

城市规划学博士论丛

当代全球性
城市中央商务区(CBD)
规划理论初探

李沛 著



中国建筑工业出版社

城市规划学博士论丛

当代全球性城市中央 商务区 (CBD) 规划理论初探

李 沛 著

153017

北方交通大学

藏

书



图书馆



中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

当代全球性城市中央商务区 (CBD) 规划理论初探/李沛著.-北京: 中国建筑工业出版社, 1999

(城市规划学博士论丛)

ISBN 7-112-03960-6

I. 当… II. 李… III. 城市规划-商务区-研究 IV. TU984.13

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (1999) 第 27724 号

* * *

责任编辑: 洪杰

城市规划学博士论丛
当代全球性城市中央
商务区 (CBD) 规划理论初探
李 沛 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京市云浩印刷厂印刷

*

开本: 850×1168 毫米 1/32 印张: 8¼ 字数: 222 千字

1999 年 9 月第一版 1999 年 9 月第一次印刷

印数: 1—1,200 册 定价: 16.00 元

ISBN 7-112-03960-6

TU·3091 (9339)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

序

(一)

本书作者李沛 1988 年毕业于清华大学建筑学院本科，获学士学位。其基础知识，专业技能，文化、艺术修养均属上乘。毕业后在设计单位从事实际工作，业务和工作能力上有长足的进步，1992 年回校继续攻读博士学位，于 1997 年获得清华大学工学博士学位。这本书就是他在攻读博士学位期间完成的科研成果——博士学位论文。

作为他的博士导师，我深知他的擅长和兴趣原都集中在建筑创作方面，可是他申请博士研究课题却跨到规划专业的学术领域中去，这一研究更多地涉及国际金融、城市经济、商贸、城市地理、城市基础设施、城市交通等方面的专门知识，由于看到他的学术潜力很大，未可厚非，就鼓励他竭尽全力去攀登。我向学校学位委员会办公室要求，聘请了上海城市规划设计研究院顾问总工，教授级高级规划师黄富厢先生作为他的副导师。黄先生负责上海陆家嘴 CBD 规划多年、有丰富实践经验和理论修养。李沛经过两年多的奋斗，果然不负众望写出了这篇具有理论深度和实用价值的博士论文。可见他自学能力、收集搜罗信息的能力、分析整理与系统综合资料的能力均非同一般。他最后拿出来的论文成果比我事先预想的要好，经各方专家教授的评审，一致评价较高。他戴上博士帽被授予博士学衔，我的心情着实宽慰了不少。今天他要求我为此书作序，我欣然接受了。

首先我要讲的第一句话就是这是一册朴实无华、涵盖广、论述精的好书，兼有理论意义和实用价值。对国内外有关 CBD

的经济理论、规划理论以及最新的发展动向，作者都有较深的理解和掌握。

我认为这本书具有以下四个特点：

（一）此书的写法有较强的针对性，旨在从理论上澄清一些对 CBD 的模糊认识。

此书首先阐述了当代世界经济发展的总趋势。80 年代以来全球经济日趋一体化，生产、金融、贸易等活动在全球范围内扩散，而管理、资金控制和金融服务等活动则日益高度集中于少数当今国际经济中心城市。这一经济趋势促使一些国际大城市发展成所谓全球性城市，当今少数 5~6 个全球性城市掌握了世界范围内 80% 的贸易额。这些全球性城市又被分为两个层次，即全球性层次（一级）与区域性层次（二级）。当它们在全球或区域范围的经济中占有支配地位并产生辐射作用时，这些城市的中央商务区（CBD）就成为实现经济功能一体化的驱动中枢，它以跨国公司、财政、金融（货币、银行、市场、证券）等机构的高度聚集为主要特征。当今的中央商务区的概念，特指这些城市中与全球经济一体化直接关联的城市商务中心办公区而言，并非以往几乎等同于历史上自发形成的市中心商业区。值得指出的是此书从一开始就区分了 70 年代以前传统的 CBD 与 80 年代后当今 CBD 概念间的差别。国内近年发表的不少有关 CBD 的论文中，多数还持 70 年代前的传统概念，忽视了近年全球经济一体化发展趋势所带来的变化。

