



# 中国产业新城运营 理论与实践

中国指数研究院 著

CHINA'S  
NEW INDUSTRIAL TOWN OPERATIONAL  
THEORY AND PRACTICE



中国发展出版社  
CHINA DEVELOPMENT PRESS



CHINA'S  
NEW INDUSTRIAL TOWN OPERATIONAL  
THEORY AND PRACTICE

# 中国产业新城运营 理论与实践

中国指数研究院



中国发展出版社  
CHINA DEVELOPMENT PRESS

## 图书在版编目 ( CIP ) 数据

中国产业新城运营理论与实践 / 中国指数研究院著. —北京: 中国发展出版社, 2018.4

ISBN 978-7-5177-0836-0

I. ①中… II. ①中… III. ①市建设—研究—中国 IV. ①TU984.2

中国版本图书馆CIP数据核字 ( 2018 ) 第042991号

书 名: 中国产业新城运营理论与实践

著作责任者: 中国指数研究院

出版发行: 中国发展出版社

(北京市西城区百万庄大街 16 号 8 层 100037)

标准书号: ISBN 978-7-5177-0836-0

经 销 者: 各地新华书店

印 刷 者: 三河市东方印刷有限公司

开 本: 710mm × 1000mm 1/16

印 张: 14

字 数: 178 千字

版 次: 2018 年 4 月第 1 版

印 次: 2018 年 4 月第 1 次印刷

定 价: 72.00 元

联系电话: (010) 68990630 68990692

购书热线: (010) 68990682 68990686

网络订购: <http://zgfzchs.tmall.com/>

网络电话: (010) 88333349 68990639

本社网址: <http://www.develpress.com.cn>

电子邮件: [bianjibu16@vip.sohu.com](mailto:bianjibu16@vip.sohu.com)

---

版权所有·翻印必究

本社图书若有缺页、倒页, 请向发行部调换

此为试读, 需要完整PDF请访问: [www.ertongbook.com](http://www.ertongbook.com)

# 编 委 会

主 编：莫天全 黄 瑜

执行主编：白彦军 吴中兵

学术委员会成员：

叶剑平 冯长春 朱宏任 任兴洲 刘建伟 刘洪玉 齐建国  
张克勤 周天勇 秦 虹 顾 强 徐洪磊 缪 荣

编委会成员：

莫天全 黄 瑜 白彦军 吴中兵 赵鸿靖 赵 威 傅明磊  
袁 静 袁 杰 冯念一 黄秀青 陈文静 仵世友 赵宥涵  
王雅涵 尹建英 张 婷 程 威 李雪娇 郑艳会 吴季亮  
方 肖 吴建钦 周 宣 杜语轩 李沛平 祝梓杰 曹晶晶  
战 雪 黄 圣 李云鹤 梁天呈 高梦琴 周 巍 李璠璠  
杜咏咏 魏云静 李新锐 袁文麟 葛海峰 杨 帆 赵丽一  
高 静 刘 瑜 张 曼 吴 珊 蒋云峰 李建桥 张 璇  
刘 玮 汪 勇 李 力 张志杰 张化学 林建晖 丁 晓  
胡 超 赵玉国 薛建行 薛 琳 黄 雪 曹旭东 钱慧群  
王 玲 袁彬彬 张 伟 高院生 程 玉 黄 飞 谢俊云

## 序言 >>> PREFACE

新城发展演变已历经百余年，从 1898 年英国城市学家埃比尼泽·霍华德（Ebenezer Howard）提出了在城市附近建立新城的思想开始，世界发达国家开启了新的城市规划时代，新城经历了一个多世纪的迭代变幻，欣欣向荣。

从世界主要城市人口规模变化特征来看，后期崛起的国家其工业化带动城市人口规模增长的速度越来越快，一些大城市的“城市病”日益突出，对新城承接功能的需求也显得更为迫切。从产业发展的规律来看，一是产业发展在集群的环境下经济效益更为明显，产业布局从零散型、单一化，向集聚型、互补型方向发展是未来产业格局演变的趋势；二是产业梯度转移仍然在国与国之间、城市群与城市群之间、城市群内部的城与城之间进行着。一个不可忽视的现象是，在中国新型城镇化发展趋势下，来自产业和新城的两方力量正在汇合，一方面是新城的迭代发展要求有更加完善的城市就业功能，另一方面产业发展规律也要求利用更加完善的城市配套功能实现产业的转移和集聚。这两种力量的汇合，形成了当今时代经济驱动型产业新城的动力机制和发展脉络。为应对新一轮的产业变革和城市发展所需，国家实施区域协调发展、乡村振兴等发展战略，加快建设实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的产业体系，在助推区域平衡发展的同时，传统产业不断优化升级、新兴产业继续蓬勃发展、农村人口向城镇转移，这将给产业新城带来更大的发展空间，产业与新城的结合也将

