

● 冯天韬 等◎著

CBD 让城市更美好

——城市中央商务区（CBD）集聚力研究

CBD,RANGCHENGSHIGENGMEIHAO

-CHENGSHIZHONGYANGSHANGWUQU(CBD)JIJULIYANJIU



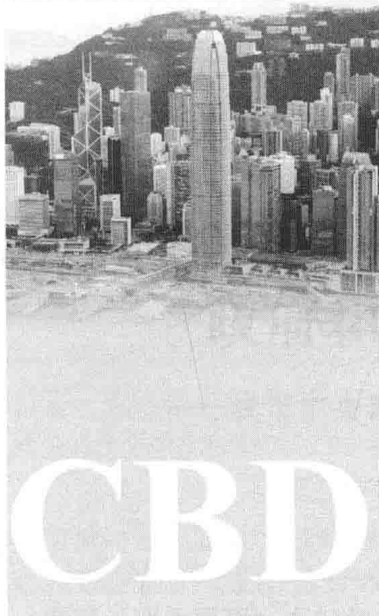
经济管理出版社

ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

城市研究系列之二

2017年度潍坊市社会科学规划重点研究课题结项优秀课题

● 冯天韬 等◎著



CBD

让城市更美好

——城市中央商务区（CBD）集聚力研究

CBD,RANGCHENGSHIGENGMEIHAO

-CHENGSHIZHONGYANGSHANGWUQU(CBD)JIJULIYANJIU



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

CBD, 让城市更美好/冯天韬等著. —北京: 经济管理出版社, 2018. 1
ISBN 978 - 7 - 5096 - 5629 - 7

I. ①C… II. ①冯… III. ①中央商业区—研究 IV. ①F731

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 015779 号

组稿编辑: 张巧梅

责任编辑: 张巧梅

责任印制: 司东翔

责任校对: 陈 颖

出版发行: 经济管理出版社

(北京市海淀区北蜂窝 8 号中雅大厦 A 座 11 层 100038)

网 址: www.E-mp.com.cn

电 话: (010) 51915602

印 刷: 北京晨旭印刷厂

经 销: 新华书店

开 本: 720mm × 1000mm/16

印 张: 14.5

字 数: 276 千字

版 次: 2018 年 3 月第 1 版 2018 年 3 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5096 - 5629 - 7

定 价: 78.00 元

· 版权所有 翻印必究 ·

凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社读者服务部负责调换。

联系地址: 北京阜外月坛北小街 2 号

电话: (010) 68022974 邮编: 100836

城市的雄心 创新的平台 财富的龙头 政府和企业的共同使命

——城市中央商务区（CBD）集聚力研究要点

冯天韬

美国《商业周刊》有句名言：“只有当城市成功的时候，整个国家也才会成功。”党的十九大做出了“中国特色社会主义进入新时代”的重大判断，开启了全面建设社会主义现代化强国的新征程。在这个新时代，无论是“推进西部大开发形成新格局”“加快东北等老工业基地振兴”“推动中部地区崛起”“率先实现东部地区优化发展”，还是“建立更加有效的区域协调发展新机制”“以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局，加快农业转移人口市民化”等鸿篇巨制，都离不开城市建设。城市是供给侧结构性改革的主要载体，城市结构本身也需要提供高质量供给性产品。

国家统计局数据显示，2016年末，中国城市数量已达到657个。其中，直辖市4个，副省级城市15个，地级市278个，县级市360个。中国市辖区户籍人口超过100万的城市已经达到了147个，城市常住人口总量为7.9亿人，城市化率达到了57.4%。国家统计局2018年1月18日发布最新统计数据，2017年，我国GDP总量827122亿元，同比增长6.9%，首次登上80万亿元的门槛，意味着中国在全球经济版图上再次加大权重，也意味着跃上新高度，迎来大变革。^①按照十九大描绘的宏伟蓝图，从现在开始到2050年，中国将实现“两个一百年”奋斗目标，建成社会主义现代化强国。伴随着中国现代化步伐，中国的城市化率也将不断提高，到21世纪中叶，城市化率将达到75%左右，规模百万级人口的大城市和千万级人口的特大城市的数量将继续增加。在经济全球化、城乡一体化的过程中，城市间竞争日趋激烈，区域间分工日益加深，许多有实力的大城市积极加入国际性城市的竞争中，希望成为有影响力的城市甚至是区域经济、全球经济的主导者。因此，培育高级城市功能、提高城市综合竞争力已成为城市尤其是

^① 资料来源：国家统计局网站。



地区级中心城市的发展目标，具备条件的城市应当把建设中央商务区（CBD）作为城市的发展战略和任务。

中央商务区（CBD）的概念最早起源于1923年的美国，是指“商业汇聚之地”。发展到现在，其概念与内涵已发生了深刻的变化。现代意义上的城市CBD是指集中了大量金融、商务、文化、信息中介等高端产业，拥有商场、公寓、星级酒店等配套设施，具备便捷完善的交通、通信等现代化基础设施和休闲、娱乐等良好的环境与优质高效的公共服务，是城市经济活动的中枢。可以说，现代城市CBD已经成为城市展示自身形象和经济实力的窗口，是城市创新的平台和财富的龙头，承载着城市的发展雄心。

从城市形成和发展的历史看，集聚是城市的本质属性和内在要求，没有集聚就不可能有城市。城市CBD作为金融、商务等高端现代服务产业的集聚区，更有利于经济、文化、人才、创新等资源的高效集聚和科学配置。集聚带来的规模效应能够为经济发展创造一个高效集约的运行环境，为城市参与国际和区域经济竞争提供良好的机遇和有利的平台，是区域经济发展的动力源，是大城市在全球一体化竞争中的必然选择。

