

海外学者论浦东开发开放

中央编译出版社

浦东的崛起

[美]特瑞希·塞伊维尔 著 曹荣湘 编译

上海浦东这一新的开发区正在成为金融中心,实现它一直寻求的目标。同时,浦东也正在赢得大多数爱挑剔的人的好感。经过 10 年的快速发展,上海这一新的商业区,放眼望去,全是五光十色的钢筋玻璃摩天大楼,有世界上最高的宾馆和电视塔。它们耸立在那里,仿佛见证着上海决心恢复它在 1949 年之前的角色,成为中国的金融中心。

10 年前,浦东还是黄浦江东岸一片巨大的农地,面积和新加坡差不多。现在,它是世界 500 强多国企业中的 100 家的办公场所,它们中间包括了例如英特尔、西门子、日本电气、联想国际金融等公司。

有超过 70 家外国公司和中外合资公司在浦东的工业园区建立了研究和发展机构。在浦东的商业中心陆家嘴的 20 座办公楼里,大约 80 家国内外金融机构雇佣了 15 万左右的白领员工。

飞速发展：上海造价昂贵的 A 级住房的闲置率有望在来年急剧降低。

注：2000—2003 年为预测结果。

2000 年 10 月中旬，市属房地产开发公司陆家嘴房产开发公司在世纪大道沿线售出了两大片土地，这条大道刚刚建成，横贯陆家嘴的中心地带。在其中的一个地点，通用汽车公司计划把一座尚未完工的办公大楼的两层租出去。

泰国正大集团最近也发起了一次出租活动，它准备把一座集购物和娱乐为一体的综合性建筑租出去，这座大楼俯瞰着历史上有名的外滩，将在明年投入使用。

也许最大的惊奇在于，随着政府鼓励本地公司迁往浦东的号召产生效果，以及外国企业纷纷在中国加入世界贸易组织之前在中国建立办事机构，90 年代末大批积压的房地产显露出突然好转的早期迹象。上海市市长徐匡迪把浦东描写成一件为正在长大的孩子买的特大号衣服，确实再合适不过：现在这衣服也开始变大了。“浦东显然做到了这一点”，野村国际证券公司香港分公司的区域战略家威廉姆·奥弗霍尔特（William Over-

holt)如是说。

不过,理解那些怀疑论者的论调也不是件难事。在 1998 年亚洲金融危机和房地产市场崩溃的高峰期,浦东写字楼面积的占用率只有令人泄气的 35%,但过了 12 个月,它们就攀升到 51%左右。高级建筑里的占用率还要高。

在拥有 21 部高速电梯和 1 万条国际直拨电话线的上海股票交易所,占用率达到了 90%—95%。一位浦东的美国银行家说:“你很难想像以前有多么空闲。现在也还有许多地方闲置着,但情况好多了。”

浦东与上海其他地方的联系最近几年已日趋密切。现在,四座大桥把黄浦江西边的浦西和东边的浦东连接起来。一座隧道和一条新的地铁线把从上海其他地方到浦东的时间缩减了许多。各类国际学校如今正在迎合着这一地区越来越多的外籍人士的需要。新的浦东国际机场去年也迎来了第一批旅客。

同时,浦东和浦西的高层写字楼的楼盘价格差距也在缩小。例如,浦东的金茂国际大厦每天每平方的出租价格是 80—85 美分,比浦西南京西路的中国国际信托投资广场(Citic Square)高 10 美分。“1997 和 1998 年的时候,两地租赁价格的差距是很大的,但到了 1998 年就开始缩小。”在上海的一家公司的管理人员如是说。

看起来相对不显眼的 B 级写字楼,其占用率还是较低。但一些房地产经纪人说,即使是这些较低级别的建筑,随着国内公司进驻浦东和雇佣了大批本地员工的跨国公司选择便宜的写字楼,其闲置率也在回落。

