

# 中新邻里中心建设的发展与启示

## ——基于对苏州工业园区邻里中心、新加坡邻里中心研究分析

陈思佳 张权福 江国庆 高飞 南京工程学院经济与管理学院

**摘要:**1997年苏州工业园区在中新两国政府合作下成功应用“邻里中心”这一社区商业模式。在后续的20多年中,我国的城市规模不断扩大,许多城市都将邻里中心作为新区建设方向,但是成效却并不明显。本文通过分析苏州工业园区邻里中心和新加坡邻里中心在几代变革中形成的具有借鉴意义的经验,结合当下中国国情,对国内邻里中心的建设提出建议。

**关键词:**邻里中心;苏州工业园区;新加坡工业园区

**中图分类号:**C912.8 **文献标识码:**A **文章编号:**1001-828X(2018)027-0008-02

### 一、邻里中心发展概述

“邻里中心”是指在居民住宅密集区,建设集商业、服务、娱乐于一体,为社区居民提供日常生活所需的商品、服务的社区商业模式。

这一思想最早可追溯至十八至十九世纪,霍德华的田园城市理论出现在英国。但在这套理论中,霍德华在配套的公共设施建设方面并没有形成系统思想。

1929年,美国社会学家C.A.佩里提出“邻里单位”的概念,这一思想在西方国家流行起来,但“邻里中心”真正的作用没有被有效激发。为了解决不断增长的城市人口与土地资源之间的矛盾,新加坡采用了符合国情的邻里中心模式。在不断发展中,新加坡“邻里中心”形成了集商业、服务一体的模式,提供齐全的居民生活配套设施,并且结合国情将人文精神等作为社区建设的思想,这使“邻里中心”这一社区商业模式成为新加坡城市规划的成功经验。<sup>[1]</sup>

1997年中国正式引入“邻里中心”这一商业模式,与新加坡政府合作在苏州工业园区规划建设邻里中心。苏州工业园区邻里中心经过三代改进,已经成为国内典型的案例,在规划思路、建设理念等方面都有很大的借鉴意义。

目前,“邻里中心”在国内已引起广泛重视,扬州、合肥等地均在筹划邻里中心项目。随着城市化进程的推进,城市人口不断增加,一方面人口密度增加对于土地资源的利用提出了更高的要求,另一方面,随着生活环境的变化,人们的购物需求、对于服务的需求增加。邻里中心改变了传统社区规划,它的作用在解决这些问题上有了很大发挥空间,但如何运用好邻里中心的理念,发挥邻里中心的最大优势,是项目筹建者必须要考虑的问题。

### 二、中新两国成功案例分析

#### (一) 业态组合分析

新加坡邻里中心与苏州工业园区园区邻里中心的商业业态组合有着共同特点,以家庭消费为主,功能定位为满足社区居民日常生活综合需求。两者都经过几代的改进,业态业种设置的十分全面,集餐饮、消费、娱乐、医疗等于一体,具有很强的综合性。下文将着重分析中新两国先后建设的四个邻里中心案例,总结其在业态分布上的特点。

#### 1. 新加坡第一乐广场

新加坡第一乐广场位于新加坡西部住宅区蔡厝港的中心,该广场商业业态组合主要由餐饮(25%)、生活消费(26%)、娱乐(17%)、生活配套服务(32%)构成,其主要特色是商业业种的选择根据目标群体的特点有所侧重。第一乐广场中,与未成年人消费有关的业种占了最大的比重,玩具店、文具用品店、游乐场等在第一乐广场中占据最重要的地位。其次,家庭妇女是第二大目标消费群体,相关的业种包括服饰、包等购物网点。这样的业态设置、重点定位符合

消费群体的构成,值得借鉴。<sup>[2]</sup>

#### 2. 新加坡淡滨尼天地

淡滨尼天地于2017年8月投入使用,是新加坡著名大型社区综合体,其业态设置得到优化,业种更全面,设有零售商店、小贩中心、戏服出租店、游泳馆、运动场、健身房、图书馆、家庭医疗中心、公共服务中心和民众俱乐部等。餐饮方面设置了24小时小贩中心,40个摊位均设有低于两元新币的经济健康餐,为居民的餐饮提供了物美价廉的选择。24小时一站式公共服务中心使淡滨尼天地的服务功能更加亲民,社区居民可以随时查询六个政府部门的服务。

