

文章编号: 1009-6000(2016)03-0098-08
中图分类号: F290 文献标识码: B
doi: 10.3969/j.issn.1009-6000.2016.03.015

基金项目: 国家自然科学基金资助项目 (41371008)。

作者简介: 程哲 (1979-), 男, 博士研究生, 中国科学院地理科学与资源研究所, 高级经济师;

蔡建明 (1961-), 男, 博士, 中国科学院地理科学与资源研究所, 研究员, 博士生导师;

杨振山 (1979-), 男, 博士, 中国科学院地理科学与资源研究所, 助理研究员;

杨韵新 (1976-), 男, 博士, 中央财经大学城市经济研究所。

城市近郊产业驱动型市镇: 理念、 模式与规划实践 ——基于长株潭的案例

Development of Industry-Driven New Towns in Peri-Urban
Regions: Concept, Model and Planning Practice Based on
Changsha-Zhuzhou-Xiantan Area

程哲 蔡建明 杨振山 杨韵新

CHENG Zhe CAI Jianming YANG Zhenshan YANG Yunxin

摘要:

在我国城镇化的进程中, 随着城市的空间蔓延和功能外溢, 城市郊区新城成为人口和产业转移、城市功能延伸、空间体系重构的重要载体, 如何在实践的基础上构建科学的新城开发模式是促进城市健康发展的关键。本文在新城发展演变和特征分析的基础上提出了城市近郊产业驱动型市镇的概念内涵, 进而构建了产业驱动型市镇的发展模式, 主要包括产业发展模式、空间组织模式和市镇运营模式等, 最后利用某规划案例进行了验证, 表明产业驱动型市镇契合城市近郊地域功能与空间特色, 发展符合新型城镇化发展方向, 能为类似新城的开发提供发展指导和路径参考。

关键词:

城镇化; 城市规划; 产业驱动型市镇; 发展模式

Abstract: With spatial expansion and spillover of urban functions in urbanization process in China, development of new areas in peri-urban regions has become the major platforms for hosting and accommodating the shift of population and industries, extension of urban functions and urban spatial restructuring, therefore, how to build development models based on practices in a scientific way for these new areas becomes a key issue for research. This paper will firstly explore the concept of peri-urban new towns and its implications, then will establish possible models for peri-urban new towns development, including industry development model, spatial organization model and operation model. Lastly, the paper will use the master planning of a health-oriented industry-driven demonstration new town as a case to test the proposed models. It is shown that the industry-driven new town development model is well aligned with the new urbanization trend for the future urban China and can be a good referencing guideline and roadmap for these similar type of development zones.

Key words: urbanization; urban planning; industry-driven new town; development model

0 引言

在我国城镇化的进程中,城市处于快速的转型升级过程,经济增长,人口膨胀,空间蔓延。改革开放后,我国城镇化率从1978年的17.92%增加到2012年的52.6%,城镇化率年均提高1.02个百分点,城市数量和建成区面积也大幅度增加,城市数量从1981年的226个增加到2009年的654个,增长了1.9倍;城市建成区面积从1981年的7438km²增加到2009年38107km²,增长了4.1倍;市均建成区面积从1981年的32.9km²增加到2009年的58.2km²,增长了0.7倍(图1)。

在城镇化过程中,城乡空间结构不可避免地面临急剧的变迁和重组,我国城市空间的生长以向郊区外延式扩张为主,其主要载体和形式就是新城新区。尤其是处于城乡过渡地带的城市近郊地区,是城市空间蔓延、功能拓展和新城新区开发的主要区域,空间、产业、功能和人口的转型尤为剧烈和典型^[1],因此,城市近郊地区的空间组织模式和产业发展模式具有影响城镇化发展大局的重要意义。

城市近郊也叫半城市化地区(Peri-Urbanization Region)、城市边缘区(Urban Fringe)、都市扩展区(Extended Metropolitan Regions)、城乡交错带(Rural-Urban Fringe)等,是城镇化发展过程中出现的一种介于城乡之间的地域类型^[2]。在空间范围界定上,主要有定量和定性的方法,Webster根据到中心城区外围的距离,以50km为界分为内半城市化地区和外半城市化地区^[3];Russum则采用非农人口与农业人口比例进行界定,比例小于等于0.2的区域为农村,0.3与1.0之间的为半农区,在1.1与5.0之间的为半城区,而大于5.0的则为城市区域^[4]。

随着经济结构的转型升级和新型城镇化的推进,以投资驱动、粗放增长、

特殊优惠政策吸引、土地低价招商的旧有开发区模式不再适应形势的发展,很多现有的开发区负债严重,资源浪费突出,城市功能失衡,产业萧条,产城分离,难以为继,迫切需要转型升级和功能优化^[5-9]。中国面临着保持经济持续快速增长、经济结构转型和新型城镇化的多重压力,尤其是城镇化过程中涌现的人口、产业双重转移,都迫切需要城市发展和空间重构的模式创新和规划调控。

在总结新城开发经验及演变规律的基础上,本文基于这种演变趋势研判,立足于现有的规划实践探索,提出了城市近郊产业驱动型市镇模式,从理念内涵、发展模式、规划案例等角度进行研究论述,希望对市镇规划起到参考借鉴作用。

