

第一章 塑造世界城市 ——北京的战略选择

【势】

迈向世界的大城战略

21 世纪是中国走向世界的时代,未来 10~20 年中国将成为数一数二的超级大国。在此战略机遇期,中国将从世界工厂走向财智高地,成为国际规则的制定者,成为全球新兴产业的重要参与者,并继续成为亚太区域发展的引导者。

21 世纪是全球经济一体化的世纪,发展中国家包括中国参与经济全球化竞争的重要条件之一,就是积极促进和引导城市群的发展,加强城市之间的合作,以一定的产业集聚和经济规模参与全球性的经济竞争。

在城市群中,大城市扮演着核心城市的角色,是城市群形成凝聚力和竞争力的要素所在。培育发展新的城市群,必须着力培育发展壮大核心城市,提高城市的核心竞争力和区域经济发展的牵引带动力。

世界博弈系大城之争

世界城市,是当今时代的热点话题。所谓世界城市,又称全球城市,是指在社会、经济、文化和政治层面直接影响全球事务的城市。1886 年《伦敦新闻画报》使用“世界城市”(world city)一词来形容利物浦这类不合比例地左右全球商业情势的城市。随后此词逐渐为“全球城市”(global city)的概念所沿用和取代。“全球城市”一词由荷裔美籍学者萨斯基亚·扎森(Saskia Sassen)在其 1991 年的作品《全球城市:纽约·伦敦·东京》(*The Global City: New York, London, Tokyo*)中首创,其后很多团体和组织都各自对世界各城市进行分类和排名,并列出“全球城市”的名录及排名(如图 1-1)。

在全球经济一体化的新格局下,世界的博弈已不再仅仅是国与国之间的竞争,相反,城市与城市之间的竞争将逐渐成为未来世界的潮流。

一般认为,世界城市的标准主要体现在城市现代化和国际化职能效应两个方面。其中,城市规模和现代化水平是基础,国际化职能效应则主要体现在其世界性的经济职能作用和竞争力上,同时也体现在社会、文化等领域的综合竞争力上。从量化的标准看,基本上可以分为经济发展、基础设施水平、控制力和影响力、国际交往水平四个方面。

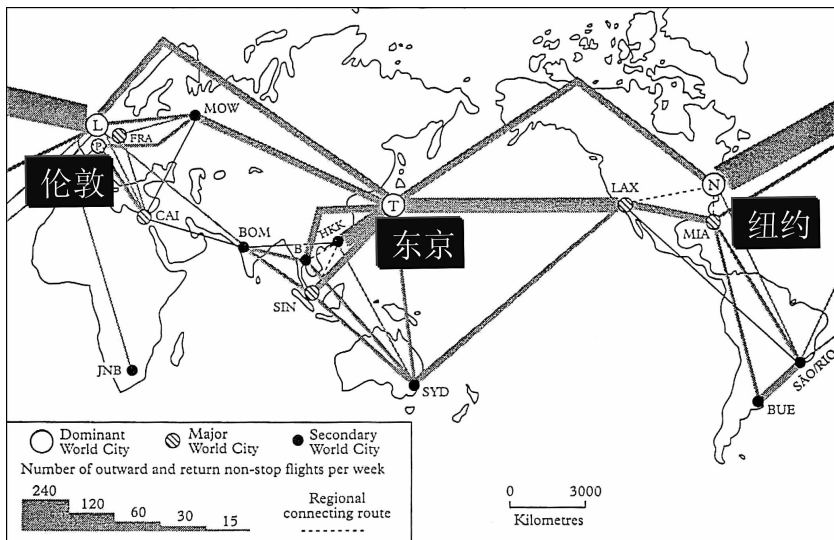


图 1-1 世界城市

资料来源：全球与世界城市研究网络 GaWC(Globalization and World Cities Research Network)

但是,随着全球经济一体化的推进,世界的政治、经济格局也在不断演变着。很多城市都将世界城市作为发展目标,世界城市版图的重划将给老牌与新兴世界城市提供广阔的挑战与机遇。

未来的世界城市发展将呈现新的趋势,城市间经济网络开始主宰全球经济命脉;城市群将更加具有活力;核心城市将逐渐主宰国家或地区的社会经济事务。

世界城市是如何炼成的?

首先来看看纽约。作为世界特大都市之一,纽约是美国最大的金融、商业和文化中心。由于联合国总部设在纽约,所以纽约又自封为世界的首都。

1898年,曼哈顿、布鲁克林、昆斯、布朗克斯、斯塔滕岛合并组成“大纽约”。合并后占地面积930平方公里,成为当时世界第二大城市。人口约336万,仅次于伦敦。

合并后的纽约市开始向世界性大都市发展。总结其建成世界城市的百年历史,概括而言,走的是一条主要依靠自身城市经济发展、顺应世界经济发展规律,并不失其文化特色的发展道路。^①

成功的经验启示有五点:第一,调整产业结构,大力发展服务业以及高科技产业等第三产业,成功取代传统制造业成为主导产业;第二,着重协调好与周围经济特区的关系,更好地发挥它的经济辐射作用和对周边地区的辐射作用;第三,打通并维持与世界的多种渠道的联系,成为国际交流中心;第四,采取了适当的人口政策,非常注

^① 蒲玉梅. 从普通港口城市到全球性城市——纽约全球性城市的形成与发展道路[D]. 武汉: 华中师范大学硕士学位论文, 2006.

意吸引人才;第五,始终注意保持自己的文化特色,举世闻名的百老汇被人们称为美国舞台艺术之都。

再来看看伦敦。1888年,伦敦正式划定出伦敦市的行政区域范围,总面积303平方公里。1965年,为了重新整合伦敦的城市功能,更好地提振城市效益,“大伦敦”开始规划,包括原来伦敦市及32个镇区,规模达到1572平方公里。

从19世纪中叶到20世纪中叶,伦敦人口从200多万陡增至800多万,成为世界的政治、金融和贸易之都。2008年,伦敦已经处理着全球1/3的票据业务,日平均业务量达到7530亿美元,曾一度超过纽约。图1-2说明了伦敦中心区的功能结构。

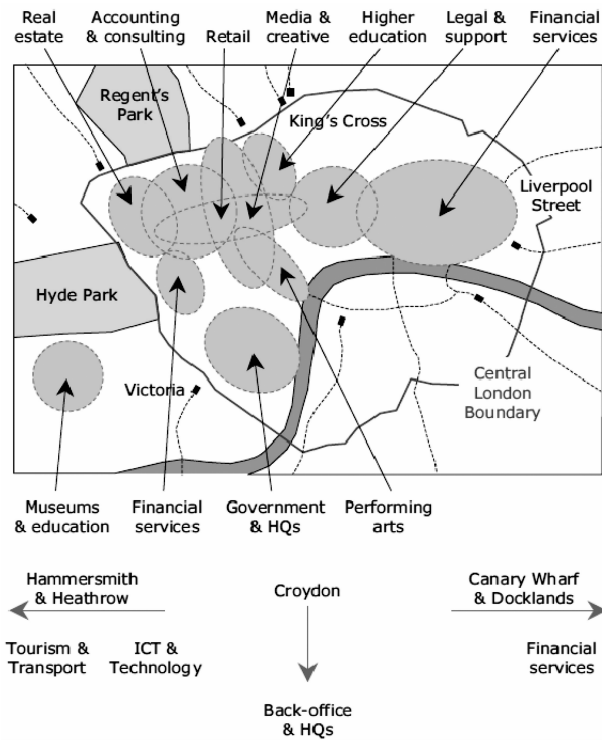


图 1-2 伦敦中心区功能分区示意图

资料来源: GaWC(Globalization and World Cities Research Network)

