

枯竭的资源 凋零的城市

——资源型城市结构转型与产业提升

■ 记者 张璐 报道

(接 1 版) 虽然资源枯竭城市在国家政策的支持下正在进行可持续发展建设,且取得了一定的成效,但美国第五大城市底特律的破产还是为我们敲响了警钟。被称为“汽车之城”的底特律破产,引发国内媒体以及社会广泛热议。据香港报道,底特律的陨落是由包括纳税基础不断缩小、养老金和医疗保险体系难以继、长期管理不善等在内的一系列因素引发的,但根本原因在于,当汽车产业开始显现衰退时,底特律未能实现可行的产业多样化和产业变革。

我国的资源枯竭城市与底特律类似,城市围绕一种或两种独特的资源而建,经过数十年的发展,资源面临枯竭,单一的产业在衰退,城市发展举步维艰。于是,需要重视产业变革,发展接续替代产业,进行产业多元化,实现经济转型。

如湖南省资源枯竭型城镇的典型样本资兴、耒阳、冷水江,矿业曾是三个城市依托的优势资源,依托矿业三市财富快速积累,在资源面临枯竭时,发展矛盾显现,经济结构失衡、产业单一、失业和贫困人口增多、替代产业少、生态环境破坏严重、社会矛盾激化等问题相继出现。

资兴、耒阳、冷水江被列入国家资源枯竭城市,2009 年至 2012 年,三市每年获得中央转移支付资金支持。资金主要用于社会保障、生态治理、公共基础设施建设、采煤沉陷区治理和棚户区改造等方面。借着政策的支持,三个城市着力于调整产业结构,将工业产业结构由资源主导向多元结构转型,以促进城市的转型。

目前我国共有煤炭、森工、有色金属、石油等各类资源型城市,有统计显示,从“一五”时期到现在,全国资源型城市共 400 多座,资源完全枯竭 100 多座,即将资源枯竭的有 100 多座,现在处于中期正在开采的约有 200 多座。

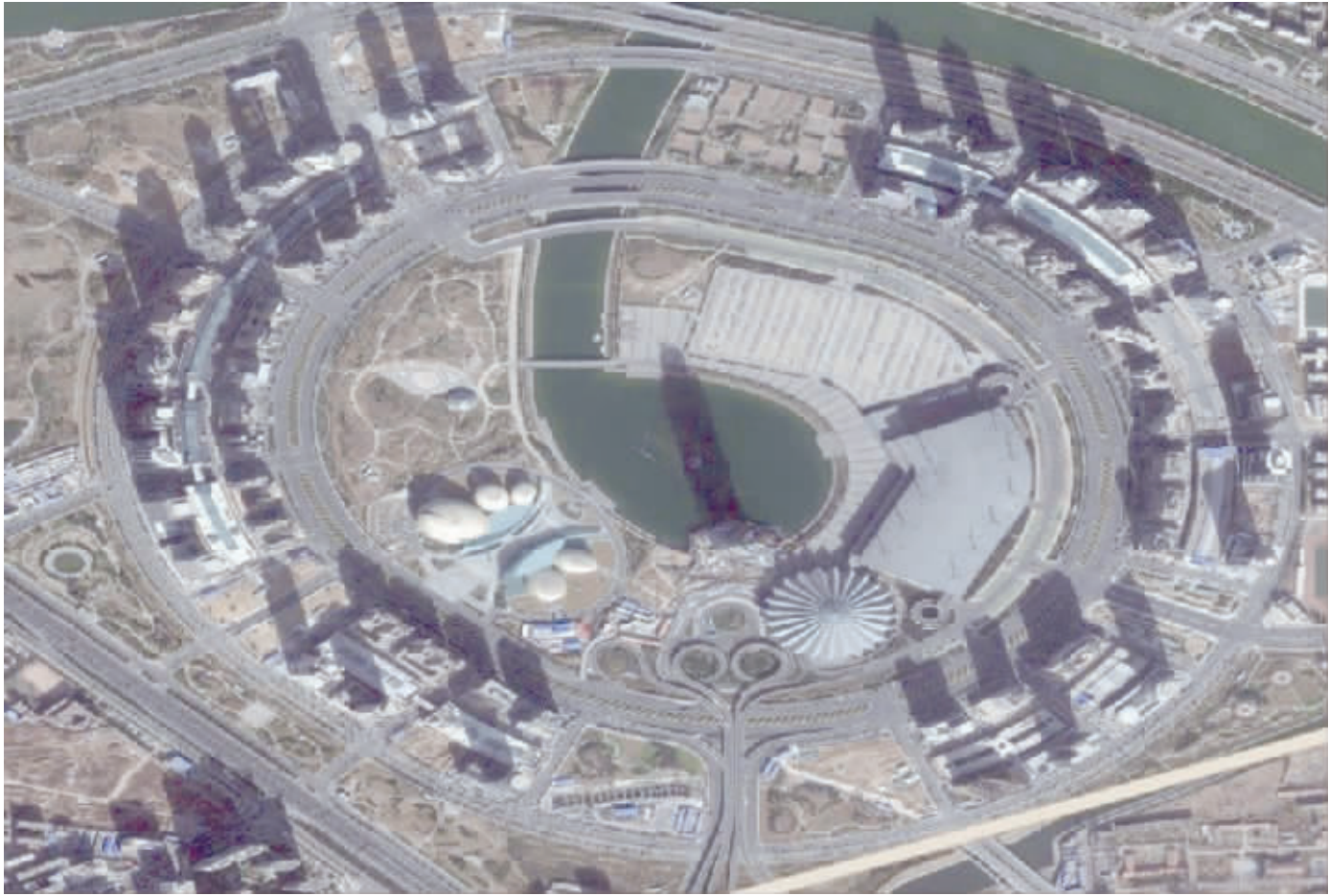
为从宏观层面引导我国资源枯竭型城市转型升级,我国即将出台《全国资源型城市可持续发展规划(2013-2020 年)》。资源城市发展的制约因素一是发展能力不强,二是生态和环境压力大;三是社会民生问题多。因此《规划》中强调,要在自我发展能力上加大试点力度,包括如何培育替代产业,如何增强自我创新能力等(如能否对试点资源城市在土地、税收上有所突破);其次要在环境修复和治理方面加大试点的力度(如何加大企业和国家的投入);另外还要围绕就业、棚户区改造等涉及民生问题进行试点。国家正在着力保障资源枯竭型城市可持续发展。

