

公建项目建设管理书系

金融服务区建筑群的设计、施工与管理

蒋凤昌 周桂香 编著



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

公建项目建设管理书系

金融服务区建筑群的 设计、施工与管理

蒋凤昌 周桂香 编著

 同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

内 容 简 介

本书基于泰州市金融服务区建筑群工程项目建设,全面介绍金融服务区建筑群的设计、施工与管理。案例项目超大面积深基坑和超高层钢结构施工技术特征显著,可为类似地区级金融服务区建设提供借鉴。全书共分6章,分别为概述、金融服务区建设的业主方项目管理、金融服务区建筑群的总控设计、金融服务区建筑群的整体地下室结构设计、金融服务区超大面积地下工程施工技术、金融服务区超高层建筑的创新施工技术。

本书面向土木工程与建筑专业项目管理人员、设计人员、施工技术人员及技术开发与研究人員,也可供高等院校教师、研究生、本科生与专科生学习参考。

图书在版编目(CIP)数据

金融服务区建筑群的设计、施工与管理 / 蒋凤昌,
周桂香编著. —上海: 同济大学出版社, 2020. 9
(公建项目建设管理书系 / 蒋凤昌主编)
ISBN 978-7-5608-9464-5

I. ①金… II. ①蒋… ②周… III. ①金融建筑—建筑设计②金融建筑—建筑工程—工程施工③金融建筑—建筑工程—工程管理 IV. ①TU247. 1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2020)第 234374 号

金融服务区建筑群的设计、施工与管理

编著 蒋凤昌 周桂香

责任编辑 姚焯铭 责任校对 徐春莲 封面设计 张 微

出版发行 同济大学出版社 www.tongjipress.com.cn
(地址:上海市四平路 1239 号 邮编:200092 电话:021-65985622)

经 销 全国各地新华书店
排 版 南京文脉图文设计制作有限公司
印 刷 江苏凤凰数码印务有限公司
开 本 787 mm×1092 mm 1/16
印 张 19.5
字 数 487 000
版 次 2020 年 9 月第 1 版 2020 年 9 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978-7-5608-9464-5

定 价 95.00 元

本书若有印装质量问题, 请向本社发行部调换 版权所有 侵权必究

编 委 会

编 著 者 蒋凤昌 周桂香

编 写 组 蒋凤昌 周桂香 周 平 邹厚存
王家骥 吴桂松 孙建中 刘 润
王汉斌 唐忠涛 金元如 宋 华
史小伟 何 平 李 俊 杨 广
夏 伟 沈一能 陶友山 马以进
沈发华 丁志稳 朱 斌 薛元威
刘如兵 董 杰 李永奎 王 威
姜荣斌 钱丽丽 曹 华 向雪冰
景耀东 孙奕凯 邱成华 王海波
陈礼贵 郭 飞 王 瑛 肖忠辉
熊树声 陈学进 吴迁章 薛胜守
梁 迪 洪伟忠 许小军 周 伟
李志彬 薛素勤 张迎春 张训柏
张光健 谢 彬 徐伟强 王明强

编写单位 泰州市城市建设项目管理中心
泰州职业技术学院
同济大学复杂工程管理研究院
江苏扬建集团有限公司
江苏省华建建设股份有限公司
江苏省建筑设计研究院有限公司
上海宝厦建筑设计有限公司
浙江中南建设集团有限公司建筑幕墙设计研究院
上海科瑞漫拓信息技术有限公司
江苏建科工程咨询有限公司
江苏腾飞工程项目管理有限公司
江苏国兴建设项目管理有限公司
江苏沪宁钢机股份有限公司
建基建设集团有限公司
沈阳远大铝业工程有限公司
苏州金螳螂幕墙有限公司
江苏广源幕墙工程有限公司
中安建设安装集团有限公司
苏州苏明装饰股份有限公司
无锡恒尚装饰工程有限公司
泰州开源工程设计咨询监理有限公司

前 言

随着我国经济的飞速发展,金融产业集聚在地区级城市已成可能,从而推动了地区级金融服务区(亦称金融商务区、金融中心)的建设。而且金融服务区作为城市标志性建筑群,具有工程规模大、投资金额巨大、建设周期长、参建单位多、管理协调复杂等特点。对金融服务区项目的设计、施工和项目管理进行研究,并将研究成果推广,可以产生良好的经济效益和社会效益。同时,金融服务区建筑群建设的成功经验也可为其他类型的建筑群项目建设提供有益的参考。

