

# 目录

1、研究背景.....	1
2、研究目的.....	2
3、研究方法体系.....	2
3.1 研究对象 .....	2
3.2 评价体系 .....	3
3.3 研究方法 .....	3
3.4 数据来源 .....	4
4、主要研究成果.....	5
4.1 2019 中国百城建筑新地标整体特征分析.....	6
4.1.1 区位分布 .....	6
4.1.2 发展特征 .....	9
4.1.3 地标建筑趋势探索 .....	17
4.2 2019 中国百城建筑新地标研究成果.....	21
4.2.1 2019 中国建筑新地标 .....	21
4.2.2 2019 中国综合体新地标 .....	23
4.2.3 2019 中国百城建筑新地标 .....	24
5、结语.....	27

**研究主办：**中国指数研究院 中国房地产指数系统

## 主要研究成员：

莫天全 黄瑜 白彦军 仵世友 张瑞 曹晶晶 李云鹤 高梦琴 胡国华 付源 陈文静 程威  
李雪娇 方肖 龙昊辰 吴建钦 祝梓杰 辛芸娜 王新华 周巍 杜咏咏 李璠璠 魏云静 姚卓  
战雪 王雅涵 尹建英 葛海峰 赵丽一 高静 张曼 张志杰 吴珊 李建桥 陈茜 张丽丽  
汪勇 黄秀青 李力 张化学 丁晓 樊鹏飞 赵玉国 温戴婉兰 杨红侠 薛建行 薛琳  
黄雪 钱慧群 王玲 袁彬彬 黄艳 王永斌 高院生 童晓玲 谢俊云 田文刚 李益峰 戴小红  
方颜 刘莉芬

## 1、研究背景

近年来，随着我国经济由高速增长阶段稳步向高质量发展阶段迈进，经济发展质量持续得到改善。作为经济发展的重要载体，城市的发展需要有成长性的支撑产业以及良好的发展模式。纵观世界，每个城市的发展过程中，总会伴随着一些极具象征意义的地标建筑出现，其作为城市变迁的标记，不断充当领头羊的角色，持续对外展示城市形象。地标建筑不仅在外观上独具特色，更在促进人口集聚以及产业发展方面持续发挥出无穷魅力，不断引导城市产业转型升级，提升城市竞争力。

当前，随着我国房地产市场发展“新时代”的到来，由于不同城市、不同业态、不同项目因地理位置、调控政策、城市发展规划以及资源禀赋各异等多方面因素影响，市场表现持续分化。在此过程中，客户对地标建筑的关注点，不仅仅局限于建筑外观、建筑高度等外在特征，地标建筑的创新服务以及创新技术等要素也逐渐成为客户关注的焦点。

为客观反映当前中国城市建筑的整体发展水平，凸显百城建筑新地标的视觉价值、功能特征与文化内涵，推动中国建筑向国际化、多元化、绿色化方向发展。自 2004 年开始，中国指数研究院、中国房地产指数系统开展“中国建筑新地标研究”引起国内外社会各界的广泛关注，相关研究成果成为评判我国建筑整体状况与发展水平的重要依据。2019 年，中国指数研究院、中国房地产指数系统在总结过去 15 年“中国建筑新地标”研究经验的基础上，结合中国房地产指数系统百城价格指数研究成果，进一步完善了研究方法体系，通过分析项目在“功能性”、“标识性”两个方面的表现，全面凸显百城建筑新地标的功能特征、文化内涵和收益水平，继续加大对地标建筑内部服务、创新技术等内涵因素的分析，最终形成“2019 中国百城建筑新地标”研究成果。

## 2、研究目的

(1) 建立“中国百城建筑新地标评价体系”，通过量化中国城市新建筑在“功能性”、“标识性”两个方面十余项指标的表现，客观反映当前中国城市建筑的整体状况、发展水平以及部分地标建筑在国际建筑中的重要地位；

(2) 通过系统研究，深入挖掘对城市经济以及文化发展具有重要意义的建筑新地标，全面彰显地标建筑在外在形象、服务功能、智能科技、节能环保、文化内涵等多方面的时代特征，持续推动我国建筑向国际化、多元化、绿色化的方向发展；

(3) 搭建百城建筑新地标的国际展示平台，帮助全社会深入认知中国百城建筑新地标，提升地标建筑的国际影响力与品牌高度，为国内外投资置业者选择中国地标性建筑提供决策参考。

## 3、研究方法体系

### 3.1 研究对象

结合当前中国新建筑的发展状况和时代特征，2019 中国百城建筑新地标研究对象需满足以下条件：

(1) 因建筑内部或外部因素能够形成城市的中心或副中心，对城市或所在区域的经济或社会发展具有重要的带动作用；

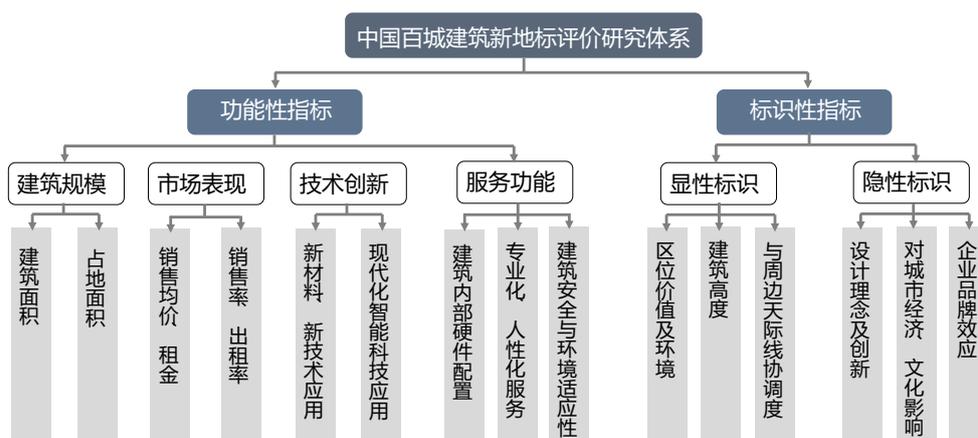
(2) 在建筑设计、功能特征、节能环保、文化内涵、智能科技、历史意义等方面具有显著特色，能够代表所在城市或区域的时代形象；

