

迪拜：房地产运作与跨国性城市发展

Real Estate Speculation & Transnational Urbanism in Dubai

Yasser Elsheshtawy【美】著，纪雁沙永杰译

文章编号1673-8985 (2017) 02-0052-08 中图分类号TU984 文献标识码A

摘要 以3个部分阐述和分析迪拜的城市发展模式 and 特点——第一部分介绍自1960年代至今的城市发展历程，分析形成当代迪拜的主要推动因素；第二部分对城市整体发展状况进行量化和图示分析，呈现了针对城市化过程、现有土地利用情况和开发商及其掌控土地资源情况3个方面的量化研究成果；第三部分通过正在发生改变的萨特瓦和艾尔索达两个传统社区的典型案例深入分析迪拜城市开发相关的社会问题。提出了迪拜城市发展模式受房地产主宰，城市发展的主要服务对象是外来的临时居民和投资者等影响城市未来的深刻问题。

Abstract The paper is structured in three parts. First, it briefly reviews the history of Dubai's urban growth to establish the factors that led to the city's current urban form, including the financial crisis of 2008 and the subsequent 'comeback'. Second, it extends the review by providing an empirical account of the city's current state in terms of overall development and urban growth, which is to establish a baseline against which future growth could be measured. Third, it analyzes social issues by contextualizing the discussion through case study which encapsulates the city's urban strategy. The paper concludes that Dubai's urban development paradigm has been dominated by speculative mindset and related urban planning issues will affect the city's uncertain future.

关键词 房地产运作 | 跨国性城市发展 | 破碎的城市肌理 | 迪拜

Keywords Real estate speculation | Transnational urbanism | Fractured urban fabric | Dubai

迪拜被认为是疯狂房地产投机的代名词，这座城市所具有的夸张的城市特征由一系列宏伟壮观的标志性建筑堆砌而成。2008年的金融危机证实了这些观点——当时，外籍人士绝望地逃离这座城市，留下一座空城和高速投资时期积累下的巨额债务。但是，也正是那些宏大的建筑项目和已经建造的城市基础设施帮助这座城市熬过了经济危机之后的低迷时期。最近几年，那些巨型项目再次崛起，期房销售热度回归，停工的项目复工，并有一些新项目开始计划，迪拜经济已经复苏。经济复苏给迪拜带来的负面影响有由于开发项目而需搬迁居民、毁坏了传统城市社区，以及碎片化的城市形态。本文试图通过反思迪拜的快速发展过程，分析迪拜如何成为资本积累、房地产投机和政治权力的联结体，这些决定性因素的叠加创造出了迪拜，无论是好是坏，这或许是21世纪城市的代表或发展方向。虽然迪拜的建设并没有遵从一个特定的城市规划，但显然存在一个逻辑或愿景引导着城市发展——将城市作为房地产开发的供给方，少数由统治力量掌

控的国有开发集团分割城市内可开发的土地资源，并向全球资本出售房地产产品。依照这种逻辑的发展形成了碎片化的城市肌理，城市对低收入人群的排斥性越来越强，宜居和可持续发展等问题也越来越凸显。

1 城市发展过程

迪拜用了约40年，从一个乡村转变为一座世界都市，尤其是过去的20年，城市发展速度惊人（图1），涌现出一批全球瞩目的标志性建筑，如世界最高建筑哈利法塔（Burj Khalifa，也称迪拜塔）。迪拜的众多大型开发项目，从城市整体结构来看，显然不是严谨规划的结果。迪拜在发展之初有城市总体规划，但其后大量的房地产开发远远超出了总体规划范围，后来的规划文件对实际开发的引导作用比较松散或仅是方向性的。

1.1 起始阶段——约翰·哈里斯总体规划

1960年，英国建筑师约翰·哈里斯（John Harris）为迪拜制定了第一个总体规划。

作者简介

Yasser Elsheshtawy (美)
阿拉伯联合酋长国大学建筑系
副教授
纪雁
Vangel Planning & Design
设计总监
沙永杰
同济大学建筑与城市规划学院
教授



图1 迪拜城市天际线的变化——2004年与2015年

1960年代的迪拜十分落后，城市道路是土路，没有供水供电等基础设施网络，生活用水通过罐装用驴运进城里，也没有现代港口设施。通讯条件十分困难，几乎没有无线的电话和电视设施。从伦敦到迪拜需要几天的隔夜中转才能到达。因此，哈里斯规划关注城市的最基本要素：一份地图、一个路网系统和城市发展方向（图2）。这个最初的规划除了制定道路系统，还明确了城市功能分区，包括工业、商业、公共设施、新的住宅区，以及城市中心等，在迪拜城市化起始阶段发挥了重要作用。由于经济条件限制（制定规划时，尚未发现大量石油资源），这个最初的迪拜规划是节制而谦逊的。

1960年代后期，石油资源的发现和开采促进了迪拜经济和城市快速发展，为应对发展需求，1971年仍由哈里斯制定了新的总体规划。新规划将布尔迪拜（Bur Dubai）和德拉区（Deira）以跨河隧道连接，即今天的辛达哈隧道（Shindagha Tunnel），并建设两座桥梁——马克图姆大桥（Maktoum）和加豪德大桥（Garhoud），拉希德港（Port Rashid）建设也是新规划的一部分。朝向杰贝阿里海滩（Jebel Ali）的大片区



