

# 目 录

一、概述.....	1
二、研究目的.....	2
三、主要研究成果.....	3
2021 百城建筑新地标整体特征分析.....	4
1. 区域分布：新地标样本项目主要分布于长三角、珠三角等核心城市群，二线城市新地标数量占比升至 51%.....	4
2. 发展特征：地标建筑整体规模与高度均有小幅度下降.....	5
3. 地标建筑趋势探索：绿色低碳引领城市发展方向，智慧建筑体现城市未来潜力.....	8
2021 百城建筑新地标研究成果.....	12
1. 2021 综合体新地标.....	12
2. 2021 百城建筑新地标.....	13
四、结语.....	15
附录：研究方法体系.....	16

## 研究主办：

中指研究院

中房指数系统

## 主要研究成员：

莫天全 黄瑜 曹晶晶 孙晓一 姚卓 吴刚 汪勇 张化学 丁晓 黄秀青 牛晓娟 吴建钦 张凯 薛建行

赵丽一 胡佳娜 杨红侠 程宇 樊朋飞 张文静 黄雪

## 一、概述

纵观现代城市发展史，可以发现一个普遍现象，城市的发展变迁总伴随着一些极具象征意义的地标建筑的诞生与更迭。近年来伴随着我国城镇化水平的提升，城市面貌日新月异，现代化的建筑为城镇居民生产、生活提供了更优质的空间载体，但随之而来的是城市形象越发趋同、个性不足。随着城市竞争的不断加剧，城市独特形象的打造与城市营销已成为城市运营管理的重要课题，城市“地标建筑”的重要性日益凸显。地标建筑作为城市变迁的缩影，体现的不仅仅是建筑本身的价值，更是折射出不同城市在不同时期的独特形象与风貌，是展示城市对外形象的窗口。

2021 年以来，我国经济呈现出稳中向好的发展态势，城市建设蓬勃发展，但不同城市、不同业态、不同项目受地理位置、调控政策、服务功能以及资源禀赋等因素影响，市场表现持续分化。长期来看，在行业总量见顶的背景下，地标建筑的价值也将更加突出。

同时，随着我国“碳达峰”、“碳中和”目标的提出，以及“新冠肺炎”疫情对人们生活理念的影响，人们对建筑的关注点，不再局限于其外观、形态等外在特征，绿色健康理念、低碳环保功能等特征也成为考量建筑价值的重要维度。其中，“建筑新地标”作为一个城市在建筑领域最先进、最典型的代表，也将引领城市建筑的发展方向。

为客观反映当前我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，推动我国建筑向国际化、多元化、绿色化方向发展，自 2004 年开始，中指研究院、中房指数系统持续开展“建筑新地标研究”，引起国内外社会各界的广泛关注，相关研究成果也成为评判城市建筑整体状况与发展水平的重要依据。

2021 年，中指研究院、中房指数系统在总结过去 17 年“建筑新地标”研究经验的基础上，结合中房指数系统百城价格指数研究成果，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绿色健康功能、创新技术等因素的分析，最终形成“2021 百城建筑新地标”研究成果。

## 二、 研究目的

1. 建立“百城建筑新地标评价体系”，通过量化城市新建筑在“功能性”、“标识性”两个方面十余项指标的表现，客观反映当前我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、绿色节能环保、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我国百城建筑新地标，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我国地标性建筑提供决策参考。

### 三、 主要研究成果

2021年，中指研究院、中房指数系统在总结过去17年研究经验的基础上，根据当前我国建筑的发展特点，对全国100个城市的样本项目进行筛选，初步选出约1500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2021百城建筑新地标的整体发展水平；同时评选产生了“2021综合体新地标”及“2021百城建筑新地标”代表项目。

