

B 广州蓝皮书®
LUE BOOK OF GUANGZHOU

中国广州城市建设 发展报告 (2009)

权威机构 · 品牌图书 · 每年新版

ANNUAL REPORT
ON GUANGZHOU'S
URBAN CONSTRUCTION
(2009)

主 编/李江涛 简文豪
副主编/黄石鼎



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

2009
版



广州蓝皮书
BLUE BOOK
OF GUANGZHOU

中国广州城市建设发展报告 (2009)

ANNUAL REPORT
ON GUANGZHOU'S
URBAN CONSTRUCTION
(2009)

主 编 / 李江涛 简文豪
副主编 / 黄石鼎



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

图书在版编目 (CIP) 数据

中国广州城市建设发展报告 (2009) / 李江涛, 简文豪主编.
—北京: 社会科学文献出版社, 2009. 12
(广州蓝皮书)
ISBN 978 - 7 - 5097 - 1177 - 4

I. ①中… II. ①李… ②简… III. ①城市发展 - 研究报告 -
广州市 - 2009 IV. ①F299.276.51

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 204976 号

广州蓝皮书

中国广州城市建设发展报告 (2009)

主 编 / 李江涛 简文豪
副 主 编 / 黄石鼎

出 版 人 / 谢寿光
总 编 辑 / 邹东涛
出 版 者 / 社会科学文献出版社
地 址 / 北京市西城区北三环中路甲 29 号院 3 号楼华龙大厦
邮政编码 / 100029
网 址 / <http://www.ssap.com.cn>
网站支持 / (010) 59367077
责任部门 / 皮书出版中心 (010) 59367127
电子信箱 / pishubu@ssap.com
项目经理 / 丁 凡
责任编辑 / 周映希
责任校对 / 贾连凤
责任印制 / 蔡 静 董 然 米 扬
品牌推广 / 蔡继辉

总 经 销 / 社会科学文献出版社发行部
(010) 59367080 59367097
经 销 / 各地书店
读者服务 / 读者服务中心 (010) 59367028
排 版 / 北京中文天地文化艺术有限公司
印 刷 / 三河市尚艺印装有限公司

开 本 / 787mm × 1092mm 1/16
印 张 / 21.25 字数 / 366 千字
版 次 / 2009 年 12 月第 1 版 印次 / 2009 年 12 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5097 - 1177 - 4
定 价 / 49.00 元 (赠光盘)

本书如有破损、缺页、装订错误,
请与本社读者服务中心联系更换



版权所有 翻印必究



BLUE BOOK

权威 · 前沿 · 原创

法律声明

“皮书系列”（含蓝皮书、绿皮书、黄皮书）为社会
科学文献出版社按年份出版的品牌图书。社会科学文献出版社拥有
该系列图书的专有出版权和网络传播权，其 LOGO () 与
“经济蓝皮书”、“社会蓝皮书”等皮书名称已在中华人民共和国
工商行政管理总局商标局登记注册，社会科学文献出版
社合法拥有其商标专用权，任何复制、模仿或以其他方式侵
害 () 和“经济蓝皮书”、“社会蓝皮书”等皮书名称商标
专用权及其外观设计的行为均属于侵权行为，社会科学文献出
版社将采取法律手段追究其法律责任，维护合法权益。

欢迎社会各界人士对侵犯社会科学文献出版社上述权利的
违法行为进行举报。电话：010-59367121。

社会科学文献出版社

法律顾问：北京市大成律师事务所

广州蓝皮书系列编辑委员会

顾问 朱小丹 张桂芳 方 旋 王晓玲

主任 张广宁

副主任 王 东 卢一先 孙 云 汤应武 李兆宏
李江涛 华同旭 朱名宏 陈如桂 张杰明
赵小穗 陶 诚 简文豪 谢学宁 蔡刚强
潘建国

编 委 于 涛 尹 涛 李芳春 刘有贵 陈 雄
陈发传 陈婉仪 杨再高 杜家元 张 强
张小如 张文虹 郑成文 欧开培 欧江波
郭德炎 涂成林 殷 俊 梁加宁 黄平湘
黄石鼎 黄冠乔 童晓频 谭 红 蔡国萱

