

○ 高金龙 著

转型与重构

南京老城工业用地再开发研究



科学出版社

转型与重构

——南京老城工业用地再开发研究

高金龙 著

科学出版社

北京

内 容 简 介

20 世纪 70 年代以来,世界范围内的经济、社会、技术发展都受到了全球化进程的深刻影响。城市用地空间的转型与重构正是在全球化影响下,城市产业结构重组、社会结构变革和实体空间变化的综合体现;反过来,城市用地空间重构又在一定程度上促进和影响城市经济与社会结构的转变。近年来,中国快速城镇化进程在加速用地外向扩张的同时,也伴随着部分城市内部空间的衰退。本书以长江三角洲地区重要中心城市——南京作为实证区域,着重分析 21 世纪以来,城市内部工业用地的空间重组与转型过程,并从企业退出与用地调整的视角对老城区存量工业用地调整过程进行解析,通过对利益主体间的多重博弈进行分析,解构存量用地调整的不同模式类型。

本书可供人文地理、城市规划、区域经济与公共管理等领域的研究人员和高等院校相关专业师生参考阅读。

审图号:宁 S (2018) 033 号

图书在版编目(CIP)数据

转型与重构:南京老城工业用地再开发研究/高金龙著. —北京:科学出版社, 2018.11

ISBN 978-7-03-059300-9

I. ①转… II. ①高… III. ①城市-工业用地-土地开发-研究-南京 IV. ①F429.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 250930 号

责任编辑:周 丹 沈 旭 高慧元/责任校对:贾娜娜

责任印制:张 伟/封面设计:许 瑞

科学出版社出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码:100717

<http://www.sciencecp.com>

北京建宏印刷有限公司印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2018 年 11 月第 一 版 开本:720 × 1000 1/16

2018 年 11 月第一次印刷 印张:9 3/4

字数:200 000

定价:99.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换)

前 言

20 世纪 90 年代以来,发达国家与发展中国家都在经历着巨大的经济、社会体制转型。作为世界上最大的发展中国家,中国“实用主义”(pragmatism)和“渐进主义”(gradualism)的政治、经济、社会改革与东欧地区的“激进改革”、“难堪后果”形成了鲜明对比。因此,中国的转型模式引起了更多学者和政治家的关注,甚至被认为是代表了一种非常典型和理想的“体制转型范式”。按照西方“社会空间统一体”(social spatial dialectic)的逻辑,中国改革开放 40 年来经济、政治、社会方面的剧烈变迁,从根本上改变了城市发展的动力基础和作用机制,也强烈地影响着城市用地空间的演化进程。所以说,中国目前处于转型时期的基本事实,应该成为城市发展与空间重构研究的基本出发点。

城市作为经济社会活动的载体,其内部各种力量的成长、组合与嬗变强烈地作用于经济与社会过程,这种往复的相互作用过程不断推动城市管制方式的变化与城市空间重构。工业生产作为城市活动的重要内容,其空间变动是城市空间重构的最主要表现和推动力量。对转型时期城市内部工业空间转型与重构过程的系统研究,既是对城市空间重构过程的局部放大,也有利于对中国经济社会转型特征的深入剖析。

本书在考察中国经济转型时期全球化、市场化、分权化、城市化和绿色化等外部环境要素对城市工业用地调整影响的基础上,依托地理学、经济学和公共管理等相关学科的理论分析方法,构建了基于不同利益主体的多重博弈模型,试图解释转型期中国城市工业空间重构的过程机理。具体地,本书选择长江三角洲地区的重要中心城市——南京作为实证区域,在系统梳理其工业发展历程及空间演替规律的基础上,刻画了 21 世纪以来制造业企业空间退出的格局与路径特征;在此基础上,进一步聚焦老城内部退出企业的空间转型与用地调整过程,分别选择三个典型案例分析不同利益主体在企业空间转型与用地调整过程中的多重博弈关系,总结归纳出三种不同的存量工业用地再开发模式。

本书是作者主持的国家自然科学基金青年项目“城市存量工业用地转型机理及其空间重构效应研究:以南京市为例”(41701193)、江苏省科协青年科技人才托举工程、中国科学院南京地理与湖泊研究所引进人才启动项目“转型期城市工业空间重构的过程、机理与效应研究”(NIGLAS2016QD11)、国土资源部海岸带保护与开发重点实验室开放基金项目“快速城镇化背景下多尺度城乡土地利用转