随着经济全球化发展和劳动地域分工的日益深化，产业地理集聚逐渐成为区域产业组织的重要形式，是产业竞争力提升的重要途径。经典的“集聚经济学”理论认为，产业地理集聚引致成本节约促进企业创新，同行业企业集聚可以分享劳动力市场、形成中间产品市场和专业化服务业市场，激励提高企业效率，提升产业竞争力。城市中不同行业的企业在地理上邻近，提高城市的多样性，有利于知识与技术创新。一方面，领袖企业的示范作用有利于其他企业增加创新投入；另一方面，大量企业邻近导致竞争激烈，从而激发企业的创新动力。

从人类发展进程的变化看，经历了石器时代、铁器时代、启蒙时代、蒸汽时代、电气时代，直到现在的信息时代。其生产力发展的核心是生产工具的变化和产生、获得、处理信息手段的变化。随着计算机和网络等技术手段的普及，信息对整个经济社会发展的影响提高到一个绝对重要的地位。信息量、信息传播、信息处理的速度和质量都以几何级数的方式增长。信息时代的特征是全球一体化，而全球一体化的实质和基础是全球信息、资源、人才一体化。

在以计算机、互联网为代表的先进技术手段导致随处可以获得、交流全球信息的条件下，为什么还要建设“拥挤”的中央商务区呢？这是本书首先回答的问题。从一个有趣的案例说起：2017年3月，远程办公的鼻祖IBM突然宣布，希望它的几千名员工重新回到实体办公室。其实很多公司早就这么做了，雅虎在2013年就取消了远程办公，安泰保险金融集团和电子零售商百思买也采取了类似的措施。远程办公最早就是IBM在1979年提出的，到2009年IBM有40%的



员工都在远程办公，这给 IBM 节省了大量的办公空间和成本。但最新的研究发现，如果是那些需要团队紧密合作、共同解决问题的的工作，远程办公就不是一个很好的选择。协作需要沟通，而远程办公恰恰在这方面有所缺失。IBM 的研究者做了一项研究，他们发现在一个办公室里的员工，对一个潜在问题平均要交流 38 次，而在不同工作场所的员工遇到问题时，他们之间的交流只有 8 次。也就是说，与同事天天在一个办公室，就会变得越来越熟悉，交流也会越来越多。离得远了，就算信息技术很发达，沟通得也少。这也符合距离衰减规律。所以，IBM 让员工回到办公室，并不是简单地回归传统，而是对变化的时代做出正确反应。因为在过去，人们愿意等待一个公司花费几个月甚至几年时间研发一个产品，而现在软件的迭代速度特别快，回归实体办公室，其实就是为了迅速应对变化，识别问题，通过沟通协作找到解决方案，获得反馈，将运营轨迹调整到正确的路径。所以，远程办公正在“失宠”。

经过认真研究，我们发现，中央商务区经历了近百年的发展，与其所在国家城市化进程同步，对城市的贡献巨大：它因各种要素的集聚产生了显著的集聚“场效应”——中央商务区（CBD）像磁场一样吸纳集聚各种要素，各种要素相互交融后相伴而生的是虹吸效应、创新效应、激励效应、竞争效应、学习模仿效应……这些效应交集在一起，又相互放大，进一步产生放大效应、辐射效应和容错纠错机制，促使一切效率和节奏变得更快。这与奥运会比赛有异曲同工之妙：中央商务区（CBD）使人和城市的发展变得“更快、更高、更强”。我们可以说：中央商务区是城市发展繁荣的“摇钱树”“发动机”“聚宝盆”“加速器”“广告牌”和“大学校”。

第一，中央商务区虹吸式、磁场式集聚了大量金融、商务总部，它是城市的“摇钱树”。一个运营成熟的 CBD，将为城市集聚几十家大银行、上百家企业总部和几万、十几万、几十万就业人口，形成极具规模的集群式经济体，并对区域经济发展产生极大带动，迅速激活一个城市的经济。有数据显示，一个成功的 CBD 其地产估值占到一个城市地产估值总额的 53%。据《商务中心区蓝皮书：中国商务中心区发展报告 2016~2017》发布的消息，以中国商务区联盟 20 多个 CBD 的数据为基础，聚焦创新维度、经济维度、产业维度、智慧维度和开放维度 5 个方面，对中国 CBD 在 2015~2016 年创新智慧发展情况进行定量评估和定性评价结果显示，中国 CBD 的经济增长速度和质量效益在城市与区域经济中一直处于明显领先的地位，产业融合创新活跃，智慧建设全面提速，充分体现了 CBD 的创新能力明显优于城市其他区域，是城市创新的平台和财富的龙头。如占纽约面积 7.5% 的曼哈顿 CBD 经济增长量占到全市经济增长量的 82%，实现了纽约市 65% 以上的 GDP。



第二，中央商务区的集聚效应，使其成为城市创新的“发动机”。创新不是闭门造车的结果。无论创新的知识来源还是创新的动力来源，都可以从知识溢出这一机制中得到解释。有研究证明，知识、信息交换的规模越大，频率越高，就越容易产生创新。CBD内信息高密度集聚，面对面交流，低成本获取知识，增加了知识存量，提升了人力资本，从而催生创新。在信息传播速度、传播手段高度发达的时代，看似“秀才不出门，便知天下事”，但人的第一属性是社会属性，有活力、有作为、有志向的人只有融入社会才能成就梦想。CBD把人们集聚在一起进行全球范围内的知识交流，进行信息筛选、判断、互换、碰撞、启发、影响、开悟，就会产生“ $1+1+1>N$ ”的神奇效果：在信息交流过程中，你一个，我一个，他一个，新想法面对面地互相启迪、互相激励。摩尔定律导致科技信息查询手段高速增长，当无数个信息汇集时，就会有更多的信息增量。这些信息量与自由市场经济制度有机结合，激发有志者思想自由飞翔，产生无数个创意和创新，从而促进行动、实践、创造，这是信息复利性增长、增值，故称为“ $1+1+1>N$ ”。中央商务区提供了大量密集、便利交流、激励互学的场所和途径，减少了人与人之间见面成本和时间距离，为经济和社会高水平的交易与自由思考创造了条件。有创造力的人们集聚在一起，通过面对面“碰撞”和交换信息产生新想法，从而为他们的工作增值，也就更有效率。有研究证明，现代化城市中的经济创新多数是在CBD直接完成或受启发完成的。如支付宝、微信等移动支付方式，正是先从CBD区域内商户入手，带动、引导城市中的其他商家跟进，从而形成了覆盖全国、影响全球的颠覆性创新行为。

