

西安建筑科技大学人才科技基金资助项目

城中村居住形态 更新改造模式研究

——以西安市为例

沈莹 著

天津大

西安建筑科技大学人才科技基金资助项目

城中村居住形态更新改造模式研究 ——以西安市为例

沈 莹 著

 天津大学出版社
TIANJIN UNIVERSITY PRESS

内容提要

本书在总结国内外相关理论、分析国内各主要城市城中村改造情况的基础上,首先从城市发展的角度研究了城中村的形成及类型特征,随后以居住形态为切入点分析了西安市城中村居住形态的现状特征、演变过程以及西安市城中村改造工作存在的问题,指出不同类型城中村的不同特点,城中村居住形态的形成、发展与演变的规律,探讨了城中村改造的综合治理模式、物质形态空间的小规模改造模式和整体改造模式。

本书对于关注和参与城中村改造的城市建设管理部门、房地产企业,尤其是城中村的村民和村干部具有一定的指导意义,对有关大专院校、科研院所的专业人员也具有一定的参考价值。

图书在版编目(CIP)数据

城中村居住形态更新改造模式研究:以西安市为例 /
沈莹著. —天津:天津大学出版社, 2013. 12
西安建筑科技大学人才科技基金资助项目
ISBN 978-7-5618-4903-3

I. ①城… II. ①沈… III. ①居住区—旧城改造—城市
规划—研究—西安市 IV. ①TU984. 241. 1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 306867 号

出版发行 天津大学出版社
出 版 人 杨欢
地 址 天津市卫津路 92 号天津大学内 (邮编: 300072)
电 话 发行部: 022-27403647
网 址 publish. tju. edu. cn
印 刷 北京京华虎彩印刷有限公司
经 销 全国各地新华书店
开 本 185mm × 260mm
印 张 12. 5
字 数 312 千
版 次 2014 年 2 月第 1 版
印 次 2014 年 2 月第 1 次
定 价 36.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页或脱页等质量问题,请与我社发行部联系调换

版权所有 侵权必究

序

在改革开放和市场经济发展的强劲推动下，国内城市化进程持续加快。在城市化快速推进的过程中，各大中城市不同程度地出现了一种普遍现象——城中村。一般而言，城中村经历了建国初期的城市基础设施建设、改革开放后的城市扩展与功能完善以及城中村改造中开发商利益的固化等三次大的失地与失利，致使城中村研究成为摆在城市规划、建筑学等学科面前急需研究、又很难出现突破性研究成果的课题之一。

本书是从建筑设计与理论学科视野出发，就城中村建筑空间环境展开学术研究，研究过程中曾与欧美、日韩等大学学者进行深入交流与探讨，得到这些学者的认可与帮助。

本书以北方具有代表性的西安市为主要调研对象，首先对 187 个已经形成的城中村展开基础性调查与数据库建设。之后，选择其中位于城市东、西、南、北不同方位，且具有一定典型性的 75 个城中村，就其空间环境现状与变迁等进行深入调查分析，以较为丰富、翔实的第一手资料为依托，对城中村进行了分类研究。按照影响城中村更新改造的 6 种分类，结合典型个案进行不同类型城中村的比较研究。书中还就城中村居住空间形态，以西安市西八里村为主要对象展开调查研究，对城中村居住形态的形成、发展、演变进行了分析、研究与概括。

本书的主要内容由七部分构成。首先对城中村的国内外研究现状、成果进行梳理；其次探讨了城市发展与城中村形成的动态关系；接着在基础性调查的基础上对城中村进行分类研究，并结合实例总结了各类城中村的特征；第四部分以个案城中村为例，分析城中村居住形态的现状特征及演变过程；第五部分对城中村改造的理论与实践进行梳理；第六部分结合调研对西安市城中村改造情况及存在的问题进行分析总结；最后提出城中村的改造模式。

本书是一本以学术研究为基础，从建筑学领域对城中村进行较为全面研究的专业书籍，该书对城市发展过程中的城中村问题及进行城中改造与开发研究有一定学术意义及应用价值。



前言

城中村是我国快速城市化进程中出现的特有现象。改革开放后，随着城市的快速发展和不断扩大，原来城乡结合部的村庄逐渐被建成全包围或半包围结构，但其在建筑景观、人口构成、管理体制、生活方式等方面与城市社区有着明显的差异，成了城市中的“孤岛”。

