

新型城镇化实践与探索

THE PRACTICE AND EXPLORATION OF NEW URBANIZATION

辛同升 著



中国建筑工业出版社

新型城镇化实践与探索

辛同升 著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

新型城镇化实践与探索/辛同升著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2015. 8

ISBN 978-7-112-18282-4

I. ①新… II. ①辛… III. ①城市化-研究-中国 IV. ①F299.21

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 161918 号

新型城镇化实践与探索

辛同升 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

北京红光制版公司制版

北京圣夫亚美印刷有限公司印刷

*

开本: 880×1230 毫米 1/32 印张: 9½ 字数: 280 千字

2015 年 10 月第一版 2015 年 10 月第一次印刷

定价: 45.00 元

ISBN 978-7-112-18282-4
(27533)

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)

本书总结了国内外城镇化发展历程与经验，分析了我国未来城镇化发展的方向与模式，并结合实践论述了城镇化建设的前期分析、规划与后期实施的运营管理。全书共分为6章，分别是：绪论；国内外城镇化的发展历程及启示；新型城镇化发展趋势及模式分析；新型城镇化建设前期分析与规划；新型城镇化建设运营管理；新型城镇建设实例。本书着眼于城镇化建设实践与探索，对我国未来城镇化实施具有一定的指导作用。

本书可为政府部门、房地产业的管理人员和设计人员提供相应的借鉴与参考，也可作为高等院校建筑学专业与城市规划专业师生的课外读物。

本书受十二五科技支撑课题“绿色建造与施工协同关键技术研究示范”（课题编号：2012BAJ03B01）及中国建筑股份有限公司课题“芬兰绿色节能技术在中国居住建筑中的适用性研究”（课题编号：CSCEC-2012-Z-28）资助。

责任编辑：岳建光 万 李

责任设计：李志立

责任校对：刘 钰 姜小莲

序

2000年，诺贝尔经济学奖获得者、前世界银行副行长斯蒂格利茨预言“中国城市化与美国高科技发展将是影响21世纪人类发展的两大主题”。中国是世界上人口最多的发展中国家，中国的城镇化发展将对全球经济发展产生极为深远的影响。从国际经验来看，历年世界各国的城镇化率百分点与人均GDP对数值的相关系数基本稳定在0.85的水平。我国1978~2012年城镇化率百分点与人均GDP对数值的相关系数为0.991。可以说，城镇化对我国经济乃至全球经济起着举足轻重的作用。

中国开启了人类历史上规模最大、速度最快的城镇化进程，仅用30年的时间就走完了一些欧美发达国家近百年走完的道路；同时，中国的城镇化使得6亿~8亿人从农村转移到城市，是世界上单个城镇化转移人口最多的国家。城镇化的发展受到地理、政治、经济和文化等多种因素的影响，以及制度、经济、社会和工业化阶段的制约。如何有效、有力地进行城镇化建设则具有重要和突出的现实意义。

2012年，党的十八大明确表明：“坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路，促进工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展”。《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》指出，“四化同步，统筹城乡。推动信息化和工业化深度融合、工业化和城镇化良性互动、城镇化和农业现代化相互协调，促进城镇发展与产业支撑、就业转移和人口集聚相统一，促进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置，形成以工促农、以城带乡、工农互惠、城乡一体的新型工农、城乡关系”。中央关于推进新型城镇化的新思想、新观点、新部署，要求新型城镇化的建设走出一条不同于以往城镇化的建设之路。《新型城镇化实践与探索》一书以此为指引，充分结合国内外案例，探索适合中国国情的新型城镇化综

