

开发区的理论与实践

伍新木

区域经济是指在经济上具有同质性、渗透性、内聚力和经济有机联系的经济墨迹区, 区域经济是一个开放的、有序的、有机的经济、社会、生态复合系统, 它的范围和功能受自然地域、经济内在的联系、经济辐射力和民族文化传统的影响。区域经济是地理元和经济元的统一, 经济区域化, 区域经济化已成为一种发展趋势。

区域经济大至跨国, 如北美、欧洲、环太平洋、东亚, 小至一国之内的如长江三角区、珠江三角区、东三省区, 其微观层次则是开发区。

开发区是区域经济的微观层次, 是小区域经济, 是一种经济元, 它是实现投资集约化、经济规模化、结构合理化、起点高级化、服务社区化的一种发展模式。本文着重研究的是我国开发区的理论与实践。

1. 开发区与经济特区

走向改革开放的中国, 兴办经济特区是

一项具有战略意义的创举, 率先实践小平同志改革构想的特区, 就解放生产力的意义而言, 它对于冲决中国僵化的传统经济体制、僵化的传统政治体制及僵化的传统观念, 积累改革建设经验, 无疑起着开启、示范、对接的作用; 就发展生产力的意义而言, 通过兴办特区带动区域经济的发展, 也完全符合区域经济发展的一般规律。十多年来, 特区、开放城市、开发区的兴办, 立体开放格局的形成, 直接影响了整个中国的经济布局。一个以特区、开发区、开放城市为中心, 不同规模、不同类型、不同功能、开放的、新兴的、布局合理的经济新格局正在形成, 特区的举措一直是人们议论、关注的焦点。特区的发展已跨过了不可逆阶段。

在中国兴办特区的实践中, 初步构造了一个市场体系是生产关系方面的最大贡献; 而开发区则是发展生产力方面最为成功的范例。特区为开发区的超常规发展提供了必备的体制环境; 开发区的超常规发展成功则带动了整个特区的超常发展, 从蛇口对深圳、金贸区对海口、浦东对上海的作用看, 有力地证明了开发区对新成长的城市、发展中的城

市以及被改造的老城市有着重大的影响，证明了在幅员辽阔的中国和在发展中的大国，走开发区之路都是可行的。

1·1 开发区现象是现代工业化、现代城市化现象。

在现代社会化大生产条件下，经济要素大规模大集成在一个空间、社区、开发区，三、五年内形成一个高度发达、高度现代化的工业区、城区，跨越了一个城市靠自身积累演进缓慢地发展所需要的数百年的时间。开发区现象既是现代工业化、现代城市化的产物，也是加速现代化、城市化的重要条件。开发区现象已是一种国际经济现象。

1·2 开发区“热”是经济结构大调整牵动经济布局大调整的必然产物。

近年中国兴起了股票“热”，房地产“热”、开发区“热”，我认为这种热有其必然性，它是市场经济萌动的幼稚表现，是经济要素开始流动和活跃的表现，在西方发达的成熟的市场经济条件下，股票、房地产、开发区早已热过了，而我们因为在计划经济体制的桎梏下，这些东西几十年前就是早该热而却一直未热，近年逢时而热是长期压抑后的一种初始冲动。热不可过，但言“过”尚早，完善它、让它健康发展倒是必要的。

在新技术革命兴起的背景下，在建设市场经济的环境中，在新旧体制转换的时期，经济结构、产业结构、产品结构、所有制结构都会出现大的调整。旧的经济结构和旧的经济布局是适应的，是计划经济的产物，经济结构的大调整必然牵动经济布局的大调整，经济开发区“热”正是这种调整的表现。

经济要素的市场化，必然突破行政区划的壁垒，流向新的经济生长点和发展极，而大批新机场、港口、铁路、公路、桥梁的兴建，新的大的工程项目的投建，国际周边关系的改善，都会随之涌现出一大批新的经济生长点和发展极。老城改造难，老区改造难，老厂改造难，老体制改造更难，而开发新区

