

建筑经济与管理

城市森林公园项目运作模式的研究

Study on Project Operating Pattern for Urban Forest Garden

黄 明¹ 罗 晟² 乐 云²

(1.上海海湾国家森林公园开发公司 200122; 2.同济大学经济与管理学院 上海 200092)

【摘 要】城市森林公园是城市化和社会经济发展的必然产物,对城市的健康可持续性发展,乃至和谐社会的构建都具有重要的环保、社会、经济作用。以上海湾国家森林公园为例,就城市森林公园项目相关产业关系及价值链分析、项目运作方案和项目运作目标等几个方面作初步的探讨,并进一步推导出城市森林公园项目产业运作模式的整体思路。

【关键词】绿地系统 城市森林公园 项目运作模式 产业价值链

【中图分类号】U71

/ 文献标识码 B

【文章编号】1004- 1001(2006) 11- 1023- 03

城市绿地系统的营建,是城市实行持续发展的根本条件;而城市森林是构成城市绿地系统的空间主体,它在改善环境质量、提升城市形象中起到了不可替代的作用。因此,城市森林公园的营造和运行具有十分重要的现实意义,它是城市化和社会经济发展的必然产物。但与以往市政公益性项目由政府包干实施的方式不同,目前的城市森林公园在建设上有不少采用“政府搭台、企业化运作”的新型建设模式,旨在能通过项目的营造和运作探索非赢利的公益性项目实现企业化运作的新途径。因此,其运作模式的研究,对于城市森林公园的健康、可持续性发展具有十分重要的意义。

所谓项目运作模式的研究,首先就是要在满足项目定位的基础上,对项目实施过程中所涉及到的各相关产业进行分析,归纳出项目内部相关的产业关系和各自产业对项目收益的贡献;再根据以上分析分别对各自产业制定相适应的运作方案,并形成项目运作的目标体系,以最终有利于整体项目的经济运作。

就城市森林公园项目而言,它涉及的基础产业建立在林业生产建设上,是一个集旅游、休闲为一体的产业联合体;该项目建设将带来周边地产业、房产业的迅速发展;同时,森林旅游业的发展也将带动生态农业、生态养殖业的高度发展,彼此之间又形成一个有效结合的产业链。所以,城市森林公园项目运作的模式也将是多种业态相互补充、相互支撑的形式。以下就城市森林公园项目相关产业关系及价值链分析、项目运作方案和项目运作目标等几个方面,对城市森林公园项目运作模式作初步的探讨。

1 项目相关产业关系及价值链分析

【作者简介】黄明(1969-),男,EMBA,工程师,公司经理。联系地址:上海市张扬路838号3楼242信箱(200122),电话:(021)58300606转。

【收稿日期】2006- 11- 16

根据对城市森林公园项目经济因素的分析,城市森林公园项目所衍生出来的相关产业彼此之间存在三种关系:紧密型、半紧密型、松散型。作为满足城市生态建设为其首要目标的城市森林公园,农林业是符合项目定位的紧密型产业;而在此基础上发展的休闲旅游及房地产业则属于从属的半紧密型或松散型产业。

再通过对经济可持续发展影响程度高低的分析,作为城市森林核心产业同时又是现阶段资金收入主要来源的林业无疑属于该项目的核心因素;农业则由于其资金回收量有限且回收期较长等原因只能作为提升经济效益的辅助因素;而旅游休闲及房地产业凭借其高投入高回报率,同时又符合可持续型发展的缘由,反而成为有效提升项目经济效益的可持续因素。

表 1 城市森林公园项目的相关产业及其关系

关联产业	关联度	影响评价	发展方向
林业	紧密型	核心因素	人工自然生态、美丽风光
旅游业	松散型	可持续因素	风景观赏、科普观赏
休闲业	松散型	可持续因素	生态休闲、生态度假
地产业	半紧密型	可持续因素	绿色地产
房地产业	松散型	可持续因素	生态社区
农业(种植)	紧密型	辅助因素	特种观赏区
农业(养殖)	紧密型	辅助因素	特种动物园区