泰州市金融服务区项目是由 20 幢高楼组成的建筑群,占地面积约 11 万平方米,总建筑面积约 74 万平方米,其中有 2 幢超高层建筑,总投资约达 50 亿元。金融服务区 20 幢楼共用 2 层满堂地下室,地下建筑面积共约 18 8 万平方米,全部用于停车,总停车位约 3 500 个。超大面积的深基坑号称“华东第一坑”,因此该项目的地下工程是施工技术和管理创新的重点与难点。工程项目自 2012 年开工典礼至 2019 年竣工验收,建设周期长达 7 年。泰州市城市建设管理中心承担了该项目的管理工作,组建了金融服务区指挥部,在推进工程项目建设的同时,组织课题研究和技术创新活动,获得较为丰硕的成果,相关创新技术应用于工程建设,获得良好的经济效益。该项目获得江苏省建筑业新技术应用示范工程和中国钢结构金奖等荣誉。

本书内容主要源于泰州市金融服务区项目的工程实践,获得泰州市城市建设管理中心立项的“泰州市金融服务区工程建设项目科技应用与创新研究”课题资助,在项目建设过程中多次召开科技创新推进会,为本书核心内容的积累奠定了良好的基础。本书还获得江苏省高校“青蓝工程”优秀教学团队项目(项目编号:JSQLGC2017-TD60)、泰州职业技术学院创新团队项目(项目编号:TZYT-16-5)等项目资助。在此对资助单位深表感谢。

本书在撰写过程中,获得同济大学复杂工程管理研究院、泰州市城市建设项目管理中心、泰州职业技术学院、江苏扬建集团有限公司、江苏省华建建设股份有限公司、江苏省建筑设计研究院有限公司、上海宝厦建筑设计有限公司、浙江中南建设集团有限公司建筑幕墙设计研究院、上海科瑞漫拓信息技术有限公司、江苏沪宁钢机股份有限公司、沈阳远大铝业工程有限公司等单位的支持,在此对支持单位及相关个人一并表示感谢。

本书的编著任务:蒋凤昌负责第 1 章和第 2 章;周桂香负责第 3 章、第 4 章、第 5 章和第 6 章。

由于金融服务区项目建设周期很长,当前建筑业的建造技术仍在快速发展,同时限于作者水平,书中难免存在一些缺陷甚至错误,恳请专家和读者批评指正。

编著者

2020 年 6 月

目 录

前言

| | | |
|--------------|-----------------------------|-----|
| 第 1 章 | 概述 | 1 |
| 1.1 | 金融服务区的内涵、特征与工程建设 | 1 |
| 1.2 | 长三角地区的金融服务区 | 3 |
| 1.3 | 泰州市金融服务区的建设背景和意义 | 6 |
| 1.4 | 泰州市金融服务区的建设原则和建设条件 | 9 |
| 第 2 章 | 金融服务区建设业主方项目管理 | 14 |
| 2.1 | 项目管理大纲概述 | 14 |
| 2.2 | 项目管理的内容、特点和难点 | 18 |
| 2.3 | 项目组织管理 | 25 |
| 2.4 | 进度管理 | 27 |
| 2.5 | 质量管理 | 32 |
| 2.6 | 投资管理 | 44 |
| 2.7 | 安全文明生产管理 | 50 |
| 2.8 | 设计管理 | 61 |
| 2.9 | 信息综合管理 | 66 |
| 2.10 | 技术创新管理 | 73 |
| 第 3 章 | 金融服务区建筑群总控设计 | 84 |
| 3.1 | 建筑群设计总说明 | 84 |
| 3.2 | 总平面设计 | 86 |
| 3.3 | 建筑设计 | 89 |
| 3.4 | 结构设计 | 92 |
| 3.5 | 给水排水设计 | 96 |
| 3.6 | 暖通设计 | 99 |
| 3.7 | 电气设计 | 101 |
| 3.8 | 动力设计 | 103 |

