

转型期中国城市经营的 系统化研究

崔曙平 著

 南京大学出版社

3

张京祥主编
中国城市发展转型
与空间重构丛书



HONGGUO CHENGSHI
ZHAN ZHUANXING
U
KONGJIAN CHONGGOU
CONGSHU

转型期中国城市经营的 系统化研究

崔曙平 著

 南京大学出版社

F299.23
C973

3

张京祥主编
中国城市发展转型
与空间重构丛书

F299.23
C973

内容简介

随着世界经济一体化和市场全球化进程的推进,处于经济社会转型期的中国城市正面临着巨大的发展机遇和挑战,城市经营蓬勃兴起。本书在对国内外城市经营相关研究评述和理论借鉴的基础上,以城市经营的系统化研究为主线,通过城市经营宏观、中观、微观三个层面和城市战略经营(面)、城市空间运营(片)和城市资产运作(点)三个方面对城市经营理念、目标、内容、模式、机制、策划等的全面研究,构建了城市经营系统研究框架,同时,总结和分析国内外各类城市经营现状和存在问题,并结合南京等城市实例,从当前城市经营要求和改革创新的角度提出了城市经营的科学思路、发展方向和经营策略,并对中国城市经营有关问题做了初步总结和理论思考。

本书可以作为大学城市规划、城市管理、人文地理及城市科学等相关专业教学参考书,也可供从事城市规划、建设、管理和国土、城市营销策划的专业人士及研究、设计、管理部门参考。

图书在版编目(CIP)数据

转型期中国城市经营的系统化研究 / 崔曙平著. --

南京: 南京大学出版社, 2010. 8

(中国城市发展转型与空间重构丛书 / 张京祥主编)

ISBN 978-7-305-07290-1

I. ①转… II. ①崔… III. ①城市经济—经济管理—研究—中国 IV. ①F299.23

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 145577 号

出版发行 南京大学出版社

社 址 南京市汉口路 22 号 邮 编 210093

网 址 <http://www.NjupCo.com>

出 版 人 左 健

丛 书 名 中国城市发展转型与空间重构丛书

书 名 转型期中国城市经营的系统化研究

著 者 崔曙平

责任编辑 孙惠玉

照 排 南京南琳图文制作有限公司

印 刷 丹阳市教育印刷厂

开 本 787 mm×1092 mm 1/16 印张 16.5 字数 396 千

版 次 2010 年 8 月第 1 版 2010 年 8 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-305-07290-1

定 价 45.00 元

发行热线 025-83594756

电子邮箱 Press@NjupCo.com

Sales@NjupCo.com(销售部)

* 版权所有,侵权必究

* 凡购买南大版图书,如有印装质量问题,请与所购图书销售部门联系调换

总 序

自 1980 年代末以来,全球政治、经济格局的巨大变化带来了全球城市发展环境的重大转变。全球化快速发展的态势早已经超越了经济领域,而渗透到城市经济、社会、文化、治理(governance)活动的各个层面:一方面,以全球城市(global city)、全球城市区域(global city-region)、大都市区(metropolitan)等为核心的结节区域,正承担着重塑新全球城市体系和地域景观的主要载体;另一方面,全球政治与经济格局的变化,也带来了国家、地区内部社会结构和社会治理模式的巨大变革,以更有效地应对全球化环境的全面挑战。总之,当今发达国家与发展中国家都在经历着巨大的经济、社会体制转型,而城市空间的演化及其动力机制与应对政策的调整,正是对这一巨大转型环境的深刻写照。

从本质上讲,转型是一种由于根本发展环境变化所导致的发展目标、发展模式的巨大变迁过程,国际主流观点是将转型视做一个发生根本性变化的过程——从过于强调国家控制的传统社会经济环境,转向新自由主义的市场经济与社会治理环境,这是一个新制度代替旧制度的过程。总体而言,西方国家的经济社会转型基本上是在原有的市场经济制度框架内的渐进式变化,以适应全球化带来的产业组织调整和社会规制的变化,其最重要的制度转型体现在三个主要的方面:①经济组织方式全球化;②生产方式由福特主义转向后福特主义;③治理方式发生变化——公民社会强化。而在一些(前)社会主义国家,这样的转型则是与计划经济向市场经济转轨、封闭经济融入全球经济等过程直接联系在一起的,由于总体转型过程短促而剧烈,往往导致各种问题凸显、矛盾尖锐。

