

学校编码: 10384

分类号\_\_\_\_\_密级\_\_\_\_\_

学号: 13920131150436

UDC\_\_\_\_\_

# 厦门大学

## 硕士学位论文

### 城中村改造市场化机制研究

#### ——厦门市F村改造的案例分析

Research on the market mechanism in urban village renovation exemplified by village named F in Xiamen

严 实

指导教师姓名: 陈 振 明 教授

专业名称: 公共管理 (MPA)

论文提交日期: 2017 年 4 月

论文答辩日期: 2017 年 月

学位授予日期: 2017 年 月

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_

评 阅 人: \_\_\_\_\_

2017年4月

## 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为( )课题(组)的研究成果,获得( )课题(组)经费或实验室的资助,在( )实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

↔↔↔ ↔↔↔ ↔↔↔ ↔↔↔ ↔↔↔ ↔↔↔ ↔↔↔ ↔↔↔  
↔↔↔ ↔↔↔

论文指导小组:

|     |     |
|-----|-----|
| 陈振明 | 教授  |
| 张 萍 | 副主席 |
| 孟 华 | 副教授 |

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，  
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 摘要

城中村问题一直是研究者十分关注的问题。F村改造是厦门市2007年启动的城中村改造项目。F项目过程历经曲折、多次反复，从停滞边缘被拉回正轨，获得较好成效，具有一定现实意义。本文中，笔者意图通过解答“F村改造为什么能‘起死回生’？F村改造机制是什么？其成因又是什么？”等一系列问题，研究城中村改造的市场化机制问题。

本研究以F城中村改造项目为案例，通过回顾F项目实施过程，重点分析了F项目改造机制的市场化特点，并给出了它的经济学解释，揭示该机制的作用、效果和局限，得出城中村改造机制将会向市场化方向发展的结论，并给出完善该机制的政策建议。

本文认为，我国现行土地管理制度对集体土地流转的限制，导致了外部利润的产生。在城市化加快、地价不断攀升的背景下，“城中村”是村民自发追求外部利润的必然结果，具有内在合理性。相较于传统的行政性机制，市场化的改造机制能够实现外部利润内化，进而消解城中村存续的经济基础，达成多方共赢的局面，具有长远的制度生命力。本研究希望通过梳理、记叙厦门城中村改造的一段历史，为日后城中村改造的政策制定提供一些视角、思路和启发，推动市场化机制的丰富、完善和发展，促成城中村问题早日解决。

**关键词：**城中村；改造机制；市场化

## Abstract

Urban village is a problem which many researchers interested in. Xiamen local government has started the F urban village renovation project in 2007. The fact that the project overcame many difficulties to get its target is meaningful for social reality. In this paper, we try to answer the question for example “ Why the project obtain success at last? What is the mechanism of the project? What is the cause of the mechanism? ” and so on, to research the market mechanism of the urban village renovation.

This research based on the F urban village renovation project, review its whole process, analysis its market characteristics and economic interpretation, reveal its function , result and limit, making the conclusion that urban village renovation mechanism will develop in market way, and give some suggestion to improve it.

We believe that the restrict of the village land transaction by our country produce the external profit. As the speed up of urbanization and the land price increasing, “urban village” is the inevitable result of villagers pursuit the external profit. Compared with the traditional urban village renovation mechanism control by government, the market mechanism can internalize the external profit, dispel the foundation of urban villages, cause the win-win result, and obtain long-term development. We hope this research can preserve a urban village renovation history in Xiamen, and give the urban village renovation policy maker some useful inspiration to improve the mechanism and solved urban village problem.

