

国家中心城市超级核心区： 汉正街地区产业功能设计

胡俊文

(江汉大学 商学院,湖北 武汉 430056)

摘要：汉正街地区产业功能,要围绕建设国家中心城市超级核心区进行规划设计,以高端服务业作为产业发展方向,以金融业、商业、旅游观光及文化产业、会展及国际采购业作为发展重点,打造服务中部的世界级滨江中央服务区(CSD)。完善汉正街地区产业功能布局,打造绿色生态环境;采取灵活多样的开发模式,加大项目融资力度;提升汉正街地区管理级别,提高管理和决策效率;强化政府产业政策指导,鼓励企业创新发展。

关键词：国家中心城市;超级核心区;汉正街地区;产业功能设计

中图分类号: F127.63

文献标识码: A

文章编号: 1671-931X (2013) 03-0005-05

一、汉正街地区发展历史轨迹与产业转型

汉正街是一条有着悠久历史的商业名街,是古汉口镇的发祥地。汉正街迄今已有 500 余年的历史,因南临汉水,东接长江,得水独厚而商贸发达,形成著名商埠。早在 500 年前,这里就呈现“十里帆墙依市立,万家灯火彻宵明”的景观。明朝万历年间,汉正街就形成了市镇,这里沿汉水从西至东,出现了宗三庙、杨家河、武圣庙、老官庙和集家嘴等众多码头为商埠吞吐和集散物资。由于水上交通便利,沿街店铺行栈日益增多,贸易往来日益频繁,各地富商大贾积聚于这块风水宝地,“货到汉口活”。由此汉口成为全国四大名镇之一,呈现前所未有的繁荣,有着“楚中第一繁盛处”之称。^[1]再后来,青砖瓦舍取代茅屋竹篱,四乡流民成为市场取之不竭的劳力资源,到了清代康熙、乾隆经济发展鼎盛时期,汉正街就已经成为“汉口之正街”。^[1]

数百年来,汉正街一直是旧汉口镇的商业精华之所在。旧汉口镇的商业有所谓上八行(商业行栈)、下八坊(手工业作坊)。据《汉口小志》称,最著名者俗称八大行,即盐行、茶行、药材行、什货行、油行、粮行、棉花行、牛皮行。^[1]汉正街两江交汇,四通八达的地理位置,催生了汉正街的市场形成,便利的水路运输条件,促进了汉正街市场的繁荣和发展。20 世纪初,随着汉口开埠、租界设立与铁路开通,汉口商业中心逐渐下移至长江岸边,汉正街则演变成小商品市场。

新中国成立后,始于 20 世纪 70 年代末的改革开放,使汉正街这个古老商埠又焕发了前所未有的蓬勃生机。1979 年汉正街小商品市场在全国率先实现改革开放后,便以“集纳百川归大海”的气魄,发挥其承东启西,引南接北和广纳四方商贾,吞吐九州货物的集散功能,形成了全方位开放、大跨度串联、多成分竞争的市场格局,被誉为中国“对内搞活的成功

收稿日期:2013-05-16

基金项目:2013 年度湖北省教育厅人文社会科学研究项目“汉正街地区产业发展战略研究”(项目编号:13g227)。

作者简介:胡俊文(1962-),男,湖北武汉人,江汉大学商学院教授,研究方向:国际贸易与投资、产业发展战略。

典范”。弹指间 30 多年过去了,今天人们所说的汉正街,已经不再单指这条叫做汉正街的道路,而是包含这条东西向大街为中心,在汉水和长江汇合处南北延伸的一大片老城区。汉正街的核心区也从开放初期长仅数百米的小街市,发展成为占地 1.67 平方公里的华中地区最大的小商品批发市场,赢得了“天下第一街”的美誉。^[2]

改革开放 30 多年来,随着国家在基础设施方面的长期投入,各地交通基础条件特别是陆路交通迅速改善,导致当初促使汉正街发迹的汉水交通优势已不再明显。另外,汉正街地处武汉城市中心,内部规划早已落后城市快速发展,城市功能严重落后,交通压力日益增大,严重制约了汉正街小商品市场的进一步发展。再加上汉正街小商品市场经营模式跟不上时代的需求,新型流通业态和周边全国区域性批发市场快速崛起,久负盛名的汉正街小商品市场日渐褪出昔日的光环,沦落为当今武汉市最大的旧城区,人口密度已经达到每平方公里近 10 万人。^[3]人口稠密、居民混杂、经营业态落后、交通拥堵、市容脏乱、事故频繁的发展现状,与其所处的城市中心区位及所承担的城市功能格格不入,更与武汉市正在建设“资源节约型”和“环境友好型”的两型社会相违背。2011 年 3 月,武汉市政府按照全市发展规划,决定将汉正街的小商品批发市场整体有序的搬迁至黄陂汉口北及三环以外区域,这是充分考虑到汉正街地区发展现状和武汉未来城市功能布局与产业转型作出的战略决策,需要极大的勇气和魄力,深受武汉市民的拥护和支持。

