



蒋三庚 主编

中央商务区

研究

Central Business District Study

本书主要研究CBD发展基础理论和产业发展实践经验，其内容包括理论研究、产业发展和政府作用三个方面。理论研究方面，在对CBD的相关概念进行界定和比较的基础上，对城市社会、经济地理学、城市经济学、生态学关于CBD的研究做了系统的回顾、分析和评述，并探讨了CBD发展的法律条件、经济条件、地理条件、社会条件、政策条件等。产业发展方面，分析阐述了CBD现代服务业、金融服务业、文化创意产业和商业地产集聚的特点、形成机制、运行模式，总结了国际著名CBD的经验教训。政府作用方面，总结了政府主导型、政府引导型、政府授权型三种典型模式，通过国内外主要城市政府在CBD发展中的作用比较，总结了政府CBD规划、基础设施建设、投资融资建设中的作用。本书还从国际借鉴方面，较为全面地总结了国际著名CBD在产业发展、政策引导、人才聚集等方面的经验与教训，分析阐述了国际著名CBD发展对我国CBD的启示，并提出了我国CBD产业发展对策。



中国经济出版社

CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE



北京市哲学社会科学 CBD 发展研究基地
北京市 CBD 发展研究学术创新团队

中央商务区 (CBD) 研究

蒋三庚 主编

 **中国经济出版社**
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北 京

图书在版编目 (CIP) 数据

中央商务区 (CBD) 研究/蒋三庚主编. - 北京: 中国经济出版社, 2008. 9

ISBN 978 - 7 - 5017 - 8634 - 3

I. 中… II. 蒋… III. 中央商业区—研究 IV. F731

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 075666 号

出版发行: 中国经济出版社 (100037 · 北京市西城区百万庄北街 3 号)

网 址: www.economyph.com

组稿编辑: 刘一玲 (电话: 010 - 68359417 13681590988)

责任编辑: 路 巍 (电话: 13366355044)

责任印制: 张江虹

封面设计: 任燕飞工作室

经 销: 各地新华书店

承 印: 北京东光印刷厂

开 本: 710 × 1000mm 1/16

印张: 23 字数: 342 千字

版 次: 2008 年 9 月第 1 版

印次: 2008 年 9 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5017 - 8634 - 3/F · 7618

定价: 48.00 元

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题, 由我社发行部门负责调换,
电话: 68330607

版权所有 盗版必究

举报电话: 68359418 68319282

国家版权局反盗版举报中心电话: 12390

服务热线: 68344225 68341878



序言一

自从伯吉斯(1923)在同心圆理论中提出“中央商务区”(Central Business District,以下简称CBD)以来,到现在已80余年,CBD经历着区位发展、结构演化、功能发展等三个阶段的发展进程,从概念到实践,由最初的区位划分逐步转向突出功能,由规划建设阶段逐渐转向现代服务业发展阶段。

现阶段,作为城市发展水平标志的中央商务区,CBD本质上是以现代服务业为代表的第三产业高度集聚发展的城市功能单元。从产业经济学的角度分析,由于聚集经济产生的吸引力和聚集不经济产生的排斥力共同作用,最终促成了CBD地区“高人力资本含量、高技术含量和高附加价值”的产业选择和商务办公功能的分化升级,通过产业集聚形成的现代服务业,为CBD地区的发展提供了原动力,整合了人流、物流、资本流和信息流,逐渐形成了城市产业发展的商务制高点和现代服务业发展的尖端平台,CBD逐渐成为彰显国际化大都市繁荣程度和区域竞争力高低的鲜明标志。

当前,面临着经济全球化浪潮和全球生产要素流动与产业转移升级加快的机遇,伴随着城市经济的持续发展,国内CBD建设近年来方兴未艾。根据有关资料,迄今国内已有数十个城市提出CBD的规划和建设方案。考虑到国际CBD发展相对成熟和我国诸多大中型城市发展CBD的现实要求,亟待系统分析CBD的发展规律,深入探讨CBD的产业集聚过程,很好借鉴国际成熟CBD的规划管理经验,以指导我国CBD持续、健康和科学的发展。

