# 关于推进 “城中村”改造的探索与思考

来源：网络 作者：梦里花开 更新时间：2024-08-26

*一、“城中村”：推进城市化发展中出现的现象 我省已经确定了提前基本实现现代化的战略目标，加快城市化进程是实现这一战略目标的必由之路，而“城中村”则是城市化进程快速推进当中出现的现象。 所谓“城中村”，是指改革开放以来，由于城市化快速推...*

一、“城中村”：推进城市化发展中出现的现象 我省已经确定了提前基本实现现代化的战略目标，加快城市化进程是实现这一战略目标的必由之路，而“城中村”则是城市化进程快速推进当中出现的现象。 所谓“城中村”，是指改革开放以来，由于城市化快速推进而把周边地区部分村落及其农用地一起纳入城市用地的范围，使大部分农用地的性质由集体所有制转化为全民所有制，而在征地过程中返还给乡村的用地和以前的村民住宅用地、自留山等则维持征地前的集体所有制性质不变，在维持征地前的集体所有制性质不变的土地上以居住功能为主、且深受城市影响的农村社区就被称为“城中村”。

近几年来，随着城市化建设进程的加快发展，城区范围不断扩大，原先城区周边的村庄，现在区域位置上已成为城区的组成部分，成为一道城市建设发展中的特殊景观——“城市里的村庄”。“城中村”在行政上已是城市的范畴，属于街道管理，但“城中村”仍然实行农村集体所有制和农村管理体制。

“城中村”农民的土地大部分已经被国家所征用，不再从事农业耕作，其经济来源主要依靠第

二、三产业及土地收益，生活方式也发生了根本的变化，已不再是传统意义上的农民。

二、“城中村”存在的问题 “城中村”是发展中出现的现象，也给城市发展提供了宝贵的空间，但是，“城中村”也存在着诸多的问题。这些问题主要表现在以下几个方面：

1、土地利用粗放，土地资产流失 由于“城中村”缺乏统一的规划和管理，造成土地利用率和产出率低下，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，土地利用十分粗放。同时，“城中村”的土地区位条件相对优越，土地的产权又属于村集体所有，这样，优越的区位条件和相对于城市低廉的土地价格，使“城中村”中不规范的房地产二级市场特别活跃，导致由于规划和基础设施改善而使土地升值的部分国有土地资产的流失。

2、管理体制不顺，管理难度较大 “城中村”周围已经被城市社区所包围，而“城中村”是一种特殊类型的社区，它既像城市又像农村，既不是城市又不是农村。从管理体制上考察，城市社区的管理体制与农村社区的管理体制有较大的区别，它们在“城中村”形成矛盾和冲突，有时又会出现管理上的“真空”，“城中村”的性质使城市管理部门管不到，街道、村、镇管理又不力。

这样，村集体组织和村民受利益的驱动，乱搭乱建成风，违法违章用地十分普遍，住宅用地严重超标。

3、人口构成多元，社会治安堪忧 “城中村”的人口构成十分复杂，并不是以前所认为的城乡二元结构。据调查，“城中村”的人口主要由以下几个方面构成：首先是当地的原有“村民”（部分村民的户籍实际上已经成为市民），其次是租用“城中村”村民住宅的城区市民，第三是来自外地、职业构成十分复杂的外来人口。

特别应当指出的是，由于租金低廉，“城中村”容易吸引外来人口，出租房中聚居了大量缺乏有效管理且职业构成和宗教信仰十分复杂的人员，因此可能成为滋生“黄\*毒”的温床和违法事件发生的策源地，这种状况的存在制约着城市的健康发展。

4、公共设施缺乏，环境问题严重 “城中村”的基础设施是与原来低密度的建筑和低密度的人口相适应的，现在由于部分市民和大量外来人口的入住，小企业的开办，使给水、排水、道路、交通、电力、邮电通讯等基础设施严重不足，超负荷运转，导致污水横溢，垃圾乱倒、蚊蝇丛生，空气质量较差。缺乏统一规划的凌乱建筑，形成不了统一连续的街景立面，视觉作用，用干部、党员的模范行动，调动群众参与“城中村”改造的积极性。

3、“城中村”改造，必须与加强城市社区建设相结合。撤村建居后，农民变成了居民，成为城市社区的一员，要针对农民变成市民这类人群的特点，最大限度地发挥社区管理和服务的功能。

通过大力开展社区文化、社区教育、社区服务等工作，从思想观念、行为方式、社区管理方面彻底把“城中村”居民的传统农村生活方式转变为现代化城市生活方式，使“城中村”居民彻底告别旧有的生活方式，走进现代城市文明社区，成为真正的城市人。

4、“城中村”改造，必须处理好集体土地的关系，并对集体资产进行改制。撤村建居后，农村集体土地原则上应依法征用，转为国有。

转为国有后的土地所有权归国家，在国家未实施城市建设前，可区别不同情况进行处理。政府对此必须出台具体的实施办法。

农村集体资产去留和经营中涉及到村民切身利益的大事，建议通过税费政策和土地升值收益的调节使集体资产实现普遍增值，再将村的集体资产组建为社会化股份公司。在改制工作中，还要正确处理国家、集体和个人的关系，在留足必要的集体公共积累外，按人口、劳动年限将股份尽可能量化到个人，从而壮大和优化原有的集体资产，解决“城中村”农民转为城市居民的后顾之忧。

5、“城中村”改造，必须实行政府调控与市场运作相结合的手段。“城中村”改造是推进城市化的大事，也是城市化进程中的一件难事。

这其中既有做群众思想工作的难度，又有实行政策补偿的难度，还有成本投入的难度。只有把政府调控与市场运作相结合才能解开这一难题。

如资金运作，单靠某一方面的投入是不够的，必须多元化融资，除可采取群众集资一部分，银行贷款一部分，政府补助一部分外，要用优惠政策激起投资者的投资兴趣，以此吸收大量的民间资本，从根本上解决建房资金缺口的困难。通过市场运作，收到好的经济效益。

本文档由站牛网zhann.net收集整理，更多优质范文文档请移步zhann.net站内查找