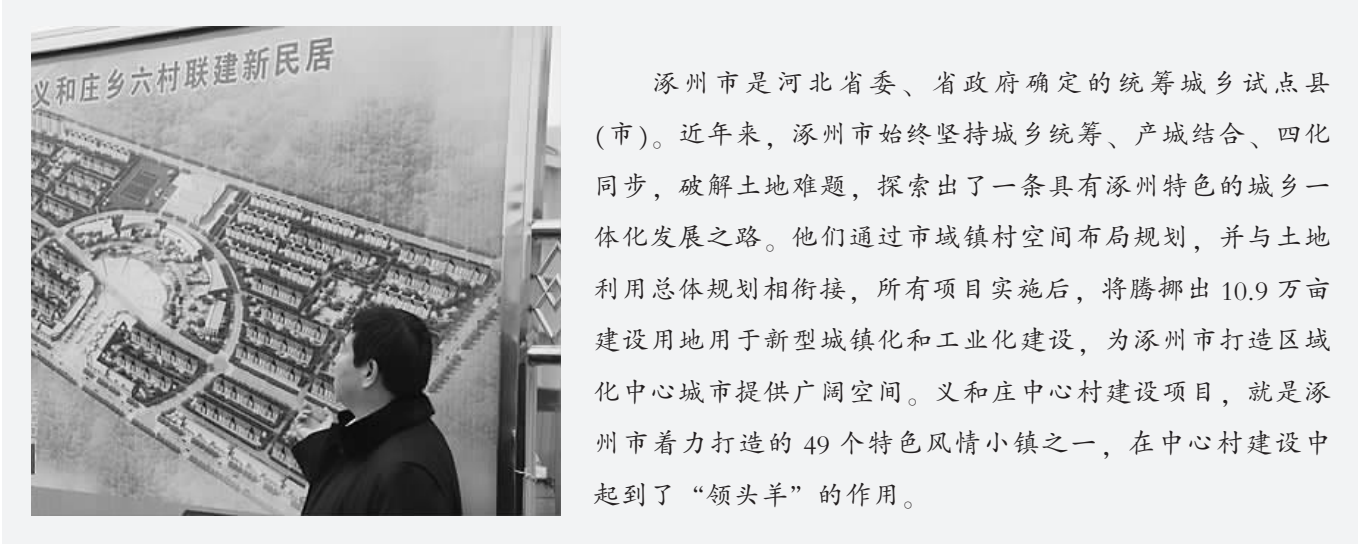


河北涿州义和庄中心村建设调查

“中心村”建设破解土地难题



●钱从哪里来

据涿州市农工委副书记王爱军介绍，涿州聘请国际一流的设计单位，制定了高水平的市域镇村空间布局规划，将全市 742 平方公里规划为“一个中心、五个组团、四十九个特色风情小镇”。通过市域镇村空间布局规划，并与土地利用总体规划相衔接，所有项目实施后，将腾挪出 10.9 万亩建设用地用于新型城镇化和工业化建设，为涿州市打造区域化中心城市提供广阔空间。义和庄中心村建设项目，就是涿州市着力打造的 49 个特色风情小镇之一，在中心村建设中起到了“领头羊”的作用。

11 月中旬，义和庄中心村一处建设项目里，58 栋 4—5 层的楼房已经完工。义和庄镇党委书记付伟辉表示，这一建设项目将容纳周围 5 村搬迁而来的 1166 户、4100 多名村民。项目将腾挪出 1500 亩土地指标用于涿州市城乡建设。项目里还建有小学、幼儿园、村民活动中心、污水处理站等公共配套设施，整个项目估算投资达 9.76 亿元。

如此大的投资，钱从哪里来？据了解，解决这一问题的核心是土地，总的思路是以政府为主导，搭建融资平台，以地生财、用地换钱。

第一步，成立融资公司、搭建平台。以政府为主导，一是成立了土地储备中心，负责中心村建设节余土地的收储和拍卖；二是市财政注资 5000 万元，成立了新农村建设投资发展有限公司，中心村建设项目涉及的拆迁、安置、补偿、复垦等工作，都在公司这个平台上实施封闭运行，确保增减挂钩所得置换收益能全部用于中心村建设。

第二步，做土地文章、筹集资金。在这个平台上，一是市财政投入 2 亿元。二是由华融集团先期垫付 500 亩土地指标费，每亩 47 万元，合计 2.35 亿元。三是抵押市区国有土地 100 亩，从农发行贷款 2.2 亿元。四是以政府担保短期贷款的方式，从商业银行贷款 7000 万元。总计 7.25 亿元，均由新农村建设投资公司进行运作，资金主要用于民居主体工程、

配套设施、商业街、公共设施等项建设，其余 2.51 亿元的资金缺口将通过正在运作的土地置换解决。

第三步，实施土地置换、收回投资。拆迁出的土地置换到城市周边后，由华融集团进行土地整理，并进行基础设施建设。所有腾挪出的 1500 亩土地置换出让后，完全能覆盖投资，并有所盈余，用于为村民免费提供 20 年的物业费、取暖费及上养老保险。

