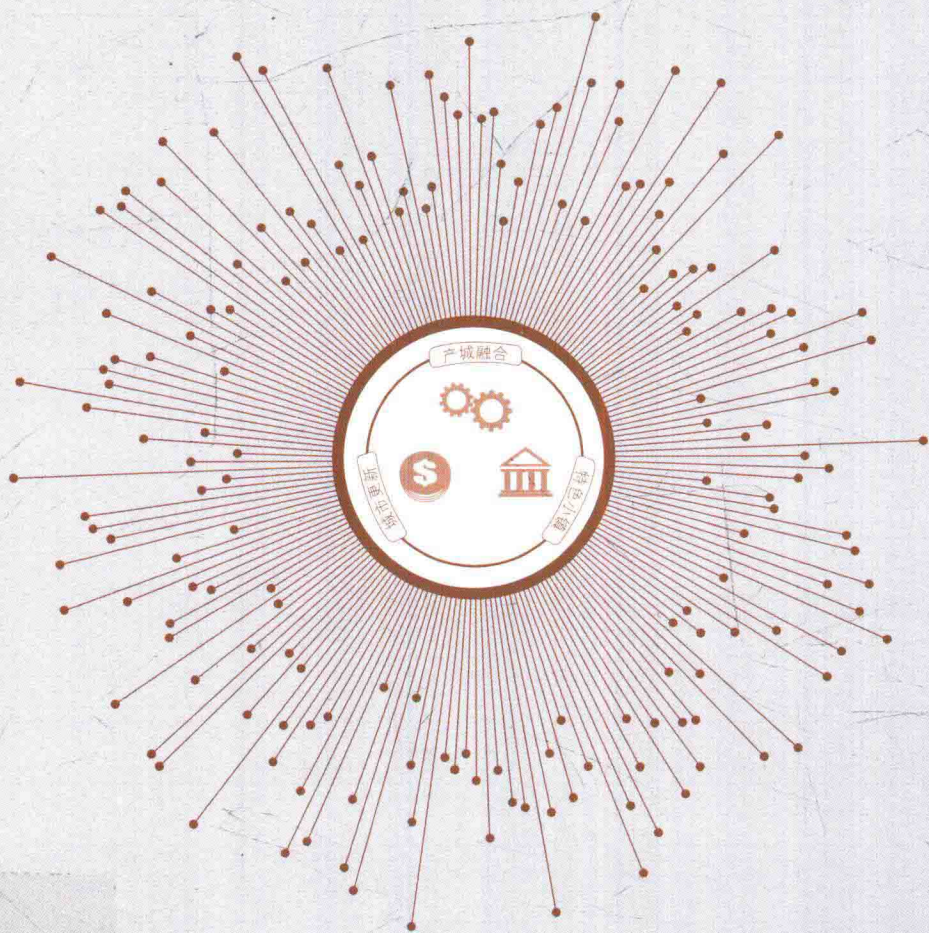


中国房地产数据研究院产城融合研究课题组

产城融合

(城市更新与特色小镇)理论与实践

陈晟 著



中国建筑工业出版社

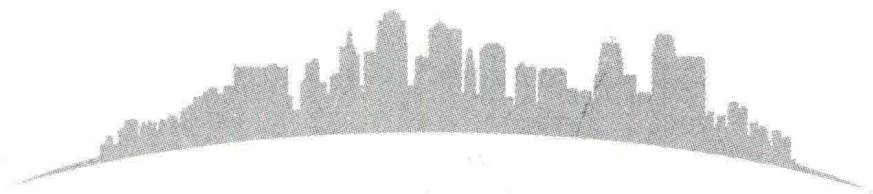
中国房地产数据研究院产城融合研究课题组

产城融合

(城市更新与特色小镇)

理论与实践

陈晟 著



中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

产城融合 (城市更新与特色小镇) 理论与实践 / 陈晟著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2017.9

ISBN 978-7-112-21033-6

I. ① 产… II. ① 陈… III. ① 城市化—研究—中国
IV. ① F299.21

中国版本图书馆CIP数据核字 (2017) 第180475号

中国房地产数据研究院和中国新型城镇化联盟通过研究, 针对房地产的城镇化, 提出产城融合、业城融合、资城融合的三融合的开发模式; 对于特大城市的城市更新与中小城市的特色小镇, 探索出了两种不同模式。本书分为上、中、下篇, 从理论研究、案例分析和评价指标体系三个方面对产城融合问题作出深入探讨, 值得广大师生、管理人员学习借鉴。

