



世界城市规划经典译丛

MARKET
CENTERS
AND RETAIL LOCATION

Theory and Applications

商业中心与
零售业布局

王德等译

BRIAN J.L. BERRY/JOHN B. PARR

WITH

BART J. EPSTEIN

AVIJIT GHOSH

ROBERT H.T. SMITH



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

TU984.13

9

**MARKET
CENTERS
AND RETAIL LOCATION**

Theory and Applications

世界城市规划经典

**商业中心与
零售业布局**

王德等译

BRIAN J.L. BERRY/JOHN B. PARR

WITH

BART J. EPSTEIN

AVIJIT GHOSH

ROBERT H.T. SMITH



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

图书在版编目 (CIP) 数据

商业中心与零售业布局/(美)贝里(Berry, B. J. L.)等著;王德等译. —上海: 同济大学出版社, 2006. 7

(世界城市规划经典译丛)

ISBN 7-5608-3088-9

I. 商... II. ①贝... ②王... III. 商业中心—城市规划 IV. TU984. 13

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 067861 号

著作权合同登记图字号: 09—2005—222

商业中心与零售业布局

Brian J. L. Berry 等著 王 德 等译

责任编辑 江 岱 责任校对 杨江淮 封面设计 陈益平

出版发行 同济大学出版社 上海四平路 1239 号 邮编 200092

021-65982473(团体订购) 65985079(零售、邮购)

www.tongjipress.com.cn

印 刷 苏州望电印刷有限公司印刷

开 本 787mm×960mm 1/16

印 张 14

字 数 280 千

印 数 1—4 100

版 次 2006 年 7 月第 1 版 2006 年 7 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-5608-3088-9/TU·679

定 价 35.00 元

本书若有印装质量问题, 请向本社发行部调换。

版权所有 侵权必究

译者序

展示 20 世纪中心地理论研究成果的力作

中心地理论是城市与区域规划的基础理论之一,它的建立是 20 世纪城市地理学最伟大的成就,也是城市科学相关理论中比较难以理解的领域之一。Berry 先生主编的《商业中心与零售业布局》一书是为数不多的全面论述中心地理论的原理与应用著作中最有影响的一本。

B. J. L. Berry, 现得克萨斯大学达拉斯分校(The University of Texas at Dallas)地理系教授(原芝加哥大学地理系教授),是 20 世纪 60 年代以来活跃于城市地理学、区域与地域规划等多学科领域的著名学者。本书在 1967 年的旧版《零售业、服务业的地理学》(The Geography of Market Centers and Retail Distribution)的基础上作了全面修订,并将书名改为《商业中心与零售业布局》。旧版是 Berry 先生单独执笔的专著,长期以来,该书一直被认为是依据中心地理论,以丰富的实际案例来系统、全面阐述零售业和服务业区位和布局的权威著作。修订后的新版有其他几名学者加盟,包括近来在中心地理论研究领域最活跃的学者,格拉斯哥大学(University of Glasgow)社会经济系 John B. Parr 教授、州立肯特大学(Kent State University)人文学院市场研究专家 B. J. Epstein 教授、纽约大学(New York University)市场系 A. Ghosh 教授、长期从事非洲周期性市场研究的西澳大利亚大学(University of Western Australia)R. H. T. Smith 教授,使全书更能反映中心地理论的最新研究成果。

本书的特点可总结成以下几点:

1. 全书的构成逻辑性强、章节连贯、一气呵成。本书的素材虽来自不同学者的研究成果,但却不是随意的成果拼凑。作者在内容的编排和组织上十分考究,从而使全书的结构非常完整。全书从经验性诸现象的提示出发,揭示诸现象中所包含的共同的规则性,阐明这些规则性背后的理论体系,指出现实与理论之间的一致与不一致,最后提出理论如何运用到规划的实践中。由于章节之间连贯性强,断章取义阅读其中部分章节就比较困难,因此,通读本书是最好的方法。

2. 信息量大且精。本书选取的研究案例是有关中心地研究的最重要的成果,包括从古典 Christaller、Lösch 中心地理论到现代 Parr 的一般中心地体系,

中心地边际职能、中心地体系在农村和城市中的特征转化、斯坦因的不饱和市场条件下周期性市场体系、中心地动态演变、中心地体系中的人口规模模型等,这是对 20 世纪中心地研究成果的系统总结,也是了解中心地理论研究最新进展的最好的参考书。

