



城中村“化蝶”之路系列报道 之 现象

一场城市改造的热潮

“20多年前,小岗刘还是地地道道的农村,家家户户都在深沟丘陵上耕地种田。现在,小岗刘刚刚过完了最后一个庙会,拆迁改造了,村里的人差不多都快搬完了。过不了多久,估计没人能看得出来这里曾经是城中村。”在正处于拆迁施工阶段,到处一片建筑垃圾的小岗刘村,70多岁的刘大伯感慨地告诉记者,他这次是“回来瞧瞧咋样了”。“不是我不感慨,而是这城市实在变化快。”今年国庆节刚过,中原区小岗刘5个自然村的村口都贴上了拆迁动员令,目前村民的拆迁工作已基本完成,不久,一座大型现代化社区将在这片废墟之上拔地而起。

不仅仅是小岗刘村的村民,今后,将有超过30万以上的郑州人感受到这股城中村改造的热浪。

晚报记者 陈燕

143个城中村,即将“旧貌换新颜”

最近,河南省城市发展与管理工作会议召开,达成两项重要议程:5年后,郑州市建成区面积将达到380平方公里,容纳420万人口,超过400万人口的广州市。同时,政府要求,未来5年,郑州市要把力气用到“城中村”治理和老城改造上,在盘活现有闲置土地资源上多下工夫。

数据显示,自2005年下

半年以来,郑州市每个月都有1到2个城中村开工拆迁。今年以来,郑州城中村改造步伐明显加快。8月,市政府下发《进一步规范城中村改造的若干规定》(即103号文),这是郑州首次以市政府名义出台的城中村改造政策。按照市政府要求,郑州市282平方公里建成区内的143个城中村,都要有步骤地进行改造。这些待改造的城

城中村改造,“骨头硬”也要啃

“原来租房住的那个城中村拆迁改造了,我只好重新搬家找房子,新找的房子距离市内远了很多,可是,我还是希望城中村的改造快些,再快些!因为土地供应量大了,房子的成本低了,房价就有可能降,或者至少不会像现在这样涨得飞快,这样,到时候我就可以不用再租房,而是买一套适合自己的商品房了。”在科技市场上,但是城中村改造中的难题还是不少。”一位房地产行业人士面对城中村改造这一采访问题,眉头紧锁。

成本高、时间长、资金量大是多数开发商心目中的最大难题。据了解,按照相

源无疑是块极具诱惑力的“大蛋糕”,只是,这块蛋糕好“吃”不好“吃”,房地产开发商们各有各的表情,他们有期待,也有犹豫。

“这两年,国家的各项宏观调控政策不断出台,土地供应越来越紧张,地价一个劲儿地往上涨,郑州几乎每个月都会出现一个新‘地王’。城中村改造之后,的确可以获得大量的土地,但是城中村改造中的难题还是不少。”一位房地产行业人士面对城中村改造这一采访问题,眉头紧锁。

成本高、时间长、资金量大是多数开发商心目中的最大难题。据了解,按照相

被纳入最新一批城中村改造计划的有:小杜庄、小李庄、白庙、刘南岗、芦荆庄、佛岗村、孙八寨、焦家门村、王庄村、聂庄村、岗杜村、菜王村等城中村。

中村,涉及10万亩土地,30万常住人口。而被纳入最新一批城中村改造计划的有:小杜庄、小李庄、白庙、刘南岗、芦荆庄、佛岗村、孙八寨、焦家门村、王庄村、聂庄村、岗杜村、菜王村等城中村。

在目前郑州的城中村改造进程中,不少的“榜样”、“明星”相继涌现,如西史赵村拆迁后“普罗旺世”、燕庄改造之后的“曼哈顿广场”、

西关虎屯之后的“郑州国贸中心”……拆迁之后,无不是光鲜照人,名动一方。

“心里不舍得啊,世世代代几辈子住惯了的村子,现在说拆迁就拆迁了。不过这是城市的大趋势,挡不住啊。听说以后这里要建高楼,建大商场,我们回迁以后,生活条件肯定要比以前好得多啦!”站在小岗刘的村口,刘大伯既有眷恋,又有期盼。

