

机密

为松原创造一个中国  
一流的综合性开发区和增长引擎

大连阿科普地产

# 内容概述

## 国际国内业产业转移趋势

- 全球各行各业的制造业越来越多地向亚洲转移，而中国正成为最有吸引力的枢纽
- 为了与其他地区进行竞争，吸引中国领先的企业，松原临港综合经济开发区必须制定独特的价值定位，积极地寻找并塑造机遇
- 近期的世界经济危机波及亚洲，南方投资环境优势削减，一些财团开始将投资眼光转向东北亚，特别是制造业，深圳东莞等地由于行业转性，大多数企业开始向北方发展

## 国际与国内案例及经验

- 项目小组研究了欧洲、亚洲及中东与国内的多个经济开发区
- 任何一个经济开发区最重要的关键成功因素是寻找明确恰当的增长引擎（如，通过合适的细分市场和产业以及关键驻商，来形成集群经济效应及品牌知名度以推动开发区的长期发展）
- 增长引擎必须由相应的基础设施、人力资源、金融资本、政策法规以及组织架构支持

## 明确松原临港综合经济开发区的增长引擎

- 经过分析，松原临港综合经济开发区的增长引擎主要有以下五大类型
  - 利用地理位置优势：物流与运输；外贸
  - 抓住细分市场机遇：汽车零部件，石化。
  - 发展传统产业：中药产业，农产品加工
  - 引导市场：高新技术
  - 国家扶持产业：垃圾处理与畜牧业养殖等
- 项目小组进一步为每个具潜力的行业确定了初步的试点细分市场/产业

## 松原临港综合经济开发区远景目标的初步阐述

- 松原临港综合经济开发区的远景目标应该是“成为东三省一流、能为松原经济发展提供强劲动力的综合经济开发区”
- 经济开发区需要巨大的投资，因此，以上所述的各项概念需<sub>2</sub>要经过“应力测试”以验证预期的利益

# 说明

- 在过去工作中，项目小组大量调研了国内外开发区开发与运营情况部，并咨询了大量相关行业专业人士的观点分析编写了此份报告
- 然而，这些只是初步的分析结果。在今后的工作中，项目小组将继续验证并完善这些早期结论，以制定松原临港综合经济开发区的开发总体规划。因此，此份初步报告不构成项目组对本项目所提出的最终建议

# 开发目标

创造具有示范作用、提升城市功能与工业环境的复合性工业园区；拔高松原城市形象，以吸引国内外投资、增强商家的信心。

——终极目标：打造松原城市名片，铸建东北亚首席现代化城市综合体。

---

# 第一篇 经济环境分析与业态评估

# 我们与分布于全球的22位资深专家进行了访谈

## 领域

- 全球产业与经济发展
- 国际工业园区的开发
- 物流与运输
- 高科技
- 机械/制造
- 汽车与零配件组装
- 医疗器械与产品
- 农业产品深加工

## 专家

- Rajat Gupta, 全球董事长, 康涅狄格州
- Vincent Palmade, 董事, 华盛顿
- Eric Lamarre, 董事, 蒙物利尔
- John Stuckey, 资深董事, 悉尼
- Achmed Al-Shahrabani, 副董事, 迪拜
- Sunish Sharma, 项目经理, 新德里
- Steve Shaw, 全球物流与运输咨询业务领导人, 香港
- Martin Muller, 项目经理, 新加坡
- Moira Goulmy, 欧美物流咨询业务领导人, 阿姆斯特丹
- Tony Perkins, 亚太区高科技咨询业务领导人, 北京
- Sumish Sharmer, 副董事, 印度
- Martin Hirt, 大中华高科技咨询业务领导人, 台北
- Antti Pitknen, 董事, 赫尔辛基
- Gernot Strube, 董事, 慕尼黑
- Glenn Mercer, 董事, 克里弗兰
- Stefan Hartung, 董事, 柏林
- Jon Duane, 资深董事, 硅谷
- 周天助, 资深董事, 香港
- 吴亦兵, 董事, 北京
- Susan Waters, 研究专家, 新泽西
- Doug Harned, 全球航空咨询业务领导人, 斯坦福

# 同时，还对7位外部的行业领导人和专家进行了访谈

## • 领域

---

- 全球经济趋势和自由贸易
- 制造业趋势
- 城市规划
- 医疗器械与产品
- 物流与运输

## • 行业领导人与专家

---

- Jean Pierre Lehmann博士，国际管理发展学院教授，瑞士
- Robert Collins，国际管理发展学院教授，瑞士
- Yuyang Liu博士，香港大学教授
- Simon Li，强生医药，大中华地区总经理
- Thomas Nieszner，Danzas，亚太地区CEO
- Tom Behrens-Soresson，马士基海陆，大中华地区总裁
- Bo Grabowski，马士基物流，大中华地区总经理

# 他们带来了各行各业先进的观点



# 在过去的几十年中，全球各行各业制造基地逐渐东移，中国正成为一个占主导地位制造基地

## 历史上制造基地的转移

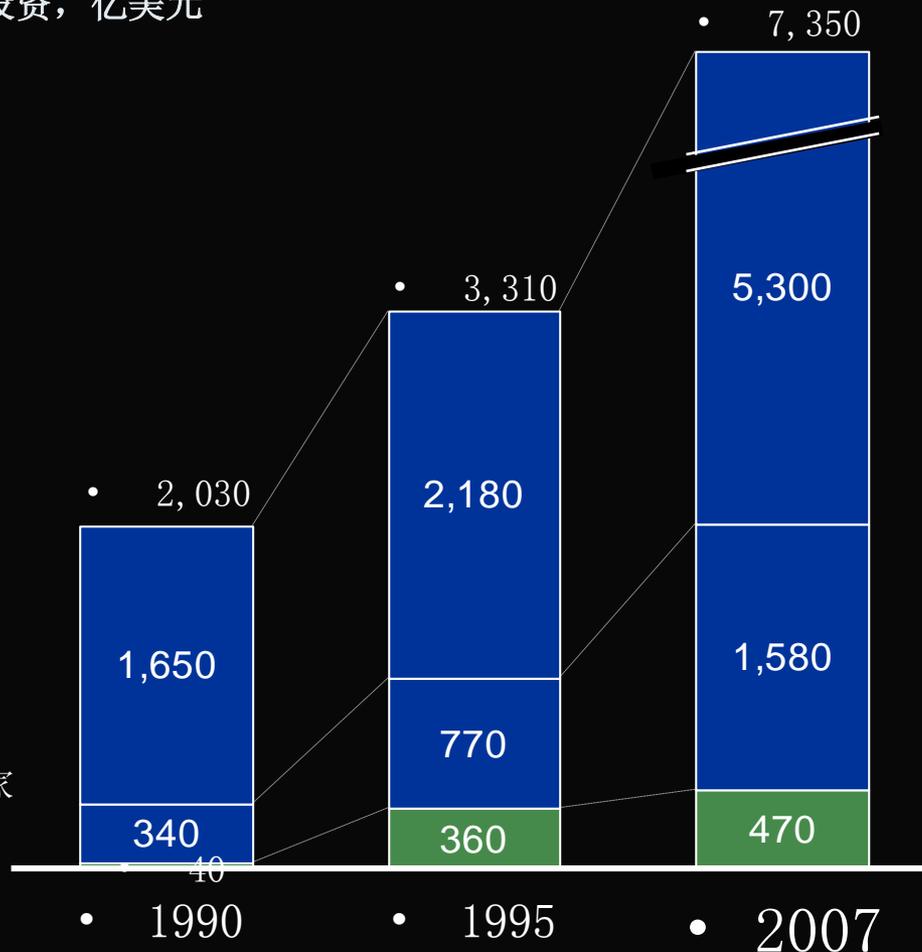
1. 1800年代后期 - 美国的工业革命加速了全球低成本制造基地从欧洲向美国转移
2. 1950年代和60年代 - 战后的日本把自己重建成一个低成本制造基地
3. 1970年代后期和1980年代 - 日本逐渐成为一个全球重量级的发达国家与其相邻的韩国转而成为低成本制造中心
4. 1980年代后期 - 低成本制造基地向快速发展的东南亚国家和台湾转移
5. 1990年代 - 中国的经济改革和巨大的市场使中国成为一个强大的制造基地



在过去的十年中，全球范围内的外国直接投资也出现了类似的转移，而中国的增长则是全球之最

• 外国直接投资，亿美元

• 世界合计  
• 发达国家  
• 发展中国家  
• 中国



• 1990-2007  
年递增率

12%

11%

15%

25%



# 各个行业向中国的转移，其目的是为了取得竞争优势

## • 这些行业为何转移？

- 在发达国家的成本压力
  - 日益激烈的竞争和不断上升的成本迫使跨国企业在全中国范围内寻找更具成本效益的制造基地
- 提高利润的需求
  - 国际领先企业积极寻找能在全中国范围内提高生产率的机会以提高利润
- 寻求在新兴市场的增长
  - 市场的高增长率促使企业落户新兴市场，以降低物流成本，缩短产品进入市场时间

## • 他们为何来中国？

稳定的政治及经济环境是前提条件

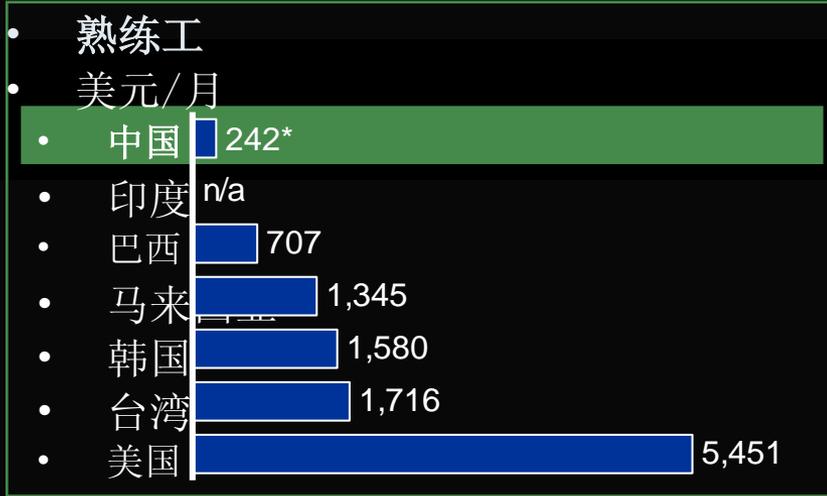
- 近期其它发展中国家的政治不稳定局势以及恐怖袭击事件使中国的优势更为显著

- 具竞争力的制造成本
  - 低成本的劳动力
  - 低成本的土地
  - 上游部件供应商聚集
  - 优惠的政府政策法规

- 日益提高的生产率
  - 劳动力技能娴熟
  - 基础设施良好

- 市场增长潜力
  - 人口众多
  - 人均GDP快速增长

# 中国是世界上成本最低的制造基地之一...



\* 在中国，如果计入相关的福利，此数字可能加倍

资料来源：文献检索，EIU，ICBC，收益及生产率统计月报（中国）；Taipower，WEFA WMM，DRI WEFA，Healy & Baker，ILO，马来西亚中央银行，State Economic Development Corporations（马来西亚），Tenaga Nasional（马来西亚），Folha de SP（巴西），Aneel（巴西）

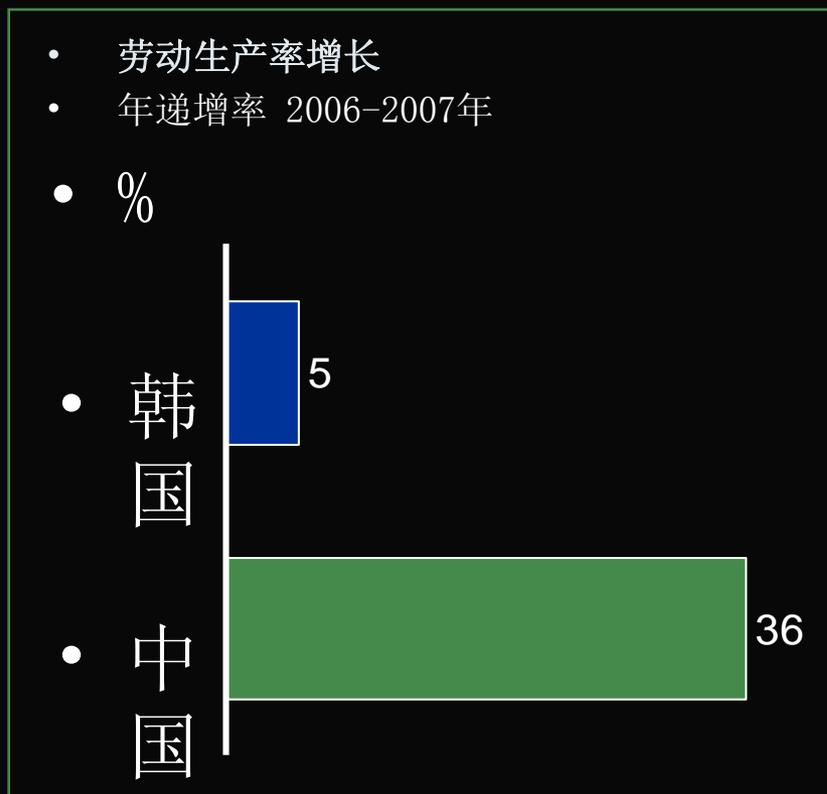
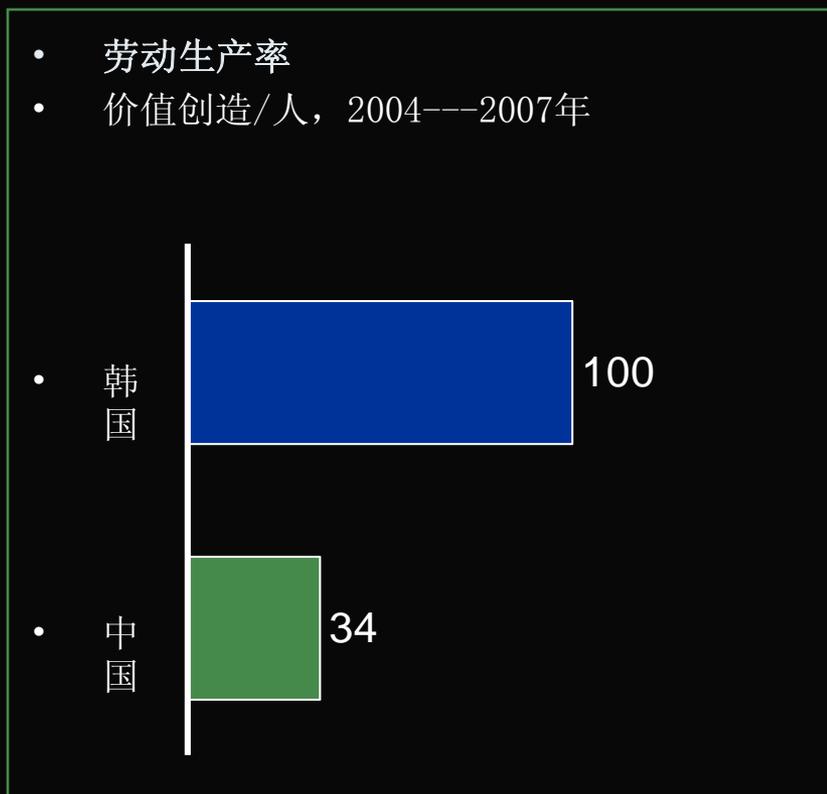
# 而生产率水平正在接近世界上较高水平的国家



## 消费电子产品举例

- 虽然中国的劳动生产率仍落后于世界高水平国家……

- 但中国的生产率正快速增长……



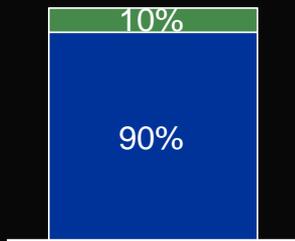
- 相对于韩国的指数，韩国 = 100

# …同时亦逐渐成为一个重要的市场

• 亿美元，2001年

## • 消费电子产品

• 100% =  
5,150



• 总收入

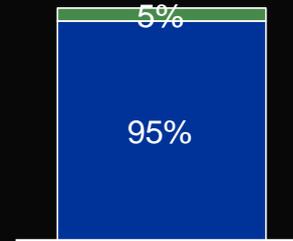
• 1996-2000  
年  
年递增率

• 17%

• 1%

## • 计算机硬件

• 100% =  
3,050



• 总收入

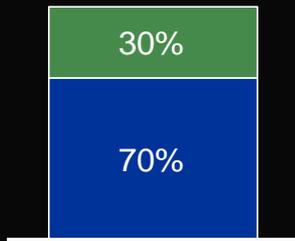
• 1996-2000  
年  
年递增率

• 11%

• 4%

## • 电信服务

• 100% =  
10,000



• 总收入

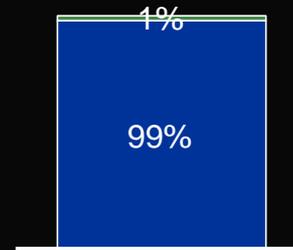
• 1996-2000  
年  
年递增率

• 9%

• 9%

## • 软件与IT服务

• 100% =  
5,190



• 总收入

• 1996-2000  
年  
年递增率

• 39%

• 11%

---

## 国内与东三省经济发展的现状

中国经济发展思路总体可概况为——“西部提速，东北攻坚，东部保持，东西互动，拉动中部”。

## 中国四大经济地理区域



	<u>东部</u>	
	<u>西部</u>	<u>西部大开发</u>
	<u>东北</u>	<u>振兴东北老工业基地</u>
	<u>中部</u>	<u>中部崛起计划</u>

# 东北三省的产业发展目标与定位

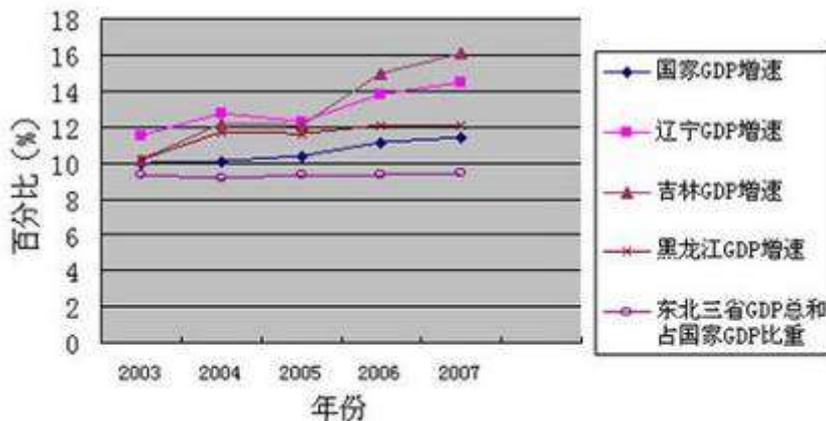
- ✓绿色东北
- ✓东北老工业基地振兴与资源型城市发展
- ✓东北振兴需要构建新型产业金融体系

东三省定位关键词：“东北制造”（国家制造业基地）、“高新技术”（光电子与生物工程）、“国家粮食安全基地”、“绿色东北”，以及“对俄开放特区”、“新的欧亚大陆桥”。

