

# 两个“83”

## ——潍坊改造城中村纪实(上)

考量着一个地方政府的执政理念。

纵观各地，改造城中村，通行的模式是：政府先将城中村的集体土地悉数征收为国有土地，然后拆迁改造，建设安置房。因为政府从中切的份额较大，形成了为人诟病的“土地财政”。开发商切的利益也相对较多。在各种利益主体的博弈中，城中村的居民明显处于劣势。

潍坊改造城中村，最大的突破，就是通过两个“83”的土地政策，优先确保了城中村居民的利益。用村民的话说就是：“留足村民的，留足集体的，剩下才是政府的。”

奎文区的城中村改造，总用地面积为1997.8公顷。刨去居民安置用地和生活保障用地，也就是在两个“83”以外剩下的政府可储备用地，只有区区248.8公顷，仅占城中村拆迁后腾出的土地总面积的12%，这样的城中村改造，可谓“村民吃肉，政府喝汤”。

记者跑了潍城区和奎文区各4个村。这8个村中，有3个村刚好够两个“83”，1个村略有盈余，另外4个村的土地，满打满算，还不够两个“83”。这意味着，具体到某些城中村，政府可能连“汤”都没得喝。

不错，潍坊的财政，特别是税收状况，在全省地级市中算是好的。内行人知道，现在判断一个地方财政状况怎么样的指标莫过于税收收入占财政收入比重了。税收收入比重占得越大，财政状况越好。潍坊2010年的这一指标高达86.6%，全省十七市潍坊最高。

但这并不意味着潍坊“不差钱儿”。潍坊花钱的地方实在是太多了。举其要者：

潍坊是全省唯一一个“三区合一”的城市(山东半岛蓝色经济区、黄河三角洲高效生态区和高端产业聚集区)。按照潍坊市蓝色经济区发展规划，潍北莱州湾畔，一座现代化的滨海生态新城，正在崛起，平均每天的投资额早就超过一个亿了。

“一地三河”生态恢复后，新的治理工程，正在紧锣密鼓地向南北两个方向延伸。两条横贯白浪河和虞河的“人工河”和一座“人工岛”也已经开工……

这些大工程，哪个不需要沉甸甸的真金白银？

然而，潍坊宁愿在市场上找米下锅，也不打城中村改造的主意。面向开发商的“招、拍、挂”形成的巨额资金流，政府不眼红，不截留，除了法定的3%的土地出让金，资金统统回流到城中村改造项目。用财政部门的话说，这叫：从城中村来，到城中村去！

第一个“83”，让各城中村手中有足够的居民安置土地，为“新市民”建设高标准的楼房。潍坊的城中村改造后，每个搬迁户平均两套楼房，有的村甚至达到四五套。奎文区中上虞河村的丁洪起老人，原先

住着4间老砖房。一共250平方米。城中村改造后，一下子还建了他4套楼房。要知道，这可不是普通的楼房，而是水电暖电信宽带配套，小区内芳草如茵，周围幼儿园、学校一应俱全的成熟社区。与他原先低矮破旧老屋相比，简直一个天上，一个地下。

潍城区后姚家坊村72岁的村民宋守法，原先连房子带院子330平方米低矮破旧的平房，转换成了3套高品质的楼房。记者采访他的时候，老人掰着指头算账：“照每平方米5000元的市场价计算，我家的房产起码值150万元。两个在村里居住的儿子，通过拆迁还建，房产也都过百万了，跟做梦一样！”

多少像丁洪起、宋守法这样搭上城中村改造快车的居民，“一不留神”，都成了百万元户！而城中村改造之前，绝大多数居民，住的是破旧的平房。居民的户均房产价值，满打满算也就是五、六万元。城中村改造，让这些“新市民”的房产，平均增值了10倍也不止。“新市民”后来居上，超过了普通的老市民。

记者走“村”串户，发现“一套自住，一套出租”，已在城中村成为普遍模式。潍坊一套普通的楼房，每月的租金，平均已经达到600多元，新楼房700元也打不住，这无形中又增加了一块儿收入。前面提到的丁洪起老人，只出租了一套楼房，一年租金就8000多元。别说生活费，连零花钱也不愁了。

