

北京市哲学社会科学 CBD 发展研究基地
首都经济贸易大学特大城市经济社会发展 2011 协同创新中心
~ 资 助 ~

中国中央商务区 建设与治理研究

ZHONGGUO ZHONGYANG SHANGWUQU
JIAN SHE YU ZHI LI YAN JIU



蒋三庚 主编



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
首都经济贸易大学特大城市经济社会发展 2011 协同创新中心
~ 资 助 ~

中国中央商务区 建设与治理研究

ZHONGGUO ZHONGYANG SHANGWUQU
JIAN SHE YU ZHI LI YAN JIU



蒋三庚 主编

 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

中国中央商务区建设与治理研究/蒋三庚主编. —北京:首都经济贸易大学出版社,2017.1

ISBN 978 - 7 - 5638 - 2510 - 3

I. ①中… II. ①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(2016)第 101107 号

中国中央商务区建设与治理研究

蒋三庚 主编

责任编辑 群 力

封面设计 风得信·阿东
FondesyDesign

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责任公司

开 本 710 毫米×1000 毫米 1/16

字 数 345 千字

印 张 20.75

版 次 2017 年 1 月第 1 版 2017 年 1 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978 - 7 - 5638 - 2510 - 3/F · 1415

定 价 56.00 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）是人类社会文明发展到一定程度后的产物，是城市经济实力和整体发展水平的综合体现。CBD 作为一个城市的功能区，由于其特殊的职能，形成了独特的建筑群体和空间领域，它以丰富的内涵、强劲活力带动着城市及更大区域的经济发展。但是，伴随近年来各地 CBD 的建设，CBD 也遇到发展瓶颈问题，特别是 2015 年中央召开城市工作会议，在新常态下，应该如何科学、可持续发展是 CBD 面临的问题。

为深入解读我国 CBD 发展状况，北京市哲学社会科学 CBD 发展研究基地编辑了这本论文集，希望广泛征集有益、有价值、有内容的研究材料，供 CBD 的管理者、研究者参考和交流。本文集得到郑州、广州、西安、北京、长沙、天津、石家庄等地 CBD 管理机构的支持和参与。

本书共分为七个部分，第一部分是 CBD 产业发展篇，详细分析了影响 CBD 经济发展的因素，并通过量化研究，为 CBD 产业结构和政策导向提供建议；第二部分是 CBD 金融聚集篇，许多城市都将金融业作为 CBD 发展的龙头产业，金融聚集对区域经济增长具有举足轻重的作用，结合“一带一路”战略，力求引领金融产业改革，增加金融产业竞争力；第三部分是 CBD 京津冀协同发展篇，目前京津冀三地加强区域之间 CBD 合作是区域经济协同发展的必然延伸，本书对制约京津冀地区 CBD 协同发展的因素进行了重点分析；第四部分是 CBD 楼宇经济篇，楼宇经济是 CBD 转型升级新引擎，既是城市集约经济的体现，又是各类相关产业发展的载体，本书分析了楼宇经济发展的主要思路和举措，为 CBD 楼宇经济发展提出参考性意见；第五部分是 CBD 特色品牌篇，树立有影响力的 CBD 品牌对扩大 CBD 影响力是至关重要的，此篇列举了“艺术之都”——巴黎拉德芳斯和“精致之城”——东京新宿的案例，详细探究了北京通州新城运河核心区品牌塑造问题；第六部分是 CBD 新兴经济篇，提出了绿色 CBD 等新观点；第七部分是 CBD 治理研究篇，针对特大城市交通拥堵、区域治理等问题建言献策。