纵观汉正街自明成化年间 500 年的沧桑变迁,堪称是汉口商业发展历史的缩影。汉正街维系着武汉人的感情,也寄托着武汉人的希望,昔日的汉正街已经完成了它特殊的历史使命,唯有凤凰涅槃,才能浴火重生。

二、汉正街地区发展目标与功能定位

武汉是长江中游最大的中心城市,综合实力相对较强,城市功能也相对完备。在经济发展、产业实力、科教资源等方面,比较优势相对突出,完全有成为国家中心城市的潜力,引领长江中游城市群构建中国新的经济增长极。武汉市第十二次党代会上,明确“要将武汉建设成为立足中部、面向全国、走向世界的国家中心城市和国际化大都市。”近期,中共武汉市委常委会审议并原则通过了《武汉建设国家中心城市规划纲要》,武汉建设国家中心城市的进军号已经吹响并进入全面推进阶段。搬迁后的汉正街地区整体开发和产业规划,必须紧密围绕建设国家中心城市、复兴大武汉这一宏伟蓝图进行科学规划和设计。

汉正街地区位于武汉两江交汇、三镇鼎立的核心。长江、汉水两江交汇形成汉口,依水而兴则形成汉正街,这样的区位不仅在中国独一无二,而且在全世界也是屈指可数。特别是当人们临江俯瞰两江交汇,对岸的南岸嘴地区如二龙托起的明珠,其独特的地貌颇有香港的维多利亚港和美国纽约曼哈顿的风采,更与著名的莱茵河与莫塞河交汇处“德国角”相似,故南岸嘴也被人们称作“中国角”。汉正街地区(含南岸嘴)集中展示了武汉悠久的文化底蕴和城市的雄伟气势,应该规划建设成为未来国家中心城市的超级核心区和最具世界影响力的新武汉地标,其地位将如同纽约的曼哈顿、香港的中环和上海的陆家嘴。

通过对国内外大都市超级核心功能区的比较和研究,作为一个城市的超级核心区,应该具备空间聚集和功能聚集两个重要特征。世界城市超级核心区的发展趋势均是要打造一个复合型城市空间,承担综合型服务功能,在单一的金融、商务功能的基础上叠加商业文化、旅游观光等要素,成为城市的“视窗”。^[4]汉正街地区,在金融、商务功能上具有良好的发展基础和资源优势;南岸嘴地区更有中国丹田所

