

The Real Estate along Urban Rail Transit
Study and Practice

城市

轨道交通沿线物业

思考与实践

柏景 罗盛文 喻晓
新宝龙城市轨道物业研究中心
编著



西安交通大学出版社
XI'AN JIAOTONG UNIVERSITY PRESS

责任编辑：魏照民 袁娟 葛欢

装帧设计：闫江

轨道交通沿线物业

思考与实践

城市

ISBN 978-7-5605-3730-6



9 787560 537306 >

定价：60.00元

The Real Estate along Urban Rail Transit Study and Practice

城市轨道交通沿线物业

思考与实践

柏景 罗盛文 喻晓
新宝龙城市轨道交通物业研究中心
编著

城市



西安交通大学出版社
XI'AN JIAOTONG UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

城市轨道交通沿线物业:思考与实践/柏景,罗盛文,喻晓编著.
—西安:西安交通大学出版社,2010.10
ISBN 978-7-5605-3730-6

I. ①城… II. ①柏…②罗… ③喻… III. ①物业管理-研究-中国 IV. ①F299.233.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 186670 号

书 名 城市轨道交通沿线物业:思考与实践
编 著 柏 景 罗盛文 喻 晓
新宝龙城市轨道交通物业研究中心
责任编辑 魏照民 袁 娟 葛 欢

出版发行 西安交通大学出版社
(西安市兴庆南路 10 号 邮政编码 710049)
网 址 <http://www.xjtupress.com>
电 话 (029)82668357 82667874(发行中心)
(029)82668315 82669096(总编办)
传 真 (029)82668280
印 刷 人民日报社西安印务中心

开 本 787 mm×1092mm 1/16 印张 14 字数 191 千字
版次印次 2010 年 10 月第 1 版 2010 年 10 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978-7-5605-3730-6/F·246
定 价 60.00 元

读者购书、书店添货、如发现印装质量问题,请与本社发行中心联系、调换。
订购热线:(029)82665248 (029)82665249
投稿热线:(029)82668133
读者信箱:xj_rwjg@126.com

版权所有 侵权必究



工业革命以来的人类社会发展史,在很大程度上,是一部城市发展史。近现代城市的发展更是伴随着机动交通工具的诞生和进步而不停地演变着、发展着。人类社会进入后工业化时代以后,城市规模逐渐扩大,无序的向外摊大饼式的发展难免会带来诸如人口过度聚集、地面交通压力持续增大等一系列城市弊病,旧有的城市格局形态已经越来越不能适应城市发展和人们生活的需要。在此情况下,发展新型交通工具、创建新型城市格局已经成为城市发展的客观需求和人们生活的普遍要求。为了解决快速城市化带来的一系列交通、人口、环境等问题以保持城市可持续发展,世界主要的大型城市无不将目光投向城市轨道交通。

如今,地面有轨电车的铃笛虽然离我们已渐行渐远,然而城市轨道交通,尤其是地下铁道技术的进步却在始终不停地影响和改变着城市的面貌,对城市形态和空间结构的演变都产生了持续的影响。人类社会发展到今天,能够对城市结构形态的发展乃至对城市人的生活方式产生革命性影响的因素中,城市轨道交通无疑是最重要、最具决定性的因素之一。尽管我国城市轨道交通事业起步较晚,但近年来发展极其迅速。目前我国已有十多个城市正在运营或者兴建城市轨道交通,有三十多个城市正在积极规划筹建城市轨道交通。根据目前统计,2010年我国城市轨道交通运营里程超过了1 000公里,2011—2015年将达2 411公里,2016—2020年将达3 053公里。2010—2015年建设投资规划额将达11 568亿元,是2010年的5.93倍。毫无疑问,我国已经快速进入了城市轨道交通时代。

任何事物都具有两面性,城市轨道交通在为现代城市带来正面的

积极作用的同时,其自身建设、运营所遇到的经济问题也成为影响和制约其可持续发展的突出难题。众所周知,城市轨道交通造价高昂,平均每条线路的建设投入动辄上百亿,且因其作为城市公共交通具有公益性质,建成运营后仍然需要继续投入巨额的财政补贴,给政府带来了持久的、沉重的财政压力。如何找到既能保持城市轨道交通事业快速发展,又能解决以上经济问题的可持续发展道路,已经成为城市管理者和城市轨道交通建设运营者共同关心的问题。

