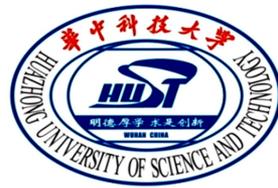


房地产开发

教材：《房地产开发》(第四版)

华中科技大学 丁烈云 主编



专题教学

新型城镇化

- 一、全球城市发展趋势
- 二、我国城镇化现状和趋势

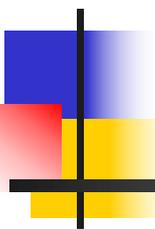
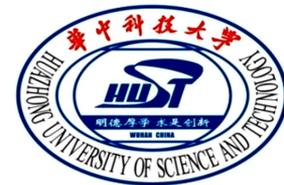
本章目的和任务

■ 本章的目的：

城市是人类文明发展的时代标记，体现人类文明的最高程度。世界各国不断加大城市建设和投入，将城市化水平作为衡量经济社会发展的重要指标。在此背景下，需正确理解把握全球城市发展的趋势及我国的城镇化现状和趋势。

■ 本章的任务：

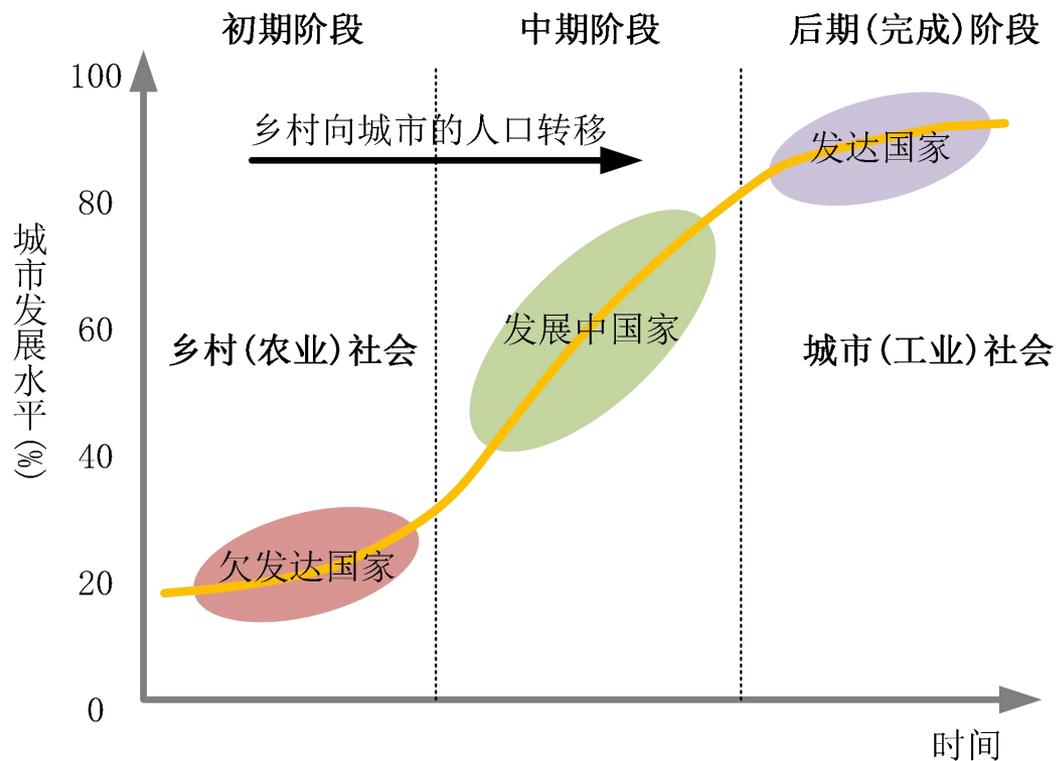
- 学习了解全球城市发展趋势
- 学习了解我国城镇化现状和趋势



一、全球城市发展趋势

全球城市发展趋势—工业化

- 在人类经济发展的历史过程中，工业化与城镇化犹如同胞兄弟，同生共长：工业化是城镇化的经济内容，城镇化是工业化的空间落实，是**工业化的必然结果**
- 从人类城镇化阶段性看：城镇化发展呈现典型的**S型曲线**，在城镇化的初级阶段和中级阶段前期，工业化是城镇化的主动力，工业化进程和城镇化进程往往**呈明显的正相关**



人类城镇化发展阶段及趋势

全球城市发展趋势—工业化

初期阶段

判定标准是**城镇人口占总人口的比重在30%以下**。该阶段农村人口占绝对优势，工农业生产水平较低，工业提供的就业机会有限，农业剩余劳动力释放缓慢，表明该国的城市化刚刚起步。