责任编辑: 封毅 周方圆

责任校对: 焦乐 李美娜

产城融合 (城市更新与特色小镇) 理论与实践

陈晟 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京海淀三里河路9号)

各地新华书店、建筑书店经销

北京锋尚制版有限公司制版

北京建筑工业出版社印刷

开本: 787×1092毫米 1/16 印张: 12 字数: 210千字

2017年10月第一版 2017年10月第一次印刷

定价: 65.00元

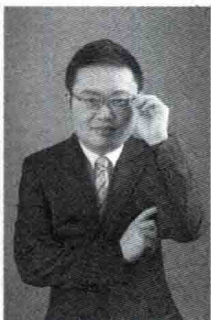
ISBN 978-7-112-21033-6

(30676)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)



陈晟 中国房地产业协会房地产市场与住房保障研究分会副主任，中国房地产数据研究院执行院长，复旦大学房产政策研究中心副秘书长。

社会职务：国家发展和改革委员会国家信息中心新型城镇化研究课题组联席组长，全国房地产商会联盟上海副会长，同济大学房地产校友会常务副会长兼秘书长，上海投资咨询公司专家组专家。

中国商业房产联合会副理事长，同绿建筑学会副理事长，中国房地产50人论坛成员。

复旦大学、同济大学、浙江大学、交通大学、清华大学、长江商学院、北京大学等房产董事长、总裁班授课专家，中国银行、建设银行、招商银行、工商银行各行房产特邀培训专家，美银、Jefferies、三星、野村证券、巴黎银行、瑞士银行、巴克利特邀房地产行业专家

致力于房地产区域经济研究以及房地产土地金融研究和实践，多次参与住房和城乡建设部、中国房地产业协会、中央财经领导小组办公室、银监会、国务院法制办、中国人民银行等内部政策制定及研究研讨会，参与海尔地产、万科、绿城、证大、远洋、上海置业、上国投、华夏幸福、金地、旭辉、保集、国盛、中虹、上实、农房、三盛、复地、新城、城建、鹏欣、张江等众多企业咨询指导。

《中国房地产百强MBA案例》《中国房地产品牌价值研究理论与实践》《中国房地产满意度指数理论与实践》《中国房地产指数月报》等书籍、杂志的主要编委。多次担任全国房地产百强企业研究、品牌价值研究、房地产上市公司研究峰会的嘉宾主持。其长期致力于房地产区域经济研究、房地产土地金融研究和实践。作为房地产业内专家，其大量文章和观点被国内外众多媒体刊登和转载，主要发布在新华社、中新社、《人民日报》《新闻晨报》《国际金融报》《中国房地产报》《解放日报》《文汇报》《新民晚报》《东方早报》《每日经济新闻》《第一财经日报》《上海楼市》《新民周刊》《财经》《财富周刊》、新加坡《联合早报》、美国《美洲华侨报》、各大主要电视台以及众多网络等权威媒体机构。上海社科院、住房和城乡建设部信息中心、香港凤凰台、第一财经、新华社等多家机构就房地产业内各种问题对其进行多次专访，并将其观点作为专家意见发布和应用。

新华社内参建议受到中央领导重视及批示。

自序

中国房地产数据研究院的使命就是帮助中国房地产产业，使其可以高效、健康、绿色、协调地发展。经过三十多年的发展，中国房地产业在住房总量、城市面貌、从业队伍、经济贡献方面的表现可圈可点，众多著名企业所代表的发展路径也是百花齐放。二十多年来的房地产研究也要敢于立于世界房地产研究潮头。以数据为核心基础的政策战略研究、指数研究、企业战略实战研究、城市进入研究、产城融合研究、城市更新研究，这一系列的成果都是紧跟时代脉搏，在企业高要求之下迭代出来的成果呈现。

我们将继续坚持“非学术无以定其基，非研究无以探其源”的精神，敢于坐冷板凳，出热成果，利用新颖的大技术手段，将最新数据挖掘技术和科学严谨模型相结合，为政府、为企业、为消费者贡献经得起实战检验的研究成果。数据资源、专家资源、平台资源、企业资源、产业资源，将在中国房地产数据研究院的协同下为从业者创造更大价值。研究创造价值，数据创造价值！

