

幸福的城市各有各的妙招
悲伤的城市正在下着臭棋
痛苦的城市像哑巴
快乐的城市会说话

陈放 武力◎编著

盘活城市

PAN HUO CHENG SHI



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

PAN HUO CHENG SHI

盘活城市

陈放 武力◎编著



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北 京

图书在版编目 (CIP) 数据

盘活城市/陈放, 武力编著. - 北京: 中国经济出版社, 2009. 1
ISBN 978 - 7 - 5017 - 8889 - 7

I. 盘… II. ①陈… ②武… III. 城市经济 - 经济发展 - 研究 - 中国
IV. F299.21

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 180424 号

出版发行: 中国经济出版社 (100037 · 北京市西城区百万庄北街 3 号)

网 址: www.economyph.com

责任编辑: 邵岩 (电话: 010 - 68319114)

责任印制: 常毅

封面设计: 任燕飞

经 销: 各地新华书店

承 印: 三河市佳星印装有限公司

开 本: 787mm × 980mm 1/16

印张: 16.25 字数: 250 千字

版 次: 2009 年 1 月第 1 版

印次: 2009 年 1 月第 1 次印刷

印 数: 5000 册

书 号: ISBN 978 - 7 - 5017 - 8889 - 7/F · 7857

定价: 36.00 元

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题, 由我社发行部门负责调换, 电话: 68330607

版权所有 盗版必究

举报电话: 68359418 68319282

国家版权局反盗版举报中心电话: 12390

服务热线: 68344225 68341878

前言

快乐的城市会唱歌

打开我们的地图,坐上高速的列车……神州大地的一座座城市会展现在我们面前:有些城市摩天大楼拔地而起,大小商家扎堆创富;有些城市贫困潦倒,疾病丛生,有些城市垃圾遍地:有些城市象肥婆,三环、四环、五环……腰围越来越粗;有些城市象超女,不男又不女;有些城市象一个做错作业的孩子,建了又拆,拆了又建;一个市长一个调,一个书记一个号,整个城市成了一个建筑的大工地……。

本来吗,城市是一个巨系统,是一个有机体,是人们居住、创业、安身立命的大本营,是这个地球村人们最重要的自然村、生产队、生命体。她应该是有个性的、青春的、阳光的、生态的、健康的、浪漫的、快乐的。可是事实是我们太多的城市缺少个性、缺少青春、缺少浪漫,没有阳光,没有森林,没有快乐。

也许是多年前笔者从事大系统研究与发展战略之故,十多年来干起了策划城市的“行当”。在实际策划了上百个城市几百个项目后,笔者很觉得有必要从理论与实战角度探索一下“城市作局”、“城市策划”、“城市经营”的奥秘,因此与武力先生一起,与我们的团队、助手、顾问们撰写了这本《盘活城市》。

中国有3000多个大小不一的城市,是它们成了全国改革开放的中坚。城市是一个复合的大系统、巨系统,有太多太多的问题,任何一本小书几乎都可能是挂一漏万的,《盘活城市》意在抛砖引玉,向我们同行、研究城市的专家及各位城市的决策者、管理者们讨教。

感谢我的助手、团队、顾问,书稿完全是集体智慧的结晶;也感

谢被我们引用观点的专家、同行是他们给了我们很多的启迪;更感谢十多年来与我们相处与共的全国许多省市县区的各级首长们,是他们给我们提供了学习、实践的机会。另外,此书的顺利出版,中国经济出版社的同志们付出了很大的心血,特别是栾建民副社长、邵岩编审,一次次关心、指点,在此深表谢意!

城市在日新月异,老的问题还未过去,新的问题接踵而至,我们愿意跟随中国城市的脚步,与各位城市首长,城市子民,城市建设者们,一起探索,一起绘画……。

让城市吃饭!

让城市说话!

让城市兴奋起来!

让城市健康起来!

让城市快乐起来!

