

巴塞罗那 2006 年统计数据



1. 巴塞罗那,地中海地区的都市

1.1. 地理位置,面积和人口

巴塞罗那位于地中海沿岸,西班牙东北部,是加泰罗尼亚自治大区的经济、文化和行政首府,欧洲最重要的大城市之一。巴塞罗那距法国2小时车程,与欧洲其他城市间交通便捷,地理位置优越。



拥有160万人口,面积仅100平方公里,此外还有常年不息的游客和参观者,使巴塞罗那成为欧洲人口密度最高的城市之一。

巴塞罗那在200个市、470万人口的大城市区中占有重要的地位。此外,它还是一个人口1,700多万的南欧经济区中心,这一经济区包括巴雷阿里群岛 (Illes Balears) 自治大区、瓦伦西亚 (Valencia) 自治大区、阿拉贡 (Arago) 自治大区和法国南部地区。

人口和面积数据

	人口 2006年1月(人)	巴塞罗那人口所 占比例 (%)	面积 (平方公里)	人口密度 (人数/平方公里)
巴塞罗那市	1,593,075	100.0%	101	15,773
巴塞罗那大城市区	4,770,180	33.4%	3,236	1,474
加泰罗尼亚	7,083,618	22.5%	31,895	222
西班牙	44,395,286	3.6%	505,988	88

来源:巴塞罗那市政府和国家统计局(INE)

1.2 巴塞罗那人口状况

巴塞罗那人口年龄金字塔结构与欧洲发达地区其他城市相似,尽管近几年出生率及相应的年轻人口数量略有上升。巴塞罗那人口期望寿命值缓慢增长,位于欧洲前列。

巴塞罗那人口指数

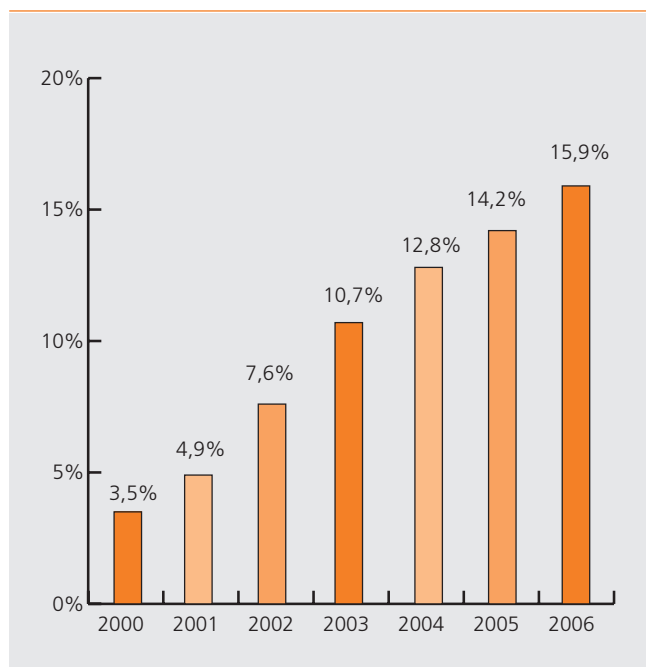
年龄结构(2005)	
- 0到14岁	11.7%
- 15到64岁	67.6%
- 65岁以上	20.7%
期望寿命值(2003)	
-男性	76.8
-女性	83.5
出生率(2004)	
每千人出生人数	8.8
死亡率(2004)	
每千人死亡人数	9.4
生育率	
每一千名15到49岁女性生育数	37.4

资料来源:巴塞罗那市政府

1.3. 外籍人口

巴塞罗那的开放和热情吸引了许多外国人,其中不少人因这座城市较高的生活水平和都市氛围而决定在此定居。外籍人口(2006年1月共计超过26万人)占总人口数近16%,并在最近5年中有十分显著的增长。

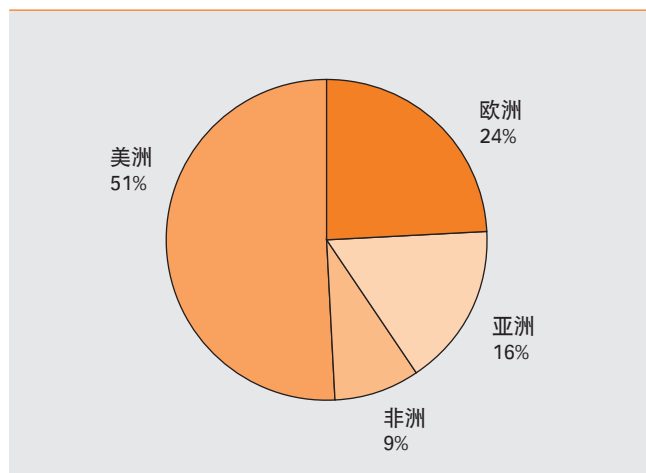
人口总数中外国人所占比例



资料来源:巴塞罗那市政府

这些新居民来自159多个不同的国家,他们的到来令这座城市更加多样化。其中来自美洲的占重要比例,原因是其中包括大量的拉丁美洲裔人口,其次是来自欧洲、亚洲和非洲的人口。

巴塞罗那外国人口来源大洲分布图



资料来源:巴塞罗那市政府

从国籍上看,巴塞罗那外来人口中人数最多的是厄瓜多尔人,其次是来自秘鲁、摩洛哥、哥伦比亚、巴基斯坦、阿根廷、中国和玻利维亚的移民。

巴塞罗那外籍人口的平均年龄是32岁,这一事实使人口金字塔结构年轻化,并增加了这座城市活动人口的数量。外籍人口中47%受过初等教育,29%受过高等教育,其余为中等教育水平。

2. 结构多样的经济动力

2.1. 经济活动及其增长状况

国内生产总值是一个地区一年中实现的经济活动总量以货币为单位的衡量标准。根据加泰罗尼亚自治区统计局(IDESCAT)资料,2005年加泰罗尼亚地区产值是1,810亿欧元。占西班牙总产值的20.02%。

按现价计算的国内生产总值

基准年度2000年。单位:百万欧元

	2004年	2005年
西班牙	837,316	904,323
加泰罗尼亚自治区	167,479	181,029
加泰罗尼亚自治区/西班牙比例	20.00%	20.02%

数据来源:加泰罗尼亚自治区统计局和西班牙统计局

而国内生产总值每年的实际变化率(不考虑通货膨胀影响),是反映一个地区经济总体增长的有效指数。

经济增长

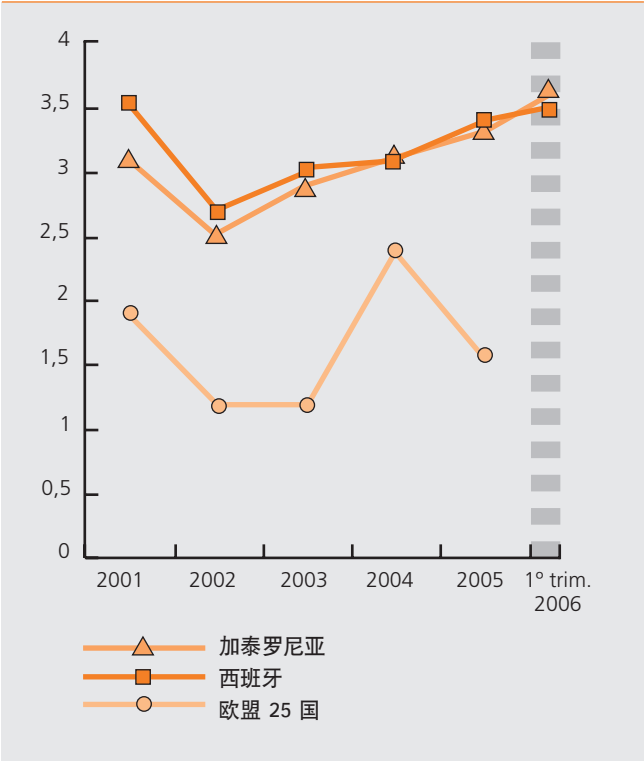
国内生产总值每年的实际变化率

	2004年	2005年
加泰罗尼亚自治区	3.1	3.3
西班牙	3.1	3.4
欧盟(25国)	2.4	1.6

数据来源:加泰罗尼亚统计局、西班牙统计署、欧洲统计局

近几年经济发展趋势表明:西班牙及加泰罗尼亚自治区的经济增长速度明显高于欧盟国家平均水平。2005年,加泰罗尼亚经济增长3.3%。由于出口大幅增加,工业生产恢复增长,服务业与建筑业表现良好,加泰罗尼亚2006年第一季度跨年度增长率预计为3.6%,比全国平均水平高出十分之一。

经济增长 年度国内生产总值的实际变化值



2.2. 人均国民生产总值

人均国民生产总值可作为比较地区间生活水平的依据。如果在考虑被分析国家和地区价格水平和购买力差异的基础上,调整这一数据,则比较结果将更为客观。人均国民生产总值经过评价调整后,被称为购买力平价法计算的人均国民生产总值。

根据欧洲统计局(EUROSTAT)的预测,加泰罗尼亚用购买力评价法计算的人均国民生产总值比欧洲平均值高17.5%,比西班牙国内平均值高20多个百分点。

人均国民生产总值
2003年购买力评价法计算值

加泰罗尼亚自治大区	25,541 €	117.5
西班牙	21,174 €	97.4
欧盟(25国)	21,741 €	100

数据来源:欧洲统计局

2.3. 产业专一化

巴塞罗那的传统制造业历史悠久,基础稳固,多年以来生产力各方面在西班牙国内居首:如汽车制造业、化学药品、食品、出版业、消费电子产品等。近几十年来,其中不少产业已渐渐退出市区,迁移到城市外围或其他地方。

