

INSIGHT INTO HOPSCA

透视城市综合体

邓凡 编著

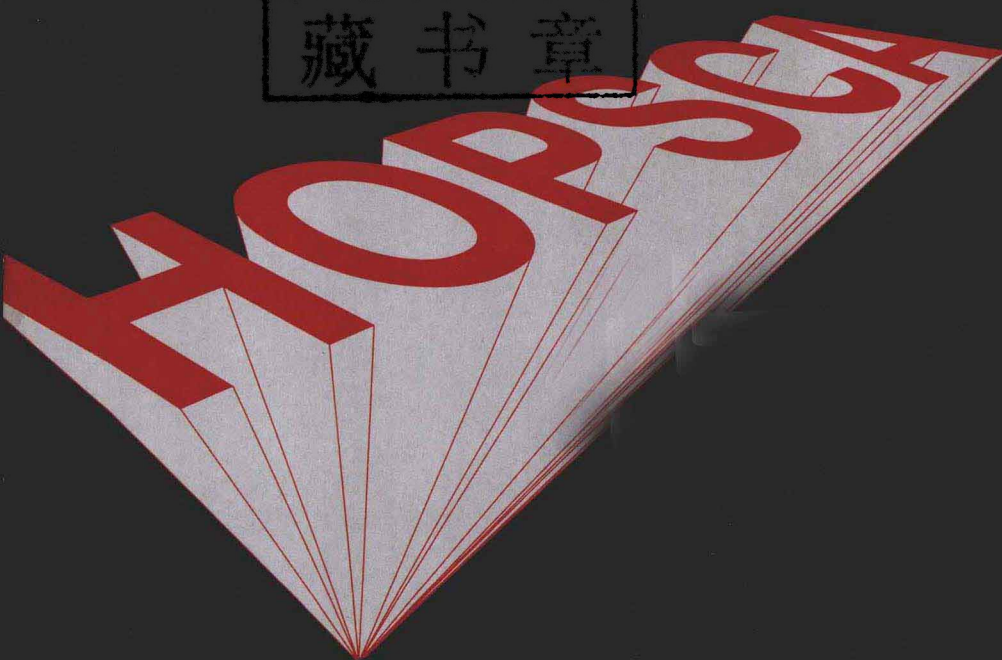


中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

INSIGHT INTO HOPSCA

透视城市综合体

常州大学图书馆
藏书章



图书在版编目 (CIP) 数据

透视城市综合体 / 邓凡 编著 -- 北京 : 中国经济出版社 , 2012.04

ISBN 978-7-5136-1392-7

I . ①透 ... II . ①邓 ... III . ①城市建筑 - 建筑设计 - 研究 IV . ① TU984

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 004655 号

主 编 CHIEF EDITOR 邓 凡 FRED DENG

执行编委 EXECUTIVE EDITOR 黄文波 SENDY HUANG

编 委 会 ADVISE COMMITTEE	何剑平 JP	康思捷 DAVID KANG	蒋 琨 JACK JIANG
	梁毕明 DANEY LIANG	施杰林 ALLEN SHI	周 海 HYMAN ZHOU
	MARTIN LARRONDE	韦淋馨 WEI LINXIN	杨雪杰 SNOW YANG

责任编辑 吴航斌

责任审读 贺 静

责任印制 常 毅

装帧设计 李已颂

出版发行 中国经济出版社

印 刷 者 深圳市彩视印刷发展有限公司

经 销 者 各地新华书店

开 本 850mm×1168mm 1/16

印 张 33.5

字 数 500 千字

版 次 2012 年 4 月第 1 版

印 次 2012 年 4 月第 1 次

书 号 ISBN 978-7-5136-1392-7/F · 9205

定 价 160.00 元

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

版权所有 盗版必究 (举报电话: 010-68359418 010-68319282)

国家版权局反盗版举报中心 (举报电话: 12390) 服务热线: 010-68344225 88386794

简介

城市综合体的本质在于价值最大化，成功的城市综合体就是价值的多赢，城市、政府、消费者、开发者、行业、片区等的多赢。城市综合体可以成为一块点金石，使得开发者长期受益，然而它也可以成为压在心头的一块巨石，让开发者血本无归，从此在行业内销声匿迹。本书要告诉读者的是，无论是赫赫有名的美国洛克菲勒，还是香港的联邦广场，无论是日本的六本木，还是巴黎的拉·德芳斯，每一个成功的城市综合体都需要社会多方的谐同努力，多年的持续经营和不断地开发，甚至几百家开发者的共同携手，前仆后继。

中国的城市综合体处在一个重量不重质的阶段，许多开发商会短视，但本书告诉人们的是——城市综合体必须“论持久战”，无论开发者的意愿是主动的，还是被动的，是想短期进入，还是长期持有，万变不离其宗的是城市综合体的“持久战”不变。本书在第八章中国城市综合体开发、第七章国外城市综合体开发以及第五章开发基本原则中，都有一定的阐述。

“世上本无路，走的人多了便成了路”，鲁迅先生的话也适用于城市综合体的开发。第一个吃螃蟹者总会有意不到的收获，而世界前进的规律也是顺应“先知先觉者领导后知后觉者”。于是，在未来风起云涌的城市综合体开发大潮中，认识城市综合体的本质和常识，了解城市综合体的属性和功能，成为所有一切的基础，本书在第一至第四章，独特性地总结出城市综合体的属性和功能，并对此作了详细的描述。尤其值得注意的是，本书不仅将城市综合体作为一个认知的常识，同时，本书对于中国城市化背景及发展，中国城市化与城市综合体之间的发展和关系作出梳理和归纳，并在后面第八章中，分别以一线、二线、三 - 四线城市的特点，归纳开发城市综合体的特点的思路及规律，重在不同城市的开发者根据所在区域的不同，具体情况具体分析，量力而行。

