

世联地产顾问丛书

楼宇经济

都市商务的造场运动

Office Buildings and Commercial Districts

世联地产 编著

and living with three dead siblings
\$ND
DN\$
1.1890 / 1.1893

楼宇经济是以商务楼宇为载体,以现代服务业发展为核心,通过从事商务活动而产生经济效益的一种经济活动方式。楼宇经济具有产业集聚、人才集聚、信息密集、资金汇聚等一系列特点,在创税、吸引就业、树立城市形象与带动区域发展方面有其突出作用。国际化大都市的崛起,既反映在城市空间扩张上,也反映在楼宇经济形态的繁荣发展上,如单中心高强度模式的纽约、郊区商务中心模式的巴黎、轴线型多中心模式的伦敦以及圈层式多中心模式的东京。世联认为,不同城市有不同的历史机缘、自然环境与资源等背景条件,但推动楼宇经济发展的驱动力和内在规律是相似的,这于我国城市规划、布局、控制楼宇经济发展可资借鉴。此外,“低碳商务区”还赋予了楼宇经济新时代的特征。

世联地产顾问丛书编辑委员会

陈劲松 周晓华 梁兴安 张艾艾 林蔚 袁鸿昌 宋春生
潘希艺 郑子丰 许谦

主要编撰人员 / 王萍 王维安

编审 / 王亚辉 甘霖 朱昊

版式设计 /  愿景出版
VISION PUBLISH

封面设计 / 蔡俊波

2011年6月第1版

170mm×242mm·10.5 印张

业务联系电话:

华东区域: 021-31356109

华南区域: 0755-22162507

华北区域: 010-85678108

西南区域: 028-85552670

山东区域: 0531-82593617

深圳世联地产顾问股份有限公司

<http://www.worldunion.com.cn>

序 ▶

不走寻常路

——后城市化时代的特色楼宇经济

2010年，群居在深圳福田区国际商会中心、招商银行大厦、江苏大厦等139栋高端写字楼里的总部企业，共实现增加值630亿元，占福田区GDP比重达39%。这些写字楼中，年税收超10亿元的达7栋，超亿元的共50栋。这50栋“亿元楼”占福田区两税收入的60%以上。另一方面，当前很多城市都在积极建设地标，像是深圳的“京基100”，武汉的“华中第一高”等，这些都正是楼宇经济的反映和体现。通过商务办公的集聚，企业的集聚，不断放大经济效益，这就是楼宇经济所能带来的。

中国的城市化已经进入下半场。后城市化阶段的显著特征就是，借助便捷的、网格化的交通网络，产业发生转移，人口加速流动，城市的功能以及城市间分工也随之发生改变。这在当今的中国表现得最为明显。随着沪宁、京沪、京广等一系列高铁的建成通车，中国的城市发展在全速提速的同时，又呈

现出多样化的趋势。部分一线大城市已经可以跟国际大都市媲美，有些城市则成为区域中心城市乃至地区中心城市。随着城市的地位提升，对办公商务的需求也大幅增加，由此催生了楼宇经济的发展空间。深圳故事就是最好的样本。

深圳最早是一座外贸城市，当时主要的经济贡献来自于贸易，那时罗湖是深圳的中心；到第二阶段，深圳开始以科技产业为主，加上部分服务经济，于是产生了福田中心区；下阶段深圳将主要以创新科技产业和服务经济为主，新的中心区——前海呼之欲出。相似的例子还有重庆。重庆最早是一个港口城市，后来引入IT等大量产业，产生了商务办公需求。深圳和重庆的故事，将会在中国其他城市不断上演。

我们需要注意的是，楼宇经济并不等于CBD。它不但在规模上可大可小，在类型上也可千差万别。不同城市可以依托各自的产业和区位优势，培育发展不同的楼宇经济。上海和北京是以总部经济为基础的楼宇经济，香港则是以金融服务为核心的楼宇经济。这些都是典型的国际大都市的楼宇经济类型。但不同城市的发展状况和定位，决定了其楼宇经济的发展模式也会有所不同。像是海南，是中国的国际旅游岛，可以免税经济、旅游产业为基础，发展自己的商务办公和楼宇经济。西安、沈阳可以利用自己独特的区位优势，以所在整个地区为基础发展楼宇经济。此外还有产业复合型的楼宇经济，比如大连，在以软件业为支撑的同时，结合航运物流产业，发展楼宇经济。国际上已有成功的案例。法国南部地中海沿岸的滨海阿尔卑斯省（Alpes-Maritimes）多年来一直以旅游业为生，经济活动单一。索菲亚科技园（Sophia Antipolis）的建立改变了这种状况。绵延的“蓝色海岸”不仅吸引了大量游客，还聚集了来自全球60多个国家的1300家高科技机构和研发型企业，拥有科技人员3万多名，带动了

电子信息、精细化工、生命科学、环保和新能源等产业的发展,成为一座旅游业与高科技产业复合的新型城市。

中国的城市化发展是丰富多彩的,形成了不同的结构和梯级。同样地,中国楼宇经济的发展也会相应有很多模式和类型,这是中国的一个特色。每个城市都应根据自己的产业和城市地位来确定自己楼宇经济的集聚点。

世联地产董事总经理 周晓华

2011年6月

目录

Contents

	序 不走寻常路 ——后城市化时代的特色楼宇经济
1	第一章 引税新经济
2	1.1 为何偏爱发展楼宇经济
2	1.1.1 从“亿元楼”到垂直印钞机
3	1.1.2 就业磁场与人才磁场
4	1.1.3 城市活力中心与区域增长极
5	1.2 什么是楼宇经济
7	1.3 楼宇经济的655、183与7 000万
9	1.4 警惕楼宇经济建设大跃进
9	1.4.1 规划引导不足致盲目跟风功能雷同
10	1.4.2 建设控制不力致贪大求全唯洋是用
10	1.4.3 有效管理欠缺致偏离轨道开发走样
13	第二章 凝聚与辐射的商务空间
14	2.1 综合楼宇和主题楼宇
15	2.2 城市化催生中国楼宇经济
16	2.3 楼宇经济的奥秘
16	2.3.1 一栋写字楼的效益
17	2.3.2 从曼哈顿到铜锣湾
17	2.3.3 阶梯状的辐射力

18	○	2.4 发展楼宇经济的四大关键
19		2.4.1 交通改造造就欧洲最大商业中心
20		2.4.2 受益政府规划的上海陆家嘴
20		2.4.3 产业结构升级提供土壤
21		2.4.4 配套环绕的洛克菲勒中心
23	○	第三章 国际化大都市的崛起路线图
24	○	3.1 纽约：独一无二的单中心高强度模式
26		3.1.1 下城区——码头孕育出的金融中心
27		3.1.2 中城区——坐拥“世界的十字路口”
29		3.1.3 中城区融合下城区——曼哈顿CBD形成
29		3.1.4 难以复制的单核曼哈顿
32	○	3.2 巴黎：跳出古城的郊区商务中心模式
33		3.2.1 跳跃式发展
35		3.2.2 选址的艺术
39	○	3.3 伦敦：泰晤士河轴上的多中心模式
42		3.3.1 伦敦城——黄金铸就的心脏
44		3.3.2 西敏寺——全球最昂贵的办公区
45		3.3.3 新金融城——金丝雀码头
48	○	3.4 东京：圈层式多中心模式
50		3.4.1 日渐窘迫的丸之内
51		3.4.2 建设副都心的构想

53	3.4.3 一波三折的临海副都心
55	3.4.4 漏斗般的圈层
57	3.5 轴线型布局与圈层结构
60	3.6 楼宇经济的核心驱动与规律
61	3.6.1 以现代服务业和都市型工业为内核
62	3.6.2 不可或缺的四种功能
66	3.6.3 “第三商务区”衍生新中心
68	3.7 东方华尔街
68	3.7.1 “万国租界”的四次转身
72	3.7.2 三大层次多集聚核心式发展
74	3.7.3 后世博时代的“三核两轴多心”
79	第四章 楼宇经济集聚区的三条发展路径
80	4.1 第一(核心)商务区——旧城改造型
80	4.1.1 伦敦金融城: 不仅仅是空间更新
85	4.1.2 深圳罗湖: 口岸实验
98	4.1.3 旧城改造型楼宇经济发展的启示
100	4.2 第二(次核心)商务区——新城建设型
101	4.2.1 法国拉德芳斯新区
110	4.2.2 陆家嘴中心商务区
117	4.2.3 新城建设型楼宇经济发展的启示
119	4.3 第三(外围)商务区——产业新城型
120	4.3.1 新加坡裕廊工业园区
130	4.3.2 深圳高新区
139	4.3.3 产业新城型楼宇经济发展的启示

143	○	第五章 楼宇经济在中国
144	○	5.1 一线城市楼宇经济不断升级
145	○	5.2 二三线城市楼宇经济渐成未来发展重心
147		5.2.1 人才回归潮
148		5.2.2 资本流入潮
149	○	5.3 国际化大都市楼宇经济发展历程对我国二三线城市的启示
149		5.3.1 单核or多心——两种空间布局
151		5.3.2 旧改、建新中心or产业新城——三大发展路径
151		5.3.3 综合型、主题型or都市工业型——三大业态策略
152	○	5.4 区域一体化与城市分工背景下的楼宇经济
154	○	5.5 低碳商务区——楼宇经济集聚区的未来
158	○	后记
161	○	参考文献

CHAPTER 1



第一章 引税新经济

楼宇经济是以商务楼宇为载体,以现代服务业的发展为核心,通过从事商务活动而产生经济效益的一种经济活动方式。楼宇经济由于其在创税、吸引就业、树立城市形象与带动区域发展方面的突出作用,已经在我国众多城市炙手可热!

1.1 为何偏爱发展楼宇经济

1.1.1 从“亿元楼”到垂直印钞机

2002年，上海出现了第1幢税收超过亿元的楼宇——静安区上海嘉里中心；从此上海静安区便引领了上海乃至全国的“亿元楼”时代。2003年，2幢；2004年，6幢；2005年，11幢，其中排名前3位的恒隆广场、中华企业大厦、中信泰富广场，税收分别达到5.6亿元、4.3亿元和3.5亿元。在静安区7.62平方公里土地上，50幢重点楼宇税收占全区总税收的52.6%。^①



图1-1 2002年，中国第一个税收过亿元的楼宇——上海嘉里中心

2007年，静安区恒隆广场税收首次超过10亿元，静安区又再次引领全国的“十亿楼”时代。

另一方面，楼宇带来的税收增长也令人惊讶。2005年，中华企业大厦税收为4.3亿，2007年达到7亿，年均增长速度达到27.6%。中信泰富广场税收也从2005年的3.5亿增长到2007年的5.9亿，年均增长速度达到29.8%。

^① 陈跃刚，《对上海市楼宇经济的发展形式及其对策研究》，《商业研究》2009.3

表1-1 2007年上海静安区主要楼宇的税收情况

楼宇名称	2005年税收 (万元)	2007年税收 (万元)	年均增速
恒隆广场	56 000	124 747	49.4%
国泰君安大楼	—	72 677	—
中华企业大厦	43 000	70 743	27.6%
中信泰富广场	35 000	59 154	29.8%
梅龙镇广场	21 000 (2006年)	29 581	38.1%

正是因为楼宇带来的巨大税收，楼宇被形象地称为“垂直印钞机”，因而楼宇经济受到各级政府的高度重视。

1.1.2 就业磁场与人才磁场

楼宇是就业的磁场，催生大量就业机会。楼宇经济通过现代服务业的集聚发展催生了一大批具有特色、技能含量高的岗位，为社会提供更多新的就业机会。它不仅能解决“金领”、“白领”、“无领”的创业问题，还能带动保安、物管、保洁、保绿等服务业的发展，吸纳文化程度不高、年纪偏大的就业困难人员就业，大量就业岗位的诞生使得楼宇经济成为创建和谐社会的重要载体。

同时，楼宇也是人才的磁场。楼宇经济是知识密集型经济，楼宇中聚集了大量从事IT、金融、法律、贸易等高端服务业的专业人才，其办公人员大都是具有高学历、高技术、高技能的高级人才。高级人才的集聚将进一步推进产业的集聚，带动区域的发展。

1.1.3 城市活力中心与区域增长极

楼宇经济集聚区往往是一个城市和区域的活力中心。楼宇经济的发展往往需要较好的交通条件,能为区域导入大量的就业人口,进而带动区域商务办公、商务交流、商业休闲、文化娱乐等功能集聚和发展,成为城市的活力中心,是区域经济发展的重要增长极。

楼宇经济还可以树立城市形象,成为城市的名片,楼宇经济集聚区是一个国家和地区对外开外程度和经济实力的象征,也是现代化国际化大都市的一个重要标志,代表国际性大都市的形象。楼宇由于其良好的昭示性,也是区域形象的标杆,代表区域的高端建筑形态和经济形态。



图1-2 大都市楼宇群夜景

1.2 什么是楼宇经济

关于楼宇经济的界定，往往有多种不同的侧重点。

有的侧重于其经济效应。据统计，在一座写字楼所能带来的全部经济效益中，建设环节占2%，运营环节占4%，而其余94%的现金流全部产生于办公过程。这就是说，写字楼与其他建筑形式相比，不仅在出售或出租过程中可以产生价值，在使用过程中同样可以创造经济效益。（张健，《关于打造天津楼宇经济的调查思考》）

有的侧重于其区位效应，认为楼宇经济是在城市中心区块（此处所指城市中心区块，不完全是空间的中心性，更加强调地块发展条件的中心性。即基础设施完善，人气、财气相对集中，从产业基础到外部景观都比较现代化的区段），以商务楼宇为载体，现代服务业为核心，发展现代型城区经济。（刘黎、徐逸伦、张敏，《中小城市楼宇经济发展的可行性分析——以浙江海宁市为例》）

有的则侧重于其拉动效应，认为楼宇经济是一种“隐藏”在商用楼宇中的经济形态，以商务、商贸楼为载体，通过开发、出租楼宇引进各种企业，招商引资，可以办公司、搞研发或创办现代服务机构，达到留资的目的，从而引进税源，带动区域经济发展的一种经济形态。（杨丽、胡德斌、孔艳华，《中国楼宇经济发展的几个重要问题》）

还有的侧重于其产业效应，强调楼宇经济是以商务楼或工业楼宇为主要载体，以现代服务业的发展为核心，具有较高的空间集聚规模，产生高经济效益，对城市经济发展产生较强带动作用的一种经济形态。（毕波、吴晓雷，《城市楼宇经济空间布局的研究与思考》）

结合楼宇经济发展的趋势与新的时代意义，笔者认为：楼宇经济是我国城市经济发展中涌现的一种新型的经济形态。它是以商务楼为主要载体，以开发、

出租楼宇而引进各类企业，从而引进税源，带动区域经济发展的一种经济形态，体现了集约型、高密度的特点。其主要表现为现代服务业，如金融企业、房地产开发企业、高科技企业、广告策划公司、影视制作公司、网络公司、会计师事务所、律师事务所、娱乐服务企业、交通通讯企业、旅游服务企业等国内外各类企业。简而言之，楼宇经济就是以商务楼宇为载体，以现代服务业的发展为核心，通过从事商务活动而产生经济效益的一种经济活动方式。

楼宇经济不简单等同于CBD

CBD即中央商务区或商务中心区，是指在一个大城市内，集中了大量的商务、金融、文化、服务机构和商务办公酒店、公寓等配套设施，具备完善便捷的交通、通信等现代化基础设施，且具有良好环境，便于开发大规模商务活动的中心区域。CBD地区具有商务活动和人流最集中、交通最便捷、建筑密度最高、吸引和服务范围最大、地价最高的特点。



CBD与楼宇经济的区别在于：CBD是一个区域，有一定的空间范围，而楼宇经济是一种经济形态；CBD与楼宇经济的联系在于：CBD内商务楼宇集聚。在这些楼宇中，金融、贸易、信息服务、会议、经营管理、旅游、商贸等经济活动高度集聚，也就是说CBD是楼宇经济的重要载体。当然CBD也不是楼宇经济的惟一载体，总部基地、都市工业园等楼宇集聚区都是楼宇经济的载体。

1.3 楼宇经济的655、183与7 000万

正是由于楼宇经济在税收、就业、城市功能提升与形象建设等方面的大作用，楼宇建设受到我国地方政府的高度重视，楼宇经济在改革开放后的短短十几年内取得了快速发展，与国际上楼宇经济二三十年、甚至四五十年的发展时期相比，我国楼宇经济的发展速度超乎想象。

进入21世纪，我国楼宇经济的发展没有减速的迹象，反而大有燎原之势。据《瞭望东方周刊》：我国有655个城市正“走向世界”，183个城市要建“国际大都市”，更有一些县级城市也纷纷打出口号要建中央商务区（CBD）。在我国各级城市走向世界、建设国际大都市以及中央商务区的过程中，楼宇也就自然地成了这些城市重点规划打造的经济载体，全国各大城市已经掀起了一股发展楼宇经济之风。

让我们将目光聚焦到上海：2010年前上海普陀区划地600万平方米建商务楼宇^①；2009年上海卢湾区提出，在现有的320万平方米商业商务楼宇的基础上，5年内新增150万平方米以上的商务楼宇作为吸引金融服务业企业入驻的载体^②；2006年上海静安区明确定位要赶超纽约、伦敦、巴黎、东京等代表国际大都市的中心城区，除现在拥有的200多万平方米商业商务楼宇外，还要再增200万平方米的商务楼宇面积，同时储备200万平方米的商业商务楼宇面积^③；截止到2009年，陆家嘴金融城已明确规划的项目楼宇建筑面积总量约为486万平方米，已完成楼宇建筑面积约为335万平方米，开发中的楼宇建筑面积约为151万平方米，规划未定且尚未进行开发的土地面积约为5万平方米^④；上

① <http://house.hexun.com/2007-11-26/101750476.html>

② 《卢湾金融宣言：与“一城一带”错位联动》，《国际金融报》，

2009年6月29日第06版 http://paper.people.com.cn/gjjrb/html/2009-06/29/content_284414.htm

③ 刘炳欣，《上海市静安区发展楼宇经济的情况及启示》，《天津政协公报》2008.5

④ 易居研究《“陆家嘴金融城”楼宇现状和未来发展趋势分析》2009.11

海市郊首个“中央商务区”已在嘉定区南翔启动,据称首期将建设近50万平方米的商务楼宇,并计划用3年的时间建成一个以生产性服务业及企业总部集聚为特色的楼宇经济,与即将启动的大型居住社区建设形成功能互动^①;上海桃浦立足建设生产性服务业功能区,计划新建商务办公面积120~125万平方米,商务交流面积15万平方米^②。目前,上海所拥有的商务楼宇总量已经超过4 000多万平方米,预计到2020年上海的商务楼宇总量将超过7 000万平方米,这个量将超过东京5 100多万平方米的商务楼宇总量,成为世界第一大商务楼宇区(见表1-2)。

表1-2 上海商务楼宇总量与国际城市的对比^③

城市	GDP (亿美元)	市区面积 (平方公里)	城区人口 (百万)	城市办公建筑规模 (万平方米)
纽约	14 460	954	35.53	3 500
东京	14 790	617	18.65	5 100
伦敦	5 650	303	7.61	2 200
上海	2 330	663.5	12.63	4 000

注: GDP与城区人口数据,统一截至2008年,其中纽约、东京、伦敦数据都是根据大都市区的定义作出的统计口径;市区面积指传统意义上的主城区。

从全国655个城市正“走向世界”,到183个城市要建“国际大都市”,再到上海楼宇建设规模将达到7 000万,如不正视既有条件和发展阶段而盲目扩张,我国楼宇经济恐陷入冒进的误区。

① 《南翔开建沪郊首个CBD》<http://finance.stockstar.com/JL2009070200001280.shtml>

② 世联报告《桃浦生产性服务业功能区发展战略项目指引》P183

③ 世联报告《楼宇经济趋势分享及市场解决之道》

http://en.wikipedia.org/wiki/List_of_cities_by_GDP

1.4 警惕楼宇经济建设大跃进

我国楼宇经济建设取得了重大成绩,但在楼宇经济盲目求快背景下,其规划引导、控制建设与有效管理等方面也出现了许多不可忽视的问题。

1.4.1 规划引导不足致盲目跟风功能雷同

楼宇经济是城市化发展、产业结构高级化到一定水平之后的一种必然选择,而不是凭空臆造出来的东西。发展楼宇经济需要具备一定的条件,除了丰富的历史沉淀、技术流、资金流、信息流和物流汇集的区位条件,以及较强的辐射效应、发达的第三产业、较强的整体经济实力、较高的人均GDP指标、完善的城市基础设施、高素质人才聚集等,还要有足够的区域影响力。并不是每个城市、每个区域都具备以上发展楼宇经济的客观条件。

但事实上,楼宇经济建设热潮已经席卷全国。单以国内城市建设CBD(楼宇经济的载体之一)的热情来看,楼宇经济的发展已经在部分城市、部分区域出现了盲目跟风、恶性竞争的状况。近几年,国内大大小小的城市都声称自己已经建成或者正在建设CBD,而且规模一个比一个大,都号称要建成国际级的CBD,一些连最起码条件都不具备的地级市也想跻身CBD开发者的行列,搭一程时髦的CBD顺风车以推高当地房地产开发热度,提高官员政绩。

还有些城市不考虑城市能级^①与楼宇经济发展阶段,楼宇经济遍地开花,但在功能、客户定位等方面却无法进行差异化,导致楼宇经济的恶性竞争。以北京为例,目前北京CBD把总体发展目标定位在跨国公司地区总部和国际金融机构聚集地上,而相距数公里的北京金融街正在热火朝天地展开,已经建

^① 赵全超,《我国三大经济圈城市群能级分布研究》,城市能级是根据城市经济发展水平、科技与教育水平、交通运输及邮电通信、基础设施与生活质量等四个标准对其进行的级别划分。

成110多万平方米的写字楼，不久就将超过200万平方米，其定位是金融商务中心区，正致力于面向国际化，即吸引国际金融机构入驻。中关村丰台区的跨国公司总部区建设也紧锣密鼓，而早先的中关村科技区也正在致力打造包括科技、商务和金融在内的综合功能。此外，王府井地区、亚运村地区，也在分担着商务办公的功能，这几个地区的定位与朝阳CBD在功能设计上，存在部分或全部的交叉和重叠现象，在一个城市里相继开发、建设几大功能交叉重叠的区域，不能不让人担心有限资源被稀释和为争夺资源而爆发恶性竞争。

1.4.2 建设控制不力致贪大求全唯洋是用

国内建设楼宇经济有贪大求全的倾向。以国内城市CBD的规划来看，某些城市规划CBD唯大唯美，数十条大街和数十平方公里划作CBD，并渴望在几年内建成。而国外的CBD一般都不超过4平方公里，只有一两条街道，建筑规模在200~2 000万平方米，如纽约曼哈顿华尔街不足1平方公里，却因集中了几十家世界级大银行、保险公司、交易所以及百多家跨国巨头总部，还包括一些著名建筑物和豪华居住区，因而成为蜚声世界的金融商务中心区，也是纽约乃至现代美国的代名词。^①此外，在一些地方，无论是CBD的总体规划、还是项目的设计，皆不惜花巨额资金聘请各国设计师设计方案，唯洋人设计为美，仰洋人鼻息。当然，聘请一些外国专家、设计师，吸收外国规划、建设CBD的成功经验是非常必要的，但不能漠视、否定我们自己的优秀规划设计方案。^②

1.4.3 有效管理欠缺致偏离轨道开发走样

在当前楼宇经济集聚区的建设中，有种现象值得警惕：即任意绕过既定

^① 中国社会科学院经济研究所《一流中央商务区是怎样建成的？》<http://www.cass.net.cn/file/2005101446903.html>

^② 中国社会科学院经济研究所《一流中央商务区是怎样建成的？》<http://www.cass.net.cn/file/2005101446903.html>

规划,把楼宇经济集聚区当做一个筐,什么都往里装,甚至挂羊头卖狗肉。楼宇经济集聚区顾名思义应该以建设办公楼宇、总部基地等物业为主,但在实际操作中,已经出现了严重的偏离轨道现象,开发商更热衷于短平快的高档住宅,许多楼宇经济集聚区的大项目都以公寓立项,住宅项目大大超过原来规划,商铺面积也在高奏凯歌。而作为商务区重头戏的写字楼建设则由于贷款较难、投资回收期较长、风险较大而受到冷落、开发滞后,“投资置业”挤占甚至取代商务开发愈演愈烈。

2003年10月上旬在北京召开的中美韩三国房地产发展论坛上,美国房地产同业公会国际委员会主席詹姆斯·阿斯库特所作的《变革时代的全球化城市》报告中指出,中国房地产业太偏重住房的开发,对公共设施的建设重视不够,缺乏发达的公共设施,难以称得上完善的房地产业。如果政府不能严格限制住宅和商业设施的过量开发,随意突破规划,将无法发挥楼宇经济集中度高、充满活力、富有效率的商务中心区的优势。

CHAPTER 2



第二章

凝聚与辐射的 商务空间

楼宇经济集聚区内,企业既能最大限度的获取中心城市发达的现代服务、密集智力资源、便捷的通讯信息、敏捷快速的物流等资源优势,又能最大限度地利用生产基地廉价的土地、劳动力、能源等要素优势,最大限度地降低成本;同时,企业总部集聚发展产生竞争效应、示范效应、溢出效应等,有利于企业创新能力增强、竞争力提升和品牌影响力增强,从而进一步提升企业的产出效率和收益能力。

2.1 综合楼宇和主题楼宇

就产业在楼宇内的集聚形态而言，楼宇经济有两个基本的产业集聚形式：综合楼宇和主题楼宇。

综合楼宇是指楼宇内入住的企业所从事的行业繁杂，没有主导行业，对产业类型不敏感。综合楼宇是最常见的一种形式，也是各城市目前主要发展形式。

主题楼宇是指一个楼宇的入住企业以一个主导产业或某一类企业为主，在楼宇的推广上也突出该主题产业。特色鲜明的主题楼宇有许多吸引企业的优势。同类企业的集聚能够共享信息，也能够共同提升企业形象。

一些城市已经开始行动打造特色鲜明的主题楼宇。如深圳罗湖区推出了服装设计大厦、皮革大厦、黄金珠宝大厦等一系列特色鲜明的主题楼宇；同时也在筹备建立行业大厦，形成行业采购和信息交流的中心。^①

目前较为流行的总部经济，其实是主题楼宇经济的一种，只是这种主题是企业的总部。简而言之，就是整个楼宇内聚集了各个公司总部的一种楼宇形式。

还有一种分类方法是按照写字楼的综合实力将其划分为甲、乙、丙三个等级。所谓甲级写字楼，只是一种通行的叫法，并没有形成公认的固定标准。国际上判断甲级写字楼应具备八大特征：管理国际化、24小时写字楼、人性化、空间的舒适性和实用性、数字化、节能化、便捷的交通和商务化。^② 本文中出现的甲级写字楼，均为约定俗成的叫法。

^① 《城市楼宇经济的兴起和发展》维普资讯 <http://www.cqvip.com>

^② 世联报告《甲级写字楼标准》

2.2 城市化催生中国楼宇经济

上世纪90年代,楼宇经济的概念和实践首先出现在上海和深圳,随后出现在沿海一些经济发达的城市(天津、大连、宁波、厦门等),并且也日渐被其他一些城市政府所接受。

近年来,一些城市的中心城区把发展楼宇经济作为一个新的经济增长点,积极推动,并取得了一定的成绩。楼宇经济在我国的兴起不是一种偶然现象,而是我国城市化和社会经济发展到一定阶段后所出现的必然经济现象。其主要原因如下:

(1) 楼宇经济崛起是城市土地集约利用的要求。目前我国大城市土地资源越来越短缺,城市经济需要持续发展,必须集约利用土地,需要一种以集约化发展为本质特征的经济形式出现。楼宇经济正是对土地集约利用的最佳选择之一。

(2) 楼宇经济崛起是现代服务业集聚和辐射的必然结果。随着各大城市外迁工业和降低工业比例,现代服务业得以快速发展,现代服务业日益成为各大城市产业发展的支柱和方向。城市知识型服务业对城市的周边区域乃至全国的市场都极具影响力和吸引力。现代服务业在城市的集聚,需要大量的楼宇提供办公空间。

(3) 楼宇经济崛起是价值链分解的必然结果。在全球分工不断加剧细化的大背景下,价值链的不同环节呈现出快速分解态势,而相同或相近环节在同一空间中不断地积聚,以至出现各种专业性极强的功能区域。在经济早期,企业在办公空间上是一体的,管理、研发、设计、生产等都位于同一办公地点。但随着企业价值链的分解,管理与研发、设计、生产分离。企业由单一中心、地方观念、独立行为向多个中心、全球观念、相互依存转变。企业的管理功能更趋向于城市中心,而研发功能则更趋向于专业科技园,生产功能更趋

向于人力与物力资源便宜的郊区或工业区。价值链各环节的分解和同类的集聚,打破了过去传统企业自建自用的办公场所,新的集聚需要新的商务楼宇提供空间上的支持。

(4) 楼宇经济崛起也是城市政府规划引导的结果。城市政府为了促进本城市、本地区经济的可持续发展,越来越加强规划引导。城市政府根据本地产业发展规划和城市功能区的集聚规划,确定了各式各样的城市功能区,而要相应实现各功能区的规划功能,必然要通过楼宇的建设提供空间载体。

2.3 楼宇经济的奥秘

楼宇经济具有产业集聚、人才集聚、信息密集、资金汇聚等一系列特点,以其投入产出比高、占用土地资源少、带动力强的优势,不断推动周边地区餐饮、购物、休闲、旅游、会展、房地产等产业的蓬勃发展。楼宇经济的发展推动了城市新的商务功能区、金融功能区、文化创意功能区的形成,优化了城区的产业布局,增强了中心城区的核心竞争力。楼宇经济呈现出前瞻性强、产出规模大、建设标准高、区位优、配套全和功能多等特点。

2.3.1 一栋写字楼的效益

楼宇经济集聚区内,企业既能最大限度的获取中心城市发达的现代服务、密集的智力资源、便捷的通讯信息、敏捷快速的物流等资源优势,又能最大限度地利用生产基地廉价的土地、劳动力、能源等要素优势,最大限度地降低成本;同时,企业总部集聚发展产生竞争效应、示范效应、溢出效应等,有利于企业创新能力增强、竞争力提升和品牌影响力增强,从而进一步提升企业的产出效率和收益能力。

楼宇经济的高效益性从上海静安区可见一斑,2009年静安区百幢重点楼宇实现税收109.1亿元,比上年增长1.7%,占全区税收的比重为70.4%。其中税收超亿元楼宇14幢,14幢亿元楼宇全年实现税收91.6亿元,占百幢重点楼宇税收收入的84%,且14幢亿元楼宇都分布在南京西路,其中恒隆广场税收达到19.2亿元。大规模的商务楼宇成为静安经济发展的重要支撑。据统计显示,一幢高级商务楼里众多公司所产生的效益与城乡结合部7.8平方公里所产生的经济效益相等。^①