根据中指研究院对建筑新地标样本项目的调查研究，得到主要结论如下：

#### 1、地标建筑区域分布：

长三角、珠三角是建筑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比提升至51%

#### 2、地标建筑发展特征：地标建筑整体规模与高度均出现小幅度下降

- 超70万平方米的大型项目占比缩小，平均建筑规模有所回落
- 超高层建筑占比下降，绝大多数项目高度在200米以下
- 平均容积率有所上升，绿化率保持高水平

#### 3、地标建筑趋势探索：绿色低碳引领城市发展方向，智慧建筑体现城市潜力

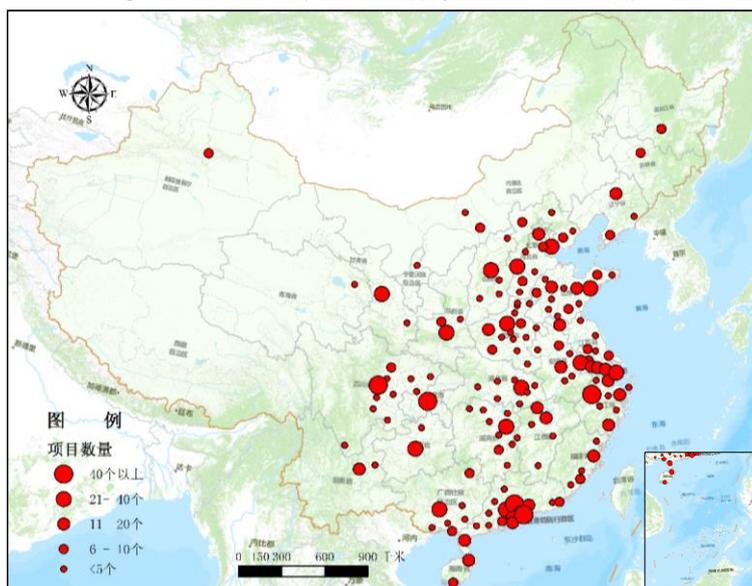
- 国家层面：国家“双碳目标”推动绿色低碳建筑成长为城市新地标
- 城市层面：城市群与都市圈为地标建筑带来持续生长空间，智慧建筑引领城市地标建筑发展方向
- 企业层面：主动打造绿色低碳建筑新地标，提高新地标建筑智能水平

## （一）2021 百城建筑新地标整体特征分析

本部分主要针对我国百城建筑新地标样本项目的区域分布以及自身发展情况进行分析，系统阐述当前建筑新地标的发展特征，以探究地标建筑的未来发展趋势。

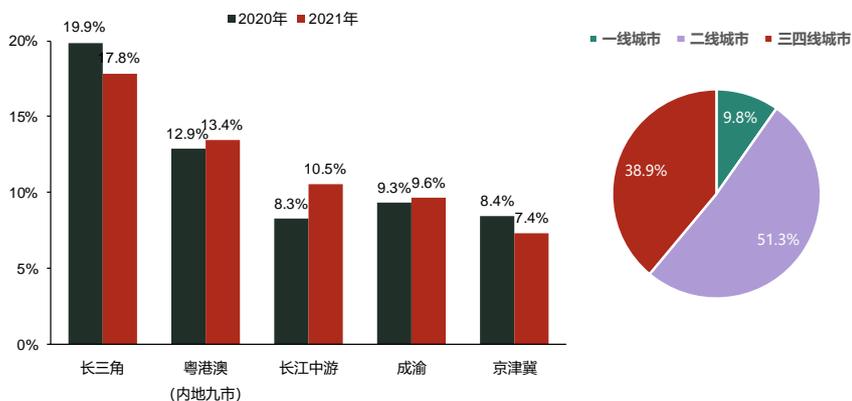
### 1. 区域分布：新地标样本项目主要分布于长三角、珠三角等核心城市群，二线城市新地标数量占比升至 51%

图：2021 百城建筑新地标样本项目区域分布情况



受经济发展水平及城市发展较快等因素带动，城市群与都市圈城市具有相对领先的发展理念，城市建设水平高，近年来新地标项目不断涌现。2021 年百城建筑新地标样本中，我国主要城市群和都市圈仍是新地标项目最集中的区域。

图：2020-2021 百城建筑新地标城市群与分线城市分布情况



2021年五大城市群新地标项目数量占到了样本项目总数的**58.8%**，较2020年上升了**0.1**个百分点。其中，长三角及珠三角城市群新地标样本项目占比分别为**17.8%**和**13.4%**，占比较高，但受热点城市新增建筑放缓原因影响，长三角城市群新地标样本项目数量占比较去年有所下降，而珠三角新地标样本项目数量占比较上年提升**0.5**个百分点。中西部地区的长江中游城市群、成渝城市群由于多数城市仍处于城镇化快速发展阶段，新建筑不断涌现，新地标样本项目数量占比提升，较去年分别增加**2.2**和**0.3**个百分点。

