



深圳市南山科技事务所

决策资讯

2017年第2期（总第38期）

二〇一七年七月二十日

本期导读

【专题研究】

以高新区为例，研究高成本环境对深圳城市竞争力的影响

【他山之石】

国内外典型高成本环境城市发展经验借鉴

【研究动态】

【专题研究】

以高新区为例，研究高成本环境对深圳城市竞争力的影响

一、项目背景

近年来，深圳市地价、租金、劳动力等各类成本要素快速上涨，在高涨的租金成本与高昂的安居成本“双重挤压”下，一些产业界人士发出“想说留下不容易”的呼声。而高成本环境对深圳城市竞争力造成的实际影响究竟如何？是否有应对高成本环境的有效路径？需要我们进行深入的研究与分析。

本文以深圳市高新区为样本，研究高成本环境对产业发展的实际影响。选取高新区为样本的意义在于：高新区是全市高科技园区的标杆；高新区的企业面临的高成本问题，具有一定的先导性；高新区企业成功破解高成本的路径，可成为可复制推广的实践经验，对其它领域的企业具有一定启发。

二、深圳市高新区营商成本变动分析

1. 高新区企业营商成本分析

劳动力成本增长速度加快。南山区2011-2013年平均工资增长速度相对稳定，在10%-11%之间波动，但2014年呈现明显跃升，达到30.3%。对比同期南山区的GDP增速发现，2011-2013年，南山区的经济增速高于平均工资增速，但2014年南山区平均工资增速远高于GDP增速，达到GDP增速的4倍。这说明，近4年高新区企业的劳动力成本压力在不断加大。

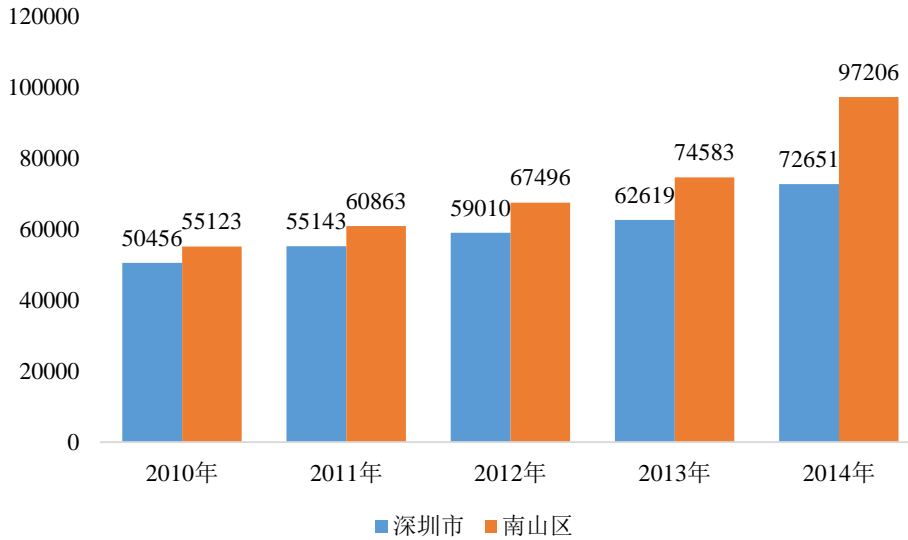


图 1 深圳市和南山区平均工资增长情况（单位：元）

空间成本高居不下。在安居成本方面，高新区的商品房成交均价近 9 万元/平方米，是深圳市新建商品房交易价格的 1.6 倍。在产业空间租金成本方面，高新区的写字楼租金引领全市，远超其他产业聚集区域；

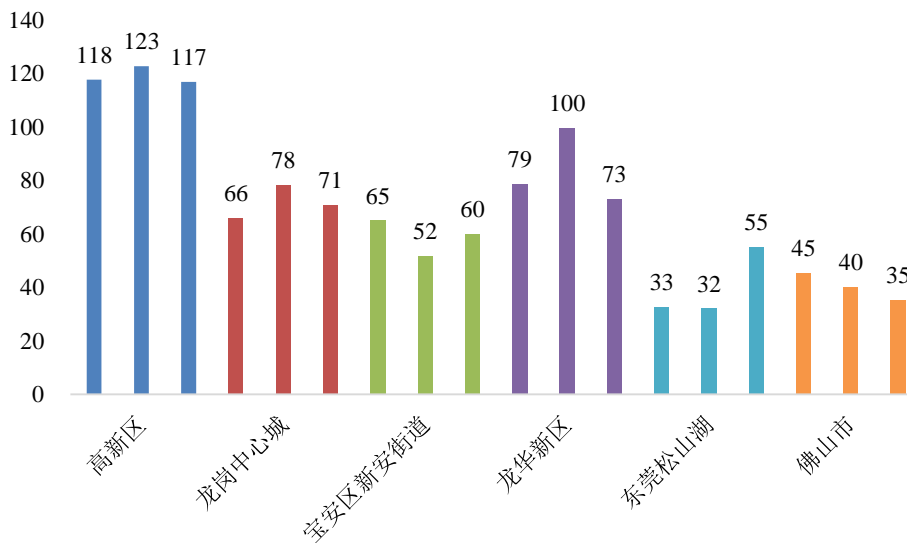


图 2 深圳及周边甲级写字楼租金对比

资金成本压力依然严峻。在宏观层面，从 2014 年开始，央行先后进行了六次降准，六次降息，但在微观层面，银行为降低风险，对贷款的审批管理不断加强，使得企业获得低成本银行贷款的难度并未减少。依据深圳某股份制商业银行

