

# 三亚,试水城边村改造

本报记者 刘贡

周末焦点

三亚近来的热门话题,除了“打违建”外,还有三亚市政府171号文《三亚市城边村改造建设和环境改善工作指导意见》。由于小产权房、违法建筑多出现在城乡结合地带,“171号文”的出台极具现实意义。

“城边村改造总的指导思想是,引进社会资金,规划先行,有序开发,改善民生,改变面貌。”负责协调此事的三亚市政府副秘书长苏金明几乎能完整地背下这个文件,“它能遏制并打击违法占地和违法建设行为,维护本地村民长远利益,促进三亚城边村健康发展。”

## 现状:乡村蜕变

不熟悉三亚的人来到三亚,不容易分清哪里是城市,哪里是乡村。宽阔的大道,崭新的商品房小区,却紧挨着农田;明明是一片零散的村舍,中间却又兀自竖起一栋不小的商务酒店。

迎宾路上几家近年修建的大厦,总有人写不清地址:河西区?河东区?东岸村?儋州村?一过了凤凰路口,包括市公安局、人行三亚中心支行等在内,在老三亚人印象里,那边就应是农村范围了。

从市区出发,明明还没到大东海,拐进南边海路就不属于物流公司送货上门的范围了,理由是:“那里是渔村。”又如凤凰水蛟村委会,成片的小产权房,建得有模有样,连小区名称、LOGO一应俱全。但那毕竟不是商品房,不能上市交易。

在三亚住了十几年,又移居海口五年的林先生,近日回到三亚后连连感慨,都快认不出三亚了。以前是荒草、盐田,夜里不敢过路的地段,现在全盖上了房子。

三亚全市面积1919.6平方公里,规划市区面积仅37平方公里。而在开发商们的眼里,黄金地段决不仅限于此。一方面,快速发展的经济让三亚的乡村急剧蜕变为城市;另一方面,处于城乡结合部的农村也迫切想纳入城市的范围。

## 前景:四方共赢

正是在这一时代背景下,城边村改造的概念被提了出来。

在中国城市化进程中,三亚不可替

代的资源优势,使其城边村改造的意义显得更加突出。

“171号文”界定了城边村的范围:依附在城市建成区、镇区建成区、风景名胜区和旅游度假区周边的村庄或散落村户。

一位政府工作人员介绍,由于缺乏统一规划,土地归集体所有,当前三亚的一些城边村要么杂乱无章,要么非法卖地,有必要尽快引导城边村改造建设,改善人居环境,完善公共服务功能,推进城乡规划建设统筹协调发展。

根据文件精神,城边村改造坚持“政府主导、市场运作、多方共赢”的原则。通过政府主导,大企业进入,市场化运作,群众参与,实现政府、原住民、集体、企业四方共赢的原则。

苏金明告诉记者,在城边村改造中,政府追求生态保护、资源平衡,要综合考虑区域交通、医院、学校等需求;村集体希望经济能持续增长;农民要求生活条件得到改善;企业则在利益。以此达到四方平衡。

## 核心:土地变性

据了解,城边村改造的实施过程中,首先要求区、镇主导,企业配合,对城边村的土地、房屋、人口、产业、就业、收入和违法建筑等现状情况进行详细调查摸底。

在调查清楚城边村基本情况的基础上,由区镇主导、企业参与,编制城边村改造建设总体规划,方案内容包括改造建设规划、实施方案、保障措施和年度计划等内容。城边村改造建设总体规划必须公示,充分征求原住民和村集体的意见,完善后由各区、镇报市城乡规划委员会审定。

由于原住民是这块土地上世世代代的居住者,他们的生活保障在改造中将优先考虑,所以“需明确安置用地、村集体发展用地和企业开发用地三部分用地的范围以及安置建设模式、村民就业保障、开发建设意向和权益分配方案等。”

“无论你方案做得多漂亮,土地权属

是城边村改造的前提。”一位规划建设系统的工作人员认为,建设用地范围必须符合城乡规划和土地利用总体规划中确定的村镇建设用地范围。企业开发用地的取得方式须符合土地供给政策。

