

01

最近，招商银行温州分行与开元旅业集团签订招银大厦（温州）项目购置意向协议，标志着招商银行将入驻中央绿轴区域，在温辐射布局得以进一步优化及扩大。

除了招商银行，最近入驻中央绿轴区域的还有杭州银行温州分行，其在汇富大厦的营业厅与办公场地最近已投用。

位于中央绿轴区域的宁波银行温州分行。

此前，温州民商银行、上海银行温州分行、宁波银行温州分行均位于中央绿轴区域。

在中央绿轴区域当前商办建筑有限的情况下，其外围的大自然商务楼、亨哈大厦、顺富大厦等地，也吸引了中信银行温州分行、平安银行温州分行、光大银行温州分行、金华银行温州分行、泰隆银行温州分行、太平洋保险温州中心支公司等。

原先定位为政务文化区的中央绿轴区域，竟嗅出一丝金融集聚区的味道。

中央绿轴区域金融机构分布图。

金融集聚区指一定区域内金融机构集聚、金融市场发达、金融服务全面高效、金融研究与信息传递顺畅灵活、金融合作与交流密切、金融人才汇聚、金融产业高度发达的聚合状态，其

最大特点是能产生集聚和辐射效应。

因此，金融企业、行业的集聚成为当前不少城市新城建设的一大特征。

其实

温州全力打造的金融集聚区位于滨江商务区核心区域，是温州CBD的先行开发区域与重要组成部分

，当前集聚了中国工商银行温州分行、中国农业银行温州分行、华夏银行温州分行、浙商银行温州分行、民生银行温州分行、温州银行总行（即将建成）、鹿城农商银行总行、中国人寿保险温州分公司、中国平安人寿保险温州中心支公司。

滨江商务区金融集聚区金融机构分布图。

不过，位于滨江商务区的金融集聚区，这些项目大多于2011年开建，并于2017年前后相继入驻，此后未有新增。而中央绿轴区域此前金融机构较少，从2018年起大规模增加。

显然，单从金融集聚的角度看，两个板块一个发力在前，一个后劲十足！

02

金融机构的选择非常严苛，往往选择城市中心地段，或最具发展潜力的新城。

因此，金融机构的率先入驻，有利于吸引更多资金密集型企业，从而带动相关配套企业，最终形成上下游产业链，做大服务业平台，以更高的效率开展商务合作，带动商务中心的形成。

同时，新城建设所带来良好城市界面，以及所提供的大型商办物业，有利于展示金融机构的良好形象与雄厚实力。

从最早的晏公殿巷，到后来的人民路，再到车站大道，如今进入滨江CBD、中央绿轴区域等城市亮点区块，金融中心的变迁，也从侧面见证了温州经济发展与城市建设的变迁。

在上世纪末温州城市建设加速后，无论是人民路还是车站大道，金融机构的集聚，带动了各类商业、商务等优质资源的集聚，分别崛起了价值高地，也吸引了高净值人群的落户，带动周边形成高端人居板块。迄今为止，即便城市建设已显老旧，大南门、下吕浦依旧拥有很高的成熟度，在市民心目中仍有不可取代的地位。

不过如今，滨江商务区正全力打造金融集聚区，为什么金融机构反而喜欢往中央绿轴跑呢？

滨江商务区金融集聚区的建设稍显停滞。

对比一下两地的商办建筑，就会发现一个现象：

滨江商务区大多以金融机构自行拿地、建设商务楼为主，此前大多是政府引导的；而中央绿轴的金融机构以租赁、购买商办物业为主，相对市场化。

近年银行等金融机构不再像往年那么暴利，从而自行拿地、建设商务楼的意愿较此前降低，但依旧有扩张、更新需求，更青睐于租赁商办物业。

当前，尽管滨江商务区尚有一些商务楼正在招商、出租，但能连通底商作为营业大厅的商务楼几乎没有，尤其是原规划中的滨江金融街，最终用于市民中心，且后续新建商务楼未及时跟上。

相比较而言，中央绿轴区域近年有一些商务楼建成，为这些金融机构提供了全新的商办物业。中央绿轴区域与此前的“温州金融街”车站大道较近，存在一定的延续性。

更重要的是，

作为“银行的银行”的中国人民银行温州中心支行，就位于中央绿轴区域，对金融机构的集聚起到很大的作用，有利于整合资源、提高效率。

位于中央绿轴区域的中国人民银行温州中心支行。

当前，温州本土金融机构、监管机构及各大金融机构在温分行、分公司、中心支公司，总体仍呈分散布局现象，甚至在人民路、车站大道、新城大道等地使用老旧商办物业，尚未向滨江商务区集中。即便是银保监温州分局，仍位于车站大道。

