第一图书网, tushu007.com

<<透视城市综合体>>

图书基本信息

书名：<<透视城市综合体>>

13位ISBN编号：9787513613927

10位ISBN编号：7513613923

出版时间：2012-4

出版时间：中国经济出版社

作者：邓凡

页数：652

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：http://www.tushu007.com

第一图书网, tushu007.com

内容概要

北宋的首都汴京，以第一个“高度消费性城市”的身份出现在人类历史中，《清明上河图》描绘的就是中国最早的沿河商业综合体热闹的景象。

都市综合体开发的主体至少有五股力量在参与：房地产商、零售商、政府工程、参股外资及其他进行战略转移的行业。

有时他们是对手关系，有时是同盟关系，里面还存在一个相互对应的关系，因此综合体复杂的程度就在这里。

城市综合体是需要逆向设计和规划的。

“因商定产”的精细化开发、以人为本、风险控制等开发原则，把后斯商业规划、招商、调研、策划、定位、灯光、装修、消防等环节一股脑地挤入了最前期的设计环节，没有各个部门共同的协调和有效的沟通，城市综合体就无法做出精彩的“满汉全席”。

<<透视城市综合体>>

书籍目录

第一章 城市综合体常识第二章 中国城市化常识第三章 城市综合体的属性第四章 城市综合体功能第五章 城市综合体开发的基本原则第六章 城市综合体风险和挑战第七章 城市综合体的开发第八章 中国城市综合体开发第九章 综合定制服务商第十章 综合服务商的心得与体会

章节摘录

从本质上讲，由住宅开发到城市综合体的开发，就是把一个城市的发展从平面做到立体3D、4D的过程。
住宅解决了人们单纯的居住需求，而城市综合体则是满足了人们从物质的、精神的、参与的、体验的、生活的、工作的、休闲的、交流的、私密的、公共的、城市的、区域的、产业的、科技等多方面需求的生态有机体。
只要解决规划好城市综合体内外部相关人流、物流、信息流、现金流等方方面面的流通问题，城市综合体的立体开发便会使各种关系的业态复合起来，使各业态平衡协同互生，互为促进，共生共荣，发挥其价值最大化的功能。
这种立体开发的模式是城市综合体独有的，相比于单一的住宅和单一的商业地产，城市综合体无疑能更大程度地释放出土地的价值，更高效地提高空间的使用率。
在国内，由于城市综合体开发还处于起步阶段，虽然个性迥异，大体面貌颇有一些相似之处，即大多是“住宅+商业+娱乐+星级酒店+大卖场”的同一种模式。
而在国外，很多城市综合体的空间是可以随着功能的变化随意组合、配置的，比如一个大的开放空间在超高层建筑上，可以开会、可以作美术展，甚至可以打球，会有更多的弹性空间存在。
虽然目前中国城市综合体有着“千人一面”、“千篇一律”的现状，但中国的城市综合体还在发展，在创新，在前进。
城市综合体的价值最大化功能，表现在它与城市、与人最大程度地契合。
它与一个城市融合成长，它的“城市基因”代表着一个城市的特色与共性，满足到人们在物质和精神文化生活的更大需求，它是人们参与度最高的房地产产品，因此，它是提升城市价值的引擎和经济动力。
城市综合体多业态组合、多元化产品的科学组合集约共享地提升和释放了土地价值，而土地价值与产品价值推动了产业价值的提升和发展。
人们常说“房地产”，可是如果我们把它字面的意思按开发顺序来重新排列，就是“地、房、产”，它体现了城市综合体最核心的三重价值的最大化：土地价值最大化、产品价值最大化和产业价值最大化。
土地价值可以理解为地段价值、区域价值、城市价值、城市空间价值共同演绎的成果；产品价值很容易被人们理解为物业的租赁价值、销售价值、评估价值、品牌价值等；而产业价值，则与城市产业链紧密相关，与资本直接对话。
一个城市综合体应该说具备五重的价值空间，一个可销售的住宅、公寓包括写字楼甚至部分实现的短期现金，第二个是酒店商业持续经营和租金的回报；三是随着城市化进程加快，交通的改善，消费力的提高。
尤其人气带来的效益的增加，这些综合要素组合对物业（资产）评估的价值的翻倍，抵押贷款或并购的价值；第四个是资本的价值，价值的提升通过基金、上市、债券其他的资本通道乘数的变现。第五个就是它的附加值，一个好的综合体，不但使项目自身的地块价值提高，会带动整个周边土地和建筑价值和价格的大幅提高，上海的新天地就是最经典的案例。
……

第一图书网, tushu007.com

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:http://www.tushu007.com