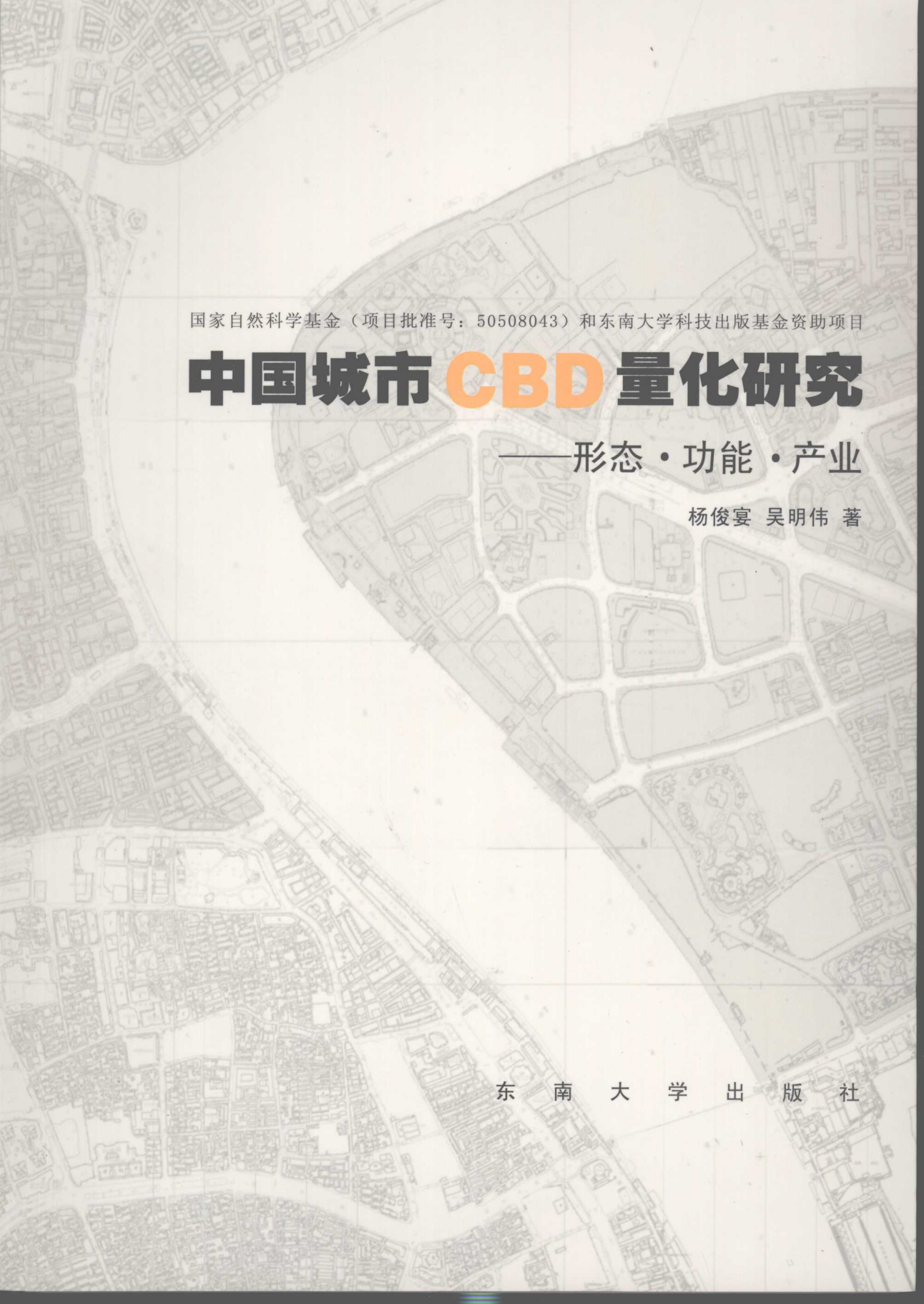




国家自然科学基金（项目批准号：50508043）和东南大学科技出版基金资助项目

中国城市 **CBD** 量化研究

——形态·功能·产业

杨俊宴 吴明伟 著

东南大学出版社

国家自然科学基金(项目批准号:50508043)和东南大学科技出版基金资助项目

中国城市 CBD 量化研究

——形态·功能·产业

杨俊宴 吴明伟 著

东南大学出版社
· 南京 ·

内 容 提 要

在全球化和城市化高速发展的当今,城市产业与形态的演化出现了众多新情况,从我国城市发展的综合环境分析,中心商务区(CBD)孕育的时机已经到来。我国城市如何适应商务产业聚集带来的新变化,是目前亟须解决的问题。本书从CBD的基本概念和相关理论入手,首先在全球视野层面对世界典型CBD形成的影响因素和空间表现模式进行了研究,归纳总结出特大城市CBD业态空间的形成机理。其次以国内特大城市为基点,采用逐项量化对比研究的方式横向展开:建立CBD适建度指标体系分析各CBD发展的条件;应用墨菲指数方法界定目前各CBD的规模边界;从四个方面定量分析其空间形态和发展模式;建构CBD与商务产业联动发展的波士顿矩阵模型分析其规模构成与城市经济相关影响。最后在微观地域层面以南京为案例,在对其CBD 20余年的跟踪研究基础上,对CBD不同形态与功能发展特征进行研究,揭示CBD空间与商务产业的联动发展模式。

