



城市的嬗变

Change of The City

[谁给合肥插上了翅膀]

魏从兰 ⊙ 著



合肥工业大学出版社

ANHUI UNIVERSITY OF TECHNOLOGY PRESS



城市的嬗变

[谁给合肥插上了翅膀]

魏从兰 ○ 著

合肥工业大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

城市的嬗变:谁给合肥插上了翅膀/魏从兰著. —合肥:合肥工业大学出版社,2014.2

ISBN 978-7-5650-1543-4

I. ①城… II. ①魏… III. ①城市发展—研究—合肥市

IV. ①F299.275.41

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 237656 号

城市的嬗变

——谁给合肥插上了翅膀

魏从兰 著

责任编辑 王磊

出 版	合肥工业大学出版社	版 次	2014 年 2 月第 1 版
地 址	合肥市屯溪路 193 号	印 次	2014 年 2 月第 1 次印刷
邮 编	230009	开 本	880 毫米×1230 毫米 1/32
电 话	综合编辑室:0551-62903204	印 张	9.5
	市场营销部:0551-62903198	字 数	203 千字
网 址	www.hfutpress.com.cn	印 刷	安徽江淮印务有限责任公司
E-mail	hfutpress@163.com	发 行	全国新华书店

ISBN 978-7-5650-1543-4

定价: 39.00 元

如果有影响阅读的印装质量问题,请与出版社市场营销部联系调换。

自 序

当今世界的城市化过程正呈现出与以往不同的发展形态，新型城市化时代是凝聚城市力量，发挥城市效益，以人为核心，关注城市经济、社会、文化、生态平衡，形成城市特色，带动区域协调发展的全新时代。

不同国家城市发展水平不同，发展阶段各异，当以美国为代表的发达国家已经进入了城市化的后工业时代，非洲大陆却有相当数量的国家正处在城市化的“前工业化时代”，而对于大多数发展中国家而言，伴随工业化的城市化进程正在如火如荼进行。

2001 年，发达国家平均城市化水平 70%，世界平均城市化水平 47.5%，中国的平均城市化水平 37.6%。而合肥城市化水平只有 44%，56% 的人口、70% 的国土都在农村。这一状况到了 2005 年有了改变。2005 年，发达国家平均城市化水平 74%，世界平均城市化水平 48%，中国的平均城市化水平达到 43%，合肥城市化水平则上升为 55.8%，五年增长了 11.8%，大大超过了同期世界平均水平。而到了 2010 年，合肥的城市化水平变化更明显。这一年，发达国家平均城市化水平为 75% 左右，世界平均城市化水平 50.6% 以上，中国的平均城市化水平 49.7%，合肥城市化水平已达到 68.2%， “十

一五”的五年间，又增长了 12.4%。

在城市化的跑道上，合肥正在以超常规的速度迅疾长跑，并且展现出了强大的爆发力。城市规模的扩大，城市人口的集聚，城市经济的活跃，城市发展方式和生活方式的转变，使合肥的发展既具有激情又不乏理智，构成了个体差异的巨大价值。谁给合肥插上了翅膀？这本身是一个哲学命题。解读翅膀生成的过程，剖析科学发展的客观规律，不仅有助于传播城市发展的先进价值理念，为那些正在苦苦求索的中西部城市，以及正在祈求更好更快发展的沿海城市提供有益的借鉴，而且还可以为那些需要了解合肥、走进合肥这座城市的人们开启一扇窗口。

美国哈佛大学的马丁·梅尔森（Martin Mayreson）教授深刻揭示了城市复杂的现象。他这样阐述：“自有史以来，不同的观察家会从不同的角度来观察都市——有的视之为权威的地方，有的则视之为一个市场；有的视之为邪恶地方，有的则视之为人类文化真正的基础；有的视之为人类价值和安定的瓦解者，有的则视之为人类精神和其他价值永垂不朽的地方；有的视之为混乱的地方，有的则视之为有活力的地方。在当今世界工业国家里，有的人视都市为趋于没落的地方——交通的阻塞、财政的缺乏、人口及经济流向市郊；而别的人，包括我自己，则视之为永远具有吸引力的地方。”在本书中，我并不想回答什么是城市，那是经院学派和理论家的使命；也不想评价不同城市发展道路的高低对错，因为条条大路通罗马，适合的便是最好的。我用诸多的笔墨反复求证，目的只想解读我成长并赖以生存的城市，而其中最大的动力是因为我热爱这座城市，

