



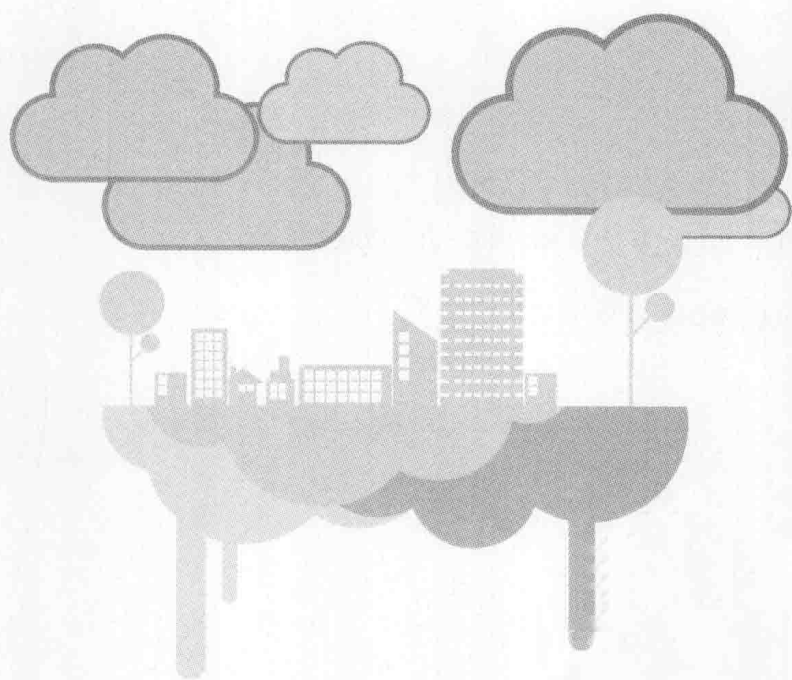
Theory and Practice of China's New-type Urbanization Development

中国新型城镇化发展 理论与实践

■ 中国指数研究院 著



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE



Theory and Practice of China's New-type Urbanization Development

中国新型城镇化发展 理论与实践

■ 中国指数研究院 著



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中国新型城镇化发展理论与实践/中国指数研究院著. —北京: 经济管理出版社, 2014.11
ISBN 978-7-5096-3440-0

I. ①中… II. ①中… III. ①城市化—发展理论—研究—中国 IV. ①F299.21

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 243012 号

组稿编辑: 勇 生
责任编辑: 勇 生 郑 亮
责任印制: 黄章平
责任校对: 超 凡

出版发行: 经济管理出版社
(北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 A 座 11 层 100038)

网 址: www.E-mp.com.cn
电 话: (010) 51915602
印 刷: 三河市延风印装厂
经 销: 新华书店
开 本: 787mm×1092mm/16
印 张: 13
字 数: 248 千字
版 次: 2014 年 11 月第 1 版 2014 年 11 月第 1 次印刷
书 号: ISBN 978-7-5096-3440-0
定 价: 198.00 元

·版权所有 翻印必究·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部负责调换。

联系地址: 北京阜外月坛北小街 2 号

电话: (010) 68022974 邮编: 100836

《中国新型城镇化发展理论与实践》

编委会名单

主 编：莫天全 黄 瑜

副 主 编：王新玲 蒋云峰

编委会成员（按姓氏拼音排序）：

邱 达 黄 瑜 胡方辉 蒋云峰 莫天全
王新玲 熊光宇 赵志松

编 辑 部：

白彦军	严锦梅	李晓彤	田芳翠	刘慧鸣
任晶晶	陈志翔	汪 勇	黄秀青	张志杰
刘 莹	林建晖	张化学	丁 晓	钟文辉
薛建行	牛永勤	王 彬	张 璇	马 岚
张 宏	李 晶	耿欣欣	古 超	焦腾啸
李建桥	牛晓娟	刘佩佩	张淑琴	杨 秀
石晓晶	张 伟	高院生	周瑞蓉	吴晓桃
张 哲	陈延彬	程 玉		

序 言

诺贝尔经济学奖获得者斯蒂格利茨曾断言，21 世纪影响世界进程和改变世界面貌的两件大事：一是美国的高科技，二是中国的城镇化。毋庸置疑，城镇化是中国经济增长和社会发展的强大引擎，不仅将改变和重塑中国的发展路径，也将对世界的经济发展产生重大影响。

