

关注郑州城中村改造(下)

房客迁出城,三环外兴起新的“城中村”

城中村改造·影响

城内拆迁,激活城外租房市场

房租快速上涨

早在西关虎屯拆迁时,河南省社科院一位教授就曾预言说,大量房客从市区内城中村外迁,势必在城市的外围形成新的“城中村”,会使拆迁陷入循环状态。如今,这种拆迁带来的“怪”现象正在城市的外围不断上演着。

“很多村民家的房子是那种单调的大户型,根本没想着出租。后来不断有人来找房子,村民才开始把房子外租。”西石羊寺村的一位村民告诉记者,这不,现在有条件的村民开始建出租房,都建成标间或一室一厅。她指着自家的房子说:“这个四层楼是今年7月份才建成的,9月初刚涨过一次房租,标间由原来的120元涨到180元,这就都已经没有一间空房了。”

村民大力加盖出租房

从西石羊寺村向西,是杏树湾村。“我这儿没有房了。我大儿子家刚盖了新房,可漂亮了,好像还有一个标准间,每月180元。”杏树湾村的老郑非常热情地领着记者去他大儿子家。在老郑儿子家旁边,建筑工人正在忙着建造一幢更高的房子。老郑说,他儿子家的房大部分是标间和一室一厅,现在租户多,准备在在大门上安一自动感应锁,每个房客一张感应开锁卡,深夜回来也不会影响他人休息。在这些新建的房子里,厨卫水电,电视电脑电话线一应俱全,有的房东还给房客配备了崭新的大床及简单家具。

除了新建出租房外,在东石羊寺村,更多的村民是



昨天上午,一位市民从某房产中介的二手房信息公告栏前走过。城中村改造使二手房交易价格和租房房租一路上涨。

在原有的两层楼房上又接出两三层来,户型设计也一改往日又长又大的样子,而是小间小室,厨卫齐全。

“城中村经济”正在环外悄然兴起

吃穿用,租房户觉得不方便

“最不习惯的是,这儿的風味小吃太少了,就是生活用品也多是地摊货。”中专毕业的小米今年20岁,她说小岗刘拆迁后,她和几个女同事现租住在东石羊寺村一户村民家里。一到晚上八九点钟,整个村子都黑乎乎的,而且小吃太少,无非是些面条、饺子,根本吃不到过瘾的麻辣串等風味小吃。现在好了一点了,有的饭店开始增加米线、麻辣烫了。

记者在西石羊寺村、杏树湾村、东石羊寺村等地走访时发现,这里的果蔬菜摊只是随便摆在村口的十来家散户;所谓的商业,就是租个

门面房,把东西满满地从店里摆到店外,商品上都落满了灰尘;小吃店也多集中在村口,多是大盘鸡、各种面食,好一点的会有家常小炒;到处可见的烧饼摊不介意地支在沙土堆旁,烧饼的汉子衣服上沾满了油渍和烟灰。

新的“城中村经济”正在悄然兴起

“我这几天一直在西环附近几个村里转,就是想看看能做什么生意。”来自南阳的一名小伙子说,他原来是做臭豆腐生意的,这些食品很受年轻女孩的欢迎,不知道在这些地方有没有市场。

在市内繁华的城中村里,串串香、关东煮、臭豆腐、

炸鲜奶、狼牙土豆、糖葫芦之类的小吃,很受年轻人的欢迎。而美容店、美发店、化妆品店、网吧、饰品店等更是年轻人爱去的地方。

有需求的地方就会有市场。可以想见,不久的将来,这些小商贩、小商店在三环以外的村庄很快就会盛行,形成新的城中村经济圈。

“这条街是西石羊寺村和杏树湾村主要的出路,这几个月来都很热闹,人住得多了。”已从市里退休的老郑说,他最大的希望是能够赶快开通进他们村的公交车,“方便村民也方便租房客。否则人们要步行一公里到西环道上才能坐上公交车。”

外来务工者远离市区,市民有点不适应

网友提出,外来务工人员离开,市内许多工作无人做

现在市内只有几十个城中村正在拆迁改造,已造成了郑州市各类房屋租金上涨,大多外来务工人员不得不搬到三环以外的农村。按照市政府规划,3年里三环以内的110多个城中村都要改造,届时,超过100万人的租房大军将向何处去?

