

中国三四线城市新区的“透支型衰退”  
——现象、概念与研究议题

报告人：陈浩

南京大学建筑与城市规划学院  
广州，2016/5/14

# 报告结构

- 背景与现象
- 概念与内涵
- 研究议题倡议

## 2000年代初，中国城市新区建设运动展开

- 1990年代——“单中心”结构下的工业和人口郊区化（周一星，等，1997；张庭伟，2001；柴彦威，等，2000；冯健，等，2002）
- 2000年代初——以规划为引导，主动构建“多中心”都市区

上海1999：建设十一个新城 → 2001：一城九镇

南京2001：“一城三区”重点建设河西新城和三个新市区

常州2002、2003：新北新市区、武进新城

扬州2001：新城西区

## 2008年以后，稳健的新区建设转为“大跃进”运动

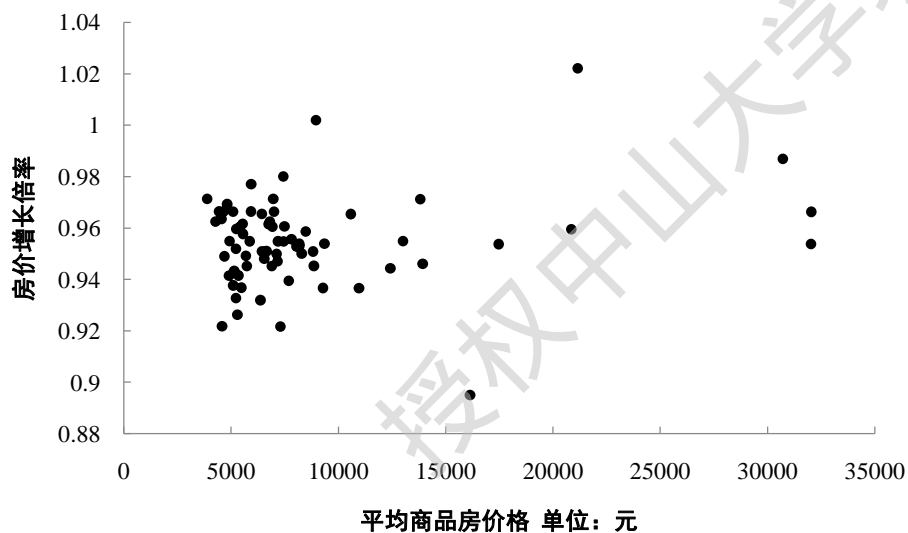
- 早期稳健的新区建设运动：拉开了城市长远发展的框架，有助于缓解城市病，也拉动了钢铁、汽车、冶金等支柱产业的发展；
- 2008年以后：中国的新区建设成为吸纳全球流动资本、转嫁金融危机的一种特殊手段，原本相对稳健的新区建设演化为一场“大跃进”运动。

