

中国社会科学院创新工程学术出版资助项目  
社科学术文库 LIBRARY OF ACADEMIC WORKS OF SOCIAL SCIENCES

# 村落 的 终结

## 羊城村的故事



李培林◎著

中国社会科学出版社



中国社会科学院创新工程学术出版资助项目

社科学术文库 LIBRARY OF ACADEMIC WORKS OF SOCIAL SCIENCES

# 村落 的 终结



羊城村的故事

李培林◎著

中国社会科学出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

村落的终结:羊城村的故事/李培林著. —北京:中国社会科学出版社, 2014. 5

ISBN 978 - 7 - 5161 - 3843 - 4

I. ①村… II. ①李… III. ①农村—城市化—研究—中国  
IV. ①F299. 21

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 320056 号

---

出版人 赵剑英  
责任编辑 王 茵  
责任校对 李 莉  
责任印制 王炳图

---

出 版 中国社会科学出版社  
社 址 北京鼓楼西大街甲 158 号(邮编 100720)  
网 址 <http://www.csspw.cn>  
中文域名:中国社科网 010 - 64070619  
发 行 部 010 - 84083685  
门 市 部 010 - 84029450  
经 销 新华书店及其他书店

---

印 刷 北京君升印刷有限公司  
装 订 廊坊市广阳区广增装订厂  
版 次 2014 年 5 月第 1 版  
印 次 2014 年 5 月第 1 次印刷

---

开 本 710 × 1000 1/16  
印 张 21.25  
插 页 2  
字 数 360 千字  
定 价 59.00 元

---

凡购买中国社会科学出版社图书,如有质量问题请与本社联系调换  
电话:010 - 64009791

版权所有 侵权必究

# 村落的终结：十年巨变（再版前言）

这本著作《村落的终结：羊城村的故事》（以下简称《终结》），2004年由商务印书馆出版，该书的写作，是以2003年在广州城中村的调查为基础的。现在已经整整十年过去了，我们研究的那些城中村，并没有像一些学者和官员所预言的那样，在城市化的铁律之下很快地消失。它们至今仍然顽强的存在，并继续在发生着巨大变化<sup>①</sup>。

城中村是我国城市化过程中非常独特的社会现象。城中村的形成、维系与发展，从一个窗口透视了中国城市化道路的坎坷、神奇和多样性。我们应该庆幸，正是由于城中村的存在，在中国迅猛的城市化过程中，才没有像印度那样，在大城市中心区出现绵延几公里的用铁片、木板、油毡纸、塑料布搭建的连片贫民棚屋，也没有像巴西、墨西哥等拉美国家那样，所有的大都市都出现漫山遍野的蔚为壮观的水泥砖瓦贫民窟。人们在对城中村提出种种诘难时，往往并没有考虑我国为城市化建设做出巨大贡献的数以亿计的进城农民工，是在怎样艰难地创造生活并托起中国的未来。研究与发现村落和农民终结的理论及实践逻辑，实际上就是研究中国社会巨变本身。

## 一 村落终结之难：十年改造

我在《终结》一书中说，“村落的终结与农民的终结，并不是轻松浪漫的旅程，而是充满曲折的社会变迁过程”。村落终结之难、农民终

---

<sup>①</sup> 我的博士生蓝宇蕴，现在已是华南师范大学的教授，她的博士论文《都市里的村庄：一个“新村社共同体”的实地研究》，被列入哈佛燕京学术丛书，2005年由北京三联书店出版，此后她成为研究城中村的专家，一直在追踪广州城中村的变迁。她为本书的写作提供了大量素材和照片，只可惜那些照片未达到印刷的要求。

结之难，典型地呈现在城中村改造的过程中。最近十几年，对广州城市化进程而言，影响最大、最深远的事件和话题，莫过于城中村改造。而关于城中村的改造，最具概括性的话语，又莫过于城中村改造之难。

