

- 北京市哲学社会科学CBD发展研究基地
- 北京市属市管高校“CBD研究学术创新团队”
- 北京市重点建设学科资助项目



蒋三庚 主编

中央商务区与 现代服务业研究

Research on CBD

and Modern Service Industries

首都经济贸易大学出版社

- · · 北京市哲学社会科学CBD发展研究基地
- · · 北京市属市管高校“CBD研究学术创新团队”
- · · 北京市重点建设学科资助项目

蒋三庚 主编

中央商务区与 现代服务业研究

Research on CBD
and Modern Service Industries

 首都经济贸易大学出版社

· 北京 ·

图书在版编目(CIP)数据

中央商务区与现代服务业研究/蒋三庚主编. —北京:首都经济贸易大学出版社,2008.3

ISBN 978 - 7 - 5638 - 1512 - 8

I. 中… II. 蒋… III. ①中央商务区—研究 ②服务业—研究 IV. F71

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 017741 号

中央商务区与现代服务业研究

蒋三庚 主编

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 北京永生印刷有限责任公司

开 本 787 毫米×980 毫米 1/16

字 数 355 千字

印 张 18.5

版 次 2008 年 3 月第 1 版第 1 次印刷

书 号 ISBN 978 - 7 - 5638 - 1512 - 8/F · 880

定 价 38.00 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

序^①

伴随着经济全球化的加快和城市功能的提升,现代服务业作为世界潮流和趋势逐渐发展起来。现代服务业的崛起既是服务业发展的内在要求,也是城市功能区发展的客观必然。目前,世界上许多大城市都把建设商务中心区、促进现代服务业发展作为增强城市区域竞争力的一个十分重要的战略举措。现代服务业主导着国际大都市商务中心区的发展,也决定着城市经济的繁荣及其区域竞争力的高低。因此,对 CBD 中现代服务业的研究意义重大。

现代服务业是服务经济和知识经济的产物,现代服务业聚集区内的服务企业之间相互渗透和关联,形成一个现代服务业企业生态群,人才、环境、基础设施等要素是现代服务业生态群良性发展的必备要件。城市的中央商务区(CBD)具备良好的生态环境,是孕育现代服务企业生态群的沃土。同样,现代服务业的空间集聚对城市 CBD 的区位与功能也会产生较大的影响。市场力量是 CBD 形成、发展的动因,而现代服务业的集聚引起了外部经济、规模经济以及交易成本的节约,进一步推动了 CBD 的功能的提升。

要构建现代服务业的集聚区域和经济文化的国际交流平台,就必须加快现代服务业的发展,这是促进城市经济发展、提高其区域竞争力的重要途径。而现代服务业的发展必须以城市中心城区为依托,彼此相互促进、共同发展。

不久前,中国城市经济学会与首都经济贸易大学共同举办了“中央商务区与现代服务业”征文活动,就是期望让更多的人关注和研究 CBD 及其现代服务业的发展。本论文集就是此次活动的一个成果,相信它对读者和同仁会有所裨益。



2008 年 1 月

① 作者系中国城市经济学会会长。

序^①

自1923年美国学者提出中央商务区(CBD)的概念以来,西方发达国家的CBD经过80余年的发展,先后经历了区位选择、结构演化、功能凸显和国际交流等四个阶段,而逐渐进入了目前的现代服务业集聚发展时期。以美国纽约曼哈顿CBD和日本新宿CBD为代表,发达国家CBD的发展历程和现实选择表明: CBD作为城市发展的商务中心区,本质上是以现代服务业为代表的第三产业高度集聚发展的城市功能单元。从产业经济学的角度分析,由于集聚经济产生的吸引力和集聚不经济产生的排斥力的共同作用,最终促成了CBD地区“高人力资本含量、高技术含量和高附加价值”的产业选择和商务办公功能的分化升级,通过产业集聚形成的现代服务业为CBD地区的发展提供了原动力,整合了人流、物流、资本流和信息流,逐渐形成了城市产业发展的商务制高点。