# 东北经济发展状况

## 地区经济持续快速发展，固定资产投资高速增长

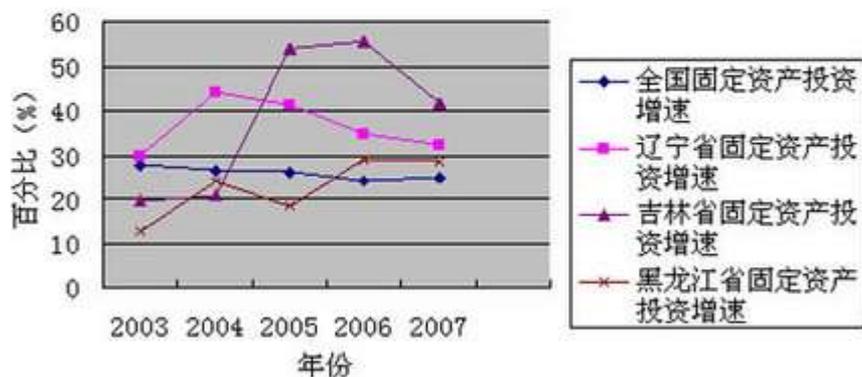
年份	2003	2004	2005	2006	2007
国家 GDP 增速	10.0	10.1	10.4	11.1	11.4
辽宁 GDP 增速	11.5	12.8	12.3	13.8	14.5
吉林 GDP 增速	10.2	12.2	12.1	15	16.1
黑龙江 GDP 增速	10.2	11.7	11.6	12.1	12.1
东北三省 GDP 总和占国家 GDP 比重	9.367	9.098	9.322	9.366	9.458



表一：2003-2007年 GDP 分析

# 2007年，东北地区社会固定资产投资13403.9亿元

年份\增速 (%)	2003	2004	2005	2006	2007
全国固定资产投资增速	27.7	26.6	26	23.9	24.8
辽宁省固定资产投资增速	29.7	44.1	41.1	34.8	32.1
吉林省固定资产投资增速	19.5	20.9	53.8	55.6	41.5
黑龙江省固定资产投资增速	12.6	23.9	18.4	29.1	28.5



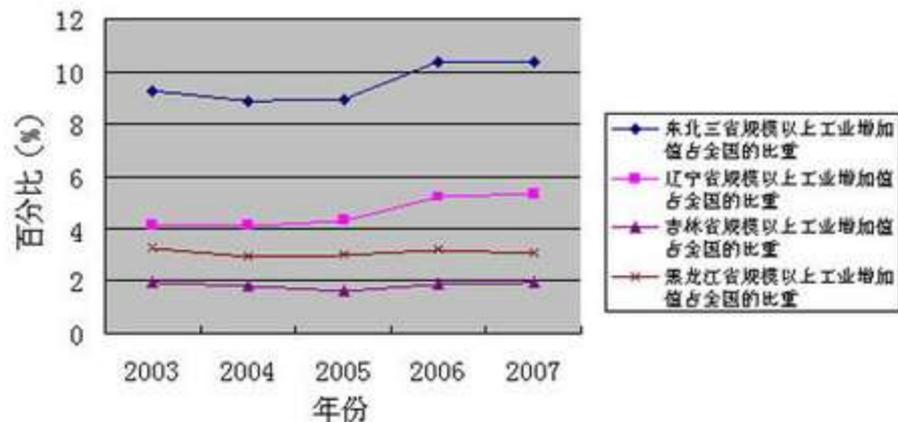
表二：2003-2007年固定资产投资增速比较

## 农业基础地位增强，粮食生产稳步提升

2007年，东北三省第一产业完成增加值2884.4亿元。其中，辽宁省、吉林省、黑龙江省第一产业增加值分别为1178.4亿元、813.5亿元和892.5亿元，比上年增长5.5%、4.1%和4.2%。

粮食总产量8254万吨，占全国粮食总产量的16.5%，比2002年增长24.7%。其中，辽宁省、吉林省、黑龙江粮食产量分别达到1834.7万吨、2454万吨和3965.3万吨。辽宁省比上年增长6.4%，吉林省下降9.8%，黑龙江省下降0.6%。其中主要农产品，辽宁省水稻产量503.1万吨，增长9.3%；玉米产量1464.7万吨，增长12.6%；大豆产量37.5万吨，下降8%，肉类总产量395万吨，增长6.1%。吉林省玉米产量1800万吨，下降11.6%；水稻产量500万吨，增长2.6%，肉类总产量347.76万吨，增长10.4%。黑龙江省水稻产量1658.6万吨，增长15.6%、玉米1589.5万吨，增长2.0%。

2007年，东北地区规模以上工业完成增加值9792.7亿元，同比增长18.8%；实现利润2452.65亿元，同比增长27.9%。



年份	2003	2004	2005	2006	2007
东北三省规模以上工业增加值占全国的比重	9.27	8.89	8.91	10.34	10.36
辽宁省规模以上工业增加值占全国的比重	4.09	4.12	4.31	5.24	5.34
吉林省规模以上工业增加值占全国的比重	1.94	1.81	1.62	1.90	1.98
黑龙江省规模以上工业增加值占全国的比重	3.25	2.96	2.98	3.20	3.04

表三：规模以上工业增加值占全国的比重

## 解读《东北地区振兴规划》与吉林省发展

吉林省位于我国东北地区的中部，突出特点可以概括为“一个中心”、“两个基地”、“三个优势”。“一个中心”就是东北亚区域地理中心；“两个基地”就是我国重要的工业基地和粮食生产基地；“三个优势”就是科技教育、生态环境和重要资源具有相对优势。

## 专栏7:东北地区交通工程规划项目

吉林省地处东北地区及东北亚中心地带，但交通相对落后《规划》中的交通工程规划项目明确，其中，涉及吉林省的铁路、公路、机场建设的重大项目较多，

## 专栏13: 口岸通道建设

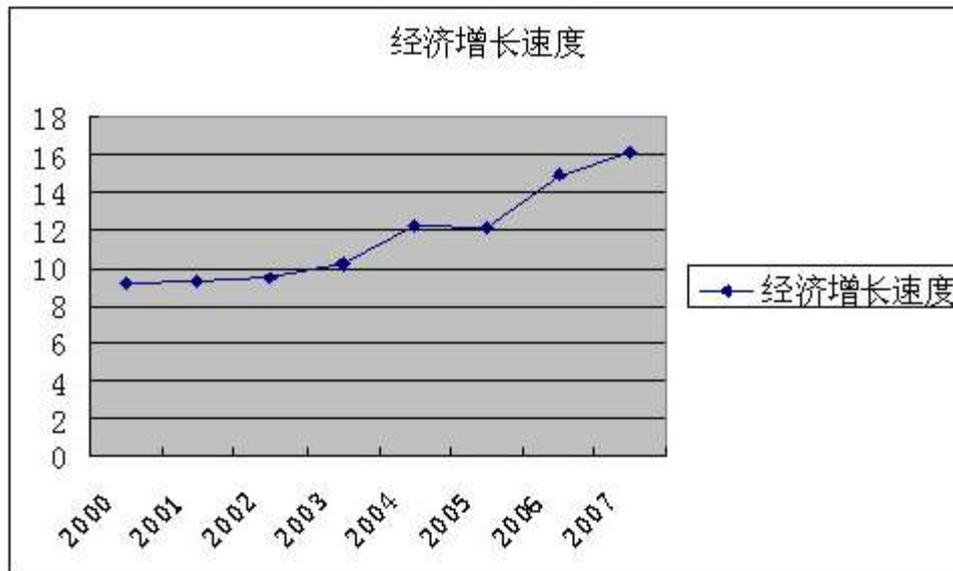
吉林省地处东北亚中心区位。但对外开放水平较低。“十一五”需要着力扩大开放。积极争取外资金融机构在东北地区设立机构和开办业务；争取外商建立投资区域性研发设计中心。

## 专栏14: 东北地区科技创新体系

吉林省具有科技研发优势。“十一五”期间，将大力推进科技创新。积极参与《规划》提出的“东北地区科技创新体系”建设，力争在信息技术、生命科学、生物转基因、新材料、新能源等原始创新方面取得突破

## 2006年地方生产总值增长15%高于全国平均值

2000年以来吉林省经济增长速度



---

本案就是在这样的  
大背景下实施的

## 处在吉林省北方的松原市经济状况

振兴老东北——吉林省——松原市综合实力  
位居吉林省第三位 ——资源丰富，北方新  
兴石化城市——实施工业立市

# 松原市概况



## 松原印象

- ✓松原市是1992年经国务院批准建立的地级市
- ✓位于吉林省中西部，地处松嫩平原南端，坐落在美丽的松花江畔
- ✓幅员面积2.2万平方公里
- ✓总人口279万人
- ✓辖扶余县、前郭尔罗斯蒙古族自治县、长岭县、乾安县和宁江区。另设三个省级开发区，即经济技术开发区、农业高新技术开发区、查干湖旅游经济开发区。
- ✓资源丰富，素有“粮仓、肉库、渔乡、油海”之美誉。资源特点可以用“一黑、一黄、一绿、一白”来概括。

**城市评判：资源比较丰富，但发展滞后，投资软环境欠佳**

## 区域印象

- ✓松原市宁江区成立于1995年12月12日，是松原市的唯一城区，辖5个乡镇、13个街道，
- ✓总人口53万，
- ✓幅员面积1313平方公里。
- ✓是东北松嫩平原上新兴的地级城市，是国家大型商品粮建设基地，物产化工、粮食和畜产品深加工工业，开发绿色和发展第三产业，都具有得天独厚的资源优势。
- ✓区内水陆交通便捷，通讯先进发达，



**区域评判：松原政治文化中心，本案位于本区域，是项目发展的利好。**

## 松原的经济发展可以与省会城市比肩

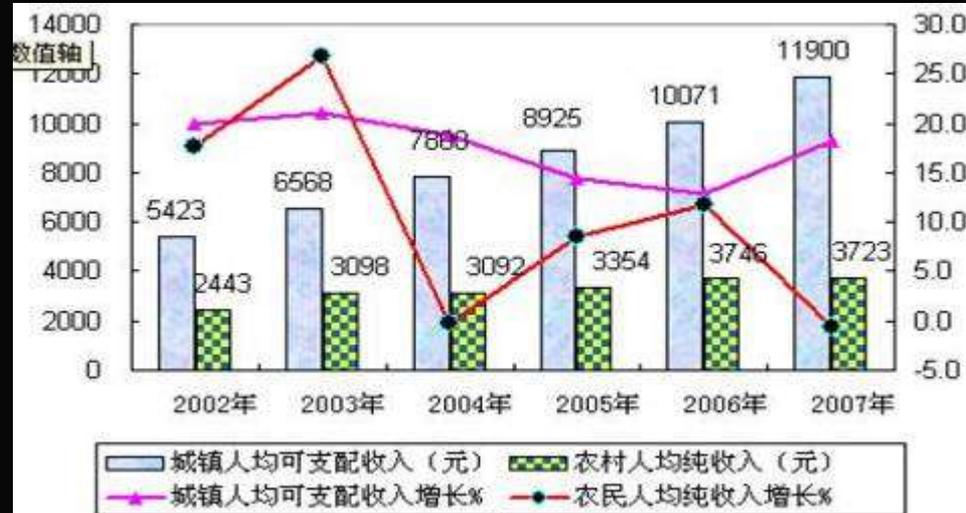
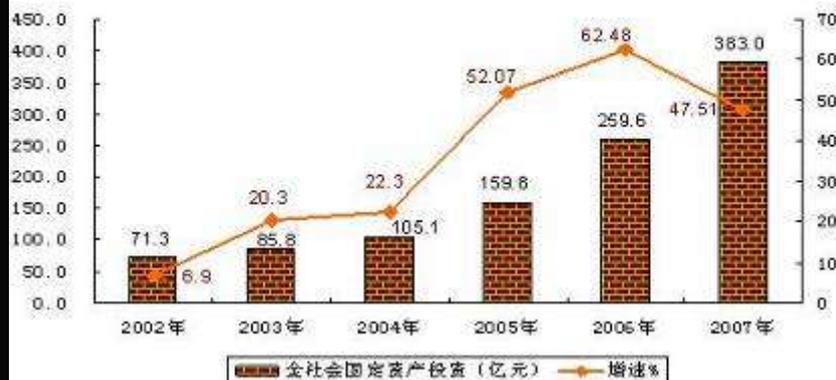
2003年至2007年，松原市GDP年均增长22.8%，在2003年至2007年东北区域41座城市经济增长最快的10座城市排名榜单中高居首位。

2007年GDP607亿元，位居全国第九，吉林省第2，仅次于长春和吉林市



在消费拉动能力弱、进出口所占经济比重较小的情况下，松原市把加大固定资产投资力度作为扩大经济总量的主要途径

全社会固定资产投资

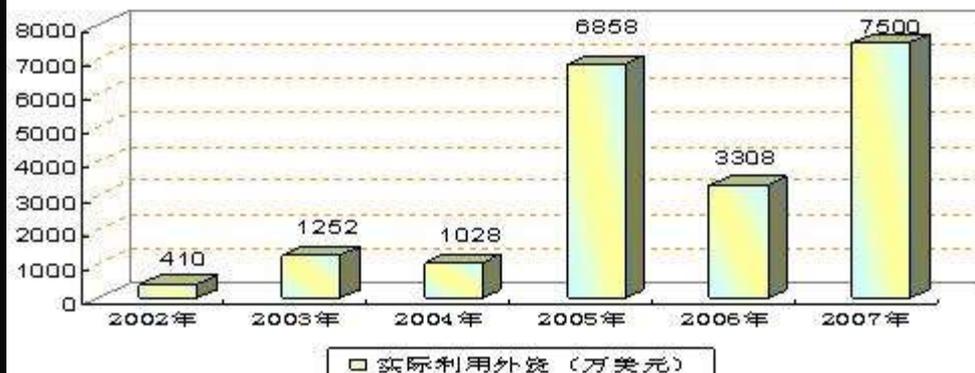


# 进一步加大对外开放力度，努力提高对外开放水平

### 招商引资实际到位资金额



### 实际利用外资



---

# 国际产业转移趋势及其对 松原港工贸集中区的启示

# 为了把握全球产业经济发展趋势带来的商机，松原将发展临港综合经济开发区



吉林省松原港工贸集中区

可进行大规模开发的广大区域

- 25.8平方公里

邻近中国北方新兴石化城

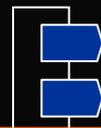
- 距松原市中心约为35公里

连接南北的重要基础设施

- 距203国道约3公里

- 紧邻松花江

# 要成功吸引国内外投资和开发建设，松原港工贸集中区面临着两大挑战



- 基于过去的经验教训，大型公司在投资决策上更趋实际

- 分布于全国以及东北的各经济开发区之间的竞争日益激烈

- 第一批来东北投资的公司企业多数没能实现他们当初就东北市场潜力而设定的预期目标

- 全中国有超过110个国家级经济开发区

- 仅东北就有30个以上的现有开发区

松原港工贸集中区在吸引领先的国内外企业投资方面将面对更大的难度

# 中国各地遍布经济开发区，形成了对吸引国内外投资的激烈竞争



## • 主要举例

56个国家级经济技术开发区

- 大连
- 昆山
- 芜湖
- 厦门

12个自由贸易区

- 天津
- 深圳
- 福州

53个国家级高新技术工业开发区

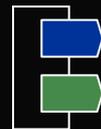
- 中关村
- 苏州

15个国家级出口加工区

- 广州
- 深圳
- 北京

• 已经存在或规划中的国家级经济开发区超过110个

# 而且东三省地区本身也有多个开发区



- 开发区名称
- 前15个
- 规划面积  
(平方公里)
- 目标行业

编号	园区名称	所在区域	排名	规划面积 (平方公里)	目标行业
1082	佳木斯高新技术产业开发区	黑龙江 - 佳木斯	1	8.68	高科技
1081	延吉经济开发区	吉林 - 延吉 - 延吉	2	3.97	物流
1080	长春净月潭旅游经济开发区	吉林 - 长春	3	371	电子组装
1079	阜新经济技术开发区	辽宁 - 阜新	4	2.2	金融
1078	沈阳金融商贸开发区	辽宁 - 沈阳	5	1.12	通信设备
1077	抚顺胜利经济开发区	辽宁 - 抚顺	6	10.3	高科技
1076	锦州经济技术开发区	辽宁 - 锦州	7	135.8	钢铁及相关产品
1075	沈阳道义经济开发区	辽宁 - 沈阳	8	10	科技教育
1074	鞍山高新区	辽宁 - 鞍山	9	4.7	高新技术
1073	盘锦经济开发区	辽宁 - 盘锦	10	3.5	中药、电子商务
1072	本溪经济开发区	辽宁 - 本溪	11	2.8	运输设备
1003	辽宁阜新国家农业科技园区	辽宁 - 阜新	12	16.25	重型机械
132	哈尔滨高新技术产业开发区	黑龙江 - 哈尔滨	13	24.21	电子
112	大连出口加工区	辽宁 - 大连	14	5	贸易
111	大连保税物流园	辽宁 - 大连	15	3	物流
110	大连保税区	辽宁 - 大连			
50	沈阳金融商贸开发区	辽宁 - 沈阳			
49	大连经济技术开发区	辽宁 - 大连			
48	营口经济技术开发区绿色工业园	辽宁 - 营口			
47	营口经济技术开发区	辽宁 - 营口			
46	沈阳经济技术开发区	辽宁 - 沈阳 - 铁西			
44	长春经济技术开发区	吉林 - 长春			
43	哈尔滨高新技术产业开发区七〇三科技创业中心	黑龙江 - 哈尔滨 - 香坊			
42	富阳创业中心	黑龙江 - 哈尔滨			
41	哈尔滨高科技创业中心	黑龙江 - 哈尔滨			
39	哈高新区动力科技园	黑龙江 - 哈尔滨 - 动力			
38	哈尔滨理工大学高新技术园区	黑龙江 - 哈尔滨 - 南岗			
36	哈尔滨高新技术产业开发区群力园区	黑龙江 - 哈尔滨 - 道里			
35	哈尔滨哈东高新技术园区	黑龙江 - 哈尔滨 - 太平			
33	哈尔滨高新技术产业开发区农业高新技术园区	黑龙江 - 哈尔滨 - 香坊			
32	哈尔滨海外留学人创业园	黑龙江 - 哈尔滨			
31	哈尔滨开发区	黑龙江 - 哈尔滨			

## 以上所述，对松原港工贸集中区有着重要的启示

- 东北仍具竞争力
  - 低制造成本
  - 正在提升的生产率
  - 快速增长的市场
- 但竞争日趋激烈
  - 大型公司更为实际
  - 大量的开发区之间的竞争

### • 松原港工贸集中区必须 ...

- 提供独特的价值定位
  - 大型企业在中国国内都有很多地方可以选择。要具有吸引力，松原临港综合经济开发区必须向这些公司提供针对他们的需求、可帮助他们提高市场竞争地位的价值定位
- 具有积极主动的态度和做法
  - 松原港工贸集中区应该积极明确目标行业，寻找吸引关键驻商，并展开高效率的实施工作

---

我们要做的无非是明确本园区的业态细分



为松原港工贸集中区明确增长引擎

# 业态概述

- ¶ 项目小组通过系统的筛选，对所有行业进行分析排序，为松原港工贸集中区明确增长引擎
  - 所选择行业对中国是否具有吸引力（如：行业规模、增长率、出口潜力）？
  - 松原市和松原港工贸集中区能否为该行业提供独特的价值定位（如：自然条件、基础设施）？
  
- ¶ 分析结果表明，个行业具有在松原港工贸集中区较大发展潜力，同时，根据内外部条件的演变，第七个行业也具有相当的发展可行性
  - 利用地理位置优势
    - 物流与运输（仓储、增值再包装）
    - 汽车和零部件组装（汽车零部件出口）
  - 抓住独特市场机遇
    - 高科技（电子元件制造）
    - 农产品深加工
    - 石化产品
  - 领导市场早期发展
    - 医药加工（医疗器械制造）
    - 垃圾处理

# 为了确定适合的增长引擎，我们采用系统化的方法对不同的行业进行了分析筛选和优先排序

## 所有行业

包含了各个领域的26个行业

## 对重点行业的筛选

### 第一步

- 该行业对中国是否具有吸引力？

该行业是否对中国有利？

- 是不是一个国内外的大规模、高增长行业？
- 是否有巨大的国内市场，而且比全球市场发展得更快？
- 是否具有较大的出口潜力？
- 是否具有吸引外资的潜力？
- 该行业是否可以迁移至东北？
- 能否将该行业迁移到其他地理位置？
- 迁移是否与全球产业转移趋势相一致（如将制造业转移至低成本国家）？

