

ARCHI100

百年建筑

百年建筑丛书
城市经营·南京

北京百年建筑文化交流中心主编
黑龙江科学技术出版社
2005年1月出版 www.archi100.com

NO.28

专题评论

戴永宁

刘先觉

南京市规划局

郭宏定

南京城市建设的城市发展观

保护历史文化名城须加强立法

南京城市总体规划

南京房地产市场现状及发展趋势

人物

高继胜：站在“未来高地”回望

建筑设计

朱茜 张瀛洲

莱茵达集团

王畅 肖鲁江

世茂集团

聚福园

莱茵东郡

银城宝船听涛住区

世茂滨江新城



至2004年12月31日, 本届班已有109名学员报名!

2005年1月14日将在清华大学举行开学典礼!



更新的课程设置、更多的优秀师资
更快的学员互动、全新的辅导教材

随着中国房地产市场日趋成熟和与世界经济越来越密切的融合, 中国房地产开发投资企业正面临着越来越激烈的市场竞争。您和您的企业准备好迎接这样的挑战了吗? 您将如何建设企业的核心竞争力, 以确保您和您的企业跻身于成功者的行列?

课程设置

第一部分 宏观形势与战略决策

回顾中国房地产市场的发展历程, 分析当前的宏观形势, 借鉴国际房地产市场及国内房地产发达城市的经验, 预测行业的未来走势, 并为房地产企业的发展战略提供对策。

1. 中国房地产市场的发展历程
2. 当前宏观形势及政策分析
3. 未来行业走势及企业发展对策
4. 发达城市的房地产市场发展
5. 中小城市的房地产市场发展
6. 国际房地产市场发展与周期循环

第二部分 市场研究与投资分析

运用科学的市场研究和投资分析的方法, 准确选择开发区域、开发城市及开发区位和地段, 精确选址, 采用多种途径获得开发用地, 及时、准确地把握中观的市场机会。

1. 市场研究的内容与方法
2. 开发模式与用地评价
3. 土地竞购实务操作
4. 获得开发用地的途径与要点
5. 项目投资分析与决策
6. 法律风险防范与规避

第三部分 产品策划与建筑设计

在市场研究和获得开发用地的基础上, 通过前期产品策划及规划与单体方案设计, 研究产品的均好性与差异化, 为特定的目标市场提供具有竞争力的产品。

1. 产品类型与策划要点
2. 客户分类及需求特征
3. 独栋别墅与联排别墅的设计要点与案例分析
4. 多层住宅的设计要点与案例分析
5. 高层住宅及酒店式公寓的设计要点与案例分析
6. 写字楼的设计要点与案例分析
7. 商业建筑与都市综合体的设计要点与案例分析
8. 旅游房地产的设计要点与案例分析
9. 老年公寓等产品类型的设计要点与案例分析
10. 国家康居示范工程的技术要点及案例分析

第四部分 景观设计

建筑与景观互为因借, 高品位的景观将提升产品竞争力。

1. 西方园林景观的特征及设计手法
2. 东方园林景观的特征及设计手法
3. 景观植物的选配与空间组织
4. 水景的设计与技术要点
5. 景观设计案例分析

第五部分 新技术新工艺

新技术与新工艺的引进, 将促进产品更新换代, 创造产品的差异化并引导市场获得新的认知和体验。

1. 绿色生态建筑发展趋势
2. 建筑节能体系
3. 采暖、制冷与通风技术
4. 中水回用技术
5. 智能化技术
6. 钢结构建筑技术
7. 木结构建筑技术

第六部分 营销策划与销售管理

营销策划是通过特定市场与产品进行5W(WHO, WHAT, HOW, WHERE, WHEN)的分析和语言组织, 行为组织及氛围营造。销售管理是在营销策划基础上的价值体现。

1. 市场营销的策略与要点
2. 广告策略制订与执行
3. 内部认购与定价策略
4. 售楼中心与样板间
5. 销售团队的组织与管理
6. 客户服务与品牌塑造
7. 经典营销策划案例分析

第七部分 项目管理与工程组织

项目管理与工程组织是决定产品品质、进度及成本的关键环节, 必须事先对流程和节点进行组织和监控设计, 对结果处理进行事前规定, 并在执行中及时应变。

1. 项目的流程设计与管理
2. 工程成本估算与合约管理
3. 工程招投标组织的过程与要点
4. 菜单式装修及精装修的组织与管理

第八部分 物业管理

物业管理在房地产开发中的早期介入, 参与预先策划、组织及执行, 将保证项目的利润空间, 创建百年物业, 树立和提升开发商的品牌。

1. 物业管理的前期介入, 策划与效果分析
2. 物业招投标组织程序与要点分析
3. 物业费的测算与收缴
4. 业主委员会的组建与运作
5. 物业纠纷经典案例分析

第九部分 财务管理与金融运作

有效的财务管理及金融运作将降低项目的运作风险, 提高项目的资金效率, 提升财务杠杆作用, 使项目的利润空间最大化。

1. 资金规划与资本结构
2. 融资渠道, 融资方式与融资决策
3. 房地产投资基金的现状与未来
4. 财务报表的阅读与分析
5. 房地产税费政策与合理避税
6. 动态财务管理

第十部分 领导力与团队建设

真正优秀的企业, 是设法使各级员工全心投入并与企业不断进步的组织。高层领导及中层干部的领导力与管理水平的提升, 将促进企业逐渐形成特有的企业文化, 并不断推进企业进行质的变革和飞跃。

