

城市工作会议重启 未来城市发展充满期待

编者按

12 月 20 日至 21 日,中央城市工作会议在京召开。这是时隔 37 年后,中国再次召开最高级别的城市工作会议。

会议称,我国城市发展已经进入新的发展时期。城市工作是一个系统工程,坚持人民城市为人民是做好城市工作的出发点和落脚点。会议强调,城市规划要同资源环境承载能力相适应,城市人口要与用地匹配,要防止出现换一届领导、改一次规划的现象,要防止城市“摊大饼”式扩张。

中国经历了世界历史上规模最大、速度最快的城镇化进程。未来的中国城市如何发展?本次会议所释放的信息,将实实在在地改变未来城市面貌,改善城市生活环境。

亮点提法

中央城市工作会议 37 年后重启:再建一批中心城市

■ 纪睿坤 葛逸瑶 报道

37 年之后,中央城市工作会议重启。

会议称,我国城市发展已经进入新的发展时期。城市工作是一个系统工程,坚持人民城市为人民是做好城市工作的出发点和落脚点。

会议强调,城市规划要同资源环境承载能力相适应,城市人口要与用地匹配,要防止出现换一届领导、改一次规划的现象,要防止城市“摊大饼”式扩张。

此次以中央名义召开的城市工作会议,也是历史上最高规格的城市工作会议,亦被认为中国城市建设迎来拐点的标志性会议。

12 月 21 日,全国政协副主席、国家民委党组书记、主任王正伟主持召开党组会议,传达学习中央经济工作会议和中央城市工作会议精神时表述,中央城市工作会议时隔 37 年后召开。会议由“全国城市工作会议”升格为“中央城市工作会议”,体现了中央对城市工作的高度重视。这次会议从中央层面为城市建设搭建顶层设计,对城市规划、住房政策、人口规模、基础设施建设、公共事务管理等重大问题作了明确,为今后一段时期的城市工作指明了方向、画好了蓝图、提供了遵循,意义十分重大。

搭建城市建设顶层设计

在重启中央城市工作会议之前,本届政府在 2013 年便首度召开中央城镇化工作会议,且都套开于中央经济工作会议。

谈及中央城镇化工作会议和中央城市工作会议的不同,北京荣邦瑞明投资管理公司创始合伙人李伟告诉记者,城镇化工作会议核心是“化”,而城市工作会议更多聚焦城市管理的问题,一个强调动态,一个强调静态,此前召开的两次城镇化工作会议,明确了新型城镇化的模式,但城市发展的理念和管理还延续老路子,这也是重启城市工作会议的原因。



王正伟在介绍城市工作会议时表述,这次会议从中央层面为城市建设搭建顶层设计,对城市规划、住房政策、人口规模、基础设施建设、公共事务管理等重大问题作了明确,为今后一段时期的城市工作指明了方向、画好了蓝图、提供了遵循,意义十分重大。

王正伟在介绍城市工作会议时表述,这次会议从中央层面为城市建设搭建顶层设计,对城市规划、住房政策、人口规模、基础设施建设、公共事务管理等重大问题作了明确,为今后一段时期的城市工作指明了方向、画好了蓝图、提供了遵循,意义十分重大。

王正伟在介绍城市工作会议时表述,这次会议从中央层面为城市建设搭建顶层设计,对城市规划、住房政策、人口规模、基础设施建设、公共事务管理等重大问题作了明确,为今后一段时期的城市工作指明了方向、画好了蓝图、提供了遵循,意义十分重大。

王正伟在介绍城市工作会议时表述,这次会议从中央层面为城市建设搭建顶层设计,对城市规划、住房政策、人口规模、基础设施建设、公共事务管理等重大问题作了明确,为今后一段时期的城市工作指明了方向、画好了蓝图、提供了遵循,意义十分重大。

王正伟在介绍城市工作会议时表述,这次会议从中央层面为城市建设搭建顶层设计,对城市规划、住房政策、人口规模、基础设施建设、公共事务管理等重大问题作了明确,为今后一段时期的城市工作指明了方向、画好了蓝图、提供了遵循,意义十分重大。

王正伟在介绍城市工作会议时表述,这次会议从中央层面为城市建设搭建顶层设计,对城市规划、住房政策、人口规模、基础设施建设、公共事务管理等重大问题作了明确,为今后一段时期的城市工作指明了方向、画好了蓝图、提供了遵循,意义十分重大。

