

工业 业 园

晋级城市战略

世联地产 编著



机械工业出版社
China Machine Press

世联地产顾问丛书

工业园

晋级城市战略

世联地产 编著



机械工业出版社
China Machine Press

本书所探讨的,主要是对城市工业化和城市化影响最大的四种工业类型园区:经济开发区、工业园区、创意产业园区和生产性服务业功能区。在中国经济高速发展的推动下,城市化与工业化是园区发展升级的两大推手,尤其是在大的城际交通、城市更新、产业振兴以及新一轮城镇规划等优势利好的驱使下,园区升级成为城市经营者的头号课题与决策聚焦点。随着中国城市化率的不断提高,各园区都面临着产业升级、规划变更、土地价值评估等多方面的压力,如何实现产业积聚提升、城市功能融合、人口素质改善和政府税收持续显得尤为重要。作为专业顾问,世联有幸参与了中国工业园区的发展,对于国外工业园区做过系统、深入的研究与分析,也在国内进行过一些有益的实践,在此一并与业内人士分享。

封底无防伪标均为盗版

版权所有,侵权必究

本书法律顾问 北京市展达律师事务所

图书在版编目(CIP)数据

工业园晋级城市战略/世联地产编著. —北京:机械工业出版社,2010.3
(世联地产顾问丛书)

ISBN 978-7-111-30106-6

I. 工… II. 世… III. 工业区—城市经济—经济发展战略—研究—中国

IV. ①F424 ②F291

中国版本图书馆CIP数据核字(2010)第043577号

机械工业出版社(北京市西城区百万庄大街22号 邮政编码 100037)

责任编辑:胡智辉 版式设计:卡邦传媒

北京京师印务有限公司印刷

2010年4月第1版第1次印刷

170mm×242mm·8.25印张

标准书号:ISBN 978-7-111-30106-6

定价:42.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

客服热线:(010)88379210;88361066

购书热线:(010)68326294;88379649;68995259

投稿热线:(010)88379007

读者信箱:hzjg@hzbook.com

世联地产顾问丛书编辑委员会

陈劲松 周晓华 梁兴安 张艾艾 宋春生 袁鸿昌 冯刚 郑子丰 侯颖方

主要编撰人员 / 詹文静 徐爽 周晓香

编审 / 甘霖

序

产业与城市融合, 工业地产发展的人本主义

最近,“华为科技城”兴建的消息引人关注。根据政府“华为科技城”规划建设方案,将对华为周边22平方公里区域进行高标准规划改造,打造以华为基地为核心区,产业风貌突出、功能配套齐全、人居环境优越的“华为科技城”。目前已引入星河、保利、佳兆业、香港新鸿基等开发企业,将于2010年春节后开工建设。

深圳地铁5号线将华为所在的坂田片区与深圳城市中心区相联结,奠定了该区域未来成为城市副中心的基础,而国家对创新及高科技等高附加产业发展的有力扶持,使得该区域高端产业人群对于区域内生产与生活配套的需求备加重视,加快了区域向城市副中心发展的步伐。从“华为产业基地”向“华为科技城”转变,顺应了当前中国城市与产业发展的三大趋势——轨道交通大发展、大都市区化、创新及高科技等高附加产业快速发展。这也是中国工业地产未来十年发展的大背景。

中国工业园区的发展经历过两种模式。一种是新开发区模式,在城市周边区域建立以生产为主要目的的产业园,园区与城市相分离,造成区域内低端

产业汇集、生活配套落后，无法吸引发展高端产业所需的高素质人才。第二种是新城模式，在城市周边建立以居住为主要目的的新城，居住和生产仍然分离，交通及生活配套成为新城发展最大的阻碍。