图2 1959年迪拜总体规划
资料来源：Dubai Municipality。

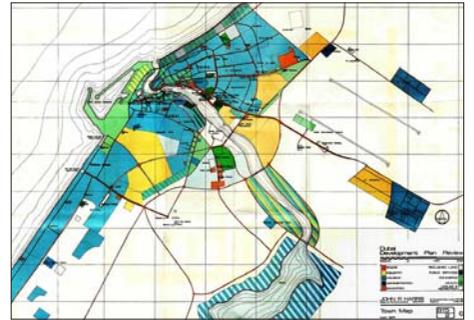


图3 1971年迪拜总体规划
资料来源：Dubai Municipality。

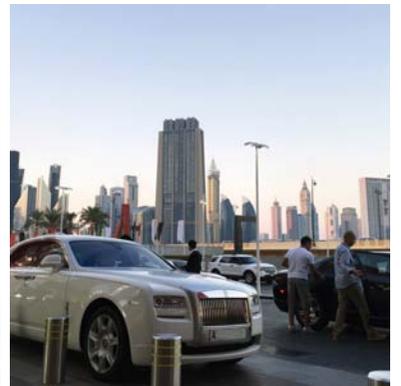


图4 新迪拜的典型城市景观
资料来源：Yasser Elsheshtawy。

域被定为住宅开发地，即现在的朱美拉区（Jumeirah），另一大片区域被保留为工业用地，城市向南的土地预留给医疗、教育和休闲娱乐功能^①（图3）。新规划也一定程度上尊重了城市的历史。根据这个新规划，1970年代出现了一系列迪拜早期标志性建筑，其中最著名的是由哈里斯设计的世界贸易中心，这座40层高的地标建筑在其后20年里是阿拉伯国家中最高的建筑，英国女王伊丽莎白二世出席了1979年这座建筑的开幕仪式，标志着迪拜登上全球舞台。

随着早期标志性建筑的出现，迪拜城市发展也开始向纪念碑式的宏伟蓝图的方向转变，并迅速向城外扩张。沿着谢赫·扎耶德路（Sheikh Zayed Road）通向杰贝阿里的区域形成新的城市发展带，被称为新迪拜，成为城市新的商业和金融中心（图4）。沿这条发展带建设了很多新项目，彻底改变了迪拜的城市天际线和范围。这种快速发展的动力一

方面来自石油带来的财政能力，另一方面是由于迪拜政府将城市开发视为财政收入的另一来源。但沿着发展带布局的新开发项目之间缺乏有机联系，导致新城区形成了趋于碎片化的格局特点，而且，开发项目能够快速增值也使得不严格遵循规划成为一种必然趋势。

1.2 持续开发——迪拜结构规划

迪拜城市快速扩张发展已经远远超出原有总体规划能控制和引导的范畴。而竞争性的开发如何保持可持续发展，以及因外籍人士大量涌入而产生的社会和经济问题，都促使迪拜提出一个新的、有更完整发展愿景的规划。1995年，迪拜政府提出了未来20年发展的“结构规划”（Structural Plan）。这一结构规划在概念上基于一系列空间节点和发展轴，在项目用地方面具有足够的灵活性以应对未来变化。1995结构规划对过去20年迪拜的持续开发和基础设施建设产生了重要影

注释 ① F Gabriel Erhard, 'The Dubai Handbook' (Ahrensburg: Insitute for Applied Economic Geography, 1987)。