3. 图文并茂,借助富有启示性的图表解释抽象的理论和概念,生动活泼。正如原书序中所说:“我们希望学生们能够耐心地仔细阅读,尤其注意这些地图和图表,因为讲解是结合图表进行的。对后面各部分的理解依赖于对开始部分的理解;如果他们理解了这些图表,他们就会弄懂文字的内容。”

由于上述几方面的特点,本书出版以来即成为欧美大学中心地理论课程的常用教材,并受到市场学、城市规划学、区域政策研究和区域经济学专业人士的好评。

本书由 8 章构成,各章主要内容简介如下:

第一章对美国中部艾奥瓦州西南部地区的城镇体系演变过程进行了系统的考察,揭示了影响城镇体系发展的外部和内部因素。在诸多对城镇体系的变化实证研究中,Berry 所领导的在艾奥瓦州西南部地区的研究堪称最详细和系统,所揭示的城镇的兴衰过程对当今我国城镇体系规划工作仍充满启发。

第二章阐述了中心地体系中所能见到的规则性以及这些规则性在不同地区中的变动。其中有关边际商品的概念、不同等级中心地的职能数、服务范围的实证分析被认为是 Berry 对中心地理论的重大贡献。

第三章阐述了前两章中描述的经验性现象背后的理论,即 Christaller 和 Lösch 的古典中心地理论。从单一职能的空间均衡条件下的模型——中心地体系的诱导开始,拓宽到多职能均衡体系,并指出其中存在的问题。

第四章总结了 20 世纪 60 年代以后中心地理论研究的最新成果,包括动态中心地理论、中心地的等级与规模理论、一般中心地体系等。这些成果都是缓和了古典中心地理论的诸严格假定之后的修正,使中心地理论走向更加现实的轨迹。

第五章介绍了自给自足的小农经济社会中的市场活动所表现出的非永久性市场体系——周期性市场的产生、空间组织、周期规律、空间和时间的共时性等问题。周期性市场是中心地体系在传统经济状态下的表现形式,是中心地理论的一种特例。

第六章进一步考察了周期性市场体系中以相互赠与和再配给的形式进行物资交换的文化,分析了小农社会中市场的作用,论述了市场经济差异的产生

原因。

第七、第八两章是中心地理论在实践中的应用事例。

第七章论述了市场区的划分方法、零售店铺的选址法。以伊利诺伊州某一地区大型购物中心的新开张所导致的既有商业设施的市场份额的变动为例,具体介绍了分析计算的方法。

第八章介绍了中心地理论在区域和国土规划中的应用。以美国阿巴拉契亚区域规划和世界其他地区的实例为基础,介绍了内发增长理论、不均衡城镇等级体系地区的调整政策等。

本书存在的主要问题也是中心地理论研究在现阶段所存在的主要问题,这在原书的序中已有明确的交待:

对动态的中心地理论的权威阐述还有待于我们的继续努力。理论购物选择模型与市场空间分布之间的联系还有待于具体化。中心地理论在区域规划中的应用还没有摆脱教条的约束。我们还缺乏在与实践相结合时提供概念完整性的综合阐述。我们希望本书能为今后的发展奠定基础。

本书的翻译工作从2000年开始,起初只是在我指导的研究生每周一次的读书会上作为阅读材料使用,在此过程中逐步感到该书具备较高的翻译价值,遂安排几名研究生分工翻译,同时积极与该书的作者Berry先生联系,得到Berry先生无偿赠送版权的慷慨允诺。初稿完成后又花费近两年的时间进行校译,最终历时六年才完成起初以为不难的事情。最终各章的翻译分工如下:王德、刘旭辉(序、第一章),王德、叶晖(第二章),黄万枢(第三章),刘锴(第四章),朱玮(第五章),郭洁(第六章),王德、彭雪辉、钱欣(第七章),王德、项曷(第八章),王德负责全书的统稿和校译。成都市地方志编纂委员吴德翔先生对书中相关地名的翻译给予了大力协助,谨表谢意。同济大学出版社江岱副编审对本书的翻译出版给予了大力支持,译者在此表示衷心感谢!

