

深圳高科技与中国未来之路  
丛书

李津逵 著



# 城市经营的 10 大抉择



海天出版社

SHENZHEN GAOKEJI YU ZHONGGUO WEILAIZHILU

# 城市经营的十大抉择

李津逵 著

海天出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

城市经营的十大抉择/李津逵编著. - 深圳:海天出版社,2002.1

(深圳高科技与中国未来之路)

ISBN 7-80654-623-5

I.城… II.李… III.城市经济学 IV.F290  
中国版本图书馆CIP数据核字(2001)第089844号

海天出版社出版发行

(深圳市彩田南路海天大厦 518026)

<http://www.htph.com>

责任编辑:杨五三 封面设计:李萌

责任技编:王颖

深圳市希望印务有限公司印刷 海天出版社经销

2002年1月第1版 2002年1月第1次印刷

开本:850mm×1168mm 1/32 印张:12

字数:260千 印数:6000册

定价:28.00元

海天版图书版权所有,侵权必究.

海天版图书凡有印装质量问题,可随时向承印厂调换.

# 总 序

当今社会科学技术的发展犹如大河奔流，一日千里。高新技术所创造的社会财富更是以惊人的速度增长。世界各国的竞争有政治、经济、文化、人才等不同层次、不同领域的竞争，但其最终的支撑点都取决于高新技术及其产业化发展的状况和水平。

深圳这个昔日的边陲小镇，经过近 20 年的发展，发生了翻天覆地的变化。短短 20 年间，深圳已发展成为中国高新技术产业的重要基地，形成了电子信息技术、生物工程技术、新材料技术等三大高新技术产业群，并形成了以高新技术产业为主导的、新型的、外向型的经济结构。然而，所有关心科学技术前途和人类命运的学者，都在探索高新技术产业发展的未来。美国的国家科学院、国家工程院和全国医学会，曾组织 300 多名各行各业的专家探索各门科学技术的前沿和高新技术产业未来发展趋势，以期制定出正确的科学发展战略。因为人们清醒地知道，未来社会是一个高科学技术和高新技术产业并存的信息社会。哪一个国家和地区在科学技术上、高新技术产业上领先，就会在竞争中立于不败之地。相反，就会在竞争中失利，甚至会被历史所淘汰。

近年来，我们国家也十分重视科学技术和高新技术产业的发展。1999年5月，中央决定由对外贸易经济合作部、科学技术部、信息产业部、中国科学院和深圳市人民政府在深圳共同举办每年一届的“中国国际高新技术成果交易会”。而在首届“高交会”期间，共有4000多项高新技术成果参加了展示和交易，成交项目1459项、成交总额达64.94亿美元，在国内外引起了强烈反响。这更增强了我们在发展高新技术产业方面的决心和信心。

在深圳经济特区成立20周年之际和第二届中国国际高新技术成果交易会开幕之时，相信有成千上万的人和我一样，非常希望有一套全面反映我市高新技术产业发展状况的丛书，特别是从理论与实践的结合上带有前瞻性的分析高新技术产业发展方面的著作。可喜的是，海天出版社策划组织深圳一批中青年学者共同推出一套《深圳高科技与中国未来之路》系列丛书，共20部（约600万字），其内容包括：

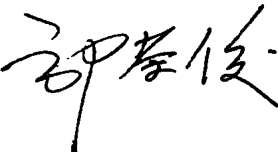
- ①《深圳高新技术产业发展的十大启示》；
- ②《新经济给我们的十大激励》；
- ③《深圳高新技术领域前沿的十大企业》；
- ④《高新技术对未来的十大影响》；
- ⑤《高新技术产业发展带来的十大挑战》；
- ⑥《深圳富有创新价值的十大品牌》；
- ⑦《民营高科技企业发展的十大机遇》；
- ⑧《高新技术产业发展的十大热点》；
- ⑨《城市经营的十大疑难》；
- ⑩《硅谷高科技产业化的十大借鉴》；
- ⑪《深港高科技合作的十大趋势》
- ⑫《高新技术产业应对WTO的十大对策》；
- ⑬《新经济对教育带来的十大思考》；
- ⑭《高新技术及其产业的十大特性》；
- ⑮《全球高科技企业间的十大并购》；
- ⑯《深圳高新技术产业的

