



中青年经济学家文库
ZHONGQINGNIAN JINGJIXUEJIA WENKU

中央商务区(CBD) 现代服务业发展研究

张 杰 / 著

ZHONGYANG SHANGWUQU(CBD)
XIANDAI FUWUYE FAZHAN YANJIU



经济科学出版社
Economic Science Press



中华人民共和国商务部

商务部研究院 商务出版中心

中央商务区(CBD) 现代服务业发展研究

王健 王健

中国商务出版社
CHINA FOREIGN ECONOMIC RELATIONS PRESS

ISBN 7-5080-1444-4

中青年经济学家文库

北京市哲学社会科学CBD 发展研究基地
北京市哲学社会科学“十一五”规划项目

资助

中央商务区 (CBD) 现代服务业发展研究

Research on CBD Modern Services
Industry Development

张 杰 著

经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中央商务区 (CBD) 现代服务业发展研究 / 张杰著.
北京: 经济科学出版社, 2009. 6
(中青年经济学家文库)
ISBN 978 - 7 - 5058 - 8378 - 9

I. 中… II. 张… III. ①中央商业区 - 研究②服务业 - 研究 IV. F71

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 119553 号

责任编辑: 刘怡斐
责任校对: 刘 昕
版式设计: 代小卫
技术编辑: 王世伟

中央商务区 (CBD) 现代服务业发展研究

张 杰 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销
社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142
总编室电话: 88191217 发行部电话: 88191540

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

北京天宇星印刷厂印刷

永明装订厂装订

787 × 1092 16 开 21.75 印张 520000 字

2009 年 6 月第 1 版 2009 年 6 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5058 - 8378 - 9 定价: 40.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

序

在现代市场经济中，现代服务业具有特殊的重要地位，发挥着核心的作用。作为大城市的中央商务区（Central Business District，简称 CBD），现代服务业的发展状态和水平，不仅是衡量 CBD 功能的完善程度和产业结构优化水平的标志，而且是推动城市经济现代化的关键推动力。所以，开展 CBD 现代服务业发展的研究，具有重要的理论和现实意义。

《中央商务区（CBD）现代服务业发展研究》一书是目前我国第一部从现代服务业角度系统解读 CBD 产业发展的专著。该书是张杰博士 3 年来关于 CBD 研究成果的梳理和提炼。具有以下特点：

其一，指导思想、研究思路、技术路线是正确和科学的。

该书在借鉴全球 CBD 现代服务业发展动态的前提下，立足于我国 CBD 尤其是北京 CBD 多年的发展实践，在熟悉其发展过程、掌握其大量相关材料、分析存在问题的基础上，进行了发展经验的总结和理论提升，并归纳出规律性的认识，最后提出促进现代服务业进一步发展的建议，针对性强，对于我国 CBD 现代服务业的建设和发展具有指导和借鉴价值。

其二，研究资料翔实丰富，研究方法科学合理。

该书的研究内容包括了现代服务业的主要方面，收集的资料比较齐全。既有历史的，又有现实最新的资料；既有综合的，又有具体的、部门的数据。许多数据资料来自于基层和实际，是第一手资料，真实、可靠、翔实。资料的获取、整理和分析为本书的研究内容提供了扎实的基础。

该书针对 CBD 现代服务业的研究方法科学、分析细致、工作认真，过程描绘、事实表述和理论观点介绍充分、详细，做了大量的理论研究和问题剖析，以及积极开展问卷调查，吸收了有关部门的意见。并附有相关的问卷或指标体系为佐证和参考。

其三，研究论述重点突出，分析和判断客观。

由于现代服务业行业较多，书中集中对金融业、文化创意产业以及现代服务业人才等方面进行了着重的研究和论述，可以说抓住了重点和要害，对一般与重点处理比较得当。

书中实证研究部分对北京 CBD 现代服务业发展过程中的整体环境和外部条件，

以及竞争合作关系做了深入的研究和探讨,实事求是地指出了北京 CBD 发展中的优势和弱点,并进行了客观的分析和判断。这是很有必要的,对促进包括北京在内的我国城市 CBD 的进一步发展非常有意义。

目前,受到全球经济危机的影响,我国正处于社会经济转型、转变经济发展方式、提升产业发展层次的关键阶段。CBD 作为城市产业发展的制高点,加快发展现代服务业是转变经济发展方式和推动产业结构优化升级的客观要求和必然途径。相信《中央商务区 (CBD) 现代服务业发展研究》一书在 CBD 现代服务业发展研究方面的诸多探索,将会进一步推进我国城市经济的科学、持续和良性发展。



