

宁秀红,龙 腾,赵 敏.上海市中心村规划和建设的发展路径研究[J].江苏农业科学,2015,43(1):416-419.  
doi:10.15889/j.issn.1002-1302.2015.01.138

# 上海市中心村规划和建设的发展路径研究

宁秀红<sup>1</sup>, 龙 腾<sup>2</sup>, 赵 敏<sup>1</sup>

(1. 上海师范大学旅游学院, 上海 200233; 2. 上海市建设用地和土地整理事务中心, 上海 200003)

**摘要:**中心村规划和建设既可以满足政府和农民的经济利益需求,优化土地集约节约利用,促进人口集中、土地集中,又能兼顾社会利益和生态利益;既能保护农民短期的资产利益,又能够维护其可持续生存。因此,在小城镇建设、城乡统筹发展的背景下,提出与传统的安置区规划建设不同的中心村规划内涵,以便于更好地实施中心村建设。在基于上海市中心村规划建设的历史进程基础上,梳理法律法规体系,总结上海中心村规划体系特点,从村域规划和居住点规划两个方面构建中心村规划的编制体系,以驱动机制来说明中心村建设的动力和资金来源,以安置方式来说明中心村搬迁安置模式和农民利益的保障方法。结合上海区域特点,从规划引领、公共政策运用的视角来分析上海市已实施的中心村规划和建设过程中的土地利用、产业结构、特色风貌等情况,最后综合衡量中心村规划建设经济效益、社会效益、生态效益,并深入分析带来的社会问题,为未来上海和全国其他城市新一轮中心村的规划和建设提供参考。

**关键词:**上海市;中心村规划;中心村建设;村域规划;居住点规划;驱动机制;安置方式

**中图分类号:** F323.1    **文献标志码:** A    **文章编号:** 1002-1302(2015)01-0416-04

中心村是经过规划建设形成的具有一定规模和相应的社会服务设施、基础设施的农村居住社区,是有一定规模的农村集中建设区<sup>[1]</sup>。王福定等认为,中心村是由若干个行政村联合组建的新型农村社区,它不是一个行政村的概念,中心村建设也不是撤并行政村,而是通过建设引导,鼓励改造空心村,撤并自然村,并通过基础设施的相对集中投入,使之成为一定范围的中心,即农村社区中心<sup>[2]</sup>。笔者认为,从规划编制方面来看,国内目前所指的中心村规划一般是以国家按行政单位划分的行政村规划,但部分区域也包括行政村合并的情况。从规划方面来看,中心村是指国家按照行政建制设立的建制镇辖下的行政单位,即人口规模较大、设有村民委员会的村民聚居点建设<sup>[3]</sup>。从中心村建设来看,以行政区边界为规划范围能够更加有力地以行政手段推动中心村规划的实施,整村推进的模式能够更好地推动农居建设、农村建设、农业发展。由于中心村规划和建设对村庄规模化、社区化具有重大意义<sup>[4]</sup>,因而构建合理的村镇体系,不仅能够提高农民生活质量,还将实现经济社会城乡一体化。上海作为沿海发达区域,它的中心村规划和建设时间早、成效多,在此过程中积累的农民身份转换、土地权属调整等经验都值得其他省市学习。因此,研究上海市的中心村规划和建设可为全国其他省(市、区)中心村的规划编制和建设提供借鉴。

## 1 历史进程

上海市中心村建设和规划按照对中心村认识的深浅、实

施的结果可分为以下 3 个阶段。

第 1 阶段:自 20 世纪 90 年代末期,上海开始试点中心村规划<sup>[5-6]</sup>,至今已有 15 年的历史。上海的中心村规划建设包括近郊、远郊不同地区,21 个试点中心村包括金山区的欢兴村、南汇县的汤巷村等,部分村镇领导开始意识到中心村规划和建设的重要性。该阶段内,由于国内其他省市的中心村规划建设也尚在酝酿中,缺乏相关政策和规范标准指导,政府部门意在通过试点中心村规划建设总结经验得失,为下一阶段的开展打下良好的基础。

