

湖北经济学院新农村发展研究院



湖北新农村 发展研究报告

HUBEI XINNONGCUN
FAZHAN YANJIU BAOGAO

2013

主编 廖长林

湖北经济学院新农村发展研究院



湖北新农村 发展研究报告 2013

HUBEI XINNONGCUN
FAZHAN YANJIU BAOGAO

主编 廖长林

长江出版传媒
湖北人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

湖北新农村发展研究报告 2013/廖长林主编.

武汉:湖北人民出版社,2014.1

ISBN 978-7-216-07999-0

I. 湖… II. 廖… III. 农村经济发展—研究报告—湖北省—2013

IV. F327.63

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 004632 号

出 品 人:袁定坤

责任部门:高等教育分社

责任编辑:徐 艳

封面设计:张 弦

责任校对:游润华

责任印制:杜义平

法律顾问:王在刚

出版发行:湖北人民出版社

印刷:武汉市首壹印务有限公司

开本:787 毫米×1092 毫米 1/16

字数:180 千字

版次:2014 年 1 月第 1 版

书号:ISBN 978-7-216-07999-0

地址:武汉市雄楚大道 268 号

邮编:430070

印张:13.5

插页:2

印次:2014 年 1 月第 1 次印刷

定价:36.00 元

本社网址:<http://www.hbpp.com.cn>

本社旗舰店:<http://hbrmcbs.tmall.com>

读者服务部电话:027-87679656

投诉举报电话:027-87679757

(图书如出现印装质量问题,由本社负责调换)

目 录

农村新社区建设是事关城乡一体化发展的重大战略问题

——鄂州、襄阳、黄冈、仙桃四市调研报告 …… 联合调研组 (001)

新农村规划理论、原则和典型模式探讨

——以鄂州、咸宁、荆门、黄冈四市新农村规划为例
…………… 周元武 黄 璨 (018)

土地管理创新试点工作的成效、做法与建议

——基于湖北省五市的调研 …………… 联合调研组 (035)

广筑百年房 莫让子孙忙

——我的中国梦 …………… 廖长林 (050)

湖北省土地承包经营权流转与规模经营研究 … 廖长林 熊 桢 (052)

对建立城乡统一的建设用地市场的几点思考 … 廖长林 高 洁 (066)

同地同权下的土地流转总体框架设想与依据 … 高 洁 廖长林 (070)

湖北省村级债务化解对策研究

——基于村级债务来源结构和用途结构的分析
…………… 付 宏 宋来胜 刘亚飞 (077)

金融服务湖北新农村建设的对策研究

..... 邓亚平 陶珍生 高文丽 付 宏 (090)

国外农村金融体系发展的经验与启示 陶珍生 (108)

国外农村金融发展理论与实证研究综述

..... 陶珍生 邓亚平 高文丽 (119)

农产品加工业集群与农村城镇化互动发展研究述评 严 飞 (132)

我国农村公共产品供给的现实困境与国际经验借鉴 蔡 坚 (141)

湖北高山蔬菜流通发展的调查和思考

——以湖北长阳县为例 冷凯君 杨申燕 陈向军 (155)

湖北省果蔬农产品产地保鲜问题研究..... 冷凯君 杨申燕 陶君成 (162)

湖北省冷库建设布局建议及其理由 联合调研组 (177)

湖北省新农村建设综合测评报告 李 博 张全红 (183)

后 记 (212)

农村新社区建设是事关城乡一体化发展的重大战略问题

——鄂州、襄阳、黄冈、仙桃四市调研报告

联合调研组

2013年3-5月，湖北经济学院新农村发展研究院组成调研组，就鄂州、襄阳、黄冈、仙桃四市三十个农村新社区建设工作进行了专题调研。每到一地，调研组看社区建设状况、访农户满意度，并与县市区分管领导，农办、发改、农业、国土、城建、规划部门负责人，乡镇书记、镇长，村支部书记进行座谈和深入研讨。调研组结合对四市的看、访、谈情况，形成了以“两个基本判断、两个重要观点、六个需要研究解决的问题”为主要内容的调研报告。

