

新城规划研究系列丛书

XINCHENG
GUIHUA YANJIU XILIE
CONGSHU

city

新城发展策划研究

XINCHENG FAZHAN CEHUA YANJIU

上海因派工程顾问有限公司 著

中国建筑工业出版社

新城规划研究系列丛书

新城发展策划研究

上海因派工程顾问有限公司 著

图书在版编目 (CIP) 数据

新城发展策划研究 / 上海因派工程顾问有限公司
著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2011.4

(新城规划研究系列丛书)

ISBN 978-7-112-12961-4

I. ①新… II. ①上… III. ①城市—发展—研究—建
德市 ②城市规划—研究—建德市 IV. ① F299.275.54
② TU984.255.4

中国版本图书馆CIP数据核字 (2011) 第026879号

责任编辑: 黄珏倩

责任设计: 赵明霞

责任校对: 陈晶晶 姜小莲

新城规划研究系列丛书

新城发展策划研究

上海因派工程顾问有限公司 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京三月天地科技有限公司制版

北京顺诚彩色印刷有限公司印刷

*

开本: 880×1230 毫米 1/16 印张: 9 字数: 230千字

2011年7月第一版 2011年7月第一次印刷

定价: 58.00元

ISBN 978-7-112-12961-4

(20199)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

自序

2008年国际金融危机促使我国经济从出口导向增长向消费导向增长转变。经济增长方式的转变以及经济刺激政策导致基础设施的加大投入加速了我国城市化的进程。经济发展方式和城市建设进程从来没有像今天这么紧密地被联系在一起过。

2010年底，国务院首次出台了《全国主体功能区规划》，为未来我国资源环境与经济发展的协调、国土空间开发格局、经济发展方式的转变等奠定了基础。在《全国主体功能区规划》中，长三角、珠三角和渤海湾地区是优先开发区域，这些优先开发区域必须首先考虑优化和精细化发展。

出于自身的教育背景、生活经历和对社会责任的认识，我们一直以来推崇理性和可持续的规划理念。在参与的规划前期项目中，理性、可持续的价值体现一直是最基本的原则。近年来国际国内形势的最新发展，增加了我们的信心，也为这种规划理念提供了更为广阔的施展空间。

本书中整理的新城发展策划研究的案例是2007年底完成的。现在来看，其中关于区域功能定位、优化和精细化的发展方式在当时是超前的。然而，选取这个案例并不是为了验证我们的超前，而是由于这个案例本身所具有的广泛代表性，因为中国大量的县级城市发展过程中面临着类似的困惑和窘境。比如，能否具有着眼宏观经济背景下区域经济发展的视野？如何在充分认识自身资源状况的基础上寻求与周边城市在产业细分下的互补、并与周边城市形成竞争合作的发展模式？如何使新城摆脱单纯的土地经济及房地产经济？等等。

选取这个案例并不表明这个案例有多么的成功，因为成功还取决于很多其他的因素。这个东部城市的案例，并不能照搬到中西部的县级城市。因为面对着新的经济发展环境和要求，中西部城市的下一步发展必须选择适合自己的发展模式和道路，走东部城市的老路是没有前途的。

这个案例的研究也不表明我们有什么理论创新和学术贡献，这里仅仅是提供了一种可以借鉴和操作的研究方法。我们相信，这种方法多数人具备，也经常使用，未来也一定会更多地应用在规划前期研究上。

肖风雪

上海因派工程顾问有限公司设计总监

2011年6月20日

前言

新城建设是中国城市化进程的重要抓手。随着社会和经济的不断发展，新城建设从粗放走向精细，从只注重规模形象向功能内涵和规模形象并重转变，从只注重建设向建设和发展兼顾转变。这种转变的根本目标是为了确保新城建成后在区域内的协调和可持续发展。

在较长的一段时期内，城市规划基本上等同于空间布局规划。而空间布局的合理性往往被忽略或轻视。这种合理性正是城市发展不可或缺，也难以回避的根本要素。因此，新城发展策划正逐步成为新城规划研究的首要任务之一。

新城发展策划研究没有特定的模式，研究范围和研究方法取决于研究者对所研究的新城的判断和预期。但以下几点关于新城的共性应在新城发展策划研究中加以考虑：

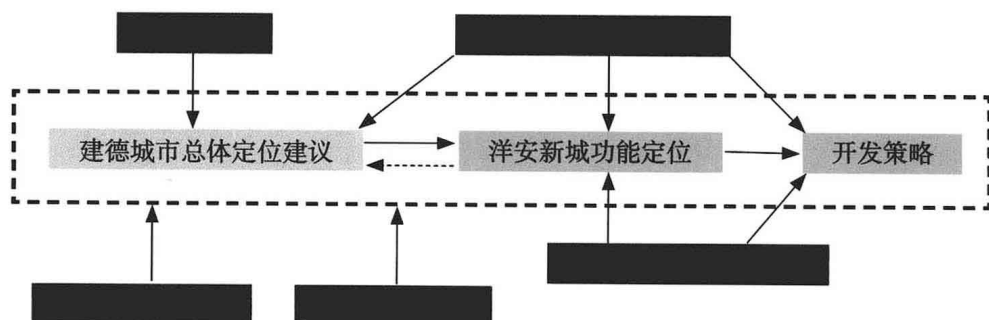
（1）新城的区域性。任何新城都不是独立发展的，它与周边环境有千丝万缕的联系，因而都需要放在一定区域内或者说更大范围里面加以考虑。

