

# 改造报告格式(模板6篇)

随着社会不断地进步，报告使用的频率越来越高，报告具有语言陈述性的特点。通过报告，人们可以获取最新的信息，深入分析问题，并采取相应的行动。下面是小编为大家带来的报告优秀范文，希望大家可以喜欢。

## 改造报告格式篇一

扶沟县教体局：

韭园镇董村小学位于我镇东部，距离311国道约2.5公里。学校从学前班到三年级共有四个班，共有教职员工5人。

董村小学部分围墙于去年进行了简单维修，教育教学环境有了简单改观，但与实际教学需求相比差距还很大，学校的各项配套设施极为简陋。

四、我校校园地面多为泥土，亟待绿化及硬化。五、我校供电线路年久失修，老化现象非常突出，安全隐患较大，亟待维修整改线路。

鉴于以上实际情况，具体改造项目如下：

- 1、重新修建280米围墙，根据当地水泥、砖块和工价，约需资金6万元。
- 2、抬高地势，整修校园（约5168平方米）路面、硬化及绿化（花坛、花带建设）环境，修建设施。约需资金5万元。
- 3、重新修建教师、学生厕所，根据当地水泥、砖块和工价，约需资金2万元。
- 4、6间教室粉刷、换顶、门窗更新约需资金4万元。

5、现有线路改造约需资金5000元。

6、后排教室及办公室（14间）走廊严重漏水，需维修，约需资金1.5万元。

7、学校大门年久失修，需要更新改造，约需资金2万元。鉴于以上情况，我校改造预计共需资金21万元。为此特呈文请求县政府解决校舍维修改造资金21万元。

扶沟县韭园镇董村小学

\*\*年10月19日

## 改造报告格式篇二

建设现代化都市新区、巩固全省第一区、跨入全国一流省会城市一流城区的重要举措，也是改善城市整体形象、提高群众生活质量、创建全国文明城市的迫切要求。20xx年以来，小店区启动了“城中村”改造工程，按照全市部署积极开展工作，取得了一定的成绩，但也面临诸多困难和问题。如何科学地开展“城中村”改造，进一步加快“城中村”改造进程，真正使“城中村”改造成为民生工程、幸福工程，我通过走访市区多个“城中村”，发现城中村普遍存在以下七大问题。

### 一、私搭乱建现象严重

在城中村，广大租房客的居住地，大部分属于违章建筑。我在走访多个“城中村”过程中，发现问题普遍存在。据太原市城中村改造办公室相关负责人介绍，在城市迅速扩张的过程中，村庄被高楼大厦快速包围，地价、房价、租价也水涨船高、大幅上涨，受房屋租金和拆迁补偿利益驱动，不少村民见缝插针，私搭乱建现象层出不穷、屡禁不止。

### 二、基础设施薄弱

城中村的道路、供水、供电、电讯、排水、垃圾处理一般没有纳入城市管理的范围，各种管道、电线杂乱无章，城市排污不畅，内涝时有发生，垃圾乱堆，卫生死角多，并且缺乏公共绿地与体育等基础设施。

### 三、环境卫生恶劣

就在今年夏天，我市创建全国文明城市过程中，后北屯小区终于建起了垃圾池，算是给当地居民解决了一大生活难题。不过和其他大部分城中村一样，环境卫生问题仍难以根治。碰上雨天，城中村内道路泥泞，污水横溢。碰上夏天，蚊蝇丛生，空气质量较差，环境容量超标。“晴天蚊蝇乱舞，雨天浊水横流”，“室内现代化，室外脏乱差”，成了城中村的现实写照。

### 四、安全隐患较多

我走访中发现，到了中午晚上，不少租客习惯于自己在出租屋内做饭，炊烟袅袅。吸烟者，也会将烟头随手丢弃，这也带来了安全隐患。由于城中村内道路狭窄弯曲，导致消防通道严重受堵，消防安全隐患突出；住宅缺乏科学设计，没有考虑抗震要求，建筑质量总体不高，卫生环境较差，极易引发各类疾病，存在公共安全隐患。

### 五、治安形势严峻

常年居住在城中村的居民，经常遭遇丢自行车、电动车或者手机、电脑等盗窃案。太原市城中村改造办公室调查发现，由于城中村人口结构复杂，比较低廉的租金吸引了大量外来人口租住城中村房屋，村民、外来人员、居民混合居住，“黄赌毒”等治安问题突出，社会综合治理压力很大，在一定程度上构成对群众生命财产安全的威胁。