伦敦发展为世界城市包含以下因素:伦敦建设世界城市的每个阶段都尤为重视规划;金融服务业为伦敦世界城市建设提供强大的发展引擎;多元完善的交通设施是伦敦成为世界城市的重要基础;国际多元文化中心、创意城市建设是伦敦世界城市软实力的重要支撑;都市圈建设及大伦敦政府体制管理模式是伦敦城市世界城市的重要保障;多层次的住房保障体系是伦敦世界城市吸引高端人群、增强宜居性的重要原因。^①

① 刘波,白志刚.伦敦世界城市建设的特征及对我国城市发展的启示[J].城市观察,2012,(5):134-141.



同处亚洲的东京同样具有重要的借鉴意义。1868年,日本明治维新后,改江户为东京,成为日本的首都。1943年日本政府颁布法令,将东京市改为东京都,扩大了它的管辖范围。

综合来看,东京发展为世界城市主要包含以下因素:明治维新后,日本确立的以东京为主的都市优先发展战略,使其成为全国工业中心;而工业化带动城市化是世界城市发展的重要表现;东京城市的发展、城市空间的扩大主要是由经济的发展推动的;政治、经济双重中心功能的聚焦是东京成为世界城市,并形成以其为中心的大都市圈的基础;东京城市建设和开发多以国家政策理念为中心,以大型国家和区域性项目开发为载体进行;国家对其集中投资发展的国策是东京成为世界城市的主要动力。^①

离世界城市梦还有多远?

如前文所述,目前我国已经有超过200个城市都提出了建设国际化大都市的目标。如表1-1所示,在中国城市竞争力研究会发布的“2012年中国国际化城市排行榜”中,香港、上海、北京、澳门、深圳、广州排名前六。

表 1-1 2012 年中国国际化城市排行榜

排名	城市	总分	排名	城市	总分
1	香港	91.23	16	西安	79.29
2	上海	90.56	17	昆明	78.78
3	北京	89.22	18	武汉	77.32
4	澳门	85.35	19	东莞	76.11
5	深圳	84.86	20	哈尔滨	75.14
6	广州	84.56	21	沈阳	74.58
7	杭州	83.74	22	厦门	72.76
8	苏州	83.25	23	郑州	71.88
9	天津	82.39	24	济南	70.64
10	青岛	82.02	25	福州	69.85
11	大连	81.77	26	珠海	65.35
12	重庆	81.35	27	无锡	63.20
13	南京	81.00	28	南宁	61.33
14	成都	79.79	29	威海	60.96
15	宁波	79.54	30	佛山	60.30

资料来源:中国城市竞争力研究会^②

① 张晔. 政府规划主导下的东京世界城市发展模式[J/OL]. 城市建设理论研究, 2011, (24) [2012-12-15]. <http://www.qikan.com.cn/MagDetails/2095-2104/2011/24.html>.

② 权世荣. 2012 中国城市竞争力排行榜发布[N/OL]. (2012-12-06) [2012-12-15]. <http://www.chinacity.org.cn/csph/csph/97203.html>.

但是按照 2010 年美国《外交政策》联合 A. T. Kearney 咨询公司以及芝加哥全球事务局推出的“全球国际化大都市排行榜”，在选取的 65 个城市样本中，纽约、伦敦、东京、巴黎、香港排名前五。北京排名第 15 位，上海排在第 21 位，深圳排在第 62 位，广州排在第 57 位。

全球专门研究城市化的英国“全球化与世界级城市研究小组”报告(GaWC)，将世界城市分为“ $\alpha++$ 、 $\alpha+$ 、 α 、 $\beta+$ 、 β 、 $\beta-$ 、 $\gamma+$ 、 γ 、 $\gamma-$ ”九个级别。如图 1-3 所示，北京和上海属于 $\alpha+$ (第二)级别，广州属于 $\beta-$ (第六)级别，深圳属于 γ (第八)级别。

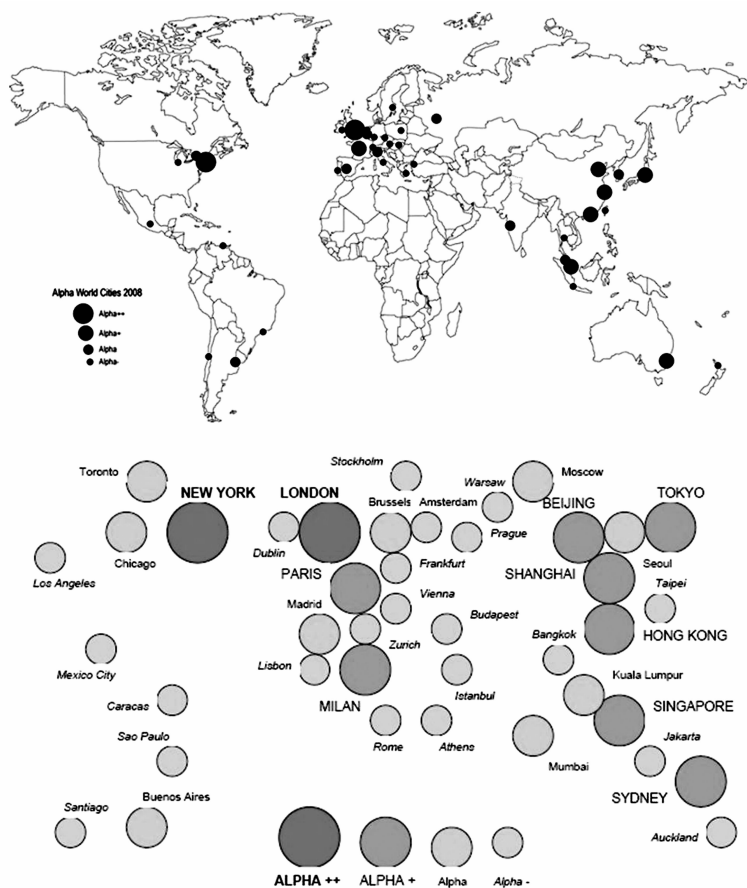


图 1-3 世界城市分布图

资料来源：GaWC(Globalization and World Cities Research Network)^①

我们应该理性地看到，除了北京、上海之外，我国大多数城市虽提出了构建国际化大都市的目标，但实际上和世界上的国际化大都市相比还有很大差距。

此外，并非所有在世界上具备影响力的核心城市都应当具备发展为世界城市

① GaWC. The World According to GaWC 2008 [EB/OL]. (2008) [2012-09-15]. <http://www.lboro.ac.uk/gawc/world2008m.html>.