12个不具吸引力的行业

### 第二步

- 松原市和松原港工贸集中区能否为该行业提供独特的价值定位？

- 与中国其他城市相比，松原在该行业中是否具有竞争优势？
- 该行业能否利用松原港工贸集中区的资产（如：港口、公路、土地）？
- 松原港工贸集中区是否能和东北其它经济开发区竞争？若竞争的话能否取胜？

7个可行性低的行业

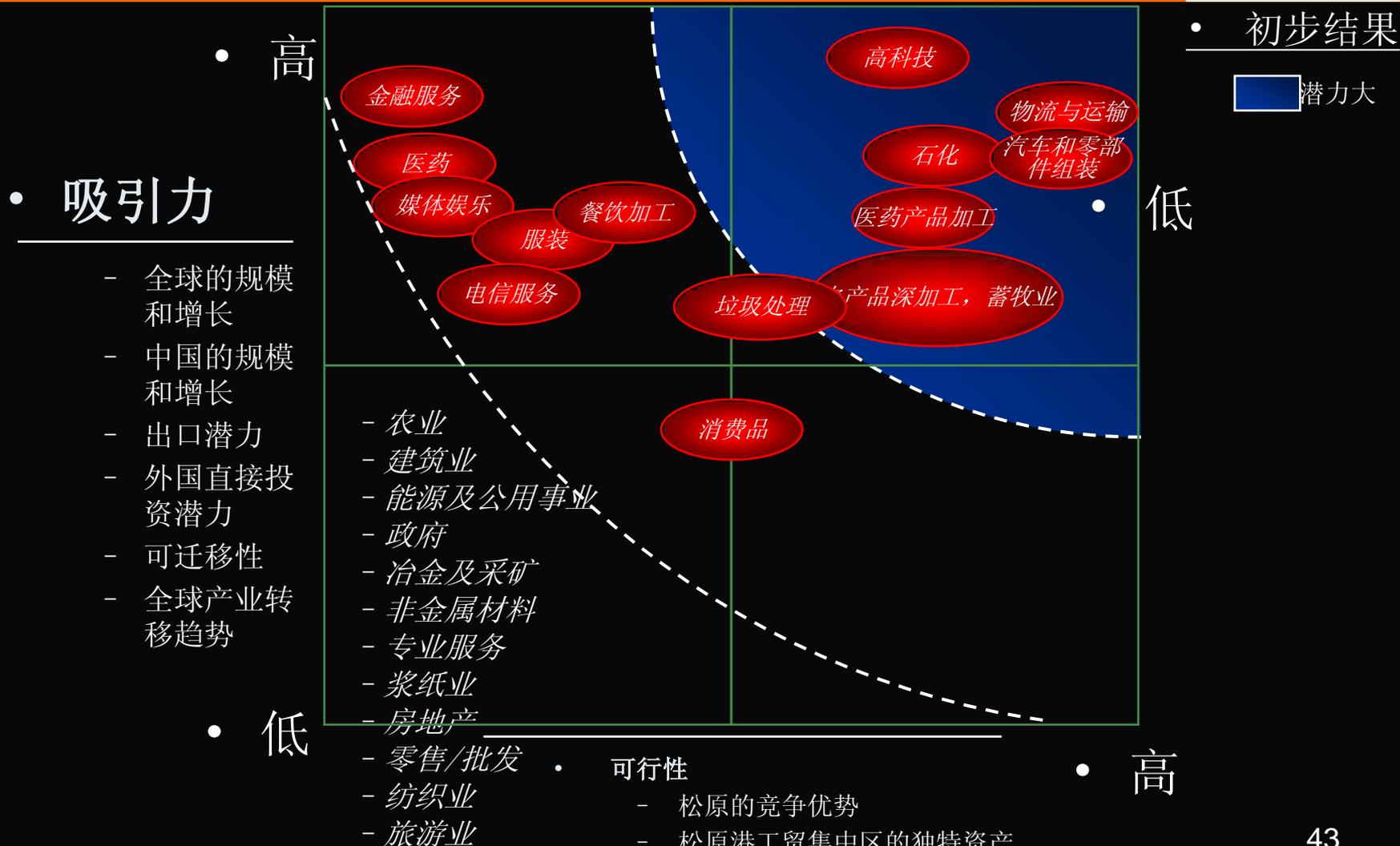
剩下的14个行业

确定了6（加1）个具有较大潜力，应优先发展的行业

# 我们总共分析了 26 个行业，涵盖各个领域

- 航天与飞机制造（如：飞机制造、维护航天制造）
- 农业（如：种植业、渔牧业）
- 汽车和零部件组装（如：汽车制造、汽车零部件生产）
- 化工（如：塑料和化纤、油漆、基础化工和石化）
- 消费品
  - 耐用消费品（如：家电、家居装饰）
  - 非耐用品（如：服装、个人护理产品）
- 建筑业（如：多元化建筑材料、房屋建造）
- 能源及公用事业（如：石油和天然气、电力）
- 金融服务（如：银行、保险）
- 食品和饮料加工（如：啤酒酿造、软饮料制造）
- 政府（如：税务）
- 医疗（如：医疗设备、医药消费品）
- 高科技（如：电子元件、计算机硬件、半导体）
- 机械和设备制造（如：纺织机械、建筑机械、工厂自动化设备）
- 冶金及采矿（如：铜、铝、钢铁）
- 媒体及娱乐（如：电影、电视、电台）
- 非金属材料（如：玻璃）
- 远程业务外包服务（如：后端业务、电话服务中心）
- 专业服务（如：会计、法律、咨询）
- 制药（如：药品、生化）
- 浆纸业（如：纸张及纸制品）
- 房地产（如：房地产投资和管理、REIT-住宅）
- 零售及批发（如：百货店、批发连锁店）
- 电信服务（如：互联网和在线服务提供商、无线通信服务）
- 纺织业（如：纺织品制造）
- 旅游业（如：公园、旅游胜地）
- 物流与运输（如：仓储、增值再包装、卡车运输、船运）

# 分析结果表明，松原港工贸集中区的增长引擎应主要确定在七（加一）个潜力较大的行业



# 对物流与运输业机遇的详细评估分析

● 高  
● 低



吸引力

- 该行业是否对中国有利？
  - 是不是一个全球性的大规模、高增长行业？
  - 是否有巨大的国内市场，而且比全球市场发展得更快？
  - 是否具有较大的出口潜力？
  - 是否具有吸引外资的潜力？
- 该行业是否可以迁移至中国？
  - 能否将该行业迁移到其他地理位置？
  - 迁移是否与全球产业转移趋势相一致（如将制造业转移至低成本国家）？

● 评估 ● 理由/依据



## - 物流与运输是非常具有吸引力的行业

- 该行业在全球的规模巨大，2005年的工业总产值为 2.3 万亿美元，预计未来 5 年内该行业将以 6.2% 的年复合增长率适度增长。中国市场的渗透率非常低，仅占2.4%的全球市场份额，具有巨大的增长潜力
- 鉴于中国拥有巨大的尚未开发的市场潜力，各大全球企业（如：联邦快递、联合包裹和天地快运）迅速进入中国建立业务。这将继续为中国注入外资并创造出口潜力
- 将制造迁移到中国的全球趋势也会促进物流向中国的迁移



可行性

- 松原市和松原港工贸集中区能否为该行业提供独特的价值定位？
  - 与中国其他城市相比，松原在该行业中是否具有竞争优势？
  - 该行业能否利用松原港工贸集中区的资产（如：港口、公路、土地）？
  - 松原港工贸集中区是否能和东北其它经济开发区竞争？若竞争的话能否取胜？



## - 对松原港工贸集中区而言，实施的可行性很高

- 松原港工贸集中区能充分利用其临近203国道和松花江深水港的优势，建立一个物流中心，同时作为北方新兴石化城市具备成为国际运输中心的独特优势。
- 由于中国的物流不发达，因此来自各开发区的竞争很少

# 对汽车和零部件组装行业 – 零部件出口产业机遇的详细评估分析



吸引力	该行业是否对中国有利？		评估 理由/依据
吸引力	<ul style="list-style-type: none"> <li>是不是一个全球性的大规模、高增长行业？</li> <li>是否有巨大的国内市场，而且比全球市场发展得更快？</li> <li>是否具有较大的出口潜力？</li> <li>是否具有吸引外资的潜力？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>汽车零部件出口是非常具有吸引力的细分产业</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>全球汽车零部件市场是一个较大的细分产业，2005年的总产值为1,150亿美元，预计未来5年内该行业将以6.5%的年复合增长率适度增长。中国的汽车零部件市场规模巨大，占9.6%的全球市场份额，并将以10%年复合增长率更加迅速地增长</li> <li>受到降低成本的压力，全球领先的汽车整车厂商正在竞相将其零部件采购移至中国。如：福特汽车公开承诺在未来几年将在中国采购价值数十亿美元的零部件。因此，汽车零部件行业有巨大的出口潜力，2001年出口占国内汽车零部件产量的13.5%</li> <li>该行业带来的将是国内投资为主，外国直接投资有一定限度</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>该行业是否可以迁移至中国？</li> <li>能否将该行业迁移到其他地理位置？</li> <li>迁移是否与全球产业转移趋势相一致（如将制造业转移至低成本国家）？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> </ul>	
可行性	<ul style="list-style-type: none"> <li>松原港工贸集中区能否为该行业提供独特的价值定位？</li> <li>与中国其他城市相比，松原在该行业中是否具有竞争优势？</li> <li>该行业能否利用松原港工贸集中区的资产（如：港口、国道、土地）？</li> <li>松原港工贸集中区是否能和松原其它经济开发区竞争？若竞争的话能否取胜？</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> <li>●</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>对松原港工贸集中区而言，实施的可行性很高</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>松原港工贸集中区可以利用其临近深水港、国道的独特地理位置优势生产汽车零部件出口</li> <li>长春为一汽所在地，距松原为一个小时车程</li> <li>作为出口基地，松原港工贸集中区可以与长春汽车其他零部件配套厂区产生协同效应，而且与其他工业区的竞争很少</li> <li>而且，松原地区的劳动力成本比其他汽车零部件业增长迅速的地区如浙江等要低很多</li> </ul> </li> </ul>

# 对高科技产业机遇的详细评估分析



吸引力

- 该行业是否对中国有利？
  - 是不是一个全球性的大规模、高增长行业？ ●
  - 是否有巨大的国内市场，而且比全球市场发展得更快？ ●
  - 是否具有较大的出口潜力？ ●
  - 是否具有吸引外资的潜力？ ●
- 该行业是否可以迁移至中国？
  - 能否将该行业迁移到其他地理位置？ ●
  - 迁移是否与全球产业转移趋势相一致（如将制造业转移至低成本国家）？ ●

评估理由/依据

## 高科技是非常具有吸引力的行业

- 该行业在全球的规模巨大，2005年的工业总产值为 2.4 万亿美元，中国约占全球市场 15% 的份额。预计未来5年内该行业将以 10% 的年复合增长率迅速增长，同时中国的 IT 服务等细分产业将以 40% 的年复合增长率更加快速地增长
- 由于劳动力、采购成本较低的优势以及基础设施的大幅改善（如：可靠的供电和电信网络），中国已经成为高科技行业的新兴制造中心。其吸引外商直接投资以及出口的潜力都将继续高于世界其他地区（如：2001年出口占中国高科技国内产量的 15%，高科技领域的外国直接投资占中国外商直接投资总额的11%）
- 全球领先企业意识到中国的国内市场以及降低成本的潜力巨大，纷纷将高科技研发机构和制造工厂转移到中国



可行性

- 松原港工贸集中区能否为该行业提供独特的价值定位？
  - 与中国其他城市相比，松原在该行业中是否具有竞争优势？ ●
  - 该行业能否利用松原港工贸集中区的资产（如：港口、国道、土地）？ ●
  - 松原港工贸集中区是否能和松原其它经济开发区竞争？若竞争的话能否取胜？ ●

## 对松原港工贸集中区而言，实施的可行性中等

- 作为中国新兴的北方石化城市，松原可以吸引高科技领域的技术和管理人才的天然条件不是很理想，只有及其临近国道、港口的地理位置优势
- 而且松原地区的劳动力成本远远低于东莞等中国其他地区，众多国际高科技企业已经在那些地区建立了制造工厂
- 东北的哈尔滨已经建立了 5 个高科技园区，包括已建立和已规划的 6 个半导体制造厂。来自现有开发区的竞争将会很激烈

# 对畜牧业的详细评估分析



吸引力

- 该行业是否对中国有利？
  - 是不是一个全球性的大规模、高增长行业？
  - 是否有巨大的国内市场，而且比全球市场发展得更快？
  - 是否具有较大的出口潜力？
  - 是否具有吸引外资的潜力？
- 该行业是否可以迁移至中国？
  - 能否将该行业迁移到其他地理位置？
  - 迁移是否与全球产业转移趋势相一致（如将制造业转移至低成本国家）？

评估 · 理由/依据



## 畜牧业的发展将是中国农业的发展方向

- 目前中国畜牧业产值已超过1.3万亿元，占农业总产值的35%。农民人均来自畜牧业的收入超过600元，约占农民家庭经营现金收入的30%。
- 近年来，畜牧业在农业农村经济乃至整个国民经济和社会发展中的地位更加突出，作用更加明显。一些畜牧业发达地区，畜牧业现金收入已占到农民现金收入的50%左右，成为农民增收的重要渠道。畜牧业的快速发展带动了饲料工业、畜产品加工业、兽药、食品、制革、毛纺、畜牧机械等相关产业的发展，并吸纳了大量农村劳动力。
- 该行业带来的将是国内投资为主，外国直接投资有一定限度



可行性

- 松原港工贸集中区能否为该行业提供独特的价值定位？
  - 与中国其他城市相比，松原在该行业中是否具有竞争优势？
  - 该行业能否利用松原港工贸集中区的资产（如：港口、国道、土地）？
  - 松原港工贸集中区是否能和松原其它经济开发区竞争？若竞争的话能否取胜？



## 对松原港工贸集中区而言，实施的可行性很高

- 松原港工贸集中区可以利用其临近深水港、国道的独特地理位置优势
- 吉林省乃至松原市本身也是农业为主的地区，先天条件不可比拟
- 而且，松原地区的劳动力成本比其他地区要低很多

# 对石化产业的详细评估分析



吸引力

- 该行业是否对中国有利？
  - 是不是一个全球性的大规模、高增长行业？
  - 是否有巨大的国内市场，而且比全球市场发展得更快？
  - 是否具有较大的出口潜力？
  - 是否具有吸引外资的潜力？
- 该行业是否可以迁移至中国？
  - 能否将该行业迁移到其他地理位置？
  - 迁移是否与全球产业转移趋势相一致（如将制造业转移至低成本国家）？

• 评估 • 理由/依据



## - 石化产业是立市之本

- 中国石油化工行业占工业经济总量的20%，因而对国民经济非常重要。石油化工行业包括石油石化和化工两个大部分，这两大部分在2006年都保持了较快地增长。
- 全球性变化过程中，中国依靠外向型经济结构和规模经济效益的拉动成为了全球石化产业最具活力的生产和消费市场之一。中国已经成为全世界石化产品最主要的出口市场，
- 该行业带来的将是国内投资为主，外国直接投资有一定限度



可行性

- 松原港工贸集中区能否为该行业提供独特的价值定位？
  - 与中国其他城市相比，松原在该行业中是否具有竞争优势？
  - 该行业能否利用松原港工贸集中区的资产（如：港口、国道、土地）？
  - 松原港工贸集中区是否能和松原其它经济开发区竞争？若竞争的话能否取胜？



## - 对松原港工贸集中区而言，实施的可行性很高

- 松原港工贸集中区可以利用其临近深水港、国道的独特地理位置松原自身就有油田，并且是北方新兴的石化城市
- 松原的工业立市目标也是在石化产业的基础上

# 对医药产业的详细评估分析



吸引力

- | 评估  | 理由/依据   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 该行业是否对中国有利？                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 是不是一个全球性的大规模、高增长行业？ </li> <li>• 是否有巨大的国内市场，而且比全球市场发展得更快？ </li> <li>• 是否具有较大的出口潜力？ </li> <li>• 是否具有吸引外资的潜力？ </li> </ul> </li> <li>- 该行业是否可以迁移至中国？                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 能否将该行业迁移到其他地理位置？ </li> <li>• 迁移是否与全球产业转移趋势相一致（如将制造业转移至低成本国家）？ </li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>医药产业是非常具有吸引力和有前景的产业</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 国内的医药企业虽然非常多，但真正有竞争力的产品却不多。</li> <li>• 基因工程、细胞工程、酶工程、发酵工程代表了近20年来全球现代生物技术的应用与发展，其中60%的生物技术成果集中应用于医药工业，用以开发特色新药或对传统医药进行改良，由此引起了医药工业的重大变革，也日益影响和改变着人们的生产和生活方式。</li> <li>• 该行业未来趋势是全球化发展，带来的将是国外投资为主，包括技术和资金</li> </ul> </li> </ul> |



可行性

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 松原港工贸集中区能否为该行业提供独特的价值定位？                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 与中国其他城市相比，松原在该行业中是否具有竞争优势？ </li> <li>• 该行业能否利用松原港工贸集中区的资产（如：港口、国道、土地）？ </li> <li>• 松原港工贸集中区是否能和松原其它经济开发区竞争？若竞争的话能否取胜？ </li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>对松原港工贸集中区而言，实施的可行性很高</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 是产业基础较好。把医药产业作为优势产业来抓，目前已经形成了一定规模，形成了一定的集聚效应。</li> <li>• 区位优势明显。</li> <li>• 市场潜力巨大。去年，吉林省医药产业总量不足400亿元，未来三至五年，省委、省政府规划全省医药产业总量达到1000亿元。</li> </ul> </li> </ul> |
|--|--|

# 对垃圾处理的详细评估分析



吸引力



可行性

	评估	理由/依据
吸引力	- 该行业是否对中国有利？	
	• 是不是一个全球性的大规模、高增长行业？	●
	• 是否有巨大的国内市场，而且比全球市场发展得更快？	●
	• 是否具有较大的出口潜力？	●
	• 是否具有吸引外资的潜力？	●
吸引力	- 该行业是否可以迁移至中国？	
	• 能否将该行业迁移到其他地理位置？	●
	• 迁移是否与全球产业转移趋势相一致（如将制造业转移至低成本国家）？	●
	- 松原港工贸集中区能否为该行业提供独特的价值定位？	
	• 与中国其他城市相比，松原在该行业中是否具有竞争优势？	●
可行性	• 该行业能否利用松原港工贸集中区的资产（如：港口、国道、土地）？	●
	• 松原港工贸集中区是否能和松原其它经济开发区竞争？若竞争的话能否取胜？	●
	- 垃圾处理产业化是国家发展的重要表现	
	• 21世纪初垃圾处理产业化逐步展开。垃圾清扫和收运服务、垃圾处理的设施建设和运营形成一个产业，投资主体多元化，加强了产业的竞争机制，提高了作业效率和服务水平，城乡居民生活环境有了大的改善。	
	• 该行业资金国家扶植为主	
可行性	- 对松原港工贸集中区而言，实施的可行性很高	
	• 自身大工业区的要求	
可行性	• 综合园区的先进性、专业性的体现	

---

# 松原港工贸集中区 远景目标的初步阐述

## 内容概述

- ¶ 松原港工贸集中区初步的远景目标是“成为中国一流的能为东北经济发展提供强劲动力的综合经济开发区”
- ¶ 经济开发区需要大量投资，因此在实施之前必须仔细评估预期效益（外国直接投资、GDP、就业机会、出口，等）
- ¶ 对松原港工贸集中区远景目标及其定位的关键“应力测试”将包括
  - 验证细分行业
  - 按经济开发区七大成功因素评估每个细分行业的状况
  - 评估松原港工贸集中区的实施能力，特别是吸引重点行业的领先企业成为关键驻商的能力