第二个“83”，是全部用来搞商业开发的。后姚家坊，是潍城区第一个按照两个“83”改造的城中村。2004年改造前，村集体资产是个负数(外欠款380万元)。改造后，村委从“第二个83”中拿出一部分土地进行商业开发，项目还在进行中，集体资产就蹿升到3800多万元。

和后姚家坊村同属潍城区的北关村，城中村改造改出来集体资产更大：两个专业批发市场，一个卖建筑材料，一个卖装饰材料。同时建起的营业面积2.3万平方米的商业用房租给了佳乐家、万家福两大超市。集体资产按成本价也高达2个亿以上，年收益七八百万元。过几年城中村改造全部完成，集体名下的商业面积可达7万平方米，总资产少说也得四五个亿。

集体资产膨胀，村民福利立马水涨船高。翻开后姚家坊改造后的居民福利开支表：老年人的福利开支，2005年到2007年为4356元；2008到2010年，增加到6000元，增加了37.7%。今年多少还没有确定，更上一层楼当无悬念。

村里规定，老人过生日，孩子考上大学都有奖。每年都安排老人外出旅游。2010年，老人们去了趟“世博会”，大大地开眼界了一番世面。

各城中村普遍为村民办理城镇居民养老保险、医疗保险。仅仅一个北关村，村集体用于居民社会保障的钱，就不下百万元。

城中村改造以后，过去赖以生存的土地没了，变成了一幢幢宿舍楼、写字楼、商厦、宾馆、高档市场、商业门面。管好用活这笔集体资产，最大限度地实现保值增值，才能让过去的村民现在的新市民端上“打不碎、抢不走”的“金饭碗”。

与城中村改造如影随形的一项改革悄然启动了。这就是村集体资产产权制度改革。所谓集体资产改制，说白了，就是将现有集体资产折股量化到人，将产权明晰化。光一个奎文区，就有6个街道、15个城中村完成了集体资产改制，1.5万村民转为股民，总股本达10.5亿元。

城中村改造后形成的集体资产，是块大肥肉，谁都想吃一口。改制的好处是，把这块资产护住了。哪一级组织想摊派点什么不成了。买房入住的新增居民也与此无关。这就从根本上确保了原城中村居民的眼前和长远利益。

拿奎文区中上虞河村来说，集体资产改制后，总资产2.9个亿，集体占20%的股份，村民占80%的股份，人手一股，每股净资产108780元。每个村民在享受福利和社会保障的同时，平均每年还有上万元的资本收入。

这一来，出现了一个有趣的现象：儿女“抢老人”。老年人除房产外，自己手里还攥着价值10万多元的股份，加上各种福利，一年有1.5万元以上的收入，子女不个个争着孝顺才怪呢。

谈及两个“83”给搬迁户带来的好处，有人总结了两句活。第一句是“户均两套房”，第二句是“未来有保障”。有意思的是，我们采访所到之处，即使是那些对本村改造过程中有这样那样看法的村民，也明白那是操作层面的问题，是“歪嘴和尚”的错，潍坊的两个“83”是好政策，没的说！

正因为如此，当许多城市的城中村改造，还是政府推着城中村走的时候，潍坊却倒过来了，城中村推着政府走。最典型的还是奎文区的中上虞河村，前一段确定进行第二期城中村改造，计划拿出一周时间，为居民(村民)办理相关手续。没想到第二天早晨4点多钟，急不可待的居民，就把工作人员从梦中唤醒，仅用了一个上午，所有手续全部办完。

被划入城中村改造范围的村喜不自禁，周边一些没有划入改造范围的村，急三火四地跑到有关部门恳求“入围”……

两个“83”，表面上看，不过是政府对城中村的让利之举。这一表面现象的背后，却是潍坊城市发展方式的重大转变：从关注经济发展，到更关注社会进步；从关注城市的今天，到更关注城市和市民的明天！

