

巴黎拉德芳斯 城市副中心建设启示录

撰文 张开琳

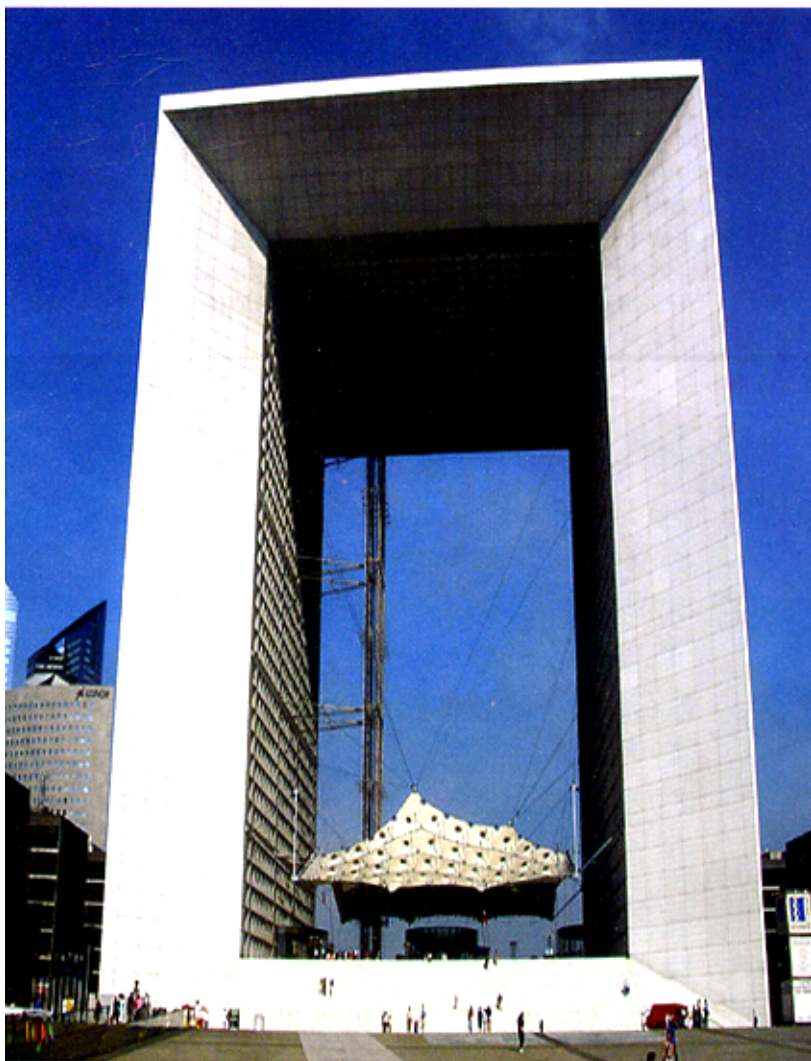
上 世纪中叶以来,巴黎、伦敦、纽约、东京等西方大城市纷纷提出了城市副中心(Sub-CBD,日本称为“副都心”)的建设规划。目前建设比较成功的有法国巴黎拉德芳斯区、日本新宿、涩谷、池袋副都心、纽约巴特利花园城副中心等。副中心建设使得城市从过去的单核心逐渐演变为多核心发展,副中心(Sub-CBD)与中央商务区(CBD)共同构成城市中心区的商业、商务中心体系,它们是城市经济、社会发展 to 一定阶段的产物。

一、城市副中心的形成与内涵

20世纪初,随着电话、电车等的普及,城市中的要素集聚过程加快,城市中心区由于具有最优越的区位优势和交通可达性,逐渐成为城市商业、商务等功能的中心。1923年,美国城市社会学家伯吉斯首次提出了CBD(中央商务区)的概念,认为城市中心是商业零售业和服务业会聚之处。随着经济的发展,CBD的职能进一步扩展,涵盖了金融保险、贸易、信息咨询、会展、公寓及配套的商业文化、市政、交通服务设施等多种职能和活动。

如果说CBD的产生主要是经济要素追求规模经济,不断向城市中心集聚的结果,那么城市副中心就是在城市中心出现规模不经济,

La Defense 标志建造



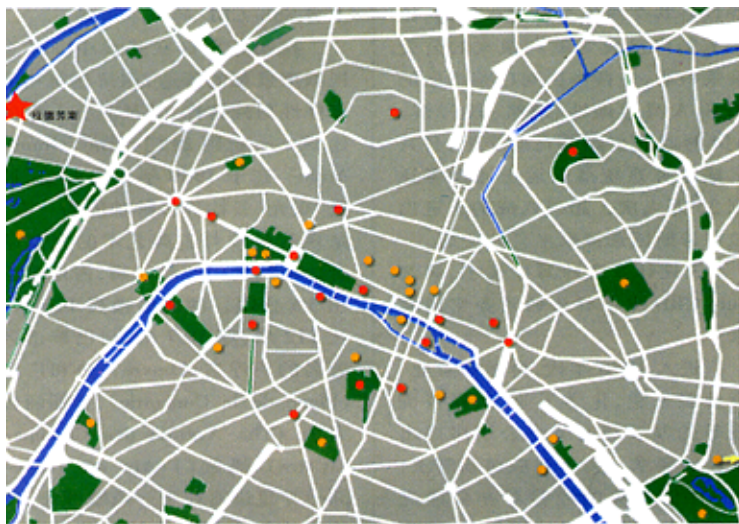


图1 拉德芳斯区位图

(资料来源: <http://www.aviewoncities.com/paris/parismap.htm>)