合建设之路。

该书并未在理论层面较大篇幅地探讨城镇化的发展战略，也不局限于单纯的城镇化建设案例集锦，而是结合国内的城镇化建设经验以及国外优秀案例，运用大量一手资料，理论与实践相辅相成，从最基础的城镇化综合项目建设出发，重点强调“做什么”和“怎么做”。该书以我国当前城镇化快速发展的现状为指导，总结国内外城镇化发展历程的经验与得失，分析我国未来城镇化的发展方向与模式，概括性地将新型城镇化的发展模式总结为郊区医疗养生城镇模式、风景区养生旅游发展模式、产业集聚区发展模式、物流园区发展模式及新型农业现代化产业区发展模式，并辅以实例，分别对各发展模式的特点进行归纳。对于具体的城镇化建设项目，在建设前期阶段，分析项目的基本概况和定位，进行产业规划、城市规划和管控规划，解决“土地如何利用”的问题；在运营管理阶段，介绍投融资策略，解决新型城镇化建设的资金来源，探索项目的营销推广和运营模式，扩大并提高项目的影响力和整体价值，提出项目建设管理，有助于将城镇规划的相关部署全面落实，实现项目的良性运转。在新型城镇建设实例部分，列举国内外有代表性的城镇建设案例，从基本概况、项目定位和规划布局等方面入手，分析其规划建设的思路和策略，为我国新型城镇化建设项目的具体实施和操作提供了直接和有效的经验与方法。

新型城镇化的建设应该在国家政策的宏观指导下，总结以往建设中的经验得失，在不断的实践与检验中调整并优化城镇化项目的开发与建设。该书对于我国未来新型城镇化的建设具有较强的参考价值和借鉴意义。

梁言顺

2015年9月

目 录

第 1 章 绪论	1
1.1 本书的背景和意义	1
1.2 本书的主要内容	3
第 2 章 国内外城镇化的发展历程及启示	5
2.1 发达国家城镇化的发展历程	5
2.1.1 美国的城镇化	5
2.1.2 欧洲的城镇化	10
2.1.3 日本的城镇化	18
2.1.4 经验、启示与借鉴	31
2.2 中国城镇化发展历程探索	41
2.2.1 中国城镇化发展的五个阶段	41
2.2.2 中国城镇化发展过程中存在问题探究	46
第 3 章 新型城镇化发展趋势及模式分析	49
3.1 新型城镇化面临的关键因素	49
3.1.1 人口城镇化	49
3.1.2 土地城镇化	56
3.1.3 产业发展与城镇化的融合	59
3.2 新型城镇化发展的趋势	60
3.2.1 城市群的协同发展及大中小城市的协调发展	60
3.2.2 城镇化、产业化、生态化、智慧化的和谐发展	62
3.2.3 产业化、信息化基础上向服务型、消费型发展	66
3.3 城镇发展功能性质模式	68
3.3.1 郊区医疗养生城镇模式	68
3.3.2 风景区养生旅游发展模式	76
3.3.3 产业集聚区发展模式	81
3.3.4 物流园区发展模式	88

3.3.5 新型农业现代化产业区发展模式	92
第4章 新型城镇化建设前期分析与规划	97
4.1 项目的基本概况	98
4.1.1 人口要素与社会发展	98
4.1.2 生态可持续性与环境资源	107
4.1.3 经济活动与产业结构	114
4.1.4 土地利用与区域规划	118
4.1.5 基础设施与公共配套	135
4.2 项目的定位	140
4.2.1 项目定位的基本要素	140
4.2.2 项目定位的具体内容	140
4.2.3 项目定位的方法	142
4.2.4 项目定位的策略	144
4.3 产业规划	147
4.3.1 产业规划对城市规划的导向作用	150
4.3.2 产业规划引导城市规划的基本路径	151
4.4 城市规划	155
4.4.1 概念性规划	155
4.4.2 控制性详细规划	156
4.4.3 城市设计	159
4.4.4 重点地段及起步区详细规划	162
4.5 管控规划	165
4.5.1 项目经济性规划	165
4.5.2 智慧城市管理运营规划	174
4.5.3 生态城镇规划	181
第5章 新型城镇化建设运营管理	193
5.1 投融资策略与实施	193
5.1.1 投融资常见模式分析	193
5.1.2 投融资运作程序	210
5.1.3 具体实施方案	212
5.2 推广与运营	214

5.2.1 项目的营销推广	214
5.2.2 项目的运营模式	215
5.3 项目管理模式	218
5.3.1 开发商直接管理的模式	218
5.3.2 私营组织单独或联合管理的模式	220
5.3.3 公私合作的管理模式	221
第6章 新型城镇建设实例	222
6.1 国外实例	222
6.1.1 马尔默明日之城	222
6.1.2 赫尔辛基 Viikki 生态社区	231
6.1.3 斯德哥尔摩哈马比社区	238
6.1.4 斯德哥尔摩皇家海港城	246
6.1.5 韩国仁川松岛新城	250
6.1.6 美国加州尔湾市	256
6.1.7 法国拉德芳斯新城	260
6.2 国内实例	266
6.2.1 长沙梅溪湖	266
6.2.2 天津中新生态城	273
6.2.3 武汉知音城	280
参考文献	289
后记	293

