

CHENGSHI JINGYING

丁国炎◎著

城市经营

——实践与思考



江苏出版社
JIANGSU PUBLISHING HOUSE

CHENGSHI JINGYING

丁国炎◎著

城市经营

——实践与思考

邵善泽题

图书在版编目 (C I P) 数据

城市经营：实践与思考/丁国炎著. —厦门：鹭江出版社，2008. 10

ISBN 978-7-80671-990-9

I. 城… II. 丁… III. 城市经济—经济管理—研究—
国 IV. F299. 23

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 167921 -

城 市 经 营

——实践与思考

丁国炎 著

*

鹭江出版社出版、发行

(厦门市湖明路 22 号 邮编：361004)

福州千帆印刷有限公司印刷

(福州市南平东路 86 号金城投资区新店楼 邮编：350012)

开本 787×1092 1/16 17.5 印张 4 插页 290 千字

2008 年 10 月第 1 版

2008 年 10 月第 1 版印刷

ISBN 978—7—80671—990—9

I · 209 定价：36.00 元

如有发现印装质量问题请寄承印厂调换



序

一个国家基本是由城市与乡（农）村组成。城市是一个空间地理概念，它涵盖行政领域、地方政府所在地、人口规模和经济发展状态。我国现有建制市 660 个，其中直辖市 4 个，副省级市（含中央计划单列市）15 个，地级市 260 个，县级市 381 个。因区位不同，建制市又有沿海、沿江、内地、周边城市之分。城市的地方政府履行社会管理职能和经济管理职能，肩负着实行市场经济与宏观调控任务，负责经济、社会、科技、教育、卫生等方面的建设与管理。城市，特别是大中城市是国家非常重要的财富，是国家总实力与竞争力的主要反映，代表着国家的政治、经济、科技、文化、卫生等方面的水平。厦门市位于福建省东南，是我国最早创建的四个经济特区之一，沿海港口城市，台湾海峡西岸中心城市，风景秀丽，经济繁荣，交通便捷，人才荟萃，科技、教育、文化、卫生、体育事业蒸蒸日上，她荣获中国乃至世界的优秀绿化、卫生、旅游、人居环境城市等一系列荣誉称号。厦门以环境优美、温馨宜居、社会文明享誉海内外。

如何领导管理城市？如何发展城市经济、科技、教育、文化与社会事业？这是一个十分重要的政治、经济、社会、科学、文化的理论与实践课题。有的同志认为，在市场经济条件下，政府要树立“经营城市”理念，有的同志不同意，认为政府主要任务在于领导、管理与建设城市，不能直接经营城市。争论还在继续，在社会主义市场经济条件下，如何提升城市的综合竞争能力，如何转变经济发展方式，如何形成良好的机制，还需要不断地探索。

摆在我桌面上有一本《城市经营——实践与思考》的书稿，我怀着兴奋心情，拜读了这部书稿。书稿的作者明确主张，要用“经营城市”的观点来建设、管理、发展城市，要顺应市场经济规律，加快城市发展方式的转变，实现全面协调可持续地发展。作者结合

工作的实践，将平时积累的工作心得体会，撰写书稿，分为十个章节，约有二十余万字，论述了“经营城市”的观点。

我认为本书有以下三个特点：

第一，理论上有所创新。作者在书中明确提出“经营城市”的主体思想，认为“城市需要经营”，阐述了城市的时代特征、价值取向、思维模式与策略营销等观点。认为经营城市不能片面理解为开发房地产和拍卖土地，而是经营城市的有形资产和无形资产，充分利用自然资源和文化资源，提升城市综合竞争力，防范城市经济安全等等。观点鲜明，理论创新。

第二，初步构建“经营城市”的架构。主要包括：经营城市是历史的必然选择，城市资源的利用要科学合理，经营城市应珍惜每次机会，必须重视产业结构不断优化，在资本运作中不断提高效率，在优化重组中造就骨干企业，在调整中有效改善社会保障，高度重视非物质生产的发展，关注城市建设成本支出以及不断反思才能提升经营水平等十个方面观点。这些观点彼此联系，环环相扣，自成体系，有助于“城市经济学”与“城市财政学”的研究与发展。

