

学校编码: 10384

分类号\_\_\_\_\_密级\_\_\_\_\_

学号: X2014156260

UDC\_\_\_\_\_

厦门大学

硕士学位论文

太原煤气化厂区存量土地的开发利用研究

Research on the Reserved Land Development and Utilization  
of Taiyuan Coal Gasification Plant

高建光

指导教师姓名: 孟林明 副教授

专业名称: 工商管理(EMBA)

论文提交日期: 2014年6月

论文答辩日期: 2014年 月

学位授予日期: 2014年 月

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_

评阅人: \_\_\_\_\_

2014年6月

## 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下，独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果，均在文中以适当方式明确标明，并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范（试行）》。

另外，该学位论文为( )课题(组)的研究成果，获得( )课题(组)经费或实验室的资助，在( )实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称，未有此项声明内容的，可以不作特别声明。)

声明人（签名）：

年 月 日

## 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，  
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 内容摘要

上世纪 90 年代以来,随着城市化进程的加快,随着产业结构的调整和房地产业的发展,城市建设和旧城改造亦轰轰烈烈进行。由于国内工业厂区建筑遗存既非古建筑又不是文物,往往被“大刀阔斧”的推倒、拆平,迅速退出城市生活的空间舞台。在这一形势下,如何对大量的近代废旧工业厂房区进行再开发、再利用,不仅具有重要的文化意义,而且也是旧城更新改造中面临的现实问题。

太原市是我国重要的工业城市之一,自 2006 年起,太原开始实施战略转型,全市开展以控制结构性污染、削减污染物排放总量、调整燃料结构、遏制扬尘污染为重点的环境治理工作,实现了经济增长、污染减排。2012 年,为配合太原市政府制定的《全面改善省城环境质量实施方案》,太原煤气化(集团)有限责任公司第一焦化厂和第二焦化厂实施了关停。关停之后,厂区的旧厂房、厂区遗留铁路、存量土地,在后续的开发过程中,用什么样的发展模式能更好的利用和发展,是一个值得深入研究的课题。

本文旨在运用科学的房地产发展策略,从三大方面进行分析太原煤气化(集团)有限责任公司厂区再利用和存量土地的开发:(1)项目发展策略。从产业转型扶植政策利用、城市宜居宜业高端功能产品规划、产品设计出发,再到市场营销策划、品牌合作分析及成套智能高新技术运用,系统完善的考虑项目发展,形成产城一体、宜业、宜商、宜居的生活公园新城·艺术商业街区的项目全面发展策略。(2)项目财务效益分析。从静态与动态两方面进行项目财务效益分析,计算投资利润率、内部收益率、财务净现值和投资回收期等项目经济财务指标,涉及项目投资估算、投资收益、资金筹措、贷款还本付息及进度安排等各方面问题。(3)项目风险分析。对整个开发周期可能遇到的产业政策、市场供求周期、土地规划拆迁、工程建设、营销管理、财务、开发等各种风险和风险规避若干策略进行研究。通过以上三个方面的分析和研究,在战略上整体对项目的可行性和可能出现的风险进行把控,对实际操作具有一定的指导意义。

**关键词:** 厂区改造; 房地产开发; 财务分析; 风险分析

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## Abstract

Recent years, with the accelerating of urbanization , the adjustment of social industrial structure and the rise of real estate, the city construction and the reformation of the old cities are vigorously carried on. The industrial construction areas are neither ancient buildings nor cultural relics, so these buildings were brought down and destroyed completely, disappearing from the cities. In this situation, the problem that how to develop and reuse the lots of old industrial buildings, is not only a issue with important cultural significance, but also a realistic one faced in the old city renewal and reconstruction.

Taiyuan is an important industrial city. From 2006 on, Taiyuan began to take the transformation strategy, focusing on controlling the structural pollution, reducing pollutant emissions, adjusting the structure of fuel, inhibition of dust pollution, aiming at the economic growth and pollution reduction. In 2012, in line with the Taiyuan government policy "The implementation plan of comprehensive improvement of the provincial capital environment quality", the first and second coking factory of Taiyuan Coal Gasification (Group)co.,Ltd were closed. After the closure, it is worth to study further, that with what kind of development model can better use and develop the factory of the old plant, the remaining railway in the plant and the reserved land.

The essay is going to use the scientific real estate development strategy to analyze the reuse of the reserved land of Taiyuan Coal Gasification (Group)co.,Ltd from three aspects: (1) Project development strategy, that is, from product planning, product design to marketing planning, as a whole to consider the project development. (2) Project financial profit analysis, that is, project investment estimation, return on investment, financing, loan serving and scheduling problems, etc. (3) Project risk analysis, that is, to research kinds of risks that may encounter in the entire development cycle and risk avoidance strategy. Through the aboving analysis and study, put forward the corresponding countermeasures to the possible risks, which is significant for the guidance of actual operation.

