

济南发展城市综合体的对策研究

马宗国 朱孔来

(济南大学 管理学院 山东 济南 250022)

摘 要: 城市综合体是城市形态发展到一定程度的必然产物。打造城市综合体 利用有限的资源空间 创造最大的产业效益 正成为城市发展异军突起的重要途径。济南市已经具备了发展城市综合体的时机和条件。发展城市综合体可以实现土地集约更好利用、城市规划更加合理、居民生活更加便利 对济南发展具有十分重要的现实意义。在项目开发中必须根据不同区域、地段的特点形成自己的特色 不能照搬一个项目的模式 或简单“克隆”其他城市的做法来塑造千城一面的城市综合体。

关键词: 济南; 城市综合体; 发展对策

中图分类号: F293 - 3 **文献标志码:** A **文章编号:** 1671 - 3842(2011) 01 - 0085 - 04

随着城市现代化快速发展 , 社会需求日益增加 , 土地等有限资源的缺乏正逐渐成为发展城市经济的重要制约要素。打造城市综合体 利用有限的资源空间 创造最大的产业效益 正成为城市发展异军突起的重要途径。目前打造城市综合体正在各个大中城市之间刮起一股旋风 , 如杭州市提出将开发 100 个城市综合体 , 合肥在建城市综合体超过 20 个 , 昆明市目前开发规划运营的达 12 个之多 , 济南市提出打造 16 个城市综合体。^[1] 城市综合体开发正成为全国各地政府部门规划建设、土地招标及房地产开发企业投资的主要方向和新热潮。

一、城市综合体概述

(一) 城市综合体的概念。在传统做法中 , 城市被划分成为不同的功能分区 , 看似具有科学性 , 但随着城市的发展 , 出现了很多问题。例如 , 由于城市中的功能分区 , 大量的人员跨区流动 , 造成严重的交通拥挤。实际上 , 城市的功能不可能是单

一的 , 一个城市本身就是一个综合体。在美国、欧洲的一些城市虽然街道和道路狭小 , 但是却没有交通拥挤问题 , 也很少有堵车现象。究其原因 , 他们将办公、商业、居住、餐饮等城市功能复合在城市中的一个区域 , 人们可以在这个拥有多种功能的综合域空间里工作及生活。城市综合体的出现是城市形态发展到一定程度的必然产物。当城市人口聚集、用地紧张到一定程度的时候 , 在这个区域的核心部分就会出现这样一种综合体。

关于城市综合体 , 说法有很多种。若从功能业态定义 , 国外称之为 HOPSCA , 即 Hotel(酒店) 、Office(写字楼) 、Park(公园) 、Shopping mall(购物中心) 、Convention(会议中心、会展中心) 、Apartment(公寓) 。^[2] 也就是城市综合体同时具有以上功能 , 将商业服务与“吃、喝、玩、乐、购、住、行”进行有机结合。比如: 购物的人群会给餐饮业带来客源; 繁忙的商务人士会选择就近购物; 出行的人群会选择联系公务便捷的酒店下榻等。这种连锁

收稿日期: 2010 - 10 - 16

作者简介: 马宗国(1972 -) , 男 , 山东泰安人 , 副教授 , 博士 , 研究方向为区域经济、技术创新。

基金项目: 住房和城乡建设部软科学项目“创新型城市指标体系、衡量标准、建设进程监测评价方法及软件研制”(2010 - K9 - 42) ; 济南市哲学社会科学规划项目“济南市创建国家级创新型城市相关问题研究”(10BG140) 。

反应的经济行为,使城市综合体产生了极高的价值魅力,吸引了不同业态的入驻和大量投资客的追捧。^[3]通过比较发现,对城市综合体普遍接受的概念是:城市通过对整体商业地产进行规划开发,将城市生活空间(如:办公、娱乐、商业、宾馆、交通、餐饮、居住、展览、休闲、会所、商务)的多项功能组合在一起,使各部分间具有相互联系、相互依存的系统关系,最终形成一个大规模、多功能、现代化的城市街区和服务业集聚地。

(二) 城市综合体的特征。城市综合体与一般意义上的商业地产相比,具有以下几个特征:

1. 高可达性。城市综合体通常位于城市交通网络发达、城市功能相对集中的区域,如位于城市CBD、城市的副中心或规划中的城市未来发展新区,拥有与外界联系紧密的交通网络和信息网络。这对周边的道路交通提出了很高的要求。

