

- 北京市哲学社会科学CBD发展研究基地
- 北京市CBD发展研究学术创新团队
- 北京市十一五社科规划项目资助

Research on CBD Strategic Management

中央商务区(CBD) 战略管理 研究

张杰 著

Research on CBD Strategic Management



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

- 北京市哲学社会科学CBD发展研究基地
- 北京市CBD发展研究学术创新团队
- 北京市十一五社科规划项目资助

Research on CBD Strategic Management

中央商务区(CBD) 战略管理 研究

张杰 著

Research on CBD Strategic Management



经济管理出版社
ECONOMY & MANAGEMENT PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

中央商务区 (CBD) 战略管理研究/张杰著. —北京:
经济管理出版社, 2007. 9

ISBN 978 - 7 - 5096 - 0055 - 9

I. 中... II. 张... III. 中央商业区—研究
IV. F731

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 143028 号

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 11 层

电话: (010) 51915602 邮编: 100038

印刷: 北京银祥印刷厂

经销: 新华书店

选题策划: 陆雅丽

责任编辑: 张丽生

技术编辑: 杨 玲

责任校对: 龙 萧

720mm × 1040mm/16

21 印张 323 千字

2007 年 9 月第 1 版

2007 年 9 月第 1 次印刷

定价: 46.00 元

书号: ISBN 978 - 7 - 5096 - 0055 - 9/F · 55

· 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

序 言

中央商务区 (CBD) 理论起源于社会学对城市空间结构的分析, 自从伯吉斯于 1923 年在“同心圆理论”中提出其概念以来, CBD 延续着区位发展、结构演化、国际渗透、功能发展四个阶段的发展进程, 由最初的区位划分转向突出功能, 由起步的规划建设转向管理服务。就国内而言, 迄今为止, 已经有 47 个城市提出了 CBD 的建设和管理方案, 对 CBD 发展进行探索研究。

由于 CBD 研究涉及城市经济学、管理学、地理学等多门学科, 属于交叉科学研究, 进行创新性拓展具有一定难度。截至目前, 从 CBD 研究范围的广度、实践与理论结合的深度来衡量, 国内 CBD 研究立足于为城市开发建设和产业发展服务, 目前对 CBD 理论的探索还大都停留在借鉴国外研究的基础上, 关于 CBD 的研究鲜有创新。

《中央商务区 (CBD) 战略管理研究》是张杰博士近 3 年来部分关于 CBD 研究工作的管理学视角的总结。本书把企业战略管理原理、理论和方法运用于区域管理和区域发展战略的研究之中, 在理论分析和问卷调研的基础上, 较为完整地提出了区域战略管理的概念, 并搭建起区域战略环境、资源、地位、风险、模式 5 个方面的理论分析框架研究体系。在对 CBD 发展规律进行国际比较研究的基础上, 选取北京 CBD 为例, 依照上述框架进行了理论分析并提出了人才管理战略、产业发展战略、竞争力提升战略等具体措施和对策。

和已出版的同类著作相比, 本书有着以下显著特点:

(1) 本书是目前为止国内外第一本以战略管理视角深入分析中央商务区 (CBD) 持续发展研究的学术性专著。

(2) 在经济学和管理学融合的基础上进行区域战略管理研究,

借鉴企业战略管理研究理论,概括了战略管理理论前沿动态和发展趋势。较为完整地提出了区域战略管理的概念,并搭建起区域战略管理的理论框架研究体系。根据区域战略管理的理论研究框架,该书分别对区域战略环境、资源、地位、风险、模式5个方面进行了阐述和相应的理论分析。

(3) 对国内外 CBD 的发展规律进行了归纳梳理和比较研究,深入进行了 CBD 发展国际比较分析,并对迄今为止国内 CBD 的研究状况和阶段进行了概述、评述和展望。从管理学的角度,提出了 CBD 区域竞争力的含义、主要特征、影响因素以及集聚和扩散功能分析,并选取纽约、伦敦、香港、北京、上海等典型 CBD 进行了区域竞争力比较分析。