一、两个基本判断

农村新社区是引入城市社区建设管理的理念，将若干个行政村或自然村进行整合，统一规划建设具有完善的基础设施、健全的公共服务、有效的组织管理和较强的产业就业支撑的农村新型社区。

（一）四市农村新社区建设力度大、势头猛，但总体仍处于起步阶段

湖北省委2008年1号文件批复了鄂州为全省城乡一体化试点城市，同年7月，省委省政府印发了《仙洪新农村建设试验区总体规划实施纲要》，湖北省委2013年1号文件又进一步提出了深化新农村建

设试验示范的要求,今年3月,省委副书记张昌尔率团考察河南农村新型社区建设。我省四市认真贯彻省委省政府精神,将农村新社区建设纳入本地工作重点,掀起了建设农村新社区的热潮。四市在实践中将农村新社区建设作为推进城乡一体化发展的重要平台,探索形成了多村集并扩建、“迁村腾地”新建、环境整治改建三种社区建设模式。鄂州市坚持“全域鄂州”的规划理念,将全市320个行政村(含3000多个自然村湾)规划集并为106个新社区。目前已建成和正在建设的新社区达到63个,占规划的59%。襄阳市利用城乡建设土地“双挂钩”政策,在襄城区尹集乡、襄州区双沟镇等9个乡镇整体推进农村新社区建设试点。黄冈市着力打造全长26公里的黄上公路(黄州三台河大桥至团风县上巴河)沿线55个城郊村和工业园区周边村的新社区建设,目前公路沿线已建成路口村徽式仿古住宅一条街等34个新社区。仙桃市发挥村级集体经济作用,以农村社区股份合作为思路进行村庄环境整治改扩建,首批启动了18个农村社区建设,建成农村公寓5000多套。从总体状况来看,目前四市农村新社区建设仍处于试点阶段,处于全省领先地位、进展速度最快的鄂州(全市人口107万,其中农村户籍人口68.48万)共有15.2万农户,目前已入住新社区3.9万户(17.8万人),农户入住社区比例为25.7%。除鄂州市外,其余三市新社区建设总体规划尚未出台。

(二) 四市农村新社区建设总体健康发展,没有出现偏差

4月18日,课题组正在襄阳调研农村新社区建设,看到了中央电视台《焦点访谈》栏目以“上楼的代价”为题,曝光山东单县牛羊楼村强拆村民房屋的典型案例。这反映了少数地方为片面追求增加城镇建设用地指标,违背农民意愿,在水电设施未安装到位,农民生产生活不便利的情况下,强拆农民住房,侵害农民权益的行为,偏离了社区建设的宗旨。值得欣喜的是课题组调研的我省四市三十个农村新社区建设所到之处,均没有出现山东单县类似的问题。从我们入户调查的情况来看,农民对新社区建设总体是满意的。从各地反映的情况

来看，鄂州市社区建设五年来，没有一例农民因社区建设上访，其余三市上访的案例也不多。我省四市农村新社区建设之所以没有出现山东单县类似的问题，概括起来有三点值得肯定：一是指导思想上，各地认真贯彻中央“以工补农、以城促乡”精神，落实了对农村、农业、农民“多予、少取、放活”的政策。二是资金投入上，各地普遍提高了农民在土地出让金收益中的分配比例，加大了财政资金对农村基础设施和公共服务的投入。例如，鄂州市纳入规划区的土地出让金收益为50万元/亩，补偿给迁村腾地农民的标准为16万元/亩，收益占比为32%。三是工作方式上，各地社区建设中切实维护了农民的知情权、参与权和决策权，尊重了群众意愿，以农民满意作为判断社区健康发展的最终标准。