改革开放以来，我国城镇化发展迅速，1978~1996 年，城镇化率由 17.9% 上升至 30.5%，首次突破 30%；1997~2011 年，城镇化加速发展，城镇化率由 31.9% 上升至 51.3%，首次突破 50%；2012 年，城镇人口更是突破 7 亿。当前，我国仍处于城镇化的加速发展阶段，城镇化发展面临着国际国内的历史机遇，也承受着环境、资源、资金、制度等各方面的制约。中共十八大提出推进新型城镇化建设，意在改变原有的城镇化发展模式，推动城镇化的可持续发展。2014 年 3 月，《国家新型城镇化规划（2014~2020 年）》出台，对新型城镇化的指导思想、发展目标、实施重点、体制建设等都作出了具体、明确的部署，借此，我国城镇化将进入新的发展阶段，对城镇化的研究具有重要的现实意义。

在此背景下，中国指数研究院通过深入研究城镇化的相关理论，调研城镇化的实践案例，撰写了《中国新型城镇化发展理论与实践》。全书分为四篇：第一篇“中国城镇化发展概况”，系统梳理了中国城镇化发展的历程，分析了其存在的问题、面临的挑战和机遇，同时解析了新型城镇化的内涵、特征及意义；第二篇“城镇化发展理论”，从城镇化与城乡统筹、基础产业、土地制度改革、城市群发展等的关系入手，全方位分析了城镇化与关联影响要素的内在联系；第三篇“城镇化实践与国外经验”，结合新型城镇化发展的核心特征，发掘了新型城镇化实践中优秀企业的成功案例，同时研究了发达国家城镇化建设的经验，以期我国的城镇化建设提供有价值的参考；第四篇“新型城镇化的发展展望”，透析了新型城镇化发展趋势及其为包括“绿色”产业、服务业以及房地产业等在内的多元产业带来的机遇，并探讨了新型城镇化推进过程中可配套实施的相关政策。本书

强调理论与实践相结合，不仅具有有力的理论支撑，更有贴近现实的翔实案例，突出了全面性和实用性，对我国城镇化健康、持续发展具有重要的指导和启示意义，可供城镇化相关产业的管理者，政府相关部门的决策者，相关研究领域的科研工作者、教育工作者等人员参考。

特别感谢苏州中新集团、天津天房集团、上海正大新生活集团为本书案例的撰写提供了大量的企业信息和资料，分享了企业在新型城镇化实践中取得的成功经验。它们在新型城镇化领域勇于探索 and 不断创新的精神，让我们看到了新型城镇化前进的步伐和未来的希望。在此，我们代表编委会再次表示诚挚的谢意！

我们对中国新型城镇化的发展充满了美好的憧憬，相信未来的城镇化带给人们的将不仅是具有居住功能的家园，更是人们精神生活的家园和心灵的归属。期待您在阅读本书后，能够感受到城镇化所蕴藏的无穷魅力！

中国指数研究院

2014 年 8 月

目 录

第一篇 中国城镇化发展概况

第一章 中国城镇化的发展历程与现状	3
第一节 中国城镇化的发展历程	3
第二节 中国城镇化发展现状评估	7
第三节 中国城镇化存在的问题	10
第四节 中国新型城镇化面临的挑战	16
第五节 中国新型城镇化面临的机遇	19
第二章 中国新型城镇化的内涵与特征	23
第一节 新型城镇化战略的形成	23
第二节 新型城镇化的内涵	25
第三节 新型城镇化与传统城镇化的区别	30
第四节 新型城镇化的意义	33

第二篇 城镇化发展理论

第三章 新型城镇化与统筹城乡发展	39
第一节 城乡统筹的理论基础	39
第二节 城乡二元结构的形成原因	44
第三节 城乡二元结构的表现	46

第四节 统筹城乡发展的路径与实践	51
第四章 新型城镇化与基础产业发展	55
第一节 新型城镇化与农业现代化	55
第二节 新型城镇化与工业化	59
第三节 新型城镇化与第三产业	62
第五章 新型城镇化与土地制度改革	67
第一节 土地制度的历史沿革及基本特征	67
第二节 现行土地制度下存在的问题	69
第三节 土地制度改革的三大方向	75
第四节 集体土地流转的探索	78
第六章 新型城镇化与城市群发展	87
第一节 城市群相关理论	87
第二节 中国城市群发展现状	91
第三节 中国城市群发展存在的问题	98