型研究”(2017CZEPK04)的部分研究成果。在本书成稿和项目研究过程中得到了中国科学院南京地理与湖泊研究所区域发展与规划研究团队各位老师的大力支持和帮助,借此表示衷心的感谢。此外,南京大学建筑与城市规划学院张京祥教授、中山大学地理科学与规划学院李郁教授、南京农业大学公共管理学院冯淑怡教授等专家,以及南京市发展和改革委员会、南京市鼓楼区国家大学科技园管理委员会、南京市机电产业(集团)有限公司、金城集团有限公司、熊猫新兴软件园等单位的各位领导也在书稿写作和调研访谈过程中提出了诸多建设性意见和建议,在此一并表示感谢。

在本书的写作过程中,作者还参考了许多专家的论著观点和科研成果,书中对引用部分做了明确标注,但仍恐有遗漏之处,敬请各位专家学者海涵。由于中国城市存量用地调整所涉及的权利主体繁多、利益关系复杂,增加了学术研究的难度,而作者作为初入科研大门的“小青椒”,水平、能力和时间均有所局限,书中的不足之处在所难免,恳请广大同行专家不吝赐教!

高金龙

2018年夏

于紫金山麓

目 录

前言

第1章 绪论	1
1.1 问题的提出	1
1.2 研究思路与内容	4
1.2.1 研究思路	4
1.2.2 研究方法	5
1.2.3 章节安排	6
第2章 相关研究回顾与评述	8
2.1 企业退出与工业用地调整过程研究	8
2.1.1 西方国家企业退出与工业用地调整	8
2.1.2 中国城市企业退出与工业用地调整	10
2.2 城市工业空间重构与用地调整机理研究	12
2.2.1 区位理论对工业空间重构及用地调整的解释	13
2.2.2 “行为转向”下工业空间重构与用地调整解释	15
2.2.3 “制度转向”下工业空间重构与用地调整解释	16
2.2.4 “演化转向”下工业空间重构与用地调整解释	19
2.3 本章小结	20
第3章 中国城市存量工业用地调整的理论分析	22
3.1 基于利益相关者的“成本-收益”一般分析	22
3.1.1 利益相关者识别	22
3.1.2 “成本-收益”辨析	24
3.2 外部环境要素的影响分析	27
3.2.1 市场化与工业用地调整	27
3.2.2 分权化与工业用地调整	28
3.2.3 全球化与工业用地调整	30
3.2.4 城市化与工业用地调整	31
3.2.5 绿色化与工业用地调整	32
3.3 城市存量工业用地调整的均衡分析	34
3.3.1 基于“土地租金剩余”的一般均衡分析	34

3.3.2	基于“产业生命周期”的第一次均衡偏移	35
3.3.3	基于“土地产权制度”的第二次均衡偏移	37
3.3.4	基于“个体利益偏好”的第三次均衡偏移	38
3.4	城市存量工业用地调整的多重博弈分析	40
3.4.1	多重博弈的基本假设	40
3.4.2	政企博弈与工业用地调整	42
3.4.3	央地博弈与工业用地调整	44
3.4.4	政商合作与工业用地调整	45
3.5	本章小结	46
第4章	南京市工业发展及其空间演替历程	49
4.1	古代手工业发展阶段（1840年鸦片战争以前）	49
4.1.1	以纺织业等为主的官办手工业生产结构	49
4.1.2	以坊巷布局为主的家庭手工业空间格局	50
4.2	近代民族工业发展阶段（1840~1948年）	53
4.2.1	以轻纺与军工企业为主的工业生产结构	53
4.2.2	以沿河、沿江布局为主的工业空间格局	55
4.3	计划经济时期工业发展阶段（1949~1978年）	56
4.3.1	以重化工业为主的综合性工业体系	56
4.3.2	以工业基地为载体的集中式空间格局	57
4.4	改革开放初期工业振兴阶段（1979~1992年）	61
4.4.1	以消费品和原材料为主的工业发展结构	61
4.4.2	以郊区卫星城镇为主的工业空间格局	62
4.5	市场经济时期工业发展阶段（1993年至今）	64
4.5.1	以“电汽化特”为支柱产业的工业发展结构	64
4.5.2	以园区为主要载体的工业空间格局	66
4.6	本章小结	67
第5章	南京市区制造业空间重构与企业退出	70
5.1	数据获取与研究方法	70
5.2	南京市区制造业空间重构的过程特征	72
5.2.1	制造业空间分布不断郊区化	72
5.2.2	形成以开发区为主的专业化集中分布区	73
5.2.3	制造业空间重构的过程模式	75
5.3	南京市区制造业企业退出影响因素	76
5.3.1	基于经济转型背景的计量分析	76