这样难得的土地资源无疑是块极具诱惑力的“大蛋糕”,只是,这块蛋糕好“吃”不好“吃”,房地产开发商们各有各的表情,他们有期待,也有犹豫。

的开发商只能冷眼旁观。

但是,也有开发商对此持不同看法。长城房屋开发集团的掌门人申仕禄就曾公开表示:“十分看好城中村的改造前景。”除了占地1000亩,计划投资25亿的中原区岗坡村等5个村的城中村改造外,长城集团还在二七区同期进行着城中村的改造项目工程,目前已成为郑州开发城中村体量最大的一家地产开发企业。

申仕禄认为,城中村改造给房地产商提供了商机,一方面许多土地被清理成“熟地”,政府投资建设公共基础设施,降低了开发商进入的门槛;另一方面,大量被

据了解,城中村改造对城市面貌的改善作用是极其巨大的,而且几乎无须动用政府资金。以西区的岗坡村改造为例,沿秦岭路一线5个城中村现有危旧房80万平方米,1580多亩土地。一旦拆迁,可建设180万平方米新楼房,5000多户居民将从农民身份转换为城市居民,整个西区的城市面貌都将大为改观。

拆迁安置的居民需要重新购房,又为市场提供了充足稳定的需求。此外,城中村改造前期投资低,可采用流动发展模式,大大减轻了开发商的资金链紧张等问题。

从中央到地方,全力鼓励开发商进入城中村的拆迁改造。而近年来的一些现象也表明,由于补偿到位,不少城中村中的村民也开始积极补偿款后,短短几天时间就购买了七八十辆小轿车,成为附近城中村街谈巷议的热点话题。

城中村“化蝶”之路系列报道 之 问题

一场地产大佬的游戏

今年下半年,郑州两场对城中村的拍卖会竟遭遇冷遇,竞拍企业寥寥。而不久前,郑州市出台的103号文件,则对参与城中村改造的开发商提出了更高的要求,在这种情况下,业内人士纷纷质疑:城中村改造,已成为了地产“大佬”的游戏?

晚报记者 袁瑞清 王亚萍 通讯员 李春雨

两次拍卖会遭遇冷场

一改去年开发商蜂拥而上竞拍“地王”的热烈,竞拍企业寥寥无几。

两个月前,郑州市惠济区小杜庄城中村改造土地公开挂牌出让,尽管能容纳200多人的拍卖大厅座无虚席,但意外的是,此次拍卖遭到了郑州本土开发商的冷待。从主持人宣布“开始”到“成交”,整个拍卖过程不到3分钟,是土地公开拍卖时间最短的一次。3家参与竞拍的企业,只有徐州市怡丰

贸易有限公司一家外地企业在现场出价。最终,该公司以3.71亿元,取得了小杜庄约127.9亩土地的使用权,每亩约合290.1万元。

这种情况并不是特例。11月初,惠济区南阳寨村城中村改造用地公开挂牌出让,这也是郑州市第二次对城中村改造用地进行的公开挂牌出让。与“第一拍”

一样,“第二拍”同样遭到冷场,有关工作人员称,到土地挂牌报价时间截至时,仅有河南利海房地产开发有限公司参与报价,最终,该公司以4.64亿元取得了南阳寨村约239.3亩土地的使用权,每亩约合193.9万元。

这两期拍卖仅有寥寥几家开发商参与,完全一改去年开发商蜂拥而上竞

拍“地王”的热烈。然而从南阳寨每亩193.9万元的土地价格来看,与新地王每亩450万元的价格还有相当差距。那么在土地价值稀缺,城中村改造成为开发商新商机的现在,土地拍卖缘何出现“冷场”?难道真的是开发商洗牌激烈,城中村改造、开发成为大佬的游戏?