改革开放以来,中国在经济、政治和社会等方面的剧烈变迁,从根本上改变了城市发展的动力基础,特别是 1990 年代以后随着城市化进程的加速、城市土地有偿使用制度的实施、社会主义市场经济体制的基本确立

等一系列重大制度变革,市场化的力量和转型期复杂的正式与非正式制度安排,共同而强烈地作用于中国城市空间的发展过程,使得其表现出的现象、机制是既有任何经典的西方理论所不能完美容纳和解释的。中国的城市与空间的发展正处于剧烈的转型、解体、冲突与重构的过程之中,我们不可能再用单纯的技术思维来理解、研究中国城市发展与空间的演化。中国处于“转型”大背景的基本事实,应该成为我们进行城市发展和空间重构研究的基本出发点。

中国城市在经济、社会、治理转型过程中形成了过渡时期的三个主要特征:①现代化进程将不可避免地承受传统产业结构升级和经济全球化与新经济的双重压力,社会结构的不平衡性、社会矛盾的尖锐性,必然要求城市治理的创新性变革;②地方政府成为“准市场主体”,企业化的治理倾向愈趋明显,城市政府在地方经济事务中的决策空间和功利化倾向得到了极大的拓展;③作为经济社会活动载体的城市空间也处于剧烈的转型、重组之中,分权化、市场化和全球化成为影响、支配中国城市空间结构演化的内在动力。在这一背景中研究城市发展转型与空间重构,有四个值得持续关注的重要领域:

(1) 地方政府角色变化与城市空间结构的重组。地方政府角色的变化对中国城市空间的演化将产生深远影响,这主要表现为由于政府企业化倾向所带来的治理模式变化,以及对城市空间调控管理机制的变化,如规划手段和相关政策的变化、城市营销的方式和相应的空间结果。城市空间重组也是一个政治领域建构的过程,需要深入探讨经济发展、行政管理与层域(scale)之间相互影响的关系。

(2) 经济结构变迁与城市空间结构的重组。由于中国土地市场不断发育、中央—地方财政体制导致的激励效应等因素的影响,城市空间结构的演化呈现出越来越强的经济利益驱动性。而从全球化、国际资本转移的角度看,全球化通过资本、生产要素、信息的流动和国际劳动分工体系,正在深刻而有力地重塑着中国城市的空间形态。新产业空间、新生活空间的出现给中国城市空间结构重构的研究提出了诸多新问题。

(3) 社会结构变迁与城市空间结构的重组。城市空间结构是在政府、市场和社会三者互相制约的综合作用下形成、演化的,需要深入研究城市发展的三大利益主体之间的关系,以及这些关系对城市空间变化所起的影响。面对城市社会问题的不断涌现,如何维持经济发展、社会秩序与空间匹配之间的有效平衡,将是中国城市空间结构重构研究中无可回避的现实问题。

(4) 规划控制体系演变与城市空间结构的重组。由于经济、社会与治理环境的变化,以城市规划为主要手段的城市空间发展秩序调控体系正在经历着一系列新的挑战:一方面,城市空间的蔓延与无序发展正在加剧,传统的规划技法已经难以适应当前城市发展规划的需要而必须进行变革;另一方面,城市规划面临着由技术控制体系向公共政策体系转变的要求,城市规划必须成为应对复杂社会现实背景下城市空间重组的一种政策—技术集合。