2009 年 4 月 28 日

内 容 简 介

《中央商务区（CBD）现代服务业发展研究》一书是目前我国第一部从现代服务业角度系统解读 CBD 产业发展的专著。

全书共分三篇：

一、理论篇：归纳了现代服务业发展的理论渊源和实践动态，进行了产业集群的国际比较和 CBD 经济功能取向分析，提出并阐述了 CBD 现代服务业发展演变的四阶段特征并命名为“蒲公英发展模式”，总结了北京 CBD 现代服务业发展历程的十点经验。

二、借鉴篇：针对曼哈顿 CBD、新宿 CBD 等国际著名 CBD 现代服务业的发展情况，从产业发展、政策引导、人才集聚等影响现代服务业发展的因素，对 CBD 进行了国际比较和借鉴分析。

三、实证篇：择取北京 CBD 功能区现代服务业发展为例，针对国际金融业发展模式、文化创意产业集群发展、广播影视传媒业发展对策、人才聚集发展对策以及政府管理体制与机制等专题进行了深入分析和实证研究。

此外，书后还附有悉尼 CBD 区域行动计划（2007～2011 年）、我国 52 所 CBD 现代服务业发展简况一览表等资料，以供参考。

Brief Introduction

At the present time, this book is the first monographs about modern service industry development of CBD in the world.

The literature includes three sections:

Firstly, theoretical analysis: these portions sum up source of the development on modern service industries and practice trends, carry out international comparisons of industrial clusters, bring foreword the four stages evolution characteristics of CBD modern service industry development.

Secondly, compare analysis: these portions put up the international comparisons and analysis in the world. In view of the Manhattan CBD, Shinjuku CBD and other international well-known CBD development situation of modern service industry, expound the influence factors including industrial development, policy guidance and talented people gather of modern service industries in CBD.

Thirdly, demonstration analysis: these portions select Beijing CBD to study the development of modern services industry. The analysis include international financial industry development model, cultural and creative industries cluster development, broadcasting, film and television industry development countermeasure, talented people suggestions and the advice of government management system and mechanism.

In addition, for reference, the literature is accompanied by three accessories including Sydney CBD action plan (2007 ~ 2011), profile list of China's CBD modern service industry development.

目 录

第一篇 理论篇—CBD 现代服务业发展规律研究

第一章 现代服务业相关研究综述	3
一、“服务业”相关研究	3
二、“现代服务业”相关研究	5
三、“现代服务业集群”相关研究	14
第二章 CBD 产业集群国际比较与经济功能取向分析	25
一、产业集群分类及特征	25
二、CBD 产业集群国际发展简介	27
三、CBD 经济功能发展取向分析	27
第三章 CBD 现代服务业集群发展演变特点研究	41
一、集群逐渐形成阶段	42
二、集群快速调整阶段	46
三、集群稳定发展阶段	49
四、集群延伸扩散阶段	49
第四章 北京 CBD 现代服务业发展历程经验借鉴	54
一、北京 CBD 规划建设与现代服务业发展历程简述	54
二、北京 CBD 现代服务业发展经验借鉴	58

第二篇 借鉴篇—CBD 现代服务业 集群发展国际比较

第五章 国际著名 CBD 发展简介	73
一、美国曼哈顿 CBD	74
二、英国伦敦 CBD	75
三、美国芝加哥 CBD	76
四、日本东京新宿 CBD	77
五、巴黎拉德方斯 CBD	77
六、国际著名 CBD 发展情况比较	78
七、国内外 CBD 现代服务业发展状况比较	82
第六章 国际著名 CBD 现代服务业发展借鉴	87
一、曼哈顿 CBD 现代服务业集群发展情况	89
二、东京新宿 CBD 现代服务业集群发展情况	96
三、上海 CBD 现代服务业集群发展情况	98
四、北京 CBD 现代服务业发展状况简介	100
第七章 国际著名 CBD 现代服务业发展引导政策借鉴	103
一、曼哈顿 CBD——市场机制作用下加以政府引导的开发机制	103
二、芝加哥 CBD——设置发展基金和发展特区，刺激产业发展	104
三、伦敦金融城 CBD——税收优惠政策和产业、地区政策促进发展	106
第八章 国际著名 CBD 现代服务业发展人才聚集借鉴	108
一、曼哈顿 CBD 产业人才聚集借鉴	108
二、新宿 CBD 零售商业人才聚集借鉴	109
三、香港 CBD 现代服务业人才聚集借鉴	111
四、上海 CBD 现代服务业人才聚集借鉴	112

