

10多年后，为什么世界500强仍扎堆黄龙商务区？

记者 李坤军

风起云涌的造城运动，正在深刻改变我们这座城市的格局，以及生活在这座城市中的人的生活方式。

我们的城市正在高速成长，在成长的背后，则是城市体量的无限膨胀。有数据显示，在过去的二十年中，杭州城的城市面积扩容了近三倍。过去踩着单车就能到的城市边界，现在需要四轮小车费尽周折才能到。

城市扩容的一个直接后果就是城市多中心的崛起。杭州城正由过往的以武林商圈为唯一核心的“单核”城市，逐步演变为“多核”城市。在此过程中，房地产业发挥巨大作用。

然而，与居住的不断外扩不同，杭州的商务中心，或者说杭州以办公集聚为诉求的商圈，这几年却异常恒定，由武林商圈和黄龙商圈构成的杭州国际商务中心，仍是杭州最为重要，同时也最受高端企业和商务人士青睐的商务区域，仍是世界500强入驻杭州的首选之地。这样的恒定看似与城市发展的逻辑背道而驰，背后却隐匿着这座城市最大的利益诉求。



黄龙商务区，仍是杭州世界500强的扛鼎之地

杭州真正意义上的商务中心，事实上就是从黄龙起步的。为了能打造一个真正意义上带来国际高度的商务区，黄龙周边的地块整整留了好多年。直到时机具备，才这正破土动工。

也因此，打造黄龙商务中心，当时都是瞄着最高的办公标准去的，像建工EAC欧美中心这样的写字楼，甚至带有相当的超前性，当时的口号就是“领先10年”。正是缘于这种高起点，使得黄龙商务中心，在此后长达10多年的时间里，一直是杭州商务办公的贵冑之地，也是最受世界500强青睐之地。

“当时我们说要世界500强的总部，大家一开始还不相信，鼎盛的时候，杭州差不多有70%-80%的世界500强在EAC办公，后来即便搬走一些，目前大约仍有50%左右的世界500强在EAC办公。”据建工地产集团副总裁陈黎驹估计，整个黄龙商务区目前集中了杭州大约70%左右的世界500强，仍是杭州第一大商务区。

黄龙商务区的一家独大，持续了很长时间，政府也有心去调整。为此，在10多年前，政府启动了一个建造城市CBD的计划，即打造后来的钱江新城。由钱江新城与一江之隔的钱江世纪城构成的“中央商务区”内，共规划建设有近千万方的商业地产。这也是造城运动中难得一见的大手笔。

10多年过去后，钱江新城以其大气磅礴的一面，重新勾勒了杭州的天际线，但很长一段时间内空置率过高。

据戴德梁行去年第四季度的统计，杭州主城区四大核心商务区甲级写字楼的存量约为200万方，其中钱江新城的存量就在109万方左右，占整体市场的50%以上。可以说，钱江新城经过10多年的打造，其目前的发展情况仍不及当初的预期。

库存量只是一个方面，钱江新城写字楼的空置率，也远高于市中心传统的武林商圈和黄龙商圈。戴德梁行给出的钱江新城写字楼的空置率在20%左右，但市场的普遍观察都远高于这一数字。相反，武林商圈和黄龙商圈的空置率只有4%和7%。

无论从哪个层面去衡量，钱江新城的商务地位，仍不及传统的武林商圈和黄龙商圈。

维系一个国际商务中心高效运转的背后，是一整条生态链

A先生作为金融界人士，是较早一批入住钱江新城核心区的员工。当时，能进入如此“高大上”的地方办公，A先生不知羡慕煞多少人。

然而时间一长，A先生就遇到诸多的不便。他所工作的大楼，连个便利店也没有，他曾为买一瓶饮料，需要走过几个街口，才在一间临时开的小卖部买到。“钱江新城没有做成街区制，各幢写字楼，看着都很气派，但彼此间画地为牢，缺少呼应。”

比起日常生活的不便，高房价更是让A先生头疼，“刚过来那

会儿，地铁没通，公交也不发达，大家都开车，结果停车又成问题。来回上个班，就像赶趟集，每天很痛苦。”A先生于是想着在旁边买个房子，一打听，基本都是高价房，“对于普通员工来说，这里的房价不是高，是太高了。”

