



Doctoral Thesis

**A State Beyond The State
A Study of Chinese State-Owned Enterprises' Urban
Development and Transformation with the Shenzhen Special
Economic Zone as Case Study**

Author(s):

Chen, Ting

Publication Date:

2015

Permanent Link:

<https://doi.org/10.3929/ethz-a-010592878> →

This page was generated automatically upon download from the [ETH Zurich Research Collection](#). For more information please consult the [Terms of use](#).

DISS. ETH Nr. 22840

A State Beyond The State

A Study of Chinese State-Owned Enterprises' Urban Development and Transformation
with the Shenzhen Special Economic Zone as Case Study

A thesis submitted to attain the degree of

DOCTOR OF SCIENCES of ETH ZURICH

(Dr. sc. ETH Zürich)

presented by

Ting CHEN

Master of Architecture, Tsinghua University, Beijing
Bachelor of Architecture, Tsinghua University, Beijing

born on 28.04.1985

Citizen of People's Republic China

accepted on the recommendation of

Kees CHRISTIAANSE
Milica TOPALOVIC

2015

Zusammenfassung

In China sind alle Unternehmen theoretisch und juristisch gleichgestellt. Tatsächlich jedoch sind manche Unternehmen, insbesondere Staatsunternehmen (*State-Owned Enterprises*, SOEs), „gleicher“ als andere. In den urbanisierten, teilweise marktwirtschaftlichen Gebieten Chinas haben SOEs nicht nur grosse Ländereien mit besten Grundstücken zu extrem niedrigen Preisen erhalten, sondern sich auch selber als dauerhafte und nicht übergehbare Grundeigentümer etabliert. SOEs werden oft als unternehmerisches alter ego des Staates begriffen. Die Wirklichkeit ist anders. Ihre Unternehmensführung kann bis zu einem gewissen Grad unabhängig von ihren Aufsichtsbehörden sein. Daher haben sie sich zu Schlüsselfiguren in Chinas besonderem „SOE-Urbanismus“ entwickelt, dem Gegenstand dieser Dissertation.

Der Stadtkern Chinas erster *Special Economic Zone* (SEZ) Shenzhen, nur 35 Jahre alt, ist die Fallstudie anhand derer Chinas postreformierte, SOE-geführte Stadtentwicklung in einem tabula-rasa-Modus betrachtet wird. In einer detaillierten Studie werden verschiedene SOE-Landtypen anhand ihrer wechselnden Grundeigentumsstrukturen, Machtstrukturen der relevanten *stakeholders* und verschiedener anderer Aspekte untersucht. Die Forschung zeigt auf, dass SOEs eine andere Art von „Staatsmacht“ darstellen, die „neben“ oder „über“ dem Staat steht. Unter spezifischen Bedingungen kann SOE-Land zum Motor von *top-down* Gentrifizierungsprozessen werden und zu exklusiven Räumen für die Minderheit der oberen Mittelklasse der Stadt werden. Andere, „selbstentwickelnde“ SOE-Ländereien hingegen wurden zu unverzichtbaren Rückzugsräumen für die marginalisierte Mittelklasse und untere Mittelklasse der Stadt und ihre formellen und informellen kleinen und mittleren Unternehmen, die weiterhin eine Schlüsselposition als Treiber der ökonomischen Entwicklung der Stadt einnehmen.

Durch die Auswertung der Auswirkungen verschiedener SOE-Entwickler auf die Stadt und die verschiedenen sozioökonomischen Einflüsse aufgrund der Transformation von SOE-Ländereien ermöglicht diese Forschung ein besseres Verständnis von (teils fehlender) Planung und *governance* des SOE-Urbanismus und zeigt Bedrohungen auf, die durch die überwiegend grossmassstäblichen Projekte im tabula-rasa-Modus entstehen, die zu exklusiven und homogenen städtischen Enklaven führen. Zugleich wird das Potential einer Stadtentwicklung aufgezeigt, die langfristigen sozioökonomischen Bedarf befriedigt, indem sie von den sozioökonomisch inklusiven, gemischtgenutzten Nachbarschaften der „selbstentwickelten“ SOE-Ländereien lernt.

