

- ◆ 北京市哲学社会科学CBD发展研究基地项目
- ◆ 首都经济贸易大学特大城市经济社会发展研究院项目

CENTRAL
BUSINESS
DISTRICT

CBD



中央商务区(CBD)

构成要素研究

**——CBD发展研究基地
2012年度报告**

蒋三庚 张 杰 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CBD发展研究基地项目

◆ 首都经济贸易大学特大城市经济社会发展研究院项目

CENTRAL
BUSINESS
DISTRICT

CBD



中央商务区(CBD)

构成要素研究

——CBD发展研究基地
2012年度报告

三庚 张杰 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

中央商务区(CBD)构成要素研究: CBD 发展研究基地 2012 年度报告/蒋三庚, 张杰等著. —北京: 首都经济贸易大学出版社, 2013. 2

ISBN 978 - 7 - 5638 - 2109 - 9

I. ①中… II. ①蒋… ②张… 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(2013)第 133925 号



中央商务区(CBD)构成要素研究: CBD 发展研究基地 2012 年度报告
蒋三庚 张杰等 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 北京市泰锐印刷有限责任公司

开 本 787 毫米×980 毫米 1/16

字 数 250 千字

印 张 13.75

版 次 2013 年 2 月第 1 版第 1 次印刷

书 号 ISBN 978 - 7 - 5638 - 2109 - 9/F · 1203

定 价 26.00 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

序 言

2012 年 12 月召开的中央经济工作会议明确提出,要积极稳妥地推进城镇化,着力提高城镇化质量。在当前我国社会转型的新阶段,新型城镇化的动力机制将基于“个体制造时代”而更加依赖于现代服务业的发展,而现代服务业最发达的地方往往位于城市的中央商务区(CBD)。CBD 的产业空间布局通过金字塔式的产业空间资源配置和纵向总部管理功能,影响着国内外城市经济的发展进程。所以,研究 CBD 的发展情况,对于推进我国城市经济的科学、持续发展具有重要意义。

CBD 是城市经济发展到一定阶段后,以功能区形式呈现的城市职能单元区块。自从美国学者伯吉斯 1923 年提出 CBD 的概念近百年来,国内外 CBD 不断发展变迁。从空间区位来看,曼哈顿 CBD 核心辐射式、伦敦金融城单向区块梯度发展式(道克兰 CBD 轴线布局式)、拉德方斯 CBD 规划更新式、东京 CBD 流线型环状交通导向式等空间布局各具特色;从产业发展来看,曼哈顿(金融服务业)、伦敦(金融和文化创意服务业)、拉德方斯(旅游文化服务业)、东京新宿(研发和技术创新服务业)、柏林(总部服务业)等地的 CBD 现代服务业发展也各有特色并积累了经验。CBD 的发展史,就是所在城市高端服务业的发展史,CBD 作为城市的名片,其发展在相当程度上提升了所在城市的核心竞争力。

近年来,国内大中城市几乎都在建设 CBD,以推进城市和产业发展。例如,2013 年 2 月,重庆市政府发布《重庆市人民政府关于加快建设长江上游地区商贸物流中心的意见》,计划到 2017 年基本建成具有国际影响力的中央商务区;

再如,目前北京市就有“一主一副三新四后台”九个商务区,但布局分散、特色各异。总体来看,部分城市 CBD 空间布局不够有序合理、产业定位不够科学理性等实际问题引人担忧。之所以出现这种情况,其中一个重要原因,就是对于 CBD 的内核认识不够。什么才是构成 CBD 的根本性或本源要素? 这些要素是如何在城市变迁过程中发挥作用的? 当今时代应当主要发挥哪种要素的作用? 这些看似理论性很强的问题,实质上影响甚至决定着 CBD 的发展阶段、层次、高度和方向。对这些问题如果没有一个较为清晰的认识,很难说会对 CBD 的发展动态有较为清楚的了解,自然也谈不到通过 CBD 等形式的高端功能区来科学促进城市经济的持续发展。

