



城中村脱胎换骨变新城。

旧城改造 创新模式破“四难”

本报记者 聂春洁

让城中村融入都市,从村民变市民,二七区的城中村改造,是一场由外到内、由表及里的“新生”。

2010年,二七区各类项目拆迁总量达585万平方米,位列全市第一。

自2007年城中村改造工作启动以来,二七区已有14个村和2个村民组列入改造计划;有13个村规划获批,6个村完成土地挂牌,先后出让土地2871亩,腾出土地6900亩。

二七区始终坚持把“确保被拆迁群众按时回迁、确保过渡费按时发放、确保群众切身利益得到最大限度维护、确保配套设施配套到位”作为基本要求,将以人为本的理念贯穿始终。

城中村改造的样本力量

处于城市包围中的农村,环境基础设施落后,缺少真正融入城市的条件和技能,村民们大多依靠盖出租房生活。村民违规建房现象不少,“握手楼”比比皆是,公共用地上盖满房子,道路挤满商贩,发生火灾时连消防车都难以通过。改造前的小李庄村就是这样一个典型的城中村,建筑密集且质量差,土地粗放利用,土地资源浪费严重,安全隐患突出,经

过近4年的项目运行,小李庄项目已初步显现城中村改造成果。村民从过去“握手楼”搬到了现代化的社区,各种基础设施完备,生活和谐便利。

小李庄改造项目即将建成定位于40万㎡国际都会级商业中心,目前已有家乐福、台湾NOVA、国美、奥斯卡、王府井百货等国内外一线商业品牌签约进驻,这里将成为郑州西

南部的“一站式购物公园”。

改造后的城中村配套完善了该区域内中小学的建设,以及附近道路的拓宽、打通等基础设施建设。据介绍,该项目规划配套的公共设施包括1所小学、2所幼儿园、2座垃圾中转站、1所变电站、4块绿地、社区服务场所2500㎡、其他市政配套设施5500㎡,新建道路1条,扩建1条。

通过改造破解“四难”

走进二七区佛岗社区,这里高楼林立,漂亮的幼儿园、小学、社区办公室、社区卫生服务中心、社区文化站依次映入眼帘,让人难以把它和以前那个以脏乱差闻名的佛岗村联系起来。社区主任王建华说:“以前村里垃圾遍地,污水横流,如果不是赶上城中村改造的好机遇,还不知道能乱到什么时候呢!”

据介绍,二七区城中村改造之前,普遍存在资源利用难、公共服务配套难、公共管理难、体制理顺难等“四难”问题。通过城中村的改造,“四难”得到了有效破解。

城中村改造,改善了居民们的居住环境。佛岗、小李庄、菜王、焦家门桃源路段村

民完成回迁后,群众搬进了水、电、气、暖、网线、有线电视、医疗、教育、社区服务中心、休闲等居住配套设施齐全的新房,长期以来的村内街道拥挤堵塞、卫生脏乱差、消防隐患多等问题得到彻底解决。

城中村改造,完善了城市功能。借助城中村改造,二七区打通了冯庄路、人和路、汝河路等一批断头路,相应的水网、电网以及学校、警务室等公益设施不断完善。此外,全区的城市道路设施、排水设施和供暖、供气、供水、绿地、公厕等多项城市功能指标有了较大幅度提高。

城中村改造,繁荣了城区产业。二七区目前已经借助城中村改造,建成或正在

建设的76万㎡商业业态,将为进一步繁荣和巩固商业提供巨大的支持。其中,40万㎡的升龙商业广场已初具规模,成为集高档酒店、住宅、办公、商业、商驻为一体的综合性商务区。同时,18万㎡的佛岗村商用面积、10万㎡的路格村商用面积以及其他村商业设施都将成为产业提档升级的重要平台。

