

新区新思考 天府新城与新型城镇化

记者 李成成 张璐 报道

2月21日,天府新区规划建设委员会专题会议上,《四川省成都天府新区天府新城控制性详细规划及总体城市设计》获得了原则性通过,这也意味着这一天府新区“一城六区”中最后一个控制性详规正式出炉。作为天府新区的重中之重,规划总面积119平方公里的天府新城,将成为天府新区的管理中心。而包括天府新城在内的天府新区也将为成都乃至成渝经济区的发展助推器。

经济加速器

天府新城作为成都发展核的重要组成部分,是区域性总部商务中心、金融中心、会展博览中心和以服务外包、软件等为主导的现代服务业基地,辐射引领西部的经济发展。

相关数据显示,2012年,天府新区成都区域实现地区生产总值1219.2亿元,同比增长18.5%,比全市高5.5个百分点,也明显高于龙泉驿区、双流县和新津县的地区生产总值增长率。其中:先进制造业增加值686.1亿元,增长14.7%;现代服务业增加值304.8亿元,增长13.0%。

2012年,天府新区民营经济占比达55.3%,比全市低3.2个百分点,较上年提升1.8个百分点,比全市提高幅度快0.4个百分点。同时,天府新区国际化步伐也在加快。到2012年,落户天府新区成都区域的世界500强企业已达51家,占全市已落户世界500强企业总数的五分之一强。

很显然,天府新城的启动,将会成为“财富之城 成功之都”的新引擎,令成都更快地向着西部经济核心增长极的目标迈进。根据规划,到2020年,天府新区经过9年建设,将实现地区生产总值6500亿元以上,实现再造一个“产业成都”,其远期的发展目标则是,到2030年,实现地区生产总值约1.2万亿元。

据统计,2012年,天府新区成都区域有在建项目908个,投资规模达4342亿元,累计完成投资突破1400亿元,同比增长48.9%,比全市投资增长高31.2个百分点,对全市投资增长的贡献率高达52%,是全市投资增长最快的热点区域。

据统计,如今落户成都市的世界500强企业增至200多家,世界500强落户数量和实际利用外资均居中西部首位。众多世界500强的到来,吸引了全球对成都的关注,同时直接带动了以金融业为核心的成都现代高端服务业的发展。

在落户成都的世界500强企业中,大量国际知名企业选址天府新城并在此建设其西部区域中心,每年,天府软件园、孵化园等大型企业园区,都会诞生大量的中小企业,为活跃整个成都的产业和经济做出巨大贡献。截至2011年底,以天府新城为核心的成都高新区实现的工业总产值已经达到了1456亿元,成为四川省第一家“千亿工业园区”。

随着世界500强企业的纷纷进驻,以及现代制造业等高新技术产业开始投产,

成都市的经济规模在最近两年开始迅速增长。2011年,成都市的地区生产总值达到6950亿元,在15个副省级城市中排名第四,稳居中西部城市第一。而根据四川省经济信息中心发布的《2013四川经济蓝皮书》的预测,2012年成都市的地区生产总值有望突破8000亿元大关。到了2013年,有望进入万亿俱乐部。

经济规模增加,成都的城市经济也呈现出越来越强的外向型特征,成都在全球产业链条中的地位开始凸显。2012年,成都双流国际机场的旅客吞吐量达到3159万人次,稳居全国第四,西部第一。2011年,四川省开始启动天府新区建设,按照规划安排,2015年之前,天府新区将新增城镇建设用地160平方千米,以国家级成都高新技术开发区和经济技术开发区为依托,基础设施先行,高技术产业、现代制造业以及高端服务业快速推进,而在天府新区规划之中,成都的天府新城无疑是当之无愧的桥头堡和核心起步区。