1. 员工激励与绩效考核
2. 领导力提升与中层干部管理
3. 企业文化建设
4. 学习型组织建设与创新能力培植
5. 跨地区发展中的管理能力提升



清华大学
Tsinghua University

百年建筑
ARCHI100

《实战型房地产 EMBA 课程精选》热销住交会 Executive Master Business

三天住交会，热销两百余套

《实战型房地产 EMBA 课程精选》内容简介

一、背景

作为中国房地产及相关行业的知识更新服务机构，北京百年建筑文化交流中心从2002年3月开始与北京现代管理学院、清华大学房地产研究所、清华大学继续教育学院等几家单位分别开办了6期实战型房地产EMBA研究生课程班，近600名来自全国各地的房地产开发商和相关行业的专业人士参加了本课程班的学习。《实战型房地产EMBA课程精选》系列丛书正是我们从160多位授课老师，总计300余次的讲课内容中精选出经典内容，并加以整理、编辑的成果。

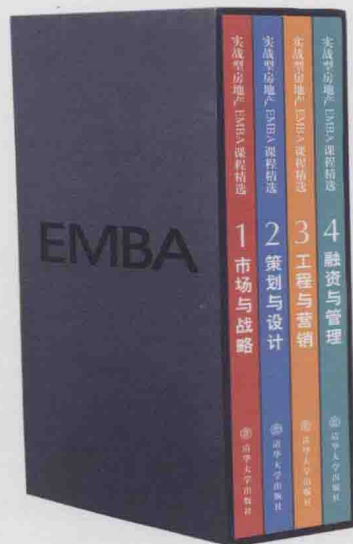
二、主要内容

本套丛书共分为四册：第一册为《市场与战略》，第二册为《策划与设计》，第三册为《工程与营销》，第四册为《融资与管理》。主要面向房地产开发投资行业、建筑设计行业、房地产顾问服务等行业的高级管理人员及政府工作人员。内容基本以房地产开发的业务流程为主线，涵盖了关键业务环节的理论知识 and 操作能力，并适当融合了工商管理的相关知识，力求反映当代房地产发展的最新研究与实践成果。

三、业界评价

刘洪玉老师（清华大学房地产研究所所长）对本套丛书做了如下评价：

- 1、理论新颖：在各篇文章中，充分体现了房地产开发、房地产市场分析、房地产经济学、房地产金融与投资，以及规划与设计、项目策划、项目管理等领域国际国内的最新理论研究成果。
- 2、目标明确：遵循房地产开发投资的业务流程，面向一线高层管理人员，以提高读者的实际操作能力为目标。
- 3、突出实用：通过对房地产开发投资过程中所需知识和能力的系统整合，重点介绍新观点、新思路、新方法和新技术，帮助读者提高在房地产市场上搜寻机会、把握机会、创造价值和实现价值的能力。
- 4、案例丰富：作者多为具备丰富理论知识和实践经验的专家，其内容大都结合了国内外成功或失败的真实案例，便于启发读者独立思考，提升其实战中的应变能力。



发行业务联系方式：

地址：北京市朝阳区新中街68号聚龙花园7-11B

邮编：100027

姓名：北京百年建筑文化交流中心

电话：010-65539037 转 804

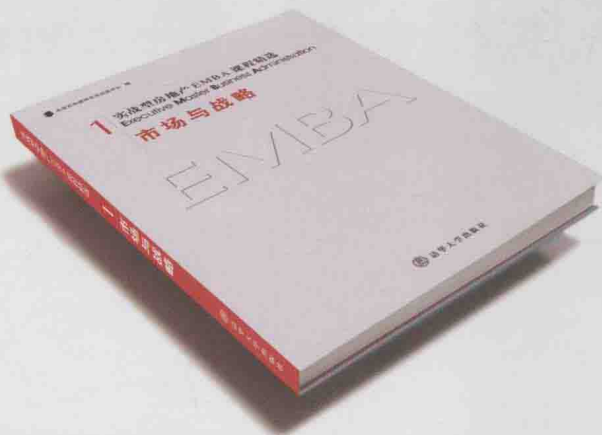
传真：010-65539037 转 806

联系人：田浩

邮箱：100jcb@163.com

网址：www.archi100.com

Administratoion



第一册《市场与战略》目录

作 者	文 章	作 者	文 章
杨 慎	我国房地产业现状及发展趋势	张静颐	北京房地产市场研究
顾云昌	把握房地产市场发展的总体趋势	周 勇	北京、广州房地产市场比较研究
顾云昌	宏观调控下的房地产市场形势与发展任务	许仰东	上海房地产市场研究
刘洪玉	科学看待泡沫、过热与空置问题	戴志康	上海房地产与“泡沫”一起长大
刘洪玉	研究政策、把握规律、认识市场	刘洪玉	美国房地产开发的历史经验与借鉴
任志强	国内房地产市场现状分析及趋势研究	刘洪玉	房地产周期与投资决策
刘洪玉	中国房地产市场现状分析与价格问题	任志强	市场研究的内容和方法
叶剑平	城市化发展进程与房地产开发	陈劲松	住区与市场的现象和规律
刘洪玉	房地产开发企业现状分析与发展战略	陈劲松	都市融合——新的城市竞争力
冯 仑	中外房地产商业模式	靳 薇	新政策下土地取得方式初探
高继胜	宏观调控背景下的房地产企业发展战略研究	周 勇	房地产开发模式与用地评价
戴志康	房地产企业发展战略探究	周 勇	土地的圈购与竞购策略
王 平	造百年建筑 铸诚信之魂	张民耕	土地储备的战略和策略

