

德思勤地产系列丛书

大型都市综合体 开发研究与实践

The Research and Practice of Urban Complex Development

龙固新 主编



东南大学出版社

德思勤地产系列丛书

大型都市综合体开发研究与实践

The Research and Practice of Urban Complex Development

龙固新 主编



东南大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

大型都市综合体开发研究与实践/龙固新主编.
—南京:东南大学出版社,2005.4
德思勤地产系列丛书
ISBN 7—81089—693—8

I.大... II.龙... III.城市建设—研究
IV.TU984

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 028365 号

大型都市综合体开发研究与实践

主 编 龙固新

出版发行 东南大学出版社

联系方式 南京市四牌楼 2 号 (邮编:210096)
025-83795801

出 版 人 宋增民

经 销 江苏省新华书店集团有限公司

印 刷 中华商务联合印刷(广东)有限公司

开 本 889 mm × 1 194 mm 1/16

印 张 16.5

字 数 422 千

版 次 2005 年 5 月第 1 版

印 次 2005 年 5 月第 1 次印刷

定 价 198.00 元

图书如有印装质量问题,可随时向我社发行科调换

德思勤地产系列丛书

《大型都市综合体开发研究与实践》

编写委员会

主 编 龙固新

副主编 赵 石 田 添 周 晖

编 委 陶 忠 刘中华 戴志宏 张瑜利

胡 宁 侯志伟 徐义中 廖子强

黄 峰 胡继尧 肖 兵

序

对我来说,“都市综合体”至少在半年前仍是一个陌生的名词。记得2004年9月我从海口回北京的途中,应龙固新董事长的邀请,到深圳拜访了德思勤投资咨询有限公司。他们毫无保留地向我剖析了最近在深圳成功策划的一个大型房地产项目开发投资策划的案例,其核心是将一个集商业购物、写字楼、酒店、住宅为一体的地段按照城市综合体的概念进行置业策划。这次交流的时间虽然不长,却给我留下了十分深刻的印象。更使我想不到的是,他们不是将都市综合体一词停留在一般概念的阶段,而是通过大量实践经验的总结,著书立说,将这个新的思维推向整个社会。对一个业务十分繁忙的公司来说,如果没有雄厚的智力资源和长远的战略眼光,要做到这一点是很不容易的。

长期以来,受传统的功能分区规划思想的影响,我国城市的土地利用通常是将不同的使用功能分开布置,搞清一色的工业区、居住区、商业区、文教区。诚然,分区规划思想有一定的合理性:将不同性质的物业分区布置可以避免相互干扰,使之各得其所;但其最大的弊端是忽视城市是一个联系密切的有机整体。应该看到,城市的每一个功能要素既有一定的独立性,同时它们之间又是相互依存、相互补充的。例如,在一个居住区中,如果完全是清一色的住宅,既没有相应的商业、文教、医疗、娱乐等配套设施,又缺乏便捷的道路交通系统,即使居住环境再好,也不会受到居民的青睐,因为生活极不方便。同样,城市的中心商务区(CBD)在土地利用上,也并非全部都被商务写字楼占据,在此还需要配置高档酒店、餐饮、购物、公寓、政府办事机构等设施,拥有发达的交通体系和必要的绿色开敞空间,才能充分发挥CBD的作用。由此可见,由若干关系十分密切、性质不同的物业在一定地域范围集聚形成的城市综合体,绝不是人为臆造出来的,恰恰是当代城市社会经济相互交融、有机联系的必然结果。还要看到,城市本身就是一个巨大、复杂的多功能综合体。在其内部,由于各类功能要素空间组合的差异,大型都市综合体可视为城市大系统中的一个重要组成部分。

既然城市的社会、经济和文化活动有着千丝万缕的联系,各类物质要素在空间上不是大海中孤立的小岛,而是一个统一的有机整体。因此,无论城市规划的编制,还是制定房地产开发策略,都要从这一客观的事实出发,将各种空间要素有效地组织在一起,形成多功能的综合体,才能集聚人气,发挥土地的经济效益。我们欣喜地看到,德思勤在这个领域已经迈出了成功的步伐。作为房地产开发置业的顾问机构,他们既能应用城市规划的新理念,又掌握了大量的房地产市场信息和丰富的操作经验,将两者有机地结合在一起,必然会闯出房地产投资开发顾问的一条新路。