根据产业各自的发展优势并结合项目所在区域的特点,可以形成优势互补的产业发展方向:

生态林的种植与养护:是该项目赖以生存的基础,通过苗木的直接收入,或林区抽稀出来的苗木形成的销售收入来协调林业发展,提供发展资金。

农业生产产业:林地间的深度开发形成的绿色生态农业产品,为游客提供休闲旅游产品,其销售收入为森林日常维护提供一定的发展资金。

旅游休闲产业:着力发展大众化旅游项目,如森林旅游和农庄旅游等。在具体实施过程中,可充分利用项目所在地农场的各种资源,并可解决就业难题,此类项目可以发展成为农场的核心业务。其中高档的旅游休闲项目,如度假中心、会务中心可以适当引进专业公司来经营管理。

房地产业:随着土地升值及周边地块的地价提升,努力创造市场,也是森林建设资金的主要来源。森林区外的土地,非森林区域的大地块中的中心地段和主要门面、进出口处的小地块,或其地块功能很清楚、且目前有一定价位的,可以考虑部分出让,解决现金流问题。也可以采用单体项目合作开发的方式,解决短期资金不足等问题。而核心区域的房产项目完全自行开发以获取最大利润。

项目中相互关联的产业,实际上构成了一个项目的产业链模式,也体现了城市森林公园项目经济可持续性发展的逻辑关系:在产业链的低端,林业和农业作为项目最初经济效益的主要来源,也是形成高端产业的基础;而在产业链的高端,亦即房地产业,则是城市森林公园项目运作模式中经济可持续型发展的关键。产业链实质上形成一个维持城市森林公园项目生存和发展的资金链,如下:

林业(改善生态环境,绿色银行储值) 农业(丰富林地内容,植物园经营) 旅休(农林深度开发,保证发展资金) 地产(本地块升值,周边地价提升) 房产(创造市场,获得利润)。

2 项目产业运作方案

苗木、森林、旅游休闲与衍生出来的房地产等产业构成一个统筹经营的产业构架,也是城市森林公园项目生存的基本要素。以下就针对具体产业的特征对其运作模式作进一步的分析。

2.1 森林林木的培育和经营管理

林业运作模式的关键是做好森林林木培育和管理工作,特别是要合理调整林分结构,加快森林向地带性植被演化。

由于林地的水系构筑、土方平衡,打破了原有的地貌格局和土层结构,很大程度上,使林地的土壤理化性状起了变化,不利于许多植物马上定植。有些地段,尚需先种植抗逆性特强的先锋树种,如决明、胡枝子、紫穗槐以改良土壤;以乡土树种为主的许多树种,如黄连木、柘树、红楠、青冈栎以及许多林下树种,还有待开发和培育,造林之初,这些植物材料只能暂缺。在形成林地分框架的同时,林地的不同植物,因其对环境的不同要求而出现时间和空间位置上的差异,有按时间上的先后和空间位置进行合理调整的必要性。

在调整的具体做法上,要坚持植物“生态位”原则进行补充和调整。以使植物群落逐步达到具备合理的时空结构和营养位结构目标,从而激发森林群落的各种潜能,促使其向地带性植被演化。

根据自身优势实施对外商品化的苗木生产,是森林产业中富有巨大潜力的块体。在具体运作中应当注意,首先要避免与千万苗农的直接竞争,另辟蹊径实施苗木生产的科技贮备,以形成森林公园独特的产品类型和质量。同时按国家林业局颁发的有关规定实现苗木生产及管理的规则化、标准化,加之特有的、以

技术服务为核心的售后服务,共同组成苗木生产的产品竞争优势。

2.2 旅游休闲的经营

大众化旅游项目,如城市森林和农庄内的大众旅游等,经营管理难度不是很大,进入门槛不高,可充分利用现有的各种资源,并可解决就业难题。此类项目应当发展成城市森林公园旅游的核心业务。但在定位上必须明确以下几点:

(1) 为了保持森林内部自然生态与环境,充分展示其野、静、水、林的特色,尽量不要在森林里建造构筑物,林中不允许有大规模的服务接待设施。

(2) 摒弃造主题公园、城市园林手法,应借鉴发达国家开发森林、湿地的经验,运用体验经济的原理,通过交通系统、游览方式的精心设计,有效地组织游客进入自然生态之中,实行人与自然的交流、融合,从而促进人与人和人与天、地、神的亲近。

(3) 尽量将有规模的接待和服务设施放在森林外面,将零星的接待服务设施放在船上或森林内的护林小屋内,以满足游客的多方面的需要,同时又可减少游客进入对环境的影响。

对于旅游休闲项目的运作模式,结合国内外类似案例分析,大致可分为如下几类。

(1) 赏类——包括水上生态林区、竹类生态区、北亚热带森林、百果园、湿地公园等。

(2) 交通类——包括生态游船、森林自行车、森林马队等。

(3) 专项类——包括珍稀植物园、大雁岛、野兔岛、龟蛇岛等。

(4) 综合类——包括生态度假中心、农庄等。

2.3 房地产开发

SARS危机使人们对生态环境的渴望更为强烈,在满足了基本居住条件前提下,人们都希望有一个绿色的居住环境。低密度、生态型住宅将是未来几年人们追求的热点。因此,以城市森林公园为蓝本发展环境友好型的房地产就极具发展价值。

然而在城市森林公园房地产具体运作模式中,一定要确保布局合理与总量控制相并重,以避免因过度开发,遭致生态失衡而两败。同时人的行为规范,应符合环境保护要求,积极维持而不是破坏;居所配套设施可以实现就地自我净化的标准。

就具体的发展节奏和策略而言,应注意以下几点:

(1) 区外的土地,非森林区域的大地块中的中心地段和主要门面、进出口处的小地块,其地块功能很清楚、且目前有一定价位的,可以考虑部分出让,解决公司现金流问题。

(2) 局部地产出让方式,尽快筹集到部份资金以支付初期造林资金。

(3) 可以采用单体项目合作开发的方式,以合资开发部分房产的方式,解决房产运作过程中,自筹资金不足的矛盾。

(4) 核心区域的房产项目一定要控制,以独立开发房产的方式,获取最丰厚的经济利益。

3 项目运作模式目标

作为公益性项目的城市森林在营造过程中,其企业化运作的成功关键在于在加大林业、旅游休闲业的产业开发的过程中,

要合理进行一定的房地产业开发,以获取营造资金,从而使城市森林在城市可持续发展中发挥更大的作用。在这个基础上,可以把森林产业引申到更为广阔的天地,其项目目标可进一步分为三个阶段。

初期目标:规范化办理项目建设所必须的程序,合理建立可持续发展所需要的市场运作基础,成功运用“政府搭台,企业运作”的开发建设模式,通过市场运作所获得的赢利资金作为森林建设资金,用于公园的再开发,形成资金投入与产出的良性循环。这是城市森林公园建设的基础。

中期目标:以森林环境资源为依托,大力发展旅游、休闲业及现代观光农业,深度开发林副产品。

远期目标:以森林生态为背景,开发滨水资源、发展水上休闲运动项目,形成巨大的投资规模作为森林生存的辅助来源,赢利资金可以合理负担一定的经常性维护和管理费用,从而减轻维护公园的经济负担。

最终,城市森林公园将依托前两阶段信息、资本、管理的优势,发挥城市森林公园吸纳投资的功能,积极组织招商引资,构筑森林公园的服务平台。如条件成熟,还可以组织建立“城市森林公园”的投资集团,发展网络化、集团化经营模式,积极推动“城市森林公园”事业蓬勃发展,为发展生态文明做贡献。

4 结语

通过对上述内容的研究,可以看出城市森林公园项目运作模式的关键在于对项目相关产业关系及价值链作细致的研究和定位,才能制定出切合实际的项目运作方案和项目运作目标,进而可以初步归纳出城市森林公园项目产业运作模式的整体思路:即在初期形成以林业为主导,农业为辅助的运作格局,继而通过农林深度开发以保证项目可持续性发展的资金,同时通过生态环境的改善,提升周边地区的地产价值,最终以房地产业发展为龙头,形成生态化、高附加值的良性产业运作模式。

