

THE THEORY OF INVESTMENT ENVIRONMENT

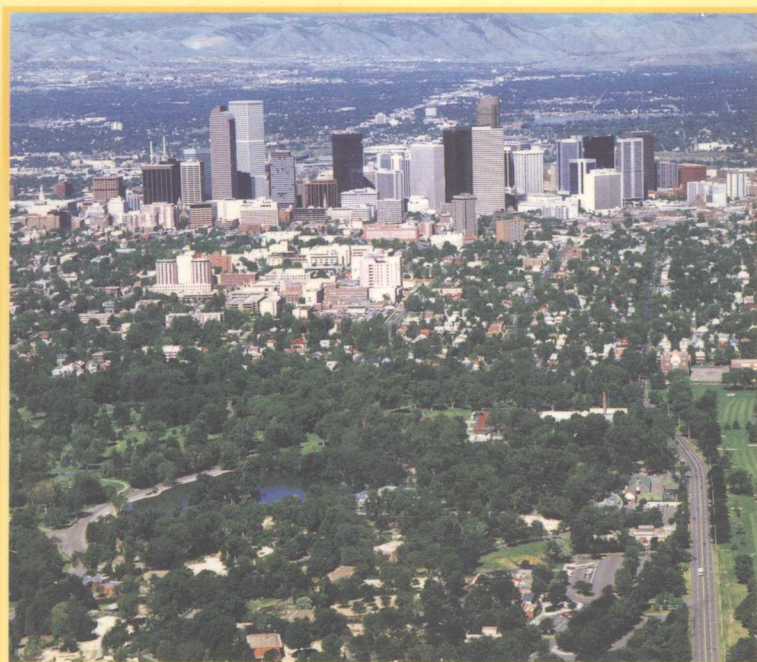
投资

安光义 王桂霞 著



环境论

——选址设计与投资盈亏



THE THEORY OF INVESTMENT ENVIRONMENT

河北科学技术出版社

投资环境论

——选址设计与投资盈亏

安光义 王桂霞 著

河北科学技术出版社

图书在版编目 (C I P) 数据

投资环境论:选址设计与投资盈亏/安光义等编.
石家庄:河北科学技术出版社,2003
ISBN 7-5375-2441-6

I. 投 ... II. 安 ... III. 投资环境 - 研究
IV. F830.59 / 21

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 059299 号

投资环境论

——选址设计与投资盈亏

安光义 王桂霞 著

出版发行 河北科学技术出版社

地 址 石家庄市和平西路新文里 8 号(邮编:050071)

印 刷 保定市印刷厂

经 销 新华书店

开 本 850 × 1168 1/32

印 张 18

字 数 440000

版 次 2004 年 1 月第 1 版

2004 年 1 月第 1 次印刷

印 数 1000

定 价 30.00 元

<http://www.hkpress.com.cn>

序 言

合理的投资环境是投资区取得良好经济效益和社会效益必不可少的因素之一，对投资环境的研究已引起全世界的重视。我国改革开放、发展市场经济的过程中也一再强调搞好投资环境建设。但是投资环境具体应包括哪些内容，什么样的投资环境才是合理的，每一个企事业单位如何选择、建设好自己的投资环境等，是目前国内外没有系统解决的问题。河北农业大学安光义、王桂霞二位学者用了 18 年的时间，通过对中国及世界各地典型实例的研究，著成《投资环境论——选址设计与投资盈亏》一书，创立了投资环境的完整理论体系。书中提出了投资环境的 8 个自然规律和 10 个客观效应。并对国民经济的主要行业逐一进行了正反两种投资环境的分析，提出了合理的投资环境模式。该书还提出了评估一个区域投资环境优劣的方法。这些对政府、企事业单位及个人选择投资区或进行投资环境建设有重要的指导意义。

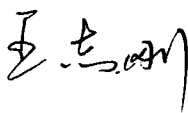
《投资环境论——选址设计与投资盈亏》一书是安光义、王桂霞二位学者继《人居环境学》之后又一部环境方面的专著。他们创立的投资环境理论已在社会上得到广泛应用，为企业创造了成百上千万的利润。全国各地慕名而来的企业

