

### ·智库要闻·

**编者按:**十八大以来,中央就深入推进新型城镇化建设作出了一系列重大决策部署。为进一步探讨创新视阈下,中国城镇化如何转型发展?2016中国新型城镇化国际论坛于11月20日在苏州举行,来自国内外专家学者、商界精英、政府官员齐聚苏州,就“创新与中国城镇化的转型发展”进行多角度对话和探索,共商中国新型城镇化转型发展之路。

## 2016中国新型城镇化国际论坛在苏州举办

11月20日,由新加坡国立大学房地产研究院普洛斯研究中心、苏州大学中国特色城镇化研究中心、浙江大学新型城镇化研究中心、上海交通大学上海高级金融学院主办,江苏省哲学社会科学界联合会、新加坡国立大学苏州研究院、苏州大学东吴智库、上海世界城市日事务协调中心协办的2016中国新型城镇化国际论坛在苏州举办。

本次论坛围绕“创新与中国城镇化的转型发展”主题,来自国内外50余家政府、高校和企业的300余名专家学者参与了交流研讨。

我校副校长、东吴智库理事长田晓明向与会领导和嘉宾表示欢迎和感谢,并简要介绍了我校的发展历史和办学成就。他指出,在当前社会背景下,探讨创新与中国新型城镇化的转型发展意义重大。新型城镇化更加强调以人为本,更注重全面协调、可持续发展。新型城镇化不再是城市规模扩张和简单人口增长,更是社会形态和生活方式的转变。它顺应了发展大势和时代潮流,是对传统城市发展模式的重大调整,赋予了更加深刻的内涵和意义。希望各位专家学者多发表真知灼见,为苏州和苏州大学发展提供宝贵意见。

江苏省哲学社会科学界联合会副主席徐之顺在讲话中用“五个更加突出”

概括了江苏新型城镇化的发展趋势,即更加突出以人为本、更加突出布局优化、更加突出驱动创新、更加突出生态绿色、更加突出文化传承。他希望,论坛能够着眼于当前中国和江苏城镇化发展的新特点和新趋势,充分利用专家学者的理论和专业知识的优势,把脉问题、提出对策,为江苏新型城镇化的良好发展献计献策。

论坛的第一部分为主题演讲,新加坡前总理公署政务部长、新加坡邦城规划顾问公司董事局主席曾士生,亚洲基础设施投资银行投资运营局局长潘于恩,新加坡国立大学教务长讲席教授、房地产研究院院长兼房地产系主任邓永恒分别做主题汇报并与参会代表互动交流。

作为苏州市工业园区、天津、广州城市规划的参与者、见证者、感悟者,曾士生表示,要建设生态环保可持续发展的城市,经济发展、生态环保、社区凝聚三个要素缺一不可;潘于恩指出,亚投行致力于将基础设施



建设工作完成得更加突出,在做好《巴黎气候变化协议》建立的项目基础上,亚投行将积极推动互联互通在城镇化发展中的作用,同时也鼓励并欢迎私人资本对基础设施的投入;针对中国市场上目前存在的高房价低租金现象,邓永恒认为,这样的大环境为中国提供了开发房地产投资信托基金(Relts)市场和资产证券化市场做了一个很好的铺垫,相信由于市场的需求,中国有关监管单位很快会更加开放并扩大 Relts 市场。

下午,论坛的第二部分为圆桌论坛。两组嘉宾分别围绕“城市转型与社会治理创新”和“城市转型与产城融合”,各抒己见,互动交流热烈。

闭幕式上,邓永恒教授向与会嘉宾表示感谢,并希望与会嘉宾把论坛所产生的成果与中国新型城镇化实际发展有机结合起来,在发展过程中再实践、再创新,为中国新型城镇化和谐发展与共同繁荣做出更大贡献。

据悉,本次会议是中国新型城镇化国际论坛举办的第二届,该活动为政府、学术界、金融、城市规划、房地产等行业界提供了一个广阔交流平台,是一场资源共享、智力激情碰撞的盛会。



·智库要闻·

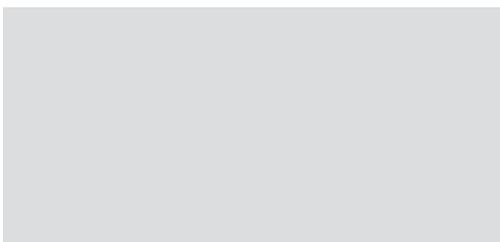
# 2016 中国新型城镇化国际论坛现场集锦



江苏省社科联副主席徐之顺教授讲话



苏州大学副校长田晓明教授致欢迎辞



圆桌论坛一：城市转型与社会治理创新



圆桌论坛二：城市转型与产城融合



主题演讲一：从新加坡到广州

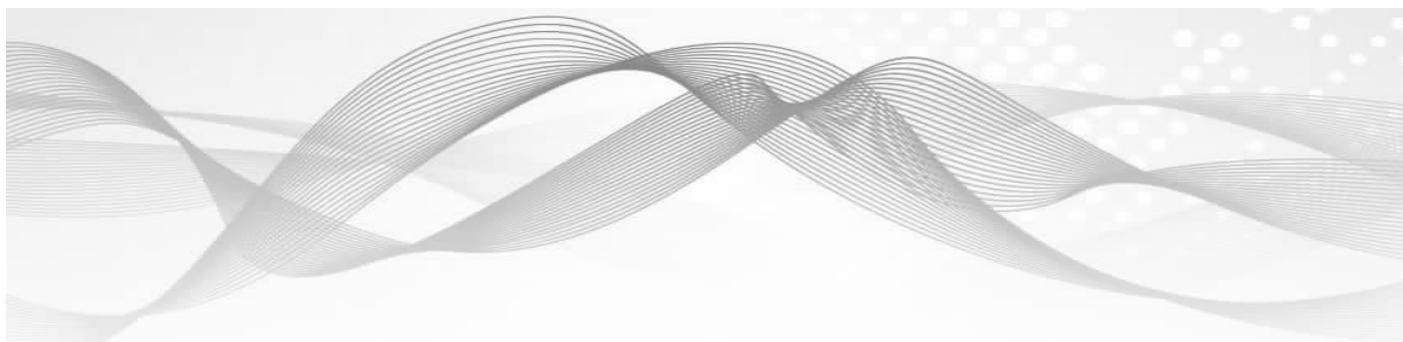


主题演讲二：通过私人企业参与，发挥中国的基础设施全球优势



主题演讲三：中国房地产市场与房地产金融创新

## ·专家视点·



**编者按：**2016中国新型城镇化国际论坛上，来自国内外50余家政府、高校和企业的300余名专家学者围绕“创新与中国城镇化的转型发展”、“城市转型与社会治理创新”、“城市转型与产城融合”展开热烈研讨，为中国新型城镇化和谐发展与共同繁荣贡献智慧。现将专家的主旨观点摘编如下：