陈放、武力

2008 北京创意村

盘活

PAN HUO CHENG SHI

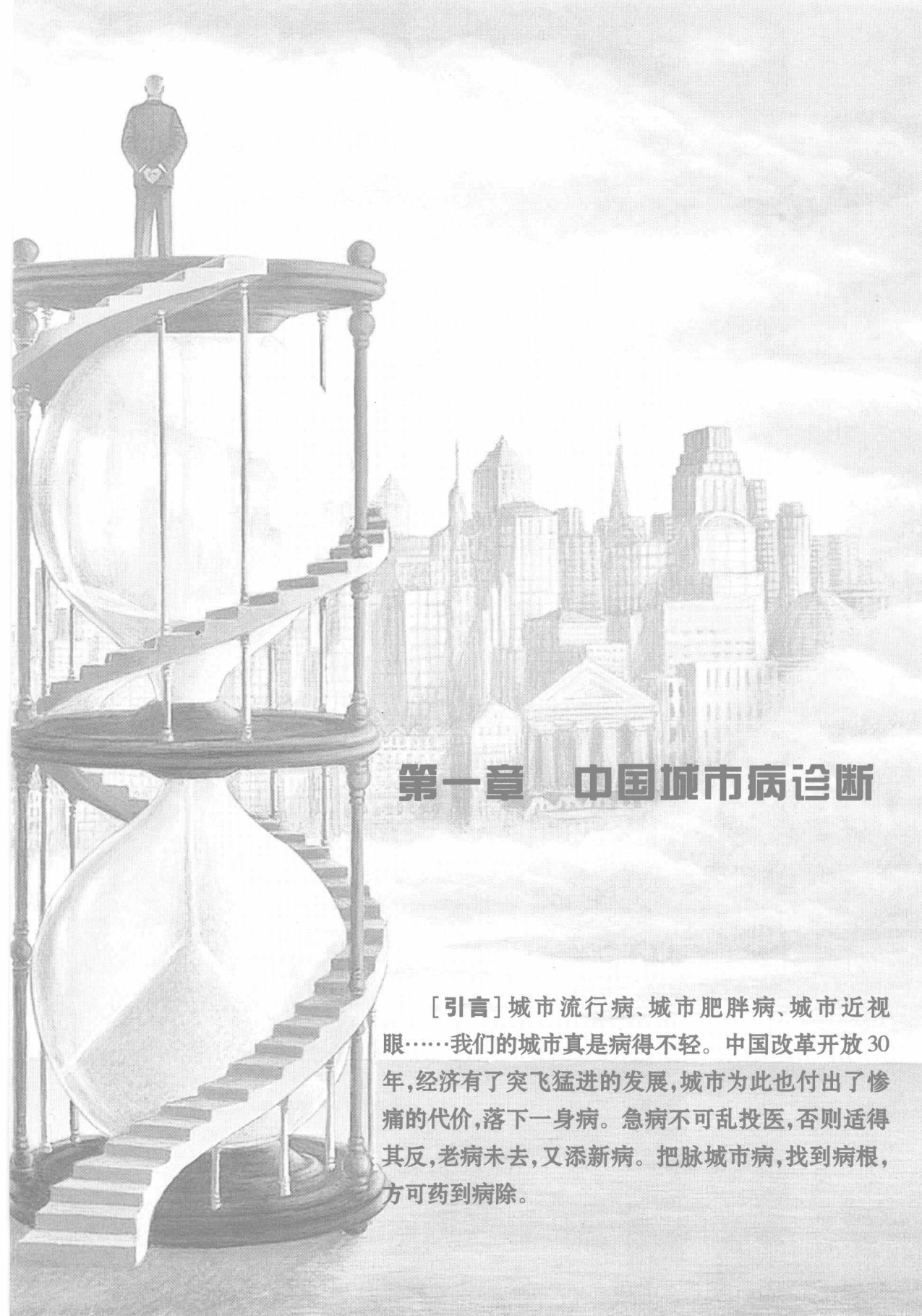
城市

第一章 中国城市病诊断	1
一、把脉中国城市常见病	3
二、中国城市病的危害	4
三、中国城市病的起因	9
四、预防治疗中国城市病	12
第二章 城市经营的十大实战模式	17
一、青岛的“企业品牌”模式	19
二、义乌的“商业市场”模式	20
三、北京朝阳区“CBD 城市主题”模式	21
四、海南博鳌的“论坛经济”模式	21
五、浙江嵊州领带城的“块状经济”模式	22
六、大连的“软件市场”模式	23
七、宁波的“混合经济”模式	24
八、曲阜的“文化旅游”模式	25
九、上海的“小香港”模式	27
十、重庆的“美食 + 美女”模式	28
第三章 城市经营系统论	31
一、城市经营的内涵	33
二、城市经营的目标	41
三、城市经营的基本特性	42
四、城市经营的范畴	43
五、城市经营理论的根基	45

