

Postmodern
Urban

后现代城市

主编：张鸿雁

轩明飞 编著

Jingying Chengshi

经营城市

东南大学出版社
Southeast University Press

后现代城市丛书

Jingying chengshi

经营城市

轩明飞 编著

东南大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

经营城市/轩明飞编著. —南京: 东南大学出版社,
2004. 1

(后现代城市/张鸿雁主编)

ISBN 7 - 81089 - 370 - X

I. 经... II. 轩... III. 城市-行政管理
IV. D035.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 084632 号

东南大学出版社出版发行
(南京四牌楼 2 号 邮编 210096)

出版人: 宋增民

江苏省新华书店经销 南京玉河印刷厂印刷

开本: 850mm×1168mm 1/32 印张: 11.25 字数: 224 千字

2004 年 1 月第 1 版 2004 年 1 月第 1 次印刷

印数: 1—3000 册 定价: 120.00 元(全套 6 册)

(凡因印装质量问题,可直接向发行科调换。电话: 025 - 837925801)

总序

Zong xu

回归自然的城市

——后现代意义上的新城市主义

人类社会的历程显示着人类的智慧,城市是人类社会进步智慧的结晶。人类从农业社会走向工业社会,走进现代化社会,并正在走向我们人类自己理解的后现代社会。当代世界的城市化过程,特别是中国的城市化与现代化过程正出现新的与以往不同的发展形态,如生态城市、品牌城市、休闲城市的出现等等。这些新的城市发展形态,正具有某种取代以往形式的特征。我这样理解这一过程:现代化,在某种意义上是人类的城市化与城市现代化的过程,也是人类从自然走向社会化的过程;后现代,是人类在理性的推动下,人类社会群体以整体社会化的姿态重返自然的过程。

人类的城市化是与工业化相辅相承的,当工业社会进入高级化发展阶段时,传统工业社会出现终结,美国社会学家丹尼尔·贝尔发现了这一社会结构的变迁,在1959年的一次学术讨论会上首次提出了“后工业社会”(post-industrial society)这一概念,并在1973年的《后工业社会的来临》一书中进行系统的论述。这一观点在托夫勒的《第三次浪潮》亦有相关解释:1955年开始人类社会进入后工业社会阶段(第三次浪潮)。后工业社会的时代特点是科技的高速发展,产业与生活领域的信息化和知识化。到了20世纪90年代,在后工业社会的进程中人类又进入了知识经济时代。无论是后工业时代还是知识经济时代,其整体表现就是人类社会的全球化、城市化和信息化。在工业化与城市化的结构性变迁

中,现代化的“包容性”和郊区化所形成的工业产业与城市社会的变迁、集聚与扩散是值得关注的重点。

在后现代城市社会的发展中,西方社会又提出了新城市主义的发展理念,这种理念针对城市特有的社会问题,创造新的城市人的居住与生活理念。新城市主义是西方发达国家在经历了二战后城市人口大批郊迁带来的城市空心化退潮之后,所提出的城市建设主张:即通过塑造具有城市生活氛围、完整紧凑的社区,取代郊区蔓延的发展模式,以新理念和新形态来创造和复兴城市社区,力图构筑更合理的城市空间,形成更优化的、与原有城市互动的、具有新意念的城市社区或城市构成部分。这是以人性化为基础要求,功能性、文化性、艺术性、自然性、生活性极度和谐的社区模式。所以从一般意义上来说,新城市主义也具有某种“后现代意义”,就是在城市内构建一种完整意义上的新的生活方式,而这种生活方式是以亲情为主、邻里互动为辅的社区艺术。

《后现代城市丛书》就是针对当代中国城市发生的变化而提出的一种研究设想,当我第一次提出这种想法后,得到东南大学出版社许进女士的支持,并为此丛书做了大量的工作。本丛书的作者都是我的博士研究生,他(她)们在完成学业的同时,努力编写这套丛书,力求在当代中国城市化的进程中,为人们提供一点新思想和新思路,让更多的人去感知我们生活的城市正在变化,而我们希望城市朝着有利于人类的可持续发展的方向变化。

现在有一种趋势就是回归自然。过去人们是在自然的乡村里向往城市,现在却是在城市里向往乡村的自然。就像米兰·昆德拉在《生命不能承受之轻》中提到的:人类只有在与大地越接近的时候,人才越有力量。