《中国广州城市建设发展报告（2009）》

编 辑 部

主 编 李江涛 简文豪

副 主 编 黄石鼎

编 辑 宁超乔 石勤毅 冯秋萍 易卫华 曾恒皋

中文摘要

《中国广州城市建设发展报告（2009）》力求从多角度对 2008 年广州城市发展的总体状况运行作全面的分析，并针对存在的问题提出对策建议。

报告认为，2008 年，广州按照“首善之区”的要求大力推进宜居城市建设，城市建设管理和发展水平不断提高，总体形势良好：规划编制有序开展，规划公众参与度不断增强；国土资源管理日趋规范，土地市场回归理性；城建投融资体制改革取得突破，城市基础设施建设重点推进；保障性住房建设明显提速。与此同时，也面临一些问题与挑战，如：闲置土地与低效土地较多、建设任务还很繁重；城中村改造缓慢，城市污水处理系统建设严重滞后，河涌水环境污染问题仍相当突出；城市管理手段还比较粗放；建筑行业违法分包问题突出；等等。

2009 年，在中央扩大内需政策的推动下，广州进一步加大亚运工程、交通网络、民生工程等重点城市建设项目投资力度，力促城市基础设施更加完善，城市生态环境更加优化，城中村与旧城区改造稳步推进，保障性住房建设规模进一步扩大，亚运场馆按期陆续完工。进一步的工作是：①完善城市规划的公众参与机制，全方位打造“阳光规划”；②健全节约集约用地长效机制，提高城市土地资源利用率；③立足珠三角一体化发展，加快推进信息化大交通网络建设；④积极探索更加切合广州实际的城中村改造新模式，合理选择改造方案，将城中村改造成为宜居、宜游的地区；⑤从建设“首善之区”的战略高度，扎实推进城市生态文明建设；⑥强化建筑领域日常管理，严防建筑工程违法转包分包。

Abstract

Annual Report on Guangzhou's Urban Construction (2009) strives to undertake a overall analysis and forecast of the general operation of urban development in Guangzhou, and proposes countermeasures for corresponding issues.

This Report holds that Guangzhou's urban construction management and development level have been improving and the general situation keeps sound in 2008, based on the standard of "leading area": the planning being launched orderly and public participation in the planning is increasing; the management of land and resource being regulated gradually, land market returns to rational; breakthrough has been made in the reform of urban construction investment and financing institution, urban infrastructure construction has been made solid progress; the pace in housing construction for low income accelerates. Meanwhile, Guangzhou also faces some problems and challenges, such as an abundant of idle land and low efficiency land; urban renewal process goes slowly, the construction of urban sewage treatment system lags behind, and the pollution in waterways is still serious; the means of urban management are still extensive; illegal subcontracting in construction industry remains serious.

Looking into 2009, driven by the central government's policy of expanding domestic demand, Guangzhou will further invest in key urban construction projects, including Asian Games projects, transportation networks and projects for people's well-being, strive to improve the urban infrastructure and ecological environment, promote the urban renewal steadily, expand the scale of housing construction for low income, and the stadiums for Asian Games will be completed on schedule. The followings still need to be done: ① Improving the public participation in urban planning and establishing wide-ranging "sunning planning"; ② Regulating the long term mechanism for intensive land use and improving the urban land resources use efficiency; ③ Accelerating the informatization construction of greater transportation network based on PRD integrity; ④ Searching for a more feasible urban renewal mode and redeveloping them into a inhabitable and fit for tourism area with reasonable redevelopment plans; ⑤ Promoting the urban ecological civilization from the perspective of "leading area" strategy; ⑥ Strengthening the regular management of construction industry and preventing the illegal subcontracting of construction projects.