在这方面,首都经济贸易大学CBD研究中心的一批教



授、专家进行了较长时间的研究和探索。该书是近几年他们阶段性研究成果的积淀和总结,是目前关于 CBD 方面较为系统研究的理论专著。

我认为该书有三个特点:一是具有一定的理论探索性。作为学术专著,该书较为系统地阐述了 CBD 形成发展的内在成因和演变规律,把企业生态群理论、现代服务业集群及风险理论引入到 CBD 研究中,拓展了 CBD 研究的领域。因此,该书具有一定的探索性。二是初步搭建了 CBD 现代服务业集聚研究体系。目前,研究生产型企业集聚的成果是比较多的,而对于 CBD 现代服务业集聚的研究成果还不多见。本书结合 CBD 的本质特征、文化特征和基础特征,从现代服务业集聚角度,对 CBD 的金融业、文化创意产业和商业地产进行了研究,初步搭建了 CBD 与现代服务业集聚的研究体系。三是对于我国 CBD 的国际化发展具有一定的现实借鉴作用。经济全球化和信息化使 CBD 不再孤立地建设和发展,它的规划、建设需要更加科学化和符合国际经济发展规律。本书对世界著名 CBD 的研究,开拓了 CBD 的发展视野和思路,因此对 CBD 的建设是有裨益的。

目前,我国正处于转变经济发展方式的关键阶段。加快发展现代服务业,是转变经济发展方式的客观要求。因此,以 CBD 为平台发展高端经济,是一项现实的大课题。该书在这方面作出了有益的探索,值得关注 CBD 发展的同仁一读。

张卓元
2008年4月

注:张卓元系著名经济学家,原中国社会科学院经济研究所所长、教授、研究员、博士生导师。



序言二

中央商务区(CBD)是城市经济布局的特殊标志,也是城市功能区的重要组成部分。在我国,如何科学地布局、建设和发展中央商务区是一个重要的课题。本书是由首都经济贸易大学教师完成的,这几年他们对中央商务区这一经济形态进行了系统的和较深入的研究,承担了相关课题,进行了跨学科的研究,取得了可喜的成绩。本书就是他们系列研究成果的总结和归纳,并且力求在整体构架和 CBD 学理上有所突破和创新。

CBD 研究涉及 CBD 形成过程、CBD 功能演变,以及产业集群、城市规划、风险防范、商业地产和金融集聚等领域范围。从科学角度,它涉及产业经济、区域经济和城市管理 etc 学科,从现实看,它涉及国际城市和国内主要大城市的建设和发展。因此,该书的研究,是学科交叉互融、理论与实践密切结合的多视角、宽领域探索。

本书聚焦 CBD 发展基础理论研究和产业发展实践。现代服务业在 CBD 中发挥着主导作用,它对外部环境、制度背景、相关产业发展以至城市政府管理水平的要求很高。该书在对现代服务业理论梳理和整合的基础上,提出了具有一定价值的观点和结论。文化创意产业是近来国内新兴并受到广泛关注的产业。根据国外 CBD 发展历史,文化创意产业在 CBD 区域也具有发展优势,它有可能成为 CBD 产业升级的新引擎,本书对此也进行了较前沿的研究。CBD 发展现代服务业,既能有效地利用城市空间,又能推动城市产业的升级,



使城市产业轻型化和高附加值化,这正是研究 CBD 的意义所在。

希望该书对我国 CBD 的实践给予理论支持,使人们对 CBD 形态有更为科学和理性的认知,给关注中央商务区建设的读者以新的视野和启迪。

文魁
2007.5.5.