2013-2015 年对公存贷比数据显示，该银行对公存贷比在 2014 年出现大幅下滑，由 44% 下降为 37.4%，这说明银行对企业的贷款仍然较为谨慎。

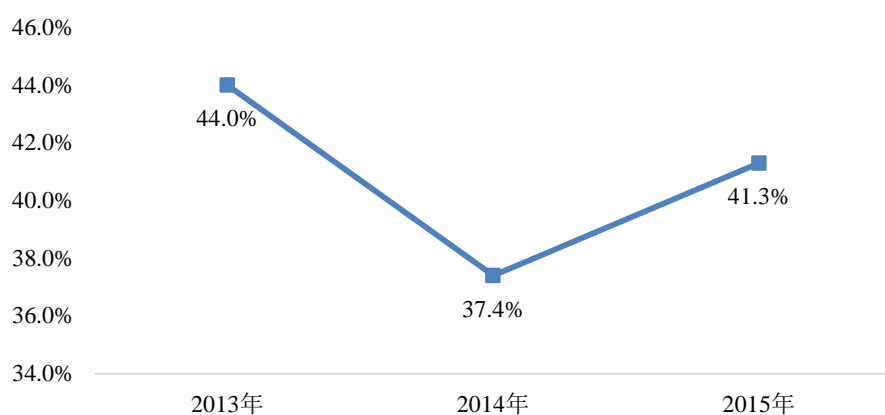


图 3 2013 年-2015 年深圳某银行对公存贷比

2. 高成本环境对高新区产业发展的影响分析

为研究高成本环境对企业的影响，本文选取了 213 家高新区企业作为样本发放调研问卷，共获取了其中 96 家代表企业的经营数据。经过数据分析，得出以下特征：

第一，企业成本利润率呈下降趋势。

从样本企业的成本利润率变化可以看出，2011-2014 年呈下降趋势，尤其在 2014 年企业的成本利润率为 4.6%，较上一年度下降了 1.3 个百分点，下降较为明显。

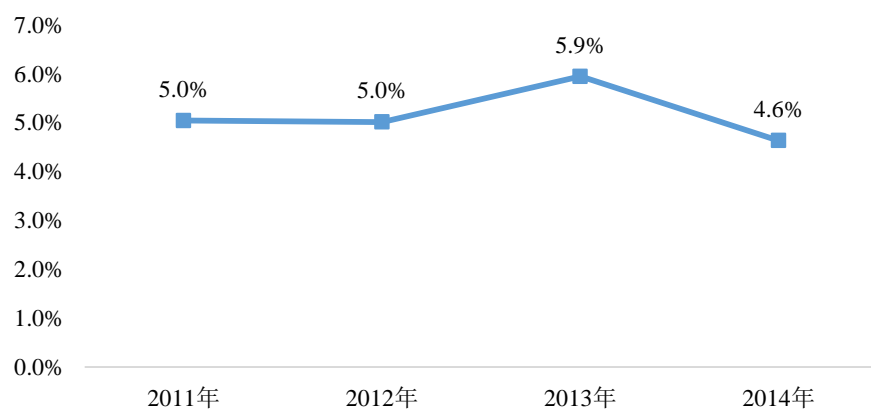


图 4 高成本环境下，高新区企业成本利润率下降

第二，高成本环境下，制造业企业呈现“增收不增利”。

从经营数据来看，虽然制造业企业在 2014 年实现了营业收入的大幅度增长，上升幅度达到 31.3%，但企业利润却进一步下滑，较上年降低了 16.7%。

第三，不同制造业对成本的敏感性差异较大。

研究组选取成本利润弹性指标¹对不同行业的成本敏感性进行细化分析，仪器仪表制造业对成本的敏感性最大，电器机械和器材制造业、计算机、通信和其它电子设备制造业的成本上涨对其利润影响较小。医药制造业与专用设备制造业的成本上升对该行业的利润能力尚未呈现负面影响。例如，医药制造业中的深圳奥萨制药有限公司、深圳科兴生物工程有限公司、深圳翰宇药业股份有限公司在成本上升的背景下，利润均呈现了明显增长。

第四，服务业企业“增收又增利”。

以迅雷、第七大道、东江环保等为代表的现代服务业，在高成本环境下，实现了营业收入与利润同步上涨的趋势。从成本利润弹性来看，以东江环保为代表的废弃资源综合利用业，成本利润弹性仅为 0.01，说明成本对该行业利润的影响较小。软件和信息技术服务业的成本利润弹性为 0.10，说明该行业有效抵消了成本上升的影响，还实现了利润的稳定增长，同样的情况也出现在专业技术服务业。

综合分析来看，随着各类成本要素价格的快速上涨，高成本环境对高新区企业影响仍在持续。从短期来看，高成本对以电器机械和器材制造业、计算机、通信和其它电子设备制造业、仪器仪表制造业为代表的制造业的挤出效应相对显著，对服务业、生物医药产业影响较小。从长期来看，高成本必然会对各行各业的企业发展造成影响。其中对中层人才的挤压效应需要引起警惕。