#### 3. 苏州新城邻里中心

苏州工业园区新城邻里中心是第一个真正意义上的邻里中心,具备了12种邻里中心必备基础业态,包括生鲜超市、修理店、洗衣店、美容美发店四项生活服务类功能,超市、银行通信、餐饮四项商业功能,药店、诊所、社区活动中心、文化中心四项医疗教育功能。新城邻里中心另有房地产中介、证券交易所等新型业态,这与园区房地产业的不断发展有密切关系。<sup>[3]</sup>在业态分布(按商铺面积)上,新城邻里中心的配套服务占比最高(49.4%),零售购物占30%,餐饮占13.7%,休闲娱乐占6.9%。业态根据楼层的不同,在设置上有明显差异,一楼设置零售、餐饮和生活配套服务,二楼以零售业为主,零售商铺数量达到70%,商铺面积达到56%,三楼、四楼主要提供生活配套服务,与区政府合作引入湖西委社区工作站、社区卫生服务站。

#### 4. 苏州景城邻里中心

2016年10月景城邻里中心正式开业,是园区邻里中心发展20年后的新项目。景城邻里中心的零售、餐饮、配套服务业态的设置有了更多的创新。在餐饮方面,负一楼设置便民早餐店,设置了“中华老字号专区”,社区居民能方便地购买到黄天源、稻香村、朱鸿兴等本土老字号。在服务方面,景城邻里中心有常规的社工委、民众联络所、社区卫生站等社区服务,还设置了完善的便民服务专区,将维修店、缝纫铺、干洗店、家政中心等生活配套服务项目整合。

#### (二) 政府的作用分析

传统的商业模式由于市场的逐利性,在社区服务中不能提供薄利、公益性质的服务,而政府则能通过前期规划和后期投资建设公益项目、薄利项目,保证邻里中心完善的配套设施,满足社区居民的日常生活需求。

#### 1. 新加坡邻里中心项目

新加坡在建设邻里中心前就有了总体规划,将全国划分为5个区域,这五个区域共有55个规划区,市区重建局规定每一个区域中心商业用地、居住用地、公共交通用地、公共机构用地和图书馆

下接(第10页)

企业进行职业培训性质的实习。如此一来,企业可以更好地了解学生的实习情况,而就业者也可以更清楚地了解企业的运行状况和对于员工的要求,有利于更好地提升自身能力,满足企业需求,提升毕业生的职业胜任力。

#### 4. 大学生就业能力的提升

首先,在求职过程中,大学生应该客观地准确地对自身条件进行综合衡量,找到自己在就业市场上的心理定位和现实目标,从而避免不合理的期望和客观实际产生过大的差距,导致错失机会,就业失败。

其次,应用型院校大学生则应着眼于专业领域,努力提高专业知识和专业技能,了解市场需求,完善自身能力,这样才能使客观需求和自我期待相协调,找到适合自己的就业机会。在大学期间,还要注重综合素质的提高,增强“软实力”,使自己在实际工作岗位上能够吃苦耐劳,坚持不懈,以良好的心态积极面对严峻的就业形势。

第三,大学生应通过各种形式的社会实践活动来提高自己的实践能力和知识应用能力,学习如何将课堂知识和社会现实相融合。还可以通过各种形式的就业会、招聘会等,了解用人单位或者广而言之全社会对毕业生的要求,并以此为标准作为自己的就业的出发点和落脚点,不断地自我完善,更好就业。

大学生就业一直是社会比较热议的话题。当前,最为重要的

一点是要切实转变就业观念,促进充分就业的同时更要注重就业质量。大学生就业质量越来越受到全社会的关注,大学生就业质量是衡量高校整体办学质量重要的依据。在经济发展新常态下,大学生就业现状的改善需要整个社会达成一致的观念,每一个社会部分均应当履行自身应尽的职责和义务,严格落实具体的就业政策,共同促进大学生就业,促进社会经济发展水平的提升。

#### 参考文献:

[1] 程春. 新常态下大学生就业质量问题研究 [D]. 首都经济贸易大学, 2016.

[2] 梁春军. 实现高质量就业的高校毕业生就业服务体系构建研究 [D]. 广东财经大学, 2016.

[3] 魏语婷. 新形势下工科类大学生就业观变化及引导对策研究 [J]. 科技与产业论坛, 2018(17):225-226.

[4] 江洪娟, 曾琴, 赵鸣. 新常态下大学生就业质量影响因素探析 [J]. 时代经贸, 2017, 33(27):73-75.

