

城市综合体开发存在的问题及建议

李沅昊

中交机电工程局有限公司 北京 101302

【摘要】：随着我国城市综合水平的不断提升，城市各功能配套也越来越齐全。经过一段时间的发展，城市已经由简单的城市逐渐变成了具备多种功能的城市综合体，这表明我国城市的建设水平不断提升。未来城市综合体发展将成为我国城市开发最为主要的发展趋势，各城市之间的综合体竞争也越来越明显，通过多个城市综合体的不断连接，逐渐形成一个功能更为强大，风险抵抗力更高的城市综合群落。

【关键词】：城市综合体；开发；问题分析；措施研究

Problems and Suggestions Existing in Urban Complex Development

Yuanhao Li

CCCC Mechanical and Electrical Engineering Co., Ltd, Beijing 101302

Abstract: With the continuous improvement of China's urban comprehensive level, the supporting functions of cities are becoming more and more complete. After a period of development, it has gradually changed from a simple city to an urban complex with multiple functions, which has promoted the continuous improvement of China's urban construction level. In the future, the development of urban complex will become the most important development trend of urban development in China, and the complex competition among cities is becoming more and more obvious. Through the continuous connection of multiple urban complexes, an urban complex with stronger function and higher risk resistance will be gradually formed.

Keywords: urban complex; development; problem analysis; measure research

1 城市综合体概念及成因

1.1 城市综合体概念

我国的城市综合体起源于80年代，经过一段时间后，在我国普遍发展开来。在当今社会下，城市综合体被认为是集商业、休闲、娱乐、居住以及办公等几种功能于一体的系统整合。城市综合体的空间体系各个单独的功能之间相互依存、互相发展，但又相对独立。城市综合体与周围的交通进行紧密结合，从而形成满足人们更多需求的、能够降低生活成本、提高生活效率的综合园区开发模式。

1.2 城市综合体成因

1.2.1 理论依据

城市综合体最早的概念是土地混合使用，帮助城市提高整体的使用效率，能够促进城市各个实用功能更加方便地发挥效用。目前人们认为城市综合体主要是指一个城市在城市区域的形式内进行重建。每个城市都具备自己的中心边界和限制，最后形成的城市群落就被称为城市综合体。从数学方面来看，城市综合体是一个增长极，它能够通过迅速增长，利用乘数效应推动其他区域的不断发展。城市综合体具备明显的优势，它能够对社会当中各类资源进行快速的吸引，比如人力资源、财富资源、商业资源等，从而形成对周边区域的快速辐射，具备明显的扩散特点。从外部理论来说，城市综合体可以被看作是一个公共商品，它能够对周围的区域价值进行提升，从而与人们

不断发展的城市文明相匹配。但城市综合体也会产生相应的城市污染、交通拥挤等负面效应。

1.2.2 现实基础

近年来，城市综合体在我国得到快速发展，尤其是在二三线城市，这主要与我国相匹配的城市政策联系紧密。首先，经过我国城市化进程的不断推进，我国的城市土地利用结构对城市的经济发展产生重要影响，在土地集约化利用的不断推动下，城市综合体内部的建筑组织不断聚集，提高了土地的利用率，满足了人们丰富的建筑使用需求，同时与我国的土地政策相匹配。其次，我国的经济不断发展转型，尤其是近年来我国的服务业发展较为迅速，且逐渐向城市的中心进行聚集。服务业的不断发展促进了城市自身容纳性不断提升，逐渐形成了综合性的空间载体，也可以被称为初步的城市综合体。再次，目前单一的住宅已经不能满足人们日益增长的物质需求和精神文明需求，城市综合体的不断发展在满足人们需求的同时，为人们提供更加有意义的公共资源和各类公共服务，从而使得城市综合体的价值得到充分发挥。最后，在城市综合体的不断发展下，城市品牌城市文明能够不断进行创新和进步，这对于周边地区的经济发展产生了重要的促进影响，同时能够吸引更加有益的财政税收政策。因此，我国地方政府对城市综合体的建设充满热情，并制定科学的规划，提供优异的资金政策，促进了城市综合体的建设水平不断提高。

2 我国城市综合体开发现状

2.1 数量

我的城市综合体发展在一线城市发展较早,也存在较多的成功案例,同时也促进了一系列城市综合体的品牌开发商的诞生,比如万达、华润等。经过长时间发展,目前我国一线城市城市综合体的市场逐渐饱和,二三线城市的发展需求不断推动,成为了未来二三线城市的主要发展趋势。目前我国二线城市城市综合体的建设数量不断提升,在我国相关政策的帮助下,园区开发商和城市综合体开发商在共同配合下,提出了丰富的城市综合体规划。