（2）新城的唯一性。任何新城的发展都是唯一的，是不可复制的。挖掘新城在区位、环境、历史、文化、功能等方面的独特性，是新城发展策划研究的重点。

（3）新城的可借鉴性。虽然新城的发展不可复制，但是借鉴其他新城发展的一般规律和成功经验却必不可少。在这种借鉴学习基础上的创新将是新城发展策划研究的亮点。

洋安新城是杭州市规划的二十座新城之一，位于杭州市域所辖的建德市区。本书即以洋安新城为例，介绍2007年末上海因派工程顾问有限公司项目团队在论证洋安新城发展总体功能定位过程中取得的成果。

在了解了建德城市的总体结构和建设现状后，项目团队意识到洋安新城的开发对整个建德市而言既重要又紧迫。建设得好，它不仅是一个新区，而且还可以带动旧城区的改造乃至整个城市形象的提升，起到城市风向标的作用。同时，作为城市的一个组成部分，洋安新城的开发不能脱离整个城市的发展方向。为此，项目团队尝试从“建德城市总体定位”着手研究“洋安新城的功能定位”。整体研究思路的框架是：



研究工作从建德城市发展的外部环境（长三角区、大杭州都市区、建德周边城市）开始，寻求建德城市发展的机遇及其适宜的城市定位。长三角的研究指出了区域内风景旅游城市面临

着休闲度假旅游将快速发展的历史机遇；大杭州都市区的研究则表明了杭州市对上述机遇的及时把握及其“东方休闲之都、品质生活之城”目标打造为其下属县市所创造的旅游发展平台；周边城市的研究表明了建德周边的兄弟县市在杭州市的影响下，已经或者正在寻找自己的特色道路，大力发展休闲度假。如淳安的生态度假地目标、富阳的体育休闲产业等。

然后，研究进一步分析了建德自身的发展现状和资源特色，在把握外部环境条件的基础上，借鉴国内一些成功旅游城市的发展经验，建议建德的城市定位为：**长三角区域内的假日目的地、宜居的滨江雾城。**

最后，研究进一步分析了建德城市建设和发展的现状，分析了洋安新城的现状及其在城市中的作用，并以打造城市特色文化、提升城市知名度以及区别周边城市为目标，同时借鉴国外知名度度假区的娱乐+度假模式的成功经验，将洋安新城的功能定位为：**综合娱乐度假区。**

研究过程中有几个结论令人欣喜鼓舞。

（1）长三角内的城市互为旅游目的地和客源地（浙江的国内游客70%来自长三角内部），为区域内发展旅游业提供了良好的市场氛围。

（2）随着经济持续发展和居民观念更新，长三角的度假旅游需求旺盛。通过对比新加坡，仅上海市2016年的度假旅游需求就预计达到2000万人次（按2000万城市人口，每人1.0次/年计算）。上海节假日越来越长的私家车“长龙”出城是这一趋势的验证。

（3）近年来到建德来的上海游客明显增加（2006年上海游客占到游客总数的28%，是2003年9.7%的3倍）。这表明建德的“天生丽质”为上海人所青睐。

（4）建德成为长三角“假日目的地”的定位，新颖可行。

（5）“玩在新安江”！建德人消费开放，文化慵懒，激发当地人“好玩”的热情可为创造以娱乐为特色的假日目的地提供市场、管理、服务等多方位支撑。

（6）让“千岛湖”的品牌重新为“我”所用。娱乐牌打好了，跟淳安的合作竞争关系自然就理顺了。不求拥有“千岛湖”品牌，但它却可为建德带来大量娱乐度假消费者。

（7）洋安新城的功能定位是“综合娱乐度假区”，让娱乐带动度假，最终实现娱乐和度假“双轮”驱动的休闲旅游业发展。

书中难免错误和不足，恳请不吝指正。

上海因派工程顾问有限公司

2010年12月于上海

目 录

第一篇 区域研究.....	1
第一章 长三角区域研究.....	2
1.1 长三角区域经济社会总体情况.....	2
1.2 长三角区域产业布局.....	7
1.3 长三角区域快速交通.....	8
1.4 长三角地区旅游业情况.....	10
1.5 长三角地区的生态环境.....	15
1.6 小结.....	19
第二章 杭州大都市区研究.....	20
2.1 杭州大都市区经济社会总体情况.....	20
2.2 杭州市域产业布局.....	21
2.3 杭州大都市区的旅游业情况.....	23
2.4 小结.....	25
第三章 周边城市比较研究.....	26
3.1 城市整体面貌及城市定位比较.....	26
3.2 经济发展情况比较.....	29
3.3 旅游业发展情况比较.....	33
3.4 房地产比较.....	35
3.5 小结.....	38
第二篇 建德研究.....	41
第四章 建德市总体情况.....	42
4.1 城镇体系结构.....	43
4.2 重点城镇发展情况.....	43
4.3 总体经济发展状况.....	45
4.4 小结.....	47
第五章 建德市产业研究.....	48
5.1 产业结构.....	48
5.2 工业.....	49
5.3 现代服务业的发展规划.....	53
5.4 小结.....	55
第六章 建德市房地产研究.....	56
6.1 建德房地产发展现状.....	56

