

世联10年·城市地产系列丛书 / 3 陈劲松 主编

CBD Office Block & Multinational Residence



CBD · 写字楼与国际公寓



 机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

CBD · 写字楼与国际公寓 | CBD · Office Block & Multinational Residence

世联10年·城市地产系列丛书 / 3

陈劲松 主编

图书在版编目(CIP)数据

CBD: 写字楼与国际公寓 / 陈劲松主编. —北京: 机械工业出版社, 2002.11

(世联10年: 城市地产系列丛书)

ISBN 7-111-02713-2

I. C... II. 陈... III. 中央商业区—房地产—研究—世界 IV. F299.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2002)第089947号

主编 / 陈劲松

[世联10年·城市地产系列丛书] 编辑委员会

陈劲松 佟捷 罗守坤 梁兴安 张艾艾 周晓华

程鸿蔚 甘伟 袁鸿昌 侯颖方

[CBD·写字楼与国际公寓] 主要编撰人员

理论溯源 / 周晓华 张永国

案例解读

国际商会大厦案例 / 刘焱

星河·国际案例 / 柴宏海

亮马名居案例 / 吴雪芳 王正宇

访谈 / 沈涛 郭云

主审 / 李荣

感谢 / 许建新 尹晓松 黄兰 张岩 张华 蔡俊波

出版 / 机械工业出版社 (北京市百万庄大街22号 邮政编码: 100037)

责任编辑 / 王艳

平面设计 / 深圳市黄扬设计有限公司

印刷 / 北京铭成印刷有限公司

开本 / 190mm × 260mm 1 / 16

印张 / 7.25

印数 / 1-3000册

字数 / 81.2千字

版次 / 2003年1月第1次印刷

价格 / 25.00元

凡购本书, 如有缺页、倒页、脱页, 由本社发行部调换。本社购书热线电话(010) 68993821 / 68326677-2527
封面无防伪标均为盗版

写在前面

中国对于CBD的最初认识，基本上是一个地道的西方版。这种不是来自本土经验和知识，而是源于对西方国家CBD模式所具有的普遍有效性的认定，反映在城市规划中，就是对中国城市建设CBD的可能性几无置疑。因此对中国CBD而言极为重要的必要条件或充分条件就消弭在各城市对CBD一片看好的乐观之中。

国际顶尖咨询公司麦肯锡以300万美元的开价给出中国最大的中部城市不宜建造CBD的诊断书，不能不引起我们的警醒。

当全国纷纷以开发CBD作为提升城市核心竞争力的重要引擎时，我们需要再次把目光转向大洋彼岸的美国——这个在20世纪20年代城市人口就已占全国总人口51.2%的城市化国家，迄今为止，为什么也只有纽约、芝加哥等为数其微的几个城市拥有公认的、真正意义上的CBD？进而我们需要检视，在我们的一些中心区业已出现的写字楼、公寓、酒店的高空置率，以及一些所谓的CBD已悄然向CLD（Central Life District）或DOWNTOWN的走样。

美国纽约的曼哈顿有两个CBD，一个是以下城的华尔街为中心，晚上6点之后就一片萧条的“鬼城”；另一个是以中城的洛克菲勒中心为中心区域，夜晚10点过后，生活才刚刚开始“不夜城”。其原因就是前者只强调了CBD的首要功能，而忽视它作为城市生活的一个整体所必须具有的其他功能。相反，后者则是重视城市生活的多功能性，使商业发展与城市生活相得益彰。

因此，我们也就不难理解，中国一些城市的CBD常常是以开发住宅物业或商服物业来启动。但是，这是一种在政策和商业利润驱使下的下意识选择。这种不自觉的选择，也存在着很大的危险，那就是因为缺乏对CBD物业的城市生态、容积率、产品气质、街区价值、公共领域、户型定位、功能配套等一系列向度的理性认知，而把普通的物业设计开发模式，直接移植进来，其结果是造成了另一种城市资源的浪费和CBD某些功能的衰退。

我们需要的不应再是对CBD永无休止的论争，而是梳理一些数字上的规律。我们不需要概念，还要考察实践中的一些路数。因此“不争论”可能还是中国地产10年成功者墨守的“潜规则”。

将不自觉的选择变为自觉的选择，正是本书编撰的意图所在。

2002年10月·深圳

参考文献:

- 1 吴明伟等. 城市中心区规划, 1999
- 2 叶明. CBD的功能、结构与形态研究, 1999
- 3 毕宝德. 土地经济学, 1998
- 4 楚义芳. CBD与城市发展. 城市规划, 1992
- 5 世联地产顾问(深圳)有限公司. 安徽合肥城市新区开发规划研究结果报告, 2001
- 6 www.cnki.net
- 7 www.CBD.Gov.cn
- 8 <http://yolon.126.com>
- 9 Murphy R E. Vance J E. Delimiting the CBD. Economic Geography, 1954
- 10 Rannels J. The core of the city . New Yorkz: Columbia University Press, 1960