本书以西安市的城中村作为研究对象，主要原因是：北京和珠江三角洲的广州、深圳等地对城中村的研究起步较早，也较为深入，而对于经济落后的西部地区的研究相对较少。城中村问题是许多大、中城市在发展过程中普遍遇到的现实问题，西安市也不例外。作为西北地区最大的城市和经济、文化中心，西安市的城中村问题逐渐引起当地政府与各界的广泛关注，城中村的改造工作也逐渐展开。目前，对西安市城中村的系统研究仍然较少，对城中村居住形态的研究更是一片空白，因此，本研究具有一定的现实意义。同时，2004至2006年，笔者与日本福井大学的教授和博士研究生一起对西安市城中村的居住环境等进行了多次联合调研，为本书积累了丰富的第一手调研资料与数据。

从建筑视角研究城中村的现状特征，主要从城中村的外部形态（周围的社会组成、邻里结构和服务体系）、内部形态（村内环境质量、道路交通等）、建筑形态（居住状况、基础设施和服务设施等）等进行分析，并结合生产生活方式和社会结构等方面的特点对城中村进行类型研究，目的是较为客观地表现不同类型城中村之间的差异与特点，为更新、改造城中村制定参考模式。从建筑视角研究城中村的形成过程，主要从时间—空间的角度对城中村的形成过程与城市发展的动态关系进行研究。从建筑视角研究城中村居住形态的演变，旨在探讨城市化进程中原住民的生产生活方式、居住空间特征和社会结构等方面从具有突出特点的传统农村形式向同样具有突出特点的城中村演变的过程和原因，并探讨在不同发展阶段城中村的更新、改造模式。

本书共分为八章。第一章主要对研究背景、相关概念、国内外研究综述、研究意义、研究方法作了基本论述。第二章主要介绍西安市及其城中村概况，以及从城市建设发展角度探讨城中村的形成过程。第三章主要从城中村的周边环境、土地利用、居民构成和居住环境等方面研究西安市城中村的现状特征，将城中村按照周边环境分为六类，结合实例分析总结了六类城中村的特征。第四章主要是以西八里村作为个案研究对象，以其居住形态的现状及演变为依据，来探讨城中村居住形态演变的规律。第五章主要介绍城中村改造的理论与实践借鉴，并对广州、深圳、珠海、北京和郑州等五个城市的城中村特点及改造情况进行了归纳和总结。第六章主要探讨了西安市城中村改造现状及存在的主要问题。第七章分析了城中村更新改造模式。第八章主要介绍本书的结论与建议。

由于作者知识水平有限，书中难免存在不足之处，敬请广大读者批评指正。

沈莹

2010年11月

目 录

第一章 绪论	1
第一节 研究背景	1
第二节 相关概念	4
第三节 研究综述	6
第四节 研究意义	9
第五节 研究方法	10
第二章 西安市及其城中村概况	12
第一节 西安市概况	12
第二节 西安市城中村概况	14
第三节 西安市城市建设及城中村的形成	16
本章小结	24
第三章 西安市城中村的现状特征	25
第一节 研究对象及调查方法	25
第二节 西安市城中村的现状	27
第三节 实例分析	40
本章小结	54
第四章 西安市城中村居住形态的现状与演变	55
第一节 研究对象及调查方法	55
第二节 居民构成	58
第三节 物质环境	66
第四节 居住形态现状	70
第五节 居住形态的演变	85
本章小结	91
第五章 城中村改造的理论与实践借鉴	92
第一节 城中村改造的理论借鉴	92
第二节 贫民窟的改造实践	94
第三节 发展中国家城市贫困地区居住环境整治实践	98

第四节 香港公共房屋的发展与实践.....	103
第五节 国内城中村的改造实践.....	110
本章小结.....	119
第六章 西安市城中村改造现状及存在的问题	120
第一节 西安市城中村改造的现状.....	120
第二节 三种改造模式的案例分析.....	123
第三节 三种建筑形式的案例分析.....	136
第四节 西安市城中村改造存在的主要问题	153
本章小结.....	159
第七章 西安市城中村更新改造模式	160
第一节 城中村分类改造.....	160
第二节 综合治理模式.....	162
第三节 控制调整模式.....	166
第四节 拆除重建模式.....	169
本章小结.....	172
第八章 结论及建议	173
第一节 主要结论.....	173
第二节 政策实施建议.....	176
第三节 进一步研究方向.....	178
附录.....	179
参考文献	189
后记.....	191