6.2	市区房地产市场供应状况	57
6.3	建德房地产销售情况	60
6.4	楼盘个案	63
6.5	市区购房客户群分析	65
6.6	小结	65
第七章	建德市旅游研究	66
7.1	中国旅游发展的趋势	66
7.2	建德市旅游资源	67
7.3	建德市旅游市场分析	68
7.4	建德市旅游业发展缓慢的表现	72
7.5	建德市旅游业发展建议	74
第八章	建德市居民消费与休闲研究	77
8.1	收入与消费	77
8.2	消费结构	78
8.3	建德居民休闲活动分析	79
8.4	小结	81

第三篇 定位研究

83

第九章	城市总体定位建议	84
9.1	建德城市发展的外部环境分析	84
9.2	建德城市发展的内部条件分析	85
9.3	国内案例借鉴	86
9.4	城市总体定位	86
第十章	建德城区建设现状	87
10.1	城市总体规划（2000—2020）	87
10.2	城市建设现状	89
10.3	小结	93
第十一章	洋安新城功能定位	94
11.1	洋安新城的区位及现状	94
11.2	洋安新城的功能定位及其分析	95
第十二章	总结	102

附录A 案例研究

103

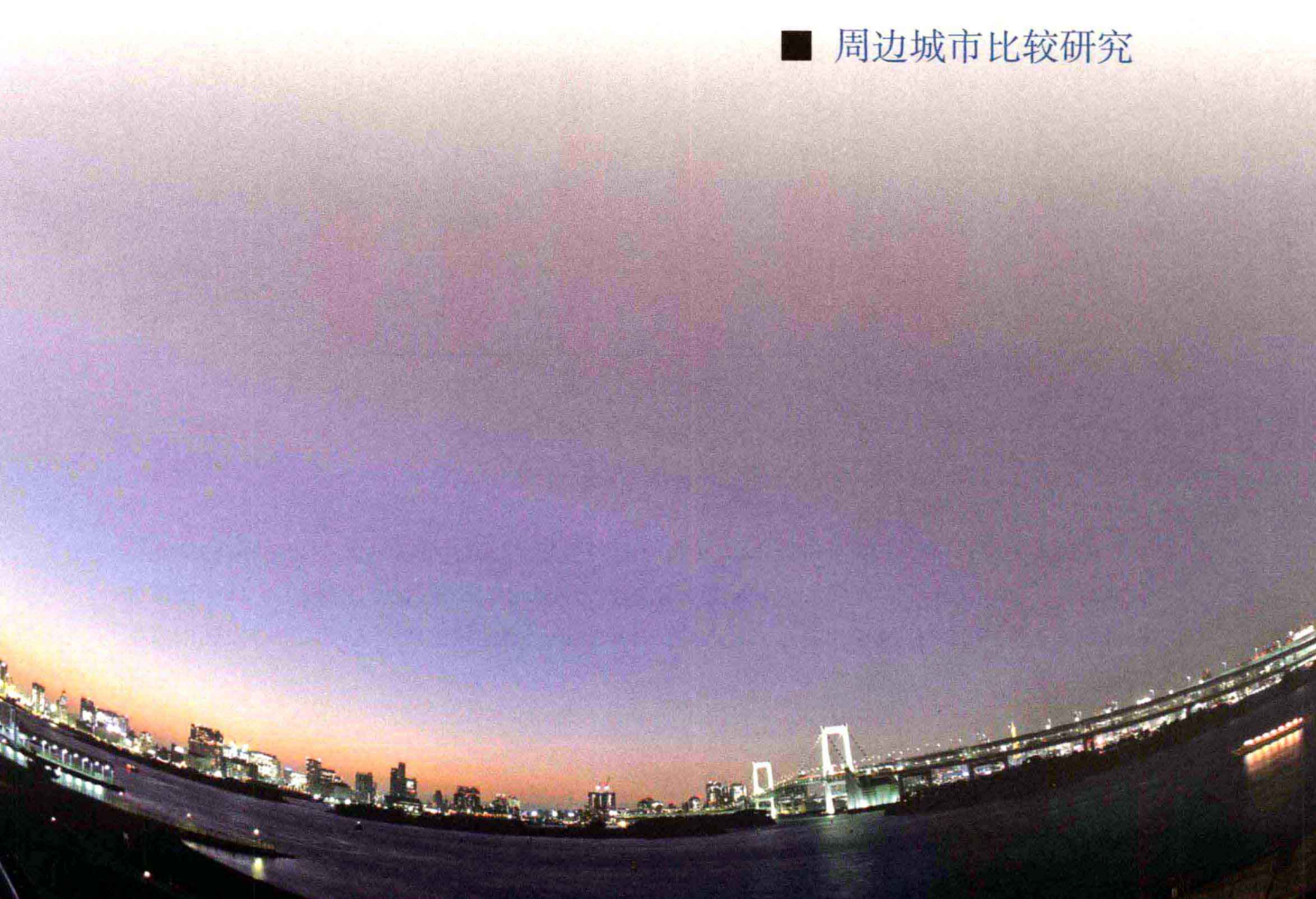
A1	丽江	104
A1.1	丽江城市发展历程及动力机制分析	105
A1.2	丽江古城的特色	105
A1.3	丽江古城成功因素探析	108

