



巴黎拉德芳斯SubCBD建设及其经验借鉴

文/张开琳

一、城市副中心的形成与内涵

在城市发展过程中，要素的集聚和扩散两种作用互为消长，不断塑造着城市的地域形态。18世纪中叶工业革命后，城市的区位优势吸引周边的资本、人口等要素和经济活动不断向城市集中，城市规模在这一时期得到迅速的膨胀。到了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在其创立的“同心圆模式”中首次提出了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，那么城市副中心则是在城市中心出现规模不经济，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。

首先，城市副中心是要素“集聚扩散”作用的共同结果。

进入20世纪六七十年代以

来，西方大城市中心区的要素和经济活动已经极化到了一定的规模和程度，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，居民为了追求更高的生活质量、企业为了降低土地利用成本，纷纷选择迁往环境较好、地价较低的城市外围区。同时，当城市能级达到了一定水平后也有向外进行要素扩散的要求。此时，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

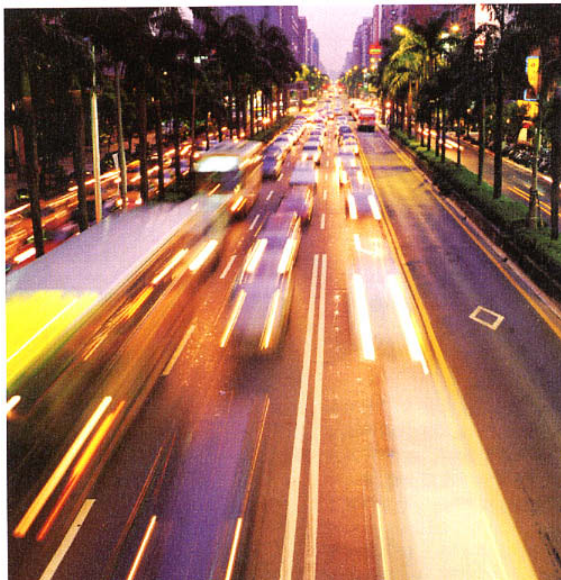
区出现了新的要素集聚点——城市副中心。

其次，交通与通讯技术的发展推动了副中心的形成。

交通运输和通讯信息技术在20世纪得到了快速的发展。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。城市边缘区可达性的提高，也为副中心的要素集聚提供了良好的条件。

企业在城市中心集聚的一个重要原因是城市中心能给企业提供更多交流的机会（包括企业之间的交流，企业与客户之间的交流，企业内部的交流）。然而，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。对不要求与客户有太多直接交流的企业和部门而言，城市副中心的低地租和工资水平更有吸引力。

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化服务业，分担中心区的部分商业商务职能。如上海的徐家汇副中心就是上海市最重要的市级商业中心之一，同时也吸引了微软、埃克森美孚、奥林巴斯、依



莱克斯等众多世界著名跨国公司入驻。城市副中心也可以是具有特色的交通、居住、会展、娱乐、旅游等城市功能中心。如上海花木副中心就是一个以会展和居住功能为主的城市副中心。此外,也有一些城市副中心规划时就以商务和现代服务业为主导职能,如法国的拉德芳斯副中心,它的建设就是为了分担巴黎中心城区的商务功能,目前已成为“欧洲最卓越的商务办公区”。

二、巴黎拉德芳斯SubCBD 建设与经验总结

(一) 拉德芳斯SubCBD概况

拉德芳斯(La Defense) SubCBD位于巴黎市的西北部,巴黎城市主轴线的西端,原是一个默默无闻的小村庄。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。政府计划用30年的时间将包括Courbevoie、Manterra、Puteaux三镇,面积750公顷的拉德芳斯区建设成为工作、居住、娱乐设施齐全的现代化商务中心。

经过近半个世纪的建设,拉德芳斯区现已成为欧洲最具影响力的商务中心,被誉为“巴黎的曼哈顿”。全区规划用地750公顷,先期开发250公顷,其中商务区160公顷,公园区(以住宅为主)90公顷。到2001年,全区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。

(二) 拉德芳斯SubCBD建设的主要经验

目前,我国一些特大城市也在规划建设SubCBD,如上海的徐家汇、花木、江湾五角场、真如副中心,广州的天河副中心等。拉德芳斯区的成功开发,为我国SubCBD建设提供了许多可贵的经验。

1. 建立合理的开发机制,保证SubCBD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 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SubCBD的开发建设提供体制保证。

2. 建设便捷的交通系统,保证SubCBD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。经过几十年的建设,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。同时还设置了大量清晰的道路标志,引导车辆快速通过、有序停放。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。1968年,区内建成了SNCF(法国铁路,France Railways的简称)地铁站,从地铁站到区内重要办公楼之间有多条公共交通线路相连。1970年区域快速铁路(Regional Express Train,简称RER)通车,从凯旋门地区到拉德芳斯区只需5分钟车程。1992年以后,从巴黎任何地点只凭一张地铁票即可达到拉德芳斯。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SubCBD中多样化的商务空间需求

在EPAD开发之前,拉德芳斯区内有一些小型的私人开发与建设规划,包括国家工业与科技中心(CNIT)、埃索(Esso)公司总部等。这些初期建立的公司由于不愿配合EPAD人车分离的规划要求,建成后交通相当不便。此后,EPAD严格执行人车分离的原则,并根





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。

早在1970年代初第二代办公大楼兴建伊始, EPAD即开始着手区内的生态环境建设。由于新建的高层、超高层写字楼打破了巴黎原有柔和的天际线, 拉德芳斯的建筑规划一度备受争议, 这也促使EPAD在建设上更加重视生态环境的营造, 注意保持写字楼、住宅的合理密度, 并建设了大量绿地和宽敞的人行广场。目前, 区内绿地面积超过了67公顷, 包括Diderot公园、Arche公园, 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SubCBD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SubCBD建设中的典范, 它通过EPAD高铲合理的开发运作, 建成了—个交通便利、环境优美、配套服务到位、拥有较高文化品位的城市设备功能区。我国在SubCBD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和严肃性, 同时要—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。

(作者单位: 华东师范大学中国行政区划研究中心)

据不同时期不同企业的发展需要制定了多元化的办公楼规划, 以满足SubCBD商务职能的发展。

初期, 办公楼设计的目标客户群是全国及跨国公司总部, 因而充分考虑了办公室采光要求, 控制建筑物高度和间距。进入1970年代, 金融保险业、商业服务化、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. 建立完善的配套设施, 提升SubCBD的综合服务功能。

拉德芳斯区内建有完善的配套服务设施为区内各类企业及居民服

务。1970年RER通车后, 在地铁站周围建成了小型的购物中心。到了80年代, 区内已建成当时欧洲最大的购物中心, 总面积达10万平方米, 包括“四季商业中心”、“奥尚”超级市场、C & A商场等多种零售业态。各小区内还设有小型食品店、便利超市等, 为区内企业职工和居民提供了便利的购物服务。

拉德芳斯区内有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, 使拉德芳斯区内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SubCBD。

5. 营造良好的景观文化环境, 丰富SubCBD的城市内涵。

拉德芳斯区在建设上非常重视城市景观的营造, 保持建筑物的多样性与独特性, 其最具标志性建筑新凯旋门 (The Grande Arande) 建于1989年, 集办公、展览、观光、餐饮等多种功能为一身, 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