有利于摆脱“老大难”的制约，顺应这种形势，出现“开发区热”就毫不足怪了。

1·3 开发区显示了资本集中、集聚、集约的经济伟力。

马克思在分析资本活动的过程和矛盾时，为我们提供了科学的思维方法和有益的启迪，有助于我们认识开发区的理论意义。马克思从考察单个资本的运动入手，进而深刻地揭示总资本的运动和矛盾；从分析生产力、生产过程的运动入手，进而深刻地揭示生产方式、生产关系的运动和矛盾。他总是辩证地论述每一种新的生产方式的二重作用。资本的积累史，就是资本主义的发展史。看一看资本主义的发展史，可以发现一个浅显的道理：如果只依靠单个资本的自身积累，资本主义再发展一万年也未必能达到今天资本主义经济已经达到的高度。资本积累的新形式，资本的集中、集聚与集约象捆绑火箭一样推动了资本主义经济发展，资本的这种聚合作用释放的能量，是一种资本核裂变的伟力。香港在短短的时间内由一个小小的渔村发展为世界的经济中心之一，就是一个典型的成功范例。由此可见，我们不仅应该注重单个资本、单个企业的发展，而更应该注重企业群体的发展，注重经济区的整体发展，现在许多有眼光的投资者都特别注意开发区的投资与开发。

1·4 开发区体现了超越自我，广泛利用资源和市场的效用。

在改革开放的时代，我们应该学会两种本领，利用两种资源，开拓两个市场。我们有的省、市、县在选择发展思路的时候，因局限于一个市场、一种资源，所以常常一愁莫展：看现状，工农业基础差，市政基础设施落后，财政收入不敷出。物质条件如此，科教意识很难增强，容易把经济看作今天，科技当作明天，教育只是后天。缺乏物质基础，种不上树，筑不了巢，招不来凤凰，引不来麻雀，也留不住燕子。分析经济发展制约因

素，似乎样样是瓶颈。在竞争激烈、科技经济发展日新月异的年代，单纯依赖滚雪球式的自我积累循环，一百年也走不出困境。放开眼界，突破局限，超越自我，视野里有国际国内两种资源，国内国际两个市场，自己有的应属于世界，世界有的也可以属于我。一个眼界开阔的经营者，他浑身充满经济细胞，他总是用经济的头脑、经济的思维方式、经济的眼光观察世界，在他眼里时时、处处是商业机会；在他眼里满地是黄金，一切皆资源；他有宽泛的资源观，他又十分冷静，时刻想到任何资源都是稀缺的（倘若资源不稀缺经济学就变得多余了）。每个开发成功的小区，都是在这种时空观下审时度势、突破自我、大跨度地吸引、调度组合资源和市场的结果。珠海西区的钟华生提出“天下之才我之才，天下之财为我用”，提出“今天借你一杯水，明天还你一桶油”的战略让利，地皮不要钱，引进资金几个亿，成功地创办了白藤湖农民渡假村。

1·5 小区突破、超常发展，是发展区域经济的有效途径。

社会主义经济没有超常发展，就不可能有“比资本主义高得多的劳动生产率”，就不可能战胜资本主义，没有超常发展，就不可能打破“马太效应”作用下的恶性循环。在一系列前提假定不变的情况下，“马太效应”是存在的，但现实经济生活向人们显示的却是经济发展不平衡规律，发展就是一种不平衡的连续演变过程。导致偏离平衡的结果恰恰是发展的理想格局。失衡是好事，只要不越过临界点。区域和产业发展的不平衡是部分区域和产业超常发展的结果，而单纯依赖单个资本、单个企业的自身积累是难以超常发展的，只有走资本集中、集聚、集约的道路。社会主义制度从本质上更利于有效地组织调度资源和市场，国家和地区要从国民经济的长远、整体、综合发展的宏观效益出发，有效地实行区域倾斜、产业倾斜。国家范围

