

政策支持 政府引导 合作社自主改造 收益归改造主体 塔海城中村改造 我的家园我做主

今天在房屋拆迁协议上签下名字的那一刻,心里真是说不出的激动。16日,东城街道塔海经济合作社社员林朝勇家的老屋终于完成了确权。林朝勇说,现在离住上新房的梦想终于又近了一步。

林朝勇的梦想,也是其他塔海社员的梦想。作为我市首个城中村 立改套 试点村,塔海经济合作社率先启动自主改造。前不久,该合作社正式通过《城中村改造工程实施细则》。近日,记者走进塔海经济合作社,深入了解该合作社改造工作,以期为更多城中村开展自主改造提供可借鉴的经验。

乘着政策东风 开启自主改造

塔海经济合作社地理条件优越,但是村内几十年房龄的危房、旧房随处可见,环境卫生差、外来人口多,与周围 高大上 的新小区一比较,反差极大。

社员徐茂区老人住的是一栋两层楼,墙体上裂了一条很大的缝,二楼的地板基本已经被白蚁蛀空。因为挨着邻居家的四层楼,白天在房内还得开灯。

社员们想要改善居住条件的愿望很强烈,但全村255户,只有5万多平方米的腾空面积,如果按照 一户一宅 的排屋返还,要增加2倍的土地才可能安置得下。

当塔海经济合作社社长林红台提出要进行 立改套 改造的时候,心里真没有底。

我们作为村干部,也想老百姓过上好日子。林红台坦言,2013年刚抛出老村改造的命题时,是抱着走一步看一步的心态。

2014年,我市出台了《关于加快推进市区城中村改造工作的意见》。《意见》指出,各经济合作社(分社)作为城中村改造的第一责任人,是改造主体,要按照 谁开发、谁负责、谁受益 的原则,自主开展城中村改造工作。《意见》吹响了我市城中村改造的号角。

这个政策让林红台悬着的心有了着落。第一次摸底调研就有95%的社员同意 立改套,这大大增加了该社改造家园的决心。

于是,塔海经济合作社率先向上级申请,要求进行自主改造,去年得到了市城中村改造领导小组批复同意。

千头万绪的自主改造家园工作由此真正启动了。

大力度的宣传解决社员心中的疑惑

要让村民从有天有地、单门独户的房子,搬到高楼的套房里,生活方式、生产方式都会发生改变,存在现实的阻力。再加上我市以前的城区拆迁工作都是市政府牵头,自主改造到底要做什么、怎么做,塔海经济合作社也是摸着石头过河。

既然自主改造就要自己解决矛盾。好在塔海经济合作社有一支同心协力的干部队伍。

为了让老百姓转变思想,真正意识到自主改造的好处。去年7月,合作社组织社员代表、每户家庭代表两次赴诸暨 城市之星 项目

实地参观,把规划好的效果图制作成VCR,在每次 文化下乡 的电影放映前滚动播放;建起 车头塔海城中村改造群 车头一家人微信工作群,有针对性地开展宣传工作,解决社员心中的疑惑。

春节期间,合作社还专门编了一个节目,在 村晚 的舞台上以老百姓喜闻乐见的三句半形式宣传改造。市府文件作批示,车头塔海真运气,三改一拆很重视。心一致! 本次拆迁风水地,原有村落好屋基,坐北朝南真透气。真惬意! 集体资产翻倍升,店面安置增租金,集体收入大提升,年年分

红发现金。真高兴! 讲透政策、道明方向的三句半,让社员们触动很大。

新年上班第一天,东城街道领导班子新春大走访的第一站就是塔海,帮助指导城中村改造推进工作。通过一次次走访宣传,人心渐渐齐了;通过一次次征求意见,实施细则更完善了,城中村改造项目得到了社员的一致理解和支持。

社员徐民华在得知实施细则敲定的当晚,第一时间就给身处外地的母亲打电话报喜,母亲徐彩虹兴奋地说:好好好!终于要动工了,真期待住上新房!

成立公司以代建的方式实施改造

凭国土部门核发的土地使用证或土地管理部门确认的年代久远、保管不慎造成证件、票据遗失、经公示无异议的,经审核通过后进行改造占地面积公示确认

安置费:原有房屋腾空后,由被改造人自行解决过渡性住房,按房屋所有人当时实际居住人口每人每月200元补助,直至交房为止

记者看到,塔海经济合作社的《改

造实施细则》对改造占地面积确认、改造房屋补偿、改造安置、集体资产处置等方面都进行了细致的规定。

根据实施细则,该社还简化程序,打破人口、户数界限,按照合法占地面积1:5的比例进行拆迁安置。记者在改造规划图上看到,改造后的小区有8幢高层共751套房子,配备地下两层停车库1515个车

位,不仅有各种活动中心,还有电影院、超市、菜场等配套商业设施。

《改造实施细则》通过后不到一周时间,75%的住户已经完成确权,工作进展极快。据悉,完成拆迁后,塔海经济合作社计划成立城中村改造有限公司,采取代建的方式实施。林红台说,后续开发如遇到问题 and 困难,希望能得到部门更多的支持和指导。

老百姓改造家园的热情被激发了

塔海经济合作社的自主改造之所以能动起来,在东城街道党工委书记朱飞勇看来,得益于我市出台的一系列政策。

2014年,我市先后出台《关于加快推进市区城中村改造工作的意见》《关于印发永康市城中村改造规划管理暂行办法的通知》等一系列政策,明确城中村改造坚持政府引导、村为主体、市场运作的办法。

在改造过程中要充分发挥市场的力量,走市场化道路,采用组建开发公司、招商代建、合作共建等方式,提高建设品位,减轻资金压力。

也就是说,什么时候改造,以什么方式改造,改造成什么样子,资金如何筹集、如何分配,赔偿标准如何确定,都由各经济合作社自主决定。据了解,这样的改造政策在金华地区都未有先例。

以前市政府牵头改造,往往是压力大、成本高,老百姓还不愿意改,现在模式转变为政策支持、政府引导,合作社自主改造、收益归改造主体所有,极大激发了老百姓改造家园的热情。朱飞勇说。

据悉,目前,东城街道东库等多个经济合作社看到塔海样板,都已有强烈的自主改造意愿。

记者 颜元滔



图为塔海城中村改造效果图。