

1990年代的上海城市开发与城市结构重组^{*}

唐子来 栾峰

提要 在1990年代,配合区域性中心城市的发展目标,上海市经历了经济结构重组和建成环境演化。本文研究表明,上海的城市开发和城市结构重组作为并行互动过程,就达成城市发展目标而言取得了明显成效。

关键词:上海市 城市开发 结构重组

1990年代初期,借助浦东开发的机遇,上海市走到了中国改革开放的最前沿。在经济全球化的国际背景下,上海市制定了区域性中心城市的发展目标,导致1990年代的城市结构重组(urban restructuring),表现为经济结构和空间结构的并行演化过程。本文拟讨论上海城市开发与城市结构重组之间的相互关系。

1 城市经济发展与建成环境投资

城市建成环境(urban built environment)是经济发展的物质载体,两者之间存在着相互关联的演进趋势。1990年

代的上海市经济发展是十分引人注目的,国内生产总值从1990年的756.3亿元上升到1998年的3688.2亿元,增长了近4倍。这个经济高速发展时期可以分为三个阶段。1990~1991年为经济复苏阶段,年经济增长率从8.6%上升到18.2%;1992~1995年为经济膨胀阶段,年经济增长率保持在24~35%之间;1996~1998年为经济调整阶段,年经济增长率从17.9%下降到9.8%。

伴随着城市经济的高速度发展,建成环境也经历了大规模投资^①,表现在全社会固定资产投资、基础设施投资和房地产投资三个方面(见表1和图1)。

表1 城市经济发展与建成环境投资(1990~1998年)

年份		1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
国内生产总值	总量(亿元)	756.5	893.8	1114.3	1511.6	1971.9	2462.6	2902.2	3360.2	3688.2
	增长率(%)	8.6	18.2	24.7	35.7	30.5	24.9	17.9	15.8	9.8
全社会固定资产投资	总量(亿元)	227.1	258.3	357.4	653.9	1123.3	1601.8	1952.2	1977.6	1964.8
	增长率(%)	5.7	13.7	38.4	83.0	71.8	42.6	21.9	1.3	-0.6
	占国内生产总值(%)	30.0	28.9	32.1	43.3	57.0	65.0	67.3	58.9	53.3
基础设施投资	总量(亿元)	47.2	61.4	84.4	167.9	238.2	273.8	378.8	412.9	531.4
	增长率(%)	30.1	30.0	37.5	98.9	41.9	14.9	38.3	9.0	28.7
	占国内生产总值(%)	6.2	6.9	7.6	11.1	12.1	11.1	13.1	12.3	14.4
房地产投资	占固定资产投资(%)	20.8	23.8	23.6	25.7	21.2	17.1	19.4	20.9	27.0
	总量(亿元)	8.2	7.6	12.7	22.0	117.4	466.2	657.8	614.2	577.1
	增长率(%)		-7.3	67.1	73.2	433.6	297.1	41.1	-6.6	-6.0
投资	占国内生产总值(%)	1.1	0.9	1.1	1.5	6.0	18.9	22.7	18.3	15.6
	占固定资产投资(%)	3.6	2.9	3.6	3.4	10.5	29.1	33.7	31.1	29.4

资料来源:上海统计年鉴(1991~1999年)

全社会固定资产投资和基础设施投资的增长曲线与经济增长基本吻合,但波动略为显著,与国内生产总值的比重分别从1990年代初期的30%左右和6%~7%上升到1990年代后期的50%以上和12%~14%。

房地产投资的增长曲线比经济增长略为滞后,并且波动更为显著,与国内生产总值的比重从1990年代初期的1%左右上升到1990年代后期的15%以上。房地产投资增长曲线的滞后性和波动性反映了房地产的市场投机特征。

综上所述,1990年代的全社会固定资产投资、基础设施投资和房地产投资与国内生产总值的比例都呈现大体上升趋势,意味着建成环境对于经济增长的支撑能力是逐年

提升的。如果说基础设施的大规模投资仍将是新一轮经济发展的必要条件,以弥补长期形成的投资缺口或满足区域性中心城市提出的更高要求,那么房地产的供给已经明显地大于经济发展的需求,1997年和1998年的投资增长率均为负值。上海市房价指数表明,在1995~1999年期间,办公和居住物业的价格分别下降了37.3%和23.2%^②。

经济的高速度增长和建成环境的大规模开发是与国际的全球化进程和国内的市场化进程密切相关的。在1990~1998年期间,上海市实际吸引外资的累计金额达到350.4亿美元。从1990年代初期到后期,上海市实际吸引外资显著增加,外资与国内生产总值的比例也呈大幅上升(见