A2	桂林阳朔	111
A2.1	阳朔的特色	112
A2.2	阳朔成功因素的探析	114
A3	欧洲的海滨度假地	116
A3.1	欧洲海滨度假地的发展历程	116
A3.2	欧洲海滨度假地发展的经验借鉴	117
A3.3	英国斯旺西滨海区	117
附录B	附件	123
B1	休闲经济	124
B1.1	相关概念	124
B1.2	休闲产业的发展过程	125
B1.3	休闲产品的开发建议	125
B2	旅游房地产	128
B2.1	旅游房地产的形式	128
B2.2	旅游地产的功能	128
B2.3	分时度假	129
B2.4	综合性旅游地产开发	130
B2.5	旅游房地产存在问题和发展前景	130
B3	建德市无形资源研究	132
B3.1	无形资源一 ——城市印象	132
B3.2	无形资源二 ——城市文化	133

第一篇 区域研究



- 长三角区域研究
- 杭州大都市区研究
- 周边城市比较研究



第一章 长三角区域研究

长三角位于我国东部沿海开放带和沿江产业密集带的交汇部，其区域范围包括上海市，江苏省的南京、苏州、无锡、常州、镇江、扬州、泰州、南通等8市和浙江省的杭州、嘉兴、湖州、宁波、绍兴、舟山、台州等7市，区域面积10.95万km²，户籍人口总数为8321万人（2006年），是我国最具实力与竞争力的经济区域。

在即将批准的《长江三角洲地区区域规划纲要》中，长三角的定位是“我国综合实力最强的经济中心、亚太地区重要国际门户、全球重要的先进制造业基地、我国率先跻身世界级城市群的地区”。

1.1 长三角区域经济社会总体情况

1.1.1 长三角整体经济保持快速稳定增长势头

2006年长江三角洲地区生产总值达到35926.1亿元，比上年增长16.6%，增幅高于上年0.6个百分点，占全国经济总量的18.9%（图1-1）。上海、江苏8市和浙江7市地区生产总值分别为10297亿元、17339亿元和11887亿元，分别占长三角地区经济总量的26%、44%和30%。



图1-1 长三角城市生产总值占全国比重

（数据来源：2007长江三角洲城市商业发展报告）

区域人均国内生产总值达到47501元（折合6137美元），其中苏州人均GDP达到78308元，名列第一；其次为上海、无锡，人均GDP分别达到75265元、72097元（图1-2）。16个城市中有11个城市人均GDP超过4000美元，从人均GDP来看长三角地区已经率先步入中等发达国家生活水平。

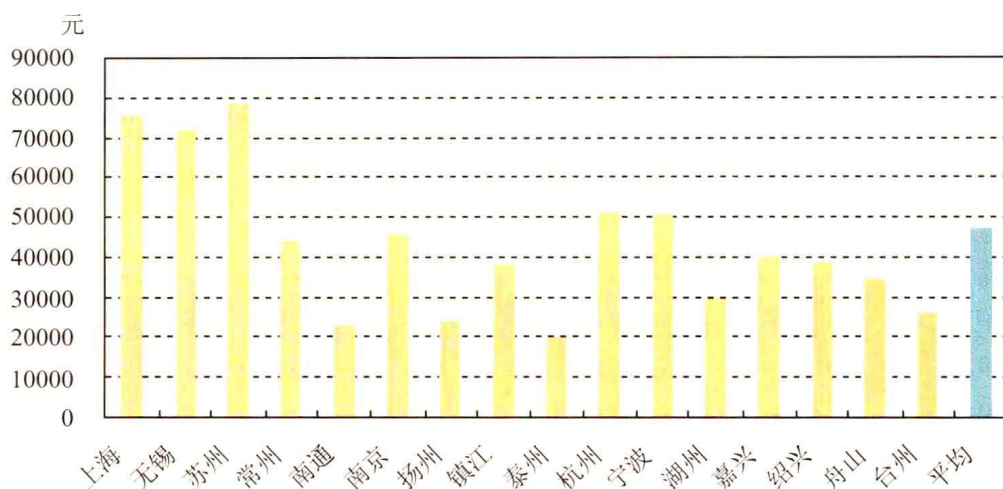


图1-2 长江三角洲地区人均GDP变化（按户籍人口计算）

（数据来源：2006长江三角洲16城市国民经济统计公报）

1.1.2 长三角地区居民收入稳步增长，消费水平不断提高

2006年长三角地区城镇居民人均可支配收入达到17237元，比上年净增1982元，平均增幅达13.0%。人均可支配收入最高为上海市，达20668元；宁波、绍兴、台州位列第二到第四（图1-3）。

