

GYORSAN NÖVEKVŐ VÁROSOK: A LAKÁSOK MEGFIZETHETŐSÉGÉNEK ÉS A MUNKAHELYEK MEGKÖZELÍTHETŐSÉGÉNEK PROBLÉMÁI

Mit tanulhatnak európai városok a kínai városfejlődési dilemmákból?

Újévi fotó esszé Tosics Ivántól

tosics@mri.hu

2016. január 1.

Shenzhen a kínai gazdasági és városfejlesztési reform prototípusa: ezt a Hong Kong-al határos, Guangdong tartományban fekvő kis halászfalut jelölte ki Kína vezetője, Teng Hsziao-Ping 1980-ban az ország első különleges gazdasági övezetének. 35 év alatt Shenzhen a világ egyik igazi mega-városává vált 10 millió lakosával (nem hivatalos becslések szerint a lakossága valójában 14 milliós). Ez közvetlen következménye annak, hogy Shenzhen az első hely Kínában, ahol támogatták a kapitalista gazdasági átalakulást a reform és nyitás politikája keretében.

A városba látogatók (már akik el merik hagyni a fő sugárútakat, a leginkább látogatott bevásárló és turisztikai területeket) valami furcsát fedezhetnek fel: a város két különböző arcát. Felülről így néz ki ez a különbség:



1. kép Városi falu, Shenzhen, China

Forrás: Cane Jason <https://canejason.wordpress.com/2014/03/26/urban-village-shenzhen-china/>



2. kép Fuxin Városi Falu felülről, Shenzhen, 2011 © John Joseph Burns

Forrás: <http://www.mascontext.com/tag/shenzhen/>

A képek relatíve magas soklakásos házakat mutatnak, amelyek nagy sűrűségben épültek és új felhőkarcolókkal vannak körülvéve. A sűrű és régebbi építésű (de valójában 30 évnél nem idősebb) épületek alkotják Shenzhen 'Városi falvait' ('Urban village').

A városi falvak kialakulásának gyökerei és története

A kétféle terület furcsa kontrasztjának története a nagyon specifikus kínai földtulajdoni szabályozásra vezethető vissza. „Míg a teljes városi földterület az államé, és ezek a területek bérbeadhatók fizetség ellenében, a falusi területek ingyenesen a faluközösségekhez kerültek ... A falusi földterület kollektív tulajdonjoga nem engedi meg a föld másnak való elidegenítését, mint az államnak. A falusi területen belül egy ház felépítése azonban a falusi családot de facto háztulajdonossá tette, korlátlan jogokkal... „ (Hao et al, 2012)

Kína városi falvai (kínaiul *chengzhongcun*) „... a városi terjeszkedés földszerzési folyamatában jöttek létre, amikor a városok melletti falvak mezőgazdasági területei az állam által kisajátításra kerültek, míg a falvak lakóterületeit az őslakó falusiak megtarthatták ... Ez a megoldás lehetővé tette, hogy az állam elkerülje az őslakó falusiak költséges és hosszadalmas kártalanítását és elköltöztetését. A meghagyott falusi lakóterületeket körülveszik az újonnan épülő városi házak, ezzel lehatárolva a városi falvakat.” (Hao et al, 2012)

„Ahogyan Shenzhen fejlődött, úgy szippantotta be a környező mezőgazdasági területeket, hogy azokon városi fejlesztések történhessenek. A mezőgazdasági területek kötelezően kerültek kisajátításra és ezáltal az őslakó falusiakat megfosztották megélhetésük forrásától. Az egyetlen, ami maradt nekik, az a közös tulajdonban lévő falusi lakóterület, amelyen laktak és amelyet körülölelt a városi fejlődés.” (Burns, 2011)

„Mindezzel egyidőben a nagymértékű faluról városba áramlás hatalmas keresletet teremt az olcsó és megközelíthető helyeken fekvő városi lakások iránt. Ezt a keresletet a városi falvak őslakói új lakások építésével elégíthetik ki, amelyeket ők építenek és adnak bérbe a városokba áramlóknak. Ez a folyamat állami segítség nélkül virágzó olcsó-lakás piac kialakulásához vezet a városi falvakban.” (Hao et al, 2012)