2.3.2 从曼哈顿到铜锣湾

楼宇经济有在城市特定区域集中的特点,这些区域通常具有区位条件好、对外辐射能力强、基础设施完善、商务商业氛围浓厚等特点。

楼宇经济的最初发展和繁荣大都集中在城市的中央商务区,例如美国纽约的曼哈顿、日本东京的新宿、中国香港的中环和铜锣湾、英国伦敦的金融城等,这种地区往往具有悠久的中心商业街和文化积淀,很容易形成金融、商业、贸易、信息企业和中介服务机构的集聚地,也正是因为这些经济要素的集聚引导了楼宇经济向这些地区集聚,形成楼宇经济集聚区。

与此同时,楼宇经济是企业价值链的高端环节,楼宇经济集聚区作为企业价值链高端环节集聚地,楼宇经济集聚区还具有非常密集的高端要素。尤其是人才、信息、金融等高端要素和战略资源都纷纷流向楼宇经济聚集区。

2.3.3 阶梯状的辐射力

楼宇经济具有强大的辐射能力和扩散作用。商务楼宇内强大的知识创新

^① 吴艳 陈跃刚 高汝焱,《上海市楼宇经济的发展前景 形式及其对策研究》,《企业活力》2008年第5期

能力、旺盛的人气和雄厚的资金实力等,能大大带动楼宇自身及周边地区的商业、会展、旅游、文化娱乐和餐饮业等的发展,扩大周边住宅需求,吸引中小企业到方圆一定范围的中低档写字楼入驻,使公司按自身实力呈阶梯状在地域上进行分布,从而推动地区产业结构的升级和经济的发展,成熟的楼宇经济集聚区将形成商务办公、商业休闲、文化娱乐、商业居住、会展等功能和产业的发展(图2-1)。

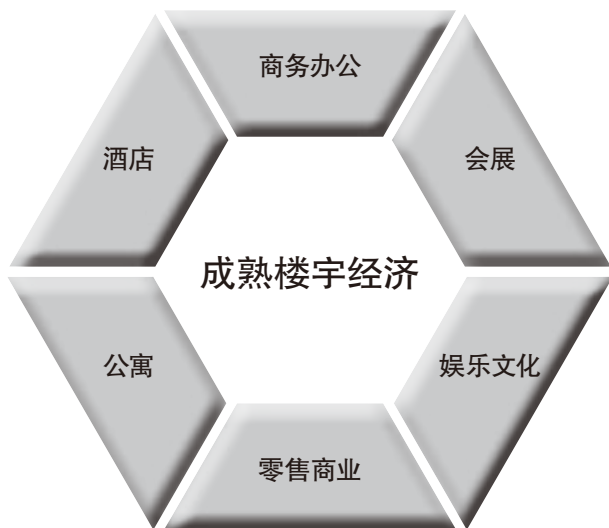


图2-1 楼宇经济集聚区主要功能

2.4 发展楼宇经济的四大关键

楼宇经济的发展通常要受到城市经济发展水平、区域商务氛围、城市规划、产业结构、交通条件、配套设施等多种因素的影响^①(见下图)。本书仅对影响楼宇经济发展的主要因素进行论述。

^① 世联报告《上海_普陀区商务楼宇发展规划与策略研究》

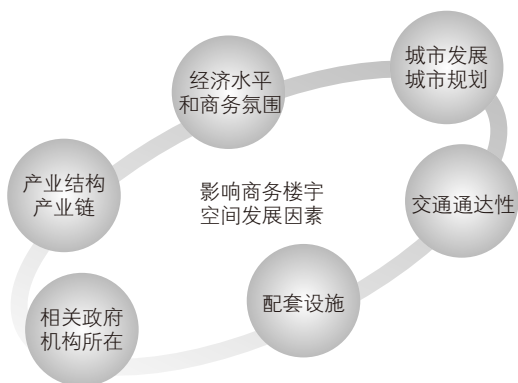


图2-2 影响商务楼宇空间发展的因素

2.4.1 交通改造造就欧洲最大商业中心

交通运输对区位的影响是最重要的，因为它直接影响区域的通达性与对外辐射的便利性，也会影响企业和员工的通勤成本。市内轨道交通可以激发人口和就业从城市中心向外扩散。同时，轨道交通又能产生巨大的聚集效应，导致大型的“副中心”和“边缘城市”在轨道站点的周围形成，有利于形成多中心的都市形态。

法国拉德芳斯区CBD就因为交通等方面的问题，经历了一番波折。直到20世纪70年代末期，拉德芳斯的招商情况都不太理想，曾陷入严重的财务危机，不但各大公司总部不想去，甚至连公司的分部也不想去。政府不得不对拉德芳斯进行改造，大大改善区域的交通条件，修建了地上三层、地下三层的发达的地铁系统，下地铁后可以直达到达宾馆、写字楼，同时RER高速地铁、地铁1号线、14号高速公路、2号地铁等在此交汇，形成了欧洲最大的公交换乘中

心。还建成了67公顷的步行系统，实现了人车分离，现在拉德芳斯的交通很便利，并一举成为欧洲最大的商业中心^①。

2.4.2 受益政府规划的上海陆家嘴

规划将在空间布局和产业形态两个方面影响楼宇经济的发展。

空间布局方面，城市新楼宇经济集聚区的形成通常都是政府规划布局的产物。如上海徐家汇CBD，就是上海规划的四大副中心之一，由于在四大副中心之中启动最早，目前楼宇经济的发展已经比较成熟。

产业形态方面，楼宇经济产业形态可以从多方面进行分类。按使用形态，即产品或服务的用途不同，可以分为商贸、金融、商务等；按价值形态，即在产业价值链中的位置，可以分为总部经济、研发经济、呼叫经济等；按资本形态，可以分为本地资本、外地资本，货币资本、人力资本等；按虚实形态可以分为虚拟经济、实体经济，抑或是两者相融的虚实经济。^②政府的楼宇经济产业形态规划将很大程度上影响或决定楼宇经济的产业形态，如上海陆家嘴就是政府规划布局的以金融产业为核心的CBD。

2.4.3 产业结构升级提供土壤

楼宇经济是在产业发展到一定高度之后的产物。发展楼宇经济必须要有相适应的产业结构为基础，只有加大产业结构的提升和调整的力度，发展现代服务业，楼宇才能找到用武之地。商务楼宇主要承载的是现代服务业。现代服务业的发展情况是制约楼宇经济发展的关键因素。楼宇经济的崛起是现代

^① <http://tieba.baidu.com/f?kz=256010581>

^② 《杭州市区楼宇经济业态规划》P7

服务业集聚和辐射的必然结果,是现代服务业的重要组成部分,像金融业、咨询业、广告策划、影视制作、律师事务所、会计事务所、咨询中介公司和高科技企业等都需要写字楼提供办公空间,都属于楼宇经济的内涵。只有加大第三产业的发展,为楼宇经济发展培植土壤,楼宇经济和现代服务业才能相互促进,共同发展。

2.4.4 配套环绕的洛克菲勒中心

配套设施包括基础设施配套和外部环境配套。交通运输、能源供应、供水排水、环保环卫等基础设施配套是楼宇经济发展的基础条件,必须配备完备。更重要的是商业、居住、文化、娱乐、休闲等外部环境的配套。

夜晚的“死城”是楼宇经济发展过程中最大的症结,归根到底是因为其功能设计仅仅注重了办公,忽略了商业、娱乐以及居住等外部环境的配套。而成功的楼宇经济区,也恰恰是因为其有效地实现了应有的配套设施。如纽约的洛克菲勒中心,这座由19栋建筑共同围合起的城市绿洲,不仅拥有时代华纳、通用电气这类国际化大公司,而且他的购物中心更是永远引领着国际顶尖的潮流时尚。剧院音乐厅、各种风情迥异的餐馆、咖啡厅,使这里成为美国经典的娱乐中心,成为集办公、商业及娱乐功能于一体的城中之城。洛克菲勒的成功在于功能的多样化,他的商业形态不仅包括购物、餐饮,还包括商业展示、文化休闲、影视娱乐、观光游览等。成熟的楼宇经济区应该是办公、居住、娱乐和休闲并举,生活娱乐舒适方便的区域^①。

① 徐淳厚,《国外著名CBD发展得失对北京的启示》

<http://www.kesum.com/zjzx/mjzl/beijin/suchou/200901/102790.html>

CHAPTER 3



第三章 国际化大都市的 崛起路线图

自上世纪70年代以来，经济全球一体化的进程开始加速。在经济全球化的影响下，产品和资本全球流动的障碍大为削弱，推动了国际大都市的产业结构转变和经济增长方式的转型，制造业被转移到劳动成本较低的国家地区，为生产服务的现代服务业和技术创新等商务活动由于集聚效应的存在而保留下来，国际大都市从全球的制造中心向金融中心和经济中心转变。国际大都市的楼宇经济正是在这个背景下发展壮大起来的。

虽然不同国际大都市的楼宇经济是在同一背景下发展起来的，但发展模式和历程受地理环境、历史传统、政府导向等因素的影响而呈现出不同形态。我们以全球发展最为成熟的四个世界级城市为代表，归纳总结了三种模式。

纽约是单核发展，曼哈顿自其发展之初就是摩天大楼的集聚地，城市楼宇经济发展并未遇到硬件上的瓶颈，其经济重心从建市起就没有发生转移；而巴黎是法国的政治文化中心，为了保护城市的历史风貌而新建一个经济中心，从而表现出城市楼宇经济重心的跳跃式发展。伦敦与东京既没有纽约的起始高度，也不像巴黎那样对城市规划有一贯的严格限制，是在城市的扩张与调整中走过来的，因此楼宇经济格局分布在多个商务中心。

3.1 纽约：独一无二的单中心高强度模式

纽约市于1624年建立，下辖布朗克斯区(The Bronx)、布鲁克林区(Brooklyn)、曼哈顿(Manhattan)、皇后区(Queens)、斯塔滕岛(Staten Island)。它是美国最大城市及第一大港，世界第十三大城市，位于美国大西洋海岸的东北部，纽约州东南部，大纽约都会区的心脏地带，是国际级的经济、



金融、交通、艺术及传媒中心，更被视为都市文明的代表。一个多世纪以来，纽约市一直是世界上最重要的商业和金融中心之一，现如今与英国伦敦、日本东京及法国巴黎并称为世界四大国际都会。

纽约大都市区城市人口1 800万左右，办公建筑面积4 300万平方米左右。纽约市是纽约大都市区的中心，而纽约市中心又在曼哈顿，后者包括依斯特河（即东河）中的一些小岛及马希尔的部分地区，总面积57.91平方公里，占纽



约市总面积的7%，人口150万^①。曼哈顿是纽约的市中心，纽约的主要商业、贸易、金融、保险公司的集聚地。在曼哈顿下城的长仅1.54公里、面积不足1平方公里的华尔街金融区，最辉煌的时期曾集中了几十家大银行、保险公司、交易所以及上百家大公司总部和几十万就业人口，成为世界上就业密度最高的地区，也是世界的金融中心。曼哈顿区商务建筑面积占3 100万平方米，并主要分布在从曼哈顿下城区(Lower Manhattan, 也就是老城区)到中城区(Midtown)两个集中节点区之间的整个市中心区，其中这两个商务中心区办公建筑总量就达2 500万平方米^②。

3.1.1 下城区——码头孕育出的金融中心

下城区最著名的楼宇经济集聚区就是华尔街金融中心，它的形成有历史的原因。华尔街靠近纽约最早的码头South Street Seaport，也是当时最繁忙的码头，并发展成为早期的航运中心。航运业是一个高资本投入和高风险的行业，由此衍生出对资本和风险分担的需求，这使华尔街成为银行和保险业的发源地。随着纽约证券交易所和美国证券交易的开业，华尔街的金融集聚效应不断增强，发展成为美国的金融中心，上世纪80年代后经济全球化的进一步加快更是将华尔街推上了全球金融中心的宝座。上世纪70年代初，下城区为适应商务办公楼的旺盛需求，又在西侧码头地区建设了110层的世界贸易中心；80年代末又填河扩建完成了以世界金融中心为主体的巴特利花园城(Battery City Park)，进一步完善了金融区的扩展：花园城面积37公顷，主体建筑世界金融中心为建筑面积达 65.1万平方米的办公综合体^③，补充了曼哈顿下城区办公空间增长的需求。

① 维基百科<http://zh.wikipedia.org/zh-tw/%E6%9B%BC%E5%93%88%E9%A0%93>

② 沈锋，《曼哈顿：楼宇经济政策导读》，《海外传真》2007

③ 张杰，《中央商务区(CBD)现代服务业发展研究》，经济科学出版社，2009

但是，随着科技的日益发达和曼哈顿中城区的崛起，金融机构已经可以在空间上脱离纽约证券交易所和美国证券交易所，它们开始选择离开狭小而拥挤的华尔街，“911事件”的突发甚至促使不少机构搬至更加安全和清静的新泽西。如今，纽交所和美交所还驻扎在华尔街，但是除了纽约联邦储备银行之外，没有任何一家银行或基金把总部设在这里。未来的华尔街可能更多地是一个象征，是一种文化的代表，而不是原来意义上的金融中心。

3.1.2 中城区——坐拥“世界的十字路口”

曼哈顿中城区发展始于19世纪末铁路托拉斯在纽约办事处的建立，是曼哈顿现今的商业中心，帝国大厦、克莱斯勒大厦、洛克菲勒中心等一些著名的建筑都坐落在这个区。中城的形成虽晚于曼哈顿下城区，但却已然超越了下城区。

上世纪二三十年代资本主义世界遭遇了至今为止最为严重的经济危机，但却是曼哈顿中城区大规模建设发展时期。建于1926~1931年的克莱斯勒大厦，是第一座摩天大楼，77层，高度超过305米。1930年动工并与克莱斯勒大厦同一年竣工的帝国大厦，在当时被看作是美国经济复苏的象征，如今和自由女神一起成为纽约的标志。而于1930年动工的洛克菲勒中心则最终将中城区变成了曼哈顿的第二个城市中心。洛克菲勒中心号称是20世纪最伟大的都市计划之一，这块区域占地22英亩，由19栋建筑围塑出来的活动区域^①，对于公共空间的运用也开启了城市规划的新风貌，完整的商场与办公大楼让中城区成为继华尔街之后，纽约的第二个市中心。之后大公司总部和专业服务事务所陆续进驻，二战后联合国总部及许多著名公司总部更是在此形成了以公司总部和专业服务机构集聚的办公中心区。中城区的硬件条件及商务环境也

^① 维基百科

<http://zh.wikipedia.org/wiki/%E6%B4%9B%E5%85%8B%E8%8F%B2%E5%8B%92%E4%B8%AD%E5%BF%83>



图3-1 被誉为“世界的十字路口”的纽约时报广场

吸引了越来越多的机构进驻,许多非营利的办公机构,如工会、研究部门、专业团体、政府机构等,也开始集中于此,许多相关的专职事务所如房地产、广告业、税务部门等也迅速聚集其周围,部分原来设在岛南部的保险业及银行也被中城良好的环境吸引而来。20世纪80年代中城区的扩大采用规划更新手段,如纽约时报广场(Times Square)的更新,提供了翻倍的空间和面积,功能也更加复合化和现代化,有助于保持纽约在世界范围内最大商务中心的地位。

3.1.3 中城区融合下城区——曼哈顿CBD形成

随着城市的发展,为了分担拥挤的市中心区的压力,在曼哈顿岛西部建了

许多办公楼、住宅楼、展览中心等，且修建了穿过市中心区的地铁，城市中心在不断扩张。在这些扩展的地区中，规划机构加强了交通运输网的建设，如把地铁和其他铁路交通的出入口与新建办公机构相连接，同时把人行道和商店设置在地下，并与地铁出入口直接相连。至20世纪70年代中期，由曼哈顿下城区和中城区共同组成的CBD逐渐形成。

曼哈顿CBD的形成是在曼哈顿现代服务业如金融业、信息服务业、广告业、企业总部及相关配套商业的成长壮大基础上发展起来的，也就是在曼哈顿的楼宇经济繁荣发展的基础上形成的。没有大规模的、高品质的、业态配备完善的商务和商业楼宇的建设、发达的交通网络，企业总部及现代服务业的集聚是不可能完成的。

曼哈顿CBD是纽约城市发展的产物，也是推动纽约经济持续发展的催化剂。依靠CBD里高度集聚的摩天大楼的影响，纽约确立了其国际城市形象。1979年有277家日本公司、213家英国公司、175家法国公司、80家瑞士公司及许多其他国家公司在纽约市设立分支机构。1969年至1983年间，曼哈顿区地产价值增长了约58%；曼哈顿地区经济增长量占纽约市总经济增长量的82%；CBD和它的衍生效益促进了纽约市的繁荣。

3.1.4 难以复制的单核曼哈顿

作为世界城市的纽约只有一个城市中心、楼宇经济集聚地，这几乎是不可复制的。楼宇经济单核集聚的情况一般出现在大中城市，对特大城市来说是不太现实的。通过对国际大都市的城市研究我们发现，除了纽约之外，所有城市的中心或者副中心的占地面积一般不超过4平方公里，比如伦敦金融城占地约合3.6平方公里；巴黎拉德芳斯为2.5平方公里；东京新宿不足1平方公

里^①。以人口密集而闻名的东京为例，4平方公里的占地面积大概能够容纳30万就业人口，显然不能满足整个城市的楼宇经济聚集在此地的需要，当然，对于一个大中城市而言，这足以支撑这个城市的楼宇经济集聚对空间和人力资本的要求。

纽约之所以可以只有一个曼哈顿楼宇经济的集聚中心，有两点原因至关重要：

第一，曼哈顿的土地面积能够满足纽约楼宇经济所有的空间需求，能够容纳足够的人在这里办公和消费。曼哈顿岛的面积为57平方公里，构成楼宇经济集聚中心的中城区和下城区的占地面积约为26平方公里，可容纳的就业人员超过百万，流动人口数百万。并且曼哈顿是摩天大楼的展览馆，在全球范围内摩天大楼的数量和密度无出其右。因此，纽约虽然是世界最大的城市之一、全球的经济中心，却可以将其经济重心集中于曼哈顿，而其他的特大城市由于无法在市中心开辟如此大规模的城市空间，因此不得不形成多核心的楼宇经济布局。

表3-1 四大国际都市新中心区的商务密度对比

城市	新商务集聚区	占地面积（公顷）	建筑面积（万平方米）	密度（商务办公建筑面积/用地面积）
纽约	中城区	—	—	5.83
东京	新宿	100	160	1.6
	临海	150	250	2.33
伦敦	码头区	75	112	1.47
巴黎	拉德芳斯	250	350	2.18

^① 夏效鸿，《楼宇经济发展模式、路径及策略研究》，《楼宇经济发展研究》，经济日报出版社，2010.4

从表3-1的数据我们可以看到,曼哈顿中城区的商务办公建筑密度是其他城市新的楼宇经济集聚中心2~4倍,商务办公建筑中并不包括曼哈顿中城区最为著名的商业和娱乐业的建筑面积,这从一个侧面说明了曼哈顿土地开发利用的强度。而整个中城区的开发利用强度,还可以用洛克菲勒中心为代表来说明。洛克菲勒中心在曼哈顿的中城,是一个由19栋商业和办公大楼组成的建筑群,其中摩天大楼有14栋。洛克菲勒中心东西向从48街到51街,占了三个街区,南北向从第五大道到第七大道,占了三个纵向街区,占地22英亩(8.9万平方米),建筑面积74.3万平方米,容积率高达8.34,每天可以接纳25万人次的商务、旅游和消费。

第二,曼哈顿的土地为私人所有,其开发利用完全是在市场的引导下完成的,私人业主可以根据自身商业利益让土地的利用率达到最大化。因此,在市场机制下完全从商业利益出发,实现对土地和空间的最大化利用,从而形成了曼哈顿高密度开发的格局。



图3-2 摩天大楼的展览馆——中城区和下城区

因此,足够的土地面积和土地所有权为私人所有权性质,在市场机制下形成了纽约的楼宇经济在曼哈顿的单中心集聚,使纽约的楼宇经济发展模式成为国际大都市中的一个特例。

3.2 巴黎：跳出古城的郊区商务中心模式

狭义的巴黎市只包括原巴黎城墙内的20个区，面积为105平方公里，人口230万（2009年）。大巴黎地区还包括分布在巴黎城墙周围、由同巴黎连成一片的市区组成的上塞纳省、瓦勒德马恩省和塞纳-圣但尼省。巴黎市、上述三个省以及伊夫林省、瓦勒德瓦兹省、塞纳-马恩省和埃松省共同组成巴黎大区，人口1 149万（2007年）。巴黎是法国的经济和金融中心，也是法国最大的工商业城市。巴黎的纺织、电器、汽车、飞机等工业都非常发达，时装和化妆品工业更是举世闻名。巴黎设有许多世界性的大银行、大公司、大交易所，它们以巴黎为基地，积极开展国际性业务，构成了一个国际性营业网。



3.2.1 跳跃式发展

巴黎楼宇经济的发展历程可以分为两个阶段：在第一个阶段，巴黎的商务楼宇集中在巴黎市中心；进入第二个阶段后，巴黎的商务楼宇集聚中心发生了重大变化，从市中心跳跃到市郊，形成了全新的商务楼宇集聚中心。

1. 容量有限的巴黎古城

巴黎大都市区办公建筑面积2 900万平方米左右，以第一区至第十区所形成的椭圆形地区是巴黎传统的中心区，在这个区域的办公建筑面积约有1 500万平方米^①。20世纪50年代前，第一、第八和第九区的银行和金融服务业已基



① http://www.shjagh.gov.cn/seconds/deve_plan/njxl2-2.htm

本形成，其规模是继伦敦后的欧洲第二大金融中心。50年代后，商务办公建筑发展的压力自内城向西部格郎大街(Grands Boulevards)和第十六区的中高级住宅区侵蚀发展，国际公司总部、专业事务所以及国际组织机构在此聚集形成成为集中的办公区。企业总部和现代服务业的快速发展要求巴黎提供更多的商务办公空间以及相关配套设施，这无疑会对巴黎的古城建筑和生态环境造成巨大的破坏，从而招致市民的强烈反对，建设拉德芳斯商务中心区成为解决这一矛盾的良好选择。



图3-3 拉德芳斯（深色部分）区位图

2. 历经40年建设的拉德芳斯

从20世纪60年代起，作为整个大巴黎城市轴线扩展战略的一部分，巴黎开始选址在西郊的拉德芳斯区(La Defense)建设一个大型的商务中心区，实际开发用地250公顷。经过40年的建设，该区已投入公共开发投资160亿法郎和吸引社会房地产投资2 000亿法郎，形成了由30余幢办公楼和350万平方米建

筑组成的欧洲大陆最大的新兴国际性商务办公区。如今拉德芳斯地区已成为欧洲最具影响力的商务中心，区内350万平方米的商务办公楼面积分属1600家以上的公司所拥有，工作人数超过15万^①。拉德芳斯中心商务区亦已成为巴黎地区的决策中心，在世界经济舞台上扮演着重要的角色。法国最主要的20家公司中有14家的总部设于此区内，50家最主要的跨国公司中有15家设于此区内。还包括相关的银行、保险公司、石油公司等，占据了拉德芳斯特区内大部分楼宇建筑面积。如石油化工业的Elf、Mobil、Esso，国际银行业的Citibank、Worms，电子和软件业的Sony、IBM、Xerox，交通业的British Airway等跨国公司地区总部均入驻这里。

进入2000年后，拉德芳斯的大规模建设接近尾声，拉德芳斯区域开发公司(EPAD)如今更多的是专注于维持商务区的活力与确保能永远生存。EPAD 1995年制定的新商业政策定名为“拉德芳斯再生拉德芳斯”，这个政策结合了商业开发者、投资者、市场专家的力量，以新科技改进早期商务大楼的建筑水准，从而确保其在需求市场上的竞争优势。以前的Septemtrion大楼如今更新为Europlaza。为了确保拉德芳斯特区在欧洲商务空间市场的竞争中不败的地位，一些建筑不但在外形上争奇斗艳，内部也不断创新。拉德芳斯的办公空间能满足使用者的严苛需要，因为办公空间很容易模块化，有宽广的天花空间和巨大的窗面、最新科技的空调系统、人工地板及板下电缆。

3.2.2 选址的艺术

巴黎通过在城区之外新建一个楼宇经济的集聚中心，通过40年的努力打造了一个新的城市中心。它的这种跳跃式的发展在国际大都市的楼宇经济发

^① 陈一新，《巴黎德方斯新区规划及43年发展历程》，《国外城市规划》，2003年第18卷第1期

展中也是比较特殊的,对我国一些发展历史比较久远的特大城市有宝贵的借鉴意义。

1. 新区选址与原有中心在同一轴线上

拉德芳斯的选址非常考究。从地图中我们可以发现,拉德芳斯新区正好在巴黎城市轴线的延长线上。城市呈轴线式发展的一个决定性因素是交通,城市发展的轴线也是由城市发展初期交通最便利的区域相连而形成的。为了与原有城市中心保持紧密的联系,增强新中心区的吸引力,新建的楼宇经济集聚区应该选择在城市发展的轴线上。楼宇经济集聚地呈线型布局,还包括我国的香港和新兴城市深圳,他们的楼宇经济布局都是线型分布的。以深圳为例,其楼宇经济分布是沿着城市的轴线深南大道向西延伸的。因此,当城市由于历史或者地理环境的限制而有明显的城市轴线时,楼宇经济集聚地与原有中心在同一轴线上是合理的选择。



图3-4 拉德芳斯新凯旋门

2.交通便利,功能复合

拉德芳斯能成功地吸引这么多大企业并保持持续的吸引力,总结起来大致有两个原因:

首先,拉德芳斯交通便利,是欧洲最大的公交换乘中心,RER高速地铁、地铁1号线、14号高速公路、2号地铁等在此交汇^①,能够轻松满足每天35万人次的交通需求。1970年起,区域快速铁路(Regional Express Train,简称RER)完成连结拉德芳斯区与凯旋门地区,车程只要5分钟。从这儿到市区非常方便,第一站可达凯旋门,第二站到巴黎歌剧院,距协和广场不远,第三站到蓬皮杜中心和附近的巴黎圣母院。这里还建有占地67公顷的步行系统,以及集中管理的2.6万个停车位。

其次,拉德芳斯不只是办公区,还是繁华商业区和居民住宅区。这里有3个大型超级市场及250家中小型商店,共10万平方米营业面积,住宅区有3.5万居民。为避免大城市空心化,法国政府规定城市办公室面积和住宅面积要有一个恰当的比例,不能让用作办公的高楼大厦无限制发展。他们认为只在白天有人而晚上成为空城,会破坏城市生活节奏的平衡,步美国一些城市的后尘。因此,区域内的商务办公楼宇与住宅几乎同时开发建设。1964年,85万平方米楼地板面积的商务办公室在既定位置开始兴建,住宅建筑也沿着Palais Royal公路施工,商业及休闲活动也逐渐出现,同年Esso大厦完成后员工进驻,到了夜晚大楼顶端大幅ESSO标志大放光明,从此这片原本被认为是荒废的地区开始改观。在1981年,拉德芳斯新区内又有4个购物中心开张,包括百货公司、超级市场及商店,总建筑面积达10万平方米^②,商业面积比原来增加了一倍。其中最大的一家购物中心每天的顾客超过9万人(也就是一年2 800万人

^① 陈一新,《巴黎德方斯新区规划及43年发展历程》,《国外城市规划》,2003年第18卷第1期

^② 中国总部经济网http://www.cfen.com.cn/web/meyw/2009-10/27/content_569633.htm

延续传统的巴黎^①



不同于曾被1666年大火所摧毁的伦敦与曾被1755年地震摧毁的里斯本，巴黎在自中世纪以来的发展中，一面保留了过去的印记，甚至是历史最悠久的某些街道的布局，一面形成了统一的风格，并且实现了现代化的基础设施。

当代巴黎的大部分城市面貌是19世纪中叶法兰西第二帝国时期奥斯曼男爵对巴黎进行大规模城市改造的结果。在许多世纪中，该市一直是迷宫般的狭窄街道和半木架房屋，但是从1852年开始，奥斯曼男爵的大规模都市计划，使得整片的区域让位给宽阔大道两侧的新古典主义的中产阶级石砌建筑；大部分的“新”巴黎就是今天看到的巴黎。今日受欢迎的圣日尔曼大道、塞瓦斯托波尔大道等都在那时开辟。巴黎的建筑规划中经常遵循“对齐”（alignment，法规的同义词），沿着林荫大道两侧，预先确定街道的宽度，确定外墙位置，然后修建同样高度的建筑物，大楼的高度根据所面临街道的宽度界定。建筑物外立面富于韵律，设计了二楼阳台和五楼的装饰。巴黎也是欧洲历史上第一个对城市宝贵的自然财产——树木进行有效保护的城市。巴黎的社区有公园397个，总面积358万平方米，平均每个社区有将近20个公园，人均社区公园面积1.67平方米。不仅如此，在城市总长350公里的大街和林荫道两旁，共栽种树木10万多棵。巴黎是建筑艺术的代表和古城保护的楷模，也是文化和生态环境的典范。

长期以来，巴黎一直遵守严格的城市规划，特别是限制建筑物的高度。法兰西第二帝国的规划在今天的许多情况下仍然适用。今天，对于高度超过37米的新建楼宇只在特殊的例外情形下才被允许，而在许多地区，限高标准甚至更严格，1973年修建的蒙帕纳斯大楼是巴黎市中心的最高建筑。



^① 维基百科<http://zh.wikipedia.org/zh/%E5%B7%B4%E9%BB%8E>
 百度百科<http://baike.baidu.com/view/11269.htm>

次);此中心内部的商店超过250家,包括超级市场、流行服饰、室内装饰或家具店等,休闲设施包括电影院和餐厅。这使得拉德芳斯成为当时欧洲最大的商业购物中心。

不过,拉德芳斯区在建设上也不是一帆风顺的,特别是在1973年爆发的“石油危机”致使整个西方资本主义世界出现了重大的经济危机,商务办公需求急剧萎缩,巴黎大区的商务办公面积大量空置,致使很多建筑计划被取消。1974至1978年,巴黎政府连一份建筑许可权都没卖出去。不过这次危机所带来的结果也并非都是不利的,由于需求的萎靡致使许多大楼没有被分割出售,成栋的商务办公楼为单一主权的业主所有,这对后来的产业和商务发展规划非常有利。随着全球经济的复苏,巴黎对商务楼宇的需求急剧增加,拉德芳斯走出泥淖,开始了新的发展。

3.3 伦敦:泰晤士河轴上的多中心模式

同为世界级城市,伦敦和东京的楼宇经济发展规律与布局相似,与纽约和巴黎有明显的不同。纽约是单核发展,曼哈顿自其发展之初就是摩天大楼的集聚地,城市楼宇经济发展并未遇到硬件上的瓶颈,其经济重心从建市起就没有发生转移;而巴黎是法国的政治文化中心,为了保护城市的历史风貌而新建一个经济中心,从而表现出城市楼宇经济重心的跳跃式发展。伦敦既没有纽约的起始高度,也不像巴黎那样对城市规划有一贯的限制,而是在城市的扩张与调整中走过来的,因此楼宇经济格局分布在多个商务中心。

伦敦是英国的首都、第一大城及第一大港,也是欧洲最大的都会区之一及世界四大世界级城市之一。伦敦的行政区划分为伦敦城和32个市区,伦敦城外的12个市区称为内伦敦,其他20个市区称为外伦敦。伦敦城、内伦敦、外