第 2 阶段:2000—2005 年,上海出台《上海市城市总体规划》(1999—2020 年)<sup>[7]</sup>,该规划明确以中心城为主体,形成“多轴、多层、多核”的市域空间布局结构,“多层”即指“中心城—新城—中心镇—一般镇”构成的市域城镇体系及中心村 5 个层次。这是上海在法定规划文件中首次提出“中心村”及“中心村规划”。2000 年《上海村镇住宅建设试点工作实施意见》提出中心村建设标准,这是上海在政策文件中首次提出“中心村”和“中心村建设”的概念,自此上海开始中心村理论和规划体系的探讨。在这个时期内,上海启动了多个中心村试点项目,如宝山区杨行镇杨北中心村、奉贤区钱桥镇滕家中心村、南汇区六灶镇桃源中心村等,对中心村、中心村规划、中心村建设的认识达到一个新的层次,政府部门通过宅基地归并、村庄改造等多种方式成功实现了中心村的规划和建设。

第 3 阶段:2006 年至今,上海市国民经济和社会发展第十一个五年规划提出“1966”城镇体系规划目标,即建设 1 个中心城、9 个新城、60 个左右新市镇、600 个左右中心村。“1966”城乡规划体系使城市规划由城镇向农村地区延伸,第一次实现了城乡规划在市域范围内的全覆盖,更重要的是确立了“中心城—新城—新市镇—中心村”四级城镇网络体系。中心村的定位十分明确,它是上海郊区农村基本居住单元,是城镇体系中最基础的层次,但同时也要认识到,它是一个较为薄弱的环节,它的建设是长期的工作,不是一蹴而就的。在这

收稿日期:2014-03-19

基金项目:国家自然科学基金青年基金(编号:31100354);上海地方本科院校“十二五”内涵建设项目。

作者简介:宁秀红(1987—),女,山西运城人,硕士研究生,研究方向为城市生态与环境。E-mail:gis\_xh@126.com。

通信作者:赵 敏,博士,副教授,主要从事城市生态学研究。E-mail:zhaomin@shnu.edu.cn。

个时期内,上海市陆续出台了多项有关中心村、村庄规划的政策、规范、标准文件,各区(县)对农村住房也出台了具体管理办法,这为新时期内的中心村规划和建设指明了方向和道路。上海在全市范围内选择了多地如金山(廊下)现代农业园区进行新郊区新农村建设的规划试点,后来又通过城乡增减挂钩试点规划、土地整治等项目实现农村人口、土地集中,发展现代农业,完善村域公共服务和市政配套设施,保留农村历史文化风貌。

## 2 法律法规梳理

### 2.1 法律体系

从法律体系来看,《村庄和集镇规划建设管理条例》(1999)明确了村庄的规划建设管理工作,指出村庄规划可对住宅和供水、供电、道路、绿化、环境卫生以及生产配套设施作出具体安排。《城乡规划法》(2008 年)弥补了《城市规划法》的不足,明确了村庄规划的法律地位,这是城乡规划体系中最末端的规划,也是关系到农民切身利益的规划。目前,上海的中心村规划实质是一种村庄规划,以中心村为范围的村庄规划,重点落实镇域总体规划的内容,谋划村域层面的发展,并对居民点进行详细设计,指导建设<sup>[8]</sup>。

### 2.2 规范标准体系

从规划编制体系来看,《村镇规划编制办法》规定了村庄总体规划和建设规划的内容。根据《镇规划标准》(GB/T 50188—2007)和《镇(乡)域规划导则(试行)》(2011),乡镇规划进行确定中心村、基层村,因而村庄规划应以镇规划作为上位规划。《村庄整治技术规范》(GB 50445—2008)是对农村居民生活和生产的聚居点的整顿和治理,但并不涵盖村落或农村居住区的新建。

上海市出台的关于中心村规划的文件主要是《上海市郊区新市镇与中心村规划编制技术标准(试行)》(DG/TJ 08—2016—2007)和《上海市村庄规划编制导则》(2010)。前者提出了中心村的主要内容和标准要求,重点完善农村配套设施;后者则指明了村庄规划的技术规定和成果要求。2007 年上海市政府发布《上海市农村村民住房建设管理办法》,对上海郊区的农村村民住宅的用地面积、建筑面积、房屋间距等指标均进行了有关规定,它对中心村的新建宅基地和房屋建设的面积指标作出了具体量的控制。《郊区中心村住宅设计标准》(DGJ08—2015—2007)总结了上海郊区中心村住宅建设的实践经验和研究成果,并提出了一些住宅设计基本指标和基本规定。从上述标准规范来看,上海市相关标准规范补充了国家所缺少的村庄规划指导标准,对于中心村的规划和建设具有实际意义。