二、两个重要观点

（一）农村新社区建设不单纯是解决农村居住条件的问题，而是关系到城乡一体化发展的重大战略问题

1. 农村新社区建设为城乡稀缺生产要素良性互换提供了平台

对以迁村腾地为主要方式开展的新社区建设，理论界和实践界都有担忧，即“土地增减挂钩有可能造成对农村资源的又一次抽取（谢松保等，2011）。”通过调研，我们认为实际情况并非如此，所有开展新村建设的村都通过民主投票，经过三分之二多数村民的同意才制定新社区建设方案。实际上，通过农村新社区的建设，农村和城市实现了各自稀缺要素的良性互换，工业反哺农业，城市带动乡村有了市场机制平台。一是农村新社区建设为城市和非农产业发展“腾出”了土地和劳动力资源要素。农村通过集中居住，腾出了土地或土地指标，集约出了大量的非农就业劳动力人口，为城市和非农产业发展提供了土地和劳动力资源。例如黄冈市团风县白鹤林村已经为未来团风县城的城市建设用地扩张准备了约700亩的规模；襄阳市尹集乡通过新社区建设能够为未来襄阳主城区建设集约5000亩建设用地，为产业项

目就地提供劳动力 9430 多人,将占尹集三大产业建成后预期常年劳务总需求的 33%;鄂州市已通过新社区建设培训转移农村劳动力 5.3 万人。二是城市扩张和非农产业发展增加了农村土地收益,促进了非农就业。例如,鄂州对“迁村腾地”的每亩土地给予 16 万元补贴用于支持新社区建设;襄阳对襄州区每亩土地给予 8 万元、市区其他城区每亩 10 万元补贴;对于农民增收方面,襄阳尹集乡探索农民“五金”增收模式,以人均年收入来计,全员就业拿“薪金”约 16800 元,土地流转得“租金”约 1300 元,股份合作分“股金”约 200 元,自主创业挣“现金”约 1800 元,农民房产“租金”约 1400 元,预计到 2015 年全乡人均收入可达 21500 元;仙桃市彭场镇的新社区居民都已就地进厂务工,而且仙桃市工人需求缺口还很大,正在全市范围实施外出务工人员劝留工程。

2. 农村新社区建设相当一部分本身是城镇化进程的有机组成部分

很多专家认为农村新社区建设就是城镇化的一部分,例如厉以宁(2012)就提出“中国城镇化分三部分:老城区+新城区+农村新社区”,一些省份也将农村新社区建设作为城镇化的一个组成部分,例如河南就将农村新社区建设作为新型城镇化的重要组成部分。我们认为,农村新社区建设一部分属于城镇化进程,即已经进入城市建成区或工业园区或者属于城区规划范围内的新社区建设;另一部分还是属于新农村建设中的新村庄建设。我们调研的 30 个农村新社区中,一是属于新城区或工业园区的新社区,比重大约为 18%。其共同特点是地理位置上靠近老中心城区,非农产业项目能够支撑农民离开土地后的就业吸纳,例如仙桃的刘口社区,鄂州的池湖社区、襄阳的魏庄社区等。处于工业园区的新社区,如黄冈九棵松,是农村发展非农产业的典型。二是进入城区规划范围内的新社区,是城镇未来的一部分。这些社区的比重大约为 24%。其共同特点是地理位置在城区周边,在城市规划区红线范围内,处于城市扩张的进程中,非农产业正在形成过程中,新社区建设也在进行中,例如黄冈的白鹤林村、东坡社区,

仙桃的中岭社区，鄂州的峒山社区，襄阳尹集镇的白云人家、凤凰、青龙、江山、姚庵社区等。三是农村地区新村庄建设的新社区。这部分新社区建设实质上是新农村建设中新村庄建设。此类农村新社区的建设利用城乡建设用地“增减挂钩”和“低丘缓坡地和未利用地综合开发”政策，通过“迁村腾地”腾出了城市用地指标，为城镇化提供了重要的空间，同时极大改善了农民居住条件和农村公共服务水平，这些社区的比重接近60%。其共同特点是地理位置远离城镇，主导产业是农业，主导就业也是农业就业，例如黄冈的李山、宋家榜村，仙桃的文庙、肖家湾村，鄂州的东港社区、龙塘村、余湾村，襄阳的陈湾陶岗社区、陶王岗陶河社区等。