从城市级别来看，二线城市新地标项目数量占比小幅提升至**51.3%**。多数二线城市正处于城市集中建设期，大量新建筑在城市中拔地而起，同时随着城市建设理念的不断完善，二线城市新地标项目快速增加，2021年占全国比例达到**51.3%**，较2020年上升**1.1**个百分点。一线城市新地标项目数量较上年上升**0.4**个百分点至**9.8%**。而三四线城市在大规模棚改收官等因素影响下，新地标样本项目数量较上年下降约**1.6**个百分点至**38.9%**。

## 2. 发展特征：地标建筑整体规模与高度均有小幅度下降

从最新样本项目表现来看，城市建筑新地标项目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的塑造，同时，也愈发注重满足新时期人们对绿色节能、智能健康方面的需求。下面我们将结合最新样本项目情况对2021年我国百城建筑新地标的典型特征进行分析。

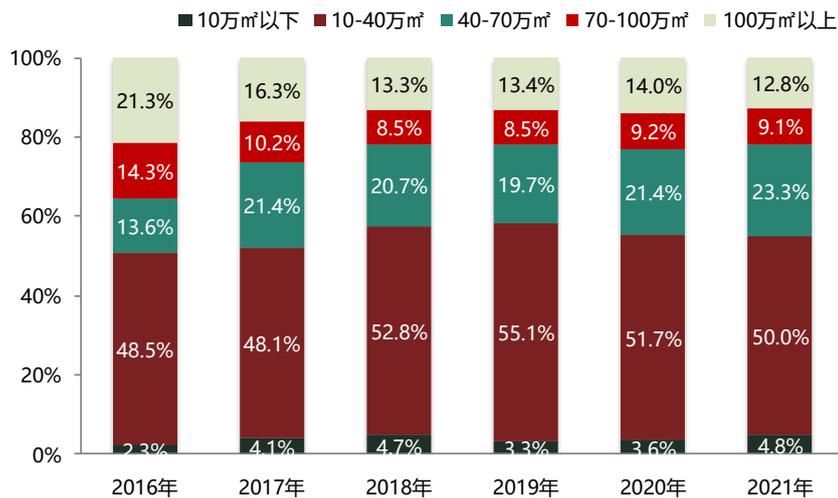
### 1) 超70万平方米的大型项目占比下降，平均建筑规模有所回落

图：2016-2021年百城建筑新地标样本项目平均建筑面积及同比增速



样本调查数据显示,2021 年百城建筑新地标样本项目平均建筑规模为 57.7 万平方米,较 2020 年下降 7.7 万平方米。

图：2016-2021 年百城建筑新地标样本项目建筑规模分布

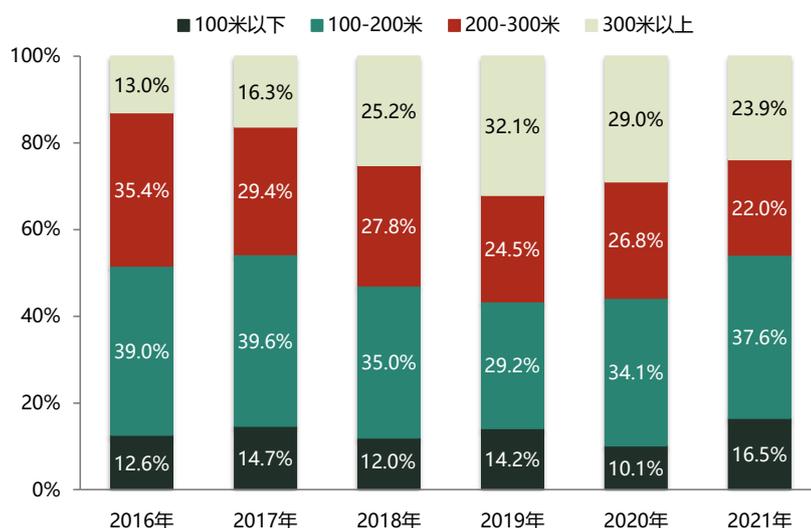


从规模占比来看,10-40 万平米的新地标项目位居主力地位,占有所有样本项目的 50%,但占比较 2020 年下降 1.7 个百分点。其次,建筑规模处于 40-70 万平方米之间的中大型新地标样本项目中占比较去年提升 1.9 个百分点至 23.3%。70-100 万平方米的样本项目占比较去年基本持平,占比为 9.1%。而建筑规模在 100 万平方米以上的新地标建筑样本项目占比有所下降,较 2020 年占比下降 1.2 个百分点至 12.8%。

