

洪梅镇： 党建领航聚合力 城中村蝶变展新颜

在广东省东莞市水乡新城核心区，洪梅镇氹涌村城中村改造项目正上演着新时代的“破茧成蝶”。这个占地104.93公顷、涉及2400多名权益人、民房超过1100栋的整村拆迁项目，在两年时间里实现签约率达99%，拆除率达97%。近年来，洪梅镇以氹涌村为主阵地，创新构建“党建赋能、多元共治”工作机制，探索出党建引领城中村改造的“洪梅样本”。

坚持顶层牵引 构筑攻坚堡垒

洪梅镇紧抓城中村改造发展机遇，以“大兵团作战”模式统筹推进城中村改造工作，织密上下贯通的指挥部组织体系，让党旗始终在改造攻坚一线高高飘扬。

织密上下贯通的组织体系。创新构建“1+13+N”组织体系，在城中村改造项目中成立项目临时党委，下设13个临时党支部，将30处党员示范岗、8个党员责任区嵌入征拆一线。由镇党委书记任总指挥，建立“晨会调度、日间攻坚、夜间复盘”工作机制，统筹200多名镇村干部、第三方机构组建“攻坚铁军”，将“三会一课”融入工作例会，将组织生活会开在拆迁现场，动员老党员、老干部、人大代表、群众代表、青年人才等多元力量参与测绘、评估、拆迁等重点工作，全力攻坚签约任务。

健全各司其职的链条机制。研究出台“1+N”工作方案，即1个攻坚实施方案及任务分解表，形成N个职能组细化方案，全面实施包政策宣讲、包签约推进、包矛盾化解的“三包”责任制，将政策宣讲成效、签约推进速度、矛盾化解质量纳入党员考核指标，倒逼重点任务落到细处实处。

完善多级开发的资金保障。推行“市（以水乡管委会为代表）—镇—村”三级党组织合作开发模式，积极申报国家专项债券、专项借款资金。2024年获批全国首批城中村改造专项借款37亿元和中央财政城镇保障性安居工程补助资金1500万元，开创“政策性贷款+财政补贴”多元融资模式，从源头上保障了资金来源的稳定性和可持续性。

坚持对症施策 破解征拆难题

面对复杂权益关系，洪梅

镇创新“分类施策+专班推进+闭环管理+多维引导”的“四维工作法”，让党员冲在最前线，破解城中村改造困局。

分类别攻坚。按协商难度实行分类施策，建立权益人三级分类台账，对第一类具有协商意愿的权益人，选派44名党员干部，实行双联包户机制，1名党员认领2户权益人包干到户，将签约成效纳入党员评星定级指标，压实责任、狠抓落实，形成签约潮；对第二类协商可能性较低的权益人，组建专项攻坚组“一户一策”进行攻坚，通过“党员户带头签、亲属户优先签”，对村民做好政策解释、项目效益说明，累计解决村民实际困难和合理诉求35起；对第三类不愿意协商的权益人，通过“以签促签”、依法拆除等方式推动工作。

小围合协调。成立由村“两委”干部、部门骨干、法律顾问等组成的12支“党员入户先锋队”，实施“131包干制”，推动131户权益人“一对一”包干负责，推行“442工作法”（运用40%时间入户谈判、40%时间协调资源、20%时间复盘总结），组建“小围合”工作专班，召开现场办公会议78次，对权益人做好政策释疑工作，深入挖掘权益人未签约原因，寻找攻坚签约难题的突破点，对问题难点一抓到底，加力提速改造征拆工作。

全链条联动。落实由镇领导和村“两委”每周召开工工作例会、入户谈判、攻坚情况填报、阶段性提醒及落后通报等制度，倒排工作时效，及时研究解决工作推进过程中遇到的各类问题，以清单式推进，挂图作战，逐一攻坚、逐一销号，切实做到精准指挥、步调一致攻坚克难，全力保障项目高效有序推进。

多面推宣传。构建“支部领衔+党员包户”红色宣传体系，宣教、融媒体等党支部常

态化宣传报道签约和拆除进展，曝光影响恶劣的“两违”案例，党员先锋深入群众家中，结合真实事例正面宣传城中村改造的政策和重要意义，累计解答群众疑虑百余个，举办“安置房开放日”等体验活动20场，转化观望户签约率达90%。打造“线上+线下”红色宣传矩阵，线下在村主要群众区域铺开氛围布置超700处；线上高频率发布视频、推文超140次，联动多家媒体打造传播矩阵，推出深度报道9篇，营造社会支持的良好氛围。