总结城市综合体的开发，它拥有三高的特点：高门槛，高难度，高收益。城市综合体的高收益在于“长期地持有物业”，如何解决好投融资的关系，如何平衡资金方程式两端，从而能够实现开发商最后持有商业物业，从而拥有丰盈的现金流，这是开发的门槛高度。城市综合体一定是千头万绪的，城市综合体需要解决的是“四元二次方程式”。“四元二次”是指在“开发商、商家、业主、使用人”这四元之间的关系，有时他们是对手关系，有时是同盟关系，里面还存在一个相互对应的行数关系，因此综合体复杂的程度就在这里。在问题的提出与解决方面，读者可以参考第七、八章以及第九章定制服务商的一些思路和提议。

总之，前途是光明的，道路是曲折的。在城市综合体经营伊始，政府便可以收得更多的税收和较高的就业率，这是住宅项目无法企及的；城市综合体跟住宅最大的差异是有“五个体系”：招商体系、营销体系、研发体系、工程体系、运营体系，这五个体系可以说在某种意义上就是一个综合体开发公司的架构，如果这五套体系不能非常完美地融合的话，综合体开发就会非常困难。鉴于此，我们无法面面俱到，如同海边拾贝，摘取几个案例加以说明，以期博得开发者的关注和重视。

最后，我们将鸣谢深圳德思勤公司，没有龙固新董事长的支持和部分案例的提供，就没有本书今天的成果。感谢书中提及的各位业内的操盘手和研究人士，由于时间仓促，我们无法与他们——探究，在此我们向他们表示感谢和致敬。我们仅以本书的绵薄之力，总结先行者，警示后来人。我们更希望为城市综合体的开发商及操盘手们、政府官员们，给予城市综合体多一点的关注和研究，并欢迎对本书提出宝贵的意见和建议。在此，我们衷心地祝愿中国将有更多、更成功、更经典的城市综合体出现，为后来者树起标杆，祝投资者心想事成，赚到盘满钵满。

In the past 20 years, Chinese real estate has been focused on residential; but in the next 20 years, **Chinese will focus on H.O.P.S.C.A.**

20 年前靠住宅, 20 年后靠城市综合体

房地产的机会来了!

当中国一跃成为全世界奢侈品第一消费大国, 当快速崛起的中产阶层模仿和研究西方国家富豪奢靡生活方式, 中国旺盛的消费需求犹如一座闪闪发光的金矿, 吸引着国际商业品牌的集体大举入境。“让零售需求再飞一会儿”, 有数据旺显示人均收入达到 3000 美元之后, 奢侈品消费将急剧上升。有人曾预计中国的奢侈品消费者最终将达到一亿人, 与日本不相上下, 也会成为全球最赚钱的市场。世邦魏理仕 2011 年对近 300 家国际零售商的调查则显示: 目前已有 50% 的国际零售商落户中国, 按入驻零售商的比例排名, 中国目前位居全球第五位, 这比 2009 年的排名上升了两位。不管是 Uniqlo、Gap、H&M、Zara 等已进入中国的时尚品牌, 还是 Forever 21、奥尔多 (Aldo)、健乐士 (Geox) 等跃跃欲试者, 都将未来拓展的重点放在了在中国, 这也将产生巨大的商业地产需求。

用金地集团董事长凌克的话说, “机会就在那儿”, 他指出“住宅业在经历了十年的黄金发展后, 如果现在是步入中年的话, 商业地产现在还处于快速成长的青春期, 还有成倍的增长空间”。

在这种背景下, 在深圳万象城、北京华贸中心、万达广场等经典项目的示范作用下, 住宅和商业等多种业态结合的城市综合体渐成风潮。前合生创展董事会副主席赵海对《环球企业家》表示, 从近两年看, 在一二线城市纯住宅用地越来越少。龙湖这样的住宅开发商为了更方便地获取土地, 更倾向于与地方政府谈判城市综合体项目。在新玩家和地方政府推动下, 商业地产土地供应呈现明显的增长趋势。世联地产监测的全国 28 个重点城市, 2010 年商业用地供应均大幅上涨, 平均上涨幅度达到了 39%, 高于住宅面积 13% 的增长幅度。而华南地区广州、深圳等 7 个城市的商业用地增长幅度高达 80%, 对比之下则是

该区域 -25% 的住宅用地增长。

从社会的角度上讲, 以城市综合体为主的商业地产是城市化、现代化、国际化进程的必然, 它是城市经济的引擎, 城市内涵的丰富者和表达者, 更是城市价值的提升者。2010 年 7 月, 中国有媒体惊爆全国 660 多个城市的空置房多达 6540 万套 (约可供全国两亿人口居住), 而后被指为消息来源的中国社科院城调查队和国家电网公司均予否认。我们不去质疑这场“捉放曹”游戏的本身, 空置房本身就是“皇帝的新衣”, 中国城市只注重住宅开发, 而少于对商业地产的长期经营和管理, 致使里新建住宅大唱“空城计”的现象极为普遍。而商业地产正是刺破“住宅空城”大泡泡的有效途径之一。

好在, 中国有万达这样的公司先行走上了商业地产之路 10 年, 好在华润集团、中粮集团一直在商业地产的路上摸索前行, 做出了商业地产的亮点和旗舰, 好在 2010 年, 以万科、金地为代表的上市房地产公司“被进入”商业地产时代, 而保利、中信等为代表的央企在商业资源的整合中做出了表率, 以茂业为代表的民营企业也拉虎皮扯大旗, 开启了城市综合体的投资与开发。国际上, 来自香港、日本、美国等经验丰富的投资商开始进军中国一线城市, 在北京、上海、广州、深圳树起了一个又一个城市综合体的标杆物业, 2010 年的城市综合体市场, 真是“你方唱罢我登场”精彩纷呈, 趁着中国城市化进程的加快, 投资者展现出了高昂的激情和干劲。中国城市化, 作为全球经济发展的引擎, 不仅牵动着中国房地产市场发展的神经, 更丰富着中国一线城市在国际经济舞台新内涵。

虽然, 城市综合体并不是一件新鲜事, 但 2010 年, 却开启了中国城市综合体时代的新纪元。



in the next **20** years, Chinese will focus on H.O.P.S.C.A.