因此市区内产业主要集中于服务业,如今从事该行业的劳动者已超过80%。

产业结构
2005年各行业劳动者人数分布百分比

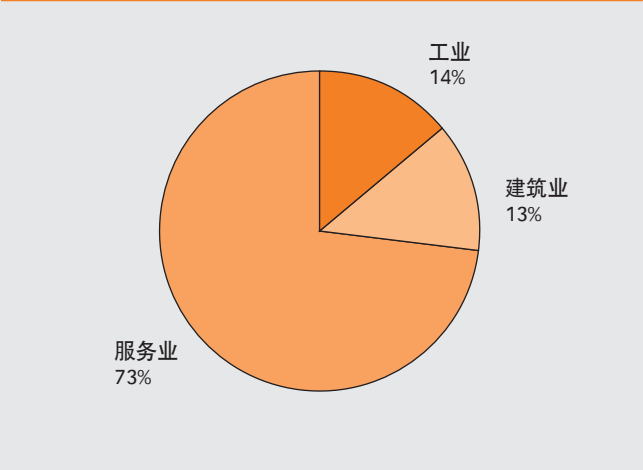
	巴塞罗那	加泰罗尼亚	西班牙
农业	0.2%	0.5%	0.5%
工业	12.4%	21.8%	17.5%
建筑业	5.6%	9.7%	12.8%
服务业	81.9%	68.0%	69.2%
总计	100.0%	100.0%	100.0%

注:普通社会保障制度在编人员
数据来源:巴塞罗那市政府和加泰罗尼亚统计局

巴塞罗那服务业专一化程度较之巴黎、伦敦或法兰克福等城市还有相当的差距,在这些大城市中,服务业在经济总产值中所占比例高达95%。从这个意义上说,巴塞罗那在发展强大的服务业及相当程度的工业的基础上,仍保持了相当的产业多样性。

同样也可通过分析企业情况评价产业结构。根据2005年1月西班牙国家统计局企业中心的资料,巴塞罗那辖区内有雇工的企业中75%属服务业,14.1%为工业企业,12.9%为建筑企业。

巴塞罗那雇佣企业的行业分布状况



来源:西班牙国家统计局

具体看来,2005年初巴塞罗那最重要的经济分支为商业和修理业,这些行业拥有55,500家企业,占企业总数的27.3%。

位于其次的是制造业,占企业总数的13.9%,尽管最近一个时期巴塞罗那与其他发达国家城市一样,由于工业迁移进程,该行业企业数量有所下降。

在巴塞罗那位于第三位的重要分支为企业服务(13.3%),增长态势良好。

其他重要的分支为建筑业企业(占企业总数的12.9%),宾馆业(8.1%),房地产业(6%)和交通行业(5.2%)

2.4. 公司企业

据西班牙国家统计局企业中心统计,2005年初巴塞罗那有43万6,000余家企业。这一数字相当于西班牙国内企业总数的14.2%,加泰罗尼亚自治区企业总数的77%。

加泰罗尼亚自治区有56万7,000家企业(占西班牙国内总数19%),仍是西班牙全国企业数量最多的自治区,而西班牙国内企业的总数也首次突破了300万家。

2004年1月至2005年1月间,巴塞罗那地区进行经营活动的企业数量增加了4.5%,高于同期加泰罗尼亚地区和西班牙全国的增长率。

公司企业

2005年1月数据

2005年1月数据	企业数量	占总数的百分比	2004-05年增长率
巴塞罗那(大城区)	436,294	14%	4.5%
加泰罗尼亚自治区	567,019	19%	4.3%
西班牙	3,064,129	100%	4.1%

来源:西班牙国家统计局

细节分析相关数据看来,2005年初,巴塞罗那有53%的在营业公司没有雇工,即为个体自主劳动者。这一群体增长最为明显,增幅达6.1%,高于4.5%的平均增幅。

巴塞罗那地区其余47%的公司为拥有雇员的企业。其中大多数为中小型企业,雇员人数为0-199人。只有占总数0.2%的企业为雇员人数超过199人的大型企业。

按雇员人数划分的巴塞罗那企业

巴塞罗那地区 2005年1月统计

	企业数	百分比	2004-05年增长率
无雇员企业	232,893	53.4%	6.1%
有雇员企业	203,401	46.6%	2.8%
- 雇员人数1-199的企业	202,398	46.4%	2.8%
- 雇员人数超过199的企业	1,003	0.2%	2.9%
企业总数	436,294	100.0%	4.5%

来源:西班牙国家统计局

2.5. 商业公司

进行企业活动的主要方式之一是成立商业公司。

据西班牙国内商业登记册显示,加泰罗尼亚自治区新成立公司占全国新成立公司18.9%。成立公司数量为26,082家,比前一年增长4.6%。数据表明,新成立的公司以有限公司居多。另一方面,2005年加泰罗尼亚优1,492家商业公司解体,比去年同期下降34.2%。

商业公司

	2004年	2005年	百分比 数量/总数	2004-05年 增长率
加泰罗尼亚自治区				
成立公司数量	24,940	26,082	18.9%	4.6%
西班牙国内成立公司数量	132,178	138,333	100%	4.7%
加泰罗尼亚自治区				
解体公司数量	2,266	1,492	12.0%	-34.2%
西班牙国内解体公司数量	15,763	12,441	100%	-21.1%

来源:西班牙国内商业登记册

3. 就业,培训和人才

3.1 活动率,就业率和失业率

劳动市场的官方统计数据表明,巴塞罗那市区及加泰罗尼亚自治大区符合劳动年龄的人口就业率高于欧洲及西班牙其他地区平均水平。相反,调查结果显示,失业率则低于欧洲平均水平。

劳动市场指数
2006年第一季度统计资料

	活动率	就业率	登记失业率
巴塞罗那市区	77.4	71.6	7.5
加泰罗尼亚自治大区	76.2	70.8	7.1
西班牙	71.5	65.0	9.1
欧盟(25国)	70.4	63.8	8.7

注:专门针对16-24岁年龄段人口统计的劳动就业数据。
欧盟2005年统计
来源:西班牙国家统计局和欧洲统计局

3.2 劳动者流动的中枢地带

巴塞罗那地区是劳动力流入的目的地。根据2005年工作日流动性调查显示,每有1个巴塞罗那居民离开去其他城市工作,便有将近2个(1.87个)非巴塞罗那居民进入该城市工作。

巴塞罗那劳动市场供求状况相对较为平衡,但工作岗位有所盈余。具体说来,扣除外出劳动者的数量,非巴塞罗那居民进入该城市工作的净人数达到12万7千人。

因工作原因日常往返于巴塞罗那市区及其大城市圈内其它地区的人数

进入巴塞罗那的人数	274,326
离开巴塞罗那的人数	146,764
净剩人数	127,562

来源:巴塞罗那地区及其大城市圈研究所 2005年统计

通过分析这些劳动力的出入情况可以看出,离开巴塞罗那的劳动者以工业领域居多。而进入巴塞罗那的劳动者则集中在较为高端的第三产业领域,如宾馆业、金融行业、房地产业或企业服务行业。

另一方面,巴塞罗那超过三分之二(77%)的职位由巴塞罗那当地人担任。巴塞罗那的劳动岗位本地化程度较高这一特点,是大型核心首府城市的普遍特征。

3.3 巴塞罗那的就业状况

衡量巴塞罗那劳动市场规模的指标之一就是加入社会保障系统的人数,加入社会保障是必需的义务。

如果将为他人工作的劳动者(即受雇用劳动者)和自主劳动者(或称个体劳动者)都计算在内,巴塞罗那市区拥有超过一百万个就业岗位,占西班牙全国总数的6.1%。

加入社会保障系统的劳动者

	总人数	占西班牙全国百分比
巴塞罗那市区	1,035,316	6.1%
巴塞罗那地区	2,246,068	13.3%
加泰罗尼亚自治大区	3,177,035	18.8%
西班牙	16,920,784	100.0%

来源:加泰罗尼亚大区政府劳动与工业部

3.4 工资水平

根据瑞士银行大联盟每年对全球物价及工资进行的调查结果显示,巴塞罗那的劳动成本与全世界重要城市相比仍然颇具竞争力。

如果将苏黎世作为基准数100,巴塞罗那毛工资水平为42.2,净工资水平45.6,远低于都柏林、阿姆斯特丹、东京或迈阿密等城市。

2005年世界各城市工资水平

城市	毛工资 (苏黎世=100)	净工资 (苏黎世=100)
哥本哈根	105.7	79.9
苏黎世	100.0	100.0
纽约	76.0	70.6
法兰克福	74.0	63.3
都柏林	70.7	73.6
阿姆斯特丹	68.8	60.6
东京	65.6	67.6
巴黎	57.7	56.4
迈阿密	56.1	56.7
巴塞罗那	42.2	45.6

来源:瑞士银行联盟 2005年统计

3.5 一流高等教育环境对人才的吸引及培训

巴塞罗那拥有8所大学,其中有5所公立大学:巴塞罗那大学(UB)、巴塞罗那自治大学(UAB)、加泰罗尼亚理工科大学(UPC)、 朋培·法普拉大学(UPF)、加泰罗尼亚网络大学(UOC),加泰罗尼亚网络大学实行远程教学。3所私立大学:拉蒙·依乌大学(URL)、加泰罗尼亚国际大学(UIC)和阿巴特·欧里巴CEU大学(UAO-CEU)。同时还有一些加泰罗尼亚自治大区、西班牙乃至国外大学的校区附属学院。

根据加泰罗尼亚大区政府大学及教育主管部门的统计,2004-2005学年加泰罗尼亚各所大学本科、硕士及博士各阶段注册学生总数为23万8434人,占全国总数的15%。

巴塞罗那注册大学生19万8852人,此外有硕士、研究生及专业课程学生6万3千人。这些数据表明了巴塞罗那高等教育的重要地位。巴塞罗那各所大学的学科范围广,涵盖各个学科领域:设有375个本科及硕士专业, 357个博士专业。

