

【城镇化再求解·调查】

城镇化硬币背面：“空心村”不断蔓延

产业问题与“空心村”的出现息息相关：一方面，缺乏产业支撑的农村新型社区留不住农民，形成“二次空心化”；另一方面，资源采空区的蔓延令“不适合人类居住的村庄”越来越多。

■ 本报记者 闵云霄

“说村不是村，有院没有人。说地不是地，草有半人深。”

近年来，城镇化的进程不同程度加剧了农村的“空心化”：随着大量村民外出务工或搬迁，部分偏僻地区陆续出现“空心村”现象。另外，一些地方在缺乏产业支撑的情况下，盲目开建新型农村社区，导致农民上了楼却留不下来，或者干脆拒绝上楼，最终形成了农村的“二次空心化”。

无人村庄

河南新乡红旗区关堤乡油坊堤村共有 2800 多人，2009 年动工兴建名为和旺社区的新村，至今已完工多时。但偌大的新社区，约有 10 多栋 5 层高的楼房，多数都空无一人。

从安义县城往北沿着山路行 25 公里，是赣西北的南坑村。鼎盛时该村有 130 多口人，现在一个叫钟兆武的 64 岁老人成了村里唯一的居民。

作为中国著名的侨乡，江门的“无人村”情况以台山为最。台山人出国的特点主要是亲属移民和劳工移民，时间一长整个村落凋敝。据不完全统计，台山因为移民出国造成的无人村至少有 20 个。

《中国企业报》记者获悉，在江西省黎川县樟溪乡上源村下家村小组，村里原本有 20 户人家，由于交通不便，陆续有人外迁，如今村里只剩下 6 户人家。该乡有 7600 多人，至今已有近 3000 名农业户口村民在外务工。在全乡 48 个村小组中，有 26 个不在乡镇所在地，其中 22 个村小组已经成了“空心村”，“空心率”高达 85%。

从江西省安义县新民乡政府到合水村下辖的 11 个自然村，原本有村民 814 人，现居住人口不足 80 人，平均每个自然村不足 8 人。

截至 2012 年末，珠三角地区城镇化率高达 83.84%，相当于中等发达国家水平，已进入城镇化发展的成熟阶段。但是被掏空的村庄实不少见。在广东惠东县，从 1983 年拥有 2445 个自然村，到 2011 年锐减至 2010 个，近 30 年时间全县范围内有 435 个村庄消失了，年均消失 14.5 个。

有媒体报道，山西全省 15 万平方公里的土地，采空区近 3 万平方公里，“不适合人类居住的村庄”已超过 700 个。另一方面，按照山西省加快推进城镇化的规划，每年会有 200 个甚至更多的村子消失。

中国社会科学院社会学研究所所长李培林提到一组数据：在 1990 年到 2010 年的 20 年时间里，我国的行政村数量，由于城镇化和村庄兼并等原因，从 100 多万个锐减到 64 万个。

【城镇化再求解·态度】

“中国还没有真正意义的新城镇”

■ 本报记者 刘凌林

“国家刚刚出台的新型城镇化规划与我们之前提出的‘以产业为导向的全绿色城镇能源’、‘资源再利用规划’理念不谋而合。”10 年前开始推广新城镇规划理念的城市规划师、北京匡形规划设计咨询有限公司创办人吴磊这样告诉《中国企业报》记者。

吴磊认为，这部《规划》的最大亮点在于强调以人为本，推进以人为本的城镇化。在土地管理、城镇住房、生态环境等方面加强了制度顶层设计。

随着我国城镇化快速推进，全国



截至 2012 年末，珠三角地区城镇化率高达 83.84%，但是被掏空的村庄实不少见。

“空心村”困境

早在 2010 年，湖南省政协委员、永州市政协主席陈金荣对目前湖南农村普遍存在的“空心村”现象甚是担忧，呼吁有关部门加大对“空心村”的整治力度。

以永州市江华县为例，该县共有 521 个行政村，农区 14 个乡镇的 430 个行政村都不同程度存在“空心村”现象，这其中农村建新房不拆旧房的比例高达 80%，形成“空心村”的村庄达 60%以上，在经济相对发达的乡镇比例甚至高达 70%—80%。