(3) 2019 年建成或部分建成（在建）；

(4) 物业类型为综合体、写字楼、住宅、商用物业、产业园区等。

### 3.2 评价体系

在 2019 中国百城建筑新地标研究中，研究组从建筑规模、市场表现、技术创新、服务功能、显性标识、隐性标识对样本项目进行评价，将六项指标中的得分按照一定的权重值（权重来自于六项得分的“方差-协方差分析”）进行加总，最终评价得出“2019 中国百城建筑新地标”。



### 3.3 研究方法

在研究方法上，为提高研究的严谨性，采用因子分析（Factor Analysis）方法对研究项目进行分析评价。因子分析是一种从变量方差——协方差结构入手，在尽可能多地保留原始信息的基础上，用少数新变量解释原始变量方差的多元统计分析方法。它将原始变量分解为公共因子和特殊因子之和，并通过因子旋转，得到符合现实意义的公共因子，然后用这些公共因子去解释原始变量的方差。

设  $x_1, \dots, x_p$  是初始变量， $F_1, \dots, F_m$  表示因子变量，使用统计软件 SPSS 可以计算

出每个研究对象的各个因子的得分，然后计算出因子综合得分：

$$A = (\alpha_1 F_1 + \dots + \alpha_m F_m) / \sum \alpha_i, \quad i = 1, \dots, m; \quad \text{其中 } \alpha \text{ 表示各个因子变量的方差贡献}$$

率。

### 3.4 数据来源

- (1) 房地产开发企业填报、中国指数研究院确认的项目相关数据；
- (2) CREIS 中指数据；
- (3) 房地产企业对外公布信息（包括网站公开信息、对外宣传资料、企业年报等）；
- (4) 2004-2019 年中国百城建筑新地标研究数据库。

## 4、主要研究成果

2019年,中国指数研究院、中国房地产指数系统在总结过去15年研究经验的基础上,根据当前中国建筑的发展特点,对全国七大区域100个城市的样本项目进行筛选,初步选出1100余个符合要求的样本项目,分别从功能性、标识性两大方面进行深入分析研究,全面、客观、公正地反映2019中国百城建筑新地标的整体发展水平;同时评价产生了“2019中国建筑新地标”、“2019中国综合体新地标”及“2019中国百城建筑新地标”。

根据中国指数研究院对建筑新地标样本调查研究,得到的主要结论如下:

### 1、地标建筑区域分布:

珠三角为新地标样本项目最集中的区域,二线城市新地标项目数量占据绝对优势

### 2、地标建筑发展特征:

#### ➤ 地标建筑规模持续下降,平均高度较去年小幅提升,业态组合更趋合理

- 百万平方米以上项目占比小幅提升,平均建筑规模持续下降
- 300米以上项目占比大幅增加,新地标建筑平均高度持续提升
- 平均容积率小幅提升,绿色生态项目稳步提升
- 项目业态更趋合理,建筑功能更加完善

#### ➤ 绿色建筑规模化发展,智能建筑推动高质量发展

- 节能环保等新技术贯穿建造运营全流程,重视绿色建筑建设和改造
- 创新技术广泛运用,建筑更趋智能化

### 3、地标建筑趋势探索:

- **国家层面:** 国家战略提速,地标建筑有望加速涌现
- **城市层面:** 人口持续涌入,地标建筑展现城市魅力
- **企业层面:** 科技赋能地标建筑,不断丰富服务内涵

## 4.1 2019 中国百城建筑新地标整体特征分析

本部分主要针对中国百城建筑新地标样本项目的区位分布以及自身发展情况进行剖析，系统阐述当前中国建筑新地标的发展特征，以探究地标建筑的未来发展趋势。

### 4.1.1 区位分布<sup>1</sup>：珠三角为新地标样本项目最集中的区域，二线城市新地标项目数量占据绝对优势

受国家政策导向以及经济发展水平等因素影响，2019 中国百城建筑新地标样本中，珠三角地区继续为新地标样本项目最为集中的区域，长三角、环渤海、珠三角以及西北地区样本项目数量占比略有下降，中部以及西南地区新地标布局加速。2019 中国百城建筑新地标样本项目主要集中在珠三角、长三角和环渤海地区，三大区域新地标样本项目合计占比为 54.6%，较 2018 年下降 8 个百分点。从各区域占比变化情况来看，珠三角地区新地标样本项目数量继续超过长三角和环渤海地区。伴随着粤港澳大湾区规划的落地，区域产业转型升级迈入新的阶段，企业持续将珠三角地区作为重点布局的区域；近年来，中部地区经济增速明显，且受热点二线城市人才政策持续影响，人才流入效果明显，带来了大量的办公、生活等场所需求，占比较去年提升 5.8 个百分点，达 18.9%；随着东北地区不断优化营商环境、深化改革，经济呈现出企稳回暖态势，东北地区新地标样本项目占比较去年有小幅提升。

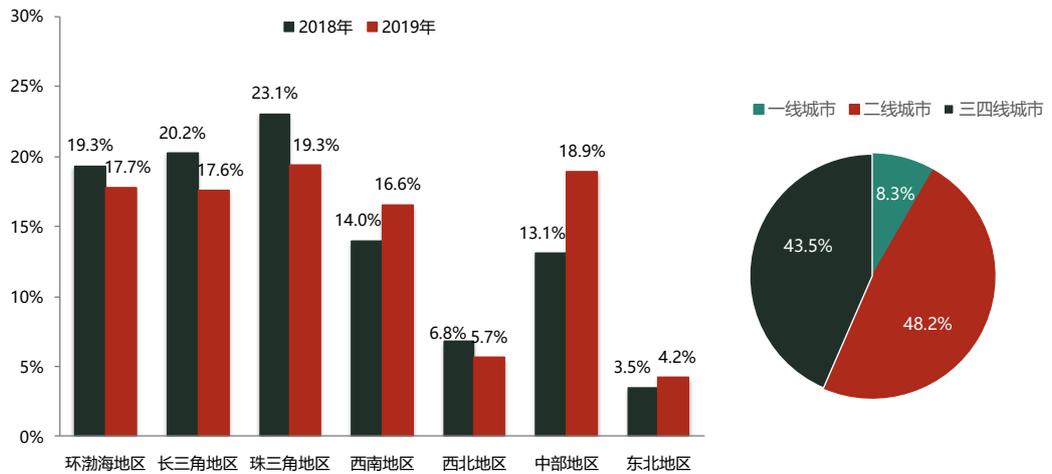
<sup>1</sup>本项研究在国家统计局“四大区域”和 2005 年国务院发展研究中心“四大板块八大经济区”的基础上，结合我国房地产业发展特点，以省（直辖市、自治区）为单位，将东部按照东、南、北部沿海划分为长三角、珠三角、环渤海三大经济区，将西部分为西北和西南两个区域，全国共分为七个区域，其中长三角地区包含上海、江苏、浙江，珠三角地区包含广东、海南、福建，环渤海地区包含北京、天津、河北、山东，中部地区包含安徽、江西、河南、湖北、湖南、山西，东北地区包括辽宁、吉林、黑龙江，西北地区包括陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆、内蒙古、西藏，西南地区包含广西、重庆、四川、贵州、云南。

