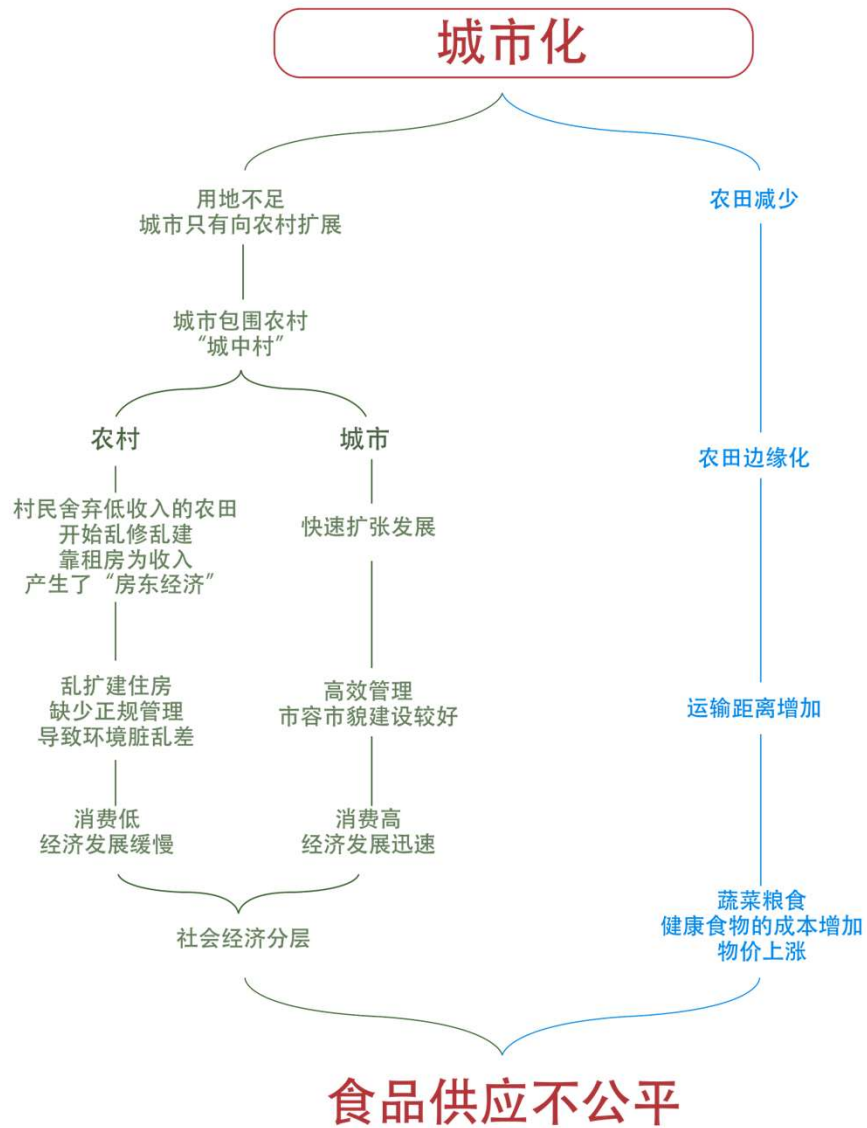




SUM:

缺点:

城中村被很多人认为是“城市毒瘤”，影响了这座一线城市现代化的形象。

价值:

原住民从中获得了大笔租金收入
外来务工人员也从中找到了低价房源

原住民他们在相当短的时间内建设了大量的房子，在客观上推进了城市化，因为政府没有出钱，这些都是民间资本，是一种最快速最节省成本的开发方式。

这些城中村的房子为大量外来务工人员提供了住房服务、生活服务和一些最基本的社会保障。

但是政府还是要整治城中村的原因：

1. “城中村”作为存量土地的一个重要组成部分，无疑具有巨大的**开发潜力**，并已成为许多城市土地的主要来源。
2. 城市规划滞后，违法违章建筑相当集中。由于房屋密度高、采光通风条件差，居民居住环境差，**房屋质量未经过相关部门检测**。
3. 土地使用存在诸多问题，宅基地、工业用地、商业用地相互交织，非法出租、转让、倒卖，管理混乱等。
城中村不仅影响城市的美观，往往被认为是阻碍了城市化进程，制约着城市的发展，已成为困扰许多城市发展的“痼疾”。