2004-05学年

巴塞罗那大学数据资料

大学生总人数	198,852
- 第一,二阶段本科学生人数	187,789
- 第三阶段学生(博士)人数	11,063
本科后继续教育学生总人数	63,822
- 硕士人数	14,682
- 研究生人数	14,180
- 进修专业课程学生人数	34,960
专业数量	
- 第一,二阶段本科	375
- 博士专业	

357 注:以上数据包括巴塞罗那8所大学的资料。本科后继续教育学生数据不包括Abat Oliva大学的资料。

来源:加泰罗尼亚大区政府大学及教育主管部门

巴塞罗那各所大学中的许多学生来自西班牙其他地区或者国外。据巴塞罗那学府协助中心(BCU)估计,2004-05年大约有21,000名外来学生注册。

选择大学本科及硕士阶段在巴塞罗那留学的学生,大多来自欧盟及类似国家。参照欧洲交换学生计划(Erasmus)提供的数据,将近4000名外国学生于2004-05学年在巴塞罗那的大学学习,主要生源国依次为意大利、法国、德国、英国和比利时。

至于第三阶段及研究生阶段的学生,虽然来自欧盟国家的学生较之以往在不断增加,却仍然以拉美学生居多,尤其是来自阿根廷、墨西哥、哥伦比亚和巴西的学生。

除上述8所大学外,巴塞罗那还是一些极负盛名的商学院所在地,其中最著名的有巴塞罗那IESE、ESADE和EADA商学院。巴塞罗那在该领域的水平是国际公认的,世界上只有少数城市集中了如此众多的高水平商学院,因此许多外国留学生来到巴塞罗那学习企业经营课程。

3.6 外国学校

巴塞罗那及其周边地区有多所外国学校,使需要者能够接受其本国教育。扼要举例,有法国学校、瑞士学校、巴塞罗那日本学校、德国学校(St. Albert Magne)、意大利学校、意大利国立小学、巴塞罗那美国学校、本杰明·弗兰克林国际学校(BFIS)、英国学校、巴塞罗那不列颠学校等27所学校。这27所学校共计使用5种教学语言:英语、法语、德语、意大利语和日语。

4. 知识型城市

巴塞罗那知识产业基础雄厚,足以使其成为知识经济的典范城市。

巴塞罗那是欧洲最重要的大学城市之一,拥有8所大学、众多研究发展中心和技术中心,以及一个以技术和工程企业构成的科技园网络。

巴塞罗那良好的交通及通讯基础设施使之与外界沟通便捷,大量富有才能并经过培训的人才被巴塞罗那城市的高生活水平吸引而来,并在此定居。

作为地中海的人口高密度城市,巴塞罗那街道和广场的设计有利于人们之间的信息交流。而今这一布局更促进了知识、创造和革新力量的产生和发展。

因此,巴塞罗那致力于推广信息和通讯的新技术(TIC),紧跟当今数字信息革命的步伐。当地政府机构推广实施了一系列新政策和项目,以传播知识、推动新技术在城市、企业和各单位中发挥作用。

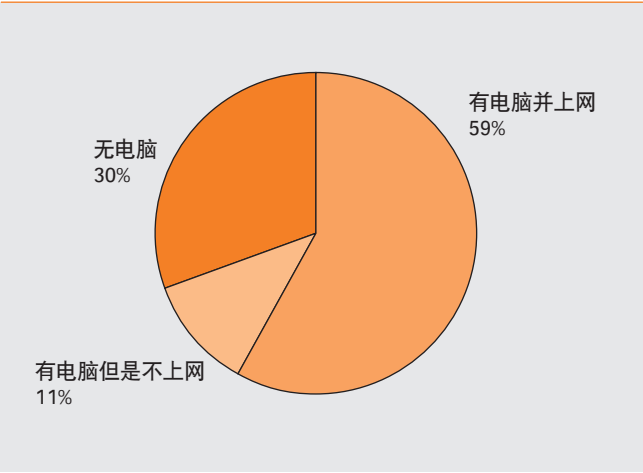
巴塞罗那开展了一系列新技术项目,如22@技术创新园区,力图成为科技公司创业的重要基地。

4.1. 信息通讯技术(TIC)在巴塞罗那城市家庭中的使用情况

据2005年4月至2006年3月信息研究协会发布的通信方式调查报告数据显示,西班牙使用因特网的人数占总人口的36.8%,而加泰罗尼亚地区这一数据则达到40.8%。

据2005年12月巴塞罗那市政府的调查统计,巴塞罗那58.2%的居民使用带网络连接的电脑。这一数据在近几年持续稳定上升,显示信息技术在城市家庭中的应用日趋广泛。

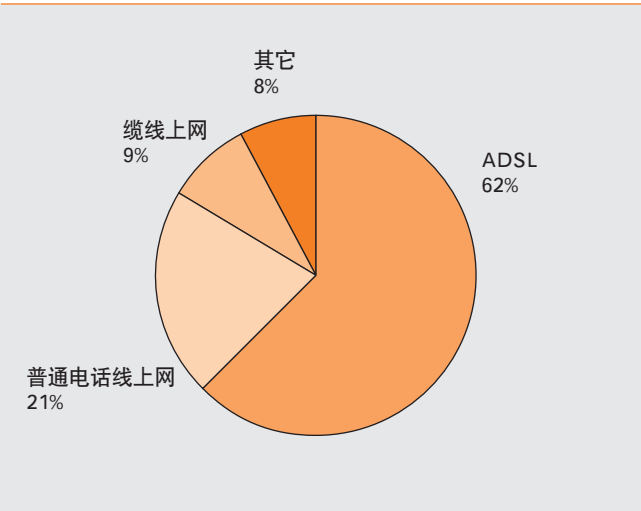
巴塞罗那家庭中电脑及网络使用情况



来源:巴塞罗那市政府

2005年巴塞罗那因特网的使用率平均增长4%。其中最显著的证明是ADSL宽带用户的大量增加(增长率达13%)和传统电话线上网用户的减少(下降14.7%),然而仍有21%的网民在使用速度相对较慢的网络。

巴塞罗那家庭中因特网使用情况



来源:巴塞罗那市政府

74.4%受访的上网者使用包月或包年服务。72%的因特网及电子邮件用户习惯每天上网。

4.2. 信息通讯技术在加泰罗尼亚自治区企业中的使用情况

加泰罗尼亚的企业已完成数字通讯第一阶段的更新,企业均已信息化,拥有网络连接,并在网络上占有一席之地。现阶段面临的挑战是如何运用网络技术资源,革新企业经营操作方式,采用整体化的数字网络经营,提高生产力。

大多数拥有10个或10个以上员工的加泰罗尼亚企业都使用电脑、网络及电子邮件。其中三分之一强的企业有某一类型的局域网和自己的网站。电子商务方面,有15%的公司在网上进行买卖业务。

2005年加泰罗尼亚拥有10人或10人以上员工企业的信息通讯技术使用情况

	比例
使用网络的企业	94.2%
使用电子邮件的企业	90.6%
有某一类型局域网的企业	37.3%
建立自有网站的企业	50.6%
实行电子商务的企业(2004)	15.3%
- 网上采购	13.8%
- 网上销售	2.6%

来源:加泰罗尼亚自治区统计局

ADSL是企业上网的最主要连接方式。大多数企业使用网络搜索信息,通过电子银行处理业务,在网上寻找供应商。

4.3. 巴塞罗那的知识经济

所谓“知识型城市”,即一座城市将其社会及生产结构的大部分集中于知识的创造、应用和交流。

据巴塞罗那自治大学(UAB)一项研究表明,巴塞罗那高科技的专业化程度很高:高新产业从业率为45%,从事高新产业的公司占26.6%,产值占38.1%,与高新技术相关的制造业出口量占总量的79.5%;33.9%的劳动者从事与科技相关的职业,28.3%符合劳动年龄的在职人员拥有高等教育背景。

巴塞罗那是一座专门从事服务业的城市,81.3%的从业者从事该领域工作,其中有38.8%的人从事知识产业。知识产业从业人员占总数的12.5%,其中6.2%从事高科技或中高科技制造业。

巴塞罗那高科技指数

	在总量中所占比例
2004年高端知识产业从业率	45.0%
- 高科技制造业	0.4%
- 中高科技制造业	5.8%
- 集约型知识服务行业	38.8%
2004年从事高端知识产业的企业	26.6%
2001年高端知识产业产值(总增加值)	38.1%
2004年高端知识产业制造业出口	79.5%
2001年从事与科技相关职业的人员	33.9%
2001年受过本科及以上教育的符合劳动年龄(16-64岁)人口	28.3%

注:以上分类依据来自经济合作与发展组织(OCDE)

来源:巴塞罗那自治大学(UAB)-巴塞罗那市政府 2004年统计

另一方面,国家统计局资料显示,2004年加泰罗尼亚用于研究与发展的总经费占西班牙全国的23.5%。相对地,加泰罗尼亚用于研究与发展的支出占其国内总产值的1.44%,高于西班牙平均水平1.12%,但仍低于芬兰、德国等国家的水平。

4.4. 巴塞罗那的电子化行政管理

巴塞罗那市政府网页(www.bcn.cat)每天有近10万次的浏览量,其中80%的访问来自当地市民。市民越来越多地通过网络办理地方行政事务的相关手续。

目前有90%的市政事务手续可在网上办理,其中25%可在网上完成,包括打印城市地图、公用事业费银行转账、使用信用卡支付税金及罚款等20多种。

预计2006年在网上办理手续的市民人数将首次超过通过电话或前往市民接待办公室办理的人数。

5. 商业地产

巴塞罗那城市规划的特点在于集各行政区之居住、商业及贸易功能于一体。

目前,巴塞罗那市内可进行商业活动的不动产包括:近500万平方米的写字楼、1,250万平方米的工业厂房、一个拥有19个商业轴心、连结整个城市商业及贸易活动的网络。今后若干年中,因多项城市改造计划的进行,巴塞罗那将在市区内为企业活动提供更多空间。