第三，理论与实际结合紧密。作者具有丰富的阅历、独特的观点、新颖的理念和扎实的理论基础。作者长期从事经济工作，善于实际运作。他立足于厦门实践，服务于厦门建设，把八年在位的工作实践与经验结合，加以归纳、整理，并上升为理论认识，理论密切联系实际，有血有肉，有的放矢，材料翔实，充分反映了厦门城市建设发展的巨大成就与有用经验，内容充实。

我认为，《城市经营——实践与思考》是一本值得阅读与研究的好书，从中可以得到有益的启迪。我相信，本书的出版，对于厦门市的进一步发展乃至全国城市建设都会有促进作用，也是我们纪念改革开放三十周年的一份礼物。

乐为序。

邓子基

2008年5月于厦门大学

前言

资产经营、资本运作是企业普遍使用的经营策略，也是市场经济的基本运作方式，并得到了社会普遍的肯定和认同。20世纪90年代初期，在邓小平同志“南巡讲话”的精神鼓舞之下，新加坡著名华商黄鸿年先生把国际流行的资本运作模式带到国内，巧妙地利用香港的股市建立了集资平台，筹集企业改造的资金，对国有企业进行分类整合、整体盘活，把国有资产带进了香港的股市，融入了世界资本市场，开创了国内企业资产经营的先河。从那以后，企业的资产经营、资本运作在国内迅速地得到运用。实际上，城市类似结构相对复杂、功能较为繁多的企业集团，从表面上看，城市要比企业复杂，事实上，城市经营与企业经营原理是一致的，只是手法、策略的差异。在市场经济条件下，城市之间存在着竞争，竞争的本质是效率的比较，凡是竞争的领域必然遵循市场的规律，必然运用市场的机制，企业是如此，城市也是如此。企业的资产需要盘整，可以产生较大的效益，城市的资源经过运作，也同样产生效益。把企业经营理念引入城市工作，是发展市场经济的必然趋势，也是转变城市工作方式的需要。

发展社会主义市场经济是改革开放的取向，党的十四届五中全会提出了“实现两个根本性的转变”，管理体制要从计划经济向市场经济转变，增长方式要从粗放型向集约型转变。党的十七大的工作报告，进一步地提出了转变经济发展方式，不断完善社会主义市场经济体制。在社会主义市场经济条件下，城市工作方式需要适应新的历史要求，进行必要的改革和创新。传统的计划管理毕竟有八十年的历史，其影响是极为深刻的，在人们的思想上打上了难于消除的烙印。要消除旧体制的影响，改变传统的思维方式，需要认真总

结改革开放三十年的社会实践，提炼出新的发展理念，探索新的发展模式，通过付诸实践而不断完善。过去三十年的改革开放也有过失误和疏漏，科学技术日新月异，社会变革层出不穷，个人的聪明才智已难以破解所有的难题，失误的出现是无法避免的事实，任何改革创新都有局限性和负作用，不能求全责备，滚滚向前的历史车轮，车轮上总是拖泥带水，但它毕竟还在前进。没有改革开放就没有今日的辉煌，人们不能过于苛求完美，只要历史还是沿着前进的方向，就应该鼓励改革、鼓励创新，改革创新要成为城市发展的主旋律，成为社会进步的最强音。然而，人们也要善于总结失误的教训，从中得到有益的启迪，避免重蹈覆辙。当城市又站在新的历史起点，再次面临着挑战和机遇并存的重大选择，必然要再强调思想的继续解放，也意味着新一轮改革开放即将开始。在重要的历史转折前夕，经验和教训的借鉴尤为重要，前车之鉴、后事之师，历史经验和教训的总结和剖析，可以提升为人们普遍接受的理念。