一个新生事物,一种新的观念,一项新的方法,从创新、发展到走向成熟,都需要经过不断的实践、探索、补充、修正,才能逐步趋于完善。同样,要把城市综合体由认识上升到理念,并将城市综合体的思想用于城市规划或房地产的开发,也要经历这样的过程。笔者认为,这一新生事物的面世,有着建设性的意义。同时也希望,这部著作,经过著者不断地总结和提炼,一版再版,一定会给同行和广大的读者带来更大的惊喜。

董黎明

2005年2月28日于北京大学

董黎明,北京大学环境学院城市与区域规划系教授、博士生导师,北京大学城市规划与设计中心主任,中国土地学会副理事长,中国房地产估价师学会副会长,亚洲房地产学会理事,中国城市规划学会理事,国际著名房地产经济学家,长期从事土地利用、房地产估价、城市规划、房地产开发等方面的教学和研究工作。

自序

写在坎上

有人说做企业3年是一个坎,德思勤经过3年的发展,确实是到了一个坎的上端。挨过了创业期的艰辛,待得可以喘一口气的时候,发现眼前面临的问题依旧千头万绪,亟待梳理,丝毫不亚于初期。“创业难守业更难”讲的大概就是这个道理。都市综合体、豪宅、酒店公寓、大盘、写字楼、城市精品住宅是我们3年以来所形成的一些优势领域。这些个领域并不是遵循一般教科书里的统一标准进行划分。我们只是依据国外发达国家上百年的经验,选择了其中前景广阔的物业,作为我们优先发展的对象,并希望能够有所建树。

当轰轰烈烈的城市化运动的号角在中国城市大大小小的角落吹响的时候,随着城市经济的发展,城市的聚积度不断提高,城市土地资源日益紧张,城市中的部分功能逐渐向集约化、复合化发展,城市中开始出现建筑综合体和办公综合体等建筑形态。都市综合体是近年来伴随着城市中心区开发进程不断深入而逐步发展起来的一种建筑形式。自20世纪70年代以来,世界范围内的许多城市开始对其城市中心区建设进行深刻反思和改造实践。为了避免重蹈过去城市开发功能单一、建筑分散无序的覆辙,很多城市在旧城改造或新城建设的过程中,开始强调中心区功能、街区规划和建筑的协调统一。于是,都市综合体应运而生。都市综合体的开发建设是一项系统工程,仅凭一方力量、一种经验难以完全支撑。它对开发商在资金、融资渠道、与银行和政府部门的协调、各类大型项目的开发经验、甚至在开发理念上都提出了挑战。本书围绕都市综合体的规划、设计、定位、开发、服务、管理和融资的实践与思考进行了系统的归纳、提炼和梳理,并精选了国内外众多的经典案例,特别是我们操作的成功项目与读者分享。

房地产行业是个大家族,涉及关联行业众多,大小企业更是数以千计。随便撷取其中一环并把它说透实非易事。尽管我们牵动的只是房地产的“一发”,众多物业中的一种,然而触及的却是它的“全身”,这一大系统的千丝万缕枝枝蔓蔓。都说“小题目做大文章”,本以为是个小题目,动笔时才发现事情远非想象中的那么简单。尽管竭尽全力,仍免不了有蚍蜉撼大树之嫌。辛苦所得,不敢自诩一桩硕果或是集百家之大成,唯希望它能够给自己一个交代,一个给客户和同行的交代,当然,还是对众多与德思勤共同成长共同奋斗的员工们的一个交代,并期望通过尚算精诚的付出,理一理我们眼前的“千头万绪”,拍一拍身上的灰尘,重新上路。

龙固新

2005年2月28日

前言

都市综合体是近年来伴随着城市中心区开发进程不断深入而逐步发展起来的一种建筑形式。自 20 世纪 70 年代以来,世界范围内的许多城市开始对其城市中心区建设进行深刻反思和改造实践。为了避免重蹈过去城市开发功能单一、建筑分散无序的覆辙,很多城市在旧城改造或新城建设的过程中,开始强调中心区功能完整和建筑统一的原则,于是,都市综合体应运而生。