最重要的是,城中村改造富裕了人民群众。仅在二七区,改造后,涉及拆迁的村民人均可获住房100多平方米,资产增值超过百万元,不仅能满足自己居住,而且还能用于出租和经营,并且村民变市民后可以享受市民医疗、养老等政策。

用制度保障民生改善

“只要坚持以人为本,为村民算好经济账,为企业算好开发账,为社会算好发展账,城中村改造这篇文章就能做好。”谈及城中村改造,二七区委书记朱是西这样说。

在城中村改造过程中,二七区坚持从全市资源统一调配的高度来考虑土地使用、产业布局和公共设施建设问题,以保证开发建设的科学性、合理性和有序性,促进城市整体功能优化。同时,把城中村改造作为培育升级产业的重要举措,把全区产业发展思路融入到开发商项目规划之中,增强经济社会的可持续发展能力。

为了从源头上保证群众受益,二七区城中村改造引入了“保证金制度”。建立资金监管账户,由开发商分批注入资金,专款用于村民的拆迁补偿安置。

为了解决拆迁群众安置过渡期内的生活困难,二七区专门出台意见,通过政府公益岗位优先安置、帮助联系房源、就近联系入学等方式最大限度地帮助村民解决生活、就业、子女入学等难题,解除村民的后顾之忧,让村民真正成为城中村改造的受益者和参与者。

二七区还建立了困难家庭保障机制,对按照市场标准足额补偿后仍生活困难的群众,通过政府专项补助、建设小户型住房或提供廉租房等形式,解决困难群众的住房问题。

为了确保城中村改造有力推动城市功能的完善和公众利益的维护,二七区要求开发商严格按照规划配套建设幼儿园、小学、社区办公用房、社区卫生服务中心、社区文化站、停车场、警务室、绿地等公共设施,物业公司由村自行组建管理,以拉动就业、方便管理,统筹解决就业、就学、就医、出行、停车等问题。



一座座高楼拔地而起。

营造稳定发展格局

从去年到今年,尤其是今年以来,二七区路网建设实现了突破性进展,“这些工作深受辖区居民欢迎,这说明我们的工作顺民意、得民心的。”

城乡道路建设虽然是为了方便群众,但有时候也会涉及群众切身利益,甚至有些单位和群众在经济利益等方面要做出一定牺牲。为此,二七区自上而下开展宣传发动,制定了旨在维护群众利益的拆迁补偿办法,成立了不同工作性质的工作组,有关街道办事处、乡、镇的领导和同志们深入群众宣传政策,让大家了解道路建设的前景和意义,从而取得了群众的支持,收到了良好的效果。三年来,二七区没有因为修路引起一起群众上访事件,维护了社会大局的稳定。



支线路网打通工程方便群众出行。

打造路网建设名片

无论是拆迁还是建设,二七区均制定严格的资金管理办,做到每一笔资金的使用都要经过审计部门核算、专家评审、干部群众监督。在工作开展过程中,二七区要求各乡、镇、办事处建立台账,留下被拆迁附属物的影像资料,建立补偿三方签字确认制度,保留两份档案,以制度保证工作的顺利进展,做到群众满意。

“必须把工程质量作为全部工作的核心和重中之重。”二七区路网指挥部要求各级负责人深入一线核查工程质量,每次开会必强调这一问题,并建立质量落实责任体系,对工程中的设计单位、建设单位、施工单位及有关负责人在施工现场进行公示,接受群众监督,同时坚持周例会制度,查找问题。二七区的领导在今年连阴雨天趁雨量最大的三天时间里和侯寨乡、马寨镇及区交通局的同志在农村道路上巡视察看,找准了问题症结,研究了问题的解决办法,保证了道路的质量。

道路的拆迁建设,涉及各乡、镇、办事处,区直交通、建设、财政、发改、审计、环保、南水北调、土地、农林等20多个单位和部门,每个单位的职能各异、任务各异,如何能把各部门有效调动起来?区路网指挥部围绕区委、区政府下达的道路建设目标,积极协调各部门,统一思想,统一行动,保证道路拆迁建设如期完成。