六、城市经营的策略·····	50
七、城市经营的实施·····	53
第四章 城市经营原理 ·····	55
一、城市经营特征概述·····	57
二、城市经营的意义·····	59
三、我国城市经营概况·····	61
四、城市经营问题剖解·····	63
五、城市经营特征的系统内容·····	64
六、城市经营的策略建议·····	76
七、城市经营的模式与案例·····	81
八、城市经营的思考·····	82
第五章 城市品牌 ·····	85
一、城市的“名片”·····	87
二、城市品牌定位·····	87
三、如何给自己的城市品牌找对象·····	88
四、城市品牌打造的基本要素·····	88
五、城市品牌打造的误区·····	90
六、城市品牌打造的流程·····	91
第六章 城市定位 ·····	93
一、为什么要进行城市定位·····	95
二、城市定位的概念·····	97
三、城市定位的目的与作用·····	97
四、城市定位的主导因素·····	98
五、城市定位的内容·····	99
六、城市定位的种类·····	100
七、城市定位的十大病症·····	101
八、城市定位的实用原则与方法·····	102

第七章 城市策划	107
一、城市策划的含义	109
二、城市策划三大要素	110
三、城市策划十大原理	112
第八章 城市活动——眼球经济的发动机	125
一、城市活动引述	127
二、中国城市活动崛起的背景	130
三、城市活动的概念	131
四、城市(节庆)活动的种类	131
五、城市(节庆)活动的意义和作用	133
六、城市活动存在的弊端与问题	135
七、城市活动病症建议“处方”	137
八、城市活动策划与筹办方法	138
九、城市活动的赢利模式	141
十、城市活动成功案例	142
十一、城市活动的八大趋势	144
第九章 城市形象设计与传播	147
一、城市形象概述	149
二、城市形象设计	151
三、城市形象的传播	158
第十章 城市文化	161
一、城市文化概述	163
二、城市文化对于城市发展的意义	167
三、城市文化提升途径	170
第十一章 城市财政与资本运营	173
一、城市财政收入与经济发展的关系	175

二、通过城市资本运营支持城市财政	180
三、城市土地资本运营	185
第十二章 城市规划	191
一、城市规划的必要性	193
二、中国城市规划的历史	194
三、现代城市规划的概念与特征	194
四、城市规划的内容与任务	196
五、城市规划的任务	198
六、城市规划的原则与要求	198
七、城市规划的常见弊病	200
八、城市规划的模式	202
九、城市规划的建议	204
第十三章 城市招商引资	207
一、城市招商引资概论	209
二、城市招商引资方法	214
三、城市招商引资的基本思路	224
四、招商引资工作实施流程	228
第十四章 城市开发区与 CBD	233
一、开发区的现状	235
二、开发区的病症	237
三、开发区的模式	240
四、CBD——中央商务区	244
五、工业园与创意园	245
六、楼宇经济与 IBD	245



第一章 中国城市病诊断

[引言]城市流行病、城市肥胖病、城市近视眼……我们的城市真是病得不轻。中国改革开放30年,经济有了突飞猛进的发展,城市为此也付出了惨痛的代价,落下一身病。急病不可乱投医,否则适得其反,老病未去,又添新病。把脉城市病,找到病根,方可药到病除。

一、把脉中国城市常见病

改革开放 30 年来,我国社会主义经济不断取得长足发展! 长足是长足了,但不是两只足一般长,而是一长一短! 即经济发展之足长,自然环保、文物历史、能源生态等之足短。可就是这样的铁拐李居然还得了一身的病——各种病症不轻的“城市病”!

由于片面追求经济的高速发展而忽视了对自然环保、文物历史、能源生态等的保护,从而使我们的城市越来越遭受前所未有的破坏,有的城市甚至是毁灭性的破坏,简直让人触目惊心! 因为人们的短视行为,造成我们的城市疾病缠身甚至卧床不起!

我们的城市究竟患了哪些病? 请看我们给城市的号脉会诊:

病历

姓名:城市 主诉:城市病

表现:已经发病,正在发病! 如果不及时根治,将来还要反复发作!