„... a városi falvak őslakói hasznot húzhatnak területük kíváló fekvéséből és ezt kihasználhatják nagyon profitábilis lakásbérbeadásra a városba most felköltöző falusiak számára. Miután a városi falvakban történő új fejlesztéseket nem korlátozzák városi tervezési előírások, a falusi őslakosok (földtulajdonosok) megtehetik, hogy szubstandard lakásokat és szolgáltatásokat építsenek. Ez nem csak azért előnyös, mert jelentősen csökkenti az építés és fenntartás költségeit, hanem azért is, mert lehetővé teszi lakások gyors és nagytömegű építését a hatalmas kereslet kielégítésére.” (Hao et al, 2012)

Ebben a folyamatban a korábbi falvak fokozatosan nagyon sűrűn beépített szomszédságokká válnak: minden üres területet felhasználnak lakóházak építésére, az utcákat beszűkítik, a tradicionális alacsony házakat lebontják és helyükre betonból sokszintes lakóházakat építenek. A terület maximális kihasználásán kívül az épületek magasságát is maximalizálják, legtöbbször nyolc szint körülire (mivel nincs lift).

Shenzhen-ben ma 320 városi falu van „... ezek egyenesen oszlanak el a város teljes területén és hozzávetőlegesen a 14 milliós lakosság fele ezekben lakik.” (Hao et al, 2012)

A városi falvak 'belülről': Baishizhou



3. kép Baishizhou városi falu (Tosics Iván fotói)

Baishizhou jó fekvésű városi falu (a különleges gazdasági övezeten belül), közvetlen metrókapcsolattal. A két kép a városi falvak tipikus „kézfogásos építészetét” (“hand-shake architecture”) mutatja, azt, hogy a szemben lévő ablakokon kikönyöklő szomszédok könnyen kezét tudnak rázni egymással, olyan közel vannak egymáshoz a házak.

2012-ben Shenzhen kormánya és a Lujing Developers fejlesztő cég együtt jelentették be Baishizhou teljes lebontását és központi fekvésű luxus lakóterületté való fejlesztését. Mindennek 2015 októberében még semmi jele sem volt és a városi falu élte a szokásos életét, amelyet a következő képek is illusztrálnak.



4. kép Baishizhou városi falu (Tosics Iván fotói)

A városi falvakban nem könnyű az élet, az infrastruktúra szegényes (szervezett szemét elszállítás például nincsen). A lakosság nagy többségének nincs városi jogosultsága ('urban hukou'), amelynek hiányában nem férhetnek hozzá a szubvencionált városi szolgáltatásokhoz, mint pl. lakástámogatások, egészségügy, oktatás. Nem csoda, hogy a lakosság többsége „... fiatal és egyedülálló, munka-intenzív szektorokban dolgozik, mint ipar, építőipar, szolgáltatások. Számukra egy szoba a városi falvak egyikében, közel a munkalehetőségekhez, a legtöbb, amit meg tudnak fizetni és amit el is tudnak érni.” (Hao et al, 2012).



5. kép Baishizhou városi falu (Tosics Iván fotói)

A városi falvakban az utcai élet nagyon élénk, a földszinti részek tele vannak üzletekkel és műhelyekkel. Tipikus eset például az, hogy amikor egyetemisták beköltöznek a városi kollégiumukba vagy megosztottan használt bérelt lakásaikba, azonnal felkeresik a legközelebbi városi falut, ahol a mindennapi élethez szükséges bútorokat és egyéb eszközöket egymáshoz közeli helyekről gyorsan és nagyon olcsón meg tudják venni.



6. kép Baishizhou városi falu (Tosics Iván fotói)

A városi falvakban nagyon élénk a lakás-bérletek piaca: hatalmas hirdetőtáblákon rengeteg hirdetmény ajánl különböző nagyságú és adottságú lakásokat a város egyéb területeihez képest nagyon olcsón bérletre.