对她的痛苦、彷徨、奋斗、喜悦，有着别样的感动和感悟。

合肥超常规跨越式的发展实证，为人们提供了一个新颖独特的城市观察视角。人们不可能对一个生气勃勃的后发城市快速成长的事实视而不见，不可能对“合肥速度”面无表情，不可能对“合肥创新”沉默不语。合肥正在从内陆一隅走向世界，城市的竞争力、影响力正在日益提升，城市的美誉度和吸引力正在加速扩散。无论是过去的中小城市，还是现代化滨湖大城市，抑或现代化新兴中心城市、区域性特大城市，都是现代城市崛起的时代音符。今天的合肥蓬勃而喧嚣，我以理性的思考、深沉的热爱、阳光的眼睛去观察她的变化，我的所有的鼓与呼都在不同的角度指向同一个方向：城市的嬗变及其背后的因素。我深知，这本小册子不可能全景式展示叙述其中的故事，如此丰富的城市的嬗变故事，岂是一本小书所能包含容纳了的。我只能就我感受深的说，就我有思考的说，只有这样才能尽可能减少书中的疏漏和浅薄。我期望通过严肃、全面、深度的关注，真实、客观、准确的描述，能使更多的人去了解我所生活的城市的变化，从而影响他们评判和选择合肥的操作行为。

最后我谨把这本书献给那些已经影响和正在影响合肥的人，无论他属于哪个阶层，普通还是尊贵、本土还是外来，我都向他们表示崇高的敬意，因为，没有他们就没有这一切，是他们改写了合肥的历史，并正在改写着合肥的未来……

作者

2013年12月

目 录

自 序	1
第 1 章 合肥现象	1
抢滩现象	2
合肥速度	8
排行榜	13
向世界讲述合肥故事	18
元芳，你怎么看	21
第 2 章 起飞从“大拆违”破题	26
城市的阴影：违法建设和隔夜楼	27
“大拆违”实施路线图	33
合肥何以能拆违成功	37
“大拆违”历史功绩和价值评估	44
发人深省的宣传力	48
第 3 章 “借力”的都市记忆	54
第一要事：大招商	55

“代建制”的微笑表达	59
资本力：让项目和企业不差钱	62
经典是怎样创造的	65
不求所有，但求所用	70
城市营销的艺术	75
第4章 影响合肥的八大观念	87
观念的变革	88
勇于突破、敢为人先	90
发展为上、投资为本	93
机遇稍纵即逝	96
环境比投资更重要	99
以开放促开发、以开发促发展	103
创新合作共赢	106
执行力	110
等高对接	113
第5章 城市的四轮战车	118
第一个轮子：产业振兴	
由“强市”到“立市”	119
抢占制高点	123
引擎的力量	126
新业态：服务外包和物流	128

第二个轮子：城市化	
“141”与“1331”	132
“大建设”进行曲	135
寻找“曼哈顿”	140
第三个轮子：自主创新	
一中心、三基地	144
孵化器	146
“产学研”的战略联盟	149
第四个轮子：县域突破	
Hi! 2006“合发1号”	154
以工业的理念发展农业	156
城乡一体，共同发展	161
第6章 动力源	167
“六分开”	168
投融资的“合肥模式”	171
一路阳光一路歌	175
土地之基	181
抓住人的关键	188
达摩克利斯之剑	194
第7章 城市鼓风机	199
中部崛起	200

合肥经济圈	204
合芜蚌试验区	209
皖江示范区	214
行政区划调整	220
第8章 竞争优势说	227
科教优势	228
区位优势	233
创新优势	238
环境优势	246
外包优势	252
第9章 合肥梦	261
新跨越、进十强	262
大湖名城、创新高地	266
关于智慧城市的畅想	271
合肥，崛起的城市	277
结束语：谁给合肥插上了翅膀	284
致谢	289

第1章

合肥现象

“合肥现象”是城市发展本质的外在表现。单一事件不能称之为“现象”，单一方面也不能称之为“现象”，能称之为“现象”的必定是大量的、丛生的、持续的、高社会关注度的。一个个“合肥现象”，擦亮了城市形象，使合肥变得朝气蓬勃、靓丽动人。

