

特大和超大城市空间演变的几个规律



在去年的中国城市规划年会上，我原来计划发言的主题是中国城市发展的几个规律。但后来考虑到中国特殊的城市管理体制对经济社会发展的影响，显然谈体制性问题比谈规律性问题更重要，因此我调整了发言的主题。

在中国几十年的城市化历程中，有些体制问题导致利益结构相对固化，已经成为了进一步改革的阻碍，还有一些更直接影响到城市发展路径。由于在中国影响城市发展的体制问题无处不在，伴随着人口和要素在城市的高度集聚，总结其中的一些普遍性规律和中国特殊规律，对未来城镇空间格局的变迁有重要的参考价值。

很多学者都比较在意大城市，诚然，城市人口越多，规模越大，就越能提高效率和发挥辐射作用。但是，只看到大城市的积极作用显然是不够的。其实，城市在不断扩张的过程中，也会积累更多的问题，甚至有一些会产生极大的负面效应。

需要清醒地认识到，当下超大城市人口高度集聚已经面临某些风险。例如，面对疫情时，显然超大城市治理问题比小城市要复杂得多。在一个人口高度聚集的城市，社会舆论传播的风险也可能会在一定程度上引发各种危机。而这些往往是被大多数经济学家和规划专家忽视的问题。

需要注意的是，对特大和超大城市而言，任何可能出现的经济问题、社会问题和城市管理问题，都可能引发严重的社会风险。因为涉及高度聚集的几千万人口，这种社会风险带来的后果可能难以想象。因此，关于特大和超大城市治理，需要平衡政治、经济和社会问题，而不能按照简单的思维模式来处理。

例如，对武汉疫情的初始处理方式，管理者要考虑多重风险后再进行最后的选择。而不是在疫情危机尚未被医学专家明确的时候，急于做出判断和选择。从这个意义上来说，出于特大和超大城市的风险管控考虑，促使我们对城市的规模问题要有新的认识，并基于客观的发展规律寻找新的解决方案。

特大和超大城市的产业和功能会根据市场规律，自发向周边中小城市疏解。按照城市发展规律，当城市人口达到一定规模，工业会向郊区和远郊区迁徙，城市主城区会重点发展服务业，从某种程度上来说，这种产业空间变迁是必然结果。原因在于，工业发展要有充足而廉价的土地，城市中心的地价上涨无法满足工业发展的需要。同时，人们对城市环境和生态要求提高，需要防止工业污染对主城区的侵蚀。此外，为城市服务业配套的小型工业企业，将与主城区保持合适的距离，高速公路通达时间不超过2个小时，以方便城市维修等配套服务能够及时触达。

轨道交通将成为特大或超大城市的主要交通模式。一是因为服务业对工业的置换，交通模式要相应发生改变。轨道交通更适合建立在人口高密度基础上的，以服务业为主导模式的城市空间。二是适应人口密度的规模化运载工具，会提高通勤效率，减少城市拥堵和尾气排放，并为居住的郊区化提供更便捷的通勤条件。

在特大和超大城市周边，会沿着轨道交通线形成树枝状发展的小城市群。如果看一下卫星和航拍地图，就可以发现，发达国家的城市沿着城市主城区边界扩张到一定规模后，城市便不再平摊，而是沿轨道交通线向外发展，在轨道交通站点会形成一批小城市。

但就中国来说，特大和超大城市周边中小城市的发展受到两方面的制约：一是体制上严格限制中小城市的用地规模；二是城际轨道交通的发展滞后于需求。

这些制约其实来自于对城市规模化后的发展规律认识不足。我们本来有条件利用主城区周边的实体小城市，疏解产业、人口和功能，形成以中心城市为主导的城市群，发挥中心城市对周边城市的带动作用。但偏偏有很多人认为，高密度的要素聚集会带动规模效益，但却没意识到，高密度的城市群可以在通过轨道交通的衔接来发挥规模效益的同时，还可以起到缓解主城区高房价的压

力，形成对主城区人口和产业的自动疏解的作用。

特大和超大城市会出现消费逆城市化现象。在城市化发展的初中期，人们希望以集聚来解决就业和集中消费的问题。但是当城市化发展到中后期，城市规模过大，人口和要素密度过高形成的聚集压力，会导致人们的消费选择相应发生变化。

一是消费结构发生变化，传统的商住餐饮等方面的消费转向休闲度假娱乐消费。二是消费方式发生变化，传统的集中式购物消费转向更为丰富的多元化消费模式，同时要求价格低廉。三是消费空间发生变化，人们希望周末可以远离城市，与大自然亲密接触，来缓解城市生活的高压，因此也青睐于旅游度假休闲和购物餐饮等一体化的集中消费。无论是城市中的餐饮购物，还是文化及其他类型的消费，郊区化的廉价消费模式将成为城市的重要消费形态之一。

产业的园区化和分散化将并存。在发达国家少有中国这样众多集中开发的产业园区。虽然在一些东亚国家和地区有类似模式，但他们的政府因为土地制度的限制，很难拿到大片土地用于集中招商引资。