长期以来,包括中国在内的世界各国都在寻求问题的解决办法。从实践来看,将城市轨道交通与沿线物业开发相结合乃是解决上述问题的可行办法之一。如何将城市轨道交通沿线物业与城市轨道交通建设相结合,引导城市空间形态的合理发展,共同促进沿线土地及物业资源的集约化利用,充分开发和利用轨道沿线地上与地下空间的价值,力求使沿线物业资源的开发利用既能为城市轨道交通建设筹措资金,同时又能有效弥补城市轨道交通的运营亏损,已经成为业界高度关注的课题。因此,在城市轨道交通发展过程中,要结合城市实际情况,系统规划,加强指导,完善政策,鼓励创新,探索出更多更好的发展方式。

通过城市轨道交通沿线物业的综合开发和经营管理,实现沿线土地的集约化利用和沿线经济高效率发展,防止城市无序扩张,是值得我们深思的具有战略意义的问题。具体而言,城市轨道交通沿线物业的开发利用如何与城市规划和城市经济社会发展相协调?如何科学利用沿线土地并实现物业开发与城市轨道交通的有效结合?怎样借鉴、学习国外城市轨道交通沿线物业的开发模式?如何保证城市轨道交通沿线物业开发利用与我国现行政策及法律法规相适应?如何通过经营管理提升城市轨道交通沿线物业的价值?……这一系列的问题都关系着城市轨道交通沿线物业开发、经营管理的成功和可持续发展,对城市轨道交通事业和城市的良性发展都产生着重要的影响,必须引起我们的高度重视。

本书的编著者中既有有着深厚的建筑理论研究和建筑设计背景的专业人士,又有长期从事城市轨道交通沿线物业开发和经营管理

的企业家。编著者通过大量的实地调研和案例分析,并结合部分企业的开发实践,对城市轨道交通沿线物业开发实践中遇到的土地综合利用问题、轨道交通与沿线物业的有效结合问题以及开发模式、合作模式、相关法律问题等若干重要问题进行了较为深入系统的思考和探讨。编著者结合规模经济理论、范围经济理论、交易成本理论以及战略管理的基本理念和方法,分析了如何基于城市轨道交通的网络经济性进行沿线物业的经营管理以提高市场效率和提升物业价值;提出了提升城市轨道交通沿线物业价值的许多方法,并就城市轨道交通沿线物业经营管理的战略和策略问题进行了探讨。这些建立在一定的理论思考基础上、源于实践又应用于实践的研究,无疑是一种积极的探索。这样的研究对学术界、城市管理者、城市轨道交通的建设、开发及运营者都将会产生积极的帮助和启发作用。

可喜的是,近年来,诸多学者和研究机构日益重视城市轨道交通物业研究,一些企业尤其是民营企业基于企业发展和推动社会进步的双重目的,也以资助研究或直接投入人力物力的方式介入到这一研究领域,十分值得肯定和发扬。我国城市轨道交通事业发展正处于方兴未艾之际,对这一领域的研究尚存很多空白和欠缺,需要有更多的学者和研究机构,继续将理论与实践相结合,走出一条适合我国国情的城市轨道交通建设道路,实现“又好又快”的目标,对这一课题进行更为深入的思考和更系统的探索。

施仲衡

2010年9月16日

施仲衡,中国工程院院士,中国地铁工程咨询公司总工程师,地下铁道专家,北京交通大学教授、博士生导师。北京交大轨道交通研究中心主任。主编的《地下铁道设计规范》是我国第一部地铁设计规范,著有《地下铁道设计与施工》。主持完成了多项国家重点研究课题。曾主持北京、上海、天津、广州、南京、深圳、重庆等城市的地铁和轻轨可行性报告评估。