第三篇 城镇化实践与国外经验

第七章 中新集团致力成为新型城镇化领军企业	103
第一节 承载中新两国使命，中新集团不负重托	104
第二节 中新合作典范之作，苏州工业园区开启新模式	108
第三节 中新集团“走出去”践行新型城镇化	111
第四节 中新集团未来规划——领军中国新型城镇化	120
第八章 天房集团城镇化实践研究	121
第一节 不懈探索，有益尝试，开辟“三区联动”新模式	121
第二节 宜居宜业产城结合，城市管理水平有效提升	122
第三节 创新思路，增强城镇化建设活力	127
第四节 坚持低碳环保理念，建造绿色节能建筑	129

第九章 正大新生活集团城镇化实践案例	133
第一节 扎根中国 30 多载, 深受国民信任和尊重	133
第二节 整合正大多元产业, 投身中国新型城镇化	136
第三节 正大城落地乐清, 引领新型城镇化建设潮流	139
第十章 国外城镇化发展经验	145
第一节 美国城镇化发展经验	145
第二节 英国城镇化发展经验	149
第三节 日本城镇化发展经验	153
第四节 韩国城镇化发展经验	158
 第四篇 新型城镇化的发展展望 	
第十一章 新型城镇化的发展趋势与展望	165
第一节 新型城镇化下城市群的协调发展	165
第二节 新型城镇化下绿色产业发展机遇	167
第三节 新型城镇化下房地产业发展机遇	170
第四节 新型城镇化下服务业发展机遇	176
第十二章 中国新型城镇化政策保障	181
第一节 深化户籍制度改革	181
第二节 建立健全城乡一体化土地市场	186
第三节 创新社会保障机制	188
第四节 加强资金保障制度建设	191
参考文献	195

第一篇

中国城镇化发展概况

本篇系统梳理了中国城镇化发展的历程，评估了当前城镇化的发展水平，详细分析了城镇化过程中存在的问题以及面临的挑战和机遇。同时，阐述了新型城镇化战略的形成，剖析了其内涵、特征及对我国经济社会发展的意义。

中国文学史

中国文学史

中国文学史

第一章 中国城镇化的发展历程与现状

第一节 中国城镇化的发展历程

亚里士多德有句名言：“人们为了生活而来到城邦，为了更好的生活而留在城邦。”可见城市给人们带来了更美好的生活，而城市的美好不仅表现在建筑的宏伟与市场的繁荣，更重要的是承载了人类的文明，见证了人类的进步。城镇化的过程是人类社会进步的必经历程，亦是人类社会结构变革中的一个重要线索。

中国是世界著名的文明古国，中华文化源远流长，而中国也是世界上城镇出现最早的国家之一。秦以前是中国古代城镇的起源和初期发展时期，出现了中国早期的城市，但那时的城市数量较少、规模偏小、功能较单一。自秦统一全国，中国古代都城—郡城—县城三级城镇体系初步形成，城镇发展迎来了新的时期。随着社会的发展和中央集权制度的演进，中国古代的城镇发展也日益推进。隋代，全国有郡 194 个，是秦时的 4.85 倍，县 1225 个，较秦增加了 50% 左右。唐代，大中商业城市大量出现，城乡人口超过 10 万的大城市有 15 个，据《长安志》载，长安城内外总人口约 60 万，“百千家似围棋局，十二街如种菜畦”是唐代著名诗人白居易对长安城的写实，可见其发达程度。北宋时期是中国城市发展的又一高峰时期，传统的坊市制被打破，新型的城市型聚落——镇、市开始显现，大中城市持续发展，首次出现了开封这样百万人口的特大城市。元、明、清三代共同造就了我国城市发展史上最为雄伟、辉煌的都城——北京。明清时期镇大量涌现，如长江三角洲上的苏州、松江、常州、杭州、嘉兴和湖州六府在宋代有 71

个市镇，明代增至 316 个，清代增至 479 个。鸦片战争后，在外来资本和工业化生产商品的冲击下，中国城市中的传统工商业纷纷破产，由于交通不便、信息闭塞等原因，大部分内陆城市发展陷入停滞甚至衰弱状态。与此同时，上海、天津、广州等一些沿江沿海城市，凭借优越的地理位置和开放的经济，逐渐成为全国或区域的经济中心。