## 3 规划内容

从 20 世纪 90 年代至 2005 年左右,中心村规划主要以集中居住区的规划为主,例如七宝镇的中心村规划<sup>[9]</sup>和孙桥镇的环东中心村规划,实质就是农民居住社区的建设。从 2006 年开始至今,由于十一五规划对中心村规划提出更高的要求,以及更多政策规范文件的出台,中心村规划更加完善,以小城镇为基本研究中心,宏观上实现全村的用地管控、规划落地基础设施,微观上设计社区环境、建筑形态等。目前的上海市中

心村规划主要包括村域规划、居住点及集中居住点规划 2 个方面(图 1)。

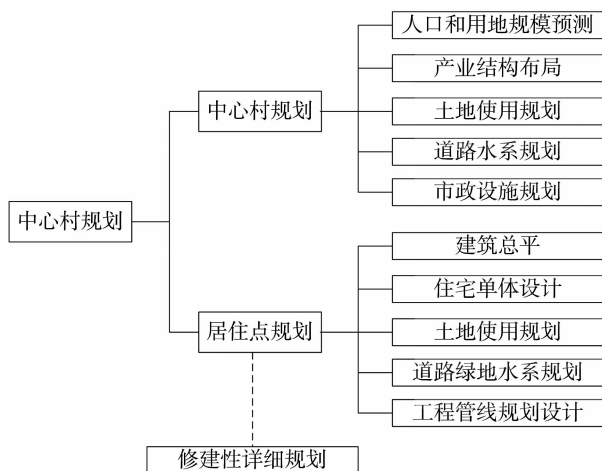


图1 上海中心村规划体系

### 3.1 村域规划

村域规划相当于村级的总体规划,包括中心村的功能定位、产业结构、人口和用地规模预测、村域道路系统规划、村域水系规划、村域绿化系统规划、村域市政系统规划等。以杨王中心村为例,杨王中心村选址地理位置适中,具备良好的用地、供水和环境等自然条件,邻近南桥新城,并且现状已有一定的规模和设施,经济实力较强,发展潜力较大,功能定位为都市蔬菜和花果生产基地、中小企业总部研发生产基地、基于特色农业的休闲观光功能、基于现代服务业的拓展功能,再划分不同的结构分区,考虑各个分区特点、需求各异,分别布局规划道路系统、水系、绿化系统、市政系统等<sup>[10]</sup>。

对于村域内的居民点,按照利用效率、是否为空心村、历史保护价值等评判标准将农民居民点的处理方式分为以下 3 种:保留改造型、置换搬迁型、适当发展型。保留改造型指基本保留村民居住点的现状格局与建筑形态,这类型居住点主要是古村落、古民居等;置换搬迁型指将现状居住点的农宅搬迁,原居住于其中的村民需要搬迁至周边其他居住点或集中安置;适当发展型指在居住条件较适宜的地区适当扩建现有居住点,这类型的现状居住点人口和用地规模均较大,符合人口集中的原则。这种居民点的布局方式有助于形成新的生产力布局和层次清晰、结构合理的空间形态,如大团镇邵宅中心村的居民点布局规划<sup>[11]</sup>。

### 3.2 居住点规划

居住点及集中居住点规划则是对农民集中居住的住宅区规划。上海现状农村居民点普遍基础设施较落后,零星分散建设曾经比较普遍,人居环境缺乏吸引力,因此,重点规划村域内的集中居住点,改善农民的生产、生活环境,提高农民生活质量。集中居住点内规划布局农民住宅、道路、水系、绿地、公建配套设施之外,还详细设计了美观大方、结构合理、经济实用的住宅建筑,难点在于规划设计具有当地特色、符合实际情况的民居,而这也是居住点规划的关键要素之一。

现有的村庄规划标准对集中居住点规划的要求是达到修建性详细规划深度。根据现状村庄分布进行梳理,从方便村民生产、生活出发,选址集中居住点,确定住宅建筑用地、公共

服务设施用地、道路用地、绿化用地等用地规模和分布,如大团镇邵宅中心村规划。设置集中居住点的同时,对现有符合归并条件的自然村落进行归并、搬迁,保持农村的风貌特色,出门见水、见天、见地,符合农民的居住心理<sup>[12]</sup>。

居民点修建性详细规划并不属于中心村规划的内容,但它与中心村规划中的居住点规划却有着较为紧密的联系。由于政府的统筹建设和农村建设用地的性质,导致需要编制修建性详细规划才能完成用地审批、配套设施的建设。对于规划的衔接,中心村规划应以乡镇总体规划和乡镇土地利用总体规划为上位规划,做好用地性质和建设用地规模与土地利用总体规划的衔接,而村域范围内的居民点修建性详细规划则以中心村规划作为其上位规划或相关规划,在居民点规划的基础上继续深化,达到落地施工的程度,如金汇镇南陈村居民点详细规划<sup>[13]</sup>。