* 本文为教育部《高等院校骨干教师资助计划》资助项目。

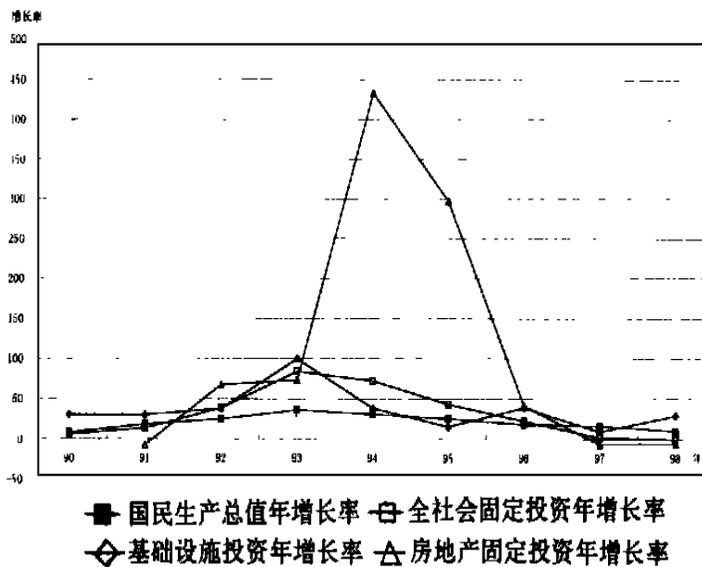


图1 城市经济发展与建成环境投资 (1990~1998年)

表2)。在上海市的工业总产值中，外资企业所占比重从1993年的15.5%上升到1998年的47.2%（见表3），可见上海市经济的开放程度和外资对于城市经济增长的重要影响。在第三产业中，外资金金融机构的驻沪办事处从1993年的79家增加到1998年的160家^③，表明了外资对于上海市成为区域性金融中心的潜在影响，中国加入世界贸易组织（WTO）将会使之更为显著。

表2 上海市实际吸收外资情况 (1990~1998年)

年份	实际吸收外资金额 (亿美元)	占国内生产总值比例* (%)
1990	7.8	4.9
1991	8.7	5.2
1992	22.4	10.5
1993	31.8	10.5
1994	39.9	17.4
1995	53.0	17.9
1996	75.1	21.5
1997	63.5	15.7
1998	48.2	10.8

资料来源：上海统计年鉴（1991~1999年）

* 根据当年汇率来计算实际吸收外资占国内生产总值的比例。

表3 外资企业占全市工业总产值的比重 (1993~1998年)

年份	全年工业总产值 (亿元)	外资企业产值	
		金额 (亿元)	占全市工业总产值比重 (%)
1993	2989.78	463.18	15.5
1994	3757.97	837.74	22.3
1995	3957.43	1159.03	29.3
1996	4329.52	1505.15	34.8
1997	5447.95	2118.87	38.9
1998	5503.52	2597.86	47.2

资料来源：上海统计年鉴（1994~1999年）

在1990年代，上海市的房地产投资占全社会固定资产投资总额的比重从3%~3.5%增加到30%左右，并从1995年开始超过基础设施作为公共投资所占的比重（见表1），表明了市场化对于城市建成环境的影响越来越显著。在房地产投资中，外资所占比重历年有所波动，但始终保持在相当可观的水平（见表4），投资集中在高档次的办公和居住物业，促进了上海市房地产市场的形成。因此，无论是在经济发展还是建成环境开发中，全球化和市场化的影响是十分明显的。

表4 外资房地产投资 (1990~1998年)

年份	外资房地产投资 (亿美元)	占房地产投资总额的比重* (%)
1990	0.88	49.6
1991	0.30	17.3
1992	1.19	15.1
1994	3.66	11.3
1995	68.18	21.0
1996	10.53	22.3
1997	13.26	27.6
1998	9.23	25.4

资料来源：上海统计年鉴（1991~1999年）

* 根据当年汇率来计算外资占房地产投资总额的比重。

2 城市开发与城市产业结构重组

国际经验表明，全球性或区域性中心城市（global or regional cities）都具有如下三个基本特征^{④⑤}。首先是公司（全球性或区域性）总部的集中地，因而对于全球或区域经济起着控制作用；第二，它们又是金融中心和具备发达的生产服务业（包括房地产、法律、信息、广告和技术咨询等），以满足与公司总部相关的金融和其它生产服务需求；第三，作为经济、金融和商务中心，这些城市对于交

通和通讯基础设施具有更高的要求, 以满足各种资源“流”(如信息和资金)在全球和区域网络中的时空配置。

参照国际经验, 上海提出了“经济、金融和贸易中心”作为城市发展目标^⑥, 提升第三产业作为经济结构调整的核心, 采取以金融业、保险业和商贸业为第一层面, 交通和通讯业为第二层面, 房地产业、信息咨询业和旅游

业为第三层面的发展策略。

在1990年代, 伴随着城市经济总量的不断扩大, 上海的产业结构经历了战略性重组(见表5)。第一和第二产业占国内生产总值的比重分别从1990年的4.3%和63.8%下降到1998年的2.1%和50.1%, 第三产业的比重从1990年的31.9%上升到1998年的47.8%。

