



“中经城事”由《中国经营报》区域经济与房地产版组出品,我们的目标是呈现中国经济的区域热点,及其与房地产、家居建材等行业的联动效应!
中经区域与地产微信号: zjqy_2013

B10 沪楼市“金九”未现波澜 刚需跑量市场平稳运行
B13 孟晓苏:REITs 真要来了,可从政府资产开始推动

»B9~B16

新闻电话 / (010)88890196

京津冀如何布局? 人口如何调控? 房价走势如何? 首都还会是“首堵”吗?

看 20 年后大国首都

编者的话 / 9月29日上午,《北京城市总体规划(2016年—2035年)》(以下简称《总规》)正式对外发布,站在新的历史起点上,建设一个什么样的大国首都? 怎样建设首都? 如何在发展和保护中取得平衡? 《总规》给出了明确的答案。此次规划,是以党中央、国务院名义批复的城市总体规划,在北京历史上是第二次,在全国是唯一。如此力度制定的规划,为我们描述了一个怎样的图景? 20年后的首都北京,能否解决目前北京面临的主要问题? 本报对上述问题进行全面解读。

新总规突出区域协同 首都将降“四个密度”

本报记者 周丽 北京报道

经过多年酝酿,《北京城市总体规划(2016年—2035年)》(以下简称《总规》)终于面世。与前几次规划不同,这次第七版《总规》的制定,是在习近平总书记亲自指导下完成的。《总规》的权威性、对建设和管理的刚性约束、执行的监督考核问责等都具有示范意义。

《总规》是首都的规划,也是国家的规划。其中详细解答了“建设一个什么样的首都、怎样建设首都”等社会核心关切问题,还首次将区域协同发展提到前所未有的高度。

《总规》提出,深入推进京津冀协同发展,建设以首都为

观点

吴唯佳:大首都的发展必须要跨区域合作

从世界趋势来看,大首都的发展在单个首都行政区下完整布置首都功能是困难的,面临错综复杂的首都功能与城市功能有效运转的统筹难题,必须要有首都腹地的支持,要跨区域的合作,比如美国华盛顿与马里兰州和弗吉尼亚州的统筹安排,伦敦与英国东南部地区的统一规划安排,东京与东京都市圈的统一规划安排。北京也一样,首都功能布局不能局限于北京中心城区和北京市域,需要在京津冀范围内统筹考虑,包括雄安新区的疏解非首都功能。

在区域内部,北京、天津、河北之间要相得益彰,河北作为腹地,发挥河北的优势,利用京津两个特大城市带动河北的产业转型,发挥河北本身的生态优势。

交通方面,要建设区域内快速交通网络的一小时交通圈,可以使

核心的世界级城市群,全方位对接支持河北雄安新区规划建设。

《总规》指出,把握好“都”与“城”、“舍”与“得”、疏解与提升、“一核”与“两翼”的关系,在加强全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心“四个中心”首都城市战略定位基础上,疏解非首都功能,将人口、建筑、商业、旅游“四个密度”降下来,履行为中央党政军领导机关工作服务,为国家国际交往服务,为科技和教育发展服务,为改善人民群众生活服务的基本职责。