**曾士生** 新加坡南洋理工大学公共管理研究生院客座教授，拥有英国牛津大学学士学位、美国斯坦福大学硕士学位。于2013年10月受委为新加坡邦城规划顾问公司董事局主席，苏州大学未来城市研究中心名誉理事长。在此之前，1992年，曾先生担任新加坡华社自助理事会的创会执行理事长；1994至1996年期间受委中国—新加坡苏州工业园区开发公司首任总裁，为中新合作的旗舰项目—苏州工业园区的开发建设作出了重大贡献；1997年受委担任新加坡政务次长，2001年5月升任为高级政务次长，同年11月升任政务部长。在其政治生涯里，曾先生先后在总理公署、卫生部、教育部、社会发展及体育部和贸易及工业部担任政务官，目前曾先生仍在私企发展，并兼任数家上市公司的独立董事。

## 从新加坡到广州——用“和牛肉”思维解读社会发展的三部曲

曾士生先生先后就中新两国合作的三个项目：苏州工业园、天津生态城和广州知识城的规划理念进行了阐释。

首先是由当年两位最有远见的中新领导人提出苏州工业园项目。曾士生先生指出，中国很多开发区普遍存在一个问题，就是没有好好地想清楚定位就去规划。规划图上褐色显示的是工业用地，黄色是住宅用地，红色是商业用地，绿色是休闲用地。看起来就像一块牛扒，有成片的肥肉、成片的瘦肉和骨头。当时开发苏州工业园区的第一件事就是把所有土地都夷为平地，不仅如此，还帮它搞土方，在上面把这块牛扒落实。工业、商业、住宅用地需要的基础设施、水电、污水处理、废物处理都是不一样的，牛扒式规划思维的好处就在于把同样性质的用地全部成片地放在一起使得基础设施的建设比较容易，这个思维影响了所有的中国开发区。

但是这个思维存在比较大的问题，就是每天早上会有很多人从黄色的地方跑到褐色的地方去工作，晚上又从褐色的地方回到黄色地方去生活，就造成了

很大的人流，凡是有人流会造成碳足迹，这与生态环保有一定的不符。因此，以环保、可持续发展为主题的天津生态城并未采取这种思维。天津生态城的规划要求保留先天、原生态的东西，并环绕这些生态景观来设计社区。因此，需要用“和牛肉”的思维替换“牛扒”的思维。曾士生先生进一步指出，“和牛肉”与“牛扒”最大的不同，就是“和牛肉”切一小块下来，上面肥的、瘦的都有，可是“牛扒”切一小块下来可能就全是肥的或者瘦的。“和牛肉”思维就是每个小区都有褐色的、黄色的、红色的、绿色的区域，居民可以在自己的小区里就业、生活、娱乐和消遣。

天津生态城那块地方是盐碱地，生态城的建设面临严重缺乏淡水的问题。对此，曾先生的团队在规划时找到了一条穿过这块地的正中央的轴线，像脊椎骨一样，在这条轴线上有着断断续续的水源，将这条线连起来，称其为“生态谷”。将这条线画出来以后，再一个小区、一个小区去设计，每个小区都有特色的产业链，也有黄色的住宅区，红色

的服务区和行政区，这就是“和牛肉”式的设计，是一个由下到上的规划思维。此外，在规划小区时确保居民常去的地方都在三、五百米距离之内，并鼓励居民多用自行车。

最后，曾先生介绍了广州知识城，广州知识城是希望通过知识城的建设来吸引有知识的人到这里生活和工作，进而搞经济转型、研发，迈向知识型经济。曾士生先生又提到世界上最著名的知识城，加利福尼亚的硅谷。硅谷有四大特色：第一那里有十多家世界一级棒的院校；第二有很多的风险基金在那里运作；第三因为风险基金的运作产生了很多高工资岗位；第四是有宜居的环境。曾士生先生指出，与硅谷相比，广东这四个因素中前三个是不能立竿见影的，第四点则可以通过找一个宜居的地方开始。广东萝岗区的环境很漂亮，有50%的森林覆盖率，东西边各是一个山体。规划上首先是保留生态，保留东西山体之间的绿色走廊，再来把蓝色的也保留下来，就是天然的小溪、小河等。把绿色和蓝色保留下来之后，小区的范围自然就

## ·专家视点·

画出来了,一块一块的“和牛肉”都在那里,最后再进行一小块小块的设计。与天津生态城的小区一样,旨在鼓励大家多用自行车,少用汽车,从而达到生态的保护,也促进国民健康。

曾士生先生指出,要讲社会治理,就必须首先了解一个社会进步的三部曲。第一步曲就是改革开放的初期,经济开始转型,经济活动开始加速,内外投资开始产生的时候,就发生了一个人潮拥挤的问题。在中国,人潮从内陆地区拥堵到沿海地区去工作,在过年时,要由沿海地区拥堵到内陆地区去过年,大家白天拥堵到产业区工作,晚上拥堵到住宅区生活。要解决拥堵问题,下次经济转型时就要利用“和牛肉”式的思维,使产业住宅和服务都在小区里。

社会发展的第二步曲是贫富差距开始拉大,社会上的一部分人的“仇富”心理越来越严重了。曾士生先生认为如果考

虑“和牛肉”式的发展方式,就可以使得相对富裕、相对小康、相对贫穷的都住在小区的周边,分享同一个小区。新加坡小区的特色正是把相对贫穷的、相对小康的、相对富裕的,让他们住在一个小区的周围,那如果是这种情况的话,尽管他比较富有,彼此还算是邻居,娱乐、购物的时候都是到的同样的地方。所以,如果能够在安排居民居住时,也用“和牛肉”式的方式,不同收入层次的人都是邻居,甚至可能会组织各种各样的自愿活动,让那些相对成功的,能够去关心一下相对不成功的邻居。

发展的第三部曲就是老人越来越多,年轻人越来越少。很多中国人认为新加坡的老人家真可怜,年纪这么大了还工作,中国的老年人基本上也是这样的。曾士生先生认为“和牛肉”方式也会帮助应付老龄化社会,当策划老龄公寓时,虽然这是一个非常有争论性的问

题,但实事求是讲,老人公寓的规划要确保这些老人公寓都能够规划在社区里面,让社区的“和牛肉”里也有老“和牛肉”。这样的话才能够让老人家觉得社区还在关心我,虽然很多家庭孩子只有一个,不过在这个社区里面还是“老吾老以及人之老,幼吾幼以及人之幼”。可能还会有自愿组织 PPP 来帮忙,减少国家的负担。所以,如果规划老龄公寓时,也利用“和牛肉”式的规划方式,大家就不会觉得老了以后会被流放到西伯利亚去,如果这个社会老年人觉得老了要被流放到西伯利亚去,这样他也不会对这个社会有太多的认同感。曾士生先生表示,现在两国都在头痛老人社会的问题,都在策划老人的衣食住行问题,这是非常好的。希望在规划时,可以把老“和牛肉”也规划在新“和牛肉”里,这样的话,这个社会才够有包容性。



### 潘于恩

现任亚洲基础设施投资银行投资运营局局长。主要负责投资运营方面,包括在亚投行投资区域内发现与评估基础设施项目,为地区政府提供建议以及引导项目落实。目前,他致力于在私人投资领域建立投资运营体系。潘先生曾先后就任盛邦国际咨询公司首席执行官与盛邦裕廊有限公司首席运营官。盛邦裕廊是亚洲首屈一指的城市化与基础设施发展咨询公司。在2013年1月加入盛邦前,潘先生曾担任新加坡腾飞集团高级管理职务。此前,潘先生作为腾飞服务有限公司助理首席执行官,负责腾飞在工业和商业发展项目的资源管理。他曾是 AbechaPte Ltd 的合作创始人。