对我来讲，城市需要经营的理念也是逐渐形成，无论到国外城市的考察，还是在国内城市的调研，他人的成就总给予许多有益的启迪，也从貌似平静的表面中感受到一种强烈的信号，别人正在精心经营自己的城市，正在虎视眈眈地瞪着全球的资源 and 市场。从自己职业的敏感和思维的灵感，也强烈地意识到，经济发展方式要改变，城市工作方式也要顺应历史潮流而进行相应的转变，在市场经济条件下，在计划经济时代形成的城市工作方式已经失去赖以生存的条件，无法在新的历史时期再延续下去，引入经营的理念可能是促进新的城市工作方式转变的催化剂，而近几年的工作变迁和形势变化印证了自己的想法和判断。

20 世纪最后一个春节前夕，忽然奉命赶往香港处理福建省驻香港企业的债务。经过“亚洲金融风暴”的香港，失去了往日的繁华，人们仍然继续奔忙着，在商家、银行之间穿梭着，没完没了的电话，议论的多半是与金融相关的事。金融服务扶持了不少的著名企业家，而金融风暴也埋葬许多知名的企业。从众多银行家的谈吐中，明明

白白地告诉你，金融是城市的血脉，金融风险危及城市经济安全，千千万万多留心。

又是千禧之年的春节前夕，被指派赴厦门市政府任职，接手城市的工业、交通工作。特殊时期的城市气氛比较凝重，尽管城市还是那么漂亮，环境还是那么优美，此时此刻的工作也就没有那么轻松了。在千头万绪之中，还是从国有企业改革与发展入手。经过“亚洲金融风暴”之后的国内企业也是深受其害。以最快的速度处理了无法再生的企业，以最大的力度支持具有前途的企业，以工厂云集而著名的厦禾路在短短时间内再也看不到工厂，听不到机器的轰鸣声，该关闭的企业关闭了，该转行的企业转行了，该搬迁的企业搬迁了。厦禾路的工厂没有了，在岛外的灌口镇、西柯镇却崛起了工业新城，企业的规模扩大了，技术装备水平提高了，城市的竞争力增强了。异地搬迁的实践使人感悟到，城市资产需要盘整，盘整可以盘活城市。

事隔两年的春节前夕，又接手城市的财政、计划工作，此时，“亚洲金融风暴”刚刚结束不久，需要加快经济建设的步伐，迅速复苏经济，使城市能再度重新崛起，拂去人们心头的阴影。发展是头等大事，资金筹集是重中之重，按传统的办法，要么增加债务，要么出卖土地。除此之外，能否再另辟蹊径，闯出新的路子是需要认真考虑的问题。运用市场机制进行城市的经营，调动所有的城市资源服务于城市的发展，发掘城市资源潜在的优势，增强城市的综合实力值得探索。厦门经济特区最好的政策是可以先行先试，先行先试或许可以试出一条路子。抱着试试看的想法，进行了学校、医院的资源重组和再度利用的实践，虽然付出不大的代价，却是一举解决了社会事业的历史欠债，实现少量增量投入调动大量存量资产产出，推动经济社会协调发展，其效果之好完全出乎人们的预想之外。

历史的经验和教训是最好的财富，然而，经历并不是所有的人都是相同的。不可能要求人们都站在同样的高度看待问题，观念总是在碰撞之中成熟的，制度总是在改革之中完善的。经营城市理念

的提出，曾一度引起议论，这里有理解的问题，也有实践偏差的问题。经营企业是使资本的效益最大化，经营城市是使资源的效率最大化。经营城市本身与服务的公益性无关，公益性的服务同样存在资源利用效率的问题。议论不需要花成本，而决策需要付出代价。偶然的时机萌发写作的念头，把这几年的心得体会整理出来，重申经营城市的理念，让同行们分享成功的经验和吸取失败的教训，尽可能少付点代价。尽管文笔的拙笨，推论的缺陷，谬误在所难免，由于时间跨度较长，引用的数据也有差异，但提供的是史实和真诚。“李杜诗篇万口传，至今已觉不新鲜。江山代有才人出，各领风骚数百年。”这是清代著名学者赵翼的杰作，阐明了任何人与事，都有当时的历史背景，也有局限性，所做事的对与错，要用历史唯物主义的辩证观点分析，至于您要从中汲取那些有用的东西，只能由您自己把握，作者只是谈了自己的观点罢了。