5.3.2 基于田野调查访谈的实证分析	79
5.4 本章小结	83
第6章 南京老城区存量工业用地调整的格局类型	85
6.1 数据获取与研究方法	85
6.1.1 象限空间分析	87
6.1.2 三维类型识别	88
6.2 南京老城区存量工业用地调整特征分析	89
6.2.1 结构特征	89
6.2.2 空间特征	91
6.2.3 产权与行业特征	93
6.3 南京老城区存量工业用地调整类型识别	93
6.4 本章小结	98
第7章 政企博弈：南京电炉厂的用地调整	100
7.1 南京电炉厂的兴衰成败	100
7.2 不同参与主体的利益诉求与行为逻辑	102
7.3 基于“成本-收益”的博弈关系变迁	104
7.4 本章小结	107
第8章 央地博弈：金城集团的用地调整	109
8.1 金城集团的时代变迁	109
8.2 不同参与主体的利益诉求与行为逻辑	112
8.3 基于“成本-收益”的博弈关系变迁	115
8.4 本章小结	118
第9章 政商合作：莫愁洗衣机厂的用地调整	119
9.1 莫愁洗衣机厂的前世今生	119
9.2 不同参与主体的利益诉求与行为逻辑	122
9.3 基于“成本-收益”的博弈关系变迁	123
9.4 本章小结	127
第10章 转型期中国城市存量工业用地调整研究启示	129
10.1 中国城市存量工业用地调整的一般规律	129
10.2 中国城市存量工业用地调整的制度解析与政策响应	131
10.3 本书的主要贡献	132
10.4 未来研究展望	133
参考文献	135

第1章 绪 论

在全球化、市场化背景下,我国经济社会转型进程不断加快,城市内部制造业空间及其用地变动也日益剧烈,成为人文地理学、城市地理学以及城市规划领域关注和研究的焦点(Yeh and Wu, 1995; Ma and Wu, 2005; Yeh et al., 2015)。本书以南京市为例,重点研究城市工业企业退出过程中存量用地如何调整的问题,旨在探讨转型时期中国城市内部存量用地调整的规律,丰富和完善城市转型过程中工业、经济地理相关理论及案例,并为城市工业用地调整及存量规划编制提供科学参考。

1.1 问题的提出

中华人民共和国成立初期,城市发展与经济建设百废待兴,国家强调“变消费型城市为生产型城市”,工业生产成为城市经济发展主体和建设的首要任务(汤建中和严重敏, 1985)。“一五”时期(1953~1957 年),国家工业建设主要围绕苏联援建的 156 个重点项目,这些项目大多布局在城市,既便于生活配套,也强化了城市生产性质(McGee et al., 2007; Yeh et al., 2015)。20 世纪 60 年代中期,受“先生产,后生活”等思想的影响,中央号召各地积极发展小煤矿、小钢铁厂、小化肥厂、小水泥厂、小机械厂等“五小工业”,城市内部工业用地“见缝插针”(吴炳怀, 1997, 曹广忠和柴彦威, 1998),工业迅速成为城市经济发展的支柱,工业用地快速扩张,并对居住区不断“入侵”,城市内部生产、居住、服务功能布局混杂(陆大道, 1990; 刘塔, 1992);而且,居民消费与生活需求的政策性抑制,导致居住与服务业用地增长缓慢,城市居住矛盾日益突出(吴楚材等, 1987; 陈雯, 1995)。例如,1954~1978 年,无锡市工业仓储用地比重由 14.8%增加至 38.9%,而住宅用地比重则由 44%减少至 26.8%(窦京生和黄家柱, 1992)。

改革开放初期,国家转向以经济建设为中心,工业发展与城市建设呈现新的特点。乡镇与外资企业等多种所有制经济的迅速崛起,猛烈冲击城市国有企业,国有企业生产萎缩,厂房出现闲置(Yeh and Wu, 1995; 宁越敏, 1998; Zhou and Ma, 2000);同时,住宅建设和生活服务配套日益受到重视,城市内部的居住用地比例大幅增加(顾立三, 1982)。部分国有企业开始利用闲置厂房和工业用地建设公有住宅,一定程度上解决了企业职工住房生活问题,同时揭开了城市工业