(4) 较为全面地介绍了北京 CBD 的发展历程和最新情况,并针对北京 CBD 产业发展环境进行了 SWOT 分析。之后,分别从区域战略资源分析、区域战略地位分析和提升区域竞争力的角度,提出了北京 CBD 人才聚集发展战略对策、产业发展战略对策和 CBD 区域竞争力提升措施。

此外,本书不仅理论有所创新,而且部分建议经过相关专家学者的质询和指点以及相关政府部门负责人的讨论和磋商,具有较强的理论指导性和实操性。

本书作者张杰博士自 2003 年起即从事关于 CBD 方面的探索和研究。作为该书作者的硕士生和博士生导师,我为他在不长的时间内取得的成就感到欣慰,也希望这本《中央商务区 (CBD) 战略管理研究》能够得到各位专家学者的指正,使他在以后更长的时间内潜心研究,能够有更大的发展。同时,也期望国内 CBD 的发展能够健康有序,更好更快。

蒋三庚

2007 年 7 月 12 日

摘 要

当前,区域发展已经蔚然而成世界性潮流。就目前我国区域发展的实际状况来看,同城市群的逐渐联动聚合发展相对应,各种功能区雨后春笋遍地开花,呈现出蓬勃发展的态势。这其中,中央商务区(CBD)的经济带动和形象提升作用日益显著。另一方面,区域动态变化的不平衡发展状况逐渐呈现,各种区域相继出现了亟待解决的战略管理问题。从古典经济学到新古典经济学再到新增长经济学对此都进行了大量的研究和探索,但都难以做出满意回答。从管理学的角度,借鉴企业战略管理的分析思路,进行区域战略管理研究,对于包括 CBD 在内的区域可持续发展具有理论、实践意义和创新价值。

事实上,任何一个区域的发展都是各种因素影响效用的综合结果,这一综合效应反映出区域的竞争优势、战略定位和管理水平。区域发展战略及其管理,可以综合各种因素并权衡持续发展,对于区域经济发展的作用日益重要。如何借鉴企业战略管理的分析思路,建立、实施、完善区域战略管理,应运而生。择取 CBD 进行区域战略管理的应用实践研究,提出可行性建议和实施方案,为进行更大范围内的区域管理提供借鉴和参考,具有迫切的现实需要。

基于上述研究目的和研究意义,《中央商务区(CBD)战略管理研究》一书运用企业战略管理的分析原理和思路,在对“区域战略管理”进行深入理论思考的基础上,以 CBD 为例进行了区域战略管理应用实践研究。

本书定性分析和定量研究相结合,理论分析和实践研究相融合,基本上遵循了以下研究方法:

(1) 实地调研。本书作者先后参与多项 CBD 研究课题和在北京 CBD 管委会挂职一年的相关经历,使本书的写作素材大量源于实地调研。

(2) 问卷调查。在作者近年来研究 CBD 期间,先后进行过多次问卷调查,搜集到关于北京 CBD 方面的第一手资料,为本书的写作提供了翔实的数据。

(3) 专家讨论。本书中的许多观点和建议都经过相关专家学者多次的质询和指点,以及 CBD 相关部门负责人的反复讨论和磋商。

(4) 政府咨询。因为研究工作和政府挂职的便利,本书关于 CBD 发展的主要意见均咨询过北京 CBD 管委会等有关政府部门并得到肯定。

本书的主要内容包括三个方面,即区域战略管理理论探索、CBD 发展研究和北京 CBD 区域战略管理的实践性建议。

第2至第4章,在对区域发展、区域管理和战略管理3个方面理论溯源的基础上,运用企业战略管理的分析思路,搭建了区域战略管理的框架体系,并先后从区域战略环境、区域战略资源、区域战略地位、区域战略风险和区域发展战略模式5个方面进行了理论分析和实践概括。

第5至第7章,结合 CBD 研究的理论梳理、发展规律、国际比较、国内比较等基础分析,抓住战略管理的核心实质即区域竞争力进行了比较研究,提出了 CBD 区域竞争力指标体系。