第 1 章 绪 论

1.1 本书的背景和意义

城镇化，是人口向城市地区集中和农村地区转变为城市地区的过程，是工业革命的伴生现象。由于经济社会发展水平、区位特点、资源禀赋和环境基础的不同，各国城镇化的速度、特点与动力机制等存在显著差异。城镇化程度也是一个国家经济发达程度，特别是工业化水平高低的一个重要标志。我国城镇化水平已经从 1978 年的 20% 发展到 2014 年的 54.77%，目前正处于快速发展中。

从时间上来看，英国和欧盟的城镇化基本上用了两百年的时间完成；美国的城镇化用了一百年的时间完成；紧接着是拉美和其他发展中国家，其城市化的时间更短。而中国的城镇化时间预计比美国更短，从现在算起来可能有 30 年的时间就可以完成。中国的城镇化，使得 6 亿~8 亿人从农村转移到城市，是世界上单个城镇化转移人口最多的国家。

为什么要推进城镇化？因为城镇化使土地集约，能够发展足够的支撑城镇的产业，吸纳就业，提升人们的生活品质。集中居住的方式可以降低公共产品的空间成本，为居民提供便利条件。如果城镇人口远不及农村人口，农村人口过多，则表明该地区生产率较低，生活水平落后。我国现在有户籍制度的制约，使得人们在生活方式上出现单一性。要想降低农村人口的比例，让人们能够对不同生活方式作出选择，就需要推进城镇化。发展各种不同的城镇，为居民提供更多选择和功能，通过城镇化来分担城市人口过度密集等问题。中国是一个快速工业化和人口高度密集的国家，现如今的发展需要走出一条新型城镇化道路，放弃过去片面注重追求城市规模和空间的扩大，转为提升城市公共服务和文化等方面的发展，真正

做到城乡互补。

我国城镇化发展现状在于，当前我国常住人口城镇化率和服务业增加值占国内生产总值比重均低于发达国家的平均水平，也低于人均收入与我国相近的发展中国家的平均水平，故发展空间较大。另外，人均耕地和农户户均土地经营规模分别为 0.1 公顷和 0.6 公顷，远远达不到农业规模化经营的门槛。

自 1978 年我国农村地区经济体制改革后，大量农村劳动力被转移到第二、三产业，并随着我国经济实力迅猛增强，城乡差距逐步拉大，形成“高大空”的发展模式。未来研究课题将转为如何在这个转型时期建立新的城乡互动关系，真正实现协调发展的局面，保障发达地区的小城镇得到有序、合理的发展。

作为城市发展到一定阶段的必然产物，城镇综合建设业务已被业内公认为我国新型城镇化进程中最具可持续性的城市开发商业模式，注重的是城市群和中小城市、城镇的发展。十八大明确表明：“坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路，促进工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展”。发展新型城镇化，要秉持绿色城市和智慧城市的新理念，处理好经济发展、城镇建设、社会进步与生态平衡的关系。

新型城镇化规划突出体现了“存量优先”的基本原则，即政府不再是单纯地追求外延城镇化率的提高，而是优先考虑存量已进城农民的市民化，提高城镇化的内在质量。新型城镇化更加关注如下三个方面：一是更加关注城市建设的综合性和功能性。新型城镇化不仅单一推进道路、桥梁、高楼大厦，更要考虑城镇的配套建设，既有硬件方面的配套，也有软件方面的协调，以求满足城市的可居性、适居性。二是更加关注人的要素，即居住者就业、生活、消费等居民市民化的问题（未来几年，我国城镇化率年均提高 0.87 个百分点，城镇化率的外延增长速度有所放缓。新型城镇化首先考虑的是“化人”，而不是“造城”，“化人”即农民市民化和公共服务均等化）。三是更加关注生态环境、低碳环保、建设美好社区等内容。