城市的嬗变

谁给合肥插上了翅膀

抢滩现象

2011 年的一个秋天，M 先生独自行走在淮河路上。在挨挨挤挤的人流中，抬眼看去他貌不惊人，稍显蓬乱的头发下目光清澈。这是一个典型的温州商人，勤于行、拙于言，天生有着敏锐的商业嗅觉。“合肥很火，真是不错，和温州差不多，就是不知道现在什么能做。我们来了很多人，先看看，有合适的项目，想试试看。”M 先生是一个通过民间渠道来合肥考察的浙江商人。改革开放 30 多年，他已经完成了原始资本积累，急于寻找新的投资领域转型发展。合肥温州商会把他带到了合肥。

越来越多的 M 先生怀揣渴望发展的梦想踏上江淮大地，他们用犀利的目光考量着合肥，在大街小巷和陌生人的接触中做出自己的判断，一旦看准机遇，便果断出手。

到底有多少人到合肥抢滩，没有人能做出精确的统计。但是人们却可以从一些指标的变化中寻找出他们的走向。

一是房地产开发指标。根据合肥市公布资料，从户籍看合肥购房者中，有 52% 左右的购房者是来自合肥以外的人，这说明合肥的房地产需求至少有一半以上来自市外。“十一五”以来，合肥每年都要新增十几万外来人口，2005—2012 年，合肥房屋销售总面积为

7604 万平方米,从这个角度观察,至少可以说明,到合肥抢滩居住和创业就业的人越来越多。

二是企业数指标。企业数量的扩张直接反映了企业抢滩力度和速度。从合肥规模以上工业企业数量的变化来看,也可看出端倪。

2005 年,规模以上工业企业 675 户;

2006 年,规模以上工业企业 852 户,新增 177 户,增长 26%;

2007 年,规模以上工业企业 1083 户,新增 231 户,增长 27%;

2008 年,规模以上工业企业 1365 户,新增 282 户,增长 26%;

2009 年,规模以上工业企业 1761 户,新增 396 户,增长 29%;

2010 年,规模以上工业企业 2091 户(年主营业务收入 500 万元及以上),新增 330 户,增长 19%;

2011 年,规模以上工业企业 1866 个(年主营业务收入 2000 万元及以上);按上年同口径,新增 206 户;

2012 年,规模以上工业企业 2087 个,新增 221 户,增长 12%。^①

截至 2012 年底,合肥规模以上(年主营业务收入在 2000 万元以上)工业企业总数达到 2087 户。近 8 年以每年平均 200 个以上的速度增长,净增 1412 户,增长了 2.09 倍。增长最快的年份为 2009 年,这一年,合肥规模以上工业企业数量增长了将近三分之一。期间,除因统计口径不断上调,统计项目从年主营收入 500 万元及以上到 2000 万元及以上,导致个别年份名义上的略有下调外,工业企业抢滩趋势越来越明显,前来合肥抢滩的企业规模更大、实力更强。工业企业的急速进入,标志着合肥由发展不足的“经济洼地”变成

了一方投资热土。

商业企业抢滩入驻，推动了城市商业史上的最大一轮格局的变迁，带动了一大批城市商业综合体的出现，奠定了合肥区域性商业中心的地位，一批 50 万平方米以上的大型城市综合体不断出现，昔日的商圈呈现出裂变式的扩散。

今天的合肥人可以随口说出一大串新入住的知名商业企业，世纪金源五星级购物广场、豪华现代万达商业中心、文化氛围独具一格的金大地、天鹅湖畔精品时尚购物中心新地 mall 等等，合肥人在尽情享受它们便利的时候，耳边回荡的是“商业之都”的澎湃涛声。《合肥市 2011~2020 商业网点规划》，给人们展露了城市勃勃的商业雄心：未来十年，合肥市区级以上商圈将增至 45 个，还将兴建并打造 17 个购物中心，14 条重点商业街，重点布局 34 个零售服务主导型商业功能区，其中包括老城区、滨湖区两个都会级零售服务主导型商业功能区；4 个市级零售服务、主导型商业功能区，28 个区级零售服务主导型商业功能区。打造环巢湖生态示范区进一步扩大了合肥商业帝国的版图。