**国家发改委城市和小城镇改革发展中心**：截至2013年，12个受调查的省区中，12个省会城市共规划建设了55个新城；133个地级城市共规划建设了200个新城新区；161个县级城市中，提出新城新区建设的有67个，占41.6%；

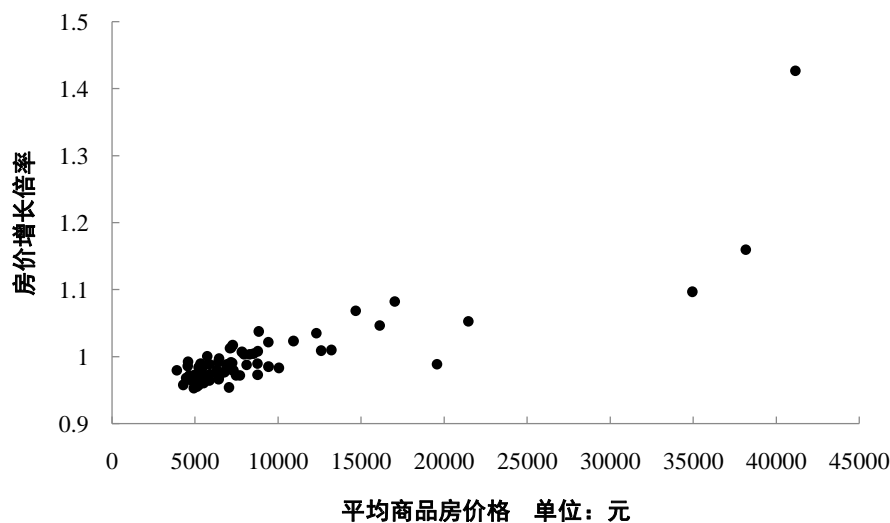
**国土资源部**：2013年全国391个城市的新区规划人均城市建设用地是197平方米，城市已建成区人均用地达到161平方米，远超过人均100平方米的国家标准。

### 公共投资潮退后的“鬼城”与“空城”浮现

- 标准排名与《投资时报》：中国未来可能会出现近50座“鬼城”；
- 国泰君安：全国商品房库存去化时间为6.3年,住宅去化时间为5年;
- 龙瀛、吴康（2016）：485个城市中有389个城市的新区的人类活动低于老区，其中206个城市的新区人类活动强度低于老城区1倍；
- 住房供应的结构性过剩导致三四线城市的房价持续下行。



2014年1-12月全国70大中城市平均房价与房价涨幅



2015年1-11月全国70大中城市平均房价与房价涨幅

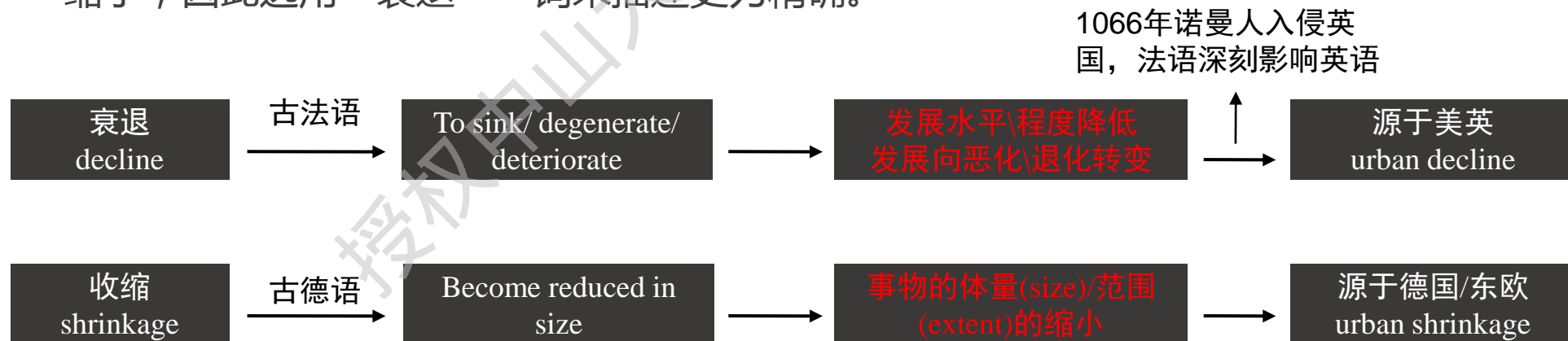
### “鬼城”不是衰退，却是由过度增长转为衰退的关键征兆

- 市民化是一个**较长期的过程**——相当于“远水”，而新区物质空间供给过剩却是严峻的现实问题——相当于“近渴”，“远水”难解“近渴”；
- 较长时期的物质空间供给结构性过剩造成新区发展的逆转，从“**过度增长**”转变为“**提前衰退**”？该现象可否纳入城市衰退研究？如何研究？有何意义？