目 录



综 论

2008 年广州城市建设形势分析与 2009 年预测

..... 广州市社会科学院课题组 / 001

关于广州在《中国城市竞争力报告 No. 7》中的竞争力

排名及简要评述 广州市社会科学院课题组 / 024

城市建设篇

改革开放 30 年广州市固定资产投资发展特点分析

..... 谢德文 周 虹 沈妙芬 孙晓茵 / 047

广州建设人与自然和谐城市的路径 郭艳华 / 063

创意产业的发展与城市更新

——以广州市为例 谢涤湘 / 075

基于利益协调的广州市城中村改造及相关政策建议

..... 周素红 吴志东 严若谷 / 086

城市管理研究

广州城市管理信息化建设调研报告 彭 澎 郭贵民等 / 102



多元委托代理中城管的困局

——以广州城市管理综合执法情况调研为例 黎相宜 陈 杰 / 143

2010 年广州亚运会交通保障措施研究 广州市交通委员会课题组 / 184

广州城市信用体系建设研究报告 彭 澎 吴保生 魏锡华 / 192

个 案 研 究

老城区人居环境的优化与更新

——基于广州市越秀区的调查与分析 黄石鼎 宁超乔 / 231

广州城市非居民用户节约用水的政策现状与建议

..... 广州市社会科学院课题组 / 242

广州市农民公寓建设用地税费政策研究 彭 澎 郭贵民 彭 颖 / 257

和谐社区建设背景下物业管理与社区共同治理问题研究

..... 陈喜强 尹丹华 罗宁霞 陈德豪 / 283

比 较 与 借 鉴

2008 年国内外对广州城市规划、建设和管理的研究综述 蒋 丽 / 302

， 珠三角巨型都市区域的发展：与新加坡的合作机遇 李永宁 / 314

CONTENTS



General Review

- Analysis on Guangzhou's Urban Construction Management in 2008
and Forecast for 2009 *Research Group of Guangzhou Academy of Social Sciences / 001*
- On Guangzhou's Rankings in China's Cities Competitiveness Report 2008
and Briefly Comments *Research Group of Guangzhou Academy of Social Sciences / 024*

Urban Construction

- Analysis on the Characteristics of Guangzhou Municipality Fixed Assets
Investment Development since the Reform and Opening-up
Xie Dewen, Zhou Hong, Shen Miaofen, Sun Xiaoyin / 047
- The Realization Pathway to Build Guangzhou as A Harmonious
City Integrated with Human and Nature *Guo Yanhua / 063*
- Creative Industry Development and Urban Renewal
—A Case Study of Guangzhou *Xie Dixiang / 075*
- Guangzhou Urban Renewal and Proposals Based on Interest Coordination
Zhou Suhong, Wu Zhidong, Yan Ruogu / 086

Urban Management Study

- A Research Report on Guangzhou Urban Management
Informatization Construction *Peng Peng, Guo Guimin etc / 102*



Urban Management Dilemma in Multiple Principal-Agent

—A Case Study of Guangzhou Urban Management Enforcement

Li Xiangyi, Chen Jie / 143

Research on 2010 Guangzhou Asian Games Transportation Safeguards

Communications Commission of Guangzhou Municipality / 184

Research Report on Guangzhou Credit System Construction

Peng Peng, Wu Baosheng, Wei Xibua / 192

Case Study

Research on the Improvement and Renewal of Old Urban Area

—A Case study of Yuexiu District, Guangzhou Municipality

Huang Shiding, Ning Chaoqiao / 231

Current Water Saving Policies on Non-residential Households

in Guangzhou and Suggestions

Research Group of Guangzhou Academy of Social Sciences / 242

Research on Tax and Levy Policies of Peasants' Apartments

Construction Land

Peng Peng, Guo Guimin, Peng Ying / 257

Research on Property Management and Community Co-governance

under the Background of Harmonious Community Construction

Chen Xiqiang, Yin Danhua, Luo Ningxia, Chen Dehao / 283

Comparison and Reference

Literature Review on Guangzhou Urban Planning Construction

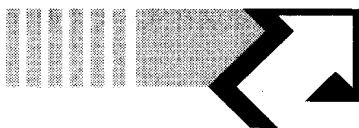
and Administration at Home and Abroad in 2008