衰落城市面临报废

资源型城市发展依靠的是当地的优势资源,然而在资源不断的开发利用时,却忽视产业的多元化发展,且严重破坏生态环境,加之社会矛盾的激化,城市不能维持生计,城市不可避免的走向了衰亡。我国现今就有几大资源型城市正在衰落,面临着报废的危机。

鄂尔多斯

鄂尔多斯曾是内蒙古的三线城市,却创造了一系列的经济神话,如 GDP 一度赶超香港,房价直逼“北上广”。拥有大量煤炭资源的鄂尔多斯,其煤炭产业占经济总量近 70%,占财政总收入近 50%。但煤炭带来的巨额财富,都被投入到这座城市的房地产市场里。据公开资料显示,2006 年鄂尔多斯的楼市均价大约为 1200 元,三年后,住房均价



飙升到 7000 元左右。

然而 2011 年底,煤炭量价狂跌,楼市低迷,鄂尔多斯陷入债务危机。单一依靠煤炭资源进行发展,城市产业结构单一,粗放生产,环境恶化,产能落后,又热衷于房地产,这让鄂尔多斯的发展之路越走越窄,面临报废危机。

陕北神木

神木也拥有丰富的煤炭资源,该县煤炭探明储量 500 多亿吨,几年时间,依托煤炭发展,神木先后成为陕西十强县、中国百强县。

对煤炭过度依赖的神木,在煤炭市场低迷,资金链短缺背景下,出现大额非法集资案件。且多年对煤炭的过度开发使用,也导致当地生态环境破坏严重。根据《榆林市 2013 年一季度经济运行分析》,煤炭行业已无法支撑当地经济。依附煤炭行业的物流、商业、煤炭机械等经济效益大规模下降,导致地方财政吃紧。

资源枯竭,产业结构单一的神木危机四伏,虽开始寻求产业转型和升级,但是资源相应的产业得不到带动,上下游的技术创新与农业创新说多做少,实业艰难,未能带来相应的收益,其转型之路困难重重。