第8至第12章,立足理论阐发的实践应用,结合北京 CBD 发展情况,分别从区域战略环境——产业发展 SWOT 战略、区域战略资源——人才聚集战略、区域战略地位——产业发展战略三个方面进行了区域战略管理的应用性研究,并提出了提升北京 CBD 区域竞争力的相关对策。

本书经过研究,进行了以下创新性工作:

(1) 通过对区域、区域发展、区域管理等方面的理论综述以及相关实践概括,首次提出在经济学和管理学融合的基础上进行区域战略管理研究。

(2) 借鉴企业战略管理研究理论,概括了战略管理理论前沿发展趋势。

(3) 首次较为完整地提出了区域战略管理的概念,并搭建了理论框架体系。

(4) 根据区域战略管理的理论研究框架,分别对区域战略环境分析、区域战略资源分析、区域战略地位分析、区域战略风险分析、区域发展战略模式分析5个方面进行了阐述,并在每一部分,都进行了全新的概念定义及相应分析。

(5) 对 CBD 的发展规律进行了归纳梳理和比较研究。

(6) 进行了 CBD 发展国际比较分析,并对迄今为止国内 CBD 的研究状况和研究阶段进行了概述、评述和展望。

(7) 阐发了 CBD 区域竞争力的含义、主要特征、影响因素,设置了 CBD 区域竞争力指标体系,并进行了 CBD 区域竞争力比较分析。

(8) 较为全面地介绍了北京 CBD 的发展历程和最新情况。

(9) 针对北京 CBD 产业发展环境进行了 SWOT 分析。

(10) 提出了北京 CBD 功能区人才聚集战略对策、北京 CBD 区域产业发展战略对策、北京 CBD 区域竞争力提升对策。

总的来说,本书以区域发展、区域管理、CBD 研究三个维度为纲,以区域战略管理理论在北京 CBD 的应用实践研究为目。纲举目张,较为深入地提出并分析了区域战略管理的理论体系,归纳了 CBD 的发展规律,进行了区域战略管理在北京 CBD 的实践性研究。

Abstract

At present, regional development has grown global trend. Full development of the smallest unit in region is foundation of the regional development. With the agglomerations and corresponding interaction polymerization of urban cluster, various functional areas emerge everywhere. Among these, the Central Business District (CBD) exerts the increasingly significant role of enhancing the image and economic development.

But on the other hand, five largest cities generally accepted by the world's, or 10 major cities that will lead China's 20 - year economic development groups in the future, even CBD, all take on the situations of dynamic imbalance in regional development, moreover displayed strategy problem need to solve quickly.

From classical economics of neo - classical economics then the new economic growth have a lot of research and exploration; however, it is difficult to give a satisfactory answer.

In fact, it is the combined result of various factors on effective development in the region. The integration effect reflects the region's competitive edge, strategic position and management level. Regional development strategy and its management will weigh the comprehensive factors and produce sustainable development, and has increasingly important role in regional economic development.

How to establish, implement and improve the regional strategy management, in fact it is not only the needs of the situation, but should bring into effect immediately. Therefore, on the basis of theoretical research, we can choose regional strategic management of the application of CBD to make feasible suggestions and practical plans as reference for wider scope of regional management. Obviously, it is of great significance and urgency of the actual needs.

For the above purpose and significance, based on the depth theory thinking, this doctoral thesis "Central Business District (CBD) Regional Strategy Management"

carries out the application study on the example of CBD management practice.

Combined with qualitative and quantitative analysis, and integrated with the theory and practice, the dissertation basically apply the following methods:

1. Field research. A lot of writing material root in the experiences that the author work and study in a number of research on CBD in near several years.

2. Questionnaire survey. The first - hand informative data of CBD is from the recent study of survey Beijing CBD.

3. Experts discussion. Many viewpoints of the dissertation have been inquired and discussions by the relevant experts and scholars, as well as the relevant government officers.

4. Government advisory. Some important suggestion of the CBD management has consult and recognized by the relevant government departments.

