

广州蓝皮书[®]

BLUE BOOK OF GUANGZHOU

· 权威机构 · 品牌图书 · 每年新版

中国广州城市建设 发展报告 (2011)

ANNUAL REPORT ON URBAN CONSTRUCTION
OF GUANGZHOU IN CHINA (2011)

主 编/董 皞 李俊夫
副主编/涂成林 黄文波 黄石鼎



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



本书为广东省普通高等院校人文社会科学重点研究基地
广州大学广州发展研究院研究成果



广州蓝皮书

BLUE BOOK
OF GUANGZHOU

中国广州城市建设发展报告 (2011)

主 编 / 董 峰 李俊夫
副主编 / 涂成林 黄文波 黄石鼎

ANNUAL REPORT ON URBAN CONSTRUCTION
OF GUANGZHOU IN CHINA (2011)



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

图书在版编目(CIP)数据

中国广州城市建设发展报告. 2011/董晔, 李俊夫主编.
—北京: 社会科学文献出版社, 2011. 7
(广州蓝皮书)
ISBN 978 - 7 - 5097 - 2439 - 2

I. ①中… II. ①董… ②李… III. ①城市建设 - 研究
报告 - 广州市 - 2011 IV. ①F299. 276. 51

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 109557 号

广州蓝皮书 中国广州城市建设发展报告 (2011)

主 编 / 董 晔 李俊夫
副 主 编 / 涂成林 黄文波 黄石鼎

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 / 北京市西城区北三环中路甲 29 号院 3 号楼华龙大厦
邮政编码 / 100029

责任部门 / 皮书出版中心 (010) 59367127 责任编辑 / 陈 颖 吴 丹
电子信箱 / pishubu@ssap.cn 责任校对 / 郭红生
项目统筹 / 任文武 责任印制 / 董 然
总 经 销 / 社会科学文献出版社发行部 (010) 59367081 59367089
读者服务 / 读者服务中心 (010) 59367028

印 装 / 北京季峰印刷有限公司
开 本 / 787mm × 1092mm 1/16 印 张 / 22
版 次 / 2011 年 7 月第 1 版 字 数 / 375 千字
印 次 / 2011 年 7 月第 1 次印刷
书 号 / ISBN 978 - 7 - 5097 - 2439 - 2
定 价 / 59.00 元

本书如有破损、缺页、装订错误, 请与本社读者服务中心联系更换
版权所有 翻印必究

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：010-59367121。

社会科学文献出版社

法律顾问：北京市大成律师事务所

广州蓝皮书系列编辑委员会

主 任 张广宁

副 主 任 王晓玲

丛书编委 (以姓氏笔画为序)

王旭东	卢一先	华同旭	李文耀	李兆宏
李江涛	李俊夫	李婉芬	肖振宇	何 靖
张杰明	陆志强	易佐永	赵小穗	侯永铨
顾润清	徐俊忠	涂成林	黄炯烈	崔仁泉
庾建设	董 皞	谢学宁	谢晓丹	管志坚
潘建国				

《中国广州城市建设发展报告 (2011)》

编 辑 部

主 编 董 皞 李俊夫

副 主 编 涂成林 黄文波 黄石鼎

编 委 (以姓氏笔画为序)

丁飞龙	王 朋	伦小伟	李芳春	吴开俊
沈 奎	张 蓉	张 颖	张小如	张文虹
张其学	陈 杰	陈 雄	陈大旺	陈发传
林清才	周林生	胡彩屏	秦 春	郭艳华
黄平湘	黄冠乔	梁加宁	彭 澎	曾恒皋
谢 坚	谢天祯	蔡兴勇	漆国生	谭 虹
熊开峰	魏伟新			

编 辑	胡埴慧	梁柠欣	姚华松	程赛铃	曾恒皋
	粟华英	姚小华			

主要编撰者简介

董 峰 男，陕西延长人，法学博士，武汉大学博士生导师；1976年7月入党，1983年6月参加工作，历任陕西延安市司法局副局长，珠海市中级人民法院研究室副主任、行政庭副庭长、庭长、副院长、党组成员，广东省高级人民法院立案庭庭长、行政庭庭长，珠海市中级人民法院院长、党组书记、市委政法委副书记等职。2008年12月至今任广州大学副校长。先后在《法学研究》、《中国法学》等十多家学术刊物发表《行政诉讼证据问题新探》、《我国司法机关多重职能现状改革之思考》等有关宪法学、行政法学、行政诉讼法学等方面的论文数十篇。有专著《司法解释论》，参加编著《行政行为法》、《行政法学新论》、《行政法总论》等有关行政法学方面的著作十余部。

