



碧桂园森林城市效果图。

碧桂园森林城市：探索未来之城 书写“一带一路”新篇

贾振成



马来西亚总理纳吉布在森林城市全球开放盛典上致辞



马来西亚柔佛州苏丹依布拉欣（前排右一）宣布森林城市面向全球正式开放。

3月5日，十二届全国人大四次会议在北京开幕。几天来，代表委员们在各分组会议中畅谈自己对政府工作报告和“十三五”规划的感受，尤其是围绕创新、协调、绿色、开放、共享的五大发展理念表达自己的看法建议。

3月6日，中国著名房地产企业碧桂园在马来西亚的依斯干达特区举办碧桂园森林城市全球开放盛典，迎来了来自全球多个国家的700多位嘉宾，马来西亚柔佛州苏丹依布拉欣、州务大臣卡立诺丁，中国驻马来西亚特命全权大使黄惠康以及马来西亚央行、马来亚银行、联昌国际银行、中国工商银行、埃森哲、天地通、COMOS软件公司、华为、中国电信、印尼DEMPO集团等金融界、企业界的代表与会。

这座新马两国之间，马六甲海峡之畔，半个澳门之广的森林城市，向全球展示了一座未来的概念之城。它证明了“一带一路”战略具有内生动力，符合沿线国家合作共赢的愿景；绿色发展理念不仅符合中国的现实需要，也满足全球人民的希望。

“一带一路”新支点

森林城市将成为中国梦在海外实践的经典之作，为“一带一路”贡献一个全新而重要的支点和平台。

3月5日，李克强总理在政府工作报告中指出，要扎实推进“一带一路”建设。统筹国内区域开发与国际经济合作，共同打造陆上经济走廊和海上合作支点，推动互联互通、经贸合作、人文交流。构建沿线大通关合作机制，建设国际物流大通道。推进边境经济合作区、跨境经济合作区、境外经贸合作区建设。坚持共商共建共享，使“一带一路”成为和平友谊纽带、共同繁荣之路。

事实上，自从“一带一路”发展战略构想提出以来，沿线60多个国家积极响应参与，共商、共建、共享的和平发展、共同发展理念引起广泛共鸣。而现在，碧桂园的森林城市项目正成为“一带一路”战略推动下绽放的一朵鲜花。碧桂园森林城市已经被广东省列为参与“一带一路”建设的十大标志性项目之一。分析人士称马来西亚总理纳吉布此次亲临森林城市并将发表致辞，说明森林城市已经成为“一带一路”关键节点上发展最为成熟的项目之一，同时也证明“一带一路”战略具有内生动力，符合沿线国家的利益诉求。

“事实上，纳吉布曾在多个场合表态，全力支持‘一带一路’战略。数据显示，中马两国双边贸易已达到千亿美元级别。中国连续七年成为马来西亚最大贸易伙伴，马来西亚是中国在东盟国家中的最大贸易伙伴。因此两国正致力于深化合作，推进更全面的产业融合，碧桂园的项目就是这样一个例子。”该项目的有关负责人这样说道。

“为了确保森林城市的成功，我很高兴宣布森林城市将成为免税区，使本地居民、企业和游客从工作、生活、娱乐环境中受益。”纳吉布说。

除此之外，纳吉布表示，在森林城市，符合依斯干达特区相关标准的旅游会展、教育及医疗的企业，可享受企业所得税减免政策，并且对这些企业没有公司股权制衡方面的要求。同时，针对绿色开发商和绿色发展管理公司提供企业所得税优惠政策。

森林城市位于被称为“十年前的深圳”的马来西亚依斯干达特区，本来就享受特区政策，此次获得系列政策利好，可谓成为“特区中的特区”。据了解，森林城市除了享有依斯干达特区现有优惠政策之

外，还额外享有认证开发商、认证开发商管理公司及旅游、教育、医疗三大产业的企业所得税减免，外国买家购房门槛降低等专属优惠政策。比如，符合依斯干达特区产业标准的旅游、教育、医疗企业，在森林城市从事符合条件的商业活动所取得的法定收入可免除5年企业所得税，或者享受5年100%投资税抵免。

智慧科技新探索

地面都是公园，没有车辆穿行，建筑外墙长满垂直分布的植物，就像生活在森林里。

在今年的政府工作报告中，推动形成绿色生产生活方式，加快改善生态环境，坚持在发展中保护、在保护中发展，持续推进生态文明建设等都是体现绿色发展的表述。而碧桂园也正是这一理念的实践者，森林城市更是全方位地体现这一特点。

“这就像一个森林公园。”在杨国强看来，这座城市的特别之处在于它将全部被绿化覆盖，是一座生态城市。与此同时，森林城市还将通过大面积绿地湿地与园林规划的结合，实现雨水资源的蓄存、渗透、净化及循环利用，使其成为名副其实的森林城市。