中国近现代的城镇化发展具有明显的自然环境和地缘政治指向性。新中国成立前，由于工业发展缓慢、政治动荡等因素，城镇化发展缓慢，同时具有明显的不均衡性。1949 年新中国成立时，城镇化率只有 10.6%，远低于世界 28% 的平均水平，也低于当时发展中国家 16% 的平均水平。新中国成立以来，我国城镇人口规模由 1949 年的不足 6000 万人增加到 2012 年的 7.12 亿人，城镇化率由 10.6% 上升至 52.57%，城镇化道路经历了起步—调整—快速—加速的曲折过程，如图 1-1 所示，大体可分为以下 5 个时期。

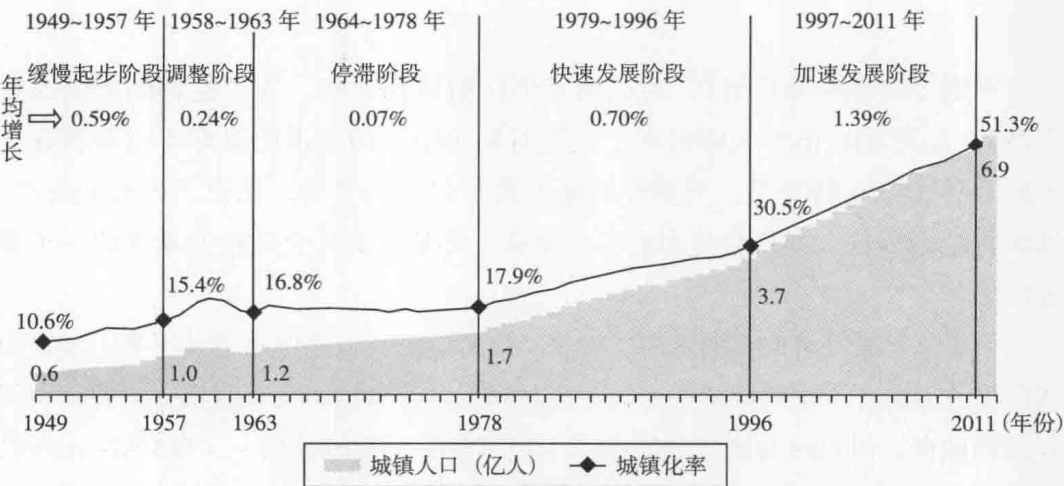


图 1-1 1949~2011 年我国城镇人口及城镇化率

注：1981 年及以前为户籍统计数。
资料来源：国家统计局、CREIS 中指数据、fdc.fang.com。

一、缓慢起步阶段（1949~1957 年）

国民经济恢复和第一个五年计划时期，我国城镇发展进入起步阶段。1949~1952 年，是新中国的国民经济恢复时期，在短短的 3 年时间里，新中国的各项经济指标就恢复到了中国历史上的最好水平。随着国民经济的恢复和发展，社会秩序安定，原先受战争影响迁往农村的人口陆续返回城中，1952 年全国城市人

口为 7163 万人，占总人口比例为 12.5%。1953~1957 年我国实施第一个五年计划，在计划经济体制下，156 个重点项目全面展开，大规模的工业建设吸引大批农民进入工厂和矿区，工业化带动了城镇化，这 5 年也成为我国经济发展、人口增长最快的时期之一。城镇人口由 1949 年的近 0.6 亿人增加到 1957 年的近 1 亿人，城镇化率由 10.6% 提升至 15.4%，年均增长 0.59 个百分点。1955 年 6 月和 12 月，国务院分别颁布了《关于市政建制的决定》和《关于城乡划分标准的决定》，初步规范了我国城镇的有序发展。

二、调整阶段（1958~1963 年）

1958 年开始了三年“大跃进”，由于我国建设社会主义经验不足，制定了过高的计划指标，三年间城镇人口急剧膨胀，由 1957 年的不足 1 亿人增加到 1960 年的 1.3 亿人，城镇人口比重由 15.4% 上升至 19.7%，年均上升 1.45 个百分点，但城镇人口增长与当时的工农业生产水平严重不匹配。“大跃进”带来的城市人口过快增长明显超过了当时粮食供应的承受能力。1961 年起，为了缓解饥荒，我国开始大规模地压缩城市人口，动员城市人口回流农村，1961~1963 年城镇化水平平均每年下降 1 个百分点，成为中国城镇化水平下降最快的年份，1963 年城镇人口比重缩减至 16.8%。