中期阶段

判定标准是**城市化水平在30-70%之间**。该阶段由于工业基础已比较雄厚，经济实力明显增强，农业劳动生产率大大提高，工业吸收大批农业人口，城镇人口比重可在短短几十年内突破50%而上升到70%。

后期阶段

判定标准是**城市化水平达到70%以上**。该阶段是城市化发展的成熟期，保持社会必需的10%左右的农业规模。后期的城市化主要表现为城镇人口内部职业构成由第二产业向第三产业转移，基本实现了现代化



全球城市发展趋势—绿色化

纽约市



- 政府支持屋顶花园和蔬菜园的发展，并适当保护了超过28,000英亩的公共土地；
- 当地的**公共交通系统**也非常发达；
- 纽约的**温室气体排放量非常低**。

新加坡



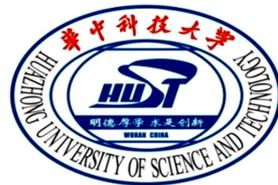
- 绿化面积占国土面积的45%，**绿化覆盖率**达到**80%**以上；
- 有大大小小70多个有正式命名的公园，如果算上没有名字的小花园，一共340个，居民区平均每500米就有一个公园。

哥本哈根



- 在2014年全球绿色经济指数中成为**世界上最绿色**的城市；
- 该市拥有**大型公共交通系统**和完善的自行车设施；
- 当地建筑师加入了环境保护、规划和安装**绿色屋顶**、高效**废物管理**系统和**雨水收集**系统的行列。

全球城市发展趋势—绿色化



斯德哥尔摩



- 在2010年获得了欧洲绿色城市奖，第一个因其创新的环境保护措施而获得该奖项的欧洲城市；
- 自1990年以来，斯德哥尔摩已经减少了25%的碳排放，并**计划到2050年实现化石燃料的零消耗。**

赫尔辛基



- 20世纪50年代，启动了“**绿色计划**”，现在已经实现了电力消费的自给自足，将冷却和加热设施整合到同一个工厂，同时显著**减少其碳排放。**

温哥华



- 93%的电力来自**可持续资源**；
- 计划在2020年取代哥本哈根成为世界上最绿色的城市；
- 为了实现这个目标，温哥华制定了计划来**增加绿色空间和减少垃圾。**

全球城市发展趋势—智慧化



新加坡

2006年6月，新加坡公布“**智能城市2015**”计划。提出建立超高速、广覆盖、安全可靠的信息通信基础设施

2014年8月，新加坡推出“**智慧国家2025**”计划，致力于打造“智慧国”，建设覆盖全岛的数据收集、连接和分析基础设施和操作系统，以提供更好的公共服务

新加坡企业从2016年1月起推出**两个独立的5G网络**，预计在2022年底前建成至少覆盖半个新加坡的5G网络，并在2025年底前建成覆盖整个新加坡的5G网络



美国

纽约于2009年启动了“**城市互联**”行动，旨在通过智慧城市建设促进城市信息基础设施优化，并提升城市公共服务水平

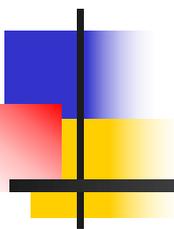
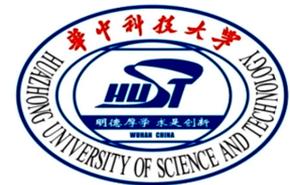
2019年4月，推出“**纽约市2050总体规划**”，旨在建成覆盖全城所有邻里住区的高品质开放空间体系



英国

2009年英国发布“**数字英国**”计划，明确提出将英国打造成世界的“数字之都”，伦敦加快推进升级包括有线网、无线网、宽带网在内的数字网络建设，着力将伦敦打造成欧洲网络最畅通的城市