我国改革开放以来的 20 年中，经济迅猛发展，城市化进程加快，一些大城市纷纷在规划中提出建设 CBD 的计划，以为只要城市规模大或有一些国际交往，就要搞 CBD；有的领导误认为一个城市的行政中心或市级商业中心就是 CBD。这些城市在规划中盲目扩大城市用地规模及市中心区的规模，乱上项目，造成浪费和混乱。针对当前城市建设中为 CBD 而 CBD 赶时髦的盲目性和理论上对 CBD 存在的似是而非的模糊认识，作者明确地指出，当前不是任何城市都可进行 CBD 的规划建设的，许多

城市所谓的 CBD 建设不过是城市中心区的建设，距离当今国际上对 CBD 的理解还甚远。根据作者的分析，我国目前应进行 CBD 规划建设的大城市带，仅有珠江三角洲、长江三角洲和京津发展带等。因为仅有这些大城市群才有可能承担起跨世纪国际商务的职能。

(二) 此书所涵盖的信息量广而新，有一定说服力；在研究中还引入了量化的方法。

此书覆盖了当今美、英、法、日本、加拿大、澳大利亚等许多国家的经验，引用较新的资料，书中对 CBD 一些基本理论问题的分析均有实际的数据、文献或个案调研资料为依据，力求论述有理有据。

(三) 把 CBD 看成城市宏观经济战略的一个组成部分，是本书的第三个特点。

作者强调要从全球经济活动中起支配作用的经济势能的角度来审视 CBD 的作用。CBD 关系到一个城市，甚至一个国家的宏观经济发展战略。规划建设 CBD 的方针本应是由政府来决策的，是一种政府行为，它是一项投资大，建设周期很长的发展规划，要二、三十年才能建成。因此要加强政府对经济作通盘规划和调控的作用，加强政府对 CBD 建设的政策性指导和对投资管理的监督。CBD 是具有国际性的商务活动聚集的地区，它的开发首先立足于今后 CBD 运作上的有效性。要把长远和整体利益放在首位。虽然 CBD 在建设过程中不可避免地要通过房地产开发来作实施手段，但绝不能只以房地产开发商获得经济效益为中心来左右 CBD 的职能结构。CBD 在发展初期与商业中心有一定的傍依性，CBD 借助商业中心的区位优势，但发展的结果是 CBD 自成体系，脱离商业中心。如果过分与商业混杂，将削弱 CBD 的高效性。

(四) 第四个特点是不仅强调要有高瞻远瞩的经济战略眼光，也以务实的态度论述对 CBD 规划和开发运作中应予注意的重要实际问题。

此书较详尽地论述了 CBD 用地和建筑规模、CBD 的功能构成及发展变化、CBD 的就业人数与业务流量、CBD 的交通规划及道路结构、CBD 的布局形式及形成原因、CBD 实施中与房地产开发与商业区的关系等等。书中还结合我国上海陆家嘴和北京的 CBD 规划作了初步的分析。对北京 CBD 规划虽也提出一些建议，但进一步的探讨略嫌不足，如市场对功能、规模、构成的影响，布局的集中、分散等问题，还望他今后结合实际作出有价值的分析与建议。

以上简要地介绍了此书的四个特点，纯属一孔之见，此书真正的理论意义和实用价值，有待实践来检验。

李道增

1999 年 5 月 10 日于清华

序

(二)