## 4 建设方式

### 4.1 驱动机制

按照驱动机制来划分,中心村建设可分为政府主导型、政府组织市场驱动型和自生驱动型 3 种。

政府主导型是指以政府为主体推动中心村的建设,通过相关政策给予的资金支持启动项目。上海多个村庄通过多个宅基地置换、村庄归并、增减挂钩等项目<sup>[14]</sup>将搬迁居民集中至中心村建设住房,如奉贤区庄行镇新叶村。通过宅基地的归并,一方面减少散乱无序的宅基地、实现建设用地的集约,另一方面可获得节余建设用地指标交易流转的资金,而这部分资金可用于宅基地归并的收益返还。政府资金来源则是多元化,一是节余建设用地指标交易资金,如松江区佘山江秋中心村的建设,前期通过银行贷款等先行垫付资金,在宅基地置换编制方案报批通过后,完成原宅基地的复垦和中心村的建设,则可获得节余建设土地的出让金;二是直接财政资金支持,如庄行镇新叶村中心村建设资金除土地出让收益外,还包括了市级土地整治项目专项搬迁安置资金、市区县三级财政补助村庄改造资金等。

政府组织市场驱动型是指政府组织实施中心村规划,资金来源于市场动作。这个模式与政府主导型最大的差别就是社会企业加入中心村开发,不是单纯的宅基地置换项目,但它同时仍然需要政府组织建设开发,市场资金的流入有利于经济较发达地区实现村庄自我更新。浦东新区孙桥镇的环东村作为中心村,通过迁村并点,将原三灶、四灶、桥弄 3 个行政村合并,环东村的建设资金主要来自目前的 20 余家村办产业,通过农民购买房屋,实现资金的回笼<sup>[15]</sup>。奉贤区申隆中心村建设依托申隆生态园开发,总投资约 3.85 亿元,需要动迁 1 628 户农户,土地使用流转的形式,资金主要来源是原生态园内的企业生产的利润以及适量贷款等,再将原有的自然村搬迁进行土地复垦整理。

自生驱动型是指不依靠外力、通过自然形态的居民点搬迁新建从而实现向中心村集中的目的。按照《上海市青浦区农村村民住房建设管理实施细则(修订)》(2008)的要求,农民可以在中心村使用新增建设用地新建住房。笔者认为应倡导农民新建、翻建房屋和分户建房在中心村的集中居住点易地新建房屋,这种渐进式的搬迁,不仅有利于保持社会稳定,

而且实现了人口集中、建设用地减量化的要求。但自生驱动型的缺陷就是要用较长的时间才能完善中心村的建设,以廊下镇的中心村建设为例,镇域平均每年分户建房约 20 户左右,如果这些分户建房选择在中心村建设,则 10 年的时间最多能够集中 200 户,50 年的时间集中 1 000 户。

### 4.2 安置方式

目前中心村集中居住点的住房安置方式分为 2 种,一种是上楼安置,另一种自行建房。置换搬迁的农户,如果属于上楼安置,一般社区土地为国有土地,农户不再保留宅基地,居住方式变为单元楼,多数通过宅基地归并项目搬迁的农户已解决镇保问题、享受城镇居民待遇。自行建房的农户保留拥有宅基地的基本权利,土地所有权属于村民集体,由于靠近镇区或中心村公共基础设施比较完善,农民就业看病、子女入学等方面得到了一定的保障,自行建房的农户须向村委会申请宅基地并经同意后批准,允许自行建房。

农民搬迁至中心村之后,一些农民由于集体土地流转给大的农业经营企业,他们选择到农业生产经营企业如花卉种植、粮食生产企业工作,仍然从事农业工作;另一部分农民选择从事工业、服务业的工作,如进厂打工、个体户经营等,尤其是靠近中心城区、新城和城镇镇区的中心村上楼安置农民;还有部分种粮大户选择回原村种植粮食、承包鱼塘。