用地再开发的序幕 (Wu, 1996; Wu and Yeh, 1997)。到 20 世纪 80 年代末期, 城市土地有偿使用制度和土地市场逐步建立, 城市内部不同地段间的土地价值差异开始显现, 相较于商业和居住等功能, 工业生产对城市土地的竞租能力相对较弱, 因此部分工业企业在土地价格约束下, 开始“被迫”向城市边缘区转移, 城市内部工业用地比例也大幅下降 (Healey and Barrett, 1990; 江曼琦, 1994; Ning and Yan, 1995; 周一星和孟延春, 1997)。例如, 随着工业企业的大量外迁, 北京和广州等城市中心城区内工业用地比重分别由 1985 年的 20% 和 1980 年的 38% 下降到 1989 年的 16% 和 27%, 降幅不低于 20% (Gaubatz, 1999)。

20 世纪 90 年代开始, 随着浦东开发开放, 开发区成为城市招商引资和中心区工业企业“退城进园”的主要载体, 由地方政府主导的“开发区热” (zone fever) 推动了城市工业的郊区化进程 (张晓平和刘卫东, 2003; Wei and Leung, 2005)。尤其, 伴随全球化影响, 开发区凭借其政策优势成为经济发展的“孤岛”和新产业空间, 吸引了越来越多的中心区退出企业及新进企业入驻, 极大地改变了城市内部的工业用地格局 (张晓平和陆大道, 2002; 王慧, 2006)。例如, 上海市先后在郊区建立了松江、莘庄等 9 个市级工业区, 并对内环线以内的 884 个工业生产点进行调整, 退出工业用地约 470 公顷 (杨万钟, 1997; 曾刚, 2001)。又如, 始建于 1991 年的北京经济技术开发区在十多年的时间内, 共承接了市区外迁的 6 家大中型制造业企业, 腾出主城区工业用地约 60 公顷, 占北京市工业布局调整规划总面积的 1/10 (郑国和周一星, 2006)。

21 世纪以后, 公众对城市环境质量和功能要求不断提高, 城市政府也积极推进城市中心区产业“退二进三”, 在城市市域范围内逐渐形成了“服务业中心—制造业外围”的空间分工结构 (冯健, 2002; 吕卫国和陈雯, 2009)。改革开放 40 年快速发展带来的城市经济、社会、生态等全方面隐性危机逐渐显现, 长期依赖“土地红利”的增长型城镇化发展模式也将面临“终结” (张京祥等, 2013; 邹兵, 2015)。盘活城市存量用地, 释放闲置和低效用地的潜力, 成为破解城市发展所面临土地资源约束的重要路径之一 (陈浩等, 2015)。2013 年, 中央城镇化工作会议提出的六项重大任务, 也都与城市存量用地的调整和管理有关 (赵燕菁, 2014)。从“增量扩张”向“存量挖潜”的规划转型, 成为我国当前时期新型城镇化建设的关键 (田莉等, 2015; 陈旭和赵民, 2016)。

随着我国城市治理模式的创新发展, 其内部存量工业用地调整越来越多地受到政府、市场等不同利益主体的共同影响 (Zielke and Waibel, 2014; 张京祥和陈浩, 2014)。在市场经济条件下, 城市内部工业用地的利用效率往往低于商业、住宅等用地类型, 导致存量工业用地与其潜在“最佳利用方式”之间存在一定规模的“租金剩余”或称“租隙” (rent gap), 成为城市政府和工商资本参与存量工业用地调整的重要经济激励 (Tian and Ma, 2009; 高菠阳和刘卫东, 2010)。而且,

我国经济社会制度的特殊性,又使得存量工业用地的退出调整与更新改造困难重重,大量厂房闲置、低效甚至违法利用(朱介鸣,2001;高喆,2009;任绍斌,2011)。具体表现在:一是工业用地退出与更新改造不仅涉及政府、企业、公众等不同利益主体,还涉及中央和地方等多重套叠关系,多方权力与利益博弈困难,城市存量土地收储难、改造难、调整难,影响城市内部土地利用价值实现(潘德蓓,2012;杨笛韵,2015);二是在我国城市内部许多工业用地是以行政划拨方式获得的,其划拨价格远低于商业用地的批租价格,在向批租用地转变过程中需要补交一定规模的土地出让金,成为影响存量工业用地调整的重要制度障碍(冯立和唐子来,2013)。因此,探讨转型期城市存量工业用地调整的过程与机理,对我国城市转型发展及空间重构的政策制定和理论研究都具有重要意义。