| | | |
|------------|--------------------------------|------------|
| 3.9 | 消防设计 | 104 |
| 3.10 | 节能设计 | 105 |
| 3.11 | 环境保护与卫生防疫设计 | 107 |
| 3.12 | 人防设计 | 108 |
| 3.13 | 幕墙总体设计 | 119 |
| 第4章 | 金融服务区建筑群整体地下室结构设计 | 124 |
| 4.1 | 工程概况 | 124 |
| 4.2 | 基础及地下室设计 | 125 |
| 4.3 | 超长地下室裂缝控制设计研究 | 131 |
| 4.4 | 实施效果 | 133 |
| 第5章 | 金融服务区超大面积地下工程施工技术 | 134 |
| 5.1 | 超大面积深基坑降水与土方工程施工技术 | 134 |
| 5.2 | 超大面积地下室混凝土结构整体跳仓法施工工法 | 160 |
| 5.3 | 超大面积地下室大体积混凝土温度应力检测技术 | 175 |
| 5.4 | 超大面积地下室的机电专业 BIM 技术应用 | 189 |
| 第6章 | 金融服务区超高层建筑创新施工技术 | 195 |
| 6.1 | 超高层钢结构施工技术 | 195 |
| 6.2 | 钢管柱环梁整体焊接吊装技术 | 235 |
| 6.3 | 垂直运输用双层双柱电动爬升平台施工工法 | 239 |
| 6.4 | 大截面钢管混凝土组合柱施工工法 | 256 |
| 6.5 | 厚长大体积混凝土模板支撑体系创新施工工法 | 268 |
| 6.6 | 超高层建筑幕墙工程的施工技术 | 276 |
| | 参考文献 | 293 |
| | 彩色附图 | 295 |

第 1 章 概 述

1.1 金融服务区的内涵、特征与工程建设

1.1.1 内涵

金融是经济的中枢神经,金融服务区(亦称金融产业集聚区、金融商务区、金融中心等)是从事金融活动的特定区域。在该区域,金融监管部门、银行、证券、信托、投资、理财、保险、租赁、典当和其他类型的机构及大型企业总部在空间聚集,并且相互之间来往密切。金融服务区既有产业集聚的共性,也有其独特的内涵,主要体现在以下三个方面。

(1) 驱动因素。金融服务区的金融产业集聚可划分为内生型和外生型两种。所谓内生型是指通过几十年甚至上百年的发展演化自然形成的类型,通常区域内经济发达,市场专业化程度高,例如英国伦敦金融集聚区就是典型的内生型金融产业服务区。而外生型则是采用由政府主导模式,在实体经济相对较弱的条件下,政府通过优惠政策刺激市场发展,从而迅速提高金融资源整合效率,形成金融产业集聚。上海浦东陆家嘴金融区就是政府主导条件下的外生型实例。

(2) 规模层次。金融产业集聚具有层次性和成长性。所谓层次性,是指依据城市经济发展条件,金融集聚有浅层次、中层次和深层次之分,对应的金融服务区也表现为地区级金融中心、国家级金融中心和全球级金融中心。所谓成长性,是指金融产业集聚具有动态发展过程,体现在量的增长和质的提升,遵循“金融业产生→地区级金融中心→国家级金融中心→全球级金融中心”这样一个发展过程。

(3) 集聚融合。金融服务区的产业集聚表现为某地域范围内金融资源、金融机构、金融市场、金融人才、金融信息、金融服务产品及其相关的服务机构、研究机构等空间集聚(图 1-1)。而在空间集聚的条件下,金融业不断发展,金融结构不断优化,金融人才不断成长,金融制度不断完善,金融市场不断健全,金融信息实现共享,金融服务产品不断丰富,从而实现金融资源在地区范围内融合发展。

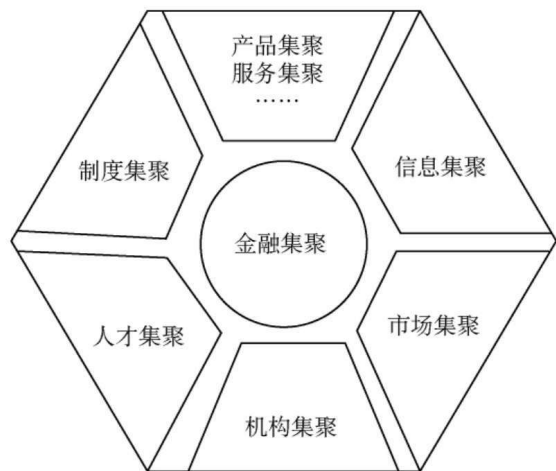


图 1-1 金融服务区的内涵示意(范新磊,2012)