城中村自诞生之日起便饱受污名，城中村改造的目的从一开始就与清洗城市的“脸面”联系在一起。2002年，政府再次表态，决心用10年时间，完成城市规划范围区内138条城中村的改造。但此后数年，城中村改造进展缓慢。2009年，为迎接亚运会在广州召开，政府的城中村改造步伐骤然提速，明确提出要在2015年前，完成52条城中村的全面改造。然而，实际进度大大滞后于政府所列“时间表”。时至2013年盛夏，已经完成和接近完成者寥寥。杨箕村“钉子户”经惨烈抗争后刚刚退场，洗村的拆迁现场，“钉子户”们仍在顽强坚持。正是城中村改造关联到诸多难点，致使政府认可城中村改造需“根据实际情况修正计划”，并把“52条城中村改造”的完成时间，由原定的2015年推迟到2020年，那是全国实现全面建成小康社会目标的年份。

世纪之初就定下的改造主调，却遭遇一再推延，其核心就在利益关系难以平衡。转机出现在2007年，这年猎德村全面改造启动，并被誉为广州城中村改造的“破冰之旅”。猎德村改造启动之时，正值房地产市场的阶段性高峰期，地价房价急速上涨，土地收益高，卖地筹资容易。猎德村改造采用的是“三三制”改造模式，即把旧村土地一分为三。其中三分之一，卖给开发商，以换取改造的资金，当时以46亿元高价拍卖，是广州其时面积最大、总价最高的商业地块。另三分之一，用于回迁房建设，以安置回迁村民；最后的三分之一，主要用于建酒店发展集体经济，为村民未来生活提供保障。猎德村改造主要是依靠市场化途径完成，巨额的卖地资金基本可以平衡改造中的各种利益关系，并把政府、城中村与开发商间的矛盾压缩到最小限度。其中“钉子户”虽然强悍，磕磕碰碰不少，但改造还算比较顺利。

对外部资本介入的疑虑和排斥，是城中村改造共同面临的问题。面对强势资本在逐利中表现出的凶悍，无论是作为城中村产权主体的原住民，还是作为居住主体的外来流动人口，都惧怕大资本介入城中村改造。多数城中村秉持的理性策略是，抗拒开发商深度介入。实际上，城中村的形成，与我国高速城市化中的粗放扩张有关，在征用农田更加廉价的情况下，城市发展刻意绕开征地成本高昂的村落。但当城中村的开

发收益上涨,涨到开发成本足以平衡利益关系并能产生利润时,“城中村改造”就进入开发商“谋利”的视野。城区土地价值上升及由此而可能带来的巨额经济利益,这恰是多数开发商看好城中村改造的真正原因。从这一点来看,城中村对市场深度参与改造所产生的抗拒心理,并非毫无根据。

房地产市场狂飙性发展,更使城中村土地变得弥足珍贵,而城中村对市场化改造的不信任程度,也愈趋严重。在城中村改造牵涉的多重利益关系中,过去积淀的利益矛盾浮上水面。村民抗争改造的目标,往往并不完全在改造事件本身,而是聚焦在对过往集体经济收益分配的公正性的质疑上。过去,不少城中村通过筹建村办企业的形式,名正言顺占用集体土地。不少这些企业尔后或亏损或卖掉,相关收益往往成谜团。如果按常理推测,城中村土地及相关物业,所生经济利益巨大,如石牌村太平洋电脑城、康乐村布匹市场等,都大致如此。杨箕村曾是国内榜上有名的最早亿元村,负责人也是赫赫有名的全国劳模与三八红旗手。改造启动后,村民们猛然发现,那广为宣传的“亿元”资产,居然是无从查找的虚有之物。与此形成鲜明对照的是,村民们知道,村企业改制后的负责人的家族,不仅拥有数千万房产,就连他们的孩子也早已移居国外。目前,冼村村民激烈抗拒改造的重要缘由,就是冼村改制公司已十多年没公开账目,村民既不知道卖地得了多少钱,也不知道村办企业赚了多少钱。并且按冼村村民的说法,他们已多年没有集体经济分红了。诸如此类质疑,并非毫无根据。城中村的集体企业,改制为现代公司后,其深层运作,仍然受人情家族、行政权力、市场规则三种力量影响,账目暗箱操作的情况普遍存在,到城中村走向终结要分家时,这集体经济成为引爆诸多问题的导火索。