内的区域倾斜就是优惠优先地选择特区；特区范围内的区域倾斜就是优惠优先地选择成片开发小区。只有小区突破，才能实现超常规发展，特别是作为一个国情复杂、差异性极大的发展中大国的中国更是如此。因为资源是既定的，是稀缺的，竞争的实质是争夺资源的流向，只要将有限的资源和市场优先优惠有效地配置在小区中，小区定会实现突破，定会实现率先超常发展并进一步带动和辐射区域的超常发展，带动国民经济整体、综合、协调的发展。现在每一连续的发展都是由过去的不平衡引起的，并转而引起新的不平衡，从而要求进一步的发展。

1·6 让一部分地区先富是区域经济发展的一般规律。

“让一部分地区先富”，不仅是一项富有激励作用的分配政策，它也揭示了区域经济发展的一般规律，丰富了区域经济发展的理论，齐步走的发展必然浪费财政收入，浪费资源。资源相对集中，合理有效利用，经济上必然表现为小区超常发展，生活上必然表现为小区先富。允许一部分地区先富是保证开发区超常发展的政策前提。先发展带来先富，允许先富促进先发展。

2. 开发区与经济区域关联乘数效应

2·1 产业关联乘数效应与经济区域关联乘数效应。

产业与产业之间，存在不同程度的关联，有的关联度高，有的关联度低。人们把关联度高的相关产业称为产业链，因而有的产业链长，有的产业链短。如果我们用定量方法研究产业关联关系，就会发现产业关联的效应数量关系不是简单的对应的增减关系，而

是乘数关系。人们把这种经济现象和经济关系称之为产业关联乘数效应。这一理论对于我们研究产业基础和产业发展阶段，科学地制定产业规划和产业政策以引导产业调整，形成合理的优化的产业结构，形成相关配套的产业群体，增强经济幅射功能极有意义。

如旅游产业，相关的产业有旅游景点设施建设、市政基础设施建设、旅游交通、旅游通讯、旅游宾馆、旅游食品、旅游购物、旅游广告、旅游娱乐等，旅游产业链越长乘数效应越大。在产业成长的不同阶段，产业关联的乘数效应也是不同的。产业基础越好，产业发展越成熟，产业关联的乘数效应也越大。假定现阶段旅游景点、通讯、旅游的吃喝玩乐住基本完善，只要交通业增长一倍，那么整个旅游业的收入定可增加三倍以上。

由此我们受到启发，如将产业关联乘数效应研究的理论和方法引入区域经济研究，我们不难发现：经济区域与经济区域之间，也存在不同程度的关联，有的关联度高，有的关联度低，如“灯下黑”、“二元经济、二元社会”等现象就表明关联度低。如果我们也用定量的方法研究区域之间的关联关系，会发现某些相邻的经济区域关联的效应数量关系不是简单的对应增减关系，而是乘数关系，我们把这种经济现象的经济关系称之为经济区域关联乘数效应。

比如海口市的金贸区，东邻新华区，西邻秀英区，北邻滨海区，南为外环高速路隔断的非规划区，现在的金贸区，已投资15亿，建成和在建的高层建筑50幢，规划投入45亿，建成90幢15层以上的高楼。这里1984年前是濒临大海的荒滩，后修筑滨海大道横穿而过也未给它带来繁荣，几次“海南潮”的喧闹仍未打破这里的寂静，1991年至1992年短短一年多，这里如雨后春笋般冒出林立的高楼，如梭的车流，公司密布，贾商云集，现在金贸区的核心地段寸土如金，120万一亩也买不到，滨海的地100万一亩，新华区

