

# 城中村居民拆迁意愿调查研究<sup>\*</sup>

——对北京市石景山区古城村的调查

柳岸青 张 蓉 曹 星 王立全

( 中国农业大学 北京 100094 )

**摘 要 :**通过问卷调查和个案访谈的形式对北京市石景山区古城村村民的拆迁意愿进行了实地调查 ,深入了解了村民的生活现状以及对拆迁的不同看法 ,调查发现房租收入的减少和居民社会关系网络的重建是村民面对拆迁所顾虑的首要因素 ,因此 ,在城中村拆迁改造过程中 ,如何让村民拆迁之后不失利、不失财 ,并满足村民回迁的愿望 ,是各有关部门制定拆迁政策和治理类似城中村情况时必须考虑的问题。

**关键词** 拆迁意愿 城中村 经济收入 社会关系网络

中图分类号 :F293.2 文献标识码 :C 文章编号 :1672-6995( 2007 )03-0033-03

近几年 ,许多城市都在大张旗鼓地改造城中村 ,关于城中村拆迁改造的研究大部分是集中在拆迁过程中各相关利益群体的博弈方面 ,也有一些学者从法律法规方面研究拆迁补偿标准和安置方式 ,但是引发拆迁矛盾的主要原因并不仅仅是补偿标准过低 ,村民传统社会关系网络的破裂和重建也是导致拆迁难的重要原因之一 ,那么 ,究竟是什么原因使村民宁愿在城中村恶劣的环境下生活而不愿意拆迁 ? 本文通过问卷调查和个案访谈的形式对北京市石景山区古城村村民的拆迁意愿进行了调查 ,从拆迁意愿角度对制约拆迁的原因进行了研究。

## 1 调查地点概况

古城村位于石景山区古城西路 ,靠近石景山区的中心地带。老古城村因其丰富的民间文化而闻名 ,最著名的是它拥有 431 年历史的石景山古城村秉心圣会 ,从明朝万历四年开始 ,古城村秉心圣会每年都组织“ 玩角儿 ”一路表演一路到妙峰山朝顶进香 ,成为妙峰山一道特殊的风景<sup>[1]</sup>。古城村地理位置优越 ,紧邻一线地铁 ,出门有 337、958 等多路公交汽车通往北京市各个城区 ,由于外来人口众多 ,房租低廉 ,因此古城村的房屋出租生意非常红火。之所以选择古城村做为我们调查对象 ,一是因为古城村是目前北京市典型的城中

村之一 ;二是古城村已经被列入北京市城中村改造计划之内 ,村民对拆迁的关注和想法也比较多。

## 2 研究方法

本次调查共发放问卷 203 份 ,回收 203 份 ,有效问卷达到 100% ,在进行问卷调查的同时选取了有代表性的 12 户村民进行了深度访谈。由于本次调查都是集中在白天进行 ,大部分年轻人都在上班 ,所以调查群体以中老年人为主。这部分中老年人基本上都是古城村的老村民 ,世代居住在古城 ,具有一定的代表性。

## 3 调查结果分析

表 1 面对拆迁 ,您属于哪种情况

	频数	频率	累积频率
拆迁之后的补偿款不够	54	26.6%	26.6%
购买新房不愿意拆迁			
拆迁之后影响经济收入	66	32.5%	59.1%
不愿意拆迁			
有出租房但管理比较费	11	5.4%	64.5%
心愿意拆迁			
想改善居住环境 ,所以	40	19.7%	84.2%
愿意拆迁			
拆迁之后不担心没房	13	6.4%	90.6%
住 ,拆不拆无所谓			
其他	19	9.4%	100.0%
合计	203	100%	

<sup>\*</sup> 作者简介 :柳岸青( 1982 - ) ,女 ,内蒙古赤峰市人 ,中国农业大学人文与发展学院社会学专业 2005 级硕士研究生 ,研究方向 :农村社会学、应用社会学。

调查结果表明 59.1% 的村民表示不愿意拆迁,只有 25.1% 的人希望拆迁。概括起来,古城村村民对于拆迁的态度主要有以下几个方面:

### 3.1 部分村民面对拆迁持乐观态度

希望拆迁的村民主要分为两类:一类是有固定的职业,稳定的收入,房租收入不是生活的主要来源;另一类是世代居住在村里,家里房屋占地面积比较大,虽然出租房屋收入很多,但是拆迁之后,补偿款可以购买两到三套楼房,这样他们还可以继续出租楼房,收入也不比现在差。因此这部分村民对拆迁持乐观态度,“拆不拆都无所谓,即使拆了也不担心没房住,没钱花”基本上代表了他们的想法。