的目标,也并非以世界城市为发展目标就要向国际上的世界城市模仿和看齐。全球化与区域化发展趋势的另一面是本土化和地方化。全球化不会也不应当淹没地域特色,世界城市的建设应当以弘扬一地之特色与文化为根,以经济上的影响力、政治上的统领力与文化上的辐射力为发展的要义。

因此,在世界经济全球化和一体化的大背景下,任何一个城市要想在世界格局中占据有利位置并实现跃升,都必须根据城市自身特点,充分发挥政经优势、深度发掘本地文化特色、制定灵活有力的发展战略。

具体而言,依据世界城市的建设经验,构建世界性大都市要规划好城市功能板块的建设,强化 CBD 的辐射带动力,合理布局城市其他功能板块,做到与城市总体开发和建设共生,才能有效并有序地推动城市迈向世界都市的发展步伐。

【 谋 】

北京：剑指世界之城

北京是中国的首都,常住人口早已突破 2000 万,无论是从城市规模还是人口数量来看,都已经成为世界上名副其实的巨型城市。对于这样一个巨型城市的发展,功能区的精准定位尤为重要。

在世界金融体系及世界经济事务中,美国的纽约、英国的伦敦和日本的东京发挥着核心的作用,并主导着全球经济格局。而中国提升世界话语权的竞争还要看首都北京在世界事务中所发挥的作用。

早在 2004 年,北京就已经提出了打造世界城市的梦想,定位北京为“国家首都、国际城市、历史名城、宜居城市”。其中国际城市是指“以建设世界城市为努力目标,不断提高北京在世界城市体系中的地位和作用”。

2010 年,北京正式明确提出打造“世界城市”的战略目标。第一步是构建现代国际城市的基本构架,第二步是到 2020 年全面建成现代化国际城市,第三步是到 2050 年成为世界城市。

但是,在经济实力、国际化功能、创新能力、生态环境、文化影响力、周边区位配合、城乡差别等方面,北京与国际发达城市相比,目前差距依旧相当明显。在 2009 年底中共北京市委十届七次会议提出从建设世界城市的高度对首都进行战略定位之时,会议即指出,北京人均 GDP 虽然超过 1 万美元,但距离世界城市公认的 1.5 万至 2.5 万美元的标准尚有差距;当时北京的国际组织总部只有国际竹藤组织、联合国亚太农业工程等少数几个,且缺少具有全球影响力的国际组织,而伦敦拥有全球影响力的国际组织 57 个;北京作为历史文化古都及全国文化中心,虽然有资源上的优势,但目前文化影响力还主要集中在传统领域,缺少有世界影响力的文化团体和文化活动;北京虽然科技研发能力在国内处于领先水平,但与国际先进城市相比,具有独立知识产权的研发创新仍然较弱;特别是北京人口、资源、环境协调发展

的压力很大,2008年北京空气总悬浮颗粒物浓度122微克/立方米,是20世纪纽约的2倍,东京的2.5倍,改善生态环境和提升资源环境综合承载能力仍然很艰巨;环渤海和京津冀地区发展水平的巨大差异,也是北京建设世界城市的主要瓶颈之一。2012年北京“7·21”特大暴雨后,暴露出来的城市基础设施建设与城市管理的软肋以及城市规划的缺失,让北京建设世界城市遭受到了更多的拷问。

“建成世界城市,纽约用了100年,伦敦用了127年,东京用了117年。”北京市社科院“北京与世界城市发展阶段性特征比较”课题组的研究成果显示:综合对比经济、社会、文化、设施与环境等发展状况,北京与世界城市的差距约为30年,预计到2050年北京才能建成世界城市。

那么,北京该怎样建设世界城市?这大到关乎中国在全球竞争中的地位,小到关乎京津冀都市圈和环渤海经济协作区在全国乃至世界城市群版图上的竞争地位。事实上,1976年,法国地理学家简·戈特曼发表的论文《世界上的城市群体系》认定的世界六大城市群中,以上海为核心的长三角城市群就已经以预言式的方式冲入第一阵营。北京应当如何顺应21世纪的“中国崛起”,把握当前的后发机遇,与周边城市一道,铸造又一个有着广泛国际影响力的世界级城市群?

在这种区域一体化、竞争全球化的背景下,抓好重点功能区建设,促进产业结构优化升级,打造一批带动首都经济向更高端发展的强力引擎,被北京市政府确定为一条必经之路。如表1-2所示,北京为此谋划了中关村科技园区、金融街、北京经济技术开发区(亦庄)、北京商务中心区(CBD)、顺义临空经济区和奥林匹克中心区等六大高端产业功能区。

表 1-2 世界城市的六大职能与北京市相关功能区建设

世界城市的六大职能	核心内涵	主导功能区
The center of global business	全球商务中心	CBD
The global center of banking and finance	全球银行和金融业中心	金融街+ CBD
The global center for foreign direct investment	外商直接投资的全球性中心	北京经济技术开发区+ 中关村
The Hub for global transportation	全球航空枢纽	顺义临空经济区
The center of global events	全球性事件的产生地	奥林匹克中心区
The center of high-quality global workforce	全球精英人士集聚地	CBD+ 中关村+ 金融街+ 使馆区

畅想 CBD——打造世界级商务区

北京 CBD 商务中心区,地处长安街、建国门、国贸和燕莎使馆区的汇聚区,是首都六大高端产业功能区之一。

原北京市城市规划设计研究院院长柯焕章回忆说,1997年北京市长办公会做了一个重要的决定,要全面启动CBD建设。但很快就发生了亚洲金融危机,工作刚开始没多久就被迫停止了。

到1999年末,亚洲金融危机逐渐结束,北京市政府再次提出要全面启动CBD规划建设,并于2001年正式启动。十年过去了,“全国看北京、北京看朝阳、朝阳看CBD”,CBD已成为北京城市舞台上的一颗明星。

作为国务院批准建设的全国第一个商务中心区,北京CBD经过了十年的建设发展,初步形成了以国际金融为龙头、文化传媒高度聚集、现代服务业为主导的产业格局,成为北京市地方经济贡献最大的地区之一。

但在十年发展之后,CBD也遭遇到了发展的瓶颈。

如图1-4所示,2009年5月11日,北京市政府批准了CBD向东扩展3平方公里,CBD的总面积达到了7平方公里。恰逢北京市提出建设世界城市的战略,而北京CBD与建设世界城市的目标要求有很大差距,迫切需要产业升级,强化其国际金融服务功能,实现与世界城市CBD高端产业接轨,并提升其重点功能板块的辐射带动力。