前 20 年靠住宅 后 20 年靠什么？

在过去的 20 年里，房地产市场几乎成为了住宅的天下。住宅成为中国房地产改革 20 年来无法避开的核心词，20 年来中国房地产市场的改革与形成跟住宅的关系千丝万缕，密不可分。回顾从 1990 - 2010 年的 20 年里，中国房地产一直围绕着“住宅”在运转，经受了房屋制度改革、土地制度改革的两轮驱动和金融改革一个燃料库的成功助飞，中国房地产成功实现了市场化的转型路线。10 年的改革摸索，10 年的市场化经济运行，中国城镇居民人均住房面积从 1978 年城市人均住宅面积 6.7 平方米至 2010 年中国城镇居民住房面积人均已达到 30 平方米，增长了近 5 倍。住宅市场的突飞猛进及经济背景下房价的上涨都使人们感受到日新月异的变化。

20 年间，中国人的居住心理发生了很大的变化，房地产市场按劳分配的市场体系培养了人们积极进取的精神风貌。人们彻底改变了原来住房靠单位“等、靠、要”的心理，转向积极主动地通过货币交易购买住房，而随着住房质量、住房成套率、配套设施与环境的大为改观，城镇居民对于居住的舒适度、功能性、建筑风格、社区环境、个人空间要求上都有了显著的提升，住宅越来越反映出人们对于生活多元化的要求和期待。

20 年间，住宅与汽车两大消费使我们飞速地进入了一个房车时代，驾车扩大活动半径，住房提高生活质量。汽车和住房成了 20 年来尤其是最近 10 年来中国经济快速增长的两大重要的支柱产业，汽车和住房背后关联的产业链条更创造了无数的创业和就业机会，带动了几十个行业的兴盛和发展。

20 年间，95% 的房企在拿到土地后 99% 采取的就是“住宅最大化”策略，简单的住宅开发模式让较早起家的房地产投资商赚得盘满钵满。在住宅开发领域，无论从现金流的财务计划、工程流程及时间的控制、还是营销时间及速度的时间把控，各个环节都趋于成熟和严谨，对于拥有 10 多年开发经验的房地

产公司来讲正是“轻车熟路”，完全处于“掌控”之中。然而，从房地产市场的理性发展角度考衡，原来只开发大片的住宅区，不注重商业长期经营管理的方式，已成为前 20 年中国房地产市场快速发展的严重缺失。当中国进入消费时代，商业地产的需求空间十分巨大，而随着房地产同时繁荣起来的中国金融业也逐渐放开了自己封闭的怀抱。基金、信托、银行全面服务市场，国内的、国际的金融机构蜂拥而至，发展商终于发现要做到“价值最大化”，原来不只是销售一条路，可以对住宅和商业同时左拥右抱，原来商业不出售，只出租的情况下也可以融资，原来舍近求远、放长线钓大鱼、讲求集约高效，才是开发城市综合体的真谛。原来国际上还有一个叫做 REITs 的信托，原来商业地产还可以证券化，香港首富李嘉诚投资开发城市综合体的最终目标就是将不动产证券化，原来商业地产还有着很长的路可走。

但无论怎么说，20 年后地产靠什么？一定要靠城市综合体。

中国地产未来 20 年

中国房地产市场还有二十年增长的黄金时期，这有赖于两大因素。第一是中国的城市化进程，目前中国的城市化大约达到 45%，按照国家战略，到 2020 年左右达到 70% 的城市化率，据中国社会科学院 2009 年《城市蓝皮书》统计，截至 2008 年末，我国城镇化人口为 6.07 亿。麦肯锡 2008 年 3 月预测称，按照目前中国城市化的发展趋势，中国城市人口将于 2025 年达到 9.26 亿，到 2030 年将突破 10 亿。未来 20 年，我国城市新增人口将在 4 亿左右，由此带来的刚性需求比较大。另一方面，中国房地产，包括目前经济的快速发展，其实是享受着人口红利的成果。62-73 年出现过一次“婴儿潮”，据统计学的规律，这批人达到 37 岁时形成了一个购房高峰。99 年到现在房地产市场火爆的 10 年，就是这股“婴儿潮”带来的。而 81-85 年又出现了新一轮的新的“婴儿潮”，这个“婴儿潮”将带来

2012-2027 年之间，又一个新的购房高峰期。

2011 年开始，中国的住宅市场将有结构性的调整，由 10 年前完全的市场化一条腿走路，改为今后由市场与政府计划相结合的两条腿走路。房地产市场主要目标客户群已经从原来的首次置业变成改善性需求。中国房地产问题的解决方案就是建立多层次的住房供应体系，一部分人是商品房，一部分是二手房交易，还有一部分是通过二手房设法解决的中低收入者，通过国家保障房去解决他们的居住问题。

