

B

广州蓝皮书®

LUE BOOK OF GUANGZHOU

中国广州城市建设 发展报告 (2008)

权威机构 · 品牌图书 · 每年新版

**ANNUAL REPORT
ON GUANGZHOU'S
URBAN CONSTRUCTION
(2008)**

主 编/舒 扬 简文豪
副主编/涂成林 杜慕菊



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

2008版



广州蓝皮书



BLUE BOOK OF GUANGZHOU

中国广州城市建设发展报告 (2008)

ANNUAL REPORT
ON GUANGZHOU'S
URBAN CONSTRUCTION
(2008)

主 编/舒 扬 简文豪
副主编/涂成林 杜慕菊



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

广州蓝皮书

中国广州城市建设发展报告(2008)

主 编 / 舒 扬 简文豪

副 主 编 / 涂成林 杜慕菊

出 版 人 / 谢寿光

总 编 辑 / 邹东涛

出 版 者 / 社会科学文献出版社

地 址 / 北京市东城区先晓胡同 10 号

邮政编码 / 100005

网 址 / <http://www.ssap.com.cn>

网站支持 / (010) 65269967

责任部门 / 皮书出版中心 (010) 85117872

电子信箱 / pishubu@ssap.cn

项目负责人 / 邓泳红

责任编辑 / 曹义恒 桂 芳

责任校对 / 陈 静 王 军

责任印制 / 岳 阳

品牌推广 / 蔡继辉

总 经 销 / 社会科学文献出版社发行部

(010) 65139961 65139963

经 销 / 各地书店

读者服务 / 市场部 (010) 65285539

排 版 / 北京中文天地文化艺术有限公司

印 刷 / 三河市尚艺印装有限公司

开 本 / 787 × 1092 毫米 1/16

印 张 / 18.5

字 数 / 310 千字

版 次 / 2008 年 9 月第 1 版

印 次 / 2008 年 9 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5097 - 0303 - 8/F · 0109

定 价 / 49.00 元 (含光盘)

本书如有破损、缺页、装订错误,

请与本社市场部联系更换



版权所有 翻印必究

图书在版编目 (CIP) 数据

中国广州城市建设发展报告 (2008) / 舒扬, 简文豪主
编. —北京: 社会科学文献出版社, 2008. 9
(广州蓝皮书)
ISBN 978-7-5097-0303-8

I. 中... II. ①舒...②简... III. 城市建设-研究报
告-广州市-2008 IV. F299.276.51

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 113108 号

法律声明

“皮书系列” (含蓝皮书、绿皮书、黄皮书) 为社会科学文献出版社按年份出版的品牌图书。社会科学文献出版社拥有该系列图书的专有出版权和网络传播权, 其 LOGO () 与“经济蓝皮书”、“社会蓝皮书”等皮书名称已在中华人民共和国工商行政管理总局商标局登记注册, 社会科学文献出版社合法拥有其商标专用权, 任何复制、模仿或以其他方式侵害 () 和“经济蓝皮书”、“社会蓝皮书”等皮书名称商标专有权及其外观设计的行为均属于侵权行为, 社会科学文献出版社将采取法律手段追究其法律责任, 维护合法权益。

欢迎社会各界人士对侵犯社会科学文献出版社上述权利的违法行为进行举报。电话: 010-65137751。

社会科学文献出版社

法律顾问: 北京市建元律师事务所



BLUE BOOK

权威 · 前沿 · 原创

广州蓝皮书编辑委员会

顾 问 朱小丹 张桂芳 方 旋 王晓玲

主 任 张广宁

副 主 任 陈如桂 卢一先 李兆宏 舒 扬 李江涛
简文豪 潘建国 赵小穗 张杰明 王 东
汤应武 蔡刚强 华同旭 陶 诚 范 旭
蒋年云

编 委 陈浩钿 刘江华 朱名宏 李芳春 谭 虹
黄冠乔 刘有贵 周成华 杜慕菊 黄平湘
董福强 谷忠鹏 陈小玲 梁加宁 陈发传
于 涛 彭 澎 涂成林 杨再高 郑成文
黄石鼎 祝宪民 尹 涛 唐碧海 欧开培
李颖亚 吴智文 童晓频