坚持双向督导 加快改造进度

洪梅镇坚持把城中村改造工作作为党员先锋的练兵场，正负双向督导考核，深层次激发干部参与城中村改造“动力源”，跑出“洪梅速度”。

突出一线鞭策。组建一支有26名党员干部的督导考核小组，构建“日跟踪一周研判一月调度”管理体系，每日问进度、问时效、问对策，累计印发专项工作日报173期。对连续两周进度不达标的小组，启动“现场督导+工作提醒”双线督办机制，倒逼6个专项组任务提速20%以上，通过双向鞭策，实现服务城中村改造和一线练兵双赢的局面。

突出一线考察。建立“三维考核”机制（指挥部评价+村民满意度+攻坚实绩），将项目现场作为干部“练兵场”。按照“先考事，再考人”的思路，依据现场查验进度、重点任务完成质量等情况，通过干部的真实表现知事识人，完善干部画像。健全一线发展党员机制，把城中村改造拆迁现场作为培养党员的“检验场”，将在一线表现优异的发展对象作为重点培养对象，推动广大党员干部在城中村改造工作中奋楫争先、勇立潮头。

突出一线选拔。树立“有



广东省东莞市洪梅镇召开城中村改造调度会。

为才有位”“有位更有为”导向，把一线考察的工作结果运用到选拔机制中，做到赏罚分明、激励有效。建立“三优先”激励机制，对城中村改造工作中表现优秀的干部在评选先进、职级晋升、选拔任用等方面优先考虑，不占用单位优秀名额，共有26名表现突出的优秀党员干部获得提拔重用，24名年轻干部纳入后备人才库重点培育，以实绩导向激发党员干部服务城中村改造项目的澎湃动力。

坚持用心服务 提升幸福指数

洪梅镇统筹推进“配套提能、治理提质、长效提升”三驾马车，用更完善的公共服务配套回馈群众对城中村改造工作的支持。

配套提能级，夯实宜居基础。完善首期安置房约6300平方米的配套设施建设，开放口袋公园、游泳池、运动场等便民设施，推进城市会客厅、综合服务中心、青年之家等现代化服务阵地建设，构建“15分钟生活圈”。围绕东莞西站TOD模式布局商业综合体，完成梅沙大桥、氹涌路口、洪梅大道等关键节点改造，增设辅道、停车场、步行绿道、电动车集中充电点，优化交通微循环。利用首层空间引入便利店、生鲜超市、快递驿站等便民商业，盘活闲置物业打造创客空间、共享办公区，规范摊贩区形成特色市集。

服务优生态，提升治理质效。设立“一站式”党群服务中心，整合党务、政务、法律咨询等服务，推行党员楼栋长制度，激发居民自治新活力，把党的工作触角延伸到每户居民；深化“118红雁”党群先锋团队，动员100名驻片党员干部入格，依托“书记有约”“榕树头宣讲台”等议事平台，收集并解决民情诉求65个。推动与安置小区一桥之隔的洪梅中学新校区建成开办，小

区内配套普惠性幼儿园，实现“家门口”的优质教育。成立首个“零工市场”，免费为村民提供技能培训、职业指导、岗位推荐等就业服务，2024年以来，共帮助78名村民就近就业增收。打造党建引领物业管理样板小区，建立“莞家莞议”小区共建议事机制和“小区+物业+警务”联动机制，引导多元主体参与小区服务。推行党群志愿服务积分制度，构建以“积分换服务”党群服务体系，激励党员群众踊跃参与社区基层治理。

多元促共赢，激活发展长效。氹涌项目创新土地收储整备补偿和利益共享模式，通过党员联户走访、开展政策宣讲会广泛征求群众对改造补偿的意见建议，构建起“物业置换+货币补偿+增值收益”三重补偿机制，科学制定合理的物业置换和货币补偿标准，确保村民能够获得满意的安置房和经济补偿。氹涌村党总支探索“基础分红+绩效分红”机制，稳定物业租金等固定收益，增加商业区、产业发展等增值收益，村民分红从原来每股2101元增加至每股9171元，预计五年后将新增每年每股1.7万元。政府投入3.5亿元用于过渡期间村民的利益保障，同步配套建设5000平方米集体物业，并允许村以成本价回购约5万平方米物业用房，确保村集体在后续物业租赁中有收益分成，激活村集体自主经营活力。

如今的氹涌村正从“城中村”蝶变为“城中景”，村集体总资产预计突破4亿元，集体经济年纯收入较改造前增长581%，村民人均股份分红收入增长3倍。氹涌村城中村改造项目生动诠释了“党建工作做实了就是生产力、做强了就是竞争力、做细了就是凝聚力”的深刻内涵，为湾区城市更新提供了鲜活样本。（记者杜英姿、郭文治、孟航、李彤彤、李静雯综合报道）



广东省东莞市洪梅镇氹涌锦绣华苑小区环境优美。