



群众安居乐业,享受幸福生活。

# 华明镇：一样的土地不一样的生活

本报记者 赵舒琪 赵丹 陈扬 尹春灵 刘桂阳 文图

走进如今的天津市东丽区华明镇,居民楼一幢幢整齐排列,街道宽阔整洁,树木成行,学校、幼儿园、医院、健身广场、超市、邮局、图书室一应俱全,看上去完全是一个安静宜居的现代城市。

在天津市华明镇展馆内“期盼的遥望”微缩景观的展区里,还原了曾经华明镇的一个村庄实况:破旧的平房、狭窄的马路,村居空间杂乱,群众生活环境差。

这样的沧桑巨变,源于天津市华明镇从2005年开始的新型城镇化建设。



农民在华明农业园种植的葡萄喜获丰收。

## 宅基地换房实现资金土地“双平衡”

所谓“宅基地换房”就是在坚持承包责任制不变、可耕种土地不减、尊重农民自愿的原则下,高水平规划、高标准设计、高质量建设,农民用宅基地及地上附着物按规定标准换取小城镇中的一套住宅,实现了社区化居住,而农民原有的宅基地则被统一复垦,保证了耕地的占补平衡。新的小城镇除了农民住宅区外,还规划出可供市场开发的出让土地,用土地出让收入平衡小城镇建设资金。

“通过宅基地换房,有效解决了制约小城镇建设发展的土地和资金两大难题。天津市华明镇原来的12个村共有宅基地12071亩,建设新城镇只需8427亩,小城镇建设规划中农民住宅占地3476亩,用于农民还迁住宅和公共设施的建设,投入资金约40亿元;另外的4951亩,则规划为经营开发用地,通过招、拍、挂方式出让后,预期收益可以实现小城镇建设资金上的平衡。而建设新城镇只需占用8427亩耕地,通过对农民腾出的宅基地的



天津市华明镇结合原有的湿地特色,建成宜水亲绿的景观公园。

复耕,可以实现耕地数量的占补平衡。此外,还节约了约4000亩的土地指标。”天津市东丽区相关负责人对记者介绍。

天津市华明镇的宅基地换房按照以下八个步骤进行:由东丽区政府编制总体规划报天津市政府审批——组建投融资机构负责小城镇建设——天津市

政府国土管理部门下达土地挂钩周转指标——村民提出宅基地换房申请,并与村民委员会签订换房协议,同意率达到村总户数的95%以上——村民委员会与镇政府签订换房协议——镇政府与小城镇投融资机构签订总体换房协议——示范镇住宅建成后,由村委会按照全体村民通

过的分房办法进行分配——农民搬迁后,对原宅基地整理复耕,复耕的土地用于归还小城镇建设占用的土地挂钩周转指标。

从2007年底开始,4.2万华明镇下辖各村的农民陆续搬进集中规划的居住社区——华明新市镇,在此开始了他们的

新生活。  
启示:以宅基地换房模式适合产业集聚明显、生态环境宜居的城市进行参考。天津华明镇宅基地换房的操作模式实行政府主导、市场运作,由政府牵头,市建委成立一个独立的公司负责征地、融资、规划、建设,甚至连物业管理也采取市场化运作模式,这种模式由企业运作,既赢得了效率,确保了项目的顺利实施,减轻了政府的负担,过程由政府把关,确保了规划的整体性和项目质量的稳定性。同时,政府在实施征地、换房时,操作也很规范。经多方征求意见后,由镇政府制定换房政策和标准,然后让农民充分了解政策内容,满意者提出搬迁、换房申请,当一个村95%以上的村民提交了申请之后,村委会和镇政府签订合同,整个过程涉及6份合同。这样,先申请——再审核——最后换房的过程相对规范顺利,农民的抵触情绪较低。

## 社区建设一切从农民利益出发

华明镇在建设中始终坚持科学规划,规划方案经过权威专家充分论证,在选址和住宅设计上为农民长远利益考虑,将新的社区选址在交通便利、高速公路与津汉公路相交处,根据农民不习惯住高层的特点,建设的楼房多为6层南北通透的板楼,针对上了年纪的老人,还特别设计了带电梯的小高层方便老人上下楼。而作为天津市第一个循环经济试点镇,华明镇的住宅还成规模安装了9000套太阳能热水器。此外,社区内还实现了雨水、中水的回用,垃圾不落地,突出生态绿化,既符合科学发展观要求,又降低了物业成本。

结合原有的湿地特色,华明镇内设计了街心公园和湖面,并保留了原来田埂上的数千株旱柳、果树,突出了田园特色。而一条条主干街区上都建设了公共服务设施,为方便居民进行户外活动,居民在管理体制上,改变了原来以村为主的管理方式,建立华明镇街道办事处,负责全镇行政



华明镇为农民提供免费的技能培训。

管理;小城镇内以3000户左右为一个社区,300户左右为一个邻里,组建以社区组织为核心,以社区居委会和邻里以及居民小组为基础,居委会、物业公司、业主委员会、社区民间组织相互协调的新型社区管理体制;市容、环卫、园林绿化等实行管干分离,通过向社会招投标方式,进行市场化运作,由组建的综合执法机构负责小城镇的统一行政执法,借鉴先进地区的做法,实行一支队伍管全部。

为方便社区居民子女就学,社区规划建设了两所九年一贯制学校,目前仅一所“华明学校”就师生近4500人。同时,还规划建设了两所示范性社区幼儿园,满足了居民的需要。此外,还规划建设了社区居民学校,作为培训教育社区居民,提高其就业技能、文化素质的基地。