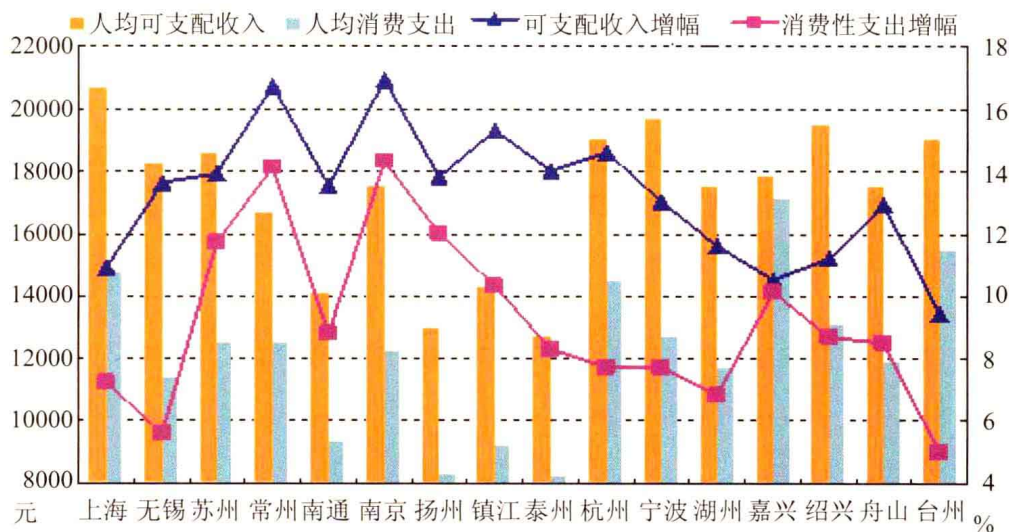


图1-3 2006年长三角城市居民收支增长

（数据来源：2007长江三角洲城市商业发展报告）

2006年长三角地区城镇居民人均消费支出11801元，其中嘉兴、台州、绍兴三市人均消费支出分别达17129元、15460元、13069元，消费潜力巨大；而上海、杭州、苏州、南京四市人均消费支出分别为14762元、14471元、12472元、12235元。

长三角居民消费支出食品是重点，文教娱乐位于第二

2006年长三角地区居民消费支出中食品所占比重（即恩格尔系数）平均低于40%，南京最低，为30%，上海为35.6%，泰州最高，为42%；文教娱乐所占比重位于第二大类，比重在12.2%~17.6%之间（图1-4）。

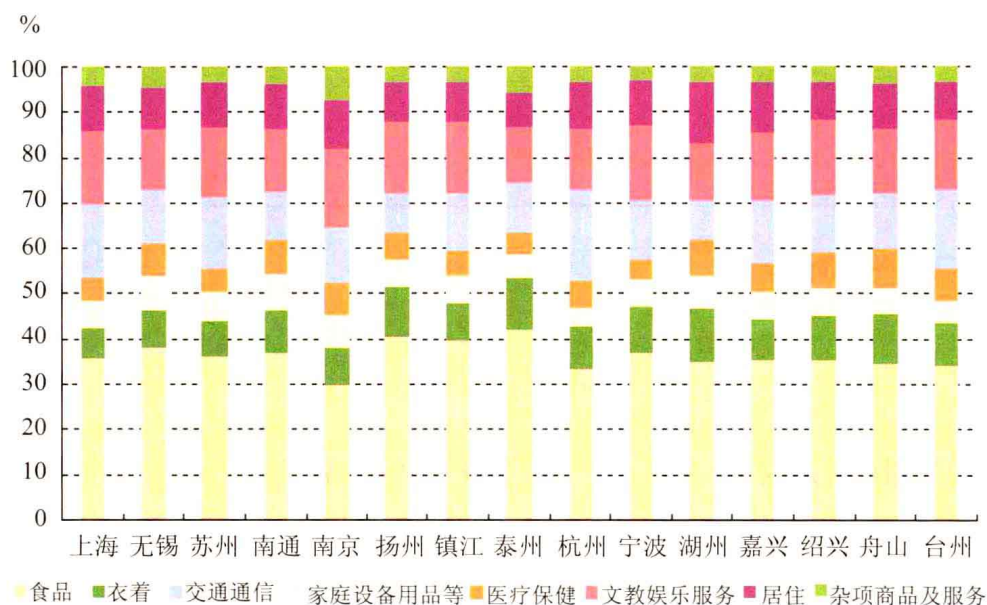


图1-4 2006年长三角城市居民生活消费支出结构

（数据来源：2007长江三角洲城市商业发展报告）

服务性消费支出增长迅猛

上海市居民消费支出中，服务性消费比重达到32.2%，宁波、杭州达到29%以上，嘉兴、绍兴、舟山三市服务性消费支出比重也达27%以上。服务性消费支出以常州增幅最大，比上年增长16%，上海市比上年增长8.9%（图1-5）。

