



2014年02月11日 星期二
编辑:陈昌成 E-mail:ccnews@sohu.com 校对:王培娟 美编:马丽

【蛇年回首之城镇嬗变】

鬼城浮现 常州站在城镇化十字路口

■ 本报记者 许意强

常州,到底是不是新鬼城?
这个问题,对于常州市新北区罗溪镇的徐鸣来说,并不关心。作为一名通过城镇化改造“洗泥上楼”的新城镇居民,徐鸣与原来村上的老邻居们都拥有自己的“拆迁安置房”,家里稍微有点经济基础的邻居还都到市区买了商品房,而镇上更多的私营企业主们普遍都在常州这座城市拥有3—5套商品房,或者商业店面房。

一位家住常州大学城摩尔上品小区的业主告诉《中国企业报》记者,“我们这个小区很多都不是业主自己住,大多是靠在大学城的优势出租。一幢楼晚上的亮灯率只有30%左右。其实很多常州的乡镇企业主都在城里买房,生活在乡下。”

上楼,老辈人失落了

已通过拆迁上楼的徐鸣,算是罗溪镇众多拆迁上楼群体中比较幸运的一类。由于原本就拥有一个5个人的手工小作坊,给常州当地的一些电子企业提供零部件的加工配套业务,在获得相应的拆迁安置房后,又在新北区中心购买了两套商品房,作为儿子和女儿的婚房。

不过,徐鸣告诉《中国企业报》记者,“原来没有拆迁时,手工作坊就在自己的家里,拆迁后没法在安置房里继续干,只有跑到没有拆迁的村里租房,这就在无形中增加了成本。”目前,常州的乡镇上像徐鸣这样的民营小企业主很活跃,他们一般拥有3—10个工人,年收入在20万到100万元不等。

当年,建设常州航空产业园而进行的拆迁,并没有让徐鸣一夜暴富,反而让当地的很多没有手工作坊或者一技之长的传统农民,失去了耕地,也成为最大的失意者。

徐鸣的妻妹一家,原本依靠自家田地“种菜卖菜”,日子过得还不错,虽然田地征用让农民变成城镇居民,并拥有一定的养老保险,但妻妹却失业了,只能靠打零工,做一些保洁等工作为生。

“其实,对于很多五六十岁的人来说,并不愿意土地被征用、宅基地被拆迁上楼,这意味着原本文化程度



很多城镇化居民一上楼就面临着失业,打零工绝不是解决这些中老年人的最终出路。

不高,又缺少职业技能的老农民,很难找到合适的工作,只能靠打一些苦工、零工来维持生活”,徐鸣坦言,对于原本就在外就业的年轻人来说,对拆迁很欢迎,他们已习惯了城市生活,很多中老年人却不知道能干什么。

房价,低价背后的低购买力

近年来,面对周边苏州、无锡、南京等城市持续高企的房价,常州下辖的天宁、钟楼、新北、武进、戚墅堰等区的房价并不高。《中国企业报》记者了解到,目前五个区中武进房价为最高,主流价格在七八千元左右,而钟楼、新北两区的楼盘价格在五六千元,一些地段的房价甚至在四千元左右,与周边城市的高房价形成了鲜明对比。

不过,在徐鸣看来,“不要单看常州的房价低,还要看看当地经济水平和工薪阶层的接受能力。”实际上这两年来,常州经济整体发展最好的是武进,但多是以民营企业为主体,而这些民营企业多是以一线的生产工人为主,很多外来打工者对于商品房的价格承受力较低。

“由于近年来常州在招商引资力度上,都缺乏对于一些国际化大企业和高端人才的吸引力度。这导致整个常州房价并没有出现像苏州、无锡那样的大涨,毕竟常州房市的主流消费

群体的实际能力摆在那边。”一位在常州武进电子厂工作了六年多的员工透露,厂里外来打工者买房都是挑价格在三四千的楼盘,再贵了以目前的工资水平就买不起了。

一边是常州地区的低端制造企业较多,普通的一线产业工人年收入都在四五万元左右,对于售价高达万元的商品房接受能力较弱,从而只能购买一些总价较低的楼盘。另一方面,则是分布在常州各个市辖区乡镇的民私营企业主,手握现金后缺少丰富的投资渠道,往往购买了多个楼盘,从而不断推动常州房地产市场的发展。