## 通过私人企业参与,发挥中国的基础设施全球优势

亚洲基础设施投资银行代表潘于恩先生,先后就有关亚投行如何在投资方面帮助亚洲企业进军基础设施项目以及中国私人企业在亚投行的投资机会进行了介绍。

亚投行是最新的多边发展银行,成立于今年1月,还处于起步阶段,目前有57个成员国,包括中国、印度、俄罗斯、英国、德国、韩国等。亚投行以通过基础设施和其他生产领域的投资,改善基础设施、促进互联互通,促进亚洲经济可持续发展为使命。投资目标锁定在基础设施的发展与其他生产领域,注重基础设施等固定资产的增值。虽然是发展银行中的新秀,但一年里已经批准了6个项目,分布在印尼、巴基斯坦、孟加拉等。

潘于恩先生表示亚投行与其他的多

边发展银行的不同点在于,一是只关注基础设施领域,二是在投资性质上的差异,一般的投行会把贷款分两大块,一块是国家担保的,另一块是私人企业投资。世行所着重的是有国家担保的投资,项目一般在经济效益方面会比较弱,在社会发展和环境发展效益上会比较强。亚洲发展银行也大多数都是在做由国家担保的基础设施建设,只有两成的投资是在私人领域。亚投行的长远目标是在十年后能够达到一半的投资在有国家担保的项目,而另一半在私人企业带头的项目里。

亚投行主要围绕三个重点推动投资。第一,亚投行在《巴黎气候变化协议》达成的时段建立了例如太阳能发电、以天然气取代煤炭发电等项目。第二,注重互联互通在城镇化过程中的重

要性,将跨国铁路、跨国输电线索、跨区域输送管等列为重点。第三,促进私人资本投入基础设施的发展。潘于恩先生进一步解释,要使这三个重点成功推进,首先必须要有高经济回报的项目,但发展中国家和政府一般都会选择高回报的项目来做,那些经济回报不高、社会回报高的项目就没有了资本。亚投行以此为重点,积极建议各个政府把这个作风改去,不过这仍处于初步阶段,至少要等四五年才能见分晓。比如说缅甸的电力基础非常薄弱,全国只有四成地区有电力供应,巴基斯坦也需要更多的电力,这些国家从供需角度来讲,肯定是会把项目搞好,所以风险方面其实没有市场上想象得那么高。亚投行也鼓励成员国采用 PPP 方式招标建设基础设施,利用特殊发展方式,通过长期的贷

## ·专家视点·

款进行股份投资或者是资助项目投资。此外,潘于恩先生强调亚投行的利率也是跟随市场利率波动而变化的。亚投行项目带来的好处有两个:第一个是贷款

期限比较长,这从融资角度,风险就降低了;另一方面可以确保当地政府给予所有客户公平和可持续的待遇,这一点非常重要。

最后,潘于恩先生表示亚投行将促进私营机构在基础设施的建设中所扮演的角色,也希望能够协助企业进军亚投行成员国的基础设施投资。



**邓永恒** 美国加州大学伯克利分校经济学博士,宾夕法尼亚大学沃顿商学院房地产金融博士后,新加坡国立大学教务长讲席教授,房地产研究院院长,国大商学院金融系教授,建筑设计与环境学院房地产系教授、系主任。邓教授曾任聘于美国南加州大学政策规划与发展学院及马歇尔商学院终身教授,还曾出任美国联邦政府房产金融办专家及新加坡政府经济战略委员会土地委员会成员。现任达沃斯论坛全球议程理事会未来城市化分会理事,同时还担任国际清算银行亚太区办事处特别顾问。主要研究领域涉及与房地产金融和城市经济政策相关的各项问题的研究,包括中国住房市场风险及房价分析,中国城市化发展研究,住房抵押贷款证券化及其衍生产品的资产定价,结构金融和证券设计,信用风险研究,计量经济分析,关于加强对于低收入家庭和高风险群体按揭贷款的政策分析,以及绿色建筑、可持续发展,和金融市场的治理与研究。并在 *Econometrica*, *Journal of Financial Economics*, *Journal of Urban Economics*, *Review of Finance*, *China Economic Review*, *The NBER Digest*, *Journal of Money Credit and Banking*, *Regional Science and Urban Economics*, *Real Estate Economics*, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, *Journal of Housing Economics* 等著名国际经济、金融学期刊上发表相关研究论文。

## 中国房地产市场与房地产金融创新

邓永恒教授从金融的角度对中国的城镇化发展是否可持续的问题进行了讲述。中国在全球经济增长中占有重要的地位,2014年中国房地产增值占GDP的6%,房地产施工占整个建筑业施工面积的60%左右,开发投资额占城镇固定资产投资额的19%左右,这些指标都决定了中国房地产发展已经成为中国的一个方面。但同时也出现了一些问题,比如说2004—2016年间,中国35个主要城市土地价格上升了600%左右,平均年增长率17.25%,然后北京地价10年飙升了1000倍,年平均增长率超过27.5%,这样的发展是不可持续的。

从土地相对房价涨幅来看,大于1的说明土地涨幅比房价快,而北京土地涨幅是房价涨幅的4.6倍,北京的土地十年来涨了一千倍,它的后果就是拉动了房价上涨。邓教授测算,以北京为例,如果一家三口要购买90平米的住房,每月还款本息额度将占到96%,而上海是66%,杭州是60%。再看供求比例关系,从全国层面来看,2001—2010年房子还是供不应求,虽然2011—2014年全国层面供求关系稍微缓和了一点,但是对大城市来说都是供不应求。

邓教授进一步提出,联系房价租金比,苏州市大概是34%,上海是40%多,而北京、杭州则更高。房价租金比反映

了房地产开发商的资本化率,苏州是34%,100除以34就是三左右,即回报率是3%左右,不算很高。在新加坡、美国要上市资金回报率就要达到6%—8%,所以国内的资金回报率都相对较低,这样的投资风险是很大的。其次与房地产城镇化可持续相关的是1994年分税以后,地方政府财政收支剪刀差巨大,而大部分地方政府是靠卖地解决这个问题,这样对土地的依赖性就越来越大。而通过调整合理的税收政策,把住房的持有成本提高,老百姓自然不会把房子压手里。如果投资渠道稳定,老百姓也不会把钱放到年回报率不到1%的产品里。

房地产直接融资和信托融资的渠道有几种:一个是股票融资,分境内融资和境外融资;二是债券融资;三是私募投资基金。过去两年,房地产的发展市场对REITs的需求日渐增长,创新推出一系列REITs的产品,但由于缺乏统一的管理框架和税收政策,发行后很少交易、产品流动性低、估值难。邓教授就REITs和房地产直接投资的区别进行了说明,房地产直接投资最大的问题就是流通性慢,而REITs流通性很好。REITs的流通性和回报率呈负相关,REITs更像股票,而房地产直接投资与股票投资完全相反。还有一个是REITs的流通性与房地产的流通性又是正相关,说明这

