



“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、家居家电建材等行业的联动效应！
中经城事微信号：zjqy_2013

B14 沈天晴地产帝国错判“千亿目标”
B19 上海开年楼市观察：豪宅热销 地王低调入市

»B13~B20

新闻电话 / (010)88890196

三地聚焦营商环境改善

京津冀协同发展“爬坡过坎”

本报记者 金姝妮 北京报道

1月24日，国务院发布《关于支持河北雄安新区全面深化改革和扩大开放的指导意见》（以下简称《意见》），其中指出，要深入推进简政放权、放管结合、优化服务改革，减少微观管理事务和具体审批事项，最大限度减少政府对市场资源的直接配置，制定实施支持雄安新区中小微企业的发展政策。

时值2019年地方两会召开之际，对雄安新区进一步支持也让京津冀协同发展的国家战略备受瞩目。

截至1月20日北京市第十五届人民代表大会第二次会议闭幕，北京、天津、河北地方两会均已闭幕。《中国经营报》记者梳理京、津、冀三地已经发布的政府工作报告发现，京津冀协同发展、营商环境优化是三地政府共同关注的热点话题。

受访专业人士分析认为，京津冀协同发展提出五年来，三地在交通一体化、生态环保联防联控、产业转移升级三方面已经取得了显著进展，下一步应该在体制创新、产业转移、公共服务等方面探索一些新的思路。如何吸引一流的高校、科研院所、科技创新的领军型企业形成集聚效应，是支撑雄安新区未来发展的关键。关于优化营商环境，三地需要根据自身具体情况去改进，弥补短板。

协同发展“爬坡过坎”

京津冀协同发展当前和今后一个时期进入到滚石上山、爬坡过坎、攻坚克难的关键阶段。

2019年伊始，《河北雄安新区总体规划（2018—2035年）》《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年—2035年）》相继获得国务院批复，京津冀协同发展进入新的阶段。

1月16日~18日，习近平总书记在京津冀考察，主持召开京津冀协同发展座谈会并发表了重要讲话。他充分肯定京津冀协同发展取得显著成效。总书记强调，京津冀协同发展是一个系统工程，不可能一蹴而就，要做好长期作战的思想准备。过去的5年，京津冀协同发展总体上处于谋思路、打基础、寻突破的阶段，当前和今后一个时期进入到滚石上山、爬坡过坎、攻坚克难的关键

营商环境优化成热点

北京在今年两会期间发布了优化营商环境政策“9+N”2.0版，进一步解决营商环境难点问题。

习近平总书记在2019年新年贺词中指出，减税降费政策措施要落地生根，让企业轻装上阵。近期陆续召开的各地两会中，优化营商环境成为热点话题。

北京在今年两会期间发布了优化营商环境政策“9+N”2.0版。相比2018年出台的“9+N”系列政策，从“简流程、优服务、降成本、强监管”四个方面，进一步解决营商环境难点问题，涉及办理建筑许可、获得用水用气、开办企业、跨境贸易、纳税等多个领域。

据千龙网报道，包括北京市政协委员、北京首都旅游集团有限责任公司党委常委、副董事长丁同欣，北京市政协工商联界别委员、中商惠民电子商务有限公司创始人兼董事长张一春，北京市政协委员、360企业安全集团董事长齐向

阶段，需要下更大气力推进工作。

如何下更大气力，推动京津冀协同发展“爬坡过坎”？近日闭幕的京、津、冀地方两会协同发展制定了具体的工作目标。

北京市政府工作报告中提出，2019年要深化三地产业政策衔接与园区共建，在区域内延伸创新链、产业链布局。进一步加强与河北交界地区生态环境管控，推进京津冀沙源治理二期、京津冀水源保护林建设。同时，深入对接支持雄安新区。河北方面提出，推动京津冀协同发展向深度广度拓展。坚持以承接北京非首都功能疏解为“牛鼻子”，加快“三区一基地”建设，推动廊坊北三县与通州区协同发展。

天津方面则表示，要制定实施

民营经济“19条”，从降低企业经营成本、缓解企业融资难融资贵、增强企业核心竞争力、营造公平竞争环境、依法保护民营企业合法权益、优化对民企的服务六方面提出19条具体举措。

天津市政府工作报告中再次表态支持民营经济发展的决心，提出要加大支持和促进民营经济力度，将下大力量缓解企业融资难题，安排100亿元的再贷款和再贴现资金、100亿元的常备借贷便利资金，专项用于支持地方金融机构增加对民营企业的信贷投放，为符合经济结构优化升级方向、有前景的民营企业提供融资服务和流动性支持。同时，还将全力营造公平竞争环境。