总之,中国的改革开放是在内外多重环境根本性变迁的情况下进行的,作为世界上正经历着巨大转型的最大的发展中国家和最大的社会主义国家,中国发展转型的成功与否及其可能建立起来的“中国范式”,也因此而具有了超越于本国、本民族的特殊价值和意义。与世界上诸多其他国家(包括发达国家、发展中国家)相比,中国经济社会转型的总体背景更为复杂、历史任务更为艰巨,而多种作用力量、多重转换在同一时间和同一空间内并存,势必产生出一系列其他国家所难以理解的复杂问题和尖锐矛盾。因此,中国不可能是简单地在重复、“浓缩”着西方国家已经经历的城市化历程,事实上它正在面临着许多前所未有的矛盾,开辟着自己独特的城市发展道路和范式。也正是基于这样的原因,中国的城市发展研究、城市规划研究本身就是世界的,就是最前沿的,我们必须去研究、创造、总结属于中国、更属于世界的研究成果,这就是我们当今从事中国城市发展研究与城市规划工作者的时代责任。

南京大学一直是我国从事城市发展研究、城市规划研究与实践的重要基地,早在 1970 年代末就在国内率先进行了城市化、城市与区域规划、

城市空间结构等方面的系统研究,多年来一直持续发展。作为一所文理工多学科交叉的综合型大学,南京大学早在1998年就开始整合学校内关于城市研究的学科,包括城市规划、建筑学、城市环境与工程、城市经济、城市社会、城市管理等各方面的力量,努力打造城市科学学科群,并先后通过两期985平台项目予以重点支持。南京大学出版社一直期望能够充分彰显南京大学的城市研究、城市规划等多学科综合集成优势,出版一系列的丛书,以提升南京大学城市科学学科群的整体优势和影响力。本丛书正是基于上述这些背景,以南京大学新近关于中国城市发展转型与空间重构的研究成果为主体,同时也吸收了其他院校的一些优秀学术成果,集中反映了当前这一领域的研究前沿。尤其值得欣慰的是,这套丛书的作者都是一些学术思维非常活跃的青年学者,具有极强的思辨能力和创新意识,有许多人更是学以致用。尽管丛书中的一些学术观点还不够成熟,还有很大的讨论、深化、完善空间,但无疑在这里我们看到了中国城市发展研究、城市规划研究快速进入世界前沿的希望。

是为丛书总序。

张京祥

南京大学城市与区域规划系 教授、博士生导师

2009年8月1日

(张京祥,博士,南京大学城市与区域规划系教授、博士生导师,南京大学城市规划设计研究院院长,中国城市规划学会理事,中国城市规划学会学术工作委员会委员,教育部高等院校城市规划专业教育评估委员会委员。主要研究方向:城市与区域发展理论、城市空间结构、城市与区域规划)

序

随着改革开放以来经济的腾飞和快速的城市化进程,我国的经济社会发展进入了转型期,作为经济社会发展主要载体的城市,也正在经历着发展方式的重大转型。在我国社会主义市场经济体制逐步建立的大背景下,城市的土地、公共建设等资源,开始从非经营性资产逐步转化为可经营性资产,市场配置城市资源的范围不断扩大,程度不断提高,城市发展逐步改变过去由计划经济体制下政府为主导的运行模式,向社会主义市场经济体制下市场为主导的运行模式转变,这种城市运行方式就是城市经营。

20 世纪末,伴随着城市土地使用制度的改革,我国掀起了城市经营的热潮。城市经营成为当今助推城市大发展的重要推动力,对突破城市建设的资金瓶颈、实现城市建设事业持续快速发展具有重要的现实意义。但同时,城市经营又是一个新生事物,在探索过程中难免会出现一些问题,由于单一资金导向和“以地生财”的城市经营理念和对城市经营认识上的误区,以及在运作方式上的缺陷,一些城市的经营遭到非议和指责,影响了城市经营的健康发展。正因如此,迫切需要学术界对此进行深入研究,探讨城市经营的科学内涵,理清城市经营的理念和目标,总结提炼城市经营的模式和内在机制,处理好城市经营中的负向效应,建设更加面向可持续发展的城市未来。这是一个兼有理论性和实践性,且具有挑战性的命题。