5.1. 写字楼

巴塞罗那拥有500万平方米的办公用房。已获批准的新项目将在更大程度上满足城市商业活动增长的需求,并具有完美性价比。此外,逐步推出的新建项目有助于将未来办公用房的价格保持在类似现有水平。

2005年间,办公用房成交总量达到史无前例的40万平方米,证实了商业地产需求的增长势头及其市场的良好前景,完全有能力消化已获批准项目的新建写字楼。

2005年巴塞罗那商业区写字楼的平均租金为每平方米每月20.25欧元。然而,这一平均价格中包含着因地区和供应量不同而导致的价格差异。

办公楼市场

办公楼总量	4,975,172 平方米
2005年成交面积	411,000 平方米
2005年12月供应量	260,700 平方米
空置率	5.24%
平均租赁价格 (欧元/平方米/月)	20.25

来源:仲量联行(Jones Lang Lasalle) 2006年统计

巴塞罗那的办公用房可分为四类:“一线”办公楼,位于城市中心地带和最繁华商业街(占总量的15%,最高租金为24欧元/平方米/月,供应量低于城市其他地段);位于巴塞罗那第二大区埃桑普勒(Eixample)区的“商业中心地区”的办公楼(占总量50%,价格与全市平均价基本持平);位于新兴中心地区,如22@创新技术园区、位于迪亚格纳尔(Diagonal)大街临近海滨段等地段的办公楼(现有供应量占总量的15%,但比重不断增加,价格具竞争力);城市外围郊区地段的办公楼(占其余20%的供应量,分布于不同地区,价格颇具吸引力,低于市场平均价格)。

值得注意的是,随着市场不断推出新的开发项目,以及旧办公楼改造计划的进行,这一布局在不断变化。最近几年,相当数量位于高档住宅区或特殊地段的楼房被改造为宾馆或住宅,而大多数新建项目则集中于新兴中心地带。这一进程有助于将市场需求引向新兴发展地区的新开发项目,并同时改造旧的楼盘。

新建计划的最重要项目之一Poblenou 22@,在市中心20公顷的范围内拥有350万平方米可建面积。这项计划有利于吸引和创新及知识产业相关的高附加值企业。现阶段该项目30%面积的土地已经改造,可实施建设。预计这一区域的改造将耗时10年,期间将逐步开发适用于高附加值、高密度知识企业的楼盘项目。

至2008年底,市场将投入共计80万平方米的办公用房。这些写字楼的逐步落成(大多数位于22@区),将保证该地区价格的稳定,并在很长一段时期内与城市其他地区楼盘形成竞争。

办公楼供应量预测

2006年	161,000 平方米
2007年	298,000 平方米
2008年	350,000 平方米

来源:仲量联行(Jones Lang Lasalle) 2006年统计

5.2. 工业用地及厂房

巴塞罗那工业用地供应量是地中海沿岸地区最大的,面积近1,300万平方米。

城市近郊有一系列工业区,其中较为重要的是位于南部、靠近港口及机场的法兰克(Franca)区和后勤物流活动区(ZAL)。目前工业区正在进行搬迁和集中的进程,从市区内迁移至距离市区较远的工业专用区。巴塞罗那一环内工业区因靠近港口和机场,主要用于物流行业。

工业用地的供应由市场需求决定,并适应不同的需求特点。一方面,物流行业及大型配送行业需要租赁能够直接通向道路网的多功能厂房,要求厂房具备足够的高度,以实现其操作自动化,并且配备具有足够载货量的码头。另一方面,工业企业则通常寻求购买中小面积的现役厂房,以满足各自不同的需求情况。

国际房地产顾问公司高维物业(Cushman & Wakefield)2006年的一份研究报告显示,2005年末厂房的平均年租金为每平方米84欧元。以下表格列举了工业地产市场的其他预测数据:

工业地产市场

2005年空置率	4.8%
厂方平均租金价格范围 (欧元/平方米/年)	40 – 102
厂方平均购买价格范围 (欧元/平方米)	150 – 800

来源: King Sturge 2006

5.3. 商铺

巴塞罗那是欧洲城市商铺供应量最多的城市之一。巴塞罗那商业模式的特点是各种商店模式共存(小店铺、超市、商业长廊、连锁店及大型商场),并且广泛分布于整个市区,在城市所有地区均有极富吸引力的特色商业街或商业区。

巴塞罗那最具标志性的几条街道以及其中的高档商业地点,被房地产业内人士称为该城的“一线商业区”。格拉西亚大街(Passeig de Gracia)即为其其中之一,作为巴塞罗那商业繁华的展示窗口,完全可与世界上其他大城市的著名商业街媲美。而城市的“第二类商业区”,由包含高档商业、示范性修复建筑及服务性办公楼的综合性街道构成。随后是被称为“高客流量地区”的商业区,那里聚集了高客流量及高货物流量的商铺,分布于城区各个地段。最后是“第四类商业区”,集中了大量一般商业街道,同样遍布全城各个角落。

目前巴塞罗那的商业活动大致在19个主要商业轴心内进行,将来还会出现新的商业中心。这些商业轴心都是集中了大量的商铺及商品、交通便捷的露天城市商业地段。

5.4. 商业地产价格的国际性比较

欧洲主要城市价格比较

租赁价格	写字楼	商铺	工业用地
	最高价 欧元/平方米/年	最高价 欧元/平方米/年	最低价 - 最高价 欧元/平方米/年
阿姆斯特丹	442	1,650	55 -85
雅典	452	2,400	58 -84
巴塞罗那	468	2,123	40 -102
柏林	348	2,040	30 -60
伯明翰	728	无数据	44 -104
布鲁塞尔	544	1,300	40 -60
都柏林	939	3,393	110 -123
伦敦	1,428	5,923	115 -198
马德里	581	2,520	42 -93
曼切斯特	816	2,369	75 -103
米兰	645	2,150	50 -65
巴黎	645	6,628	40 -90
罗马	487	2,150	50 -70
斯德哥尔摩	562	1,127	32 -74
维也纳	361	1,920	34 -79
苏黎世	731	3,217	23 -101

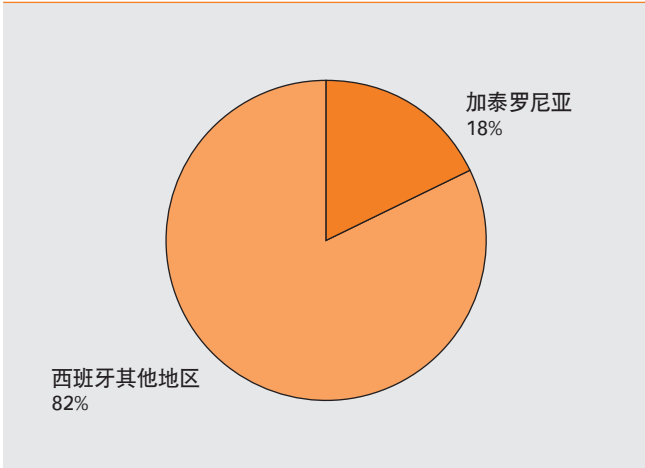
来源: 房地产咨询公司King Sturge, “2006欧洲工业资产市场”
高纬物业Cushman & Wakefield, “2006欧洲商铺市场”
房地产服务公司CB Richard Ellis, “2006欧洲办公楼租赁整体市场”

6. 向世界开放的经济

6.1 在加泰罗尼亚的外国投资

根据2005年国家旅游及商业部的投资登记资料,加泰罗尼亚当年接受的国外直接投资达25亿6,700万欧元,占西班牙全国引进外资金额的18%。

加泰罗尼亚外资占全国外资比重



来源:国家旅游和商业部

与去年相比,加泰罗尼亚引进外资的增长率达33.6%,明显高于全国平均增长率23.6%。2005年是加泰罗尼亚于2001-2003年间经济低潮期后,连续第二年实现国外投资增长。2001-2003两年间,因全球经济低迷,加之对国际投资者更具吸引力的新兴市场出现,加泰罗尼亚与世界其他经济发达地区一样遭遇了经济滑坡。

直接国外投资

单位:百万欧元

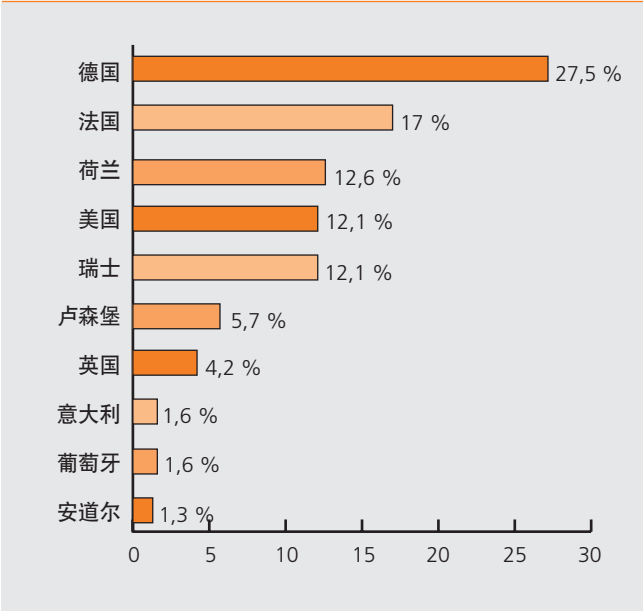
	2004年	2005年	2004-05 变动率
加泰罗尼亚	1,921.8	2,567.3	33.6%
西班牙全国总额	11,679.8	14,432.7	23.6%