2.2 规模

城市综合体的规模各不相同,一些大型城市综合体的整体规模超过 1,000,000 平方米,这主要集中于我国一线城市,比如,北京、上海、深圳等。在二三线城市当中,城市综合体的规模在 500,000 到 800,000 平方米左右。三线城市城市综合体的规模较小,并且功能较为单一,与一线城市相比,还要存在一定的差距。这主要是受多方面因素影响,比如城市发展经济基础、城市的市场容量、城市土地利用效果、城市人口等。

2.3 空间布局

目前,我国城市综合体发展较为成熟的地区主要集中在华东地区、华北地区和西南地区。城市综合体的分布与城市的核心发展存在紧密关系,一般城市综合体主要集中于城市的核心区和高端产业区域。由于城市的老城区经济发展较为缓慢,相关交通设施较不健全,商业建筑规模较少,使得在此区域的城市综合体发展较为缓慢。如果我国相关部门和政府不能进行有效地引导,会使得一线城市的城市综合体空间布局发生扎堆现象,不利于城市综合体的价值得到充分发挥。

2.4 业态组合

目前,在一些城市综合体发展过程中,其自身具备的功能尚无法充分满足城市综合体的概念。因为其整体的业态类型较为单一,不能充分满足人们的休闲娱乐需求。城市综合体的业态主要体现在商业住宅和写字楼,目前一些城市综合体的业态主要集中于商业和住宅。这主要是由于一些地区的政府政策和土地利用政策对于某种业态的土地使用比例进行了限制,从而使得开发商无法自由地进行业态组合。

3 我国城市综合体开发存在的问题

3.1 未充分考虑城市承载力

在城市发展过程中,该存在多少城市综合体,与城市的发展水平、发展阶段和人均消费能力息息相关,同时也受第三产业的发展影响。经过相关研究表明,目前大多数专家认为,在人口超过 1,200,000, GDP 总量在 1500 亿元左右的城市,可以容纳大型城市综合体。根据该理论,我国满足的城市数量在

40 个左右,根据国外研究表明,当人均 GDP 达到 4000 美元,就能够进行初步的城市综合体开发。目前我国一些二三线城市在城市综合体的建设过程中,没有结合自身的发展规模和经济发展情况,多数开发商进行井喷式的城市综合体开发建设,导致一些城市综合体建设超出了城市能够承载的经济范围,从而发生产能过剩的问题,对于我国园区行业发展产生不利影响。

3.2 缺乏合理规划, 扎堆现象严重

城市综合体的发展促进了城市文化、城市经济不断更新和进步。如果一些地方政府对于城市综合体的建设产生较多的主导权,没有经过科学合理的规划,将导致城市综合体的价值无法充分实现,也不能发挥带动城市更新的主要目的。根据商业发展的思路,在区域内首先形成住宅,然后再形成商业和相应的写字楼。目前我国一些城市规划往往与城市综合体的发展规律相违背,先进行城市综合体的建设,然后对一些商业建筑写字楼建筑进行招标,这使得城市综合体的发展较为死板,不利于城市综合经济的提升。在城市综合体的建设过程中,需要充分考虑城市综合体的发展规模、辐射范围和发展顺序,如果存在多个城市综合体,需要对城市综合体的功能区域进行合理规划,避免发生盲目建设的情况。

3.3 城市特点认识不足, 同质化严重

城市综合体的发展功能与区域内能够承受的功能息息相关。比如在城市的核心发展区域,主要以高档型的商务和时尚商业消费为主,在城市的边缘区域主要起到城市外扩和提升核心区域发展的功能。城市外围的城市综合体建设过程,主要以商业娱乐休闲为主。目前我国一些城市综合体发展过程中,存在对于城市定位认识不清、同质化严重、缺乏创新力的问题。虽然城市综合体具备一定的普遍性,能够进行模仿,但是每个城市的地理位置、经济条件、人口数量和环境特点各不相同,如果单纯的对城市综合体进行模仿,甚至会导致城市的个性化发展丧失,不利于城市文明的建设,同时对城市综合体项目产生较多的运行风险,不利于城市的经济发展。

3.4 开发商实力参差不齐, 决策缺乏理性判断

开发商的开发水平、开发计划以及经济能力等这些都是与城市综合体的开发密切相关的。同时,城市开发体具备开发周期较长、占用的资金数量较多、开发的业态种类较为丰富的特点,因此也对开发商提出了更高的要求。开发商需要对各项建筑业态种类、运营模式进行有效的分配。开发商需要与地方政府配合,对城市综合体的开发规模、准入资质进行明确地限制。由于城市综合体的开发具备明显的优势,大多数园区开发商进行积极转型,导致缺乏真正有实力的城市综合体开发商。在城市综合体的运营过程中,对于开发商的运营能力也提出了更高的要求,一些开发商缺乏相应的经验,缺乏专业的商业管理人才,同时对区域发展认识不足,导致选址失败,项目定位模糊,