产城融合是大趋势、其中特大城市的要点是城市更新、二三线城市是产城融合、一些三四线城市存在特色小镇机会，所以产业是产城融合的要点，各级城市的发展都离不开产业的分析和研究，希望《产城融合（城市更新与特色小镇）理论与实践》这本书能够在中国波澜壮阔的城镇化道路上起到一些理论总结和实践探索方面的作用。

感谢研究院团队的辛勤付出，感谢昊堃陈、青长的支持，出版社封毅老师的协助，感谢在此研究过程中一系列著名企业和机构的研究支持和帮助（万科、绿地、华夏幸福、华润、中关村、张江、复旦、同济、财大、金茂、远洋、阳光城、三盛宏业、光明、多利），在此一并感谢！

中国房地产数据研究院院长 陈晟

前言

“产城融合”发展理念是针对我国高速城镇化进程中出现的产业功能与城市功能分离的现象而提出的，其含义是城市发展要以产业为经济基础，产业发展要以城市为空间载体，城市化与产业化要有相对应的匹配度。城市没有产业支撑，即便再漂亮，也就是“空城”；产业没有城市依托，即便再高端，也只能“空转”。着眼于当前我国的新型城镇化发展进程，“以产促城，以城兴产，产城融合”的发展理念将成为促进城市一体化建设的有利契机。2014年3月，《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》出台，“产城融合”成为了新型城镇化发展的主导思路。在这样的大背景下，深入思考“产城融合”的内在机理与路径，总结各地“产城融合”实践经验，具有理论和现实意义。

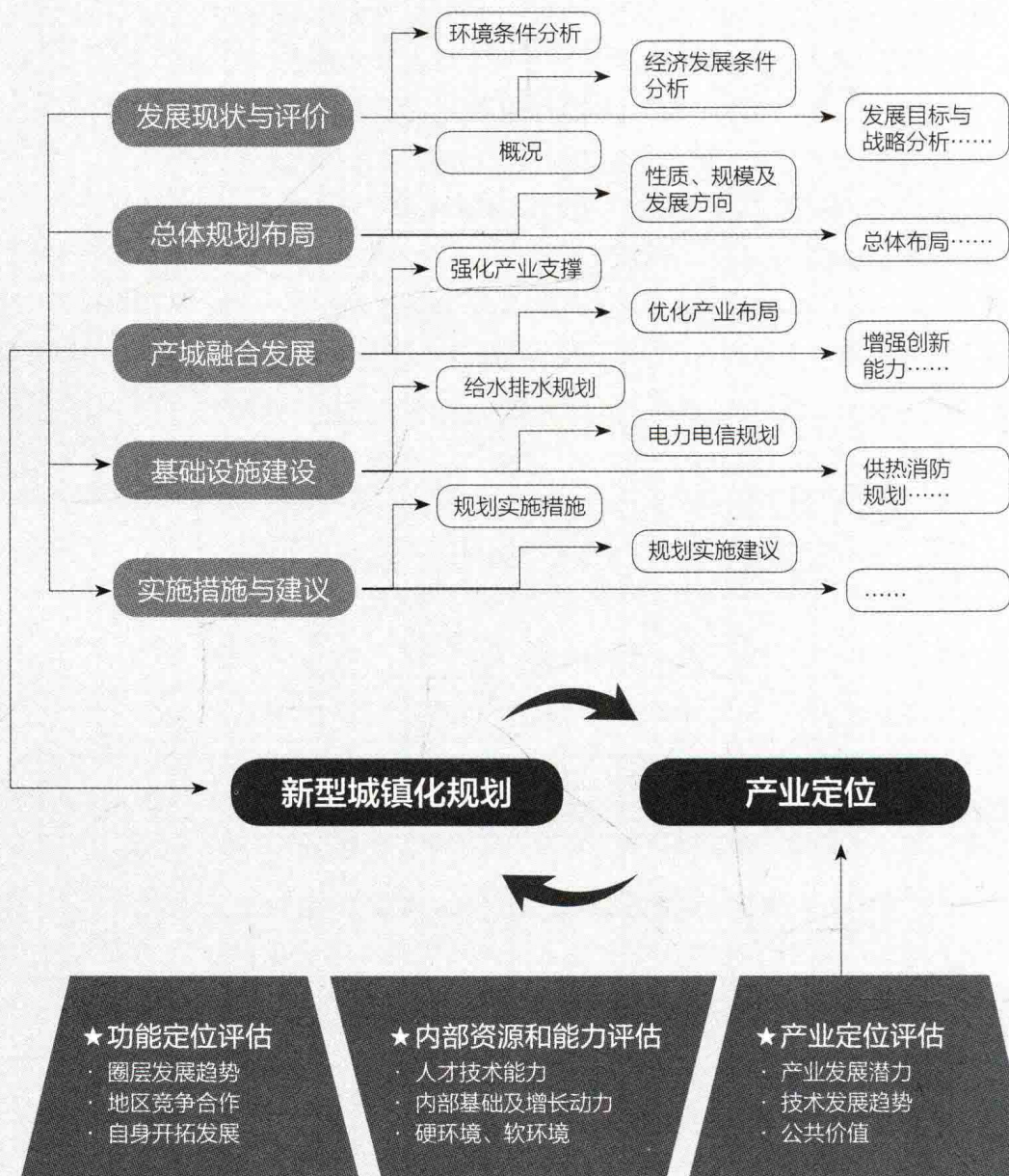
本书是中国房地产数据研究院“产城融合”研究课题组所编写的一本具有教科书性质的专著，系统总结了我国“产城融合”的理论和发展现状，梳理了有关政策体系和技术要点，展现了近年来示范作用显著的典型案例，涵盖面广，具有较强的行业导向作用。值得一提的是，本书首次正式阐述了“七图叠加”理论。这一理论是我们在对“产城融合”长期思考和实践中所形成的原创性成果，将为读者在“产城融合”领域中的实践提供一条捷径。