图 1-4 区位图

我们应邀承担了北京市CBD东扩区发展战略策划工作。参考三大世界城市建设经验,本着强化创新驱动、增强服务功能、优化空间布局、提升城市管理、推动经济社会一体化发展格局等原则与目标,为北京建设世界城市出谋划策。

全球视野审视 CBD 新使命

站在全球化的视野和北京市建设世界城市的战略高度,我们重新审视和分析了北京 CBD 的价值。

首先,随着中国自主创新战略的实施,中国将从世界工厂走向财智高地,产业发展的重点将以资本密集型和知识密集型为主导,这需要大量国际金融资本,以及法律、管理、财务等领域的高端商务服务。

其次,中国是人口大国,也是世界上第一大出口国和第四大进口国,迫切需要成为国际贸易规则的制定者,以维护自身权益。这意味着中国迫切需要建设具有全球影响力的资源型产品的定价中心和交易中心。同时,也需要吸引国际性的贸易仲裁机构在中国落户,以更好地协调国际贸易争端。这些机构未来有可能在 CBD 东扩区建设和发展。

再次,中国将成为全球新兴产业的重要参与者。以新能源、碳交易、文化传媒为代表的新兴产业都将在中国未来发展中占有非常重要的地位,中国需要一个支撑新兴产业发展的国际化商务平台、承接国际新兴产业转移的跨国公司总部基地。

最后,中国将继续成为亚太区域发展的引导者。中国作为世界发展最有潜力的经济体,有望继续成为亚太经济发展的领航者。这意味着中国需要具有与之相匹配代言中国、展示亚太甚至荟萃全球的国际化文化艺术橱窗。

依据约翰·弗里德曼博士(世界城市研究五大学说提出者之一)提出的衡量全球性城市的 8 项标准(即主要的金融中心,跨国公司总部所在地,国际性机构的集中度,商业服务部门的高度增长,重要的制造业中心,交通的重要枢纽,人口规模,人口迁移目的地),我们研究认为,在北京打造世界城市的战略格局中,CBD 应承担着“全球商务中心”、“全球银行和金融业中心”、“全球精英人士集聚地”三大职能,CBD 是北京打造世界城市的核心支点,是中国的全球化战略平台。

距世界级 CBD 有多远?

从前述区域发展态势来说,应该说北京 CBD 东扩承担着非常重要的使命。到底 CBD 东扩区应该如何发展?我们对 CBD 的现状进行了盘点,展开国内外对比研究,进而找到了 CBD 现状的不足,以及与国际上 CBD 之间的差距。

我们先研究了 CBD 跟北京其他商务办公区的比较。CBD 应该是北京商务办公系统的龙头,如图 1-5 所示,现在北京整个商务办公区系统的结构可以归纳为“一主两副多中心”。其中,“一主”是指 CBD;两副是金融街、中关村;多中心,包括燕莎、望京、东二环、东长安街、总部基地、丽泽商务区,这些都是北京商务办公区系统的节点。

我们通过调研发现,CBD 是甲级写字楼存量最多的区域,但空置率也比较高;CBD 有十家以上的五星级酒店,形成了明显的高端酒店集聚效应;CBD 的商圈集聚了一定数量的高端商业旗舰,主要集中在新光天地、国贸商城等购物中心内;CBD



图 1-5 北京“一主两副多中心”商务办公区系统示意图

也是全市酒店式服务公寓最为集中的区域。因此,在北京整个商务办公区系统中,CBD无疑是龙头。

那么北京 CBD 距离世界级商务办公区到底有多大的距离?

我们发现,首先在物业开发方面,主要存在以下 4 个方面的差距:在物业开发类型上,高端文化娱乐设施缺乏;在物业开发品质上,甲级写字楼及企业定制总部的数量比较少,高端零售商业数量少;在物业开发模式上,独立的商业综合体项目比较少,目前比较典型的只有国贸中心、华贸中心和银泰中心;如图 1-6 所示,在物业租金方面,写字楼、零售商业和高端公寓的租金与世界级核心 CBD 之间也存在较大差距。

从产业发展来说,北京 CBD 的聚集度和东京、纽约、伦敦之间还存在较大差距,特别是金融业、文化传媒业和高端服务业等主导产业。表 1-3 中,以金融业为例,伦敦 CBD 有 481 家外国银行、全球 20 家顶尖保险公司,还有 180 多个外国证券交易中心,每天的外汇交易额达 6000 多亿美元,管理着全球 4 万多亿美元的资产,并为超过 80% 的欧盟碳交易提供服务。而北京 CBD 仅有 146 家外国金融机构,暂无全球性交易中心,缺乏对全球贸易规则和标准制订的参与。

总体而言,北京 CBD 对于国际金融机构的聚集度还不高,跨国公司总部的聚集还处在发展的阶段,高端的商务服务业方面有很大的提升空间,对全球产业发展的影响力也有待加强。

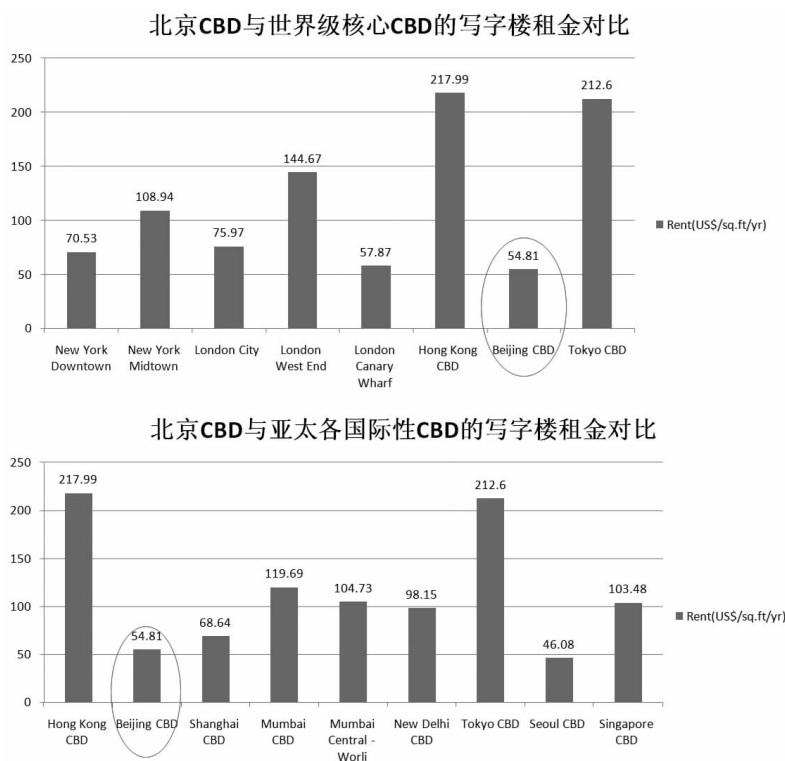


图 1-6 CBD 写字楼租金对比图

资料来源：高纬物业咨询.Office Space Across The World 2009

表 1-3 主导产业比较表

家

城市	外国金融机构	跨国公司总部或地区总部
纽约	356	745
伦敦	481	375
香港	1420	330
北京 CBD	146	27

CBD 作为北京最大、最重要的商务功能区，不仅是北京的，也是世界的。世界城市需要世界级的商务办公区，CBD 的东扩区开发使命就是打造世界级商务办公区，成为“世界级商务门户，全球性经贸枢纽”。