第三，中央商务区是集聚人才的“聚宝盆”。“贤才，国之宝也”，对人才作用有深切感受的明太祖朱元璋这样定位人才的地位。城市的竞争核心是人才的竞争，而竞争的方式关键是为人才发展提供合适的成长土壤和舞台平台。CBD提供了大量的岗位，为人才就业创业提供了机会，是凤栖之巢，是龙兴之地。竞争是人的天性和基因。人才集聚促进竞争，竞争又迫使企业不断地降低成本、改进产品、提高服务质量，追赶技术变革的浪潮。竞争既是企业也是人才获得竞争优势的重要来源。CBD内人才集聚，激发创造，企业竞争，人才竞争，相得益彰。当身临其境，置身于CBD匆忙的人流中时，才会亲身体验到时代的速度，激发产生“不进则退”的感受，会更主动、更自觉地融入到与时俱进的竞争洪流中去，激发潜能，实践创新创造的冲动与渴望。

第四，集聚促使CBD成为发展和公共服务的“加速器”。金融、商务、咨询等资本和信息密集型行业，服务附加值高，这些行业的服务对象遍布于全国甚至全球，通过发达的资讯手段，企业与服务对象能够实现某种程度上的空间分离。这些行业只有在CBD地区才方便获得更多的信息和更高质量的要素投入。



这种企业的集聚促进企业发展，随着高附加值企业的增加，其对公共服务的数量和质量的要求也随之增加。政府会根据需要将更多的公共资源配置于此地，并且服务的水平也随着企业的要求不断改革、完善，“水涨船高”。这种政府与企业、企业与企业间的互为促进，既加速了企业的发展繁荣，又提升了政府的公共服务水平，推动了经济社会进步。故称 CBD 是发展与公共服务的“加速器”。

第五，中央商务区的集聚效应使其成为城市的“广告牌”。公司总部、金融中心和专业化生产服务构成了 CBD 三大职能机构的集聚。高耸入云的摩天大楼、密集的金融商务机构、跨国财团、高素质的白领人群，成为一个城市活力的象征，是一个城市的名片，代表一个城市的名气，成就一个城市的名声。它是一个城市的绝对中心，是枢纽、中轴，是外来企业特别是国际化企业的首选之地，是外来人口观察城市的窗口，也是对城市进行衡量和比较的主要区域。当来到一个城市时，能留下烙印的往往是 CBD 区域。

第六，中央商务区是城市文明形态升华的“大学校”。我们通过研究还发现，城市中央商务区（CBD）从形象上看是物理形态的建筑集聚，但这种集聚最终的结果是城市文明形态的根本性升华。这里汇集了各种文明要素，随时产生多种信息和新想法、新创意、新火花，这是一个城市节奏最快、效率最高的地方。之所以说“城市让生活更美好”，其中一个原因是人类创造了城市，城市的集聚发展造就了中央商务区。中央商务区放大了学习效应，多业态、多元素互相比学赶超，促进、培养、教育城市“更好、更快、更强”！因此我们说，城市中央商务区（CBD）是城市通向成功、繁荣、先进、文明、永不落伍的必然路径！凡有成功 CBD 的城市都有不竭的动力和繁荣，也证明了这一点。

中央商务区从 20 世纪 20 年代演变至今，经历了从自发集聚到自觉集聚的过程，其构造、功能、建设等发生了很大变化。就人的活动而言，自发是指人们在社会活动中盲目地为历史必然性所支配，不能预见其活动结果；自觉是指人们在社会活动中理解了自己活动的意义，并且具有较明确的目的性和计划性。当人们认识和掌握了客观规律，按照客观规律的要求去行动，能够预见到较长远の結果，这种活动是高度的自觉。对中央商务区建设的自觉，意味着人类认识到 CBD 产生的价值，意味着认识水平的提高和行动的积极主动，意味着把握了 CBD 发生、发展、壮大、成熟的规律，实现了从实践自觉到理论自觉，理论自觉又指导实践自觉。既然中央商务区是现代化城市的重要组成部分，是城市发展到一定阶段的必然选择。那么，本书的意义也在于对中央商务区发展规律进行研究和探索，总结实践经验，以把握中央商务区规划、建设、发展的共性，突出个性，自觉尊重规律，减少失误和浪费，是理论自觉的组成部分。其目的是让城市中央商



