

文章编号 :1009-600X(2006)07-0020-05
中图分类号 :F291 文献标识码 :A

基金项目 国家社会科学基金项目“中外都市圈比较研究”(编号:04BSH027)资助

作者简介 高峰 兰州大学资源环境学院、城市规划设计院研究生;
董晓峰 兰州大学资源环境学院副教授、城市规划设计院副院长;
侯典安 兰州大学资源环境学院、城市规划设计院研究生;
成刚 兰州大学资源环境学院、城市规划设计院研究生。

国内城中村研究综述

An Overview of the Studies on City Village in China

高峰 董晓峰 侯典安 成刚

GAO Feng DONG Xiao-feng HOU Dian-an CHENG Gang



1 关于城中村

1.1 城中村的概念

我国对于城中村的研究时间并不长,有关城中村的概念和提法目前还不统一。早期研究把城中村称为:都市里的村庄^[1](李增军,1995)、都市里的乡村^[2](田莉,1998)、城市里的乡村^[3](敬东,1999)等,近年来的研究逐渐统一于城中村的提法(表1)。

对于城中村概念的认识也各不相同,李增军(1995)、田莉(1998)等只是从景观上对“都市里的村庄”、“都市里的乡村”进行了描述,没有给出具体的定义,敬东(1999)认为“城市里的乡村”是指改革开放以来,在一些经济发达地区或城市,由于疾风暴雨式的城市建设和快速城市化,导致城市用地的急剧膨胀,把以前围绕城市周边的部分村落及其耕地纳入城市用地的范围,大部分耕地的性质由劳动群众集体所有制转化为全民所有制,而在征地过程中退还给乡村的用地和以前的村民住宅用地、自留山、丘等则维持以前的集体所有制性质不变,在这些用地上以居住功能为主所形成的社区则被称为“城市里的

乡村”。蓝宇蕴^[4](2001)认为广义的城中村是指已经纳入城市总体规划发展区内,且农业用地已经很少或没有,居民也基本上非农化的中心村落,狭义的城中村是指那些农用地与居民早已非农化,村庄已经转为城市建制,只是习惯上仍称为村的社区聚落。李钊^[5](2001)认为城中村是指在城市快速发展的过程中,一些被包入城市建设用地内距新、旧城区较近的村庄。李晴等^[6](2002)认为城中村一般为低矮密集具有一定规模的建筑群,绿化稀少,与周边城市环境格格不入。赵过渡等^[7](2003)认为城中村是指城市总体规划发展区内农业用地已经很少或没有,居民职业结构与生存方式的主要指标上已完成向城市社区的转型,但在基本素质上仍缺乏城市社区内涵特征的村落。刘吉等^[8](2003)认为城中村是乡村在向城市转型过程中,由于各种主客观原因,造成转型不彻底而形成的一些在用地上以原有居住功能形态为主的聚居环境。韩潮峰^[9](2004)认为城中村的内涵主要是指它“身”在城市,却仍在实行农村集体所有制和农村经营

表1 1994年至今关于城中村研究的文献的年份分布

提法	2000年以前	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	合计
城市里的乡村	1						1
都市里的乡村	2						2
都市(里的)村庄	12	4	9	6	3	5	37
城中村	7	12	25	46	66	87	243

资料来源:中国期刊全文数据库。

体制的农村社区,它的外延是指城市总体规划区域范围内的村庄,既包括城市中的乡村,又包括城市周边的村庄。

代堂平^[10](2002)、谢志岩^[11](2003)、翁志超^[12](2004)等学者也分别在自己的研究中提出对于城中村概念的理解。以上对城中村的定义或者是界定虽然有所区别,但其描述问题的实质是一样的,都是城市化过程中由于城市的快速扩张导致的城市和乡村共存的二元景观现象。

1.2 城中村类型

研究者从各个不同的角度对城中村进行了分类。

张建明^[13](1998)在对广州市天河、海珠两区的44个城中村进行研究时,运用因子分析法和聚类分析法等统计方法对这些城中村的基础资料进行分析,根据结果把这44个城中村分为基础设施优越型、集体经济实力型和土地资源充足型三类。同样,王如渊^[14](2004)也使用了聚类分析的方法,通过选取区位、面积、人口密度、常住人口密度、暂住人口密度、交通状况、建筑密度和人均住宅面积等八个指标,把深圳城中村分成以下五