伦敦构成大伦敦市，人口1 100万人，办公建筑面积在2 200万平方米左右。大伦敦市又可分为伦敦城、西伦敦、东伦敦、南区和港口。伦敦城是金融资本和贸易中心，西伦敦是英国王宫、首相官邸、议会和政府各部所在地，东伦敦是工业区和工人住宅区，南区是工商业和住宅混合区，港口指伦敦塔桥至泰晤士河河口之间的地区，整个大伦敦面积1 580平方公里。伦敦是世界上最重要的经济中心之一，2004年，其地区总产值为3 650亿美元，占英国国民生产总值的17%。

工业革命起源于英国，伦敦是最早出现的现代意义上的城市、最早的国际大都市和最早出现楼宇经济集聚的城市。伦敦楼宇经济是在比较完整的工业化和城市化过程中发展起来的，因此它的楼宇经济的发展历程在工业化大城市中具有一定的代表性，它所遇到的问题、采取的措施都是后来者学习和研究的对象。

伦敦楼宇经济的发展经历了集聚、外溢、旧工业区重建的过程，并逐步形成了多个集聚中心。伦敦城（金融城）是最早发展起来的大伦敦市中心，因此自17世纪以来随着英国经济实力和海外领地的增加，伦敦城成为了欧洲的商业中心和金融中心。到20世纪初，随着商务机构的大量增加，伦敦城已经不能满足商务办公的需求，城市中心开始向伦敦城西边的西敏寺区扩张。西敏寺是英国政治中心和高级社区，区域内有大量的历史建筑，“商务分区”的政策限制了区内商务楼宇发展的空间，为了保持伦敦在国际上的竞争力，20世纪80年代，伦敦将目光对准了废弃的泰晤士河码头。

伦敦传统的中心商务区是指伦敦城和内伦敦地区，办公建筑面积1 400平方米^①，并主要集中在伦敦城和内伦敦西区的西敏寺区两个相对独立的中心节点区。

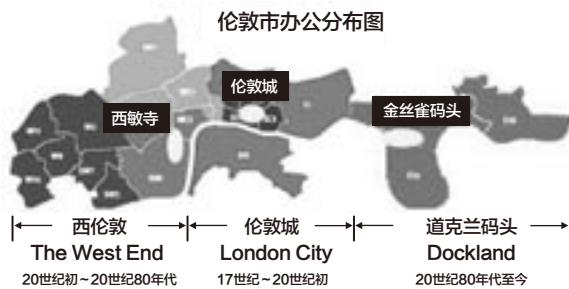


图3-5 伦敦楼宇经济集聚中心的发展历程与分布

^① 维基百科<http://zh.wikipedia.org/zh/%E4%BC%A6%E6%95%A6>

3.3.1 伦敦城——黄金铸就的心脏

伦敦城在17世纪以来就是城市的商业中心，金融业和国际商务活动的活跃更是使伦敦城率先成为欧洲的国际金融中心(IFC)。伦敦城(City of London)或称为“一平方英里”(Square Mile)是伦敦最大的金融中心，分布有许多的银行、保险公司和金融机构。金融服务业目前已成为英国的支柱产业，其劳动生产率增长速度是英国经济总体增速的3倍多。英国有100万人从事金融服务业，仅金融城就有50多万金融专业人才。在上世纪90年代，伦敦城共有500多家银行，银行数居世界大城市之首，其中外国银行有470家，在伦敦拥有的资本总额达1 000多亿英镑^①。英国中央银行——英格兰银行以及13家清算银行和60多家商业银行也均设在这里。清算银行中最有名的是巴克莱、劳埃德、米德兰和国民威斯敏斯特四大清算银行。

据英国金融时报2006年3月的数据，2001年至2005年，在伦敦金融城传统上领先的众多领域市场份额一直保持上升或稳定的状态。现在，伦敦占跨境银行信贷的市场份额从1992年的16%上升到20%，同期的外汇市场交投总额份额从27%升至31%，是世界最大的国际外汇市场。伦敦城也是世界上最大的欧洲美元市场，石油输出国的石油收入成交额有时一天可达500多亿美元，占全世界的欧洲美元成交额的1/3以上^②。伦敦城还是世界上最大的国际保险中心，共有保险公司800多家，其中170多家是外国保险公司的分支机构。伦敦金融城的国际银行业务几乎是纽约和东京的总和，被国际金融界誉为“全球经济动力之都”。

伦敦证券交易所是世界上最重要的证券交易中心之一，伦敦城还有众多的商品交易所，从事黄金、白银、有色金属、羊毛、橡胶、咖啡、可可、棉花、油

^① 维基百科<http://zh.wikipedia.org/zh/%E4%BC%A6%E6%95%A6>

^② 高小真、蒋星辉，英国金融“大爆炸”与伦敦金融城的复兴，中国证券报，2007.2

料、木材、食糖、茶叶和古玩等贵重或大宗的世界性商品买卖。伦敦黄金市场是西方世界最重要的黄金市场，其黄金交易量曾达到世界黄金交易总量的80%，它的市场交易量和价格对其他黄金市场的交易活动有着很大的影响，是反映黄金行市的晴雨表，一般认为伦敦金市是金条质量控制方面的公断人。

然而，尽管目前伦敦城内的各类金融市场仍然颇具实力，可是她已经无法找回帝国时代的荣耀了。它在世界金融界的地位已先后被纽约和东京超过，而成为世界金融的第三极。在欧洲它还是第一位的金融中心，但是随着欧洲一体化进程的推进，整个欧洲货币实行一体化，欧共体有可能会将法兰克福选为欧洲银行的所在地，如果真是这样的话，伦敦城的地位将受到更大的威胁，这个黄金铸就的“心脏”将蒙上一层阴影。



图3-6 英格兰银行

3.3.2 西敏寺——全球最昂贵的办公区

20世纪后,国际商务机构大量增加,向原有的高档住宅区方向逐渐扩展(制造业就业与居住人口逐渐外流),并在西侧的西敏寺城区(Westminster)形成了与伦敦城IFC相对应的以公司总部和专业服务业为主体的商务活动集中区。

西敏寺城区占地面积大约为1平方公里,建筑面积为65.5万平方米,是王宫、议会、政府各部门所在地,多购物中心、大商店、剧院和高级住宅。该区域的商务办公楼宇的租金长期位于全球办公租赁市场的顶峰。

该区域办公设施对居住社区的不断侵蚀,引发了英国社会与政府的广泛争论,在以保证公众利益和公共环境不受高强度和高密度开发的破坏的社会思潮下,伦敦开始采用抑制市场的策略对待商务区的渗透,并在伦敦制定了“限制性分区(The Strategy of Containment by Zoning)”,将商务活动分区限制在以伦敦城和西敏寺区等单纯的CBD内,此区域内提供公司总部、专业服务和



图3-7 Westminster的办公建筑

零售、娱乐等活动场所,而对面广量大的居住社区(Communities)进行严格保护。这一立法和政策实施后,伦敦中心区有限制的CBD战略很好地保留了伦敦现存的城市结构,但同时也使伦敦在吸引全球一体化的私人资本投资方面出现劣势,尤其是欧盟内其他城市的崛起,可能会削弱伦敦的竞争力。伦敦迫切需要开辟新的商务办公区域,在保护中心区肌理的同时,进一步适应商务办公区的膨胀需求。于是,以泰晤士河码头区城市更新为代表的城市化中心区逐渐形成。

3.3.3 新金融城——金丝雀码头

泰晤士河码头区(Dockland)位于伦敦下游的东区,面积22平方公里,曾是世界上最繁忙的港口及贮运区之一,20世纪60年代因海运和港口工业功能外迁逐渐衰退,土地荒废严重而地方政府难以扭转。而与此同时,保守党(倾向于开放市场、为私人资本提供出路)与工党(倾向于限制市场以保证公共利益)在抑制CBD策略后如何进一步巩固伦敦作为国际金融中心角色、增强在欧盟中的地位的反反复复争论中,开始发现这一滨水区的独特作用,规划在此选址建设新中心区,并适应国际商务办公区的进一步膨胀需求。1980年,以保守党为主导的中央政府在以工党为主导的大伦敦委员会和伦敦城政府的较量中占得上风,实施“码头区规划(Dockland Project)”将之划为自由经济区(Enterprise Zone),规划区域面积约203公顷,分为四个分区,其中核心区为以办公为主的金丝雀码头(Canary Wharf)地区面积28.2公顷,规划建造22~26幢建筑,总面积112万平方米,包括93万平方米办公建筑和10余万平方米的会展、酒店、零售及娱乐建筑^①。英国最高的三栋建筑均坐落于此——235.1米高的第一加拿大

^① 袁海琴,《全球化背景下国际大都市的中心发展》,中国知网,2006

广场 (One Canada Square, 亦称“金丝雀码头塔” Canary Wharf Tower)、第八加拿大广场 (8 Canada Square, 亦称“汇丰银行塔” HSBC Tower) 和花旗集团中心 (Citigroup Centre), 它们均高199.5米。在金丝雀码头众多的摩天大楼中, 许多银行的总部、分部和商业巨头的总公司——汇丰银行、花旗银行、巴克莱银行以及英格兰银行、渣打银行、罗斯恰尔兹贴现公司、摩根大通, 以及每日电讯、独立报、路透社和镜报等就在这里落户, 仅员工就有8万之众。

作为城市中心区新发展组成的金丝雀码头区旧区更新, 被认为是全球80年代规模最大的市区改造规划之一。这一模式可以说是一举三得: 既靠近城市传统中心区而促使城市获得进一步发展的空间, 又对城市传统格局尤其是公众利益格局不产生可能的变更, 并解决了城市衰落地区机能和形态重塑的



图3-8 金丝雀码头新貌

任务。金丝雀码头也因此成为世界诸多城市新中心区发展的重要模式之一，其改造成功有以下几个方面的原因：

首先，伦敦城市机场距离金丝雀码头仅3英里，13家航空公司在此运行每周1 000多个航班，可以到达曼彻斯特、卡地夫、利物浦、阿姆斯特丹、卢森堡、巴黎、法兰克福等20多个国内和国际城市目的地，这对以国际业务为产业支柱的伦敦企业而言是至关重要的。

其次，金丝雀码头不仅有金融、商业、出版行业，与之配套的服务行业也涌了进来，如国际知名品牌四季酒店、万豪酒店、弗雷泽宫酒店以及宜必思酒店，还有形形色色相当多的酒吧和小餐馆。前卫现代的建筑群落也打造出一个购物的天堂，从商业街购物中心到设计师品牌店在这里也不胜枚举。这里还定期举办丰富多彩的活动和展览以及非同凡响的公共艺术展，丰富了这里的环境与人们的生活。

但是，金丝雀码头区的发展起初并不顺利。在码头更新建设初期，政府规划引导不足，资金投入较少，与传统市中心之间的交通未来得及改善，并且当时的整个宏观经济形势处于萧条期，造成各方对伦敦不动产市场能否消化如此规模的新办公面积产生了质疑，这些因素致使码头区发展遇到了重大障碍。1992年一期工程约12幢办公建筑完成后，办公用房的出租率仅为60%，开发公司奥林匹亚·约克公司(Olympia & York)在美国和加拿大提出破产申请。

危机之后，为增强新区的吸引力，英国政府批准扩建地铁线，新区与市中心的通勤时间缩短到20分钟以内。随着1994~1996年宏观经济形势开始好转，一些国际机构、银行和跨国公司总部等逐步入驻(包括原位于市中心区舰队街的若干著名传媒公司)，办公用房的空置率下降到20%以下。可以预见，随着新中心区办公条件的改善和整体开发的日趋成熟，新中心区将进一步巩固伦敦作为世界贸易金融中心之一的地位。

3.4 东京：圈层式多中心模式

圈层式多中心体系指的是这样一种格局：在城市中心有一个楼宇经济集聚而成的核心，周边围绕多个承担不同功能的副中心，差异主要体现在主体功能上。副中心是为了缓解核心区的土地、交通、环境等压力而产生的，其主要目的就是吸引部分原来处于核心区的办公和商业需求，梳理城市机能，重



构城市格局，使城市形态由单核心集聚向多中心网络化格局发展。

东京都是由23个特别行政区和26个市、5个町、8个村所组成的自治体，截止到2009年10月1日，人口约为1 299万，面积约为2 188平方公里。东京是亚洲乃至世界上最大的城市之一，2009年GDP达到了18 771亿美元，是香港的6倍，上海、北京的近10倍，伦敦的3.7倍。东京市一般是指23个特别行政区所覆盖



的区域，面积大约621平方公里，2005年统计人口为845万。东京是日本最大的工业城市，又是日本经济、商业、金融中心，全国主要的公司都聚集于此，日本58%的大型公司总部、47%的银行和84%的外国公司、资本在50亿日元以上的公司90%集中在东京，全国各大银行或总行或主要分行都设在东京，东京在千代区和中央区分别设有闻名于世界的日本银行和活跃于世界股票市场的东京股票交易所。

3.4.1 日渐窘迫的丸之内

虽然东京的面积很大，核心城区仅指都心8区，总办公建筑约4 000万平方米。而传统的东京市中心是由千代田区、中央区和港区等都心三区构成，办公建筑约为2 900万平方米。千代田的丸之内地区是当今日本金融办公的无可争议的中心，这一地区早期是东京市中心的高级居住区之一，从20世纪20年代开始就具有商务办公性质。伴随着日本经济战后重建，金融办公设施急增，以三菱地所为代表的房地产公司也在此进行了大规模的写字楼建设，到80年代末丸之内已成为东京国际金融中心（IFC）的主体，国际金融机构高度集中。丸之内的土地利用为高度饱和状态，办公面积达1 700平方米，占都心三区总量的60%左右，商务办公建筑面积与用地面积之比为11.33，超过了纽约曼哈顿下城区的7.14。2006年该区内企业的营业收入高达123兆日元，占东京都的20%以上。

在日本的外国银行与日本国内大银行的总部或东京总部几乎都集中在由丸之内、有乐町和大手町构成的中心商务区内。主要商业建筑有丸大厦、三菱东京UFJ银行本部大厦、邮船大厦等，并兴建了很多大型银行与三菱财团为中心的企业大厦。这里日间人口与夜间人口差距极大，平日日间以会社雇员为



图3-9 高密度开发丸之内

主, 夜间与假日则以利用东京站转乘运输工具的人潮为主, 较为休闲。丸之内2丁目的明治安田生命保险相互会社本社本馆(明治生命馆)为日本国家指定重要文化馆, 帝国剧场亦位于此区。

3.4.2 建设副都心的构想

20世纪50年代后期, 随着日本经济高速发展, 在东京都的原都心三区(千代田区、港区和中央区)即原中央商务区, 政府机关、大公司总部、全国性的经济管理机构和商业服务设施等高度集中, 区域内交通严重拥挤, 建筑高度密集, 楼宇经济没有进一步发展的空间。为控制、缓解中心区过分集中的状态, 同时结合周边地区发展需要, 1958年下半年东京都政府提出建设副都

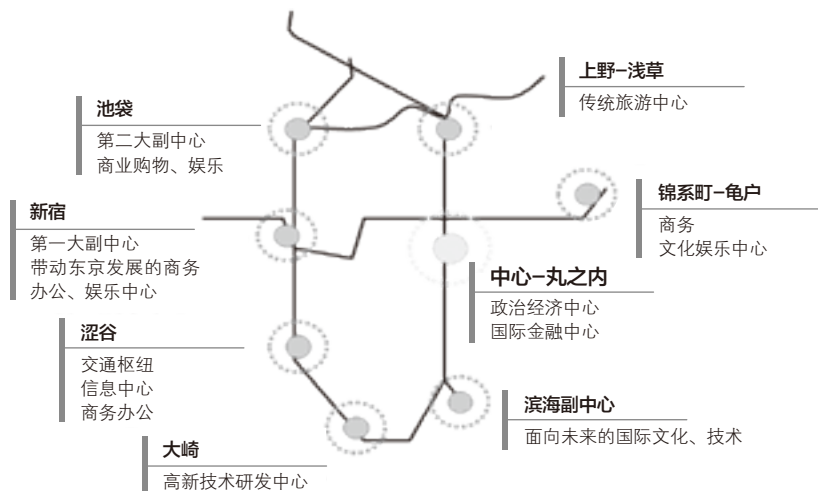


图3-10 东京城市中心规划图

心的设想（见图3-10，最初的设想只包括三个副中心：新宿、涩谷、池袋三个副中心）。

新宿区位于东京都中心区以西，距离银座大约6公里，是东京市内西部的地铁交通枢纽和繁华商业区之一，仅次于银座和浅草上野。在成为副都心以前，新宿在消费、娱乐行业方面就颇具吸引力。经过30年的规划建设，到上世纪90年代初新宿副都心已经在东京都的西部形成。目前，建成的商务区总用地面积为16.4公顷，商业、办公建筑面积为200多万平方米^①，并形成东京的一大景观——超高层建筑群（共有40多栋大厦），其中不乏百米以上的摩天大楼。随着新宿副都心建设的日益成熟以及东京都部分政府办公机构的迁入，使副都心的魅力大增，各行业更加积极地涌入新宿，首当其冲的是金融业。在以新宿站为中心、半径为7 000米的范围内，聚集了160多家银行。目前新宿商

^① 《城市综合体的商业价值模式探讨》，<http://wenku.baidu.com/view/1e3ea91252d380eb62946d50.html>

务区的日间活动人口已超过了30多万人,与规划目标大致相符。由于新宿是东京都的一个交通枢纽,随着新超高建筑的完成和12号地铁环线等交通线路的建成使用,新宿的日客流量超过400万人次。目前,新宿副都心的经济、行政、商业、文化、信息等部门云集于商务区,金融保险业、不动产业、零售批发业、服务业成为新宿的主要行业,人口就业构成已接近东京都中心三区。



图3-11 东京新宿

3.4.3 一波三折的临海副都心

在1970年代的10年间,东京都内的商务办公面积增加了1.6倍,增长都集中在城市中心区和3个副中心区。说明,这一时期城市功能向东京集中的趋势并没有随着经济发展速度的放慢而削弱。其后1986年、1990年的“第二、三次东京都长期规划”对于“多核心型”城市结构进行了更为详细的阐述和发展。副中心地区从最初的新宿、池袋和涩谷,逐步增加了上野/浅草,锦系町/龟户、大崎和临海副都心,共七个地区。

90年代初期,前东京都知事铃木俊一开始积极推动“东京临海副都心”

表3-2 新宿与临海副都心规划详情^①

商务集聚区核心区	用地面积(平方米)	建筑面积(万平方米)	规划就业人口(万人)	发展优势	主导产业
东京丸之内	120	693	160	历史沉淀	政治经济中心、国际金融中心
新宿副中心	100	160	30	铁路枢纽、部分政府办公机构的迁入	综合性商务中心、金融业
临海副中心	150	250	106	政府大力打造“东京新的经济示范区”	信息、通信、多媒体、会展业、高端住宅

开发计划，并于1995年将其正式定案为东京第七个副都心。由于铃木俊一的四处游说，加之对预定于1996年3月开幕的“世界城市博览会”的期待，一些大企业纷纷前来，准备投下重金大兴土木。未料1995年4月，新当选的东京知事青岛幸男上台伊始就立刻宣布中止“世界都市博览会”的准备工作，再加上对日本泡沫经济崩溃后的不乐观，原欲投资兴业的厂家们纷纷抽手而去，开发计划就此搁浅，直到后一任知事石原慎太郎上台，才又开始大力推动此开发项目。

1993年，彩虹大桥建成，首都高速公路11号台场线连通了临海副都心与东京都心，1995年，无人驾驶的轮胎式轻轨列车“新交通百合海鸥”开通，实现了该区域与东京市内新桥车站的连通。1996年，“东京临海高速铁道临海线”开通，完成该区域与东京木场车站的连通。至此，该区域的公路、铁路建设告一段落。1999年以后，随着建筑物增多，交通日益便利，观光客逐渐增加，特别是2002年“东京临海高速铁道临海线”与“崎京线”的通车，使涉

^① 周国平，《构建ABLE城市促进CBD向ABC转换——从东京丸之内再开发看现代CBD的发展趋势》，《科学发展》2010年第3期

谷、新宿、池袋等副都心相互连通起来，刺激了更多的厂商与居民进驻临海副都心地区。据东京都港湾局统计，截止到2006年底，该地区内进驻企事业单位800多家，就业人口为3.8万人，居住人口为7 000余人，2006年的观光客人为4万余人^①。计划到2020年，将该地区打造成有4.2万人居住、7万人就业的多功能繁华新区。

3.4.4 漏斗般的圈层

东京的中心商务区除形成都心办公区、新宿办公区和临海商务信息区 (Teleport Town)三个梯次外延的层次外，还将东京市外的幕张副中心、横滨MM21及川崎等其他城市纳入东京大都市圈和东京湾开发区域整体规划中，东京都市圈城市中心体系基本成型，见图3-10。幕张副中心位于东京湾北侧的千叶境内，1980年完成填海造地，规划占地522公顷，其中商务办公中心区约100公顷，就业人口15万，已建设完近100万平方米的办公会展面积^②。由于交通便捷，环境优良，地价较低，幕张副中心已吸引了日本精工、佳能、住友、富士通、德国电气、BMW、日本IBM、NTT等一大批公司总部入驻。横滨MM21位于东京湾南侧的横滨境内，既是横滨摆脱东京卧城形象、发展自立商务核心区的要求，又符合向南翼疏解东京商务办公的巨大压力，选址在原城市中心附近滨海景观地区建设，总用地186公顷，总建筑面积300~400万平方米，规划就业人口19万。

从东京商务楼宇经济发展的现状来看，东京基本形成了三个等级圈、多个商业中心即楼宇经济集聚中心。尤其是新宿副都心发展得很成功，成为国际上新商务中心区建设的典范。但无论是新宿和临海副都心，还是幕张副中

^① <http://baike.baidu.com/view/1300883.htm>

^② <http://baike.baidu.com/view/1300883.htm>

心和横滨MM21, 都没有对东京都心商务区的经济形态和集聚程度产生重大的影响。东京都心商务区所面临的过度集聚问题依然存在, 人口、交通和环境压力没有得到有效的缓解。这是由于东京各方存在对都心区“失去东京固有的活力, 从而失去永久性市中心的”的担心, 因此规划实施方案主要采用引导策略(如在副都心实施财政金融方面的优惠和补助), 而不像伦敦或巴黎实行严格的限制措施。因此, 虽然副中心区得到了一定的发展, 但市中心区仍显示出商务功能发展的强大吸引力, 在1982~1987年间东京市中心办公面积增加了380万平方米, 而在1988~1992年间又增696万平方米, 都心商务区的楼宇经济增长速度快于副都心区, 这在某种程度上削弱了副中心区和东京湾商务区发展的势头, 长期来看对东京都市圈的发展未必有利。

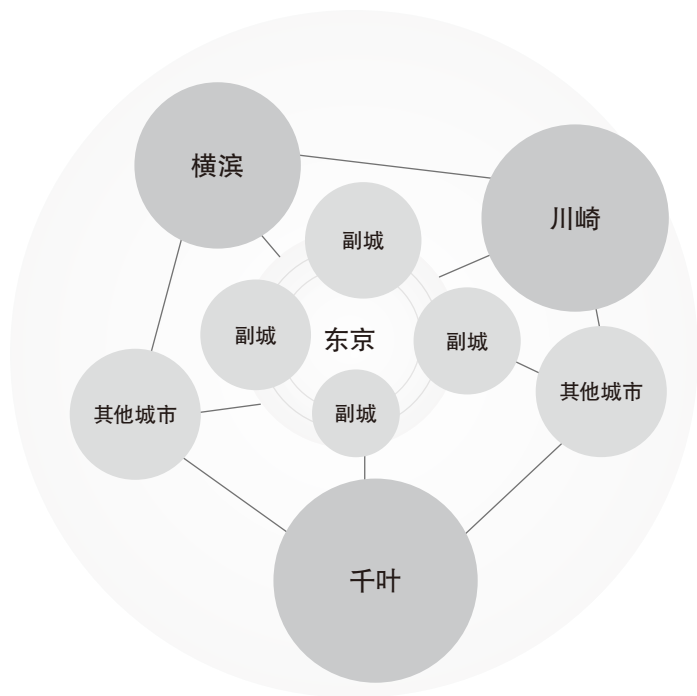


图3-12 东京都市圈层结构

3.5 轴线型布局与圈层结构

多中心商务区在城市的布局可以被分为两种类型：一是所有中心分布在一条轴线上，我们称之为轴线型布局结构；另一种是多个副中心围绕一个核心的圈层结构。

轴线型多中心的楼宇经济布局的形成有一个比较明显的特征，就是其布局沿着一条明显的城市发展轨迹延伸。比如巴黎，拉德芳斯新区建立在巴黎城市轴线的延长线上；伦敦的三个城市中心伦敦城、西敏寺区和金丝雀码头都在泰晤士河的北侧。线型布局的楼宇经济布局可能产生的结果是原有中心的空心化，新中心与原有中心的功能地位发生逆转，从而对原有楼宇经济集聚中心产生不可逆的不良影响。

圈层式多中心的楼宇经济布局通常会出现在平原城市，因为平原城市的发展不被自然环境所约束，可以按照人们的意愿进行理论上最合理的布局。以东京为例，东京地处关东平原，其楼宇经济高度发达，形成了以都心的丸之内为核心，新宿、上野、浅草及御台场（临海商务信息港）等副中心构筑的圈层布局，而在这个圈层区域内没有对交通有影响的河流或者山脉。圈层布局可能是一种最理想的分布，它既能够分担城市核心的压力，将一些次一级的产业从城市核心剥离，又不会对这个城市核心产生重大的不利影响，同时还可以促进周边城区的发展，可谓一举三得。但是这种分布也存在潜在的风险，那就是周边的副中心发展状况难以达到规划的效果。这可能是由于核心周边的副中心规模较小，其产业集聚的溢出效应不够，难以吸引更多的企业进驻；副中心之间的联系相对比较弱，相互之间的支持不够。同样以东京为例，其圈层式多中心的格局框架已经确立，但是规划中的七个副中心，仅有新宿基本达到了预期的效果，临海中心在进入21世纪之后发展迅速，其他副中心的发展与目标



有较大的差距。如果这种趋势得不到改善的话，东京的圈层式结构有可能会演变成三足鼎立的格局。东京的这种趋势与其城市规划有必然的联系。根据《第二次东京都长期发展规划》和《第三次东京都长期发展规划（概要）》，新宿与临海中心有比较明确的产业规划，区域的发展有本地的动力，可以实现区域的独立发展，而其他副中心的产业定位不够清晰，没有形成有特色的核心产业，发展缓慢也就在所难免。

对多中心楼宇经济集聚区的认识有两个角度：新中心的形成方式和多中



心的静态布局（见表3-3）。楼宇经济在城市中的布局，既受到自然环境的约束，也受到经济规律的影响。并没有统一的模式供我们选择，只有规律性的建议给我们提供参考。对于一个新兴城市而言，如果能够开辟出足够的城市空间，就原集聚中心地扩张的单核发展的楼宇经济集聚是自然的选择。对于大多数城市而言，双子星或者三角形的楼宇经济布局可能是最好的选择，它既能提供足够的空间以满足促进城市发展的需求，同时楼宇经济集聚区的发展也不会由于规模太小而吸引力不足，还可以保证不同集聚中心之间的联系不被

表3-3 楼宇经济多中心集聚的形成与分布

	交通疏导	旧城改造
形成方式	在城市郊外主要的发展轴线或交通节点上发展新中心办公区，并具有城市结构上疏解和带动城市定向扩展的规划理想，如巴黎的拉德芳斯办公区、东京的新宿办公区等。	就近原市中心的发展门槛外，开辟原有的难以利用的闲置地带或衰败地带建设新办公区，并往往采用填海造陆、跨河发展或对滨水原仓库码头区进行大规模改造，如东京的临海办公区、伦敦的码头区改造。
	轴线型分布	圈层分布
分布格局	布局沿着一条明显的城市发展轴线延伸。比如巴黎，拉德芳斯新区建立在巴黎城市轴线的延长线上；伦敦的三个城市中心伦敦城、西敏寺区和金丝雀码头都在泰晤士河的北侧，而伦敦最初的发展也是局限在泰晤士河沿河的北侧。	圈层式多中心的楼宇经济布局通常会出现平原城市，因为平原城市的发展不被自然环境所约束，可以按照人们的意愿进行理论上最合理的布局。东京地处关东平原形成了以都心的丸之内为核心，新宿、上野、浅草及御台场（临海商务信息港）等副中心构筑的圈层布局。

削弱。如果城市的人口和经济规模达到甚至超过东京，圈层式的多中心模式是一个合适的选择。

3.6 楼宇经济的核心驱动与规律

国际化大都市的崛起，既反映在城市空间扩张上，也反映在楼宇经济形态的繁荣发展上：一是国际商务机构纷至沓来，办公空间需求迅猛增长，并开始挤占以零售、高级居住、行政办公为主的传统市中心区，建筑形态也呈高强度增长；二是制造业工厂向城市新兴地区转移，挤占城市郊区，并往往引发城市就业扩大和城市人口规模的大扩展；三是交通方式变迁显著，城市国际空港建设、立体化大容量的城市捷运系统和先进的通讯网络提供全球和城际紧

密可达性。不同城市有不同的历史机缘、自然环境与资源等背景条件，因此国际大都市的楼宇经济的发展阶段和格局各有不同，但推动楼宇经济发展的驱动力和内在规律是相似的。这对于我国一线城市规划、布局、控制楼宇经济发展能起到一定借鉴作用。

3.6.1 以现代服务业和都市型工业为内核

楼宇经济是城市经济的重要组成部分，城市是孕育楼宇经济的母体，健康发展的楼宇经济又能够促进城市形象和城市功能的全面提升，在当前形势下更是促进现代城市发展的“增长极”。

进入20世纪以来，城市带给人类的就是更多的就业机会、更高的收入、更便捷的交通、更精彩的生活方式……，城市就像一个巨大的磁场吸引了越来越多的人进入。城市变得越来越拥挤，土地也变得越来越稀缺，城市的增长方式也开始从地面转向天空，高层和超高层的楼宇成为满足人们对城市空间需求的有效手段。城市的产业结构随着土地租金的上升而变化，工业企业开始搬离城市中心，银行、保险、证券、广告、设计中心等各种现代服务业及其他能够获取高回报的现代服务业成为城市经济的支柱。城市的功能也由原来的批发交易场所和生产基地转变为以现代服务业为主的具备综合功能的现代城市，隐藏在城市中心的楼宇经济开始为人们所注意。楼宇经济成为继工业经济后推动城市经济持续发展的“增长极”，在经济全球化的形势下，楼宇经济的发达程度更是决定了城市在全球范围内的城市等级结构中的位置。

楼宇经济的内核是现代服务业和都市型工业，现代服务业是企业总部、银行、保险、证券交易、期货与期权交易、法律、会计审计、广告、咨询业等产业的总称，而都市型工业以高科技和创意为核心的、能源消耗较少的、小规模

