

村民100%同意通过村改方案

西樵通过统筹开发、征改结合,助力新田村超千亩空间连片改造

南海区全域土地综合整治



■新田村5个权属经济社以100%同意率通过新田村改项目开发方案。通讯员供图

“项目既能推动产业转型升级,又能提升我们村民的生活水平,还能改善周边环境,我们村民当然大力支持!”9月3日上午7时许,西樵新田村十一经济社村民任堡江早早起床,坐在自家的庭院中边品茶边讲述对未来的憧憬,不时向外张望,等待工作人员上门就可以签署新田村改项目表决书。

9月4日~5日,西樵镇吹响新田村改项目开发方案的号角,一支30多人的队伍分成5个纵队深入新田村5个经济社,发动有表决权的社员对新田村改项目开发方案表决。现场动员会上,西樵镇党委书记李毅佳表示,西樵三大千亩片区的村改工作事关西樵未来发展,大家要众志成城,发扬西樵尖兵精神,全力推进表决工作!“这场仗要打而且必须打赢,不获全胜决不收兵!”

9月4日20时30分许,经过两天入户发动表决,佛山市南海区西樵镇新田村5个权属经济社以100%同意率通过新田村改项目开发方案,为该项目的顺利推进迈出关键一步。据悉,作为西樵全域土地综合整治三大千亩“工改工”项目之一,新田村改项目也是南海区首个通过“征改并用”,实行“工改工+集转国”连片开发的千亩产业园区,实现项目各权属经济社土地统筹开发、统一规划、集中分配。



■村民签署新田村改项目表决书。

党建引领镇村合力攻坚 高票率通过彰显“尖兵力量”

9月4日20时30分许,经过两天入户发动表决,佛山市南海区西樵镇新田村5个权属经济社以100%同意率通过新田村改项目开发方案。

100%同意率通过,展示出南海雄师、西樵尖兵的担当和力量,展示出西樵镇对推动全域土地综合整治、攻坚三大千亩项目的坚定意志和决心,体现西樵群众对美好生活、村改带动发展的期盼。

“作为西樵本地人,能在村改中出一分力,我很自豪。”西樵镇城市更新办业务骨干陆溢恒欣慰不已。

陆溢恒自去年起主要负责山南产业社区项目,此次响应号召,自今年5月起兼顾新田村改项目。据悉,参考筒村社区去年征地工作模式,西樵镇自今年5月起成立新田村改项目攻坚专班,充分发挥党建引领、党员先锋模范作用,迅速抽调“精兵强将”,确保人力物力到位,各个环节做实做细。

其中方案的最终敲定少不了“西樵尖兵”前期的大量调查、沟通,确保方案制定科学合理,充分反映民意。事实上,为确保新田村改项目各方代表清楚了解方案内容,自确定开发方案到项目权属经济社表决的33天内,共召开各项相关会议28次,得到各方代表的赞同。

南海区委办(区府办)综合五股副股长李锦瑞一年前兼任西樵镇全域土地综合整治指挥部办公室副主任,一年来积极参与西樵镇功能性食品及预制菜产业园项目推进。“熟读每一个政策,经过一次次开会研讨,一次次实地调研走访,一次次到周边

镇街参观考察学习,最重要的是要听取民意。”李锦瑞说,自5月起推出第一次方案,他与同事们日夜研讨,自发担任区、镇、村的“润滑剂”,及时反馈信息。同时,他和同事们还自发开展“白加黑”“5+2”的工作模式,深入到每一户村民家中,“拉家常”、讲解分析改造方案、耐心宣讲政策,遇到不理解的村民,就再耐心解释、多走访几次。

这个过程,他深深感受到了西樵尖兵“用心用情用力”的精神,这也是南海雄师党员干部的真实写照。

“新田村自二十世纪90年代后就一直没有征收过土地,这次征地工作,两委干部、经济社委等都相对缺乏经验。”新田村“两委”干部任清华说,村社两级党组织建设还存在不少薄弱环节,但自从新田村改项目推进以来,来自镇一级的业务骨干为村社党员干部多次开展培训,他们迎难而上、心为群众的工作作风,也带动了一批村社党员干部同心、同向而行。

“积极主动,坚持不懈。”西樵镇国资办财务部部长、佛山市粤樵资产管理公司副总经理黎欣豪用八个字总结了西樵尖兵攻坚克难、凝聚团结的精神与工作要点。8月22日以来,黎欣豪被临时抽调到新田村改项目攻坚专班,在兼顾本职工作同时参与入户宣传发动。“工作组8人每晚6时到11时到第七经济社入户宣传发动,经常到凌晨时分才能回到家。”让黎欣豪欣慰的是,随着社会的发展,越来越多村民懂法律,在讲解政策和方案的过程中省了不少力气。

进村入户聆听村民心声 以改造实现村民美好生活期盼

新田村改项目改造前的地上建筑主要是老旧厂房,涉及家具、五金等行业,存在粉尘、木屑等污染问题,产出效能低下,对周边居民生活环境带来较大影响。该项目的落地对西樵镇“产业重塑”意义重大,对于新田村的发展也是一个难得的机遇。