图：2019 中国百城建筑新地标样本项目总体分布情况



从城市类别来看，二线城市新地标项目数量持续占据绝对优势。二线城市新地标样本项目占比为 48.2%，较去年下降约 9.7 个百分点；三四线城市较去年大幅提升 15 个百分点至 43.5%；一线城市占比降至 8.3%，较 2018 年下降 5.3 个百分点。

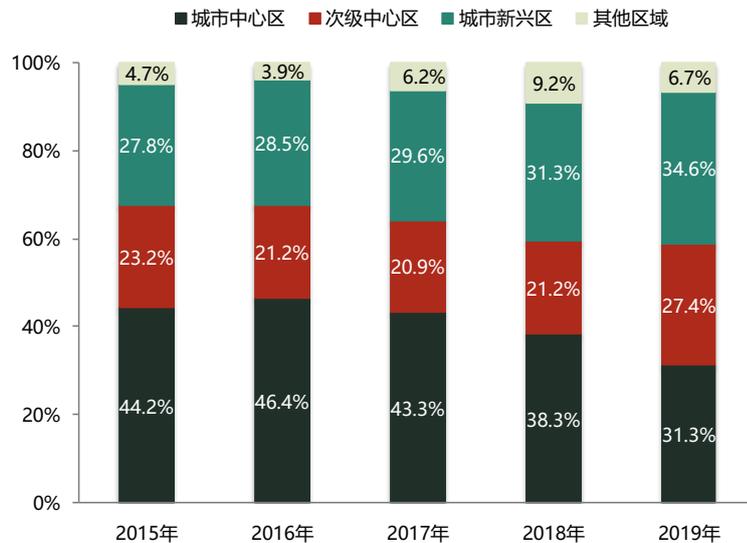
图：2019 中国百城建筑新地标样本项目区域分布情况



**建筑新地标样本项目分布主要集中在城市新兴区，次级中心区以及城市新兴区占比继续得到提升。**2019 中国百城建筑新地标样本项目分布在城市中心区、次级中心区以及城市新兴区的占比分别为 31.3%、27.4%和 34.6%，城市中心区占比较 2018 年下降 7 个百分点，而次级中心区以及城市新兴区占比分别提升 6.2 个百分点和 3.3 个百分点；其他区域的占比为 6.7%，较去年下降 2.5 个百分点。

具体来看，2019 年城市中心区建筑新地标样本项目占比持续下降，但占比依旧较高；而次级中心区以及城市新兴区占比提升较为明显。这主要是由于随着城市中心区土地资源日益短缺，导致城市中心区样本占比持续呈现下降趋势。而对于次级中心区以及城市新兴区来说，一方面这些区域的城市配套不断完善，另一方面该区域土地成本相对较低，是开发商持续关注的区域。

图：2019 中国百城建筑新地标样本项目区位分布情况



## 4.1.2 发展特征：业态组合更趋合理，绿色建筑规模化发展

城市地标建筑在建设过程中不仅注重建筑规模、建筑高度、建筑形态等外在标识性形象塑造；同时，其更加注重包括绿色节能等技术创新的应用，不断丰富和完善建筑功能，提升项目服务质量。下面我们将结合地标建筑特征来对 2019 年中国建筑新地标典型特征进行剖析。

### ➤ 地标建筑规模持续下降，平均高度较去年小幅提升，业态组合更趋合理

#### (1) 百万平方米以上项目占比小幅提升，平均建筑规模持续下降

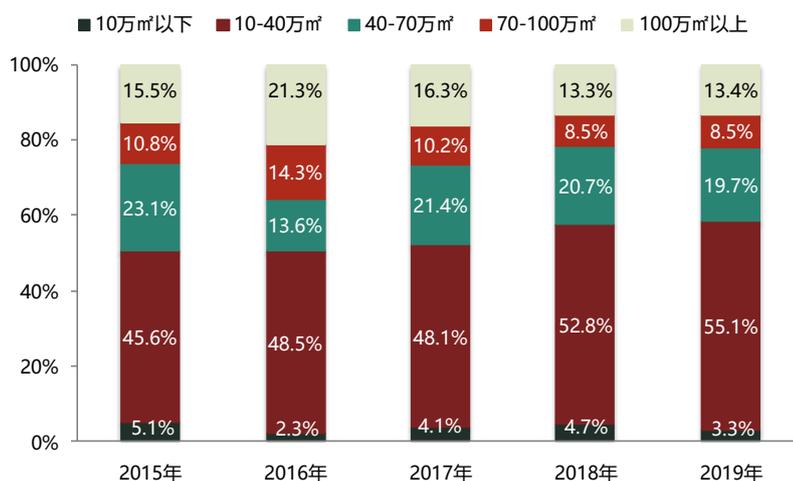
调查显示，2019 中国百城建筑新地标样本平均建筑规模为 63.4 万 $\text{m}^2$ ，较 2018 年下降 1.0 万 $\text{m}^2$ 。究其原因，随着我国新型城镇化稳步推进，受限于日益稀缺的土地资源，大体量的地块出让越来越少，导致新地标建筑面积呈现出小幅下降趋势。

图：2015-2019 年中国百城建筑新地标样本项目平均建筑面积及同比增速



具体来看，建筑规模在 100 万 $\text{m}^2$  以上的新地标建筑样本项目占比小幅提升，较 2018 年占比提升 0.1 个百分点至 13.4%。不足百万平方米的新地标建筑样本项目中，10-40 万 $\text{m}^2$  的项目占比仍保持最高，较去年小幅提升 2.3 个百分点至 55.1%；40-70 万 $\text{m}^2$  的项目占比小幅下降，较去年下降 1 个百分点至 19.7%；70-100 万 $\text{m}^2$  的新地标样本项目占比与去年持平。