### 六、就业和教育问题突出

由于历史原因，城中村居民普遍文化程度不高。一方面由于房租收入颇丰，生活富裕，在就业观念上，普遍存在着高不成低不就的现象，村民大多游手好闲无所事事，形成了一个庞大的租金食利阶层；另一方面，与城市居民相比，在城市就业中处于明显弱势，村民发展面临许多困难。

## 七、管理体制转型不够彻底

由于城中村的居民仍然固化在集体所有的土地上，基层组织调整难度较大，村居合一这种过渡性的基层组织形式在城中村中普遍存在，一方面，城中村依然保留着农村社区的格局；另一方面，居委会在行使社会管理职能的同时，还承担部分经济发展的职能，未能及时适应城市化的要求，彻底转型不如城市社区的管理模式。

我在认真调研分析的基础上形成此报告。

### 一、小店区“城中村”改造的现状

#### (一)、“城中村”基本情况

根据20xx年太原市公布的“城中村”名录，我区建成区50平方公里范围内共有42个城中村，涉及7个街办1个乡，涉及城中村人口78963人，27222户，土地总面积101874.1亩，其中建设用地38097.73亩，农用地63991.32亩。

这些城中村普遍存在建筑安全、火险隐患和环境脏乱差、市政配套设施不完善、治安混乱等问题，也从社会形态上将“城中村”拒之于城市现代化的发展潮流之外，使“城中村”居民在社会保障、就业、上学等方面无法享受“同城同等”的权益，严重制约了小店区产业空间布局的进一步优化和城市功能、形象的提升，与中心城区的功能、人居环境和土地利用价值极不相符，与人民群众的迫切愿望差距较大。同时，部分“城中村”与周边老旧小区相交织，基本无可整合闲置

用地，建筑密度和容积率较高，流动人口庞大，改造难度很大。

## (二)、“城中村”改造推进情况

近年来，我区将“城中村”改造工作纳入全区重点工作中，提出“分步推进、以点带面、量力而行、和谐稳定”原则，全力推进“城中村”改造，同时，积极完善城中村改造政策，研究制定《城中村改造工作流程》。一些局部改造项目已完成或正在实施，部分村正在编制整村改造计划。目前，亲贤、杨家堡、大马等24个村已完成村改居工作；亲贤、杨家堡、许东等9个村完成集体经济改制工作；31个村完成了集体土地测量；王村、许西、郑村等11个村完成133用地规划编制工作。

今年，我区将杨家堡、许东、郑村、西攒、横河5个“城中村”列为20xx年全市首批重点拆除村，王村、北张、巩家堡3个“城中村”确定为20xx年全区重点拆除备选村。杨家堡社区从20xx年1月6日开始实施“城中村”改造、周边旧城改造和亲贤北街西段打通三项工程的杨家堡片区改造。片区改造总投资约40亿元，建设总面积约110万平方米，总占地274亩，总拆迁面积60.5万平米，涉及宅基地350个373户村民，城市居民住宅225个、14个单位的公产房屋。目前，已与国有土地上14家单位和225户居民签订了补偿安置协议并完成了建筑物的拆除。与368户村民签订了协议，正在加紧做剩余5户未签订协议的动迁工作。西攒社区整村拆迁工作于20xx年7月20日全面展开，现已有165户签订了拆迁补偿协议，剩余15户中8户已有签订意向。集体经济改制已完成清产核资和资产评估工作。郑村社区部分土地已转为国有，正在办理安置用地范围内剩余的土地转用手续。从20xx年3月起至今已拆除旧村宅基地112户，拆除房屋面积约2.3万余平方米，正按自行开发、滚动拆除的模式进行旧村的拆除工作。许东社区已完成集体经济改制工作，在20xx年11月下旬启动整村拆迁工作。横河社区集体经济改制已完成清产核资和资产评估工作。

在重点推进5个重点改造村的同时，其它“城中村”改造也取得明显进展。协助北营、王村、许西完成城中村改造安置用地规划的编制、申报及批复工作；协助亲贤社区完善城中村改造的相关手续；指导和规范龙城新区移交回我区11个村的手续办理工作。协助许西完成了南站铁路宅基地房屋拆迁补偿安置方案的制定；指导王村、小马开展集体经济改制工作。

### (三)、“城中村”改造模式的新探索

我区坚持“成熟一批、改造一批、带活一片”的原则，按照“政府主导、市场运作、重点突破、整村拆除”的思路，积极推进和探索“城中村”改造的新模式：第一，政府主导，市场化运作模式。由集体经济改制后的企业，通过招商引资与开发商合作，进行“城中村”改造。以杨家堡整村改造为代表，杨家堡社区与山西恒实平阳房地产开发有限公司合作，由开发商投资对城中村进行开发改造建设，享受城中村改造的优惠政策，实施“城中村”改造。