**Keywords:** urban village; renovation mechanism ; market

厦门大学博硕士学位论文摘要库



# 目 录

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 一、绪论.....                  | 1  |
| (一) 选题及其意义.....            | 1  |
| (二) 文献综述.....              | 2  |
| (三) 研究的内容.....             | 4  |
| (四) 研究的方法.....             | 5  |
| 二、F 城中村改造的背景及过程.....       | 7  |
| (一) F 村的演变--从村庄到城中村改造..... | 7  |
| (二) F 村改造项目的困境与转折.....     | 10 |
| 三、F 城中村改造的市场化机制.....       | 16 |
| (一) F 村改造市场化机制的形成.....     | 16 |
| (二) F 村改造市场化机制的特点.....     | 17 |
| (三) F 村改造市场化机制的成因.....     | 19 |
| 四、F 城中村改造市场化机制的评价.....     | 24 |
| (一) F 村改造市场化机制的作用.....     | 24 |
| (二) F 村改造市场化机制的成效.....     | 26 |
| (三) F 村改造市场化机制的局限.....     | 28 |
| (四) 完善城中村改造市场化机制的建议.....   | 29 |
| 五、结论.....                  | 31 |
| 参考文献.....                  | 32 |
| 致谢.....                    | 33 |

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## Contents

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I.Introduction</b> .....  | <b>1</b>  |
| i.Background and significance.....   | 1         |
| ii.Literature review.....  | 2         |
| ii.Research content.....   | 4         |
| iv.Research methods.....   | 5         |
| <b>II.Background and process of the F village renovation</b> .....         | <b>7</b>  |
| i.The evolution of F village--from village to renovation.....              | 7         |
| iii.The dilemma and restart of the F village renovation.....               | 10        |
| <b>III.The market mechanism in F village renovation</b> .....              | <b>16</b> |
| i.The formation of the market mechanism.....                               | 16        |
| ii.The characteristics of the market mechanism.....                        | 17        |
| iii.The cause of the market mechanism.....                                 | 19        |
| <b>IV.The evaluation of market mechanism in F village renovation</b> ..... | <b>24</b> |
| i.The function of the market mechanism.....                                | 24        |
| ii.The result of the market mechanism.....                                 | 26        |
| iii.The limitation of the market mechanism.....                            | 28        |
| iv.The suggestion to improve the market mechanism.....                     | 29        |
| <b>V.Conclusion</b> .....  | <b>31</b> |
| <b>Bibliography</b> .....  | <b>32</b> |
| <b>Acknowledgements</b> .....  | <b>33</b> |

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 一、绪论

“城中村”是城市化过程中一个十分具有“中国特色”且相当普遍的现象。上世纪 90 年代末以来，“城中村”问题吸引了不少学者研究，视角涵盖经济学、社会学、人口学、城市规划、法学等等，产生了丰富的研究成果以及相关文献。

### （一）选题及其意义

改革开放后，沿海地区、中心城市由于发展经济，产生巨大的劳动力需求，同时农村的存量劳动力因为人口流动政策松绑可以外出务工，于是两者一拍即合，人口势不可挡地涌向城市。在这一进程中，城市外来人口大量增加，城市建设范围不断扩大，城市用地规模急剧扩张。80 年代末，广州市出现了“农民以不同形式转为非农活动，有外地劳工租住当地农民旧居”的现象，是为城中村的雏形。根据有关材料，北京市有 231 个城中村，广州有 138 个，西安有 180 个。厦门岛内城中村也是星罗棋布，仅湖里就有枋湖、殿前、围里、岭下、高崎、高林、坂上、尚忠、前埔，钟宅等等。不可否认，“城中村”的产生具有一定积极意义，特别在为外来人口提供廉租房方面发挥了巨大作用。

但随着城市化迈向纵深，城市面临着规范管理、优化环境、产业升级等一系列发展任务，“城中村”的负面性日益凸显。走进城中村，随处可见稠密的私搭乱建、杂乱的电线水管、遍地的垃圾废弃，治安、安全隐患频现，给城市管理者 and 居民带来莫大困扰。改造势在必行。但是，传统的依靠公权力干预的行政性城中村改造机制，在土地增值、房地产火爆，城中村出租经济“繁荣”因素作用下，越来越不适应现实，导致一些城中村改造进度拖延甚至停滞。

本研究以笔者亲历的 F 城中村改造为案例，分析 F 城中村改造机制的特点、成因、作用、效果和局限，具有一定的意义：

一是理论意义。全国范围内的城中村改造中，有不少被认为是运用了市场化的机制进行的。但对什么是市场化机制，市场化机制起到了什么作用、取得了多大成效等问题，人们并没有统一的认识，市场化机制“做多说少”。本研究着重分析了 F 村改造的市场化机制，有利于帮助人们厘清概念，提供比较样板，深化对市场化