家、小业主络绎不绝。一些实力小、交通条件差、路途远的业主就通过电话或信件咨询。

安光义、王桂霞二位学者多年来自筹资金从事于此类研究，已经达到了较高的造诣。此书的问世是他们多年努力工作的结晶；该书的出版确定了投资环境的研究方向，一定能为该领域的研究起到推动作用，为企业解决许多疑难问题，是一本有重要价值的专著。我为河北农业大学有这样的教授感到自豪。

值此专著出版面世之际，特书数语，以表祝贺！

河北农业大学副校长



2002年8月于保定河北农业大学

写在前面

投资环境的营造和资本运营是经济活动的两个方面，是内因和外因。就像土壤和种子，有了资本还必须有合适的投资环境，只有二者配合好才会使投资产生应有的效益。

到目前为止，人们对资本的运营比较重视，研究也比较多；而对投资环境重视不足，研究较少。即使是有研究者，其研究范围也只是注重大的投资环境，如政策法规、自然条件、人口状况、经济基础等，而对微观的、具体的投资环境如选址、设计等不够重视，甚至未涉及。这样的投资环境研究是不全面的，是难以操作的。完整的投资环境研究范围应当包括宏观的和微观的。我们就是以此为出发点来研究投资环境的。

其实，当初涉足投资环境研究不是主动的，而是被动的被推入这一研究领域的。那是1983年，在秦皇岛进行旅游环境研究规划，房东与我们闲聊时问：“你们是有学问的，说说我们杜庄和河对面的赵庄只隔一条小河，我们整天地干，为什么我们村穷，他们村富？”一句话问得我们瞠目结舌。房东的提问也促使我们去研究思考这一问题。经过半年的考察分析终于找到了原因。原来小河不断地侧蚀杜庄，使杜庄的耕地年年减少，物产也减少，盖好的房子用不了多久就要向

后搬，没有剩余资金扩大再生产和改善生活；而赵庄由于小河的搬运作用，土地不断地增长，物产也增多，建好的房子可以长期使用，也可以大胆地建设各种设施，同时有剩余资金扩大再生产。这样时间一长，两村贫富出现了明显差距。赵庄漂亮的小楼一幢连一幢，而杜庄只有一片低矮的平房。找到了原因，我们给杜庄提出了解决办法：修一座桥控制河流侧蚀，控制水土流失，也就控制了经济。从此我们认识到了环境对经济的影响，开始了“贫”与“富”的研究。

在研究过程中，许多问题是实际存在或当事人提出的。1988年我们在河北省曲阳县工作时住在郎家庄乡法庭院内。一例“枣官司”使我们对投资环境的作用体会更深了。李、张两农民合伙贩枣。收好的枣在两家贮存，外地枣贩来收枣时再拿出来卖。卖枣时李姓农民家的枣涨了10多千克，而张姓农民家的枣却少了10多千克。李说张偷吃了枣要张赔偿，而张说没吃实在冤枉。李说：“我蒸了一顿枣糕吃还涨了，你没吃，老鼠又没把麻袋咬破，为什么少那么多枣？”张不能回答。法庭根据少枣的事实判断张输。张一脸的委屈引起了我们的关注。事后我们走访了这两家贮存枣的地方。李家把枣麻袋放在了屋里的地面上，地面很潮湿，枣吸水后重量增加。而张家把枣麻袋放在了房顶的小房里，四面透风，几天晴天枣失水后重量减少。这就是问题所在，而他们两人都没有意识到。我对庭长说明此事，庭长说：“虽然有道理，但他不上诉也只能维持原判。”投资环境不仅影响了盈亏，而且还造成了错案。此事使我们更加认识到对投资环境研究的重要性。

在长期的研究中发现，投资环境因素多而复杂，千变万化。但也是有规律可循的。人们在投资中一波三折，时盈时亏，甚至只亏不盈，都是因为按照客观规律办事。例如，许多企业在上规模后突然“死亡”这一早被人们关注的现象，不少人将其归结于决策失误。而人还是那个人，政策也没有变，甚至连产品也没变，为什么会出现决策失误呢？其原因是上规模后的投资环境与原来的投资