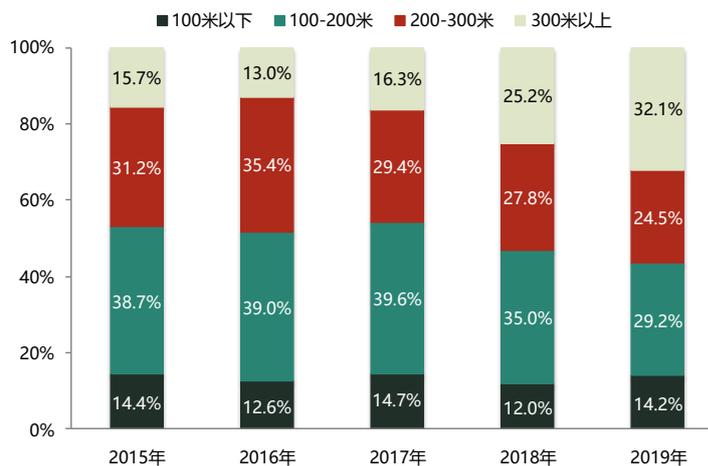
图：2015-2019 年中国百城建筑新地标样本项目建筑规模分布



## (2) 300 米以上项目占比大幅增加，新地标建筑平均高度持续提升

调查显示，2019 中国百城建筑新地标样本项目平均高度为 231.2 米，较 2018 年提升 1.6 米。具体来看，300 米以上的样本项目占比较去年大幅提升 6.9 个百分点至 32.1%；200-300 米样本项目占比下降 3.3 个百分点至 24.5%；100-200 米新地标样本项目占比较去年下降 5.8 个百分点至 29.2%；100 米以下样本项目占比提升 2.2 个百分点至 14.2%。

图：2015-2019年中国百城建筑新地标样本项目建筑高度分布

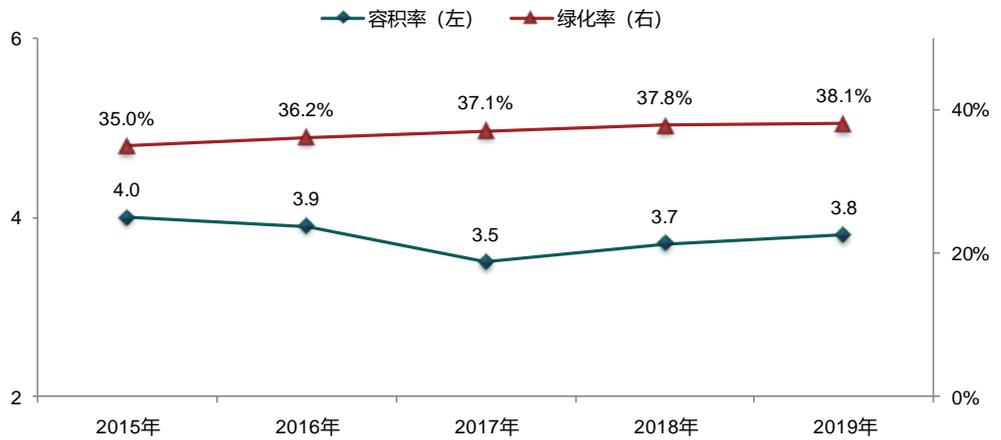


### (3) 平均容积率小幅提升，绿色生态项目稳步提升

**平均容积率小幅提升。**调查显示，2019年中国百城建筑新地标样本项目平均容积率为3.8，较2018年提升0.1，低容积率发展趋势未改。一方面，随着城市土地资源的日益紧缺，导致项目容积率持续走高；另一方面，由于客户对美好的生活环境以及舒适的办公环境的追求，较低容积率以及高舒适度的项目依旧受到市场青睐。

**绿化率稳步提升。**调查显示，2019年新地标样本项目平均绿化率为38.1%，较去年提升0.3个百分点，绿化率为五年来最高值。这主要是因为，随着客户对美好人居以及办公环境的追求，绿化率逐渐成为衡量项目品质的重要标准。企业更加注重项目环境的打造，提升居住以及办公品质，持续完善城市人居环境。

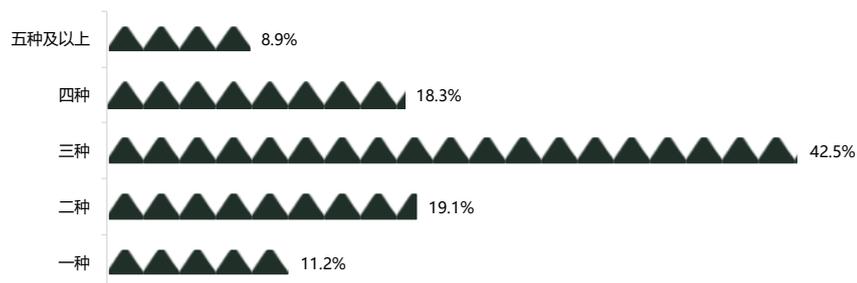
图：2015-2019 年中国百城建筑新地标样本项目平均容积率和绿化率情况



#### (4) 项目业态更趋合理，建筑功能更加完善

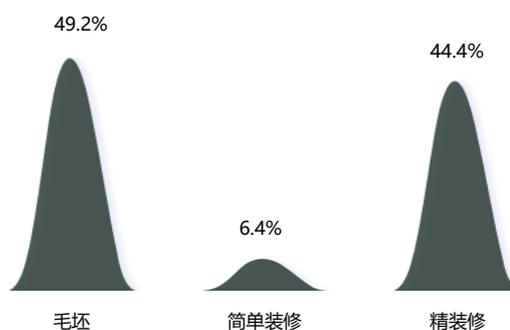
近年来，随着居民生活方式以及消费习惯的改变，种类单一的物业形态难以满足客户越来越丰富多样的生活、办公需求。企业通过深挖消费者诉求，不断丰富和完善项目业态，其凭着丰富细分的业态吸引了众多的消费者，这在一定程度上提升了居民的生活、办公便利度。调查显示，2019 中国百城建筑新地标样本中，具有多业态组合功能的项目占比高达 88.8%，较去年小幅提升 0.9 个百分点。具体来看，具备两种、三种、四种物业形态的项目占比分别为 19.1%、42.5%、18.3%。与去年对比来看，具备两种及四种功能的新地标样本占比均出现小幅下降。从业态占比来看，以写字楼、商业、住宅等三大业态进行搭配的新地标样本项目仍占据市场主流。除此之外，五种及以上业态的地标项目占比较去年提升 0.1 个百分点至 8.9%。随着居民生活以及工作习惯的不断改变，更加丰富多样的物业形态更受消费者青睐，持续吸引客户来此消费。

