

新时期城市运营实施途径浅析

樊波

陕西省西咸新区空港新城管理委员会

DOI:10.32629/bd.v3i9.2738

[摘要] 城市运营是科学解决中国城镇化进程中有关问题的有效途径,本文立足于新型城镇化与经济发展新常态的大背景下,对城市运营实施途径进行了进一步探讨。

[关键词] 城市运营; 空间规划; 开发策略; 实施途径

引言

改革开放以来,中国经历了世界历史上规模巨大、速度最快的城镇化进程,城镇化率从1978年的17.9%提高到2018年的59.6%,城镇常住人口从1.7亿增长到8.3亿。与此同时,城镇的快速扩张也带来了诸如城市人口膨胀、环境污染、交通拥挤、资源紧缺、文化缺失等问题。当前,我国的城镇的开发建设已由粗放式开发向节约集约化发展转型,政府通过不断深化简政放权,创新监管方式等途径,职能正向服务型政府转变。在此背景下,如何进一步对城市资源进行整合优化,更加有效地促进城市发展,我认为主要应从以下几个途径入手。

1 找准城市发展定位

当前,中国的城市“同质化”现象严重,城市建设千篇一律,新建城市不结合自身实际盲目照搬发达城市建设经验,造成规划一样、建筑一样、广场一样、绿化一样,城市毫无个性,迷失方向,丢掉特色,一旦城市的发展和城市的风格与别的城市雷同,就会加入恶性竞争行列,最终将丧失自身特色的区域竞争力。城市定位是否准确,不仅关系到城市本身发展前景,同时也牵涉到区域各级城镇的合理分工和协调发展。因此,要想在激烈的城市竞争中实现快速持续发展,找准城市定位至关重要。要找准城市定位,应在充分研究自身资源环境、地理位路、产业分工、历史文化等方面的基础上,以唯一性、排他性和权威性为原则,以国内外先进或类似城市的发展经验为参照,运用科学的思维方式和全面立体的眼光明确特色、找准定位,将城市自身优势发挥到最大,从而有效指导城市的开发建设。

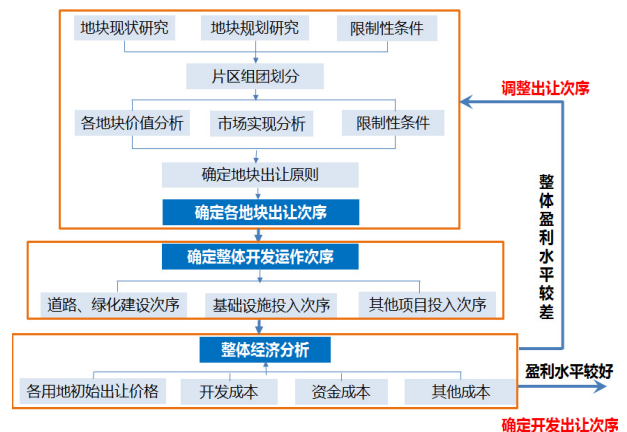
2 做好城市空间规划

无论任何时期,一定要以规划为龙头,引领城市后续开发建设,这里我们提到的是以经营理念规划城市,尊重城市发展规律,科学合理的制定新时期城市空间规划。现阶段城市规划与之前的城市规划有所不同,有所同是指都是为了实现一定时期内城市的经济和社会发展目标,确定城市性质、规模和发展方向,合理利用城市土地,协调城市空间布局 and 各项建设所作的综合部署和具体安排;有所不同是指在新时期下要将国民经济和社会发展规划、城乡规划、土地利用规划、生态环境保护规划结合为一体,在以人为本、

保护环境、节约集约的前提下,精细规划利用城市每一寸土地,进一步落实公共政策,协调城市空间布局。新时期城市空间规划将是实现多规合一和城市综合价值的重要手段,也是实现城市良好运营的重要途径和保障,做好空间规划不仅可以进一步优化城市土地资源配路,还可以增强城市进入市场经济的吸引力。