目 录

contents



序

导言 /001

第一章 城市轨道交通沿线物业概况

第一节 城市轨道交通概述 /008

- 一、城市轨道交通的概念与内涵 /008
- 二、城市轨道交通的发展概况 /011
- 三、城市轨道交通建设的必要性和可行性 /020

第二节 城市轨道交通沿线物业概述 /023

- 一、沿线物业的定义和内涵 /023
- 二、城市轨道交通对沿线物业的影响 /024
- 三、沿线物业发展概述 /029

第三节 城市轨道交通沿线物业发展的战略思考 /036

- 一、沿线物业的功能分析 /036
- 二、沿线物业的价值分析 /039
- 三、沿线物业发展的基本原则 /044

第二章 城市轨道交通沿线物业的开发

第一节 沿线土地利用分析 /048

- 一、沿线土地利用的理论研究 /048
- 二、沿线土地开发类型分析 /050
- 三、沿线土地开发强度分析 /057

第二节 沿线物业与城市轨道交通的一体化 /067

- 一、一体化的概念 /067
- 二、一体化的必要性 /068
- 三、单个站点的一体化 /071
- 四、多个站点的一体化 /079

第三节 沿线物业与城市轨道交通的联合开发 /087

- 一、联合开发的内涵 /088
- 二、联合开发的理论依据 /092
- 三、联合开发的成功案例 /099
- 四、联合开发的保障条件 /102

第四节 沿线物业典型开发模式分析 /110

- 一、TOD 模式 /110
- 二、TOD 模式和 SOD 模式的结合 /120

第五节 我国内地沿线物业开发实践中的法律问题 /123

- 一、我国内地沿线土地使用权的法律性质 /123
- 二、我国内地沿线土地使用权取得的法律障碍 /124
- 三、对策探讨 /128

第三章 城市轨道交通沿线物业的经营管理

第一节 沿线物业经营管理的网络经济性 /136

- 一、沿线物业的网络化特征 /136
- 二、沿线物业经营管理的规模经济分析 /143
- 三、物业经营管理的范围经济分析 /146
- 四、沿线物业经营管理企业治理机制的探索——基于交易成本理论的分析 /148
- 五、小结 /151

第二节 沿线物业经营管理的价值提升研究 /153

- 一、发现价值 /153
- 二、细分价值 /160
- 三、凸显价值 /167
- 四、提升价值 /189

第三节 沿线物业经营管理战略 /197

- 一、战略管理概述 /197
- 二、沿线物业经营管理战略目标分析 /198
- 三、沿线物业经营管理战略选择——差异化战略 /200

第四节 沿线物业价值提升策略 /204

- 一、定位品牌化 /204
- 二、业态现代化 /206
- 三、经营连锁化 /207
- 四、管理网络化 /208

后记 /211

导 言

历史上城市的每一次飞跃都伴随着城市交通运输工具的变革,因为城市交通工具深刻地影响着城市发展和城市空间形态。城市空间形态与交通工具关系模式的演变分为六个阶段:“步行+马车”——团块状形态的巩固和指状形态的雏形;“早期有轨电车”——指状形态的加强;“市郊铁路”——郊区走廊的出现;“汽车阶段(非高速公路)”——郊区化加速和同心环状结构再次重建;“高速公路”——指状形态的重现和多核心模式的出现;“城市轨道交通”——高密度、珠链状的放射轴线模式的出现。从城市空间形态演化的过程来看,现在全世界绝大部分大城市已步入城市轨道交通引导的“高密度、珠链状的放射轴线发展模式”的阶段。由于城市轨道交通具有输送能力强、快速、准时、安全、环保、节省土地资源和能源等特点,世界上许多人口密集的特大城市都将优先发展城市轨道交通作为解决城市交通问题的主要政策导向。同时,城市轨道交通与其沿线物业的结合发展,能够引导城市功能布局合理化、促进城市从“摊大饼”式的粗放式发展转向沿城市轨道交通、以站点为中心的“珠链式”发展和城市多中心发展。通过发展城市轨道交通及其沿线物业来促进城市空间形态的优化已经逐渐成为世界上很多特大城市解决城市发展问题的重要途径。

随着我国经济的高速发展和城市化进程的加速,人口由农村和小城镇不断地向大城市聚集,城市用地规模和城市空间也在不断地扩展。通过城市轨道交通与其沿线物业的结合发展,来引导城市从无序蔓延发展模式转向沿城市轨道交通的集中发展模式,这一点已经在我国各大城市中达成了共识。近年来,我国城市轨道交通建设进入了快速发展轨道。2009年底全国共有11个城市建成地铁,线路总长度为1 014公里,已经通过国务院审批或者拟定了城市轨道交通



规划的城市达到了 33 座。与此同时,城市发展却面临着“摊大饼”式发展带来的郊区发展缓慢和旧城区土地利用效率低的双重难题。在各大城市轨道交通项目集中建设的背景下,实务界和学术界更多地从宏观层面分析城市轨道交通对城市发展的导向作用,但对于城市轨道交通沿线物业作为城市社会活动的载体和基础,与城市轨道交通共同引导城市合理发展的价值,缺少了充分的关注和认识。如何充分发挥城市轨道交通及其沿线物业引导城市合理发展的积极作用,如何统筹城市轨道交通与其沿线物业的发展,如何系统和科学地规划城市轨道交通沿线物业的发展,已经成为各大城市正面临和亟需破解的难题。解决这些难题的关键在于提升城市轨道交通沿线物业的价值。本书从提升城市轨道交通沿线物业价值的角度出发,研究城市轨道交通沿线物业发展的规律,探索提升其价值的主要途径,以指导城市合理发展和城市空间形态的优化。

