

# 基于商业地产开发的 城市综合体价值分析

■ 崔凤生<sup>1,2</sup> 王弗鑫<sup>1</sup> (1、吉林建筑大学文法学院 长春 130118  
2、吉林大学行政学院 长春 130012)

▲ 基金项目：吉林省社科基金项目“市场、政府与社会三方联动共治：城镇化发展中的垃圾围城治理结构研究”(2014B9)的阶段性成果

中图分类号：G642 文献标识码：A

**内容摘要：**研究城市综合体是一种城市发展手段，亦或更多地是作为城市价值“再发现”、优化城市职能的一种方式。研究城市综合体对城市价值的提升，其意义在于从中了解建设城市综合体所带来的利，将其与建设城市综合体的代价进行对比，从而分析出城市综合体应该如何去建设。本文以商业地产开发对城市人们的消费环境、居住条件、工作方式等方面的改善为辅线，以城市综合体对城市人文、城市形象、城市布局、城市治理能力等方面的价值提升为主线，探讨城市综合体开发建设的时代价值。

**关键词：**城市综合体 城市价值 城市形象 城市布局

## 城市综合体概述

### (一) 城市综合体的概念

城市综合体是指将城市中的商业、办公、餐饮、旅店、娱乐、居住、交通等城市生活空间的必备要素进行组合，建立某种相互依存、相互助益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率的城市生活共同体。城市综合体最初类似于一个大型的综合型购物中心，但是随着时代的进步，越来越多有着综合体运作模式的城市综合体建筑被推出，形成了更加多元化的功能模块和运作体系。根据不同的功能侧重，可以划分为城市CBD中心城市综合体，如北京万达广场；交通枢纽型城市综合体，如北京国瑞城；城市副中心城市综合体，作为城市经济的新增长点，如沈阳铁西城市副中心；城郊结合部城市综合体，如长沙中信新城。

城市综合体与多功能建筑相比有明显

的不同。多功能建筑主要的特点在于数量跟种类的积累，其局部的改动并不能影响全局功能；城市综合体则不同，它是由各个组成部分优化整合而成，形成一个有机系统、相互关联。

城市综合体最早起源于法国巴黎的拉德芳斯区，巴黎“拉德芳斯”城市综合体是世界上第一个城市综合体。“拉德芳斯”所采用的HOPSCA模式为后来的城市综合体提供了非常好的经验。HOPSCA是指：H(HOTEL)酒店、O(OFFICE)办公、P(PARK)公园、S(SHOPPING)购物、C(CONVENTION)会展、A(APARTMENT)公寓组成的多功能、综合性的城市建筑形态。“拉德芳斯”之后也出现了纽约洛克菲勒中心和东京六本木等世界闻名的城市综合体典范。在我国，万达的万达广场、华润的华润万象城是较早成功运营的城市综合体项目，而北京国贸中心、上海新天地、深圳华润万象城等是目前我国运营最成功的高档城市综合体。

### (二) 城市综合体的商业开发

1. 开发背景。近些年，受住宅地产调控政策影响，开发商越来越侧重于转向城市综合体开发。在全国各大城市商品住宅成交量下滑的同时，不受限购的写字楼、商业营业用房则在不少城市量价提升。现代都市中，人们习惯于在一个方便、快捷、多功能的立体空间里进行生活和工作，城市综合体的出现正是城市形态发展到一定程度的必然产物。城市本身就是一个聚集体，当人口聚集、用地紧张到一定程度的时候，这种可以优化组合城市功能的建筑体就会应运而生。城市综合体的出现正是为了在

城市核心区域降低综合商务成本。

2. 开发条件。第一，城市基础是城市综合体开发建设的前提条件。规模条件越好的城市对城市综合体所能提供的各方面条件基础都是中小城市远远无法媲美的。大型城市无论是在交通条件、经济基础还是人口素质等各方面都远超中小城市，这些必须的条件都是建造和维持城市综合体的重要保障。这也是为什么我们在大城市中可以看到非常多的城市综合体而在中小城市只能看到个别甚至是没有的原因。