王正伟在介绍城市工作会议时表述,这次会议从中央层面为城市建设搭建顶层设计,对城市规划、住房政策、人口规模、基础设施建设、公共事务管理等重大问题作了明确,为今后一段时期的城市工作指明了方向、画好了蓝图、提供了遵循,意义十分重大。

王正伟在介绍城市工作会议时表述,这次会议从中央层面为城市建设搭建顶层设计,对城市规划、住房政策、人口规模、基础设施建设、公共事务管理等重大问题作了明确,为今后一段时期的城市工作指明了方向、画好了蓝图、提供了遵循,意义十分重大。

王正伟在介绍城市工作会议时表述,这次会议从中央层面为城市建设搭建顶层设计,对城市规划、住房政策、人口规模、基础设施建设、公共事务管理等重大问题作了明确,为今后一段时期的城市工作指明了方向、画好了蓝图、提供了遵循,意义十分重大。

王正伟在介绍城市工作会议时表述,这次会议从中央层面为城市建设搭建顶层设计,对城市规划、住房政策、人口规模、基础设施建设、公共事务管理等重大问题作了明确,为今后一段时期的城市工作指明了方向、画好了蓝图、提供了遵循,意义十分重大。

王正伟在介绍城市工作会议时表述,这次会议从中央层面为城市建设搭建顶层设计,对城市规划、住房政策、人口规模、基础设施建设、公共事务管理等重大问题作了明确,为今后一段时期的城市工作指明了方向、画好了蓝图、提供了遵循,意义十分重大。

王正伟在介绍城市工作会议时表述,这次会议从中央层面为城市建设搭建顶层设计,对城市规划、住房政策、人口规模、基础设施建设、公共事务管理等重大问题作了明确,为今后一段时期的城市工作指明了方向、画好了蓝图、提供了遵循,意义十分重大。

王正伟在介绍城市工作会议时表述,这次会议从中央层面为城市建设搭建顶层设计,对城市规划、住房政策、人口规模、基础设施建设、公共事务管理等重大问题作了明确,为今后一段时期的城市工作指明了方向、画好了蓝图、提供了遵循,意义十分重大。

王正伟在介绍城市工作会议时表述,这次会议从中央层面为城市建设搭建顶层设计,对城市规划、住房政策、人口规模、基础设施建设、公共事务管理等重大问题作了明确,为今后一段时期的城市工作指明了方向、画好了蓝图、提供了遵循,意义十分重大。

王正伟在介绍城市工作会议时表述,这次会议从中央层面为城市建设搭建顶层设计,对城市规划、住房政策、人口规模、基础设施建设、公共事务管理等重大问题作了明确,为今后一段时期的城市工作指明了方向、画好了蓝图、提供了遵循,意义十分重大。

划都没有真正得到落实,能够得到落实的不足 10%,或者从狭义的口径上看,可能不足 5%。”李伟表示,在强化规划的落地和操作性之外,更应该强调地方政府不干什么,从而明确政府和市场的边界。

住建部副部长倪虹在全国城市设计现场会暨全国城乡规划改革工作座谈会上表示,全面推进规划改革的有利条件已经具备。下一步,既要改革规划本身不适应城市发展要求的理念和方法,也要改革规划管理的体制机制,着力提高规划的科学性和权威性。