注:文魁系首都经济贸易大学校长、教授、博士生导师。



前 言

首都经济贸易大学多名专家、教师近几年承担了《我国主要中央商务区现代服务业集聚研究:国际比较与中国特色》(项目批准编号:07BJY121)、《CBD 发展国际比较研究》(批准编号:04BJDJG137)、《北京商务中心区现代服务业发展问题研究》(批准编号:SZ200410038012)等国家哲学社会科学研究项目、北京市哲学社会科学研究重点项目、北京市委组织部、北京市教委人文社会科学重点项目及其他研究课题项目 20 余项,对中央商务区进行了较系统的探讨和研究。该书是以上研究成果的阶段性梳理、沉淀和总结。同时,也在前期研究成果的基础上进行了纵向深入和横向拓展的研究,希望以此搭建一个 CBD 研究的理论框架雏形。因此,本书是有一点理论“厚度”的。

该书从理论研究、产业发展和政府作用三个视角对 CBD 进行了研究。在理论研究层面,本书不但深入系统地研究了 CBD 形成发展的规律和条件、CBD 区域竞争力等内容,而且探索性地将企业生态群、现代服务业集聚、文化创意产业集群等理论引入到 CBD 研究领域;在产业发展层面,分析阐述了现代服务业、金融业、文化创意产业和商业地产集聚的形成机制、运行模式和影响因素等理论;在政府作用层面,针对城市功能演变、人口迁徙、城市环境、突发事件等可能给 CBD 带来的影响及风险,探讨政府在 CBD 规划、基础设施建设、投资软环境建设中的作用。

此外,本书还通过比较借鉴,较为客观地反映了国际著



名 CBD 在产业发展、政策引导、人才聚集等方面的经验与教训,在此基础上分析总结国际著名 CBD 发展对我国 CBD 的启示,提出了建设性的观点,这使得本书的借鉴研究超越了传统意义上简单地对表层现象的描述与资料的堆砌,而是一种研究性的借鉴和探索,具有一定的学术价值和社会效益。目前对 CBD 研究的著作不多,尤其是对 CBD 发展理论进行深入系统探讨和梳理的著作更是寥寥无几。因此,《中央商务区(CBD)研究》的出版,将带给所有关注 CBD 问题的读者和同仁以新的视角、新的观点、新的思考。

当然,本书作为一种探索和尝试,加之研究团队的理论功底和学术水平有限,书中难免存在不足甚至谬误之处,恳请广大读者、同仁不吝批评和指正。

作 者

2008 年 5 月 10 日



目 录

序言一	1
序言二	3
前 言	5
No. 1 中央商务区(CBD)形成发展的规律和条件研究	
1.1 中央商务区(CBD)发展的相关理论研究	2
1.2 中央商务区(CBD)形成发展的内在成因	13
1.3 中央商务区(CBD)的纵向比较	
——形成发展演变规律分析	17
1.4 中央商务区(CBD)的横向比较	
——城市经济力量作用分析	23
1.5 中央商务区(CBD)形成和发展的市场条件研究	34
No. 2 中央商务区(CBD)企业生态群分析	
2.1 企业生态群的理论概述	39
2.2 中央商务区(CBD)与企业生态群	53
No. 3 中央商务区(CBD)区域竞争力研究	
3.1 中央商务区(CBD)区域竞争力理论研究	59
3.2 中央商务区(CBD)区域竞争力比较研究	73
No. 4 中央商务区(CBD)与现代服务业企业集群研究	
4.1 现代服务业集群的内涵	83



4.2	中央商务区(CBD)与现代服务业集群分析	95
4.3	现代服务业集群产生的集聚经济与集聚不经济	103

No. 5 中央商务区(CBD)金融业集聚研究

5.1	金融业集聚的含义及形成要素	107
5.2	金融业集聚的效益分析	109
5.3	金融业集聚与产业集聚的关系	112
5.4	中央商务区(CBD)金融业集聚运行机制	115
5.5	中央商务区(CBD)金融业集聚发展的运行模式	123
5.6	我国中央商务区(CBD)金融业的集聚发展	128

No. 6 中央商务区(CBD)与文化创意产业

6.1	文化创意产业	138
6.2	文化创意产业集群	144
6.3	中央商务区(CBD)与文化创意产业	158
6.4	加快中央商务区(CBD)文化创意产业 发展的举措	168

No. 7 中央商务区(CBD)商业地产

7.1	发展商业地产对提升中央商务区(CBD) 竞争力的作用	178
7.2	中央商务区(CBD)和商业地产相互依存、 共同发展	184

No. 8 中央商务区(CBD)发展与政府作用

8.1	政府在中央商务区(CBD)规划中的作用	194
8.2	政府与中央商务区(CBD)基础设施建设	205
8.3	政府与中央商务区(CBD)投资软环境建设	212

