



学校编码: 10384

学号: 17920061151496

分类号\_\_\_\_\_密级\_\_\_\_\_

UDC\_\_\_\_\_

# 廈門大學

## 硕士学位论文

### 城市综合体：案例分析与发展策略

### Urban complex: case analysis and development strategies

江海泳

指导教师姓名：林志扬 教授

专业名称：工商管理 (MBA)

论文提交时间：2011 年 4 月

论文答辩日期：2011 年 5 月

学位授予日期： 年 月

答辩委员会主席\_\_\_\_\_

评 阅 人\_\_\_\_\_

2011年5月

厦门大学博硕士论文摘要库

# 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为( )课题(组)的研究成果,获得( )课题(组)经费或实验室的资助,在( )实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

# 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，  
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 内容摘要

随着中国城市化进程的不断加速、可开发土地资源的日益减少和房地产企业的不断成熟，一种引领城市精神、资源共生、聚合增值的新型地产模式走进了我们的视野，它就是复合了现代城市主要功能的城市综合体。本文从城市综合体的理论梳理入手，从四个不同角度为城市综合体进行定义，并就城市综合体的发展历程、发展动因、发展特征和发展趋势进行详尽论述。城市综合体的产生源于城市化进程完成较早的欧美国家，因此，本文首先选取三个国外典型城市综合体建设项目进行案例分析，从开发背景、开发模式、规划定位和经营方式的对比，总结既有项目的经验和教训，为我国的城市综合体发展提供借鉴。然后就我国已经起步进行城市综合体实践的城市、企业和项目展开分析，理清我国城市综合体发展的现状。最后对城市综合体在我国发展的有利因素和潜在困难进行详尽分析，为我国未来更好发展城市综合体项目提出了六个应对策略。

本文的创新之处主要体现在以下几个方面：一、梳理了城市综合体的基本理论体系；二、对国外典型案例进行了对比分析，总结了值得我国借鉴的经验和教训；三、对国内城市综合体实践从城市、企业和项目三个角度进行了现状分析，为后续城市综合体在我国发展的影响因素和对策建议提供了现实基础；四、展示了我国发展城市综合体的有利因素和潜在困难，并探索性地提出了更好发展城市综合体项目的应对策略。

**关键词：**城市综合体；发展策略

厦门大学博硕士学位论文摘要库



## ABSTRACT

With China's urbanization process has been accelerated, the land resources are dwindling and real estate enterprises continue to mature, a leading city spirit, resources symbiosis and polymerization of new real estate mode value entered our vision, it is urban complex that compounds the main functions of the modern city. This paper defined for urban complex from four different Angle, and discussed the development process, the development motivation ,the development characteristics and development trend of urban complex. Urban complex appeared in European and American countries firstly in which urbanization process developed earlier. This paper selected three foreign typical construction projects case of urban complex, analysed the development background, development mode, planning position and operation mode of urban complex, summarized the experiences and lessons both projects for our country's urban complex development for reference. Then our country has already started urban complex practice, the paper analyses the development of urban complex realtions status quo from domestic citis、urban complex projects and enterprises process in China. Finally the paper analyzed advantageous factors and potential difficulties for urban complex in China ,proposed six coping strategies for developing urban complex projects better.

The innovation of this paper is mainly reflected in the following aspects: first, it analyzed the basic theory of urban complex system; Second, two typical foreign cases were compared, summarized the worth of valuable experiences and lessons; Third, it analyzed the current situation from domestic cities and urban complex practice projects and enterprises , and provided basis in reality for determinants and strategy of urban complex development; Fourth, it showed advantageous factors and potential difficulties of urban complex development in China, and proposed coping strategies for the better development of urban complex projects.

**Keywords: urban complex; strategy**

厦门大学博硕士学位论文摘要库

引言.....	1
第一章 城市综合体的理论概述.....	2
第一节 城市综合体的基本概念.....	2
第二节 城市综合体的发展历史.....	3
第三节 城市综合体的发展特征.....	4
第四节 城市综合体的发展趋势.....	7
第二章 国外城市综合体的案例分析.....	9
第一节 英国伦敦码头区改造项目.....	9
第二节 日本东京六本木新城.....	13
第三节 德国柏林波茨坦广场.....	17
第四节 国外案例分析小结.....	20
第三章 国内城市综合体的案例分析.....	23
第一节 深圳市城市综合体建设实践.....	23
第二节 万达商业地产开发经营模式分析.....	26
第三节 上海太平桥改建项目实践.....	29
第四章 我国发展城市综合体的策略.....	32
第一节 城市综合体在中国发展的有利因素.....	32
第二节 城市综合体在中国发展的潜在困难.....	35
第三节 城市综合体在中国的发展策略.....	37
结论.....	46
参考文献.....	49
后记.....	50