致谢:

(排名不分先后)

深圳荣超房地产开发有限公司

深圳星河房地产开发有限公司

北京雅世房地产开发有限

深圳市太一广告有限公司

深圳市风火广告有限公司

北京揽胜广告有限公司

中国经营报

北京中外CBD发展论坛

目 录 | CONTENTS

写在前面

第1部分 理论溯源 Theory's Original	001
第1章 CBD理论	003
1. CBD (Central Business District) 定义	003
2. CBD理论发展	004
3. 当代城市CBD的八大基本特征	012
第2章 CBD规律与模型	013
1. CBD规律一：地价与租金峰值	013
(1) 理论基础	013
(2) CBD的地价与租金	016
2. CBD规律二：城市功能聚集中心	017
(1) 现代CBD的功能演化	017
(2) CBD的三种功能聚集中心	019
3. CBD基本规律三：CBD开发实务	021
(1) CBD的开发规模及强度	021
(2) CBD内房地产开发的物业构成	022
第3章 六大CBD实务经典	024
实务一：巴黎拉德方斯——现代商务中心的典范	024
实务二：纽约曼哈顿——美国经济发展的催化剂	026
实务三：东京新宿——快速成长的副都心	029
实务四：北京CBD——窗口里的中国	031
实务五：上海陆家嘴商务区——东方的崛起	033
实务六：深圳CBD——新经济领跑者	037

第4章 CBD建设的启示	040
附：纽约曼哈顿两个CBD发展经验与教训	040
1. 逃出“鬼城”冲进“不夜城”	040
2. CBD的活力之源	041
第2部分 案例解读 Case Study	045
案例一 国际商会大厦	045
1. 项目概况	045
2. 项目面临的市场困境	046
3. 营销攻略	049
4. 多赢结局	056
案例二 星河·国际	060
1. 项目概况	060
2. 市场背景	061
3. 挖掘项目价值	062
4. CBD住宅八大标准	064
5. 营销全攻略	072
案例三 亮马名居	082
1. 项目概况	082
2. 发展背景	082
3. 燕莎——都市中心魅力	085
4. 亮马名居——燕莎后花园	085
5. 营销举措	089
6. 亮马狂飙	092
第3部分 往后看 Backward	097

第1部分 ▶
理论溯源 Theory's Original

第1章 | CBD理论

1. CBD (Central Business District) 定义

CBD最早产生于上世纪20年代的美国,现代大都市的CBD是经济生活国际化的产物,是适应生产力进步的结果;同时也应该是一个城市现代化的象征与标志。这里聚集着规模宏大的建筑群,聚集着实力雄厚的企业王国,还有与之匹配的专司创造财富神话的精英部落。

当今城市中心商务区主要由商务办公、金融和服务类三大职能设施构成,同时也不不同程度地包含一定量的传统的商业零售类职能设施,CBD既是经济运作管理中心,同时也是金融中心和生产服务中心,拥有大量商务办公、酒店、公寓等配套设施,具备完善的市政交通与通讯条件,便于现代商务活动。管理、金融、服务的创新使其成为经济发展的核心和经济变革的发源地。

CBD概念具有多义性,多义性概念的形成主要源于当代城市多元化的发展态势,与商务设施集聚、原有城市中心区位的分化或脱离相关。20世纪80年代以来,世界发达国家正由工业化社会步入信息化社会,伴随着全球经济一体化进程,国际性经济中心城市的作用日益重要,如纽约、东京、悉尼、巴黎、香港等,城市的商务办公职能已成为区域、全国乃至全球性经济发展的管理与控制中枢,并相互构成网络。商务设施职能不断升级,参与国内、国际经济发展中心地位的竞争。以往在城市中心区范围内更新发展商务设施的做法已不能适应竞争的需要,开发脱离中心区的现代化国际性商务办公区(如巴黎拉德方斯等),及多核发展商务中心,成为世界性城市中心商务区发展的基本态势。因而,不少学者认为有别于混合中心形态的具有商务功能化的“办公区”是较为纯粹的CBD。