回顾过去，我们硕果累累，信心百倍；展望未来，我们不忘初心，砥砺前行。希望本书的出版能加强行业沟通交流，促进各方互相学习借鉴，在“产城融合”发展迈上新台阶的重要时期同心协力，为加速推动我国新型城镇化进程作出行业贡献。

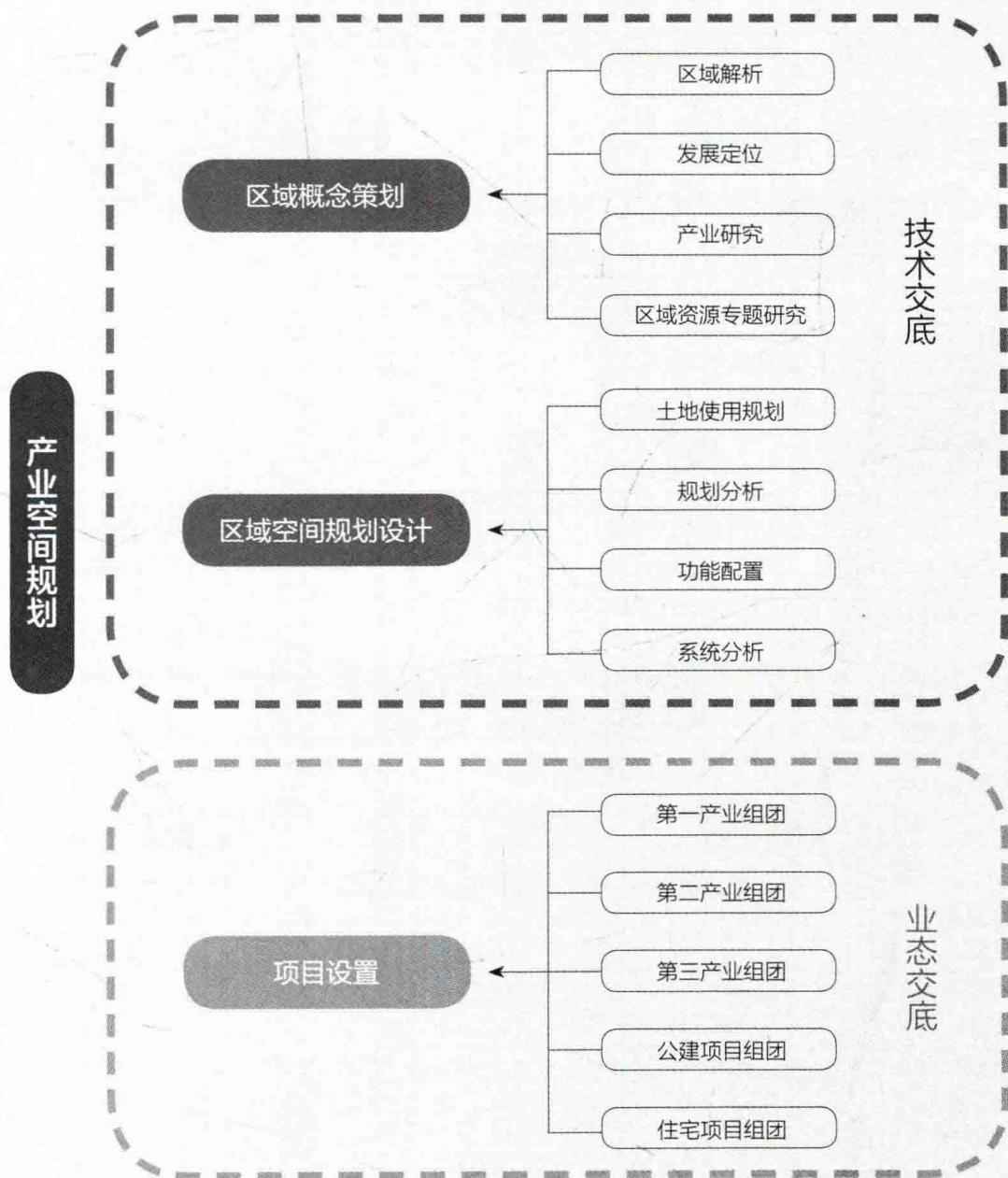
中国房地产数据研究院“产城融合”研究课题组