在中国未来 20 年，商业地产将成为房地产发展的主流，在拿地的环节上，许多开发商并非主动地进入商业地产，大多数都是“被进入”商业地产的状态，因为如果不开发城市综合体，不做商业部分，就没法从政府那里拿地。无论是一线城市的多中心、副中心，还是二三线城市的核中心，未来局面将是“没有商业就没有房地产项目”。未来，商业地产将成为投资者躲不开的话题，城市综合体商业地产的开发与经营将成为中国地产发展的主流，政府、投资商、消费者都已经认识到了城市综合体是实现土地价值最大化、集约共享城市有限资源的最佳途径。

继往开来，越来越多以住宅开发为主的房企将转向商业地产的开发和经营，政府也将规划出越来越多的城市综合体，房企如何开发、经营、管理城市综合体？将要采取何种商业模式、金融模式？怎样才能让商业地产赚钱？做企业根本的就是要获得利润、要赚钱，但是在中国目前的金融环境和商业环境下，企业很难赚到钱，甚至赚不到钱。为什么会这样？因为中国还没有相应的金融工具去支撑，弄得不好现金流就会断裂。所以，开发城市综合体之前必须要搞清楚的就是属于你的金融模式。

在中国，很多地方的商住是倒挂的。除了北京、上海、广州乃至部分二线城市的写字楼租金和销售价格比住宅高，其他城市全部倒挂，就是写字楼比住宅便宜。因此，如果谁想短期之内

靠租金赚钱几乎是不可能的，商业物业的租金水平非常低。目前中国除了极少数的项目和极少数的城市能靠租金带来利润，其他大部分项目的租金都很低，低到租金收入不足以还清利息更不要说利润了。

因此，本书希望能够在这样的语境下，梳理国内外一些成功或失败的案例，打通常识性容易误解的相关概念，透视城市综合体的本质属性和功能，介绍正在崛起的“综合服务商”市场新势力，帮助投资商、开发商寻找出一个能够让公司持续、健康、稳定发展的模式。我们必须清楚，虽然有华润、中粮、万达、宝龙等一批中国房企成功地开发了一些城市综合体项目，但他们的模式只是解决了企业目前的发展问题，并没有最后打通金融这个任督二脉。如果哪个公司在金融这个问题上找出一条出路来，能够率先结束后，必将迎来商业地产开创性的历史飞跃。

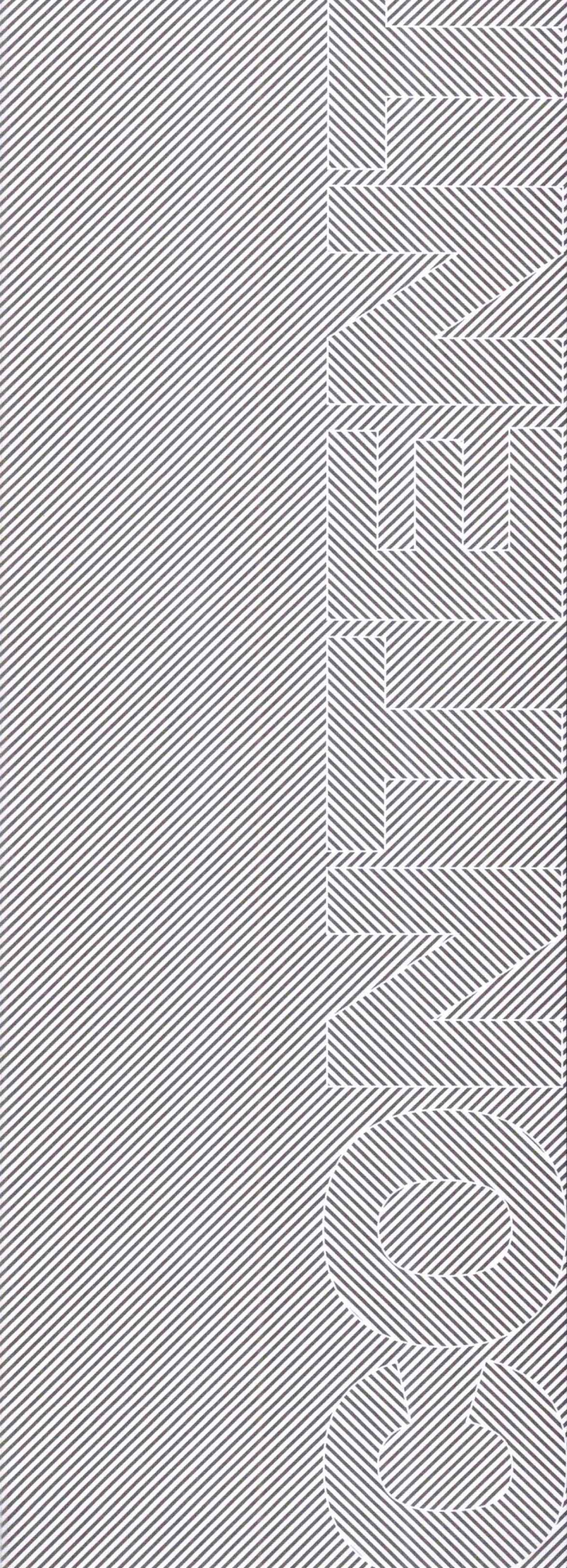
高位运转的房价埋下了中国宏观经济大幅衰退祸根，更将夺去那些投资客的未来。时间成本表现收益与损失的反向扩大，这个经济学常识正在潜移默化地为中国房地产行业加剧中国社会的整体急躁症，而正在兴起的城市综合体正是对症中国社会急躁症的一剂良药。与此同时，中国城市化为一二三线城市带来如何巨大的变化，投资、开发城市综合体应该注意或承载的一些经验和常识，愿意拿出来与大家分享，作为向中国城市综合体时代的献礼，对中国地产发展路上的一滴雨露。

希望这本书对大家都有启发和借鉴的意义。

HOPSCA

透视城市综合体

I N S I G H T I N T O H O P S C A



第二章 Chapter 2

中国城市化常识

General Knowledge of Urbanization in China

19

1

第一章 Chapter 1

城市综合体常识

General Knowledge of H.O.P.S.C.A.



