

马 航 王耀武 著

深圳城中村的 空间演变与整合

The Space Evolvment and Integration of Villages in Shenzhen



在中国的很多城市，包括北京、上海和广州，都存在城中村现象。深圳城中村是其中的一个典型案例。

城中村由城市化进程中的多种因素综合促成，本书以深圳城中村的空间为研究切入点，多角度地综合分析了深圳传统村落向城中村演变的过程以及背后的深层次原因，并以此为基础探讨了社区全面发展的对策以及城中村与城市空间整合的设计理论和应用方法。



知识产权出版社

全国百佳图书出版单位

深圳城中村的空间演变与整合

马航 王耀武 著

 **知识产权出版社**
全国百佳图书出版单位

内容提要

在中国很多城市,包括北京、上海和广州,都存在城中村现象。深圳城中村只是其中的一个典型案例。城中村由城市化进程中的多种因素综合促成,本书以深圳城中村的空间为研究切入点,多角度地综合分析了深圳传统村落向城中村演变的过程以及背后的深层次原因,并以此为基础探讨了社区全面发展的对策以及城中村与城市空间整合的设计理论和应用方法。

本书适合于从事城市规划、建筑学、社会学、人类学、公共政策学等高校教师与学生参考,也可供从事相关专业的科研人员、城市决策与管理人员使用。

责任编辑:江宜玲

责任出版:卢运霞

图书在版编目(CIP)数据

深圳城中村的空间演变与整合/马航,王耀武著—北京:知识产权出版社,2011.6
ISBN 978-7-5130-0536-4

I. ①深… II. ①马… ②王… III. ①农村—城市化—研究—深圳市 IV. ①F299.276.53

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第079654号

深圳城中村的空间演变与整合

SHENZHEN CHENGZHONGCUN DE KONGJIAN YANBIAN YU ZHENGHE

马航 王耀武 著

出版发行:知识产权出版社

社址:北京市海淀区马甸南村1号

网 址: <http://www.ipph.cn>

发行电话:010-82000860 转 8104 / 8102

责编电话:010-82000860 转 8339

印 刷:北京中献拓方科技发展有限公司

开 本:787mm×1092mm 1/16

版 次:2011年8月第1版

字 数:197千字

邮 编:100088

邮 箱:bjb@cnipr.com

传 真:010-82005070/82000893

责编邮箱:jiangyiling@cnipr.com

经 销:新华书店及相关销售网点

印 张:13.25

印 次:2011年8月第1次印刷

定 价:38.00元

ISBN: 978-7-5130-0536-4/F·416 (3437)

出版权专有 侵权必究

如有印装质量问题,本社负责调换。

前 言

我对城中村问题的关注始于 2003 年我在德国魏玛包豪斯大学建筑学院从事的博士课题研究。此前我在深圳居住生活了三年。随着一幢幢现代化高楼的拔地而起，相邻的小村落房子越盖越多，越盖越密，深圳的城乡二元冲突体现得特别明显。伴随着深圳城市经济快速发展，城中村的规模与数量也不断增加，其背后的原因是什么？

2003 ~ 2006 年期间，我多次走访城中村进行现场调研，越来越被其内部的勃勃生机所打动，城中村的正面价值逐渐显现。从客观的角度认识深圳城中村的发展演变过程，是推动她健康改造的基础。为了全面认识城中村的内部发展轨迹以及与城市发展的密切联系，本书采用了交叉学科的方法，将城市社会学、城市经济学与城市规划、建筑学等学科综合起来，运用布迪厄的场域理论、吉登斯的结构化理论、宗族理论、现代与传统的关系理论等对深圳城中村的社会空间、经济空间、空间形态等演变过程进行了比较全面的分析。并从深圳城中村空间演变形成的外因与内因两方面深入剖析影响空间演变过程的背景因素，同时，对深圳城中村与北京城中村作了社会属性与空间特征的比较分析。在此基础上，针对目前深圳城中村面临的改造与困境等问题，提出了采用容积率转让技术的构想局部解决深圳城中村改造面临的容积率调整的困境，概括总结了在依据总体规划与法定图则的要求下，采取“一村一策”的方式，从区位、交通、产业、政策以及城中村内部特殊性等角度，对深圳城中村未来发展模式进行了初步探讨，最后以深圳六联社区改造为例，对城市边缘村这一特殊类型的城中村提出了内源式改造模式。

