

# 城市管理： 从“物业城市” 到“景区城市”

世联资管



## 研究背景

党的十九大报告明确指出：“中国特色社会主义进入新时代，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾”。在这样的大背景下，中国的城市管理不再会是狭义的基础设施管理、城市建设、行政服务等，现代城市管理应关注“人文”元素，强调对城市活力的激发。

# 01 城市管理模式发展历程

随着城市不同阶段的发展，城市管理模式也经历了从 1.0 到 3.0 的多次更新迭代。新时代背景下，部分先进城市已经开始率先迈向 3.0 城市资管服务模式。



## 1.0 传统管理模式

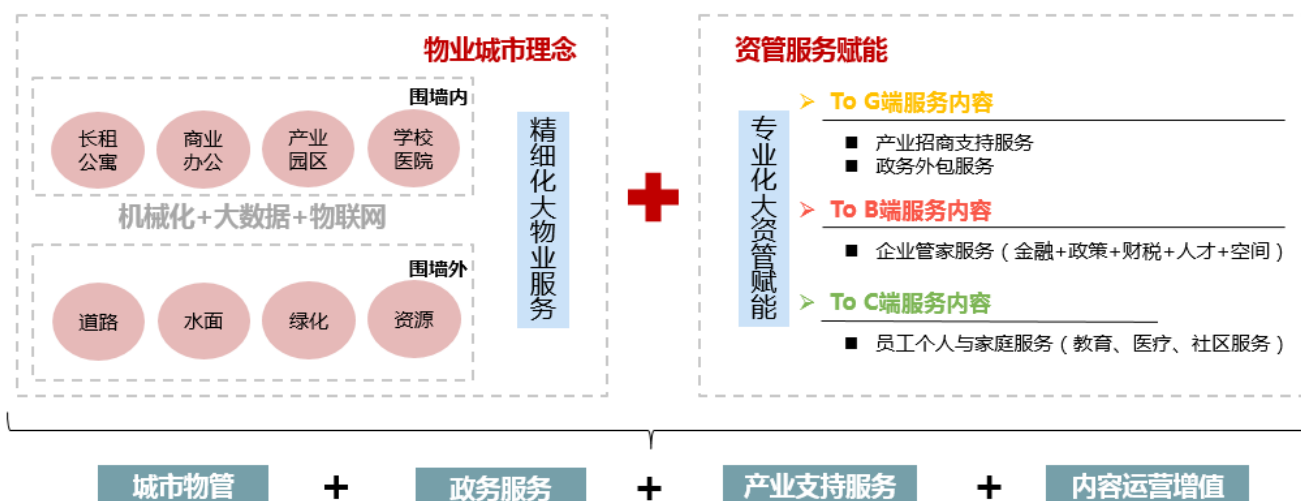
回顾城市管理初期，政府通常采取分包原则，将城市管理中的基础设施管理、环卫等工作分包到各个部门、人员手中。由于各个部门权限和职能有限，且部门与部门之间的缺乏交流，政府部门、行业、企业间存在数据割裂，城市管理模式缺乏顶层统筹规划。在城市服务方面，侧重于行政命令和制度约束的方式不能有效提供公共产品和服务，社会资源未能达到最高效利用效果，甚至有加剧社会矛盾的可能。

## 2.0 物业城市模式

物业城市的逻辑是将城市整体打包作为一个物业进行统筹管理。其中部分可引入社会各大大专业团队，交由社会力量进行服务运营，对城市公共空间与公共资源、公共项目进行全流程“管理+服务+运营”的政府、市场、社会多元主体协同治理模式，从而达到降低政府人力资源投入、提升政务服务质量、强化城市管理质量、精准化专业化治理城市的理想效果。