同时,在社区里还建有超市、银行、社区卫生院等服务设施,图书室、文化活动室、健身广场等休闲娱乐场所,以及自行车停放处、农

具存放处、储存室、安全防护设备等便民设施。

让农民想搬入华明镇的另一个原因是家庭资产的增值,他们搬入华明镇的住宅是有房屋土地证、产权证,即所谓的“大产权”,是可以自由上市交易的,这使农民家庭增加了一笔资产。“宅基地换房后,农民搬进了人均面积30平方米的楼房,原来居住的3间平房不过四五万元钱,置换后的住宅价值近40万元。”东丽区相关负责人说。

### 链接

华明镇地处天津市东丽区东北部,区域总面积156平方公里,原辖14个行政村,总人口约4.6万人,位于滨海新区和天津市市区之间,距天津市中心10公里左右,离天津机场则只有3公里,区位优势明显,交通往来便捷。

作为天津市第一批小城镇建设的试点单位,华明镇“宅基地换房”项目从2005年开始规划,2006年4月开工建设。该镇在天津市委、市政府,东丽区委、区政府的领导下,以科学发展观为指导,坚持惠民、利民的原则,拆除了一个旧华明,建设了一个新华明,实现了“一样的土地,不一样的生活”。

城市最佳实践区是2010年上海世博会的重要创新项目,而“华明示范镇”项目在全世界87个城市106个报名参选项目中脱颖而出。入选2010年上海世博会城市最佳实践区项目,不仅仅因为华明镇环境优美、生活便利,更因为华明镇以其勇敢的魄力和务实的精神,赢得了农民的信赖和社会的认可,为推进新型城镇化建设提供了经验。

## “三区联动”解决农民后顾之忧

让农民无后顾之忧,是华明镇宅基地换房的另一个亮点。“咱搬进楼房后以何为生?”生计问题曾让村民刘学岭嘀咕过好一阵。

华明镇在规划建设时充分考虑农民的就业需求,为此,该镇按照“三区联动”的发展思路,按照“农民居住进社区,工业生产进园区,农业生产在农业产业园区”的规划,着手建设华明工业园区和宅基地复垦农业设施园。

想着种地?华明镇通过废除村民与村集体原来签订的土地承包合同,整合农民口粮地进行流转,已经形成了5个现代设施农业园;以二代大棚为主的设施农业园、滨海国际花卉园,以蔬菜杂粮为主的奥绿集团农业园、北方集团苗木园和宽达水产农业园。奥绿集团农业园负责人介绍说:“只要农民经营得当,一个大棚每年纯收入两三万元不是问题!”

想去企业上班?在华明镇的弘顺道,一个占地10平方公里的华明工业园已经悄然兴起。工业园的3000多个储备岗位,可以随时提供给有就业意向的村民,镇

里为壮年劳动力提供免费技能培训和大型招聘会。

已经40多岁的村民李凤兰,目前在一家物流公司上班,而在此之前她一直在家看孩子、干点农活。“原来在家务农,搬到华明镇就到附近工厂上班,现在来这已经3个多月了,原来务农没有固定的收入,现在在车间收入不错,工资2000元左右。”

想做点生意?对于缺乏就业技能、“4050”人员,华明镇结合社区生活的需求设立了保洁、保安等2000多个公益性岗位;有个体经营意向的村民到社区服务中心申请一张《社区经营网点证》就能开始经营。如果缺乏启动资金,村民还可到总部设在镇里的银行——华明村镇银行申请贷款。

农业设施园区、工业园区、居住社区,组成了华明镇的“三区联动”,当地政府期待以此解决搬迁村民的就业问题。目前,华明镇企业已达到千余家,同等条件下先招聘华明镇农民。

为保障搬入小城镇农民收入持续增加,东丽区委、区政府还提出在华明镇打造“四金”农民,一

是薪金,让农民就业有工资收入;二是股金,企业改制量化资本,让农民从股金中分红;三是租金,凡是撤村的村民,除享受人均30平方米居住条件外,还有享受一套人均15平方米的小户型,一户3口人有45平方米的出租用房,形成租金;四是保障金,华明镇大力扩展农民养老保险的比例。“有88%的村民加入了城镇养老保险,符合女55周岁、男60周岁的农民,85%都享受了养老保证补贴,共有5400多人,每人每月发800元钱。农村老百姓后顾之忧的解决非常有利于农村稳定。”东丽区相关负责人介绍。

农民最怕的就是晚年养老没着落,如今华明镇的老人没有后顾之忧。“我每月800多元的养老金就打到这张卡上,我老伴儿也有一张。”75岁的吴世珍大娘乐呵呵地拿出自己的银行卡,“还有股份公司的股金分红,去年年底给了8000元!”从换了新户口本开始,华明镇4万多农民成了真正的“城里人”,在就业、社保等各个方面享受农民加上市民的待遇。

启示:对于很多城市郊区的农民而言,他们对土地的依附性已日趋减弱,传统村庄功能在逐步消失,广大农民对改善生活环境、提高生活质量有着强烈的愿望,他们已经站在工业文明的入口处,但却没有享受城市居民在医疗、就业、养老、保险等方面的待遇,在充分向往城市生活的同时,他们担心的是搬到新型社区后生活是否和城市居民一样。华明镇以宅基地换房的模式实施新型城镇化建设,满足了农民对城市生活的渴望,较好地解决了“三农”问题,使农民住上生态环保安全可靠的住房,实现了安居,为农民提供了更加广阔的就业渠道,实现了乐业;有了产业就有了就业,有了就业,农民的生活才有了保障。同时,该镇还建立健全了各项社会保障制度,通过提高公共服务水平,使农民享受到城市化带来的成果。



初具规模的华明工业园。