图：2019 年建筑新地标样本项目物业形态种类占比



**毛坯占比小幅提升。**调查显示，2019 中国百城建筑新地标样本项目的毛坯占比小幅提升，较去年提升 1.1 个百分点至 49.2%，这主要是因为随着客户生活水平的提高，其装修理念也在不断优化，个性化的装修环境依旧为客户所追捧；简单装修项目小幅提升 1.6 个百分点至 6.4%；精装修项目小幅下降，较 2018 年下降 2.7 个百分点至 44.4%，新地标样本项目装修占比小幅下降。从装修项目占比来看，新地标样本装修占比达 50.8%，仍占据绝对优势。

图：2019 中国百城建筑新地标样本项目装修情况



## ➤ 绿色建筑规模化发展，智能建筑推动高质量发展

### (1) 节能环保等新技术贯穿建造运营全流程，重视绿色建筑的建设和改造

随着建筑产业持续转型升级，低碳环保、宜居健康、节约高效等概念已深入人心，节能环保等新技术大量应用于建筑的设计、施工直至运营使用的全周期。此外，国家和地方对绿色建筑持续支持，各项指标标准加速落地，绿色建筑评价体系进一步完善，建筑能耗持续降低。

**在建设过程中，低碳、环保的创新产品和技术手段得到越来越广泛的运用，在节能的同时，施工效率和工程质量不断提升。**2019年5月，住建部发布《民用建筑设计统一标准》，增加了地下建筑顶板的绿化工程要求以及室内外装修材料的环保要求等内容。此外，还将建筑与环境的关系分为自然环境和人文环境两个方面，体现出对建筑使用者的主观感受更加重视。2018年9月，郑州市发布《关于发展超低能耗建筑的实施意见》，提出到2020年，新建超低能耗建筑项目不少于60万 $\text{m}^2$ 。据调查，新地标建筑积极落实生态、环保的建筑理念，重视绿色新技术在建筑工程中的应用。例如，在2019中国百城建筑新地标样本项目中，武汉绿地中心在施工过程中采用近40项绿色节能节水技术，助力绿色城市发展。

**在运营过程中，已落成的建筑积极进行节能改造，降低能耗、减少排放，提升能源使用效率。**2019年1月，住建部发布《近零能耗建筑技术标准》，标准的实施将推动建筑节能减排，提升建筑室内环境水平，调整建筑能源消费结构，促进建筑节能产业转型升级。2019年4月，住建部发布《建筑碳排放计算标准》，为建筑物碳排放的计算提供方法和数

据。各地依托各项建筑排放标准，积极采取行动，加快推进建筑节能改造。如 2019 年 1 月，山东省发布《山东省绿色建筑促进办法》，从规划建设到运营管理等方面作出规定，力图建立和完善绿色建筑全阶段的引导、激励机制，推动绿色建筑的科研开发、建设、运营的全面发展。2019 年 6 月，黑龙江省发布《2019 年全省建设标准和科技工作要点》，要求 2019 年推进既有建筑节能改造，全年力争开展居住建筑节能改造不少于 100 万 $m^2$ 。未来，随着绿色城市建设的不断推进，节能低排放技术将得到更广泛运用，对已建成建筑节能改造的相关产业链有望得到进一步发展，助力绿色建筑、绿色城市的规模化进程。

**总体上，绿色建筑评价体系进一步完善，绿色建筑规模化发展。**2019 年 3 月，住建部发布《绿色建筑评价标准》，构建了“以人为本、强调性能、提高质量”的绿色建筑发展新模式，指标体系扩充为“安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居”五个方面，并明确了建筑工业化、海绵城市、健康建筑、建筑信息模型等方面的技术要求。新标准增加了绿色建筑等级，扩展了绿色建筑内涵，提高了绿色建筑性能要求，重新构建了绿色建筑评价体系。新标准将人的主观感受纳入指标体系，“以人为本”成为绿色建筑的核心要素之一，建筑的宜居程度、性能品质、人居环境的营造将起到更加重要的作用。在评价标准规范化的同时，绿色建筑规模化发展。2018 年 12 月，全国住房和城乡建设工作会议提出，在 2019 年加快推进绿色建筑发展，绿色建筑占城镇新建建筑的比例达到 40%，全国各城市积极开展绿色建筑评价标识工作。例如，截至 2019 年一季度，深圳共有 1058 个项目获得绿色建筑评价标识，13 个项目获全国绿色建筑创新奖。虽然各地在绿色建筑规模化发展过程中取得较多成绩，但绿色建筑仍存在运营效果达不到预期、运营管理水平低、盲目追求技术堆砌等问题，绿色建筑发展仍有较大潜力待挖掘。

## (2) 创新技术广泛运用，建筑更趋智能化

随着建筑与智能化技术结合越来越紧密，智能建筑为住户提供了一个高效、舒适、便利的人性化建筑环境。智能建筑能够通过通过对建筑设备和建筑环境进行智能化的运行和控制，实现智能化综合运行功能。

**智能建筑、智慧社区关注度逐年提升，智能化软、硬件设施逐渐成为地标建筑的“标配”。**智能建筑方面，2019年3月，住建部发布《智能建筑工程质量检测标准》，标准的出台有助于加强智能建筑工程管理，规范工程质量检验检测，推动智能建筑工程质量提升。调查显示，越来越多新地标项目采用数字化、智能化系统进行管理和服务。如万科重庆天地配备智能停车场，采用视频引导及反向寻车等技术，提升场地利用效率。作为智慧城市的重要组成部分，智能建筑的数量和规模将持续保持稳步增长的态势，智能化技术将保持稳步增长的发展态势。

**智慧社区**方面，发改委在2018年提出绿色智慧社区建设要求，将实现数字化、网络化、智能化、互动化、协同化，让社区居民的生活更安全、便捷、舒适和愉快。此外，住建部正在编制绿色智慧社区标准体系，既包括绿色智慧社区的评价标准，也包含了基础单元模型标准、长租公寓的标准以及物联网部分终端的标准。