注:以上实际投资总额不包括国外资金代理机构的投资。

来源:国家旅游和商业部

与以往相同,2005年在加泰罗尼亚的投资以欧盟国家为主,占国外投资总额的72%。加泰罗尼亚主要的投资国,按重要性排列依次为德国、法国、荷兰。10个主要国家的投资额占总额的96%,这一数字表明国外投资来源十分集中。

在加泰罗尼亚外国投资来源国
占总量百分比,2005年



来源:国家旅游和商业部

从经济领域角度看,2005年化学工业集中了国外投资的39%。其他吸引国外投资者的行业有:非金属矿产品制造业(11.9%),银行业及其他金融中介(11.6%),商业(9.0%),房地产(5.6%),橡胶及塑料制品行业(2.7%)以及交通运输业(2.0%)。

6.2 加泰罗尼亚在国外的投资

2005年加泰罗尼亚自治区在国外的投资额较前一年有大幅度减少,共计17亿9900万欧元。而西班牙全国对外投资总额为229亿7500万欧元,虽然也有所下降,但幅度不大。

对外投资

单位:百万欧元

	2004年	2005年	04-05年 变动率
加泰罗尼亚	5,585.4	1,799.3	- 67.8%
西班牙全国总额	38,622.5	22,974.8	- 40.5%

注:实际总投资金额,不包括国外资金代理机构的投资
来源:国家旅游和商业部

加泰罗尼亚对国外投资集中于欧盟相应地区,占总投资额65.6%,其次是拉美地区,占24.3%。

2005年加泰罗尼亚主要对外投资目标国按重要性排列依次为:荷兰(28%)、英国(19.1%)、阿根廷(16.1%)、法国(5.8%)、墨西哥(5%)、美国(4.8%)、葡萄牙(3.9%)、德国(3%)、意大利(2.2%)、丹麦(2%)、巴西(1.9%)、土耳其(1.3%)和中国(1.2%)。

加泰罗尼亚在其他国家投资主要集中于以下经济领域:商业(36.5%)、交通运输业(19.4%)、其他制造业如机械制造、电器元件、汽车及零件(13.5%)、化工行业和橡胶及塑料加工业(9.1%)、公司及房地产业服务业(5.4%)和宾馆业(3.6%)

6.3 加泰罗尼亚的出口

2005年加泰罗尼亚出口总值超过420亿欧元。加泰罗尼亚出口额较去年增长了7.2%,高出西班牙全国增长率2.3个百分点。西班牙对外贸易协会(ICEX)预计2006年前4个月加泰罗尼亚出口将比去年同期增加13.2%,体现了加泰罗尼亚出口贸易强劲的增长势头。

毫无疑问地,加泰罗尼亚仍然是西班牙出口贸易量最大的自治大区,占全国出口总额的27.6%。

出口贸易

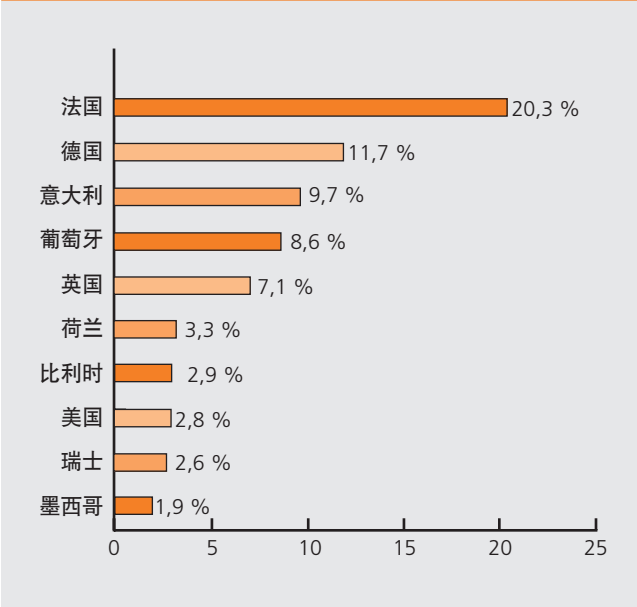
单位:百万欧元

	2004年	2005年	2004-05 年变动率
西班牙	146,370.9	153,558.1	4.9%
加泰罗尼亚	39,523.6	42,364.0	7.2%
巴塞罗那地区	31,416.1	33,555.0	6.8%
加泰罗尼亚相对于西班牙全国 (百分比)	27.0%	27.6%	

来源:加泰罗尼亚自治区政府海关总署及商业局

加泰罗尼亚大多数出口产品(总量的73%)销往欧盟成员国,尤其是欧元区国家。10个最重要出口目的地国家吸收了加泰罗尼亚出口总量的79%。

加泰罗尼亚主要出口国家
占总量百分比,2005年

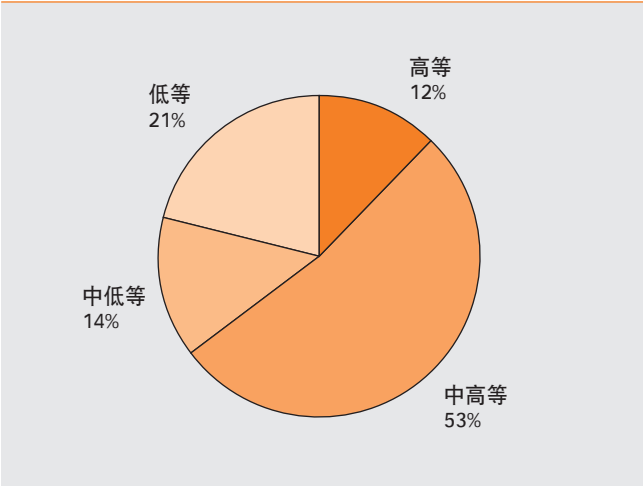


来源:加泰罗尼亚自治区海关总署和商业局

加泰罗尼亚出口主要产品按重要性排列依次为:汽车及车辆、机械及电器元件(接收器、电视及无线电广播发射器、电缆、开关等)、机械器材、塑料材料和化学医药产品。

仅工业产品一项,加泰罗尼亚2005年出口额就达407亿8,400万欧元,其中65%产品带有高科技或中高科技元素。值得一提的是,高科技含量产品出口额的年增长率最高,达到19%,高于7.3%的加泰罗尼亚总体产品出口的平均增长率

加泰罗尼亚工业产品技术含量



资料来源 Idescat

6.4 巴塞罗那港口

2005年,巴塞罗那港吞吐货物4,500万吨、200万集装箱及220万乘客,是地中海最重要的港口之一。

近年来巴塞罗那港贸易活动量显著增加。2005年货物运输量增长了12%,明显高于西班牙其他港口,甚至超过其他一些欧洲重要港口如鹿特丹、安特卫普。

巴塞罗那港口运输量
按百万计

	2004年	2005年	2004-05 增长率
货物(吨)	39.32	43.84	11.5%
集装箱(TEU)	1.92	2.07	8.1%
客运人次(包括轮渡及远洋客轮)	1.97	2.21	12.2%

来源:巴塞罗那港-巴塞罗那港务局

巴塞罗那港专门从事综合货运,尤其是集装箱运输。装载的均为高附加值货物,如汽车、电子产品或消费品。这一特点使巴塞罗那成为西班牙运输量最大且货物价值最高的港口。

巴塞罗那港连接远东及拉美等远洋航线,其服务区域一腹地(hinterland)超越国家边境。

目前巴塞罗那港口正在进行历史上最宏伟的扩建计划,将海域面积(从374公顷扩大至786公顷)和陆地面积(从558公顷扩大至1,265公顷)均扩大一倍。

2006年6月,新的集装箱终端获准建造,2008年扩建完成后,港口每年将能够运输集装箱450万个。巴塞罗那港预计今后几年将大幅增加来自东南亚地区货物的运输量,将达到其总量的50%。

与此同时,巴塞罗那港口正在重新改造道路及铁道基础设施,以改善港口与货物终端及机场间的连接,并允许高速列车到达港口。如此,港口边可实现多种运输方式间的快速衔接,大量节省中转时间,在物流竞争中提高地位。

6.5 巴塞罗那机场

巴塞罗那机场是旅游、物流、贸易等经济链条的关键地带,位于城市的西南部,距港口仅3公里,靠近西班牙最大的法兰克(Franca)工业区,囊括了进行物流、运输及货物操作等活动的大型区域(活动区及物流园区)。机场区域是个拥有1,700万人口的地区。

2005年巴塞罗那机场乘客数量达到历史新高,较之上一年增长10.6%。自奥运会以后,机场的乘客数迅速增加,从1992年的1,000万人次到2005年的2,700多万人次。

2005年有90,446吨货物经过巴塞罗那机场货运区。尽管目前货物运输量不大,但对货运区新的资金投入,是期望能使机场的货运量在中期内有所增加。

机场日均起降航班900架次,航班分属80个航空公司,飞往131个目的地。目的地中有32个为国内目的地,67个为欧盟国家目的地和32个国外目的地。

据国际机场协会(ACI)官方数据显示,2005年巴塞罗那机场吞吐量年增长率在欧洲居首位,居世界第35位。另一方面,巴塞罗那机场被Skytrax(每年对全世界机场设施进行调查的机构)列为南欧地区第三大机场。

2005年,由于空中航线发展委员会的努力,新开通的洲际航班促进了机场的空运能力。该委员会由加泰罗尼亚自治大区政府、巴塞罗那市政府、巴塞罗那商会和西班牙航空管理局共同成立,负责巴塞罗那机场的开发建设。

巴塞罗那机场运输能力指数

	2004年	2005年	2004-05年 变化率
乘客人数	24,558,138	27,152,745	10.6%
- 国际乘客	11,853,432	13,374,465	12.8%
- 国内乘客	12,510,651	13,588,146	8.6%
- 中转乘客	194,055	190,134	-2.0%
货物运输(吨)	84,985	90,446	6.4%