表 1-1

医家诊断

病号	病名	病症
1	城市流行病	没有个性的城市同质化
2	城市肥胖病	城区无限蔓延摊大饼
3	城市近视眼	急功近利不计后果的规划
4	城市绝后症	不顾子孙利益的圈地运动
5	城市虚荣症	贪大崇洋的形象工程
6	城市功利病	杀鸡取卵式的掠夺性资源开发
7	城市自虐狂	毁人文毁生态的破坏性高 GDP 发展
8	城市臆想病	长官意志的可行性研究
9	城市肾亏内虚病	只顾地上光彩不顾地下生态的欺骗式开发
10	城市节庆成瘾症	没有创意的节庆活动
11	城市痼疾病	顽固的屡禁不止的违规建设
12	城市发烧病	头脑发烧的三拍项目决策(拍胸脯、拍脑袋、拍桌子)
13	城市妄想狂	要建国际大都市
14	城市绝望症	没有希望的政企改革

续表

病号	病名	病症
15	城市抽风病	地铁风、广场风、草坪风、国际都市风、CBD 风、大马路风……
16	城市猩红热	会展中心热、地标建筑热
17	城市肠梗阻	交通大道宽了堵、小路窄了更堵、坑坑洼洼、行走艰难
18	城市便秘病	乡下人进城,城市人不出城,导致城市便秘
19	城市单相思	不计效果的招商引资
20	城市骨质疏松	没有结构的产业群体
21	城市疲劳症	文山会海的市长、政企疲劳
22	城市情绪波动症	机会不均的市民情绪波动
23	城市巨人症	高楼越来越高形成峡谷效应,安全隐患、光污染……
24	城市侏儒症	开而不发的开发区(生下的孩子长不高)
25	城市败家子	建筑浪费、食物浪费、资源浪费
16	城市现代病	市民现代城市综合症

二、中国城市病的危害

改革开放 20 年,我国的经济发展迅猛,各行各业成长飞速!随着物质经济繁荣文化经济发展,我国的城市化速度也相当之快。在城市现代化进程中,城市化问题依然愈演愈烈——城市面貌日趋千篇一律,单一的城市文化难成气候。人们的生活水平提高了,国家的 GDP 也增长了。可是,我们的城市却病了,有的城市甚至病入膏肓!

西方国家用了漫长的 400 ~ 500 年的城市发展历程才完成从地铁到空调、从玻璃幕墙到霓虹灯、从电梯到高速公路……而我国仅仅用 30 年的时间就完成了!其间的成绩虽可喜可贺,但我们的城市发展却走上了一条歧路。除患上环境污染、人口膨胀、交通拥堵等世界通行的“城市病”外,我国城市普遍出现公路越修越宽,楼群越建越高,传统特色越来越少,自然环境破坏越来越严重,城市规划越来越乱,城市建设越来越不合理科学的现象……城市的夜晚越来越亮,可人们的心却越来越暗。

(一)城市规模的无限扩大造成基础资源短缺

中国人均水资源占有量和耕地占有量远远低于世界平均水平,一些经济发达地区如东南沿海地区,人均占有耕地只有六七分,还要不断大量涌入

人口,人口多资源少已经成为城市发展的主要矛盾。

夏天高温一来,看新闻说,国内一些特大城市缺电了,有些工厂要停工了,有些商场要控制开空调的时间了。城市不光缺电,还缺水。原先总是向地下挖水,后来发现,地下水抽得太多,会造成地面下沉,可见,地下水也是有限资源。

(二)不合理规划导致公共设施无法满足城市生活需求

一些城市大搞形象工程、政绩工程,修建大广场、区域标志性建筑等,但是城市基础设施跟不上,供热、供水、排水、排污设施都很差。如某个城市70%的道路没有排水管,由于雨水无法排出,新修的柏油路两年就变得坑坑洼洼,根本达不到15年的正常使用寿命。

以北京为例,对于生活在北京的人们来说,过马路——这件再平常不过的小事,却往往需要付出非凡的勇气和毅力。打个比方,某天你想从自家居住的小区到马路对面的超市买些日用品,很可能会采取以下步骤:先步行10分钟到小区大门;然后右拐向东走200米,翻过一道长达180米的人行天桥(过这种天桥需先爬上50米,横跨80米宽的马路,再走下50米);最后再向西折返200米,才能抵达原本与小区只有咫尺之隔的目的地。当然,当你提着采购来的大包小包回家时,还得再重复一遍上述路线。这一来一去,光在路上就要费掉你宝贵的几十分钟。