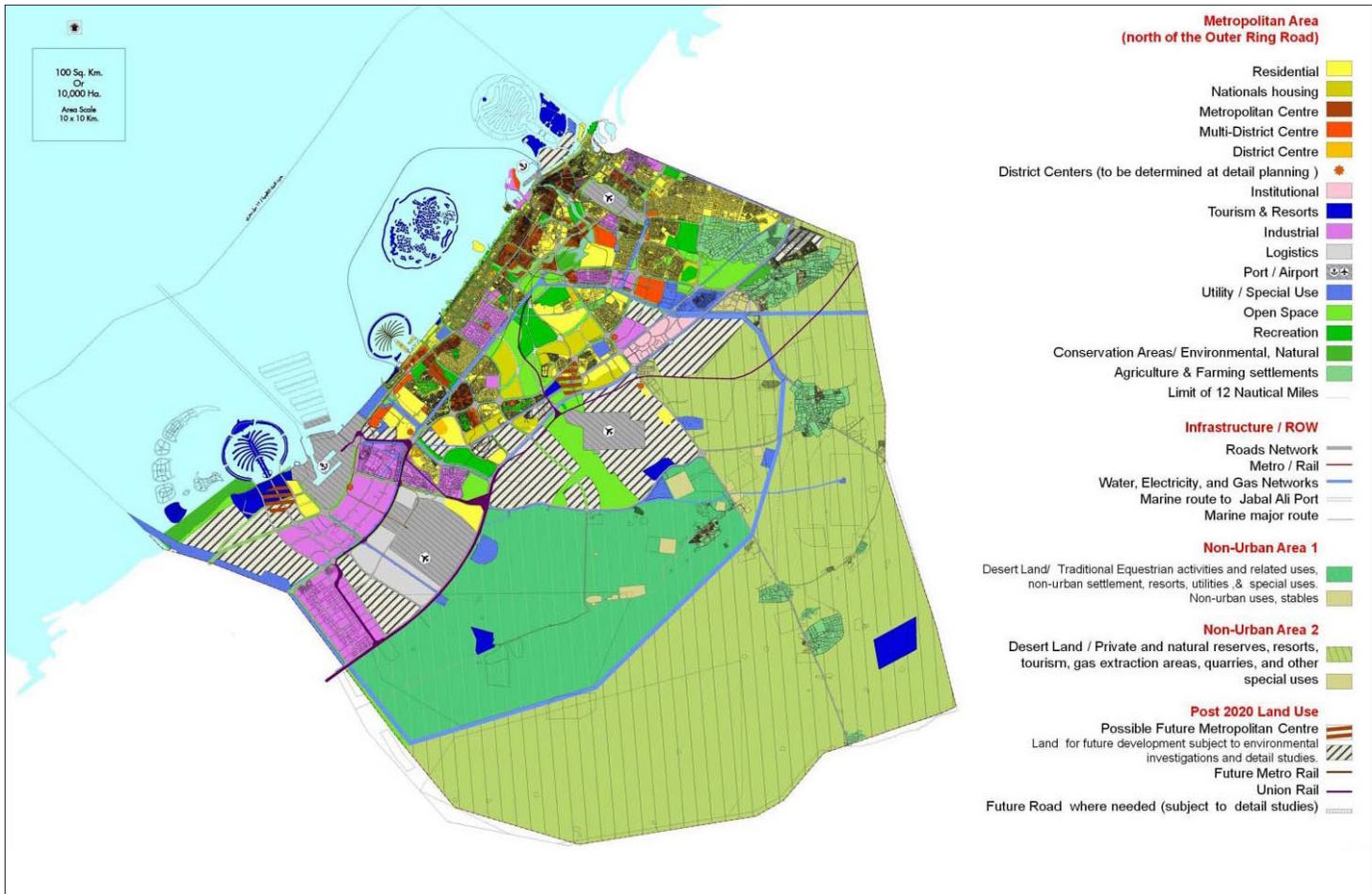


图5 迪拜2020城市总体规划
资料来源: Dubai Municipality。

响,重大开发项目在选址等方面很大程度都尊重了结构规划的意图,可以说这个结构规划和过去20年的大量开发项目奠定了今天迪拜的城市空间结构和形态特点。推出这个结构规划时,迪拜尚未开始狂热的房地产热潮,一些能够左右城市发展的房地产巨头尚未出现。如今,纳克希尔 (Nakheel) 和埃玛尔 (Emaar) 等房地产集团已经是影响迪拜城市发展的关键性力量。

这一时期也是一批全球著名的地标建筑涌现的时代,如风帆状的阿拉伯塔 (Burj Al Arab)、超现代的阿联酋塔 (Emirates Towers) 和世界最高建筑哈利法塔 (Burj Khalifa)。大量填海造地进行开发也是这个时期的重要特点,建成了一批这类项目,如朱美拉棕榈岛 (Palm Islands)、迪拜码头 (Dubai Marina)

和朱美拉海滩高级住宅区 (Jumeirah Beach Residence)。除了实际建成项目外,金融危机来临前的2007年还有很多规划中的项目,包括取代传统街区的巨型综合体项目朱美拉花园 (Jumeirah Gardens)、新的填海造地项目和其他超高层建筑等^②。金融危机引发的全球经济衰退让这些项目暂时搁置。

1.3 再度崛起——迪拜2020城市总体规划

金融危机之后,迪拜再一次反省城市发展战略。由于开发项目取消或停滞,经济衰退带来的影响相当严重,大量在迪拜工作的外籍人士离去,房地产价格跌幅超过50%。针对严重衰退,迪拜受到批评的主要问题之一是缺乏一个明确的城市发展框架性文件。相邻的阿布扎比设有城市规划委员会,专职负

责设定城市发展愿景、制定土地规划,以及管控规划实施各个步骤,而迪拜并没有这类管理机构。2014年,迪拜市政府、其他相关政府机构和主要开发单位合作,在1995年结构规划的基础上提出了“迪拜2020城市总体规划 (Dubai 2020 Urban Master Plan)”^③ (图5)。这一总体规划采用了当代城市规划通用的一些理念,包括“利用现有基础设施”、“保护环境,能源多样化,应对社会和经济转型,改进立法和政府管理框架,简化规划流程”等。基于以往结构规划和建设已经奠定的城市格局和边界,这一轮规划认识到迪拜面临的肌理碎片化问题,对填充式开发项目给予高度重视,将其视为解决这一问题和城市更新的关键。规划还对城市化参数、未来扩张的模式和区域性的集中居住区等问题做了规定。

注释 ② 'The Prophecy of Code 46: A Future in Dubai or Our Urban Future' Traditional Dwellings and Settlement Review 22, no. 11 (2011)。

③ Dubai Municipality, 'Dubai 2020 Urban Masterplan,' ed. Town Planning (Dubai: Dubai Municipality, 2014)。

