

乐见新城展新容

——兼谈如何避免重蹈所谓“鬼城”覆辙

马庆斌

在我国城镇化发展过程中,曾有个别城市或因为盲目超前扩建新城,导致产业几乎空白和居民楼多数处于闲置,或因为城市产业升级受阻致使城市经济凋敝,或因为人口向大城市聚集后,小城镇人口大幅度减少以致萎缩,被人们戏称为“鬼城”。

在我国,“鬼城”的出现本质上属于“成长中的烦恼”,是个别城市在推进新城建设过程中,城市建设、产业与人口协调不够的结果。究其原因,一是个别城市把新城建设作为政绩形象工程,贪大求快;二是地方官员任期内追求快速增加当地地区生产总值,忽视城市发展规律;三是原有的土地财政激励下提高自身的财力与房地产过热共同催生,忽视产业支撑和公共服务配套;四是新城与老城割裂,新老城区之间缺乏有机衔接。笔者在一些新城调研发现,相对于房地产建设,当地的商场、影院、学校、医院等民生配套设施建设和运营过于迟缓,居民宁愿居住在拥挤的老城,也不愿搬迁到宽敞的新城,这也是部分新城成为“鬼城”的一个重要原因。

科技新城成势

郑东新区

金秋时节,晚上8点多,伴着微风,郑州市郑东新区不少居民来到如意湖畔散步。“这里环境优美,景观也好看,我们已经习惯每天晚饭后来这本报

笔锋一转。”正在此散步的童先生说,他们一家搬来郑东新区已经十多年了,“在这儿生活很舒服,虽然名字里有个新字,但大家一般都叫这里东区,已经是老相识了。”

夏先清

本世纪初,我国城镇化步伐不断加快。河南适时提出,郑州市要围绕建设全国区域性中心城市的目标,打

杨子佩

中原城市群经济隆起带的亮点、新的增长点 and 带动点,认为“郑州市当前面临的首要任务是扩大城市规模”。

2001年7月,按照“高起点、大手笔”的要求,经国际征集,来自日本的总体概念规划方案获多数专家认可,并获得市民投票支持。2002年3月,郑州市人大对规划方案予以确认,以地方法规形式确保了规划一张蓝图绘到底。次年1月,以郑州国际会展中心开工为标志,郑东新区开发建设拉开序幕。

历经近20年发展,郑州东边这片土地成为充满魅力和活力城区。这里不仅有郑州东站、绿地中心、千玺广场、河南艺术中心、郑州国际会展中心等城市地标,一展河南改革创新和城市建设窗口的新形象,更是走出了符合自身特点的科技創新路子——建设中原科技城。这一科技引擎,正为郑州市新旧动能转换提供澎湃动力。

9月16日,在郑州中原科技城项目集中签约仪式上,30个高质量重点产业项目正式签约入驻。在当日召开的中原科技城建设推进会议上,郑东新区党工委书记、郑州中原科技城党工委书记孙建功亮出了中原科技城成立一周年工作成绩单:政策体系进一步健全、建设氛围更加浓厚、集聚效应初步显现,一批标志性项目进展顺利,一批研发机构加快落地,一批基础设施和公共服务配套项目有力推进,累计引进各类高层次人才908名、引进科技创新服务平台11个、建设特色园中园10个,形成了人才项目加快集聚的良好态势,带动了全市科技创新水平的明显提升。

据了解,中原科技城紧紧围绕“一年起步、三年具雏形、五年基本成型”建设目标,突出抓好“创新成势、城市成形”两篇文章,累计引进各类优质项目143个,总投资超1600亿元,全面推动郑州科技创新更加活跃、发展动能更加充足。

中原动力智能机器人有限公司在中原科技城运营一年来,凝聚了一批优秀青年技术骨干,完成了保洁、巡检、消杀3类产品的研发,智能代步车、关节模组等5款产品实现量产。“得益于中原科技城的人才政策,目前有研发人员100多人。”中原动力智能机器人有限公司首席技术官万里红说,金融方面的政策扶持也很大,为企业资金链方面提供了可靠保障。

“要坚定信心、保持定力,全力加快中原科技城建设,以此为突破推动郑州科技创新更加活跃、发展动能更加充足。”河南省委常委、郑州市委书记徐立毅在中原科技城建设推进会议上说,“要再提升认识,以对长远发展负责的态度,以更强烈的责任感、使命感,把中原科技城建设成为‘高地’中的‘高峰’。”