第二册《策划与设计》目录

作 者	文 章	作 者	文 章
孙克放	建造面向 21 世纪的中国换代住宅	李 忠	国外建筑设计案例精选
潘石屹	建筑时代做当代建筑	苏雪痕	西方园林景观的发展及设计手法
刘嘉峰	规划设计与产品性能价格比	唐学山	东方园林景观的发展及设计手法
卢诗华	国际视角：从居住建筑体系看低层住宅、 低密度住宅及联排别墅的概念	朱钧珍	园林植物空间的设计
		张冠敏	水景设计要点
高 志	别墅的设计要点与案例分析	陈跃中	休闲社区居住环境景观设计手法的探讨
刘 力	独栋、联排别墅的设计案例分析	夏成钢	住区景观特色的设计思路
陈 凌	独栋、联排别墅的典型案例分析	秦佑国	绿色建筑的中国特点
赵冠谦	住区规划与住宅设计	陈 音	探索中国绿色建筑之路
开 彦	高层、小高层住宅的规划设计要点与创新设计	刘月莉	锋尚国际公寓围护结构热工性能及室内环境质量测试
高 志	高层住宅的设计要点与案例分析	徐 伟	供暖、通风与空调技术
周燕珉	经济适用住宅设计案例分析	周燕珉	住宅窗的发展动向与存在的问题
高 志	酒店式公寓的设计要点与案例分析	赵 铿	中水回用技术
高 志	写字楼的设计要点与案例分析	徐兴声	智能大厦建筑的智能化与系统集成
高 志	都市综合体的设计要点与案例分析	张文才	住宅小区智能化技术的发展及趋势
高 志	商业建筑的设计要点与案例分析	薛 发	钢结构建筑
高 志	旅游度假区的设计要点与案例分析	美国林业 及纸业协会	木结构和木建材的节能特性
周燕珉	中国城市养老设施调研分析及设计研究		



金猴辞旧岁 天鸡报春风

北京一木装饰工程有限公司多年来维持一贯的高效率及弹性运作机制，以配合不同客户的个性需求。资历丰富的专业设计团队和施工管理人员，其专业知识涵盖多种领域。过往项目涉及众多北京楼盘、写字楼、会所、咖啡吧及各种领域的企业办公空间。

新的一年，北京一木装饰工程有限公司在为客户提供设计及施工服务的同时，也将积极吸纳国内外丰富、多元的室内文化，致力于与更多卓越的企业合作，把我们的创造与服务延伸到更广阔的领域。

北京一木装饰工程有限公司真诚感谢各界朋友多年来对本公司信任与支持。



耕天下二期——朱雀门售楼处



北京一木装饰工程有限公司

地址：北京朝阳区南十里居 28 号东润枫景 11 号楼首层

邮编：100016

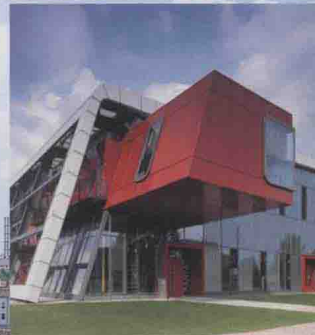
电话：010-84502020 传真：010-84502081

网址：www.bj-yimu.com

E-mail：yimu@bj-yimu.com

旭格 (SCHÜCO) —— 建筑外立面系统专家

幕墙 门窗 遮阳 采光顶 阳光房 光电及控制系统



旭格(SCHÜCO)建筑外墙系统:

- 引领着门窗幕墙、采光顶、阳光房、遮阳及光电系统的发展
- 水密性、气密性、隔热以及隔声等性能远远超越国内及欧洲标准规范
- 灵活多样的系统解决方案和个性化设计, 实现建筑师的创意
- 卓越的性能 / 价格比

旭格(SCHÜCO)带给您:

- 标志性的建筑物
- 用户对办公及居住舒适性、节能、环保的最大满意度
- 最佳的投资回报



旭格幕墙门窗系统 (北京) 有限公司

地址: 北京朝阳区东三环北路8号亮马河大厦2座701室 邮编: 100004

电话: 0086-10-65906131/32 传真: 0086-10-65906141

网址: www.schueco.com.cn E-mail: info@schueco.com.cn

SCHÜCO
德国旭格国际集团

www.buildbook.com.cn

「尽享杆式服务」登陆 buildbook
方便快捷 de 服务 为您提供周全的建筑图书

www.buildbook.com.cn

书店简介

buildbook 建筑书店网站 (www.buildbook.com.cn) 是全国首家较正规的网上工程建设类专业书店, 本网站图书内容涵盖建设系统各行业的规范、标准、图集、定额、图书等等, 为全国乃至世界各地的会员提供方便快捷的网上购书服务。除邮购服务外, 本网站现已在北京、上海、广州设立了配送中心, 提供 60 多个城市的送货上门、货到付款服务。

汕头市建筑书店有限公司

地址: 汕头市中山路 213 号建设局大楼附楼 (515041)

电话: 0754-8524909-27

传真: 0754-8567201

网站: www.buildbook.com.cn

Email: lincon@buildbook.com.cn



百年建筑
ARCHI100

百年建筑丛书

城市经营 · 南京

北京百年建筑文化交流中心 主编
黑龙江科学技术出版社 出版

中国 · 哈尔滨 · 2005 年 1 月

時

間

成

就

高

度

20 Years Make Us Today!!

**NATIONAL
DISTRIBUTION
NETWORK
OF
MODERN
DECORATION**

20

**MODERN
DECORATION
1985-2005**

庆祝《现代装饰》创刊20周年

城市经营出路何在

■《百年建筑》编辑部

中国的城市化进程正在加速,随着城市之间的竞争愈演愈烈,“千城一面”的城市迫切期待着个性化。于是在1993年,大连首先打出“经营城市”的大旗,经整体规划后美丽的大连至今都是范本而备受其他城市的青睐。之后,上海以“国际大都会”,西安以“大西安都市圈”作为突破口加入了城市经营的行列。2002年,深圳、广州、北京等大中城市也纷纷把“经营城市”的理念作为本地的发展战略。经营城市已悄然成为近几年来各地城市关注的重点。

关于城市经营我国较通行的说法是:运用市场机制,把城市经营的对象——城市资产,包括城市土地、城市建筑、基础设施、城市环境、文物古迹和旅游资源等有形资产,以及城市历史、城市文化、城市形象、城市生态、城市知名度、建筑风格和城市风貌,还有依附于各种有形资产之上的使用权、经营权、冠名权、各种特许权等无形资产,通过市场运作获取收益,并投入到城市发展的新领域。这是一条“以城建城、以城养城、以城兴城”的城市自我增值、自我发展的市场化道路。