本书可供城市规划、城市地理、城市土地、城市经济、商务管理等领域的研究人员、管理和决策人员使用,也可供高等院校相关专业师生参考。

图书在版编目(CIP)数据

中国城市CBD量化研究:形态·功能·产业/杨俊宴,
吴明伟著. —南京:东南大学出版社, 2008. 1

ISBN 978-7-5641-1024-6

I. 中… II. ①杨…②吴… III. 中央商业区—
研究—中国 IV. F72

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第197334号

东南大学出版社出版发行

(南京四牌楼2号 邮编210096)

出版人: 江 汉

全国各地新华书店经销 江苏兴化印刷有限责任公司印刷

开本: 700 mm×1000 mm 1/16 印张: 19.5 彩插: 1 字数: 370千字

2008年1月第1版 2008年1月第1次印刷

ISBN 978-7-5641-1024-6/TU·136

印数: 1~3000册 定价: 45.00元

本社图书若有印装质量问题,请直接与读者服务部联系。电话(传真): 025-83792328

序

城市中心商务区(CBD)是现代城市核心功能的集聚区,是城市经济最富活力的地区,也是一个城市发展水平的标志性地区。因此,构建 CBD 是各级政府的愿望和目标。CBD 是城市发展到一定阶段的产物,是城市空间结构的主体部分,CBD 的研究既涉及城市发展规律,也关系到规划布局,因此,它也是学术界重点研究的领域和规划实践的重点。应当说,国内外对 CBD 的研究已有较长的历史,也涌现了不少研究成果。但总体而言,或理论,或规划,或具体案例,或单一学科,虽不乏有质量的成果,然偏于分散、局部,深度不足,尤其是缺乏可供操作运用的定量化的研究。

杨俊宴和吴明伟在其国家自然科学基金课题的基础上,以城市 CBD 量化分析为中心,对 CBD 尤其是中国的 CBD 进行了系统、全面、深入的研究,思路清晰、结构严明、资料翔实、论例结合、分析透彻、论述有力、方法科学、结论可信,应当说是对我国 CBD 值得称道的贡献,也具有补充完善相关学科的价值。

本书有三个特点:

第一,将 CBD 研究基于城市经济的发展,尤其是商务经济的发展和产业结构的变化,深入探讨两者间的关系。本书第 1 章即以商务经济与 CBD 为主题,阐述了商务经济与城市产业结构、商务经济与 CBD 的关系,把商务经济作为 CBD 形成发展的基础和动力。由此进行了 CBD 概念的界定和职能特点的叙述。在第 6 章论述了中国 CBD 规模和城市产业经济规模、CBD 构成与城市产业经济构成的关系,探讨了 CBD 和商务产业的联动发展。在第 8 章南京的实例分析中,还专门讨论了南京商务产业和 CBD 联动发展问题,使 CBD 的探究具有坚实的基础。

第二,对中国城市 CBD 的适建度、空间形态和产业结构三大量化研究,构成了本书最具创新和特色的中心内容。作者充分汲取了国内外各学科相关理论方法的研究成果和大量案例,以及作者的实地调研和综合思考,提出了

十分有应用价值的结果。例如,作者构建的按基础设施支撑指标、经济环境指标和聚集强度指标三大类、29项基础要素和6项状态要素,共同组成了中国城市CBD适建度指标体系,以及分为总体层、系统层、状态层、要素层等四级,通过层次分析的多级运算和权重阈值的时空判别的评价方法,具有相当的系统性、先进性和应用性。其对中国城市CBD发展可行性的基础评价以及对50个大城市CBD适建度分析,不仅有助于防止一些城市建设CBD的盲目性,也为城市新建CBD提供了鲜明的范例。

对城市CBD边界的界定是一个具有学术性和实践性的工作,是CBD研究的基础,但目前尚无统一的认识。作者综合了西方国家CBD范围界定的成熟方法,借鉴国内一些城市界定的经验教训,在技术路线上,采用完全相同的调查标准、统计精度和计算方法,通过对国内15个大城市CBD的实际界定,从而建立起一个可量化的范围平台,为国内城市CBD研究和应用提供了切实可行的方法,也丰富了国际CBD的研究。