CBD 东扩区“蓝图”演绎

综合分析 CBD 的差距与机会，参照世界城市建设的重要经验，我们提出 CBD 东扩区可以本着以下思路进行打造，既可弥补 CBD 核心区主导产业不强和特色产业缺失的缺憾，也从北京建设世界城市的高度为 CBD 东扩区规划发展蓝图：

打造一种核心气质。CBD 东扩区的规划及开发建设应该打造“世界主义”的精神气质。世界级 CBD 的核心功能应是能够处理国与国之间的“商务流”。

演绎两种特色风情。CBD 东扩区的内部有一些历史遗迹，将来的规划建设应

该处理好历史与现代风情的兼容并蓄。

提升三大主导产业。发展提升信息媒体业、国际金融业、高端商务服务业,使 CBD 东扩区成为信息媒体业全球化运营和研发的平台、国际金融业机构的亚太总部、中国总部聚集的首选平台,成为高端服务业的产业中枢。

建设四座商务城邦。建设信息媒体城、创新金融城、环球总部城及国际智慧城。笔者提出,可以以 CCTV 和人民日报社为依托,打造信息媒体城,成为全球信息媒体产业中心、中国文化产业运营中枢;为了吸引国际性的金融企业以及贸易仲裁机构入驻,建设以碳交易为特色的新兴交易中心,打造创新金融城,成为全球银行创富平台,国际金融创新港湾;面向世界 500 强,吸引跨国公司的中国区总部、亚太总部乃至全球总部入驻,打造全球总部城,成为跨国企业亚太运营中心、环球管理总部集聚平台;在通惠河的北岸、长安街的南侧,利用通惠河良好的生态景观资源吸引国际法律咨询、会计咨询、审计咨询、保险精算、管理咨询、投资咨询公司入驻,打造国际智慧城,成为全球智慧产业中心、亚太知识经济平台。

构筑五个主题公园。笔者提出,CBD 应该再配套开发一些休闲商务设施,包括总部商务公园、媒体文化公园、绿地生态公园、滨水休闲公园、工业历史公园等。

营造六条特色街区。在世界著名的 CBD 都有标志性的特色街区,满足全球化精英的消费需求。比如纽约的曼哈顿有第五大道,巴黎有香榭丽舍大街等。北京 CBD 东扩区打造世界级商务区,将来也有必要结合各片区产业和人群特质建设一些具有特色的主题街区。

集聚七类全球精英。在未来的 CBD 东扩区,通过营造一流的工作、休闲、交际和生活环境,吸引媒体、金融、银行、证券、保险、贸易、咨询行业的全球精英人士。

图 1-7 从细分的项目上对上述思路进行了详细策划和空间落位。

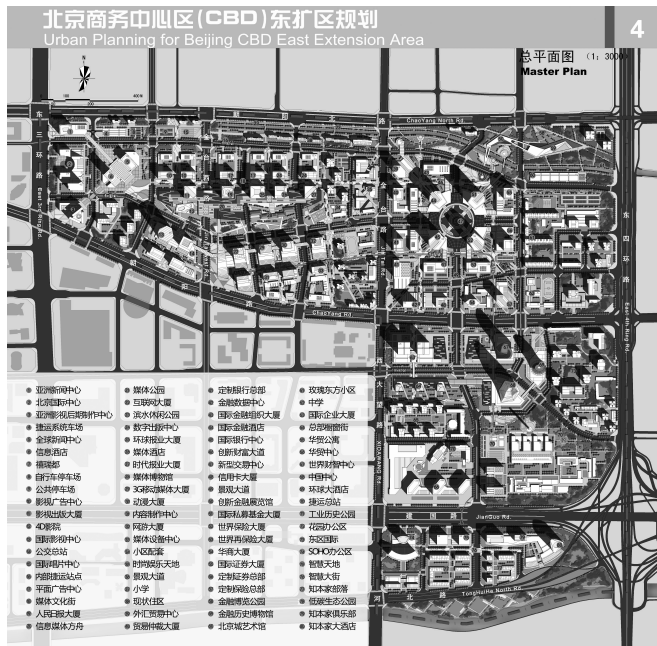


图 1-7 CBD 东扩区重点项目策划布局图

在中国走向世界、北京打造世界城市的伟大战略中,CBD东扩区的策划成为了探讨世界城市建设发展战略策划的一个极佳的案例。总结起来,CBD东扩开发应该因时因地制宜,以打造世界级商务办公区为战略目标,进行战略策划、科学规划和精细运营,从而实现CBD战略升级、功能完善、产业集聚、精英荟萃的目标,使之成为支撑北京世界城市一个新的经济增长极,成为北京乃至中国“征服”世界的力量。

大亦庄：打造世界级制造业中心

亦庄开发区,也称北京经济技术开发区,位于北京大兴区东北部地区,筹建于1991年,1992年开始建设并对外招商,是经国务院批准建设的北京市唯一的开发区,也是承担北京市建设世界城市的一个重点功能板块。

如图1-8所示,亦庄的发展经历了从启动发展,到产业逐渐聚集,再到辐射带动周边地区发展的过程。空间上,亦庄开发区也经历了三级拓展:由原来的亦庄镇,逐渐拓展成为当前的亦庄新城,并进一步辐射带动周边,形成一个大亦庄新城拓展区。

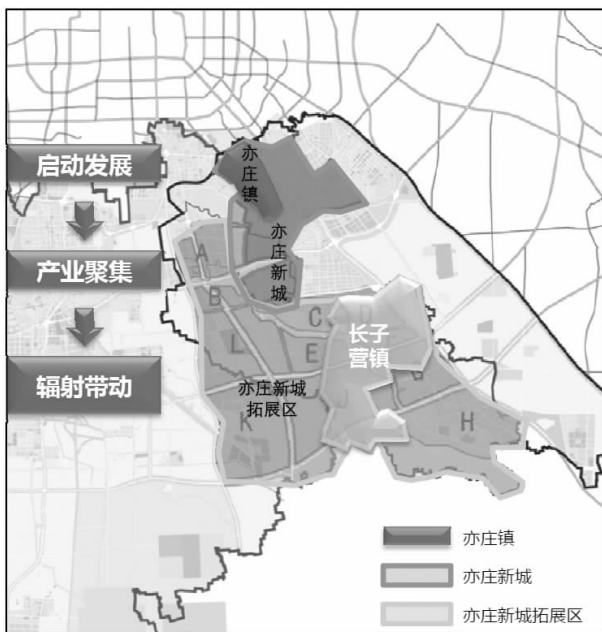


图 1-8 亦庄成长三部曲

亦庄扩区为其构建世界级制造业中心提供了发展的空间。如何在现有的经济、产业基础上,充分地利用好稀缺的土地资源,为北京建设世界城市添砖加瓦?

