

中国佛山

2016 年 2 月



中国佛山

为佛山提出的战略建议

2016 年 2 月

关于城市土地学会

城市土地学会的宗旨是在负责任土地使用的议题上担任领导角色，并促进全球活力社区的建立和持续的发展。ULI 致力于：

- 汇集来自房地产和土地使用政策等各领域的领袖，交流最佳实践，服务社会需求；
- 通过指导、对话和解决问题促进 ULI 会员间以及与外部成员之间的合作；
- 探讨城市化、保护、再生、土地利用、投资与可持续发展相关的问题；
- 在尊重建筑环境与自然环境独特性的纲领下，推进土地利用政策与设计实践；
- 通过教育、应用研究、出版物与电子媒介等渠道分享知识；
- 维护涵盖各地的实践与成就的多元全球化网络，应对现存和潜在的挑战。

自 1936 年成立以来，学会目前在全球拥有会员约 37,000 名，涵盖与土地利用及房地产开发相关的各个领域。专业人员包括开发商、建筑商、业主、投资者、建筑师、公务员、规划师、房地产经纪人、估价师、律师、工程师、金融家、学者、学生和图书管理员。

ULI 在很大程度上依赖于会员的经验。ULI 正是通过成员参与和信息资源才能够在发展实践中设定卓越的标准。学会一直被公认为是世界上最受尊崇和广泛引用的有关城市规划、成长和发展的客观信息来源之一。

封面照片：瑞安房地产佛山岭南天地项目

© 2016 年城市土地学会

美国华盛顿哥伦比亚特区托马斯·杰弗逊西北大街 1025 号西 500 室，邮政编码：20007-5201

保留所有权利。未经版权持有人书面许可，禁止复制或使
用本报告全部或任何内容。

关于 ULI 咨询服务

ULI 咨询服务目标 该计划是汇集房地产领域最好的专业知识, 承担复杂的土地利用规划和展计划、方案和政策。自 1947 年以来, 该计划已经组建了 600 多个由 ULI 会员组成的专家组, 帮助项目发起方找到市区重建、土地管理战略、开发潜力评价、成长管理、社区振兴、棕地再开发、军事基地复用等一系列问题的创新、实用解决方案, 提供低价位和可负担的住房, 以及资产管理策略等等。各种各样的公共、私人和非营利组织已签约 ULI 的咨询服务。

每个专家组由志愿为 ULI 提供服务的高素质专业人员组成。根据专家组议题选择并筛选专业领域最合适的人员, 以确保结论的客观性。ULI 的跨学科专家组提供发展问题方面的整体看法。每个专家组由一名倍受尊敬、以前有过专家组经验的 ULI 会员主持。

为期 5 天的专家组会议的议程非常密集。包括一天深入吹风会, 其中包括一次现场考察和与项目发起方代表开会; 一天与 50-75 位主要社区代表进行长达一小时的访谈; 两天提出建议。专家组在经过漫漫长夜的讨论后得出结论。最后一天, 专家组向项目发起方口头介绍调查结果和结论。编写和出版书面报告。

由于项目发起方负责专家组到访之前的大量准备工作, 包括发送大量的简报资料给每个会员, 并安排专家组与正在考虑中的项目的当地主要社区成员和利益相关者开会, 特别是 ULI 为期五天的专家组会议与会人士能够准确评估赞助单位的问题, 并在较紧的时间内提供建议。

该计划的一个主要优势是 ULI 利用其会员 (包括土地开发商和业主、政府官员、学者、金融机构代表等) 知识和专长的独特能力。在履行城市土地学会的使命中, 本咨询服务专家组的报告旨在提供客观的建议, 促进负责任地使用土地, 改善环境。

ULI 计划工作人员

Thomas W. Eitler
咨询服务高级副总裁

Beth Silverman
咨询服务高级总监

Daniel Lobo
奖项总监

Alison Johnson
咨询服务经理

Kathryn Craig
咨询服务高级助理

Kladé Hare
咨询服务高级助理

Steven Gu
咨询服务助理

James A. Mulligan
高级编辑

Marcy Gessel, 出版专业人员有限公司
文稿编辑

Betsy Van Buskirk
创意总监

Deanna Pineda, 缪斯广告设计
平面设计师

Craig Chapman
高级总监, 出版运营

鸣谢

专家组感谢佛山市及市政府官员邀请 ULI 到中国, 分享关于佛山市未来战略经济计划的信息。这些信息对于帮助专家组审议有关问题并最终提出建议至关重要。

专家组还想感谢罗康瑞先生、瑞安房地产发展调研团队及岭南天地项目团队。非常感谢他们为专家组提供了大量后勤保障工作, 同时, 他们对岭南天地和大佛山地区的深刻见解对专家组的工作大有裨益。

专家组还感谢清华大学谭纵波教授参加专家组。他在中国大陆地区城市规划和市政管理方面的见解对专家组的帮助很大。

最后, 专家组要感谢参加与此会议相关访谈过程的 30 多位个人。

目录

ULI 专家组和项目工作人员 6

背景和专家组课题..... 7

中国城市面临的挑战 9

利用旅游、教育和创业精神提升品牌..... 12

规划设计 15

交通基础设施 20

结论 22

附录 A. 案例研究：宾夕法尼亚州匹兹堡市 23

附录 B. 案例研究：韩国首尔的快速地铁..... 25

关于专家组..... 26

ULI 专家组和项目工作人员

专家组主席

Tom Murphy
资深研究员, Canizaro/Klingbeil Families 城市发展协会主席
城市土地学会
华盛顿特区

Karmi Palafox
高级城市规划和合伙人
Palafox Associates
菲律宾马卡蒂市

Kenneth Rhee
首席执行官兼创始人
沪汉咨询
中国上海

专家组成员

Allen K. Folks
副总裁
AECOM
加利福尼亚州萨克拉门托

Phil Kim
亚洲联席总裁兼董事总经理
捷得国际建筑师事务所
中国香港

In-Keun Lee
土地及房屋学会会长
韩国土地与住房公司
韩国首尔

Jane Lloyd
总监
Third Shift Enterprises Pty Ltd.
澳大利亚悉尼

ULI 项目工作人员

Thomas W. Eitler
咨询服务高级副总裁
城市土地学会
华盛顿特区

Abel Xu
投资总监
沪汉咨询
中国上海

背景和专家组课题

佛山市位于中国最肥沃的三角洲之一的心脏地带, 与广东省省会广州一江(珠江)之隔。佛山是改革开放 16 个先锋城市之一, 在国际贸易、家电和陶瓷生产以及武术方面有着悠久的历史。自 17 世纪以来, 佛山一直是重要的贸易中心。因此, 邻近的香港和澳门地区许多商业领袖的祖籍往往在佛山。佛山也是武术家李小龙的师傅叶问的出生地。如今, 佛山是一个经济重地, 常住人口约 740 万人, 国内生产总值 (GDP) 超过 1,200 亿美元。这个城市在中国新兴大都市所取得的成就和面临的挑战方面都具有典型性。

佛山与香港和澳门特别行政区在地理上的邻近和亲缘关系是它取得成功的因素之一。地理位置是佛山处于中国改革开放最前沿的一个重要优势。



研究领域和专家组课题

此次专家组的重点是禅城区和瑞安房地产的岭南天地开发项目。但还涉及更广的城市边界、历史的制造业和设计业对空间发展的影响, 以及佛山未来经济发展的机会。

特别要求专家组就公共和私营部门应采取哪些措施发展佛山的创新经济并创建一个充满活力的城市核心提供战略建议。





佛山常住人口约 740 万人，国内生产总值（GDP）超过 1,200 亿美元

专家组的主要建议

- 佛山市必须大力投资教育，包括幼儿园到大学。
- 佛山市和私人开发主体应合作在禅城建立城市校园。
- 佛山市和私人开发主体应吸引一所世界一流大学到禅城建立校园。
- 佛山市和私人开发主体应在禅城建立一个创业中心。
- 佛山市和业主应该重新思考岭南天地开发项目和周围现有获批土地的用途，以更好地整合“生活、工作、娱乐一体化”的概念。
- 一般来说，佛山，尤其是禅城区，应重点着力培养原真性。此外，应该提高品牌的清晰度，充分利用佛山作为岭南文化中心的地位。
- 佛山市应通过高铁、快速轨道交通或公共交通系统与地区内其它主要城市中心相连接。
- 全市要继续根据城市和省级规划大力支持远郊区的就业增长。