的多行业的集合。这两大行业的最明显也是最核心的特征就是集聚了大量的人力资本、需要贴近市场和客户、持续创新。因此，楼宇经济集聚的城市核心地带也就是生产要素的定价和调配中心、企业决策中心、信息生产和消费中心、资金集聚中心、新技术的发源地。

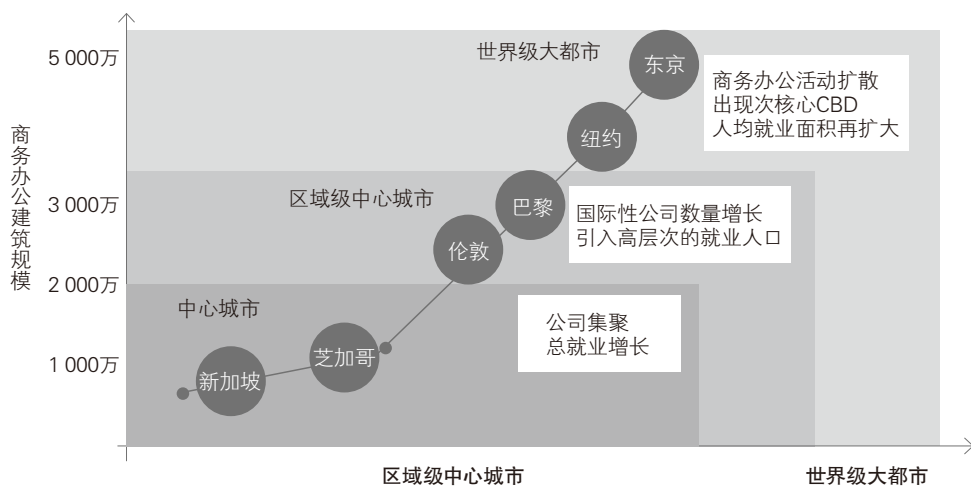
楼宇经济的繁荣发展给城市就业人口带来更高的收入，同时为城市提供更好的公共产品和更多的税收保证，从而吸引更多的人才不断加入与更新，进一步促进楼宇经济的发展。因此，当城市的楼宇经济发展到具备持续发展能力的阶段时，城市发展与楼宇经济的发展将进入一个良性循环。楼宇经济越发达的城市，其商务辐射能力就越强，城市的能级也越高。同时，楼宇经济越发达的城市，对人才的吸引力也越强，居民收入也越高，因此城市的规模也会越大。我们以商务办公楼宇的规模来代表楼宇经济的指标，以人口代表城市规模，可以清楚地发现城市能级、城市规模与楼宇经济之间的关系（见表3-4和图3-13）。

3.6.2 不可或缺的四种功能

对国际大都市的楼宇集聚中心而言，功能商务化和活动国际化的特点是贯穿城市结构演变的主导线索。其中，最主要的是以提供大公司总部、银行及金融机构、专业化生产服务业机构等三大商务职能机构入驻的高档商用办公楼的建设尤为突出。不同行业的机构集中在中心办公区这个狭小空间内，综合性的商务活动在中心区展开，对商务酒店和会展等功能有一定的要求。另外，中心区高收入就业人员有着高质量生活的需求，因此，高端商业零售、文化及娱乐、公寓等功能在中心区有比较大的市场。因此，楼宇经济集聚中心不仅有办公设施，还应包含商业零售、公寓、酒店、文化娱乐和会展等功能。

表3-4 办公楼宇规模与城市等级的关系

城市商务办公建筑规模总量	城市等级	人口规模	代表城市
2 000万平方米以上	国际化大都市	1 100~1 800万	纽约、东京、伦敦、巴黎
1 000~2 000万平方米	区域中心城市	400~800万	新加坡、芝加哥、洛杉矶、法兰克福、米兰等



1. 办公设施

在楼宇经济的集聚中心，办公建筑是中心办公区设施的主体，一般占到60~75%建筑面积比例。商务办公建筑往往是CBD发展建设的启动项目，空间形态规划上一般被作为地段的核心标志。在上世纪下半叶的城市郊区化大发展中，商务办公出现了两种趋势：一是办公活动郊区化，大量的商务活动从城

市中心分离出来；二是高级商务活动在城市中心的进一步集聚，以企业总部为龙头、现代服务业为主力的商务办公活动需要更多的相互沟通与紧密联系，因此必须坚守在城市中心，这种不断加强的中心集聚要求城市中心提供更多、更先进的商务办公场所。因此，在楼宇集聚中心，商务办公建筑是核心需求，其建筑规模、品质和功能，是决定其吸引力的最重要因素。国际化大都市经济中心的办公楼宇往往都有较高的标准，普遍要求5A系统设置（建筑设备自动化系统BAS、办公自动化系统OAS、通讯自动化系统FAS、防火监控系统FAS和保安自动化系统SAS）。同时要求提供其他的辅助功能，比如高级商务会议厅和娱乐中心，以及底层的商业配套。

2. 高级公寓

中心办公区内发展的公寓建筑不同于在中心区以外的规模大、生活设施配备齐全、有开阔室外空间的城市住宅区。公寓建筑在中心办公区的发展是逐渐被认识的过程，由于写字楼的集中，大大提高了中心办公区的利用效率，曾一度排斥公寓楼的发展。一方面，中心办公区内的国际性管理及高级专业人员，其生活节奏的频率高、工作地点变动大，不太愿意在城市郊区定居，因此在中心办公区内或附近建设一定规模公寓和高档住宅区显得很有必要；另一方面，由于写字楼带来的地价高昂排挤了住宅的空间，高强度的开发建设也影响了区内的生态环境，并且带来夜间社会问题和高峰交通问题。解决这些问题的方案就是，在中心办公区内为高收入就业人员提供就近住所。这样可以增加办公区的综合性、保持用地功能平衡、减少昼夜人口差别，既可避免空城化引发的社会治安等问题的产生，还有利于减轻高峰交通量、提高城市基础设施使用效率。

3. 零售商业和娱乐文化

不同于城市商业中心，中心办公区内的商业设施服务范围主要是中心办公区内的需求，在中心办公区傍依城市中心商业区，其交界范围可能出现大型商业设施，其服务对象势必超越中心办公区往往覆盖到整个城市，但业态定位上仍以高档或中高档零售业为主。商业空间往往可能借助办公综合体的发展，出现不适当的扩张发展。对办公区而言，适当的借势商业中心区有利于提高办公区的吸引力，但中心办公功能与商业的过分混杂也反过来削弱中心办公区的高效性。

从中心办公区的发展趋势看，是在不断增加公共性设施配置和文化、娱乐业空间，如城市广场、滨水娱乐公园、小型剧场、博物馆以及建筑综合体提供的室外空间和室内广场，以创造出生活化气氛、高品质环境和街区文化气氛，避免办公设施建设对环境及社会效益的消极影响。为达到较好的建设效果，这些设施的布置一般强调三个结合：与人流空间相结合(如广场)、与自然环境相结合(如滨水娱乐区)、与交通优化相结合(如下沉式空间)。

4. 会展及酒店

国际化大都市的一个重要功能就是国际文化、信息交流的中心，国际会议、信息发布等高端会展业是中心办公区行使国际化功能的重要平台。因此，会展楼宇往往是中心商务区的重要组成部分。较大规模的会展中心设置，对中心办公区商务活动量、物流量的发展，提升办公区的商务中心性具有重要作用。尤其是在新建的中心办公区，往往设置较大规模的会展设施，以增加商务活动气氛和满足商务活动需求。由于会展业在发达国家的发展历史也不是很长，因此，在传统的市中心办公区很少有功能专一的大规模的会展建筑，主要是通过办公综合体或宾馆酒店内相对小型的会展空间得以实现。

酒店建筑尤其是星级酒店，是中心办公区不可或缺的商务配套设施。中心办公区的星级酒店属商务酒店范畴，不同于一般旅游酒店，主要是为频繁来往于国际间的高级商务人员提供短期住所。同时，它往往也是中心办公区内提供高质量的商务会议、餐饮、文化娱乐等服务的主要场所。星级酒店服务的是高端的人群和企业等机构，市场范围大、认知程度高，因此它的出现还能够提升区域形象和周边地块的价值。在中心办公区发展初期，它也是弥补办公面积不足和提供新入驻公司办公场所的重要过渡。

3.6.3 “第三商务区”衍生新中心

商务楼宇集聚中心的发展分为两个阶段，一个是原有中心集聚区就地扩张，另一个阶段是跳跃式发展。

城市处于就地扩张发展阶段时，将会出现两种情况。第一种情况是：商务楼宇傍依商业中心向高级住宅区和公共机构区扩张，与商业中心背向或平行发展，形成如“纽约的曼哈顿下城区，东京的丸之内，伦敦的内城，巴黎的第一、第八和第九区等”标志性的和较为喧闹的金融办公区，我们称之为“第一商务区”。

第二种情况是办公区域局部侵蚀入商业中心，与商业混合发展或推动商业中心向其他方向延伸。如纽约的中城区、伦敦的西敏寺区、巴黎的格郎大街和第十六区，形成较大规模和较高质量的公司办公区，一般称为“第二商务区”。

当“第一商务区”和“第二商务区”趋于“饱和”状态或受到强力抵制时，采用“跳跃”式发展模式，在郊外形成的新楼宇经济集聚中心，一般称为“第三商务区”。

“第三商务区”开发的选址通常有两种模式：（1）交通疏导——在城市郊外主要的发展轴线或交通节点上发展新中心办公区，并具有城市结构上疏

解和带动城市定向扩展的规划理想，如巴黎的拉德芳斯办公区、东京的新宿办公区等；(2)旧城改造——就近原市中心的发展门槛外，开辟原有的难以利用的闲置地带或衰败地带建设新办公区，并往往采用填海造陆、跨河发展或对滨水原仓库码头区进行大规模改造，如东京的临海办公区、伦敦的码头区改造等。

“第三商务区”的选址有两种不同的模式，但是都受相同的因素的影响，它们共同决定了最终的选址（见表3-5）。需要注意的是，这种划分是一种静

表3-5 “第三商务区”选址的影响要素

选址要素	
强有力的区域 经济支撑	区域的经济发 展程度、产业结构和生产要素集聚以及市场化程度直接决定了商务集聚区发展水平。楼宇只是商务集聚区的有形外壳，它更需要一个与该商务集聚区定位相当的经济基础和市场规模，这是商务集聚区的内核，是商务集聚区成败的关键。
黄金区位	房地产开发有三大要素，第一是地段，第二是地段，第三还是地段。这对于商务集聚区尤为重要，其无疑是投资和购买写字楼的第一要素。
高效的交通网络	交通水平高低，直接制约和影响 着商务集聚区在高度集聚状态下的有效工作。据统计，目前日本东京新宿中央商务区的日间活动人口已超过了30多万人。新宿被建成一个交通枢纽，共有9条地铁线路由此经过，日客流量超过了300万人，预计随着新超高建筑的完成和L2号地铁环线等交通线路的建成使用，新宿的日客流量将超过400万人。
硬件设施	也同样拥有奢华，只是强调重点已经转移。除此之外，其所用的建筑技术、标准层高、标准承重、弱电系统、新风系统，以及电梯、智能等，都较酒店更为先进。但就写字楼的本质而言，硬件设施的最大追求应该是创新，主要体现在建筑设计和建筑功能的创新上。
软件服务	写字楼服务，一方面体现在高效的物业管理上，另一方面体现在对入驻企业的专业化商务服务上。比如，卫星会议、活动策划、会展中心等服务。又如，一些新型写字楼不仅能够实现全天候空 调节假日无休，而且还在送餐、夜餐甚至代办员工地铁月票等方面下足功夫。

态的描述，它们的功能地位可能会随着城市的发展而发生变化。比如拉德芳斯是巴黎新兴CBD，现在已发展成为法国的经济决策中心和信息中心，曼哈顿中城区也已经超越下城区成为纽约目前的市中心。

3.7 东方华尔街

上海的楼宇经济发轫于上世纪80年代的虹桥板块，我国的改革开放为虹桥楼宇经济的产生提供了历史性的机遇。经过近30年的发展，上海发生了翻天覆地的变化，上海的楼宇经济不可同日而语。截至2009年底，上海商务楼宇建筑面积超过4 000万平方米，重点楼宇108幢。2007年，进驻这些办公楼的企业主营业务收入达到2 196.56亿元，上缴各类税金达到109.83亿元^①。上海的楼宇经济实力强劲不仅体现在中心城区的高创收楼宇，更表现在上海楼宇经济集聚区的体系化格局。经过近30年发展，上海已经形成了由核心集聚区、次核心集聚区和新兴商务区构成的三个层次多核心的楼宇经济布局，这种层次性、体系化的发展格局能够保证城市楼宇经济在未来的发展空间和前景。

3.7.1 “万国租界”的四次转身

在建国之前，外滩作为上海租界的中心，也是中国的对外贸易中心，这里洋行林立，贸易繁荣。从19世纪后期开始，许多外资和华资银行在外滩建立，这里成了上海的“金融街”，又有“东方华尔街”之称。商行、金融企业在外滩占有一席之地后，即大兴土木，营建公司大楼。各国建筑师在这里大显身手，使面积不算大的外滩集中了二十余幢不同时期、不同国家、不同风格的建筑，

^① 上海统计局，《上海楼宇经济与相关产业联动效应显著》<http://house.focus.cn/newshtml/617773.html>

故外滩又有“万国建筑博览群”之称。这些极具风格的特色建筑便是上海楼宇经济最早的雏形。建国后，外滩的经济功能日趋衰落，其商务办公功能最终被其他区域所超越。

尽管20世纪30年代的外滩形成了楼宇经济的雏形，但是普遍的共识是，上海真正意义上的楼宇经济起步于上世纪改革开放初期（80年代），但是在90年代中期以前发展缓慢。“九五”计划提出要重塑上海的城市经济，之后上海的楼宇经济发展进入了快车道，并逐渐形成了多中心的楼宇经济分布格局。2001年随着我国正式加入WTO，上海楼宇经济成为建设国际化大都市和推动经济发展和转型的重要力量。

上海楼宇经济的发展历程，大体来说可以将其分为四个阶段（见图3-14）。

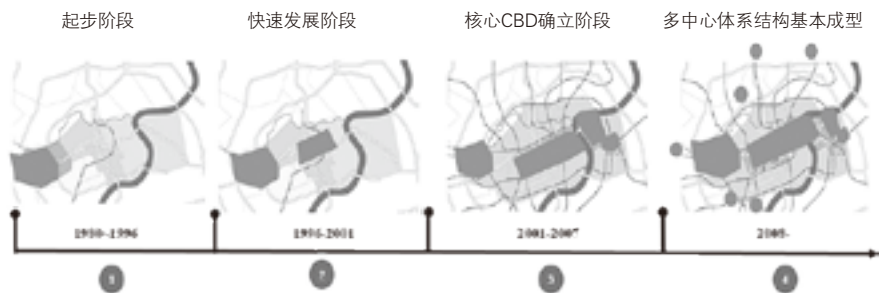


图3-14 上海楼宇经济集聚中心的发展历程

● 第一阶段是1980~1996年。得益于1980年以来以外贸中心为特征的上海虹桥开发区的快速建设，以及虹桥机场的交通因素，长宁的虹桥区域成为上海办公楼市场起步初期办公楼宇最为聚集的商业中心，也是上海楼宇经济最早的集聚中心。在这里兴建了虹桥涉外贸易中心、鑫达大厦、安泰大厦和远

东国际广场等现代办公楼宇，到1995年，虹桥片区办公建筑面积占上海的半壁江山。在此期间，浦西个别地区也出现了上海商城等少数高品质的办公物业，但是只有在虹桥片区形成了相对集中的楼宇经济形态。

●第二阶段是1996~2001年，上海市的“九五计划”将上海划分为“东、南、西、北”四大片。随着重塑经济中心城市功能目标的推进，以及轨道交通和高架桥的建设，除“北片”之外其余三大片区轨道交通沿线发展迅速，涌现出静安南京西路CBD、卢湾淮海中路CBD、浦东陆家嘴CBD、黄浦人民广场CBD及徐家汇CBD等5个办公楼聚集区。在这个阶段，黄浦区在人民广场和外滩兴建了解放日报大厦、东海商业中心、港陆广场等办公楼宇。南京西路则在这段时间集中开工建设了更高建筑设计标准的甲级商务楼宇——中信泰富广场、恒隆广场和嘉里中心，由此奠定了南京西路高端商务区 and 高端零售商圈。在浦江对岸的陆家嘴金融贸易区也开始了其迅速发展的历程，建设了银都大厦、海关大厦和招商银行大厦等现代办公楼宇。上海楼宇经济的多中心集聚框架初步形成。

●第三阶段是2001~2007年，在这一时期是楼宇经济集聚核心确立的阶段。随着恒隆广场、来福士、企业天地、瑞安广场、新世界大厦、中环广场、外滩中心等高端商务楼宇投入使用，浦西核心CBD雏形已经显现：南北以淮海路和南京西路为界，东西以西藏路和常熟路为界的围合区域；在黄浦区形成了以外滩和人民广场为核心的楼宇经济集聚区。而浦东陆家嘴金融贸易区的快速发展使得小陆家嘴区域成为上海另一个核心CBD区域。从2000年起，陆家嘴的办公建筑面积就雄踞上海之首，整体建筑标准和品质更是其他板块难以望其项背，并且这种优势还在不断扩大。由此，上海市正式确立了两个楼宇经济

集聚核心的格局。正是在这一阶段，静安区出现了第一个“亿元楼”——嘉里中心，楼宇经济的概念随之产生，并逐渐为政府和楼宇开发企业所重视。

●第四阶段从2008年起，上海楼宇经济的布局体系更加完善，形成了核心CBD、四大副中心和部分新兴集聚区构成的多层次结构体系：核心CBD（第一商务区：陆家嘴、人民广场及外滩、南京西路、淮海路4大板块）；成熟商务集聚区（第二商务区：徐家汇、虹桥涉外CBD、中山公园商圈等经过近年发展，发展基本成熟）；新兴商务集聚区（第三商务区：真如、长风、北外滩、中环板块也随着所在区域的定位发展，而迅速崛起，成为新亮点）。同时过去的经济园区也随着上海打造总部经济，转变为新兴的商务园区。例如虹桥临空经济园区、漕河泾、竹园等。



图3-15 上海多中心楼宇经济集聚体系

3.7.2 三大层次多集聚核心式发展

截止到2009年底,上海市市域范围内的商务办公面积为4 972万平方米(包括商业),在建筑空间方面已经超过了大伦敦区(2 200万平方米)和纽约市(3 500万平方米,纽约大都市圈的商务办公建筑面积为4 300万平方米)等国际大都市,仅次于全球最大的都市中心、日本首都东京。其中甲级办公楼560万平方米,占本市办公楼的11.3%;准甲级办公楼257万平方米,占5.2%。2008年,全市月税收“亿元楼”50余幢,“楼宇经济”已成为部分中心城区的支柱性财源——静安、卢湾、黄浦区前30幢重点楼宇税收占全区税收比重分别达到56%、50.9%和38.5%^①。目前,上海楼宇经济三个层次多集聚核心的结构体系(见表3-6)已经发展成型,核心集聚区和成熟商务区的地位完全确立,新兴商务区正在蓬勃发展之中,并取得了重大突破,2009年五角场、花木和真如的商务楼宇规划建设面积均超过100万平方米。

从办公楼的分布看,核心区集中度高,新兴商务区仅占20%,甲级办公楼主要集中在核心集聚区。上海市统计局的调查表明,核心区、非核心区办公楼进驻企业有明显差异。对108幢办公楼的重点调查显示,不同区域的进驻企业呈现以下特征:中心区以从事服务、咨询、商贸等行业的企业居多,其中大企业又占了多数;非中心区则多数以制造业企业和中、小规模的企业为主。从进驻甲级办公楼的行业分布特征来看,银行、证券、保险、基金、信托等金融类企业,会计、审计、税务、中介、咨询、调查等咨询服务类企业,律师、公证等法律服务类企业,策划、设计、代理等广告服务类企业,以及大、中型制造业企业是甲级办公楼租赁的主力。在甲级办公楼的租赁户中,外资企业占70%左右,中资企业占30%左右。超甲级办公楼的进驻企业中,外资企业所占比重达90%左右^②。

^① 搜狐焦点,《楼宇经济提升上海经济“容积率”月税收过亿》<http://house.focus.cn/news/2008-08-24/521549.html>

^② 上海统计局,《上海楼宇经济与相关产业联动效应显著》<http://house.focus.cn/newsthtml/617773.html>

表3-6 上海主要楼宇经济集聚中心情况表

区域	规模 (万平方米)	代表楼宇	创收	企业类型	
核 心 集 聚 区	南京西路 (2007年)	184.37 (甲级72.23)	恒隆广场、 国泰君安大厦、 嘉里中心	30幢楼宇合计实 现税收57.2亿元， 占楼宇总收入的 52.4%，	甲级写字楼多为国 内外知名专业服务 机构
	淮海中路 (2008年)	122	新世界大厦、 瑞安广场、 香港广场	淮海中路街区对区 域经济贡献率达到 70%以上，11个 亿元楼	世界500强企业入 驻80多家
	小陆家嘴	390 (投入使用245)	环球金融中心、 金茂大厦	2004年楼均税收 超过2.1亿元	银行、保险、法 律、会计、财务、 信息等专业服务机 构
成 熟 商 务 区	徐家汇	114.5 (办公78.5)	金汇大厦、 港汇广场	2006年前8个月徐 家汇街道完成税收 5.6亿元	私营企业、外省市 驻沪机构为主
	虹桥涉外	180 (含商业)	上海城、 世贸商城、 国贸大厦	贡献了长宁区现 代服务业税收的 50%	米其林、思科等外 资企业达1900家
	北外滩	100 (预测值，2010年)	白玉兰大厦、 森林湾大厦、 宝矿大厦		建设成为上海的航 运中心
新 兴 商 务 区	五角场	100 (预测值，2010年)	沪东金融大厦、 创智天地一期、 财富国际广场	日租金接近1美元	智力创业区、中小 企业
	花木	45			都市型工业
	真如	80			物流商务中心

3.7.3 后世博时代的“三核两轴多心”

2001年国务院正式批复并原则同意《上海市城市总体规划》，明确提出要把上海建设成为现代化国际大都市和国际经济、金融、贸易、航运中心之一，目前国际经济、金融和航运中心发展方向已基本明确。“四个中心”的目标要求上海必须实现产业结构升级和经济增长方式转型，商务和商业楼宇承载的现代服务业将成为推动城市全面发展的支撑力量。

根据国务院《关于进一步推进长江三角洲改革开放和社会经济发展的指导意见》，长三角要走新型城市化道路，培育具有较强国际竞争力的世界级城市群。毫无疑问，上海应该是这个城市群的核心，发挥龙头作用。但是与国际大都市相比，上海在经济实力上还有不小的差距，这个差距主要体现在产业结构上，扭转这个劣势的最直接手段就是发展楼宇经济，实现产业升级，塑造中心城市对辐射区域的管理和控制功能。以世界级城市为参照的话，上海的楼宇经济还有巨大的发展空间。

表3-7 上海与世界级城市的对比

城市	GDP总量 (亿美元)	城市办公建筑规模 (万平方米)	产业构成	年份	范围界定
东京	6 937	5 100	0.2 : 23.4 : <u>76.4</u>	1999	东京都
巴黎	3 952 (亿欧元)	2 900	0.3 : 27.0 : <u>72.7</u>	1999	大巴黎地区
伦敦	2 080	2 200	/ : / : <u>86.5</u>	2001	伦敦市
纽约	2 736	—	0 : 20.0 : <u>80.0</u>	1995	纽约市
上海	1 500	4 000 (含商业)	0.8 : <u>47.3</u> : <u>51.9</u>	2007	上海市域



图3-16 毗邻世博园区的上海卢浦大桥浦西立交

为了实现世界级中心城市功能的塑造,自“九五”计划以来,上海市对市中心城区的市政工程持续投入巨额资金,极大地改善了中心城区的交通和城市环境,为建设国际化都市、“四个国际中心”奠定了坚实的硬件基础。虹桥枢纽、轨道交通、外滩综合改造、高速公路、过江设施、人民南路整治等一系列上海重大工程建设,既完善了上海的城市交通,又提升了上海的城市形象,是上海跃升成为国际金融、航运和贸易中心之一、率先转变经济发展方式的“硬件”必备(见表3-8)。预计到2012年,上海将完成13条轨道线路建设,轨道交通建设总里程510公里,轨道站点310个。上海将超越伦敦439公里的运营里程,成为世界地铁第一大城市。

表3-8 上海轨道交通与高架、大桥、隧道基本情况

轨道交通	单位	1996	2001	2006	2007	2008	2009
运营车辆	节	96	216	829	1 117	1 431	1 833
运营长度	公里	15.21	62.92	169.40	262.83	264.30	355.05
行驶里程	万公里	128.71	538.99	1 457.32	262.83	264.30	355.05
客运总量	万人次	8 944	28 270	65 569	81 395	112 798	131 837
高架、大桥和隧道							
高架道路	公里	42	62	77	77	114	114
大桥数	座	4	5	6	7	7	8
过江隧道	条	2	2	6	6	6	9
数据来源：根据上海统计年鉴（2001~2010）整理得到							

大量过江设施的投入使用将小陆家嘴与浦西核心商务区连为一体，延安高速路、地铁2号线及计划建设的磁悬浮将贯通整个市区，将虹桥综合交通枢纽与浦东国际机场串联起来，实现来自国内与国外的客货流无缝链接。而在世博之后，浦江两岸依托于现有基础设施和巨量空间，将迎来快速发展的契机。可以预见，上海楼宇经济的未来将会展现出“三核两轴多心”的发展趋势（见图3-17）：

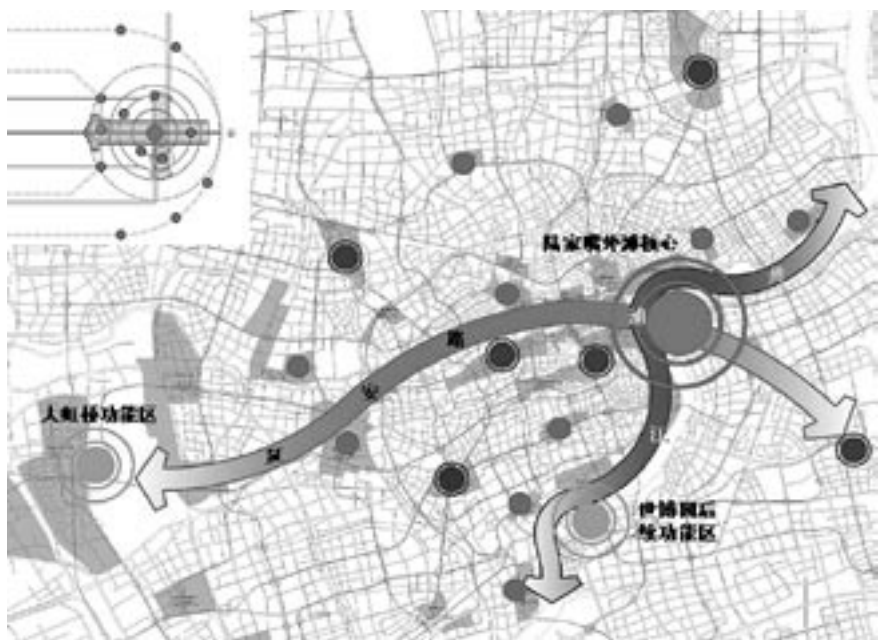


图3-17 上海楼宇经济分布趋势

CHAPTER 4



第四章

楼宇经济集聚区的 三条发展路径

在上一章中,我们以四大国际城市及上海为例,从城市层面研究了国际化大都市的楼宇经济集聚发展的规律:包括了城市与楼宇经济的关系、楼宇经济集聚区持续发展的功能选择以及多中心楼宇集聚的类型与规律。在这一章,我们将视角聚焦到城市中的各个楼宇经济集聚区,通过研究不同发展路径的楼宇经济集聚中心的历程,总结出相关规律,对我国的特大城市在不同区域发展楼宇经济具有一定的指导意义。

4.1 第一(核心)商务区——旧城改造型

从我们所研究过的国际大都市来看,城市的第一(核心)商务区往往是城市楼宇经济最发达、最集中的区域,同时也是这个城市内存在时间最长的繁华区域,这些核心商务区甚至可以追溯数百年的历史。是什么原因让这些城市核心商务区能够永葆青春?

