



北京市哲学社会科学规划办公室
北京市教育委员会 资助出版
特大城市经济社会发展2011协同创新中心

CBD

北京商务中心区(CBD) 发展指数研究

北京市哲学社会科学
CBD发展研究基地2015年度报告

蒋三庚 等 ◎ 著

Central Business District



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规划办公室
北京市教育委员会 资助出版
特大城市经济社会发展2011协同创新中心

北京商务中心区(CBD) 发展指数研究

北京市哲学社会科学
CBD发展研究基地2015年度报告

蒋三庚 等 ◎ 著

*Central
Business
District*



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

北京商务中心区(CBD)发展指数研究:北京市哲学社会科学 CBD 发展研究基地 2015 年度报告/蒋三庚等著. —北京:首都经济贸易大学出版社, 2016.6

ISBN 978 - 7 - 5638 - 2509 - 7

I. ①北… II. ①蒋… III. ①中央商业区—经济发展—研究报告—北京市—2015 IV. ①F727.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 100992 号

北京商务中心区(CBD)发展指数研究

——北京市哲学社会科学 CBD 发展研究基地 2015 年度报告
蒋三庚 等著

责任编辑 建一

封面设计  砚祥志远·激光照排
TEL: 010-65976003

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公司

开 本 787 毫米×1092 毫米 1/16

字 数 422 千字

印 张 24

版 次 2016 年 6 月第 1 版 2016 年 6 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978 - 7 - 5638 - 2509 - 7/F · 1414

定 价 59.00 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

经过十几年的发展,北京 CBD 基本形成了以国际金融为龙头、高端商务为主导、国际传媒聚集发展的产业格局,成为带动首都经济实现产业结构调整的重点区域,CBD 统计分析研究的价值凸显。首先,建立一套完整的 CBD 指数是实现政府精细化管理的需要。“十三五”期间,CBD 在经济社会发展的各个方面更加需要政府的精细化、个性化管理,构建出适合 CBD 发展的指数,对于理顺内部机制,增强政府有关职能部门的协调与联系,实现区域精细化管理意义重大。其次,建立一套完整的 CBD 指数是真实反映 CBD 经济社会发展、进行管理决策的迫切需要。第三,建立一套完整的 CBD 指数是提升政府服务质量,实现信息共享的需要。通过指标体系的建立发布,增加政府服务企业、服务社会的渠道,提升政府服务质量,从而达到 CBD 经济社会发展成果的共享。做好北京 CBD 统计指标体系建设,客观真实地反映 CBD 这一新型经济形态的相关信息,对于全国其他城市 CBD 建设而言,具有较强的示范作用和借鉴作用。在这种背景下,推动 CBD 区域统计指标体系建设,已成为 CBD 必须面对的重要课题。因此,加快 CBD 统计指标体系建设,具有十分重要的价值和意义。

本书对 CBD 指数的一般理论进行了分析,将 CBD 发展指数与其他 CBD 综合评价方法进行了比较,从中总结出 CBD 发展指数的优势和编制原则。在总结我国 CBD 发展程度、功能评价和可持续发展指标体系的基础上,重点对北京 CBD 指数进行了研究和编制,包括发展指数的设计原则、构建目标、构建思路、编制说明和指数分析等。在发展总指数研究基础上,阐述了北京 CBD 近期发展特征、机遇和挑战,提出了发展的建议。

本书还传承了上一年度 CBD 发展研究基地报告的思路,撰写了郑州郑东 CBD、长沙芙蓉区 CBD 和福州鼓楼区五四路 CBD 发展特点和经验。我们对上述 CBD 做了较长时间的跟踪研究和实地调研,应该说总结以上 CBD 的发展特点是有一定含金量的。我们希望该书既是理论研究又是实践梳理的“综合体”。

应该指出的是,本书是北京市社会科学基金研究基地项目的成果,作为 CBD 研究报告已连续出版 11 年,在 CBD 领域成为具有一定影响力的系列年度报告,希望在国内继续扩大学术影响和实践指导作用。