在城中村改造的利益博弈中,拆迁补偿问题最为突出。按规定,改造专项规划和补偿方案均要90%以上村民同意方可操作,但实际中如达不到100%同意,推进异常困难。近代史上以抗击英军侵略而著名的三元里村,在2011年4月的村民会议上,同意改造者73%,改造方案更是只获34%支持率。主要问题不在要不要改上,而在拆迁补偿上,如内街内巷同意的,外街外巷有铺面者则往往反对。违建补偿也是问题,村改制公司提出的补偿标准,三分之二村民认为标准太低而难接受。在改造中,其他相关问题也会发酵,如海珠区沥滘村,是广州最早

纳入改造的试点城中村，但十多年过去了，改造仍是纸上谈兵，其重要原因是，沥滘村是具有千年历史文化的古村，有村民一直在为村落古迹保护奔走。直到2011年，有关部门才认定，四座古祠为区文物保护单位而不予拆除，其余多座祠堂也列为保护性文物。这样，改造才重新提上日程。

杨箕村的改造过程，可阐释城中村改造之“难”。2010年12月，杨箕村改造启动，自那时起，“钉子户”一直坚守了两年多，致使曾经的村址所在，长期陷入大工地状态。而“钉子户”形同孤岛的建筑，在流光溢彩的繁华市区显得格格不入。已经搬迁的村民，每天都面对杨箕村的废墟等待回迁，有的老人在等待回迁中过世。杨箕村的“钉子户”及其被大大拉长的城中村改造时间，让政府与开发商增加的不仅仅是畏惧，也多增加了几分理性。

城中村改造中，如果利益关系能取得良好的平衡，改造还是可以顺利推进的。猎德村改造顺利一些，很大程度上就得益于此。被城市“围困”后，城中村村民的收入来源，主要依赖家庭出租屋。通过城中村改造，一般村民家庭都获得了城市中心区的高质量回迁房，收益多有提高。例如，就猎德村普通人家，改造后能获得400平方米安置房，若选择四套100平方米的回迁房，三套对外出租。以广州珠江新城地段100平方米公寓租金可达5000元计算，三套房租月收入收益可达15000元左右，超过改造前水平。在广州城中村改造中，拆迁安置几乎清一色采取原地回迁方式。复建的回迁社区，多数配有商用物业，包括写字楼、商场或酒店，改造还解决了长期困扰城中村的人居环境差、建筑密度高、公共设施匮乏、人文环境不如意、社区管理难度大等问题。改造带来社区整体环境的改善，这些正是城中村村民所期望的。

广州城中村改造的实践逻辑表明，城市发展必然带来空间结构的更新改造，而城中村空间结构的状态，注定在城市变迁中逐渐趋向消亡或实现转型。但在城中村的聚集空间中，嵌入了太多的复杂利益关系，这些关系的存在，注定城中村改造是个长期而艰难的利益博弈过程。农民工融入城市的农民终结过程漫长，城中村融入城市的村落终结过程同样漫长。

## 二 城中村生存逻辑：独具的功能和活力

城中村的改造之难，还不仅仅在拆迁涉及的复杂利益关系，城中村本身独具的功能和顽强的生命力，是更深层的原因。城中村的生命活力，与其在城市经济社会系统中所拥有的某些特殊功能，是密切地联系在一起。在许多城市，城中村是城市生态体系中不可或缺的部分。在这个“非城非村”的城中村聚落里，原住民、大量只能偿付低租金的外来流动人口、低成本经营者和消费者，他们各取所需，构成城市不可缺少的生活空间。对于城市底层来说，这里是生活的天堂。可以说，只要没有创造出更适当的功能替代品，城中村就有存在与发展的生命力。

城中村与城市的发展是共存共荣的。早在1990年代，广州那时是国内流行音乐的重镇，缠绵的甜歌风盛极一时。当时的石牌村、杨箕村、棠下村等城中村，处处都有吉他手、贝司手、鼓手和主唱，低吟和咆哮每天从城中村狭窄窗口盘桓而出，爆发在城中村各式酒吧的夜深处。20多年前的1993年，石牌村与台商签订租赁合同，约定在石牌村土地上兴建电脑城，并拥有20年经营时限。次年，太平洋电脑城开业，并逐渐发育壮大为电脑大市场。近10多年来，太平洋电脑城及附近一带，迅速发展成为广州、乃至整个华南地区最重要的电脑产品集散地。许多在电脑城工作的小老板和白领上班族，就居住在廉价与便利的石牌村，石牌村由此成为电脑城的“大宿舍”、“大饭堂”。石牌村是许多IT人梦开始的地方，这里既走出了一些IT产业的大人物，也走出无数普通的IT人。有人形象地说，在石牌村，如果从楼上随便扔东西下去，砸中的可能就是电脑城的同行们。在整整20年的历史发展中，石牌村、IT人、电脑城已形成稳固与立体的“金三角”关系。