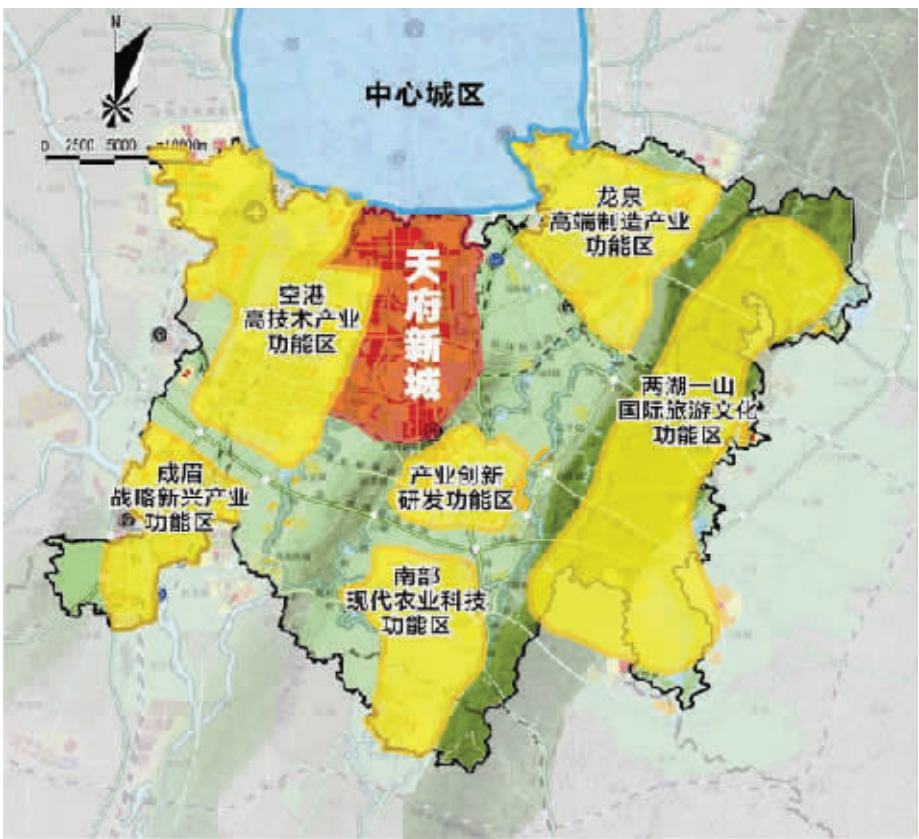
产业发展助推器

天府新区一开始的规划便以高端产业和产业高端为定位,2013年,天府新区将同步推进先进制造业、现代服务业及招商引资等方面工作。2013年,定位于“天府大道创新门户”、占地600余亩的园区第一组园,将全面启动建设,产业领域将形成总部经济、信息产业、金融业等产业链的高端集群。

据成都市天府新区建设委员会统计,天府新区成都部分总投资2000万元以上的846个第一批重点项目累计完成投资2260.1亿元,其中2012年计划投资1102.3亿元,实际完成投资1139.6亿元,完成年度投资计划的103.4%。

回顾成都产业的发展历程,2003年,高新区开始建设之初,IT大鳄英特尔最早落户成都高新西区,并迅速产生“蝴蝶效应”。2009年,英特尔第三次向成都追加投资7500万美元,从而使得英特尔在成都的总投资额达到6亿美元。随后,富士康、戴尔、仁宝、联想、德州仪器、纬创等,以前所未有的速度布局成都。2010年3月24日,全球最大的集装箱承运商马士基集团旗下的丹马士成都分公司和马士基全球服务中心在成都高新区开业。目前,全球排名前10强的服务外包企业中,已有3家先后落户成都,全国服务外包排名前10的6家企业在成都设立了公司。