深圳以及高新区如何才能降低高成本带来的不利影响，研究组认为，一方面政府正中要害地解决人才的问题与空间的问题，另一方面，还要帮助企业找到提

¹成本利润弹性是指成本的变化对利润变化的影响程度。即成本每变化单位 1，利润的变化情况。若弹性 <0 ，说明成本变化对利润有负影响；若弹性 >0 ，说明成本变化对利润未呈现负面影响。

高效益的路径与方法，若非如此，更多的制造型企业会将研发等核心环节向外迁移，从而会削弱深圳以及高新区未来的区域竞争力。

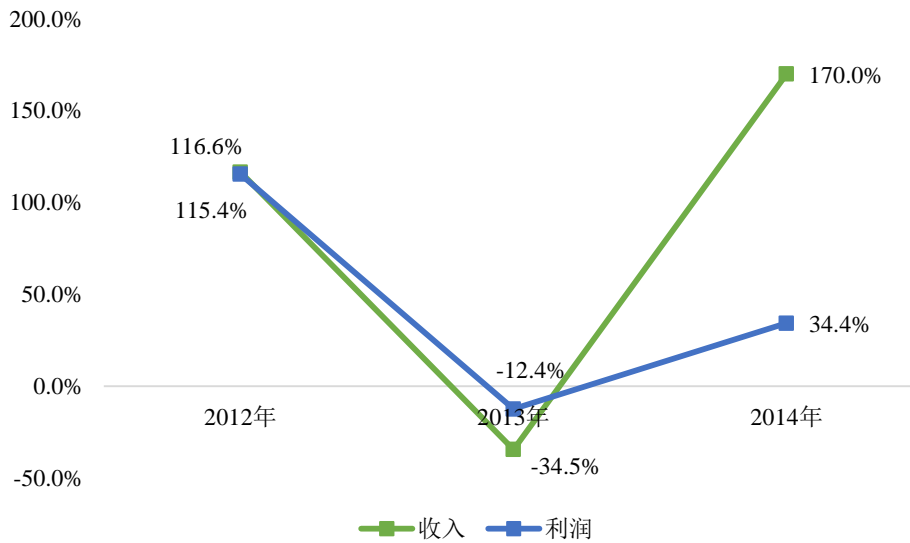


图 5 高新区服务业收入与利润的变化情况

三、深圳市高新区典型企业应对高成本的路径分析

随着经济的不断发展，未来 5-10 年深圳成本持续上涨是必然趋势。为应对高成本环境对高新区乃至深圳市区域竞争力的影响，需要创新思想、开放思维，站在更高格局上思考应对之策。

(一) 创新土地供给思维，满足产业发展需要

构建大都市视野，突破“空间不足”的困境。借鉴长江三角洲大城市群的经验，打破行政区划谋求一城一隅的传统发展理念，依照市场化原则，推动资源跨行政区整合，一个蓬勃发展的都市群就会跃然而出。发达城市群以劳动、行业和城市分工为基础，合理的分工协同就会推动创新创业活动在一个更大的空间范围内展开和深化。因此，深圳需要以改革的思路、宽广的视野，构建深港为核心，辐射粤东西北的都市群，坪山区与光明新区做好产业承接，东莞、惠州、汕尾、河源等地做好产业落地，构建都市群的协同共建新格局，以巨大辐射力和向心力，循序解决产业聚集与扩散的问题。

建立产业红线，保持深圳智造特色。从产业发展需求的角度出发，深圳创新发展的优势在于制造业，也在于良好的产业链配套环境。因此，深圳在发展过程中仍然需要保留一部分工业比例，避免核心竞争力的丧失。为此，探索建立产业发展红线制度，根据国际创新型城市的发展经验，明确深圳市的产业发展红线，避免在城市更新中将过多的工业厂房改建为商业写字楼，造成深圳产业空心化的困境。

加快试点政策落地，解决土地使用成本高的问题。2016年上半年，深圳市在若干重头政策中提出：通过探索“长期租赁”“先租后让、租让结合”等产业用地供给方式改革试点，可以降低企业的初始用地成本，同时，在租赁期内，政府可以通过设置投资、经济贡献等条件约定企业获得土地受让的优先级，从而保证土地的有效开发。但截至今日，具体落地政策尚未出台。因此，建议围绕土地成本最高的区域，如南山、福田，加快试点政策落地。

（二）提升科技金融服务，支撑企业创新发展

争取特破政策，健全直接融资市场体系。探索建立中小微银行，服务中小企业发展；探索建立单独板（新四板资本市场），支持在单独板挂牌的高成长企业；开展股权众筹融资试点，支持科技型企业向境内外合格投资者募集资金；积极探索投贷联动试点工作，鼓励具有试点资格的银行业金融机构与深圳市的创业投资引导基金、股权投资基金、创投机构等开展投贷联动业务合作，保障银行资金对创新创业的持续供给。完善主板、中小板、创业板、新三板、区域性股权市场、柜台市场组成的多层次股权市场，推动债券市场、期货与衍生品市场迅速发展，市场层次日益丰富。