上海多数乡镇均实现集体土地流转,而搬迁的农民依然保留土地承包权,他们仍然可以获得土地流转的收益。奉贤区庄行镇通过农民宅基地置换和农业向规模经营集中,推动了土地流转,形成了粮田、蔬菜、水产、瓜果连片规模经营业态,这使得它部分进楼安置的农民从“兼业农民”转化为“专业工人”,可以放心地通过技能培训,成为稳定的城市产业工人的组成部分,既有工资收入,又有土地承包经营权的流转收益<sup>[16]</sup>。

对于安置后的社会保障,上海市实行宅基地置换与镇保、医疗保险的相互结合补充的政策。据调查,凡实行宅基地置换的农民,均以土地换镇保,免费享有镇保中的基本保险,这部分基本保险由政府统筹解决。对于农村合作医疗保险,通过农民个人交一部分费用,政府投入补贴一部分,也做到了和镇保的互相融合与补充<sup>[17]</sup>。2011 年,上海市政府取消镇保改为城镇职工社会保险,同时城镇职工社会保险含有养老保险、医疗保险等,通过宅基地置换等形式入住中心村的农民可通过政府和个人缴费相结合的方式实现老有所养、病有所医。

## 5 效益分析

### 5.1 经济效益

通过新建房屋工程,中心村整合土地资源,拆除旧房,建设新楼群,节约使用土地。中心村通过空心村改造、村庄归并等路径拆除房屋,腾出建设土地,为发展现代化农业解决珍贵的土地资源。现以奉贤区庄行镇新叶村为例<sup>[18]</sup>分析其经济效益。

对于新叶村,集中居住点的新建成本和农户补助费约 29 012 万元,整理复垦费用约 592 万元,共计 29 604 万元。资金来源含农民自付费 1 155 万元、村庄改造资金 1 688 万元、占补平衡指标费 26 772 万元等,共计 29 615 万元,能够节约资金 603 万元。占补平衡指标费中包括农用地和建设用地的整理复垦的周转指标费用,这是由于新叶村政策“聚焦”,项目区叠加土地整治项目和增减挂钩项目,享有多重市级政策。

同时,对周转指标开发投资的建设用地,预计可年产出约 150 万元/hm<sup>2</sup> 税收,预计新叶村宅基地复垦产生的周转指标为 11.47 hm<sup>2</sup>,每年可为政府带来总税收约 1 722 万元。

通过地籍管理台账数据测算,计算农村居民点用地减少 6.44 hm<sup>2</sup>,通过农村宅基地归并增加约 6.44 hm<sup>2</sup> 耕地。新增耕地的产出量可按当前单产量计算,根据水稻的种植成本及收益,农民增加经济收入约 11.9 万元。但通过中心村建设提升改造农村环境,粮食的单位产值、单位产量收益均有所提高,据调查,水稻类作物可增加收益约 3 600 元/hm<sup>2</sup>,蔬菜类作物可增加收益约 24 000 元/hm<sup>2</sup>。

从经济效益测算情况来看,基本上新叶村的资金来源收入与新村建造成本持平。但在置换土地开发利用投产后,每年可以增加财政总收入 1 722 万元,增加地方财政实际可用财力。同时,由于居住的集中和本次中心村集中居住点的统筹建设,政府在未来一段时间内可相对减少对该村基础设施资金的投入。

### 5.2 社会效益

首先,通过集中居住点的集聚布局,完善中心村的基础设施条件建设,修建“三室一点”(村委会、卫生室、老年活动室和室外健身点)或“三室两点”(村办公室、卫生室、文化活动和室外健身点、商业点),提高公共设施服务率。

其次,通过中心村建设推进城乡经济社会一体化。农村居住环境的改善,不仅有效地缩小城乡差距,从根本上解决“三农”问题,还有利于产业结构的调整,有利于农村经济的发展,走上现代化之路,实现建设全面小康社会的目标。

再次,为农业规模化、产业化经营创造了条件。引导资金、技术和项目向农村流动,有利于扩大农村投资,推动土地集中流转,实现农业规模经营和产业化发展,促进农业增效、农村发展和农民增收。

同时,也要认识到上楼居住的模式让多数农民“转业”,从事二三产业工作,农民在中心村集中居住点居住之前,通过自留地种植蔬菜,现阶段则需要花钱买菜,无形增加了消费的种类。并且,高强度、低成本的工作让多数进入 50 岁以后的中年人和老年人难以承受。