城市轨道交通沿线物业的价值分为经济价值和社会价值两部分。经济价值可以分解为两部分:一部分是从生产资料——土地中转移来的价值,即城市轨道交通沿线物业所在土地因为区位优势而具备的高“溢价”,这通常高于其他同类物业;另一部分是劳动创造的价值,指的是在城市轨道交通沿线土地之上建造的建筑物及配套设施的价值。物业的经济价值用物业销售价或租金来表现。

物业的社会价值是指物业的存在对人的作用和意义。城市轨道交通沿线物业满足了市民生活和社会发展这两个层面的需要,因而具有较高的社会价值。一方面,城市轨道交通沿线物业促进了站点周围经济活动的集聚,引导了城市土地集约利用,优化了城市功能空间布局,提升了城市空间价值等,这满足了城市和社会发展的需要;另一方面,物业满足了市民生活、工作等各方面的需要。因此,城市轨道交通沿线物业的发展可以提升城市价值和顺应城市现代生活方式的转变,相比其他物业,其社会价值更为突出。

物业的经济价值与社会价值相互依存、相互转化。在我国市场经济的背景下,人们更容易重视经济价值而忽略社会价值。物业的社会价值却是满足市民生活与城市发展的根本所在。提升沿线物业的社会价值是解决城市和社会经济发展中的诸多问题的关键途径。

价值工程理论告诉我们,城市轨道交通沿线物业的价值取决于其在多大程度上满足市民生活与城市发展两个层面的需求。根据价值工程理论中的价值链分析方法,产品总价值包括功能价值、服务价值、人员价值和形象价值等,其中功能价值是最核心的价值。价值工程理论认为产品功能越强,价值就越大。要提升城市轨道交通沿线物业的价值,就必须在控制物业发展成本的前提下,为业主和物业使用者提供更强大的功能。

一般来说,物业的功能划分为三个层面:①物理空间(底层功能):为人们提供了最基本的生活空间;②社会活动(中层功能):物业及其配套设施保证了业主和物业使用者的各项社会活动更好地进行;③文化传递(顶层功能):物业及其配套设施、物业的经营管理服务,向业主和物业使用者传递了某种特有的文化,表达了物业开发商、物业经营管理者、业主及物业使用者和其他利益相关者共同的精神追求。

城市轨道交通沿线物业同样具备这三个层面的功能。在底层功能上,沿线物业和其他物业相同,在中层功能上存在差异,顶层功能差异最为明显。这是因为城市轨道交通沿线物业普遍具有交通便利、附近人流密集的特点,与其他物业相比,更适合提供人流量大的商业交易活动空间,为便利敏感型的旅客、居民提供休憩、生活的活动空间,或者为访客大众化的组织提供办公场所等。

城市轨道交通沿线物业满足了人们多个层面的需求:建筑物及配套设施首先满足了人的生理需求和安全需求,又保障了人的社会活动的正常进行,满足了人的情感和归属需求;社会活动功能加上城市轨道交通特有的便利性、快捷性、稳定性和大众化特色,使其具有了特定的文化传递功能,满足了人的尊重的需求和自我实现的需求,这是城市轨道交通沿线物业和其他物业相比最本质的区别。城市轨道交通沿线物业展示了一种完全融入城市高速生活、把握城市和时代跳动脉搏的精神面貌,是新城市文化的载体和传递者。

综上所述,城市轨道交通沿线物业实现了“物理空间”、“社会活动”和“文化传递”这三个层面的功能,具有很高的经济价值和社会价值。沿线物业的功能、经济价值和社会价值之间的关系见图1。