根据新华社报道,中央城市工作会议特别强调要转变城市发展方式,解决城市病等突出问题。

会议强调,当前和今后一个时期,坚持以人为本、科学发展、改革创新、依法治市,转变城市发展方式,完善城市治理体系,提高城市治理能力,着力解决城市病等突出问

会议强调,当前和今后一个时期,坚持以人为本、科学发展、改革创新、依法治市,转变城市发展方式,完善城市治理体系,提高城市治理能力,着力解决城市病等突出问

会议强调,当前和今后一个时期,坚持以人为本、科学发展、改革创新、依法治市,转变城市发展方式,完善城市治理体系,提高城市治理能力,着力解决城市病等突出问

会议强调,当前和今后一个时期,坚持以人为本、科学发展、改革创新、依法治市,转变城市发展方式,完善城市治理体系,提高城市治理能力,着力解决城市病等突出问

会议强调,当前和今后一个时期,坚持以人为本、科学发展、改革创新、依法治市,转变城市发展方式,完善城市治理体系,提高城市治理能力,着力解决城市病等突出问

会议强调,当前和今后一个时期,坚持以人为本、科学发展、改革创新、依法治市,转变城市发展方式,完善城市治理体系,提高城市治理能力,着力解决城市病等突出问

会议强调,当前和今后一个时期,坚持以人为本、科学发展、改革创新、依法治市,转变城市发展方式,完善城市治理体系,提高城市治理能力,着力解决城市病等突出问

会议强调,当前和今后一个时期,坚持以人为本、科学发展、改革创新、依法治市,转变城市发展方式,完善城市治理体系,提高城市治理能力,着力解决城市病等突出问

会议强调,当前和今后一个时期,坚持以人为本、科学发展、改革创新、依法治市,转变城市发展方式,完善城市治理体系,提高城市治理能力,着力解决城市病等突出问

会议强调,当前和今后一个时期,坚持以人为本、科学发展、改革创新、依法治市,转变城市发展方式,完善城市治理体系,提高城市治理能力,着力解决城市病等突出问

会议强调,当前和今后一个时期,坚持以人为本、科学发展、改革创新、依法治市,转变城市发展方式,完善城市治理体系,提高城市治理能力,着力解决城市病等突出问

会议强调,当前和今后一个时期,坚持以人为本、科学发展、改革创新、依法治市,转变城市发展方式,完善城市治理体系,提高城市治理能力,着力解决城市病等突出问

会议强调,当前和今后一个时期,坚持以人为本、科学发展、改革创新、依法治市,转变城市发展方式,完善城市治理体系,提高城市治理能力,着力解决城市病等突出问

会议强调,当前和今后一个时期,坚持以人为本、科学发展、改革创新、依法治市,转变城市发展方式,完善城市治理体系,提高城市治理能力,着力解决城市病等突出问

题,不断提升城市环境质量、人民生活质量、城市竞争力,建设和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市,提高新型城镇化水平,走出一条中国特色城市发展道路。

过去 30 年高速发展的城镇化,核心是以大城市为核心的城镇化发展体系。

据第六次人口普查,2010 年,全国流动人口 2.6 亿,其中跨省流动人口数量为 8587 万。目前,全国约有一亿的人口在跨省流动。流动人口主要集中在大城市和特大城市,其中有一半以上集中在省外流动人口数量居前 10 位的城市,这中间又有二分之一集中在省外流动人口数量居前 4 位的上海、北京、深圳、东莞。

这也引发了巨大的恶性循环,原住建部副部长仇保兴介绍,北京、上海等大城市“非常头疼”的交通问题就是其中之一。正是因为工作地与居住地的分离,导致了非常严重的中短途交通。以北京为例,北京十多年前的规划根本没有考虑到工作岗位的问题。

再建一批中心城市

会议指出,要以城市群为主体形态,科学规划城市空间布局,实现紧凑集约、高效绿色发展。要优化提升东部城市群,在中西部地区培育发展一批城市群、区域性中心城市。会议也明确要强化大中小城市和小城镇产业协作协同,逐步形成横向错位发展、纵向分工协作的发展格局。

中共中央财经领导小组办公室副主任杨伟民日前在智库重庆论坛上解读“十三五”规划建议时表示,中国出现世界上少有的特大型城市原因之一就是面向全国的服务性功能过度集中在一两个城市。而解决大城市病就是再拓展类似北京这样的中心城市,形成城市群连片发展。