本书共分 7 个章节,首先结合国内外案例分析建筑综合体,提出都市综合体概念。它是指在都市中的居住、商务办公、出行、购物、文化娱乐、社交、游憩等各种城市物业功能复合、互相作用、互为价值链的高度集约的街区群体。它包含各种城市功能,有商务办公、居住、酒店业、商业、休闲娱乐、纵横交叉的交通及停车系统,有些还具有会展等展览功能。而都市综合体特征有:高可达性、高密度集约性、整体统一性、功能复合性、土地使用均衡性、空间连续性和内外部联系完整性。

第二章主要讲都市综合体发展的城市及经济背景。主要分析了古代城市、近代城市和现代城市特性,提出都市综合体发展出现萌芽;通过城市化进程研究,提出都市综合体发展大有前途和机会。全球经济一体化和人均 GDP 发展水平为都市综合体发展提供契机。同时,结合国内外成功案例研究了 CBD、城市副中心形成、发展、特性及其二者与都市综合体的联系。

第三章涉及的是都市综合体相关理论基础,为后面提出都市综合体的研究模型提供理论依据。其中包括城市发展相关理论、城市空间结构理论以及零售相关理论等。

第四章是都市综合体的案例研究。共计国内外 11 个成功的知名都市综合体案例,述及项目的基本概况、开发过程及模式、相关图片等。如蒙特利尔地下商场、伦敦码头区再造、日本横滨港未来 21 区、日本天王洲再开发等。

第五章主要谈及都市综合体开发、运作研究的内容。包括研究都市综合体的定位、规划、内外部交通组织、交通容量、空间布局和景观特征以及营销推广、销售及管理,还特别研究了零售商业的招商。

第六章是实际操作案例,详细介绍了德思勤 3 个都市综合体实际操作经典案例。

第七章主要谈及都市综合体未来发展趋势,并介绍了国外投融资模式,为中国都市综合体的发展提供可参考的融资渠道。

本书编委会

目 录

1 引言:都市综合体概念	1
1.1 都市综合体的提出及其定义	2
1.2 都市综合体的特征	14
1.3 德思勤对都市综合体的操作理念	16
2 都市综合体形成的背景	17
2.1 城市发展背景	18
2.2 经济背景	26
2.3 CBD 的形成与发展	27
2.4 城市副中心的形成与发展	37
2.5 CBD、都市副中心区与都市综合体之间的相互关系	62
3 都市综合体的相关理论基础	63
3.1 城市规划相关理论	64
3.2 城市地域结构理论	69
3.3 商业区位相关理论	72
4 都市综合体案例	73
4.1 蒙特利尔地下商城	74
4.2 伦敦码头区再造项目	79
4.3 日本横滨港未来 21 区	89
4.4 日本天王洲再开发	95

4.5 澳大利亚悉尼达令港文化娱乐区	98
4.6 日本大阪市五大区改造项目	102
4.7 日本东京惠比寿花园更新改建	112
4.8 德国柏林波茨坦广场	114
4.9 新加坡新达城	119
4.10 上海太平桥改建	124
4.11 纽约布鲁克林区改造项目	127
5 都市综合体的开发与运作管理	135
5.1 都市综合体的定位	136
5.2 都市综合体的整体规划	142
6 都市综合体实践案例	165
6.1 东莞第一国际项目	166
6.2 深圳华润中心项目	188
6.3 深圳中航苑改造项目探索	213
7 都市综合体的发展趋势	235
7.1 中国城市发展趋势	236
7.2 城市化背景下都市综合体发展趋势	238
7.3 都市综合体的融资	239
参考文献	257
附录	258

1 引言：都市综合体概念

1.1 | 都市综合体的提出及其定义

1.1.1 都市综合体产生沿革

任何事物的产生总是和社会、经济、历史条件息息相关的。都市综合体的出现是城市形态发展到一定阶段的必然产物。城市本身就是一个聚积体,当人口聚积、用地紧张到一定程度时,在这个聚积体的核心部分就会出现都市综合体这样一种综合形态。都市综合体是现代城市发展背景下建筑综合体的升级与城市空间的延续。