的地80万一亩，秀英区的地60万一亩，规划区外地的却无人问津。可见经济区域关联的乘数效应是十分明显的。

产业结构是从经济的纵向面研究经济结构的合理化和高级化；区域布局是从经济的横断面研究经济布局的合理化和高级化。

区域既是一个墨迹区的整块，又是可以不断细分的，经济区域间既以一定方式相互联系，又以不同力度相互联系，而我们着重研究的是经济区域间的互动力度。这种研究不同于“地区收入乘数”研究。地区收入乘数，是指地区净利得的一部分再用于本地地区的消费的投资，带来了新一轮的利得，如果新消费、投资项目吸引更多的消费与投资，这种间接利得的连锁累加的总净额则是地区收入乘数，它仅研究单一地区的投资行业。这种研究也不同于多区域间的投入产出模型研究，投入产出模型着重研究区域间的流向、开放度、依赖度、自约程度即相关度，并不着重反应区域间的互动效应。也有把产业部门的投入产出模型引入多区域间的投入产出模型研究的，但它着力研究的是区域的供给和需求，生产和消费，投入和产出，它是假定甲、乙为生产、消费、供给、需求相异的地区，而区域关联效应研究则把相关经济区域视为按一定方式构成的有机体，它呈现出各个单项、单企业、单一小区所没有的整体效应的附加量。

在旧的经济体制下，经济不仅突出表现为经济结构的不合理，而且还表现为经济布局的严重不合理，布局的不合理又会强化结构的不合理，多年来，重复建设、小型分散、小而全等经济弊端已成痼疾。现在开发区的兴建应体现市场的特征，不能是旧布局的复制，不能是“摊大饼式”的延展。

选择开发区，类似选择主导产业。应正确选择主导区，通过主导区的速度、效益、实力扩散效应影响相关区域。

产业有上游产业下游产业之别，关联有

前向关联和后向关联之别，而区域只有方位关联，东、西、南、北的关联，当然还可以延伸到立体的关联，高层建筑的楼层、空间关联，复式关联。

研究产业关联是借助投入产出表来进行分析的，研究区域关联也完全可以借鉴此种方法，产业间的感应度系数与影响力度系数的矩阵求解和计算公式也均适用于区域间的感应系数和影响系数求解。

2·2 测度经济区域关联乘数效应指标体系。

经济区域关联乘数效应是客观存在的，必须建立一套完整的测度指标体系，测度一个开发区的发达程度和发展快慢有许多指标：(1) 固定资产投资；(2) 基础设施建设(水、电、路、讯、气)；(3) 投入产出率；(4) 企业经济效益；(5) 人口密度与人才；(6) 激活经济人口与激活资金总流量；(7) 人均生活水平的实物量和价值量指标；(8) 建筑密度和容积率；(9) 小区综合实力(总资产、总利税)指标；(10) 小区社区社会发展指标，以上指标虽然能全面准确地反映一个开发区的发达程度和发展速度，但是要测度甲区和乙区的关系应要有更简化更综合的指标体系。

小区的地价水平(静态的)、地价上涨指数(动态的)、小区地域范围(空间的，不是人为划定的，它的弯曲边界是市场调节下的地价圈所明显界定的)、单位土地面积收益率这四项指标最能敏感地科学地综合地测度经济区域关联效应。只要准确地统计分析甲区相邻的乙区、丙区、丁区的四大指标的变化，就能真实地描述甲区的发展怎样牵动、带动了乙、丙、丁区的发展，乙、丙或丁区的发展又怎样促进、倍加地促进了甲区或它区的发展。这样我们就不难揭示小区或某地段之间，在某发展阶段明显地显示出经济区域关联乘数效应的存在和强弱。

2·3 经济区域关联乘数效应理论在开

发区和房地产经营实践中的运用。

运用经济区域关联乘数效应理论，可以指导经济区域的合理布局与科学规划，以追求经济区域间乘数效应的最大化；

运用经济区域关联乘数效应理论，可以指导我们正确选择开发区的方位、布局、规模，以追求成片开发小区之间乘数效应的最大化；

运用经济区域关联乘数效应理论，可以指导我们在实践小区成片开发时，正确选择开发项目、开发时机、配套项目的进度、投资强度，以求成片开发小区各地段之间的乘数效应尽快显示出来。产业存在“有效投资序列”，赫希曼主张优先发展后向关联效应大的产业部门，从需求方向形成压力带动整个经济发展；也有相反的主张，如通过铁路公路的建设来开发一个新区域，则是基础设施通过前向关联刺激发展的普遍实例。区域开发也存在“有效投资序列”，有的优先发展某一个效应大的小区再带动整个区域，也有相反取向的。