《中国广州城市建设发展报告 (2008)》

编 辑 部

主 编 舒 扬 简文豪

副 主 编 涂成林 杜慕菊

编 辑 冯秋萍 张赛飞 刘碧坚 史啸虎 易卫华
禹 静 华丹萍 游 芳

中文摘要

良好的城市空间结构和功能布局是建设现代化大都市、促进城市和谐发展的重要基础,构建和谐广州,必须构建并完善广州的城市空间结构和功能布局。近几年,广州市结合行政区域调整,以番禺、花都撤市设区为契机,确立了“南拓、北优、东进、西联”的城市发展新战略,以“山、水、城、田、海”的自然格局为基础,初步构建起多中心、组团式、网络型的城市空间结构布局 and 比较完整的城乡生态环境体系,为建设适宜创业发展和居住生活的现代化山水型生态城市确立了基本结构框架。

《中国广州城市建设发展报告(2008)》是社会科学文献出版社出版的皮书的一种,是以广州城市建设发展为主题的第二本蓝皮书,总篇幅约 25 万字(附 SSDB 光盘),参与本书撰稿的 40 多位专家、学者分别来自广州市社会科学院,广东省、广州市部分高校和广州市各相关工作部门,他们从城市规划、城市建设、城市管理、城市竞争力、公共交通等多个方面,跟踪广州城市发展的动态及热点问题,力求从多个角度对 2007 年广州城市发展的总体运行状况作全面的分析和预测,并针对存在的问题提出对策建议。本书既是一本展示广州城市发展轨迹的年度报告,也是一本汇集广州市专家、学者关于广州城市建设发展的战略性建议的学术著作。

2007 年,广州城市建设深入贯彻科学发展观,实施“南拓、北优、东进、西联、中调”战略,使得广州城市规划不断完善,国土资源管理日趋完善,城市建设稳步推进,城市环境不断优化,城市基础设施建设平稳推进,城市管理切实加强,城市改造有序展开,城市可持续发展能力进一步增强,建筑行业平稳发展,房地产业健康发展。但是,广州城市管理仍然存在一些制约与问题。

本书指出,2008 年,广州经济将保持稳定增长,基础设施更加完善,产业体系逐步完备,城市综合服务功能日趋增强,投资结构和产业结构不断优化。广州经济发展形势为广州城市建设提供了较为稳定的大环境。2008 年广州市将围

绕建设现代化大都市、构建和谐广州的总目标，进一步解放思想；加强规划引导，优化国土开发格局，完善城市功能布局；加快推进以民生和生态环境工程为重点的城市基础设施建设，提高城市可持续发展能力；进一步强化城市综合管理和建设管理，努力提高公共管理和服务水平。2008年，广州城市建设将在城市协调发展、改善民生、节能减排和环境建设工作等方面取得突破。必须继续解放思想，牢固确立与贯彻落实科学发展观和与建设“首善之区”要求相适应的广州城市现代化发展新目标、新定位。具体实施以下对策措施：①搞好城市规划，完善城市空间布局；②积极稳妥地推进城中村改造，促进城市健康发展；③改善城市管理秩序，提升城市管理水平；④抓好城市交通整治，方便市民出行；⑤搞好城市环境建设，努力提高环境质量；⑥加强建筑业管理，推动建筑业快速、健康发展。

目 录



综 论

2007 年广州城市建设管理分析与 2008 年展望

..... 广州市社会科学院课题组 / 001

城市发展战略

提升广州城市竞争力的战略研究 吕拉昌 林彰平 赵克禹 周春山 / 025

基于重要战略机遇期的广州城市发展思考 陈 勇 / 040

广州现代化大都市建设问题研究 余树华 / 053

广州建设人与自然和谐城市的推进战略 郭艳华 / 064

城市 规 划

新时期广州城市总体发展战略规划的思考

..... 戴 逢 陈建华 蔡云楠 等 / 071

行政区划调整对大都市区发展的影响

——以广州市为例 谢涤湘 / 082



广州白鹅潭经济圈发展概念规划研究

- 广州市社会科学院白鹅潭经济圈课题组 / 092
- 广州白鹅潭经济圈发展战略思考 温自强 / 117
- 鹿特丹港的发展对广州港规划建设的启示 陈 勇 / 123

