



北京市哲学社会科学规划办公室 资助出版
北京市教育委员会

中国特大城市中央商务区(CBD) 发展指数研究

北京市哲学社会科学
CBD发展研究基地2016年度报告

李丰杉 蒋三庚 等 ◎ 著

 首都经济贸易大学出版社
Capital University of Economics and Business Press



北京市哲学社会科学规划办公室 资助出版
北京市教育委员会

中国特大城市中央商务区(CBD)

发展指数研究

北京市哲学社会科学
CBD发展研究基地2016年度报告

李丰杉 蒋三庚 等 © 著



首都经济贸易大学出版社
Capital University of Economics and Business Press

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

中国特大城市中央商务区 (CBD) 发展指数研究: 北京市哲学社会科学
CBD 发展研究基地 2016 年度报告/李丰杉, 蒋三庚等著. —北京: 首都经
济贸易大学出版社, 2017. 3

ISBN 978 - 7 - 5638 - 2629 - 2

I. ①北… II. ①李… ②蒋… III. ①特大城市—中央商业区—经济
发展—统计指数—研究报告—中国—2016 IV. ①F72

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 044486 号

中国特大城市中央商务区 (CBD) 发展指数研究

——北京市哲学社会科学 CBD 发展研究基地 2016 年度报告

李丰杉 蒋三庚 等 著

责任编辑 群 力

封面设计



砚祥志远·激光照排

TEL: 010-65976003

出版发行 首都经济贸易大学出版社

地 址 北京市朝阳区红庙 (邮编 100026)

电 话 (010) 65976483 65065761 65071505 (传真)

网 址 <http://www.sjmcb.com>

E-mail publish@cueb.edu.cn

经 销 全国新华书店

照 排 北京砚祥志远激光照排技术有限公司

印 刷 人民日报印刷厂

开 本 787 毫米×1092 毫米 1/16

字 数 360 千字

印 张 20.5

版 次 2017 年 3 月第 1 版 2017 年 3 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978 - 7 - 5638 - 2629 - 2/F · 1460

定 价 52.00 元

图书印装若有质量问题, 本社负责调换

版权所有 侵权必究

前 言

目前，我国已进入全面深化改革时代，社会经济发展进入“新常态”，“四个全面”和“一带一路”等具有时代意义的战略布局已拉开序幕。城市中央商务区作为我国城市特定区域范围内的产业资源集聚区，是区域经济发展的动力源。城市中央商务区的发展建设必将在新时期国家发展战略与区域社会经济发展中占据更加重要的地位，扮演更加重要的角色。

城市中央商务区是区域内企业发展的微观平台，是产业经济发展的中观载体，在过去的几年中，我国各大城市中央商务区的建设持续火热。我们在跟踪研究与走访调研中发现，全国十几个中央商务区的整体发展建设动力强劲、发展格局稳定、功能建设有效，为城市特定区域内集聚产业发展资源、推动区域经济快速发展发挥了重要的引领作用。

本研究的核心内容是中国特大城市中央商务区所在区域社会经济发展评价指数研究。研究中选取区域经济运行评价指数、产业发展评价指数、政府效率评价指数、企业效率评价指数、楼宇经济发展评价指数、基础设施建设评价指数、文化及科技创新评价指数，共七个维度的分析指标；每个维度指标又涉及多项具体指标，内容主要包括区域政府年度工作报告所关注的核心工作与建设成绩，并以此为评价基础，对我国特大城市中央商务区所在区域的社会经济发展建设整体状况进行客观、全面的比较分析。

研究中选取北京市朝阳区、上海市浦东新区、广州市天河区、深圳市福田区等 15 个特大城市中央商务区作为样本。在每一座城市，这些

中央商务区所在的区域都是特大城市特定区域内的创新中心和产业集聚中心。每个城市的中央商务区都有自身的功能特征及发展特色，它所在区域的发展建设各有特点，且发展水平参差不齐。因此，基于对中国特大城市中央商务区所在区域社会经济发展评价指标的研究，有利于对城市中央商务区的发展进行不同时期的纵向比较，也能够对不同城市中央商务区发展建设的情况进行横向比较，为我国特大城市中央商务区的发展建设提供决策依据与智力支持。