推动组建“3+2”区域协同发展基金。借鉴国家丝路基金与京津冀协同发展基金的思路，通过区域功能的协同互补，破解深圳“空间不足”的问题。深化与东莞、惠州、汕尾、河源等地的创新资源互通合作，深圳市每年安排一定额度财政资金，推动组建“3+2”区域协同发展基金，用于“3+2”城市，开展园区开发与投融资模式探索，以深汕合作区为龙头带动，提升区域协同发展的整体环境。

（三）加快推动创新驱动，建立企业核心优势

在创新投入端，强化技术创新预见能力。一方面，培育发展 1-2 家科技类智库。借鉴上海、杭州等地经验，培育一批产业技术预见能力强、与国际产业发展趋势接轨的科技类智库，为高新技术企业技术研发提供方向的研判与指引。另一方面，建立深圳市重大技术创新预见与发布机制。借鉴深圳市推动生物产业技术创新的方式，结合未来趋势，制定产业发展技术路线图，明确深圳市重点发展的产业技术领域，并通过加大财政资助的方式，鼓励企业在关键技术领域加大研发投入。

在创新产出端，积极推行创新成果订单制。由于不少企业存在着创新产品市场尚未成熟或缺乏拓展市场途径的问题，通过研究制定创新成果远期约定政府购买制度，在重点战略性领域结合政府实际需求，开展创新成果远期约定政府购买，提高政府采购中辖区内双创产品和服务的比例，通过创造创新产品市场的方式，鼓励和引导企业加大创新产品的研发投入。

在创新平台端，加大国家重大科研基础设施布局。在深圳市重大创新领域布局建设国家实验室，聚焦国家目标和战略需求，优先在具有明确国家目标和紧迫战略需求的重大领域，在有望引领未来发展的战略制高点，布局建设若干个国家实验室。以国家重点实验室为重要载体，增强深圳市在孕育原始创新、推动学科发展和前沿技术研发方面的能力，在若干学科领域实现并跑和领跑，产出国际一流成果。

（四）完善人才层级建设，破解人才发展瓶颈

加快廉价人才安居房建设，破解中层人才溢出问题。第一，在地铁轨道沿线大批量建设廉租人才安居房，满足中层次人才的安居需求；第二，在城中村中统一统租、回购一批地理位置佳，硬件条件好的民用房，作为廉租人才安居房的重要来源渠道；第三，通过只租不售的方式，增强廉租房的流动性。针对不同类型人才，给予不同年限的租赁期限，加快廉租房的周转率，扩大政策覆盖范围。

探索先行政策，加快国际人才出入境便利化。第一，支持国际创客团队来深孵化。符合条件的创业团队外籍成员（不受 60 周岁年龄限制），凭工作许可和聘用单位的邀请或担保函件，可在深圳机场口岸签证机关申请工作签证入境；入境

后可以申请有效期不超过5年的工作类居留许可。第二，为深圳的科研人员提供“一周多行”签注服务，为开展深港科技交流与合作提供便利化服务。

率先探索人力资本作价投资入股，激发大众创业活力。借鉴美国、英国、上海浦东新区的实践经验，在全市范围内率先在以高新技术为主导的先进制造业、以自主知识产权为特征的创新创意产业等知识密集型产业探索人力资本投资入股，激发大众创新、万众创业热情。积极联动市级相关主管部门共同研究制定有关人力资本投资入股的行政认定办法和管理办法，建立人力资本投资入股的相关管理制度。

打造符合产业发展需求的高技能型和技术技能型人才培养体系。一方面，建立高技能型和技术技能型人才认定评价体系，并对认定的人才给予一定的政策资助；另一方面，制定实施职业培训券政策，降低企业的职业技能培训成本，提升企业培育专业技能型人才的积极性。通过两方面的政策，吸引和培育符合深圳发展需求的专业技能型人才，壮大专业队伍，优化深圳人才层级结构，满足企业不同层次的人才需求。

（五）建立政策落实体系，扩大政策惠及范围

一是积极落实各项税收优惠政策。加大企业研发费用加计扣除，固定资产加速折旧政策的宣传，使更多的企业了解并享受到税收优惠。积极推动“对高新技术企业和科技型中小企业转化科技成果给予个人的股权奖励，递延至取得股权分红或转让股权时纳税”政策落实，降低创新创业人才的负担。

二是完善创新创业政策落实措施。各项政策的落实都需要相关制度与体系的保障，因此，深圳市应当针对国家各项优惠政策，尽快建立政策的相关实施细则或操作方案。如为保护知识产权发展，需要建立政府服务平台支持企业查明海外知识产权法律、条约、规则等，并提供相关的援助服务制度。

【他山之石】

国内外典型高成本环境城市发展经验借鉴

一、上海开发区²

过去几年，上海在持续保持快速的经济增长的同时，其人工成本、土地、租金等资源价格也不断上涨，高涨的各项成本为企业发展背上了沉重的经济和机会成本。

其中，开发区作为上海企业最集中的地区，面临的最为突出的问题主要是：

1. 土地资源制约明显

上海在商务成本方面，最主要受土地资源紧张与土地交易价格高的瓶颈制约。截至 2014 年上海市 104 产业区规划面积 789.3 平方千米，不可建设用地面积为 87.7 平方千米，可建设用地面积为 701.6 平方千米。相应地，104 产业区块工业用地开发率为 95.1%，土地供应率为 86.6%，土地建成率为 76.5%，尚可供应工业用地面积还剩 107.2 平方千米。可新增的用地面积越来越少，产业区规划可谓螺蛳壳里做道场。而同时，据最新统计，上海在 2015 年 8 月工业用地交易价格为 1088.77 元/平方米，而相比之下，杭州为 559.46 元/平方米，南京为 504.82 元/平方米，土地成本高造成大量优势产业与小微科技企业向二线城市转移。土地资源紧张推高了工业用地价格，这就更需要提出一系列举措，盘活已有土地存量，并且资源整合，重新部署规划，以达到最大化土地效益的目的。