维度	主要特征
物质环境维度	房屋空置、基础设施不足与低效使用并存、土地荒废、人口密度断崖式下降（相对于老城），等
经济发展维度	资本转移、房产持续贬值、土地市场萧条、公共财政紧缩、产城割裂与经济活力不足，等
社会文化维度	社会构成单一化、卧城、人气不足、缺乏社会活力、城市性丧失、“鬼城”形象，等

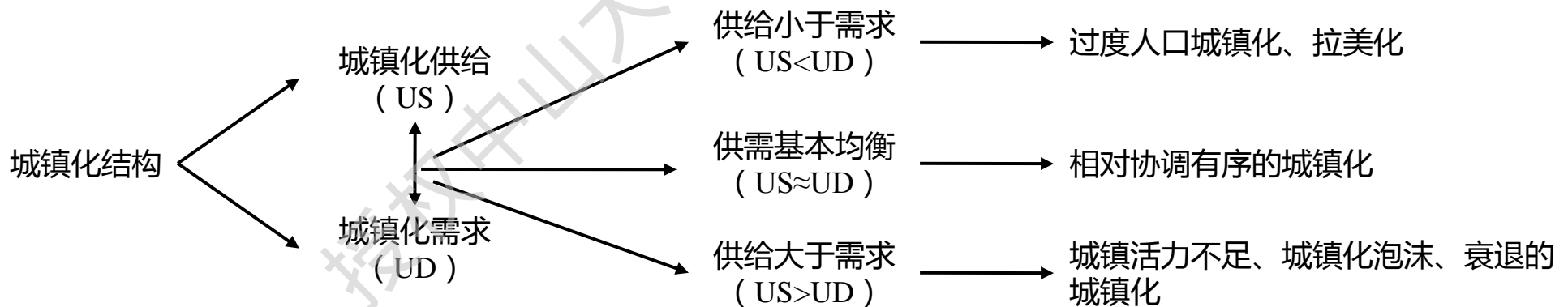
## 城市衰退与城市收缩的概念问题

- 城市衰退 ( urban decline ) 和城市收缩 ( urban shrinking ) 是用于描述 “城市逆增长过程 ( de-growth ) ” 的相似概念；
- 衰退与收缩所指城市逆增长的重点不同，( 一般情况下 ) 城市发展水平的降低往往伴随着城市规模的缩小，因此 “城市衰退” 约等于 “城市收缩” 。
- 中国城市新区的问题主要呈现为发展向退化或恶化方向转变，而非体量或规模的缩小，因此选用 “衰退” 一词来描述更为精确。



## 经典城市衰退与中国城市新区的“透支型”衰退

- 城市衰退 (urban decline) 本质是经济社会活动的衰变，但最终会表达于空间维度；
- 笔者曾探讨了城镇化供求机制模型，认为：**健康的城镇化建立在物质空间供求相对均衡基础上，供给过剩或需求短缺都可能导致城镇化衰变**（陈浩，张京祥. 发展模式、供求机制与中国城市化的转轨. 城市与区域规划研究，2012）。
- 阳建强（1996）也曾指出，过度建设，造成城市发展长时间失衡，也会导致衰退问题。