"拆二代"或将消失

在国家的政策下，仅仅依靠拆迁就想要暴富，已经是行不通了，早在棚改攻坚十三五的时候，就已经明确的要求，对现有的棚户，城中村，危房进行全方位的改变，而这一项任务在2020年已经宣告结束，同样这也就意味着能拆的房子也已经拆完，当棚改政策结束以后，国家规定要做好老旧小区改造，而这就意味着棚改结束以后，对于老房子所采取的处理方法，将不再是拆迁，而是升级改造，棚改退出旧改登场，其背后所释放的信号也十分的明确。

同时政府整治城中村的措施已经发生了变化：

原来：

政府为了让原住民搬离，在城中村新建城市商业，给予了他们巨额的赔偿款。

深圳最大的城中村大冲，
当年冒出10个亿户和400个千万资产的家庭
岗厦村也制造了10个亿万富翁和20个亿万家庭
即将拆迁的白石洲也传将出现1878个亿元富翁



后果：

1. 不公平造富

大家几乎把拆迁棚改和“一夜暴富”划上等号，不少原本贫困住着棚户区房子家庭，在经过拆迁棚改后获得家庭财富超过千万、百万。

2. 拆迁推高房，增加了城市社会压力

拆迁户拿到了巨额补偿款后，反而到城市麻烦投资，在为楼市创造购买力同时，也让不少“炒房人”出现。



现在：

确认城中村土地性质，减少补偿款，同时减少城中村拆迁

未来一个区域的拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%。也就是说，未来在老城区，可能只有20%的老房子会拆迁，而大部分老房子不会再拆迁，而是完善整改。

拆迁前的原住民：

...

0

分享至

这些城中村为一批又一批的新深圳人提供了价格合理的临时住所，也保障了原住民房东的收入。

3、原住民人均12套房

据城管队长数据，根据《深圳统计年鉴—2019》1980年特区成立前的31.7万人口，按深圳每年人口自然增长率（0.8-1.9%），推测出现在原著民数量为41.2万人。

根据官方统计数据，深圳共有507万套小产权房；

507万÷41万，由此得出原住民人均12套房的笼统结论。

4、原住民每月收租2.9万

今年疫情期间，有深圳房东为租客主动减少半个月房租，损失80万的事件上了新闻。

也就是说，正常情况下，这位房东每个月光房租收入就有160万，这让很多网友直呼羡慕嫉妒。

5、原住民人均资产1019万元

根据《特区经济》2020 Vol.378数据，深圳小产权住宅总市值为4.2万亿，以原住民41.2万人计算，每人就拥有1019万的资产，差不多是一个普通博士30年的工资。

位。相较于其他发展中国家，中国是唯一一个虽有大规模人口流动，却没有出现大型贫民窟的国家。

理不严的地区，一户多宅甚至是普遍的情形。这样来看，城中村是原住民的城中村，这些原住民通过出租住房一年获得数万元甚至数十万元的房租，绝不是贫困阶层，而是城市的中上层。我们在深圳宝安区的城中村调研发现，原住民家庭通常至少有两块宅基地，沿街宅基地上的民房最少有6层高。6层是地方政府允许建设的最高层数，然而由于巨大的租金收益（沿街一套房子分割出租可以获得数十万元收入），原住民建造的房子普遍高达十几层，城中村布满了“握手楼”。这些人显然不是贫民窟人口。

大陆城中村竟都是“土豪”？有钱人这么多吗



哔哩哔哩 2021年02月04日

北京这个城中村“深藏不露”，看似房子破旧，其实个个都是有钱人

5月24日 本地人都觉得这一城中村是一个“城府很深”的村子，即使房子陈旧了但各个全是富人，



网易

济南一个城中村：本地人称它“富人区”，外地人却以为是贫民窟...

7月20日 有很多城中村，其中有一些是因为地处市中心，这里的居民大多能享受到城市生活的便利，而且...



搜狐网

南宁城中村的村人到底多富有，知道真相的我吓一跳



硕的vlog 06月09日

拆迁后的原住民：

1、首先是当地村民，城市扩张导致农田被征收，村民依赖村集体经济分红和部分房屋出租获取收益，广州138条村中，只要是在市中心的村，几乎大部分本地村民都将房子出租，获取大量租金，只有少数老人会继续坚守，而年轻人已搬出。所以提到拆迁，这部分人会获得大量补偿，但实际对他们的去向影响不大，毕竟他们的生活已远离这片地区。他们会陆续迁往补偿的居住区。

《国有土地上房屋征收与补偿条例》第19条规定，对被征收房屋价值的补偿不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产市场价格。

