

源于上海 品质管理

传承经典 锐意创新

衡山酒店

HENGSHAN

Hotels and Resorts

值得信赖

Trust worthy

本栏目由上海市衡山(集团)公司特别支持

乡村振兴的奉贤实践与探索



编者按：

实施乡村振兴战略,是党的十九大作出的重大决策部署。近年来,上海奉贤区实施乡村振兴“三级跳”,通过引进工商资本,植入城市文明,挖掘农耕文化,强化生态建设,和美宅基建设美丽乡村,以新型城镇化要求打造特色小镇,以市场化理念走向城市,并努力寻找三者的最佳结合点,着力解决农村改革发展中的不平衡不充分问题,在城市化和逆城市化进程中实现跨越式发展,为探索一条360度全方位实现乡村振兴之路作出了奉贤的实践。3月20日,本报记者曾就相关话题专访了中共上海市奉贤区委书记庄木弟。现选择奉贤乡村振兴中涌现出的几个典型予以介绍,以飨读者。

改革开放以来,中国农村已经历了两次动能转换。眼下正在酝酿的是第三次。第一次动能转换的核心是分,家庭联产承包责任制的推行,

使家庭能量得以充分释放。第二次动能转换的核心是流,农村各种生产要素大流动,使城乡经济一片繁荣。而实施乡村振兴战略,推进农业

供给侧结构性改革,这次动能转换的核心是合,就是要形成合力,把各种现代元素注入农村、注入农业,推动农业农村的历史性变革。

4

乡村振兴、三地改革 的青村路径

实现乡村振兴,产业兴旺是重点。抓住了产业,就等于抓住了乡村振兴的“牛鼻子”。土地是农村的第一要素。做好承包地、宅基地、集体建设用地这三块地文章,保障和激活集体所有权、农户承包权、经营权和使用权这三项权益,是打开乡村振兴大门的“金钥匙”。

青村镇围绕推进乡村振兴、三地改革,确立总体目标:

一、短板补齐。一是围绕“五违四必”、水环境治理、中央环保督察等环境整治重点任务,补齐环境短板。二是围绕村民建房、动迁安置、三线周边历史遗留问题,消除发展隐患,补上历史欠账。

二、美丽回归。围绕精细化管理、美丽乡村建设、和美宅基创建等阶段性重点任务,美化乡村环境,塑造美丽典型,用“绿水青山”勾起乡愁、留住乡愁,创造“金山银山”。

三、实力凝聚。激活土地经营权,真正活跃农村要素市场。壮大村级集体经济,实现收入来源多元化。彻底摆脱吃财政饭,建立实力雄厚的实体产业平台,有力支持村级经济发展;

四、治理有效。建立健全党委领导、政府负责、社会协同、公众参与、法治保障的现代乡村社会治理体系,坚持自治、法治、德治相结合,营造和谐、安定、有序的乡村社会环境。

五、振兴有望。打造美丽街区、美丽家园、美丽乡村示范点,引领美丽青村建设高潮,经济综合实力显著攀升。按照上级总体部署,逐步实现乡村振兴各项战略目标。

并建立起制度性保障措施:

一、坚持党对乡村振兴、三地改革工作的领导。一是强化组织领导。成立了以党委书记任组长、镇长任常务副组长、分管规划、农业副镇长任副组长的“三地改革”工作领导小组。分别在青村、钱桥、光明三个地区成立社区工作党委。二是强化村级干部队伍建设。把“懂两爱”的年轻干部配到农村一线。一年多来,村级班子提拔调整115人,平均年龄从41.92岁下降至40.96岁。三是强化顶层设计。加强对乡村振兴专项规划方案的研究和落实,根据各区域发展现状,以点带面,有序推进。

二、强化财政投入支持力度。一是确保财政投入持续增长。在区级财政支持的基础上,镇级财政确保向先行先试的村和项目倾斜,确保每年都有增长。二是建立生态补偿性转移支付制度。今年已向无违建创建成功的村居各发放100万元的生态补偿资金,向各村居发放50万元的水环境治理补偿资金,并确保今后每年支付,提升村居建设宜居环境的积极性。三是培育壮大集体经济。村级集体经济收益确保不占用、不挪用,镇级集体经济收益确保用于培育村级集体经济及和乡村振兴有关的项目。四是积极引入社会资本。发挥财政资金引导作用,撬动金融和社会资本投向乡村振兴。