第二，经济基础是城市综合体开发建设最直接显现的条件。这里的经济条件并不仅仅是指对城市综合体本身的投资，更重要的是城市的大经济环境是否能够支撑城市综合体的开发和运营。以深圳华润万象城为例，该城市综合体于2004年开业，从营业第三年开始进入盈利，2008年深圳万象城的年营业额达到30亿，占其所在的深圳罗湖区GDP的6%。到了2014年深圳万象城的年营业额达到62亿，在电商发展如此迅猛的年代，其仍然能够创造超过60亿的年营业额，在全国高居第四名，同时深圳万象城是国内投资回报率最高的购物中心。创造如此成绩与深圳市的经济环境是紧密相关的。在2014年城市综合体营业额排名中，前四名分别来自北京、南京、广州、深圳。不难看出北广深是中国一线城市，南京也是经济大省江苏省的省会，在经济水平极高的大城市中城市综合体能够获得更好的发展空间。

第三，政府出台的政策对城市综合体的建设和发展有决定性影响。作为一个动辄需要投资高达十几亿，占地面积高达几万甚至更大面积的超大型城市建设项目，是无法离开当地政府在政策上给予的支持的。政策主导了城市或地区的主要发展方向，所以可以说在各项条件中，政策方面的影响是决定性的。

第四，畅通发达的城市交通网络是一个重要条件。城市综合体的一个重要功能就是集合城市资源，创造方便的生活空间，这个功能就势必会导致城市综合体人、物、车流量会达到一个非常庞大的值，而在这种前提下，想要不造成综合体区域的交通堵塞，就要求城市综合体的内外部交通规划多样、合理。内部交通主要是城市综合体所提供的停车场，该停车场是否可以满足市民的需求非常重要。外部交通主要是道路规划以及公共交通。在城市综合体设计规划阶段，综合体周边的道路规划要做

到设计合理,能够承受高度密集的车流量,而同时综合体周边完善的公共交通系统鼓励市民使用公共交通工具前往城市综合体,可以有效缓解交通压力。

第五,人口要素也是一个重要条件。我国正处于城市化加速发展时期,城市人口增长越来越快,城市用地紧张,城市综合体的出现就满足了城市急需实现区域资源集约的需求。庞大的人口基数就成为了城市综合体建设的催生条件之一。同时足够多的人口基数还是城市综合体开发与运营的必要保证,只有充足的人流才可以带动城市综合体的发展。

## 城市综合体对城市价值的提升

### (一) 改变城市的人文价值

1. 城市综合体改变了市民生活方式。城市综合体的服务群体是市民,那么就肯定会改变市民的生活方式,这也是许多城市建设城市综合体的目的之一。在传统社会里,市民的生活主要是由工作、休闲娱乐、购物等活动构成。但由于城市的业态区域划分,人们可能并不能一次性或者说一天内将这些活动都进行完。在城市综合体出现之后,市民的生活方式就改变了:办公场所、购物场所、休闲场所的聚集使得市民可以一天之内进行上述活动。白天在办公室工作,下班之后可以去购物,然后回到家中吃饭,饭后去散步、看电影、相聚聊天等,这是城市综合体的功能聚集为市民的丰富生活提供的便利条件。

城市综合体对市民生活方式的另一个改变就是在生活水平方面。城市综合体当中,购物方面拥有高档品牌,休闲方面拥有高档娱乐场所,办公方面拥有高级办公楼,餐饮方面拥有高档餐厅、咖啡厅。这些更高端的场所出现在市民的生活中无疑是提升了他们的生活质量,对市民的精神世界是一种良好的改变。

2. 优化市民的消费观念和结构。城市的消费水平是由城市市民的收入水平所决定的,但市民的消费结构和消费观念也有很重要的影响。城市综合体所提供的高质量生活和高质量服务同时也意味着高消费。而当这种高消费出现市民面前时,市民会不会接受呢?至少从目前的情况来看,答案是肯定的。市民的消费意愿是取决于所受到的服务满意程度,城市综合体对生活质量的提升是非常明显的,创造出了一个非常适宜的生活空间。当市民享受在这种生活空间中时,其消费观念也会到达一个