目前针对中国特殊转型制度背景的城市工业用地变化理论体系尚不完善,使得对城市内部存量工业用地调整过程与机理的认识面临较大挑战。这种挑战主要源自学者对存量工业用地调整研究视角与内涵界定的不同。现有关于城市内部工业用地变化的研究,大多流于对城市工业用地空间形态及其显性影响因素的表面分析(Gao et al., 2014a; 杨笛韵, 2015),而对企业内在驱动机制的探讨相对不足,导致对存量工业用地调整机理的认识不够深入。虽然,也有学者将企业区位变迁看作存量工业用地调整的“前置过程”和“实现路径”(胡晓玲等, 2007; Yuan et al., 2014),但是这类研究仅是围绕企业自身的生产区位变迁展开,对这一过程中其他利益主体的影响考虑较少。因此,需要从微观视角来探究企业区位退出与工业用地调整之间的互动关系,通过分析不同利益主体间的多重博弈关系,更深刻认识城市存量工业用地调整的全过程。

综合以上理论与实践背景,本书以南京市为实证区域,从企业退出的微观视角探讨城市内部存量工业用地调整的过程与驱动机理,以期丰富我国城市用地及其空间研究的实证成果,对当前城市存量用地调整相关理论有所补充,并为南京及其他城市空间整合提供借鉴与参考。具体而言,本书重点研究以下问题:

第一,转型期南京城市内部工业企业的存量用地调整过程如何?

第二,不同的工业用地调整过程中会面临什么样的矛盾和问题?

第三,对于不同类型企业的用地调整,其驱动力在哪里?有何异同?

选择南京市为研究区域,主要基于以下考虑:第一,南京的工业发展历史悠久,是中国重要的工业城市;而且,南京还是全国范围内最早进行老工业区改造研究和实践的城市之一,在存量工业用地调整方面具有较好的基础(熊浩,2003;王柯,2010)。第二,作为长江三角洲北翼重要中心城市,南京服务业发展较快,加之20世纪90年代以来开发区建设加速,推动了市区产业“退二进三”,存量用地调整需求较大(吕卫国和陈雯,2009)。例如,1990~1998年,南京主城共搬

迁污染企业 141 家,腾出用地 2.9 平方公里,其中 73%被用于房地产和其他第三产业开发(何流,2000)。此外,本人及课题组在南京具有较好研究积累与合作基础,尤其是在城市发展与工业变迁,以及自然、经济、社会等方面具有较好数据支撑,便于深入开展研究。本书在对市区制造业企业退出分析基础上,重点考察老城区的存量工业用地调整,一是因为老城区的存量工业用地调整较周边地区剧烈,代表性更强;二是因为老城区的存量工业用地调整进程明显早于周边郊区,对其调整规律的总结,在一定程度上可以为周边及其他城市郊县的企业搬迁与退出提供更多的启示。

1.2 研究思路与内容

1.2.1 研究思路

本书以南京市为例,采用定性与定量相结合的方法,通过追踪城市内部制造业企业退出及其用地调整的过程,探讨不同利益相关者间的多重博弈组合,以及由此产生的不同用地调整模式,从而揭示我国转型背景下城市存量工业用地调整的内在机制,为未来城市空间重构与工业布局调整提供科学引导。具体研究思路和技术路线如图 1.1 所示。