# 松原港工贸集中区远景目标的初步阐述

- 成为中国一流能为东北经济发展提供强劲动力的综合经济开发区
  - 吸引全国领先公司成为关键驻商
  - 促进东北的出口
  - 建立熟练的劳动力队伍
  - 在目标行业内成为领先的外商投资目的地
  - 成为经济开发区发展的成功范例

# 松原港工贸集中区将成为中国一流的经济开发区



# 经济开发区投资巨大，因此在实施之前应对松原港工贸集中区的构想进行严格的“应力测试”

## • 应力测试

验证细分行业

按经济开发区六大成功因素评估每个细分行业的状况

评估松原港工贸集中区的实施能力

## • 目的

- 保证松原港工贸集中区确定并推行正确的增长引擎
  - 寻找恰当的细分行业和关键驻商，以启动和促进松原港工贸集中区的发展
  - 评估投资能否带来相应的收益
- 明确松原港工贸集中区必须提供的价值定位
  - 了解每一细分行业和关键驻商的需求，使松原港工贸集中区能够制定出因地制宜的价值定位
  - 评估针对每一细分行业松原港工贸集中区所面临的关键挑战（如远程业务外包服务非常依赖于IT基础设施，医疗设备取决于是否符合国际监管机构制订的质量标准）
- 对细分行业的实施顺序作优先排序
- 松原港工贸集中区在每一段时间内都应将资源和精力集中于少数新的细分行业，以尽量减少实施风险

# 通过“应力测试”来评估分析外部和内部风险，以便最大可能地降低和避免

- 风险
- 说明
- 降低风险的潜在措施

	风险	说明	降低风险的潜在措施
外部	行业增长	- 优先发展的行业经历低谷	- 在选择优先发展行业时考虑多样化战略
	外部竞争	- 来自其它工业园区的竞争	- 选择能够最好地利用松原港工贸集中区资产的行业和功能
	政策法规	- 潜在的政策限制制约外商投资	- 与中央政府协调，预见和降低政策法规方面的风险
内部	融资	- 无法获得金融资本	- 进行详尽的财务分析，为投资收益找到坚实依据 - 寻求银行贷款和政府投资
	建设	- 建设工程拖延	- 在建设合同中规定明确的进度安排，包括工程拖延的罚款 - 由实施小组专门投入资源，密切监督建设工程进度
	营销/关键驻商	- 无法吸引关键驻商	- 在初期与众多潜在的目标关键驻商进行洽谈 - 为目标关键驻商提供优惠条件

---

# 第二篇 项目定位

# 项目四至



# 项目SWOT分析

## 优势

◇**城市**：松原市是东北松嫩平原上新兴的地级城市，是国家大型商品粮建设基地，物产化工、粮食和畜产品深加工工业，开发绿色和发展第三产业，都具有得天独厚的资源优势。从国内来讲，城市主要幅射功能可达东三省与南华北各地，区内水陆交通便捷，通讯先进发达，各项基础设施完备。

◇**贸易优势**：是吉林省中西部重要商品粮集散基地

◇**区位优势**：宁江是松嫩平原主要的商品集散地和贸易商埠之一。年成交额超过2亿元，产品远销东南亚、香港等国家和地区。且本区是松源的政治文化中心

◇**地块优势**：东北部有松花江，综合国内其他高新园区、大型工业区来看，临江河的园区只有上海，苏州发达等地。这一优势就是深圳大工业区也是所没有的，从这个意义上来分析，本项目的物流业便可大做文章，其次，园区地块较为平整，相对减少建筑成本。

再次，园区内天然气资源丰富，可就地取材，吸引商家投资。

# 项目SWOT分析

## 机会

- ◇城市化进程的加大，将进一步促进工业的发展
- ◇在松原，类比项目只有雅达虹工业集中区：此项目业态为三大类：机械加工、医药化工、新型建材，而从松原产业结构上来分析，尚有大量市场空白。

## 威胁

- ◇在一个地级市有二个大型工业园区，显然密度有点过高；其次，周际城市工业园区，高新开发区的项目的开发，对本项目后续的招商引资也是潜在的威胁，
- ◇从中国目前的大型工业园区赢利模式来分析，比较重要的一环是来自于配套项目，也就是商品房的开发与销售，但目前房地产的低迷，将使本项目配套住宅的开发蒙上阴影。

# 项目SWOT分析

## 劣势

- ◇从产业分析：工业化进程有待提高，高科技含量产业较少
- ◇从城市分析：城市化较低，人口不足，大型企业较少
- ◇从项目本体分析：25万平方公里的园区意味着大范畴的招商引资，招商引资的半径只能是全国、全球招商，按照松原目前的各种配套条件，大型龙头企业的入驻园区有待考量。

# 物业定位

---

东北亚○首席复合性经济技术开发区  
关键词：引领、高新技术、差异化

# 形象定位

---

珍藏，25平方公里的荣耀  
副标：理想之城

---

# 第三篇 本案规划布局初探

## 总体布局与宏观战略

以港口为依托，发展边境贸易与物流业  
以高新技术为支柱，拉动传统产业的发展  
以园区建设为蓝本，  
带动第三产业（配套如商务，娱乐，地产）的发展

## 规划布局建议

---

说明：本建议不是设计方案，只是规划意见，  
用于与规划公司沟通与对接

在对实体和社会特性，经济增长潜能，松原市的发展趋势，以及拟建地段的优劣进行研究之后，我们制定了以下的目标与策略以指导工业园区的规划工作。

## 目标

加强具有历史意义的松原市的地位。

作为从业人员的家园。

在商业、文化和其他功能方面为新园区及更广大的地区提供机会与服务。为人民和商业提供高效率的运输。

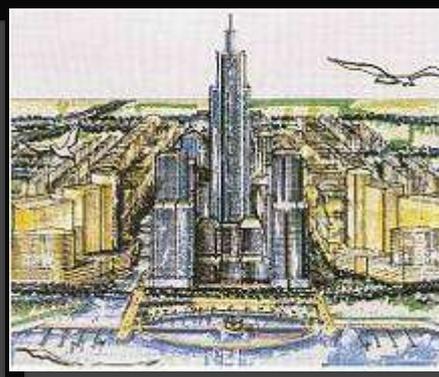
创造一个健康、充满活力和独特的城市环境。

## 策略

- 向城市的东北部延伸，以平衡城市的扩展形式。
- 在现有的城市旁建造一个现代化的综合工业园，减轻城市所面对的发展压力，从而辅助这个历史城市
- 创造一个良好的居住与工作环境。
- 提供足够的和种类多样化的住屋。
- 提供良好的社区设施和基础设施，从而改善居住与工作
- 为10万人口和范围更大的松原地区提供工业、商业、康乐和文化发展。
- 提供良好的基础设施，以加强商业投资的环境。
- 通过对土地使用进行合理的规划，减少不必要的交通。
- 设计和与其他城市之间的公路交通网络，并考虑到自行车交通以及将来会增加的车辆交通问题。
- 在对土地使用项目和基础设施分配地段时，考虑并减少空气、水源和噪音的污染。
- 利用独特的水域特色河道，加强“水城”的形象。
- 通过设计独特的道路格局和街景，并配合翠绿的环境，从而创造一个具有视觉吸引力的城市环境。

## 本工业园区的规划主要采用了以下概念：

- 土地的使用是根据明确的功能加以划分：由清洁的轻型工业围绕着商业中心和居住邻区，使工作地点和必要设施靠近住家。
- 规划包括一个分层次的公路网络，结合现有的公路系统，并进行小规模修改，以提供高效率的交通网络。贯穿公路将和居住区内的公路分开，以减少对居住环境的干扰。
- 适当分配绿色户外空间，以创造一个高素质的居住环境。
- 保留足够的土地，以用于建设公用设施，支援这新区。
- 加强沿江的景观建筑，提供赏心悦目的景观。
- 提供全面的教育和社区设施，如体育设施、小学和中学，公园、医院、文化娱乐中心等，以支援各个邻区和整个园区。工业园区的拟议结构图，目的在于指导这个现代化园区进行具体发展，让它能与现有的城市相结合，成为一个高效率的城市实体，同时具备良好的居住和商业环境。



- 第一期地段：主要为工业用与农业用地,但根据一般园区的开发规律,建议将行政办公用纳入第一期
- 第二期地段：为科技中心。利用水域沿岸的环境和翠绿的景色,提供一个从事研究及开发活动的高科技工业园
- 第三期地段：自给自足的新镇,用于用地较广的轻工业。在这个地段内也会保留一些土地以建设主要的公用设施和基础设施。



## 拟建用地

拟议的结构图显示25平方公里土地的宏观用途，如下图所示，土地用途的分配表总结如下：

### 建设用地平衡表

编号	用地代码	用地性质	用地面积 (ha)	比例 (%)
1	R	居住用地	86.32	4.85
2	C	公共设施用地	81.36	4.57
3	M	工业用地	1031.20	57.94
4	T	对外交通用地	21.66	1.22
5	S	道路广场用地	214.07	12.03
6	U	市政设施用地	32.20	1.81
7	G	绿地	205.74	11.60
8	W	仓储用地	107.14	6.02
8	规划城市建设用地合计		1779.68	100.00
	E	水域及其它用地	687.76	
9		水域	106.11	
10	规划总用地		2467.44	

# 交通

## ●公路交通

运输系统对城市具有重要的功能：

- . 它能满足所规划的发展型式的交通需要，为城市的每个部分提供适当的交通。
- . 它有助于指导发展型式，使交通便利的地区能进行高密度发展，从而让其他低密度地区得以保留。
- . 它占据的土地面积比例相当大，而且会影响环境。

## ●水路交通

河道规划将以满足河道景观、旅游、排水、运输功能为整治原则：

- \* 旅游功能——旅游河道旅游憩息，作为风景旅游内容之一；
- \* 排水功能——雨水可就近排入河道，节约排放雨水工程造价；
- \* 运输功能——工业园区建设时的建筑材料和建成后部分货物可通过水路运输解决。



---

# 整体规划设计建议

# 规划设计建议

- 一、项目用地及指标分析
- 二、整体规划布局建议
- 三、开发模式建议
- 四、工业与仓储用地规划布局
- 五、居住地规划布局
- 六、公共设施用地规划布局
- 七、综合交通体系规划
- 八、开放空间和绿地系统规划
- 九、首期开发区总体规划
- 十、首期开发区专项规划

## 一、项目用地及指标分析：

### 项目用地及指标分析

地块进入性示意

各地块用地指标概况

各地块外部资源分析

各地块景观价值分级

# 用地及指标分析——地块进入性示意

## 吉林松原港工贸集中区总体规划 (2008-2020)

### 土地利用规划图

建设用地平衡表

编号	用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	比例 (%)
1	W	居住用地	88.22	4.85
2	C	公共管理与服务用地	87.39	4.57
3	M	工业用地	1631.30	87.84
4	T	对外交通用地	21.96	1.22
5	S	道路广场用地	214.07	12.03
6	B	市政公用设施用地	32.29	1.81
7	E	绿地	205.34	11.00
8	W	仓储用地	107.14	5.65
9		规划城市道路用地合计	1118.68	100.00
10		水域及其他用地	887.78	
11		水域	104.11	
12		规划总用地	2461.48	



图例

- 居住用地
- 行政办公用地
- 商业金融用地
- 文化娱乐用地
- 医疗卫生用地
- 教育科研设计用地
- 一类工业用地
- 二类工业用地
- 三类工业用地
- 仓储用地
- 长途客运站用地
- 社会停车场用地
- 供水用地
- 供电用地
- 供热用地
- 供气用地
- 变电设施用地
- 污水处理用地
- 消防设施用地
- 电信设施用地
- 加油站
- 公共绿地
- 生产防护绿地
- 水域
- 港口用地
- 规划用地界线

# 用地及指标分析——地块基本情况：

## 吉林松原港工贸集中区总体规划 (2008-2020)

土地利用规划图

建设用地平衡表

序号	用地代码	用地名称	用地面积 (ha)	占建设用地的比例 (%)
1	R	居住用地	68.22	4.02
2	C	公共管理与服务用地	91.26	5.17
3	M	工业用地	1031.20	57.34
4	T	对外交通用地	21.80	1.22
5	S	道路广场用地	214.07	12.02
6	B	市政公用设施用地	33.20	1.87
7	E	绿地	200.14	11.00
8	W	仓储用地	107.14	6.02
9	U	国防教育建设用地合计	1719.68	100.00
10	U	其他公共绿地	681.20	
11	U	水域	696.11	
12	U	规划总用地	2461.48	



图例

- 居住用地
- 行政办公用地
- 商业金融用地
- 文化娱乐用地
- 医疗卫生用地
- 教育科研设计用地
- 一类工业用地
- 二类工业用地
- 三类工业用地
- 仓储用地
- 长途客运站用地
- 社会停车场用地
- 供水用地
- 供电用地
- 供燃气用地
- 供热用地
- 供蒸汽用地
- 邮电设施用地
- 污水处理用地
- 消防设施用地
- 电信设施用地
- 加油站
- 公共绿地
- 生产防护绿地
- 水域
- 港口用地
- 规划用地界线

地块场地现状  
生地，比较  
平缓有少量  
建筑待迁

地块基本指标  
总地面积：  
25平方公里

## 用地及指标分析——外部资源分析：

不利



周边道路系统不完善，需要整体规划

有利



临近203国道，宁江，在建高速公路

# 用地及指标分析——各分区景观价值分级：

## 吉林松原港工贸集中区总体规划 (2008-2020)

### 土地利用规划图



建设用地平衡表

编号	名称	面积 (ha)	比例 (%)
1	居住用地	68.20	4.82
2	公共建筑用地	87.20	6.12
3	工业用地	1421.30	101.84
4	对外交通用地	27.80	1.97
5	仓储用地	278.07	19.55
6	市政公用设施用地	33.29	2.36
7	绿地	205.14	14.60
8	仓储用地	107.14	7.62
9	市政公用设施用地合计	1719.88	122.68
10	水域及其他用地	487.20	34.68
11	水域	120.11	8.54
12	规划总用地	2461.44	100.00

### 图例

- 居住用地
- 行政办公用地
- 商业金融用地
- 文化娱乐用地
- 医疗卫生用地
- 教育科研设计用地
- 一类工业用地
- 二类工业用地
- 三类工业用地
- 仓储用地
- 长途客运站用地
- 社会停车场用地
- 供水用地
- 供电用地
- 供热用地
- 供气用地
- 邮电设施用地
- 污水处理用地
- 消防设施用地
- 电信设施用地
- 加油站
- 公共绿地
- 生产防护绿地
- 水域
- 港口用地
- 规划用地界线

## 二、整体规划布局建议：

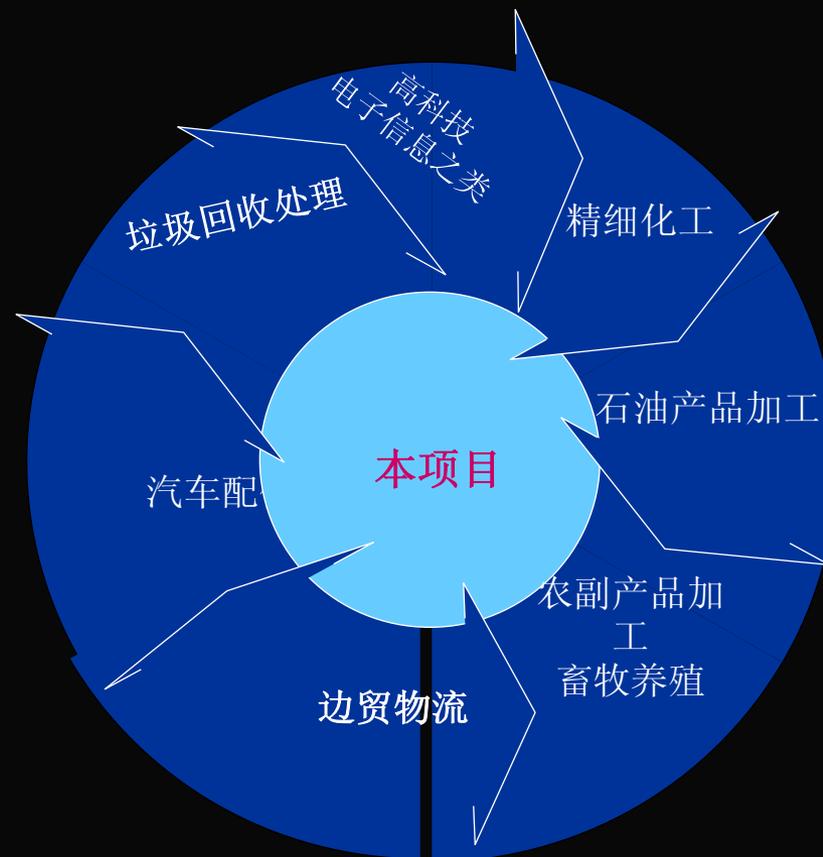


## 总体规划（具体规划见规划模型）



以中央公园和行政办公住宅为核心，进行四纵四横布局。临江部分布局高科技行业，其次布局为石化、农产品深加工、汽车园、医药加工、垃圾处理、物流仓储、畜牧养殖。临江部分加大景观处理，规划木质栈道与拉索桥，形成旅游景观。

# 功能分布图示



### 三、开发模式建议：



## 开发模式——分期、分区开发建议

本项目分期开发量建议：

- 参照一般工业区开发的经验：每期开发量大约在建面3~ 5平方公里，但强调品质和环境的开发区首期开发量通常会高于平均开发量。鉴于本项目首期开发对于品牌树立、政府形象和后续专业一流的省级工业区的重要意义，规模宜大不宜小。

# 开发模式——分期、分区开发的用地划分

用地划分的考虑着眼点：

- 相对均衡的开发量
- 相对天然的用地分界划分
- 根据景观资源条件，令每一地块具有景观的支持，每一期招商都有景观支撑



## 开发模式——首期开发地块选择：

均衡利用景观资源

为以后招商档次的提升创造条件。

试 探 市 场

开发不同类型的业态试探市场。

利于项目形象营造

交通导向有利原则，并保持与自然景观的原生联系。兼顾外与城市、内与港口的双向形象，首先启动利于项目形象营造。

展 现 气 势

展现现代园区的形象，利于招商

# 开发模式——开发时序建议

根据目标招商定位，对开发顺序的思考



1-2-3

# 用地及指标分析——各分区景观价值分级：

## 吉林松原港工贸集中区总体规划 (2008-2020)

土地利用规划图



建设用地平衡表

编号	名称	面积 (公顷)	比例 (%)
1	居住用地	68.20	4.82
2	公共建筑用地	87.20	6.12
3	工业用地	1421.30	101.84
4	对外交通用地	27.00	1.92
5	仓储用地	278.07	19.85
6	市政公用设施用地	33.29	2.37
7	绿地	205.14	14.65
8	仓储用地	107.14	7.65
9	规划城市道路用地合计	1719.88	123.68
10	水域及其他用地	487.20	34.82
11	水域	150.11	10.73
12	规划总用地	2461.46	175.82

图例

- 居住用地
- 行政办公用地
- 商业金融用地
- 文化娱乐用地
- 医疗卫生用地
- 教育科研设计用地
- 一类工业用地
- 二类工业用地
- 三类工业用地
- 仓储用地
- 长途客运站用地
- 社会停车场用地
- 供水用地
- 供电用地
- 供热用地
- 供气用地
- 邮电设施用地
- 污水处理用地
- 消防设施用地
- 电信设施用地
- 加油站
- 公共绿地
- 生产防护绿地
- 水域
- 港口用地
- 规划用地界线

## 配套的建议及规模

### 现代化的产业环境

#### 供水及排水排污

目前可供工贸集中区用水6万吨/天。污水处理，园区已规划污水处理厂，日处理能力45万吨。

#### 供电及现代化信息网络

工贸集中区内已规划110KV变电站6座，总容量为6\*150MVA；220KV变电站2座，总容量为2\*4\*240MVA。园区内通讯设备以光纤、微波传输系统为主体，现代化通讯网络条件齐备。