A város falvak eltüntetésé: Dachong esete



Kép 7. Dachong falu, Shenzhen egyik legnagyobb városi falva, 2011-ben került lebontásra – csak néhány “köröm-házat” hagyva maga után (cc) dcmaster/Flickr Forrás: AI, 2014

5

„Annak ellenére, hogy a városi falvaknak fontos szerepük van és mindent megtesznek a formalizálás érdekében, a helyi kormányzatnak továbbra is alapvetően negatív a véleménye ezekről, azt állítva, hogy fizikai és szociális problémák melegágyai és hogy jelenlétük lenyomja a telekértéket a szomszédos területeken is ... ennek megfelelően sok nagyvárosban a helyi politika a 'városi falvak problémájának' megoldására törekszik ezek teljes lebontásával és a terület normál városi környezetté való átépítésével.” (Hao et al, 2012)

„2011-ben bulldózerek tüntették el szinte teljesen Dachong városi falut, lebontva több mint 1 millió négyzetméternyi lakásterületet, kilakoltatva mintegy 70 ezer lakost, amelyek legtöbbször falusi területekről felköltözött migráns volt. Ebben az „évtized városi feljavításának” nevezett projektben egy élő és mozgalmas városi közösség került felszámolásra, nem hagyva maga után semmit, csak törmelékhalmozatokat. ... a Shenzhen különleges gazdasági övezeten belüli területet már korábban is kiemelt ingatlanfejlesztési beruházási helyszínnek szemelték ki, amikor már hatalmas fejlesztések vették körül. A fejlesztők és a helyi kormány a városi falut a további fejlődés akadályának és egyben üzleti lehetőségnek is tekintették. Néhány falusi őslakos család megtagadta a tulajdonjogának az átruházását, de miután a helyi kormány elfogadta a kisajátítási rendeletet, a maradék házakat is gyorsan lebontották. A tulajdonjogot átadó családok RMB 100 milliókkal lettek gazdagabbak (1 RMB = 0,14 eur), a korábbi őslakos falusiakat az úrgazdagok táborába emelve, sokukat egyenesen milliommossokká téve.” (AI, 2014)

Itt meg kell jegyezni, hogy a kisajátítási folyamatban csak az eredeti falusi őslakosok kerültek kompenzálásra, csak ők gazdagodtak meg, a városi falvak lakosságának döntő többségét kitevő migránsok semmit se kaptak, minden egyéb feltétel nélkül kilakoltatásra kerültek.



Kép 8. A korábbi Dachong városi falu területe 2015-ben (Tosics Iván fotói)

Amikor 2015-ben meglátogattam azt a területet, ahol 2011-ig Dachong városi falu volt, egy dinamikus építési területet találtam, elárasztva beton-mixerekkel és hatalmas darukkal. Nagyon rossz volt a levegő. A második fotó háttérében álló magas sárga épületek egy megfizethető lakásprojekt részei, az épületen hatalmas feliratok üdvözölték a visszaköltözőket, azaz azokat, akik 10 éve kilakoltatásra kerültek, és most itt lakást szerezhettek. A kerítés bal végén egy furcsa hirdetésen egy pad látható hatalmas zöldterületen: pedig pont ez az ami most is (és előtte is) teljesen hiányzott a környékről ...

Mi lehetne az alternatívája a városi falvak eltüntetésének?

Annak ellenére, hogy a bűnözési mutatók a városi falvakban magasabbak, mint a város többi részében „... a városi falvakban erős a közösségi összetartás érzete. A kézfogásos építészet és a rövid távolságok fenntartják ezt az érzést a szomszédságban. Ez a közösségi érzés sajnos hiányzik a legtöbb körbekerített új városi magasházból, amelyek körülveszik ezeket a városi falvakat.” (Zhou, 2014)

„... a városi falvak alapvetően forgalmas olcsó-lakás piacot jelentenek ... a falusi területekről városokba költöző migránsok számára valójában kizárólag a városi falvakban található megfizethető lakhatási lehetőségek ... emellett a városi falvak biztosítják a földjüktől megfosztott falusi őslakosok megélhetési lehetőségét is lakás-bérbeadóként, átalakítva társadalmi státuszukat és kialakítva a városi hatóságok által megkívánt intézményi struktúrákat.” (Hao et al, 2012)

„A lebontás helyett Kína városi falvait lehetne úgy kezelni, mint néhány nyugati országban a történeti (falusi) városrészeket, beintegrálva a város-szerkezetbe, mint például Gràcia Barcelonában, vagy West Village New York City-ben. Ezeknek a területeknek a szabálytalan és sűrű utcaszerkezete üdítő változatosság az egyébként szabályos városszerkezetben és a kis telkek jó lehetőséget kínálnak a kisvállalkozásoknak. Mint minden városban, a házak épülnek és átépülnek, a hosszú távú identitást az utcák, közterületek adják meg, amelyeket be lehet integrálni a város fejlődésébe. (Al, 2014)