基于对上述问题的认识,CBD 发展研究基地组织多年来研究 CBD 的专家学者进行了深入讨论,并撰写完成了这本《中央商务区(CBD)构成要素研究》。

本书在梳理国内外典型 CBD 发展情况的基础上,初步总结归纳出历史基础、土地利用和区位选择、人力资本、市场需求、政府管理和文化特色的构成要素,并基于世界典型 CBD 的发展实际,分别从历史演进轨迹、土地利用发展等角度对 CBD 发展展开深入分析,试图通过多案例分析模式来解答上述问题,以便能够对我国城市经济的科学发展有所助益。

目 录

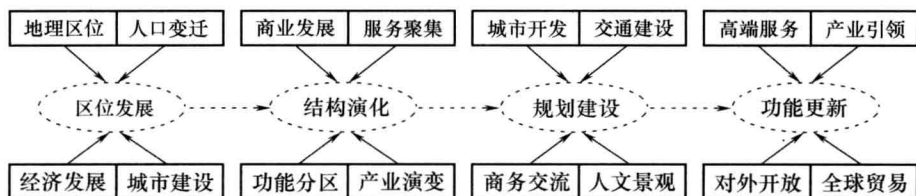
引 论	1
第一章 历史基础	3
第一节 CBD 的产生与演进	3
第二节 国内外主要 CBD 发展阶段	9
第三节 CBD 发展特征	17
第四节 CBD 成长的关键要素	22
第二章 土地利用和区位选择研究	28
第一节 CBD 的土地利用	28
第二节 土地资源合理配置与土地利用结构	39
第三节 CBD 土地利用的国际经验借鉴	45
第四节 城市 CBD 土地利用布局研究	50
第五节 未来新技术条件下的土地利用发展趋势	54
第三章 人力资本要素	59
第一节 CBD 人力资本特征	59
第二节 CBD 人口数量与实证	62
第三节 CBD 人才规模	67

第四章 市场需求要素	73
第一节 CBD 与经济发展分析	73
第二节 CBD 与产业发展分析	76
第三节 CBD 与市场需求分析	83
第四节 案例分析	86
第五章 政府管理要素	96
第一节 规划建设	96
第二节 政策服务	103
第三节 基础设施	109
第四节 外部环境	116
第六章 文化特色	130
第一节 CBD 的文化溯源	131
第二节 CBD 的文化要素	134
第三节 CBD 的文化特征	139
第四节 文化赋予 CBD 发展活力和动力	146
附录 1 曼哈顿 CBD	154
附录 2 伦敦 CBD	167
附录 3 拉德方斯 CBD	187
附录 4 北京 CBD	192
附录 5 CBD 发展研究基地 2012 年大事记	210
参考文献	212
后 记	215

引 论

自从 1923 年美国社会学者伯吉斯在同心圆理论中提出“中央商务区 (Central Business District, CBD, 或译为商务中心区)”概念以来, CBD 作为城市发展的功能区, 已经在全球各地发展了 90 年, 诸如美国纽约曼哈顿 CBD、英国伦敦城和道克兰 CBD、法国巴黎拉德方斯 CBD、日本丸之内和新宿 CBD 以及中国的北京 CBD 和上海 CBD 等都已经成为当代 CBD 发展的典型。

中央商务区 (CBD) 的发展有哪些因素? 其中哪些因素起着决定性作用或具有延续性特征? 是哪些因素影响 CBD 的发展历程? 从时间发展的角度综合来看, 由于地理区位、人口变迁等自然条件的变化和规划建设等城市功能的演化, 各地 CBD 虽呈现出不同的发展特点, 但均在自然条件和规划建设两条主线的综合交错作用下, 呈现出区位发展、结构演化、规划建设和功能更新四个阶段的发展历程。归纳全球 CBD 的发展历程, 可以用下面的 CBD 发展示意图作出简单描述。



CBD 发展示意图

基于以上 CBD 发展示意图, 本书在对国内外典型 CBD 进行案例分析的基础上, 梳理出历史基础、土地利用和区位选择、人力资本、市场需求、政府管理和文化特色六大要素, 分别从不同角度剖析 CBD 发展的成因、过程和走势。