# 工业与仓储用地规划布局

## 工业与仓储用地规划布局

工业分类

布局原则

功能分区

工业与仓储用地分配

## 二 工业分类

第一，三区內吸引的工业门类广泛，争取的主导工业类别为：

### 1. 无污染工业与轻工业（M1）

此类工业基本上不会造成环境污染，其用地和住宅区之间不须设置缓冲带。

### 2. 一般工业（M2）

此类工业对环境有一定污染。根据其污染程度；一般性工业可再划分为甲类工业及二类工业。甲类工业具有较低污染性，乙类工业的污染性则较高。它们与居住区的缓冲带必须向根据其污染程度而定。

### 三 布局原则

关于工业用地一般应作多层面的考虑，布局采取的主要原则有：

- ✓符合场地实质情况，如主导风向、土质条件。
- ✓对内对外交通货运的联系。
- ✓以灵活的地块划分来满足个别工业问类的需求。
- ✓集合相关工业于一小分区。
- ✓结合公共配套铺设。
- ✓提供足够绿地及缓冲带。
- ✓分期开发以提高投资回收。
- ✓同时提供熟地（即平整地）及现成厂房，满足个别厂家的需求。
- ✓具体工业用地布局原则，须依工业污染程度而确定

除了考虑到工业自身的污染，工业用地的布局也应起着具体的环境隔离、缓冲及连贯等作用，尤其应注意以下数点：

- ✓基于近水路或陆地交通的带所造成的噪声较大，尤其是频临港口地带，故此地带应划作工业用途。
- ✓高压架空电缆应从工业用地穿过，以免破坏生活区与商业区的景观。
- ✓园区工业地应保留其延续性。第一区与第二区，三区的工业地带应具体地联系起来，同时可有效地把重型车辆所造成的繁忙交通与生活区所造成的交通隔离，从而由重型车对生活区环境造成的不良影响。

### 1. 无污染上业与轻工业布局原则

无污染业基本上不会污染环境，所有靠近住宅区的上业用地皆可划作这类工业用途、故没有设置缓冲带。

无污染上业包括软件件发、电气配件、电子与通讯器等。

由于轻工业不产生噪声污染；或有毒，有害物质，故不会产生废水，废渣的污染很少，故设置五十米的缓冲带、轻工业例子包括电子与电气产品、塑料配件、家庭用品、精密工程仪器、服装、纺织、干粮加工等。

### 2. 甲类一般工业的布局原则

此类工业用地应符合下列相局要求：

厂房与住宅的缓冲带为三百米至五百米之间。

日间噪声应低于60分贝、晚间噪声应低于50分贝。

应有足够空间装置废污处理配备。

甲类一般工业包括纺织、制衣、地毯、木制品及家具等。

### 3. 乙类一般工业的布局原则

这类工业可能会造成烟雾与噪声，也会排放较大量的三废，布局要求相应提高：

厂房与住宅的缓冲带最少为五百米。

日间噪声应低于65分贝、晚间噪声应低于55分贝。

应有足够空间装置废污处理配备。

有毒废水应经严格处理，达到排放标准后才可排入下水管道。

乙类一般工业包括食品加工、车辆维修与养护等。

## 四、功能分区

根据松原与东北工业特点、本项目具体情况，作以下功能分区

由于工业种类繁多，一些工业可能会对其他工业产生不良影响。因此有必要以专项工业的概念来设置工业小分区，把相辅相成的工业集中一处，有效的使用基建与土地资源，提高小区操作功能。拟议专项工业小分区有：

高科技小分区  
精细化工小分区  
石油产品加工区  
农副产品加工区

边贸与物流小分区  
汽车配件  
国家扶持行业  
如畜牧业养殖  
垃圾回收处理等



## 以下为高科技工业的一些例子:

产品试验及分析、计算机软硬件开发、电子仪器、通讯仪器  
光学与电子光学产品、化学及塑料产品

## 精细化工

工程塑料合金及塑料专用料系列产品；  
聚氨酯深加工系列产品；  
维生素系列产品；  
新型高分子材料系列产品；  
电子用化学品系列产品；  
纺织化学品系列产品；  
食品添加剂系列产品；  
涂料系列产品；  
胶粘剂及密封剂系列；

## 汽车配件小分区（简称“汽配园”）

为了配合目前中国汽车工业的迅速发展，园区可划出汽车配件小分区作为支援汽车工业的腹地。汽配园争取项目应该是污染性较低的汽配工业。举例如下：

发动机座、钢板部件、煞车构件、车轴、电池、活塞、车胎。

## 五、 居住地规划布局



# 目标

---

创建一个容纳将近30,000人，只有多种类型住宅、设施齐全、环境优美的新镇。

# 规划

## 规划原理

在园区第二、三区可分为2个分区、每个分区包括几个邻里。每个邻里约有10,000户，是中国规划设计规范中居住区的下限。邻里可进一步划分为小区2000—4000户，和 / 或者组团300—700户。每十分区内一个商业中心，每个邻里有一个邻里中心，服务范围400人不能被400米服务范围所覆盖的地方将设一个邻里小中心。邻里的四周为干道，大路和天然河流丁道尽量不穿越邻里。组团大小约为3—4公顷；最大深度（从路边算）为300米。组团内将包含某些基层设施，并做为住宅开发的一部分。所有组团的出入口设在支路上，主要道路上不允许设出入口。



高密度公共住宅  
High Density Public Housing



低密度住宅  
Low Density Housing



工人宿舍  
Dormitory Housing

## 措施

---

居住用地共分为两期开发。第一期位于西部，包括五种类型的住宅，第一期 位于中部，同样包括五种类型的住宅。

在出售 / 出租用地 / 住宅 / 建筑面积给投资者之前，所有道路和服务设施必须已准备好。

最小开发地块为2ha。

## 六、公共设施用地规划布局

公共设施用地规划布局

目标

标准/参数

规划

措施

## 一 目标

提供足够的公共设施以保证居民的现代化，高环准的生活质量。

## 二 标准 / 参数

1. 参考松原的规划原理，分级规划公共设施。
2. 遵守中国规划设计规范。
3. 区域等级的公共设施规划参数。

## 区域等级的公共设施规划参数

用地面积	配套标准	每处用地面积标准（公顷）
商业 区域 / 商业中心	园区拥有一个	无规定
教育机构  科研	园区拥有一个 园区拥有一个 园区拥有一个	无规定 同上 同上
机构 区域医院 社区医院 文化中心	园区拥有一个 园区拥有一个 园区拥有一个	5 2 无规定
体育与康乐 体育中心 主题公园	园区拥有一个 园区拥有一个	6 无规定
公园与园林 区域公园	园区拥有一个	30

## 分区等级的公共设施规划参数

用地面积	配套标准	每处用地面积标准（公顷）	附注
商业 分区 / 商业中心	每分区拥有一个	25	
教育机构 职业训练学院 特殊学校	每分区拥有一个 每分区拥有一个	5 1.5	即所小学
机构 图书馆* 分区文化中心* 邮电局*	每分区拥有一个 每分区拥有一个 每分区拥有一个	0.4 0.8 0.1	
公园与园林 市公园 市中心公园*	每分区拥有一个 每分区拥有一个	10 3.0	
体育与康乐 体育馆 游泳池	每分区拥有一个 每分区拥有一个	3.0 1.5	只设在分区三
政府办事处 政府办事处*	快分区拥有一个	2	
运输 巴士总站 / 转换站*		2.0—2.5	
备用地以供未预期的用途* 注：*设在分区中心	每分区拥有一个	5.0	

## 邻里等级的公共设施的规划参数

公共设施	规划标准 (每一人口)	每处建筑 地面积 (平方米)	每处用 地面积 (公顷)	附注
商业 邻里 / 商业中心 肉类 / 蔬菜市场* 邻里 / 商业小中心	每邻用一个 每邻甲一个	- 1500 5000	4.40 0.2 -	400米服务区 / 范围, 含2.5公顷商业用地与1.9公顷备用地合其它设备。邻里中心将设在 400米服务范网覆盖下的地方; 可与住宅合并设置。
教育 托儿所 幼儿园 小学 中学	1: 5, 000 1: 7, 500 1: 9, 600 1: 14, 500	500 - - -	- 0.20 1.50 2.40	托儿所可设置在居住大楼第一层 幼儿园服务半径300米 每所小学24班, 服务半径500米 每所中学30班, 服务半径1000米
团体 / 机构 诊疗所*@ 社区活动 / 文化中心*@ 邮政所*@	每邻里一个 每邻里一个 每邻里一个	2500 5000 100	0.4 0.4 -	在邻里小中心内设50m <sup>2</sup> 小诊疗所包括青年和乐龄中心。在邻里小中心内设200m <sup>2</sup> 的义化中心。
政府办事处 行政办事处* 派出所* 产业与公用事业管理与维修办事处* 其他办事处*	每邻里一个 每邻里一个 每邻里一个 每邻里一个	1000 900 1800 500	0.4	
公园和康乐 邻里公园每邻里一个 运动场每邻里一个		- -	2.00—3.00 1.00	
其他 备用地、每邻里一个		-	0.50	其中0.5公顷位于邻里中心, 另有1.0公顷可位于其它居住用地内。

## 三 规划

### 1. 区域等级

由于分区二的位置适中，区域等级的设施主要位于分区二。区域的商业中心位于分区一，以便靠近老城中心。区域医院位于分区二，以便服务于整个园区，社区医院位于分区三，工业区的边缘，以便同时服务于工业区。

### 2. 分区等级的公共设施

分区中心位于连接分区一、二、二和工业用地，并与高速公路相连的主干道旁，主要分区级的公共设施设在分区中心或者靠近分区中心；以便提供一站式的服务；职业学校位于工业用地内，以配合工业用地的发展，分区公园靠近分区中心以便于公众接近和提高中心的环境质量。

### 3. 邻里等级的公共设施

服务范围400米的邻里中心尽可能服务于较大的范围；不能被400米服务范围所覆盖的地方将设一个邻里小中心；邻里中心的位置同时考虑到接近主干道和做为人流起止点的轻轨车站，公共设施加诊疗所、市场、社区活动 / 文化中心和政府办事处可合并邻里中心以增加可达性，学校等将均匀地分布在邻里内；更好地服务于居民；备用地位于重要位置；以便将来向其它用途转化，幼儿园、托儿所等设施将做为住宅开发的一部分。

序号	设施类型	数量	每处用地 (公顷)	每处用地 (公顷)	附注
C1	政府办公 政府办公 (分区级) 政府办公 (邻里级)	2 16	2 0.4	4 6.4	包括邮电局, 位于分中心位于邻里中心
C2	商业金融 分区 商业中心 邻里商业中心 市场	2 16 16	10 2.5 0.2	20 40 3.2	位于邻里中心
C3	文化娱乐 区域文化中心 文化中心 (分区级) 社区中心 图书馆	1 2 16 2	无规定 0.8 0.4 0.4	5 1.6 6.4 0.8	位于分区中心 位于邻里中心 位于分区中心
C4	体育及康乐用地 体育中心 体育场 游泳池 运动场 主题公园	1 1 1 16 1	6 3 1.5 1 无规定	6 3 1.5 1.6 13	含体育馆、游泳池、室内体育馆
C5	医疗卫生 区域医院 社区医院 诊疗所	1 1 16	5 2 0.4	5 2 6.4	位于邻里中心
C6	教育科研 大学/学院 职业学校 中学 小学 幼儿园 科研	1 2 32 46 89 1	无规定 6 2.4 1.5 0.2 35	30 12 76.8 69 11.6 85.3	) ) 列入居住用地部分 (R) )
C9	其他 备用地 (分区级) 备用地 (邻里级)	2 16	5 1.5	10 24	位于分区中心 0.5公顷位于邻里中心, 1公顷位于邻里内。
	总计			459.2	

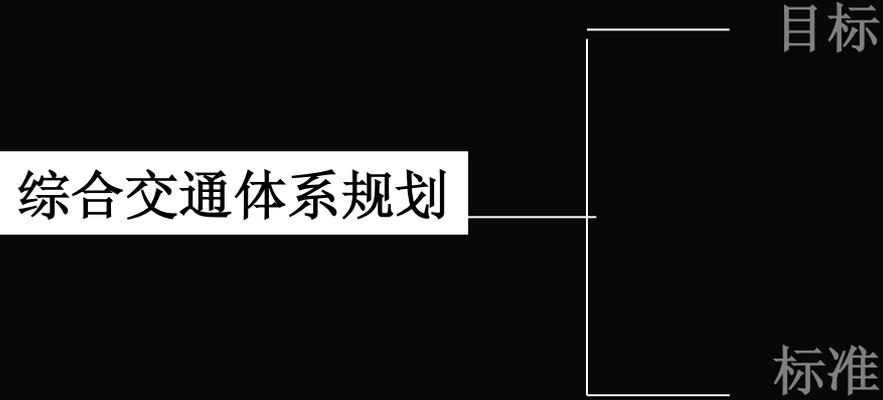
## 四 措施

---

1. 在出售 / 出租用地 / 建筑 / 建筑面积给投资者之前；所有道路和服务设施必须已准备好。
2. 当人口达到需要提供某些公共设施时；此项设施必须已准备好。
3. 开发商与当地部问应博商决定公共设施工程的责任问题

## 七、综合交通体系规划

综合交通体系规划

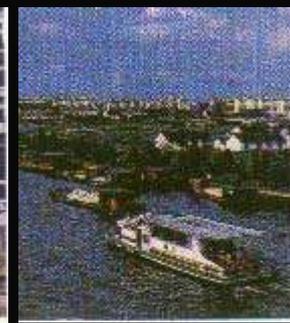


目标

标准

# 一 目标

1. 建立园区的高效的综合对外交通体系。促进公路航道运输协调发展。
2. 建立园区的与综合对外交通体系相配合的综合内部交通系统。包括公共汽车、小汽车、自行车等系统。
3. 综合协调园区与松原市区的交通系统，使园区的综合交通体系成为松原市区综合交通体系的一部分。
4. 近期与远期相配合，使近期建设的交通系统能够面对未来发展的挑战。



## 二 标准

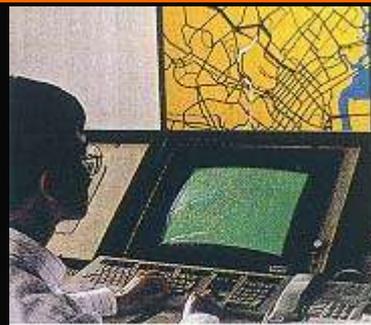
道路采用多层次道路系统，由主干道和次干道组成，它们的保留宽度如下：

	宽度	车道数	自行车道
一级主干道	52.4米	双向4车道（远期） 双向3车道（近期）	3米 5米
二级主干道	45.6米	双向3车道（远期） 双向2车道（近期）	3米 5米
次于道	37.4米	双向3车道（远期） 双向2车道（近期）	3米 5米
	32.0米	双向2车道（中央分隔）	3米
	22.0米	双向2车道（中央无分隔）	5米
路网			
主于道	1—1.5公里间隔（交叉口）		
次下道	300—600米间隔（交叉口）		
轻轨列车			
车站位置	1公里距离		
转弯半径	200米		
水道			

1991年内河通航标准，GBJ139—90

如果不考虑轻轨列车，建议的交通方式比例是公交汽车45%和自行车50%、如果考虑轻轨列车，建议的交通方式比例是轻轨列车20%；公交汽车40%详情如下：

公交汽车	45%	572, 850出行 / 日
自行车	50%	636, 500出行 / 日
小汽车	5%	63, 650出行 / 日
总共	100%	1, 273, 000出行 / 日



### 道路通行能力

通往对外公路、远期拥有3—4条车道的主干道；足以应付园区在道路运输方面的需求。每一条车道在任何时间内每小时的通行能力大约是1,000辆载人汽车（以小汽车为单位）；因此拟建的主干道的通行能力大约是每小时3,000—4,000辆载人汽车。由于园区内人日所拥有的汽车数目要比其他发达国家少得多，因此上述的通行能力是相当庞大的。详情请参阅下表：

车道通行能力

	松原市区标准	园区
道路	每条车道每小时	每条车道每小时
类型	通行汽车数目	通行汽车数目*
高速公路	1,800—2,200	1,500
一级主干道	1,400	1,000
二级主干道	800	650
次干道	600	450

## 八、开放空间和绿地系统规划



# 一 目标

1. 创造一个高质量的生活环境和游乐环境，形成符合科技工业气息的清洁、绿化形象。
2. 保障足够的开放空间和绿地厂场以平衡园区的开发建设。
3. 提高周围的商业用地和居住用地的素质和价值。



## 二 标准

### 定义

开放空间通常是指允许公众进入，具有公共设施和一定规模的绿地的富有景观的地段。

公共设施可以包括凉亭、雕塑、小卖茶座、老幼设施、停车场地、铺装地面等。

一定规模的绿地通常指绿化面积（含水面，不宜小于70%），块状带状绿地应满足宽度不小于8米，面积不小于500平方米。



### 三 指标

人均开放空间10.2平方米（一般城市标准=8平方米）

城市公园	10公顷以上
分区公园	10公顷
分区中心花园	3公顷
邻里公园	1公顷

带状公园：	沿湖	50—200米宽
	沿重要河道	15—30米宽
	沿河	8—20米宽
服务半径：	分区 / 居住区公园	400米
	小型开放车间（小于1公顷）	250米

## 九、首期开发区规划方案

### 首期开发区规划方案

规划区现状

规划构思

规划规模

首期开发区总体布局与功能分区

首期开发区交通规划

# 规划区现状

## 工贸集中区地理位置

松原港工贸集中区位于松原市北部，宁江区朝阳乡六家子屯北2.0KM处的松花江右岸

## 气象

松原市地处大陆性季风气候区，冬季长而寒冷，夏季较短多雨，春秋晴冷多风。多年气象资料统计：

## 气温

多年平均气温：4.4℃

最高月平均气温：28.5℃

最低月平均气温：-24.6℃

历年极端最高气温：38℃

历年极端最低气温：-35.2℃

年内日气温超过工业区作业要求的天数为零。

## 降水

多年平均年降水量：450.8mm

对年最高年降水量：513.5mm

多年最小年降水量：294.9mm

平均年降水天数：80-100天

## 风况

区域内冬季多西北风，夏季对西南风，常风向为WS，次常风向为WSW、SSW

极端最高风速：40m/s

年平均风速：4.5m/s

八级风以上天数：30天

## 雾况

历年平均雾日为**9.9**天，其中：第二季度**1.2**天，第三季度**3.1**天，10、11月**2.6**天。雾天能见度均高于工业区内作业要求。

## 湿度

历年平均相对湿度为**64.0%**

历年最小相对湿度为**0.0%**

## 冻土

多年最大冻土深度**1.8m**

## 水文

### 水文泥沙特征

### 水文特征

松花江属于季节性封冻河流，一般**11**月中旬结冻封江，翌年**4**月中旬解冻，封冻期**160**天左右，畅流期**200**天左右。在畅流期内，**4**月下旬至**5**月上旬水位比较低，为春季枯水期；个别干旱年枯水期可延长至**6、7**月，**5**月下旬至**7**月上旬为涨水期；**7**月中旬至**9**月上旬为洪水期；**9**月中旬至**10**月初为落水期。

松花江径流主要靠降水（雨、雪）补给，干流洪水多发生在**7-9**月份。由于松花江干流春融多为枯水，所以各水文站的流量过程线一般为单峰形，个别年份出现双峰、三峰甚至三峰以上。

松花江流域共有水文站**55**处，位于本工业区作业河段的下岱吉水文站建于**1953**年，有比较长的水文资料系列。下岱吉水文站水文特征值如下

平均水位：**121.91m**

最高水位：**127.33m**

最低水位：**119.49m**

年最大水位变幅：**9.51m**

平均流量：**1727.47**立方米/s

最大流量：**13300**立方米/s

最小流量：**244**立方米/s

### 泥沙特征

作业区河段水量大、沙量少，属于少沙河流。根据记载下岱吉水文站为0.138kg/立方米

### 水位

作业区所在地沿松花江附近没有水文站，故水文资料需要引用其下游38公里处的下岱吉水文站的特征值进行推算。利用下岱吉水文站的水位设计，根据水位相关及实测比降资料，用比降内插法来推算工业区的设计水位。