## 2) 限高政策效果逐步显现,超高层建筑占比下降,2021 年 54%的样本项目高度在 200 米以下

建筑高度是新地标建筑的重要特征之一,但高层建筑的建设、维护、消防等均需要较高的成本,对于城市管理是一项重大的考验。2020 年 4 月,住建部、国家发改委发布《关于进一步加强城市与建筑风貌管理的通知》,文中明确指出“严格限制各地盲目规划建设超高层‘摩天楼’,一般不得新建 500 米以上建筑”。通知还提到“中小城市要严格控制新建超高层建筑,县城住宅要以多层为主”,从政策上限制了城市高层建筑的盲目建设。

图：2016-2021 年百城建筑新地标样本项目建筑高度分布



样本调查数据显示，2021 年百城建筑新地标样本高度整体下降。具体来看，100 米以下和 100-200 米样本项目占比较去年有所提升，分别提升 6.4 和 3.5 个百分点，至 16.5% 和 37.6%，200-300 米样本项目较去年下降 4.8 个百分点至 22.0%，超过 300 米以上的样本项目较去年下降 5.1 个百分点至 23.9%。

### 3) 平均容积率小幅上升至 3.7，绿化率保持在 37%以上的高水平

平均容积率上升。调查结果显示，2021 百城建筑新地标样本项目平均容积率为 3.7，较 2020 年上升 0.2，主要源于本次新地标样本项目中写字楼数量有所增加，带动项目整体容积率上升。

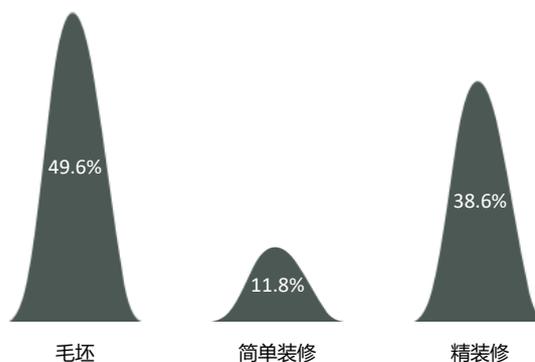
绿化率保持在高区间水平。调查结果显示，2021 年新地标样本项目平均绿化率为 37.2%，保持在 35.0% 以上高水平区间，新地标建筑普遍将景观、绿化等作为项目的重要配套设施。

图：2016-2021 年百城建筑新地标样本项目平均容积率和绿化率情况



毛坯占比小幅下降。调查结果显示，2021 百城建筑新地标样本项目的毛坯占比小幅下降，较去年下降 1.2 个百分点至 49.6%；而简单装修的比例较去年上升 5.4 个百分点至 11.8%。总体来看，带装修或精装修为购房者、消费者及租户提供极大的便利，社会快速发展也带动了人们的生活节奏和步伐，越来越多的客户倾向获得更全面的产品服务，具有品质保障的带装修建筑未来将成为行业的重要趋势。