杨伟民介绍,“十三五”期间,我国将加速发展一批中心城市,承担全国性的功能,带动区域协调发展,形成经济发展新的增长点。

杨伟民介绍,“十三五”期间,我国将加速发展一批中心城市,承担全国性的功能,带动区域协调发展,形成经济发展新的增长点。

杨伟民介绍,“十三五”期间,我国将加速发展一批中心城市,承担全国性的功能,带动区域协调发展,形成经济发展新的增长点。

杨伟民介绍,“十三五”期间,我国将加速发展一批中心城市,承担全国性的功能,带动区域协调发展,形成经济发展新的增长点。

杨伟民介绍,“十三五”期间,我国将加速发展一批中心城市,承担全国性的功能,带动区域协调发展,形成经济发展新的增长点。

杨伟民介绍,“十三五”期间,我国将加速发展一批中心城市,承担全国性的功能,带动区域协调发展,形成经济发展新的增长点。

杨伟民介绍,“十三五”期间,我国将加速发展一批中心城市,承担全国性的功能,带动区域协调发展,形成经济发展新的增长点。

杨伟民介绍,“十三五”期间,我国将加速发展一批中心城市,承担全国性的功能,带动区域协调发展,形成经济发展新的增长点。

杨伟民介绍,“十三五”期间,我国将加速发展一批中心城市,承担全国性的功能,带动区域协调发展,形成经济发展新的增长点。

杨伟民介绍,“十三五”期间,我国将加速发展一批中心城市,承担全国性的功能,带动区域协调发展,形成经济发展新的增长点。

杨伟民介绍,“十三五”期间,我国将加速发展一批中心城市,承担全国性的功能,带动区域协调发展,形成经济发展新的增长点。

杨伟民介绍,“十三五”期间,我国将加速发展一批中心城市,承担全国性的功能,带动区域协调发展,形成经济发展新的增长点。

杨伟民介绍,“十三五”期间,我国将加速发展一批中心城市,承担全国性的功能,带动区域协调发展,形成经济发展新的增长点。

投资策略

城市工作会议凸显 5 大投资机会

■ 薛鹤翔 报道

中央城市工作会议 12 月 20 日至 21 日在北京召开,这是时隔 37 年之后城市工作会议再度召开,并由“全国城市工作会议”升格为“中央城市工作会议”,体现了中央对城市工作的重视。此次内容涉及完善城市基建、推进“农业人口市民化”配套改革,城市管理改革等。从近期会议动向来看,城市工作与经济结构性改革并重,肩负稳增长重任。可沿五主线挖掘相关投资机会:智慧城市和安防、新型基建、房地产行业、建材行业、区域经济主题共振。

六大会议主题

本次会议主要内容归纳为三大类(全国统筹+硬件建设+软件建设)六个层面,内容梳理如下:

第一,统筹全国城市布局:结合“一带一路”、京津冀、长江经济带等战略,优化提升东部城市群,在中西部地区培育发展一批城市群、区域性中心城市,促进边疆中心城市、口岸城市联动发展。

第二,改善生态环境,提高城市宜居性:尊重自然、顺应自然、保护自然,改善城市生态环境;大力开展生态修复,让城市再现绿水青山;把创造优良人居环境作为中心目标。

第三,改善城市规划:加强城市设计;提倡城市修补;防止“摊大饼”式扩张,化解各种“城市病”;增强内部布局合理性,提升城市的通透性和微循环能力。

第四,完善城市基建:加强城市地下和地上基础设施建设;建设海绵城市;加快棚户区 and 危房改造,推进老旧小区综合整治,力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造;做好建筑节能。

第五,推进农业转移人口市民化配套改革:加强对农业转移人口市民化的战略研究,统筹推进土地、财政、教育、就业、医疗、养老、住房保障等领域配套改革;以实施居住证制度为抓手推动城镇常住人口基本公共服务均等化。

第六,城市管理改革:加强城市管理数字化平台建设和功能整合,建设综合性城市管理数据库,发展民生服务智慧应用;打造智慧城市。

投资机会看五条主线

新时期城市工作的推进,可能带来如下五条主题的投资机会:

一、城市综合管理:智慧城市和安防。本次会议有大段文字专门论述了城市管理改革。措施主要有打造智慧城市和加强城市安全两个方面。智慧城市和城市安防相关标的符合产业升级方向和政策扶持方向,值得重点关注。

智慧城市相关标的包括赛为智能、延华智能、达实智能、数字政通等。城市安防相关标的包括海康威视、大华股份、英飞拓、中安消等。

二、新型基建:地下综合管廊、海绵城市。新时期城市工作强调生态保护、城市宜居性,规划合理性,并具体指明了城市基础设施建设的三个方向:地下基础设施、海绵城市、旧城改造。这其中,地下综合管廊和海绵城市是重要主题,属于兼具“调结构、稳增长、惠民生”效应的“有效投资”,将常态化为城市新型基建的关键建设点。

地下综合管廊是重要市政管线相关标的包括:青龙管业、纳川股份等。海绵城市相关标的包括:*ST 华赛、重庆水务、兴蓉环境、东方园林等。

三、房地产行业。围绕“农业转移人口市民化”这一政策意图,可关注后续政策动向。一方面,农民工在城市或将享受平等的医疗、养老、住房等一系列保障,提高农民工定居城市意愿;另一方面,关注农村宅基地抵押贷款等农村金融改革措施的出台,提高农民工的住房购买力。

结合中央经济工作会议上针对房地产去库存提出的一系列举措,如鼓励开发商适时降价、取消过时的限制性措施、进房地产业兼并重组等,有望为房企经营状况带来边际改善。可关注后续房地产行业去库存情况是否超预期。

四、建材行业:钢结构、玻璃、水泥。无论是新型基建投资扩容,还是房地产行业边际改善,都将刺激对上游建材的需求。可关注钢结构、玻璃、水泥板块。其中,钢结构建筑以其工期短、绿色环保等优势,或将对水泥建材形成一定替代趋势。相关标的包括:精工钢构、杭萧钢构、东南网架等。