1 发展理念

1.1 新城开发演变概述

新城的形式和内涵一直是不断演进的^[10, 11]。早期的新城是以开发区、工业区的形式出现,主要以吸引外资、发展工业为主,产业以外向型加工工业为主,这类开发区都是政府主导,行政色彩浓厚,功能单一。随着社会经济的发展,各类新城开始涌现,如各类产业园区、产业集聚区、集中区、示范区等,主题各异,层级繁多,规模悬殊,分布广泛。在区位上,既有旧城更新改造中功能置换形成,也有城市郊区空间延伸产生,这些园区成为我国经济发展和城镇化进程中的重要组成部分。

综合来看,中国的新城开发演变过程具有如下特征:(1)不仅规模数量上超越西方国家,而且在制度、机制和模式上也富有创新精神并且不断变迁^[10],中国的新城建设是与社会经济的发展密切相关,深深地嵌入到中国风起云涌的改革开放宏观时代背景之中;(2)在时空格局上,中国的新城经历了自下而上、

从地方化到全球化、从东部沿海地区向中西部延伸的发展格局^[10];(3)中国新城在空间组织模式、管理机制、动力机制等方面都存在多元趋势^[12],这表明中国新城发展是开放和竞争的;(4)中国的新城发展是地方政府主导型的,这在一定时期显示了强大的效率和优势,具有历史正当性,但也存在诸多问题,长远看是不可持续的^[13];(5)中国的新城发展是一个资本城市化的过程^[10],是制度、权力和资本的试验场,是国内资本累积循环进行空间修复的工具^[14];(6)由于不存在固定、长远、统一的模式和规划指导,新城不断面临着转型挑战^[15]以及工业化和城镇化之间的协调等问题^[16]。因此,纵观我国改革开放以后的新城演变历程,基本上就是一个由行政化向市场化转变、由政策优惠向要素吸引转变、由功能单一向功能复合转变、由工业优先向土地经营转变、从产业集聚向人口转移转变、从独立开发向区域综合转变的过程。新城开发的转型和创新是从理念到方法的综合体系的改革,是主体、功能、产业、空间等全方位的转变,涉及到市场化、产业化、城乡统筹、生态文明、新型城镇化、可持续发展等多方面的政策关联。

各类开发区虽然在演变的过程中形成了一定的路径依赖,但由于内生的发展需求和外在的环境变更,在演变过程中还是不断地涌现众多创新因素和优化机制,比如管理模式的优化、建设模式的优化、投融资模式的优化等。产业驱动型市镇是这种演变的必然结果,是社会经济、城镇化发展过程中的产物,是新城开发模式的优化创新升级版。

1.2 产业驱动型市镇概念

新市镇(New Town)是起源于英国的一种城市郊区新城开发模式,其理念起源于霍华德的田园城市,1946年英国政府通过《新市镇法》(New Town Act)明确提出了新市镇的概念。在英国,新

市镇指的是“通过集中兴建住宅、医院和企业,设置文化、休闲和商业中心,形成全新的、相对独立的社区从而达到将人口迁出大城市的目的”^[17]。新市镇概念提出后,在英国、美国得到了大规模的建设实施^[18-19],为缓解城市过度拥挤和无序蔓延起到了良好的作用,也为其他国家提供了积极的参考借鉴。这一概念引入中国后,开始翻译成“新城”居多,但也有学者提出“新城”与“市镇”在规模、内涵上存在差异^[17]。新市镇是城市新城从生产型(工业区)到功能型再到综合型演化的最新形态。结合国内外新城发展理论^[20],考虑到中国的发展阶段和城镇化需求,新市镇是以人为本,以生态为导向,以产业集聚和人口转移为依托,注重紧凑开发、功能混合、职住平衡、高可达性、可持续发展的空间组织模式,是新城发展的新阶段。在当前的研究和实践中,新市镇的概念和发展模式越来越受到重视^[21-23],在上海、天津、辽宁等地都出现了尝试性的新市镇规划和建设。

本文的产业驱动型市镇指的是在中心城市近郊规划建设集居住、商业、休闲、文化等功能于一体,配置齐全、基

础设施完善、公共服务足量,有一定的主题特色产业体系支撑,相对独立且可持续发展的区域中心小城镇。产业驱动型市镇的选址一般位于大城市近郊,处于城市发展辐射范围内,具备一定的交通可达性,处于未开发或初级开发阶段,在开发现状上属于“洼地”,但在开发价值上属于“高地”。英国的新市镇与中心城区的距离基本在10~130km之间,平均约为50km左右^[22],我国现有的新城与中心城区平均距离15km左右,但差异较大^[24],考虑到与城市的相对独立性和交通的便捷性,产业驱动型市镇距中心城区的合适距离为10~50km,1小时车程以内。英国的新市镇规划人口在1~43万人之间,平均为11万人^[25],考虑到生产生活的舒适性、资源环境承载力和人口转移规模等,我国产业驱动型市镇建设用地规模不少于5km²,容纳常住人口10万人左右。