„Mi történne, ha Shenzhen elveszítené az összes városi falvát? ... Növekvő nyomás a tömegközlekedésen, növekvő szolgáltatási árak, növekvő lakbérek, csökkenő lehetőségek a vidékről való felköltözésre. De a legfontosabb a társadalmi közösség elvesztése lenne. A városi falvak társadalmi szerepe és értéke sokkal nagyobb a fizikai kontextusnál ... ha ezek mind eltűnnének, Shenzhen nagy krízist élne át saját működésében.” Vannak persze ennél optimistább vélemények is. „A telek-tulajdon és a jogi helyzet komplexitása befolyásolja a Shenzhen-i helyi kormányzatot, amelyet sokan a többi városi kormánytól progresszívebbnek és lakosság-orientáltabbnak tartanak. A városi falvakat nem lehet kitörölni a térképről anélkül, hogy az őslakos falusi földtulajdonosokkal foglalkozzanak, és ez megváltoztatta a helyi kormányzat működési kultúráját, az erőtől a tárgyalások, egyeztetések irányába. És ahogyan Shenzhen gazdagabbá és megállapodottabbá vált, úgy finomodott döntéshozók felfogása a városi növekedésről. 'A helyi kormány a városi falvak eltüntetéséről beszélt ... utána jött az átépítés gondolata, most pedig a felújítás, renoválás.' A renoválás jobban hangzik: a városi falvak már most jól működnek, inkább festéket kívánnának, semmint bulldózereket.” (DeWolf, 2014)

A városi falvak esetleges felújítása egy óvatosan és fokozatosan végrehajtott folyamat kell legyen, beleértve a közterületek és a városi szolgáltatások feljavítását. Szükséges a lakók tulajdoni jogainak és státuszának feltárása és stabilizálása is, és nem kizárólag csak a városi falvak őslakóinak, hanem a migránsok tekintetében is.

Konklúzió: a 'városi falvak' potenciális szerepe növekvő városokban

A Shenzhen-i városi falvak története egy olyan folyamatot tükröz, amelyben a gyors urbanizáció által keltett városi terület-érték növekedésnek legalább egy részét a városi falvak őslakói tudták megszerezni. A folyamat eredményeként a falvak területe egyre sűrűbb városi lakónegyedé alakul

át, alacsony minőségű és olcsó lakásokkal, amelyek kulcsfontosságú szerepet töltenek be a növekedő város gazdaságában és lakásrendszerében: lehetővé teszik, hogy a falusi területekről beköltöző migránsok a városközpont közelében lakhassanak, ahonnan elérhetik a relatíve jobb álláslehetőségeket (a perifériális területekről ez nehezebben megy, mivel a tömegközlekedés ára a megtett út hosszától függ és a csúcsforgalmi időszakokban a tömegközlekedés nagyon zsúfolt). A városi falvak tehát nagyon fontosak a nagyváros működése szempontjából, egyáltalán nem tekinthetők szlömöknek vagy gettóknak.

Azok a politikusok és hivatalnokok, akik el akarják tüntetni a városi falvakat az itteni alacsonyabb életminőségre szoktak hivatkozni. Valójában azonban más van a szándékaik mögött: ki akarják söpörni az alacsony jövedelmű rétegeket a város központi területeiről, magasabb jövedelműeket vonzva a helyükre. Részesedni akarnak továbbá a városi terület értéknövekedéséből, amelyet a felső piaci szegmensbe tartozó felhőkarcolókkal való beépítés eredményez. Amikor azt hangsúlyozzák, hogy az alacsony értékű, 'elavult' beépítést fel kell váltani magas minőségűvel, csak arról feledkeznek el, hogy milyen fontos a város gazdasága számára, hogy legyen központi elhelyezkedésű olcsó lakásállomány, ahonnan a munkalehetőségek könnyen elérhetők.

Mindezen szempontok alapján a városi falvak felújítása a teljes bontással szemben valóságos alternatívává kell váljon. A felújítás persze a központi területek értéknövekedésének újfajta elosztását kell jelentse az őslakosok, a jelenlegi (migráns) népesség, a fejlesztők és a város kormányzat között.