本书是在我的博士论文研究基础上修改、充实而成，也是教育部人文

社科基金的部分研究成果。在撰写的过程中，我深感需要研究和探讨的问题还很多，城中村问题是一项非常复杂的社会现象，本书仅是研究的阶段性总结和下一步深入研究的起点。由于专业视野和学术水平有限，错漏和不足之处在所难免，敬请读者批评指正。

马 航

2011 年于深圳塘朗山脚下

目 录

第 1 章 绪论	1
1.1 研究背景与意义	1
1.2 基本概念界定	3
1.2.1 城中村与贫民窟概念比较	3
1.2.2 城中村与城市边缘村的特征区别	4
1.2.3 城市空间	6
1.2.4 非正规住房	6
1.3 相关理论基础	7
1.3.1 布迪厄场域理论	7
1.3.1.1 主体理论框架:布迪厄场域理论	7
1.3.1.2 布迪厄场域理论对本研究的意义	9
1.3.2 吉登斯的结构化理论	9
1.3.3 宗族理论	10
1.3.4 现代与传统的关系理论	10
1.3.4.1 现代与传统的对立关系	10
1.3.4.2 现代与传统的并存关系	12
1.3.5 国家与村庄的关系	13
1.3.6 基本假设	15
1.4 相关国内文献	17
1.4.1 城中村的内涵	17
1.4.2 城中村的形成机制	19
1.4.3 城中村的价值判断	19
1.4.4 对城中村改造的研究	20

1.5 研究内容、思路与方法	20
1.5.1 研究内容与思路	20
1.5.2 研究方法	21
1.6 本章小结	23
 第2章 深圳城中村社会空间的演变	24
2.1 人口构成与社会分层	24
2.1.1 二元社区	24
2.1.2 流动人口与原村民的差异	25
2.1.2.1 文化的差异	25
2.1.2.2 利益差异	25
2.1.3 社会分层结构	28
2.1.4 社会失范	28
2.2 村落中的国家权力与封闭的村庄	31
2.2.1 传统社会“双轨政治”的管理模式	31
2.2.1.1 血缘群体	31
2.2.1.2 代理性基层组织	33
2.2.1.3 地缘性与志愿性群体	34
2.2.2 人民公社制度下的集权代理模式	34
2.2.3 村民自治背景下的“乡村政治”治理模式	37
2.3 非正式制度和村落的社会网络	40
2.3.1 正式制度与非正式制度	40
2.3.1.1 非正式制度的特征	41
2.3.1.2 利益关联型的公共权力运作	43
2.3.2 村庄的社会网络的重组	44
2.3.2.1 互惠	45
2.3.2.2 社团	45
2.3.2.3 惯例	45
2.3.2.4 群体尺度	46



2.3.2.5 组织和领导	46
2.3.3 村庄与邻近村庄的关系	47
2.4 家族文化向泛家族文化的演变	48
2.4.1 家族文化	48
2.4.1.1 传统宗族的组成	50
2.4.1.2 传统宗族的功能	51
2.4.1.3 家族文化的特征	54
2.4.2 泛家族文化	57
2.5 村民的信仰	58
2.5.1 祖先崇拜	59
2.5.2 土地崇拜和工商精神	60
2.5.3 子女孝顺	61
2.6 本章小结	62
第3章 深圳城中村经济空间的演变	64
3.1 用地功能转变与原因	64
3.1.1 城中村土地空间特征转变	64
3.1.1.1 宏观背景	64
3.1.1.2 土地转换的内涵	64
3.1.2 城中村土地空间特征转变原因	66
3.1.2.1 区位因素	66
3.1.2.2 人口因素	67
3.1.2.3 经济因素	67
3.1.2.4 政策因素	69
3.2 集体经济组织的演变	69
3.2.1 深圳农村集体经济的形成和发展	69
3.2.2 集体股份公司的特征与职能	71
3.2.2.1 集体股份公司的特征	71
3.2.2.2 集体股份公司的职能	72