十大片区》；⑰《创业板市场必备的十大要素》；⑱《深圳高新技术产业群中的十大民营》；⑲《深圳吸引外资发展高科技的十大要领》；⑳《高科技产业化的十大条件》。

这套丛书可以说是深圳高新技术产业自身发展规律的比较系统的总结，也是研究深圳高新技术产业发展历程和未来趋势的生动资料，还是探讨高新技术对人们社会生活影响的高层次科普著作。

本丛书将以最新、详实、准确、权威的材料，向世人展示深圳自改革开放以来在高新技术产业方面所取得的巨大成果；展示深圳经济特区高新技术企业的奋斗历程；当然也包含着编著者们的思考、探索和期盼。希望通过这套丛书的出版发行，能引起国内外从事高新技术产业的研究专家、企业家和政府部门以及广大读者对深圳高新技术产业发展的进一步关注，也希望本丛书能起到抛砖引玉的作用。

深圳市副市长



## 引 言：

# 我们需要你！

一切仿佛都是为了证明那一句“21世纪是城市的世纪”，于是一进入新世纪，一系列重大事件都在为新的百年埋下伏笔：

7月13日，莫斯科传来消息：2008年奥运会的主办权已经落在北京之手，在举国欢呼之际，有人轻抒了一口气，因为在即将开始的2012年奥运会的申办上，将是一个强手如云的擂台，仅德国就会有三个城市报名，而美国将会有七个城市参与角逐。仅从这种报名的态势就可以看出，一个以城市之间的竞争为显著标志的新世纪开始了。

不到两个月，9月11日纽约传来消息，人们从电视上清楚地看到：世界经济的风险也高度地集中在城市——尤其是特大城市的中心商务区。

蜜蜂创造了蜂巢，人类创造了城市。

假如有一双跨越时空——比如说是上帝——的眼睛来看地球，可以发现，今天的蜂巢与一万年前的没有太大的区别，可是今天的城市却与几千年前的城市相去甚远。

而对未来，哪怕只是10年、20年后，我们可以确知的东西又是那么的有限。面对城市这个人类社会的聚集形态，我们仿佛一个古生物学家面对一个远古剑齿象的足印、又像是一个天文学家在遥测

未来。刘易斯·芒福德，一辈子研究城市的美国学者说：城市的起源至今还不甚了然，它的发展史相当一部分还埋在地下，或已消失得难以考证了，而它的发展前景又是那样难以估量。人类用 5000 多年的时间，才对城市的本质和演变过程获得了一个局部的认识，也许要用更长的时间才能完全弄清它那些尚未被认识的潜在特性。

人类已经在地球上消化了上百万年，但是消化学的历史只有几百年；城市的历史至少几千年，可是人类对城市的了解恐怕不比对消化的认识更多。

法国历史学家费尔南·布罗代尔认为，市场经济的拓展是传统社会向现代社会转变的基础，而构筑市场经济的货币与城市，是引起变化的发动机和显示器。市场经济通过社会化分工体系和交换关系沟通了乡镇与城市，分工、交换和技术进步促使新的社会经济结构形成，从而使以土地为核心的农业社会演进到以资本、技术为核心的现代工业社会。

的确，城市存在的最起码理由，是携带着资本与技术的人们聚在一起便于分工合作。分工合作的好处就是能使裁缝只要专心缝衣、厨师只要专心炒菜，教师只要专心教书，就同样可以享受广播电视和各种家用电器，乘坐汽车、火车和飞机远行千里，并且以不菲的价格供子女读大学……一句话，享受现代文明。

城市功能与城市人口的关系不是简单的加和，而是呈现出强大倍增效应。也就是一般所说的集聚和辐射效应。恩格斯讲到伦敦时有一段名言：“像伦敦这样的城市，250 万人这样聚集在一个地方，使这 250 万人的力量增加了 100 倍；从而发出震动全世界的电击。”请注意，恩格斯这里讲的是“力量增加了 100 倍”，可见现代城市的功能具有何等大的规模经济效益和集聚经济效益！

在恩格斯话音落下的几十年里，英国人口和经济活动更迅速向城镇集聚；城市化水平大约每年提高一个百分点；城市数量迅速增加，城市地域大幅度拓展并出现城市密集地区和大城市群，而伦敦到了 1900 年人口增加到 600 万，在全球城市中领跑了一个多世纪。今