广州市中心区的城中村，发展成充满活力的独特社区。在城中村居住的各色人等，也形成多样化的生活。如石牌村的“电脑城”气息、下渡村的“大学城”氛围、康乐村的“布匹城”风情，都各具特色。位于珠江新城的洗村，周围高级商圈环绕，作为现代商业标杆的天河城、正佳广场就在咫尺之内。洗村的出租屋，成了商圈打工者的抢手货。洗村周边商业服务业的聚集，也吸引了大量年轻漂亮女孩在这里聚居，并让其享有“广州最多年轻靓女”的美誉。此外，改造前的洗村，



如桂林米粉之类的小食店异常兴旺，晚上十点后走在村里，仿佛逛夜市一般，街头食肆，人群熙攘，不少穿着工装的下班女孩，三五成群，有说有笑。作为城中村的登峰村，还在10多年前，就以登峰宾馆为中心，发展成为国外来客的落脚地，拥有“小联合国”之称。如今，登峰村登记居住的境外人员已达1700多人，涉及83个国家和地区。近年来，有大批非洲人聚居于此，这些人或者经营附近600多个外贸小商铺，或在给别人打工，经济条件普遍都不太好。城中村作为城市亚生态系统与特殊社会单元，构成现代城市平民生活的特殊空间，但它们的多样性和充满活力，远非“贫民窟”可比拟。就这一点来说，应该庆幸城中村在我国快速城市化过程中发挥的独特作用。

“藏污纳垢”是人们对城中村的诟病。在城中村里，居民主体是外来的租住人口，他们所有的公共性需求，几乎都为这个蓬勃发展的城市所遗忘。对租住的外来者而言，这里虽然有低成本的便利生活，但却是以牺牲合理的人居环境为代价的。闲庭信步的老鼠蟑螂，终日不见阳光的房间，吵吵嚷嚷的噪音等等，构成日常的人居环境。一排架子，一个热情老板，就成了一个衣店。穿上白大褂，端坐在杂乱小屋，就成了一个医生。满街满巷的杂货店，因陋就简，货柜后面摆张床，床前摆台破电视，老板就在这样的条件下维持着一家人的生计。近年来，活鸡活鱼生意似乎越来越成为城中村专利，它和其他生意一样，随意地存在着。在城中村的社区个性上，它显得过于直率，连欲望也裸露在外。无论是杂乱无章的电线，还是随处可见的垃圾、各色广告、性用品招牌，都没有丝毫掩饰。城中村年轻人聚集，现实的残酷，让很多年轻的心灵专注在黑网吧的虚拟世界中。城中村的出租屋，大多家具简单，许多人都抱着不确定的未来，暂时落脚于此，凡居住这里的，基本都有一个共同愿望，就是有朝一日尽快离开这里。

在功能属性上，城中村是自发型的城市廉租屋社区或流动人口聚居区，与政府推出的正式廉租屋社区完全不同，它并非政府的社会福利，而是市场逻辑的结果。近年来，随着城市新增人口的大量进入，城中村房租价格犹如火箭般的攀升。每年春节刚过，城中村房屋租赁高峰如期来临，租金往往都要比前一年更上“一层楼”。一些交通条件优越的城中村，租金涨幅更大。如今，广州中心地带城中村，如天河村、石牌村、棠下村等等，一房一厅的狭小单元房，月租金已破千元大关。即便

