



北京市哲学社会科学规划办公室
北京市教育委员会

资助出版

**CENTRAL
BUSINESS
DISTRICT**



CBD

中国主要中央商务区(CBD) 发展及特色研究

北京市哲学社会科学 CBD发展研究基地2013年度报告

李 红 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

北京市教育委员会

资助出版

中国主要中央商务区 (

A3281293

F72

L32

CENTRAL
BUSINESS
DISTRICT



中国主要中央商务区 (CBD) 发展及特色研究

北京市哲学社会科学 CBD发展研究基地2013年度报告

李 红 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

中国主要中央商务区(CBD)发展及特色研究——北京市哲学社会科学
CBD 发展研究基地 2013 年度报告/李红,蒋三庚等著. —北京:首都经济贸易
大学出版社,2014. 4

ISBN 978 - 7 - 5638 - 2218 - 8

I. ①中… II. ①李… ②蒋… III. ①中央商业区—研究—中国
IV. ①F72

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 059895 号

中国主要中央商务区(CBD)发展及特色研究
——北京市哲学社会科学 CBD 发展研究基地 2013 年度报告
李 红 蒋三庚 等 著

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 首都经济贸易大学出版社激光照排服务部
印 刷 北京京华虎彩印刷有限公司
开 本 787 毫米×1092 毫米 1/16
字 数 493 千字
印 张 27.5
版 次 2014 年 4 月第 1 版 2014 年 4 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978 - 7 - 5638 - 2218 - 8/F · 1264
定 价 60.00 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

中央商务区(CBD)是城市经济发展到一定阶段的产物,对城市服务品牌塑造、城市发展空间扩大和城市化进程推进具有重要意义。2000年前后,国内各大中城市相继将CBD的发展提上日程,CBD建设在全国范围内如火如荼地开展起来。截至2013年,北京、上海、广州、深圳、武汉、重庆和天津等大城市的CBD建设都初具规模,成为我国主要的中央商务区。

我国CBD建设虽然取得了成绩,但也存在一定的问题和发展瓶颈。比如,国内CBD同质化竞争严重、一个城市出现多个CBD、CBD建设过分强调城市开发功能、功能区内办公成本增加以及产业集聚困难等。为解决这些问题,探索我国主要CBD的发展特色和特点,CBD发展研究基地研究团队对国内10多个CBD进行了实地调研,完成了北京、深圳、广州、重庆、武汉CBD等10多个专项研究报告,在此基础上,撰写了本研究专著。

本书分为上下两篇:上篇为理论篇,从发展环境、产业结构、要素集聚、发展模式、发展路径、特色创新等方面入手,研究分析我国CBD的发展特色。第一,关于CBD产业结构特色。不同城市的CBD因发展基础不同,依托形成的产业结构也不一样,其中的决定因素有哪些?本书分析梳理了CBD产业结构类型、特点及形成原因,对这一问题进行了回答。第二,关于CBD要素集聚特点。要素集聚是一个动态发展的过程,与区位分布和市场环境有密切的关系,书中分析了要素集聚的影响因素和选择特点,产业政策对要素集聚的促进作用等。第三,关于CBD发展模式特色。本书从CBD演化路径和核心功能的角度,探讨了CBD发展背后

的两股主要推动力——市场自发力量和政府推动力量。第四,关于 CBD 的定位特色。本书从环境营造、管理机制和服务机制三个方面,具体分析了 CBD 发展过程中的特色创新,为 CBD 的发展提供借鉴。本书下篇为实证篇,对北京、重庆、深圳和郑州等地的 CBD 进行了具体剖析,总结不同 CBD 发展的特色模式。

就 CBD 研究现状而言,学界对于 CBD 发展和个案都有较多关注和研究。但是由于我国各个 CBD 零散分布,独立发展,还缺少系统的比较分析,研究成果较少。因此,本书系统地研究和总结了我国 CBD 的发展特色和规律特点,以进一步丰富和深化 CBD 相关理论和实践。

李 红

2014 年 2 月

目 录

上 篇

第一章 中国主要中央商务区(CBD)总体发展概况	3
第一节 CBD 发展环境	4
第二节 CBD 产业结构	14
第三节 CBD 要素集聚	20
第四节 CBD 发展模式	25
第五节 CBD 发展路径	33
第六节 CBD 特色创新	39

下 篇

第二章 北京 CBD 及其发展	55
第一节 北京 CBD 概况	55
第二节 北京 CBD 发展背景	63
第三节 北京 CBD 建设历程	66
第四节 北京 CBD 空间布局	72
第五节 北京 CBD 产业发展	77
第六节 北京 CBD 发展经验与特色	83
第七节 北京 CBD 发展趋势	90
第八节 北京 CBD 发展建议	95
第三章 深圳 CBD 及其发展	104
第一节 深圳 CBD 概况	104
第二节 深圳 CBD 发展背景	123

