向现代化城区迈进的探索

——潍坊市潍城区西关街道社区建设纪实

■ 核心提示

潍坊市潍城区西关街道地处潍坊市中心城区西部，辖区总面积16.8平方公里，人口10万人，共有城中村11个，城市社区7个。2006年，潍坊市制定出台《潍坊市城市总体规划》，规划中将中国鲁东物流中心确定为城市规划发展的五大板块之一。随着潍城区行政中心西迁以及鲁东物流中心的建成使用，原来发展相对缓慢的潍坊西部，已成为人流、物流、资金流迅猛聚集新的经济增长极。对辖区进行开发改造，提升城市形象、拓展发展空间的必要性、紧迫性日益凸显。2007年以来，西关街道根据市、区两级政府的整体发展规划，以城中村改造为突破口，以全域城市现代化为目标，科学规划了“一个中心、三大片区”发展布局(“一个中心”，即西关中心商务区；“三大片区”，即茂华片区、利昌片区、春鸢片区)，由此，开始了西关街道向现代化城区迈进的步伐。

今天，当你漫步在潍坊市潍城区西关街道黄家村福安家园社区，你会看到整齐宽阔的街道，鳞次栉比的居民楼和气势恢宏的商用楼，葱郁的行道树，崭新的居民健身设施和活跃在健身设施上的“新市民”——整洁、靓丽、和谐、气势非凡，是今天西关街道给人们最直观的印象。

随着潍城区行政中心西迁和鲁东物流中心的建成启用，潍坊西部已然成为潍坊经济新的增长极。地处中心城区与鲁东物流中心之间的西关街道，利用其得天独厚的区位优势，深入解读市、区政府的相关政策，“成熟一个、改造一个、回迁一个”，在短时间内实现了西部城中村人“变村为城”的夙愿。

3年来，西关街道已经有黄家、大胥家、于家、高家等5个村实现了拆迁改造，开工项目8个，总开工面积214.8万平方米，竣工面积30.7万平方米……

从城市“洼地”到“新名片” 西关街道实现“完美蝶变”

村落建设凌乱，旧房、危房多，通风采光差，设施配套不完善，排水雨污不分，电力、电信线路杂乱，公共活动空间少，卫生脏乱差……这些是城中村留给许多人的记忆。

这个场景其实并不难想象，无论是在山东或是在外省，城中村都是大同小异，而城中村的存在给城市发展和居民生活提升带来的阻力，也让众多城市的决策者挠头不已。

3年前的潍坊西部，被形象地称作潍坊城市建设的“洼地”，在东部实现大发展的同时，西部却发展缓慢，城中村已经成为潍坊现代化建设的一块“拦路石”。

发展的困境，关系到城中村的百姓福祉，让辖区内有多个城中村的潍城区委、区政府领导们牵肠挂肚、难以释怀：城中村问题不解决，城市基础设施配套就难以完善，人居环境质量就难以提升，城市发展空间就会受到很大制约。更为重要的是，这部分群众享受不到真正意义的城市生活。

黄家村原貌

黄家村城中村改造后实景

近几年来，随着中心城区西移，城市框架逐渐拉大，西关街道区位优势日益凸显，已成为连接中心城区和西部经济开发区的中轴枢纽。西关城中村改造，已经随着区位优势的进一步提升，走到了一个有利的节点。

“东风西街、胜利西街、仓南西街、福寿西街、309国道、安顺路、长松路以及即将动工建设的清平路、怡园路等主要干道贯穿辖区，随着市区规划的30平方公里安顺新城的深入推进，特别是原潍坊化肥厂的关闭、潍坊奥体公园的建设，一破一立，为我们的城中村改造，带来了前所未有的机遇。”西关街道党政办公室一位工作人员向我们介绍说。

早在2004年，潍坊市政府出台的潍政发[2004]9号文件，对城中村改造给予了前所未有的优惠政策，对住户来说，人均两个83平方米用地政策的实施，不仅能够改善居住条件(人均83平方米的居住用地)，而且为将来的生活提供了保障(人均83平方米的生活保障用地)。2006年，市政府又出台了补充规定(潍政发[2006]25号)，专门就深化改造作了具体解释。