4.1.1 伦敦金融城:不仅仅是空间更新

伦敦金融城位于大伦敦市的中心,占地2.6平方公里,是与纽约华尔街并称的国际金融中心。

伦敦金融城集中了世界上几乎所有重要的银行业务:管理全欧洲近80%的对冲基金资产,约合3 600亿美元;进行全球42%的外国股票交易;伦敦证交所管理的外国资产规模约2 600亿英镑,几乎是纽约的两倍;从事超过70%的国际债券交易;掌握60%的欧洲债券初次发行业务;是世界最大的海运和航运保险市场,占据全球23.7%的海事保险市场。

金融城还拥有全球最大的场外衍生品交易量(43%)和第二大交易所衍生品交易量,是世界最大的外汇交易中心,也是世界黄金交易中心,日均交易量在100~130亿美元之间。如今,伦敦城金融产业和商务服务业的总就业量约占全部就业的60%。其中的商务服务业门类广泛:法律服务、会计服务、管理咨询、仲裁服务、个人理财服务等。

在伦敦金融城难以发现光鲜亮丽的摩天大楼式的商务办公楼宇,因为高度聚集的金融业和商务服务业的繁荣发展才是金融城强大的楼宇经济的本质内涵。



图4-1 伦敦金融城

1. 改造的重点在内不在外

伦敦的旧城改造主要是建筑物内部设施和区域制度环境上的改造和变革，在保持城市外形的前提下走的是功能提升的发展模式，而不是将原有城市建筑推倒重建式的改造。

截止到2010年，根据伦敦房地产公司“发展证券”的调查，伦敦金融城的写字楼建筑面积约有720万平方米^①。但是，伦敦金融城的房屋大多只有四五层，仅有数座高层商务楼宇，其中最高的两栋为42号塔楼（183米，1980年）和瑞士再保险大厦（179米，2004年），其他的商务办公楼宇中有很大一部分都

^① “发展证券”的调查截至2006年，但是2006年之后伦敦金融城没有新的办公楼宇入市

是上百年的建筑^①。这说明伦敦金融城的旧改在城市外形上是小规模，改造的重点不在于外在的楼宇建筑物。

伦敦在旧城改造过程中仍保留了历史风貌，他留下的不仅是老建筑，还有独具特色的交通工具和市政设施。伦敦市中心街道狭窄、曲折，尽管交通拥堵一直是令市政府头疼的事情，但将老建筑推倒以拓宽马路却不在政府的计划内，而是在需求上进行抑制，比如车辆进入伦敦中心地带被严格控制，收取高昂的进城费和拥堵费。

让伦敦金融城崛起的两次关键改革——“大爆炸”与混业监管

1983年以前，英国证券行业实行分业经营，证券承销、证券经纪和自营等业务是严格分开的，证券经纪实行固定佣金制，金融市场普遍缺乏活力和竞争力。伦敦投资银行、经纪商以及承销商只能是英国本土企业，业务单一，以合伙制公司为主，一片死气沉沉。政府对劳动力市场有诸多限制，基本将外国员工挡在门外，致使金融城中的员工大多是穿着讲究、作风保守的英国“绅士”，被讽刺为“老爷俱乐部”。受这些“老爷”的影响，当时的金融城开市很晚，午休漫长，下午交易没多久便匆匆收市，这种“老爷”作风引起各金融机构的不满，再加上一些法规对外国金融机构进入英国市场设置很高的门槛，伦敦面临着机构及业务的大量流失。

1986年撒切尔内阁主导的“门户开放式”金融大改革——被历史研究者称为“金融大爆炸”（Big Bang）。正是这场金融大改革引发了一场波延至今的金融自由化风潮，并推动伦敦金融城进入了发展的黄金时期。在历史传统重于现实需求的英国，撒切尔内阁排除干扰、果断启动了大改革：解除管制，

^① 根据《第一财经日报》2010年3月11日的报道，未来三年伦敦金融城将有三栋摩天大楼出现。

引入竞争,将此前极为封闭的金融城推向全球市场。《限制交易行为法》取消了许多对金融机构经营业务的限制,并对外国金融机构放开市场;取消了固定佣金制,使得有实力的机构(当时主要是美国金融机构)能把大量的业务集中起来,获得规模效应,从而降低成本。大量外国金融从业人员涌入伦敦,不但给金融城带来了新鲜血液,改变了金融城慵懒的作风,更给整个伦敦带来了多元文化的冲击。

在金融大爆炸后,英国金融市场恢复了活力,外国金融机构大举进入英国金融市场,市场竞争日益激烈。但是,因为英国的金融监管体系非常复杂,当时有包括英格兰银行在内的9家监管机构对银行、证券、保险和住房协会等金融机构进行监管。随着金融业混业经营程度的加深,传统的金融监管框架已经不适应新的形势,阻碍了金融业效率的进一步提高和创新发展。上世纪90年代末,在工党政府主导下英国对金融监管机构进行改革,下决心将英格兰银行的金融监管职能分离出来,使其专注于货币政策,同时成立英国金融服务局(FSA),逐步将分散的金融监管职能集中到英国金融服务局。

同时为配合FSA的成立,英国颁布了《2000年金融服务和市场法》,取代了以前一系列金融法律、法规,统一了监管标准,大大提高了金融监管效率,FSA以风险管理为核心的监管资源配置和量体裁衣的监管风格也对提升英国金融市场的竞争力发挥了推动作用。

英国开放的竞争环境和良好的监管吸引了世界各地的投资者和公司来到英国,欧洲大陆越来越多的金融服务机构都选择常驻伦敦金融城,对冲基金和私人股本基金也在伦敦发展迅速。作为领先的国际基金管理中心,欧洲超过3/4的对冲基金资产都在伦敦进行管理,私人股本资金有将近50%在伦敦管理。2002年,伦敦的基金管理着6 100万美元,在全球资产中所占的比例升至20%。

2. 伦敦金融城的发展启示

(1) 金融中心的建设, 功能建设比形态建设更为重要。伦敦金融城之所以能够成为全球著名的金融市场, 除了特定的历史渊源外, 关键在于其完善的金融法律、制度和政策环境能够充分满足金融服务的需要。

(2) 伦敦金融城的国际金融中心地位是在国内金融中心的基础上发展而来。英国各主要的金融监管机构如英格兰银行、英国金融服务局等均位于伦敦市内, 这使得它不仅是一个金融交易中心, 而且也是一个金融决策中心。这种安排使得金融资源的配置更有效率, 更容易发挥金融中心的整体集聚和辐射作用。

(3) 与其他国际金融中心相比, 伦敦金融城的国际化程度或开放度是最高的, 高度自由化和开放的市场环境, 吸引了一大批跨国公司和金融机构来伦敦金融城落户。举个简单的例子, 美国人设在伦敦的美国银行不仅远远多于英国人设在纽约的英国银行, 而且多于美国人自己设在纽约的银行。因为跨国公司和外资金融机构往往是相互伴生的, 而且大多互为客户, 在目前情况下, 不少外资金融机构设立的主要目的, 是为了满足在当地投资的跨国公司的各种金融服务需求, 而外资金融机构的高质量的服务, 无疑对跨国公司有着很强的吸引力。

伦敦金融城的自由和开放也体现在大量的英国金融机构和商务办公楼宇被国外机构和个人收购。在第一次金融改革后, 英国的证券公司几乎全部被收购, 截至2006年, 伦敦金融城内42%商务办公楼宇的所有权属于非英国公民和企业。

(4) 保险市场应该成为国际金融中心建设的重要支柱。作为全球最重要的国际保险中心,伦敦保险市场的国际化程度非常高,40%的业务来自美国,33%来自英国,其余部分来自欧洲大陆和世界其他地区。

此外,伦敦金融城内除了金融机构和跨国公司之外,还有一大批为整个金融市场服务的中介机构,如律师事务所、会计师事务所、投资咨询公司、保险经纪人组织等。据统计,金融城内每年创造的律师收益就将近10亿英镑。

4.1.2 深圳罗湖:口岸实验

罗湖是深圳最早的经济、商业中心和建成区,其发展得益于与香港接壤。在改革开放之前的两个与香港陆路接通的口岸都在罗湖。其中,罗湖口岸是深圳与香港相连的第一个通道,到目前为止也是最繁忙的旅客陆路通道。文锦渡口岸是深圳最早开通的综合性口岸,内地的鲜鱼活鸡等农副产品正是通过这个通道源源不断地输送到香港。特殊历史环境和优越的地理优势促成了罗湖的飞速发展,然而这种令人难以置信的、来不及做好应对措施的发展速度给罗湖的持续发展种下了隐患,决定了城市大规模改造的命运。罗湖为城市的超速发展付出了改造的代价,但罗湖的发展历程也为正在快速发展的二三线城市提供了警示,罗湖的旧城改造也为面临相似发展环境的大中城市的老城区提供了重要的经验。

罗湖旧城改造工程几乎涵盖了城市旧城改造中可能遇到的所有内容:城中村的改造;竞争力不断下降的城市原有商圈的改造;城市旧工业区的改造。罗湖的旧城改造不仅涉及面广,而且成功地实现了城市功能的升级和产业转型。

罗湖是深圳最早的建成区,同时也是深圳最早开展旧城中村、旧商业区、

旧工业区、旧社区改造的城区，改造的命运在建区的1990年就已经注定。1990年4月建区时，罗湖可利用的土地几乎所剩无几了。由于规划上的缺位，罗湖辖区内的楼宇发展近似于丛林法则般的野蛮生长：楼高、密，“牵手楼”和“比萨斜塔”林立，电线、电话线构成的“蛛网”覆盖了每个角落，水电、交通等基础设施已经不能满足这个城市的需要。

1991年，深圳市委、市政府根据特区建设发展的需要，决定对旧城和旧村进行改造建设，改造工程主要在罗湖。1992年，罗湖专门成立了旧城旧村改造指挥部。1995年，罗湖区召开了关于原农村红线范围内规划建设整治工作会议，开始逐步推进城中村综合整治项目。

从罗湖楼宇经济的现状来看，罗湖的金融中心、主要商圈、最主要的都市型工业经济都是建立在旧城改造的基础之上的。在面临强大的外部竞争与严峻的资源约束的形势下，罗湖区通过旧城改造，打造了强大的楼宇经济，从而避免了老城市中心的没落。我们认为，这种通过旧城改造发展楼宇经济的经验，能为其他二三线城市的更新与改造提供指导和帮助。

罗湖的旧城改造历程按其改造对象的不同可以分为两个阶段，第一阶段是旧村的改造阶段，第二阶段是新村、原有商圈和旧工业区的改造。旧村在本书中指的是罗湖原住民的老屋组成的群落，新村指的是大部分村民在富裕后都旧村附近建立新房而形成的居住村落，都属于城中村。由于旧村基本上是空村，因此改造的难度不高，改造的速度快、效益高，旧村的改造成功地打造了深圳的金融中心、商业中心。第二阶段的新村、原有商圈和旧工业区的改造，是罗湖旧改难度最大、管理最复杂的阶段。

1. 蔡屋围金融中心的两次出发

蔡屋围及周边区域的改造成功确立了罗湖作为深圳乃至华南金融中心的

地位，该区域的旧改根据改造的对象不同分为两个阶段。第一个阶段是蔡屋围金融中心的初步建成阶段，而第二阶段是罗湖金融中心地位面临福田CBD的强大竞争压力之下，对蔡屋围村进行第二次改造。

(1) 金融中心区初步建成（1996~2004年）

旧村改造，是罗湖打造深圳商业中心和金融中心的第一步，也是将深圳建成现代化国际性城市的重要一环。蔡屋围A地块是罗湖区面积最大的被改造旧村，罗湖区政府早在1991年10月就开始着手准备。这块占地面积3.3万平方米，是蔡屋围村的一部分。这里分布着274户住家，近600间低矮平房，建筑面积4万平方米。其中50%左右的业主是港澳同胞和海外华侨，绝大部分出租给外来人员居住。这里过去是脏、乱、差的“重灾区”，计划生育的“死角”。而其周围正是深业中心大厦（深圳证券交易所）和正在兴建的深圳发展银行大厦、地王大厦等。拆迁后的规划设计蓝图是建设占地面积4.6万平方米商业配套建筑群。总投资6亿元，兴建6幢32层的商住楼，包括生活配套区、小学、幼儿园在内，总建筑面积20万平方米，计划三年半时间全部建成，这是蔡屋围由农村变为繁华城区的一个重要节点。

该片区的旧村改造直到1996年才动工。拆迁开始的3个月后，该片区地处深南路与宝安路交叉口的当时亚洲第一摩天大厦——深圳地王商业中心提前两个月封顶，它取代了1984年封顶的国贸大厦成为深圳新地标^①。地王大厦的落成吸引了大量内资与外资银行入驻，随着周边环境的改善，人民银行大厦、农行大厦、深发展银行大厦等的相继落成，蔡屋围片区发展成了深圳的金融中心。在这方圆数平方公里的区域一度集中了人民银行深圳中心支行，保监会

^① 地王大厦由熊谷组（香港）有限公司、深业集团有限公司和祈福投资有限公司合资兴建，集商场、公寓、办公为一体，其68层的钢结构主楼，高达324.95米，再加上塔尖高度总高度为383.95米。地王大厦的高度，不仅夺得了亚洲之冠，在世界摩天楼的排名榜上，当时也仅次于芝加哥的西尔斯大厦和纽约的世贸中心、帝国大厦。

深圳保监办两大金融监管机构，工、农、中、建四大国有商业银行深圳分行，深圳发展银行，深圳农村信用联社总部等数十家银行机构，以及中国外汇交易中心深圳分中心、深交所和几十家证券保险机构总部或分支机构。这些机构在区域分布上形成了以蔡屋围为“一点”，以人民南路和深南东路为“二线”分布格局，构筑了蔡屋围金融中心区雏形。

2001年，地处蔡屋围村的华润新城（现名华润万象城）的开工引起了海内外的关注。华润新城地处宝安南路以西、嘉宾路以北，占地近8万平方米，建筑面积超过40万平方米，商业面积18.8万平方米。2004年华润万象城开业，它彻底改变了蔡屋围片区的楼宇业态，将一个办公为主的写字楼地块发展成为集合五星级酒店、休闲购物和商务办公为一体的综合中心，成功地提升了蔡屋围金融中心区的形象和区域价值。

可以认为，深圳的金融中心就是建立在旧村改造的基础之上的，蔡屋围的改造成功地实现了罗湖区经济结构转型和产业升级，成功地确立了罗湖在深圳的中心地位。

（2）应对新兴CBD的挑战（2007年至今）

2007年11月19日，蔡屋围金融中心区举行隆重的建设启动仪式。设计高度为439米的京基大厦奠基，由地王大厦创造的深圳第一楼的高度又将面临刷新，这距离它封顶仅间隔12年。

深圳蔡屋围金融中心区改造建设工程最早于2005年12月启动，但由于拆迁补偿的原因直到2007年才全面启动。根据规划，4年后这里将成为深圳市的金融服务中心、资金集散中心、金融信息中心和金融监控中心，而居住在这一带的蔡屋围老围居民也将告别“城中村”生活，享受一流的现代化社区环境，这也是罗湖把改造城中村和金融产业发展相结合的一个重要举措。



图4-2 蔡屋围金融中心区改造建设工程工地

深圳市蔡屋围金融中心区的改造工程涉及的改建项目占地面积达4.6万平方米，范围南起中国人民银行深圳市中心支行和中国农业银行深圳分行，北至红宝路，东邻深圳市公安局大院，西到深圳大剧院和环宇大厦。建设项目包括中国人民银行深圳市中心支行发行库及附属用房、回迁安置楼、超高层金融文化中心大厦、高级商务公寓，建筑面积达38万平方米。

据罗湖区建设局介绍，在该项目中，需要拆除的旧楼房共135栋，其中私房106栋，总建筑面积达14.85万平方米，预计1年左右能够全部拆除完毕。改造工程将在4年后完成，届时这里将成为具有金融、办公、商业、文化、住宅功能，配套设施齐全的现代化社区。

该重点工程采用了合作开发的模式，由深圳市京基房地产开发公司、蔡屋围股份公司和人民银行深圳市中心支行三方合作改造。其中，京基公司具体

组织实施拆迁补偿安置及建设。改造将达到政府、被拆迁户和改造单位“三赢”的结果——脏乱差等情况将被彻底清除，居民生活质量将大幅提高；股份公司及股民利益则得到充分保障；罗湖的金融中心地位将得到巩固，区域经济发展前景良好。

2. 旧城改造成就深圳最繁忙的商圈

东门片区的商业面积超过50万平方米，作为深圳著名的商业旺区，这里经营服装鞋帽为主的商业网点高度密集，零售和餐饮业网点也很丰富；人民南片区的商业网点营业面积约177万平方米，其中零售和餐饮业营业面积59.5万平方米，旅游服务业网点营业面积超过30万平方米；由华润集团在深圳投资开发的华润中心，总投资逾40亿港币，总建筑面积超过55万平方米。作为首期项目之一的华润万象城建筑面积达18.8万平方米，是深圳最大的购物中心；总建筑面积达26万平方米的华润中心2期也于2008年7月25日封顶。

经过改造的东门老街和人民南商圈，与华润都市综合体构成了罗湖商圈的金三角。从商业面积看，“金三角大商圈”的面积高达300万平方米，成为深圳国际化商圈最有资格的代表。

(1) 抖落300年风尘的东门老街(1998~2001年)

东门老街，其实不是一条街，而是指深南东路以北、立新路以南、新园路以东、东门中路以西17.6万平方米范围内的15条街道和所有商业设施。

说起老街的历史，可以追溯至明代中期。当时，罗湖一带相继出现了赤勘村(今蔡屋围)、罗湖村、隔塘村(今水贝村)、湖贝村、向西村、黄贝岭村和南塘村，几个村的族人在村落之间建起了集市，名为“深圳墟”，最早由民缝街、上大街、鸭仔街、养生街等几条街市构成，初具一个小镇的规模。

1913年，广九铁路建成通车，罗湖车站启用，深圳成为内地与香港的交通门户，卖农产品的谷行街（今解放路）、卖小吃和杂货的维新路（今人民北路）、永新街、南庆街等处商业街迅速发展起来，形成了今天的罗湖旧城。

深圳建特区后，老街又理所当然地成为最早的商业中心，长期引导和左右着深圳的消费潮流。透过次第林立的店铺、熙攘的客流、摆满街面的各色传统商品和曲折幽深的小巷，可见具有鲜明岭南特色的民居、骑楼、庙宇、书院、祠堂、古钟、石板路和有百年生命的古树。街街成市、家家有店，最高峰时，日客流量达到了几十万人次，品种齐全、价廉物美的商品使“不逛老街等于没来深圳”成了市民的共识。

1998年，市政府改造了老东门商业步行街的商业环境，被列入为市民办的实事之一。同年，罗湖区提出了彻底整治东门老街的实施方案。1999年3月，《罗湖旧城规划》出台，东门老街区域内建筑拆迁完毕，各项改造工程抓紧进行。

到2001年底，历时3年，总投资5.7亿元的东门商业步行街一、二期改造项目基本完成。改造后的东门商业步行街区，以人民北路和解放中路为轴线，以太阳广场到东门茂业百货为最核心地段，形成了全国面积最大的商业步行街，集商贸、购物、游乐、观光、休闲、居住、办公为一体的多功能、现代化商业街区，被定位成“深圳的窗口、罗湖的品牌”。改造后的东门老街总建筑面积65万平方米，其中商业经营面积约50万平方米，28栋现代化大型商厦分布在15条主要街道上。这里有大型百货、专业服装市场，还分布有琴行、陶瓷店、手机城、眼镜店、书城、鞋城、影音店、小商品中心、美容美发用品市场等；众多综合性的商厦周边还有各种各样、大大小小的店铺遍布街区，从地面到地下，组成一个层层叠叠的购物大世界，无论是空间规模、商铺密集度、经营商品种类还是购物环境、交通便利方面，都堪称深圳商业街之最。

新东门的改造，没有割断老街的历史。广场上的石柱、古钟、浮雕和青铜雕塑是传递历史文化信息的符号；青瓦、灰砖、骑楼、女儿墙、小阳台和古色古香的招牌让人恍若隔世。为了增加历史沧桑感，规划者细心保留了拆旧屋时留下的老砖，一块块镶嵌在沿街的墙上和石柱上。怀旧的人们还能从墙上的铜雕、地面嵌刻的两三百年前老街道名称以及高高的石柱支起的岭南骑楼等建筑特色的细节中，去追忆和想象300年间，老街所走过的风风雨雨……

脱胎换骨般的改造，使老街风貌不仅作为深圳的一处历史遗迹被保护了下来，而且新东门从广告牌、购物袋到垃圾筒，每一样东西都编织成一道道独特的风景。新东门成为集购物、观光、休闲、怀旧为一身的一流商业步行街区。许多游客来到深圳逛东门，不为了买东西，而是来品味和观赏这条街的人文景观和历史遗迹。如今老街日均接待人数在20~30万人次，2007年的国庆长假期间游客人数高达50~60万人次。

(2) 人民南商圈辉煌重现(2002~2008年)

人民南商业商务区以人民南路为主轴，南起罗湖口岸，北止深南东路，东自东门南路，西至和平路，总面积约1.3平方公里，紧邻全国最大的陆路客运口岸——罗湖口岸，以及深圳火车站、罗湖汽车客运站，每天都有数十万海内外旅客经此进出。该片区是深圳发展最早的高尚商业商务区，区内高楼林立，购物环境优雅舒适，商业网点营业面积约177万平方米。

人民南片区建设于上世纪80年代初，人民南是深圳市开发最早、开发程度最高的繁华商业片区，地理位置极其优越，是联系深港商业经济的重要纽带。但是，连年来不断遭遇其他新兴区域的竞争和分流，至2001年，该片区的景象每况愈下，交通拥挤、环境杂乱、市政设施老化问题显现，出现相对衰退的迹象。

从2002年初开始,深圳提出要对人民南片区进行环境改造。2004年,借助深圳地铁1号线建成通车的契机,罗湖区政府斥资几亿元、大刀阔斧开始了人民南改造工程,这其中包括1 660米空中连廊打通道路微循环、三级停车诱导系统平台、商圈城市夜景亮化工程等项目,力求营造商圈全新定位的“逛的文化”。2006年12月23日,人民南改造一期工程全部完工。改造后的片区商业资源整合提升效应明显,客流量大幅上升。随着二层连廊的投入使用,人民南商圈与东门商圈成功实现“无缝对接”,明显提高了人民南片区的客流量。2007年,人民南的日均客流量已达30万至40万人次。以金光华广场为例,以往日均客流量只有约3万人次,改造完成后客流量大幅飙升,营业额与去年同期相比增加50%之多。人



图4-3 空中走廊将东门与人民南连成一体

民南周边的餐饮业也被全面带旺，尤其是商业街沿路的餐饮店铺生意兴隆，顾客盈门。2007年12月底，106项后续延伸工程全部完工，标志着人民南改造画上了圆满的句号。

人民南重现“不夜天”

连接10大商业城的巨型空中连廊、4条片区主干道的市政景观工程、10栋老旧临街建筑立面的翻新、28栋大厦的泛光照明工程；小到停车诱导系统工程、治安监控……一系列大手笔高规格的城市改造工程令人应接不暇，无一不体现着政府打造“金三角”，重现“不夜天”的决心和力度。

全长1 660米，宽6米的巨型空中走廊，把人民南、东门等连成一体，二层连廊建成后连接佳宁娜广场、友谊城、钻石广场、金光华广场、国贸大厦、天安国际大厦、深房百货、百货广场、南塘商业城、中威商业城，全长1 660米，宽6米，以引导、疏通罗湖口岸、人民南片区、东门商业区的人流，将成为深圳市第一条人行“空中走廊、立体花园街铺”。

针对停车难的情况，人民南改造引入停车诱导系统工程，这项工程投资936万元。以前人民南有6 864个停车位，但因为找车位不方便，一些市民便把车停在路边。新引入的智能交通系统，是深圳市继书城试点之后，第一个在片区内建立的停车诱导系统，在技术层次上属国内先进，可通过建设信息采集、发布系统、控制系统，为市民提供高质量的交通服务，建成后在一定程度上有效地解决人民南片区停车难、交通拥堵等问题。

为保商圈平安，人民南治安监控系统计划投资1 395万元，包括160个普通探头和7个110可视报警探头，集治安监控、警力调动、事后处理记录及预警报警等于一体，建成后成为24小时上岗的“电子警察”。

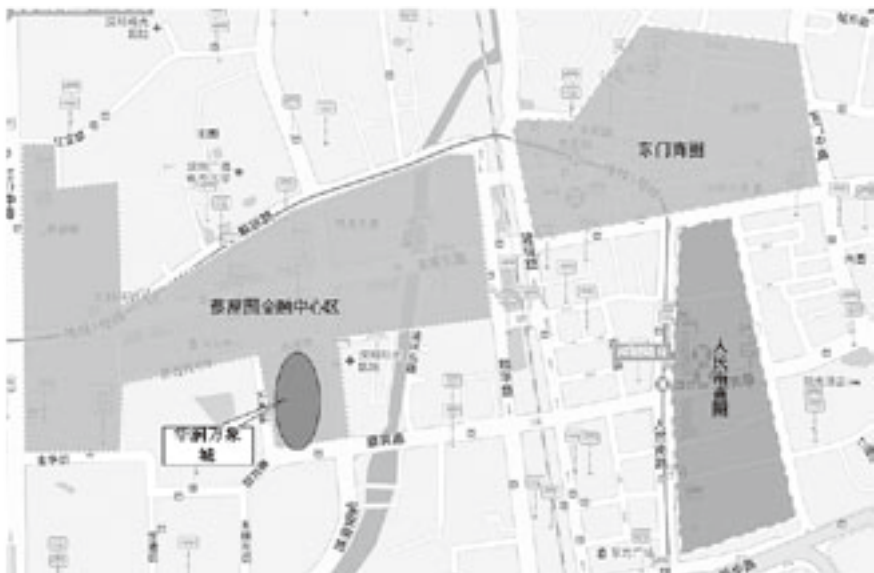


图4-4 罗湖旧改后的罗湖中心区

3. 罗湖旧改的启示

罗湖的旧城改造涉及面广、工程量大，经过改造后，各区域都取得了巨大的成功。罗湖旧城改造的另一值得关注的点是：三个区域的旧改是一个有机的整体，而不是互相割裂的。蔡屋围金融中心区、东门老街与人民南在区位上三足鼎立，在功能上互为补充，通过地铁1号线和空中走廊将三者紧密相连。蔡屋围金融中心区以商务办公为主，人民南商圈以高端商业、星级酒店为主力，东门商圈是市民日常休闲的主要去处，是深圳商品和业态种类最全、层次最广的休闲商圈，三者的完美结合构筑了罗湖的金融、商贸综合区。

罗湖旧改成功的经验可以分为战略和战术两个层面：在战略高度上，罗湖区旧城改造立足于罗湖的长远发展，重点保障市民和企业、商户的利益，商圈

与旧工业区的重大改善型工程都是政府投资为主；在战术执行上则体现了罗湖旧改策略的灵活性，针对罗湖的现实情况采取合适的旧改策略。

(1) 以产业为中心, 避免城市产业空心化

罗湖的旧城改造最重要的一点就是坚持以产业为核心。许多城市的旧城改造以纯房地产业为主导，其目的仅在于改善城市外观形象，置换城市中心土地，获取短期土地财政。而罗湖旧城改造的关注点在于如何实现产业转型和升级，着力打造楼宇经济。通过旧城旧村改造，罗湖成功突破了土地资源稀缺的严酷限制，实现了金融产业的巩固发展，打造了华南最大的都市商圈，建立了全国性的黄金珠宝产业基地。楼宇经济繁荣发展为罗湖的持续发展注入了活力，也为罗湖进一步进行城市和城中村改造提供源源不断的经济支持。

(2) 多方合作, 实现共赢

从全国范围内来看，罗湖的旧城改造过程的进展较为顺利，遭遇阻力较小。在旧改过程中，尤其是在拆迁补偿上，政府严格按照法律以市场化的运作形式完成，较好地保护了居民和商户的利益。罗湖区政府的这种理念在渔民村城中村改造和蔡屋围金融中心区改造工程中得到了良好的体现。

(3) 突出改造重点

罗湖区旧改面广、量大的特点决定了旧城改造对象的选择应该有所侧重，改造对象的选择应该立足于全区，结合对城市优势产业的强化，优先改造对城市功能影响较大的重点功能片区和城中村。从某种程度上说，重点改造项目选择的恰当与否，决定了罗湖区旧城改造全局的成败。

(4) 坚持整体开发

罗湖区的旧城改造实施的是“整体捆绑”改造。罗湖区在选定重点改造区域后，对改造片区实施整体改造而不是局部改良。在蔡屋围金融中心区、东门、人民南商贸核心区、水贝黄金珠宝产业基地，罗湖区政府实行整体开发制度，实行一次性到位的整体改造，尽量减少局部改造，避免多次重复改造。

(5) 打造建设明星项目

罗湖区的未来致力于打造现代服务业，商业、娱乐业主要面向高层次消费人群。而城市空间资源的高度稀缺性，决定了罗湖区城中村改造应该树立精品意识：即完成一次改造工程，成就一个建设精品，而不能仅仅满足于改造完成或改造成功。

万象城是罗湖区打造精品的示范案例。2002年10月，华润中心和万象城在原蔡屋围旧村的旧址隆重奠基，项目占地7.7万平方米、总建筑面积55万平方米、总投资约40亿港币，是深圳市“十五”期间重大建设项目，也是目前中国最大的现代都市商业综合项目，万象城一期已于2005年落成开业，迅速成为深圳最具规模和特色的高档商业服务中心和建设标准与榜样。

(6) 围绕产业配套

罗湖的旧城改造结合发展现代服务业的要求，积极为周边片区的产业发展提供配套服务。在城市旧改过程中，部分城中村改造的功能导向是“面向商务、商业娱乐及配套公寓等功能”，降低住宅规模，减少人口规模，严格控制开发容积率，减小罗湖区已经趋于饱和的配套设施的压力，改造成为以配套居住及商业功能为主的城市社区。

4.1.3 旧城改造型楼宇经济发展的启示

伦敦金融城和深圳罗湖区是国内外老城市核心区的典型代表，二者截然不同的发展路径决定了在发展楼宇经济时对老城改造的侧重点不同。伦敦的楼宇经济发展历程与经验，代表了发达国家第一商务区的楼宇经济发展规律；罗湖是中国改革开放的桥头堡，也是中国特色“速成城市”的出色代表，罗湖在城市发展中发生过的问题正在许多快速发展的二线城市重复上演，其发展经验对我国的二线城市更有借鉴意义。

1. 伦敦金融城：政策松绑多于外形改造

“塞翁失马，焉知非福”，伦敦大火对当时的伦敦市民而言，是一个巨大的灾难，但促进了伦敦及金融城发展，是一件好事。1666年的伦敦大火，大火延烧了整个城市，连续烧了4天，伦敦大约六分之一的建筑被烧毁，其中包括圣保罗大教堂在内的87间教堂、44家公司以及13 000间民房。大火之后，诞生了第一家保险公司，奠定了伦敦金融城全球保险中心的基础；大火焚毁了伦敦的木质建筑，在重建规划下，众多标志性的石材建筑占据了伦敦的空间；巨大的灾后重建工程有力地拉动了英国的经济，促进了金融城的经济繁荣。金融城经过数百年的精雕细琢与沉淀，城市空间格局和建筑风格逐渐演变成一种文化深入人心，在这样一个老城区中，大规模的重建是不太可能的。这决定了伦敦金融城在应对20世纪60年代之后迅速崛起的日本和欧洲大陆的金融中心的挑战时，更多的从金融城的政策、法律等软环境进行改革，配合少量的城市建筑的改造。

2. 深圳罗湖——大规模重建源于规划滞后

罗湖是最早沐浴对外开放春风的区域，在特殊的政策优势下，快速建立



图4-5 罗湖口岸罗湖商业区

起了市场经济制度。政策倾斜与制度优势极大地促进了罗湖城市和经济的发展,其成长速度如此之快,导致了城市规划的滞后,进而造成城市未来发展空间的透支,这些在短期内建造的大量建筑导致了城市的消化不良。随着深圳其他区域的快速发展,罗湖面临的竞争压力骤升,城市经济的转型与升级刻不容缓,罗湖大规模的城市改造势在必行。正如前文所述,罗湖是深圳最早的建成区,到1990年4月建区时,罗湖可利用的土地几乎所剩无几了。因此,罗湖的旧城改造的重点是城市外在形状,包括道路、楼宇等,而在政策上仅辅助一些税收减免与审批速度上的优惠,并没有出现重大的制度改革。

4.2 第二(次核心)商务区——新城建设型

在两种情况下,城市需要新建商务中心区,以满足城市经济发展的需要:一是城市中心利用率高度饱和,没有任何提高利用效率的可能;二是一些历史悠久、规划严格、风格统一、拥有大量珍贵的具备历史、文化与艺术价值建筑的中心城区。东京就属于前一种情况,丸之内的利用极度饱和,即使采取大规模的改造也没有办法将商务办公的空间扩大。而巴黎则属于第二种情况,两百年来的规划和极具文化艺术价值的历史建筑与风貌,巴黎市民不能容许现代商务办公空间对它的破坏,因此需要新建拉德芳斯商务中心,上海陆家嘴金融贸易区和北京朝阳CBD的兴建与拉德芳斯同出一辙。



4.2.1 法国拉德芳斯新区

拉德芳斯位于大巴黎区的塞纳省，处在巴黎城市自卢浮宫的历史轴线的延长线上。1958年，巴黎市政府为了满足急迫的新增商务办公空间的需求，同时必须保护原有的历史建筑和城市风貌的基础，因此决定在巴黎西郊的拉德芳斯区规划建设现代化的城市副中心，同年9月9日，成立了EPAD(Public Establishment for The Development of La Defense Region拉德芳斯区域开发公司)专门负责这一宏伟计划。拉德芳斯区包含了三个镇，占地约750公顷，规划建筑面积250万平方米，计划用30年的时间，分步骤开发，将拉德芳斯建设成办公、居住、娱乐设施齐全的现代化商务中心。经过43年的开发建设，区域内已入驻企业超过1 600家，其中包括法国最大的5家银行及近200家金融机构，