一位常州本土房地产开发商透露,“像武进很多中小乡镇企业家手上,都有五六套商品房,还有不少商业地产的店面房。他们往往是要么出租,要么估价待售。但由于常州房价整体上涨幅度较低,让这些人手握多套房屋而不急于出手。”

徐鸣透露,“只要是家里做点小生意的亲戚朋友,手上至少都有两套商品房,少数人手上都有七八套房子。但并不是要炒作房价,而是用于长期投资保值增值的。”

城镇化,先有商才有人

已入住拆迁安置小区一年多的徐鸣,谈及过去一年多的感受,坦言

“这不是当初很多人想象的城镇化”,如果只是想“住楼房”,乡下的自建楼房和小别墅更舒服。家里的田地还能在平时打零工之外贡献一份稳定的收入。

如今,对于很多上楼的传统农民来说,变成城镇居民后却还只能靠做一些保洁、保安等低层次的工作才能维持生计。近年来与罗溪镇城镇化建设相配套的工业项目,特别是大型工厂等对于吸收当地居民就业等工厂项目招商力度并不大,导致很多城镇化居民一上楼就面临着失业,打零工绝不是解决这些中老年人的最终出路。

目前,拆迁后用于建设的罗溪镇常州机场物流园区征地近一年时间,一直还没有动工建设。很多梦想着政府通过拆迁置换出来的土地进行招商引资,从而解决当地失地农民就业的拆迁户来说,他们的梦想还在等待。

即便在离罗溪镇不远、紧邻长江边上的新北区春江镇魏村,虽然充斥着大量的化工企业,这也不是当初农民拆迁为“政府招商引资项目”让路的初衷。

无论是媒体对于“新鬼城”的质疑,还是大量的中低端制造企业甚至是乡镇企业主和手工作坊的发展,都让常州这座曾经释放出多重商业光芒和经济活力的城市,走到了新的十字路口。



北京雷庄: 政府出资解村民危境

■ 本报记者 鲁扬

去年春节,《中国企业报》记者来到北京市朝阳区金盏乡雷庄村采访,这里经过为2008年奥运会修建的首都机场第二高速公路和2009年建设温榆河生态走廊前后两次征地拆迁,村里仅剩的200多户村民还在危房中居住。一年之后,村民们的处境是否得到了改观,是否还在拆迁与不拆迁的传言中纠结,马年春节怎么过的?

这个原本不大的小村子在地图上已经很难找到了。大年初三早晨,记者驱车再次来到位于首都机场第二高速公路和温榆河生态走廊景观大道之间的雷庄村。村子显得破败,但景观大道和机场第二高速公路上却是宽阔、洁净,反差极大。

去年有村民曾对记者介绍说,雷庄村地下密布地道,是个非常特殊的村子。由于雷庄村距首都机场仅几公里远,邻近的苇沟大桥(即机场辅路)又是当时唯一一条通向机场的交通要道,雷庄因战时需要成为修建防空洞的重点地区。从上世纪90年代开始,地道成了村里首要的安全隐患。改革开放几十年过去了,防空洞已经失去了当年建设的意义,却成为了雷庄百姓的一个梦魇。由于多年粉化造成塌陷,严重危及到民房,雷庄已先后投资数百万元填地道,生产一年、修房半年成了雷庄村的特点。

记者徒步走进显得格外冷清清的雷庄村,碰到一位正准备外出拜年的村民,这位村民告诉记者:“村子里现在就剩20多户人家了,其他200多户村民都搬出去租房住了,外来租房打工的人也回老家过年去了,所以,村子里没有一点儿热乎气儿了,显得很冷清。”

“为什么他们都搬走了,而您还不搬呢?”记者感到疑惑。这位村民停下脚步说:“村子里有地道,乡里、村里都请权威部门勘测过了,已经不适合居住了,很多房屋都有坍塌的危险,所以政府拨了专款,以人头计算,给了临时租房费,鼓励村民到村外租房居住,所以大多数人都搬到位于村西东苇路附近的金盏家园小区租房住了。”