图：2021 年百城建筑新地标样本项目装修情况



### 3. 地标建筑趋势探索：绿色低碳引领城市发展方向，智慧建筑体现城市未来潜力

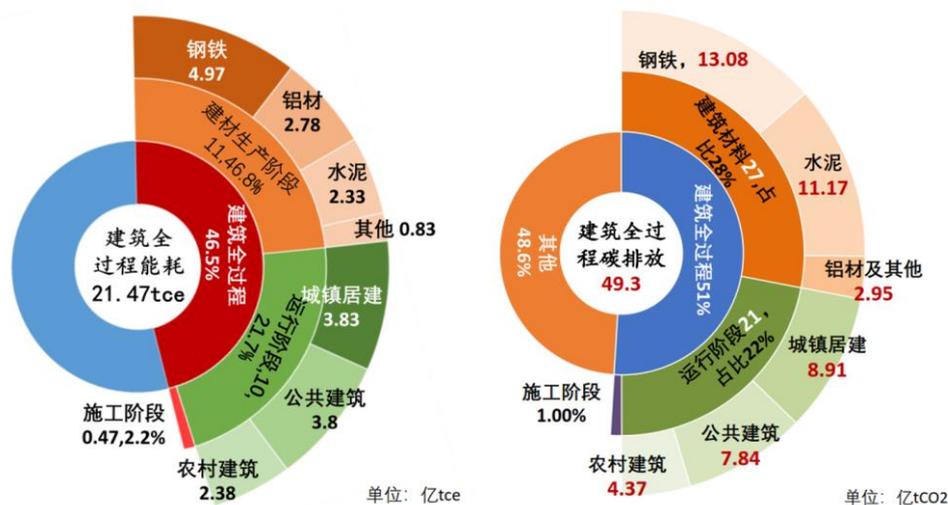
作为城市标志性的空间节点，地标建筑不仅体现着一座城市的特性，也是城市竞争力与发展实力的缩影。地标建筑通过不断释放影响力，实现与城市的有机相融、和谐共生，持续提升城市形象。

随着我国城市化进程由快速增长向稳定增长推进，城市基础设施建设也不断完善，越来越多的地标建筑拔地而起。城市更新、TOD 等城市建设理念已形成共识，低碳、智慧等功能的实现也成为建筑发展的必然趋势。作为最能够代表城市建筑发展水平的新地标建筑，其呈现出的新特征也很好体现了现代化城市建设中宜居、创新、智慧、绿色、人文、韧性的新理念与新趋势。

**国家层面：国家“双碳目标”推动绿色低碳建筑成长为城市新地标**

从国家政策导向来看,2020 年,我国提出将“二氧化碳排放力争 2030 年前达到峰值,力争 2060 年前实现碳中和”的“双碳目标”。2020 年 12 月的中央经济工作会议将“做好碳达峰、碳中和工作”列为 2021 年的重点任务之一。2021 年 4 月住建部发布《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》,指出建设绿色低碳城市,其中包括“控制城市温室气体排放,推动能源清洁低碳安全高效利用,深入推进工业、建筑、交通等领域绿色低碳转型。”

**图：2018 年全国建筑全过程能耗与碳排放总量及构成**



资料来源：中国建筑节能协会

根据《中国建筑能耗报告 2020》的数据，建筑行业作为我国碳排放的大部门，2018 年全国建筑全过程能耗占到全国能源消费总量的 46.5%，全过程碳排放总量占到了全国碳排放比重的 51.3%。降低建筑领域的全能耗和碳排放，是实现我国“双碳目标”的重要内

容,绿色低碳建筑<sup>1</sup>成为未来建筑行业发展的趋势。在建筑的全过程中,无论是建材生产阶段、建筑施工阶段还是建筑运行阶段,绿色低碳建筑都有很大发挥空间,按照中国绿色建筑评价标准(GBT 50378-2019),目前中国的绿色建筑已经超过了3万座。越来越多的绿色低碳建筑成为了城市的新地标,引导城市向绿色低碳城市目标迈进。

### 城市层面:城市群与都市圈建设为地标建筑带来持续生长空间,智慧建筑引领城市地标建筑发展方向

以城市群和都市圈为核心的区域经济发展格局,成为支撑未来经济高质量发展的重要平台,“十四五”规划指出要“推进以人为核心的新型城镇化”,“优化行政区划设置,发挥中心城市和城市群带动作用,建设现代化都市圈。”城市群与都市圈仍将是未来新地标建筑的集中地。

对于大中城市,传统粗放型外延式发展难以持续,我国大中城市逐步进入城市更新阶段,各地进入城市更新快速发展期,因地制宜构建城市更新政策体系。新基建推动下城市更新和TOD模式将引领地标建筑的发展方向,具体表现在建筑类型更加多元,综合体类建筑、文旅类建筑、园区类建筑将更加频繁地出现在城市的新地标中。

地标建筑作为城市的象征,既能体现城市的经济成就,也能反映城市的发展特征。2021年4月,国家发改委印发《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》,明确指出建设现代化城市应落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针,严格限制建设500米以上超高层建筑,严禁建设“丑陋建筑”。体现在地标建筑上,意味着更加满足城市居民居住、生活需求的建筑将在城市地标建筑中占据重要地位。另一方面,智慧城市、海绵城市、韧性城市等现代城市理念得到广泛认可,地标建筑与所在区域的联动将更加紧密,数字化楼宇与智慧物业管理将成为未来重要的发展趋势。