表5 上海产业结构重组(1990~1998年)

年份	国内生产总值		第一产业		第二产业		第三产业	
	亿元	%	亿元	%	亿元	%	亿元	%
1990	756.45	100.0	32.60	4.3	482.68	63.8	241.17	31.9
1991	893.77	100.0	33.36	3.7	551.34	61.7	309.07	34.6
1992	1114.32	100.0	34.16	3.1	677.39	60.8	402.77	36.1
1993	1511.61	100.0	38.21	2.5	900.33	59.6	573.07	37.9
1994	1971.92	100.0	48.59	2.5	1143.24	57.8	780.09	39.6
1995	2462.57	100.0	61.68	2.5	1409.85	57.3	991.04	40.2
1996	2902.20	100.0	71.58	2.5	1582.50	54.5	1248.12	43.0
1997	3360.21	100.0	75.80	2.3	174.39	52.2	1530.02	45.5
1998	3688.20	100.0	78.50	2.1	1847.20	50.1	1762.50	47.8

资料来源: 上海统计年鉴(1991~1999年)

配合产业结构的重组, 城市建成环境的开发也表现出相应的特征, 可以从基础设施的投资构成和楼宇的面积构成两个方面进行考察。

在1990年代, 上海城市基础设施的投资逐年显著增加, 从1990年的47.22亿元上升到1998年的531.38亿元。其中, 公用设施(包括供电、供水和燃气设施)作为传统

基础设施的投资比重明显下降, 通讯设施和市政设施(包括环境设施和园林绿化)的投资比重则是大幅上升, 交通设施的投资始终维持在一个较高的比重(见表6和表7)。因此, 基础设施的投资构成变化是为了满足区域性中心城市的发展需求。近年来, 上海的交通、通讯和环境状况的改善是显而易见的, 对于提升投资环境起了十分积极的作用。

表6 上海城市基础设施的投资构成(1990~1998年)

年份	交通设施		电讯设施		公用设施		市政设施		合计	
	亿元	%	亿元	%	亿元	%	亿元	%	亿元	%
1990	7.16	15.2	2.90	6.1	28.36	60.1	8.80	18.6	47.22	100.0
1991	14.49	23.6	4.58	7.5	28.94	47.1	13.37	21.8	61.38	100.0
1992	15.01	17.8	6.43	7.6	33.35	39.5	29.65	35.1	84.35	100.0
1993	31.75	18.9	14.69	8.8	63.68	37.9	57.82	34.4	167.94	100.0
1994	36.84	15.5	35.85	15.0	68.34	28.7	97.14	40.8	238.17	100.0
1995	25.94	9.5	53.42	19.5	92.36	33.7	102.06	37.3	273.78	100.0
1996	69.66	18.4	77.55	20.5	125.92	33.2	105.65	27.9	378.78	100.0
1997	85.06	20.6	61.04	14.8	132.48	32.1	134.27	32.5	412.85	100.0
1998	108.79	20.5	72.67	13.7	147.95	27.8	201.97	38.0	531.38	100.0

资料来源: 上海统计年鉴(1991~1999年)

表7 上海的环境保护投资(1992~1999)

年份	环保投资(亿元)	占GDP比例(%)
1992	15.20	1.36
1993	32.13	2.13
1994	39.09	1.98
1995	46.49	1.89
1996	68.83	2.39
1997	82.35	2.45
1998	102.13	2.77
1999	111.57	2.77

资料来源: 《解放日报》2000年4月1日。

由于行政区划变化影响到统计空间单元, 本文对于上海市区楼宇开发的趋势分析只能限于1993~1998年期间。不过, 1993年以后确实是上海市区楼宇开发的峻工高潮时期。在这6年期间, 上海市区的楼宇总量增加了30%, 楼宇构成也发生了显著变化(见表8)。办公、商业和居住楼宇面积分别增加了120%、70%和50%, 因而在楼宇总量中的比重也相应上升; 与此相反, 工业楼宇面积下降了11%。因此, 楼宇开发趋势和产业结构重组是并行过程, 反映了上海市从制造业基地转变为区域性中心过程中城市建成环境的不断更新。

表 8 上海中心城区楼宇构成变化 (1993~1998 年)

年份	居住		办公		商店		工业		楼宇总量	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
1993	9183	54.3	648	3.8	402	2.4	4197	24.8	16912	100.0
1994	9534	54.9	683	3.9	426	2.5	4191	24.1	17376	100.0
1995	10204	56.0	793	4.3	455	2.5	4189	23.0	18236	100.0
1996	11138	57.9	933	4.8	496	2.6	4076	21.2	19252	100.0
1997	12581	60.7	1248	6.0	554	2.6	3826	18.5	20725	100.0
1998	13707	61.8	1432	6.5	666	3.0	3726	16.8	22185	100.0

资料来源: 上海统计年鉴 (1994~1999 年)