据透露,村集体整理出土地,并变更为建设用地后,依然要走招拍挂的方式,企业才能公开合法取得土地。

## 困难:盈利模式

三亚城边村改造的蓝图已经描绘出来:通过城边村的治理,有效提高城边村人居环境质量,逐步将城边村建设成为居住舒适、环境优美、设施齐全、管理良好的现代文明社区。进一步完善城市功能,挖掘村庄优势和特点,发展村庄特色产业和经济,切实提高村民收入,同时促进三亚旅游功能和旅游产品的完善。解决居民就业、教育和医疗等基本社会保障问题,实现经济可持续繁荣与社会和谐。

一位不愿透露姓名的工作人员认为,三亚城边村改造存在两大难题,一是改造成本越来越高。现在非法土地交易已卖到每亩300万元,再加上安置等费用,参与企业的资金实力须很雄厚;二是投入高,必然要求有赢利的回报。但旅游项目回报太慢,房地产来得快。如此一来,担心又是一窝蜂的房地产开发。

然而企业的嗅觉却是如此灵敏。据记者调查,三亚两区六镇都已经有了企业报名,踊跃参与城边村改造项目。凤凰镇已在兵、妙山、白土、楔榔等4个村庄进行规划试点,对这些村庄进行实质性改造。一位姓郭的老板告诉记者,他正与天涯镇沟通开发城边村,至于盈利模式,还在论证中。另一位姓王的商人则说,他的方案是3-4-4,即税后村集体得3,农民得4,企业得4。

苏金明归纳后认为,三亚城边村改造,一要把握好土地的性质和规划,防止企业假借城边村改造的名义变相大搞房地产;二要根据每个村的自然条件,无论是乡村旅游,还是旅馆酒店,因地制宜,充分发挥村落的优势。

(本报三亚8月5日电)



8月5日上午9时59分,三亚市解放四路西延线路边一幢12层的小产权房被拆。当天,三亚共拆除10幢小产权房,拆除总建筑面积近2万平方米。文/刘贡 图/苏建强

## 打击违建 需更严厉法律制裁

钟冰

三亚此次掀起规模空前的打击违建风暴,迅速引起各界的强烈关注。尽管仍有个人偷偷摸摸趁时间抢建,但其势头已被大大遏制。业界建议:要从根本上遏制违建抢建风,可尝试一些“釜底抽薪”式的做法。

在三亚凤凰、田独等城乡结合部,成片“违建”如雨后春笋般,于2009年发芽,于2010年上半年迅速生长。据有关部门不完全统计,仅小产权房就有210栋,面积约59万平方米。执法部门将小产权房定义为:外来人员或企业,与土地使用人非法交易或合作,以买卖土地或“以租代征”方式,违法建成后分户出售的房产。

据笔者了解,参与小产权房的违建者大多是外地老板。他们不仅在三亚,在周边的市县也有类似“项目”。因为成本低,小产权房等建成的售价比商品房低很多。但到处泛滥的违建,给城市建设带来诸多危害。

首先,建房者抱着“法不责众”的心理。一人违法,“吹哨”众人违法。等到违建遍地开花,政府强拆时煽动购房者上访,形成对抗局面。

其次,败坏城市形象,与规划背道而驰。城市的有序发展,在于科学的合理规划。对一个城市的印象,首先是城市建设和管理,以及市民素质。自建小产权房,是对城市规划的藐视。而且,由于不顾房屋质量、消防安全,导致整个片区混乱,留下安全隐患。

随着三亚“铁锤行动”的推进,更多城乡结合部的违建也将被拆除。还有一些法律界人士建议,因为违建触犯了多种法律,完全有必要、有依据对参与与出让土地、建设违建的相关人员实施法律制裁。三亚市政府一位负责人表示,在“铁锤行动”的同时,配合以更加具有震慑力的法律制裁,对制止违建将起到巨大的作用。

## 新闻快评

## 高考录取名单

# 威特集团恭贺您金榜题名 龙虎榜

值高校招生之际,威特集团为本届考取本科第一批电气工程及其自动化专业的海南籍学生设立“威特奖学金”、“威特助学金”,旨在回报社会,培养和储备本土电气专业优秀人才。

详情请登陆: [Http://www.chinaweite.net](http://www.chinaweite.net) 助学热线: 0898-68658514 地址: 海口市秀英大道16号 E-mail: [hkwt@vip.163.com](mailto:hkwt@vip.163.com)

