

**“产业发展与城市经济” 政府战略管理（第一辑）**

# **大城市传统工业区 的复兴与再开发**

• 理论 • 策略 • 案例

李清娟等 • 著



上海三联书店

“产业发展与城市经济” 政府战略管理（第一辑）

# 大城市传统工业区 的复兴与再开发

·理论·策略·案例

李清娟等·著



上海三联书店

**图书在版编目(CIP)数据**

“产业发展与城市经济”政府管理战略(第一辑)/李清娟等  
著. —上海:上海三联书店, 2007. 7

ISBN 978-7-5426-2533-5

I. 产... II. 李... III. ①产业-经济发展-研究-中国  
②城市经济-经济发展-研究-中国 IV. F12 F299.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 045652 号

**“产业发展与城市经济”政府管理战略(第一辑)**

---

著 者 / 李清娟等

责任编辑 / 朱慧君

装帧设计 / 新上海工作室

监 制 / 李 敏

责任校对 / 张大伟

出版发行 / 上海三联书店

(200031)中国上海市乌鲁木齐南路 396 弄 10 号

<http://www.sanlian.com>

E-mail: shsanlian@yahoo.com.cn

印 刷 / 上海肖华印务有限公司

版 次 / 2007 年 7 月第 1 版

印 次 / 2007 年 7 月第 1 次印刷

开 本 / 890×1240 1/32

字 数 / 710 千字

印 张 / 29.25

---

ISBN 978-7-5426-2533-5/F·488

定价:60.00 元(上中下)

**“产业发展与城市经济”  
政府战略管理丛书研究成员：**

**李清娟 政府战略 博士后**

|     |      |     |     |      |     |
|-----|------|-----|-----|------|-----|
| 刘 平 | 区域发展 | 博 士 | 宋炳颖 | 房地金融 | 硕 士 |
| 郭保强 | 产业政策 | 博 士 | 罗云辉 | 产业组织 | 博士后 |
| 吴 燕 | 城市设计 | 硕 士 | 龚维佳 | 服务经济 | 硕 士 |
| 黄银燕 | 城市复兴 | 硕 士 | 牛 品 | 总部经济 | 硕 士 |
| 岳中刚 | 产业竞争 | 博 士 | 乔宗铭 | 地产策划 | 博士后 |
| 周新意 | 港口物流 | 硕 士 | 叶继涛 | 科技政策 | 硕 士 |
| 张艳辉 | 产业集群 | 博 士 | 胡春燕 | 产业投资 | 博 士 |

# 丛书序言

在经济全球化与本土化并行的二十一世纪,国家与国家之间的竞争更多地表现为重大节点城市间的竞争,大城市将日益成为全球经济网络竞争中的重要节点,直接参与全球分工和国际竞争,城市竞争地位因此变得越来越重要。国际经验表明,城市发展或城市竞争力提升必须要有相应的产业体系作为经济支撑,城市在推进工业化的历史进程中,必然随着外部环境的变化而先后不同程度地遇到产业结构转型和升级的瓶颈,城市中的原有产业基地或产业园区在激烈的竞争中将逐步丧失传统的优势地位。由此可见,城市产业结构能否成功转型,城市传统工业园区能否再生与复兴,必将关系到其所在城市发展的可持续性和创新性,如何通过转型发展战略促进这些传统产业区的改造重振,已成为各城市政府关注的焦点之一。

该丛书以《产业发展与城市经济》为主题,分别从《生产性服务业与园区开发》、《区域功能定位与产业发展》、《大城市传统工业区的复兴与再开发》三个方面,从政府战略管理的视角对城市(区域)经济发展中遇到的功能定位、产业发展战略、园区“二次创业”等重大热点问题进行了思考总结,并从理论、策略、案例三个层面进行了纵深剖析与详尽阐述,从而使本套丛书能够兼具理论深度与操作实践的特征。该丛书为地方政府加快城市(区域)经济发展提供了许多具有操作性的思路和建议,诸多创造性见解已被地方政府的经济决策部门所采纳。如以创建生产性服务业园区为突破口,加快提升当地及周边地区加工制造业发展能级;又如将功能定位作为区域经济发展的首要考虑因素,加快实现由产业发展塑造区域功能,转向由功能提升带动区域产业化和城市化发展;再如以产业转型和形态改造为导向,加快