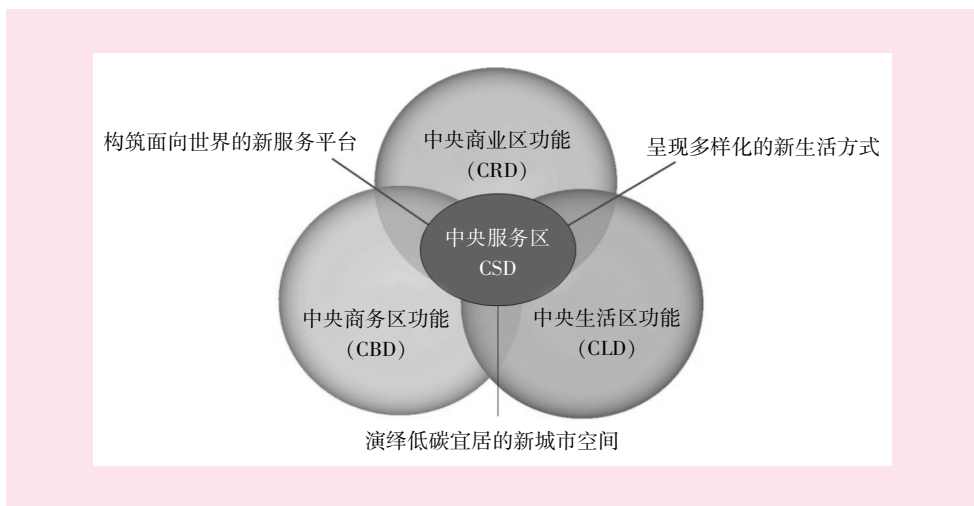


图 1 汉正街地区总体功能定位

在之说,寓意这里是中国精气最集中之地,具有极强的商业文化和旅游观光功能。这两个地区应该叠加形成一个有机整体,形成超级核心功能区。基于这种考虑,我们认为,未来汉正街超级核心区,不应仅局限汉口汉正街地区,而要将汉江对岸的南岸嘴地区也纳入规划统一开发,形成“一核两区”的格局。“一核”即国家中心城市超级核心区;“两区”分别为汉正街地区和南岸嘴地区,而汉正街地区则应该是城市超级核心功能的主要承载区,是核心中的核心。汉正街地区未来的建设目标,应该建设成为服务于中部地区崛起的人流、商品流、资金流、信息流的交汇平台与调配中心,使武汉不仅仅在地理区位上位于“中国之心”,更能在城市功能上跻身“中国之心”的城市行列。

鉴于汉正街地区未来将承担国家中心城市超级核心区的主要功能,我们认为汉正街地区未来应定位于打造服务中部的世界级滨江中央服务区(CSD),与南岸嘴地区将共同构成“武汉之心”。集聚并一体化发展中央商务区(CBD)、中央商业区(CRD)以及中央居住地区(CLD)功能,在本地区构筑面向世界的新服务平台,呈现多样化的新生活方式,演绎低碳宜居的新城市空间。见图1。

三、汉正街地区产业功能设计

根据对汉正街地区的区位优势、资源禀赋以及产业发展现状的分析研究,我们认为,未来汉正街地区的产业发展应当定位为发展高端服务业,主要包括金融业、商业、旅游观光及文化产业、会展及国际采购业等,尤其是商贸和旅游,汉正街地区具有独特的比较优势,是汉正街地区产业发展的核心,以此带动金融、文化、娱乐、会展等相关产业在空间上集聚、功能上互动和资源上共享,实现产业间的集聚与融合。

(一)金融业功能

金融中心按功能划分一般可分为三类:第一类属商业银行类,除了一般存储、借贷外,还给国家、企业提供债券融资的平台。第二类属投资银行、特色服务类金融中心,除了一般商业银行的服务内容外,还为客户提供企业股权交易、融资平台;还包括专门为高端私人理财为主的银行。第三类属风险投资类金融中心,专门为高新企业提供各类风险投资和私募股权基金等金融服务。^[5]武汉现有金融中心高度集中在汉口建设大道十字地区、武昌中南路、中北路地区等地区,主要以银行、证券等传统金融企业的区域性总部为主;近年来风险投资类的科技金融在武昌东湖高新区也有了初步发展。目前面临的问题是武汉市非银行类机构偏少,中介服务门类不健全,面向中部地区日益旺盛的金融需求,武汉高端服务能力较弱。^[6]汉正街地区金融业在功能定位上正好适应这一

需求,以投资银行、特色服务类金融中心作为该地区金融业的发展方向,以建设“产业金融示范区”和“金融服务创新区”为突破口,与武汉现有金融中心功能互补,错位发展。汉正街地区除了发展一般商业银行业务内容外,应当结合该地区产业特色,为企业提供股权交易、融资平台,将企业银行业务(F2B)作为重要领域加以强化,特别是面向个人的高端服务(F2C)以及面向企业服务的非银行业务(非银行类F2B)应得到实质性突破。另外,汉正街地区金融业发展要在“民生金融”和“两型金融”领域进行业务功能和服务的创新,形成汉正街地区金融中心的特色。

(二)商业功能

汉正街地区的商业功能,应该是多层次、多元化和复合型。具体应包括广域型商业中心、都市型生活品味中心和旅游观光型商业中心三个层次。广域型商业中心是以武汉为中心的广域中部地区3亿人口商圈为对象的商业中心,具有较强的商业聚集和辐射功能。都市型生活品味中心,不仅是购物天地,更是展现和倡导多元生活新方式的生活品味中心,体现国际化都市的生活风貌和品味。旅游观光型商业中心,是为了打造复合的商业魅力,结合汉正街的历史、文化、观光、会展等,吸引来自四面八方的观光客驻足消费。具体说,汉正街地区的商业发展应当由一轴三组团所构成,满足多层次、多元化的消费需求。北部商业组团,由游艺路沿街型高端商业和武汉广场商业区共同构成,形成国际品牌、高端购物为特色的商业组团。中部商业组团由超大型的复合商业中心和汉正老街风情商业区构成,以涵盖购物、娱乐、餐饮、文化等多元化的消费需求为特色,形成武汉品味生活的典范。南部商业组团由滨江休闲区及南岸嘴地区会展业(MICE)区域构成,即(M)Meeting“小型会议”、(I)Incentive tour“奖励旅游”、(C)Convention“大型会议”、(E)Exhibition“展示”。以观光、餐饮、滨江娱乐、精品酒店、工艺和旅游纪念品销售、时装展秀等体现滨江风情与魅力。

