

新型城镇化背景下 城市综合体的创新发展

包双叶

(华东理工大学,上海 200237)

〔摘要〕 在新型城镇化背景下,“整合集聚”和“提高效率”成为城镇化追求的重要目标,也为以“聚合与效率”为主要特征的城市综合体带来了重大发展机遇。伴随城市综合体项目的蜂拥而上,局部地区出现了商业发展缺乏主题特色、商务发展跟不上城市产业发展步伐、居住环境缺乏完善配套设施和服务等一系列问题和矛盾。因此,创新发展成为城市综合体差异化竞争取得成功的必由之路。只有不断追求商业设施和商业服务主题多元化和主题商业运营特色化,发展以办公、会展等为代表的高端商务设施和商务服务,不断完善配套设施和配套服务,才能有效提升和优化城市综合体的商业功能、商务功能和居住功能,使其真正成为推动新型城镇化的重要引擎。

〔关键词〕 新型城镇化,城市综合体,商业功能,商务功能,居住功能

〔中图分类号〕C911 〔文献标识码〕A 〔文章编号〕1004-4175(2014)03-0091-04

城镇化是现代化的必由之路,在党的十八届三中全会上,中央提出了完善城镇化健康发展体制机制,坚持走中国特色新型城镇化道路的战略目标。如何扬弃传统城镇化的弊端,走出一条具有中国特色的持续健康发展的新型城镇化道路是我国走向全面小康社会的当务之急。“整合集聚”和“提高效率”是新型城镇化追求的重要目标,同时也是推进新型城镇化的重要手段。在新型城镇化背景下,以“聚合与效率”为主要特征的城市综合体迎来了重大发展机遇。只要坚持创新发展,克服存在的问题,城市综合体就能够成为推进新型城镇化的重要引擎。

一、新型城镇化为城市综合体带来重大发展机遇

世界各国的发展经验表明,城镇化是现代化的必由之路。城镇化具有自身内在的发展规律,遵循着循序渐进和逐步提升的演进历程。在党的十八届三中全会上,党中央提出了完善城镇化健康发展体制机制,提高城镇化质量,走中国特色新型城镇化道路的战略目标,明确了新型城镇化的顶层设计和总体

部署。新型城镇化是一个全新概念,具有丰富的内涵,表征的是一个涉及多方面内容的复杂的社会经济演进过程,这个演进过程不仅涉及农村人口向城市的转移和集中,还涉及农村经济向城市经济的转化,以及城市社会生活方式的产生、发展和扩散等各个方面的内容。区别于以往的传统城镇化,考虑到我国资源人均拥有量低、分布不平衡、生态环境脆弱等实际情况,新型城镇化更加强调走资源节约和环境友好的发展道路,着力提高城镇单位面积人口密度和经济产出,严格控制城市无序蔓延,彻底改变我国过去所走的那种分散化、低密度、粗放型传统城镇化道路所带来的诸如“城镇集聚效益、规模效益和辐射功能难以很好发挥,城镇无序蔓延对资源环境造成巨大压力,耕地被大量占用、经济成本居高不下、资源能源消耗大、大中城市衰退”^{〔1〕}等一系列问题,提升创新驱动能力,增强城市发展后劲,走集约高效的可持续发展道路。

在新型城镇化的顶层设计和总体部署下,“城市

〔收稿日期〕2014-03-19

〔作者简介〕包双叶(1979-),女,内蒙古通辽人,华东理工大学人文科学研究院讲师,华东理工大学社会学博士后科研流动站研究人员。

的‘密集化’与‘精明增长’日益受到关注,作为城镇高度集约化的组织形式之一,以“聚合与效率”为主要特征的城市综合体迎来了重大发展机遇”^[2]。城市综合体集合城市交通、城市公共活动、城市休闲娱乐等多种城市空间与建筑空间于一体,整合城市商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱等多种业态,相互依存、相互助益,激发出单一业态无法比拟的综合经济社会效益。在日益稀缺的土地资源上综合开发多种物业,从功能上实现土地的集约化利用,减轻城镇系统压力,提高城市总体空间效率,提升城镇工作和生活效率、缓解资源环境压力等问题。根据权威机构调查显示,比起城市单一业态和功能,“城市综合体内部的各种业态和物业的综合运转效率,往往能提高36%,而节能收益则可以提升42%”^[3],有利于促进城市空间环境优化、城市经济良性再造、资源合理配置和区域整体价值提升。可见,城市综合体与新型城镇化存在着显著的互生关系,新型城镇化给城市综合体带来了重大发展机遇,城市综合体成为推动新型城镇化的重要引擎。

