

# 城市发展

共创城市品牌 协力



[中国城市发展网](#) >> [城市发展](#) >> [城市建设](#) >> [内容阅读](#)

## 城市新区建设开发模式的城市经营论

作者：梁宏志 来源：《当代经济(下半月)》 添加日期：10年11月11日

### 一、引言

城市新区在一定程度上可视为城市功能的拓展、城市容量的延伸以及城市资源的重构，城市新区建设开发模式绝不仅仅是从满足特定区域开发建设任务的简单完成而已，而必须从优化配置和使用城市资源、验证和协调城市功能分区、合理拓展和挖掘城市有限容量、获取和积累城市开发资金等多个角度进行综合考虑。城市新区作为城市整体的重要组成部分和特殊构成区域，其经营开发模式的选择及推行必须依照城市经营的若干思想和理念有序展开。具体而言，基于城市经营论的城市新区建设开发模式有助于推动城市新区建立在“两型”经济、生态经济、循环经济等基础之上的可持续建设、开发以及后续的经营活动，有助于跳出“就城市新区建设开发谈城市新区建设开发模式”的圈子，在资源有效整合、功能准确定位、布局科学调整等基础之上对于城市新区建设开发模式进行再思考。基于此，文章试图从城市经营的角度对于城市新区建设开发模式展开研究。

### 二、城市新区建设开发模式的城市资源集成和转移论

城市新区的建设开发模式必须充分依托城市新区既定的资源存量以及由老城向新城扩散和转移的资源增量，包括土地资源、人口资源、自然资源、产业资源等。城市新区建设开发模式具有明显的资源禀赋及资源经营性，表现为土地资源经营模式，即以城市土地为基础，采取直接或间接手段，改变城市投资环境和生活条件，吸引社会资金投资开发城市；产业资源经营模式，即以自然资源、人文资源、景观资源等旅游资源为代表的产业资源基础，通过产业发展带动城市新区的建设开发；政策资源经营模式，即通过具有创新性、先导性、优惠性的各类政策、规章、制度等吸引市场主体参与投资建设开发、吸引人口从老城区向新城市有效分流，在保持城市新区建设开发活动活跃的同时亦能够维持稳定和持续。

从城市经营的角度出发，城市新区建设开发模式首先必须保持资源的可持续和有序经营，不允许出现急于求成、急功近利的非理性经济行为，对于各类资源不能过度挖掘和掠夺式利用。比如，对于土地资源，尽管城市新区土地资源相对较为丰富，但在房地产经营开发方面仍然必须考虑将土地资源用于能够解决民生问题的住宅或者可持续经营的高级楼宇；对于产业资源，在承接老城区产业转移的同时，亦必须坚定不移地以资源节约型、环境友好型产业为重点产业和主导产业，在城市新区建设开发过程中尽可能以“两型”项目为切入点，带动城市新区相关产业的链群式发展，最终推动城市新区的可持续建设开发；对于政策资源，必须保证在城市新区与老区相关政策的一致性、延续性、耦合性的条件下，城市新区建设开发有理可依，有据可查，避免“上有政策、下有对策”以及对于政策资源过度利用等不合理现象。可见，无论是市场导向或是政府导向的城市新区建设开发模