第二，自主开发，公司化运作模式。由集体经济改制后的企业自行运作资金，统筹规划、自主开发、改造建设。以亲贤社区城中村改造为代表，按照“滚动拆迁、逐步开发”的方式，开发建设亲贤苑、文化苑、百万庄园、长风画卷、亲贤世纪广场等大型项目，成为全省“城中村”改造的示范村。郑村社区“城中村”改造也正按照这种模式加快推进。

第三，项目带动，集中连片开发模式。通过重点工程带动，对重点工程、片区建设和涉及的“城中村”改造统一规划、统一征地、一体开发。由改造村按照城市发展总体规划进行开发改造建设。如太原南客站建设范围涉及的北营社区“城中村”改造。

## 二、小店区“城中村”改造面临的主要问题：

### (一)、改造配套政策相对滞后

随着“城中村”改造工作逐步深入，市、区相继出台了一些配套政策，但总体而言，“城中村”改造相关政策还相对滞后，如村改居后的人员理应按城市居民办理养老保险、医疗保险，但由于社会保障属于省级统筹，虽经多次研究讨论，但至今还未明确相关政策。

## (二)、改造资金严重不足

“城中村”改造的土地转用、工程建设需要大量的资金投入，现各“城中村”自身的改造资金严重不足。因此，必须采用招商引资的方式引入社会力量来筹集资金，但是，如何确保这部分社会资金能够享受到“城中村”改造的优惠政策，目前，还始终没有明确的政策和意见，特别是相关手续办理上存在极大制约，这在很大程度上阻碍了“城中村”改造工作的顺利推进。

## (三、)改造宣传力度不强

目前，太原市在全力推进“城中村”改造的认同上还不一致，没有形成强烈浓厚的改造氛围，特别是在政策宣传上还有欠缺。村干部普遍存在着对“城中村”改造政策掌握的不够准确，精神领会的不够透彻，操作步骤不明确，无法做通、做好群众的思想工作，以及确定切实可行既符合国家政策又能维护村民利益的改造方案。

## (四)、拆迁难度大

“城中村”改造中，旧村的拆迁是一项主要的工作，拆迁工作涉及面广，政策性强，群众敏感性高，按照现行的拆迁补偿安置标准，与被拆迁村民的心理预期差距较大，旧村的拆迁工作进展较慢。因拆迁产生的钉子户问题已成为拆除工作的瓶颈。

## (五)、拆迁补偿标准问题

各村在制定整村拆迁补偿标准时，不能结合自身实际，存在盲目攀比现象，严重影响到拆迁工作顺利进行。建议按片区分类制定补偿标准，一个片区执行一种补偿标准，其他开发收益按股份分红的形式补贴村民。要实现上述情况，必须在实施整村改造前完成集体经济改制工作，由改制后的公司作为城中村改造的主体。

## 改造报告格式篇三

根据市委、市政府作风建设主题活动的要求，市农业局3月15日开始组织机关干部到联系点一区群众街社区开展走访调研，通过召开座谈会和入户走访，了解到社区居民较集中反映的一个突出问题就是棚户区改造进度太慢，严重影响居民生活。针对上述问题，市农业局组织人员开展调查研究，并形成调查报告：

群众街社区是在xx年六月城市社区改革时，由三个居委会合并组建产生的。该社区是区老城区，历史上曾是云集之地，是区乃至市的繁华地带，现棚户居民已超过1000户，成区比较集中的棚户社区。

1、安全隐患大。棚户区居民住房产权基本归属于区房产公司，大多是上世纪60-70年代的建筑及明清时期的遗存，建筑年代久，建设标准低。又因近两年计划拆迁改造，一直没有维修，现基本上都已成为危房，风雨飘摇，一部分住房时刻有垮塌的危险。棚户区建筑密度大，上层基本为木质结构，并且巷道狭窄，基础设施落后，而现有的消防设施又不全，一旦发生火灾和其他灾害，后果不勘设想，存在很大的安全隐患。

2、环境较为恶劣。棚户区房屋户均面积狭小，不成套，大都没有排水设施，没有卫生间，有的居不如厕，生活条件相当简陋。卫生死角多，阴暗潮湿，加上私建乱搭，夏天蚊虫肆虐，环境较为恶劣。



3、管理难度大。棚户居住人员成份复杂，大部分是本地居民租住，但也有一部分是拆迁安置住户，一部分是外来租住户，吸毒人员多，据社区介绍，仅群众街社区吸毒人员就多达80多人，治安隐患多，管理难度大。

