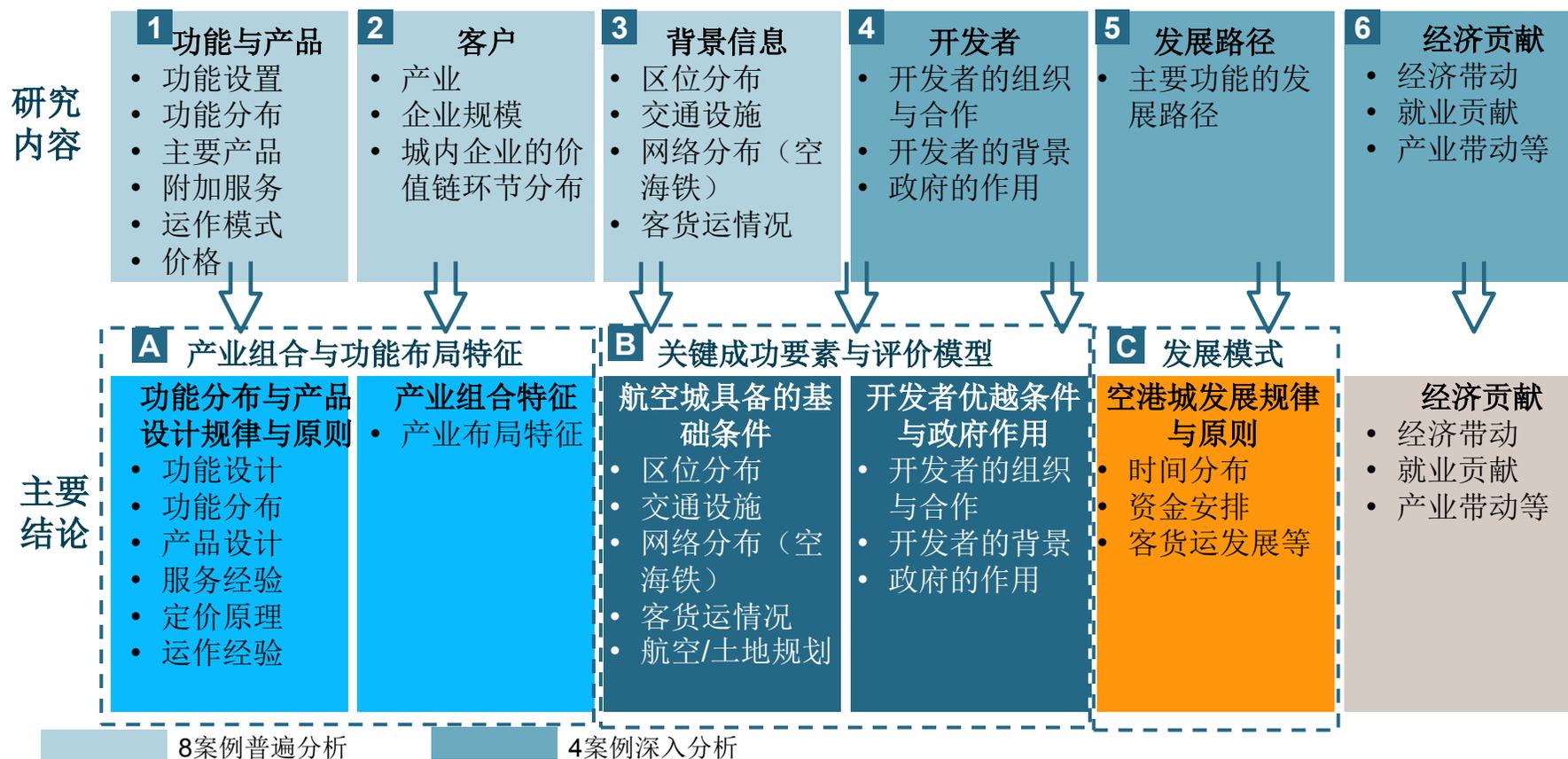


国外航空城标杆分析——迪拜世界中心城

国际比较分析模块的主要工作方法

国际比较分析模块的主要工作方法示意图



目录

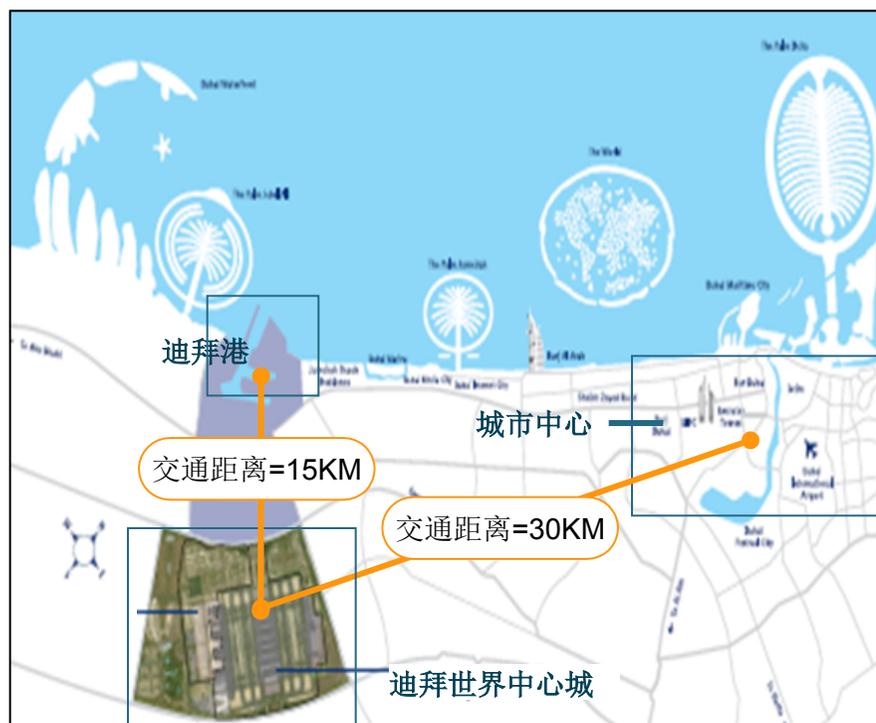
页码

国外航空城标杆分析——迪拜世界中心城	1
1. 航空城的内涵	3
2. 航空城发展的关键驱动因素	11