本书分别对城市轨道交通沿线物业的开发和经营管理两个方面



城市

轨道交通沿线物业：

思考与实践

004

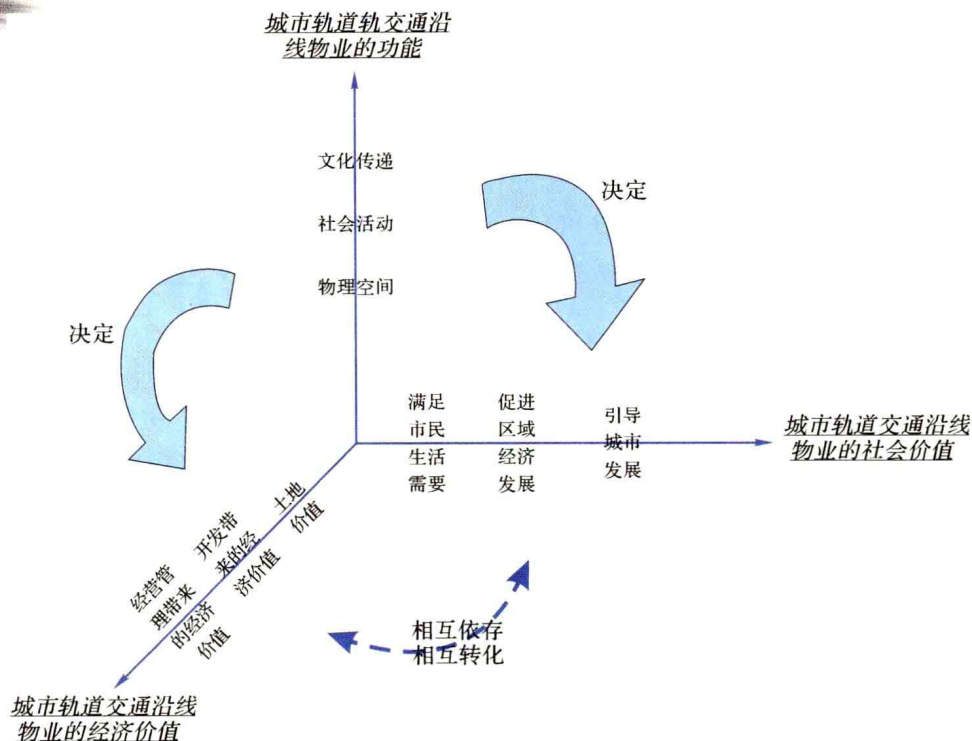


图1 城市轨道交通沿线物业的“功能-价值”关系

进行了分析,致力于探索增强沿线物业的功能、提升沿线物业经济价值和社会价值的途径和方法,以求实现政府、城市轨道交通建设单位、物业发展商、市民等各方的共赢和城市的可持续发展。

本书的研究框架如图2所示。

第一章“城市轨道交通沿线物业概况”,主要阐述了城市轨道交通、城市轨道交通沿线物业的概念与内涵,分析了这两者与城市社会经济发展之间的互动关系,最终阐述了沿线物业发展的意义和战略思考。