城市综合体不仅仅是建筑综合体,它强调的是功能性,是在建筑综合体的基础上融进了多种城市功能。只有自身由多种城市功能组成、这些功能单元既可独立对外又可相互产生叠加效应、建筑内外部空间可以形成城市公共空间(包括交通空间)的城市综合体才能充分满足消费者不断提升的多元化消费需求,适应城市产业升级换代以及高端服务业快速发展过程中产生的高端商务需求,依托完善的配套设施建设来有效提升入住居民的生活质量。以高度集约化的模式完善或弥补城市居住功能、办公功能、餐饮功能、交通(包括泊车)功能、展览功能、休憩功能、会议功能、娱乐功能、公共活动功能、酒店功能、自然景观和绿化功能,最终从城镇功能角色和城市形态组织结构等多个方面推进新型城镇化建设。毫无疑问,在新型城镇化背景下,城镇的集约化发展不只是城镇的高容量,更为重要的是城镇的高效率运作。伴随我国城镇发展与空间资源危机的矛盾激化,在我国城镇尤其是在特大城市,城市综合体将成为建设节约型集约化城市的重要途径之一。

二、新型城镇化背景下城市综合体发展存在的问题

近年来,伴随新一轮城镇化浪潮,城市综合体在全国各地迅速发展。譬如,杭州市提出开发建设100个城市综合体的宏大计划,济南市准备推出16个城市综合体,合肥市正在开发建设的城市综合体项目

就超过20个,昆明市在建以及开发运营的城市综合体也超过12个,成都市在建项目总数已超过80个。伴随各地城市综合体项目的蜂拥而上,出现了缺乏创新、盲目复制、机械照搬、粗制滥造、同质化竞争严重等一系列问题,这些问题不仅制约着城市综合体的健康发展,同时也给新型城镇化带来隐患。综观新型城镇化背景下城市综合体的发展现状,存在的问题主要可以概括为三个方面。

首先,商业发展缺乏主题特色。部分城市综合体缺乏主题特色,无法满足体验经济时代消费者日益提升的多元化消费需求。同时,电子商务的冲击更令其雪上加霜,使其难以发挥提升和完善城镇商业功能的作用。近年来,在房地产行业由“房产开发”向“房产经营”和“产业经营”转型提升的背景下,伴随住宅调控的日益趋紧,越来越多的房地产开发企业寄希望于开发城市综合体来平衡风险,增加收益。其中,不乏一些缺乏城市综合体开发经验的房地产开发企业盲目进入这一领域,大规模地进行城市综合体的开发建设。而城市综合体大量出现的背后是同一种模式的不断复制,模式单一化、业态雷同化、品牌同质化等现象严重。商业模式缺乏创新,大同小异,缺乏个性,无法适应体验经济时代消费者日益提升的多元化消费需求。因此,一方面个性化能够满足消费者多元化需求的城市综合体供应不足,另一方面,同质化难以满足消费者多元化需求的城市综合体在很多地方严重过剩,面临着巨大的市场风险。因此,在新型城镇化背景下,城市综合体必须深入研究商业创新发展的方向,完善和优化商业功能,推动新型城镇化的健康发展。

其次,商务发展跟不上城市产业发展步伐。部分城市综合体的商务设施和商务服务无法适应产业升级换代以及高端服务业快速发展的需要,缺乏总部经济、会展经济、高档酒店等在内的高端商务设施和商务服务。这一方面源于许多地方政府存在的认识误区,似乎只要开发建设大量写字楼,自然就会吸引大量企业进驻,顺利解决地方产业升级换代的难题,政府因此也能够拥有更多的财政税收,地方经济便随之腾飞。在这样的错误思想指导下,在绝大多数城市综合体项目中,都开发建设了大量同质化的中低端写字楼产品。另一方面,绝大多数开发企业普遍熟悉住宅地产开发业务,严重缺乏写字楼项目的开发与经营经验,甚至对于其上下游企业,譬如设计院、建材供应商等合作伙伴也面临同样的窘境,这就导致目前大多数房地产开发企业仍在“驾轻就熟”地使

用住宅地产“开发+销售”的操作模式运作写字楼项目。而事实上,写字楼是在一个城市经济水平达到一定程度之后第三产业尤其是高端服务业快速发展的重要载体。伴随城市产业升级和高端服务业的快速发展,市场亟待解决的是高端商务设施而非同质化的中低端商务设施的供给,是高端商务服务而非简单的初级商务服务的供给。因此,在新型城镇化背景下,城市综合体必须深入研究商务创新发展的方向,完善和优化商务功能,推动新型城镇化的健康发展。

