
农村安置小区建设存在的问题及对策——以安徽省肥西县为例

芦苇¹

【摘要】建设好农村安置小区是保证农村土地整治及整村推进能否顺利推进的关键环节，肥西县在农村安置小区建设工作过程中在规划配套、农民就业、管理规范等方面存在问题。针对问题寻找对策，不断完善农村安置小区建设机制，对于建设美丽乡村、推进城乡一体化意义重大。

【关键词】农村安置小区；政府规划；农民就业；物业管理

【中图分类号】F299.27 **【文献标识码】**A

农村土地整治及整村推进是国家确保耕地红线、建设高标准基本农田、保障国家粮食安全、转变农业发展方式的重大战略，也是推进现代农业建设、美丽乡村建设、促进农民增收、统筹城乡发展的重大举措。为了保证这一重大战略和重大举措的有效实施，建设管理好农村安置小区尤为重要，安置小区的建设管理涉及乡镇政府、村两委、村民、相关企业等利益主体，涉及农村教育、文化、体育、就业、医疗卫生、居家养老等方面的配套建设，矛盾多、难度大。2017年上半年我们对肥西县有关乡镇的整村推进工作及农村安置小区建设工作进行实地调研，见识了基层干部、农民群众的工作热情和创新精神，看到了此项工作对推进土地集约化利用、改善农村环境面貌、提高农民生活质量等方面的积极作用。农村安置小区建设是农村土地整治及整村推进工作的重中之重，是各种矛盾纠纷的焦点。我们通过深入的走访、座谈，也发现在整村推进及农村安置小区建设工作中存在着不少问题，针对这些问题笔者提出相应的对策建议。

1 农村安置小区建设存在的主要问题

1.1 政府规划配套工作有待加强

在农村安置小区建设过程中，县政府相关职能部门在资源整合、衔接配合上不够完善，规划不够严谨，缺乏有效的管理和调度平台，纸上谈兵多，落实到位少。如拆迁速度明显快于建设速度，常常是先拆后建，一个安置项目从拆到拆平一般只需两个月，但由于配合不力，从办理前期手续到小区的建成少则一年有余，多则两三年，延期安置造成拆迁安置过渡费用总量过大，再加上政府全面负责安置小区建设资金，使得政府投入资金缺口较大。如肥西县花岗镇李桥安置点项目资金缺口5520万元，红堰安置点项目资金缺口7000万。

1.2 基础设施建设有待完善

部分安置小区的公共基础设施配套不完善，医疗、教育、文体休闲等公共服务设施的建设滞后，供水、供电保障不力，停水停电频繁，给小区居民生活带来很大不便。公交线路规划不合理，给居民出行带来不便。对二、三产业的发展布局统筹考虑不够，无法满足社区居民的生活生产需要。同时，部分安置小区公共服务中心建设、小区内智能化系统以及充电桩、非机动车棚建设质量亟待提高。

收稿日期：2017-09-15

作者简介：芦苇（1966-），女，安徽肥西人，安徽省肥西县委党校，讲师，本科，研究方向：县域经济社会发展。

1.3 剩余劳动力就业问题有待解决

搬迁到安置小区的农民就业渠道狭窄，附近几乎没有可供就业的劳动密集型企业，部分居民除土地流转费收入外，无其他固定收入。特别是中老年农民失去土地后，无事可做，在本地就业困难，造成富余劳动力过剩，并且打工报酬不高，农民持续增收得不到保障，给社会增加了不稳定因素。

1.4 居民素质有待提高

农民搬进集中安置的小区后，长时期形成的居住习惯，在短时间内难以完全扭转，公共意识淡薄，一些居民依旧保留着旧有的生活方式和观念。占用公共空间和公用设施的情况时有发生，随处倾倒垃圾、车辆随处停放、噪声扰民、楼寓单元乱堆乱放等现象屡禁不止，居民甚至有乱搭乱建、毁绿种菜等行为。

1.5 物业管理有待规范

由于安置小区居住对象都是被拆迁农民，传统的居住方式、失去土地导致生活困难等因素，导致物业管理上存在一定的困难。同时社区、物业公司和业主三方的职责不明，对物业缺乏有效的制约和监督机制，致使物业管理不到位，基础设施维护滞后，三方相互推诿责任，小区居民对物业意见较大。甚至，有些小区没有成立居委会和物业公司，由村委会成员管理小区，问题层出不穷。另外，安置小区的物业管理费用主要由乡镇财政负担，并且小区公共用水及设施维护费用较大，物业管理费用负担越来越重。以肥西县高店乡团塘村为例，每年物业管理费用为45万元，其中12万以安置点商业用房租金抵扣，政府补贴33万，并且安置点商业用房还难以出租。