图4-6 远眺拉德芳斯区

190多家世界著名跨国公司总部和地区总部。整个商务区的工作人员超过15万人，拥有欧洲最大的10.5万平方米的商业中心。在已建成的中心区写字楼中^①，法国最大的20家企业中有14家进驻其中。拉德芳斯已成为全法国和欧洲大陆规模最大、最集中的商务办公区。

1. 拉德芳斯再生拉德芳斯

上世纪50年代法国仍然停留在战后的恢复期，重建部长(Minister of Reconstruction) Eugene Claudius Petit为了配合申请1958年世界博览会，要求三位知名建筑师提出一个开发拉德芳斯地区的计划，虽然最后世博会没有争取到(在布鲁塞尔举行)，但是这一个由Camelot、De Mailly与Zehrfuss三位建筑设计大师所精心策划的都市构想，却被日后开发此一地区所采用，奠定了拉德芳斯的基本风格。

(1) 关键角色EPAD

拉德芳斯新区开发项目最大的不同就是设立了一个全新的、有别于政府机构的、财务独立的机构——EPAD(拉德芳斯区域开发公司)。EPAD只是一个执行工具、一个包括工业及商业专职的公共部门，其工作范围包括初期的都市计划、兴建必要的基础设施、再将建筑权出售给开发者(这也是EPAD唯一的财务来源)。EPAD还将其权利授权给私人开发商进行财务管理，EPAD的另一个重要职责就是与地方政府密切合作以最佳的态度保证原居民的权利。EPAD的决策层由18位委员所组成，委员分别来自中央及地方政府，双方平均分配名额。EPAD在作为一个创新的机构，有两方面的优势：一方面允许中央政府掌握都市计划的主导权；另一方面也保障开发公司自主性，使土地的收

^① 王纪甦，《巴黎新世纪之窗——巴黎新副都心拉德芳斯特区四十年之发展》，<http://www.space.com.tw/>

购、基础设施以及出售等作业均具有必要的弹性。

1958年9月中央政府任命EPAD, 确定其工作职责与范围。而在此之前, 该地区已经有若干开发项目, 其中最大的是国家工程工业联盟 (Federation of Engineering Industries)率先开发的工业与科技中心(National Center of Industrial and Technology简称CNIT), 此中心的功能是供机械、花卉及艺术品的展览之用, 并被要求能配合未来整个地区的发展。这是一个崭新动感的设计, 充分展现法国工业技术的复兴。在离此地不远之处, 埃索 (Esso) 公司及Septentrion公司 (Societe Industrielle de Constructions Electriques et Mecaniques营建、电力与机械工业公司, 简称SICEM) 也已选定了两块土地兴建其总部。

根据工作计划, EPAD草拟了开发计划, 完成区内土地强制购买及住宅重新安置规划。1960年EPAD开始草拟新区规划, 1964年获得通过。这个规划的基本精神是根据柯比意 (Le Corbusier) 1931年提出的理念——创造一个车人分离的环境, 人行广场在地上, 道路网在地下。为了保持这个地块整体风格的一致性, 所有在拉德芳斯新区内的办公大楼的地基尺寸是24米乘42米、高度为100米。换句话说, 每幢到楼高约30层, 每一层建筑面积约为1 000平方米, 规划总建筑面积85万平方米, 在此基础上每幢建筑物的造型可以自由变化。但是最初的开发者并不愿意配合委员会的人车分离原则, 因此建筑面积达3万平方米的埃索 (Esso) 大楼及44 500平方米的Septentrione公司大楼只能从一般的公路进出。

(2) 被迫修改的规划案

在1965~1967年间, EPAD一共出售了7个地块的建筑权。Nobel大楼和Aquitaine大楼的建设给整个区域带来了强大的示范效应, 许多大公司开始在这里新建企业总部。与商务办公楼宇同时开发的还有当时最为先进的住宅,

Camelot设计的Residence Lorraine和Gilbert设计的Residence Boieldieu也在这期间完工。

1969年由于经济快速成长,办公空间的需求大增,1964年的规划面积已经无法满足新的需要了。并且地面面积的规定限制了建筑师在设计时的自由发挥,同时造成楼层面积也不够大规模公司的使用。EPAD被迫修改规划,将建筑地面面积增加一倍,其中将办公空间总楼地板面积修改为150万平方米,高度限制放宽到200米,地面面积也酌量放大。进入70年代,随着规划的改变拉德芳斯新区的办公楼和住宅的建筑面积有了明显的增长,出现若干超高的办公大楼,包括GAN、菲亚特(FIAT,现为Framatome)及Assur。住宅建筑也开始向更高发展,包括楼高47层的Defense-2000。另外在公园区内Emile Aillaud设计的18幢住宅建筑Tours-Nuages(即Cloud Towers),有两幢的高度也超过100米^①。

(3) 遭遇经济危机

1973年爆发的第一次“石油危机”持续了三年,对发达国家的经济造成了严重的冲击。原油价格暴涨引起了西方发达国家的经济衰退,据估计,美国GDP增长下降了4.7%,欧洲的增长下降了2.5%,日本下降了7%^②,所有的工业化国家的经济增长都明显放慢,造成了西方发达国家自30年代大萧条以来的最严重的经济危机。

这场危机对拉德芳斯新区产生了巨大的影响。1973到1978年间拉德芳斯地区面临空前的危机,市场对办公空间的需求大幅下降,许多新完成的大楼一直空着。1973年拉德芳斯特区内办公大楼的闲置面积高达60万平方米,办公空间市场已严重饱和,而整个大巴黎地区更是超过200万平方米的空置商务

^① 1977年建成18幢,其中有两幢高达100公尺,被公认为一个有趣的公共住宅社区形态。

^② 维基百科<http://zh.wikipedia.org/zh-cn/%E7%AC%AC%E4%B8%80%E6%AC%A1%E7%9F>

办公面积。拉德芳斯新区进入空前的黑暗期,1975到1977年间EPAD未能出售哪怕是一幢建筑权,这期间正在洽谈的许多兴建安成功率为零。

(4) 走出困境

1978年10月16日,时任法国总理雷蒙·巴尔(Raymond Barre)在举行跨部会议之后提出若干措施以拯救EPAD的未来,包括首先批准EPAD兴建35万平方米的办公空间、继续兴建A14号公路、同意贷款改善环境,并且将环境部迁到拉德芳斯区办公,以实际行动表示支持。

1978年,开发商Christian Pellerin结合Seeri签订开发权转移的方式投资兴建1万平方米的CECA大楼,这是自1973年起4年多来第一个建筑项目。1981年拉德芳斯新区有4个购物中心开张,总建筑面积达10万平方米,使拉德芳斯的购物商店面积比过去增加一倍。其中一个在当时欧洲最大的购物中心,包括百货公司、超级市场及商店。这使得新区自1970年以来的保险业、商务服务业和化学工业这三类主要商务功能构成有了结构性的改变。

1981年Les Miroirs的兴建拉德芳斯新区开发的一个转折点,这是该地区的第一个第三代办公大楼项目,8幢建筑物围绕一个中央广场。广场由Deverne装饰在建筑物下方的水池,引出一个中央圆锥体,内部设置升降机及电扶梯作为地下层的停车场与餐厅的垂直联系,也作为通风系统的维护作业空间^①。立面为不透辐射玻璃,并配以南非的黑色花岗石的帷幕墙。

(5) 迅速发展

这是拉德芳斯持续发展时间最长、发展最快的时期,新区内的大部分重点楼宇和设施都是在这一时期完成的。甚至可以认为,拉德芳斯新区的开发

^① 王纪鲲,《巴黎新世纪之窗——巴黎新副都心拉德芳斯特区四十年之发展》, <http://www.space.com.tw/>

建设在这一时期后就已经结束了，剩下的是未来的运营与更新。

进入80年代后，随着发达国家的经济复苏，经济全球化的进程稳步前进，巴黎成为许多国际机构和跨国公司的总部，对拉德芳斯新区商务办公楼宇需求量大增。在危机期间，大量商务楼宇未能出售从而保持了于单一业主所有权，这反而成为拉德芳斯的一个重要优势。

拉德芳斯特区如今成为第三波国际公司总部的所在地，包括1983年的IBM欧洲总部、全录公司总部、ELF总部。此外，工程与顾问公司出现并快速成长，包括Technip、Sari、Arthur、Andersen和Framatome；以及资讯科技如IBM、DATA、CENAS等，和涵盖电子及商务机械的国际大公司如日立、摩托罗拉、声宝和NCR等。80年代也有一些全国性和全球较小的专业服务公司进驻拉德芳斯，如United Technologies及专业服务公司，如顾问公司、人员培训公司、市场调查及传讯公司等。从1982年以来，商务办公及服务部门的员工人数不断创造新的高峰，1982年拉德芳斯特区就业人口是5.17万，到了1990年增加到10.4万人。

商务活动的增加和越来越多的常住居民，促使新功能的建筑也陆续出现。旅馆有Sofitel、Novotel、Ibis等，CNIT与Informart的更新，Imax娱乐中心的圆顶……，这些建筑的投入使用满足了诸如会展、旅游、娱乐等新功能的需要。拉德芳斯新区最著名的建筑物“新凯旋门”于1989年7月14日完工揭幕，紧接着七国峰会在此举行，全球媒体电视都争相报导，新凯旋门就此一举成名。虽然这不是最初兴建的目的，新凯旋门每日吸引成千上万的观光客，一年之后Jean-Michel-Jarre借用新凯旋门为舞台举行盛大的表演，在新旧凯旋门之间的广场居然吸引了200万名群众。与此同时，公园区的开发也加速进行，1986年整体规划将新区建筑面积再度提高到208万平方米，其中包括公园区的29.5万平方米。

自1992年起,拉德芳斯新区开始出现一些新变化。区内的配套设施不断完善,区域商务形象逐步提高,入驻企业更加多元化,提升了人们对整个区域的印象。这些变化有:

一方面,不断地更新和改良既有的电信系统、基础设施,打造全球性的公司间作业支持系统、各公司均可信赖的“信息高速公路”;设立基地内高速传输系统,配备高水准的设备及作业员;完善城市交通网络,从1992年4月1日起,从巴黎任何地点只要一张地铁票就可以到达拉德芳斯新区。

另一方面,区内企业的进入与迁出更加频繁,联合、并购现象大幅增加;越来越多的中小型专业服务机构进驻新区,并更多地介入大型公司的决策或商业网;80年代进驻的公司大部分是商务服务、保险业、财务机构及能源业,90年代区内这些传统商务业继续成长并且与电信业、网络服务业之间的联系更加紧密。



图4-7 拉德芳斯商务区

(6) 再生

2001年,拉德芳斯的新区建设宣告结束,如今EPAD公司的工作是维持商务区的活力并确保拉德芳斯的可持续生存与发展,实际上这项工作自1995年就已经开始了。

1995年EPAD给新区规划了新的商业政策——“拉德芳斯再生拉德芳斯”。这个规划就是要集商业开发者、投资者、市场专家、有此理念之屋主之力,共同推进“以新科技改进商务大楼的建筑水平”,以确保拉德芳斯“永葆青春”。EPAD如今致力于早期完成旧建筑的更新,以确保在需求市场上的竞争优势。以前的Septentrion大楼如今更新为Europlaza。此外拉德芳斯特区内第一幢建筑物Esso的所有权也转让,并且完成了改造。

2. 拉德芳斯的经验总结

拉德芳斯的规划建设,成功疏解了巴黎市区过于拥挤的压力,作为新城,它没有破坏甚至丝毫没有触动老城的古朴,反而通过创造现代化的生活环境,给老城注入了新的活力。拉德芳斯建设发展的主要经验有以下几个方面:

第一,合理的开发机制保证了拉德芳斯规划建设的有效实施。在拉德芳斯区开发过程中,拉德芳斯区域开发公司(EPAD)起到了重要作用。该公司在区域开发之初成立,既与政府密切联系,贯彻执行政府发展规划,对开发建设进行有效控制;同时还在土地收购、基础设施建设等方面拥有很大自主权,在开发初期通过建设道路、交通等基础设施吸引投资者,并向开发者出售建筑权,取得收入。可见,这一机构既保证了政府的主导作用,又充分利用了市场机制,在政府与市场、政府与居民之间达到了较好的平衡。

第二，便捷的交通体系保证区域办公的高效率。拉德芳斯在建设初期就制定了人车分流的交通规则，大力发展公共交通。建设10余年后，拉德芳斯区开通地铁，区内快速铁路通车，从市中心区到拉德芳斯区不超过5分钟。目前，拉德芳斯区形成了高架交通、地面交通和地下交通三位一体的交通系统，清晰的道路标志也引导车辆快速通过、有序停放。拉德芳斯成为欧洲最大的公交换乘中心，公共运输服务系统每天运输通勤者达35万人次，近80%的人进出拉德芳斯选择公共交通。

第三，完善的配套设施提升了综合服务功能。1970年，区域快速铁路通车后，在相关交通节点周围建成了小型的购物中心，到80年代，区域内已建成了当时欧洲最大的购物中心，总面积超过10万平方米，而各小区内也有各类食品店、超市等，为企业职工和居民提供购物服务。区域内还有多家大型会展中心，满足企业展览、会务需要，区域内曾举办过七国高峰会议。通过完善的配套设施，拉德芳斯成为以商务办公为主，集居住、购物、会展、旅游等多种功能于一体的商务区。

拉德芳斯新区是上世纪最大的都市副中心开发项目，它的成就有目共睹，但是40年来也一直面临几个问题：

第一，公共空间维护成本高。有人批评这是一艘水泥的航空母舰，管理维护费用是传统商业区的两倍。一般市区道路加广场占地面面积的25%，而拉德芳斯为60%，并且许多是地下广场，24小时照明、防水结构需要投入高昂的费用。

第二，停车位不足。拉德芳斯建有2.6万个公共停车位，停车费率因客户性质不同，分为上班族、居民和旅客。在举办大型会展等活动时，停车难问题比较显著。

第三，道路设计不够人性化。外围道路多单向行驶，错过了出入口就回不了头。匝道出口位置时左时右，又在人行广场下穿梭，方向感不明。地下停车空间限高3.6米，大型货车无法进入。

4.2.2 陆家嘴中心商务区

1990年，中国国务院宣布开发浦东，并在陆家嘴成立全中国首个国家级金融开发区。经营人民币业务的外资金融机构，必须在陆家嘴金融贸易区开设办事处，因此陆家嘴是不少外资银行的总部所在地。陆家嘴中心商务区（也称陆家嘴金融城）位于陆家嘴金融贸易区的东北角，占地1.7平方公里，1993年规划总建筑面积435万平方米。

1. 陆家嘴中心商务区的发展历程

根据陆家嘴中心商务区的楼宇建设和产业发展情况，我们可以将中心商务区的发展历程分为五个阶段：规划起步阶段、初期建设阶段、困难时期、复苏阶段、快速成熟阶段。

(1) 规划阶段(1984~1994年)

陆家嘴中心商务区最早的规划可以追溯到金融贸易区成立之前，早在1984年，上海市人民政府就在上报中央政府的《上海经济发展战略汇报提纲》提出开发浦东地区，1986年中央批复的《上海市城市总体规划方案》中提

出有计划地建设和改造浦东，在陆家嘴附近形成新的金融贸易区，使之成为市中心的一部分。

1990年4月18日，浦东新区和陆家嘴金融贸易区正式成立，同年9月，陆家嘴金融贸易区开发公司（1997年更名为陆家嘴集团）成立，公司主要负责陆家嘴金融贸易区内土地开发、综合经营和协调管理工作，陆家嘴中心商务区的开发正式进入程序。1991年，在上海市规划院的合作者大巴黎规划研究院的建议下，中法合作组织国际规划设计大赛。1992年11月，经过挑选的中国上海联合设计小组、英国罗杰斯、法国贝罗、意大利福克萨斯、日本伊东丰雄共五个国家的著名设计大师将有关陆家嘴中心地区规划国际咨询设计方案正式递交上海市政府。

市领导要求吸收国外方案中好的构思，编制出一个中国与外国、浦西与浦东、历史与未来相结合的规划。据此，成立由市规划院、陆家嘴中心区开发公司、华东建筑设计院、同济大学等派员组成深化规划工作小组。该小组在吸取5个国际咨询方案长处的基础上，完成了3个比较方案，又经过广泛听取市领导和专家意见，初步选定方案三作为深化的基础。1993年8月，深化规划工作小组正式完成《上海陆家嘴中心区规划设计方案》编制工作，在充分听取上海市人大、政协的意见后，经上海市城市规划管理局上报上海市人民政府，由上海市人民政府正式批复《上海陆家嘴中心区规划设计方案》。最终的陆家嘴金融中心区占地174万平方米，规划建筑面积435万平方米，平均容积率为2.5。

虽然这个阶段的耗时长，但却是陆家嘴中心商务区和整个金融贸易区成功发展的基础和关键，是后来开发建设的依据，因此是一个非常重要的阶段。

（2）初期建设阶段（1994~1996年）

在1993年，陆家嘴金融贸易区开发公司就与中国人民银行上海分行、建设

银行、工商银行、农业银行、中国银行、交通银行、上海证券交易所、中国人民保险公司等一大批内资国家银行、证券、保险公司达成协议，这些金融机构在此建设总部办公大楼。随着《上海陆家嘴中心区规划设计方案》出台，开发建设正式启动。

至1996年，陆家嘴中心商务区的开发建设取得重大进展，以国家外经贸部为代表，联合全国二十几家进出口贸易企业合资建设88层的金茂大厦，促成一大批省部级楼宇群，极大地促进各省部与上海、浦东的经济往来。在这个阶段，除了上海市政府部门直接投资建造的东方明珠电视塔和港务大楼之外，由陆家嘴集团公司直接批租的土地有19幅，香格里拉酒店、正大广场、震旦大厦都相继进入陆家嘴金融中心区。在国内金融机构和各省部委的支持下，陆家嘴中心商务区有一个良好的开端，前景诱人。

(3) 困难时期(1997~2000年)

1997年首先在泰国爆发的亚洲金融风暴，扫过了马来西亚、印尼、新加坡、中国香港、日本和韩国等地，打破了亚洲经济急速发展的景象，亚洲一些经济大国的经济开始萧条，一些国家的政局也开始混乱，整个亚洲的经济遭受极大的打击。以房地产建设为主的上海陆家嘴中心商务区，在度过了国内宏观调控的影响后，开发建设进入了迄今为止最为困难的时期。在这个时期，不少已批租的土地进行再转让，许多的项目推迟了建设周期。目前中国最高楼环球金融中心在1997年的10月开工后不久就停工，直到2005年才宣布全面开工。

在这一时期，由于土地批租情况较差，陆家嘴开发公司的财务也遭遇了巨大的困难，但是市政府和陆家嘴开发公司从长远出发，按照土地批租合同，坚持完成基础设施的投资建筑，积极做好市政配套工作。在财务非常紧张的情况下，陆家嘴集团多方筹集资金建设了滨江大道、中心绿地、世纪大道等项

目；并且按照规划，在旧房拆迁、市政设施配套建设的同时精心营造滨江环境和绿色公共空间。与浦西外滩一江之隔的滨江大道周边区域形成近30万平方米的绿化环境，并形成6个广场，有以花卉为主的富都广场，有以水池为主的东方广场，有以雕塑为主的明珠广场等，使滨江风貌与陆家嘴中心区新的天际轮廓线与浦西外滩遥相呼应，倍增城市风貌特色。开发公司的这些努力，使得陆家嘴中心商务区的环境不断成熟，增强了市场对中心区的信心，同时也增强了其吸引力，为后来的复苏和发展打下了良好基础。

(4) 复苏阶段(2001~2003年)

2001年对于中国的改革开放、对上海建设国际化大都市，是转折性的一年。中国正式加入WTO，加快了我国融入全球经济一体化的进程，为中国的经济发展提供了更广阔的平台，陆家嘴中心商务区也从此走出了困境。自这一年起，国内经济开始了新一轮的高速增长，在之后的10年里，围绕中国宏观经济的中心话题不再是衰退，而是过热。与此同时，上海的住房改革全面启动，带动了上海房地产的繁荣发展。在这种背景之下，陆家嘴中心商务区开始走出一阶段的困境。

在这一时期，最轰动的莫过于香港新鸿基集团一次性转让5幅成片土地，规划建设规模达42万平方米的集办公、商业零售、酒店为一体、结合地铁车站的综合性项目，创造了中心商务区开发建设的新模式。截至2003年，陆家嘴中心商务区的建设面积接近其规划面积的一半。也是在这一年，上海期货交易呈现“井喷”态势，上海期货交易所累计成交6.05万亿元，占据全国市场份额的56%。其中，铜和天然橡胶的成交价格在全球具备了指导意义，上海期交所与伦敦、纽约期交所并列成为全球三大期铜价格形成中心；上海有价证券累计成交额比上年增长71.12%，其中债券成交额猛增了99.57%，上海市场

的债券交易额占全国的95%；股票成交额增加了22.79%，全国87%的证券交易额发生在上海证券市场。在这一年里，金融资源进一步向陆家嘴集中，经营人民币业务的外资银行有34家，外资保险机构14家。中资银行存贷款余额为2 387、1 835亿元人民币，外资银行存贷款余额为579、821亿元人民币^①。陆家嘴中心商务区的功能开始显现。

(5) 成熟阶段(2003年至今)

2003年以来，陆家嘴中心商务区迎来了快速发展时期，汇丰大厦、中融碧玉蓝天大厦、民生银行大厦、环球金融中心……，大量摩天大楼相继竣工并投入使用，滨江高级住宅楼群也在这一时期拔地而起。这一时期竣工的楼宇建筑面积超过过去10年的总和。截至2010年上半年，中心区建成商务办公楼宇超过30幢，商务办公总建筑面积达253.18万平方米。

表4-1 陆家嘴中心商务区规划建设情况（单位：万平方米）

功能	规划建筑面积	已建	占比	在建
办公功能	360.1	253.28	70.34%	106.82
商业功能	84.1	69.6	82.76%	14.5
住宅功能	42	35.9	85.48%	6.1
合计	486.2	358.78	73.79%	151.4

数据来源：2009年前的数据来源于《陆家嘴年鉴2009》，之后的数据来自市场调查

从表4-1可以看到，陆家嘴中心商务区的总体建设已经完成了74%，预计在2012年除上海中心之外的建设基本完成。目前，中心区的建设基本符合1993年的设计规划（仅在建筑面积上由435万平方米增至486万平方米），区域内楼宇按功能和位置形成了五大楼宇群：以东方明珠、香格里拉酒店、正大广

场、国金中心为核心的商业、休闲及旅游功能为主的楼群；以中国人民银行、汇丰银行、中银大厦等中心绿地周边地区为重心的银行楼群；由金茂大厦、环球金融中心及未来的上海中心组成的超高建筑、综合金融机构楼群；以仁恒、世茂、汤臣、鹏利等滨江地带为代表的豪华江景住宅楼群；以陆家嘴中心区西区地块为重心的跨国公司区域总部大厦楼群。

商务办公楼宇、酒店、商业中心、跨江大桥与过江隧道的投入使用，复合的功能楼宇供给和完善的市政配套设施，陆家嘴中心商务区日渐成熟。

2. 陆家嘴中心商务区现状

经过20年的发展，截至2010年上半年，陆家嘴中心商务区投入使用的商务楼宇超过30幢，完成建筑面积360万平方米，占规划面积的74%。区域内金融市场体系不断完善，涵盖了交易市场、监管机构和商业运营金融机构三个层次：拥有上海证券交易所、上海期货交易所、中国金融期货交易所等三家全国性金融要素市场机构，集聚了上海石油交易所、上海钻石交易所等区域性金融市场机构；人民银行上海总部、上海银监局、上海保监局和上海证监局也相继入驻；中外金融机构达600余家。

根据上海统计局2009年的发展公报，上海证券市场成交39.29万亿元，期货市场成交73.76万亿元，全国银行间货币和债券市场成交137.24万亿元。陆家嘴金融城正在崛起为可与纽约、伦敦对话的国际金融中心。

2009年，陆家嘴中心商务区共有603家金融机构，占上海全市的80%以上，其中外资机构266家，当中经营人民币业务的包括汇丰银行、花旗银行、渣打银行、东亚银行等40家；中外资银行人民币存款余额9 405.61亿元人民币，贷款余额7 082.15亿元人民币^①。这603家金融机构中，银行类机构194家，证

^① http://www.pudong.gov.cn/website/html/shpd/pudong_code_20457/Info/Detail_311719.htm



图4-8 上海浦东新区陆家嘴的高楼

券类机构238家,保险类机构165家。这一年,金融城中金融从业人员12万人,占全市的60%;整个浦东新区金融行业创造的GDP,占全市金融业增加值的比重超过40%;金融城中外商投资比重高,涉外企业占62.3%;在入驻企业营业总收入中,金融贸易营业收入占八成以上;以外贸为主的商贸企业营业收入达到497亿元,高居榜首,占全部营业收入的56.5%;银行、证券和保险等金融业营业收入为218.7亿元,占24.9%。

世界顶级企业入驻,为陆家嘴楼宇带来了可观的经济效益。浦东新区权威部门2009年11月16日公布的一项调查显示,占地1.7平方公里的小陆家嘴中心商务区商务楼宇的租售、自用率已达90%左右,仅18幢重点楼宇去年一年的营业收入就接近千亿元,几乎与金桥开发区去年的工业总产值相当。这18幢聚集了306家著名跨国公司,其中74家企业具有总部职能,丸红、小松、东丽、资生堂、威可楷和震旦6家企业已经被市政府认定为跨国公司地区总部。

这些数据表明，陆家嘴中心商务区内的总部企业、现代服务业发展迅速，楼宇经济已具备一定的规模，成为浦东经济的强劲增长点。

4.2.3 新城建设型楼宇经济发展的启示

巴黎拉德芳斯新区是上世纪西方发达国家的新城建设中最为成功的案例，上海陆家嘴中心商务区是目前我国发展最快、成就最高的商务办公集聚中心。拉德芳斯与陆家嘴的案例分别是发达国家与发展中国家新城开发的典型代表，对它们发展历程的认识和理解，带给我们以下启示：

1. 无论是在发达国家，还是在发展中国家，只要满足一定的条件，建设新的城市商务中心都是可能的，在某种情况下甚至是必须的。上世纪50年代后，西欧国家在美国的“马歇尔计划”的帮助下完成了经济体系的重建，经济增长迅速，商务办公空间的需求量剧增。建设拉德芳斯新区的成功，是巴黎跃升为四个世界级城市之一的最直接动力。陆家嘴中心商务区的占地面积小于拉德芳斯，但建设规模却是后者的两倍。与拉德芳斯对巴黎的贡献相似，陆家嘴中心商务区也是重塑上海的城市功能、建设“四个中心”最重要环节。

2. 新商务中心的建设是一个漫长的过程，时间越长，变化越不明朗，因此成立专门的机构、构建合理规划的重要性远远超出人们的预期。拉德芳斯的开发建设持续了43年，陆家嘴中心商务区预计在未来几年内完成，持续时间在20年左右。我们可以发现：二者都成立了专门的机构负责区域的规划，反应出决策者都非常重视规划，但两个商务中心建设的过程和结果却大不一样。在拉德芳斯的建设过程中出现了多次的规划变动，最大的改变出现在1969年，改变的原因就是在前期规划下建设的办公楼宇难以满足新的需求。显然，陆

家嘴中心商务区吸取了巴黎的教训，从规划开始就走到了前面，确保区内商务楼宇的长期生命力。

3. 新商务中心的建设与全球经济动态紧密相关。第一次石油危机的爆发将拉德芳斯拖入了深渊，而1997年的亚洲金融风暴则将陆家嘴中心商务区的建设速度大大降低。在经济全球化的今天，商务中心的等级越高、规模越大，受国际经济环境变化的影响就越大。应对的方法也相似，借助国家的力量，完善基础设施和配套功能区域的建设，提供更加宽松的环境和更具吸引力的优惠政策。

4. 完善交通网络，重视新区的复合功能。新商务中心的发展，首先要依托于原有的城市中心，因此必须在交通上紧密联系起来。拉德芳斯是欧洲最大的交通枢纽，从该地到凯旋门仅需5分钟。陆家嘴与浦西核心商务区被黄浦江分离，在过去的十年里，两座跨江大桥和三条过江隧道将二者紧密联系起来。过江设施的投入使用明显增强了浦东的吸引力，尤其是地铁的开通，为推动陆家嘴中心商务区的发展注入了巨大的活力。

此外，拉德芳斯成功之处还在于，它并不是一个纯粹的商务办公中心，还是一座充满文化内涵和园林气息的复合功能区域。当拉德芳斯区成为全世界经济象征的同时，也未忽视有2万人实际居住在这个区域内。拉德芳斯定位是一个混合活泼、生动的新都市中心，区域内的每一个小区域都是办公室、住宅和商店的和谐混合体。即使是住宅也有许多不同的形态，从国民住宅到豪华公寓或老人住宅等，新区提供了高水准的公共空间，包括传统及现代化都市的地标、广场、喷泉及两旁有行道树的小径，绿地面积超过67公顷(约167英亩)，还有欧洲最大的购物中心。

陆家嘴中心商务区正在朝着这个方向努力。在浦东新区政府和陆家嘴金融贸易区管委会的大力支持下，陆家嘴集团近年来正不断加大对金融城交通、商业、环境等配套设施的投入，并陆续建造了陆家嘴中心绿地、滨江大道、人才公寓等多项社会公益设施。2008年4月开工的小陆家嘴二层步行连廊工程是陆家嘴集团受浦东新区政府委托，融资并打造的首个集商业配套、景观休闲多功能于一体的立体交通设施。该项工程由“明珠环”、“东方浮庭”、“世纪天桥”、“世纪连廊”四部分组成，目前已经完成了前两个部分。2009年11月，《浦东新区关于完善金融城商业配套的指导意见及财政扶持办法》审议通过，办法根据“浦东商务委员会梳理出的商务楼宇内必备业态、紧缺业态和鼓励业态三种商业配套设施”，推出了详细的激励措施。这些工程项目的推进和扶持办法的出台，促使浦东小陆家嘴区域“行路难、吃饭难、购物休闲难”得到明显改善，进一步增强了区域的生活气息和吸引力。

4.3 第三(外围)商务区——产业新城型

伦敦金融城和纽约华尔街是楼宇经济在城市中心就地集聚发展的典型代表，法国拉德芳斯和上海陆家嘴是商务办公中心跳跃式发展的成功范例。进入上世纪90年代后，随着各国的产业园区的不断成熟与产业结构的升级，新的楼宇经济集聚中心逐渐形成，在这种路径下形成的楼宇经济聚焦中心和商务中心我们称之为第三(外围)商务区，也称为产业新城型楼宇经济集聚中心。

国内对产业新城的认识通常基于全国范围内大量建设的经济开发区，包括高新技术开发区、工业园区。因此我们对产业新城的定义是：随着原先处于城市郊区的工业开发区(园区、功能区)、经济开发区、物流园区、高新技术

