

①

研究简报

91-97, 108

# 苏州经济腾飞与房地产开发建设研究\*

刘洁林

(苏州城建环保学院)

F427.53

摘要 通过对苏州国民经济、城市国民经济、工业经济、第三产业、三外经济等诸方面的调查研究,较为全面地分析了苏州市城镇经济腾飞的现状。同时,论述了苏州经济的腾飞促进了苏州开发区网络的形成,以及区域经济、基础设施等全方位开发建设的大好形势。在苏州经济腾飞的形势下,高标准地进行房地产开发建设,必将缩短其与国际经济接轨的进程,有力地促进了苏州率先实现基本现代化。

关键词 城镇经济, 房地产开发, 房地产业, 基础设施, 城市建设

苏州市

中图法分类号 F427

## 1 苏州市经济概况

苏州市经济发展情况在全国仅次于上海、北京、天津,跃居全国第四位。苏州市经济发展从江苏省来看,国民经济各项主要指标名列江苏省榜首。

1) 苏州市经济发展居江苏省第一位。江苏省有11个省辖市,一般来说苏南地区比苏北地区经济状况好,下面通过1993年底统计的省辖市国民经济主要指标进行比较和分析,省辖市国民经济主要指标见表1所示。

从表1分析看出:

(1) 苏州市国民生产总值为525.96亿元,高于南京市、无锡市、扬州市;是徐州市、常州市和南通市的2倍;是镇江市、盐城市、淮阳市和连云港市的4倍以上。

(2) 苏州市的工农业总产值为1869.38亿元,无锡市稍低于苏州市为1412.02亿元;其余城市均在850亿元以下,不到苏州市工农业总产值的一半。

(3) 苏州市工业总产值为1782.62亿元,无锡市略低于苏州市为1365.45亿元;其余城市均在700亿元以下。其中轻工业产值1067.81亿元,超过其它城市轻工业产值1倍以上。

(4) 苏州市乡办工业产值706.62亿元,超过除无锡市以外的其它城市的全市工业总产值。无锡市乡办工业产值479.81亿元。苏州市乡办工业产值超过其它城市乡办工业产值最高达到3倍。

\* 收稿日期:1995-03-20

刘洁林,女,1940年生,副教授,苏州城建环保学院(215008)

表1 1993年江苏省辖市国民经济主要指标

单位:亿元

市	国内生产总值 (亿元)	第一产业 (亿元)	第二产业 (亿元)	第三产业 (亿元)	工农业总产值	农林牧渔 总产值	工业总产值	轻工业 产值	重工业 产值	乡办工业 产值(亿元)	村及村以下 工业产值(亿元)
南京市	339.45	24.72	192.15	122.58	740.35	46.42	693.93	166.89	527.04	92.93	70.83
无锡市	441.41	25.63	284.32	131.46	1412.02	46.56	1365.45	550.08	815.37	497.37	497.24
徐州市	209.73	55.86	104.04	49.83	429.32	98.71	330.61	133.36	197.25	43.56	58.06
常州市	223.90	25.05	148.17	50.68	758.09	45.95	712.14	307.56	404.58	249.34	191.96
苏州市	525.96	50.16	336.06	139.74	1869.38	86.76	1782.62	1067.81	714.81	706.62	575.30
南通市	251.21	60.08	134.59	56.64	609.82	101.53	508.29	311.52	196.77	175.53	47.96
连云港市	77.38	27.38	28.37	21.63	152.84	46.65	106.19	55.62	50.57	15.22	11.44
淮阴市	160.43	66.65	60.19	33.58	353.60	122.45	231.15	149.10	82.05	28.50	15.94
盐城市	167.14	68.00	58.70	40.44	412.06	133.57	278.49	164.53	113.95	67.84	76.70
扬州市	319.09	61.30	188.29	69.50	850.14	110.40	739.74	365.59	374.15	194.32	119.00
镇江市	153.17	20.97	93.17	39.03	385.99	36.37	349.62	166.28	183.28	103.19	79.29

(5) 村及村以下工业产值575.30亿元,无锡市为497.24亿元,苏州市的该项工业产值超过其它城市最高达到3倍。

(6) 苏州市的产业结构产值顺序是第二产业336.06亿元,第三产业139.74亿元,第一产业50.16亿元。

综上所述,苏州市经济发展主要是第二产业和第三产业、轻工业和重工业。而且,乡办工业产值和村及村以下工业产值占苏州市工业总产值的72%。因此可以说苏州经济的迅速发展在于第二、三产业和乡镇工业经济的发展是密切相关的。