务区资源配置更加科学合理，更加充满生机和活力，让中央商务区为市民谋幸福，为城市谋繁荣。

十九大报告指出：“建设现代化经济体系是跨越关口的迫切要求和我国发展的战略目标。”我们认为，在“建设现代化经济体系”的实践中，中央商务区建设应当是建设现代化城市体系的重要组成部分，是城市结构性改革和城市新供给的重要内容。CBD的建设必须坚持遵循十九大报告指出的“市场在资源配置中起决定性作用，更好地发挥政府作用”的新发展理念。这是一个城市的梦想和雄心所在，组织规划建设CBD也是当地政府和企业家的使命所在。我们通过研究27个国内外CBD的案例，得出一个重要结论：中央商务区作为城市功能发展的必然，是不能离开当地政府乃至中央政府的支持的。政府的作用主要表现为以下四个关键：一是科学规划。牵头或主导组织、研究、论证、审批中央商务区的规划，这一关键任务是市场不可替代的。二是资金投入。进行大量的基础设施建设和公共服务项目配套，这需要大量的政府公共资金投入，这是“市长”的关键职责而非市场可为。三是政策扶持。在建设发展和招商过程中，要给予中央商务区特殊的鼓励政策，这个关键权力只有政府才会有。四是领导组织协调。在CBD的建设过程中，把市场配置资源与“市长”配置资源有机统筹协调好，解决各种矛盾，理顺各种关系，充分发挥各种要素作用，这也是政府的关键职能，而“市场在资源配置中起决定性作用”的主体是企业。因此，我们说建设中央商务区是政府和企业的共同使命。CBD是一个城市的高度，展示城市的精神、志向、追求、雄心和自信。身在城市，应明确职责，该有所担当，须有所作为，才不辱使命，成就城市，使其永葆旺盛的生命力。中央商务区（CBD），让城市成功，让市民幸福，让民族复兴！

对于城市CBD级别的划分，国际国内有两种标准。国际上通用的是按照“城市经济”单一标准，将CBD划分为世界级CBD、区域级CBD、国家级CBD、地区级CBD四种类型。国内根据《商务中心区蓝皮书：中国商务中心区发展报告 No. 2（2015）》（以下简称“蓝皮书”）提出的标准，将中国CBD划分为六个等级，分别是世界级CBD、洲际级CBD、国家级CBD、大区级CBD、地区级CBD和项目级CBD，由此构成了全国范围内的CBD层级体系。一是世界级CBD，其经济辐射范围覆盖全球，提供全球范围的商务服务，参与全球资源配置，跨国公司、总部企业、国际组织、国际性人才高度集聚，金融市场交易规模居世界前列。目前，我国只有香港中环CBD属于世界级CBD。2014年，香港居全球国际金融中心第5位，香港中环CBD的经济职能对整个中国、东南亚乃至全球都有着极大的影响力，稳居世界级CBD之列。二是洲际级CBD，其经济辐射范围一般覆盖多个国家和地区。“蓝皮书”报告指出，目前，中国尚未有能纳入洲际级



的 CBD。三是国家级 CBD，其经济辐射范围覆盖全国，提供全国范围的商务服务，借助区域内的全国性监管机构和企业总部等，通过上下游产业链和企业网络带动全国经济发展。目前，中国有三个 CBD 处于这一层级，分别是上海陆家嘴 CBD、北京朝阳 CBD 和广州天河 CBD。这三大国家级 CBD 发展势头良好，发展能级和区域影响力不断提升，正在逐渐向洲际级 CBD 演进。四是大区级 CBD，其经济辐射本省及周边省市组成的大区域，具有较强的集聚和辐射力。目前，大区级的 CBD 有四个，分别是深圳福田 CBD、重庆解放碑 CBD、上海静安 CBD、长沙芙蓉 CBD。五是地区级 CBD，其经济辐射范围覆盖所在城市及周边区域，具有一定的区域影响力。目前，位于这一层级的 CBD 有上海虹桥 CBD、珠海十字门 CBD、南京河西 CBD、杭州钱江新城 CBD、大连人民路 CBD、沈阳金融商贸 CBD 和天津滨海新区 CBD 等。六是项目级 CBD，一般仍处于发展起步阶段，具有较好的区位条件和较高的规划建设水平，通常作为政府促进地区发展的重大项目或重要抓手，由政企合作推进建设。目前，位于这一层级的 CBD 有西安长安路 CBD、银川阅海湾 CBD 和广西南宁金湖 CBD 等。

根据国外一些城市建设 CBD 的经验来看，建设 CBD 至少要达到以下两个条件：一是城市的经济发展水平，城市 GDP 总量超过 500 亿美元，人均 GDP 超过 6000 美元，第三产业占 GDP 比重超过 55%；二是城市集聚和辐射影响力，至少是区域的中心城市。按照国家统计局公布的权威数字，2016 年中国城市化率达到了 57.4%，人均 GDP 已达到 8260 美元。十九大报告指明了未来城市发展方向：“以城市群为主体构建大中小城市和小城镇协调发展的城镇格局。”在这个格局中，城市群中的龙头城市多数已经具备了建设 CBD 的条件。从现在开始到新中国成立 100 年建成社会主义现代化强国期间，大区级、地区级和项目级 CBD 将成为各地城市发展的重点。许多大城市高瞻远瞩，未雨绸缪，先声夺人，很早就开始了谋划建设 CBD，也为后来者提供了经验可鉴。如上海陆家嘴 CBD 在 1990 年开始建设时，人均 GDP 才 700 多美元。北京在 1993 年启动朝阳 CBD 建设计划时，其人均 GDP 只有 1000 美元。这是因为中国经济长期高速增长，一些大城市的经济发展水平虽然与发达国家还有一定差距，但是其发展的速度很快，商务空间的需求很大，对 CBD 的建设需要有更早的酝酿期。因此，要预先考虑城市未来发展的需要，提早认真研究筹谋 CBD 的自身条件与潜在可能，为 CBD 的建设预留发展空间。本书中，我们试图以城市集聚理论为指导，以全球 27 个城市的中央商务区（CBD）为案例，确定 29 个主要指标，从 15 个不同的方面，集中研究总结中央商务区规划建设与发展的几个关键问题，以期从中得到启发。