环境有了差异，导致决策失误。

有些老字号企业历经百年，几易其主，经过多种政策、制度，却经久不衰，其原因之一也是投资环境建设比较合理。

为了投资环境的研究，作者足迹遍布城市、乡村、企业、机关，目光覆盖世界各地。经过了观察→总结→实践→再总结的过程，最后升华为投资环境理论。本书在总结我们多年研究成果的基础上，提出了投资环境的8个自然规律和10个客观效应，并对投资环境的合理设计进行了论述。各论中分门别类地论述了各行业进行投资环境选择和设计的原则，并有许多实例供参考，可操作性强。

该书是在企业界和其他行业的朋友们一再催促下开始写作的。经过多年的紧张工作，三易其稿才得以完成。在该书的写作过程中得到了各界朋友的大力支持和帮助，安光辉、李清华、李军、李强、孙永妹对本书的摘要进行了外文翻译，在此表示感谢！由于投资环境理论还处于研究的初级阶段，书中不妥之处难免，望广大读者批评指正。

安光义 王桂霞

2001年5月于河北农业大学

一稿成于 北戴河海滨

二稿成于 北京西山

三稿成于 保定·河北农业大学

The Theory of Investment Environment

—*Location, Design and Profit & Loss on Investment*

SYNOPSIS

The book, the first special books on systematic and scientific discussion of environmentology on investment, is the experience summation of the author's years of results. Through a large number of examples at home and abroad, the book clarifies the impact of various parameters including social and natural ones on the profit and loss, puts forward eight natural laws and ten objective effects on investment environment, makes a classified discussion of the rational investment environment in the key industries of the national economy, covering the design of large-scale institutions and the location of the small drawings of profit and loss on investment environment. the book, with a substantial content and both excellent pictures and texts, has 200 illustrations with a broad application and strong operationalistic, it can also help investors increase profit and reduce loss. The book 《The Theory Of Investment Environment》 is a necessary book for the people of economic circle, government officials and investors who wish to get profit on investment.

Author: An Guangyi
Wang Guixia

Teoría del Ambiente de Inversiones

— *la selección del sitio, el diseño,
la ganancias y pérdidas de inversiones*

RESUMEN

Este libro es el primer libro que expone y analiza la Teoría del Ambiente de Inversiones sistemáticamente y científicamente y, sintetiza las experiencias y los resultados de investigaciones de muchos años. Mediante los grandes ejemplares exteriores e interiores, este libro explica la influencia de todos los elementos a las ganancias y pérdidas de inversiones, incluyendo el social y el natural; formula ocho leyes naturales y diez efectos objetivos del ambiente de inversiones; expone y clasifica el ambiente de inversiones de los ramos e industrias principales, incluyendo el diseño de las ciudades grandes, las instituciones, y la selección del sitio de las peluquerías y las tiendas; y provee los dibujos del diseño del ambiente de inversiones. La Teoría del Ambiente de Inversiones dispone de contenidos muy abundantes, corresponde ampliamente, tiene la naturaleza de operación, adjuntado de más o menos 200 ilustraciones, puede ayudar a los inversionistas a aumentar las ganancias y reducir las pérdidas, y a los economistas y los funcionarios de gobiernos, es un libro de referencia muy bueno para las inversiones.