规划还提出按照阿布扎比城市规划委员会为蓝本设立一个更高级别的规划监管机构,但目前尚未实现。

随着迪拜2020城市总体规划的实施,一些停滞的巨型项目开始复工,街道逐渐恢复到以往的拥堵,媒体以“迪拜复兴”、“迪拜反弹”等标题争相报道经济复苏迹象^④,也报道了以往被嘲讽的项目所取得的意想不到的成功和不断攀升的经济指标,如,哈利法塔曾被批造价昂贵却用处不大,但如今已经是迪拜新的市中心的重要组成部分,也是最受欢迎的时尚聚集地。迪拜地铁每天运载旅客超过30万人次^⑤。许多金融指标也支持迪拜复兴的观点。国际货币基金组织(IMF)在2012年初预计迪拜2012年上半年GDP较2011年同期增长4.1%。贸易、交通和旅游也兴盛发展。2012年9月,埃玛尔地产推出63层的住宅项目,共542套公寓在上市第一天就售罄,这一现象说明迪拜已经恢复到经济危机之前的兴盛状态^⑥。

另一复兴迹象就是房地产价格再度飞涨。据路透社报道,迪拜房价2015年1月至3月相比世界其他主要房地产市场有着最快的同比增长,在第四季度更是上涨了27.7%^⑦。2015年迪拜经济增长约为5%。很多因素促成了这种以房地产为主导的经济增长,迪拜在其发展历程中得益于其所处地区的政治不稳定,特别是“阿拉伯之春”运动促使阿拉伯投资者在这个动荡地区寻求安全的资金出路而导致大量资金流入迪拜房地产市场。但对这些游资的依赖使城市很难精准预测未来市场需求,城市应对未来突发金融危机的能力也会非常脆弱。迪拜房地产市场基本由现金买家主宰,2014年初的预测显示,现金交易将占总交易量的72%,该指标大大高于世界其他主要城市^⑧。迪拜政府已经觉察到由此带来的泡沫风险,并采取了相应管

控机制,如提高交易费、对贷款额度设置上限等,但这些措施相对于其他国家而言仍然非常宽松^⑨。为了平复不断增长的忧虑,城市主干道谢赫·扎伊德大道上立起的一块大型广告牌上写着:保持冷静,这里没有泡沫。

还有一个体现当前迪拜复兴状况的常用指标是规划的新项目(包含复工以往的搁置项目)。2015年迪拜宣布在过去18个月内新规划的房地产项目总价值超过500亿美元,且未来10年里新规划项目总价将高达2 000亿美元。目前已公布的新项目中有两个超级巨型项目:一是2020世博会及其关联项目,包括命名为迪拜南的新城(Dubai South);二是迪拜第二个机场——迪拜世界中心国际机场(Dubai World Central)。其他计划中的知名项目还包括将商业湾运河(Business Bay Canal)延伸到海湾,连接阿拉伯海,运河两岸建设塔楼和海滩公园;还有诸如设计区(Design District)的新项目,试图复制伦敦的肖尔迪奇(Shoreditch);大规模的综合开发项目穆罕默德·本·拉希德城(Mohamed Bin Rashid City);以及号称世界最大的世界购物中心(Mall of the World)。上述一些项目属于填充式开发项目,是利用以前新城开发时期剩余的土地进行开发。还有一些地标建筑,如杰贝阿里棕榈岛、德拉,以及迪拜乐园(Palm Jebel Ali & Deira and Dubai land)仍在实施之中。近期一名迪拜金融官员表示,开发商对大型开发项目日趋谨慎,倾向把大项目分割成若干更容易操控的小项目,投机开发的情况逐渐减少,以前认为“先把房子盖起来就会有人来”的观念已经减弱^⑩。这种说法是否反映实际状况还有待观察。

2 整体理解迪拜:量化和图示城市发展状态

金融危机时期,迪拜在城市管理方面凸显出的一个严重问题是缺乏可靠数据。结构规划和房地产开发对城市的影响需要以数据和图示的方式表达在城市地图上,而不能简单地依赖叙事性的图文报道。基于这一情况,本文作者从2010年起开展一项名为“量化图示迪拜:理解城市形态和社会结构(Mapping Dubai: Towards an Understanding of Urban Form and Social Structure)”的研究项目^⑪,研究既有街道层面的微观尺度,也有整个迪拜的宏观尺度。宏观尺度方面的核心问题是量化和图示迪拜城市发展状态,主要采用3种具体研究方法:采集分析历年城市化增长面积;对现有土地利用的量化分析;主要开发商对土地资源的拥有情况。

2.1 量化城市化过程

海湾地区普遍缺乏有效的城市规划数据,国际大城市中通常使用的分析指标和分析模式都不可能实现,作者希望通过研究项目建立一个这方面的初级数据库,今后可以进一步补充发展。为了得到更多以往不同时间点上的城市边界,不同时期的城市地图和航拍照片成为这项工作的基础资料——能够追溯到的最早的迪拜地图是1822年由英国探险家绘制的,1959年英国建筑师哈里斯绘制的城市规划图也详细标识了当时的城市状态,通过“谷歌地球”可以找到迪拜1990年代的一系列航拍图片等。通过不同途径得到的地图和航拍照片信息,得到了1822、1959、1968、1978、1990、2005和2014的迪拜城市化范围信息,以及至2020年的预计城市化范围。将这些信息转化为表达城市化过程(城市建成范围扩展过程)的一系列等比例地图,并进行用地的增长率和变化率计算,就得到迪拜城市化过程的量化模型。

注释 ④ The Economist (2013). 'Dubai's Renaissance: The Edifice Complex'. <http://www.economist.com/news/finance-and-economics/21569036-gulf-emirate-flashy-ever-it-still-has-structural-problems>; The Economist (2013). Dubai: It's bouncing back. <http://www.economist.com/news/middle-east-and-africa/21590556-emirate-recovering-boldly-its-humiliating-crash-its-bouncing-back>; The Telegraph (2014). Has Dubai really served its time in the financial desert? <http://www.telegraph.co.uk/finance/globalbusiness/10669232/Has-Dubai-really-served-its-time-in-the-financial-desert.html>; Merip (2014). Boom, Bust and Boom in Dubai; <http://www.merip.org/boom-bust-boom-dubai>.