五、区域经济主题共振:“一带一路”、京津冀、长江经济带等。本次会议对全国城市布局提出了统筹设想:结合“一带一路”、京津冀、长江经济带三大区域战略,优化提升东部城市群,在中西部地区培育发展一批城市群、区域性中心城市,促进边疆中心城市、口岸城市联动发展。

中西部城市结合“一带一路”战略,新疆本地基建股或受益。相关标的包括天山股份、国统股份、北新路桥等。东部城市群结合京津冀一体化战略,河北本地基建股或受益。相关标的包括廊坊发展、华夏幸福等。长江经济带沿线城市较多,建议重点关注重庆。继中国和新加坡政府间第三个合作项目落户重庆之后,重庆或将入围第三批自贸区。相关标的包括渝开发、重庆港九。

产业机遇

城市工作路线图:5 年完成棚户区城中村和危房改造

■ 胡健 报道

时隔 37 年之后,中央城市工作会议再次召开。改革开放以来,我国经历了世界上规模最大、速度最快的城镇化进程,从 1978 年到 2014 年,城镇化率年均提高 1 个百分点,城镇常住人口由 1.7 亿人增至 7.5 亿人,城市数量由 193 个增至 653 个。城市发展带动了整个经济社会发展,城市建设成为现代化建设的重要引擎。城市,让生活更美好,但如何建设、发展、治理城市?中央最高级别的工作会议为此划定了蓝图。

时隔 37 年,最高级别城市工作会议再度召开。

中央城市工作会议 12 月 20 日至 21 日在北京举行。会议指出,城市是我国各类要素资源和经济社会活动最集中的地方,全面建成小康社会、加快实现现代化,必须抓好城市这个“火车头”,把握发展规律,推动以人为核心的新型城镇化,发挥这一扩大内需的最大潜力,有效化解各种“城市病”。同时提出,推动城市发展由外延扩张式向内涵提升式转变,力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。

民生证券分析师李奇霖告诉记者,做好城市工作是解决民生问题的应有之举。尽管各级政府相当重视城市规划与基础设施建设,但城市建设中仍有诸多问题困扰着居民生活,如各功能区分布不均衡导致居民上下班通勤时间较长、城市抵御暴雨暴雪等极端天气能力弱使得经常“看海”等。

树立“紧凑城市”理念

从发达国家城市化发展的一般规律看,我国现在开始进入城镇化较快发展的中后期。今后还将有大量人口不断进入城市,城市人口将逐步达到 70%左右。

37 年前的城市工作会议提到必须继续认真贯彻“控制大城市规模,合理发展中等城市,积极发展小城市”和“十分珍惜、合理利用每寸土地”的基本方针。

相比之下,此次会议依然强调要控制城市开发强度,划定水体保护线、绿地系统线、基础设施建设控制线、历史文化保护线、永久基本农田和生态保护红线,防止“摊大饼”式扩张,推动形成绿色低碳的生产生活方式和城市建设运营模式。

会议称,要坚持集约发展,树立“精明增长”、“紧凑城市”理念,科学划定城市开发边界,推动城市发展由外延扩张式向内涵提升式转变。城市交通、能源、供排水、供热、污水、垃圾处理等基础设施,要按照绿色循环低碳的理念进行规划建设。

去年 7 月,国土资源部会同住建部,在北京、上海、广州、深圳等 14 个城市进行了城市开发边界划定首期试验,目前已有初步成果,相关原则和方法已基本确定。

国土部规划司司长董祥继认为,划定城市开发边界有三重意义:一是促进城市转型发展,提高城镇化质量;二是有利于节约用地和保护耕地;三是通过划定城市开发边界,尽可能地把自然本底守住,把城市放在大自然当中,改善城市生态环境,推进生态



文明建设。

会议还称,要促进“多规合一”,全面开展城市设计,完善新时期建筑方针,科学谋划城市“成长坐标”。

河北发改委一位人士就告诉记者,一些地方的城市规划“短命”的客观原因是经济发展速度快,很多规划缺乏前瞻性,但不可忽略的主观因素是由于缺乏国家层面总体布局安排和综合考评体系,城市都想不断扩张,获得更多的用地指标,发展经济。

加强城市地下基建

会议指出,要提升建设水平,加强城市地下和地上基础设施建设,建设海绵城市,加快棚户区和危房改造,有序推进老旧小区综合整治,力争到 2020 年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。

中国城市基础设施欠账问题明显,高层早就就对此有明确关注和表态。

国务院总理李克强在今年的夏季达沃斯论坛中说,我们现在还有 1 亿人口居住在