

北京商务中心区(CBD)与 国际金融业发展

Beijing Central Business District(CBD)
and the Development of International
Financial Industry

宋泓明 著

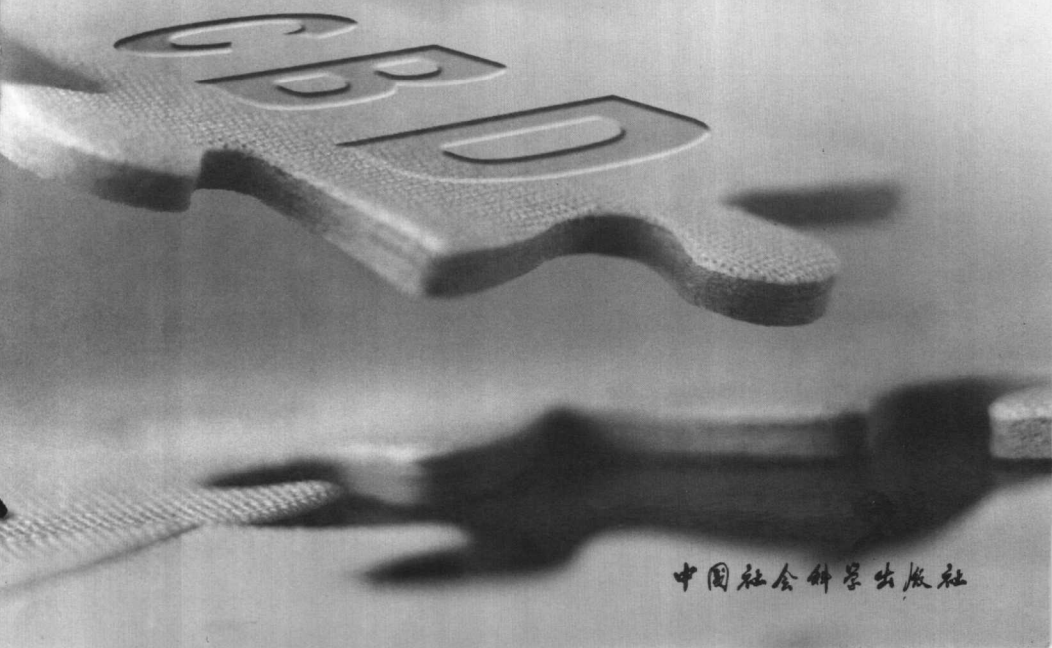


中国社会科学出版社

北京商务中心区(CBD)与 国际金融业发展

Beijing Central Business District(CBD)
and the Development of International
Financial Industry

宋泓明 著



中国社会科学出版社

图书在版编目(CIP)数据

北京商务中心区(CBD)与国际金融业发展/宋泓明著.
—北京:中国社会科学出版社,2005.3

ISBN 7-5004-4955-0

I. 北… II. 宋… III. 中央商业区—国际金融—经济发展—研究—北京市 IV. F832.71

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 017947 号

责任编辑 郭 媛
责任校对 李 冰
封面设计 王 华
版式设计 戴 宽

出版发行 中国社会科学出版社

社 址 北京鼓楼西大街甲 158 号 邮 编 100720

电 话 010—84029450(邮购) 010—64031534(总编室)