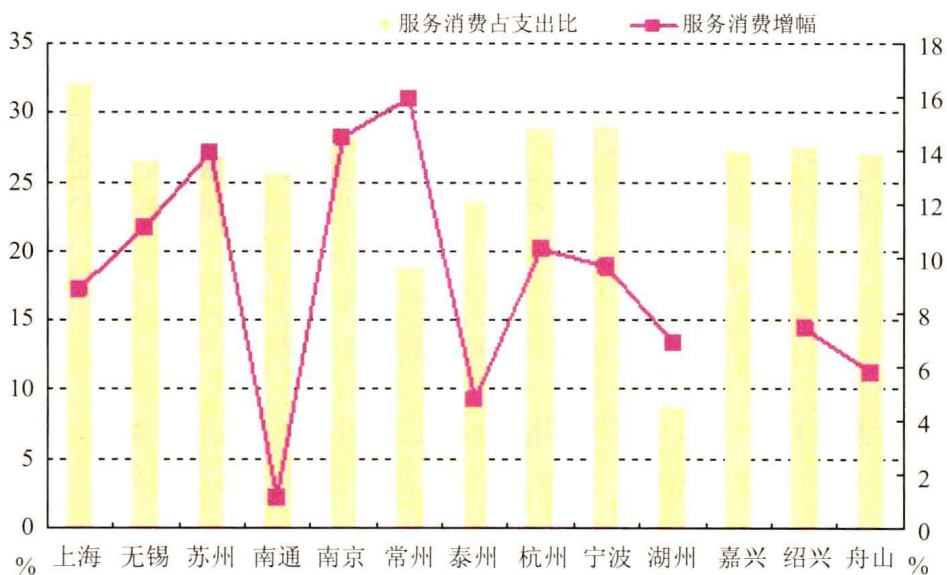


图1-5 2006年长三角部分城市服务消费比较

（数据来源：2007长江三角洲城市发展商业报告）

城镇居民消费倾向比较强

城镇居民平均消费倾向用城镇居民人均消费性支出占可支配收入的比重来衡量，2006年长江三角洲地区城镇居民平均支出收入比为70.64%，其中嘉兴市消费倾向最高，达到96.1%，比最低水平高出33个百分点，而上海、常州、杭州、台州等城市的消费倾向超过了70%，其余城市也保持在62.5%以上（图1-6）。



图1-6 长江三角洲地区城镇居民支出收入比

（数据来源：2007长江三角洲城市发展商业报告）

1.1.3 长三角地区产业结构调整更加优化

2006年长三角地区产业结构进一步优化调整，从三次产业增速来看，第一产业的增速最低，低于4%；第二、三产业增速较大，均超过11%。三次产业结构由上年的4.1：55.0：40.9调整为3.7：55.0：41.3，优于全国的11.8：48.7：39.5。其中第一产业比重下降了0.4个百分点；第三产业比重上升了0.4个百分点；第二产业比重没有变化（图1-7）

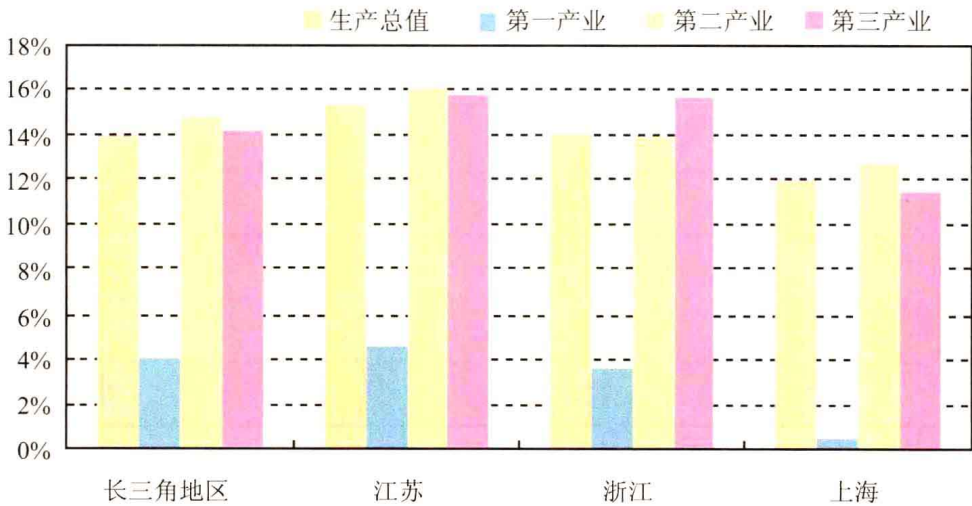


图1-7 长江三角洲地区经济增长率（按可比价格计算）

（数据来源：2007长江三角洲城市发展商业报告）

分城市看（图1-8），2006年上海和舟山的三次产业结构已经呈现出“三、二、一”稳定发展格局，第三产业成为上海经济发展的“主角”，比重达到50.6%；舟山也因其地理位置和自然条件关系，三次产业中服务业比重最大，三次产业关系为12.5：41.4：46.1。其他14个城市的三次产业结构都呈现“二、三、一”分布，可以看出长三角各市对工业经济的依赖程度还较高。