第十章 Chapter 10
综合服务商的心得与体会
Sharing from a centralized service provider 231

第九章 Chapter 9
综合定制服务商
A Centralized service provider 225

第八章 Chapter 8
中国城市综合体开发
The Development of H.O.P.S.C.A. in China 201

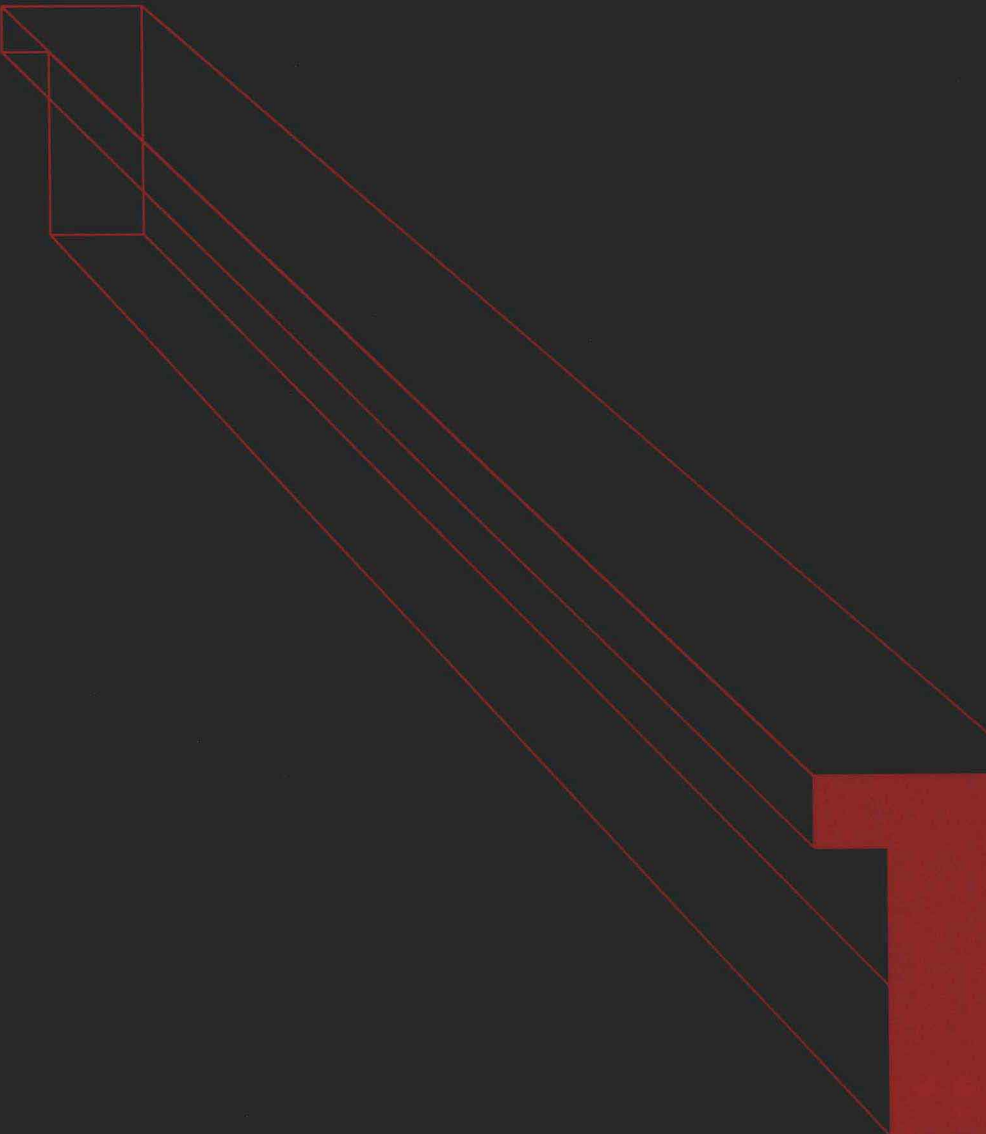
第七章 Chapter 7
城市综合体的开发
Development of H.O.P.S.C.A. 111

第六章 Chapter 6
城市综合体风险和挑战
Challenges and Risks of H.O.P.S.C.A. 99

第五章 Chapter 5
城市综合体开发的基本原则
Basic principles of H.O.P.S.C.A. development 81

第四章 Chapter 4
城市综合体功能
Functions of H.O.P.S.C.A. 63

第三章 Chapter 3
城市综合体的属性
Properties of H.O.P.S.C.A. 51



Chapter 1 第一章 >>>

General Knowledge of H.O.P.S.C.A.

城市综合体常识

ALL THE EFFORTS

WE'VE BEEN
MADE NOT FOCUSED
ON THE PROFITS
OF A PROGRAM,
BUT ON SERVING
AN ENTIRE CITY,
A WHOLE
ECONOMIC ZONE.