第一节 研究背景

一、城中村现象

改革开放以来,我国经济高速发展,城市化进程不断加快,城市数量从1978年的32个发展到现在的662个。城市建成区面积由3.6万平方公里扩大到9万多平方公里。到2010年,我国城市化已达到47%左右,这期间全国有2亿左右的农业人口转为非农业城镇人口。预计2020年,我国的城市数量将接近1500个,将有5亿农民成为市民。可以说,未来的20年,中国将“从农村搬进城市”。这是一项极为宏大而艰巨的历史性进程,是人类史上罕有的。

随着城市化的快速发展,城市边缘区尤其是大城市城乡结合部的农村逐渐被城市建设用地包围或者已经纳入城市建成区范围,受城市集聚效应和扩散效应的双重影响,成为城市化最活跃的地区。大多数村庄已经没有或者仅有少量农用地,村民基本不从事农业生产,但是仍然保留农民的身份。在户籍、人口、规划、行政管理等方面与城市制度存在明显的差异,在建筑景观上与城市建成区格格不入,从而形成了“城不像城,村不像村”的城中村这一独特的地域现象。

城中村是中国城市化进程中出现的一种普遍现象,是中国城乡二元经济结构矛盾的一种表现,特殊的体制原因也使得城中村问题比其他城市问题的解决更为复杂与棘手。从时间跨度上说,城中村是农村城市化进程中实现城乡一体化的一个阶段。从空间跨度上说,城中村是城市范围内的村庄,具有亦城亦村的过渡性特征。

二、城中村的问题

(一) 城中村对城市发展的积极作用

第一,城中村为外来人口提供了廉价住房,减轻了城市安置外来人口的压力。城市化是一个国家在经济增长和社会现代化发展中不可避免的过程。农村人口向城市流动是与经

济发展及现代化密切相关的。我国长期以来实行的户籍制度，严格限制了人口流动。20世纪80年代末的经济体制和政治体制改革，广泛引入了市场机制，食物配给系统被取消，打开了城市的大门，而非国有经济的发展，则为没有当地户口的外来人在城市中的生存提供了大量的新的工作机会，使那些因耕地少、农业生产力低下而离乡的农村人口不断涌入城市，向城市移民就成为不可逆转的过程。外来人口向城市流动需要解决住的问题，政府在短时间内无法为外来人口提供低成本的居住用房，城中村则为这些低收入外来人口提供了廉价的住房，从某种意义上说减轻了城市和政府的安置压力，起到了“缓冲器”的作用。而来自农村的外来人口在城市多数从事制造业、建筑业、服务业、餐饮业等劳动强度大、报酬低的行业，而且多是城里人不愿意干的工作。外来人口有效地完善了城市的产业结构，弥补了脏、累、险这部分工作岗位的空缺。城中村大量的出租屋为外来人员提供了与之经济状况相适应的、廉价的住所，留住了城市发展所需要的劳动力资源，实际上起到了维护城市低营销成本的重要作用。从某种意义上讲，城中村的存 在，促进了城市结构的完善和市民生活水平的提高。

第二，城中村是失地农民生活的主要来源。土地对农民而言是一种生活方式和基本的就业岗位。农民失去了土地就失去了生存和发展的基础。在我国快速城市化时期，低价的征地补偿费难以满足农民的城市生活，尽管征地过程中安置了部分村民进入了国有企业，但是由于许多国有企业效益不好，再加上他们自身的文化素质和职业技能不高等原因，大多数失地农民很难适应这种角色的转变，纷纷“离岗”或“下岗”。社会保障制度的不健全使他们的心理安全感下降，就业歧视的存在使他们的非农就业收入无法实现。因此，只有依靠自己居住的宅基地上的出租屋收入作为日常生活的主要经济来源，解决了他们的生存问题。这不仅减缓了城中村村民成为城市贫困人群的程度，也在很大程度上维护了社会的稳定。

第三，城中村是外来人口融入城市的过渡带。外来人口向城市流动后并不能顺利、自然地适应城市生活，一方面，他们缺乏城市的认同与接纳，另一方面，他们难以快速融入城市的文化。城中村由于所处的边缘位置，以及由这种位置带来的种种资源和人文环境，为大量涌入城市的外来人口提供了城市规范的制度体系所不能提供的生存条件和发展空间。如有较为便利的区域环境，有大量空闲的、可供自由出租的房屋和经营用地，低廉的租金，相对较多的非正规就业机会，相对薄弱和松散的管理体系，以及对于最初进入城市的农民工来说较为熟悉的可提供心理缓冲的文化环境等，这些，对于外来人口来说，不仅仅意味着生存的机会，而且意味着一种融入城市生活的适应与保护。