1.1.1.1 建筑综合体概念

随着城市和经济的发展,城市的聚积度不断提高,城市土地资源日益紧张,城市中的部分功能逐渐发展到集约化、复合化,城市中开始出现建筑综合体和办公综合体等部分城市功能相对集中的城市形态。《中国大百科全书》将建筑综合体定义为“多个功能不同的空间组合而成的建筑”;《美国建筑百科全书》则称“建筑综合体是在一个位置上,具有单个或多个功能的一组建筑”。一个城市的中心商务区,往往集中了最多、最大的建筑综合体。因此也可以在CBD的定义中从另一个角度理解建筑综合体。按照英国企鹅出版社1998年《企鹅地理词典》中的解释,CBD是一个城市的“心脏”,它高度聚积了金融、专业服务机构、商业、服务业以及交通线路;它的土地利用最密集,土地价格最高;它高楼林立,日间呈现出高密度的人口与交通。

(一个值得注意的特征是,随着城市的扩展与分散,许多CBD的城市中心地位也下降了)。也就是说建筑综合体是将城市活动中多种不同的功能空间进行有机的组合(商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱),通过一组建筑来完成,并与城市的交通协调。同时,在不同功能之间建立一种空间依存、价值互补的能动关系,从而形成一个功能复合的、高效率的、复杂而统一的综合体。建筑综合体的综合性并非表现为数量的简单累加,而是多种功能的系统性优化组合,克服单一功能的局限性,在互动过程中形成更为广泛与优越的整体功能。

根据国务院发展研究中心等机构对2003年以来建成或在建的100个新建筑综合体的研究表明,从建筑综合体的复合功能或业态来看,65%的建筑综合体具有酒店、办公、公寓、商业四大基本功能,这充分表明了大多数建筑综合体的功能组合特点。

从建筑综合体将城市功能进行组合的特点出发,结合国外建筑发展史,这种综合性的建筑出现可以上溯到古希腊的广场建筑和古罗马的公共浴场。古希腊阿索斯广场(ASSOS,图1-1)建有神庙,以及可以进行商业活动的长廊,人们从各地聚集到广场,从事商业活动的同时还可进行讨论、议事、朗诵、演说等。古罗马的公共浴场将运动场、图书馆、音乐厅、演讲厅、商场等城市功能组合在一起,比较著名的有卡拉卡拉浴场(图1-2)和戴克利提乌姆浴场。