本报告的其余部分阐述了这些基本的建议。

中国城市面临的挑战

中国大陆城市目前面临着很多其他发达国家的城市在过去几十年不得不应对的挑战：

- 制造业的衰落和劳动力成本上升导致高企的失业率和城市衰败。
- 环境恶化
- 城市扩张给提供交通和其他基本服务等基础设施的城市资源造成巨大的压力。

美国一些锈带城市（经济萧条的工业城市），如宾夕法尼亚州匹兹堡市，都成功进行了经济转型。他们从基于传统制造业的经济转向更多元化的经济，包括传统产业和新知识型产业。这些城市的经验为佛山和中国其他城市提供了宝贵和实用的借鉴，有助于后者解决如何在日益全球化和知识型经济中具有竞争力，以及如何成为宜居城市等问题。

佛山独有的挑战与机遇

佛山在转型中将充分利用自己的优势。过去几十年来，佛山在经济发展中有很好的定位，专家组已确定了以下主要优势：

- 邻近珠三角主要城市并与其保持良好的商业和家族纽带，包括香港、广州和深圳
- 本地人口的创业精神和贸易文化
- 来自广东和其他省份的低成本劳动力

- 公共和私营部门之间的密切合作。政府及时采用经过深思熟虑的创新政策支持一直以来主要由私营企业主导的经济发展。

这些优势的结合使佛山成为广东乃至中国的主要制造中心。事实上，它是中国最富裕的城市之一。35 年来佛山的 GDP 以每年 17% 的速度增长，它的人均 GDP 甚至比北京和上海都要高。此外，佛山是具有全球竞争力的制造商（如美的集团和格兰仕）的总部所在地。

但是，近年来佛山传统制造业（如陶瓷和家具制造业）面临着来自全国其他地区以及东南亚拥有廉价劳动力的周边国家的激烈竞争。同时，这些传统行业的工厂已经严重污染了环境。此外，为了支持新产业而建立的新市政区域引致了大量投资，但已落成楼宇的使用率则相对较低。

为了应对挑战，佛山需要考虑采取以下行动，以利用现有的优势并弥补不足之处：

- **利用其历史文化遗产。**作为城市核心区的禅城区拥有众多的历史遗迹、理想的城市肌理和天然特色，如公园和河流，有助于将这个地区改造成为一个主要的旅游景点。旅游业可以成为佛山经济的一大支柱。该市实施了一项政策来保护历史建筑和街区，由此取得一些进展。岭南天地中的祖庙和历史建筑得到了保护，为该市发展以文化为基础的旅游业奠定了基础。



岭南天地的总体规划重现了佛山中心城区的历史街区布局。

- **重建城市核心。**与此同时，该市还需要处理过去几十年里建造的建筑物，这些建筑年久失修，且不再能够满足城市日益增长的中产阶级家庭和年轻专业人士的需求。这些建筑物的剩余土地使用期限是有限的，花钱去维护修缮这些建筑物是不经济的。不过，市政府可以借此机会就这个问题提议或尝试某种创新解决方案，这也会影响中国内地其他城市。
- **改善从大学以及继续教育到幼儿园的整体教育水平，吸引人才。**武汉、杭州、西安、南京等中国有较强教育机构的二线城市通过利用人才优势极大地推动了当地的经济。佛山市人口中接受高等教育的比例较低，而且缺乏能够为当地高科技公司输送人才的好大学。小学和中学教育体系乏善可陈，导致佛山对抚养子女的中产阶级家庭缺乏吸引力，从而导致富裕家庭和专业人才的流失，进而加剧了经济衰退。对于一些居民来说，职业学校可以培养高附加值制造业需要的训练有素的技术人员。
- **建立提高生活质量的长期愿景，并采取必要的行动。**专家组指出，该城市的定位主

要立足于（甚至完全）经济发展。专家组建议佛山应规划城市发展愿景，彰显提高生活质量这一主旨，这将是未来经济发展的关键因素。越来越多的年轻人和专业人士被吸引到具有高品质生活环境的地方，那里不仅提供就业机会，还有充满活力的都市娱乐、体育活动，以及便利的交通、购物和学习选择。环境受到污染并且宜居性差的城市在吸引或留住企业方面没有竞争力，因为管理人员和专业人士在做出就业决定的时候越来越多地考虑到生活质量的因素。（借鉴加拿大温哥华的愿景——在2020年以前成为全球最环保的城市）

- **支持贸易行业。**相比南海和顺德区都明确把发展重点集中在产品和服务类型上（南海是汽车和金融服务，顺德是机器人、家具、陶瓷和家电），禅城显然缺乏一个明确的重点。然而，全市20%的人口居住在禅城，该区位于市中心，因此自然成为召开企业和组织会议的首选之处。随着与佛山其他地区、大广州和珠江三角洲的交通不断改善以及文化产品的提升，佛山将会成为举办商业相关活动的理想场所。
- **加大土地使用灵活性，实现一个生活/工作/娱乐多元环境，应需而变。**互联网的崛起和快速变化的工作和生活习惯对人们的购物、工作和生活有很大的影响。此外，这些改变从根本上影响着不同类型不动产的需求。在过去的十年中，美国的人均办公面积下降了40%左右，专家组预计会进一步下降50%。电子商务已经从根本上改变了零售房地产行业，并已大大减少了对实体购物中心的需求。年轻的专业人士和老一代不同，他们对拥有汽车不是那么感兴



南海千灯湖公园（左）和顺德家具市场（上）就是佛山如何一直支持以多元化和充满活力的私营部门为开发导向的两个例子。这两个项目位于佛山市的远郊区，位于市中心的禅城区应进行相应的建设，与它们起到互补作用。

趣，而宁愿走路，骑自行车或乘坐公共交通工具上班。中国目前的土地使用规则灵活性不大，并不能让地方政府和土地所有者适应不断变化的环境，从而导致某些资产类型的供过于求或供应不足。

- 加强各地区之间以及公共和私营部门之间的合作。佛山过去取得的成功很大程度上得益于给各地区提供自主权，让他们做出切实和及时的决定。近年来，佛山市的人口增长显著，不同地区的城市化区域已经开始相融。这些变化要求各地区之间在做出有关交通基础设施和其他资本投资关键决定时加强合作，进一步充分利用各地区的不同优势，避免重复建设。此外，佛山应进一步加强与企业界和公民团体的合作，利用他们的经验和知识来应对现有的和未来的挑战。

人才争夺战

相关问题不是只有佛山才有，中国其他城市和世界各地都面临这些问题。在知识经济时代，对人才的争夺是关键。能够开出吸引人才的条件的国家、城市和组织将成为 21 世纪的赢家。

从历史上看，人们随着就业机会搬迁，制造业尤其如此。在知识经济时代，经济将随着人才而发展。因此，在佛山的定位和建立佛山品牌的过程中，佛山需要把重点放在创造一个充满活力的宜居城市上，同时利用其历史竞争优势。佛山，尤其是其历史悠久的市中心，一定要成为青年才俊们向往的生活和工作的地方。

利用旅游业、教育和创业精神提升品牌

佛山在明、清两个朝代便是中国商品集散中心和通往世界其他地方的四大门户之一（其他门户分别是北京、苏州和汉口）。佛山是将中国南部与香港、澳门、东南亚以及世界其他地区相连接的贸易中心。