## 今年我省普通高考录取新生名单(二十六)

- 本科第一批**
- 北京科技大学**  
专业:01 工商管理类  
邢雨健(6304)
- 延边大学**  
专业:01 法学  
苏谢晋(3629)  
王珠玉(4426)  
专业:02 工商管理类(中外合作办学)  
周经风(1018)  
吉文俊(0828)  
专业:03 会计学  
周然(1003)  
曾小芬(0909)  
吕燕(0403)  
专业:05 旅游管理  
吴茜(1429)  
符琳娟(7425)  
专业:06 市场营销  
高浩天(5019)  
姜晓云(0424)  
专业:07 朝鲜语  
杨雅璇(6427)  
黄海丽(1621)  
王丹梅(3624)  
专业:08 德语  
周显希(1130)  
高雷雷(3311)  
专业:09 英语  
王康丽(4113)  
陈倩倩(1707)  
专业:10 社会学(社会学方向)  
张文娟(5822)  
吴丹(7921)
- 大连大学**  
专业:01 工商管理  
冯宝贤(5118)  
邱雪晶(0726)  
付圆璇(7118)  
专业:02 旅游管理  
黄秋雯(7608)  
张雪娟(3127)  
专业:03 法学  
吴华倩(0529)  
专业:04 历史学  
吴壮波(2206)  
王小娜(2010)  
专业:05 英语  
林倩倩(2325)  
邢巧星(4224)
- 张钰莹(7623)**  
**王翠(8310)**  
**陈美娥(3908)**  
专业:06 工商管理类(会计学方向)  
**冯剑(5616)**  
**陈梦怡(6518)**  
**王佳武(2912)**  
专业:11 建筑环境与设备工程  
**王敦福(3724)**  
**解书雅(4305)**  
**苏悦(0622)**  
**杨小龙(7703)**  
**杨传科(1630)**  
**李晓婷(6320)**  
**吴文(3122)**  
**谢雯(6628)**  
**陈文婷(6613)**  
专业:07 工商管理类(旅游管理方向)  
**符琳娟(7425)**  
**王嘉颖(2617)**  
**符仕申(6907)**  
**许馨文(7916)**  
**葛恬(4922)**  
**罗海玥(0208)**
- 山东大学**  
专业:14 工商管理类  
**曾伯侨(0105)**  
**王进(0210)**  
**邱天照(0106)**
- 华中师范大学**  
专业:50 汉语言文学  
**陈兴望(0224)**
- 暨南大学**  
专业:50 电子商务  
**张高尉(3904)**
- 西南政法大学**  
专业:20 侦查学  
**刘禄莲(0213)**  
**冯雪晶(0726)**  
**付圆璇(7118)**  
专业:02 旅游管理  
**黄秋雯(7608)**  
**张雪娟(3127)**  
专业:03 法学  
**吴华倩(0529)**  
专业:04 历史学  
**吴壮波(2206)**  
**王小娜(2010)**  
专业:05 英语  
**林倩倩(2325)**  
**邢巧星(4224)**
- 冯剑(5616)**  
**陈梦怡(6518)**  
**王佳武(2912)**  
专业:11 建筑环境与设备工程  
**王敦福(3724)**  
**解书雅(4305)**  
**苏悦(0622)**  
**杨小龙(7703)**  
**杨传科(1630)**  
**李晓婷(6320)**  
**吴文(3122)**  
**谢雯(6628)**  
**陈文婷(6613)**  
专业:07 工商管理类(旅游管理方向)  
**符琳娟(7425)**  
**王嘉颖(2617)**  
**符仕申(6907)**  
**许馨文(7916)**  
**葛恬(4922)**  
**罗海玥(0208)**
- 海南师范大学**  
专业:99 体育教育  
**欧文能(0325)**  
**邱运波(0126)**  
**曾德聪(0208)**  
**董少强(0201)**  
**欧先龙(0419)**  
**许环传(0509)**  
**王学彬(0107)**  
**符艳丽(0309)**  
**徐俊蔚(1029)**  
**李邦徐(0216)**  
**王成宛(0112)**  
**邢益艳(0513)**  
**高志鑫(0106)**  
**符史政(0311)**  
**王晶(0325)**  
**王安庆(0324)**  
**占达策(7508)**  
专业:14 体育教育  