由于时间紧迫，本书收录的论文有可能存在一定的欠缺，且由于 CBD 数据更新较快，本书也难免存在不足之处，恳请学界同仁和广大读者批评指正。

编 者

2016 年 5 月 3 日

CBD 产业发展篇

广州天河中央商务区创建粤港澳服务贸易自由化省级示范基地经验做法

广州市天河中央商务区管理委员会 / 3

长沙芙蓉 CBD 建设回顾与思考

长沙芙蓉中央商务区管理办公室 / 10

浅析郑东新区 CBD 总部经济发展现状

回晓曼 / 15

长安路中央商务区未来工作的思考

田景龙 / 23

论 CBD 建设发展

——以天津滨海新区为例

蒋雯 / 26

我国四大城市 CBD 聚集度的量化研究

赵曼 / 32

北京 CBD 经济发展的影响因素分析

马妍妍 / 41

西安长安路 CBD 建设发展状况分析

碑林区长安路中央商务区管委会办公室 / 52

北京市产业结构现状与政策建议

张帅 / 55

CBD 金融聚集篇

“一带一路”倡议与中央商务区金融产业国际化建设研究

李丰杉 / 65

陆家嘴 CBD 金融集聚效应及对区域经济增长影响机制研究

张彬彬 / 80

北京 CBD 金融资源发展模式分析

宁恩祺 / 101

金融改革背景下北京 CBD 金融业发展的对策建议

张心培 / 114

我国 CBD 金融发展现状及优化对策分析

李旭东 / 123

郑东新区 CBD 金融产业综合竞争力评价

刘建新 / 133

CBD 京津冀协同发展篇

简析中央商务区统筹合作与京津冀区域协同发展的关系

邓伟 / 147

京津冀 CBD 金融协同发展对策研究

刘静文 / 154

京津冀协同背景下石家庄 CBD 发展研究

宋佩佩 胡艳慧 孙艳艳 / 170

新常态下北京 CBD 与京津冀一体化的相互作用研究

闫瑾 / 182

CBD 楼宇经济篇

提振楼宇经济 打造经济转型升级新引擎

易新宇 / 193

郑东新区 CBD 楼宇经济发展现状及对策研究

荀济帆 / 198

郑东新区 CBD 楼宇经济 SWOT 分析

张欣 / 204

CBD 特色品牌篇

不断学习先进理念 加快长安路 CBD 发展

——关于赴成都学习考察的几点思考

刘易辰 / 213

CBD 特色品牌的建立与发展

王烨 邹思 / 217

关于促进北京 CBD 区域品牌提升研究

廉晓玉 / 223

通州新城运河核心区品牌塑造问题探究

王丹 / 229

北京 CDB 建设及经验借鉴

刘鹤瑶 / 234

CBD 新兴经济篇

CBD 绿色发展探索

王晓净 / 243

北京 CBD 产业结构融合与升级研究

张焯 / 248

北京 CBD 的发展状况以及新兴 CBD 的建立

牛雪飞 / 252

北京行政副中心 CBD 规划建设研究

金钦 / 258

建设中央商务区对我国二线城市的经济价值

王翰墨 / 265

CBD 治理研究篇

北京 CBD 慢行系统规划策略研究

付李涛 / 273

北京商务中心区发展问题及战略探究

王晶晶 / 283

大城市交通拥堵治理的经济学分析

——以北京地区为例

郭晓允 杨铠蔓 解祥优 / 291



中央商务区交通拥堵问题对策研究

——以北京市为例

刘强 / 309

CBD 母婴室建设问题分析

穆东方 / 315

后记 / 322

CBD 产业发展篇



广州天河中央商务区创建粤港澳服务贸易 自由化省级示范基地经验做法

广州市天河中央商务区管理委员会

摘 要:广州市天河中央商务区是华南地区城市化发展水平最高、综合配套设施最全、集聚辐射能力最强、国际影响力最大的世界级平台。2014 年 12 月,商务部代表中央政府与香港、澳门特区政府分别签署内地与香港、澳门《关于建立更紧密经贸关系的安排》(简称 CEPA)。天河中央商务区积极创建粤港澳服务贸易合作的优势,2015 年 12 月,天河 CBD 获批首批粤港澳服务贸易自由化省级示范基地,为广东省乃至全国服务贸易发展创建经验,提供示范。

