

运城市城中村改造的问题与对策研究

——以岳坛村为例

赵晓蓉¹ 李艳红¹ 张仲伍²

1. 新疆师范大学 地理科学与旅游学院 新疆乌鲁木齐 830054 ;

2. 山西师范大学 地理科学学院 山西临汾 04100

[摘要]以新型城镇化为背景,以岳坛村城中村改造为研究对象,从岳坛村的现状及出现的人与社会、人与环境、人与自然的矛盾出发,利用问卷调查的方法,结合新型城镇化改造的办法,提出可参考和利用的措施。城中村处于城市发展用地范围,但是城中村形式进程大于实质进程,城中村的生活方式、成活习惯和思想观念与城市居民有很多差距,同时受到城乡二元体制的制约,城中村在改造中出现一系列问题,本文为岳坛村城中村改造小区域研究提出可行建议,拥有较大的实用价值。

[关键词]城中村;岳坛村;新型城镇化;村民

城市化是非农产业向城市集中,农村的人口向城镇和非农产业集聚,生活生产方式和城市文明向农村扩散的一种经济社会发展进程。改革开放以来,我国进入快速城市化时期,自上而下的城市扩展和自下而上的农村城市化同时进行着,深刻地改变了中国的区域空间结构^[1-3]。随着社会经济的发展和变化,城市化进程加快。为了缓解城市规模迅速扩张对用地的需求,越来越多的郊区村庄就归为城市用地,城市出现了大量的村落^[4-6]。在城市发展的影响与带动下,城乡转型明显,从居民生活方式、产业结构和建筑景观等方面都逐渐具备城市特色。然而,这些特性与真正的城市有很大的不同^[7-8]。由于城市人口、户籍、土地和行政管理等城市双重体制,它们并没有真正划分为城市建设管理。它们的发展特点是自发性,在景观建筑、社区管理、生活方式和生产方式等方面保留着浓浓的乡土居民气息,与城市有差别明显,从而显示出独特的地域现象^[8-9]。由于城中村村庄的差异性、问题的复杂性、特点的多元性,使得城中村改造难度比较大。在城市建设中,为了城市向宜居化方向发展,这些尖锐的矛盾成为理论界和大众关注的焦点。

1 研究方法与资料来源

通过对岳坛村各户村民的访谈和发放《岳坛村城中村改造意见的问卷调查》,以此来了解村民们对于城中村改造的看法和意见,本次问卷共发放100份,实际收回有效问卷100份,问卷回收率达到100%。在2017年发布《岳坛村城中村改造实施方案》到2018年岳坛村城中村一期工程实施这一期间,定期在村民信息公示栏收集相关资料,同时关注村民对这些信息的态度和看法;在村中的老年活动中心、文化广场、居民委员会等地点对10名村民进行随遇开发式的访谈。在2017年7月期间,参与到大学生暑期“三下乡”实践活动,在专业实践过程中,对岳坛村的各类用地面积进行了统计,并完成了一幅岳坛村道路地图,并对岳坛村改造前、改造中及改造规划进行分析对比。以上官方文本与村民的话语文本包括整理的新闻报道、访谈记录、照片等均作为研究提供了详实的资料。

2 研究区概况

岳坛村是典型的城中村,位于山西省运城市盐湖区姚孟办事处以南1km处,北达岳北街,南接华源街,西邻解放北路,东靠中银大道北延长线,人民北路贯通南北(如图1)。全村共8个居民小组,700余户人家,2000余口人,村中经济主要依靠观光农业、交通运输业和制鞋业等。



图1 岳坛村区位图

现在岳坛村城中村改造仍在进行中,改造工程分为一期和二期工程,岳坛村改造总面积778568.0744 m²,一期工程拆迁面积有247297.4280 m²,二期拆迁面积有276523.8595 m²(表1所示)。一期工程主要是开通人民北路,如图1所示,蓝色线为原来的人民北路,由于要联动发展,提高南北通达程度,连接岳坛北部的人民第一医院,因此要改造岳坛村,该工程为“运城市人民路北延长线工程”。人民北路全段北起北环路,南至滨湖路,是一条南北向的城市主干道。目前涑水街至老东街、后稷街至北环路已经通车,由于老东街至滨湖路高程差距大,横跨城中村和禁錮文物保护的原因,未能实施。现人民路北延工程全长0.8公里,南起涑水街,北至后稷街,跨越岳坛村,直通高铁站,使得城区北部实现交通循环。一期工程正在进展,而二期工程还未开动。目前,呈现出施工工地与居民居住地仅一墙之隔。

表1 岳坛村改造各类型面积情况

类型	面积(m ²)
一期拆迁面积	247297.4280
二期拆迁面积	276523.8595
道路面积	166789.4117
住房面积	360661.1530
公共基础设施面积	25117.5096
总面积	778568.0744

3 岳坛村城中村改造的问题分析

3.1 岳坛村村民对于城中村改造的态度分析

通过问卷调查,显示出被调查者对于城中村改造的态度,由于职业和学历水平的不同,对于其看法和态度表现出很大差异。其中大部分居民都认为应该保留部分有城市特色和历史价值的建筑物,21%的被调查者的态度是基本保留,进行适当整治。仍有少数人认为要全部拆除,重新规划建设。由于居民职业状况和文化水平的不同,则对城中村改造的看法则有很大差别。其中被调查者对于城中村改造持有保留态度的原因中,58%认为拆迁费不合理,而认为改造后,因为土地转化为国有的和认为拆迁后可能会增加租金的各占29%,认为拆迁后租金减少的村民最少(此处涉及的问卷题目均为多选题)。