图1-1 纽约曼哈顿CBD

CBD——

1 中央商务区 2 商务中心区

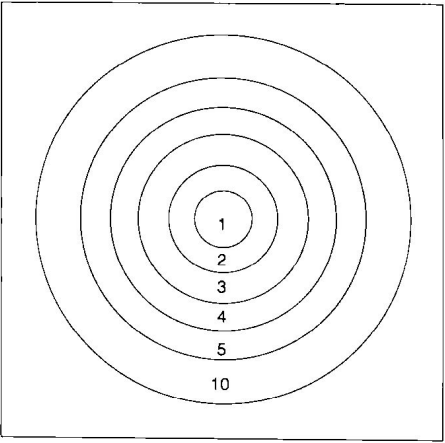
3 中央商业区



图1-2 CBD多义性

2. CBD理论发展

表 1-1

年 代	主要理论	概 述
1923年	伯吉斯(E.W. Burgess)第一次提出CBD概念	美国学者、社会学家伯吉斯于1923年在同心圆城市地域结构模式理论(Concentric Zone Theory)中第一次提出CBD概念,当时定义为“商业会聚之处”,主要是指城市地理及功能核心区域。它的形成是区域性中心城市经济发展的必然结果 这一理论认为:城市以不同功能的用地围绕单一核心,有规则地向外扩展形成同心圆结构。这一理论实质上将城市的地域结构分为中央商务区(CBD)、居住区和通勤区三个同心圆地带  图1-3 同心圆模式 1. CBD 2. 过渡带 3. 工人住宅带 4. 良好住宅带 5. 通勤带
20世纪 20~30年代	区位及空间结构理论	区位及空间结构理论逐渐修正与完善,美国城市中心办公空间第一次高速增长

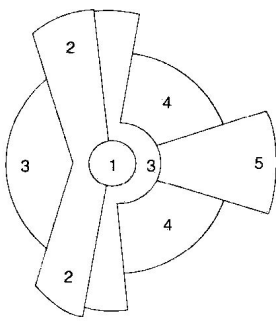
(续)

年 代	主要理论	概 述
20世纪 30年代	巴布科克 (Babcock): 轴向——同心圆 的城市地域结构 模式	伯吉斯的同心圆理论没有考虑交通路线对城市地域结构的影响。据此,巴布科克于1932年对此进行修正,提出了轴向——同心圆的城市地域结构模式。这一模式更进一步考虑运输轴线对同心圆的影响,认为城市主要活动沿交通干线分布,商业中心区有沿放射干线延伸并形成星状形态的趋势。但从实质上,轴向——同心圆结构仍然只是同心圆结构随交通干线扭曲变形而已
1939年	霍依特(Homer Hoyt): 扇形城市机构	高地价地区位于城市一侧的一个或两个以上扇形范围内,呈楔状发展;低地价地区也在某一侧或一定扇面从中心向外延伸,扇形内部地价不随离市中心的距离而变动。也就是说,各类城市用地趋向于沿主要交通路线和自然障碍物最少的方向,由市中心向市郊呈扇状发展
1945年	哈里斯和乌尔曼 (C.D.Harris & E.L. Ullman): 城市发展多核心理论	奎因在20世纪40年代就提出,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 哈里斯和乌尔曼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的作用组成的:

(续)

年 代	主要理论	概 述
		1. 各种行业以自身的利益为目标的区位过程; 2. 产生聚集效益的过程; 3. 各行业利益对比而发生的分离; 4. 地价和房租对行业区位的作用。 哈里斯和乌尔曼主张的多核心理论强调城市土地利用过程中并非只形成一个商业中心区, 而会出现多个商业中心区。其中一个主要商业区为城市核心, 其余为次核心。这些核心的形成和地域分化有以下几个原因: 某些活动需要专门性的便利, 如零售业地区在通达性最好的地方、工业需要广阔的土地和便利的交通; 由于同类活动因素集聚效果而集中, 某些专业活动空间以群聚节省交易费用、获取规模经济; 不同类活动之间也可能产生利益冲突, 如工厂和高级住宅区, 存在租金梯度与土地使用强度需求的多样化, 某些活动负担不起理想区位的高地价。城市规模越大, 核心越多, 越专业化。行业区位、地价房租、集聚利益和扩散效益是导致城市地域结构分异的主要因素, 城市中集聚与扩散两种力量相互作用的最后结果通常是复数核心结构, 这对现代大城市研究与规划很有启示, 因为当今大城市的发展趋势是多核化, 多核心城市地域结构反映了按功能区组织城市地

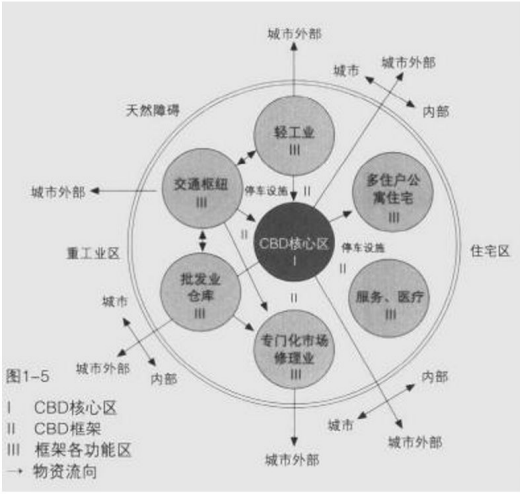
(续)