3.2.3 村庄集体经济是守护型经济	73
3.3 地下经济	74
3.3.1 地下经济的概念与分类	74
3.3.1.1 经济活动本身合法的地下经济	75
3.3.1.2 经济活动本身非法的地下经济	75
3.3.2 生存理性与经济理性	77
3.3.2.1 道德经济框架与理性农民框架	79
3.3.2.2 城中村集体中的“有选择性的激励”	80
3.3.2.3 城中村改造中产生的博弈本质	81
3.4 本章小结	83
第4章 深圳城中村空间形态的演变	85
4.1 萌芽阶段城中村空间特征	86
4.1.1 背景	86
4.1.2 区位分布集聚关内	87
4.1.3 布局混杂网格肌理初显	88
4.1.4 建设强度较低	90
4.2 迅速蔓延阶段城中村空间形态特征	92
4.2.1 背景	92
4.2.1.1 经济繁荣政策缺位	92
4.2.1.2 商品房市场蓬勃发展	93
4.2.2 区位分布扩散全市	96
4.2.3 布局单一网格肌理强化	98
4.2.4 建设强度迅速增加	99
4.3 步入改造阶段城中村空间形态特征	100
4.3.1 背景	100
4.3.1.1 四个难以为继	100
4.3.1.2 正规住房市场稳步开放	101
4.3.2 区位分布集聚关外	103

4.3.3	布局单一网格肌理成型	105
4.3.4	建设强度高	106
4.4	演变规律及类型分析	108
4.4.1	区位分布变化规律	108
4.4.1.1	主体分布由特区内转向特区外	108
4.4.1.2	沿城市主要交通轴分布	109
4.4.1.3	建筑强度呈阶段性增强	110
4.4.2	城中村空间形态的类型与差异	111
4.4.2.1	区位分布差异	113
4.4.2.2	空间布局差异	113
4.4.2.3	建设强度差异	115
4.5	深圳城中村与北京城中村比较	116
4.5.1	“浙江村”作为同质型聚居区	117
4.5.2	上沙村作为异质聚居区	117
4.5.3	北京的“浙江村”与深圳的上沙村的特征对比	118
4.5.3.1	区位分布对比	118
4.5.3.2	居民构成对比	118
4.5.3.3	土地构成对比	120
4.5.3.4	空间布局对比	122
4.6	本章小结	123
第5章	深圳城中村空间演变的形成因素	125
5.1	形成内因	125
5.1.1	自然因素决定整体布局	125
5.1.2	原始格局影响空间肌理	125
5.2	社会力	127
5.2.1	城市快速扩张	127
5.2.2	产业结构变化	128
5.2.3	个体利益驱使	130

5.3	市场力	132
5.3.1	区位影响	132
5.3.2	住房供应结构失衡	134
5.4	制度力	138
5.4.1	户籍制度	138
5.4.2	土地制度	139
5.4.3	政策管理	140
5.5	本章小结	144
第6章	与城市空间整合的深圳城中村未来发展思路	145
6.1	现有的改造方式	145
6.1.1	改造方式	145
6.1.1.1	全面改造与综合整治	145
6.1.1.2	城中村大规模改造的弊端及其危害	145
6.1.2	国外城市更新改造理论与实践的演变及其启示	149
6.1.2.1	“二战”后以大规模改造为特征的“城市更新” 运动	149
6.1.2.2	对清除贫民窟重建方式的思考	150
6.1.2.3	住区可持续发展	152
6.1.2.4	启示	153
6.1.3	目前城中村改造困境分析	154
6.1.3.1	土地征收及改造成本困境	154
6.1.3.2	土地产权与利益协调困境	155
6.1.3.3	容积率调整困境	155
6.2	局部采用容积率转让技术的构想	156
6.2.1	“开发权转让”的概念	156
6.2.2	“开发权转让”的先进经验	157
6.2.3	“开发权转让”在深圳城中村改造项目中应用的设想	160

6.3 未来发展模式分析	163
6.3.1 区位对发展模式的影响	164
6.3.2 交通对发展模式的影响	164
6.3.3 产业对发展模式的影响	164
6.3.3.1 城市工业转型的背景	164
6.3.3.2 城市工业转型的展望	166
6.3.4 政策对发展模式的影响	167
6.3.4.1 深圳保障性住房政策对城中村改造的影响	167
6.3.4.2 城市更新单元的引入对城中村改造的影响	168
6.3.5 大事件对城中村发展模式的影响	169
6.4 城市边缘村的内源式改造模式建构	170
6.4.1 城市边缘村目前发展的难点与对策	171
6.4.1.1 社区改造问题	171
6.4.1.2 社区经济问题	172
6.4.1.3 低收入流动人口居住问题	172
6.4.2 与城市空间整合的深圳城市边缘村内源式改造策略—— 六联改造为例	173
6.4.2.1 深圳城市边缘村“内源式”改造的基本原则	173
6.4.2.2 六联社区的城市空间整合	176
6.5 本章小结	188
 第7章 结语	 189
 参考文献	 192
 后 记	 197