“可以说，政策史无前例，而时机，也是恰到好处。”街道工作人员告诉我们，“这是场‘硬仗’，‘农民市民化、土地国有化、管理社区化、城乡一体化’是我们这场‘硬仗’的目标。”

在这场“硬仗”中，最大的受益者是老百姓，是改造区的普通居民。而他们收获的最大实惠就是生活的幸福感增强了，对未来的信心增强了。福安家园社区入住的那天，一位50多岁的大妈拉着工作人员的手说，我活了50多岁，前50年一直住低矮破落的土坯房里，遇见大雨天到处找盆子接水，现在好了，住上了宽敞的大楼房，这在几年前是想都不敢想的。

即将入住金都庄园的原于家村村民杨大哥告诉我们，他在这里出生这里成长，于家村给他留下了太多的故事。他说，过去的日子真是苦不堪言，没有下水道，路是土路，厕所是旱厕，一到夏天，苍蝇蚊子到处飞，厕所里的气味熏得人睁不开眼睛。说到现在，杨大哥毫不掩饰心中的喜悦：“我们一些老户在私下聊时都很满意。而且，过去村里几乎没有什么文化活动，改造后小区修建了小区广场，并配备了健身器材，居民自发组织的秧歌队、艺术队定期举行活动，丰富了文化生活……”

人民的幸福体现在回迁户的一张张笑脸中，而西关的改变则不仅仅是这一张张笑脸，宽阔的马路，高耸的楼房，现代化的市政设施……无一不在诉说着这片土地日新月异的改变，今天的西关街道，已然成为潍坊西部的“新名片”，随着城中村改造的深入和西部经济的腾飞，这张新名片必将焕发更绚烂的光彩。

村为主体 让利于民 政府创造和谐环境

拆迁，是所有城中村改造主政者的最大难题。

说它难，因为它所触及的是千家万户的切身利益；它所面对的是千丝万缕的社会关系；它需要解决的是千头万绪的矛盾纠葛。对此西关街道的做法是：“依法、民主、公开，村为主体、让利于民。”

依法，就是要所有工作严格控制在法律规定的框架内；民主，就是严格遵守村民自治、民主议事的各项规定，尊重群众的参与权和表达权；公开，就是让拆迁工作始终沐浴在“阳光”下，接受全体村民的监督，尊重群众的知情权和监督权；村为主体，就是准确定位村级组织在城中村改造中的主体地位，激发村级组织在改造拆迁工作中的内在动力，变“要我拆”为“我要拆”，降低城中村改造拆迁可能带来的社会风险；让利于民，就是要做到拆迁村民利益最大化，使城中村改造带来的实惠，让村民看得见、摸得着。

为取得群众的信任和支持，各城中村两委干部坚持进村入户，现场工作。点对点、面对面，座谈、征求意见、公开信、通告等，通过种种方式了解民意的同时耐心细致地做好政策宣传，千方百计地争取群众参与支持，收到了良好效果。

为做到“公平、公正、公开”，他们自始至终坚持走民主程序，突出民主决策、民主议事。对政策制定、拆迁奖励、安置办法、选房次序等环节，始终通过拆迁安置领导小组会、村民、党员代表会进行群策群议，民主公开。

在工作机构方面，他们按照民主程序，由村两委会提名、街道把关、村民、党员代表会投票选举，最终确定城中村改造拆迁安置领导小组。

在政策上，他们坚持拆迁办法、工作程序、补偿标准一律公开，绝不搞地下交易、暗箱操作；在执行上，对工作人员提出明确要求，坚持按政策说话、按标准说话，一把尺量到底，一碗水端平，绝不搞因人分类、优亲厚友；安置补偿政策确定下来以后，坚决依政策执行，杜绝先拆吃亏、后拆沾光的现象发生，增加了评估的透明度与公正、公平性。

在拆迁补偿安置方面，他们按照市、区城中村改造有关政策规定，及时召开党员会、村民代表和全体村民大会讨论通过补偿安置方案。要求每个村根据实际情况，最大限度地照顾村民利益，并预留出充分的保障用房，确保村民城中村改造后福利待遇、生活保障无后顾之忧。

社区文化活动

“3年的城中村改造，我们边工作、边摸索；边总结、边完善、边超越。”大胥家村党支部书记深有感触地说，城中村改造是一项庞大的民心工程、德政工程，因此，广大老百姓的利益是第一位的。