3. 农村新社区建设促进了传统农业向现代农业的转变

农村新社区建设对于房前屋后种菜、种树、养鸡、养猪的传统农业生产方式是一次彻底颠覆，对传统农业向现代农业转变提出了强烈的内在需求。各地在新社区建设尤其是农村地区新社区建设中都高度重视与农业现代化建设的相互配套，实现两者的互相促进。例如，襄阳襄州农业综合示范区，与农村新社区建设相配套，预计将集中流转38.3平方公里耕地建成粮食高产片区，建成15.5平方公里都市农业片区。其中，粮食高产片区目前已经完成4.5万亩土地整理项目，土地亩平整投资达到4000元，以“农业工业化、农业机械化、农业科技信息化、农业生态化、基础设施工程化”为标准的现代农业初具雏形。仙桃彭场的湖北农鑫生态农业科技发展专业合作社生产的藕带主要销往仙桃、武汉、广州、长沙、上海等城市，目前已拥有“芦林湖”牌商标，2011年年产值达到1.28亿元。黄冈麻城宋埠镇彭店村的反季节大棚蔬菜种植总面积达到1686亩，年产“春提早”、“秋延后”辣椒、番茄、黄瓜等反季节无公害蔬菜2.03万吨，产值达3200万元，全村90%的农民种植大棚蔬菜，90%的耕地用来发展大棚蔬菜，90%的收入来源于蔬菜产业。2012年该村的人均收纯收入8250元，是五年前的5.8倍。

4. 农村新社区建设改善了农村基础设施,提高了农村基本公共服务水平

一是新社区建设为集约化、高水准的基础设施建设提供了依托。原来由于农民居住较散,水、电、路、气等公共基础设施的建设和普及成本大,质量低。此次新社区建设,农村公共基础设施质量和覆盖面有了显著进步,“五通”(通水、通电、通路、通有线电视、通通讯网络)、“五化”(道路硬化、路灯亮化、社区绿化、环境美化、污水垃圾无害化)逐步在试点地区实现。例如,鄂州市已经在部分靠近中心城区的新社区中实现了公共基础设施均等化,清洁乡村工程正在成为全国学习的榜样,每个村都有保洁员,平均投入10万/年,梁子湖区实现了垃圾压缩后集中运送到黄石华新水泥厂进行焚烧;仙桃陈场镇中心水厂的集中式饮用水源地保护工程实现了本镇多数村的废水处理净化;黄冈吴益山村的村级污水处理站使生活污水在排放前就能初步净化处理等,都是基础设施正在向农村延伸与城市配套的例子。二是新社区建设为农村公共服务的广覆盖提供了依托。农村公共服务也由于农民的集中居住,而得以普及、延伸。例如鄂州对每个社区综合服务中心一般按“1+8”模式设置公共服务设施,即社区党(委)支部、村委会办公场所和便民中心、综治维稳中心、文体活动中心、劳动就业培训中心、卫生服务中心、计划生育服务中心、农村党员群众电教中心、农家超市等;襄阳尹集乡白云人家社区按“1+12”提供公共服务,农民不用出村就能享受医疗、民政、养老服务。

(二) 农村新社区建设不是一项能够在短期内实现的战略任务,而是一项需保持与工业化、城镇化和农业现代化同步推进的长期工程

1. 我国大约还需30年时间才能全面实现工业化

到21世纪初,中国已经成为名副其实的“工业大国”^①,但还尚

^① 黄群慧. 中国的工业大国国情与工业强国战略. 中国工业经济, 2012 (3).