（二）城中村的负面影响

第一，城市土地利用的不经济。在城市建成区内的城中村，大部分占用了宝贵的城市建设用地。优越的地理位置和周边完善的城市配套设施使这些土地具有极大的升值潜力和开发价值。但实际上在这样“寸土寸金”的土地上往往看到的是布局零乱、基础设施匮乏、环境

质量差与城市景观格格不入的景象。土地利用效率较低,土地价值未能充分体现。

第二,居住环境差。城中村用地功能紊乱,村民宅基地、商业用地、工业仓储用地、空闲地等交错混杂;村民住宅的超标准违章建设使得城中村内建筑密度高、容积率大,建筑布局无序;城中村内道路曲折狭窄不成系统,难以满足人流、物流、车流和消防的基本需求;给排水系统落后,有些无法满足日常需求,村民家中自己打井取水,村内排水经常堵塞,下雨积水现象时有发生;城中村内电力、通信线路走向混乱,私搭乱接现象严重,留下了安全隐患;公共卫生状况更是不容乐观,脏乱差随处可见,村民抱怨多;基本没有绿地和室外活动场地。

第三,社会治安问题突出。由于大量外来人口的涌入,城中村成为原住村民、外来人口和少数城市低收入居民的混合社区,治安问题是城中村的一大顽症。2000年第一季度,广州市的重大入室抢劫案有178宗,发生在出租屋内的重大入室抢劫案件有134宗,占总数的75%。1995年以来深圳市发生的刑事案件约95%是外来流动人口所为。因此,城中村管理混乱的出租屋被称为犯罪之源(叶晓滨,2004)。究其原因,外来人口的低文化素质、进城之后对物质利益的期望值过高以及期望值与现实生活的差距而产生的不平衡的感觉,都会使他们的心理异化,从而借助于非法手段达到目标,导致违法犯罪行为的发生。同时,管理的疏漏导致城中村犯罪率高、治安环境极差,成为城市社会治安问题的“重灾区”,严重影响着社会的稳定。

第四,城中村村民的文化观念难以适应城市化。城市化进程的加快,城中村原住村民在传统农村文化和现代城市文化的共同冲击下,在短期内难以适应“农民—市民”的角色转变。村民本身文化程度较低,缺乏就业技能与经验,经济收入的相对提高并未提高他们的文化素质,法律意识依然淡泊。可观的出租屋收入与村集体的经济分红能够满足村民日常的生活需求,使村民丧失了主观创业的动力,大部分闲散在家,对他们的后代也产生了不好的影响。总之,他们在文化心理和生活方式等方面还没有真正融入城市,与城市居民之间存在着很大的距离与隔阂,影响城市的健康发展。

(三) 城中村改造的必要性

虽然城中村的存在具有一定的合理性,对城市的发展也起到了一定的积极作用。但是,随着城市经济的增长和规模的不断扩大,城中村对城市社会、经济及环境的各种负面影响已经越来越明显,成为城市发展的瓶颈,制约着城市现代化的步伐。因此,城中村的改造势在必行。

第一,城中村改造是城市化进程的需要。城中村的改造是城市化进程中的一大难题:宅基地、工业、仓储用地以及自留地等混杂不清,旧村、新村,合法产权以及违章建筑形成纷繁复杂的关系网络;政府、村集体、村民、开发商以及社会的利益,多方利益交织在一起。积极妥善地解决城中村问题,促进城中村从传统农村管理模式向现代城市管理模式转变,使城中村真正融入城市,对于加快城市化进程具有举足轻重的作用。

第二,城中村改造是城市土地高效利用的需要。对城市的发展而言,城中村的存在使宝贵的土地资源未能实现高效的良性循环,未能发挥土地的最大经济效益、社会效益和环境效益。很多城中村占据了城市中非常优越的区位,但是,在开发上却远远落后于其他区位条件差的城市地区。在我国土地资源日益紧缺、城市发展从粗放型的外延式扩张走向内涵式集约型发展的情况下,改造城中村、盘活土地资源已成为城市发展的必然。因此,合理地改造城中村将会大大促进城市土地潜力的提高以及城市经济的发展。