张鸿雁

于南京云南路寓所 2003年1月13日

contents

目录

1 求解城市命运的方程式	10
城市：一个千面佳人	11
生态系统	11
文明的栖所	14
人性的产物	19
经济要素的空间集聚	22
超复杂社会关系的整合系统	26
人造物质空间形态的集中体现	30
成长的轨迹	34
起源	35
发展历程	40
模式与规律	43
城市化的使命	51
问题与反思	54
现代化的通病	54
50年的歧路与反思	58
对策与出路	66
“经营”：一个不可回避的生存命题	71
2 城市化的战国时代	79
诸侯争霸的格局	79
抢滩	79
四城方略	84
合纵联横显端倪	92
深圳香港1+1构建双子城	94
“膨胀”大青岛	96
“V”型杭州湾	98
榜样的力量	99
环境革命	99
品牌理想	106
双城记：竞合两相宜	113
烽火燎原	118
文化兴市	118
“三张名片”	122
花园“三重奏”	125
“大学经济”	127
中国绿城	130

3 聚焦城市竞争力	134
何谓与为何	135
多元解说	135
剖析	140
要素构成	148
细说“江湖”位次	154
测度与指标体系	154
排名	159
24面旗帜	167
圈域竞争	180
赢家通略	184
总则	185
夯实硬件	192
创新软件	197
产业突围	207

4 财富魔方的玩法	213
土地生财	213
储备	213
拍卖	216
地价调控	220
土地银行	223
租赁	225
市政资本运营	227
资本置换	228
企业化运作	234
创新模式	236
范例	240
经营开发区	247
多元融资	248
完善环境	252
玩不完的会展	255
收益	255
游戏规则	260
广告与冠名	263
城市广告	263
冠名拍卖	267
保留城市记忆	271
原则	272
资金运作	276

5 经营歧误与创新方略	279
玩不转的理由	279
中国城市十大败笔	279
误区与忠告	287
矛盾	292
定位	299
理念	299
关系处理	306
角色转换	311
营销与城市CI	321
营销	321
形象策划	328
“城市文化资本”	339

参考文献

350

引言：经营城市——新城市化时代的选择

Yinyan: jingying chengshi——xincheng
shihua shidai de xuanze

— Yi

我们从来没有像今天这样清晰地认识到“物竞天择、优胜劣汰”的生存法则如此现实而醒目。世界正在以颠覆个别国家意志的巨大力量把几乎所有的民族与社会卷入了共同的游戏场域中。这个场域遵循的是市场化的规则，经济实力成了凸显国家政治、文化、军事实力的根本前提，是国家竞争力的核心体现。而集体优势有赖于个体优化的时代，亚当·斯密那只“看不见的手”不但造就了工业企业的崛起，同时也为新城市化时代的到来创造了前提。

城市化关乎国家现代化，国家竞争力的现实体现则是城市竞争力。2000年，当国家之间的关系日益由城市来链结，城市形象日益成为国家形象的代表，个体城市的发展成为了整个国家力量构建的基本途径，新城市化时代到来了！新城市化时代既不同于农村包围城市，城市弱势自然发展的前工业化时代；也不同于城市过度发展，城市空心化与城市空间社会结构瓦解后呈点状分布的后工业化时代；更不等同于以城市集聚经济效益来疯狂敛财，榨干城市精髓的工业化时代。新城市化时代是凝聚城市力量，发挥城市效益，关注城市经济、社会与生

态的平衡,形成城市特色,带动区域发展,以城市合力打造国家整体竞争力的全新时代。

当今世界,不同国家的实力与发展水平不同,其城市化发展的阶段也各异。以美国为代表的发达国家已经进入了城市化的后工业时代,正在以光纤网络构建着信息社会的金字塔顶端。城市的集聚与扩散伴随着社会结构的巨大变迁,以全球化城市和都市连绵区的形态特征表现着城市覆盖国家与掌控世界的姿态。而在遥远的非洲大陆,迄今为止还有相当数量的国家处在城市化的“前工业化时代”,作为政治与军事野心膨胀的标志,城市孤立的繁华,实际上处在全球城市体系的卑微环节。然而对于大多数发展中国家而言,伴随着工业化的城市化进程正在如火如荼地进行着。

工业化时代城市化的显著特征是实施“经济增长第一”的发展策略。作为现代化的一个发展观,“经济增长第一”的主张实际上已经被社会、经济和生态综合协调发展的发展观所取代。然而,几乎所有国家的现代化发展进程,都经历了最先关注经济,然后兼顾社会、生态发展的过程。这是因为,经济发展满足物质需求的功能是一切国家社会体系得以建立的根本条件。就像人饿着肚子首先会想到吃饭一样,城市发展的前提是城市自身的生存,城市人的生存。城市作为人类空间选择的集合体,在相当程度上是由其经济集聚效应决定的。因此,尽管我们认识到了均衡发展的重要性,然而当现实的条件不足以同等支撑所有城市使命的实现时,优先发展就成了必然选择。中国城市体系