3 城市开发与城市空间结构重组

与城市产业结构重组相伴随的是城市空间结构重组, 因为, 旧的空间结构往往难以适应新的产业结构。上海市提出的城市产业空间布局是一种圈层模式, 内环线以内 (即城市核心) 以第三产业为主, 内外环线之间 (即城市内圈) 以第二和第三产业并重, 外环线以外 (即城市外圈) 以第一和第二产业并重。城市建成环境作为经济发展的物质载体, 各类楼宇的空间分布也发生了相应的变化, 由此导致各个地区内部楼宇构成的变化。

为了便于空间分析, 本文将上海市各区划归三类地域 (见图 2)。全部或大部分位于内环线以内的地区为核心区, 包括黄浦、静安、卢湾和南市; 全部或大部分位于内外环线之间的地区为内圈区, 包括虹口、闸北、杨浦、长宁、徐汇、普陀; 其它区/县全部或大部分位于外环线以外, 归为外圈区。浦区新区幅员广阔, 横贯上述三类地域。核心区 and 内圈区构成上海中心城区, 外圈区则是非中心城区。由于数据来源的制约, 本文的空间分析只能限于上海中心城区。

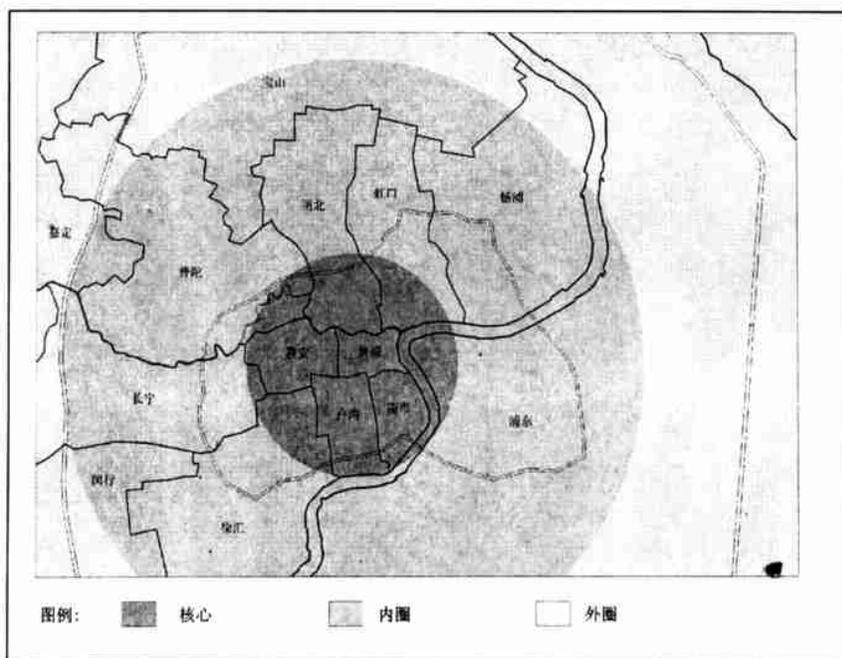


图 2 上海的行政区划与圈层地域

3.1 各类楼宇的空间分布变化

3.1.1 办公楼宇

在 1993~1998 年期间, 上海中心城区的办公楼宇不仅在总量上大幅增加, 在分布上也发生了明显变化 (见表 9)。黄浦区作为商务中心的传统地位受到挑战, 办公楼宇占中心城区总量的比重从 1993 年的 18.8% 下降到 1998 年

的 11.3%。周边的静安、卢湾和南市等核心地区的办公楼宇占中心城区总量的比重都有明显上升。浦东新区的幅员广阔, 新建办公楼宇集中在陆家嘴, 尽管开发规模是相当可观的, 但相对于整个市区而言, 并不显得特别突出。在城市内圈, 虹桥商务副中心的开发使长宁区的办公楼宇占中心城区总量的比重从 1993 年的 9.3% 猛增到 1998 年的

14.3%，徐汇区和闸北区的办公楼宇增长率与中心城区相似，虹口区、普陀区和杨浦区的增长率明显地低于中心城区。因此，上海中心城区的商务分布模式已从块状分布扩展为带状分布，取而代之的是从陆家嘴中央商务区到虹桥商务副中心的東西向商务发展带。

3.1.2 商业楼宇

在这6年里，上海中心城区的商业楼宇开发也经历了总量增加和分布变化（见表9）。黄浦区作为商业中心的传统地位明显弱化，周边的静安区、卢湾区、南市区和虹口区的商业地位上升，并在闸北区和普陀区形成新的商业集聚。因此，上海中心城区的商业分布趋于均衡，形成各具特色的商业中心体系。