我们提出,亦庄的扩区建设应该从核心区着手,做好核心区的发展战略策划,以此推进整个区域的分阶段的发展。2012年5月,我们应邀承担了亦庄扩区核心区(长子营镇)发展战略总体策划。它位于亦庄扩区的核心版图,它不仅是亦庄发展的空间载体,未来更是支撑大亦庄发展的重要功能载体,是北京建设世界城市的

重要组成部分。

经过仔细研究,将其定位于“亦庄扩区承载区,新兴产业示范区,城业融合实践区,绿色发展示范区”。

庄稼地大翻身

“要抓住机会,现在就是好机会。”1992年,在邓小平南巡谈话的精神鼓舞下,北京市政府做出了建设经济技术开发区的战略安排,选址亦庄。

当时,这里还只是一片农田,人烟稀少。在北京城南一望无际的庄稼地里,“北京亦庄工业小区”举行了奠基仪式,成为亦庄开发区的前身。

开发区建设开始后,大量的创业者、建设者涌入亦庄。如图 1-9 所示,2002 年,亦庄首次扩区,在一期规划面积 22.5 平方公里基础上,向京津塘高速公路以东和凉水河以西两个方向扩大 24 平方公里,使开发区的总规划面积达到 46.5 平方公里。

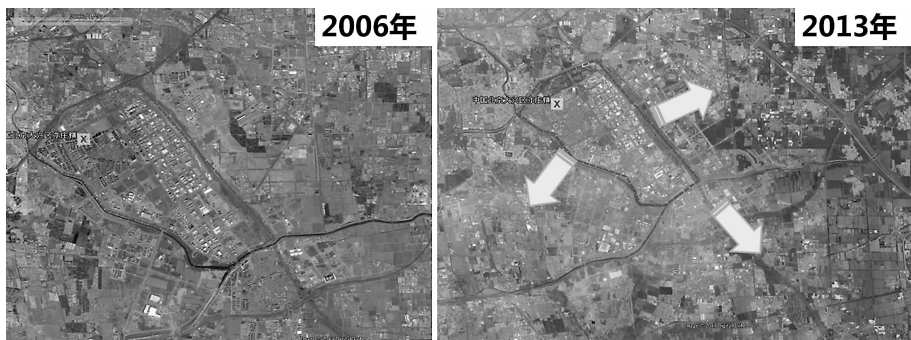


图 1-9 亦庄“跨河沿路”发展历程

20 年的时间,从第一家企业资生堂入驻亦庄,到如今已经吸引了全世界 40 多个国家和地区的 5000 多家企业入驻,包括诺基亚、奔驰、拜耳、GE、可口可乐在内的世界 500 强企业达 79 家。如图 1-10 所示,亦庄也逐渐发展成为北京高技术制造业与战略性新兴产业的聚集区,形成了电子信息、汽车制造、生物医药、装备制造四大主导产业。



图 1-10 亦庄现状照片

20 年的时间,根据开发区管委会提供的统计数据,亦庄开发区每平方公里创造税收

13.27 亿元、每百亿 GDP 创造税收为 30.8 亿元,发展效益和发展质量方面均居于全国首位。共吸引投资 387 亿美元,累计创造了 16500 亿元产值、1310 亿元的税收。

如图 1-11 所示,2012 年,亦庄开发区在移动通信行业产值下降的艰难情况下,实现地区生产总值突破 820 亿元,同比增长 5%。

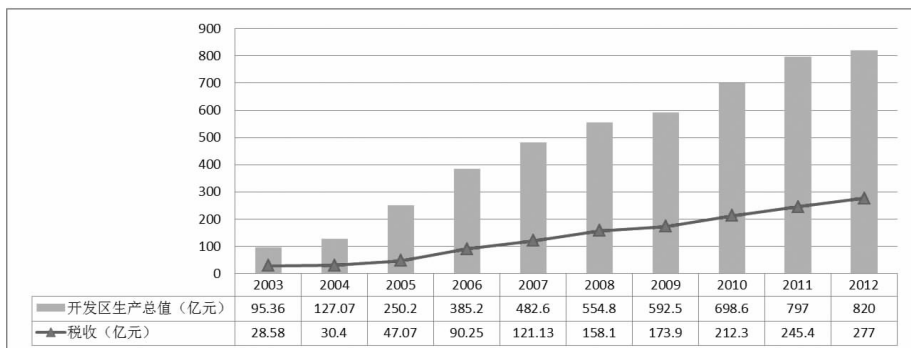


图 1-11 2003—2012 年亦庄开发区 GDP 与税收增长趋势图

从 1992 年成立开发区至今,亦庄已从一个遍布庄稼地的小村庄,发展成为高楼林立、世界 500 强企业云集、产业繁荣的高新技术产业园区,成为北京市现代制造业的核心基地,中国旗舰产业新城。

扩区进行时

但是,经过 20 年的高速发展,亦庄社会管理和公共服务资源不足、产业发展空间受限的“软肋”越来越突出,并逐渐成为掣肘之痛,解决这些问题迫在眉睫。

2010 年初,大兴区和北京经济技术开发区行政资源整合的战略决策做出后,大兴区拿出 12 平方公里土地用于亦庄拓展产业发展空间。随着奔驰汽车产业园、中国云计算产业园等重大项目落地,12 平方公里建设迅速接近收尾阶段。

2012 年,宣布亦庄将再向大兴扩区 26 平方公里。

新扩的 26 平方公里将在 3 个地区进行,其中一部分是在 12 平方公里的基础上再往南扩展 16 平方公里,这部分扩区将涉及长子营镇和青云店镇。长子营镇位于北京市东南,大兴区东部,全镇总面积 63 平方公里,辖 42 个行政村;青云店镇位于北京市东南郊,大兴区东部,镇域北部与亦庄经济技术开发区相毗邻。辖区总面积约 70 平方公里,辖 49 个自然村,常住人口约 3.3 万人。

另外,生物医药基地在其范围内再扩大 8 平方公里;采育新能源产业基地在现有的基础上再扩大 2 平方公里。

北京市委、市政府高度重视亦庄开发区的发展,明确指出:开发区担负着北京市发展现代制造业、高新技术产业的重任。如图 1-12 所示,我们对亦庄和长子营镇的中观、宏观区位与战略价值进行了分析。