作者在“中国城市CBD产业结构量化研究”中,对CBD规模、CBD构成和城市GDP总量、三产、城市国内商务产业、城市商务产业规模的关系进行了言之有据的量化分析,对CBD商务产业的联动分析做了详细的理论和实证论述,充实了CBD量化研究的内容,这在国内也是少见的。

第三,本书在对中国城市CBD研究中,不仅重视和突出量化分析,而且重视CBD形成的各种要素与规律的定性研究和理论探索:在CBD适建度量化研究中,分析了CBD形成的影响因素;在CBD空间形态量化研究中,用较大篇幅对CBD的区位、空间布局、交通组织和主体活力进行较为细微的分析等等,提高了本书的学术性。

此外,本书还以三章的篇幅对南京新街口CBD展开了研究,从历史、现状、未来、产业、形态、规模、活力等方面进行了系统的实证分析论证,其思路、内容和方法均可为国内城市参考和借鉴。正如本文开始时所述,CBD是城市发展达到一定阶段的产物,是城市经济社会发展的需求和必然。当前我国正处于转型期和城市化加速期,中国城市发展也面临着新的机遇和挑战、新的理念和需求,CBD作为城市核心功能区和经济活力区,也会出现新的发展要素、新的结构与新的形态。因此,CBD将继续引起城市政府、社会的关注和学术界的重视,并进行持续的探讨和实践。由此,本书的出版无疑具有承上启下的重要意义,并成为中国CBD研究乃至城市研究的可贵财富。

是为序。

崔功豪

二〇〇七年十二月

目 录

0 导 论	1
0.1 CBD 概况与研究意义	1
0.2 国内外相关研究的发展动态	2
0.3 基本思路与研究方法	6
0.3.1 基本思路	6
0.3.2 研究方法	6
1 商务经济与 CBD	7
1.1 商务经济的产生与城市产业结构的分异	7
1.1.1 商务经济:城市经济中的中间性组织	7
1.1.2 产业结构的高级化	8
1.1.3 传统产业结构的演化及分异	10
1.1.4 商务产业体质的内涵界定与划分	11
1.2 商务产业与 CBD 的形成	13
1.2.1 CBD 的理论渊源:产业集群理论	13
1.2.2 集聚效应: CBD 的发展演化机制	15
1.3 概念界定	16
1.3.1 CBD 概念的产生及其发展	16
1.3.2 本书对 CBD 的定义	18
1.3.3 CBD 的特征职能	19
1.4 小结	21
2 CBD 的全球视角分析	22
2.1 全球 CBD 发展概述	22
2.1.1 全球商务中心网络	22

2.1.2	商务中心区的分类	23
2.2	全球经济核心城市 CBD	26
2.2.1	全球经济核心城市 CBD 考察	26
2.2.2	全球经济核心城市 CBD 的演化实例:纽约曼哈顿	29
2.3	国际经济中心城市 CBD	33
2.3.1	国际经济中心城市 CBD 考察	33
2.3.2	国际经济中心城市 CBD 的演化实例:香港中环	35
2.4	地区经济中心城市 CBD	39
2.5	小结	40
3	中国 CBD 发展状况	42
3.1	中国 CBD 发展的背景分析	42
3.1.1	经济水平和城市化的快速发展为 CBD 的形成奠定了经济基础	42
3.1.2	商务产业的高速增长为 CBD 的培育提供了需求市场	45
3.1.3	商务空间的聚集为 CBD 的产生提供了现实可能	45
3.2	当前中国 CBD 规划建设概况与特征	46
3.2.1	建设概况	46
3.2.2	主要特征	47
3.2.3	经济发展水平的比较	50
3.3	CBD 现存问题及剖析	55
3.3.1	现存问题	55
3.3.2	问题剖析	59
3.4	小结	60
4	中国城市 CBD 适建度量化研究	61
4.1	CBD 形成的影响因素	61
4.1.1	商务机构选址的影响因素	61
4.1.2	CBD 形成聚集的影响因素	64
4.2	城市 CBD 适建度的指标体系设计	65
4.2.1	指标体系构建	66
4.2.2	评价方法的选用	69
4.2.3	指数的标准化	71
4.2.4	权重的确定	72