如此，租客仍蜂拥而至，合租的“蚁族”和“蜗居”群体，油然而生。在城中村的房屋租赁市场里，过去租房者要通过路边歪歪扭扭的电话号码，挨个询问。如今“一条龙”服务已发展得很成熟，租客只要交足10元“看房费”，路边那些“个体”中介就可带你看到满意为止，只是事成之后，需要收取一定的佣金。这种自发的城中村中介服务，多半是由村内年纪比较大的妇女担当，她们白天坐在村口路边的长椅上，一边与街坊邻居聊天，一边顺便拉些生意。城中村廉租屋市场，一定意义上是对政府某些功能缺失的弥补及替代。

从“功能替代”的角度看，城中村的重大利益相关者，主要是居住其中的外来流动人口。广州500多万外来务工人员，能轻易居住生活于此，城中村的廉价租屋发挥了重要作用，并一定程度上成就了广州的包容。对消费者而言，城中村是郊区的价格，市中心的生活。城中村是在不经意间，释放了城市打工族的城居生活压力。一个在杨箕村居住过五年的租客，在得知杨箕村将要拆迁改造时，留下了一段略带感伤的文字：“那里的空气永远混杂着潮湿的气息和人体的味道，人们操持各种方言，每一扇窗户下，都有一个年轻而不羁的灵魂，梦想在这里孕育滋长。搬走的不想再回来，但这里烙印下难忘的青春。这里不是家乡，却一样有着深深的乡愁。”

城中村具有的包容性，也在形塑整个城市的包容性格。甚至可以说，是城中村塑造了广州的包容性，让广州获得了开放与包容美誉。如今，作为城中村居民主体的新移民，已经是城市发展的生力军，他们中很多是白领阶层，但在生活打拼中形成的草根气质和市井情趣，在很大程度上塑造了广州的兼收并蓄。

破除与城中村相关的某些偏见，对社会和谐发展是很有助益的。猎德村改造，使得这一低调的城中村声名远扬。这种改造，实现了整个社区生态系统的升级，实现了城市景观的华丽转型。改造后的新村居民，甚至坐在自家阳台上，就可以欣赏毫无遮挡的珠江美景。但是，在新村社区里，没有了以前那么便利的小餐馆和茶楼，改造后的居住成本大幅提升，相关的商铺成本、老板用工成本，以及整个城市运作成本，也随之攀升。转型也诱发了人们对城市空间资源配置公平性的讨论，城市生活是否要把富人区和穷人区在物理空间上截然分离，这种分离带来的社会后果是什么？

有的人认为，市中心城中村的存续，不仅影响了“城市形象”，大量外来人口居住在市中心，还会加深阶层之间的裂痕。而真实情形也许恰恰相反，城市的向心力，必然持续地吸引乡村人口流向城市，如果由于城市生活成本过高，这些人都聚集在城市的周边，形成城市周边的贫民带，反而会造成“郊区叛逆青年”，法国巴黎郊区的青年骚乱，才是城市居住阶层分割的后果。

城中村的另一独具功能，是对历史和传统的承载。在中国快速的城市化过程中，城市建筑的雷同是一个普遍存在的问题。一幢幢恰似工业流水线批量生产的水泥高楼，构建了一个个面貌相似的陌生人社区。我有时在想，几十年之后，这些象征现代城市化的林立高楼，大概就相当于几十年前象征工业化的高耸入云的成排烟囱。广州的城中村实际上成为最具传统文化底蕴的社区实体，与城中村相联系的祠堂、龙舟、醒狮，不断唤起人们的历史记忆和情感共鸣。即使完成全面改造的城中村，依然是城市中最具有历史根基的实体社区，也依然是传承传统历史文化、保存历史记忆的鲜活载体。猎德村改造后形成的新村，由37栋高层塔楼组合而成，至少在空间结构与视觉观瞻上，新村与城市商务核心区的珠江新城已经融为一体。昔日的“握手楼”，变成了新豪宅。为了历史和传统的延续，新区楼房有意识地选用了充满浓郁历史内涵的旧村古巷名称命名，如紫来楼、青云楼、怀德楼、五福楼、居仁楼、龙腾楼，等等。这37栋楼房的37个熟悉名字，自然给新村居民增添几分美好回忆和心理温馨。新村为尽可能保留传统人文风情，还花巨资复建了五座祠堂。如今，那别致凝重的灰瓦白墙、精心装饰的房檐屋顶、栩栩如生的石狮子、高大耀眼的石牌坊，共同延续着村落的传统和文化。这里是夜晚人们聚集聊天的地方，散发着难以替代的生活魅力。