两个市场是相辅相成、相互依赖的,这样一来在中国发展REITs对老百姓来说是很好的渠道。

最后,邓永恒教授提出,中国的城镇化要有持续性地发展,靠目前的这种高房价低租金是不行的,对于房地产开发企业来说,今后的融资会出现越来越多的问题。这样的大环境为中国开发REITs市场和资产证券化市场做了很好的准备,在这样的大前提下,由于市场需求,中国有关单位很快会对REITs市场提出新的开放,新的需求。在今后几年,将会看到中国的城镇化向更健康、更持续的方向发展。



## ·专家视点·



**赵大生** 1978年教育部考录为首批公派留学人员,1980—1982年赴日本京都工艺纤维大学留学,1991—1992年担任早稻田大学高级访问学者。1992年11月起参加中新苏州工业园区前期策划与筹建,全程参与同新方商务谈判,参与苏州工业园区开发及管理体制架构设计,主笔苏州工业园区可行性报告和苏州工业园区商务总协议书,1994年起先后任中新苏州工业园区开发公司行政总经理,苏州工业园区副局长(兼)等。1998年任借鉴新加坡经验办公室主任,重点负责新加坡管理软件在政府层面的借鉴和转移。除了苏州工业园区的工作经历外,近年来曾参与国内外数十个开发区的战略定位和产业规划、运营策划等研究,具有一定的实际指导经验。1985年任苏州职业大学副校长;2001年起负责筹建中国科学技术大学苏州研究院;2005年先后受聘日本京都工业大学客座教授,苏州大学、中国人民大学国际学院兼职教授,山西经济管理干部学院特聘教授,四川大学苏州研究院开发区研究中心主任、教授等。1987年起出版或参加编写有《外向型企业涉外经营实务》《国际经贸概论》《借鉴与实践》《日企员工日语读本》《开发区转型与升级》《城乡一体化》《苏州工业园区深度解读》等著述18册,在国内外发表论文60余篇,译著4本。

## 苏州城市转型与社会治理创新若干问题思考

赵大生先生从苏州城镇化发展的角度对城市转型和社会治理创新提出了思考。他总结,苏州实际上面临了两次重大转型,第一次是脱胎换骨,从传统形式过渡到改革开放新的形式。传统体制意识形态较强,价值体系单一,人口完全是自然增长,政府是由上而下、无微不至、无所不在、无所不管的全能型政府。改革开放之后,发展社会主义市场经济,苏州城镇化率从1978年的18%增长到了2015年的56%,社会也逐渐开放,人口开始自由流动,而政府依然是一个强政府。第二次转型就是蜕化。经济得到快速发展,经济转型带来社会转型,城市化率增长17倍,经济也从乡镇经济发展为了外向型经济,人口大量开始流入,而面对动态激变的社会形态,政府相对来说是比较静止的。从制造业进入转型升级阶段,这没有严格的时间段,对苏州工业园区来讲是2003年,整个苏州市是2007、2008年,这几年就带来了一个“新常态”。

赵大生先生认为城市转型与社会转型主要体现在以下几个方面,一是经济体制从计划到市场;二是个体意识从单位人到自主人;三是意识形态从单一到

多元;四是生活方式原来是被安排,现在是在自我选择;五是社会管理从统治到管理再到治理。

社会转型的挑战,一是经济转型升级与创新;二是多元社会分化与分层;三是城市扩张带来空间环境的挑战,包括住房、交通、服务体系结构短缺;四是人口剧增带来社会环境挑战;五是各类聚居区的政治管理;六是社会服务与公共安全体系如何完善社区管理。

对于社会治理的挑战有共性和个性的问题。赵大生先生认为,首先,理念上要从注重经济增长到民生,从管理到服务,政府从台前到幕后。其次,有“三多”,一是多样性,中国地域广阔,共有660个地级市,1600个县,1.9万个镇,1.48个万乡,260个万村,这是一个多样性的问题。另外是多元化,需求日益多元化、差别化、高端化。还有多阶层,包括失意层、食利层、蚁族等。还有“一少”,制度体系缺少设计。

关于苏州的社会转型与治理实践。苏州的人口结构,从老苏州原来祖祖辈辈生活在苏州的,大概是1:1或者是1.1—1.3,现在苏州户籍人口666万,还有400万常住人口和240万流动人口,

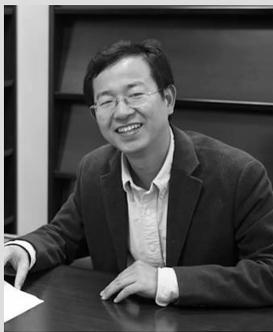
大概1300万人。苏州社会治理实践,一个是开明政府,鼓励多元自治、划清政、社、民边界;第二个是“五互”模式:政社互动、政会互融、政企互联、政民互通、政政互助。苏州的政社互动,特别是太仓,在国家层面上都是作为比较好的模式在宣传和推广。

对此,赵大生先生提出在社会治理创新方面,首先是“善治”,概括为16个字,“以人为本、开放共治、安居乐业,和谐有序”;第二是“精治”,实现精细化、精准化和智慧化管理;第三个是“共治”,这是治理形式;第四是“多治”,多层次、多元化、多动力;第五是“联治”,需要联动、协同、互商、对话;第六是“实治”,就是要讲实效;第七是“巧治”,要分类施策,辨别情理法德;第八是“德治”,政府官员要以身作则;最后一个“法治”,是长治久安的保证。

正如习总书记对于创新社会治理所作出的批示,赵先生也强调要注重联动融合、开放共治、民主法治、科技创新,提高社会治理社会化、法治化、智能化、专业化水平,把专项治理和系统治理、综合治理、依法治理、源头治理结合起来。



## ·专家视点·



张学良 上海世界城市日事务协调中心专家、上海财经大学讲席教授、创新团队首席专家、博士生导师。研究方向为区域经济与城市经济,担任上海财经大学城市与区域科学学院副院长、财经研究所副所长、区域经济研究中心主任,密西根大学、佛罗里达大学访问学者。入选国家人才协调小组“万人计划”青年拔尖人才、教育部“新世纪优秀人才”,上海市曙光学者(2011)。上海市政府决策咨询专家,还担任中国区域科学协会副秘书长兼青年学者工作部主任,中国城市经济学会学科建设专业委员会副主任,上海市经济学会副秘书长兼青年学者工作部副主任。主持国家社科基金重大课题“新型城镇化背景下城市边界调整与城市综合承载力提升路径研究”一项,国家自然科学基金项目两项,教育部人文社会科学项目、上海市哲学社会科学项目等省部级课题十余项。著有《中国城市群的崛起与协调发展》《处于转型关口的上海发展与改革》《大转型时代的中国城市化》《交通基础设施、空间溢出与区域经济增长》、The Competitiveness of Cities 等著作十余本,论文发表于《中国社会科学》、Transportation、《世界经济》等学术期刊,三篇论文被《新华文摘》全文转载。