产业驱动型市镇在城市发展体系中处于次节点地位,与中心城市构成分工协作、定位互补的关系,是城市区域层级中次级增长极(图2),是国家新型城镇化发展的重要环节。产业驱动型市镇能有效缓解城市人口压力和促进农

村人口转移,延伸城市功能,积极推进城乡一体化,调整城市空间结构优化功能布局,促进核心城市拉动区域圈层发展。产业驱动型市镇是城镇化进程中人口-就业转移实践响应的成果,产业驱动型市镇的演化和发展是一个系统、动态和自我调节的过程和机制。产业驱动型市镇的模式构建和实施推动是一个复杂的系统工程,涉及的利益相关人众多,开发内容繁多,开发流程复杂,需系统推进,重点突出。

1.3 产业驱动型市镇特征

1.3.1 依托城市,中心-外围互动

产业驱动型市镇位于城市近郊,虽然空间离城市较近,在中心城市的辐射范围内,但开发现状处于初级阶段,产业低级,基础设施和公共服务缺乏。在发展上必须依托城市,充分借助中心城市的引导带动效应,通过构建快捷便利的交通廊道与中心城区相连,分工合作,积极融入,主动对接,借势发展,打造连接城市与农村的桥头堡,最终实现区域的自我有机增长。

1.3.2 以人为本,人口-产业集聚

以往的开发区由于只注重招商引资和产业集聚,在功能布局 and 空间组织上

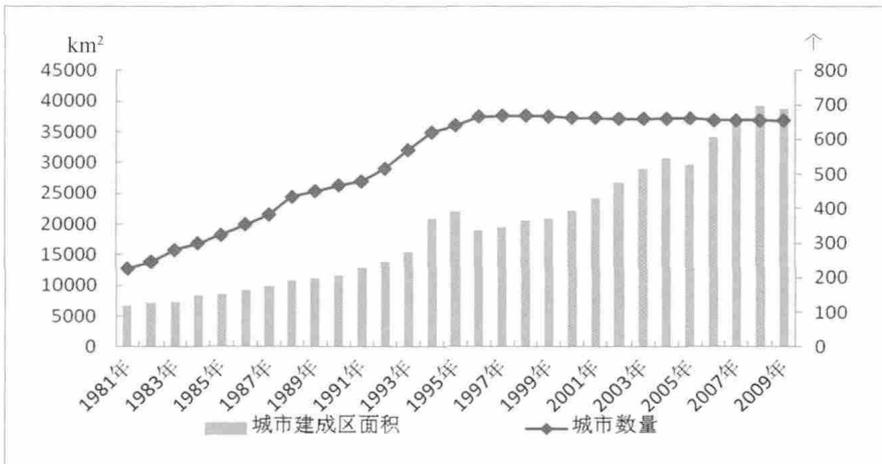


图1 1981-2009年城市数量及建成区面积

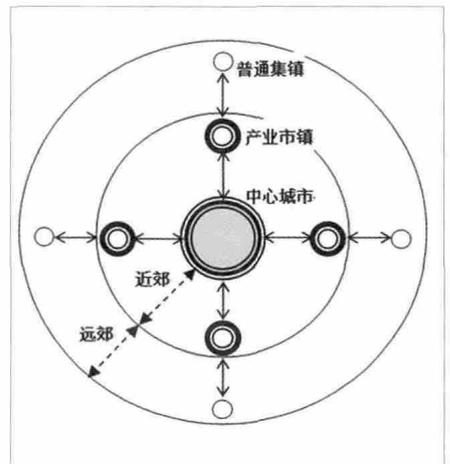


图2 城市圈层体系

忽视了对人口集聚和市民化的重视,导致配套不完善,就业人口无法就地转移,产业人口过于流动化。产业驱动型市镇必须紧密结合人口转移的宏观趋势,完善城市功能和基础设施建设,促进转移人口的市民化,通过产业集聚、人口集聚和城市功能完善实现市镇的新型城镇化。产业驱动型市镇以产业为先导和核心,但同时注重产业、居住、商业、公共服务、休憩等功能多元复合,按照足量、集约、均衡、动态的原则建设完善基础设施和公共服务,实现城乡公共服务均等化。

1.3.3 产城融合,就业-居住平衡

在以前的开发区发展中,一个主要的弊端就是产城分离、功能单一、职住分割。一方面,新城缺乏产业支撑,导致了“睡城”“鬼城”等现象;另一方面,开发区只有产业组织空间,缺乏居住、服务等功能配套,导致了空心化、结构失衡等现象,影响了园区的可持续发展。产业驱动型市镇充分吸取以往开发区的经验教训,注重城市功能完善和园区产业开发齐头并进,相互融合,协同发展。以产业的集聚带动人口的集聚,通过人口的集聚为产业发展和市镇繁荣提供消费保障,使得市镇的财政收入多元化、可持续化。