2. 区域分化较为严重

2014 年，上海开发区土地产出效益进一步提高，全市 104 区块单位土地工业总产值 69.1 亿元/平方千米，单位土地税收 5.96 亿元/平方千米，其中嘉定、浦东表现突出。新增工业用地节约集约利用水平进一步提高，全市 104 个区块工业用地新储备量 2.896 平方千米，全市新增工业用地的单位土地投资强度达到 63.5

²文章来源：孙福庆,刘亮,曹祎葭.上海全球科技创新中心的商务成本比较研究[J]. 上海经济,2016,(01):5-20

亿元/平方千米，比上年提高 6%。盘活存量工业用地成效显著，据不完全统计，2014 年共推进腾笼换鸟项目 112 个，涉及用地 426.67 公顷。

然而在开发区平均单位产出水平逐步提高的同时，区县以及不同等级开发区之间的产出水平的差距却在增大。国家级开发区的产出水平为 139.21 亿元/平方千米，市级开发区为 66.58 亿元/平方千米，而城镇工业地块只有 49.87 亿元/平方公里。国家级开发区投入产出比为 1:3.5，市级开发区以及产业基地为 1:1，而城镇工业地块仅为 1:0.6。各区县分析，浦东新区和闸北区以 140 亿元/平方千米排名前两名。嘉定区以 135.9 亿元/平方千米排名第三，上海化学工业经济技术开发区（不含两分区）超过 100 亿元/平方千米。全市有 7 个区县的开发区的单位土地产出低于全市开发区平均水平。

造成这一现象的原因是多方面的，主要受到不同开发区投资利用效率影响。国家级开发区品牌优势突出，基本已进入成熟发展时期，项目质量较好，产出水平较高；市级开发区和产业基地目前大多处于开发发展阶段，产出水平有待提高；部分城镇工业地块主要依靠乡镇企业，缺乏龙头企业，难以形成产业聚集群，产出水平较低，产业调整任务艰巨。

针对这些问题，上海采取一系列措施积极应对高成本带来的各种挑战：

1. 重在政策环境营造

首先，提高工业用地集约节约利用，从政策颁布与存量盘活两方面促进低效存量用地盘活。2014 年全年实现全市 104 区块低效存量工业用地盘活 426.71 公顷，195 区域工业用地转型 240.8 公顷，198 区域工业用地减量 674.31 公顷。

同时，市经信委、市规土局、市发改委、市统计局联合印发了《上海低效工业用地标准指南（2014 年版）》，再者，加强产业园区规划和用地前瞻研究，推进产业空间规划布局优化。为此，在 2014 年，开展了全市工业用地现状调查，并推进“104-195-198”联动管理，启动新一轮城市总体规划研究。

另外，一系列土地新政落地，旨在加强工业用地集约节约利用。市规土局研究制定了《关于进一步提高本市土地节约集约利用水平的若干意见》、《关于本市盘活存量工业用地的实施办法（试行）》、《关于中国（上海）自由贸易试验区综

合用地规划和土地管理的试点意见》等一揽子土地新政。对新增用地细化分类，实施全生命周期管理；对存量用地在公益优先、符合规划和年度计划管理的前提下，支持通过“存量补地价”方式转型为经营性用地。

2. 多维度促产城融合成为开发区建设的趋势

在政策方面，实现区区联动对存量土地利用进行梳理。在三委两局的组织下，加强用地评估，完善用地标准。对低效工业用地进行盘活或转型，对闲置工业用地实施信息公开，土地产出水平不同的各区互动合作、整合优势资源，以提高产业用地容积率。同时，对新增土地进行全生命周期管理，产业链全面整合，打造产业集聚区。

另外，产城融合是推进土地要素成本控制的一大要点。目前 104 区块中，部分距离城镇还比较远，难以实现资源共享和空间融合，仍然呈现“孤岛”状态。产城融合的核心是实现生产、生活、生态的融合，形成集聚效应，推动服务业和高端产业的发展。促进产城融合是一项长期的系统性工程，需要土地、财政、金融、人才等方方面面的政策配合和支持。

3. 加强市场化精细化

在软实力方面，上海正逐步凸显出其内在优势。开放的政策环境以及精细的开发区管理与企业服务为开发区提供了发展的土壤，也为开发区内的产业转型升级创造了条件。2014 年上海市开发区完成固定资产投资金额为 1676.89 亿元，同比下降 3.38%，然而同年，本市开发区上缴税金 4449.89 亿元，同比增长 7.38%，呈现新常态。固定资产投资的减少对开发区发展并不一定是忧患，需要注意的是，上海市开发区第三产业保持较快增长态势，这反映了产业转型升级的成果，也是未来开发区土地资源集约节约利用的一大趋势。