Autor: An Guangyi
Wang Guixia

Über Das Investitionsmilieu

—Ortswahl, Konzeption sowie
Investitionsgewinn und - Verlust

Hauptinhalt

Dieses Buch ist die erste Monographie, die die Investitionsmilieuslehre systematisch und wissenschaftlich behandelt. Es ist auch die Erfahrungszusammenfassungen von mehrjährigen Forschungsergebnissen des Autors. Das Buch stellt durch viele Beispiele im In- und Ausland die Faktoren dar, die den Investitionsgewinn und -verlust beeinflussen, u. a. soziale und natürliche Elemente; In diesem Buch wurden acht natürliche Gesetze und zehn objecte Effekte über Investitionsmilieu vorgelegt; Es erläutert die vernünftigen Investitionsmilieus in verschiedenen Brauchen und Bereichen der volkswirtschaftlichen Hauptgewerbe, die von Konzeption der Städte und großen Institutionen bis Ortswahl des Friseursalons und der Verkaufsräume reichen, wobei auch Planskizzen für das rentable Investitionsmilieu dargestellt wurden. Dieses Buch ist inhaltsreich, enthält mehr als 200 Abbildungen, hat einen weiten Anpassungsbereich und eine sehr starke Bedienbarkeit. Es Kann auch den Investoren bei Gewinnerhöhung und Verlustminderung helfen. Dieses Buch *Über Das Investitionsmilieu* ist einunentbehrliches Buch für persönlichkeiten der Wirtschaft, Regierungsbeamte und alle Investoren, die Gewinn erzielen möchten.

Guangyi An
Guixia Wang

目 录

总 论

第一章 概述	(2)
第一节 投资环境的定义和类型	(2)
一、科技型投资环境	(3)
二、服务型投资环境	(3)
三、普通生产型投资环境	(3)
四、污染生产型投资环境	(3)
五、社会型投资环境	(4)
第二节 影响投资环境的主要因素	(4)
一、投资区地理位置及相关因素	(4)
二、投资区规划布局与建设	(9)
三、社会因素	(16)
四、投资项目的可转移性和变形性	(18)
第三节 投资环境研究的发展史	(18)
第四节 世界投资环境分区	(26)
一、环大洋海拔 500m 以下大陆沿海 投资区	(26)
二、岛屿投资区	(30)
三、山地投资区	(31)
四、高原、沙漠投资区	(32)
五、盆地投资区	(33)
六、大陆架投资区	(34)

第五节 中国投资环境的分区	(35)
一、分区	(35)
二、各区特点及适合发展方向	(36)
第二章 投资环境的社会因素对投资的影响	(55)
第一节 政治制度、政策法规对投资的影响	(55)
第二节 经济基础对投资的影响	(59)
一、基础设施对投资的影响	(59)
二、产业结构及经济发展水平对投资的影响	(60)
三、当地资本供应能力对投资的影响	(61)
四、市场状况对投资的影响	(61)
第三节 社会人口及文化对投资的影响	(62)
一、人口状况对投资的影响	(62)
二、民族、宗教对投资的影响	(62)
三、文化对投资的影响	(63)
第三章 投资环境的自然规律	(66)
第一节 投资区土地增减与投资效益相关规律	(66)
一、投资区土地减少的形式	(66)
二、投资区土地增加的形式	(69)
三、投资区土地增减与投资效益相关规律	(73)
四、中国著名土地增长区与土地减少区 投资效益对比	(75)
五、世界著名土地增长区与土地减少区 投资效益对比	(81)
第二节 投资区水域与投资效益相关规律	(88)
一、投资区水域与投资效益相关规律	(88)
二、不同水域地区投资效益分析	(90)
三、投资环境设计中如何提高盈亏值	(95)
第三节 投资区交通与投资效益相关规律	(102)
一、投资区交通与投资效益相关规律	(102)

二、公路、街道类型对投资盈亏的影响·····	(114)
三、30种公路(街道)类型对投资效益的影响·····	(115)
四、有利于投资区发展的道路布局模式·····	(131)
第四节 投资区气候与投资效益相关规律·····	(132)
一、影响气候的主要因素·····	(133)
二、世界五种气候类型·····	(134)
三、投资区气候与投资效益相关规律·····	(139)
第五节 投资区生物资源与投资效益相关规律·····	(144)
一、植物与投资区选址、设计·····	(144)
二、动物与投资区选址、设计·····	(146)
第六节 黄金聚积规律·····	(149)
一、黄金的特性·····	(149)
二、自然界黄金富集位置·····	(149)
三、黄金聚积规律·····	(151)
第七节 行业聚散规律·····	(153)
第八节 经济领域投资盈亏运动规律·····	(159)
第四章 投资环境的客观效应·····	(166)
第一节 黑洞效应·····	(166)
一、黑洞效应的概念及作用形式·····	(166)
二、黑洞效应应用实例·····	(167)
第二节 类聚效应·····	(172)
一、类聚效应的概念及作用形式·····	(172)
二、类聚效应应用实例·····	(173)
第三节 韵律效应·····	(174)
一、韵律效应的概念及作用形式·····	(174)
二、韵律效应应用实例·····	(175)
第四节 空间效应·····	(177)
一、空间效应的概念及作用形式·····	(177)
二、空间效应的尺寸·····	(178)