不断深化。

在此背景下，中国指数研究院通过深入研究产业新城运营的相关理论、调研产业新城实践案例，最终形成《中国产业新城运营理论与实践》。全书分为三篇。第一篇为国内外产业新城发展概况，明确了产业新城研究的基本背景，系统梳理了产业新城的内涵及特征、产生的驱动力、产业新城发展历程与模式。第二篇为产业新城运营理论及实践，从产业发展、城市建设两个核心维度出发，重点阐述如何运营产业新城，最终形成“产城融合”格局。同时，结合当前产业新城融资发展新趋势，探讨了产融结合的问题，并在此基础上展望了产业新城的未来发展趋势。第三篇为产业新城运营实践案例，结合产业新城运营的核心评价体系，发掘产业新城实践中优秀企业的成功案例，同时研究发达国家产业新城运营的典型案例，以期共同为中国的产业新城建设提供有价值的参考。

本书强调理论与实践相结合，不仅具有丰富的理论支撑更有贴近现实的详实案例，突出全面性和实用性，希望对中国产业新城的持续发展有一定的启示。本书可供从事产业新城建设和运营的管理者、政府相关部门的决策者、实体产业的经营者、相关研究领域的科研工作者、教育工作者等人员参考之用。

在此，特别感谢华夏幸福、张江高科等优秀运营商为本书案例的撰写提供了大量企业、项目信息和资料，分享了企业在产业新城运营实践中取得的成功经验。他们在产业新城领域勇于探索和不断创新的精神，让我们看到了中国高质量城市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！同时，也十分感谢各位编委会专家的辛勤拨冗指点。

百余年前，当新城出现在思想家们脑海里时，其承担的仅仅是人口疏散的使命，然而，发展至今，新城具有了更加丰富的时代内涵与意义。产业新城将会在中国新型城镇化推进、优化区域发展格局、实施创新驱动战略、以创新引领实体经济转型升级的背景下生根发芽，一旦成熟，他们要像哺

育文明的河流那样，承担起城市文明生产、贮存、传播的使命。我们对中国产业新城未来的发展充满了美好的憧憬，相信未来的产业新城带给人们的将不仅仅是新的经济增长高地，更是人们精神的家园和心灵新的归属。期待您在本书的阅读当中，感受到产业新城所蕴藏的无穷魅力！

中国指数研究院

2018年2月

## 第一篇 产业新城发展的理论与模式

<b>第一章 产业新城的理论概述</b> .....	2
第一节 基本概念的界定 .....	2
第二节 产业新城的基本特征 .....	9
<b>第二章 产业新城发展的核心驱动力</b> .....	18
第一节 产业新城的起源与演化 .....	18
第二节 产业新城发展的社会经济要素 .....	21
第三节 产业新城发展的区位要素 .....	38
<b>第三章 国内外产业新城的发展历程</b> .....	46
第一节 国外产业新城的发展历程 .....	47
第二节 国内产业新城的发展历程 .....	52
<b>第四章 产业新城发展模式</b> .....	59
第一节 政府主导模式 .....	60
第二节 市场主导模式 .....	63
第三节 政府—市场协作模式 .....	67

## 第二篇 产业新城运营理论及实践

<b>第五章 产业新城的灵魂——产业发展</b> ·····	<b>74</b>
第一节 产业定位的核心逻辑 ·····	74
第二节 产业新城的招商模式 ·····	78
第三节 产业培育与创新路径 ·····	84
第四节 产业发展方向与趋势 ·····	94
<b>第六章 产业新城的载体——城市建设</b> ·····	<b>107</b>
第一节 城市规划保障功能平衡 ·····	108
第二节 基础设施提升空间承载力 ·····	111
第三节 公共配套促进产城融合 ·····	117
第四节 人口集聚与生活宜居推动可持续发展 ·····	122
<b>第七章 产融结合发展的突破</b> ·····	<b>130</b>
第一节 传统融资方式及存在的问题 ·····	130
第二节 产融结合助推产业新城运营商快速发展 ·····	134
第三节 融资渠道创新模式 ·····	137
<b>第八章 产业新城未来发展趋势</b> ·····	<b>149</b>
第一节 产城融合，可持续发展，提高土地利用效率 ·····	149
第二节 创新驱动，促进产业发展，注重发展质量 ·····	153
第三节 区域分布，紧跟国家战略，多方联合促发展 ·····	156