第三,城中村改造也是自身经济和社会发展的迫切需要。目前,城中村以“租赁”为主的经济发展方式已经越来越缺乏后劲。城中村经济进一步发展需要转变原有的经济组织形式,即以股份制的方式促进原有村集体经济组织向公司制转变。此外,村委会的管理体制也难以适应城市建设和现代化管理的需要。城市的发展也需要城中村在教育、卫生、城建、治安等各个方面向社会化转变,需要村民向市民转变。因此,对于城中村来说,实现城市化是一个现实的新的考验,也是进一步发展所必须作出的重要选择。

第二节 相关概念

一、城中村

城中村,从字面上理解就是“城市里的乡村”——位于城市之中的具有某些乡村特点的村落。由于研究者关注的角度不同,研究所涉及的理论不同,对于城中村的定义主要包括以下几类。

(一) 从城乡社会二元关系定义

城中村是指城市化过程中,已经实现非农转化的农村社区组织及其社会关系网络等能在城市经济社会关系中延续下来,从而形成一种特殊的城市社区。谢志涓认为,城中村是急剧城市化过程中,在城市范围内原农村居住区域(包括土地、房屋等要素)、人员和社会关系等就地保留下来,没有机会参与新的城市经济分工和产业布局,仍然以土地及土地附着物为主要生活来源,以初级关系(地缘关系和血缘关系)而不是以次级关系(业缘关系和契约关系)为基础形成的社区。

(二) 从区位和社会结构方面界定

城中村是城市发展用地范围内转型中的农村居民点。李俊夫认为,城中村是指那些位于城市规划区范围内或城乡结合部,被城市建成区用地包围或半包围的、没有或是仅有少量农用地的村落。

（三）从形成过程界定

敬东认为，“城市里的乡村”是指改革开放以来，一些经济发达地区或城市，由于急风暴雨式的城市建设和快速城市化，导致城市用地急剧膨胀，把以前围绕城市周边的大部分村落及耕地纳入城市用地的范围，大部分耕地的性质由劳动群众所有制转化为全民所有制，而在征地中返给乡村的用地和以前的村民宅基地、自留山（丘）等则维持以前的集体所有制性质不变，在这些土地上以居住功能为主所形成的社区则被称为“城市里的乡村”。

（四）从城乡二元管理体制界定

城中村指的是那些原来的农村由于城市的扩张变成为城区，现在已经基本没有耕地，没有农业，也没有农民，但仍按农村管理体制来管理的村落。

以上定义，都从不同方面揭示了城中村的某些特征，但是也存在一些片面性，没有深入地全面地揭示城中村的实质，也难以概括城中村的普遍情况。笔者认为，城中村是指那些位于城市建成区范围内，在经济、社会、土地利用和建设景观等方面正在或者已经发生转型的农村社区。

二、居住形态

形态一词意指形式的结构逻辑，对应于一定的物质空间表现形式和内在的结构特征。居住形态可分为狭义和广义两种，狭义的居住形态，特指居住空间形态，简单地说就是人类的居住活动作用于空间而产生的结果，是一种空间实体，所反映的是居住空间形状—结构—功能的三位一体及其变化；广义的居住形态，是指人类在寻求生存和发展的居住活动过程中，不断充实和丰富居住生活内涵，形成和修正对特定环境条件下居住本质及规律的认知抽象——关于定居的意识和观念，并通过建造行为将这些观念意识及生活内涵等非实体方面反映到居住空间实体当中，这一内容、过程及其总结的总和。因此，从某种意义上说，广义居住形态是人类最基本的活动之一——既是对居住表征的高度概括，又是对自然环境与人文环境融合的高度体现；既包含了居住的实体形态，又包含体现居住本质及规律的非实体内容，是对“居住”这一人类最基本活动的完整认知。

从广义居住形态概念的界定可以看出，其内涵非常广泛，可以将其划分为三个主要层面：第一层面是居住空间形态，即指居住空间实体；第二层面是居住生活形态，即指一定时期一定地域内主导的居住生活，包括不同社会、经济、科技、文化等因素相互作用下所形成的、特有的居住生活内容和居住生活方式及其变化；第三层面是居住观念形态，即指对于居住本质及其规律认识的再抽象，包括居住价值观念、居住思维方式。