经济区域关联乘数效应是个应用性很强的理论和方法，可指导我们进行房产和地产经营，正确判断小区的发展阶段，正确分析各项目、各小区、各地段间的关联关系，正确描绘出价格圈，因地适时地进行地产、房产投资决策，以求享受地产投资乘数效应之益。

运用经济关联乘数效应理论指导，还可以避免过去经济生活中出现的“灯下黑”、“二元化”、“三大差别”、“三线建设山、洞、散”等现象，对于加速城乡一体化和实现超常规发展、协调发展也十分有用。

经济区域关联乘数效应理论和方法还需从理论和实践上不断丰富和完善，如果将区域关联和产业关联一并研究，以期取得交叉关联效应及双重关联效应就更为理想了。

2·4 寻找经济品核要素，培育功能强大的经济场。

经济区域布局合理化高级化的关键是协

调、互补,以取得最大的区域乘数效应、规模效应、集约效应。这种协调不仅在经济社会、生态方面,也在功能方面,也在建筑美学的外形方面。经济区域布局合理化、高级化的标志是聚合质量高,聚合质量的外在表现为辐射功能。经济区域、经济小区的辐射功能表现为经济场,经济活动中客观地存在着各种中心:交通中心、金融中心、信息中心、贸易中心等,这些中心的存在和幅射作用超越地域、行政区划、体制和制度、行政干预、人为分割和封锁造成的屏障,这些屏障只改变它发挥作用的形式和强弱,并不能否定它的客观存在。在经济场的引力下,我们看到经济要素有形无形地向各类中心涌动,可以说经济场是经济要素集中、集聚、集约、聚合的结果,是经济要素的密植产生了群落效应、中心集聚效应、机遇互生效应,经济要素集约能大大降低经济活动成本,多种要素相互烘托出一种经济氛围,与“棚柴火焰高”是同一道理。

形成经济场的诸经济要素不是简单地并行、叠加和罗列,诸经济要素中往往有一种要素起着经济晶核要素的特殊作用,是它作为第一要素吸引第二、第三……要素,聚合成经济场。比如,一个不可多得的、不可替代的深水良港会带出一个工业开发区,会发展为一座现代化的港口城市;一种十分宝贵的旅游资源会带来一座现代化的旅游城市;一项重大的科技发明会带出一个新兴产业,一座专门化的科技城;一个产品、一笔极大的资金、一个创新项目、一项特殊政策等等,在特定条件下都有可能是经济晶核要素。在寻找经济晶核要素时,特别要注重特殊的人这个特殊要素。人是诸要素的载体,资金、技术、管理才能、信息往往随着高层次的人流动。三十年河东,四十年河西,经济中心常常转移。为什么常常想着力发展的地方反而不发,一不留意,自发地冒出个纽扣市场、钟表市场、服装市场,有心栽花花不发,无心插柳柳成荫,究其原因往往在于对经济晶核要素选择不准,利

用不够。成功的小区成片开发,实际上是正确选择晶核要素,凝聚其他经济要素,形成功能强大的经济场的过程。

培育一个成熟的功能强大的经济区比培育一个成功的大企业困难十倍,重要十倍。一个企业可生可灭,如果是在一个成熟的活跃的经济区中,企业的生死过程,是企业技术更新,结构调整,档次跃迁的过程。经济区的活力往往体现在经济氛围中,经济氛围是经济政策、政治生活、办事效率、运作方式、观念和习惯的总合。资源是有限的,硬条件环境的改善和竞相攀比的政策优惠是有限的,而服务质量的提高、经济氛围的活跃却是无限的,所以注重开发区的软环境建设是十分重要的。