据1月中旬的数据显示,新川科技园区已完成97%集体土地拆迁补偿协议的签订,已联系和接洽美国、新加坡及国内知名企业90余家,预计在今年园区基础设施建设初具规模后,还将吸引更多的海内外产业高端和高端产业入驻园区。与此同时,移动互联网产业园、金融总部园区、大源商务区、金融后台园区等一批专业园区,也将在今年加速建设。天府新区尤其是天府新城为四川的产业发展提供强有力的推动作用。



天府新城内部格局形成“一轴一带二片六区”的总体空间布局

“一轴”：指天府大道中轴线，贯穿天府新区和成都市中心城区，将集聚发展金融、商务、会展、商业、文化、博览和科研等城市功能

“一带”：锦江生活休闲服务带，将打造成为城市的生态带、休闲旅游带和生活服务带

“二片”：大源商务片区、新川科技总部片区和正兴商业商务文博会展片区等三个中心功能相对集中的重点区域

“六区”：指大源西等六个高端综合功能片区

人文发展新面貌

在城市环境方面,天府新城内的各个商务或居住聚集区,都规划有小到两三百亩,大至上千亩的城市公园。这些城市公园在优化当地居住环境的同时,也提升了整个天府新城的生态环境水平,为现代化的天府新城补充了更多的休闲和生态元素。其中,南湖公园和锦城湖生态公园的开放和建设更是提高天府新城环境层次的主要力量。

在建筑体上,以体现地域文化特征为主体的公共建筑为标志,天府新城将形成特色化城市形态。为达到这一目的,天府新城的绿色建筑将更多,比如采用新型建筑材料,减少镜面玻璃幕墙使用,降低光污染;鼓励多层建筑采用坡屋顶形式,高层建筑丰富屋顶造型,鼓励设置屋顶绿化。使城市环境更加绿色、健康,形成一个宜居的天府新城。

在建筑布局上,高层建筑相对集中布局,簇群分布,结合自然地形,依山就势,通过建筑高度控制形成层次丰富、显山露水、错落有致的城市天际轮廓线。沿城市主要干道形成景观大道,强化建筑空间序列和开敞空间,形成大尺度城市景观。体现出天

府新城乃至成都的更环保、更生态、更美观的新面貌。

在排水系统上,出于城市安全考虑,规划对“雨水排放系统”进行了深入的专题研究,划分了不同的排水系统,争取“实现天府新城城市建设区在极端气候情况下基本不发生洪涝灾害”。以确保城市环境的最佳安全状态。

交通方面,天府新城内将打造“10-15分钟公共服务圈”、“10分钟公交服务圈”。在路网体系设计上,将建设“三横三纵”骨干快速路网,全线不设红绿灯,通过立交实现与其他道路的转换衔接。并确保城市交通的通畅和便捷。

对于新城住宅开发,相关负责人引入了“没有围墙”的全新理念,以新城中央公园和滨河绿地为依托,打造区内水系绿链。据悉,天府新城住宅开发区将沿站华路等干道集中,多为商业写字楼复合业态,避免新增封闭式住宅楼盘。

天府新城的开发和建设将成为西部经济的引领者,对成都、对成渝经济区、对西部的发展都将起到不容忽视的作用。在经济、产业、人文等多方面扮演着助推器的角色,天府新区的“宜商、宜业、宜居”的定位也将推广至整个成都。

发展有待思考

天府新城的发展势头正旺,但也存在诸多值得思考的方面。

众商云集、群龙聚首,如此形容成都的综合体开发热潮似乎再适合不过。从四川省商业地产联盟的数据可以看出,仅去年上半年,成都在建和立项的城市综合体就已经达到88个,商业体量近千万平方米。这个数字早已超越作为一线城市的北京和上海。

而这些规模庞大的综合体项目,6成扎堆在成都南部的天府新城,其余则主要集中在三环以内的东大街金融商圈,在天府新城,随处可见如茂业中心、蜀都国际广场、棕泉阁国际中心、希顿国际广场、奥克斯广场、华润万象城等各类城市综合体项目。