“许多 B 级建筑仍然让人望而却步,”一家房地产经纪公司在上海的研究主管萨姆·克瑞斯宾(Sam Crispin)说。“管理还

是个老问题。”但他说占用率还是在上升，“比一些人想像的好多了”。

许多进展是在政府法令的推动下实现的。中央政府曾经指定浦东成为国家金融中心，中国的华尔街。1995年9月，北京起草了一系列附加政策，进一步支持浦东的发展，这包括给予新区各类项目以“国家优先项目”的地位，向浦东提供更多的政府贷款，等等。

1996年，上海市政府在居住方面给浦东很多甜头，它规定，任何在浦东购置了价值50万元人民币（约合60200美元）以上的房产的非上海市民，都可以获得居住权。这一年，陆家嘴被选为外国银行能够经营本地货币业务的第一个地区。外国银行要想获得这项经营许可，就得进驻该地区。

42家外国银行已经在浦东建立分支机构，其中24家已经获准经营人民币业务。去年，汇丰银行向森茂大厦购置了三层楼面、一个门市面铺和多项命名权。国内银行也开始进驻该地，其中包括了中国工商银行和中国建设银行。中国银行也计划于今年年底将其上海分行迁到新近自建的浦东国际金融大厦里。

甚至一大批镇办和村办企业、国有公司也开始进驻浦东。1999年1月，著名的服装制造商杉杉集团把它的总部从浙江的宁波市搬到了浦东。“我们想走向国际，利用浦东丰富的人才和资本。”公司的发言人苏强（音译）说。

中国有望加入世界贸易组织，以及现在在香港开展的部分金融业务预期将转移到上海，都将有助于填满浦东半满的写字楼。分析人士预测，在未来的两三年内，将有更多的跨国企业、法律机构、投资银行、保险公司、会计所和基金管理组织在浦东开展业务。

“显然，浦东正在成为中国的金融中心”，1997 年将其办事处从浦西跨河迁到浦东的标准渣打银行的全球业务主管丹尼尔·科克林(Daniel Conklin)说，“这里的基础设施特别好”。

随着更多的公司在浦东设立分支机构，这里的住房闲置率也有望降低。一些外国公司已经开始通过本地银行提供补贴抵押(Subsidized mortgages)，以便帮助其员工在浦东购置住房。

实际上，“‘浦西一张床，抵得上浦东一套房’的旧说法已过时了”，房地产经纪公司 *Chesterton Petty* 的顾问帕特瑞克·凯里(Patrick Kelly)这样说。陆家嘴周围居住区的闲置率从年初以来已经“戏剧性地下降了”，上海财经大学金融学院院长戴国强补充道，“房价相对较低，白领工人喜欢到这里居住”。同样的房子“浦东的房价每平方米比浦西便宜 1000—2000 元人民币”。

魏珊(音译)是一位采取此类断然行动的上海人。她在浦东的一家外国银行工作，8 月在离陆家嘴的办公室不远的地方买了一套房子。这套房子所在的建筑是 1998 年完工的，现已入住 80%，其房价比她在浦西看的房子便宜 20% 左右。魏珊说，她的许多在金融机构、银行、咨询公司或电子商务公司工作的朋友，都在附近买房。

“浦东新区前景不错，环境很好”，她说。“这里干净卫生，不像上海市区那么拥挤，交通也很便利。”

(本文编译自《远东经济评论》2000 年第 163 卷第 44 期)

浦东：21 世纪的城市

[美] 罗恩·格鲁克曼 著 薛晓源 编译

在横穿上海市区的黄浦江东面，一座迷人的金融城市正在崛起。它就是浦东！从前，浦东只是一片泥土地，是一个虚幻的美梦。但是，中国的建设者会把它打造成新千年的第一个大都会，最终，它将使香港黯然失色。

——罗恩·格鲁克曼写于上海浦东

更大，更高，更快，这是浦东最酷的流行语。10 年前，中国领导人宣布，他们要把浦东这片普通的农田建设成为一座 21 世纪的城市，自那以后，这些话就流行开了。多年来，当地政府官员陪同记者、银行家和外国投资者从上海市区穿过黄浦江，走进会议室，展开图表，指着建筑师的效果图，用热情生动的语言描述和赞美他们想像中的大都会。那时，来这里的人走过满是泥泞的建筑工地，尽尽本份，而回到家却觉得好笑。现在，这些讪笑声停止了。