在本书的附录部分,我们将围绕世界典型 CBD——纽约曼哈顿 CBD、英国伦敦 CBD、法国巴黎拉德方斯 CBD 和北京 CBD 的自然条件与规划建设两条主线客观呈现其各自发展建设的历程,以飨读者。

第一章

历史基础

CBD 是城市和区域综合性经济活动的中枢,是商品经济发展到现代化阶段的产物。

第一节 CBD 的产生与演进

作为现代经济的增长极,城市是人类社会发展到一定阶段的产物,也是人类群居生活的高级形式。在经济学领域中,城市是具有相当面积、经济活动和住户集中,以至在私人企业和公共部门产生规模经济的连片地理区域(Hirsh),是各种经济市场(住房、劳动力、土地、运输等)相互交织在一起的网状系统(J. Button),作为一个具有社会、经济、政治和文化功能的区域和基本社会单元,其本质上是交易中心和聚集中心。

一、城市发展与 CBD 兴起

在一个经济高度发展的国家或地区,城市发展不可阻挡。随着城市的扩张和壮大,其市场规模和经济总量不断攀升。从经济学的角度看,每个城市都是一个巨大的劳动力市场和消费者市场,在这个市场中,交易成本因内部化而不断降低。城市规模增大而逐步降低的交易成本,又能吸引新的商业或者个人进入城市,进一步促进城市能级加速扩大,从而使城市在单位面积上吸引和集聚更多的人才流、物流、信息流和资金流,具备高就业密度、最大信息量、最高通达性和最多人际接触机会等特性的 CBD 注定从此处萌生。截至目前,世界城市化的发展经历了三个阶段。

第一个阶段是近代工业城市。第一次工业革命中蒸汽机的发明对能源的大量需求和消耗,客观上要求工厂对原料的采掘和运输方便快捷,劳动密集的特点迫使工厂选址考虑劳动力市场的因素,在此阶段,CBD 无从产生。

第二个阶段是现代工业城市阶段。内燃机的发明和电的广泛运用使汽车和有轨电车成为城市中主要的交通工具,交通技术的进步使工业生产所需原料和产品的运输不再依赖火车和船舶,工厂不再必须靠近码头和车站,公路的建设和发展使城市出现沿公路放射式发展的势态。与此同时,汽车的逐步普及使中产阶级不断迁往郊区,以逃离市中心被污染的、拥挤不堪的环境。在始于 20 世纪 20 年代、盛于第二次世界大战后发达国家的郊区化过程中,城市开始孕育 CBD,为后续 CBD 商业集聚和商务发展提供了良好的契机。

第三个阶段是当代信息城市阶段。20 世纪 70 年代以后,西方发达国家传统的制造业所占国民经济的比重日趋下降,信息和服务产业的比重越来越大。微电子、计算机和通信等高新技术产业的迅速发展带来了信息化和科技化的经济走向,相应的,城市 CBD 随着现代服务业的发展逐渐成熟起来。

二、CBD 发展脉络

CBD 集中了大量的金融、商务、文化、服务机构和商务办公酒店、公寓等配套设施,具备完善便捷的交通、通信等现代化基础设施和良好环境,不仅是现代城市发展的结果,同时也是促进城市发展的动力。

(一)全球化助推城市发展

在全球化影响下,城市已经成为全球网络的重要节点。中央商务区作为城市发展的中枢,其发展的脉搏自然与所在城市共振,显著地体现城市参与全球化进程的特点并承担重要角色。从 20 世纪末到 21 世纪初,全球化正以不可逆转的趋势,推动经济、政治和社会发生重大变革,世界发展进入新的格局。在信息经济、知识经济时代,经济活动全球化使城市越来越成为人类社会和经济生活的主宰。全球不同的城市相互依赖、相互影响。

城市是具有社会、经济、文化功能的区域和基本社会单元。一个现代化的城市应当具有完备的基础设施、社会保障与支持系统,有着独特的文化和资源优势。城市就像一个完整而且可以自运行的庞大“机器”,不断制造先进、引领潮流。在全球化的环境中,城市对于全球资源的流动和规则的变化表现得更加敏感。当今世界综合国力的较量已经不仅仅依赖军备竞赛和政治纷争,而更多地重视经济实力的竞争、稀缺资源的占有、社会运行效率和民族文化的凝聚力。