## 城市空间转型与大都市区空间治理

2010年上海世博会提出“城市,让生活更美好”,所以,我们需要城市。张学良教授通过提出三个问题来谈新型城镇化和城市治理,首先,什么是“城市”,什么是中国的“城市”?是政府说的城市,还是经济意义上的城市,中国的城市是西方的城市吗?我国有城区、市区、有城镇,是按照政府规定的行政尺度划分的城市,但张学良教授认为,今天讲到的城市不仅仅是行政意义上的城市,而是经济区域上的城市,它应该是大多数经济区。城市治理的核心是人,人的流动要求城市的服务必须跟上。而所谓城市治理,指的是行政区域范围内的城市治理,是经济的,城市治理将放到更大范围内,要跨区域进行。

为什么要跨区域?张学良教授向大家展示了他的团队所做的研究,样本观察到287个城市,其中有82个城市人口是持续下降的,在中国2187个县市区,997个城市人口是下降的。以成都都市

圈为例,在成都以东的城市,除了攀枝花、泸州以外,其他城市人口持续下降。这些人口可能去了东部沿海地区,也可能去了四川、成都周边,但如果仅仅关注成都这个城市,而不考虑城市都市群,这个问题便难以解决,所以张教授认为,看到共同意义上的城市必须考虑到大的框架。另外,他提出这样一个命题,行政区域意义上的城市和经济区域意义上的城市应该分开。新加坡为什么把工业园区放在苏州而不是拉萨,正是因为苏州靠近上海,苏州和昆山发挥了不在上海胜在上海的优势。不在上海,是行政区域不在上海,胜在上海是可接受上海的辐射。昆山因为不属于上海,就能够成为苏州对接上海的桥头堡,但是嘉定因为在上海,受行政区域限制,就是上海的“后花园”。这方面要看到经济区划和城市区划的区别。

张学良教授还提出城市内部的很多问题必须在城市之间解决。例如上海的

人口居住问题,就可以通过与周边区域的紧密结合,尤其是高铁的发展来逐步解决。从大数据来看,上海的城市体系已经形成,上海的通勤人口相当于西方的大都市,这是自然形成的一个结构。关于上海的大都市区,现已提出了“1+7”的区划,“上海+海门、启东、太仓、昆山、吴江、嘉善、平湖”,面积是1.2万平方公里,人口3000万,跟东京大都市区是一样的。关于这个大都市区为什么可以建,张学良教授表示,首先是这些地方经济发展水平相近,其次是与上海都有紧密的合作基础,而且文化、风土都相近。同时基于西方大都市区建立的概念,早在西方1910年就开始建大都市区,对于中国也是有可能的。

最后,张学良教授总结,在大数据时代,城市内部治理必须跨区域进行,城市研究要想有见地,就必须见人,见社会人,同时还要见到真正地理学上的“地”。



## ·专家视点·



**卫龙宝** 现任浙江大学求是特聘讲座教授、浙江大学国际校区建设发展委员会办公室副主任。浙江大学中小企业成长与城镇发展研究所所长、国家人文社科重点研究基地,浙江大学农业现代化与农村发展研究中心(CARD)副主任。曾任浙江大学管理学院分管MBA和EMBA的副院长。他也是哈佛(Harvard)大学韦瑟黑德(Weatherhead)国际事务研究中心的研究员、加拿大贵富(Guelph)大学兼职教授,并曾在美国衣阿华(Iowa)州立大学从事研究工作。他的研究主要涉及中国经济发展与政策、产业集群与城镇发展政策、农业与食品政策、国际农产品贸易与营销政策等。

## 新型城镇化进程中社会治理创新的若干思考

卫龙宝教授以浙江省为案例,对社会城镇转移当中的社会治理创新问题提出了他的见解。浙江的一些做法,包括美丽乡村建设和特色小镇,受到了全国很多的关注,结合实践,卫教授提出以下几个理念。

第一个是关于新型城镇化发展的现状和趋势。城镇化进程经历了一个“缓慢——加速——减速”的发展过程,城镇化质量得到了显著改进,但城镇化区域差异也逐步形成,同时城镇化增长的重心开始内移、农村隐性城镇化进展加快。中国目前的城镇化呈现出三大主要趋势,一是消费型中心城市崛起,二是城市发展走向集群化,三是小城镇将重新焕发活力。

第二方面,讲到什么是社会治理,卫龙宝教授说在城镇化过程中遇到的问题就是社会治理问题,如城市结构不合理、人口集中程度不高、城市本身发展比较

粗放、可持续性差等问题,就是社会治理想要解决的问题。此外,管理体系上也出现了问题。管理体制,到底谁管?还有城市规划,书记一换城市规划就换。例如现在的空城、鬼城,去年杭州论坛上提到的鄂尔多斯,实际上就是盲目扩张的结果。这些问题的引起,与原来的体制密切相关。

针对以上问题,浙江省首先用市场化机制推进城镇化,虽然国内研究城镇化的学者对此存有争议,但是越来越多的人开始赞同这一点。浙江为什么做成这个样子?因为以前是没有城市的,城镇产业的发展,不仅解决了浙江本地农民的就业,还解决了外来务工人员的就业问题。浙江省各地一群一群地就地城镇化开始冒出来,因为他们都有自我管理的机制和权限优势,因此浙江城市和农村的差异比较小。关于浙江小城镇的试点,卫

教授着重强调,财政权限要下放。浙江财政体系67年不光没变,还把财政权限下到镇上了。政府责任从管理转型为服务,政府机关更为精简、充实,这个过程在浙江省的试点已经得到全国的关注。

讲到城乡融合,实际上就是浙江的美丽乡村建设的规划。2014年汪洋副总理受总书记和总理委托,在杭州召开现场会,讨论“怎样做到美丽乡村建设,来保障城乡之间的融合、均衡和和谐”。在产城融合和产业培育上,浙江最火的一个概念就是特色小镇建设,特色小镇是以企业为主体的,政府不再作为主体。特色小镇这样一个概念的产生是因为浙江省本身资源贫乏,在全国是倒数第三小的省份。特色小镇建设开始的时候选了10个试点区,后来慢慢政府提出三年之内搞100个。卫教授特别强调,特色小镇不是建城镇,是某一个镇或者是城乡结合部的一个产业集群点,在实践中,切忌在全国范围内大包大揽。



**程天富** 博士,设计与环境院长讲席副教授,现任新加坡国立大学房地产系副主任,兼国大房地产研究院副主任。程博士是亚洲不动产协会的常务秘书和世界华人不动产学会的理事会董事。他现任《国际不动产研究期刊》(International Real Estate Review)、《亚太区域不动产期刊》(Pacific Rim Real Estate Journal)、《不动产研究期刊》(Journal of Real Estate Research)和《台湾住宅学报》的编辑委员。是新加坡律政部上诉局《土地征用》的评估专家团成员,新加坡土地局的咨询委员会成员,和房地产代理理事会的考试与专业委员会成员。主要研究领域是房地产金融和证券化。

## 城市转型和社会治理创新的新加坡经验

程天富先生从学术的角度分享了新加坡城市转型和社会治理方面的经验。新加坡转变始于1965年独立后,从一个第三世界国家的港口城市到一个拥有世界上最发达的房地产市场之一的现代化

的国家。程天富先生认为他们能够成功,背后有很多的故事,主要是通过结合务实的政府政策与私人部门的创业精神,它在许多方面反映出了公共与私人部门以各种方式建立起来的合作伙伴关系。