No. 9 中央商务区(CBD)风险研究

9.1	城市功能变迁对中央商务区(CBD)的影响	224
-----	----------------------------	-----



9.2 人口迁徙对中央商务区(CBD)的影响	234
9.3 城市问题对中央商务区(CBD)的影响	239
9.4 突发事件对中央商务区(CBD)的影响	246

No. 10 中央商务区(CBD)规划研究

10.1 规划与中央商务区(CBD)规划	252
10.2 中央商务区(CBD)规划的理论基础	260
10.3 中央商务区(CBD)规划的编制	270
10.4 中央商务区(CBD)规划应该重视的问题	289

No. 11 国际著名中央商务区(CBD)借鉴

11.1 世界著名中央商务区(CBD)发展简述	298
11.2 国际著名中央商务区(CBD)发展比较借鉴	304
11.3 国际著名中央商务区(CBD)产业发展借鉴	314
11.4 国际著名中央商务区(CBD)引导政策借鉴	328
11.5 国际著名中央商务区(CBD)人才聚集借鉴	333
11.6 国际著名中央商务区(CBD)的建设 对我国 CBD 发展的启示	341

参考文献	345
------------	-----

后 记	355
-----------	-----



中央商务区(CBD)形成发展的 规律和条件研究

20 世纪初,制造业开始成为资本主义工业化国家城市经济中的主导产业,在一些大城市中陆续形成了多功能的经济中心区。这些中心区不仅是城市工业、商业、居住、公共机构的集聚地,而且随着其经济功能辐射力的增强,逐步演变为更大区域范围内的多产业功能的积聚中心。1923 年,美国学者欧内斯特·伯吉斯(E. W. Burgess)将这类地区概括为“Central Business District”(中央商务区),简称 CBD。20 世纪 70 年代完成的第三次产业革命和经济全球化趋势极大地推动了 CBD 的发展,当代西方国家的 CBD 已经成为国际大都市的主要象征,不仅是各产业业务功能、中枢管理功能的集聚地区,同时也是城市资本集聚、商业集聚、消费集聚、信息集聚的理想场所。

20 世纪 90 年代以来,我国一些经济发展较快的大中城市陆续提出了建设 CBD 的计划,目前已有 41 个城市制定了相关规划^①。我国的工业化程度、城市化程度,以及现有经济实力等方面能否满足 CBD 发展的相应条件?我国是否需要如此多的 CBD?这都是值得我们考虑的问题。研究 CBD 形成发展的规律和条件,对我国建设 CBD 有着重要的现实意义。

发达国家近百年来 CBD 的发展过程及其结构的多样性、影响 CBD 形成和发展因素的复杂性,决定了我们很难用简单的几个模式去涵盖所有的特殊性,因此,我们将在对典型城市 CBD 发展实例分析的基础上,探求那些在 CBD 演变过程中有着重要影响的因素和规律。本章主要通过纵向和横向两条线索来展开:纵向线索是指与城市经济、技术、社会发展同步进行的 CBD 演变过程;横向线索则是指与城

^① 陈伟新. 国内大中城市中央商务区发展实证研究[J]. 城市规划,2003(12).



市规模、城市类型、城市基础设施和历史地理等因素有关的不同城市 CBD 的比较研究。在纵横两方面研究的基础上,本章将对 CBD 形成发展有重要影响的相关条件及其发展规律进行归纳、整理和分析。

1.1 中央商务区(CBD)发展的相关理论研究

当代 CBD,通常是指在现代大都市内的集中有大量金融、商业、贸易、信息及中介服务机构,拥有大量商务办公、酒店、公寓、会展、文化娱乐等设施,具有完善的市政交通、通信条件和高效的社会效率,便于开展现代商务活动的特定地区。CBD 的出现及其功能扩展与社会经济和城市空间渐进变化有着密切的关联性,因此对于 CBD 的形成及发展过程、典型 CBD 的结构、CBD 的功能等方面的理论探索,一直是诸多学科研究和探讨的重点问题之一。