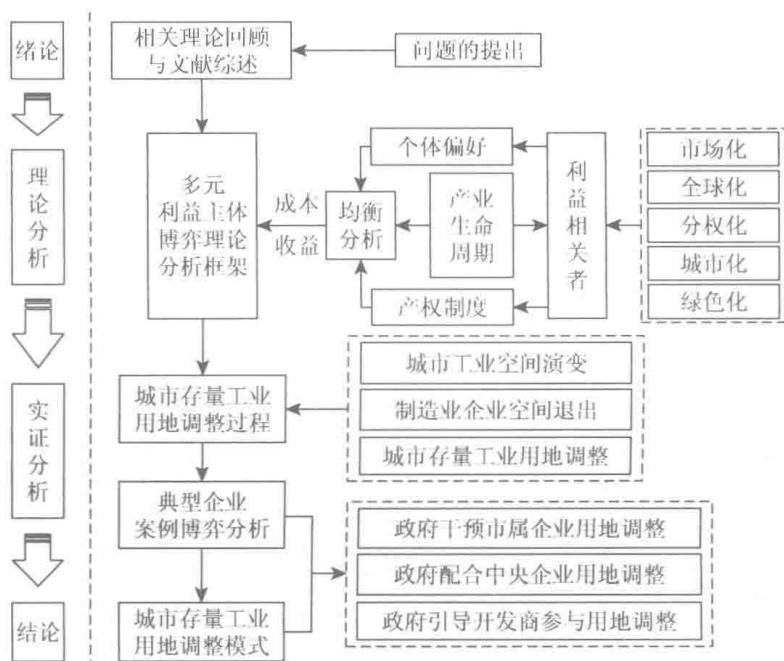


图 1.1 本书研究思路与技术路线

首先,构建转型时期中国城市存量工业用地调整的理论分析框架。在系统梳理已有研究基础上,界定城市内部存量工业用地调整的利益相关者,并对各利益相关者的成本与收益进行分析;然后结合我国特有的经济转型背景,分析市场化、分权化、全球化、城市化与绿色化等外部环境要素对工业用地调整的影响,重点分析各转型过程对不同利益相关者“成本-收益”的影响;进一步借鉴经济学的一般均衡理论,探讨工业用地调整的初始经济动因,以及由“产业生命周期”、“土地产权制度”、“主体利益偏好”等引起的三次均衡偏移;另外,基于不同利益主体在工业用地调整中的“成本-收益”关系,构建三种不同情境下的博弈分析模型,解释各主体在工业用地调整过程中的决策机制,以指导后续实证研究。

其次,追踪南京城市内部工业用地调整的过程特征。在梳理南京城市工业发展及其空间演替历程基础上,重点介绍2000年以来城市内部制造业空间变迁过程,以主要大中型企业为样本描述其空间退出过程,同时结合田野调查资料,对企业退出的主要影响因素进行讨论;进一步,根据用地调整的结果,对老城区企业用地调整过程中的空间与产权变更关系进行比较,划分不同用地调整类型,并通过对典型案例的质性分析,形成对工业用地不同调整类型的直观理解。

再次,讨论城市内部工业用地调整的驱动机理。基于前述理论分析框架,根据工业用地调整的过程特征,将其分为三种不同的模式;并进一步选择不同典型案例,采用归纳总结、实地调查与问卷访谈等研究方法,对工业用地调整所对应的主体博弈过程进行讨论,重点关注城市政府、业主企业与新开发商等不同利益主体的行为决策,在系统梳理各利益主体的收益与成本(风险)的基础上,对其多重博弈过程进行分析,从而验证或改进上述理论分析框架。

最后,在对实证分析结果进行总结基础上,归纳出城市工业用地调整的一般规律,并进一步讨论研究中的不足之处和未来研究展望。

1.2.2 研究方法

为回答上述科学问题,研究重点关注南京城市内部制造业企业退出及其用地调整的过程与驱动机理,利用经济普查数据、企业工商登记数据、城市土地利用数据以及实地调研访谈数据,采用一般理论分析与实证分析相结合、面上分析与个案分析相结合、定量分析与定性分析相结合的方法,深入揭示城市内部的企业用地调整现象。

1) 理论演绎方法

通过阅读、整理相关文献,形成对工业用地调整的基本认识,并发现当前研究的不足之处;进一步,结合我国当前理论与实践需求,提出研究视角和研究重点。在此基础上,通过回顾经济区位理论、一般均衡理论、博弈理论等经典理论,

分析工业用地调整的内部经济驱动及外部影响要素,构建转型期城市工业企业存量用地调整的理论分析框架。具体而言,本书主要采用空间叙事方法,以城市内部工业用地的空间变化而非时间变化为主要线索,讲述工业用地调整过程中的空间生产特征。虽然空间和时间有交替重叠的部分,或者说空间的变化是随着时间演进的,但是本书试图打破时间主轴而建立起空间变化的主轴。

2) 实证分析方法

在理论分析基础上,运用实证主义研究方法,从具体案例入手分析工业用地的调整过程。贯穿全书的实证逻辑包括:一是转型期城市内部制造业企业是如何退出的;二是制造业退出之后的存量土地是如何调整的;三是存量用地调整过程中各利益主体之间是如何博弈的。遵循这一逻辑,本书采用的具体分析方法如下。