SECTIONS 1 第一节	Definition of H.O.P.S.C.A. 国际定义	P3
SECTIONS 2 第二节	Background 背景	P8
SECTIONS 3 第三节	The Chinese Origin 中国起源	P12
SECTIONS 4 第四节	Value 价值	P15



中

国经济的稳健发展持续刺激了城市形态的发展，加速了城市综合体的发展从理论变为现实，从一线城市走向全国各级城市，成为各地开发城市地产的主流模式。无论是投资者、开发商、政府、消费者产业链上的各个角色和环节，都需要清楚在中国城市化的大时代背景下，城市综合体究竟是什么？城市综合体与城市、与我们之间的关系如何？本章将对此做出梳理，并希望达成一个普遍认同的常识。常识有助于我们理清概念，常识有助于我们在各个领域的深入探索和提升。

当然，我们所做的努力不仅仅局限于一个项目的利益，而是着眼、

服务于一个城市、一块区域经济体，有助于为所有的业内人士在中国经济总量迅猛腾飞的大背景下，用世界级的标准和国际化的视野来要求自己，静下心来总结和归纳在实际情况中遇到的问题和挑战，从而可以在国内各城市的竞合关系中磨砺而出，走向世界。

你今天的辉煌，就是我明天成功的样子，你昨天的失意，也许正是我明天即将发生的问题。关注中国城市发展，助推中国城市化进程，以城市综合体共同缔造中国城市新高度，我们义不容辞。



SECTIONS 1 第一节 Definition of H.O.P.S.C.A. 国际定义

1、城市综合体概念

我们从百度中对“城市综合体”的定义常常是狭义的。百度一直这样描述：“‘城市综合体’就是将城市中的商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的三项以上进行组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互助益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率的综合体”。我们认为这仅仅是从功能组合（酒店、写字楼、商业、公寓和住宅，称为4+1模式）上对“城市综合体”进行了狭义的阐述。换句话说，这个定义阐述的是“建筑综合体”的定义，而非城市综合体的真正定义。城市综合体是一个社会多生态系统、是一个有机体的概念，而不仅仅是一个建筑数量、种类和功能的叠加概念。

于是，我们赋予更新的定义：城市综合体是从“城市性、开放性和集约性”层面切入城市发展本质，把城市功能与城市发展

1、城市综合体概念

2、与建筑综合体不同

3、城市综合体的形成特点

4、四大典型特征

5、社会经济意义

之间的内在逻辑通过城市建筑实体与城市空间有机结合的一种城市实体，利用建筑空间复合化、集约化和开放化，满足城市的商业、办公、居住、旅游、展览、餐饮、会议、文娱等城市功能空间需求，并建立一种相互依存、相互助益的空间能动关系，从而形成多功能，高效率的经济聚集体。衡量一个项目是否城市综合体是最根本条件是“它是否是一个社会的多生态系统，是否具有高效集约的特点”。一般而言，一些大型的城市综合体被人们称为“城中之城”，大型城市综合体适合经济发达的大都会和经济发达城市，在功能选择上要根据城市经济特点有所侧重，一般来说，酒店功能或者写字楼跟购物中心功能是最基本的组合。

从本质上讲，城市综合体是随着城市规模的扩大，城市文化程度的提高，而出现的一种特殊的城市形态；城市综合体是一个社会多生态系统概念；要求进行统一规划、合理布局来获得良好的经济效益、社会效益和环境效益。

2、城市综合体与建筑综合体的不同

建筑综合体是一种建筑功能与建筑形态相结合的狭义定义。包括“多个功能不同的空间组合而成的建筑”(中国大百科全书);是在一个位置上具有单个或多个功能的一组建筑(美国建筑百科全书)。这些功能包括酒店、公寓、住宅、办公楼、公园、商业、会所和会展等服务功能并进行组合。可坐落城市的中心地区、副中心地区、区域中心、城乡结合地和新城区等。建筑综合体是一种使用功能与种类上的积累综合,是物业类型简单组合,不构成新系统的产生,局部增减无关整体大局。

而城市综合体则是各组成部分之间的优化组合,并共同存在于一个有机系统之中。建筑综合体最显著的特点是它与城市的多样空间联系性不强,缺乏城市功能与城市空间的有效整合,系统综合性和组织结构性的逻辑性不强,局部的增减无关整体大局,而且很难衍生新系统。建筑综合体的功能空间以自建自用为特点,目的比较单一,城市性和城市开放性不足,无法形成以集约性、公共性和集聚性为要求的一体化系统组织形式。作为城市集约化的组织形式之一,城市综合体是由高度混合利用的城市土地与城市建筑和城市交通之间的有机联合体,是城市功能的高效集成与互补,是城市功能要素目的性取舍与多元弹性融合的有机衔接。作为城市经济发展和产业升级优化的平台,城市综合体与城市宏观经济环境联系更加密切,其城市运营的高度要求更高标准的外部经济条件。城市综合体的多功能城市空间是经过系统性优化而形成的一个多生态社会系统,反映了一个城市的性质,与一个城市的现代服务业的发展水平和规模之间存在密切的关联。如以总部经济为核心特征的城市商务空间形态。

从建筑实体角度看,建筑综合体与城市综合体二者有相同性或相似性。尽管城市综合体具有自己特有的要求,但是城市综合体是以建筑综合体为其物理实体,是建筑综合体向城市空间巨型化,

城市价值复合化、城市功能集约化发展的结果。二者在功能综合上都建立了一种空间共存、价值互补的关系,都克服了单一建筑和单一功能的局限性。

3、城市综合体的形成特点

世界上最早的城市综合体,诞生于1986年法国巴黎的拉德芳斯,后兴于纽约之心脏——曼哈顿、东京之核心——六本木。它对城市经济的发展和商业设施的完善起到了极大的推动作用,它不是几种产业的简单叠加,而是一个全新的生活系统。它是集酒店(Hotel)、写字楼(Office)、生态公园(Park)、购物中心(Shopping)、会所(Convention)、城市超级寓所(Apartment)为一体的多功能、现代化、综合性城市多维空间,也就是国际推崇的“城市综合体”,它是目前世界上最先进的地产开发模式。它是都市中各类功能高度复合、相互作用、互为价值链的集约型街区群体,将城市活动中多种庞大的功能空间进行有机整合。城市综合体通