第一篇文章是“定位、定量、定址 CBD 规划建设的关键三要素——CBD



规划建设研究”。规划是 CBD 建设的起点，这也是我们把这篇文章作为首篇的缘故。国家最高科学技术奖获得者、“两院”院士、城市规划大师吴良镛先生说：“规划设计首先贵在思路，设计竞赛不是具体内容的竞赛，而是‘概念’的竞赛，比大师意匠、手笔，不要太急，宁愿多做些研究。”“规划的本质是整体性资源配置的方法。”在全球化进程不断加快、市场竞争日趋激烈的今天，CBD 已成为现代化大城市的重要标志，一些大城市在编制相关规划中，纷纷把建设 CBD 作为新一轮城市发展的重点，许多中等城市甚至小城市也提出了建设 CBD 的规划。但由于对 CBD 的发展目标定位、规模总量需求、产业功能构成和空间区位选址等诸多方面认识不清，研究不透、不够，致使实际运作中掺杂了许多非理性的因素。一些城市执政者为了追求政绩和城市形象，在违反市场规律的情况下强行开发 CBD 或者冠以 CBD 的名号大搞房地产，不仅未能推动城市经济发展，提高城市在区域和国际上的竞争力，反而对城市资源造成了浪费。因此，怎样建设 CBD、怎样科学有效构建 CBD 的功能、怎么定位、什么规模、怎样选址以及如何可持续地发展 CBD 等，是目前城市建设 CBD 亟待解决的问题。从研究的国内外 27 个城市 CBD 案例看，在旧址改造和扩建的有 11 个，占 40.7%；根据城市发展新方向和重点另选新址建设的有 16 个，占 59.3%。本篇主要从 CBD 的发展如何定位、规模总量如何预测、选址如何确定三要素入手，结合地理经济学“地理决定论”给予的启发，分析和探讨国内外 27 个城市 CBD 的案例，提出了城市要从自身条件和资源禀赋出发，建设“战略定位准确、规模定量适度、区位选址科学”的中央商务区（CBD），实现从“理想的终极蓝图”到“科学的实施途径”，从而促进城市 CBD 的科学健康可持续发展。

第二篇文章是“政府主导规划 + 市场运作项目 两手抓，两手都要硬——CBD 开发建设模式研究”。纵观本书全球 27 个城市 CBD 发展史，我们发现，西方城市 CBD 从发展到成熟的周期相对较长，如纽约曼哈顿、伦敦金融城等都经历了上百年的时间，虽然在其发展雏形期都是随着市场经济自发集聚起来的，但在其高速发展时期处处都能见到政府促进 CBD 发展的“动作”，而且随着时代的变化不断更新，增加新内容、新活力。中国城市 CBD 的发展历史相对较短，早期建设的北京朝阳 CBD、上海陆家嘴 CBD 至今也仅有 20 多年的时间，都是在政府和市场强有力的推动下逐步实施的，是先有规划后有发展，以规划引导需求，形成发展“自觉”。在 CBD 的规划建设过程中，市场与政府应该分别扮演什么样的角色，“市长”和市场如何配置资源，政府应以何种方式和多深程度介入？本书通过研究分析后得出结论：无论是西方城市 CBD 发展初期市场自发集聚、后期政府主动引导，还是中国城市 CBD 发展由政府主导规划、市场运作项目，都是建立在有为的政府、有效的市场基础上的，用政府强有力的“有形的手”激



励和发挥市场“无形的手”的力量，实现“两手抓，两手都要硬”。在 CBD 规划建设过程中，政府与市场的关系不是“此消彼长”的博弈关系，而是“你中有我，我中有你”的相互融合关系，是彼此的帮手。如伦敦为开发 CBD，由政府牵头成立了半官方性质的伦敦码头区开发有限公司（LDDC），承担伦敦道克兰地区 CBD（金丝雀码头）的重建工作。政府赋予这个“红顶”开发公司多项权力：①有法定规划权。英国法定的规划权归政府，但开发公司在政府设立的“企业区”拥有规划权，对外来投资者给予税收优惠和减免等优惠政策，以此吸引私人投资，刺激房地产开发市场。②享受国家财政补助，财政部每年拨款 6000 万~7000 万英镑给开发公司，主要用于交通、市政设施建设，并作为独立掌管开发的权力机构，为投资商和开发商提供服务。③有获取土地的权力，开发公司拥有该地区约一半的土地支配权。开发公司利用政府拨款、资助和原先低价购进土地卖出获利积累的资金投入基础设施建设，修建轻轨、高速公路和地下隧道，改善公共交通系统。④通过政府投入一定数量的资金作为保证来吸引私人投资，开发公司与私人投资的最终比例为 1:4.8，最高时期为 1:12.5。政府的作用则是通过严格的统一规划、为入驻企业提供税收优惠、简化开发建设的审批手续，吸引有实力和声望的地产开发商和跨国公司进入道克兰，增加了就业，发展了地区经济，成功实现了该 CBD 最初设定的开发建设目标。从中得出结论：不管是中国还是西方资本主义国家，CBD 的建设都要遵循“市场在资源配置中起决定性作用，更好地发挥政府作用。”