**Key Words:** factory reformation, real estate development, Financial analysis, risk analysis

厦门大学博硕士学位论文摘要库

# 目录

<b>第一章</b>	<b>绪论</b> .....	<b>1</b>
第一节	研究的背景.....	1
第二节	研究的主要内容与基本思路.....	3
<b>第二章</b>	<b>改造企业及厂区存留土地概况</b> .....	<b>6</b>
第一节	改造企业介绍.....	6
第二节	煤气化厂区存量土地开发项目简介.....	7
<b>第三章</b>	<b>城市发展与房地产市场研究</b> .....	<b>10</b>
第一节	宏观环境分析.....	10
第二节	太原房地产市场分析.....	14
第三节	旧厂区改造现状及国内外优秀案例.....	20
<b>第四章</b>	<b>项目发展策略</b> .....	<b>26</b>
第一节	区域市场研究.....	26
第二节	项目产品定位.....	31
第三节	开发资源的重新整合与再利用.....	34
第四节	项目规划策略.....	35
第五节	开发方式.....	36
第六节	项目营销策略.....	39
第七节	节能环保与新技术、新材料应用.....	43
<b>第五章</b>	<b>财务效益分析</b> .....	<b>44</b>
第一节	财务测算条件.....	44
第二节	静态收益分析.....	49
第三节	现金流估算与盈利能力分析.....	52
<b>第六章</b>	<b>项目风险分析</b> .....	<b>57</b>
第一节	风险分析.....	57
第二节	综合风险对项目开发的影响.....	59
第三节	风险规避策略.....	61

第七章 结论.....	66
参考文献.....	68
致谢.....	69

厦门大学博硕士论文摘要库

# Contents

<b>Chapter I Introduction .....</b>	<b>1</b>
1. Background of study .....	1
2. Research contents and basic ideas .....	3
<b>Chapter II General Situation of the reformed Enterprise and Reserved Land ....</b>	<b>6</b>
1. Introduction to the Reformed Enterprise .....	6
2. Brief Introduction to the Development Project of the Coal Gasification Plant Reserved Land .....	7
<b>Chapter III Research on the urban development and Real Estate Market .....</b>	<b>10</b>
1. Analysis of Macro Environment .....	10
2. Research on Taiyuan Real Estate Market .....	14
3. Present Condition of Old Factory Reformation and Outstanding Cases of Home and Abroad .....	20
<b>Chapter IV Strategy of Project Development.....</b>	<b>26</b>
1. Research on Regional Market.....	26
2. Position of the project Product.....	31
3. Integration and Recycling of the Project Development Resources.....	34
4. Strategy of Project Planning .....	35
5. Strategy of cooperative partner .....	36
6. Strategy of Project Marketing.....	39
7. Energy Conservation, Environmental Protection and Application of New Technology and New Material.....	43
<b>Chapter V Analysis of Financial Profit.....</b>	<b>44</b>
1. Conditions of Financial Measure .....	44
2. Analysis of Static Benefit.....	49
3. Analysis of Cash Flow Estimation and Profitability .....	52
<b>Chapter VI Analysis of Project Risk .....</b>	<b>57</b>

1. Analysis of Risk .....	57
2. Effect of integrated Risk on Project Development .....	59
3. Strategy of Risk Avoidance .....	61
<b>Chapter VII Conclusions .....</b>	<b>66</b>
<b>References .....</b>	<b>68</b>

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 第一章 绪论

### 第一节 研究的背景

#### 一、选题的缘起

伴随着城市化的发展，从产业经济学的角度出发，传统工业城市的产业衰退是一种历史的必然。从西方发达国家发展经验来看，德、法、英三国的传统工业基地，都在 20 世纪 50-60 年代以后受新技术革命的影响，逐步改变高耗能、以环境换发展的老路，注重培植向新兴产业转型，并较好的解决了由大规模工业衰退带来的废弃场所改造再利用和环境恶化的难题。

随着我国城市人口不断增长，产业结构调整步伐亦日益加快，不断恶化的环境问题亟待解决。就地处中部地区我国重要工业基地之一的山西省省会太原市来讲，为解决城市环境质量改善，将城区内的工业企业进行关停并实施搬迁后，对原有工业厂区的存量土地进行利用再开发，实施城市产业转型，建设“宜业、宜商、宜居”的产城一体新城，是太原城市发展的必然需求。