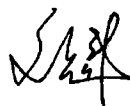
面临着经济全球化浪潮和全球产业转移升级的机遇,伴随着国外CBD的逐渐发展演进过程,国内CBD的发展近年来犹如雨后春笋,方兴未艾。以香港CBD和北京CBD为代表,一路前行,取得了较大进步,积累了不少经验。现代服务业在港、京、沪、深、穗等地的CBD区域也蓬勃发展,国内的学者对此也多有研究,关于全国CBD发展研究的高级论坛迄今已举办3届。

本论文集源于2007年7月在北京举办,由中国城市经济学会和首都经济贸易大学主办、北京市哲学社会科学CBD发展研究基地承办的“第三届全国中央商务区发展研究高级论坛”征文活动。经中国城市经济学会专家严格筛选,最终从众多应征文稿中选取了29篇,作为此次论坛的理论研究汇集和实践探索阶段性总结。我们相信,本书中这些研究CBD的论文,在一定程度上也代表

① 作者系首都经济贸易大学校长、教授、博士生导师。

了国内 CBD 研究实践的发展方向和研究水平。

在此,我希望通过这本专集的出版,能够对我国 CBD 的研究和实践起到抛砖引玉的作用,推动我国各地 CBD 区域的现代服务业健康、有序、可持续发展。



2008 年 1 月

目 录

基础理论篇

CBD 与现代服务业若干理论问题分析 / 蒋三庚	3
中央商务区建设发展研究 / 洪继元	9
城市经济实力对 CBD 影响的国际比较研究 / 李丁	40
商业地产与 CBD 竞争力 / 丁芸 刘红	52
CBD 风险研究 / 付铭	67
我国城市国际会展中心规划建设的若干问题 / 雷仲敏 章旭瑞	74
中央商务区(CBD)现代服务业集群竞争优势研究 / 兰玉	80

文化创意产业研究篇

北京市文化产业政策的变化特点及趋势分析	
——以动漫游戏产业政策为例 / 孔建华	93
抓住发展机遇 创新政府服务 促进朝阳区	
文化创意产业快速发展 / 曾珊 李强	101
CBD 文化创意产业的国际化发展研究 / 杨玲	106
CBD 文化创意产业发展应注重市场细分 / 郭锦鹏	118
北京 CBD 文化创意产业发展现状及对策分析 / 王晓红	124
北京 CBD 文化创意产业现状与对策分析 / 解小娟	130

对首都 CBD 文化创意产业融资方式的探讨 / 龙菊	137
在 CBD 发展文化创意产业的构想 / 吴少平	143

CBD 区域研究篇

北京 CBD 人才聚集影响因素及对策	
研究 / 刘宇辉 孙其军 王詠 张贵林 张杰	151
北京 CBD 古典家具和古玩艺术品产业园区发展中的	
问题和对策 / 于启武	170
北京 CBD 国际金融业发展研究 / 张杰	177
北京市 CBD 商务区广告业的发展机遇与对策 / 刘建一	200
北京市 CBD 优化开发初探 / 玉卫华	208
北京中央商务区发展评价指标体系	
构建 / 王滨 崔萍 黄思宁 付铭	216
CBD 金融发展模式与金融中心建设 / 祁敬宇	223
南沙开发与珠江三角洲区域 CBD	
建设研究 / 王开泳 陈田 董玛力	231
省会城市发展会展业的探讨 / 程必定	242
打造都市生态区 建设生态商务城 / 张宝通	250

借鉴研究篇

香港中环 CBD 金融业集聚和发展对北京的启示 / 李艳杰	257
新加坡 CBD 特点分析及对我国建设 CBD 的借鉴 / 芮伟	265
国外 CBD 现代服务业发展的经验借鉴 / 郭文英	273
大苏黎世区金融服务业发展及对北京的借鉴 / 任丁秋	280
后记	289

基础理论篇

JiChu LiLun Pian

CBD 与现代服务业若干 理论问题分析^①

蒋三庚

摘要 现代服务业集聚涉及企业区位选址理论和集聚经济等问题,它与生产型企业集聚有很多区别。中央商务区是现代服务业聚集之地,因此,研究中央商务区现代服务业的集聚对城市经济的发展是有现实意义的。

关键词 中央商务区 现代服务业集聚 问题研究

中央商务区(CBD)是现代服务业聚集地,是推动城市经济发展的一个增长极。研究现代服务业在中央商务区(以下简称 CBD)聚集原理,对探索 CBD 现代服务业的科学发展是很有现实意义的。