●房怎么建起来

涿州市委书记王舟认为，建设中心村，规范是根本。拆迁、补偿、安置等环节都广泛征求群众意见，最大限度保障群众利益，实现条件改善、增收致富、和谐稳定三赢。中心村建设之所以能顺利展开，集中体现在“两规范、两到位”。

申报程序规范。在申报程序上，实施严格审批。村级申报要按照“四议两公开”的程序进行，广泛征求群众意见，入户率达到 100%，90%以上的农户同意开展新民居建设的，方可提出项目申请。

工作流程规范。推进中心村建设，必须要经过自然情况摸底、规划编制报批、制定拆迁补偿方案、取得政府核准、集体资产公开评估等多个环节，各个环节细致规范。

拆迁补偿到位。义和庄在中心村建设中，按照先安置、后拆迁的原则，义和庄乡与被拆迁户签订拆迁补偿安置协议，就拆迁的面积、补偿标准和方式、安置房屋的权属面积等，作出明确规定，经评估公司评估后，按评估价格给予一次性货币补偿。

激励措施到位。为加快拆迁安置和建设进度，制定了诸多优惠政策：一是义和庄乡为每个安置对象免费分配 30 平方米建筑面积的房屋。二是每个安置对象可按交房时房产管理和物价部门评估的成本价格购买 10 平方米。三是每户享受免费提供的一个小型车停车位。四是对在规定期限内签订安置补偿协议的被拆迁户和在规定期限内完成拆迁的被拆迁户，分别按其房产和地上附着物赔偿总额的 5%予以奖

励。五是实行物业化管理，每户免除 20 年的物业费和取暖费。六是在中心村建设中涉及市级政府管辖范围内的规费给予减免。

●农民如何愿意上楼

“为什么有地方出现违背农民意愿的上楼，其实大家都愿意住更好的房子，就是因为上楼后生活成本增加，而且下地干活不习惯。所以，我们首先做的是增加农民收入，让老百姓搬得进、住得起，同时，我们这边本来很多农民已经不种地了，主要靠打工和种菜，我们就配套发展了农业蔬菜园区。”王舟说。

义和庄中心村建设后，农民收入来源主要有以下几块：

第一，财产性收入。农民搬入的新房都属于大产权房，有土地证、房产证，可上市、可交易。仅拆迁补偿中，村民每人自得的 30 平方米安置房，以市场价每平方米 4500 元计算，每人即能增加收入 13.5 万元。

第二，经营性收入。通过中心村建设，对六村腾挪出的 1500 亩土地进行复耕后，将由村集体统一对耕地进行有序流转，最低租金每亩每年 1000 元，平均每户可获得地租收益 8000—10000 元。

第三，工资性收入。一方面，土地复垦后，将引进社会资金大力发展设施农业，愿意从事农业生产的群众将进入农场打工，赚取工资性收入；另一方面，中心村建设后，预留出 67 亩建设用地，用来发展高新技术产业，让农民群众经过培训后，就近就地实现就业。

第四，政策性收入。群众入住后，可免交 20 年的物业费和取暖费，如取暖费按当地标准每平方米 19 元算，120 平方米的房子、20 年就相当于增加 4.56 万元的收入；物业费每户每年按 600 元算，20 年就相当于增加 1.2 万元的收入。

第五，保障性收入。对参与中心村建设的男 60 周岁、女 55 周岁以上的村民，每人每月发放 300 元的养老保险金，最大限度地保障了群众利益。

朱峰

- 【延伸阅读】 -

打开阻碍农村消费市场的制度闸门

中国人民大学新型城镇化研究小组组长彭真怀教授认为，涿州义和庄中心村的首要经验是找准切入点，走节约集约之路。从涿州市的探索看，在方便农民生产生活的距离内，集中建设农村中心社区，按照小城镇标准建设住宅楼和基础设施，提供公共服务，能够做到少有所学、老有所养、中青年就业有岗位，有利于步入经济社会内生型驱动的新路径。

“上楼”后，这个令人欣慰的情景是，农民搬迁到农村中心社区，成为拥有大产权房屋的“有产者”，腾退出来的宅基地整理为耕地，仍然归集体所有；农民在自愿前提下，承包地以出租或土地入股等方式流转 to 龙头企业或经营大户，统一进行产业化经营；农民从龙头企业或经营大户获得租金或分红等经营性收入，一些农民还因此成为农业产业工人获得工资性收入。

其次是找准支撑点，走一举多赢之路。从涿州探索看，党委领导、政府主导的运作方式，能够更好地实现农村有效发展，兼顾“富民”和“强市”双重目标。以义和庄六村联建为例，腾退出的 1641 亩土地指标置换到主城区京石客运站场新区，理论上可带动 32 亿元投资建设。反过来，也为农村中心社区注入了建设资金。由此可见，只有依靠党委领导和政府主导，才能人合心，马合套，更稳妥地分类改造城中村、城边村和普通农村，更有效地协调村民和企业双方利益，更充分地提供政策和制度保障，源源不断地注入发展生机与活力。

