

城市综合体的东西嬗变

记得5年之前,国内房地产发展的风向标还是“CBD”,现如今,已经调转风向为“城市综合体”。从综合体的起源地法国拉德芳斯,美国洛克菲勒中心,再到日本东京六本木新城、中国香港国际金融中心,无不是伴随城市化快速发展应运而生。

毋庸置疑,中国的城市化是不可阻挡的历史进程。城市综合体在中国找到了最适合其生长的土壤。

完善城市功能的必然产物

1645年,欧美国家经济大发展,一本名为《建设劳动者的天堂:美国公司镇的设计》成为当时建筑业畅销书籍,该书作者是美国作家玛格丽特·克劳福德,这本书中首次提出了混合几种产业和住房的“集合镇”的理念。“集合镇”即现在城市综合体的前身。

最先的城市综合体诞生在巴黎的拉德芳斯,随着城市的发展,高层建筑在城市中的大量产生与运用,为综合体的发展创造了前提。城市综合体又被称为“豪布斯卡”,即HOPSCA, Hotel(酒店)、Office(办公)、Public space(公共空间)、Shopping mall(购物中心)、Convention(会议中心)、Apartment(公寓)首字母的连写。将这些城市功能空间三项及三项以上进行组合,并在各部分之间建立一种相互依存,相互助益的能动关系,从而形成一个多功能、高

效率、多元复杂而统一的建筑群落。

纽约的洛克菲勒中心,作为城市综合体开山鼻祖,被看做是纽约的心脏、美国的象征,1987年还被美国政府认定为“国家历史地标”;东京的六本木新城,这个规划建设了17年的城市综合体代表典范,使这片以夜生活及西方人聚集而闻名的小区域一跃升为东京重要的中心商务区之一、东京著名的购物中心和旅游中心,成为日本及海外游客的必访之地……

这些国外著名的城市综合体成功案例向我们展示,虽然现实中都市综合体呈现的个性不尽相同,但也不难找到其中的共同点。譬如超大规模的体量、有利的地理位置、能够为生活、工作、消费、休闲等提供一套一站式的多功能、高效率的解决方案。

符合中国特色的地产奇葩

改革开放以来,伴随着中国城市化进程的发展,以Shopping Mall为代表的大型综合购物中心陆续落户北京、深圳、广州等大中型城市,而后几乎所有的大中型城市都开始建设大型购物中心。商业地产在2000年左右悄然成为房地产市场的新宠。

“中国的城市综合体正是在商业地产发展大背景下出现的。”中国城市商业网点管理建设联合会会长荀培路接受采访时介绍,在商业地产的概念下,不同于传统的销售商店,市场上逐渐出现了百货商店热,后来又有了大型专业市场



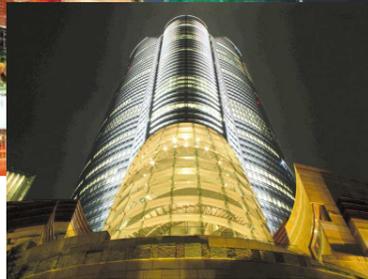
深圳华润万象城

即大卖场,再到商业街和购物中心热。最后,由于城市区域功能的复合型需求,催生了国外已成型多时的城市综合体。

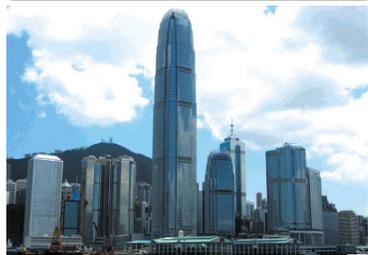
以商业为核心业态的城市综合体正是中国城市综合体群的最初构成。改革开放短短30年以来,上海万平方米以上的商业设施就达到了4000个。在这样的发展速度带动下,在国内一线城市,相继出现了北京的国贸、深圳华润万象城等早一代的城市综合体项目。这些综合体在极大地完善和提升城市功能的同时,亦成

为中国一线城市发展的符号和标志。由于城市综合体的自身属性和特点,对于开发商、政府以及城市发展而言,其必然成为各方发展的重要载体。

2009年,被地产界称为“城市综合体发展元年”。国内知名的开发企业都纷纷加入城市综合体的开发建设中来,而华润置地、绿地集团、宝龙地产更是侧重综合体开发,甚至中粮集团、soho中国等行业领袖企业更提出了只做城市综合体的发展战略,开发商热情高涨可见一斑。



日本东京六本木



香港国际金融中心

名人 名企 名盘

主办:中国主流媒体联盟 第七届山东住交会组委会 承办:齐鲁晚报
 参评热线:0531-85196382/6176 读者热线:96706

2010中国(山东)住交会 第七届“三名”推介榜荣耀启动

记录城建历史 见证地产荣耀

诞生于2004山东住交会的“三名”评选,历时七载,更加星光熠熠。每届“三名颁奖盛典”群贤毕至,星光璀璨,被誉“齐鲁地产奥斯卡”。第七届“三名”推介榜秉承地产优良传统,不断吸纳、扩大、创新,以最广泛的影响力,成就新一代地产英雄、城市标杆、行业坐标……

【奖项设置】

- 名人大奖: 2010中国房地产(齐鲁)风云人物 2010中国房地产(齐鲁)新锐人物
- 名企大奖: 2010中国房地产(齐鲁)名企大奖
- 名盘大奖: 2010中国房地产(齐鲁)名盘大奖
- 特别大奖: 2010中国房地产(齐鲁)期待楼盘 2010中国房地产(齐鲁)生态园林景观楼盘
- 2010中国房地产(齐鲁)投资价值典范楼盘 2010中国房地产(齐鲁)华宅典范大奖
- 2010中国房地产(齐鲁)养生别墅年度大奖 2010中国房地产(齐鲁)宜居户型奖
- 2010中国房地产(齐鲁)城市综合体标杆大奖



名人 · 名企 · 名盘