据《天津日报》报道，天津市政协委员、天津鼎泰丰孵化器有限公司董事长董雪锋在天津两会期间

2019年1月2日，天津市推出



京津冀协同发展

过去的5年，京津冀协同发展总体上处于谋思路、打基础、寻突破的阶段，当前和今后一个时期将进入到滚石上山、爬坡过坎、攻坚克难的关键阶段。

支持滨海—中关村科技园创新发展新一轮政策措施，加快宝坻京津中关村科技城、京津合作示范区、京津产业新城等平台建设，促进滨海新区企业总部集聚区发展，推动中科院天津创新园等平台建设，开工建设国家会展中心等项目。

交通一体化是京津冀协同发展的“先行官”，三地政府都对重要交通线路的建设给予了关注，包括京雄城际北京段、京雄高速，北京大兴国际机场、雄石城际、京秦高

速等项目。

《意见》指出，支持在京国有企业总部及分支机构向雄安新区转移，在疏解中推动国有经济布局优化、结构调整、战略性重组，促进国有资产保值增值，推动国有资本做强做优做大。

中国区域经济学会副会长兼秘书长陈耀在接受记者采访时分析认为，京津冀协同发展的核心是疏解北京非首都功能，雄安新区是最大的非首都功能“集中承载地”，雄安

新区下一步将进入到实质性的大规模建设阶段，需要大规模投入。

根据雄安新区的建设规划，未来建设中要遵循“蓝绿空间占比稳定在70%”“严格控制建设用地规模”的原则。“蓝绿空间建设基本是公益性。不像过去我们的开发建设是土地优先先筹得部分资金，然后再滚动开发。雄安的建设方式是全新的，建设资金来源是很大的难点。”陈耀说。

此外，陈耀认为推进京津冀协同发展，三地在体制上要有有所突破，形成协同创新的新体制。目前北京形成了以中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城和北京经济技术开发区“三城一区”为主平台的创新格局，但“怎么跟天津、河北协同联动是一个大问题”。

之以恒地落实好政策，最终从根本上改变经济发展的结构，优化发展环境、形成高效的发展机制。”

河北省杨金霞委员建议，加大对本地大学毕业生留在石家庄经商、创业的扶持力度，进一步探索大学生创业税费减免政策，尝试由专门单位设立创业基金。对“4+4”相关产业的创业者，在给予政策支持外，还要利用创业基金给予资金支持。

2018年以来，民营企业融资问题受到广泛关注。陈及告诉记者，当前情况下，民营经济发展面临的不是资金是否宽松的问题，而是能否挣钱的问题，与整个市场萎靡有关。“怎么为民营企业创造良好的市场环境，一方面是金融支持，一方面是宏观经济怎样管理得更好，去减少不公平竞争，扩大市场的基本需求，这比单纯给钱更有效。”

北上广深四个一线城市正向一线都市圈演变

通俗地讲，北、上、广、深是四个一线城市，当前这四个一线城市正在向一线都市圈迈进。北京市四套班子搬到通州、北京城市副中心开始大规模建设，标志着首都圈提速。2017年12月，《上海市城市总体规划（2017—2035年）》获国务院批复，规划提出要建设上海大都市圈，这在四个一线城市中是唯一的一个。十年前，国务院有关规划就提出广佛同城发展的课题，广州与佛山多年来共建超级都市圈趋势明显。深圳大都市圈的发展是深圳市大城市力量外溢的结果。目前，惠州、东莞等市在邻近深圳的部分城区已经“深圳化”（即产业由深圳转移而来，楼市系由深圳企业员工在居住），深汕特别合作区内所有

居民也将（已）转成深圳户籍。深圳与东莞、惠州、汕头等正在打造深—莞—惠—汕都市圈值得关注。

四个一线城市正在建设的大都市圈，背景不同，空间结构各具特色，面临的突出问题也不完全一致。首都圈体现了强烈的国家意志，未来市场化力量如何尽快导入并发挥作用是薄弱环节。上海大都市圈范围内，大中小城市和小城镇已形成较为完整的体系，城市之间的协调是发展关键。广佛都市圈由下而上发展起来，现在需要进一步明确多元目标并引领资源配置，提升广州与佛山城市能级。深圳超大城市在都市圈发展中主导力量明显，如何与都市圈其他城市形成分享机制，是根本性问题。