《山东省小型水库管理办法》明年施行

## 5629座小水库

## 管理有了硬杠杠

□张海峰 赵新报道

**本报济南讯** 《山东省小型水库管理办法》将于2012年1月1日起施行。其中规定，由水行政主管部门和乡镇人民政府管理的小型水库，其运行管理、防汛安全、维修保养、除险加固等经费，按照隶属关系由本级人民政府承担，上级人民政府可适当予以补助；属农村集体经济组织管理的水库，其运行管理、防汛安全、维修保养、除险加固等费用，主要由农村集体经济组织承担，上级人民政府适当予以补助。

据悉，我省共有小型水库5629座(其中平原水库348座)，是防洪工程体系的重要组成部分和农业灌溉的重要水源地。但据统计，全省93%的小型水库由乡镇或村级管理，村级管理的水库大部分实行粗放型管理，基本处于无人监管的状态，大部分小型水库没有配置专职管理人员，管理经费大都靠自筹解决。全省小型水库仅有12%有简易的工程观测设施，14%有水文设施，22%有照明设施，大部分小型水库的坝顶路面状况较差甚至没有进库道路，专用通讯设施几乎没有，工程设施长期得不到正常的维修保养和更新改造。

2008年初，省委、省政府将全省3864座小型病险水库纳入除险加固三年规划，截至2010年年底，已全面完成并投入运行。影响这部分水库安全的主要病险和隐患得到了根本消除，水库综合功能得到全面强化提升，运行管理将是今后的工作重点。

该《办法》主要规范了小型水库的概念、监管体制、安全管理、建设与运行管理、工程维护、开发经营、监督考核以及法律责任等内容。小型水库的安全管理实行行政首长负责制，对每座小型水库确定一名政府领导成员为安全责任人，未设立水库管理单位的小型水库应当聘用1至3名安全管理员做好水库的日常安全管理等工作。《办法》对小型水库运行管理、防汛安全以及维修保养、除险加固等资金来源作出了明确规定，以充分保障工程管护和安全运行的需要；对小型水库承包、租赁等经营行为作出严格规范，通过租赁、承包、股份合作等形式开展经营活动的，应当签订相应的经营合同并报县级以上人民政府水行政主管部门备案，经营活动不得影响水库的安全运行和防汛抢险调度，不得污染水体和破坏生态环境，依法收取的水费以及承包费、租赁费等收入，应当优先用于小型水库的维护管理。

日前，省住房城乡建设厅印发了通知，冬季天然气利用政策仍按照“保民用、保重点、保公用事业、减商业、压工业”原则，根据气源总量，明确保供顺序，优先保障居民用户、各种公共服务设施用户和济南等重点城市用气，供气紧张时适当压缩企业生产用气。

另外，我省将积极推行各种节约用气措施，鼓励用户节约用气、错峰用气。据透露，我省因工业用气比例低，冬季高峰用气量大，存在较高的峰谷差；特别是济南、青岛等城市，冬季采暖用气量大，气源缺口较大。而气源主要靠省外输入，调峰能力较弱。

日前，省住房城乡建设厅已印发了通知，冬季天然气利用政策仍按照“保民用、保重点、保公用事业、减商业、压工业”原则，根据气源总量，明确保供顺序，优先保障居民用户、各种公共服务设施用户和济南等重点城市用气，供气紧张时适当压缩企业生产用气。

另外，我省将积极推行各种节约用气措施，鼓励用户节约用气、错峰用气。据透露，我省因工业用气比例低，冬季高峰用气量大，存在较高的峰谷差；特别是济南、青岛等城市，冬季采暖用气量大，气源缺口较大。而气源主要靠省外输入，调峰能力较弱。

另外，我省将积极推行各种节约用气措施，鼓励用户节约用气、错峰用气。据透露，我省因工业用气比例低，冬季高峰用气量大，存在较高的峰谷差；特别是济南、青岛等城市，冬季采暖用气量大，气源缺口较大。而气源主要靠省外输入，调峰能力较弱。

另外，我省将积极推行各种节约用气措施，鼓励用户节约用气、错峰用气。据透露，我省因工业用气比例低，冬季高峰用气量大，存在较高的峰谷差；特别是济南、青岛等城市，冬季采暖用气量大，气源缺口较大。而气源主要靠省外输入，调峰能力较弱。