2. 高密度、集约性。建筑高度和密度均很高,高楼林立,成为城市的标志;人口密度大,人流密集,白天工作日商务人流进出密集;晚上及周末居住、消费人流集中;昼夜人口、工作日与周末人口依据功能不同而形成互补;功能全面、集中。

3. 整体统一性。建筑风格统一,城市综合体中各个单元建筑相互配合、影响和联系,各个功能组团之间都有便捷的可达性。城市综合体中的建筑与外部空间整体环境统一协调。

4. 功能复合性。城市综合体自身可以实现完整的工作、生活配套运营体系,其拥有城市的多重功能。商务办公、居住(包括酒店、住宅、居住公寓等)、商业、文化娱乐消费、完善的交通出行体系,形成城市综合体功能的多样性和复合性。同时各功能之间联系紧密,互为补充。

(三) 城市综合体的形成机理。在经历了将住宅地产和商业地产严格区分的时代后,人们发现单一的地产开发模式已经越来越不能满足人们的工作、生活、居住要求,不能适应地产的迅速发展,因此,开创一种崭新的地产开发模式就成为地产商们面临的课题。城市综合体出现的本质在于通过复合、集聚两种手段提高了空间效率和空间价值。由于功能和业态在小尺度范围内的高度集聚和复合,一是降低了使用者(个人)的生活、商务成本,相应地赋予并提高了个人的生活品质;二是同样降低了使用组织(企业)的交易成本,相应地也赋予并提高了企业的综合效率和效益。第三,正是由于契合了上述两种空间效率和价值,使

泛地产、复合地产、主题房产等综合体出现成为可能,因为其提升了物业价值和开发商的开发价值。最后,在城市层面,为应对资源约束强化和众多城市问题,同时由于产业(如服务业的兴起)、技术(如交通)、经济条件的不断提高和对生活品质要求的提升,集聚在更大层面和更小范围、更多业态和更大规模的城市局部发生成为可能,这就体现了城市综合体的城市价值并保障了它的生成和发展。^[4]

可以说,城市综合体的出现是城市经济、社会、技术形态发展到一定程度的必然产物。它既是城市的产物,也提升了城市多方面的品质。当然,具体城市综合体的开发通常是市场行为,它的成功与否取决于综合体与城市的多方面关系和自身的开发水平,如区位、地价、商圈、交通、产业、环境和消费能力以及在此基础上对综合体的定位、功能匹配、空间组织、形象特色等众多因素,应该说存在一定的市场风险。另一方面,由于城市综合体对城市发展和布局等方面有较大影响,因此城市也将承担城市综合体开发所带来的收益或风险,这就需要城市规划对其总量、布局、规模、功能、开发强度和建设形象等方面进行适度调控。

二、济南发展城市综合体的意义

在2009年8月,济南市首次明确提出“加快打造城市综合体建设”。2010年全市确立打造16个城市综合体^[5],其中涉及奥体文博片区、大学科技园、恒隆广场片区、万达广场片区、西客站片区、徐李-北湖片区、解放阁金融集聚区、华强电子城、齐鲁外包城、唐冶新城、九曲片区、洛口片区、鹊山龙湖、华山片区、魏家庄片区等。发展城市综合体,可以实现土地集约更好利用、城市规划更加合理、居民生活更加便利,对济南发展具有十分重要的现实意义。

(一) 资源节约型社会建设的需要。资源约束正在成为我国未来城市化和城市布局的重大挑战,尤其是土地资源的刚性约束将对城市布局 and 开发产生重大影响,紧凑型城市将是我国大城市、特大城市的重要战略选择。而通过城市综合体建设,不仅可以集约节约利用土地资源,而且对减少不可再生资源消耗、节能减排、提高城市运行效率具有明显的作用。目前济南市城市建成区用地规模已达300平方公里,规划区内的指标已基本用完,今后城市的发展必须立足于综合体的建设。

(二) 转方式、调结构的需要。随着结构提升

和发展转型 都市产业和现代服务业正在成为现代城市发展的主要方向之一。都市产业一般呈“集群”的空间形态,服务业一般呈功能和业态的集聚或复合形态时才更有空间效率,二者呈现互动时则更能提升产业竞争力,这些原因都将促进城市综合体的发展。随着现代济南都市的发展,商业、信息、旅游等现代服务功能越来越重要,各类交易活动日益频繁,这就使得具有功能复合型、业态多元化的城市综合体的发展成为趋势。