3. 开发区的十种模式

中国幅员辽阔,国情复杂,在中国建设发展实践中涌现的任何新鲜事物其模式都具有多样性。同样,开发区建设在中国也应是多模式的,应依据具体的自然资源、经济人文条件选择发展模式。近几年中国的开发区大致有十种模式:

(1) 洋浦模式。海南洋浦,可建天然深水良港,但开发基础极差,投资极大,于是洋浦以每亩 2000 元人民币的地价,将 30 平方公里的土地租让外商使用 70 年,计划投入 180 亿人民币用 15 年时间将一块荒漠之地建成一个现代化的综合功能的港湾城市。洋浦模式的特点是成片批租土地,吸引外资承包开发,统一规划,综合补偿,出让地域广,投资规模大,开发周期长。一般地方不可套用洋浦模式,但批租土地的开发之路是可走得更宽的。土地具有巨大的潜在的开发价值,但它的价值只有在市场中、流动中、开发过程中才会真正实现。近几年来,全国已依法

有偿出让土地约 3000 幅,土地批租加快了引进外资的步伐,带来了丰厚的土地出让收入。批租土地一方面要克服“封建地主”和“小农”的惜地心态:怕吃亏,宁可让它荒睡一百年,等地增值,他们不懂失去机遇和时间的代价。另一方面也要防止盲目攀比、竞相低价大片卖地、审批失控。

(2) 保税区、自由港模式。它是成片开发的高级形式。近几年我国选择少数基础好、外向交通便利、经济辐射潜力大的地区开发为保税区、自由港。首批批准的有:上海外高桥、天津外高桥、大连港、海南海口市、深圳沙头角、福田区等 13 个。这种开发区的特点是发展规划起点高、资金技术密集度高、产品档次高、发展速度快、规模经济程度高、管理水平高、综合效益高。

(3) 高科技开发区模式。近几年来我国借鉴硅谷、筑波城、新竹园的开发经验,建立了国家级的 52 个高新技术开发区,还建立了数百个星火示范区、农业综合科技示范区、生态试验区、科技促进社会发展试验区等。这类开发区是以国际市场及世界科技发展趋势为导向,以经济效益为中心,以发展新兴产业为目标,走技工农贸一体化的路子,依托全国,面向世界,吸引科技人员走上主战场,开放办区。

(4) 专门化工业开发区模式。企业专门化改组、联合、兼并是企业组织结构改造和产业结构调整的必要之路。而专门化工业开发区则是在更大的空间跨度上,更高层次上,更为深刻的结构改组和布局调整。工业社会已敏感地注重于此,香港拟在屯门设“特殊工业区”,台北市拟设“南港科技经贸园区”,计划投资 2000 亿台元。台湾彰滨工业区内设面积为 200 公顷的特殊工业专业区,将资源相关、工艺相通的产业集合一区可减少资源的浪费和降低交易成本。我国近年出现的北海乡镇企业城、海南的金盘工业区等亦是此类雏型。这一模式的特点是以同类或相近的

大型企业、大型开发项目为中心组建开发小区,但它已摆脱了企业建社会的包袱,是一种应倡导的开发模式。

(5) 专门外资投资区模式。在侨民集中、外资背景好的地区都因地适时开辟了专门外资投资区。如海南的美国工业村、日本兵库县工业村、三亚吴岐洲岛海景乐园新加坡开发区。港商的东方明珠旅游城、台商的南丽湖旅游区,北海的华桥投资区、港澳投资区,厦门海沧台商投资区,湖北江陵的城南台商投资区等,全国有近千个此类开发区。利用亲缘、血缘关系办开发小区也不失为一种选择。

(6) 商贸城模式。近几年来,中国成了一个多城的国家,有城中城,村中城,城中村。城里热衷于称村,寻觅几分野趣,有回归自然的取向;乡里热衷于称城,有几分现代文明的向往。似乎不应担心中国的城乡差别何时消灭,反应担心城乡关系是否会颠倒。

