****

**江苏省常州市三井街道**

**北京比尔特经济咨询中心**

**2015年12月**

**内容提要**

发展是主题，转型是主线。转型发展考验着所有人的智慧和胆略，谁能在新一轮的经济“洗牌”中超前谋划，谁就能占得先机；谁能在新一轮的产业革命中率先转型，谁就能获得主动。2020年是党的十八大确定的两个“中国梦”之一——全面建成小康社会实现时间，也是党的十八届三中全会确定在重要领域和关键环节改革上取得决定性成果时间。对于常州市三井街道而言，“十三五”（2016-2020）是“二次创业”关键时期，如何谋定而后动，谋划三井街道“十三五”发展规划，关系到三井街道在未来发展中能否抢得先机，能否获得主动。

在社会经济格局大调整背景下，编制三井街道“十三五”发展规划，既需要智慧，又需要胆略；既需要有宏观上的高度和广度，又需要微观上精度和深度。三井街道“十三五”国民经济和社会发展研究，遵循“形势判断——精准定位——目标确定——问题剖析——路径选择——措施建议……”内在思维逻辑，破解三井街道社会经济转型升级之题。

**目 录**

**引 言…………………………………………………………………4**

1. 三井街道“十二五”规划执行情况………………………………7

（一）“十二五”期间国民经济和社会发展概况………………………7

（二）“十二五”期间国民经济和社会发展主要特点…………………10

（三）“十二五”期间三井街道有待解决问题…………………………13

二、“十三五”期间三井街道发展环境…………………………………15

（一）国际国内发展形势………………………………………………16

（二）区域发展环境……………………………………………………18

1. 自身发展环境……………………………………………………19

（四）“十三五”时期三井街道面临挑战………………………………20

三、 三井街道发展定位研究……………………………………………23

（一）功能定位…………………………………………………………23

（二）产业定位…………………………………………………………27

（三）形象定位…………………………………………………………29

四、三井街道“十三五”规划发展思路和发展目标……………………31

（一）“十三五”规划发展思路…………………………………………31

（二）“十三五”规划发展思路…………………………………………32

（三）“十三五”规划发展目标…………………………………………34

五、三井街道“十三五”期间主要问题研究……………………………37

（一）经济转型问题……………………………………………………37

（二）社会发展问题……………………………………………………39

（三）社区管理问题……………………………………………………42

六、三井街道“十三五”期间主要产业发展研究……………………44

（一）产业发展指导思想………………………………………………44

（二）产业发展现状及其存在问题……………………………………46

（三）产业转型升级对策………………………………………………51

七、三井街道“十三五”期间空间发展研究……………………………58

（一）整体发展空间布局………………………………………………58

（二）创意产业区………………………………………………………58

（三）中心政务区和中心商务区………………………………………60

附一：城市综合体………………………………………………………63

附二：楼宇经济…………………………………………………………64

（四）创新创业区和高科技产业研发区………………………………65

（五）大型城区居住区…………………………………………………67

八、推进社区共享发展…………………………………………………69

（一）社区发展新起点…………………………………………………69

（二）社区发展新问题…………………………………………………70

（三）社区发展新路径…………………………………………………71

九、引进培育专业人才…………………………………………………74

（一）人才驱动创新因素………………………………………………74

（二）人才发展现状及存在问题………………………………………75

（三）人才发展路径……………………………………………………76

**引 言**

研究任何区域发展成功案例，究其终极原因，不外乎这些区域发挥市场在资源配置中起决定性作用的同时，更好发挥了政府作用，而政府作用主要体现在两个方面：一是在区域发展中选择做正确的事，二是把正确的事做正确。“在区域发展中选择做正确的事”讲的就是在充分发挥市场在资源配置中起决定性作用的同时，还要更好发挥政府在区域规划、政策制定、政策实施等方面引领作用。

第十三个五年（简称“十三五”）时间为2016—2020年，是推进“四个全面”[[1]](#footnote-0)战略布局关键时期。对国家而言，2020年是党的十八大确定的两个“中国梦”之一——全面建成小康社会实现时间，也是党的十八届三中全会确定在重要领域和关键环节改革上取得决定性成果时间；对江苏省而言，根据《国务院关于进一步推进长江三角洲地区改革开放和经济社会发展的指导意见》、《长江三角洲地区区域规划》、《苏南现代化建设示范区规划》、《苏南国家自主创新示范区发展规划纲要（2015-2020）》，2020年为苏南地区基本现代化实现之年和苏南自主创新示范区建成之年。

“十三五”仍属于我国重要战略机遇期，且新常态已成为当前社会经济发展主要特征。我国经济新常态突出表现为三个方面：一是经济增长速度由高增长（地区生产总值年均增长率保持在10%以上）转为中高增长（地区生产总值年均增长率保持在7-8%乃至更低）；二是经济增长由主要依靠投资驱动和出口拉动的外延式增长转变为主要依靠创新驱动和消费拉动的内涵式增长；三是在经济结构中第三产业比重超过第二产业，由“制造业中国”转变为“服务业中国”。认识新常态、适应新常态、引领新常态是三井街道“十三五”规划主线，也是中心主题。

“十三五”期间，三井街道面临的主要问题：一是几乎没有经济增量发展承载空间，除了少数零星分散土地没有被开发外，所有连片大面积土地已被开发，走主要依靠固定资产投资驱动发展经济道路已难以为续；二是服务业比重偏低、工业比重偏高的产业结构与三井街道城区功能定位错位，且工业企业中虽然不乏行业领先企业，但工业内部结构还存在行业“多而散、散而小、小而弱”等不合理情况；三是房地产业投资尤其住宅房地产业投资比重偏高，在土地资源越来越稀缺和住房空置率居高不下情况下，“十三五”期间房地产业很难持续发展，难以继续成为支柱产业；四是三井街道虽然拥有常州市独一无二的行政中心资源、文体中心资源、传媒中心资源，又有吸引人气的环球恐龙城、万达商业广场等经典项目和具有浓厚商业氛围的太湖路商业一条街，但功能城市化滞后于景观城市化，“人气”并没有充分转变为“财气”，都市服务业依然是三井街道“短板”产业；五是三井街道作为常州新城区，户籍人口虽然不多，但不断增长的实际居住人口很多，且以“新常州人”和中青年人口为主，由于辖区还没有充分实现公共服务均等化和商业服务便利化，尤其居民就医、子女上学入园等存在一定程度不便，许多“新常州人”还没有真正融入融合到常州，服务民生、改善民生成为“十三五”期间三井街道急待解决问题。

“十三五”期间三井街道如何认识新常态、适应新常态、引领新常态？需要通过专门的产业、空间、社会等研究，明确发展方向，做到整体利益与局部利益、长期利益与短期利益兼顾，逐步推进“退二进三”、“退二优二”、“退三优三”[[2]](#footnote-1)，通过工业化、信息化、城市化同步发展，进而达到产城高度融合，实现创新发展、协调发展、绿色发展、开放发展、共享发展。《常州市新北区三井街道“十三五”规划研究》主要内容包括：（1） “十二五”规划执行情况；（2） “十三五”期间发展形势判断；（3）三井街道发展定位研究；（4） “十三五”规划发展目标和主要社会经济指标研究；（5） “十三五”期间主要问题研究；（6） “十三五”期间主要产业发展研究，主要包括三井街道先进制造业发展研究、三井街道现代服务业发展研究；（7） “十三五”期间空间发展研究；（8） “十三五”期间社会发展研究，主要包括三井街道社会事业(社区管理、公共服务)发展研究（9） “十三五”期间人才发展研究。

**一、 “十二五”规划执行情况**

“十二五”期间（2011-2015），尽管全国经济受到国内经济“三期叠加”（增长速度换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期）和发达国家“高端制造回流”、发展中国家“中低端制造分流”的双重挤压，但三井街道以“调结构、促转型、保增长、惠民生”为重要任务，以转变经济发展方式为主线，以科技创新为动力，以土地综合开发和商业综合体建设为“突破口”，同步推进产业发展、城市建设和社会管理，确保了三井街道各项工作取得不俗成绩。

**（一）“十二五”期间发展概况**

在经济发展方面， 2015年街道实现地区生产总值146.2亿元，以不到新北区3.36% 的地域面积（含奔牛镇），占到了其地区生产总值14%比重，“十二五”期间街道地区生产总值年均增速达到了28.9%。2015年街道完成财政总收入30.1亿元，“十二五”期间街道财政总收入年均增速18.6%；其中，2015年街道公共财政预算收入达到14.7亿元，“十二五”期间街道公共财政预算收入年均增速17.4%。2015年街道实现工业总产值373亿元, “十二五”期间街道工业总产值年均增速17.1%；其中，2015年街道规模以上工业总产值达到255亿元，“十二五”期间街道规模以上工业总产值年均增速16.4%。2015年街道实现工业销售收入371亿元, “十二五”期间街道工业销售收入年均增速17.1%；其中，2015年街道规模以上工业销售收入达到260亿元，“十二五”期间街道规模以上工业销售收入年均增速18.1%。2015年街道实现工业利税39亿元, “十二五”期间街道工业利税年均增速21%；其中，2015年街道规模以上工业利税达到32亿元，“十二五”期间街道规模以上工业利税年均增速25.1%。与规划目标对比，“十二五”期间街道地区生产总值超过了年均增速20%规划目标，第三产业增加值比重超过了50%规划目标。

**表1：“十二五”街道主要经济指标完成情况**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 年份 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 年均增速（%） |
| 地区生产总值（GDP）（亿元） | 52.93 | 62.27 | 122.5 | 134.8 | 146.2 | 28.9 |
| 其中: 第三产业增加值（亿元） | 11.86 | 17.1 | 58.97 | 69.6 | 82.1 | 62.2 |
| 财政总收入（亿元） | 15.2 | 17.88 | 20.22 | 28.37 | 30.1 | 18.6 |
| 其中：公共财政预算收入（亿元） | 7.73 | 8.83 | 10.11 | 13.17 | 14.7 | 17.4 |
| 工业总产值（亿元） | 198.59 | 222.08 | 323.12 | 349.01 | 373 | 17.1 |
| 其中：规模工业总产值（亿元） | 138.15 | 156.1 | 231.15 | 238.75 | 255 | 16.4 |
| 工业销售收入（亿元） | 197.23 | 221.02 | 321.03 | 347 | 371 | 17.1 |
| 其中：规模工业销售收入（亿元） | 133.43 | 150.02 | 231.43 | 243.37 | 260 | 18.1 |
| 工业利税（亿元） | 18.22 | 18.34 | 32.01 | 35 | 39 | 21 |
| 其中：规模利税（亿元） | 13.06 | 13.15 | 24.62 | 28.22 | 32 | 25.1 |
| 固定资产投资（亿元） | 72.34 | 81.99 | 115.12 | 105.58 | 54.7 |  |
| 其中：工业投入（亿元） | 11 | 8 | 15 | 12 | 10 |  |
| 实际到账外资（万美元） | 19453 | 8975 | 4016 | 5733 | 889 |  |
| 进出口总额（亿美元） | 13.57 | 12.3 | 13.7 | 15.2 | 12.9 |  |

（注：2013年后创意产业园纳入街道统计范围）

在科技创新与创新创业人才引进方面，“十二五”期间街道共认定高新技术企业26家，到2015年底高新技术企业数量达到了43家，共认定各级高新技术产品337个，共申报发明专利2257个； “十二五”期间街道共引进国家“千人计划”[[3]](#footnote-2)人才24人，共引进江苏省“双创计划”[[4]](#footnote-3)项目25个，共引进常州“龙城英才计划”[[5]](#footnote-4)项目92个。

**表2：“十二五”期间街道科技创新情况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 年份 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 合计 | |
| 认定高新技术企业（家） | 6 | 7 | 3 | 7 | 3 | 26 | |
| 认定高新技术产品（个） | 34 | 39 | 省：30 | 省：58 | 省：62 | 337 | |
| 市：59 | 市：35 | 市：20 |
| 申报发明专利（个） | 174 | 179 | 424 | 730 | 750 | 2257 | |
| 引进国家“千人计划”人才（个） | 1 | 1 | 8 | 14 | 0 | 24 | |
| 引进江苏“双创计划”项目（个） | 双创:0 | 双创:2 | 双创:2 | 双创:5 | 双创:3 | 12 | 25 |
| 团队:0 | 团队:0 | 团队:0 | 团队:0 | 团队:0 | 0 |
| 博士:4 | 博士:1 | 博士:4 | 博士:2 | 博士:2 | 13 |
| 引进常州“龙城英才计划”项目（个） | A:0 | A:0 | A:0 | A:0 | A:3 | 3 | 92 |
| B:0 | B:2 | B:3 | B:0 | B:1 | 6 |
| C:11 | C:12 | C:27 | C:25 | C:8 | 83 |

在社会发展方面，“十二五”期间针对实际居住人口不断增加的具体情况，以民生工程建设为重点，街道及其下属社区加大了包括幼儿园、小学、医院、公园和文体中心、老年生活服务中心、小区儿童寄托中心等在内的公共服务投入，方便了居民就医和子女入园、上学，丰富了居民文化娱乐和体育健身内容，改善了缺乏自理能力老年人就餐质量，解决了双职工子女放学后无人看管后顾之忧。

在城市建设方面，“十二五”期间街道通过加强城市建设，功能区划更加明晰，形成了具有鲜明特色的功能分区，整个街道分成了创意旅游区、商业商务区、都市工业区、中心行政区、文体活动区、高档居住区等功能区；同时，城区服务功能趋于完善，都市商贸繁荣活跃，街道以万达商业广场、太湖路为核心已成为常州北部城区的商业商务中心。

在城市管理方面，“十二五”期间街道通过理顺社区管理体制，推行星级社区创建，加强基层组织建设，营造社区“造血”机制，加大了民生保障力度，提升了公共事务管理和服务水平，促进了社会动态平衡与和谐发展。街道除了藻江社区为纯城市社区外，其余7个社区均由行政村转化而来，社区居民来源复杂，但通过创新社区管理模式，坚持以人为本，以社区组织建设为龙头，以社区服务为重点，以网格管理为抓手，不断完善计划生育、人民调解、综合治理、安全、信访、环境卫生等各项工作，有效地提升了城市管理水平。

**（二）“十二五”期间三井街道经济社会发展主要特点**

在经济发展方面，三井街道以转型升级为目标，确立“优化第二产业、主攻第三产业”发展战略，坚持集约发展、突出科技创新，全面提升产业层次，增强经济发展的内生动力。在第三产业发展上，一是重点发展特色楼宇、品牌楼宇和智慧楼宇，加快发展现代金融、电子商务、工业设计、服务外包、信息物流、文化娱乐等新兴业态；二是完善落实第三产业发展扶持优惠政策，促进第三产业发展；三是健全三井街道、工商与税务、企业三方协调沟通机制，在“零干扰”服务的基础上，强化主动服务意识，及时掌握企业运营状况，做到为企业提供及时无偿的一条龙服务。在第二产业发展上，一是全面梳理辖区工业企业用地情况，根据不同企业情况，盘活存量土地，实现对有限土地资源的最大化利用；二是推进企业科技创新，落实和完善鼓励企业创新的政策措施，支持和扶持企业增加研发投入、建立研发平台、开展产学研对接活动，形成了一批具有引领优势、规模优势、集聚优势的产业和一批具有行业争先、技术领先、效益优先的行业小巨人；三是充分发挥三晶电子信息技术孵化器、海博生物医疗器械科技园、常州广告产业园三井基地作用，使之成为创新创业高地。在发展集体经济方面，按照“留资产，不留资金；办物业，不办企业”要求，大力发展资产运营型、为民服务型、异地发展型等多种形式的集体经济，保证集体资产保值增值，持续地让原籍居民享受开发建设成果；另外，利用街区“金角银边”，置办一批物业，拓展社区社会管理经费来源。