1.1.2 特征

自20世纪70年代以来,有很多学者对金融服务区提出了各自的看法和观点。研究分析表明,金融服务区主要具有以下四个特征。

(1) 规模经济效应。金融资源高度集中和融合,通过规模经济效应,从而实现金融资源的高效配置。当然,金融集聚受当地整体经济水平影响较大,因为金融市场的出发点和落脚点都是实体经济,实体经济健康发展是保证金融集聚区良好建设和可持续发展的关键。

(2) 自我强化效应。金融市场和金融机构共享完善的基础设施和相关信息,从而实现进一步发展和优势补充,提高融资效率。由于金融本身具有高流动性,使得产业集聚形成的金融集聚不断加剧,遵循自我强化效应(图1-2),可以促使金融集聚的升级。

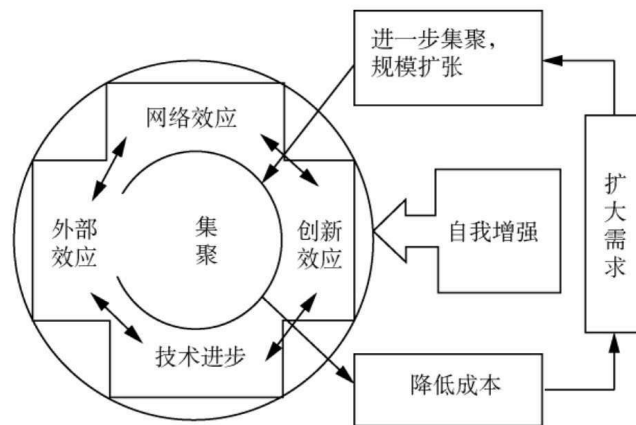


图 1-2 金融集聚的自我强化效应(黄解宇,2006)

(3) 依法监管。由于金融服务区具有强大的资源配置能力,可以把巨大的储蓄转换为金融资产,配置于银行、证券、保险等各种产品,但同时金融集聚的集聚极向化、竞争过度化、风险系统化和影响全面化等负面特性使得金融集聚风险变得严重和复杂。因此,金融监管部门必须依法对金融机构和金融市场进行严格监管,这些监管部门主要分布在国家或区域金融中心。

(4) 钱才集聚论。国内很多学者研究认为,金融中心是各种金融资源相对集聚的场所,从本质上可以将其归结金融资本和金融人才两方面。金融从业人员具有很大的依附性,随着金融机构和金融资源的流动而转移。

1.1.3 工程建设

金融服务区的工程建设,通常属于城市综合体和建筑群项目建设。此类项目往往具有投资金额巨大、建设时间跨度长、参建单位多和协调面广等特点,涉及很多不同的工程建设专业和不同的管理部门,是极其复杂的系统工程。根据研究,金融服务区的建设应该考虑以下三个方面。

(1) 功能定位准确。通常金融服务区建设功能具有多元性,主要可包括金融机构集聚、商品期货交易、金融开放创新、金融综合配套和要素市场集聚等功能。依据功能定位进行建筑群和综合体的规划设计,体现全局观和整体性。

(2) 空间布局合理。深入研究地理、人文等地域特点,并结合金融服务区的功能定位,形成空间合理、分工明确、地域特色明显的金融业发展布局。

(3) 前瞻性与可持续性相结合。金融服务区建筑群的工程建设可以遵循“统一规划,分期建设”的思路,考虑区域级金融服务区升级发展可能,对基础设施的配套建设应充分到位,为金融服务区可持续发展打好基础。

1.2 长三角地区的金融服务区

长江三角洲经济圈是我国城市化程度最高、城镇分布最密集、经济发展水平最高的地区。长三角城市群以上海为中心,南京、杭州为副中心,包括江苏的扬州、泰州、南通、镇江、常州、无锡、苏州,浙江的嘉兴、湖州、绍兴、宁波、舟山,共15个城市,涉及上海市、江苏省和浙江省,是中国经济最具活力的地区之一。长三角地区的金融服务区建设颇具特色,以下简称上海市、南京市和泰州市三个不同级别的城市金融服务区,分别可作为国家级、副省级和地区市级金融服务集聚区的代表。随后详细介绍泰州市金融服务区的工程建设,可供类似地区级金融服务区项目建设参考。