1999 年 3 月，凯悦大酒店开业，这是位于高达 420 米的金茂大厦的第一家豪华大酒店。一时间，以前的旧观念改变了。

浦东戏剧般地拔地而起，并随着时间的推移，逐渐在完善。“这座大楼是浦东和上海的一个飞跃”，凯悦大酒店驻上海的经理说，“以前，即使在上海，浦东也只是人们讪笑的对象。但是我认为，这个地方现在正以滚雪球般的速度发展。它将兴盛发达，令所有人大吃一惊。”

在这个宏伟的 88 层的铝合金玻璃塔楼楼顶，在光彩耀人的五星级大酒店观景台上，你可以抚今追昔。往前，是雾蒙蒙的黄浦江，在那里，货船、游船、驳船和帆船川流不息，昭示了上海作为整个长江流域生命线的历史作用。再往前眺望，就能看到著名的外滩路上由巨大褐色沙石建成的大楼——这个典雅的银行家街区曾是中国金融中心。

往下看，浦东的景观就截然不同了。散乱地分布于灰楼瓦房中的建筑正在一个接一个地消失。脏乱的小路正拓宽成通衢大道。大吊车来回摆动，为这个巨大的垒高拼图添砖加瓦。现在，浦东已经有 140 座高楼大厦。《财富》杂志所评的世界 500 强公司有大约 90 家在这里设有分部，他们中有通用、NEC、IBM 和惠普公司。45 家银行在陆家嘴金融贸易区安家落户。金茂大厦就座落在这里，它是三座摩天塔楼的第一座，这三座塔楼是上海成为世界贸易中心的标志性建筑。

一些重大工程现在开始初见成效。在轮渡码头旁边的一个投资 1100 万美元的会议中心正在进行最后的装饰。这个极为先进的大厅以一个巨大的玻璃球体为顶，将在 1999 年 9 月的最后一个星期浦东承办《财富》全球论坛时成为世界最有影响的金融和政治人物相会的地点。江泽民主席将来此欢迎这些来自海外的客人。江主席曾任上海市市长，他对浦东的发展非常关心和支持。

据说,为了《财富》杂志的客人们的私人飞机能在此着陆,届时新建的上海浦东国际机场的一部分将被启用。此外,太平洋航空公司还将进行一次宣传性的飞行,飞往浦东,这家公司已于今年开通了伦敦—上海航线。投资 16 亿美元的新机场一期工程将于 10 月 1 日正式开张,作为中华人民共和国成立 50 周年的庆典之一。来往于上海的国际航班将在浦东起飞和降落。浦东机场一期工程完成后,一年能接待 2000 万乘客。计划整个机场将增加三个跑道,年运送旅客高达 7000 万人。

1999 年 10 月 1 日,一条起自上海浦西的地铁线将运载首批乘客到达浦东。现在,经常乘车往返于黄浦江两岸的人已有多种途径过黄浦江,有四座大桥,一个带有独立的地铁和快速轮渡的公路隧道系统。等到了 10 月,他们可以通过世界最长的水下人行隧道步行完成这段路程。这个投资 6000 万美元的工程以移动人行道为特色,此人行道每小时能载 5000 人通过一个 646 米长的管状地道,并且,它还是一个多媒体的奇迹,有一个非常超前的大背投银幕。还有 7 条隧道正在计划之中,虽然这 7 条隧道不会全部都修建。比较简单的计划是新建一条浦东有轨电车线,在高峰期能运载 1 万人绕行 17 公里的环线。