李俊夫 男，中山大学城市规划与区域发展专业硕士，中山大学人文地理学专业博士，在北京大学做过两年博士后研究，现为中山大学地理科学与规划学院博士生导师，广东省人民政府决策咨询顾问委员会顾问委员，现任广州市国土资源和房屋管理局局长、党委书记，广州市住房保障办公室主任、党委书记，兼任广州市人民政府征用土地办公室、广州市土地开发中心主任。曾在国土房管局工作过9年，先后出任产权地籍处和建设用地处处长。2005年后，出任广州道路扩建办公室主任，承担城市建设过程中最棘手的征地拆迁工作。2008年8月任广州市人民政府副秘书长、广州援建前线工作组组长，对口援建汶川县城威州镇，用一年半时间，在威州的“废墟”上建起了一座现代羌城。2010年9月，从汶川返回后担任现职。

涂成林 男，湖南省岳阳人。1978年进入四川大学、1982年进入中山大学、1997年进入中国人民大学学习，获得学士、硕士和博士学位。1985年进入湖南省委理论研究室（湖南省委讲师团）工作，1991年调入广州市社会科学院，1993年获评聘为哲学副研究员，1998年获评聘为哲学研究员。曾任广州市社会科学院科研开放处副处长（1992），开放时代杂志副社长，常务副主编、执行主编（1993～2002），软科学研究所所长（2003～2010），2010年4月起，担任广州大学广州发展

研究院院长，兼任广东省综合改革研究院副院长、中国科学学与科技政策研究会理事等社会职务。曾数度赴澳大利亚、新西兰和加拿大等国大学做访问学者，目前主要从事经济社会发展、科技政策、文化软实力以及西方哲学、唯物史观等方面的教学与研究，先后在《哲学研究》、《中国科技论坛》等刊物发表各类学术论文近 100 篇，专著有《现象学的使命》、《国家软实力和国家安全研究》等多部，主持和承担各类研究课题 30 余项，其中《现象学的使命》一书获得第二届全国青年社会科学成果专著类优秀奖（最高奖）等多个奖项，多篇论文和研究报告获得省市社会科学成果奖，曾获得“广州市优秀中青年哲学社会科学工作者”称号。

黄文波 男，现任广州市国土资源和房屋管理局副局长、党委委员，中山大学岭南学院兼职教授。长期从事房地产政策制定和行政管理工作，是建设部聘请的房地产市场研究专家之一。在房地产市场研究领域具有深厚的造诣，在全国率先提出建立多层次的住房保障与供应体系的理论，率先制定限价房开发与销售管理办法；制定了广州市土地利用管理、房地产市场调控与管理、产权管理、“三旧”改造等一系列政策文件。公开发表了《科学构建广州特色多层次住房保障和供应体系，努力实现住有所居》等多篇学术论文，得到社会各界的一致好评。

黄石鼎 男，湖南省株洲市人。1991 年毕业于北京大学城市与环境学系，理学硕士。现任广州市社会科学院城市管理研究所所长，副研究员，并任广州市社科院城市现代化与发展研究中心副主任。长期从事城市管理和城市问题研究。近年来主要从事三个方面研究。一是在出租屋管理和流动人员研究方面有专长。发表《流动人口管理的初步研究》、《流动人员犯罪与防范》等多篇论文；主持和参与《广州市街镇出租屋外来暂住人员管理服务中心实施方案》、《广州市出租屋流动人口计划生育管理和服务的现状分析和对策研究》、《流动人口城市犯罪的心理需要分析——以广州市为例》、《在穗外国人管理服务调研报告》等课题 20 余项。二是从事广州城市规划与管理相关研究。有专著《文化地理学》（合著），课题有《信息社会的城市管理》、《公交优先的政策研究》、《广州市交通阻塞问题研究》、《电子政府指标体系研究》、《基于电子地图的广州信息平台研究》、《广州市公交优先政策研究》等 20 余项。三是从事广州水环境建设相关研究，是广州参加 2010 年上海世博会“水环境治理行动”展区总设计师；专题报告有《广州水文化研究》、《以水破题，提升广州城市品位》等。

摘 要

《中国广州城市建设发展报告(2011)》作为《广州蓝皮书》系列之一被列入社会科学文献出版社的“国家皮书系列”，由广州大学、广州市国土资源和房屋管理局联合编撰，在全国公开发行。本报告已是连续第六年出版，由总论篇、规划篇、房地产开发篇、旧城改造篇、住房保障篇、城市管理篇、遗迹保护篇等部分组成，汇集了广州诸多研究城市问题专家、学者和实际部门工作者的最新研究成果，是广大科研工作者、政府工作人员以及社会公众了解广州城市发展状况的重要参考物。