推荐

城市

·  
·  
·  
·  
·  
·  
·  
·

城市

式，无论是先点后线再面的城市新区开发建设模式或是全面布点齐头并进的城市新区开发建设模式，对于城市资源的经营都必须有层次、有重点、有计划的开展。

城市资源经营是城市经营的主要内容和重点工作之一，其建立在资源依存型的城市新区建设开发模式基础之上，包括以人口资源转移、产业资源承接、城市资源整合为契机所构建的城市新区新型建设开发模式。在资源集成型的城市新区建设开发模式中，需要通过外部资源内化、内部资源外化、内部资源累加化以及外部资源网络化等多种模式实现对于城市资源的经营。其中，外部资源内化是指在城市新区建设开发过程中，将外界的开发投资商、经营者、与城市新区为利益相关者的其他城市或城区等所拥有的信息资源、技术资源、资金资源等通过共同开发、利益分享等机制内化为城市新区的内部资源。内部资源外化是在城市新区建设开发过程中，将城市新区本身所拥有的品牌资源、声誉资源、形象资源等借助媒介向外界传播和推广，在外界接受该资源的同时对于城市新区建设开发加强了解并愿意加入到城市新区开发建设中来。内部资源累加化是对城市新区所拥有的人口资源、土地资源、产业资源、自然资源等进行梳理和挖掘并加以因势利导、归纳整理，为城市新区资源的优化配置和合理利用创造前提条件。外部资源网络化是对城市新区建设开发的外部若干利益关联体，通过产业链条延伸、利益链条拓展、关系链条衍生等途径以形成城市新区建设开发的网络状资源纽带。在资源转移型的城市新区建设开发模式中，因为城市原有城区资源环境的局限性、发展空间的有限性、产业结构调整迫切性，原有城市不合适宜或没有能力开展部分产业活动，在城市重心迁移、城市功能分区、城市产业升级等过程中，可以借助城市新区这一新的载体对于各类资源进行转移，依此开展有针对性的、以资源转移为前提的城市新区建设开发活动。

### 三、城市新区建设开发模式的城市主题经营和成长论

城市新区绝对不是老城区的附属或者翻版，其应该是在城市化进程不断推进、城乡差距不断缩小、城市产业结构不断升级、城市功能分区与布局不断优化过程中，对于城市新城区和老城区所做出的统一规划和管理。无论是为了彰显城市新区的形象和品牌特色，或是为了应对同城竞争而必须获取的错位竞争优势而言，城市新区建设开发模式必须体现出一定的城市主题经营特色。具体而言，包括“和谐新城”，即在城市新区建设开发过程中，全面贯彻落实科学发展观，正确处理城市新区建设开发的规模、结构、质量与效益等关系，按照可持续发展的原则，对于城市新区进行高起点规划、高标准建设、高水平管理，培育出宜人的居住环境、良好的生态环境、优越的产业环境、稳定的社会环境等，实现城市新区产业、经济、社会、生态等的和谐发展。“创新新城”，即在城市新区建设开发过程中，通过技术创新、组织创新、产业创新、政策创新等一系列创新举措，特别是创新城市新区的建设思路与开发模式，推动城市新区的自主创新，使体制机制创新和科技创新逐步成为支撑和引领城市新区建设开发的重要力量，带动创新型城市新区的发展。“创业新城”，即在城市新区建设开发过程中，通过培育创业环境、加强创业培训、鼓励创业活动开展、吸引创业型企业入驻，大力发展城市新区的创业经济，以创业拉动就业，以创业经济推动城市新区的建设开发。特别是当城市新区在建设开发的初期，百废待兴，更是需要城市新区建设开发的组织者、领导者和管理者具备足够的企业家胆识和热情，不拘泥于现状，敢于推陈出新，从县域创业经济着手，与城市新区建设开发相互促进、共同发展。

任何城市新区的建设开发模式在某种程度上都离不开城市资本运作的问题，包括以土地为代表的自然资源资本化、以冠名权、经营权等为代表的无形资产资本化、以富裕人口等为代表的人力资源资本化，等等。资源货币化在一定程度上解决了城市新区建设开发的资金瓶颈问题，但狭义的、片面的、单一的资本重构、重组等城市新区建设开发模式在对城市资源出售、租赁、抵押的同时，亦可能会因为城市新区建设开发偏离“和谐”、“创新”、“创业”等核心主题及相应的轨迹，城市新区建设开发可能难以保证城市新区具有足够的成长性、生命力和竞争水平。基于此，城市新区建设开发模式的选择及实施必须以保证推动城市新区的持续成长为前提。具体而言，可以考虑以“和谐主题”推动城市新区建设开发的过程与结果的和谐、方法与技术和谐、组织与结构的和谐，实现城市新区的和谐成长与可持续成长；以“创新主题”确定城市新区建设开发的创新型模式、创新型产业、创新型企业与创新型政府，实现城市新区的错位发展与创新；以“创业主题”带动以城市新区内全民的创业行动来加快致富速度、缓解就业压力、促进和谐发展的创办实业、创造业绩的实践活动，实现城市新区“家业殷实、企业兴旺、事业发达”的生动局面。可见，不同的城市新区建设开发主题的选择决定了城市新区不同的成长模式，但万变不离其宗，城市资源的可持续开发利用、建设开发主题的高瞻远瞩和与时俱进、结合城市新区资源特色和禀赋的因势利导才可能推

