

■ 南宁市社会科学院优秀成果丛书

# 南宁市城中村 改造问题研究

NANNINGSHI CHENGZHONGCUN GAIZAO WENTI YANJIU

■ 余光辉 覃洁贞 等著 ■

广西科学技术出版社

## 图书在版编目 ( CIP ) 数据

南宁市城中村改造问题研究 / 余光辉等著. — 南宁:  
广西科学技术出版社, 2014. 6

(南宁市社会科学院优秀成果丛书)

ISBN 978 - 7 - 5551 - 0203 - 8

I. ①南… II. ①余… III. ①农村—城市化—研究—  
南宁市 IV. ①F299.276.71

中国版本图书馆CIP数据核字 (2014) 第 119654 号

## 南宁市城中村改造问题研究

余光辉 覃洁贞 等著

责任编辑 陈勇辉 罗煜涛  
装帧设计 韦娇林

责任校对 苏兰清 何燕英  
责任印制 韦文印

出版人: 韦鸿学  
社址: 广西南宁市东葛路 66 号  
网 址: <http://www.gxkjs.com>

出版发行: 广西科学技术出版社  
邮政编码: 530022

经 销: 全国各地新华书店  
印 刷: 广西大华印刷有限公司  
地 址: 广西南宁市高新区科园路 62 号  
开 本: 787 mm × 1092 mm 1/16  
字 数: 263 千字  
版 次: 2014 年 6 月第 1 版  
书 号: ISBN 978 - 7 - 5551 - 0203 - 8  
定 价: 32.00 元

邮政编码: 530007

印 张: 14.25  
印 次: 2014 年 6 月第 1 次印刷

版权所有 侵权必究

质量服务承诺: 如发现缺页、错页、倒装等印装质量问题, 可直接向本社调换。

## 前 言

在城市高速发展的过程中，一些临近城市的农村土地被征用，但农民仍居住在原村，游离于现代城市管理之外；或者由于农村土地被征用，农村成员由农民身份转变为城市居民身份后，仍居住在由原村改造而成的居民区，由此产生了城中村。不难得知，城中村的出现既有其时代背景，又有其现代内涵。作为广西首府和广西北部湾经济区的核心城市，南宁市城市扩展的速度不断加快，建成区面积不断扩大，由此出现了一批城中村。这些城中村的存在，成为影响和制约南宁市统筹城乡一体发展和社会持续健康发展的重要因素，不仅严重影响了南宁城市的景观质量和城市的整体形象，降低了城市品质，不利于城市整体功能的发挥，而且加剧了由城乡二元社会结构导致的居民待遇不平等程度。2004年，南宁市开始在江南区新屋村、淡村开展城中村改造试点工作，但由于政策贯彻落实不到位，以及城中村改造过程中出现的问题和矛盾比较突出，推进效果不大。2012年4月，南宁市召开全市城中村改造工作会议，就南宁市城中村改造的工作机构、两级政府工作分工、改造指导意见及配套政策等作出了具体的部署，标志着南宁市新一轮城中村改造的开始。

在此背景下，南宁市社会科学院从服务决策的视野出发，由余光辉、覃洁贞、蒋秋谨、龚维玲、刘娴、周青、吴金艳、林昆勇、罗美英、刘曙华、王瑶等11人组成课题组，开展南宁市城中村改造的相关研究。具体通过南宁市内城中村实地调研，发放调查问卷，召开座谈会，到广州、济南、深圳等地考察学习等方式，在研究内容和框架上形成了《南宁市城中村改造问题研究主报告》，《南宁市城中村改造模式研究》、《南宁市城中村改造集体经济改制发展研究》、《南宁市城中村改造中土地问题研究》、《南宁市城中村改造政策研究》、《南宁市城中村改造中基本公共服务保障研究》五份子报告以及《南宁市城中村改造情况调查报告》。主报告从城中村改造的背景和重要意义以及相关理论出发，分析南宁市城中村改造的现状及其存在的问题，通过构思城中村改造的路径和突破口、确定城中村改造的模式，在此基础上提出南



