城中村是我国城市化进程中的特殊产物，具有复杂的历史背景和社会经济根源。在城市化加速的过程中逐渐暴露出城中村生活条件差、管理难度大、改造难度大等城市发展无法回避的问题，这是城乡二元制结构带来的一些弊端。

广东省政协农业和农村委员会主任、广东省委农村工作办公室原主任、农村改革研究专家陈祖煌长期关注南海的农村改革。日前，他在接受珠江时报记者采访时表示：“破解城乡二元结构，城中村改造就是重要的突破口。南海要发扬一以贯之的改革求变、探索先行的创新精神，利用建设省城乡融合发展改革创新实验区的机会，在解决以上问题中走出新路子，这对珠三角乃至全省、全国，都有重大的示范意义。”

本期南海朋友圈重点关注深圳、南宁、南昌等城市的城中村改造经验，希望能为南海的城中村改造提供借鉴。

破解改造难题 让城中村变“城中景”

深圳·坪环社区

引入物业管理 村居焕新颜

城中村出入口自动道闸系统建起来了，智能快递柜等设施立起来了，车辆停放规范起来了……记者近期在深圳市坪山区马峦街道的城中村——坪环社区看到，高颜值、整洁干净的街区路面与城市中心区无异。然而，以前的坪环社区却并不是这般景象，这里曾经是深圳基层治理的痛点。

7.2万平方米的“城中村”密布220栋统建楼，人流车流混行、停车位十分紧缺，建筑间距过密、管网存有隐患……诸多城中村痛点带来不便，“一到下雨天，路面十分泥泞。”马峦街道坪环社区居民说。

“商品房小区有物业公司，城中村是不是也可以引进物业？”马峦街道党工委书记商澎涛说，这样的想法多次在自己的脑海中闪现。

今年3月1日正式施行的新版《深圳经济特区物业管理条例》，为城中村管理物业化打开了政策创新空间。根据规定，原农村城市化社区可以在区政府统筹协调下，成立物业管理自治机构。物业管理自治机构，可购买物业服务并处理与物业服务企业履行合同相关的事项。

通过市场化、专业化力量，如中航物业管理有限公司进驻等，马峦街道开始对城中村实行物业化改革：一是强化管理水平，包括交通、消防、建筑安全等；二是加强服务内容，如停车、维修、租赁、配送等，还包括各种社会化衍生服务；三是提升环境质量，如环卫、垃圾分类、绿化、消杀等。

5月13日，坪山区政府与中航物业管理有限公司、万科物业发展股份有限公司、深业集团（深圳）物业管理有限公司建立战略合作伙伴关系，成立城市运营中心。

“我们将全面推进城市管理运营市场化、专业化改革，围绕打通服务社区末端‘最后100米’，不断提升城中村、半封闭社区等薄弱区域的管理服务水平。”坪山区委书记陶永欣说。

南昌·清湖村

“规改留”一体 “村产人”融合

青山湖区是南昌市城中村数量最多、体量最大的城区。城中村怎么留、怎么改，是一道必须答好的“必答题”。今年6月份，青山湖区召开全区老旧小区改造大会，成立区城市更新办公室，专职负责全区老旧小区、城中村改造提升和低效用地产业再开发工作。

青山湖区城市更新办公室副主任王曦红表示，青山湖区城中村普遍存在一个规划滞后、基础设施不完善、发展质量不高等问题，我们将按照“规改留”一体、“村产人”融合的思路，科学编制全区城中村改造规划。

塘山镇青湖村是典型的城中村，村中建于80年代到90年代自建的房屋有400多栋。由于地处繁华的上海北路周边，流动人口多，房租成为绝大多数村民的主要收入来源。如何跳出现状，从坐等收租转型到发展产业，让城中村品质提升和产业发展“双轮驱动”，是破解城中村提升改造过程中的主要课题。青山湖区将青湖村作为城中村提升改造的试点，除了环境改造外，还融入文化、商业、休闲、商务等进行布局。