按照国家标准，“中央商务区（CBD）是大城市中金融、贸易、信息和商务办公活动高度集中，并附有购物、文娱、服务等配套设施的城市中综合经济活动的核心地区”。可以说，城市 CBD 集中了最高级别的经济活动，也是城市地域结构和功能系统的核心，更是城市及区域繁荣、发展的动力源。从研究的国内外 27 个城市 CBD 案例、29 项指标来看，全球 CBD 的基本功能与发展方向大体上是一致的，都是以金融保险和商务功能为主体功能。在功能用地的规划建设上，商务用地占比大多在 40% 以上，有的甚至高达 70%。每一个国际化大都会 CBD，都以金融产业为核心。综观全球的国际金融城，如伦敦金融城 CBD、纽约曼哈顿 CBD、香港中环 CBD 等，莫不印证此言。如在仅仅 2.9 平方公里的区域内，伦敦金融城 CBD 容纳着世界最大的外汇市场以及全球最大的 OTC 金融衍生产品交易市场，是欧洲当之无愧的经济心脏，上演了一幕幕左右经济风云的传奇篇章。在纽约曼哈顿 CBD 的一隅，华尔街凭借仅仅 1 平方公里的区域面积，便展现了其无与伦比的魄力：约 40 万金融从业人员、2000 多家金融机构聚集于此；美国证券交易所、纽约期货交易所等国际交易中心巍然矗立……纽约曼哈顿站在了国际金融的制高点，左右着世界经济的动向。因此，在 CBD 功能区规划设计和建设



打造中,如何突出主体功能,实现经济要素的集聚繁荣是一个值得关注的问题。为了回答这个疑问,我们通过研究后发现,虽然 CBD 的功能有很多,但主体功能都是以经济为主,其他居住、文娱、服务等功能都是为金融、商务功能服务的。这也是第三篇文章“突出主体功能 实现经济集聚——CBD 功能集聚研究”的思想核心。

2017 年 4 月,中共中央、国务院决定设立国家级新区——雄安新区,并提出了坚持“世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位”16 字总要求,这也是城市 CBD 规划建设的重要指引。综观城市 CBD 的规划建设,无不是采用国际招标,集聚全球顶尖智慧。1958 年,为了保护巴黎古城的风貌,法国前总统戴高乐倡议另辟新城用于兴建现代化的巴黎。1982~1983 年,巴黎市组织开发设计方案国际招标,在 424 个设计方案中,优中选优,选中了丹麦建筑师奥托·冯·施普雷克尔森的设计方案,即建设拉德芳斯 CBD。深圳福田 CBD 的规划建设从 1995 年开始,面向全球招标,在众多国际知名的建筑事务所中,最终选择了美国李名仪/延丘勒事务所提出的中轴线的设计概念,并进一步邀请日本黑川纪章建筑都市计划事务所基于这一中轴线概念进行了中心区的总体布局规划和中轴线的详细规划,最终实现了“一轴两带,双龙腾飞”的雄伟景象。这些案例给人的启发是:遇到问题,应当以广阔的视野、开放的心态向全球寻找答案。第四篇文章是“融合国际智慧、采撷规划精华,高水平设计 CBD——CBD 规划智慧研究”。该文通过研究国内外城市 CBD 规划建设历程后指出,CBD 规划设计要坚持面向国际招标,汇聚全球区域规划智慧,有助于城市吸收当今世界先进的城市规划思路,让城市发展思路专业化,减少因城市规划不足造成的反复改造,绝不能当井底之蛙,做“拍脑袋”的决策。在具体操作上,要借鉴国内外最先进的理念、实践、技术和方法,通过国际咨询、反复甄选、好中选优、充分论证、耐心比较,做好规划方案的优化和完善,深度搞好交通、能源、市政、绿色建筑等专项的规划和设计标准研究,使城市 CBD 的规划建设经得起时间和实践检验。实践证明,在城市规划和设计上舍得科学投资,是城市最大的节约,规划的失败恰恰是无限的浪费。

城市规划的根本任务是以人为本,科学配置资源,实现城市工作高效与生活舒适的统一。CBD 作为一个城市、一个区域乃至一个国家的经济发展中枢,集聚了城市的经济、科技和文化等各种资源,而公共服务资源是否在 CBD 区域内集中配置,直接关系到 CBD 的高效运转和集聚功能的发挥。一方面,高效的公共管理服务为 CBD 的集聚发展提供必要的支撑,发挥促进作用,CBD 的集聚发展离不开高效公共管理服务的保障;另一方面,CBD 的集聚发展又对公共管理服务功能的不断完善和服务水平的不断提升发挥重要的促进作用。广州市政府自 1993



年起，致力于把珠江新城打造为广州宜住宜商务首席之地，广州塔、广州大剧院、广东省博物馆、广州第二少年宫、广州图书馆……珠江新城承载了千亿级别的市政配套，成为广州发展史上的经典。第五篇文章“优化结构、集中配置，构建高效 CBD 公共服务体系——CBD 公共服务资源配置研究”指出，政府作为 CBD 的规划建设的主导者和行政管理者，必须运用市场化配置方式，集中配置区域内公共服务资源，充分发挥公共资源的吸纳、共享和服务作用，支撑 CBD 的高效运转，并促进其经济的持续发展。