宁市城中村改造对策建议。子报告重点在南宁市城中村改造模式、集体经济发展、公共服务保障建设、土地开发利用、政策支撑体系构筑等方面提出了一系列意见和建议。

本书的出版是集体智慧、团结协作的成果，余光辉负责图书的总策划、整体设计、统稿和编撰，具体的分工如下：前言、第四章由余光辉完成，第一章由刘曙华完成，第二章由龚维玲完成，第三章由吴金艳、周青、刘娴完成，第五章由覃洁贞、刘曙华完成，第六章由全体成员共同完成，第七章由覃洁贞完成；子报告一由覃洁贞、刘曙华完成，子报告二由蒋秋谨、周青完成，子报告三由余光辉、吴金艳完成，子报告四由龚维玲、刘娴、罗美英完成，子报告五由林昆勇、王瑶完成。

城中村问题涉及经济、社会、文化、政治、法律等诸多方面，城中村改造更是一项复杂的系统工程，本书虽紧扣南宁市的实际展开研究，但由于时间仓促，科研人员水平有限，调查还不够深入，难免存在疏漏和缺陷，恳请读者批评指正。

编著者

2014年6月

# 目 录

## 第一部分 南宁市城中村改造问题研究主报告

第一章 时代背景与重大意义 .....	( 3 )
第二章 课题研究相关理论概述 .....	( 6 )
第三章 南宁市城中村现状及存在的问题 .....	( 10 )
第四章 南宁市城中村改造的工作思路 .....	( 31 )
第五章 南宁市城中村改造模式及其主体选择 .....	( 34 )
第六章 南宁市城中村改造支撑系统构建 .....	( 41 )
第七章 南宁市城中村改造保障措施 .....	( 63 )



## 第二部分 南宁市城中村改造问题研究子报告

子报告一 南宁市城中村改造模式研究 .....	( 73)
子报告二 南宁市城中村改造集体经济改制发展研究 .....	( 103)
子报告三 南宁市城中村改造中土地问题研究 .....	( 130)
子报告四 南宁市城中村改造政策研究 .....	( 152)
子报告五 南宁市城中村改造中基本公共服务保障研究 .....	( 175)

## 第三部分 南宁市城中村改造问题研究调查报告

南宁市城中村改造情况调查报告 .....	( 201)
参考文献 .....	( 216)

**第一部分**  
**南宁市城中村改造问题研究**  
**主报告**





# 第一章 时代背景与重大意义

## 一、时代背景

自 20 世纪 80 年代开始，我国城镇化进入加速发展的时期，城镇数量不断增多，城市规模不断扩大，但城市发展主要是以外延式、粗放型为主。到 20 世纪 90 年代，城中村作为我国城镇化进程中特有的“副产品”，已普遍存在于我国的大中城市。2007 年，第十届全国人大五次会议政府工作报告在谈到土地问题时表示，“我们绝不能犯不可改正的历史性错误，遗祸子孙后代，一定要守住全国耕地不少于 18 亿亩这条红线”，国家土地政策从紧。在此背景下，城市建设的方式逐步发生转变，即由外延式、粗放型发展方式向内涵式、集约型发展方式转变，控制增量、盘活存量、提高土地利用效率和集约化程度成为地方政府推动城市发展的重要手段。在此时期，作为快速城市化过程中所产生的一种独特的地域空间现象，城中村所带来的问题日益明显。如许多城中村违章建筑林立、安全隐患严重，道路狭窄拥挤、基础设施匮乏，人口构成复杂、治安形势严峻等问题十分突出。城中村的存​​在给城市发展带来了一系列经济和社会问题，严重制约了城市土地资源的集约利用和城市的可持续发展，阻碍了城市化进程及降低其质量，城中村改造迫在眉睫。