据项目相关负责人介绍，此次青湖村的城中村改造工程，将坚持“规改留”一体，按照规划引领、综合改造、文化留存的“三步棋”，打好建筑更新、功能完善、环境整治等“组合拳”，着力破解城中村建筑不新、功能不全、环境不优等难题，坚持“村产人”融合，着力提升城中村人居环境，让城中村变成“城中景”，把“存量资源”变成“新兴资产”，不断壮大村集体经济，真正实现城中村改造的村产人共赢，让城中村成为景美、业兴、人和的城中“春”。

青湖村村民万发江说：“现在又要修路，把脏乱差、蜘蛛网样的电线都埋到地下去，把路面清洁一下，将来老百姓出行居住的环境更好，对我们老年人来说是更加好。”

南宁·邕宁区

以“九个到位” 做好城中村整改

南宁市邕宁区作为农业型城区，随着城镇化步伐的加快，正在经历开发转型阶段。城区内有龙岗村、和合村、梁村、公曹村共4个城中村和那元社区1个城市社区，共涉及34个坡（屯），约45229人，人员复杂，流动性大，群众素质参差不齐，城中村治理成为创城整改提升工作难点之一。邕宁区广大干部群众群策群力，深入一线，以“九个到位”做好城中村创城整改提升工作。

领导负责到位，干部监督到位。邕宁区30多名处级领导网格分片，作为网格的第一责任人，出台响应奖罚政策，使创城工作与绩效挂钩。以科级干部为督导先锋，每日抽调50名相关干部，深入辖区城中村进行监督检查。

人员到位。发动当地村民、志愿者及聘请专业社会力量，广泛动员各方人员参与城中村清除卫生死角、陈年垃圾、污水横流等环境治理工作。

设备物资到位。截至目前，5个城中村（社区）已投入勾机铲车749台班、垃圾清运车辆607车次（台班），使用混凝土3348立方米，完成清理垃圾9459吨，完成道路和巷道硬化面积26371平方米，完成排污管道铺设1596米，清理填埋污水鱼塘15个。

执法到位，安全保障到位。邕宁区城管协同当地派出所、法院等开展创城执法工作，对拒不配合创城工作的群众进行劝导宣传，对利用公共区域堆放私人杂物的，责令其整改。

宣传氛围到位。组织动员全城区广大党员志愿者深入街道、小区开展宣传活动，充分利用电子显示屏、宣传海报、展板等宣传社会主义核心价值观、公益广告等，切实提高了广大居民对创城工作的知晓率、参与率、满意率。

经费到位。邕宁区财政提早规划，不断调整优化支出结构，调剂调度财政资金，全力支持创城工作，为创城工作提供坚实资金保障。截至目前，城区投入城中村整治工作经费约880万元。

常态化管理到位。搭建网格，实行城市文明常态化管理，开展网格内宣传教育、环境整治、文明劝导等工作。

专家观点

城中村改造 不是赶走流动人口

“‘新二元结构’是我国发达城市治理顽疾。”5月30日，在中国城市百人论坛2020春夏论坛上，中国人民大学城乡发展规划与管理研究中心主任叶裕民直言。

在当下的大城市中，新二元结构下正交织着两个“孪生”的难题，城中村治理（空间治理难题）与新市民住房问题（社会治理难题）。

根据叶裕民对城中村数年的追踪研究，她提到，客观中存在着这样一种现象：每个城中村更新方案，都在把流动人口往外驱赶。

一个城中村更新完以后，流动人口开始往外走，外面的城中村又开始为新的流动人口提供住房。新的城中村迎来新一轮改造，不断将流动人口往外驱赶，不断迁移，不断改造，永远没有止境。

“我们要尊重这样的历史选择。”叶裕民说，在城中村更新转型的发展时刻，也应把流动人口的需求纳入到城中村更新规划中，延续他们的合作关系。

一个解决方案是，在城中村更新过程中为本地居民提供合法补偿的住房时，扣除其自住需要的部分后，把富余的部分建筑面积规划建设成为与新市民需求相匹配的小面积可支付住房，把原来的非法出租变为合法出租，非正规市场变为正规市场。

在叶裕民看来，把新市民住房供给问题直接解决在城中村更新改造的过程中，这正是两个难题联动解决的破解之道。

（综合新华网、南宁日报、南昌广播电视台、每日经济新闻）整理/珠江时报记者 李正啟