中原科技城

- 累计引进各类高层次人才908名
- 引进科技创新服务平台11个
- 建设特色园中园10个
- 引进各类优质项目143个
- 总投资超1600亿元

上图 郑东新区CBD。(资料图片)

令人欣喜的是,一些曾经的“鬼城”已经出现了历史性的变化。近期,外电关注到中国一些曾经的“鬼城”呈现出勃勃生机和活力。这一方面得益于中国经济的蓬勃发展,产业空间需求不断提高,另一方面则因城镇化的深入推进,户籍制度改革不断深入,城市人口不断增加。

下一步,新城建设须坚持要实业不要炒作。具体而言,一是新城建设要顺应经济发展新趋势。新城建设目标要从经济高速增长阶段的“扩张式建设”转向经济高质量发展阶段的“内涵式发展”。要紧紧围绕为城市居民创造更多的就业机会、更好的就业就医养老和休闲生活空间,满足城市居民对高品质生活的追求,如建设更多口袋公园、邻里中心、“15分钟服务中心”以及高品质消费中心等。

二是新城建设要生产生态协同推进。新城建设非一蹴而就,而是伴随着产业发展、老城区人口迁出和外来人口融入的过程。有研究显示,一些新城从建设到成熟,往往需要5年到10年的时间。这个过程要循序渐进,住宅、市政设施、公



产城融合开启品质生活

本报记者 陈力

康巴什区

精致小城康巴什常常在歌声中醒来。作为国家重要能源基地内蒙古鄂尔多斯市的中心城区,这里是唯一一处不依托煤炭资源发展的地方。整个城区成为4A级旅游景区后,平均每年举办各类文化活动100余场次。

“许多地方是把花园建在城市里,咱们这儿是把城市建在花园里,宜居宜业宜游。”学府社区居民李宗谕很享受康巴什“一刻钟便民生活圈”:15分钟就能进入城市“大商圈”,10分钟就能进入公园绿地,5分钟就进入各小区“小商圈”。

2002年开始,鄂尔多斯市在这里建新城,主要是因为老城区东胜供水困难,交通拥堵,垃圾围城,不仅对城镇化形成阻碍,承载力对于发展合力也已“小马拉大车”。“这座城市规划非常超前,但现在你可以看到,当年的规划是对的。”鄂尔多斯市委副书记、康巴什区委书记邢征认为,最初的规划或许过于雄心勃勃,但这个区域却为教育、旅游、康养和数字产业的发展做了最大“留白”。

康巴什蒙语意为“卓越的老师”,区委、

区政府首先在办卓越的教育上为新城提升人气。为提高课堂效率,康巴什区立足“制度体系重构、教学理念重构、课程建设重构、教学方式重构、教研工作重构、教学评价重构”,先后进行两轮课改,锻造课堂主阵地。为培育“轻负高质”教育品牌,康巴什制定出台减负提质方案,配套了规范办学意见、作业指导意见、观课议课标准。为保障办学条件,康巴什区每年的教育投入占地区财政支出的60%以上。如今,康巴什属地内已投用各级各类学校42所,在校规模超过5万人。其中,康巴什以外的其他旗区、鄂尔多斯以外的其他地市学生占比达80%以上。

记者在东方玺堡二期小区了解到,这个2014年交付使用的楼盘销售率达100%,入住率达85%。“随着康巴什城市品质的提升,房地产领域烂尾、积压等问题纷纷化解,今年还开盘了7个住宅小区。”康巴什住建局干部杨帆介绍,大家对优质教育资源的偏好,对全域旅游示范区的偏好,助推了康巴什发展。

建成区面积38平方公里,现有人口12万的康巴什区,坚决摒弃广种薄收的传统农业老路,把人均绿地面积建到70多平方米。坚决摒弃挖煤卖煤的工业旧路,带头建设绿色低碳的“环境艺术示范城市”。多年来,在一、二产业上有所不为,却持续发力第三产业推进产城融合:大力发展总部