近年来，市委、政府和区委、区政府高度重视居民保障性住房建设，xx年市政府就成立了建设指挥部，为还原古城原貌，续写历史渊源，与益“明清大港”保护与开发有限责任公司启动了保护与开发的建设工作。市城建投资开发有限责任公司石码头历史街区建设项目部于同年基本完成了设计、初步进行了遗产资源评估，并开展了前期拆迁摸底工作。后来拆迁安置基本停滞，据调查了解主要原因是：安置房建设还没有完成；二是整体开发规划还没有出来；三是补偿安置资金没有到位。

xx年3月12日，市人民政府下发了《市中心城区棚户区改造实施方案》，方案明确了指导思想，改造范围和工作目标，工作原则，组织领导，责任主体和实施主体，资金来源，项目建设管理，实施政策扶持及保障措施。xx年3月8日，在市人民政府第三次常务会议上就保障性安居工程进行了专题研究，并于3月19日下发了市人民政府常务会议纪要。市中心城区棚户区年度改造计划规划xx年由区作为实施主体，市城建投资开发有限责任公司作为配合单位将在区改造户数3606户，改造总用地面积118213平方米，改造总建筑面积129555平方米，其中大码头街道2605户，群众街社区1100余户。根据区政府主要领导介绍：区棚户区改造将分五期进行，具体步骤分三步，一是调查摸底，二是拆迁安置，三是规划建设。区现在1000多套安置房建设已基本完成，群众街社区棚户区改造结合明清古巷保护将作为今年下半年第一期工程启动。

近年来，我市城市建设日新月异，高楼如雨后春笋，绝大多数市民的生活水平得到快速提高。但形成极大反差的是一边高楼林立，一边是棚户区成片，棚户区的存在与城市形象，

文明档次极不相衬，棚户区的`大量存在已严重阻碍城市的健康发展。棚户区的居民多年来一直生活在恶劣的环境下，棚户区居民对棚户区改造的呼声十分强烈，要求相当迫切。棚户区改造是关系到城市居民切身利益和实现住有所居的民心工程，解决棚户区居民住房问题是密切党和政府与群众感情的重要举措。妥善解决好群众的实际困难，确保群众的切身利益，确保社会稳定是当前市各级政府、各部门重中之重的工作。如何加快推进区群众街社区棚户区的改造提出以下建议：

## 1、依法拆迁安置。

棚户区的居民绝大多数都是低收入困难群体，低保户、低保边缘户非常多，他们面临着就业、住房等多重困难，棚户区在改造过程中出现拆迁补偿问题较多，容易发生群体性的事件。充分考虑棚户区居民的经济承受能力，妥善安置被拆迁居民。棚户区的改造要严格按照《城市房屋拆迁管理条例》和有关法律法规的规定。不能片面追求改造进度而强拆强迁、野蛮施工，损害群众利益，影响社会安定。在补偿、拆迁安置过程中，总结以往因不同责任单位补偿标准不统一，激发群众矛盾，造成群众上访，影响拆迁与工程建设进度的经验，补偿安置方案要经社区居民代表讨论并公示。规范程序，阳光操作，确保公开、公平、公正。充分考虑棚户区居民的经济承受能力，妥善安置被拆迁居民。

## 2、统筹规划、分步实施。

一是组织好本区棚户区的调查摸底。二是根据本区棚户区的实际情况编制出改造计划，明确工作目标，有步骤、有重点地推进棚户区的改造工作。三是因地制宜，先易后难、逐步推进，针对性地多种方式推进棚户区改造。对目前不具备拆建条件的棚户区要搞好房屋维修加固工作，确保居民居住安全。

### 3、政府组织，市场运作。

进一步完善棚户区改造工作机制，建立协调联动机制，统筹协调棚户区改造的各项工作。棚户区改造牵涉面广，政策性强，必须发挥政府的组织领导作用，在政策资金上给予倾斜，各责任单位作为政府主导的责任主体组织实施。坚持统一领导、因地制宜、分工负责、强化配合。坚持政府推进与市场化运作相结合的原则，对有商业价值的棚户区可采取招投标方式选择房地产开发企业进行综合开发。

## 改造报告格式篇四

所谓“城中村”是指在城市建成区范围内失去或基本失去耕地，仍然实行村民自治和农村集体所有制的村庄，亦称为“都市里的村庄”。在城市建成区范围内，“城中村”仍保留农村体制，使用集体土地，并以村民委员会为组织形式，具有农村和城市双重特征。