1.3.4 集约低碳,生态-经济耦合

城市近郊的生态基底较好,要充分放大生态优势,立足资源环境承载力,做到用地集约高效,资源合理利用,环境

生态友好,产业清洁低耗,居住舒适健康,宜居宜业,实现生产、生活、生态综合效益的最优配置。

2 模式构建

2.1 产业发展模式

产业驱动型市镇是在新市镇建设的基础上,充分利用市镇的公共服务和基础设施,规划、吸引、构建特色的主导产业体系。产业驱动型市镇的产业不是低级的产业重复,不是简单和盲目的招商引资,而是根据当地场域基底和发展背景,立足现有基础,整合各类资源,瞄准优势产业,注重周边竞合,错位发展,从资源禀赋、产业竞合、空间格局、发展前景等多角度综合比选,规划选择合适的特色主导产业(图3)。特色主导产业必须契合当地资源禀赋、符合产业发展趋势、满足市场需求、具有广阔发展前景、具有较强的综合效益,可以是传统产业的升级,也可以是新兴潜导产业。通过构建特型化的产业体系,培育市镇特色,缝合产业体系和空间组织,通过产业驱动、要素集聚、服务完善引致消费繁荣,从而实现产业驱动型市镇的可持续发展。

2.2 空间组织模式

2.2.1 集约化、生态化

立足我国总体建设用地紧张、生态环境恶化的局势,以建设生态文明为指引,强调环境保护和生态友好,在建设用

地上,控制增量,盘活存量,提高利用效率,在各类用地的配比上除了产业用地,充分满足生活、服务、休闲、绿化等需求,塑造宜居宜业、生态绿色的空间形态。在生态环保上选择合适的低碳产业,从源头上控制;规划和建设上引入各类环保的技术手段和成果,提高资源的再利用率;尽可能利用现有山水肌理,融入自然,少做破坏性功能重置,通过精细规划将现状用地和未来发展充分融合。

2.2.2 规划引导,资源整合

产业驱动型市镇是规划引导的新城开发,在驱动机制上带有很强的行政色彩和理性特征,而且产业驱动型市镇开发的规模大、投资大、周期长、涉及面广,只有经过周密、严谨、细致的规划论证和科学决策,才能保证开发建设的合理性和可行性,国外的经验也证明了新市镇开发中前期规划的重要性^[26]。因此,在前期必须做好市镇选址、发展定位、土地控制、功能布局、产业选择、人口转移特征、投融资支持等分析和规划工作,通过规划和管理整合人力、资本、土地、技术等资源要素,使之聚焦于产业驱动型市镇,充分发挥整体优势,实现效益最优。

2.2.3 功能复合,业态多元

产业驱动型市镇是一个集产业、居住、商业、休闲、娱乐、商务、办公、游憩等诸多功能于一体的平衡开放空间。产业驱动型市镇在市镇层面功能混合,但在组团片区层面,各个板块的功能是单一的,并通过街道、绿地等设施予以隔离,布局合理,协调发展,联系紧密,尺度适宜,从而形成“大混合、小分隔、杂而不乱”的空间组织结构。

2.2.4 基础先行,配套完善

产业驱动型市镇属于近郊新城,一般都处于初级开发阶段,基础设施欠缺,公共服务匮乏,因此基础设施的建设有着重要的先行引导作用。在城区与市镇协调的层面,要通过 TOD (Transit-Oriented

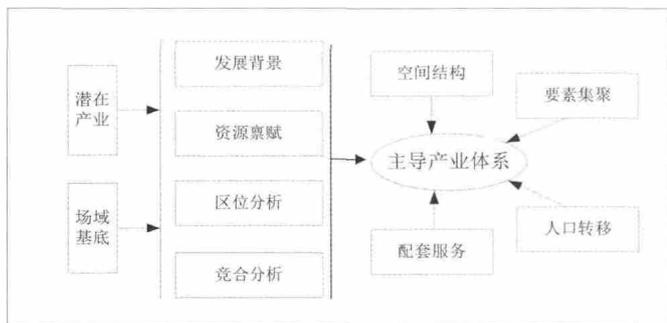


图3 产业发展模式

Development, 公交导向开发)、SOD (Services-Oriented Development, 公共服务导向开发)等方式促进产业驱动型市镇开发。在产业驱动型市镇内部,要重视市政道路、水电暖通信等公用事业的先期建设和引擎效应,在开发前期具备比较完善的配套基础设施,从而便于产业的导入和人口的集聚,为市镇的深度发展奠定坚实的基础。

2.2.5 效益导向,优化配比

产业驱动型市镇的开发要注重经济效益,注重量化指导,注重财务测算。在资源(土地、资金等)约束的前提下,市镇内各业态规模的配比如何最优最有效率,是一个非常重要但一直被忽视的问题。量化优化的可能性较多,不存在唯一解,从经济效益出发进行模型测算提供指导是一个可行的路径。在规划阶段编制投融资规划,以经济效益、社会效益、生态效益三位一体的综合效益最优为出发点,依据项目属性和上位规划的控制性指标,通过市场分析和建立财务模型,按照预期的财务评价指标,进行财务测算和多方案比选,对空间布局和业态配置进行合理优化,从而为功能分区和开发面积提供指导性的控制指标区间,并对融资渠道、风险控制、退出机制等进行论证筹划,保证规划的财务可行性,为产业驱动型市镇的开发实施提供决策依据和资金支撑。

2.3 市镇运营模式

2.3.1 主体多元,机制创新

过去的各类新城开发模式和管理都是地方政府为唯一主体,行政色彩极为浓厚,管理体制和运营机制落后,忽视和违反市场规律的行为和制度比较普遍,导致了效率低下、浪费严重、发展失衡等一系列问题。