2012 年 5 月，太原市人民政府为进一步改善省城环境质量，全面推进环保模范城市和生态文明示范区创建工作，制定了《太原市全面改善省城环境质量实施方案》。以科学发展观为统领，以创建生态文明示范区为先导，以转型跨越发展为契机，全面实施五大工程（集中供热全覆盖工程，气化太原工程、城中村整村拆迁改造工程、工业企业搬迁工程、水污染治理工程）。2013 年 3 月，国家发展改革委印发了《全国老工业基地调整改造规划（2013-2022 年）》的文件，其中煤气化工厂区改造项目所处的太原市万柏林区和平老工业区作为全国老工业基地搬迁改造试点项目之一，已列入规划内。至此，太原煤气化（集团）有限责任公司厂区搬迁改造项目正式拉开序幕。

在此背景下，太原煤气化（集团）有限责任公司位于西中环城市版块生产厂区的工业功能已不能满足太原市“山西省综改试验配套区排头兵”的发展定位。按照太原市政府对城市发展的规划要求，结合城市建设和工业遗址改造，这一区域势必进行城市宜居服务功能的彻底转变。然而，面对大量带有城市时代印记的

工业厂房，如何处理好将现有厂区的土地资源、材料资源、科技资源、文化资源加以梳理整合，充分顺应时代发展，满足衣、食、住、行、便捷、宜居的城市生活功能需要，进行系统性、规范性、市场化的建设开发与土地再利用的关系式至关重要的。既不可简单粗放、大刀阔斧的推倒、拆除，彻底遗失，又要满足企业职工安置及宜居生活服务功能的时代要求，适度把握好保留与拆除、改造与新建设的和谐关系等，不仅是此次选题的初衷，也是工业厂区存留土地在城市发展改造中所面临的现实课题。

## 二、 存量土地开发利用的意义

近年来，城市发展的速度日新月异，一些曾经位于城市边缘地区的旧工业厂房逐步被围合在了城市的中心地带，这不仅给企业的发展带来不便，而且也影响了整个城市的规划发展。因此，工业区搬迁改造势必成为城市更新的重要内容之一。

本文的研究具有重要的理论意义和实践意义，一方面能够形成对老工业厂区成片改造的理论研究。另一方面，在实践上有助于解决项目实际开发过程中可能出现的问题或风险。

目前，各地政府正着力于更为科学的城市功能片区定位，更为有效的进行资源整合与集约，统一规划、统一配套，配置更为先进的产业链条，打造可以形成产业转型的新型城市发展的趋势。大型企业的关停及搬迁，为城市建设与产业转型发展提供条件，有效调整城区功能布局，而原有工业区存量土地由于土地性质改变，使其土地价值迅速提升，由此体现出良好的社会效益与经济效益。原有的第二产业转移为第三产业，激活区域社会经济发展，推动统筹城乡发展等诸多发展。如：1、利于解决城市人口增长对土地资源的需求日益增大的矛盾；2、消除工业厂区对城市的工业污染；3、可为城市建设新的宜居环境与景观建筑；4、增强城市商业、交通、教育、医疗、文化等生活宜居配套服务功能；5、形成城市生活服务产业，刺激经济发展带动消费，增加就业，从而推动整个片区发展建设；6、增加政府收入；7、利于困难企业效益增收，解决困难员工住房及就业；8、为城市产业转型与发展创造新机遇等等。

## 第二节 研究的主要内容与基本思路

本文第二章首先介绍改造厂区的企业发展历程、地块规模、地理位置、现状等内容，充分认识项目的物理属性及文化属性。第三章从城市发展的宏观角度与房地产市场的行业角度分析当下行业政策、经济趋势、市场走势、项目优势以及借鉴国内外旧厂区改造优秀案例，从而得出适合该项目的改造及开发方法。第四章制定项目的发展策略，分析项目的区域环境及市场现状，目标客群的产品需求，进一步实现产品定位，结合地块现有资源，梳理分类，划清等级，实现资源再利用等思路进行产品规划，充分运用新技术、新材料等经济、环保手段实现循环开发模式。第五章财务收益分析，通过分析项目财务数据，评估项目投资的可行性及项目建设的成本控制、预期收益等，为财务安排提供条件。第六章综合分析项目存在的风险及其影响，对风险控制给出建议。最后总结本文的主要结论，并提出意见。研究框架如图一所示。