佛山位于珠三角的核心，几个世纪以来一直是贸易的中心。佛山有着固有的创业精神。中国改革开放之初，它是 16 个先锋城市之一，其 GDP 和人均 GDP 等经济指标都名列前茅。它的企业中 70% 都是民营企业，因此更能够与时俱进。

佛山是岭南文化的摇篮，也是很多香港商界领袖的祖籍所在地。传统上，它是武术、粤剧和美食中心。中国传统草药也与岭南文化有着密切的联系。在经济上，佛山已经成为陶瓷、纺织和家具的贸易枢纽。佛山所具有的强大原真性将它与中国其他城市区别开来。

尽管有着丰富的文化遗产和 740 万人口，但佛山这座大城市在中国的知名度仍然不高。佛山需要重新建立其作为珠三角中心和中国东南地区重要经济中心的地位。专家组认为，在这样的历史和文化背景下，加强品牌建设将帮助城市吸引和留住人才。

传统上，佛山一直是经济领跑者，因陶瓷、纺织、家具贸易而繁荣兴盛。最近，佛山又推出一系列举措，在顺德建立的中德工业服务区，其发展重点是机器人。另一项关于旅游和文化的相似举措也将铺开。

通过旅游业加强品牌知名度

佛山具备成为一个宜居和旅游城市的要素。专家组建议在建筑形式上朝着共同的愿景努力，并通过活动策划进一步加强。对于佛山来说，树立品牌的核心宗旨是营造一个准确代表岭南文化的环境。

为了助力实现这样的品牌愿景，佛山应该努力加强其作为广东文化摇篮的深厚历史和贸易文化的原真性。该品牌要支持现有的制造基地，从而按照佛山政府的愿景过渡到智能制造。它还需要创造条件以便吸引人力和人才，满足在基于技术和创新的新经济的用人需求。

专家组认为，佛山将一些关键元素搬迁到远郊地区，这一举措削弱了它的品牌形象。这种行为与专家组希望提高佛山国际旅游目的地形象的想法背道而驰。当今，面对新媒体渠道（也就是网络资源），精明的国际旅客已经被眼花缭乱的出行选择淹没。此外，各地都放宽了对旅游的限制，民众越来越有钱，而且休闲时间也在不断增加。成功的旅游目的地总会在某些方面有别于不太成功的竞争者。



瑞安房地产和 ULI



美的集团



瑞安房地产和 ULI



瑞安房地产和 ULI

佛山可从得克萨斯州奥斯汀汲取的经验

“西南偏南”（SXSW）是每年三月中旬在美国得克萨斯州奥斯汀举办的音乐盛典，活动囊括电影、互动媒体和音乐节以及各种会议。自从1987年开办以来，每年在范围和规模上都不断扩大。



西南偏南公司

佛山似乎并没有树立清晰的品牌形象，使之从广东类似地区中脱颖而出。在商业化产品行销世界，品牌不清晰是致命的，它是一个激励人们行动起来口号。专家组建议，佛山要努力提高其品牌清晰度。这种行动可能会有力推动人们对岭南文化的兴趣，让佛山成为国际游客青睐的岭南文化中心。

佛山市可以利用现有的特色，如粤剧、武术传统、龙舟、舞狮学院，以及美食和中医。上述每一个领域都需要扩大，不仅满足现有人口的需求，也要成为来吸引游客的重要特色。除此之外，还可以提高尤其是制作精美的陶瓷和家具生产的知名度。

除了利用现有的场地，专家组成员建议建立一系列不需要硬件基础设施的日常活动场所，为重要活动和节日策划舞台。例如，一月在澳大利亚悉尼举办的“月光影院”活动，采用的是一个完全可拆卸的场馆，可以展出新老电影，以悉尼歌剧院、桥梁、城市天际线为背景。五月举办的光影、音乐和创新艺术节“生动悉尼”则通过美轮美奂的灯光将历史建筑变身梦幻背景，为街道上和公共场所举办的活动增光添彩。

通过教育提升品牌

未来的工作需要侧重于终身的教育，从幼儿园、小学、高中、技术学校、大学到继续教育。

关注教育

佛山是人口受高等教育比例最低的城市之一。虽然佛山大学需要升级，但是专家组喜欢其目前在城市内的位置，并建议加强城市校园建设，到更广泛的社区整合学生群体。高校可以开发继续教育和短期课程以及研究生课程。

一所强大、充满活力的世界一流大学对于吸引和留住人才必不可少。例如，在美国，从加利福尼亚州帕洛阿尔托的斯坦福大学到北卡罗来纳州罗利的杜克大学，许多大学都吸引人才回乡，继而吸引那些寻找大批大学毕业生的公司入驻。

放宽对外来移民的教育限制可能会让佛山受益匪浅，佛山大约有一半的人口是外来务工人员。针对这一点，专家组建议创建一个创业中心，为符合要求的移民学生提供教育计划。

创建一个城市大学校园

将佛山市中心改造成一个繁荣和热闹的城市中心,其核心是一个城市大学校园的概念。目前佛山的高等教育的机会有限。因此,专家组建议建立禅城区城市大学校园。城市校园将主要提供可容纳 200 到 300 名学生的指导空间和有限的宿舍空间。

佛山城市大学校区的使命是提升佛山作为全球高等教育目的地的形象,并增强其成员机构的实力,以期成为佛山经济和社会发展的驱动力。城市校园将力求将佛山(反过来还有其成员机构)定位成如下人员的理想场所:

- 在城市里寻求校园体验的学生 — 从实习机会到提供毕业后的就业机会和理想的生活方式;
- 寻求创新研究和教学机会的教员
- 寻求人才的企业。

专家组设想城市校园的管理层为佛山市与广州附近大学的合资单位,并且与知名国际大学建立合作伙伴关系。

这家合资机构一个极为重要的使命是提升佛山的教育体系。幼儿园到 12 年级的教育应该是焦点,城市校园可以作为改进当地教育体系的催化剂。在世界各地,中学以后的高等教育机构都会兼顾当地的中小学教育体系,有时甚至会其校园内或校园附近创办磁石学校。

通过创业加强城市品牌建设

专家组还建议在禅城设立一个创业研究中心。该中心旨在解决进一步了解创业者和创业社区所面临的问题,尤其是涉及到佛山现有的和新兴行业的问题。

该中心既有实体位置,也是一个计划承诺,旨在帮助启发创业,增进对创业者和成长型公司所面临问题的理解。该中心将让学生学会从创建一个原型,制定商业计划,到最终推出商业上可行的产品和业务所必要的实用技能和团队精神。学生会通过实践来学习,提高分析和领导技能,使他们为现有公司和类似的新企业取得成功做好准备。

该中心的组成如下:

- 一个由地方、国家和国际专家们组成的教员团队。该中心将聘请已经自己创业并可以通过讲座、指导和实习为学生提供咨询的个人。
- 一个学生创业基金(SVE)。该中心将在学生获得本科或研究生学位时为他们提供自己创业的种子基金。
- 一个顾问委员会。企业家和国际专家将给学生、教员和工作人员提供课程咨询和指导。
- 工作人员。专职执行董事及行政工作人员将组织课程。
- 学生竞赛。学生们经常会以小企业举措和比赛的形式竞争,以完善和磨练各种技能。