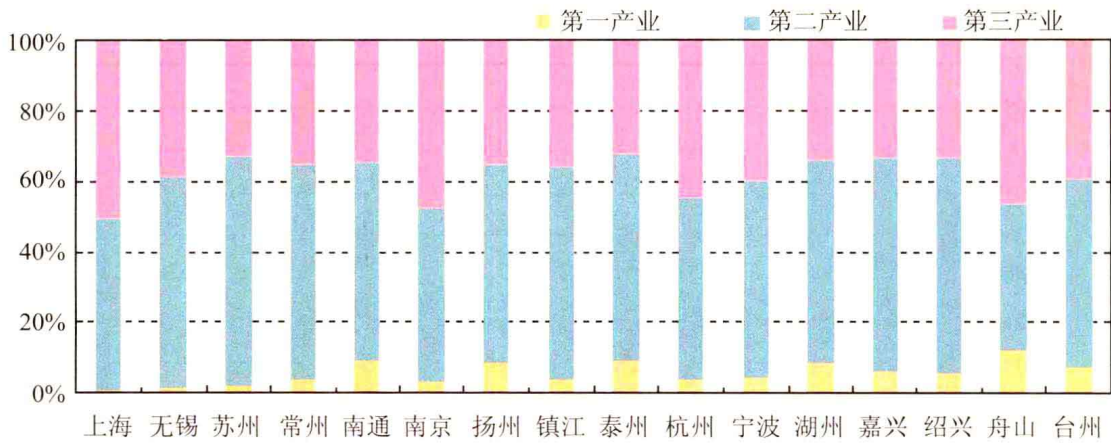


图1-8 2006年长江三角洲地区16城市产业结构比较

（数据来源：2007长江三角洲城市发展商业报告）

1.1.4 社会消费品零售总额继续增加，增幅高于地区生产总值

2006年长江三角洲地区全社会消费品零售总额达到12351.8亿元，比上年增长15.02%，占全国社会消费品零售总额的16.2%。上海市全社会消费品零售总额最高，南京、杭州、苏州、无锡位列第二到第五位（图1-9）。

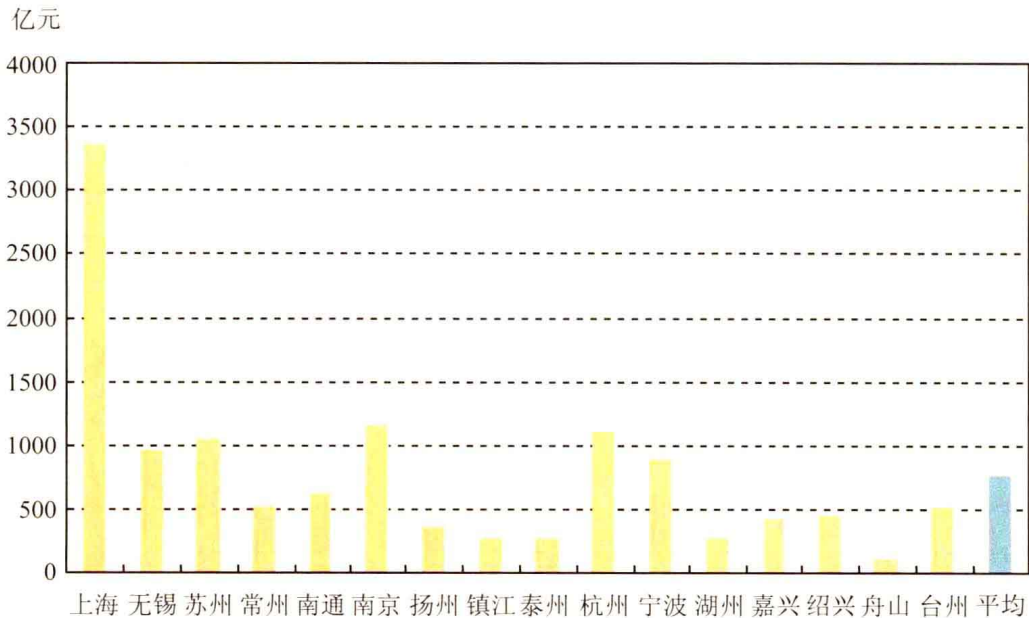


图1-9 长江三角洲地区社会消费品零售总额

（数据来源：2007长江三角洲城市发展商业报告）

在地区经济和第三产业同时加速增长的情况下，城市商业的发展速度仍相对较高，显示出其在经济发展中的活跃性和巨大潜力。2006年地区16个城市中有14城市的全社会消费品零售总额的增幅均高于地区生产总值和第三产业增幅（图1-10）。