⑤ <http://www.economist.com/news/middle-east-and-africa/21590556-emirate-recovering-boldly-its-humiliating-crash-its-bouncing-back>.

⑥ <http://www.economist.com/news/finance-and-economics/21569036-gulf-emirate-flashy-ever-it-still-has-structural-problems>.

⑦ <http://www.reuters.com/article/2014/06/15/us-uae-emirates-dubai-property-idUSKBN0EQ07V20140615>.

⑧ <http://www.oxfordbusinessgroup.com/news/dubai-s-real-estate-boom-fuels-debate>; [Miami 59.8%, 90% foreign buyers all cash; US avg, 33%; UK 35% (2013), before crisis 10-15%, declining role of mortgage].

⑨ <http://www.nytimes.com/2013/01/10/world/middleeast/uae-plans-to-limit-lending-to-home-buyers.html>.

⑩ <http://www.arabianbusiness.com/dubai-see-200bn-invested-in-projects-over-next-decade-572731.html>.

⑪ Research Grant. 2010. Mapping Dubai: Towards an understanding of urban form and social structure. (National Research Foundation/UAE University).

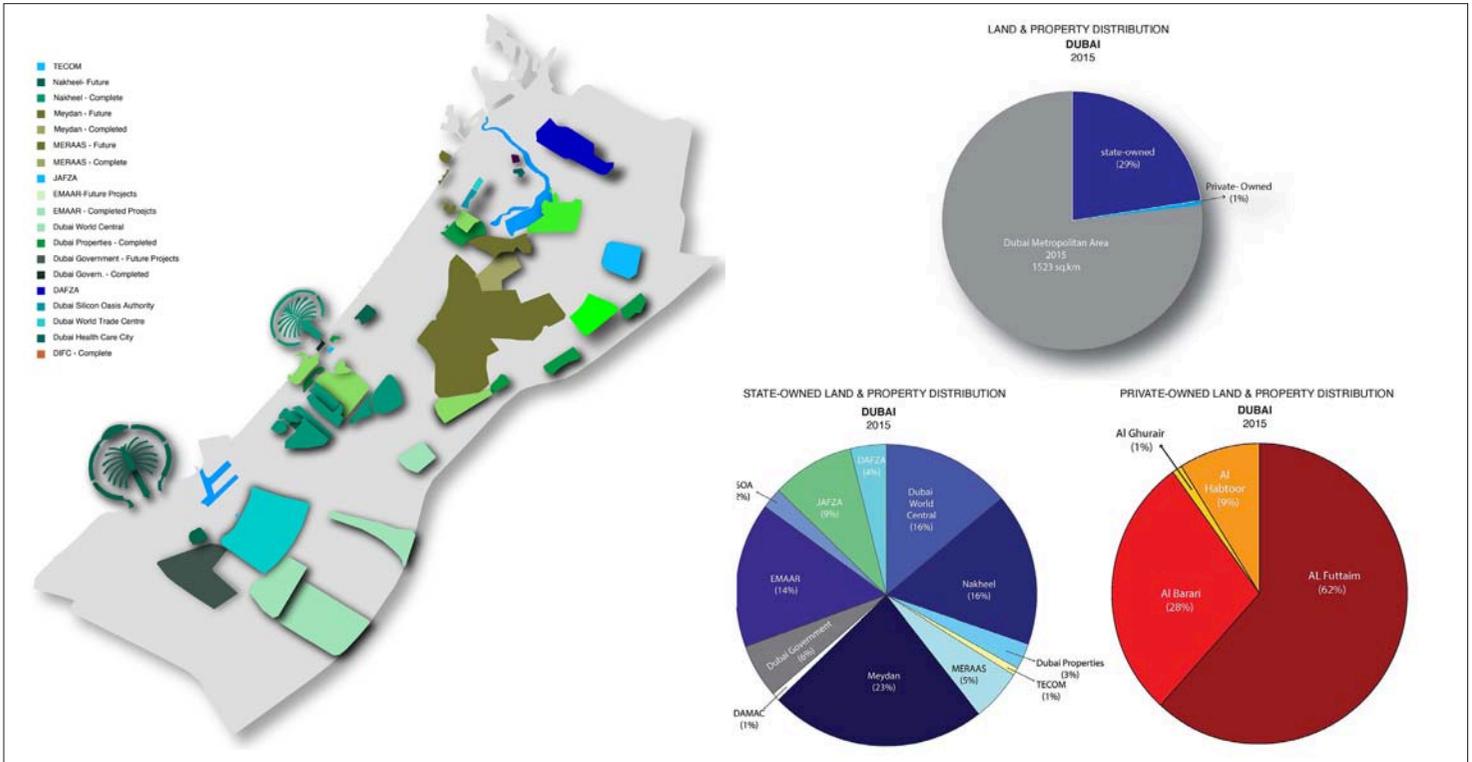


图8 迪拜主要开发商及项目分布情况图示
资料来源: Urban Research Lab, UAEU.

