会展主题街区的发展模式创新

[摘　要] 会展商务活动项目运作的综合性、系统性、联动性特征正在催生会展业态布局调整的新格局，会展主题街区的形成正是会展业态布局结构日益优化的成果。文章在梳理总结会展主题街区发展的历史背景和形成路径的基础上，以上海光大会展主题街区为例做了实证分析，探讨了以会展主题街区为载体的符合中国城市特点的现代展馆发展新模式，并为完善和提升会展主题街区功能提出了相关的对策建议。

[关键词] 会展主题街区；要素；路径；模式

一、会展主题街区的特征

（一）会展主题街区界定

会展主题街区作为现代城市会展业态跨越式发展的标志性突破口和绝佳载体，正在被越来越多的政府管理机构和会展业界所青睐。如北京顺义新城规划第八章第 77 条明确指出要构建会展文化街区，即以新国际展览中心带动周边形成包括会展、装饰装潢设计、出版印刷、广告创意等文化产业的特色文化街区。文化街区包括新国际展览中心配套区及其北侧规划的多功能区[1]。上海市普陀区在《关于促进普陀区文化创意产业发展的若干意见》中也明确要逐步形成古浪路广告会展产业街区，既充分利用区位、交通和资源优势，抓住真如城市副中心和桃浦都市产业园发展的机遇，在金光商务区开发建设会展设施，吸引广告会展企业，集聚文化创意、广告服务人才，为周边生产性服务业企业服务，形成广告会展产业集群[2]。位于重庆高新区的申基 •会展国际更是融合了会议、展览、生态写字楼、五星级商务酒店、名牌商店街等五大功能为一体，已成为重庆写字楼复合功能的新标准。由此看来，类型多元的会展主题街区正在革新城市会展业态发展思路，引领城市会展发展潮流，亦必将开创城市会展场馆新时代。

鉴于业界如火如荼的改革浪潮和实践经验，同时考虑本文研究目标，将会展主题街区界定如下。会展主题街区从内涵上分析，一般包括“会展”、“主题”与“街区”3 个部分。会展是其基本功能，主要为会展项目实施提供举办场所和关联服务产品，通过由会展场馆和周边完善配套设施形成的综合吸引物来体现；主题是其特色，包括会议型、展览型、会展复合型三种形式，由其主题表现元素来体现；街区则是其空间存在的基本形态。凡具备此 3 项特征的城市会展商务项目运作空间就可称其为会展主题街区。

（二）要素构成

原文刊登于《城市问题》2011 年第 4 期。

从会展业态现有集聚模式和内涵出发，可将会展主题街区分解为三大要素，即核心要素、外围要素和支撑要素三部分。见表 1。

表 1 会展主题街区要素构成一览

要素类型	构成业态类别
核心要素	会展场馆、行政办公楼宇、中心广场、停车场、内部商业区、商务中心、场馆周边绿化区
外围要素	酒店、宾馆、餐厅、超市、商旅服务中心、装饰装潢、广告、出版印刷、专业会展服务公司、商业街、休闲旅游吸引物、娱乐场所、医护中心
支撑要素	地铁、公交线路、周边道路、气候、当地人文环境、条例管制

资料来源：根据李旭,马耀峰.国外会展旅游研究综述[J].旅游学刊,2008 第 3 期 87 页和杜洁莉.会展场馆管理实务[M].东北财经大学出版社,2008 年 12 月出版第 29 页相关内容整理制作。

1．核心要素

核心要素是实现会展主题街区基本功能的前提和保障，是为会展项目顺利实施提供场所和基本关联服务的业态集合，主要包括会展场馆、行政办公楼宇、中心广场、场馆周边绿化区、停车场、内部商业区、商务中心等。其中行政办公楼宇通常并在场馆内部，但亦可在场馆旁边另建或另购写字楼；内部商业区主要包括便利商店、快餐店等业态。

2．外围要素

外围要素主要指展馆周边配套设施部分，旨在协助展会项目顺利运作和为参展商、观众等提供住宿、餐饮、休闲娱乐等服务产品。业态构成主要有酒店、宾馆、餐厅、超市、商旅服务中心、医护中心、装饰装潢、广告、出版印刷、专业会展服务公司、商业街、休闲旅游吸引物、娱乐场所等。上述业态主要分布在展馆外围 2～3 条街区为宜。