“让历史文化与自然生态永续利用,与现代化建设交相辉映”,习近平总书记对北京的愿景正在逐步照进现实。

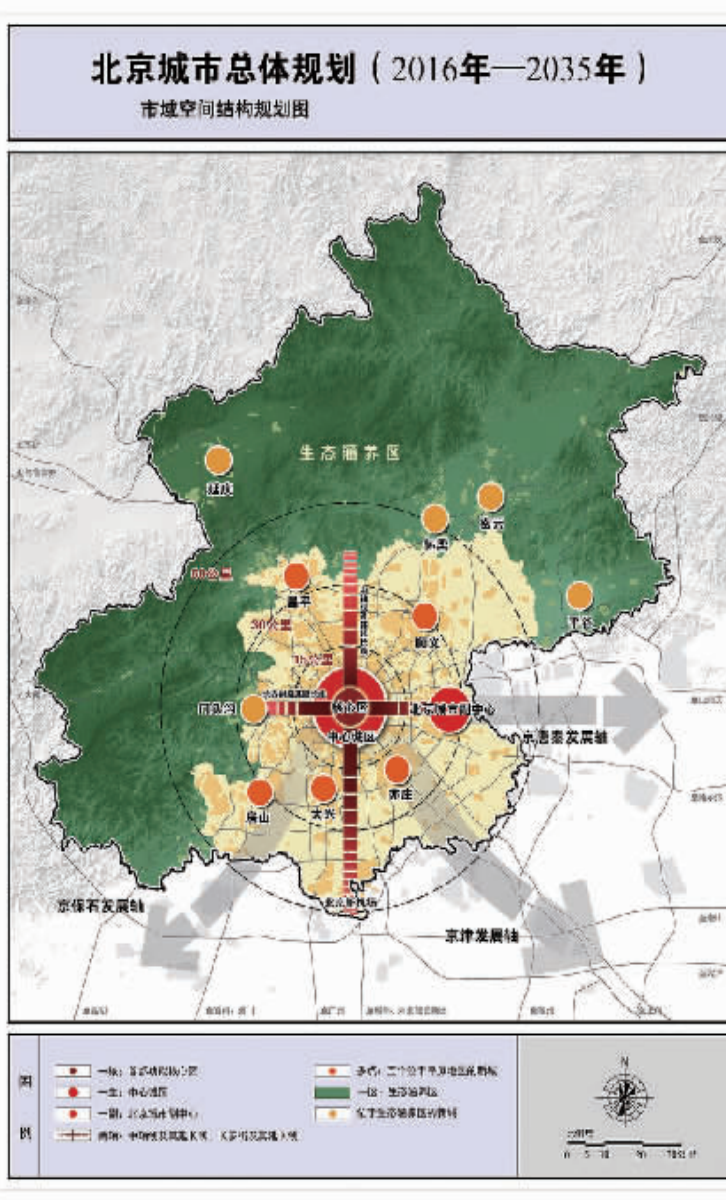
京津冀城市之间实现更好的共建共享和互通互联,促进人口、经济、信息、产业之间的交流。

产业方面,北京与周边河北曹妃甸、天津滨海新区、北京新机场临空经济区和张承生态功能区的合作;以及通州副中心与雄安一体两翼、北京冬奥会与张家口市的协同发展,实现更好的区域产业创新发展。

作者系清华大学建筑与城市研究所副所长,本报记者向炎涛整理报道

肖金成:北京非首都功能疏解是雄安发展第一推动力

北京非首都功能向雄安疏解,是它发展的第一推动力。中央机关附属机构,部分医疗、教育、金融、科研机构,企业总部等向雄安聚集,大规模的建设对区域经济发展起到发动机的作用。而有发展就会有需求,周边地区向其提供服务,自身也能发展,同时通过城市的不断



断扩大,吸引力变大,聚集更多要素,形成良性循环,成为新的经济增长极。

作者系国家发改委国土开发与地区经济研究所原所长,本报实习记者夏晨翔整理报道

陈耀:京津冀协同发展要围绕首都来打造一体化的经济体

《总规》突出了北京城市副中心和雄安新区两翼的建设,通过北京有序疏解,来支持雄安新区建设,瞄准世界级城市群建设。世界级城市群建设的要突出的是两个方面:一

个是世界级城市群的核心城市是首都;二是城市群内部的一体化程度,协同发展一体化的程度要非常高,京津冀协同发展要围绕首都北京来打造一体化的经济体。

打造以首都为核心的世界级城市群,这点非常明确,这也是按照《京津冀协同发展规划纲要》的要求。世界级城市群非常明确是以首都为核心,纠正、澄清了很多年来关于京津冀或者说首都圈城市群该以哪个为核心的问题。

作者系中国区域经济学学会副会长兼秘书长,本报记者金姝妮整理报道

北京将分散医疗机构布局 教育资源更合理分配

本报记者 李木来 北京报道

北京新规划出炉,公共服务体系方面将会有更多的惠民举措。

9月29日,北京市规划国土委联合北京市发展改革委、住建委、交通委、环保局、水务局、园林绿化局等部门召开新闻发布会,正式对外公布《北京城市总体规划(2016年—2035年)》(以下简称《总规》)。

据了解,《总规》落实首都“四

观点

朱华栋:大型医疗机构外迁可缓解首都看病难和交通拥堵问题

大型医疗机构外迁和疏散能够起到两方面作用,一是缓解首都看病难和交通拥堵问题,一是凸现基层医疗机构的作用。

北京的外地病人众多,比如协和医院的外地病人占到一多半。这带来了交通拥堵的问题,也使病人进京看病越来越难。《规划》中要求大型医疗机构向外迁建或疏散能够缓解这一问题。目前来看,北京的大医院基本都人满为患,如果在外围建立大的医疗机构,病人看病将更方便、节省更多时间,北京的交通拥堵问题也将得到缓解。