The dissertation includes the three main areas, namely regional strategy management theory, CBD research and study on the Beijing CBD regional strategic management practice. The content can be divided into three parts:

The first part entitled “study on regional strategic management theory” construct the “regional strategic management theory system”, based on the theory recapitulation of region development, region management and strategic management. And then, summarize and analyze the relevant theory evolution from region strategic environment, region strategic resource, region strategic status, region strategic risk to region strategic pattern deeply.

The second part entitled “study on CBD” mainly come into comparative analysis aiming at the region competitive power, based on the analysis of theory summary, development laws and international contrast analysis, then bring forward the CBD region competitive power index system.

Based on the practical application of theoretical exposition, the last part entitled “study on Beijing CBD region strategic management” analyze the application study from regional strategic environment—SWOT industrial development strategy, Regional strategic resources—human resources cluster strategy to regional strategic status—a regional industrial development strategy, and then give the countermeasures of promote Beijing CBD region competitive power.

After analysis, this dissertation accomplishes the following innovative work, and

brings forward a number of innovative ideas;

1. Stand out the important role of region strategic management about region development, via theory summary and practice analysis of region, region development, and region management.

2. Summarized the dynamic study and development trend of strategic management theory from enterprise strategic management theories.

3. Bring forward the concept of “regional strategic management” and construct a theoretical study framework.

4. According to the theoretical study framework, expatiate the relevant theory from region strategic environment, region strategic resource, region strategic status, region strategic risk to region strategic pattern deeply, and in each part, give corresponding analysis and definition of the concept.

5. Summarize and compare the CBD international development law.

6. Achieve the International comparative analysis of the CBD in the world, and analyze, comment, outlook the domestic situation of CBD.

7. Elucidate the meaning of the CBD regional competitive power, the main features and factors, setup a regional competitive index system, and give the analysis.

8. Introduce the comprehensive presentation of Beijing CBD.

9. Accomplish the SWOT analysis of industry development environment in Beijing CBD.

10. Put forward the way to cluster human resources strategy of the CBD functions district.

11. Put forward the way to develop regional industrial strategy of the Beijing CBD.

12. Put forward the way to promote regional competitive power of Beijing CBD.

To sum up, this dissertation chose regional development, regional management and CBD research as the three dimensions, in order to study the Beijing CBD regional strategy management. The paper brings forward regional strategic management theory system and analyzes deeply, summarizes the development laws of CBD, puts forward the suggestion and measures of promoting the practice in Beijing CBD regional strategy management.

目 录

1 引 言	1
1.1 研究问题的提出与理论实践意义	1
1.2 国内外相关理论研究概述	5
1.3 研究的难点和创新点	12
1.4 研究方法、结构安排和主要内容	13
2 区域发展与区域管理概述	16
2.1 区域发展与区域管理理论研究概述	16
2.2 区域管理概述	31
2.3 区域发展与区域管理实践	34
3 战略管理理论前沿概述	45
3.1 企业战略管理理论发展沿革	45
3.2 现代战略管理理论简述	50
3.3 战略管理理论前沿动态	52
3.4 战略管理发展趋势	60
4 区域战略管理理论探析	62
4.1 从企业战略管理到区域战略管理	63
4.2 区域战略管理理论框架探析	64

• 中央商务区 (CBD) 战略管理研究 •

4.3	区域战略环境分析与管理	68
4.4	区域战略资源分析与管理	80
4.5	区域战略地位分析与管理	90
4.6	区域战略风险分析与管理	97
4.7	区域发展战略模式分析与管理	104
5	CBD 发展概述	122
5.1	CBD 研究理论梳理	122
5.2	CBD 发展规律研究	125
6	CBD 国际比较研究	143
6.1	国际著名 CBD 简介	143
6.2	CBD 发展国际比较分析	148
6.3	国内 CBD 发展研究概述	156
7	CBD 区域竞争力比较研究	163
7.1	CBD 区域竞争力理论研究	165
7.2	CBD 区域竞争力比较研究	177
8	北京 CBD 发展情况概述	187
8.1	北京 CBD 发展历程	188
8.2	北京 CBD 规划	191
8.3	北京 CBD 基础设施建设情况	198
8.4	北京 CBD 产业发展情况	200
8.5	北京 CBD 政府服务能力	206