3．支撑要素

支撑要素旨在为构成核心要素和外围要素的业态集合体价值利益的实现提供宏观保障，以增强会展主题街区的吸引力和辐射力，主要表现为周边地铁、公交线路、道路交通、条例管制、气候、当地人文环境等方面。其中条例管制主要指会展主题街区的运营模式和有效规范外围业态经营的管理规章等。

二、会展主题街区的形成

（一）历史背景

1．城市现代商业发展的需要

商业是城市服务业的重要组成部分，现代服务业是加速城市商业大发展、大繁荣的有生力量。在推动现代服务业发展的过程中，会展主题街区演变就是城市商业现代化发展历程的真实写照，其形成、发展、定位和转型与城市商业一脉相承。

从我国发展的实践看，可以分为三个阶段。在城市商业发展的第一阶段，保障商品基本供给是其主要特征和功能，所以此时的会展主题街区主要以公益性宣传为主，如博物馆、美术馆等；少有的商业性展馆也主要侧重和服务于农业。九十年初开始，随着改革开放加快，商业设施建设和业态创新成果显现，随之商业性会展主题街区比重加大，和公益宣传性展馆齐头并进。二十世纪末城市商业步入第三个阶段，商业内涵不断充实、服务功能日益拓展，适应多层次消费需求的会展主题街区迅猛发展，出现了一大批专业性大型会议、会展中心，如北京新中国国际展览中

心、上海新国际展览中心、广州琶洲会展中心等。见表 2。

表 2 会展主题街区和城市商业发展对应关系

城市商业发展阶段	基本商业特征	代表性会展主题街区		
		北京	上海	广州
第一阶段：解放初——上世纪九十年代初	保障商品供给、稳定市场物价、推进流通体制改革	北京自然博物馆（1951）、中国革命博物馆（1958）、全国农业展览馆（1959）、中国国际展览中心（1985）、北京国际会议中心（1988）	上海农业展览馆（1950）、上海美术馆（1956）、上海自然博物馆（1960）	广交会流花馆（1957）
第二阶段：九十年代初——二十世纪末	加快改革开放、实行业态创新、加强商业设施建设	中国印刷博物馆（1992）、中国建筑文化中心（1997）、中国紫檀博物馆（1999）	上海国际展览中心（1992）、上海博物馆新馆（1993）、上海展览中心（1995）、上海科技馆（1998）、上海国际会议中心（1999）	——
第三阶段：二十世纪末——至今	充实商业内涵、拓展服务功能、适应多层次消费需求	首都博物馆新馆（2001）、北京海淀展览馆（2002）、中国国家博物馆（2003）、新中国国际展览中心（2005）、北京东六环展览中心（2006）	上海新国际博览中心（2001）、上海东亚展览馆（2002 年）、上海汽车会展中心（2006）、五角国际会展中心（2008）	锦汉展览馆（2002）、琶洲会展中心（2002）、花城国际会展中心（2004）、中州国际会展中心（2005）、白云国际会议中心（2007）

资料来源：根据《北京会展网》、《北京市海淀区建设委员会网》、《中国国际展览中心集团公司网》、《上海会展指南网》、《上海会展网》、《上海市会展行业协会网》、《上海会展论坛》、《广州会展网》、《广州益武国际展览有限公司网》、《广州白云国际会议中心网》和《中国对外贸易中心网》相关资料整理之作。

2．现代服务业集聚区发展的重要业态

随着现代服务业的深度发展，彰显集约化发展理念的现代服务业集聚区正在勾勒出现代城市新布局，并且都将会展主题街区规划建设在内，如上海漕河泾开发区的光大会展主题街区、虹桥经济开发区的上海国际展览中心主题街区、世贸商城主题街区、大虹桥商圈概念规划的约 14 万平方米的大型展馆①、浦东世博—花木国际会展集聚区[3]的新国际展览主题街区和 2010 年上海世博会主题街区等。会展主题街区作为现代服务业的基本形态，凭借其强大的集聚和辐射效应正在成为现代服务业集聚区的新宠儿，在引擎现代服务业发展的同时日益完善自身的功能。