“那您为什么不搬走呢?”记者追问。“我家人口少,就靠出租几间平房生活,政府给的租房补贴是按人头计算的,如果我拿着这点儿钱出去住,交了房租就没什么收入了,所以不想搬。”

记者按照这位村民的指点,来到金盏家园小区,很容易就遇到了几位原雷庄村的村民。

村民老张告诉记者,他们祖孙五口人,现在租了一个两居室住,虽然挤点儿,但是是新房,屋里有暖气,住着很方便。但老张还是总惦记住着别人的房子,心里不踏实。

走进老张家,记者看到,虽然是出租房,但家用电器齐全,房屋整洁明亮,老张的老伴儿正在客厅看电视。记者先给张大妈拜年,张大妈热情地对记者说,自己一辈子没住过楼房,这也是第一次在楼房过年,虽然有些不习惯,但感觉到方便。

一位不是雷庄村的住户告诉记者,他家原来也是附近村子里的村民,现在拆迁上楼了,拿到补偿款,政府还给还建了4套房,日子过得不错。现在自家住两套,剩余两套两居室就租出去了,而且都租给了雷庄村的村民。

雷庄村村民刘大妈介绍说,村里有地道,的确有安全隐患,所以政府很重视,拨了专款先给大伙儿租房用,绝大多数村民都搬出来了,大家对于朝阳区政府、金盏乡政府和村委会的工作还是很满意的,对于拆迁也是拥护的,“也许2014年就能签订拆迁协议了,也能成个‘土豪’,过一过富裕的日子,心里别提多美了!”

村民老刘在了解到记者身份后,很认真地对记者说,党的十八大报告不是提出,改革征地制度,提高农民在土地增值收益中的分配比例吗,也不知道雷庄拆迁补偿会不会有新标准?现在物价涨得这么快,真要征地拆迁,补偿款确实应该多给点儿!村里已经经历了两次拆迁,大家都被拆出经验来了,有人说当钉子户占便宜;也有人说晚搬不如早搬,早搬了心里踏实,总之,拆迁是件大事,对于每个村民都是天大的事儿,希望政府多体谅农民,切实把农民利益放在第一位。

村民小鹏对记者说,正准备开工建设的北京地铁3号线的东边终点站可能就在雷庄村附近。前些日子,不知是什么单位,在机场二高速的路边,温榆河大桥出口附近立了一块儿大广告牌,上面写着:朝阳金盏金融服务区。邻近首都机场,通了地铁,又有蟹岛度假村、郁金香花园,未来的金盏,肯定是一个繁华的商住和生态旅游区,对于寸土寸金的北京来说,虽然不是所有的土地都值钱,但雷庄的土地绝对升值,所以,雷庄村民的好日子就在后头。

曾有媒体报道,朝阳区东坝一带,包括金盏地区,要建成北京市最大的集中居住区,比天通苑还要大2—3倍。而面对着眼前高楼林立的金盏家园和附近正准备建设的新小区,记者问小鹏,金盏乡周边征地拆迁情况进度如何?小鹏回答道,按照政府规划,这一带全都要拆迁,农民要转为城镇居民,正好也符合“城乡一体化”的政策要求,但拆迁进度缓慢,估计还需要几年。

沈阳兴隆堡温泉地产发热:地价狂飙10倍

■ 本报记者 张艳蕊

2014年2月3日,距沈阳约30分钟车程的沈阳兴隆堡温泉城,一个叫美国郡的地产项目中,其室外温泉吸引了大批从沈阳来的游人,一位工作人员告诉《中国企业报》记者,春节这几天,来这里泡温泉的游客络绎不绝,但基本都是从沈阳来的,如今,这里已经成了沈阳人温泉一日游的首选地。

这些泡了温泉的游人离开美国郡时,并不曾注意,身后那一大片已经建好的房地产正在静静地等待主人的入住。当然,他们更不会注意到旁边被当地人戏称为“联合国地产”的巴厘泉乡、巴斯小镇、加拿大郡、一品汤城等温泉地产正在空置中。