如何在宝贵的有限的土地资源上结出累累硕果?在调研中我们发现,长子营镇河流及坑塘等水域资源丰富,次生林已形成规模,生态环境良好,可挖潜的优质

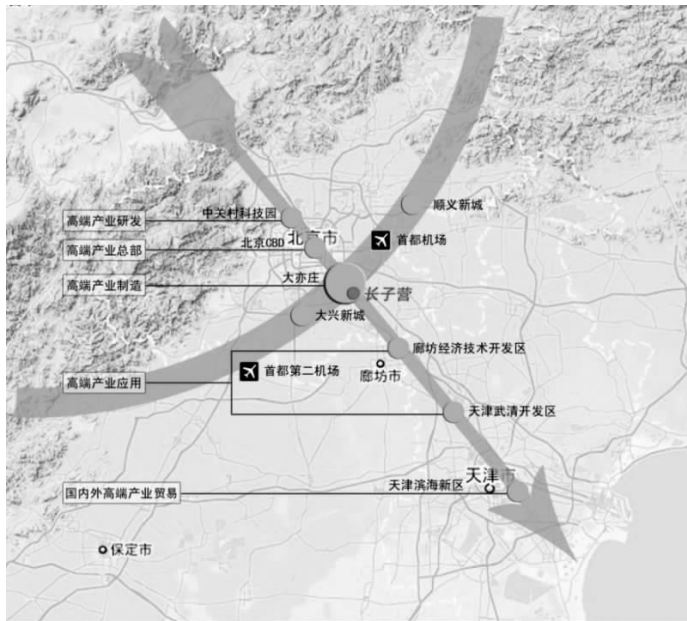


图 1-12 战略价值分析图

休闲旅游资源丰富。经过综合分析,我们提出占据扩区面积较大比例、处于亦庄开发区扩区版图核心区的长子营镇,应该作为“亦庄扩区承载区”。

打造战略增长极

调研中,我们发现亦庄长子营镇产业总体水平较低且增长缓慢。企业规模小、布局分散,缺乏龙头企业;农业人口为主,新兴产业人口储备相对不足;第三产业以服务乡镇为主,基础设施及公共服务配套能级相对较低;产业经济的总体水平有待提升,内生驱动力不足,转型升级压力较大。

作为亦庄扩区的核心载体,长子营镇该如何发展才能承担起亦庄扩区的重任?

如图 1-13 所示,我们提出,长子营可以借势亦庄扩区实现大发展,由被动接受亦庄扩区的外溢,转变为主动融入大亦庄新城建设,在产业布局和城市功能配套方面,与大亦庄形成一体化发展格局。深挖自身潜力,增强内生驱动力,在产业和城镇各个方面实现可持续的有机生长,推动长子营与马驹桥、采育、青云店等周边乡镇的共生。

近期,长子营镇可通过加快推进国家级军民结合产业园起步区建设,为带动区域持续发展创造条件;引导军民结合企业聚集,吸引投资,形成区域产业引擎;着力营造绿脉景观,彰显区域生态魅力;加快村庄改造和土地整理,实现土地利用效率的提升,打造宜居宜业长子营。

远期,建成全国先进、区域引领、品牌优势明显的国家级军民结合产业示范基地;建成环境良好、产业发达,经济、社会、生态全面协调可持续发展的宜居宜业新城镇。

我们提出,长子营应立志成为:首都东南战略产业增长极,京津发展轴特色宜

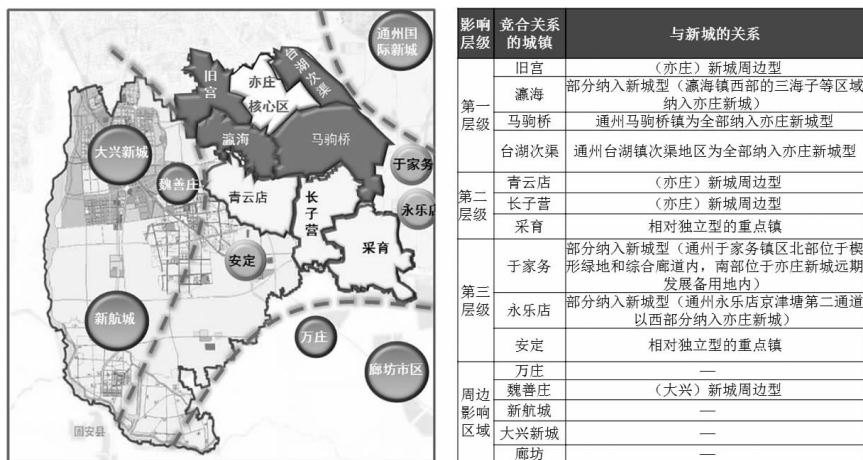


图 1-13 亦庄扩区核心区(长子营镇)与周边组团竞合关系图

居新城镇。其开发不仅要承接亦庄高端制造业及城市功能的拓展,未来更要成为京津产业轴“经纬南北、连贯东西”的战略节点。

在我们策划的蓝图中,如图 1-14 所示,长子营镇将通过建立水域经济、产业经济、服务经济、庄园经济相融汇的现代特色经济模式,统筹城乡、产城一体、园城一体、形成“一轴四区十六功能组团”的城镇新体系,未来将有望取得跨越式发展,实现乡镇经济向城市经济的全面转型。

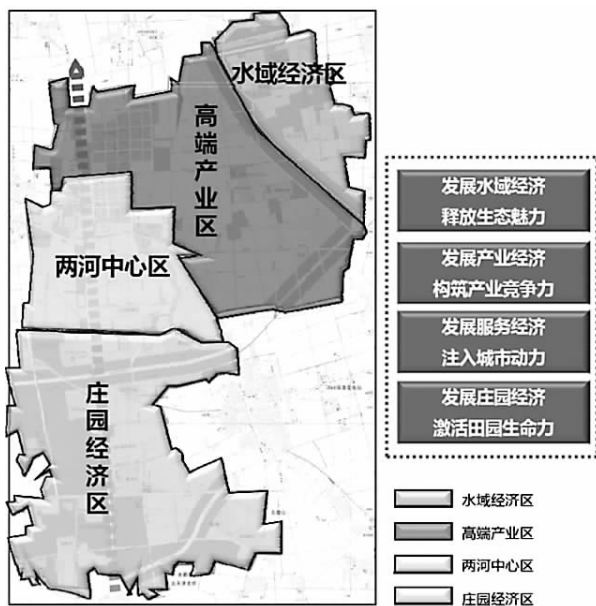


图 1-14 亦庄扩区核心区(长子营镇)空间开发策划

我们有理由相信,在不久的将来,一个充满生机活力的长子营将迅速崛起于北京东南地带,成为以高技术制造业和新兴产业为主导的“首都东南战略产业增长

极,京津发展轴特色宜居新城镇”,成为推动大亦庄建设国际高端产业新城的重要力量。

【道】

| 策划手记 |

打铁还需自身硬

早在2004年,北京就已经提出要打造世界城市的目标,经过数年的建设发展已经颇具世界大城的实力。但是无论从城市规模和现代化水平来看,或者从国际化职能效应,亦即世界性的经济领导职能、社会和文化等领域的综合竞争力上来看,北京仍有不少短板。从2012年北京“7·21”特大暴雨,“到北京看海”一时震撼世界;到2013年初,北京连续多日的阴霾天气再次聚焦世界的眼球,城市基础设施支撑体系不完善和环境公害,给世界城市的形象定位蒙上了阴影,也让北京建设世界城市遭受到了更多的质疑和拷问。