产业驱动型市镇开发必须切实按照十八届三中全会确定的方针,落实市场在配置资源中的决定性作用,以市场化

的方式开发市镇,从体制机制、开发主体、融资渠道、运作流程、风险分担等诸多方面进行模式创新。切实转变政府职能,从政府主导转变为政府引导,政府应当承担舵手而不是划桨手的角色^[27],地方政府应当主要肩负监管和行政管理的职责,积极引入城市运营商和产业发展商作为开发主体,大胆采用投融资的创新模式,比如PPP(Public Private Partnership)模式,风险分担,利益共享,充分发挥双方优势。充分发挥城市运营商专业性强、机制灵活、效率较高的特点,由其成立项目公司负责土地开发、产业开发运营和部分基础设施建设和公共服务生产等任务,政府则负责土地的招拍挂、公共服务的采购和提供、非营利性基础设施的建设及行政管理等职能,从而实现产业驱动型市镇的高效、优质和可持续发展。

2.3.2 投资合理,资本对接

产业驱动型市镇的开发需要大量的资本支撑,仅仅依靠政府的财政投入难以支撑。如何有效化解资本压力是世界性难题^[28]。在以往的开发区建设中,都是由地方政府通过地方融资平台(城投公司)以土地等经营性资产进行抵押向银行借贷或发行城投债之类的方式予以解决,还款的来源主要依靠土地出让收入和税收,这种做法的后果就是导致地方政府隐性债务严重、土地财政现象突出和政府风险巨大,严重影响了政府信用和可持续发展。

要破解此难题,在规划上必须合理确定规模,不盲目求大,适度开发,精明增长,投资合理,提高资金的使用效率。在开发上必须政企合作,鼓励、引导和吸纳社会资本,以企业为主体,充分发挥基础设施、产业运营、物业开发的长期盈利性特征,对接资本市场,通过银行信贷、企业债券、信托、产业基金、资产证券化等市场形式多渠道融资,将

资产的长期稳定收益折现成当下的开发资本,从而解决开发资金难题。

2.3.3 开发有序,梯度推进

由于产业驱动型市镇规模大,开发周期长,必须通过梯度开发和滚动开发的方式渐次推进,需要确定合理科学的开发周期和开发时序。开发周期过短,资金压力较大;开发周期过长,容易导致市镇萧条和失衡。开发时序的选择需遵循周期合理、资金平衡、现金流导向、引爆项目优先、基础设施先行等原则,充分考虑市镇定位、投资额、开发商实力、项目属性、空间结构、开发策略、政策变化、市场分析、目标收益等因素,从而确定开发周期和时序。

2.3.4 联动开发,溢价回收

产业驱动型市镇内不同属性的项目之间存在着互补和依赖关系,比如基础设施项目的开发有利于吸引产业和促进土地溢价,产业项目的开发有助于人口集聚从而拉动居住类项目开发,而居住类项目的开发形成人气也有助于商业配套项目的发展等等。因此,通过产业驱动型市镇内不同项目的联动开发,注重发挥彼此间的拉动和引导效应,降低成本,促进溢价,提高增量效益,从而实现区域整体开发一加一大于二的协同优势。

3 规划实践:基于长株潭的案例

3.1 背景与诉求

长株潭城市群是我国中部地区主要的增长极和核心区,是国务院批准成立的全国两型社会建设综合配套改革试验区,土地面积2.81万km²,人口1365万人,2009年GDP 6716亿元,人均GDP 50107元。长株潭地区工业发达,重工业基础雄厚,但是这也决定了长株潭高能耗和高资源消耗的发展模式,向资源节约与环境友好转型是当前产业结构面临的严峻命题(表1)。从发展阶段判断,

长株潭都处于工业化中期阶段, 长沙市的工业化进程相对领先(表2)。在此阶段, 服务业的发展是重要方向, 服务业的发展, 一方面注重通过二三联动, 促进第二产业的升级; 同时要重新认识消费对于区域经济发展模式的战略意义。总之, 长株潭优势产业链尚未形成, 传统产业比重偏大, 区域内钢铁、机械、有色等传统重化工业比重较高; 经济结构性矛盾突出, 缺乏强大带动力的产业集群和引领未来的战略性支柱产业; 三市之间的产业结构趋同, 互补性不强, 降低了区域经济竞争力。

基地位于长株潭城市群生态绿心金三角(图4), 总面积约6.8km², 毗邻湘江, 生态优势突出, 基地现状为山水相依的空间格局, 依山傍水, 地势相对平坦, 内部河流湖泊纵横, 道路纵横交错, 村落点缀其中, 基地现状用地类型较为简单。高速公路、国道、水运、城市轻轨等区域交通发达, 但是基地内部交通联系较差。属于未开发区域, 缺乏高能级

