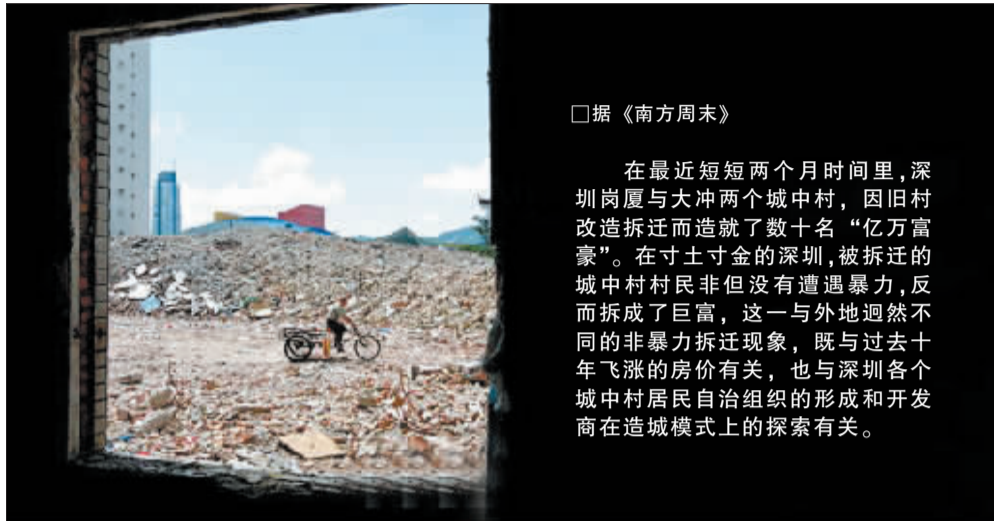


# 富豪诞生——非暴力拆迁深圳样本

深圳CBD内唯一城中村：岗厦村拆迁工地。



□据《南方周末》

在最近短短两个月时间里，深圳岗厦与大冲两个城中村，因旧村改造拆迁而造就了数十名“亿万富豪”。在寸土寸金的深圳，被拆迁的城中村村民非但没有遭遇暴力，反而拆成了巨富，这一与外地迥然不同的非暴力拆迁现象，既与过去十年飞涨的房价有关，也与深圳各个城中村居民自治组织的形成和开发商在造城模式上的探索有关。

## 改造两个城中村，造就数十名“亿万富豪”

在最近短短两个月时间里，深圳岗厦与大冲两个城中村，因旧村改造拆迁而造就数十名“亿万富豪”的传奇，占据了众多媒体的版面。

1月23日，深圳最大的旧村改造项目——改造面积达68.4万平方米的大冲村旧村改造村民物业签约仪式正式举行，这标志着由华润置地投资超过60亿元的“造城项目”进入实质启动阶段。大冲村东、南、北

三面都是深圳高新技术产业区，与其一路之隔的是甲骨文、TCL、中兴通讯等知名大企业，出租业是大冲871户2000多名本地村民集体和个人最主要的经济收入。

在深圳最近这两个城中村旧村改造的补偿中，村民们不仅按规定获得了400多平方米合法面积、每平方米一两万元的充分补偿，还包括相当部分属于

“历史遗留问题”的违法建筑也得到相应的补偿。

岗厦村旧村改造负责人介绍，深圳城中村村民在过去20年的经营后，“都是有身家的人”。大冲改造后，村民们不是“由穷变富”，而是由富变得更富。不久前村里人结婚，场面简直就像一场豪华轿车大游行，“奥迪什么的靠边站，最后一辆贴了花的大奔还找不到人开”。

## 为村民说话的“超级公司”

在1月23日这个造就数十计“亿万家族”的签约仪式上，最为动情的发言者既不是政府代表，也不是华润的负责人，而是大冲股份公司董事长阮洪坤。大冲股份公司是由大冲村集体经济的领导层改制而来的股份公司，村民们也是该公司的股东。