记者在采访中发发现,三环以外的村庄已成为外来务工人员新的去处,这里的村民也正在大兴土木,接待越来越多的租房者,房租也在不断上涨。3年以后,这些村庄也许容纳不了更多进城讨生活的人,会有一批外来人员离开郑州。

如果大量外来人员离开郑州,将给郑州和市民带来什么影响?有网友在论坛上提出疑问后这样回答:城市

里的许多工作无人去做,房价、房租更高,物价更高。

市民感到不方便,买面条得跑二里地

事实上,现在居住在城中村周边的市民已经感觉到了不便。颍河路92号院与即将拆迁的大岗刘村一墙之隔。家住这里的陈先生习惯晚上去村里买湿面条。10月上旬的一天,他下了班照例去买面条和青菜,结果他常光顾的四川面条店关门了,而且旁边的小商店大多关了门。“村里要拆迁,做生意的人都搬走了。我们现在买盒烟都要跑到村外的马路上。”一位市民这样告诉陈先生。“以前也不觉得,现在让我跑到伏牛路菜市场或者更远的汝河路世纪联华买点面条,还真是不方便,最近的也有二里地吧。”陈先生说。

居住在中原医院后面家

属院的老人们最舍不得的是在大岗刘开了10年裁缝店的孙女士。“我们年纪大了,买的衣服穿着不合身,就她做的衣服最好,平时拉锁坏了、衣服破了口都会找她修。所以我来记下她的电话,说不定以后还能找她做衣服。”一位专门跑来要电话的阿姨这样说。仍没找到合适门面房的孙女士也不愿离开,因为这里客源稳定,房租也便宜,“最主要的是儿子在外国语小学上学,接送都方便。我这是小本生意,也只能租在城中村的小街道里。”

一位商业人士不无担心地说,许多打工者收入低,他们因为租不起房而流出郑州的情况会逐渐增多。“从长远来看,郑州市区内的饭店及商店的服务人员会比较紧俏,用工成本会增加,随之而来的一个问题是饭菜和商品价格的提升。”

城中村改造·看法

社会学专家:城中村改造要力争避免财富浪费

所以有社会学专家提出了这样的观点,城中村改造要力争从“三满意”到“四满意”,即政府满意、开发商满意和居民满意这三条外,再加一个“新市民”满意。省社科院副院长刘道兴将租住在城中村的农民工和大中专毕业生称为“新市民”。他说,这个群体工资收入低,买不起商品房,如果城中村拆得快了,这批人中就会有很大一部分被迫离开。那么不但郑州市民的生活受到了影响,对郑州市的经济发展也是一个损失。

“我们怎么样才能跳出不可持续的循环,争取在今后10年、20年以后不再大量改造城中村?”刘道兴在一次城中村拆迁会议上提出这样的问题。他说,现在郑州市的郊区正在进行一场城中村建设的风暴,到处都是盖房。但是,三五年之后城区发展到那里后又被拆为碎砖瓦砾,这是财富的极大浪费。刘道兴建议,环内的城中村拆迁前,最好先把郊区、城市周围有可能将来再成为城中村的这些村庄,先用城市化的理念规划好、建设好,而不再形成新的“城中村”。

城中村改造·对策

郑州将增建小户型和廉租房安置外来务工者

“郑州市城中村改造将增建小户型并在郊区大量建设廉租房以解决租房难”,这是省会各家媒体10月30日都重点报道的消息。这对于租房者来说无疑是最大的利好。

报道称,市政府决定从以下几方面妥善安置农民工住房问题。一是鼓励各区政府和公共住宅集团,在三环附近和城市郊区大量建设廉租房,市政府在土地、收费等方面给予优惠政策。二是在村民拆迁安置房中,除村民自住房屋外,其他出租房主要规划建设小户型、酒店标间式房屋,方便留郑大中专毕业生、高收入农民工等群体租住;城中村开发用房中,也要大量规划小户型房屋,方便留郑大中专毕业生、高收入农民工等群体购买。三是对城中村和城市郊区违法建设查处中,对符合规划、可以保留的房屋,政府依法没收后,用做廉租房,对农民工等特殊群体出租。

广州:分期分批,按不同类型逐步改造

城中村类型:A类,完全没有农用地的农村,且已经被城市包围;B类,有少量农用地的农村和处于城市近期重点建设区域的农村;C类,有较多农用地的农村和近期不列入重点建设区域的农村。A类和B类“城中村”是前期改造重点。

改造策略:采取“一村一策”的办法,“先行试点、积极稳妥”地逐步在全市范围内开展。

西安:保障措施紧紧跟随

就业:明确提出把居民就业统一纳入城市就业范围,因城中村改造而增加的就业岗位,优先用于安排原村民。

社保:原村民依法参加社会保险。由政府、改制后的新经济组织和原村民个人按照比例承担。城中村改制后,符合享受城市居民最低生活保障条件的原村民,享受最低生活保障待遇。

城中村改造·他山之石