三、建立安全、有序、文明的乡村治理体系。一是发挥村规民约、村民议事会、乡贤等积极作用,以自治、法治、德治构建乡村治理新体系。二是大力推进农村社会治安防控体系建设,打造“行走的篱笆”“安全守护网”,推动网格化管理在农村落地落实。三是以青村老街、张窰、陶宅八景、打莲湘、青村剪纸、贤窑等为要素媒介,寻踪“青村胎记”,挖掘、传承青村优秀文化。

Beautiful第一时间 打造东方美谷小镇面向世界的一张名片



1

Beautiful第一时间,位于奉贤区金汇镇东方美谷小镇先行区,由金汇镇与华昌集团联合打造,项目占地逾370亩,总建筑面积达42万平方米。依托浦江第一湾、新老金汇港相交的独特生态资源,浦星公路、虹梅隧道直通中心城区的优势区位条件,追求和谐之美、生态之美、卓越之美,引领东方美谷小镇核心区建设,打造东方美谷小镇面向世界的一张名片。

其功能和特色主要表现在,作

为展示奉贤美、奉贤强的城市门户地标,Beautiful第一时间是一个集展示、商务、旅游、休闲、生态、娱乐功能于一体的综合服务项目,首先充分尊重场地生态环境条件,建立适宜的全天候、全气候深度体验,利用技术手段实现室内与室外的生态环境有机融合;同时基于核心会展功能,以复合的业态打造一站式服务综合体,立足金汇本土,致力传承贤文化,深入挖掘东方美谷美丽健康文化新内涵。

亮点一:180米超高层酒店,8万平方米大型会展中心,以超大体量核心功能建立综合业态纽带,点亮奉贤北大门,引爆浦江第一湾。

亮点二:12万平方米四季嘉年华(室内),2万平方米缤纷水世界(室外),打造全年无休的全天候旅游度假中心,创造沪郊休闲旅游新品牌。

亮点三:6万平方米文创工坊,丰富完善的配套服务,支撑东方美谷小镇核心区产业功能全方位联动,推动产业社区全面转型升级。

以“三块地”改革为突破口 实施乡村振兴战略

2

在“三块地”改革工作中,完善土地制度改革是最复杂最敏感的内容,金汇镇循序渐进、以点带面,积极探索以动迁、置换、流转等方式实现的有效路径。

根据2017年数据,金汇镇宅基地总户数12270户,其中集建区内1977户,集建区外10293户。为推动农村集体资本资源资产化、股权化、城市化,实现“让农村资本进城,让城市红利返乡”,金汇镇坚持政府引导、农民自愿的原则,结合项目落地,同步研究细化农村宅基地置换和流转的实施方案。

1、宅基地流转。即由政府以合理租金取得农户宅基地及地上建筑使用权,转租给项目运营企业,并向其中有安置需求的农户提供租赁住房安置,由项目运营企业进行农民宅基地房屋改造,作为“三园一总部”项目的着陆点。围绕“申亚片林游戏部落”、“东方美谷林荫小道”和“农艺公园”,金汇片区建设,将金星、

白沙、金汇、南行、明星五个村作为试点,与宅基地置换工作同步推进。

2、宅基地置换。即村民以有证、有效及属地政府发文批准核定的宅基地使用面积等换取配套商品房建筑面积,以金汇等七个村为试点范围,确定优先置换对象,实现新旧地块、安置地块、平衡地块的“三地”平衡。试点范围毗邻奉贤新城和金汇镇区,与规划安置地块距离较近,对其进行宅基地置换试点工作,一是为满足农民就近进城安置的需求,二是为更好地演绎城市边缘意象,进一步完善新城周边配套辅助功能。

在此基础上,以辖区内18个村集体经济组织为原始股东,金汇镇计划成立“上海金汇城乡建设发展有限公司”,注册资金拟定为1亿元,目前公司名称已核准,由华西证券前期直接介入,协助进行财务管理和资本运营。计划于五年后上市,进入资本市场,逐步实现农村集

体资股权化和证券化。

目前,宅基地置换试点方案和操作细则初稿编写完成,正在进行首批置换试点约200户意向置换对象的调研和分析,下一阶段将根据分析成果进一步锁定试点置换对象,调整试点方案和操作细则,修改完善安置房屋户型配比。同时启动增减挂钩方案编制,力求实现“三地”平衡。