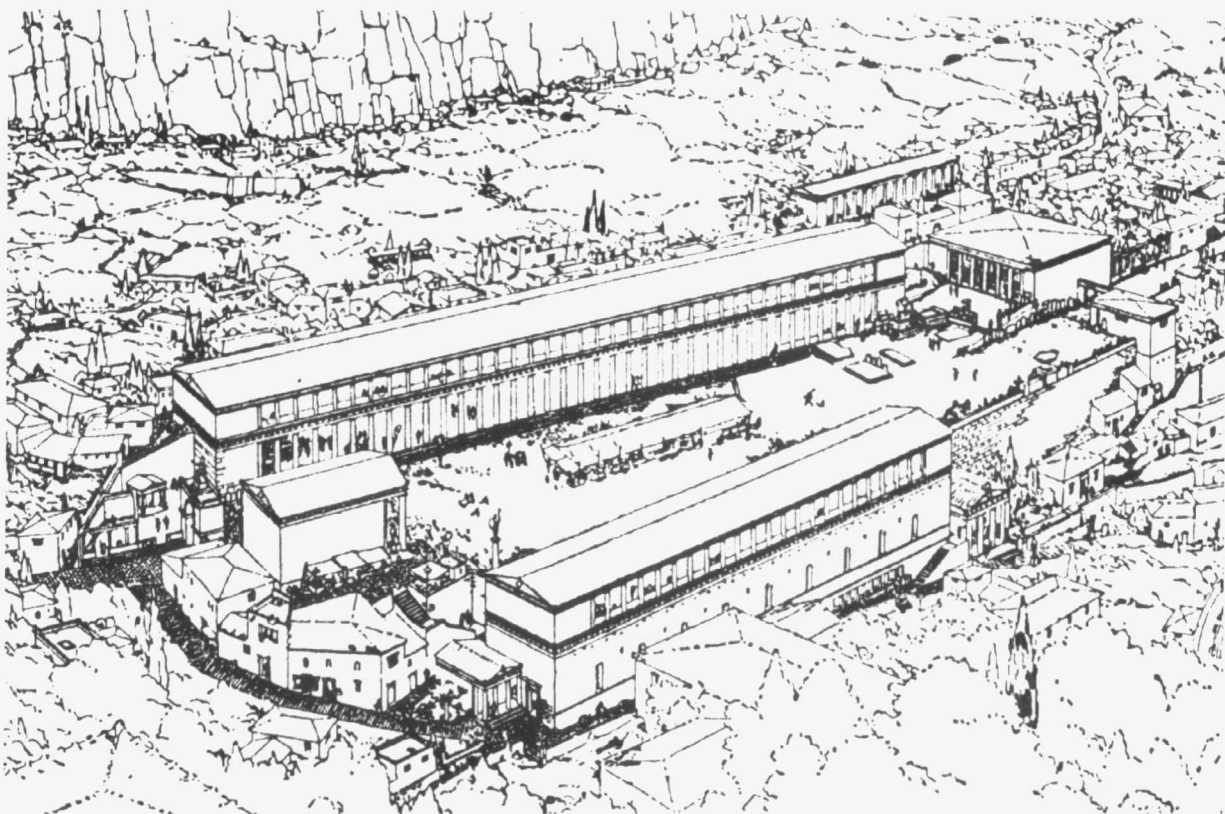


图 1-1 古希腊阿索斯广场

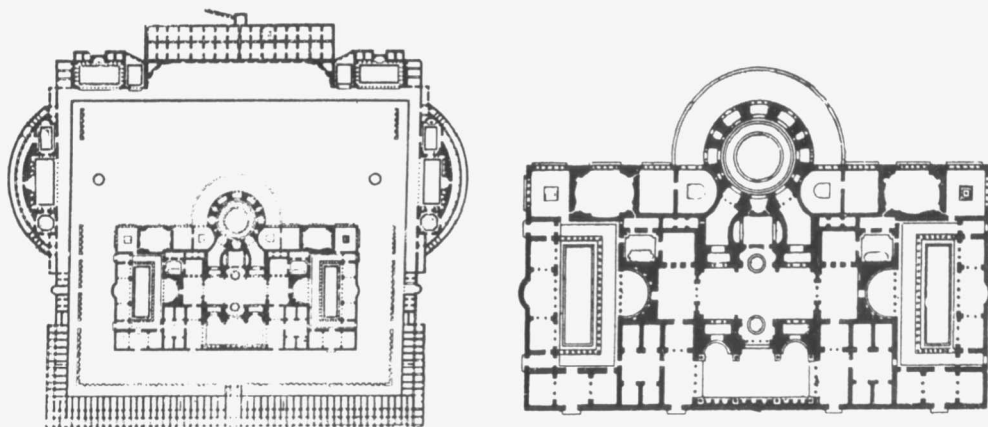


图 1-2 古罗马卡拉卡拉浴场总平面及主体建筑平面

卡拉卡拉浴场功能很完善,有温水浴大厅、图书室、演讲室、健身房、运动场和商店等,可以容纳 3 000~5 000 人同时活动。

我国 20 世纪初的北京东安市场就是建筑综合体早期的例证。它是一个集几百家店铺、茶楼、饭馆、杂耍场、戏院、棋社等多功能为一体的综合性市场。东安市场始建于清光绪年间,是 20

世纪北京最早出现的一座综合性市场。市场所在地原为明末吴三桂的“王府”,后成为清朝八旗兵神机营的练兵场。1903 年,清政府为方便皇帝出行和去东陵祭祀,将东安门大街两旁的商贩统统迁到这里经营,久而久之,这里就形成了市场,因市场邻近东安门,而得名东安市场,至今已有 100 多年的历史。由于市场地点适中,交通便利,一时商贩云集,店铺日增,且有江湖艺

人说书献技,形成了街巷纵横、店铺林立,具有集吃、喝、玩、乐、购物于一体的经营特色。在当时的商业店铺中独树一帜,闻名京城。

1933年8月国际现代建筑协会讨论并通过了《雅典宪章》,宪章将城市划分为居住、工作、游憩和交通四大功能,并强调功能间的独立性(居住、工作、游憩与交通四大活动是研究及分析现代城市设计时最基本的分类)。导致了在城市发展计划中贬低高密度、传统街坊和开放空间的混合使用,从而破坏了城市的多样性。这种功能区纯化的规划思想对世界各国20世纪四五十年代的城市发展产生了重大影响,功能分区的原则引导城市和建筑的发展偏向单一化,不同空间单一化分割,结果形成城市功能不良。相互之间缺少内在必要的联系,不但没有创造出新的城市空间秩序,反而在很大程度上造成了城市整体的混乱,对城市可持续的发展和自我更新产生严重制约。