据碧桂园工作人员介绍，森林城市项目一共有四级绿化，包括垂直绿墙、退台绿化、屋顶花园和地面的景观花园。其中最富有森林意味的是垂直绿墙的设计，按照碧桂园的设计，绿化率将达到200%。

这无疑是一场绿色的饕餮盛宴。这座森林城市践行创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，将整座城市立体分层，地面是无污染的轨道交通。同时，森林城市将采用云计算技术搭建智慧城市体系，全岛屿封闭式管理，生活安全、便捷。

“第一层是填海的，以停车位为主。第二层是核心的交通和附属的设施，城市的干道就在二层解决。二层裙楼的顶部，做成绿化的公园，没有车辆干扰。除此之外，还安排了绿色出行的交通工具，例如有轨电车和未来绿色能源交通，将城市的交通问题彻底根治。”

除此之外，碧桂园森林城市还将利用中水循环系统处理污水。当前的方案是，通过设置建筑标高，让水自然流入污水处理池，污水池配套湿地公园建设。每一片区都有一个污水处理池，集中处理污水，再流入湿地公园，通过特殊植物、特殊土层、砂层结构进行净化，最终使流出的水，达到马来西亚的C2标准。

“所有马来西亚项目没有这么高的环评要求，这是我们对马来西亚，也是对国际社会的一个承诺。”森林城市项目管理中心负责人林恭博这样表示。

同时，森林城市的岸线不是简单的防浪堤，而是利用了红树林附近的一些植被，还在上面增加了一些人行步道和自行车道的设计，跟周围的环境有一种巧妙的结合，营造了优美的公共空间，沿海都是生态景观休闲带。

森林城市碧桂园，洋溢着绿色的气息。

绿色生态新实践

森林城市采用云计算技术搭建智慧城市体系，并联手SASAKI、埃森哲、华为、德勤等全球顶尖团队，计划将森林城市打造成一座智慧科技之城。

创新是引领发展的第一动力。对于碧桂园的森林城市来说，创新的理念，打造高端产业、智慧之城的想法一直没有改变。在碧桂园集团董事局主席杨国强的眼里，这是一座“全球未来绿色智慧城市的典范”，是集团海外战略的最高代表作。现代经济需要城市发挥更大作用，城市应让人类变得更聪明，森林城市代表了未来新一代城市形态和迄今为止人居水平的新高度，标志着世界城市建设进入工业4.0时代，即第四次工业革命。

农业社会进入工业社会以后，化石燃料的使用增加了城市的污染排放量。随着工业水平进一步提高，第二次世界大战后，巨型城市在世界范围内不断涌现，城市病开始凸显，包括人口密度不断增加导致的城市拥堵、城市高排放高污染等环境问题。而碧桂园森林城市的目标是，采用智能的方式调控排放指标，降低排放，解决城市拥堵，减少大气污染等城市病。并通过互联网，乃至物联网技术，打破现有的城市结构，使城市分区逐渐淡化，达到人与自然的和谐共处。

“从长远来看，我认为新加坡将更加繁荣，吸引更多的人。鉴于国土面积较小，

或无法容纳这么多人……森林城市将会是他们的第二家园。”杨国强如是说。

碧桂园森林城市计划发展旅游会展、教育培训、医疗保健、外企驻地、近岸金融、电商基地、新兴科技、绿色与智慧产业等八大支柱产业，将成为一座产城融合、景城一体的城市。目前，碧桂园森林城市的交通中心、国际会所、滨海商业街区、沙滩公园已投入使用，高星级酒店正在建设中。

根据规划，首期由六部分组成：交通中心、海之贝、滨海公园、渔人码头商业街区、森林城市大酒店、游艇区。规划总建筑面积超过30万平方米，具备丰富的配套设施，包括购物中心、国际学校、休闲娱乐、交通换乘中心等功能。除此之外，全岛屿封闭式管理，配备多重安保系统，每个居民、每栋建筑都有一个独立的ID身份认证。

同时，它已经与美国历史最悠久、最负盛名的大学预科学校之一——Shattuck-St. Mary's School、美国第四大医疗集团UIW/Christus签订战略合作备忘录，为未来城市发展树立一个榜样。

美国加州大学伯克利分校城市与区域规划博士、城市经济学家道格拉斯·韦伯斯特认为，森林城市是城市化过程中的里程碑，“没有什么比环保、绿色的智慧城市项目更加合适。”



中国驻马来西亚特命全权大使黄惠康（左二）、碧桂园集团董事局主席杨国强（右二）、碧桂园总裁莫斌（右一）、碧桂园集团执行董事苏柏垣（左一）出席森林城市全球开放盛典。