因此，我们认为，将产业发展与城市发展相融合，才是真正的解决之道，也将是未来中国工业地产发展的趋势，即建设环境友好宜居的节约型的产业新城。

世联地产董事总经理 周晓华

2010年4月

目录

Contents

序 产业与城市融合, 工业地产发展的人本主义

1	第1章
	中国工业园区走向业强, 止步城弱
1	1.1 走向业强
2	1.1.1 蛇口试验: 中国工业园区的起步
5	1.1.2 技术升级、产业结构调整的“助推器”
6	1.1.3 从“中国制造”到“中国创造”
9	1.2 止步城弱
9	1.2.1 上海纺织工厂的历史蜕变
12	1.2.2 工业园区的“候鸟效应”
13	1.2.3 上海张江“双城记”
15	第2章
	中国工业园区的升级驱动
15	2.1 从产品规模化生产基地向技术创新基地升级
15	2.1.1 城市化运动催生工业园区升级
17	2.1.2 “实验室经济”
19	2.1.3 “区位品牌”效应
20	2.2 工业园区升级的三种理论依据
20	2.2.1 新城市主义
23	2.2.2 精明增长
25	2.2.3 循环经济

27	2.3 成功升级的园区典范
28	2.3.1 M50创意园, 中心城区的“退二进三”
32	2.3.2 张江科学技术园, 远郊工业园区的“亡羊补牢”
38	2.4 工业园区本质的再解读: “产业”与“地产”的两重维度
38	2.4.1 工业园区盈利模式的转变
39	2.4.2 工业园区建筑形态与物业功能的变化趋势
41	第3章
	主动融入城市: 工业园区升级路径之一
41	3.1 苏黎世西部工业区的复兴启示
42	3.1.1 工业艺术和高科技业推动产业更新
44	3.1.2 “混合适居城市”理念下的功能置换
45	3.2 上海八号桥: 老厂房的另类利用
45	3.2.1 文化与时尚创意的交叉定位
47	3.2.2 八栋房子与四座桥的工业美学
48	3.3 田子坊: 从弄堂工厂到上海的苏荷
49	3.3.1 自民间开始的转型历程
51	3.3.2 功能置换与创意产业的悖论
52	3.4 深圳天安数码城: 从老工业区到都市办公综合区
52	3.4.1 天安数码城的前世今生
53	3.4.2 转型的关键举措
56	3.5 笋岗物流园: 从产业仓库到城市贸易服务区的变迁
60	3.6 香港数码城: 从高科技开始到豪宅区结束
63	第4章
	功能复合的产业新城: 工业园区升级路径之二
64	4.1 日本“硅谷”筑波科技城: 从研发园区到产业新城

65	4.1.1 日本最大的科学中心和知识中心
66	4.1.2 从“贸易立国”到“技术立国”
67	4.1.3 从“自杀之城”开始的三级跳跃
75	4.2 苏州工业园区：荒地上崛起的工业中心
76	4.2.1 15年立园史
79	4.2.2 制胜之道：规划先行
85	4.3 上海金桥出口加工区：从“制造”到“智造”的嬗变
86	4.3.1 从9.5平方公里起步
87	4.3.2 四大功能区布局
89	4.3.3 金桥功能区的成功之处
94	第5章
	环保旅游生态城：工业园区升级的未来之路
94	5.1 工业旅游：“逆工业化”的园区升级
95	5.1.1 德国鲁尔，一个老工业园区的优雅转身
99	5.1.2 鲁尔区工业遗产旅游的开发模式
105	5.2 生态工业示范园：循环经济下的新型工业组织形态
106	5.2.1 丹麦卡伦堡循环工业园，工业共生体系
108	5.2.2 卡伦堡循环工业园的循环经济效益
110	5.3 从低碳经济到低碳型园区
113	5.3.1 世界首座“零碳城”马斯达尔：沙漠里的绿色乌托邦
118	5.3.2 马斯达尔产业规划与预期效益
120	后记
122	参考文献