参 考 文 献

- [1] 李峰,中国城市森林的发展及其建设模式,林业科技管理,2002年
- [2] 蒋有绪,城市林业的发展趋势与特点,世界科技研究与发展,2000年
- [3] 上海市城市规划设计研究院,上海海湾国家森林公园及周边地区结构规划,2005年
- [4] 罗晟,我国现代商业建筑项目决策策划研究,同济大学硕士学位论文,2005年

(上接第1022页)

我国现代高层建筑起源于20世纪初的上海。尽管上海高层建筑发展起步比国际上先进国家较晚,但是由于上海土地资源一直比较稀缺,发展高层建筑的需求极为迫切,因此高层建筑的发展非常迅速。1934年国际饭店(高82.5m,24层)落成,成为亚洲第一高楼,表明上海高层建筑建造技术在较短的时间内达到了亚洲先进水平。

新中国成立后,20世纪50年代我国开始自行设计建造高层建筑,如北京的民族饭店(14层)、民航大楼(16层)等。1968年,广州宾馆建成,主楼27层,高86.51m,在楼层数和高度两方面全面超过上海国际饭店,一举成为我国第一高楼;1976年,广州白云宾馆建成,主楼33层,高115m,标志着我国自行设计建造的高层建筑高度开始突破100m,进入超高层建筑发展阶段。20世纪80年代我国高层建筑发展进入兴盛时期。1985年建成的深圳国际贸易中心(50层、160m高)是20世纪80年代最高的建筑。1990年落成的广东国际贸易大厦以198.4m的绝对优势,成为当时全国最高建筑。1990年建成的北京京广中心(57层、208m高)是我国大陆首栋突破200m高度的超高层建筑。1996年,深圳地王大厦(81层、325m高)和广州中天广场(现中信广场,80层、322m高)相继建成和封顶。特别是1998年88层、420.5m高的上海金茂大厦的建成使我国超高层建筑施工技术跨入世界先进行列。

作为世界上最拥挤的地方,我国香港发展超高层建筑需求也同样非常迫切。由于经济起飞,商业和金融业繁荣,20世纪60年代,超高层建筑在香港得以迅速发展。1973年建成了当时亚

洲第一高楼——52层、179m高的康乐中心。1980年65层、高216m的合和中心大厦的建成,取代康乐中心成为亚洲最高的建筑物。1989年建成的中国银行大厦高达369m,72层,成为香港的标志性建筑和美国以外最高的超高层建筑,也是当时世界5幢最高的建筑之一。1993年78层、高374m的香港中环广场大厦建成。2003年88层的国际金融中心二期建成,使香港超高层建筑高度突破400m大关,达416m,标志香港超高层建筑建造技术达到了世界先进水平。

我国台湾省超高层建筑发展起步比较晚,20世纪70年代初在台北建成的圆山大饭店(建于1973年,12层,87m高),是当时台湾最高的建筑物和最具代表性的早期高层建筑。20世纪90年代,随着经济腾飞,台湾超高层建筑发展进入黄金时代,在短短十年时间内即跨入世界先进行列。1997年建成85层、378m高的高雄东帝士85国际广场。2004年落成的101层、508m高的台北101大厦,成为新的世界第一高楼,将台湾超高层建筑的发展推向新高潮。更为难能可贵的是,台湾在发展超高层建筑的过程中非常注意当地工程技术人员的培养,许多超高层建筑都由本土工程师担纲设计,如台北101大厦和高雄东帝士85国际广场就是由台湾本土建筑师李祖原设计,值得我们学习借鉴。

参 考 文 献

- [1] 吴焕加. 高楼大厦的历史成因. 上海, 建筑时报, 2004.11.22.
- [2] 罗福午. 高层建筑的历史发展. 北京, 建筑技术, 2002(1)
- [3] 林徽因. 林徽因讲建筑. 北京: 九州出版社, 2005
- [4] Roger Shepherd. SKYSCRAPER. New York: McGraw-hill, 2005