的空间组织和主导产业。为了谋求该片区的可持续发展, 地方政府授权某国企作为开发主体负责全面规划建设。

3.2 规划思路

基于项目的区位、交通、生态、政策等综合分析, 提出构建服务性产业驱动型市镇作为项目发展方向。充分发挥生态优势和区位优势, 打造以长株潭为主要市场、以生活方式为核心的绿色养生示范城, 定位为中国健康养生度假胜地、中部都市旅游目的地、长株潭中央文化公园。通过健康养生和文化休闲两大驱动因素的耦合, 形成健康养生、休闲度假、都市消费、会议会展、创意生活五大功能。在开发方式上, 按照“居住高端化、商业社区化、服务产业化、产业金融化”的思路进行运作。

3.3 产业导入与发展

长株潭城市群作为国内重要城市群, 一体化融合显著, 社会经济发展迅猛^[29], 现代都市生活方式和人口的集聚都显示出巨大的休闲度假消费市场需求。针对

周边城市生活和现代都市消费的发展趋势分析, 项目引入现代养生产业链, 以“生态、科技、人文”为依托, 揉入传统养生文化因素, 以健康产业导入驱动区域整体开发, 提升区域整体服务水平和开发价值, 构建集商务休闲、健康旅游、休闲养生等多功能为一体的具有中国特色的养生产业驱动型市镇。在产业发展机制上, 以养生为先导, 引爆高端聚集,

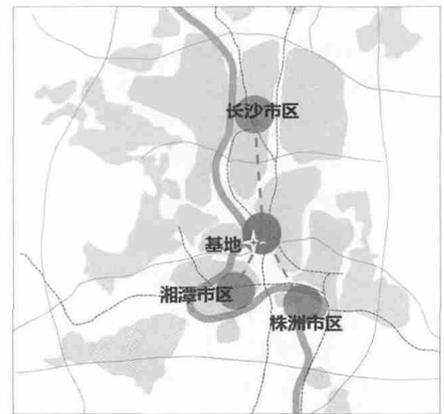


图4 项目区位示意图

表1 长株潭产业定位

| 城市 | 产业基础 | 主要产业 | 重点发展产业 |
|----|--------------------------|-------------------------------|--|
| 长沙 | 先进制造基地、高科技产业基地; 现代农业示范基地 | 食品、装备制造、电子信息、新材料、生物医药、卷烟、现代服务 | 电子信息、先进制造、汽车及零部件、新材料、生物医药、航天等工业部门, 文化创意、休闲娱乐、现代物流、金融证券、商务贸易、会展博览等服务业部门 |
| 株洲 | 重化工业基地 | 有色冶金、化工、机械、装备制造、建材 | 轨道交通、有色冶金、电子信息、生物医药、基础化工、日用陶瓷、服饰、农产品深加工等工业部门, 物流配送、旅游休闲等服务业部门 |
| 湘潭 | 钢铁和汽车工业基地 | 机电、冶金、化工、建材、装备制造、新材料 | 机电制造、黑色冶金、汽车及零配件、矿山装备、新能源、工程机械等工业部门, 红色旅游、文化旅游、金融商贸等服务业部门 |

表2 发展阶段评定

| 判定指标 | 工业化初期 | 工业化中期 | 工业化后期 | 长沙 | 判定 | 株洲 | 判定 | 湘潭 | 判定 |
|-----------|-------|------------|-------------|---------|------|---------|----|---------|----|
| 人均GDP/美元 | <2600 | 2600~10000 | 10000~15000 | 3826.47 | 中期 | 4049.41 | 中期 | 3912.94 | 中期 |
| 二产增加值占比/% | 20~40 | 40~70 | 下降 | 50.57 | 中期 | 54.67 | 中期 | 52.44 | 中期 |
| 三产增加值占比/% | 10~25 | 30~60 | 上升 | 44.64 | 中期 | 34.81 | 中期 | 35.47 | 中期 |
| 二产/一产增加值 | 2~4 | 4~6 | 6~8 | 10.55 | 后工业化 | 5.19 | 中期 | 4.34 | 中期 |
| 一产劳动力比重/% | 80~60 | 60~20 | 20~15 | 28.2 | 中期 | 38.32 | 中期 | 44.65 | 中期 |
| 二产劳动力比重/% | 8~15 | 20~35 | 下降 | 31.7 | 中期 | 29.42 | 中期 | 27.1 | 中期 |
| 三产劳动力比重/% | 8~20 | 20~35 | 上升 | 40.11 | 后期 | 32.27 | 中期 | 28.25 | 中期 |
| 城市化率/% | 10~35 | 35~50 | 上升 | 62.63 | 后期 | 50.3 | 后期 | 49.94 | 中期 |
| 产业结构偏离度 | >35 | 35~32 | <32 | 46.81 | 初期 | 55.59 | 初期 | 65.13 | 初期 |

通过消费行为的注入及衍生，提供多元的消费形式，以文化为载体实现与各功能板块的搭接。

3.4 空间组织与布局

基地现状为山水相依的空间格局，依山傍水，地势相对平坦，内部河流湖泊纵横，道路交错，村落点缀其中，基地现状用地类型较为简单，主要用地为农业用地。根据开发便利、空间紧凑和功能混合的策略，将基地划分为16个组团，每个组团面积不大于70hm²，便于土地出让和梯度开发；组团功能复合，有产业、居住及公共服务配套用地，便于滚动开发。规划全域空间形成“五大板块、16个功能组团、一条风光带”的总体格局。在空间发展策略上，依据空间和土地的开发价值和“产业为核、市镇构建”的总体思路分期完成整体发展，以休闲度假板块中的环湖休闲文化组团及都市消费板块中的艺术、娱乐消费组团为两大先期启动核，通过空间、功能的逐渐对接，带动其他功能组团的全面建设，见图5、6。