一、CBD 的概念起源

(一)CBD 及其概念的形成

1. 从 Downtown 到 CBD

20 世纪初,随着美国和西欧各国资本主义经济的发展,在一些城市的中心地(Downtown)商业资本和集市贸易活动迅速汇集,形成了主要以零售商业为主,兼有少量的仓储业、批发业、服务业、娱乐业等,多项功能交织混杂在一起,在空间上相对集中的中心商业区(Central Retail District)。早期的中心商业区以各类商号、贸易公司、交易市场、银行、初始阶段的票证交易所等经济活动为主体,大多以直接交易为主,经济活动的规模不大,以城市和周边地区为经济活动辐射范围,主要的功能是商业交易及其配套活动,具有方便集中和经济效益显著的特点,同时也兼有其他一些城市功能。

资本的扩张和国家间经济往来的增加,使得城市中心地的国际经济贸易活动量激增、第三产业比重日益加大,这些原本的中心商业区开始具备了一定的国际贸易基础和区域经济辐射力,贸易、商业、金融、办公、娱乐等新兴复合功能出现,商业功能和商务办公功能同时得以强化,具备了 CBD 的基本特征。这一新的城市中心地的职能结构



形态很快为越来越多的欧美城市所接受并得到发展,从而出现了最早的世界性金融中心或地域性商业、商务中心,如伦敦、巴黎、罗马、法兰克福、纽约等,有效地促进了城市功能作用的发挥。

第二次世界大战结束以后,伴随着资本主义经济的发展,CBD 逐渐发展成为城市内建筑容量、交通设施、人口集中度,以及地价等经济指标上的峰值地区。CBD 成为了城市及城市辐射区域范围经济繁荣与发展的动力与标志。从 20 世纪五六十年代到 80 年代,美国、日本、西欧各国、香港地区、新加坡的一些大城市相继开发了具有独特风格的 CBD。

20 世纪 80 年代末到 90 年代初,随着我国市场经济的发展和国际化进程的加快,CBD 的概念开始引入我国,北京、上海等大城市和一些省会城市开始步入了建设规划 CBD 的进程。

2. CBD 的概念产生

1923 年,美国城市社会学家欧内斯特·伯吉斯在对芝加哥市等北美大城市空间结构进行研究后,提出了同心圆模式和 CBD 概念。伯吉斯认为:城市的社会功能围绕一个中心呈同心圆状分五个圈层扩展,其中的中心层为“城市地理和功能的核心区域”,即为该城市的中央商务区(CBD)。伯吉斯认为,城市的中心区域是商业会聚之处,以零售商业、商务办公及娱乐休闲为主要职能。

自从伯吉斯提出 CBD 的概念以来,包括城市经济学、城市地理学、商业地理学和商业经济学等不同学科对 CBD 进行了深入的研究。但是由于不同的学科分别站在各自的研究角度提出和分析问题,既有对 CBD 的狭义的理解,也有对 CBD 广义的理解,因此至今没有形成一个有关 CBD 的标准概念。

美国学者 Bracey. H. F. 认为:CBD 是美国城市的心脏地域,最大程度地集中了城市中的事务所和零售商业,具有城市中最高的建筑物和最高地价,并且是城市中汽车交通和行人的主要汇集点。另一位学者 B. J. L. Berry 认为:CBD 是城市中占支配地位的零售中心,除了零售业之外,这个地区还集中了批发商业、服务业、办公大楼、行政机关以及各种制造业。

日本学者山村畅二认为:如果从广义的角度解释,CBD 包括业务



中心区和中心商业区,从狭义的角度解释,CBD 是指中心商业区。他还认为,这种划分与城市的规模和等级有着密切关系,对于大都市来说,CBD 的功能是全面的,包括商业、娱乐、办公、行政等多项功能,但是对于中小城市来说,CBD 则是指中心商业区。

(二) CBD 概念研究综述

在西方国家,CBD 主要是一个地理研究概念。而在发展中国家,随着经济的增长,很多城市从提高城市化水平和增强经济凝聚力的角度出发,提出建设 CBD,将 CBD 主要作为一种城市发展战略概念进行探讨。