2017年10月

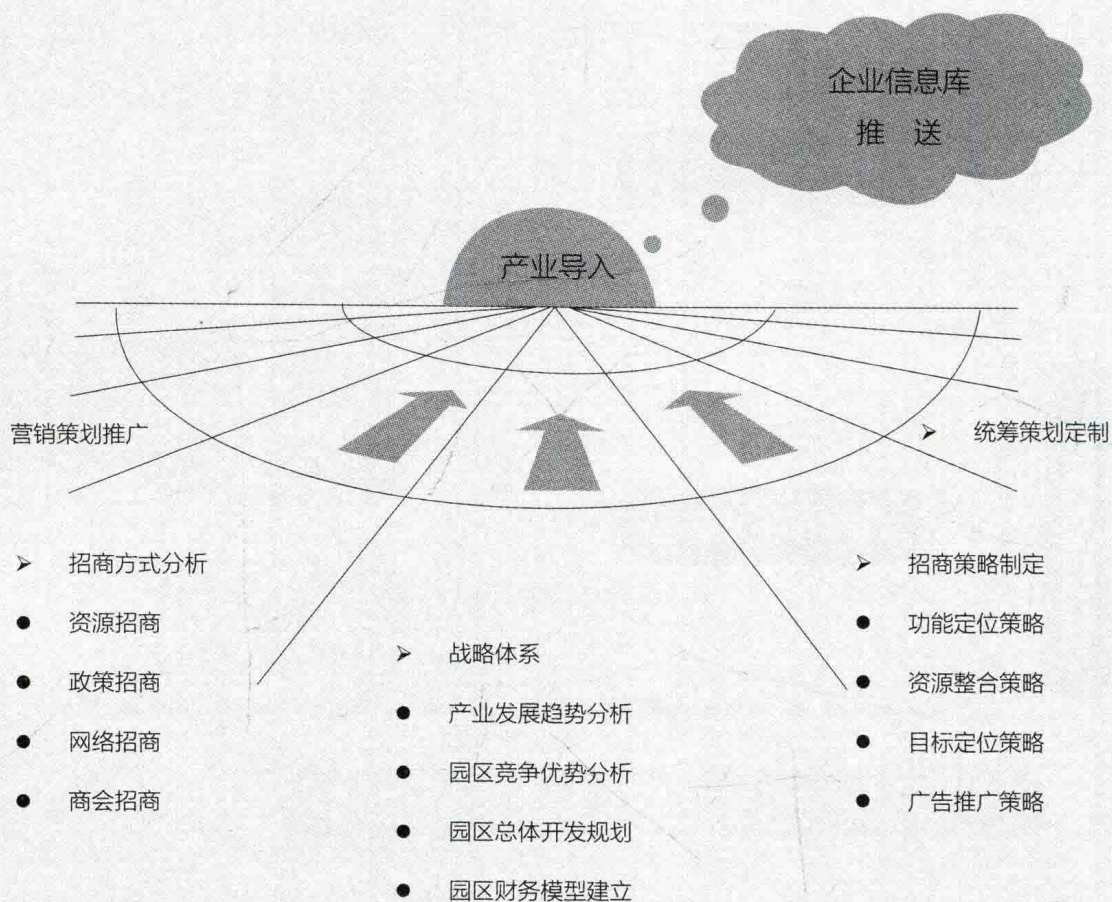
① 一个产业定位和城镇化规划



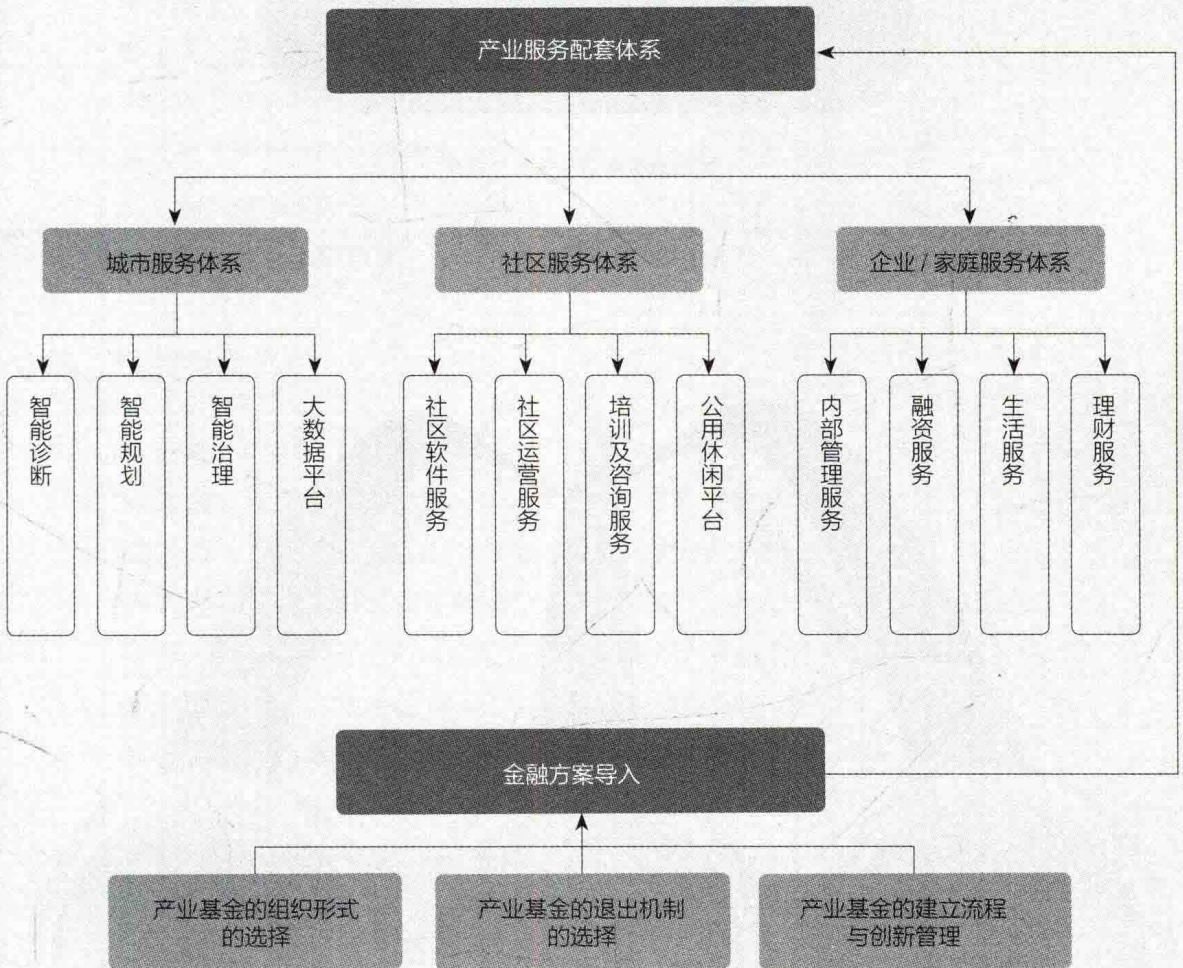
②一个产业空间规划（技术交底和业态交底）



③ 一个产业导入的规划主题和产业目录



4 一个产业服务配套体系和金融解决方案



产业园区服务体系

园区服务体系分为三个层次



目录

上篇 相关理论研究

第1章 区域贸易分工理论	2
第2章 区域增长理论	6
第3章 产业相关模型和分析方法	13
第4章 产业区位理论	24
第5章 产业集聚布局理论	36
第6章 产业空间结构理论	42
第7章 城市更新理论	45
第8章 特色小镇理论	51