城市传统工业区的复兴和升级等等。

综观世界各国经济发达城市的背后,无不与政府决策者超前的规划和功能定位相联系。区域竞争力的提升需要明确的区域发展战略作为支撑。我国政府职能转变要求政府对经济发展的把握从事物性管理向战略性管理转变,区域功能定位研究是城市设计、城市规划的前提,本系列丛书的出版有利于推进产业发展与城市规划的协调推进。我国正处在城市化加速发展时期,该丛书从政府战略管理角度,全面研究和分析了区域发展过程中功能确立、功能转变、功能再造等理论问题和实践探索,《产业发展与城市经济》系列丛书是李清娟博士与其他研究人员近三年多来深入实践和研究探索的结果。该套丛书的及时出版,将为推进区域产业发展和城市竞争力的提升,由理论研究向实践运用方面迈出了实质性的步伐,对于政府官员、城市规划、房地产投资分析和从事战略咨询工作者等具有重要的参考价值。

是为序。

徐建国<sup>〔1〕</sup>

2007年1月

---

〔1〕序作者历任上海市政府副秘书长兼上海市经济委员会主任,上海市宝山区区长,上海市黄浦区区长,现任上海电气集团董事长。上海财经大学兼职教授。

# 丛书提要

“产业发展与城市经济”政府战略管理丛书,从政府战略管理的角度,重点研究了在区域产业发展过程中,政府如何加快生产性服务业发展,准确把握区域经济功能定位,实现大城市传统工业区的复兴与再开发,促进城市经济发展中发挥应有的重要指导作用,通过引导城市产业结构的顺利调整与成功转型,保持城市经济持续快速发展,不断提升城市经济竞争力等问题。

著作者选取《生产性服务业与园区开发》、《区域功能定位与产业发展》和《大城市传统工业区的复兴与再开发》等三个主题进行研究,针对地方产业发展中的热点和焦点问题,以及存在的瓶颈和障碍进行深入思考和总结。这三个主题既是当前国际城市经济研究的热点问题,也是我国当前大中城市经济发展中面临的现实问题。

生产性服务业在全球产业结构从“制造型经济”向“服务型经济转型”过程中不断地发展与壮大,我国很多大中型城市正处于产业结构升级优化的阶段,借鉴发达国家的经验,推动服务业特别是推动生产性服务业的发展,已经成为城市经济发展中的重要任务之一。生产性服务业的发展近年来呈现出集群化、外包化等发展趋势,创建有特色的生产性服务业园区已经为实践所证明是推进区域经济发展的一种有效方式。

区域功能定位是城市经济发展规划的首要环节。科学准确的功能定位,将对区域发展、城市经济起到积极的甚至是决定性的引导作用;错误判断或滞后的功能定位,则会严重制约城市经济的发展速度,加大未来城市改造成本,丧失良好发展机遇。从理论与实践多方面深入探讨和研究区域功能定位问题是当前我国城市区域经济发展

的一项迫切课题。

大城市传统工业区随着产业的发展、衰退或转移,不得不面临再生与复兴的问题,尤其是在我国的一些传统大工业基地,该问题显得尤为突出。如何推动行之有效的产业结构调整,如何进行切实可行的城区功能重塑,是地方政府面对的一个难题。因此了解发达工业国家在这方面的经验教训,总结我国在传统工业区改造方面的成功经验具有重要的现实意义。

丛书在对上述三个主题进行研究过程中,分别从理论、策略和案例三部分进行剖析和阐述,以保证丛书兼具理论深度与实践意义,避免过于肤浅或片面地就事论事。理论篇主要针对各个专题的理论知识点展开阐述,介绍相关的理论知识、经济学内涵以及国际上的最新动态。策略篇主要介绍国家和地方相关的产业政策,分析归纳有效的发展思路和措施。案例篇通过详实的第一手资料,具体分析了大量的相关案例,介绍其建设背景与发展过程,分析其得失,总结经验教训,具有较高的实践价值。

下面分别简要介绍三本书的主要内容:

《生产性服务业与园区开发》一书在分析生产性服务业发展理论的基础上,对生产性服务业园区的开发进行了纵深分析,着重从地方政府实施推进的角度,将生产性服务业的发展态势与地方经济发展实践紧密结合起来,提出以创建生产性服务业功能区为突破口,鼓励有条件的区域在功能定位过程中,有必要将为加工制造业配套的生产性服务功能加以重点考虑,并选择生产性服务业作为区域发展的新一轮主导产业,进而为促进区域发展转型和产业结构提升指明方向。理论篇阐述了生产性服务业的内涵及特征,研究了生产性服务业与制造业的关系,并对生产性服务业的发展进行了经济学分析。介绍了发达国家生产性服务业的发展趋势,着重介绍了英美两国的生产性服务业的发展。分析研究了上海生产性服务业的发展现状、特征、动因、优势与机遇。在策略篇探讨了产业促进政策和一般园区