第1章

中国工业园区走向业强，止步城弱

1.1 走向业强

改革开放30年中，有很多发展经验值得我们回顾和思考，其中，值得格外关注的是工业开发园区的经济开发模式。

工业开发园区在官方词典中，是指在城市或其他有开发前景的区域，划出一定范围，经政府科学规划论证和严格审批，实行特殊体制和特殊政策的开放开发区域。工业开发园区作为经济开发载体，为外资和民间资本的引入提供了窗口，为跨国企业的发展提供了广阔的平台，在实际的经济建设过程中发挥了极其重要的作用。可以说，正是工业开发园区造就了中国这一世界级制造中心。

如果经济也有记忆，工业开发园区应已步入而立之年。从1979年深圳蛇口的第一声炮响，到各种三资和民营企业林立的今天，中国工业园区在30年里，逐步从初期试点的经济特区蔓延至沿海开放城市、内地城市，再到西部省市，在全国开花。而园区的类型，也由经济开发区、高新技术开发区、出口加工区、保税区等，逐渐向多功能、专业化发展。

1.1.1 蛇口试验：中国工业园区的起步

在蛇口工业区微波山下，一块写着“时间就是金钱，效率就是生命”的标语牌矗立了20余年。被誉为中国“改革试管”的蛇口工业区已经不是当初的模样，而那段先锋者的历史却铭记在所有人的心里。

自1979年中国第一个对外开放的工业园区——蛇口工业区设立，30年间，蛇口改革开放成绩斐然，招商银行、中集集团、平安保险等一大批知名企业从无到有，从蹒跚学步到叱咤风云。蛇口也从一个落后的海滨渔村发展成为美丽的现代化城区，成为我国改革开放历史变革的一个缩影（见图1-1）。

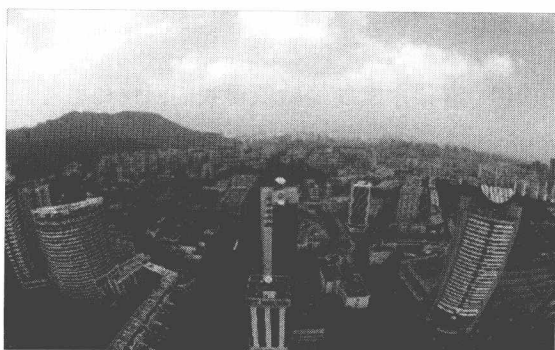


图1-1 1979年，中国第一个对外开放的工业园区——蛇口工业区设立

蛇口工业区试点的成功，推动了深圳、珠海、天津等城市“特别经济开发区”的诞生。1981年，国务院决定在沿海开放城市建立更多的经济技术开发区。1986年夏天，随着邓小平在天津开发区写下“开发区大有希望”的题词，蛇口实验成燎原之势向全国蔓延，一个个别具特色的开发区纷纷涌现，各显其能，干劲十足，带活了一个个城市和一个个经济圈。中国工业园区发展历程见表1-1。

表1-1 中国工业园区发展历程

阶 段	发展背景	特 征	代表园区
探索阶段 (1979~1985年)	改革开放 参与国际分工	主要集中在深圳、珠海等经济特区 制造业向园区集中，园区成为重要的 制造业基地 政府直接运作	蛇口工业区
起步阶段 (1986~1991年)	世界新技术浪 潮 国家扶持高新 技术企业的发展	主要集中在沿海开放城市 通过生产基地本身高度的知识集约 化，从单纯的大批量物资生产基地，进 化为较为精练的高附加值产品的生产基 地	深圳科技工 业园
膨胀阶段 (1992~2000年)	南巡讲话 国家工业园区 热潮	扩展至中西部地区 经济开发区、高新技术园区、大学科 技园、工业园、出口加工区、保税区等 不同功能及产业定位的园区类型应运而 生 数量庞大，质量参差不齐	张江高科技 园区
整顿升级阶段 (2001年至今)	中 国 加 入 WTO 经济和产业政 策的调整	土地集约化利用得到提升 在功能上由传统意义上的单一配套转 向复合功能设计。在运营方式上，由原 来多类别科技领域的叠加转向专业化的 研究开发	苏州工业园 区