一、现代服务业区位选择的理论分析

研究 CBD 现代服务业集聚是离不开现代服务业区位选择理论的,该理论至少包括地租理论和聚集理论。

(一)地租理论分析

都市内各种经济活动的区位选择的依据主要是按照克服空间距离需要支付的时间费用和货币费用最小化原则。

咨询、会计、法律等专业服务机构一般都布局在城市中心位置,原因至少有以下几点:一是城市中心位置通常信息流通最为密集,无论是对企业本身还是对客户而言,信息的收集和输送成本最低;二是这些行业能够支付高额的地租,区位竞争的基础是它们支付地租的能力;三是现代服务业个性化服务的特性使

^① 本文为国家“十一五”社会科学基金项目——《我国主要中央商务区现代服务业集聚研究:国际比较与中国特色》(项目批准编号:07BJY121)部分成果内容。

得企业非常重视面对面的接触,信息输送和收集的方式是多样化的,如邮寄和打电话等,但面对面的会谈是达成商业往来的重要手段,因此,重视面对面接触的企业一般都选择城市的商务中心区;四是企业的专业服务是一种高档次的服务,企业有其特有的服务理念和服务流程,所有的专业服务企业重视办公场所的装潢和员工着装,而区位选择是一种信号显示。

(二) 聚集理论分析

服务业在空间上的聚集趋势比工业生产活动的空间聚集更明显。现代服务业在空间上的聚集主要是追求企业间商务交流和合作的便利性和互补性以及高度熟练的劳动市场。因此,服务业在空间上的聚集,一是反映出利益指向性,即为了得到外部经济利益和减少不确定因素的影响而在空间上聚集;二是反映出劳动力指向性,即其行业具有高质量的技术和管理人员。服务业的同种行业和异种行业在空间上的聚集都可得到聚集利益,因此,不论是大企业还是中小企业在空间上的集中都有利于信息的收集和交流。准确和迅速地掌握同行业和相关行业的经营动态是企业决策的关键,作为企业经营决策的高级管理中心在空间上聚集的原因就在于此。

某种产业在大都市中的聚集,除了自身需要具备一定的条件外,其所在的大都市也需要具备一定的条件。判断一种产业在都市中的聚集潜力,其依据主要有三个:一是要看该产业是否在都市经济中具有比较优势,已有的基础和都市本身的产业特点应能够对产业的强辐射力给予较强的支撑;二是产业本身的特性,产业是否具有很强的聚集性;三是产业新增附加价值的比重和土地利用效率。

二、现代服务业集群与制造业集群的区位选择差别

现代服务业集群的形成与发展和制造业集群不完全相同,它对外部环境、制度背景、相关产业发展以至城市政府管理水平的要求更高。

首先,现代服务业不仅高度集聚于大都市地区,而且一般是集聚于大都市的商务中心区,它要求城市的第三产业应非常发达,一般是城市的金融中心和贸易中心。这些地区交通方便、市政基础设施完备(尤其是通讯设施)且地价较高,具有相当的升值潜力。而制造业一般是集聚于城市的郊区,一般是靠近两三个大企业或其他群体。

其次,现代服务业是高技术、高人力资本、高附加值的产业,所以专业、高素质的人力资本的易获取性是影响现代服务业集群区位选择的一个至关重要的

因素。而对制造业集群来说,其主要考虑的是原材料、低成本劳动力资本的易获取性。

再次,服务产品的不可分性,即服务的生产和消费与交易同时进行这一特点,使得现代服务业必须在客户需求较大的区域聚集,这也是服务企业集群与制造企业集群在形成原因上最大的差异。

最后,现代服务业的高技术性,决定了信息和技术资源成为影响其区位选择的决定性因素之一。所以,现代服务业集群通常会选择信息流通最为密集的城市中心位置,从而获得信息和技术上的优势。而传统的制造业集群在这方面要求则较低。