**邓聪岗(0528)**  
**吴世卫(0224)**  
**黄朝静(0220)**  
**王广云(0313)**  
**沈明归(0219)**  
**梁广宇(0315)**  
**许明辉(0105)**  
**陈元龙(0215)**  
**符亚冠(0119)**  
**陈益新(0220)**  
**陈就蕃(0228)**  
**符凡(0110)**  
**刘飞雅(1821)**  
**陈文轩(8503)**  
**黄文泽(9521)**  
**陈淑萍(1626)**  
**邓春娟(1411)**  
**傅丽丽(9823)**  
**洪传松(2327)**  
专业:10 土木工程  
**符宇(3417)**
- 申卉(9712)**  
**王广钊(0421)**  
**王杰(0422)**  
**徐江南(7228)**  
**符紫妍(6718)**  
**陈慧文(9111)**  
**李丹丹(6206)**  
**曾玲(2315)**  
专业:22 工商管理类(旅游管理方向)  
**彭凌麒(8827)**  
**罗燕雄(1518)**  
**王谨良(1108)**  
**张怡曦(5114)**  
**符小晶(0926)**  
专业:14 应用物理学  
**王乙琳(9725)**  
**蔡於军(3823)**  
专业:15 工程管理  
**黎益麟(1406)**  
**韩来君(1203)**  
**郭思君(3417)**  
专业:18 国际经济与贸易  
**黄荣(1118)**  
**符艳丽(0309)**  
**王进(0210)**  
**邱天照(0106)**
- 中国地质大学(武汉)**  
专业:45 民族预科班  
**李鹏超(2219)**
- 本科第二批**
- 北京建筑工程学院**  
专业:01 市场营销  
**梁曾琦皓(4401)**  
专业:02 社会工作  
**符方雅(3002)**
- 天津职业技术师范大学**  
专业:15 金融学  
**王宁云(6118)**  
专业:16 职业技术教育管理  
**陈琳(4116)**  
专业:17 英语  
**杨桑桑(0305)**  
专业:18 劳动与社会保障  
**孙翔铭(5103)**  
专业:19 日语  
**林小缘(1813)**
- 石家庄经济学院**  
专业:01 法学  
**邢增勋(4925)**  
**张文丽(1121)**  
专业:02 广告学  
**李瑞(0111)**  
**吴特宏(0410)**
- 金日文(6507)**  
**卢薪(1623)**  
专业:03 工商管理类(财会方向)  
**符秀文(0725)**  
**陈惠娟(0330)**  
专业:04 工商管理类(企业管理方向)  
**王闻添(6223)**  
**冼秀怡(5613)**
- 衡水学院**  
专业:01 汉语言文学  
**张盼盼(7209)**  
**周吉花(9813)**
- 山西大同大学**  
专业:01 新闻学  
**罗丽敏(4909)**  
专业:02 临床医学  
**杨显冬(3911)**  
**林明珍(0429)**  
专业:03 工商管理  
**万勇学(7606)**  
专业:04 会计学  
**何传德(4104)**  
**范媚媚(4113)**
- 山西财经大学**  
专业:01 经济学  
**吴梅清(5804)**  
专业:02 财政学  
**苏莹莹(1212)**  
专业:03 金融学  
**吉家恒(1820)**  
专业:04 国际经济与贸易  
**邢元青(2330)**  
**林青(1516)**  
专业:05 贸易经济  
**陈乃晏(1504)**  
专业:06 农林经济管理  
**戚吉兰(0922)**  
专业:07 会计学  
**谭红娟(7307)**  
专业:08 旅游管理  
**陈子皓(5324)**  
**林方茹(2004)**  
专业:09 行政管理  