改造机制的认识。

二是实践意义。目前包括厦门在内的不少城市都在推进城中村改造,但不少改造的效果与预期相去甚远。有的改造不仅没有取得重大进展,还产生了一些新问题,社会经济成本不减反增。深入探寻市场化改造机制,有利于推动解决城中村改造困境。

## (二) 文献综述

翻阅既有文献,探讨城中村改造的虽然不少,但明确提出“城中村改造市场化机制”并进行专项研究的并不多。市场化改造机制主要是零散地分布在城中村相关研究的文献之中。

### 1. 对市场化改造机制的直接研究

方鹏<sup>①</sup>等(2006)认为,在国家紧缩“地根”的政策背景下,城市开发建设用地开发将从原来的主要利用“增量”逐步向“增量、存量并重”转变,城中村土地的市场竞争力日益上升。可以通过市场化的手段将城中村改造成面向普通市民的中低价住房和廉租房项目,并提出了按现代产权制度进行城中村转制,保障原著村民获得土地增值收益的办法。何梅<sup>②</sup>(2009)认为,以建设廉租房为方向的城中村市场化改造模式能够取得较好的经济效益,提出了开发商以资金入股、村民以房屋和土地入股,建立开发公司完成改造的新思路。

### 2. 对城中村市场化改造案例的研究

我国珠三角地区是城中村问题最早产生的地区,也是较早采用市场化机制开展城中村改造的地区。因此,一些学者通过案例分析的方式,研究了包括市场化机制在内的一些问题。李丽娟<sup>③</sup>(2010)通过研究广州市猎德村改造的案例,认为发挥市场作用、吸引开发商进入是该项目能够取得成功的重要因素。她指出,该案例给广州城中村改造的启示是,政府应该充当利益协调者角色,不在以收取土地出让金为目标,同时应采取“一村一策”的办法,根据土地市场的实际情况制定每个村的改造方案。刘卫国<sup>④</sup>(2007)认为,广州在城中村改造中运用了一种市场化的就地

<sup>①</sup> 方鹏,陈开武.对城中村市场化改造中机遇与对策的思考[J]江苏城市规划,2006,(8).

<sup>②</sup> 何梅.“城中村”市场化改造的模式分析[J]经营管理者,2009,(23).

<sup>③</sup> 李丽娟.城中村改造的经济学分析--以广州猎德村为例[D].广州:暨南大学硕士学位论文,2010.

<sup>④</sup> 刘卫国.广州城中村问题及改造对策研究[D].兰州:兰州大学硕士学位论文,2007.