三、现代服务业集群产生的集聚经济与集聚不经济

现代服务业在 CBD 的集聚,不仅会给城市带来正面效应,同时也会有负面效应。从产业集聚理论的角度来讲,也就是集聚会产生集聚经济和集聚不经济。

(一)现代服务业集群产生的集聚经济

集聚经济是指因社会经济活动在空间集中而引起的资源利用效率的提高,及由此产生的成本节约、收入或效用增加。在这里,主要从以下几方面来说明因现代服务业在城市中心集聚而产生的集聚经济。

1. 外部经济。外部经济是指一方的决策行为为其他方带来了经济利益。因集聚产生的外部经济主要有以下几方面:

第一,劳动力市场经济。在城市的中心区,大公司的集聚,必然形成高素质的专业员工的集聚。通过劳动力(人才)市场的作用,供求双方从中都获得了集聚经济利益。一方面,这种劳动资源的集聚使企业具有了丰富的劳动力资源,降低了企业员工的搜寻成本和工资水平,另外,大量专业人才的存在也节约了企业的培训费用;另一方面,人才流动成本的降低导致人才更加容易流动,从而实现人力资源的优化配置。

第二,信息经济。城市的中心区是城市中信息流量最大、信息流动最为迅速的中心地。社会经济活动在空间的集聚大大方便了信息的交换和技术扩散。这种状况一方面提高了市场效率,降低了交易成本;另一方面,信息传播和技术扩散可以产生知识的溢出效应,有助于企业的创新和发展。企业之所以愿意在城市的中心区域集中,很重要的一点就是看中了城市的中心区域是信息的集散地。

第三,关联效应。在现代经济中,不同产业的经营活动是密切相连的。一个企业的产出可能是另一个企业的投入,从而两者之中的任何一个企业的建立都会给另外一个企业带来有利的影响,即存在关联效应。相关联的现代服务业在区位上的集聚,不仅可以减少运输成本,也为大规模生产提供了条件。另外,大量的相关企业在业务上的互补性,更能吸引那些希望一站式服务的顾客。

2. 交易成本的减少。城市的中心区内现代服务业的大量集聚,使得企业在寻找供应商和客户时可以变得相对容易,从而大大减少信息交换成本和搜寻成本;另外,集群内企业地理邻近,容易建立信誉机制和彼此相互依赖的合作关系,从而大大减少机会主义行为,降低合约的谈判成本,提高执行效率。

3. 规模经济。从宏观角度来讲,集聚经济使得城市的中心区经济具有明显的规模经济特征。产生规模经济的原因有多方面,其中最为重要的是投入的不可分性。投入的不可分性意味着投入与规模具有某种相关性,随着规模的增加,平均成本在下降,因此便产生了规模经济效应。这种不可分的投入,广泛地存在于社会活动的各个范围和领域。在城市的中心区,城市的基础设施、交通、通讯等公共物品的投入,都具有明显的不可分性。企业的集聚可以共享公共物品,从而节约建设基础设施的费用。这不仅对社会,而且对企业都能产生经济效益。

(二)现代服务业集群产生的集聚不经济

现代服务业在 CBD 内集聚不仅会带来集聚经济,同时也会带来集聚不经济。集聚不经济是指社会经济活动由于空间过度集中所引起的额外成本费用或收益以及效用损失。城市的中心区内因现代服务业集聚而产生的集聚不经济大致有以下几方面:

1. 交通拥挤。因空间集聚而引发的拥挤成本是集聚不经济的基本内容之一。随着集聚企业和居民的增加,道路上会有越来越多的车辆出现,这必然会降低车速,延长到达城市中心区的时间,从而产生交通拥挤成本;社会服务管理部门会因为社会经济活动的大量增加而导致办事效率下降;过度的集聚,可能导致公共产品的供给不足,降低人们的社会福利水平。

2. 生产要素成本上升。随着越来越多的公司希望能落户城市的 CBD,导致对土地的过度需求,而土地的供给又是一定的,这种供求关系就不可避免地使土地价格上升。所以,城市的 CBD 是城市中地价和租金的峰值点。另外,由于土地价格的居高不下,使得其他生产要素价格也随之上升,增加了生产要素的

投入成本。

3. 负外部性。由于过度的集中,城市自然环境遭受包括汽车尾气污染、噪声污染、城市生活垃圾和水污染等各种形式的污染,给企业和居民带来了危害,从而形成社会福利的损失;另外,城市的中心区有各个阶层的人,穷人可能会不得不面对被富人抬高了的物价,而引起穷人生活成本的增加和自身利益的损失。这些都是集聚的负外部性。