3.5 市镇开发与运营

项目采取政企合作的开发方式，地方政府授权企业作为主体全面负责市镇的融资、土地一级开发、二级开发和运营，地方政府负责监管，并提供必备的支持，双方利益共享，风险分担。

项目预计总投资206亿元，开发期约10年，投资大，周期长，不确定因素多。为合理分散风险，实现效益最大化，在具体开发策略上采取的措施有：(1)分期开发，梯次推进，项目分为启动期、成长期、成熟期三期，通过滚动开发和联动开发的方式，充分利用不同属性项目的互相促进作用，实现区域开发的高溢价，加快资金的回收和周转，从而使资金成本最小，收益最优；(2)针对全域开发投资过大，采取一级开发和部分核心项目的二级开发相结合，通过一级

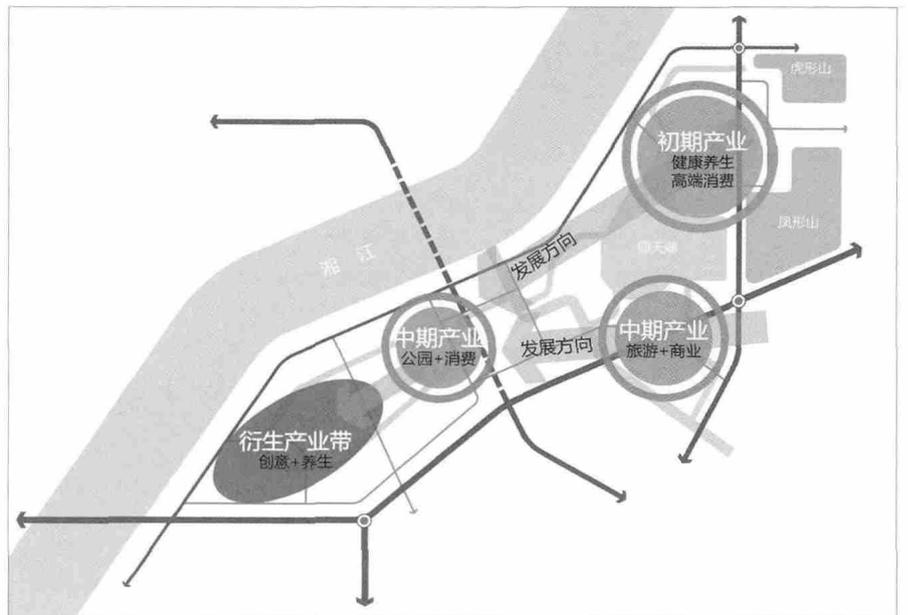


图5 空间总体布局

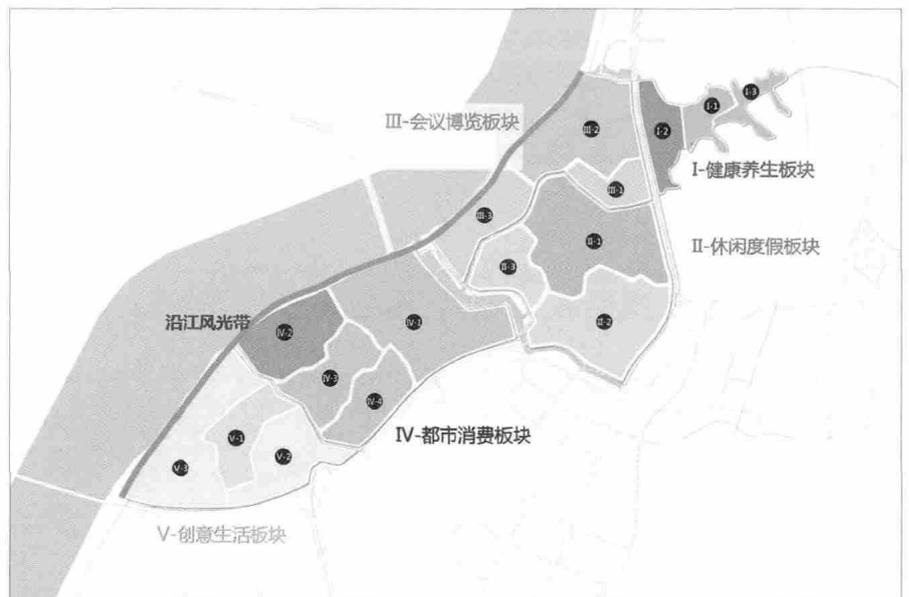


图6 空间发展策略

开发获取稳定收益,通过核心项目的开发推动土地升值;(3)经营多元,注重开发物业出租、出售、售后回租、持有经营等多种经营方式的组合,持有部分物业引爆项目,通过部分物业销售回收现金,从而实现资金平衡。