[5] 卿云. 应用型高校大学生就业力培养探析 [J]. 中国成人教育, 2015(1):65-67.

[6] 张常新. 大学生就业质量的影响因素及对策 [J]. 继续教育研究, 2016(1):113-114.

**基金项目:** 江苏省教育厅高校哲学社会科学思想政治工作专题研究项目, 2018SJSZ096。

上接(第8页)

等公共服务用地的占地面积、容积率。新加坡国家发展部授权建屋发展局(Housing & Development Board, 简称HDB)具体负责新市镇开发建设和公共住屋规划建设。HDB设定新镇镇中心的各项规划指标,确定镇中心的各类用地的占地面积、容积率。

在新加坡政府的投资下,新加坡邻里中心为社区居民提供多种生活配套服务,在新加坡第一乐广场四楼是蔡厝港的公共图书馆,在淡滨尼天地建有新加坡最大的区域图书馆,此外,新加坡政府还在此提供了医疗、社区保健、经济援助、办理停车月票和缴付组屋房贷等公共服务,为社区居民的教育文化需求、医疗保健需求和其他日常生活需求提供了全方位的服务。<sup>[1]</sup>

#### 2. 苏州工业园区邻里中心项目

苏州工业园区在建设邻里中心项目之前首先对项目进行了明确规划,将新加坡邻里中心经验结合中国国情。苏州工业园区管委会确定每个邻里中心计划服务6000-8000户居民,建设在住宅区中心,辐射直径为0.5-1.5千米。邻里中心以提高社区居民满意度为目标,满足十二项居民基本生活需求。

在资金投入方面,园区管委会在前期投资成立了邻里中心发展有限公司,并投资了公益性质的居民服务项目。园区管委会除了建设邻里文体站,为居民提供低价亲民服务,另外建设了一系列免费开放的社区公共服务项目,全面满足社区居民物质生活和精神文化生活的需求。新城邻里中心的三楼引入新华书店、社区委工作站、民众联络所,四楼引进卫生服务站,完善了该项目的配套设施。

### 三、中新两国邻里中心成功案例的启示

#### (一) 业态选择

邻里中心的定位是服务于社区居民,在业态组合上至少应兼顾12项邻里中心必备基础业态。同时各邻里中心应针对服务居民年龄比重的不同特点对业态组合有所调整,并创新引进能满足社区居民需求的业态品种。以儿童、青少年为主要服务对象的邻里中心应增设儿童娱乐项目、学习培训项目。以青年人为主要服务对象的项

目可以引进健康多样的早餐店、设施完善的健身项目、特定档次的酒店住宿服务。中老年人占比较高的社区,其邻里中心的建设应增设低偿、公益服务项目,增强邻里中心的服务功能,以提高居民参与度,为邻里中心增加活力。

#### (二) 政府作用

房地产开发商由于自身的局限往往不能从社区发展的长远角度出发,对于社区商业的建设更多的是基于短期利益考虑。政府有关部门应在规划期介入,引导以人为本的正确建设理念,确保邻里中心的建设能满足周围居民的日常需求。

政府的财政投入能保证邻里中心完善的配套服务,为便民的公益项目提供支持,如苏州工业园区管委会对邻里中心发展有限公司70%的控股,保证了邻里中心45%的公益项目用地。政府投资建设民众联络所,提供“一站式”的社区便民服务。邻里中心社区工作站能为居民提供便捷的证件服务,民众俱乐部举办的各类会议、培训班和讲座服务了社区的精神文明建设。

### 四、结语

邻里中心在国内得到普遍认可,不少城市在规划建设邻里中心项目。本文通过对中新两国成功案例的分析,从业态组合和政府作用两个角度,为中国未来的邻里中心项目的建设提供一定建议。

#### 参考文献:

[1] 李盛. 新加坡邻里中心及其在我国的借鉴意义 [J]. 国外城市规划, 1999(4):30-33.

[2] 谭博裕. 新加坡“邻里中心”社区商业模式对中国的启示 [J]. 技术与市场, 2011, 18(8):256-257+259.

[3] 杨慧琼. 邻里中心模式下的社区商业空间形态研究 [D]. 华南理工大学, 2015.

**基金项目:** 本文为南京工程学院“挑战杯”竞赛培育项目“产城融合背景下邻里中心对人才聚集的有效性分析”(项目编号TP20170006)成果。