从 20 世纪 90 年代中后期开始，国内部分城市开始了城中村改造的探索，如 1997 年深圳市试点改造辖区内的城中村，2001 年广州市着手对市区 138 个城中村进行改造，2002 年石家庄市开始对二环路以内的 45 个城中村进行改造，2002 年西安市开始逐步改造 457 个城中村等。尤其是 21 世纪以来，长三角、珠三角地区城中村改造的实践更为活跃，杭州市、宁波市城中村改造取得显著成效，珠海市、广州市分别在香洲区、芳村区进行城中村改造试点后全面铺开，佛山市、顺德市、湛江市等城市稳步推进城中村改造，天津市、兰州市、银川市、石家庄市等城市在城中村改造的探索中也取得了很好的经验。目前，国家层面在推进城中村改造方面尚未有明确、统一的政策规定，各地普遍采取的是“摸着石头过河”的方式进行探索和创新，既有值得借鉴



的经验，也有值得吸取的教训。

## 二、重大意义

### （一）加快城中村改造有利于改善城市人居环境

城中村是农村居民、外来创业务工人员和困难群众、弱势群体、低收入阶层的主要集聚地，由于各方面的原因，城中村存在住房杂乱无章、居住环境恶劣、治安管理混乱、医疗卫生条件极差等脏、乱、差问题，整体居住环境质量落后于整个城市的发展水平。城中村改造的根本出发点和最终落脚点是让全体市民共建共享生活品质，推进城中村改造有利于改变城乡结合部面貌，提升城中村村民生活质量，大幅提高居民和外来创业务工人员等社会群体的生活品质。与此同时，城中村村民逐步跟居民的观念接轨，农村生产和生活方式得到转变，最终实现农村向城市、村民向居民的转变。总之，城中村改造在改变农转非居民居住方式和居住环境、提高生活品位、改善城市人居环境等方面具有重要的促进作用。

### （二）加快城中村改造有利于消除城乡二元结构

城中村产生的本质原因在于我国城乡分离的二元体制，即二元土地制度、户籍管理制度、行政管理制度、社会保障制度、征地补偿制度和住房制度等的存在，城中村在户籍、行政、规划、市政配套及教育、环卫、计划生育等方面的管理制度与城市相应的制度存在许多差异。与此同时，由于对城市、乡村制定不同的标准和规定，位于城区的城中村按乡村标准进行规划、建设和管理，与周边的城市区域形成强烈的城乡差异和矛盾。推进城中村改造，把城中村纳入城市的管理范围，有利于打破和消除城乡二元体制，实现将农村村民转制为城市居民、将村民委员会转制为居民委员会、将集体土地转为国有土地、将村委会管理集体经济转制为集体法人股东和个人共同持股的股份公司四大转变，实现农村管理向城市管理的体制转变。总之，城中村改造直接影响城市化进程、城乡空间融合和城乡一体化建设，是消除城乡二元结构的重要手段。

### （三）加快城中村改造有利于提高城市品质和现代化形象

城中村所存在的脏、乱、差问题，严重影响和制约了城市的发展和城市形象的提升，开展城中村改造不仅使脏、乱、差现象得到彻底根治，而且还涉及城市功能、资源分配等重新调整。城中村改造涉及城市功能优化、公共资源合理配置、公共服务设施完善等诸多环节，公共基础设施的建设作为城中村改造的重要环节，有利于改善城市环境和提升城市品质。加快城中村改



造不仅能有效拓展城市发展空间、更新城市形态和提升城市发展水平，而且还能吸引各类投资、推动经济增长和转型升级，并进一步优化城市环境、提高城市品质。城中村改造是打造现代化都市的重要步骤。总之，城中村改造是城市更新的重要组成部分，是推动城市化健康发展、推进新城市现代化建设的重要选择。