表9 上海中心城区各类楼宇的空间分布变化（1993年和1998年）

			居住		办公		商业		工业	
			m ²	%						
城市核心	黄浦	1993	288	3.1	122	18.8	63	15.7	33	0.8
		1998	222	1.6	162	11.3	72	10.8	19	0.5
	静安	1993	509	5.5	53	8.2	28	7.0	203	4.8
		1998	565	4.1	176	12.3	52	7.8	148	4.0
	卢湾	1993	458	5.0	42	6.5	28	7.0	199	4.7
		1998	525	3.8	137	9.6	61	9.2	128	3.4
	南市	1993	460	5.0	15	2.3	20	5.0	123	2.9
		1998	498	3.6	78	5.4	59	8.9	111	3.0
城市内圈	虹口	1993	992	10.8	68	10.5	38	9.5	388	9.2
		1998	1295	9.4	103	7.2	77	11.6	395	10.6
	闸北	1993	799	8.7	35	5.4	29	7.2	430	10.2
		1998	971	7.1	77	5.4	53	8.0	451	12.1
	杨浦	1993	1199	13.1	31	4.8	4.2	10.4	992	23.6
		1998	1915	14.0	48	3.4	52	7.8	997	26.8
	普陀	1993	962	10.5	67	10.3	39	9.7	462	11.0
		1998	1627	11.9	115	8.0	89	13.4	430	11.5
	长宁	1993	822	9.0	60	9.3	33	8.2	333	7.9
		1998	1128	8.2	205	14.3	53	8.0	304	8.2
	徐汇	1993	1196	13.0	100	15.4	29	7.2	473	11.2
		1998	2194	16.0	217	15.2	47	7.1	318	8.5
	浦东	1993	1498	16.3	55	8.5	53	13.2	561	13.3
		1998	2767	20.2	114	8.0	51	7.7	425	11.4
	上海市区	1993	9183	100.0	648	100.0	402	100.0	4197	100.0
		1998	13707	100.0	1432	100.0	666	100.0	3726	100.0

资料来源：上海统计年鉴（1994年和1999年）

3.1.3 居住楼宇

上海中心城区的居住楼宇开发也同样经历了总量增加和分布变化，表现在两个方面（见表9）。在黄浦、静安、卢湾和南市等核心地区，居住楼宇占中心城区总量的比重明显下降，特别是黄浦区居住楼宇的绝对数量也呈大幅减少。在发展余地较大的徐汇、普陀、杨浦和浦东新区等城市内圈，居住楼宇占中心城区总量的比重有了大幅上升。因此，上海中心城区的居住分布变化表现为从城市核心转移到城市内圈，再开发过程中的功能置换使城市核心地域的商务和商业地位得以提升。

3.1.4 工业楼宇

在1993—1998年期间，上海中心城区的工业楼宇普遍减少，尽管有些地区的工业楼宇占中心城区总量的比重略有上升（见表9）。其中，黄浦、静安和卢湾等核心地区的工业楼宇减幅更为显著，徐汇和浦东新区的减幅也大于中心城区作为整体。

配合产业布局的调整，在上海市郊区（城市外圈）开

辟了9个市级工业园区^⑦，不仅接纳市区工业的外迁，而且吸引了大批的外来投资。以发展较为领先的松江工业园区为例，至1997年已经开发了8km²土地，累计批准155个“三资”项目（包括32家跨国企业），总投资近15亿美元^⑧。至1999年底，这9个工业园区已经开发土地为46.83km²，累计引进3500多个项目，投资总额为450多亿元^⑨。土地市场带来的级差地租效应促使中心城区的工厂外迁，使计划经济体制下的划拨土地能够获得更为经济用途的再开发。因此，上海市的工业分布变化表现为从中心城区转移到城市外圈。

3.2 各个地区的楼宇构成变化

伴随着各种楼宇的空间分布变化，各个地区内部的楼宇构成也发生了重组（见表10）。

3.2.1 城市核心

黄浦区作为传统中心，商业和办公楼宇的构成比重继续上升，尽管占中心城区总量的比重是下降了；同时，静安、卢湾和南市等其它核心地区的办公和商业楼宇的构成

比例也大幅上升, 并且比黄浦区更为显著。核心地域的工业楼宇构成比重的下降幅度比居住楼宇更为显著。因此, 尽管传统城市中心的地位有所减弱, 但整个城市核心地域的商务和商业地位都是明显上升的。

3.2.2 城市内圈

居住和办公楼宇的构成比重普遍上升, 地域内商业副中心和商务副中心都有不同程度的提升, 工业楼宇的构成比重呈明显下降。因此, 城市内圈最为突出的是居住分布

的主导地位更为显著。

3.2.3 浦东新区

由于幅员广阔, 并且横贯各类地域, 浦东新区的楼宇构成变化较为特殊。尽管陆家嘴的中央商务区已经颇具规模, 但相对于整个浦东地区的居住楼宇大幅增加而言, 办公楼宇的构成比重上升并不如所期望的那么显著。浦东新区的居住楼宇构成比重上升和工业楼宇构成比重下降都是相当明显的。

表 10 上海市各区的楼宇构成变化 (1993 年和 1998 年)