第三节	深圳福田 CBD 建设历程	125
第四节	深圳 CBD 空间布局	135
第五节	深圳 CBD 产业发展	140
第六节	深圳 CBD 发展经验与特色	149
第七节	深圳 CBD 发展趋势	151
第八节	深圳 CBD 发展建议	157
第四章	郑州 CBD 及其发展	161
第一节	郑州 CBD 概况	161
第二节	郑州 CBD 发展背景	164
第三节	郑州 CBD 建设历程	168
第四节	郑州 CBD 空间布局	173
第五节	郑州 CBD 产业发展	177
第六节	郑州 CBD 发展经验与特色	189
第七节	郑州 CBD 发展趋势	194
第八节	郑州 CBD 发展建议	196
第五章	武汉 CBD 及其发展	206
第一节	武汉 CBD 概况	206
第二节	武汉 CBD 发展背景及建设历程	218
第三节	武汉 CBD 空间布局	220
第四节	武汉 CBD 现代服务业发展分析	222
第五节	武汉 CBD 发展经验与特色	225
第六节	武汉 CBD 发展趋势	240
第七节	武汉 CBD 发展建议	246
第六章	杭州 CBD 及其发展	251
第一节	杭州 CBD 概述	251

第二节	杭州 CBD 发展背景	257
第三节	杭州 CBD 建设历程	262
第四节	杭州 CBD 空间布局	264
第五节	杭州 CBD 产业发展	273
第六节	杭州 CBD 发展经验与特色	283
第七节	杭州 CBD 发展趋势	287
第八节	杭州 CBD 发展建议	288
第七章	宁波 CBD 及其发展	297
第一节	宁波 CBD 概况	297
第二节	宁波 CBD 发展背景	300
第三节	宁波 CBD 建设历程	304
第四节	宁波 CBD 空间规划与布局	308
第五节	宁波 CBD 产业发展	313
第六节	宁波 CBD 发展经验与特色	320
第七节	宁波 CBD 发展趋势	336
第八节	宁波 CBD 发展建议	340
第八章	重庆 CBD 及其发展	348
第一节	重庆 CBD 概况	348
第二节	重庆 CBD 发展背景	351
第三节	重庆 CBD 建设历程	353
第四节	重庆 CBD 空间布局	356
第五节	重庆 CBD 产业发展	361
第六节	重庆 CBD 发展经验与特色	372
第七节	重庆 CBD 发展趋势	373
第八节	重庆 CBD 发展建议	375

第九章 成都 CBD 及其发展	380
第一节 成都 CBD 概况	380
第二节 成都 CBD 发展背景	395
第三节 成都 CBD 建设历程	399
第四节 成都 CBD 空间布局	402
第五节 成都 CBD 产业发展	408
第六节 成都 CBD 发展经验与特色	414
第七节 成都 CBD 发展趋势	418
第八节 成都 CBD 发展建议	421
 北京市哲学社会科学 CBD 发展研究基地 2013 年大事记	429
后 记	431

上 篇

第一章 中国主要中央商务区（CBD） 总体发展概况

中央商务区（Central Business District，简称“CBD”），是指一个国家或大城市里进行主要商业活动的地区。其概念最早产生于1923年的美国，当时定义为“商业会聚之处”。随后，CBD的内容不断发展丰富，成为一个城市、一个区域乃至一个国家的经济发展中枢。一般而言，CBD高度集中了城市的经济、科技和文化力量，作为城市的核心，应具备金融、贸易、服务、展览、咨询等多种功能，并配以完善的市政交通与通信条件。世界上比较出名的城市CBD有纽约曼哈顿、伦敦金融城、巴黎拉德方斯、东京新宿、香港中环等。

经过近些年的快速发展，中国主要城市的CBD取得了重要的成就，一批新的CBD在城市核心区诞生，并带动了区域经济量能的扩大和产业结构的升级。总体看，中国各地区CBD的发展速度尽管有所不同，但都与该地区的经济发展水平、产业结构、现代服务业的发展等密切相关，这也符合国际成功CBD的发展规律。同时，一些地区在规划设计、政策指引、管理体制上也独具特色，能够为其他CBD发展提供宝贵的经验。因此，本章从中国CBD的整体发展情况出发，从发展环境、产业结构、要素集聚、发展模式、发展路径、特色创新等方面入手，研究与分析我国CBD起步、成长与成熟的共性特征，能够为我国更多CBD的发展与完善提供有意义的借鉴。