## 第三篇 产业新城运营实践案例

<b>第九章 美国尔湾生态新城——良好人居环境的新城典范</b> ·····	162
第一节 优良的交通自然环境，促进尔湾新城的萌芽·····	163
第二节 拥有“第二硅谷”之称的生态新城·····	165
<b>第十章 英国米尔顿·凯恩斯新城</b>	
——“反磁力”绿色生态城市·····	173
第一节 借势人口红利，政府发力助推新城问世·····	173
第二节 依托优质资源，向区域中心城市蝶变·····	177
<b>第十一章 华夏幸福固安产业新城——PPP模式先驱</b> ·····	182
第一节 PPP投资模式，带动新城发展升级·····	183
第二节 “产业优先”，构建创新发展体系·····	190
第三节 “以人为本”，建设幸福宜居城市·····	194
<b>第十二章 上海张江高科技园区</b>	
——创新优势显著的“科技投行”·····	198
第一节 以“科技投行”为方向，打造“新三商”·····	199
第二节 采取产业链招商模式，注重打造产业集群·····	204
第三节 注重创新要素集聚，打造国际化创新环境·····	205
<b>参考文献</b> ·····	209

## 第一篇

# 产业新城发展的理论与模式

本篇系统阐述了国内外产业新城相关理论研究，界定了产业新城的概念、特征及运作模式。同时运用理论研究模型，分析了产业新城发展的驱动力，为研究国内外产业新城的发展路径奠定基础。

## 第一章 产业新城的理论概述

### 第一节 基本概念の界定

#### 一、新城的概念

产业新城 (New Industrial Town 或 Industry-based New Town) 是一个相对崭新的概念,它是新型城镇化发展过程中的产物,是推动我国高科技产业集群发展,培育和集聚高科技企业、高水平人才的摇篮。要准确地界定产业新城,就必须首先对“新城”(New Town)的概念有一个清晰的认识。关于新城,英国地理学家 R. J. 约翰斯顿 (Ronald John Johnston) 所著的《人文地理学词典》将其定义为“一种独立、自给自足和社会平衡的城市中心,最初规划用于疏散来自附近的集合城市的人口和就业岗位”;英国的《简明大不列颠百科全书》则将其定义为“为了重新配置大城市的人口资源,使城市里的大量居民迁移到城市外围,并在那里建设工厂、商业、文化和医疗设施,形成相对独立的新社区”。从城市学的角度来讲,新城和新市镇在英文中都是“New Town”一词,仅存在翻译上的区别。我国台湾、香港地区将其译成“新市镇”,而内地一般译为“新城”,从侧面说明我们更加注重较大规模城镇的规划和建设。

新城的出现与人类工业化、城市化进程密切相关。工业革命后,城市化逐渐成为一种全球现象。从 19 世纪至今,世界人口增长了 6 倍,其中城

市人口增长了近 60 倍，世界城市化发展先后经历了城市化（Urbanization）、郊区城市化（Sub-urbanization）、逆城市化（Counter-urbanization），再到再城市化（Re-urbanization）四个连续的过程。19 世纪末，英国城市学家埃比尼泽·霍华德（Ebenezer Howard）在其名著《明日的田园城市》（Garden Cities of Tomorrow）中提出了理想主义与现实主义相结合的“田园城市”的概念，开创了现代意义上的比较前卫的城市规划理念。20 世纪 30 年代，英国城市规划师雷蒙·恩温（Raymond Uniwin）提出了“卫星城”（Satellite town）的概念，替代了“田园城市”的思想。针对 20 世纪初期大城市过分扩张带来的弊病，1943 年芬兰建筑师伊利尔·沙里宁（Eliel Saarinen）提出了有机疏散理论（Theory of Organic Decentralization），该理论强调新城的居住与就业的平衡，进而减少市民的通勤时间，缓解城市交通拥堵状况。

从城市规划的研究成果来看，新城是母城周边新的分散集团式中心，其作用不仅在于疏散人口，从而缓解潮汐式交通所造成的交通拥堵、空气质量下降、“空城”、中心城市空心化等“城市病”，而且解决了产业布局与城市发展需求不匹配的问题。新城建设是优化城市空间布局、缓解中心城区压力的一项重要战略。除了将中心城市已有的部分功能转移到新城，新城内部也将重新针对人们的居住、工作、娱乐、购物、教育、医疗等进行城市级别的配套。1970 年，美国《住房与城市发展法》中将新城分为以下四类：“大城市周边新建的新城；在原有城镇基础上扩建的新城；市区内改建或新建的住宅区，称为‘城中之城’；以及远离大城市，完全独立的新城。”张捷（2003）认为，真正意义上的新城具有完备的城市设施，是指那些“位于大城市郊区，有永久性绿地与大城市相隔离，交通便利、设施齐全、环境优美，能分担大城市中心城区的居住功能和产业功能，是具有相对独立性的城市社区”。杨卡（2012）认为，新城是具有相对综合的城市功能，与功能单一的新区、卫星城有所差别，有可能是新区或卫星城发展到成熟阶段的产物，根据功能不同，新城呈现为产业园区、居住区、大学城、综合性新城和尚未发展完善的新区等。《北京城市总体规划