**漆丽红(0314)**  
专业:10 劳动与社会保障  
**陈晓帆(1107)**  
专业:11 法学  
**李丹楠(3217)**
- 山西医科大学**  
专业:02 英语(医学方向)  
**奚芳芳(4817)**  
**林燕(0618)**  
专业:03 护理学  
**陈曼丽(3310)**  
**朱雪秋(5814)**  
**朱壮丽(1710)**  
专业:04 护理学(汾阳学院就读)  
**陈泽峰(1317)**  
**周吉花(9813)**
- 山西理工大学**  
专业:01 法学  
**王劲帆(1417)**  
专业:02 英语  
**徐杰平(2315)**
- 鞍山师范学院**  
专业:01 日语  
**许志整(2213)**  
专业:05 旅游管理  
**曹英朝(0430)**
- 吉林建筑工程学院**  
专业:01 社会工作  
**林高顺(7006)**  
**叶琴(1909)**  
**李强强(2010)**  
专业:02 社会工作  
**杨宇(0918)**
- 北华大学**  
专业:01 法学  
**黎源秀(2024)**  
**陈积丹(2807)**  
专业:02 思想政治教育  
**陈小玉(3014)**  
**符德斌(1113)**  
专业:03 小学教育  
**王健(1623)**  
**李文(0414)**  
专业:02 法学  
**张金灿(0623)**  
**周楠(4708)**  
**谭发斌(1620)**  
专业:03 对外汉语  
**曾建新(0929)**  
**杨小慧(0110)**  
**夏娟静(1516)**  
**严康铭(0424)**  
**陈彦好(8206)**  
专业:04 行政管理  
**王明炎(0816)**  
**陈积曼(3104)**  
**窦莹莹(1917)**  
**吴霞(5201)**  
**孙怡梅(0815)**
- 内蒙古民族大学**  
专业:01 英语  
**黄林墨(2718)**  
**陈子皓(5324)**  
**林方茹(2004)**  
专业:09 行政管理  
**漆丽红(0314)**  
专业:10 劳动与社会保障  
**陈晓帆(1107)**  
专业:11 法学  
**李丹楠(3217)**
- 沈阳航空航天大学**  
专业:01 法学  
**王劲帆(1417)**  
专业:02 英语  
**徐杰平(2315)**
- 沈阳理工大学**  
专业:01 法学  
**王劲帆(1417)**  
专业:02 英语  
**徐杰平(2315)**
- 沈阳理工大学**  
专业:03 应用心理学  
**王扬周(7725)**  
专业:04 财务管理  
**孙莉英(6613)**  
专业:05 物流管理  
**杨颖(0528)**
- 哈尔滨学院**  
专业:01 汉语言文学(师范)  
**吴茜(7501)**  
专业:02 汉语言文学  
**黄嘉敏(2623)**  
专业:03 英语(商务英语方向)  
**卓星星(1401)**  
专业:04 文秘教育  
**叶晓莹(8422)**  
专业:05 旅游管理  
**周美希(2911)**
- 哈尔滨商业大学**  
专业:01 行政管理  
**韩芳朝(2724)**  
**陈浩(6924)**  
专业:02 会展经济与管理  
**吴芳嵩(4421)**  
**刘浩(1623)**  
专业:03 会计学  
**梁亚雯(4201)**  
**吴煊唐(6010)**  
专业:04 法学(国际商法方向)  
**王丹丹(0409)**  
**黄少婉(1930)**
- 哈尔滨金融学院**  
专业:01 金融学  
**文良馨(5905)**  
**罗忠涛(219)**  
**常冬伟(7413)**  
专业:02 会计学  
**王弘(7210)**  
**杨访(5511)**  
**孙睿言(8002)**  
专业:03 保险  
**牛莉源(9127)**  
**李宗棠(2724)**  
专业:04 财务管理  
**封植元(2719)**  
**谢月宾(1505)**
- 常州大学**  
专业:01 工商管理  
**陈廷波(3304)**  
**杨畅(0218)**