“因村制宜、一村一策”，特殊情况特殊处理，也是西关街道城中村改造顺利推进的基础。如针对个别村村民房屋宅基地普遍较小的实际，他们在实施平等置换的基础上，再实行赠送优惠，本村村民住户每个独立院落可另外赠送10平方米。同时对个别房产面积不够的户，还可享受不超过10平方米楼房的价格优惠。

此外，他们还出台多种拆迁奖励措施，鼓励引导广大群众主动参与改造。各项政策的综合配套实施调动了广大村民的积极性，有力促进了拆迁工作的顺利开展。

透明建设 规范管理 打造新市民的幸福生活

“房子是我们亲眼看着建起来的，用的什么材料，用的什么工艺，我们比谁都了解。住在这样的房子里，我们还能不放心？”干过几年工程监理的傅大哥对我们说。

福安家园小区是傅大哥所在的黄家村的回迁房，在工程开始施工后，经村民选举产生了由村里党员、村民代表及聘请的有资质、有证件的专业监督员组成的3人质量监督小组，坚持每天靠在项目现场，严把工程进度和质量，为项目的顺利施工打下了坚实基础。

目前黄家村一期福安家园26座、22.9万平方米多层住宅已全部交付使用；村民保障项目清华园2座多层已交付使用，2座17层高层已完工，二期圣基铭座10栋高层、2栋多层住宅及商业办公楼，总建筑面积14.7万平方米，目前2座高层、2座多层已完成主体，总投资900余万元、建筑面积达2400平方米的黄家社区服务中心已交付使用。

“新房建好了，质量有保证，群众才能放心去住。过硬的房屋质量，是群众放心的基础。”

随着城中村改造工作的逐渐深入，很多开发商主动与村级组织联系，如何招好商选好商，让村集体利益最大化，从而达到共赢局面，是西关街道的最终目的。

因此，他们坚持高点定位、综合开发、高端建设的开发改造原则，以将街道打造成为潍坊西部服务功能最全、配套设施最完善的大型现代化的街道社区为目标，把引进城市战略投资商和顶级运营商作为招商重点，从人员安排到资源要素配置等方面实现优势力量向项目聚集，从而为高起点、高标准拆迁改造提供了支撑。

在开发商的选择上，他们慎之又慎。围绕把各社区打造成最优质的民心工程，西关街道引导村两委干部，变由开发商单向考察为村、开发商双向考察，更加注重开发商资质、实力、信誉等各方面的因素。在工作实践中，他们创新制定了“三三制”原则，即每个项目必须考察三家以上开发商，择优确定；每次项目洽谈，必须三人以上在场参与；协议合同签订前必须经村两委会，党员、村民代表会，街道城中村改造领导小组依次把关，每次把关必须有记录，与会者要签名，项目把关通过后在本单位公示。确保做到高质量选商、高起点规划、高标准建设、高水平管理，确保村集体和广大村民利益不受损失。

城中村改造是统筹城乡发展，加快城乡一体化的重要环节，改造的不仅仅是“平房换楼房”的居住条件，更重要的是配备完善的商业、功能齐全的服务、优美亮丽的环境，实现的是“由茧化蝶”的根本转变。

为提升社区品质，打造环境优美、管理规范的现代化居住小区，西关街道在开发建设各个社区时，要求各村按照“创造优美环境，群众生活舒心”的原则，进行社区建设与管理。

黄家村就是其中一个很好的例子。作为潍坊市政府确定的第一批城中村，黄家村于2007年正式启动改造工作，目前330户村民已顺利实现一期多层回迁。他们在抓好硬件配套的同时，着重加强了社区建设与管理：

在社区建设方面，协调开发商投资550余万元，对小区硬化、亮化、绿化，并建设2000余平方米的大型健身广场，为居民提供一个休闲、健身、娱乐的平台；

在社区管理方面，由村委会干部牵头，成立物业公司，实行财务独立结算，对小区实行公司化管理，确保小区管理常态运行；

在公共安全方面，安装电子监控，实现小区全方位监控，并建立12人的公共安全防范队伍，实行24小时值班，不间断巡逻，确保小区安全秩序；

在卫生保洁方面，设有专职保洁员，实行全日制卫生保洁，确保小区干净整洁；

在弱势群体帮扶方面，积极开发保洁员、收费员等22个公益性岗位，解决了部分困难村民就业问题；

在村民保障方面，对村民的福利待遇进行了大幅度提升，除每年每人发放粮食补助款800元，还对村里女55岁、男60岁以上的老年人每年发放养老金1600元，并组织老年人免费查体，让村民分享发展成果；