(三)旅游观光及文化产业功能

汉正街地区旅游观光及文化产业,要充分考虑汉正街地区的文化根基、人文环境和产业资源等因素,从“错位、传承、创新”的角度出发,以人为本,将历史、文化、娱乐等要素融入旅游观光和商业之中,强调文化与创造力并从中为汉正街地区发展积蓄能量。

汉正街地区旅游观光及文化产业的核心内容主要由滨水历史文化观光板块、商业文化创意板块、设计文化创意板块和琴台文化娱乐板块共同构成。汉正街地区的龙王庙、南岸地区的晴川阁(禹稷行宫、铁门关)等滨水历史文化板块,应充分挖掘和展示龙文化和水文化、新码头文化等要素,通过动静结合的方式,主打怀旧牌、文化牌来吸引游客。汉正街老街

将以商贸文化为魂,以定制化商业为中心,以仿古建筑为载体,打造创意小商品风情街,展现汉正街的发展轨迹,弘扬汉正街文化内涵。汉阳造(张之洞近代工业博物馆)创意产业以工业文明、建筑业历史为根基,以提升武汉制造业发展为驱动力,主导发展工业设计、建筑设计等行业。古琴台、琴台歌剧院、龟山风景区等,通过知音文化深厚的历史底蕴、动人的传说故事、美丽的自然环境吸引海内外游客。

必须强调,不同板块间的旅游资源应以汉江为核心进行整合互动,只有将汉江两岸连为一体进行开发建设,增加跨江观景桥梁和过江隧道,修建跨江超级摩天轮,悬空步行街等标志性景点和娱乐设施,营造各具特色的滨水亲水空间,才能将汉江打造成一条观景之河、一条经济之河。

(四)会展及国际采购业功能

国际上广义界定会展业,主要指通常所说的 MICE,即会议、展览、奖励旅游、节事等活动。^[7]目前武汉的会展中心主要以会议和展览为重点,已经形成了三足鼎立之势,主要包括位于汉口的武汉国际会展中心、位于武昌的武汉科技会展中心和位于汉阳的武汉国际博览中心。汉正街地区的会展业在功能设计上与上述三家不同,是与国际采购业相联系的独特新型业态,不仅包括南岸嘴地区(MICE)的会议和展览功能,还包括在汉正街核心区规划建设多功能国际采购中心。汉正街地区规划建设多功能国际采购中心,是在原有批发业务部分外迁的基础上提档升级,建设全国乃至国际性的商品采购中心,汉正街地区具有这方面的独特优势,也是该地区会展业区别于武汉其他地区会展业的关键所在。

汉正街地区多功能国际采购中心,在功能设计上可借鉴广州国际采购中心模式,吸引全国特别是珠三角、长三角和京津冀地区的龙头企业进驻,形成集会展与写字楼为一体、临时展贸与常年展贸相结合、电子网上交易与实物展贸相结合的独特业态,为不同行业、一定层次和一定规模的中外企业打造一个超大规模展贸平台。与此同时,还要建设与采购相关联的资金调配中心、信息发布中心和企业营销总部,通过一系列项目建设,逐步形成真正意义上的汉正街地区会展圈,形成汉正街地区现代商贸与商务服务业集群,夯实国家商贸流通中心基础。

四、策略建议

(一)完善汉正街地区产业功能布局,打造绿色生态环境

未来汉正街超级核心功能区,功能设计必须达到世界先进水平。打造世界级滨江中央服务区(CSD),总体功能布局可考虑由一轴三带所构成。南北轴线为城市中轴,串联起商业、商务、观光功能,并