**此外，地标建筑在建设过程中，更加注重先进技术的引进，打造“智慧工地”。**如2019年5月，重庆市印发《2019年“智慧工地”建设技术标准》与《2019年1500个“智慧工地”建设目标任务分解清单》的通知，内容主要包括BIM施工等12项“智能化应用”。据调查，越来越多的新地标建筑使用智能化建设手段，如民盈·国贸中心在建设过程中使用

智能化顶升钢平台，运用大吨位动臂塔吊施工技术，并基于 BIM 技术，实现工地信息化建造，打造全封闭的作业平台，保障施工的安全与高效。

#### 4.1.3 地标建筑趋势探索：服务国家战略，地标建筑持续提升城市形象

近年来，随着我国各地地标建筑的不断涌现，其不仅在建筑形态以及建筑功能上集合了众多先进技术，更是城市对外展示形象的窗口。其通过不断释放城市经济活力，持续提升城市形象。以下我们将从三个维度进行分析，旨在为建筑新地标未来发展趋势提供一些参考。

##### ➤ 国家层面：国家战略提速，地标建筑有望加速涌现

2019 年是我国全面建成小康社会的关键之年，我国经济由高速增长阶段稳步向高质量发展阶段迈进，经济发展质量持续得到改善。随着国家战略的不断出台及推进，区域经济潜力不断被激发，地标建筑也将有望加速涌现。

**都市圈战略成为区域新的增长极，地标建筑有望加速涌现。**随着我国城镇化进程的持续推进，大城市的经济实力以及辐射带动能力也不断增强，都市圈化特征日益凸显，都市圈成为我国新的增长极。2019 年 2 月，国家发展改革委发布《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，提出到 2022 年，都市圈同城化取得明显进展，基础设施一体化程度大幅提高，阻碍生产要素自由流动的行政壁垒和体制机制障碍基本消除。都市圈作为城镇化发展到较高阶段的产物，已成为城镇化空间的主体形态，都市圈建设将成为中国经济新一轮增长的重要引擎，都市圈内的重要节点城市将迎来新的发展机遇，区域新价值也将获得释放。而这些区域将更容易催生出具有金融、科技等内涵属性的地标建筑。调查显示，在 2019

中国百城建筑新地标样本项目中，都市圈内的新地标建筑数量较去年明显增多。这主要是因为随着国家战略加速推进，企业区域布局更加明确，这些区域不断涌现出地标性建筑。

**“粤港澳大湾区”、“长三角一体化”等国家战略提速，地标建筑承载新功能。**近年来，随着我国国家战略的加速推进，区域经济活力不断被激活，粤港澳大湾区、长三角地区等成为我国经济增长的重要引擎。2019年2月18日，中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》，提出到2022年，粤港澳大湾区综合实力显著增强，粤港澳合作更加深入广泛，区域内生发展动力进一步提升。以香港、澳门、广州、深圳四大中心城市作为区域发展的核心引擎，增强对周边区域发展的辐射带动作用。随着《规划纲要》的出台，大湾区建设速度有望再获提升，这也将加快推动粤港澳大湾区在构建开放型区域协同创新共同体、打造高水平科技创新载体和平台以及优化区域创新环境三方面集中发力。此举有利于深入推进供给侧结构性改革，加快培育发展新动能、实现创新驱动发展，为我国经济创新力和竞争力不断增强提供支撑。此外，2019年政府工作报告明确提出，将长三角区域一体化发展上升为国家战略，编制实施发展规划纲要。长三角作为我国经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最强的区域之一，在全国经济中具有举足轻重的地位。随着长三角一体化建设进程的加速推进，该区域内的交通、产业、人口等各发展要素将加速流动。其将带动整个长江经济带和华东地区发展，形成高质量发展的区域集群。地标建筑的建设有助于进一步优化区域产业格局，激活经济发展活力，彰显区域发展内涵。例如宁波中心作为宁波在建的第一高楼，规划为国际甲级写字楼、超五星酒店等多种业态。未来，随着项目的投入运营，将吸引更多的国内外知名企业入驻，加速促进全球资金流、信息流、人才流汇聚于此，持续提升宁波的国际形象与地位。

## ➤ 城市层面：人口持续涌入，地标建筑展现城市魅力

图：2017 年中国城市城区人口超 100 万人分布情况



注：气泡越大，代表该城市城区人口越多。资料来源：《2017 城乡建设统计年鉴》，中国指数研究院综合整理

**落户政策进一步放宽，城市活力不断被激发。**随着我国经济的不断发展，户籍制度越来越成为限制城市发展的壁垒。4月8日，国家发改委印发《2019年新型城镇化建设重点任务》，提出继续加大户籍制度改革力度，城区常住人口100万—300万的II型大城市要全面取消落户限制，城区常住人口300万—500万的I型大城市要全面放开放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制。从住建部2019年公布的数据来看，截止到2017年底城区人口超过100万的城市有78个。其中，太原、长沙、苏州等59个城市城区人口在100万—300万，这些城市落户政策有望全部放开；西安、沈阳、哈尔滨、昆明等9个城市城区人口在300-500万，落户条件也将大幅宽松；天津、成都、南京、武汉等城市城区人口超过500万，落户政策有望进一步完善优化。未来，随着落户政策的放开，将一定程度上

提升城市人力资源质量，为当地转型发展和产业升级提供有力支撑，为这些城市加快发展带来新的活力，这也将激发更多的就业需求。地标建筑作为展现一个城市发展水平的名片，将不断推动城市产业升级以及人口聚集，持续提升城市活力。如，历时 1 年多的“抢人大战”后，西安目前城区常住人口已经突破 500 万。在人口落户之后，西安面临发展产业、改善公共服务、科学规划城市，留住人才的长远任务。只有拥有更好就业机会以及公共服务的行政区域才具有更大的吸引力。西安积极调整产业结构，转变服务意识，不断优化营商环境、营创环境、营智环境，一批知名企业也相继落户西安，这也将持续吸引人才流入。