在提升居民文明素质方面，统一制作了宣传画及大型室外宣传栏，同时突出楼层文化，通过漫画等群众喜闻乐见的形式进行公共道德宣传，引导居民参与到文明城市创建活动中来。村集体投资17万元在小区广场安装LED大屏幕，定期播放爱国主义影片，使居民在业余娱乐的同时，接受爱国主义熏陶。

“这次改造对我们来说不仅是建新房，生活也要彻底变了，咱也要当真正的市民了！”一位黄家村的老住户笑着对我们说。

黄家村的变革，是西关街道变化的缩影。在西关街道，已经进行城中村改造的各村都在“村改居”路途上有条不紊地行进。

曾经的大胥家村村民，现在的华府名城社区居民老赵告诉我们，“短短3年的时间，我们的日子好了不知道多少倍。不光是生活，大家的精神面貌也都焕然一新。”

于家村金都庄园鸟瞰图

这种发展和变化，看似枯燥的统计数字也许更具有说服力。

大胥家村改造后，户均可分得楼房2套、约206平方米。2009年7月，492户居民户均一套实现一期多层回迁。小区物业可吸纳村民40余人就业。目前，村集体年收入约140万元，村民福利待遇方面，男60岁、女55岁每年400元，预计改造后年租赁收入300万元，村民福利待遇可提高到500元。

于家村改造后，村集体可分得商业面积1.1万平方米，办公、幼儿园、养老、医疗等公共配套4000平方米。小区物业可吸纳40余人就业，改造前，村集体年收入不足30万元，村民福利待遇每人每年120元，预计改造后年租赁收入300万元，村民福利每人每年可提高到600元。

高家村改造后，村集体可分得商业面积5500平方米，公共配套780平方米。预计小区物业可吸纳村民20余人就业。目前村集体年收入约10万元，村民福利待遇男60岁、女55岁每人每年1800元，预计改造后年租赁收入可达到80万元，村民福利待遇可提高到2300元。

……

城中村改造从根本上讲就是要解决民生问题，通过对旧村改造，改善群众的生活居住环境，创造更多的发展条件和就业机会，推动城市第三产业的发展。

在黄家村，他们还在积极探索以清产核资、资产量化、股权设置、股权界定、股权管理等5项内容为重点的集体资产股份制改造工作。通过改革，最终实现资源变资产、村民变股民、村庄变社区、农民变市民、“被动管”为“规范抓”的“五个根本性转变”。一个以股份经济合作社或公司形式的现代化新型村集体经济组织即将展现在我们面前。

在进行了旧村改造的其他村，类似的股份制探索也都在积极进行，以期让村集体经济稳步发展，真正实现“学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居”的目标，使老百姓得到更多的实惠，使城市价值得到充分体现。

而我们，也对西关街道迈向现代化城区的步伐，有了更多的期待。

文/图 张海默 姜晓琳 崔瑞川
电话：0531-82625141 邮箱：dzby6666@126.com

山东彩友 挑落大乐透1000万元巨奖

今年山东彩市好戏连台，体彩各种玩法频频为山东彩友送上百万甚至千万元以上的大奖。就拿大乐透来说，前7个月就中出了8注500万元以上的大奖。好运无止境，8月20日，好消息再次传来：大乐透1000万元巨奖又被山东彩友挑落！

8月20日，大乐透第11097期开奖，开奖号码前区为“04，19，28，31，33”，后区为“11，12”。当期大乐透延续了此前3期均中出头奖的好势头，再次中出1注头奖，奖金高达1000万元！据悉，这注当期全国唯一的1注1000万巨奖被潍坊彩友获得。当期还中出二等奖27注，单注奖金204265元，有2注进行追加，追加奖金122559元。我省彩友中得了其中3注二等奖，收获相当丰厚。