#### （四）加快城中村改造有利于和谐社会的建设

作为城市化进程的一个必经阶段，城中村有其存在的合理性，但城中村也是构建和谐社会过程中必须高度重视和亟待解决的问题，城中村的改造在新的时期显得非常迫切。不难得知，城中村集中了社会转型时期的各种矛盾，也反映了农村城市化进程中新旧体制交替和磨合过程中的各种矛盾。城中村改造涉及原房屋和土地确权、违章建筑处理、宅基地管理、集体经济管理、房屋拆迁补偿、村民安置、改造资金筹措以及投资商、开发商介入的相关政策等诸多方面，由此带来大量社会、政治、经济等问题，但切实有效地进行城中村改造可有效化解各类矛盾和冲突。总之，在以人为本、维护弱势群体利益的基础上推进城中村综合改造，是创建文明和谐都市的必然要求，是贯彻以人为本、科学发展和民生优先的有效手段，是构建和谐社会的强力举措。



## 第二章 课题研究相关理论概述

### 一、国外城中村相关研究述评

#### (一) 国外相关文献综述

国外学者描述的城中村，是以“slum”或“squatter（棚户区）”的单词出现。较早涉及城乡之间过渡地带概念的是德国地理学家路易斯，1936年，他在研究德国柏林城市地域结构时发现，一些原来在城市边缘的土地，随着城市建成区的不断扩大，逐渐变成了城市区域的一部分。20世纪50年代时，库恩以内城、城市边缘区、城市腹地三个部分来划分大城市，首创了城市边缘区的研究。后来也有城市地理和规划的专家，如科曾、卡特与惠特尼，对城市边缘区的相关问题进行了更为深入的研究。

#### (二) 城市蔓延研究

在欧美等发达国家最早出现了城市蔓延现象。城市蔓延指的是城市的边缘区域不断向外不相称地扩张，其结果是城市边缘大片低容积率、建筑密度高的住宅开发使城乡间的界线日趋模糊。而发展中国家的城市蔓延过程要比欧美发达国家的城市蔓延剧烈很多。美籍华裔学者张庭伟在论文《城市蔓延中的土地市场驱动力与政府角色：以中国为例》中将中国城市蔓延的模式和驱动力与美国进行了对比，得出的结论是中国大城市的蔓延现象造成过去10多年中耕地的大量流失。虽然政府近年来出台了控制城市蔓延的政策，但是由于不同利益群体的存在，导致了政府难以在蔓延问题上达成共识，从而加速了蔓延问题恶化。该论文对我国城市土地空间失衡的机制及原因进行了揭示，指出政府的政策与相关制度对我国城市蔓延有着重要影响。

#### (三) 城市边缘研究

英国地理学者提出了贫民窟的理论，他认为集聚地多数为穷人，多户混居和拥挤是贫民窟的特征。在发达国家和发展中国家都广泛存在贫民窟，最为严重的国家有印度、泰国等。贫民窟不能等同于城中村，因为两者的形成机制完全不同，复杂的土地制度和农民利益问题是城中村的明显特征，但两



者混杂、拥挤，以外来人口、贫困人口为主，与相邻社区隔离等方面有一定的相似性，国外关于贫民窟的改造经验和教训可以为我国城中村景观建设、社区改造提供借鉴。

#### （四）贫民窟研究

美国著名人文地理学家 Johnston 提出了都市村庄理论，他认为都市村庄是一种居住社区，在那里的居民具有相同或相似的文化或种族特征，是移民进入城市的聚焦点。美国著名城市经济学家 O'Sullivan 则认为，都市村庄是现代城市郊区的次中心，其发展源于城市郊区化和零售业、写字楼（在郊区的）集聚。国外的都市村庄与国内的城中村是两个内涵完全不同的概念：都市村庄居住的主要是移民，而城中村中既有移民又有本地居民；城中村原居民都是农民，而都市村庄是城市居民对村庄中人与人、人与自然之间和谐、协调关系的向往心理在城市边缘营造的社区，居民一般是高收入群体。