已得城中村土地也得招拍挂

拍卖会现场参与竞价的开发商少,多的是看热闹。的。“103号文件,城中村改造新规定的出台,抬高了开发商进入城中村改造的门槛,资金和实力不够突出,想改造一个项目是难上加难。”有业内人士分析其中原因。

今年6月,郑州市人民政府正式下发了《进一步规范城中村改造的若干规定》,又被称为103号文件,文件规定城中村改造

的安置开发比为1:2,即城中村改造中开发的建筑总量,1/3用于村民安置,2/3用于商品房开发。安置开发比的一刀切让开发商有些措手不及,而真正让他们情绪激动的还是安置房和规定安置开发比以内的开发商品房用地将采取招拍挂方式出让。

“安置开发外的土地由原来的协议出让,转而引入招拍挂机制,让我们本来是冲着城中村土地才欣然接

走上了招拍挂之路的城中村改造,棘手的问题相对较多,非大佬级开发商难以驾驭。

手改造的开发商的利益置于何处?”一位开发商说。

前段时间,政府领导视察了岗杜等一批城中村改造项目,视察现场,项目负责人也急切地询问项目该怎么办,“前期拆迁、安置已经付出了大量的资金、人力、物力,现在又引入招拍挂,资金成了问题。”

尽管有诸多人士认为该文件的出台略显“冷酷”,但是开发过程中也只能依新规实施。“城中

村改造是房地产的新商机,但从眼下来看这是一块并不好啃的“骨头”,现在存在一批政府为加快郑州城市发展而引入的企业,他们已经前期深入介入,他们也都不好介入。”一位不愿意透露姓名的开发商说,“但是,已经走上了招拍挂之路的房地产企业,勉励的城中村改造问题也相对较多,非大佬级开发商难以驾驭。”



“冰”点解析



本版主持 梁冰

虽然城中村被冠以城市“肿瘤”之名,抑或被认为是城市发展之痛;虽然这里污水横流、垃圾满地、无序混乱,但是,不可否认,城中村曾长期充当着城市“廉租房”的角色,担负着“廉租房”的功能,为大量以外来务工者为主的低收入人群解决了住房难的问题。

所谓旧的不去,新的不来。在推进城市化进程的过程中,城中村改造是必然要经历的阵痛,也是城市发展的必然选择。

城中村拆迁带来的大量土地资源,到底是一块诱人的蛋糕,还是一个难啃的骨头,开发商各有各的说法。只是,这肯定是“有钱人”才能玩得起的游戏,大量的新城将要出现,大量的建筑综合体将被推向市场,房价是涨是降,谁又说得清楚。只是,我们知道,城市又将多出一道道靓丽的风景。

■相关链接

管城区刘南岗村
中州大道东、南三环北、岗东路西、金岱路南、紫东路两侧
总用地500376平方米

金水区白庙村
东风路南、文化路东、白庙路北、文博东路西、文博西路两侧,由

两块地组成
总用地216938.2平方米

金水区任砦
红旗路北、黄河北街东
总用地50196.8平方米

金水区王庄
燕风路东、中州大道西、郑汴

路南、世纪欢乐园北
总用地328140.99平方米

金水区小杜庄
农业路南、天明路西
总用地85236.8平方米

金水区岗杜村
海豫南街南,卫生路西,南阳路

东,优胜北路两侧,由三块地组成
总用地面积51536.1平方米

金水区西关虎屯
郑州市花园路以西、经五路以东、农业路以南、丰产路以北

总用地面积45466平方米

金水区燕庄
未来路与金水路交会处
总用地面积193998平方米

二七区小李庄
淮河路以南、航海路以北、昆

总用地327436平方米

■相关链接

二七区佛岗
京广路以东、冯庄路以西、端午路以南、南屏路以北
总用地1063133.7平方米

二七区菜王村
中原路东、大学路东
总用地面积63149平方米

二七区王胡营村
长江路以南、南水北调运河以北、大学南路以东、京广南路以西

总用地面积2221110平方米

二七区菜王村
北邻城市主干道中原路,南部

康复后街、西邻大学路、东邻康复中街
总用地面积324545平方米

惠济区南阳寨
北三环以南、铁路编组站以西、电力技校以北、郑州热电厂以东
总用地面积159544.5平方米

惠济区王砦村
京广路以东、金杯路以西、沙门路以南、兴隆铺以北
总用地面积627000平方米

惠济区西史赵
东风路、东凌路西
总用地面积34013.7平方米

二七区高砦村
长江路以南、京广南路南端
总占地面积612000平方米

(本数据由易居中国(郑州)分公司提供)

郑州城中村改造部分正在开发以及待建项目一览

郑州城中村改造部分正在开发以及待建项目一览