Grossmassstäbliche Projekte einzelner Unternehmen sind heutzutage weltweit populär, insbesondere in Ländern die nicht nur sehr schnell urbanisieren, sondern die auch vergleichbare Systeme aufzeigen, in denen der Staat stark und unternehmerisch organisiert ist. Diese Forschung zeigt ein bestehendes Modell eines unternehmerischen Urbanismus mit staatlichem Hintergrund, das charakteristisch für privilegierte, unternehmensgeführte städtische Entwicklungen und Stadterneuerungen, staatliche Begeisterung für spektakuläre Projekte, unterprivilegierte Einwohner durch Massenwanderungen und zunehmende sozioökonomische Segregation ist. Indem die drohende Tendenz des chinesischen SOE-Urbanismus neben den aussergewöhnlichen Fällen städtischer „Selbstentwicklung“ aufgezeigt werden, beinhaltet dies

Forschung eine Warnung an Politiker, Praktiker und Akademiker in verschiedenen *developmental states*, gegenwärtige institutionelle Bedingungen der Stadtentwicklung notwendigerweise zu überdenken und sozioökonomisch inklusivere und heterogenere Transformationen für ihre eigenen Städte zu ermutigen.

Abstract

In China, every enterprise is equal - theoretically and legally. The reality, however, is that some enterprises, particularly the State-Owned Enterprises (SOEs), are 'more equal' than others. In the semi-marketized urban China, SOEs with 'state' background have not only obtained large pieces of prime land at extremely low prices, but also established themselves as permanent and immovable landholders in the Chinese urban landscape. Theoretically, these SOEs are perceived as the corporate alter ego of the state. The reality however, is quite different. Their operations may be somewhat independent of their supervising agencies. Because of that, they have been the key protagonists of China's distinctive 'SOE urbanism', studied in this dissertation.

To observe China's post-reform SOE-led urban construction in *tabula rasa* mode, the Urban Core of China's first Special Economic Zone (SEZ) Shenzhen, only 35-years-old, was chosen as the nearly-ideal case study. Based on a detailed study of distinct SOE-land types in terms of the changing property-holding structure, power structure among relevant stakeholders, and several other aspects, this research presents SOEs as a different kind of 'state' power, positioned 'beyond' or 'above' the state. The research shows that under specific conditions, some SOE-lands can serve as engines of top-down gentrification, creating exclusive spaces for the upper-middle class minorities in the city, while other 'self-evolving' SOE-lands can serve as indispensable refuge spaces for the city's marginalized middle or lower-middle classes, as well as their formal or informal small and medium enterprises (SMEs), which remain the key drivers of the city's economy.

After an evaluation of various SOE developers' urban performances and the differing socio-economic influences of SOE-land transformations, this research improves our knowledge of SOE urbanism in terms of planning and governance (or lack thereof), and points out the threats posed by the ubiquitous large-scale projects in *tabula rasa* mode and the resulting exclusive and homogeneous urban enclaves. The research further reveals potentials for an urban development that matches a long-term socio-economic demand in the rapidly changing Chinese cities, by learning from the socio-economically inclusive, mixed-used neighbourhoods observed in self-evolving SOE-lands.

As the large-scale single-corporate project is enjoying a global popularity nowadays, especially in countries which are not only urbanising rapidly but also under certain comparable system where the states are very strong and corporatized, this research reveals the existence of a model of state-background-based corporate urbanism, which is characteristic of privileged-corporate-led urban (re)development, governmental eagerness for spectacular projects, underprivileged mass migrant populations and the increasing socio-economic segregation. By showing a threatening tendency of the Chinese SOE urbanism along with the exceptional cases of urban self-evolvement, this research warns the policymakers, practitioners and scholars in many developmental states about the necessity to rethink the current institutional settings of urban development, to encourage a more socio-economically inclusive and heterogeneous transformation for their own cities.