由于集聚效应、规模效应和辐射效应,城市在政治、经济和文化等各个领域保持了先进性、领导性和区域代表性。

城市作为现代经济的增长极,主要具有两种作用,即“极点效应”和“扩散效应”。“极点效应”主要表现为周边资源向中心城市的集聚,从经济学角度看,这也是 CBD 产生的根本原因;“扩散效应”主要表现为极点要素能量向外围转移,两者都可以从不同方向带动整个区域经济的发展。

(二)经济集聚效应激发 CBD 的产生

从经济学角度看,CBD 形成发展的动因是市场力量,而促进 CBD 形成的市场力量主要源于集聚效应。集聚效应是指社会经济活动因空间集聚而产生的各种经济效果。集聚效应包括以下方面的内容。

1. 因集聚产生的外部经济

外部经济是指一方的决策行为为其他方带来了经济利益。因集聚产生的外部经济主要表现在以下三个方面:

(1)劳动力市场经济。在 CBD 内,大公司的集聚必然形成高素质的专业员工的集聚。通过劳动力市场的作用,供求双方均从中获得了集聚经济利益。一方面,这种劳动资源的集聚为厂商提高了丰富的劳动力资源,降低了企业员工的搜寻成本和工资水平;另一方面,大量专业人才的存在也节约了企业的培训费用,人才流动成本的降低,使人才流动更加容易,有利于实现人力资源的优化配置。

(2)信息经济。CBD 是城市中信息流量最大、信息流动最为迅速的中心地。社会经济活动在空间的集聚大大方便了信息的交换和技术扩散。这种状况一方面提高了市场效率,降低了交易成本;另一方面,信息传播和技术扩散可以产生知识的溢出效应,有助于企业的创新和发展。企业之所以愿意在 CBD 集中,很重要的一点就是看中 CBD 是信息的集散地。

(3)关联效应。在现代经济中,不同产业的经营活动是密切相连的。一个企业的产出可能是另一个企业的投入,从而两者之中的任何一个企业的建立都会对另外一个企业带来有利的影响,即存在关联效应。相关联的企业在区位上的集聚,不仅可以减少运输成本,也为大规模生产提供了条件。另外,大量的相关企业业务上的互补性,更能吸引那些希望得到一站式服务的顾客。

2. 因集聚产生的交易成本减少

CBD 内的企业大量集聚,首先,使企业在寻找供应商和客户时可以变得相对容易,从而大大减少了信息交换成本和搜寻成本;其次,集群内企业地理位置

邻近,容易建立信誉机制和相互依赖的合作关系,从而大大减少机会主义行为,降低合约的谈判成本,提高执行效率。

3. 因集聚产生的规模经济

从宏观角度讲,集聚经济使城市 CBD 经济具有明显的规模经济特征。形成规模经济有多方面的原因,其中最为重要的是投入的不可分性。投入的不可分性意味着投入与规模无关,随着规模的扩大,平均成本在下降,因此便产生了规模经济效应。这种不可分的投入,广泛地存在于社会活动的各个范围和领域,包括 CBD。在 CBD 内,城市的基础设施、交通、通信等公共物品的投入都具有明显的不可分性。企业的集聚可以共享公共物品,从而节约建设基础设施的费用。这不论对社会还是对企业都能产生经济效益。

(三)产业深度分工催化和加速 CBD 向纵深发展

CBD 是以服务业为主导的功能区,服务业从工业生产中分离出来和升级是 CBD 成长的重要催化剂。没有工业化进程中产业分工的深化,就不可能有 CBD 这一城市功能形态的出现。

