

新城镇规划建设中的城市经营理念与策略 PDF转换可能丢失  
图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/93/2021\\_2022\\_\\_E6\\_96\\_B0\\_E5\\_9F\\_8E\\_E9\\_95\\_87\\_E8\\_c61\\_93966.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/93/2021_2022__E6_96_B0_E5_9F_8E_E9_95_87_E8_c61_93966.htm)

从世界各国城市化的空间扩张来看，当城市规模达到一定程度时，为了解决城市问题和矛盾，普遍选择新的增长点，并逐渐培育成为新区或城市副中心。目前国内很多大中城市随着城市化进程的加快、城市规模急剧扩大、经济增长和产业结构演进进入阶段性发展时期，都先后提出了城市的跨越式发展战略，以期通过选择有发展潜力的城镇或地区作为突破口，集中投资，使之具有快速增长能力和扩散能力，达到带动和促进区域经济的目，并通过跳跃式的城市空间扩展，达到控制城市无限蔓延和改善城市空间环境的效果。这种新城镇开发并非单纯的拉开城市的骨架，而是通过营造基础设施和公共设施完善的新城镇，创造更多的就业机会和便利的生活环境，形成相对独立、功能完善的新区。随着全球化时代的到来和城市间竞争的加剧，城市发展的战略思路正从传统的建设导向转为经营导向，以期通过将城市的各类资源优势转化为竞争优势，从而提高综合竞争力，使城市在经济全球化和信息网络化所编织的一个新的全球、区域发展城市网络中占据更有利的位置。新城镇开发作为城市发展制度创新、技术创新和经济增长相当重要的一部分，更应重视充分挖掘各种资源的最大价值，使新城镇具有极强的资源整合和转化能力，并在提高城市综合竞争力的过程中发挥积极作用。

### 一、新城镇规划发展中城市经营的理念、目标和模式

1.经营理念由资金导向转向功能导向，以提升城市综合竞争力为目标 初级阶段的城市经营是

以资金为导向的城市经营理念，其主要是通过城市资源的市场化运作，以期尽可能多的获得城市建设资金。这种经营方式往往只重视城市建设资金的筹措，而忽视城市土地、空间和文化等资源的可持续利用，难以正确处理好城市短期建设扩张与长期规划发展的关系。相对于以资金为导向的城市经营理念，以功能为导向的城市经营则注重对城市资源进行以服务于城市功能提升为主要目的的资本资产运作和管理。这种以功能为导向的城市经营理念将贯穿于新城镇规划、建设、管理和营销的全过程。当今全球经济一体化和新技术革命正在改变人们身边的一切，也正在改变着城市发展战略的观念。新的城市发展战略观念认为：评价城市的发展前景应主要关注城市动态的竞争能力城市要素聚集能力和资源增值能力，及对其所在区域进行资源优化配置的能力，从根本上看是强调一个城市在未来环境中的发展潜力和应变能力激励竞争和创新的制度环境。因此新城镇的发展定位和规划发展战略将更强调以城市经营为途径和过程，增强城镇整体综合竞争力。将新城镇发展的思路从资源导向转向功能导向，并根据城市功能对城市环境的要求，运用市场经济手段，对以公共资源为主体的各种可资经营的资源进行资本化的市场运作，以实现这些资源资本在容量、结构、秩序和功能上的最大化与最优化，从而实现城市建设投入和产出的良性循环、城市功能的提升及城市的可持续发展。

2.对不同类型的资源采取相应的城市经营策略，促进城市空间、产业、人口和社会的发展

新城镇的高速发展和建设将为城市提供难得的大规模高效率高水平的调整城市发展模式的机遇。城市经营的理念在城市新城镇具体的空间、产业和人口社会发展策略中的应

用将分为两个层面：第一层面是，对为新城镇内部服务的资源（如市政设施、某些土地运营等）和中心城区的原有资源，其经营的重点将是盘活存量、发挥经济效益，侧重于“资金导向”的城市经营；第二层面是，将为城市乃至更大范围提供外部服务的新城镇的资源（如经济与行政管理、高等教育、信息服务和旅游等）作为一种增量资源（即可以产生“触酶”作用而不断集聚各类发展要素，并转化为新的经济与社会资源），这些提升城市功能的战略性资源，将更多的采用“功能导向”的城市经营策略。新城镇规划发展策略中应识别和判断战略性的城市资源，并通过对不同类型的城市资源采用相应的经营策略，促进城市产业结构的调整和产业空间的重组，带动城市人口和社会空间的重组，并通过城市空间增长及空间形态的演变，大规模的调整和优化城市形态与结构，实现城市空间增长方式的转型，促使城市形成合理的空间形态和美好的城市环境。

3.选择有效的经营模式，加强规划对市场的引导功能 政府与市场的有机结合是城市经营最为有效的模式。城市政府是城市主要的建设、管理与经营者，其对城市的运转和发展所进行的决策引导、规范协调和服务经营行为已形成一种多层次、分系统和从宏观到微观的纵横交织的管理网络。市场经济的发展，经济全球化的趋进，正推动着各国城市管理模式的转变。因我国城市化进程所依赖的背景的复杂性，决定了新城镇发展不能完全依赖于市场。在市场主体发育不完全，市场机制尚未完全建立起来的背景下，单纯依\*市场来推动城市化、发展和提升城市的产业、提高城市的竞争力显然是不够的。因此，在这一阶段，新城镇的经营与发展应非常重视政府的重要导向作用。但政府

经营中应明晰政府介入与市场推动的合理边界，在保持市场配置资源的基础性、独立性和有效性的前提下，恰当地介入新城镇的建设、管理与发展过程。城市规划作为城市运营和提升城市综合竞争力的直接手段，通过城市空间规划和规划调控，将使城市土地资源得到合理配置和长远规划，盘活存量资源，完善城市功能，提高城市品位，形成有个性、有特色的城市空间环境。同时新城镇的发展规划将向可能的“客户群”展现地区未来的发展前景和政府部门发展该地区的决心，为明确定位的基础设施项目投资、产业投资和企业集聚提供基础平台。将城市规划作为了一种“生产力”，发挥其在城市经营、城市竞争力提高中的重要作用，目前国内已有很多城市在开发新城区方面积累了宝贵的经验。其主要思路有三种：一、TOD模式：政府利用规划垄断权带来的信息优势，在规划的建设区域首先按非城市建设用地低价征用土地。然后通过基础设施，主要是交通基础设施的建设引导开发。政府基础设施建设的全部或主要资金来自于出售基础设施完善的“熟地”，利用“生熟”地价差，平衡建设资金。二、SOD模式：政府通过利用行政垄断权的优势和行政及其他城市功能的迁移，使新开发地区市政基础设施和社会服务设施同步完成，进一步加大“生熟”地价差，从而同时获得空间要素调整资金的思路。三、AOD模式：政府通过预先发布某些地区的规划信息，引导市场力量进行先期的相关投入，以尽快形成与规划目标相一致的外围环境，以便于政府在最为合适的时机，以较小的投入即可实现原先的规划建设意图。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)