以北京为代表的一些大城市越来越像为汽车而设计的。在这样的城市里,行人的地位尴尬而卑微,不但要忍受汽车造成的噪声和尾气污染,更要眼睁睁地看着自己的“路权”不断地被汽车挤占。隐藏在这背后的,还有汽车霸权对人身安全的潜在威胁。曾经有人观察过,广州海珠区的一个十字路口,为车亮起的绿灯有90秒,同一地方的行人却仅有不足10秒的“冲刺时间”。

(三)盲目城市建设严重破坏城市人文、自然环境

城市缺乏特色,千城一面,在城市建设中对历史建筑破坏严重。一些地方领导一上任就对城市进行大拆大建,有的只有10年历史的建筑就被拆掉重建。城市发展要人性化,要追求与自然的和谐,要有清晰的文脉。城市规划要尊重人,尊重自然,尊重传统。

一个城市的历史就是一个城市的文脉,历史和文化是经过漫长的岁月积淀而成的,而破坏它只需要一朝一夕。新中国成立后,特别是改革开放以

来,中国城市化建设飞速发展,与此同时,许多城市尤其是经济发达地区的城市,都在建设和保护的名义下遭到强暴。才买的城市地图没过多久又出新版的了,出差十天半月回来就有可能找不到回家的路。中国城市在一些掌权者的手中,就是一本小学生作业本,一些急功近利的官员就跟幼稚的小学生一样,手捏铅笔和橡皮,在城市的脸上,胡乱地改来改去。一个城市的地盘就是一张巨大的宣纸,一个城市的建设就是由执政者、开发商和设计师共同完成的一幅书法作品,不仅要把每个字写好,更重要的是要注意字与字之间、行与行之间的整体呼应,而我们的城市常常是每个字分开来看似乎都很漂亮,但放在一起就显得杂乱无章,不成体统。宝贵的文明传统被割断,城市文明的起承转合和来龙去脉就会遭到破坏,城市将永远陷入抄袭和克隆的恶性循环之中。城市现代化永远不能成为我们破坏城市文脉的理由,在具有 2000 多年历史的法国巴黎,不允许在象征法国自由和解放的香榭丽舍大街两侧设计任何比 8 层楼更高或比 6 层楼更低的建筑物,这些做法难道不能给中国的城市建设以启迪? 现时的中国,一些好大喜功的官员、利欲熏心的开发商和弱智的设计师合谋之后对城市进行的破坏,构成了中国过去、现在和未来最大的腐败和遗憾。

盲目的城市建设正在中国约 1/5 的城市里泛滥,许多地方政府并没有将资金用在急需解决的城市基础设施建设上,而是耗费大量财力和物力大搞脱离实际的“形象工程”和“政绩工程”,有的还以开发园区名义大量圈占土地,造成人均耕地面积锐减。城市建设的决策者们,在对你的城市进行手术之前,你了解它的文化与历史吗? 你了解它的来龙去脉吗? 你将如何尊重你的城市? 中国的建筑师常常把自己降到了开发商的水平,产生大量的“城市垃圾”就不可避免了。一个优秀的城市建设决策者,应该是一个“德艺双馨”的老中医,全面诊断,综合调理,标本兼治。进入现代社会,自中国城市开始大规模改造的那天起,城市建设始终没有上升到建筑艺术的高度,一直是在一个低级的水平上重复和模仿。难怪已故著名建筑学家梁思成先生对中国城市有这样的评价:中国城市有许多房子,但没有一座建筑。这在多年之后的今天来看未免有些刻薄,但却一语道破了中国城市建设中建筑艺术长久缺席的现实。中国在城市建设上到底缺少什么? 是专家还是资金? 是规划还是决策? 都不是,最缺乏的是强大有力的民主和法制机制,最缺乏的是对人类和自然的尊重。

(四)中国城市环境问题日益严重

世界十大环境污染最严重的城市当中有一半已落入了中国的版图之内,更加触目惊心的事实是:1/3 的中国地区降过酸雨、七大中国河流中有一半污染严重、1/4 的中国居民没有清洁的饮用水水源、1/3 的城市人不得不呼吸着污浊的空气、经过环保处理的城市垃圾只占不到 20% 的少数。环境污染也提高了生产成本,造成的经济损失占到国民生产总值的 8% ~ 15%,而人民的健康代价更是无法估算。单只在北京,70% ~ 80% 的癌症病因与环境有关,尤其是肺癌,已经成为居民的第一大死因。