中国房地产的发展从大盘时代进入城市运营,始于2002年。近一个时期以来,有关“城市运营”和“经营城市”的话题众说纷纭。经营城市已不再仅仅是市长或是政府的事,要将市场资源达到最优化的配置,需要一些优秀的城市运营商,城市运营商已呼之欲出。然而这在中国还没有真正出现,可能规模较大的房地产公司已经或多或少承担起城市运营的任务。像广州、上海和北京,有一些大盘上市,无意识扮演了城市运营商的角色。但有这些城市运营商还没有明确地意识到自己充当的是城市运营商的角色,他们做大盘也并没有觉得是在为城市服务,仅仅是为了增加卖点,还缺乏真正从城市发展的宏观角度去考虑。

开发商转变成城市运营商须具备哪些素质?城市运营商如何平衡政府、业主和企业的利益?城市运营商和政府之间是不是利用与被利用的关系?城市运营商如何使自己的短期投资行为转变成一种对城市长期负责的态度,如何考虑可持续发展的经营理念,并从中获得丰厚的利润?城市运营有哪些成功的案例值得借鉴?专家、学者们在这方面又有哪些新的研究和指导?所有的这些问题都在困扰着与城市经营相关的开发商、建筑师、政府管理部门以及从事相关研究的学者们。

《百年建筑》2005年第一期选择了南京作为城市经营研究的样本,组织南京众多专家学者研讨分析南京城市经营的探索与实践,经验与教训,推介南京成功房地产项目,希望从理论与实践的层面上为政府、城市运营商和开发商们提供一个交流经验,相互学习的平台,也为中国日新月异的城市化进程贡献一份应有的力量。

图书在版编目(CIP)数据
城市经营·南京
北京百年建筑文化交流中心主编
哈尔滨:黑龙江科学技术出版社 2005.1
(百年建筑丛书)
ISBN 7-5388-4792-8

I.城...
II.北...
III.城市规划—概况—南京市
IV.TD984.253.1
中国版本图书馆CIP数据核字(2004)第140602号

责任编辑:曲家东
百年建筑丛书·城市经营·南京
BAINIAN JIANZHU CONGSHU
CHENGSHIJINGYINGNANJING

出版单位:黑龙江科学技术出版社
地址:哈尔滨市南岗区建设街41号(150001)
电话:(0451) 53642106
电传:(0451) 53642143(发行部)

编辑单位:北京百年建筑文化交流中心
地址:北京市朝阳区新中街68号聚龙花园7号楼8J
邮编:100027
http://www.archi100.com
E-mail:qr@archi100.com

主 编:朱文俊

副主编:朱一原
电话:(86)-10-65539038

编辑部主任:祁 然
电话:(86)-10-65514085

编辑:刘 永 蒋彦姬 金 焱 潘 俊
电话:(86)-10-65527836 65514044
65514074 65514224

特约摄影:费晓景

客户总监:姚 茜
电话:(86)-10-65539030

北京发行部:(86)-10-65539033
上海发行部:(86)-21-54566555

美术总监:梁开东

美术编辑:朱 昱
电话:(86)-21-65514616
印刷:北京雅昌彩色印刷有限公司
发行:全国新华书店
开本:889×1194 1/16
印张:6
字数:150 000
版次:2005年1月第一版·2005年1月第一次印刷
书号:ISBN 7-5388-4792-8/TU·427
定价:30.00元
版权所有,不得翻印
印量:50 000册

封面:银城宝船
封二:EMBA
封三:尚 飞
封底:百年建筑新年贺卡

目录 Contents

专题评论

- | | |
|-------------|-------------------------------------|
| 12 戴永宁 | 南京城市建设的科学发展观 |
| 16 华桂宏 | 南京城市经营问题研究 |
| 17 张颐武 | 南京:打造中国隐性文化休闲都会 |
| 19 张京祥 | 城市竞争力、城市经营与城市规划 |
| 22 南京市规划局 | 南京城市总体规划 |
| 26 高志 | 城市经营初探
——论南京的城市规划 |
| 28 高世华 | 南京滨江地区城市规划发展格局中的
下关区规划 |
| 31 余秋雨 | 五城记之南京 |
| 32 张鸿雁 | 寻找南京的记忆 |
| 34 刘先觉 | 保护历史文化名城须加强立法
——访东南大学教授刘先觉 |
| 35 董 卫 | 南京适合发展高密度的小户型住区
——访东南大学建筑学院副院长董卫 |
| 36 郭宏定 | 南京市房地产市场现状及发展趋势 |
| 39 南京市国土资源局 | 公开、公平、公正,南京加强土地市场管理 |
| 40 彭安玉 | 南京城市基础设施建设的重点及其运作机制 |

人物

- | |
|------------------|
| 44 站在“未来高地”回望 |
| ——专访莱茵达集团董事长高继胜 |
| 48 建筑设计是理性的对话 |
| ——访南京青年建筑师王畅、肖鲁江 |

建筑设计

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| 50 朱 茜 张瀛洲 | 聚福园
——实践绿色建筑创新 |
| 56 莱茵达集团 | 莱茵东郡 |
| 62 张茂恒 | “中国人家”玉鉴园的设计思想 |
| 66 王 畅 肖鲁江 | 银城宝船听涛住区 |
| 71 世茂集团 | 世茂滨江新城 |
| 74 陶 滔 闫高飞 | 老城新天地
——南京河西商业中心设计方案 |
| 80 Devanthery &
Lamuniere | Rolle 学院 Yverdon 精神治疗诊所 |
| 92 杜顺宝 | 狮子山阅江楼 |
| 94 《百年建筑》2004年总目录 | |
| 96 业内动态 | |