世界上最早的
城市综合体
诞生于1986年
法国巴黎的拉德芳斯
后兴于纽约之心脏
——曼哈顿
东京之核心
——六本木



过各种功能综合互补，建立相互存在的价值关系，从而使它能够适应不同时段的城市多样化生活，并能够进行自我更新与调整。这些都与城市综合体形成的特点密切相关。

因此，从整体来讲，城市综合体的形成需要以下几项具体要求：

①整体协同性②空间的城市性、开放性和连续性③功能的复合性和利用均衡性④交通的立体平衡性与延伸性⑤空间艺术性⑥政府参与的必须性⑦城市形象代表性等。

特点一：与城市的高协同性

“城市综合体”是因城市发展到一定程度而诞生，因此它与整个城市有着高度的协同性，表现出城市综合体的功能协同、空间紧凑、抗风险能力强。城市综合体集合了城市中商业、办公、酒店、居住、餐饮、会议展览、文娱、交通等城市生活空间的多功能、高效率的组合，是城市经济文明和建筑文明发展到一定高度的象征，因此，位于都心的城市综合体（城市综合体）大都是城市形象的“名片”。城市综合体复合了都市中的居住、商务办公、出行、购物、文化娱乐、社交、游憩等各种功能，相互作用、互为价值链，形成高度集约的街区建筑群体。因其规模宏大、功能齐全而被称为“城中城”。城市综合体引领了一个全新的生活系统，更代表了一种全新的生活观。居于其中，一站式的生活方式让人们如鱼得水，高效便捷。

特点二：处于交通网络发达的集中区域

通常位于城市交通网络发达，城市功能相对集中的区域，如位于城市 CBD，城市的副中心或规划中的城市未来发展新区，拥有与外界联系紧密的城市主要交通网络和信息网络，具有高可达性的特点；城市综合体的建筑高度和密度均很高，形成高楼林立的景象，成为城市的标志；人口密度大，人流密集，白天、工作日商务人流进出密集；夜晚及周末居住、消费人流集中；昼夜人口、工作日与周末人口依据功能不同而形成互补，功能全面、集中，体现出高密度、集约的特性。城市综合体中各个单体建筑相互配合、影响和联系；城市综合体中建筑群体与外部空间整体环境统一、协调，形成了内外整体统一的特性；而城市综合体自身可以实现完整的工作、生活配套运营体系。其拥有城市的多种功能：商务办公、居住（包括酒店、住宅、居住公寓等）、商业、文化娱乐消费、完善的交通出行系统，形成城市综合体功能的多样性和复合性，同时各功能之间联系紧

密，互为补充，缺一不可，显示出强大的功能复合性。

特点三：城市空间的连续性

在城市空间的角度，城市综合体拥有平面的连续性（其设计通常采用整体设计，其中任何一项功能都会影响整体效果）、立面的连续（立面会影响城市综合体的统一性，要保持城市综合体内部建筑物的风格统一，就要使立面有连续性）和空间的连续性（由于城市综合体优越的区位性质，其中各功能的建筑体之间均通过空中、地下和地面形成多层次的联系，形成互补的、流动的、连续的空间体系）。城市综合体内部拥有复杂、完善的交通体系，通过立体交通网络的建立，使内部各不同功能的建筑有机结合；城市综合体对外界的交通依赖较强，其外界的交通体系直接影响综合体内部不同功能的使用效率和规模。因此，城市综合体享有内部、外部联系完整的独特性。

特点四：价值最大化下的资源均衡发展

城市综合体注重均衡的土地使用方式和最大限度地利用土地资源，避免土地过分集中于某一特定功能。因此，城市综合体拥有土地使用的均衡性，其具体表现为：不同种类的土地相对均衡地分布于不同功能的建筑群；兼顾不同时段对综合体中各个功能的不同使用，例如昼夜之间、工作日和周末之间的不同时段，会对商务、商业、居住、娱乐消费产生不同的需求。

4、四大典型特征

城市综合体开发要求与城市的社会经济发展目标和总体经济发展规模相一致，要求进行科学规划、合理布局来获得良好的经济效益、社会效益和环境效益。它不但含有建筑综合体的所有复合功能和形态，而且在建筑上追求功能区立体差异性及其形态结构的立体性，在空间形态上体现为集聚性、城市性和开发性、在经济上体现为资源集约性、行业和产业的集聚性和外溢效应以及由功能复合产生的高效性。

特别指出的是城市综合体是随着城市政治、经济和文化发展、规模扩大、城市化水平不断提高、城市居民的生活水平不断提高等利好趋势下产生的一种集约可持续性城市空间形态，这是城市综合体的本质特征。而城市综合体扩大化表现在一定区域范围，通过街区、道路交通及多种不同功能建筑群体的相互作用，形成互为价值链的高度集约化的城市开放公共空间。如：美国

纽约曼哈顿、日本东京银座、中国香港中环以及新加坡的中心区等世界闻名城市的 CBD 都是泛综合体的典型代表。

总结归纳城市综合体有如下四大典型特征：

特征一：超大空间尺度。

城市综合体是与城市规模相匹配，与现代化城市干道相联系的，因此室外空间尺度巨大。由于建筑规模和尺度的扩张，建筑的室内空间也相对较大，一方面与室外的巨形空间和尺度协调，另一方面则与功能的多样相匹配，成为多功能的聚焦点。

特征二：通道树型交通体系。

通过地下层、地下夹层、天桥层的有机规划，将建筑群体的地下或地上的交通和公共空间贯穿起来，同时又与城市街道、地铁、停车场、市内交通等设施以及建筑内部的交通系统有机联系，组成一套完善的“通道树型”（Access Tree）体系。这种交通系统形态打破了传统街道单一层面的概念，形成丰富多变的街道空间。