1.2.1 上海陆家嘴金融贸易区

陆家嘴金融贸易区位于上海浦东陆家嘴地区,是1990年开发开放浦东后,在上海浦东设立的中国唯一以“金融贸易”命名的国家级开发区。其占地面积为28平方公里,其中规划开发地区面积为6.8平方公里。与浦西外滩隔岸相望的浦东陆家嘴是近代浦东最早发展起来的地方;20世纪90年代开发浦东后,陆家嘴金融贸易区成为上海市知名度最高的地名之一。

陆家嘴金融贸易区依照以滨江绿地+中央绿地+沿发展轴线带的旷地系统作为结构布局的基本要求,主要是重点塑造滨江大道,该大道规划全长为2500米,在滨江大道和滨江绿地中,已见形象的项目有东方明珠电视塔等。沿滨江大道绿地及中心区规划出一块10公顷的中央绿地,该绿地是小陆家嘴地区环境景观的一个中心点,是体现陆家嘴中心区未来21世纪环境形态的主要标志。沿发展轴线带的建设主要指贯穿陆家嘴中心区的世纪大道的开发绿化,它的开发的主要意义,是起到浦东开发总体样板作用和带动作用。

陆家嘴金融贸易区商办楼宇体量巨大(图1-3),截至2018年9月底,陆家嘴已建成各类商办楼宇总数达252幢,建筑面积约为1500万米²,其中已竣工投入使用的办公面积约为1400万米²。代表楼盘有上海中心大厦、上海环球金融中心、印尼黄金置地大厦、上海银行大厦、合生国际大厦、中国平安金融大厦、金茂大厦、中银大厦、汇丰银行大厦、中国保险大厦、招商局大厦、浦发银行大厦及证券大厦等。



图 1-3 上海陆家嘴金融区实景

1.2.2 南京河西中央商务区

南京河西中央商务区(河西 CBD)是国家重要的金融集聚区和中央商务区(图 1-4),位于南京市建邺区河西新城,是华东地区仅次于上海陆家嘴金融贸易区的第二大中央商务区,是集金融、总部、会展、文体和商贸于一体的首批江苏省现代服务业集聚区,是南京打造泛长三角区域金融中心的核心功能集聚区。



图 1-4 南京河西中央商务区实景

河西 CBD 总面积为 22 平方公里,核心区面积为 3.5 平方公里。按照“现代化、国际化、特色化”标准,应重点发展现代金融、总部经济、信息服务、文化创意、软件研发、商务办公和旅游会展等现代服务业。重点发展银行、保险、证券、信托及基金等金融业态,广泛吸引和发展国内外各类金融机构,尤其是金融机构的总部经济形态或地区性总部,建立和完善与 CBD 功能相适应的多层次、多类型的金融体系,把河西 CBD 打造成现代、国际性的金融业集聚区。

河西 CBD 一期主要依托 16 幢标志性建筑、规划建设中央商务区南延项目和河西大街商业休闲带项目,构建辐射都市圈的全功能商务商业中心。商务中心将形成中央公园商

务商贸休闲核,金融产业集聚区、国际创意产业集聚区、高端消费商贸集聚区、旅游博览集聚区、现代居住集聚区“一核五区”的空间发展框架。

金融产业集聚区以紧邻河西新城中心广场的金奥大厦、新地中心 2 幢 52 层的“双塔结构”为中心,利用中泰大厦、嘉业国际城等载体资源和规划中的中央商务区南延项目形成金融和总部集聚区,包括银行、保险、证券业集聚区以及准金融集聚区和地区总部集聚区。命名嘉业国际城 4 号楼等为“金融大厦”,吸引国内外大型企业地区总部入驻。国际创意产业集聚区以东渡、联强、紫金、宋都大厦为主要载体,吸引创意产业入驻。

截至 2014 年,河西 CBD 已入驻各类金融机构 300 余家,世界 500 强、中国 500 强的各类企业 4 000 余家,金融法人总部和外资机构数量均占到全市 2/3 以上,并获得“江苏省金融改革创新试点区”和“南京市互联网金融示范区”称号。

截至 2016 年年底,河西 CBD 已投用金融城一期、新地中心、金奥大厦等载体总面积超过 300 万米²;已入驻金融及准金融机构 420 家,包括金融法人总部 15 家、省级以上金融一级分支机构共 85 家,法人金融机构和外资金融机构数量均占到全市的 2/3 以上。金融业增加值占 GDP 比重达 27.8%,是建邺区第一大产业。