未成为“工业强国”。根据陈佳贵，黄群慧（2009）^①对我国工业现代化水平的总体评价，大约在2020年前后，我国将完成工业现代化进程的60%，而在2040年前后，我国将实现工业现代化。工业和信息化部赛迪研究院的一份研究报告提出工业强国建设的时间表是：在2015年基本建成具备整体优势和局部强势的现代工业体系，在2020年基本建成世界工业强国，到2050年基本建成世界一流的工业强国（乔标等，2011）^②。可以看出，两份权威性研究成果的结论大致相同，我国工业强国战略的目标应该是在2020年初步建成世界工业强国，2040年全面建成世界工业强国。农村新社区建设的进程控制也应与之相协调。

2. 我国的快速城镇化阶段至少还将持续20年时间

2012年我国的城镇化率已达52%，成为世界上城镇化速度最快的国家之一。然而，我国城镇化率的快速提升很大程度上来源于农民工进城人数的增加，如果按户籍所在地计算，我国目前的城镇化率还不到40%。而中国地少人多的特殊国情客观上要求中国未来必须要达到较高的城市化率，至少要达到80%以上。因此，中国目前的城市化水平距离最终实现目标还有相当长的路要走。根据联合国的推断，2030年中国的城市人口为9亿，城镇化率为60%，距离80%以上的城镇化目标还有相当距离。目前有关中国城镇化进程的权威性研究中，最为激进的观点来自于万广华（2011）^③，他论证了中国在2030年实现80%城镇化率的可行性。综上所述，我们可以得出这样的结论，中国的城镇化进程至少还要经历20年左右的快速发展时期，到2030年城镇化进程仍然不会停止，速度可能会逐步放缓。

综上所述，我国工业化和城镇化进程都还需要二三十年的时间才

① 陈佳贵，黄群慧. 我国实现工业现代化了吗？. 中国工业经济，2009（4）.

② 乔标，李亚光等. 新时期推进工业强国建设的思路与策略. 工业和信息化研究，2011（4）.

③ 万广华. 2030年，中国城镇化率达到80%. 国际经济评论，2011（6）.

能基本实现。2020 年初步建成世界工业强国, 2040 年全面建成世界工业强国, 2030 年城镇化率达到 70% 左右, 还需要更长的时间将城镇化率提高到 80% 以上。至于农业现代化必须以工业化和城镇化为基础, 因此同样需要一个比较漫长的过程。农村新社区建设的进程控制也应与上述“三化”相协调, 是一项长期工程。

三、推进农村新社区建设需要研究解决六个问题

(一) 规划问题

从我国农村建新房的历程来看, 自新中国成立以来, 经历了从土坯房到砖瓦房, 从砖瓦房到楼房的历程, 现在的新社区建设应该是第四个阶段, 平均 15 年左右就会出现一次农村建房潮。因此, 此次推进农村新社区建设的过程中, 绝大多数的观点都认为科学规划具有基础性和战略性的意义, 要将“一代人建三次房”改变为“三代人建一次房”。调研所到各市、县、乡镇、村领导都将此次新社区建设的可持续性放在重要位置, 高度重视规划的科学性和前瞻性, “不在没有规划的地方建房子, 不建设没有规划的房子”已经成为共识。例如, 鄂州于 2009 年就制定了全域规划, 目前的建设严格按照规划进行, 城乡一体发展态势良好; 襄阳高度重视规划的制定, 聘请世界知名专业公司进行高水准设计, 在定稿后, 在全市公开对本市未来发展规划进行展览, 对政府部门工作人员从上至下进行培训、宣讲, 扎实按照所制定的规划渐进推进。但并不是所有地区都有农村新社区建设的中长期规划, 由此, 我们认为规划应当是一个重大问题, 建议省里高度重视农村新社区建设的规划问题。

第一, 要制定规划, 克服随意性。此次农村新社区建设绝不能重蹈覆辙, 即沿路建房, 不讲规划, 最终导致房屋命短, 面貌不好看, 农民生活不方便, 房屋价值不高。因此, 我们建议各地在进行农村新社区建设之前, 一定要规划先行, 合理选址, 克服随意性和盲目性, 强化规划的刚性约束, 不得在社区规划范围外翻盖新房, 禁止擅自变

更规划或者不按规划建房。

第二，以县市区为规划制定主体，省、市、州加强指导。农村社区的形成经过时间积淀，其空间结构与形态有内在的组织规律，需要结合乡村地域文化特色的创造来制定规划，合理选址，因地制宜。基于这一点，我们认为，县市区是最了解本地农村社区风俗、特色的政府层次，他们作为主体制定农村新社区规划能够最大限度地符合本地的特征和发展需求。但是，县市区也存在理念、技术、专业人员等多方面的限制，因此，我们建议，省市州作为上级部门，应当加大对县市区新社区规划的指导力度，保证规划既符合当地特色，又具有科学性和可持续性。