“城中村”是我国城市化进程快速发展的结果。城市化发展的同时，一些处于城乡结合部的村庄逐步融入城区，成为“城中有村，村里有城，村外现代化，村里脏乱差”的地区。这些村庄在城市化发展的进程中做出重大贡献甚至牺牲的同时，也带来了一系列的负面问题。比如，“城中村”在从乡村向城市转变过程中，因土地、户籍、人口等多方面均属城乡二元管理体制，没有完全纳入城市统一规划、建设和管理，其发展有很大的自发性和盲目性，在生产方式、生活方式、景观建设等各方面仍保留浓厚的农民特征，因而影响了城市基础设施布局，乃至城市整体规划的实施。由于“城中村”的土地及房屋的性质有别于国有土地及其地上建筑物，以及生活在“城中村”中居民的农民身份，“城中村”问题已经成为我国很多城市发展面临的一个大难题。大量的“城中村”存在于都市之中，给城市建设和管理带来很大的负面影响，而改造“城中村”的难度极大，因此如何改造“城中村”，是全国各大城市都正在面临的重大课题。

村特征，我市面临改造的城中村包括：东长寿、西长寿、东名村、芦新村、东杨家庄等。

(1)、村落规划落后，问题明显，居民住宅设计标准低，多为平房或独院二层楼房，土地占用量大，管理混乱。

(2)、基础设施不完备，影响居民的生活质量。首先，供暖及供水设施不完善，村民现在依然是依靠自己燃煤取暖，另外，排水设施不完备也是居民生活的一大隐患。其次，周围垃圾堆积，环境脏、乱、差，垃圾处理设施少。

(4) 村民对项目建设无把握，担心项目在运作过程中搁浅，造成损失；

(5) 村民在“城中村”改造后的养老、医疗、就业方面难以保障。

“城中村”改造的根本目的是通过各村自筹资金，将各村集体所有制土地通过开发、招商引资的形式转化成可进入市场交易的商品房屋，以便在最少损害村民利益的情况下，最大限度的发挥土地的价值进行城市建设。因此，集体土地所有权的转化利用是“城中村”改造的核心问题，也是解决“城中村”改造中土地转化首先关注的问题。

#### (一) 集体土地转换作价出资的法律可行性及操作

我国实行土地公有制，具体包括国家所有和农村集体所有两种形式。对于国有土地可以依法进行转让，而对于农村集体所有土地有一定限制。《土地管理法》第63条规定：“农民集体所有的土地使用权不得出让、转让或出租用于非农业建设。”

我国《城市房地产管理法》第8条规定：“城市规划区内的集体所有土地，经依法征用转为国有土地后，该幅国有土地的

使用权方可有偿出让。”根据该法第2条和第8条的规定，土地使用权出让的空间地域范围是城市规划区，一般包括城市市区、近郊区以及城市行政区域内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。我们现在进行的“城中村”改造就属于城市规划区内集体土地的改造。根据《城市房地产管理法》第27条和其它相关规定，土地使用权作价入股必须满足下列条件：

- 1、必须是依法取得土地使用权（国有土地使用权）；
- 3、土地使用权应当按照规定进行价格评估后作价入股；
- 5、土地使用权作价入股，该土地使用权应当无负担。也就是说该土地使用权作价入股后仍然没有受到如抵押或其他形式的限制。

解决方案：村民不以集体土地使用权直接出资，而是以通过有关征地手续及费用作程序性处理，实现集体土地向国有土地的性质转变，其步骤是：第一步由政府将集体土地征用为国有土地，国家按政策应支付补偿安置金；第二步将应补偿安置金全额投入成立发展有限公司（有限责任公司或股份有限公司），由村民按比例享有持股股份；第三步发展有限公司再以该部分出资（应补偿安置金全额）办理该国有土地（原村集体土地）的征用手续；第四步按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》进行征收补偿。

## （二）资金投入与收益分配的可行性及操作

为了确保村民的长期利益，将村民利益和有限责任公司挂钩，可以采取补偿金入股的方法，将属于个人所有的附着物补偿费、青苗补偿费支付给个人，属于集体所有的征地补偿金由村民大会决定，公司不实际支付而直接将其作为村集体组织的出资，村集体组织入股成为公司的股东。村组织从公司取得的利润按村人口平均分配给各村民。

如此，村民的利益分两步和公司挂钩，第一步是在公司成立时，村民直接货币出资成为股东。因为有限责任公司的股东最多不得超过50人，建议公司成立时可以以村小组为单位推举股东代表，村民授权该名股东代表行使权利。股东代表形式上是唯一的正式股东，登记在股东名册，实质上扮演法律上“代理人”角色，其从公司获得的收益应均分给全小组村民、在公司承担的风险由全小组村民分担。第二步是征地时，村组织以征地补偿金投资入股，村组织作为股东，但获得的收益是村共同财产，按人口平分给村民。这样，当公司开始房地产建设、投资运营时，村民实际有双重保障：村民即通过股东代表享受利益（成立股份有限公司后，自己是股东可直接享受权益），又通过村组织分享公司利润。第三步，村组织将作为村民的入股征地补偿金用于向国家支付土地出让金以取得国有土地使用权。