### 设计最低通航水位

采用畅流期水位来确定通航水位。设计最低通航水位采用通航保证率为95%相应的水位。根据已批准的《内河航道技术等级评定材料》，下岱吉水文站设计最低通航水位为120.46m。

根据下岱吉水文站和肇源站水位相关分析，相应下岱吉水文站120.46m和肇源站水位为122.70m，则肇源站设计最低通航水位为122.70m。根据实测比降资料，用内插法推算工业区的设计最低同行水位为122.00m

### 设计最高通航水位

根据下岱吉水文站的设计最高通航水位和肇源站的设计最高通航水位，用内插法确定。由于港址位于松花江大断面松7、松8断面之间，因此设计最高通航水位参考了水利部门的计算结果。

设计洪水标准为二十年一遇。

下岱吉水文站设计最高通航水位为127.02m，工业区的设计最高通航水位为128.10m。

### 冰凌

松花江书季节性封冻河流，工业区内河段封冻期为每年的11月中旬至次年的4月中旬，年畅流期200天。根据水文站资料及调查，该河段解冻一般为文开江，个别年份为武开江。平均冰厚0.95m。但由于气温回升高，流速比较大，不会造成冰塞，冰坝现象。

### 地形、地貌

工业区内属于松嫩平原中部区，地势比较平坦，地貌单元为松花江河床。工业区后方陆域为阶地，地形稍有起伏，中间略高，标高为127.30-128.7m左右。工业区水边岸坡比较陡，水下坡度约1：冰面高程在122.6-122.67m。

## 工程地质条件

### 地质构造

工程地质勘探报告由地矿长春地质工程勘察院提供。外业勘探揭露的地层，岩性由上至下可分为八层。分层描述如下：

1. 耕土，黄褐、灰褐色；层厚0.50—1.00m；广泛分布于岸上地表，层底标高136.91—127.66m。
2. 坟质黏土，灰黄、灰褐色；可塑料，顶部夹薄层灰黄色粉土；广泛分布于岸边阶地中，标贯击数为10；厚度0.90—3.20m，层顶埋深0.50—1.00m，层底标高114.57—117.93m。
3. 细沙，灰黑色，中密，主要分布在岸边阶地；标贯击数16.5；厚度6.0—10.50m，底层标高114.57—117.93m。
4. 细沙，灰黑色，饱和，稍密，夹薄层有机质粉质黏土；层顶埋深6.50m，厚度1.50m；层底标高114.67m。
5. 中沙，灰黑色，中密，含砾少于5%，底部夹灰黑色薄层沙砾，分选差；标贯击数14.2；厚度1.50—3.10m。层顶埋深4.90—8.00m，层底标高113.17—114.67m。
6. 砾沙，松散，灰黑色，含有机质黏土及少量细沙，分布于河床下。标贯击数7.7—11；层厚2.00—4.30m，层顶埋深8.00—9.50m，层底标高110.37—111.17m。
7. 中沙，灰黑色，密实，含砾约10%，平均标贯击数为24，广布于阶地中，层厚4.70—9.30m，层顶埋深10.00—13.50m，层底标高108.63—109.98m。
8. 黏土，灰绿色，顶部夹灰绿色薄层粉质黏土（厚约0.20m），硬塑状态；标贯击数为23—34。根据区域水文地质调查资料显示，该层为第四纪中更新统地层，稳定分布于嫩江平原，厚度在35.6—65.40m，层底标高104.58—71.37m。

### 地震

工业区内部基本地震烈度为Ⅶ度

# 规划构思

---

为了一炮打响，首期规划主要是为了提高园区的形象，同时规划一些容量招商的业态，如国家扶持的三农产业，与本地主导产业挂钩的相关业态

# 规划规模

- 人口规模:

在5到10年, 开发区人口将达到10万人。

- 用地规模:

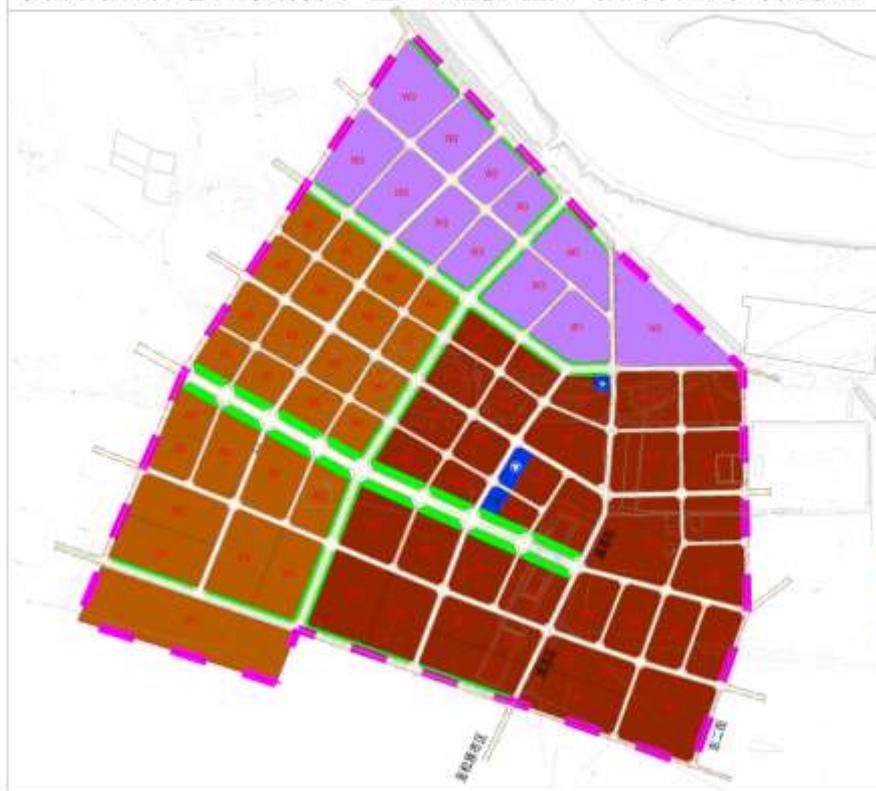
详细用地平衡分布总结如下:

## 建设用地平衡表

编号	用地代码	用地性质	用地面积 (ha)	比例(%)
1	M2	二类工业用地	74.15	24.83
2	M3	三类工业用地	109.62	36.70
3	W1	普通仓储用地	3.89	1.30
4	W3	堆场用地	42.55	14.25
5	S1	道路用地	43.31	14.50
6	U2	交通设施用地	0.25	0.09
7	U4	环境卫生设施用地	0.49	0.16
8	U9	其他市政公用设施用地	0.79	0.26
9	G2	生产防护绿地	23.63	7.91
规划总用地			298.68	100.00

# 首期开发区总体布局与功能分区

## 吉林松原港工贸集中区（起步区）控制性详细规划



### 04 土地利用规划



#### 建设用地平衡表

编号	用地代码	用地性质	用地面积 (ha)	比例 (%)
1	M2	二类工业用地	74.19	24.93
2	M3	三类工业用地	198.87	64.70
3	W1	普通仓储用地	3.89	1.33
4	B3	普通用地	42.55	14.25
5	S1	道路用地	42.31	14.50
6	U2	交通场站用地	0.25	0.08
7	Q4	城镇住宅用地	0.49	0.16
8	U8	城镇市政公用设施用地	0.79	0.26
9	G2	生产防护绿地	23.83	7.81
规划总用地			296.86	100.00

#### 图例

- 二类工业用地
- 三类工业用地
- 特殊用地
- 生产防护绿地
- 加宽路
- 规划用地界线

# 功能分区

## (1) 工业用地

第一期地区内的居民估计可以提供3万6千名工业劳工，额外劳工可从该市的其他地区吸收。第一期地区拟发展的目标工业为广泛的轻型工业和农业加工，以及一般性工业。禁止设立可能危害邻近居民健康和安安全、并会污染宁江的污染性与重型工业。鼓励发展的工业必须要能够加以利用这地区的熟练劳工。工业用地可用于发展高层、多层和低层厂房，容积率由0.3至2.5不等。高层厂房为6层或以上，容积率可达2.1至2.5，低层厂房为单层或双层，容积率以0.3至0.4为指标。除了提供具有全面基础设施的工业用地块直接供工业家发展外，计划也包括兴建一些标准式厂房让他们能立即开展生产。建议兴建的厂房类型有多种，包括二至三层的独立或连排式厂房，以及最高为六至七层的多单位式高层厂房。拟建的厂房类型多样化，可提供多种设施和不同的楼面面积，满足大小规模的投资商的需要。第一期地区的工业发展密度会较高，特别是毗邻居住区和商业中心区的发展地段，由于其位置优越，能利用就近的劳工来源，并根据总体规划建议设立的轻工业类型，该区的工业发展密度会比其他各期的发展密度为高。工业用地的设计概念，是尽量让高层厂房面向主要公路，使它们得到最大程度的注目，一些拥有良好景致和在主要公路两旁的工业用地，可发展高科技工业和商业园。其中一些较佳地段，可拨给跨国企业兴建高质素的工业厂房。低层厂房集中设在靠近河岸地方，以保存该处的天然景致。

## (2) 仓库

## (3) 公共建筑用地：

首期的公共建筑用地主要集中在中央核心地带，用于发展密集的办公楼，购物中心，饭店（宾馆）和娱乐消闲中心。

## (4) 生活居住用地：

## (5) 绿化用地

## (7) 文教科研用地

除了部分用于公园绿化，还有部分约35公顷土地将保留，作为未来的教育科研用地。例如，部分地段可用于发展国际学校，为到松原投资、工作的外国投资家，专业人员及工作人员的子女提供教育设施。

# 首期开发区交通规划

适应开发区对外交通，规划用地和旧城区间便捷的交通联系，规划开发区的公路和水路乃依据拟议的整个苏州工业园结构图中的交通规划，做更详细的规划（见首期交通规划图）。

## ●公路方面：

公路骨架由四横四纵组成。

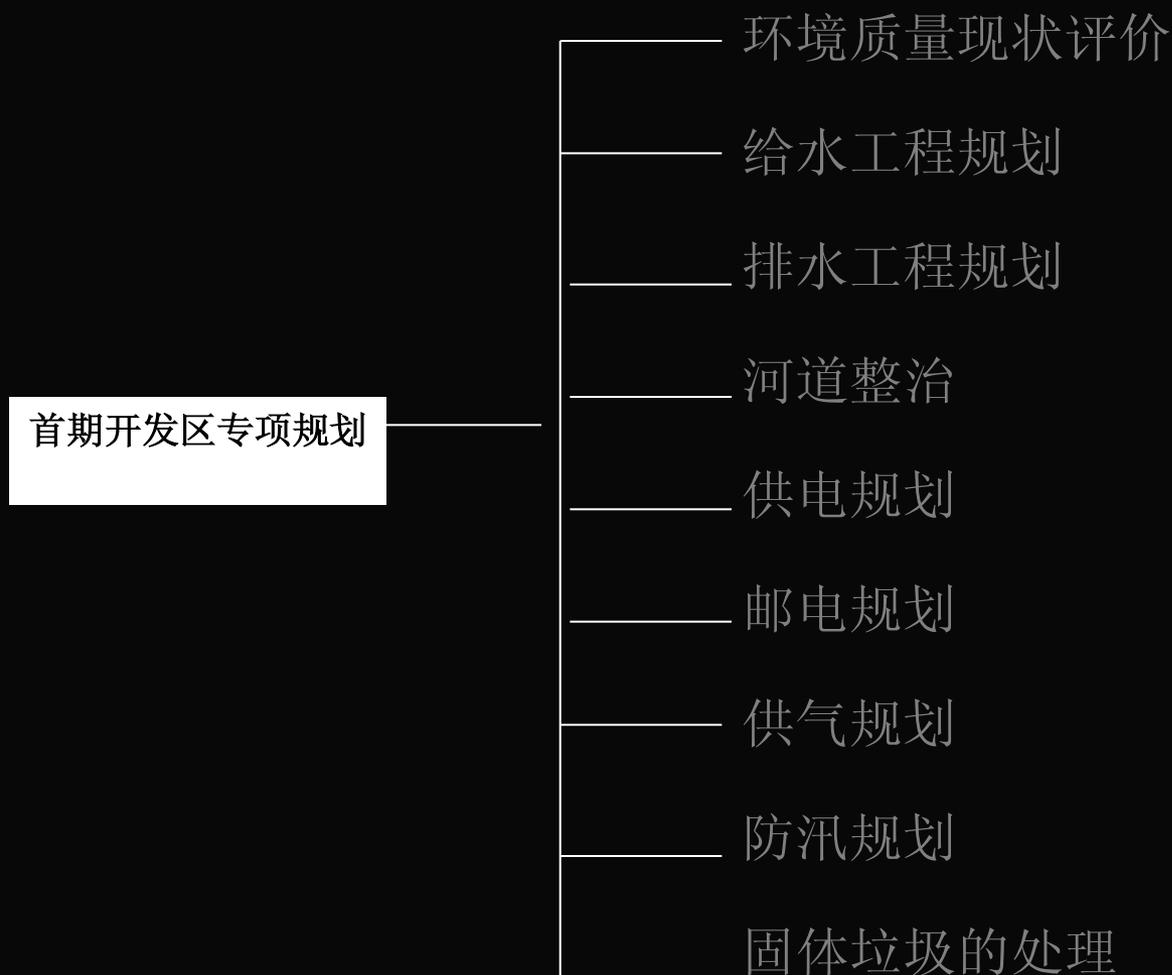
## 对内交通：

通车里程5公里，沟通所有功能分区。

## ●水路方面：

目前数据不详

## 十、首期开发区专项规划



# 环境质量现状评价

## ●环境保护目标

松原港工贸集中区将建设成为具有世界水准的现代化国际工业园，其环境质量和环境保护均应坚持高标准和高起点。工业园区所制定的环境保护规划，将作为园区整体规划的一部分。环境保护须坚持“预防为主，防治结合”的原则，达到环境保护与工业园区开发同期规划、同步建设、同步发展

大气环境——争达到中国大气质量的二级标准

地面水环境——由于园区的主要河道与松花江相连，达到中国地面水环境质量的二类标准。

噪声环境——达到中国城市区域环境噪声标准。

放射污染——没有放射污染和电磁辐射污染。

## • 环境保护措施

工业园区应在观点和实践上确保“环境质量第一”要求的实现。

—在总体规划上，合理布局区域功能。

—污水截流治理。

工业园区将采取雨水，污水分流制。

—按中国环境统计标准绿化覆盖率达到35%以上。

—加强环保宣传教育，提高公众素质和环保意识。

—依法监督，搞好环境监测。

园区内将参照中国环境保护条例进行环境管制和管理。

# 结论

为了使松原港工贸集中区建设成为一个具有先进水准的现代化国际工业园，其环境质量和环境保护必须坚持高的标准和高的起点。同时积极配合松原总的环保规划总蓝图，达到预期的目标。

(1) 在现代化工业园区的环境保护必要性和可行性：根据中央政府的打开门户的开放性政策，开发区内由于外资企业的涌入，不仅解决了资金及就业等问题，同时，先进的生产技术及管理经验也将进一步推动和促进古城的相应发展。因此，为工业园区的开发提供了可行性的先决条件，单从环保的角度而言，由于拟建中的工业园区将严格地按高标准进行控制，不允许对现有的环境有任何的污染及破坏。由于环境保护工作非一日之事，特别是在执行过程中需要相当的、一部分的资金投入。

(2) 环境保护在开发区的首要任务：

--将所有的生活、生产污水送至污水处理厂进行二级处理，污水厂的出厂污水不排入园区的水体，不至加重现有水体的负担。

--在开发区工程启动的同时，绿化工作同步展开，特别是河道两岸、高压线走廊的部分、住宅区与工业区的空地部分。使园区内的绿化覆盖面积达到或超过所要求的环境绿化标准。

--在搞好园区的环保工作的同时，以点带面，尽可能地帮助周围地区同步的搞好环保工作，以期最终使整个区域的大气、地表水达到国家要求的最高标准。

- 供水规划

- (1) 水量计算
- (2) 制定给水工程组成
- (3) 选择水源并确定取水口位置
- (4) 选择水厂位置
- (5) 水质要求

- 启动区供水

- (1) 前言
- (2) 水源，水质及供水压力要求
- (3) 供水主干管初步规划设计

- 取水工程

- (1) 前言
  - (2) 水源，水质及取水口
  - (3) 输水主干管的初步规划设计
- 设计流量
- 初步设计方案

- (4) 第一、第二和第三期供水主干管的初步规划设计

## 给水工程规划

### • 供水规划

#### (1) 水量计算

a. 园区的用水量由以下几部分用水构成，

- ①居住区生活用水量
- ②商业区用水量
- ③工业企业生产用水量
- ④公共机关用水量
- ⑤浇洒道路和绿地用水量
- ⑥其他

#### 6. 用水量标准

中国现行标准。

表1

项目	用水量 (立方米/日. 公顷)
居住生活区	105.00
商用区	0.70
工业区	140
公共机关	50
浇洒道路和绿地用水	10
其他	5

因此，整个工业园区第一期地段的用水量为10万立方米 / 日，二期为15万立方米 / 日，三期为32万立方米 / 日。

## （2）制定给水工程组成

选择以地面水为水源给水系统。初步的构想给水工程为：取水构筑物，一阶泵房，水厂，清水池，二阶泵房，输配水管网。

## （3）选择水源并确定取水口位置

在保证水量，选择较好水质和工程费用较低的原则下，因此制宜拟用宁江为水源地。为保证水质，取水位置必须伸延至湖内水质较好处。详细取水口位置在可行性方案定。

## （4）选择水厂位置

为缩短混水管长度又考虑接近道路减少工程造价的原则，初步定为工业园区外北侧，详细位置在可行性方案定。水产建设规模可按一次规划分步实施的方案，首期供水能力为9万立方米 / 日左右的水厂，预留扩建位置，随工业园区发展需要，同步扩建。

## （5）水质要求

水质标准可国家标准要求达到饮用水标准。

# 启动区供水

## (1) 前言

由于开发区的启动区急于上马及目前的供水管不能满足该区需求，另外新的取水工程尚未动工。所以启动区的水先由松原城市管网供应，在此初步设计中同时考虑预留阀门和管径的大小，以备将来整个开发区使用独立供水系统时能利用及匹配上新系统的需要，以求最大限度地满足开发区第一期的供水需求。

## (2) 水源，水质及供水水压需求

启动区的供水水源取自松原供水管网，其水质需求按目前松原市供水标准。启动区如对水质如另有需求，只能自行进行处理，另外，进入启动区的水压希望不小于中国消防用水量最低水压的要求，以求启动区内各个角落均能有一个安全稳定的供水。

## (3) 供水主干管初步设计

启动区的供水总面积为506.88公顷

——主干管先由两条 $\phi 450$ 毫米直径的干管与松原管网相连接。

进入启动区后，分配到两条 $\phi 450$ 毫米直径的主于管，由西向东延伸，两条干管间距为500米，先延伸至800米处由连通管相连，使之成为网状结构。另外该连通管分别向南北延伸，该连通管的设计同时考虑到开发区作为独立给水系统时，可作为配水主干管，故管径选为与主干管相同即 $\phi 450$ 毫米。在主干管（ $\phi 450$ 毫米）与两条配水干管的连接点处，以一个四通相连。在南北方向同样配水管的延伸及将来作为独立的配水干管。所在北部四通口设一阀门，南部延伸用作暂时供给启动区南部用水。建议配水干管干每隔500米左右应设阀及排气阀，以备管子的检修之用。