城中村作为历史和传统载体的韧性与持久性，超出了人们通常的想象。2012年，广州荔湾区推出泮塘村改造项目，并希望籍此打造“最广州、最西关、最特色”的西关文化广场。泮塘村是具有近千年历史的古老村落，文化资源丰富，著名的“泮塘五秀”就出自这里。泮塘村成为城中村已经很长时间，喧闹的城中村生活让人们已经淡忘了泮塘村的历史和文化意蕴。这次泮塘村改造，才重新唤起人们对村落传统的关注。泮塘村改造不搞大拆大建，而是在保持古村落特征的基础上，建设优美和谐的新景观。改造中，除保留50多栋原建筑外，还让不愿迁走

的村民留守原地。其中，有留守村民就说，泮塘村“真的住得很舒服，特别是心里舒服。一出门就有人与你打招呼，什么都可以聊”。改造后的猎德村，由于保留了原住民相对聚居的状态，每天的晨练、饮茶与聊天，使居民们仍然可以生活在一个相对的“熟人社区”。

村落的终结，不应该是传统和历史的死亡，而是它们在更新中的延续和传承。

### 三 城中村的渐进改造和社会治理

村落的终结，至少有三个层面：一是物理空间意义上的终结，即房屋的拆毁和居民的遣散；二是组织实体意义上的终结，即村落组织的解体，包括村落的行政组织、经济组织和社会组织；三是社会关系意义的终结，即“熟人社会”的退场。无论是在哪个意义上的终结，由于其涉及的复杂多样的利益关系，都不会是一蹴而就的，但在城市化的铁律之下，城中村的终结，似乎又是难以逃脱的命运。

我们在实践中看到，城中村的终结，实际上可以有不同的结局，不同的结局，依赖于我们不同的选择。但无论是什么样的选择，所证明的一条理性的原则，就是城中村要走渐进改造之路。

目前在城市建设中，无论是政府还是市场主导的城中村改造，往往都采取大拆大建的办法，试图快刀斩乱麻，几年一大变。这种只注意物理空间变化的大拆大建，往往忽略了城市的社会生态系统，并且是以牺牲弱势群体的利益为代价。比如城中村改造后，那些原住民怎样才能不降低生活收入，那些作为城市上班族的外来租客，到哪里去寻找这种低租金住房，那些城市底层的小市民，到哪里还能找到这种底层生活的天堂。一些事与愿违的城市改造也经常发生，比如为了城市的“脸面”，拆除一些拥挤噪乱但充满活力的市场，把它们搬进宽敞明亮的大厅里，但这样一来，市场立马就像失去了“灵魂”，再也难以兴旺。城市并非只是一个物理空间，它还是一个社会生态系统，有它的“灵魂”和“命脉”。

渐进式改革并辅以双规的过渡期，是我国解决一些改革难题的有效途径。树立渐进式的城中村改造理念，有计划地缓行改造步伐，代之以有序的推进，在时间的延续中化解利益冲突，实现社会关系的平衡，尊

重城市生态多样性，这恐怕才是理性的城中村改造思路。

广州在城中村改造受阻和大规模旧城改建降温之后，现在打造“城中城”计划又隆重推出，包括白云新城、国际金融城、海珠生态城、知识城等九个新城，规划面积达1780平方公里。这种宏伟的造城计划，在全国各地是相当普遍的。

城市发展需要有理性规划，但问题是，现在多数城市规划过于偏重大马路与高楼大厦的建设，而忽略了人文历史社会因素的保留、保护及培育，这对城市长远发展，是难以弥补的损失。城中村改造与“城中城”打造相比，两者形式不同，但思路是一样的。