网 址 <http://www.csspw.cn>

经 销 新华书店

印 刷 京南印刷厂

装 订 桃园兴华装订厂

版 次 2005 年 3 月第 1 版

印 次 2005 年 3 月第 1 次印刷

开 本 880×1230 毫米 1/32

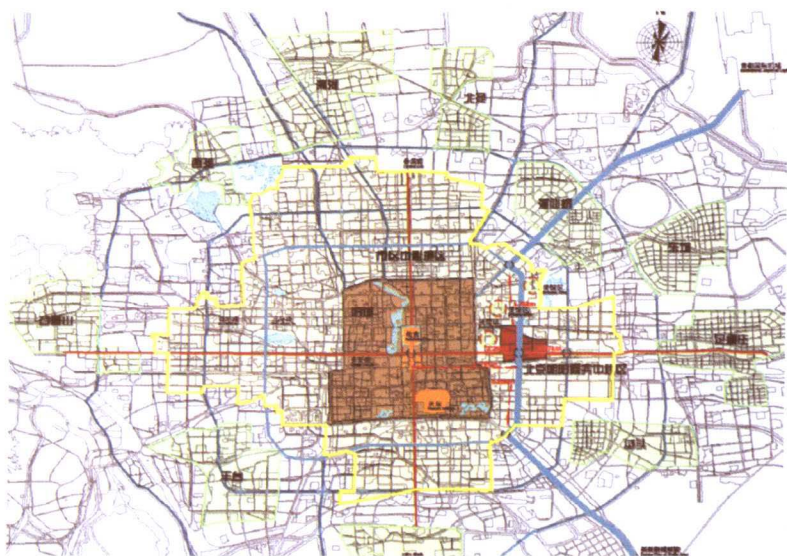
印 张 9.75

插 页 2

字 数 260 千字

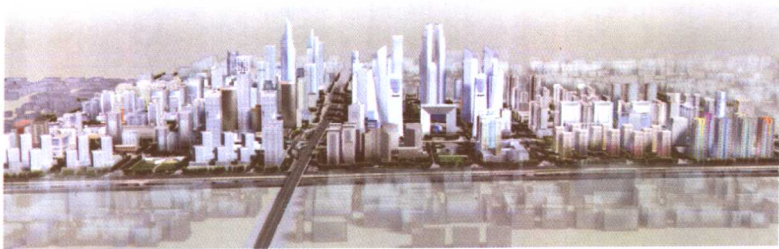
定 价 26.00 元

凡购买中国社会科学出版社图书,如有质量问题请与本社发行部联系调换
版权所有 侵权必究



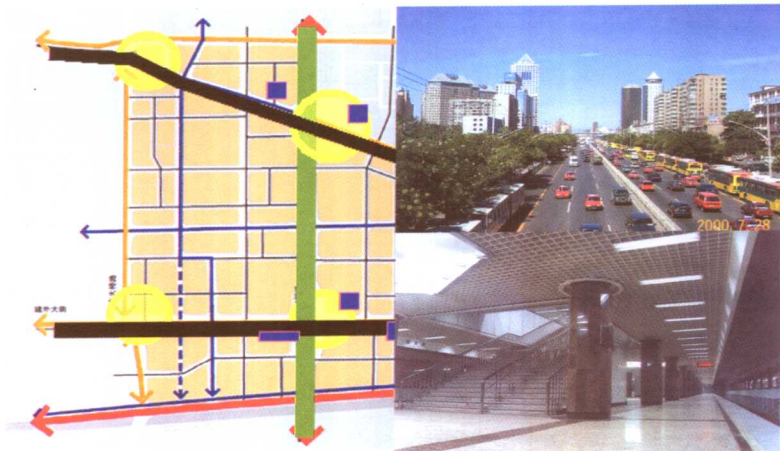
北京 CBD 建设情况——基本情况

- 1993 年《北京城市总体规划》首次提出在东二环一带建设北京商务中心区。
- 1998 年市规划院将北京商务中心区规划范围调整。
- 2000 年这一地区已初具商务中心区雏形。



北京 CBD 建设情况——功能定位

北京商务中心区的功能定位：以吸引跨国公司总部和地区总部为重点，以发展现代服务业为主导，以培育国际金融产业为龙头，抓住入世和举办奥运会两大机遇，把商务中心区建设成为北京重要的国际金融功能区和发发展现代服务业的聚集地。



北京 CBD 建设情况——交通规划

2001 年 4 月，委托国际著名交通设计机构——MVA 香港有限公司，专题设计 CBD 交通规划方案。CBD 交通规划方案延续了以方格网为特征的路网结构，加大了路网密度，增加公交出行方式，增建地铁，道路用地率达 39%。

商务中心区规划情况



北京 CBD 建设情况——总体规划

2001 年 8 月 13 日，市政府专题会议审议通过了《北京商务中心区控制性详细规划》和《加快北京商务中心区建设暂行办法》。CBD 总建筑规模控制在 800 万—1000 万平方米，其中写字楼占地面积为 50%，公寓占地面积为 25%，配套占地面积为 25%，标志性建筑高度控制在 300 米左右。