关键词:天河中央商务区;粤港澳服务贸易自由化;经验做法

广州市天河中央商务区(以下简称“天河 CBD”)由天河北商贸商务区、珠江新城金融商务区和广州国际金融城组成,规划总面积 20 平方公里,目前已初步建成 12 平方公里。

1. 区域发展情况

天河 CBD 地处广州城市中心天河区的西南部、广州新中轴线和珠江黄金岸线交汇点,依托广州“千年商都”的品牌优势、毗邻港澳的区位优势、高端集聚的载体优势和接轨国际的开放优势,已构建起以现代商贸业、金融服务业、商务服务业为主导的高端产业格局,成为集特色商业街区、商贸功能区、中央商务区于一体的高端综合功能区;是华南地区城市化发展水平最高、综合配套设施最全、集聚辐射能力最强、国际影响力最大的世界级平台。2015 年,天河 CBD 实现生产总值 2 427.04 亿元,增长 8.8%,占天河区的 71%,并在全市千分之二的土地上实现了全市八分之一的 GDP,建成区每平方公里 GDP 高达 202 亿元;商品销售总额突破一万亿元,达到 11 878.15 亿元。目前,入驻企业共 35 413 家;广州市认定的总部企业 72 家,占全市的 22.5%;140 家世界 500 强企业在此设立了 184 个项目机构。区内第三产业占 GDP 比重高达 86% 以上,作为广东省发改委评定的广东省服务业集聚区,天河 CBD 直接服务泛珠三角地区,是广东省经济发展的核心增长极。

广州市政府从 20 世纪 90 年代初正式开始规划建设天河 CBD,历经 20 年,初

步建成了天河北区域和珠江新城区域。2010年,第16届亚运会在天河CBD的海心沙举行开闭幕式。2011年,天河CBD加入中国商务区联盟,同年启动广州国际金融城区域的规划建设。2012年,天河CBD被评定为广东省服务业聚集区。2013年,天河CBD承办了2013世界商务区联盟和中国商务区联盟年会(此前中国只有北京CBD承办过),并成为华南地区首个也是唯一一个世界商务区联盟成员,是广州市2013年首批商事登记改革试点区域,也是商事登记企业数量最多、政策效果最好的区域。天河CBD被国家质检总局批准于2014年开始在全国创建首个“全国中央商务区知名品牌示范区”,于2016年通过国家验收。2015年12月,天河CBD顺利获批,成为首批粤港澳服务贸易自由化省级示范基地。

2. 积极创建与港澳服务贸易合作优势

2.1 泛珠中心的区位优势

广州不仅是广东省的省会城市,更是泛珠三角区域唯一的国家中心城市,对泛珠三角区域起着不可替代的龙头引领作用。从20世纪90年代初开始,国家分别在北上广三个城市规划全国三大中央商务区(北京朝阳CBD、上海陆家嘴CBD和广州天河CBD),分别服务于环渤海经济圈、长三角经济圈和泛珠三角经济圈。泛珠三角区域经济总量占全国的三分之一,作为泛珠龙头的广州市的城市中心和经济核心,广州市天河CBD在2015年实现了2427亿元的GDP,领跑泛珠三角,成为名副其实的泛珠三角经济中心,经济地位堪比香港的中环。连接香港的广九直通车站就位于天河CBD。在天河CBD,有全市唯一的BRT快速公交系统,全世界首条无人驾驶旅客自动输送系统APM,3条高速公路,4条已建成的轨道交通线和4条在建的轨道交通线,其中,在建的广佛城际轨道交通线20分钟到达机场,10分钟到达高铁南站,广东省珠三角轨道交通指挥中心和交通枢纽也已落户天河CBD。

2.2 总量第一的规模优势

广州市天河CBD以全市千分之二的土地贡献了全市八分之一的GDP,商品销售总额占广州市总部企业总量的四分之一。广州市认定的328家总部企业共有96家(其中,有港澳外商投资背景的企业多达17家)在天河CBD,占广州市总部企业总量的近三成。世界500强企业全球总部地点在广州市的只有南方电网和广汽集团,均位于天河CBD。目前,天河CBD各类市场主体数量近6万家,形成了以金融服务业、现代商贸业、商务服务业三大产业为主导的产业体系。第三产业占GDP比重高达86%以上,第二产业也主要依靠南方电网等工业总部支持,呈现明显的以服务业和总部经济为主的产业高端化特色。按照政策效应的同等倍数增长计算,依托粤港澳服务贸易自由化协议产生的规模效应和示范作用将是其他功能区无法比拟的。