1.2.3 泰州市金融服务区

泰州金融服务区为泰州城市的新地标,位于城市中轴线上,具体范围为永定路以北,鼓楼南路与海陵南路之间,文化中心以南。将集金融办公、投资分析和资本支持等功能于一体,为城市发展提供一站式金融服务。

泰州金融服务区是一片整体统一而又和谐的建筑群(图 1-5),占地面积约 11 万米²,总建筑面积约 74 万米²,整块地被分割成 12 个子地块,共计 20 幢高楼,其中两幢超高层建筑,分别为 58 层和 39 层,以傲人的身姿屹立在建筑群当中,是泰州最高的建筑物。泰州金融服务区的地下室为 20 幢楼共用的 2 层满堂地下室,面积共约 18.8 万米²,全部用于停车,规划总停车位约 3 500 个。



图 1-5 泰州市金融服务区实景

泰州金融服务区于 2012 年 4 月开建,2019 年 1 月竣工交付使用。中国建设银行泰州分行、江苏吴江农村商业银行股份有限公司、江苏美好实业投资集团有限公司、泰州兴业投资有限公司等 14 家单位已入驻该区。

1.3 泰州市金融服务区的建设背景和意义

1.3.1 建设背景

“十一五”期间,泰州市委市政府积极搭建银企合作平台,有效推动了银行和企业的信息沟通与交流合作,探索出了一个政府搭台、人行推动、银企唱戏的政银企共赢发展的泰州模式。依据统计数据研究分析,在 5 年内,泰州市先后举办 20 余场次重大项目、中小企业、高科技企业银企洽谈活动,为约 2 000 个项目落实银行贷款近 800 亿元,加大了对支柱产业、中小企业、县域经济等信贷支持力度,为促进地方经济又好又快发展提供了强有力的金融支撑。

2007 年年初,着眼于缓解中小企业融资难,扶持中小企业做大做强,泰州市制定出台《关于合力营造全市中小企业良好融资环境的意见(试行)》,建立政、银、企协调机制,改善信贷流程,降低企业融资成本,开创了一个政、银、企三方联手支持中小企业发展的合作模式。

2008 年,面对国际金融危机的冲击,泰州市进一步深化政银企业合作模式,建立财政应急周转资金,将市本级担保公司资本金规模充实到 1 亿元左右,重点支持市区特别是市直属工业企业的融资担保。各市(区)也相应壮大财政担保资金规模,充分发挥政府资金的保障作用。

同时,各市(区)政府及市经贸部门会同所在地银行业金融机构研究确定了“全市信贷必保企业目录”,规定各银行业机构对这些企业的信贷规模只增不减,特别是造船、机电、不锈钢、纺织等行业的规模企业,继续给予信贷支持。

《泰州市区服务业发展规划(2009—2015)》指出:泰州金融业以维护和促进泰州经济较快平稳健康发展为目标,深化金融体制改革,构建多元化金融组织体系,加大金融业开放力度,规范发展各类商业银行、保险公司和证券机构,形成结构合理、竞争充分的金融服务体系。截至 2015 年,市区金融业实现增加值 50 亿元,年均增幅达到 16% 以上。

——以现有商业银行为依托,以构建金融商务集聚区为目标,加快现有金融机构的升级改造工作,积极引进国内外金融机构来市区设立分支机构,不断增强金融业服务地方经济的能力。

——加快现有商业银行的机制创新、产品创新和服务创新,努力构筑竞争有序、监管有力的金融市场体系。加快商业银行引进步伐,研究引进外地商业银行进驻的政策措施,积极营造有利于金融业加快发展的软硬环境。

——积极鼓励、扶持风险投资发展,加强信贷资金与担保资金、风险资金的协作配合,逐步形成多元化的风险投资机制。大力发展民营担保机构,积极发展以社会资金为主、政府引

导资金为辅的“民办公助”担保机构。

泰州市金融服务区项目就是在泰州市大力打造南部新城、建设商务 CBD 的背景下逐步推进的。

1.3.2 建设意义

泰州市金融服务区项目建设的重要意义主要体现在以下八个方面。

1) 项目的建设是泰州展现城市新形象的需要

市委、市政府对于泰州新区建设非常重视,该项目是泰州市 2012 年十大重点工程之一。泰州新区是江苏省沿江开发重点经济开发区。位于城区发展的主方向上,规划面积 64.2 平方公里,建成区面积 30 平方公里。设有高新技术园、中国石油化学(泰州)开发园区、春兰工业园、民营科技园。