第二次世界大战后,西方发达国家城市化进程加速,伴随着汽车时代的来临,城市中心区出现衰落,而郊区化则得以迅速扩张。一方面,工业化和商业的迅速发展,农民大量地拥入城市,市中心区聚积了大量的低收入者,使有些地方变成了贫民窟。城市化使城市人口达到了失控的程度,并带来一系列严重的城市问题,如住房紧张、交通拥挤、城市环境恶化、犯罪率上升等;另一方面,中产阶级由于无法忍受如此恶劣的城市生活条件,再加上汽车工业的发展使人们向城市郊区疏散,形成了郊区化趋向。这一趋向使得郊区购物中心有了非常迅速的发展,这些购物中心大多选择在高速公路附近,以综合体或建筑群为主,把一系列零售商店、超级市场组合在内,而周边则布置大面积的停车场。郊区购物中心为现在的建筑综合体的开发建设提供了许多成功的经验与启发。

办公综合体最早出现在第二次世界大战后的西方城市,当时城市中心交通拥挤,汽车噪音和污染严重,空间环境日益恶化。为解决城市中心的衰落问题,第二次世界大战后,西方城市开始进行城市中心区的再开发工作。办公综合体应运而生:大

楼底层和裙楼做商业零售,塔楼部分是宾馆和办公用房,将多种功能和形式结合在一栋建筑中,满足市中心工作人员和游客的购物、餐饮和住宿的要求。

20世纪70年代的能源危机在西方国家的社会、政治、经济、文化、心理等各方面引发出新的矛盾与冲突。城市对繁荣与活力的追求,成为建筑综合体开发建设的催化剂。人们开始反思城市复兴与城市中心区的价值。促使人们重新去认识城市中心区的高效率与综合性,正是这种综合化与高效率真正成为保持和发展城市历史与文化的优势。在这种思潮的影响下,西方发达国家相继出现了多样化城市回归的潮流,其主要形式有:购物中心、早期历史建筑的改建开发、组合多种功能的建筑综合体等。建筑综合体由于具备城市功能的组合性,而使其在经营上有明显的价值互补、价值提升的优势,各种不同的功能在一天中不同的时间段运行,为城市多样化生活提供全天候24小时服务。

1.1.1.2 国外建筑综合体案例

美国纽约的洛克菲勒中心(图1-3)见证了建筑综合体的发展方向。

洛克菲勒中心位于美国纽约最繁荣的曼哈顿区中部,是美国洛克菲勒财团投资建造的大型商业娱乐和办公建筑群的总称,主要建筑于1931年开始修建,1940年完成,代表了二战前摩天大厦的设计和综合规划的最高水平,对都市人的生活产生了巨大影响。该建筑群坐落在著名的第五大道与第六大道以及第48大街与第51大街之间,共占地45000平方米。纽约华尔街因聚积了全球的金融寡头成为世界金融中心;该区则聚积了许多国际超级文化企业的总部而堪称世界文化中心,例如时代华纳、麦克劳·希尔、西蒙·舒斯特、NBC以及全球最大的新闻中心——美联社等。该中心在二战前是世界上规模最为庞大的私人所有的商业、娱乐中心。

二战前洛克菲勒中心主要建有10座大楼,战后陆续有一些续建工程。中心有办公建筑、剧院、音乐厅、餐馆、地下商场、地

下车库等,还有小型花园和下沉式广场(图1-4和图1-5)。地下为商店和餐馆,将各个大楼连为统一整体。建筑群的主体是美国无线电公司大厦,该大厦共有70层,楼高259米,楼体呈垂直线条,属板式高层建筑。此外,还有36层的时代与生活大厦、41层的国际大厦和6层的车库等。整个建筑群布局紧凑,密集有序。但毕竟因占地面积有限而显得过分拥挤,无法充分展现其建筑艺术的魅力。

洛克菲勒中心在开发初期由于缺乏建筑综合体的两个基本功能——居住和旅店,难以形成协调互动的功能,显得萧条。后在其外围开发建设了一座希尔顿酒店,使功能得以改进和完善。洛克菲勒中心前的下沉式广场在夏季是宽敞的露天咖啡吧、酒吧;在冬天则是备受欢迎的滑冰场,此项改造给中心带来生机,还使CBD的商业发展与市民的娱乐、休闲完美地结合在一起,将城市的综合功能发挥到了极致。