---

<sup>1</sup> 根据《中国绿色建筑评价标准(GBT 50378-2019)》,绿色建筑是指在全寿命期内,节约资源、保护环境、减少污染,为人们提供健康、适用、高效的使用空间,最大限度地实现人与自然和谐共生的高性能建筑。低碳建筑是指在建筑材料与设备制造、施工建造和建筑物使用的整个生命周期内,减少化石能源的使用,提高能效,降低二氧化碳排放量。

### 企业层面：主动打造绿色低碳建筑新地标，提高新地标建筑智能水平

回归经营本质，建筑是房地产企业的核心产品。2020年中国城镇化率已超过63.8%，城镇化进入稳定增长阶段，房地产行业由快速发展转向高质量发展，部分城市进入存量与增量的转换期，消费者对建筑品质的要求更加苛刻，产品对于房地产企业重要性不断提高。特别是在“房住不炒”政策调控常态化下，房地产行业的金融性削弱，市场消费回归理性，产品的打造能力将成为未来房地产企业的核心竞争力。

从对地标建筑的梳理中，不难找到许多品牌房企的影子，部分头部房企通过产品体系的深度标准化，搭建高效、高质、特色的成熟体系，既降低了管理成本，也提高了在行业的竞争力。未来房地产企业可通过“科技+金融+场景”推动地标建筑不断升级，引领行业发展方向。科技创新方面，装配式建筑、3D打印等工业化、产业化技术将扩大建筑的建造规模和效率；智慧技术方面，5G、人工智能、云计算、人脸识别和语音识别等智能技术群落的迅速成长，“数字楼宇”将极大提高未来建筑的居住生活品质；场景方面，未来的地标建筑的功能多元化，地标建筑通过地下归家、室内外联动、社区空间打造等创造系统的建筑生态，能够有效带动整片区域。

房地产企业特别是头部企业成为绿色低碳建筑的积极践行者和引领者。绿色低碳建筑新地标的不断出现离不开房地产行业和相关行业积极行动，同时，房地产企业只有发展绿色低碳建筑才能在未来的市场竞争中占据主动。近年来各种资源、市场份额在加速向优质房企特别是头部房企集中的趋势明显，头部房地产企业需承担更多的社会责任，把低碳绿色建筑作为发展方向，一方面广泛采用绿色低碳建筑的新技术、新材料，减少碳排放；另一方面积极探索绿色低碳建筑新途径、新模式，树立行业标杆，提高影响力。

## (二) 2021 百城建筑新地标研究成果

2021 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成为城市或区域的中心或副中心，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；其三，2021 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、产业园区、文旅园区等。

根据上述条件，中指研究院、中房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，评选产生了“2021 综合体新地标”及“2021 百城建筑新地标”。

### 1. 2021 综合体新地标

综合体新地标通过业态的多元化以及功能的综合化，凸显其商业价值与优势。作为城市经济与文化发展的缩影，综合体新地标塑造和提升了城市的形象，推动了城市的商业活力提升、消费水平升级以及生活方式的转变。“2021 综合体新地标”从建筑规模、硬件设施、管理服务、技术应用等方面均展现了城市先进的发展理念以及商业前沿的管理水平。

#### 2021 综合体新地标

新地标建筑名称	所在城市	企业名称
招商·武汉城建未来中心	武汉	招商蛇口
保利时代	成都	保利发展控股集团
隆源国际城	西安	隆源集团
佳兆业东宸壹品	宁波	佳兆业集团控股有限公司
华润置地·万象城	西安	华润置地有限公司

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，如保利时代、招商城建未来中心、隆源国际城等，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 2021 综合体新地标项目的典型代表。

武汉招商城建未来中心位于武汉经开区，以“一心一竖双横双区”规划版图，以汽车博物馆为中心，构建创意文化公园竖轴和汽车活力公园轴、智慧科创公园轴双横轴，以及

高端活力公园人居双区，建成集高端住宅、汽车主题公园、商业 MALL、商业街区、文化旅游、总部商务集群等，为一体的武汉 CAZ 文化活力区。

西安隆源国际城项目位于西安市经开区，项目总占地面积 580 亩，总建筑面积约 100 万 m<sup>2</sup>，自身内部配套有甲级写字楼、主题 SHOPPING MALL，SOHO 公寓，永辉超市、品格幼儿园，致力为客户营造出全新的国际都汇生活方式。