新加坡1965年独立,人均GDP从1965年的1580新元上升到2014年的7.1338万新元,世界排名第三。新加坡国土面积非常小,共719平方公里,常住人口只有500多万,在自然资源先天不足

## ·专家视点·

的情况下,利用后天方面的努力、规划和政策弥补了先天不足,这是非常重要的,土地的缺乏给他们带来了创新的极限。新加坡50年的城市转型过程,与房地产的发展是息息相关的。去年新加坡建设50周年,同时间新加坡房地产进行了50年转型。追溯过去50年在新加坡房地产市场转型的主题,主要是两类:一类是房地产从本土到全球的驱动;另外一个就是证券化。

新加坡的城市规划和转型实际上面临非常多的挑战和极限。程天富先生主要从以下五个方面进行了探讨:一是资源分配,就是怎样有效分配资源;二是管理机制和监管制度的设立,怎样成立高效率的个人管理和监管制度;第三点非常重要是集体管理和决策,由民选代议士组成的市议会等;第四点是弱势群体,针对这些弱势群体怎样帮助他们,尤其是在房价高涨的时候能够更容

易地买得到房子;最后一点是包容性的社会。

对于规划的策略,程天富先生从三个角度进行了探讨。一个是土地资源,然后是从房地产市场,以及是政策方面。从土地资源看,新加坡是一个岛国,每一块土地都有非常详细的规划,17%作为住宅用地,17%作为工商用地,19%分配为国防用地,这些规划是2030、2050年长远的目标。所以在土地承载力达到极限的时候,怎样才能容纳这么多的人口,而且不会觉得压迫?第一个是填海造地,新加坡新的商业中心是在滨海城,就完全造在填海的土地上。另外是规划策略,向外分散化的区域性策略,不需要在市区办公的迁移到郊外等。另外是住房方面,住屋都是高密度、高层级的,这是公共组屋的演变,这个组屋政策是非常重要的,这是李光耀总理提出的政策——“居者有其屋”,通过

组屋政策,可以让人们深深扎根在新加坡。另外是“提供可负担得起的公共住房”的思维,它主要有四点,一是归属感、认同感,有了自己的房屋和财产,才会有归属感和认同感。第二个是资产保值,有了资产以后,退休以后的生活不用担心。另外是安居乐业,只有有了家才会做事业。最后一点是社区和谐,新加坡有很多种族,要让不同种族的人同样住在一个组屋里面。

最后谈及到老龄化的问题,新加坡当前一代的老年人,中央公积金余额低,很多人花了二、三十年供了他们的房子,房价非常高,资产丰厚,但现金不足,怎样应付他们的退休生活是个难题。程天富先生最后补充到,住屋提升的期望非常重要,主要是房地产与其他的需求不一样,通过形成分割的房屋市场,有利于向上的流动性。



## 涂勇

新加坡国立大学房地产系副教授、普洛斯研究中心高级研究员。研究领域为:住房经济与政策、绿色城镇发展政府职能与环境行为。2005年至今,新加坡国立大学房地产系终身副教授;2000至2005年,新加坡国立大学房地产系助理教授;1998至2000年,新加坡国立大学房地产系研究员;1997至1998年,澳大利亚新南威尔士大学建筑环境学院讲师。现任URBAN STUDIES杂志国际通讯编辑(International Corresponding Editor),并为多个国际期刊做审稿人。累计完成10个项目,项目总经费超80万新加坡元,发表十余篇代表性论文。2015年7月,荣获世界华人不动产学会最佳论文奖三等奖;2006年获得何以德(Homer Hoyt)学院博士后研究荣誉奖。涂勇副教授拥有英国纳皮尔大学经济学博士学位,分别获颁中国南开大学经济统计硕士学位及数学学士学位。

## 实现产城融合的三个层面

首先,关于为什么要讨论产城融合的问题,涂勇教授认为这与开发区有关。80年代中,中国开始了开发区的概念和发展,经过三十年以后,我国的开发区从成形期到了成熟期。成熟期就出现了一个问题,开发区本身是在区域上起火车头作用,是带动经济发展的,结果现在来看它的确带动了区域经济发展,体现了辐射作用,但同时它与区域发展有一定的脱节,这就是为什么需要融合。第二个是开发区本身产品过于单一,但各个城市不一样,所以提出了融合概念。另外从很多角度讲,开发区人口素质比较高,技术比较高端,然后整个区域就是混合的状况,所以需要融合。融合的过程就是优化的过程,怎样充分利用这个空间,将整个经济体变得更加融合和优化。

但是,优化前需要面对一个共同的

问题,就是环境保护的问题。对此,涂勇教授认为如果要进行产城融合,至少要做的一件事就是在融合过程中把环境问题解决了。主要是从三个层面解决:第一个是技术层面;第二个是社会层面;第三个是管理层面。第一个技术层面,国际和国内在本土保护和城市发展这方面的一些优秀的案例大部分都是集中在技术层面的,这个方面也是做得比较好的。第二个是社会层面,做得不是那么好。比如说绿色建筑,绿色建筑是从技术层面解决城市环保问题,一个完整的绿色建筑在成本上跟一个非绿色建筑来比,成本高出20—50%,那么在节能、节电、节水各方面效益也能达到50%。从社会层面来讲,如果住进去的人并不是按照绿色生活方式生活的人,那绿色建筑的投入就浪费了,所以应该从社会层面提倡低碳生活,改变人的生活方式,强调绿色消

费。第三点管理层面,为什么提出绿色政府职能,与传统政府有什么不同?绿色政府有很多的定义,总体来说就是一个政府及时地针对大气变化对城市造成的挑战和危害做出积极反应,这就是绿色政府。有没有这方面的模型呢?没有,有很多的案例各有千秋,也不能借助一个模型,因为各个政府都有自己的不同。美国有一个案例比较了两种政府职能,一种是市长指定环保部门的领导,另外一个机构是环保部门的领导不是指定的是招聘的,请一个环保经理来解决问题,因为环保不是独立的部门问题,是各个部门都有的,解决环保问题必须各部门相互协作。传统的方式是由上面指定下来,这个部门受到了政绩压力,和各个部门搞好关系有压力,事情不可能干好。另外一个部门是请过来的经理,这跟他做出的改进环境的效果有关,所以动力不一样。

## ·专家视点·

这样一比较,就发现从外面请来的经理将环保部门管理更好。

所以,关于产城融合问题,涂勇教授总结产城融合最后所要达到的目的就是

可持续性、低投入高产出和低消耗,可持续性必须将环保问题解决掉,第一就是技术方面的改进,第二是社会层面的改进,第三个是政府职能的改进,要强

调绿色政府职能,学习先进案例,看怎样把传统政府职能改变成绿色政府职能,这样才能协助产城融合达成一个可持续性的体系。



**段进军** 苏州大学东吴商学院教授,博士生导师,经济系主任;苏州大学新加坡未来城市研究中心常务副主任;教育部人文社科重点研究基地常务副主任。研究方向城市与区域发展。主持国家社科基金“转型期中国城市社会空间重构研究”1项,教育部人文社科重点研究基地重大项目2项,江苏省教育厅哲学社会科学重大项目1项,江苏省教育厅重点基地重大项目1项。同时还主持多项省社科,省软科学项目。并完成地方政府委托项目近30余项。出版学术专著四部,独著两部,分别为《竞争型城市》和《长三角和苏南:走向可持续发展研究》;发表学术论文近60余篇,包括关于中国城市社会空间转型的思考、西方城市空间扩张与治理理论研究、关于中国城镇化进程的反思、中国城市发展模式的思考等。