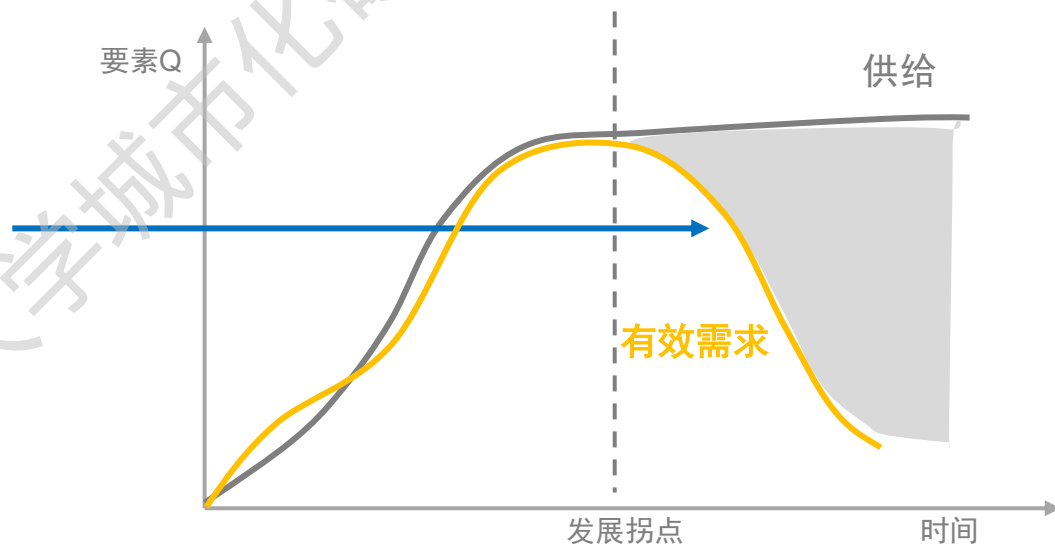


## 经典城市衰退与中国城市新区的“透支型”衰退

**经典城市衰退：需求要素发生变化——规模衰减/需求要素结构性变化（青年中产阶级迁出、传统经济组织的衰退等）**

**观察指标：人口减少作为城市衰退发生的主要观察指标**

（Beauregard, 2005; Oswalt, 2006），**辅以经济结构变化的指标**（Wiechman, 2008）。