			居住		办公		商业		工业		楼宇合计	
			m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%	m ²	%
城市核心	黄浦	1993	288	47.1	122	20.0	63	10.3	33	5.4	611	100.0
		1998	222	38.9	162	28.4	72	12.6	19	3.3	570	100.0
	静安	1993	509	53.7	53	5.6	28	3.0	203	21.4	947	100.0
		1998	565	51.3	176	16.0	52	4.7	148	13.4	1102	100.0
	卢湾	1993	458	54.1	42	5.0	28	3.0	199	23.5	846	100.0
		1998	525	53.9	137	14.1	61	6.3	128	13.1	974	100.0
	南市	1993	460	64.1	15	2.1	20	2.8	123	17.1	718	100.0
		1998	498	58.5	78	9.2	59	6.9	111	13.0	852	100.0
城市内圈	虹口	1993	922	56.0	68	3.8	38	2.1	388	21.9	1771	100.0
		1998	1295	58.2	103	4.6	77	3.5	395	17.7	2226	100.0
	闸北	1993	799	53.2	35	2.3	29	1.9	430	28.6	152	100.0
		1998	971	53.8	77	4.3	53	1.9	451	25.0	1804	100.0
	杨浦	1993	1199	45.1	31	1.2	42	1.6	992	37.3	2657	100.0
		1998	1915	56.0	48	1.4	53	1.5	997	29.1	3421	100.0
	普陀	1993	962	54.1	67	3.8	39	2.2	462	26.0	1777	100.0
		1998	1627	63.7	115	4.5	89	3.5	430	16.8	2554	100.0
	长宁	1993	822	54.5	60	4.0	33	2.2	333	22.1	1507	100.0
		1998	1128	56.6	205	10.3	53	2.7	304	15.3	1992	100.0
	徐汇	1993	1196	54.3	100	4.5	29	1.3	473	21.5	2201	100.0
		1998	2194	68.9	217	6.8	47	1.5	318	10.0	3185	100.0
浦东新区	1993	1498	63.1	55	2.3	53	2.2	561	23.6	2375	100.0	
	1998	2767	78.9	114	3.3	515	1.5	425	12.1	3505	100.0	
上海市区	1993	9183	54.3	648	3.8	402	2.4	41.93	24.8	16912	100.0	
	1998	13707	61.8	1432	6.5	666	3.0	3726	16.8	22185	100.0	

资料来源: 上海统计年鉴 (1994 年和 1999 年)

4 结语

在 1990 年代, 上海市制定了区域性中心城市的发展目标。伴随着经济结构重组, 城市建成环境经历了相应的演化过程, 可以从基础设施和楼宇开发两个方面进行考察。就基础设施而言, 开发重点从低层次设施 (如供水、供电和供气) 转向高层次设施 (如通讯、快速道路、轨道交通、环保和绿化)。就楼宇开发而言, 在总量显著增加的同时, 楼宇的构成和发布都发生了实质性变化。一方面, 中心城区的办公、商业和居住楼宇所占比重依次上升, 工业楼宇在绝对和相对意义上都大幅下降了。另一方面, 办公和商业的集聚规模从传统中心扩展到整个核心地域, 居住分布在城市内圈的主导地位更为显著, 而工业分布则向城市外圈转移。因此, 1990 年代的上海城市建成环

境的演化表现为内部重组 (internal reorganization) 和向外扩展 (outward expansion)。

配合区域性中心城市的发展目标, 上海的经济结构重组和建成环境演化作为互动过程取得了明显成效, 同时也面临着新一轮的城市开发议题。首先, 城市基础设施与区域性中心城市的相应水准还有明显差距, 交通、通讯、环保和绿化方面所需要的投资仍然是十分庞大的。其次, 各类楼宇 (特别是办公楼宇) 的供给已经明显地大于需求, 何况还有相当规模的在建和待建项目^①, 地方政府必须采取有效措施, 促进供求关系能够在较短时间内趋于均衡。第三, 深化土地使用制度的改革, 进一步改变计划经济时代遗留的土地资源配置的不合理状况, 创造更为公平的投资环境。

2000—04
(下转第 46 页)