## 信息化时代城市与区域创新体系的形成

段进军教授从以下三个方面对“信息化时代城市与区域创新体系的形成”进行了讲述,一是信息化时代区域创新的新思维,二是信息化时代区域创新的动力与模式,三是区域创新体系与中国经济的转型和升级。

第一点,信息化时代区域创新的新思维。传统空间是牛顿的空间,是一个绝对空间,而信息化时代,关系空间和交流空间则更为重要。工业化时代追求的是规模经济,今天所讲的知识经济,一定是接触经济、交流经济。信息化时代,创新空间呈现出高链接性、共享性、非中心性、开放性、协作性、系统性、主体性的特征,而且信息化越发展,空间不是越整合,而是出现碎片化的问题。段进军教授认为,信息化时代城市和区域创新的新思维,主要包括以下几点。第一个是要超越于标准化、规模化的工业化思维,树立差异化、小众化和个性化的后工业化思维。因为传统的工业时代,面临的是正态分布的结构,而现在变成长尾模式,也就是差异化、个性化的结构,这对于发展经济、产业发展提出了非常大的挑战。第二

个是要树立“三螺旋”的综合创新思维,通过技术创新、制度创新、市场需求的三螺旋结构,实现产业的转型升级。第三个超越单纯的物理空间和实体空间的思维。现在是信息化时代,空间观要突破,要加快网络空间、知识空间、众创空间等新型空间的建设。第四个是超越传统存量经济的发展理念,中国有3.5万亿庞大的制造业存量,但未来发展,地点的空间将转成“流”的空间,资金流、信息流、人才流等“流”的作用越来越强大,怎样通过流的经济来改变传统制造业的存量。段教授提出节点的重要性,节点不仅一个是物理空间的流的节点,还是网络空间流的节点,真正的节点应该是实体空间和网络空间耦合的节点。第五点是产业组织形式,以苏州为例,制造业之所以面临挑战,因为产业组织形式是金字塔型的,是垂直的、封闭的产业链,代工不考虑上游,也不考虑消费者需求。印度的班加罗尔开始也是这样的模式,但是之后和供应商、消费者构成双面系统,这样就构成了竞争力。第六个是超越于单纯的创新要素向区域的集聚,要加快建

立可持续发展的创新生态。

段进军教授进一步提出,经济发展模式应当强调由外伸型的模式向内生型的模式转变。比如说苏州工业园区的纳米生物科技园,它的产业形态就是内生的,企业家联盟之间进行交流,碰撞出很多的信息,这可能就是它的一个增长点。在这样的基础上,段教授提出了“点-网”系统,必须要有节点思维,同时又要有网络化思维。

关于创新体系的生成模式,段教授表示一定要从传统链式模式转变成基于消费者和供应商的双面市场的模式。这一点将会越来越重要,这也是现在改变苏州传统导向的一个模式。段教授把苏州和深圳做了比较,深圳的PCT一年是1.3万件,而苏州只有900件,深圳占整个中国的45%。以深圳的华为为例,它就是一个开放结构,和华为配套的企业有2000多家,这就形成了一个网络式结构。所以,创新理念为经济转型提供了冲击,对于今天城镇化发展所面临的问题不能再局限于工业化时代的思维。



## ·专家视点·



**张蔚文** 博士,现任浙江大学公共管理学院教授、院长助理,城市发展与管理系主任;浙江大学新型城镇化研究中心主任。曾任美国康奈尔大学访问学者(2007-2008),美国哥伦比亚大学客座研究学者(2011-2014)。主要研究领域是城市发展与土地制度,城市环境治理与可持续发展。近年来,主持国家自然科学基金、973项目子课题、国家科技支撑计划课题子课题等国家级课题8项,主持浙江省社科规划课题、浙江省自然科学基金项目、国土资源部等省部级课题6项,主持百万以上重大横向课题3项。论文发表在Land Economics、Land Use Policy、《城市规划》、《管理世界》等国内外权威期刊上,出版专著1本,参与7本著作的编、著、译工作。科研成果获国土资源部优秀成果一等奖1项、浙江省科学技术奖二等奖1项。目前兼任中国城市科学研究会理事,Land Use Policy和《经济学季刊》等期刊审稿人。

## 浙江省实施产城融合的新探索:特色小镇

张蔚文教授解释,浙江省的特色小镇作为产城融合新的途径,它的灵感是来自于国外的特色小镇。比如说现在杭州特别有名的基金小镇,它的灵感就来自于美国康州的格林威治对冲基金小镇,浙江省就在这上面开始了特色小镇的实践。

特色小镇最早是浙江省原省长也是现在江苏省委书记李强在2014年云栖小镇阿里云的会议上提出来的,然后浙江省就加快推进了关于建设特色小镇的指导意见。与住建部、发改委、财政部发的文件里面相比,浙江的特色小镇还是有区别的。张教授强调,浙江省的特色小镇独立于市区,区别于行政区划单元和产业园区,是具有明确产业定位、文化内涵、旅游和一定社区功能的发展空间平台。浙江省聚焦信息经济、环保、健康、旅游、时尚、金融、高端装备制造七大产业以及一些历史经典产业,强化产业、文化和旅游三位一体,生产、生活、生态相互

融合,这与产城融合是不谋而合的。

与传统园区相比,特色小镇强调四位一体,它不是一个镇,是一个产业的空间组织形式,规模很小,一般控制在3平方公里左右,然后它的运作模式是强调企业为主体、政府起引导作用。在投资规模上,原则上三年内须完成固定资产投资50亿左右(不含住宅和商业综合体项目),在生态环境上,所有的特色小镇要建设成3A级的景区,但是如果定位是旅游类小镇,必须按照5A级标准来建设。

从特色小镇的创建情况来看,首先在产业分布上,绝大部分是新兴产业,占了86%,历史经典产业只占14%。另外从分布来看,占比较高的是旅游和高端装备制造,都已经超过了20%,那么环保类的就比较少,只有两个。浙江省的这些小特色小镇,大部分都是依托所在地区的经济开发区、产业园区、度假区等建设的。云栖小镇算是一个比较成功的案

例,这个小镇前身是转塘工业园,当时是块状经济的特色,后来2008年转变定位,成立了转塘科技经济园区管委会,主导发展生物医药、电子信息、机电一体化和新能源等。

关于特色小镇,张蔚文教授最大的担忧是存在盲目跟风现象,杭州市和宁波市计划三年内建设的特色小镇均为一百个,其余城市11-60个不等,浙江省总体规划建设特色小镇473个,而浙江省的建设镇一共才620多个,要建那么多的特色小镇有可能吗?之前对开发区进行清理整顿的时候,发现也存在盲目跟风,有6000多个开发区,后来清理减掉只有1500多个了。

最后,张蔚文教授强调,产城融合与经济发展阶段紧密相关,特色小镇是实现产城融合的路径,但是千万不能一哄而上,不要把特色小镇做成一场政府的豪赌,避免早期开发区建设造成的资源浪费、效率损失的后果。