第 1 章 绪 论

1.1 研究背景与意义

伴随着城市化进程的加速度推进，在诸多城市化水平较高的城乡地区，出现了日益增多的城中村现象。根据 2002 年 10 月 31 日的《南方周末》报道，西安市有 417 个城中村，涉及 42 万人；太原市有 75 个城中村，涉及 12 万人。

本书关注的是中国城市化进程中具有普遍意义的社会事实——城中村现象，重点论及最具代表性的深圳城中村（图 1.1）。在我生活和工作的中



图 1.1 深圳城中村的外观

图片来源：Die Stadt der Mädchen. *Der Spiegel*, 2005（6）：60

国南部城市——深圳，城中村是个家喻户晓的话题。深圳是整个珠江三角洲地区经济发展最快的城市，据统计，1980年深圳的国内生产总值只有1.95亿元，到2003年，这一数字急剧上升到2860亿元，城市建成区的面积由1978年的2.81平方公里扩展为2010年的480平方公里。在城市快速扩张的过程中，许多村民生活的聚落被急速扩展的城市包围（图1.2），在利益最大化的驱动下追求建筑空间的最大化，密密麻麻的城中村住宅景观以及背后的一系列问题，使城中村无论在政府还是在一般公众的意识中都不是一个轻松的话题。

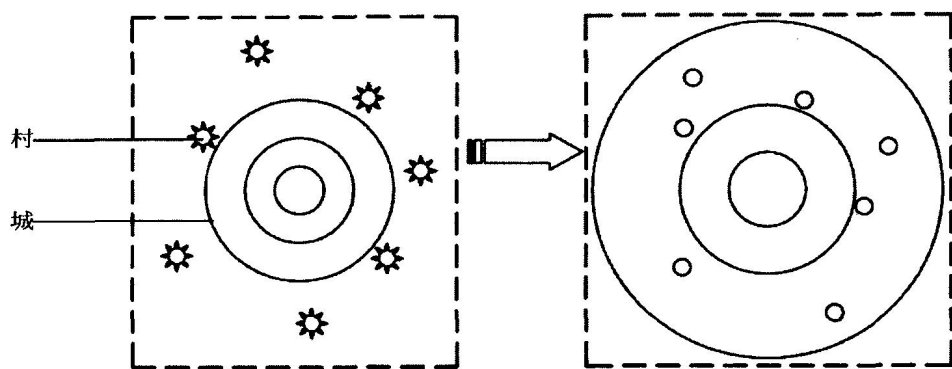


图 1.2 城市扩张吞并村落示意图

城中村由自然村到边缘村逐步演化过来，本书一方面描绘出深圳城市化过程中村落形态演变历时性的纵向发展线索，同时，从共时性的角度，比较研究深圳城中村与当前其他发展中国家“贫民窟”内在结构上的差异性 or 同质性；另一方面，本书也揭示出在现代城市的扩展过程中，这种异质空间形成与演变背后的原因，以及在深圳城市发展转型期城中村改造的未来发展趋势。

1.2 基本概念界定

1.2.1 城中村与贫民窟概念比较

这里城中村的概念不同于贫民窟，贫民窟自 19 世纪开始困扰西方长达一个多世纪，目前主要集中在发展中国家，尤其是南美、东南亚等“过度城市化”（Over-urbanization）地区或国家。城中村本质上不同于“贫民窟”，主要包括以下 3 点：①城中村是原村民和租户（绝大部分是流动人口）的关系，而贫民窟完全是自建的、占据公共土地的棚户区；②城中村是一个以血缘、亲缘、宗缘、地缘、民间信仰、乡规民约等深层社会关系网络构架的村落乡土社会生活共同体，具有内聚性的血脉传承和对村落旧址的历史归属感；贫民窟相对是暂时性的、随机的，并随政府的不断拆迁变化区位；③在一定程度上说，城中村已形成了适应市场需求的、有效运作的“单位制”社会经济系统。以集体股份公司为管理层的村集体经济，全面负责社区生活，形成了完整的服务于原村民和租户的基础设施和维护体系。^① 通常我国的城中村是一种特殊的城市边缘区，1936 年，德国地理学家哈伯特·路易斯（Herbert Louis）从城市形态学的角度研究了柏林的城市地域结构，发现某些土地利用带原先属于城市的边界区，后来被建成区不断扩展所侵吞，已成为市区的一部分，他首次提出城市边缘区这个概念，指出这一地带与城市建成区有许多显著差异，其空间结构、住宅类型、服务设施等都具有独特性。深圳的城中村不同于我国其他城市城中村的特点之一是其位于城市中心区，这与深圳由乡村发展而来有关。^② 即使位于城市

