

历史遗留“困局”：起底广州冼村旧改真实生态



饱受历史洗劫的广州冼村。

陈靖斌/摄影

本报记者 陈靖斌 董海华 广州报道

冼村临近广州CBD，在寸土寸金的中央商务区周边，这块2008年纳入三旧改造的项目是广州最为典型的“城中村”。

近日上映的一部电影《风中有朵雨做的云》引起了众多热议，城中村的现实生态在电影中刻画得淋漓尽致，以冼村为背景的拍摄地，也再度进入公众的视野。如今，冼村中一栋栋残破的建筑物，

走进冼村

保利地产与冼村村民有着近8年的拆迁纠葛，如今虽有不少回迁房开始封顶，但仍未撬动留守户的签约防线。

根据官方发布的信息显示，截至2018年9月15日，冼村已签约房屋累计拆除1500多栋，全村拆除率超80%。保利地产称大面积的空地可以筹备建设，清理在人工拆除时剩余的底层建筑，为后期建设创造条件。

事实上，在大面积空地筹备建设的现场，仍有数百户不愿搬迁的村民，面对逐步被“瓦解”的冼村，为了防止自家房屋被“误拆”，早在几年前，他们都在楼顶插上了红旗，以表明自己未签约。《新快报》报道显示，截至2019年3月，更新改造工作有81%的村民住宅与外单位住宅已签约，尚有262栋村民房屋与143户外单位住宅未签约。

记者在现场发现，插上红旗的房子数量仍不在少数。“现在没签

仍插着一面屹立不倒的红旗，背后牵涉的是村民、开发商与政府三者之间的利益博弈。

随着城市更新步伐的加快，目前冼村近八成的建筑被夷为废墟。《中国经营报》记者在现场走访发现，如今的冼村生态，仍有不少年过半百的村民在这里生活。

早在2008年，广州市政府宣布对冼村、谭村等城中村进行整体改造。其中冼村计划用3年半时

间完成整体改建工作，事实上却拖延了近10年。据官方通报显示，截至2018年9月15日，全村已签约房屋累计拆除1500多栋，全村拆除率超80%。

然而仍有不少村民坚持不签约。“股东大会‘被’代表，回迁没有房产证，从头到尾都不合法。”多位村民告诉记者。此外，作为参与冼村旧改开发的央企保利发展控股集团有限公司(600048.SH，以下简称“保利地

产”)也并未就此出面与村民进行协商。

事实上，深陷僵局的城市更新并非只是个例，记者此前走访的广州、珠海等多个区域城市更新发现，不少项目因存在历史遗留问题而难以推进，其中还涉及珠海市最大的城中村项目。城市规划专家告诉记者，对于“被代表”等历史遗留问题，开发商或政府需要出面协商，以防止出现“零和博弈”的局面。

约还插着红旗的还有不少村民。”年过六旬的冼玲(化名)告诉记者。她是众多不愿签名的村民其中一位，2018年7月，拆迁的钩机对她家隔壁已签约的房屋实施破坏，巨大的钩机轰然压下，也连累到了冼玲家的房子。“我的房子和隔壁的房子就隔着一个指缝的距离，这么拆下来，我的房子能不受损吗？”

记者跟随冼玲来到她家的房子发现，位于一楼的厨房、厕所位置已被残垣断壁所堵塞，房子内部由于隔壁的破坏早已“伤痕累累”，下雨渗水的痕迹更是刺眼。“旁边的房子拆了，我家房子都摇摇欲坠的，路也不通，你叫我这几十岁的老人家怎么走。”

在她家周围，已经布满了许多残垣断壁的“山头”，一名长者每天

踩着地上的小块砖头“翻山越岭”，已是冼村最常见的画风，而这种“艰难”，冼玲早已习以为常。

事实上，在冼村，像冼玲那样年过花甲而又不愿搬迁的老人并不在少数，记者跟随7位老人前往其住所发现，由于隔壁房子已被拆成废墟，她们的房屋均出现了不同程度的损毁，而她们也不得不面对保利地产涉嫌“逼迁”的局面。“我家三楼的墙，被钩机拆除旁边房子的时候甩了一下，把我的墙都甩烂了，第二天他们就叫我签约，我说你们是不是属于逼迁。甩坏了我的墙面至今仍未修理。”另一位村民洗琪(化名)告诉记者。

保利地产与冼村村民有着近8年的拆迁纠葛，如今虽有不少回迁房开始封顶，但仍未撬动留守户

的签约防线。

据了解，2011年12月9日，冼村实业公司引入保利地产作为合作参与冼村城中村改造的企业，双方以“村集体经济组织为主体进行改造，通过拍卖地块筹集改造资金”的模式进行合作。据有关媒体报道，目前保利地产已将10亿多元保证金注入资金公共监管账户内，另准备了25.9亿元的改造资金。对此，记者发函向保利地产方面进行采访核实，然而截至发稿，对方并未作出回复。