作者选取城市经营作为申请博士论文的研究课题,是基于他多年从事一线建设管理工作实践所积累的丰富经验和学养基础,由此所做的深入思考,力求从跨学科的角度探讨中国城市经营发展的理论和实践问题。作者在对国内外城市经营相关研究评述和理论借鉴的基础上,把城市经营置于“整体发展”“系统研究”的框架内,总结和分析国内外各类城市经营现状和存在问题,结合南京等城市的实例,从当前城市经营要求和改革创新的角度提出了城市经营的科学思路、发展方向和经营策略,并对中国城市经营有关问题做了初步的总结和理论提升。作者的本书中既集成了当今城市经营研究的理论成果,综合了国内外城市经营的实践经验,同时又有所创新。作者对城市经营这一命题提供了富有启迪性的思考,首次把城市经营总结为从战略经营到空间运营再到资产运作的研究主线,对城市领导者的城市管理理念提出了新的要求,这

是一部兼具理论性和实践性的专著。

城市经营是一项涉及面广泛的研究领域,我十分乐意把这本书推荐给从事地理学、经济学、社会学以及城乡规划、区域发展等领域的专家学者、研究生和管理工作者,如果本书能对读者起到一些启迪、引发一些争鸣,这是作为导师的我以及作者共同的希望。

张小林(南京师范大学地理科学学院,南京)

2010年3月20日

前言

城市经营是城市发展运行重要的推动力,是市场经济背景下城市发展与竞争的产物,对优化城市空间布局、吸引产业和资本集聚、提升城市综合竞争力具有重要的意义。

随着世界经济一体化和市场全球化进程的推进,国际产业和资本转移加快,世界各国城市都面临着巨大的发展机遇和挑战。城市间争夺资金和其他生产要素的竞争不断加剧。1990年代,处于经济社会转型期的中国就曾掀起城市经营的热潮,在取得一定收效的同时,也颇遭非议。进入新世纪以来,中国进入了新一轮的黄金发展期。在改革开放的深入发展和中国城市市场为世界瞩目的背景下,城市经营活动更大规模地开展起来。而盲目无序、分散低效、重复过度等非理性现象频现,急需予以科学的引导并提供理论支撑。本书在对国内外城市经营相关研究评述和理论借鉴的基础上,以城市经营的系统化研究为主线,通过城市经营宏观、中观、微观三个层面和城市战略经营(面)、城市空间运营(片)和城市资产运作(点)三个方面对城市经营理念、目标、策划等进行了全面研究,构建了城市经营系统研究框架。同时,在总结和分析国内外各类城市经营现状和存在问题的基础上,结合南京等城市实例,从当前城市经营要求和改革创新的角度提出了城市经营的科学思路、发展方向和经营策略,并对中国城市经营有关问题做了初步总结和理论思考。

全书共分为8章。

第1章——绪论。主要就城市经营与城市经营研究的一些基本问题,包括研究意义,国内外城市经营的起源,城市经营的概念,城市经营中存在的问题,以及相关的理论基础进行了阐述、诠释和评价。

第2—7章是本书的核心部分,反映了从宏观到微观、从整体到局部、从战略经营到项目运作的整个城市经营系统内容。

其中第2章提出,城市战略经营是城市经营新的发展趋向,它跳出了传统的城市经营“就城市论城市”的局限性和“就项目论项目”的片面性,从战略和长远发展目标入手,通过对城市发展的区域定位、功能定位、文化环境定位和未来城市空间格局的构建,引导和影响整个城市发展的方向、重点、时序和效益,因此也是整个城市经营系统的总的纲领。城市战略经营以城市战略规划、总体规划为基础,并与之形成互动关系,共同推动着城市的发展。

第3章着重论述城市营销是城市战略经营的工具和重要的实施途径。城市营销通过打造城市品牌、塑造城市形象和对各类城市事件的经营,对城市的发展目标、前景和价值潜力进行推广和展示,以吸引资金和其他生产要素的集聚,提升城市综合竞争力和影响力,促进城市战略目标实现。本书将城市营销作为城市战略经营的重要组成部分用了一章进行论述。