20 世纪 70 年代以前,对 CBD 的定义大都源于对城市空间结构形态的研究。研究者认为,具备了下述特征的城市中心地区即为 CBD:该地区为城市功能的核心地区,城市的零售业、服务业、办公事务、批发业、仓储业及娱乐业、文化教育等经济和社会活动在此高度集中;该地区为城市的交通枢纽,交通极为便利,人流和车流量为城市之最;该地区白天人口密度最高,昼夜间人口数量变化最大;该地区高层建筑林立,土地利用率最高,地价为城市地价峰。

从城市空间结构角度研究界定的 CBD,描述的重点是区域功能及相关活动。但是随着 CBD 的发展演化,其功能有向外扩散的趋势,因此城市空间理论认为有必要界定 CBD 的空间范围,对商务中心区与周边地区进行区分,提出了 CBD 的量化指标,即,CBHI(中心商务高度指数) ≥ 1 、CBII(中心商务强度指数) $\geq 50\%$ 的地区为 CBD,其中 CBHI ≥ 4 、CBII $\geq 80\%$ 的地区为“硬核(Hard Core)”,即 CBD 功能的核心地,其余地区则称为“核缘(Core Fringe)”。

20 世纪 70 年代之后,科技革命推动着世界经济发展,发达的工业化国家的城市化进程加快,空间扩展显著,经济和人口规模、城市功能及空间结构都在发生着深刻的变化,伯吉斯在同心圆模型中所描绘的按地位、种族、职业等划分的城市空间结构逐渐解体,经济因素上升为城市空间划分的主导因素。随着产业信息化和经济全球化程度的持续提高,城市空间形态结构也伴随着社会结构的变化而逐步由单一性结构转化为复合性结构,CBD 的全球商务管理功能逐渐超过了初期的直接贸易交易功能,成为 CBD 的主导功能。由于 CBD 适应了世界经



济发展的需求,其功能不断发展完善,在欧美日等发达国家逐步演化成为一个城市、一个区域乃至一个国家,甚至是一个跨国区域内的经济发展中枢。在这样的背景下,CBD 逐渐受到包括经济学在内的多学科的关注,并不断地被赋予新的内容和含义。

在发达国家,当代 CBD 的概念已经升级为特指国际中心城市的特定地区。各学科的研究者普遍认为,CBD 在功能构成、空间形象、交通运输、服务设施等方面都已经演化为一个相当独立的地域,国际中心城市 CBD 的经济辐射力已经超出了所在城市的本身,变成了全球和区域经济一体化系统中的一个增长极。而在发展中国家,由于经济发展的目标 and 需求决定,CBD 主要被看成是提高城市化水平,增强城市经济凝聚力和对国际资本的吸引力的动力极。

由于不同国家不同城市的 CBD 具有一定的差异性,不同学科对于 CBD 的研究角度也有所不同,因此对 CBD 的概念和特征描述较为丰富。

1. 从空间区位角度出发的 CBD 定义

侧重于从城市空间布局角度考察 CBD 的观点有三种类型:第一种观点认为,CBD 即是指空间概念上的城市中心地区,是城市中心区功能演化的高级形态;第二种观点则提出,CBD 仅指位于中心地带的专门化办公区,是城市发展到一定阶段,从城市中心区(Downtown)中剥离出来的明显区别于中心商业区(Central Retail District)的特定的城市功能中心区;第三观点则是将城市中心区以外的或者是城市外围的办公和商业集中开发地区看做是 CBD。

2. 从城市布局和作用角度出发的 CBD 定义

这类研究者认为,任何城市的 CBD 都具有建筑楼层高、建筑密度大、交通方便、通信发达、设施齐全、环境优美等高度现代化特征,是城市经济和社会文化活动的中心地,是国家和地区的现代化象征,具有较高的资源聚集力,因此 CBD 应该是一个城市特有空间形态的象征,具有较强的城市景观识别性,是城市及区域发展的标志和动力。

3. 从功能构成角度出发的 CBD 定义

侧重于从城市功能差异角度考察 CBD 的研究者认为,CBD 主要由商务办公功能、金融功能和服务功能等三大功能及相关设施构成,