

# 农房改善“扮靓”新型农村社区

刘晓松 洪磊

既有“水墨刘圩”“碧水双河”，也有“花园新行”“红色振友”，还有“桃果映霜的薛嘴”“绿桑粉藕的涧河”“东篱花田的小史集”……在宿迁，一个个新型农村社区或古朴、或雅致、或疏朗，田园风光与现代生活交相辉映。随着农房改善的深入推进，一幅农民安居乐业、乡村加速蝶变的新画卷正在西楚大地铺陈开来。

改善苏北农民住房条件，关系全省全面小康社会建设大局。2018年9月，宿迁全面吹响了农房改善的“冲锋号”，争做全省农房改善的排头兵。一年多来，围绕“搬得出、稳得住、能致富、生活好”工作目标，让农民群众昂首迈入与时代同步的现代生活。目前，全市已改善10.2万户农户住房条件，开工建设项目152个。

## 突出“统”的思维，在强化工作统筹上见“真功”

想明白再干，准备好再上。宿迁深刻分析过去推动农民集中居住工作中存在的乡镇统筹不足、工作进展不平衡、项目质态不优等问题，加大市级统筹力度，实施“市负总责、县区实施、乡镇配合”推进模式，重点抓好统筹政策标准、统筹规划布局、统筹建设模式、统筹组织推进“四个统筹”。

强化顶层设计，加大统筹力度，是宿迁推动农房改善工作的最鲜明特色之一。在统筹政策标准方面，市级层面明确了从总体目标到年度计划安排、从搬迁到安置、从建设到配套、从考核奖惩到纪律要求等一系列标准体系，保证各项工作有规有据，做到“谋定而后动”。

在统筹规划布局方面，宿迁积极优化镇村布局体系，明确“1+3+50+N”城乡发展空间格局。同时优化城区、镇区和新型农村社区项目选点布局，提高进城入镇购房补贴，合理引导农民进城入镇留村，有效发挥农房改善推动新型城镇化和城乡融合发展的重要作用。

统筹建设模式，宿迁改变过去“乡镇主导、商业开发”的模式，突出县区主体责任，由县区统一负责规划编制、资金筹措和项目实施，以县区国有实体公司负责“统规代建”为主，引导农民因地制宜“统规自建”，并积极引入中建、中冶、蓝城等高资质大型企业参与农房建设，全市采用代建和EPC模式项目已达47个。

统筹组织推进，健全完善“领导包片、县区包干、部门包块”推进机制。加大考核力度，考核结果纳入全市高质量发展综合考核，运用考核“指挥棒”推进农房改善工作落地落实；专门出台农房改善纪律规定，明确“二十个严禁”，从源头上防范廉政风险等。

## 紧盯“好”的要求，在提升群众利益保障上做“细功”

对于搬迁安置各项政策，泗阳县张家圩镇小史集村村民蔡维亮一清二楚：“每次镇、村两级干部都会带着宣传材料来我家，耐心地向我讲解政策。”

细致宣讲，安心搬迁。宿迁要求各地组织广大镇村干部，携带一份安置意向调查表、一份自愿搬迁协议、一份宅基地自愿腾退协议、一本农房改善政策汇编、一份安置项目效果图和户型图“五个一”材料登门入户宣讲政策，做到搬迁补助和安置价格、安置项目和户型以及安置流程“三个讲清楚”。

推进农民群众住房条件改善，宿迁始终坚持把尊重农民意愿，维护好、保障好农民权益摆在头版头条，避免“强行强制、代民做主”。

提高群众积极性，让群众“愿意搬”。通过提高补偿标准和进城入镇奖补、推动宅基地自愿有偿退出、增加提前搬迁奖等形式，切实增加农户综合补偿。目前，各地户均补偿普遍提高3—5万元，进城入镇购房奖补提高到8%—12%。

提高群众获得感，让群众“搬得起”。通过户型上控面积、面积上控差价、配套上控成本等方式，切实降低实际负担，努力让农民不花钱或尽量少花钱。同时，按照定户头、定程序、定标准的“三定要求”，采取价格下浮、交钥匙暖心房、共有产权、贷款贴息等方式，对符合条件的困难群体实行兜底安置，目前全市已完成四类重点对象改善1.6万户。