链接:

中国第一个对外开放的工业园区：蛇口工业区

1979年7月8日，蛇口轰然响起填海建港的开山炮，被称之为改革开放的“第一炮”（见图1-2和图1-3）。

20世纪70年代末，招商局在深圳创办蛇口工业区，这是中国第一个对外开放的工业园区，它的创立和发展为一年之后的深圳经济特区的创立起了探路者的作

用。时任交通部香港招商局常务副董事长的袁庚在李先念划拨的宝安县蛇口半岛(现深圳市南山区辖内)2.14平方公里土地上“破冰”。在这块狭小的土地上,袁庚带领蛇口工业区进行了大胆的改革探索和试验,冲破旧有的价值观念、时间观念、人才观念,提出“时间就是金钱,效率就是生命”、“空谈误国,实干兴邦”等口号,并在劳动用工制度、干部聘用制度、薪酬分配制度、住房制度、社会保险制度、工程招投标制度及实行企业股份制等方面进行了多项改革和创新,成功引进外资企业,创造了独一无二的“蛇口模式”。



图1-2 改革开放“第一炮”



图1-3

1979年8月,蛇口五湾顺岸码头正式动工

1.1.2 技术升级、产业结构调整的“助推器”

中国工业园区是全球产业转移、中国改革开放背景下的产物，是中国从计划经济向市场经济转型的需要，也是中国扩大吸收国外直接投资、促进出口、参与国际分工的需要。这种环境直接催生了包括经济开发区、高新技术开发区、出口加工区、保税区等在内的大量工业园区。工业园区建设对中国的改革开放、体制创新、区域经济发展、城市化推动都产生了深刻的影响，为中国经济发展做出了巨大贡献。

从20世纪80年代作为经济体制改革、对外开放的“试验田”，到20世纪90年代外向型经济的“集中高地”，再到如今国内技术升级、产业结构调整的“助推器”，各类工业园区无疑成为各城市和地区产出最高、拉动力最强的龙头区域。2007年，我国GDP总额近70%和外贸出口总额近90%来自各级各类开发区。54个国家级开发区在不到全国总面积万分之一的土地上，创造了占全国4.8%的地区生产总值和8.2%的工业增加值（见表1-2）。

表1-2 国家级经济开发区主要经济指标对比

经济指标 (亿元)	2008年			2000年			1996年		
	54个 国家级 开发区	开发区 平均 水平	占全国 比重 (%)	43个 国家级 开发区	开发区 平均 水平	占全国 比重 (%)	14个 国家级 开发区	开发区 平均 水平	占全国 比重 (%)
地区生产总值	15 313	284	5.1	1 861	43	2.2	726	43	1.1
税收收入	2 481	50	4.6	296	7	2.3	101	7	1.4
实际使用外资	195	4	21.1	47	1	7.9	38	1	6.9

随着上海浦东、深圳、天津工业园区的快速发展，长江三角洲、珠江三角洲和环渤海三大经济圈逐渐成熟，并成为辐射带动相关国内区域经济和社会

发展的龙头,引领中国经济发展的主方向。

除了促进三大经济圈的形成,拉动经济发展外,工业园区还为城市的产业调整和改造提供了必要条件。近两年来,很多大型、特大型城市以及一批老工业基地型城市进行了城市改造和产业调整。其中部分城市提出了“退二进三”、“退三进四”的城市发展战略,而工业园区的建设为当地产业结构调整以及新产业形成创造了辗转腾挪的空间,保证了城市发展战略的顺利实施和执行。

如今,各级工业园区已成为所在城市经济发展的新增长点和技术与管理的创新点,是现代化城市的重要标志。

1.1.3 从“中国制造”到“中国创造”