如何在短短30多天赢得村民的同意?黎欣豪认为要聆听村民民意,及时收集反馈意见,迅速分析问题,坚持不懈地去解决。

陆溢恒则认为要学会思维转变,换位思考。“村民抵触心理要理解,遇到情绪激动的村民也要耐心沟通,动之以情晓之以理。”陆溢恒说,从方案初步出来,连续几个月展开“地毯式”宣传,逐一入户。一开始遭遇“闭门羹”或遭冷眼相对的情况也不少,但他利用本地人的亲和力和,主动积极与村民沟通,聆听每一个意见和建议。

“柴米油盐、家长里短闲聊一下,还以‘创熟’的方式,发动村内的熟人一起参与宣传发动,降低村民的戒备心。”陆溢恒说,入户亮身份,村民从一开始的抗拒,到现在主动开门、微笑相迎,在一步步摸索中,激发村民参与与热情。

新田村第八经济社党支部书记、副社长何仲明说,尊重民意,他也成功引导多名村民从不理解到积极支持转变。“工作组经过听取村民的建议,返还物业面积提升上来,让村民的长期利益落到实处。”何仲明说,以往第八经济社人均年分红收入主要来源于工业用

地厂房租金和鱼塘租金,此次村改项目后除补偿收入,村内土地的空间和产业也将实现升级改造,村民年分红还将大大提升。

何仲明还收到村民的反馈说,以前厂企主要为家具行业,经常散发油漆气味,村民希望能通过项目改造改善工业园环境,并带动更多优质岗位就业。

在9月3日-4日的进村入户表决过程中,“西樵尖兵”发挥众志成城、团结拼搏的优良传统,做好村民的思想工作,以村民容易接受、听得懂的方式,与村民沟通清楚方案和程序,消除村民的顾虑,赢得村民真正的理解和支持。

9月3日当天,李毅佳带领一个工作组来到新田村第十一经济社社员任堡江的家中,了解任堡江的意见诉求,并现场见证任堡江在表决书上郑重签下名字。

任堡江说,村民近年来感受到了乡村振兴带来的红利,希望通过新田村改项目,进一步提高村民生活水平,并且改善项目周边环境。

“感谢你们的支持,相信未来大家的收益和工作、生活的环境一定会提升,发展会越来越好!”李毅佳认为新田村改项目是一场双向奔赴,西樵镇渴望产业转型升级,村民渴望美好生活,双方意愿高度契合。

罗永权表示,接下来将抓住发展的机遇,一鼓作气、乘势而上,以决战决胜之势发起全域土地综合整治攻坚,带动新田新一轮发展,实现宜居宜业的美好愿望。

创新“征改并用”模式 千亩空间将谋划大健康产业

“大家有没有信心?”“有!”“出发!”9月3日7时许,一声令下,5个小组30多人从新田村委会大院集结出发,到新田村第七、八、九、十、十一经济社发动有表决权的社员对新田村改项目开发方案表决。

前期,西樵镇新田村改项目各权属经济社以平均达99.11%的社员同意率通过表决,同意新田村改项目由西樵镇属公有企业樵兴产业投资发展有限公司进行土地前期整理工作。

根据规划,新田村改项目面积约118.09公顷(1771.39亩),将打造西樵镇功能性食品及预制菜产业园项目,进一步壮大西樵镇大健康产业版图。

“项目涉及多个权属经济社达2700多名社员,如何将分散的土地统筹开发,平衡好新田村村情民意等错综复杂的利益关系是我们需要攻克的难点。”如何破解村民根深蒂固的思维,有效集聚土地统筹发展,一直是新田村改项目攻克的难点。西樵镇城市更新办副主任黎健宏介绍,项目范围内现状建设用地约95.35公顷(1430.19亩),其余约22.75公顷(341.2亩)为现状农用地。通过前期多次研讨修改,新田村改项目开发方案经过南海区政府常务会议审议通过,得到南海区政府的大力支持,在8月31日正式对外发布。

其中一大亮点,便是西樵镇积极响应南海区委区政府关于推动城乡融合集聚发展

及产业用地成片连片开发利用的发展方向,在南海全区范围内率先探索“征改并用”的模式,推动新田村改项目实现“工改工+集转国”连片开发。黎健宏解读,即项目采用“三旧”改造和征收相结合的方式,进行土地开发。其中,约76.6公顷(1149亩)集体建设用地将利用“三旧”改造政策转为国有建设用地,剩余约41.5公顷(622亩)土地则通过一般征收的方式转为国有建设用地。

“这不仅明晰权属,更能保障村集体、村民的近期和长期的利益。”黎健宏说,先行推动项目各权属经济社的土地所有权转移到新田经联社名下,再由樵兴产业投资发展有限公司进行统筹开发,转为国有建设用地连片规划发展。这个过程中,各权属经济社将获得收地和征地的收益以及返还部分工业物业,届时,返还工业物业收益将由新田经联社收取,按各社土地入股比例无息进行分配。

这一模式,“能有效解决土地碎片化问题,实现统筹开发、统一规划、集中分配,实现土地空间重构,高质量推动产业集聚发展。”西樵镇副镇长罗永权表示,去年,西樵镇提出“空间再造 产业重塑,缔造美好生活在西樵”工作主线,空间是发展的第一步,新田村的功能性食品及预制菜产业园项目是西樵镇打造西樵山大健康产业园其中一部分,未来将会在大健康赛道打造“一核四高地”,以及大力发展大健康食品产业。



■西樵尖兵向村民解读开发方案。