保利地产究竟用多少拆迁补偿资金尚未可知。然而，从大量村民反映来看，过渡期间的临迁费难以保障村民的基本生活，回迁房或涉及没有房产证，这一系列问题或造成冼村“改不动”的尴尬局面。

洗萍(化名)告诉记者。

“到处都是我们的土地，为什么当时不安置好我们才开始拆迁呢？我们村很多老人家连租房都租不起。”洗萍表示无奈。

此外，不少村民向记者透露回迁后的房子并没有房产证。“签了约收了你的房子，你需要上交宅基地证，然后赔偿回你的房子，但是赔偿的房子没有房产证，只有集体土地证。”

一位已经签约且住进一期回迁房的村民向记者表示，房产证可能会有，但目前仍未拿到手。“应该以后完全建好才发放房产证。”

建厂房的土地130亩。此前若干年，村民们从不知道自留地具体面积有多大。

村民们要求公开这些物业和收入，认为村干部出卖了集体利益。为此村民们常年上访告状，并用冼村的最后一块土地来对抗拆迁。

至此，冼村贪腐“铁三角”东窗事发。

制度建设也随之启动。2014年8月，广州市政府审议通过《关于规范广州市农村集体经济组织管理的若干意见》。该文件规定：村集体重大经营合同事项签约前要公示7日，并且须报镇政府审批后方可签订。

然而冼村的历史遗留问题至今仍未得到解决。

“被”代表的股东？

早年城市更新之所以顺利推动，其实他们对股东大会均不知情，不少村民直言“被”代表。

实际上，冼村城市更新之所以有不少村民站在拆迁的对立面，其更深层次的原因源于早年在推动城市更新股东大会决议进程并未公平、公开、公正透明地让冼村所有股民得以尽知，而是以48位股东代表投票的形式通过并得以实施。

据了解，股东大会就“是否同意进行旧村自主改造”以及“是否同意以冼村实业有限公司作为旧村改造的主体去办理相关规划、用地、施工、验收等手续”两个事项进行表决。

根据冼村实业有限公司股东大会的记录显示，会议时间是2010年2月4日下午，“参会人员有天河区城改办范胜和局长、冼村街道办事处蔡进书记、冼村街道办事处张颖主任及冼村实业有限公司股东代表48人(1人请假)”。

根据最终表决结果显示，到会股东一致举手同意并获得通过，无反对、无弃权。股东大会记录后附有冼村实业有限公司股东代表大会签到表，有48人的签名。

然而据多位村民告诉记者，早年城市更新之所以顺利推动，其实他们对股东大会均不知情，不少村民直言“被”代表。“我们村有800多年的历史，现在废墟一片，是谁断的？冼村股东代表代表不了我们冼村村民，也不是我们选出来的，股东代表我们也没投过票，我们对2010年冼村股东大会召开并不知情，当时的情况也没有公示给我们。”

根据2009年12月31日广州市

历史遗留问题“解局”

“政府方面需要做协调工作，农民的利益要充分考虑到，又要依法依规，不能用强制手段，对于各方利益在协商过程中作出一些让步，这样才能把事情办好。”

类似于股民“被”代表的情况并非只是个例，在各地推进城镇化的过程中，土地需求急剧膨胀，土地价格节节攀升，形成了巨大利益诱惑，而这也会导致股东大会“被”代表的情况层出不穷。记者近日从广州、珠海等多个旧改项目走访所掌握的材料来看，因村民“被”代表，“村民自治”得不到公开、公平、公正地有效落实，而陷入僵局的旧改项目不在少数，其中更是囊括了号称珠海市最大的城中村旧改项目。

那么，对于因历史遗留问题导致项目深陷僵局又该如何解决？

一位不愿具名的专家认为，政府方面需要出面协调解决历史遗留问题，防止城市更新项目出现“零和博弈”的局面。“政府方面需要做协调工作，农民的利益要充分考虑到，又要依法依规，不能用强制手段，对于各方利益在协商过程中作出一些让步，这样才能把事情办好。”

此外，该专家还认为，处理历史遗留问题必须要有政府、村委或开发商牵头。“要有主体牵头协调各方利益，如果政府、村委或开发商不牵头出面解决历史遗留问题，城市更新的进展将会很难推进下去。”

另一位不愿具名的专家则表

政府印发的《广州市人民政府关于加快推进“三旧”改造工作的意见》其中附件2《关于广州市推进“城中村”(旧村)整治改造的实施意见》中明确规定，“城中村”全面改造专项规划、拆迁补偿安置方案和实施计划应当充分听取改造范围内村民的意见，经村集体经济组织80%以上成员同意后，由区政府报请市“三旧”改造工作领导小组审议，其中，涉及完善征收土地手续的，须在市“三旧”改造工作领导小组审定后，报请省人民政府批准。