三、停滞阶段（1964~1978 年）

“文革”时期，刚刚恢复的国民经济再受重创，城镇化减缓甚至停滞。全国城镇人口由 1963 年的 1.16 亿人缓慢增加到 1978 年的 1.72 亿人，平均每年增长 373 万人，城镇化水平处于相对停滞状态。其间，由于推行大规模的“上山下乡”运动和工厂内迁，大批干部、知识青年、城市人口被迁往农村，城镇化率 1968~1972 年连续 5 年下降，城镇人口比重由 1964 年的 18.4% 下滑至 1978 年的 17.9%，而这一时期全国总人口年均增长 1806 万人，约为城镇人口年均增长量的 5 倍。

四、快速发展阶段（1979~1996 年）

改革开放与社会主义市场经济体制的建立，为城镇化发展提供了便利条件，

而且 1978 年的全国第三次城市工作会议、1986 年的“七五计划”及 1990 年实施的《城市规划法》均提到“控制大城市的规模，积极发展小城市”。在这些政策的指导下，我国的城镇化建设进入了快速发展的阶段。中共十一届三中全会后，农村经济体制改革的率先推进，大大解放了农村生产力，乡镇企业蓬勃兴起，推动了小城镇的迅猛发展。1979 年前后实施的一系列政策，使 2000 多万上山下乡的知识青年和下放干部及其家属陆续返城，城镇人口迅速增加，我国的城镇化水平也由 1978 年的 17.9% 上升至 1984 年的 23%。1984 年开始，经济体制改革的重点由农村转向城市，小城镇不断兴起，沿海开放战略的实施使沿海城市率先发展，1991 年底的城镇化水平达到 26.9%。以邓小平南方谈话为标志，1992 年我国改革开放进入了一个新的阶段，城镇化建设在经济发展中持续推进，1995 年全国城市数量达到 640 个，建制镇增加至 17532 个，城镇总人口超 3.5 亿人，城镇化水平达 29%，1996 年城镇化率更是上升至 30.5%，首次突破 30%。

五、加速发展阶段（1997~2011 年）

根据发达国家经验，城镇化率突破 30% 后将迎来加速发展时期。随着政策支撑力度的增强，我国城镇化进程也进入快速发展阶段。2000 年《国民经济和社会发展第十个五年计划纲要》发布，除了坚持以小城镇为主的城镇化发展战略外，还强调实现大、中、小城市的合理和协调发展。在此阶段，由于更为开放的经济、社会环境，大城市吸引了更多的人口进入。截至 2003 年底，中国建制市总数达 660 个，其中特大城市 34 个，人口 100 万~200 万大城市 72 个，人口 50 万~100 万的中等城市 113 个，人口 50 万以下的小城市 441 个。2007 年中共十七大报告指出，“走中国特色城镇化道路，按照统筹城乡、布局合理、节约土地、功能完善、以大带小的原则，促进大中小城市和小城镇协调发展”，并强调要“以增强综合承受能力为重点，以特大城市为依托，形成辐射作用大的城市群，培育新的经济增长极”。1997~2011 年，我国城镇化率由 31.9% 上升至 51.3%，首次突破 50%，年均增长 1.4 个百分点，是前一个阶段的近两倍，2012 年我国城镇人口更是突破了 7 亿人。

第二节 中国城镇化发展现状评估

一、中国城镇化发展水平

伴随着经济发展,我国的城镇化进程日益加快,城镇化水平快速提高,特别是改革开放以来,城镇化建设取得了长足的进步,城市已经成为经济社会发展的核心载体。国内专家学者从多种角度对城镇化发展水平进行评判,包括工业化和城镇化的比较、中国与国际同类国家或不同类国家相同发展阶段的城镇化情况比较等。本节将应用美国著名经济学家霍利斯·钱纳里发展模型的研究成果,对照分析中国人口城镇化与其工业化、经济发展水平之间的关系,进而探讨中国城镇化的发展水平。