城中村的激进式改造，是希望在短时间内把整个或多个城中村推倒重建，它所带来的震荡与冲击，容易给社会弱势者带来多方面的利益剥夺，并往往需要政府和社会付出沉重代价。而城中村的渐进式改造，也可称为整治型改造，它看重的路径是，哪个城中村容易改造就先改哪个，哪个方面容易改造先改哪里。这样，既能考虑市场的灵活性，遵从市场关系的逻辑，也可更充分地考虑多元利益的诉求，尊重社会关系的逻辑。城中村租住者与原住民群体，在共生关系下形成的不同经济社会组织方式，都可在城市化中获得适应性的改变。这在广州城中村改造的既有经验中，亦有例证。横沙村是黄埔区中心的一个城中村，改造规模与拆迁安置量号称全市最大，但改造方案却获得村民大力支持，其主要原因是，此改造奉行“先安置后拆迁，滚动式开发”的理念，利益相关者的利益获得良好预期。

渐进式改造的主要特点就是“慢”。慢行的城中村改造，其主要意义就是尊重城市的多样性和个性化特点。早在十多年前，在城中村改造策略上，广州就率先提出“一村一策”，这是很具人文价值含量的理念和策略，体现了对社会多样性的接纳。其实，城市本身的生命力，就依赖各种个性化的存在，而城中村是城市多样性系统中的个性化社区。“慢”行的城中村改造，往往更具社会公平性，因为“慢”可让多元利益主体，有更充分的时间、空间与机会博弈，以求更合理方案。十多年来，城中村一直替代本应政府承担的、提供城市廉租屋的角色，若激进式的改造，城市中心区居住的大量低收入者，将立即失去立身之地。

在城中村改造中，尤其需要关注外来流动人口在城市化中的利益。从城中村产生那天起，其实际居民主体就已是外来租住人口。如果城市

发展不考虑他们的城居需求，市区内形成奇高居住“门槛”，不但会造成贫富分区居住的社会分隔，还会将这种分隔传导到城市各个生活领域，形成高昂的城市运行成本。值得关注的是，当城市运行的高成本发展到一定程度，就不仅是经济成本问题，更可能转化为棘手的社会问题。印度孟买处理城市贫民窟的教训应当引以为鉴。孟买是印度贫民窟最多的城市，人口高达800万，占整个城市人口的60%以上。2004年，印度总理辛格雄心勃勃，提出要把孟买打造成“印度的上海”，并决心铲除贫民窟。两个月内，捣毁六万多间住所，致使20万人无家可归。但这种拆迁并没有让那些贫困者离开孟买，只是驱赶到了环境更差更远的地方。2005年，政府决定只拆迁2000年后随意搭建的贫民窟，宏大拆迁计划草草收场。城中村改造中，以时间去换取更充分的城市多样性与社会公平，这才更具有合理性。

城中村改造中，如何超越“经济理性”局限，也是需要关注的具体问题。依赖市场深度参与的改造，往往难以逃脱市场铁律的侵蚀。猎德村改造由于有市场的过度参与，以致留下浓重的市场化痕迹。改造完毕的猎德新村，容积率很高，甚至远超一般的商品房小区，这给社区环境与人居生活质量带来持久性的消极影响。猎德新村总建筑面积93万平方米，占地面积14万平方米左右，容积率达到6.6的高度。若从远处看，整个新村的安置房区域，就像一大片密密麻麻的“水泥森林”。多数情况下，住宅小区的容积率在2与3之间会比较合适。而猎德新村容积率如此高，如果租住者众的话，小区人口密度大，居住环境和舒适度就肯定要受到不同程度的消极影响。有人形象地把改造后的城中村称为“站起来的城中村”。因此，在城中村改造中，加强公共监督，并建立利益相关者的良性互动机制，在社区环境、经济利益与社会效益之间，在短期利益与长远利益之间，取得更好的平衡，这才有可能实现更成功的改造。

借助非市场的民间社会之力促改造，这是未来城中村改造中，具有方向性意义的探索，因其在抑制资本市场过度逐利及相关问题上，往往有独特功效。关于此，美国哈莱姆地区的改造经验值得借鉴。哈莱姆改造项目堪称城市低成本居住区改造的经典。在这个改造项目刚刚启动之时，政府给予了3亿美元的财政拨款，作为启动资金，并以此筹建起“振兴区开发公司”。新组建的公司既不归属政府也不属市场领域的开