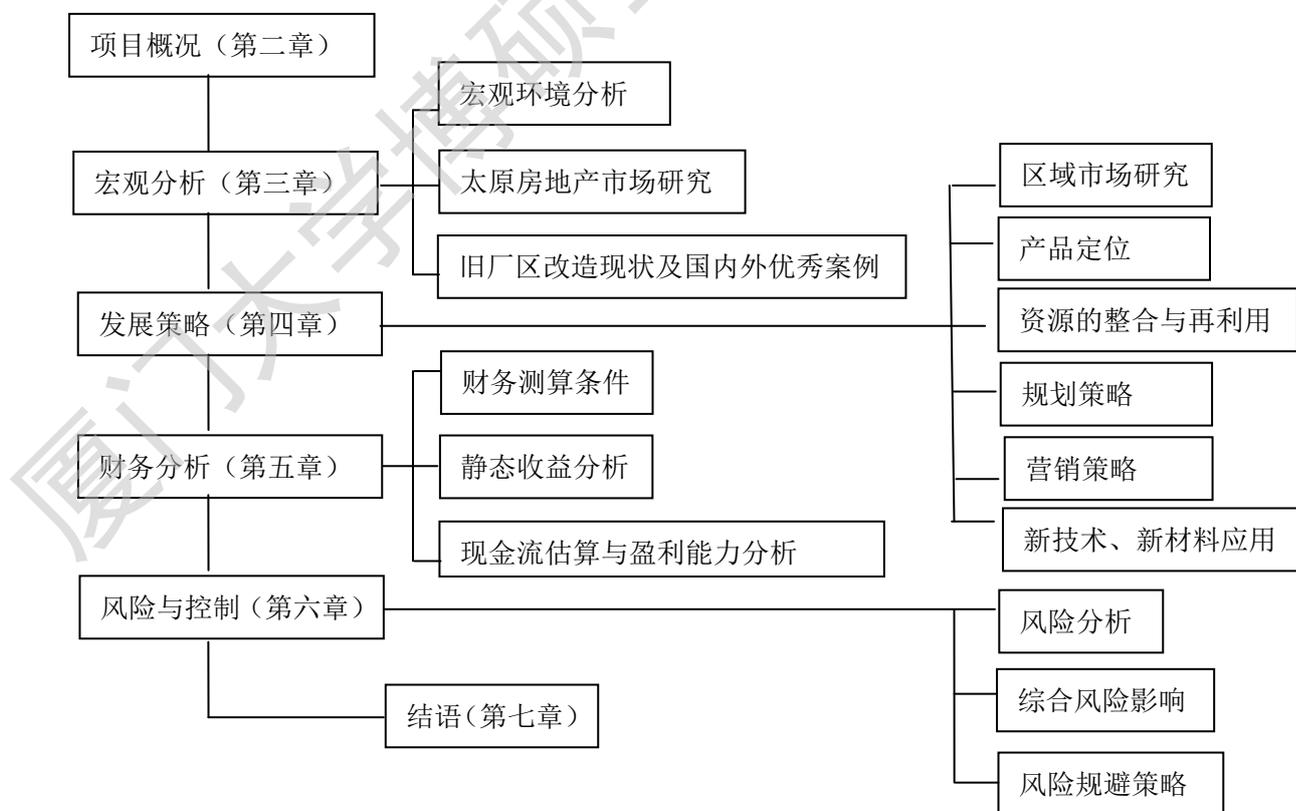


图 1-1: 分析框架

工业区改造根据不同的情况可以分为很多种模型，城市空间重组、城市区域升级、城市旧工业区功能转化是三种比较常见的模式。

城市空间重组模式是对具有相对独立的专业性，对生活服务功能具有排它性老旧厂区，所采用的整体拆除，改造旧厂区的一种方式，如军火库、化工产品库等。

城市区域升级模式是对老旧厂区进行现代产业化改造，使其具备新型产业市场需求，配置优良产业链条资源，进而形成新兴产业集群的现代化区域产业园区的改造模式。

城市旧工业区功能转化模式是有效利用原有厂房建筑空间与材料，对老旧厂区原有建筑的工业功能改造为民用功能，而进行商业、住宅、生活配套开发的改造模式。

根据世界著名建筑大师黑川纪章的“新共生思想”理论，本文采用的是城市旧工业区功能转化改造模式。

把建筑赋予动态的生命，自身具有新陈代谢和变生的能力，把旧的建筑空间赋予新的功能意义，考虑人类情感和精神上的细微接触，把传统与现代技术相结合互相渗透，发展出适宜城市发展的建筑规划。

那么，原有厂区的房地产开发项目，就不仅仅是把在原有厂房推倒做覆盖，而是要在历史上做叠加。城市工业厂区往往有着特殊的历史文化背景。探究对厂区原有建筑 and 环境的保留和利用，引入现代景观设计的概念和手法，使新旧建筑有机结合，保护和延续城市文脉，它的五大价值便日益凸显：

(1) 文化价值：工业建筑，见证了一个特定的历史阶段，代表了一部分人的文化记忆。在改造开发中通过特定的手法延续这种记忆，不将其灭失，让人们在此忆往昔，思来者，以加深场地在时间上的深度与厚重。

(2) 建筑学和技术价值：工业建筑物本身结构严谨，因此在保留场地原貌和构筑物的时候，可以成为后人参考和借鉴的对象。

(3) 审美价值：工业建筑的美是一种特殊的时代精神，一种用钢铁构建起来的几何美学，一种复杂与简练的综合体，比如统领 20 世纪工业设计的包豪斯。

Degree papers are in the “[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)”.

Fulltexts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.