**詹宇** 中新苏州工业园区开发集团股份有限公司(以下简称“中新集团”)副总裁。詹宇先生积极投身苏州工业园区开发建设二十余载,深度参与并见证了园区的发展,在长期从事园区开发、新型城镇化建设的过程中,取得了丰硕的成果,积累了深厚的经验。詹宇先生曾任中新苏州工业园区置地有限公司常务副总裁等职务,在任期间成功打造了科技文化艺术中心、园区档案中心等苏州新名片,在持续推动园区高起点规划、高标准建设方面做出重大贡献。近年来,新型城镇化被确定为引领中国经济发展的新引擎,詹宇先生抢抓发展机遇,全程参与制定了全国同行业领先的新型城镇化规划、建设标准体系,凸显了公司在新型城镇化建设领域的独特优势和领先地位。

## 新型城镇化建设的实践探索

中新集团代表詹宇先生表示,我国改革开放以来,城镇化率确实有很大进步,但目前仍有很大的提升空间,潜力巨大。但是,我国以前的发展方式是比较粗

放的,人口城镇化率不高,而土地城镇化率偏高,已经超过1.12的安全线,导致了新城镇“摊大饼”式的开发,出现了很多的空城、鬼城。中新集团从实际操作

层面出发,对于新型城镇化的建设主要涉及到四块内容:第一块是怎样选址,第二块是怎样做好规划建设,第三块是怎样产业招商,第四块是后期的配套政策。

## ·专家视点·

第一科学选址。首先要符合国家发展战略,京津冀一体化发展战略、一带一路、长江经济带等都是我们选址的因素。中新集团提出两横三纵城市群和高铁枢纽城市的基点建设成功率会比较高,而且事半功倍。同时要关注城市人口,人口正向流动是比较好的。其次是城市要具备产业基地,在原有的产业基础上提升要比重新建造容易很多。最后是城市的大交通要便捷,这样与外部联系会比较紧密,与老城区距离不能太远,要保持人流、信息流、物流的畅通。

第二是规划,园区启动时主要是先规划后建设,先地下后地上的这种理念,把规划当作重中之重。詹宇先生表示规划好是一方面,关键是在执行好,

所以要保持规划的连续性,能够一张蓝图干到底。这除了要求政府领导干部的思想意识,体制机制因素也很重要,比如说有的地方有新的政府、领导过来了,规划就换了,这是不行的。而苏州工业园区,一旦规划定下来了,这个区域规划的明文和法律规定是不能随意变动的,同时会有一个定期的检漏机制和优化机制。另外还要与时俱进,根据习总书记的指示,看得见山、看得见水、记得住乡愁,因地制宜把很多地方元素放进去,做到绿色生态。

第三是招商建设,园区建设是需求未到基础设施先行,一定程度上为招商提供了便利条件。在开发建设时,一致性规划,开发建设滚动开发,同时构建合理

指数。

第四是产城融合,实现以人为本。詹先生解释到,这里包括两方面,一个是产业先行,要把产业实实在在地放进去。第二个是城市公共配套比较完善,建立了高规格的产业配套,这方面苏州工业园区做得非常到位,已经成功获批为国家产城融合的示范区。

詹宇先生总结,新型城镇化的建设主要就是科学选址、规划引领、招商建设、产城融合,围绕怎样把人引得进、留得住,以人为本,这就是中新集团的理念。新加坡在园区成立 15 周年时,提出苏州工业园区只是开始,未来要在中国更广阔的领域发挥园区经验的作用。



**陈启宁** 现为新加坡邦城规划顾问有限公司董事、中国区总裁、资深总规划师。陈启宁先生拥有 25 年城市与区域规划经验,早年在江苏省规划院从事规划设计工作,积累了从总体规划、详细规划等各层面规划设计的丰富经验,后任职于苏州工业园区管委会规划建设局,10 年间全程参与苏州工业园的规划设计及规划建设,积累了丰富的实践经验。擅长定位研究、宏观区域规划、概念规划、总体规划、详细规划、营运规划等。

## 城镇化进程中的产城融合

陈启宁先生表示产城融合的话题在很早的时候就有,之所以产城会分离,是因为工业化以后,要求有大面积的土地进行经营来降低成本。只要是发展重工业,产城分离是有一定道理的,所以在新加坡将裕廊岛分离在城市之外,发展重工业。但是随着产业不断升级,其污染越来越小,可以产城相邻。所以,陈先生认为产城融合在不同的阶段有不同的形式,这是一个动态的过程。另外,中国地大物博,各个地方有不同的产业布局方式,产城融合也要考虑各地不同的环境。

谈“新型城镇化”,大家讨论为什么新,那么旧在哪里?陈启宁先生认为城镇化也有发展过程,从早期城市化率在 30% 以下的时候,实际上它的城市化水平是比较低的,到 70% 时,正是快速工业化的过程,因此,不同的阶段讨论的话题也不一样。可以说城镇化是城市生活方式的推广,或者是城市社会的推广,城市化已经不仅仅是农业人口变成城市人口的过程,而是整个社会文明进步的过程。2009 年是世界经济重要的转换期,美国

金融危机以后,城市化进入重大转型期,这时世界总体城市化率超过 50%,在 50% 以前,大家更多讨论的是农业向工商业转变的过程,而到了 50% 以后,更多地从服务业、从知识型经济考虑,所以陈先生认为 50% 以后,来讨论产城融合是非常好的时机。

关于城市大中小的问题,陈启宁先生认为城市发展就是不断成长变大的过程,这依然是现在的主旋律。即使是东京这样一个全球城市,它仍然在成长。所以中国从改革开放以来,一直是限制大城市的发展,但实际情况是大城市不仅没有减速,反而在继续加速。所以陈先生预测,未来的城市、大城市、特大城市和超大城市仍然会进一步发展。虽然从政府的角度来说是希望减少贫富差距,但是从生产企业、个人选择来说,大家对超大城市的选择仍然没有停止,因为最新的大学生毕业流向调查显示,大家还是把北上广深作为自己的首选。

实际上,苏州工业园区 1994 年成立时,就做到了产城共享,在苏州城以外 20

公里的尺度来规划,有 3 个新市镇在古城旁边,尽管是“牛扒”式规划但是考虑了产城融合。然后 2004、2005 年完全体现了产城融合的城市设计,这是一个商业、生活、娱乐、办公等综合发展的区域。陈启宁先生表示,现在大家到了金鸡湖边,可以感觉到的现代化城市的气息,这就是苏州工业园区产城融合的体现。从 2013 年的新加坡规划看,西边的离岛是石油业,而裕廊工业区靠近生活区,在新市镇也有了大量的产城融合的发展。在市中心是把旅游、商业和生活做了更好规划,所以新加坡的产城融合是多元化的,在不同地段采用了不同的方式。

2016 年 10 月 20 号联合国提出了《新城市议程》,它强调了“所有人的城市”这一基本理念,而城市化面临的新挑战主要有三个方面,一个是贫困和不平等,第二个是社会欠包容,第三就是环境恶化。陈启宁先生最终强调,重视法律和制度、良好的城市规划、持续的财政支持是城镇化可持续发展的三大关键点。