大型医疗机构的外迁会凸现基

个中心”的城市战略定位,明确了建设国际一流的和谐宜居之都的发展目标,全面系统地回答了“建设一个什么样的首都,怎样建设首都”的重大问题。

要实现这样的目标,关系所有市民利益的公共服务体系需要进一步完善。

在教育资源分配方面,《总规》提出了扩大普惠性幼儿园覆盖面、深入推进学区制改革、健全随迁子女接受义务教育保障机制、做到各区都有高等学校四个方向。在医

疗服务方面,《总规》提出鼓励和支持五环内现有综合性医疗机构向外迁建或疏散,并做到各区都有三甲医院。

为合理分配教育资源,北京市近年开始推行学区制,通过搭建交互平台,实现资源共享,实施优质学校对薄弱学校在学校管理和教育教学上的指导与帮扶,扩大优质教育资源的辐射范围。此外,不少优质学校也在向外开设分校。

然而,北京各区域医疗资源分

布仍不均匀。《中国经营报》记者梳理发现,目前北京共有71家三甲医院,但大部分集中在海淀、朝阳、西城、东城这几个区域。

记者采访了解到,目前已经有很多市中心的大型医院向周边迁建,如安贞医院与通州区的2家社区卫生服务中心开展了医联体合作;东直门医院东区(通州区中医医院)将全面交由北京中医药大学附属东直门医院管理;友谊医院将采取“区办市管”模式,托管新华医院。

这不是某一家医院的调整就能完成的,需要区域所有医疗机构共同努力。

北京未来的医疗机构首先会分散布局,分散之后各区域将以各大三甲医院为中心,向外辐射到整个医疗区域。这样可以达到每个区域都能互相转诊,而不必大病小病都往市区跑。

作者系首都医科大学附属北京潞河医院急诊科主任

黄为:优质教育资源应向外辐射

优质公立中学设立新校区,也是一种品牌扩张。优质教育资源向外辐射,更多是优质高等教育资源。需要迁入地的财政、土地、建设、户

籍、人才、招生等一揽子配套政策。民办学历教育学校是重资产,关键在于放开招生政策,降低土地成本,减免建设费用。

作者系中国教育发展战略学会民办教育专业委员会秘书长

熊丙奇:撤点并校要科学民主决策

这几年很多地区实施撤点并校,政府在进行布局规划的时候必须要充分听取老百姓的意见。要广泛征求学校、家长、学生、社区的意见,对于并校方案,要有一个科学民主的决策过程。

作者系21世纪教育研究院副院长,以上均由本报实习记者阎俏如、记者张春楠采访整理

坚决抑制投资投机 新总规为房地产发展定调

本报记者 周丽 北京报道

北京新总规的出台也为房地产行业的发展指明了方向。

《北京城市总体规划(2016年—2035年)》(以下简称《总规》)中明确指出,北京未来五年新供应各类住房150万套以上。其中,产权类住房约占70%,租赁类约占30%。产权类住房中,商品住房约占70%,保障性住房约占30%。商品住房中,共有产权住房、中小套型普通商品住房约占70%。共有产权住房中,70%面向本市户籍人口,30%面向非户籍人口。

北京市住建委主任徐贱云在关于《总规》的学习贯彻会上表示,要完善购租并举的住房体系。《总规》明确规定,北京市建立包括商品住房、共有产权住房、棚改安置

观点

赵秀涛:规划对平抑房价将起到积极作用

过去的房价调控主要是通过需求端进行限制,现在总体规划要求未来几年新增150万套住房,产权类和租赁类七三开,这不仅增加了供给数量,也加大了租赁住房比例,使通过租赁住房解决住房问题成为可能。

疏解非首都功能也是此次总体规划的重要内容,人口疏解的目标不能达到,将影响房价调控的效果。

作者系北京市房地产法学会副会长兼秘书长,本报实习记者卢志坤整理报道

邹晓云:北京要充分挖掘社区物业,优化城市的毛细血管

未来5年新增供应30%租赁住

房、租赁住房等多种类型,一二三级市场联动的住房供应体系。按照《总规》要求,要建立房地产市场监管常态化机制,综合利用税收、金融信贷等政策措施,坚决抑制投资投机性行为,防止房地产市场大起大落,严格商品住房管控,防范泡沫和风险。