(1) 随机抽样调查。针对典型的用地调整案例,对企业在岗或退休职工、业主企业管理人员、周边居民等主要利益参与者进行随机抽样调查,为深入的定量研究提供一手基础资料。

(2) 深度个案访谈。通过对案例参与主体的多轮深度访谈,了解他们在存量工业用地调整过程中的角色定位、利益诉求、行为准则,以及相互之间的应对策略和互动关系。在个案访谈过程中,主要的访谈对象包括南京市发展和改革委员会、南京市规划局、秦淮区发展和改革委员会、鼓楼区国家大学科技园管理委员会等政府部门工作人员,南京市机电产业(集团)有限公司、金城集团有限公司、熊猫新兴软件园等企业^①负责人,以及相关企业在岗或退休职工等。

(3) 博弈模型建构。从微观视角解析工业用地调整过程中不同利益主体间的冲突与合作,根据实际情况对不同利益主体的成本收益进行假设,构建不同的博弈模型,从定量的角度对不同情境下的用地调整过程进行刻画,从而揭示转型期城市工业用地的不同调整类型的形成机理。

1.2.3 章节安排

按照以上研究思路,本书共分五大部分,具体安排如下。

第一部分为第1章,主要包括问题的提出、研究的思路与章节安排等内容。

第二部分包括第2、3章,主要研究综述与理论构建。其中,第2章为相关研究回顾与评述,主要对国内外相关理论与实证研究进展进行综述,包括企业退出及其用地调整等空间演变过程与机理研究;第3章为研究的框架构建与理论分析,主要基于中国特殊的经济转型背景,从不同利益相关者的成本-收益关系入手,通

^① 本书主要关注城市内部工业企业退出过程及其后续用地调整过程,而且不同类型企业所经历的利益博弈关系存在较大差异,因此为方便读者对研究案例的深入理解,书中涉及大量企业背景介绍,但上述企业中的大部分均已不再从事相关市场经营活动。

过对工业用地调整的一般均衡过程及其修正的分析,构建基于不同情境的多重博弈模型,从而形成对工业用地调整过程的理论模拟。

第三部分包括第4~6章,关于企业空间退出及其用地调整过程的实证分析。第4、5章,在系统梳理南京市工业发展及其空间演替历程的基础上,对主城区内主要制造业企业的空间退出进行定量刻画,并分别采用描述性统计和田野调查的方法,对大中型企业与小微型企业的区位退出影响因素进行分析。第6章,选择明城墙以内老城区为研究区域,对企业退出后的存量工业用地调整过程进行追踪,并进一步根据工业用地的空间与产权重组情况,划分出不同的用地调整类型。

第四部分包括第7~9章,为工业用地调整驱动机理的实证分析。其中,第7章以南京电炉厂的推倒重建为典型案例,通过分析城市政府与业主企业之间的“讨价还价”博弈过程,揭示了“政府干预市属企业”情境下城市工业用地调整的驱动机理;第8章以金城集团的二次开发为典型案例,借鉴传统“智猪博弈”与“新智猪博弈”模型,揭示了“政府配合中央企业”情境下工业用地调整的驱动机理;第9章以莫愁洗衣机厂的空间转型为典型案例,通过分析新开发商、业主企业及城市政府之间的“三方博弈”过程,揭示了“政府引导开发商参与”情境下工业用地调整的驱动机理。

第五部分为第10章,为本书的结论与讨论,主要对研究的主要结论及转型期中国城市存量工业用地调整的一般规律进行总结,并对政策响应机制及可能的创新与不足进行评估,最后提出未来需要进一步深入研究的问题和方向。

第2章 相关研究回顾与评述

对城市工业企业退出及其用地调整相关文献的回顾是本书研究的重要前提和基础。本章主要从以下几个方面展开：首先，回顾企业退出与工业用地调整过程的相关研究，重点回顾中西方关于企业退出及用地调整研究的主要方法与发现；其次，通过理论发展脉络追踪有关工业空间演变与用地调整的驱动机理，重点关注传统区位理论、“行为转向”、“制度转向”和“演化转向”对企业区位变迁及其用地调整的解释；最后，对既有理论与实证研究进行总结和简要评述。