统计数据显示,世界500强跨国企业中80%已进入中国,39万家外商投资企业在中国开展业务,中国已然跃居第二大吸引外商直接投资的国家,很多大型制造业企业都选择了中国内地作为其主要生产基地。种种迹象表明,全球制造业中心正在向中国转移,中国正在成为“世界工厂”。此外,一些如英特尔、微软、IBM、通用电气等著名跨国公司的高级研发中心也紧随其后进入中国,中国有望成为“世界的实验室”,其研发重心也开始由贴近本地市场向基础性技术创新转变。

虽然中国的世界工厂地位已经初步显现,但我们也应该客观地看到,与邻国日本相比,现在的中国还远未达到世界制造业中心的级别。

在全球制造业市场中,日本制造业占据了整个市场份额的1/3,而中国制造业仅占全球市场份额的5%左右,并且在高、精、尖产品的制造上,日本比中

国有着明显的技术优势。因此，从生产规模、制造技术水平以及出口能力等方面来看，现在的中国只是亚洲地区加工制造业中心之一，日本的世界制造中心地位仍然较为稳固。

中国制造业虽然庞大，但不强劲，主要表现在生产技术水平较低，拥有的自主知识产权以及核心技术较少。整体来看，中国制造业仍处于粗放发展阶段。工业园区作为中国制造业的集中载体，成为中国制造业弊端的放大镜，凸显出其核心竞争力方面的弱势。因此，创新是中国工业园区发展的核心问题，创新能力弱是伴随中国工业园区发展进程的隐痛。

“技术引进多，消化吸收少；模仿的多，原创的少”是国内大多数工业园区的真实写照。正因为原始创新能力不足，使国内众多工业企业，特别是高新技术企业在国际竞争中缺乏竞争实力。以手机的生产制造为例，国内手机用户已经超过1.5亿，但国产手机只占市场份额的10%。在国内药品的研发市场中，这种创新能力的不足也十分明显：根据相关统计数据，国内市场现存的3 000多种西药中，仿制药品竟然高达99%。

开发区一味争夺项目、追求产值，忽视培育包括专利、知识产权在内的核心竞争力，逐渐形成了对外来技术的过度依赖。这种依赖在国内大中型企业的发展思路以及入世挑战的应对决策方面已经产生了重大影响，最终将影响中国企业向海外扩张的能力。

中国要从“中国制造”到“中国创造”还任重道远，需要从工业园区培育体制上实现转型。

链接:

无锡新区催生自主创新企业

无锡国家高新技术产业开发区于1992年经国务院批准设立。1995年在高新区基础上成立无锡新区,现辖无锡国家高新技术产业开发区、无锡(太湖)国际科技园、无锡空港产业园、吴越文化功能区、商务商贸功能区、国际生活社区等六大功能区。

1992年启动建设的国家级高新技术产业开发区,始终坚持引进与创新相结合发展高新技术产业,步入“二次创业”阶段的无锡新区明确定位为“建设创新型国际化科技新城”。

民营高科技企业“尚德太阳能”的创始人,4年前曾提着笔记本电脑和商业计划书到国内不少开发区自荐项目,但无人承诺投资。没想到,无锡新区在双方洽谈后立即表态“我们希望科学家当老板”,并迅速筹集创业投资资金投向“海归”人士。4年后,企业在美国纽交所成功上市,贴着同一产地标签的10家科技型企业正积极准备赴海外上市,40多个具有自主知识产权的创新型企业创造的高科技产品成批走向世界,人们不得不对无锡新区的“孵化”能力刮目相看。

2008年无锡新区新认定的省级以上高新技术产品中,属于“中国创造”的,已占62%。最近一年来,一向以招商引资高地闻名的无锡新区,开始崭露其作为“中国创造”产业基地的特质和潜质,它所走出的由地方政府培育中国自主创新土壤的路子备受瞩目。