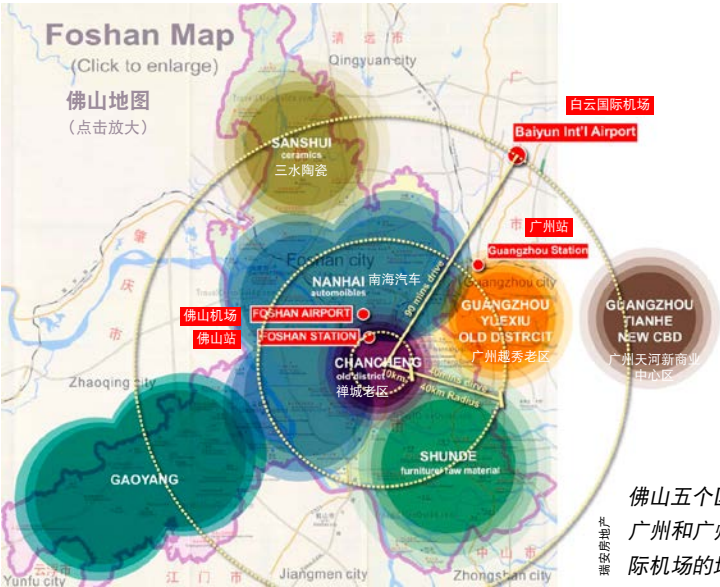
专家组对该中心领导层的设想是来自于企业实体联盟,并辅以当地政府的大力支持。

规划与设计

佛山也需要一个在文化上有趣和有创意的建筑环境。努力创建和维持这样一个生态系统，将促进创新和新思维的产生，而创新和新思维也是中国（特别是佛山）在下一阶段发展所强调和重视的。这种生态系统把各种要素结合起来，吸引和留住中国最优秀的人才。

专家组认识到，佛山是一个有着 700 多万人口的现代化城市，并且也许是中国知名度最低的大城市。专家组也了解到，佛山被公认为岭南文化的摇篮，其历史可以追溯到 1000 多年以前，并且是中国仅有的四五个古城之一。这两种说法似乎是矛盾的。关于这座美丽城市的故事以及这座城市在许多层面为社会做出的贡献却被忽略和低估了。揭示和展示佛山特殊的 DNA 至关重要，专家组提出了一些建议，希望据此创建一个真实的、能与游客和当地社区产生共鸣的地方。

将五个区（三水、高明、南海、顺德、禅城）合并为一个城市，形成了很大的地理区域，也聚集了不同的利益集团，在资源和经济活动上会形成竞争。但是，新扩建城市的核心是（而且一直都是）禅城区。五个区合并为一个城市后，其身份识别的关键就是看这个城市如何表达、理解和珍惜作为岭南文化中心的区域。



禅城区和岭南天地与佛山开放空间和公园之间的连接比较松散。可以通过侧重于寺庙、老字号商店、文物和集会空间等关键社区节点的城市设计策略加强它们之间的连接。



佛山老核心地区及其历史聚落形态

禅城区内呈现出该地区的历史聚落形态。事实上，从现存的狭窄街道以及岭南天地与北部河流之间相互联系的空间中仍可以明显看出这些形态。街道的格局非常有机，沿着旧排水管线和地形特征排列，而没有严格按照罗盘方向布置。而且，街区的深度和地块的大小也各不相同。该区域大多数地方都可以步行的，距离都是人力可及的，并以环境为导向。区域的设计基于各种功能区域之间的关系，包括社区集会场所、居住区、贸易区和休闲区。这种建筑与街道使用之间的亲密关系在新的城镇已经难觅踪影了，新城镇的公共领域都是设计好的，而非自然的，与周围区域的用途不相称。

但是，即使在禅城区的古老核心区域，通往主要公共场所和社区便利设施之间的连接已经被过去 30 年中开发的整体式建筑打乱。从岭南天地以北到河流和社区公共停车场应该仅需 20 分钟。行人和骑自行车的人可能由于现有的很多弊端而放弃步行或骑行，如缺少安全的十字路口、因大型混凝土建筑挡住视线而迷失方向以及缺少适当



专家组

岭南天地的开发综合了大部分的生活 / 工作 / 娱乐体验元素。增加教育机会和开发更多可负担的住房会极大地提升整个城市的魅力，吸引和留住更多人才。

的路标。专家组认为，需要对祖庙和岭南天地以外较大的区域进行排查，挖掘连接主要公共空间且具有文化和历史意义的步行路线。

旧城肌理

新城肌理



谷歌地图

新老城区的鸟瞰图显示出其肌理的差异。禅城区在过去 30 年兴建的超级街区应重新设计和修改，以便更恰当地体现老城区的结构。为此，岭南天地和最近开发的其他项目已经把这种古老的城市框架纳入到他们的场地设计中。

佛山核心地区重新定义公共领域

老城区经过修复，以及岭南天地项目的启动，让公众看到一个非常适合步行并可愉快地体验老城生活的公共领域。专家组建议在岭南天地与风景秀丽的河流之间创建一个开放空间系统，模仿历史聚落形态，并进行良好的景观设计，在总体上配合佛山市的绿色大足迹。这种带状步道应该在现有的开放空间之间蜿蜒，并且应该在重要的社区节点（包含寺庙、老字号商店、文物等等）引入新的步

制造业城市的转型

能够成功从工业城镇转型的制造业城市之所以这么做是因为他们解决了宜居性和生活质量的问题,实现了自然和建筑环境之间的平衡,而且营造出特有的地方感。以下是一些成功的例子:

- 美国宾夕法尼亚州匹兹堡: 从钢铁制造转型到文化艺术和保健(见附录 A)。
- 美国阿拉巴马州伯明翰: 从汽车制造转型到教育和房地产。



宾夕法尼亚州匹兹堡



日本北九州

- 日本北九州: 从钢铁制造(如新日铁的生产中心)转型到软件和机器人。

- 德国多特蒙德: 从钢铁制造转型到研发中心。

相比之下,也有一些城市未能成功转型,如美国密歇根州的底特律。底特律未能对内城基础设施进行再投资,未能从制造型经济转向服务和知识型经济。究其原因,主要是城市社区无法吸引新的劳动力、市中心没有可负担住房以及犯罪率居高不下。



阿拉巴马州伯明翰



德国多特蒙德

道。此外,步道应突出古老建筑外墙的景致,捕捉对这座古老城市的想象。许多城市沿袭了传统的大型徒步游行庆祝活动,并且已经成为促进旅游业、分享历史保护价值的方式,而且本地居民也会逐渐产生对社区的自豪感。新加坡经常在阿拉伯街区和唐人街举办徒步游行庆祝活动,吸引成百上千名游客前来欣赏和参与,之后这些游客会在当地的商店消费。

老城区土地混合利用

岭南天地项目大获成功,而且所属物业从早到晚都能够得到很好的利用,这一点给专家组留下了深刻的印象。在丰富的历史背景下,零售和餐饮的强劲组合设置了现代城市生活的标准。专家组赞赏佛山市的发展愿景——把生活带回被忽视却很重要的城市和地区。



根据规划，岭南天地的后期会开发大量高层写字楼。届时需要考虑设计一些 SOHO（小型办公室，家庭办公室）单位和用途的高层空间，以便吸引更多的年轻创意阶层。

然而，专家组希望核心区域的多用途物业能够进一步扩大。该区域应该增加更多服务社区的用途，使岭南天地等拟建项目能够起到都市村庄或社区的作用，既是游客旅游目的地，也是居民获得商品和服务的来源。例如，增加杂货店、医疗诊所、日托、洗衣店和类似用途可提供一系列服务，满足不同的收入人群在一个真实生活场所的生活需求。其中一些业态可以通过商铺的第二层实现，而让能产生更高收入的业态放在沿街商铺的第一层。

专家组还认为，有必要鼓励更多的居民居住在核心区，以支持零售及餐饮业，最近岭南天地项目通过互联网提高了零售和餐饮消费，而且其他开发项目也有类似提议。一些刚刚建成的住宅单位面积较大，针对高收入购房者和可能并不是每天都住在这个区域的投资者。专家组建议增加几千个新单位，大小不等，从一间工作室和一间卧室的单位，到 SOHO（小型办公室，家庭办公室）单位，为创意阶层工作人员提供居住在古城核心地区和一个动态的环境中创业的机会。这些新的单位可以是塔楼，也可以是低层建筑。

专家组建议拓展岭南天地项目和禅城区古城核心地区的其他用途，重点强调旅游、城市改建以及

重塑佛山这个“文化名城”品牌，支持佛山弘扬岭南文化的全局战略。其中，可能会新建一所以艺术和设计为主的城市大学、一所中学（同样专注于艺术和设计或与表演艺术相关）、一间技术工场（让设计人员制作模型和创新产品，它将是一种开放源）以及专家组提议的创业研究中心。