Mi az európai relevanciája ennek a történetnek?

Első pillantásra nehéz látni az európai relevanciát, hiszen az európai városokban – többek között a telek-tulajdonlás teljesen eltérő szabályozása miatt – nem léteznek hasonló fejlődési fázisokon átesett városi falvak. Ezen túlmenően a városfejlesztés dinamikája is jelentősen különbözik.

A dinamikus növekvő európai nagyvárosokban is állandóan felmerül azonban a kérdés, hogy hova kell a növekedést irányítani? Sok olyan eset ismert, amelyek felfogásukban hasonlóak Dachong városi falu esetéhez: a legegyszerűbbnek és legprofitálisabbnak az tűnik, hogy az 'alulhasznosított' és 'elavult' városközpontokhoz közeli régebbi lakóterületek teljes átépítésre kerüljenek.

Ha a Shenzhen-i városi falvak helyére a leromló, városközpontokhoz közeli régi lakóterületeket tesszük, máris felismerhető a hasonlóság. Az ilyen lakóterületek alacsony lakbérű övezetként fontos szerepet töltenek be az európai városok lakáspiacán, lehetővé téve szegényebb emberek számára a megfizethető lakhatást olyan központi területeken, ahonnan a munkahelyek könnyen elérhetőek. Az ilyen területek teljes (bontásos) átépítése hasonló problémákat eredményezne, mint a városi falvak megszüntetése Shenzhenben.

A teljes bontásos átépítés motivációját a magasabb jövedelmű jövőbeli lakóktól beszédhető nagyobb adóbevételek, illetve a fejlesztőktől kapható pénzek jelentik. Ezek optimalizálása helyett az európai városokban is komolyan át kell gondolni az alternatívákat: az alacsony lakbérű övezetek megtartása és lassú feljavítása (amennyiben a spekuláció, azaz befektetők általi felvásárlás elkerülhető) nagyon fontos a városi fejlődés egyensúlyainak megtartása érdekében.

A dinamikus növekvő városoknak persze mindig több alternatívájuk is van. A most tárgyalt fejlődési út mellett egy másik potenciális stratégia a Közlekedés Orientált Fejlesztés (Transit Oriented Development, TOD) elvének alkalmazása, melynek szellemében a megfizethető lakásokat új lakásépítés formájában tömegközlekedés által jól feltárt (akár városkörnyéki) helyeken kell biztosítani. Egy érdekes példa e stratégia alkalmazására a Shenzhenhez nagyon közel fekvő Hong Kong. A Hong Kong-i új városok esetének leírására és elemzésére ld az alábbi blogot:

<http://www.blog.urbact.eu/2015/12/dense-suburban-new-towns-solution-for-high-growth-urban-areas/>

Hivatkozások

Al, Stefan 2014: The Massive Death of China's Urban Villages.

<http://www.metropolitiques.eu/The-Massive-Death-of-China-s-Urban.html>

Burns, John Joseph 2011: The Chengzhongcun. Urban Traces of the Village.

<http://www.mascontext.com/tag/shenzhen/>

DeWolf, Christopher: The Biggest Country Village in the World. December 27th, 2014

<http://www.urbanphoto.net/blog/2014/12/27/the-biggest-country-village-in-the-world/>

Hao, Pu – Geertman, Stan – Hooimeijer, Pieter – Sliuzas, Richard 2012: Spatial Analyses of the Urban Village Development Process in Shenzhen, China.

<http://onlinelibrary.wiley.com/enhanced/doi/10.1111/j.1468-2427.2012.01109.x/>

Zhou, Ximin 2014: A Look Inside Baishizhou and the Urban Villages of Shenzhen, China. Posted In Architecture, Shenzhen.

<http://untappedcities.com/2014/08/01/a-look-inside-baishizhou-and-the-urban-villages-of-shenzhen-china/>

A szerző köszönetét fejezi ki Wu Dunxu és Wang Kun PhD diákoknak (Hong Kong University, Prof. He Shenjing), akik idejükkal és szakértelmükkel nagyban hozzájárultak ahhoz, hogy a Shenzhen-i esetet megismerhessem.