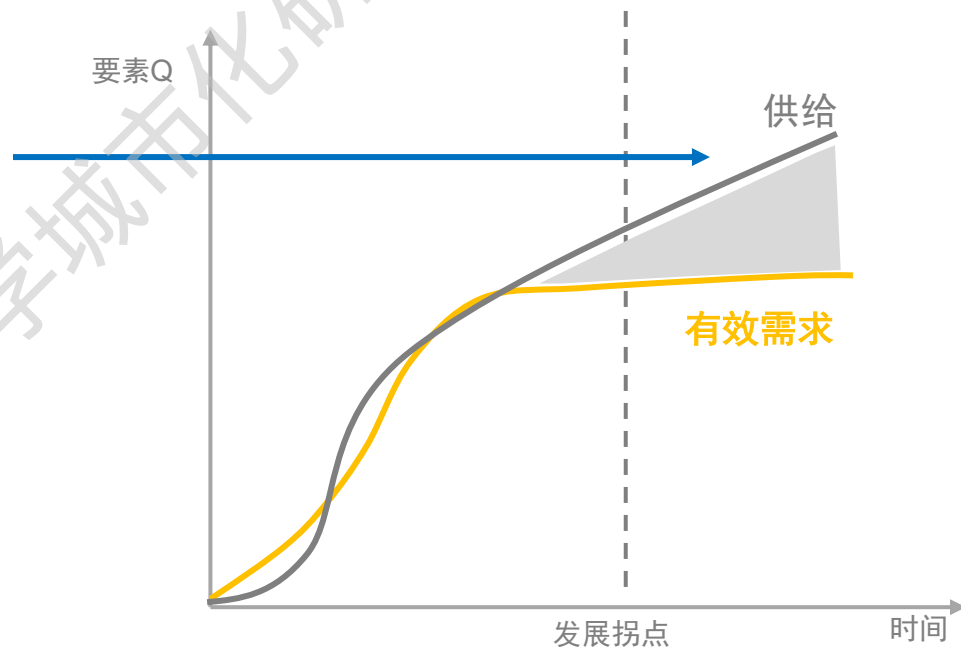


传统衰退：“需求萎缩型”衰退

## 经典城市衰退与中国城市新区的“透支型”衰退

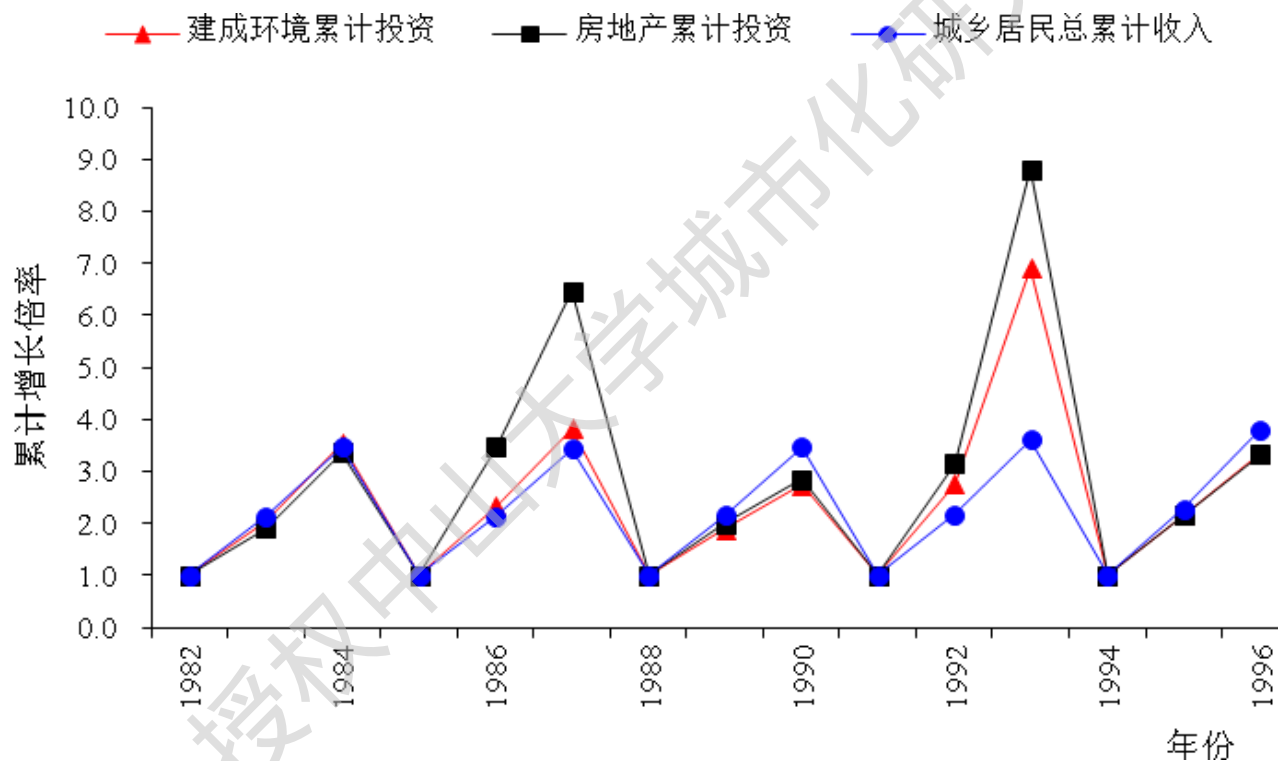
**透支型衰退：供给要素发生变化——严重依赖金融杠杆的过度开发造成物质供给过剩——城市运行紊乱——城市衰退结果（人口“未富先老”——新区“未盛先衰”）。**