## 2. 2021 百城建筑新地标

随着我国城镇化的稳步推进，人们对居住环境的要求不断提高。“2021 百城建筑新地标”不仅在外观、规模、材料、技术等方面持续提升，也更加关注建筑配套设施的丰富、居住品质的升级、服务功能的完善，同时，绿色健康环保也逐渐成为百城建筑新地标的重要特色，项目品质全面升级。

2021 百城建筑新地标

新地标建筑名称	所在城市	企业名称
万科·金域国际 SOHO	福州	万科企业股份有限公司
保利南沙天汇	广州	保利发展控股集团
大唐新希望·臻园	南宁	广西唐玺投资有限公司
南京正荣·滨江紫阙	南京	正荣地产集团有限公司
锦绣江辰	南宁	南宁市瑞华房地产开发有限公司
德杰·岭秀山	贵阳	德杰集团
华熙 LIVE·鱼洞	重庆	重庆华熙国信体育文化产业发展有限公司
中节能·太湖首座	湖州	中节能（湖州）科技城投资建设发展有限公司
宜春润达国际	宜春	江西润达房地产投资开发集团有限公司
碧桂园万锦棠湾	长沙	碧桂园控股有限公司

### 项目品质不断提升，服务功能更加人性化

随着社会进步和经济发展，民众生活水平提高，客户对高品质居住、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。百城建筑新地标着力改善建筑品质，从建筑设计、软硬件设施、室内装修等方面持续提升项目质量，以精细化设计打造舒适人居，满足购房者个性化需求。

大唐新希望·臻园位于南宁良庆区那黄大道以东，择址五象新区总部基地芯，项目总占地 138 亩，总建筑面积约 34.9 万 m<sup>2</sup>，打造产品面积段为 95-143 m<sup>2</sup>新中式园境住宅。距离体育中心 1km，近邻五象航洋城等商圈，四大湖区环绕，拥享五象湖公园、五象岭森林公园等自然资源，广西国际壮医医院为健康保驾护航，五象湖初级中学一路之隔，项目自带规划幼儿园、小学。

南京正荣·滨江紫阙位于河西南商业中心鱼嘴商务区，交通便捷，以河西南一英里资源圈，荟萃休闲、游乐、教育、购物、商务等城市精英人群的国际性品质生活配套，畅享河西生态公园，滨江风光带，鱼嘴公园，保利剧院，江苏大剧院，奥体中心等优质资源。

锦绣江辰位于南宁市五象新区五象大道与那黄大道交汇处，为五象新区蟠龙稀缺的滨江板块，集滨江生活带、体育产业带、总部基地三大产业带为一体的聚核圈，面江望山，毗邻总部基地 CBD；占地面积 61 亩，建筑面积 23 万平；以一席滨江大平层，著写南宁生活气度项目。

中节能·太湖首座位于中节能·湖州绿色智造生态科技城核心区，项目总用地约 116 亩，总建筑面积约 27 万平方米，环拥约 15 万方西凤漾，南揽康山，西瞰西塞山，距离湖州高铁站仅 1 公里，借助自然生态景观与高铁经济，赋能南太湖新区快速崛起。项目立足于“两山”理念，四幢连贯而流动的建筑体将自然、建筑、人文、科技紧密结合，用全景式的视觉效果，勾勒出高低起伏的山景变化，打造独特的城市门户形象。

#### 匠心凝聚文化内涵，绿色低碳水平持续增强

地标建筑彰显城市文化形象，百城建筑新地标从项目选址、建筑设计、产品体系等多个方面增强项目人文建设，东方传统文化与西方时尚文化共融，以我国建筑精髓结合先进工程技术，展现项目生活美学，赋予项目更多文化内涵；在提升居住品质和舒适度的同时，地标建筑充分与城市资源禀赋融合，从建造和运营多环节提升绿色低碳水平，全面节约开发成本与能耗。

德杰·岭秀山位于我国第九个国家级临空经济示范区——贵州双龙航空经济区万豪大道与建设大道交汇处，是贵州省重点项目，是我国房企百强德杰集团在西南地区打造的首座以健康医疗、绿色生态、文化旅游、商业居住等为一体的全龄健康智慧大城。整个项目