### ➤ 企业层面：科技赋能地标建筑，不断丰富服务内涵

**科技赋能，不断提升地标建筑形象。**随着智慧城市的不断推进，越来越多的企业主动转变思路，积极联手华为、IBM、腾讯等全球领先企业，借助创新技术，紧紧围绕创新的生活方式，不断推动地标建筑向智能化之路发展，持续提升地标建筑“高度”。例如，地标建筑引进智能环境监测系统，其可以对办公室内的温度、湿度、光照以及空气质量进行监测，实时反馈监测结果，联动开启环境控制设备，调节至理想状态，以达到一个舒适健康的办公环境，让员工能在一个健康清爽的环境中工作。而未来随着 5G、物联网等技术的大面积应用，这将为智能化建筑建设提供强有力的支持，不断丰富建筑功能，提升客户的体验效果。

**客户思维，深化服务内涵。**近年来，随着我国经济从高速增长向高质量发展阶段迈进，开发商不断转变思路，越来越注重项目运营服务内涵。地标建筑作为汇集人才、资金、技术等承载平台，其不仅因外观独具特色而备受关注，更是积极丰富物业服务内涵，提升

自身价值。企业在进行项目运营时，积极转变运营服务思维，从客户实际需求出发，注重人文关怀，提高用户的情感归属。如，企业适时安排专题讲座、文化沙龙等帮助用户在实现自我提升的同时，拓宽社交范围。此外，企业积极借助大数据等先进技术，围绕入驻企业的发展需求以及用户的个性化需求，不断丰富服务体系，增强客户粘聚性。

## 4.2 2019 中国百城建筑新地标研究成果

2019 中国百城建筑新地标的研究对象首先要满足四个基本条件：其一，因建筑内部或外部因素能够形成城市的中心或副中心，对城市或所在区域经济或社会发展具有重要的带动作用；其二，在建筑设计、功能特征、节能环保、文化内涵、智能科技、历史意义等方面具有显著特色，能够代表所在城市或区域的时代形象；其三，2019 年建成或部分建成（在建）；其四，物业类型为综合体、写字楼、住宅、商用物业、产业园等。

根据上述条件，中国指数研究院、中国房地产指数系统基于建筑规模、市场表现、技术创新、服务功能等功能性指标，以及显性、隐性等标识性指标的深入分析研究，按照样本项目在建筑形象的标识性、功能的复合性以及对所处区域的价值提升等方面进行归类分析，评价产生了“2019 中国建筑新地标”、“2019 中国综合体新地标”及“2019 中国百城建筑新地标”。

### 4.2.1 2019 中国建筑新地标

地标建筑作为展现城市形象的窗口，其不仅是建筑科技、工程发展阶段性成果的体现，更是展现城市经济活力的重要平台。随着城市不断发展，地标建筑也不断刷新城市建筑高度，持续引领城市产业转型升级。

表：2019 中国建筑新地标

新地标建筑名称	所在城市	开发商
深港国际中心	深圳	世茂集团
中国国际丝路中心	西安	绿地集团
万科重庆天地	重庆	万科（重庆）房地产有限公司
南京金融城	南京	南京金融城建设发展股份有限公司
宁波中心	宁波	宁波都市房产开发有限公司
民盈·国贸中心	东莞	东莞市民盈房地产开发有限公司
海天中心	青岛	青岛国信海天中心建设有限公司
天誉城	南宁	南宁天誉巨成有限公司
时代华润·老港区项目	温州	温州市悦港置业有限公司
湘江财富金融中心	长沙	长沙先导投资控股集团有限公司

“2019 中国建筑新地标”建筑高度均保持在 320 米以上，其从建筑外形、服务功能以及社会意义等方面反映出当前中国城市建筑的整体发展水平，充分展现了城市的标识性形象与综合竞争力。

### 中国建筑新地标展现城市新高度，打造城市新的经济增长极

地标建筑作为展示城市形象的重要名片，其通过巍峨挺拔的高度、标志性的外观引领城市形象的提升，持续吸引国内外知名企业入驻，不断激活城市经济活力。调查显示，“2019 中国建筑新地标”平均高度达 428 米，较去年小幅提升。随着城市的发展，地标建筑不断刷新城市高度，拔高城市形象，打造出城市新的经济增长极。如，深港国际中心作为深圳在建最高建筑，其将建设超 30 万<sup>m</sup>²世界级城市门户商业，引入世界各类旗舰品牌，为用户在居住、生活、消费、商务、旅游等方面提供高层次的品质体验，带动城市消费新增长，激活区域经济活力，打造城市新的经济增长极。

### 项目服务不断提升，持续引领区域生活品质

近年来，建筑新地标不仅注重高度的提升，更加注重建筑功能、服务的提升，持续提升地标建筑吸引力。以“2019 中国建筑新地标”**时代华润·老港区项目**为例，项目定位为集高端购物中心、高端写字楼、高端住宅、奢华酒店于一体的浙南大型城市综合体旗舰项目。时代华润·老港区项目以国际理念和国际视野，引进国内外一线商业、酒店品牌及运营机构，不断提升项目服务水平，引领区域生活品质持续提升。

#### 4.2.2 2019 中国综合体新地标

区别于建筑新地标，综合体新地标拥有多元化的业态功能，商业优势显著。其在塑造和提升城市形象、促进资源集聚、推动城市和区域产业发展、提升区域经济活力等方面起着举足轻重的作用。“2019 中国综合体新地标”从建筑规模、硬件设施、管理服务、新材料及新技术应用等方面均体现了前沿城市的经济发展理念以及商业运营管理水平。

表：2019 中国综合体新地标

新地标建筑名称	所在城市	开发商
绿城卓越·傲旋城	杭州	卓越置业集团有限公司
天誉·智慧城	重庆	天誉置业（控股）有限公司
杭州新天地	杭州	杭州新天地集团有限公司
苏州中心	苏州	苏州恒泰控股集团有限公司
成都融创文旅城	成都	成都融创文旅城投资有限公司
武汉国博新城	武汉	武汉国博文化旅游发展有限公司
清华大溪地	郑州	郑州清华大溪地置业有限公司
天山世界之门	石家庄	天山房地产开发集团有限公司

当前，随着城市经济的快速发展，热点城市核心区持续涌现出大型城市综合体，如绿城卓越·傲旋城、天誉·智慧城等，这些项目凭借宏大的规模、多维度综合业态、多元化服务功能等特点成为 2019 中国综合体新地标项目的典型代表。