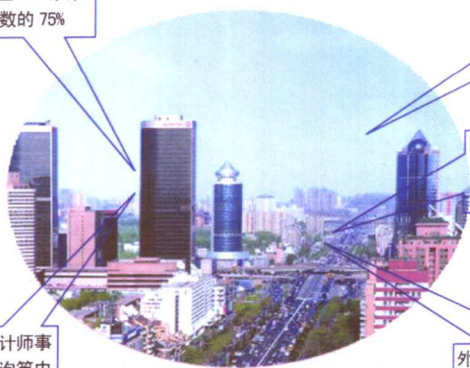
世界 500 强企业 120 余家，
占北京总数的 75%

入驻企业 3000 多家

外资企业 800 余家，跨
国公司近 500 家，外国
驻京代表机构 570 家

中外律师、会计师事
务所、投资咨询等中
介服务机构近 200 家

外资银行、保险、证券公
司及办事机构 150 多家



北京 CBD 建设情况——产业规模

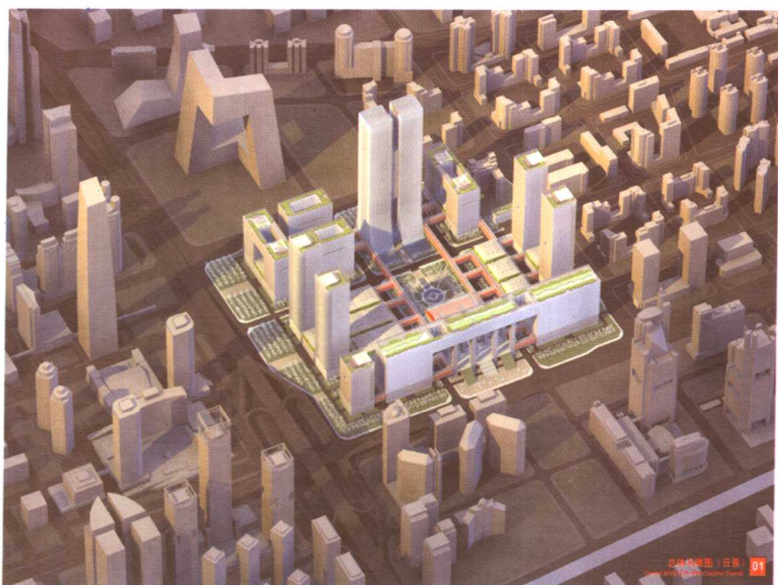


景观规划



北京 CBD 建设情况——单项规划

- 已建成建筑面积 300 万平方米，预计 2008 年将达到 700 万平方米的规模。
- 区域内现有 29 个开发项目，规划用地面积 108 公顷，规划地上建筑面积 543 万平方米。
- 开工项目已达到 15 个，开工面积近 300 万平方米。
- 国贸三期、中央电视台新址、北京电视中心、北京财富中心等一批重点项目受到国内外广泛关注。



北京 CBD 建设情况——核心区

根据《北京商务中心区控制性详细规划》，国贸桥东北侧面积 30 公顷的用地为商务中心区核心区，建筑面积超过 100 万平方米，以商务办公楼为主，集中发展以金融、保险、证券为重点的现代服务业。核心区将建设成为整个 CBD 商务办公设施最集中、产业经济功能最突出、空间形态最完整的区域。