## 二、国内城中村相关研究述评

国内研究城中村现象从 20 世纪 80 年代末开始，许学强（1989 年）等在研究广州市社会空间结构过程中发现，在农业人口散居区存在着不同形式的非农活动，有外地劳工租住当地农民旧居的现象，这实际上是初期的城中村的特征。20 世纪 90 年代初，我国正处于经济高涨期，城市土地使用权可以出租、转让，开征土地使用税，中国土地市场开始形成，也成为中国城市郊区化的基本动力（周一星等，1996 年）。这一时期，随着城市的发展，城市用地迅速向城郊扩散，城郊村落与城市建成区边缘的距离不断缩小。到 20 世纪 90 年代中期，在某些大城市边缘，部分城郊乡村甚至已完全被城市用地所包围，成为城中村（郑静，2000 年）。这一时期对城中村的研究，地理学者一般只是将城中村作为“城市边缘区”里的特殊现象（顾朝林等，1995 年），人口学和社会学者的研究角度是对农村劳动力转移趋势和城郊村落社区都市化过程进行了研究，指出城郊村落存在的问题。这些研究对城市边缘区的空间分析比较透彻，但缺乏对空间现象背后的经济、制度层面的分析研究。

20 世纪 90 年代末开始，随着城市的不断发展和扩展，城中村现象越来越明显，引起了研究人员的广泛注意，专家学者开始对城中村的特征、形成机制、改造策略等各方面展开了广泛而深入的研究。

#### （一）城中村概念研究

国内学者对城中村的研究时间并不长，对城中村的定义也不尽相同，有称“都市村庄”、“城市里的乡村”、“城中村”等。目前，比较常用的是“城



中村”一词。敬东认为，在一些经济发达的地区，由于城市化的快速推进，为缓解城市用地的需求，将城市周边的部分村庄纳入了城市用地范围，耕地的性质由集体所有制转化为国有，但在征地过程中返还给乡村的用地和以前的村民住宅用地、自留山等则维持集体所有制性质不变，而居住在这些用地上的居民形成的社区称为“城市里的乡村”。蓝宇蕴认为，城中村是指已经纳入城市规划区，且农业用地已经很少或没有，居民也基本非农化的村落。狭义的城中村是指那些农用地与居民早已非农化，村庄已经转为城市建制，只是习惯称为村的社区聚落。张建明认为，城中村是位于城乡边缘地带，一方面具有城市的某些特征，共有城市的某些基础设施和生活方式；另一方面还保持着乡村的某些景观以及小农经济思想和价值观念的农村社区。李培林认为，城中村是指存在于城市与村落之间的混合社区。李钊认为，城中村不仅是一个空间概念，而且更是一个社会经济概念，它是指在城市建成区范围内所保留着的社会结构、经济生活、人员身份、管理方式等方面依然承传农业社会的农村聚落点。

## （二）城中村的特征研究

综合学者们的观点，城中村的特征主要表现在以下几个方面：一是建筑特征。城中村的建筑，以违章建筑居多，缺乏统一规划，在公共绿地，文化、体育、休闲等基础设施方面严重不足。二是人口特征。城中村的人口构成较为复杂，社会治安问题解决难度大，对城中村的居民就业培训不够，村民的经营经商也极不规范。三是经济特征。集体经济分红、出租屋以及小规模的个人商贸收入是村民主要的生活来源，存在非正式经济的特点。关于城中村的分类，研究者从不同角度进行过多种划分。张建明采用因子分析法和聚类分析法等统计方法，把城中村分为基础设施优越型、集体经济实力型、土地资源充足型三类。陈怡和潘蜀健（1999年）将城中村分为全包围型、半包围型、外切型、飞地相邻型、相离型、内切型六类。王定福认为，城中村可以归为三种形式，即旧村古貌型村、空心村、农民新村。