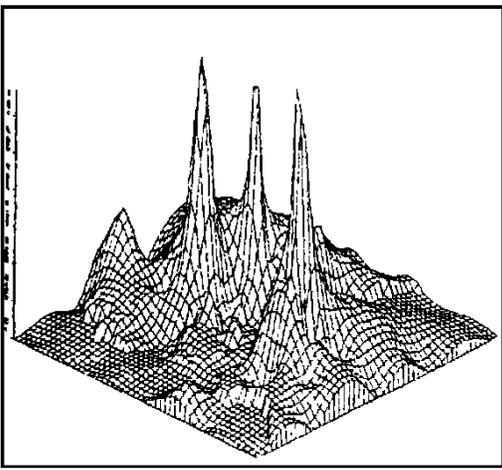


图 8 1983 年土地开发三维图

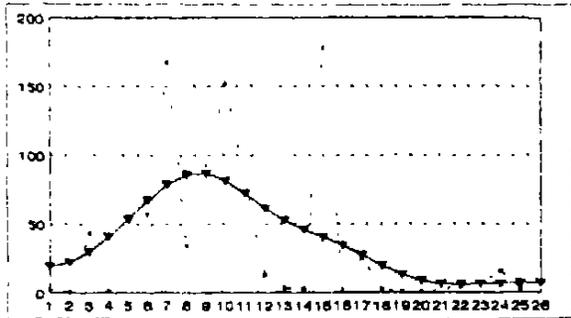


图 9 与市中心不同距离的土地利用变化空间分配

点出现的频率和开发规模都远大于 1980 年代, 表明了 1990 年代以来上海城市经济发展水平和投资水平的提高;

4.2.2 外资投资仍然是形成城市土地开发的主要动力源之一;

4.2.3 1990 年代城市土地开发空间集聚峰区出现的空间位置较 1980 年代由市中心向郊区外移一定的距离;

4.2.4 与 1980 年代相比, 市中心的开发量有所增加, 反映了 1990 年代中心区土地置换的强化和经济发展所带动的中心区的再开发。

5 结语: 对“大都市全球化理论”的检验

1990 年代上海城市土地开发空间布局实际的整体形态与“大都市全球化理论”中全球城 (B) 型的理论空间形态有相似性, 其形成机制与全球城 (B) 型的理论形成机制也有相近性, 都是城市处于工业化的发展期或高速发展前期, 需要大量资金的投入, 旧城区发展已基本成型, 则在城市内外动力的促使下, 郊县、开发区成为投资的热点。上海市之所以在中心区形成开发的高峰, 是由于浦东新区在国家政策的引导下由基本未开发状态进入强势开发状态所造成的。

就全球化对城市土地开发的影响而言, 外资投资所考虑的因素依投资产业、投资企业类型不同而不同, 但有一

点是可以肯定的, 即近年来外资投入对上海城市建设有很大的贡献, 特别是对经济实力的增强, 产业结构的调整, 城市结构的调整起到加速器的作用, 对上海市国际性城市的形成从经济基础和城市形象上做了铺垫。

2000—05

参考文献

- ①参见: Wu Zhiqiang (1994): *Globalisierung der Großstädte um die Jahrtausendwende* (千年纪转折点上大都市的全球化), 柏林 ISR 出版社, 67
- ②同上
- ③同上
- ④同上, 131-132
- ⑤同上, 122-125
- ⑥吴志强 (1998): “全球化理论”提出的背景及其理论框架. 《城市规划汇刊》1998 [2], 1~6. 同济大学出版社
- ⑦吴志强 (1998): “扩展模型”: 全球化理论的城市发展模式. 《城市规划汇刊》1998 [5], 1~8. 同济大学出版社

作者简介: 吴志强, 同济大学建筑与城市规划学院副院长, 教授
姜楠, 同济大学建筑与城市规划学院

(上接第 37 页)

参考文献

- ①栾峰, 90 年代的上海城市开发演变. 同济大学硕士学位论文, 2000 年.
- ②详见《解放日报》2000—01—11
- ③上海市统计局: 上海统计年鉴 (1991~1998 年). 中国统计出版社.
- ④Sassen S. (1991) *The Global City*. Princeton University Press, Princeton.
- ⑤Friedman J. (1986) *The World City Hypothesis: Development and Change*, 17, 69~83.
- ⑥上海市“迈向 21 世纪的上海”课题领导小组: 迈向 21 世纪的上海. 上海人民出版社, 1995
- ⑦详见《解放日报》1997—02—11
- ⑧详见《解放日报》1997—05—24
- ⑨详见《解放日报》2000—03—18
- ⑩张广庭: 上海市静安区: 1992~1998 年城市大开发的实证研究. 同济大学硕士学位论文, 2000

作者简介: 唐子来, 英国利物浦大学博士, 同济大学城市规划系副主任、副教授
栾峰, 同济大学建筑与城市规划学院博士生。

Abstract

1. **Issues of Urbanization and Urban Development (By CHEN Xiaoli)**

2. **Theoretical Analysis on the Effects of Industry Production and its Evolution on the International Metropolitan Form (By GUO Yanhong)**

During April and October in 1993, two international conferences were held discussing the spatial issues of the urbanization in China. Both the Professional and the academic circles have been noticed the significance of urban spatial problem during China's urbanization course. This paper attempts to discuss this topic from the broad subject background, especially stress on the political and economic aspects. The general purpose is to draw forth further discussions.

Key Words: international metropolis form, industry production, evolution

3. **The Application of the Ecological System Theory and Method on the Urban Land Evaluation (By LIU Guili & GU Chaolin)**

the traditional method of urban land evaluation is the map superposition analysis, the disadvantage is the number of index would be restricted under four. This paper adopts the theory and method of ecological system, which integrate with ecological factor analysis, landscape ecological analysis, and ecological map analysis. It brings forward some quantification index to guide urban development in the near future.