通过对世界上 100 多个国家的经济数据的连续观测与归纳总结,钱纳里构造出一个著名的“发展模型”,进而求出一个经济发展的“标准结构”,即经济发展不同阶段所具有的经济结构的标准数值。该模型描述了伴随发展中国家经济增长过程而出现的结构变动,并着力分析了经济增长与结构变动之间的相互作用。模型采用截面模型和时间序列相结合的分析方法,通过对大量数据的筛选分析,得出在正常发展条件下,人口城镇化、非农化、工业化水平与经济发展之间的相互关系。该模型被广泛地用于评估及预测国家或地区经济社会发展的合理性,也用于评估国家或地区城镇化水平与经济适应程度等。本文采用钱纳里模型从与经济发展适应耦合的角度对我国的城镇化水平做出评估。

基于钱纳里的研究成果,对同一收入水平下常态城镇化水平与中国城镇化水平的对比分析显示,中国的城镇化水平相对滞后。如表 1-1 所示,在人均国民收入水平达到 100 美元时,中国的城镇化水平与发展模型中的常态水平仅相差 4.62 个百分点,相对比较接近;达到 200 美元时,两者的差距迅速拉大至 18.28 个百分点;达到 800 美元时,根据“发展模型”推算,我国的城镇化水平应该为 60.1%,而实际水平仅为 34.78%,低于理论值近 25.32 个百分点;达到 1000 美元以上时,钱纳里模型没有具体的数据。一般认为,城镇化水平达到 70%才进入稳定水平状况;假设达到 1000 美元以上时,常态城镇化水平为 75%,则我国

表 1-1 相同收入水平下常态城镇化水平与中国城镇化水平比较

人均 GNP (美元)	100	200	300	400	500	800	1000	1000+				
常态城镇化 (%)	22.00	36.20	43.90	49.00	52.70	60.10	63.40			75.00		
中国城镇化 (%)	17.38	17.92	24.52	26.94	27.99	34.78	39.09	41.76	44.34	46.99	49.95	51.27
中国的偏差 (%)	4.62	18.28	19.38	22.06	24.71	25.32	24.31	33.24	30.66	28.01	25.05	23.73

资料来源：钱纳里等. 发展的模型 1950~1970 [M]. 北京：经济科学出版社，1975；国家统计局。

的城镇化水平还具有较大的差距，发展空间依然较大。

作为推动现代经济发展的基本动力和主导力量，工业化和城镇化具有相辅相成的密切关系。工业化是加快经济社会发展的第一推动力，是城镇化的发动机；城镇是工业经济的载体和平台，工业化必须以城镇化为基础和支撑。钱纳里模型表明：在经济社会发展的早期，工业化会快于城镇化的发展，当两者均达到 13% 的水平后，城镇化的进程将快于工业化。在相同人均国民生产总值下，对钱纳里模型中城镇化与工业化的偏差和中国的数据进行对比分析显示（见表 1-2、图 1-2）：第一，钱氏的偏差一直在零轴之上，而中国的偏差一直在零轴之下。换言之，在国际的一般模型中，城镇化随着工业化加速推进，且城镇化的速度会超过工业化的速度，而中国的情形刚好相反，城镇化的推进速度远远低于工业化的速度，这种情形在人均国民生产总值为 200 美元时最显著，两者的偏差值为 -26.38 个百分点，之后有所改善。第二，虽然中国的偏差始终位于零轴之下，但是偏差程度呈下降趋势。在人均国民生产总值达 1000 美元时，两者偏差仅为 -5.71 个百分点，虽然仍为负值，但较以往有较大的改进。

表 1-2 城镇化水平与工业化水平的比较

人均 GNP (美元)	钱氏“发展模型”			中国		
	城镇化水平 (%)	工业份额（工业 占 GNP）(%)	偏差 (%)	城镇化水平 (%)	工业化水平 (%)	偏差 (%)
100	22.0	14.9	7.1	17.38	36.8	-19.42
200	36.2	21.5	14.7	17.92	44.3	-26.38
300	43.9	25.1	18.8	24.52	38.9	-14.38
400	49.0	27.6	21.4	26.94	37.4	-10.46
500	52.7	29.4	23.3	27.99	40.8	-12.81
800	60.1	33.1	27.0	34.78	42.7	-7.92
1000	63.4	34.7	28.7	39.09	44.8	-5.71