陈金荣还介绍，由于现有村庄建设大多没有规划，致使房屋更新换代加快；现行法规对农民住宅占地只以户均为限，而不以人均均为限，给农民多占地提供了较大空间；农村大多处于偏远地区，有关职能部门对于农村违规建房现象执法不力或执法缺位，导致农村“空心村”迅速蔓延。

2012 年，由中国科学院地理资源研究所区域农业与农村发展研究中心发布的《中国乡村发展研究报告——农村空心化及其整治策略》指出，经综合测算与分析表明，在分批推进城镇化情景下，全国“空心村”综合整治增地潜力可达约 1.14 亿亩。

那么这也意味着，测算出来的全国整治“空心村”的潜力面积，能够达到将近 5 个北京城的面积。

“无论自留地，还是承包田，想在哪儿建就在哪儿建；门楼、庭院、居室、屋面等没有标高控制依据，想盖多高就盖多高，爱怎么盖就怎么盖。而农民外迁后空出的房屋、宅基地，又无人继承或回收。”一位乡镇干部如此告诉《中国企业报》记者。

复旦大学社会发展与公共政策学院教授任远认为，实际上，农村不仅通过农产品流通环节和土地流转

环节支持着中国城镇化和城镇发展，也通过人力资本的净流出支撑着城镇化推进和城市发展。在此过程中，由于优秀人力资本的流失，限制了农村更快发展的能力和潜力。

空心村虽然是村庄规划中的难题，但是已经引起一些地方政府的重视。记者获悉，目前广州已把 1146 个村庄纳入新编制的总体规划，计划在 3 年内完成所有村庄的规划，严控出现新的“城中村”。

广州市规划局还公布了《村庄规划编制要求》，今后广州的一些村庄将分新村建设和旧村改造整治两类规划，规划过程中所有成果应当及时公开，让村民参与审查审批规划。但是，即将完成的 327 个村庄规划中，没有一个是空心村。而广州市建委乡镇建设处也表示，目前没有对“空心村”制订专项计划。

思路与隐忧

从 GDP 来看，我国 2011 年比 1978 年增加了近 130 倍。与此同时，中国城镇化人口由 1978 年的 1.72 亿（城镇化率为 17.92%）增加到 2011 年底的近 7 亿（城镇化率为 51.27%），还有 2 亿流动农村与城镇之间的农民工未计算在内。实际上，我国的城镇化率已经接近 70%。30 年的时间走完了西方发达国家需要上百年走过的历程，故人口从农村到城市这一单向流动已经接近极限。

中国社科院发布的《中国城市发展报告(2012)》则显示，2011 年中国城镇人口达到 6.91 亿，城镇化率首次突破 50%关口。这意味着中国已经结束了以乡村型社会为主体的时代，开始进入到以城市型社会为主体的新时代。

《报告》显示，2011 年中国城镇化率达到了 51.27%，城镇常住人口超过农村常住人口。然而一直到 1978 年

这一数字还是 82.1%。据预测，如果未来中国的城镇化率以每年 0.8 至 1.0 个百分点的速度快速推进，到 2020 年前后中国城镇化率将超过 60%。

在中国社会学会会长陆学艺看来，欧洲已经变成一个完全的城镇化社会。而中国的工业化已经实现，但城市化仍比较缓慢。城镇化率今后的速度还要快，2050 年会超过 70%或者 80%。

1978 年，中国只有 1.72 亿城市人口，2011 年城市人口达到 6.91 亿人。30 年间增加了 5 亿人，比欧盟总人口还多。其实，城镇化率若按照 1.3%、1.4%的速度增长，每年还要有 1000 万农民进城务工。但农民工不是单单自己进来，他的家属、小孩还要进来，要搞全体城市化。