甘肃玉门

玉门油井在解放前十年间,石油产量占同期全国总量的 90%以上,奠定中国石油工业的基础。新中国成立后,这里拥有近 11 万人口,经济发达。然而后来,石油开采过度,产量开始下滑,环境破坏严重。2009 年 3 月,玉门市被国务院列入第二批资源枯竭城市名单。此时,这里人口已不足三万,经济萧条。企业接连破产与个体户锐减,产业经济萧条。油田企业部分搬迁和生活基地的搬迁,造成了大量人口迁徙。高收入高消费群体和高劳动素质人才流出,迁入的却是贫困群体和低素质农业人口,消费能力和生产动力严重缺乏。

虽然玉门转向开发风电资源,但石化产业在将来很长一段时间还是其主导产业,石油独大的产业结构还将难以改变。

湖北黄石

据公开资料显示,湖北黄石的金矿保有

储量占全省的 88%,铁矿石保有储量虽只占全省储量的 237%,但产量居全省第一,还有丰富的森林资源。然而资源消耗过度,2009 年被国务院列入第二批资源枯竭城市名单。

这座资源城市,试图依靠资源开发补偿机制和衰退产业援助机制,减少资源开发产值,提高制造业和农业的比重,完成经济转型。可是,第三产业的落后,技术生产能力不足,对资源的依赖性,城市未来的发展仍然充满隐患。

云南东川

东川是中国六大产铜基地之一,铜的地质储量占全国第二位,精矿含铜量占全国第三位,在我国有色金属及经济发展中东川铜业具有重要地位。

可是,经过上千年的开采,此地矿产资源已濒临枯竭,加上东川以铜资源采选为主,其他产业服务于铜矿开采。这种单一的产业结构让东川经济发展后继无力,一损俱损。另外中国泥石流六大分布区的川滇山区的地理位置,也让它饱受泥石流灾害的困扰,水土流失严重。

据报道,近年来,东川产业开始利用龙东格公路,串联各工业节点,形成“以线串点,以点带面”的工业经济发展格局。同时,以特色旅游和现代服务业为主,大力发展第三产业。东川走在摆脱资源型城市困境的转型之路上。

内地“鬼城”现象蔓延

除了资源枯竭城市,高空置率的城市新区如今也被称为“鬼城”。内地“鬼城”现象蔓延,继鄂尔多斯、温州楼市崩溃之后,贵阳、营口以及常州等城市纷纷被曝出“鬼城”现象。

曾有公开资料显示,我国各地均有高空置率的“鬼城”,传播较为广泛的有内蒙古鄂尔多斯康巴基、内蒙古呼和浩特清水河、内蒙古巴彦淖尔、内蒙古二连浩特,河南郑州郑东新区、河南鹤壁、河南信阳,江苏常州、江苏镇江丹徒,还有贵州的贵阳、辽宁的营口、湖北的十堰、云南的贡贡。

随着经济发展及越来越多的农村人口向城市转移,城市需要更新和扩张,以满足发展及居民生活需要;而且旧城改造困难重重,另建新城新区比较方便,还可以更快树立新形象,同时也能通过投资拉动 GDP,为地方政绩加分。另外,建设新城可以获得丰厚的土地收入。所以近十年来,全国各地轰轰烈烈的开始造新城,多数新城,可能只是暂时存在空置率偏高、人气不足的现象,最终仍会具有经济效益和社会效益。但少数新城,则将因为距离主城太远、产业与人口导入困难、楼盘供应远超需求,而最终成为负担。盲目的造城致使“鬼城”频现。

国家发改委城市和小城镇改革发展中心课题组对 12 个省区的调查显示,12 个省会城市平均每个要建 46 个新城新区;144 个地级城市,平均每个规划建设约 15 个新城新区。同时,很多地方被曝出“鬼城”现象。

2012 年传言贵阳被“鄂尔多斯”了。贵阳变“鬼城”,并非空穴来风。

2012 年的贵阳,GDP 总量不到 2000 亿,总人口不到 400 万,大中小各类建设项目无数,特别是房地产业最为繁荣。贵阳金阳新区,是贵阳大力宣传和开发的新区,各式楼盘、商务购物中心、大型酒店、写字楼等集中于此,新区已经很有规模,但新区并非如预期那样拥有大量集中的商务活动,也没有带来入住率的最大化,金阳新区沦为贵阳的包袱。

据悉,2012 年贵阳市 30 余个超过 50 万平方米以及超过 20 万平方米在建楼盘量,计算得出贵阳楼盘总建面不低于 3000 万平方米,规划居住人口接近 100 万,而贵阳市 2010 年全国人口普查统计出的城市常住人口不到 300 万。