尊敬的邓子基教授，是我国著名的财政专家，学界的泰斗，不顾年事已高，特为本书写了序言。尊敬的邵华泽社长，是我国著名的老报人、书法家，欣然为本书题写书名，厦门国家会计学院院长邓力平教授、泉州人大常委会秘书长王仁山先生也给予指导和鼓励，特此表示由衷的感谢和敬意。

在写作过程中，得到了厦门市有关部门和企业的领导、相关项目的负责人和技术人员提供了大量的文字资料和图片，有些资料直接引用在本书，家人和好友大力的支持和帮助，特此表示衷心的感谢。

这就是我献给改革开放三十周年的一份纪念。并以此感谢长期关心和支持我工作的领导、同事和朋友们！

作者

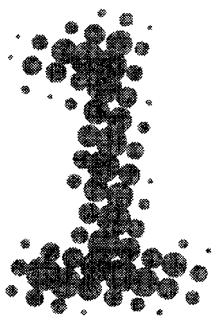
2008年8月于厦门

目 录

序	001
前言	001
第一篇 经营城市是历史的必然选择	001
一、人类社会造就了城市	001
二、城市创造了社会文明	005
三、经营城市理念的提出	008
四、城市竞争的基本要义	013
五、经营城市关键是策划	017
六、城市营销和经营团队	020
第二篇 城市资源开发利用的合理性	024
一、城市自然资源不可多得	024
二、城市资源要素应合理配置	027
三、城市历史资源应深度开发	031
四、城市地理资源要巧妙运用	034
五、城市空间资源应合理使用	038
六、城市设施附加值应当发掘	042
第三篇 城市发展机遇的分析与判断	048
一、逆境本身就是一种机会	048
二、潜在机会不可掉以轻心	051
三、加入 WTO 后的机遇选择	053
四、环球航线调整带来的机遇	058
五、五年发展规划编制和研究	061
六、发展规划的战略机遇分析	065
七、产业结构调整时机判断	068
八、经济发展对策的适时调整	073
第四篇 产业结构的不断调整和优化	078

一、产业结构优化造就比较优势·····	078
二、调整比重增强中心城市特性·····	080
三、旅游业态的转型构造城市特色·····	086
四、发展现代物流业促进结构优化·····	090
五、运用信息化提高城市运行效率·····	093
六、以创新的思路突破“三农”瓶颈·····	097
七、以科技的创新催化产业升级·····	103
第五篇 国有资本的运作和风险控制 ·····	107
一、“有进有退”优化国有资本的布局 ·····	107
二、“综合配套”降低布局调整的风险 ·····	110
三、“承上启下”规范投资机构的运作 ·····	113
四、“强化监督”确保资产管理的到位 ·····	118
五、“借鉴惯例”推动境内外债务重组 ·····	121
六、“以少调多”促进存量资产的盘整 ·····	125
第六篇 重组经营要素造就骨干企业 ·····	130
一、脱胎换骨改造促进国有企业转变机制·····	130
二、整顿归并重组促使本土企业增强优势·····	134
三、企业资产置换促进经营要素合理布局·····	137
四、拓展海外市场促使汽车企业健身强骨·····	141
五、以诚相待尽力扶持外资企业扎根发展·····	146
六、走出去闯市场使本土企业经风雨见世面·····	151
第七篇 注重社会保障的改革和完善 ·····	156
一、有效的社会保障需要正确的政策导向·····	156
二、政策研究和制定必须保持冷静和清醒·····	159
三、现有的社会保障体制要继续深化改革·····	164
四、“香港模式”的启示催生的住房新政 ·····	168
五、提升市民整体素质需要发展社会事业·····	175
六、改善农村社会保障关键还在加大投入·····	178
第八篇 高度重视非物质生产的发展 ·····	183
一、发展非物质生产需要制度创新·····	183
二、改善教育卫生服务出路在改革·····	187