为进一步凸显上海在软实力上的优势，开发区与政府在市场化管理、精细化管理上继续推进，为企业提供更好的服务，为开发区发展提供更好的环境。

企业服务是产业园区实现可持续发展的基础条件和基本需求。企业服务质量是衡量开发区投资环境和体现软实力的核心内容。围绕园区需求，在企业服务、融资、综合评价、招商、咨询、信息平台等方面，做好园区企业服务工作。组织

开展产业、科技创新、人力资源、海关、税收、中小企业等方面的政策宣讲活动，为企业提供便捷精细的政策服务，加强政策落地。

在这一方面，上海紫竹高新技术产业开发区作为目前唯一一个以民营企业为开发主体的国家级高新区，自 2001 年经批准成立以来，其快速发展是开发区应当实施市场化管理的有力实证。其市场化主要体现在合理的股权结构，激活开发主体的积极性。在股权分配上，紫竹高新技术产业区力图避免公有制一股独大，民营企业只做陪衬的情况发生。在具体的开发区发展战术方面，如引进企业标准，开发区内部的规划等事宜，采用以民营企业为主，各方沟通协商的方式进行。其股权在民营企业主导的同时，合理包括了市、区、镇三级政府以及入驻的交大产业，充分保证民营企业灵活高效的经营机制，同时又合理调动各方的积极性投入到开发区的经营与监督中。

4. 降低上海商务成本，让郊区各区县融入上海科创中心建设中

在上海科创中心建设中，郊区各区县是主战区和重要承载区，这是因为：

一是作为上海高新技术产业集聚地的郊区是上海科创中心建设的主体之一。上海科技创新中心建设的主体是企业，而目前郊区正是上海高新技术产业制造业的集聚区和产业创新的策源地。郊区在上海经济社会发展中的地位日益凸显，2014 年，郊区地区生产总值已经达到 14358.9 亿元，占全市的比重 60.9%，其中规模以上工业企业已经占上海全部规上工业企业的 94%，上海电子信息产品制造业中的 81%、汽车制造业中的 67.5%、石油化工及精细化工制造业中的 52.4%、生物医药制造业中地 67.1%全部集中在郊区。

二是郊区的商务成本优势与中心城区的研发、人才和资金优势的互补能够进一步提升上海的整体创新能级。上海与周边地区最大的竞争劣势则是土地成本和居住成本，这两项指标分别为南京的 1.39 和 2.28 倍、苏州的 1.43 倍和 2.75 倍、杭州的 1.3 倍和 1.74 倍。但是上述差异主要是由于市区商务成本高造成的，而郊区的居住成本目前已经基本接近甚至低于周边城市，如嘉定新城仅比苏州城区均价高 10%不到，松江城区仅相当于杭州居住成本的 98%。因此，将郊区的商务成本优势和中心城区在研发、人才和资金等方面的集聚优势结合起来，不仅

能够降低上海的整体商务成本，而且能够通过创新链上的强强结合，从整体上提升上海的创新能级。

三是郊区的产业和中心城区的技术研发优势相结合是上海科创中心核心内涵之一。上海科创中心建设，就是要形成五大“功能中心”，即全球领先的知识创造与传播中心、全球领先的技术研发积聚中心、高科技领先企业的全球性积聚中心、科技创新资源的全球性配置中心、科技创新成果的全球性转化中心。在这五大功能中心中，由于创新的重要主体——企业集中在郊区，因此，它既是高科技领先企业的直接的集聚区，同时也是科技创新需求的直接信息来源中心和接受科技创新成果转化的重要载体，因此，郊区与中心城区的结合是上海科创中心建设的重要内涵之一，二者缺一不可。

目前，郊区各区县正在陆续推出自己的科创中心建设规划，如临港地区推出的科创中心临港行动方案、临港地区推进国际智能制造中心建设方案已经出炉，但是，总体来看，在上海郊区科创中心建设中仍然存在以下几个方面的问题：

一是在思想上，在实际层面上对郊区各区县在科创中心建设中的“主战场”功能和地位认识仍然不到位。没有真正认识到郊区在上海科创中心建设中的重要地位，简单地认为科创中心建设的核心区域是中心城区，将科创中心简单地等同于现代服务业，从而忽视了制造业特别是高端制造业在上海科创中心建设中的重要载体和主要创新源头的主体作用。将科技创新等同于基础研究，忽视了科技在与产业结合过程中的重要作用。

二是在顶层设计上，缺乏组织和协调。在操作层面上，暂时还缺乏一个协调各区县的科创中心建设的机构和部门，“牵头单位”的缺失往往可能导致组织协调能力上有所欠缺，郊区各区县各自为战。在规划层面上，缺乏“总规”和“详规”的对接，在具体落实上仍然缺乏具体的规划内容。

三是各自为战，缺乏互动，难以形成科技创新合力。导致中心城区的研发优势没有与郊区各区县之间的产业优势形成良性互动，郊区各区县之间在科创中心建设的功能定位上缺乏协调。如何在产业空间布局和功能布局上让各区域之间形

成错位竞争和优势互补,从而避免上海有限的科技创新资源在各区县之间的恶性竞争中被消耗,需要在实际层面上进行全面组织和协调。

四是中心城区与郊区的两元结构矛盾造成的“双区联动”瓶颈短期之内难以解决。由于郊区与中心城区在城市基础设施如轨道交通和社会公共事业如医疗教育等方面存在的明显差异,导致科技人才、创业创新人才难以向郊区集中。如何借助上海国际大都市建设解决上海郊区的基础设施瓶颈问题,从而将郊区的商务成本优势与中心城区的技术、人才和资金集聚优势进行良性结合与互动是上海科创中心建设的重要问题。