(三) 服务业优先发展、实施总部经济的需要。济南是山东省会城市,是全国区域中心城市,发展服务业是最大优势,并且最大潜力也在于此。城市综合体的开发以节省时间和其他各类资源,发挥综合体的“聚合效应”,来满足城市各个阶层人士的居住需求。强大的资源优势以及优越区位,可以非常有效地吸引来自国内外企业的总部进入济南,这将会极大地促进济南的现代服务业发展、楼宇经济和总部经济的实施。

(四) 城市合理布局的需要。近年来,济南城市规模快速扩张,生活圈构成由单一向多层次的主次结构和复杂结构转变,一些重要的发展优势区和特征点正在呈现,同时机动化水平的提高又造成交通效率的降低。因此,过于注重在平面上扩展已不能维持较好的城市运行效率和生活质量,城市既需要长大,也需要长“壮”。

(五) 提升生活品质的需要。城市综合体所具有的功能,可以很好满足人们“一站式服务”的多种需要,适应现代快节奏的生活方式。济南城市综合体的建设,可以使济南市民享有高效率的生活和工作,并且与济南自然、悠闲的另一面产生互补。

三、济南发展城市综合体面临的主要风险

目前,济南市虽然总体上已经具备了加快发展城市综合体的经济基础条件,但同样面临着综合体建设普遍存在的一些风险。

(一) 项目财务与金融风险。城市综合体项目一般存在着高价拿地,而写字楼及公寓等产品低价出售,由此形成投资收益风险。有的城市综合体项目规模庞大、开发周期长,加之投融资管理复杂、国家金融法律政策变化等因素,就会面临资金运营失利、项目融资不足、项目资金链断裂等现金流风险。

(二) 项目规划业态设计的风险。城市综合体项目的规划设计很重要,如果错估区域环境的

条件盲目立项,就会形成项目规划定位偏离市场、产品设计存在严重缺陷等战略性风险。因此要充分考虑城市综合体项目与区域之间的关系,同时要考虑城市综合体项目区域的交通、通讯等能否支撑。

(三) 市场竞争风险。这类风险主要来自与竞争对手建筑承包商、各类合作机构以及购房者、租户等的竞争博弈等方面。

(四) 招商和运营风险。城市综合体建成后,项目的持续收益主要来自于对商业物业的租赁和经营长期积累的滚动收益,因此招商瓶颈、商业地产专业运营的能力和运营资金的长期支撑需求是城市综合体开发企业面临的非常严重的困惑。

四、济南开发城市综合体应遵循的基本原则

(一) 发展的根本目标是提升生活品质。服务于生活、有利于生活品质提升是城市发展和城市规划的根本目标。济南目前的发展阶段正是服务业加速发展和适合集约型服务业房地产发展的关键阶段,城市综合体无疑正是这一功能和空间最佳结合的重要载体之一。

(二) 发展的指引方向是城市发展目标和合理布局。共建共享与世界名城相媲美的“生活品质之城”是济南城市发展的宏伟目标,同时,济南城市商业网点、综合交通和轨道交通、城市新兴文化和服务业、物流、旅游等功能和规划也在不断完善。济南的城市综合体建设应以这些城市发展战略和发展目标为指引,与城市布局相融合,合理布局,达到既避免不必要的市场风险,同时对城市发展产生最大的溢出效应。

(三) 发展的先导是转变交通模式。城市综合体天然的与交通条件和设施相联系。济南以交通模式转变为先导引导城市综合体的合理布局成为城市综合体发展的重要策略。济南区域性交通枢纽已开始规划或已启动建设,同时公交优先也已逐步落实,未来结合交通枢纽和重要换乘中心是城市综合体发展的一个主要类型。

(四) 城市综合体与新兴服务业互动发展。济南城市良好的第三产业基础正在成为城市发展的重要驱动力,济南文化、创意产业、科教研发、文娱医疗、旅游休闲、泉水之都等目标和品牌已经提出和逐步实施。济南城市综合体应该与新兴服务业相互动,并且通过各种业态的互动和有机结合,达到共赢的效果。