彭真怀表示，我国有 68 万个行政村，260 多万个自然村，农村居民点分布零星，一户多宅，人均占地都在 100 平方米以上。长期以来，农村一直存在违法占地、邻里因宅基地纠纷、婆媳兄弟间财产不清等问题。究其根

源，在于财产对象物的产权边界不清晰，影响了乡风文明建设，给基层政权也带来维稳负担。涿州市通过农村中心社区建设，集约利用农村建设用地，农民拥有房屋的居住、租赁、抵押和转让等各项权益，住户间的产权边界非常清楚。农村生活形态所遗留的历史问题，在农村中心社区建设过程中顺势解决。

“农村中心社区建设是一个系统工程，牵涉到很多基础性改革议题，单项推进很难突出重围，全面铺开存在失控风险。涿州市通过启动农村中心社区建设，带动了农村道路、住房、能源、水利和通信等基础设施建设。在当前经济下行背景下，这种探索消化了钢铁、建材等过剩产能，释放了农民购买家电、家具等消费潜力，打开了阻碍农村市场的制度闸门。”彭真怀说。

朱峰

农庄回归“原始种植”

有机蔬菜价高不愁卖

云南宜良县“伊甸园农庄”有机蔬菜种植基地经过将近 3 年的土壤转换和改良以及规范化管理，从种植土壤上保证蔬菜“有机”的品质，逐步得到市场认可。有机蔬菜价格虽然高出普通蔬菜数倍，依然供不应求。“伊甸园农庄”有机蔬菜种植基地建在宜良县马街镇。2010 年，广西丰泽生物科技有限公司在马街镇通过土地流转的方式，租用土地 2000 亩，成立了“伊甸园农庄”，理念为“种给自家人吃的菜”，目前种植了近 60 亩的有机蔬菜已经陆续上市。

处处体现“有机”细节

“伊甸园农庄”总经理张恩铭带笔者走进基地的堆肥房里，轻轻的扒开堆肥，里面有热气不断往外冒出。张恩铭说这堆肥料是由鸽子粪便、油枯等有机废弃物以及一些有益微生物发酵而成的，是真正的有机肥。“肥料的内部温度高达 70 度，我们放进去的鸽子粪便里面通常会有一些鸽子羽毛，第二天便被熔不见了。”张恩铭说，虽然堆肥有一些气味，但都是无害的。而这种有机肥料的发酵过程通常在 7—10 天，完成后直接用于田地里或是制作成液体肥料。

这只是基地内的一角，田地一旁的沤肥池里制作的正是液体肥，它是用废弃蔬菜叶和生物有机肥料以及水制作而成的。张恩铭说，因为有机蔬菜的生产必须按照有机食品的生产环境质量要求和生产技术规范来生产，才能保证它的无污染、富营养和高质量，而真正合格的“有机土壤”是种植有机蔬菜的前提。所以在这三年中，“伊甸园农庄”没有使用任何化肥、农药、生长调节剂、激素等化学物质，还严格禁止使用基因工程获得的种子、种苗和塑料大棚、塑料地膜，全使用的是有机肥料，功能性微生物以及运用昆虫相生相克的原理，通过土壤改良的方式，维护了土地良好的状况，让土地越来越肥沃，使“伊甸园农庄”的产品不含任何有害于人体健康的化学物质和转基因物种。基地内现有近 60 亩的有机蔬菜，以及一些老品种，已于去年正式通过了有机认证。

消费者可远程监控种植情况

据张恩铭介绍说，目前“伊甸园农庄”内有白萝卜、胡萝卜、青花、白菜、苦苣、豌豆、芥蓝、姜、红薯、紫薯、芋头等 20 多个品种的蔬菜，销售方面他们采用的是“会员配送制”，每逢周 1、3、5 对会员进行户配送。据了解，“伊甸园农庄”现有会员 1000 多名，虽然有机蔬菜的价格卖到了每公斤 30 元，但是会员的数量仍在不断攀升。此外他们还通过网店进行有机蔬菜的销售，网站的浏览量也在不断增长。

有机蔬菜的价格比一般蔬菜贵出好几倍，为什么还有那么多的消费者趋之若鹜？“因为安全、可靠。”张恩铭说，有机蔬菜价格高不是毫无依据的，因为种植有机蔬菜的成本就远远高出种植一般蔬菜，高昂的成本主要体现在三个方面：一是劳动力，比如说他们使用的都是人工除草，而不使用任何除草剂，因为除草剂内含有强致癌物质，但人工除草却大大增加了成本；二是使用有机液体肥料，不使用任何激素催生催长，肥料的用量就比一般蔬菜的要大；三是产量低，有机蔬菜的产量只是大棚种植产量的三分之一都不到。“我们种植有机蔬菜每公斤的成本都在 25 元、26 元左右，再加上运费，利润空间很小。”张恩铭说。

为了让消费者打消疑虑，证实自己吃到的是真正的有机食品，一些会员可以通过远程视频监控来进行监控，基地也会邀请消费者亲自来到基地查看，通过建立一种“参与式保障体系”，树立消费者的信任感。

杨艳萍