深圳市面积不到2000平方公里，土地面积狭小，相当于北京的八分之一，上海、广州的三分之一。按照国家政策，至2020年为止，深圳的建设用地仅允许增长36平方公里。深圳发展的空间问题是现实的，由于“无地自容”，深圳要充当改革开放的旗帜就面临着许多困难。深圳出现了房价过高、制造业外迁等一系列问题，发展后劲受到削弱。改革开放之初，小平同志在深圳画了一个“圈”，这个城市圈不断成长壮大为人口过千万、经济总量国内领先的超级大城市。今天则有必要顺应国际大都市的发展规律，再描画一个“圈”，这个圈就是“大都市圈”。这个大都市圈要体现市场配置资源

的特征，要充分探讨区域协调发展的机制，成为治理高效、交通便捷、要素畅通、宜居宜业的具有国际竞争力的发展平台和优质生活圈。深圳大都市圈，有四种可能范式，一是蔓延式发展。二是按照现有经济联系强度，通过交通联结予以增强，比如深圳与东莞一些城镇构建都市圈。三是行政区划定，这种模式体现了区域协调特别是区域帮扶的要求，操作上可能要考虑深圳与惠州建立都市圈发展模式。四是飞地联系模式，也就是深汕特别合作区模式。无论哪种模式，深圳都应该探讨如何让市场发挥决定性的作用，不能简单地寄希望于“吞并”其他城市的地盘以扩大自身。

的，要充分探讨区域协调发展的机制，成为治理高效、交通便捷、要素畅通、宜居宜业的具有国际竞争力的发展平台和优质生活圈。

深圳大都市圈，有四种可能范式，一是蔓延式发展。二是按照现有经济联系强度，通过交通联结予以增强，比如深圳与东莞一些城镇构建都市圈。三是行政区划定，这种模式体现了区域协调特别是区域帮扶的要求，操作上可能要考虑深圳与惠州建立都市圈发展模式。四是飞地联系模式，也就是深汕特别合作区模式。无论哪种模式，深圳都应该探讨如何让市场发挥决定性的作用，不能简单地寄希望于“吞并”其他城市的地盘以扩大自身。

都市圈是集成本式改革创新的最佳空间

中国都市圈形成与发展的窗口期，这一时期大约会有30~50年，之后都市圈进入成熟与高质量发展阶段。这是中国发展大势之一，应该抓住。在美国，大约一半的GDP就集中在大约20个都市圈周围，经济危机之后的恢复也主要靠这些都市圈的带动。怎样推动都市圈发展，有一种观点是说要马上做规划，我认为都市圈意识、在都市圈进行改革比规划更重要。都市圈意识需要加紧形成，至少包括四个方面。

战略愿景意识。中国都市圈战略远景意识还没有形成。在城镇化上半场，最大的失误是没有对超大城市、特大城市的人口有准确的判断。在城镇化的下半场，最大的失误是未能对超大、特大型都市圈有足够的判断。战略愿景意识需要针对以下一些问题：1. 都市圈公共基础设施配置；2. 城乡建设用地入市改革；3. 房地产调控制度改革；4. 重大基础设施投资改革；5. 生态共建环境共保模式改革；6. 科技协同平台创设改革；7. 多元主体培育及治理体系改革。

共同体意识。上海大都市圈较为成熟，为区域服务的溢出功能绝大部分在中心城区600平方公里内，郊区的城镇集聚和辐射力总体很弱。尚未制定较权威、较系统、能与国际大都市城市等级规模体系相匹配的上海市都市圈规划，还缺乏市域和都市圈尺度的深入政策研究，具有共同的目标、问题，因而有共同的价值与利益。在共同体意识支配下，大中小城市和小城镇要有以下一些机制：1. 发展权的平等机制；2. 共同利益的分享机制；3. 区域协调的成本补偿机制；4. 重复建设与资源浪费的制约机制。

柔性边界意识。都市圈不是行政区，具有开放、成长等特征，边界柔性

化。都市圈柔性边界的以下特点值得重视：1. 圈层嵌套：大都市圈的核心层、紧密层、外围层次第展开。2. 连绵生长：都市圈连片成为城市带、城市群、湾区经济等等。3. 软硬扩容。硬性扩容是行政区划调整，城市面积增加；软性扩容是通过合作机制，不改变行政管辖现状，进行功能扩展。4. 竞合共存。例如：上海都市圈的国际商务功能、江苏都市圈的现代产业体系、杭州都市圈的数字化、平台功能，这些功能可以起到较强的互补促进作用。