产业园区等有明确主导产业的、单一生产性的功能区，不断发展从而形成的具有城市功能、形态和外观的综合性城市功能区，并且在这个功能区内形成了新的商务办公集聚中心，即楼宇经济集聚中心。

4.3.1 新加坡裕廊工业园区

新加坡裕廊工业园区是亚洲最早的工业园区之一，也是目前全球范围内发展最为成功的工业园区之一。裕廊工业区位于新加坡岛西南部的海滨地带，距市区约10多公里，面积为60平方公里，目前已建成包括化工园、晶片园、商业园、纬一科技园等在内的多个特色园区。裕廊工业园区的发展历程展现了传统意义上的工业园区如何通过园区管理服务改善与产业升级，实现由单一生产性园区向城市综合功能转变、工业生产经济向商务楼宇经济发展的过程。

经过多次产业升级与转型之后，裕廊工业区内形成了多个楼宇经济集聚中心，其中集聚程度最高的分别是纬一科技城与裕廊东商务园（裕廊国际商务园）。

1. 裕廊工业园的发展历程

裕廊工业区从1961年10月开始兴建，目前已发展成为新加坡最大的现代化工业基地，工业产值占全新加坡的2/3以上。工业区内约有7 000家本土及跨国公司进驻，从初期的出口加工制造等逐步向通讯技术、生命科学等众多高新技术企业演化，推动了新加坡进入新兴工业国家序列。整个园区的开发过程基本上可分成三个阶段，开发重点从侧重于基础设施建设和工业生产转向跨国企业总部集群和研发创新基地，是新加坡完成产业升级、实现经济腾飞的最强引擎。



图4-9 裕廊工业区划图

(1) 起步阶段(1961~1968年)

起步阶段从1961年开始至1968年。在这个阶段裕廊工业园区主要致力于大规模的基础设施建设。期间共开辟土地14.5平方公里，兴建一批标准厂房，同时重点建设港口、码头、铁路、公路、电力、供水等各种基础设施。为吸引国内外资本到裕廊工业区投资，新加坡政府对投资厂商提供贷款及享受统一税收的优惠政策等。但由于新加坡当时实行进口替代策略，再加上60年代初期政治方面的不稳定，因此到裕廊工业区投资的企业仅150多家，而且绝大多数是本国资本，外资所占比例很小，这一阶段实际上是裕廊工业区起步和摸索阶段，主要目标是创造就业机会，主要发展以出口为导向的劳动密集型制造业，

力求最大限度解决就业，实行全民就业。大批服装、纺织、玩具、木器等企业落户，新加坡的劳动密集型行业获得初步的发展，其工业化进程由此展开。

(2) 快速发展阶段 (1968~1990年)

1968年6月新加坡政府成立裕廊镇管理局(JTC)，专门负责经营管理裕廊工业区和全国其他各工业区，裕廊工业区的发展开始进入一个新的阶段，发展速度大大加快。到70年代中期，裕廊工业区的占地面积达50平方公里，而到80年代上半期，裕廊工业区的发展建设已几近完成。随着宏观策略的转变和投资环境的日趋完善，外商纷纷前来裕廊工业区投资设厂，许多国际知名的厂商都选择此地作为其海外生产基地。截至1990年裕廊工业区的企业已超过2000家，职工总人数达13万人，约占全国工业园区的一半。

从上世纪70年代开始，裕廊工业园区的产业结构开始了第一次升级，由劳动密集型产业向资本和技术密集型产业转变。在这个阶段工业区重点发展石化、造船与电子产品制造业，工业区的研发、设计、工程、信息科技等行业逐步兴起。一大批电子、电脑附件制造业、造船业以及石化制造业的国际著名跨国公司陆续落户新加坡，资本密集型产业获得迅速发展。目前，裕廊工业区内的化工园区是全球最有竞争力的石油化工园区之一，园区内共有72家全领先的石油、石油化工和特殊化工公司，总投资额接近220亿新元，新加坡也成为仅次于美国休斯敦和荷兰鹿特丹的世界第三大炼油和石化产品供应中心。

(3) 第二次产业转型阶段 (1990年至今)

80年代中期发达国家的经济衰退给新加坡经济带来重大的冲击，裕廊工业区内的石化产业与修造船业受到的冲击更大。为此，以李显龙为首的经济委员会于1986年发表《新加坡经济：新的方向》报告，提出系列克服经济衰退的

政策措施：将服务业和制造业作为未来10年推动经济增长的两大动力，把资讯业和金融业变成为两大支柱产业，带动外贸和其他行业的发展。在发展资本、技术密集型出口工业的同时，着重转向优先发展有增长潜力的服务业，使新加坡发展成为东南亚和亚太地区的区域性服务中心。

主要措施包括：制造业大幅调低企业的生产成本，降低公司税和财产税，制定比较温和的工资调整政策；服务业提出“全商务”概念，鼓励跨国公司在新加坡从事生产以外的业务，对外资企业实行优惠所得税率；推出商业总部计划和营业总部计划，吸引跨国企业集团在新加坡设立地区运营总部；成立国家科学技术局等部门，设计、推动和实施高科技计划；大力培植本地企业的全球观，指导和帮助本地企业向外发展，并加强与东南亚、亚太各国的区域合作，加大对中、印等国的投资。

在上述措施的指引下，裕廊工业园区内的高科技企业和高附加值产业被优先发展，园区设立专门的科技工业园区和国际商务区，裕廊工业区内多个楼宇经济集聚区得到了快速发展，实现了裕廊工业区从工业生产向涵括工业生产、商务商业等综合功能的新型城市中心的转变。

从90年代起，裕廊工业区分别成立了芯片园、国际商务园、樟宜商务园和纬一科技园，其中国际商务园位于裕廊工业区的东部，纬一科技城位于国际商务园与新加坡市中心之间，二者是裕廊工业园区楼宇经济最为集中的两个区域。

2. 裕廊中心商务区与纬一科技城的楼宇经济现状

(1) 裕廊工业园区中心商务区

裕廊国际商务园位于裕廊东的中心，它与工业园服务中心区一起构成了裕廊工业园区的中央商务区，成为了裕廊楼宇经济聚集度最高的地区。其中裕廊工业区服务中心区域被裕廊东12街分为两个部分，裕廊东12街以北区域



图4-10 裕廊工业园中心商务区

不仅是裕廊工业园区的商业中心，也是整个新加坡西部的商业中心，是服务于园区和新加坡西部的高能级商业中心。其中，国际商品批发中心大厦（IMM Building）和裕廊娱乐中心（Jurong Entertainment Centre, 1993~2008年）是该区域最大的商业中心。1990年初开业的IMM大厦共5层，拥有3.5万平方米的零售商业面积，250余家零售商进驻，还有其他大型超级市场及其他提供丰富多彩的生活方式的商店，如Giant Hypermarket, Best Denki, Popular, Kopitiam, Burger King, McDonald's, Mos Burger and Daiso。裕廊娱乐中心（Jurong Entertainment Centre）于1993年开业，2008年10月停业再开发，计划投资1.4亿新元，原预计2009年第4季度重新开业，由于次贷危机的影响被推迟至2012年第4季度。重新开业的裕廊娱乐中心将被更名为Jcube，建筑面积将扩展至20.4万平方英尺，约合1.9万平方米，将与IMM大厦一起构筑新加坡西部最大的商业中心。

裕廊东12街以南的服务中心区内仅有的建筑就是裕廊集团（JTC Corporation, 前裕廊镇管理局）总部所在的裕廊顶峰大厦（Jurong Summit）。顶峰大厦建于2000年，高32层，总建筑面积约为4万平方米。该办公楼毗邻裕廊轨道交通的裕廊站和公共交通换乘中心，是裕廊地区最高的建筑，也是裕廊工业园区的行政决策与服务中心。



图4-11 裕廊顶峰大厦

中心商务区的商务办公活动主要集中在国际商务园。国际商务园（IBP）是裕廊集团于1992年兴建，占地面积37公顷，是一个由18栋企业办公楼宇组成的商务楼宇组团。IBP是裕廊集团兴建的第一个商务园，也是新加坡第一个商务园区。经过20年的发展，如今区内汇聚了200余家跨国企业总部和研发中心及数百家中小企业，集聚了大量高层次人才，是裕廊工业园区内商务办公楼宇最集中的地区。IBP的功能定位为企业研发测试中央、区域总部、商业教育等，入驻的主要企业有：创新科技、宏基、北欧中心、德国产业研究中心、英华美教育、Sony、Dell、MI等，其中全球最大的两家芯片生产商台积电与台积电隔街相对。



图4-12 国际商务园楼宇分布

(2) 纬一科技城 (One-North)

裕廊工业园区里另一个楼宇经济集聚中心就是纬一科技城，科技城取名“纬一”，意即赤道北纬1度（新加坡的位置），而它读音接近“惟一”这个词，也

别具意义。进入21世纪后，裕廊集团以“工作、学习、生活、休闲于一体”的活力社群概念为规划新纲要，致力于打造一个宜人的工作、学习、生活、休闲的硬件环境，发展知识密集型产业。纬一科技城就是一个催化科学研究技术社群的知识密集型产业园区，是新加坡中部布满活力的技术、研发和娱乐中心。

2000年裕廊集团JTC被内阁任命One North规划、开发、市场推广、管理的主要机构。JTC邀请私人机构参与One North的建设，特别是这些私人机构擅长的项目，JTC在合作的过程中起协调人的作用。在开发模式上，JTC就目标开发土地向社会进行招标，将目标开发土地转租给被选取的合作方，租期为60~99年，被选取的合作方需要支付所开发土地的价格溢价、货劳税以及印花税。

2001年科技城市建设正式动工，计划在未15至20年分四期完成，总投资预计高达110亿美元。纬一科技城选址在新加坡的波纳威斯达（Buona Vista），占地200公顷，临近新加坡主要的教育和研究机构，比如新加坡国立大学National University of Singapore (NUS)和新加坡欧洲工商管理学院亚洲校区（INSEAD Asia Campus）。规划明确了科技城致力于引进的企业和机构专门从事研发和大型企业活动，主要发展如生物、资讯和传媒业等知识密集型产业。如今“纬一”一期基本完成，包括生命科学园、资讯传媒城和核心商业区在内的多个板块基本建成。一期总建筑面积超过300万平方米，其中商务办公面积超过200万平方米，商业配套与生活居住超过100万平方米。

根据规划，纬一科技城将包括启奥生命科技园（生物和纳米技术研究院分子生物研究中心、生物信息研究中心、新加坡基因研究院、生物科学实验室、孵化中心生物处理技术中心）启汇传媒科技园等专业园区及公寓、酒店、私人住宅、欧洲工商管理学院。未来的纬一科技城将成为集研发、办公、居住、休闲和教育于一体社区园区，成为未来经济增长的新热点。

3. 裕廊工业园发展楼宇经济的经验总结



图4-13 纬一科技城

(1) 从整体经济发展的角度出发, 明确园区的设立目的和建设目标。新加坡上世纪60年代初期设立和发展裕廊工业区的主要目的是以此作为龙头, 吸引外资以促进新加坡整体经济的发展和整体工业化的实现, 而不仅仅是为了发展裕廊这一地区, 以后也一直是根据这一目的来规划和管理裕廊工业区。裕廊工业区也一直发挥着带动和促进全国经济发展的作用, 这一地位反过来又使它成为全国最佳的投资地区。因此, 把握好角度和目的, 实质上就是为整个工业园区的发展和管理的奠定基础, 这是裕廊工业区成功发展的重要原因。

(2) 逐步完善管理体制, 建立良好的制度保障。裕廊工业区成功的一个重要原因就是其完善的体制及自主管理的模式。我国目前的开发区管理大多还是处于政府直接管制之下, 相对于依靠市场主体进行管理来说, 其积极性

以及办事效率都要大打折扣,新加坡裕廊镇管理局有很高的自主权,只要符合新加坡政府的工业政策,就有权吸引各种类型的投资者,尽管裕廊镇管理局从本质上看只是一个房地产开发商,但是园区管理委员会有批准项目、批准城市规划以及园区规划的权力,同时能发放居民暂住证、管理贸易和市场、征税、发放商业许可证等。它不仅是园区的开发者,同时也是工业区招商引资的推广者。而在我国,目前还无法做到这一点,政府更多履行着开发区管理者的职责,行使着管理的权力,开发区的管理主体本身就没有做到真正意义上的与市场接轨,这对开发区的招商引资是一个非常大的阻碍,有必要进行改进。使得政府不作为工业区的开发主体,不直接参与具体管理,而是间接管理和调控;行政管理与发展管理分开,开发管理机构采取经营化方式。

(3) 明确自身优势,促进产业升级和开发区主导发展方向。裕廊工业区在发展初期即选择传统加工区,但市场前景好,特别是适合自己区位优势煤油业作为主导产业,重点发展,以后逐步推进升级,发展电子、通讯等高科技产业。所以,建立新工业园区前应先根据区位特点、国际产业发展的趋势和机遇,仔细研究,以实际出发,建立产业结构和主导方向。反过来看我国的开发区,很多并没有明确符合自身发展的产业模式到底是什么,自身到底具有哪些优势,盲目的引进外来资本,造成大量的人力和物力的浪费,对环境也造成了极大的污染,得不偿失。因此我们必须注意这一点的重要性,因地制宜,明确自身的主导发展方向到底是什么,然后进行下一步的运作与开发。同时需要我们转换观念,跳出现有的僵化的发展模式,促进优势产业的发展和升级,带动其他相关产业的发展,最终实现规模经济。

(4) 积极引进跨国公司投资。新加坡原来长期依赖转口贸易,工业基础尚未建立,且国内市场狭小。针对这些不利条件,新加坡政府采取大力引进国外资本的策略,并明显以跨国公司的投资为重点。裕廊工业区的迅速发展,就是

能够抓住机遇,大力引进跨国公司的投资,自20世纪60年代起陆续引进跨国公司设厂,如壳牌、美孚等跨国石油公司;荷兰飞利浦公司;日本石川岛播磨重工业公司、美国列明士顿公司等世界著名大造船厂商;迄今新加坡已成为世界第三大煤油中心、东南亚最大修造船中心及世界第二大海上石油平台生产圈,由此可见引进策略的成功。

4.3.2 深圳高新区

深圳高新区(深圳湾园区)正式命名于1996年9月,前身是1985年成立的深圳科技工业园。2009年,根据《深圳高新技术产业园区发展专项规划(2009-2015年)》,深圳高新技术产业园区覆盖的空间范围较之前扩张了15倍,包括深圳湾、留仙洞、大学城、福永北-沙井南、光明、石岩、观澜、龙华、坂雪岗、宝龙、碧岭、坪山(深圳出口加工区)、葵涌、大鹏等园区以及市政府划定的其他高技术产业发展区域,面积185.6平方公里。

在2009年之前高新区只有一个园区——深圳湾园区,本书对深圳高新区的研究仅限于1996年建立的深圳湾园区,因此下文中的高新区与深圳湾园区为同一园区。深圳湾园区规划面积11.5平方公里,是国家“建设世界一流高科技园区”的六家试点园区之一,也是“国家知识产权试点园区”和“国家高新技术产业标准化示范区”。

经过14年的高速发展,深圳湾园区取得了巨大的成功。2008年,产业带在占全市8%的土地上实现工业总产值7 147.40亿元,占全市工业总产值的45.07%;其中高新技术产品产值5 328.99亿元,占全市高新技术产品产值的63.32%;工业增加值1 171.96亿元,占全市工业增加值的32.39%;发明专利申请14 588项,占全市发明专利申请量的78%,规划建设了一批科技企业加速器

及专业园区,初步实现了土地资源的集约、节约利用及动态配置,为建设“国家创新型城市”和“深港创新圈”提供了坚实保障。

高新区的巨大成功不仅体现在经济总量上,更重要的是在这片狭小的区域内培育一批在全国乃至全球都有影响力的高新技术企业,这些成长起来的企业又助推了高新区的产业升级与经济转型,帮助高新区实现从高科技工业区向高新技术企业总部基地的迈进,促进了高新区楼宇经济的兴起,提高了高新区土地集约化利用的效率。在工业区和高科技园区发展楼宇经济,是楼宇经济发展的三种模式之一,在国内众多高新技术工业园区和开发区中,深圳楼宇经济的发展程度是最高的,更应该值得我们去研究和总结。

1.深圳湾园区楼宇经济发展历程

深圳湾园区以北环大道、深南大道为界,在地理上分为北区、中区和南区三大片区。

北区的功能定位是“以大型生产型工业为主的高新技术工业区”,目前以生物制药和医药企业为主。

中区片区内目前以厂房、住宅为主,也有大量纯写字楼,是深圳湾园区写字楼供应量最大的区域。中区的西南侧是科技园辖区内最大的城中村大冲村(拆迁中)。

南区已经初步建成集科研、开发、试制、培训、孵化、创业、办公及金融贸易与居住为一体的综合功能区,科技园



图4-14 深圳湾园区

的十大孵化器中有大部分聚集于此。深圳大学、深圳虚拟大学园区及大量企业总部写字楼在本区域落户。南区是深圳湾园区目前标准商务办公楼宇最集中、大企业聚集度最高、租金水平最高的区域，同时也是科技园未开发土地最多的区域。

从目前的情况来看，高新区的商务办公楼宇主要分布在中区与南区，我们对高新区楼宇及楼宇经济的研究也聚焦在这两个区。并且，我们对高新区楼宇经济的发展历程根据园区内供应的商务办公楼宇的品质分为两个阶段：第一个阶段为2002年之前，该阶段深圳湾园区内几乎见不到纯商务办公楼宇的身影，园区内的建筑除了住宅之外基本上都是厂房，大量厂房通过进行内部的改造变成商务办公场地，我们称这类商务办公楼宇为类厂房商务办公楼宇；第二阶段为2002年至今，高新区的形象发生了巨大的变化，大量高品质的商务办公楼宇拔地而起，高新区的办公环境得到了明显的改善，彰显了高新区的创新活力。

(1) 类厂房办公楼宇为主体 (1996~2002年)

高新区的前身是深圳科技工业园区，它的发展是建立在承接国际制造业转移的基础上的，在高新区规划之前以较为初级的加工业和贴牌制造为主，因此园区内的建筑物以工业厂房为主，这种状况在高新区成立初期得到了延续。

高新区正式成立后，园区内的企业不断向自主研发和科技创新等高附加值产业转变，形成了自主创新能力强、高技术创新能力的产业集群，这个发展的过程也是小型高科技企业不断聚集发展的过程。在这个阶段，高新区拥有自主创新能力强、注册资本在200万元左右的中小企业2 300多家，且有不断增多的趋势。

这些中小型高新技术企业是类厂房办公楼宇的需求主体，企业自建或租

用该类物业。使用此类物业主要用途：办公、研发，少量从事生产。从租用企业的行业类型看，此类物业主要租赁企业除电子信息产业外，从事光机电一体化、高新材料、生物工程行业的较多；南区此类物业主要租赁企业主要从事电子信息产业、软件开发、少量光机电一体化等。在这一时期，租用类厂房办公楼宇的企业呈现出由大型化、数量少向小型化、数量多转变，租赁面积也有从大面积整层租用向小面积划分租用转变的趋势。目前，中区与南区的类厂房办公物业的总建筑面积超过了60万平方米，其中科技园开发建设公司持有12栋厂房改建的类厂房办公楼，总建筑面积约为30万平方米。

表4-2 高新区类厂房办公楼宇统计

项目	建筑面积(万平方米)
大冲科技大厦	1.4
深圳软件园	13.2
生产力大楼	3.8
科技园总公司	1.5
金达科技中心	0.3
国徽大厦	2
万德莱大厦	2
维用科技	3
坚达大厦	3.5
开发公司持有	30
总计	60.7

开发公司持有的大量厂房类办公物业对高新区的发展有重大的意义。这些办公物业的租金被限制在40元/月·平方米，并按照《深圳高新区条例》出租

给符合政府认定的高新技术企业，满足了大量虽启动资本不充裕但具备发展潜力的小型高新技术企业的需求，是保持高新区持续创新活力的重要保障。

除了类厂房办公物业之外，开发公司还持有一批作为“孵化器”的纯写字楼，这些写字楼的供应量有限，为每家企业提供100~260平方米的办公空间，最多能够满足接近200家企业的办公需求。

(2) 高品质商务办公楼宇逐渐成为主力(2002年之后)

经过多年的培育和发展，高新区内成长起了一批大型高新技术企业，这些发展壮大的企业已不能满足蜗居于简陋的功能不全的类厂房办公楼宇，并且这些成长起来的企业也有足够的资本去建设高品质的商务办公楼宇。与此同时，随着高新区产业链的完善和产业集聚程度的提高，加上科技园优惠政策，其他地方的一些大型企业也将总部搬迁至高新区，并大量建设高品质商务办公楼宇。自2002年起，高新区的中区和南区兴建了约60栋纯写字楼，其中有15栋甲级写字楼，总建筑面积为81.01万平方米（见表4-3），约占所有写字楼建筑面积的一半。这些高品质的商务办公楼宇主要集中在深南大道两侧，因而也具有良好的形象展示功能，它们的主要用途是企业总部，同时也供相关联的上下游企业和服务业企业使用（见表4-4）。至此，高新区依托于园区培养成长起来的高新技术企业，开始向高新技术企业的总部基地转变，这种转变的重要体现就是这些高品质写字楼的大量崛起，以及高新区楼宇经济迅速壮大。

目前高新区的纯写字楼主要集中在北区，但南区也非常具有发展潜质。南区有高新区绝大部分未开发土地，也有高新区最完善的配套设施（金融机构、生活配套、最大的停车场、虚拟大学园、人才中心等等），并且在规划中被定位成金融中心和总部基地，将重点引进金融和企业总部，建设成为高新

表4-3 深南大道沿线高端写字楼情况统计

区域	楼宇名称	品质	占地面积(平方米)	建筑面积(万平方米)
中区	长城	甲级	9 560	5.68
	桑达科技大厦	甲级	11 400	3.67
	大族激光	甲级	—	—
	腾讯大厦	甲级	—	8.5
	万利达大厦	甲级	6 381.4	7.78
	松日鼎盛	甲级	10 000	6.6
	科技园金融基地	甲级	21 200	7.73
	国人通信	甲级	19 569.9	7.39
南区	研祥大厦	甲级	10 153	6.22
	飞亚达科技	甲级	8 632	8.3
	TCL	甲级	15 147.2	8.34
	创维大厦	甲级	11 992.3	6.09
	联想大厦	甲级	—	—
	曙光大厦	甲级	—	2.2
	方大大厦	甲级	—	2.5

表4-4 入驻中区和南区高端写字楼的客户细分

技术领域	电子信息	光机电一体化	生物医药	新材料	咨询/培训/服务	其他高新技术
数量	2 214	317	205	110	94	51
比例	67.83%	9.71%	6.28%	3.37%	2.88%	1.56%
技术领域	普通产业技术	产品销售/贸易	环境保护	高新技术投资	新能源	新能源/高效节能
数量	35	29	28	26	11	17
比例	1.07%	0.89%	0.86%	0.8%	0.34%	0.52%
技术领域	生活配套	商务配套	建筑/房地产	金融	管理服务	其他
数量	49	25	14	13	7	19
比例	1.5%	0.77%	0.43%	0.4%	0.21%	0.58%



图4-15 深圳高新区写字楼

区的核心。南区具有的政策优势及成熟的片区配套，对大中型企业的吸引力将会倍增，楼宇经济的发展前景广阔。

2.深圳高新区楼宇经济壮大的经验总结

深圳高新区从一个科技工业区起步，通过发展高新技术产业，仅10多年的时间，就实现了园区产业的升级，将研发和生产主体的高新科技园区向管理、研发为主的高新技术产业总部基地转变。由于高新区的土地资源和空间资源有限，这种转变符合经济发展的规律，也符合高新区的发展要求。经过研究，我们认为高新区成功实现转型的至关重要的因素有两点：

(1) 良好的园区“生态环境”

高新区自成立起,就致力于营造产业生态、人文生态、环境生态“三态合一”的综合生态环境。园区倡导“敢于冒险、勇于创新,宽容失败、追求成功,开放包容、崇尚竞争,富有激情、力戒浮躁”的创新文化,初步形成了“官产学研资介”相结合的区域创新体系,将深圳高新区打造成为“创业的沃土,成功的家园”。

创造“产业生态”、“环境生态”、“人文生态”高度和谐统一的“三态合一”创新环境,是深圳高新区的主要目标。在建立完善的“产业生态”方面,主要做法是适应新的国际产业转移形势,适应全球一体化和经济区域化的发展趋势,完善产业链条,重视自主知识产权。在建设良好的“环境生态”方面,主要是加强高新区基础环境建设;重视生活环境,搞好环境招商;完善高新区人才与创业环境,重视功能招商。在培育优美的“人文生态”方面,主要经验是在高新区造就一个富有创意、激发灵感、思想碰撞、观念常新的和谐、融洽的人文环境,培育和形成“敢于冒险、勇于创新、宽容失败、追求成功”的高新区精神和文化。

通过建设“三态合一”的创新环境,深圳高新区在综合运营成本方面,无论是“显性成本”还是“隐性成本”都具有了较大优势,增强了园区的吸引力,使深圳高新区获得了长足的发展。

(2) 园区企业不断淘汰更新

深圳高新区之所以能够不断积聚高端优势产业、持续保持自主创新的活力,最重要的一点就是持续地、大力度地对落后企业进行更新。为此,高新区采取了三大措施保证淘汰更新的进行:

首先是严把入口关,降低企业淘汰更新的概率。对进入园区的企业经行

严格的审查与认证,保证进入高新区的企业或者项目符合深圳高新区产业发展规划,有相应的资金保证,且资金来源明确,并一定是深圳市科技行政管理部门认定的项目或国内外知名的高新技术企业,或者为深圳高新区的高新技术企业提供相关配套服务的企业或者机构,否则禁止进入。深圳高新区自成立以来,共批准了3 000余家企业(项目)入区,否决了千余家企业(项目)入区,从源头上保证了入驻企业的质量。

其次建立企业退出制度,用立法手段保障园区企业的更新换代。2001年,深圳市人大通过了《深圳高新区条例》,2006年经深圳市人大常委会修正。该条例对深圳高新区规划方式、土地出让制度、土地租赁制度、土地回收制度、使用权转让制度、抵押制度都有明确的规定,以特区立法的形式保证了园区科学规划、集约用地。按照条例,深圳市政府对高新区实行“统一规划、统一领导、统一政策、统一管理”的原则,园区对土地实行全程管理,要求落户高新区的企业,第一年投资达到25%,供地后,第二年如果投资不达标,收回土地。同时,设有专门机构、人员对企业每个月的进程进行跟踪,凡是进入高新区的项目,实行月报制,发现问题及时处理。

根据《条例》第四十三条规定,企业或者项目有下列情形之一的,应当迁出高新区。一是被市政府科技部门取消高新技术企业或者项目资格的;二是经营已到期,经重新审查未通过或逾期未重新提出入区资格申请的;三是已在高新区设立,但不符合《高新区条例》入区规定的;四是未经高新区行政管理机构审核,自行改变原申报项目,违反高新区产业规划的。对于不适宜留在高新区的企业,也不是简单的一走了之,而是分为“暂缓”和“调整”两种情况。《条例》规定,对于有第四十三条第一、二种情形的企业,可以申请暂缓迁出,暂缓期最长2年,暂缓期内达到入区条件的,可恢复入区资格。对已在高新区设立但不符合入区资格的企业,高新区行政管理机构规定调整整改期限

3年，逾期整改不到位的，责令其迁出高新区。

最后，高新区还鼓励成长壮大的企业“走出去”。高新区有很大一部分“身强体壮”、具备了较强扩张能力的企业，要鼓励他们大步走出去。因为高新区的资源有限、空间有限，难以支撑企业规模的扩张，“走出去”则能让企业快速做大做强。“走出去”的同时要促进高新区发展总部经济，实现产业升级，鼓励企业把根留下，把管理中心、研发中心、采购中心、结算中心留在高新区，而将生产基地外迁，最典型的代表就是华为和中兴，它们不仅走出园区，而且跨出国门，在全球范围内进行布局与竞争。这种将总部留下、把生产基地外迁的模式，对产业转移是一种很好的尝试，也是发展总部经济的重要手段。

4.3.3 产业新城型楼宇经济发展的启示

上世纪60年代之后，世界各国纷纷在城市远郊大规模地圈地，建设专门的工业园区或高科技园区。进入90年代后，一批工业园区和高科技园区逐渐成熟，实现了园区产业的升级与经济的转型。园区产业升级与经济转型的方向就是发展楼宇经济，从而进一步发挥园区资源的集约化利用程度，提高园区的利用效率。

新加坡裕廊工业园是国际上发展最为成功的工业园区之一，其发展经验与模式被数十个国家所借鉴，裕廊集团也借此在十多个国家复制裕廊模式，实现企业的全球扩张。深圳高新技术开发区是我国发展最为成功的高科技园区，经过短短十几年的时间，培育了一批在国际上颇有竞争力的高新技术企业，将园区从一个加工制造基地转变为高新技术产业的总部基地。

裕廊工业园与深圳高新区的发展成果说明，城市发展楼宇经济除了对老城区进行更新和建设新城市商务中心之外，还有第三条路径——那就是通过



图4-16 新加坡裕廊工业园

推动产业园区的发展而打造出楼宇经济的集聚中心。

虽然裕廊工业园与深圳高新区都是通过产业园区的发展实现楼宇经济的集聚发展的,但是两者却又有本质的区别:

裕廊工业区从新加坡的实际情况出发,在不同时期有针对性地发展目标产业,通过不断完善管理体制,建立良好的保障制度等方式,用意是吸引全球著名企业在此安营扎寨。经过四十年的发展,裕廊工业园成功吸引了许多全球500强企业落户,为促进新加坡的经济发展做出了巨大的贡献。随着园区经济的发展,裕廊集团开始有意识地发展第三产业和高科技产业,带有明确发展楼宇经济的目的去打造裕廊中心商务区和纬一科技城。通过一系列的努力,中心商务区和纬一科技城的办公楼宇已经初具规模,经济效益也逐步显现。但

是这种模式最大的缺陷在于——裕廊工业园区的楼宇经济过于依赖外来企业的投资(包括入驻纬一科技城的企业),而不是主要通过对园区内企业的培养进而促进楼宇经济发展的。虽然引入的大型企业有本土化的趋势和努力,但并不能完全扎根于此,一旦全球经济有所动荡,裕廊工业区的楼宇经济可能遭受严重挫折。同时,国外大型企业和高科技企业的大规模进入也会挤压本土中小企业的生存空间,不利于有自主创新精神的中小企业的发展和成长。

作为国内发展最快、最好的高新区,深圳高新区给我们指明了一条更加光明的发展楼宇经济的道路,这就是重视培养本土企业,着眼于产业园区的未来。这种发展路径可以分为两个阶段:前期将园区打造成为“孵化器”,建设一个“适合人才创业、促进企业发展”的有浓厚创业氛围的“综合生态园区”;在后期鼓励发展壮大起来的企业积极实施“走出去”战略,不拘囿于园区,实现园区从“生产、研发、管理一体化基地”向“总部基地”进化。在两个阶段都必须贯彻执行的就是要保证园区创业的氛围、自主创新的氛围不能变,这就要求高新区管委会不断地对园区企业进行考察和更新。这种模式培育了诸如华为、中兴、腾讯、迈瑞等大批在世界竞争市场上占有一席之地的优秀企业,也吸引了许多大型企业的进驻,联想、长城、TCL、金蝶、创维等陆续在高新区建立了自己的总部大楼。园区内企业的成长壮大和相关企业的进驻共同推动了高新区的产业升级和经济转型,共同催生了高新区蓬勃发展的楼宇经济。