类:低人口密度、高建筑密度中心村;高人口密度、高建筑密度的边缘村;低人口密度、中等建筑密度外围村;中等人口密度、建筑密度的外围村;低人口密度、低建筑密度的边远村。

陈怡等^[15](1999)根据城市与村庄相交的形态特征将城中村划分为全包围型、半包围型、外切型、飞地相邻型、相离型和内切型。

吴智刚等^[16](2005)把城中村划分为典型城中村、转型中城中村和边缘城中村,李立勋^[17](2002)将城中村划分为成熟型、成长型和出生型,李培林^[18](2002)将城中村划分为处于繁华市区的、处于市区周边的和处于远郊的。这三种划分方法和刘伟文^[19](2003)、吴英杰等^[20](2004)的类似,基本上都是根据城中村的位置、发育程度以及农用地的多寡等因素进行划分的。

1.3 城中村的特征

研究者在研究的过程中主要讨论城中村的以下特征:

第一是景观特征,建筑形体的异化,贴面楼、拉手楼丛生,过道狭窄,房间终年阴暗(吴英杰等,2004)缺

乏统一连续的街景立面和天际轮廓线(敬东,1999),城市基础配套设施不足,既缺少公共绿化面积,也缺少文化、体育、休闲等设施^[21](廖俊平等,2005)。

第二是社会特征,亦城亦乡,亦农非农,人口职业构成复杂(田莉,1998),外来人口多,居民文化素质不高,经营经商不规范(廖俊平等,2005),社会治安难度大,各种原因使得城中村成为滋生“黄赌毒”的温床,恶性案件屡有发生,难以控制^[22](张成福等,2004)。

第三是经济特征,城中村村民主要的经济来源是村集体经济分红、出租屋收入以及小规模商业、餐饮业等等^[23](郭艳华,2002),非正式经济(指那些除国家税务许可之外的所有经济成分,其中包括相当数量的灰色经济)是城中村赖以“兴盛”的体制外经济(蓝宇蕴,2001)。

2 关于城中村改造

2.1 国内城中村改造的研究

目前,国内对城中村改造的研究处于探索阶段,学者们一般都是针对

城中村的总体特征提出大而化之的改造措施或者是针对自己所研究的具体的城中村的特征提出相应的改造思路(表2)。

表2 城中村改造角度的文献分布

研究角度	文献数量
综合问题与对策	49
土地经济	16
文化	4
体制	18
规划	6
新方法新模式	8
实践研究	75
其他	21

资料来源:中国期刊全文数据库。

从表2可以看出,大多数学者是针对所有城中村提出综合的改造对策或者结合相应的城中村改造实例研究改造对策。田莉从“加强村镇规划建设管理,城市向外围发展采取统一规划、统一征地、统一开发、统一管理方式;及早改造城市附近村镇,制定城中村法规,完善农转非后的社会保障”等五个方面论述了如何防治城中村现象。敬东从城中村更新的目标、政策、规划方案等三个方面提出了城中村改造的高、中、低三套方案,在土地利用、形体规划、工程规划领域加以界定,并提出了具体的对策。杜杰^[24]认为改造城中村应强调从发展决策、城中村的内在要求、体制、经济、文化、法治、组织人事等方面入手解决城中村问题。李钊认为城中村改造过程中产权转变是关键,就地安置是重点,同时还要采取健全法律法规、给予优惠的政策、近中远期改造相结合、多方案比较等措施。郭艳华认为应“转变农民发展观念,加强培训教育、建立社会保障机制、农村集体土地管理要纳入市场经济范畴、加大力度推进实施旧村改造、把村民自

治引入良性循环的发展轨道、加强出租屋管理、建立暂住人口管理的网络系统”。李培林指出,城中村的改造,实际上是对政府、房地产商、村民三方面利益的平衡。吴英杰等提出了“土地收益与集体资产股份制改造、由村集体和个人集资建出租公寓、兴建农民公寓与旧城改造相结合、引入投资商进行开发并通过制定合理的产权分配结构进行各方利益分享、在物质形态改造后,进行各项其他后续工作,包括社保建设、就业引导和文化教育等工作”。刘中一等^[25]从经济学的角度对城中村改造进行了研究。廖俊平等提出将PPP(Public-Private Partnerships)模式,即公共部门与私人企业的合作模式与城中村改造工程相结合,以政府作为主导方,可以积极制定激励政策引导私人机构的进入。一方面可以缓解政府的财政压力;另一方面从公共管理的角度看,私人机构的高效率带入到公共部门,有利于提高政府公共部门的绩效水平。