三、以新的思维推动城市教育的改革·····	190
四、应当重视发展实用性的高等教育·····	198
五、积极发挥闽南文化的比较优势·····	205
第九篇 有效控制城市建设的成本 ·····	210
一、借鉴国际惯例整顿规范建筑市场·····	210
二、城市建设过程中的成本分析与控制·····	217
三、从文化艺术中心建设所得到的启示·····	220
四、厦门软件园建设带来的思考·····	225
五、集美大桥建设所得到的启迪·····	231
六、重视旧城改造中原建筑物的利用·····	235
第十篇 经营城市理念须反思和提升 ·····	240
一、我们仍然处在社会主义初级阶段·····	240
二、我们需要发展社会主义市场经济·····	245
三、我们应当继续提高执政能力和水平·····	251
四、我们必须加快转变经济发展方式·····	257
五、我们还要保持经济特区先行先试·····	262
参考资料 ·····	268



第一篇 经营城市是历史的必然选择

一、人类社会造就了城市

城市是人类社会发展的产物，随着生产力的不断提高，生产关系的不断改善，商品交流逐渐频繁，交易场所陆续出现，逐步演化为集市，成为城市轮廓的朦胧和起步的初始。在《辞海》的注解中，对“城市”并没有整体性的解释，仅对“城”和“市”分别作了注解，“城”指的是具有防御性的构筑物，“市”指的是交易场所。从“城”和“市”的字义解释中可以简单概括为，城市是具有防御性和商业交换职能的居民居住区。

我国城市的形成起步较早，城市发展的历史悠久，早在殷商时代，我国就有了“筑城以卫君，造郭以守民”的建城记载，春秋战国是我国奴隶制向封建制转变的时期，春秋列国的混战迫使各国君主造郭筑城，巩固疆土。当时的城主要用于战争，抵御外来侵略者。随着手工业的出现导致人类社会的第二次劳动大分工，在手工业与商业较为密集的区域，在交通要道而商品交易繁忙的集市也慢慢地形成以手工业与商业为主的城市，这些城市的主要功能有别于以农业为主的乡村。随着原始社会的解体和奴隶社会的发展，私有制和阶级迅速形成，城市的规模和功能不断发生变化，与乡村的差别也逐步地拉开。由于贸易和运输的需要，在交通较为发达的运河流域和长江沿岸形成以物资集散的交通枢纽，出现了苏州、扬州、杭州、武汉为代表的商业城市。长期以来，封建社会的历朝历代统治者相当重视政治中心的城市建设，往往是不惜余力地耗费大量财力、物力和人力，大兴土木进行建设，其工程规模极为宏伟浩大。咸阳、西安、洛阳、北京、南京等城市都是当年历史的遗产。尽管在历代的战乱中，这些城市饱经战争的摧毁和破坏，但几经战后重建仍使多数城市得到生存和发展。秦始皇统一全国之后，建立了中央高度集中统一的政权，撤销了战败国的都城和政治中心，在全国推行具有重大影响的“郡县制”，从而奠定了我国城

市的基本格局。“郡县制”对我国的城市发展影响很大，至今，县制管理没有变化，许多县域调整不大，城市的格局依然存在。不同层次的城市经过长年的发展已成为省、市、县的政治、经济、社会生活的中心。由于我国经历无数的战争，区域的分分合合而最终实现统一，许多城市从政治中心转为经济中心，又从经济中心转为政治中心，政治和经济功能并重是我国的城市功能特色之一，而西方国家的城市多数是政治功能和经济功能分离，这点与我国的城市功能有较大的区别。