近期,申亚游戏部落核心区内43户农户已经启动安置,腾出的宅基地将作为游族网络等成长型企业的总部基地,践行“一庄园一总部”思路。贯穿金汇镇农村地区,全长42.195公里的“东方美谷林荫小道”也在建设中,沿线宅基地资源的价值逐步显现,镇、村集体经济组织正全面梳理沿线资源,抓紧收储一些沿线的建设用地资源。平台战略的效应不断完善,在林荫小道这个平台上,顺应乡村振兴战略的趋势,一些知名企业纷至沓来,展现沿线战略布局的意向。

5

盘活资源 美化环境 富裕农民 提升品质 乡村振兴之南桥乐章



南桥的农村,与中心城区相对来说距离都比较近,土地资源相对价值较高,面对土地资源低效利用、外来人口大量导入、村级经济基础薄弱这三方面因素带来的农业还不强、农村还不美、农民还不富的问题,实施乡村振兴战略,关键就是要改变传统发展思路和发展方式,统筹利用好农村“三块地”资源,推动农村环境、产业和效益的全面升级。

主要思路:东西南北中融入全区发展大局,在乡村振兴战略的指引下,按照奉贤区关于“三个一”“三级跳”的发展思路,坚持农民“离房不失房、离地不失地”的底线,在全区率先探索宅基地使用权流转、集体建设用地统筹运营等改革试点工作,努力在创新探索中实现生态与发展的共赢,推动“一个庄园一个总部”“一个公园一个总部”“一个庭院一个总部”在南桥落地生根。

一、东西南北中融合发展。作为奉贤主城区,南桥的发展依托新城的发展、依托全区的发展,以老城区为中心,我们东西南北中,全面融入全区发展大局。东部与新城建设融合发展。新城兴、奉贤兴的理念,在服务新城开发大局中作出贡献,在提升城市管理精细化水平上做出成绩。西部与奉浦大道开发融合发展。以江海园区整体转型为契机,打造集居住、工作、学习、创业为一体的产城融合示范区,打造成为南桥未来发展新高地。南部与美丽乡村融合发展。聚焦乡村振兴战略目标,结合和美宅基创建、无违建村创建、农村“三块

地”改革等工作,打造美丽乡村升级版。北部与农艺公园融合发展。拓展农艺公园延伸段,挖掘传统文化,以“农业+旅游+X”为产业引领,探索打造田园综合体。中部与老城更新融合发展。结合“南桥源”项目,对街巷空间、城市口袋公园等进行城市更新,重塑老城的趣味与活力,进一步提升城市品质。

二、三个一“南桥方案”。根据奉贤区“一庄园一总部、一庭院一总部、一公园一总部”的发展导向,南桥坚持“离地不失地、离房不失房”,基本用地只增不减、建设用地只减不增,以农村“三块地”改革为主要突破口,提出了打造“杨王庄园、沈陆庄园、六墩庭院、吴塘公园、江海公园”的“三个一”实施方案。

杨王庄园:围绕“家文化”的植入,通过融入家训、家规、家序、家学、乡里、乡亲元素,打造百家同乐的“杨王庄园”。

沈陆庄园:沈陆庄园东至吴塘港、南至延安中心路、西至延安南北中心路、北至唐家宅前河,总面积158亩。

六墩庭院:通过六墩村宅基地

流转、整村生态打造、和美宅基创建、整建制拆违、宅基地流转、做好总部经济打造第五空间等一系列工作,聚焦就地改善、就地完善、就地提升,打好生态底色、保障农民财产权益、壮大集体经济,打造美丽乡村升级版。

吴塘公园:东至竹港、南至大叶公路、西至沙港、北至浦秀村界,项目区域总占地787亩,宅基地46.49亩,打造吴塘农艺公园。

江海公园:以在建中的江海碎石地公园为辐射点,建设150亩的江海公园。

曾经,农村养育了城市,后来,农村逐渐变为了城市发展的短板,而现在,繁荣繁华看市区,活力实力看郊区,通过乡村振兴战略,农村将成为我们新的竞争力,成为我们新的经济增长点,为我们的发展带来无穷的实力。人与自然的和谐统一,资源和经济的可持续发展是我们共同的追求。花褪残红青杏小,燕子飞时,绿水人家绕。这样的美丽乡村,这样的美好生活,将成为上海这个国际化大都市中一道具有独特吸引力的风景线!