二、日本东京圈³

日本是一个狭长的太平洋岛国,面积仅有 37.8 万 km²;在 1.23 亿人口中,有 80% 居住在城市。首都东京人口约 4090 万,是日本政治、文化、经济的中心,世界三大金融中心之一,是日本最大的交通枢纽,全国高速铁路干线的汇合点;经过多年发展形成由东京首都圈、东京交通圈、东京都、东京区部 4 部分组成的东京大都市。

其中,日本经济高度集中于东京圈,导致了东京圈地价、房租和劳动力等商务成本的增加,也导致交通拥挤和居住环境的恶化。其商务成本主要体现在:

1. 东京圈的地价与房租

东京圈的商务成本中最高的是地价。据有关统计,到 1998 年底,日本六大都市的平均地价已经比泡沫经济的高峰期跌了 60%,东京的商务楼租金也比高峰期下降了一半。但是,东京的住宅地购入价格仍然比大阪高 32%,比爱知县高出近 1 倍,是居中位的富山县的 6 倍以上。横浜的工业用地购入价格比福冈高出将近 4 倍,比汉城高出将近 8 倍,相当于上海的近 50 倍,比新加坡高出 100 多倍。此外,东京购买独户住宅比世界一些主要城市同等条件的住宅价格也要高 33% 到 3 倍以上。

³文章来源:赖涪林,吴方卫. 日本东京圈的商务成本[J]. 现代日本经济,2005,(02):46-51.

另一方面，东京圈的房租与其它地区的差距已经不是很大。东京的房租指数只比其它大都市高出 30% 以下，横浜的商务楼租金低于新加坡及汉城，与福冈已经比较接近。而且东京的商务楼租金还有进一步下跌的可能。因为有资料显示，2003 年东京都心部、特别是六本木、品川、汐留和丸之内地区的商务楼竣工进入了高峰期，因此商务楼的大量供给将有可能导致租金进一步下跌。

2. 通信、电力、供水成本

东京圈的电话、电费是全国统一价格，供水费用尽管不是统一价格，但差别不大。电话费用和电费均高出亚洲其它城市 20% 至十几倍。互联网的使用费用东京比纽约高出 1 倍以上。

表 8: 2000 年东京与纽约的互联网使用费比较 (日元/月)

	东 京	纽 约
通信费用	7,330	2,195
服务商连接费	2,000	2,415
合计	9,330	4,610

注：按 1 美元 = 100 日元换算

资料来源：根据邮政省平成 13 年《通信白皮书》制表

3. 生活空间

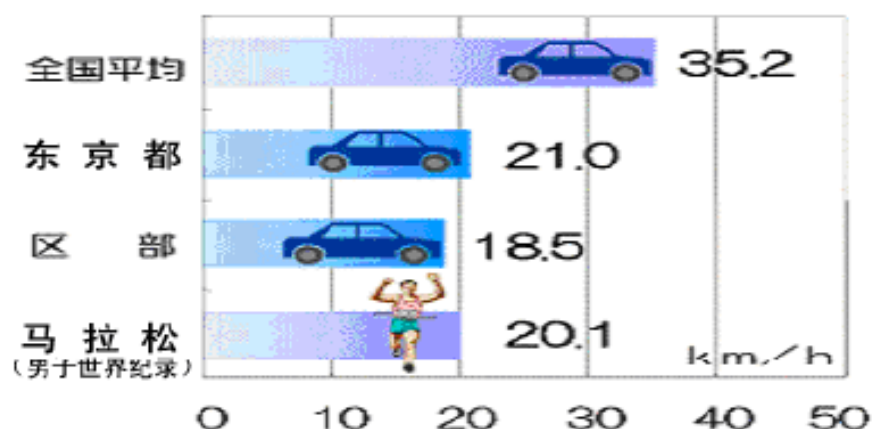
东京都区的住宅面积、公园面积和绿化率都远远低于全国平均水平。根据有关资料，东京环状 6 号线以内地区占 60% 的建筑物在 3 层以下，说明该地区的有效利用率较低。造成这种状况的主要原因是日本的土地私有制度，导致该地区街道狭窄，土地零散分割，不便于成片开发。

据统计，1985 年至 1995 年的 10 年间，从市外前往市内 23 区上班和上学的人口增加了 23%。有人通过计算，上班族平均在路上花费的时间折算为机会成本，人平每个月在 2.3 万-2.8 万日元（按 2003 年底的汇率 1 美元=109 日元计算，约为 211-257 美元）左右，还不包括路途的疲劳及减少与家人团聚带来的损失。