### 5.3 生态效益

中心村建设产生的生态效益,不仅受农民的收入水平、文化程度、对整理的支持意愿等因素影响<sup>[19-20]</sup>,而且也会受村域道路、水系、绿地等系统建设的影响。中心村的规划建设生态效益,一方面是由于在集中居点内新建硬化路面工程、亮化工程、排污工程,方便村民生活,减少对宅基地附近河浜的污染,使农村居住环境有了较大的改变,农民的生活健康得到保障;另一方面,将散乱无序的宅基地复垦和中心村规划的落实,改善田间的路、渠结构,改善农业生产环境,兴建防护林网,促进自然景观建设,改善水土结构和田间小气候,增强抵御自然灾害的能力。

## 6 结语

由于驱动机制较为完善,安置方式稍为合理,经济、社会、生态效益明显,上海市的中心村规划和建设总体而言是比较成功的。制定有效合理的中心村规划是中心村建设实施的前提条件,以规划为龙头,指导中心村的建设工作。中心村规划

须要符合实际,符合法定程序,具有可操作性。在规划确定后,召开村民大会或村民代表大会,具体落实村庄改造、拆旧建新等实施方案,在中心村集中居住点建设的基础上,通过土地整治等项目,增加新增耕地,提升耕地质量等级,推行土地规模经营。

当前,上海郊区正处于城乡一体化和小城镇发展的关键时期,中心村的规划和建设,使得农村由村民自治变为社区自治,传统村级组织的社会生产体系、管理体制趋于解体,一方面在原村庄的基础上进行结构调整、完善基础设施、改善居住环境;另一方面通过土地流转、宅基地置换出租等方式,盘活存量分散、闲置、未充分利用的农村居民点用地,通过规划和市场重新配置,改革户籍管理和集体土地制度,使得农民真正获益。

### 参考文献:

- [1] 张长兔,沈国平,夏丽萍. 上海郊区中心村规划建设的研究(上)[J]. 上海建设科技,1999(4):27-29.
- [2] 王福定,马 骁. 中心村规划建设实践中的问题与对策——以浙江省温岭市为例[J]. 城市规划,2006,30(7):48-51.
- [3] 王冠贤,朱倩琼. 广州市村庄规划编制与实施的实践、问题及建议[J]. 规划师,2012,28(5):81-85.
- [4] 陶希东. 我国中心村规划建设的基本思路[J]. 上海农村经济,2010(2):31-33,37.
- [5] 中心村规划调研组. 关于上海市中心村若干重要问题的研究[J]. 上海城市规划,1998(5):6-9.
- [6] 张长兔,沈国平,夏丽萍. 上海郊区中心村规划建设的研究(下)[J]. 上海建设科技,1999(5):15-16.
- [7] 上海市城市总体规划[Z]. 上海市城市规划设计研究院,2001.
- [8] 张 娴. 上海村庄规划探讨:以农民的意愿来描绘农村[J]. 上海城市规划,2010(5):25-28.
- [9] 顾达明,秦智红. 城市郊区集中化农民中心村建设的探索——从上海七宝镇看沪郊农民住宅的发展[J]. 上海经济研究,2004(11):47-53.
- [10] 奉贤区南桥镇杨王中心村总体规划[Z]. 上海市奉贤规划设计研究院,2008.
- [11] 浦东新区大团镇邵宅中心村规划[Z]. 上海市城市规划设计研究院,2009.
- [12] 严 己. 城市郊区新农村规划探索——以上海浦东邓三村规划设计为例[J]. 规划师,2008,24(增刊1):45-46.
- [13] 奉贤区金汇镇南陈村民点详细规划[Z]. 上海沪闵建筑设计院,2011.
- [14] 张正峰,杨 红,吴沅箐,等. 上海两类农村居民点整治模式的比较[J]. 中国人口·资源与环境,2012,22(12):89-93.
- [15] 王 颖,姜骏骅,张 凌,等. 上海浦东孙桥镇迁村并点过程与模式考察[J]. 规划师,2001,17(1):26-29.
- [16] 顾吾浩. 上海郊区农村土地流转调查的报告[N]. 东方早报,2008-10-28(B8).
- [17] 徐 杰. 宅基地置换进程中沪郊农民消费生活考察与分析——以奉贤区庄行镇为个案[D]. 成都:西南财经大学,2006.
- [18] 上海市奉贤区庄行镇新叶村土地整治规划及可行性研究报告[R]. 上海市地质调查研究院,2011.
- [19] 窦敬丽,张军连,张凤荣,等. 农村居民点整理生态效益评估[J]. 中国国土资源经济,2008,21(5):38-40.
- [20] 张正芬. 上海郊区农村居民点拆并和整理的实践与评价[D]. 上海:同济大学,2008.