三、空间效应应用实例·····	(179)
第五节 形态效应·····	(180)
一、形态效应的概念及作用形式·····	(180)
二、形态效应应用实例·····	(181)
第六节 阻断效应·····	(186)
一、阻断效应的概念及作用形式·····	(186)
二、阻断效应的应用·····	(187)
第七节 顺应效应·····	(189)
一、顺应效应的概念及作用形式·····	(189)
二、顺应效应应用实例·····	(192)
第八节 双星效应·····	(194)
一、双星效应的概念及作用形式·····	(194)
二、双星效应应用实例·····	(196)
第九节 对称效应·····	(197)
一、对称效应的概念及作用形式·····	(197)
二、对称效应应用实例·····	(198)
第十节 剪切效应·····	(199)
一、剪切效应的概念及作用形式·····	(199)
二、剪切效应应用实例·····	(200)
第五章 投资区建筑物的合理规划设计·····	(203)
第一节 建筑物的特性·····	(203)
一、建筑物的凝聚性·····	(203)
二、建筑物的离散性·····	(207)
三、建筑物的诱导性·····	(208)
四、建筑物的破坏性·····	(210)
第二节 投资区建筑物布局的原则·····	(212)
一、投资区选址的原则·····	(212)
二、投资区建筑布局的原则·····	(212)
第三节 投资区建筑物的形态、色彩·····	(274)

第四节 投资区建筑物的结构·····	(278)
第五节 投资区规划设计中应注意的问题·····	(280)
一、基础设施·····	(280)
二、出入口的设计·····	(283)
三、围墙·····	(285)
四、地面·····	(285)
五、楼梯·····	(285)
六、内装修·····	(285)
七、绿化·····	(285)
第六章 投资环境优劣的评估标准·····	(287)
一、评估标准·····	(287)
二、实例分析·····	(294)

各 论

第七章 城市的选址、规划设计及宏观布局·····	(302)
第一节 城市的类型·····	(302)
一、政治中心城市·····	(304)
二、原材料中心城市·····	(305)
三、工业中心城市·····	(305)
四、工商、金融中心城市·····	(305)
五、港口中心城市·····	(306)
六、文化中心城市·····	(306)
七、旅游中心城市·····	(306)
八、政治、经济、文化综合中心城市·····	(307)
九、军事中心城市·····	(307)
第二节 不同类型城市的选址、规划·····	(307)
一、政治中心城市选址、规划·····	(308)
二、原材料中心城市的选址、规划·····	(309)
三、工业中心城市的选址、规划·····	(309)

四、工商、金融中心城市的选址、规划·····	(311)
五、港口中心城市选址、规划·····	(313)
六、文化中心城市的选址、规划·····	(313)
七、旅游中心城市选址、规划·····	(313)
八、政治、经济、文化综合中心城市选址、规划·····	(314)
九、军事中心城市选址、规划·····	(314)
第三节 宏观区域内的城市布局原则·····	(317)
一、滨海平原的城市布局·····	(318)
二、中心平原的城市布局·····	(320)
三、山前冲积洪积平原的城市布局·····	(321)
四、山地的城市布局·····	(322)
五、城市的长远发展规划模式·····	(324)
第八章 村庄的选址、规划·····	(326)
第九章 社会型行业投资选址及设计·····	(328)
第一节 政府机关·····	(328)
第二节 文教单位·····	(330)
一、学校·····	(330)
二、书店·····	(338)
三、电视台、广播电台·····	(341)
第三节 医院·····	(343)
一、普通病综合医院·····	(343)
二、普通病专科医院·····	(346)
三、传染病医院·····	(346)
四、精神病医院·····	(346)
第四节 金融机构·····	(347)
一、银行金融机构·····	(348)
二、非银行金融机构·····	(357)
三、黄金市场·····	(359)
第五节 交通运输部门·····	(361)