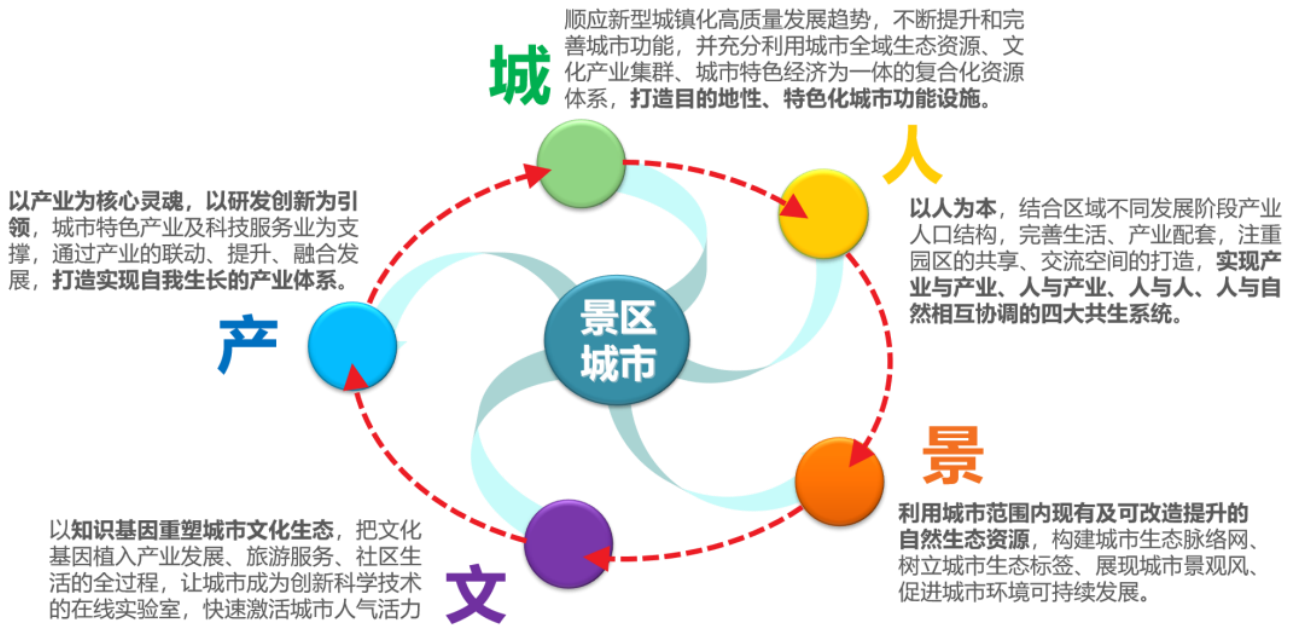
## 3.0 城市资管服务模式

资管城市的业务逻辑是物业城市+资管服务，是“物业城市”理念的进一步创新，向前端和向后端的扩展延伸。在服务内涵上，包括围墙内的写字楼、园区、公建、商业以及围墙外的道路、水面、绿化、公共设施资源等精细化大物业服务，以及在此基础上叠加城市管理咨询、产业招商运营、城市资产运营等高附加值服务，让城市资产持续增值，为城市精细化管理赋能。



“景区城市”是未来城市资管服务的一大发展趋势。

将城市整体作为一个“大景区”来建设和经营，是在资管服务模式的基础上，加入“文旅”的理念规划城市，用景区的标准经营城市，实现城市与文旅的深度融合，城区与景区的深度交织。



“景区城市”通过将城市按照景区打造的手段，构筑“产+城+人+景+文”有机融合发展共同体，实现产居游一体化发展，走向更理想的现代新都市形态。

## 国内外优秀的城市管理案例是什么样的？

### 西班牙巴塞罗那

西班牙巴塞罗那以优化城市交通布局、提升城市公共配套及优化城市文化设施来加强城市管理与服务。



老城区及扩建区卫星鸟瞰图

巴塞罗那起先是一个在以纺织工业为主导的繁忙港口的工业城市，在1850年代中期城市人口激增，18.7万人口生活于中世纪城墙包围的老城内，为缓解城市人口及交通压力、弘扬城市文化，扩建区应运而生。