(五) 城市综合体建设与城市特色塑造相结

合。济南城市自然和人文资源条件极为优越,趵突泉等名胜闻名天下,城市又以国际风景旅游城市为目标,旅游休闲业发达。因此,济南城市综合体的建设应以资源和景观保护为前提,通过资源整合强化自身特色。资源特色型城市综合体可以成为独具济南特色的城市综合体类型。

(六)城市综合体建设与市场开发策划相和谐。济南在城市综合体的开发建设中,可以在城市经营中进行不断的规划制度创新、开发模式创新、投融资体制创新和物业管理创新。只有这样,才能充分发挥城市综合体这种全新的地产开发模式的积极作用,达到政府调控适度、防止过度干预、保证市场配置资源的目的。

五、济南发展城市综合体的具体对策

城市综合体的开发必须根据不同区域、地段的特点来研究如何形成自己的特色,不能照搬一个项目的模式,或简单“克隆”其他城市的做法来塑造千城一面的城市综合体。根据济南市的实际情况,宜采取政府推动与市场拉动相结合的多元化开发建设模式,有些可以是单一综合体,有些可以是复合综合体,有些可以是地块综合体,还有些可以是区域综合体。宜大则大,宜小则小,宜合则合,宜分则分。

(一)做好城市综合体项目建设的服务。济南建设城市综合体要简化服务程序,也可以想办法提高服务质量,例如可由投资者提出申请,城市综合体项目所在地政府安排代办员实行免费全程代办服务。济南建设城市综合体,还要做好城市综合体项目的储备工作,要进行合理的运筹谋划,做到“调研一批、储备一批、建设一批”。

(二)合理规划设计城市综合体项目的建设。济南城市综合体的建设,一要坚持政府主导,项目所在地的主体统一编制。二是可以引进国内外著名规划设计机构参与规划设计过程。突出济南城市综合体的特色,高起点编制城市综合体规划,使城市综合体项目规划具有超前性、系统性、操作性、权威性。三是实现城市综合体功能的优化组合,对济南城市综合体的功能分区以及具体地块进行合理规划。

(三)保障城市综合体建设的用地。目前,济南市的建设用地非常紧张。为了保障城市综合体项目的建设用地,要优先安排土地指标。结合济

南城市规划的蓝图以及各不同地块的具体用途,有针对性地进行土地出让。应重视济南市地下空间的开发利用,为鼓励发展,要制定出台地下空间建设用地使用权土地登记办法,纳入城市综合体项目整体招拍挂出让范围。对于项目拟建范围内有基本农田的,要做好调整工作。完善综合体用地管理配套政策,紧跟实际发展的需要,可以采取“做地”、“做房”、“做房东”三位一体的方式开发城市综合体。

(四)加强城市综合体建设的财政支持。要做好财政工作,支持城市综合体建设。各区、县应从自身实际出发,实行城市综合体土地出让金返还政策。可参照济南市相关做法,制定综合体建设土地出让金核返政策。还要引导社会资本参与城市综合体的开发建设和运营管理。济南市各级部门应整合利用对现代服务、高新技术、文化创意等产业发展的扶持政策,使这些政策能够倾向城市综合体。

(五)加强城市综合体建设的组织保障措施。一是要加强分类指导。成立城市综合体建设领导小组,建立定期例会制度,研究解决城市综合体开发建设中的重大问题。结合各地区位特点,梳理思路、明确方向,发挥优势、突出特色,找准定位,差异化发展。二是要加强考核。各区、县要明确各自所属城市综合体建设的目标任务,分解落实工作责任,确保城市综合体建设取得实效。要通过强化考核,带动加快发展。制定相应的考核办法,加大考核和监督指导的力度。三是要加强协调。城市综合体的开发建设,会涉及到规划、土地、资金、政策和基础设施配套等重点问题。各级各部门要采取积极、灵活、有效的措施,切实帮助解决。

参考文献:

- [1]庄云峰. 济南加快打造城市综合体[N]. 济南日报, 2009-08-21.
- [2]刘贵文,曹健宁. 城市综合体业态选择及组合比例[J]. 城市问题, 2010(5).
- [3]《科技智囊》课题小组. 城市综合体,引领商业地产新时代[J]. 科技智囊, 2009(11).
- [4]王宁. 杭州城市综合体发展策略研究[N]. 杭州日报, 2008-09-11.
- [5]张璐. 解读济南城市综合体[J]. 走向世界, 2010(1).

责任编辑: 贾 岩