与现代化水平整体落后的现实情况表明，我们必须采取优先发展的策略。

二 Er

截止到 2001 年，中国的城市化水平只有 37.66%，不但大大低于欧美发达国家平均城市化水平（70% 左右），而且低于世界平均城市化水平（47.5%）近 10 个百分点。城市化是现代化的一项重要内容，其水平是衡量社会发展现代化程度的一个重要标尺。城市化不但意味着城市规模扩大，城市人口在总人口中的比重增加，更重要的是城市生活方式的全面普及。现代化的那些所谓市场化、民主化、世俗化、科层化、理性化、市民化的特征无一不是在城市生活中建立起来的。事实上，城市化进程是现代化进程的具体体现，现代化进程中优先发展城市也就成了题中之意。

城市本身具有集聚效应，大城市在集聚效应的发挥上比中小城市更具优势。中国城市化面临的主要问题是如何解决农村大量的剩余劳动力和提高城市的吸纳接收能力。事实上，每个单体城市都不是孤立存在的，城市圈是一个系统结构，大城市居于核心，大城市的集聚与扩散辐射能力实际上决定着整个城市圈的张力，小城镇依附大城市发展，常常是在城市网络中作为功能补充性实体而存在的。以农村劳动力在小城镇就地转移为依据而主张优先发展小城镇的观点是肤浅的，这就如“皮之不存，毛将焉附”的道理一样，小城市对农村人口

的吸纳能力取决于中心大城市的发展程度,取决于小城市与大城市在城市系统中的关系。而现实发展情况也证明了,优先发展小城市的策略不但造成了大量资源的浪费,而且也没有阻挡大城市自然集聚的发展态势,是舍本逐末的做法。城市化的现实路径选择应该优先发展中心大城市。

然而,大城市的发展状况却不尽如人意。以上海、北京、广州为例,尽管 2001 年人均国内生产总值已分别突破 4000 美元、3000 美元和 4000 美元,但发达国家城市一般都在 10000~30000 美元,新加坡为 34220 美元,香港为 26747 美元,相比之下,我们低了很多。城市第三产业增加值比重,上海、北京、广州为 50% 以上,而纽约是 80%,汉城占 77%。事实上,中国城市化水平滞后于经济发展、城市产业结构不合理、城市化水平落后于工业化发展水平等等状况表明了城市化的瓶颈在于城市提供的经济动力不足,城市资源整合乏力。而现代化的国家竞争与城市竞争的核心是经济实力的较量。我国城市化与经济发展脱节的现状表明,协调城市化与经济发展的关系问题是城市化发展的当务之急。

现代化的理性悖论是效率与公平之间的二难选择。我国作为发展中国家,在现代化发展路向上具有“后发效应”。一方面发达国家与城市取得的巨大成功对我们具有强“示范效应”,难免急功近利。另一方面,发达国家与城市的先进发展经验与教训我们可以直接拿来借鉴,少走弯路。前者是对城市化进程的推力,后者在一定意义上则是一种反向的拉力,这使我国的城市发展既

具有激情又不乏理智，表明城市现代化是优先发展与均衡发展博弈均衡的结果。允许一部分人先富起来，优先发展东部沿海城市，优先发展大城市的选择并不意味着放弃整个社会的富足，不顾中西部城市的发展，忽视小城镇的建设。优先发展与均衡发展虽然有矛盾，但也有统合的地方。以先进带动落后、以中心辐射周边、东西部优势互补固然是明智的战略，但这个战略的一个重要前提是落后者必须努力跟进而不是坐享其成。同样，个体城市优先发展经济，也必须关注社会、生态与人文的建设。城市规模扩张、城市人口增加、城市生活方式的理性化与城市经济发展、资源整合之间的复杂关系，中心城市在城市郊区化、农村城市化、区域城市化、都市圈整合，以及都市连绵区中的定位与连结等方面都需要做系统的考虑。换句话说，城市化发展尽管存在理性悖论，但没有理性规划的城市化又是不行的。这对于国家而言，是宏观调控的战略思考。对于个体城市而言，以经济发展为中心的整体规划则意味着经营城市是新城市时代到来的必然选择！

三 San

“经营城市”作为国际上早已通行的城市规划、建设、管理的一种理论和实践模式，在我国上海、青岛、大连等诸多城市的实践过程中，其理念日趋成熟，已广受采纳。

所谓经营城市，就是在高度注重规划城市、建设城

市、塑造城市形象、改善城市环境的基础上,增强城市的吸引力和凝聚力,努力吸引各方面的资金、技术和人才,以扩张城市经济的增量;同时,着眼于城市的所有资源,运用市场经济手段,盘活资产存量,提高城市经济的质量。换句话说,就是以市场化为取向,盘活城市的有形资产和无形资产,促进资源的优化配置,实现城市资源价值的最大化,大幅度地提升城市功能,进而带动整个区域经济和社会的加速发展。

