

北京市哲学社会科学“十五”规划项目

北京商务中心区 (CBD) 产业与发展研究

蒋三庚/主编



首都经济贸易大学出版社

北京哲学社会科学“十五”规划项目

北京商务中心区 (CBD) 产业与发展研究

蒋三庚/主编

江苏工业学院图书馆
藏书章

首都经济贸易大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

北京商务中心区(CBD)产业与发展研究/蒋三庚主编. —北京:首都经济贸易大学出版社,2004.10

ISBN 7-5638-1222-9

I.北… II.蒋… III.中央商业区-经济发展-研究-北京市
IV.F727.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 104056 号

北京商务中心区(CBD)产业与发展研究

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)

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 880 毫米×1230 毫米 1/32

字 数 236 千字

印 张 9.25

版 次 2004 年 10 月第 1 版第 1 次印刷

书 号 ISBN 7-5638-1222-9/F·700

定 价 17.00 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 言

建设现代意义的北京商务中心区(Central Business District,简称 CBD)对于实现首都经济发展战略目标和发挥其国际化大都市的功能具有重要意义。近几年,北京 CBD 在产业发展、招商引资、规划编制、项目建设、土地储备开发、管理体制完善、道路交通改善、人文景观塑造乃至核心区的调整规划等各个方面变化显著。随着国际产业结构的调整和梯次转移以及北京 CBD 自身的不断发展,在当今知识经济和经济全球化浪潮的推动下,北京商务中心区正面临着新的发展机遇。面对着新的产业发展格局,如何在目前良好的发展态势下,树立科学的发展观,进一步持续稳妥地推进北京 CBD 的建设,是人们所关注的问题。《北京商务中心区(CBD)产业与发展研究》一书,应该说是第一本研究北京 CBD 的专门著作,它的适时出版,是 CBD 及相关产业园区研究领域内一件有意义的事情。

我认为该书有两个明显的特点:

其一,该书有诸多理论亮点。在对 CBD 实际运作分析理论方面进行了积极的有益探索,比如,把产业集聚理论引入到商务中心区领域中研究,分析区域金融、商业、传媒产

业的集聚原理、途径及方法;知识经济对北京 CBD 发展影响的理论阐述;运用企业生态群理论分析现代服务业的发生、发展等;这些都是理论上有意义的新探索。

其二,对国内其他产业园区企业的发展具有参考价值。书中对于北京 CBD 的实证分析,例如,对 CBD 区域内“区民”的消费模式和特点分析;对 CBD 内传媒产业的分析以及对写字楼经济、会展经济和旅游经济等方面的深入分析;对于国内产业园区各企业之间怎样建立生态链、如何通过降低社会成本以从内部提高竞争力、培育产业园区新的经济增长点等问题也都提出了建议和办法,这些分析论述对企业的发展亦会有启发和引导作用。全书虽着眼于北京商务中心区(CBD)的发展研究,但其关于产业园区发展的理论原理却并不仅仅适用于北京 CBD,对我国其他地区的产业园区建设也有借鉴和指导作用。

实际上,在 CBD 这篇大文章中,还有许多理论和实践问题亟待探索 and 解决,这本书只是作者的阶段性研究成果,更希望他们能连续作战,在这个领域里取得更大成绩。

首都经济贸易大学校长、教授、博士生导师
北京市哲学社会科学 CBD 发展研究基地负责人



2004 年 9 月 28 日

前 言

本书是北京市哲学社会科学规划资助著作,是在 2003 年北京市哲学社会科学规划项目“加快北京商务中心区建设研究”成果的基础上,并借鉴了 2004 年北京市教育委员会重点研究课题《北京商务中心区现代服务业发展》的部分前期研究成果编著而成的。全书分为“上篇:理论与发展和下篇:产业与市场”两大部分,以北京 CBD 的理论发展和建设实践为基础,以 CBD 的产业形成发展和布局为主线,统领 10 个子题目。这其中既有关于中外 CBD 的对比研究、国内区域经济发展对 CBD 的互动影响研究和 CBD 内的企业生态群发展的研究等理论方面的著述,也有针对北京商务中心区的商业集聚、金融业、现代高端服务业等产业集聚和发展提出的具体建议。

《北京商务中心区(CBD)产业与发展研究》一书是在北京市哲学社会科学规划办公室和首都经济贸易大学的大力支持下,通过首都经济贸易大学北京商务中心区(CBD)研究中心各位研究人员的团结协作取得的阶段性成果,全书吸收了当前国内外关于 CBD 的研究成果,也是各位研究人员智慧的凝聚和集成。希望本书的出版能够推动北京商务中

心区在科学的发展观指导下实现全面、协调、可持续发展，
并成为北京现代化国际大都市的标志性商务区。

作者

2004 年 8 月

目 录

上篇：理论与发展

第 1 章	中外商务中心区概述	(3)
1.1	北京商务中心区发展阶段分析	(4)
1.2	国内外商务中心区的发展与比较研究	(8)
第 2 章	北京商务中心区对北京周围地区经济的潜在影响分析.....	(24)
2.1	北京商务中心区及其企业构成	(24)
2.2	北京市及周边地区产业结构之间的关系	(33)
2.3	北京商务中心区对周边地区的辐射效应	(41)
第 3 章	优化北京商务中心区投资招商的软环境	(48)
3.1	制约北京商务中心区发展的软环境	(48)
3.2	优化北京商务中心区软环境的措施建议	(55)