4.3 中国城市 CBD 适建度综合评价	75
4.3.1 典型城市的选取与计算	75
4.3.2 四类城市的基本特点	79
4.3.3 分项指标分析	83
4.4 小结	88
5 中国 CBD 空间形态的量化研究	91
5.1 中国城市 CBD 界定	91
5.1.1 国际经济中心城市 CBD	92
5.1.2 地区经济中心城市 CBD	97
5.1.3 混合型中心区	113
5.1.4 规模数据的差异分析	114
5.2 CBD 区位分布分析	116
5.2.1 区位的主要制约因素	116
5.2.2 CBD 区位分类	118
5.3 CBD 空间布局分析	119
5.3.1 布局模式	119
5.3.2 CBD 扩展方式	123
5.4 交通组织分析	126
5.4.1 CBD 交通量化分析的研究概况	126
5.4.2 CBD 交通量化分析的相关概念	129
5.4.3 指标量化分析	131
5.4.4 两种“道路—街区”模式的分析与反思	140
5.5 CBD 本体活力	144
5.5.1 强度分析	145
5.5.2 CBD 活力指标	148
5.5.3 组合分析	151
5.6 小结	153
6 中国 CBD 产业结构量化研究	155
6.1 CBD 规模与城市产业经济规模	155
6.1.1 CBD 规模与城市产业经济规模的相关概念	155
6.1.2 量化分析	158
6.2 CBD 构成与城市产业经济构成	168

6.2.1	构成的相关指标	168
6.2.2	城市 CBD 构成分析	170
6.2.3	按行业分类的构成分析	173
6.3	CBD 与商务产业的联动发展:实证与理论模型	177
6.3.1	分析方法的引入——波士顿矩阵	178
6.3.2	各城市商务产业与 CBD 联动发展的横向比较	180
6.3.3	商务产业与 CBD 联动发展的纵向分析	183
6.4	小结	185
7	从中心区到 CBD——南京新街口的演化	187
7.1	新街口商业中心区的形成——20 世纪 80 年代以前的发展	187
7.1.1	新街口中心区的历史演化	187
7.1.2	20 世纪 80 年代新街口成为成熟的商业中心	192
7.2	新街口商务产业的聚集——20 世纪 90 年代的发展	199
7.2.1	20 世纪 90 年代南京城市发展背景	199
7.2.2	20 世纪 90 年代新街口 CBD 雏形的形成	202
7.2.3	20 世纪 90 年代新街口 CBD 量化分析	204
7.3	新街口 CBD 的成型——新世纪的发展	212
7.3.1	1995—2004 年新街口 CBD 的发展状况	212
7.3.2	2003 年新街口 CBD 量化分析	216
7.3.3	新街口 CBD 综合评价	222
7.4	小结	225
8	南京商务产业与 CBD 的联动发展	226
8.1	南京商务产业的发展	226
8.1.1	南京商务产业地域分析	226
8.1.2	南京商务产业历史发展	228
8.1.3	南京商务产业构成演化	231
8.2	商务产业发展对 CBD 的影响关系分析	236
8.2.1	金融保险类产业	236
8.2.2	贸易办公类产业	240
8.2.3	专业化服务类产业	242
8.3	综合分析	249
8.3.1	CBD 内商务产业与商务空间聚集分析	249

8.3.2 南京商务产业群与新街口 CBD 产业构成分析	252
8.4 小结	256
9 南京 CBD 未来发展状况分析	257
9.1 新街口 CBD 与国内各 CBD 的量化对比	258
9.1.1 总量规模比较	258
9.1.2 用地强度比较	259
9.1.3 交通组织	261
9.1.4 用地结构比较	264
9.2 新街口 CBD 活力分析	265
9.2.1 在建项目强度分析	266
9.2.2 在建项目分布分析	267
9.2.3 在建项目性质分析	270
9.2.4 用地存量分析	272
9.3 商务产业支撑	274
9.3.1 南京商务产业与国内各大 CBD 城市的对比	274
9.3.2 南京商务产业未来发展分析	275
9.4 综合评价	277
9.4.1 国内新建 CBD 城市情况分析	277
9.4.2 对南京 CBD 未来发展的判断	279
9.5 小结	281
附录 中国城市 CBD 界定研究	282
A.1 CBD 边界研究方法	282
A.1.1 西方 CBD 边界量化方法概述	282
A.1.2 现实可行的墨菲指数体系	285
A.1.3 墨菲指数体系在我国的应用与调整	287
A.2 中国城市 CBD 边界量化研究	288
A.2.1 研究对象的选择	288
A.2.2 中国 CBD 边界的确定	290
主要参考文献	297
附图 中国案例城市 CBD 土地利用图(2004)	303

0 导 论

0.1 CBD 概况与研究意义

CBD 为“Central Business District”的英文缩写,通常译为中心商务区或中央商务区。CBD 概念的产生始于 20 世纪 20 年代西方工业化发达国家。第一次大战以后,世界人口和各类型工商业越来越集中于城市,城市数量增加,规模也随之扩大,新技术与新产业的发展导致城市空间结构呈现出丰富与复杂的形态。在工业化成熟的国家,城市中心地带表现出特殊的功能作用,成为城市地理及功能核心区域,称为中心商务区,一般由零售商业、办公机构及娱乐场所等公共建筑构成。