王德

2006年1月27日

前 言

本书是 20 年前出版的《商业中心地理学及零售业布局》一书的修订版。本书的出版是对那些始终关注和阅读旧版书读者们最好的致意。

原著强调的研究主题是：

商业及服务业在时空分布上遵循一定的规律；中心地理论是理解这些规律的基础；理论性的准则与实证性的规律相结合揭示了商业地理学的本质和城市 and 区域规划的基本原理……

以上内容都依次反映在原著的各个章节中。首先从美国的几个案例介绍开始，通过详细的历史和空间演变的描述和研究，引出其现象背后所包含的规则性和相应的学术用语；之后是对中心地理论的古典和现代形式的演绎推导，接着是中心地起源的研究和不同文化背景比较的内容；最后阐述了应用商业地理学的预测分析手法以及规划师们的对策思路。这个讲述的次序是经过多年的实践总结得出的，按照这个次序能够既快又周密地向初学者讲解古典和现代的理论。我们希望学生们能够耐心地仔细阅读，尤其注意书中的图表，因为讲解是结合图表进行的，对后面各部分的理解依赖于对开始部分的理解。如果学生们理解了这些图表，就会加深他们对公式的理解。

在编写新版的过程中，我们认为没有必要去改变原书的论题，也没有必要修改原书的结构框架以及作者对学生们的建议。但是，在过去的 20 多年里，中心地理论在定式化方面已经取得了很大的进展。周期性市场体系的理论已经出现，而商业地理学已经发展成为一门应用性的学问。市场地理学和市场研究者在商店选择模型构架方面的合作越来越广泛和明显。而且，中心地理论在国家经济发展空间战略的制定方面正发挥着越来越重要的作用。为提高原著的质量以使它能经得住更长时间的考验，我们对原著的内容进行了修改和更新。

这项工作并不是由原著作者单独完成的。几位在过去 20 年间在本研究领域作出过重要贡献的研究者参加了新版的编写。John Parr 主要负责撰写第三、第四章并承担全书的统稿，以保证各章的完整和连续；Robert Smith 和 Avijit Ghosh 提供了新增加的第五章关于周期性市场体系的内容；Bart Epstein 承担了市场地理学的章节，四位共著人都对本书的初稿提出了修改意见。新版书仍

有许多研究空白有待研究者去填补,这些空白无论是在理论创新上还是在实证应用方面都存在,对动态的中心地理论的权威阐述还有待于我们的继续努力;理论、购物选择模型、市场地理学之间的联系还有待于具体化;中心地理论在区域规划中的应用还没有摆脱教条的约束。因此,尽管在将新版与旧版进行比较时会发现实质性的变化,但实际达到的状况与我们所期望的目标之间还有相当大的距离,我们还缺乏在与实践相结合时提供完整概念的综合阐述。我们谨希望新版的出版能为今后的发展提供一个新的台阶。

Brian J. L. Berry

目 录

译者序

前 言

第一章 中心地体系的形成与商业布局..... (1)

序论..... (1)

1960 年以前艾奥瓦州西南部中心地体系的形成 (5)

1960 年艾奥瓦州西南部的中心地体系 (11)

中心地等级的空间体系 (19)

第二章 中心地等级的特征 (22)

商圈的变化 (22)

中心地规模的相关因素 (30)

都市中的案例 (33)

“乡村”到“都市”阶段的转变 (45)

第三章 古典中心地理论 (47)

单一职能的分布均衡 (47)

Christaller 的中心地理论 (54)

其他的 Christaller 体系 (57)

Christaller 理论体系的空间结构 (62)

Christaller 理论体系的实例 (63)

Lösch 的中心地理论体系 (65)

Christaller 与 Lösch 理论体系的比较 (68)

第四章 现代中心地理论 (72)

均衡的市场腹地(market-area)形态 (72)

中心地体系的中心地规模(size of centers) (75)

Beckmann 模型 (75)

Beckmann 修正模型 (77)

Dacey 模型	(77)
中心地规模的其他探索	(80)
其他中心地体系	(81)
Wolderberg 系统	(81)
一般等级体系	(82)
Tinbergen 体系	(84)
更接近实际的理论模型	(86)
基本假设的缓和	(86)
其他消费行为模式的中心地模型	(89)
中心地人口和中心地规模分布	(92)
中心地体系的改变	(94)
长期的中心地等级体系本身的变化	(94)
各等级间职能分布的改变	(95)
等级结构的改变	(98)
中心地系统变化的其他探索	(101)
中心地系统和一般系统理论	(103)
走向现代理论:本章评述	(105)
第五章 周期性市场体系	(111)
为什么会产生周期性的贸易	(112)
周期性市场理论	(115)
贸易商模型	(115)
周期性市场的空间组织	(117)
市场中心的周期性	(121)
市场环	(123)
时空同步	(125)
第六章 时间和空间的变化	(131)
“家务”、互惠主义和再分配	(131)
“家务”	(132)
再分配	(133)
互惠主义	(133)
地区内部和长距离交易的出现	(134)
集市(fair)	(138)