在城市建设方面，主动顺应常州市创建生态城市、高新区打造北部国际化新城的发展趋势，明确“现代化新中心城区”的功能定位，按照“优化布局、完善功能、提升品位”的原则，强化功能片区理念，加快推进重点区域开发建设，完善城市功能、提升城市形象。一是依托环球恐龙园和创意产业基地，以东经120子午线为坐标，借力发展以创意旅游产业为核心的文化体育、创意设计、时尚居住等现代服务业，使之成为具有鲜明特色创意旅游区；二是以通江路为轴、以沿路商业楼宇和商业综合体为核，按照国际化、现代化的高标准建设集商务办公、商务交流、酒店宾馆、商业文化及城市居住于一体的商务集聚区；三是以三晶电子信息技术孵化器、海博生物医疗器械科技园、常州广告产业园三井基地为载体，引导和支持企业加大科技创新、加速产业升级，调整淘汰高耗能、低效能、重污染企业，大力发展绿色循环经济，打造绿色科技工业区；四是按照常州政治经济文化中心所在地的标准，加强城市长效化、规范化、制度化管理，保持整洁优美有序城市形象，提升老小区（安置小区）环境品质，打造宜居新城区。

在社会管理方面，坚持以服务群众为宗旨，以创新社区管理体制为重点，积极构建“党委领导、政府负责、社会协同、公众参与”的社会管理新格局，实现社会管理服务常态化、规范化和精细化。一是明确树立“以人为本、服务为先，多方参与、共同治理，依法管理、综合施策”理念，把社会管理与群众需求紧密结合起来，探索构建源头治理、动态协调、应急处置相互衔接、相互支撑的工作机制；二是对现有社区优化设置，标准化、规范化地建设社区一站式综合服务中心，建立健全社区居民代表会议制度、民主决策和民主监督制度、服务承诺制度等工作制度，选好配强以社区党组织书记为主的社区干部，建立科学、有效的社区干部考评机制和教育培训机制，建立健全社会管理工作网格，健全社区公共服务、便民利民服务、志愿服务、居民互助等服务体系；三是加强民生保障，进一步建立健全公共卫生服务体系，加大新型农村合作医疗投入力度，提高了三井街道群众合作医疗支付标准，加强三井实验小学、三井中心幼儿园等公立学校、幼儿园财政投入，建立社区图书馆和三井街道文体活动中心，加强就业培训和就业推荐工作，加大困难群体的救助力度；四是维护社会稳定，将社会稳定风险评估机制纳入街道决策程序，推行行政执法责任制，完善矛盾排查预警机制、群体事件处置机制，及时发现、排查、处置矛盾，逐步稳妥地解决好历史遗留的拆迁问题，健全公共安全保障机制，推进安全生产标准化建设，进一步完善信息排查、信息报告、风险评估和事故调查、应急处置等工作机制，切实加强对生产、消防、食品安全方面的监管力度，避免安全事故发生。

**（三）“十二五”期间三井街道有待解决问题**

虽然“十二五”期间三井街道各项事业取得了巨大成就，但还存在着许多发展中矛盾，有待解决。

一是三井街道没有经济增量发展承载空间，所有的土地已被开发，目前工业缺乏大规模投资项目，房地产项目大多处于收尾阶段，外资无增资意向；

二是服务业比重偏低、工业比重偏高的产业结构与三井街道城区功能定位错位，且工业企业中虽然不乏行业领先企业，但工业内部结构还存在“多而散、散而小、小而弱”等不合理情况；

三是三井街道房地产业投资尤其住宅房地产业投资比重偏高，在土地资源越来越稀缺和住房空置率居高不下情况下，“十三五”期间房地产业难以继续成为三井街道支柱产业；

四是三井街道虽然拥有常州独一无二的行政中心资源、文体中心资源、传媒中心资源，又有吸引人气的环球恐龙城、万达商业广场等经典项目和具有浓厚商业氛围的太湖路商业一条街，但“人气”并没有充分转变为“财气”，现代都市服务业依然是三井街道“短板”产业；

五是三井街道作为常州新城区，户籍人口虽然不多，但不断增长的实际居住人口很多，且以“新常州人”和中青年人口为主，由于没有充分实现公共服务均等化和商业服务便利化，居民就医、子女上学入园等存在一定程度不便，许多“新常州人”还没有真正融入融合到常州，服务民生、改善民生成为三井街道急待解决问题；

六是城市社区管理跟不上城市化步伐，不仅老的问题（如物业费、停车费、电梯费收费难等）没有彻底解决，而且新的问题又不断涌现，一些小区随着使用时间增加和住房业主、住户频繁更换，为社区管理增添了复杂性。

**二、 “十三五”期间发展形势判断**

2014年5月13日国家主席习近平在河南考察时第一次用了新常态，指出“我国发展仍处于重要战略机遇期，我们要增强信心，从当前我国经济发展的阶段性特征出发，适应新常态[[6]](#footnote-5)，保持战略上的平常心态”。同年，国家主席习近平在2014年中央外事工作会议上指出：“当今世界是一个变革的世界，是一个新机遇新挑战层出不穷的世界，是一个国际体系和国际秩序深度调整的世界，是一个国际力量对比深刻变化并朝着有利于和平和发展方向变化的世界。”大时代需要大格局，大格局需要大智慧，大智慧需要大担当。只有认清这个时代特征，才能借势而为，顺势发展。

**（一）国际国内发展形势**

“十三五”时期，和平与发展的时代主题没有变，世界多极化、经济全球化、文化多样化、社会信息化深入发展，世界经济在深度调整中曲折复苏，新一轮科技革命和产业变革蓄势待发，工业4.0[[7]](#footnote-6)和互联网3.0[[8]](#footnote-7)已经走来，全球治理体系深刻变革，发展中国家群体力量继续增强，国际力量对比逐步趋向平衡。同时，国际金融危机深层次影响在相当长时期依然存在，全球经济贸易增长乏力，保护主义抬头，地缘政治关系复杂变化，传统安全威胁和非传统安全威胁交织，外部环境不稳定不确定因素增多。

中国国内物质基础雄厚、人力资本丰富、市场空间广阔、发展潜力巨大，经济发展方式加快转变，新的增长动力正在孕育形成，经济长期向好基本面没有改变。同时，发展不平衡、不协调、不可持续问题仍然突出，主要是发展方式粗放，创新能力不强，部分行业产能过剩严重，企业效益下滑，重大安全事故频发；城乡区域发展不平衡；资源约束趋紧，生态环境恶化趋势尚未得到根本扭转；基本公共服务供给不足，收入差距较大，人口老龄化加快，消除贫困任务艰巨；人们文明素质和社会文明程度有待提高；法治建设有待加强；领导干部思想作风和能力水平有待提高，党员、干部先锋模范作用有待强化。

综合判断，“十三五”时期，中国经济社会发展虽处于“三期叠加”（增长速度换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期）和发达国家“高端制造业回流”、发展中国家“中低端制造分流”的双重挤压阶段，又面临诸多矛盾叠加、风险隐患增多的严峻挑战，但中国仍处于可以大有作为的重要战略机遇期。党的十八届三中全会对全面深化改革作出了顶层设计，党的十八届四中全会对依法治国作出了顶层设计，党的十八届五中全会提出了创新、协调、绿色、开放、共享为未来发展理念，这些为三井街道“十三五”时期发展指明了方向。同时，国家实施“中国制造2025”[[9]](#footnote-8)战略为三井街道制造业转型升级指明了方向；另外，国家实施“一带一路”[[10]](#footnote-9)战略，既为三井街道制造企业“走出去”提供了便利条件，也为一些入驻三井街道商务大楼的对外贸易企业扩大国际订单提供了可能。

**（二）区域发展环境**

长三角区域一体化、沿海大开发、苏南现代化示范区战略深入实施和长江经济带与“一带一路”重大战略加快推进，注定了长三角和江苏依然是中国“十三五”时期社会经济发展重要引擎。中国对“一带一路”沿线国家及城市基础设施建设、资源开发、产业合作等领域的投资将大幅度增加，为三井街道企业“走出去”、“走进去”发展开辟了广阔空间。苏南自主创新示范区的建设及各项试点正在进行，一系列扶持政策和配套措施陆续出台，并将开展激励创新政策的先行先试，有利于充分发挥三井街道高新技术企业集中、创新创业人才集聚优势，积极争取国家政策支持，有效激发各类创新创业主体活力，加快科技成果转移转化，提升区域创新体系效能。

江苏省正处于加快推进“两个率先”、朝着“迈上新台阶、建设新江苏”目标奋进的关键时期，常州市作为江苏唯一的产城融合综合改革试点城市，正在加快建设全国重要的智能制造名城和长三角区域中心城市、创新创业中心、文化创意基地、生态休闲旅游目的地。作为常州承载多个功能平台的三井街道，其产业转型发展、城市建设方向与之高度契合，有助于在省、市两级政府争取发展扶持，推进产业结构优化，促进新型城区建设。

**（三）自身发展环境**

“十三五”期间三井街道城市功能优势和服务业优势不断凸显：

第一，随着三井街道众多居住小区交付使用和教育设施、商业设施不断完善以及国家实行全面放开家庭二胎生育政策，三井街道常住人口将逐步增加，这将为三井街道服务业发展带来旺盛“人气”，而旺盛“人气”又将为零售、餐饮、文化娱乐（电影院线、网吧、电子游戏、歌厅等）、体育健身、家政服务等消费服务业和民生服务业发展带来旺盛“财气”；

第二，三晶电子信息技术孵化器、常州广告产业园三井基地、海博医疗器械科技孵化器、电子商务产业园、物流产业园及兴建的锦湖大厦等商务大楼投入使用，为三井街道生产性服务业（研发设计、仓储物流、电子商务、总部经济、工程设计咨询、法律咨询、会计咨询、广告服务、会展服务等）发展创造了条件；

第三，随着居民收入提高和休闲时间增多、轨道交通一号线投入使用和轨道交通三号线规划建设，围绕“食、住、行、游、购、娱”六大要素，三井街道都市休闲旅游业将不断完善，并将成为重要支柱产业；

第四，三井街道虽然整个工业用地主要分布在藻江河——龙城路——龙江路——黄河路围起来狭小区域，但国家深入实施创新驱动发展战略，着力提高企业质量和效益，为三井街道工业企业由生产类向研发类转变、打造高新技术产业研发区指明了方向。

**（四）“十三五”时期三井街道面临挑战**

“十三五”时期三井街道还面临着各种不利因素的制约和挑战，需要增强忧患意识，把握客观规律，化解各种矛盾。

第一，可供开发土地短缺将制约“十三五”期间三井街道社会经济发展。三井街道可供开发土地资源短缺，意味着依靠固定资产投资尤其房地产投资驱动经济发展的道路难以为续，在土地资源越来越稀缺和住房空置率居高不下情况下，“十三五”期间三井街道房地产业很难持续发展，难以继续成为支柱产业。

第二，作为位于成熟城区的三井街道，虽然服务业比重超过工业，但这样的产业结构与三井街道城区功能定位依然存在错位。一方面，从常州成熟城区和行政中心区域的功能定位看，三井街道服务业尤其现代服务业比重偏低；另一方面，三井街道工业中虽然不乏行业领先企业，但工业内部结构依然存在“多而散、散而小、小而弱”等不合理状况，优势企业缺乏可扩展的土地资源，无发展前途企业缺乏淘汰倒逼机制。

第三，公共服务供给滞后于人口增加，影响了三井街道居民民生改善。三井街道作为常州新城区，面积为17平方公里，2014年户籍户数为11296户、户籍人口为47812人[[11]](#footnote-10)，但不断增长的实际居住人口达到了10万人以上，最终实际可居住人口将达到20万人以上，且这些外来常住人口以“新常州人”和中青年人口为主，由于辖区还没有充分实现公共服务均等化和商业服务便利化，尤其居民就医、子女上学入园等存在一定程度不便，许多“新常州人”还没有真正融入融合到常州。如何通过服务民生、改善民生，增强外来常住人口对常州文化认同感和对常州城市归属感？成为了“十三五”时期三井街道急待解决问题。

第四，在常州市主城区，城市综合体、商务楼宇等商业经济、商务经济成为了各镇、街道主要发展方向，但由于各个商务项目、商业项目市场影响范围和覆盖范围重叠，为了争夺客户资源，抢夺市场份额、同质恶性竞争成为了一种新的常态。目前，与三井街道相邻的各镇、街道都规划建设了一批城市综合体、多星级高档酒店和高档商务楼宇，如河海街道有丰臣、郎诗新北绿郡、荣盛上元等城市综合体，龙虎塘街道有月星环球港（月星环球商业广场）、三江口综合区（天合国际太阳城）等；同时，三井街道也有多处位置相同、距离相近大型城市综合体和多星级高档酒店、高档商务楼宇。目前三井、河海、龙虎塘等街道已成为常州市四星级以上酒店、电影院线、大型超市、购物中心、高档商务楼宇等最为集中区域之一。按照国内外经验数据，商业营业面积一般中小城市控制在每人平均0.8-1M²,大城市控制在每人平均1-1.2 M²，少数流动人口多的大型、超大城市控制在每人平均1.5-2 M²，常州目前每人平均商业营业面积远大于大城市、超大城市水平，呈现出了严重过剩情况。城市综合体、多星级高档酒店和高档商务楼宇同质化消费、雷同化商品/服务、模式化经营既不能体现城市魅力和城市凝聚力，又不能体现城市功能辐射力。

**表3：通江路沿线河海、龙虎塘街道商业商务板块**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 名称 | 位置 | 商业商务板块 |
| 月星环球港  （月星环球商业广场） | 东临通江大道，南面为黄河路，西面为衡山路，北面为规划沪宁高速下匝道。建设用地面积20.55公顷，总建筑面积约37.94万平方米。 | 4.jpg |
| 荣盛商业广场 | 汉江路南侧、衡山路西侧地块，总用地面积约6.7公顷，总建筑面积约27万平方米。 | 130523 东北入口平视.jpg |
| 朗诗新北绿郡 | 衡山路以西、河海路以北、珠江路以南。总用地面积6.8公顷，一期建筑面积11.7万平方米，二期商业建筑面积14.8万平方米。 | 常州新北绿郡一期建设工程方案文本0315_页面_005.jpg |
| 华庭苑二期 | 通江大道以西、金陵江南大酒店以北。总用地面积为2.2391公顷，总建筑面积约7.3893万平方米。 | 鸟1.jpg |

**三、三井街道发展定位研究**

定位战略[[12]](#footnote-11)原是指企业竞争战略中，企业根据竞争者现有产品在市场上所处位置，针对消费者对该产品某种特征或属性的重要程度，强有力地塑造出本企业产品与众不同的、给人印象鲜明的个性或形象，并把这种形象生动地传递给消费者。区域定位理论由企业定位理论演变而来，是指区域发展导向上明确自己与众不同，并让市场或社会能够接受区域发展方向，从而能主动向既定目标或模式发展。在新常态下敢问三井街道路在何方？三井街道发展道路就是要明确定位，有所作为，赢得地位。新常态下三井街道发展定位包括三个方面：一是功能定位；二是产业定位；三是形象定位。

**（一）功能定位**

从较长历史发展阶段看，自改革开放以来近四十年时间里，中国经历了以小城镇为主的农村城镇化和以大中城市为主的城区城镇化两个阶段，现进入到以城市群为主导的第三个阶段。对于常州市而言，以城市群为主导的城市化包括两个方面内容：一方面以功能城市化为核心推进中心城区城市化，通过产业转型，提升中心城区对外辐射功能；另一方面以中心镇、专业园区为核心，推进农村城镇化和城乡发展一体化。三井街道经历20世纪90年代“一次创业”后，现进入到“二次创业”阶段，重点内容就是由土地城市化转为功能城市化、产业城市化转为人的城市化。

三井街道功能定位就是对其自身资源、发展条件进行一次大的盘点，并依据其资源价值、区域环境、产业基础、发展愿景对三井街道发展做出重新定位，目的是在经济全球化、长三角一体化和新一轮科技革命背景下,做好市场机会与自身实力平衡，找到自己独有的竞争优势，通过功能转换和提升，进而全力、全面提升综合竞争力。三井街道功能定位取决于三井街道综合实力和进一步提升综合竞争力的潜力；另外，对三井街道功能定位，需要“跳出三井看三井”，站在更高的发展平台和更长的历史发展阶段才能看出三井街道在常州市、江苏省、长三角等区域发展中功能定位。从发展机会与自身实力看，三井街道功能定位为常州中心政务区、中心商务区、创新创业区、创意旅游区、生态宜居区。