Key Words: ecological factor analysis, landscape ecology, feasible analysis, environment capacity

4. **The Re-discussion on the Small Town Development (By SHI Yishao & XU Jianhua)**

This paper points out that the market town is the main direction of rural economy development. To start up the development of market town by making use of financial policy, the government should take into account of cultivate its competition priority, strengthen the constructive of its creative environment and competitive capability. Moreover, also need to stimulate and increase the rural demands by the real estate in small town.

Key Words: small town, market town economy, competitive priority, creative culture environment, real estate

5. **From the National Standard to the Public Standard——Establish the ideological foundation of the urban planning code in China (By ZHANG Ping)**

Why make urban planning legislation, and what is the valuation facing the complicated social background, and whose interest can be taken for the springboard and end-result. All the answers are related to the inquisition and review of the fundamental ideological elements of urban planning legislation. This paper thus carries out some further discussion.

Key Words: the national standard, the public standard, ideological foundation of legislation

6. **The Construction of Cheng-Yu Agglomerations and the Western Great Exploitation (By ZHANG Jun)**

Cheng-Yu agglomeration is the only one of the five main agglomerations that located in the western China. The strategy of the western great exploitation has been started up. This paper analyzes the historical opportunity, the features and the significance of Cheng-Yu agglomeration, in conclusion, it brings forward some development suggestions.

Key Words: Cheng-Yu agglomeration, the western great exploitation

7. **On the Implementation of Urban Planning (By AHAO Min)**

By the linkup of theory and practice, this paper discusses the comprehensive concept, aim and function of the implementation of urban planning, and its administrative, financial, legislative, economic, and social mechanisms. Moreover, it discusses some administrative legislation principals.

Key Words: implementation of urban planning, functionary mechanism, legislation principal

8. **Urban Development and Restructuring of Shanghai City in the 1990's (By TANG Zilai & LUAN Feng)**

In 1990's, Shanghai has experienced the economy restructuring and the urban built environment evolution in fitting with the target to become the regional center. This paper testifies the urban development and the economic restructuring, the two processes of collateral and connecting to each other, have made obvious effect as to approaching the development goal.

Key Words: Shanghai City, urban development, restructure

9. Positive Research of the Globalization Theory— Spatial features of urban development in Shanghai (By WU Zhiqiang &JIANG Nan)

In the research of the land use evolution in metropolis, the Metropolitan Globalization Theory brings forward two different but correlated spatial patterns of the industrialized and the newly industry countries. This paper examines the scientific nature of this judgement by positive research.

Key Words: the globalization theory, urban development, spatial pattern, positive research

10. The Great Scale Urban Development in the 1990's ——— Positive research of Jingan District in Shanghai (By HU Jun &ZHANG Guangxuan)

The urban development and construction in Shanghai has been noticed by the world in 1990's. This Paper chooses one district in Shanghai's urban center, analyzes and deduces the periodicity, scale, constitution, intensity, and distribution of the construction projects, discusses the features of the urban development and the problems of planning.

Key Words: Shanghai's urban center, urban development, jingan District, positive research

11. Discussion on the Urbanization Trend and its Policy in the Beginning of 21st Century in China (By LI Xun & XU Shuncai &ZHU Wehua)

This paper analyzes Chinese urbanization in the transition period from the planned economy to the market economy, and forecasts the regional economic and social development trend. It brings forward some policy conception and suggestion, which can be used for reference in the tenth Five-year Plan and the 2015 Plan of economic and social development.

Key Words: market economy, urbanization, countermeasure, China

12. Housing Problem and Community Planning in the Next 10 Years of Metropolitan Shanghai (By YANG Guiqing)

Based on analyzing the conditions of housing and community development in metropolitan Shanghai, this Paper discusses ten elements affecting Shanghai's housing construction and planning administration in the next 10 years. Furthermore, it discusses the construction principal of communitizing in the residential quarter, including efficiency, equity, localization, humanity and sustainability. This research provides some reference for the policy making and planning in the housing and community development in Shanghai in the near future.

Key Words: housing problem, community planning, Shanghai City

13. On the Urban Development Strategies in the West Region in China (BY GENG Huizhi & WANG Zhe)

In the case study of the cities in the valley areas of the northwest region, this paper helps to recognize the development features of cities in the northwest region. Based on the background of the Western Great Exploitation, it puts forward the urban development strategy in the west region from three aspects of urbanization, resource and economy growth.

Key Words: the west region, development strategy

14. Renewal and Modernization of the Built Residential Quarters since 1949 (By HONG Wen)

Being convinced of the necessary of renewal and modernization of the built residential quarters, the author reflects on the current inattentive construction ways. Then discusses the work of renewal and modernization, including the aim, standard, and evaluation on the environment quality.

Key Words: built residential quarter, renovation

15. Diagram City: Book Review (By ZHANG Song)