第一节 CBD 发展环境

进入 21 世纪，随着我国经济的高速发展，中央商务区这一概念被引入，成为学界和政府城市规划的热门话题。我国 CBD 的建设自 1993 年开始以来，经过 20 多年的发展，目前已经有了北京朝阳 CBD 和上海陆家嘴 CBD 的成功范例，其他一些特大城市，如深圳、广州、重庆、武汉、沈阳、成都等，也都在加快发展和建设自己的 CBD，这些城市中有的 CBD 已逐步发展成熟，有的仍处于打基础的阶段。此外，我国一些大中城市也都在积极谋划 CBD 建设，部分城市初步建成的 CBD 已经开始发挥其商务中心的功能，并带动该城市甚至该地区的产业升级与发展。同时，一些地区仍对中央商务区的建设存在疑惑，并把其与传统商业中心区、金融街、总部经济、新城区建设相提并论。尽管 CBD 的概念与上述功能区相关，但又有很大的区别。外部环境如何，是 CBD 建设能否成功的关键。这些环境包括经济环境、政策环境、文化环境、硬件环境、科技环境以及其他诸如城市影响力环境、地理环境等。本章将从上述方面对影响 CBD 的发展环境逐一展开分析。

一、经济环境

CBD 是城市发展到一定规模和经济发展到一定水平后，企业的商务活动和生产活动在空间上逐渐分离，企业的商务活动从工业生产区分化出来，向城市中心地段集聚和迁移而形成的城市功能区。CBD 的发展，是在市场经济条件下，商贸、商务功能在空间上不断集聚，经济服务水平和服务效率不断提高的过程，并通过对外辐射，带动城市和区域经济的发展。而 CBD 的建设和发展，在很大程度上要受到外部经济环境的影响，主要表现在以下两个方面。

（一）外部经济环境决定了是否适合建设 CBD

CBD 是一个城市商务活动的集聚之地，集中了大量的金融、商业、贸易、信息及中介服务机构，拥有大量的写字楼、酒店、公寓、会展中心、文化娱乐城等配套设施，是现代高度发展的现代服务业在地理空间上的集聚。因此，一个城市现代服务业的发展程度将直接关系到该地区能否成功建设 CBD。一个城市的经济规模和第三产业所占比重，就成为其中两个最重要的指标。

1. 经济规模

CBD 是现代服务业集聚发展的产物，是经济高度发展的结果，其核心不是建设多少写字楼，而是可以集聚多少现代服务业，发挥多少集聚功能。因此，一般而言，一个城市或者地区的经济规模是决定该城市和地区能否建设 CBD 的先决条件。关于具体的经济规模，国际上并没有一个统一的标准，从西方著名 CBD 的建设经验看，一般人均 GDP 达到 3 000 美元之后，才适合建设 CBD。但是每个国家都有自己特殊的国情，可以根据自己的实际情况决定，但不可否认经济发展水平对 CBD 建设的重要影响。

2. 第三产业所占比重

正如前面所述，CBD 经济是现代服务经济，因此，现代服务业的发展程度，或者第三产业所占经济的比重也成为影响 CBD 建设的重要条件。2012 年，北京市的第三产业占地区生产总值已高达 76.5%，为中国内地城市最高，已达到世界中上等水平。上海第三产业的比重也于 2013 年达到 60%，标志着已进入服务业经济发展阶段。而除北京、上海、广州之外的中国其他城市，第三产业比重均未超过 55%，因此这些城市建设 CBD 时，更应该谨慎地评估其可行性（参见表 1-1）。

表 1-1 2011 年中国部分城市第三产业占 GDP 比重 单位:%

	北京	上海	广州	重庆	天津	深圳	沈阳	成都	南京	武汉
第三产业占 GDP 比重	76.48	58.33	63.23	37.95	46.59	53.50	48.55	53.81	54.64	53.33

（二）外部经济环境影响 CBD 的经济特色

外部经济环境除了决定 CBD 能否建设之外，还会对已经建设的 CBD 的经济特色产生重要影响。以杭州 CBD 为例。杭州 CBD 经济的主要特色是其民营经济的发展。杭州作为制造业集聚地，有多个产品在国内国际市场占有绝对优势的市场份额，而且工业板块特色优势明显，具有构建先进制造业基地的良好基础。杭州为了促进产业集聚，打造先进制造业基地，提出了明确的对策：确立指导思想，形成规划，明确扶持方向，坚持以信息化带动工业化，以工业化促进信息化，进一步转变经济增长方式，实施民营企业 50 强计划，鼓励民营企业走园区经济道路。据统计，杭州民营企业数量、总资产、年营业收入均处于全省领先地位，是各种所有制经济中最有发展活力的经济板块。