城 市 管 理

广州建设现代化大都市过程中城市建设与管理问题探讨

- 周春山 谈锦钊 执笔 / 137
- 广州城市森林建设如何凸显岭南园林文化特色 郭艳华 / 152
- 国内外发展公交优先政策的经验与启示 黄石鼎 宁超乔 / 161
- 广州城中村改造的模式与建议 王 媛 朱倩琼 / 172

建筑业与房地产

广州地区房屋建筑与市政基础设施工程施工评标办法对

- 评标结果的影响 广州建设工程交易中心 / 188
- 广州市房价上升的原因及限价房政策研究 广州市统计局课题组 / 215
- 2007 年广州房价走高的根源探讨与调控措施 张立健 / 230

个 案 研 究

广州地区国有投资、私人投资建设项目招标效果对比分析研究

- 广州产权交易中心 / 245
- 广州国际名店城的发展思路 广州市社会科学院国际名店城课题组 / 269



CONTENTS

General Report

Analysis of Guangzhou's Urban Construction and Management in 2007
and Forecast in 2008

Research Group of Guangzhou Academy of Social Sciences / 001

Urban Development Stratagem

Strategic Study on Improving the Competitiveness of Guangzhou

Lu Lachang, Lin Zhangping, Zhao Keyu and Zhou Chunshan / 025

Consideration on Guangzhou's Development during Important

Strategic Opportunity Period

Chen Yong / 040

Study on Constructing Guangzhou into a Modernized Metropolis

Yu Shuhua / 053

Strategies of Constructing Harmonious Guangzhou where Man
and Nature Coexist

Guo Yanhua / 064

Urban Planning

Consideration on the Strategy Plan of Guangzhou's Comprehensive
Development in the New Period

Dai Feng, Chen Jianhua, Cai Yunnan, et al. / 071

Impact of Administrative Division Adjustment on Development
of Metropolitan Areas: A Case Study on Guangzhou

Xie Dixiang / 082



Study on the Concept Planning of Bai'etan Economic Circle in Guangzhou

Research Group of Bai'etan Economic Circle, Guangzhou Academy of Social Sciences / 092

Consideration on the Development Strategy of Bai'etan Economic Circle

in Guangzhou

Wen Ziqiang / 117

Development of Rotterdam Port and its Enlightenment

to Guangzhou Harbor

Chen Yong / 123

Urban Management

Exploration on Urban Construction and Management in the Process

of Construction Metropolis of Guangzhou

Zhou Chunshan, Tan Jinzhao / 137

How to Highlight the Characteristics of Lingnan Garden Culture

in Establishing Urban Forests in Guangzhou

Guo Yanhua / 152

Experiences of Foreign Countries' Public Transport Priority Policy

and their Implications

Huang Shiding, Ning Chaoqiao / 161

Models of Reconstructing the Villages inside of Guangzhou City

and Relevant Suggestions

Wang Yuan, Zhu Qianqiong / 172

Construction and Real Estate Industries

Bid Evaluation Method of Building Construction and Public Infrastructure

Projects and its Impact on Bidding Result

Guangzhou Municipal Construction Trading Centre / 188

Study on the Rising of Housing Prices and Price-limited

House Policy

Research Group of Statistics Bureau of Guangzhou Municipality / 215

Speculation about the Rising of Housing Prices of Guangzhou

in 2007 and Countermeasures

Zhang Lijian / 230

Case Studies

Contrastive Studies of Bidding Effects of State-owned Investment and Private

Investment Construction Project

Guangzhou Property Rights Exchange Centre / 245

Consideration on Developing "International Famous Shops City" in Guangzhou

Research Group of "International Famous Shops City", Guangzhou Academy of Social Sciences / 269