金融服务区项目位于泰州新区核心位置,其周边商务网络还未形成明显优势,金融服务区形成的商业、高级写字楼氛围,届时泰州内外商业精英云集,与此将迅速提升泰州的档次。

项目的启动将能大大加快泰州新区的建设步伐,成为泰州新区的一大亮点,项目建成后,将与新区大剧院、博物馆、图书馆相呼应,全面提升泰州的形象。

2) 项目的建设是泰州金融业建设发展的需要

金融业是构建和谐建设和建设国际化城市的战略性、先导性、服务性产业,是泰州市推进创新型城市建设、大力发展高新技术产业的重要支柱,是实现城市发展战略转型的重要组成部分,是继续保持国民经济和社会持续、快速、健康发展的强大支撑。

根据金融业发展的要求,市委、市政府高瞻远瞩地提出了以大视野大胆推进改革创新,继续做强做大金融产业的战略目标。建设金融服务区可以进一步完善泰州的金融生态环境,是市委、市政府加大对金融产业支持力度的具体举措。泰州市金融服务区的建设对于完善全市金融系统、做大做强金融产业、促进金融合作、加快区域金融中心的形成有着重大的意义,有助于促进全市金融业布局优化调整,提高泰州市金融业运营的安全性和效率。

项目建成后将有一部分股份制银行和农商行的入驻,特别是浦发银行和招商银行这些全国性股份制银行排头兵的入驻。它们的入驻必将带来先进的金融产品和经营理念,从而释放出巨大的金融资本活力,提升泰州银行业整体竞争力,并为泰州经济实现高起点上的跨越发展提供源源不断的金融支持。

3) 项目的建设有助于完善泰州市金融生态环境

金融生态环境是指金融运行所依托的基础设施、基本制度和相关的外部经济环境。金融生态可以分为两部分:软件环境和硬件环境。软件环境主要涉及金融业健康发展所需的政策条件、体制条件、氛围等;硬件环境主要涉及各类金融机构正常运转所需的硬件设备和基础设施。城市金融生态环境的好坏,对于本市金融企业生存和发展有着至关重要的作用。良好的金融生态环境也是其他企业选择落户的重要考虑因素。因此,做大做强金融产业、促进泰州经济社会的长远发展,必须不断完善泰州市的金融生态环境。

泰州市金融服务区的建设可以进一步完善泰州的金融生态环境,是市委、市政府加大对金融产业支持力度的具体举措,对泰州金融业的整体竞争力提升有着重要作用。一方面,金融服务区将塑造良好的环境集聚各个金融机构的后台作业,改善金融业发展所必需的硬件环境;另一方面,金融服务区将加强泰州金融业与全球金融业的交流,加快金融人才教育培养机制,改善泰州金融业发展的软件环境。

4) 有助于加快泰州市区域金融中心的建设

金融中心是金融市场的运营调控中心,突出表现在其完善的市场功能、密集的金融机构、巨大的资金流量、优良的专业人才、旺盛的市场需求以及齐备的配套设施等方面。

项目的建设有助于将泰州建成为区域性金融中心,泰州成为区域性金融中心有着十分重要的战略意义:首先,建设区域金融中心,可以充分发挥泰州资本市场的集聚效应,吸引区域乃至全国的投资资金。金融产业规模的扩大和集中,能促进金融服务业的发展和金融基础设施的建设。而完善的金融服务业又将进一步降低资本运作的成本、强化资本的风险监控,从而吸引更多的资金。其次,将泰州建设为区域性金融中心,有助于提升泰州经济的整体竞争力,优化产业结构。资本市场的集聚效应能有效实现泰州投资主体的多元化,使得泰州的产业结构从最初阶段就能按照市场取向构建,同时金融业又是现代信用经济发展的基石。再次,将泰州建设为区域性金融中心,能够将其影响力拓展到长江三角洲,进而辐射到相邻的浙江、安徽等省份。充分发挥泰州金融业的优势,为区域的产业发展提供金融服务,不但能有效促进区域经济的发展,还能进一步提升泰州的区域影响力。泰州市金融服务区的建设,是泰州建设区域性金融中心的重要举措,对于提高泰州金融产业的整体竞争力和泰州对国内外金融企业的吸引力具有重要意义。