选择产权调换的，一般是拆一还一。

1： 1.3

1、城中村村民的市民化壁垒较高。尽管我国政府在推进城镇化的进程中，一直注重相关配套措施的完善，在健全城中村村民的养老、医疗保障制度等方面作出有益尝试，但由于诸多因素的综合作用，仍有大量城中村村民尚未形成新的收入获取方式，导致在拆迁后的生活难以保障。目前，补偿金数额的确定和按时足额发放是政府部门关注的重点，而对于村民如何运用补偿金则缺乏必要的引导。部分村民在获取

ISSUE

对原住民及外来务工人员来说

改造过渡期时

原住民被迁到的临时住房，失去城市中心的资源，原有工作或是上学都会改变，**失去了新的收入获取方式**，在城市就业中也处于不利地位。

外来务工人员失去了低价房源，不得不**外迁**，迁移也就不得不面临离工作单位更远，或是**失业**。

改造后

原住民被回迁到新建住宅里，工作、上学又一次改变，在城市就业中依然处于不利地位，改造后还会加收物业费，并且不能随意乱拆乱建了，租房减少，租金上涨，租客可能也会减少，虽然获得一定的赔偿，但是**小于改造之前的租金收入**。

外来务工人员因为房租的上涨也**不会回迁**，城市经济发展也会受影响。

城中村中，平均70%都是外来务工人员

ISSUE

对整个城市来说

社会分形现象越加明显

每一次城中村改造都在客观上造成**外来务工人员**向城市外围搬迁，而每一次外迁又成为新一轮城中村出现的原因，周而复始，城中村改造的巨资不断投入，**城中村问题却不断积累**，**底层人民边缘化**。

城市中消失的农田没有被找回

城中村的**农田**由于经济收入的变化而被村民舍弃，城市继续扩张，包围农村，农村又舍弃农田，导致**农田边缘化**，从而产生的运输距离增加，物价上涨，食品供应不公平的的现象更加严重。

城市化进程从长远角度看并没有真正解决

Concept

在政府对城中村修建改造的同时，
保障外来务工人员的福利，
避免农田边缘化，实现城市自给自足
推动城市化的正面进程，从而解决食品供应不公问题。

SITE 广东省深圳市罗湖区田心村（非深户的外地籍贯全部深圳人口的70%）

罗湖区

①罗湖区内均匀分布各地的城中村以其低廉的租金提供给区内的暂住人口以比较合适的居住空间，起到了吸纳大量暂住人口的作用。据初步统计，居住在城中村中的暂住人口高达 12 万，占全区暂住人口的 1/3。暂住人口高度集中居住在城中村，一方面增加了城中村内的不稳定因素，但也给暂住人口的管理提供了很大的方便，同时为减少暂住人口在城市其它地区无秩序的居住提供了可能，避免了城市内出现更严重的类似其它发展中国家大城市中普遍出现的贫民窟现象。因此，城中村改造中妥善处理常住人口的既得利益固然重要，有序地重新安置暂住人口的问题也不可忽视。