3. 航空城的发展路径	20

1. 航空城的内涵

迪拜世界中心城是阿联酋政府在建的超级项目之一，其实质是以迪拜世界中心机场为核心的复合型航空城

迪拜世界中心城的方位



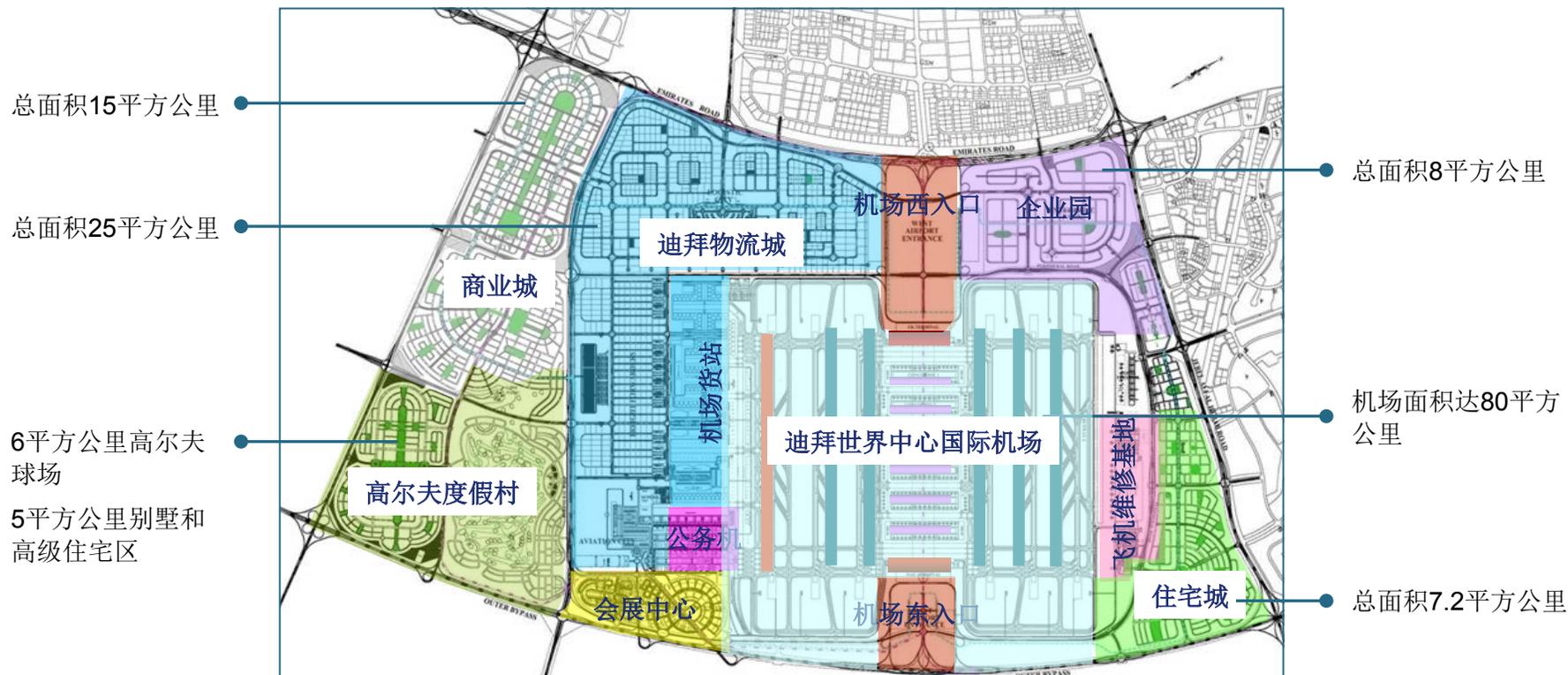
迪拜世界中心城的规划目标

- 航空城将形成一个设施完备的城市，规划占地面积150平方公里，计划居住人口75万
- 航空城计划旨在支持迪拜地区航空、旅游、商业、物流等方面的发展需求直至2050年
 - 将包括国际机场、物流城、商业城、企业园、住宅城和高尔夫度假村6大集群区域
 - 形成世界首个整合物流平台，即与旁边的自由贸易区和迪拜港联动提供“空路海”货物无缝联运，并为制造和加工企业提供增值性的物流服务
 - **最终使迪拜成为世界航运中心和主要旅游目的地**

1) Notes

迪拜世界中心城规模庞大，包括新国际机场、物流城、商业城、企业园、住宅城和高尔夫度假村等“城中城”