当然,本书还有不少不尽如人意的地方,如由于数据可得性,使得指数研究的深度受到一定影响,此外,受限于水平和时间,与我们的最初期望是有距离的。

作者

2016 年 3 月 20 日

目 录

上 篇

1 建成世界一流的 CBD 是北京长期努力的目标	3
1.1 CBD 是城市的重要核心区	3
1.2 世界一流 CBD 具有的共性	4
1.3 世界一流的 CBD 各具特色	7
2 我国四大 CBD 建设情况分析	53
2.1 上海陆家嘴是中国最早成型的 CBD	53
2.2 天津 CBD 是北方第二大 CBD	55
2.3 深圳 CBD 发展特征明显	59
2.4 广州天河 CBD 建设成就显著	63
3 CBD 发展指数的一般理论	71
3.1 统计指数的含义	71
3.2 指数分类与特点	73
3.3 总指数编制方法概论	78
3.4 综合评价指数的编制方法	85
4 CBD 发展指数与其他 CBD 综合评价方法的比较	116
4.1 综合评价方法的一般问题	116
4.2 主成分分析方法	129
4.3 因子分析法	132

4.4	层次分析法	133
4.5	功效系数法	139
4.6	TOPSIS 法	145
4.7	数据包络分析法	148
4.8	模糊综合评价法	151
4.9	灰色综合评价法	154
4.10	人工神经网络评价法	155
4.11	RSR 值综合评价法(秩和比法)	156
4.12	综合评分法	160
4.13	基于结构方程模型的评价方法	162
4.14	基于统计学习理论的评价方法	170
4.15	发展指数	170
4.16	CBD 发展指数与其他 CBD 综合评价方法的比较	175
5	国内 CBD 发展指数的研究现状	194
5.1	我国城市 CBD 适建度和发展程度评价	194
5.2	中心城市 CBD 的现代服务业评价研究	197
5.3	中央商务区发展成熟度指标体系	199
5.4	CBD 功能评价研究	201
5.5	CBD 可持续发展指标体系	204
5.6	北京商务中心区(CBD)评价	209
6	北京 CBD 发展指数	216
6.1	北京 CBD 发展指数构建的一般问题	216
6.2	北京 CBD 发展指数编制说明	219
6.3	北京 CBD 发展指数分析	225

7 北京 CBD 的显著特征与发展前景	237
7.1 北京 CBD 的几大主要特点	237
7.2 北京 CBD 面临的挑战与机遇	244
7.3 北京 CBD 是引领京津冀协同发展的核心区	246
7.4 发展北京 CBD 的建议	251
7.5 创新拓展融资渠道	255
7.6 建设城市管理示范区	255
7.7 建立国家高端服务业融合发展示范区	256
7.8 着力培育高效的国际化营商环境	257

下 篇

8 郑州郑东新区 CBD 发展及特色	263
8.1 郑州郑东新区 CBD 发展建设宏观环境特征	263
8.2 郑州郑东新区 CBD 金融产业聚集分析	267
8.3 郑州郑东新区 CBD 特色楼宇经济概况	271
8.4 郑州郑东新区 CBD 总部经济中心布局	277
8.5 郑州郑东新区 CBD 文化会展和高端商务	281
8.6 郑州郑东新区 CBD 经验借鉴	283
9 长沙芙蓉区 CBD 发展及特色	293
9.1 长沙芙蓉 CBD 概况	293
9.2 长沙芙蓉 CBD 发展现状分析	303
9.3 长沙芙蓉 CBD 发展对策和建议	313
10 福州 CBD 发展及特色	323
10.1 引言	323
10.2 福州 CBD 发展建设概况	324

10.3	福州 CBD 运营情况概述	332
10.4	福州 CBD 产业发展概况	348
10.5	福州五四路 CBD 发展建设机遇与挑战	361
10.6	福州五四路 CBD 发展建设的政策建议	368
北京市哲学社会科学 CBD 发展研究基地 2015 年大事记		373
后记		376