2.3 商务服务的先发优势

天河 CBD 是广东省评定的服务业聚集区。依托广州国际商贸中心的功能需求和“世界工厂”最重要基地的珠三角地区制造业集群,天河 CBD 已发展成为辐射泛珠三角的商务服务聚集区,形成了以会计、审计、评估、企业管理、法律服务、检验检疫、广告、设计、房地产开发、设计、人力资源、咨询等行业为代表的商务服务体系,普华永道、德勤、安永、毕马威全球四大会计师事务所,仲量联行、世邦魏理仕、高力国际、第一太平戴维斯、戴德梁行五大国际地产行,以及光辉国际、万宝盛华等人才中介公司的华南总部均位于天河 CBD,是广州市服务贸易种类最全、发展程度最高、辐射效应最广的平台。作为服务贸易行业的重要组成,由境内外机构投资的全市顶级的会计、律师、咨询、设计、广告等商务服务业均集聚于天河 CBD,具有明显的先发优势,是最能够立即形成扩大集聚、扎堆发展的区域。

其中,普华永道、世邦魏理仕等国际领先的商务服务机构的亚太总部均位于香港。同时,省商务厅、省国土资源厅、省工商局、省证监局、省保监局、省国家税务局、省商检局、省质监局、省旅游局、广州海关、市工商局、市国家税务局等政府机构齐集天河 CBD。此外,广州市政府各部门及天河 CBD 管委会均在位于 CBD 珠江新城的广州市政务中心开设了专门的服务窗口,为企业开设绿色通道,提供一站式服务,有效节约了企业的行政办事成本。

2.4 金融中心的资本优势

作为广州区域金融中心的核心承载区,天河 CBD 集中了全市 70% 的金融机构、70% 的外资金融机构、90% 的外资银行总资产,是广州金融机构最密集、金融服务业最发达的区域。来自港澳的银行、证券、保险、风投、创投、融资担保机构也大多选择天河中央商务区作为进入中国市场的第一步。著名外资金融机构,包括安联保险全国总部、广发证券全国总部、香港创兴银行全国总部、广州银行全国总部、广州农商行全国总部、广汽汇理全国总部以及渣打银行、东亚银行、恒生银行、摩根大通、法兴银行等众多外资金融机构的华南总部驻扎在此。2015 年,香港永隆银行、华润银行、台湾银行、台湾中国信托商业银行分别在天河 CBD 开设广州市的第一家分行。广东省证监局、广东省保监局已进驻珠江新城,中国人民银行广州分行、广东省银监局及 100 多家国内外金融机构即将进驻正在开发建设的广州国际金融城。

2.5 高端商住的配套优势

吸引、支撑、留住港澳服务业的重要因素是商住配套。在天河 CBD,有全国排名前 5 名的正佳广场、天河城和引领国际潮流的太古汇为代表的华南第一商圈,有汇悦台、凯旋新世界为代表的高端住宅区,有广州四季酒店、富力丽思卡尔顿酒店等福布斯旅游指南五星酒店(中国 7 家,广州就有 2 家)为代表的 23 家五星级酒

店,有雅诗阁为代表的国际公寓,为港澳服务业人士提供应有尽有的高端配套服务支撑。

2.6 甲级楼宇的载体优势

天河 CBD 拥有广州市独一无二的、最密集的甲级写字楼群,目前已有以广州国际金融中心和中信广场为代表的写字楼面积 1 100 万平方米,有 100 万平方米待租售,无须等候,能立即为港澳服务贸易企业提供最佳的发展载体。而且随着 530 米的广州最高楼周大福金融中心(广州东塔)的即将投入使用以及广州国际金融城的加快建设,未来 3 年,天河 CBD 将新增 200 万平方米写字楼,未来 5 年将新增 500 万平方米写字楼,未来 10 年将新增 1 000 万平方米写字楼,港澳服务贸易的发展空间非常巨大。

