

十二五 | 江苏省重点图书出版规划项目

URBAN CENTRAL DISTRICT
PLANNING THEORIES
AND METHODS

城市中心区规划设计
理论与方法

杨俊宴 · 著

东南大学出版社

十二五 | 江苏省重点图书出版规划项目

URBAN CENTRAL DISTRICT PLANNING THEORIES AND METHODS

城市中心区规划设计 理论与方法

杨俊宴 · 著

东南大学出版社

国家自然科学基金资助项目：

【特大城市中心区多核空间结构模式的定量研究：基于亚洲高密度城市的中心区案例】项目批准号：51278114

【我国城市中心区土地集约利用量化研究】项目批准号：50878046

【特大城市中心商务区（CBD）形态与功能发展量化研究】项目批准号：50508043

内 容 提 要

中心区是城市最核心的空间,也是城市规划学科研究的重点方向,集中体现了我国经济高速增长下城市服务产业和空间结构的发展。从体系构成、空间形态、系统规划等多方面出发,探讨城市中心区的发展,剖析空间结构规律,从而提出针对性策略,显得十分迫切和必要。

本书在三项国家自然科学基金和六项省部级课题成果的基础上,总结科研成果和全国的中心区规划实践经验所形成。本书理论与方法并重,图文并茂,系统阐述城市中心区的等级体系、区位分布、总体定位、空间结构、土地利用、交通组织、景观形态、规划设计、开发实施等方面的内容,建构中心区整体理论框架,注重结合设计的理论阐述;同时结合规划实践前沿,讲解中心区规划设计的具体要求和优秀案例,具有系统全面性、贴近规划前沿、反映最新理论动态和国内外规划成果的特色。

本书适合城市规划、建筑设计、人文地理、城市经济及相关领域的专业人员、城市建设管理人员阅读,也可作为高等院校有关专业的参考教材。

图书在版编目(CIP)数据

城市中心区规划设计理论与方法 / 杨俊宴著. —
南京:东南大学出版社, 2013.8
ISBN 978-7-5641-4146-2

I. ①城… II. ①杨… III. ①市中心—城市规划
IV. ①TU984.16

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第055140号

城市中心区规划设计理论与方法

著 者: 杨俊宴
责任编辑: 丁 丁
编辑邮箱: d.d.00@163.com

出版发行: 东南大学出版社
社 址: 南京市四牌楼2号 邮编: 210096
出 版 人: 江建中
网 址: <http://www.seupress.com>
电子邮箱: press@seupress.com
经 销: 全国各地新华书店
印 刷: 南京顺和印刷有限责任公司
开 本: 880mm × 1230mm 1/16
印 张: 47.25
字 数: 1 554千字
版 次: 2013年8月第1版
印 次: 2013年8月第1次印刷
书 号: ISBN 978-7-5641-4146-2
定 价: 268.00元

前 言

中心区作为城市最核心的空间，是服务产业经济高度发达和空间区位竞争积淀的产物，也是城市规划学科研究的一个重点方向。中国的城市中心区经过几十年的快速城市化过程，集中体现了经济高速增长下城市服务产业和空间结构的集聚发展，在总体格局、空间形态、建筑设计等方面均已呈现出了明显不同于一般城市地区的独特性与异质性。因此，立足国际视野，从体系构成、空间形态、规划设计等多方面出发，全方位地探讨城市中心区的发展，剖析空间规律，从而提出适合中心区有序发展要求的针对性策略，显得十分迫切和必要，这是本书写作的背景。

对城市中心区的研究是东南大学建筑学院的传统方向，早在1983年（时称南京工学院建筑系城市规划教研室），吴明伟先生就开始对南京中心区案例进行定量研究工作，并开设了国内第一门“市中心综合改建规划”课程，此后在城市中心区方向的研究一直没有中断，对国内城市中心区空间发展领域开展了大量的研究工作，尤其对南京城市中心区发展有着长达三十多年的定量跟踪研究，相继发表了一些重要论文和专著，专门论述城市中心区的空间发展规律，并得到了人文地理、城市规划和建筑设计等学科许多学者的认同。

在1990年代后的十余年内，我一直致力于城市中心区的研究，面对快速城市化进程中，城市中心区的培育、转型和提升特征，从传统商业中心、商务中心、商业中心等不同中心类型入手，主持了一系列关于城市中心区的基金课题，承担了全国多个城市的中心区规划实践项目，对高密度城市中心区的社会经济发展、产业空间布局等方面有一定的认识。