研究中还对具有年度发展特色的西安市、重庆市和广州市的中央商务区进行走访调研，实地了解它们的发展建设经验。我们分别与各城市的中央商务区管委会领导进行座谈，交流中央商务区发展建设与管理经验，收集中央商务区相关资料信息，并在整理、总结、归纳相关资料的基础上，撰写出这本《中国特大城市中央商务区（CBD）发展指数研究——北京市哲学社会科学 CBD 发展研究基地 2016 年度报告》，以期能够为中央商务区的发展建设提供管理工作的经验借鉴，并对实践工作具有一定的指导意义。

由于作者的能力和经验尚有不足，本报告的撰写、成书难免有疏漏之处，望广大读者及时给予批评指正，以便我们能够对本研究的内容及时进行修正，使其更加完善，使研究成果能够更好地促进中央商务区的发展建设，更好地促进区域社会经济的发展，更好地实现国家发展战略。

作 者

2016 年 11 月 20 日

目 录

上 篇

1	中国城市 CBD 总体发展概况	3
1.1	中国城市 CBD 发展建设的宏观经济环境分析	3
1.2	中国城市 CBD 建设市场现状分析	20
2	中国城市 CBD 区域发展建设评价	23
2.1	样本城市 CBD 区域	23
2.2	城市 CBD 发展建设评价指标体系	23
3	中国城市 CBD 区域发展建设主要评价指标分析	27
3.1	经济运行评价指数	27
3.2	产业发展评价指数	34
3.3	政府效率评价指数	36
3.4	企业效率评价指数	40
3.5	楼宇经济发展评价指数	42
3.6	基础设施建设评价指数	44
3.7	文化及科技创新评价指数	46
4	中国城市 CBD 区域发展建设整体状况分析	49
4.1	北京市朝阳区发展建设整体状况分析	49
4.2	上海市浦东新区发展建设整体状况分析	58
4.3	广州市天河区发展建设整体状况分析	75

4.4	深圳市福田区发展建设整体状况分析	87
4.5	天津市滨海新区发展建设整体状况分析	94
4.6	郑州市郑东新区 CBD 发展建设整体状况分析	103
4.7	重庆市渝中区发展建设整体状况分析	127
4.8	成都市武侯区发展建设整体状况分析	144
4.9	武汉市江汉区发展建设整体状况分析	153
4.10	西安市碑林区发展建设整体状况分析	169
4.11	福州市鼓楼区发展建设整体状况分析	176
4.12	长沙市芙蓉区发展建设整体状况分析	194
4.13	杭州市下城区发展建设整体状况分析	205
4.14	沈阳市沈河区发展建设整体状况分析	215
4.15	青岛市北区发展建设整体状况分析	231

下 篇

5	广州市天河 CBD 发展及特色研究	243
5.1	广州市天河 CBD 概况	243
5.2	广州市天河 CBD 现代服务业概况	258
5.3	广州市天河 CBD 面临挑战的分析	260
5.4	广州市天河 CBD 发展特色分析	262
6	重庆市解放碑 CBD 发展特色研究	270
6.1	重庆市渝中区发展概况	270
6.2	重庆市解放碑 CBD 概况	274
6.3	重庆市解放碑 CBD 管理机构的演变和组织架构	276
6.4	重庆市解放碑 CBD 近年来的工作情况	277
6.5	重庆市解放碑 CBD 面临的机会与挑战	280
6.6	重庆市解放碑 CBD 发展特色	282

7 西安市长安路 CBD 发展特色研究	290
7.1 西安市长安路 CBD 概况	290
7.2 西安市长安路 CBD 发展现状	298
7.3 西安市长安路 CBD 发展优势	302
7.4 西安市长安路 CBD 发展的挑战	306
7.5 西安市长安路 CBD 发展特色	309
参考文献	311
北京市哲学社会科学 CBD 发展研究基地 2016 年大事记	315
后记	318



