

一场声势浩大的城乡一体化行动在北京已显成效。位于北京东北五环处的大望京村,正是城乡一体化改革的急先锋。

北京慎重确定了“2+50”模式,即大望京村和北坞村两个改革试点后跟进50个重点村改革。大望京拆迁模式即:村集体建设用地转为国有建设用地,放到朝阳区土地储备中心筹措资金,负担拆迁腾退等征地全部资金;再利用一级开发到二级开发的差价,解决村民社保、就业安置等问题。

这一创造,短时间内使大望京村筹得43亿资金,村民得到较高补偿。



第8期

# 大望京人将过上股东生活

## 2009年大望京整村动迁无一人上访,已成立村股份经济合作社,村民生活有保障



2009年6月11日,大望京村,一名工作人员在拆除旧房屋。大望京村旧村民房腾退全部完成。



2012年6月5日,大望京居民回迁地京旺家园。

北京经验

# 资产变股权 农民有保障

## 已有约3000余村完成集体经济产权制度改革,“十二五”期间,改革全面完成

在北京城乡一体化的过程中,涉及到的乡村均采用了“资产变股权”的集体经济产权制度改革,让村民当上了股东。让农民后续生活有保障。

“资产变股权、农民当股东”的集体经济产权制度改革,在京最早可追溯到1993年。丰台区南苑乡东罗园村、右安门村等村落,“村改居”时借鉴了乡镇企业股份制改革的做法,按年限折算村民的劳动贡献量,然后拿出不到集体资产的30%,分配给村民。

之后,其他区县乡村纷纷效仿。2003年6月,北京市政府发布文件,规定改制村可以组建股份有限公司,也可以联合其他企业法人或者个人组建混合所有制经济实体,然后以全村实现合作化的年份即1956年为起点,计算村民的劳龄,也就是每个村民的应得股份;同时清产核算全村的所有资产,按股份分配。

据北京市农委发布的数据,截至目前,约有3000余农村完成集体经济产权制度改革。北京市农委负责人表示,“十二五”期间,北京将全面完成改革。

在对北坞村和大望京村的城乡一体化改革试点中,集体经济产权制度改革是重要一环,这也让农民的生活有了保障。

北京表情



玉泉山下的北坞村旧址。新京报记者 浦峰 摄

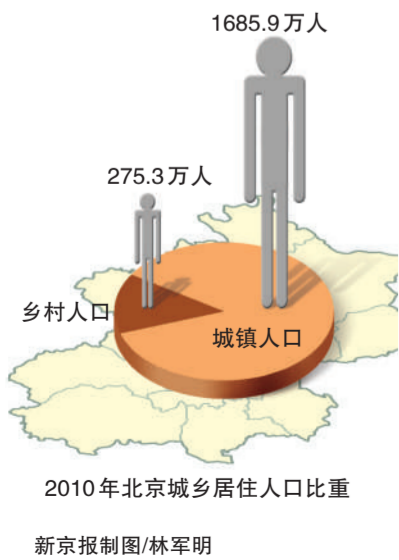
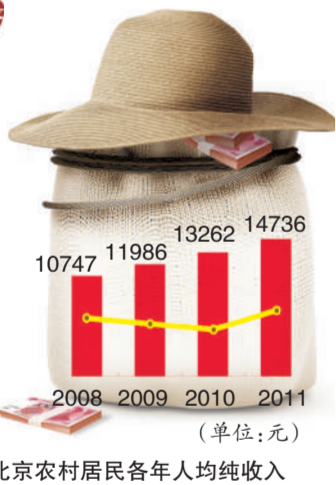
# 工作报告定调 北坞村改造

2009年1月7日,海淀区2009年政府工作报告中提出,将以北坞村为试点,力争在绿化隔离带建设、农民利益保护、社会管理体制等方面取得突破,使其成为推动城乡一体化发展的示范区。

北坞村位于西北四环与西北四环之间,属北京第一道绿化隔离区。改造前,北坞村共有村民3000多人,却有2万多外来人口租用农民房屋,“瓦片经济”在给村民带来效益的同时,也给村的基础设施、公共服务带来压力。