天看来，那正是英国“长身体的时期”。现在，中国正在长身体。

### **我们需要城市，需要大城市，需要大城市群。**

世界城市史上，有一个共同规律——这就是被描述为“纳瑟姆曲线”的城市化规律：所有发达国家的城市化大体上都经历了类似正弦波线上升阶段的过程。这个过程包括三个时期：发展势头较为缓慢的准备阶段（城镇化水平在30%以下）；发展势头极为迅猛的高速阶段（城镇化水平在30%~70%之间）；和发展势头再次趋于平缓的成熟阶段（城镇化水平超过70%之后）。

所以该曲线有两个拐点：30%和70%。在30%以前，这个国家的工业化进程开始启动，由30%~70%的高速发展阶段正是这个国家的工业化和现代化进程；当该国城镇化水平达到65%~70%以后，这个国家就基本上实现了现代化社会。

这个曲线揭示了一个机密：当城市化达到一个起始的规模之后，潘多拉盒子打开了，人类聚集所产生的力量不可遏制地自我放大，因此产生的更强大的生产力就会更加集聚，由城市化和工业化相互推动、循环加速的过程就开始了！

此时曲线进入了最令人感兴趣的中期阶段（城镇人口占总人口的比重达30%~70%），也就是加速发展阶段。

中国城市化进程的高速阶段已经到来。我国城市化在建国以后的30年中几乎处于停滞状态，近20年，城市化水平由1978年的17.9%上升至2000年的30%；因此在新世纪之初，我国势将进入高速城市化的阶段，将以每年不低于一个百分点的速度发展。中国，已跨过第一个拐点，进入城市化最令人激动和最令人忧虑的中期阶段。人类史上最大规模的迁徙在中国开始了！

对我们来说，这个罕见的奇观意味着什么呢？一方面，我国长期实行的城乡分隔制度将有所改变，城市化同工业化，城市化同经济发展将渐趋协调。过去在一定程度上被压抑的城市化潜能将得到释放。

另一方面，随着城市化进程加快，以往我国城市化的滞后所带来

的问题将会集中引爆,而更加显得危机四伏。

我们正在面临城市公共物品严重短缺的时期——城市公共财政、公共物品供应的研究更是中国城市经济研究中的弱项之一。城市基本设施长期欠账,正在制约城市的发展,缺少建设资金是所有的城市共同的困难。

但是与此同时,我们又看到太多的资产闲置,太多的资源浪费,太多把城市资产变成城市负债的蠢事,而这一切又来得太突然。人们终于醒悟,我们的城市最缺少的不是资金,而是经营。

### **我们需要对城市的经营。**

“经营城市”是一个新概念,经营包括着筹划、管理、计划、组织的含义,在中国的古汉语中,又是一个较宽泛的概念,如说“惨淡经营”。和现代管理学中的用法不同,经营具有谋略、策划、寻求的意思在其中。

城市是一笔巨大的资产,应当像企业一样从资产负债的角度来考察城市,最重要的是,要以资产负债的眼光来认识城市:

如何增加城市的资产?

如何减少城市的负债?

如何提高城市的现金流?

如何降低城市化的成本?

怎样按揭一个新城市?

现行的财政小循环、预算外循环、体制外循环不可能通向城市财政的良性循环。

### **我们需要对城市理财。**

但是城市不仅是经济系统,而且还是一个社会系统和一个生态系统。城市是一种三维的存在,因此至少应有三个方面的目标,这就是:经济增长、社会进步、生态平衡。三方面的进步,并不都能折算为GDP,并不都能以经济的尺度来衡量。

城市不同于企业还在于,企业的边界不同于城市的边界,所以在企业是“外部性”的问题,对于城市来说就很可能是内部性的问题。

因此她的市民不仅要求城市的经济繁荣，而且要求有一个舒适、健康的生活环境，一个美好的生态环境。不仅要求生活水平，而且要求生活质量。城市的空间、城市的文化、城市的生态环境等等，是不是也在经营之列呢？

特别是在市场竞争中要整合社会、经济、文化、环境各种力量，锻造城市竞争力的今天，对城市的经营就决不仅限于那些可以用货币通约的要素。

城市记忆的保护？

城市形象的竖立？

城市精神的塑造？

城市的“梦想”的营造？

**我们需要对城市的社会文化、生态环境、精神动力进行全方位的经营。**

如果说城市经济学主要着眼于城市的经济增长问题，那么城市经营是不是应该关注城市的“成长”问题；如果城市经济学着眼于一个城市的经济发展阶段和水平，那么城市经营是不是就应更多地关注城市的成长质量呢。城市经济更多地要揭示在城市发展中的经济规律，因而主要是一种“实证”性的学科，而城市经营一开始就是作为一种在城市管理实践中提出的理念，因而是一种“规范”性的学问。同样的领域、城市经济学着重于“是什么”和“为什么”，城市经营则会更多地探讨“怎么办”。