中国的产业园区集中发展模式之所以能够延续几十年，是因为可以通过房地产开发来解决征地成本和补偿问题。一旦房地产发展受阻，那么这一模式也难以以为继。

但是，在允许集体土地入市的政策出台后，地方政府会有更多选择，比如，可以允许集体经济组织自发与企业合作，充分利用闲置的集体建设用地。所涉及的收益、税收以及基础设施建设、环境治理的成本，可以由企业和集体经济组织自行协商，共享共担，而地方政府回归监管者的角色。

这样一来，可以大大降低地方政府直接参与土地经营的动力，遏制房地产开发的动机，有利于政府实施对企业的各项监管。还有一个好处是，这种发展模式，会使得产业就业人口与村庄的联系更为紧密，并提供充足的廉租房，而不需要为产业人口和房地产开发进入的人口混在一个空间内而困扰。

住房郊区化的趋势将十分明显。特大和超大城市主城区的房价将会长期处于高位，这是由于人口和服务业的高度聚集，导致主城区土地资源稀缺性造成的。随着与主城区距离的变化，房价会呈下降趋势，距离主城区越远，房价越低。只要通勤时间能保证在1小时之内，远郊区也是可以选择的居住空间，毕竟郊区、远郊区和主城区的房价相差太大。

例如，目前北京近九成的新建住房都在五环以外，但仍然无法纾解主城区的高房价。这样看来，未来缓解住房压力，唯有通过郊区化和周边中小城市化才能最终解决。

从城市居民需求来看，购买两套住房的人，往往第二套住房倾向于买在郊

区。很多城市居民长期处于高强度的生活和就业压力中，希望周末和假期能与大自然有更紧密的接触，需要换个生活环境。

另外还有一种变化值得注意，随着城市化速度的加快，农村的宅基地和住房大量闲置，城乡居民可以通过多种方式，对这些土地和房屋资源进行充分利用。城市居民租赁农民的宅基地和住房，已经成为未来一种发展趋势。这种资源利用方式，也给农民增加财产性收入带来了新的机会。

人口就业和生活的两栖化现象长期并存。在城里就业，在郊区居住，每天通勤时间在1-1.5小时，这是未来特大和超大城市一部分城市居民的常态。即使增加轨道交通，改善基础设施，都不会从根本上解决这些问题。原因在于在城市主城区就业的收入较高，而在郊区生活，住房成本及生活消费价格相对便宜。如此可以获得最佳收益。

对于在城市主城区长期就业的外来人口来说，市民化和落户是长期悬而未决的问题。但是城市需要他们的就业和提供的服务，同时他们也需要在特大和超大城市获得更好的收入。未来他们选择的居住空间，除了在家乡还保有宅基地、承包地和住房外，在稍远一点的郊区或远郊区租赁相对廉价的出租房也将是长期的选择。

以上这些变化，已经成为中国特大和超大城市普遍存在的现象和问题。其中有一些是国际上所有特大城市发展的必然规律，有些则具有强烈的中国特色。我们不能回避这些规律，而是要在这种人口和产业的分布趋势下，积极探索出更好的解决方案。

中国到底是应该发展大城市还是小城市，一直存在争议。其实城市的实践和发展规律证明，两者之间存在着必然联系。人口和要素在空间上高度聚集过程中，一定会逐渐形成反向的发展进程。毕竟要素流动是遵循经济规律和市场规则的。而传统的规划思路，往往滞后于现实，因此有必要在总结和认识规律的基础上，提出特大和超大城市的治理思路。

首先，任何城市只要涉及到要素密度过高的问题，都会通过空间扩张的方式加以缓解；其次，空间扩张最好的利用方式不是在另一个地方复制，或者是平摊，而是利用交通节点自动发挥中小城市的疏解作用；再次，既然成本决定郊区化的进程，基础设施和公共服务必然要相应跟进，但是不能追求和主城区一样的高标准，因为低价格和低成本恰恰是郊区的优势；还有，城市土地成本逐渐提高而导致房价上涨，是由经济规律决定的，但限价不是最好的选择，更好的做法是在郊区化过程中，增加住房供给；最后，伴随着产业郊区化和消费逆城市化的出现，还应该在规划中发挥“城市群”和“都市圈”的作用。

		
Yue(Jill)Zhou NMLS#281400 Sr.Loan Officer 571-432-5811(C) jzhou@marionmortgage.com	Jia Yu NMLS # 2017104 loan officer 571-207-5811(C) jia@marionmortgage.com	Mark Shankle NMLS #1047216 loan officer 703-424-0750 (C)

Loan officer
Suma Kolli
NMLS #986394
703-955-0481 (C)
suma@marionmortgage.com

美林贷款

Marion Mortgage LLC

诚实 敬业
经验 丰富
客户 至上

NMLS#176854

Tel: 703-830-6680(O) 703-830-6681(O) Fax: 703-830-6682

地址: 14637 Lee Highway, #103 Centreville, VA 20121

http://www.marionmortgage.com



NMLS#177851
President
黄捷 博士
Jayie (Jenni) Rowe
571-934-8000(C)
jrowe@marionmortgage.com

Hard Money Loans, Fix Up, Condo Investment, Business to Business Only
民宅(包括FHA贷款)、商业、土地及建筑贷款

MC-2854 NMLS ID #176854
MB 11096 www.nmlsconsumeraccess.org