2) 苏州市城镇经济发展,促进了城镇建设和房地产开发建设。据统计,1993年省辖市国民经济固定资产投资及地方财政收入等主要指标,见表2所示。

从表2分析说明:

(1) 全社会固定资产投资完成额,无锡市173.41亿元,苏州市127.38亿元,苏州市从该指标来看略低于无锡市,但高于其它城市,高于常州3倍,连云港的6倍。

(2) 苏州市投入国有基建,国有更改资金略低于南京市。而城镇集体建设、房地产开发投资均高于各市的投入资金,南京市和无锡市也只有苏州市投资的一半,是淮阴市投资的40多倍。

总之,从表1和表2看出苏州市经济发展的成就,苏州城镇经济、乡会经济的发展,城镇集体建设、房地产开发投资随着发展而增加,从而,加快了城镇建设房地产的开发经营活动。

3) 苏州市人均居住面积为江苏省第一位。苏州市经济的腾飞,不仅增加了国家财政收入,而且,个人经济收入增加,居住条件得到改善,苏州市人均居住面积达到8.2平方米,已经提前7年达到2000年的全国人均居住面积人均8平方米的目标,见表3所示。

表 2 1993年江苏省辖市国民经济主要指标

市 民	全社会固定 资产投资完 成额(亿元)	#国有 基 建	#国有 更 改	#城镇 集 体	#房地 产 开 发 投 资	地方财 政收入 (亿元)	地方财 政支出 (亿元)
南京市	96.33	44.87	26.88	5.41	19.18	36.06	19.62
无锡市	173.41	20.41	16.68	11.91	15.50	34.62	14.60
徐州市	30.90	12.60	11.92	3.53	2.84	14.71	12.22
常州市	41.59	13.38	10.85	5.53	10.69	19.89	9.94
苏州市	127.38	37.24	20.57	23.54	33.64	36.64	18.43
南通市	41.58	15.25	12.44	8.40	4.68	19.36	10.86
连云港市	21.90	8.30	4.23	2.03	4.41	5.89	5.65
淮阴市	23.62	8.80	8.33	4.56	0.80	11.47	13.21
盐城市	28.16	7.90	10.18	6.19	3.88	9.68	10.95
扬州市	61.10	18.92	15.00	15.80	11.39	23.02	16.39
镇江市	49.59	9.76	8.76	6.90	7.01	10.46	6.82

表 3 1993年江苏省城市使用面积、居住面积指标

城市名	年末实有住 宅使用面积 (万平方米)	年末实有住 宅居住面积 (万平方米)	人均使 用面积 (平方米/人)	人均居 住面积 (平方米/人)	综合生 产能力 (万吨/日)	全年供 水总量 (万吨)	#生活 用水量	用 水 人 口 (万人)
南京市区	2280	1653	10.5	7.6	382.0	125652	23521	247.6
无锡市区	938	634	11.0	7.4	77.5	22708	7401	95.5
徐州市区	901	573	10.5	6.7	56.0	14718	6076	95.2
常州市区	568	371	10.9	7.1	110.7	26240	3801	69.3
苏州市区	922	601	12.6	8.2	54.5	18031	7910	74.0
南通市区	380	230	10.0	6.1	87.4	11705	2524	47.2
连云港市区	420	280	10.9	7.3	30.0	8449	2341	41.9
淮阴市区	327	191	12.6	7.4	39.5	6392	1860	33.1
盐城市区	390	243	11.1	7.0	33.3	7085	1755	37.5
扬州市区	419	260	12.3	7.6	32.0	8865	2399	37.9
镇江市区	455	300	11.5	7.6	53.1	17195	3398	43.8

从以上表1、表2、表3所列举的城市国民经济主要指标,充分说明苏州市经济发展处于江苏省的领先地位,从城市到乡镇、从乡镇到村遍布工业产品的生产,形成了苏州系统地经济

发展体系,并且,在苏州到各市(县)、从各车(县)到乡,遍布各级各类开发区和工业小区,为房地产开发建设提供了有利条件,因此,也为城镇实现基本现代化打下了良好的基础。