农村地区市场的变化·····	(143)
城镇等级体系的多样性及其变化·····	(147)
第七章 零售选址和市场地理学·····	(160)
商店选择模型·····	(160)
市场地理学和商店区位研究·····	(163)
委托商的作用·····	(164)
市场·····	(166)
竞争·····	(168)
市场战略·····	(171)
场址选择和评估·····	(173)
商店选择模型·····	(174)
居民的购物消费·····	(174)
确定市场区域,衡量市场占有率·····	(176)
市场占有模型中的市场占有率汇总·····	(177)
市场占有模型和对其他购物中心的影响·····	(180)
选址布局模型·····	(185)
第八章 在区域及国土规划中的应用·····	(190)
两个北美的实例·····	(191)
萨斯喀彻的案例·····	(191)
阿巴拉契亚的案例·····	(191)
内在增长理论·····	(198)
缺少“平衡的”等级体系中的规划:反磁力吸引点、二级城市以及农村	
服务中心·····	(201)
大都市的反磁力吸引点·····	(202)
区域发展中的二级城市·····	(203)
农村服务中心的规划·····	(206)
国家空间战略·····	(206)

第一章 中心地体系的形成与商业布局

序论

在市场经济中,我们总是习惯性地思考劳动分工,区别生产、分配(交换)和消费各项活动。正是在交换这一环节中,通过物质的分配,使得生产者的供给和消费者的需求得以结合。就此而言,我们可以认为交换网络的内部联系是将整个社会紧密联系在一起纽带。

交换是在市场中实现的。一定数量的买者和卖者进行交流的地方形成了市场,市场中由卖者提出买者支付的价格是由买卖双方共同决定的。因此,市场是一个能提供“自律价格”的系统,而价格正是一种机制,将种种个体选择或决策联系在一起。

从广义上而言,市场是具有世界性意义的,例如小麦和铜材市场。而大多数交换都有具体的交换场所,即市场。

市场是与社会、经济、文化及其他因素相关的包含一定数量的买者和卖者的场所。市场中由卖者提出买者支付的价格受到其他市场行为的影响(Belshaw, 1965, p. 8)。

芝加哥的小麦市场和伦敦的金属交易市场是具有国际影响的市场的典型实例,但遍布全球的成百上千的小型市场中心具有同等重要的地位(Claval, 1962)。尽管它们并不引人注目,但日常的交换过程都是在这些市场中进行的。不管它们是亚洲或北非农村地区的定期集市,还是美国中西部乡村和集镇的市场,或是新兴的购物中心,或是走向没落的中心商务区,这些地方正是消费者前去完成商品交换过程的场所。在市场中,供给和需求必须始终通过价格机制保持平衡。实际上生产者和消费者在零售店进行面对面的接触。在整条商业经济链中,商业零售和服务业既是生产和交换链的尾端,又是消费链的开端。因此,我们在商业零售业地理学中找到了很久以来专业人员热衷研究的热点——生产活动地理

学和相对冷门的消费活动地理学的平衡点。我们需要了解生产和消费相互作用界面的组织原则,也需要理解引起这个界面的结构差异和空间固定的社会经济以及文化因素。

我们可以这样把握各种地理之间的交互网络。任何经济体系都包括许多个体,他们既是产品的消费者,又是消费品的生产者。在现代社会,劳动力专业化分工正趋向极端,个人和地区都出现了专业化分工。在一定的社会条件下,收入水平相近的个人趋向于产生对类似商品和服务的需求(market baskets)。尽管从生产地理角度看,各个区域的生产都已经专业化了,但是从消费地理角度讲,各个区域所需要的许多商品是相似和重复的。由此引起的矛盾由交换和分配体系来进行协调。一个地方性的商品集中点收集当地生产的特色产品,而一个地方性的商品分配点从各地的商品集中点购进消费者所需要的各类商品,这些商品的集中和分配因而在一个复杂的交换网络中互相联系。商品的集中分许多环节进行,但最终往往聚集在大都市;通过批发和零售的分配也可能分许多环节进行,但最终也往往聚集在大都市。大都市是专业化商品的生产地,同时又是这些商品的集散地,这些商品服务于大都市所影响的整个区域,而大都市本身又是这些商品的主要消费者。进一步而言,大都市之间的商品交流是现代经济的主轴,而大都市是这一主轴的中心焦点。也正是在大都市中,生产地理和消费地理相互交织,成为一体(Duncan,1960)。