“成都商业综合体进入了战国时代。”中国城市商业网点建设管理联合会开发服务中心主任封雄说,“仅在天府新城,新建的城市综合体就高达50多个,而且体量大多在数十万平方米,最高的一个达100万平方米。”

在如此激烈的竞争环境下,天府新城的综合体项目大多存在扎堆与规划同质化的问题。在封雄看来,由于目前成都的综合体项目开发商70%都没有商业开发与运营管理经验,所以导致没有考虑风险、盲目选址、盲目建设、规划同质等问题。

究其原因,从《天府新区总体规划》中可看出一二,在规划利好下,当地政府在产业政策方面为开发商提供了相关优惠政策,以商业用地的井喷供应,让全国各地的大小开发商云集于此。

相比商业地产雨后春笋般的开发,天府新城的住宅入住率却严重不足。据悉,成都三环以内的住宅入住率相对高一些,三环以外,特别是天府新城,入住率基本不到50%。尽管随着一些商场开业以及配套的增加,区域人流有所增加,但从常住人口总量上看,仍然难以支撑这些商业供应。

2012年11月29日,成都奥克斯广场正式开业,据熟悉该公司的业内人士说,因为招商问题,奥克斯广场的开业时间已经延后。日前,记者在其卖场看到,很多商家虽然已经如约开业,但是顾客人数却不是很多,而其地下停车场还无法使用,很多顾客只有把汽车停在项目旁的道路两侧。而在其内部,还有很多店铺尚未装修完毕。

“在天府新城内,目前常住人口仅有几十万。我们以未来人口能够达到100万来计算,一般情况下,人均商业面积按1:1的比例就已经足够了。但目前该区域内的购物中心建筑面积已经高达三四百万平方米。而除购物中心外,区域内还有18个五星级酒店。这需要多少人来消化?”封雄说,尽管产业发展对于商业有一定的拉动,但作用不大。因为,这部分人群大多不是常住居民。因此,相关部门在做区域规划时,对商业配比应针对当地需求进行合理的计算。

新区新未来 高新片区打造地下未来城

蒋亮 报道

大源商务商业核心区地下空间主体工程已完工90%,目前正在进行主体收尾和安装工作,预计将于年底前投入使用。

有关部门指出,位于天府新区高新片区的大源商务商业核心区,将通过对地下空间系统、综合交通系统、支撑保障系统的整合,打造集智慧之城、绿色之城、效率之城于一体的未来之城。

地下空间突破传统束缚

在传统观念中,人们常常用拔地而起来形容城市建设的速度,现在,这个概念或许应该被打破。

在成都正南方天府大道南延线西侧,是大源商务商业核心区所在地,地面上,一个个项目正在热火朝天进行施工。而在地底下,一座新城悄然诞生——据成都高新微博透露,截至8月大源商务商业核心区地下空间主体工程已完工90%,正在进行主体收尾和安装工作,预计将于2012年年底前投入使用。

对此成都高新区相关负责人介绍,大源商务商业核心区北部为绕城高速公路,与红星路南延线、元华路均设有立交出入口;大源组团商务商业核心区东临天府大道,西临站华路,北临天府一街,南临大源四线,四周

均为现有城市道路,交通区位优势。

在交通组织方面,大源商务商业核心区的地面将以公共交通和慢行交通为主,体现慢行主导、公交优先的绿色交通理念。公交车、出租车均可通过地面道路便捷地进出核心区,与步行系统紧密衔接。而地下环道的主要功能是集散沿线各停车场的进出交通,通过地下道路系统解决内部主要机动车交通,地下车道只允许小型车通行,分车道接到楼座下每个停车库,实现了人车分离,交通便捷。

据了解,全长约2800米的地下环形车道位于地下一层,建筑净宽11米,结构净高3.9米,其主通道为单向逆时针双车道加一条紧急停车道,环廊设有4进4出,共8条通达四周城市主路的出入口。与地块车库均设有连接车道。环道限高2.8米,车行环道内设计车速为每小时30公里。