本报告指出：2010年，在亚运会带动下，广州城市建设平稳推进，建筑节能成效显著，城市环境卫生状况明显改善，城市交通基础设施日益完善，兑现了“天更蓝、水更清、路更通、房更靓、城更美”的承诺。房地产调整政策得当，全年房价泡沫指数低于30%，仍处于较为理性的、可控的范围。城市建设与管理过程中的民众参与度不断提升，“网络问政”蔚然成风。

展望2011年，广州城市发展既面临良好顶层设计、南沙开发等契机，同时也面临后亚运时代的城市建设与管理瓶颈、交通压力巨大和楼市上升等诸多问题。因此建议在今后的城市建设与管理中，应该加快建立跨部门协调合作机制；搞好城市规划，优化城市空间结构；加强城市管理科学化与精细化；巩固城市生态环境；采取多元化方式解决城乡建设资金难题；推进科学规划、公交优先，缓解交通压力。

Abstract

As one of *Guangzhou Blue Books*, *Annual Report on Urban Construction of Guangzhou in China (2011)* jointly compiled by Guangzhou University and Guangzhou Municipal Land Resources and Housing Administrative Bureau is listed in the “National Book Series” and publicly issued nationwide. Has been published for six years in succession, this report consists of eight parts, namely, General Review, Planning, Real Estate Development, Old Urban Area Renovation, Housing Safeguard, Urban Management and Relics Protection and collects the research achievements of many experts specialized in research of urban problems, scholars and workers in practical departments in Guangzhou. Besides, it is an important reference for vast number of scientific researchers, government staff and the public to understand the urban development status of Guangzhou.

This report reveals that Guangzhou’s urban construction steadily driven by “Asian Games” in 2010, has achieved remarkable results in terms of energy efficiency of building, obviously improved the urban environmental and sanitary conditions and honored the promise of “bluer sky, cleaner water, more smooth road, more aesthetic building and more beautiful city”. The policies for real estate have been properly adjusted, and the bubble index of real estate price is lower than 30% and it is still within the relatively rational and controllable scope. The public involvement in the urban construction and management process has been increasingly raised, and “inquiries about government affair via network” have become a common practice.

Looking into 2011, urban development of Guangzhou is favored by the good top-level design, development of Nansha District and other opportunities, but also challenged by the bottleneck of urban construction and management in the “Post-Asia-Games” era, tremendous traffic pressure, rise in real estate price and many other problems. Therefore, it is advised to expedite the establishment of trans-departmental coordination and cooperation mechanism, properly make urban planning, optimize the urban spatial structure, strengthen the urban management to be more scientific and refined, consolidate the urban ecological environment, adopt diverse modes to solve the difficult problem of fund for both urban and rural construction, propel the scientific planning and give priority to the public transit so as to ease the traffic pressure during the urban construction and management in the future.



目 录

Ⅱ I 总论篇

- Ⅱ.1 2010 年广州城市建设管理分析与 2011 年展望
..... 广州大学广州发展研究院课题组 / 001

Ⅱ II 规划篇

- Ⅱ.2 关于在南沙新区建设广东省新行政中心的思考和建议
..... 周林生 喻 锋 / 022
- Ⅱ.3 在城市建设和管理中提高城市品位研究 执笔：周春山 / 033
- Ⅱ.4 扩大城市建设领域公众参与机制研究 执笔：郭小聪 / 051
- Ⅱ.5 后亚运时代提升和优化广州城市环境建设的对策和建议
..... 黄石鼎 宁超乔 / 071
- Ⅱ.6 关于在广州越秀区创立“世界名街”的若干建议 谈锦钊 / 089
- Ⅱ.7 打造广州现代化立体交通网络的对策研究 王先庆 / 098

Ⅱ III 房地产开发篇

- Ⅱ.8 广州市限价房购房需求调查及预登记问卷分析报告
..... 广州市房屋交易监管中心、中山大学岭南学院房地产
咨询研究中心联合课题组 / 112



- B.9** 关于征地拆迁矛盾纠纷的调研报告
..... 广州市国土资源和房屋管理局信访处课题组 / 127
- B.10** 促进广州市商业地产发展对策研究 彭晓艳 / 134
- B.11** 广州市国土资源执法监察工作的现状与对策研究 文 靖 / 141

B IV 旧城改造篇

- B.12** 广州“三旧”改造中的历史遗留问题及解决方案
..... 广州市社会科学院课题组 / 156
- B.13** 加快推进广州市城中村改造的问题及建议
..... 广州市人大代表荔湾联组专题调研组 / 169
- B.14** 关于构建广府文化 RBD 和 CCD, 引领中心城区“三旧”
改造的对策研究 黎浩元 / 176

B V 住房保障篇

- B.15** 基本公共服务均等化框架下加快广州廉租房建设的
对策研究 沈妙芬 / 187
- B.16** 广州解决“夹心层”群体住房困难的对策建议
..... 彭 澎 范修宁 / 199
- B.17** 广州市荔湾区直管房管理体制体制改革研究
..... 彭 澎 郭贵民 柳立子 范修宁 / 218