3、城市会展资源整合的新趋势

从数量型积累向质量型提升转变是当前城市会展业发展的整体趋势，通过整合资源打造会展产业集群，以推动会展业向规模化和品牌化发展已成为共识。北京正在培育的三大会展功能区域和五个会展中心区（朝阳 CBD 会展中心区、海淀北部会展中心区、奥运场馆会议中心区、顺义天竺展览中心区、亦庄展览中心区）[4]；上海浦东新区初步构建的“三区一带”会展业发展格局，即新博会展服务业集聚区、陆家嘴综合会展区、世博会（浦东）配套博览区和世纪大道综合会展带[5]均是旨在

① 将作为集商务办公、展览展示、会务宾馆、信息软件及网络研发为一体的“E-CBD 区域”的重要组成部分。详参：地产开发再次激活“大虹桥”商圈[N].解放日报，2008-9-4（17）。

整合会展设施和接待资源，优化展馆布局的有效举措，同时亦将成为城市会展主题街区的中坚力量。

（二）形成路径

由于作为核心要素主体的展馆建设周期普遍比较长，会展主题街区从谋划到成形到功能完善一般都遵循三步走的基本路径，见图 1。

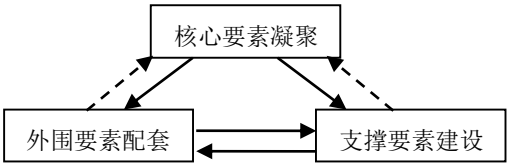


图 1 会展主题街区形成路径

1．核心要素凝聚

以展馆为主体的核心要素是会展主题街区的基础和根本，是吸附外围要素和支撑要素集聚的“磁极”。只有核心要素包含的业态集合体形成之后，才能集聚大量的人流、物流和信息流，才能为外围要素和支撑要素各业态提供充分的市场，外围要素和支撑要素各业态自行集聚才有可能。所以，会展主题街区的建设必须核心要素规划建设先行，以形成集聚点。

2．周边项目渐行配套

在核心要素规划建设的周期内，周边配套项目业态会根据所提供市场的类型和容量择机在展馆外围集聚。集聚的先后次序一般为配套交通等支撑要素，酒店餐饮等大型设施，而后是装饰装潢、广告等相关业态。其中，交通等往往在展馆规划阶段已经投入建设或已建成，酒店餐饮等大型设施同样需要一定建设周期，所以会比其他一般业态先行建设。但就相互关联性而言，会展主题街区三大要素之间目标统一、市场共享、资源互补、相辅相成、浑然一体。

3．彼此磨合调整

不容回避的是，周边配套项目在集聚之初更多依据的是对会展主题街区全部建成后的市场预期，因为大型展馆建设周期少则两三年，长则七八年，甚或更长，所以实际的市场效果就难免会和预期有所出入。作为盈利的各种业态势必会根据市场实情适时进行经营方针的调整，以期会展主题街区各业态之间、各业态和市场之间彼此磨合调整至相对平衡和稳定状态。

（三）上海光大会展主题街区的业态分析

地处徐家汇现代商业娱乐中心和漕河泾高新技术开发区黄金节点上的上海光大会展主题街区是上海典型的展览主题街区之一。笔者于 2009 年 11 月 28 日对其构成要素和业态进行了实地考察，旨在全面、深度揭示会展主题街区业态构成。调查范围北至漕宝路、西起柳州路、东至钦州路、南至康健路，详细调查数据见表 3。

表 3 上海光大会展主题街区要素构成一览

要素类型	构成业态类别及数量
核心要素	会展场馆（东馆、西馆、信息网络化办公楼宇、四星级标准国际大酒店、酒店式公寓、商务中心）、中心广场、停车场
外围要素	酒店宾馆（5 家）、餐厅酒吧（26 家）、便利超市（7 家）、商旅服务中心（4 家）、广告和装饰装潢（7 家）、KTV 等娱乐场所（4 家）、医护中心（3 家）、银行（8 家）、房产中介（9 家）、居民小区（5 个）、其他（9 家）
支撑要素	地铁一号线、公交线路若干（92、43、166、上佘线、沪松线、南佘线、92B 等）