2003 年 7 月下旬组织专家对 11 个国际征集方案进行评审，评选出二等奖 3 个，三等奖 3 个。



中国国际贸易中心三期工程。

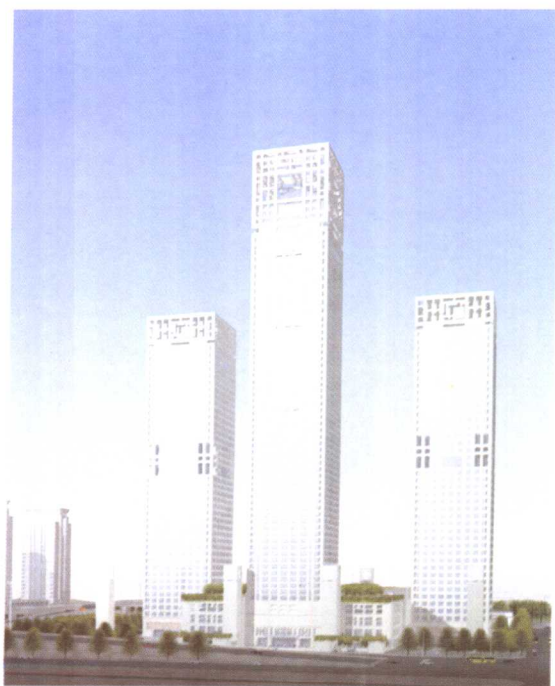


中央电视台新址

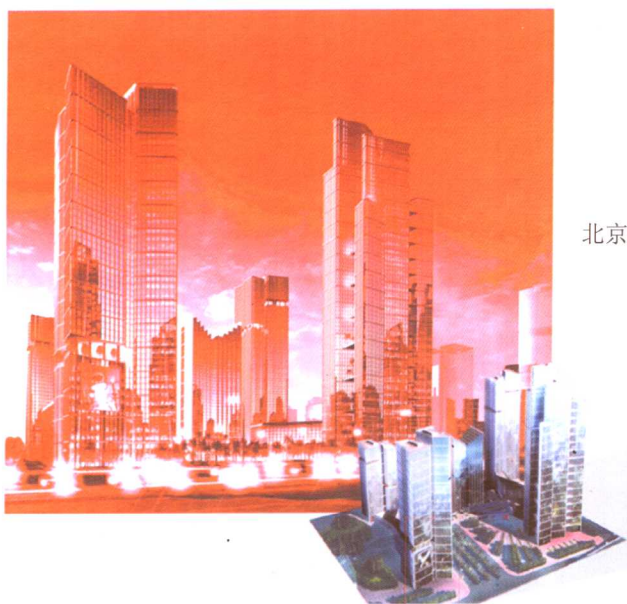


北京电视中心

建外 SOHO



银泰中心



北京财富中心



新城·国际

序

商务中心区（CBD）是现代服务业高度集中的地区，也是一个区域或一个国家的经济发展中枢。放眼世界，大凡有一定影响的城市都有自己的商务中心区。美国纽约的曼哈顿、法国巴黎的拉德方斯、日本东京的新宿、中国香港的中环等，都是其中的佼佼者。商务中心区对于强化城市的综合功能，对于形成中心城市的吸纳、聚集、辐射效应，有着不可替代的重要作用。

在各种类别的商务中心区中，有一种类别尤其引人注目，那就是金融中心。美国纽约的华尔街以及英国伦敦的伦敦城，就是其中最成功者。金融中心形成一国（或地区）金融活动的枢纽和金融产业发展的基地。它的形成和发展，势将大大提高金融资源跨区域的配置效率和跨区域的支付清算效率。

我国加入 WTO 后，首都经济功能的定位问题又引起关注。这中间，首都要不要发展金融业，要不要成为金融中心（甚至国际金融中心），以及在哪个区位发展，为何发展等等，更引起了热烈的讨论。宋泓明博士最近完成了《北京商务中心区（CBD）与国际金融业发展》为题的研究，对上述各问题均提出了自己的独到看法。这不仅具有理论意义，而且符合北京市最近正着手调整的城市发展规划，因而也有现实意义。宋博士热情邀我为他的

这部著作作序。恰好，近一年来，我先后在上海、深圳、香港等地参加了一些类似的研讨活动，并发表了一些意见。借此机会，我将这些讲话的思想整理出来，供方家参考。

一 金融机构区位选择的决定因素

金融机构区位选择的决定因素可以有很多，但是我们仍然可以从供给和需求两个方面来加以探讨。从供给方面讲，主要是那些为金融机构运行所需的生产要素，包括经营许可证、专业人才、经营场所、设备以及投入资金的成本等。经营许可证或营业执照的成本与一个国家或地区的准入制度有关，毫无疑问，业务限制少、放松管制的趋势明显、工作效率高，可以增加某个地区的吸引力。就人力资源来说，金融机构所需的人工成本并非越低越好，因为金融机构需要的是素质较高并接受过正规培训的专业人员，这些人员通常会索要较高的收入。对于经营场所的要求，金融机构显示出与制造业不同的特点。一方面，金融机构通常可以在现有的办公大楼（特别是那些名声显赫的大厦，或者设备齐全的写字楼）中租用一定的场地作为自己的经营场所；另一方面，金融机构一旦选择要拥有自己的办公场所，它们将愿意在建筑物上花费较多的钱财，体现自身实力。