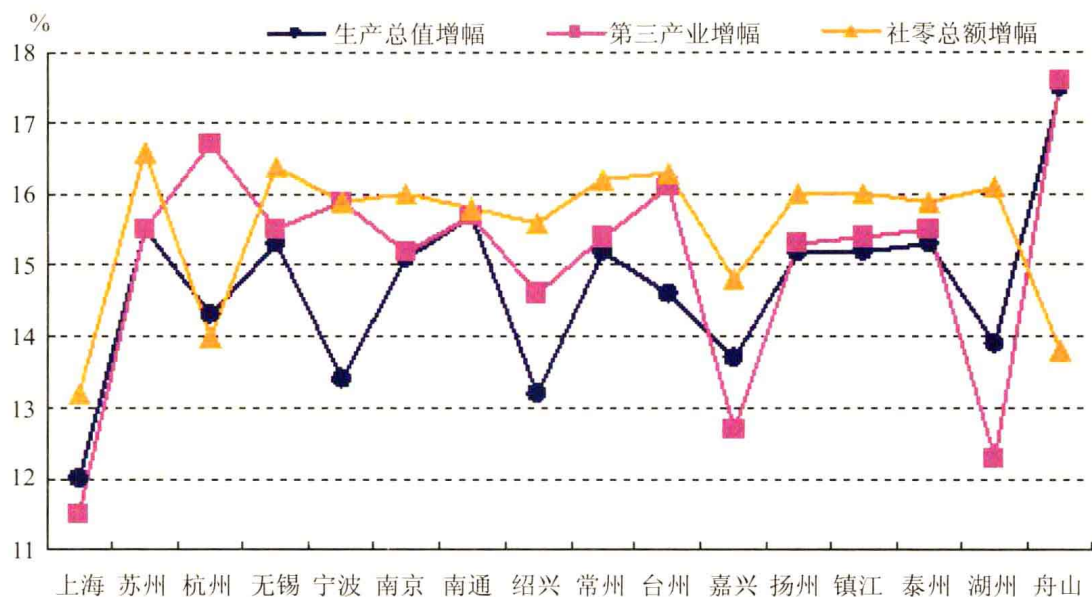


图1-10 2006年长三角城市生产总值、第三产业、社零总额增幅

（数据来源：2007长江三角洲城市发展商业报告）

1.2 长三角区域产业布局

《长江三角洲地区区域规划纲要》中提出了“一核六带”的区域总体布局框架（图1-11）：

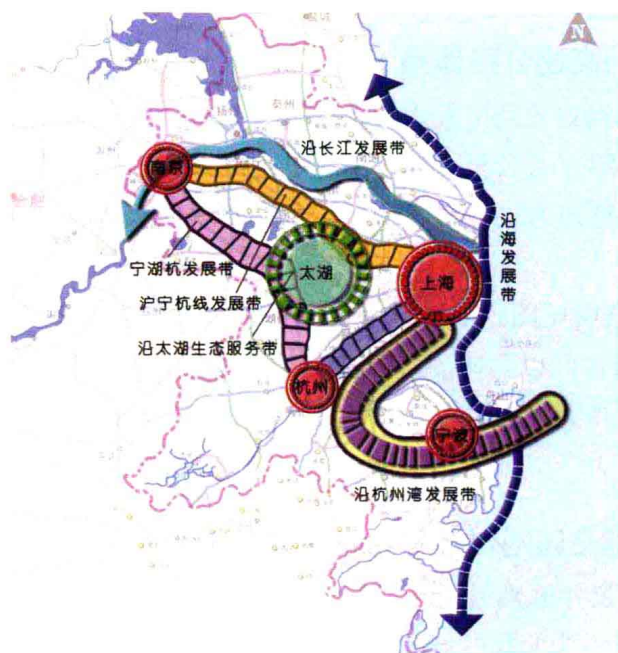


图1-11 长江三角洲区域总体布局图

“一核”：

即强化上海发展核心，上海将发展为国内外交通枢纽、资源配置中心、文化交流中心和创新源头。

“六带”：

“沪宁、沪杭沿线发展带”。这一发展带主要包括沪宁杭交通沿线地区，将按照集约、创新、优化的原则，加快高技术产业集聚和现代服务业发展优化城市功能，改善环境质量。

“沿长江发展带”。包括长江沿线的县市区，这一发展带充分发挥“黄金水道”的优势，引导装备制造、化工、冶金、物流等产业向沿江地区集聚，将沿江发展带建设为特色鲜明、规模聚集、布局合理、生态良好的基础产业基地和城镇聚集带。

“沿（杭州）湾发展带”。该发展带依托现有产业基础和港口条件，积极发展高新技术和高附加值的制造加工业和重化工业。这一发展带的目标是建成功能协调的现代制造业聚集带和城镇聚集带以带动长三角南翼发展。

“沿海发展带”。即拥有海岸线的县市区，该发展带依托临海港口培育和壮大港口物流、大型重化工和能源基地，发展新兴的临港产业、海洋经济与生态保护相协调的综合经济带。

“宁湖（湖州）杭发展带”。在充分考虑区域资源环境开发容量及其生态屏障功能的基础上，重点发展高技术产业、旅游休闲、现代物流、生态农业以及资源加工业，积极培育城镇集聚区形成生态产业集聚。该发展带是长三角地区向中西部地区辐射带动功能带。

“沿湖（太湖）生态服务带”。环太湖乡镇须坚持生态优先原则，在保护太湖及其沿岸重要生态服务功能的前提下，适度发展旅游观光、休闲度假、会展、研发等服务业和特色生态农业，严格控制用地开发规模和强度，突出开发理念创新和空间布局优化，使沿太湖生态服务带成为全国性重要旅游休闲带和区域性会展研发基地。

1.3 长三角区域快速交通

1.3.1 长三角网络化的高速公路体系

至2005年底，长三角高速公路里程达到5021km，约占全国高速公路的12.25%。长三角高速公路密度已达到5.04公里/百平方公里（2020年规划达10.78公里/百平方公里），而发达国家高速公路密度远小于此值，如德国为3.2公里/百平方公里；日本1.7公里/百平方公里；美国仅0.95公里/百平方公里。

长江三角洲高速公路网（图1-12）作为区域路网的骨架网将基本连接10万人口以上的城市、主要港口及机场，城市间以高速公路顺直连接，中心城市间形成多线路、稳定可靠的高速公路通道。上海与长江三角洲以外周边地区可以实现“5小时沟通”、中心城市可以实现“3小时互通”。

1.3.2 长三角城际轨道交通网规划（2005～2020）

2005年3月国务院审议并原则通过《长江三角洲地区城际轨道交通网规划》，建设以上海为中心，沪宁、沪杭（甬）为两翼的城际轨道交通主构架，覆盖区内主要城市，基本形成以上海、南京、杭州为中心的“1～2小时交通圈”。到2020年长江三角洲地区城际轨道交通总里程