至于照明方面,上述负责人表示将在地下环道采用光导照明系统,把自然光线引入地下,每天至少可提供10小时的自然光照明,打破了室内必须依靠电力照明的传统观念,能源节省可达80%。

新城市理念结合人文精神

天府新区本着再造一个产业成都的

发展定位,坚持两化互动、产城一体,着力打造国际化、世界级的高端产业基地和宜业、宜商、宜居的国际化现代新城区。其中的大源商务商业核心区正是通过众多适度超前的规划设计,体现产城一体、以人为本、技术先进的理念。

按照规划,大源将把地下交通、商业、景观、市政管线、人防工程等不同功能利用地下空间资源有效整合,打破地下空间资源有限的刚性约束,实现资源共享和系统效率最大化。采用立体交叉、集管廊、地下商业、人防工程地下交通、集聚体设计思路,既满足核心商业区与地铁站便捷连接,又在人、车高密度区域内实现了人车部分分流。地下空间的综合利用,在满足各使用空间要求的前提下,丰富了空间层次,提高了土地利用效率。

“所谓以人为本,其实体现在许多细节的设计实施上。”成都高新区规划建设局局长郑小明介绍,为了减小在地下行车时驾乘人员的压抑感,地下环形车道的装修将运用序列感、渐变、统一的手法,以绿蓝黄白四种颜色来强化车道的四个方位;而为了减低车道内的噪声污染,则将通过装修材料和装修构造的改善来实现。此外,设置在地下车道内的雕塑艺术墙,将不仅体现成都文化特色,也

有利于改善出入口部位的噪声环境。而墙面丝网印刷的中国书法文字和出入口部位墙面色彩的渐变,则具备了区分车道的引导功能。

据了解,大源商务商业核心区地下空间建设工程是新型绿色城市基础设施理念与高新区科技人文精神的承载体,集中体现了新型城市中心形态的探索与创新,是对大型城市基础公用设施集约化投资建设、运行管理模式的探索,是对可持续战略、科学发展理念的展示和演绎,是对千年蜀都、地域文化、人本思想的贯彻与渗透。

三加一系统体现技术先进

据了解,大源地下空间环境宜人技术先进的理念将通过创新的三加一系统中体现:三大系统分别为综合管廊系统、区域集中供冷系统、智能交通系统,一项实用新技术则为光导照明技术。

主管廊全长约2800米,净高2.2米,位于地下二层,在环形车道下方,综合管廊容纳的管线包括给水、冷冻水、供电电缆、通信电缆、中水管线,分为两个舱,电力舱净宽2.2米,水及通信舱净宽8.75米。综合管廊整合排放市政管线,高效利用地下空间,

打破了传统市政管线的条块化管理模式,同时也十分便于检测更换,不再反复开挖地面,采用现代化的设备监控手段,提高了市政管线的预控预警能力。

区域集中供冷系统将在区内公共绿地地下空间设置两处区域集中供冷站,一期日最大空调设计冷负荷为15000RT,采用电压缩制冷和冰蓄冷技术。供冷系统与传统的中央空调相比可节能35%;减少装机容量,节省投资;环保性好;节省设备用房的占用土地和建设面积,有利于建筑美观性的提高和有效空间的增加,并能有效平衡城市供电的巨大峰谷差。

与此同时,市政系统立足交通为核心,以服务乘客为中心,设统一的监控指挥中心,搭建公交、地铁、出租车、小汽车和商业停车场等统一的信息平台,实施全面监控管理,实行运营管理的智能化。地下车道周边的地下车库,应用停车管理系统,大大缩短司机寻找车位的时间,降低尾气排放。

光导照明技术则为在地下环道采用光导照明系统,将自然光线引入地下,每天至少可提供十小时的自然光照明,打破了室内必须依靠电力照明的传统观念,节省80%的能源。