罗湖辖区建成区35.08平方公里，仅占辖区总面积78.75平方公里的44%，其余地方为生态保护区。“一半山水一半城”，加上**城区建筑密度大**。

只占罗湖面积不到一半的建成区中，旧工业区、旧商业区、旧居住区、旧城中村等俗称的“四旧”面积又占建成区面积24.6%。
空间瓶颈成为制约罗湖发展的一大因素。

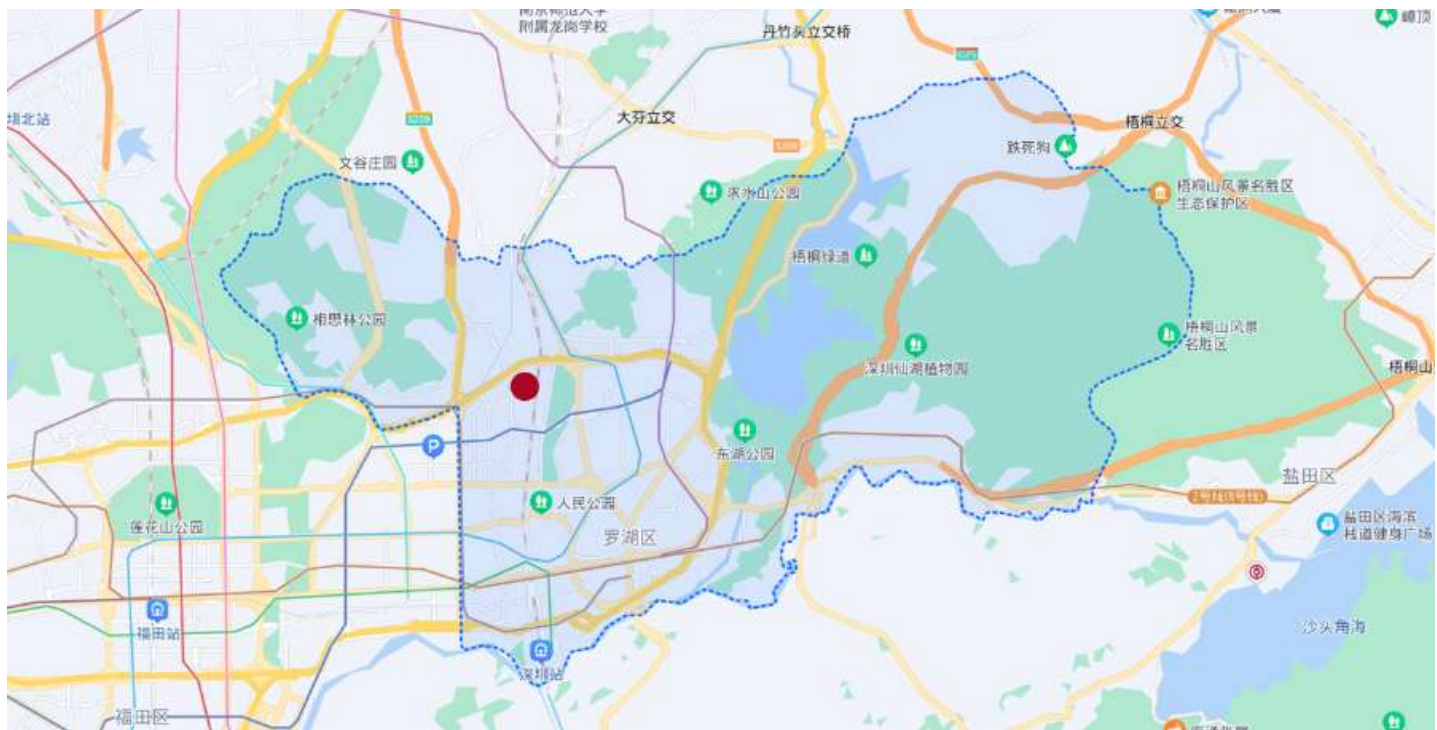
田心村

田心村里的房子和深圳大部分的城中村都差不多，布局极其复杂，房屋之间的距离也很狭窄

共有自建房屋158栋，多层22栋，高层4栋，出租屋3105套间，居住人口7500多人

租客人口约为4850人

SITE 广东省深圳市罗湖区田心村



位于该城市的中心位置

周边为老旧住宅、商店、快餐店、小型酒店、办公、厂房及幼儿园等物业，租客大多来自厂房的工人及其它外来务工人员

SITE 广东省深圳市罗湖区田心村

超市中的水果蔬菜



海吉星农批市场（工业化生产）

（是深圳最大的农贸市场，大部分都是在这个市场出来的）

西丽街道（高标准农田）

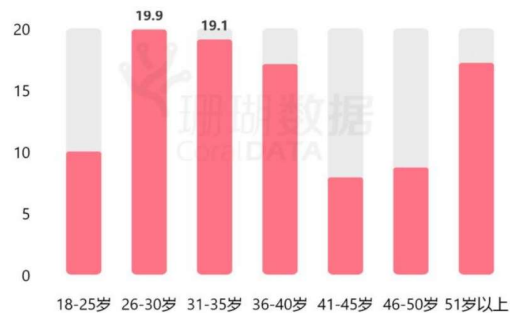
（部分农用地审批权下放给深圳，有利于将数万亩耕地转为建设用地）



SITE 广东省深圳市罗湖区田心村

租客

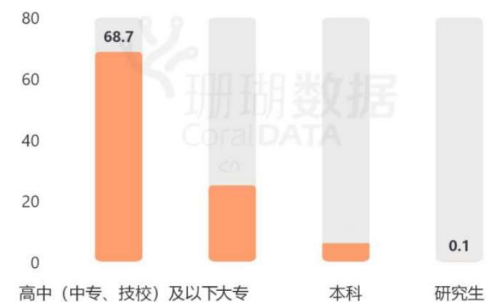
• 各年龄段人数比例



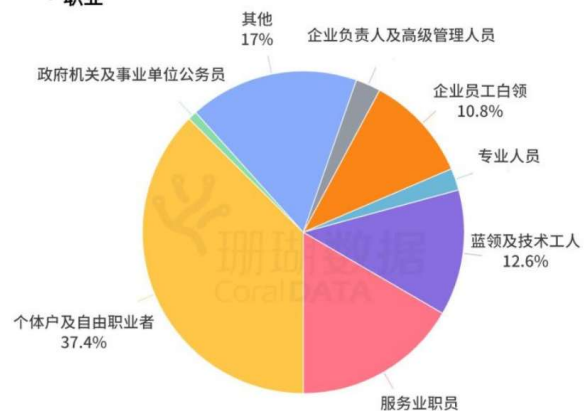
• 性别



• 学历



• 职业

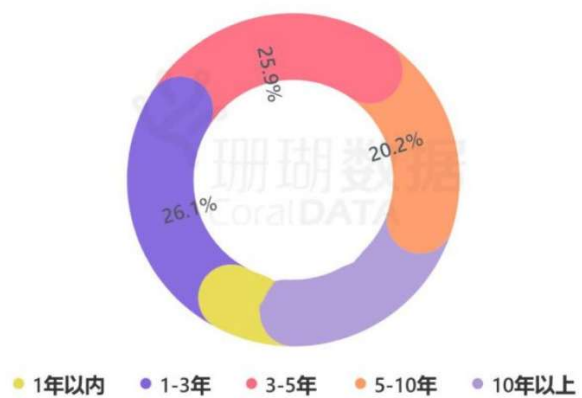


居住在这里的大多数租客就是**社会的底层人民**

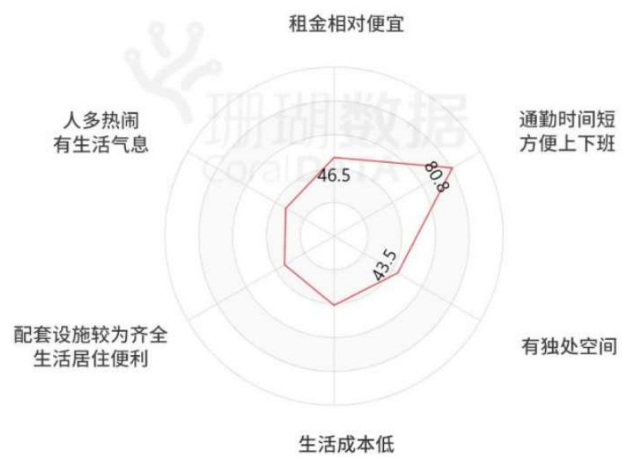
SITE 广东省深圳市罗湖区田心村

租客

• 居住时长分布



• 选择居住城中村的原因

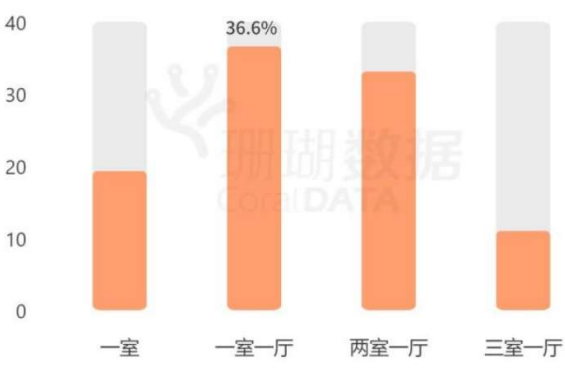