这让钱江新城这样的区域，产生了一定程度的回流，即企业在搬进去几年后，又搬出来回到市中心办公。

“从表面上看，似乎是规划的问题，但实质上，是缺乏一整条生态链的支撑。”有业内人士分析。

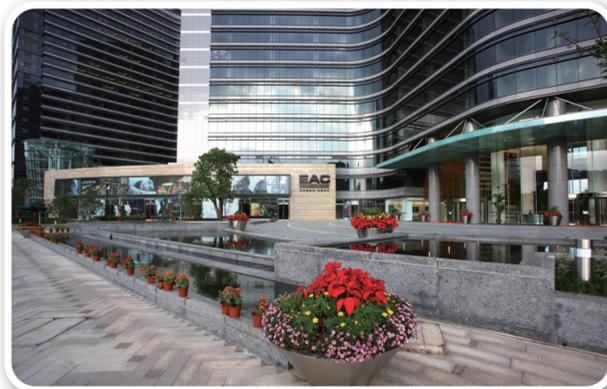
“钱江新城是为办公而生的地方，规划设计时，没有想到办公其实也是不能脱离生活的。”

相反，看黄龙商圈和武林商圈，虽然写字楼整体看上去不像钱江新城那样密集，但与生活、产业、交通、民生等的依存关系无疑更紧密。

“所谓生态链，有多重组成，是产业链，是人才供应链，生活配套链等等。譬如说你在EAC，下楼就有星巴克，出门步行就可到西湖，要健身可以去专业的黄龙体育中心，购物上杭州大厦，招聘员工一个起步价就可去浙大，非常丰富。”

“大家都说，未来企业间的竞争，是人才的竞争，如果说，人才呆在一个地方呆不下来呢？住房贵，交通难，消费水平也远超自己的收入，员工到最后一定会离开。”A先生早在两年前就离开了职，如今在黄龙商圈上班，在申花板块买了房子，比起过往，他觉得现在的工作和生活，要享受很多。

从未来趋势看，钱江新城和钱江世纪城会越来越成熟，但是需要时间去成全它们。



城西的二次崛起更加夯实黄龙商圈的国际级地位

与A先生个人体验式的感受相比，城市变迁孕育出的产业变迁，才是更多人选择留在传统商圈的理由。

这几天，包括人民日报、新华社、中央电视台在内的国家级媒体，纷纷聚焦杭州。它们想探求的是，这座以风景雅致著称的城市，为什么在新经济的征途上，能率先发力。在国内经济疲软的大背景下，一支独放。

连番调研之后，这些媒体得出的结论是，杭州的创新意识，以及以“互联网”为基础的新兴产业的兴起，带给杭州无限的动力。

与被钱塘江天然阻隔的城东、城南相比，有着天然文教因子的城西，目前已成为杭州经济的最强引擎。从城西的电子产业园区开始，到以互联网金融为主导的西溪谷产业园区，再到以淘宝城为灵魂的未来科技城，构筑起杭州新经济的一条长廊。这条长廊也堪称中国高科技企业成长的摇篮。阿里巴巴、支付宝、蚂蚁金服、海康威视母公司、滴滴打车、蘑菇街等，一大批高科技企业就扎

根于此，形成全中国乃至全世界罕见的以互联网运用为基础的高新产业集群，活跃着一大批“三高人群”。而创业创新的能力，根本上决定了一个城市能走多远。

正是这种崛起，让城西在若干年后，以另一种方式走入外界视野，并且更具国际化的高度。以这种城市未来发展的最大利益诉求去观察，作为衔接传统武林商圈与新兴产业兴起之地城西的黄龙商圈，无疑在其中扮演一个更为重要的角色。

一座城市的高度，有时候是靠高楼大厦立起来的，譬如说迪拜、香港，但更多的时候，是靠伟大的产业和伟大的企业立起来的，譬如说硅谷、班加罗尔。后者赋予了一座城市更大的想象空间和更广阔的未来。在新旧经济交替之际，在杭州迈向国际化之际，各种交融和碰撞还将在这里发生，而很显然，以武林商圈和黄龙商圈构筑起的国际商务中心，仍是最好的发酵之地。这里有传统，更有面向未来的平台和可能。