来源:巴塞罗那机场-西班牙航空管理局

机场目前正在进行其设施的现代化改造和扩建工程。此外一条新的跑道已经启用。扩建计划还包括建造第四座航站楼,并扩大服务区,改造入口。2006年机场方面还公布了建造第五座航站楼的意图。这一系列改造将使机场乘客运送能力增至7,000万人次。

其它的城市建设计划预计在2020年,使巴塞罗那地铁网中的两条线路直通机场。目前有火车、公共汽车和出租车可到达机场。

7. 著名旅游目的地和会展城市

7.1 城市旅游目的地

多年来,巴塞罗那一直是欧洲完美的旅游目的地:据欧洲城市旅游机构排名中,2004年巴塞罗那居国内旅游城市排行榜首位,欧洲旅游城市排行榜第六位。

2005年巴塞罗那游客数量首次超过500万人,1,100万人次过夜。年增长率为11%,虽然与上年相比有所不及,但仍十分可观。

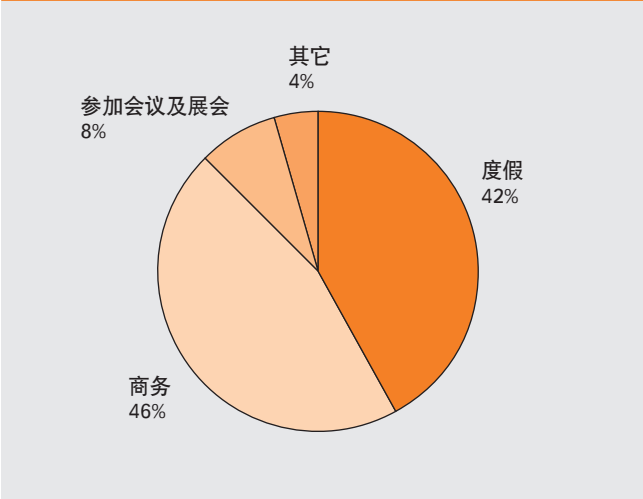
巴塞罗那旅游指数:

	2004年	2005年	2004-05年 变化率
游客人数	4,549,587	5,061,264	11%
过夜人次	10,148,238	10,941,579	8%

来源:巴塞罗那旅游局

来巴塞罗那的游客50%以上是由于工作需要。预估2006年由于大量大型会议、展会的举行,是使这一比例保持甚至增加的原因。

游客来访目的 2005年



来源:巴塞罗那旅游局

除去来自西班牙国内其他地区的游客以外,欧洲是巴塞罗那旅游市场的首要客源地,主要包括英国、意大利和法国。除欧洲人外,还有美国和日本的游客。

2005年巴塞罗那游客来源地

西班牙	30.8%
英国	12.6%
意大利	8.4%
美国	7.6%
法国	6.4%
德国	5.2%
荷兰	3.3%
日本	2.2%
其他	23.5%
游客总人数	100.0%

来源:巴塞罗那旅游局

79%的游客乘坐飞机到达巴塞罗那,这一指数近几年大幅增加,主要归功于低成本航空公司航班的推出。然而这一趋势并不意味着游客平均费用的减少,相反却有迅速的增长(2005年度增长23.6%)。

巴塞罗那拥有高品质的宾馆服务,包括268家酒店,25,000间客房和近5万个床位,平均入住率达76%。4星级酒店是巴塞罗那近年来数量增长最多的酒店类型。供应量的增加控制了价格。

宾馆业供应量指数

	2004年	2005年	2004-05年 变化率
宾馆	255	268	5.1%
客房	23,739	25,355	6.8%
床位	45,286	49,235	8.7%
宾馆入住率 (百分比/客房总量)	75.5%	76.0%	0.7%

来源:巴塞罗那旅游局

据巴塞罗那旅游局调查结果显示,游客对巴塞罗那城市综合评分较高(0-10分,得分8.1),其中最为满意的方面包括:建筑遗产、文化、商业、娱乐项目、宾馆和餐厅。

加泰罗尼亚的厨师及菜肴在国际上享有美名,因此毫无疑问地,美食也是一大诱惑。巴塞罗那是西班牙拥有米其林餐厅星级数量最多的城市:共有11家被列入2006年餐厅名单。

7.2 远洋游轮

巴塞罗那是欧洲远洋游轮第一大港口,在全世界仅次于加勒比海和北美洲的目的港口。

乘远洋游轮到达巴塞罗那的游客数量同样也经历了大幅度的增长:从1990年的11万5,137人增加至2005年的120万人。

远洋游轮相关数据

	2004年	2005年	2004-05年 增长率
远洋游轮乘客	1,021,405	1,224,575	19.9%
- 登船乘客	280,294	293,386	4.7%
- 下船乘客	278,914	297,671	6.7%
- 中途停留班次乘客	462,197	633,518	37.1%
停靠班次	634	691	9.0%

来源:巴塞罗那港-巴塞罗那港务局

港口方面对于未来几年情况的预测十分乐观,预计2010年将达到200万人次。为适应这一增长速度,港口正在对现有客运站进行改造,并建造新的站点。巴塞罗那港口的优点之一在于,其客运站地处市中心,游客可以在短短几小时内步行游览历史悠久的老城区。

港口管理部门希望能够改善该游览项目季节性过强的特点(目前集中于每年的5月至10月),并藉此增加在巴塞罗那港中转停留的船次,并使游船乘客能够在巴塞罗那停留2至3天,而不是如同中途停靠游客一样,仅停留12个小时。

7.3. 会议及商务旅行

2005年是巴塞罗那会务活动发展良好的一年,会议数量增长18%。

会议和商务旅行数量增长率为29%,会议数量首次超过1,000。而大型会议方面,在2004年国际文化论坛期间数量猛增之后,重新恢复至正常水平。这一影响同样使得今年与会代表人数略有下降。

大型会议相关指数

	2004年	2005年	2004-05 变化率
大型会议及例会总数	1,146	1,353	18.1%
- 大型会议数量	374	352	-5.9%
- 例会及商务旅行团	772	1,001	29.7%
出席代表总人数	360,335	343,005	-4.8%

来源:巴塞罗那旅游局

2005年,巴塞罗那接待的出席会议人员中74%来自其他国家,举行的会议中有62%为国际性会议,巩固了巴塞罗那的国际重要地位。

近年来,在巴塞罗那举行的大多数为医学健康方面的大型会议和化学医药领域的例会,同时,科学及高端技术领域的会议数量也有大幅度增加。

据巴塞罗那旅游局预测,2005年在巴塞罗那举行的各项大型会议及例会中涉及事务的直接经济影响价值约为7亿1,750万欧元。

此外,根据国际会议协会(ICC A)统计,巴塞罗那是全世界第三大举行国际性会议最多的城市,而国际性协会联盟(UIA)则将巴塞罗那列为世界第七大会展旅游城市。

7.4. 巴塞罗那博览会

巴塞罗那博览会是一个享誉欧洲的会展机构,从1888年世博会开始发展,已有上百年历史。这一机构每年组织60多场展会,有28,600位参展商参加,参观人数达320万人。

巴塞罗那博览会组织的展会占西班牙全国工业及各项专业展会的75%,并设有15个欧洲一流专业展会。

巴塞罗那博览会机构在欧洲设立的著名展会

展馆名称	级别	涉及领域
3GSM	1级	移动通信
Bread & Butter	1级	城市时尚
Expoquimia	1级	化学
EIBTM	1级	商务旅行和会议
Hostelco	1级	宾馆业
Piscina	1级	休闲及体育活动
Alimentaria	2级	食品和饮料
Barcelona Meeting Point	2级	房地产业
Construmat	2级	建筑业
SIL	2级	物流
Sonimagfoto	2级	摄影和视听
Salon del Automovil	3级	汽车
Caravaning	3级	娱乐和旅游
Graphispag	3级	美术及出版
Salon Nautico	3级	航海

来源:巴塞罗那博览会

从2004年起,巴塞罗那博览会机构策划了15个新的展会,其中著名的EIBTM展、3GSM展、Bread&Butter展,都在世界同类展会中位居前列。

巴塞罗那博览会2006-2015战略计划集中策划对大道(Gran Via)区的新展馆进行扩建,并对位于蒙居易(Montjuic)山的旧展馆进行改建。上述工程预计2009年完工,届时巴塞罗那将拥有欧洲面积第二,设计、技术创新和客户服务方面居欧洲第一的大型展馆。

根据2006年调查报告,展会活动产生的经济效益达19亿3,100万欧元—占加泰罗尼亚国内生产总值2.4%,并创造了40,700个就业机会。这些数字充分体现了巴塞罗那博览会机构在城市经济发展中战略作用。

8. 生活质量

巴塞罗那是个生机勃勃、现代化和多样化的城市。几百年来,一直是个保持特有商业开拓精神,并具备享受生活、体验文化、追求高品质都市生活艺术特性的城市。

2006年,巴塞罗那连续第八年被欧洲商务人士评为欧洲劳动者生活水平最高的城市。

2006年欧洲生活质量最高城市排名

巴塞罗那	1
苏黎世	2
马德里	3
巴黎	4
斯德哥尔摩	5
慕尼黑	6
伦敦	7
罗马	8
日内瓦	9
里斯本	10

来源:高纬物业(Cushman & Wakefield)
Cushman & Wakefield,2006年统计

据欧盟EOS-Gallup调查机构对大型城市生活状况的一项问卷调查显示,每10个巴塞罗那市民中有9人对该城市生活感到满意,仅有1%的受访者表示完全不适应这里的生活。欧洲Eurobarometro计划的调查结果认为,巴塞罗那在欧洲31座生活质量最佳城市中名列第九位。