在美国，所有主要城市都有城市大学校园（例如，纽约大学、南加州大学、加州大学洛杉矶分校和旧金山附近的加州大学伯克利分校）。这些机构不仅为本地区的劳动人口提供教育机会，而且通过直接和间接的支出，为当地经济做出了贡献。

聚焦文化和商业的新教育机会类型和数量不限于专家组提出的建议。专家组建议佛山及其开发合作伙伴就一切可行的，经济上合理的事项进行合作。

专家组认为，佛山（特别是禅城区）所面临的巨大挑战之一是生活 / 工作 / 娱乐一体化，这也是西方城市改造中最前沿的问题。岭南天地拥有这一法则的所有要素，但开发中似乎迄今只有“娱乐”部分已经解决。城市官员和开发商首要关注的重点是要有更多的人在禅城区居住和生活。专家组认为，新房价格过高及旧区缺乏适合年轻人的住所是两大阻碍因素。

专家组建议，应考虑到为年轻人提供更多可负担的工薪住房。例如，专家组建议将一些办公单位（岭南天地总体规划中提议了数百万平方英尺的办公空间）转换为生活 / 工作单位，使不同类型的租户能够在城市中心占据一席之地。



佛山市已经打造了很多既适合步行又宜居的环境。

从 18 小时城市中汲取的经验

专家组认为佛山可以采用加强其世界级文化名城地位所必要的战略和行动。全球各地许多城市都已经重新定位,要发展成为世界一流的旅游目的地,并由此推动了经济的繁荣。中国杭州、苏州、青岛等城市已经利用公共投资吸引创意阶层并留住了顶尖人才。还有一些城市,如马来西亚檳城的乔治城等,已经通过积极保护和仔细修复历史资产获得了联合国教科文组织 (UNESCO) 授予的世界遗产称号。美国得克萨斯州奥斯汀通过关注年轻一代工人感兴趣的東西,包括音乐、夜生活、生活选择和在大學社区环境內相互交往的机会等,吸引到了重要的科技公司。更多例子都有着原真性这一共同的特性,也就是说,理解和利用特定地点的历史、人以及传统。

通过制定弹性计划激发兴趣和投資

岭南天地和古城核心区域内其他地方的成功需要的不仅仅是砖头和砂浆。世界各地的许多城市通

过弹性计划创建了许多活动,让这些城市全年不衰。

专家组建议佛山市、岭南天地的管理层,以及其他开发单位合作制定一个在当地和国际上广泛传播的活动时间表。活动的类型可以从简单到更全面,有一些为期几小时和数周。例如,时间表可能包括在非正式舞台出现几小时的粤剧、在特殊节假日举行的为期一天的舞狮表演,以及突出武术并且连续举办数日的电影节。

最基本的一个要素就是突出岭南文化,包括展示和展现当地著名的陶瓷手工艺品和家具制造、广东地方艺术和粤菜烹饪以及中国传统中医中药。这些在社区和全市范围内举办的活动,将有助于打造世界伟大文明之一的佛山品牌,并挖掘这座城市丰富的传统瑰宝。

交通基础设施

一直以来,佛山市主要作为制造中心进行开发。

事实上,在过去几十年中,制造业对该市的经济发展和市民财富创造做出了很大的贡献。但是,过度依赖制造业的情况需要改变。制造业自动化、越来越多地强调质量而不是数量,以及利用机器人从事体力劳动的趋势要求城市去适应,而不是抗拒。这些新的发展趋势也会对城市规划有很大的影响。

直到现在,佛山的城市规划管理模式主要集中在经济发展上,但现在需要转变为一个强调提高生活质量的城市规划管理模式。该市需要更加专注于吸引创造性和创新性专业人才,尤其是年轻人才,而不是着眼于吸引制造商和其他公司来投资。有了人才,生产制造就会变得更加具有创造性和创新性。为了吸引人才,该市需要改善其生活环境。需要在教育、自然环境、医疗保健、文化和娱乐等领域加以改进。

从其惊人的城市化进程来看,在不得不通过保护历史建筑和街区来保护其文化遗产的中国城市当中,佛山已经做得比其他城市都要多。例如,岭南天地就是保存重要的历史建筑和氛围并弘扬佛山古老文化的一个成功案例。但要进一步扩大城市以外已经城市化的地区,该市需要更加谨慎。随着时间的推移,公众会要求更大的绿色和公共开放空间。如果佛山能提供这样的空间,则将会进一步提升城市的价值。

该市首先需要把更多的精力放在优化已经开发的区域。在开发农业用地和森林时需要更加谨慎。进一步扩大城镇地区将降低已经城市化空间的活力。城市化地区似乎有足够的空间进一步提高其密度。特别是,随着地铁线路的开发,必须允许增加周边站台邻近区域(约 900 英尺半径)的密度。地铁站应当作为社区活动的中心和公共交通枢纽。此外,随着工业发展,行业属性将被重新利用或再生,该市需要为此做好准备。在未来,某些设施可能会关闭或减少实体空间,不使用的空间可能被转换为无污染的工业用空间、办公或居住空间、文化设施或绿化空间。

交通基础设施是城市发展和增长的基本要求。现有的道路基础设施一直支撑着主要依赖于制造业的经济增长。现有的干线公路网络相当发达,足以支持工业物流。现在该市需要建设高质量的公共交通网络。干道之间的连接有待改进,以提供畅顺的交通,支线道路网络需要进一步拓展。

道路的管理应利用最新的信息技术加以改进,包括信号系统。应用这种技术将成为推进“智慧城市”建设的催化剂,催熟智能城市产业——尝试从已经开始投资这一领域的当地企业购买智能城市相关设备以及各种服务。

佛山这样的大城市的公共交通应以铁路系统为基础。铁路(包括地铁)是环保型的,将有助于使佛山成为一个生态城市。公交网络应该考虑到本地

和短途旅行，并与铁路系统衔接。专家组建议该市力争在十年内将公共交通在所有出行方式中所占的份额增加到 40%。该市规划中的地铁扩建计划很有力度。目前，60 个地铁站正在建设中，还有 90 个地铁站正在规划中。这将极大地改变城市的形态和人员的流动。专家组对如何改进现有的计划提出了几条建议。

佛山和广州地区领土覆盖范围非常广。因此，需要采用与香港、韩国首尔和日本东京等较密集城市不同的方法。如果地铁仍保持传统速度，出行时间可能会过长，乘客可能放弃地铁而选择私家车。

因此，需要提高地铁和铁路的速度。该城市可以将规划中的地铁线路设计为特快线，并在一小部分车站周围增加额外的辅助铁轨。（比如，参考连接江南区到金浦国际机场的首尔地铁 9 号线）。这些措施会将出行时间减少 30% 以上。

此外，规划中的地铁网络将大部分线路连接至广州地铁网络现有地铁线路的首末站。这样的地铁线路将不利于往返于广州和佛山之间的通勤人员，因为旅行时间过长。（从佛山禅城到广州火车站约需 80 分钟。）该城市应考虑在佛山和广州的城市中心之间开发快线。目的地可能包括广州火车站、广州南站和白云机场。如果佛山和广州市区中心之间的通勤可以减少到 30 分钟以内，那么会对两市之间的通勤人员产生巨大影响。

另外，该城市应该考虑开发一个快速公交（BRT）网络。许多已经在公共交通中使用 BRT 的城市已经取得了较高的投资回报。



在地铁扩建计划中，佛山市也需要考虑重新安排公交线路，并采取其他措施调整公共交通。当新的地铁线路开通后，需要及时对支线交通网络进行必要的改变。

通过高速或快线交通连接主要区域城市中心的战略性努力应该是该市发展交通基础设施的重点。

此外，提高城市道路上步行和骑行的便利性，也能改善社区交通。

结论

改变的力量要求所有市领导以不同的角度思考他们的城市在世界上的地位。全球化、环境挑战、人口统计和技术正在改变规则，城市不能忽视它们所带来的影响。全球化影响产品在哪里制造；气候变化和污染环境所带来的环境挑战影响地方的可居住性；人口统计影响年轻人、老年人和外来务工人员做出的选择；技术影响到从人们如何购买商品和服务到他们如何沟通、在哪里居住的一切事情。所有这些因素正在对城市产生深远的影响。