A36-A37版撰写 新京报记者 王姝

北京档案



## 昨天 厕所排长队 煤灰满天飞

6月1日一大早,京旺家园66岁居民王嘉生拿着全套长笛、快板、唢呐,正准备出门。他的目的地,是大望京村原址——望京公园。王嘉生是土生土长的大望京村民。去年5月,搬回大望京村定向安置房——京旺家园后,街坊们自建了这支“民间乐队”。每次来到望京公园吹拉弹唱,王嘉生总会仔细瞧瞧那棵几百岁的老槐树;大望京村消失了,只有这棵老槐树留了下来。

### “瓦片经济”招来5万流动人口

王嘉生记得清楚,拆迁公告是2009年2月25日贴出来的,他和1692户乡亲们的生活,从这一天起改变。大望京村位于朝阳区东北部。东起草场地,西至侯家庄,因村东北部旧有望京馆得名。公告贴出时,村民正在盖二层小楼,就连五元桥下,都堆满了盖房用的砖。“造新房运动”与村民们的“瓦片经济”有关。上世纪90年代起,五环路等工程相继征用了农田,

那时候,村民不再种地,家家盖房吃“瓦片经济”,违章建筑冲出院墙挤向马路,原来的双车道变成了“单行路”;到处堆满垃圾。那时候,王嘉生就靠房租生活;300多平方米的院子码下了四排16间房,屋前脸挤着房后檐。他和两个女儿一家八口住10间,另外6间出租,每月租金300元,这是他和老伴的主要经济来源。

村民康杰现在还会悉数当时的人口数字,全村户籍人口只有2998人,可瓦片经济招来了5万流动人口。村域面积105.6公顷,相当于每公顷住了400多人。

### 改革确定“2+50”模式

更让康杰一直记得的是,村里的公用设施,20年来没有大修。大望京村民觉得,他们只有“望京”的份儿,生活质量跟真正的北京城里人没法儿比。康杰坐在办公桌前,数落着三年前的日子:上厕所要排长队,经常等上五六分钟,不少人家干脆弄个大桶,每天来倒;冬天,屋子里

支个煤炉,在村里转上小半圈儿,帽子上已经落满煤灰;停水、断电更是常有的事儿,“大伙都说,我们村的自来水管道,用火柴棍捅一下,就会冒出喷泉”。

所以,村民们一直盼望拆迁,住上透明瓦亮、墙角不长毛的楼房。

这次真能拆吗?有村民心里打鼓。

他们不知道,早在2004年,北京针对城乡一体化的谋篇布局已经启动。市统计局发自2004年的一份分析报告《北京城乡差距表现、原因及加快城乡统筹的思路》显示:1993年至2003年,北京城乡居民收入比例由1.51:1,扩大到了2.14:1。在城乡二元管理体制下,面积10倍于中心城区的农村,2003年地方财政收入仅占全市的7.5%,人均年教育支出相差1.9倍。

如何打破城乡间二元结构瓶颈?怎样触动拆迁“火药桶”?北京慎重确定了“2+50”模式,“2”是大望京和北坞两个改革试点;“50”是总结试点经验后跟进的50个重点村。

至此,大望京村被推上北京城乡一体化改革试点的大幕之前。

## 今天 不做老村民 说媒多起来

住进回迁房已经一年了。去年5月9日,京旺家园举行竣工仪式。第三天,王嘉生就搬进了新家。让他开心的是,整栋楼住的都是大望京的街坊们。

### 超五成村民选择要房

拆迁后,王嘉生分得5套房,他和俩女儿各住一套,剩两套出租月入五六千元。房里卫生间都有七八平方米。大望京的其他村民,多数跟王嘉生一样,因拆迁成为百万富翁。可在拆迁公告发布时,村民们不禁担心。王嘉生说,当年生活虽差,但村里有地有保障。拿地换楼房等于动了命根子。其实,公告发布前,大望京村拆迁模式已基本成熟。崔各庄乡政府工作人员说,村集体建设用地转为国有建设用地,放到朝阳区土地储备中心筹措资金,负担拆迁腾退等征地全部资金;再利用一级开发到二级开发的差价,解决村民社保、就业安置等问题。目前,这种“大望京模式”正被借鉴。市规划委相关负责人表示,北京中心城区的城乡接合部分属227个行政村,其中141个可以将

区划内建设用地开发与城乡一体化改造相结合,通过土地储备和一级开发实现整治改造。村民们算不明白这复杂账。村干部第一次入户测量,有村民在家拴了狗。

但事实证明,这一思路短期内为大望京村筹到了43亿元资金。到2009年5月,腾退补偿安置方案出台,村民开始盘算,是要房,还是要钱?