洛克菲勒中心的实践证明,建筑综合体是城市的发展方向之一。其成功的经验是:建筑综合体功能的重要组成是办公、旅店、购物、居住和娱乐,具有这几个组成部分是形成功能协调的基础;景观和环境是开发取得效益的前提。



图 1-3 洛克菲勒中心



图 1-4 洛克菲勒中心下沉式广场



图 1-5 下沉式广场



图 1-6 深圳国贸大厦外观

1.1.1.3 深圳建筑综合体实例

深圳是 20 世纪 80 年代初才开始打造的一个新兴城市,因此深圳的建筑综合体是从城市的综合开发这一阶段开始起步的。

所谓综合开发,就是根据社会经济发展目标和城市总体规划要求,在城市或局部进行统一规划、合理布局、统一建设、协调开发、统筹经营,以求得良好的经济效益、社会效益、环境效益的城市建设方式,它注重建设全过程的互相配合、协同发展。因此城市综合开发使建筑综合体的实现成为必然。

1. 国贸大厦

深圳国贸大厦(即国际贸易中心大厦,图 1-6)是深圳市内较早出现的建筑综合体,高 160 米,共 53 层,层高 2.5 米,建筑面积 10 万平方米,车位数量 300 个,总共有 20 部电梯。

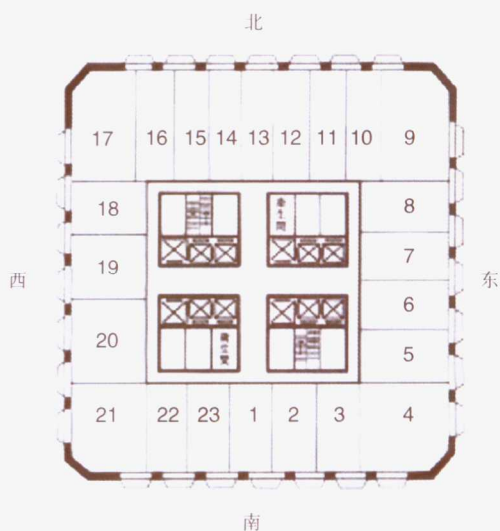
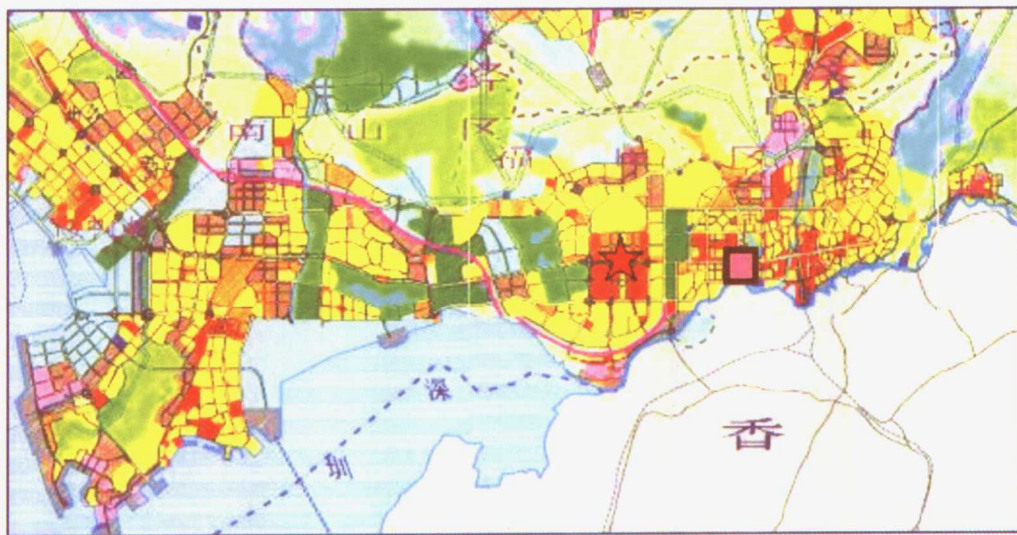


图 1-7 深圳国贸大厦塔楼平面



- ★ 深圳市市政府所在位置
- 本项目所在位置

图 1-8 国贸大厦在深圳市的位置



图 1-9 地王大厦