虽然大奖频频中出，但是大乐透奖池依然居高不下，现在正是投注的好时机。值得注意的是，近几期产生的大奖，得主均未进行追加投注，遗憾错失收获更高奖金的机会。在此也提醒广大彩友，在投注大乐透时，可以适当选择追加投注，这样在开奖后可能会有意想不到的惊喜！如果再辅助多倍投注，说不定下一个亿元巨奖就真的降临山东啦！

（啸风 赵倩予）

“围观彩友”出手即中顶呱刮25万元大奖

在体彩站里有这样一群人，他们喜爱围在一起看其他彩友购彩，不过却很少购买。青岛的赵先生(化姓)就是其中的一员，他把像自己这样的人戏称为“围观彩友”。8月10日，赵先生结束了“围观”生涯，出手尝试了一把体彩“顶呱刮”，没想到刮出了“绿翡翠”25万元头奖。

据赵先生回忆，10日下午他和朋友一起到体彩03780投注站，“那个站点我们常去，不过都是他买，我看着。那天，他买了几期高频‘11选5’就准备走，我就问他今天怎么不买即开票了，他说状态不好，我当时也不知怎么的突然特想刮，就说你不买我买，然后就买了100元的‘绿翡翠’。”看着手里的中奖彩票，赵先生说自己怎么也没想到能中大奖，“以前看朋友刮，最高一张中了1000元，当时我们还特激动，出去喝了一顿，这次中这么多更得好好庆祝一下了。”

（庞彤彤）

体彩亲人又来俺家

8月16日上午，德州市庆云县庆云镇大陈村的女孩陈香莲早早地来到村头，迎候前来探望她的体彩亲人们。

香莲幼年丧母，上高三的时候，父亲又落了残疾，丧失了劳动能力。德州体彩中心的及时救助，让她能继续学业。香莲也很争气，考取了吉林艺术学院，今年已上大三。每年的暑假，德州体彩的亲人们都会来村里看望香莲。这次，德州市体育局副局长曹东辉、德州市体彩中心主任贾芳华又送来了5000元的慰问金。看到香莲的身体还是有些瘦弱，曹副局长关切地叮嘱她，学业要进步，身体也要养好。有困难就跟我们说，体彩永远是你的坚强后盾。

贾主任这时候拉过一个人来，跟香莲说：“这是我们的一个投注站长，姓庞，他知道了你的情况，也跟着过来看望你。”庞站长拿出1000元钱递给香莲：“孩子，这是我个人的一点心意，我卖体彩，做的是公益事业，所以想再尽一点儿心意！”香莲说了一句“谢谢庞叔叔”，便已热泪盈眶……香莲过两天就要提前返校，因为她报名参加了长春农博会的志愿行动。曹副局长笑了：“我们支持你，这说明你真正理解了我们的愿望，已经开始用自己的行动回报社会了！”

（刘玉）

济南“竞彩纪录哥”领走大奖117万元

“您今年多大了？”

“23。”

“是济南人吗？”

“老家是江西。”

“这次中奖花了多少钱？”

“100。”

“中了多少？”

“117万。”

“为什么会打50倍？”

“当时身上只有100块了，不然我还能中更多呢。”

近日，备受关注的济南“竞彩纪录哥”小宇(化名)现身兑奖，面对笔者的采访，对答如流。小宇的这张中奖票开创了N个第一：这是第一张8串1百万彩票，同时也是中国竞彩史上的单票最高奖，更是竞彩中奖回报率的NO.1，通俗一点来说，就是花了100元，中了117万，中奖纪录就这样诞生了。

小宇的中奖并不神秘，原来他还是一位“竞彩新手”，开始购买竞彩也就是近2个月的时间。一个偶然的机会朋友跟他介绍竞彩，说中奖如何如何容易，他便抱着“试试看”的想法买了几次2串1，也是因为朋友介绍2串1中奖率最高、返奖率最高，很快便中了奖。“我在2串1中奖之后，就挑战了一下高难度，从3串1、4串1，再到最近推出的8串1。”

小宇的尝试为他带来了意想不到的惊喜。8月12日，小宇选择了8场比赛，采用了“博冷门”的思路，比赛均选择了高赔率，其中仅色当一场的比赛赔率就达到了5.8，8场比赛组成了8串1，单式、倍投50倍、投入100元，整个过程一气呵成，一举收获奖金117万元！

（孙秀红）