2007 年广州城市建设和管理分析与 2008 年展望

广州市社会科学院课题组*

摘 要: 2007 年广州城市规划不断完善, 国土资源管理日趋完善, 城市基础设施建设平稳推进, 城市管理切实加强, 城市改造有序展开, 建筑行业平稳发展, 房地产业健康发展。但是, 广州城市管理仍然存在一些制约与问题。预计 2008 年广州经济运行的持续向好和一系列法规的制定将有利于广州城市建设发展; 亚运会也将给广州城市建设带来机遇; 宏观调控将进一步规范房地产市场, 给广州的房地产业带来较大压力; 资源环境对城市建设的硬约束进一步加强。因此, 广州必须搞好城市规划, 积极稳妥地推进城中村改造, 提升城市管理水平, 抓好城市交通整治, 努力提高环境质量, 加强建筑业管理。

关键词: 城市管理 形势分析 广州

— 2007 年广州城市建设运行的特征

2007 年广州城市建设深入贯彻科学发展观, 实施“南拓、北优、东进、西

* 本课题是广州经济社会研究重点研究基地课题。课题组组长: 涂成林, 成员: 张赛飞、易卫华、冯秋萍。



联、中调”战略，城市规划日趋完善，城市建设稳步推进，城市环境不断优化，城市可持续发展能力进一步增强。

（一）城市规划日臻完善

1. 规划编制有序开展

广州市充分发挥规划对城市建设发展的引导和规范作用，加强规划编制。2007年，城市总体规划（2010~2020年）修编进展顺利，完成前期研究、现状调研、专题研究与战略规划咨询等三个阶段的工作。推进《广州市交通发展战略规划》和《广州市轨道交通线网规划深化方案》等重大交通规划的编制工作，初步确定广州中长期交通发展的方向。开展旧城改造与重点地区整治规划的编制工作，推进越秀区东濠涌、荔湾区恩宁路、海珠区南华西危破房改造地块和沙面历史建筑群保护利用规划编制和实施，优化老城区功能布局。全部完成了中心镇总体规划；村庄规划编制工作扎实推进，已完成121个行政村规划的编制，正在推进155个行政村规划的编制。开展城中村改造规划，完成猎德村、谭村改造规划审查。完成《广州国际生物岛控制性详细规划》等11项重点地区规划、广州市城市户外广告布局专项规划和工业产业集群布局规划，开展广州市批发市场布局规划、各区（县级市）商业网点规划和再生资源回收利用的总体规划及网点控制性规划的编制。开展“数字详规”编制工作，制定《广州市“数字详规”规划编制技术标准》，完成内环路40平方公里范围、122个规划管理单元的修建性详细规划编制。推进《广州市河涌水系规划》编制、白云湖周边地区控规调整、珠江西航道调水线路规划选址工作。积极推进亚运会场馆和运动员村规划，开展了亚运体育综合馆区和媒体公共区建筑设计方案设计竞赛工作。

2. 规划管理成效明显

2007年受理规划行政审批业务10898宗，比2006年增加1328宗，增幅为13.9%。规划许可总建筑面积1244.3万平方米，核发《建设项目选址意见书》394份、《建设用地规划许可证》611份、《建设工程规划许可证》2222份、《建设工程规划验收合格证》1354份。处理违法建设案156宗，涉案面积54.2万平方米。办理行政复议案16宗、行政诉讼案110宗。加快民生工程规划审批，采取“主动服务”和“快速许可”的方法，高效完成16个新社区住宅项目、11个经济适用住房项目的审批工作，办理新增政府储备居住用地项目30宗。全



力做好亚运项目、铁路、地铁、电网、河涌水系、道路等重点项目的选址和规划许可工作,保证重点建设项目顺利开展。较好地完成了轨道交通、广明高速公路、京珠高速新洲至化龙联络线、中山大道快速公交(BRT)等一批重点项目的方案协调和审查工作。配合广东省和铁道部加快广东铁路建设工作,及时完成了铁路新客运站咽喉区路改桥设计审查工作、站房建筑设计成果协调工作;审批了机动车段总平面规划调整方案、武广线花都站规划方案、广珠城际轨道线广州段总平面调整方案;协调了贵广线、南广线规划方案,基本完成了广州段的线路方案。重点解决了一批变电站、高压线规划选址、选线问题。协调完成了历史文化名城、文物保护、广告、雕塑、公建配套实施管理的专项规划工作;协调完成了石井等污水处理系统的污水泵站及西航道调水线路的规划选址工作。