在 21 世纪塑造自己的地方形象的城市正在重塑规则。他们的领导人能够承受风险，有城市愿景，有能力与私营部门领导人和大学形成有效的伙伴关系，为自己的城市定位，确保其竞争优势。

正如专家组一直试图在本报告中证明的，人才是一个城市最重要的竞争优势。城市需要通过创建高品质的教育体系和建立充满活力的社区来吸引人才，为他们提供多元化的工作机会和高品质的生活。良好的文化机会、健康的社区和价位合理的住房，是一些吸引人才的要素。

佛山难逃改变的命运。佛山会继续保持成功，还是慢慢衰落取决于领导层如何应对改变。审查和研究后，专家组认为，佛山已具备各种基础，不仅

仅是一个成功的 21 世纪城市，同时也是中国许多其他面临同样挑战城市的典范。佛山市在其文化历史、创业精神和伙伴关系方面均具备了塑造一个成功未来的基础。佛山核心区域历史建筑的重建建立在真实性的基础上，而且要创建一个白天和晚上都充满活力的地方。建立非正式的佛山创业协会并定期举行会议。

专家组认为，佛山能通过专注于四大支柱战略成功塑造自身的品牌：

- 致力于创业
- 致力于打造为一个完善的文化场所
- 致力于打造一个宜居、绿色、健康的社区
- 致力于通过大力投资从幼儿园到大学的教育机会来发展人才。

此外，与全球很多城市不同，佛山仍拥有丰富的建筑遗产，在此基础上打造一个通过公园和步道等充满活力的公共区域连接的独特而真实的地方。本报告详细介绍了核心区域内现有的开发和潜在的机会如何才能有力地加强佛山品牌。每一座城市就像一个散落在桌子上的拼图。需要社区具备这种意愿和领导力，把碎片拼凑起来，形成一个了不起的城市。



附录 A

案例研究: 宾夕法尼亚州匹兹堡市

世界正在以惊人的速度变化着。这是每个城市都会面临的一个问题。来自全球化、技术创新、人口分布以及环境等方面的强大力量影响着每一个城市。20 世纪 80 年代中期, 宾夕法尼亚州匹兹堡市的经济几近谷底, 失业率高达 20%, 每年约有 5 万人口离开这个地区。从 1970 年 (人口最多, 达到 250 万人) 到 1990 年之间, 有 50 多万人离开了这个地区。年轻人看不到自己的未来, 因此纷纷离开, 匹兹堡因此成为全美第二老龄化的城市。匹兹堡曾经风光无限, 是美国制造业中心, 以钢铁、玻璃、煤炭等工业著称, 还是机械制造和工程中心。同时, 匹兹堡也成为美国环境评级下降最多的城市之一: 土壤、水源、空气都受到了严重的污染。匹兹堡经济衰退的程度也是前所未有的。随后, 钢铁及其它工业纷纷崩溃, 废弃工厂随处可见, 过剩劳动力无所事事, 这个城市在萧条中等待着不可知的未来。

佛山或中国任何其它城市均无力阻挡这些变化。但是, 要想有所变化, 也是最难实现的。即使是在

匹兹堡处于最低谷的时候, 改变规划也绝非易事, 存在很多阻力。领导者安于现状, 不愿承担更多管理责任, 这实际上就是缺乏管理能力。而且, 对于佛山这种经济发展良好的地区而言, 想要有所改变会更加艰难。很明显, 佛山面临着同样的压力以及传统工业的凋敝。不过, 我们也清楚地看到了近年来佛山为实现经济多元化而进行的投资。

从匹兹堡学到的第一课就是国际化——构想一座不一样的城市, 即现实又具有自己的竞争优势, 还要真实。有些竞争优势恰恰是当年支撑制造业经济的优势, 其它则是新增的。城市领导利用这些竞争优势建立了一个战略愿景, 以非常国际化的方式, 想象了一座新的匹兹堡市。

例如, 河流主要用作工业运输而且已被污染, 投资者都拒绝在滨河地区建楼。现在, 这些河流却被视为城市的大门, 而且匹兹堡还沿河修建了几英里的公园, 吸引了数十亿美元的投资, 用于改造曾经的工业区。



匹兹堡市的大学也令人刮目相看。曾经人们认为这些大学的主要任务是教育学生。现在,它们被视为经济引擎,驱动创新和研究商业化。

从匹兹堡学到的第二课是领导力极其重要。每个城市都像是散落在桌子上的拼图。伟大的城市是这样诞生的:个体的发展被视为更大城市格局的一部分,而不是一个孤立的交易。城市需要持续的领导力将拼图一片片拼接完整。匹兹堡市的领导构想了一个洁净的城市,新一代工作岗位对年轻人有着极大的吸引力,而且这座城市要充满文化和艺术氛围。这些变化需要艰难的决断和巨额的公共投资,而且需要政府官员具有冒险精神——一般的官员都缺乏这种担当。

从匹兹堡学到的第三课就是伙伴的重要性。大学、企业以及政府之间建立起了伙伴关系,而不是互为敌手。为了建设一个伟大的城市,每一个团体都以更广阔的城市视野提供各自的领导力,并承担各自的义务。

匹兹堡从经济大萧条时代迅速发展到今天:匹兹堡被《经济学家》、《福布斯》以及其它定期出版物评为美国最宜居的城市之一。经济实现了多元化,从制造业经济转变成为技术型经济,因此出现了年轻人回涌的现象。

匹兹堡做出了一个选择:挑战现状。佛山的开篇非常成功,佛山需要续写辉煌的勇气。

附录 B

案例研究: 韩国首尔的快速地铁

韩国首都首尔在过去 50 年间发展迅速。人口从 1960 年的 240 万增加到 1990 年的 1060 万。1980 年, 这座城市只有 20.6 万辆汽车, 而到了 2000 年, 这个数字飙升至 240 万辆。为解决交通拥堵问题, 保证城市功能正常发挥, 首尔采取了唯一可行的解决方案——修建地铁。

地铁 1 号线于 1970 年开始建设, 1974 年开始运行, 标志着地铁时代的开始。1 号线建成后, 首尔地铁网就不断扩展。目前, 这座城市拥有 279 英里的地铁网, 每天运送乘客 800 万人次。地铁在缓解地面交通方面起到了重要的作用。地铁承担了整个交通客运量的 39%, 包括公交车在内的公共交通占比超过了 66%。

2002 年开始修建最新的地铁 9 号线全长 24.5 英里, 设置了 38 个车站。2009 年, 15.8 英里的一期工程竣工并举行了揭幕仪式。这条线路的特殊之处在于私有资金的介入和快速列车的引进。为了缓解公共预算的压力, 首尔市政府邀请私有资金参与其中, 形成了公 / 私合作关系。市政府建设民生基础设施, 私有部门承担上层建筑的建设。政府希望私有投资占到项目总成本的 20%, 但是实际占比是 15.8%。尽管如此, 9 号线仍是韩国第一个成功引入私有资金的城市地铁项目。

9 号线的另一个特征是引进了快速列车。通常, 快速列车要运行在专有轨道上, 纽约地铁便是如此。但是专有轨道的造价非常昂贵。

首尔考虑在 9 号线的几个车站用其它轨道代替专有轨道。将快速列车引入城市轨道交通系统是一

个创新理念: 位于地下的车站之间距离相对较短, 且列车频繁开行。由于快速列车的速度超过了普通列车, 9 号线在 8 个车站 (包括两个终点站) 铺设了辅助轨道。并考虑了两种辅助轨道布局方式。在岛式站台, 快速列车和普通列车均可停靠。在一侧月台站台, 当普通列车停靠时, 快速列车通过。普通列车在 25 个车站均做停靠, 快速列车仅在 9 个车站停靠, 大多都是换乘车站。