①城市轨道交通概述。该节介绍城市轨道交通的概念、内涵和发展,分析了城市轨道交通的特点、建设的必要性和可行性。

②城市轨道交通沿线物业概述。该节论述了城市轨道交通沿线物业和沿线物业发展的概念和内涵,阐述了城市轨道交通对沿线物业的影响。

③城市轨道交通沿线物业发展的战略思考。基于第一章前两节

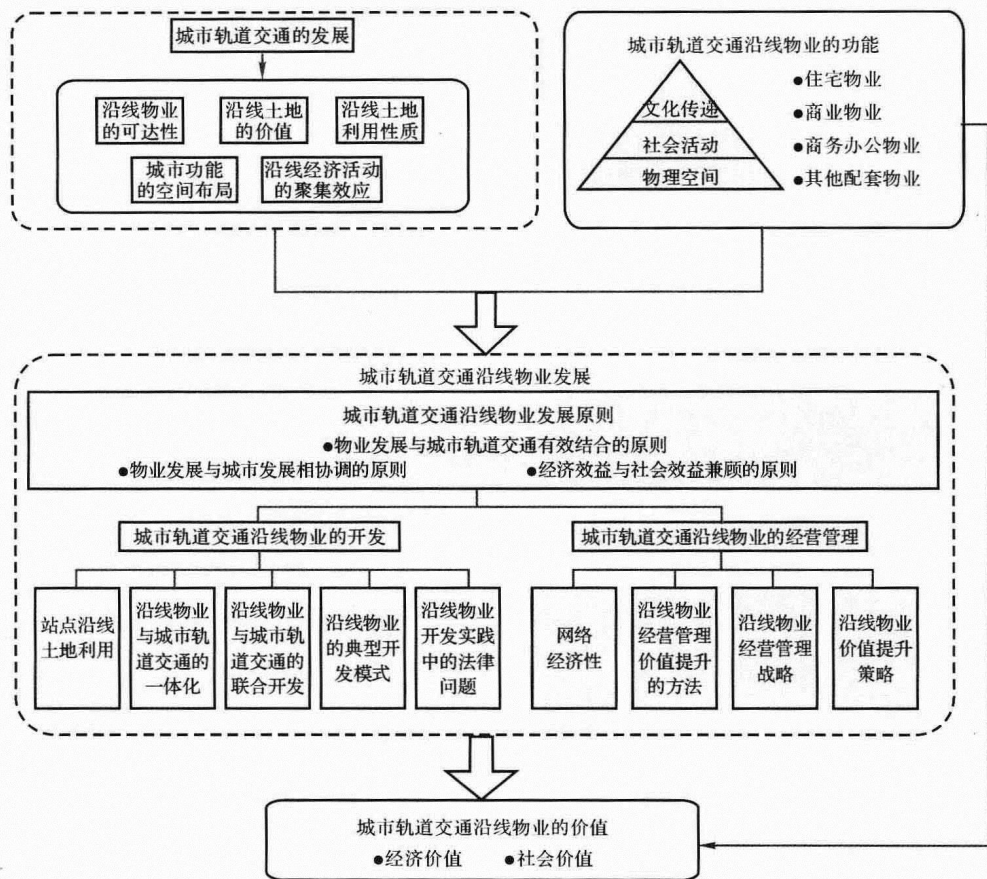


图2 本书的研究框架图

关于沿线路业与城市轨道交通乃至城市发展之间的关系分析,该节深入探讨了沿线路业的价值和功能,从战略的高度提出城市轨道交通沿线路业发展的三大基本原则。

第二章“城市轨道交通沿线路业的开发”,对城市轨道交通沿线路业开发的关键环节和重大问题进行了分析和探讨:

①沿线路地利用分析。该节结合城市竞租理论,对我国城市轨道交通沿线路地开发的类型和强度选择进行了探讨,并结合国内外的开发实践进行了分析。

②沿线路业与城市轨道交通的一体化。该节在总结规划分离存在的问题和一体化重要意义的基础上,就单个站点与其沿线路业的一体化、整条线路或者城市轨道交通网络中的多个站点间沿线路业



的一体化两个方面,阐述了一体化的基本理念和内涵,并就一体化理念在实践中的运用进行了分析。

③沿线物业与城市轨道交通的联合开发。该节基于外部性理论,分析了城市轨道交通沿线物业的正外部性特征,为城市轨道交通与其沿线物业联合开发提出了理论依据。在此基础上进一步论述了联合开发的理念、价值和保障条件,并结合联合开发实践进行了分析。

④沿线物业典型开发模式分析。该节主要分析了 TOD 开发模式,阐述了其内涵、功能和基本特征,结合国外典型的 TOD 开发实践进行了分析,并分析了 TOD 模式和 SOD 模式结合在开发实践中的运用。

⑤我国内地沿线物业开发实践中的法律问题。该节在剖析我国内地相关的现行有效的法律、行政法规、地方法规、地方规章等基础上,对城市轨道交通沿线土地使用权的法律性质和使用权取得的法律障碍进行了分析,总结了我国在破解沿线土地使用权获取难题上的探索 and 对策。

第三章“城市轨道交通沿线物业的经营管理”,依据沿线物业经营管理的网络经济性,分别从提升物业价值的方法、经营管理战略和提升沿线物业价值的策略三个方面,探索沿线物业经营管理的理想模式和途径。

①沿线物业经营管理的网络经济性。沿线物业因“嵌入”在城市轨道交通网络内而具备了网络经济性。该节基于沿线物业的网络经济特征,结合规模经济理论、范围经济理论和交易成本理论,就如何提升物业管理价值和市场效率,进行了理论探索,为后文的研究提供了理论支持。

②沿线物业经营管理的价值提升研究。该节从发现价值、细分价值、凸显价值和提升价值的链条出发,分别研究了沿线物业的价值内涵、客户资源、商业模式和重大选址决策问题,提出了沿线物业经营管理价值提升的方法。

③沿线物业经营管理战略。该节基于战略管理的基本理论和方法,提出沿线物业经营管理的战略目标、战略实施步骤,指出实施“差异化战略”是合理的战略选择。最后结合沿线物业经营管理的特征,分析了差异化战略的适用性。

④沿线物业价值提升策略。该节针对沿线物业经营管理的特征,提出“定位品牌化”、“业态现代化”、“经营连锁化”、“管理网络化”四大策略,并就其理论依据和实施方法进行了分析。

城市轨道交通沿线物业：思考与实践

第一章

城市轨道交通 沿线物业概况

chengshiguidaojiaotong
yanxianwuyegaikuang