许多工人涌到上海国际展览中心,该中心位于花木地区,浦东金融区之东,它号称是亚太地区最大的工业展览中心,有 17 万平方米,总投资 9400 万美元,预计明年竣工。到那时,来宾可以在世纪大道上信步闲游,这条 100 米宽的林荫道被有些人称为“中国的香榭丽舍”,大街上将有许多餐馆、精品店和露天咖啡馆,与 2000 棵绿树交相辉映。

金茂大厦是中国第一、世界第三高楼,在它的旁边有一大块水泥地,那里将矗立起世界最高的大楼。这座计划修建 95 层、

460 米高的建筑将比现在世界第一高楼吉隆坡的 Petronas 塔楼高出 8 米。据房地产代理商说：“许多人更喜欢浦东，那里也有一流的设施。”

那么，政府如何使浦东这些光彩照人的塔楼住满呢？他们如何保证店主和商人愿意住进去呢？一位资深的观察家说：“他们会想办法使这些商店和大楼都住满的，就像他们让银行搬进去一样，他们只要说一句：‘你们去浦东吧。’而这只是问题的一部分。如果国家干预市场到这种程度，浦东能成为一个真正的国际金融中心吗？还有中国的货币控制问题，它制约了资本的自由流通；还有权力主义者禁止不受限制地交流信息，而信息自由交流是商业的生命；还有污染，有时，污染重到像有一层雾罩在浦东的高楼上。所有这些问题现在都还未解决，但浦东的建设者们确信，中国的变化日新月异，这些问题即使不能全部消失，但大部分问题终会得到妥善解决。”

人们相信上海和浦东将超过香港。首先，浦东的新机场和经过改良的海港在容量和效率方面都能与香港匹敌；其次，上海与浦东的人力资源比香港更多、更便宜，而且所受的教育程度也越来越高。尤其是，上海和浦东具有地理优势。香港四面环山，只能往海里扩展，但人造陆地花费高，引起越来越多的争议。浦东则不一样，它可以根据中国经济的需要而发展壮大。

上海的一位顾问说：“开发浦东非常有意义，上海市区实在太拥挤了，而浦东这块未经开垦的处女地恰好搁在那儿，现在它的开发时机已经成熟。”其实，浦东不只是农田，它过去有现在仍然有许多村社村民，不过，他们和北京胡同里的居民一样，都将迁走。

从 1990 年到 1995 年，政府对浦东的基建工程投资了 30.2

亿美元,在 1996 年到 2000 年期间,这个数字翻了四倍。这些投资能收到好的效益吗?“你必须以长远的观点来看浦东,”浦东香格里拉饭店总经理米歇尔·科顿说,“8 到 10 年以后,浦东将发展成为一个能与香港和东京匹敌的世界性的大城市。浦东前进速度之快超出你的预料。”

[作者罗恩·格鲁克曼(Ron Gluckman)为美国驻香港记者,游历亚洲地区,为各大报刊杂志撰写文稿,其中包括《时代亚洲周刊》,本文于 1999 年 6 月载于该刊。他还为《华尔街日报》、《丝绸之路》和《今日美国》撰写过有关浦东和上海的文章。]

走向世界的上海浦东新区

[法]若埃尔·勒·凯芒 著 吕 华 编译

重新构思城市：社会发展的一个新挑战。21 世纪应该建设什么样的城市？

——费德里克·马若尔^①

上海不仅属于中国，也记载在世界的史册中。通过中国最高决策层的意愿，这座中国最大的城市再次成为了其经济、工业及金融的中心。这是又一次大规模聚集物力和人才优势的结果。上海立志要成为 21 世纪的国际性城市。曾经向世界开放了整整一个世纪（1843—1949）、并自 1990 年起又一次向世界敞开大门的上海正在朝着更为国际化和更为多样化的方向发展。

此外，上海也是中国进入世界贸易圈的一个关键棋子。通过与外界建立越来越紧密的关系并融入国际市场，无疑也突出了开放个人与集体自由的紧迫性。如此发展下去，上海完全有可能变成中国与世界其他地区——尤其是欧洲的谈判代表们进行商业贸易及对话的首选之地。