然而“充分听取改造范围内村民的意见”这一事项却备受冼村村民异议。

事实上，由于改造工作实施不透明，冼村村民卢某、冼某等人此前也曾多次向广州市中级人民法院、广州市高级人民法院提起行政诉讼。根据【2014】穗中法行终字第210号、【2014】粤高法行终字第1007号等多份判决书显示，冼村村民卢某、冼某等人曾以涉案的规划许可行为未经冼村80%以上的村民通过，其旧村改造的实施基础根本不存在为由，请求确认广州市规划局作出对冼村城市更新的德规地证(2011)84号《建设用地规划许可证》违法。

然而均被法院以“冼村实业有限公司于2010年2月召开股东大会，参会的48位股东代表一致表决同意以该公司作为旧村自主改造的主体去办理相关规划、用地等手续”为由予以驳回。

对此，记者致电致函保利地产、广州市城市更新局予以核实，然而未获进一步回复。

搬迁之痛

对在外无房的老村民而言，过渡期临迁费事实上仍“杯水车薪”。

“签了约我们可能要在这附近租房子住，但这周围房租又这么贵，我怎么租得起？”不少老人对于过渡期临迁费标准表示担忧。

不少冼村村民不愿签字，不搬迁的背后，是过渡期即便有临迁费赔付，但对于世居冼村，在外无房的老村民而言，周边CBD商业区高昂的地价和房租，过渡期临迁费事实上仍“杯水车薪”。

据《南方日报》此前报道显示，为了减轻改造期间已签约村民的生活压力，冼村改造合作企业保利地产在原来25元/平方米/月的临迁费补偿标准的基础上，

对每栋合法产权面积在100平方米及以上的房屋，按2500元/栋/月的标准增发临迁补贴；对每栋合法产权面积低于100平方米的房屋，按实际签约合法面积以25元/平方米/月的标准增发，标准相较同城其他城中村改造项目要高出二截。

然而广州市天河区的月租金，目前已经高达59元/平方米。根据广州市住建委此前发布《2018年1月广州市房地产市场运行情况的通报》显示，平均租金最贵的天河区的月租金均价为59元/平方米，超过全市商业房屋的均价。

事实上，为了推进冼村的拆迁签约进展，保利地产在过渡期会对冼村村民提供安置房，然而安置房的名称数量有限。据记者在多个村民口中反复了解到的情况，根据过渡期安置房分配原则，承建方广州保利城改投资有限公司承诺对部分已签约村民在过渡期提供安置房，但过渡期安置房分配名额，只占签约村民的三分之一。

“冼村现在签约的有1500户，保利地产提供的过渡期安置房名额只有500户，过渡期安置房通过抓阄的形式进行分配，而没抓到阄的就要在外面租房住。”村民

“铁三角”

由于获得官员、村官协助，开发商得以低价拿地，让大量黄金地段的土地被开出“白菜价”。

事实上，冼村临迁费补偿标准难以承受天河区月租金的压力，冼村早期物业租金也仅为25元/平方米/月，而背后牵扯的是广州早期珠江新城建设的贪腐“铁三角”。

曹鉴燎，1995年任广州市天河区沙河镇党委书记、镇长，此后又曾升任天河区区长、区委书记等要职。据新华社报道显示，上世纪90年代，珠江新城主要是村集体和开发商联合开发，一个出钱，一个出地。有时村里对土地出租要价较高，开发商便“公关”曹鉴燎。曹鉴燎帮忙压低价格促成合作。为表“感谢”，开发商或直接向曹鉴燎、村干部等行贿，或承诺日后按差价百分比分成。

公诉方指出，冼村实业有限公司原党支部书记、董事长洗章铭等7人在协助政府经营和管理国有土地的过程中，涉嫌收受广州市嘉裕房地产集团、广州市南雅房地产开发有限公司等多个开发商贿赂。涉嫌受贿最多的原党支部书记、副董事长卢佑醒，共收取105.4万元人民币、8万元港币及购物卡7000元。

由于获得官员、村官协助，开发商得以低价拿地，让大量黄金地段的土地被开出“白菜价”。

《财新周刊》报道显示，根据冼村村民提供的资料：目前冼村共有物业47万平方米左右，其中约35万平方米是“反租”给开

发商的。租金最低的仅有11元/平方米，最高的也只有25元/平方米。这些合同多签订于2002~2008年项目开发之初，起租时间则往往是2010年项目竣工之后，租赁时间一般均为20~30年不等。

开发商日后获得的租金收益令村民们心理失衡。他们就此迁怒于村干部，认为当年签订的租赁合同存在诸多不合理之处，导致村集体利益受到巨大损失。多位村民也向记者表示，对于早期的租赁合同以及股东大会等情况均不知情。

冼村村民是从2008年出版的《冼村村志》中找到维权线索的。《冼村村志》记录：冼村村集体企业拥有可建楼房的土地330亩，可