居住在这里的租客对这里的**依赖性较强**

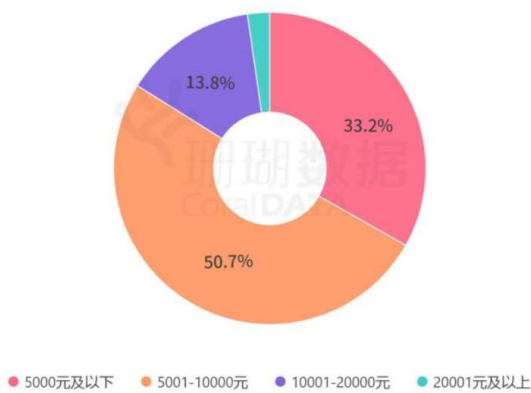
SITE 广东省深圳市罗湖区田心村

租金及租房方式 对后面策略的影响

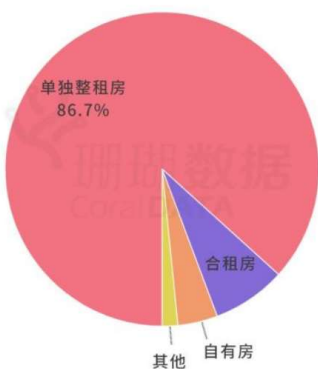
• 当前住房户型——厅室



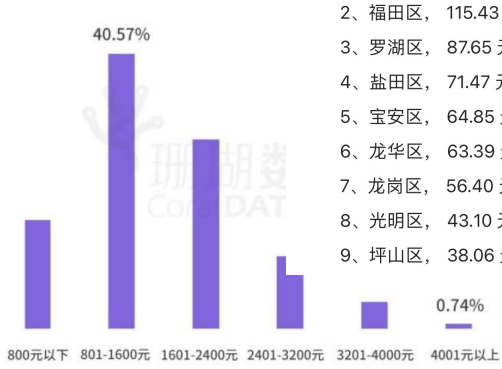
• 月收入



• 当前居住方式



• 人均月租金分布情况



有八成城中村租客月收入都没有破万

南山区 · 1	127.25	4.49%
福田区 · 2	115.43	1.74%
罗湖区 · 3	87.65	1.49%
盐田区 · 4	71.47	4.29%
宝安区 · 5	64.85	1.25%
龙华区 · 6	63.39	0.46%
龙岗区 · 7	56.40	1.61%
光明区 · 8	43.10	0.26%
坪山区 · 9	38.06	5.78%

一、深圳市各区2022年3月房租挂牌均价（市场价）排名：

- 1、南山区， 127.25 元/月/平方米
- 2、福田区， 115.43 元/月/平方米
- 3、罗湖区， 87.65 元/月/平方米
- 4、盐田区， 71.47 元/月/平方米
- 5、宝安区， 64.85 元/月/平方米
- 6、龙华区， 63.39 元/月/平方米
- 7、龙岗区， 56.40 元/月/平方米
- 8、光明区， 43.10 元/月/平方米
- 9、坪山区， 38.06 元/月/平方米

SITE 广东省深圳市罗湖区田心村



田心村旧改本身属优质项目，周边区域成熟，容积率不高，村内房屋也大都在7层以下旧改难度低，村民改造愿望强烈



此外，在利益分配方案方面，本项目采用货币补偿加物业回迁安置补偿相结合的方式。其中，部分构筑物、附属物等其他资产补偿不低于779.81万元；最终合作方应按所属现状物业建筑面积4.84万㎡以不低于1:1比例对项目方进行回迁安置；以及过渡安置费每月每平方米不低于75元（含）。