“城中村”改造美化了城市环境，改善了农民居住条件，是利国利民的。同时因为土地是不可再生资源，通过改造可以节约大量土地，也创造了良好的社会效益和经济效益。

“城中村”地理位置优越，其市政基础配套设施比较完备，再加上省去了土地使用权出让手续繁琐、周期漫长的过程，以及城市改造中政府提供的优惠扶植政策都为项目开发提供了强有力的保障。“城中村”改造为村集体组织和合作开发方带来的利益回报空间是极其广阔的。由此“城中村”项目建设中招商引资的模式从建设资金来源上可采用以下两种方式：

二是采取贷款等方式筹集资金、以发包方式委托建筑商建设，自行承担所有风险、享受所有利益。

## 改造报告格式篇五

当前，城中村改造不仅是我县城镇化建设面临的突出问题，而且是影响人居环境改善和城市形象提升的一道难题，破解

这道难题已势在必行。经过近时期对我县城村中村的调研，现将调研情况总结如下：

（一）土地利用粗放，视觉环境较差。我县城村中村缺乏统一规划和管理，房屋建筑占地面积大，建筑风格与城市规划不协调，土地利用率和产出率较低。

（二）管理机制缺乏，乱搭乱建盛行。调查中发现，我县城村中村名义上纳入了城市管理范围，但现实中还游离在城市管理之外，介于城市管理和农村管理范畴之间，存在城市管理部门管不到，街道管不好的问题。同时，由于城市建设牵动土地升值，村民受利益驱使，乱搭乱建、违法违章用地现象较为普遍，破坏了城区土地市场秩序。

（三）思想认识不够，拆迁难度加大。我县城村中村人口多，人员构成复杂，道德素质良莠不齐，利益观、价值观呈现多样性。由于村与村之间地理位置、经济条件差异，导致有的村民向村干部发难，严重影响拆迁补偿安置协议的整体签订；有的村民为得到更高补偿金，提出无理要求，拒签拆迁协议；还有个别村民采取要挟、上访等方式谋取诉求利益最大化，增加了拆迁难度，影响了工作正常开展。

（四）改造资金不足，整体推进受阻。据调查，我县城村中村改造面临着建筑密度大，拆迁成本高的难题，加之先期投入过大，改造开发资金严重短缺，成为目前制约我县城村中村改造整体推进的突出问题。

（一）城乡二元结构体制束缚了城中村改造。城区里村均为集体经济组织，实行农村集体所有制和农村经营管理体制，集体资产归全体村民所有，在制度上未真正纳入城市管理范畴。打破里村界限，实施大范围联片改造和社区管理，涉及户籍、土地、财政制度和城中村管理体制、行政管理体制等诸多方面，面临较大困难。

二、三产业及土地收益。一是部分由土地转换成集体资产的城中村，只要拥有农村户口，无需参加劳动，每年可获得几百元、甚至几千元的收入，有的村还办理了社保和医保。二是城区里村出租房达千余户，户均年租金收入达数千元，一些临街出租房租金收入更多，逐步形成了一批“食租”群体。三是部分村民受利益驱使，乱搭乱建现象较为突出。综合以上分析，经济利益在维持城中村农民生活的同时，也制约了城中村整体改造步伐。

### （三）思想认识偏差影响了城中村改造。一是思想观念

保守落后。部分村民思想观念难以融入、适应城市现代化建设和文明市民素质提升的要求，没有意识到城中村改造是现代化城市建设的需要，没有体会到这是政府改善村民居住环境和生活品质，提升城市形象的好事、实事。二是依附土地的传统观念浓厚。在村民传统观念中，村落就是他们生存的根，担心旧村改造或整体拆迁会使生活无着落。三是小农经济意识浓厚。部分村民担心造成的经济损失得不到补偿，对旧村改造拆迁持不情愿态度，甚至反对。

（一）在强化宣传、搞好发动中加快推进城中村改造。宣传发动工作是城中村改造项目顺利实施的第一步，也是一项基础性工作。一要加大政策宣传力度。充分利用广播电视、村务公开栏、发放宣传材料等多种形式，引导党员干部群众树立改善居住环境、提升生活品质的思想理念，激发建设现代化城市和美好家园的积极性和主动性。二要保障人民群众知情权和参与权。通过实行全民参与，使城中村改造宣传发动工作纵向到底、横向到边，实现公开、公正、透明，扎实有力推进城中村改造。