另外,李晴等结合珠海吉大村改造,赵淑琴^[26]结合石家庄市城中村改造,郑子栋等^[27]、程家龙^[28]结合深圳城中村改造,叶鹏^[29]结合合肥市的城中村改造,王素云^[30]、马广钦等^[31]结合郑州市城中村改造,阎小培等^[32]、吴智刚等结合广州市文冲城中村改造分别对城中村改造的相关问题进行了深入的研究。

此外,房庆方等^[33]、周森^[34]、王晓东等^[35]、姜崇洲等^[36]、卢苓霞等^[37]、游宏涛^[38]、李志生^[39]、翁志超^[40]等学者也分别在城中村改造的对策和建议上提出自己的看法。

2.2 城中村改造的问题和难点

在对城中村改造的问题和难点上,大多数研究者认识类似,具体如

下:

(1) 思想观念障碍。主要是村民的依恋故土、怕变求安的思想和对改造后生活保障问题的诸多忧虑,同时,城市管理层的畏难情绪和不作为在一定程度上也阻碍着城中村改造的进行^[35]。

(2) 改造成本巨大。城中村改造涉及以下主要成本费用:集体土地改国有土地的评估、征地补偿、变更费用,整条村改造或外迁建农民公寓成本费用、农民自用房屋变更为居民商品房房屋的变更费用、集体经济组织改为法人公司的变更和资产评估费用、改造后的原公共开支(如道路维修、排水、供水、供电、环卫、治安、教育、计生、五保户福利、征兵)等,改造一个村就涉及上千万乃至上亿的资金,由谁负担或如何分担、如何筹措?这是推进改革的难点问题^[41]。

(3) 利益分配千丝万缕。主要涉及以下几个方面:土地级差地租收益如何分配的问题、集体所有土地改国有土地市场化行为所带来的巨额收益如何分配问题、用集体土地和宅基地建的商用和自用房屋的问题^[41]。

(4) 缺少政策法规支持。城中村改造是一件新生事物,涉及户籍制度、土地利用制度、财政体制、投融资体制、城市管理体制、行政管理体制等复杂问题,国家的法律法规并没有明确统一的规定^[35],因而在操作上缺少相应的政策法规的支持。

(5) 现状拆迁困难。“城中村”的现状建筑基本为近年新建,部分建筑质量较好,这为改造工作增加了难度;村内住宅建筑基本为村民自建或与人合建,房屋产权属私人所有,对这些建筑如何拆迁补偿需仔细推敲,慎重行事^[6]。

(6) 外来人口居住问题凸现。由于

城中村的改造,村里给大量的外来人口提供廉租房也会随之消失,外来人口的居住问题很快又会成为城市发展的一大隐患,在改造城中村的过程中怎样解决外来人口的居住问题也是一大难题。

(7) 村民的就业安置问题。改造后的村民失去了土地,同时也失去了经济来源,怎样安置村民并引导他们成功就业也成为城中村改造的难点。

(8) 村民到市民转变的后续工作问题。城中村的改造不能只重形式不求实质,许多城市的城中村改造之后,虽然变成了城市景观,但是居民依然是居住在城市里的“村民”,思想观念和文化水平仍然停留在原来的水平上。所以对城中村改造的后续工作中如何加强对村民的思想转变和文化教育,使他们顺利完成由村民到市民的转变也显得尤为重要。

3 国内城中村研究的特点及趋势

3.1 研究特点

(1) 国内对于城中村的研究处于探索阶段,文献虽然大多集中在城中村的改造研究上,但对于城中村的概念、特征、产生问题等都会涉及,因此关于城中村的表面问题的研究比较透彻。而针对城中村的某些关键问题,如城中村的土地利用、改造后外来人口如何安置、村民如何向市民转变、关于城中村改造的法律法规等问题进行深入探讨的研究显得比较缺乏。

(2) 在对城中村改造的研究上,文献主要集中在针对城中村改造的普遍问题和相应对策的研究,以及针对具体城中村改造问题和对策的研究上,前者的研究结果不是太笼统就是缺乏可操作性,而后者的研究结果又

具有极强的地域性,很难进行推广应用。

(3) 新模式新方法在城中村改造中应用研究比较少,大部分研究都是从城中村的形成、发展的空间分析、土地利用规划、利益分配和产权归属分析等常规的角度出发,针对具体问题,采用传统的方法进行解决。

