

探讨地铁地下空间商业价值及开发

孟庆新 王东

(呼和浩特市城市轨道交通建设管理有限责任公司 内蒙古自治区呼和浩特市 010000)

摘要: 由于目前城市化进程不断加快,城市土地资源短缺问题越来越严峻。因此为了能够有效解决当下的这一问题,很多城市都开始发展地下空间。其中地铁所拥有的地下空间具备较高的商业价值,实现对其商业价值的充分开发,可以为地铁的高质量建设提供完整的支持。本文首先对地铁地下空间开发利用存在的问题进行了研究分析,并制定了地铁地下空间的开发策略及应对建议,对提升地铁地下空间开发利用具有十分重要的意义。

关键词: 地下空间;商业价值;开发策略

1、地铁地下空间开发存在的问题

1.1 对开发利用认知不足

目前部分城市政府和轨道公司在规划建设地铁时没有突破传统的观念,对地铁地下空间的开发利用缺乏足够的关注,缺少具有前瞻性的、整体性的地铁地下空间开发利用发展总体规划,使得车站功能大多仅能满足交通运输功能,而少数车站即便考虑了交通功能与综合服务功能的组合,但由于对地下空间规模特征、开发潜力的认知水平有限,忽视了地铁地下商业和地面商业之间的相互衔接,缺乏与城市设施的有机整合,不能形成立体化、匹配化的功能格局,使得地铁地下空间开发多存在规模小、设施差、建设水平低、功能单一的问题,导致地下空间的开发价值无法得到完整全面的显现,进而造成了城市地下空间资源的浪费。

1.2 融资模式缺少创新

随着我国地铁建设进程的加快,原来由政府投资主导的建设运作方式,已经不再适应当下地铁建设的需要。对此,部分城市已开始探索实践拓展包括地铁在内的城市公共基础设施的新的融资模式和途径,即由政府创造条件,吸引和鼓励企业和社会各界的力量共同参与建设开发。但在实际操作中,往往由于轨道公司对融资模式创新缺乏足够的关注,尤其对于社会资本的引进应用水平不足,无法在资金方面充分适应地铁车站地下空间建设的实际需要,虽然通过银行贷款、融资租赁等方式解决了一部分建设资金短缺的问题,但由于商业银行贷款期限较短与地铁建设周期较长的矛盾,使得借款成本提高,还贷压力增大,无形中造成地下空间开发价值的降低。

1.3 策划经营水平有限

国内地铁建设的重心普遍偏重于建设、运营方面,地铁商业开发经营方面的人才数量、经验相对不足,尚不能做到统筹规划地铁站点地下空间的数量和规模,也无法对经营状态、范围、配比等进行优化组合,从而出现地下空间布局

不合理,配套设施不完善等问题;而在地铁建设过程中,由于地铁地下商业审批部门多,报建程序复杂,项目手续办理难度大、周期长,加之地下空间开发在消防、给排水、防排烟、排污等方面的存在条件限制,设备系统所占空间大、空间利用率低、通风采光也不甚理想,管理成本偏高,经营的业态限制多等因素影响,大大增加了策划经营的工作难度。

2、地铁地下空间商业价值的开发策略

2.1 明确开发计划

地铁地下空间开发利用是一项复杂性、专业性很强的工程,需要各相关部门紧密合作,明确地下空间开发利用的原则、任务、实施流程,加强对地下空间开发需求的研判分析,编制切实可行的城市轨道交通地下空间总体规划实施方案,而在实际操作中,一是要优化相关行政审批手续和办理流程;二是要立足于整个城市和区域的发展,统筹考虑地下空间开发数量、业态结构、建设规模等内容;三是要以实现区域商业发展整合为原则,综合考虑地铁线路走向及地铁站点周边商业发展情况,区域内地下空间的开发要与其所处区域的经济状况、商业网点状况、消费群体分布和购买力水平等相适应;四是要充分考虑地下空间开发价值最大化,对于商业竞争不充分的地铁站点所处的区域可适当扩大规模和数量,而对于商业竞争相对激烈的区域,可适当减少地下空间开发规模或取消地下空间开发规划,以确保社会效益与经济效益处于平衡的状态;五是要根据地铁建设及区域经济发展情况,合理安排地下空间开发顺序,采用同步开发或预留接口适时开发的方式进行开发建设。

2.2 加大融资力度

地铁地下空间开发利用需要大量投资,因此,政府和轨道公司应加快城市地下空间开发建设投融资体制改革,建立社会资本合作机制(PPP),将地铁地下空间开发利用纳入到政府和社会资本合作方式的框架中,不断探索创新市场多元化的融资模式;鼓励企业和社会资本参与地铁地下空间开

发,鼓励轨道公司以发行企业债券、项目收益债券以及中期票据等方式进行融资;鼓励国内外相关金融机构积极加大对地下空间资源开发利用的信贷支持力度;开展特许经营权、收费权和购买服务协议预期收益等担保创新类贷款业务等,进一步加大对地铁站内空间开发利用的支持力度。

2.3 提升策划经营能力

地铁地下空间开发利用是一项前瞻性强、操作难度大、实施周期长、对工作人员要求高的工作,要做好这项工作,轨道公司必须以培养人才为立足点,通过不断积累实践经验、积极探索开发新模式、完善沟通协调机制,进而逐步建立起自己的专业策划经营团队。在团队组建初期,可考虑在地铁规划阶段引进实践经验丰富的第三方专业策划机构或商业运营团队,指导协助轨道公司完成地下空间的规划运营工作,既可在一定程度上避免在规划、设计方面出现问题,也可为招商经营提供保障,而轨道公司则可通过学习,逐步积累相关经验,同时,轨道公司可根据团队自身能力及地铁商业规模、业态的不同,在招商运营时考虑采取整租与分租相结合的方式,通过整租方式为轨道公司提供利益保障,通过分租方式锻炼提升团队策划经营能力,并逐步向自主经营

转变,最终实现地铁地下空间开发利益最大化。

3 结论:

综上所述,结合地铁建设对地铁进行地下空间开发利用,既能节省地铁建设成本,也能充分发挥城市地下空间经济价值,然而,政府和轨道公司还应进一步加强对地铁地下空间商业价值的重视和开发,从解决城市实际问题出发,统筹规划、科学开发,从而实现地铁建设与地铁地下空间开发的健康有序发展。

参考文献:

[1]梁衡义,李涛,黄垚.城市轨道交通地下商业空间经营管理模式研究[J].地下空间与工程学报,2014,10(02):265-269.

[2]赵贵华,张瑞龙.地铁车站与周边地下空间一体化开发模式探讨[J].建筑技艺,2016(08):111-115.

[3]徐恢荣,胡凯.浅析地铁区间与商业开发结合设计[J].建设科技,2017(08):75-77.