在城市社会学提出 CBD 概念以后,城市地理学、城市规划学不断对它进行研究。由于各个国家在社会、经济和技术环境方面的背景不同,加之城市演化速度加快,CBD 成为一个含义广泛、表现形式多样的城市地域。然而,无论 CBD 在不同社会环境下的特征如何变化,它在城市发展历程中的影响都是深远的,对处于城市化发展阶段的中国无疑具有充分的现实意义。

20 世纪 80 年代以来,改革开放推动了我国社会经济各项事业迅速发展,城市的变化尤其显出惊人的速度。随着我国第三产业的高速发展,城市职能向流通中心转型,金融、商贸、综合服务在城市产业构成中比例上升,商业商贸设施向城市中心地区集聚,同时参与城市中心体系的调整与重组,各大城市 CBD 的集聚已初见雏形。目前 20 万人口以上的城市中有 36 个已经提出和正在实施 CBD 发展计划。国内 CBD 之所以成为建设热点,与城市自身发展和外部经济力量推动有着直接的联系:一方面,CBD 是城市第三产业高度集聚引起城市结构发生相应变化的自然结果;另一方面,CBD 开放型空间区域与城市经济社会发展融为一体,能为商贸金融产业创造高效的运行环境,是城市发展的必然战略选择。因此,CBD 的建设必然为城市发展提供了新的机遇,得到了来自地方政府的密切关注和社会力量的积极参与。

新的建设高潮的出现引发了新的城市问题。国内 CBD 的超常规建设举

措和发展规模引起了多方面的关注,主要表现在以下方面:一是对 CBD 与城市规模等级、经济水平、产业结构之间的联系缺乏清晰的认识,盲目做大;二是对已存在的城市 CBD 雏形缺乏明确的了解,对 CBD 目前发展阶段和未来发展潜力判断不明;三是 CBD 建设中存在着一些与城市整体结构、产业发展规律相悖的问题,如 CBD 区位选择、用地构成、运行机制等方面。上述实践中出现的种种误区和建设的盲目性,直接影响了 CBD 的有序发展。

目前,对 CBD 建设的量化研究,尤其是结合我国实际的量化研究还处于起步阶段,理论的滞后也制约了实践。因此,在新世纪中国城市高速发展的大背景下,通过对 CBD 进行量化研究,形成符合中国实际的理论框架,不仅可以为筹备建设 CBD 的决策提供切实可行的参照,也可以为现有 CBD 的发展提供科学合理的指导,并在一定程度上填补国内 CBD 量化研究的空白。

0.2 国内外相关研究的发展动态

20 世纪 20 年代,美国城市地理学家伯吉斯(E. W. Burgess),以芝加哥为蓝本概括出城市宏观空间结构为同心圆圈层模式。其将城市空间结构分为 5 个圈层,中心为城市地理和功能核心,称为中心商务区,简称 CBD。继伯吉斯之后,CBD 研究主要内容是围绕城市空间结构模式及其发展变化,逐渐修正和丰富 CBD 的区位及空间结构理论。1939 年霍伊特(Homer Hoyt)运用地租分析用地结构及变化,发现城市土地使用构成为扇形而不是同心圆,并建立扇形城市空间的结构模型。1945 年哈里斯和乌尔曼(C. D. Harris & E. L. Ullman)提出多核城市中心理论,城市通过一组独立的核心协同发展,各核心在同一城市用地范围内保持自身特性,并分别独立成为特殊功能活动的中心。

第二次世界大战以后,城市进入了新一轮发展期,CBD 在原有基础上呈垂直发展,逐渐发展成为城市内建筑容量、交通、白天人口及地价的峰值地区。许多西方学者开始从不同角度对 CBD 进行更具体深入的研究,其中较为著名的有乔治·W. 哈特曼(George W. Hartmann)的《CBD:一项城市地理研究》(1950)、墨非与万斯(Reymond E. Murphy & J. E. Vance)的《美国九城市对比研究》(1954)和《CBD 的内部结构》(1955)、彼得·斯科特(Peter Scott)的《澳大利亚的 CBD》(1959)、D. 海费尔·戴维斯(D. Hafele Davis)的《CBD 分析中的边界研究:开普敦 CBD 边界某些方面的解释》(1959)和《开普敦 CBD 的硬核:一种离散的尝试》(1960)、H. J. 德比利(H. J. de Blij)的《Lourenco, Marques, Mocambique 的 CBD 与功能结构》(1962)、H. 卡特与 G. 罗兰(H. Carter & G. Rowland)的《加德夫 CBD 的形态研究》(1966)、大卫·