温泉地产热

2006年,沈阳市新民地区探得地热温泉资源,当地官方称“现已探明兴隆堡地区地热水储量约40亿立方米”。位于沈阳近郊的兴隆堡镇出水温度介于60℃—70℃之间的温泉水,这滚烫的温度也带热了这一片土地使用者的头脑。

在发现了温泉后,沈阳市新民市

政府投入资金1000万元,历时1个月时间,在兴隆温泉城规划区内成功新打两眼温泉井,水的品质属于偏硅酸-氟型热矿泉水。加上先期的3眼温泉井,至2010年,兴隆堡区域内有5眼温泉井,日供水能力达到1万立方米。围绕温泉的开发也由此开始。

《中国企业报》记者查到的《新民市兴隆堡新市镇规划》中显示:“规划区内现有新民市土地储备中心储备的土地900亩;另外,在现有的土地基础上,通过动迁村庄,能够在2012年再获得建设用地4200亩;基础设施建设已与中国太平洋建设集团有限公司签订投资意向合同,将获得20亿元的资金支持;同时引进规模大、经济实力雄厚的开发商参与总体开发及基础设施建设。”

2010年,由美国CHK公司、韩国及日本投资公司、上市公司及基金管理公司组成的蓝德度假村有限公司投资的沈阳世界温泉部落宣布落户兴隆堡镇。据世界温泉部落新闻发布会通稿显示,蓝德投资团队在广泛深入研究世界主要国家温泉城市开发建设的经验及发展历史后,决定在中国沈阳兴隆堡建造一座由37个国家建筑风格各异的异域温泉社区组成的世界温泉部落地产项目,其中包括

美国郡、法国郡、德国郡、日本郡、英国郡、意大利郡、韩国郡、巴西郡、墨西哥郡、土耳其郡、泰国郡、加拿大郡和澳大利亚郡等温泉社区,并导入异域风情的温泉文化及消费模式,让世界各国的温泉文化落户沈阳。

按照规划,兴隆堡新市镇功能定位为:旅游服务业、生活居住及生态农业、生态工业园区四大功能。区域规划形成“一城三区”的发展新格局:即沈阳兴隆温泉城、机加产业园区、轻工业园区和现代农业示范园区。

而开发至今已经4年,能看到只有正在兴建的温泉地产。

类“候鸟城”

由于温泉资源的开发,这里的土地价格似乎也一夜之间鸟鸣变凤凰。公开资料显示,兴隆堡镇的土地价格已经由过去的3万元/亩涨至2010年的30万元/亩。随之而来的是房价的走高,2008年,这里的房价才1700元/平方米,而在温泉大面积开发刚刚启动的2010年,该镇房屋均价从3200元/平方米一转眼上升到接近3500元/平方米,如今,随着世界温泉部落美国郡一期完工、二期即将完工,目前的房价已经涨到了均价5500

元/平方米。

2月3日,《中国企业报》记者来到世界温泉部落,看到除了美国郡售楼处开放外,其余已经开售的巴厘泉乡、巴斯小镇、修正一品汤城及加拿大郡均无人上班,而实地看已经入住的美国郡,入住率也仍未超过5%。

在美国郡,《中国企业报》记者在售楼处遇到几位来咨询的游客,对于游客提出的户外广告有10万一套的房子的问题,售楼小姐表示至少要14万一套,《中国企业报》记者提醒她,那是近郊——已经盖了几年的修正一品汤城的广告,对此,她表示不知道。而对于另一游客提出的小区饮用水是市政的还是地下水的问题,售楼小姐依然表示不知道,应该是市政的。但这位旅客向《中国企业报》记者表示,他儿子就在沈阳市建委工作,她并不相信这里会有市政管网的水。

一位正在美国郡做清洁的工人告诉《中国企业报》记者,这里的住户以沈阳人为主,基本都是度假用,所以平时很少住。

与海南的“候鸟城”不同,因为度假的不定期性,这里已经成了地道的类“候鸟城”。

(下转第八版)