有关专家对记者表示，乡村发展“空心化”的后果不仅使农村经济得不到发展，而且会增加治理的成本和难度。现在不仅要研究农民对土地束缚的挣脱，更要追问挣脱土地束缚之后的农村和农民的情景会怎样。

“空心村的问题，根源在法律，症结在土地，关键在管理。”广东省城乡规划设计研究院高级规划师李志则认为，土地管理法中明确规定农民集体所有的土地依法属于村农民集体所有，每一户农民都可以得到一块宅基地，这只以户均为限，而不以人均均为限，给农民多占地提供了较大空间。

国务院发展研究中心中国发展研究基金会副秘书长赵树凯主持的一项大规模调查表明，在农村外出人口中，35 岁以下的年轻人占总数的 86.3%，且外出人口的整体素质普遍高于未出者。由于农村精英流出太多，以至于在家务农的人主要是老人、妇女和儿童。在这种情况下，传统农村生产方式由于缺乏知识、技术等先进生产要素的注入，只能维持原有水平的简单再生产。

展，尤其推动资源、资本密集型产业向知识、技术密集型产业发展，实现全绿色能源资源再利用规划。

“从投资角度讲，为什么要做新城镇。新城镇建设实际上是资金的风险对冲。是为投资提供了一个产业资金分散的平台，而不是新一轮圈地运动，完全不能按照房地产开发思路去做新城镇建设。”

这就要求开发商改变原来只开发商品房的做法，而应该考虑开发的可持续盈利性。

“新城镇建设的核心应该是制造业、商业、金融加上互联网。房地产开发只是配套建设。”吴磊说。

【城镇化再求解·样本】

旅游小镇“委身”养老地产 贵州旅游求解“无主乱局”

（上接第七版）

然而，推进该项目依然是个困难重重的过程。梁增贤告诉记者，贵州旅游开发水平较低，投资也很少——尤其对于“旅游小镇”模式，贵州更无多少经验可言。“没有这种土壤，开发很大程度上需要借助外力。”

最为典型的是开发资金的匮乏。以金螺湖温泉水度假小镇为例，按照规划这是一个集文化、旅游、度假、休闲、养生、会展、培训、体验为一体的旅游小镇，建设总投资约 100 亿元——第一个旅游小镇的建设资金，就已经超出预期一倍。

发起“国寿（贵州）养老养生产业基金”，正是在这一背景下的引资举措。但 20 亿元的首期募集，与投资总量相比似乎依然是杯水车薪。孙林并不否认这一点。

“我们不会拿基金去投某一个小镇，因为建设周期可能要七、八年，这保证了整体战略的实施。”孙林说道，在贵州旅游资源开发有限责任公司的构想中，基金起到的作用是示范作用：先拿这 20 亿作为启动资金，同时启动几个小镇的建设。“只要一启动，资本马上就会看到，这事不是纸上谈兵了。”

孙林认为，贵州旅游资源开发有限责任公司扮演的是在接力赛中拿到第一棒的选手。“后面资本自然就会跟上。”

据了解，在这个过程中，将有两重因素影响资本的“跟跑”。首先是旅游小镇内的部分土地将拿来做旅游地产、养老地产。“我们得让参与者看到，有立竿见影的挣钱。”孙林说道，“另外，我们打算三到五年内上市，期间会不断引进战略投资者。比如中国人寿就有意愿入股，但现在盘子太小，以后公司到几十个亿规模的时候就可以了。”

《贵州重点特色旅游小镇发展规划说明书》中与此有关的描述是：大力引进国内外知名企业进入贵州投资旅游小镇，积极鼓励民间资本采取独资、合资、合伙等多种方式参与旅游小镇的开发、建设，保障旅游小镇融资渠道顺利建立——在入口处，“Top50 旅游小镇”项目对资本是完全敞开的。