道路伴财路，道路通则财路通，道路堵则财路堵、心路堵，效率也堵。CBD 最终集聚的是财富，促进的是发展。财富集聚的前提是人和产业的集聚。二者集聚的关键是交通系统构建。从国内外 CBD 发展情况看，交通系统的通达性直接影响着 CBD 的布局形式和运行效率，决定了 CBD 开发的整体水平。第六篇文章“构建立体多元、四通八达的交通体系，提高 CBD 运行效率——交通资源在 CBD 的集中配置研究”指出，中央商务区（CBD）作为城市经济发展的核心区域，其高强度的土地开发和高度聚集的运作模式决定了 CBD 必须具有城市和区域中最发达的内部交通和外部交通联系，必须实现“地下、地面、空中”三个层面立体多元的高效联通。如巴黎拉德方斯 CBD 交通系统将人车分流、立体交通的理念发挥到了极致。用一块面积 48 公顷的钢筋混凝土板块作为地面层将过境交通全部覆盖起来，板块上面修建了占地 67 公顷由斜坡、绿化、商铺、雕塑、广场、天台等组成的步行系统。板块下面则是包括公交车站、售票换乘大厅、地铁站台等复杂的 4 层交通系统，三种交通方式互不干扰、畅通无阻，构建起真正意义上的立体交通体系，为 CBD 的高效运行和持续发展提供了强有力的保障。在实现多元立体交通的基础上，还要依靠自身道路的科学布局，用十分经济、节约、简便的方法提高道路畅通，即增加道路密度。道路密度大能够几何式增加道路口交会点，从而提高道路的可达性。世界著名的曼哈顿 CBD 道路密度高达 20 千米/平方千米，其大多数道路只有 10 米宽，街的间距也基本在 80 米左右。国内外成功 CBD 在交通资源集中配置方面的经验和做法为今后新建 CBD 的交通规划建设提供了借鉴、指明了方向，即构建四通八达的立体交通路网，并完善以公共交通为主，其他交通方式为辅，互为促进、相互补充的立体多元化公共交通系统，切实提高 CBD 道路的通达性和交通效率，从根本上解决 CBD 的交通拥堵、出行效率不高、影响情绪等问题，为 CBD 高效运行和持续发展提供有力保障。

土耳其著名诗人纳齐姆·希梅特克曾说：“人的一生有两样东西不会忘，那就是母亲的面孔和城市的面孔。”建筑是时代变迁的故事，人类文明的进步表现在建筑上就是其“身高”被不断突破。公元前 2575 年的世界最高建筑——146 米的埃及吉萨大金字塔，高度雄冠全球 3900 年之久。继 1931 年人类建筑高度首



次突破 300 米达到 319 米的克莱斯勒大厦、1972 年首次突破 400 米达到 417 米的世贸中心一号大楼、2004 年首次突破 500 米达到 508 米的台北 101 大楼，到 2010 年连续跳跃 600 米、700 米、800 米关口达到 828 米的迪拜哈利法塔，再到即将建成的世界最高建筑 1007 米的沙特吉达王国塔，还有正在筹划建设的全世界第一座可以 360 度旋转的迪拜达芬奇塔……人类建筑高度的变化无不折射着一座城市追求前进的步伐，也体现着人类科技、材料和智慧的不断超越。好建筑是城市的资本和荣耀，单就城市 CBD 面孔而言，最为直观的就是优美的天际线和激动人心的标志性建筑群，它犹如城市的“脸面”，是城市的标志、符号和图腾。记住一个城市，首先记住的是标志性建筑，这是让本市人自豪、外地人羡慕的东西。在城市规划设计过程中，CBD 是城市最核心片区的最大项目群，而标志性建筑群是城市结构的变化，这种蜕变带来了城市升华，必须精雕细刻，体现工匠精神。所谓标志性建筑群就是 CBD 内的标志性建筑被一次次刷新、超越，形成各具特点的标志性建筑的组合群落。如北京朝阳 CBD，从 1985 年建成的 155 米的国际贸易中心一期到 2009 年建成的 330 米的国际贸易中心三期，再到拔地而起现在刚刚封顶的 528 米的“中国尊”；上海陆家嘴 CBD，从 1994 年建成的 468 米的东方明珠电视塔到 2008 年建成的 492 米的上海环球金融中心，再到 2014 年建成的 632 米的上海中心大厦。我们在第七篇文章“精雕细刻，规划建设激动人心的标志性建筑群——CBD 标志性建筑群研究”中，通过标志性建筑群概论、精雕细刻 CBD 内每个建筑、标志性建筑之间的整体协调和分步实施、有序理性建设标志性建筑群四部分，旨在说明城市规划设计 CBD 过程中，标志性建筑群规划建设需要注意的问题与对策。

中央商务区（CBD）最早是城市商业和商务活动的汇聚之地，随着城市和世界经济的发展，逐渐发展成为以金融、保险、高端商务、信息服务、文化创意等产业为主导的现代高端产业集聚区，并拥有众多完善的配套设施，是一个城市、一个区域乃至一个国家经济发展的枢纽。尽管 CBD 的面积普遍相对较小，一般只有 1~5 平方千米，但其集聚效应产生的经济体量却很大，产生的财富也很多。例如，广州市天河 CBD 只有 6.19 平方公里，2016 年 GDP 达到 2700 亿元，占天河区 GDP 比重达到 71.3%；北京朝阳 CBD 只有 3.99 平方千米，已吸引 400 多家总部企业入驻，2015 年生产总值达到 1110 亿元，以北京市万分之四的面积，创造了全市 3% 的税收、4.5% 的营业收入、5% 的 GDP。正因为如此，我们说中央商务区（CBD）是财富的龙头。可以说，CBD 产业的繁荣与否，直接关系到 CBD 发展的成功与否。因此，“为什么要集聚产业、集聚哪些产业、集聚产业的路径有哪些？”就成了第八篇文章“CBD 高端产业集聚——让 CBD 的发展成为‘有源之水’”着力回答的问题。



CBD 的建设与发展是一个纷繁复杂的过程，这个过程包括规划、选址、建设、开发、招商、运营、管理等各个环节，各项艰巨的任务具有长期性、复杂性。经过对 27 个城市 CBD 的研究，无一例外的是城市决策者拥有极其热爱城市、极其重视城市商务中心建设的精神。他们对发展有雄心，对城市有使命，对市民有责任，并且付诸极大的执着、精力。如法国拉德芳斯 CBD 是总统工程，戴高乐总统亲自倡议，密特朗总统亲自选定设计方案；原杭州市委书记王国平在钱江新城建设的关键 10 年，坚持每月一次开会研究解决问题，形成了良好的决策与执行传导机制。第九篇文章“强有力的决策 高效率的推进——CBD 建设与发展的领导机制研究”，通过分析、对比和研究后发现，无论程序多么复杂，工程多么浩大，涉及面多么广，归结起来，CBD 的建设与发展都离不开两项基础而关键的工作：科学决策与高效推进机制。对于决策者以及推进决策执行和落实的团队来说，开发和建设好 CBD 是一项神圣的使命，也是一个艰辛复杂的过程，既要“本领高强”，又要“敢于担当、踏实做事、不谋私利”。