伦敦市政府于2018年6月提出《**共创智慧伦敦路径图**》，目的是激励数据创新和发展电子科技来为伦敦市民更好地服务，将伦敦打造成为全球最智慧的城市

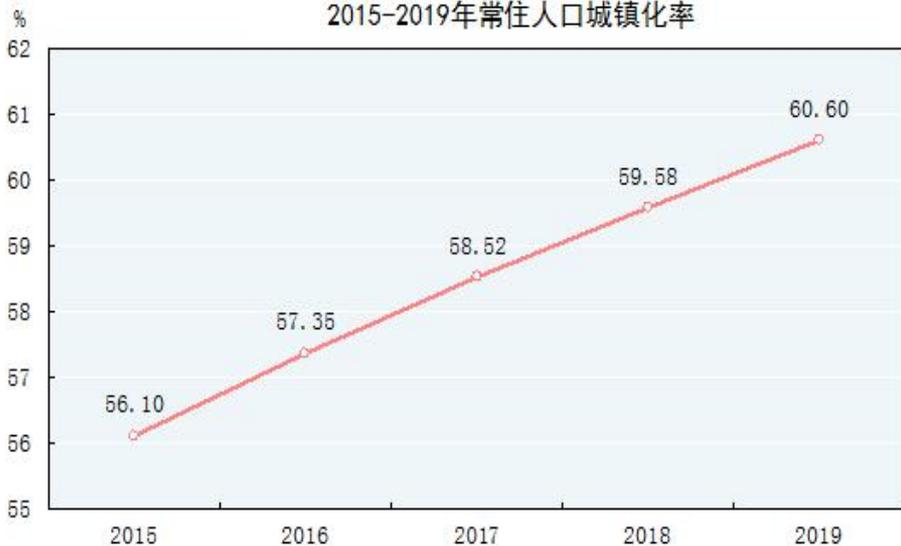


二、我国城镇化现状和趋势

我国城镇化现状和趋势

“十三五”期间我国城镇化发展概况

2015-2019年常住人口城镇化率

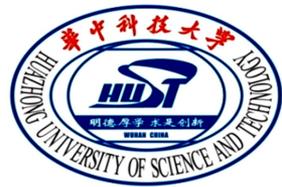


2015-2019年年末全国农村贫困人口和贫困发生率



➤ 年末全国大陆总人口140005万人，比上年末增加467万人，其中城镇常住人口84843万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为**60.60%**，比上年末提高1.02个百分点。

➤ 按照每人每年2300元（2010年不变价）的农村贫困标准计算，年末农村贫困人口551万人，比上年末减少1109万人；**贫困发生率0.6%**，比上年下降1.1个百分点。



我国城镇化现状和趋势

1. 城镇化发展具有较大惯性，维持较快增长的趋势仍在

- 未来五年，我国会保持每年0.8%左右的城镇化速度，到2025年，我国的常住人口城镇化率将达到65%至66%左右的水平。
- 在2030，或者最迟2035年，常住人口的城镇化率将突破70%。
- 到2050年，则会达到80%左右。城市的经济活动效率更高，因此所承载经济总量会达到90%左右。

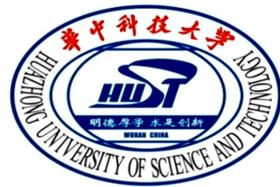
（数据来源：李国平 北京大学首都发展研究院院长）

2. 城市更新成为城市发展的重要内容

- 美国在1949年通过的《住房法》中开始推进城市更新改造，1950年美国城市化率为64%，日本在1969年颁布实施了《都市再开发法》，当年日本城市化率为71%，我国正在接近这个水平，有些地区已经达到这个水平。

3. 大城市承载人口比重上升，城市出现分化

- 省会城市吸纳人口的比重在不断提高，在一些人口流出地，本地城市吸纳人口的比重在下降。



我国城镇化现状和趋势

2014.03.16

国家新型城镇化规划(2014-2020年)

走**中国特色新型城镇化**道路、全面**提高城镇化质量**的新要求，明确未来城镇化的发展路径、主要目标和战略任务，统筹……

2014.09.22

住房城乡建设部关于落实国家新型城镇化规划完善工程建设标准体系的意见

围绕**新型城镇化**发展目标和任务，着力解决标准和规范建设滞后于现实需要等问题，不断完善标准……

2016.02.06

国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见

以**人的城镇化**为核心，以**提高质量**为关键，以体制机制改革为动力，紧紧围绕新型城镇化目标任务，加快推进户籍制度改革……

2019.03.31

国家发展改革委关于印发《2019年新型城镇化建设重点任务》的通知

坚持推进高质量发展，加快实施以促进人的城镇化为核心、提高**质量为导向的新型城镇化**战略

2020.04.03

国家发展改革委关于印发《2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务》的通知

推进以**县城为重要载体**的**新型城镇化**建设，促进大中小城市和小城镇协调发展，提升城市治理水平，推进城乡融合发展

2020.05.29

国家发展改革委关于加快开展县城城镇化补短板强弱项工作的通知

抓紧补上疫情暴露出的**县城城镇化短板弱项**，大力提升县城公共设施和服务能力，促进公共服务设施提标扩面、环境卫生设施……

2020.07.09

国家发展改革委办公厅关于加快落实新型城镇化建设补短板强弱项工作有序推进县城智慧化改造的通知

以抗击疫情为契机，针对县城基础设施、公共服务、社会治理、产业发展、数字生态等方面存在短板和薄弱环节，利用大数据、人工智能、5G等**数字技术**，在具备一定基础的地区**推进县城智慧化改造建设**，着力补短板、强弱项……

思考题

■ 思考

- 目前，中国广大的城镇基本完成了不同水平的城镇化，如何理解城镇化速度与城镇化质量间的关系？

速度？



质量？