市场化改革意识。都市圈发展的基础是统一市场建设，统一市场建设必然有助于都市圈发展。因此需要加快体制机制创新，促进都市圈要素自由流动。大城市的集聚还有空间，中小城市的活力还需要培育，不宜匆忙地划定都市圈的边界，走到原先的行政切割的老路上去。当前，尤其需要在以下几个方面有所突破：1. 都市圈公共服务均等化改革；2. 城乡建设用地入市改革；3. 房地产调控制度改革；4. 重大基础设施投资改革；5. 生态共建环境共保模式改革；6. 科技协同平台创设改革；7. 多元主体培育及治理体系改革。

总的来说，都市圈发展是中国未来30~50年的大势。都市圈对于中国经济稳中求进的作用重大，对经济发展能够起到“压舱石”作用。都市圈发展的引力、拉力、压力、动力正在形成。都市圈意识比简单的再切一刀的规划更加重要。当前正在兴起的轨道交通投资热潮，将引领都市圈新一轮发展，有可能奠定未来都市圈的大格局。特色小镇乡村振兴等应围绕都市圈展开。都市圈发展需要集成式改革创新；同时集成式创新的最佳空间就是都市圈。

本文作者系国家发改委城市和小城镇改革发展中心学术委秘书长 冯奎

新一轮轨道交通投资将加速形成都市圈发展大格局

四个一线都市圈引领，中国正在进入都市圈时代，都市圈发展所需要的4个条件已同时具备。

第一个条件是城镇化率超过50%，进入城市型社会。美国、日本以及欧洲一些国家都市圈发展的经验表明，城镇化率30%时，城镇化开始出现加速度，中心城市壮大。城镇化率超过50%以后，中心城市的辐射带动功能显著增强，核心城市与周边中小城市开始加速形成都市圈。2012年中国城镇化率达到50%，2018年底达到60%。目前，中国许多大城市打出都市圈发展战略，通过都市圈这种方式“拉帮结伙”，建立“朋友圈”，实现“软扩容”，这是大势所趋。

第二个条件是核心大城市已经足够强。根据国家发改委规划司与

云河都市研究院的一项报告，按照GDP规模，中国排名前30位城市的GDP全国占比达到42.5%；按主板上市企业数量，排名前30位城市的全国占比高达69.7%，其中排名前30位城市的全国占比达39.6%；按照制造业辐射力，排名前30位城市的货物出口全国占比高达74.9%；按机场便利性，排名前30位城市的旅客吞吐量高达81.3%；按集装箱港口便利性，排名前30位城市的集装箱吞吐量高达97.8%。按高等教育辐射力，排名前30位城市的211&985大学数量全国占比高达92.8%；按医疗辐射力，排名前30位城市的三甲医院数量全国占比约为50.2%。未来以北、上、广、深等一线城市为引领，其他30~50座城市为核心的都市圈构造已初具雏形。

第三个条件是中小城市和小城镇较为充分的成长。长三角、珠三角中小城市和小城镇数目多、质量高，有利于充实都市圈的内容。长三角县域资本活力的研究显示，长三角一些中小城市经济活跃，人口众多，埋伏着许多隐形冠军。例如江阴有上市公司34家、张家港19家、诸暨14家。我去调研太仓，这是一个与上海的嘉定、宝山相连接的县级市，是著名的德企之乡，有德企300家。1993年第一家德企来的时候，指名要选择离上海较近、靠近场、港口，但不在上海市区，这显示了德企选择地点的都市圈意识。除了建制的城市，一批特大镇、特色小镇的成长，为未来都市圈发展创造了条件。

第四个条件是轨道交通的迅

速发展。目前我国轨道交通运营里程和在建里程均居世界第一，但由于轨道交通在空间上分散，因此就都市圈而言，轨道交通仍然薄弱。轨道交通是都市圈发展的必要条件。北京小汽车的出行比例占30%，出租车大概占6%，加总大约占40%。东京这个比例占4%。东京1.35万平方公里的面积有2500公里的轨道交通里程，人口是3700万，两倍于北京。最近大家注意到，为了应对经济下滑，同时也为经济长期发展创造条件，轨道交通项目加快审批并进入规划建设程序。轨道上的长三角、珠三角、京津冀以及轨道上的其他都市圈正在加紧形成，半小时通勤圈、一小时交通圈的提速，这将为都市圈大发展创造条件。