1. 经济分工带来旺盛的服务业需求

经济分工的深化带动了对全球服务业的中间需求,于是服务在商品生产体系内部展开。与商品生产、流通和消费有关的信息搜集、处理和加工等需求带动了信息服务业的发展。同时,分工深化使企业结构发生变革,从而促进了管理和市场运作等与生产信息处理有关的部门逐渐强化,并在专业分工的基础上日趋独立化,推动了诸如管理、咨询、广告、研发和会计等现代新兴服务业的发展。在 CBD,有着不同分工的企业集中在一起能够为复杂的市场建立客户关系,具有相关业务的企业和服务机构需要紧密联系来解决问题,由此促进了服务业的聚集。

2. 服务业空间载体呈现集群化趋势

当代服务业的发展特点是服务业与物质生产在先进的科学技术基础上的结合更为紧密。服务业发展需要不断进行内部结构升级,不断进行创新,这远非一个或几个企业可以完成的,需要大量生产性服务企业通过空间集聚,进行集群内学习和集群间学习,不断提高企业竞争力,实现规模经济和范围经济效应,强化区域竞争优势。服务业发展的空间载体因而出现产业集群式趋势,出现了一批典型的国家服务业集群体系,CBD 应运成长。

3. 服务业伴随着工业化实现内部升级

伴随着工业化进程的不断升级,服务业业态不断发展和丰富。18 世纪中叶

以瓦特改良蒸汽机为代表的第一次工业革命开启了近代工业的开端,工业活动开始取代农业活动成为最大的生产部门。工业的发展同时也繁荣了商业部门,服务业开始逐渐发展起来,早期的餐饮业、运输业等发展成为服务业的主要部门。19世纪70年代,以电力广泛应用为显著特点的第二次工业革命开始,工业逐渐成为国民经济的主导部门,新兴的银行业、保险业、娱乐产业和商业服务业等开始壮大起来,尤其是生产性服务活动分离出来而形成单独的产业形态。在此背景下,城市开始扮演起新的战略角色。一些城市的服务功能已经能够覆盖全球,高度专业化的服务产业开始成为这些城市主要的经济发展动力,由此,以现代服务业为特征的 CBD 成为城市经济的重要功能区。

三、CBD 功能演变

世界城市发展史的多样性,决定了 CBD 发展过程的多样性,我们很难找到 CBD 发展历程完全相同的城市。同时,作为城市现代化标杆的 CBD,其发展的阶段特点和功能演变又大致相同,分为三个阶段:商业为主的阶段、商务功能强化阶段和商务功能升级、综合发展阶段。商业是 CBD 的初始职能,金融、办公、管理和中介服务等商务功能则是商业功能的延伸与升级,两者共同构成 CBD 的基本职能,并在不同发展阶段占据不同的地位。

(一) CBD 初期阶段:以商业为主的功能混合阶段

CBD 产生于 20 世纪 20 年代前。这一阶段,伴随着城市发展的第一阶段而兴,并延续到城市发展的第二阶段的前期,直到 20 世纪 20 年代。在该阶段前期,工业生产迫使城市对交通运输、能源和劳动力等要素产生依赖,与近代工业高能耗、高物耗、劳动密集等特点相适应,城市 CBD 成为物质生产、运输以及劳动力集散的中心。由于该阶段交通的可达性较差,运输工具主要是铁路、汽船和马车,CBD 是以港口和车站为中心,以商业功能为主,同时兼具办公、居住等多项功能混杂的地区。总体来看,CBD 内部职能结构比较简单,但随着 1878 年电话的发明,1910 年欧美主要城市电车、电梯大规模投入使用,人们的联系方式得到了根本改善,生产力水平得以大幅提高。在集聚效应的作用下,城市处于膨胀阶段,城市中心由于具有其他区域无法比拟的通达性和区位优势,也正成为 CBD 的重要布局区域。