03

可见，

在金融机构拥有众多分支网点的情况下，在温地区的总部（分行、分公司、中心支公司等）的集聚非常有必要。

滨江商务区在硬件建设与资源导入方面的缺失，导致温州的金融集聚区在初步成型之后，缺

乏后劲，反而让该

流向这里的资源，流向其他地方、继

续分散。滨江商务区的整体建设进展缓慢，正是其直观反映。

建设品质参差不齐的中央绿轴区域。

因此，对于缺乏城市亮点区域的温州来讲，位于瓯江畔、定位为温州CBD的滨江商务区，被市民寄予厚望。

然而，经过多年建设之后，依旧仅建成金融集聚区一小块范围，距离真正意义上的城市“高大上”形象还有很长的距离。

其实，像杭州钱江新城、宁波东部新城、青岛五四广场、深圳福田CBD、成都天府新区、南昌红谷滩新区等，都将中央政务区、中央商务区两大功能同时融入一座新城，集中更多优质资源，率先崛起一座“高大上”的城市亮点与大型服务业平台。尚有余力的城市，在拥有一座新城之后，再打造下一座新城。

即便像台州等普通地级市，在建设CBD时也懂得将行政、地方国企、金融机构、通讯机构等资源进行集聚，以尽快展现一座城市亮点区域。

滨江商务区金融集聚区的建筑群。

然而作为地级市的温州，在规划初期，就分别打造中央绿轴区域（政务文化区）、滨江商务区（中央商务区），原先可以率先崛起的城市大亮点，不小心被分成了两个小亮点。

如今两地均存在服务业平台规模不足、产业集聚度不够、“高大上”城市界面缺失的情况，这两座“亮点区块”始终不够“亮”，难以成为全新的“城市名片”。

只有鲜花才能吸引蜂蝶，但我们却把本该拥有的鲜花，拆散成花瓣散落在各地，无论是表面上的城市形象，还是内在的产业集聚，都存在这种现象。

04

集聚，是当前城市发展的主要方向，意味着更大的规模、更高的效率、更强的吸引力。城市的发展，也正是一个不断集聚的过程。

行政、文化、商办功能混合的中央绿轴区域。

当金融机构无法聚集，那么需对接金融机构的企业也无法聚集，导致白领阶层无法

聚集，那么现代化商圈也难以形成。

最终，温州在诸多领域，依旧是分散布局的，上下游产业链衔接不足、商务效率低下、商务环境不佳，难以摩擦出更多火花。

类似分散布局、争夺资源的现象

在温州还有很多。

与CBD相关的现代化商圈，同样未能形成，仅有散落、孤立的城市综合体。近十年增加的多所高校，也未形成新的高教园区，不便的交流就无法形成学术氛围。

多座新城主打科技牌，让温州本身就有限的高校合作项目、科研机构分散布局，但此类“科技新城”没有一座成熟起来，还冒出新的“科技岛”。

当前建成规模有限的滨江商务区。

在马太效应之下，强者愈强，

只有集中资源、做

大规模、抱团发展，才能凝聚力，才

能有力地的抵御外界的虹吸。

在一团散沙之下，哪怕总量再大也缺乏凝聚力，这些“散兵”终究要成为“正规军”的吸收对象。

同时，城市建设缺乏亮点，都市生活缺乏氛围，也足以让不少年轻人对温州缺乏吸引力，第一印象就远远低于预期与想象。其实只要“高大上”的地方足够吸睛，就能给人家留下好印象。

如今的温州，即便拆了部分较差的城市界面，却因优质资源的分散，缺乏“高大上”的一面，大家对温州的印象

只能停留在普通地段。

当城市给人的第一眼就不吸引人，又怎么会有兴趣去发现其他方面？在“网红”时代，缺乏调性的普通事物，年轻人不屑多看一眼。

中央绿轴区域。

很多人都在争论城市建设与产业发展孰轻孰重，事实上它们不仅不矛盾，反而相辅相成，城市建设能更好地培养、吸引产业，而产业也能为城市建设提供动力。

虽然温州与直辖市、省会城市、计划单列市相比，优质资源相对缺乏，但凭借人近

千万的人口规模与浙南闽北中心城市地位，服务业的发展在众多地级市中依旧是领先的。

正是在优质资源尚有且有限的情况下，温州更应该集中布局优质资源、集中精力打造亮点，而非全面开花。

本文由“楼市温州”原创，欢迎关注，带你一起长知识！

更多原创深度爆文，请关注微信公众号“楼市温州”，获取更多精彩内容！

微信公众号：楼市温州（id：loushiwenzhou），戳文末扩展链接跳转原文哦！

↓↓