① 魏立华等：“‘城中村’：存续前提下的转型——兼论‘城中村’改造的可行性模式”，载《城市规划》2005 年第 8 期，第 9-13、56 页。

② 刘江涛等：《城市边缘区土地利用规划缘起·失灵·改进》，新华出版社 2005 年版，第 3-4 页。

用地内部,深圳城中村仍然保留着农村社区的某些特征,^①体现着特定的城乡二元差异。

1.2.2 城中村与城市边缘村的特征区别

深圳市城市边缘有大量即将或已被城市建成区包围的工业村庄,由于它们一般并非完全被城市建成区包围,且与典型城中村有较大区别,因此习惯上用“边缘村”来统称各类进入城市的原村落。目前深圳城市边缘村非正规住房数量巨大(表1.1),由于他们的发展模式、产业结构与经济区位与位于深圳原特区内的城中村有很大不同,城市边缘村的改造与目前实践的城中村改造有很大不同,很有必要对深圳城市边缘村的发展问题与改造模式做进一步的分析与阐述(表1.2)。

表 1.1 2001 年深圳城中村非正规住房建筑面积统计

行政区域		城中村非正规住房 面积(平方米)	区域住房总面积 (平方米)	非正规住房比例 (%)
原特区内	罗湖区	541	2 456	22
	福田区	571	3 913	15
	南山区	446	2 054	22
	盐田区	85	282	30
	小计	1643	8 705	19
特区外	龙岗区	3094	5 003	62
	宝安区	3340	5 166	65
	小计	6434	10 169	63
合计		8077	18 874	43

^① 例如村落传统习俗、血缘的联结、封闭的社区等农村社区的特征仍然保持着,甚至还一定程度上强化。具体见第2章2.3节“非正式制度和村落的社会网络。”

表 1.2 城市边缘村与典型城中村的比较

比较内容	城市边缘村	典型的城中村	备注
空间位置	城市边缘区，一般没有被城市建成区包围	城市中心或附近，被城市建成区包围	“商村”为典型城中村的代表形态
土地使用	除居住用地之外，多为工业用地，部分村庄还有较多农业用地	除居住用地之外，多为商住混合用地	用地性质不同决定了两者空间整合的内容和方式有很大的区别
社区经济和产业结构	第二产业独大，出租经济欠发达，第三产业也较落后，部分城边工业旧村的村民收入低，甚至有村民外出打工	出租经济和第三产业发达，其村民依赖出租经济足以为生，整村村民成为食利阶层的现象屡见不鲜	城边工业旧村近期内难以简单地通过土地开发获得足够的地租收益，村民生计也因此成为社区发展必须考虑的问题，而典型城中村在理论上只要给予适当的容积率即可改造，村民生计问题并不迫切
空间形态	空间体验往往不连续，且“牵手楼”相对少见	珠三角典型的城中村往往有以“牵手楼”为普遍特征的、高度紧张而连续的空间形态	通常的城中村改造中有关物质环境改造的策略对“城边缘工业旧村”的适用性有限
人口组成	村民、在工厂务工的农民工为主体，职业构成单一	村民、不同来源的流动人口、各种职业混杂	都属低收入人口的居住区，但城边工业旧村的人口更加贫困
发展前景	多数将长期承担工业区的职能，参与城市更新，转变为环境良好的工业园区	在城市更新中参与住宅市场，重建为环境良好的居住区	除了少数可能纳入市中心的城边工业旧村外，发展前景不同导致两者的社区发展方式必然有所区别

资料来源：周毅刚：“珠三角‘城市工业旧村’的社区发展与城市空间整合研究”，哈尔滨工业大学 2007 年博士后研究工作报告