迪拜世界中心城的功能布局



1) 会展中心面积未知，但据称为全世界最大的同类建筑之一

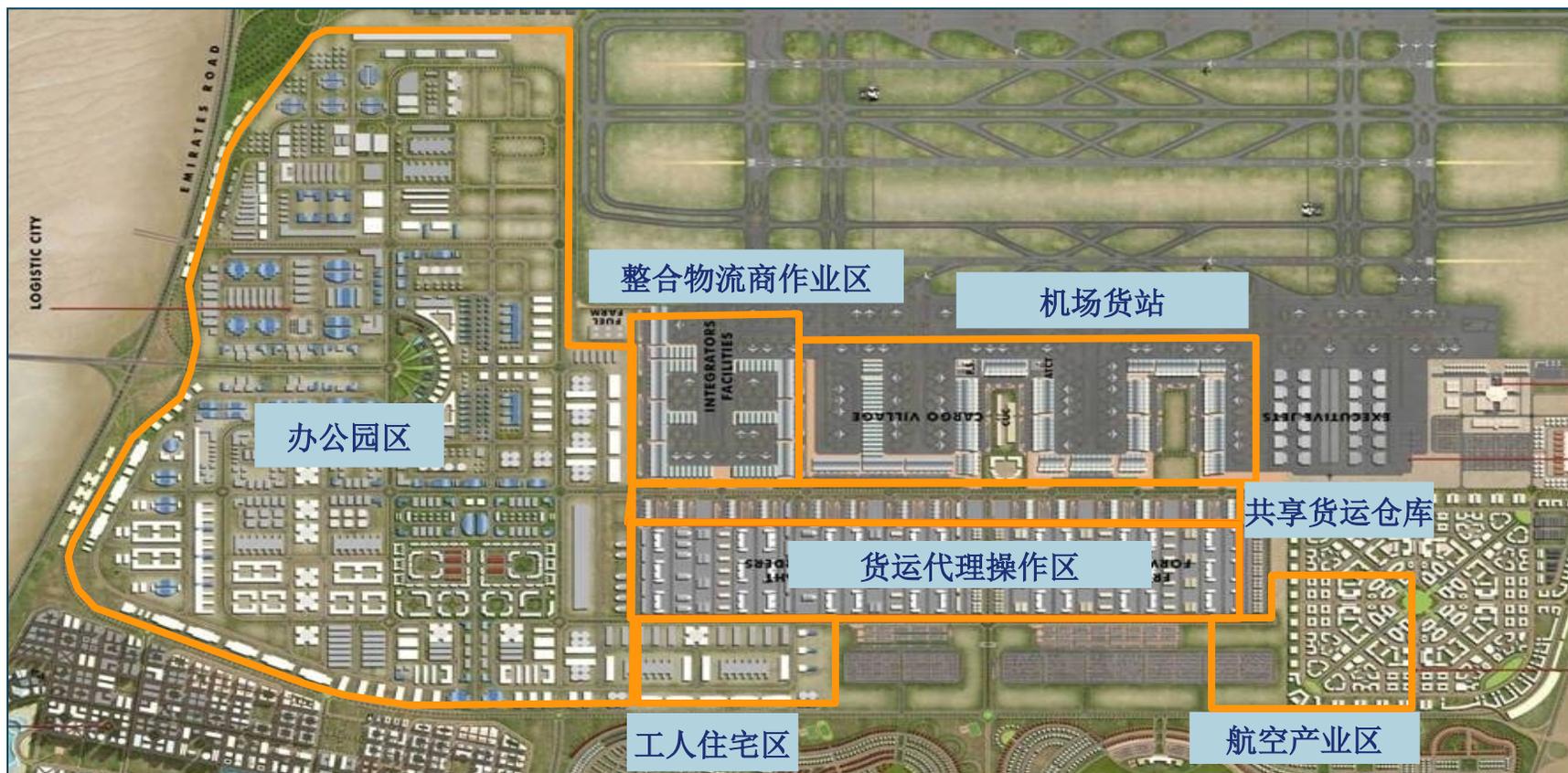
迪拜世界中心城各功能区域有着清晰的产品推出计划和客户定位

迪拜世界中心城主要功能区

主要功能区域	主要产品计划	目标客户	最终规模或主要指标
 迪拜世界中央国际机场	<ul style="list-style-type: none"> • 6条同时起降大型机的超级跑道 • 两个豪华候机楼、16个货站 • 10万个停车位 	<ul style="list-style-type: none"> • 航空公司和航空联盟 • 皇室、政府、企业公务机 • 国际物流公司 	<ul style="list-style-type: none"> • 年旅客处理量1.2亿人次 • 年航空货物处理量1.2千万吨
 物流城	<ul style="list-style-type: none"> • 仓库、办公楼 • 员工住宅区和休闲设施 • 饭店、商店和服务中心 	<ul style="list-style-type: none"> • 第三方物流和合同物流商 • 货运代理 • 航空公司 	<ul style="list-style-type: none"> • 年航空货物处理量1.2千万吨
 商业城	<ul style="list-style-type: none"> • 写字楼 • 酒店（五星、四星和三星） 	<ul style="list-style-type: none"> • 跨国公司和机构 • 国际连锁酒店集团 • 中小企业 	<ul style="list-style-type: none"> • 超过800座6到75层的写字楼 • 满足雇佣13万人工作的能力
 企业园	<ul style="list-style-type: none"> • 厂房、仓库和办公楼 • 会议中心 • 科学园 	<ul style="list-style-type: none"> • 科研机构 • 生产制造企业 • 大学 	<ul style="list-style-type: none"> • 大学能容纳3,000 - 4,000 名大学生
 住宅城	<ul style="list-style-type: none"> • 购物中心 • 居民住宅 • 社区中心 	<ul style="list-style-type: none"> • 大型连锁商贸企业 • 航空城的工作人口 	<ul style="list-style-type: none"> • 未知
 高尔夫度假村	<ul style="list-style-type: none"> • 两个风格各异的18洞高尔夫球场和一家高级酒店 • 别墅和高级住宅 	<ul style="list-style-type: none"> • 皇室成员 • 政府和企业高层 	<ul style="list-style-type: none"> • 未知