在第2,3章,笔者通过大量的实例和资料分析,对城市战略经营的内容、模式、机理进行了探讨,指出科学的经营策略是提高战略经营绩效的关键,并在总结城市战略经营实践的基础上,提出了区域经营策略下的城市战略定位、重大基础设施超前规划、有序有效的土地经营等城市总体战略经营策略,以及理性分析、周密策划和政府与市场相结合的城市营销策略。

第4—6章——城市空间运营。城市空间运营是中观层面的城市经营。本书用两章分别对城市两类组成空间,即城市地域空间(新城、旧城)和功能空间(CBD、城市住区、开发区),进行了探讨。

城市空间运营是城市战略经营在城市空间上的落实和组织,是城市战略目标在城市各类空间上的具体体现,也是城市建设资产项目运作的基础。第4,5章着重对旧城、新城两类地域空间和中央商务区、住区及开发区三类城市功能空间的发展历程、运营的模式、机制进行了分析,指出了运营中存在的问题,并提出了科学运营的策略,探讨了运营理念、模式和运营机制的创新。

土地经营作为城市空间运营的基础,对于释放土地价值潜力,体现城市资产价值,在新城开发和旧城更新中具有重要的作用。第6章对此做了专门的论述,介绍了我国土地经营的发展历程和经营模式,并对土地储备制度做了较为详细的阐述,并通过城市土地储备正负效应的分析,提出了土地储备区域差异性运营和时空结合的土地经营策略。

第7章——城市建设资产运作。本章以城市建设项目运作为重点,对微观层面的城市经营进行了剖析和讨论。本章通过回顾我国城市建设资产运作体制的演变,对我国城市建设资产运作中存在的问题和原因进行了分析,并以详实的数据,探讨了城市建设投资在GDP中的合理比重,强调了应以可行性分析作为城市建设项目选择的基础,介绍了各类城市建设项目投融资市场化模式与运作机制,提出了城市建设规模应与城市发展阶段相匹配、以城市战略经营调控城市建设资产运作,以及通过城市规划革新引导城市建设项目运作等策略建议。最后,以南京市为例,探讨了公共财政与金融联动的城市建设投融资创新机制。

第8章——总结与思考。在各章研究内容和成果的基础上,就城市转型背景下城市经营体系、城市经营理论探索、城市经营系统构建,及城市战略经营、城市营销、城市空间运营、城市土地经营和城市建设投融资创新等核心内容,对城市经营研究进行了总结概括和理论思考。

本书是在博士论文的基础上修改完成的。为此,我要衷心感谢恩师张小林教授的悉心指导,衷心感谢南京大学朱喜钢教授和王红扬教授、东南大学王兴平教授、南京市规划局河西分局何流局长、南京市高新技术开发区陈家祥博士、南京市建委毛海城处长、英国卡迪夫大学吴缚龙教授等诸位老师的指点和帮助,衷心感谢我的老领导省政府周游副秘书长,以及省住房和城乡建设厅宋如亚副厅长、拉萨市王晖副市长、省村镇处陈浩东处长、省城市发展研究所朱东风所长的支持和鼓励,衷心感谢我的好友于春、石诗源、何健颐、徐红云、肖屹的热情帮助和关心,感谢我的挚友闾海和黄飞飞同学为我承担一些科研工作,使我能腾出时间来进行思考和写作。最后,要衷心感

谢赋予我生命的父母和同胞姐姐,他们无私的爱和宽容,始终支持着我,温暖着我,给予我信心和前进的勇气。

承蒙主编南京大学张京祥教授的热情举荐,将本书列入丛书;而本书得以顺利出版,也要感谢南京大学出版社孙惠玉编辑的大力相助。

城市经营既是旧问题,也是一项新课题。在纷繁错综的全球竞争和城市竞争中,在资本、技术、人才等生产要素的频繁流动中,城市经营正是各级政府借以获取竞争优势的重要手段;而在关注民生,提高城市生活品质的宏伟城市建设事业中,城市经营也是城市政府实现“城市,让生活更美好”根本目标的有力工具。城市经营事业任重道远。