只有普通列车运行时, 平均商业速度估计能达到 21 英里 / 小时。在快速列车与普通列车以 6 分钟的间隔交替开行的情况下进行了模拟测试。快速列车的速度达到了 28.3 英里 / 小时, 普通列车的速度则降至 19.0 英里 / 小时。搭乘快速列车将乘车时间缩短了 40%, 因此更多乘客选择乘坐快速列车。



关于 ULI 咨询服务专家组

汤姆·墨菲 (Tom Murphy)

专家组主席
华盛顿特区

墨菲先生是城市土地学会的资深研究员，城市土地学会 Canizaro/Klingbeil Families 城市发展主席。他曾担任匹兹堡市长，在城市振兴方面拥有丰富的经验。除了专业领域的知识和经验之外，他在如何刺激投资和确保持久承诺方面也颇有建树。

在成为城市土地学会资深研究员以前，墨菲先生作为城市土地学会墨西哥湾沿岸顾问项目的联络人，帮助协调新奥尔良的政府官员和公众来推进遭受卡特里娜飓风袭击后城市土地学会咨询服务专家小组提出的重建建议的实施。此外，他还与路易斯安那州，以及密西西比州，阿尔巴马州和佛罗里达州受飓风影响的区域合作，确立城市土地学会适合参与的领域。

在担任城市土地学会墨西哥湾沿岸顾问项目联络人之前，墨菲先生从 1994 年 1 月起至 2005 年 12 月连任三届匹兹堡市市长。在这段时间内，他发起了一项公共 / 私人合作伙伴关系战略，为匹兹堡的经济发展引进了 45 亿美元的投资。墨菲努力筹措并监管了 10 亿美元的投资，用于发展两项专业体育设施和一个新建成的会议中心，该建筑是美国最大的经过认证的绿色建筑。他开发的战略合作伙伴关系把超过 1000 英亩荒废工业楼宇改建成新的商业，住宅，零售和公共建筑。此外，在他的监管下，该市还开发了长逾 25 英里的河畔步道以及城市绿地。

从 1979 年到 1993 年，墨菲先生历任 8 届宾夕法尼亚州众议员。期间，他关注宾夕法尼亚州西部经济从工业向企业的转型的立法活动，并且编写法规要求宾夕法尼亚养老保险基金联合体投资风险资本。此外，编写法规成立了 Ben Franklin 科技合作伙伴，致力于推进宾夕法尼亚经济对科技的关注；而且，他还编写法规鼓励工业用地的重新利用，将废弃铁路的道路用地改建成步道和绿地。

从 1970 年到 1972 年，墨菲先生在美国政府志愿服务组织和平队于巴拉圭服务。1993 年，他毕业于哈佛大学肯尼迪政府学院的新市长课程班。他还获得了纽约州立大学亨特学院城市研究方向的理工硕士学位以及约翰卡罗尔大学生物和化学专业的理学士学位。

他还是美国景观设计师协会荣誉会员、宾夕法尼亚州城市联盟董事会成员以及全国铁路改建步道管理董事会成员。他于 2002 年荣获美国市长会议城市宜居性杰出贡献奖，并且被 Vectors Pittsburgh 选为 2001 年匹兹堡年度人物。

Thomas Eitler

华盛顿特区

Eitler 先生是 ULI 咨询服务资深副总裁。他是城市规划师和土地利用方面的专家，在综合规划、城市复兴、经济发展、历史遗迹保护、运输系统以及军事设施等领域拥有逾 25 年的经验。

他在分区法、城市法规、城市设计和政府运作方面是专家。他准备并开展了几十个社区参与计划、专家参与的研讨会、顾问小组、专题讨论会和座谈会。Eitler 先生编写了许多城市规划、设计、土地经济学、公共管理和房地产开发方面的计划、研究、策略和报告。他是城市土地学会《建设健康场所的 10 大原则》的主要作者。他在美国、欧洲、中东和亚洲多个不同的地方总管了公共和私营领域的多个项目。

在加入城市土地学会之前，Eitler 先生担任总部位于华盛顿特区的土地规划咨询公司——Community Planning Associates LLC 的董事。在此之前，他是一家在弗吉尼亚、加利福尼亚和夏威夷都设有办公室的规划和建筑公司 Onyx Group 的运营总监。此前，他担任过许多地方政府的首席规划师，包括担任弗吉尼亚州威廉王子县首席长期规划师，他在威廉王子县建立了该县第一个城市发展边界倡议、传统社区设计条例，还为环境建设费系统提供财务指导。

他是弗吉尼亚大学建筑学院城市 & 环境规划硕士，他还拥有城市研究、政治学和公共管理 3 个学士学位。Eitler 先生是美国注册规划师协会和 Lambda Alpha International 土地经济学协会的会员。目前，他担任弗吉尼亚大学建筑学院院长顾问委员会成员。

Allen K. Folks

加利福尼亚萨克拉门托

Allen Folks 是一位注册景观设计师和城市设计师，在城市复兴和社区规划任务上有着丰富的经验。在他 31 年的实践中，他负责了多个项目，其中

包括规划新城和现有社区，以交通为导向的开发区域，军事基地的重新利用、企业和校园的设计以及公共开放空间的规划。Allen 通常领导工程师、环境科学家和经济学家组成的团队，通过创新的视角和经济上可行的方法来解决城市问题。Allen 是美国规划协会和美国景观设计师协会会员。在城市土地学会，他曾担任萨克拉门托地区理事会主席，并且是多个国家产品理事会成员，包括最近的交通导向发展 (TOD) 理事会。他毕业于美国天普大学和宾夕法尼亚大学。

Allen 近期曾驻守新加坡，负责 AECOM 东南亚规划、设计和开发业务线，管理包括超过 110 名位于新加坡、雅加达、吉隆坡和马尼拉的员工。Allen 现已回到加州萨克拉门托市，负责北加州城市设计业务线。

Folks 先生参与关闭了多个前军事基地，包括阿拉米达海军航空站、麦尔岛海军造船厂、堡垒空军基地和麦克伦空军基地，这些基地都位于加利福尼亚州。他担任多个项目的总负责，协助当地社区开发基地重新利用的规划，这些规划具有市场灵活性，并且支持更宏大的社区愿景。Allen 在麦克伦空军基地重新利用计划准备完成后接受了多项任务，协助开发商和当地政府制定具体计划，创造更多的就业机会并且建造不同类型的住房。

Allen 参与了众多城市的土地学会专家顾问小组，包括美国北卡罗来纳州夏洛特市、温斯顿塞勒姆市、纽约州罗契斯特市、新泽西州泽西城、特伦顿市、加利福尼亚州加迪纳市、弗雷斯诺市、瓦列霍市、亚利桑那州梅瑟市、弗吉尼亚州萨福克市，还有菲律宾共和国首都马尼拉。在这些顾问小组中，Folks 先生帮助解决市区和街区重新开发方面的问题。

Phil Kim

香港上环

Phil Kim 目前担任捷得国际建筑师事务所亚太地区首席执行官兼董事总经理, 同时, Phil 也是公司股东。自 1988 年加入公司以来, Phil 先后供职于公司洛杉矶和香港办公室, Phil 专注于城市综合体的“场所营造”概念设计与执行, 帮助亚洲一些主要城市复兴, 其作品受到了包括国际房地产投资交易会 (MIPIM)、国际商业房地产展览会 (MAPIC)、国际购物中心协会 (ICSC) 以及城市土地学会 (ULI) 等组织的认可, 屡获大奖。

在综合体设计的创新、零售、城市更新、垂直城市以及在新兴亚洲市场中建立社会可持续发展原则等方面, Phil 也向城市管理者和开发商提供建议。Phil 领导的部分知名项目包括美国洛杉矶奥运村、香港朗豪酒店、东京六本木之丘、布里斯班皇后码头和悉尼码头步行商业区等。

