

北京中关村：规划之痛注册建筑师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E5_8C_97_E4_BA_AC_E4_B8_AD_E5_c57_645161.htm 中关村管委会研究室主任赵慕兰的办公室里，在引人注目的位置悬挂着一张“北京市中关村科技园区商务图”。在黄绿相间的地块符号中，有一块不大的长方形区域，然而却用最为醒目的橙红色填充，上面标注着“中关村西区”几个字。正如其色彩所暗示的那样，中关村西区在整个中关村科技园区海淀园规划中的地位举足轻重。然而，当初被北京市政府和海淀区政府赋予很高期望值的西区，目前却步履维艰。究竟是什么原因让中关村西区的发展陷入困境？当越来越多的人开始反思海淀园的整体规划及运作方式时，拥有政府各个部门一级管理权限的亦庄开发区继续在其原有的良性轨道上运行，由民营企业直接参与的丰台科技园则为政府提供了一种新的开发模式。百考试题论坛 而去年年底出台的《中关村科技园区管理体制

改革方案》规定，中关村今后将实行属地管理，管委会将海淀、丰台等“一区七园”的部分规划、建设、设计等行政审批事项的市级管理和执行权下放给各园所在的区级工作部门，并且成立企业家咨询委员会，企业家在园区的规划等方面拥有一定的话语权。对于存在多个利益主体的海淀园来说，此项改革方案的意义尤为深远。西区困局去年6月，记者认识吴坤岭时，他还是北京科技园置业有限公司的总经济师，而他所在的科技园置业

的控股公司北京科技园建设股份有限公司负责中关村西区一级土地开发。当9月记者再度见到吴坤岭，他名片上的头衔变成了“中关村（丰台）总部基地执行

总裁”。吴坦言，从科技园置业辞职来到丰台总部基地是看好其赢利模式。尽管吴认为中关村海淀园应该有一个相对集中的高科技商务中心，但他对如此定位的中关村西区的发展现状很担忧。吴的担心不无道理：到目前为止，已经推出几年的西区还有一部分地块还没有招来二级开发商，并且已开盘的项目销售情况也不佳。百考试题论坛 按照规划，中关村西区位于海淀区海淀镇，东起白颐路，西至海淀区政府大院西墙及规划彩和坊路，北起规划的北四环路，南至规划的海淀镇南街，总占地面积52公顷，规划5年全部建成。西区的土地由北科建经过“七通一平”的一级土地开发之后，再采用招投标的方式进行土地转让。在中标的企业中，有中国蓝星化学清洗总公司、北京新奥特集团、天创科技开发有限公司等，但鲜有专业房地产开发商介入。导致这种局面的原因很简单：西区的土地成本过高。来源：www.examda.com 吴坤岭举了一个例子。进行招投标的中关村23号地，二级开发商拿到手的土地成本，每平方米的楼面价已达到5578元，而且不包括建安费。“海淀园特别是中心区的改造是在建成区上的改造，因此成本势必会非常高。而且，按照我们当时的判断，中关村西区处在商业的黄金地段，就应该卖出‘天价’。”赵慕兰表示。然而，想卖出天价的西区却应者寥寥。“中关村西区现在的处境很尴尬。”北京大学城市与区域规划教授、国家中长期科技发展战略规划组第20组区域科技组副组长王辑慈如此评价，她认为海淀园当初做规划时进行的可行性研究过少，结果花了大量的财力物力却没有取得相应的效果。吴坤岭也认为，中关村西区在规划及建设的过程中过于急于求成，采取一次拆平、几乎同时兴建的方式，这就形成

了一个闲置周期，导致了一部分土地的机会成本很高。而且，同时推出100多万平方米的同质化高档写字楼，脱离了市场的实际需求。赵慕兰并不否认政府在规划西区时缺乏科学的成熟的论证程序。因为在美国等国家，任何一个科技园的规划从项目的立项到批准，程序非常严格，因此经历的时间较长。但在当时“中关村三年要大变样”的迫切要求之下，是没有太多时间来论证的。来源：考试大 实际上，1997年海淀区政协就提出要建中关村西区，但真正进入开发日程是在1999年国务院批准之后，中间有将近两年的预热期，海淀区也经过认真的讨论。“当时市领导的意图就是吸引一批大企业过来，要为大企业提供商务环境。”赵慕兰说。尽管她一再强调西区的规划是很多人共同参与的，但“市领导的意图”显然是其中最重要的声音之一。政府与企业的博弈现代城市规划的政体理论基本是政府市场公众三者的博弈。目前在国内，公众对城市规划的参与显然还谈不上，但政府与市场的博弈已初见端倪。在科技园规划建设的过程中，丰台科技园二期工程“丰台总部基地”提供了一种新的开发模式。由于一期开发并不成功，丰台科技园管委会主任汪洪从2000年就开始考虑二期该如何建设。2003年2月，丰台科技园与英国道丰集团的合资公司“中关村丰台园道丰科技商务园建设有限公司”宣告成立，道丰国际集团及道丰数码园在合资公司中处于控股地位，占60%的股比，丰台科技园则占40%。这也是北京第一次由民营企业控股参与科技园的开发建设。“丰台科技园二期与英国道丰集团合作完成，这样就避免了过去完全由管委会一手包办土地开发再卖给入园企业的状况，政府成为游戏规则的制定者。”汪洪说。汪洪介绍，通过

与企业的合作，政府改变了依靠土地政策吸引企业的老办法，将土地价值实现最大化，实际上丰台科技园的土地收益已经大大超过了同区位住宅类土地的收入。在2003年底，二期工程还没有竣工的时候政府就已经从开发商手中收回了1亿元的成本，企业从科技园购买土地的成本最高达到90万元/亩。靠土地收益政府完全可以平衡市政开支。如果如汪洪所说，与企业合作开发科技园无疑是一种“双赢”。然而，业内人士也对丰台总部基地这个项目提出了一些质疑：总部基地享受科技园“三减三免”的优惠政策，但这个项目是有预售证的，已从一个普通的科技园项目转化为经营性开发项目，两者之间是否存在矛盾？政府如何对开发企业进行约束，保证其规划的有效落实？

百考试题 - 全国最大教育类网站(100test.com) 民营企业的参与显然是丰台科技园二期最引人注目的地方，中关村海淀园是否会向此方向发展？赵慕兰告诉记者，当时中关村西区真正开始运作时，一级土地开发的问题提到了日程上。她认为，一级土地开发的主体应该是政府，政府拿地、开发、转让，但当时由于北京市政府和海淀区政府没有钱做这件事情，只好动用具有政府背景的大公司，比如首创、海开、中关村科技等。由它们合资成立了北京科技园建设股份有限公司，政府承诺给这家公司8%的利润空间。而中关村东区、中关村L型区域的一级土地开发商也为国有背景的开发公司，一些二级开发商认为，这些国有背景的一级开发商在开发观念方面过于保守，服务意识不强，存在“肥水不流外人田”的心理。

改革方案的影响2003年年底，《中关村科技园区管理体制改革方案》出台，100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