十九大报告指出：“人才是实现民族振兴、赢得国际竞争主动的战略资源。”城市人才要在 CBD 中展示真本领，实现人生价值。当我们把马克思主义的世界观、人生观、价值观与马斯洛的人类需求层次理论相结合，会发现人才的成长伴随其需求过程，是连续不断的、无休止的。一个需求被满足后，另一个会迅速出现并且取代它的位置。人才高层次的需求只有在其低层次的需求被满足后才会出现，人类可能永远不会被彻底满足。人才的生理需求、安全需求、归属需求、尊重需求实现后，终极追求是自我实现，这是人生的“巅峰体验”。人才最本质的东西是事业心和悟性。当人树立了正确的更宏大的人生观、价值观，把自己与一个更崇高的目标紧密联系在一起的时候，才会体悟到人生当“从吾所好”，为目标驱动，渴望成功，因使命感而产生无穷的动力并为之不懈奋斗，创造推动经济社会发展的业绩。这与心理学家米哈里·希斯赞特米哈伊在《心流》中研究的成果如出一辙：当一个人全神贯注、身心两忘地做一件事时，会获得美好的体验——一种人性能达到的境界，进入生命的心流。卓越的股票投资家和证券投资基金经理彼得·林奇年幼贫困，从兼职当球童完成学业，到管理麦哲伦基金 13 年使资产规模由 2000 万美元增长至 140 亿美元，变为财富的化身，在 CBD 达到人生巅峰。掌握了人才成长的普遍规律后，在 CBD 范围内搭建舞台平台，创造内因与外因相结合的人才成长条件，让人才出众出彩也就有了理论指导。建立“靠事业凝聚人、靠工作评价人、靠制度激励人、靠美德感召人”的制度，将 CBD 搭建成为让人才成长的舞台平台，最终让人才出众出彩，对于 CBD 的健康发展、人才个人价值追求的实现具有重要意义。第十篇文章“搭建舞台平台，让人才出众出彩——CBD 人才集聚研究”，从 CBD 人才集聚的影响因素分析入手，



从6个不同方面展开 CBD 人才集聚的路径研究,提出了识才引才、育才爱才、容才聚才、用才成才的方法策略。

党的十九大报告提出“加快建设创新型国家”,明确“创新是引领发展的第一动力,是建设现代化经济体系的战略支撑”。CBD 本身就是创新的产物,创新是 CBD 建设与发展的灵魂,对于 CBD 发展建设的带动和推进作用毋庸置疑。CBD 借助高度“集聚”这一特征,造就了数量更多、更为密集的创新元素和创新条件,在广泛的区域内形成特有的吸引力、控制力和影响力,从而形成优势更为明显的创造力。以体现 CBD 创新优势性、高端性、引领性的“智慧”建设为例,智慧管理、智慧交通、智慧社区、智慧楼宇、智慧管廊等创新概念和创新行为,首先在各个 CBD 遍地开花。伦敦金融城街头的智慧垃圾桶,不仅仅是一个垃圾桶,还是一个 Wi-Fi 热点和信息、资讯平台,已经颠覆了传统垃圾桶的概念;曼哈顿街头的公共电话亭已经被无线网络亭取代,可以为消费者提供超高速、远距离网络服务;武汉 CBD 内的智能化地源热泵空调系统、雨水收集系统、家居控制系统、物联网服务系统等,处处体现了创新的智慧性和引领性。第十一篇文章“脱颖而出 勇立潮头 以持续的创新激发 CBD 发展活力——CBD 创新能力研究”得出结论: CBD 内人员密集、资金密集、知识密集,想法丰富、互为激励、活力迸发,引领创新、勇立潮头的地位和作用也应该是不言而喻的。并且创新的起点应当更高,力度应当更大,机制应当更健全,更富有激情和活力,支持和保障措施应当更有力,这样才能激发持续不断的发展活力,确保 CBD 脱颖而出、勇立潮头的引领态势。

职住平衡是城市规划领域的一个术语,是指在某一给定的地域范围内,居民中劳动者的数量和就业岗位的数量大致相等,大部分居民可以就近工作。合理的职住关系有利于减少通勤量和城市交通拥堵,也有利于减少通勤时间,改善居民出行体验和生活质量。关注 CBD 的职住平衡,实质上也是关注 CBD 的发展质量。但由于城市 CBD 区域内产业高度集聚,寸土寸金,不可能实现完全意义上的职住平衡,怎样综合考虑 CBD 发展规模、交通条件、周边环境支撑等因素,寻求一种比较合理的职住比例,实现相对合理的居住功能和就业功能的协调匹配,解决“白天繁荣、夜晚空城”问题,促进 CBD 的良性协调发展,是一个值得关注的问题。第十二篇文章“注重职住合理 促进昼夜繁荣——CBD 职住合理研究”,从职住合理的重要性和必要性、影响因素、解决途径等方面展开研究,提出了促进 CBD 健康繁荣发展的解决之道:在高度商业化的 CBD 区域内,因 CBD 的级别不同,10%~20%的居住比例比较可行。同时,CBD 周围应当建设配套居住区,以减少城市拥堵。这也与简·雅各布斯在《美国大城市的死与生》中阐述的主要观点“城市的活力在于城市的功能多样性和混合性”相契合。如在纽