中篇 相关案例介绍

第9章 张江长三角科技城	56
第10章 中交东海岸新城	76
第11章 南京科技生态岛	80
第12章 联东U谷科技产业园	86
第13章 海尔地产“产城创生态圈”战略	89
第14章 多利农庄	92
第15章 上海某消防厂改造更新（城市更新改造）	96

下篇 新型城镇化评价指标体系

第16章 新型城镇化评价指标体系	116
------------------------	-----

附录

1. 中国房地产数据研究院产业地产 TOP50 名单	136
2. 中国房地产数据研究院商业地产 TOP100 名单	138
3. 《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》	142
4. 《住房城乡建设部 国家发展改革委 财政部关于开展 特色小镇培育工作的通知》	175

上篇

相关理论研究



第1章

区域贸易分工理论

区域贸易分工理论，最先是针对国际分工与贸易而提出来的，后来被区域经济学家用于研究区域分工与贸易。区域分工贸易理论的主要理论有：亚当·斯密的绝对利益理论、大卫·李嘉图的比较利益理论、赫克歇尔与俄林的生产要素禀赋理论以及以克鲁格曼为代表的“新贸易理论”等。

区域分工是区域之间经济联系的一种形式。由于各个区域之间存在着经济发展条件和基础方面的差异，因此，在资源和要素不能完全、自由流动的情况下，为满足各自生产、生活方面的多种需求，提高经济效益，各个区域在经济交往中就必然要按照比较利益的原则，选择和发展具有优势的产业，于是，在区域之间就产生了分工。

区域分工的意义在于，能够使各区域充分发挥资源、要素、区位等方面的优势，进行专业化生产；合理利用资源，推动生产技术的提高和创新，提高产品质量和管理水平；有利于提高各区域的经济效益和国民经济发展的总体效益。

成本学说是运用生产成本的比较来解释国际分工的一种理论，这里主要介绍亚当·斯密的绝对成本学说、大卫·李嘉图的比较成本学说，以及要素禀赋学说和新贸易理论。

1.1 亚当·斯密的绝对利益理论

亚当·斯密在1776年出版了《国家财富的性质和原因的研究》一书，提出了绝对成本学说。他认为每个国家都有适于生产某些特定产品的绝对有利的生产条件，如果每个国家都根据绝对有利的生产条件去进行专业化生产，就可以使成本绝对降低。然后，彼此进行产品交换，则对有关国家都有利。这样，如果各个国家都能够利用优势条件发展专业化生产部门，就可以提高劳动生产率，降低成本，使各国的劳动力和资本得到正确的分配和最有效的利用。

在自由贸易条件下，用成本最低的产品去进行自由贸易就能用最少的花费换回更多的商品，从而比它们各自都去生产所需要的一切东西更能增加国民财富。因此，他主张国际分工的原则是，就某种商品而言，如果别的国家生产的成本比本国低，那么该国就不要生产这种商品；输出本国绝对成本低的商品去换来货币，然后购买别国生产的廉价商品，就会更经济、合理。

斯密的学说最早成为扩大国际贸易的理论基础。但是，它也有不足之处。不难发现，根据他的观点，如果一个国家与其他国家相比，在商品生产方面都处于绝对劣势，那么就很难甚至不可能发生国际分工和贸易，这显然与国际分工和贸易的实际相矛盾。

1.2 大卫·李嘉图的比较利益理论

比较成本学说是大卫·李嘉图在1817年出版的《政治经济学及赋税原理》一书中提出的。他认为，由于资本和劳动力在国家间不能完全自由地流动和转移，所以，不应该以绝对成本的大小来作为国际分工和贸易的原则，而是要依据比较成本来开展国际分工与贸易。如果有两个生产率水平不相等的国家，其中一个国家生产任何一种商品都处于绝对有利的地位，但有利的程度不同；另一个国家生产任何一种商品都处于绝对不利地位，但不利的程度不同。在这样的情况下，两个国家仍然可以通过国际分工和贸易而相互获得利益。因为，一个国家无论处于什么发展阶段、经济力量如何，都有其相对优势，即使处于劣势，也能从中发现相对优势。

在自由贸易的条件下，各国应该把资本和劳动用于具有相对优势的产业部门，生产本国最有利的产品，利用国际分工和贸易完成互补，从而在使用和消耗等量资源的情况下，提高资源的利用效率，实现本国经济的快速发展。