P12



P53



P64



P82



P92

Comments on Special Topics

- | | |
|---|-------------------------------|
| 12. A Scientific Analysis of the Urban Construction of Nanjing | Dai Yongning |
| 16. Some Tips on Nanjing Urban Management | Hua Guihong |
| 17. Nanjing: Creating a Cultural & Recreational Way of Living | Zhang Yiwu |
| 19. Urban Planning, Urban Competition & Urban Management | Zhang Jingxiang |
| 22. The General Urban Planning of Nanjing | Nanjing Urban Planning Bureau |
| 26. A Preliminary Study on Urban Management | Gao Zhi |
| 28. The Current Structure of Urban Planning in Binjiang District, Nanjing | Gao Shihua |
| 31. A Tale of Five Cities: Nanjing | Yu Qiuyu |
| 32. Tracing the History of Nanjing | Zhang Hongyan |
| 34. Preservation of a Historic City Demands a Strong Legislation | Liu Xianjue |
| 35. Nanjing Should Develop High-Density, Small Size Residences | Dong Wei |
| 36. The Current Status & Trends of Nanjing Real Estate Market | Guo Hongding |
| 39. Building a Public, Equal & Fair Land Market | Nanjing Land Resources Bureau |
| 40. Improving the Operating Mechanism of Nanjing Urban Infrastructure | Peng Anyu |

Celebrities

- | | |
|--|-------------|
| 44. Looking Back from a Future Height | Gao Jisheng |
| 48. Architectural Design is a Dialogue | |

Architectural Design

- | | |
|---|--------------------------|
| 50. NanJing Jufu Garden | Zhu Qian, Zhang Yinzhou |
| 56. Lander East Country, Nanjing | |
| 62. Chinese Home | Zhang Maoheng |
| 66. YinCheng Baochuan Park | Wang Chang, Xiao Lujiang |
| 71. Shimao Riviera Garden | |
| 74. Newtown Plaza, Hexi New District CSD, Nanjing | Yan Gaofei |
| 80. Psychiatric Clinic in Yverdon & Primary School in Rolle | Devanthery & Lamunier |
| 92. Yuejiang Pavilion of the Lion Mountain, Nanjing | Du Shunbao |

94. Annual Index of 2004 ARCHI100 Magazines

96. Dynamic Events in Architecture

南京：在抉择中经营

《百年建筑》编辑部

所有发达国家的城市化大体上都经历了正弦波似的发展过程，这是世界城市发展史的共同规律，即“纳瑟姆曲线”的城市化规律。“纳瑟姆曲线”所表示的城市发展过程分为三个时期：即初期的平缓发展时期（城镇化水平在30%以下）；中期势头极为迅猛的高速发展时期（城镇化水平在30%~70%之间）；后期发展势头再次平缓的成熟时期（城镇化水平超过70%）。该曲线有两个拐点：30%~70%。在30%以前，这个国家的工业化进程开始启动，由30%~70%的高速发展阶段正是这个国家的工业化和现代化进程；当该国城镇化水平达到70%以后，这个国家就基本上进入了现代化社会。

中国城镇化进程在经历了建国后30年几乎处于停滞状态之后，其高速发展时

期已经到来。改革开放20多年来，我国城镇化水平已由1978年的17.9%，上升至2000年的30%；这表明中国已经跨过第一个拐点，进入了城市化最令人激动和最令人忧虑的中期阶段。人类史上最大规模的乡村向城镇的迁徙在中国开始了！

但我们无法避开中国曾经的城市化滞后所带来的问题。一方面是城市公共物品严重短缺，基础设施长期欠账，建设资金缺少成了所有城市发展共同的难题。另一方面又存在着城市资产的闲置和大量的资源浪费，还有许多将城市资产变成城市负债的蠢事。

人们终于明白：我们的城市最缺少的不是发展资金，而是将拥有的资源转化为资金的经营。

经营城市就是运用市场机制，把城市

经营的对象——城市资产，包括城市土地、城市建筑、基础设施、城市环境、文物古迹和旅游资源等有形资产，以及城市历史、城市文化、城市形象、城市生态、城市知名度、建筑风格和城市风貌，还有依附于各种有形资产之上的使用权、经营权、冠名权、各种特许权等无形资产，通过市场运作获取收益，并投入到城市发展的新领域。这是一条“以城建城、以城养城、以城兴城”的城市自我增值、自我发展的市场化道路。

在城市化进程中我们需要一批优秀的城市经营者。而所有城市经营论者所谈及的问题，又无一不是在财政、规划、国土、城管、环保等等领域中积累多年的老问题，城市经营只是提供了一个新的视角和说法，思路决定出路。

南京城市建设的科学发展观

A Scientific Analysis of the Urban Construction of Nanjing



戴永宁副市长

作者简介

南京市副市长，中国城市科学研究会副秘书长，同济大学顾问教授，东南大学特聘教授

南京市副市长 戴永宁

提升南京城市化和现代化水平

在南京市第11次党代会上，市委、市政府确定了富民强市、加快发展的总体目标，并将城市化和城市现代化作为加快城市发展的四大战略之一，并且提出“两个率先”和“两步走”的总体构想，即第一步到2005

年全市人均GDP超过4000美元，基本达到小康。2007年全市人均GDP达到5000美元，达到世界中等国家的收入水平，基本建成全面小康社会；第二步到2015年，全市人均GDP达到10000美元，全面实现“充满经济活力、富有文化特色、人居环境优良”

的富民强市目标，基本实现现代化。这其中对城市化的要求是城市化率要达到75%以上，“一城三区”和跨江发展的大都市框架初步形成，古都特色与现代文明交相辉映的城市个性和魅力进一步凸显。为此“一城三区”建设（“一城”指河西新城区，“三区”指仙



林新市区、东山新市、江北新市区),实现“一疏散三集中”(疏散老城人口,建设向新区集中,大学向大学城集中,工业向开发区集中)的战略方针,便成为提升南京城市化和城市现代化水平的重要举措。