落在具体的公司层面，贵州旅游资源开发有限责任公司“平台”的角色早已确定——可以预见的是，混合所有制必定是该公司日后的方向。“但是我们肯定要坚持国资对项目开发的主导。”孙林说道，“大的方向还需要政府来把控，不能跑偏。”

红线：旅游与地产的辩证法

3 月 17 日，贵州唯一一家房地产类上市公司中天城投集团股份有限公司，在投资者互动平台上表示，将积极关注贵州旅游战略升级——即“Top50 旅游小镇”可能带来的发展机遇。这从某种程度上证实了该项目对资本的吸引力，然而观察者的忧虑也随之而来。

梁增贤认为，“将旅游小镇内的部分土地拿来做旅游地产、养老地产”，是典型的旅游地产开发模式。“这与主题公园的房地产投资类似，就是通过滚动开发，将卖房子的收益不断投入到周期很长的主题公园的开发中。”梁增贤说道，“但这有一个前提，就是主题公园的存在是会让房产增值的。”

他提出的问题是：旅游小镇开发前，不会对地产有增值作用；并且目前地产市场也开始显露疲态，最后能拿到多少地产收益，又能投多少到旅游小镇的建设中？

“一个可能的后果，是地产商把房子建好、土地开发完就挣钱走人了，但这时旅游小镇整体还没建设起来。”梁增贤说道，“国内这样的‘半拉子’工程很多，值得警惕。”

孙林坦言，项目规划时也确实考虑到这个问题。“我们的主业是旅游资源开发，涉及基础设施建设、各种业态的规划等等方面，而地产只是一小部分，考虑的是吸引资本的平衡性。”孙林说道，为了保证整体开发的可控，贵州旅游资源开发有限责任公司对地产商的要求是“自己的项目”与“旅游小镇的相关项目”要同时开发。

“我们让你挣到钱，但你必须帮我们把小镇建起来。这是有前提的。”孙林说道。

也许这一点的执行力度，事关“Top50 旅游小镇”项目最终能给贵州带来什么。这是一个覆盖贵州全境 248 个景区景点的项目，小镇的选址遍布其 9 个地州市——其实际内涵已经溢出了旅游产业的范畴，延伸至新型城镇化、产业结构调整以及农村脱贫等多个议题。

一个典型的例子是，在《贵州重点特色旅游小镇发展规划说明书》中出现以下描述：建议全面取消旅游小镇农业户、非农业户及其他类型户的划分和各种涉及户籍变更的收费，降低农民到小镇落户的门槛。

“利用旅游小镇来推动新型城镇化，应该是现在很受国家鼓励的一个措施。”梁增贤表示，“在增加当地居民就业、保护生态环境等多个方面，旅游业相比较于其他产业都有着明显的优势。”

是先做旅游还是先做地产，是真做旅游还是“挂羊头卖狗肉”，在梁增贤看来是一个值得重点关注的问题——尤其是在类似“旅游小镇”项目的开发上。“因为不同于只是伤害了一个产业，‘半拉子’工程对于旅游小镇的打击是巨大的，涉及方方面面。”

华泰汽车携宾利格获“金轮奖”两项大奖

近日，华泰汽车在第二届湖北汽车金轮奖评选活动中，一举赢得两项大奖。华泰汽车集团荣膺金轮奖年度“最具潜力的自主品牌奖”，旗下明星车型宝利格则斩获年度“最具价值的 SUV 车型”大奖。本届金轮奖评选活动，由权威媒体《湖北日报》联合相关职能部门发起，以宏观经济环境为大背景，旨在发掘与选出推动国内汽车经济跨越发展的领军型企业和品牌，助推中国汽车工业“换挡”2014。未来华泰汽车还将陆续推出多款轿车、SUV、MPV 和皮卡，将发展成为一家综合性、全系列乘用车制造商，车型将覆盖从 5 万元左右的经济型轿车，到 20 万元左右的中高档轿车和 SUV 的多个细分市场。