## ●雨水管道规划

- (1) 设计目的
- (2) 指导思想
- (3) 设计假设
- (4) 公式及参数
- (5) 设计依据

## ●排污规划

- (1) 排水系统
- (2) 污水量标准
- (3) 污水分区及主管渠的计算
- (4) 确定污水厂位置与占地面积

## ●雨水管道的总体规划与设计

### (1) 设计目的:

计算在该工业园区内的主要河流的排水能力（承接雨水的的功能），及计算出在暴雨初期其主要河流及小河的水位上涨高度。

### (2) 指导思想:

——雨水管道的规划与设计是以绝对保证和满足排洪的要求为前提，使园区内的一切设施不至于因暴雨来临而遭淹没。同时，该雨水管道的规划与设计应适应该工业园区内的现代化发展要求。

——为了尽量减少工程造价及充分利用一切天然资源，雨水的排放是以分散式排放为主排至所靠近的河流或小河道。

### (3) 设计假设:

——所有的雨水均由设计时所划分出其区域内的主要河流及小河道所收集。

——主要河流及小河道的水位标高定为1.02米

——所有主要河流及小河道的的水流不产生流动。

——所有小河道的河底平均标高均高于其主要河流1.0米。

——地面标高均为3.0米。

——以主要河流为主要集水河流来划分各个区域。

### (4) 公式与参数的选定:

$$q=2887.45 \times (1+0.7941gP) / (t+18.8)^{0.81}$$

Q——暴雨强度

P——重现期（此处P为1年）

T——降雨历时（此处、为8至20分钟）

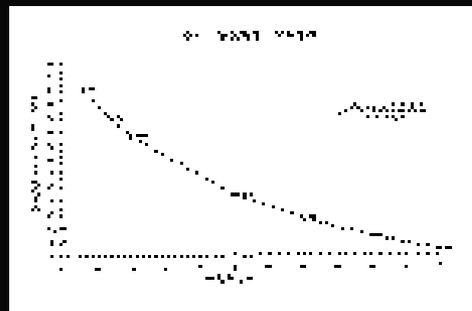
$$Q = \psi q A$$

$\psi$ ——径流系数取  $\psi=0.6 \sim 0.8$ ;

A——汇水面积（公顷）;

Q——雨水流量（立升 / 秒）

暴雨强度随时间变化曲线见图1。



(5) 设计依据:

根据河道丰水年（100年一遇）的河道水位资料及松原市设计给定的雨量公式而确定其以上雨量公式。

---径流时间 $t$ 的选取:

由于开发区内建筑物的密度较大，雨水的分布较密，另外开发区内的绿地主要集中在河道两岸，所以  $t$  取为8至20分钟。

---延缓系数 $m$ 的选取:

为了充分利用1) 由于雨水在管内的最大流量不能在同一时间内发生所造成的管内空隙， 2) 由于雨水在管内的流速是逐渐增大到设计流速、所造成的实际的雨水流动时间比计算的来得要小，管道内相应地具备了一定的调蓄能力，这两个有利因素，延缓系数 $m$ 选取2，即管内的雨水流动时间将增大2倍。

# 排污系统规划

## (1) 排水系统

工业园区采用雨污分流制。即用管道分别收集雨水或污水，各自单独成为一个系统，雨水就近排入河道，污水经污水厂处理达到排放标准后排入园区外河道。

(2) 污水分区及主管渠的计算雨水就近排入河道，由于河道网之间间距在1km以内，故每雨水管管径在 $\phi 450 \sim \phi 900\text{mm}$ 之间。污水由于该地区河道纵横，拟为二个区域排放。一个区为第一期工程，第二与第三期为二个区，管道网及提升泵站位置另定。

## (3) 确定污水厂位置与占地面积

污水厂遵循：符合总体规划要求，满足环境保护要求，接近河道排放，合理利用土地和考虑远近期结合的原则。

一期厂拟设在工业园区外，具体位置在可行性方案中再定。

二期厂拟设具体位置在可行性方案中再走，处理量一期厂满足一期污水量，二期厂可一次规划分期实施，预留扩建位置，随工业园区发展需要，同步扩建。处理标准按中国标准（GB8978—88）。污水厂占地面积，松原市处理能力1万吨污水约1公顷。真正用地面积按不同工艺设施布局与要求而定，具体面积可在可行性方案时再定。

- **电力负荷预测**

考虑到园区在今后的建设中会有很大的随机性，因而很难对电力负荷进行准确的预测。但为使负荷预测更接近实际，拟以松原中期与长期电力负荷来预测园区的电力负荷。

- **变电站站址选择**

- (1) 变电站站址的选择即要满足靠近负荷中心，又要节约用地，便于运输，以及线路的引入和引出。
- (2) 在园区内，可按一次规划，分步实施，按工业园区的需求逐步扩建。

# 邮电规划

## ● 邮电建设总体设想

园区第一期内的通信建设规模如下：

### (1) 电话交换局

电话交换局所2个

每个电话交换局约用地5亩左右。

### (2) 管道建设

具体详图待道路方案确定后，由邮电部门根据实际用户分布情况提供管道规划图。

### (3) 用户配线建设

按照邮电部建设部要求，在工业园区内所有建筑都将具备通信线路设施，户线到位率100%即住宅小区按每户1-2对线考虑，其余按最终需求考虑。

### (4) 其他通信方面

除了在电话通信方面，邮电局还将在其它通信方面对区提供服务。

## ● 邮电建设计划

邮电支局建设地点建议在商业中心，以方便社会使用邮电业务。根据一般经验，也可与其它建筑合建。但在设计时应充分考虑邮电业务的特殊性。就应预留好邮路运输通道。各营业点，可按一般惯例，设置在相应的楼群内。

# 供气规划

## ● 供气量计算

园区用煤气量由以下部分构成：

- 居住区生活用气量
- 工业企业生产用气量与以及商业用气量

## ● 建筑规模

目前供气由煤制气解决，污染较重且其供气能力只能提供首期开发区启动区之用气需求。所在工业园区内供气建厂可考虑自成系统，具体详情按日后可行性研究报告定。建设规模可采取一次规划，分步实施的办法。

## ● 煤气站厂选址

具体位置日后由可行性研究报告定。

# 防汛规划

## ● 前言

松原市防汛主要是历史遗留下来低洼地区，在汛期受淹。松原市防汛主要采取：分片用道路或河道驳岸包围低洼地区，在河道口设置泵闸，阻止高水位进入，排放低洼地区积水的方法。园区必须按市建委建设项目若干规定进行建设，即满足防汛要求。

## ● 标高要求：

(1) 基本防洪水位采取百年一遇

高程（以下同）：2.626M；

防洪堤（河堤）堤顶标高：不低于3.116M；

道路（主干道）：不低于3.116M；

其他道路：不低于2.736M；

(2) 沿街建筑物室外地坪 不低于道路高度

即沿主干道：不低于3.116M

沿其他道路：不低于2.736M

(3) 新建住宅区、单位 不低于2.736M

(4) 室内地坪标高应高于室外地面标高30cm以上。（二期、三期工程可低0.10M）

(5) 水厂、电厂、煤气厂及其他重要工矿企业室外地面标高应不低于防洪水位+50cm，即不低于3.176M。

### • 防汛措施

工业园区在建设时除满足上述标高要求外，同时应在汛期前把所建区域用道路或河堤包围起来并采用临时排涝措施，以免在建区域尚未达到标高要求低洼地受淹。

## 垃圾处理

---

### 处理措施：

园区内的固体垃圾在开发初期，依照松原市的倾倒办法及使用其现有的倾倒场地。后期可以考虑其他可行的、安全的方法进行垃圾的处理。

---

关于二、三、四期用地规划建议稍后提供，住宅规划也在总体方案中体现

# 下步策划工作计划

## 下一步工作计划

- 深入调查东三省同质项目；考察东三省业态发展之趋势
- 针对项目，与设计公司重新进行设计方案定稿工作的沟通
- 项目形象包装与招商工作的实施
- 招商处的包装
- 招商手册和优惠条件的出台
- 招商队伍的建立

目前工作重点：园区奠基仪式筹备工作  
策划部与设计单位沟通，尽快使规划方案出台

---

THANKS !

敬请各位领导批评指正！

---

# 附件：成功案例分析

# 案例以及高新区关键成功因素分析

## 国际案例



## 国内案例



# 从案例分析得到的经验与启示 — 国际案例

## 案例总结

---

- 班加罗尔
  - 在发展中国家的偏远地区，利用自身的人力资源发展IT产业和远程服务
- 奥斯汀（美国德克萨斯州）
  - 利用当地的大学社区资源并建立良好的环境和基础设施吸引并留住人才
- 爱尔兰
  - 利用当地政府领导的营销部门针对目标行业和投资者积极推销其关键资产，包括优质廉价的劳动力和优惠的税收政策
- 杰布阿里
  - 利用地理优势，建立一流的基础设施和独特的政策，创造独特的价值定位
- 苏比克湾
  - 针对并吸引一小部分主要企业，建立完善的物流系统作为园区的主要增长引擎
- 马来西亚多媒体超级走廊
  - 吸引了国际著名的企业，但是没有得到足够的投资承诺，然后遇到亚洲金融危机

# 班加罗尔在探索和发展过程中抓住了IT产业发展的契机

## 挑战

### 阶段 1: 1980年代

- 主要为传统的工程、制造型经济

### 阶段 2: 1991-2000年

- 印度的高科技实力尚待获得承认

### 阶段 3: 2001年至今

- IT 产业滑坡和全球经济衰退

## 机遇

- 工程技术学院高度集中, 每年产生 7,000 多名计算机工程师

- 总部设在美国的 IT 企业将软件开发业务外包
- IT 产业蓬勃发展

- 作为 IT 产业的生力军, 印度已经获得世界公认

## 关键举措

- 成立 STPI\*
- 建立独一无二的出口卫星国际通路
- 投资建设先进的基础设施
- 积极推销地区和业务重

- 回归基础 - 海外开发
- 瞄准新市场 - 亚洲和欧洲

\* Software Technology Parks of India, 印度政府信息部成立的机构, 专职推广印度软件出口, 并提供相关硬件支持

# 奥斯汀地区通过不懈努力实现了政府机构中心向高科技发展中心的转移

## 科技行业兴起

## 德州大学发挥 技术拉动引擎

## 快速集中式发展

### 阶段 1: 1970年以前

### 阶段 2: 1970-87年

### 阶段 3: 1987年至今

#### 挑战

- 仅仅是一个政府机构中心和大学城

- 吸引了有限的技术制造业公司
- 经济基础仍然较薄弱

- 利用德州大学的研发能力以及声望，并加速科技产业化

#### 机遇

- 与技术相关的行业开始发展

- 借助“Super Collider”项目，德州大学的研发声望获得迅速的提高
- Dell 公司于1984年成立
- 市政府采用税收激励手段吸引高科技企业

- 高科技行业，尤其是IT行业蓬勃发展

#### 关键举措

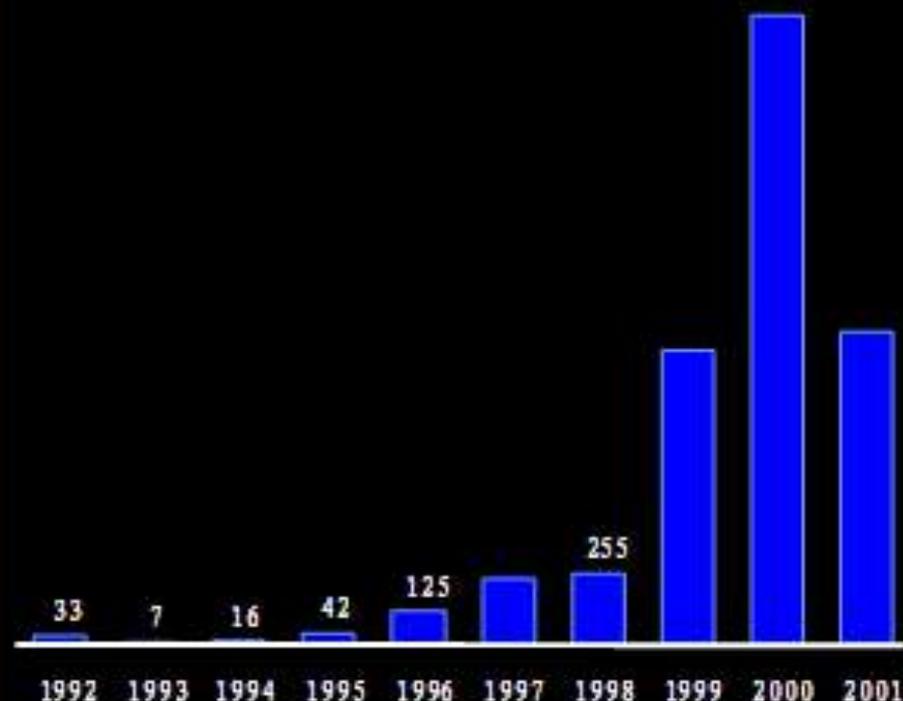
# 依靠当地优质的人力资源和科研优势吸引投资

德州大学奥斯汀分校全美学术界的排名

	<u>排名</u>
• 学校综合	11 <sup>th</sup>
• 工学院	11 <sup>th</sup>
• 计算机工程系	7 <sup>th</sup>
• 电气工程	10 <sup>th</sup>

奥斯汀地区风险投资总额

百万美元



# 爱尔兰在吸引投资方面表现出众



## 特点

- 服务于欧盟的高科技枢纽
- 人口: 390万
- 规模: 70,282平方公里
- 人口最密集地区: 都柏林

## 进展

- 全球前10大医药公司中有9家为其入驻企业
- 世界前25大电子制造公司中有20家设厂
- 全球25家最大的银行中13家为其入驻企业
- 1,200多家企业得到IDA的支持, 创造了:
  - 520亿美元的销售额 (90%出口)
  - 14万个工作机会
- 外国直接投资 (1982-2001): 600亿美元
- GDP年增长率 (1990-2001): 7.3%

## 关键驻商举例



# 爱尔兰积极发展工业发展局 (IDA) 去吸引国际投资

## 阶段 1: 1969-90年

- 主要为农业社会
- 高失业率, 农业产业日渐衰退

## 阶段 2: 1990-99年

- 慢慢地吸引外国投资
- 发展中的电子产业寻求低成本熟练工
- 美国 IT 产业向欧洲扩张

## 阶段 3: 1999年至今

- 制造业面临来自东欧国家的不断竞争
- 爱尔兰加入欧盟扩大了市场潜力
- 爱尔兰随后又加入欧元区, 帮助降低了货币风险

### 挑战

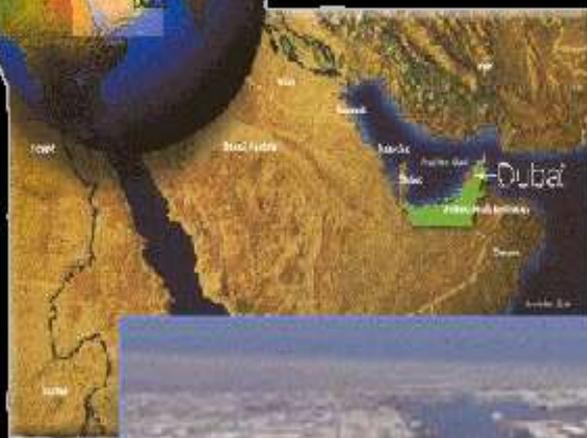
### 机遇

- 在欧洲的贸易增多, 因此有机会成为欧洲的中心

### 关键举措

- 在 1994 年重组爱尔兰工业发展局
- 积极宣传爱尔兰劳动力成本低、交通便利的优势, 以吸引国际投资
- 企业所得税是欧盟国家中最低的

# 杰布阿里是一个完全计划性的工业和贸易园区



## 特点

- 在迪拜城西南位置，距市中心35公里，占地面积100平方公里
- 主要组成部分：
  - 港口
  - 办公楼
  - 存储和仓库
  - 制造设备区域

## 进展

2001年入驻企业：2,200家

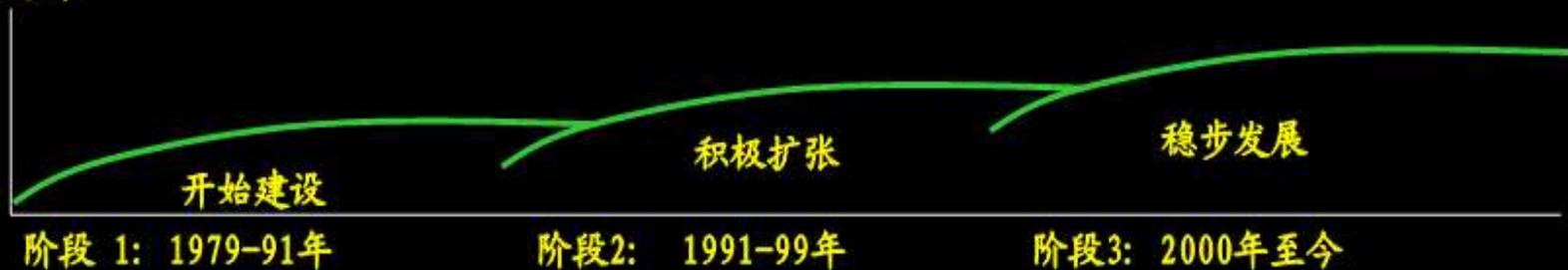
2001年员工：>35,000人

2001年出口总量：>10亿美元

## 关键驻商举例



# 杰布阿里在其独特的地理位置基础上建立相对的竞争优势



## 机遇

- 已经建立起来的声誉
- 世界上最大的人造港口
- 廉价劳动力
- 扩大和完善基础设施以利于物流和交通的发展
- 稳定的政治和商业环境
- 增长的高技术部门
- 已经入驻园区的跨国公司
- 经过检验的运作模式以及可信的运营纪录

# 菲律宾苏比克湾自由港区是亚洲领先的制造与物流枢纽



## 特点

- 亚洲领先的制造和物流枢纽
- 位置：距马尼拉80 公里
- 规模：规划总面积180平方公里
- 主要组成部分：
  - 工业园区
  - 科技园区
  - 联邦快递物流中心
  - 小型中央商务区

## 进展

- 雇员数： 45,000
- 出口： 10亿美元，比2000年下降 20%
- 外国直接投资（累计）： 26亿美元
- 不少公司目前正在离开苏比克湾前往其它亚洲国家（如：Acer将其PC生产线移到了中国）

## 关键驻商举例

FedEx.