表1 拉德芳斯区商务区、公园区开发情况

	商务区	公园区	合计
先期建设面积(公顷)	160	90	250
写字楼面积(万平方米)	215	32	247
住宅套数(万套)	1.01	0.56	1.56
住宅容纳人口(万人)	2.1	1.83	3.93

(资料来源:根据 <http://business.sohu.com/87/31/article203153187.shtml>, <http://www.fcu.edu.tw/then/alwww/html/105fm/105fm64.html>, <http://www.people.com.cn/GB/14857/22238/28108/28112/1909514.html> 等网站资料整理)

拉德芳斯副中心已作为“欧洲最卓越的商务办公区”,而享誉世界。

从区位上看,城市副中心是城市边缘区的中心或重心。副中心(次级中心地)位于城市边缘,是以CBD为核心的六边形的顶点,同时又是区域的中心或重心,具有相应的腹地范围。

总之,城市副中心是与CBD在空间上相呼应、功能上相补充,同时又有相对独立性的城市次级商业商务中心。一个CBD与多个Sub-CBD共同构成城市第三产业布局的主要网络。

拉德芳斯(La Defense)Sub-CBD位于巴黎市的西北部,巴黎城市主轴线的西端(见图1),1958年,为了满足巴黎日益增长的商务空间需求,缓解巴黎老城区的人口、交通压力,保护巴黎古都风貌,巴黎市政府决定在拉德芳斯区规划建设现代化的城市副中心。经过近半个世纪的建设,拉德芳斯区现已建成商务与办公楼面积近250万平方米,容纳公司1600多家,其中包括法国最大的5家银行和17家企业,170家外国金融机构,还有190多家世界著名跨国公司的总部和区域总部。区内工作人员超过15万。

拉德芳斯区的成功开发,为我国Sub-CBD建设提供了许多宝贵的经验。

1.建立合理的开发机制,保证Sub-CBD建设规划的有效实施

在拉德芳斯区的开发中,拉德芳斯区域开发公司(Public Establishment for The Development of



CBD功能向外扩散过程中产生的位于城市边缘区的新的城市功能集聚点。

1.城市副中心是要素“集聚—扩散”作用的共同结果

20世纪60-70年代,西方大城市中心区的要素和经济活动出现了中心区人口密度增大、地价上涨、交通拥挤、生活质量下降等问题,CBD的扩散作用逐渐超过了极化作用,产业和人口出现了郊区化发展趋势。在郊区化过程中,由于要素仍存在着集聚的要求,因此在相对远郊更有区位优势的城市边缘区出现了新的要素集聚点——城市副中心。

2.交通与通讯技术的发展推动了副中心的形成

城市交通条件的改善(包括私人汽车的普及、城市公共交通系统的发展、城市与郊区之间的路网建设的完善等)降低了人们的出行成本,推动了郊区化的进程。

以信息高速公路建设为代表的通讯技术革命削弱了地理距离对企业内外交流的阻碍作用,降低了交流的时间成本,使企业及其分支机构可以选择在城市副中心布局。

从功能上看,发展初期的城市副中心功能一般以零售商业为主,同时又有部分金融保险等现代服务业,具有特色的交通、居住、会展、娱乐、旅游等城市功能中心。以商务和现代服务业为主导职能,在世界各大城市的副中心中,法国的

La Defense Region, 简称 EPAD) 扮演了相当重要的角色。EPAD 成立于 1958 年 9 月, 是一个带有较强政府色彩的开发公司, 包括了工业、商业等综合职能。机构中 18 名委员分别来自中央与地方。在这种开发机制下, 一方面, EPAD 与中央政府密切联系, 贯彻与执行政府对拉德芳斯地区的发展规划, 对开发者在区内的建设进行有效控制, 保证了政府在区域规划与计划中的主导权; 另一方面, EPAD 在土地收购、基础设施建设与出售上又拥有较大的自主权。建设初期, EPAD 通过建设交通道路等基础设施, 吸引投资者, 向开发者出售建筑权, 从而取得收入。此外, 它还通过与地方政府的合作, 处理政府与当地居民的利益关系, 为居民争取更多的权益。

实践证明, 在区域土地开发的早期建立类似 EPAD 的机构, 既能保证政府主导作用, 又能充分利用市场机制进行运作, 同时还能更好的协调地方政府与居民之间利益关系。在中央与地方、政府与市场、政府与居民之间达到一个最佳的平衡, 为 Sub-CBD 的开发建设提供体制保证。