沃德(David Ward)的《产业革命与波士顿 CBD 的出现》(1966)、克莱曼斯·李果(Clemence Ligocki)与李奥·E. 祖姆(Leo E. Zonn)的《CBD 的停车问题》(1984)、克里斯·汉里克森(Chris Hendrickson)的《美国 CBD 与交通运输趋势研究》(1985)、杰克·L. 纳什(Jack L. Nasar)的《CBD 环境量化研究》(1986)、杰森·阿尔法克(Gershon Alperovich)与琼菲·德特斯(Joseph Deutsch)的《人口密度的综合测算与 CBD 的区位》(1993)、詹姆斯·R. 柯蒂斯(James R. Curtis)的《两个 Laredos 的 CBD 研究》(1993)、理查德·沃依斯(Richard Voisey)的《CBD 的停车、转乘与工作研究》(1997)、大卫·A. 亨歇尔(David Henschel)与简尼·金(Joni King)的《悉尼 CBD 的停车需求和对供应、价格、位置的反映》(1999)等。这些论著从不同立场和学术角度分析了 CBD 的形态结构、规模边界、交通组织等问题, CBD 的研究也由起初的与城市宏观结构的关系转向对 CBD 具体问题的分析与对比研究。

进入 20 世纪 90 年代以来,随着我国第三产业的高速发展,商业商贸设施向城市中心地区集聚,同时参与城市中心体系的调整与重组,各特大城市 CBD 的集聚已初见雏形。相关理论研究也随之逐渐增多,研究角度和研究内容呈现多样化,主要集中在以下几个方面。

1) 从城市经济学角度研究 CBD 建设中的发展规模与产业构成问题

这方面的主要成果有:首都经济贸易大学高峰的硕士论文《加快北京中央商务区建设研究》(蒋三庚指导,2002)、李雪妍著《关于北京 CBD 房地产开发的理性思考》(北京联合大学学报,2002)、信达行调研部著《北京 CBD 写字楼市场分析》(市场分析,2001)、张建民与黄虹娟著《建立 CBD——国际贸易环境创新的重大举措》(湖北大学学报,2002)、周岚著《论 CBD 的合理规模》(城市规划,1994)、庄棱与经一平著《上海浦东塑造 E-CBD 商业新亮点》(上海商业,2002)、张伟与王田著《新经济环境下 CBD 的特征变化——重庆市 CBD 建设若干问题研究之一》(经济师,2002)、陆红军著《新经济时代的中央商务区——对北京 CBD 定位和发展思路的建议》(北京规划建设,2001)等。

2) 从城市地理角度研究 CBD 的起源演化及未来发展趋向

这方面的主要成果有:东南大学陈联的博士论文《中央商务区规划设计研究——CBD 的历史发展与建构》(吴明伟与汤建中指导,1996)、湖北大学冯兵的硕士论文《武汉 CBD 研究兼论地理教学策略》(万家佩指导,1996)、樊绯著《20 世纪城市发展与 CBD 功能的演变》(城市发展研究,2000)、孙一飞著《CBD 空间结构演化规律探讨》(城市发展研究,1994)、查德利等著《城市中心区演化与中心商务区形成机理》(重庆大学学报,2003)、叶明著《城市中心商务区(CBD)的起源、特征与形态》(时代建筑,1996)和《从“DOWNTOWN”到

“CBD”——美国城市中心的演变》(城市规划汇刊,1999)、李沛著《当代 CBD 及其在我国的发展》(城市规划,1997)、陈瑛与汤建中著《国际大都市 Sub-CBD 建设刍议》(世界地理研究,2002)、庄棱与经一平著《世纪之交世界传统 CBD“两难”处境的成因剖析及展望》(世界经济研究,2002)和《E-CBD:全球金融及服务贸易制高点——上海率先创建 E-CBD 的分析》(上海经济研究,2002)、叶国标与肖春飞著《陆家嘴创建 E-CBD 挑战曼哈顿》(浦东发展,2003)等。

3) 从城市管理角度研究 CBD 建设中的政策与制度的变革

这方面的主要成果有:中山大学方锦群的硕士论文《大城市规划管理发展趋势研究》(周春山指导,2000)、白晨曦的《北京 CBD 商务中心区建设及规划管理若干问题的思考》(城市规划,2001)、王铁鹏等著《北京商务中心区功能定位及配套政策研究》(北京社会科学,2003)、柳中权著《试论推进中心商务区(CBD)改造与建设的价值取向》(大连理工大学学报,2003)等。