在调查中,可以看出64%的村民愿意参加到城中村改造的决策中,说明大部分村民们愿意在决策中发挥作用,另外还有21%的村民视情况而定,说明一部分村民在相信政府相信村委会的同时,也坚决维护自己的权益;仅有8%村民对这件事情无所谓,7%的村民不愿意,这也说明,只有小部分的村民对这件事情漠不关心。

3.2 岳坛村村民对政府的意见

在调查中,74%的村民认为在改造前政府应该召开村干部会议,听取大家意见,因为改造并不是领导一个人的事情,这关乎老百姓的幸福安康、生产生活等民生问题,必须高度重视,要征求各方意见和建议,真正做到为老百姓办实事做好事。69%的村民认为政府应该公开补偿政策,让村民了解到真实可靠的政策信息。59%的村民认为政府应该明确改造计划,清楚自己的生活会发生什么样的变化。48%的村民认为应该开展宣传教育的活动,政府为大家普及一些法律知识和城市的发展规划。从这些可以看出,村民们都希望政府能够从各方面发挥作用,为老百姓解答疑难,为老百姓化解难题(此处涉及的问卷题目为多选题)。

通过调查发现,村民认为政府最需要在城中村中解决的问题是其住房安置问题,所占比例为80%,其次63%的村民认为政府应该解决的是补偿金的发放,认为应该解决改造后的就业保障和医疗养老保障的分别占到64%和61%,而认为村民身份转变的仅有27%。可以看出,住房、补偿金发放、就业、医疗及养老等问题是村民希望政府在改造中着重注意的(此处涉及的问卷题目为多选题)。

3.3 改造中最突出的问题

调查发现,47%的村民最关心的是拆迁补偿标准问题,拆迁后的居住条件、改造后的收入来源、就业问题、子女上学问题和户籍问题等,村民们关注的比较少,都在20%以下。这就说明,在改造过程中,政府所补偿给村民的补偿费用不合理。根据《运城市盐湖区北城、姚孟片区城中村改造房屋征收补偿方案》中提到,合法宅基地二层及二层以上的建筑,以合法宅基地面积的1.2倍计算,按照3700元/平方米的标准,给予货币补偿;三层及三层以上的建筑,考虑历史因素,三层、四层、五层分别以实际建筑面积1200元/平方米建安成本价的90%、70%、40%给予货币补偿,六层及以上不予补偿。但是根据运城市最近的房价新房最近已达到5000元/平方米、二手房4000元/平方米相比,不能达到同等条件置换的标准,相差甚远。所以村民最关心的是补偿标准问题,同时也可反映出村民为什么不愿意拆迁的一部分原因。

3.4 改造后对生活的影响

问卷调查显示81%的村民认为改造后生活更加美好,生活质量

比之前有所提高。而19%的村民认为改造后生活没有变的美好,这部分村民大多数居住在没有改造的另一半的二期工厂,因为在改造施工过程中空气质量下降,交通堵塞,路面破损,噪音污染等问题威胁着人们的生活,村民的生活质量不增反降。总体来说,改造还是利大于弊,大部分的人们都是比较满意,但仍有许多遗留问题和危害,需要进一步解决。

问卷调查显示村民对于卫生环境和房租费用满意度仅有10%,邻里关系满意度只有15%,治安问题满意度占到16%,在改造后对于房屋质量满意度达到35%,购物便利程度满意度达到48%,对于基础设施和交通出行满意度分别为59%和66%。说明,城中村给人民带来便利的交通、良好的基础设施和方便购物的同时,也带来很多治安、环境、邻里环境等生态和社会问题。

4 解决对策

4.1 发挥政府主导作用,提高法律意识,将法制观念渗透到城中村改造中。在改造中注重协调好发展、人民、环境的关系,补偿金确定的过程中,缺乏法律指导和监管机制。

4.2 坚持以人为本,推动城中村居民的市民化。城中村居民为改造过程中的核心。使城中村居民感受到政府的关怀,在制度上体现市民化;利用宣传手段,在潜移默化中提高城中村居民的道德素质;建立创客空间和创新创业基地;完善基础设施,建设文化娱乐场所。

4.3 坚持资源集约发展,提升城中村功能建设。制定集约化的土地资源利用策略,明确管理主体的职责,上级领导干部应加强对城中村的监管。

4.4 坚持保护环境,城中村改造走可持续发展道路。在施工现场遮盖防尘网,减少粉尘污染,避免造成二次污染;保留当地有意义的民风民俗。在自然和人文等方面,处理好人与环境、人与自然的协调健康可持续发展。

参考文献

- [1] 陈万磊. 昆明市城中村形成及改造初步研究[D]. 昆明理工大学,2005.
- [2] 邵任薇. 城中村改造中的政府角色扮演:安排者、监管者和协调者[J]. 城市发展研究,2010,17(12):125-128.
- [3] 陶海燕,周淑丽,卓莉. 城中村有序改造的群决策——以广州市城中村改造为例[J]. 地理研究,2014,33(07):1207-1216.
- [4] 王露.“城中村”改造的杭州模式[J]. 政策瞭望,2010(03):43-45.
- [5] 梁均平. 西安市城中村改造拆迁安置补偿办法比较研究[D]. 西北农林科技大学,2013.
- [6] 钟明. 成都市城中村改造探究[D]. 成都理工大学,2008.
- [7] 姚瑞军. 中国城市化进程与迁徙自由[D]. 天津师范大学,2008.
- [8] 刘莉. 杨凌城市化进程中的城中村问题研究[D]. 西安理工大学,2005.
- [9] 吴华丽. 文登市西铺头村旧村改造项目风险评价研究[D]. 中国海洋大学,2012.
- [10] 侯利. 传统土地使用制度下容积率对地价的影响[D]. 兰州大学,2006.
- [11] 《山西省运城盐湖区姚孟街道介绍》