事实上,对于这样一个巨型城市的发展,统筹经济、政治、文化、环境等多个要素,制定更加全面科学的城市战略发展规划尤为重要。

从功能布局来看,北京必须首先抓好重点功能区的建设,以“点”成“面”。其中,中关村科技园区、金融街、北京经济技术开发区(亦庄)、北京商务中心区(CBD)、顺义临空经济区和奥林匹克中心区等六大高端产业功能区,作为引领北京发展的重要支撑力量,必须进一步突出全球视野,强化其对北京世界城市建设的产业、文化面向的多功能支撑。优化规划布局,强化功能定位,是各大功能区健康发展的重要前提。北京打造世界城市,各大功能区必须进一步突出面向国际的发展战略。

北京建设世界城市,CBD东扩,中关村北扩,金融街西扩,亦庄外扩,各大城市功能板块都在升级,力求壮大和巩固自己在功能板块中的核心地位。我们觉察到CBD东扩之后,必然会提升北京整体商务办公的品质,也会引发北京国际化生活方式的升级。据此,我们对CBD东扩区的职能进行了精确定位:世界级商务门户,全球性经贸枢纽,国际信息媒体城,亚太文化艺术橱窗,以此强化CBD对北京世界城市建设的核心支撑力。

长子营镇是位于北京市大兴区、亦庄南部的一个小镇。在北京构建世界城市的这个大版图上,处于亦庄外扩核心区域的它迎来了发展的机会。但如何从“小亦庄边缘区域”突变为“大亦庄核心区域”?长子营镇的蜕变也是北京重点功能区建设——亦庄扩容过程中一个自下而上、以小搏大、主动谋求发展的典型。

决策层的发展思路十分关键。与长子营镇政府领导经过多次探讨,他们务实、严谨的态度给我们留下了极为深刻的印象。我们提出既要“立足于长子营看长子营”,又要“跳出长子营看长子营”。秉持北京建设世界城市的视野,立足于长子营

的独特区位和资源优势,我们提出“长子营从传统乡镇经济体一步跨入现代城市新区”的理念。

这两个案例的策划,给我们感触最深的是,像北京这样的大城市、特大城市在制定城市发展战略时,并非要遍地开花、均匀用力,而是要策划定位好功能板块,寻求重点突破,并在此基础上辐射带动区域的发展。同时,打铁还需自身硬,要细心地去探究区域内和周边区域上到空间产业、下到人口环境等各个细微层面的发展状况,谋求错位竞合、差异共生,找到各自的发展特色,才能使功能板块的发展具有生命力,整个城市未来发展具有核心竞争力。

【略】

国际城市策划的大视野与微思维

大城市,特别是国家和区域的中心城市,其承担的使命已经被定位:成为城市群的引领者,积极迈入全球节点城市甚至世界城市行列。做大城市的战略策划,不但要有国际视野,还要有微观思维。

大城市要做到加速发展,首先要规划好各个功能板块,做到重点突破。要吸取世界城市的建设经验,依据城市自身资源特点来做战略策划,做到洋为中用。

总结国际城市战略策划经验(如图 1-15),有以下几点经验可供分享。



图 1-15 总策划彭剑波博士在 CBD 东扩规划价值论坛上发表主题演讲(2009-10-28)

兵法剑法一: 审时度势 连通世界

大城战略策划过程其实有如下棋,需看到棋局未来发展的态势。因此,在做大城战略策划时,就需要从未来发展的目标着眼,一方面可以从国际上其他大城市的



现今状况去观望我国大城市的未来,另一方面又要深刻洞悉不同时代的不同发展路径,制定出最切实可行的实施途径。既要“左顾右盼”,也要“瞻前顾后”,为的是避免盲点,发现机遇,顺应国内外时势,在战略上先行一步,在战术上高人一等,方可立于不败之地。

兵法剑法二：重点突破 以点成面

通过调查研究,分析确定城市发展瓶颈和优势资源,构建解答问题的框架,将整个城市的发展聚焦到若干个可持的、利于操作的、相对关键的功能板块上,重点突破,以点成面。系统整合城市各种因素,找到最佳切入点,多方合力,实现城市发展和建设的目标。

兵法剑法三：博观约取 差异创造

城市策划工作的一个重要方面就是“创造差异”。在城市策划中,通过调查研究,确立城市的个性、城市的特色、城市独有的历史文脉和文化主张,寻找到该城市所拥有的,同时又是别的城市没有也无法复制的东西,让公众感受到城市的个性和魅力。

| 媒体报道 |

(1) “世界顶级规划师角逐北京 CBD 东扩方案”,新华网,2009-07-23

参与规划方案竞争的设计公司包括美国 SOM 建筑师事务所、法国巴黎机场工程公司、美国 KPF 建筑师事务所、英国福斯特及合伙人有限公司、中国城市规划设计研究院、北京清华城市规划设计研究院和广州市城市规划勘测设计研究院等 7 家机构。此次规划方案征集旨在吸收国际最先进的规划设计理念,为 CBD 未来的规划建设描绘蓝图。

(2) “CBD 国际金融城未来 5 到 8 年初步建成”,参考消息·北京参考,2013-01-09

北京 CBD 今后将被打造成为一座具有全球影响力的国际金融城,CBD 核心区和东扩区都将纳入其中。这一国际金融城计划在未来 5 到 8 年内初步建成,入驻企业以外资企业为主,重点发展高端国际金融业务。

(3) “亦庄拟向大兴再扩 26 平方公里”,新京报,2012-05-07

大兴区产业发展促进局局长叶斌接受采访时表示,城南行动计划、大兴区和北京经济技术开发区行政资源整合等一系列行动,为大兴的发展提供了机遇。今天的大兴已经成为企业家们投资的“黄金热土”。

叶斌介绍说,新扩的 26 平方公里正在积极争取相关部门支持,2012 年上半年有望国务院正式批复,2012 年下半年将着手准备招商工作。据介绍,新扩的 26 平方公里将在 3 个地区进行,其中一部分是在 12 平方公里的基础上再往南扩展 16 平方公里,这部分扩区涉及长子营镇和青云店镇。另外,生物医药基地在其范围内再扩大 8 平方公里;采育新能源产业基地在现有的基础上再扩大 2 平方公里。

| 主政者说 |

北京市第十一次党代会明确提出了加快建设中国特色世界城市的战略目标,