商业和工业一样,明显地存在着二重化发展趋势。一方面更集中、更社会化、更大型化;另一方面更分散、更个体化、更细小化。武汉的汉正街名曰天下第一街,一条街年成交额近 10 亿,小商品应有尽有,一个铺面、一个摊点主要经营一种商品。商贸城的小区开发,正适应了商业、商品经济、市场经济发展到现阶段的紧迫需求。山东长寿的菜市、浙江桥头的纽扣市、福建莆田的鞋市、石狮的服装城、广州的家俱城、北京大钟寺、岳阳的小龙城、许多命名奇特的“袖珍城”等,各类配合小区开发的商贸城如雨后春笋般涌现。这种模式以流通促开发,以开发促流通,集商贾之资,利商贸之便,统一开发,出售铺面,提供服务,形成规模,活跃流通。培育了一个市场,搞活了一片经济,富裕了一方百姓,这是一种可广泛采用的开发模式。

(7) 边贸开发区模式。全方位的开放,使一向被冷落的经济死角变成了开放的前沿。国家共批准了 14 个边境经济合作区。现在全

国有开放城市 355 个,大部份分布在沿海、沿江、沿线、沿边。东北有黑河、绥芬河、珲春、满州里、丹东五个边境经济合作区,新疆有奎屯、石河子经济技术开发区,在 5400 公里长的边境上开了 8 个通商口岸;广西同越南开辟了 20 多个贸易点。边贸开发区实施边陲战略,吸引资源,经济互补,依托边境贸易、民族贸易、地产品特产品贸易、旅游贸易的活跃进行小区开发,小区开发又促进了边境贸易。

(8) 移民城模式。人类的迁徙是人类社会进步的动力。我们的制度、体制和政策本应鼓励人的迁徙和流动,遗憾的是,别的经济要素激活了、流动了,而作为经济要素和别的经济要素载体的人却难以流动,这就造成了人和其他经济要素的配置错位,正是这种配置错位才带来了移民城模式开发小区的良好契机。《深圳特区报》常登一则广告:做珠海市民,创特区事业,5 万元投资移民珠海斗门商贸城可获 30 平方米的复式旺铺产权,可迁全国各地户口三人,可办工商执照一份,享受特区各种优惠政策。这虽有卖户口之嫌,但这确实是将资金、旺铺、执照、户籍、善于经营的经营者等经济要素合理优化组合的结果。许多县市都可借鉴此模式进行小区开发。

(9) 旅游、娱乐、文化城的开发模式。国家批准了 11 个旅游开发区。中国有悠久的文明文化,丰富的旅游资源人文景观,超过了温饱线的人们有娱乐的需求。利用滨海沙滩、奇石异洞、山岳河湖、瀑布温泉、野生动植物、园林花卉、文物风景资源进行成片开发,锦绣中华、民俗村、世界名胜、文化城、仿古城、美城都是成功的小区。此种模式要以丰富的独特的旅游资源和创新的开发项目为前提。武汉市有山有水,有大江、大河、大湖、依托东湖,建超大型的、超颐和园的山水城市极有条件。

(10) 成片改造老城区的开发模式。城市

的成长过程明显地显示出屠能圈,随着城市的空间扩大和现代化的提高,城市的第一圈(老城)反而落后了陈旧了,需要改造。一种是有文化保存价值的老城,只有维修和改造,保存老城风貌,增加现代化功能;另一种是彻底成片改造,只利用地理位置优越;第三种是另辟新的城市圈,建卫星城市,转移、分散老城功能,拓展城市空间。多少年城市建设是削足适履,随着城市化进程的加快,我们应敬履适足。北京王府井的成片开发改造,武汉商场的成片开发改造,武昌机场、海口机场的成片开发改造,香港中渝公司投资 5 亿开发重庆市 133 公顷的新城区都是成功案例。从行政和区划的角度看,中国还批准了 6 个经济特区和 20 个经济技术开发区,属更宏观一点的区域开发。