(二) CBD 成长阶段:商务功能强化阶段

20 世纪 20 年代至 70 年代是城市发展的第二阶段的后半期,CBD 成为以少数工业和大部分低收入居住区包围的商业、娱乐、贸易、金融区和办公区。该阶

段呈现出工业快速发展、企业加快集中的趋势,由此产生了对资本的大量需求,加上国际贸易水平的提高,金融、保险、房地产等生产性服务行业在城市中的作用凸显,出现集中的趋势。同时,随着交通的发展,郊区化过程拉开序幕,在居住区和工业的郊区化、大型零售业向郊区转移的同时,城市中心办公楼逐渐繁荣,商务、办公、金融、保险、房地产等功能出现集聚。在“分散”和“集聚”的双重作用下,CBD 内部结构专业功能高度集聚,由多功能混合走向功能单一化。但是该阶段也产生了一些问题。一方面,CBD 办公楼的兴起造成车行道不断加宽,人行道越来越窄,空间环境日益恶化,交通拥挤和汽车噪声使 CBD 商业活动减少,人性化场所缺乏;另一方面也出现了“内城危机”的现象,由于 CBD 大量零售商业外迁,社会风气败坏,犯罪率增加,白天是繁荣景象,而夜晚下班后却是一片萧条,CBD 的活力和吸引力逐步丧失。

(三)CBD 完善阶段:商务功能升级、综合发展的阶段

20 世纪 70 年代以后,世界经济进入了一个空前的发展时期,伴随着信息技术的革命性发展和人们环境意识的不断增强,为城市商务活动的分散化提供了条件。基于费用提高、交通压力、国际竞争和专业分工的挑战,许多城市利用信息技术革命的机遇,力求在保留 CBD 功能价值的同时,重建大型购物中心,恢复步行系统和公共交通,开发建设文化活动场所,希望通过功能的多样化来容纳市民活动;同时,强调环境质量,增强绿化、水面等城市设计要素,重新塑造了城市的空间结构,也实质性地改变了 CBD 的功能。而且,CBD 的建设已不局限于在原有城市中心的基础上发展,而是向外围扩展,形成许多 Sub - CBD,如日本东京分别建设了新宿、涩谷和池袋三个 CBD 副中心,发展办公事业和商业,取得了一定成效,使 CBD 系统向综合化、生态化发展。同时,随着国家经济重心转向服务业,城市 CBD 中的服务职能逐步壮大,成为城市乃至国际的经济、管理、服务和信息中心。

(四)CBD 在发展中国家的扩散

20 世纪 90 年代至今,CBD 在新兴国家涌现。随着美国全球经济霸主地位的降低,20 世纪 70 年代以来,大批公司总部相继迁出纽约 CBD,其中大部分迁到欧洲国际大都市的 CBD,如法兰克福等。由于东京 CBD 地价昂贵,同时伴随着新兴国家经济的发展,不少原有意在东京设立办事机构的跨国公司纷纷转向中国的香港地区、新加坡以及中国内地和印度等,从而推动了新兴国际性 CBD 的迅速崛起。

金融危机以来,欧美等老牌发达国家深陷金融泥潭,而新兴国家由于受危

机影响有限而强劲复苏。在 2010 年年底由美国智库布鲁金斯学会与伦敦政治经济学院联合发布的《全球城市经济监测报告》中显示,“金融危机和世界经济衰退加速了全球经济发展的重心从欧美等发达国家向发展中国家转移的进程”。在北美和欧洲之外,新兴 CBD 在亚洲和南美迅速崛起,以“金砖四国”为代表的极具潜力的发展中国家城市的 CBD 以强劲的经济表现登上 CBD 全球发展的舞台。在亚洲的中国,20 万人口以上的城市中有 41 个城市正在实施或酝酿实施发展 CBD,掀起了建设 CBD 的热潮。印度的孟买是印度的商业和娱乐业之都,拥有重要的金融机构,其 CBD 集中了诸如印度储备银行(RBI)、孟买证券交易所(BSE)、印度国家证券交易所(NSE)和许多印度公司的总部,CBD 新兴的城市商务文化环境塑造出新的习惯需求,吸引了来自印度各地的移民,使得孟买成为各种社会群体和文化的大杂烩。在南美洲,圣保罗作为巴西最大的工业城市,建有巴西电子工业中心、汽车工业基地和全国最大的炼油厂。现有 3 万多家企业,产业工人 200 多万,集中了巴西全国工业的一半。除此之外,圣保罗形成了以金融为特色的 CBD,是巴西和拉美的金融中心,一些国际著名银行驻巴西总部和国内各大银行的总部,以及拉美最大的证券交易所和期货市场——圣保罗证券交易所(BOVESPA)和期货交易市场(BM&F)均设于此。