既有的全球现代化国家的发展经验表明，没有充分的城镇化和

工业化,就不会有一个国家的现代化。城镇化之路已经成为并将继续成为中国确定性的变革方向。2014年年底,中国的城市化水平已达54.77%,未来仍将高速发展。当前,城镇化已成为很多官员和学者口中出现频率非常高的一个词。在当下中国经济结构调整、转型升级的战略背景下,城镇化或将成为中国未来十年乃至更长时间内的核心国家战略。中国政府出台专门的战略安排《国家新型城镇化规划(2014—2020年)》,为推进中国的城镇化快速发展、中国持续的经济增长提供了不小动力。

城镇化是缩小我国城乡差距和建设和谐社会的客观需求,也是增加农业人口收入的有效途径。从“化人”的方向促使农民消费观念和生活方式发生改变,转移农村剩余劳动力,并直接带动相关产业的发展。在确定性的变革方向与发展趋势下,无论是大城市的治理、中小城市的营造、小城镇的规划,还是中国传统乡村的存废,都充满了挑战和不确定性。城镇化趋势不可阻挡,城镇化发展机遇与挑战并存,新型城镇化是良性发展的必然选择。在我国,新型城镇化建设项目从概念的提出,到迅速发展成为一种被积极采用的土地开发模式并持续升温,还只是最近几年的事情。然而由于新型城镇化建设项目发展本身涉及的经济、社会和城市发展水平等问题的复杂性和阶段性,加上缺乏完备的制度规范体系和系统的城市规划引导,新型城镇化的发展呈现出许多的盲目性和不确定性,对于新型城镇化的认识还存在诸多模糊甚至是误区。因此,对于城镇化建设的特点、城镇结构以及发展过程中出现的问题进行研究就尤为重要。本书从城镇规划和管理的角度探索国内城镇化建设的新思路和新方法,将对我国城镇化的发展具有一定的借鉴意义。

1.2 本书的主要内容

本书就新型城镇化的发展内涵、特征、类型、产生的历史背景、发展概况及前景等几个基本问题进行简单解析,对城镇综合建设项目从前期开发定位,到规划布局与功能组合,再到后期的管理运营进行阐述,为城镇综合建设项目的开发设计及运营提供基础研究,使得城镇综合建设项目的开发模式更科学、更合理,能最大化

发挥新型城镇化的能量，带动城市区域整体发展，实现通过开发城镇综合建设项目来加快城镇化的发展。

全书正文分为 6 章：

第 1 章绪论，阐述了本书研究的背景、意义和主要内容，在宏观层面阐述什么是城镇化，为什么要发展城镇化，以及我国城镇化发展的现状和前景。

第 2 章国内外城镇化的发展历程及启示，梳理了国内外城镇发展的历史脉络和现状问题，提出了总论点，即建设新型城镇化的重点和本质是走集约式、内生式、内涵型发展的道路。同时，结合我国城镇化发展的五个阶段，总结国内外城镇化发展的经验与得失，从中汲取经验与启示。

第 3 章新型城镇化发展趋势及模式分析，结合《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》中提出的城镇化的关键因素——人、土地、产业，分别展开论述，分析我国未来城镇化的发展趋势，重点结合案例，对我国新型城镇化的发展模式提出分析和建议。

第 4 章新型城镇化建设前期分析与规划，通过前期分析项目的基本概况，对项目进行定位和产业规划，围绕新型城镇化发展的实践项目，深入、详细地阐释了新型城镇化建设前期的项目规划定位以及空间规划的问题，解决“土地怎么利用”的问题，这也是当前城镇化中最紧迫、最需要思考的问题。

第 5 章新型城镇化建设运营管理，探讨了新型城镇化建设中的投融资策略和后期实施管理。通过投融资策略与实施、推广与招商以及项目运营管理，解决“钱从哪里来”的问题以及如何建设有一定回报能力、后期运营良好的项目。