上海光大会展中心由三组六幢高三十层的联体式建筑构成，集展览、展示、会议、宾馆、公寓、商务、餐饮、健身、娱乐、休闲于一体，和中心广场、停车场共同构成其核心要素。在被调查统计的 89 家外围要素中，保障参展商和观众住宿、餐饮等基本消费需求的酒店宾馆和餐厅酒吧以 31 家（34.8%）高居首位，广告和装饰装潢（7 家）、商旅服务中心（4 家）、银行（8 家）等相间其中。支撑要素中十多条公交线路和近在咫尺的轨道交通一号线共同保障了人流的聚散。酒店宾馆等休闲旅游资源业态的大比例构成充分体现了会展业和旅游业的高度交叉融合。功能完善、交通便捷的光大会展主题街区在业态配置上和上海大虹桥规划中商务功能核心区的业态选取基本吻合[①]，可为会展主题街区业态建设提供一些参考。

三、打造和谐会展主题街区的三大模式

鉴于会展主题街区三大构成要素各业态间的相互关系和城市现代服务业、商业发展的整体性要求，本文提出基于“和谐、可持续发展”理念的会展主题街区发展 3C 模式，即符合中国城市特点的（China Mode）、循环的（Cyclic）和低碳的（Low-carbon）现代展馆发展新模式。

（一）探索符合我国城市发展特点的会展主题街区模式（China Mode）

在借鉴国外会展业和会展场馆成功经营模式的同时，必须紧密结合我国城市实情和会展业现阶段的发展要求，目前和今后一段时期内都要坚持以政府主导和市场配置双轮驱动为原则的中国会展主题街区发展模式。

第一，政府主导型。所谓政府主导，主要是对核心要素和支撑要素的配置。一方面，展馆建设占用土地的高成本性需要政府主管部门的鼎力支持，展馆的选址更要围绕城市发展战略展开、服从并服务于城市总体规划、同时还要充分考虑其现时体量和未来发展空间所需土地等要求；另一方面，作为支撑要素的城市主干道、轨道交通等基础设施建设与配置必须依赖于政府投入。

第二，市场配置型。以会展场馆为主体的核心要素一旦实现，交通等基础设施一旦配套，外围要素各业态自然就会闻讯而来，此时会展主题街区只需顺势引导。因此，市场配置主要针对外围要素各业态。“政府主导+市场配置”的建设模式不仅可以使三大要素提供的资源互补、市场共享，还有效规避了政府一手操作带来的风险。

（二）引领循环式（Cyclic）会展主题街区发展趋势

借鉴循环经济的“三 R”操作原则，即减量化 Reduce、再使用 Reuse、再循环 Recycle，可以把会展主题街区构建成“会展资源—会展产品—会展再生资源”的循环式流程，使会展资源在街区系统内避免和减少废物，实现节能、降耗、减污、增效的目标。比如搭建公司就完全可以将展会后的部分建筑材料回收再利用，以有效解决现在展会产生大量建筑垃圾的弊病。因为同在一个园区内，运输成本很低，搭建公司“回收式”提供建筑材料和搭建服务完全可以实现。同时还可以降低参展商的参展成本，增强搭建公司的竞争力。此外，会展场馆的建筑设计、物资采购、餐具等日常用品、生活生产垃圾等都可以引入循环经济理念进行经营管理，以充分提高资源的利用效率，最大程度地减少废物排放，保护生态环境，实现会展业与社会、环境的“双赢”发展[6]。

[①] 根据市政府的开发总规模约 158 万平方米，其中商务办公约 110 万平方米，商业约 14 万平方米，文化娱乐约 6 万平方米，酒店约 14 万平方米，会展约 14 万平方米。详参虹桥 1.4 平方公里商务核心区明年开建[N].东方早报，2009-9-24（A4-A5）。