5) 有助于促进全市金融业合理布局、提高运营效率

泰州市金融服务区的建设有助于促进全市金融业布局优化调整,提高泰州市金融业运营的安全性和效率。泰州市金融服务区将根据金融机构运营的特点,提供良好的基础配套设施,为金融机构的后台作业部门集聚提供基础条件。一方面,为金融机构提供数据容灾备份中心,保障金融机构运营的安全性;另一方面,服务区选址在泰州市新区,有着环境好、成本低的优势,可以有效地降低金融机构的后台作业成本,从而加强泰州金融业的整体竞争力。

6) 有助于泰州市产业结构的优化调整

当前,泰州的加工制造业在全市产业结构中占主导地位,主要集中于化工、医药和机电产品等高土地占有率、高能耗、低附加增值率行业。2011年三次产业结构调整为7.2:54.0:38.8,而具有高知识度、高资金密集度和高增值率的金融配套服务业则停留在小规模营业网点的初级发展阶段。金融产业服务建成后,将形成在全市范围内具有较大规模的金融后台配套支持服务业集群,开展诸如培训、客服、票据和信息处理等各种类别的外包业务,将金融产业链的服务增值环节做强做大,不仅将提升泰州市第三产业,优化全市区产业结构,提升经济发展的增值水平,而且还可通过金融服务的支持和带动,促进其他产业的快速

发展,形成二、三产业之间的良性互动格局,降低经济运行风险。

7) 项目的建设是加快泰州新区中央商务区建设步伐的需要

金融服务区为泰州的市级公共中心之一,具有金融、行政办公、贸易、会议展示、文化娱乐及旅游服务等功能的区域,为泰州的商务 CBD。商务 CBD 是城市的名片,是城市形象的代表。随着社会的发展,城市与外界的联系会越来越多,在与外界交流的时候,必须有自己良好的名片,所以,一个发展的城市必须有自己的高端商务 CBD。城市需要商务 CBD,城市经济需要商务 CBD 经济去培育和拓展。商务 CBD 发展水平在很大程度上影响城市的经济,也反映城市发展水平,商务 CBD 的兴旺与城市的兴旺息息相关。泰州,这个文明的历史文化名城,假以时日有希望发展成金融大都市。正在建设中的金融服务区,是泰州第一座有着一流办公设施的高级商务 CBD,也正是在为实现这一目标打下坚实的基础。

8) 项目的建设是促进泰州经济发展的需要

项目建成后由于其容纳的员工为具有较高知识水平和素质的人群,比一般工业基地的员工需要更高标准的生活、娱乐、教育等配套设施,因此会带动周边相关配套服务业的发展,如健身、餐饮、休闲娱乐和社交活动场所等,从而拉动片区的办公服务及生活消费等产业繁荣。其积极的带动效应对地区经济的发展具有巨大的促进作用。泰州金融服务 CBD 的建设将是城市精英聚集的城市前沿领地。这样一个高素质人群会集的区域具备一流商务中心的各种重要条件:优雅的人文环境、成熟的生活配套、便捷的交通和丰富的旅游资源,再加上 CBD 中心营造的高尚浓郁的生活氛围,必将吸引国内外知名企业纷至沓来,并以泰州 CBD 为中心,带动周边地区经济的快速发展。项目的建设满足企业因不断扩张发展而对空间的进一步要求,并填补了泰州高端商务 CBD 的空白,且因稀缺而备受瞩目,因稀缺而成就价值。

综上所述,从项目所处的地理位置,开发投入规划设想看,其对泰州新区中央商务区的形成,对泰州新区建设和促进经济发展都举足轻重,并能较大改善泰州的投資环境,促进现代化新区的建设,项目建设具有重要意义。

1.4 泰州市金融服务区的建设原则和建设条件

1.4.1 建设原则

泰州市金融服务区建设项目,要按“高起点、高标准、高科技、高智能”的要求进行设计。除国家有关规范的要求外,还须确保环境优美,科学合理。其原则为:

(1) 依据泰州市城市总体规划及区域性详细规划的要求,因地制宜,充分利用土地资源,在满足朝向、日照、绿化等生态环境要求前提下,优化建筑单体设计。建筑要力求体现泰州传统建筑风格,要与城市建设及周围建筑相协调,并能体现出具有现代商业办公特性的建