此外，政治与经济的稳定，将使金融机构和投资者具有良好的信心。政策的稳定性和连续性同样为金融机构高度关注。毫无疑问，如果政府或监管当局制定的规则变化无常，金融机构将难以产生稳定的预期，其长远的发展规划将难以设定和施展——这是阻碍金融机构在当地落户的最大障碍。另一方面，也不宜将所有的规章制度都看作是成本，那些保护消费者利益的措施都能有

效地降低资金的成本。最后，支付和结算的效率也会影响金融机构营运资金的成本。

资金成本是影响金融机构运行的最重要的供给要素。在任何地方，资金的成本除了取决于可贷资金的市场供求，还取决于该国（地区）对资金管理的各种规制。阻碍竞争或扭曲竞争关系的规制（如限制金融机构的业务范围），会提高金融机构的经营成本，并由于缺乏多样化经营的可能性而招致更高的经营风险。

金融机构的“沉淀成本”是相对较低的。不过，潜在客户的流失，以及从一个地区或市场退出时造成的声誉上的损失，是金融机构不可忽视的问题。总之，客户关系的损失可能是金融机构最重要的沉淀成本，因为，迁址之后，很难保证那些在原经营所在地发展起来的客户关系还能继续保持。

在需求方面，客户联系显然是最重要的因素。历史上，金融中心常常与经济中心同居一地，为的是加强经济界与金融界的联系。现在，这种需要显然有所降低，因为，金融机构可以通过现代信息技术来加强同客户的联系。但是，（在国际金融中心选择上）时区的差别，以及（在国内金融中心选择方面）清算体系的格局，监管当局分支机构的布局等等，都对金融机构选址造成重要影响。因此，经济界、金融界与监管当局共居一地，仍然是金融机构选址的重要因素。另外，金融领域存在客观的范围经济，如产品的关联成本和关联需求，都是必须考虑到的。同时，金融清算与结算的覆盖领域也存在巨大的规模经济效益，这也在选址的考虑之列。

在分析金融机构选址战略方面，有一个因素，即技术进步的影响，必须给予充分重视。这是因为，所有的技术进步，或者是

在缩短时间,或者是在压缩空间——无论发生何种情况,金融机构聚合的必要性和聚合的形式都会发生变化。

二 金融中心功能大幅度提高交易效率

金融中心的聚集效益主要体现在跨地区支付效率的提高和金融资源跨地区配置效率的提高方面。美国著名金融专家金德伯格指出:“单一金融中心的效率性类似于增加单一法币的效用。每个地区在对外收付时,并不是分别与其他地区进行结算,而是与单一金融中心进行结算;如此,只需要 $n-1$ 个渠道,而非 $n(n-1)/2$ 个,便可完成结算。……法国将商品经销集中于巴黎的做法遭到众多的批判;随着运费的上涨,商品清算中心的效率必定明显下降。但是,对于货币支付来说,作为一国系统顶点的核心金融市场和作为各国金融中心顶点的单一国际金融市场的效率性是毋庸置疑的。”“金融中心的必要性不仅体现在它可以跨时期平衡个别企业家的储蓄与投资,将金融资本从储蓄者手中转移到投资者那里,还体现在它可以实现支付,并跨地区转移储蓄。银行业和金融中心履行着交易媒介功能和跨地域的价值贮藏功能。通过一个金融中心,不同地区之间可以最有效地实现单笔支付;不论是季节性的还是长期性的金融储蓄盈余和赤字都能得到最佳的匹配。”

建立金融中心并在其中展开集中交易的好处,还在于它提供了近距离交流与沟通的便利。有些学者认为,城市作为生产和生活都非常集中的地方,对于那些具有巨大不确定性、需要面对面接触的产业和服务业,对于那些以互动为必要条件的行业,存在着天然的巨大吸引力。例如,中国的香港地区曾经只是一个不足