(二) 国土资源管理日趋规范

1. 千方百计保证基本建设用地

按照“区别对待、有保有压”的原则,千方百计克服建设用地供需矛盾,制定实施《广州市土地利用年度计划执行情况考核办法》。积极清理、盘活已收回闲置土地、烂尾地、“退二进三”用地等存量建设用地,重新利用或纳入土地实物储备。积极挖掘后备耕地资源潜力。加强农用地开发整理工作,按照广东省有关政策,向本省耕地后备资源较丰富的地区购买耕地储备指标,申请跨市划补基本农田,解决了亚运村等项目占用基本农田的划补问题,在确保耕地占补平衡的同时,保障了经济社会发展对建设用地的需要。

2. 不断规范土地市场

2007 年 7 月起全面实行工业用地招标采购挂牌公开出让,进一步建立完善土地资源市场配置机制,充分发挥市场配置土地资源的基础性作用,促进土地资源的集约、高效利用。进一步整顿和规范土地二级市场,禁止和严格限制转让闲置土地、擅自转让划拨用地的行为。按照“从严从高、应收尽收”的原则,严格土地出让金计收工作,基本完成历史欠缴土地出让金的追收工作。按照“应查尽查”的原则,完成对十区 2005 年以前批准使用的各类建设用地开发建设情况的全面清查工作。依法严厉查处闲置土地、囤积土地等违法行为。



(三) 城市建设平稳推进

2007年,城市固定资产投资额达223亿元^①,与上年基本持平,城市基础设施建设进一步完善。

1. 加快建设城市交通设施

大型对外交通枢纽设施建设顺利推进。南沙港区二期工程4个深水泊位建成投产,累计投产的深水泊位达到10个,进一步提升了广州港作为沿海综合性主枢纽港和集装箱干线港的地位;联邦快递亚太转运中心项目进展顺利,已完成工程形象进度90%;白云国际机场二期工程、广州铁路新客站及武广客运专线、广深港铁路客运专线、广珠城际轨道交通客运专线等重大交通工程建设进展顺利;城市轨道交通建设快速推进,地铁二号线延长线、八号线延长线、三号线北延段、四号线北延段、五号线、六号线、珠江新城旅客自动输送系统、广佛线等全面推进,进展顺利。

城市路网建设顺利推进。建成北兴立交、广清立交、黄阁立交、东濠北路延长线、南洲路等12项重要道路工程,以及街北高速、增莞深高速主体工程;全面展开东二环高速、东新高速、广深沿江高速公路建设,及广河高速广州段、广明高速广州段、大广高速粤境段、增从高速、平南高速、北三环二期、新洲至化龙快速路等高速路项目的前期工作;全面展开仑头—生物岛隧道、联邦快递亚太转运中心周边市政路、猎德大桥系统、洲头咀隧道系统、市疾控中心周边道路等34项道路工程建设。建成人行天桥10座,累计新建和改造港湾式公交站154个,基本完成大北、员村公交站建设,完成白云大道永泰路口、广州大道北高架路、海珠桥南、海珠客运站门前路段等12项交通整治工程,道路通行效率进一步提高。2007年,广州十区城市道路面积达到8700万平方米,比上年增长0.4%;城市道路总长度达5216.2公里,比上年增长0.2%。^②

2. 不断优化城市生态环境

2007年,广州市推进“青山绿地、蓝天碧水”工程建设。完成青山绿地工程项目104项,建成北山公园、龙潭果树公园一期、石马桃花公园、龙洞公园一

^① 数据来源于广州市统计信息网, <http://www.gzstats.gov.cn/TJSJ/NDSJ/200824101141.htm>。

^② 数据来源于广州市统计信息网, <http://www.gzstats.gov.cn/TJSJ/NDSJ/200824101141.htm>。