大都市将汇集到的产品批发到周边较小的城市,这些城市再将它们批发到更次级的城市。消费者为了获得所需商品和服务而集中到城市的市场。周围消费者前来购物的市场设施集聚是零售服务业地理学研究的主要内容;作为焦点的商业中心的大小和构成取决于它所辐射地区的消费需求总量。

聚集的本质是其**中心性(centrality)**。对于需要经常光顾的商业中心,消费者希望它们位于能以尽可能少的支出就可完成其消费活动的地方。但一般消费者的出行目的是各种各样的,日常所需品总是希望在尽可能短的距离内买到,不很频繁的购买活动可以推迟一些时间以便在一次较长距离的出行时实现多种目的——除购物外还有社交、娱乐、参与政事及其他各种活动。中心性具有不同尺度的意义,任何一个地区都存在多种多样的中心地。位于某些中心地的经营活动只是吸引近距离消费者经常光顾,这些中心地的中心性便意味着当地市场优越的可达性,但是小市场所提供的商品和服务是有限的,某些中心地能为更广阔的地区提供更多的商品,它的中心性意味着更大区域内的消费者容易到达。

中心地理论试图解释商业活动集聚的位置、规模、功能特点以及空间结构,

它是有关商业零售业和服务业分布的描述性和理论性基础。在第一章后半部分和第二章中,我们将通过实例说明这一理论的基本思想,通过这些实例,会明白在第三章和第四章中所述的中心地理论为什么会有如此重要的理论意义和实践意义。

图 1-1 是我们在美国所做的实证研究的基地,它在美国中部具有代表性。地区 1 覆盖芝加哥的中心城和周边地区;地区 2 代表位于内布拉斯加州(Nebraska)的奥马哈市(Omaha)和艾奥瓦州(Iowa)康瑟尔布拉夫斯市(Council Bluffs)以东,艾奥瓦州得梅因市(Des Moines)以西的美国中西部肥沃的玉米和肉类生产区。地区 3 和地区 4 位于南达科他州(South Dakota)。地区 3 位于该州的东北部,包含了以阿伯丁(Aberdeen)为中心的小麦生产和牛养殖地区。地区 4 覆盖了拉皮德城(Rapid City)东北部的牧场和该市以西的矿区、森林和旅游区的布莱克丘陵(Black Hills)。



图 1-1 1960 年调查覆盖的区域

1960 年,对以上各地区进行了一项详细的调查,目的是分析和比较中心地体系在不同地方的特性。1962 年,这项充满创意的报告发表了(Berry, 1962),随后,在芝加哥的城区和都市圈范围内开展了更深入的调查(Berry, 1963, 1965)。

中心地理论的大部分概念和术语均可以通过艾奥瓦州西南部地区(地区 2, 详见图 1-2)的实例来介绍。选择该地块进行详细研究的理由是充分的。首先,学者们认为该地区比美国其他任何地区更符合中心地理论的各种假设条件,因此,艾奥瓦州是全美国有关中心地理论研究的最典型地区;其次,我们不仅有 1960 年该地区的调查资料,还有关于该地区商业中心的历史发展进程的资料(Laska, 1958),使得该地区的多层面特征可以被全面勾画出来;此外,我们拥有一份独一无二的关于该地区农民 1934 年购物趋势资料(Bureau of Business and Economic Research, 1934),它所采取的形式很利于与 1960 年的数据进行比较。