再次,居住环境缺乏完善的配套设施和服务。部分城市综合体存在配套设施和配套服务不完善的问题,“重主体功能忽略配套功能、重建筑设计轻交通设计、重物质满足轻精神满足、重经济效益轻社会效益”^[4],交通系统、文化特色构成、城市景观、街区规划、商业网点、学校、医院、社区服务配套等不能满足入住居民有效提升生活质量的需求,出现了许多“空城”或“鬼城”等现象。伴随我国居民收入水平的持续提高,居民开始越来越关注生活品质的提高。城市综合体往往位于一个城市老城区的繁华地段或新城区的中心区域,吸引的往往是所在城市的中高收入阶层,该阶层居民除了关注城市综合体是否位于城市的稀缺地段、交通是否通达便捷、景观资源是否丰富、户型布局是否合理等方面,同时也会关注城市综合体是否依托或者培植了文化资源,是否能够为入住居民提供特色服务,提升入住居民的生活品质。调研发现,许多城市综合体缺乏完善的配套设施和配套服务,难以满足居民日益提高生活品质的需求。因此,在新型城镇化背景下,城市综合体必须深入研究配套设施和配套服务创新发展的方向,完善和优化居住功能,推动新型城镇化的健康发展。

三、城市综合体的创新发展方向

新型城镇化强调城镇化发展的质量,对城市综合体的开发建设和运营管理提出了更高要求。在新型城镇化背景下,必须始终坚持创新发展理念,克服当前城市综合体发展存在的问题,才能确保城市综合体真正发挥推动新型城镇化的重要引擎作用。展望城市综合体的未来发展,其创新发展将主要沿着如何进一步完善城市综合体的商业功能、商务功能和居住功能等三个方向寻求突破。

首先,不断追求商业设施和商业服务的主题多元化和主题商业运营的特色化,提升和优化城市综合体的商业功能。就目前我国居民消费的发展趋势来看,追求体验性消费已经成为一种消费潮流,消费者不仅要满足物质欲望,同时还要得到精神层面的

享受,这就要求城市综合体的商业设施和商业服务在追求主题特色化方面持续创新,迎接体验经济的新时代。体验经济是一种围绕消费者,以无形的服务为主体,以有形的商品为道具,通过消费者在形体、情绪、知识上的参与,达到个人心境与事件的互动,创造出值得消费者美好回忆的全新经济活动。因此,成功的主题设计是促进体验经济发展的灵魂和核心。从城市综合体的发展经验来看,追求多样化与特色化将是商业主题设计的主要创新方向。追求商业主题的多样化主要体现为商业主题类型的多样化和同一类型商业的主题多样化。就商业主题类型的多样化来说,嵌入商业的主题类型由过去那种单一的主题类型演变为越来越丰富多样的主题群体。同时,伴随城市综合体相互竞争的日趋激烈,仅仅依靠单一商业主题越来越难以吸引大量消费者前往体验。因此,城市综合体的差异化竞争演化到了更高阶段,创新发展的内在动力驱使城市综合体尝试同时包含多个商业主题,或者一个商业母主题之下衍生出多个附加的商业子主题。实践证明,追求商业主题的多样化不仅能够丰富城市居民的生活,同时也有助于吸引更多的消费者前来消费。除了商业主题要实现多样化之外,主题商业的运营同时还要实现特色化,主要包括商业概念的特色化和商业手段的特色化。追求商业概念的特色化主要是通过深入挖掘城市综合体的自身资源,从而在城市综合体的主题定位方面展现创意,最终满足消费者从体验中获得灵感和增加难忘回忆的精神需求。追求主题商业手段的特色化主要是通过用心独具的商业运营,激发消费者亲身体验的乐趣,形成城市综合体的竞争优势。由此可见,不断追求商业设施和商业服务的主题多元化和主题商业的运营特色化是提升和优化城市综合体商业功能和推动城市综合体创新发展的重要方向。

其次,发展以办公、会展等为代表的高端商务设施和商务服务,提升和优化城市综合体的商务功能。从目前我国城市经济的发展趋势来看,全国各个城市都在大力推动产业升级换代,第三产业特别是高端服务业发展迅速,这就要求商务设施和商务服务在追求升级换代方面持续创新,发展高端商务设施和商务服务,适应城市产业结构提升的需要。高端商务设施和商务服务通常是指智力化、专业化、效率化的商务设施和商务服务。具体而言,则是指瞄准高端技术制造业和高端消费者为主的高端市场,依托具有从事高端服务业能力和经验的高端人才队伍,提供手段高技术化、方式人性化、水平高层次化、质量