Phil 在捷得的工作专注于“场所营造”原则, 包括仔细考察城市的文化和经济人口以及对独特解决方案的阐释。这一“场所营造”概念设计的过程每年为捷得遍布全球 20 个国家和地区的设计作品带来 10 亿以上的参观者。

过去十年来, Phil 担任城市土地学会 (ULI) 北亚区执行委员会会员, 并在 2013 年, 担任《ULI 城市复新的十大原则》编委会成员。在 2015 年于悉尼举行的“场所的未来”研讨会上, Phil 担任主旨演讲嘉宾。他曾担任国际房地产投资展览会亚洲地区 (MIPIM Asia) 顾问委员会委员。

李仁根 (In-Keun Lee)

韩国首尔

李先生在首尔市政府供职 32 年, 曾在多个部门和办公室工作, 主要负责韩国首都城市规划及基础设施建设相关的项目。他担任的主要职位有地铁规划和设计主任、工程审核主任、城市规划主任以及清溪川修复工程总干事。

从 2007 年 1 月到 2008 年 12 月, 他担任首尔城市规划局局长。之后, 他被提拔为副市长, 主管首都地区的基础建设, 直至 2011 年底。

2011 年, 李先生退休。自 2012 年 2 月起, 担任首尔大学的客座教授。

1979 年, 李先生毕业于首尔国立大学土木工程专业, 并获得学士学位。1985 年, 他获得政府奖学金出国留学, 赴伦敦城市大学开始了他的工程研究, 并藉此于 1991 年获得博士学位。他是英国土木工程师学会会员以及韩国国家工程院院士。

Jane Lloyd

澳大利亚悉尼

Jane 在房地产领域拥有 20 余年的工作经验。目前她担任城市土地学会澳大利亚临时执行董事。2014 年 11 月到 2015 年 6 月期间, 她领导澳洲最大上市地产开发商 Stockland 商业地产部门的开发和设计团队, 负责公司价值 15 亿美元零售物业开发项目。在 Stockland 之前, Jane 在 DEXUS 房地产集团服务了 11 年, 期间, 她驻守南加州, 担任美国投资部门董事总经理, 帮助 DEXUS 创建美国团队以及重建资产组合。Jane 于 2001 年加入 DEXUS, 并出任集团开发和资产管理多个职务, 包括商业地产部门总监, 管理 DEXUS 价值 35 亿

美元的商业资产。2012 年, Jane 暂时中断其事业, 前往美国、非洲和亚洲旅行, 此外, 她还参与了 2012 年美国总统选举的工作。

之后, Jane 从联实集团 (Lend Lease) 开始了她的工作生涯, 并在开发部门担任各种职务。她对包括零售、工业、商业以及住宅地产在内的所有类型的资产都非常了解, 经验丰富。在美国生活期间, Jane 成为了城市土地学会会员。

Jane 获得了新南威尔士州立大学城镇规划专业学士学位以及工商管理硕士学位, 她还获得了哈佛大学肯尼迪政府学院公共管理专业硕士学位。

Karmi Palafox

菲律宾马卡蒂市

Karmi Palafox 女士是一位环境规划师和城市设计师, 目前担任 Palafox Associates 高级城市规划师兼管理合伙人, 并担任 Palafox 建筑设计集团董事。

她领导着由建筑师、工程师、设计师、规划师和行政管理人员组成的团队, 涉足菲律宾全国乃至其他国家的社区、度假酒店、商业项目、公园及其他多用途开发项目的规划和设计。她负责监管城市土地利用和区域规划、街景设计、总体规划、旅游发展规划、以及岛屿、农村社区、大城市、省份和地区的场所营造项目。

Karmi Palafox 女士毕业于菲律宾亚太大学工业经济专业并获得硕士学位, 之后她前往英国牛津布鲁克斯大学专修城市设计, 并获得城市规划理学硕士学位。她还完成了牛津大学赛德商学院管理证书课程、巴塞罗那 IESE 课程以及东南亚企业管理研究。

她在城市、区域和环境规划方面拥有十多年的经验, 与众多房地产开发商、土地所有者以及政府官员就最佳可持续土地利用、最佳开发实践、环境政策、场所营造以及地产价值等进行过合作。Palafox Associates 坚持绿色城市规划实践, 并且坚决支持这一宗旨使 Palafox Associates 能与其他公司区分开来。

由她领导的公司项目包括位于马尼拉、甲万那端与瓜达卡纳尔群岛的美国战争纪念碑安装总体规划、彭劳岛生态旅游发展规划、大都会北伊洛戈省优先地区旅游发展、长滩岛旅游总体规划以及巴拉望圣维森特旅游总体规划等。

除了在 Palafox Associates 任职以外, Karmi 还是菲律宾环境规划协会的活跃成员, 并于 2011-2012 年担任协会总管。她是城市土地学会菲律宾咨询委员会成员。她也是国际职业妇女协会菲律宾分会的创始成员。在 2014 年, Karmi 被城市土地学会授予“40 位 40 岁以下”杰出年轻领袖荣誉, 该荣誉专门表彰全球范围内在土地利用领域表现最佳的年轻专业人士。

李建学 (Kenneth Rhee)

中国上海

李建学先生现为沪汉商务咨询公司总裁, 该公司主要为境内外地产商与地产基金等机构提供关于中国大陆房地产市场的投资咨询服务。同时, 李先生还担任城市土地学会 (ULI) 中国大陆地区首席代表。

在创立沪汉商务前, 2006 年至 2011 年, 李先生于摩根士丹利先后担任副总裁与执行董事。在摩根士丹利期间, 他成功牵头完成了多个融资项目, 如世茂房地产的首次公开募股 (IPO) 和债券发行,

以及上海置业的债券融资等, 成功投资了一系列顶级开发商的开发项目, 并进行了多项物业收购。此前, 李先生在上海市政府下属的上海盛融投资公司担任投资运营部副总裁, 负责投资运营部门的运作。1998 至 2002 年, 李先生分别在香港与新加坡的摩根大通集团投资银行部提供并购等金融咨询服务。20 世纪 90 年代早期到中期, 李先生供职于洛杉矶美国联邦存款保险公司, 担任银行审查员。

自 2012 年开始, 李建学先生主导了城市土地学会在中国大陆的发展。截止到 2015 年 9 月, 城市土地学会在中国大陆拥有超过 450 名会员, 其中包括领先的开发商、投资商、建筑师和其他房地产专业人士。李建学先生撰写了城市土地学会中国大陆主要城市房地产投资前景分析报告和一份案例研究, 并且参加了城市土地学会为三亚市政府举办的专家顾问小组, 并且在一份名为“让上海更美好——城市复兴的十项原则”报告中担任项目总监。

李先生于 1991 年获得美国加州大学洛杉矶分校经济学学士学位, 并于 1998 年在美国芝加哥大学布斯商学院获得 MBA 学位。

徐森 (Abel Xu)

中国上海

徐森在中国大陆房地产行业中拥有逾八年的工作经验。2012 年 2 月, 他加入沪汉商务咨询, 目前负责市场研究及房地产投资机会的财务分析工作。

加入沪汉前, 他曾供职于中国房地产信息集团。彼时, 他主要负责房地产开发商的发展战略与财务分析, 尤其关注在香港证券交易所上市的中国大陆房地产企业。

徐先生是城市土地学会青年领袖小组上海执委会的一名委员。他与其他委员一道每月组织一次面向上海 35 周岁以下房地产从业人士的教育和交流活动。

徐先生毕业于华东理工大学, 获得经济学学士学位。他能流利使用中文普通话和英语。

城市土地学会咨询服务专家组报告



美国华盛顿哥伦比亚特区托马斯·杰弗逊
西北大街 1025 号西 500 室，
邮政编码：20007-5201

♻️ 再生纸印制