从而导致城市综合体开发过程中存在较多问题。

4 我国城市综合体开发的建议

4.1 政府规划合理控制城市综合体规模、数量及空间布局

在城市综合体建设过程中, 开发商需要与政府进行配合, 对城市的经济发展和土地利用规划进行充分研究, 与多个部门进行商讨, 避免城市综合体建设发生扎堆现象, 从而造成资源浪费。

4.2 根据城市特点对项目准确定位, 开发模式因地制宜

首先需要进行商业中心定位, 开发商可以聘请相关专家在我国土地利用规划的基础上进行规划设计, 并积极地进行商业投资和专业人才的招聘, 对城市综合体的规划设计过程、空间布局过程进行科学地判断, 降低后期运营的难度。商业中心定位要与地方政府合作, 在政府的指导下, 对城市内部的各个要素和各项资源能力进行充分认识, 同时判断发展层次, 对消费进行定位。比如, 针对商业可以进行步行街定位、百货商场定位、或者顶级高端购物中心的定位等。通过有效的指导, 使得城市的各个要素能够进行有效地流通, 提高商业综合体的开发价值。针对办公业态的定位, 二三线城市不能盲目照搬一线城市的写字楼建设规划, 在物业组合的选择过程中, 也需要具备灵活性, 与高端的写字楼相比, 可以更加偏向开发与美食节主题公园电影院等。同时, 可以结合自身城市发展特点, 因地制宜地选择更加适合城市发展的城市综合体开发模式, 并在此基础上进行创新, 提高城市综合体开发的独特性。

4.3 运行智能化建筑机电系统

为了有效对智能化的机电系统开展解析, 需要对这项工程项目的概念有全面了解。机电指的则是专门用在酒店以及建筑等中的供电系统, 通常这样的系统输电功率非常小。实际运转期间还要借助计算机局部网系统和保安监测系统等发挥其作用, 并且还要能够为整个系统的高效率以及稳定运转提供有效保障。而计算机区域网络在这种系统运转当中起到很重要的作用, 比如自动化水平的提高和人们生活质量有直接联系。就算

其中发生一些突发状况, 这种系统都能够第一时间将相关信息发布出来, 并且还能对通信等方面进行有效处理。针对现阶段生活当中的通信以及部门管理等来说, 建筑智能化的机电系统通常都有着很重要的作用。而且这种系统很大情况下都不会受到时间以及空间等各方面因素的限制。所以城市在健康稳定发展以及创造更多舒适生活环境的情况下, 这种系统的使用不可缺少, 并且要高效率的进行使用和落实。通过运用这种机电系统操作方法, 确保智能建筑施工进度, 进一步推动其发展, 这也在很大程度上确保了建筑工程的施工质量。智能化建筑施工工作所牵涉到的机电工程通常都比较复杂, 所以在正式开始的前期要将实地勘察工作落实到位, 加大设计方案和系统配置等各方面检查工作。另外一方面, 要加大对机电工程的优化力度, 保障智能建筑当中的每项特性。

4.4 加强城市综合体项目设计工作, 做好综合布线系统管理

智能化机电工程在建设过程中, 在开展布线过程中, 需要有完善且高效率的综合布线系统, 运用更科学的语音以及数据支持, 才能形成更高效率的集成化以及模块化网络, 并且整个工作的实施情况也将逐渐简便起来。这期间需要注意的是综合布线系统的管理, 它是智能化建筑当中很重要的一项构成部分, 所以在开展设计工作时要确保布线等操作的灵活性以及简便性。另外, 各个楼层之间还要结合实际情况, 建立高效率的网络传输系统, 由此才能将这项系统的功能不断扩大, 有助于在智能化建筑当中大量运用。另外一方面还要不断对系统的拓展性功能进行开拓, 从而实现各用户的不同需求, 为智能化建筑的高效使用提供有力支撑。

5 结束语

根据本文分析, 在当今城市综合体建设过程中还是存在一些问题, 为了改善这些问题, 我国相关政府和开发商需要不断提升自身开发水平, 不断提高城市综合体建设的创新能力和发展能力, 为我国经济发展和文明建设提供帮助。

参考文献:

- [1] 周晓峰, 朱伟. 我国城市综合体安全面临的挑战与对策[J]. 科技智囊, 2020(11): 7.
- [2] 蓝健. 城市综合体所面临的挑战[J]. 建筑与文化, 2020(9): 1.
- [3] 施东昌. 城市商业综合体内部控制体系完善思考[J]. 理财·经论版, 2020.
- [4] 张剑. 论述大型城市综合体施工建设的质量管理[J]. 华东科技: 综合, 2020(4): 2.