2.7 科贸互促的创新优势

为推进创新驱动发展战略,天河 CBD 积极实施科贸互促,集聚了 UC 动景、欢聚时代、尚品宅配、酷狗科技等一大批创新型企业,是广州市三个互联网金融产业基地(另两个在越秀、海珠)。2015 年 1 月 23 日,广州市首家跨境电商保税店在天河 CBD 开业。天河区是广州市第一科技大区,拥有国家重点软件产业基地天河软件园,高校、科研院所共计 83 家,市级以上创新型企业 36 家,市级以上工程技术研究中心 95 个,企业技术中心 37 个,重点实验室 105 个,研发机构 53 家。

2.8 引领潮流的文化优势

天河 CBD 汇聚了广东省顶级的省博物馆、广州大剧院、广州图书馆、广州市少年宫等地标性文化设施,粤港澳著名的红线女艺术中心,世界广府人雕像将坐落花城广场,多位港澳和国际著名歌星在天河体育中心、海心沙演艺中心和中央车站演艺中心举行演唱会,广州购书中心、方所书店、唐宁书店让读者徜徉在书的海洋,红砖厂、羊城创意园创意无限,太古汇、天环广场和即将开业的 K11 主打文化牌,CBD 的文化创意产业引领全市潮流。

2.9 国际交往的品牌优势

天河 CBD 作为广东省改革开放成果的最佳展示窗口,是国际化程度及粤港澳经贸往来程度最高的区域,已成为省市港澳办和省市外办接待外宾的定点场所,曾接待美国加州市长代表团、英国西南部商务代表团、香港总商会、香港贸发局等无数境外高级访问团。2010 年,第 16 届亚运会开闭幕式在 CBD 内的海心沙举行,三分之二的金牌在天河的体育场馆产生。广粤天地、兴盛路国际风情街已成为国际人士商务聚会和休闲娱乐的首选之地。美国、英国、俄罗斯等全市 70% 的总领事馆和香港政府驻粤经贸办、香港贸发局驻粤办均位于 CBD。周大福金融中心(广州东塔)、太古汇、凯旋新世界、广东省博物馆等众多城市地标均为香港公司投资、建设或设计,富力地产、越秀集团等众多总部企业也均在香港上市,2014 年,越秀

集团还收购了香港的创兴银行。天河 CBD 共有外资企业 2 969 家,其中,港澳投资企业 1 942 家,占全区外资企业的 65.4%;累计实现利用外资 51.75 亿美元,占全区利用外资的 74.5%。在引进来的同时,天河 CBD 企业积极实现走出去,累计在港澳投资 29.82 亿美元,仅 2014 年一年投资额就达到 19.11 亿美元。还有怡和集团、华润集团、和记黄埔有限公司等 140 家世界 500 强企业在天河 CBD 设立 184 个项目公司。天河 CBD 港澳专业服务人士所占从业人员比例在全市排名第一,天河区政协为港澳企业家提供建言献策平台,本届共有 62 位区政协港澳委员共同谋划天河发展。

2.10 城市客厅的环境优势

天河 CBD 作为广州的城市客厅,拥有花城广场、体育中心广场、东站广场等 70 万平方米的广场群,珠江公园、海心沙公园、天河公园等 100 万平方米的公园绿地,11 公里长南向无敌江景的珠江岸线,30 公里长的临江绿道,还有广州东塔、西塔、中信等城市地标,令无数国内外游客流连忘返,花城广场更成为多个国家驻穗总领事休闲散步的首选之地。仲量联行华南区总经理 Jex 认为,天河 CBD 是大中华区最适合跑步的 CBD,环境优势非常显著。