B VI 城市管理篇

- B.18** 广州生活垃圾增长预测与优化处理行动方案设计
..... 广州市社会科学院课题组 / 237
- B.19** 广州建设科学完善的生活垃圾分类管理体系的建议
..... 郭艳华 阮晓波 周晓津 / 260

B.20	2010 年广州市环境状况公众评价报告	
		广州社情民意研究中心课题组 / 289

B VII 遗迹保护篇

B.21	关于花都区古村落保护与利用的调研报告	吴 俊 / 295
B.22	广州市地质遗迹的保护及合理开发利用研究	
		广州市地质调查院课题组 / 311

皮书数据库阅读使用指南



CONTENTS

Ⅱ I General Review

- Ⅱ.1 Analysis on Guangzhou's Urban Construction and Management
in 2010 and Forecast of 2011

Research Group of Guangzhou Development Academy, Guangzhou University / 001

Ⅱ II Planning

- Ⅱ.2 Thoughts and Proposals on the Construction of Guangdong
Provincial New Administration Center at Nansha

New Area

Zhou Linsheng, Yu Feng / 022

- Ⅱ.3 Research on the Upgrade of City Taste in Urban Construction
and Management

Zhou Chunshan / 033

- Ⅱ.4 Study on the Mechanism of Expanding Public Participation
in Urban Construction

Guo Xiaocong / 051

- Ⅱ.5 Countermeasures and Advices for Upgrading and Optimizing
the Urban Environment Construction of Guangzhou

in the Post-Asia-Games Era

Huang Shiding, Ning Chaoqiao / 071



- B.6 Advices for Creation of “World-Famous Street” in Yuexiu District
of Guangzhou *Tan Jinzhao / 089*
- B.7 Research on Countermeasures for Building Modern and Three-
dimensional Transportation Network in Guangzhou *Wang Xianqing / 098*

B III Real Estate Development

- B.8 Enquiry Research on the Requirement for Price-controlled
Housing in Guangzhou
*Joint Research Group of Real Estate Consultant Research Center, Lingnan College,
Sun Yat-sen University and Guangzhou Municipal Housing Trade Monitoring Center / 112*
- B.9 Investigation Report on Land Expropriation and House Demolition
Disputes *Research Group of Department for Letters and Calls, Guangzhou Municipal
Land Resources and Housing Administrative Bureau / 127*
- B.10 Study on the Countermeasures for Promoting the Development
of Commercial Real Estate in Guangzhou Municipality *Peng Xiaoyan / 134*
- B.11 Study on the Status Quo of Law Enforcement and Supervision
of Land Resource in Guangzhou Municipality
and Countermeasures *Wen Jing / 141*

B IV Old Urban Area Renovation

- B.12 Historically-left Problems in the Renovation of “Three Oldness”
in Guangzhou and Solutions
Research Group of Guangzhou Academy of Social Sciences / 156



- B.13** Issue on expediting the Renovation of Villages within Guangzhou
City and Advices *Special Investigation and Study Team of Liwan Joint Group*
of Guangzhou NPC Member / 169
- B.14** Study on the Countermeasures for Construction of RBD
and CCD for Cantonese Culture and Leading the “Three Oldness”
Renovation in the Central Urban Area *Li Haoyuan / 176*

B V Housing Safeguard

- B.15** Study on the Countermeasures for Expediting the Construction
of Low-rent Housing in Guangzhou within the Frame
of equalization of Essential Public Services *Shen Miaofen / 187*
- B.16** Countermeasures on Solving the Housing Difficulties of Residents
with Medium and Low Income in Guangzhou *Peng Peng, Fan Xiuning / 199*
- B.17** Study on the Management System Reform of Guangzhou
Liwan Direct Managed Public House
Peng Peng, Guo Guimin, Liu Lizhi and Fan Xiuning / 218

B VI Urban Management

- B.18** Forecast for the Increase of Domestic Garbage in Guangzhou
and Design of Action Scheme on Optimized Disposal
Research Group of Guangzhou Academy of Social Sciences / 237
- B.19** Advices for Establishing Scientific and Perfect Classification
and Management System of Domestic Garbage
Guo Yanhua, Ruan Xiaobo and Zhou Xiaojin / 260



- B.20 Report on the Public Evaluation of Environment Condition
of Guangzhou Municipality in 2010

Research Group of Guangzhou Social Facts and Public Opinion Center / 289

B VII Relics Protection

- B.21 Investigation Report on the Historical Village Protection
and Utility in Huadu District

Wu Jun / 295

- B.22 Study on the Protection and Reasonable Development
& Utilization of Geological Relics in Guangzhou

Research Group of Guangzhou Geological Survey Institute / 311