（2004—2010）》则指出，新城是在原有卫星城基础上，承担市区人口和功能疏解，形成新的产业聚集，带动区域发展的规模化城市地区，具有相对独立性，2016～2035年总体规划中，明确顺义、大兴、亦庄、昌平、房山新城是承接中心城区适宜功能和人口疏解的重点地区，也是推进京津冀协同发展的重要区域。中国城市和小城镇改革发展中心研究员冯奎（2015）指出，广义上的新城新区是为政治、经济、社会、生态、文化等多方面需要，由主动规划与投资建设而成的相对独立的城市空间单元，包括：经济特区、经济技术开发区、高新技术产业开发区、保税区、边境经济合作区、出口加工区、旅游度假区、物流园区、工业园区、自贸区、大学科技园，以及产业新城、高铁新城、智慧新城、生态低碳新城、科教新城、行政新城、临港新城、空港新城等。综合以上研究，我们认为新城除了区位上靠近大城市外，更是综合型、独立性的城市，是完善的城市社区，而产业新城仅仅是不同类型新城模式中的一种。

自从新城的概念被广泛应用到国外城市建设中以来，发达国家的新城建设实践已经经历了一个世纪。根据发达国家的城市发展经验，可以总结出母城不同发展阶段对应的新城发展模式，其中，第一、第二阶段是新城建设的高峰期。

表 1-1 发达国家新城建设的发展过程

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	第四阶段
城市发展阶段	快速工业化，大都市空间向外扩张	经济快速增长，都市内部饱和	经济持续增长	经济发展到中等发达水平
城市发展对策	控制城市人口过密	实行大规模产业基地的重点开发	区域多核心发展	控制区域过度集中
新城建设目的	解决城市问题，促进经济发展	通过大项目带动地区发展，实现人口产业转移	通过广域开发，实现区域内的功能整合	重视城市内部再生
新城的主要类型	卧城、卫星城、工业新城	功能完整的卫星城——区域增长中心	多种形式的新城出现——缓解大城市病	新城建设基本停止

资料来源：张尚武，《大城市地区的新城发展战略及空间形态》，中国指数研究院综合整理。

20世纪80年代以来，“新都市主义”（New Urbanism）逐渐成为新城建设和城市设计的主要趋势，该理论提出了新城建设思想：“邻里应该在人口成分和使用功能上体现多样性；社区设计应该为步行和公共交通以及机动车行驶服务；城市和城镇应该由物质环境明确并完全开放的公共空间和社区机构构成；应该由适应地方历史、气候、生态和建筑实践的建筑和景观设计来形成。”

目前，我国新城可以分为居住、产业、功能、向外拓展四类新城。其中，产业新城是大城市边缘区域经济发展最为迅速的地区。本书以产业新城为主要研究对象，同时广义地涵盖了部分高新区、产业园区等其他类型的新城新区。

## 二、产业新城的概念

在明确产业新城的概念之前，需要了解产业园区的概念。一般认为，产业（工业）园区是指以促进某一产业（工业）发展为目的而创造的特殊区位环境，通过资源共享，克服外部负效应，促进产业集群形成，带动关联产业发展。产业园区的性质和特点决定了产业集群的最终方向，形成产业园区与产业集群的良性互动，是区域经济发展的重要途径。在产业集群的引导下，推进产业（工业）园区建设不仅是当前发展产业集群的需要，也是加快新型工业化进程的必然选择。产业新城是产业（工业）园区在“城镇化”升级后的产物，是产城融合的结果。产业新城作为新城的一种类型，目前国内外存在多种解释。20世纪80年代，国外将产业新城定义为以一种或多种产业为主导，与中心城市距离较远，相对独立的产业（工业）园区。国外学者对韩国首尔、以色列新城等研究结果表明，产业新城在就业与居住等方面的独立供给能力是“产城一体化”的有效保障，同时新城建设能够有效促进人口的合理再分布。耶鲁大学产业环境管理专家 Marian Chertow 提出了“产业共生”的概念，即“促进在传统上相互独立的产业通过共同生产的方式获得竞争优势，这种方式主要包括生产过程中材料、能源、水、