## （三）城中村的形成机制研究

张建明认为，改革开放促进了农村的城市化，是城中村形成的温床；城市发展为城中村的形成提供了外部动力，土地使用制度是城中村形成的核心；规划失误和管理不善是城中村形成的直接原因，而传统的城乡二元体制才是城中村存在的根本原因。李立勋认为，城中村的出现是城乡二元体制和政策所形成的城乡二元发展格局，而社会调节系统的局限则是城中村形成的社会原因。王新（2000年）总结了五个方面的原因：第一是社会城乡二元结构；



第二是城乡土地所有制矛盾；第三是社会转型过程中的制度真空以及法律法规滞后和不健全；第四是村落社会关系网络的顽强存续；第五是城市管理的疏漏。

#### （四）城中村改造模式研究

对于城中村的改造模式，不同的学者有不同的看法。城市规划专家提出的对策比较侧重于技术的角度，而地理学者、经济学者、社会学者侧重于从城中村的类型出发研究改制的模式，并进行分类式制度的设计。如田莉认为，城中村改造应从加强村镇规划建设和管理方面入手，建议采取统一规划、统一征地、统一开发、统一管理的方式，尽快改造城市附近村镇，制定城中村改造的有关法律法规，完善“农转非”后的社会保障等方面防治城中村现象。敬东和李立勋认为，对城中村建设景观进行改造，从分散、混乱、设施不足、居住环境差的传统农村聚落转为有序、设施完善、环境宜人的现代化人居环境，流程为“拆迁→补偿→重新安置”。还有很多学者从不同角度提出了很多措施和建议。这些措施的共同特点就是理论性强，但普适性较弱，具体到每个不同的城市的指导性和针对性不强。根据国务院的指示，民政部、国土资源部、农业部于2005年在全国各地进行了多次调查研究，但因各地实际情况千差万别，关于城中村改造特别是撤村改居的条件、标准和具体实施程序不可能统一起来，暂时未能形成统一的指导性意见。各大城市政府管理部门已纷纷对城中村问题展开了研究，但相关理论研究、配套政策研究等方面取得的成果也不多。

#### （五）对城中村进行改造问题的争论

对城中村进行改造的问题，学术界存在两种不同的观点：一种观点认为城中村现象具有它本身的独特性和发展规律，具有一定的积极作用，不应该动用政府的力量对其进行强制性改制。如李津逵（2005年）认为，空间上的脏、乱、差，不过是城中村的冰山一角，不可能有一天内完成的城市化，应该检讨城中村的改造政策。他呼吁应重视城中村的巨大价值，认为中村的真正问题是农民如何进城，是城市如何使失地农民共同参与和分享城市化进程中的文明成果。方浩（2004年）、丰雷（2005年）等也不主张进行全盘改造，并认为改造会带来更多的社会问题和造成新的不稳定因素。另一种学术界的主流观点则认为，城中村必须改造，而且必须尽快改造。



## 第三章 南宁市城中村现状及存在的问题

### 一、南宁市城中村概况

南宁市建成区内的行政村（即城中村）共有 82 个，园艺场 4 个，农业人口共计约 17 万，户数约 5 万户，总用地面积约 2 万公顷，其中建设用地面积约 1 733 公顷，农用地面积 1.2 万公顷，三产用地面积约 276.3 公顷，现有房屋总面积约 1 100 万平方米。

南宁市的城中村按农用土地现状和城市建设发展进程大致可分为三类：第一类是完全没有农用土地的村庄，如青秀区的埌东村、埌西村、麻村等；第二类是还有少量农用土地的村庄，它们地处城市建成区或建成区的边缘，是城市发展建设的重点区域，如江南区的平西村、淡村、富德村、亭子村、白沙村等；第三类是地处城市规划区内，近期成为产业集中开发园区建设范围，还有较多农用土地的村庄，如江南经济园区拟开发建设地块上的东南村，富宁工业园区选址地块上的同乐村、智和村等。