9 北京 CBD 区域战略环境分析——产业发展 SWOT 战略	208
9.1 北京 CBD 产业发展优势分析	210
9.2 北京 CBD 产业发展劣势分析	217
9.3 北京 CBD 产业发展机遇分析	220
9.4 北京 CBD 产业发展威胁分析	227
10 北京 CBD 区域战略资源分析——人才聚集战略	235
10.1 CBD 功能区人才聚集现状分析	237
10.2 CBD 功能区人才聚集优势因素分析	244
10.3 CBD 功能区人才需求特征分析	247
10.4 CBD 功能区人才聚集影响因素分析	249
10.5 CBD 功能区人才聚集对策研究	251
11 北京 CBD 区域战略地位分析——产业发展战略	260
11.1 CBD 产业发展战略模式分析	260
11.2 北京 CBD 产业发展战略对策	263
12 北京 CBD 区域竞争力分析——竞争力提升对策	276
12.1 北京 CBD 区域竞争力现状分析	276
12.2 CBD 的集聚和扩散效应分析	279
12.3 CBD 区域竞争力优势分析	283
12.4 制约 CBD 区域竞争力提升的因素分析	284
12.5 提高 CBD 区域竞争力的政策措施	286
结束语	292
参考文献	295
致 谢	314

引 言

1.1 研究问题的提出与理论实践意义

2007年3月29日,国内三大门户网站之一的搜狐网在新闻头条中以《中国将形成十大城市群主导未来经济》为题报道了国家发改委国土开发与地区经济研究所在《中国经济时报》上刊载的部分文章内容。报道指出^①,国家“十一五”规划纲要明确提出要把城市群作为推进城镇化的主体形态。未来我国将形成十大城市群:京津冀、长三角、珠三角、山东半岛、辽中南、中原、长江中游、海峡西岸、川渝和关中城市群。其中京津冀、长三角、珠三角三大城市群在未来20年仍将主导中国经济的发展。这是党和国家对促进城市化进程和区域发展的重要战略决策,对我国经济和社会发展必将产生重要而且深远的影响。

进入21世纪,我国区域经济发展的重要特点是城市群的出现。所谓城市群,是在特定的区域范围内云集相当数量的不同性质、类型和等级规模的城市,以一个或两个特大城市为中心,依托一定的自然环境和交通条件,城市之间的内在联系不断加强,共同构成一个相对完整的城市“集合体”^②。

20世纪90年代,中国经济的显著特征是长江三角洲、珠江三角洲和京津

① 《中国将形成十大城市群主导未来经济》, <http://news.sohu.com>, 2007年3月29日。

② 国家发改委国土开发与地区经济研究所:《十大城市群主导我国未来20年经济发展》[N],《中国经济时报》,2007年3月28日。

冀三大城市群不仅发展速度快,而且经济规模占全国的比重越来越高,成为中国经济发展的引擎。未来20年,长三角的腹地将继续扩大,浙江大部、江苏大部、安徽一部分地区都将进入城市群的范围。珠三角地区将和香港、澳门实现区域经济一体化,其优势更大,辐射力更强。京津冀城市群中的各大城市特色和优势十分明显,互补作用强,北京具有政治、文化和高科技的优势,天津具有港口和制造业的优势,石家庄具有商贸业的优势。尤其是天津滨海新区的开发开放成为国家战略,对城市群发展的影响更大。一旦突破行政的藩篱,发展的潜力就会迅速释放出来。可以肯定,三大城市群在未来20年仍将主导中国经济的发展。

据统计,山东半岛、辽中南、中原、长江中游、海峡西岸、川渝、关中、京津冀、长三角、珠三角十大城市群的土地面积占全国总面积的9.99%。2005年,人口所占比重为35.02%,而GDP所占比重为52.83%。也就是说,十大城市群以不到1/10的土地面积,承载了1/3以上的人口,创造了1/2以上的GDP。从资源环境承载能力和未来发展潜力来看,十大城市群将聚集更多的人口,创造更多的GDP。因此可以说,十大城市群将成为我国最有发展潜力的地区,将成为我国国民经济的十大支撑点。