第 4 章	知识经济对北京商务中心区经济功能取向发展影响研究	(63)
4.1	北京商务中心区现有的经济基础状况和经济功能取向	(64)
4.2	知识经济要求北京商务中心区扩展经济功能	(71)
4.3	北京商务中心区经济功能取向发展影响研究	(75)
第 5 章	北京商务中心区企业生态群研究	(95)
5.1	企业生态群的涵义及存在形式	(95)
5.2	北京商务中心区企业生态群的构建	(97)
5.3	构建北京商务中心区企业生态群的配套措施	(100)

下篇：产业与市场

第 6 章	北京商务中心区的产业集群功能探索	(105)
6.1	产业集群内涵的演变——“马歇尔产业区”与“新产业区”	(105)
6.2	产业集群的功能	(111)
6.3	商务中心区产业集群功能的演变	(115)
6.4	北京商务中心区服务业集群总体现状	(119)

6.5	北京商务中心区产业集群的特征	(123)
6.6	北京商务中心区跨国公司集群状况及其效应分析	(128)
6.7	北京商务中心区产业集群发展中的问题与对策思考	(137)
第7章	北京商务中心区商业集聚研究	(142)
7.1	商业集聚——北京商务中心区的重要内涵之一	(142)
7.2	北京商务中心区商业集聚的有关理论	(145)
7.3	北京商务中心区商业集聚的实证分析	(151)
7.4	现代北京商务中心区商业集聚形成条件与形态	(157)
7.5	北京商务中心区的商业聚集分析	(164)
第8章	北京商务中心区国际金融业发展研究	(185)
8.1	金融业的聚集原理——金融中心的聚集效益与外部规模经济效益	(185)
8.2	区位选择理论及其在金融业的应用	(188)
8.3	建立金融中心的必备条件	(194)
8.4	评价金融中心的指标体系	(197)
8.5	地方政府在建设金融中心中发挥的作用	(201)
8.6	建设北京商务中心区金融中心的发展思路和发展对策	(202)

8.7	北京市政府在北京商务中心区国际金融中心建设中应发挥的作用	(204)
8.8	建设北京商务中心区国际金融中心应注意的问题	(205)
第9章	北京商务中心区传媒产业发展分析	(209)
9.1	北京商务中心区核心区传媒产业集群的基本情况	(210)
9.2	北京商务中心区传媒产业集群的原因分析	(213)
9.3	北京商务中心区传媒产业集群研究	(216)
第10章	北京商务中心区经济增长点研究 ...	(242)
10.1	增长点之一——会展经济	(242)
10.2	增长点之二——品牌效应,旅游经济	(258)
10.3	增长点之三——培育“写字楼经济”,促进房地产市场健康发展	(268)
附录1	北京商务中心区(CBD)发展大事记	(276)
附录2	北京市哲学社会科学 CBD 发展研究基地简介	(279)
参考文献		(281)
后 记		(285)

上篇

理论与发展

第1章 中外商务中心区概述

商务中心区也称中央商务区,英文为 CENTRAL BUSINESS DISTRICT,简称为 CBD。CBD 的概念最早产生于美国,当时曾定义为“商务汇聚之处”,是由美国社会学和地理学者伯吉斯于 20 世纪 20 年代提出的。二战后,商务中心区的发展主要表现为“强度”的增长,商务中心区逐渐发展成为城市内建筑容量、交通、白天人口及地价等的峰值地区,随后商务中心区成为城市及城市所在区域繁荣与发展的标志和依靠。

20 世纪 80 年代末,随着市场经济的迅猛发展,加之国际化大都市的目标及商务中心区概念开始引入我国内地,北京规划界已经开始论证北京商务中心区建设的必要性及其区位选择的问题,同时还邀请了外国专家共同探讨。20 世纪 90 年代初,规划界基本取得共识,根据商务中心区的功能特点及建筑形态特征、交通强度、环境、区位、建设条件等综合因素,认为建外二、三环路地区为商务中心区的最合适区位,并在 1993 年国务院批准的《北京城市总体规划》中确定下来。北京商务中心区位于朝阳区的中西部,总占地面积 3.99 平方公里,建筑规模 800~1000 万平方米,其中写字楼约占 50%,公寓占 25%,商业、服务、文化、娱乐设施等占 25%。商务设施主要集中在东

三环路和建国门外大街两侧,设置混合区,强化多功能型。核心区位于大北窑立交桥东北角,占地约 0.3 平方公里。近年来,北京市在发展“首都经济”的过程中,已经把商务中心区(CBD)建设作为促进区域经济调整、增强区域竞争力、优化产业结构、提高城市建设与发展水平和扩大对外开放的重要措施之一。