(4) 公众参与和社会调查的方法逐渐在研究中得到重视。公众参与是社会发展的—种趋势,社会调查是获取真实研究资料的基础。

3.2 研究趋势

(1) 系统研究和专项研究同时进行^[42]。随着我国城市建设的稳步推进,国内城市的更新问题普遍都会涉及到城中村的改造问题,今后的研究将会出现对于国内城中村总体特点和改造策略的系统研究,以及针对城中村诸如拆迁安置、利益分配机制、外来人口等具体问题专项研究同时进行的趋势。

(2) 研究中引入其他学科的先进方法和技术。在以前的城中村改造的研究和实践过程中,已经发现单纯应用某种学科的方法和技术是行不通或者改造效果不理想,因为城中村问题涉及到地理、文化传统、经济、城市规划等诸方面的问题。因此在今后的研究中,应该综合多种学科的先进技术和方法。

(3) 关于城中村改造的政策法规研究。城中村改造与否、什么时候改造、改造成什么模式等等都处在不断的探索之中,但是现实的改造城中村的步伐又在不断的迈进,和城中村改造相配套的相关法规和政策都还不甚成熟,因此在今后的研究中,关于城中村改造的政策法规的研究应是重点。

(4) 外来人口因素在城中村改造

中的重要性研究。在专项研究中,关于外来人口因素在城中村改造中的重要性研究将会十分重要。之前的研究对于城中村租住的外来人口对城中村改造的影响以及改造后这部分外来人口居住问题的重要性考虑不足,以致有些城中村改造带来很多城市发展的隐患。因此,在今后的研究中,必须对这个问题加以重视。

结语

国内关于城中村的研究目前还停留在针对城中村改造的层面上,在研究结论中列出的都是关于城中村带给城市发展的问题和必须尽快改造的理由。但是必须看到,并不是所有城市的城中村都需要改造,有些城市的城中村还有在很长一段时间内存在下去的必然性和合理性。对于城中村的研究也不能仅仅停留在城中的“农村”改造成“城市”的模式,应该结合目前国内对于城市发展模式的探索,因地制宜地研究对待城中村的政策法规,在是否改造、如何改造以及改造之后的问题等方面给予更多的关注。

参考文献:

- [1] 李增军,谢禄生.都市里的村庄现象[J].经济工作导刊,1995,(8).
- [2] 田莉.“都市里的乡村”现象评析——兼论乡村-城市转型期的矛盾协调发展[J].城市规划汇刊,1998,(5):54-56.
- [3] 敬东.“都市里的乡村”研究报告——经济发达地区城市中心区农村城市化进程的对策[J].城市规划,1999,23(9):8-12.
- [4] 蓝宇蕴.城中村:村落终结的最后一环[J].中国社会科学院研究生院学报,2001,(6):100-105.
- [5] 李钊.“城中村”改造途径的思考[J].安徽建筑,2001,(3):8-9.