第三篇 实证篇—北京 CBD 功能区 现代服务业发展研究

第九章 北京 CBD 功能区现代服务业发展研究概述	117
一、研究思路	118
二、研究目的	119
三、研究过程	119
第十章 北京 CBD 功能区现代服务业发展分析	121
一、北京 CBD 功能区发展沿革	121
二、北京 CBD 功能区发展建设因素分析	125
三、北京 CBD 功能区现代服务业集群发展概述	127
四、北京 CBD 功能区现代服务业发展分析	134
第十一章 北京 CBD 功能区现代服务业集群发展建议	151
一、协调布局集群发展链条	152
二、统筹建立集群发展平台	154
三、引导培育重点行业集群发展	157
第十二章 北京 CBD 功能区国际金融业集群发展模式研究	171
一、金融业集群的含义、要素和效益分析	171
二、北京 CBD 功能区国际金融业集群发展概况	174
三、北京 CBD 国际金融业集群发展特色研究	180
四、北京 CBD 国际金融业集群发展模式研究	183
五、美国经济危机对北京 CBD 国际金融业发展影响分析	190
六、北京 CBD 国际金融业集群发展思路及建议	198
第十三章 北京 CBD 功能区文化创意产业集群发展研究	203
一、文化创意产业集群理论归纳	204
二、国内外文化创意产业集群发展借鉴	209
三、北京 CBD 功能区文化创意产业集群发展现状	216
四、北京 CBD 功能区文化创意产业集群发展成因分析	220
五、北京 CBD 功能区国际传媒创意产业集群发展探析	223

六、北京 CBD 功能区文化创意产业集群发展问题分析	230
七、北京 CBD 功能区文化创意产业集群发展建议	232
第十四章 北京 CBD 功能区广播影视传媒业发展对策研究	238
一、国内外广播影视传媒业发展情况	238
二、北京 CBD 功能区广播影视传媒业的产业集群和资源分析	255
三、北京 CBD 功能区广播影视传媒业发展态势和建议	262
第十五章 北京 CBD 功能区现代服务业人才聚集发展对策研究	272
一、北京 CBD 功能区发展与人才聚集关系研究	272
二、影响北京 CBD 现代服务业人才聚集的因素分析	276
三、北京 CBD 现代服务业人才聚集 SWOT 分析	282
四、北京 CBD 现代服务业人才聚集对策建议	286
第十六章 北京 CBD 功能区政府管理体制与机制研究	290
一、北京 CBD 功能区政府管理状况	290
二、在管理方面存在的主要问题	292
三、政府管理体制与机制创新建议	294
附件 1 北京 CBD 功能区文化创意产业集群研究调查问卷	298
附件 2 构建《北京 CBD 功能区文化创意产业集群指标体系》	303
附件 3 《北京 CBD 功能区人才聚集影响因素及对策研究》访谈设计	308
附件 4 北京 CBD 功能区人才环境及政策满意度调查问卷	312
附件 5 悉尼 CBD 区域行动计划 (2007 ~ 2011 年)	315
附件 6 中国 52 所 CBD 现代服务业发展简况一览	320
主要参考文献	329
后 记	332

第一篇

理论篇—CBD 现代服 务业发展规律研究

现代服务业相关研究综述

自从美国社会学家 E. W. 伯吉斯 (E. W. Burgess, 1923) 在同心圆理论中提出“中央商务区 (CBD, Central Business District, 或译为: 商务中心区)”以来, 历经 80 余年, CBD 延续着区位发展、结构演化、国际渗透、功能发展等四个阶段的发展进程, 从概念到实践, 由最初的区位划分逐步转向突出功能, 由起步的规划建设逐渐转向现代服务业发展。综观国内外, 现代服务业已经成为当今 CBD 产业发展的新阶段和新历程。

作为城市发展的商务中心区, CBD 本质上是以现代服务业为代表的第三产业高度集聚发展的城市功能单元。从产业经济学的角度分析, 由于聚集经济产生的吸引力和聚集不经济产生的排斥力共同作用, 最终促成了 CBD 地区“高人力资本含量、高技术含量和高附加价值”的产业选择和商务办公功能的分化升级。通过产业集群形成的现代服务业为 CBD 地区的发展提供了源动力, 整合了人流、物流、资本流、信息流, 逐渐形成了城市产业发展的商务“制高点”。CBD 现代服务业的崛起既是服务业发展的内在要求, 也是城市功能区发展的客观必然。现代服务业主导着国际大都市 CBD 的发展, 也决定着城市经济的繁荣及其区域竞争力的高低。

根据 CBD 现代服务业的发展特征, 这一部分, 按照服务业——现代服务业——现代服务业集群——CBD 现代服务业发展等逐渐纵深展开的思路, 进行理论发展沿革归纳。

一、“服务业”相关研究

(一) 服务

从 20 世纪 60 ~ 80 年代, 人们曾经给服务下过许多定义^①。这些定义大多是对

^① T. P. Hill. On Goods and Services. Review of Income and wealth, 1977. 23 (4).