市政道路的拆迁建设促进了辖区城中村改造、旧城改造中开发商楼盘的建设、销售和经营一条街、特色专业街的建设。如已建成通车的汝河路、人和路、政通路、寒山路、郑航南路、康复后街、张魏寨北街、建安路和正在建设的自由路、峨眉路、南湾路、齐礼阎东街等道路都已形成或正在成为客商热选的黄金地段。

路网建设 打通发展大动脉

本报记者 郑磊

二七区新建改建农村道路26条,支线路网工程打通33条路,增加和改善通车里程近174公里;2011年,又承担33个道路建设项目,其中省市项目6个,农村道路项目10个,市政道路项目17个……一组组数字被刷新,高密度的路网组织畅通了辖区交通,方便了辖区居民出行,也带来了投资环境的提升,道路沿线正掀起一个个开发投资热潮。

“路网建设是最基础的民生工程,也是发展经济的基础工程。”二七区委书记朱是西如是说,循环有序的辖区路网组织已初见成效,2012年二七区计划修建更多的农村道路和市政道路,切实解决制约二七区发展的交通瓶颈。



新建城乡道路活跃了农村经济。

打通城区交通血脉

“早在2009年,二七区就成立了城乡路网建设指挥部,在道路建设中实现了统一规划、统一协调、统一部署。”二七区路网指挥部负责人介绍说,市政道路的拆迁和农村道路的建设涉及面广、困难大,只有充分调动和发挥辖区各有关部门和广大群众的积极性,才能形成合力,增加

动力,提高效率。

同年,二七区又聘请河南交通设计研究院,对农村道路进行规划,编制出二七区五年发展规划,使农村道路建设避免了盲目性和随意性。

区委、区政府领导高度重视城乡路网建设

架起农村致富桥

“公路兴百业兴,这在二七区已得到验证。”从二七区近几年来农村公路建设实践看,有史以来,因沟壑纵横,道路不通,无法耕种的荒凉之地,已向世人展示出了它诱人的魅力与风采。新栽种的樱桃、核桃、柿子等果树长势喜人。新建道路活跃了农村经济,开

发了资源,富裕了农民。

二七区今年新建的农村道路包括河源东路、河源西路、紫玉路、腾飞路、启福大道,大修道路有龙祥路、樱花路、湖滨路、宏兴路等,四通八达的路网组织,最受益的是当地果农。

以侯寨乡为例,从过去去樱桃沟、烤鱼

沟、尖岗水库时常拥堵的道路状况,到现在1万亩水面、10万亩涵养林环绕,100公里旅游环线相通等,两年来,在当地政府的发动和带领下,侯寨乡、马寨镇民众积极参与,支持修路,二七区通过新建和大修等措施,大力推进农村路网建设。

建经济发展通途

2009年4月,二七区编制《二七区城乡路网建设规划》和道路建设3年规划,在郑州市道路建设总体规划框架内,规划建设本区域的市政道路,借郑州市实施“畅通郑州”之机遇,让二七区路网建设再次提速,三年来争取省市支持道路建设资金及该区投入拆迁建设资金达7亿元。

同样,二七区作为郑州市重要的交通枢纽区,城市发展让辖区承载的交通压力急剧加大,断头路不仅降低了城区美誉度,也成为制约投资兴业、经济发展的一大因素。现如今,不论是在二七区居住生活,还是到二七区投资兴业,都能随时体会到道路面貌的新变化。“以人和路为例,因为自发形成的勤劳街

市场的阻隔,附近居民到政路上的二七区政府,不是向西绕道淮北街,就是向东绕道大学路。”指挥部负责人告诉记者,人和路建成通车后,其北段贯穿陇海路直接与桃源路相接,南则贯穿汝河路、淮河路与航海路相连,中间以汝河路为轴,形成了辖区内又一条南北大动脉。