图1：三井街道功能定位

三井街道在常州市乃至江苏省、长三角发展中所具有的竞争优势或比较优势，集中表现在四个方面：

一是三井街道政务资源优势突出，拥有常州最高等级政务资源，理所当然成为了常州唯一的中心政务区；

二是三井街道有完整的创新创业资源和高新技术产业研发条件，拥有国家级孵化器——三晶信息技术孵化器、专业孵化器——海博生物医疗器械科技园、常州创意产业园、常州广告产业园（包括三井基地）和一批具有自主研发能力的高新技术企业，真正做到了“创业有机会、创新有平台”，具备了发展创新创业区和高新技术产业研发区的各种有利条件；

三是三井街道围绕常州行政中心（含常州市公安局、常州市商检局、常州市工商行政管理局、常州市地方税务局、常州市海事局、常州市国土管理局）、常州文化体育中心（常州奥林匹克中心、常州大剧院）和万达商业广场，在太湖路、晋陵路和通江路沿线集中了创意产业大厦、常州奥林匹克体育中心（兼具会展中心功能）、常州大剧院（兼具会议中心功能）、传媒大厦、常发商务大厦、锦湖大厦等高档商务楼宇，形成了颇具竞争优势和专业特色的中心商务区，汇聚了一批金融、国际贸易、电子商务、工程设计咨询、教育培训等现代服务企业；

四是三井街道拥有以5A级景区环球恐龙园为核心，包括迪诺水镇、温泉酒店等在内的现代旅游业集聚区，形成了在长三角乃至全国颇具魅力和吸引力的创意旅游区。

**表4：三井街道主要功能平台/资源**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 类型 | 资源/平台 | 资源/平台 |
| 行政资源 | 行政中心_看图王_看图王.jpg  **常州行政中心** | C:\Documents and Settings\Administrator\桌面\Photo\图片4_看图王.jpg  **常州文体中心** |
| 广告产业 | 创意产业基地 国家广告产业园.jpg  **常州广告产业园** | G:\MyDocuments\三井街道\c995d143ad4bd113de35beae5eafa40f4afb05b5.jpg  **常州广告产业园三井基地** |
| 创意产业 | C:\Documents and Settings\Administrator\桌面\Photo\图片3.png | [http://img0.imgtn.bdimg.com/it/u=2474600618,2061454052&fm=21&gp=0.jpg](http://image.baidu.com/search/detail?ct=503316480%26z=%26tn=baiduimagedetail%26ipn=d%26word=%E5%B8%B8%E5%B7%9E%E4%BC%A0%E5%AA%92%E5%A4%A7%E5%8E%A6%26step_word=%26ie=utf-8%26in=%26cl=2%26lm=-1%26st=-1%26cs=2474600618,2061454052%26os=253947473,298213482%26pn=4%26rn=1%26di=69768213020%26ln=1000%26fr=%26fmq=1443965114506_R%26ic=0%26s=undefined%26se=%26sme=%26tab=0%26width=%26height=%26face=undefined%26is=%26istype=0%26ist=%26jit=%26bdtype=0%26gsm=0%26objurl=http://pic22.nipic.com/20120720/6475766_090248429175_2.jpg)  **常州传媒大厦** |
| 孵化器 | 三晶孵化器.jpg  **三晶孵化器** | 海博医疗.jpg  **海博生物医疗器械科技园** |
| 主题旅游 | 恐龙园.jpg  **环球恐龙园** | 迪诺水镇.jpg  **迪诺水镇** |

表5：三井街道功能平台等级

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 功能平台 | 名称 | 等级 |
| 科技企业孵化器 | 三晶电子信息技术孵化器 | 国家级 |
| 海博生物医疗器械科技园 | 市级 |
| 广告产业园 | 常州广告产业园 | 国家级 |
| 常州广告产业园三井基地 |
| 创意产业园 | 常州软件园 | 国家级 |
| 动画产业基地 | 国家级 |
| 环球恐龙园 | 5A |
| 行政资源 | 常州行政中心 | 市级 |
| 文体资源 | 常州奥林匹克中心 | 市级 |
| 常州大剧院 | 市级 |

**（二）产业定位**

三井街道产业定位，主要体现为三井街道主导产业选择，也就是产业转型方向。三井街道主导产业应为服务业，一方面由三井街道功能定位决定，另一方面由三井街道发展空间决定。从功能定位看，三井街道定位为常州中心政务区、中心商务区、创意旅游区，决定了三井街道必须重点发展商务、商业、旅游等产业；从空间分布看，三井街道工业主要分布在藻江河——黄河路——龙江路——龙城路围起来区域及在薛家镇两块工业“飞地”，所占面积仅为三井街道总面积1/3，而且未来许多工业用地经政府收储后将改为服务业用地，这就决定了工业难于通过增量扩大发展，唯一出路就是存量工业企业由生产型制造向服务型制造转变，由生产基地向研发总部、营销总部、决算总部转变。对于各孵化器中成长性科技类企业，由政府部门主动向外寻求产业园区合作，作为孵化器中成长性科技类企业制造基地，而三井街道积极创造条件，力求保留成长性科技类企业研发总部、营销总部、决算总部。

**表6：三井街道产业选择**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 产业 | 产业类型 | | | | |
| 服务业 | 生产型服务业 | 总部经济 | 决策总部 | 结算总部 | 研发总部 |
| 商务服务 | 顾问咨询服务 | 会展广告服务 | 电子商务 |
| 金融服务 | 银行 | 证券 | 保险 |
| 物流 | 工业物流 | 城市物流 | 仓储 |
| 贸易 | 国际贸易 | 批发贸易 |  |
| 科技服务 | 研发外包 | 设计外包 | 产业孵化 |
| 消费型服务业 | 商业零售 | 广域商业 | 区域商业 | 社区商业 |
| 个人金融 | 家庭理财 | 家庭保险 |  |
| 住宿餐饮 | 住宿服务 | 餐饮服务 |  |
| 旅游 | 休闲旅游 | 观光旅游 | 购物旅游 |
| 文化娱乐 | 电影院线 | 个人文化娱乐 | 演出活动 |
| 体育健身 | 体育赛事 | 个人体育运动 | 健身运动 |
| 家政型服务业 | 养老服务 | 居家养老 | 机构养老 |  |
| 保洁服务 |  |  |  |
| 维修服务 | 装修 | 修理 |  |
| 家庭护理 | 孕妇家庭护理 | 婴幼儿家庭护理 | 老人家庭护理 |
| 房地产业 | 住宅地产 | 商业地产 | 工业地产 | 旅游地产 |
| 制造业 | 存量制造业 | 生产型制造——服务型制造 | | | |
|  | 发展机电一体化、电子信息产业 | | | |
| 增量制造业 | 孵化器、加速器：企业产品总装、另部件外包生产 | | | |
| 加速器保留研发、决算，产品异地制造 | | | |

从发展机遇与三井街道自身条件和资源匹配情况看，三井街道产业发展分为四个层次：一类是能成为主导产业或支柱产业需要加快重点发展产业，包括总部经济、商务服务、金融服务、科技服务、旅游、商业零售；二类是具有比较优势产业和过程产业，包括文化娱乐、体育健身、住宿餐饮、贸易、物流；三类是满足本地居民服务的家政型服务业，包括家庭孕妇护理、家庭婴幼儿护理、家庭老人护理、楼宇维修、居家装修和维修等；四类是需要加快产业升级、转型产业，主要指制造业，既要收敛产业发展广度，又要提高产业链发展高度。其中，对于总部经济、商务服务、金融服务、科技服务、旅游、市域性商业等产业，“十三五”期间三井街道必须通过有所作为，率先“抢位”，明确自己与众不同，并让市场或社会接受产业发展方向，从而主动向既定目标或模式发展；制造业作为三井街道优势产业，必须有选择地保留若干行业，通过扶持、提升，尽快提高产业辩识度，形成具有竞争优势产业集群。

**（三）形象定位**

区域定位战略本质上就是走差异化道路，强有力地塑造出与众不同的、给人印象鲜明的个性或形象，并把这种形象生动地传递给市场和社会。梳理各种资源，三井街道社会经济资源分为三类：一是为我所有又能为我所控资源，如国家级科技企业孵化器三晶信息技术孵化器、锦湖大厦、国家广告产业园三井基地；二是不为我所控但为我所在资源，如常州行政中心、常州文化体育中心（常州奥林匹克中心、常州大剧院）、常州规划馆；三是不为我所有但为我所用资源，如环球恐龙园、迪诺水镇、万达商业广场等。

对不同类型资源利用，首先要明确哪些资源是三井街道特有的，并且植入客户心里的；哪些资源是三井街道具有竞争优势，竞争对手短期难于超越的；哪些资源是三井街道具有比较优势，但还不为外界所知的；哪些资源三井街道虽有比较优势，但容易被竞争对手超越的；哪些资源三井街道不具有优势的。对三井街道各类资源比较分析，按照优势度排序，应该是常州行政中心（含常州文体中心）——环球恐龙园——万达商业广场——创意产业园（含广告产业园）——三晶孵化器；按照知名度排序，应该是环球恐龙园——常州行政中心(常州文体中心)——万达商业广场——创意产业园（含广告产业园）——三晶孵化器。

从三井街道形象定位看，三井街道没有很好形象定位：一是三井街道没有很好利用常州行政中心资源，借势发展，突出常州中心政务区定位；二是三晶信息技术孵化器形象定位不突出，国家级品牌没有利用好；三是环球恐龙园有非常好的形象，但与三井街道关联度不大，带动性不强；四是区域形象依靠产品、企业、产业三个维度体现，三井街道难于通过有效产品形象、企业形象、产业形象体现区域形象；四是三井街道不乏各种强势地理形象，但各种强势地理形象呈“碎片化”状态，缺乏整体包装。

三井街道如何形象定位？一是借势定位、关联定位，借助常州行政中心资源，对外宣传突出常州行政中心区位，塑造常州政务区形象，由此打造总部经济；二是把企业品牌、产品品牌与区域形象结合起来，尤其要把环球恐龙园与三井街道形象结合起来，强化创意旅游区概念；三是强化三晶信息技术孵化器形象宣传，以优质服务塑造品牌效应，以成功案例强化品牌优势。总之，三井街道在形象定位上要突出“政务商务的三井、创意创新的三井、科技产业的三井”，并通过引进项目带动产业发展，依靠产业发展提升三井形象。

**四、“十三五”规划发展思路与发展目标**

对未来发展目标和社会经济指标研究，通常采用“趋势外推法”，即用过去推测未来，但这种方法通常在相同发展阶段或增长动力机制没有发生重大变化情况下有效。在大格局变化情况下或在社会经济发展出现“拐点”情况下，对“十三五”期间三井街道发展目标和社会经济指标进行预测，在方法论上就遇到大的挑战，但规划又必须要有明确目标和指标，这就需要对三井街道发展阶段和新的经济增长点要有清晰和清醒认识，然后在这基础上再作出社会经济发展谨慎预测。

**（一）指导思想**

坚持以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，深入贯彻党的十八大、十八届三中、四中全会、五中全会精神及习近平总书记系列重要讲话精神，认真落实中央、省、市、区各项决策部署，积极适应新常态，紧紧围绕建设“经济强、百姓富、环境美、社会文明程度高”新常州的战略要求，坚持全面建成小康社会、全面深化改革、全面依法治国、全面从严治党的战略布局，坚持发展是第一要务，以提高发展质量和效益为中心，以创新发展、协调发展、绿色发展、开放发展、共享发展为主线，加快形成引领经济发展新常态的体制机制和发展方式，保持战略定力，坚持稳中求进，统筹推进经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设，以增进民生福祉为宗旨，在更高层次上实现三井街道经济、社会、生态、民生协调发展。

**（二）发展思路**

“十三五”期间，三井街道要按照2020年苏南基本现代化和建成国家自主创新示范区要求，推进社会经济各项事业发展。

**1.产业升级、经济转型**

2020年三井街道产业升级、经济转型具体目标：一是提高土地利用效率，推动三井工业园工业企业向机电一体化、电子信息等新兴发展，由产业链微笑曲线[[13]](#footnote-12)制造环节向研发、设计方向发展，推进工业企业朝智能化、集聚化、高端化、特色化方向发展；二是以通江路、太湖路、晋陵路多栋商务楼宇建设和投入使用为契机，围绕常州中心政务区功能定位，加快总部经济和商务服务业发展；三是完善科技企业创新创业链建设，培育和创建江苏省产业技术研究院专业研究所，完善三晶信息技术孵化器、海博生物医疗器械科技园、创意产业园、广告产业园（含三井基地）服务功能，大力发展智慧产业（创意创新产业），围绕主要产业和发展方向，建立。通过“传统产业高端化、生产型制造业服务化、创意创新产业规模化、服务业现代化”，实现三井街道经济快速发展。

**2．人口集聚、服务功能完善**

2020年三井街道人口和社会发展目标：常住人口达到17万人以上（按照每平方公里1万人计算，三井街道常住人口可达17万人；按照实际房地产商开发小区户数计算，三井街道常住人口可达20万人以上）；另外，城区、社区综合服务设施覆盖率达到100%，实现子女上园和入学、医疗、基本养老、文体娱乐等基本公共服务均等化、便民化和高水平社会保障全覆盖，居民生活更有尊严、更加幸福。

**3.空间配置均衡协调**

2020年三井街道空间优化目标：大力优化城区总体布局和职能分工，加快城市有机更新和产业有序更替，空间集聚集约水平明显提升。2020年三井街道每平方公里实际居住人口达到1万人以上、产出达到14亿元以上、财政贡献达到2.8亿元以上。

**4.多样化产城融合路径基本形成**

2020年三井街道产城融合发展目标：2020年三井工业园、三晶信息技术孵化器、海博生物医疗器械科技园、创意产业园、广告产业园（含三井基地）以及太湖路、龙锦路等不同类型区域做到因地制宜、各具特色、可持续发展，从而达到三井街道常住人口“就业有岗位、创业有机会、发展有空间、创新有平台”目的，真正实现产城高度融合发展目标。

**5.产城融合体制机制**

2020年三井街道基本建立与新型城市化和产城融合发展相适应的发展规划、产业布局、功能区管制、土地利用、生态环境保护、投融资、市场决定资源配置、社区综合治理、社区考核评价等体制机制，并建立健全多元、多层公共服务供给制度，满足三井街道常住人口基本的教育、医疗、文化娱乐、体育健身、就业培训等需要。

**（三）发展目标**

2020年三井街道总体发展目标：基本建成具有适应并引领新常态发展和长三角发展领先的常州中心政务区、中心商务区、创新创业区、创意旅游区、生态宜居区。

中心政务区、中心商务区、创新创业区、创意旅游区。

在经济发展方面，以“稳增长”为核心，依靠转型升级促进经济发展，保证年均经济总量（GDP）、财政收入、一般预算收入等主要经济指标增长速度达到8%以上，2020年经济总量（GDP）、财政收入、一般预算收入分别为240亿元、48亿元、24亿元以上；以加快现代服务业发展为核心，年均提升第三产业比重2个百分点以上，2020年第三产业比重达到70%以上。

在自主创新方面，建立江苏产业技术研究院专业研究所1家，新认定高新技术企业合计50家，新认定高新技术产品累计200个，申报发明专利累计2000项，引进国家“千人计划”人才合计30人，引进省“双创”项目合计40个，引进市“龙城英才计划”项目合计100个，2020年高新技术产业产值占规模以上工业产值比值60%以上。

在社会发展方面，以满足常住居民和外来就业/创业人员基本公共需求为目标，加大公共财政民生支出，增加公立幼儿园、小学、中学数量，满足常住人口和在三井街道就业、创业一定年限以上者子女就近入园、上学需求，以服务优化管理，提升城区、社区公共管理水平；建立健全与人口分布相匹配的社区医疗服务体系、户外健身服务体系、居家养老服务体系、文化活动服务体系；建立健全慢行路网，满足居民步行健身需要。

在生态环境建设方面，一方面，逐步建立生活污水和雨水分别处理系统，实现生活垃圾、工业垃圾处理全覆盖，工业废气、废水零排放；另一方面，以主题旅游公园（环球恐龙园）、市民广场公园、华山公园、飞龙公园为核心，以新老藻江河、北塘河、东支河、三井河及主要道路两侧为绿色廊道，构建并完善绿色生态网络体系。