（三）探索低碳（Low-carbon）会展实践街区发展规律

2009 年 11 月 25 日，国务院常务会议决定，到 2020 年我国单位国内生产总值二氧化碳排放比 2005 年下降 40%至 45%，作为约束性指标纳入国民经济和社会发展中长期规划，并制定相应的国内统计、监测、考核办法。这是中国政府向世界承诺的减排目标，责任重大，标志着我们将加速进入低碳生活社会。会展业的绿色属性和实践经验证明，作为现代服务业的重要组成部分，会展业占用传统能源性资源少，依托循环式发展理念，自然形成碳排放少的优势突出。以会展主题街区为载体，形成新型碳机制，即通过发展会展，对其他产业产生良性替代，形成产业补偿，从而达到既节能减排又促进发展的双重目标。在使会展业成为中国低碳经济发展先锋和亮点的同时，将会展主题街区打造成低碳会展实践区，为会展场馆乃至中国会展业健康、可持续发展不懈探索。

四、提升会展主题街区功能的建议

基于上述对会展主题街区内涵、形成路径的全面阐述和对现代展馆发展 3C 模式发展目标的预期，笔者就全方位提升会展主题街区功能提出如下建议：

（一）全面树立会展主题街区发展理念

理念决定态度，态度指挥行动。只有树立会展主题街区的发展理念，会展主题街区的概念才会普遍形成，进而推动会展主题街区的实践和广泛应用。全面树立会展主题街区发展理念具体要求：一是会展业主管部门等领导层面的思想统一。唯有如此才能确保会展主题街区发展理念的深入宣传推广和严格贯彻执行。二是要逐步引导会展主题街区三要素各业态经营主体对其的深度认识，切实体会会展主题街区给各方带来的资源互补、市场共享等共同利益，真正达成共识。三还应注意会展主题街区和周边商业、房地产等大流通环境的协调、共生关系。总之，全面树立会展主题街区发展理念就是要从上到下，摒弃原有展馆和相关业态分割的局面，以系统观、生态循环论为指导，实现展馆及相关资源在主题街区内的有机整合。

（二）深入探讨会展主题街区经营模式

就大商业视角来看，会展主题街区和现代商业中心同属城市商业模块，在资源整合、整体协调发展要求等方面存在很大相似。因此，现代商业中心成功的经营模式值得借鉴。结合自身的特点，会展主题街区经营模式具体包括统一规划建设、统一招商引资、统一管理。统一规划建设旨在确保会展主题街区内部功能合理布局，建筑体量和风格协调匹配，以凸显街区特色；其二要争取和周边城市环境的无缝隙衔接，服从并服务于城市区域发展。统一招商引资主要是控制各类业态入驻的数量和质量，包括业态主营业务范围、提供服务水准等，从源头上杜绝不相干业态或劣质业态破坏街区的整体品质。统一管理则旨在统筹街区的发展目标，为入驻街区业态顺利经营提供优质后勤保障性服务等。

（三）着力开展配套制度建设

规范、完善的制度是实现会展主题街区发展目标和落实各项经营举措的重要保障，必不可少。一是政府主管部门层面的配套制度建设，包括会展主题街区建设申报制度、评审制度、审批制度、验收整改制度等，旨在从政府层面对整个城市的会展主题街区发展格局进行宏观调控；二是会展主题街区经营主体层面的配套制度建设，包括会展主题街区建设规划、经营章程、招商引资流程和规章、各项管理制度等，旨在从细节上约束和规范会展主题街区各业态的经营行为，保障消费者权益。同时还要成立相应级别的配套制度建设办公室或领导小组，专门负责各项制度

的起草、修订和监督等工作。

参考文献：
[1]北京市《顺义新城规划（2005-2020）》.
[2]普陀区人民政府关于印发《关于促进普陀区文化创意产业发展的若干意见》的通知，普府【2008】64号，2008 年 9 月 2 日.
[3]上海现代服务业集聚区一览[N].解放日报，2008-9-4（17）.
[4]北京市“十一五”时期旅游业及会展业发展规划[EB/OL].http://www.beijing.gov.cn/zfzx/ghxx/sywgh/t693506.htm.
[5]浦东新区“十一五”会展业发展规划[EB/OL].http://mice.pudong.gov.cn/.
[6]详参：循环经济理论在会展场馆建设中的应用[EB/OL].http://www.ssfcn.com , 2009-2-23.