4 结语

城镇化与工业化是现代化的两大引擎,按照发达国家一般70%的城镇化率计算,我国仍然还有很大的城镇化发展空间。在城镇化的进程中,可以预见新城开发在一段时期内仍然是城市格局演变的重要途径,继续扮演重要的空间承载角色。新城开发中,构建产城融合的开发模式是实现城市可持续发展、避免“空城”“鬼城”、实现职住平衡的重要途径。城市近郊产业驱动型市镇是将城镇化和产业化耦合的一种空间开发模式,符合发展趋势,契合实际需求,具有较广阔的发展空间。本文从模式内涵、关键因素、发展模式等方面对产业驱动型市镇进行了研究论述,并通过实际规划案例进行了验证,通过产业、土地、资金等多要素的耦合,证明了产业驱动型市镇的可行性和创新性。但该模式还处于探讨摸索阶段,存在许多不成熟的地方,需要在实践中进一步发展完善。

参考文献:

[1] 赵虎. 职住平衡角度下的城乡空间结构统筹研究:以南京市江宁区为例[J]. 城市发展研究,2009(9):104-109.
[2] 刘盛和,陈田,蔡建明. 中国半城市化现象及其研究重点[J]. 地理学报,2004(S1):101-108.
[3] Webster D, Muller L. Challenges of peri-urbanization in the lower Yangtze region: The case of the Hangzhou-Ningbo corridor[R]. Stanford University, 2002.
[4] Russwurm H L. The development of an

urban corridor system Toronto to Stratford Area 1941-1966[M]. Toronto: Queen's Printer, 1970.

[5] 李明聪. 向产业新城转型的开发园区规划解析:以日照市北经济开发区为例[A]// 转型与重构:2011 中国城市规划年会论文集[C]. 2011.
[6] 车旭. 开发区转型的路径选择[D]. 北京:中国城市规划设计研究院,2013.
[7] 方创琳,马海涛. 新型城镇化背景下中国的新城建设与土地集约利用[J]. 中国土地科学,2013(7):4-9.
[8] 汪劲柏,赵民. 我国大规模新城区开发及其影响研究[J]. 城市规划学刊,2012(5):21-29.
[9] 陆大道. 我国的城镇化进程与空间扩张[J]. 城市规划学刊,2007(4):47-52.
[10] 武廷海,杨保军,张城国. 中国新城:1979-2009[J]. 城市与区域规划研究,2011(2):19-43.
[11] 王梦珂. 面向产业新城的开发区转型研究[D]. 上海:华东师范大学,2012.
[12] 朱孟珏,周春山. 改革开放以来我国城市新区开发的演变历程、特征及机制研究[J]. 现代城市研究,2012(9):80-85.
[13] 买静,张京祥. 地方政府企业化主导下的新城空间开发研究:基于常州市武进新城区的实证[J]. 城市规划学刊,2013(3):54-60.
[14] 陈嘉平. 新马克思主义视角下中国新城空间演变研究[J]. 城市规划学刊,2013(4):18-26.
[15] 沈宏婷,陆玉麒. 开发区转型的演变过程及发展方向研究[J]. 城市发展研究,2011(12):69-73.
[16] 杨振山,蔡建明,温婷,等. 以城镇化促进工业化发展:基于顺德的城市工业化道路反思与探析[J]. 地理科学进展,2013(12):1814-1824.
[17] 罗月泓. 当前我国大城市郊区新市镇规划探索[J]. 中外建筑,2006(4):31-33.
[18] 黄建中,陈志端. 香港新市镇:新世纪的

再审视[A]// 生态文明视角下的城乡规划:2008 中国城市规划年会论文集[C]. 2008.

[19] 党亚茹,丁梅. 国内外新市镇建设与发展的历史、现状与问题[J]. 环渤海经济瞭望,2006(12):16-19.
[20] 朱孟珏,周春山. 国内外城市新区发展理论研究进展[J]. 热带地理,2013(3):363-372.
[21] 祖健. 我国新市镇形成机制及模式研究[D]. 长春:东北师范大学,2012.
[22] 娄清芳. 新市镇:特征、经验与前景问题[D]. 上海:华东师范大学,2009.
[23] 程必定. 新市镇:城乡发展一体化的空间载体[J]. 城市发展研究,2013(5):17-23.
[24] 朱孟珏,周春山. 从连续式到跳跃式:转型期我国城市新区空间增长模式[J]. 规划师,2013(7):79-84.
[25] 迈克尔·布鲁顿,希拉·布鲁顿,于立,等. 英国新城发展与建设[J]. 城市规划,2003(12):78-81.
[26] Atash F, Beheshtiha Y S. New towns and their practical challenges: The experience of Poulad Shahr in Iran[J]. Habitat International, 1998, 22(1):1-13.
[27] 萨瓦斯,周志忍. 民营化与公私部门的伙伴关系[M]. 北京:中国人民大学出版社,2002.
[28] Peiser R B, Chang A C. Is it possible to build financially successful new towns: The Milton Keynes experience[J]. Urban Studies, 1999, 36(10):1679-1703.
[29] 傅永超,徐晓林. 府际管理理论与长株潭城市群政府合作机制[J]. 公共管理学报,2007,4(2):24-29.