**表7：2020年三井街道社会经济发展指标**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 内容 | 目标 | | | | | | | | | | |
| 经济总量 | 地区生产总值 | 2020年地区生产总值240亿元（2015年不变价） | | | | | | | | | | |
| “十三五”期间，地区生产总值年均增长率10% | | | | | | | | | | |
| 162(2016) | 178(2017） | 197(2018) | | | 217(2019) | | | 240（2020） | | |
| 2020年人均地区生产总值15万元以上 | | | | | | | | | | |
| 财政收入 | 财政收入 | 2020年财政收入达到48亿元以上 | | | | | | | | | | |
| 32.5(2016) | 35.6(2017） | | 39.4(2018) | | | 43.4(2019) | | | 48（2020） | |
| 一般预算收入 | 2020年一般预算收入达到24亿元以上 | | | | | | | | | | |
| 16.2(2016) | 17.8(2017） | | | 19.7(2018) | | | 21.7(2019) | | | 24（2020） |
| 产业 | 三次产业结构 | 第二产业比重30%,第三产业比重达到70% | | | | | | | | | | |
| 服务业 | 服务业增加值170亿元以上 | | | | | | | | | | |
| 商业商务、科技服务、旅游成为三井街道服务业增长点 | | | | | | | | | | |
| 民生服务业、消费服务业满足本地居民需求 | | | | | | | | | | |
| 科技创新 | 研究机构 | 建立1家隶属于江苏产业技术研究院管辖的专业研究所 | | | | | | | | | | |
| 高新技术企业 | 新认定高新技术企业50家，年均认定企业10家 | | | | | | | | | | |
| 高新技术产品 | 新认定高新技术产品200个，年均认定产品40个 | | | | | | | | | | |
| 高新技术企业  产值 | 高新技术企业产值占规模以上工业产值60%，年均增加2个百分点以上。 | | | | | | | | | | |
| 引进人才和项目 | 引进国家“千人计划”人才合计30人，年均6人 | | | | | | | | | | |
| 引进省“双创”项目合计40个，年均8个 | | | | | | | | | | |
| 引进市“龙城英才计划”项目100个，年均20个 | | | | | | | | | | |
| 居民收入 | 常住人口 | 人均可支配收入8万元/人.年 | | | | | | | | | | |
| 人口与城镇化 | 人口、城镇化 | 总人口：17万人—20万人 | | | | | | | | | | |
| 医疗 | 建立以三井医院为核心,覆盖全部社区二级医疗体系 | | | | | | | | | | |
| 幼儿园 | 拥有5家高水平公立幼儿园和多家民办幼儿园，满足幼儿就近上园需要 | | | | | | | | | | |
| 小学 | 拥有5家小学，以片区为中心建立九年制学校和校车车队 | | | | | | | | | | |
| 初中 | 2家初级中学，满足不断人口增长教育需求 | | | | | | | | | | |
| 高级中学 | 1所高水平高级中学 | | | | | | | | | | |
| 养老服务 | 建立医疗机构介入的居家养老体系，并建立1所高水平有500床位以上养老院（服务对象失独老人、空巢老人等）、2所老人助餐中心、3所老人活动中心 | | | | | | | | | | |
| 文化中心 | 2家含图书馆、科普中心、体育健身等文体中心 | | | | | | | | | | |
| 建立覆盖所有社区和大型小区文化分中心 | | | | | | | | | | |
| 体育馆 | 建立多个与学校等共享体育馆、体育场 | | | | | | | | | | |
| 建立覆盖所有社区和大型小区公共体育球场 | | | | | | | | | | |
| 公园/市民广场 | 建立5个公园（已有华山公园、市民广场、飞龙公园等） | | | | | | | | | | |
| 建立慢行路网 | | | | | | | | | | |
| 垃圾处理 | 建立生活垃圾集中处理中心和雨水、污水分别处理系统 | | | | | | | | | | |
| 工业垃圾、废水、废气处理全覆盖 | | | | | | | | | | |
| 生活垃圾、废水处理全覆盖 | | | | | | | | | | |
| 生态环境建设 | 建设新老藻江河和三井河绿色廊道 | | | | | | | | | | |
| 信息化 | 建立全覆盖三网（互联网、电视网、电话网）合一信息网 | | | | | | | | | | |
| 社会保障 | 城乡居民 | 社会保障均等化 | | | | | | | | | | |
| 外来人口 | 拥有居住证外来人口享受均等公共服务和等同社会保障 | | | | | | | | | | |

**五、 “十三五”期间主要问题研究**

“规划”一方面要体现发展的前瞻性，另一方面也要体现解决问题的导向性。三井街道“十三五”规划，既要体现发展前瞻性，做到与时俱进，又要体现对现实问题的解决。“十三五”期间，三井街道对照发展定位和发展目标，需要解决的主要社会经济问题包括了经济转型发展、社会发展、社区管理等三个方面内容。

**（一）经济转型发展问题**

一是没有工业经济增量发展承载空间，所有的工业用地已被开发或被利用，工业用地不足将导致“十三五”期间工业大项目投资处于空白期。造成工业投资不足原因有三个方面：1.工业用地及标准厂房资源匮乏，影响了工业招商引资工作开展；2.现有企业均已增资1-2次，目前企业因土地资源限制，大部分无增资意向；3.受国际国内经济形势影响，部分工业项目处于停滞或维持状态。

二是工业存量经济发展形势严峻，三井街道一些工业行业处于产能过剩状态，“十三五”期间一些工业行业经济下滑压力增大难以避免。当前中国制造业面临三大挑战：1.稳增长和调结构双重困境，2.发达国家和新兴经济体双重挤压，3.低成本优势快速递减和新竞争优势尚未形成两难局面。2014年三井街道19个工业行业中产值同比增长超20%以上行业3个，同比增长10%到20%行业1个，同比增长10%以内行业7个，同比下降10%以内行业3个，同比下降10-20%行业2个，同比下降20%到30%行业2个，同比下降50%以上行业1个。“十三五”期间三井街道不排除有更多工业行业出现产值下滑趋势。

**图2：2014年三井街道19个行业产值同比增长情况**

三是房地产业发展形势严峻，难以成为“十三五”期间三井街道主导产业或支柱产业。“十二五”期间三井街道房地产业投资尤其住宅房地产业投资比重偏高，经过多年大规模开发，能够连片开发的地块已基本开发结束。在土地资源越来越稀缺和住房空置率居高不下情况下，“十三五”期间一方面三井街道住房地产项目很难持续发展，在建的房地产项目大多进入中后投资期或收尾阶段；另一方面三井街道与住房地产配套的一些商业商务地产项目也因住房项目销售不畅，放慢了开发进度，如龙湖商业街因龙湖原山项目销售不顺而不断延后开工时间。据有关研究报告，常州市新北区目前商业地产、办公地产（商务地产）等项目“去库存化”周期预计达40个月以上，呈现严重供过于求状态。

四是三井街道虽然拥有常州市独一无二的行政中心资源、文体中心资源、传媒中心资源，又有吸引人气的环球恐龙城、万达商业广场等经典项目和具有浓厚商业氛围的太湖路商业一条街，但功能城市化滞后于景观城市化，“人气”并没有充分转变为“财气”，三井街道许多商业商务项目（如常发商业广场、迪诺水镇等）或出租率低于60%，或置换率超过30%，或租户倒闭率超过10%，既没有找到可持续赢利模式，也没有找到精准定位。

五是三井街道不管制造业还是服务业，普遍存在产业辨识度不 强或主导产业不突出问题。三井街道制造业分布在19个行业，行业辨识度不强，“散、小、乱”问题突出，许多工业行业不仅缺乏市场竞争力，而且与三井街道功能定位不符；三井街道都市服务业项目由于各个项目目标客户相同、定位相同、业务类型相同，因而争夺市场份额的同质竞争、内耗竞争成为了常态。

**（二）社会发展问题**

“十三五”期间三井街道面临的社会发展问题主要体现为入园、上学、就医、养老等方面：

一是公共服务跟不上城市发展需要，三井街道作为常州新城区，户籍人口虽然不多，但实际增加居住人口很多，且以“新常州人”和中青年人口为主，但辖区公立幼儿园、公立小学和初级中学无法满足不断增加居民子女就近入园、上学需要，现有公立幼儿园和公立小学普遍存在严重超编问题，如三井实验小学超编学生达1000人以上。目前三井街道公立幼儿园、公立小学仅能基本满足户籍家庭子女入园、上学，无法满足外来常住家庭子女入园、上学需要，更不用说满足户籍不在三井街道的外来就业、创业者子女入园、上学需要。

二是未来随着小区入住率提高、常住人口增加和人口生育政策放宽，辖区常住家庭子女入园、上学矛盾更加突出，而解决途径无非两条道路：要么现有幼儿园、学校扩大招生，要么新建幼儿园和学校，但不管原有幼儿园、学校扩大招生，还是新建幼儿园、学校招生，都存在优秀教师引不来、留不住问题。目前普遍情况：1.幼儿园教师普遍没有纳入政府事业编制管理，引不进、留不住优秀教师，而培养一名合格乃至优秀幼儿园教师需要一定年限，但往往幼儿园教师不是事业编制管理，工资待遇低，常常成为向民办幼儿园输送教师主要来源；2.公立学校学生超编，学校不能及时补充编制教师，只能依靠代课教师弥补师资不足，大量编外年轻教师存在非常不利于学校文化传承和教师队伍稳定；3.由于公立学校、幼儿园教师缺乏，导致整个幼儿园、学校教师处于高强度工作状态。例如2014年9月新区实验中学三井实验小学设计48个班，但实际有71个班；三井实验小学设计48个班，但实际有65个班；泰山小学设计30个班，但实际有35个班；藻江幼儿园设计18个班，但实际有21个班；三井中心幼儿园设计24个班，但实际有26个班。

三是小区、人口分布与公立幼儿园、小学空间布局存在较大偏差。集中了香树湾福园、时代上院、龙湖原山、世茂香槟湖等大型小区的洪福社区和集中了大名城、玉龙湾花园、银河湾第一城、绿都·万和城、天山花园等大型小区的飞龙社区缺乏公立幼儿园和公立小学，导致许多家庭子女要么高价进入私立幼儿园和私立小学，要么需要远距离且穿越多条主要交通线路入公立幼儿园和公立小学。

****

**飞龙社区**

**洪福社区**

三井中心幼儿园

华山幼儿园

泰山小学

百草园小学

藻江幼儿园

三井实验小学

**图3：三井街道辖区公立小学、幼儿园分布**

四是三井街道作为常州北部新城重要组成部分，居住人口呈不断上升态势，但辖区仅有一家公立街道医院——三井医院和一家民办美容医院——曙光医疗美容医院，且由于周边没有其他医院，使得三井医院承担了中心医院功能，辐射范围包括三井、河海、龙虎塘等街道，辐射服务人口达20万人。目前，三井医院80%业务为医疗，20%业务为社区公共卫生管理。由于三井医院医疗任务繁重，2014年门诊量达到31万人次，2015年一季度门诊量同比增长30%，使得三井医院在社区公共卫生管理，尤其在社区居民慢性病管理、家庭医生制度和老年人医养结合模式推行等方面，显得力不从心。

五是随着老年人口增多，关爱老年人生活成为当前社会发展重要内容，虽然三井街道选择以社区为依托的居家养老为主要养老方式，但还没有充分建立居家养老所需的城市小型托老所、老年助餐点、社区日间照料中心、老年活动中心，且医疗机构没有介入居家养老，居家养老方式还没有被社会普遍接受。

**（三）社区管理问题**

城市化发展不仅体现在城市建设方面，而且还体现在城市管理方面，城市管理主要落实落地在社区管理。三井街道社区管理主要问题表现在三个方面：

一是社区居民居住形态多样化与社区治理模式单一矛盾。三井街道除了藻江社区为纯居民社区外，其余社区均由行政村转变而来，各社区小区性质多样、管理模式多样、实际居住人口多样，为社区治理和小区管理增加了复杂性和一定难度，同时，也增加了社区居民相互融合难度和参与社区事务管理难度。1.各社区分布着性质不同小区，既有纯安置小区，又有安置房与商品房混杂在一起的混合小区，也有纯商品房小区；2.各社区分布着管理模式不同小区，既有业主管理小区，也有社区管理小区和物业公司管理小区；3.在同一小区内，实际居住人口也存在多样性特点，一些安置房或更换房主，或为外来人口租房户，但依然享受失地农民安置房减免物业费待遇。

二是社区居民民生需求多元化与服务主体单一矛盾。目前，社区居民对就业咨询、社保服务、医疗卫生、交通出行、文化体育、休闲娱乐、社区保安、小区保洁、家政服务、子女放学托管、家庭（邻里）纠纷调解、老人康复养老等民生服务需求日益迫切，基层政府出钱出力“大包大揽”式单向输出，已经呈现捉襟见肘状态。

三是城市化加速与市民意识相对滞后矛盾。三井街道作为常州新城区，社区居民主要由失地农民和“新市民”两部分人组成。失地农民主要居住在安置小区和混合型小区，尽管失地农民进城已有很多年，但市民意识提升相对有限，违章搭建、乱堆乱放、毁绿垦种等情况时有发生；同时，随着子女成家后陆续搬迁，安置小区人口老龄化趋势加重；另外，安置房出租率、房主替换率逐年提高，成为大量流动人口集中地，“失管难管”问题突出。“新市民”来自全国各地，主要居住在纯商品房小区和混合型小区，在常州有稳定就业岗位或稳定的创业平台，但“新市民”存在主要问题是参与社区管理意识和融入常州文化感不强，缺乏小区主人意识，被动参与、被动接受社区管理和社区服务。

**六、“十三五”期间产业发展研究**

当各个产业普遍出现产能过剩时，发展战略不足以支持区域持续发展，必须要有清晰的竞争战略，通过竞争战略制定和实施，营造区域竞争优势，而区域最终竞争优势体现在产品、企业、产业三个维度。“十三五”期间三井街道产业目标就是“传统产业高端化、新兴产业规模化、服务业现代化”，由要素型经济向智慧型经济、生产型经济向服务型经济、网点型经济向网络型经济转变。

**（一）产业发展指导思想与要明确几个关系**

**1.产业发展指导思想**

全面深化改革的核心问题就是处理好政府和市场关系，使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用。三井街道产业发展方向选择，既要充分发挥市场在资源配置中决定作用，又要更好发挥政府作用。为此，一方面要尊重市场产业选择，另一方面又要通过政府制定负面清单，防范产业发展与环境保护、产业发展与功能定位冲突。

在产业选择上，任何产业发展成功，都遵循了“全球化思维、本土化作为”原则，也就是产业发展既要紧跟全球市场需求变化趋势，但同时产业发展必须“接地气”，与本土资源优势、区位优势、市场优势对接。对于确定的主导产业，要以产业链发展为主线，以市场需求为导向，以现有优势产业为基础，以龙头项目为支撑，以对外合作为策略，以优质人才为后盾，以创企业品牌、行业品牌、区域品牌为重点，使其尽快转为支柱产业。

**2.要明确几个关系**

**区域定位与产业发展。**区域战略定位是指区域发展导向上明确自己与众不同，并让市场或社会能够接受区域发展方向，从而能主动向既定目标或模式发展。三井街道要大力发展先进制造业和现代服务业，应该在经济全球化、工业4.0、长三角经济一体化背景下寻求三井街道发展定位，并以此来选择主导产业。

**资源优势与产业发展。**资源在任何时期总是支撑产业发展的基础。虽然三井街道空间开发资源极其有限，但其先行开发形成了具有常州唯一性和高端性的资源优势，如市级行政中心、文体中心、传媒中心等和具有一定市场竞争力的万达商业广场、环球恐龙城等。由于有些资源可以产业化开发，有些资源暂时还不能产业化开发，这需要对三井街道各种各样优势资源进行梳理，明确开发时序。

**区位优势与产业发展。**三井街道区位的独特性造就了三井街道产业尤其第三产业发展的多样性。但需要指出的是，三井街道选择什么样项目作为大力发展第三产业尤其现代服务业突破口，这需要对三井街道区位优势和各种交通方式进行梳理，从而有选择地开展对外招商和培育发展。从区位优势、发展平台优势、资源优势看，三井街道一方面要与常州市新北区其他工业镇和专业工业园形成产业空间分工格局，另一方面要充分利用常州中心政务区和常州中心商务区的有利条件，引进和培育发展现代商务服务企业，尤其顾问咨询企业、会展广告企业、电子商务企业、电子政务服务企业。