王嘉生的院子在村里只是中等规模。如果要钱补偿款400多万;如果要房,按“每人限购50平方米,4500元/平方米”计算,他一家八口能得到5套房,另加近百万补偿。提前搬迁还有配合费。王嘉生说,虽然没了土地,可有工作、社保、股权;定向安置房像社区一样。“钱放手里会贬值,所以要房!”

大望京村里,选择“要房”的居民占比51%。2009年,大望京村民28天内搬得干干净净,没人当钉子户,没人上访。王嘉生说,村民在“要钱还是要房”的选择中顺了拆迁这口气。从拆迁公告贴出来直到腾退完,开发商也没“伸过腿”,大小事全是

乡村干部出面。大望京动迁“无一人上访、无一户强拆”。北京市委书记刘淇说,这是整村农民动迁史上的“奇迹”。

### 躁动已过 踏实过日子

大望京人一夜暴富已经盛名在外。村民王爱鸽是居委会社工。她觉得,刚领到补偿款时村民有些躁动。一年添了600多辆车,不乏百万元豪车。可回迁时,躁动已过,有的在乡里上班,有的打工,开始踏实过日子。经常有人托王爱鸽说媒。“男孩儿、女孩儿都有,都想找村里的拆迁户,因为车、房、存款,一步到位”。王嘉生对此很感慨。甚至他挑女婿那会儿流行的择偶标准是“顺义的姑娘望朝阳,朝阳的姑娘望城墙,一军二干三工人,就是不嫁老农民”。现在,回迁后王嘉生找到了北京人的荣誉感。钱多了,但康杰另有感慨。回迁两年间,近30名老人去世,有的因为故土难离;有的因为孩子争家产生气,“钱多,也不是好事”。

## 明天 村民获分红 关键看运营

“民间乐队”喜欢到望京公园表演,不仅因为大伙儿有那份离不开的故土情。更因为不远处,就是大望京商务区,“商务区里有5万平方米底商,是村产,我们有股权,以后能分红。”王嘉生说。

### 清产核算仍在进行中

虽然生活质量追上了城里人,可王嘉生还是觉得差点儿什么,“补偿款总有花完的时候,孩子怎么办?”他寄希望于集体经济产权制度改革。拆迁时,村里获得了大望京商务区5万平方米底商实物补偿。乡干部说得很清楚,借助底商发展股份制经济,委托相关机构经营,村民们定期分红。这也是北京一直在实践的“资产变股权”改革。拆迁次年,村原址一带的大望京1号地拍出了2.75万元/平方米“地王”价。王嘉生相信,底商能带来持续稳定的收入。崔各庄乡产权办主任崔秋生说,现在,产权从集

## 迎接北京市十一次党代会

大望京人都有了五险一金,但社保开支的是征地的安置金,而非企业承担。只有提升企业的造血功能,村民才有长久保障。

体共同拥有到集体股份拥有,需要核算全村集体资产,计算从上世纪50年代至今社员们参加过集体劳动的年限。然后根据年限量化股权。目前,大望京村已经成立了村股份经济合作社,正在进行清产核算和劳龄登记公示。

至于今后村民们能拿到多少分红,取决于项目运营效果。因此,促进运营是下一步的重点。

### 获长久保障需提高企业能力

现在,大望京村全村人都有五险一金。像王嘉生这样的老人每月能领到1100多元退休金。想上班,乡里提供就业岗位。选择待岗,每月还有1000多元补贴。康杰选择了乡里提供的岗位,到乡流管办上班。月收入1872元。不过,崔各庄乡社保所所长王天军感受到了促进运营的压力。除去老人、病退人员以及自谋职业等,去年回迁时,全村共计358名劳动力等待安置就业。乡里