

et 网上投稿

et 网上订阅

录用查询

汇款查询

杂志栏目

● 经济研究

● 西部大开发

● 改革探索

● 新观察

● 理论经纬

● 三农问题

● 热门话题

● 企业论坛

● 区域经济

● 财经论坛

● 对外开放和贸易

● 综合论坛

● 经济全球化

● 产业集群研究

● 社会主义劳动理论探讨

● 面向21世纪的中国经济学

论文正文

### 基于经济视角的郑州市“城中村”改造探析

上传日期: 2008年5月15日 编辑: 现代经济编辑部 点击: 338次

刘艳亮<sup>1</sup>, 付煜<sup>2</sup>

(华中科技大学社会学系, 湖北武汉 430074; 河南财经学院资源与环境科学系, 河南郑州 450002)

**摘要:** 从经济视角阐述了“城中村”拆迁改造中存在的问题, 并以郑州市“城中村”拆迁改造为例提出相应的对策措施。

**关键词:** 城中村; 经济; 郑州市

随着城市化的快速推进, “城中村”已经成为我国城市质量提高过程中急待解决的关键问题之一。“城中村”改造难度越来越大, 改造成本也越来越高。基于经济视角的“城中村”改造已经成为专家学者关注的热点问题之一。

#### 一、“城中村”及存在问题

“城中村”, 是指城市向四周蔓延扩展过程中由于农村村落的全部或大部分耕地被征用, 农民转变为居民以后仍在原村落居住而形成的被城市建成区包围的特殊的城市居民区。

“城中村”往往没有相应的集体企业等经济增长点, “城中村”居民主要靠出租房屋获取租金、征地补贴、“城中村”拆迁改造补偿费用等维持日常生活开支。因此, “城中村”房屋出租成为“村民”增加收入的主要来源之一, “城中村”握手楼、贴面楼、接吻楼等违章违章建筑比比皆是。“城中村”的违章建筑物不仅影响了城市形象, 同时还形成“城中村”土地利用效率不高、拆迁成本增加等一系列经济形象。由于“城中村”缺乏统一规划或规划执行力度不到位、管理不规范等原因, 致使“城中村”土地利用粗放、土地资产流失、拆迁改造成本增加。“城中村”土地利用率和产出率低下主要表现为房屋建筑占地面积大, 建筑风格与城市规划不够衔接, 且往往含有院落和小块菜地、猪圈等, 房屋容积率低, 等等。“城中村”土地区位条件相对优越, 土地产权属于村集体所有, 这样, 优越的区位条件和相对低廉的土地价格, 使“城中村”中不规范的房地产二级市场特别活跃(例如, 小产权房买卖交易等), 导致由于城市规划实施和基础设施条件改善而使土地升值的部分国有土地资产严重流失。“城中村”违章违章建筑在拆迁改造过程中不仅造成建筑材料资源的严重浪费, 而且还大大增加拆迁改造的补偿费用, 增加拆迁改造成本, 使国家整体利益损失严重。因此, 经济视角的“城中村”改造越早越好, 否则成本将更高, 代价将更大, 国家资产的损失将更惨重。

#### 二、郑州市“城中村”改造现状

2007年郑州市三环以内共有119个“城中村”, 从2008年起, 郑州市将进入大规模地拆迁改造时期。郑州市的“城中村”改造主要包括以下三种情况:

##### 1、建成区中心地带“城中村”改造。

关虎屯村位于郑州市金水区花园路以西、经五路以东、农业路以南、丰产路以北地区, 总人口6871人(暂住人口5810人, 村民400多户, 1000多人), 拆迁面积近10万平方米。西关虎屯毗邻郑州市科技市场、河南省委省政府及省直机关所在地等。优越的地理位置, 使其成为寸土寸金的黄金宝地。这类“城中村”是拆迁改造过程中难度最大、拆迁补偿最为复杂的类型。在其拆迁改造过程中, 既要妥善解决村民的拆迁补偿问题、今后的生活出路问题以及村民自身素质提高适应城市竞争环境问题, 还要妥善处理好外来民工的租房问题等。郑州市政府采取的对策措施包括: 要求房地产开发商在竞拍土地时必须承诺建设村民拆迁补偿房、廉租房等相关条款, 使村民居住环境、收入来源等方面具有相应的保障, 使“城中村”拆迁改造工作能够按照城市规划要求顺利推进; 要求“城中村”改造前必须严格按照国家有关法规以及城市规划进行规划建设审批, 严禁乱搭乱建, 对违规建筑要强行拆除, 以减少拆迁改造成本; 改造过程中, 对遵守国家法规和城市规划的“城中村”可适当提高拆迁补偿标准, 使其得到应该得到的最高收益。

##### 2、建成区边缘地带“城中村”改造。

西史赵村位于郑州市北环路以北、索凌路以西、新柳路以南、中兴路以东地区，即郑州市建成区的北部边缘地带。西史赵村改造主要由信和置业有限公司投资开发。信和置业有限公司制订的西史赵村拆迁改造方案主要包括：属于村民所有的村民回迁区、属于村民所有的“租赁式楼群区”、沿街商铺等，属于公司所有的商品房（住宅楼、商用房等）。这种拆迁方案为西史赵村民提供了永久物业、物业设施、就业机会和发展空间；农民宅基地和房屋仍按征用农民土地给予足够补偿，拆迁房屋则可结合拆迁城镇私房和农民房的政策区别不同情况制定相关补偿政策，妥善安置村民；特别是对无业、无生活来源的农转非人员，建立了相应地社会保障制度，较好地协调了村民与拆迁公司之间的利益关系。

### 3、建成区外围地带村落建设。

建成区外围地带是指将成为城市建成区的边缘地带的村落。建成区外围地带农村居住、公建建设必须严格按照城市总体规划进行相关设施建设，建设原则为：能缓建尽量缓建，能不建尽量不建，必须建设的要严格执行城市总体规划法规，履行相关审批手续。建成区外围地带的乡镇政府可及时改组为街道办事处、村委会改组为居委会，按照建成区行政管理体制运作，土地产权和经济组织形式可以不变。原村集体所有财产、土地可以改组为农工贸股份公司，人员就业由农工贸股份公司就地解决，成为公司职员。可以用发展都市农业的办法，发展现代化农业，养殖业。及早培育经济增长点，为村民安居乐业创造条件，为农村城市化奠定良好基础。

### 三、结论

综上所述，无论哪种类型地区的“城中村”改造，都必须是按照城市总体规划进行建设开发，由地方政府、村民组织、开发公司共同参与制订改造方案，协调好村民利益、企业利益和国家利益（国有资产）三者之间的关系，协调好经济利益、社会效益和生态效益三者之间的关系，最终实现多赢格局。

### 参考文献：

[1]郭荣朝，襄樊市城市发展战略的背景分析[J].经济地理，2003；（1）

作者简介：刘艳亮，女，华中科技大学社会学系在读博士，研究方向：城市可持续发展，任职于郑州市金水区人大常委会财经工作委员会。

版权所有：《现代经济》编辑部

E-MAIL:mejv@vip.sohu.com 电话：0898—68928581 传真：0898—68919810

地址：海口市龙昆北路24号龙园别墅D1栋 邮编：570105