目前世界公认的大型城市群有五个,它们是:美国波士顿—纽约—华盛顿城市群、北美五大湖城市群、日本东海道城市群、法国巴黎城市群、英国伦敦城市群。有学者认为,长三角将成为世界第六大城市群。

上述情况表明,如同经济全球化一样,区域发展与城市化已经蔚然而成世界性潮流。

不积跬步,无以至千里。发展区域经济,离不开区域最小单元的充分发展。就目前我国区域发展的实际状况来看,同城市群的逐渐联动聚合发展相对应,各种功能区雨后春笋遍地开花,作为经济增长极,带动着区域经济的蓬勃发展。这其中,中央商务区(CBD)的经济带动和形象提升作用日益显著。

CBD即Central Business District的缩写,中文译为“中央商务区”或“商务中心区”。按照中华人民共和国国家标准,“中央商务区(CBD)是大城市中心金融、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。”^①

在经济全球化背景下,国际经济中心城市地位日益重要,城市商务办公

^① 建设部:《城市规划基本术语标准》(GB/T 50280—1998)。

职能已超越城市自身,成为区域乃至全球经济发展的控制管理中枢,并相互连接构成网络,商务区不断发展扩大。CBD 提供世界性基础设施以树立城市新形象,吸引投资;CBD 内建设有大量办公楼、展览及会议场馆、酒店、配套设施、公寓、娱乐和商业零售设施;CBD 主要功能是商务办公、商业和专业化中介服务业,而且国际商务办公在性质和规模上占绝对主导地位。如今,CBD 已由原来的城市核心区变成中央商务区,由最初的以区位来划分的概念转向突出功能性发展。当代 CBD 是与全球经济一体化直接关联的城市商务中心办公区,即国际经济中心性商务区或国际中央商务区^①。

正是因为 CBD 的功能凸显作用,据国务院发展研究中心统计,目前在中国有 40 个城市正在研究建设 CBD^②。发展 CBD 以促进区域经济发展和树立区域形象,已经成为地方政府促进区域发展的共识。但同时,建设部的一份调查报告认为,中国城市建设 CBD 至少应该具备五个条件:有足够的国际影响力,有足够的经济实力,国内生产总值超过 1000 亿元,城市基础设施完备、处于资金流、信息流和物流的核心位置,聚集了各个方面的人才。以此而论,国内具备建设 CBD 条件的城市仅有 13 个。建设部的调研报告指出,目前中国提出 CBD 发展计划的城市数量甚至超过了美国,从经济发展与商务活动的内在联系分析,“显然已超过了合理限度。”

但另一方面,无论是世界公认的五大城市群,还是今后即将主导我国 20 年经济发展但实力还远不及国外的国内十大城市群,都呈现出区域发展的不平衡以及这种不平衡性的动态变化^{③④}。甚至,区域发展和管理自身还存在着亟待解决的问题。国内十大城市群中最发达的长三角迄今尚没有一个较为统一的产业规划以消除区域产业同构进行产业布局梳理,北京 CBD 也正在试图通过扩大范围至涉及 17 个街乡共 84 平方公里的 CBD 功能区这一战略调整方式进行新的发展定位和管理。

从古典经济学到新古典经济学直至新增长经济学对此都进行了大量的研究和探索,如要素禀赋论、比较优势论等,但这些理论却都难以对以上问题作出满意的回答^⑤。美国的 128 公路地区与硅谷形成的发展差距,我国浙江的台

① 李沛:《当代全球性城市中央商务区(CBD)规划理论初探》,2001年8月。

② 谭伟:《中国需要多少个CBD》[N],《北京周报》,2005年9月19日。

③ 王梦奎,李善同等:《中国社会经济发展不平衡问题研究》[M],北京:商务印书馆,2000。

④ 高新才:《区域经济与区域发展》[M],北京:人民出版社,2002,20-36。

⑤ 朱勇:《新增长理论》[M],北京:商务印书馆,1999,198-216。