### 多维业态为一体，打造垂直生活综合体

“2019 中国综合体新地标”作为城市新的价值标尺与象征，通过集聚多种多样的业态，不断增强自身服务功能，充分满足业主的各项需求，受到广泛投资者的普遍认可。如**绿城卓越·傲旋城**坐落于高新区金融科技小镇，由卓越携手绿城及 AA、AECOM、CCD 三大优秀设计团队精心打造。项目由两座约 240 米的双子塔楼及一座约 100 米的塔楼组成，将打造集天空之宅、云端跃墅 6.1、OPUS 寓、五星酒店等多维业态为一体的垂直生活综合体，不断满足业主对生活的需求和享受。

**天誉·智慧城**位于重庆南岸区，地理位置优越。项目总建筑面积约 129 万㎡，定位为超大型城市综合体和青创社区。项目将充分依托其区位优势，规划打造集写字楼、特色文化体验馆、商业步行街、智能广场、酒店、电影院、社区商业等多元业态于一体的城市综合体。项目通过不断提升自身的综合品质，提升区域发展能级，充分带动周边区域发展。

### 4.2.3 2019 中国百城建筑新地标

随着我国城镇化进程稳步推进，国内经济稳步向高质量发展阶段迈进。“2019 中国百城建筑新地标”作为承载城市经济文化生活的重要平台和推动城市全面发展的重要节点，不仅在外观、规模、材料、技术等方面得到进一步提升，配套设施也更加丰富，服务功能智能化发展，项目品质全面升级。

表：2019 中国百城建筑新地标

新地标建筑名称	所在城市	开发商
正荣 梅溪紫阙台	长沙	正荣地产控股股份有限公司
新希望·锦麟云境	苏州	四川新希望房地产开发有限公司
美的·云筑	苏州	美的置业集团有限公司
保利半山温泉谷	南昌	保利（江西）金通泰置业有限公司
阳光城·大都会	福州	阳光城集团股份有限公司
鹭湾汇	三亚	中迪禾邦集团有限公司
方直·星澜	东莞	广东方直集团有限公司
金科南山	重庆	金科地产集团股份有限公司
正黄·翡翠堂	成都	正黄集团有限公司
海尔产城创·翡翠云城	青岛	青岛海唐置业有限公司

### 服务功能更加全面，项目品质不断提升

随着我国居民收入水平的不断提高，客户对于美好生活和高品质居住、工作和娱乐环境的要求不断提高，对建筑的舒适、环保等方面越来越重视。百城建筑新地标通过革新设计观念，积极推进新技术、新材料应用，广泛布局智能化软硬件设施等方式，不断提升项目品质，营造优质的服务氛围，满足客户丰富多样的工作、生活需求。

**新希望·锦麟云境**位于苏州吴江核心区域太湖新城，其作为新希望高端产品系锦麟系在苏州的代表作品，主打现代简约风格。项目通过打造高低配（洋房+高层）智能科技精装社区，配以“中央空调、新风、地暖”等，社区配以“现代会所”、“实景示范区”，营造出“精致、绿色”的居住氛围，不断满足业主生活需求。

**美的·云筑**位于高铁新城核心区域，相城大道与南天成路交汇处，紧邻高铁北站及地铁二号线大湾站，畅达全苏州生活圈。项目依托集团旗下智慧生活研究院和智能科技公司，打造丰富完备的终端产品生态圈，精工匠筑智慧健康社区。项目通过融合人工智能、云计

算及物联网等多项创新技术，不断提升客户居住品质。

**鹭湾汇**位于三亚市，项目坐落于城市核心区，南临市政府，交通便利。项目依山傍水，临近城市公园，景色秀丽宜人。项目总建筑面积约 30 万㎡，由 8 栋高层公寓、1 栋幼儿园和底层环绕式精品商业街组成。其汇集多种高品质业态，并依托周边成熟的教育、医疗等服务设施，为业主提供优质、全面的生活体验。

**正黄·翡翠堂**位于成都市郫都区，城市主干道环伺，交通便捷通达全城。项目覆盖高层住宅、多层住宅、商业等多种业态，周边配套丰富的商业购物设施、全龄段教育设施、优质医疗服务设施，生态环境优美。作为郫都首家智慧社区，项目为业主量身定制智能家居系统，为家庭生活消费赋予时代前沿科技，引领现代智慧生活。

#### **注重人文精神打造，提升项目文化品质**

百城建筑新地标通过不断增强人文精神建设，为项目赋予深层文化内涵，提升项目精神品质。通过文化的升华，百城建筑新地标不仅能够在居住品质上得到提高，在文化精神上也得质的提升，进一步增强业主的归属感。

**正荣|梅溪紫阙台**位于梅溪湖板块核心区域，紧靠城市中央绿轴，风景秀丽，环境宜人。项目通过凝聚正荣高阶产品的研发智慧和打造实力，重点对居住的文化品质性需求进行挖掘，深入挖掘文脉精神。其通过将东方文化与现代理念的兼收并蓄，在地脉、文脉、人脉三大维度上连接起城市和居所、文化和人群，将理想空间一一呈现，在更加宏大的范围内践行东方的人居理念，持续提升社区文化品质。

**方直·星澜**作为方直集团布局东莞的壹号作品，承袭方直·天颂系品质，溯源现代美学标准。一方面在立面设计上遵从大方得体原则，造型简洁大方，活泼现代的处理手法前提

下加入古典文化的基本元素，使造型既富有古典气息又具创新精神。另一方面严苛考究视觉空间与人居空间尺度，采用点式建筑布局，臻心匠造现代美学阔景高层，演绎城市生活新尺度，为居者营造更加美好、舒适的生活。

## 5、结语

未来，随着我国产业转型升级的不断深化，经济发展质量持续得到改善。地标建筑作为展现城市经济活力的载体，不仅在外观形象上有着高要求，更在创新技术应用、服务功能持续升级等方面提出了更高的要求。

2019 年研究结果显示，地标建筑规模持续下降，平均高度较去年小幅提升，业态组合更趋合理。绿色建筑规模化发展，智能建筑不断涌现，持续引领生活新方式。此外，在区域分布上，珠三角为新地标样本项目最集中的区域，二线城市新地标项目数量持续占据绝对优势。未来，随着国家战略的持续推进，地标建筑区域分布将更加明显。

地标建筑作为展示城市综合实力的窗口，其不断引进新技术、新方法，为客户打造出更舒适的城市办公、生活空间，满足客户日益增长的生活需求。未来，随着客户生活、办公方式的不断改变，地标建筑将朝向更加精细化、人性化方向发展。