上 篇

1 建成世界一流的 CBD 是 北京长期努力的目标

1.1 CBD 是城市的重要核心区

CBD 是 Central Business District 的缩写，译为中央商务区，或者商务中心区，是城市和社会经济发展的产物。最早提出 CBD 一词的是美国芝加哥大学社会学家伯吉斯教授，他在 1923 年研究芝加哥等北美大城市结构形态时，提出城市的同心圆结构，即城市的社会功能环绕中心呈同心圆结构，其中的核心区就叫 CBD，由此向外依次为转运区、低收入阶级居住区、中产阶级居住区和高收入阶级居住区，共五个圈层。

中央商务区最初的含义为“商业会聚之处”。霍伊特（Homer Hoyt）对美国城市的房租进行了研究，通过对城市住宅布局九种倾向的考察，认为城市土地利用呈扇形格局。霍伊特指出城市中心是 CBD 区，各等级住宅区是按区分布而非按距中心的距离分布，城市交通，特别是中心 CBD 的交通线以及对外交通线对城市布局有很大影响。

20 世纪 30 年代，德国地理学家克里斯泰勒（Chris Taylor）在研究德国南部空间分布时创立了中心地理论，将中心地定义为一个地区商品和服务交换的中心市场，它是人类社会由自给自足的自然经济社会进入商品经济社会的必然产物。人们的产品除了满足自己生活之外有了剩余，需要和其他的产品进行交换，因此需要一个交换商品的场所，而这个场所往往在一个地区的中心，故名为“中心地”。由于竞争的缘故，中心地按服务范围被分成若干等级：高级中心地为其腹地提供高档商品

和服务；低级中心地为其腹地提供低档日用品和服务。由此形成现有的城市和区域分布格局，城市中高级中心地往往发展成 CBD 或城市中心，低级中心地发展为商业网点或副中心。

奎因（James Quinn）在 20 世纪 40 年代提出：CBD 是城市的主要中心，除此之外还有其他中心，各影响一定的地域范围。美国地理学家哈里斯（D. Harris）和乌尔曼（L. Ulman）在此基础上研究了各类城市的地域结构，认为城市中心的多元化和城市地域结构的分异是由四个过程作用形成的：第一，各种行业以自身利益为目标的区位过程；第二，产生集聚效益的过程；第三，各行业利益对比而发生的分离；第四，地价和房租对行业区位的作用。在此基础上，哈里斯和乌尔曼提出了多核心模式。在其模式中，CBD 仍是城市活动中心，但不一定是几何中心，常常偏向一方。面向本区市场的批发区和低污染轻工业则紧邻 CBD 布局，低级住宅区围绕 CBD 和批发区集聚，中高级住宅则集聚在另一侧，住宅区内分布着大量公共文化设施，工业则主要分布在外围远郊区域，附近有独立的住宅区。在多核心模式中，城市地价并非从中心到外围呈单纯递减趋势，而是出现几个峰值区：在早期落后的城市阶段，从中心到边缘，地价不断递减，而在多核心时代，除了 CBD 外，城市还有其他次中心，因此多核心模式更适合现代城市的特征。

现代的中央商务区是城市化发展进行到一定程度的必然产物，是城市金融、贸易、信息和商务活动高度集中，并附有购物、文娱、服务等配套设施的城市综合经济活动的核心地区。它比城市任何其他商业区都能提供更大范围的商务服务和交易平台，随着经济全球化进程的加快，CBD 日益成为带动整个城市发展、提高城市综合竞争力的增长极，也是促进区域经济发展的重要载体。