运营的规律和开发环节。最后在案例篇详尽地介绍了上海若干生产性服务业功能区,逐一分析其发展背景与现实基础,总体思路与开发原则,功能定位与产业选择,功能布局与开发推进阶段等等。

《区域功能定位与产业发展》一书从分析区域功能定位和产业发展的基本理论入手,在对区域功能开发的流程和政策进行剖析的基础上,着重从地方政府实施推进的视角,对特定城市、开发区的功能定位和产业发展实践进行了有益探索。理论篇阐述了区域功能定位这一概念的内涵及界定,分析了其理论依据,包括区域空间格局理论、区域经济发展理论、新经济地理理论、比较经济学理论和竞争优势理论。研究了区域功能定位的内外部因素识别与综合评价。策略篇探讨了区域功能开发的核心战略,具体分析了区域功能开发的策略与政策。案例篇结合上海张江高科技园区浙江舟山市和山西吕梁工业区等的具体实践,分析了如何进行正确的区域功能定位,确立产业发展战略。

《大城市传统工业区的复兴与再开发》一书主要通过运用产业经济学、城市经济学、区域经济学以及城市规划和开发等多学科的理论工具,探寻传统工业区衰落的原因,研究国外相似类型的传统工业区的发展、衰退、复兴及其改造模式,结合工业建筑文明的保护与再开发,为上海乃至全国大城市中传统工业区的复兴与再开发提供理论支撑与实践途径。理论篇介绍了大城市传统工业区改造的理论内涵及目标体系,具体分析了美国、德国和英国的传统工业区改造模式,并着重强调了政府在传统工业区改造过程中的重要作用。策略篇分别研究了产业重振策略和形态重振策略。案例篇介绍了国内外特别是上海传统工业区改造的具体实例,并对上海市杨浦区传统工业区的复兴与再开发进行了着重分析与研究。

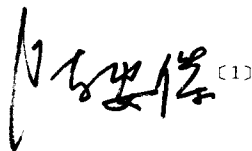
# 本书序言

当今世界无论是国际化大都市,还是一般性城市,在其经济、社会发展的历史进程中,都会先后不同程度地遇到产业结构调整 and 产业升级的瓶颈制约。城市中的传统工业区随着产业的衰退、转移而萧条,已经成为世界各国在其工业化过程中的必然。城市产业结构能否成功转型,这些传统工业区能否再生与复兴,关系到其所在城市的进一步发展,因此,如何通过产业结构转型来促进这些传统工业区的改造和振兴,成为各级政府关注的焦点之一。

就我国而言,一些大城市的传统工业区也经历了由兴到衰的变化历程。上海作为我国最大的经济中心,是我国典型的老工业基地之一,而作为上海老工业基地的杨浦区更是具有典型的代表意义。《大城市传统工业区的复兴与再开发——理论/策略/案例》一书,是运用理论分析与案例分析相结合的方法,从产业结构调整及城区功能重塑角度研究了传统工业区复兴与再开发。

李清娟博士及研究成员的理论成果,为上海乃至全国大城市中传统工业区的再开发提供了理论支撑与实践途径,尤其是对杨浦区近年来在产业重振及城区功能重塑方面的探索和实践作了深刻的理论分析和实践总结,并提出了相应的对策建议,不仅丰富了传统工业区复兴和再开发问题的研究内容,而且对实际工作者具有重要参考价值。杨浦区拥有“百年大学、百年工业、百年市政”三大百年文明。从洋务运动时期民族工业的萌芽,到新中国成立后大工业的辉煌,从市场经济下传统工业的衰落到知识经济兴起,老工业基地重新焕发了新生,本书以杨浦为案例,对杨浦在从工业文明走向知识文明的产业转型过程中,进行的一些有益的探索和实践进行了理论升华。

著作立意颇佳,视野开阔,结构合理,层次清晰,资料翔实,图文并茂,论证充分。本书的出版定会给从事城市规划和推动老工业区改造的实际工作者有益的借鉴作用。



2007年1月

---

〔1〕 序作者为中共上海市杨浦区区委书记。

## 本书提要

《大城市传统工业区的复兴与再开发——理论/策略/案例》一书,主要通过运用产业经济学、城市经济学、区域经济学以及城市规划和开发等多学科的理论工具,探寻传统工业区衰落的原因,研究国外相似类型的传统工业区的发展、衰退、复兴及其改造模式,结合工业建筑文明的保护与再开发,为上海乃至全国大城市中传统工业区的复兴与再开发提供理论支撑与实践途径。本书内容框架主要分为三个部分:理论篇、策略篇和案例篇。