改一个区片、一改一条街”的思路，高标准推进规模改造。二是科学规划与优化产业相结合。注重科学规划，建设一批写字楼、商务楼，打造精品商务街区，使城中村改造改出一批新居、改出一批产业、改出一批景观。通过吸引高端人士



创业、城区居民就业，拉动现代服务业发展。三是注重环境建设和景观建设。坚持布局合理、功能完善、环境优美、特色鲜明的原则，优化规划模式，突出生态特色，塑造景观特点。通过特色改造开发，进一步彰显城市风采。

（三）在创新模式、规范运作中加快推进城中村改造。按照先建设安路房，后拆迁改造，再综合开发的程序，合理明确开发模式。一是村集体主导自我改造的方式。鼓励集体经济实力比较强的城中村自我组建开发企业改造，除部分土地用于安路村民住宅外，通过土地招拍挂取得其他土地的使用权，进行房地产开发，向市场出售。二是开发企业独资或开发企业与村合资合作改造的方式。开发企业通过招拍挂取得土地开发权，在村集体的帮助下，与村民签订拆迁安路协议，开发的住宅首先用来安路被拆迁户，其他推向市场销售。三是政府主导有效推进的方式。实行政府收储后统一拆迁安路，净地招拍挂后由企业进行开发建设，从而加快城中村拆迁安路和实现土地收储，合理把握城中村改造开发建设节奏，实现村民赢环境、开发商赢利润、政府赢形象的“三赢”。

（四）在落实责任、强化考核中加快推进城中村改造。

完成城中村改造任务，关键在领导，重点在考核。把城中村改造工作纳入相关部门、单位和各里村岗位目标责任制考核范围，分解落实目标任务，细化量化工作考核指标，列出时间表；把城中村改造考核情况作为街道干部考察、任用的重要依据，作为各村干部年度考评主要依据，与评先树优、工资补贴等紧密挂钩，激发村干部工作主动性、积极性和创造性。

## 改造报告格式篇六

“城中村”是中国城市化进程中的一个必然现象，有其长期的历史原因和社会原因，在城市建设的不断发展过程当中，“城中村”改造成为城市发展的焦点。“城中村”改造

是市民人居环境改善、城市功能完善、城市形象提升、城市基础设施建设、城市产业布局的一项综合性的民生工程，同时也是我区比较突出的重点难点工作。开发开放近30年，北仑从一小渔村发展成国际性大港，可谓突飞猛进，但北仑的“城中村”现象也十分严重，有“四不象”之说，虽然这些年进行了一些“城中村”的改造，总体上进度并不是很快。北仑区作为全市乃至全省对外开放的窗口，以新碶、大碶、霞浦、柴桥等街道组成的中心城区的建设步伐正在不断加快，新碶作为北仑中心城区的核心区，虽然亮点不少，但整体城市品位仍然不高。尤其是大量“城中村”的存在，不仅使城市宝贵的土地资源未能发挥其应有的价值、加大了城市管理的难度，而且影响市民的人居环境和城市的景观风貌，现代化滨海新城区的建设亟需对新碶中心城区核心区范围内的“城中村”进行改造。

## 一、我区“城中村”的基本情况及存在的问题

(一)基本情况。“城中村”一般是指在城区范围内失去或基本失去耕地，仍然实行村民自治和农村集体所有制的村庄。北仑中心城区核心区一般指新碶城区，范围应为：北至骆霞公路(含横浦全村)、南至泰山路(含千丈全村)、东至珠江路、西至富春江路。这个范围内现有22个行政村(实际24个村庄，约7.8万常住人口，约2.6万户)，其中“城中村”有15个，户籍人口26650人，13952户，外来人口81200人。“城中村”在形成过程中虽然带来各种问题和矛盾，但无疑也在发挥独特的作用：一是为大量外来务工人员提供了廉价的居住房，从而为本地企业提供了充足劳动力，这也是北仑快速发展的源泉之一；二是为村民和村集体带来了稳定收入。大量外来人口涌入带来“城中村”异常繁荣，有的村甚至已发育成内地小县城规模，如高塘村、沿海村，从而造成租赁市场火爆，村民和村集体相当一部分收入来自地租、房租。三是保留了传统的民俗。“城中村”的存在，客观上为北仑习俗提供了传承下去的土壤，北仑民俗是浙东文化的组成部分，具有一定的历史文化价值。

(二)存在的问题。“城中村”在北仑开发开放进程中发挥独特的作用，但同时存在相当多的问题，而且是问题多于作用。

1、违章建筑多。由于“城中村”租房炙手可热，受利益驱使，乱搭建、乱加盖等违章建筑十分普遍，多年来这些违章建筑一直存在，并没有得到有效查处，给“城中村”下步改造带来巨大压力。