8.1 气候与环境

巴塞罗那的地中海气候常年温度宜人,雨量少,日照时间长。温暖的气候和充足的阳光(夏天长达15小时,冬天不少于7小时),便于市民日常进行室外活动。

巴塞罗那气候指数

年平均气温	摄氏18.2 °C
最高气温	摄氏34.8 °C
最低气温	摄氏2.3 °C
年日照时间	2,687小时

来源:巴塞罗那是政府 2004年统计

巴塞罗那绵延4公里的海滨浴场是市内最常用的休闲空间,这一地带因其良好的治安、卫生、设施状况,及其便捷的城市交通网络,每年吸引游客850万人。人们来这里游泳、航海、晒日光浴、散步、在海水中嬉戏,尽情享受。

巴塞罗那拥有大面积的绿地、公园和花园,广泛分布于整个市区,全市道路两旁种植树木近36万4,000余棵。

巴塞罗那绿地指数

城市公园(公用绿地)	5,498,000 平方米
城市绿地(市区内的绿化地带)	10,399,700平方米
人均拥有绿地面积	6,6平方米/人

来源:巴塞罗那市政府 2004年统计

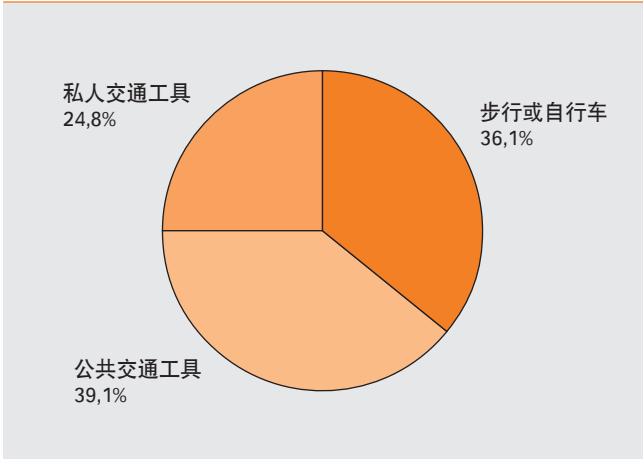
克约塞罗拉(Collserola) 公园环绕巴塞罗那城市,绿化面积达8,000公顷(其中1,795公顷位于市区内),是世界毗邻大型城市的最大自然区之一。此外,在距离巴塞罗那车程1小时的地区,还有其他的自然保护区,适合人们进行体育锻炼,参加户外休闲活动。

8.2 可持续发展的交通

巴塞罗那的城市模式建立在各个行政区面积平衡的基础上,并在市内所有地区实行保障城市生活质量的基本要求。

巴塞罗那城市交通注重环保,充分发展公共交通系统及步行区。2005年“工作日交通方式”调查问卷结果表明,城市交通量的三分之一通过步行或自行车进行,近40%使用公共交通。仅在25%的情况下使用私人交通工具。

交通工具使用状况



来源:巴塞罗那交通局 巴塞罗那市政府

巴塞罗那全市设有120公里的“自行车专用道”，有43,000人每天使用自行车。城市配备舒适、运力充足的公共交通网(公共汽车、地铁、有轨电车及近郊火车),2005年有近8亿8,700万人次使用公共交通系统。在巴塞罗那使用城市交通工具的成本远低于欧洲其他城市。

8.3 丰富的文艺讯息

巴塞罗那的街道上共矗立着913处名胜古迹(雕塑、喷泉及其他艺术作品和装饰品),游客漫步于公共区域便可尽情游览。此外巴塞罗那还拥有珍贵的建筑遗产(古罗马遗迹、罗马式建筑、哥特式建筑、现代派及当代建筑),成为这座城市最引人入胜的景观。巴塞罗那还是世界上唯一一座拥有9处建筑被联合国教科文组织列入人类遗产名单的城市。

2005年,共计970万人参观了巴塞罗那的45座博物馆。其中最为著名、参观者最多的博物馆是:毕加索博物馆、新Cosmo Caixa科技馆、加泰罗尼亚国家艺术博物馆(MNAC)。神圣家族大教堂是西班牙最著名的文化景点,每年参观者达240万人次。

巴塞罗那在音乐艺术方面表现同样活跃:在音乐厅(Auditori)、加泰罗尼亚音乐厅(Palau de la Musica Catalana)和丽瑟舞(Liceu)歌剧院的演出,自古典音乐到歌剧表演;摇滚音乐明星大型演唱会;传统、当代和试验音乐,无所不有。巴塞罗那夏季艺术节更呈现了丰富的前卫舞台艺术和音乐。

在戏剧方面,巴塞罗那具有深厚的根基,2005年巴塞罗那有210万名观众在各类公共、商业剧院及小型剧场观看戏剧。

巴塞罗那也是一个电影行业十分活跃的城市,越来越多的国内外制片公司将其选作电影、纪录片或广告拍摄地。这座城市举行各种国际性电影展示及电影节,拥有205座影院。

8.4 具有竞争力的生活成本

据美世咨询(Mercer Human Resource)2005年生活成本的研究报告显示,巴塞罗那是欧洲生活成本最可及的城市之一。

在世界城市排名中,巴塞罗那在商务人员外派费用最贵的城市中排名50以后:世界第56位,欧洲第21位。其物价水平低于莫斯科(因其高房价成为欧洲最贵的城市)、伦敦、罗马或布拉格。

世界各城市生活成本比较

	世界最贵城市 排名	欧洲最贵城市 排名
莫斯科	1	1
伦敦	5	2
苏黎世	9	5
米兰	13	8
都柏林	18	11
罗马	21	12
斯德哥尔摩	36	16
布拉格	50	19
马德里	53	20
巴塞罗那	56	21

来源:美世咨询(Mercer Human Resource Consulting)2006年统计

8.5 住宅不动产市场

与西班牙其他城市一样,巴塞罗那住宅房地产市场大部分表现在购买市场。

新建住宅楼数量较多,2005年巴塞罗那有6,180座住宅开始兴建,比去年增加39.9%。尽管如此,住房销售价格仍未停止上升,并继续保持上涨趋势。

新楼盘的价格2005年增长了21.2%,二手房价格上涨17.4%。住房租赁价格上涨幅度较低:增长12.6%。

巴塞罗那新建住宅每平方米平均价格超过5,000欧元。二手市场销售价格则低于每平方米4,500欧元。据2005年间签订的合同统计,平均租金超过每平方米每月12欧元。

2005年巴塞罗那住房平均价格

租金(欧元/平方米/月)	12.29
新房销售价格(欧元/平方米)	5,082.00
二手房销售价格(欧元/平方米)	4,476.00

来源:巴塞罗那市政府-城市住宅管理局

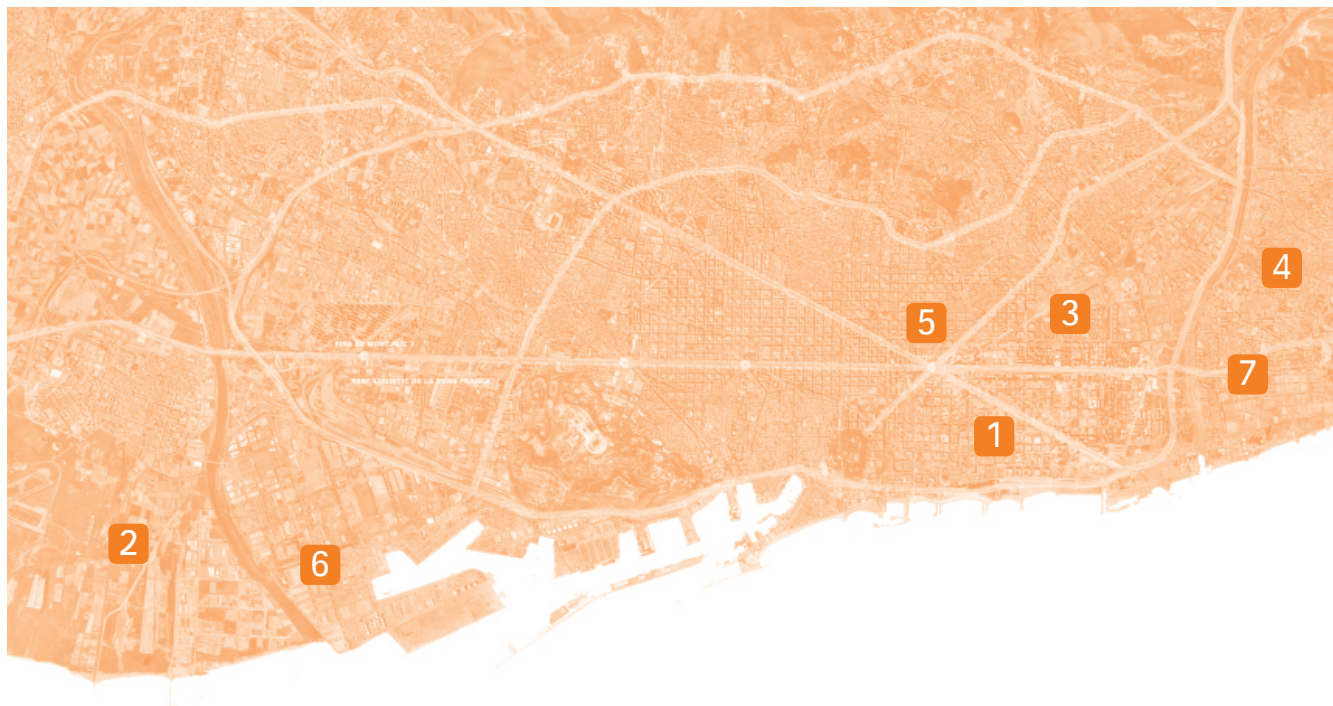
巴塞罗那已建成住宅中,有23.8%受政府保护,即不进入自由交易市场,而是以更优惠的条件销售。