上 篇

1 中国城市 CBD 总体发展概况

2015 年以来,中国经济运行遭遇到不少预期内和预期外的冲击与挑战,经济下行压力持续加大。面对错综复杂的形势,党中央、国务院坚持稳中求进的工作总基调,实施了一系列稳增长、调结构、促改革、惠民生、防风险的政策组合,使国民经济运行保持在合理区间,结构调整取得新进展,民生持续改善。

1.1 中国城市 CBD 发展建设的宏观经济环境分析

相关部门预计,2015 年全年 GDP 增长 6.9%,CPI 涨幅 1.5%。展望 2016 年经济增长,中国经济发展长期向好的基本面没有变,但受结构性、周期性因素叠加的影响,经济运行仍面临较大的下行压力,需要采取积极有力的宏观政策和加快推进改革加以应对,这样,国民经济仍可保持在合理区间运行。

1.1.1 2015 年全年经济运行总体特征

2015 年经济运行的总体特征是稳中趋缓、稳中有进、稳中有忧,各领域分化加剧,动力转换过程中有利因素和不利因素并存。

1.1.1.1 产业结构持续优化,结构性衰退和结构性繁荣并存

2015 年前三季度,第三产业占 GDP 的比重达到 51.4%,较上年同期提高了 2.3 个百分点,高于第二产业 10.8 个百分点。工业内部结构

调整加快，新产业、新业态、新产品增长较快，产业结构加快向中高端水平迈进，但行业景气度差异较大。

行业景气度有较大差异具体表现在以下三个方面：一是部分产能过剩行业十分困难。资源类、重化工业普遍陷入困境，增速大幅下滑，煤炭、钢铁和水泥等产品产量明显下降，行业总体库存压力较大，仍处在调整探底的发展阶段，要彻底走出困境尚需时日。二是高新技术产业快速发展。计算机、通信、新能源和新材料、医药制造等产业发展优势明显，增长速度明显快于传统制造业。三是新兴服务业发展势头强劲。服务新业态、新模式延续近两年高增长态势，电子商务、物流快递等行业表现尤为抢眼。

1.1.1.2 三大需求趋于平衡发展，内部分化逐步凸显

2015 年以来，消费增长保持稳定，投资增长速度持续放缓，出口增速换挡。前三季度，最终消费支出对 GDP 增长的贡献率达到 58.4%，高于投资 15 个百分点，消费成为经济增长的主引擎。从三大需求内部来看，分化逐步凸显，萧条与旺盛并存。

投资方面，房地产投资持续回落，月度投资已出现负增长，基础设施投资保持较快增速，制造业投资缓中趋稳。消费方面，网上商品零售、通信类商品和旅游等领域的消费高速增长，而石油及其制品类消费大幅下降。出口方面，一般贸易出口保持正增长，加工贸易出口大幅下降，传统七大类劳动密集型产品出口的优势明显下降。

1.1.1.3 区域经济增长差距显著，多速增长格局出现

一些产业基础好、结构多元化、调整步伐快、开放程度高的地区，经济仍然保持良好的发展势头，而一些产业结构落后单一、产能过剩行业比较集中的地区，经济下行速度较快。

1.1.1.4 企业景气分化，同一行业内冰火两重天

一方面，一些大型企业、上市企业紧抓市场、政策机遇，发挥其规模、品牌等优势，发展相对较好；另一方面，量大面广的传统企业、中小企业依然普遍面临生存难、转型难的困境。

1.1.1.5 民生持续改善，收入就业指标表现较好

2015 年前三季度，中国城镇新增就业 1 066 万人，提前完成全年目标，城镇调查失业率稳定在 5.1% ~ 5.2%。居民收入实现了“两个高于”的要求，即前三季度，全国居民人均可支配收入累计达到 16 367 元，同比实际增长 7.7%，高于同期 GDP 增速 0.8 个百分点；农村居民人均可支配收入同比实际增长 8.1%，高于同期城镇居民人均可支配收入实际增速 1.3 个百分点。

1.1.1.6 价格水平总体平稳，结构性通缩压力加大

受新助涨因素不足和季节、气候因素的影响，2015 年全年月度居民消费价格涨幅均低于 2%，个别月份低于 1%，物价总水平平稳。但受国内需求总体偏弱及国际大宗商品价格持续下跌的影响，生产领域中，原材料、燃料价格持续下降，生产者价格指数 PPI 连续 45 个月负增长，且降幅较大，工业领域结构性通缩风险已较为突出。