**现代制造业与现代服务业。**进入21世纪以来，新一轮技术革命催生而成工业4.0已经走来，生产型制造向服务型制造转变已成为制造业发展主要趋势。不久的将来，长三角必将由世界的生产制造基地变为世界的创造基地和服务基地，由此，服务经济将成为长三角城市群继生产制造业后又一竞争重点。得市场者得天下，发展现代服务经济将成为三井街道创新发展模式的一个重要方面。在现代服务业发展方面，未来三井街道应在现有生产制造业基础上发展生产性服务业；同时，提升消费服务业、民生服务业档次和内容，促进整个第三产业向更高阶段发展。

**外来经济与本土经济。**一般而言，一个区域经济发展最理想的模式应是“外来经济本土化、本土经济外向化”。三井街道在发展第二产业、第三产业过程中最应要做的是如何把外来经济与本土经济有机融合，做到真正的“外来经济本土化、本土经济外向化”。

**（二）产业发展现状及存在问题**

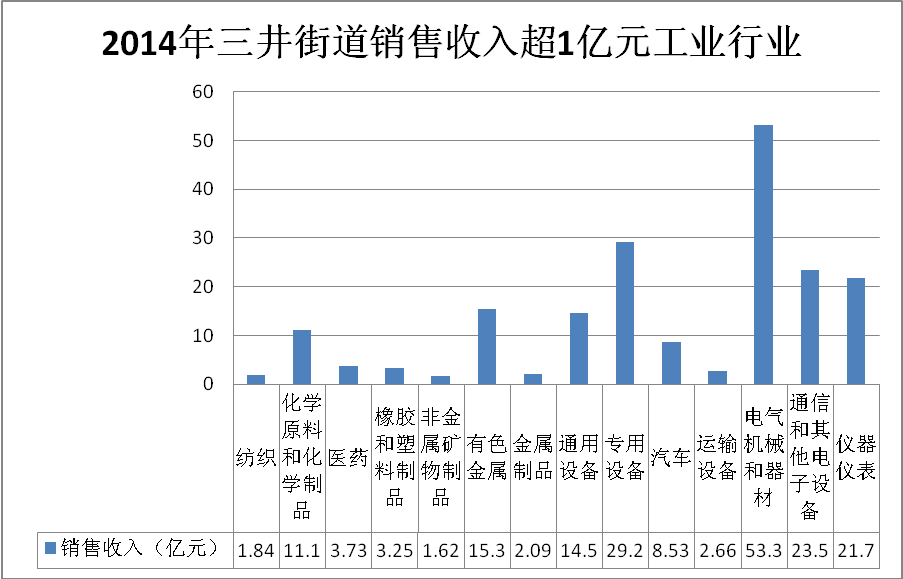
三井街道作为常州市1992年后重点推进的城市化区域，已成为常州中心城区重要组成部分。在产业发展方面，2014年三井街道第三产业增加值超过了第二产业增加值，第二产业、第三产业在地区生产总值构成中分别为48.4%、51.6%，但在税收结构中仍以工业为主导。2014年三井街道36家税收超1000万元企业，工业企业29家，所占比重达到了80.5%；在2015年1-9月三井街道一般公共预算税收结构中，工业所占比重为49.83%，服务业所占比重37.63%。

**表8：2015年1-9月三井街道一般公共预算税收结构**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 产 业 | | 比重（%） | |
| 第二产业 | 工业 | 49.83 | 62.37 |
| 建筑业 | 12.54 |
| 第三产业 | 房地产业 | 11.7 | 37.63 |
| 其他第三产业 | 25.93 |

**1.第二产业发展现状**

第二产业包括工业和建筑业，三井街道第二产业主要为工业。三井街道工业行业多，规模以上工业企业分布在19个行业，其中，2014年销售收入超1亿元工业行业有纺织、化学原料和化学制品制造、医药、橡胶和塑料制品、非金属矿物制品、有色金属冶炼和压延加工、金属制品、通用设备制造、专用设备制造、汽车制造、运输设备制造、电气机械和器材制造、通信电子、仪器仪表制造等；从规模以上工业企业类型看，2014年共有43家工业企业销售收入超1亿元，其中4家企业（梅特勒-托利多、莱尼、立达、星宇）销售收入超10亿元。

****

**图4：2014年三井街道销售收入超1亿元工业行业**

**表9：2014年三井街道规模以上工业企业情况**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 类型 | 企业数量（家） | 销售收入（亿元） | 利税（亿元） | 利润（亿元） |
| 境外投资企业 | 46 | 118.5 | 13.8 | 9.3 |
| 境内投资企业 | 65 | 76.2 | 10.6 | 7.4 |

三井街道第二产业存在问题，主要集中在八个方面：一是工业行业“多而散、散而小、小而弱”，没有形成真正的产业集群效应，许多工业企业分布在三井街道仅仅由于市政基础设施完善、企业员工上下班方便、土地取得价格低廉，而不是来自于产业本身集群效应；二是真正的整机型龙头企业少，企业偏重于“供应链生产”（零部件制造）或代工生产（OEM），企业在产业链中不居主导地位；三是企业偏重制造环节，许多企业仅仅是制造车间而已，缺乏研发投入和研发实力，科技创新能力普遍不高；四是具有竞争优势本土企业缺乏土地供应，发展受到严重限制；五是部分企业与三井街道功能定位存在错位，一些污染性企业干扰、影响了三井街道城市功能提升和居民居住环境改善；六是存在为数不少“僵尸”企业并且占用了大量宝贵土地资源，虽然在宏观经济紧缩阶段企业经营出现下滑属于正常现象，但三井街道少量占用了土地资源的工业企业长期处于“僵而不死”状态；七、由于工业用地及标准厂房资源匮乏，招商引资工作难于持续；八、现有外资企业均已增资1-2次，目前因土地资源限制，大部分无增资意向，许多外资企业被迫选择了外地投资和外地发展。

**2.第三产业发展现状**

“十二五”期间，三井街道以常州中心城区为功能定位，以土地综合开发为核心，大力推进城市综合体和居住小区建设，第三产业取得了长足发展。2014年三井街道第三产业增加值达到了69.6亿元，第三产业比重达到了51.6%，三井街道由工业为主阶段进入到了服务业为主阶段。

目前，三井街道第三产业空间发展架构已经形成，东部拥有以环球恐龙园、迪诺水镇、温泉谷、世茂广场、常州创意产业园等为核心的创意产业区，中部拥有以行政中心、文体中心、传媒中心、万达商业广场、常发商业广场、典雅商业广场、三井大厦等为核心的中心政务区和中心商务区，西部拥有以常州广告产业园三井基地、三晶科技产业孵化器、海博生物医疗器械科技园、三井电子商务基地、三井物流产业园为核心的创新创业区和先进制造业区，并形成了贯穿三井街道东、中、西三大服务业功能区的太湖路商业商务一条街。

三井街道第三产业存在主要问题：

一是尽管在地区生产总值中第三产业比重超过了第二产业，但除环球恐龙城、万达商业广场两个成熟且成功的第三产业项目外，其余第三产业项目大多处于起步阶段，或因为定位不明，或因为没有找到适合的商业模式，发展处于起伏状态，如迪诺水镇动线一楼店铺招商经营理想，但二、三楼店铺以及远离动线店铺招商经营困难；

二是根据第三次经济普查数据，三井街道虽然有第三产业企业3000家左右，但从企业单体规模和影响力来看，第三产业企业普遍规模小、影响力弱，不能对区域经济发展起引领带动和支撑作用，2014年销售额超过1亿元贸易类企业3家，营业额超1亿元服务类企业8家；

三是各类第三产业功能区虽然都有一定数量企业入驻，据有关报告，到2014年底，有5家企业入驻三井电子商务基地、14家企业入驻三井物流产业园、13家企业入驻常州广告产业园三井基地，但面临来自外部激烈的同质招商竞争，各类第三产业功能区还处于饥不择食招商状态；

四是作为三井街道第三产业中重要组成部分的房地产业，一方面面临消化数量巨大商品房库存压力，另一方面三井街道缺乏可开发用地，现在建的房地产项目大多进入中后投资期，三井街道范围内的房地产项目经过“十一五”、“十二五”期间大规模开发，能开发的地段已基本开发结束，现房地产项目主要处于“去库存化”阶段。据有关数据[[14]](#footnote-13)，目前常州市新北区商品房“去库存化”周期在20个月以上，其中，商业地产项目、办公地产项目“去库存化”周期甚至达到40个月以上；

五是三井街道坐拥行政中心、奥林匹克中心、大剧院、规划馆、博物馆、传媒中心，但并没有形成与之呼应的总部经济基地；

六是新兴服务业和现代服务业发展不足，整个三井街道除了工程咨询企业和一些外贸企业集中外，现代服务业企业较少，缺乏服务业新业态和标杆性服务企业；

七是社区商业以临街商铺为主，存在规模小、相互干扰、监管缺失、客户违规占用道路停车等问题；八是商业业态雷同，缺乏标杆性商业服务企业；

八是一些企业和机构虽然在三井街道注册，但税收为市级财政征收，如2015年起在三井街道注册的常州体育产业发展有限公司、常州市土地收购储备中心、常州市轨道交通发展有限公司和常州市东吴建设发展有限公司税收均为市级财政征收；2015年9月三井街道招商引资项目江苏省广电有线信息网络股份有限公司常州分公司税收也列为市级财政征收；同时，一些进出口业务比重较大的制造企业在上海自由贸易区设立贸易公司，不仅把国际销售业务独立出去，而且也合法地带走了税源、规避了税收。

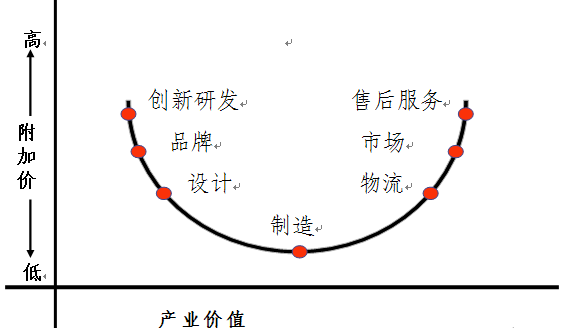
**表10：2014年贸易类企业销售额、服务类企业营业额超1亿元企业**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 类型 | 企业名称 | 营业额 | 备注 |
| 贸易类企业 | 常州大亚进出口有限公司 | 22947.2 |  |
| 梅特勒-托利多（常州）称重系统设备有限公司 | 18748.6 |  |
| 常州久盛工程机械有限公司 | 29932.1 |  |
| 服务类企业 | 常州市粮油储运公司 | 10444.7 |  |
| 常州市国际交流中心 | 18744.6 |  |
| 江苏筑森建筑设计有限公司 | 26730.7 |  |
| 常州体育产业发展有限公司 | 10428.7 | 税收为市级财政征收 |
| 江苏省广电有线信息网络股份有限公司常州分公司 | 24181.7 |
| 江苏河海新能源有限公司 | 33686.1 |  |
| 常州方圆外企服务有限公司 | 15648.2 |  |
| 常州乔源科技有限公司 | 14014.3 |  |

**（三）产业转型升级发展对策**

**1.产业转型升级路径**

“转型”与“升级”虽然并不完全等同，但由于“转型”大多情况与“升级”连在一起，因此，经常存在界限不清现象。从内涵上讲，转型升级可以分为产业间转型升级和产业内转型升级两种基本类型。所谓产业间转型升级，就是基于“产业结构调整”的产业升级；所谓产业内转型升级，就是基于“价值链升级”的产业升级。产业间转型升级，主要从国家或区域的视角，观察一个国家、一个城市或更小区域单位产业结构变化，基本路径有两种：一是平稳渐进式，即产业结构由第一产业为主导向第二产业、第三产业为主导逐渐推进；二是倾斜突进式，即按照某种标准，选择一个或几个主导产业，以此在短时间内带动整个区域经济飞跃和产业结构提升。产业内转型升级，主要从企业的视角，按照产业价值链“微笑曲线”，由创造价值低的制造环节，向创造价值高的研发设计环节和营销环节转型。

 **图5：三井街道制造企业在产业价值链“微笑曲线”地位和转型方向**

就产业和企业分布而言，三井街道产业转型升级主要路径：从产业间转型升级路径看，一方面，应由第二产业为主导转为第三产业为主导；另一方面，应按照倾斜突进式转型升级路径，选择一个或几个主导产业，带动三井街道经济飞跃和产业结构提升。从产业内转型升级路径看，应引导企业由“微笑曲线”创造价值低的制造环节，向创造价值高的研发设计环节和营销环节转型，尤其要重点向创造价值高的研发设计环节转型。

在产业转型升级策略上，一是三井街道要大力发展第三产业尤其现代服务业增量，继续提升第三产业比重，加快产城融合步伐；二是聚焦第二产业中有竞争优势少数行业，由其带动三井街道经济发展和产业结构优化；三是引导现有工业企业向高端智能制造发展，由生产型制造向服务型制造转变；四是大力引进现代服务业项目，通过增量优化提升产业存量。

**2.第二产业发展策略**

在第二产业发展方面，由于三井街道工业用地局限于藻江河以西、龙江路以东、黄河路以南、龙城大道以北的三井工业园，已没有可供开发工业土地，因此，未来三井街道工业主要侧重于内涵式发展。一是针对工业企业“多而散、散而小、小而弱”情况，三井街道应对存量工业进行结构优化，明确工业发展方向，对一些与三井街道功能定位不符行业和经济效益相对差的企业，实行工业土地收储，通过“退二进三”或“退二优二”方法，用收储工业土地发展总部经济、商贸物流、电子商务、研发等或把土地优先转让给效益好、有发展前景企业；二是鼓励现有工业企业转型升级，由生产型制造向服务型制造转变，由投资驱动向创新驱动转变，推动企业重点发展研发设计、投资决策、营销推广、品牌输出、结算服务等；三是从2014年统计看，三井街道规模以上工业企业涉及19个工业行业，有的工业行业只有少量企业，有的工业行业已不适合三井街道发展，三井街道需要调整行业结构，集中力量发展优势行业，三井街道宜把机电一体化、医疗器械、仪器仪表等行业作为重点发展行业，朝智能化方向发展，三井街道工业企业不求大，但要求“专、精、特、新、强”；四是三井街道要利用收储工业厂区厂房和新建楼宇等形式建立一批创新与创业、线上与线下、孵化与投资相结合的众创空间、众创平台，吸引有志向、有能力、有激情的青年到三井街道创新创业；五是跟踪科技革命前沿，选择某技术领域，创建江苏产业技术研究院（三井）专业研究所，并与三晶信息技术孵化器、海博生物医疗器械科技园、国家广告产业园三井基地等平台结合起来，形成完整“苗圃——孵化器——加速器”科技创新创业孵化链条；六是开展对外合作，一方面与高校、科研院所合作寻找创新创业项目源，另一方面与外部专业园区合作，通过体制机制创新，寻找科技成果产业化落地空间，实现利益共享。

**2.第三产业发展对策**

第三产业门类繁多，选择什么样的行业作为重点发展方向，一要考虑三井街道发展定位，二要考虑市场需求，三要考虑供给即三井街道发展第三产业条件；另外，第三产业发展不是多头并进，既要有主次之分，也要有先后之分。通过对三井街道第三产业外部环境和三井街道发展定位分析，三井街道第三产业发展方向可概括为：**做强主导服务业、做大生产服务业、做实社区消费服务业**。