CHAPTER 5



第五章

楼宇经济在中国

一线城市是我国经济最发达、能对全国经济产生重大影响的城市，也是楼宇经济发展最早、最成熟的城市，其楼宇经济的发展表明，楼宇经济不是结果，而是一个不断升级的过程，这个过程体现在楼宇经济载体、业态组合最终到发展运营等各方面。

二三线城市在当前中国的城市化、产业转移、农业人口转化为城市人口等方面起着越来越重要的作用，将是未来城市发展的主体，也将成为各项资源的集聚地。二三线城市要在国民经济发展中发挥更大作用，就必须要实现产业结构升级和经济增长方式转型，在实现工业现代化的基础上，大力发展第三产业尤其是生产性服务业，提升城市对所在区域的辐射力与影响力，促进四五线城市的发展，形成区域性的城市群，构建更加合理的城市结构体系。而大力发展第三产业尤其是生产性服务业，为二三线城市发展楼宇经济奠定了产业基础。

5.1 一线城市楼宇经济不断升级

目前我国公认的一线城市包括北京、上海、广州和深圳，俗称“北上广深”或“京沪穗鹏”。这些一线城市是我国经济最发达、能对全国经济产生重大影响的城市，也是楼宇经济发展最早、最成熟的城市，它们的发展历程和经验对我国二三线城市更有指导意义。

“京沪穗鹏”楼宇经济的发展表明，楼宇经济不是结果，而是一个不断升级的过程，这个过程体现在楼宇经济载体、业态组合最终到发展运营等各方面。

1.楼宇经济的升级最直接的体现就是城市楼宇规模的量变与质变。在量上，一线城市每年新增的商务办公建筑面积以十万乃至百万方计。在质上，现代化的摩天大楼已经成为商务办公地点的代名词，甲级写字楼、超甲级写字楼、5A写字楼、智慧楼宇等各种概念铺天盖地，单从高度和外形我们已能感受到楼宇的更新换代，更不用提内部功能的不断提升。

2.综合功能商务区是大势所趋。从上海陆家嘴金融城和深圳福田CBD的发展历程来看，它们的成就是辉煌的，但也存在一些小曲折。陆家嘴金融城与福田CBD最初都被规划为纯办公区域，忽略了相关配套的发展，在一定程度上影响了这两个区域的发展速度。陆家嘴金融城交通规划的欠缺，造成了该地办公人员出行的极大不便，缺乏相应的生活配套致使“吃饭”成为一大难题。随着浦东新区和管委会的一系列相应措施，这两个问题正在得到缓解。深圳福田CBD同样有类似的经历。在2004年之前，福田CBD交通出行极为不便，夜间更是人迹罕至。随着周边配套住宅区、高级酒店、购物商场等配套设施的投入使用，福田CBD日渐繁华。

3.一线城市不仅是建设楼宇经济集聚区，也在探索如何运营商务区。商务

区功能多元化丰富了区域的功能,改变了区域刻板、单调的形象,为区域注入了更多的活力,但功能多元化的商务区在夜晚依然会是一座空城。如何在保证商务区高端商务环境的基础上,增强区域的活力,改变区域白天与夜晚的两极状态,一线城市正在努力尝试。广州市利用亚运会,将开幕式请出运动场,引入广州珠江新城的海心沙岛。珠江新城是广州市重点打造的商务集聚区,是广州楼宇经济最集中区域,亚运开幕式的引入标志着珠江新城进入了一个新的运营模式:以商务办公及大型公共活动的双核驱动代替了原先商务区单核驱动的模式,既规避了商务区黑白两极的分化,实现对商务区大量配套的充分利用,又能够相互支持,共同支撑起商务区的形象和美誉度,提升区域的吸引力。

5.2 二三线城市楼宇经济渐成未来发展重心

如果说一线城市是人的脸面,那么二线城市就是躯干;新兴国家要站得直、走得稳,不能仅靠几个超级都市,抓紧给二三线城市补钙是新兴国家的一大任务。

——瑞典城市研究所研究员卡尔·斯蒂格

在以制造业闻名的德国,二线城市是经济发展的主力军:欧洲最大的汽车公司大众坐落于13万人口的沃尔夫斯堡,城里一半人在大众公司或相关企业工作;奔驰公司则位于德国西南部的斯图加特;科隆是媒体业中心;杜塞尔多夫是模特之都;多特蒙德是煤钢基地;汉诺威是博览会之都。与此同时,在美国网络媒体Kiplinger最近以“繁荣”、“创新”等指标评出的“未来10年发展前景最好的10个城市”中,一线城市只有首都华盛顿上榜,其他全部是二三线

城市。“美国的实力并不只存在于纽约的华尔街和洛杉矶的好莱坞，而是体现在拥有众多创造性人才的大中城市。”

美国经济学会会长、芝加哥大学经济学教授盖尔·约翰逊曾专门研究了中国城乡问题，他指出，日本经济起飞过程中，农业人口下降了65%；美国经济起飞过程中，农业人口下降了72%，中国要在2050年实现现代化，城市化率将要提高到70%。截至2009年，中国的城市化率已经达到46.6%，要到达70%的目标，意味着今后每年将有至少700万人口从农村转移至城市。

显然，“北上广深”这几个超大型一线城市在规模上已经达到极限，很难再有大的突破，中国未来的经济发展与城市化进程只能依靠发展二三线城市及城市群。2008年金融危机后政府的刺激政策大部分用到了地方城市，用于修建高铁等基础设施，这些基础设施的建成将释放了巨大的经济产能，极大地提升二三线城市的发展潜力。

二三线城市是中国城市体系中的重要组成部分，其中二线城市还行使着区域性中心城市的功能，对区域经济发展的巨大推动作用日益显现，不仅在国民经济中所占的比重逐年提高，而且发展速度也高于一线城市，已经成为国民经济的“第二套发动机”。当前二三线城市在城市化、产业转移、农业人口转化为城市人口等方面起着越来越重要的作用，将是未来城市发展的主体，是保证未来我国经济社会持续发展的基础，也将成为各项资源的集聚地，很快就将成为未来发展的重心。

从目前的情况来看，我国的二三线城市的经济实力雄厚，尤其是制造业实力强劲，拥有大部分的区域品牌；在能源、装备制造业、新能源等多个产业占有垄断性地位，普及的市场意识。与一线城市相比，二三线城市的弱势在于服务业普遍弱于制造业，城市意象普遍滞后于城市实力，在领馆、国际会展赛

事、国际企业地区总部与运营公司等方面多有欠缺，没有搭建好辐射力强的商务平台以及本土传媒和艺术团体主导的城市文化内循环平台。二三线城市的不足之处要求城市未来的发展应该扭转第二产业一支独大的产业结构形态，实现产业结构升级和经济转型，大力发展第三产业。二三线城市在第三产业和商务环境的薄弱，既是它们楼宇经济发展不力的表现，也折射出其楼宇经济发展的广阔前景。

目前，一线城市的发展遇到了诸如交通拥堵、房价畸高、环境恶化等多方面的问题，导致越来越多的人与资本开始将目光对准发展潜力巨大的二三线城市，二三线城市发展楼宇经济正面临前所未有的机遇。

5.2.1 人才回归潮

“逃离北上广”成为近年最时髦而又沉重的话题，却也印证了二线城市越来越强的吸引力，为二线城市提供了发展楼宇经济必需的人力资本。近几年的就业统计显示，无论是绝对数量还是相对比重，越来越多的应届毕业生选择二三线城市就业。根据2010年的一项网络调查显示，86%的应届毕业生有意选择“北上广”之外的二三线城市就业。现在学生对就业的思考更加理性，考虑到一线城市和二线城市在发展机会、生活成本上的差距，在二三线城市生活相对要容易很多。另外现在大部分学生都是独生子女，也有的考虑家庭愿意回老家，实现“忠孝两全”。

不仅应届毕业生越来越多地选择二三线城市，一些在一线城市打拼多年的高学历人才也纷纷选择返回二三线城市。在《南华早报》的报道中，一名从上海搬到汕头的受访者算了一笔账。汕头的公寓每平方米只要5 000元左右，在上海，同类房子要花10倍的价钱。上海普通白领月薪5 000左右，在汕头干

得好的话也可以拿到这个数,但花费要少许多。虽然没有确切的统计数据说明有多少在一线城市打拼的高学历人才回到了二线城市,但是越来越多的大学毕业生选择在二三线城市就业,正在快速改变二三线城市的人力资本结构,为二三线城市楼宇经济的发展注入最大的动力。

5.2.2 资本流入潮

二三线城市在吸引人才的同时,也吸引了来自全球资本的目光。资本大量流入二三线城市,是推动二三线城市楼宇经济发展的直接动力。

自全球性的金融危机爆发后,中国政府以扩大内需为应对危机的最主要手段,同时也为扩大国内二三线城市市场打下了良好的基础。

最近公布的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》将“坚持扩大内需战略,保持经济平稳较快发展”作为独立一个章节进行了具体论述,透露出中国在转变经济发展方式上迈出实质性步伐。结合中国城市化浪潮,在扩大内需的政策扶持下,广阔农村及中小城市的市场将快速扩张,面临巨大的市场需求,国内外逐利资本必将尾随而至,这些逐利资本主要流向的首选就是区域性中心城市——二三线城市。

中国二三线城市人均收入增速2008年起超过上海、北京、广州和深圳。在沿海地区,天津已迅速成为中国北方的商业中心,大连和沈阳也是北方高速发展的城市。大连就雄心勃勃地要取代印度的班加罗尔成为外包和IT中心。2007年,美国电脑芯片巨头英特尔在大连投资办厂,雇佣上千员工。这是英特尔首次在发展中国家设立这样的工厂。这种资本流入的趋势,至少在目前看来没有停止的迹象。

5.3 国际化大都市楼宇经济发展历程对我国二三线城市的启示

楼宇经济的发展与城市人口规模和经济总量有直接的关系，然而国内的二三线城市与其他发达国家二三线城市之间，无论是在人口规模、经济总量及产业结构上，都有天壤之别。欧美国家的二线城市人口基本在50万左右，很少突破100万的，而我国人口超过100万的城市有185个，在这185个特大城市中，公认的二线城市不超过30个。在二线城市中，诸如苏州、杭州等城市的经济总量接近万亿元，远非欧美二线城市所能比。鉴于国内二三线城市的现状与发展前景，我们认为国际化大都市的楼宇经济发展历程对我国二三线城市更有指导意义。

通过研究国内外的国际化大都市发展楼宇经济的历程，给国内的二三线城市发展楼宇经济带来两点启示：一是如何选择楼宇经济的布局，即为楼宇经济集聚中心选址；二是对选定发展楼宇经济的区域选择何种发展路径。

5.3.1 单核or多心——两种空间布局

从国际化大都市楼宇经济发展的现状来看，楼宇经济繁荣的大都市存在两种空间布局：一是单中心集聚发展；二是多中心集聚发展。在国际化大都市，楼宇经济单中心集聚发展是比较罕见的，以纽约为代表，但更多的情况是在城市中形成多个楼宇经济集聚中心。

对二三线城市而言，并不一定追求楼宇经济的多中心集聚发展。如果单个楼宇集聚中心能够满足该城市商务办公的需求，单核心集聚发展是符合经济发展规律的。通常情况下，一个楼宇集聚中心的占地面积不大于3平方公里，可以满足10~20万就业岗位的办公需求。因为不同经济总量与人口规模的二三

线城市的差异较大,所以对空间布局的要求要视具体情况而定。

从发达国家的国际化大都市与区域性中心城市的情况来看,其楼宇经济集聚中心的占地面积在3平方公里之内,商务办公的建筑面积在250万平方米左右,吸纳的就业人口在10万人左右,人均办公建筑面积约为25平方米。

我国二线城市除宁波与杭州外,其余城市的常住人口均在800万以上(含郊区农村人口),三线城市的常住人口普遍在500万以上(含郊区农村人口)。如果我国的城市化水平达到70%的水平,在二三线城市人口不增加的情况下,需要的商务办公面积在1 000~2 000万平方米。以1 000万平方米计算,每个商务楼宇集聚中心的建筑面积在250~500万平方米之间,简单的类比表明,未来40年我国的二三线城市可能需要2~4个集聚中心。

表5-1 办公楼宇规模与城市等级的关系

城市商务办公建筑规模总量	城市等级	人口规模(辖区内总人口)	代表城市
2 000万平方米以上	国际化大都市	1 100~1 800万	纽约、东京、伦敦、巴黎
1 000~2 000万平方米	区域中心城市	400~800万	新加坡、芝加哥、洛杉矶、法兰克福、米兰等

对于一些具有深厚文化与历史底蕴的二三线城市而言,很有可能面临这样一个问题:从经济角度出发,在现有城市中心发展楼宇经济是合理的,但会对城市历史风貌产生严重破坏。此时,城市需要在经济与文化之间做出选择,不同的城市可能会给出不同的答案。

楼宇经济多中心集聚发展同样存在两种格局:一是各集聚中心地位平等,各领风骚;二是“一核多心”,多个副中心围绕一个城市核心,各副中心有差异地分担不同功能。

5.3.2 旧改、建新中心or产业新城——三大发展路径

二三线城市发展楼宇经济,也要落实到城市的某个区域,这些区域仅有两类:一是城市在旧城中心就地发展;二是城市中心区外围建设新集聚中心。这两种区域类型下的发展路径有三种:其一是对现有城市中心进行改造,盘活现有楼宇、集约利用已有土地和空间;其二是在城市近郊建设城市综合功能的新城;第三就是在城市外围建设产业园区,通过对产业的培育,最终实现园区产业结构升级,打造以总部基地为内核的楼宇经济集聚中心。国际化大都市在不同区域发展楼宇经济的经验对二三线城市有着同样重要的意义。

5.3.3 综合型、主题型or都市工业型——三大业态策略

不同城市的产业基础不同,人口与经济规模也有较大差异,在不同的楼宇经济发展路径下,也有不同的策略选择。我们从楼宇经济的业态出发,总结出发展楼宇经济的三大策略:

1.综合型楼宇发展策略。主要是根据城区空间特点,以优化投资环境与配套措施为手段,通过建设综合型商务楼宇吸引各种类型公司的进入,以促进城市经济发展,如上海浦东的金茂大厦集现代办公楼、豪华五星级酒店、商业会展、金融、娱乐、商场等设施于一体。打造综合型楼宇经济,主要是做好楼宇内入驻企业的选择工作,同时要注意调整楼宇内部企业,核心产业的核心企业,带动上、下游相关价值链企业的入驻,推进楼宇内企业的交流与合作,提升商务区的竞争力,实现融合发展、共同发展。

2.主题型楼宇发展策略。针对城市主导产业业态发展的具体情况,集中在城市某些区域建设各种类型的具备产业集聚功能的楼宇集聚区。特色街区楼

宇、现代农业型楼宇、高新技术产业型楼宇、文化创意产业型楼宇、总部型楼宇等都属于主题型楼宇。如杭州的西湖创意谷、之江文化创意园、西湖数字娱乐产业园等。发展主题型楼宇经济，要点在选择正确的优势产业，通过打造精品企业，形成主题商务楼宇集聚区的品牌，通过精品企业、品牌楼宇带动区域发展，从而吸引越来越多的相似企业投资发展。

3.都市工业型发展策略。主要位于中心城区，相对集中在都市型工业园区和工业楼宇。都市型工业最典型的特征是社区化、高科技化、智慧化、环保型、劳动密集型。多数都市型工业是传统手工工业通过资源重组、结构调整的产物，原来的厂房被投资改造成集办公、设计、生产加工等于一身的新型都市型工业楼宇。上海与深圳在多个区域开辟了我国都市工业园区建设的先河，形成了比较成熟的都市型工业楼宇群，如上海马利都市型工业楼宇、深圳罗湖的水贝黄金珠宝基地。

5.4 区域一体化与城市分工背景下的楼宇经济

区域一体化是城市化发展到一定阶段的产物，城市化发展到较高阶段以后，区域内各城市间的经济、社会、文化等各种联系不断加强，进而形成特大城市、大城市、中小城市等有机融合的城市群。城市群也可说是区域一体化在城市空间形态上的表现。随着区域一体化的深入发展，各城市在功能上出现了分工和定位，形成了城市间分工明确的城市群体系。

在区域一体化深入发展、城市分工日渐明晰的趋势下，城市群内部各城市楼宇经济发展的机会点、切入点将不尽相同。

以长三角城市群为例，长三角将形成以上海为核心的圈层结构（见下图）。处于不同圈层的城市在功能上有明显差异。

核心: 上海, 长三角乃至全国的对外窗口, 将重点发展国际经济、金融、贸易、航运、信息服务等服务业, 成为长江三角洲城市群的综合服务中心。

第一圈层: 杭州、南京、宁波、苏州、无锡, 长三角的现代服务业基地。一方面接受核心城市(上海)转移出来的产业, 向核心城市提供原材料和市场, 同时调整自己在整个城市群内的产业, 向低一等级的区域转移产业, 带动低一等级区域的经济发展。

第二圈层: 常州、绍兴、南通、扬州, 长三角专业产业基地。集中发展各城市的优势产业, 形成专业性的产业基地。

第三圈层: 湖州、泰州、舟山、台州、镇江、嘉兴, 原材料基地。为产业基地提供原材料, 并形成专业市场。

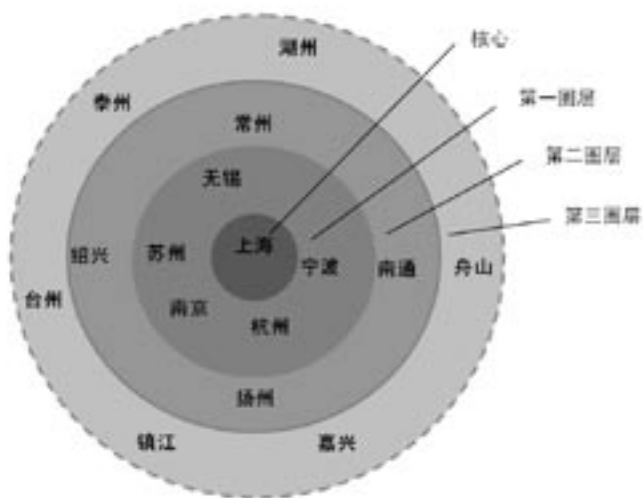


图5-1 长三角城市圈层结构

在以上城市群圈层结构逐步形成的过程中,差异化的楼宇经济格局也将顺势发展,形成各有侧重、各有分工的楼宇经济格局(见下表):

表5-2 长三角楼宇经济机会点初判

圈层	城市	主要优势	楼宇经济机会点
核心	上海	依靠便捷的交通枢纽、优良的社会环境、高级人才的聚集、与国际接轨的大平台建设,提高凝聚与展示优势	核心CBD、副中心全面发展,城市多中心结构不断加深发展。同时,总部园区、研发基地等产业楼宇将在中、外环间及郊区迅速发展
第一圈层	杭州、南京、宁波、苏州、无锡	依靠人才、信息、技术、成本优势,完成产品的深加工,提高产品附加值	核心CBD产业升级,建设体量提升,在核心CBD之外开始发展新的楼宇经济集聚区,总部园区、研发基地、产业新城带动的楼宇经济也有一定发展机会
第二圈层	常州、绍兴、南通、扬州	依靠廉价的人力资源,对原材料进行低附加值的粗加工,以集群优势、低成本、低利润取胜	楼宇经济主要将在城市核心区发展,产业新城带动的楼宇经济也将有一定的发展机会
第三圈层	湖州、泰州、舟山、台州、镇江、嘉兴	原材料基地,以廉价的人力、物力、丰富的自然资源为核心竞争力	楼宇经济主要将在城市核心区发展

5.5 低碳商务区——楼宇经济集聚区的未来

“十二五”期间,我国的城市化进程将大大加快,二三线城市要在国民经济发展中发挥更大作用,就必须要实现产业结构升级和经济增长方式转型。要求二三线城市在实现工业现代化的基础上,大力发展第三产业尤其是生产性服务业,搭建好辐射力强的商务平台,从而提升城市对所在区域的辐射力与影响力,促进四五线城市的发展,形成区域性的城市群,构建更加合理的城市结构体系,带动我国的城市化率和经济增长质量走向更高水平。大力发展第三产业尤其是生产性服务业,为二三线城市发展楼宇经济奠定了产业基础,可以预见,我国的二三线城市正在迎来楼宇经济发展的高潮。



图5-2 北京低碳商务区CBD东扩区的构想

我国的二三线城市在迎来楼宇经济发展高潮的同时，楼宇经济的载体也随着世界文明的进化悄然发生着巨变，这种变化对二三线城市打造楼宇经济有决定性的影响。

在世界文明的发展史中先后诞生了农业文明、工业文明和科技文明，正在向生态文明进发。与之对应的是，继工业革命、信息革命后，“低碳经济”正逐步兴起，“低能耗”正在成为生活主流模式。

我国在发展中面临着如何开创一个可持续发展的模式和生产的新模式的挑战。大力发展楼宇经济本身就是经济增长方式上的巨大改进，本身就是走在“低碳经济”的道路上。同时，在“低碳经济”的道路上我们还可以更进一步，那就是将楼宇经济集聚区打造成为“低碳商务区”。

低碳商务社区理念的核心，是强调空间的整体性和人性化：形成内部联

系紧密、服务功能完善、综合性、高效率的商务区，突出宜人尺度，强化功能混合，增加交往空间，加强社区认同感和归属感，将商务区建设成为功能多元、交通便捷、空间宜人、生态高效、具有较强发展活力和吸引力的低碳商务社区。

这种设计理念的主要表现在城市空间布局、交通组织、能源利用及建筑设计4个方面，具体内容包括：

1.在城市空间布局上，通过小街坊、高密度、低高度的空间形态创造步行化的环境、适宜节能的建筑群体；

2.交通组织上，通过功能混合布局减少长距离出行；通过多样性的公共空间增强可行走性；鼓励步行交通及自行车交通，促进公共交通，减少私车交通；

3.在能源利用上，利用新能源、可再生能源，并尽可能利用近距离输送，提升能源的利用效率，同时力争实现节水、节地，使建筑降低排放量；

4.建筑设计上，控制建筑材料、建筑物的遮阳及外保温、屋顶绿化、建筑自然通风等。

上海虹桥商务区和北京CBD正在进行的低碳行动计划，为中国发展低碳经济树立了良好的榜样。

虹桥商务区核心区总体面积3.7平方公里，根据《虹桥商务区核心区城市设计》，将充分发挥交通枢纽和商务功能的集聚整合作用，着眼长远，面向未来，突出低碳设计和商务社区的规划理念，局部区域或建筑要实现“零碳排放”。

在第十届北京CBD国际商务节上，“低碳”这个新概念成为了焦点。开幕式上北京CBD管委会签定了两份关于低碳的协议书，宗旨是用低碳的方式来促进CBD以后往低碳经济模式发展，所谓以低能耗、低排放、低污染为基础的

一种经济模式。朝阳区政府大楼将成为首个低碳试点，北京CBD管委会将用6年至8年时间，在CBD现有基础上，总投资约150亿，向东扩3平方公里，建成一个建筑总规模达700万平方米，吸引社会投资1 000亿元的全球首个“绿色低碳商务办公区”。

当今社会是低碳发展盛行的年代，是人类社会工业文明之后的又一进步，实质上是涉及生产模式、生活方式、价值观念和国家权益的一场深刻变革。“低碳商务区”正是顺应了这一历史潮流，是这一深刻革命在楼宇经济的重要体现，引领现代楼宇经济走向新时代。

后记 ▶

政府推动楼宇经济的都市化布局

楼宇经济因为政界多关注、民间在感知、形象最突出等特性，在中国发展迅猛。一线城市楼宇经济多依据城市几个副中心区位发展，强调功能集成化和区域整体价值最大化。二三线城市楼宇经济由单核“大全满”向多核“纵向”引导型发展。总结下来，楼宇经济有几个突出的特点：

一、具有城市及区域经济领头羊的带动和拉升作用，是城市与产业功能融合，社会管理和房地产经济的结晶；同时也是一次性土地价值最大化向单位税收及城市消费可持续增长化的传递。

二、发展方式多样化，升级和整合为主原理。固有商圈的城市更新，新城市CBD的倾力打造，以及工业园区的功能升级等，都是楼宇经济的核心载体。

三、拥有城市生态或商脉资源的区域往往成为楼宇经济发展的重要场所，如滨江岸线，历史上的重要商址等。

一线城市扩张过量，二三线楼宇经济被国际化

国内十八个城市群的规划，很容易催生出具有城市级、集成化的区域商业商务中心区。这种由政务推动、全速推进、“筑巢引凤”与“腾笼换鸟”式的房地产功能升级换代，可谓楼宇经济的第一次浪潮。其发展形式多样化，如新城

规划、旧城改造、高铁商务等。当然，各商业商务集中区有各自的历史背景和规划前景，容易产生规模化放量发展。

从城市宏观角度而言，多个以自我为中心的商务区的累积，就是城市发展的“被楼宇经济化”，也就是多处开花、量化过度、无视供求关系。以一线城市为例，在世联参与的规划研讨会中，就一线城市商务类楼宇的年规划量差近1000万平方米提出置疑，盲目性规划易造成“建设指标国际化，招商运营土鳖化”的乱象。究其原因，定位无差异，产业多雷同，运营欠专业，到处乱谈国际化。

二三线城市正是成长期，拥有资源积累和房地产市场专业化的机遇期，但也要循序渐进，紧抓产业强盛才是王道，而不是盲目扩张，多占指标强出头。

房地产的专业化链条接力楼宇经济的明天

在房地产市场调控期，也是商务商业产品专业化发展的机遇期，伴随着大量优秀投资商向商业办公领域的战略转型，以及房地产产业链条的完善发展。这种由市场专业品牌投资商推动产生的楼宇经济综合体，成为房地产商业链条专业化的第二次浪潮。

这种浪潮已在国内一二线城市不断蔓延，大都以规模大，业态复合（酒店、商业、办公、公寓等），投资商强强联合为特征（如南京600万方海峡城市综合体、武汉300万方的“华中第一高”等），大到提升城际间形象地位，小到升级城市消费能级。像是南京中冶下关商务区项目（核心城区1000亩地块，近280万方商业商务综合体），通过统一开发协调，整合大型商业商务运营商，打造城市商务新能级，孕育产业集成平台，大有城市新中心后来居上之势。

因此，未来的二三线城市在发展楼宇经济上会加速，主要来源于城市公共交通的大力建设（高铁、城市轨道交通等）和实力型区域开发上的上位协调和整合，以及得益于商业商务运营商的专业化发展。

楼宇经济发展二次浪潮已然来临

2007年香港圆方广场的开业，正式开启了香港楼宇经济综合体的高端价值。由港铁公司联同九龙仓、恒隆地产等六家房地产商合作开发的九龙站城市综合体^①一举奠定了城市级综合体的整体价值，从高端商业到天价豪宅，顶级酒店到国际办公物业，打造城市综合体第一价值的同时也释放了社会经济价值。因此，区域价值的塑造包含了各级物业产品的专业化运作，就地办公企业集群的高纳税能力，以及大量高素质办公人士的积聚，可持续改善升级的统筹服务体系。这种服务体系应该延伸到整个大板块或是城市的文化、休闲、教育、医疗、优惠制度等多方面的建设，即区域吸引力硬件和软件的整体打造。

放眼国内的上海陆家嘴，不断生长的北京朝阳CBD，还在加速的广州珠江新城，都有很大的硬件软件提升空间。只有真正做到人、产业、土地三者的良性互动，配以专业的市场应用模式，才能寻求更高地位的展现，建立区域整体价值链的尖峰。同时，国家区域间的高铁大交通，密集的城市带，依托产业分工、城市分工乃至国家分工的国际国内竞争体系，会加速城际间核心功能载体的分配，协调区域特色吸引力的建立，真正打造适应时代和市场特征的区域楼宇经济新风尚。

郑子丰

2011年5月于上海

（郑子丰先生现任世联地产华东区域战略顾问部总经理）

^① 香港地铁九龙站上盖项目占地13.54公顷，总建筑面积109万平方米。上盖项目共细分为七个发展项目，由港铁公司联同九龙仓集团有限公司、恒隆地产有限公司、永泰控股有限公司和新鸿基地产发展有限公司合作开发。九龙站商业综合体包括商业（圆方商场）、住宅（濠日居、擎天半岛、凯旋门、君临天下）、酒店（天玺W Hotel）、写字楼（环球贸易广场），是香港首个横式的大型城市综合体。

参考文献

- [1] 张健.关于打造天津楼宇经济的调查思考[J].生产力研究, 2006(5)
- [2] 刘涛. CBD与城市发展关系研究. 华东师范大学硕士学位论文, 2006
- [3] 丁元.成都市锦江区楼宇经济集聚发展研究.电子科技大学硕士学位论文, 2009
- [4] 刘黎、徐逸伦、张敏.中小城市楼宇经济发展的可行性分析——以浙江海宁市为例[J].现代城市研究, 2009(8)
- [5] 杨丽、胡德斌、孔艳华.中国楼宇经济发展的几个重要问题[J].经济问题探索, 2004(8)
- [6] 毕波、吴晓雷.城市楼宇经济空间布局的研究与思考[J].规划师, 2006
- [7] 楚义芳.CBD与城市发展.城市规划, 1992
- [8] 阴春花.目前写字楼开发积弊较多, 亟需呼唤专业化开发.观察, 2005
- [9] 刘勇.全力打造具有竞争力的写字楼——2005年写字楼产品发展趋势研究.观察.2005
- [10] 沈锋.曼哈顿: 楼宇经济政策导读.海外传真, 2007
- [11] 张杰.中央商务区(CBD)现代服务业发展研究.经济科学出版社, 2009
- [12] 夏效鸿.楼宇经济发展模式、路径及策略研究.楼宇经济发展研究.经济日报出版社, 2010.4
- [13] 陈一新.巴黎德方斯新区规划及43年发展历程[J].国外城市规划, 2003
- [14] 高小真、蒋星辉.英国金融“大爆炸”与伦敦金融城的复兴.中国证券报, 2007.2
- [15] 袁海琴.全球化背景下国际大都市的中心发展[D].同济大学, 2006
- [16] 龙固新.大型都市综合体开发研究与实践[M].东南大学出版社, 2005
- [17] 刘逸, 闫晓培, 周素红.中外CBD研究分析与比较[J].城市规划学刊, 2007
- [18] JF Morrall, LL Ratnayaka, PN Seneviratne. Comparison of Central Business District Pedestrian Characteristics in Canada and Sri Lanka. Transportation Research Record, 1991
- [19] RE Murphy. The Central Business District. Longman:1972
- [20] K Nagai, Y Kondo, M Ohta. Analysis of the Rental Office Market in the Tokyo Central Business District. Japanese Economic Review, 2000
- [21] Voith R. Parking, Transit and Employment in a Central Business District. Journal of Urban Economics, Volume 44, Number 1, July 1998