第 6 章新型城镇建设实例，选取国内外有代表性的城镇化案例，详细地对其城镇化建设进行分析研究，为我国今后新型城镇化实际项目的推进起到直接的借鉴意义。

第2章 国内外城镇化的发展历程及启示

2.1 发达国家城镇化的发展历程

城市化^①的根本动力源自于工业化，以致工业革命使人口猛增达到城市化水平。城市化从19世纪中期开始由欧美等发达国家开始应用、普及，并于20世纪中期起推广、应用到全世界。

城市化发展在全球大体理论统一，但又因为各个国家的历史背景和国家政策的不同，从而提出相对的规划发展政策。下面将以美国、欧洲和日本为例，逐一分析城市化在不同区域的推动，其城镇化发展概况见表2-1。欧洲作为最先提出城镇化理念的国家，城镇化速度在200年间提高了50%。美国在之后通过学习、借鉴，用一个世纪的时间将城镇化速度提高到了同欧洲相等的水平。有了欧洲和美国的实例借鉴，日本通过政府推动，采用短期迅速发展的模式，仅用了25年的时间将城镇化速度迅速提高了近40%。

发达国家城镇化发展 表 2-1

地区	城镇化速度	模式
欧洲	200 年提高 50%	政府调控型，长期逐步发展
美国	100 年提高 50%	市场主导型，自由发展
日本	25 年提高近 40%	政府推动型，短期迅速发展

2.1.1 美国的城镇化

美国城市发展经历了以单核城市集中发展为特征的传统城镇化

^① 在理论界，城镇化这一问题首先是由地理学界和城市规划学界于改革开放之初的1978年提出，2001年官方正式把城镇化作为国家发展战略之一。本书各级标题使用“城镇化”一词，但正文数次出现“城市化”，源于“城市化”一词使用年代久远，涉及较多知识层面，不宜以“城镇化”一词全面替代。

和以中心城市与外围地区互动发展为特征的大都市区化两个互相衔接但又各有特色的阶段。在美国城镇化进程中，交通运输网的完善对于美国城镇化的发展有着深远的影响。

从 19 世纪 30 年代前期开始萌芽到 20 世纪中期城镇化成熟，总共用了一百多年时间完成，呈现出从东北部传递到中西部，继而发展到南部的接力式特征。截至 20 世纪末期，美国城镇化率达到 76%，成为世界上城镇化水平最高的国家之一。美国城镇化发展示意如图 2-1 所示。

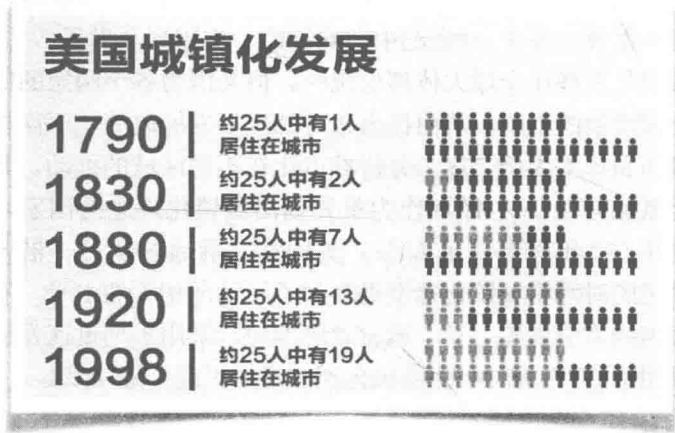
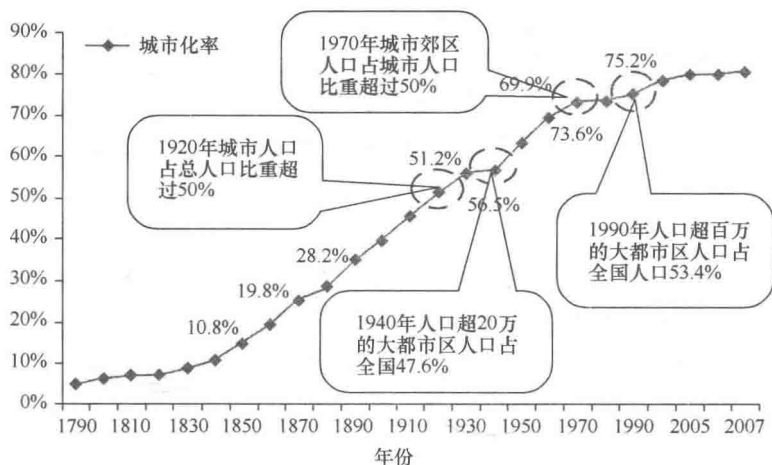