4) 从城市规划角度研究 CBD 建设中的形态结构问题

这方面的主要成果有:吴明伟等的著作《城市中心区规划》(东南大学出版社,1999)、李沛的著作《当代全球性城市中央商务区(CBD)规划理论初探》(中国建筑工业出版社,1999)、东南大学陈联的博士后工作报告《新时期城市中心区商务空间有序发展策略的系统研究》(吴明伟与盛昭翰指导,1998)、城市规划采编部《吴良镛教授谈 CBD 的规划建设》(城市规划,1995)、李芳与高春茂著《国外 CBD 研究及规划实例简介》(城市问题,1994)、蔡德道著《略论城市中心商务区(CBD)》(时代建筑,1998)、黄富厢等著《现代化国际大都市及 CBD 建设的若干探讨》(城市规划,1997)、吴明伟与陈联著《关于我国城市 CBD 规划建设的一些思考》(城市规划汇刊,1994)、陈联著《CBD 规划研究的前提及方法》(城市规划,1995)和《CBD 与城市结构功能的优化》(当代建设,1994)等。

5) 从城市空间发展角度研究特大城市 CBD 建设的典型案例

这方面的主要成果有:北京建筑工程学院朱炜宏的硕士论文《北京市中央商务区(CBD)——都市发展与城市设计纲要研究》(樊书培与吴庆新指导,1999)、朱炜宏著《建设北京市中央商务区(CBD)促进北京跨世纪城市中心结构的战略转型》(城市规划,1999)、戴春著《冲突与协调——北京 CBD 综述》(时代建筑,2003)、庄惟敏著《关于北京 CBD 规划的几点疑虑和建议》(建筑学报,2001)、建筑创作采编部《柯焕章谈北京 CBD 的规划建设》(建筑创作,2002)、黄富厢著《上海 21 世纪 CBD 与陆家嘴中心区规划的深化完善》(城市规划,1998)、李东君著《面向未来的新世纪蓝图——陆家嘴中心区 CBD 规划设计》(时代建筑,1997)、汤建中著《上海 CBD 的演化和职能调整》(城市规划,1995)、丰东升著《上海 CBD 及其与城市发展》(城市规划,1994)、浙江大学樊

春的硕士学位论文《杭州 CBD 规划研究》(徐雷指导,1999)、袁奇峰著《21 世纪广州市中心商务区(GCBD21)探索》(城市规划汇刊,2001)、阎小培等著《广州 CBD 的功能特征与空间结构》(地理学报,2000)、徐新家著《贵阳市中心商务区研究及规划构想》(贵州工业大学学报,2002)、朱式光著《济南市 CBD 规划初探》(山东师范大学学报,2003)、杜辉与宋荣肖著《建设大连 CBD 的几个重要问题》(大连干部学刊,2003)、王瑞芝著《纽约曼哈顿 CBD》(国外城市规划,1997)、王如渊与李燕茹著《深圳中心商务区的区位转移及其机制》(经济地理,2002)、万家佩与冯兵著《武汉 CBD 规划建设问题初探》(湖北大学学报,1996)、刘彦随著《中国内陆特大城市中心商业区发展布局探讨——以西安城市中心区为例》(人文地理,1995)、孟凌著《重庆市 CBD 演化过程及其机制研究》(四川师范学院学报,2000)等。

6) 从城市设计角度研究 CBD 建设中的环境景观问题

这方面的主要成果有:重庆建筑大学钟毅的硕士学位论文《城市中心商务区(CBD)发展与环境问题初探》(万钟英与罗培指导,1996)、天津大学袁朝晖的硕士学位论文《关于 CBD 建筑创作的环境约定》(姜耀明指导,1999)、重庆建筑大学张旭奎的硕士学位论文《城市中心区(CBD)环境系统研究——兼论中国大城市中心区环境系统建设》(夏义民指导,1994)、华南理工大学赵勇伟的硕士学位论文《大中型城市 CBD 综合使用街区单元城市设计》(许安之与王加强指导,1997)、同济大学刘红的硕士学位论文《中心商务区(CBD)总体环境秩序的建构》(刘仲指导,1997)、谢芳著《中央商务区的建设必须重视城市生活的多功能性——以纽约曼哈顿地区 CBD 建设经验为例》(城市问题,2000)、张宇著《CBD 现象的启示与高层建筑的近地空间》(新建筑,2002)等。