第三，规划应具有全域、全功能性。既然农村新社区建设不单是解决农民居住条件，那么，新社区规划就要考虑居住条件、产业发展、基础设施、社会服务等多方面的功能设计，并以全域规划的理念，把城市和农村作为整体统筹考虑，按照生产空间、生活空间、生态空间分别明确区域功能，因地制宜，分类指导，保证新社区规划的因地制宜性和科学性。襄阳“产业襄阳、都市襄阳、文化襄阳、绿色襄阳”四合一的规划，鄂州全域规划值得我省其他地区借鉴，这两个市规划的共同特点就是全域性、全功能性。

第四，合理规划户型，保证房屋施工质量。目前农村新社区建设中房屋建设主要有农民自建、农民合建和委托建设三种方式，户型结构基本上以两至三层的小别墅为主，占地面积约为100平方米左右，套内面积约为200平方米左右，建筑结构既有砖混结构，也有框架结构。我们认为，新社区的房屋建设需要考虑到未来农村人口结构和家庭结构的变化，未来农村家庭将逐渐由几代同堂转变为3~4口人的小家庭结构，因此，在考虑户型的时候需要结合家庭人口结构的变化趋势，不盲目建大房子，要建适合居住、方便使用的房子，提高房屋使用效率；在外立面风格相对统一的要求下，加大室内设计的投入，增加房屋内外美观的协调度；对建房方进行资质要求，保证房屋建设

质量。

(二) 与工业化协调发展的问題

农村新社区建设是“政府主导、农民主体、社会参与”的长期工程，具有城乡统筹联动特征。新社区建设与工业化之间不存在矛盾，做好了既有利于工业化发展，又符合农民利益。农村新社区建设与工业化协调发展需把握如下几点：

第一，工业化发展对农村土地的需求是客观存在的，官员大可不必“遮遮掩掩”。例如襄阳市目前主城区面积约为100平方公里，中期（2015）规划为200平方公里，远期（2030年）为300平方公里，这之间存在着100~200平方公里的土地缺口；鄂州2011年城区面积55.8平方公里，2020年主城区到70平方公里，这之间也存在着14.2平方公里的土地缺口。那么，这么大的土地缺口从哪儿来？只能从还没有进入城市建设用地的农村土地而来。只要扩大城市建设用地项目切实做到以城带乡，农用地变为建设工业项目做到以工哺农，促进三农发展，同时遵守国家土地管理法律，就是符合科学发展的好事，大可不必“遮遮掩掩”。

第二，新社区建设需要紧绷农业基础地位之弦，死守18亿亩耕地红线。为了保证粮食等重要农产品的长期有效供给，我国必须长期坚持保护基本农田国策。但在工业化、城镇化进程中，保护基本农田、坚守18亿亩耕地红线只能是动态的。因此，切不可在新社区建设中，利用“迁村腾地”、“低丘缓坡地改造”等政策，出现以次充好、以劣换优、只迁村不腾地、不复耕、不复垦等现象，并要坚决落实农村土地整理后的新增耕地只能以60%的系数来折抵建设占用耕地的补偿指标的法律规定。要着力改变基本农田保护中央高度重视地方敷衍应付的状况，对于保护基本农田不力的，省里要下狠手予以惩治。

第三，新社区建设要始终把维护农民利益放在首位。确保农民土地出让收益增加，非农就业薪酬收益增加，集体经济发展壮大后股金

分红收入增加，土地流转、房屋租赁租金收入增加，自主创业收入增加。尊重农民知情权、参与权和决策权，以“农民群众满意不满意、拥护不拥护、高兴不高兴、是否得到实惠”为检验标准，始终把维护农民利益放在首位。