特征三：现代城市景观设计。

应用现代城市设计、环境与行为理论进行景观与环境设计是城市综合体的重要特征。通过标志物、小品、街道家具、植栽、铺装、照明等手段形成丰富的景观与宜人的环境。

特征四：高科技集成设施。

城市综合体既有大众化的一面，同时又是高科技、高智能的集合。其先进的设施充分反映出科学技术的进步是这种建筑形式产生的重要因素。室内交通以垂直高速电梯、步行电梯、自动扶梯、露明电梯为主；通讯由电话、电报、电传、电视、传真联网电

1+1>2

脑等组成；安全系统通过电视系统、监听系统、紧急呼叫系统、传呼系统的设置和分区得以保证。

5、城市综合体的社会经济意义

中国经济学家巴曙松曾根据第六次全国人口普查数据做出了对未来中国经济驱动力的判断，他认为中国已经越过刘易斯拐点，同时，人口红利窗口期也即将关闭。两大拐点的接踵而至，将直接导致如下后果：一是，劳动者工资上涨将推动价格中枢的上升，劳动力供给充分条件下的低通胀态势将不可持续。二是，越过拐点后经济增长中枢将出现系统性下降。三是，劳动力供给约束将改善国民收入的分配形式，劳动报酬占比上升，从而带动消费兴起。四是，消费上升将导致储蓄下降，投资增速将出现下降，经济增长的动力将由投资转向消费。五是，收入分配将更趋合理，为顺利越过库兹涅茨拐点提供动力。

城市综合体的出现无疑有助于解决城市经济发展、产业结构升级、扩大城市规模与城市资源日益突出的紧张矛盾，经济增长动力由投资转向消费，中国经济迫切需要从要素驱动向生产力驱动进行转型，而具有集约多种城市功能空间的城市综合体则是有效解决城市面积扩大、城市单位空间容量增加、发展集约型城市、多样化城市空间、产业结构升级等的重要的有效手段之一。

城市综合体体现出的是“紧凑城市”的构想，是“城市集约化”典型。城市综合体在一个相对完整而又有限的城市区域内，通过土地功能的合理混合利用、集约紧凑地组织运行城市功能，运用城市设计的手法将城市功能与城市建筑合理结合利用在一起，通过相互联系，彼此激发而建立一种相互依存，相互助益的能动关系，产生了“整体大于部分之和”的功效职能集聚效应，彰显了 1+1>2 的功能扩大优势，从而形成了主导功能、多功能、

集约化、高效率的城市功能空间。这些功能包括商务功能、客居功能、购物功能、餐饮功能、休闲娱乐功能、会展功能等等，每个部分都是一个城市要素和城市功能的缩影。

城市综合体还是适应城市发展，是发展城市竞争力的重要手段。现在城市的竞争已首先演变成是城市综合体的竞争。城市综合体强大的聚集效益，使得城市通过城市综合体上的功能复合并助推了城市商务、商业空间的多样化发展，不仅有效地延伸了城市公共空间，缓解了紧张的城市空间资源，构成了集约化城市基础，更形成了强大的聚集效益。以北京华贸中心为例。北京华贸中心自2007年9月竣工投入运营后产生强大的聚合效益，目前在华贸商圈云集了1100多个国际品牌，两座堪称世界级的酒店、70多家餐厅、20多家咖啡店等，为社会创造两万多个就业岗位，每年可以给国家带来几十亿税源。金融机构和近千家商业品牌的进驻形成了具有国际水准的华贸商圈，提升了北京CBD产业定位，并且为CBD东扩奠定了基础。从这个意义上讲，城市综合体已不再是一个简单的地产项目，而是一个拥有商业价值、社会价值和城市价值等多重价值于一体的城市产物。

城市综合体完整而独立的文化功能空间还实现了城市商业与城市文化娱乐的有机融合。以万达城市综合体的文化功能为例。北京万达广场设有美国华纳影视中心，其内部设有9个影厅，可容纳近2000人同时使用，影视中心独立的交通系统方便了经营与管理，此外结合雅高酒店的配套设计，还设有独立的综合娱乐中心，配有大型量贩式KTV包间近40间、大型健身洗浴中心、大型瘦身中心以及室内游泳池、健身、美体、美容等娱乐设施，极大地便利了人们的城市文化娱乐生活。

因所处的城市位置和庞大的规模，城市综合体注定成为“城市名片”，从而产生巨大的社会效应。例如，上海卢湾区太平桥改造项目，其启动区“上海新天地”商业旅游项目，从开发到运营，一直

是社会各界关注的焦点，上海新天地因其成功的商业运营模式，更成为上海文化、建筑、旅游的标志性项目，成为上海市的文化标签。

一个成功的城市综合体项目的开发及运营，还会带来巨大的社会价值，为开发商、运营商带来巨大的品牌价值，同时作为地产业的城市综合体，随着城市的不断发展，其物业自身也具有升值潜力。例如位于广东东莞市中心区的第一国际项目，通过其内部商业、商务办公、酒店、公寓等多种功能的组合，通过强强联合，创造了新的盈利模式：临街铺位及步行街高价值成功销售获利；商务写字楼通过大部分出售和少量作为固定资产租赁获利；星级酒店作为资产长期经营获利；公寓则通过成功销售获利。再例如上海太平桥改造项目，开发商在成功开发上海新天地后，带动周边土地的升值。新天地物业通过成功商业运营，自身价值也有所提升，开发商更通过此项目巨大的社会效应，产生良好的口碑和巨大品牌效应，创造开发商“拿好地”的新模式。

City Card
HOPSCA