与北部的武汉广场商业中心及南部的龟山风景区形成功能的联动。沿城市中轴线,三大城市功能带按东西方向拓展纵深,从北至南依次为城市中央居住带、金融商贸服务带、旅游观光及文化集聚带。具体概括为,以汉正街为中心打造在中国屈指可数的商业区域,商业区域连接解放大道商业区以及以江汉路为中心的商务区。在沿江地区打造观光·文化·娱乐功能。在南岸嘴的龟北地区打造以会议休闲娱乐观光功能为中心的 MICE 区域。

建设汉正街超级核心功能区,要遵循以人为本,生态优先的开发理念,重点突出绿色生态环境。在开发区域内打造绿色大道、绿色环绕的购物中心。在多福路、中山大道种植绿化,打造各种绿色公园,通过绿色步行道进行连接。友谊南路、多福路、利济路与沿河大道打造三条“人”字形绿化带,将作为主轴线。高层楼宇将临绿化带而建,东侧历史风貌区则维持较低建筑密度,最高层建筑则位于绿化带的交汇处。南部的龟山风景区规划要打造成绿色“武汉阳台”,具备观景、休闲、游览等功能,登高远眺两江四岸,近观琴台黄鹤。

(二)采取灵活多样的开发模式,加大项目融资力度

汉正街地区位于城市超级核心区,该地区土地批租价、建筑楼面的售价和租金都是全市最高的,可谓是寸土寸金之地。这必然给项目开发和招商引资带来相应的困难,也给拆迁工作增添了难度。根据国际先进经验,结合中国的实情,可以从业务推进方式、官民合作方式、融资方式和街区管理模式四个方面采取灵活多样的开发模式。具体说,①根据业务推进方式,可采取开发公司方式、SPC(特殊目的公司方式)、协调合作社方式等。②根据官民合作方式的不同,可采取公共私营合作制(P.P.P)方式、民间主动融资(P.F.I)方式、BOT、BOOT、BTO 等方式。③根据融资方式不同,可采取流动化方式、信托方式、房地产投资信托基金(REIT)方式、私募融资方式等。④根据街区·载体管理模式的不同,可采取管理合作社方式、民间主动融资(P.F.I);SPC 管理公司方式、联盟方式、街区管理、物业管理等方式。

在融资手法上,根据开发的时间、规模、参与方的多寡、种类等进行多种金融手法的最优化选择。具体包括:①政府借力民间力量进行开发的民间主动融资(P.F.I)方式。事业主体为地方政府,最大限度的利用民间经验、智慧,该方式可用于建设学校、停车场、公营住宅、医院等公益性设施。②不动产开发商参与主导的协议返还方式。事业主体为不动产商和旧产权所有者。不动产商利用未使用容积率部分通过销售、租赁方式获得收入,旧产权所有者则可获得与之前相同建筑面积的设施建设。③集中所有业务与项目公司的开发公司总包方式。不动产商回购全

部所有权,作为公司的自有业务进行开发,此方式可适用于所有设施。④权利可流动化,并在开发后可转移给房地产投资信托基金(REIT)等进行管理的证券化方式。以基金、信托产品形式销售不动产、通过权益和负债方式均可调配外部资金,此方式可适用于所有拥有租赁商户的设施。

汉正街地区开发,对项目 and 资金要求非常高,建议要充分利用汉港合作平台,加大在香港地区的招商引资力度,在金融、商贸、创意、会展、文化、教育等领域加强与香港地区的合作,把汉正街地区建设成为汉港合作现代服务业示范区。

(三)提升汉正街地区管理级别,提高管理和决策效率

汉正街地区(含南岸嘴地区)在行政区划上隶属于硚口、江汉和汉阳三个中心城区。目前的汉正街市场管委会隶属于硚口区发改委,包括四个街道办事处等,话语权和执行力都较薄弱,硚口区还专门成立了“汉正街整治与改造领导小组”,下设整治和改造专班,负责汉正街的搬迁工作,但遭遇较多问题。仅靠硚口区和汉正街市场管委会对汉正街地区(含南岸嘴地区)开发实施管理,很难形成统一有效的管理和决策,何况汉正街地区整体开发和产业规划乃至项目的有序推进,需要武汉市政府相关职能部门的积极协调和紧密配合。为了提高管理和决策效率,加快实施汉正街地区的整体开发建设,我们建议将汉正街地区的管理级别从区级提升到市级,初期可暂纳入市发改委组织框架下进行协调管理。在开发初期阶段,可设立由市领导担纲组长,由各级相关局级机构领导担任成员的汉正街综合开发领导小组,小组办公室负责日常工作。在体制完善阶段,可借鉴国内综合开发模式,设立市领导挂帅的汉正街综合开发管委会,直接推动汉正街地区综合开发的具体工作。借鉴世博会、陆家嘴金融贸易区、北京金融街、东京大丸有地区、伦敦金丝雀码头的综合开发模式,设置非官方联席专家委员会,充分发挥其专业咨询功能,招商支援功能及品牌宣传功能。