重要性

重要但不是急迫产业：生产性服务业（金融服务、科技服务等）

既急迫又重要产业：都市旅游业、商务服务业、区域/市域商业

急迫但不重要产业：（物流服务等）

既不急迫又不重要产业：家政服务业、个人消费服务等

急迫性

**图6：三井街道第三产业发展顺序分析**

三井街道主导服务业包括都市旅游业、商务服务业和区域性/市域性商业，三井街道可通过走“引进来”道路，以“**大项目带动大产业、大产业促进大发展**”思路，推动都市旅游业、商务服务业、区域性/市域性商业发展。主导服务业存量经济板块目前主要集中在万达商业广场、环球恐龙城——迪诺水镇（一期）、创意产业园（含国家广告产业园）、文体中心、常发商业广场、府琛广场、传媒中心等，一方面，对于没有精准定位载体要精准定位，找准发展方向，另一方面，要引进新业态，引导经营主体提高服务水平，成为常州乃至长三角业内标杆。“十三五”期间主导服务业增量经济板块主要有迪诺水镇（二期）、世茂广场——龙湖商业街、典雅商业广场、锦湖大厦和高端金融商务区（常州工学院搬迁后腾出地块），要加快落实落地步伐，高起点定位、高起点规划、高起点建设、高起点招商、高起点营运；另外，随着地铁1号线开通，晋陵路将成为三井街道“十三五”期间商业商务项目发展重点，以奥体中心站、市民广场站为核心，将形成以商业商务服务为核心地铁站商圈。如何利用

生产服务业主要以常州高新区制造业服务需求为核心，加快推进总部经济、商务服务、科技服务、金融服务等发展。一是要利用常州中心政务区地位，大力发展单纯为各类企业服务的第三方服务业，包括金融、工程设计、咨询服务等；二是促进辖区内工业企业由生产型制造向服务型制造转变，即由产业链微笑曲线生产制造环节朝研发、设计环节和营销、品牌经营环节转变；三是充分利用三井街道现有各类创新创业平台，培育和引进2.5产业企业；四是利用常州市新北区“一核三区”[[15]](#footnote-14)空间分工格局，争取“三区”企业利用三井街道商务楼宇建立企业总部；五是在常州市域范围乃至长三角广域范围，充分发挥三井街道优越商务环境资源，引进有影响力企业建立总部。

社区消费服务业以三井街道消费服务功能提升为核心，引进现代商业业态，提升消费服务业档次，扩大三井街道对外经济影响力，既满足不断增长三井街道常住人口消费需要、常州都市居民消费需要，又尽量满足周边城市居民进出常州和长距离游客、商务/公务顾客进入常州即时消费、临时消费、随心消费需求。

房地产业不仅作为第三产业中重要行业、全社会固定资产投资重要领域[[16]](#footnote-15)，而且还是新型城镇化发展重要推动力量。对三井街道而言， “十三五”期间已不需要单纯住宅房地产开发，需要的是能够推进三井街道城市化高度发展和把第三产业做大、做强的商业地产营运商、商务地产营运商、旅游地产营运商、科技地产营运商。

对于三井街道不为我所控但为我所在资源，如常州行政中心、常州文化体育中心（常州奥林匹克中心、常州大剧院）、常州规划馆、常州传媒大厦等，可以借助平台资源，积极发展相关的文化产业、体育产业、会展产业。但文化产业、体育产业、会展产业难于成为三井街道主导产业或提供较多税源产业，主要原因有三个方面：一是常州体育产业发展有限公司为常州市属企业，税收为市级财政征收；二是常州作为三线城市，由于观众有限，难于支撑体育产业中最核心的赛事产业、文化产业中最核心的演艺产业；三是常州文体中心周边为行政机关和居民小区，大规模发展文体、会展产业缺乏空间。

**表11：三井街道商业商务服务业发展**

|  |  |
| --- | --- |
| 存量经济板块 | 增量经济板块 |
| 2013031909293790974 | 副本.jpg  **龙湖商业街**  **世茂广场**  **迪诺水镇** |
| 迪诺水镇.jpg |
| u=2452914943,4293672540&fm=21&gp=0_看图王 | 图片4  **常州文体中心** |

**七、“十三五”期间空间发展研究**

**（一）整体发展空间布局**

在土地利用上，“十三五”期间三井街道要按照减量化、再利用、资源化的原则推进经济转型、产业升级，节约集约利用土地资源，提高土地单位产出效率。围绕三井街道功能定位，大力发展现代服务业，三井街道将形成“四区一带”的功能分区发展格局。其中，“四区”是指东部的创意产业区（含创意旅游区和创意产业园）、中部的中心政务与中心商务区、西北部的创新创业和先进制造业区、西南部的大型城区居住区，“一带”是指太湖路现代服务业发展带。



**创意产业区**

**中心政务区**

**中心商务区**

**大型城区居住区**

**创新创业区**

**先进制造业区**

**太湖路**

**图7：三井街道功能分区**

**（二）创意产业区**

创意产业区土地隶属于三井街道洪福社区，包括了环球恐龙园、迪诺水镇、创意产业园、广告产业园，由常州龙城控股集团公司负责功能区域开发；洪福社区其余土地分为香树湾福园、时代上院、龙湖原山雅居、世茂香槟湖四个居住小区，由不同开发主体分别开发，其中龙湖原山雅居、世茂香槟湖还处于开发之中，没有完全交付。

在商业项目开发上，“十三五”期间还有迪诺水镇二期、世茂商业广场、龙湖商业街三个项目需要开发。但就投入运营的迪诺水镇一期项目而言，目前存在的问题在于：一是由于动线设计有问题，主街招商和运营情况较好，次街招商和运营情况较差；二是楼层独立经营，底层、二层、三层分属不同经营主体，导致底商招商和运营情况较好，二层、三层招商和运营情况较差；三是经营体量偏大，以环球恐龙园客流为目标客户，但毕竟游客≠顾客，节假日顾客有数万人，平时顾客仅几千人，更何况随着上海迪斯尼乐园和无锡万达城开业，存在游客增量不确定性问题，由于迪诺水镇一期经营情况不理想，一定程度也影响了龙湖商业街和世茂商业广场开发节奏；四是受电子商务冲击，目前零售购物均呈下滑态势，同时，常州市高档酒店业由于存在供大于求情况，也存在普遍经营不善问题，唯一保持正常状态是体验消费；五是环球恐龙园周边停车场车位超过了1万个，但这是按照客流高峰时设计的车位，全年满负荷时间两周左右，其余时间均处于闲置状态。

从城区发展角度看，截止2014年3月底，三井街道创意产业区四个小区交付户数已达7842户，按照平均每个家庭（户）3.2人计算，完全居住人口可达2.5万人，目前存在的主要问题是公共服务不能满足需求，尤其教育和卫生医疗满足不了居民需求，仅有1家公助民办幼儿园——银河香槟湖幼儿园。

**表12：洪福社区小区情况（截止2015年3月）**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 小区名称 | 开发主体 | 户数 | 性质 |
| 香树湾福园 | 常州九洲投资集团 | 889 | 纯商品房小区 |
| 世茂香槟湖 | 世茂集团 | 3767 | 纯商品房小区 |
| 时代上院 | 香港九龙仓集团 | 1970 | 纯商品房小区 |
| 龙湖原山雅居 | 龙湖地产集团 | 1216 | 纯商品房小区 |

“十三五”期间如何提升发展创意产业区？一方面，对于商业项目，要精准定位，以商业项目可持续发展为目的，以业内标杆企业为发展目标，扩大影响力和市场占有率，创新项目吸引点，不断完善服务功能，提高服务档次；另一方面，人才作为创意产业核心发展要素，要以满足人的物质生活和精神生活需求为出发点，完善居住小区配套设施，包括社区教育设施、社区医疗设施、社区商业设施和出勤交通设施。

**（三）中心政务和中心商务区**

中心政务和中心商务区包括了府成社区、府田社区、三井社区和藻江社区所辖范围。在功能分区上，中心政务和中心商务区，一是集中了常州市主要一级行政机构，成为了常州中心政务区；二是集中了常州奥林匹克中心、常州大剧院、常州市博物馆、常州市规划馆，成为了常州重大活动主要场所；三是集中了万达商业广场、常发商业广场、典雅商业广场等城市综合体和传媒大厦、锦湖大厦、府琛广场等商务楼宇；四是集中了三井街道乃至常州市新北区最优质的幼儿园、小学等教育资源；五是随着贯通常州南北且连接常州北站（京沪高速铁路常州站）、沪宁城际铁路常州站、常州客运中心的地铁1号线开通，位于三井街道的奥林匹克中心站（晋陵路—龙锦路道口）、市民广场站（晋陵路—龙城路道口）将成为常州中心城区重要换乘站，有利于常州市域级重要商圈形成。

中心政务区和中心商务区存在最大问题主要源自规划缺乏前瞻性，主要表现在四个方面：一是政府机关与文化体育中心布局在一起，使得体育赛事、演出活动进一步增加了政府机关附近的交通拥堵；二是政府机关与文化体育中心周边布局大型居住小区，居住小区居民出行交通与政府机关公务出行交通叠加，使得交通拥堵成为常态；三是政府机关与文化体育中心周边布局大型居住小区，不仅商业商务地产项目规划布局受限，而且存在住宅地产项目与商业商务地产项目功能上的冲突，“静”与“动”难于协调；四是居住小区“多而散、散而小、小而乱”，小区性质复杂、住户来源多样、物业管理困难。

常州许多商业商务项目（城市综合体）通常作为住宅地产的配套项目，但事实上许多商业商务项目(城市综合体)定位则是区域性项目甚至广域性项目，并不是社区项目，这就势必产生一个问题：选址是按照住宅地产项目选址原则，但商业商务地产项目（城市综合体）是按照区域或广域项目定位，且定位雷同、规模求大，必然导致商业商务地产项目（城市综合体）重复投资和供过于求结果。这也就成为常州或者说整个中国，只有万达商业广场等少数商业地产项目能够获得成功，而其他商业商务地产项目鲜有成功原因所在。

随着快速公交在通江路的开通，通江路沿线集中了常州市新北区主要商业商务项目；“十三五”期间随着地铁1号线的建成，常州中心城区南北向人流将逐渐向地铁1号线（晋陵路）汇聚。街道地铁1号线共有奥林匹克体育中心站（晋陵路—龙锦路道口）、市民广场站（晋陵路—锦绣路道口）两个站点，这将在街道形成两个具有市域影响力商圈。奥林匹克体育中心站（晋陵路—龙锦路道口）主要辐射范围为行政中心、奥林匹克中心、大剧院等，集中了常州主要政务机构和大型活动场所，最具有形成大型商圈的有利条件；目前在地铁站东侧有华美达、奥体明都、晋苑、半岛等三星、四星级酒店和一些街面专业店、餐饮店，另外，离地铁站最近的还有常发商业广场和太湖路商业一条街，就总体而言，地铁站周边现有商业设施定位雷同、同质经营、内耗竞争，无法支撑整个常州市域商圈功能；从未来发展看，由于地铁站西侧为常发豪庭小区和新北区实验学校，无任何商业发展空间，东侧集中了一些商业用房，且原国际学校搬迁后距地铁站东北侧不远处还留下一片没有开发建设用地，未来不管已有还是规划发展的商业载体都需要找准定位，差别化发展，顺应城市功能提升。市民广场站（晋陵路—锦绣路道口）最有利条件在于靠近龙城快速通道，另外，地铁站西侧为常州文化广场，有利于以地铁站为核心形成颇具常州市域乃至长三角广域范围的有影响力文化服务业商圈；目前在地铁站西南侧仅仅分布了一些经济型连锁酒店，如锦江之星、如家快捷等，以及比较低端办公写字楼，地铁东侧为中央花园小区临街商铺和加油站，缺乏商业发展空间，除非加油站搬迁才能腾出商业发展空间。

“十三五”期间中心政务和中心商务区提升发展路径：一是提升发展服务业存量，优化商业业态，规范临街商铺管理，打造特色商业街区，包括太湖路商业商务一条街、龙锦路政务一条街；二是对现有商业项目，引导差异发展、精准定位，打造特色品牌；三是对增量项目，尤其晋陵路地铁站商业项目，一方面对现有发展载体要重新定位，差异化发展，另一方面对于增量发展载体要通过高起点规划，引进高起点项目，带动高起点发展，从而形成与万达商业广场互为呼应的市域乃至广域层面商圈。

**附一：城市综合体**

面对土地资源短缺和土地资源浪费双重挑战，为了改变生活与生产分离、生活与消费分离的被动城市格局，城市综合体越来越成为城市发展过程中必选项目。20世纪初美国纽约洛克菲勒中心开启了城市综合体时代。城市综合体最大优势或特点就是整合各种资源：1.整合土地资源。针对商业、酒店、办公、居住、交通等对土地和空间资源需求不同，借助用地性质复合化和增加开发容积率等土地政策，城市综合体的开发使一地多用、分层叠加变成现实，土地资源的综合利用可使需要水平发展的设施与适合垂直发展功能相互结合达成互补，并使更多的城市空间得以保留并回馈社会，如用作绿化等。2.整合功能资源。从提高设施效能看，不同的功能设施有其特有的高峰使用时段，办公功能在白天与夜晚、周日与周末有明显差别，居住功能则有与办公相反的时段差别，零售、餐饮、娱乐则在傍晚和周末出现使用高峰，城市综合体通过功能资源有机整合，充分利用各功能部分不同的高峰时段，均衡整体使用节奏，使其成为7/24生机永成的活力社区；从消费者角度看，整合功能资源还为社区内外的用户提供完善的一站式服务需求，增加单次出行效益，减少出行次数，缓解城市交通压力；从提升物业价值看，整合功能资源还加强了各功能互动效益，办公因住宅和商业支撑提升租金，住宅因有办公和商业而提高单位售价，商业因有办公和居住消费资源而更具吸引力。3.整合消费资源。所有功能设施的终端用户及其服务对象都是城市综合体的利润来源，合理配置办公、居住和酒店等主体功能设施，可以充分拥有最理想消费资源；合理配置超市、餐饮、娱乐、健身等日常所需配套服务，可充分拉动零售类随机消费的巨大潜能。4.整合体系资源。功能高度集约化为共享设施体系创造巨大潜在空间，各功能组成可通过适当管理手段共用停车及其附属进出口，功能之间不同使用高峰时段的互补还极大提高了停车使用效率；大量建筑配套体系也因功能集约而在不同程度上得到共享同时衍生出可再生能源回收利用的潜在效益，合理设置货场可充分综合城市综合体的物流体系达到最优，公共垂直交通体系和后勤服务垂直交通体系通过科学规划和设计可在不同程度上得以分享。5.整合管理资源。运营管理是城市综合体成功的关键，高度集约促使原为分散的管理团队充分集中合并，避免不必要的叠加，高度提升运营效益；复合功能的运营管理体系可在不同功能组合范围内充分调节相互间的利益关系，统筹整体效益，极大限度地减少功能间的负面影响，积极加强互动效益。

城市综合体（HOPSCA）通常包括了H（Hotel酒店）、O(Office-Building写字楼)、P(Park公园)、S(Shopping mall购物中心)、C(Convention会议中心)、A(Apartment公寓)六大要素。在区位要求上，城市综合体通常位于：1.交通枢纽地区，2.在城市CBD（Central Business District中央商务区)商业活动地，3.在开发区域或新的城市中心，4.大型新型交通设施地区，5.城市商业街区和商业集群地区，6.休闲设施、会展设施与大型商业集会设施地区，7.旅游风景区。

2014年美国国内地区生产总值（GDP）增长率为2.4%，达到了17万亿美元，其中以城市综合体为主的第三产业增加值比重高达64.4%、就业比重达到了81.2%。美国城市综合体地产及其产业超过了农业、文化产业、采矿业。2014年美国城市综合体三种主要类型经营情况：社区型城市综合体零售额为8035亿美元，都市型城市综合体零售额为6345亿美元，区域城市综合体零售额为4832亿美元。可见，美国城市综合体以满足本地需求的社区型城市综合体为主，其次是以整个城市需求为定位的都市型城市综合体，再次是以大区域需求为定位的区域型城市综合体。

**附二：楼宇经济**

建筑学上把高度24m-100m的楼宇统称为高层建筑，高度100m以上楼宇则统称为超高层建筑。一般超高层建筑不宜人居住，因此，高度100m以上超高层建筑多为商务楼。

超高层建筑通常是衡量一个地区现代化程度、经济实力、城市形象、科技建筑水平的第一标识，同时也是考量楼宇经济规模的风向标。商务楼适宜发展业态：①企业总部；②金融、保险、律师等高端服务业，集中了高级设计师、理财师、会计师、税务师、律师等；③创意产业，如软件开发、新闻出版、影视传媒、动漫网游等。