份的股份公司,他们掌握城市中最醒目、最具象征意义的开发项目,这些利益集团是迪拜城市发展的代名词,很多其他房地产公司都隶属于这些利益集团。此外,还有许多私人开发商,有影响力的私人开发商大多来自历史悠久的、对迪拜发展曾做出贡献的富有家族^②。

将主要开发商和他们的开发项目(包括已建成和正在规划建设过程中的两类)图示出来,通过GIS系统进行计算分析,可以清楚地看到这些主要开发商在迪拜城市化发展中的绝对主导作用,而迪拜政府显然也是其中的主要参与者(图8)。数据分析进一步证实了这种观点——迪拜城市面积29%由国企及其隶属企业开发,其中3大国企开发量超过一半(美丹占23%,纳克希尔占16%,艾玛尔占14%)。私人开发商的项目约占迪拜城市面积的1%。所有这些开发项目都没有具体的规划引导,关于开发项目之间的联系,以及开发项目如何联系和贡献于城市公共系统方面的规划引导完全缺失。迪拜结构规划所提出的规划委员会尚未成

立,开发项目是否及如何与城市整体关系协调完全取决于开发商,这种情况使得城市发展的碎片化特点越来越明显。

3 典型开发项目案例

以房地产开发为主导的城市发展对城市已有的成熟社区的影响是巨大的、颠覆性的,迪拜萨特瓦(Satwa)区的传统社区正面临彻底被新开发项目取代的命运。萨特瓦位于朱美拉高级区和谢赫·扎伊德大道沿线超豪华塔楼之间,是一个能看到迪拜以往样子的传统区域^③,该区域有迪拜最古老的建筑,1960年代后期开始建设了大量的当地人住宅,成为迪拜主要的当地人聚居区之一,经过多年变迁,这里发展为丰富的多元化社区。近年来,随着城市发展,当地人逐渐搬离,大量南亚族裔搬进来,但外来人口主要集中在该区域的边缘地带。

萨特瓦正逐渐被拆除,这一区域的土地将用于大型综合功能开发项目朱美拉花园。

朱美拉花园项目在2008年10月迪拜城市景观展(Dubai Cityscape Exhibition)上发布,当时的项目模型占据了一个大型的双层高空间,展示了开发商的无比雄心:一条人工河蛇形穿越整个开发基地,基地上布置了大量外形惊人的高层建筑、各类综合功能建筑和住宅群。项目发布前萨特瓦的居民已经收到搬离通知,建筑外部也用绿色数字标记,是即将拆除的记号。这个区域曾被认为是迪拜的格林威治村,将被拆除开发的消息发布后,迅速有一些报纸和电影方面的媒体人发出感慨,哀叹迪拜失去这个传统区域,这种反应体现了对真实的城市生活的渴望。当地媒体认为拆除萨特瓦是迪拜的一大损失,大多数暂居迪拜的外来人士也认为该区域表达的一种真实感是在迪拜其他地方无法体会到的。海湾新闻(Gulf News)的一篇报道描绘这个区域有着精密编织的城市肌理,是一个由狭窄街道组合的密集住宅区,隐藏着各种宝贵的城市内容和记忆,并进一步描述超过20万当地居民

注释 ②Fatma Al Sayegh, 'Merchants' Role in a Changing Society: The Case of Dubai, 1900-90,' Middle Eastern Studies 34, no. 1 (1998).
③ Yasser Elsheshtawy, 'Transitory Sites: Mapping Dubai's 'Forgotten' Urban Spaces,' International Journal of Urban and Regional Research 32, no. 4 (2008).



a) 拆除前的艾尔索达社区

b) 在社区原址上的开发项目效果图

图9 迪拜典型开发项目案例——原艾尔索达社区的变化
资料来源: a) Yasser Elsheshtawy; b) Place Dynamix。

将失去家园和工作场所的感受^④。由于2008年金融危机,朱美拉花园项目暂时停滞,但是区域内一些建筑已经拆除,还有一些被施工围墙围住。因为工程停滞,一些先前搬走的住户又搬回来,甚至还有新的居民搬进来,萨特瓦似乎又恢复到原先的样子,但穿行在其中的街巷里,仍可以感觉到这里很快就要淹没在不可避免的城市化进程中。

紧邻萨特瓦的艾尔索达社区 (Shabiyat al-Shorta) 更早面临了同样的命运。这个社区大都是1970年代建的合院式住宅,最初规划是阿联酋警察雇员的住宅区,经历年发展已经成为老迪拜的一部分。其所在区域位于两个巨型发展项目之间——以哈利法塔为中心的迪拜城市中心区和刚建成的商业综合体城市漫步 (City Walk) 第一期 (由国企米拉兹集团开发)。城市漫步项目的第二和第三期将很快取代艾尔索达社区。这个名为城市漫步的项目被描绘为:全新的室外生活理念和迪拜人聚集的新热点;阿联酋豪华购物中心的最新产品;欧式的购物街,等等^⑤。伴随这些项目推广辞令的是艾尔索达社区的拆除和居民搬迁,新立起的大型吊车和广告牌预示着未来的新景象,广告上的建筑效果图是未来矗立在这里的购物街和一系列名牌店铺,只有远处的哈利法塔,以及效果图中几个穿着传统服装的人物能提示这是在迪拜 (图9)。