本文缘自作者对这座城市的耳闻目睹，并建立在巨大变迁

迟早要发生于此的信念之上。有必要将其见证公诸于众。

浦东是一块待征服的新土地。这是一片被夹在 43 公里长江出口和黄浦江之间的冲击平原。它的面积为 522.5 平方公里,近乎于新加坡的国土。

如今这片冲击平原已成为了一块吊车林立的庞大建筑工地。一座座大厦拔地而起,犹如混凝土森林里的一棵棵高耸入云的大树。在浦东,历史的痕迹(农户和渔村)被一扫而空。

最让人感到惊讶的是那规模巨大的建筑工地及其施工的速度和强度。在 1992 年至 1995 年的三年中,在浦东建成的办公楼面积为 470 万平方米,相当于香港在 33 年里的建设速度。与毛泽东的马克思主义乌托邦形成鲜明对照的是,浦东开发区产生于邓小平的金融和贸易理想主义。浦东实际上已经成为了中国向世界经济开放的最显著象征。

政治意愿

1990 年 4 月 18 日,中国政府宣布了开发浦东新区和向外资开放的决定。中国最高决策者们的决心是强有力和不可动摇的。1991 年初邓小平在视察上海时指出:“抓紧浦东开发,不要动摇,一直到建成。”第二年,江泽民主席(当时他是中国共产党中央总书记)也指出:“把上海建设好,搞好浦东的开发,将对中国的发展起重要作用。”现任总理朱 基(江泽民主席与他曾先后出任过上海市市长)对此也给予了同样的支持。

以中央政府作为后盾,上海的发展前景自然是有了把握的。在此前提下制定了一个长远的发展战略,其最终目的是把上海建设成世界级的经济、金融和贸易中心。于是浦东的开发便成

为了实现这一战略的关键。

因此,上海在 2010 年以前面临着以下六大挑战^②:

——为促使各主要产业在此期限前发生深刻的变化,要在上海实现 10% 的年经济增长率。增长幅度按产业具体分布如下:第一产业为 1%,第二产业为 39%,第三产业则为 60%。大力发展第三产业意味着社会结构将发生重大的变化。其中应该得到优先发展的仍然是教育及高素质员工和研究人员的培训。

——优化城市规划土地的分配及其经济和社会功能,把上海建设成带动长江沿岸省份共同发展的大都市。

——加强基础设施,尤其是电信设施的建设。

——加强上海的经济中心和作为国内、国际市场桥梁的作用。

——通过金融中心的形成及未来高科技设施的投入使用,使上海成为带动社会主义市场经济发展的龙头。

——营造一个均衡的城市环境,以确保上海的持续发展。

简言之,上海面临着两大使命,即把自己建设成中国最大的经济中心和世界经济中首屈一指的金融和贸易中心。

浦东:全球性的建筑工地

中国政府计划在若干个 10 年内完成浦东的建设并将其改造成世界经济的中心城市。自 1990 年起的 10 年中,在其基础设施改造规划的框架内,许多大规模的建设项目陆续上马。1990 年至 1995 年的第一阶段建设目标是完成投资额达 250 亿元的九大工程。在 1996 年至 2000 年的第二阶段建设中则需完成投资额达 1000 亿元的另外 10 项工程。

上海基础设施建设大工程

第一阶段(1990—1995)和第二阶段(1995—2000):南浦大桥(8 公里)、浦东国际机场、杨浦大桥(8 公里)、浦东国际电讯设施网、杨高公路扩建工程、浦东深水港(第一期)、天然气管网铺设、安装内环路建设(浦东段)、外高桥新港、19 公里的地铁二线(浦西/浦东)、外高桥电厂、外高桥电厂(第二期)水处理设备给排水工程、电信工程隧道建设(浦西/浦东)、内环路建设天然气供应工程。

建设这些大工程的首要目的是把被黄浦江分割的两岸连接起来并使其形成一个整体。南浦和杨浦两座大桥落成后,长达 19.5 公里的上海地铁二线将可以把南京路和外滩与陆家嘴金融贸易城及花木行政中心连成一片。一条装备马特拉集团自动运输系统的行人观光隧道工程正在收尾阶段。与以上主体工程配套的还将有一座大桥和五条隧道。