巴塞罗那扩建区坐落于加泰罗尼亚广场以北，沿着格拉西亚大道左右两侧扩展延伸。设计师伊尔德方斯·塞尔达首先从“以人为本”出发，改善区域城市格局及城市配套：将区域内城市街区按照整齐的方格状布局，方格中心位置为露天庭院，使每个“方格单元”的居民获得良好的通风及私密性相对较好的公共休憩空间；交叉路口设置为八边形，为狭窄的街道腾出转弯的空间，有效的缓解了交通拥堵；道路网络按照西北-东南或者东北-西南走向呈对角线式设置，并要避免朝北，以便区域内居民能获得尽可能好的光照条件；并在优化格局的同时增加城市配套，例如扩展区酒店数量占巴塞罗那所有酒店数量的32%，其中有16个五星级酒店，能满足不同消费层级游客的旅居需求。



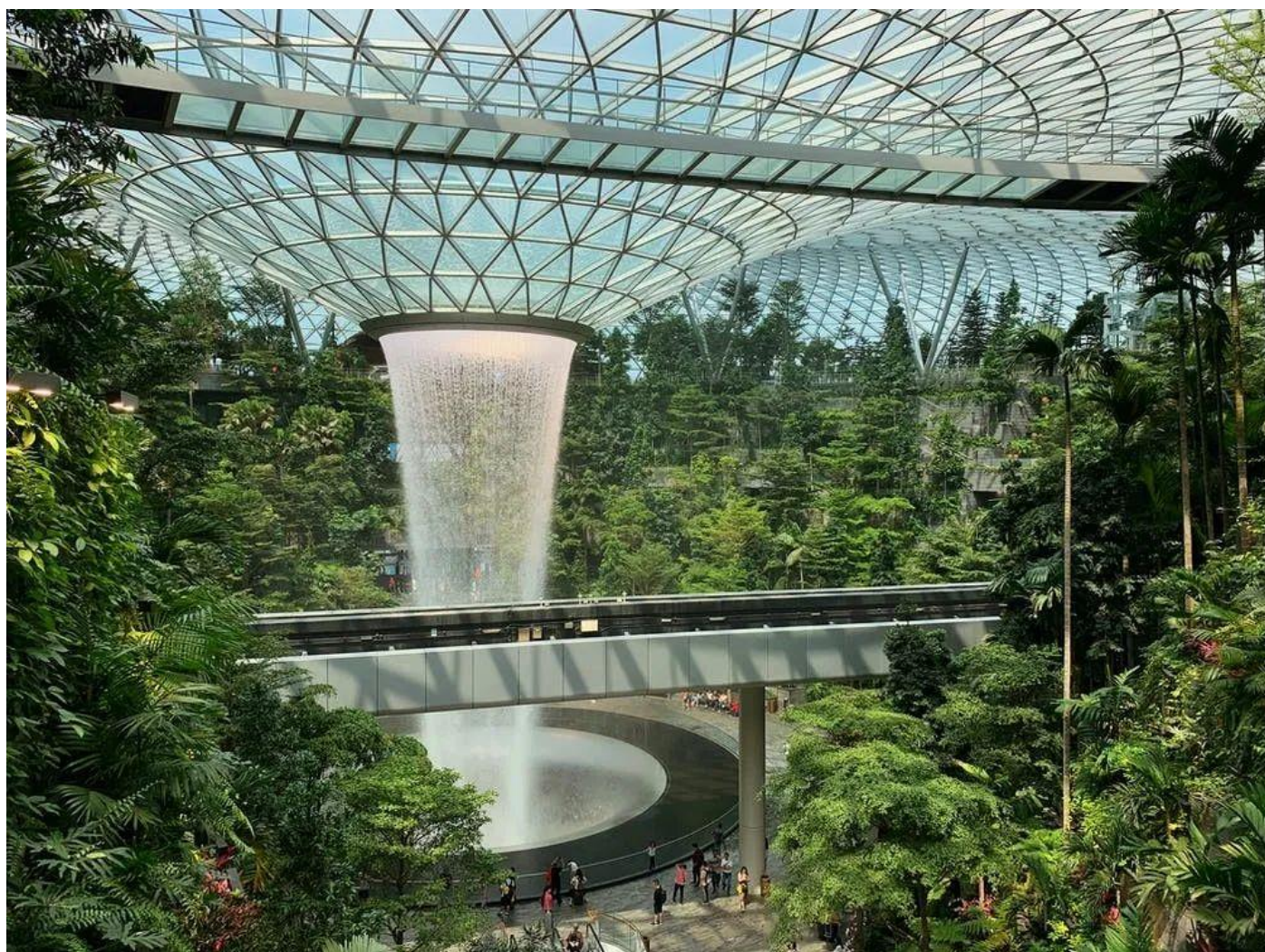
优良的城市交通将区域内圣家族大教堂、米拉之家和巴特罗之家等文化古迹列入规划范围内，提高其可达性。