CBD 的发展从欧洲和北美逐渐扩展到亚洲、南美甚至非洲的趋势具有时代意义。未来 10 年,全球经济增长的最重要的机遇是新兴市场城市和 CBD 的崛起。以 CBD 的发展为先导,发展中国家的城市化得以跳跃式发展,为其赶超发达国家城市提供了千载难逢的机会。

第二节 国内外主要 CBD 发展阶段

本书的附录部分将对曼哈顿、伦敦、拉德方斯和北京的 CBD 发展概况进行介绍,下面的内容主要是从历史发展轨迹演变的角度进行分析。

一、纽约曼哈顿 CBD

作为纽约连通世界的曼哈顿 CBD,是纽约综合实力的核心和能量源,集中展现了美国的综合实力。曼哈顿 CBD 从产生到繁荣大约经历了一个多世纪,曼哈顿从最初的大西洋东岸的一个港口,到如今一跃成为全球经济的重要口岸,其发展历程经过了三个阶段。

(一)发展初期(18世纪末至20世纪50年代)

纽约曼哈顿 CBD 的发展始于 18 世纪末。曼哈顿岛因其特殊的港口优势为货运提供便利条件,早期的仓储业和批发业自然聚集,市场的巨大需求使得为航运人员服务的金融保险业迅速发展。19 世纪末,美国铁路和金融托拉斯首先开始在纽约设立办事处,选择了中城为驻扎点。从 20 世纪 50 年代开始,众多著名的大公司办公总部、许多专业服务事务所陆续进入中城,使今天的中城成为许多著名跨国公司总部的所在地。

(二)扩展期(20世纪50年代至70年代)

随着曼哈顿从老城向中城扩展,20 世纪 70 年代,曼哈顿 CBD 逐渐成形。其地域范围由老城 CBD 扩大到中城,再扩大到新泽西州、布鲁克林等地区。中城 CBD 的形成,为丰富曼哈顿 CBD 的功能,丰富人们的商务活动提供了新的契机。洛克菲勒中心和中央广场系统横向连接多个商业中心和 21 座大型公共建筑,形成了一个长达 2 公里的人形走廊,还形成了一条庞大的地下一层立体购物步行街,不但扩大了 CBD 中央活动区,而且丰富了 CBD 公共空间景观。洛克菲勒中心在覆盖率极高的用地上留出公共活动空间,不仅丰富了都市生活,也给游客留下深刻印象。

(三)繁荣期(20世纪70年代至今)

曼哈顿老城西岸码头扩建,建成 110 层的世界贸易中心是该时期的重大事件,20 世纪 80 年代末又建成巴特利花园城,包括世界金融中心 WFC 在内的一组建筑群,强化了曼哈顿 CBD 作为金融和商务办公中心区的地位。随着服务业的繁荣发展,服务业就业人员大大增加,文化消费行业也成为新的经济增长点。私营机构对曼哈顿文化设施的大量投资,使纽约拥有了最集中的文化设施。从 20 世纪 90 年代开始,纽约金融、保险、房地产业所占 GDP 的比例大幅度上升,由 1990 年的 26% 上升到 2000 年的 37%。与此同时,商务服务占全部服务业的比重大幅上升,从 1990 年的 18% 上升到 2000 年的 23%。在纽约产业结构大调整的背景下,曼哈顿 CBD 的金融商务服务业集群逐渐形成发展起来。据纽约市 1993 年的统计,各行业在曼哈顿集中的情况是,金融、保险和房地产占 89% 以上,商业、服务业占比将近 86%。

现代的曼哈顿是绿色 CBD,因为人口密集,空间狭小,80% 以上的人乘坐公共交通上下班。而且,曼哈顿具有十分发达的、多样性的公交系统,城市公共服务和配套设施也高度集中,在曼哈顿 CBD 工作和生活十分方便,大多生活需求在步行范围内就可以解决,避免了交通堵塞和汽车尾气污染,也节省了生活所