第四，防止农村土地进城后被低效使用。对于城市发展，工业化发展来说，目前存在一种不好的倾向，即农村腾出的土地没有在工业化发展和城市扩张中得到有效利用。陈锡文（2012）认为我国土地城市化明显快于人口城市化，“30年间，我国城市面积增长了8.2倍，但是城市人口只增长了2.5倍”。因此，要防止农村土地进城后被荒废或者低效使用，坚决实行最严格的节约用地制度。

（三）与城镇化协调发展的问题

农村新社区建设作为城镇化的一个有机组成部分，人的城镇化是应有之义。对于纳入城镇化体系建设的新社区，要注重妥善解决农民的非农就业、市民化、房屋财产权三个问题。

第一，抓好非农产业，促进农民就地就近非农就业。新社区建设要避免出现“新贫民窟”现象，农民的就业问题应得到妥善解决，其关键是要促进社区建设和非农产业二者的相互融合。我们总结四市典型的好做法，归纳为二种：一是发展壮大集体经济。如仙桃刘口依靠“三村”改造10%~15%的土地“留地安置”政策，以土地和集体资产作股成立社区股份合作公司，以公司为载体壮大村集体经济建设新社区。刘口村原辖七个村民小组747户2866人，去年兴建社区安置房1000套。建成后的刘口新社区集体公司固定资产总值达2.5亿元，拥有5万平方米商业铺面、八栋文化美食街商铺的出租产权，提供600个岗位就地就近解决农民非农就业。襄阳魏庄成立村办实体公司，投资开发工业厂房、蓝领公寓、酒店等经济实体，目前资产达到3亿元以上，新社区建成后的700余名失地农民在公司和社区（商贸）服务业就业。二是优势、特色产业与社区建设相互促进。优势、特色产业为社区劳动力提供就地就近岗位；社区建设吸引农村人口集

中，为产业发展提供劳动力资源。仙桃彭场镇有 178 家无纺布制品加工企业，彭场通过对四村（中岭村、禾丰村、万丰村、马沟村）集并、集中建设成中岭新社区，社区及周边 3 万农民在家门口就业。鄂州池湖村依托拥有 35 家企业的金刚石刀具产业园，建成池湖新社区，近 500 人成为园区企业职工。

第二，着力实施新市民工程。农民与市民比较，农民的占优是拥有土地承包经营权、宅基地、计划生育二胎政策和集体经济，市民的占优是拥有完善的养老保障、医疗保险和住房公积金制度。权衡两者利弊关系，理性的农民不会轻易放弃原有的农民身份，又希望得到市民的待遇。黄冈、鄂州等地公安户籍管理部门甚至收到不少拥有城市居民户口的市民想“托关系、走后门”改为农村户口。因此，要区别二类情况实施新市民工程。一是在城镇建成区的新社区（如仙桃刘口、襄阳魏庄），变二元结构为一元化。对已无承包地、交出宅基地的村民，一方面要通过壮大集体经济增加农民就业和收入；另一方面将其纳入城镇社会保障体系，逐步落实村民的医疗、养老、低保政策，使村民成为真正意义上的新市民。二是在城镇规划区内的新社区（如襄阳尹集中心社区），对迁入新社区的村民，要依法保护其原有的土地承包经营权、宅基地权；对有用工单位的村民纳入住房公积金保障范围，新市民在市区购买家庭首套普通商品住房的，其原集体土地上的房屋不作为“二套房”认定；对农民自转为市民之日起实行两年过渡期的计划生育政策，过渡期满后执行城镇居民的生育政策。

第三，保障农民房屋等财产权可出租、可交易。随着城乡人口流动和社区住房商品化的加快，一方面城市建成区、城镇周边房屋的入住率远比农村地区高，房屋租金上升；另一方面房屋等财产权的交易数量增加，房价呈上涨趋势。一些地方在新社区建设实践中，探索行之有效的办法，增加农民房屋等财产性收入。襄阳市池阳社区建设中，采取控制 200 平方米的房屋总面积，提供 80、100、120、150、200 平方米的多种户型让村民选择，有的农户选择了二套住房（例如