JiangLi / 302

The Development of PRD as A Mega-city Region: Cooperation

Opportunities for Singapore

Li Yongning / 314



综 论

2008 年广州城市建设形势分析与 2009 年预测

广州市社会科学院课题组*

摘 要：2008 年广州城市建设发展总体形势良好：规划公众参与度不断增强，土地市场回归理性，城建投融资体制改革取得突破，城市基础设施建设重点推进，保障性住房建设明显提速，但也存在闲置土地与低效土地较多、城中村改造缓慢、城市污水处理系统建设滞后、建筑行业违法分包问题突出等一系列问题与挑战。2009 年在扩大内需政策的推动下，预计亚运工程、交通网络、民生工程等重点城市建设项目投资力度会进一步加大，城市基础设施将更加完善，城市生态环境更加优化，城中村与旧城区改造稳步推进，保障性住房建设规模进一步扩大，房地产市场企稳回升，亚运场馆按期陆续完工。

关键词：广州 城市建设 形势分析 预测

* 课题组长：李江涛；副组长：黄石鼎；成员：涂成林、曾恒皋、易卫华、石勤毅、宁超乔。



— 2008 年广州城市建设总体形势

2008 年,广州按照“首善之区”的要求大力推进宜居城市建设,城市基础设施体系更加完善,城市环境综合整治取得明显成效,城市建设管理水平不断提高。

(一) 规划编制有序开展,公众参与度不断增强

2008 年继续深化城市总体发展战略规划,新一轮城市总体规划和土地利用总体规划编制工作全面展开。在对关系城市发展总体战略的一些关键议题,如新形势下广州市的城市职能和定位、更紧密区域合作环境下的穗港澳合作、现代服务业发展策略、城乡协调发展等进行了深化专题研究后,广州市政府组织编制了《广州市住房建设规划》、《广州市绿地系统规划》、《广州市雨水工程系统规划》、《广州医疗卫生设施布局规划》等一系列专项规划,规划对城市建设的引领功能进一步得到强化。年末完成了《广州 2020:城市总体发展战略》中期报告的编写。同时,白云新城、琶洲一员村、白鹅潭地区、新中轴线南段等 4 个重点地区的城市设计与规划编制工作有条不紊地展开,为广州下一步发展提供了空间上的支持。另外,2008 年广州率先推动了城市规划委员会议事和旁听制度重大改革,明确规定未经由专家与民众组成的规划委员会审议通过的规划,政府不予批准。并通过“规划面对面”栏目拓宽与公众沟通的渠道,完善规划编制过程的公众咨询制度,逐渐搭建起来一个“政府主导、专家论证、公众参与”的城市规划制度体系,城市规划公众参与度得到了有效提高。

(二) 国土资源管理日趋规范,土地市场回归理性

1. 用地结构出现显著变化,土地价格理性回归

2008 年广州用地成交 465 万平方米,城市用地总规模与上年基本持平,但成交结构出现显著变化。其中,工业用地跃升为主角,成交 304 万平方米,占地总成交量的 65%。而受楼市低迷影响,广州市政府及时控制了商品住房用地的投放规模,供地计划从“十一五”住房建设规划的 4.63 平方公里调



整为 1.8 平方公里,较 2007 年的 5 平方公里大幅下降,降幅高达 61%。商品住房实际用地也严重萎缩,全年商品住房用地成交量只有 125 万平方米,仅占地总成交量的 26%。不过,不同区域用地情况很不均衡,土地储备充足的萝岗、花都、南沙等城市外围区域土地成交依然活跃,其中萝岗区居住与产业发展同步,各类型用地需求巨大,继续成为土地成交的热点区域,全年用地成交量达 190 万平方米,占广州土地总成交量的 41%。另外,南沙的工业用地、花都的商住与商业用地规模也较大。同时,房价回落带动地价理性回归,平均楼面地价为 2869 元/平方米,土地成交价格已逐步回归到了 2006 年底的水平,比 2007 年下降 38%,土地价格虚高局面被终结,土地市场重回理性发展轨道。^①