4. 安全风险增大。现代服务业在城市 CBD 的集聚虽然为企业带来众多的经济利益和便利,但是,区域内企业和人员的安全系数却大大降低。2001 年发生在美国纽约的 9·11 事件就是我们的前车之鉴。企业在空间上的过度集聚使企业面对恐怖事件及各种灾害的安全风险增大。9·11 恐怖袭击事件不仅对纽约金融区是一个惨痛的教训,对全球各个 CBD 的规划、建设都是一个提醒。

四、CBD 生命周期与现代服务业

由于现代服务业集聚才会出现 CBD,但是,CBD 本身发展过程是存在生命周期的。CBD 的生命周期反过来会影响现代服务业在该区域的存在和发展。

(一)城市空心化

由于城市化进程导致城市人口不断地向外迁徙,使城市出现空心化。以北京为例,2007 年出台的《北京中心城控制性详细规划》中,计划将 2007 年的旧城人口由 140 万人逐渐减少至 80 万到 90 万人。城市人口的减少,直接使城市内的商业衰退,而商业是现代服务业的基础。因此,城市空心化导致 CBD 现代服务业的弱化。

(二)商务成本增加

大量公司迁入 CBD,会使 CBD 区域内的地价上升,因此,CBD 的写字楼租售价格往往要高于其他地区。但是,如果 CBD 内办公写字楼价格过高,它在一定程度上会影响企业和公司入驻。CBD 房地产泡沫会危害 CBD 现代服务业的发展。日本东京丸之内的经历就是很有力的证实。东京的 CBD 原在丸之内,由于地价飞涨,商务成本增加,很多公司迁往新宿,丸之内出现空心化和商务功能衰退。因此,CBD 的商务成本(除地价外,还有交通拥挤、噪音、环境质量下降等)上升会使现代服务业聚集程度减弱和迁移。

(三)同区域内的竞争

城市经济的发展,不仅表现在不同城市间的竞争,而且同一城市内不同功能区也存在激烈的竞争。这种竞争表现在对区域的职能竞争、对资源的竞争、对外资的竞争等等。这些竞争会对城市中现代服务业的聚集产生很大的分流作用,它在某种程度上也对 CBD 现代服务业的发展产生重要影响。

中央商务区建设发展研究^①

洪继元

摘要 本文进行了中央商务区建设发展研究。为了加快北京 CBD 的建设和发展,构建北京 CBD 的产业功能和商务职能,本文借鉴国内外相关的 CBD 研究的理论和方法,提出北京 CBD 建设的政府主导模式,并详细分析了在政府主导下,CBD 发展、CBD 规划和 CBD 区域内房地产发展的具体做法。

关键词 中央商务区 建设发展 对策建议

一、引言

CBD 最早产生于 1923 年的美国。如今的 CBD,其内容不断发展丰富,成为一个城市、一个区域乃至一个国家的经济发展中枢,它集中了大量的金融、商贸、文化、服务机构以及大量商务办公酒店、公寓等配套设施,具备完善便捷的交通、通信等现代化基础设施和良好的环境,便于商务活动的进行。商务中心区不仅是一个国家或地区对外开放程度和经济实力的象征,而且是现代化国际大都市的一个重要标志。

CBD 是英文 Central Business District 的缩写,中文译为中央商务区。CBD 起源于社会学对城市空间结构的分析。1923 年,美国社会学家 E. W. 伯吉斯以芝加哥为研究对象,提出了同心圆理论。其主要内容是城市的社会功能环绕中心呈同心圆结构,其中的核心区叫 CBD,由此向外依次为转换区、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。位于五个同心圆圆心的 CBD 被伯吉斯定义为零售、办公、俱乐部、金融、宾馆、剧院等高度集中地,城市商业活动、社会活动、市民活动和城市交通的核心。在其理论中,伯吉斯赋予 CBD 三方面的性质:首先,CBD 是城市结构的核心,容纳了功能层次最高的

^① 本文获得“中国城市经济学会‘中央商务区(CBD)与现代服务业发展’征文”二等奖。