武汉 CBD 在规划之初，江汉区便希望以武汉中央商务区为核心，集中吸引更多银行、证券、保险、信托等金融类机构总部入驻，搭建金融交易平台，聚集非银行金融机构，全方位、立体化打造“华中区域金融中心”。这主要是因为武汉 CBD 所在的江汉区集合了武汉市几乎所有的中外资银行、外国驻汉领事馆和众多世界级外企地区总部。这里聚集了包括 6 家全国性金融机构、14 家中外银行区域机构、17 家证券期货公司、30 家保险公司区域总部在内的湖北省和武汉市近 80% 的金融类机构。

综上所述，中央商务区的建设和发展，反映了其所在地区的经济中心地位，关系到其所在地区在参与区域生产和服务体系中所扮演的角色，而其所处的外部经济环境，不仅决定了能否成功建设 CBD，而且

还决定了 CBD 的经济发展特色。因此，中央商务区的经济环境成为其发展过程中的重要环境因素。

二、政策环境

国内外著名 CBD 建设的经验表明，一个成功的 CBD 的建设需要将有效的政府行为与有效的市场机制相结合，这种结合是有机的、互动的。有效的市场机制既能够扩大政府行为的作用和影响，又能够使市场机制运行更加高效，政府行为和市场机制的和谐与匹配是 CBD 的建设所必需的。

不难看出，如果缺乏政府的参与、协调、引导和政策，市场机制所能够发挥的作用明显不足。具体而言，政府行为主要体现在 3 个方面，即政策倾斜、基础设施投资和规划控制。

（一）政策倾斜

政策倾斜是针对入驻 CBD 的企业和开发 CBD 的企业采取减税、手续简办等优惠政策，直接聚集市场需求，创造 CBD 开发所需的大市场环境和市场动力，通过对商务区内办公和商业物业的需求，来拉动对物业品种的需求，以及拉动对土地的需求。政策倾斜往往包括以下几个方面：

一是将 CBD 建设纳入一个地区经济发展战略中，成立专项工作组，开辟行政审批的绿色通道，快速解决 CBD 在开发建设、项目协调、招商等方面遇到的困难和阻力，加强政策共享、内部资源整合、空间优化和功能互补，以强化空间优化的合理性、功能规划的整体性以及产业引导的协调性。

二是给予财政补贴或资金支持。比如设立 CBD 产业投资基金和功能提升引导基金。产业投资基金采用证券和信托集合投资的方式，募集社会闲散资金，用于 CBD 区域设施改造、载体建设、地产开发等商业行为；功能提升引导基金以政府资金为主导，用于向集聚企业提供低价

控制、项目资助、发展奖励、租房优惠、高管人才激励等方面的支持。

三是出台相应的补贴政策，鼓励企业总部落户。

四是出台税费减免政策。对于入驻 CBD 的企业在经营的前若干年免收各种营业税、增值税、消费税、企业所得税等，以加强 CBD 的招商吸引力；对于 CBD 的开发建设单位减免土地增值税、企业所得税、土地使用税、契税和印花税，以加快 CBD 的建设进度。

五是出台融资政策，由政府出面协调银行给予 CBD 开发建设主体单独授信额度，支持开发建设企业发行企业债券及创新融资方式，在必要的时候给予担保支持等。

（二）基础设施投资

政府在 CBD 建设中重要的职能之一是进行基础设施建设，主要是道路交通系统和市政设施的建设，目的是创造区位优势，使区位成为市场关注的热点，同时减小开发建设企业的开发难度。这样，CBD 区域内的物业就具有更高的使用价值和更好的使用环境，也就具有更高的市场价值，使开发建设企业的投资行为具有良好的市场前景。包括基础设施建设在内的土地开发，投入巨大且风险高，并非单个开发建设企业力所能及，应该通过政府行为来完成。

这方面有许多典型的案例，例如日本东京市政府在新宿区全面开发建设之前，先将该区内的所有交通、市政和公共设施建设完成，包括高速公路、广场、停车场、公园等，使新宿成为完全的“熟地”，得以很快地吸引了大量开发建设企业，建成的物业同样很快吸引了大量企业入驻，使新宿成为最成功的 CBD 之一。

（三）规划控制

对 CBD 的规划控制是政府的另一项重要职能，是使 CBD 功能齐全和平衡发展的必要条件，世界上大多数 CBD 的规划控制都比其他区域的开发更为严格。巴黎市政府在拉德方斯的开发过程中，甚至参与建筑