李道增教授介绍李沛来上海找我，希望在他选定的《当代全球性城市中央商务区（CBD）规划理论初探》博士学位论文中担任副导师，在关于规划与 CBD 等方面多花点精力；我乐于从命。回顾起来，此事既有意义，也令人感到愉快：一是李沛写成了一篇较完整的论文；我过去写过一些同类文章，限于时间、精力和篇幅，不够系统完整；而且，未能更深入搜集、分析这方面的资料和问题，李沛的论文在这两方面做得较好。二是，与一位年轻又较成熟的学子成为忘年交。他长于建筑设计却并未扬其所长为论文增色，而是按既定的宏观研究目标，从国际经济的广度上着眼，从 CBD 案例发展运作实效着手深入剖析。他善于把握要害：CBD 对中国既重要又必须正确导向，敢于对理论、实践中错误倾向提出质疑。他还能从分析综合的基础上抓住关键性问题，展开阐释。例如从具有全球性、国际区域性影响的大企业入驻数量比重作量化研究，如敏锐地指出 CBD 中商务服务性功能及其地位等等。凡此，都说明李沛治学、执业都有发展前途。

这篇论文比较系统、完整、有深度，但国际 CBD 是一个大课题，涉及国际金融、国际商务及其相关产业、服务，还有许多领域和规律未被认识，如不同国家政治、经济、社会条件，城市化发展阶段不同，对国际 CBD 发展影响不同；在大城市带（Megalopolis Zone）快速成长条件下毗邻大城市之间（如深、广与香港，北京与天津，上海与宁杭等）发展运作的客观趋势与理性导向；尚不具备国际（区域性）中心城市影响力的大城市

如何处理其经济中心城市商务功能规划开发；某些房产过热的国际 CBD 克服泡沫经济影响的复苏过程追踪研究；信息化、网络化对国际商务和 CBD 发展的影响等等。这些极富挑战性又为未来发展机遇作出预测的课题，亟待有志于此的规划师、建筑师、开发管理者去探索开拓，为配合 21 世纪城市信息化、知识经济发展作出贡献。期望李沛继续前进。

黄富厢

1999 年 7 月于上海

内容摘要

本书作者借鉴了国际、国内有关 CBD 的经济及规划理论，对 80 年代 CBD 的经济和城市发展背景，以及 CBD 布局、功能、规模、交通、开发等内容进行了较全面深入的论述，不但对之进行定性分析，还力求做到定量化，有论有据。本书旨在澄清我国当前有关 CBD 的模糊认识，梳理当代 CBD 规划理论的脉络，为 CBD 的理论研究和实践、特别是我国北京等城市 CBD 规划建设提供有益的参考。

本书首先阐述了当代经济发展趋势、特别是全球经济一体化促成一些国际大都市发展成为全球性城市，并以其在全球经济活动中的职能特征为依据，界定了当代 CBD 的理论含义。接着，在详细考察和比较研究当代 CBD 典型案例的基础上，提出了 CBD 布局形式特征及形成原因、CBD 功能的构成及其发展变化、CBD 规模理论及其要素、CBD 交通特征及结构、CBD 开发运作性质及方式。最后，通过实地调查，从第一手资料出发，结合上述国际 CBD 比较研究所获得的理论认识，对我国、特别是北京 CBD 规划建设中的区位、布局、功能、规模、交通、开发运作等方面存在的问题，做了一定深度的分析，并有针对性地提出一些建议。

Abstract

Based on international and domestic economic and planning theories of the Central Business District (CBD), the author provided broad and in – depth presentation on CBD zoning, function, scale, transportation, and commercial development, using economic and urban development in 1980s as background. The author provided not only qualitative analysis but also made a serious attempt to quantify result and statement. The objective of the dissertation is to clarify current myth in China on CBD, to develop a logic path to modern CBD planning theory, and to provide a useful reference, based on theory and practice of CBD, to the planning and construction of CBD in Chinese cities like Beijing.

First, the book stated trends of modern economic development, characterizing the formation of “global cities” originated from the major metropolitan areas in the world due to globalization of economy. Content of the theory of CBD was defined based on the functions in global economic activities. Next, in – depth investigations and comparison were made to the case studies of CBD to derive key elements such as: origination and zoning characteristic of CBD, function and functional evolution of CBD, and operations of commercial development. Last, detailed investigation and analysis were made based on first hand results from survey of Chinese cities like Beijing on major issues of CBD: zoning, planning, function, scale, transportation, and development operation. Suggestions and recommendations were made based on the analysis and comparison of the survey results and the CBD theory.