而且 2012 年贵阳房地产市场超级大盘井喷。同时在销售的 100 万平方米以上的超级大盘就有 13 个,还有开发商在大规模拿地。2012 年,贵阳楼市总供应量大幅增长,贵阳正合地产的统计数据显示,2012 年 1-6 月,贵阳商品房市场整体供应 572 万平方米,半年供应量均超越了 2007 年、2008 年、2009 年全年供应量,占 2011 年全年的 72%。

楼市崩盘,超级大盘透支未来消费等成了贵阳崩盘的助推剂。

各地纷纷建造具有各式各样功能的新城以求发展,却发展为“鬼城”。

内蒙古鄂尔多斯康巴什要打造政治文化中心、金融中心、科研教育中心和轿车制造业基地;巴彦淖尔要建成连接西北与华北、东北地区重要的交通枢纽,国家重要边境经济合作区,新兴工业城市,商贸物流、旅游服务、金融贸易等为主的特色服务业基地;二连浩特要建设全国向北开放的经贸大通道,区域性的国际物流中心、商品集散地,进出口加工基地。

河南郑州郑东新区是中原文化与自然环境为背景,集办公、科研、教育、文化、商业、居住等多种功能的新型城区。

辽宁营口计划发展装备制造、石油化工、新材料与新能源、商贸物流四大产业。

江苏常州打造为制造业先进、人民生活富裕的经济强市,历史、现代科教先进的文化名市,连东接西、承南启北的区域性枢纽城市,以人为本、人与自然和谐共存的生态城市。专家认为,导致常州出现“鬼城”的因素是其对于人口规模预判的不准确,城市总体规划的不完善,住宅地产没有与其他产业进行很好的配套。

湖北十堰发展目标为生态环境优越、社会经济协调发展、人民生活宜居的国家生态发展示范区,国际知名的生态文化旅游区,国家重要的汽车产业基地和鄂渝陕豫四省(市)交界地区的区域性中心城市。

开发新城新区,这是城市发展的一般规律。然而,开发新城新区,必须遵循事物发展的规律,盲目、过量规划和建设新城,很可能违背新城发展的规律,造成“空城”、“鬼城”、“睡城”等的出现,开发新城区需要做到可持续发展。

全国资源枯竭城市部分名单		
所在省(市)	枯竭市(区)	
河北	下花园区 / 唐手管子矿区 / 井陘矿区	
山西	唐手管子矿区 / 孝义市 / 霍州市	
内蒙古	阿拉山市 / 乌海市 / 石拐区	
辽宁	阜新市 / 盘锦市 / 抚顺市 / 北票市 / 弓长岭区 / 杨家杖子 / 南票区	
吉林	辽新市 / 白山市 / 舒兰市 / 九台市 / 敦化市 / 二道江区 / 汪清县	
黑龙江	伊春市 / 大兴安岭地区 / 七台河市 / 五大莲池市 / 鹤岗市 / 双鸭山市	
江苏	贾汪区	
安徽	淮北市 / 铜陵市	
江西	萍乡市 / 景德镇市 / 新余市 / 大余县	
山东	枣庄市 / 新泰市 / 淄川区	
河南	焦作市 / 灵宝市 / 濮阳市	
湖北	大冶市 / 黄石市 / 松滋市 / 潜江市 / 钟祥市	
湖南	资兴市 / 冷水江市 / 耒阳市 / 涟源市 / 常宁市	
广东	韶关市	
广西	合山市 / 平桂管理区	
海南	昌江县	
重庆	万盛区 / 南川区	
四川	华蓥市 / 泸州市	
贵州	万山特区	
云南	个旧市 / 东川区 / 易门县	
陕西	铜川市 / 潼关县	
甘肃	白银市 / 玉门市 / 红古区	
宁夏	石嘴山市	

有多少“鬼城”被误读?