迪拜物流城是航空城自由贸易理念的关键设施，是迪拜“一体化物流平台”的核心组成部分

迪拜世界中心城的功能布局



1) Notes

物流城按照不同利益相关者的需求划分为若干较小的功能集中区域，方便了DLC对特定客户提供专业化服务

迪拜物流城产品和服务

	办公园区	共享货运仓库	航空产业园	员工住宅区	整合物流商作业区	货运代理操作区
客户	<ul style="list-style-type: none"> DLC总部 各种物流公司 	<ul style="list-style-type: none"> 中小型货运公司 	<ul style="list-style-type: none"> 航空公司 飞机制造和维修公司 	<ul style="list-style-type: none"> 蓝领工人阶层 	<ul style="list-style-type: none"> 整合型物流服务商 合同物流服务商 	<ul style="list-style-type: none"> 货运代理
产品服务	<ul style="list-style-type: none"> 面积>400,000m²可出租办公楼 2个商务宾馆 办公服务部门 银行 会议中心 商业 餐厅 咖啡厅 邮局 	<ul style="list-style-type: none"> 共用装卸台的仓库（面积80或160m²） 拥有专用装卸台的仓库（面积250-1,000m²） 提供的装卸台带有测定装置 提供位于夹层的办公区 	<ul style="list-style-type: none"> 各种设施可由客户自己建设或由DLC建好提供 客户可获3,500m²以上的可用土地 	<ul style="list-style-type: none"> 高级宿舍 餐厅 社区便利服务 清真寺 商店 服务中心 娱乐和体育设施 	<ul style="list-style-type: none"> 各种设施可由客户自己建设或由DLC建好提供 客户可获3,500m²以上的可用土地 设施可以直通机坪 可用空间总面积10,000,000m² 	<ul style="list-style-type: none"> 各种设施可由客户建造或由DLC建好提供 客户可获5,000m²以上的可用土地 位于货站的陆侧，加快到机坪操作 可用空间总面积2,000,000m²
业务模式	<ul style="list-style-type: none"> 办公区设施主要用于租用 租赁合同和商业经营执照的申请都需提交DLC管理部门审批 	<ul style="list-style-type: none"> 合同有效期一般为一年，期满可续订 每年度提前支付下年度租金 	<ul style="list-style-type: none"> 租用合约有效期为5-30年(具有相似年限续订权) 长期租约每5年续约一次 每年度提前支付下年度租金 	<ul style="list-style-type: none"> 由DLC管理和维护 	<ul style="list-style-type: none"> 租约期5-30年(具有相似年限续订权) 长期租约每5年续约一次 每年度提前支付下年度租金 	<ul style="list-style-type: none"> 租约期5-30年(具有相似年限续订权) 长期租约每5年续约一次 每年度提前支付下年度租金

“一体化物流平台”即将新国际机场、物流城和杰贝阿里自由贸易港区捆绑在一起形成据称为世界上首个多式联运的、整合的物流平台

迪拜整合物流平台功能分析



说明和评价

- 货物在海港、自由贸易区、物流城和国际机场的范围内自由流动，无须多次报关
 - 空对空转运：货物在迪拜世界中心机场内或者在与原有迪拜国际机场之间实现无缝转运
 - 空海联运：货物在迪拜世界中心机场或者迪拜国际机场与自由贸易港之间实现无缝转运
 - 空陆联运：机场与陆面分拨卡车网络对接可以在30小时内抵达海湾大部分地区
- 提供更大范围的自由贸易环境，并提供以下好处：零关税、零企业所得税、开放的签证政策、资本自由流动、众多专业物流服务提供商、高素质低成本的劳动力和充足的土地
- 因此，迪拜的“一体化物流平台”十分适合国际企业在此设立“转运中心”和“分拨中心”

迪拜政府希望能在迪拜世界中心城与原有的迪拜国际机场之间形成分工合作



分工

-

合作

- 在迪拜国际机场和迪拜世界中心机场之间架设一条专用的高速铁路，用于货物和旅客的转运，全程密封操作和置于海关监管之下
- 同时，在两者之间建专用公路，也是全程密封和监管

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：
<https://d.book118.com/717122045136010002>