高级化等包括总部经济、会展经济、高档酒店等在内的高端商务设施和商务服务。目前,我国的高端商务设施和商务服务市场需求非常旺盛。以北京为例,82家跨国公司的地区总部、183家外商投资公司、353家外资研发中心、41家《财富》世界500强企业总部、四分之一的中国央企总部、104家国务院国资委管理的大型企业集团的总部悉数聚集于此,总部经济集聚趋势明显。除了北京之外,上海、深圳等城市的总部经济也发展迅速,数百家国内外知名企业集聚于这些城市。同时,伴随我国城市化进程的加速推进和城市经济的快速发展,巨大的市场空间激发越来越多的跨国公司在我国为数众多的大中城市设立或扩张办公室。与此同时,在新型城镇化背景下,我国各类城市都在大力推动产业升级换代,第三产业特别是高端服务业发展迅速,产生了对高端商务设施和商业服务的市场需求。但是,一方面伴随产业升级换代、总部经济快速发展、国内外公司扩张等发展趋势,市场对高端商务设施和商务服务有着旺盛的需求,另一方面,却是高端办公产品紧缺、高端商业服务和人才缺乏,这就为城市综合体中高端商务设施和商务服务的发展提供了广阔空间。作为以“集聚与效率”为主要特征的城市综合体应以高端商务为核心,领跑城市高端商务的发展。除了办公需求之外,伴随我国会展经济的迅速发展,以及各地政府对发展会展经济给予的政策扶持,逐步形成了长三角、珠三角、环渤海、东北、中西部等五个全国性的会展产业集群,会展的作用受到全社会的广泛认可,同时也催生了对会展设施和会展服务的需求。相对于旺盛的需求来说,无论是会展场所的建设规模,还是专业的经营管理和服务水平都跟不上发展的需要。毋庸置疑,在我国高端服务业迅猛发展的背景下,发展以办公、会展等为代表的高端商务设施和商务服务将是提升和优化城市综合体商务功能和推动城市综合体创新发展的重要方向。

再次,不断完善配套设施和配套服务,提升和优化城市综合体的居住功能。随着收入水平的逐年提高,居民开始越来越关注其生活品质的提高,而配套设施和配套服务的完善水平直接影响着入住居民的生活品质。因此,城市综合体要在为入住居民完善配套设施和配套服务方面持续创新,以提高入住居民的生活品质,优化城市综合体的居住功能。众所周知,提高入住居民生活品质的配套设施和配套服务涉及多个方面,譬如交通、文化景观资源、智能化服务、特色化服务等,不一而足。以上海新天地城市

综合体为例,上海新天地位于上海市中心的淮海中路沿线,是以上海新天地休闲步行商业街为中心的辐射区域,该城市综合体属于上海市区配套设施和配套服务相对完善的典型代表。就交通而言,交通基础设施便利快捷,不仅有地铁2号线经过,也位临延安高架路和南北高架路,就文化景观资源而言,具有深厚历史文化底蕴的中共一大会址、石库门建筑,以及新天地太平湖的景观资源等构成了新天地独具特色的风景线。提升入住居民的生活品质还需具备个性化、智能化和人性化的功能。例如,方便足量的室内外停车位、别致的户型布局、私家电梯直接入户、个性化艺术性的室内装修设计以及超前的科技性能等都能有效提升入住居民的居住舒适度。同时,室外景观对于提升入住居民生活品质也非常重要。譬如,秀美的园林景观、小规模户数规划、精致的外立面设计等。在住户的服务内容上除了常规配套服务之外,譬如特色家政服务、热线服务、商务服务,以及代购、私人宴会承办、私人厨师等特色配套服务将是进一步优化和完善城市综合体居住功能的重要方面。由此可见,不断完善配套设施和配套服务是提升和优化城市综合体居住功能和推动城市综合体创新发展的重要方向。

综上所述,在新型城镇化背景下,城市综合体迎来了巨大的发展机遇,但是在城市综合体的快速发展过程中,也出现了商业发展缺乏主题特色、商务发展跟不上城市产业发展步伐、居住缺乏完善配套等一系列问题和矛盾。实践证明,城市综合体的开发建设必须尊重新型城镇化发展的现实需要,不能盲目开发,需要通过创新发展和差异化竞争,不断追求商业设施和商业服务的主题多元化和主题商业运营的特色化,发展以办公、会展等为代表的高端商务设施和商务服务,不断完善配套设施和配套服务,提升和优化城市综合体商业功能、商务功能和居住功能等,最终才能真正成为城镇化发展的重要引擎,在推进城市繁荣方面发挥积极的作用。

参考文献:

- [1]王小刚,王建平.走新型城镇化道路——我党社会主义建设理论的重大创新和发展[J].社会科学研究,2011(5).
- [2]董贺轩,卢济威.作为集约化城市组织形式的城市综合体深度解析[J].城市规划学刊,2009(1).
- [3]陈 旸,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).
- [4]晁钢令.开发城市综合体存在的问题和建议[J].上海商业,2011(3).

责任编辑 于晓媛