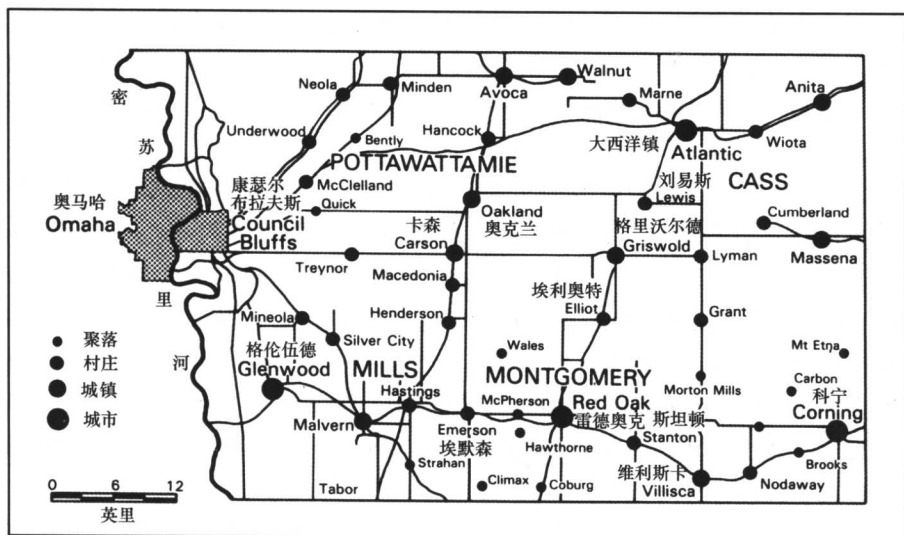


图 1-2 1960 年夏艾奥瓦西南部市场中心的分布情况

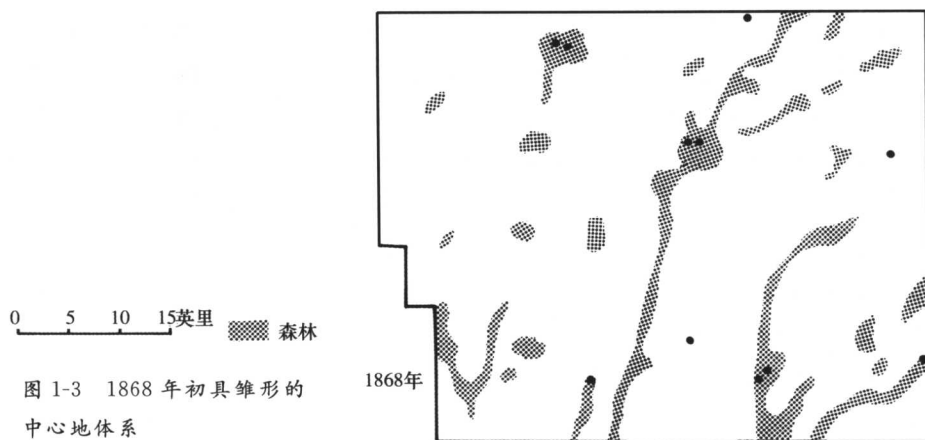
(该地区与图 1-3 到图 1-7 中所示的 Laska 在 1958 年调查过的地区相吻合)

Laska 在他的历史研究中,引用 Dun & Bradstreet 出版社的参考书来确认那些拥有零售点的中心地。由于数据有限,他将研究限制在食品杂货店及服装店的范围内。1934 年的调查是由就业管理局(Works Progress Administration)的人员完成的,记录了农民购买不同商品的市场倾向和他们自己对特定市场的偏好。从这些对比中我们可以发现,在任一个历史阶段,中心地体系中的零售服务业的地理分布变化都近似于对消费者地理分布的一种平衡调节。然而,随着时间的推移,消费者的地理分布及特点、交通方式、零售技术是不断变化的,商业和中心地的模式也因此处在不断调整之中。艾奥瓦地区的开拓和发展是伴随中心地的扩展和人口及中心地数量的增多进行的,在 1990 年人口规模达到顶点。之后,由于农业的变化农业人口流失,消费者出行能力的变化以及零售业技术的变化,地区中心体系开始衰退。

为农村人口提供服务的中心地最初与零售商业并没有太多的联系。磨坊、邮局、县政府驻地和铁路站点等为农村人口提供了一系列原始集聚地,善于经营的商人利用了这些场所提供的优越可达性。要素的不同组合使得某些原始集聚地具有更强的中心性,为那些非日常性的高次商业提供了极好的发展机会。在各种机会差异背景下,形成中的零售中心之间的竞争使得中心地体系最终形成。

1960 年以前艾奥瓦州西南部中心地体系的形成

我们有幸得到艾奥瓦州西南部长期以来历史发展过程的详细资料,因此可以对该地区中心地体系的形成作详尽地描述。在对该地区逐步认清的同时,对本书所涉及的有关概念和术语也逐步予以明确。这项研究很有价值,因为中心地的形成过程随着开发前线的向西推进而不断重复地进行。图 1-3—图 1-8 仅包含了对于我们讲清中心地形成过程所必要的一些要素,图中覆盖了图 1-2 所示俯瞰密苏里河的陡岸以东的所有地区,除格伦伍德(Glenwood)和奥马哈—康瑟尔布拉夫斯以外的所有中心地都在其中。