- [6] 李晴, 常青. “城中村”改造试验——以珠海吉大村为例[J]. 城市规划, 2002, 24(11): 23-25.
- [7] 赵过渡, 郑慧华, 吴立鸿, 等. “城中村”社区治理体制研究——以广州市白云区柯子岭村为个案[J]. 国家行政学院学报, 2003, (3): 93-96.
- [8] 刘吉, 张沛. “城中村”问题分析与对策研究[J]. 西安建筑科技大学学报(自然科学版), 2003, (3): 243-247.
- [9] 韩潮峰. 我国“城中村”问题的研究[J]. 经济师, 2004, (1): 271.
- [10] 代堂平. 关注“城中村”问题[J]. 社会, 2002, (5): 44-46.
- [11] 谢志岩. 化解城市化进程中的“城中村”问题[J]. 特区理论与实践, 2003, (8): 35-37.
- [12] 翁志超. 浅论“城中村”的改造对策[J]. 商场现代化, 2004, (10): 41-42.
- [13] 张建明. 广州城中村研究[M]. 广州: 广东人民出版社, 2003.
- [14] 王如渊. 深圳特区城中村更新研究[M]. 北京: 中国人民大学出版社, 1996.
- [15] 陈怡, 潘蜀健. 广州城乡结合部管理问题及对策[J]. 城市问题, 1999, (5): 48-54.
- [16] 吴智刚, 周素红. 城中村改造: 政府、城市与村民利益的统一——以广州市文冲城中村为例[J]. 城市发展研究, 2005, (2): 48-53.
- [17] 李立勋. 广州城中村形成及改造机制研究[D]. 广州: 中山大学, 2001.
- [18] 李培林. 透视城中村——我研究“村落终结”的方法[J]. 思想战线, 2004, (1): 21-26.
- [19] 刘伟文. “城中村”的城市化特征及其问题分析[J]. 南方人口, 2003, 18(3): 29-32.
- [20] 吴英杰, 罗皓. “城中村”改造: 寻求城市发展与经济利益的协调[J]. 乡镇经济, 2004, (7): 33-35.
- [21] 廖俊平, 田一淋. PPP模式与城中村改造[J]. 城市开发, 2005, (3): 52-53.
- [22] 张成福, 王丽. “城中村”现象透视[J]. 经济论坛, 2004, (8): 142-143.
- [23] 郭艳华. 论改造城中村的现实途径[J]. 城市发展研究, 2002, (4): 39-42.
- [24] 杜杰. 都市里村庄的世纪抉择——关于深圳市罗湖区原农村城市化进程的调查报告[J]. 城市规划, 1999, 23(9): 15-17.
- [25] 刘中一, 刘中伟. 城中村改造的经济学思考[J]. 经济论坛, 2004, (2): 8-9.
- [26] 赵淑琴. 城中村改造应注意的七大问题——以石家庄为例[J]. 国土经济, 2003, (10): 28-30.
- [27] 郑子栋, 韩荡. 深圳城中村改造的困境[J]. 特区理论与实践, 2003, (11): 29-30.
- [28] 程家龙. 深圳特区城中村改造开发模式研究[J]. 城市规划汇刊, 2003, (3): 57-60.
- [29] 叶鹏, 徐晓燕, 汪路. 合肥城中村改造初探[J]. 建筑学报, 2004, (11): 23-26.
- [30] 王素云. 郑州市都市村庄改造策略之研究[J]. 河南商业高等专科学校学报, 2003, (4): 26-28.
- [31] 马广钦, 巴明廷. 城市化进程中的都市村庄改造和现代化建设——以郑州市为例[J]. 地域研究与开发, 2005, (2): 43-46.
- [32] 阎小培, 魏立华, 周锐波. 快速城市化地区城乡关系协调研究——以广州市“城中村”改造为例[J]. 城市规划, 2004, 28(3): 30-38.
- [33] 房庆方, 马向明, 宋劲松. 从广东看我国城市化进程中遇到的政策问题[J]. 城市规划, 1999, 23(9): 18-20.
- [34] 周森. 城中村改制改造的思路和对策[J]. 南方经济, 2002, (2): 57-59.
- [35] 王晓东, 刘金声. 对城中村改造的几点认识[J]. 城市规划, 2003, 27(11): 70-72.
- [36] 姜崇洲, 王彤. 试论促进产权明晰的规划管制改革——兼论“城中村”的改造[J]. 城市规划, 2002, 26(12): 33-39.
- [37] 卢苓霞, 王彦勋. 关于城中村改造的几点建议[J]. 经济论坛, 2004, (17): 145.
- [38] 游宏滔. 小城镇“城中村”规划相关问题的探索[J]. 城市规划, 2004, 28(9): 36-39.
- [39] 李志生. 关于城中村改造的问题[J]. 城市发展研究, 2002, (5): 56-58.
- [40] 翁志超. 浅论“城中村”的改造对策[J]. 商场现代化, 2004, (10): 41-42.
- [41] “城中村”问题课题组. “城中村”改制与改造的若干问题[J]. 南方经济, 2003, (4): 27-29.
- [42] 李俊夫. 城中村的改造[M]. 北京: 科学出版社, 2004.

摘要:

通过对国内近年来对于城中村和城中村改造的文献进行研究,总结了国内近年来城中村及其改造研究的特征和所发现的问题,并指出了今后城中村研究的趋势,并对相关问题进行了讨论。

关键词:

城中村; 城中村研究; 城中村改造

Abstract: With the gradual promotion of the urban construction of our country, the questions that the city village brings in the course of urban construction is shown especially out slowly in the city, increase year by year to the studies of city village and renovation of city village. This paper adopts to carrying on studies to documents of city village and renovation of city village in China in recent years, have drawn the characteristics and questions found of the studies on city village and renovation of city village in China in recent years, and has pointed out the trend which the city village studies in the future, and discuss about the relevant problems.

Key words: city village; studies of city village; renovation of city village