现代服务业是楼宇经济主要支撑。按照国际经济发展经验，当人均GDP达到6000美元时，工业不再是区域经济发展的绝对主导，区域产业结构将是工业与服务业并驾齐驱或服务业为主。

**（四）创新创业和先进制造业区**

三井街道创新创业区和先进制造业区地处藻江河——龙城路——龙江路——黄河路包围区域，为相对独立的工业区。目前，三井街道收储了一些停业厂区和厂房，规划建设了一些新型功能区，包括占地157亩的三晶信息技术孵化器、占地45亩的海博生物医疗器械科技园、占地47亩的常州广告产业园三井基地、占地100亩的物流园、电子商务园等，既优化了产业结构，又增强了三井街道“造血”功能。

目前，三井街道创新创业和先进制造业区存在主要问题表现在四个方面：一是原有工业行业门类多，涉及了19个行业，许多行业性质与三井街道功能定位不符，存在功能上冲突；二是多数工业企业以生产制造为主，对周边环境干扰大，且许多城区路段已不适宜大型货车通行；三是一些规划建设新型功能区缺乏前瞻性，如物流园定位于服务于本地企业的工业物流还是服务于城区消费品物流不够清晰，且由于物流园与常州对外交通连接存在“梗阻”路段，物流园及其物流业依然属于过程产业，而不是三井街道最终发展产业；四是创新创业链不完整，链条两端环节薄弱，不仅创新创业源头薄弱，而且科技成果产业化缺乏专业工业园区落地。

“十三五”后期贯通常州南北、连接常州北站（京沪高速铁路常州站）与武进高新区的地铁3号线将谋划开工建设，位于长江路和太湖路交汇的前桥站设立，将有利于规划建设以地铁前桥站为核心的高端产业服务区，从而实现其与三井工业园区、三晶信息技术孵化器、常州广告产业园三井基地等产城高度融合发展格局。前桥产业服务社区以服务产业园区创业者、就业者为目的，建有各种类型公寓住宅，包括居家式公寓、套间式公寓和连廊式公寓，配套商业服务设施有食堂、超市、小餐厅、咖啡吧、面包房、饭店、连锁商务酒店、网吧、银行、美容美发店、连锁移动通讯店、水果超市、休闲服装店、干洗店、健身房、游泳池、电信局分理处、邮政所、派出所等。

“十三五”期间创新创业和先进制造业区发展路径：一是优选产业门类，引导优势行业尤其新一代信息技术产业、医疗器械产业、机电一体化等加快发展；二是推进企业转型升级，由生产制造向服务制造发展；三是强化创新创业源头建设，加强创新创业源头外部合作，创建江苏产业技术研究院专业研究所，并以合作共赢为目的，通过创新合作体制机制，与外部专业工业园区建立合作平台，完善“苗圃—孵化器—加速器—产业园”创新创业链；四是营造创新创业氛围，利用互联网+、云计算、大数据技术等，搭建各种众创空间和众创平台；五是以地铁3号线开工和前桥站建设为契机，建设高端产业服务社区，谋求产城高度融合发展。

**（五）大型城区居住区**

街道大型城区居住区土地隶属于飞龙社区，地处新藻江河——龙城大道——毛龙河——沪宁城际铁路包围区域，面积4.71平方公里，共有绿都万和城、大名城、银河湾第一城、玉龙湾花园、飞龙新苑、天山花园、金地天际雅居等多个小区。截止2015年3月底，街道大型城区居住区（飞龙社区）已交付户数已达15708户，按照平均每个家庭（户）3.2人计算，完全居住人口可达5 万人以上，如包括没有交付户数和小区，完全居住人口将达到7万人以上。

目前街道大型城区存在的主要问题：一是公共服务、商业服务不能满足需求，尤其教育和卫生医疗满足不了居民需求，仅有2家纯民办幼儿园——耶鲁绿都万和城双语幼儿园和阿兰贝尔国际幼儿园；二是小区类型多样，居住人口复杂，社区管理困难，居住小区既有混合型又有纯商品房型，居住人口既有飞龙社区原籍居民、常州市新北区其他镇失地农民，又有常州市安置居住的经济特困户、购买商品房的“新市民”和外来人口租房户；三是由于商品房集中“扎堆”销售，在一定阶段出现了供大于求情况，使得开发商资金回笼困难，配套商业项目开发缓慢或处于停滞状态；四是出勤交通不便。

随着中国人口政策放宽，二胎子女家庭的增加，大面积改善型住房和具有良好教育（尤其幼儿园、小学）设施、社区医疗设施配套的小区受到了市场青睐。大型城区居住区（飞龙社区）成为常州乃至长三角宜居区主要路径：一是借助国家人口政策放宽和货币政策放宽，政府大力引导和配合房地产开发商加快“去库存化”步伐，飞龙社区已成为常州市新北区售房“热点”；二是积极规划建设公立幼儿园、公立小学，满足不断日益增长家庭需要；三是以“十三五”后期地铁3号线开工和飞龙站建设为契机，以地铁飞龙站为核心，尽早配套规划建设商业综合体，以大项目带动飞龙社区商业服务业发展；四是随着人口不断增加，以大型小区（如万和城、大名城等）为单位，分设2-3个社区居民委员会，强化社区服务和管理。

**表13：飞龙社区（大型城区居住区）小区情况（截止2015年3月）**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 居住小区名称 | | 已交付户数 | | 小区性质 |
| 玉龙湾小区 | | 2388 | | 混合型 |
| 天山花园 | | 2804 | | 混合型 |
| 银河湾第一城 | | 1745（注：未全部交付） | | 混合型 |
| 飞龙新苑 | | 2016 | | 混合型 |
| 绿都万和城  (注：部分交付) | 二区 | 1352 | 4484 | 纯商品房 |
| 三区 | 1229 |
| 五区 | 1903 |
| 大名城东区 | | 1669 | | 纯商品房 |
| 金地天际雅居 | | 602（注：未全部交付） | | 纯商品房 |
| 合计 | | 15708 | |  |

**表14：2015年1-5月常州市新北区销量最佳楼盘**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 月 | 区域 | 楼盘 |
| 2015年1月 | **飞龙板块** | **绿都万和城** |
| 2015年2月 | 新龙国际商务城板块 | 滨江明珠城 |
| **飞龙板块** | **大名城** |
| **银河湾第一城** |
| 2015年3月 | 环球恐龙城板块 | 世茂香槟湖 |
| 新龙国际商务城板块 | 滨江明珠城 |
| **飞龙板块** | **绿都万和城** |
| 2015年4月 | **飞龙板块** | **大名城** |
| 环球恐龙城板块 | 世茂香槟湖 |
| 2015年5月 | 新龙国际商务城板块 | 滨江明珠城 |

**八、“十三五”期间社区发展研究**

三井街道要成为“让本地人留恋、让外地人向往”新城区，必须做到“就业有岗位、创业有机会、发展有空间、创新有平台”，要由单纯的经济增长到“包容性发展”[[17]](#footnote-16)转变。

街道要成为“让本地人留恋、让外地人向往”新城区，必须做到“就业有岗位、创业有机会、发展有空间、创新有平台”，要由单纯的经济增长到“包容性发展”和共享发展转变。

**（一）社区发展新起点**

经过20世纪90年代的“一次创业”和近年的土地集中开发，街道已由常州城乡结合部发展为常州中心城区一部分，从景观上看已成为现代化新城区；从经济指标看，街道2015年单位面积实现地区生产总值达到了8.56亿元/平方公里，与历史悠久的成熟老城区没有太大差别，已成为自主发展城区；从实际居住人口密度看，街道实际居住人口密度达到了5000人/平方公里以上，已成为“宜居宜业”城区。

在城市社区管理上，虽然除了藻江社区外，其余七个社区都由行政村转化而来，缺乏服务、管理经验，且农民转为市民，还存在观念、习惯等方面差距，但通过强化服务意识，以服务带动管理，通过推行“一站式大厅服务”和“网格化管理”，让服务重心下移和管理全覆盖，各个社区对上承接街道管理，对下加强网格管理，从而实现了街道整个社区管理和服务科学化、精细化、长效化。

**表15：三井街道社区基本情况（截止2014年3月已交付）**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 面积  （km²） | 人口 | | 安置小区 | | 混合型小区 | | 纯商品房小区 | |
| 户籍 | 实际居住 | 名称 | 户数 | 名称 | 户数 | 名称 | 户数 |
| 三井 | 1.8 | 1505 | >7500 |  |  | 府西花园 | 1296 | 兴业苑 | 96 |
|  |  | 西小村 | 295 | 府琛花园 | 664 |
|  |  | **典雅花园** | 1716 | **阳光福地** | 507 |
|  |  |  |  | 山水和园 | 120 |
|  |  |  |  | **翡翠锦园** | 969 |
|  |  |  |  | **新城御景湾** | 778 |
| 巢湖 | 3 | 11000 | 11000 | 泰山新村 | 2836 | 太湖明珠苑 | 2939 | 巢丰苑 | 301 |
| 府田 | 2.3 | >8400 | >11000 |  |  | 绿洲家园 | 1343 | 世府邻里 | 436 |
|  |  | **中央花园** | 3245 |  |  |
| 府成 | 2 | >11000 | 近20000 |  |  | 百草园 | 3578 | 太湖花园 | 391 |
|  |  | 大诚苑 | 732 | 府翰苑 | 2707 |
|  |  | 水木年华 | 1324 | 金桂公寓 | 100 |
|  |  |  |  | 常发豪庭 | 1124 |
| 藻江 | 1.67 |  |  |  |  |  |  | 藻江花园 | 1692 |
| 洪福 | 2 |  | >10000 |  |  |  |  | 香树湾福园 | 889 |
|  |  |  |  | **世茂香槟湖** | 3767 |
|  |  |  |  | 时代上院 | 1970 |
|  |  |  |  | **龙湖原山雅居** | 1216 |
| 华山 | 2 |  |  | 前桥新村 | 2242 | 华山苑 | 637 | 前桥加建 | 66 |
| 飞龙 | 4.71 | 8535 | 14320 |  |  | 玉龙湾小区 | 2388 | 绿都万和城 | 4484 |
|  |  | 天山花园 | 2804 | 大名城东区 | 1669 |
|  |  | **银河湾第一城** | 1745 | **金地天际雅居** | 602 |
|  |  | 飞龙新苑 | 2016 |  |  |
| 合计 |  |  |  | 安置小区 | 5078 | 混合型小区 | 24310 | 纯商品房小区 | 24548 |

（注：黑体加粗字体为未全部交付小区）

**（二）社区发展新问题**

由于街道土地城市化快于人的城市化，不仅城市功能有待完善，而且城市管理和服务还有待进一步加强。当前，街道社区发展过程中存在突出的问题，归根结底来自于四个方面：一是居住人口快速增加，导致公共服务设施相对供给不足，突出表现在教育和医疗两个方面严重供给不足，另外，一些建设多年小区存在停车位严重不足问题；二是城市化过程中存在对失地农民补偿差距过分悬殊所导致部分失地农民心态失衡，加上先期建设安置房存在质量问题在近期集中爆发，使得社区管理困难，其中，三井社区西小村、华山社区前桥新村交付时间已有20年左右；三是居住人口不断增加，而社区管理编制相对固化，使得社区管理和服务任务异常繁重，按照街道开发商已交付住房计算，目前已交付住房完全居住人口可达17万人，若加上中央花园、阳光福地、世茂香槟湖、银河湾第一城、典雅花园、翡翠锦园、龙湖原山雅居、金地天际雅居、新城御景湾、绿都万和城等小区没有交付住房和天誉城市花园、中海龙城公馆、河海尚枫苑、牡丹领秀汇等没有交付小区，街道完全居住人口可达20万人以上。四是小区性质不一、物业管理模式不一，给社区标准化管理和物业费、电梯费、停车费收取带来困难。

**（三）社区发展新路径**

党的十八届三中全会决定指出：“全面深化改革的核心问题是处理好政府和市场的关系，使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用。”解决街道城市化发展过程中存在的各种社会问题，就是要“使市场在资源配置中起决定性作用”与“更好发挥政府作用”有机结合，政府不是对所有服务大包大揽，而是对应该让市场发挥作用的服务交给市场，应该让政府承担的服务政府承担；同时，政府创造必要的公平、公正环境。

一是推进市场化、信息化服务和管理。以社区“一站式服务中心”为依托，大力培育各种非政府社会组织和市场经营主体，对各类民生服务分类管理，普惠性、公益性服务由政府提供或购买服务，特殊性服务、定制性服务由社会组织和企业有偿提供，发动和组织居民开展社区自主服务、自治管理；另外，以智能社区建设为导向，加强服务网络建设，依托大数据，通过信息化管理，实现精准服务和精准管理，实现有限人手完成无限服务。

二是创新社区管理体制。针对不断增加的居住人口，有必要根据《城市居民委员会组织法》划小社区单位，对于大型纯商品房小区或连片若干个规模较小纯商品房小区可以组织成立单独的社区委员会；另外，培育、扶助业主组织，建立协商民主制度与程序，养成尊重契约和规则民主习惯，建立业主与物业平等关系。

三是完善公共服务体系。根据实际居住人口增加情况，建立健全与居住人口分布相匹配的“公立为主、民办为辅”义务教育体系，按照增加1000名居住人口增加50名子女上学、上幼儿园比例，加快配备公立学校、公立幼儿园；以产业发展需求为导向，建立健全成人职业教育体系；依托已建和规划建设的东、西两个群众文化体育活动中心，建立健全社区文化体育活动网络体系，丰富居民日常文化体育活动，以改善公共服务设施和丰富文化体育活动内容为核心，增强居民社区认同感和归属感。

四是完善物业收费体制、机制。对于物业费、电梯费收费难问题，主要集中表现在混合型小区，要逐步树立“谁享受服务谁付费”思想，尽量做到按统一标准收费，而对于政府征用土地产生的历史遗留问题，政府可以逐步补助到位，实现“收费”和“补助”两条线；对于纯安置小区、安置楼，由于实际住户或房主已大面积发生变化，应逐步建立物业费、电梯费全面收缴制度，住户确实为“失地”农民安置户,可采取“先收后返”或“先收后补”制度。

五是在保障社区居民基本公共服务有效供给基础上，积极引导群众对居家服务、养老服务、健康服务、文体服务、休闲服务等方面社会需求，支持相关居民服务业加快发展，培育形成服务业新经济增长点，使民生改善和经济发展有效对接、相得益彰；同时，积极挖掘社区各类资源，为社区低收入家庭、进城失地农民创造尽可能多的就业岗位。

六是加强环境整治和环境管理，通过制定负面清单、网格化管理和居民自主管理，严禁违章搭建、占用公共绿地、乱扔垃圾、乱停车等不文明行为，打造卫生整洁新城区；对于菜场管理，既要减少菜场对周边环境影响，提高整洁度，又要为菜农卖菜、居民买菜提供便捷，一方面要让市场发挥资源配置决定作用，引导菜场经营主体和菜场内部经营户成立菜场管理委员会，自主管理，自主服务，另一方面政府要加强规划引导、市场监管，鼓励发展连锁社区便利店。

**九、“十三五”期间人才发展研究**

**(一)人才驱动创新因素**

德勤全球制造业小组与美国竞争力委员会共同合作完成的《2013全球制造业竞争力指数》认为，人才驱动的创新是国家竞争力最重要因素。在人才驱动因素中，科学家、研究人员、工程师的素质与可得性和技术工人的素质与可得性两个子因素是人才驱动因素的主要影响因素。中国人才驱动因素得分虽然高于巴西、印度，但远低于德国、美国、日本。21世纪竞争是人才竞争，谁赢得人才，谁就赢得世界。