改造模式，这种模式建立在土地资本和市场手段基础上，利用土地杠杆有效解决资金来源问题，有利于推动城中村改造的整体推进。

### 3. 其他涉及市场化改造的研究

城市规划、社会学、经济学、公共管理方面的学者在研究城中村时，或多或少地发现了城中村改造的市场化现象，提出了多种多样的城中村改造思路。

田莉(1998)<sup>①</sup>认为对“都市里的乡村”，应加强村镇规划和建设管理，尽快对城市周边的村庄进行改造，制定相应的法律法规，规范“城市里的乡村”的发展，完善农民转为城市居民后的社会保障体系，提高农民整体素质，强化其法制观念。敬东(1999)<sup>②</sup>认为，要以“可持续发展模式”来制定广州城中村的规划方案，从经济发展、社会发展、政治与政策发展、物质形态空间发展四个维度，完善城中村治理，并提出了高、中、低三套改造方案。李俊夫(2004)<sup>③</sup>作为长期研究和从事城中村改造工作的政府官员，发现了城中村改造是土地市场交易的过程，认为“土地利用是城中村改造的落脚点”，可以解决改造面临的资金匮乏和村民阻力大两大问题，并在此基础上提出了“重建型”、“调整型”、“控制型”三类改造模式。刘梦琴(2010)<sup>④</sup>在论著中指出，城中村是制度意义的农村，实质是在同一城市地域内城乡二元体制并存。她注意到了城中村在制度层面的深层次问题，即城乡二元制是城中村产生的根源，具体包括了我国在户籍管理、土地管理、行政管理、社会保障、公共投资方面的城乡二元制，这就导致城乡分割，城中村处在不受城市化影响的“化外之地”。她认为，城乡二元制度改革滞后，是阻碍城中村改造的主因，主张通过土地产权制度和集体经济产权制度两个方面的创新，推动城中村问题的解决。黄锐(2004)<sup>⑤</sup>从经济学“理性人”的视角出发，分析了城中村生成的机理，并借助博弈论构建了城中村改造中政府、开发商、村民三方的市场博弈模型，分析了博弈模型的均衡解。赵恒伯(2009)<sup>⑥</sup>从新公共管理的角度分析认为，城中村改造的关键点是重新划分政府组织、村社组织、经济组织和社会中介组织的功能边界。在明确各责任主体的功能边界的基础上，构想理想的城中村改造模式意味着城中村改造从以

<sup>①</sup> 田莉.“都市里的乡村”现象评析—兼论乡村—城市转型期的矛盾协调发展[J]城市规划汇刊, 1998,(5).

<sup>②</sup> 敬东.“城市里的乡村”研究报告—经济发达地区城市中心区农村城市化进程的对策[J]城市规划, 1999, (9).

<sup>③</sup> 李俊夫.城中村改造[M].北京:科学出版社, 2004.

<sup>④</sup> 刘梦琴.村庄终结[M].中国农业出版社,2010.

<sup>⑤</sup> 黄锐.城中村现象的经济分析[D].中山大学硕士学位论文, 2004.

<sup>⑥</sup> 赵恒伯.新公共管理视角下的城中村改造问题及其出路[J].江西社会科学,2009, (10).

单纯的政府为中心的治理秩序走向多中心的治理秩序。行政事务采取行政机制进行管理，公共服务主要采用准市场机制，自治事务主要采用自治机制三方面来创新城中村改造事务治理机制。邵任薇（2015）<sup>①</sup>基于对深圳 A 村的个案考察，认为只有依靠“村民自主推进”才能进行城中村改造，提出了“镶嵌式自主”的改造思路。她认为在地方政府的“自主性”危机、村集体的增长理性、村民的理性思维共同作用下，城中村具备进行“镶嵌式自主”改造的动因，并分析了“镶嵌式自主”各方的行为模式，最终给出了改善制度供给、明晰土地产权、简化政府职能、引入监理模式、宅基地入股共 8 项政策建议。

以上述学者为代表的研究，丰富了人们对城中村问题的认知，提出了许多有建设性、创新性的政策建议，对推动城中村改造大有裨益。

### （三）研究的内容

本文研究城中村改造的市场化机制问题。本文以厦门市 F 村城中村改造项目为例，在资料收集、实地调查之后开展研究。本研究力图通过回溯 F 城中村改造的背景和过程，勾勒出 F 村改造机制的市场化特点，分析该机制产生的必然性以及改造过程中发挥的作用，探讨该机制在收获的成效和不足，最终得出应进一步发展市场化机制开展城中村改造的结论。

#### 1. 基本概念

##### （1）城中村与城中村改造

“城中村”顾名思义，就是“城市包围农村”。它是对城市中存在的一类保留了村庄风貌、明显滞后于周边城市化进程的区域称呼。城中村通常被认为是“问题村”，对城市大环境产生诸多不利影响，因此需要进行“城中村改造”。目前对“城中村改造”没有统一定义，本文讨论的“城中村改造”采用（原）建设部课题组的看法，认为“城中村改造”是指：通过建筑物的拆除和新建等手段，彻底改造城中村的建筑形态和居住环境，原则上改造必须满足城市规划和建设的标准，改造后根据相关规定可以取得完全产权，且城中村空间形态基本上和城市一般社区相同。

<sup>①</sup> 邵任薇. 镶嵌式自主的城中村改造研究[M]. 人民出版社, 2015.



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士学位论文摘要库