## 2 苏州市各市(县)经济概况分析

苏州市各市(县)的经济发展水平,构成了苏州市经济的综合经济能力,下面分别从苏州市各市(县)的国民经济、工业经济、第三产业经济、三外经济等方面作研究。

### 2.1 苏州市现在人口情况

根据1994年底情况,苏州市现在人口5714296人,非农业人口1619782人,占总人口的28.35%,市辖区1050046人,郊区358841人(包括苏州工业园区165323人,苏州新区61486人),占悬969206人,常熟1042992人,张家港848767人,昆山578269人,吴江776921人,太仓449095人。

### 2.2 苏州市各市(县)国民经济情况

苏州市各市(县)国民经济发展,以1993年统计见表4所示。

表4 1993年苏州市国民经济主要指标

市(县)名称	苏州市	常熟市	吴县	张家港	太仓	昆山	吴江	苏州市郊区
国民生产总值(亿元)	500	104.6	85.8	102.79	54.68	60.4	60	15.8
比上年增长	39%	61.5%	48.4%	58.3%	46.7%	52.5%	48%	53%
工农业总产值(亿元)	1948	336	293	360.1	213.43	214.4	267	62
比上年增长	47%	43.7%	50.4%	57.9%	54.4%	24.5%	52.3%	55.8

从表4所列国民生产总值来看,苏州市、常熟市、张家港市国民生产总值超过百亿元,其中苏州市达到500亿元,大部分市(县)比上年增长50%以上;工农业总产值苏州市近2000亿元,苏州市郊区62亿元,其余市(县)均超过200亿元以上。

随着工农业总产值的提高,国民收入的增长,房地产开发投资增大,兴办新企业、扩展旧有企业都必须要进行房地产开发投资经营,如1993年常熟市和张家港市批租土地分别为1448亩和3746亩。

### 2.3 苏州市工业经济发展情况

苏州市工业经济具有自身的发展特点,最主要的是市、市(县)、乡镇形成了工业发展网络。苏州市工业经济发展,以1993年统计情况,见表5所示。

表5 1993年苏州市工业经济主要指标

市(县)名称	苏州市	苏州市郊区	常熟市	张家港市	昆山市	太仓市	吴县	吴江市
工业总产值 (万元)	1881	60	325.24	350.9	206.6	205.5	277	253
比上年增长 (%)	49	58.3	45.8	60	38.4	57.6	56.3	55.6
利税增长 (%)	44	32	53.5	66.1	54.1	48.9	95.4	75.5

苏州市工业总产值1881亿元,其中乡镇企业工业总产值达1385亿元。苏州市各市(县)工业总产值均超过200亿元以上。据调查苏州市乡乡镇镇工业产值超亿元;30个超10亿元乡镇;60多个超亿元的村;100多个超亿元的企业76个企业进入全国最大规模企业的行列(乡镇企业);60个企业跻身全国乡镇企业500佳;现有乡镇企业集团100家,形成了强大的乡镇工业经济体系,汇成苏州经济总产值,使苏州经济跃居全国前列。也正因乡镇企业遍布各地,所以,房地产开发投资也进入了乡乡镇镇,与各市(县)的开发区开始联网,主动接近开发区的辐射,如昆山经济技术开发区已与8个镇联合开发开发区开发产品的配套项目,并且,一家台湾公司进区后,引进了20多家台湾投资者进入开发区和乡镇开发区。吴江市亿元企业(村)就有59个,1993年全市实现工业总产值253亿元,其中市属企业46亿元,乡镇企业207亿元,村办工业79.14亿元。吴县工业总产值(1993年)277亿元,其中县办企业45亿元,乡镇企业232亿元。张家港实现工业总产值350.9亿元,其中市属企业84.9亿元,乡镇企业275亿元。总之,各市(县)中乡镇企业经济所占比例较大,所以,苏州各市(县)中乡镇企业发展了,促进了乡镇基础设施建设和房地产开发经营,乡镇开发区和工业小区开发增多。

#### 2.4 苏州市第三产业发展情况

苏州市第三产业在江苏省名列榜首,1993年苏州市第三产业139.74亿元,第三产业的发展不仅增加了国家财政收入,而且,活跃了市场。目前,苏州地区拥有遍布各市(县)、乡镇的专业市,苏州650个,常熟118个,吴县127个,太仓49个等,其中已开业的市场苏州37个,常熟12个,吴县29个等,如吴县为全国技术市场试点县、望亭农贸市场是全国文明市场,涓塘珍珠市场是省10大农贸市场、妙桥市场是省级纺织品市场等。