表2 基础设施

	基础设施	卫生环境	治安	噪音
非常满意	8.4%	3.4%	3.4%	5.4%
满意	47.3%	13.3%	24.6%	27.1%
不满意	21.7%	18.7%	31.5%	35.0%
非常不满意	22.7%	64.5%	40.4%	32.5%
合计	100%	100.0%		

### 3.2 想改善居住环境,盼望拆迁

19.7% 的村民希望能尽早拆迁,主要原因是对居住环境的不满意,有 64.5% 的村民对卫生环境感到非常不满意,对基础设施、治安、噪音不满意的村民达到一半以上。调查发现,古城村的住户家里没有给排水管道,村民家里的污水随处乱倒,遇上雨雪天气,垃圾淤泥便到处都是,除此之外,由于村里存在众多的出租屋,其房价低廉,其居住人员素质较低,而对其又缺乏行之有效的管理手段和控制措施,使得这些地方成为滋生“黄赌毒”的温床,难以控制。因此部分村民迫切希望通过拆迁改善现在的生活环境。

### 3.3 村民普遍存在“小富即安”的思想观念,不愿意拆迁

被调查的村民中有 70% 的人表示对目前生活非常满意和比较满意的,可以说,大多数村民对生活的满意程度与其家庭经济收入状况是分不开的。目前,古城村的村民已经完全城市化了,村民的家庭经济收入主要来源于房屋出租、自己经营的小规模的商业、餐饮业等方面,特别是由于村民拥有自己的宅基地,房屋租金收入相当可观,形成了独特的“出租房经济”。尽管“城中村”的卫生条件、基础设施的确有待改善,但这样的家庭经济收入状况和村民小富即安的思想观念,使得他们中的大多数对于目前的生活状况都持满意的态度。

### 3.4 担心拆迁后的收入,不愿意拆迁

从表 3 中可以看出,在所调查的 203 户村民中,只有 30

户村民家中没有出租房,出租 1-5 间的有 39.3%,出租 6-10 间的有 32.4%,房租收入一般都在 2000-3000 元之间,有 23 家在 1980 年以前就开始出租房屋,大部分还是在 1990 年以后,由于外来人口的大量涌入,村里人看好这个商机,便开始大规模的扩建和出租。

表3 拥有出租房屋的间数

出租房屋间数	频数	频率
1-5 间	80	39.3%
6-10 间	66	32.4%
10-15 间	14	7.5%
16 间以上	13	5.9%
缺失值	30	14.9%
合计	203	100.0%

表4 出租房屋的时间

出租房时间	频数	频率(%)
1980 以前	23	11.3
1980-1989	25	12.3
1990-1999	64	31.5
2000 以后	61	30.1
合计	173	85.2
缺失值	30	14.8
合计	203	100.0

从表 5 中可以看出,房租收入在村民的经济收入中占有很大比例,因此尽管居住环境恶劣,但是考虑到经济因素,还是有相当一部分村民不愿意拆迁,因为目前北京的房价太高,即使能拿到数额不小的补偿款,但是在同一地段购买商品房的还是很困难,因此大部分家庭拆迁之后再购买商品房的导致家庭生活比较困难,就会“因拆致贫”,因担心经济收入和拆迁后补偿款不足以购买楼房这两个经济方面的因素的村民占 85.7%。

表5 出租房屋的月收入

出租房屋收入	频数	频率	累积频率
1000 以下	59	29.1%	29.15%
1000-2999	76	37.4%	66.5%
3000-4999	29	14.3%	80.8%
5000 以上	9	4.4%	85.2%
合计	173	85.2%	