2. 闲置土地处置力度加大,节约集约用地工作富有成效

根据国务院提出的促进节约集约用地要求,2008 年广州以土地产出率为“指挥棒”和项目准入“标尺”,加大了对闲置土地的处置力度,不断提高城市存量建设用地的利用效率。2 月,广州召开了第一次处理闲置土地领导小组工作会议(俗称“收地会”)。5 月,市国土房管局正式发出闲置用地收地公告,收回 19 宗共 62.0808 万平方米闲置用地,注销 2 宗共 2.9927 万平方米闲置土地的用地批文。同时,市国土房管局重新修订了《广州市闲置土地处理办法》,将土地闲置费由原来的按月收取改成一次性缴纳,严令禁止以分期开发为借口囤地,并制定了严格的闲置土地的处理措施:用地单位以出让方式取得土地使用权的,按出让土地价款的 20% 计收土地闲置费;以划拨方式取得土地使用权,自行负责征地拆迁的,按基准地价的 10% 计收土地闲置费;除此之外,按划拨土地价款的 20% 计收土地闲置费。年底,广州市被确定为广东省节约集约用地试点示范城市。

3. 违法用地整改工作力度空前,新增违法用地数量明显减少

由于建立了属地领导责任制、刚性目标责任制、共同责任制、责任追究制等四个违法用地整治机制,2008 年广州违法用地整改工作力度空前,违法用地数量居高不下的局面有所缓解。广州市第八次卫片违法检查整改成效显著,截至 9

^① 数据来源:合富辉煌集团首席市场分析师黎文江的《广州:2008 年土地市场盘点和 2009 年展望》。



月16日,广州市违法用地立案率和查处率均达100%,结案率为83.9%(剔除省以上重点工程);已拆除违法建筑物面积176.4万平方米,占应拆除违法建筑总量(189.51万平方米)的93.1%,是第七次卫片执法检查时拆除总量的13.4倍;恢复土地原状1151.3公顷,是第七次卫片违法检查时恢复土地原状面积(118公顷)的9.8倍。同时实行了依法处罚和党纪、政纪及法律追究,罚款总计3203.48万元;提出党纪政纪处分37人,落实党纪政纪处分33人;移送公安机关案件111宗,涉案131人。^①在政府的大力整治下,2008年度广州新增违法用地比上年度下降了82.8%,扣除国家、省重点项目后则下降98.7%;违法占用耕地面积占新增建设用地占用耕地总面积的47.4%,扣除国家、省重点项目违法占用耕地量后则为2.1%,远低于《违反土地管理规定行为处分办法》所规定的问责标准,违法用地现象有所减少。^②

(三) 城建投融资体制改革取得突破,城市基础设施建设大力推进

1. 城建投融资体制改革取得突破,城建事业更具活力

为了彻底改变过去一直由政府财政独立承担城市建设任务的现状,拓宽城市建设投融资渠道,2008年5月广州市政府正式出台了《关于推进我市城市基础设施投融资体制改革的工作方案》,提出在交通、水务、地铁、燃气、垃圾处理、城建、亚运城等城市建设领域组建7个专业投资集团,使其成为承担城市建设任务的主体,这标志着广州城市基础设施投融资体制改革迈出了关键一步。到年底,按照“自主经营、自负盈亏、具备自我发展能力、企业产权清晰”的原则,交通投资集团公司、水务投资集团公司、地铁集团公司、广州发展集团燃气板块、广日集团有限公司垃圾处理板块、城市建设投资集团公司和亚运城经营开发七大国有投融资集团都已正式成立并投入运营,为城市建设事业的快速健康发展注入了新的活力。

2. 交通基础设施建设加快推进,城市路网更加完善

2008年市区(十区)完成城市建设固定资产投资254.9亿元(不含城市维

① 《立案查处率100%,广州第八次卫片执法受肯定》,金羊网, http://www.ycwb.com/gdjsb/2008-09/26/content_1980739.htm。

② 数据来源:广州市国土资源和房屋管理局, http://www.laho.gov.cn/xwzx/bjdt/t20090612_66885.htm。