受访专家们在接受《中国经营报》记者采访时表示,当城市租赁住房供应增加后,一方面能够满足一部分居民的住房需求,另一方面,降低了流通的产权商品房的炒作预期,对平抑房价将会起到积极作用。

此外,北京新版城市规划中还提及,提供更平等均衡的公共服务,努力办好群众家门口的,到2035年无论住在城市还是农村的社区,都能享受到“一刻钟社区服务圈”带来的便利。

房,即45万套,这一比例相当高,现在在北京的租赁住房比例远远达不到这一水平,所以接下来几年北京在各方面都要向增加租赁住房供应的方向推进,比如加快土地供应。

租赁本身减少了房屋产权流通的环节,尤其是现在北京一些新增供应土地出让要求永久自住,对于降低商品房炒作效果明显,购房预期会下降。预计接下来北京商品房及居住土地供应会有越来越多的限制性条件。

北京之所以要制定新版城市规划,一方面是大空间、大格局上促进均衡发展、疏解产业,另一方面要从毛细血管优化城市空间。

作者系中国土地勘测规划院副总工程师,本报实习记者余燕明整理报道

北京新总规发布:对接雄安新区 建立便捷高效的交通联系

本报记者 郭少丹 实习记者 陈茂利 北京报道

首都北京如何构建新型交通体系,妥善解决“大城市病”?在京津冀协同发展战略中,如何更好地发挥交通辐射带动作用?如何与“千年大计”之称的雄安新区实现无缝对接?这些问题,在9月29日正式公布的《北京城市总体规划(2016年—2035年)》(以下简称《总规》)中有了明确答案。

《总规》提出,北京市要着力治理“大城市病”问题,增强人民群众获得感。坚持公共交通优先战略,提升城市公共交通供给能力和服务水平,加强交通需求管理,鼓励绿色出行,标本兼治缓解交通拥堵,促进交通与城市协调发展。

《总规》强调,深入推进京津冀协同发展,发挥北京的辐射带动作用,打造以首都为核心的世界级城市群。同时全方位对接支持河北雄安新区规划建设,建立便捷高效的交通联系。

为了缓解城市交通拥堵,《总规》还提出打造一小时交通圈,到2020年轨道交通里程达到1000公里左右,到2035年不低于2500公里。大幅增加城际铁路和区域快线(含市郊铁路)里程。

对此,国家发改委综合运输研究所城市交通运输研究中心主任

观点

张国华:北京需优先构建基于城市群发展的综合交通网络

目前来看,北京城际交通网络建设滞后于城市群发展需求,城际交通尤其是市郊铁路发展严重滞后。例如,北京号称市郊铁路的仅有1条S2线,日均客流量不足万人。

因此,北京在新一轮规划建设要优先构建基于城市群发展的综合交通网络,全力提升主要城市群国际航运体系中“空、海双港”的竞争

程世东在接受《中国经营报》记者采访时表示,“轨道交通的大规模建设,一是充分体现了公交优先的理念,同时也是贯彻京津冀协同发展在交通方面提出的打造“轨道上京津冀”的战略目标。

程世东表示,“轨道上的京津冀”包括四个层次,以高铁为代表的干线铁路、城际铁路、市郊铁路和中心城区的地铁,两者都是北京规划建设重点。对于北京这样的特大城市,以及京津冀城市群,都需要轨道交通的支撑,作为公共交通的骨干。

深圳市城市交通规划设计研究中心副总工程师、北京分院院长段进宇也告诉记者,大幅增加城际铁路和市郊铁路里程,对于北京疏解非首都职能和京津冀协同发展都有重大的设施保障和系统加速作用,轨道上的京津冀一体化,势必会慢慢扩展到其他方面的融合共进。

除大力发展公共交通外,《总规》提出,从源头调控小客车出行比例和强度,到2020年降幅力争达10%~15%,到2035年降幅不小于30%。

对于《总规》提出的具体措施,程世东表示,这些工作推进实施起来应该没有太大难度,目前都有很好的基础,但还需要做很多具体细致的工作,也就是说,难度不大,工作量会很大。

作者系国家发改委城市中心交通规划院院长,本报实习记者陈茂利采访整理