综上所述,广州市天河中央商务区作为广东省经济实力最强、地均产值最高、港澳服务机构最熟悉、服务贸易产业基础最好、服务贸易发展载体最佳、综合配套设施最全、国际化程度最高、城市环境和文化氛围最佳的功能区,将无须等待,能够在第一时间立即形成最强力的集聚效应、最大化的规模效应、最广泛的辐射效应和最直接的示范效应,理应成为广东省创建粤港澳服务贸易自由化示范区的首选区域。

3. 目标任务

3.1 工作目标

落实习近平总书记对广东提出的“三个定位、两个率先”,将天河 CBD 建设成为泛珠三角经济引擎、粤港澳合作枢纽、广州金融商贸中心、服务贸易人才特区,为广东省乃至全国服务贸易发展创造经验,提供示范。

3.2 主要任务

(1)集聚一批在国内外具有较大影响力的总部企业,充分发挥天河 CBD 总部经济的引领带动作用,力助粤港澳共建世界级都市圈,并向泛珠三角区域释放红利。

(2)逐项落实粤港澳服务贸易自由化协议措施,在天河 CBD 率先形成粤港澳服务贸易企业和人才集聚效应,以“香港服务”促“广东制造”。

(3)推进天河 CBD 投资贸易便利化和生活服务便利化,打造市场化、国际化、

法治化的营商环境,营造干净整洁、平安有序的城市环境。

(4) 加快广州国际金融城开发建设,强化区域金融中心的核心功能。

(5) 发挥电子商务对传统商贸的提升作用,巩固和提升天河 CBD 华南第一商圈地位。

4. 发展思路

4.1 积极推进示范区创建,争取改革先行先试

尽快完成“全国中央商务区知名品牌示范区”创建工作,充分发挥广东省服务业集聚区辐射优势,争取国家、省、市各项改革创新试点和各项改革创新措施率先在天河 CBD 先行先试。抓住商事登记改革试点、互联网金融产业基地建设等政策试点优势,引导产业创新发展。

4.2 强化引资、引技、引智,构建泛珠经济引擎和粤港澳合作枢纽

充分抓住国家推行“一路一带”发展战略、中央批准粤港澳基本实现服务贸易自由化、广东省加强泛珠三角区域合作的机遇,用好周大福金融中心(广州东塔)将于 2016 年年底竣工、CBD 未来五年有 500 万平方米写字楼投入使用的载体空间,争取市外办初步同意的 CEPA 商务卡设立 CBD 受理点等政策措施尽快落地,借助 CBD 内五大国际地产行和众多国际人力资源机构的力量,加强新常态下招商引资、引技、引智工作,吸引一大批泛珠三角总部企业和港澳服务贸易机构及专业人士进驻天河 CBD,努力构建泛珠经济引擎、总部中心和粤港澳合作枢纽。

4.3 加强载体建设管理,物业服务标准比肩港澳

以香港为标杆,借鉴香港的成功经验,创新开展与香港品质保证局合作,联合建立一套优质的楼宇、社区物业管理服务模式和标准,并对照标准开展楼宇、社区的管理评星活动,积极推动天河 CBD 内物业管理服务水平的不断改善提升,达到整个区域的可持续发展,以向香港看齐的最优质的物业管理服务水平,打造最具影响力的高端核心商务区。

4.4 全力推进国际金融城开发,打造区域金融中心

除了发展日臻完善的天河北商贸区和增速不断加快的珠江新城金融区,未来还有广州国际金融城为天河中央商务区注入更加强大的发展动力。要加快完成金融城二期规划,为各个地块征拆、出让提供条件。金融城 2016 年计划出让 19 个地块,随后将推出金融城二期地块。建成后的金融城将进一步发挥金融集聚效应和总部经济效应,并依托城际轨道(广佛环线金融城站)、城市地铁(地铁五号线科韵路站)和新型交通系统(有轨电车翠岛站)站点,提升区域交通联动。

4.5 加快传统商贸业转型,提升华南第一商圈地位

在未来三年内实现新鸿基天环广场、天盈广场及新世界 K11 购物中心等国际