在大冲“旧改”项目的拆迁补偿谈判完成后，董事会将与政府和

开发商代表一起，向每一户村民进行解释和宣传，发动村民就自有物业部分与开发商达成补偿协议。在深圳，类似大冲股份公司的城中村股份公司有60多家。

城中村股份公司在很大程度上已脱离政府原本设定的“企业经营”模式，形成了某种集行政、经营、社会职能于一体的“城市居民自治组织”。

正因为如此，股份公司管理层

必须在保证经济发展的同时，及时注意社区中的种种“社情民意”，并及时予以反馈，否则，自感利益受损的村民们就会在下次股份公司改选时，毫不犹豫地投出反对票——而这一投票权利并不随财富多少而转移。另一方面，作为原集体经济管理者的股份公司，在城中村“旧改”的“财富升级”过程中，也将获益巨大，成为数十亿元级的“超级公司”。

## 华润的造城模式

就在岗厦和大冲“旧改”项目成功签约的同时，一个被忽略的背景是：这场看似各得其所的“造富运动”，实际上比政府的规划已经整整推迟了十年。

早在1998年，大冲就被列入了深圳市的“旧改”规划，2002年更被列为“旧改”试点村之一。但直到2005年引入华润集团时，大冲才正式确立“推倒重来、整体开发”的“旧改”模式。

转机的出现，一方面来自城市化过程中，城中村的“土地升值”逐渐被“功能升值”所取代；原有地价和房租的上涨趋势渐停，更大的升值空间只能来自城中村整体规划和功能的“升级”；另一方面，则来自引入开发企业的创造性解决方案，如华润在大冲“再造万象城”的规划，规模化开发带来巨大增值效应。

但最初，无论是华润内部，还是地产界，对这一开发周期长、投资巨大的开发模式都感觉前景莫测，但结果却是，不仅由华润持有的商铺吸引了LV、GUCCI等著名品牌入驻，万象城陆续推出的住宅开盘价也超出了业内估计的每平方米两万元的一倍以上，且被一抢而空。

到了2005年前后，深圳市的高速城市化进程终于遇到了资源瓶颈：特区内土地资源因多年的高速开发而消耗殆尽，在难以通过城市扩张从外部“开源”的情况下，内部资源的“挖潜”成为必然的选择。华润的“8年筑城”之举，不仅造就了一个赢利丰厚的上市企业，而且赢得了包括深圳在内的许多城市的认同。在这一背景下，政府引入华润置地参与深圳最大的旧村改造项目，可谓顺理成章之举。

## 白天是水电工，晚上是富豪

对年近40岁的陈峰而言，大冲“旧改”这些“造富神话”都只是旧闻。作为较早经历过第一轮改造的村民，他的家族财富多年前就完成了从百万级到千万级的跃迁。

20年前，高中毕业的陈峰(化名)是村里学历最高的成员之一，也曾像今天的年轻人一般满怀热情找工作。而20年后他发现，曾经努力争取的职位，被更加勤奋而野心勃勃的外地大学生占据；家族投资和企业经营也因缺乏经验而屡屡亏损；最终他无奈地发现，自己的工作和生活圈子已再度退回村内。

今天的陈峰，按收入顺序其职业头衔分别为：房东、股东和水电工。家族的物业出租收入是他收入来源的主要部分，其后是村股份公司每年数万元的分红以及作为公司水电工每月一两千元的“茶水费”。

晚上开豪华轿车出入深圳各

大酒店和高级会所一掷千金的“陈总”，白天却是身背电工包，在村里敲水管、修电线的“峰哥”。对于这一强烈的角色反差，陈峰笑着说：“村里人习惯了，很多人都这样。”

当人们在羡慕着“城中村”村民们的“意外之财”时，却很少有人注意到，在滚滚而来的城市化进程背后，失去了土地和维生技能的村民们，除了偷偷“种”下的房子之外，在很长时间内只能孤独地守护着自己的家人、乡邻和财富，守着密密麻麻的“违法建筑”、“握手楼”和“一线天”为标志的城市廉租区。

都市日新月异的生存技能要求和变幻莫测的生活节奏，都不是大部分村民们所能适应的。这种不安与不适感反过来加剧了他们往昔身份的认同与怀念。从组织管理到生存方式，再到思想观念的全面升级，远比财富的升级来得艰难。

**洛阳网**  
**WWW.LYD.COM.CN**  
——洛阳人的网上家园  
点击生活 服务无限

地址：洛阳新区开元大道报业大厦22层 广告热线：0379-65233618