即将竣工的浦东国际机场也是一项庞大的建设工程。它的估算造价高达 100 亿美元,其中 49% 为国外投资。该机场的第一期工程已于 1999 年末完成,它包括一条长达 4 公里的起降主跑道和一个占地为 25 公顷的候机楼,年旅客吞吐量可达 2000 万人次。待工程彻底竣工后,它的年旅客吞吐量则可达 7000 万人次。

正在建设中的浦东电讯网地处陆家嘴金融贸易区,它配备了最先进的通讯技术(如多媒体、光纤及卫星传输等)。这一整套电信工程将会形成一条“超级信息高速公路”,并可能因此将上海经济融入国内和国际市场。

浦东与上海市中心以及浦西的合龙已经成功在即。总的来看,这一举措的造价及拨款的数额惊人,所幸的是它得到了中央政府的全力支持。中央政府已下决心要把上海乃至浦东建设成明日中国的一个强大的国际性金融、工业和贸易要塞。

浦东的建设规模是巨大的。它旨在把浦东各个开发区之间的交通运输基础设施形成有机的整体并使其社会与经济功能互为补充。浦东由以下五个功能各异的区域所组成^③：

——陆家嘴金融贸易区,也是浦东的中心。其他四个区域均作为它的附属城区,

——金桥工业区,也叫“出口加工区”,

——外高桥保税区,

——张江高科技园区,

——孙桥农业实验区。

陆家嘴金融贸易新城

陆家嘴地处浦东的腹地,占地面积 28 平方公里。在它的城市规划过程中,有关部门曾于 1992 和 1993 年进行了一次国际咨询,被邀请前来为它的建设出谋划策的共有四家国际城市规划院和上海的一家规划集团。它们具体是：

——马克西米利安·菲克赛斯公司(意大利)

——多米尼克·佩罗特·联合公司(法国)

——理查德·罗杰斯合作公司(英国)

——托优·伊托公司(日本)

——上海联合规划集团

这次咨询的目的在于将世界上公认的几大不同文化的设计方式加以比较。在确定最终规划方案时,上海的规划集团从每一个推荐方案中汲取了一种构思,或一种城市规划的理念：

——从意大利的推荐方案中采纳了新城轮廓的构思；
——从日本的推荐方案中采纳了地下设施的构思；
——从英国的推荐方案中采纳了建筑群呈环形组合的构思；

——从法国的推荐方案中采纳了绿地和中心花园的构思。

浦东有一条 5 公里多长、100 米宽的交通主干线，它使城区的整体组织充满了活力。这就是由法国让-玛丽·夏庞蒂埃建筑设计院模仿巴黎香榭丽舍大街，尤其是模仿该大街那由步行区、花园及各种娱乐休闲设施等爽心悦目的组合而设计的浦东世纪大道。

1993 年 12 月，通过了一项旨在保证落实上海规划院制定的总体设计方案的实施法。这意味着该方案将会得到不折不扣地履行。

陆家嘴金融中心区建在黄浦江畔，它的对岸就是著名的上海外滩和南京路。它占地 1.7 平方公里，是整个被人们称之为新“东方华尔街”的金融贸易城的“心脏”。组成该金融中心区的 22 座大厦现在已经大部分落成，中国的主要商业银行基本上都在此落了户（其中有中国银行、中国工商银行、中国农业银行和中国建设银行等等）。

自中央政府于 1996 年决定允许一些外国金融机构在浦东经营人民币业务后，许多外国银行纷纷在此建立了代表处。这个时期进入上海的境外银行有日本工业银行、花旗银行、香港的众多银行等。欧洲第一个到上海落户的银行是法国的巴黎银行，此外还有法国农业信贷银行、法国东方汇理银行上海分行，等等。

1997 年底，浦东在一座效仿巴黎著名的拉德芳斯方型大拱