第三节 研究综述

一、国外学者的相关研究

(一) 城市边缘区

1936年,德国地理学家哈波特·路易斯从形态学角度研究柏林的城市结构时首次提出了城市边缘区(urban fringe)的概念。他指出城市边缘区与建成区不同,城市边缘已是一个连续的、封闭的、围绕建成区的环状地带。20世纪50年代以后,奎恩和托马斯将大城市核心区外围的区域称为大都市区(metropolitan region),并按地域构成将城市分为内城区(inner city)、城市边缘区(urban fringe)和城市腹地(urban hinter land)三部分。而关于城市边缘区较为完整的概念,是1968年R. J. 普里沃提出的,“城市边缘区是一种在土地利用、社会和人口特征等方面发生变化的地带,它位于连片建成区和郊区与纯农业腹地之间的区域,几乎没有非农业住宅、非农业占地和非农业土地利用”。20世纪70年代中期,以卡特和威雷特为代表的学者们注意到了城市边缘区发展的新变化:城市边缘区是一个独特的区域,其特征既不像城市也不同于农村,土地利用具有综合性特点,其人口和社会特征具有城乡过渡性。之后,许多地理学、城市规划专业的学者对城市边缘区的研究不断充实与更新,研究内容主要包括以下几个方面:①地域结构特征研究;②郊区特性研究;③城乡连续统一体研究;④城郊农工综合体研究;⑤地域差异研究;⑥城市化阶段与地域空间配置研究(顾朝林,熊江波,1989)。

综上所述,城市边缘区与城中村是两个既有密切联系,又有明显区别的概念。在地域上,城市边缘区是城市建成区外围与农村腹地之间的一个过渡地带,其边界模糊并具有动态特征,而城中村是在城市建成区与边缘区内的一个建设区域,是城市边缘区的一个“点”。从土地利用、经济特征、社会结构等方面来看,两者具有一定的相似性,都处于明显的乡—城转变过程之中,而城中村则更多地具有城市的特质。由此可见,关于城市边缘区的研究理论与方法对城中村具有借鉴意义。

(二) 贫民窟

世界城市发展史表明,贫民窟是城市化进程中的普遍现象和必然产物。自19世纪以来,贫民窟问题就困扰了西方发达资本主义国家长达百年之久。迄今为止,贫民窟仍然是一个普遍的社会现象,尤其是在发展中国家,印度、泰国、巴西等国,贫民窟问题尤为严重。简单地讲,贫民窟就是“城市范围内的高密度住房”,其最大的特点就是房屋质量差、贫穷。

贫民窟和城中村在景观特征(混杂、拥挤)、人口特征(外来人口、贫困人口为主)、社区特征(与相邻社区隔离)等方面有一定的相似性。在中国,经常拿城中村与贫民窟进行

比较,也有学者认为城中村就是中国的贫民窟(周毅刚,2007)。相比较而言,城中村涉及的土地制度和农民利益问题更为复杂。从19世纪下半叶至今,西方发达国家对贫民窟进行了长达一个多世纪之久的清理与整治,其中的改造经验和教训可以为城中村改造工作提供借鉴。

从前面的叙述中可以看到,由于我国的城中村现象具有高度的独特性和新鲜性,其他国家很少有与之相类似的现象,再加上城中村现象出现的时间不长,国外学者尚没有对中国的城中村作专门细致的研究,因此,国外直接研究城中村的相关著作几乎没有。但是,城中村的产生与城乡冲突密不可分,国外在城市边缘区等方面的研究相当丰富,还是能给城中村的研究提供一定的参考。

二、国内学者的研究

20世纪90年代中后期,城市化进程加速,城市边缘区土地被大量征用,原有农村聚落被城市建设用地包围或纳入城市建设用地范围,为了规避征地补偿和安置村民支付的巨额经济成本和社会成本,城市政府选择了绕开村落居民点的迂回发展思路,导致城中村被城市包围,在土地利用、建设、景观、规划管理、行政体制方面表现出强烈的城乡差异和矛盾。城中村现象逐渐引起政府、管理部门以及社会各界的广泛关注,城中村改造与管理的现实需要引发了社会学、地理学、经济学、城市规划等学科及城市管理部门对城中村的研究热情,城中村作为一种特定的地域类型得到了日益增多的研究。综合而言,已有关于城中村的研究主要集中在以下几方面。