发商，而是专门负责改造项目的一家非营利组织。这个组织通过鼓励私人投资、吸引社会资金，同时也给居民发放贷款，助推商业发展。在公司努力下，两个新商厦落成，结束了区域内无大商场的历史。新建3万多平方米的“哈莱姆中心”，居然吸引一些政要名流把自己的办公室迁到这里，成为区域发展的活广告。政府3亿元的财政资金，最终产生出远超3亿美元的经济社会效益。如此看来，培育与引导我国非营利组织及社会力量参与城中村改造，未尝不是一种优化选择。

村落与农民在走向终结，但却难以真正终结，而关于村落与农民终结的研究，更不可能走向终结。现在，城中村研究已成为一个特殊的学术论题，并引起广泛的争论点。如有的学者认为，城中村是我国底层社会生存发展逻辑的集中体现，实际代表一种不为城市主流所认可的经济社会形态，甚至认为城中村是城市“社会—经济的塌陷带”；也有学者认为，应把城中村置于经济全球化与社会转型背景下来认识，认为城中村有长期存在的合理性，是城市化中不可或缺的“社会阶梯”。此外，城中村研究也提出许多有待深入的问题，如城中村“外来”与“本土”的混合与冲突，实际上放映在城市化过程中社会各层面，如空间结构的社会分隔、社会关系的陌生人化、底层社会的抗争、文化传承的无根，等等。这些问题的集聚和沉淀，给城市未来发展增添了不确定性。梳理城中村变迁与改造的逻辑，并在此基础上建构城中村改造的制度建设路径，使城中村去“污名”化并成功转型为现代城市社区，参与塑造城市的未来，这就是本书的宗旨。

# 目 录

村落进入和研究方法 .....	(1)
土地崇拜和工商精神 .....	(13)
无农的村落 .....	(21)
村落边界和生活半径 .....	(28)
村落单位制到村落公司制的转变 .....	(34)
企业化的村落和内部市场 .....	(42)
屋租市场和农民的理性 .....	(49)
社会嵌入和产权残缺 .....	(55)
非正式制度与村落社会网络 .....	(64)
乡土人情和民间信用 .....	(73)
村落权力的复制循环和更新继替 .....	(82)
存在的和生成的社会分层结构 .....	(91)
村落地下经济 .....	(100)
村落终结的冲突与整合：迁坟与迁居 .....	(111)
附录 羊城村的故事 .....	(121)
故事一：羊城村的原村民 .....	(124)
家乡巨变 .....	(124)
回村记 .....	(131)
卖帆布的杂货店老板 .....	(134)
对城中村改造很有看法的出租车司机 .....	(139)
对村干部不满并留恋村落生活的村民 .....	(143)
爱买彩票的技工 .....	(145)



担心失去分红的村民 .....	(149)
自认为生活水平属村落下层的村民 .....	(152)
注重子女教育的村民 .....	(154)
退休工人的一家 .....	(157)
村落的家庭主妇 .....	(160)
坐收房租的房东 .....	(163)
开车跑运输的村民 .....	(167)
卸任的前任村长 .....	(170)
村里的卫生管理员 .....	(173)
卖猪肉的个体户 .....	(176)
村落房租管理制度 .....	(183)
租屋带来的治安问题 .....	(186)
老年人眼里的村落福利 .....	(188)
土地的使用和收益 .....	(191)
根深蒂固的男尊女卑观念 .....	(194)
麻将村的悲哀 .....	(197)
禁毒整治 .....	(199)
<b>故事二：羊城村外来的小老板 .....</b>	<b>(201)</b>
广东梅县来的照相店老板娘 .....	(201)
广东湛江来的肉菜店老板娘 .....	(203)
广东潮州凤凰镇来的茶行老板 .....	(208)
广东梅州兴宁来的餐馆老板 .....	(211)
湖南耒阳来的发廊老板 .....	(213)
湖南安化来的炒货店老板 .....	(218)
湖南衡阳来的发廊老板 .....	(220)
湖南衡阳来的美容院老板 .....	(223)
河南平顶山来的杂货店老板 .....	(224)
河南洛阳来的发廊老板 .....	(229)
四川乡下来的花店小老板 .....	(232)
江西宁都来的士多小老板 .....	(234)
<b>故事三：羊城村租居的白领阶层 .....</b>	<b>(237)</b>
广东湛江来的公司财务总监 .....	(237)