这种城市开发模式将过去几十年城市的发展痕迹,当地人的邻里联系、身份认同、城市记忆等统统抹去,值得深刻反思。作者在拆除前

对艾尔索达社区进行过考察,碰到一个很快也要搬离的居民,他告诉作者,他母亲仍然坚持每天给他们房子周围的花园浇水,尽管知道她不久就要离开了,邻居问她为什么这么做,她说她会继续做下去,直至花园还在的最后一天。这个老妇人拒绝接受这一切不久就要消失的现实^⑥。随着城市漫步项目二期的完工和新居民迁入,原来真实的迪拜人的社区已经成为一个遥远的记忆,取而代之的是当代的全球化特征的城市景观 (图10)。

4 结语

房地产运作 (或者说是投机) 主宰着迪拜的城市发展模式。正如戴维·哈维的观点,在当代新自由主义背景下,城市不可能实现人人平等,而是按照商品规则运作^⑦——这在迪拜更加明显。迪拜一直通过各种办法吸引外部投资,并按照资本和市场导向进行城市开发,城市发展的主要服务对象是外来的临时居民和旅游者,规划和开发运作机制中没有听证会,没有市民意见反馈环节,城市开发中公共和私人的界限模糊,这些都加剧了城市按照商业规则运作的走向。将城市当作一个企业来治理,表达了迪拜追求管治方面的效率、透明和问责制等当代先进模式,但无疑也暗示了城市中隔离和破碎的特征,因此,迪拜的未来仍有一些不确定性。迪拜还保留了一些值得欣赏的历经长期演化的城市空间,这些地方将是迪拜市民精神上的庇护所^⑧。



图10 艾尔索达社区原址上的开发项目局部建成 (2015年5月),效果图成为现实
资料来源: Yasser Elsheshtawy。

参考文献 References

- [1] Alawadi K. Urban redevelopment trauma: the story of a Dubai neighbourhood[J]. Built Environment, 2014, 40 (3): 357-375.
- [2] AlShafei S. The spatial implications of urban land policies in Dubai City[M]. Dubai: Unpublished, 1997.
- [3] Christopher D. Dubai: the vulnerability of success[M]. New York: Columbia University Press, 2008.
- [4] Davis M, Monk D B. Evil paradises: dreamworlds of neoliberalism[M]. New York: New Press, distributed by W.W. Norton & Co., 2007.
- [5] Elsheshtawy Y. Dubai: behind an urban spectacle. Planning[M]. London, New York: Routledge, 2010.
- [6] Elsheshtawy Y. Redrawing boundaries: Dubai, an emerging global city[M]//Elsheshtawy Y. Planning middle eastern cities: an urban kaleidoscope in a globalizing world. Routledge. London, New York: Routledge, 2004: 169-199.
- [7] Erhard G F. The Dubai Handbook[M]. Ahrensburg: Insitute for Applied Economic Geography, 1987.
- [8] Graham S, Marvin S. Splintering urbanism: networked infrastructures, technological mobilities and the urban condition[M]. London, New York: Routledge, 2001.
- [9] Krane J. City of gold: Dubai and the dream of capitalism[M]. London: Palgrave Macmillan, 2009.
- [10] Lienhardt P, Al-Shahi A. Sheikdoms of Eastern Arabia[M]. Basingstoke: Palgrave Macmillan, 2001.
- [11] Dubai Municipality. Dubai 2020 Urban Masterplan[R]. 2014.
- [12] Dubai Municipality. Structure Plan for the Dubai urban area (1993-2012)[R]. 1995.

注释 ④ Gulf News (2008). <http://gulfnews.com/last-goodbye-to-satwa-1.113484>.

⑤ <http://www.arabianbusiness.com/dubai-plans-250m-expansion-of-european-style-shopping-strip-541608.html>.

⑥ 参见卫报 (The Guardian) Urbanist Guide 系列 <http://www.theguardian.com/cities/2014/may/13/an-urbanists-guide-to-dubai>.

⑦ David Harvey, Social Justice and the City, Rev. ed., Geographies of Justice and Social Transformation (Athens: University of Georgia Press, 2009). And, Susan S. Fainstein, The Just City (Ithaca: Cornell University Press, 2010).

⑧ Yasser Elsheshtawy, 'Where the Sidewalk Ends: Informal Street Corner Encounters in Dubai,' Cities 31 (2013); 'Searching for Nasser Square: An Urban Center in the Heart of Dubai,' City 18, no. 6 (2014).