(一) 城中村的概念

研究者对城中村现象有多种命名:张建明(1998)称其为“都市村庄”,田莉(1998)称其为“都市里的乡村”,敬东(1999)称其为“城市里的乡村”,房庆方(1999)称其为“城中村”。研究者从自己的研究角度对城中村进行定义,其出发点大多以地理位置和城乡二元结构为主。张建明(1998)将其定义为:位于城乡边缘带,一方面具有城市的某些特征,也享有城市的某些基础设施和生活方式,另一方面还保留着乡村的某些景观,以及小农经济思想和价值观念的农村社区。李培林(2002)认为,城中村是存在于城市与村落之间的混合社区。李俊夫(2003)从土地产权和土地利用类型的角度,将城中村定义为位于城市规划范围内或城乡结合部,被城市建成区用地包围或半包围的、没有或仅有少量农用地的村落。此外,敬东(1999)、蓝宇蕴(2001)、李晴(2002)、闫小培(2004)等也分别给城中村下过定义。虽然上述城中村的定义在表述上存在差异,但它们的实质内涵却是基本相同的:第一,都涉及“城”和“村”的概念,也就是指出了城中村的基本特征——城乡二元结构;第二,都指出了城中村的位置在城市边缘区;第三,均认为城中村实质是一种农村社区。由此可见,学者们对城中村的实质的认识还是比较一致的。

(二) 城中村的类型

研究者从各个不同角度对城中村的类型进行过多种分类。张建明(1998)运用因子分

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、集体经济实力型和土地资源充足型三类。李立勋(2002)从城中村的空间位置、发育程度、与城市用地的关系等因素考虑,将城中村分为成熟型、成长型和初生型三类。李培林(2002)按地理位置将其分为三种类型:处于繁华市区、已经完全没有农用地的村落;处于城市周边、还有少量农业用地的村落;处于远郊、还有较多农业用地的村落。郑静(2000)按照城中村演变的历史过程将其分为四个阶段,每个阶段分别对应一类城中村。吴智刚、周素红(2005)根据城中村的土地利用比例、外来人口与原住民的比例以及常住人口的物业出租收入占总收入的百分比,把城中村分为典型城中村、转型城中村和边缘城中村三类。

(三) 城中村的特征

1. 景观特征

许多学者都认为,城中村聚落景观形态既不同于传统农村聚落独家独户的低层住宅,也不同于城市住区的多层、高层建筑景观。社区内缺乏统一规划,建筑密度大,人口拥挤,环境脏乱差,道路狭窄不成系统,配套设施不全,缺少绿地和活动场地。但是也有学者认为在某些城中村里还存在一些良好的自然景观和人文景观,可以结合这些景观改造城中村的整体景观环境(李晴,2002;王福定,2003)。

2. 人口特征

城中村是农村城市化过程中的一个特殊阶段,城中村常住村民是一群不务农的农业人口,文化素质不高,缺乏现代化意识,小农思想严重(敬东,1999;李俊夫,2003)。城中村内外来人口集中,职业构成复杂,由于语言、收入、文化、思想观念、生活习惯等方面与常住村民存在明显差异,他们之间的关系比较淡漠,治安和社会问题较多(吴晓,2001;刘伟文,2003)。

3. 经济特征

城中村集体经济实力强大,形成了以第二、第三产业为主的经济发展方式(李俊夫,2003),房租收入和村集体分红是城中村村民的主要收入来源(李培林,2002;李俊夫,2003)。

(四) 城中村的问题

研究者们对城中村存在的问题进行了总结,主要包括:土地资源严重浪费,土地收益大量流失(田莉,1998);人员混杂,是社会藏污纳垢之地,地下非法经济屡禁不止(房庆方,1999;闫小培,2004);物质空间杂乱无序,村民私搭乱建成风,严重影响了城市规划的实施(田莉,1998;房庆方,1999;闫小培,2004);以房租收益和集体分红为主要经济来源的村民由此过上了无所事事的“二世祖”的生活,发展问题突出(房庆方,1999;郑庆昌,2004)。

(五) 城中村的形成机制

城中村的形成有着复杂的社会历史原因,城中村的形成机制可以简单地概括为:快速

城市化时期城市用地的扩展是城中村形成的外部动力（张建明，田莉，1998；闫小培，2004）；城乡二元土地制度是城中村问题的根本（张建明，田莉，1998；李立勋，2002；蓝宇蕴，2003；闫小培，2004）；村民追求土地和房屋收益最大化及村落共同体的利益内聚是城中村形成的关键（李培林，2002；蓝宇蕴，2003）。

（六）城中村的改造

田莉（1998）建议加强村镇规划管理，制定相应的法规政策，规范城中村的发展。敬东（1999）、李立勋（2002）建议对城中村物质形态空间进行分类改造，改善人居环境，实现城中村与城市在景观与环境上的协调。李培林（2002）、闫小培（2004）提出了城中村改造需要构建“政府—村民—开发商”的利益均衡机制，有步骤、分阶段地进行城中村改造。魏立华（2005）认为城中村是目前最为合适的城市低收入人口居住模式，建议在存续前提下进行转型，提出原位改造低收入廉租房社区的改造思路。由此可见，随着对城中村更加深入地研究，城中村改造更加困难，对村民及外来人口的关注也逐渐增强，对城中村的改造工作已不再强调拆除重建这种一刀切的方式。