- 沈阳理工大学**  
专业:03 应用心理学  
**王扬周(7725)**  
专业:04 财务管理  
**孙莉英(6613)**  
专业:05 物流管理  
**杨颖(0528)**
- 鞍山师范学院**  
专业:01 日语  
**许志整(2213)**  
专业:02 旅游管理  
**曹英朝(0430)**
- 吉林建筑工程学院**  
专业:01 社会工作  
**林高顺(7006)**  
**叶琴(1909)**  
**李强强(2010)**  
专业:02 社会工作  
**杨宇(0918)**
- 北华大学**  
专业:01 法学  
**黎源秀(2024)**  
**陈积丹(2807)**  
专业:02 思想政治教育  
**陈小玉(3014)**  
**符德斌(1113)**  
专业:03 小学教育  
**王健(1623)**  
**李文(0414)**  
专业:02 法学  
**张金灿(0623)**  
**周楠(4708)**  
**谭发斌(1620)**  
专业:03 对外汉语  
**曾建新(0929)**  
**杨小慧(0110)**  
**夏娟静(1516)**  
**严康铭(0424)**  
**陈彦好(8206)**  
专业:04 行政管理  
**王明炎(0816)**  
**陈积曼(3104)**  
**窦莹莹(1917)**  
**吴霞(5201)**  
**孙怡梅(0815)**
- 内蒙古科技大学**  
专业:01 法学  
**叶启莉(0817)**  
**李强(3412)**  
**李强强(2010)**  
专业:02 社会工作  
**杨宇(0918)**
- 内蒙古师范大学**  
专业:01 思想政治教育  
**陈小玉(3014)**  
**符德斌(1113)**  
专业:02 小学教育  
**王健(1623)**  
**李文(0414)**  
专业:02 法学  
**张金灿(0623)**  
**周楠(4708)**  
**谭发斌(1620)**  
专业:03 对外汉语  
**曾建新(0929)**  
**杨小慧(0110)**  
**夏娟静(1516)**  
**严康铭(0424)**  
**陈彦好(8206)**  
专业:04 行政管理  
**王明炎(0816)**  
**陈积曼(3104)**  
**窦莹莹(1917)**  
**吴霞(5201)**  
**孙怡梅(0815)**
- 内蒙古民族大学**  
专业:01 英语  
**黄林墨(2718)**  
**陈子皓(5324)**  
**林方茹(2004)**  
专业:09 行政管理  
**漆丽红(0314)**  
专业:10 劳动与社会保障  
**陈晓帆(1107)**  
专业:11 法学  
**李丹楠(3217)**
- 沈阳航空航天大学**  
专业:01 法学  
**王劲帆(1417)**  
专业:02 英语  
**徐杰平(2315)**
- 沈阳理工大学**  
专业:01 法学  
**王劲帆(1417)**  
专业:02 英语  
**徐杰平(2315)**
- 沈阳理工大学**  
专业:03 应用心理学  
**王扬周(7725)**  
专业:04 财务管理  
**孙莉英(6613)**  
专业:05 物流管理  
**杨颖(0528)**
- 哈尔滨学院**  
专业:01 汉语言文学(师范)  
**吴茜(7501)**  
专业:02 汉语言文学  
**黄嘉敏(2623)**  
专业:03 英语(商务英语方向)  
**卓星星(1401)**  
专业:04 文秘教育  
**叶晓莹(8422)**  
专业:05 旅游管理  
**周美希(2911)**
- 哈尔滨商业大学**  
专业:01 行政管理  
**韩芳朝(2724)**  
**陈浩(6924)**  
专业:02 会展经济与管理  
**吴芳嵩(4421)**  
**刘浩(1623)**  
专业:03 会计学  
**梁亚雯(4201)**  
**吴煊唐(6010)**  
专业:04 法学(国际商法方向)  
**王丹丹(0409)**  
**黄少婉(1930)**
- 哈尔滨金融学院**  
专业:01 金融学  
**文良馨(5905)**  
**罗忠涛(219)**  
**常冬伟(7413)**  
专业:02 会计学  
**王弘(7210)**  
**杨访(5511)**  
**孙睿言(8002)**  
专业:03 保险  
**牛莉源(9127)**  
**李宗棠(2724)**  
专业:04 财务管理  
**封植元(2719)**  
**谢月宾(1505)**
- 常州大学**  
专业:01 工商管理  
**陈廷波(3304)**  
**杨畅(0218)**

(未完待续)