这是一个理论和实践都在飞速地前进的时代，恰如恩格斯笔下的文艺复兴时代“既需要巨人也产生巨人”，在这个高速城市化的时代，中国需要也产生着一批有胆有识、以城市的长远发展为已任的明星市委书记和市长。

据说拿破仑亲自指挥战斗的时候，同样一支军队的战斗力会增加一倍。军队的战斗力在很大程度上取决于士兵对统帅的信心。正像在战争年代我们需要一批决胜千里的统帅，在工业化中我们需要一批优秀的企业家，在城市化中我们需要一批优秀的城市经营者。

今天,人民群众对这种城市经营者的信任和自豪之情,不仅见闻于在大连、杭州这些位于沿海省份的大城市,即使在山高路远的县城乡镇,也时有所闻。2001年11月,我在鄂西、湘西山区考察的时候,路过湖北省恩施州的咸丰县,有感于这个深山中的县城在市容、卫生和商业业态方面不俗的表现,而向当地干部请教,回答异口同声:我们的县长如果在咸丰再干五年,将是全县人民的福气。

### **我们需要你们,杰出的城市经营者!**

需要客观地说,所有城市经营论者所谈及的问题,又无一不是在财政、规划、国土、城管、环保等等领域中积累多年的老问题,城市经营只是提供了一个新的视角和说法。思路决定出路,当所有的人都跟随统帅渴望胜利的时候,胜利就不远了。记得列宁曾说过:“聪明的唯心主义比愚蠢的唯物主义更接近聪明的唯物主义”,因此,宁做聪明的唯心主义者,不做愚蠢的唯物主义者。不怕走弯路,就怕不走路!

把这种感觉讲给编委会主任倪元轲先生、当年影响深远的《深圳的斯芬克思之谜》的总策划,他认为城市经营是新的学科,探索的路还仅仅开始,但是要有一种理论与实践的勇气。为本书定名为《城市经营的十大抉择》亦无不可。主编魏达志教授、策划娄荔女士和责任编辑杨五三先生亦深以为然。那么好,我就将这十大抉择一路讲下去,毕竟我国的城市经营者是一个很大的群体。

谨向本书作者的妻子张瑾女士致谢。感谢她一路上对作者的支持,不厌其烦地帮助作者克服了计算机文字编辑中一系列困难,使本书得以有缘付梓同您见面。

**李津速**

2001年12月7日

于深圳益田村



总 序 ..... 郭荣俊

前 言：我们需要你！ ..... 作 者

抉择之一：打造城市的梦想 ..... ( 1 )

一场战役的胜负，常常在信号弹升起之前就已决定。一个城市的状况，常常在其制定发展战略时就已决定。城市的发展战略，不是一系列数据的堆积，而应当是全体市民和所有与这个城市相关的所有人们，对这座城市共同的梦想。经济学“理性预期”学派认为，人们对未来的梦想会影响现在的决策和行动。对一个城市来说，以严密的逻辑列出一个战略目标、排出战略重点、制定出战略措施，当然重要，但是对她的经营者和市民来说，用清晰的形象勾画出一个美好城市的梦想，比什么都重要！

一、坚定地树立城市的自信心 ..... ( 1 )

二、在城市群中借势成长 ..... ( 16 )

- 三、创造机遇,与众不同 ..... (29)
- 四、为优秀人才营造圆梦的地方 ..... (35)
- 五、附:深圳工业化的独特路径 ..... (44)

## 抉择之二:经营好城市的空间 ..... (68)

不好的建筑往往形成好的城市景观,但好的建筑经常组成不佳的城市景观。

城市的精华在于空间,城市的经营离不开对空间的经营。

让企业去盖建筑,由政府来经营空间。

- 一、经营建筑,还是经营空间? ..... (69)
- 二、突破城市设计的五个误区 ..... (80)
- 三、城市乐章需要总谱 ..... (89)
- 四、多样性才是城市的天性 ..... (95)
- 五、以人为本的城市是最美好的城市 ..... (100)
- 六、首先经营观念的空间 ..... (109)

## 抉择之三:走一条低成本的城市化之路 ..... (114)

广东顺德市几年前的口号是“城乡一体化”,2000年又作出重大决策:把建设思路由城乡一体化迅速调整到城市化上来。明确地改“城乡一体化”为“城市化”。

俗话说,便宜吃穷人。今天图便宜、图省钱,明天就要付更高成本,居家度日和经营城市是一个道理。要想走一条低成本的城市化道路,在城市规划、建设和管理中就一定要高标准!