若有人问,今年商业地产的热门词语是什么,我会说是“空置率”。从年初开始,这三个字就一直高踞媒体报道榜首。

由头是年初一家媒体报道。像报道中,沈阳商业地产“海量”供应、部分商场陷入招商困境的现象被大段描写。一家国际地产顾问公司紧接着发布报告,更是将沈阳列入中国商业地产空置率排行榜中的第一名。随后,关于“沈阳将成为鬼城”的消息不断,直到相关部门紧急制止。

但是,事情并没有因此结束。“商业地产空置率”开始成为全国性话题。国内外主流媒体开始对中国商业地产问题集体空前关注,“空置率”被频频提及。我的同事们更是史无前例地接受了荷兰、南非等“非热门”国家电视台的深入访问。整个市场在媒体的助推下,颇有“山雨欲来风满楼”危机氛围。看似过不了多久,中国将处处显现“商业地产鬼城”。

我不知道这股报道热潮还会持续多久。

但是,越来越多有关“鬼城”的讨论,不禁令人想起许多年前人们对上海浦东的质疑。

1990 年开始大规模开发的上海浦东,规划中的建筑面积在 1995 年达到了同期曼哈顿的两倍。按官方说法,总面积达 12 亿平方米,其中包括 70 多座摩天大楼。

在租客到来之前,冷嘲热讽已经铺天盖地。主流看法是,这里供应量过大,且无居住人口支撑,毫无疑问是一场历史性泡沫。一家外媒杂志主编雷默(Josha Cooper Ramo),甚至在一篇文章中将上海建筑的爆炸性增长与战后欧洲重建相提并论。以德国为例,战后大力兴建的房屋,时隔几十年仍然没有消化掉。

发生在十几年前的这场讨论,结果现在不言而喻。浦东转型成为一个充满活力的金融、贸易中心。

但是,当我跟人们谈起这个案例的时候,第二个疑问随之而来:对于那些没有上海特殊优势的城市来说,浦东这种“先盖好

房子再等着人来”的方法最终会不会失效,制造出一系列的泡沫?

我的看法是,中国城市化进程势头仍然强劲。在这种大背景下,商业地产的阶段供应过量不能等同于泡沫。供需总有一个在前,不可能一直动态同步。中国商业地产市场之前数十年都处于商铺供应严重不足的状态。近些年开发供应进入了快速轨道,走在了需求前面。但在中国城市规模快速扩容、各地城市人口迅速增加、零售品牌积极扩张的背景下,合用的商业物业会逐步被吸纳消化。以历史眼光来看,不仅是浦东,在中国许多城市中,做商业地产的教训往往是中国需求被大大低估了。

蒙自,中国西南一个边陲小镇。它距离云南昆明大约 300 公里,开车 30 分钟可绕小镇一圈。两年前,当地一位汽车经销商从宝马集团处申请到经销商授权,并于 2012 年开出了一家宝马 4S 旗舰店。

距离蒙自几千里之外,有一个叫寿光的

县级市,它属于山东潍坊下辖。这个地方恐怕许多中国人也未必听说过。但屈臣氏在这里开出了第 1000 家门店。

像蒙自、寿光这样的小城镇,在中国版图上大约有 12 万个。过去鲜有跨国企业注意到它们。但现在,根据 RET 睿意德的持续跟踪调查,零售企业渠道下沉速度正在加快,因为当地需求增长得比我们想象得要快。过去,跨国品牌进入中国采取保守且按部就班的发展路径——进入中国第一站通常选择上海,2 到 3 年后进入北京,再隔 2 到 3 年进入二线城市。现在,整个过程缩短了。一些跨国品牌一年之内同步进入上海、北京,再隔 1 到 2 年进入二线城市,随后很快下沉到三四线城市。

当然,有一点,我们必须承认。那就是,总有一些物业或者区域空置率很高。其中一部分的商业地产空置和市场供应阶段过量直接相关。但就事论事,商业地产空置率很大一部分来自供应以外的原因。否则不会有

大量品牌在城市内难以找到适合的店铺。

经常有人拿着一个数字来向我证明北京商业地产的供应过量。他们说,北京 CBD、高端人群最为聚集的区域,蕴涵了大量消费潜能。但在那里,有超过 20 万平方米的空置面积无法消化。

我很干脆地回复说,这是一个不能说明问题的不合适例子。因为这 20 万平米的空置供应,由同一家公司创造。这家公司以散售商铺为主要运营模式,而散售后的管理失控才是造成空置的原因。试想一下,数万甚至几十万平米的购物中心内,商铺产权都归属到不同个人。他们各自为政去选择租户时,整体商场就很难实现有目标的定位方向及机能组合,也会失去对顾客的吸引力,成功率就变得微乎其微——这也是国内纯粹销售产权项目鲜有成功案例的原因所在。如果将此销售失控造成商铺空置的原因归结于是市场过量所致,确实有张冠李戴之嫌。

(福布斯中文)