副产品流通和整合利用”。她认为“产业共生”的关键是通过地理上的“相邻”而促成生产上的合作和协同。英国科学园区协会（UKSPA）认为科学园区应具备以下标准：①科学园区与大学或其他高等教育机构、研究中心要有正式的经营上的联系。②科学园区的规划必须能促进以技术为基础的公司和其他组织在园区内的形成和发展。③必须有一个管理机构，以便专门从事园区内各组织间技术和经营技巧的转让。

20世纪80年代，国内专家学者开始对产业新城的早期雏形——经济开发区进行了研究，张捷、张雪勇等人提出了产业新城建设的规划理念和管理模式；90年代，陈旭东、洪铁成等对国外新城建设的经验进行了梳理；魏心镇、王辑慈等对产业空间布局进行了研究；吴敬琏和杨小凯对硅谷模式及高科技发展问题进行了深入研究，强调环境和制度对于科技创新的重要性，对我国开发区的前期研究产生了较大的影响。在国内，与产业新城相关的定义则更加侧重于依托产业园区，促进产业集聚，由此带动城镇建设，并最终形成产业发展基础较好、城市服务功能完善、边界相对明晰的城市综合功能区。与以解决城市病为目的的国外大多数新城不同，我国早期的产业新城、产业园区的目的主要以工业项目开发为先导，推动城镇化和地域经济发展。向世聪认为“产业园区是城市经济系统中的一部分，无时无刻不与城市的经济要素发生联系”。邵军认为“产业新城是指在特定的地域范围内，根据其自身的资源优势，按照设定的功能目标，以优先发展工业为导向，集中开发产业群体，从而实现区域资源的优化配置和产业结构的整体协调以及经济、社会、人文三者的可持续发展，最终形成组织、产业、机制创新的新型城区”。何军认为产业新城是指在新型城市化背景下，以产业开发为先导、以人为核心、以“产城融合”为理念，在原先的城区之外通过建设密集的产业园区、完善城市功能的同时，兼顾生态环境并与中心城市共同组成城市地域系统的特殊经济单元。《中国新城新区发展报告》则指出，产业新城是“在大城市主城区之外，以产业为先导、以城市为依托，能够达到产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美的新城新区，并且

实现居住与就业的平衡，形成对大城市主城区的反磁力体系”。国家发展改革委明确表示，产城融合示范区是指“依托现有产业园区，在促进产业集聚、加快产业发展的同时，顺应发展规律，因势利导，按照产城融合发展的理念，加快产业园区从单一的生产型园区经济向综合型城市经济转型，并能够发展成为产业发展基础较好、城市服务功能完善、边界相对明晰的城市综合功能区”。

目前，在新型城镇化和城乡一体化背景下，以人为核心；以新城新区为载体，以“绿色、低碳、可持续”为发展要求，以调整产业结构、发展创新经济和战略性新兴产业为目标，最终实现“产城融合”（City-Industry Integration）的产业新城模式正成为县域经济发展的新形态。它是传统工业园区、新兴产业园区发展到一定阶段的高级形态，相对于这两者更加注重城市功能的区分和优化，产业的更新、升级和换代，生态发展的可持续性，最终达到“产—城—人—环境”协同发展的经济发展阶段。产业新城注重充分利用新技术、新理念，发挥“以城促产，以产带城”的理念优势，合理有效地利用资源，整合、优化城市管理和服 务，降低发展过程中的“环境足迹”，促进创新和低碳经济发展，实现长远的、可持续性的现代发展路径。

整体来看，产业新城并不完全是新生事物，国内外已经有很多地区进行了规划建设实践。学术界对于新城的研究较为成熟，但中国对于产业新城的理论研究目前尚处于起步阶段，至今并未形成统一定义。但产业新城作为新城的一种聚集形式，基本解释异曲同工，多数学者都强调产业发展聚集的同时具备完善的城市功能。

综合以上理论研究经验，我们对产业新城做如下定义：产业新城是在市场化运营机制主导下，受中心城市或中心城区辐射并对其产生反磁力作用的、集良好产业基础及完整城市服务功能于一体的宜居宜业新城。其核心点包括：①以市场化运营机制为主导。②受中心城市或中心城区辐射带动，并能够对中心城市或中心城区产生反磁力作用。③除了具有良好的产业基础之外，产业新城还要具备完整的城市服务功能，并以实现产城融合为目标。