- 一、有了高标准,才有低成本 ..... (114)

- 二、以全方位的改革推进城市化 ..... (128)
- 三、“城中村”的城市化 ..... (134)
- 抉择之四：建一个城市资产负债表** ..... (144)
- 哥白尼的理论比起地心说来，并不是以真理代替了谬误，而是使星空的数学模型变得简单、优美了。因为，哥白尼是带我们“站”在太阳上看星空。
- 计划经济时的城市财政只讲收支，市场经济下的城市财政就要讲投入产出。我们不能接受一个没有理财的企业，但我们往往生活在没有理财的城市中。今天，政府不再经营企业，相反，更像是把整个城市作为一个企业来经营，这就必须建立城市的资产负债表，至少在观念上建立起资产负债的意识。
- 一、站在太阳上看星空 ..... (144)
- 二、走出城市财政的恶性循环 ..... (151)
- 三、城市财政的他山之石 ..... (158)
- 四、大趋势：建立公共财政 ..... (167)
- 抉择之五：土地升值，城市增值** ..... (181)
- 1987年12月1日，深圳市在中国首次以“拍卖”方式出让土地使用权。一块底价为200万元的地皮，经过十几轮的竞投后，一锤定音，以525万元成交。
- 十几年过去了，城市土地市场急待新的改革。各地城市存量土地普遍供应失控，大量的协议出让，生地出让，政府让利、使土地利用效益粗放，且

屡见“有地没人用,有人没地用”的怪现象。

突破口是建立有形的土地市场;而关键点就是以“一个渠道进水”、“一个池子蓄水”、“一个龙头放水”的方式垄断一级市场!

- 一、土地是最重要的国有资产 ..... (181)
- 二、突破口:有形的土地市场 ..... (190)
- 三、关键口:垄断一级市场 ..... (194)
- 四、亟待破解的四大矛盾 ..... (206)
- 五、附:《杭州市土地储备实施办法》 ..... (210)

#### 抉择之六:变“公共产品”为“城市商品” ..... (219)

灯塔是公共产品,只能由政府提供,这似乎天经地义。但科斯考察了英国的历史,发现在17世纪到18世纪,灯塔是由私人提供的,而且很有效率。这一对历史的重新“发现”提醒我们:并非所有市政设施都是纯公共产品、并非所有公共产品都只能由政府提供和经营、并非公共产品只能由政府定价。

- 一、城市管理观念的欠账 ..... (219)
- 二、“市场其实是一种理念” ..... (222)
- 三、中国各地的“城市商品” ..... (229)
- 四、城市公共设施的经营模式 ..... (234)

#### 抉择之七:按揭一个新城市 ..... (243)

时间和金钱之间存在着守恒与转化的关系。今天我们因为缺钱而坐失了时间,明天将一无时



间二无钱。今天用好了明天的钱,今天的时间就值钱,明天就会更有钱。

- 一、一万年太久! ..... (243)
- 二、用好明天的钱 ..... (248)
- 三、如何规避举债风险 ..... (252)
- 四、利用国际金融机构贷款 ..... (256)
- 五、外国政府贷款 ..... (264)
- 六、市政公用设施项目融资 ..... (268)

#### 抉择之八:让绿色资产不断增值 ..... (278)

城市的经营是全方位的,它包括了绿色经营的含义。对绿化指标也有绿色与非绿色的区别。不顾实际生态效益的绿化指标,只不过是一种精确的形而上学。

- 一、对城市的绿色经营 ..... (278)
- 二、建立城市的绿色指标 ..... (285)
- 三、建立生态城市 ..... (293)

#### 抉择之九:经营好城市的记忆 ..... (304)

中国被联合国认定的文化遗产数量,在当今世界上名列第三,但是,在全世界文化遗产名录中,有三分之一是各国的历史文化名城,而中国九十九座国家级历史文化名城中,却只有平遥和丽江两处列入了世界文化遗产名录。西安、北京等赫赫有名的古都和其他九十多座国家级历史文化名城,均因历史风貌在城市建设中遭到破坏而无缘列入,这的确令人扼腕长叹!