服务表层现象的描述,而且局限在传统上所说的服务业。进入20世纪90年代后,发达国家的学者从不同的角度为服务做了许多定义。

北欧最有影响的服务市场学者、北欧诺迪学派的创始人与代表人物圣·格洛纳斯(Christian-Gronroos)^①提出了如下的定义:服务是由一系列或多或少具有无形特性的活动所构成的一种过程,这种过程是在顾客与员工、有形资源的互动关系中进行的,这些有形的资源(有形产品或有形系统)是作为对顾客问题的解决方案而提供给顾客的。在服务中,互动现象是经常出现的,服务就是一系列过程或活动,而且这些活动从本质上说是无形的。

国际标准化组织ISO的“服务”定义是:“为满足顾客的需要,供方和顾客之间接触的活动以及供方内部活动所产生的结果”。在这个定义中包含了四个主要的要素:顾客、需要、活动和结果。定义指出,服务作为产品具有以下这些特点:服务大多具有无形性;服务的生产和消费常常是同时的,基本是一次性的;服务不能储存也不易运输;服务一般具有不可逆性。

(二) 服务业

“服务业”的概念最早源于“第三产业”。“第三产业”这一概念20世纪30年代由费雪最先使用,广泛使用则源于克拉克^②。此后,服务业才作为一个完整概念被提出并进行系统的理论研究,并作为一个产业在整体上迅猛发展。目前,“第三产业”这个概念在发达国家经济学文献中已不多见,主要在日本和我国的统计概念中使用。

关于服务业的定义,历来存在很大的争议。在不同的国家和地区或不同的历史时期,服务业的范围有很大的差别,对服务业也还没有一个得到普遍认可的完整理论描述。但总括起来,其共性的地方在于:服务业是不以有形产品生产和经营为主的经济活动,只有形成可交易性的服务业务才构成服务产业。不妨认为:服务业是与制造业相对应的概念,是生产或提供各种服务的经济部门或企业的集合,以服务形式提供满足社会生产需要和人们消费需要的各种使用价值。

由于对服务业的定义不同,各国、各机构对服务业的类别划分也各有不同。

W. B. 贝尔斯(W. B. Beyers)^③依据在不同经济发展阶段的特点将服务业划分为新兴服务业、补充性服务业和传统服务业三大类。新兴服务业是指工业产品的大规模消费阶段以后出现的加速增长的服务业,包括教育、医疗、娱乐、文化和公共

① Christian-Gronroos. Service Management and Marketing: A Customer Relationship Management Approach. Published by John Wiley & Sons, 2000.

② 科林·克拉克:《经济进步的条件》,麦克米兰出版社1940年版。

③ W. B. Beyers. Producer Services [J]. Progress in Human Geography, 1993. (2).

服务。补充性服务业是相对制造业而言的,这类服务业的发展与工业化有关,可以说它们是为工业生产和工业文明“服务”的,是工业化过程的“衍生物”,具体包括金融、交通、通讯、商业以及政府部门的法律服务等。传统服务业有两种含义:一是指需求是“传统”的,即其需求在工业化以前就广泛存在;二是指生产方式是“传统”的,即“前资本主义生产方式”^①。

美国经济学家布朗宁和辛格曼根据联合国标准产业分类(SIC),把服务业分为流通服务、生产者服务、社会服务和个人服务四类,并在此基础上形成了现在世界各国通行的分类方法。该方法将服务业分为四类:一是分配性服务:消费者和生产者为获得商品或供应商品而购买的服务,如运输与储藏、交通、批发与零售贸易;二是消费者服务:直接面向个体消费者的消费支出的服务,如接待与餐饮服务、私人服务、娱乐与消遣服务、杂项服务;三是生产者服务:为生产、商务活动和政府管理提供的服务,如对企业管理的服务、金融、保险与房地产;四是社会性(政府公共)服务:政府或非盈利组织向社会提供的服务,如教育、医疗、福利等。

联合国于1985年制定了第一种国际标准产业分类(ISIC),其后进行了多次修正。这种分类方法按产业功能,将所有产业分为包括服务业在内的九大类。1997年,美国、加拿大和墨西哥开始使用北美产业分类体系(NAICS),对服务业分类也提出了相关的标准。

我国现行的统计制度将产业结构划分为三个产业,具体划分为:第一产业指产品直接取自自然界的部门,即农业,包括种植业、林业、牧业、渔业;第二产业是对初级产品进行加工的部门即建筑业和工业,包括采掘业、制造业、电力、煤气和水的生产、供应;第三产业是为生产和消费提供各种服务的部门,除去第一产业、第二产业之外的所有其他行业。显然,在我国,服务业的概念相当宽泛。

二、“现代服务业”相关研究

(一) 现代服务业

近几年来,我国学术界对“现代服务业”的研究日渐增多,关于现代服务业的名称也有很多种,相关性较大的如“知识型服务业”、“生产性服务业”、“高增值服务业”等等。尽管这些概念的内涵与外延具有一定程度的差别,但从学术研

^① 黄少军:《服务业与经济增长》,经济科学出版社2000年版。