理论篇主要介绍全球产业转型浪潮下,大城市中传统工业区的发展与衰退现象;从产业经济学、城市经济学、区域经济学以及城市规划和开发等多学科理论的角度,综合分析其衰退的深层次原因;在阐述传统工业区复兴与再开发的时代背景及其对所在城市发展的意义的基础上,着重分析传统工业区改造与城市经济增长、城市产业结构转型、城市功能重塑之间的关系;并通过比较总结发达国家大城市中传统工业区转型与改造的基本模式,为后文的案例实践提供理论依据。

策略篇主要从实践角度探讨传统工业区改造的流程和政策,主要分为产业与形态两个方面,包括产业方向的选择、开发机制的确立、利益关系的协调、开发政策的配套,城市设施的改造与利用等内容。

案例篇结合国外大城市中传统工业区的改造和复兴,分析上海部分传统工业区改造的得失,并以杨浦老工业区为实例,着重从政府的推进角度,对大城市中传统工业区的产业结构转型与功能重塑进行总结和探索,以便为上海老工业区乃至全国大城市中传统工业区的复兴和再开发提供一些参考和借鉴。

# 目 录

|            |     |   |
|------------|-----|---|
| 丛书序言 ..... | 徐建国 | 1 |
| 丛书提要 ..... |     | 1 |
| 本书序言 ..... | 陈安杰 | 1 |
| 本书提要 ..... |     | 1 |

## 理 论 篇

|                              |  |    |
|------------------------------|--|----|
| 第一章 全球产业转型浪潮                 |  |    |
| ——大城市传统工业区的改造 .....          |  | 3  |
| 第一节 大城市传统工业区改造的全球背景 .....    |  | 3  |
| 第二节 大城市传统工业区改造的内涵 .....      |  | 7  |
| 第三节 大城市传统工业区改造的目标体系 .....    |  | 25 |
| 第二章 全球传统工业区改造模式分析 .....      |  | 27 |
| 第一节 锈带复兴——美国模式 .....         |  | 27 |
| 第二节 矿山公园——德国模式 .....         |  | 30 |
| 第三节 老城拉动——英国模式 .....         |  | 33 |
| 第三章 政府在传统工业区改造中的作用 .....     |  | 37 |
| 第一节 政府在制定传统工业区改造战略中的作用 ..... |  | 37 |
| 第二节 政府在引领规划及政策保障方面的作用 .....  |  | 44 |

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 第三节 政府在转变经济增长方式中的作用 .....    | 46 |
| 第四节 地方政府在传统工业区创新系统中的作用 ..... | 50 |

## 策 略 篇

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 第四章 产业重振策略 .....          | 59 |
| 第一节 产业方向的选择 .....         | 59 |
| 第二节 开发机制的确立 .....         | 70 |
| 第五章 形态重振策略 .....          | 80 |
| 第一节 城市形象与环境的重塑 .....      | 80 |
| 第二节 城市传统工业区元素的改造与利用 ..... | 86 |

## 案 例 篇

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| 第六章 全球传统工业区改造的实践 .....     | 101 |
| 第一节 国外传统工业区改造的实践 .....     | 103 |
| 第二节 国内传统工业区改造的实践 .....     | 126 |
| 第七章 上海产业发展与布局调整的历史回顾 ..... | 134 |
| 第一节 上海产业发展的历史回顾 .....      | 134 |
| 第二节 上海产业发展的现状及特征 .....     | 145 |
| 第三节 保护工业文明资源 发展创意产业 .....  | 152 |
| 第四节 上海产业发展的战略布局与城市发展 ..... | 160 |
| 第八章 上海城区传统工业区改造的个案实践 ..... | 167 |
| 第一节 苏州河沿岸地区 .....          | 167 |
| 第二节 M50(莫干山路 50 号) .....   | 179 |

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| 第三节 田子坊 .....                 | 183 |
| 第四节 八号桥创意园区 .....             | 189 |
| 第五节 世博园(江南造船厂) .....          | 190 |
| 第六节 杨树浦水厂 .....               | 198 |
| 第九章 杨浦传统工业区的复兴与再开发 .....      | 203 |
| 第一节 杨浦传统工业区概况 .....           | 203 |
| 第二节 杨浦传统工业区产业情况基本分析 .....     | 206 |
| 第三节 杨浦传统工业区复兴与再开发的外部机遇 .....  | 216 |
| 第四节 杨浦传统工业区复兴与再开发的思路与策略 ..... | 219 |
| 附表 创意产业统计指南 .....             | 270 |
| 参考文献 .....                    | 284 |
| 后 记 .....                     | 291 |
| 致 谢 .....                     | 293 |

# 理 论 篇