1.1.2 2015 年经济运行中存在的主要问题

1.1.2.1 投资增长后劲不足

2015 年 1 ~ 11 月，新开工项目计划总投资同比仅增长 4.7%，较上年同期下降 8.8 个百分点，特别是亿元以上新开工项目计划总投资同比增速更低，新开工大项目不足问题比较突出。这主要是由于地方政府受

到融资平台清理、房地产市场不景气以及经济增速下降导致财政收入增速下降等多方面因素的影响，部分项目，尤其是大项目的资金来源受限，致使部分稳增长措施难以落地。

同时，尽管国家大力推进简政放权，但是改革措施尚未完全到位，主动服务意识差，仍然存在投资项目需要各部门串联会签审批现象，审批环节多、行政效率低也影响稳增长措施的落实。

1.1.2.2 市场出清困难

截至 2015 年 11 月，工业品出厂价格已经连续 45 个月负增长，超过 1997 年亚洲金融危机时期的负增长记录。而且，伴随经济增速下行，产能利用率进一步下降，产能过剩的局面缓解难度进一步加大，过剩行业有扩展之势。产能过剩导致企业经营效益持续恶化。

1~10 月，全国大中型钢铁企业累计亏损 386.38 亿元，其中，主营业务亏损 720 亿元，101 家大中型钢铁企业中 48 家亏损，亏损面扩大至 47.5%；10 月，全国 22 个城市五大类品种钢材社会库存环比有所上升。其中，钢材市场库存总量 830.81 万吨，比上月增加 26.93 万吨，上升 3.35%。当前急需通过市场出清恢复市场供需平衡。但受过剩产能行业重资产技术经济特征、地方政府保护等主客观因素的影响，化解产能过剩和清除“僵尸企业”仍面临种种困难。大量资源固化于产能过剩行业，抑制了战略性新兴产业与现代服务业等领域的发展。

1.1.2.3 就业压力逐步凸显

2015 年第三产业的快速增长促进了就业稳定，但受资本市场波动、总需求低迷的影响，非制造业的景气度也在下行，10 月份非制造业 PMI 指数已较 7 月份的年内高点降低了 0.8 个百分点，第三产业吸纳就业的能力减弱。而且随着经济下行压力的进一步加大，部分传统行业和产能过剩行业目前勉力维持的就业局面可能会被打破，部分隐性失业可

能会显性化，就业压力将进一步凸显，可能将对 2016 年的就业稳定造成影响。

同时，尽管网上商品零售、快递等新兴业态创造了部分新的就业岗位，但也必须注意到网店对实体店造成的冲击和显著的替代效应。有关调研反映，图书、服装、家电等产品的实体店受到的冲击最大，部分实体店经营困难甚至出现了关闭潮。部分传统百货商场也受到较大冲击，经营景气度持续下降，这对相关群体就业带来了较大影响。

1.1.2.4 金融风险加大

产能过剩问题严重、企业效益恶化以及地方政府融资平台清理等实体经济的问题开始向金融领域传导。自 2012 年以来，商业银行不良贷款余额呈逐季上升趋势，目前已经连续 16 个季度上升，不良贷款率由 2012 年第一季度的 0.94% 上升至 2015 年第二季度的 1.50%，第三季度进一步升至 1.59%，环比上升 0.09%，同期拨备覆盖率由 287.40% 下降到 190.79%。融资难、融资贵也导致部分地区非法集资问题抬头。这些问题相互交织、相互传导，加大了经济下行的压力，也导致金融风险上升。

1.1.3 2015 年中国经济运行形势分析

1.1.3.1 短期需求减弱与中期结构调整叠加

从短期因素来看，世界经济复苏缓慢，我国外部需求明显不足，固定资产投资大幅减速，房地产市场继续调整，以及工业企业去库存化等因素，使我国经济延续了减速下行态势。从中期因素来看，当前我国经济发展新常态特征更加明显，经济增速换挡的压力和结构调整的阵痛相互交织，新兴产业增长难以弥补传统产业下降的影响。要素投入支撑作用减弱、结构升级要求提高、化解前期过剩产能、强化生态环境保护等