相对应的程度。但同时我们必须清楚一个事实,商业率先升级并不一定可以主观上提升消费结构,所以城市综合体对消费结构、观念的影响更多地会出现在大城市中,这是因为大城市的市民收入水平达到了比较高的程度,高收入水平让他们可以把更多的收入投入到除了日常生活之外的其他方面。在这种前提下,市民去经常享受城市综合体中的高级服务才会成为可能。可以说,当市民的收入水平到达一定程度后,城市综合体的出现给市民提供了更多的消费选择,优化了市民的消费结构。

### (二) 塑造良好的城市形象

1. 城市综合体能够促进城市经济的协同发展。城市综合体多产业组合成系统整体以及对周边区域形成辐射的特点会带动所在区域的整体经济。城市综合体会增值周边的土地价值,增加周边的繁荣程度,除了自身的商业价值之外还可以带动周边的房地产业以及其他商业的发展。具体地说主要有三个方面:一是周边房价升高。房价的提升对于区域经济效益的提高是非常明显的。二是发展其他相关产业。在建设阶段可以对建筑业、材料、设计等行业形成联系;在营运阶段会与餐饮、娱乐、旅游、休闲、广告等多个行业产生关联。三是税收以及就业。城市综合体的模式决定了在经营过程中会涉及多种征税,这样就可以提升地方税收;城市综合体中拥有庞大的行业体系,可以提供非常多的直接就业机会;同时产业链的形成也会发展出许多间接就业机会。在许多城市由于市中心没有可开发土地的原因,城市综合体的选址经常会选择在城郊综合部或者是城市的旧城区中,那么城市综合体对于城市的价值再开发以及市中心与郊区的连接上就会起到非常重要的作用。

2. 城市综合体能够改善城市人居环境。城市人居环境是指在一定的地理系统背景下进行着居住、工作、文化、教育、卫生、娱乐等活动,从而在城市立体式推进的过程中创造环境。它是自然要素、人文要素和空间要素的统一体,是由实体和空间构成。如今我国已经开发的城市综合体中,功能侧重比较多地集中在住宅、商业、写字楼等功能的集合上,形成了具有较完整城市功能的综合体,将这些功能都集约在一个区域,很大程度上为市民的生活提供了便利。从各个功能方面来说:购物上由于商业步行街与集中商业两种模式集合在一起,得到了许多知名品牌的加盟;在住宅

方面,因为开发城市综合体的都是国内比较顶尖的房地产开发商,所以在住宅方面都是比较高档的;在写字楼方面,城市综合体的办公室都是达到5A级别的,而且都是具有相当高度的。可以说城市综合体不仅是提供了便利,在质量方面也是可以达到一个城市的顶尖水平的。便利与质量相结合,极大地改善了市民的人居环境。

3. 城市综合体能够集中彰显城市文化。城市文化是一个具有多重复杂性的概念,它的内涵涵盖了城市的很多方面,而城市综合体主要是对城市文化中的城市建筑、人口构成、市民生活方式和质量等方面产生影响。在城市建筑方面,城市综合体带来的是现代化、时尚的建筑风格,高档的装饰,极具风格的街景设置。在人口构成方面,城市综合体的建设和运营会形成对外来人口的吸引,最主要的就是其本身的大量工作岗位会吸引非常多的外来务工者,同时高档的办公楼通常可以号召到许多规模庞大且具有雄厚实力的大公司入驻,这些大公司带来的是大量的人才。在生活方式和质量方面,城市综合体对市民尤其是周边居民生活方式改变是非常明显的,原来需要穿梭在城市的不同角落,现在只需在城市综合体中就可以完成。各个方面的提升都彰显着城市综合体在多方面地提升着市民的生活质量。可以说城市综合体的出现为市民提供了一个具有极大便利性,而同时又可以提高自身生活质量档次的、舒适的新型生活空间。