2.1 企业退出与工业用地调整过程研究

2.1.1 西方国家企业退出与工业用地调整

西方学者对城市内部企业退出与工业用地调整的研究，随着工业化和城市化进程的推进而不断深入。“二战”以前，西方城市工业处于扩张阶段，学者主要通过观察和描述的方法研究不同类型企业在城市内部的区位选择问题（Hall，1960；Scott，1982）。“二战”以后，西方国家开始大规模城市重建，原来位于城市中心的工业被安置在郊区，地理学开始关注城市内部的企业区位变迁及工业用地调整的问题（Mumford，1961）。特别是，随着服务经济发展，城市中心区的工业空间逐渐被商业和办公取代，工业郊区化成为人文地理学研究的热点（Kain，1968；Krumme，1969）。例如，Logan（1964）通过分析悉尼大都市区就业分布发现，1954～1961年城市核心区制造业从业人员减少17%，而外围三个圈层则分别有不同程度的增加。同时，已有研究还发现不同规模和行业的企业在郊区化过程中存在较大差异。例如，White（1976）发现规模较小的企业最先从市中心迁出，而大企业则更倾向于采取部分迁移策略；Steed（1973）发现1955～1965年大温哥华地区，在距离城市中心商务区（CBD）15分钟通勤范围内多数制造业行业的企业数量下降，16～35分钟通勤范围内钢铁、家具等制造业行业的企业数明显增加，36分钟通勤范围以外的制造业企业数量增长幅度较小。类似地，Molle（1977）发现1966～1973年阿姆斯特丹市的446家迁移企业中，造纸、钢铁、皮革和鞋服等行业的迁移比例较大，而烟草、电力、供水和

公共设施等行业无明显迁移迹象。综上，西方国家早期的工业郊区化，主要是城市核心区的钢铁、化工、造纸等资本和污染密集型企业外迁，且主要迁往城市近郊区。

20 世纪 70 年代以后，随着西方城市工业郊区化进程的加速，其内部存量工业用地调整与老工业区改造成为学者新的研究焦点。在不同的历史背景下，城市内部工业用地调整的方式和参与主体各异，所表现出的主要特征也不尽相同 (Edel, 1972; Norton, 1986; Turok, 1992)。根据调整的方式，城市内部工业用地调整可以总结为推倒重建、空间保留和部分拆除三种类型 (表 2.1)。其中，推倒重建是指城市为解决工业企业的厂房破败与用地闲置等问题，对其内部老工业建筑进行的大规模清理与重建。例如，伦敦、巴黎、伯明翰等早期的工业城市往往采取这种推倒重建的方式，虽然能够增加城市空间和改善城市环境，但一定程度上加剧了失业和贫困等社会问题 (Jacobs, 1961; Paris, 1974)。空间保留是指以避免大规模拆建为前提，通过改善原有工业用地上的各项配套设施及周边环境质量，对空间进行重新利用。例如，利物浦阿尔伯特码头废弃之后，地方政府将废弃的厂房用地完全保留下来，并逐步改造成为独立画廊和艺术工作室的集中地 (Parkinson, 1988; Couch and Dennemann, 2000)；温哥华和布里斯托等城市利用原有的工业仓储空间发展文化创意产业 (Hutton, 2004a; Barnes and Hutton, 2009)。部分拆除是介于推倒重建与空间保留的折中方式。例如，德国的鲁尔工业区改造计划，一方面，将部分代表性工业建筑或遗迹保留，改造为文化创意产业基地或博物展览场馆；另一方面，对闲置或不具有保留价值和保留条件的建筑，进行推倒重建 (Twitchell, 1981; Percy, 2003)。

表 2.1 西方城市工业用地调整与老工业区改造的主要形式

形式	推倒重建	空间保留	部分拆除
目的	美学效果，恢复城市景观	优化社会资本，回应民权运动	可持续发展，因地制宜
主要特征	对工业用地上的老建筑进行的大规模清理与重建	改善原工业区内配套设施及环境质量，实现对空间的重新再利用	既有推倒重建的地段，也有空间保留的内容，是一种综合改造模式
优势	增加城市空间和改善物质环境	避免大规模拆建，衰败工业街区重新焕发活力	适用范围广，灵活性大
问题弊端	导致失业和贫困等社会问题加剧	对老工业空间要求高，需具有一定利用价值	保护与重建的矛盾冲突，更新过程中利益分配难
案例	伦敦、巴黎、伯明翰等城市战后重建	利物浦阿尔伯特码头区的再生	德国的鲁尔工业区的改造

资料来源：根据相关文献整理。

根据参与主体的不同，城市存量工业用地调整还可以分为政府主导、公私合