

访谈：深圳城市规划设计院院长谈“城中村”改造 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/615/2021_2022__E8_AE_BF_E8_B0_88_EF_BC_9A_E6_c57_615664.htm [访谈对象] 王富海

（市城市规划设计研究院院长） [本报记者] 冯杰 如果我们现在谈的改造只是改变“城中村”的形态，而“城中村”村民的生活模式不发生变化，社会保障、教育等长远问题不得到解决，村民对土地的经济和感情依恋依然未能割断，外来中低收入人口的廉租住宅依然缺失，这种改造肯定不能称其为成功。对于“城中村”如何加强管理、改善卫生、治安环境等问题，可尝试组建类似于“城市出租房屋者合作社”这样的组织。国际化城市应该是个多元、包容、能为多种不同的人群提供适合自己生活方式的城市。从某种程度上说，“城中村”为大量中低收入人口提供了廉租住宅，部分实现了我们的城市对这些人群的包容。解决村民社会保障等问题

记者：违反城市规划、土地利用效率低下、建筑品质不高、安全隐患严重、治安问题突出、公共配套设施严重不足深圳“城中村”面临的问题多多，改造的呼声日盛，而且“城中村”改造事关深圳建设国际化城市大局，您是怎样看待深圳“城中村”问题的？

王富海：深圳要建国际化城市必须解决好“城中村”问题。但“城中村”改造这项任务涉及面广、情况复杂，必须多方考虑、稳步推进。而“城中村”问题之所以形成如今“积重难返”的局面，既有客观原因，也与政府早期举措不得力直接相关。上个世纪90年代初期，政府一次性把特区内农民的户口都转成了城市户口。但政府在对这部分村民的就业培训和引导、社会保障等问题上留下诸多“尾巴

”。结果，这些村民尽管户口状态发生了变化，但社会地位、文化程度、生活模式等基本保持原样。只不过由原来的“种地”变成“种房子”而已。近10年来，特区经济的高速发展，吸引了大量外来人口，造成了房屋租赁市场的空前兴旺。各处“城中村”因其特有的地理位置、廉价的房租、简便的手续，成为众多外来中低收入人口租房的首选目标，已经形成了“村民违法建房公开或不公开的私房租赁市场村民收益外来人口居住定所”的深圳市第二房地产市场。出租私房成为村民的主要收入来源。这又与政府的住房政策主要考虑常住人口，在外来人口、尤其是外来中低收入人口居住问题的安排上“政府缺位”直接相关。结果出现了这部分人口的居住问题由“城中村”来消化的结局。如果我们现在谈的改造只是改变“城中村”的形态，而“城中村”村民的生活模式不发生变化，社会保障、教育等长远问题得不到解决，村民对土地的经济和感情依恋依然未能割断，外来中低收入人口的廉租住宅依然缺失，这种改造肯定不能称其为成功。

记者：对深圳的“城中村”改造，您比较赞同哪种模式？

王富海：我并不赞成用整齐划一的拆除重建模式对“城中村”进行改造，这也部分反映了政府在改造“城中村”中面临的两难境地。首先，建“城中村”中的私宅本身已花了钱，拆要花钱，重建又要花钱。拆多少？建多少？所有“城中村”都拆除重建，对房地产市场的冲击会有多大？谁来承担风险？是政府还是开发商，抑或是村民自己？此外，“城中村”完全拆除重建之后，谁来提供廉租房？这些问题都非常关键，值得仔细研究。贸然行事，怕有后患。尤其是“城中村”改造只有通过“占田占地”或者提高容积率的方式，对村民的

积极性才有推动。深圳本来可建设用地就少，再“占田占地”是不是浪费资源？此外，一旦提高容积率，现在村民的八、九层小楼拆完后都建成十几、二十层，对房地产市场的冲击力到底有多大？有统计说，全市单是村民的违法私房就有30万栋，包括那些已办手续的合法私房。若都要拆了重建的话，数量之庞大，可以想像。这笔账得好好地算清楚。据说，珠海曾经有段时间集中精力进行旧改，为防止冲击房地产市场，旧改期间，新增房地产用地一概不批。但如此一来，政府收入损失巨大，深圳似乎也不能按此思路行事。现在大家都在谈渔民村改造的成功，但渔民村的情况有自己的特殊之处，而且改造是在较高投入的基础上形成的结局。要想每个村都按整齐划一的思路改，非常难。市城市规划设计研究院曾帮一个村做了十几个改造方案，最后都没成，情况之复杂可见一斑。改造“城中村”，完全可以放开思路。蔡屋围新村在改造时就并没有走拆除重建的路子，只做了环境改造，做出了步行街。结果，环境改善了，楼价、房租也都升了。对于“城中村”如何加强管理、改善卫生、治安环境等问题，可尝试组建类似于“城市出租房屋者合作社”这样的组织。通过政府引导，把村民出租房屋，由个人的名义直接进入市场转为由一定的机构来进行组织。由这个机构制订一定的准入标准，在整体协调下，通过集体行为，来改造环境、整合资源、协调市场、平衡价格。把政府的管理和村民的自我管理结合在一起。总而言之，方法肯定不止一种。包容“城中村”并非无所作为

记者：您曾多次提到国际化城市也应是“多元”的城市。您是如何从“多元”这角度看待“城中村”问题的？

王富海：大家如今都在谈论深圳要建成一个

国际化城市，所以对作为“城市疮疤”的“城中村”进行彻底改造，这实际上反映了大多数人站在把深圳的城市环境进行“同构化”改造的立场上的思路。但国际化城市应该是个多元、包容、能为多种不同的人群提供适合自己生活方式的城市。从某种程度上说，“城中村”为大量中低收入人口提供了廉租住宅，部分实现了我们的城市对这些人群的包容。此外，也有人认为“城中村”的生活是更为“真实”的生活，左右邻居都互相认识，大家可以坐在一间门店前，一道看看电视、聊聊天，感觉很真实。如今的问题是我们如何去尊重、包容“城中村”这个客观实在？纽约肯定是个国际化的城市，那里也有存在大量问题的黑人区，可纽约市政府也并没有想去“消灭”黑人区。不过，我需要强调的是，尊重包容“城中村”并不意味着无所作为。对于那里的消防安全、环境治安等一系列问题，政府应该、也完全有可能做得更好。1 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com