### 3.5 担心“熟人社会”的瓦解

表6 邻里关系满意程度

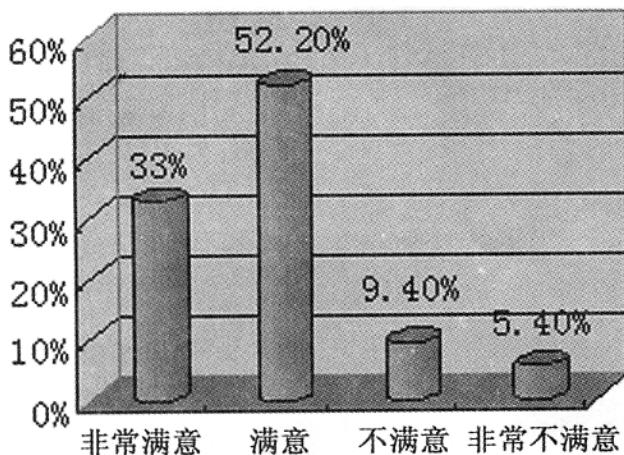
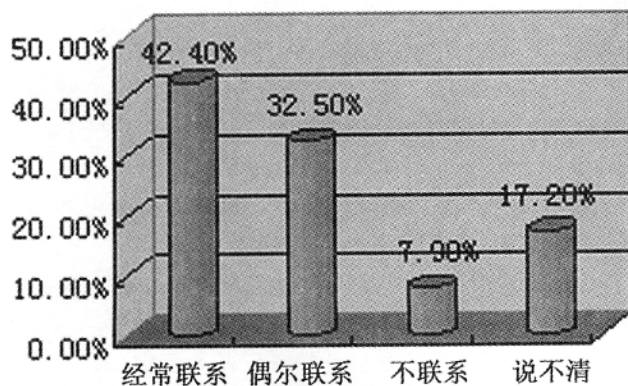


表7 是否和以前邻居经常联系



李培林通过对广州市“城中村”的调查,指出村落终结的艰难在于它最终要伴随产权的重新界定和社会关系网络的重组<sup>[2]</sup>。当人们的居住条件得到了基本的满足以后,人们不但需要温暖的家,同样需要与左邻右舍互通有无。在古城村,大部分村民都生活在由亲缘和地缘关系交织而成的关系网中,邻里之间有困难都相互帮忙,村民对邻里关系满意的占85.2%,非常不满意的只有5.4%,更重要的是秉心圣会把大多数村民都凝结在一起,平日里“玩角”还可以在一起切磋技艺,他们担心拆迁后会给圣会的活动带来很大的不便。生活在这样的“熟人社会”<sup>[3]</sup>,许多人都担心拆迁之后面对一个不熟悉的、充满陌生人的环境,他们还要重新构建新的社会联系和社会关系网,这对老年人来说尤为困难,我们发现67.9%的村民认为拆迁后和原来社区邻居共同居住非常重要,有42.4%的人认为拆迁后会和以前的邻居经常联系。

### 4 对调查的思考

#### 4.1 如何让村民拆迁之后不失利、不失财

调查发现,古城村村民学历水平普遍偏低,初中及小学以下学历的村民占到三分之二,这也是为什么村民不愿意出去工作的主要原因,一方面房租收入足够他们过上衣食无忧的生活,另一方面由于缺乏基本的劳动技能,即使是能够找到工作,工资很低而且容易下岗。目前北京市房屋拆迁主要是对拆迁人进行货币补偿,开发商往往是给村民一定的补偿之后便由他们自己寻找出路,如果村民的宅基地被征用后,他们就失去了生活的基本保障,当他们把所获得的安置费花完后,生活就会陷入困境,成为城市里新的贫困群体。因此,如何使村民在拆迁后能够保持其原有生活水平不下降成为各有关部门需要关注的问题,政府部门要完善的就业培训体系,根据村民年龄阶段和文化层次的不同,有针对性地安排不同的培训内容,尽可能多地解决他们的就业问题。

#### 4.2 回迁是村民最大的心愿

当问及村民是选择回迁还是按照各自的经济实力购买不同地段的商品房的时候,87.2%的村民都选择了回迁,71%的村民表示如果拆迁会对古城村感到留恋,这也是为什么古城村村民总是希望回迁以及他们在购房时总是首先考虑居住地周围区域的原因。对于他们来说,熟悉的街道,熟悉的邻居,对古城他们感受到的是一种亲情,他们不想因为拆迁而被推土机掘伤这种亲情,据古城村秉心圣会的一位会员说:“他们希望有关部门考虑到‘秉心圣会’这个具有悠久历史的民俗文化,老古城村的村民能否集中安置,这是他们最大的心愿。”古城村村民在向我们调查者吐露心声的同时也在提醒我们,在城市的规划、发展和建设中,必须尊重那些业已存在的、经历较长历史积淀的社区联系和社区结构,尊重人们原有的、经由时间考验的社会网络与地域情结。这才是我们今天城市拆迁与改造的首要目标和根本途径。

#### 参考文献:

- [1] 门学文. 京西古城村风情[M]. 北京: 古城农工商联合公司 2005.
- [2] 李培林. 巨变: 村落的终结—都市里的村庄研究[J]. 中国社会科学 2002(1): 168-179.
- [3] 费孝通. 乡土中国[M]. 北京: 北京大学出版社 1998.

收稿日期 2007-01-08