1.1 北京商务中心区发展阶段分析

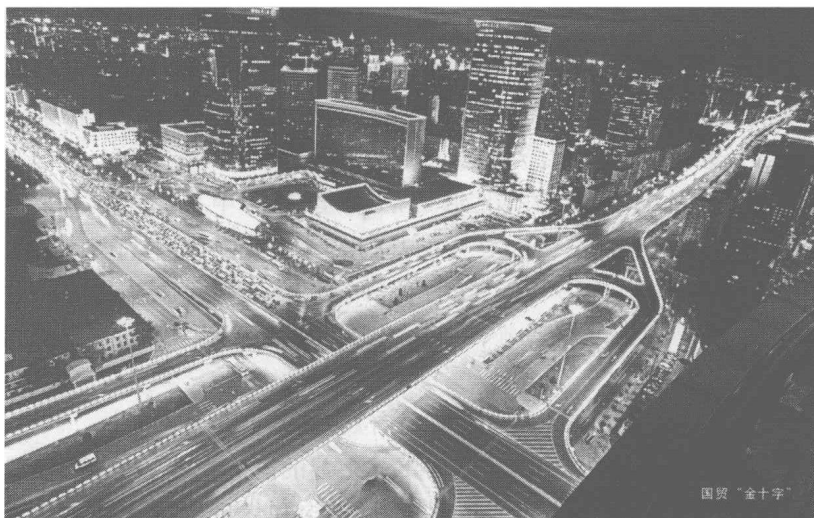
1.1.1 以酒店业为主体的商务区雏形阶段

建国以来,北京市逐步形成以王府井、西单和前门为核心的三个商业中心。由于这三个中心缺乏商务办公设施,以及受当时我国社会经济发展的制约,因此在相当长的时期内,这三个中心区只是北京的商业聚集地。

进入 20 世纪 80 年代,由于北京改革开放程度不断提高,其城市性质发生了较大改变,不再以工业为主,而是大力发展第三产业,这一切为中心商务区的发展提供了机遇。集聚规模的客观规律导致早期的商务区脱离三个商业中心,而选择了东三环一带。该地区由于毗邻使馆区,交通便利,水、电、气等基础设施条件好,因而逐渐成为北京的外事区。特别是以国际贸易中心为代表的第一代商务写字楼的出现,使商务办公功能逐步在这一地区显现出来,呈现出商务中心区早期的发展特征。然而,这里写字楼较为缺乏,使酒店等以食宿为主的服务业逐步兼有商务办公的功能。从地域发展过程看,北京朝外——建外地区的商业并不发达,只有北京友谊商店等为数不多的几家商店和酒店。因此,北京 CBD 的早期发展并不是从商业起步的,而是从酒店业开始的。

1.1.2 商务中心区早期形成阶段——商务功能的确立

随着北京对外开放程度的进一步提高,东三环地区的商务办公功能逐步显现,并从酒店中独立出来。从建国门以东到国际贸易中心附近,商务办公设施不断完善和集聚,兴建了长富宫、建国饭店、京伦饭店、赛特写字楼以及京广中心、嘉里中心、汉威大厦等。与此同时,在该地区,除原有的友谊商店外,还建有赛特购物中心、蓝岛大厦、贵友大厦等中高档商业设施,逐步形成了具有集聚商业办公特征的商业中心区。



北京商务中心区(CBD)鸟瞰图

1.1.3 商务中心区正式规划和发展阶段

1993 年经国务院批复的《北京城市总体规划》中首次提出规划建设北京商务中心区。

随着北京一、二、三届商务节的举办,市政府逐渐加大了对 CBD 的开发力度。在未来,随着地铁五号线和八通线的逐步建成,土地置换及大量商务建筑的完成以及配套设施的改善和整体的绿化,朝外——建外地区的硬件环境将达到一个较高的水平,从而为更多商务活动的开展提供了良好的条件。

从北京 CBD 形成和发展过程来看,北京 CBD 是一个逐渐演进的过程,它为区域商务功能的确立和现代服务业的发展奠定了基础。

1.1.4 北京商务中心区的功能定位

准确定位北京商务中心区的功能,是制定商务中心区发展战略的基本前提。1993 年,经国务院批复的《北京城市总体规划》中提出,要建设具有金融、保险、信息、咨询、商业、文化和商务办公多种服务功能的商务中心区。在《北京 CBD 发展目标》中也提出:“未来北京 CBD 将在继承传统 CBD 特点的基础上,按照以人为本、高效协调、持续发展的原则,向多功能、全方位、网络化、一站式服务的方向发展,以最先进、最完善的设施,最全面、最快捷的服务,塑造 21 世纪北京 CBD 的新形象。”

从长远来看,北京 CBD 的功能定位包括以下几个方面:

1. 贸易服务功能。北京 CBD 要有完善的国际贸易服务体系,发挥调配国际资源的作用,为海内外商贸机构和代理机构从事货物贸易、服务贸易、技术贸易、直接贸易和间接贸易提供条件,为京津冀环渤海地区乃至东北、西北等省份的跨国采购和进口产品在上述区域