

## 郑州城中村改造



近日,网络上流传着一份郑州市2013年、2014年城中村改造的详细名单,引起了众多市民的关注。虽然网传名单中的信息并不完全准确,金水区的陈寨、庙李、刘庄、梨园、邵庄、大铺、姜砦、徐砦等村(组)并不在郑州市批准改造的119个村(组)名单中。但不可否认的是,郑州城中村改造业已进入冲刺阶段。

河南财经政法大学教授刘社表示,2014年是城中村改造三年计划的收官之年,由于前两年的诸多遗留问题,今年势必要打一场攻坚战。刘社认为,只要城市在不断扩容,城中村就会一直出现,因此要从整体上对城中村进行合理规划。

目前,金水区的东韩砦、黄家庵、陈寨、庙李等14个城中村拆迁改造项目,已经陆续开始搬迁。 郑州晚报记者 苏瑜

## 放缓步伐走向理性 郑州城中村改造迎来拐点

2009年3月,第二届“中国城中村改造高峰论坛”在郑州召开。这样一个全国性的论坛之所以选择在郑州召开,是因为当时的燕庄和西关虎屯城中村改造项目获得了巨大成功,创造了城中村改造的“郑州模式”,成为全国学习的榜样。然而,郑州市政府在此次会议上也向外界透露:2009年,除了一些重点项目沿线涉及的城中村外,郑州暂不批准其他城中村改造项目,先“消化”现有批准项目,推进安置房建设。之所以对城中村改造速度“踩刹车”,业界的评论是“经验不足,控制不力”。

经过三年的调整,2011年底,《郑州市城中村改造管理办法》出台,各区政府成立国有全资或控股公司,负责本区域范围内的城中村改造融资、安置房建设以及土地开发整理等工作,群众的拆迁安置由开发商介入转变为由政府委托的国有全资或控股公司主导群众的拆迁安置,剩余土地完全由市场运作模式。

“由市场运作到政府主导,是城中村改造过程中质的转折。”郑州市城中村改造办公室主任那磊认为,政府主导直接操作城中村改造,并将城中村改造统一纳入到整个城市发展规划之中,打破了之前中心城区城中村改造受青睐,偏远区域改造项目无人问津的不均衡局面。

2012年7月,郑州市政府批准20个城中村进行改造,这是郑州近年来单次批准城中村改造数量最多的一次,也标志着郑州市新一轮城中村改造全面提速。

进入2014年,郑州城中村改造驶入“快车道”。郑州市城中村改造办公室提供的数据显示,截至今年4月份,郑州城区228个自然村,已有170余个获批改造。

在今年3月份郑州市城中村改造办公室发布的2014年城中村改造名单显示,郑州管城区3年内将启动十八里河村、站马屯村等7个城中村改造;惠济区3年内启动剩余的11个城中村改造。郑州金水区总共有57个城中村,已经完成拆迁43个,今年(2014年)将全面启动仅剩的14个城中村改造。东韩砦、西韩砦、黄家庵、枣庄、大铺、姜砦、王府坟、徐砦、陈寨、庙李、杓袁村、刘庄、梨园、邵庄等今年改造完毕。

# 城中村改造升温 抚平城市不和谐角落

## 城中村地块大量入市 7月郑州土地市场火爆

7月份郑州土地市场异常火爆,供应量与成交量齐翻番。7月1日到7月4日,5宗网拍地块成功出让,7月7日到11日,郑州33块土地均以底价成交。

据同策河南研展部数据显示,1月郑州市供应土地为29宗;2月、3月郑州市无土地供应;4月郑州市土地供应共计11幅;5月份郑州市区新增土地供应共计15幅。而在7月,郑州拟挂牌出让48宗地,前两周已供应38块土地。

郑州老城区土地资源稀缺,而近些年城中村拆迁,为主城区提供了大量的土地资源。观察7月份郑州拟挂牌出让的48宗地块,其中30块土地均为城中村改造用地,占7月拟挂牌出让土地总量的62.5%。郑州城中村改造用地目前是主城区土地的主力来源,未来,城中村改造

项目将占据房源主力。

目前,全国多个城市楼市行情趋冷,开发商普遍对下半年市场信心不足,一线城市土地市场纷纷降温。记者从58同城房产频道获悉,2014年4月下半月以来,多个城市土地拍卖不景气,广州、济南、苏州、杭州、南京、武汉、天津等城市流拍地块显著增加,底价成交成为主流,溢价率、楼板价较高地块似乎已绝迹。而郑州则反其道而行之,土地市场不冷反热,年中更是迎来供需盛宴。

郑州市国土资源局有关负责人表示,7月,是郑州出让土地高峰。郑州市区计划挂牌出让各类建设用地34宗,面积高达1492.27亩。7月郑州22个城中村地块入市是一个最大的特点。

## 房租大幅上升 漂一族或更边缘化或加速买房

郑州市区城中村经常成为年轻人梦想的起点。很多进入到这个城市的外来务工者和大学毕业生的第一步落脚地往往就是在这里。城中村目前正面临批量消亡。随着这些城市最核心区域的城中村拆迁之后,更大的外来群体向城市边缘地区转移,外围的城中村日益壮大且繁盛异常。十年间,陈寨、庙李、刘庄,构成郑州最大的流动人口聚集地。这些城中村外来居住人员往往都是以万为单位计数,其中陈寨、庙李更是号称居住人口超过5万。

根据10年以来的郑州市房产局的购房统计数据,外来置业人口占的比例超过50%。

河南财经政法大学教授刘社告诉记者,2014年上半年租房价格上升20%,以前每年的上升幅度大概在百分之十几,这可以说是大批量城中村改造对市场造成的直接影响。

“在保障性住房不完善的情况下,大批量的城中村改造,将会造成中低收入者的生存困境,他们或更边缘化或加速买房。而在城市生存成本的增加,也将促使低收入者或离开城市,或要求提高工资待遇,而后者,将进一步对物价产生影响。”

面对这一幕,河南雅宝地产有限公司总经理毕海涛认为,在地价坚挺的同时,“房价当然是市场说了算,由供求关系决定,而其中,供应量是关键因素。在供应量可控的前提下,需求虽然被压抑,但应该还是会释放的,买房人迟早要买房”。

城中村,这个城市化进程中的特定产物,伴随着城市框架的拉大,过去的村庄渐渐变成城市死角,成为城中村。就如城中村里的那些过客,只是短暂停留,终将奔向梦想实现的地方;城中村改造,也终会抹平城市里不和谐的角角落落,建起足以引领城市新起点的城区。