以上是开发形式上的归类,如果从开发体制上归类有土地成片批租;政府实行五统一直接开发;政府成立土地控股公司参与开发;政府合作开发参与利润分成;政府委托开发企业开发后政府出让等五种模式。五种模式可以单独采用,在不同的开发阶段也可交叉、结合使用。政府批租土地又有协议、招标和拍卖三种方式。开发区管理体制上有政企合一的,有政企分开的,但应提倡业主制开发。任何产品可以不断地被再生产出来,房子也越修越多,唯独土地是越用越少,科学地、合理地、高效益地成片开发,是集约利用土地,挖掘土地潜在价值的最好方式。

4. 建设开发区的八大经验

中国出现了开发区热,继而中国又出现了开发区早衰,究其原因主要是前开发理论滞后,后开发动作超前;大区环境改善滞后,小区环境改善超前,因而表现为种种盲目性。

总结中国近年来开发区的实践，有八个方面的经验和教训可供借鉴：

(1) 正确选择经济生长点、发展极。一个国家、一个地区，经济发展的要旨就是在产业上、在布局上正确选择经济生长点、发展极。正确选择经济生长点、发展极要排除政治的困惑和行政区划分割的干扰。选择开发区应多一些经济合理性，少一些政治迁就。

(2) 综合、整体、协调的发展规划必须先行。规划就是财富，规划就是在宏观层次上优化配置资源，规划失误是最大失误、最大浪费。开发区规划普遍存在滞后、单一、过时的问題，亟待组织多学科、权威性的队伍制定科学的开发区发展规划。

(3) 规模适度、整体开发、统一规划、单项招商。开发区不是越小越好，也不是越大越好。规模是否适度，应依据开发条件、资源条件、资金条件、项目功能而定。规模要因地制宜，也要因时制宜，不同的发展阶段确定不同的小区范围，确定分期分片开发的进程，以取得区域经济关联乘数效应。统一规划、整体开发才可取得规模效益和集约效益，单项招商才可广泛利用市场和资源。小区开发既有利于规划也有利于管理。

(4) 项目创新、设计创意。现在的“百城大战”将会造成巨大的浪费。只注重数量，不注重质量，将会成为发展的包袱。一个成功的开发区，创新的项目和创意的设计是它的灵魂。突出优势、办出特色是宏观上避免重复建设、同态复制的重要前提。

(5) 筑巢引鸟与引鸟筑巢。并非是哪里都有地可辟为开发区的，问题是能否引得鸟来？能否吸引资金、技术、项目？投资者一看自然环境，二看社会环境，三看配套基础

设施，四看发展远景，五看近期规划，六看地价和政府政策，七看是否有现存的伞可借，是否有“大树”可靠。所以选地是关键。地选定了，怎么开发？有巢没有鸟，有鸟又没巢，这是个怪圈，拿地做文章可使之有解。地的方位真好，可以用地补偿吸引企业来投资基础设施建设，七通一平做好了，有吸引力了，地也升值了，初期开发者也受益。海南“桂林洋模式”就是成功的一例，用地引鸟，引鸟筑巢，带来了百鸟落高枝的繁荣景象。

(6) 注重水的开发利用。水不仅是一种资源，可开发利用水饮、水利、水运、水产、水观赏旅游、水上体育等等，水也是一种水文化，水对人类社会的生产、生存、发展、进化关系极大。要发展水经济，打开世界地图，世界各国的经济重心基本上是沿海、沿江、沿水发展的。

(7) 参照国际标准、遵循国际惯例、参与国际市场、利用国际资源。开发区一定要用全方位的开放手段、开放眼光、开放观念来办。利用国际资源（资金、技术、管理、人才、信息）是目的；要达到目的，只有走向国际市场，参与国际市场竞争只有参照国际标准，遵循国际惯例才会被国际经济社会认同。

(8) 模式多样，因地因时制宜。从不同的角度总结开发区，有不同的开发模式。基本的原则、规律是相通的，具体模式是多样的，也是可以不断创造的，但愿开发区的模式、理论、经验，在中国和发展中国家的实践中不断丰富，不断发展。

(责任编辑 王冰)