2、环境状况差。由于“城中村”居住大量外来务工人员，居住环境不堪重负。“城中村”公厕不堪入目，基本上没有水冲洗，大多没有照明，甚至没有门窗。“城中村”垃圾箱、站数量不够、质量也不高。“城中村”乱张贴现象相当普遍。“城中村”道路狭窄，通行困难。“城中村”菜场卫生不佳，大多难以入脚。

3、管理难度大。“城中村”中外来务工大多超过本地村民，成分复杂。“城中村”警力不力，治安状况差，案件频发。计生、环卫、市场管理等也都由村委会承担，人手、经费都成问题，一个村一年的卫生费都要几十万元，村里负担相当重。

4、交通功能弱。历史上自发形成的“城中村”缺乏规划，使得村内交通混乱，应急车辆无法通行，已对村民的生活安全构成了威胁。与此同时，“城中村”的存在也影响了城市道路的建设，产生了较多的“断头路”(如辽河路、淮河路、太河路等)，极大地影响了城市交通功能。“城中村”的改造将有力缓解城区的交通条件。

## 二、我区“城中村”改造的必要性

(一)“城中村”改造是推进城市化进程的需要。

区委六届八次全会提出全域城市化，这是加快我区推进城市化进程和城乡一体化发展的重大战略部署。区第七次党代会

又进一步提出打造品质之城、魅力之城、幸福之城，使城市化率达到75%以上，其中中心城区要突出“现代高端”。“城中村”就是城区中的农村，而全域城市化是要把农村城市化，所以全域城市化的第一步，也是当务之急就是要进行大规模的“城中村”改造，否则全域城市化就无法谈起。

## (二) “城中村”改造是创建文明城市的需要。

严重影响北仑的对外形象。疏港高速沿线向家村、大路村、备碇村形象极其不佳，严重影响北仑入口形象；横浦村附近是海上进入北仑的窗口，规划已限制20余年，土地闲置严重，且规划中滨海休闲公园、邮轮码头、杂货码头均在此地，如不加以改造也影响城市的整体形象。

## (三) “城中村”改造是建设宜居城区的需要。

中心城区的“城中村”毗邻宽广整洁的马路与现代化的街区，村内却杂乱地分布着缺乏规划甚至是乱搭乱建的平房和楼房，街巷狭窄、地势低洼，过量的外来低收入人口聚居，居住者犯罪率高，存在较大的安全和治安隐患，基础设施很不配套，人居环境相对较差，“城中村”的存在已经越来越影响到城区的卫生、治安等人居环境，与建设宜居城区不相适应，必须加以改造。

# 三、我区“城中村”改造所面临的形势及困难

## (一) 我区“城中村”改造的形势

1、改造有成功先例。北仑中心城区典型的“城中村”整村改造有凤洋村、五星村、镇安村、下史村、千丈村等5个村，部分改造的有星阳村、横浦村、高潮村、向村家。正进行改造的有隆顺村。这其中困难丛丛，但也有许多经验，如千丈村改造就比较成功。值得一提的是北仑目前进行的农房“两改”进展顺利，成效显著，值得借鉴。

2、农村股份制完善。北仑区始于20xx年的农村股份制改革工作，现已基本完成，全区20多万农民成了集体资产的股东，应当说北仑农村股份制改革走在全省、全国前列。农村股份制全面建立，使村集体资产量化到个人，村民不会因“城中村”改造失去股份，这个优势在全国全省来说还是比较明显的，许多地方因股份制未建立或不完善，村民担心自己权益受到损害而不愿意进行“城中村”改造。

3、全区综合实力强大。

地区生产总值；财政收入；规模以上工业产值；实际利用外资；固定资产投资等指标排名居省市前列，总体发展水平跻身全省前列，现正迈向全国第一方阵。“城中村”改造需要不菲的人力、物力、财力，没有实力则谈不上“城中村”改造，北仑综合实力不断增强为“城中村”改造提供了有力支撑。

## (二)我区“城中村”改造的面临的困难

1、村民期望的问题。大多数村民希望进行“城中村”改造，但对改造的期望值都很高。共同的期望有：拆一赔一(合法非法都要算在内)，原地安置，市价赔偿(区内高档小区市价)，原建后拆。而目前上述要求都很难达到。

2、政策时效的问题。前后政策差异大，同一时期也有政策宽松不一现象。政策不调整不可能，调整幅度过大，又造成先前改造对象的心里不平衡，从而引发矛盾，这是二难的选择。同一时期也有政策宽松不一则直接造成不公平现象，使正在进行的改造很难进行。