(四)强化政府产业政策指导、鼓励企业创新发展

汉正街地区产业发展,是武汉建设国家中心城市的重要组成部分,也是建设中部区域金融中心的重要环节,在开发初期,政府部门必须提供相应的产业政策扶持和指导,鼓励企业创新发展。①汉正街地区“产业金融示范区”和“金融服务创新区”建设,政府部门要高度重视,系统规划,拿出切实可行的实施方案。在汉正街地区发展私人银行、基金公司、信托公司、消费者金融公司、投资银行、大型集团投融资平台、节能服务公司、低碳交易所、大宗商品交易所

等,一定要使汉正街地区的开发项目与融资主体有机结合,使产业发展与金融服务无缝对接。另外要加大金融服务改革力度,特别是股权投资基金、股权托管交易中心、金融资产交易中心、融资租赁公司、小额贷款公司、融资性担保公司的建设,政策性比较强,是金融服务创新的重点,需要政府部门积极引导和支持,鼓励企业创新发展。②汉正街地区商业发展,要正确处理好传承与发展的关系,既要保留部分汉正街地区的历史风貌,留住汉正街的“根”,又要展现汉正街地区国际化商业都市现代气息。借鉴香港地区商贸流通业发展成功经验,引入香港的资金、管理和服务理念,形成汉正街地区吃、喝、玩、乐、购综合体验的商业特色。③汉正街地区旅游观光及文化产业,既是汉正街地区(含南岸嘴)旅游观光及文化产业资源的整合和互动,更是城市超级核心功能区旅游观光及文化魅力的集中展示,需要政府各部门的协调和支持。要营造具有特色的滨江亲水空间,尽可能将餐厅、酒吧、茶座、购物、休闲及娱乐设施置于滨江地区,举办各类大型活动。特别是要利用武汉交通枢纽的区位优势,抓住“鄂、湘、赣、皖”四省共同打造长江中游城市群、实现旅游一体化发展战略机遇,将汉正街地区旅游观光及文化产业作为武汉的旅游品牌进行营销和推广。④汉正街地区会展及国际采购业,关键是要加大招商引资力度,筑巢引凤,吸引国内外资金,特别是要吸引香港地区资金加入到南岸嘴地区 MIEC 和汉正街国际采购中心项目建设中来,逐步实现汉正街地区会展及国际采购业与武汉其他三大会展中心功能互补,错位发展。

参考文献:

- [1] 陈佑湘.汉正街志[M].武汉:湖北人民出版社,2009:1-10.
- [2] 刘富道.天下第一街:武汉汉正街[M].武汉:湖北辞书出版社,2007:7.
- [3] 焦巧.对武汉汉正街商贸文化旅游的探索[J].武汉:武汉职业技术学院学报,2010,(5).
- [4] 柴彦威,曲华林,马玖.开发区产业空间及管理转移[M].北京:科学出版社,2008:23.
- [5] 董光器.城市总体规划[M].南京:东南大学出版社,2012:58-59.
- [6] 耿明英.银行金融服务与中小企业发展[J].武汉:武汉金融,2006,(9).
- [7] 聂华林,高新才.区域发展战略学[M].北京:中国社会科学出版社,2006:20.

[责任编辑:张磊]

(下转第13页)

（上接第9页）

On Design of Industrial Function in Hanzheng Street Community— The Super Core Area of National Center City

HU Jun-wen

(School of Business, Jiangnan University, Wuhan430056, China)

Abstract: The paper holds that the industrial development in the Hanzheng Street community should be intended for the establishment of the national center city, oriented towards the high-end services and taking the finance, commerce, tourism, culture, exhibition and the international procurement industry as a priority. It suggests that the world-class riverside central service district (CSD) should be created in the central China; the industrial layout of Hanzheng Street community should be improved, and a green ecological environment should be established; the flexible developmental mode should be administrated to attract more investment; the management level of Hanzheng Street should be promoted, and the efficiency of management and decision-making should be upgraded. Meanwhile, the governmental guidance to industrial policy should be strengthened, and the innovation and development of enterprises should be encouraged.

Key words: National Center City; Super Core area; Hanzheng Street; design of industrial function