#### 四、城市新区建设开发模式的城市合作经营和共生论

城市新区的建设开发通常以完成城市新区基础设施建设开发为根本目的，以城市快速发展、社会持续进步、环境稳步改善、经济有序增长等为最终目的的经济活动。其运用政府、市场以及网络三种途径完成城市资源的配置和经营，采取“计划经济”和市场经济相结合的方式，试图实现城市新区所拥有的各类资产的经济效益、社会效益以及生态效益最大化和最优化。在此需要特别指出的是，城市新区建设开发模式必须建立在城市新区外向发展和合作发展的基础之上，即城市新区建设开发既不能完全割舍老城区不重视甚至忽略的相关产业或者城市功能，亦不能仅仅从城市新区所在城市的功能定位、布局定位、发展定位进行思考。从城市合作经营的角度出发，城市新区建设开发模式必须保证城市新区与城市老城区具有良好的互补和依存关系，同时还需要将城市新区放置于城市群、城市圈、大的经济板块中进行全面考虑。即城市新区建设开发模式必须与城市新区比邻、接壤和依存的若干城市群体在布局定位、功能属性、产业遴选、空间规划等方面均能够较好的吻合。在此基础上，推动城市新区建设开发融入特定的共存共荣的城市群和利益网中，通过不同城市和区域的差异化分工和功能分解定位，突出城市新区建设开发的特色内涵与元素，确定城市新区的经济生态位，为其参与城市圈的合作竞争创造便利条件。

城市共生论要求城市新区建设开发突出其外向型经济特色，发挥城市新区内产业资源、自然资源、品牌政策或政策资源的辐射与带动功能，对内促进城市新区若干资源的整合，对外拓展市场空间与交流合作，最终实现城市新区与站在更高视角的城市圈或城市群的联动发展。在城市新区建设开发过程中，对于城市新区功能进行大定位、资源进行大整合、区位进行大融合、产业进行大关联，由此保持城市新区旺盛的生命力和持续的竞争力。城市共生论还要求城市新区建设开发可以在充分借助大量“外脑”、“外智”、“外力”的条件下合作经营、共同开发，在资源共享、能力互补、风险分摊、利益共享过程中，以产业相互关联、资源相互依存、功能相互契合、利益相互触动等途径实现城市新区与其他区域的融合。

#### 五、结束语

城市新区建设开发是一项复杂的系统工程，其必须从城市新区的自然环境、人文因素、产业条件、经济态势、政策体系等多个角度加以综合考虑。城市新区建设开发模式是对城市新区建设开发所提出的具有提纲挈领性的策略、思路和宗旨，牵一发而动全身，其对于城市新区建设开发之后的后续经营管理工程具有复杂性影响。基于此，在选择和推行城市新区建设开发的某一特定模式时，必须超前从城市经营和经营城市的思想对其进行架构，才能保证城市新区建设开发工作快速、稳定、高效、持续的开展。

#### 参考文献

- [1] 许珂：城市新区发展的经济学研究[J].山西建筑，2006(8).
- [2] 徐巨洲：城市规划与城市经济发展(续)[J].城市规划，2001(9).
- [3] 陈淮：城市化战略与城市经济再认识[J].北京社会科学，2004(1).
- [4] 田莉：旧城改造和新区开发协同发展的城市整体观[J].城市发展研究，2001(5).