2 完善农村安置小区建设的对策分析

2.1 完善配套设施，改善人居环境

县级政府要认真贯彻中共中央、国务院《关于加强和完善城乡社区治理的意见》的精神，建立健全农村安置小区基础设施和公用设施的投资、建设、运行、管护和综合利用机制。合理规划建设文化、体育、医疗、教育、银行、通讯、商业等服务设施。鼓励和引导各类市场主体参与社区服务业，更好满足居民生活需求。将社区综合服务设施建设纳入当地国民经济和社会发展规划、城乡规划、土地利用规划等，按照每百户居民拥有综合服务设施面积不低于30平方米的标准，以新建、改造、购买、项目配套和整合共享等形式，逐步实现社会综合服务设施全覆盖。同时建议县政府合理安排公交线路，在规划乡村公交线路时，考虑在农村安置小区附近设立站点，方便群众出行。

2.2 做好就业服务，提高群众收入

在社区和小区物业发布就业信息，为群众就业提供信息和服务。引导农民树立新的就业观念，拓展就业视野，鼓励自主就业，对农民自主创业在税收等方面提供一定的政策支持，激发其干事创业热情。以土地为依托，以优势农户为载体，集约、节约利用土地，实行科学种养殖，规范化经营、市场化运作，因地制宜建设好一批生态农业型、产品加工型、旅游带动型、科技示范型现代农业园区，探索田园综合体发展路径，提高劳动生产率、土地利用效率、资源产出率，确保农民的土地收益，同时增加就业岗位，创造更多的就业机会，让适龄人员就近就业，解决农民就业问题。

2.3 加强指导监督，规范小区管理

加强社区党组织、居民委员会对物业服务企业的指导和监督，建立健全社区党组织、居民委员会、物业服务企业议事协调

机制。建立起互相支持、互相配合的分工协作机制，加强沟通、形成合力，共同提高管理水平。在新建小区建立小区管理委员会，总体负责小区日常建设管理工作。发挥居民自治作用，每幢楼设1名楼长，10幢楼设1名居民组长，更好的发挥居民自我管理、自我教育、自我服务的作用。联合有关职能部门加大执法力度，对于破坏房屋结构、违章搭建、违法装修、违法改变物业用途或破坏小区环境、侵害业主公共利益等违法行为及时介入，依法予以处理。

2.4 注重宣传引导，提高群众素质

加强文化建设，以社区图书馆、远程教育、民间艺术团体为载体，开展丰富多彩的文化体育活动，既丰富居民的业余生活，又寓教于乐，用文明健康向上的活动引导居民形成良好的生活习惯和行为习惯。深入开展群众性精神文明创建活动，定期开展文明家庭、道德模范、见义勇为、助人为乐等文明风尚评选活动，树立良好的社会风尚，构建和谐的人际关系。完善预防纠纷调处机制，健全社区人民调解组织网络，培养人民调解员、基层法律服务工作者、社会工作者等专业队伍，在物业纠纷、农村土地承包经营纠纷、邻里纠纷调解和信访化解等领域发挥积极作用，把矛盾化解在萌芽状态。积极发挥小区居民的主体作用，开展群众喜闻乐见的活动，激发主动参与的热情，调动居民的积极性、创造性。

2.5 拓宽资金渠道，加大资金投入

县级、乡镇政府以及村两委要想设法拓宽渠道，整合资金，建立健全多元化的安置小区资金投入机制。加大政策扶持力度，整合涉农项目资金向安置小区倾斜，逐步加大财政专项资金投入，加大对安置小区建设财政补贴力度。同时县级政府要建立健全资金长效保护机制，加强管护制度建设，明确管护责任，科学解决管护资金的效率和投入问题，改变目前多数小区在管理经费上拆东墙补西墙，寅吃卯粮的被动局面，要从早建快建出发，提前做好建设的前期准备工作，消除拆建时间差问题，避免先拆后建、拖延滞建的懒政行为，防止建设资金的人为浪费。

参考文献

[1]陈嘉凯，张宇.“失地农民拆迁安置小区公共供给问题调查及对策分析”[J].经济研究导刊，2015（21）.

[2]王玢.城镇化进程中城乡结合部村居混合社区管理研究[D].天津师范大学，2015.