近代的工业革命推动了城市的建设和发展。科学技术的发展创造了新的生产力，工业的发展吸引了资金迅速向城市聚集，农民涌入工厂，商人涌入集市，大量的人口快速地向城市流动，迫使城市产生爆炸性的变化。工业革命使城市成为新兴产业的发源地、制造业的中心，在资源密集的地区出现了矿业城市。环球航运改变了传统的运输方式和贸易习惯，在港口发达的地区出现了贸易城市，在交通繁忙的地区出现了枢纽城市。伴随着工业革命的启蒙运动也给城市带来具有革命性的变革和崭新的思维，各种以文化、教育、旅游等特色的城市应运而生，在文化发达的地区出现了旅游城市，以高等教育为核心的大学城也脱颖而出。社会服务的发展使得城市发生重大的变迁，城市再也不是简单的具有商业交换职能的居民居住区。资源开发利用和生产组织需要促进了城市进行分工，部分城市伴随着社会服务功能的增加，形成功能齐全的综合城市。城市规模进一步扩张，行业分工进一步细化，生产的专业化程度进一步提高，市政设施进一步完善，城市成为财富的中心，也成为近代文明的象征。1765年蒸汽机的发明，交通发生革命性的变化，火车、汽车、电话、电报使城市间的距离缩短，城市与城市的交流更加频繁。欧洲的工业革命驱使欧洲各国的目光转向世界，寻找资源和市场，输出产品和文化。欧洲工业革命的成就也引起了世界各国的效仿，频繁的经济往来和文化交流加快了世界各国的城市化进程。当年欧洲列国对世界各国的武装侵略，强迫开放口岸从事经贸活动，割让土地设立租界，也强制一些国家加快城市化的进程。在工业革命带来新一轮的城市化进程中，我国沿海出现了大连、青岛、上海、厦门、香港等新兴城市。这些地方原来多数是名不见经传的小渔村，但所处的区位优势独特，有利于对外贸易和物资集散。外国人以这些地方为依托作为进入中国的桥头堡。在外国资金和技术的驱动下，这些地方快速地发展，工厂的投产吸引了大量的人口，繁忙的贸易吸引了大量的资金，城市规模迅速扩张。这些城市的建设吸收和消化了文艺复兴的思想和工业革命的成果，无论在产业水平、建筑风格、文化艺

术等方面都超越国内的传统城市，后来者居上，成为中国近代城市建设的代表作，是中国城市近代史的缩影。

城市的出现使社会生活发生了重大的变化，城市的演化推动了社会的文明。工业革命创造了巨大的生产力，吞没了周围的农村，工业厂房出现在田野上，迫使大批的农民离开土地，流入了工厂，从农田上的自由人变成生产线的奴隶，自由自在的生活受制于钢铁般的纪律，久而久之，毫无组织纪律的农民成为纪律严明的工人阶级、循规蹈矩的城市居民，城市的公共纪律、生活文明也随之建立起来。工业创造了巨额的利润，吸引了附近的资本，扩大了生产的规模，也促进了专业化分工水平的提高。工业发展所必须配备的仓储运输、生活服务、金融证券等服务行业应运而生，服务业作为城市的重要产业吸引了大量的资金。众多仓库、车站、商店、银行等服务设施的落成使城市的规模再次地扩张，功能不断地拓展。服务业的出现改变了传统集市的交易方式，改变了“小而全”的小农生产模式，建立了日渐规范的市场交易秩序，创造了城市的商业文明，实现了生产力和生产方式的提升。城市规模的扩张，人口和资本的涌入，拉动了房地产、建筑业和材料工业的发展，更新了传统的理念，新技术、新工艺、新材料得到广泛地运用，催生了许多新的理论、新的学科、新的发明，从而奠定了近代文明的基石。工业革命使城市如雨后春笋般地出现在欧洲大地，大大加快了世界城市化的进程。赋予城市建设以鲜活的灵魂，文艺复兴运动使古老的欧洲文化产生了历史的跨越，那个时代的作品成为历史的瑰宝，灿烂辉煌的文化遗产。那个时期的城市建设成就是人类社会最为宝贵的财富，也是近代文明的精华。规模的扩张给城市带来了环境卫生、市政工程、给水排水、供暖采暖、垃圾处理等一系列问题，教育、卫生、文化、体育、宗教等需求也接踵而来，大批的公共建筑应运而生，大量的城市公用事业和社会事务改变了政府的职能，政府不再简单地是地方的统治者，还必须是社会的管理者，公共事务的负责人，要为维护整个城市的运行负起责任。城市不再是传统的王公贵族可以管理的，为处理复杂的公共事务和技术难题，不仅要吸收专家进入政府，还必须听取众多市民的意见和建议。城市改变了传统政治，工业革命使欧洲的议会制度得到了完善，健全了民主制度和管理模式，促进了文化的发展，形成了新的政治文明和社会文明。