亚洲城市点评:从《迪拜:房地产运作与跨国性城市发展》一文想到的

To Understand Asian City: Dubai

伍江

同济大学

常务副校长,教授

在当代全球城市建设史上,迪拜不能不说是一个奇迹。与更大规模的中国城市建设奇迹相比,迪拜这个完全在沙漠上建成的巨大现代化城市似乎更具有奇迹性。当许多人都为7星级的帆船酒店叹为观止的时候,另一景观却更让我感到瞠目结舌。当我站在一座座高楼朝着市中心相反的方向看去,竟然就是与现代化街区直接相邻的广袤沙漠!迪拜就像是一座足尺的精致建筑模型被放在一个巨大的纯净的“沙盘”上。在感受这种不可思议的同时,一个问题必然油然而生:这得花多大的代价呀?!值得吗?!今天,迪拜已变得更加令人叹为观止,除了那座傲立海边的帆船酒店依然让千万人一睹为快、一住为荣,地球上最高建筑828 m的哈利法塔早已直插云霄成为迪拜的新地标。迪拜市中心已不那么容易直接感受到沙漠的存在,迪拜早已成为名副其实的世界金融中心、贸易中心和货物中转中心。迪拜空港的国际中转功能也早已远超原想象的规模而大量向阿布扎比和多哈外溢,迪拜甚至需要再建新的国际空港来留住更多的人流。波斯湾南岸因迪拜的发展而跻身全球最重要的交通运输枢纽,人类城市建设史上的又一个奇迹确已实现。但由迪拜引发的,关于人类的建设能力对于地球环境原有地理禀赋的超越能力到底有多大的疑问,关于这种超越到底是值得骄傲还是值得反思的疑问却从未停止。

不论是迪拜还是中国,如此巨大的人类雄心的展现,都离不开强大的资本支持。

正如中国近30年大规模快速城市建设的奇迹是中国重新确立市场经济后资本市场的强大力量所致,迪拜的开发和建设则完全体现了全球资本市场的力量。房地产市场,这个20世纪随着工业资本主义的兴起才兴盛起来的城市建设经济力量,在20世纪末的如中国和迪拜这样的新兴市场得到从未有过的充分发挥。如果说中国的房地产市场与迪拜有什么区

别的话,那就是中国的房地产市场来自刚刚从严厉的计划经济中解放出来得到突然迸发的自由市场力量,加上部分国际投机资本的力量,再加上中国特有的政府政绩观和权贵的无限逐利,从而成为21世纪初中国的市场巨兽。而迪拜则是更加纯粹更加全球化的当代国际资本力量所致。

同所有资本导向型开发一样,迪拜需要统一规划又不可能真的由完全理性的规划主导开发。与其说规划引导开发,还不如说是开发引导规划。在中国其实也同样如此。只不过在中国引导规划的,除了强大的资本市场外还有强势的政治权力。为了城市的发展现实不至于被逐利的资本市场完全左右,为了保证城市能够高效运转,迪拜以先导性的“结构规划”来引导宏观层面的空间走向,事实上在此基础上进一步提出的2020年总体规划也仍然基本上起着结构规划的作用。这一点和中国的城市总体规划所起的作用大致相同。在中国的规划体制下试图通过微观层面上的“法定”详细规划来进一步实现总体规划的结构设想,如果说在计划经济体制下这样的制度安排还能够在相当大程度上见效的话,在市场经济体制下,尤其在强大的资本市场游戏中,这样的制度安排所能起到的作用实在微乎其微。在中国,总体规划与“法定”控制性详细规划之间的关系常常显得有点自欺欺人。其实,不论是在中国还是在迪拜,只要是在资本市场主导下的城市开发,城市总体规划在“结构”上的引导作用一定远远大于对于开发行为的引导作用。总体规划的意义以及其“实施”的效果,也就主要体现在总体空间结构能否基本维持原有设想而非对于具体建设项目的引导。从这个意义上,城市总体规划充其量只能保证城市发展的“对不对”,而根本无法保证城市发展的“好不好”。在大多数情况下,总体规划对于具体建设项目特别是大型建设项目不仅无法发挥作用,原有规划的结构方向甚至会被建设项目所颠覆。

拿迪拜和中国作比较,会发现由于全球高品质资本(更确切地说是高品质投资商)带来了迪

拜的城市建设品质普遍高于同期的中国。而中国不同城市的建设品质,其实也与所投入资本的品质,亦即开发商的品质直接相关。在高品质资本投入中,建设项目从设计到材料到施工,都会追求国际最高品质。在迪拜,虽然其开发总量远不及中国,但其设计施工的投入、国际级建筑师的密集程度、建设品质都高于同时期的中国。而在中国,沿海发达地区如“北上广”等地的国际化水平、建设投入及建设品质同样也要领先于同时期的其他地区。

迪拜和上海有相似性。它们都是港口城市,有着悠久的航运贸易历史。在全球经济一体化的背景下,都试图确立适应于新的全球经济体系的国际贸易中心地位,随着全球资本的进入,又都雄心勃勃地叫板传统世界金融中心城市,并正在走近新的世界金融中心地位。中国提出的“一带一路”战略,为重振海上丝绸之路指明了方向,得到沿线国家的广泛响应。迪拜是中欧海上丝绸之路的必经要塞,必然与中国产生越来越密切的经济联系。迪拜与中国的文化交往也必将随着越来越密切的经济交往而不断加强。今天,越来越多的中国人选择将迪拜作为去美洲、非洲甚至欧洲的歇脚地,迪拜正成为联系中国和各大洲各空中航线的中转站。迪拜机场商场内不时入耳的中文叫卖声,正显示着它在中国和全球交往线路上的枢纽作用。

迪拜城市建设奇迹同中国城市建设奇迹都获得了世界的赞叹和瞩目,也一直面临着从未间断的批评。但批评的背后,却各有着不同的苦经。比起迪拜,中国在发展过程中面临着大得多的社会矛盾和人口压力,城市建设不仅表现为令人振奋的日新月异,同时也表现为巨大贫困人口的城市化和不断撕裂的社会分层。而同中国相比,迪拜的城市建设则要面临更大的技术困难:原有的恶劣自然环境和为改变环境而付出的极高代价。