苏州地区各市(县)城乡所办三产企业均上千家,如苏州市1500家、苏州市郊区3198家、常熟市4384家、张家港市1771家、太仓市1456家、吴县8700家等,吴县个体三产人员达2.2万户。

#### 2.5 “三外”经济迅速发展

苏州“三外”经济十分活跃,大量产品出口创汇、招商引资、全方位吸引外资,兴办三资企业,“腾巢换凤”吸收外资投办企业,开发建设是“龙头”。

苏州市海外劳务和办海外企业方面有所突破,1993年苏州市海外劳务创汇4460万美元,新批海外企业140家、开业有107家,累计海外企业273家,张家港市海外劳务创汇4553.9万美元,新批海外企业57家,开业38家,累计海外企业83家;吴县海外劳务创汇1347.5万美元,新批海外企业40家,开业20家,累计海外企业53家等。总之,各市(县)都加强了外经工作。

外贸方面1993年出口收额吴江达到100亿元,在全省领先;并且获得全省“十二连冠”。张家港近100亿元、吴县70.2亿元、昆山51.4亿元、太仓62.9亿元、常熟48.69亿元等。三资企业出口创汇各市(县)都在亿元以上。

外资方面1993年新批三资企业苏州市2532家、吴县484家、张家港464家、昆山425家、吴江303家、太仓332家、常熟273家等合同外资苏州市48.1亿美元、吴县8.56亿美元、张家港11.16亿美元、昆山12亿美元、吴江2.75亿美元、太仓4.4亿美元等。1993年新批台资企业257家,合同外资9.89亿美元。

1994年吴江市的外贸收购额仍保持了全省领先地位,保持了良好的发展势头。外贸自营出口创汇比1992年猛增2.38倍,兴办三资企业960家,总投资13.6亿美元,合同外资7.1亿美,注册外资4.9亿美元,与18个国家和地区签订了外经合作项目,境外劳务人员达120人次。吴

江吸收外资中总投资在1000万美元以上“三资”项目有9个,吴江每个项目平均合同外资909万美元,前来投资的大企业、大财团增多,外商投资比例高、规模大、技术新的项目和独资项目明显增加。

再来看吴江市的桃源镇,1994年外贸收购额6亿元自营出口创汇2360万美元,合资企业8家,境外企业1家,累计全镇合资企业39家,开业26家,总投资2900万美元。全镇形成服装生产体系,年产500万件(套)出口服装能力,产品畅销美国、日本、香港和欧共体国家。1991年底第一家合资企业开办,现兴办5家服装生产合资企业,该镇引资办企业,软、硬投资环境都齐抓,已建成自来水厂7500吨级,配电增容1.1万伏等,对每一个重大涉外项目实行“全过程跟踪服务”。

通过吴江市外向型经济分析,吴江市经济保持了良好的发展态势,促进了吴江市基础设施的建设,加快了土地和房屋的开发建设,加快了开发区和度假区的开发。吴江市汾湖旅游度假区、昫泽经济开发区和松陵经济开发区,1994年已有进区项目229个,累计批租土地10607亩。

下面从一个开发区外资利用,加强基础设施和项目开发建设来看。昆山经济技术开发区自费创建于1985年,原规划面积6.18平方公里,1992年批准为省级开发区。到1993年6月底止,区内拥有企业235家,其中“三资”企业149家,合同外资4.91亿元。8年累计完成工业产值65.65亿元,实现利税3.62亿元,实现利税3.62亿元,出口创汇3.05亿美元。1993年投入基础设施建设资金2亿元,先期开发的6.18平方公里区域内“七通一平”设施得到进一步完善,新拓展的14平方公里区域内建设全面铺开,三整四横主干道已全部建成,基本实现“五通一平”。开发区直达虹桥机场的二级公路已建成通车。目前,开发区已与周围8个镇成立了联合配套开发公司,初步建立了8个具有专业化特色的配套开发小区。一个以开发区的龙头、乡镇工业小区为依托、配套公司为联结、广大农村为辐射点的全方位开发开放新格局正在形成。在开发区内已建成一批配套设施,如海关、商检、税务、银行、保险、保税仓库、金融机构、国际大厦、商场、电视台、大戏院、青少年活动中心等,并且正在抓紧建设星级宾馆、淀山湖旅游度假区中心、阳澄湖旅游度假区中心、高尔夫球场、花园别墅等,将为投资者工作、生活提供全方位服务。昆山还建成桥梁25座;20个镇全部实现电话自动化,并基本达到电话程控化、传输数字化电极自动化。在昆山经济技术开发区外商项目开工和投产快,在建率高,1992年新批项目开发和投产的有63家,在建率达92.6%;1993年新批项目开工和投产的22家,在建率达23.4%。如六丰机械1992年底开工建设,1993年10月就试生产;自行车龙头企业捷安特自行车公司,厂家10个日就建设完成投入试生产。昆山经济技术开发区引进区的外商,投资项目技术层次高、产品档次高、发展前景好,有一批著名的国际公司进区投资,如日本丰田、牧田工具、远车机械、楠梓、巨大、正新橡胶等国际著名公司投资。开发区的建设和发展,带动了昆山市经济发展。