中国城市经济一直保持高速增长态势,并且长期以来延续的是一种“高投入、高消耗和高排放”的粗放式增长模式,这带来污染物的高排放,使得城市赖以存在的自然生态环境面临越来越严重的威胁;城市化进程的加快,城市人口的增加,人民生活水平的提高和消费升级,都给原本趋紧的城市资源、环境供给带来更大的压力。

根据 2004 年 500 个“城考”城市的统计结果,有 290 个城市的环境空气质量达不到国家环境空气质量二级标准(居住区标准),有 119 个城市超过三级标准;有 50 个城市的水环境功能区水质达标率低于 50%,有相当一部分城市的饮用水水源水质达不到标准;垃圾围城、机动车污染、噪声扰民、扬尘污染、油烟污染等环境问题都很突出,已成为城市居民环境投诉最多的问题,直接影响城市居民的生活环境。

城市环境基础设施建设难以支撑城市的可持续发展,特别是生活污水集中处理、生活垃圾无害化处理和危险废物处置等建设能力尤显不足。根据 2004 年“城考”的 500 个城市的统计结果,全国城市生活污水处理率平均仅为 32.33%,约 40% 城市的生活污水集中处理率为零;全国城市生活垃圾无害化处理率平均为 57.76%,约 30% 城市的生活垃圾无害化处理率为零。全国危险废物集中处理率(特指医疗垃圾集中处理率)平均为 60.44%,有 30% 城市的危险废物集中处理率为零。

在许多传统的城市环境问题还没有得到基本解决的同时,许多新的城市环境问题又接踵而来。城市环境污染边缘化问题日益显现。城市周边地区更多地承担着来自中心城区生产、生活所产生的污水、垃圾、工业废气等污染,影响了城市区域和城乡的协调发展。机动车污染问题更为严峻,中国

已经成为世界汽车第四大生产国和第三大消费国,机动车保有量的高速增长导致的空气污染是城市发展面临的严峻问题。城市自然生态系统受到了严重破坏,“城市热岛”、“城市荒漠”等问题突出。城市自然生态系统的退化,进一步降低了城市自然生态系统的环境承载力,加剧了资源环境供给和城市经济社会发展的矛盾。

(五)城市化发展杀鸡取卵影响可持续发展

有的城市为了展示其城市化水平,盲目建大广场、大草坪、宽马路、摩天楼等形象工程,甚至还出现城市之间的盲目攀比。在产业结构上,缺乏区域和国家的统一规划,盲目雷同,不少城市都把信息产业、高科技产业作为支柱产业。在建设资金上,由于急于改变城市形象但资金不足,为了筹集资金盲目扩大城市建设用地,寅吃卯粮,或者盲目借贷,形成很大的金融隐患。为此已有地方提出城市化建设要防止“四大”风,即大量兴建“大马路”、“大广场”、“大楼”、“大草坪”等“标志性”建筑和搞劳民伤财的“形象工程”、“政绩工程”。

有专家算了一笔账:1996~2003年中国耕地减少1亿亩,其中建设占地2240万亩。到2030年,中国人口将达到16亿,根据中国的粮食需求和目前城市土地利用方式、强度计算,到2030年建设占用耕地的极限是1.5亿亩,而城市化需要占地4亿亩!当前的城市化方式将在中国无法持续。

(六)城市交通拥堵压力影响城市效率

中国城市化建设正在飞速发展,城市道路也在不断增多加宽,但因此而带来的交通拥堵问题,造成了几乎所有大城市的交通都难以畅通。人的血脉不畅对人的生命来说是危险的,城市的交通不畅对城市的发展来说就是灾难。有权威数据显示,中国大城市市区机动车平均车速已从20世纪80年代的20公里/小时下降到12公里/小时。这是一个什么速度?难道这就是中国城市化建设所追求的“现代化速度”?值得我们深思。

针对这种情况,一些学者提出了许多改变交通状况的建议,譬如北京一位学者建议限制自行车的数量,大力发展公共交通。还有一些学者认为,应当提高购买汽车的成本,限制小汽车的发展等。

所有这些建议都是为了缓解交通拥堵的压力,值得决策部门认真思考。但是,在通过加强管理解决交通问题时,我们不能削足适履、顾此失彼。城市的交通是一个复杂的系统工程,如果通过限制自行车来解决交通问题,可