3 制定城市开发策略

城市开发是一个多方利益博弈的过程,制定城市开发策略也是一项系统性的工程,需要一个很清晰的开发思路,既要看清楚目前城市发展的形式,还要善于整合、利用各方面的资源,我国的城市发展到今天,多多少少都走了一些弯路。本文建议在研判城市产业发展方向的基础上,将经营城市的理念渗透到规划条件、土地出让、设计方案、开发建设、投产运营等城市开发的全过程之中,重点明确开发时序,以城市综合价值最大化为导向,盘活城市存量土地,对城市每一块用地进行综合效益分析,以城市运营的方式包装土地,研究分析综合价值收益和地块价值,明确地块出让原则,制定地块出让时序。同时,围绕地块出让时序这个核心,确定土地征收、土地供应和基础设施配套建设次序,依托区域土地增值收益实现自身经济平衡和滚动开发,根据每个城市的实际情况,分阶段制定城市运营行动计划,明确地块出让时序,通过此方式既能实现区域综合价值的最大化,又可快速展现城市形象,增加人气,提升城市竞争力,打造城市品牌。



城市开发次序思路图

4 创新城市管理模式

长期以来,我国城市的公共资源属于国家所有,公共资源是国家控制、国家经营,发挥不出市场机制功效,致使城市经济的活力和动力不足,这也是目前各个地区城市面临的困惑。在政府转变职能,简政放权,创新监管方式的大趋势下,如何把企业的营销战略应用到城市经营中来,采用市场化的模式运营城市,是新时期政府在转变城市管理方式方面面临的新考验。城市是一个复杂的组合体,比一般企业要复杂的多,其资源和产品众多,性质和表现差异较大,因此首要做的就是梳理哪些公共资源是可以交给市场。本文认为,要以人为核心进行考量,进一步说就是:凡是有利于城市的建设发展、有利于提升城市形象和知名度、有利于提高人们的物质生活和精神生活水平的都应该交由市场或企业经营,政府的重点应该放在监管和服务上,为进入城市的各类投资者、消费者提供有效率的各项市场制度。值得借鉴的是,上海近几年来出台了一揽子关于土地开发管理的新政策,通过加强出让地块前期的规划评估和市场研判,依法对土地出让合同履行情况进行评定等方式,实现了“全生命周期管理”,有效的倒逼了企业加快运营方式的转型。不难看出,政府退出市场经营本身就是更有效城市经营,通过逐步建立起一种“政府服务”+“市场经营”相结合的管理模式,将传统的“项目营销”转变为“城市运营”,盘活市场,提升城市活力,最终达到城市不断增值和可持续发展的目的。

5 结束语

随着城市经营理念的不断深入,优化城市资源配路、节约集约城市土地、精细化管理已成为新时期城市建设和发展的必然选择。近年来,政府的治理能力和企业的开发运营能

力在经济发展新常态的压力下均保持了持续上升的态势,但也存在为追求短期的政绩或经济利益,建设一些急功近利、一哄而起的利益驱动型项目,影响了城市的可持续发展。本文立足于经济发展新常态和政府职能转变的大背景下,通过精准确定城市定位、尊重城市发展规律,科学合理的制定新时期城市空间规划、在研判城市土地综合价值收益的基础上合理制定开发策略、采用政府服务和市场经营相结合的管理城市模式等途径,为新时期城市发展提供指导,从而实现科学运营城市的目的。

[参考文献]

- [1]2018中国城市运营论坛:探索智慧城市运营创新之路[J].经济导刊,2018,(11):5.
- [2]周崇华,徐琛.城市运营视角下的特色小镇开发研究[J].智能建筑,2017,(10):36-38.
- [3]中国城市运营论坛[J].经济导刊,2018,(10):30-31.
- [4]董仲奎.智慧城市运营模式及总体原则研究[J].测绘与空间地理信息,2015,38(02):24-26.
- [5]张芳清.浅谈城市经营的重要性[J].清江论坛,2009,(01):71-73.
- [6]尹婧.城市运营带来的巨大市场空间[J].市场论坛,2005,(6):85-87.
- [7]洪银兴,周诚君.城市经营和城市政府的改革[J].管理世界,2003,(08):57-62.
- [8]王志纲.城市运营如何“找魂”[J].大经贸,2011,(2):56-57.

作者简介:

樊波(1986--),男,汉族,陕西西安人,研究生,工程师,从事城市规划与设计专业研究。