总占地面积约 3000 亩，总投资约 200 亿元，由别墅、洋房、小高层、高层、商业、公寓等业态组成。

华熙 LIVE·鱼洞位于重庆市巴南区鱼洞街道，总投资约 40 亿，规划面积约 480 亩，建设总规模约 60 万平方米。由主馆、M 空间、HI-PARK 篮球公园、HI-ZONE 体育场、HI-UP 吃喝玩乐配套组成，可满足国际与国内高端篮球、冰球、演艺等体育文化娱乐项目及群众性体育活动的需求。

宜春润达国际位于宜春老城芯鼓楼商圈，总建筑面积 200 万平方米，是润达集团重点打造的全球视野下的超大地标综合体项目。项目涵盖 16 万方的润达国际购物中心、五星级酒店、潮玩新天地、黄颇里步行街、欧亚达家居、润达百货、月亮美食街、孩子里幼教、甲级写字楼、酒店式公寓、润达公馆都会华宅集群，成为宜春城市新名片。

## 四、 结语

以建筑为核心的城市面貌反应了城市日新月异的变化，其中，新地标建筑不仅对于树立城市形象、促进城市繁荣发挥着重要作用，也代表了城市未来发展的重要方向。通过对城市新地标的研究，不仅可以了解未来建筑的新技术、方法、理念，更可以发现未来城市的发展变化趋势。

2021 年研究结果显示，地标建筑规模较去年下降，平均高度较去年降低；绿色低碳和智能建筑成为新地标发展趋势。长三角、珠三角为新地标样本最集中的区域，二线城市新地标项目数量占据优势。新地标建筑平均容积率有所上升，绿化率始终保持在高水平。随着国家城镇化的不断推进，新地标建筑在城市群和都市圈分布将逐渐增加。

随着人们对居住环境以及办公消费休闲空间需求的不断升级，地标建筑作为城市的名片与展示城市综合实力的窗口，将更加注重绿色低碳、文化体验与建筑功能的结合，向着更加智能化、人性化的方向发展。

## 附录：研究方法体系

### 1. 研究对象

结合当前新建筑的发展状况和时代特征，2021 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成为城市或区域的重要地标，对城市或所在区域的社会经济发展具有重要的带动作用；

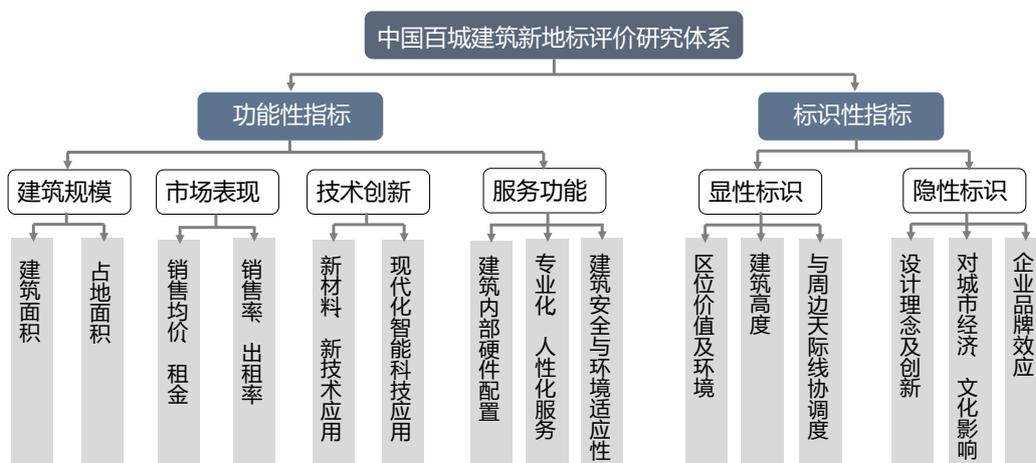
（2）在建筑设计、功能特征、绿色节能环保、文化内涵、智能科技、历史意义等方面具有显著特色，能够代表所在城市或区域的时代形象；

（3）2021 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、文旅园区等。

### 2. 评价体系

在 2021 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进行加总，最终评价得出“2021 百城建筑新地标”。



### 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：

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

#### 4. 数据来源

- (1) 房地产开发企业填报、中指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) 2004-2021 年百城建筑新地标研究数据库。