9. 未来的新计划

巴塞罗那是一座充满活力的城市,展望未来以重塑自身。目前,整座城市正在进行其现代历史上最重要的城市及经济改造。

未来的新计划旨在巩固和扩大经济发展,并使之符合知识型社会、可持续发展、国际化、社会和谐及高质量生活的要求。其中一些计划已超出严格意义上的城市地区,扩展至城市大区,明确体现了建造大型都市的意图。

下图显示了其中最具标志性的建设计划



1 22@创新园区

200公顷
320万平方米用于生产活动的面积
价值1亿6,200万欧元的基础设施建设计划

将旧工业区 Poblenou区改造成为新的科技创新园区,拥有先进的服务设施和密集的知识型产业活动。

这里将被改造成为一个多功能地区,集生活和工作为一体。已有不同产业入驻,改变着这一地区:视听产业、信息通讯技术产业、生物医药、一座大学城暨研究区、科技企业和中心的建立。

2 三角洲(Delta)计划

1,000公顷
投资44亿1,100万欧元
扩建机场、港口及物流区

包括行交通、物流和环境基础设施建造和投资计划,将使巴塞罗那成为一流的物流中心、通往欧洲的大门和连接地中海与拉丁美洲的桥梁。

这一计划包括扩建机场、港口(填海面积将增加一倍)和物流地区(ZAL),改善公路与铁路衔接,河流改道和若干项环境改善计划。

3 塞戈雷拉-圣安德列 (Sagrera - Sant Andreu) 规划

163公顷
53.5公顷的绿地和5公里的公园带
建造8,000多座住宅

这是一项针对地处塞戈雷拉(Sagrera)区的新高速列车中央车站周边广阔的城区进行的改造计划,届时将成为一座综合车站,近郊火车、公共汽车和地铁换乘点。建造一座交通博物馆。

4 b_tec,贝索斯(Besos)大学城

8公顷
14万8,000平方米可建面积
2,000名学生和180名教师(第一阶段)

该项目将建造一个创造和传播知识及创新计划的区域,建立在“三叶螺旋桨”模式上,即科技、公共管理和企业共存。计划建造校区楼群、写字楼、商学院、巴塞罗那工业工程学校、能源研究中心、一座大学公寓和商业地区。

5 荣耀广场(Plaça de les Glories) 及周边地区

6亿欧元
项目涉及Eixample的36个街区
19公顷的长方形广场

改造荣耀广场及周边地区,使之成为城市最大的绿地之一,并且建成一个综合公共交通换乘中心。将拆除现有的高架,建造地下行车道。

建造一个火车、地铁和有轨电车的地下汇合中心。在周围建造新住宅区(约1,200套住房,55%属政府保护用房)、写字楼及相关设施。

6 玛利娜(Marina)新区

75公顷
12公顷绿地
近12,000座新住宅
3万居民
31万5,000平方米用于经济活动

建造一个综合的居住区,并用于法兰克(Zona Franca)传统工业区的经济活动。面积使用:30%作为道路,30%住宅及经济活动,31%公共区域及绿地。

7 贝尔内达-艾斯塔德亚 (Verneda-Estadella)新区

72公顷
1万座新住宅
5,000居民

在一典型的工业区里建造新住宅区,紧邻贝索斯(Besos)河及沿海高速公路(Ronda Litoral)。用住宅及办公楼代替原先的工厂、厂房和仓库。建造学校、卫生设施及市场。

10. 国际地位

巴塞罗那在各大咨询公司或权威独立机构得出的研究、指数及城市或地区排名中均获得了良好的评价。以下列出的是其中10项指数:

巴塞罗那是欧洲第一品牌

"Branding Communication Strategies for Cities in Europe". Porter & Novelli, 2006年5月报告:

北美公关咨询公司的报告中指出,巴塞罗那是一个与众不同、享有盛誉的品牌,甚至超越巴黎和伦敦。报告列出的理由包括:巴塞罗那的历史、公共-私人合作、政治领导坚定、认同感和集体意识强。在旅游品牌方面,巴塞罗那与巴黎和布拉格(Praga)一起居于首位。

巴塞罗那在世界最有竞争力城市中排名第五

"The Anholt City Brands Index". Global Market Insite (GMI). 2005年12月报告:

巴塞罗那继伦敦、巴黎、悉尼和罗马之后排名第五,因此也是非首都城市中排名最高的。排名位于巴塞罗那之后的有阿姆斯特丹、纽约、洛杉矶、马德里和柏林等。

巴塞罗那,欧洲第四大贸易城市

"European Cities Monitor". Cushman & Wakefield Healey & Baker. 2006年9月报告显示:

巴塞罗那是继伦敦、巴黎和法兰克福之后,企业开展贸易优先选择的城市。在高维咨询公司对500名欧洲大型企业管理人员进行调查问卷后得出的排名中,巴塞罗那首次超过布鲁塞尔,并在此名单上晋升名次。

加泰罗尼亚和巴塞罗那是欧洲第三大投资目的地

"Attractivité de l'Île-de-France en 2004". Paris-Île-de-France Capitale Economique y Ernst & Young. 2006年报告:

对2000-2004年期间欧洲15个重要城市在吸收国际投资数量上进行了比较后,巴塞罗那和加泰罗尼亚排名第三,居大伦敦区和巴黎地区之后。

欧洲进步最快的城市

"European Cities Monitor". Cushman & Wakefield Healey & Baker. 2006年9月报告:

巴塞罗那在欧洲最致力于改善状况和进步的城市排名中位居榜首,紧随其后的是马德里、布拉格和柏林。

西欧未来的城市以及欧洲的交通城市

"European Cities & Regions of the Future 2006-07". Foreign Direct Investment (FDI). 2006年报告:

巴塞罗那在隶属于金融时报的杂志举行的欧洲最具前途城市、伊比利亚半岛最佳城市、欧洲交通城市三项评比中获胜。其中最后一个奖项则归功于城市交通方式改善的宏伟计划:开通高速列车、扩建港口和机场、改善城市地铁网络等。

劳动者生活质量排名第一

"European Cities Monitor". Cushman & Wakefield Healey & Baker. 2006年9月报告:

巴塞罗那继伦敦、巴黎、悉尼和罗马之后排名第五,因此也是非首都城市中排名最高的。排名位于巴塞罗那之后的有阿姆斯特丹、纽约、洛杉矶、马德里和柏林等。

巴塞罗那在世界最贵城市排名中位居50位之后

"World-wide cost of living survey 2005". Mercer Human Resource Consulting. 2006年6月报告:

从跨国公司外派职员到不同城市工作的经验角度,对世界144座城市生活成本进行了分析。巴塞罗那排名第56,位于欧洲许多城市之后,其中包括马德里。

2006年房地产前景最为看好的欧洲城市排行中名列第5

"Emerging Trends". Urban Land Institute (ULI) 2006年6月报告:

根据由开发商、城市规划学者、律师和建筑师构成的组织评价,巴塞罗那和巴黎、伦敦、赫尔辛基和马德里一样,具备最具诱惑力的房地产投资项目。

世界第3大国际性会议举办城市

"The International Association Meetings Market 2005". International Congress & Convention Association (ICCA). 2006年4月报告:

根据统计数据,巴塞罗那是2005年世界第3大国际性会议举办城市,仅次于维也纳和新加坡。

更多信息

- 巴塞罗那机场-AENA,西班牙机场及航空
(Aeroport de Barcelona-AENA) www.aena.es
- 巴塞罗那市政府
(Ajuntament de Barcelona): www.bcn.cat
- 加泰罗尼亚投资署
(Agència Catalana d'inversions, ACI):
www.catalonia.com
- 活力巴塞罗那 (Barcelona Activa),
当地经济促进机构: www.barcelonactiva.es
- 巴塞罗那学府协助中心
(Barcelona Centre Universitari, BCU):
www.bcu.cesca.es
- 巴塞罗那商业、工业及航运官方协会
(Cambra Oficial de Comerç, indústria i Navegació
de Barcelona): www.cambrabcn.es
- 亚洲之家 (Casa Asia):推动与亚洲交流关系的公共
机构 www.casaasia.org
- 企业创新和发展中心
(Centre d'Innovació i Desenvolupament Empresarial,
CIDEM): www.cidem.com
- 西班牙税务局对外贸易统计数据
(Estadístiques de Comerç Exterior de l'Agència
Tributària d'Estat espanyol):
www.aeat.es/aduanas/estadist/
- 西班牙旅游和商业部门投资统计数据
(Estadístiques d'Inversions de la secretaria de
Turisme i Comerç de l'Estat espanyol):
www.mcx.es
- 巴塞罗那博览会
(Fira de Barcelona): www.firabcn.es
- 西班牙国家统计局
(Institut Nacional d'Estadística de l'Estat espanyol,
INE): www.ine.es
- 加泰罗尼亚统计局
(Institut d'Estadística de Catalunya, IDESCAT):
www.idescat.net
- 巴塞罗那地区及大城市区研究所
(Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de
Barcelona, IERMB) www.uab.es/iemb/
- 欧盟统计机构
(Oficina Estadística de la Comissió Europea,
EUROSTAT):
www.europa.eu.int/comm/eurostat/
- 加泰罗尼亚自治大区政府
(Generalitat de Catalunya): www.gencat.cat
- 巴塞罗那港务局 (Port de Barcelona): www.apb.es
- 22@城区发展公司 (Societat municipal 22@):
www.bcn.cat/22@bcn
- 巴塞罗那旅游局 (Turisme de Barcelona):
www.barcelonaturisme.com



巴塞罗那市政委员会

经济促进会

地址: Avinyó 7 · 1a planta · 08002 Barcelona · Spain

电话: +34- 93 402 33 52 / 传真: +34- 93 402 75 97

电邮: barcelonanegocis@bcn.cat

www.bcn.cat/barcelonanegocis