

# Solutions and Discussion on Several Problems of New Rural Community Construction

Qin Wang, Qibin Zhang, Zhenjun Qiu, Likun Zhao

School of Civil Engineering, North China University of Technology, Beijing  
Email: 879419191@qq.com

Received: Sep. 8<sup>th</sup>, 2017; accepted: Sep. 23<sup>rd</sup>, 2017; published: Sep. 30<sup>th</sup>, 2017

---

## Abstract

It is of great practical significance that the construction of new rural communities is an important measure of local urbanization in rural areas. Based on the consideration of investment and financing construction, this paper has studied and analyzed the three major problems in the construction of new rural communities currently, including land problems, safety hazards and waste of resources, construction financing problems. Then, to deal with the above-mentioned difficulties, we have put forward some practical solutions so as to provide reference for the smooth progress of the new rural community development.

## Keywords

New Rural Community Construction, Investment and Financing, Solution

---

# 新农村社区建设的若干问题探讨及解决途径

王 琴, 张蓁斌, 邱祯君, 赵丽坤

北方工业大学土木工程学院, 北京  
Email: 879419191@qq.com

收稿日期: 2017年9月8日; 录用日期: 2017年9月23日; 发布日期: 2017年9月30日

---

## 摘 要

新农村社区建设对于农村就地城镇化和提高农村生活基础条件具有重大的理论和现实意义。基于投融资建设视角下, 分析总结出新农村社区建设一直面临的三大主要问题: 建设用地问题、安全隐患与资源浪费问题、建设资金筹措问题, 并有针对性地提出解决办法, 从而为顺利推进新农村社区发展提

供参考。

## 关键词

新农村社区建设, 投融资, 途径

Copyright © 2017 by authors and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

## 1. 引言

新型农村社区建设是推动“三化”协调发展、推进城乡一体化、促进农村发展的一项重大措施,对于加快推动新型农村社区建设具有重要意义[1]。从2006年开始就选取试点县,作为新农村社区建设的起步探索,但发展效果不容乐观,面临着诸多严峻的问题,如建设规划实施难、管理机制落后[2]、参与社区建设的农民积极性不高[3]、空间合理布局问题[4]、产业支撑、法制保障等问题[5],尤其是新农村社区建设过程中存在投融资建设方面的问题最为突出,这类问题长期存在而又亟待解决,应当给予高度重视。

## 2. 新农村社区建设中存在的问题

1) 建设用地问题。建设用地问题是制约新型农村社区建设的瓶颈。这主要是由于缺少建设占地指标,包括农用地转用指标,尤其是用于农村新社区建设(即农村宅基地和农村基础设施建设)的指标更是难以满足新农村社区建设的需求;其次是新农村社区建设的开发成本费用较高,国家为保证耕地占补平衡,要求占用耕地建房的要按照8000元/亩左右的标准缴纳耕地开垦费;最后是以现有的模式发展新农村社区建设审批时间周期较长,以及土地调整难度大,国家土地长期承包的政策不变的情况下,个别农户以此为理由不同意调地,从而会增加社区建设的难度。除此之外,农村还普遍存在着旧村不愿盖、新村盖不成的等现象,如果不能及时地妥善处理,这就容易加大新农村社区建设的风险。

2) 安全隐患与资源浪费问题。通过部分地区新农村社区建设的调研,发现我国农村住宅的规划几乎处于空白状态,缺乏必要的专业技术指导,尤其是在住宅选址、房屋类型等方面一般依赖于施工队的工人经验或者村民的主观意愿,其科学规划的合理还有待考量。其次,农村住宅施工中多采用徒手作业,多以砖砌筑结构和水泥现浇为主,装配化和模数化程度较低。那么,房屋住宅质量安全往往依靠施工队经验,甚至还存在未经培训就上岗施工的,这就极大增加了质量安全隐患。

3) 建设资金筹措问题。我国农村新社区建设资金筹措难是其发展的主要制约因素。新型社区建设需要有大量资金支持,需要配套的水、电、路等基础设施条件,提升农民自愿参与和配合新农村社区建设的积极性。但截至到目前,国家财政并未设立专门用于农村新社区建设的专项资金,省财政补贴资金微乎其微,不少县采取“以奖代补”的形式用于新型社区建设,这显然是杯水车薪。由于资金整合不到位,大量的涉农资金分散使用,新规划的农村新社区建设资金短缺,建设正常无法进行且投入与效益不成比例。

综上所述可以看出,我国农村新社区建设中面临的三大主要问题,如处理不及时、合理,在很大程度上会制约农村、城镇一体化的发展,需要给予高度的重视。



Figure 1. Problems and solutions from the construction of new rural communities in China  
图 1. 我国农村新社区建设中存在的问题及解决途径