### (三) 提高城市公共治理能力

1. 城市管理能力提升。城市综合体所带来的高质量、高档次的生活空间,与这种高质量、高档次所匹配的是城市综合体对于城市的高要求。在城市综合体的开发条件里,我们提到了对城市的基础、经济、交通等方面需求。很显然,如果想要开发并成功运营城市综合体,就要求城市管理者尽力地提升城市在这几个方面的水平。同时,一线品牌、大公司、高级酒店等顶尖企业的进驻在提升服务质量的同时,也为城市管理者带来了领先的管理理念,为城市管理者更好地管理城市提供了方式和途径。规范化的管理、更长期的城市规划、更加完善的基础设施、更科学的交通规划等方面是城市综合体要求城市管理者在管理城市过程中做出的改善。

2. 有效改善“城市病”。“城市病”是指由于城市人口、工业、交通运输过度集中而造成的种种弊病。它给生活在城市的人们

带来了烦恼和不便,也对城市的运行产生了一些影响,所以被人们形象地称之为“城市病”。“城市病”的其中一个主要诱因是大量的中小城市或是乡镇人口向大型城市聚集,而这种大量人口迁徙的原因主要是大城市的高生活质量、大量工作机会对中小城市人口形成了极大的诱惑力。从“城市病”的几种主要表现来看,其实恰恰就是城市综合体所可以帮助缓解的。如今我国的城市综合体开发商开始关注中小城市,纷纷在中小城市中开发城市综合体。前文提到城市综合体从开发阶段到经营阶段都可以产生大量的直接工作岗位,同时城市综合体会带来生活质量上的大幅度提高、就业机会的增加和生活质量的改善,增加了中小城市的吸引力,这可以让中小城市的人更多地选择留在本地而不向大城市聚集,甚至会让已经去往大城市生活的人出现回流现象,使“城市病”中的人口膨胀、交通拥堵等现象有效的缓解。从侧面间接地为治理大城市的“城市病”提供帮助。同时,城市综合体本身具有的高度聚合性,聚合了城市空间,分散了市中心的压力,市民在节假日的时候减少了前往市中心的必要,交通堵塞的现象必然可以得到有效缓解。

#### (四) 优化城市空间结构布局

1. 城市布局的改变。首先,对大城市来讲,其布局主要是多中心的,而各个中心之间的片区在功能上往往比较单一,以住宅为主,这些片区可以称之为城市的节点。城市综合体在大城市中的选址更多地会选择在各个中心之间,成为不同中心区的连接点。城市综合体自身的城市功能聚合性会大大地丰富在节点片区的功能,商业、娱乐、酒店、办公场所等功能在节点片区实现,改变了城市内部各种功能用地的比例。同时,城市综合体对周边地区的多方面带动作用,会让该区域的繁华程度仅次于中心区。这其实是对城市地域层次的优化,让多中心城市各个中心之间的片区更好的衔接城市分区。在深圳几乎每两个中心区之间都存在一个或多个大型城市综合体,在城市综合体出现之前深圳的各个城市之间的片区都是大片的住宅区和空置用地,而在城市综合体建设之后,城市综合体所在的区域都变得更加繁华,更好地起到了串联城市各中心区域的作用。

其次,对中小城市来讲,其布局主要是单中心的,单中心的城市在中心区域会比较繁华,城市功能多数集中在了城市中心区,在节假日市民大量往城市中心聚集

会让中心区的负担加重,交通堵塞、人流高度拥挤等城市问题会出现。城市综合体的出现在中小城市更大的意义其实是创造了一个城市的次中心区域。这个次中心区域的出现很大程度上改变了中小城市单中心的城市布局。城市综合体自身就实现了多种城市功能,在城市综合体周边的基本配套设施的完善更是让这个区域完全可以承担起城市次中心区域的职责。中小城市的发展使得由单中心向多中心发展成为必然趋势,而通过城市综合体创造出来的城市次中心来作为中小城市发展过程中的过渡和缓冲阶段是一个非常合理且更容易的手段和途径。