图 2-1 美国城镇化发展示意图

从城市发展历程来看，美国城镇化发展经历了三个阶段，分别为城市初始化阶段、城市加速阶段、高度城市化阶段，见表 2-2。1790～2007 年美国城市化进程如图 2-2 所示。

美国城镇化发展		表 2-2
阶 段	时 间	
城市初始化阶段	1790～1830 年	
城市加速阶段	1830～1930 年	
高度城市化阶段	1930 年至今	

图 2-2 1790~2007 年美国城市化进程^①

早期的美国城市数量较少，当时有 95% 美国人在乡村。伴随着贸易的逐渐繁荣，港口城市对腹地的控制越来越大。1825 年伊利运河通过哈得逊河将纽约和五大湖地区连接起来。联系五大湖、哈得逊河、俄亥俄河与密西西比河的运河网络开通以后，布法罗、克利夫兰、芝加哥、底特律、密尔沃基等城市作为重要的批发中心出现。城市人口占总人口的比例约为 8%，独立的城市体系在美国初步形成。

城市加速发展阶段，是美国城市化迅猛发展的时期。蒸汽机、船的发展与铁路的增长是推动新产业经济与新城市体系演化的主导力量。1851~1920 年间，平均每年仅从欧洲迁入的人口就达 39 万。1920 年美国城市人口第一次超过农村人口。

高度城市化阶段，“经济大萧条”使人口开始向郊区迁移。1880 年，生活在达到百万的大城市的人口增长率为 3.4%，1930 年升至 13.3%。1960~2005 年，城市人口增长率下降到 1.5%，美国人口分布趋于分散化的状态。

① 美国城镇化. <http://www.doc88.com/p-4941067294636.html>

美国城镇化进程较少受外界的干扰，源于其经济发展的内生动力。从美国区域发展阶段看，美国建国之初，经济活动偏于东北部。在区域发展的这几个阶段中，美国区域发展出现由发散到收敛的过程以及城市空间形态由点状、线状再到面状的发展过程，也无不体现出内生性特点。

美国城镇化的一个突出特征是，在实现城镇化的同时也实现了农业现代化，不仅人均粮食产量在集约使用土地后显著增长，农业的发展也为城镇化积累了大量的资金。

从产业的变迁来看，城镇化加速阶段，其背景往往是依靠工业化快速的发展。因此，机械、汽车等工业行业的 GDP 占比提升，而农林牧渔第一产业的 GDP 占比则持续下降。而进入城镇化减速阶段，其背景往往是工业化接近饱和，服务业快速兴起，因此，服务业、科技行业的 GDP 占比提升，传统制造业的 GDP 占比下降。

例如，近年很多人都听说了底特律市政府宣布的破产消息。底特律，位于美国东北部，建立于 1815 年，面积约 370.2km²，是美国密歇根州最大的城市，曾是世界传统的汽车中心。

从城镇规划角度来看，底特律的破产实质上并非是由于美国汽车行业的衰落，而是与周边小城镇发展息息相关。美国汽车行业不但没有进入产业瓶颈，甚至为美国经济复苏起到了相当大的作用。既然汽车行业不是底特律市破产的主要原因，究竟是什么导致底特律从曾经一个熙熙攘攘的汽车之城，落为如今这般？

答案是底特律的城镇规划。第一，城市产业单一。之前已经介绍了在城镇化加速阶段，工业行业的发展起到了重要作用，而后期工业化饱和。底特律作为一个 80% 产业依靠于汽车产业的城市必将面临极大风险。第二，特殊的人口结构。美国内战爆发后，底特律的居民人口构成趋于复杂，导致中产阶级逐渐向远郊搬迁。第三，高昂的税收。中产阶级的迁移有两个原因，其一是上面提到的人口结构的改变，其二就是底特律市的高昂税收。以房产税为例，当驶过底特律废弃住宅区的时候，可以看见一些房屋上挂牌写着“Sale \$1”或者“Auction”，就是说 1 美元或者用拍卖方式来买一