年 代	主要理论	概 述
		域结构和城市向郊区发展的趋势，这对规划方案的制订提供了理论依据  图1-4 扇形模式 1. 中心商业区 2. 批发商业区、轻工业区 3. 低级住宅区 4. 中等住宅区 5. 高级住宅区 后来英国人曼(After Mann)提出他认为适合英国城市实际情况的同心圆——扇形模型
1947年	迪肯提森：三地带理论	城市地域结构从市中心向外发展按中央地带、中间地带和外缘地带顺序排列。城市边缘区范围狭窄，各项功能通过巨大的人流、物流与市中心联系密切，对中心城区的依赖性很强。城市各项功能沿轴向扩散外溢，在边缘区形成专业化单功能区
20世纪 50年代	墨菲·万斯 (Murphy Vance)中心业务指数法	最著名的是20世纪50年代墨菲·万斯采用中心业务指数法CBHI(中心商务高度指数)和CBII(中心商务强度指数)两个指标把

(续)

年 代	主要理论	概 述
		CBD空间划分成地域连续的硬核和环绕硬核的核缘两部分。他们和爱泼斯坦经过对美国8个大中城市的研究认为零售和办公是CBD的主要功能，并依据行业的空间分异情况，把CBD划为四个功能圈层
20世纪 50年代	塔弗(Taafee)，加纳(Carner)和蒂托斯(Teators): 多样化模式(dispersal-diversification)，将城市地域分五部分	一是中央商务区，本区由集中的摩天大楼、银行、保险公司的总办事机构、股票交易市场、百货商店和大量的文化娱乐场所组成。二是中心边缘区，本区由中央商务区向四周延伸，往往由若干扇面组合而成，商业地段、工业小区和住宅区分布其中。三是中间带，本区具有混合型社会经济活动特征，由高级单元住宅区、中级单元住宅区和低级单元住宅区组成，且高密度住宅区距中央商务区较近，低密度住宅区分布在其周围。四是外缘带，本区为城市新区，轻工业特别是大耗电和需占据大量空间的企业在该地逐渐发展；中等收入者多在此拥有独户住宅，形成连片住宅区；同时，由于环城道路和区域性干道枢纽的建成，使得各种中级旅馆、大面积停车场和大型购物中心在此云集，形成商、住、工混合的格局。五是近郊区，由于城市对外高速公路向外围辐射，便利的交通

(续)

年 代	主要理论	概 述
		条件,逐步形成近郊住宅区、近郊工业区和远郊农牧区等 穆勒(Muller):多中心城市模式 穆勒在哈里斯和乌尔曼的多核心理论上作了进一步扩展,认为在大都市地域结构由衰落的中心城市、内郊区、外郊区和城市边缘区四部分组成
1959年	E·M·霍伍德和R·R·伯依斯:将CBD分为核与框两个部分,比较它们的构成提出一个较为完整的CBD内部结构划分模式	 图1-5 I CBD核心区 II CBD框架 III 框架各功能区 → 物资流向
20世纪60~70年代末	美国城市中心办公空间第二次高速增长,办公空间逐步成为CBD空间的主体	作为失去零售业的补偿,从20世纪60年代中期以后,城市中心得到了更多的办公楼和相应的就业岗位。从1950~1957年,白领工作岗位由占全部劳动岗位的35.3%发展到接近50%左右, CBD从1960年到1972年之间的办公楼大幅增长,其中纽约曼哈顿的办公楼总面积由1300万平方米增加到2266万平方米,而在旧金山和明尼阿波利

(续)

年 代	主要理论	概 述
		斯增加了近一倍 1977年,美国CBD的商业零售额降低至整个大城市的4%,城市中心真正成为了以办公为主的CBD 办公楼的兴建是城市中心复兴的关键。因为办公楼是战后郊区化运动后城市中心幸存的功能之一。它是市中心的税收来源,办公楼的白领职员也是市中心的其他商业娱乐和餐饮设施的主要顾客。20世纪70年代之后,为了满足大量的办公空间的需求,同时也是为了把城市中心建设成为金融、管理和专业服务中心,市中心开始了大规模兴建办公楼的活动 在1960~1984年间,30个美国大城市总共建造了1300幢办公楼,其中大部分是银行、保险公司和其他金融机构为了扩大业务而修建的高层办公楼。此外,开发商还经常使用“办公综合体”的形式,即底层裙楼为商业零售,塔楼部分是宾馆和办公用房,这种功能混合的形式恰好满足了市中心办公职员与来访的游客和参加会议者购物、餐饮和住宿的需求,同时增加了税收。例如在1975年,芝加哥办公楼集中的CBD地区的税收超过全市的1/3,而实际上CBD的占地面积只占全市的4%