城市经营具有时代性和地方性,其经营主体与客体、内容与形式、动力与机制,均因时因地而变。因此,城市经营还是一个长久持续的研究课题。本书仅是城市经营研究中一种阶段性成果,供有志和有兴趣的同行共同探讨。

目 录

总 序

序

前 言

1 绪论	(1)
1.1 转型期城市经营研究的意义	(3)
1.1.1 城市转型是中国经济社会发展的迫切要求	(3)
1.1.2 城市经营是实现城市转型的必然选择	(6)
1.1.3 城市经营研究是对城市经营实践的科学引导与理论完善	(7)
1.2 城市经营的兴起及其发展	(9)
1.2.1 西方国家城市经营的兴起与发展	(9)
1.2.2 中国城市经营的起源及其发展	(12)
1.3 城市经营概念及其演进	(15)
1.3.1 相关概念辨析	(15)
1.3.2 城市经营的概念	(16)
1.4 中国城市经营内容的研究	(19)
1.4.1 城市经营主体和客体	(19)
1.4.2 城市经营内容分类	(20)
1.4.3 对于城市经营模式的研究	(21)
1.4.4 中国城市经营系统化研究框架	(21)
1.5 城市经营研究的理论基础	(24)
1.5.1 城市经济学与公共经济学理论	(25)
1.5.2 城市管理学和新公共管理理论	(27)
1.5.3 城市发展与城市地理学的相关理论	(29)
2 城市战略经营	(33)
2.1 城市战略经营及它在我国的发展	(35)
2.1.1 城市战略经营的概念与特征	(35)
2.1.2 城市战略经营与城市规划	(36)
2.1.3 城市战略经营在我国的发展	(37)
2.1.4 城市战略经营的内容构成	(39)

2.2	城市总体战略经营	(40)
2.2.1	城市发展战略经营	(40)
2.2.2	城市空间战略经营	(47)
2.2.3	城市总体战略经营策略	(52)
3	城市营销	(57)
3.1	城市营销是城市战略经营的重要工具	(59)
3.1.1	城市营销的概念	(59)
3.1.2	城市营销的发展历程与特点	(60)
3.2	城市品牌营销	(62)
3.2.1	城市品牌的概念	(62)
3.2.2	城市品牌营销的国际实例	(63)
3.2.3	中国内地城市品牌价值时代开始了	(65)
3.2.4	中国城市品牌策略的模式与实践	(67)
3.2.5	城市品牌策划案例——青岛的“帆船之都”策划方案	(68)
3.3	城市形象营销	(70)
3.3.1	对于城市形象的理解	(70)
3.3.2	城市形象营销策略	(70)
3.4	城市事件营销	(74)
3.4.1	城市事件及其作用	(74)
3.4.2	城市事件的类型	(74)
3.5	城市营销策略	(78)
3.5.1	当前我国城市营销的误区	(78)
3.5.2	全面认识城市营销的作用	(79)
3.5.3	重视理性分析和周密策划	(80)
3.5.4	坚持政府与市场相结合	(82)
4	城市空间运营——地域空间运营	(85)
4.1	旧城改造运营	(87)
4.1.1	旧城区的概念和欧洲旧城运营的发展历程	(87)
4.1.2	旧城改造的类型与方式	(89)
4.1.3	我国当前旧城改造运营中存在的矛盾与问题	(91)
4.1.4	旧城改造的运营策略	(92)
4.2	新城(新区)开发运营	(104)
4.2.1	新城区的发展类型	(105)
4.2.2	新城区的运营模式与机制	(106)