随着区域格局优化，“方格单元”自身即成为城市特色名片；其次优良的城市交通也加速了城市文旅产业的兴起，从而达到艺术文化产业兴旺、城市基础配套优良、游客和居民和谐相处、公共景观私密空间兼得、文化

氛围浓厚的“产+城+人+景+文”的有机融合，带动城区整体经济迈向新的台阶。

## 新加坡

相比于巴塞罗那从提升城市公共设施角度出发，新加坡则从城市景观绿化发力进行景区城市的运营。



新加坡凭借优良的地理位置而大力发展港口贸易，土地资源稀缺，国土面积仅有 724.4 平方公里，约相当于中国上海城区面积，早期区域范围内自然及人文资源均较为匮乏，因此政府从实际情况出发，将新加坡打造为以“花园城市”为核心的全景化绿色生态城市。

首先，政府从城市规划层面设立城市绿化及城市公园区域，并鼓励全民参与一年一度的植树活动。在 2019 年最新版城市规划中更是提出要建设以“绿色”为特色的智慧包容社区，推进新加坡从“花园城市”到“花园中的城市”的进化。

加强城市绿化的同时，政府也在城市公共配套方面进行了优化提升，包括鼓励绿色交通出行而建设绿色漫游道路、增设城市公交线路，并配备



夜间巴士及城市观光车，利用发达的道路交通网串联区域内滨海湾花园、环球影城、鱼尾狮公园等知名景点，增强了各景点间的关联度。

在此基础上，新加坡政府深谙“景点聚集人气”原则，大力发展旅游产业，包括建立了新加坡夜间动物园等景点用于大力发展夜间经济、小印度等景点用于大力发展特色文化艺术产业、利用自身贸易港及发达的航空资源优势吸引游客购物消费。新加坡已达到城市总体产居游一体化发展，在最新发布的《全球城市指数》调查报告中位列第 11 名（这项指数主要根据经济活力、杰出大学、具前瞻性的环境政策、以及优良的交通基础设施等，评估全球表现最佳的 30 个城市）。

## 中国珠海横琴岛

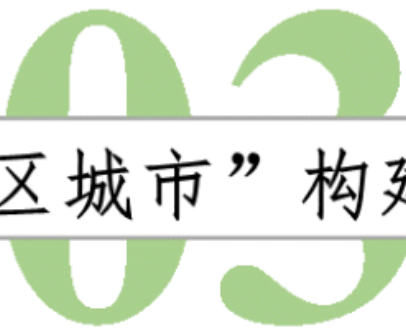


横琴粤澳深度合作区位于中国广东省珠海市南部，毗邻港澳。横琴发挥“国际休闲旅游岛”定位优势，探索“景区城市”管理模式，将整个区域作为一个“大景点”打造，兼提升城市环境、聚集人才，推动产业发展。

在大型旅游和赛事 IP 方面，珠海横琴长隆国际度假区、星乐度露营小镇、狮门娱乐天地等大 IP 落地；世界女子网球（WTA）精英赛、中国国际自行车赛珠海段等重大体育赛事，与澳门国际马拉松等赛事形成有机串联