地块控制指标一览表（调整后）

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (平方米)	分类建筑面积 (平方米)					容积率	公共配套设施
				酒店、商业 及办公	住宅	商务公寓	配套设施	合计		
1-01	R2	二类居住用地	3652.6	1000	19730 (含保障性住房7569㎡)	0	0	20730	5.7	—
1-09 (合)	R2+C1	二类居住用地+ 商业用地	35704.9	34049	169486	135000	7490 (不含公共充电站)	345935	9.7 (住宅容积率4.7)	社区一体化党群服务中心 (社区服务站300㎡、社区居委会200㎡、文化活动室1800㎡、社区警务室60㎡、环卫工人休息站20㎡、邮政所150㎡、公厕80㎡)、12班幼儿园 (3600㎡)、公交首末站 (1200㎡)、公共充电站 (700㎡)附建于地下停车场)
1-10	G1	公园绿地	5646.3	0	0	0	0	0	—	—
1-12	G1	公园绿地	728.9	0	0	0	0	0	—	—
1-14	C1	商业用地	3442.0	2078 (含迁建岗医院1078㎡)	0	29197	3422	33697	9.8	杜康机构 (含原专科医院2000㎡、新增公共配套面积1422㎡与笋岗医院迁址核1078㎡)
1-16	G1	公园绿地	892.9	0	0	0	0	0	—	—
1-17	C1	商业用地	6303.1	61022	0	33720	0	94742	15.0	—
2-01	C1	商业用地	3308.2	38081	0	0	0	38081	11.5	—
2-02	GHC1	行政管理用地	3000.0	—	—	—	—	—	—	派出所

说明：1. 1-09地块内，公交首末站有效使用面积不小于1200㎡。
2. 物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定，不纳入公共配套设施。