4.2.3	新城开发运营策略	(114)
4.2.4	实例:南京河西新城开发运营	(117)
5	城市空间运营——功能空间运营	(123)
5.1	中心商务区运营	(125)
5.1.1	中央商务区已经成为现代城市的重要标志	(125)
5.1.2	我国中央商务区现状与问题	(127)
5.1.3	中央商务区发展运营的机制	(129)
5.1.4	CBD 运营策略	(133)
5.1.5	对南京市 CBD 建设运营的讨论	(135)
5.2	住区运营	(137)
5.2.1	城市住区的概念和特性	(137)
5.2.2	中国城市住区的历史发展特征	(139)
5.2.3	我国住区开发运营中的问题及原因剖析	(141)
5.2.4	住区发展运营策略	(143)
5.2.5	江宁“三山板块”住区运营评析与建议	(153)
5.3	开发区运营	(154)
5.3.1	开发区的发展历程	(155)
5.3.2	当前我国开发区运营中存在的问题	(156)
5.3.3	开发区的运营机制	(158)
5.3.4	南京高新技术开发区的运营	(161)
6	城市空间运营的基础——土地经营	(167)
6.1	土地经营的概念及我国土地经营的发展历程	(169)
6.1.1	土地经营的概念	(169)
6.1.2	我国土地经营的发展历程	(169)
6.2	市场经济体制下我国土地经营的基本模式	(170)
6.2.1	土地交易许可	(170)
6.2.2	土地储备制度——土地经营新模式	(173)
6.3	城市土地储备经营的空间效应	(176)
6.3.1	土地经营释放了土地增值的极大潜力	(176)
6.3.2	旧城改造的土地经营及其空间效应	(177)
6.3.3	新城开发的土地经营及其空间效应	(178)
6.3.4	土地储备空间运营的策略	(179)
6.4	南京市土地储备与经营	(179)
6.4.1	南京土地经营的发展历程	(179)

6.4.2	土地储备机制的建立与创新	(181)
6.4.3	实施成效	(182)
6.5	完善土地储备制度的思考	(183)
6.5.1	土地经营的新形势与新目标	(183)
6.5.2	国外土地储备制度的借鉴	(183)
6.5.3	建立城市土地经营的主体平衡机制	(184)
7	城市建设资产的资本运作	(187)
7.1	城市建设资产运作是城市发展的基础	(189)
7.1.1	巨大的城市建设资金投入有效推动了经济的快速发展	(189)
7.1.2	城市建设资金的短缺成为制约我国城市发展的瓶颈	(191)
7.1.3	城市建设资产市场化运作是促进城市健康发展的必由之路	(192)
7.2	我国城市建设资产运作机制的发展和现状问题	(193)
7.2.1	我国城市建设投资体制的历史演进	(193)
7.2.2	我国城市建设资产运作中存在的主要问题	(195)
7.3	城市建设资产运作策略研究	(197)
7.3.1	城市建设资产的分类	(197)
7.3.2	科学确定城市建设投资在 GDP 中的合理比例	(199)
7.3.3	城市建设投融资模式研究	(201)
7.4	建立城市发展战略调控下的城市建设资产运作机制	(209)
7.4.1	城市建设规模应与城市的发展目标和发展阶段相匹配	(209)
7.4.2	以城市战略经营调控引导城市建设资产运作	(210)
7.5	建立公共财政与金融联动的城市建设投融资体制	(213)
7.5.1	城市建设投融资体制创新的意义	(213)
7.5.2	建立公共财政与金融联动的城市建设投融资体制剖析	(214)
7.5.3	南京城市建设投融资体制创新	(215)
8	总结与思考	(223)
8.1	以城市经营新理念、新视角、新导向、新模式应对城市发展转型	(225)
8.2	城市经营活动蕴含着主体、客体、时间、空间的内在关系和理论内涵	(226)
8.3	层次、空间和策划体系构成相对完整的城市经营系统	(227)
8.4	城市战略经营是对城市未来发展和形象的整体经营	(228)
8.5	城市营销可提高城市综合竞争力	(229)
8.6	城市空间运营集中体现了城市经营的空间内涵	(229)
8.7	土地储备经营是土地经营的创新模式	(230)

8.8 构建财政与金融联动的城市建设投融资体制是关键·····	(232)
参考文献·····	(233)
图一表一实例一专栏来源说明·····	(242)
专业术语中英文对照·····	(246)