

Publication: Middle East Architect

Publication Date: 10 April 2019

Original Article: LWK + PARTNERS' Kerem Cengiz explores what insights Saudi Arabia might gain from China

LWK + PARTNERS 的 Kerem Cengiz 探讨中国为沙特阿拉伯带来的独特见解

LWK + PARTNERS 总部位于香港，事务所的董事总经理 – 中东及北非 Kerem Cengiz 探讨中国为沙特阿拉伯带来的独特思维。

曾经是中国贫瘠的农村城镇现在已经发展成为 1,000 万人口的大都市，更成为美国最重要的竞争对手。

在毛泽东去世后及中国成为当代工业强国前，一群经济学学生讨论这个问题：中国如何追赶西方？

中国正从数十年的政治和经济动荡中复苏，超过四分之三的人口仍然生活在贫困之中。尽管如此，农村地区还是优先发展。

中国政府从 1981 年开始着重房地产开发，并展开一系列全面的政策改革，以简化监管体系。中国发展的复兴体现在迅速的城市化和人口流动。

随着 2008 年全球金融危机的爆发，中国制定新的法规，令住宅房地产行业蓬勃发展。

在 2008 年至 2012 年间，住宅房地产价格持续增长；然而，由于中国政府收紧措施，因此 2013 年至 2015 年间增长放缓。

2016 年房地产市场反弹。上半年销售额达 48,682 亿人民币，比前两年增长 42.1%。

经济发展如此迅速且持续，令人容易忘记中国要转型为全球强国前的可能性有多大，崛起时出现多少绝望。

在过去二十年，中国的经济发展迅速，如今已成为世界第二大经济体。与其他行业相比，房地产业在刺激国家经济增长和增加政府收入方面发挥了前所未有的作用。

中国目前拥有住房者、互联网用户、大学毕业生和亿万富翁的比例领先全球，而贫困率已经下降至不到百分之一。

中国领导人做到多方面领先的地位并没有简单的解释，可能是远见和运气，技巧和坚强的决心，但也许最重要的是对失败的恐惧。

中国领导人汲取了过去的经验 – 国家需要接受“改革”，才能在全球化浪潮中生存和趋向现代化，从而成为世界工厂。

沙特阿拉伯也采用类似的举措，将沙特阿拉伯重新定义教育、旅游、艺术与文化，大自然和商业成为强国，而房地产开发是关键因素。

大规模城市化与消费需求之路

中国是世界上人口最多的国家，因此消费需求不易满足。这种需求包括城市地区的住宅物业和社区重建，两者与沙特阿拉伯王国的发展计划有相似之处。

直至现时为止，在城市地区生活的人口方面，中国约 60%，而沙特阿拉伯约 50% 至 55% 之间，两者非常相似。中国约 60% 的经济产出是来自私营部门，在城市雇佣了超过 80% 的劳动力，创造了 90% 新的就业岗位。

毫无疑问的是，中国的房地产购置水平将继续提高，并为房地产市场的增长提供更多动力。

沙特阿拉伯人口众多且不断增长。沙特王国已经展开了一个令人鼓舞的新时代，城市增长和发展的愿景得到政府的大力支持，刺激多个部门的经济发展。中国的情况就是这样，提高了收入和生活质量。

一般而言，随着人们的收入增加，个人需求也随之增加，从而令社区和住宅增长和再生。对于中国而言，这需要在相对较短的时间内完成。

据引述，中国计划在未来五至十年内，将 2.5 亿人（相当于印度尼西亚人口）迁移入国内快速发展的特大城市中。

从拥有横跨大陆的高速公路到世界上最大的风力发电厂，到在沙漠中建设新的城市，中国展示了以长期规划为中心的大型和千兆级项目的真正意义。

中国澳门的新城区是其中一个成功的案例，这是一个占地 4.5 平方公里的填海造地项目，亦是澳门历史上最大的填海项目之一，为澳门的土地面积增加 12%。从 2018 年开始，该地分为五个区域，主要用于公共住房项目和绿色空间。

A 区将容纳 5.7 万人；B 区将是一个有零售的办公区、2,000 个住宅单位和一个长廊；C、D 和 E 区将有 2.2 万个新住宅单位，以及零售和绿地及公共空间。

另一个最新的大型项目是位于中国河北雄安新区的计划重建项目。起初，这座城市的面积接近64平方公里，但将达到约128平方公里，是曼哈顿岛面积的三倍。

虽然总体规划和施工方案尚未确定，但官员们表示这将是一个拥有智能解决方案和交通系统的城市综合体。

雄安新区被誉为“特别经济区”和技术枢纽，希望能够吸引北京附近的人口。预计15年内将容纳450万人，而许多人已经搬迁到新区。

中国计划在2030年前投入约3,220亿元于千兆项目，并鼓励来自9个城市地区的4,200万人迁入珠江三角洲的特大城市。预计到建设结束时，人口将达到8,000万左右。

城市化、背景和相关性的重要性

中国是成功将航天员送上太空的国家之一，亦拥有世界上最大型的高速铁路网，拥有超过19,000公里的轨道和许多其他发展成就。

然而，有许多项目提醒我们，中国的快速发展往往伴随着与背景相关的挑战。其他国家几百年来及中国几十年来的发展项目都出现过严重的问题。

世界上最大的水力发电大坝 – 长江三峡水利枢纽工程带来了无法预料的环境问题。天津附近的于家堡镇和上海附近的天都城分别是曼哈顿和巴黎的复制品。这两个项目都是仓促规划、设计和建造的，但现在已被废弃了。

两件事很重要的事：首先，没有绝对的失败。这些项目在迅速变化的环境中充当着至关重要的案例研究，并提供了宝贵的经验。其次，面对挑战并不是中国独有的问题，对于任何快速发展和城市化背景下都值得深思。

目前，中国房地产业普遍认为，在制定大规模或城市规模的总体规划时，应谨慎地将最佳实践与务实的项目经济相结合。

以LWK + PARTNERS打造的成都人民北路中心商务区为例，该项目采用水平和垂直方式与基建融合的解决方案。

项目涵盖了可扩展性、智慧城市解决方案、城市规划和放置覆盖物，这些都满足到社会、文化和政府要求以及商业上的成功成果。

这些大型项目的灵感通常受公共交通导向综合开发的分阶段综合用途开发引导，例如深圳的“大运站综合枢纽”项目。

这提供了交通基础设施，以吸引各行各业的私人投资和增加人口密度，从而实现可持续的社会经济增长与融合。

转型与未来

中国并不是唯一一个成功利用利伯维尔场成功迎合国家要求的国家，但中国得出来的效果比其他任何国家都要明显，时间更长，规模更大。

许多评论员怀疑中国体制下能否进行创新，但他们的说法被证明是错的。

中国现在不用为赶上西方而担心了 - 它表现得很自在。相反，中国想知道如何在自己的条件下取得进展。

将来，沙特阿拉伯可能不再被创立者识别，但沙特阿拉伯的过去、遗产、自然美景和人民将拥有强大的吸引力。旅游业是一个巨大的产业，与令人印象深刻的文化，教育和社会结合，成为未来发展的强大基石。

世界认为这会改变中国，但沙特阿拉伯的雄心壮志、动力和成功令人惊讶，以至它可以以中国改变世界的方式改变整个沙特地区。