1.2 世界一流 CBD 具有的共性

尽管各国的 CBD 有着不同的特色，但是也都呈现出一些共同的

特征。

1.2.1 商务功能为主，兼具多重功能

CBD 区域是城市的功能核心区域，一般具有多种复合功能。从大类来讲，CBD 区域包括商务办公、居住和商业三大功能，其中每类功能又包括多种细分功能。区别于城市的商业中心区，CBD 区域的功能以商务办公为主。为满足 CBD 区域的多种功能需求，CBD 区域城市综合体的建设也就成为一道亮丽的风景。例如，日本新宿六本木真正地使城市中商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间完美组合，为人们创造了一个多功能、高效率的生活体。从作为地区的经济中心和枢纽这个角度来看，CBD 整体看来具有如下四大方面的功能：一是管理功能，CBD 区域通过汇聚总部型企业，可以发挥经营和决策的中枢作用，能够对 CBD 内总部企业所辐射的区域范围进行经济控制；二是集散功能，CBD 区域一般汇聚丰富的资本市场、信息市场和人才市场，成为集散各种经济资源和生产要素的重要地区；三是服务功能，CBD 作为汇聚商务服务业的核心区域，一般具有高度发达的服务体系，可提供丰富的信息、法律、会计、培训、会展和物流服务；四是交往功能，CBD 依托众多不同地区或国家的企业，通过建设现代化的展览馆、影剧院、会展中心等设施，通过各种聚集的商务休闲和信息交流载体，使商务区成为不同国家、不同民族、不同文化交流的主要区域。

1.2.2 经济上高度聚集，交易活动活跃

CBD 作为城市的商务中心区，在较小的范围内聚集了众多的企业、商务机构和商业，吸引了该地区的大部分活动要素，以较小比例的占地面积为所在城市的发展贡献了较大的份额。例如，北京 CBD 的外资金融机构占到全市的 70%，世界 500 强企业占到全市的 70%，跨国公司地区总部占到全市的 70% 等。同时，CBD 区域作为信息、资本和人才的汇聚

之地，经济交易活动十分活跃。例如，作为世界级 CBD 的伦敦金融城每天的外汇交易额达 6 000 多亿美元，近 300 家外国银行在此营业，经营着全球 20% 的国际银行业务，掌控了几乎一半的国际股权交易额。

1.2.3 现代服务业是主导产业

CBD 区域是第三产业的集聚中心，尤其以现代服务业最为发达，是区域内的主导产业。CBD 区域凭借所在城市较大的国际影响力或区域影响力、较为完善的基础设施、本身具有的集聚条件等优势，为现代服务业在 CBD 发展创造了良好的基础。但现代服务业是一个体系，包含众多子产业，不同的 CBD 具有不同的特色。例如，上海陆家嘴以金融业为显著特色，香港中环 CBD 的中介服务业高度发达，天津滨海新区的中央商务区规划的响螺湾商务区以研发为突出特征。

CBD 区域的产业基本是以总部和金融业为共性产业。由于 CBD 区域是全球资源配置最优的版块，具有总部企业发展的适宜条件，跨国公司及大型企业总部都倾向于在 CBD 区域办公。同时，CBD 也是金融机构追逐的区域，其在不大的面积内形成了比较系统、完整的金融产业链。正是由于 CBD 汇聚了众多总部和金融机构，其通过强大的通信网络联系、掌握和管理所辐射区域的经济活动。

1.2.4 高楼林立，建筑密集

CBD 区域由于处于城市的黄金地带，高度集聚的企业对 CBD 办公用地有着较大的需求。因此，除了部分科技型或博览型意义上的 CBD 之外，CBD 区域往往是高楼林立，建筑密集，CBD 的土地利用率（容积率）往往也是该城市最高的，土地价格和房产租金也往往具有城市中最高的水平。在这种空间集聚的外在推动下，CBD 的楼宇经济十分发达，也自然成为中央商务区的主要展现形态。楼宇经济是 CBD 现代服务业发展的载体和平台，也是 CBD 区域现代服务业发展和经济集聚的必然要求，楼宇经济自然也就成为 CBD 发展的特色和支柱经济形态。