7) 从城市交通角度研究 CBD 建设中的动静车流组织问题

这方面的主要成果有:陆化普与陈庆琳著《城市 CBD 内大型公共建筑群交通组织设计方法研究》(公路交通科技,1999)、郭晓汾与胡春红著《城市集中型 CBD 内停车现状及场址选择》(山东交通科技,2001)、尹宏宾等著《城市交通建设对城市中心商务区(CBD)发展的影响》(华南理工大学学报,1996)、缪立新与刘冰著《城市中心商务区的土地利用形态与停车规划》(城市规划,1999)、魏文斌与徐吉谦著《大城市 CBD 交通特性的探讨》(城市交通,1994)、戴冀峰与刘斌著《对北京未来 CBD 地区交通的初步探讨》(城市交通,1995)、阎小培等著《广州 CBD 的交通特征与交通组织研究》(城市规划,2002)、叶明著《香港的 CBD 与天桥步行系统》(规划师,1999)等。

尽管目前有关 CBD 建设的研究在很多方面已有一定深度,但多是出自单一角度、单一学科,总体上看仍然存在一些局限。例如,有些研究仍局限于同

国内外城市相关资料的简单类比,缺乏严谨的量化调查;有些则直接引用国外的理论模式,缺乏对中国现实状况的理解与认识;有的偏重于某个单一学科的研究,缺乏综合的、整体的理论思考;有的则停留在具体设计的介绍上,缺乏深层次的理论探讨;还有的则出于期盼城市迅速发展的良好愿望,提出了与所在城市经济水平不相称的 CBD 建设目标。事实上,当今 CBD 的发展已经突破形态规划的范畴内,必然会涉及城市、社会、经济、政策、产业、交通等多种学科,对 CBD 的研究也不能仅仅停留在单一城市的封闭框架内,而应从更宽广的视野入手进行综合系统的理论思考。因此在研究过程中,必须坚持从实践中来到实践去的研究作风,调查国内 CBD 的第一手资料,查阅大量国外原始文献,研究相关交叉知识背景,将 CBD 建设的理论与方法从深度和广度两个方面加以进一步的拓展。

0.3 基本思路与研究方法

0.3.1 基本思路

本书以 CBD 量化研究为切入点,分别从其内部构成与城市经济外部相关影响层面入手,以当前国内特大城市为基点分析,并采用逐项量化对比研究的方式横向展开,不仅探讨 CBD 发展在城市整体结构优化方面的问题,而且针对目前在南京新街口 CBD 建设中出现的问题进行深入剖析,从而建构一个较为系统、全面的 CBD 有序发展策略。

0.3.2 研究方法

(1) 跨学科的研究方法:突破单一的学科框架,对 CBD 展开以点带面的研究,形成学科交叉的新视野。

(2) 调查研究的方法:包括国内 CBD 的实地调研、资料收集、网络信息筛选,掌握第一手的资料,在此基础上,发现问题,展开理论探讨。

(3) 专题访问的方法:向有关城市经济管理部门、城市规划部门以及相应的专业人士进行专题性的咨询和访查。

(4) 统计学的方法:通过数据收集,进行量化的研究,进而完成理性的求证。

(5) 系统论的方法:以系统开放的观点看待 CBD 与城市总体结构和产业构成的关系,获得全局的、动态的视角。

(6) 比较学的方法:通过中外 CBD 状况的比较找出差异、发现问题并进行更深层次的探讨。

1 商务经济与 CBD

经济全球化和信息技术的快速发展,使得城市所处的经济环境发生了深刻变化,也使得城市产业组织结构出现了新的特征——管理、销售和服务等利润较大的高端产业和加工制造等利润较小的低端产业在空间上实现分离。高端产业向城市中心聚集,而加工制造产业向成本较低的城市周边区域集中,并出现专业化和集群化的趋向。这种高端产业在城市中心的聚集对经济中心城市产生深刻影响,由此形成城市一种新的空间形态——中心商务区(CBD)。

1.1 商务经济的产生与城市产业结构的分异

1.1.1 商务经济:城市经济中的中间性组织

商务经济是在信息网络技术和现代通讯技术迅速发展的条件下,产业结构分异而呈现出的新的经济形态,在科斯开创的“现代产业理论”比较分析框架内,生产与市场被看做是资源配置的两种主要的制度安排。生产是在权威机制作用下的等级性的计划协调,市场则是在价格机制作用下的自动协调方式。这种“生产与市场”的二分法,虽然提高了人们对这两种制度安排的特征认识,但却忽视了现实经济组织形态的多样性和复杂性,忽视了在生产与市场之间存在的大量中间性组织。从信息时代经济组织形态演化发展的趋势和成熟的市场经济国家实际运行中的情况来看,中间性组织可以说是整个城市经济体制组织中最富有活力和富于变化的部分,它们在社会经济生活中扮演着越来越重要的角色。

陈红儿和刘斯敦详细分析了这种中间性组织的形态,认为中间性组织,“是指通过生产与市场的相互渗透,并借助于一定的纽带融合而成的,相对稳