HITACHI

SANYO DENKI

acer

Sankyo

# 苏比克湾的发展奠基于原美军基地设施

## 阶段1: 1991-96年

- 在过去, 所有的雇员都来自于美国基地
- 94年以后, 美军永久性撤出该地区

- 新国民政府成立
- 美军留下价值80亿美元的设备 (港口和机场)

- 1991: 建立苏比克湾市政府
- 1992: 利用世界银行贷款和商业贷款改造机场, 推动联邦快递建立亚洲主要枢纽
- 1994: 与台湾财团建立合资企业, 建立台湾企业专用的工业园区
- 1996: 与日本财团建立合资企业, 共同建立科技园区

## 阶段2: 1997-2000年

- 1997年东南亚金融危机
- 新的苏比克湾管理当局取代了筹建小组, 消除了政治不稳定因素

- 全球经济的迅速增长
- 电子和计算机行业带来了前所未有的增长

## 阶段3: 2001年至今

- 全球衰退
- 日益面临来自其它低成本制造国的竞争

- 现有投资人对投资回报表示满意
- 使用英语的劳动力仍是苏比克湾的一大优势

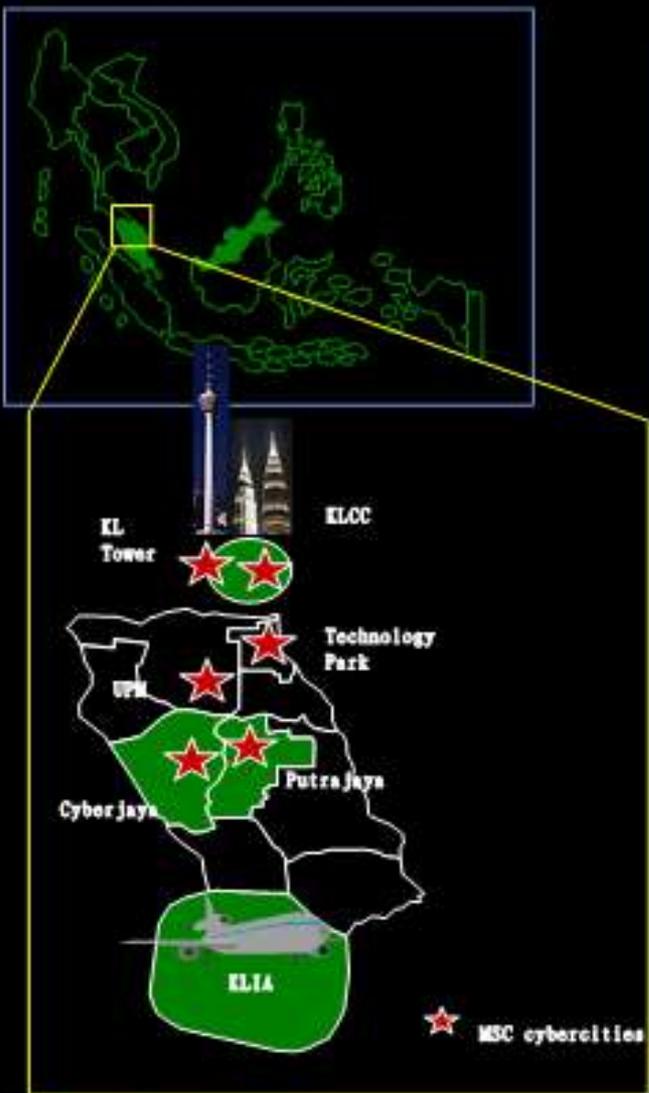
- 2001: AT&T, 菲律宾长途电话公司以及苏比克湾市政府共同建立合资企业, 提高苏比克湾电信水平

挑战

机遇

关键举措

# 马来西亚多媒体超级走廊致力于成为亚洲的另一个高科技枢纽 ...



## 特点

- 战略/定位
  - 新一代电信和IT网络
  - 世界级的城市设施发展
  - 世界级的网络法律的立法框架
- 位置: 吉隆坡北部
- 规模: 750 平方公里
- 组成部分:
  - Putrajaya
  - Airport citil
  - Cyberjaya
  - 数字村
  - Tele-subuibs
  - 研发中心
  - 高科技园区

## 进展

- 员工: 27,000人
- 外资: 64亿美元

## 关键驻商举例

- 767家公司, 包括53家世界著名的企业
- Intel, Microsoft, Ericsson, Nokia, Lucent



# 张江高科技园区是上海领先的高科技工业区



## 园区规划



## 特点

### 地理位置

- 上海市中心东南部15公里
- 在上海内环线和外环线中间
- 距浦东国际机场21公里
- 距外高桥海港25公里

### 面积

- 规划为25 km<sup>2</sup>, 将扩展至40 km<sup>2</sup>
- 目前已开发 10 km<sup>2</sup>

### 交通情况

- 上海地铁二号线位园区内, 40分钟可抵达人民广场
- 高速公路连通环线, 方便到达上海各地
- 2005年将有磁悬浮列车与浦东机场连通

## 进展

- 至2002上半年, 累计引进项目457个, 吸引投资额超550亿元
- 至2002上半年, 实现工业销售产值31.5亿元, 完成出口交货值5.2亿元
- 2002年上半年高新企业实现产值29.97亿元, 占园区总产值比重的95.2%, 同比增幅34.1%
- 75家高新技术企业中, 有外资企业30家, 2002上半年外资企业共实现产值25.07亿元, 占高新企业总产值的83.6%

## 关键驻商举例

Honeywell



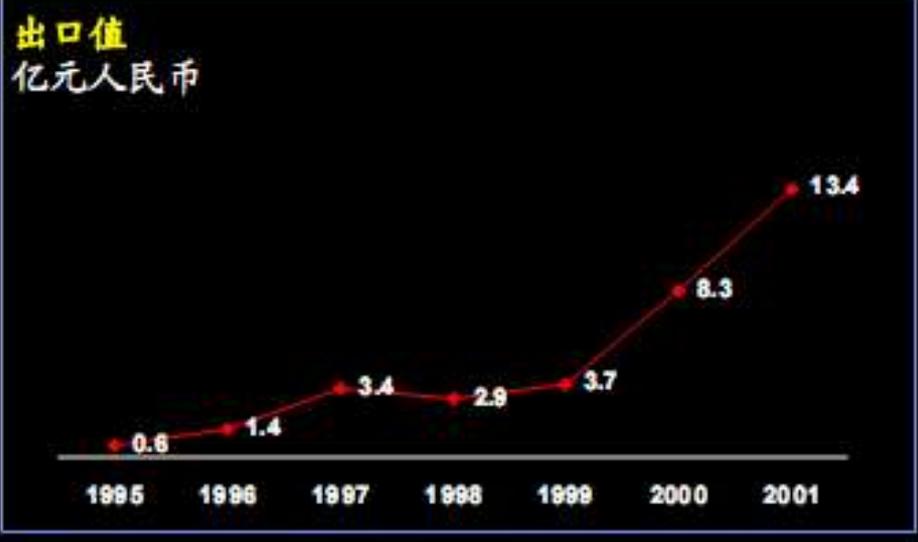
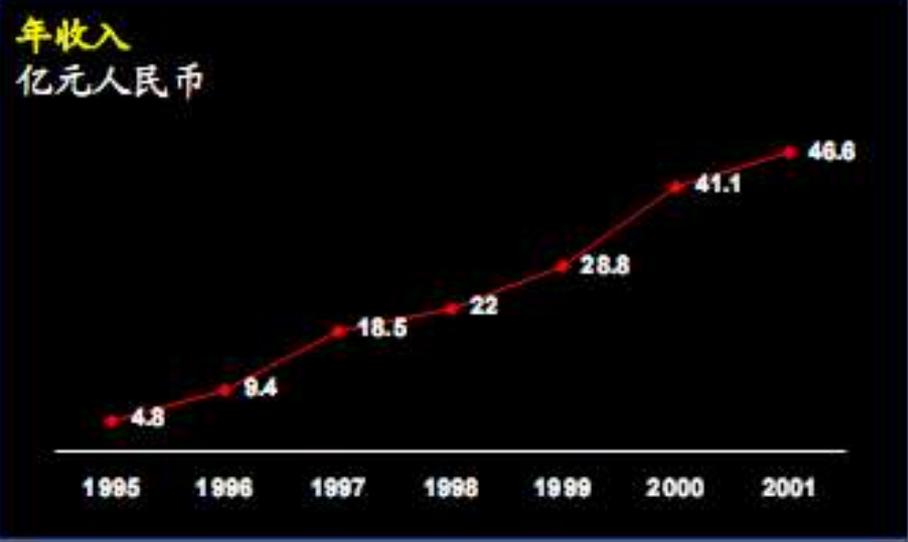
上海贝岭  
SHANGHAI BELLING

Pioneer  
sound. vision. soul



Amersham  
Biosciences

# 张江高科技园区近年来稳步发展



**主要入驻企业**

半导体	其它高科技	制药/医药
<ul style="list-style-type: none"> <li>SMIC</li> <li>GSMC</li> <li>上海贝岭</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Matsushita</li> <li>Honeywell</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Roche</li> <li>Medtronic</li> <li>Glaxo</li> <li>SmithKline</li> </ul>
	软件/研发	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>GE</li> <li>Infosys</li> <li>Tata</li> </ul>	

资料来源：张江高科技园2001年年报；访谈

# 张江的内在增长引擎来自两个领域

## 阶段 1: 1992-98年

- 被称为高科技园，但没有真正的重点

- 抓住了第一批电子产品跨国公司，但由于科技园的管理在招商引资方面缺乏前瞻性而进展缓慢

- 第一批小规模制药企业入驻

## 阶段 2: 1999-2002年

- 上海市政府发布了“聚焦张江”
  - 通过推广宣传使张江成为上海的高科技活动中心

- 前瞻性地将 SMIC 作为半导体制造企业群集的核心对其进行接触
- 随着3家 制造厂成为核心入驻商家，群集开始成形，数量可观的服务提供商和相关产业也已入驻科技园

- 制药企业稳步增长

## 阶段 3: 2002年至今

- 跨国公司正在越来越频繁地出现并相信中国的能力

- 与大学和科研机构联手建立人才资源库
- 发挥声誉、基础设施和位置的优势，提升研发与软件开发活动水平
- GE将在园内设立其世界第三大研发中心

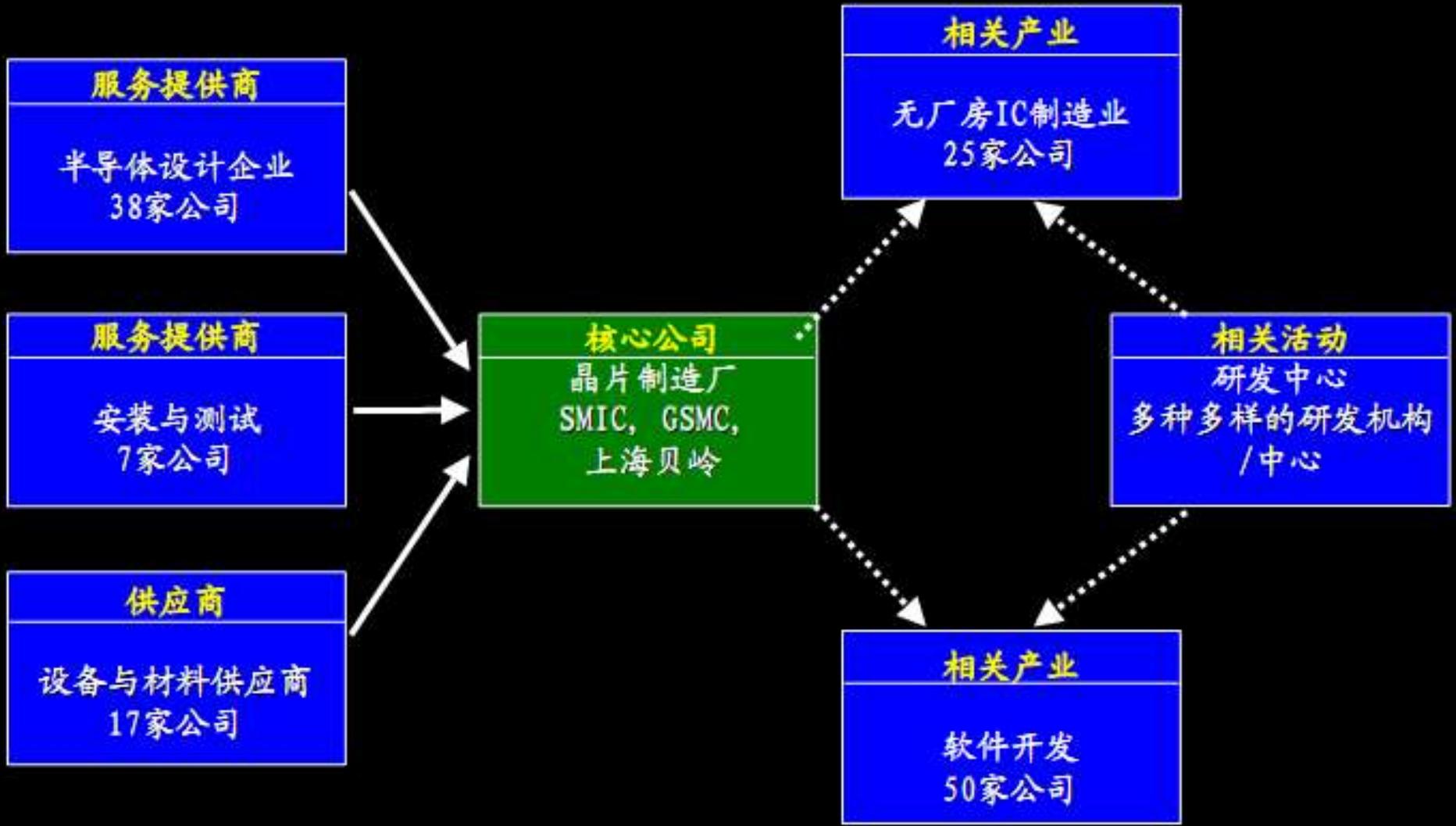
- 与大学与科研机构联手建立人才资源库

发展历程

半导体/IC

制药与生物科技

# 在建立半导体/IC群集方面很成功



# 张江基础设施优良，尤其是交通和通讯

- 土地
  - 用于开发土地较多，计划中的25平方公里园区将扩展到40平方公里
  - 成本正在上升，达到50年租赁期每平方米110美元，甚至高于外高桥的每平方米100美元
  - 对目标公司的灵活安排可使成本降低至每平方米45美元
- 交通运输
  - 地铁站在科技园连接范围内
- 公用事业
  - 水、电、热、天然气的供应，排水系统、废水处理 and 电信设施
  - 科技园可以针对特别需要订立特别安排，如 Flextronics 对稳定电力供应的要求较高，科技园公司出资为其修建一座变电站
- 办公设施
  - 为软件公司提供120,000平米的办公空间
- 电信设施
  - 一个电话专用终端为整个园区提供了60,000条电话线，计划中增加2个专用终端
  - 建设中的新张江宽带网将使光纤和无限宽带网覆盖整个园区

- 地价非常高
- 地铁连接为雇员提供了方便的交通，这在上海的工业园中是独一无二的
- 集中很大力量改进通讯基础设施以满足研发和软件开发活动日益增加的要求

半导体/IC  
有关要素

# 吸引人才的能力对于张江而言是一个关键的价值定位

- 来自上海的人才资源和上海对海外归国人员的吸引力
  - 园内超过40%的雇员拥有学士或学士以上学位
- 张江的优势
  - 离上海市中心相对较近，地铁交通很方便
  - 享有作为高科技活动中心的声誉
  - 园内及其周边生活环境优美

## ICT有关要素

- 科研机构
  - 上海领先的两所大学，交通大学和复旦大学，已经在张江设立了研发中心和教学分支机构
  - 其它7个研发中心
- 多种多样的其它地方性科研机构

## 制药业有关要素

- 科研机构
  - 中国中医药大学
- 园内医院曙光医院

- 已将园区设立为领先的高科技研究与制造中心

# 张江获益于上海市政府的政策支持

## 普遍要素

- 市政府的“张江重点发展战略”
  - 市长发表公开讲话，积极推行使张江成为高科技与生物科技活动区的主张
  - 市政府与浦东区政府投入额外资源以加速张江科技园的发展
- 政府简化政策并授权开发公司为即将入驻的公司提供讲求效率的“一站式服务”（包括商业注册、营业执照申请、建设方案批准，等等）

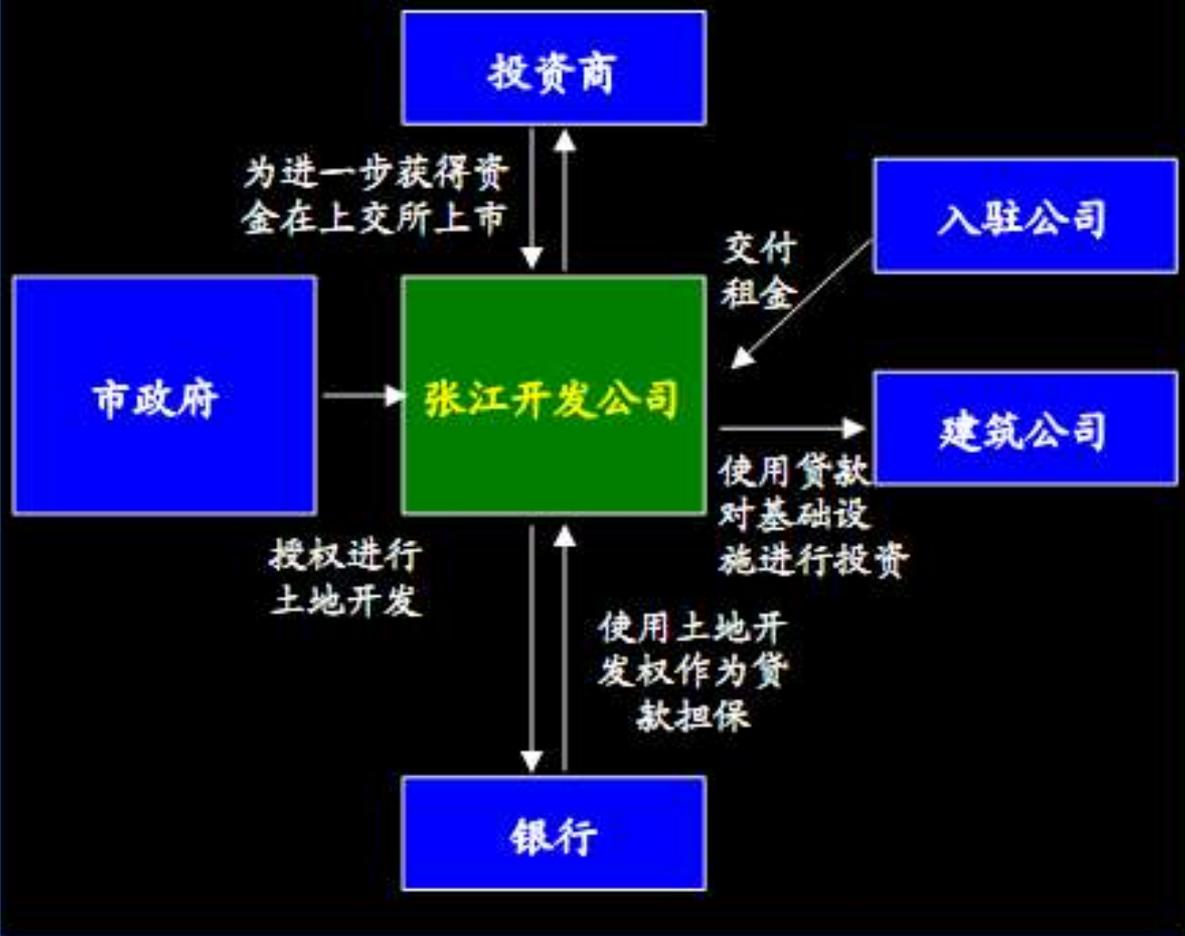
## 半导体/IC 有关要素

- 提供给创新企业的孵化器和创业基金
  - 张江高科技园中/小规模基金人民币1千万
  - 多种多样的其它科技风险基金超过每年人民币7千万

- 张江成为领先的高科技区得到了上海市政府的全力支持

# 张江的开发由一家提供综合服务的开发公司单独领导

## 张江开发模式



## 所提供的服务

- 注册与批准“一站式服务”
- 商业注册
- 审计、法律、咨询和会计
- 产权交换
- 猎头
- 广告、报关、开放式协议和快件投递
- 加强供应商与客户联系——发挥介绍作用

# 张江的成功表明了核心入驻企业的重要性以及为吸引人才进行城区整合的需要

张江的目标

所采取的措施

结果

- 前瞻性地与 SMIC 接触，使其成为核心入驻商

已开发的土地面积  
平方公里



在 SMIC 宣布  
将入驻之后

- 之后有另外两家制造厂、50多家供应商以及相关企业入驻

- 与房地产开发商联手在园区内开发中高档居住区
- 坚持 ISO9004 环境开发标准
- 向规划办游说，要求将地铁站修建在园区内而不是附近

雇员教育背景细目



- 创建了优秀的人才库

# 从案例分析得到的经验教训 — 国内案例

## 案例总结

---

上海张江  
高科技园区

- 致力于吸引并留住一批高科技企业并形成聚集效应

天津经济  
技术开发区

- 利用地理优势、建立一流的基础设施为目标企业提供服务

武汉东湖  
高新技术  
开发区

- 利用当地在光电子研发上的优势在内陆地区建立高新技术开发区