尽管早在 1846 年以前在这个地区就有了商人、代理商以及传教士,但白人最早在此定居是自那年 6 月,该地区从印第安的波特瓦特米(Pottawattamie Indians)割让到美国开始的。最初的定居者是摩门教徒,是他们修建了西起得梅因东到今康瑟尔布拉夫斯的铁路,新建了奥马哈并把它作为 1846—1847 年越冬的聚居地。当布里格姆·扬(Brigham Young)向西推进的时候,许多摩门教徒留下了创建最早的农场。在 1852 年,大约一半居民响应扬的号召去了犹他州(Utah),但另一半继续留了下来并创建了新摩门教会。在 1846—1851 年间又有许多白人殖民者移民到此,这些先前的移民家庭很多情况下都能自给自足。最早被开垦出来作为农场的土地靠近南北向分布的森林地带,然而这里的居民们并不能完全地自给自足,最初的几年中,许多人要到 100 英里^①以南密苏里州

① 1 英里=1.609 公里。——译者

的圣约瑟夫(St. Joseph),或到东部的得梅因去运回谷物和另外的一些必需品。在 1847—1849 年间在康瑟尔布拉夫斯新建了许多商店为越来越多的西迁移民服务,而且随着淘金者不断经由这里涌入加利福尼亚,1849 年以后,康瑟尔布拉夫斯和奥马哈的商店数量有了迅速的增长。第一个为这些开拓者服务的中心是在 1851 年建成的,是一座卖纺织品和食品杂货的综合商店。到 1868 年铁路开通前夕,一组中心地的雏形逐步形成了(图 1-3)。它们趋森林而立,反映了早期居民的分布模式,并证明了中心地区位的第一项原则——零售设施的消费者指向性。只有当中心地的空间分布具备了消费者指向性,才能获得那些既要满足购物需求又要节省购物出行开支的消费者的垂青光顾。

通常在开始时,提供相似商品和服务的商店相隔 1 英里左右,竞争是激烈的,胜利者往往是由于获得了能够增强其中心性的一些其他条件。所有那些生存下来的中心地都位于对于开拓时代的经济有中心地位的磨坊的所在地。或许决定中心地存亡的最重要的因素是政府驻地的选址,因为政治中心比一般的中心为农民们提供了更多光顾的机会。伊拉尼斯坦(Iranistan)、印第安敦(Idiantown)和刘易斯(Lewis)建于 1853—1854 年,彼此间隔 1 英里左右,但当刘易斯被选作卡斯(Cass)县政府驻地时,其他两个中心便被放弃了。同样地,当法兰克福(Frankfort)在 1855—1865 年间作为政府驻地时曾繁华一时,但当蒙哥马利(Montgomery)县政府迁走时就开始衰败。

殖民初期四分之一世纪里的那种开拓期乡村经济在 1868—1869 年康瑟尔布拉夫斯铁路建成后发生了很大的变化。铁路使得该地区与整个国家的市场经济联系起来,而火车站是保持这种联系的集散中心。农民们开始分化,他们通过铁路将自己的产品运往东部市场,商人们对农民的行为变化很敏感,他们预计到铁路的建设而兴起的中心地,并充分认识到铁路站场对农民们的吸引力,而争相建立火车站。铁路官员最能清楚地看到铁路站场给一个中心地带来的利益,他们中许多人热衷于发展中心地。由于这些官员能决定站场的准确选址,往往使他们自己成为最大的受益者。大西洋镇(Atlantic)和雷德奥克(Red Oak)都是这样建立的。当商业活动转移到铁路站附近的中心地时,这个中心地周围的那些市镇便衰败了。因此,在铁路使得大西洋镇日益繁荣的同时,格罗夫城(Grove City)渐渐走向了没落。车站所在地的中心地中,当有的被选为政府驻地,有的除集散功能以外加工业得到增强,它们的规模便产生差异。到 1879 年,中心地体系几乎完全是以铁路为导向的(图 1-4—图 1-7,不同大小的点代表有 1 个、2~4 个、5~9 个及 10 个以上杂货及服装店的中心地)。中心地最密集的地