目 录

序

第一章 全球性城市	1
1.1 全球经济一体化趋势	1
1.1.1 全球经济一体化概念及形式	1
1.1.2 原有城市体系受到冲击	4
1.2 世界城市、全球性城市理论的生产与发展	4
1.2.1 对“世界城市”的初步认识	4
1.2.2 “世界城市”理论的创立和发展	5
1.2.3 世界城市理论补充与发展——全球城市	6
1.3 全球性城市	15
1.3.1 全球性城市的含义	15
1.3.2 形成条件、发展水平以及分布状况	16
1.3.3 全球性城市的特征	21
1.4 全球性城市与国际化（性）城市	22
 第二章 当代全球性城市 CBD 含义	 24
2.1 70 年代之前 CBD 理论综述	24
2.1.1 CBD 概念的产生及其理论的发展	24
2.1.2 CBD 界定（性质与量化）	25
2.1.3 CBD 结构（硬核与核缘、核与框、亚区 ——功能簇群）	28
2.1.4 城市发展水平、规模与 CBD	30
2.1.5 对传统 CBD 概念的评述	30
2.2 当代全球性城市 CBD 含义	30

2.3	CBD 地域界定	32
2.4	当代 CBD 概念的现实意义	33
第三章	当代国际 CBD 发展概述	34
3.1	中心区·CBD·CBD 网络	34
3.2	曼哈顿·巴特利花园城 (BPC)	36
3.2.1	曼哈顿	36
3.2.2	巴特利花园城 (BPC)	37
3.3	巴黎·德芳斯	39
3.4	伦敦·道克兰·堪那瑞沃尔夫中心 (CW)	42
3.4.1	伦敦 IFC	42
3.4.2	道克兰更新 (Dockland)	43
3.4.3	堪那瑞沃尔夫中心 (CW)	45
3.5	东京·丸之内·新宿·临海副都心 ·幕张副都心·横滨 MM21	47
3.5.1	东京 CBD 网络	47
3.5.2	丸之内中央商务区	49
3.5.3	新宿副都心	52
3.5.4	临海副都心	54
3.5.5	幕张副都心	55
3.5.6	横滨 MM21 (Minato Mirai 21)	56
3.6	扩展战略比较	59
3.6.1	自由市场机制与曼哈顿战略	59
3.6.2	公共控制与轴线扩展战略	60
3.6.3	抑制性区划与自由企业区战略	61
3.6.4	多核、多圈层地域结构商务区扩展战略	64
3.6.5	扩展战略要素	66
3.7	区域性全球城市 CBD	66
3.7.1	芝加哥·芝加哥 21 (Chicago 21)	66
3.7.2	休斯顿·休斯顿中心计划 (Houston Center)	67

3.7.3 多伦多·金融区·滨水开发·····	69
3.7.4 悉尼·金融区 ·····	71
第四章 CBD 布局形式及其特征 ·····	76
4.1 集中与分散 ·····	76
4.1.1 “分散化”的含义 ·····	76
4.1.2 聚集度与 CBD 发展水平 ·····	77
4.2 中心区类型的 CBD 布局形式及特征 ·····	78
4.2.1 中心区空间结构理论 ·····	78
4.2.2 中心区类型的 CBD 发展特征 ·····	80
4.3 CBD 扩展的布局形式与特征 ·····	81
4.3.1 轴线与环状布局 ·····	81
4.3.2 滨水区开发 ·····	83
4.3.3 布局形式与城市交通结构 ·····	85
4.4 CBD 布局形式的发展时序 ·····	86
第五章 CBD 功能构成及其发展变化 ·····	89
5.1 CBD 职能机构 ·····	89
5.1.1 公司总部·····	89
5.1.2 金融服务及专业化生产服务业 (APS) ·····	93
5.1.3 三大职能机构 ·····	93
5.2 专业化生产服务业 ·····	94
5.2.1 概念及特征 ·····	94
5.2.2 专业化生产服务业形成发展的原因 ·····	95
5.2.3 专业化生产服务业聚集 ·····	98
5.3 城市“扩散”对商务活动聚集的影响 ·····	101
5.3.1 技术发展对商务活动的影响 ·····	101
5.3.2 郊区化 ·····	104
5.4 物质设施构成 (开发构成) 及空间布局 ·····	108
5.4.1 实例考察及简析 ·····	108