构建宏伟的商业帝国，蕴藏着许多重大的商业契机，吸引了众多的商业大鳄来肥发展。金鹰商贸在迅速完成了合肥的布局后，董事长王恒谈及为何来合肥时这样说：“近年来安徽在中部地区的迅速崛起，合肥乃至安徽的消费已开始进入井喷的关口，使得其必然成为金鹰未来战略布局上的重中之重。”2013 年 5 月 28 日，万达滨湖文化旅游城项目签约落地，这是万达建设的文化旅游商业综合的特大商业体，项目总投资将超过 300 亿元。万达集团董事长王健林在

签约仪式上这样说道：“我敢断定，三年以后滨湖区一定会成为合肥、安徽甚至是全国的文化中心、旅游中心、商业中心和生活中心，滨湖万达城项目一定会改变合肥的城市综合体，使之成为中国的历史、文化旅游名城，万达集团一定会给合肥一个惊喜。”

除了商业大鳄，金融企业也纷纷加入了抢滩潮流。位于繁华闹市淮河中路的东亚银行合肥分行，是安徽省第一家外资银行，2007年，东亚银行受邀参加“861 银企对接会”，被合肥日益改善的投资与金融业发展环境深深吸引。该行相关负责人认为，东亚银行之所以在合肥布点，源于看到合肥已成为中国重要的区域综合交通枢纽，是东部沿海到内地产业转移的必经之地，也是长三角经济圈重要的辐射地等因素。

三是企业家的信心指数。几年前，英特尔公司（中国）有限公司总经理赖一龙踏上合肥的土地，颇为感慨地说道：“合肥，我们来得有点晚。”

无独有偶，韩国三星集团大中华区首席副总裁李贞烈在考察了合肥环境后，毫不掩饰心中的怅然。他说，“没早日来合肥考察，我感到遗憾。”说这话时，三星公司刚刚在西安签署了总投资 300 亿美元的半导体储存芯片项目，该项目是中国中西部地区引进的最大外资单体项目。他明确表示，三星集团正在调整发展战略规划，计划在中国中西部扩大投资。同时，拟在高新技术、新能源电池等方面进行投资。希望与合肥进一步加强沟通交流，更加深入了解合肥，寻找合适机会，早日实现合作共赢。

对合肥的抢滩现象，安徽省社科院研究员吕连生作了这样的分

析，他认为：一方面，源于东部沿海地区资本相对饱和，土地、劳动力、能源等要素供给偏紧，资源环境约束矛盾日益突出，外延型发展方式难以为继；另一方面，源于中部地区基础设施日益完善，要素成本优势初步凸显，产业发展空间逐步扩大。这两个方面构成了企业纷纷到合肥抢滩的环境条件。

众多的企业抢滩合肥，意味着合肥城市吸引力和影响力正在快速提升。市场经济加速了生产要素的流动，受环境、资源的约束，活跃的生产力将目光投向了更合适的温床。中国的招商引资和全球产业梯度转移，为区域经济加速发展提供了十分有利的外部环境，有市场前景的产业项目，有活力有实力的企业，以及生产要素中最具活力的“人”，无一例外都卷入了史无前例产业转移的滚滚潮流，在改变和被改变中欢呼雀跃。

抢滩合肥不是疯狂，不是追随，而是企业深思熟虑后的果断和理智，是企业扩张的重大决策。假如城市不能提供企业需要的公共产品和服务，假如城市没有可靠的产业基础和企业需要的发展资源，假如城市不能同等对待外地人而稍有歧视，你相信还会有这么多的抢滩大军吗？那一天，不善音律的我试写了一首歌词，想借用它表达我的看法和内心的理解。我为这首歌起名《合肥花正开》。

早晨的太阳温暖明亮

播金撒银 摇碎湖光

合肥大地 百花盛开

霞光飞出 优美乐章

包河的莲荷袅袅婷婷
千古流芳 美名传扬
清香盈月 清阁流泻
黑鲫掷浪 嬉戏波光

蜀山广玉兰大而洁白
从容幽雅 含笑路旁
兰心蕙质 摇曳多姿
鸟鸣树影 喜报安康

银屏的牡丹天香国色
养在深闺 风韵弥彰
焚香遥拜 五谷丰登
冠盖奇葩 细语沧桑

啊合肥大地百花盛开
霞光飞出 优美乐章
姹紫嫣红 拥抱未来
理想之花 四海绽放

注释：

①资料来源：合肥《市情手册》。