### 3. 我国农村新社区建设问题解决途径

针对我国农村新社区建设中存在的用地、安全隐患与资源浪费、资金筹措这三大主要问题，分别给出土地政策及管理体的改革、建设模式的转变及融资模式的优化三方面的农村新社区建设问题解决途径，如图 1 所示。

1) 土地政策及管理体的改革。针对建设用地问题，应通过土地政策及管理体的改革来解决。对于缺少农用地转用指标的问题，国家可以放宽农村新社区建设用地，即农村宅基地和农村基础设施建设的流转政策，以填补适应新农村社区建设面临的缺口；对于合法用地审批难、时间长以及调地难的问题，应规范土地管理体系，一方面完善土地管理相关的法律法规，一方面优化管理体系，真正实现便民利民。

2) 建设模式的转变。根据上文总结，农村住宅建设中仍然存在着许多严重的问题，其最根本的问题，在于居民自建的建设模式不合理。对此，需要亟待寻找出一条崭新的适用于我国村镇住宅发展的新型建设模式，改变传统的居民自建的建设模式。

需要值得注意的是，为提高房屋质量，减少安全隐患，有必要进行科学合理规划、设计和施工，这就无形中会增加新农村社区住宅建设的成本。在当今产业化发展的道路趋势背景下，为减少用户的建造成本，可采用住宅产业化发展的基本思路，通过工业化大生产的方式实现大规模建造、批量生产，达到降低成本目的。这种住宅产业化的模式实施需要有经过统一的勘测和规划，提高房屋选址、规划布局的科学合理性。也可以通过总承包模式进行施工，选择专业的住宅建造公司，该公司可以有效承担住宅的设计和施工工作，这就彻底排除了过去不经设计直接施工的现状，极大降低安全隐患。而且，采用总承包方式，住宅的质量安全是可以得到充分保障的。如果在使用过程中发现质量问题，可以在规定的期限内由建造公司承担责任，维护修理费用无需额外支付。所以，选择专业的住宅建造公司既可以有助于提高房屋质量和降低安全隐患，还可以吸纳新型施工技术，推广新的住宅科技转化成果，增加住宅建造科技含量，实现节能环保。

另一方面，除了上述的技术科技手段，还需配套建立有效的监督机制，这有助于减少施工过程中对周边生态环境的破坏。这样，从政府部门角度讲，无需采取过去工程质量监督那一套繁琐的监管程序，仅仅类似工业产品一样进行有效监管即可，大大提高了工作效率。从上可以看出，传统的自建房模式带来的诸多弊端都可以通过选择住宅产业化建设模式得到较好的解决，这是农村住宅建设的一项有效发展模式。

3) 融资模式的优化。建设农村新社区需要大量的资金，但目前资金筹措问题严峻，影响了我国农村新社区的正常建设。新型城镇化强调的是“政府引导、市场主导”。通过融资模式的优化改革，实现投资的多元化，带动国家投资、企业投资和民间投资，由市场化需求判定谁来投资，吸引各类企业的民间主体来买单，无疑是解决资金筹措问题的有效途径。

## 基金项目

本论文发表由 2017 年北京市大学生科学研究与创业行动计划项目资助(XN024-178)。

## 参考文献 (References)

- [1] 乔成邦. 新型农村社区建设: 制约因素与路径选择——基于政策执行的视角[J]. 农村经济, 2013(4): 51-54.
- [2] 孟雪, 孙超. 析新农村社区建设及问题探讨[J]. 宿州学院学报, 2014, 29(7): 5-7.
- [3] 冷怡. 新农村社区建设中农民主体性问题浅析[J]. 山西农经, 2016(16): 28.
- [4] 杨志安, 李国龙. 我国新农村社区管理创新机制研究[J]. 沈阳干部学刊, 2016(2): 50-53.
- [5] 胡建华. 论渝东南民族地区新农村社区建设的法制保障[J]. 重庆文理学院学报, 2013, 32(6): 45-51.

### 知网检索的两种方式:

1. 打开知网页面 <http://kns.cnki.net/kns/brief/result.aspx?dbPrefix=WWJD>  
下拉列表框选择: [ISSN], 输入期刊 ISSN: 2160-7311, 即可查询
2. 打开知网首页 <http://cnki.net/>  
左侧“国际文献总库”进入, 输入文章标题, 即可查询

投稿请点击: <http://www.hanspub.org/Submission.aspx>

期刊邮箱: [mm@hanspub.org](mailto:mm@hanspub.org)