**表16：德勤全球制造业竞争力驱动因素指数排名**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 整体排名 | 整体指数得分 | 主要驱动因素 | 最重要子因素 | 子因素排名 |
| 1 | 10.0 | 人才驱动 | 科学家、研究人员、工程师素质与可得性 | 1 |
| 技术工人素质与可得性 | 2 |
| 2 | 8.42 | 经济、贸易、金融与税务体系 | 税收负担与税制的复杂程度 | 3 |
| 法规与税收、经济政策透明度与稳定性 | 5 |
| 3 | 8.07 | 劳动力与原料成本与可得性 | 原料成本竞争力 | 11 |
| 原材料的供应 | 21 |
| 4 | 7.76 | 供应商网络 | 本地供应商的成本竞争力 | 8 |
| 供应商群体进行产品和流程革新能力 | 9 |
| 5 | 7.60 | 法律法规体系 | 法规政策的稳定性与透明度 | 7 |
| 劳工法规 | 3 |
| 6 | 6.47 | 基础设施建设 | 电力供应网、信息科技与通讯网质量与效率 | 4 |
| 公路、机场、港口和铁路网质量与效率 | 16 |
| 7 | 6.25 | 能源成本和政策 | 能源成本竞争力 | 14 |
| 改善及更新能源基础设施的持续投资 | 20 |
| 8 | 3.99 | 本地市场吸引力 | 本地市场规模与进入本地市场情况 | 27 |
| 本地市场竞争激烈程度 | 36 |
| 9 | 2.48 | 医疗保健体系 | 为员工及社会提供高质量医疗保健成本 | 26 |
| 保障公共卫生监管政策 | 33 |
| 10 | 1.0 | 政府对制造业与创新投资 | 政府在研发上投资 | 29 |
| 公私部门在长期研发投资上的合作 | 30 |

**表17：世界制造业大国（部分）竞争力主要驱动因素排名**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 主要驱动因素 | 德国 | 美国 | 日本 | 中国 | 巴西 | 印度 |
| 人才驱动 | 9.47 | 8.94 | 8.14 | 5.89 | 4.28 | 5.82 |
| 经济、贸易、金融与税务体系 | 7.12 | 6.83 | 6.19 | 5.87 | 4.84 | 4.01 |
| 劳动力与原料成本与可得性 | 3.29 | 3.97 | 2.59 | 10.0 | 6.07 | 9.41 |
| 供应商网络 | 8.96 | 8.64 | 8.03 | 8.25 | 4.95 | 4.82 |
| 法律法规体系 | 9.06 | 8.46 | 7.93 | 3.09 | 3.80 | 2.75 |
| 基础设施建设 | 9.82 | 9.15 | 9.07 | 6.47 | 4.23 | 1.78 |
| 能源成本和政策 | 4.81 | 6.03 | 4.21 | 7.16 | 5.88 | 5.31 |
| 本地市场吸引力 | 7.26 | 7.60 | 5.72 | 8.16 | 6.28 | 5.90 |
| 医疗保健体系 | 9.28 | 7.07 | 8.56 | 2.18 | 3.33 | 1.0 |
| 政府对制造业与创新投资 | 7.57 | 6.34 | 6.08 | 8.42 | 4.93 | 5.09 |

**(二)人才现状及存在问题**

何谓人才？人才就是人中之才，是指具有一定专业知识或专门技能，进行创造性劳动，并对社会作出贡献的人，是人力资源中能力和素质较高的一群人。人才不仅分专业，而且有层次。社会发展不仅需要人才多元，即需要专业技术多样，而且需要人才多层，即需要人才层次多样。“十三五”期间三井街道处于社会经济转型时期，各行各业发展既需要顶尖创新创业领军人才，也需要分布各个层次应用型人才。

在过去的发展中，三井街道坚持求贤如渴理念，由“招商引资”转变为“招才引智”，依靠服务、平台、政策、环境吸引人才，由此，三井街道汇集了各类顶尖的创新创业领军人才。“十二五”期间三井街道共引进国家“千人计划”人才24人，共引进江苏省“双创计划”项目25个（“双创”人才项目12个、博士项目13个），共引进常州“龙城英才计划”项目92个（A类项目3个、B类项目6个、C类项目83个），三晶信息技术孵化器、海博生物医疗器械科技园、创意产业园、广告产业园等创新创业平台已成为三井街道、常州市新北区聚集创新创业人才和科技型企业孵化平台重要基地。

在应用型人才方面，凭借三井街道公共服务设施、商业服务设施的改善和常州整体房价处于相对低价状态，通过对应用人才引进和自主培养，三井街道辖区内的企业、学校、医院和社团机构中集聚了大量应用型人才，包括专业技术人才、经营管理人才、熟练技工，这为三井街道社会经济发展提供了大量人才储备。

但同时三井街道在人才发展上也存在一些问题：一是重科技创新创业领军人才，轻一般创新创业人才，对一般人才创新创业项目，缺孵化平台；二是由于对人才过于求贤如渴，有时在引进人才方面存在不加甄别情况，存在“重前期引进、轻后续跟踪”和“重投入、轻产出”问题；三是政策倾斜重科技创新创业人才，轻管理经营应用人才；四是在人才引进方面重制造业人才，轻服务业人才；五是重引进人才，轻自主培育人才；六是“十二五”期间虽然三井街道引进的各类创新创业人才（项目）总量可观，但存在波动大和专业不聚焦等问题。

**(三)三井街道人才发展路径**

合理人才结构都是“金字塔”结构，处于“塔顶”的顶尖人才永远是少数，处于“塔身”和“塔基”的人才永远是多数。“十三五”期间三井街道人才发展路径：

一是引进和培育人才的专业结构要与三井街道社会经济发展方向相符，加大服务业人才和应用型人才引进和培育力度；

二是重视一般人才创新创业，建立创客空间和创客平台，激发社会“大众创业、万众创新”热情，鼓励和支持普通人才创新创业，创新创业“不问英雄出处”；

三是对于急需高级应用型人才，应与科技创新创业人才同等地位，给予生活待遇；

四是树立唯才是举观念，不唯学历、不唯留洋背景；

五是全面对接全国“千人计划”、江苏“双创计划”和常州“龙城英才计划”，根据三井街道主导产业发展方向，有针对性地引进顶尖创新创业人才,并对并对引进的顶尖创新创业人才开展跟踪服务和跟踪研究；

六是完善科技企业孵化机制，建立江苏产业技术研究院专业研究所，并与外部工业园区建立战略合作协议，依靠事业发展平台引进人才、留住人才、融入人才。

1. 2014年11月习近平总书记在福建考察时提出了“三个全面”概念，2014年12月在江苏考察时扩展到“四个全面”概念。所谓“四个全面”，即全面建成小康社会，全面深化改革、全面推进依法治国、全面从严治党。“四个全面”的提出，完整地展现了以习近平为首的中央领导集体治国理政总体框架，使当前和今后一个时期党和国家各项工作关键环节、重点领域、主攻方向更加清晰，内在逻辑更加严密，并将贯彻中国实现小康社会的全过程。 [↑](#footnote-ref-0)
2. “退二进三”指退出第二产业，发展第三产业；“退二优二”指退出落后传统第二产业，发展高端、先进第二产业；“退三优三”指退出发展落后第三产业，发展新兴现代服务业。 [↑](#footnote-ref-1)
3. “[海外高层次人才引进计划](http://baike.baidu.com/view/4830032.htm" \t "_blank)”简称“千人计划”，主要是围绕[国家](http://baike.baidu.com/subview/8426/6365277.htm" \t "_blank)发展战略目标，从2008年开始，在国家重点创新项目、学科、实验室以及中央企业和国有商业[金融机构](http://baike.baidu.com/view/56260.htm" \t "_blank)、以高新技术产业开发区为主的各类园区等，引进2000名左右人才并有重点地支持一批能够突破关键技术、发展高新产业、带动新兴学科的战略科学家和领军人才来华创新创业。“[千人计划](http://baike.baidu.com/view/2322627.htm" \t "_blank)”引进的人才，一般应在海外取得[博士学位](http://baike.baidu.com/view/766369.htm" \t "_blank)，原则上不超过55岁，引进后每年在国内工作一般不少于6个月，并符合下列条件之一：在国外著名高校、科研院所担任相当于教授职务的专家学者；在国际知名企业和金融机构担任高级职务的专业技术人才和经营管理人才；拥有自主知识产权或掌握核心技术，具有海外自主创业经验，熟悉相关产业领域和国际规则的创业人才；国家急需紧缺的其它高层次创新创业人才。 [↑](#footnote-ref-2)
4. 2006年江苏省出台了《加强高层次创业创新人才队伍建设的意见》，2007年启动实施“双创计划”，提出拿出1亿元元，引进100人，每人100万，面向企业、面向产业、面向经济发展主阵地引进领军人才，由江苏省委组织部、江苏省科技厅、江苏省人社厅共同组织实施。“双创计划”是对接国家“千人计划”的省级品牌工程，有双创人才、双创团队、双创博士三个项目。 [↑](#footnote-ref-3)
5. 为加快推进"科教兴市、人才强市"战略的进程，2006年9月常州市决定启动实施“千名海外人才集聚工程”，制定出台了“3个100”政策，即给予海外留学归国创业领军人才一次性资助创业启动资金100万元，同时3年内免费提供不少于100㎡的创业场所和100㎡的住所。2011年8月常州市在全面完成两轮“千名海外人才集聚工程”目标任务的基础上，启动实施“龙城英才计划”，围绕重点发展的新能源、新材料、高端装备制造、生物技术和新医药、节能环保、软件和服务外包、物联网和新一代信息技术等七大新兴产业，以更新机制、更大力度在更广领域引进和培育领军人才。2014年1月起，常州市决定进一步加大力度、完善机制、创新政策，全面深化“龙城英才计划”，围绕常州培育发展的高端装备制造、新材料、新能源、新一代信息技术和软件、智能电网、生物技术和新医药、节能环保、新能源汽车、海洋工程装备、物联网和云计算等新兴产业，重点突出轨道交通、汽车及零部件、农机和工程机械、太阳能光伏、碳材料、新医药、新光源、通用航空、智能电网、智能数控和机器人等十大产业链建设，按照“政府引导、市场主导、企业主体”的人才工作模式，大力支持引领高新技术产业发展的海内外领军人才在常州创新创业。 [↑](#footnote-ref-4)
6. 新常态概念由美国太平洋基金管理公司总裁埃里安（Mohamed El-Erian）在2010年40届世界经济论坛（瑞士达沃斯）率先提出，所谓新常态是指全球经济危机之后经济恢复的缓慢而痛苦的过程。新常态文字解释：“新”是与旧对应或不同以往，“常”是稳定，“态”是形状、状态、形态、态势，新常态就是指不同以往新出现的稳定状态、态势。 新常态一词2010年后经一些经济学家引入中国，但在中国能够广泛传播和不断升华，始于2014年。中共中央机关报《人民日报》2014年8月5日、6日、7日连续三天在头版刊登了“新常态下的中国经济”系列评论文章（《经济形势闪耀新亮点》、《经济运行呈现新特征》、《经济发展迈入新阶段》）。作为当前经济发展的阶段性特征，新常态主要内容体现在三个方面：一是经济增长速度由高增长（地区生产总值年均增长率保持在10%以上）转为中高增长（地区生产总值年均增长率保持在7-8%乃至更低）；二是经济增长由主要依靠投资驱动和出口拉动的外延式增长转变为主要依靠创新驱动和消费拉动的内涵式增长；三是在经济结构中第三产业比重超过第二产业，由“制造业中国”转变为“服务业中国”。 [↑](#footnote-ref-5)
7. 工业4.0是以[智能制造](http://baike.baidu.com/view/262577.htm" \t "_blank)为主导的第四次工业革命或革命性的生产方法，通过充分利用信息通讯技术和网络空间虚拟系统—信息物理系统（Cyber-Physical System)，将制造业向智能化转型，包括智能工厂、智能生产、智能物流。 [↑](#footnote-ref-6)
8. 互联网起源于1969年，1994年引入中国。全球经历三个阶段:第一阶段（1990´S）也就是互联网1.0，以“门户”为特征，整合全球信息，人找信息；第二阶段（2000´S）也就是互联网2.0，以“社交”为特征，即时、互动；第三阶段（2010´S）也就是互联网3.0，以“社交+本地化+移动”为特征，Wi-Fi和移动智能终端普及。在互联网3.0时代，互联网磨平了地区、时间、个人消费能力差别，进入“地球是平的”时代。创新商业模式主要特点：在线化、碎片化、个性化、社群化、去中心化、去中介化。 [↑](#footnote-ref-7)
9. “中国制造2025”，是中国版的“工业4.0”规划，国务院于2015年5月8日公布，规划提出了中国制造强国建设三个十年的“三步走”战略，是第一个十年行动纲领。“中国制造2025”提出，坚持“创新驱动、质量为先、绿色发展、结构优化、人才为本”的基本方针，坚持“市场主导、政府引导、立足当前、着眼长远、整体推进、重点突破、自主发展、开放合作”基本原则，通过“三步走”实现制造强国的战略目标。 [↑](#footnote-ref-8)
10. “一带一路”（the Silk Road Economic Belt and the 21st-Century Maritime Silk Road，简称One Belt One Road或Belt and Road，缩写OBOR或B&R）是[丝绸之路经济带](http://baike.baidu.com/view/10896802.htm" \t "_blank)和[21世纪海上丝绸之路](http://baike.baidu.com/view/12402338.htm" \t "_blank)简称，2013年9月和10月[习近平](http://baike.baidu.com/view/27362.htm" \t "_blank)分别提出了建设“新丝绸之路经济带”和“21世纪海上丝绸之路”的战略构想。所谓“一带一路”倡议，就是充分依靠中国与有关国家既有的双边、多边机制，借助既有的行之有效区域合作平台，旨在借用古代“丝绸之路”的历史符号，高举和平发展的旗帜，积极主动地发展与沿线国家的经济合作伙伴关系，共同打造政治互信、经济融合、文化包容的利益共同体、命运共同体和责任共同体。“一带一路”倡议破土而出和付诸实施，表明中国不仅需要与发达国家和地区发生经济贸易往来，同样也需要与发展中国家和地区发生经济贸易往来。在 “新常态”下，中国将由单纯出口劳动密集型产品为主国家转变为出口劳动密集型产品和技术/资本密集型产品并举国家，由主要吸引外商直接投资为主国家转变为吸引外资和输出资本并举国家。 [↑](#footnote-ref-9)
11. 2014年三井街道家庭户数、人口数量数据来自《2015年常州统计年鉴》（中国统计出版社2015年版） [↑](#footnote-ref-10)
12. 定位战略理论由美国战略营销家杰克·特劳特（Jack·Trout）率先提出，他于1969年以《定位：同质化时代的竞争之道》（发展为后来的《定位：新竞争时期企业经营之道》）论文首次提出了商业中的“定位（Positioning）”观念，1972年以《定位时代》论文开创了[定位理论](http://baike.baidu.com/view/3901294.htm" \t "_blank)，1981年出版专著《定位》，1996年又推出了定位论刷新之作《新定位》，2009年推出定位论落定之作《重新定位》。2001年杰克·特劳特定位理论压倒菲利普·科特勒、迈克尔·波特，被美国营销学会评为“有史以来对美国营销影响最大的观念”。 [↑](#footnote-ref-11)
13. 台湾宏碁集团创办人施振荣在1992年为“再造宏碁”提出了有名的“微笑曲线”（Smiling Curve）理论，以作为宏碁的策略方向。后施振荣将"微笑曲线"加以修正，推出了“产业微笑曲线”，以此作为台湾各种产业的中长期发展策略之方向。 微笑曲线是微笑嘴型的一条曲线,两端朝上，附加值更多地体现在两端的设计和销售，而处于中间环节的制造附加值最低。 [↑](#footnote-ref-12)
14. 来源：苏州科技大学“常州市新北区房地产可持续开发策略研究”课题组，2015年10月。 [↑](#footnote-ref-13)
15. 常州高新区（新北区）确定了“一核三区”发展空间布局，其中，“一核”是指北部新城，“三区”是指常州空港产业园区、常州滨江经济开发区、常州新北现代农业产业园区。 [↑](#footnote-ref-14)
16. 在中国当前全社会固定资产投资中，房地产投资与基础设施投资、工业投资构成了最重要三大投资领域。 [↑](#footnote-ref-15)
17. 2007年亚洲开发银行率先提出“包容性增长”概念，而“包容性”本身也是联合国千年发展目标提出的概念之一。“包容性发展”成为2011年博鳌亚洲论坛年会主题。由“增长”到“发展”，不仅仅是指经济的增长，还包括社会、教育、医疗等各个方面的共同发展。 [↑](#footnote-ref-16)