1. 坚持规划先行

确保新区高水平建设和可持续发展

城市规划是城市建设和发展的龙头,高水平规划的编制是城市健康发展的前提和保障。“一城三区”、“一疏散三集中”是南京市总体规划确定的进一步拉开城市框架,整合城市资源,优化城市发展空间布局的重要战略。在此总体原则的指导下,河西、仙林、东山、江北分别完成了各自区域范围内的总体规划。四个新区总体规划制定后进一步明确各自的发展方向和建设目标,同时为进行更深入的分区规划、专项规划及控制性规划奠定了基础。河西新城区针对自己的不同地域需求相继完成了已基本建成的北部地区整合规划、重点建设的奥体场馆所在地——中部地区控制性详细规划、5km²中心区的城市设计,凸显现代化滨江风貌的滨江景观规划。下一步,将针对水系、电力、景观绿化等工程编制专项规划,对南部高尚居住区编制控制性规划,对15km²以特色农业和休闲旅游为特点的江心洲编制分区规划,对所有新区内的主干道、支路、河道、桥梁、泵站等基础设施进行专项设计。通过总分有序,专项突出,结构合理的系列规划的编制,确保河西新城区建设有指导,发展有方向,目标有落实。仙林、东山、江北三个新市区也将根据各自的区域发展特点,编制全方位、多层面的规划。最终达到“一城三区”控制性规划的全面覆盖,在规划设计上保证新区建设的高水准。

2. 加快河西新城区建设

展示现代化南京标志新区形象

作为十运会比赛场馆的集中地,主城区人口疏散的重点区域,体现南京现代化新形象及滨江风貌特色的标志区,河西新城区将按照“一体两翼”的工作思路,以中部地区开

发建设为重点,以北部地区环境综合整治和南部地区土地储备征用为基础,全面实施河西新城区开发建设。到2005年,基本建成“511”工程,即中部地区20km²范围内的奥体场馆、商务中心、居住社区、公共配套和滨江风貌“五大板块”;北部地区19.7km²内主干道、主河道、主节点的环境整治;南部地区15km²的区域规划与土地征迁,形成整体开发的态势,初步展示变化显著、蓬勃发展的现代化南京的标志新区形象。至2010年河西新城区将建设成为容纳55万人口,以商务、商贸、文体三大功能为主的城市副中心;居住与就业兼顾的中高档居住区;以滨江风貌为特色的城市休闲游览地。

3. 加快建设东山、仙林、江北新市区 拓展城市发展空间

按照“合理有机疏散,重点有序推进”的思路,以建设南京都市发展区的次区域中心为目标,重点规划建设东山、仙林、江北三个新市区。东山新市区位于主城南部,规划用地33km²,主要依托现有的城市及产业基础,即将发展成为极具投资吸引力的高新技术产业及研发基地;生活环境优美、居住设施齐全的居住区;生态环境优良、资源合理利用的新市区。仙林新市区位于主城北部,规划总用地30km²,是以教育产业为主,兼具居住、研发、服务功能的综合性大学城。江北新市区顾名思义位于长江以北,规划总用地60km²,主要发展商贸服务等第三产业,以推进高新区、泰山地区、珠江地区联体开发,建设具有良好生态环境和人文景观的江北地区商业、金融、信息、旅游、教育等城市综合服务中心为目标。通过“一城三区”的建设,实现“一疏散三集中”的目标。为更好地保护老城,优化人居环境,塑造现代化都市特色创造条件。

提升老城文化品位

城市的发展要有独特的区域个性和不同于其他城市的文化“品牌”。南京是一座古



都,同时又是一座文化之都,是国务院公布的首批历史文化名城,有着丰厚的文化底蕴和积淀。在新一轮的城市建设中,进一步地挖掘整治历史文化资源,让历史文化资源以多种方式彰显出来,进一步营造城市的文化氛围,使丰厚的历史文化成为南京通往世界的一张名片,以文气聚人气增名气。

1. 实施老城环境整治

凸显古都特色

为全面保护和整治老城环境,体现文化内涵,凸显历史风貌,进一步“显山、露水、见城、滨江”,营造山水城林融于一体、古都特色与现代文明交相辉映的滨江城市,提升环境质量与水平,促进商贸、旅游等服务业快速发展,我市自2002年起开展了计划为期四年的老城环境保护与改造。

老城改造以“一环、两区、三轴、四线、五街、六片”建设为重点。

“一环”,即全面建设环城风光带。以明城墙为主线,利用环城水系,依托自然山林,串联公园景点,建成环城风光带。至2005年,现存23km的明城墙周边地区将全面得到整治。通过整治,连贯环城风光带,形成





条例《南京条约》的签署地，是中国近现代屈辱历史开端的见证。天妃宫则是郑和下西洋时为纪念妈祖所修建的庙宇。两处均极具重大历史教育意义。按照“总体规划，分步实施”的原则，实施完成静海寺——天妃宫历史景区的建设。景区分为五个组成部分：狮子山西入口广场、特色商业步行街、静海寺、郑和纪念馆和天妃宫妈祖庙。这五部分之间通过广场、内街步行道、桥梁、长廊等建筑要素有机地组织在一起，构成一个完整的景区，形成融古都特色与现代文明于一体的历史景区，使游客在时光交错中感受历史的魅力。

(2) 江宁织造府

江宁织造府有260年历史，曾为清代皇帝南巡行宫，因此有大行宫之称。1984年8月17日，在南京市中山东路、大行宫一带，考古学家发现并确认，《红楼梦》作者曹雪芹诞生于此，但原有建筑已毁于太平天国年间。江宁织造府项目，占地约1.8km²。目前，已经完成地块招商、拆迁和考古发掘工作，正在进行规划设计方案论证，2004年完成工程主体建设，最终恢复江宁织造府部分建筑，建立全国唯一的云锦艺术馆，建立真正系曹雪芹居住原址的曹雪芹故居纪念馆。同时，建设停车场等配套设施。这不仅是老城整治工程，还是一项重大的文化工程，将丰富南京历史文化名城的资源，提升南京的文化品味，展示南京独特的人文魅力。