另外，我省将积极推行各种节约用气措施，鼓励用户节约用气、错峰用气。据透露，我省因工业用气比例低，冬季高峰用气量大，存在较高的峰谷差；特别是济南、青岛等城市，冬季采暖用气量大，气源缺口较大。而气源主要靠省外输入，调峰能力较弱。

另外，我省将积极推行各种节约用气措施，鼓励用户节约用气、错峰用气。据透露，我省因工业用气比例低，冬季高峰用气量大，存在较高的峰谷差；特别是济南、青岛等城市，冬季采暖用气量大，气源缺口较大。而气源主要靠省外输入，调峰能力较弱。

另外，我省将积极推行各种节约用气措施，鼓励用户节约用气、错峰用气。据透露，我省因工业用气比例低，冬季高峰用气量大，存在较高的峰谷差；特别是济南、青岛等城市，冬季采暖用气量大，气源缺口较大。而气源主要靠省外输入，调峰能力较弱。

另外，我省将积极推行各种节约用气措施，鼓励用户节约用气、错峰用气。据透露，我省因工业用气比例低，冬季高峰用气量大，存在较高的峰谷差；特别是济南、青岛等城市，冬季采暖用气量大，气源缺口较大。而气源主要靠省外输入，调峰能力较弱。

另外，我省将积极推行各种节约用气措施，鼓励用户节约用气、错峰用气。据透露，我省因工业用气比例低，冬季高峰用气量大，存在较高的峰谷差；特别是济南、青岛等城市，冬季采暖用气量大，气源缺口较大。而气源主要靠省外输入，调峰能力较弱。

另外，我省将积极推行各种节约用气措施，鼓励用户节约用气、错峰用气。据透露，我省因工业用气比例低，冬季高峰用气量大，存在较高的峰谷差；特别是济南、青岛等城市，冬季采暖用气量大，气源缺口较大。而气源主要靠省外输入，调峰能力较弱。

# 青银高速发生30余起交通事故

## 追尾车辆约百辆，造成1人死亡，5人受伤

□记者 吴荣欣 张子扬

通讯员 车书涛 报道

**本报济南12月8日讯** 今天，一场大雪对G20青银高速造成严重影响，其中青银高速潍坊段等处发生30余起交通事故，追尾车辆约百辆，造成1人死亡，5人受伤。

记者了解到，从11：20开始，G20青银高速潍坊、潍坊东、昌乐、寿光站青岛方向，青岛、即墨、蓝村、胶州、高密、汶马、青州西、青州东、潍城站双向入口因雪陆续关闭，但仍有不少车辆已经在高速公路行驶。12点多，G20青银高速K103+700至K105+400处，发生多起多车追尾事故。此后，青银高速K153等处，又因下雪路滑发生多起事故。据介绍，现场随处可见撞在一起的事故车辆，车窗玻璃碎片、汽车零部件、货物等散落一地。

事故发生后，有关部门迅速赶到现场处置，至下午3点多，伤员被全部救出送入医院救治，清障车进场清理事故车辆，道路恢复缓慢通行。据统计，30余起事故共造成1人死亡，5人受伤，追尾车辆约百辆。其中，潍坊市人民医院收治的一位伤员，头部等多处骨折，意识也处于不清醒的状态，伤情较重。

大雪对高速公路的影响还在持续。截至21点，G20青银高速有18个收费站入口因雪或路面结冰临时关闭。此外，我省G2001济南绕城高速、G35济广高速、S16荣潍高速、G22青兰高速、G25长深高速、G15沈海高速、G18荣乌高速、G2京沪高速、S7602青岛港、G2011青新高速的80余个收费站入口及青岛胶州湾大桥主线站入口因雪或路面结冰临时关闭。

青银高速今天发生的30余起交通事故中，有相当一部分是由于货车和客车等其他车辆追尾引起的。业内人士表示，G20青银高速济青段目前车流量大，客车、货车混行，经常会碰到随意停车、突然转换车道、经常性超车等问题，易造成拥堵和发生交通事故。建议有关部门通过加宽改造路面或将货车车道单独隔开等形式，实施青银高速济青段客、货车分离改造，预防和减少交通事故的发生。目前，陕西省已有4条高速公路事故多发路段实施了客货分离，客车和货车实行分道行驶，严禁超车，收效明显。