我国具有五千年的文明史，古代城市的建设和规模远超过当年的欧洲，在公元6~10世纪先后出现了隋唐长安与宋东京两个人口超过百万以上的特大城市。在城市建设、规划管理、文化艺术等方面做出了卓越的贡献，为人类留下

宝贵的遗产。漫长的封建社会使中国的城市长期处于封闭状态，无数的战争摧毁了无数的城池，毁灭了灿烂的文化。封建王朝的严厉统治和落后的封建文化拒绝了先进的技术和科学的理论，落后的生产力使城市发展十分缓慢。尤其是十九世纪中叶开始，中国长年处在战争状态，多数城市饱经战火的蹂躏，无处不是残垣断壁、污水横流。鸦片战争之后，封建社会逐渐崩溃解体，帝国主义加快对中国进行侵略，建立租界，输入资本，夺取市场，掠夺资源。国内出现了“洋务运动”、“变法维新”，开始发展近代的民族工业。在半封建半殖民地时期发展的近代城市多半接受了西方的思想和文化，采用近代技术和建筑材料，城市文明在传统文化与西方文化两者之间徘徊。

新中国建立之后，我国的城市建设进入了崭新阶段。在成功实施发展国民经济第一个五年计划期间，安排了大批工业建设项目，其中苏联援建了156个项目对城市布局、旧城改造、新区建设起了重要的作用。在这其中有大批的苏联专家来华参与和指导我国的城市规划和建设，又有大批学生、学者到苏联留学进修，全面地学习苏联的城市规划思想、建筑艺术、建筑科学和标准规范，并带回中国加以运用，从而奠定了计划经济条件下的城市发展模式，虽然这个阶段很短，但是在苏联已运用长达半个世纪的管理模式对于我国的城市建设和社会文明影响却是很大。而长达十年之久的“文化大革命”，使国家经济处于崩溃的边缘，对于城市发展无疑是一场浩劫，许多历史悠久、工艺精湛的文化遗产遭受摧毁，社会的伦理道德沦丧，城市建设停滞不前，城市设施长年失修，经济发展严重倒退，使我国城市发展失去一次良好的机会，与其他国家城市的差距被拉大。

党的十一届三中全会之后，我国全面实行改革开放，在政治上实现了“拨乱反正”，经济上摆脱了十年动乱的困境，全面走向复苏，城市建设发生了天翻地覆的变化。工业化的迅速推进，大大地加快了城市化的进程。对外实施开放的重大措施使大量的资金与技术进入国内市场，欧美、港澳、台湾、东南亚等国家和地区的城市规划理念和建筑技术不断地影响着国内的城市建设，城市建设不仅在外观造型上追求个性的新颖和奇特，开始注重建筑群体的协调、色彩的和谐。在内部的功能上也追求配置的先进和完善。伴随而来的是这些国家和地区的城市文明、文化艺术和生活方式也渗透到社会和百姓之中。人们的生活习惯和生活方式正在发生变化，正在从传统的社会走出来，正在缩小与国外的差距。可以说，这个时期是城市发展最快的时期，是中国社会走向现代文明的关键时期，国民文明程度快速提高的时期，国家综合实力增长最快的时期。