2. 建设便捷的交通系统, 保证 Sub-CBD 人流物流畅通

在拉德芳斯区建设初期, EPAD 即制定了人车分离的交通规则。目前拉德芳斯区内已形成了高架交通、地面交通和地下交通三位一体的交通系统, 地下有地铁 M1、RER-A 线, 将拉德芳斯区与巴黎市中心区紧密连接起来; 地面 1-3 层是车行快速干道、立交桥和停车场, 其中地下停车位共有 2.6 万余个。区内各基地间有着发达的高速运输系统, 保证了各企业间的紧密联系; 地面 3-5 层的平台上建有人行道, 步行系统总面积达 67 公顷, 人车分离的交通系统使车行、人行互不干扰, 保证了交通的通畅。

拉德芳斯区交通系统的另一

特点公共交通相当发达。目前, 拉德芳斯区已成为欧洲最大的公交换乘中心, 连接本区与巴黎市区的 RER-A 高速地铁、地铁 M1 号线、A14 号高速公路等在此交汇, 公共运输服务系统每天运送通勤者达到 35 万人次, 超过八成的人进出拉德芳斯区选择乘坐公共交通。

3. 设计多元的写字楼宇, 满足 Sub-CBD 中多样化的商务空间需求

进入 1970 年代, 金融保险业、商业服务业、化学工业、信息咨询业等的发展对商务办公用房提出了新的要求。为了适应市场需求, EPAD 借鉴美国经验对办公楼进行了更加灵活多样的规划, 注重建筑物外部形态、室内空间设计和设施配置的多样性, 为不同性质、不同规模的公司度身定造不同类型的办公空间。同时, 在大楼设计中推广节能技术, 强调城市发展与环境保护之间的协调关系, 为区内企业提供良好的外部环境。

目前, 拉德芳斯区内不仅有 IBM、摩托罗拉、日立、通用电气、菲亚特等 190 多家世界著名跨国公司的总部和区域总部, 还有 1000 余家从事咨询、培训、市场调查等服务行业的中小型公司, 可以说, 每家进入拉德芳斯的公司都找到了符合其要求的办公空间。

4. 建设完善的配套设施, 提升 Sub-CBD 的综合服务功能

除拥有总面积达 10 万平方米的购物中心外, 拉德芳斯区内还有 CNIT 会议中心等数家大型会展中心, 宾馆客房超过 800 间, 基本满足企业会议展览需要, 并举行过七国高峰会议等高等级的国际会议。同时, 区内还有邮局、旅行社、出租车公司、快递公司、餐厅等各种服务设施, 使拉德芳斯区真正成为一个服务配套设施齐备, 以商务办公功能为主, 集居住、购物、会展、旅游等多种功能为一体的 Sub-CBD。

5. 营造良好的景观文化环境,

丰富 Sub-CBD 的城市内涵

拉德芳斯区在建设过程中非常重视城市景观的营造, 保持建筑物的多样性与独特性, 其最具标志性的建筑——新凯旋门 (The Grande Arche) 建于 1989 年, 集办公、展览、观光、餐饮等多种功能于一身, 是现代科技与古典艺术的完美结合。新凯旋门气势磅礴, 占地总面积 5.5 公顷, 两侧塔楼高 110 米, 长 112 米, 厚 18.7 米, 与巴黎市区著名的卢浮宫 (Louvre)、协和广场 (Place de la Concorde)、香榭丽舍大街 (The Avenue des Champs-Élysées)、凯旋门 (Arc de Triomphe) 等建筑物处于一条轴线上, 使新凯旋门不仅成为拉德芳斯区的标志, 更成为巴黎现代都市文明的象征。

目前, 区内绿地面积超过了 67 公顷, 包括 Diderot 公园、Arche 花园, 以及占地 25 公顷的 Amdre Malraux 县立公园等。区内绿化设计多出自艺术家之手, 园林、林荫道、雕塑、喷泉等错落有致的布置在汽车通道、人行道等多层平台上, 为小区营造出和谐、舒适的自然环境。

文化建设也是拉德芳斯区建设中的特色之一, IMAX 剧院、CNIT 会展中心、德芳斯宫 (The Defense Palace)、新凯旋门屋顶展厅 (Toit de la Grande Arche) 等常举行展览、艺术表演、音乐会等文化活动, 提高了拉德芳斯 Sub-CBD 的城市品位, 丰富了其城市内涵, 也为其建设聚集了更多人气。

拉德芳斯的开发建设被公认为 Sub-CBD 建设中的典范。我国在 Sub-CBD 建设中, 也有必要设立兼顾政府与市场的开发机构, 保证副中心土地与建设规划的科学性与严肃性, 同时要要进行高标准的对内对外交通规划, 配置合理的服务设施, 精心营造优美的生态环境和良好的文化氛围, 建设高效、优美、高品位的城市副中心。⑬