厦门大学博硕士学位论文摘要库

**CONTENTS**

<b>Preface</b> .....	<b>1</b>
<b>1 The theory introduction of urban complex</b> .....	<b>2</b>
1.1 The basic concept of urban complex.....	2
1.2 The development history of urban complex.....	3
1.3 The development characteristics of urban complex.....	4
1.4 The development trend of urban complex.....	8
<b>2 Foreign urban complex case analysis</b> .....	<b>10</b>
2.1 British London Docklands reconstruction project (London) .....	10
2.2 Tokyo Roppongi Hills.....	14
2.3 German Berlin Potsdam Square .....	19
2.4 The summary for foreign case analysis .....	22
<b>3 Domestic urban complex cases analysis</b> .....	<b>25</b>
3.1 Urban complex construction practices in Shenzhen .....	25
3.2 Wanda commercial real estate development business model analysis .....	28
3.3 TaiPingQiao rebuilding project practice in Shanghai .....	31
<b>4 The development strategy of urban complex in China</b> .....	<b>35</b>
4.1 The advantageous factors of urban complex development in China .....	35
4.2 The potential difficulties of urban complex development In China .....	39
4.3 The development strategies of urban complex in China .....	41
<b>Conclusion</b> .....	<b>48</b>
<b>References</b> .....	<b>51</b>
<b>Afterword</b> .....	<b>52</b>

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 引 言

随着我国经济的高速发展，城市化进程的不断推进，城市中人口拥挤、用地紧张、交通拥堵的问题日益突出。与此同时，为了实现我国经济社会的可持续性发展，严格控制房价，保护耕地资源，中央陆续出台相关法规，严格控制城市建设用地的审批和供应。稀缺的城市土地资源和旺盛的城市生活需求人群形成一对尖锐的矛盾，在寻求矛盾解决的过程中，城市综合体的概念进入了中国研究者的视野。始建于 20 世纪 50 年代的法国拉德芳斯成为第一个真正意义上的城市综合体实践，随后加拿大、美国、英国、日本、澳大利亚等发达国家城市综合体的建造引来高潮。进入 90 年代，随着中国改革开放前沿阵地深圳的城市现代化进程的加速，第一批初级意义上的城市综合体初露端倪，招商、星河、卓越、华润、中航、天健、中粮、海岸、绿景等知名一线房地产开发商不约而同地进入了城市综合体建设或经营的队伍中。现在，虽然城市综合体的开发建设已经在上海、北京、深圳等国内一线城市逐步走上正轨，但相对于走过半个世纪的西方发达国家城市综合体的建设还仍显稚嫩，尚处于粗放型发展阶段。对于更大多数的城市管理者、地产经营者和普通民众而言，城市综合体还是一个较为新颖的城市建设概念。本文拟从城市综合体的基础理论入手，通过对中外城市综合体的典型案例分析，探究城市综合体在中国发展已经或可能遇到的发展掣肘，从国情和经营管理角度，力求突破影响城市综合体在我国发展的障碍，促进城市综合体顺畅发展。

## 第一章 城市综合体的理论概述

### 第一节 城市综合体的基本概念

一般认为，城市综合体是城市中多种功能高度集约化的一种建筑组织形式<sup>1</sup>。它是在建筑综合体上的进一步发展与复合，将城市生活中的商业、办公、居住、酒店、展览、餐饮、会议、文娱等多种不同的功能空间进行有机整合，通过建筑组群来完成，并与城市的交通体系相协调，形成一个功能复合、高效率、复杂而统一的城市聚集空间。下面从属性、构成、结构和表征四个方面来讨论与认识城市综合体。

首先，从属性上分析，城市综合体是一种介于城市和建筑之间的人工物质环境的空间体，它可以是规模较大的、相对独立的常规型独立单一建筑，当然更多的是建筑集合体或建筑与内部公共空间、外部街道集合形成的建筑街区。

其次，从构成要素上分析，城市综合体综合了大型商业、零售、餐饮、酒店、办公、居住、娱乐、展览、会议、公园、交通枢纽等功能，并将这些功能高效复合，形成一个相互依存、相互助益的能动关系。国际上将城市综合体称为HOPSCA，即是指Hotel、Office、Park、Shopping mall、Convention、Apartment<sup>2</sup>。最基本的城市综合体通常具备三种基本功能：商业、酒店、办公，而复杂的城市综合体则常常是三种以上功能进行组合。

**第三**，从功能要素的结构关系上分析，建筑单体经过统一的规划设计，统一的开发管理，充分发挥出建筑空间的共同作用，满足人们对现代城市综合、低耗能、高效率的要求，形成一个完整的复合体，并在复合的过程中实现价值互补。

**第四**，从表征上分析，城市综合体具有规模宏大、空间紧凑、高度集约、服务便捷、标志性景观、环境精致等视觉效果，通过外在形象表达了内在的功能和结构，往往成为城市形象的重要组成部分。

综上，城市综合体是把城市功能与城市发展之间的内在逻辑通过城市建筑实体与城市空间有机结合的一种城市实体，利用建筑空间复合化、集约化和开放化，满足城市的商业、办公、居住、旅游、展览、餐饮、会议、文娱等城市

<sup>1</sup> 施瑛, 潘莹. 高效低耗集约化的城市综合体研究[J]. 建筑实践, 2010, (6):36

<sup>2</sup> 百度百科. 城市综合体[EB/OL]. <http://baike.baidu.com/view/1160174.htm>. 2010-02-18



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库