互动。伴随着文旅配套的日益丰富壮大，“横琴魅力”正逐步形成。

在**城市公共空间**方面，横琴用**丰富的文旅内容赋能**。城市公共空间，不单是市民社会生活的场所，更是城市实质环境的精华、在地文化的载体和独特人文的源泉。横琴码头驿站、十字门驿站、花海长廊城市驿站等城市公共空间，通过持续高品质的文旅项目规划和专业的运营和服务能力，以丰富的文旅内容，为城市公共空间增彩。可以说，横琴伴随着各项政策利好的支撑，围绕“景区城市”下的人文建设、服务建设、配套建设，正在逐步加强对人才、资金、产业的吸引力，优质城市管理面貌已经初显。



---

## “景区城市”构建锚点

---

景区城市的构建是以公共配套、文化设施等硬件载体的提升及重大赛事、主题活动等 IP 软环境建设的塑造为锚点，串联城市资源聚集人气，再造城市活力。

### 从“孤岛”到“锚点”的城市硬件载体

景区城市“硬件”载体建设主要着眼在城市交通路网优化、公共配套提升、文化设施建设、城市绿色空间拓展及城市景点开发及改造提升等方面，将“孤岛”似的城市硬件资源转换为景区城市构建强有力的“锚点”，兼顾居民与游客的居住与旅游服务需求，达到提升资源使用效率及聚集人气的目标。

城市交通路网优化：完善城市交通路网、提高城市各节点的可达性，是解决城市资源空间碎片化的有力途径；

公共配套提升：着力资源整合及提升，形成区域一体化的服务体系，既是区域内居民的民生诉求，也可增强城市游客游览体验度；

文化设施增补：增加“旅游+”的文化设施建设，可向游客更直观的展示城市风貌，亦可提高居民公共文化服务水平，推进城市精神文明创建；

城市绿色空间拓展：拓展城市绿色空间增强城市碳汇效益，协调自然环境与城市人居环境关系。

城市景点开发及改造提升：串联城市现有景点节点并大力发展夜间经济及特色文化艺术产业，可最大化发挥城市旅游资源利用率，激发城市活力，带动旅游+产业发展。

## 以“小活动”撬动“大流量”的城市软环境建设

“景区城市”层面的软环境建设发力点集中在软环境 IP 及相关服务建设，最大化提升城市魅力和吸引力：

大型赛事 IP：依托商业化运营条件下的优质赛事实现较高的用户参与频次，引进国内外优质赛事 IP、或者孵化和培育本土赛事 IP；

论坛 IP：以产业为切入口，带动上下游产业交流互通，为城市经济创新和产业发展提供动能；

主题活动 IP：以文化为支点展开的主题活动可吸引专业领域机构和民间组织进行思想激荡和碰撞，促进城市内在实力和外显活力。



## 结语

着眼于城市管理模式未来发展角度，“景区城市”是城市资管服务模式未来发展趋势。做好顶层设计，确保城市范围内资源“一盘棋”是城市管理的核心；将资源按照景区的服务标准整合升级是城市资源合理利用的保障；提供优质的资源运维服务及城市相关增值服务是推进城市产业发展的有力措施；以人文自然资源为基础提供多元创意 IP 活动是吸引人才的

有力抓手。最终通过在高标准城市管理基础上赋能“人、景、文”，实现可持续发展的高质量城市运营模式。

作者：何佳[北京世联资管-总监]

林佳薇[北京世联资管-咨询顾问]

声明：图片来源于网络，仅供分享，如有侵权请联系删除

## 世联资管



### 咨询顾问

- 战略顾问
- 开发咨询
- 综合体业务
- 营销顾问

### 招商租赁

- 前期定位
- 招商租赁
- 综合运营

### 空间运营

- 世联空间办公品牌运营服务
- 红璞公寓及酒店运营服务
- 世联装修服务
- 悠租云系统服务

### 城市资产管理

- 物业管理服务
- 行政、财务等增值服务
- 城市公建管理服务
- 公园、管廊等市政配套

---

欲获详情，敬请联系 何思捷 手机：18665820425