4. 交通拥挤状况

据有关资料介绍，1999 年东京圈铁路的超载率达 180%、高峰时东京圈铁路主要 31 区间中有 8 个区间超载率超过了 200%。另外，东京都区只是全国平均车

速的一半多一点，比马拉松运动员的速度还慢。另据统计，卡车的运载效率在东京只能发挥 37.4%(1999)。



5. 日本全国的商务成本

日本的商用电费、机场使用费、房租等商务成本均为世界最高，其它如高速公路使用费、特许权转让费和法人税等也都远远高于世界平均水平。另外，日元升值导致内外价格差不断增大。根据日本内阁府国民生活局的调查，日元与美元汇率从 1999 年的 114 日元上升到 2000 年的 108 日元时，东京与纽约的生活费差额则由 1.2 倍增加到 1.22 倍。根据购买力平价计算，2000 年日本工业产品的内外价格差是美国 1.03 倍和中国的 2.5 倍，面向企业的服务业内外价格差更是高达美国的 2.7 倍和中国的 8.4 倍。正是这些商务成本过高，因而在一定程度上导致了日本的产业空洞化现象，使日本的综合竞争力在世界上的排名由 20 世纪 90 年代初的第一位跌到了 2000 年的第 17 位。

商务成本和生活成本高对经济带来的影响导致了东京圈的功能退化，包括制造业不断撤退，居民纷纷向外迁徙等等。

东京圈中心部降低商务成本的主要措施包括：

1. 促进土地合理流动和提高土地利用率

东京圈中心部降低商务成本的主要措施是促进土地合理流动和提高土地利用率以降低地价，针对地价和房租问题采取了许多对策措施。早在 1991 年就颁布《借地借家法》，建立了“定期借地权”和“有期限建筑租借”制度，目的是

促进公共出租住宅与民间出租住宅供给数量的增加。1992 年实施《地价税法》，让地价税成为国税，并规定以出售时的市场价格作为课税额。目的是促使土地合理流动。此外，东京都还推出了在丸之内、汐留和六本木等都心地区建设大型高层建筑都市再开发项目，并于 2002 年 6 月制定了《都市再生特别措置法》。目的是对都心部的住宅进行再开发，促进土地利用率的提高，推进市区农业用地转化为宅基地。另外为了减少因为商务楼地价上涨导致周围住宅地连带上涨，还通过都市计划的方式强化小区规划，限制商务楼用地的扩张，并有计划地建设优良高层共同住宅。

由于采取了多方面的对策措施，以及泡沫经济破灭以后地价大幅度下降和由此带动的住宅价格和商务楼租金的大幅度下跌，从 20 世纪 90 年代中期开始，东京都、特别是中央区、港区、千代田区和江东区等中心地带的人口开始呈回归趋势，而且都心部的千代田区、中央区和港区的公司事务所数也开始回升。因为都心部本来就是公司总部最集中的地区，又是铁路和其它交通运输的枢纽，与政府各部门的联系也很方便，所以商务成本一下降，马上导致了事务所的增加。另外根据日本国土交通省 2002 年《关于都心居住问卷调查》和都市未来综合研究所《2002 不动产报告》，迁入都心的主要是第三产业的就职者，在中央区和港区以金融保险业从业者最多，IT 产业等专业技术人员以及服务业就业者也明显增加，而公司的管理阶层和技工阶层却呈不断减少趋势。此外，商务成本的降低还使东京都的经济增长先于全国出现回升趋势。

2. 强化周边地区的招商引资

周边地区的各个自治体政府则主要用新的手段强化了招商引资等措施。例如横浜市为了促进市内中小企业与外资企业的合作，创建了德国产业中心、英国产业中心和美国产业中心等拥有良好基础设施的共同入驻设施。这些设施类似于我国的开发区，但强调的是良好的基础设施以及本国中小企业与外资企业的合作。通过这些措施的实施，1998 年横浜市总共引进 30 家企业，其中外资企业就占据了 18 家，为将近 3000 人提供了就业机会。

【研究动态】

- ◇ 2017年6月,《坪山区产业政策研究与制定》
- ◇ 2017年6月,《“东进战略”下,坂田街道产业提档升级发展策略研究》
- ◇ 2017年6月,《深圳市特色工业园发展现状与策略研究》
- ◇ 2017年6月,《深圳市促进进口提升外贸核心竞争力研究》

决策资讯

2017年第2期(总第38期)

(季刊)

- ◇ 主 编: 王艳梅
- ◇ 责任编辑: 张立妍
- ◇ 校 对: 何冰梅
- ◇ 设 计: 何冰梅
- ◇ 出版日期: 2017年7月

南山科技事务所拥有一支具备高学历、交叉学科和专业背景的团队, 背靠涵盖丰富的专家资源和学科优势的专家库, 在决策研究、园区规划、现代产业体系、区域创新能力、科技创新体系、产业联盟、知识服务、软科学研究、重大投资项目可行性等方面为各级政府部门及企业界提供决策咨询服务; 在产业联盟的组建、运营、机制建设、联盟共性平台构建等方面提供理论与实践指导, 对外输出联盟运作模式和知识服务体系。

粤内登字 B 第 11288 号
(内部资料, 免费交流)

-
- ◇ 编辑出版: 深圳市南山科技事务所
 - ◇ 地 址: 深圳南山区南海大道 3025 号南山知识服务大楼 706-707 室
 - ◇ 邮政编码: 518052
 - ◇ 电 话: 0755 - 26978057 0755 - 26978054
 - ◇ 传 真: 0755 - 26978062
 - ◇ E-mail: nssti@nssti.cn
 - ◇ 网 址: www.nssti.cn
 - ◇ 承 印: 深圳市南山区恒鑫印刷厂

深圳市南山科技事务所主管

深圳市南山科技事务所主办