**观察指标：(1)人口总量减少不是一个有用的观察指标;(2)主要判断依据 = “某一个年限内，新区的物质空间供给与需求无法实现再平衡” + 基于特征的定性指标（人口密度、城市性、债务压力……）。**

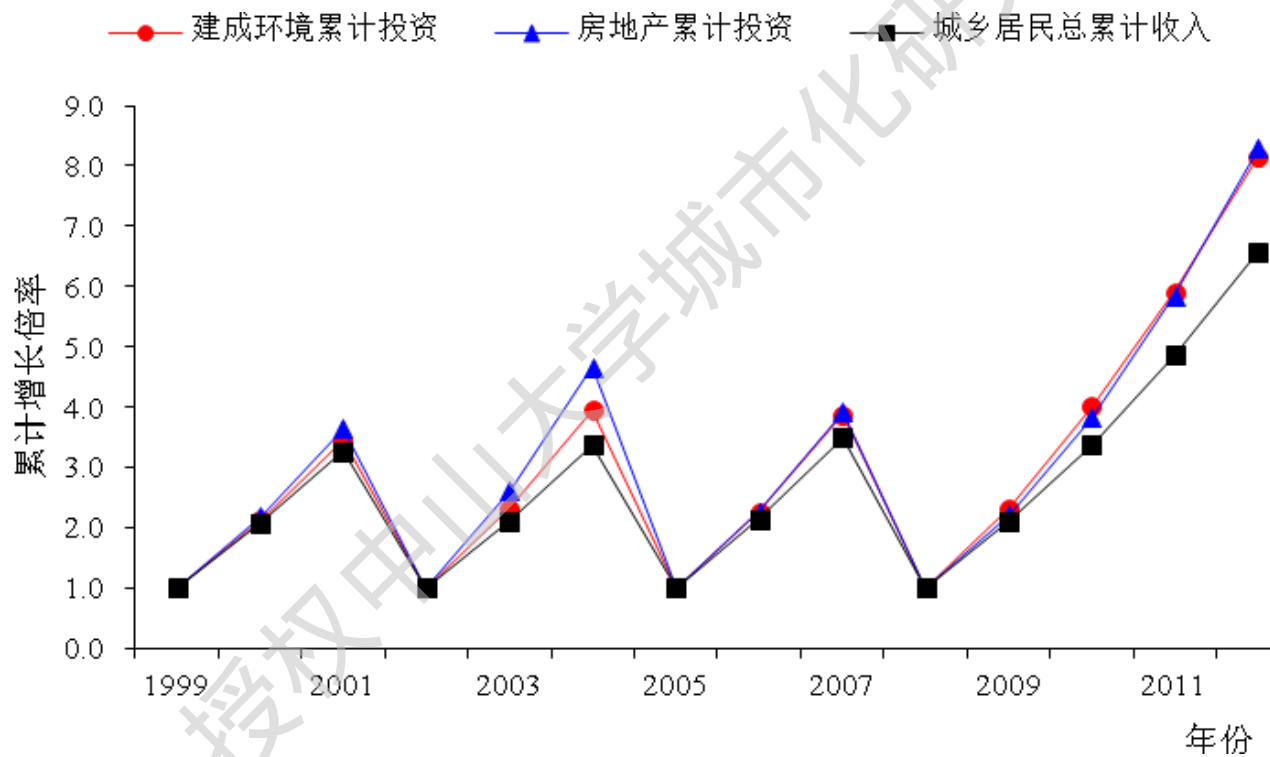


透支型衰退：“供给过剩型”衰退

## 经典城市衰退与中国城市新区的“透支型”衰退



## 经典城市衰退与中国城市新区的“透支型”衰退



## 中国城市新区“透支型”衰退研究的重要意义

- 作为国际城市衰退经验与理论的重要补充
- 管窥中国城市化、城市政治经济运行逻辑必要组成部分
- 为中国新区建设大跃进运动的“软着陆”探索创新的解决方案

## 主要研究内容

### 1、透支型衰退的内涵与界定方法研究

### 2、城市新区透支型衰退形成机制研究

#### 内生机制解析

供求失衡的机制——体制与经济结构性变化/政府-企业-居民的行为逻辑

#### 外生机制解析

从失衡到衰退的外部条件——经济地理-行政能级-外部政策等

### 3、城市新区透支型衰退应对措施研究

#### 城市发展理念变革

#### 短长期具体行动措施

#### 城市规划变革与收缩型规划编制方法



上海城市化学研究院发布

---

# 谢谢！请指正！

---

陈浩 南京大学

haochen@nju.edu.cn