(3) 金陵大报恩寺塔

金陵大报恩寺被誉为中世纪世界七大奇观之一，历经400多年沧桑，最终毁于太平天国战火。市政府恢复和重建大报恩寺的计划，社会各界十分重视。2004年完成规划设计方案编制、项目招商和部分地块拆迁，并启动工程建设。

(4) 中山陵

中山陵是举世闻名的中国革命先行者孙中山先生的安息地，其旁的明孝陵已被联合国评为世界文化遗产。由于历史原因，中山陵地区尚存在诸多与历史文化景区不协调之处。市政府决定投入20亿元，用4年左右的时间将中山陵地区打造成融历史文化与森林公园为一体的旅游休闲胜地。

“城在林中，林在城中”的景观。

“两区”，即打造鼓楼、新街口两个核心区。对鼓楼1km²的核心区，拆、改、建并举，实现显山、透绿、观楼、听钟，建成集中体现南京自然风貌和现代城市形象的标志性地区；对新街口1km²的核心区，通过地上与地下空间的整合改造，建设良好的步行系统、休闲系统、绿化系统和停车系统，使新街口核心区成为功能布局合理、空间利用高效、张弛有度、密度合理、环境舒适、特色鲜明的中心商贸区。

“三轴、四线、五街”，即按城市设计的理念和手法，拆除违章搭建和影响景观的建筑，改造出新沿街建筑、广告、店招、路面、绿化等设施，强电、弱电所有杆线埋设地下，全面整合道路周边景观，根据道路不同区位功能，创造各具特色的街道空间，展现历史文化特色，营造繁荣的商业氛围和活跃的现代气息。

其中“三轴”：中华路——进香河轴线，重点展示六朝历史文化特色；御道街——北安门街轴线，重点展示明代历史文化特色；中山东路——中山北路轴线，重点展示近现代历史文化特色。“四线”：城东干道、北京东路——北京西路、城西干道、中央路——中山南路，分别形成个性独特的道路景观。“五街”：建成湖南路文明街、珠江路科技街、

长江路文化街、太平南路和莫愁路商业街。

“六片”，即保护六片历史风貌区。以挖掘、修复、保护等手段，再现六大片区的历史风貌，展示人文价值，丰富历史文化名城内涵。将夫子庙地区建成为传统文化街区，朝天宫地区建成六朝风貌区，甘熙故居及门东门西建成清代民居片区，天王府和原总统府建成清代及民国建筑风貌区，颐和路片区建成民国公馆建筑区。

通过老城整治，挖掘和保护历史文化景点，提高老城文化内涵，使城市特色更浓、整体环境更优、服务功能更强、综合效益更大，促进新区和老城的协调发展。

2 打造历史文化景区

凸显古都文化底蕴

(1) 静海寺——天妃宫

静海寺是中国近代史上第一个不平等



提升城市综合功能

1. 加快沿江交通基础设施建设, 全面提升城市综合服务功能

按照“五桥一隧、一环十路、完善功能、两翼齐飞”的总体思路, 五年内, 建设道路总长度约500km, 总投资约800亿元。在2003年开工建设长江三桥的基础上, 做好长江四桥和过江隧道前期准备工作, 力争2004年开工建设过江隧道。结合京沪高速铁路, 同步开工建设过江轨道交通; 确保2005年基本成长江三桥, 2007年基本完成隧道和过江轨道交通建设任务。同时, 继续建设地铁一号线一期工程, 基本完成铺轨和机电设备安装。在开工建设南京大外环东南环的同时, 加速建设十条路, 即浦仪公路、江北沿江一级公路、疏港公路及东延、沪宁高速扩容改造、312国道宁镇段扩容改造、205国道宁芜段扩容改造、滨江大道、经五路北上、纬七路东进西延、城市快速内环等。到2005年, 完成疏港公路及东延、205国道宁芜段扩容改造、滨江大道、经五路北上、纬七路东进西延、城市快速内环等工程, 基本形成“东西便捷、南北沟通、内外衔接、江城一体”的快速交通体系, 放大南京在都市圈中的辐射功能和影响力。

2. 加快沿江新城镇建设

全面提升南京都市发展区城市化水平

都市发展区是南京城市规划区内以长江为依托, 以主城为核心, 以主城及新市区、新城为主体, 以绿色生态空间相间隔, 以便捷的交通相联系的高度城市化地区。总面积约2947km², 占市域总面积的45%。都市发展区将逐步形成以长江为主轴, 以主城为核心, 结构多元, 间隔分布, 多中心, 开敞式的现代化都市的空间格局。都市发展区按照“功能分工明确、规模等级合理、南北布局协调、城乡统筹一体、跨江共同发展”的城镇发展思路, 加快推进城市化进程。以卫星城市为骨干, 建设四个卫星城市, 即以两个区驻镇雄州镇、珠江镇和两个县城镇永阳镇、淳溪镇为核心, 建设四个人口规模超过20万的相对独立完整、功能齐全、基础设施完善、生态型的中等卫星城

市。至2010年新增城镇人口60万人, 其中转移农村人口30万人, 转移小城镇人口30万人。以各类专业化特色小城镇为基础, 建设一批品牌突出、个性鲜明、功能独特、经济较为发达的小城镇。以龙潭镇、禄口镇等为代表, 依托交通枢纽发展建设综合经济型小城镇; 以八百桥镇、汤泉镇、东屏镇、东坝镇等为代表, 建设风景休闲旅游经济型小城镇; 以湖熟镇、汤山镇等为代表, 建设文化名胜、旅游经济型小城镇; 以江心洲镇、八卦洲镇、龙袍镇等为代表, 建设都市农业经济型小城镇; 以乌江镇、丹阳镇、竹镇镇、漆桥镇等为代表, 建设区域中心商贸经济型小城镇; 以秣陵镇、横梁镇、瓜埠镇、桡溪镇等为代表, 建设工业经济型小城镇。每个镇人口规模在3~5万人, 至2010年, 新增城镇人口40万人, 其中转移农村人口30万人, 转移一般小城镇人口10万人。五年内, 全市城市化水平达到75%, 年均增长2个百分点。

