



如今,城中村改造工程在郑州火热进行,城中村改造由于涉及政府、村民以及开发商三方的利益,关系到整个城市的发展、规划与扩张,因此显得意义非凡。对于城中村改造的主要参与者开发商来讲,由于城中村改造的特殊性、复杂性,改造过程中遇到的问题值得关注与探讨。 晚报记者 唐莉

城中村「化蝶」之路系列报道之观点

一轮造城者的对话



申仕禄



王洁



温连斌



李记

十分看好改造前景

郑州长城房屋开发集团董事长 申仕禄

之所以会出现城中村现象,申仕禄认为从整体上看主要有四个原因:经济、政策、体制以及农民工进城潮。

“近年来,一些村民和居民为了收取房租,建造了大量的违章建筑。同时,伴着城市不断扩张,一些区域由于发展不均衡、管理不规范遗留了很多发展和管理‘死角’。此外,土地管理混乱导

致对被圈入城市的农民无法管理,他们随意建廉租房;最后就是农民工进城潮,大量外来务工人员需求大量的廉价住所,而‘城中村’房屋成本低符合这个需求。”申仕禄说,“从2003年开始参与城中村改造至今,长城集团的城中村改造项目有的已经开工,但土地证和容积率问题一直阻碍着改造的进行,很多手续不知道往哪个部

门办理,今年6月份新颁布的103号文算是救了急,最起码知道该怎么办了。”

他认为,要做好城中村的改造工作,必须要使政府、开发商、村民三方满意,这才算是改造成功。虽然城中村改造过程中会出现不少的麻烦、纠纷,但申仕禄表示,他十分看好城中村的改造前景,公司的下一个项目依然是城中村改造。

既能“淘沙洗金”,也促强强联合

郑州未来远大置业有限公司营销总监 王洁

“就目前郑州的房地产开发进程来看,原有的老工业基地、旧厂区可开发用地已经非常有限,目前的大部分可开发土地都是城中村。”王洁说,“现在随着郑州有关城中村改造的政策不断出台,城中村改造将会越来越秩序化、严格化。政策不断出台,一方面有利于明确城中村改造的具体

操作手法,另一方面也加大了开发商的开发风险。城中村改造本身就具有一定的复杂性,前期介入需要与村民协商谈判、安置补偿、拆迁等,这些都需要一定的资金在背后支持。特别是现在国土资源部新出台了‘39号令’,开发商没有足够的资金将很难进行项目开发,这一方面有利于‘淘沙洗

金’,另一方面也会促进开发商强强联合。”

此外,王洁强调,城中村改造还要注意将来的定位。由于城中村改造项目不断增多,且都在朝着城市综合体的模式发展,同质化现象已经凸显,大量的供应未必一定会完全被消化,因此,城中村改造一定要给自己定好位,找好方向。

应该有一个合理的缓冲期

河南宏益华房地产开发有限公司营销总监 温连斌

谈起城中村改造,温连斌认为,应该区别对待103号文规定的1:2的安置开发比例,对于部分没有违章加盖的可以这样操作,但像有些城中村违章搭盖严重,如果也按照1:2的开发比例执行,这就存在一定的困难。

在温连斌看来,由于城中村原本就千差万别,政府原来也本着“一村一策”的原则进行改造,“一村一策”的效果有目共睹,可说是政府、村民、企业三赢。现在突然来个“一刀切”,这在实际执

行过程中肯定会存在盲点,所以应有一个合理的缓冲期。

温连斌继续说道:“城中村改造可以说是困难重重,不仅拆迁过程所遇到的困难难以预料,而且开发周期比一般的房地产项目长,开发成本也高,占用资金量大。新规触动了先期介入城中村改造的开发商的合理利益,开发商前期已经投入了大量人力、物力和财力,很多投入还属于隐性成本,难以量化,一旦整理出来进行土地招拍挂,有可能为他人做

了嫁衣。”他担心,开发商将失去合理的利润空间,导致没有参与改造的开发商对城中村望而却步,已经参与改造的开发商会考虑及时退出,无法及时抽身的开发商积极性不高。这不仅影响整个城市的城市化进程,还将进一步推动房价上涨,甚至还有可能引发一系列的社会问题。所以,温连斌建议政府在实际操作过程中应该起到平衡、引导的作用,引导性地执行103号文件,力求三方利益均衡。

城中村改造是“有钱人的游戏”

宏光奥林匹克置业有限公司推广部经理 李记

在城中村改造的问题上,开发商大都提到了郑州市政府最近出台的103号文件。对该文件,李记表示,政府制定的政策必须严格执行,这毫无疑问。但是,虽然103号文规定了开发商的安置开发比为1:2,此比例应该与容积率结合在一起考虑,可实际情况是容积率都会相对低一些。

李记说:“以前城中村改造刚起步,各项法规政策制定得不大明朗,大家都在‘摸着石头过河’,政

府在这个过程中也会给予很多优惠,现在在原有的基础上已有了很大的发展,制度也越来越严格。11月1日起实施的国土资源部第39号令规定:未缴清全部土地出让价款,不得发放土地证,也不得按出让价款缴纳比例分割发放土地证,此举意味着开发商必须得有一定的资金在背后做支撑。对于城中村改造工程来说,由于问题比较多,过程复杂,更需要大量的资金做支撑,因此有人说城中村改造是‘有

钱人的游戏’不无道理。”

最后,李记向记者介绍说,城中村改造是政府、开发商、村民三方参与的过程,因此三方应该在互相考虑对方利益的基础上寻求一种利益平衡。宏光奥林匹克现在进行的这个项目仅仅用了一个月就基本完成了所有拆迁工作,这一拆迁速度在整个业内都是相当震撼的,这主要就是因为前期工作做得比较到位,所以整个过程非常顺利。



也许城中村将要化茧成蝶,但是他们知道,他们要走一条属于自己的特色之路;也许城中村改造之路坎坷,但是他们知道,村民、政府、开发商三方满意才是真的成功。

避免同质,找准定位;执行困难,需要缓冲;淘沙洗金,强强联合;化解担忧,平衡引导……体现城市的区域文化,承载城市记忆;文化

与建筑相融合,建筑才能根深蒂固。虽然“摸着石头过河”,但他们会为市民提供可以共享的公共空间,实现城市的和谐升级,这是他们的共同心愿。

“冰”点解析



本版主持 梁冰