由于所处位置、历史、经济等各种因素影响，南宁市各城中村都有自己的特点。为了更加全面、真实、深刻地了解南宁市城中村概况，课题组经过多轮讨论，编写了“南宁市城中村改造情况调查问卷”，并组织了两个调研组，深入淡村、葛麻村、鸡村、福建园、平西村、埌西村、那晚社区、南湖村、长堽村、万秀村、位子渌村、白沙村、津头村、新兴村等地，通过发放调查问卷、实地调研等方式，对这些城中村的情况进行了抽样调查摸底。本次调查共发放调查问卷 1 400 份，收回调查问卷 1 178 份，回收率为 84.1%，涉及人口约 3 700 人。考虑到调查问卷中部分问题比较敏感以及部分被调查者文化水平偏低等情况，收回的部分问卷有部分问题出现了未作答的现象，因此，对于不同的问题分别抽取调查问卷对应问题的统计数据来补充说明。从总体上来看，南宁市城中村存在一些共性的特征如下。

#### （一）建筑布局不合理，违章建筑多

城中村建筑缺乏科学的规划，布局不合理，既缺少庭院绿化，又很少有



公共绿地，也不符合消防、采光要求，违法建设、违章建筑、乱搭乱盖现象较为普遍。道路普遍宽度不够，街道狭窄，多为“断头路”、“丁字路”，且路面质量差，坑洼不平，路面积水，甚至还有有的道路没有照明路灯。有的建筑间距极小，仅一米之隔，成为名副其实的“握手楼”、“接吻楼”，通风和采光极不理想。如青秀区垌东村、垌西村虽然被征地后由政府统一规划建设，相对于南宁市其他城中村来说算建筑条件是较好的，但是楼间距仍较小，道路较为狭窄。近年来，随着经济社会发展，南宁市外来人口增加，地段好的城中村租房的需求增大，村民违规加盖现象比较突出。大部分城中村楼房顶上几层墙壁的颜色都和下半部分楼体不太一样，存在很明显的“增高”痕迹。如垌东村、垌西村规划建设的是每户村民四层半，可是加盖到六七层的很多。西乡塘区的万秀村甚至出现更多的高楼，最高达17层，10多层高的楼很普遍，不仅影响城市的市容市貌，而且建筑本身也存在很大的安全隐患。

### （二）房租成为城中村村民的主要经济来源

由于城中村村民的劳动技能和文化水平不高，在职场竞争中处于劣势，村民一般不愿意出去工作或从事流动性较大的简单的体力劳动，如从事餐饮服务、美容美发服务等，城中村村民的就业率普遍较低。同时因为南宁市城镇化的加速推进和经济社会的快速发展，外来人口急剧增加，对租房的需求也急剧加大。如南宁市最大的城中村西乡塘区万秀村，常住人口4 000余人，外来流动人口3万多人；兴宁区虎丘村常住人口2 158人，流动人口超过3万人；兴宁区鸡村常住人口3 200人，外来人口2万多人；江南区淡村的外来人口达7 000多人，远远超过该村村民1 000多人的数量。因此城中村村民宁愿出钱或贷款建房，甚至愿意冒险违规加建、扩建、改建，房租成了他们的主要经济来源。本课题调查问卷分析结果显示，64.2%的被调查者家庭经济来源为出租房屋收入，53.6%的被调查者选择打工挣工资作为收入，49.7%的被调查者选择集体分红作为收入。

### （三）基础设施不完善，村民生活环境较差

由于建筑密度大，城中村的道路、供水、供电、电信、排水、垃圾处理等设施一般都不配套，各种管道、电线杂乱无章；由于管理不合理，乱倒垃圾等脏、乱、差现象突出，排水排污不畅，内涝时有发生，垃圾成灾。村内学校、卫生医疗、银行等服务体系不全，商业服务网点不多，服务半径不合理，缺少儿童、青少年和老年人活动场所等。同时，城乡二元结构使得城中村村民的养老保险等社会保障与城市市民存在一定的差距。由于大量租住人员的存在，城中村也是黄、赌、毒一系列社会问题的发源地。本课题调查问