1.2.5 交通四通八达，通信高效便捷

CBD 一般位于城市的经济中心，区域内一般设有大规模的公共交通系统（地铁、轻轨、大运量公共交通），联结方便快捷的高速市际和市内交通系统，多条地铁线、高速公路、铁路在 CBD 内或就近交汇，每天都有大量的人群在该区域集中和疏散，因此，巨大的车流和人流是 CBD 的另一个主要特征。

随着互联网络的出现，现代通信使得许多传统 CBD 内的经济活动可以分散、遥控进行，通过全球光纤网络可以轻松地对世界各地的经济活动进行管理和协调。

1.2.6 时尚的引领者和推动者

由于 CBD 区域内集聚了众多富有创新性的先进理念，因此，CBD 在文化上也体现出与时俱进、引领时尚的特征。一方面，这表现在 CBD 建筑形态上。通常，CBD 内有一幢或多幢标志性建筑物，作为城市的“地标”性建筑。而这种地标景观也体现着 CBD 区域引领时尚的风范，如纽约曼哈顿原世界贸易中心双塔、香港的汇丰银行大楼及中环中心等，都体现着 CBD 区域超前的意识和独特的创意。另一方面，CBD 要拥有城市内最佳的综合服务系统和基础设施系统，区内的各类建筑物、装备和设施都尽可能达到国际一流标准，能高效集约和便捷地提供包括商业、旅游、购物、娱乐、文化乃至行政、法律等多方面的服务。这自然也要求 CBD 区域提供最为先进的服务，激发区域活动的思维火花，成为时尚的推动者。

1.3 世界一流的 CBD 各具特色

建成世界一流的 CBD 是北京 CBD 努力的方向。学习世界一流 CBD 的成功经验是北京 CBD 建设过程中必不可少的重要环节。

1.3.1 美国纽约曼哈顿 CBD

曼哈顿是一个狭长的岛屿，是纽约市的中心区，该区包括曼哈顿岛、伊斯特河中的一些小岛屿及马希尔的部分地区，四面环水，总面积约为 58 平方公里，占纽约市总面积的 7%，人口 150 万人。

纽约著名的百老汇、华尔街、帝国大厦、格林尼治村、中央公园、联合国总部、大都会艺术博物馆、大都会歌剧院等名胜都集中在曼哈顿岛，使该岛中的部分地区成为纽约的 CBD。纽约 CBD 主要分布在该区内曼哈顿岛上的老城（Downtown）和中城（Midtown）。在老城长仅 1.54 公里，面积不足 1 平方公里的华尔街——CBD 的金融区，集中了几十家大银行、保险公司、交易所及上百家大公司总部和几十万就业人口，成为世界上就业密度最高的地区，其中著名的街区是格林尼治街和第五大街。中城是曼哈顿的豪华居住区，帝国大厦、克莱斯勒大厦、洛克菲勒中心等著名建筑都坐落于此，中城的形成虽晚于曼哈顿老城，但却有后来居上的势头。进入 20 世纪后，其他许多非营利的办公机构，如工会、研究部门、专业团体、政府机构等，也都集中于此，许多相关的专职事务所如房地产、广告业、税务部门等也迅速聚集其周围，原来设在岛南部的保险公司及银行也被中城良好的环境吸引而来，呈现聚集式发展。与此同时，商店等服务设施逐渐聚集在周围，使得曼哈顿岛的 CBD 的吸引力日益增强。20 世纪 70 年代中期，曼哈顿 CBD 逐渐形成，80—90 年代达到鼎盛。

现代的曼哈顿是纽约市行政区当中人口最为稠密的，但也是绿色生态的 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，大多生活需求都在步行范围内可以解决，在曼哈顿 CBD 工作和生活十分方便，避免了交通堵塞和汽车废气污染，也节省了生活所需的能源消耗。纽约市 70% 的绿色建筑物都坐落在曼哈顿。经过百年的发展，曼哈顿的建设已经日趋完善，最近几年很少有新