

美国华商会会长邓龙：

## 上海可以借鉴纽约的“变废为宝”



根据统计,纽约市第一个 BID(Business Improvement Districts,商业改善区)出现在 1984 年,即地处曼哈顿的联合广场联盟。截至到 2023 年,纽约已有 76 个 BID 项目。除了曼哈顿,也遍布布鲁克林、皇后区以及史坦顿岛。美国华商会会长邓龙于上世纪 90 年代初怀揣 165 美金只身来到纽约闯荡,在 30 多年的时间里,他的生意越做越大,其中有些项目也得益于 BID 的发展和带动。

新闻晨报记者日前视频连线邓龙,听他分享了纽约特色的 BID 给城市 and 人民生活品质带来的提升。



纽约曼哈顿肉类包装区的甘瑟沃特市场

## 区域经济发展的催化剂

在纽约 76 个 BID 项目里,最让邓龙称叹的是曼哈顿 Meatpacking District(肉库区)的改建。“我在纽约待了三十年了,这个地区本身是一个治安非常糟糕的地方。原来由意大利黑手党控制了从 10 街到 25 街之间的区域,而在靠近哈德逊河边,第九大道和第十大道这里就是‘肉库区’。顾名思义,原先就是专门进行牛肉猪肉等肉类加工和批发的一个市场。”

可想而知,原先此地的环境何等脏乱差。他说,当时围绕着市场上方的是一条废弃的高架铁路,也是很多无家可归者风餐露宿的地方。但是进入 21 世纪后,铁路被改建成“高线公园”,此地一举成为纽约市内的大网红,每年平均吸引 800 万游客。

“通过公私合营以后,这一带被建得特别有艺术氛围。公园里种植了超过 11 万株植物,包括 500 多个种类,公园里还经常举办时装秀等文化活动。”这可谓同时触发了“肉库区”的经济效应和生态效应,成为区域经济发展的催化剂。

值得一提的是,这个非盈利的转型项目耗资超过 1.5 亿美元,而这笔巨款来自公共资金、私人捐赠与企业赞助的协作模式。

除了“高线公园”提升“肉库区”的品质,“这个区域里还有一个特别棒的切尔西市场,是从废旧工厂改建而来的。现在里面的装修非常有特色,同时供应来自世界各地的风味美食。”

如今,整个“肉库区”已转型为一个兼具工业气息和艺术情调的街区,漫步街头,各类艺术画廊和时尚店铺让人目不暇接。邓龙介绍,“改建以后,这里的招商情况非常好。”

## 亲身感受 BID 带来的变化

邓龙告诉我们,他名下的一家商超也参与了曼哈顿的一个 BID 项目。

“曼哈顿大桥建于 100 多年前,它整体非常高,因此桥墩也很高,看上去特别漂亮和坚固。桥底下的空间其实是属于政府的地方,但因为长期以来都没有什么用处就被荒废了。”久而久之,这里就成了一些流民的聚居地,甚至经常有不法分子出没,进行违法交易勾当。

“我们开发商就向政府提出来,把这块空地租给我们,由我们建商场和超市,然后就形成了这么一个公私合作的模式。开发商在上面建了一个将近 20 万尺的商场,分三层,还有地下部分。里面有美食广场和大酒楼;还有很多小商品市场,卖服装的,卖黄金首饰的;一些华裔会计师楼和律师楼以及保险公司也搬了进来。”

邓龙租下了其中 1/4 的区域,开了一个以卖水果、蔬菜、鲜花为主的超市。超市营业以来吸引了非常多的客流,现在甚至已经成为了好几部好莱坞大片取景的地方。“每一年都会有一些剧组来拍摄,因为商场地理位置本身就好,在整个桥墩底下。桥墩上面还有一些老旧的涂鸦,很有历史感;再加上我们卖的是非常有亚洲特色的水果蔬菜,所以美国人特别喜欢。”看着一片原先的废弃之地摇身一变,成为了如今人们络绎不绝前来打卡的网红景点,邓龙感到非常自豪。“我们这个项目有好几个股东,大家都说,这次投资是很成功的。”

他介绍,像这种 BID 项目,开发商和当地政府谈合作时比较灵活。“如果政府许诺给大家的租金低一点,那其他方面就尽量不要他们出钱了。而且因为商场建完了以后还要交地税,那开始的时候也可以跟政府谈好,给我们免多少年的地税。商场建成后进行招商的时候,那些商家会因为不用承担使用面积的地税而愿意来进驻。因为大部分情况下,地税还是由商家来承担的。所以,就看你怎么谈。”

街区改造  
应融入上海本地特色文化

在邓龙看来,上海未来也可以借鉴纽约采取的这些“变废为宝”的做法。

“一座不断发展的城市里总会有一些废旧的街区,废旧的景观或者是废旧的厂房,在对这些地方进行改造的时候,不要都开发成住宅地产。”他建议,“我觉得前些年国内一些城市已经出现了房地产的野蛮生长,导致住宅供应过剩。我相信上海的政府官员眼光更具国际性,看问题的角度也更细腻,做事情更低调,而且更有文化底蕴。我觉得在对街区进行改造的时候,可以适当融入有上海本地特色的文化,这样反而会更具国际化。纽约 BID 的模式,我认为是很值得借鉴的。”

邓龙多年来热心参与政治,不仅致力于推动在华人政治地位的提升,也心系中国的发展。他曾多次带美国政府官员来国内,让他们亲睹这里的发展。

几年前,他曾陪同迈阿密市长来过上海。他们去外滩游览,又到了城隍庙吃小笼包。市长受到启发,让他回美国以后参考城隍庙的建筑样式,在迈阿密建造了一条唐人街,现在发展的势头很好,成了人们游览迈阿密时一个必去的打卡景点。

晨报记者 沈坤瓒