都会影响经济增速。

1.1.3.2 宏观政策协调性不足加剧经济下行趋势

从财政政策来看，2014 年年底以来，国家出台的减税降费措施对支持小微企业发展和创业起到了一定作用，保持了就业稳定，促进了服务业发展。但是，财政支出政策总体上偏紧，2014 年下半年财政支出仅增长 2.5%，较上半年大幅放缓了 13.3 个百分点。其中，第四季度财政支出下跌 1.4%。2014 年实际财政赤字率仅为 1.8%，低于 2.1% 的预算目标。虽然 2015 年年初财政支出较上年第四季度明显加快，一季度财政支出增长 7.8%，但增幅同比放缓 4.8 个百分点，国家预算投资到位资金增长 11%，同比放缓 7.2 个百分点。财政支出减缓，通过乘数作用对经济增长具有较强的紧缩效应。由于财政支出传导到经济增长一般需要一个季度左右的时间，2014 年第四季度的财政支出紧缩对当前经济增长带来了不利影响。

从货币政策来看，2014 年，中央银行两次定向降准，此后又推出了中期借贷便利和短期借贷便利，共计 8 000 亿元规模，再加上提供给国家开发银行的 1 万亿元抵押补充贷款，对保障房建设、“三农”和小微企业等领域给予了定向支持，这些措施保持了金融市场的适度流动性，稳定了市场预期。但由于大量资金持续进入股市，部分“僵尸企业”和地方政府平台占用大量资金，央行释放的流动性难以进入实体经济，实体经济融资成本居高不下。同时，2014 年社会融资规模下降了 4.8%，直接融资比重下降，货币政策总体上处于偏紧状态。这是 2015 年年初制造业投资降幅较大的重要原因之一。货币政策对经济增长的滞后影响一般需要半年以上时间，2014 年偏紧的货币政策还会继续影响经济增长。

从房地产政策来看，2014 年下半年以来，限贷限购放松以及降息等政策措施推动房地产市场在四季度短暂复苏。2015 年以来，房地产

政策继续松绑，二套房首付降低、二手房营业税免征期缩短至两年等政策在一定程度上刺激了改善性需求，稳定了市场信心，促使房地产市场有所回暖。但是，投资和投机性住房需求已基本退出楼市，在部分住房刚性需求得到释放后，仍然偏高的房价需要合理回归，房地产市场主要指标全面下跌，延续了深度调整的基本趋势。2015 年一季度，土地购置面积、房屋新开工面积、商品房销售面积分别同比下跌 32.4%、18.4% 和 9.2%，房地产开发企业到位资金下跌了 2.9%，其中，国内贷款和定金及预收款分别下降 6.1% 和 8.4%。

1.1.3.3 稳增长政策执行不到位，落地难

地方政府过去靠优惠政策招商引资、靠土地财政解决资金来源、靠投融资平台支撑重大项目等方式受到制约，部分地方政府部门很不适应新常态下如何稳增长，国家出台的部分稳增长措施难以落地。据调研，2015 年年初以来，部分地方政府没有拿到一个招商项目，具体工作中往往无所适从。尽管国家已经大力推进简政放权，但是改革尚未到位，各部门、各地方会签审批环节仍较多，行政效率较低影响政策落实。

1.1.3.4 2015 年我国经济形势运行主要经济指标

基于 IAR - CMM 模型对我国经济增长和各关键经济指标进行预测，在基准情景下的预测是：2015 年实际 GDP 增长 6.85%，同比下降 0.55 个百分点。

我国正在进行雄心勃勃且具有风险的经济再平衡。政府试图引导中国远离以往投资拉动、出口驱动和信贷推动的经济增长模式。

我们对 2015 年基准预测的外部环境主要假设了四个条件：①发达经济体的 GDP 增速逐步趋于回稳，以国际货币基金组织（IMF）的预测为基础假定美国经济增速为 2.5%，欧元区经济增速为 1.5%，日本经济增速为 0.8%；②国际大宗商品价格回暖，全球贸易情况基本稳