### 3 加快城镇建设高速发展城镇经济

城镇建设房地产投资与城镇经济发展,既是相辅相存的,城镇建设又是先引。建立开发区、发展区域经济、加强城镇基础设施和配套项目的建设,又成为城镇经济发展的核心。

### 3.1 苏州市形成开发区开发建设网络

苏州市有多类型多层次、城镇结合的各种开发和工业小区,构成了苏州市城镇经济发展的“龙头”和核心,加大力度建设好开发区,成为苏州市创汇引资、引资创汇的发源地,也成为苏州市经济与国际经济接轨的一块黄金地。苏州先后建立了中新两国合作开发建设的苏州工业园区,这是国家政府的合作项目,它标志着苏州市对外开放进入了一个新阶段,苏州工业园区建设为苏州市拉开序幕,开创了与国际直接接轨,在更大规模、更高层次上扩大对外开放的新模式。有国家级的苏州高新技术开发区、昆山经济技术开发区、张家港经济开发区、苏州浒墅关经济开发区、吴县经济开发区、浏家港开发区、汾湖旅游开发区等9个开发区。还有遍布各乡镇的经济开发区、三产开发区、工业小区等。开发区充分利用紧靠上海的优势,主动接受上海、浦东的辐射,及时将协作信息、项目、技术、管理向乡镇的小区输送、扩散,苏州市形成了以开发区为龙头、乡镇工业小区为依托、配套公司为联结,外引内联,全方位开发建设和开放的新格局正在形成。

### 3.2 开发区的建设促进区域经济的形成

开发区开发建设,按区的总体规划实施实现开发区的功能,抓紧抓好开发区的开发建设,在一定程度上抓好了区域经济。但是发展一个地区的区域经济,一是要抓好地区的基础设施建设,二是要抓好招商引资、选择进区项目;三是及时抓好进区项目的开工建设,四是抓紧进区企业投产;五是抓好开发区范围内的乡镇企业的开发建设和产品生产和销售等。一个地区的区域经济不仅仅是抓好开发区,还需抓好城区经济、开发区带动的乡镇开发区及工业小区开发建设,所产生的联动开发建设和经济发展,同时又会组建一批以资产为纽带的综合性、商社式的大型企业集团,壮大规划经济。如苏州市郊区1995年为全区“外向年”批动全区经济快速发展,全方位拓展对外经济技术合作的领域。苏州市郊区要加大浒墅关经济开发区开发建力度,以加强与苏州工业园区的协作配套,主动接受辐射,打算引进外资1亿美元,批租土地1000亩,基础设施投入6000万元。同时,苏州郊区还要继续抓好40个产值超亿元,利税超500万元,外贸收购额超20000万元的重点厂、村。还要抓好“五沿开发”,建立市场群体,即沿河(大运河)、沿湖(石湖)、沿路(312国道、苏福、桐泾、苏浒路)、沿景(虎丘山、灵岩山、上方山)、沿区(苏州工业园区、苏州新区)。

### 3.3 加强基础设施建设,发展城镇经济

苏州市的地理位置十分优越,紧靠长江出海口,与上海市相连,京杭大运河、312国道、204国道、沪宁铁路、沪宁高速公路等都贯穿全境,并且,还紧靠上海虹桥国际机场、无锡硕放机场、苏州光福机场等,也就是海陆空都很方便。苏州市的道路借助道线而扩张,延伸到各地,形成公路交通网,再延伸至各类开发区。苏州市临长江而设立了张家港保税局、太仓市浏家港港口开发区。

苏州市各市(县)都有较完善的城市总体规划,各建制镇都作了建设规划。各开发区按开发区规划进行开发建设,加强开发区基础设施和配套设施的开发建设。下面从省级开发区的例子来看。

(下转108页)