综上所述，国内学者对城中村的研究可以归纳为以下几点。

第一，研究者对于城中村的概念、特征、产生的问题、形成机制、改造建议等方面的研究比较透彻，基本能达成共识。城中村是一个复杂的现象，涉及社会学、地理学、经济学、城市规划等领域，并已有较多建树，而在建筑设计及理论领域对城中村居住形态的现状与演变的深入研究并不多见，已有的研究也只是表面的概括与总结。

第二，快速的城市化引起的城中村现象容易使大家普遍认为拆除重建是解决城中村问题的最佳途径，现有的研究成果主要是针对某个具体城中村如何拆除重建、如何解决资金等问题展开并提出解决思路的，而忽略了城中村的居住主体——原住村民和大量外来人口的居住和生活实态问题。

第三，现有的研究成果对广州、深圳等经济发达地区的城中村研究较多，而对于经济较为落后的西部地区城市的城中村研究较少。

第四，从研究方法上来看，现有的研究成果主要集中于宏观层面的定性研究，理论分析较多，而对于某个地区在广泛调研基础之上的定量、实证性的研究非常缺乏。

第五，城市是一个有机的整体，城市的产业结构、劳动力的分布、不同阶层的居住区位既互相关联，又互相作用，不同区位的城中村有不同的特点。

因此，对于城中村的改造绝不能一拆了之，需要重新调整改造目标，而这方面的研究很少。

第四节 研究意义

以居住形态为切入点，对城中村从形成背景、现状特征、问题影响、更新模式等方面着手展开全面而系统的探讨，研究重点和突破方向应集中在以下几方面。

第一,直接面向城中村的居住形态,结合大量实地调研所带来的一手资料进行分析和综合,可以较好地弥补以往类似研究在基础资料和体系化方面的严重不足,填补城中村居住形态方面研究的空白。

第二,立足于城市规划和建筑设计领域,重点从物质形态空间方面对城中村的特征规律及其更新模式展开研究,可以为国内类似现象的现状剖析和更新模式研究提供全新的视角和特定的参照依据,并在一定范围内填补以往居住实态研究局限于社会学和经济学领域而造成的理论缺陷和实践空白。

第三,加强国内外类似现象的比较研究,通过两者之间生成机制和基本特征的对比分析,为我国立足于国情、有选择地借鉴西方整治经验提供操作上的依据,并进一步改变我国城中村居住形态在理论研究和实践操作上的封闭局面。从这层意义上来说,对城中村的居住形态展开综合系统的研究确实是有其现实意义和创新价值的。

需要指出的是,城中村在我国的生成和发展自有其错综复杂的社会背景和深层的体制原因,物质形态的改造是城中村改造的最基本层面,也是目前最为人们关注的问题。从一般意义上来说,物质形态的改造主要是一个技术问题,但实际上,从实施角度考虑,物质形态的改造需要以经济、社会、文化、政策的可行性为依据,并要有利于经济、社会文化的改造。因此,物质形态的改造并不是一个单纯的技术问题。因此,立足于城市规划和建筑设计领域的物质形态的改造,实际上大多摆在了一种重要、但非根本性的地位上,它更多的还是为城中村的更新改造提供必不可少的多选择性的方案。笔者之所以将研究的重点落在了城中村的物质形态空间上,旨在兼顾其他领域的同时,能尽可能地结合自身的专业学识,为其提供一种不同视角的必要关注和补充研究。这种努力如若造成了本书在研究意义上的削弱和研究成果上的受限,还望学界前辈和同仁的谅解和指正。

第五节 研究方法

一、实地调研与问卷调查法

本研究所依据的资料主要来源于作者深入的实地调查、观察、访谈、问卷调查等方式获取的一手资料。具体包括以下几方面内容。

(一) 城中村的实地调研

1) 对广州、深圳、珠海、北京等地城中村的实地考察,包括实地踏勘、记录、摄影、与村干部和村民进行访谈等,目的是比较广泛地了解我国城中村的总体情况及现状特征,尤其是广州等城中村发展最早、发展最快、问题最为严重的城市。

2) 对西安市 90 个城中村的实地考察,包括实地踏勘、记录、摄影、与村干部和村民