(右图：消防人员正在现场抢救伤员。)



## 包括济南、青岛消协在内的消费维权联盟向国家质检总局递交意见书——

# 因质量问题退车不应收折旧费

□记者 王佳声

通讯员 冯京凯 王冰 报道

**本报济南12月8日讯** 今天，包括济南、青岛消协在内的城市消费维权联盟联合向国家质检总局递交了《二十二家城市消费维权单位关于完善〈家用汽车产品修理、更换、退货责任规定(征求意见稿)〉的若干意见》(以下简称《意见》)，提出因质量问题退换的汽车，不应收取“折旧费”或合理使用费；销售商说明了瑕疵的，只能就瑕疵部分负责，而不能整车免费等七条意见。

一是能合理确定汽车损耗件目录，且不排除损耗件的“三包”责任，正常损耗除外。《意见》指出，《征求意见稿》并未公布汽车损耗件目录，在制定该目录时必须合理确定，不应将非损耗件纳入其中。消费维权联盟认为，现在在生产厂家将整车所有能转动的部件都列为损耗件，只有车架固件除外，这种做法显然不合理，汽车发动机、连

接杆、方向盘等不应算作损耗件。生产厂家如此做的目的，无非是想借“正常磨损”来逃避“三包”责任。那些诸如轮胎、雨刮器等毫无异议属于损耗件的零配件，如果确有产品质量问题，生产商和销售商也必须应当承担“三包”责任。

二是因质量问题退换的汽车，不应收取“折旧费”或合理使用费。《意见》指出，在质量存在瑕疵的前提下，是经营者违约而非消费者违约，依据《产品质量法》，售出的产品不具备产品应有使用性能的、或不符合产品标准的、或不符合应具备的质量状况的，销售者应当负责修理、更换、退货；给购买产品的消费者造成损失的，销售者应当赔偿损失。若汽车“三包”规定退换车要收取折旧费或合理使用费，则有违上法原则，对消费者是不公平、不合理的。

三是销售商说明了瑕疵的，只能就瑕疵部分免费，而不能整车免费。例如销售商在售车

时说明了某车尾箱盖在运输过程中受到挤压，作过修补，因此降价销售。售出后，销售商只能就车尾箱作过修补这一质量问题负责，对车辆的其它质量问题则不能免除其“三包”责任。

四是应调整提供备用车的限定时间。《征求意见稿》第二十六条规定：“包括等待维修备件的时间，超过5日的，修理商应当为消费者提供备用车，或者给予合理的交通费补偿。”《意见》指出，超过5天才提供备用车，时间太长。因为汽车在三包期发生的质量问题，是经营者的责任，其过错已经影响了消费者正常的工作和生活，因此，所谓5天时间的规定需要缩短。

五是退换车的限定条件应考虑可行性及法规依据。《意见》指出，汽车三包是以开具发票时间为“购车”时间，但消费者提车时间经常会后，再加上验车、办牌照等，消费者实际开始用车的时间大大延迟，因此，退换车的限定时间应充分考虑这些客观因素。因此，要

考虑消费者的具体使用情况及目前有些城市对汽车行驶限行的一些规定，免费退车以实际公里数核算较为合理。

六是要明确指定质量鉴定第三方，并且依法提供客观、公正的鉴定材料，同时应尽可能考虑降低消费者维权成本。《意见》指出，《征求意见稿》中所有列出的质量问题及故障，一旦发生消费纠纷，消费者或消费者组织都会遇到委托鉴定难及鉴定费高的问题，而这类问题也恰恰是多年来解决汽车消费争议中的难点。因此，希望汽车“三包”规定在此方面能够有所突破，明确指定第三方鉴定机构，并在举证责任方面向处于弱势地位的消费者有所倾斜。

七是在《征求意见稿》第三章修理商的义务中，应当参照《部分商品修理更换退货责任规定》的相关条款，规定保证修理后的产品能够正常使用30日以上，避免同一故障反复维修。