5.4.2 设施比较研究	112
5.4.3 小结	125
第六章 CBD 规模	127
6.1 城市商务办公总规模	127
6.1.1 总规模统计与比较	127
6.1.2 城市商务办公总规模等级划分	131
6.1.3 单中心 CBD 与 CBD 网络 (多中心)	132
6.2 单中心 CBD 规模	133
6.2.1 用地规模与建筑规模	134
6.2.2 用地规模与建筑规模——两种量度的关系	135
6.3 CBD 规模要素	136
6.3.1 CBD 规模要素及性质	136
6.3.2 CBD 就业量与人均就业面积	137
6.3.3 业务流量 (资金流量)	142
6.3.4 市场与规模	143
第七章 CBD 交通规划	146
7.1 CBD 交通规划战略	146
7.1.1 CBD 交通特征	146
7.1.2 交通是核心问题	147
7.1.3 交通规划战略	147
7.2 CBD 交通政策	149
7.2.1 交通需求与 TDM	149
7.2.2 USC 比较	150
7.2.3 公交优先	151
7.2.4 CBD 交通量预测	154
7.3 CBD 交通系统	156
7.3.1 CBD 对外交通	156
7.3.2 CBD 内外交通衔接系统	157

7.3.3 CBD 内部交通系统	158
第八章 CBD 开发运作	162
8.1 CBD 开发性质	162
8.2 开发方式	164
8.3 公共控制	167
8.3.1 规划控制和市场控制	167
8.3.2 公共机构与公共政策	168
第九章 我国全球性城市 CBD 规划建设概述	172
9.1 我国经济发展特征简析	172
9.1.1 发展速度快、总量大	172
9.1.2 人均值低	173
9.2 不平衡发展的区域经济	174
9.2.1 三个经济发达地区	174
9.2.2 我国全球城市的区域分布	175
9.3 复杂、多样化的全球城市及其 CBD 发展态势	176
第十章 上海 SCBD 规划建设	178
10.1 发展背景	178
10.2 规划探讨过程	179
10.2.1 观念的转变	179
10.2.2 国际咨询方案浅析	180
10.3 SCBD 规划简介	181
10.3.1 SCBD 构成及布局要点	181
10.3.2 陆家嘴中心区规划要点	182
10.4 开发实施及问题	186
10.4.1 规划特征	186
10.4.2 问题简析	187

第十一章 北京 CBD 规划建设浅析	189
11.1 北京 CBD 的发展条件	189
11.1.1 城市综合经济实力简析	189
11.1.2 CBD 职能机构发展	191
11.1.3 北京商务中心区规划的提出	191
11.2 CBD 区位	192
11.2.1 保护古都风貌	192
11.2.2 五个区位方案比较	193
11.2.3 建外商务中心区及其周边地区现状情况	197
11.3 CBD 与城市宏观结构	200
11.3.1 建外商务区、建外外事区及朝外商业区	200
11.3.2 CBD 与城市宏观结构	202
11.4 用地规模及分期发展分析	203
11.4.1 三轴蔓延	203
11.4.2 近期发展用地	203
11.4.3 后期发展用地	204
11.5 建筑开发规模	206
11.5.1 完成、实施以及规划项目与拟建规模估算	206
11.5.2 规模浅析	206
11.6 功能构成	211
11.7 交通规划浅析	213
11.8 开发运作	215
附录 1 80 年代商务区扩展特点浅析	217
附录 2 北京商务中心区规划建设浅析	224
附录 3 当代 CBD 及其在我国的发展	231
附录 4 北京商务中心区规划咨询报告	238
参考文献	245