2. 城市综合体对城市空间的整合。表现在以下方面:

交通整合。现代城市的交通系统已经向立体化方向发展,地面交通与地下交通的相互结合补充,而城市综合体通常可以对这种立体化的城市交通系统进行有效的连接。城市综合体的地面出口设置公共汽车站台,地下设置地铁站台,同时连接街道以及综合体内部结构,由上至下地合理串联交通系统。这种串联让交通网相互结合而又不形成干扰。

空间多样性。现在的城市综合体都会被设计为街区式的,街区式的布局方式为城市综合体实现更多功能提供了条件,这是借用了传统城市街区的优势,可使城市综合体具有更多分区,让城市综合体的内部分区更加合理,空间尺度更适宜。在高密度人居环境中,这种街区式的模式结合了实际与理想,提高了城市土地利用比例。

功能共享性。城市综合体的主要特征就是功能多样性,而其中的一些功能其实是可以与城市其他组成部分进行共享的,其中最突出的例子就是停车功能和文化设施。大型城市综合体对应地会拥有大型的停车场,这种大型停车场为周边区域提供了一个充足的停车空间。而在文化设施方面,电影院、文化展会、艺术品等这些文化设施对周边区域形成了一种有效共享。

## 结论

城市综合体在我国已经发展到了一定程度,其对城市有着非常多正面的影响。但是同时我们也可以看出,城市综合体建立在不同的地域文化、政策、城市基础条件下,是要有着不同的发展模式以及功能侧重的。也就是说城市综合体的开发、建设必须要因地制宜。总起来说,城市综合

体对于大城市的价值再开发、旧城区改造等方面具有非常重要的作用,对于中小城市的城市发展过渡、创造新的次中心区域有着重要意义。

通过研究,我们还可以得出以下结论:城市综合体在城市发展的过程中可以起到非常正面的作用,无论是在人文环境、城市形象还是空间聚合方面,还是在促使城市结构、层次更加合理方面,同时城市综合体的高要求也会促使城市管理水平达到新的高度。但我们也必须指出,城市综合体的建设开发是有条件的、有代价的,在开发的时候必须要做出权衡。全面地分析城市的各方面条件和承受力,不可以单纯地为了建设城市综合体而盲目开发,这是一个复杂的过程,从前期的规划选址、设计到后期的经营,资金的投入和回收,都必须做到周全的思虑,才能达到城市综合体利于城市长远和稳定发展的目的和效果。

## 参考文献:

1. 曲艳丽, 杨朝华. 城市综合体——商业对城市空间的整合叙事[J]. 城市建筑, 2009(5)
2. 韩林飞, 刘义钰, 张丹. 资本的疯狂——对当前城市中心区城市综合体建设的思考[J]. 华中建筑, 2015(2)
3. 艾侠, 孙巍巍. 城市综合体的多元价值导向思辨[J]. 城市建筑, 2014(13)
4. 曲艳丽. 城市综合体——商业对城市空间的整合叙事[J]. 城市建筑, 2009(5)
5. 陈咏, 金广君, 徐忠. 快速城市化下城市综合体的触媒效应特征探析[J]. 国际城市规划, 2011(3)
6. 王桢栋. 高密度人居环境下城市建筑综合体布局中的生态策略[J]. 住宅科技, 2011(1)
7. 马宗国. 我国城市综合体发展途径探讨[J]. 城市发展研究, 2011(6)
8. 林燕. 浅析香港建筑综合体与城市交通空间的整合[J]. 建筑学报, 2012(3)
9. 徽湖. 商业地产策划一本通[M]. 机械工业出版社, 2013
10. 韩勇. 万达集团城市综合体开发模式研究[D]. 吉林大学, 2011
11. 陆臻. 城市居住综合体及其对城市空间结构的调整作用[J]. 福建建筑, 2002(3)
12. 黄国雄. 对城市商业综合体建设的基本认识[J]. 北京财贸职业学院学报, 2013(6)
13. 朱文俊. 城市综合体的功能及价值分析[D]. 清华大学, 2009