共服务设施、交通设施、产业园区等需要科学配置,建设进程要协同推进。

三是新城建设需要新机制。新城不仅是一个城市发展的新空间,更是城市发展新经济新业态的新平台,要营造更加灵活、更富弹性的管理体制,在人才培育和引进、土地弹性管理、对外开放平台设立、金融以及科技创新机构设置等方面加大力度。城市基础设施建设和公共服务供给要善于将财政资金和社会资本结合起来,构建更可持续更为灵活弹性的多元多层次融资体系。

四是新城建设要分类施策。从国内成功经验来看,新城建设要成为老城区的自然有机延伸,实现新城激活老城,推进城市可持续发展。对于已经建成的新城,要加快中心城区功能疏解,向新城转移部分城市功能的同时培育新经济新业态;要加快推进落户“零门槛”,接纳更多新市民;在新老城区之间规划建设便捷舒适的交通,推进优质学校医院与养老资源便利共享;新城建设与老城更新之间实现资金平衡和产业链协同。对于尚处于规划阶段的新城,则要依据城市经济发展和人口增长的趋势调整新城的边界、产业和居住用地比例,同时,加快城市公共服务配套建设和运转,增强新城宜居宜业功能,更好发挥新城的“磁极”作用。

(作者系中国国际经济交流中心研究员)

于家堡

一道海河几字湾,围起了一座朝阳之城,这就是位于天津滨海新区经开区的于家堡。

9月24日,天津茱莉亚学院的师生们正在准备新学年的首场音乐会。美国留学生多米尼克·巴伦苏埃拉告诉记者,于家堡充满了浪漫的气息,“于家堡是一座崭新的城市,高高的写字楼充满了现代化的气息,而随着傍晚灯光开启,它展现了海河的无限温柔。这座城很美!”

新城区,新经济。2009年,于家堡就被定位于金融改革创新基地,按照适度超前的设计理念,一直稳步推进建设。而随着京津冀协同发展、天津自贸试验区等战略落地实施,于家堡被赋予了更多新使命。

目前,于家堡地区正在形成总部经济、创新金融、新一代信息技术、文化传媒教育等多个产业,逐渐形成链条完整、相互支撑的以金融创新为主的现代服务业“生态圈”。

2020年,于家堡区域地区生产总值同比增长7.2%,“四上”企业从业人员已达到4.25万人,营收达到1620亿元,今年上半年同比增长约60%。目前,于家堡地区已有9栋楼宇建成投用,总体租售率达到60%。自贸服务中心大厦入住率已超过94%,新金融大厦、双创大厦、宝信大厦、华夏金融中心等楼宇平均租售率超过65%。

2016年,零氪科技公司从北京中关村转战天津于家堡开始创业生涯,如今企业已经成为估值上百亿元的高科技互联网医疗企业,员工人数从最初的200人增加到1500人。“我们看到了京津冀协同发展带来的机遇,最终选择来天津滨海新区创业,我们是与于家堡一起成长起来的。”零氪科技(天津)有限公司运营负责人冉莉说,“2016年,于家堡还在建设,我们晚上加班需要开车到几公里外取外卖,再看如今这里的人气越来越旺,生活气息越来越浓。”

同时,天津经开区瞄准新经济,正在为于家堡引入新产业,集聚新动能。海河岸边,一座32层的红色写字楼装饰一新,这里已建设成为直播、电商产业的主题园区。

9月24日下午5点,天津直播生态产业园内灯光通明,近300个直播间同步上线测试;而在培训教室内,刚入职的新人正在学习直播经验。

天津直播生态产业园运营经理谢宁说:“目前,我们已经引入了天津、山东、广州3家直播行业的龙头企业,正在试运营。我们还计划引入经纪人培训、后台技术团队等支撑服务体系,努力打造直播、电商的全产业链。”

在园区内,山东省最大的互联网文娱企业——山东煎饼控股集团已经入驻园区,并设立了全资子公司——天津果子互娱信息技术有限公司。

“我们落户于家堡,就是看到了天津自贸试验区‘买全球、卖全球’带来的市场机遇,希望通过我们的直播为更多企业打开国际市场,帮助他们走出去。”天津果子互娱信息技术有限公司总经理胡祥说。

本版编辑 张虎徐达美编 王子莹



康巴什区建成区面积38平方公里

现有人口12万

人均绿地面积70多平方米

上图 康巴什居民坚持绿色出行,参加骑行活动,建设低碳城市。(资料图片)