实施经营城市战略,对于加速地方经济与社会发展,至少有以下几个方面的意义与作用。

首先,从根本上突破传统的经济管理模式。在传统的计划经济体制下,地方政府领导管理经济工作的着眼点和着力点是经营企业,政府将主要精力用于为国有企业跑项目、跑贷款、抓管理。实践证明,政府管理经济职能的这种严重错位,抑制了企业活力,不利于区域经济发展。经营城市客观上要求地方政府在经济管理的指导思想上来一个根本性转变,从以经营企业为主转到以经营城市为主,在整体上运作城市经济。这一指导思想的确立,将有力地推动思维方式和工作方式的转换,为实现从计划经济到市场经济的转变奠定坚实的理论基础。

其次,为资源优化配置拓展新的空间和手段。现代经济学研究的主要问题就是资源配置和利用问题,经济体制改革的实质是用以市场为基础的资源配置方式,取代以行政命令为基础的资源配置方式。我们过去研究资源配置有很大的局限性。比如在盘活资产存量问题

上,往往是盯着某个企业、某个局部,而不是着眼于整个城市资产。在搞活资产的办法上也是局限于行政手段。经营城市理念的确立,使我们盘活资产存量的视野更加开阔:从企业资产放大到行政机关和事业单位资产,从经济领域放大到包括城市基础设施在内的所有城市资产,从有形资产放大到包括品牌、技术在内的无形资产。与此同时,经营城市的提出,客观上要求在盘活资产的方式、手段上不是沿用过去的行政手段,而是采取以市场化为取向的经济手段。

最后,为解决资金严重短缺问题开辟新的道路和方向。目前,经济发展的最大制约是资金短缺,最直接的原因是难以得到银行的信用支持,地方企业长达几十年完全依靠银行间接融资的现象几乎成为历史。在这样的背景下,融资的视野和方式必须从单纯依靠银行间接融资转为依靠市场直接融资。要进行直接融资,就必须牢固树立经营城市的指导思想,努力盘活存量资产,逐步实现金融多元化、产权证券化,以开辟更加广阔的融资渠道和融资方式。

经营城市的理念是现代化经济理性的产物。而新城市化时代下经营城市要具有全新的视野,这意味着单纯的市场运作不是经营城市的惟一选择,城市经营的内涵和外延都必须进一步拓展。狭义的“经营”概念是指充分利用市场机制和价格导向,经过灵活运作获得合法收益的企业行为,是商业目的和企业行为的组合。而广义的“经营”概念则泛指筹划、管理、组织与计划等行为。城市的概念属地理范畴又是区域功能的表现形式,相对

农村而言,城市是人口、资金、工商业、金融、政治都相对集中的具有比较优势的地理区域。同时,城市又是包括周边郊区地市的都市区域,是隶属在更大城市圈和城市系统其中的一个组成部分。因此,经营城市是采用“大经营”的手笔,去经营“大都市”地区的战略。也就是说,是综合运用现代城市规划、城市管理和城市运营的方法去整合整个城市区域的自然、社会与空间资源,以实现城市现代化的目标。在这一过程中,市场与资本运作是贯穿始终的核心策略,城市整体经济实力的提升是不可或缺的优先选择。

经营城市是借用企业行为,以商业的目的去把城市这个人口集中,工商业、金融业和交通相对发达的经济、文化、政治与科技中心增值、扩展,为其创造条件,以期更快发展,从而带动周边,使整个区域得到快速发展。增值的内涵显然不只是指城市本身价值的增加而是城市的广义概念:城市的实力、功能、知名度、人们的素质、对周边的影响度、投资软硬环境、生态环保、社会治安、文化教育等等。简而言之,是城市综合面貌、综合能力、综合素质、综合经济实力诸方面的提高。在这个意义上,经营城市应该是一个系统工程,是关照城市现代化诸多方面的完整战略。

以经营城市来打造城市核心竞争力,坚持可持续发展的原则,伴随着市场化机制的逐渐成熟,每个城市都可以找到个性化发展的模式,城市的系统整合将构成全新的国家形态。整个世界的经济一体化过程不再单纯以企业为载体,而是藉城市在全球范围内获得了广泛的

链结。城市成为了全球资本信息网络的节点，城市经营是这个时代最具创意的大手笔。而城市的日益凸显使国家隐退虚化，城市之间的竞争将成为未来社会信息时代的主打节目。城市时代的来临给予了每一个城市实现自我的天赐良机！经营城市是新城市化时代下博弈均衡的必然选择！