3. 加快沿江生态景观建设

提升滨江城市新形象

五年内, 重点实施“两河四区五园”工程建设, 即秦淮河、金川河环境综合整治工程; 幕燕风景区、大江风貌区、夹江风貌区、港口风貌区等四大景观工程; 八字山、宝船、滨江、聚宝山、生态湿地等五大公园工程, 总投资约300亿元。到2005年, 基本完成幕燕风景区综合整治和外秦淮河整治一期工程, 使外秦淮河成为一条流动的河、美丽的河和繁华的河。运用市场化方式, 尽快恢复幕府山山体植被, 开发利用该地区的历史文化资源, 形成新的旅游景区和观江场所; 以沿江道路、标志性建筑、建筑小品、园林景观等建设为重点, 打造以河西、下关、浦珠为主的现代滨江城市景观; 加快夹江滨江公园建设; 重点做好江心洲、八卦洲的生态保护和建设开发工作; 实施“绿色南京”建设工程, 加快沿江防护林、滨江生态绿化带、生态隔离带建设和沿江湿地的保护和建设。通过五年建设, 全市森林覆盖率达到22%以上, 绿化率超过45%, 进一步凸显南京山水城林的城市特色。



南京城市经营问题研究

Some Tips on Nanjing Urban Management

南京师范大学商学院教授 华桂宏



作者简介

法学博士

南京师范大学学科建设管理办公室主任

城市经营不能作为一个口号，不能把城市经营的分析停留在理论上，我们还应从具体实践出发。南京作为六朝古都，拥有丰富的旅游资源，临近上海这样的国际都市，受到上海的经济辐射，自身综合实力又较强。如何利用这些资源？南京城市经营要注意哪些问题？

经营城市要始终贯彻“以人为本”的原则

经营城市必须确立“以人为本”的思想，营造良好的人居环境、生态环境和投融资环境，提升城市形象与品位，增强城市综合竞争力，满足人们不断增加的物质、文化与生活的需求。要防止单纯追求赢利而对城市资源进行掠夺性开发，防止低级庸俗的商业炒作。

提高城市规划水平

建立和完善土地收购储备制度

城市规划应服从和服务于城市发展(经济、社会、人文、环境等)定位、功能定位的

要求。无论是总体规划，还是分区规划，不仅要充分体现前瞻性、科学性和开放性，还应体现时代特征和城市的个性。提高城市规划水平应跳出南京规划南京，这就要求我们的城市规划必须高起点、大手笔。在具体操作层面，除了实施规划方案、规划设计等向国内外公开招标外，还应坚持规划的权威性、连续性。规划中一时难以确定的项目，宁缺勿滥，让出空间留待后人开发、建设。土地是城市政府手中最重要的资源，无论是进行公益性建设，还是经营性建设，都离不开土地资源的使用。建立土地收购储备制度能增强政府供应土地的调控力度。一方面，把原先分散在各土地使用者手中的土地集中起来，统一归政府调配，堵住土地“多头”供应以及由此产生的腐败源头；另一方面，以储备中心为基地，通过政府土地管理部门一个“出口”向市场供地，强化政府在土地供应上的主导地位，明晰城市土地的产权关系，强化政府对土地一级市场的宏观管理，为全面实行城市国有土地资本运营奠定良好的基础。当前，比较紧迫的是把规划中已经确定的重要道路、场馆、学校、商业设施等项目沿线或周围的土地、近郊土地，尽快由政府控制起来，实行有偿开发，把大型项目带动地价上升的效益收到政府手中。

加快城市基础设施投融资体制改革

扩大融资能力

要加大改革城市基础设施建设投融资体制力度，逐步放开城市基础设施建设领域，积极鼓励和引导民营企业参与城市基础设施建设，积极拓展吸引外资的方式，允许采取发行股票、项目融资、特许经营，特别是可以采取BOT、TOT等多种融资方式。此外，还可争取国债、外国政府贷款、世界银行贷款、国内银行中长期贷款、国内外保险

资金借款等，吸引外资建设城市基础设施。加快金融体制改革，可由政府设立的城市投资公司发行债券，发行中长期市政债券或公司债券，积极吸引民间资本投入城市基础设施建设，促进建设事业实现跨越式发展。对已经建成的城市基础设施可以考虑实行市场化运作，盘活资产将城市基础设施管理权与经营权进行有效分离，投入市场化运营，把过去政府在公用设施方面累计投入的存量资产盘活，使其发挥更大的效益。主要的做法是将公用设施的有偿使用和转让所获取的收入反哺到城市建设中去，解决公用设施建设资金不足的问题，实现城市建设投入产出的良性循环。城市环卫、公交、园林等公益性较强的行业必须深化改革，对出租车、液化气等竞争性行业，要放开经营，鼓励公平竞争，形成投资多元化、运营市场化、服务社会化、发展产业化。推动城市公用设施的有偿使用，可采用建设——经营——转让、股份制、资产受益抵押等多种投资融资方式，引导中外企业、国内外人士建设城市公用设施。鼓励通过转让经营权，拍卖道路、广场、绿化、桥梁冠名权等形式广开资金渠道。有一些例证：南京现急于加快三桥、四桥建设，三桥需融资30.5亿元。二桥可转让经营权38亿元，类似这样的转让与融资盘活了存量资产，可以建设更多的项目。不仅如此，南京还可以推出绕城高速公路、宁马高速公路、宁乌公路和312国道连接线、汤铜公路、宁铜公路、宁句公路、宁丹公路、金江公路八条公路的收费经营权，筹措资金用于其它建设。

追求城市“品牌效应” 实现城市价值最大化

推广一个城市品牌实质上也是营造一座城市特有的精神。南京市应尽早重视城市品