1.3 要素禀赋学说

要素禀赋学说是由赫克歇尔（E.Heckscher）和俄林（B.C.Ohlin）提出的。1919年，赫克歇尔就提出了要素禀赋的有关论点。在此基础上，俄林在1933年出版的《区际贸易与国际贸易》一书中比较全面地提出了要素禀赋学说。所以，后人也把要素禀赋学说称之为赫克歇尔-俄林模型或H-O学说。

要素禀赋学说的基本思想是，区域之间或国家之间生产要素的禀赋差异是它们之间出现分工和发生贸易的主要原因。一般在资本丰富的国家，利息率水平相对低于工资水平。在劳动力丰富的国家，工资水平相对低于利息率水平。所以，如果各个国家都密集地使用丰富的要素生产商品，就能获得比

较优势。也就是说，资本丰富的国家可以较便宜地生产需要大量资本的资本密集型商品，劳动力丰富的国家则可以较便宜地生产需要大量劳动的劳动密集型商品。在国际贸易中它们就能够出口使用低廉生产要素比例大的商品，进口使用昂贵生产要素比例大的商品。这样，既发挥了各自的比较优势，又满足了相互的需求。在自由贸易的条件下，各个区域或国家都应该根据要素禀赋条件，进行分工，开展贸易，从而更有利于提高各区域或各国的经济发展水平。

1.4 新贸易理论

新贸易理论是指20世纪80年代初以来，以保罗·克鲁格曼（Paul·Krugman）为代表的一批经济学家提出的一系列关于国际贸易的原因、国际分工的决定因素、贸易保护主义的效果以及最优贸易政策的思想 and 观点。起初新贸易理论旨在用实证的方法解释贸易格局，填补传统贸易理论的逻辑空白，后来发展成为以规模经济和非完全竞争市场为两大支柱的完整的经济理论体系。

传统国际贸易理论没有对单独企业的研究，主要研究的是产业间贸易。在新贸易理论中，大多数研究都假定规模报酬不变的条件下，一般均衡模型只是限定了企业所在产业部门的规模，企业的规模则是模糊的。新贸易理论主要研究的是规模报酬递增和不完全竞争条件下的产业内贸易，虽然保罗·克鲁格曼差别产品模型对企业的规模做出了限定，但为简化起见，选用的是典型企业，也不考虑企业间差异。近期的实证研究表明，考虑企业间的差异对于理解国际贸易至关重要，同一产业部门内部企业之间的差异可能比不同产业部门之间的差异更加显著，而且现实中并非所有的企业都会从事出口，无论在企业规模还是企业的生产率方面，企业都是异质的。新贸易理论将研究重点放在异质企业上，考虑企业层面异质性来解释更多新的企业层面的贸易现象和投资现象。

传统贸易理论和新贸易理论同样不涉及企业的边界问题，现有企业理论仅限于部分均衡分析而忽视了公司内贸易的国际维度。跨国公司在全球经济地位重要性与日俱增，企业国际化过程中越来越复杂的一体化战略选择，以及中间投入品贸易在全球贸易中的份额不断上升，都使得研究国际贸易和国际投资中企业的组织形式和生产方式选择变得非常重要。企业如何在不同国家进行价值链分配，是通过FDI在企业边界内进口中间投入品，还是以外包形式从独立供货企业手中采购中间投入品，新贸易理论较好地将产业组织理论和契约理论的概念融入贸易模型，在企业全球化生产这一研究领域做出了重大理论突破。

新贸易理论与传统贸易理论、新贸易理论的区别在于无论是“传统贸易理论”还是“新贸易理论”，都将“产业”（industry）作为研究单位，而“新贸易理论”，则将分析变量进一步细化到企业层面，研究企业层面变量（firm-level variations），从而开拓国际贸易理论和实证研究新的前沿。

新贸易理论更关注企业的异质性与出口和FDI决策的关系，关注企业在国际生产中对每种组织形式的选择。新贸易理论有两个分支，一是Melitz为代表的学者提出的异质企业贸易模型，另一个是Antras为代表的学者提出的企业内生边界模型。异质企业贸易模型主要解释为什么有的企业会从事出口贸易而有的企业则不从事出口贸易；企业内生边界模型主要解释是什么因素决定了企业会选择公司内贸易、市场交易还是外包形式进行资源配置。二者同时都研究了什么决定了企业会选择以出口方式还是FDI方式进入海外市场。