提高工作规范化，让群众“放心搬”。鼓励各县区积极探索域内补偿标准、搬迁协议、规范流程“三个相对统一”，坚持“先申请后实施、先补偿后搬迁、先安置后拆除”，深入细致抓好政策宣传，做到不强求搬迁进度、不强求土地指标，今年以来已搬迁改善6.3万户。

## 坚持“高”的定位，在提升项目品质品位上用“硬功”

走进宿豫区仰化镇涧河新型社区，路灯古色古香，河面波光粼粼，一幢幢青瓦白墙的新农居错落有致，浓浓的古韵风扑面而来，碧水环抱下的村庄分外动人。

“我们打破传统规划设计理念，采用‘逆规划’设计手法，保留村庄肌理现状，对原有水体、植被、田埂等进行重新梳理，引入现代元素，凸显地域文化，彰显乡土风情，留住乡愁记忆。”涧河新型社区项目规划设计总负责人吴文森介绍说。该项目设计方案荣获全省农房设计方案二等奖。

目前，全市年内计划启动的153个项目中，118个项目设计单位具有甲级资质。通过严格规划细节把控，重点对空间结构、建筑风格、地下管网、绿化景观等进行过细审查，特别是乡村项目，明确以低层为主，注重保持乡村肌理，努力塑造“宿迁民居”风貌特色。

全面落实一个项目、一套方案、一组计划、一个专班、一名领导的“五个一”项目推进机制，在高起点规划的基础上，实行高要求监管、高水平示范、高标准配套，把牢农房改善工程质量生命线，避免“跑偏走样、质态不高”。

高要求监管，建立健全“1+5”质量安全监督体系，保证规划设计理念、要素、细节落实到位。高水平示范，确保示范项目进度领跑、质量领先、形象领头，在全市逐步形成以点带面、串点成线、整体联动的良好效应。全省首批29个省级示范创建项目中宿迁占到11个。高标准配套，明确4大类39项集成项目清单和8大类基本公共服务设施配建标准，以农房项目为引领，集成配套“水电路气绿田网”。

## 做足“实”的文章，在提升支撑保障上下“深功”

农房改善给农民群众带来的不仅有崭新的家园、美丽的环境，还有便利的生活、增收的机遇。宿迁以“农房项目+”为抓手，做足做实农房改善支撑保障“四篇文章”，让农民“搬得出、稳得住、能致富、生活好”。

夯实产业支撑。围绕农房改善项目配套农业重大项目，支持重点镇、特色镇做大做强乡镇工业园、创业园，因地制宜发展“家门口就业”工程，促进就地就近就业，力争产业配套项目与农房改善项目同步建成。2019年以来，全市提升乡镇工业园区100个、入驻企业2019家、新增就业岗位8000个；已开工建设农业产业配套项目167个，完成投资26.3亿元，可带动就业1.1万人。

做实空间治理。对农房改善涉及的搬迁村庄和新建社区公共空间进行整体重构，明确搬迁涉及集体资产产权，确保集体资产只增不减；重点整治公私权属不分、公共利益受损等顽疾，对闲置、侵占和不合理处置的集体资产资源一律应收尽收、公开交易，统筹用于村集体经济发展。截至目前，全市收回被占用土地33.3万亩，收回集体村部、厂房、校舍等资产67.2万平方米，1289个行政村通过空间治理村均增收11.2万元。

抓实社区治理。探索建立新型社区“一委两站五岗”新机制，妥善处理好新型社区和原村居党组织、自治组织、集体经济组织之间关系，推动农房项目优先建成新型社区党建示范点。在农村新型社区同步推进新时代文明实践中心建设，积极探索和新型社区相适应的物业管理模式，三年内将建成120个党建示范点、100个文明实践站，物业管理实现全覆盖。

落实要素保障。优先使用存量建设用地，因地制宜进行点状供地，多渠道加强资金筹措。探索金融机构支持搬迁复垦、工程建设、农户购房等各个环节的路径渠道，在全省率先获批农房改善项目贷款；省供电公司将宿迁集体建设用地和国有划拨用地农房建设项目高压及以上部分投资全部纳入支持范围，减轻地方投资7.94亿元。