我认为，中国快速城市化过程中的重要特点是特大城市的生长，而特大城市生长的重要现象是中心区不断裂变与拓展过程，一方面体现在城市由单个中心发展为多个中心区组成的中心体系；而另一方面，单个中心区内部结构也趋向多核复杂化。特别是近二十年来，随着我国第三产业的高速发展，城市职能向服务流通中心转型，除了零售商业、餐饮娱乐、文化服务等生活服务业快速发展外，金融证券、贸易办公、财务法律咨询等知识型服务业也在不断上升，这些服务行业逐步向城市中心地区集聚，同时参与城市中心体系的调整与重组，使各大城市中心区的集聚在规模和等级上都进入一个全新的阶段。这与城市自身发展和外部经济力量推动有着直接的联系：一方面，中心区是城市第三产业高度集聚引起城市结构发生相应变化的自然结果；另一方面，中心区开放型空间区域与城市经济社会发展融为一体，能为商贸金融产业创造高效的运行环境，是经济中心城市发展的必然战略选择。因此，中心区的建设必然为城市发展提供了新的机遇，得到了来自地方政府的密切关注和社会力量的积极参与。城市中心区的研究，已成为我国特大城市未来发展过程中亟须解决的实践问题。随着我国城市化发展进入中后期，在城市空间资源日益集约利用背景下，大量城市中心区的发展结构转型亟须在国际视野层面得到方向性的理论指导。因此在新世纪以来，结合中国城市化出现的城市中心体系现象和多核复杂结构现象，进行大量基础研究与实践探索，形成了一定的成果，得以正式出版。

本书分为三篇，各自从城市中心体系理论、城市中心区理论和规划设计方法层面进行详细阐述。

上篇为城市中心体系规划理论篇，包括第一至第四章。

第一章主要从中心区与中心体系的概念入手，分析中心体系的类型特征和界定方法，进而剖析其发展的动力机制。

第二章分析服务产业的分类，基于全球视角分析服务产业运行网络中的城市中心体系结构模式，提炼城市中心体系升级的门槛性特征，并提出评价服务产业聚集发展阶段以及中心体系空间联动关系的方法。

第三章在典型城市中心体系的空间数据基础上,分析空间数据与城市产业、人口、土地等其他影响要素的相关性关系,分析中心体系本身的首位度、中心度、错位度等结构等级关系,分析其展开面积、空间分异等空间形态关系,进而探寻其空间特征和发展规律。

第四章分析服务设施空间分布规律和区位选址特征,由此剖析中心体系聚集的影响因素。建构市级中心空间布局的适宜性分析指标体系,分析市级中心区的空间布局模型。阐述片区级中心空间布局特征,提出空间板块的划分方法,确定片区级中心的选址。

中篇为城市中心区规划理论篇,包括第五至第九章。

第五章梳理城市中心区的相关理论,并将其推进到可操作的技术层面,基于数字化平台分析中心区的区位分布、发展定位、功能构成、空间发展规律,阐述中心区相关理论及其在规划实践中的应用价值。

第六章分析国内外典型中心区的不同空间结构及其空间形态特征,采用多种空间分析技术来解析中心区复杂空间特征规律,总结各类空间规律指标。在此基础上,提出中心区的单核-圈核-多核连绵三种空间结构模型,为精确剖析城市中心区的空间形态奠定基础。

第七章在国内外城市中心区的空间数据基础上,分析中心区用地强度、用地结构等土地利用指标,阐述总体规律特征。建立土地集约利用的评价体系,剖析中心区土地集约利用的驱动机制,进而提出城市中心区土地集约利用的空间模式和调控策略。

第八章从中心区交通运输的等级构成及成因等方面入手,运用对比、归纳、演绎等方法,分析输配导向的道路空间的形态、效率评价及输配交通模式等,旨在更加深入地剖析中心区输配交通的发展时态及深层次的发展规律。

第九章在不同尺度层次景观分析基础上,阐述中心区景观评价和各要素的关系,分析市民在中心区内的景观欣赏活动和消费行为特征,进一步解析中心区的建筑风貌构成,并从地下空间利用的角度阐述复合开发对我国中心区发展的深远意义。

下篇为城市中心规划设计篇,包括第十至第十一章。

第十章结合城市中心体系规划实践,分项阐述前文所构架的城市中心体系的相关分析方法、布局方法和规划方法如何具体应用于规划师所面对的城市中心体系规划实践。

第十一章根据城市中心区规划的过程将其划分为四个阶段,详细阐述前期专题研究阶段的四个重要步骤,格局框架构筑阶段的七种入手方式,空间形态设计阶段的骨架、体系、街坊、建筑四层面手法,并从业态策划、规划管制、三则合一、实施策略等方面对中心区的建设实施阶段进行系统总结,将中心区的理论研究与实践相结合。

本书的出版,是在东南大学建筑学院多年的研究基础上,逐步积累了多学科的技术手段,收集整理城市中心区发展的系统问题,并参考了国内外大量的文献资料,由此作进一步深入的分析与探索。希望将城市中心区的研究进一步拓展到空间形态研究、产业空间协同领域和中心体系领域。

作者 杨俊宴

2013年1月于中大院

目 录

前 言	001
-----	-----

上篇 城市中心体系规划理论

第一章 城市中心体系概论	003
1.1 城市中心区概述	003
1.1.1 中心区的概念及类型划分	003
1.1.2 中心区的等级及指标界定	010
1.2 城市中心体系的界定	012
1.2.1 城市中心体系的内涵特征	012
1.2.2 城市中心体系的结构类型	014
1.2.3 城市中心体系的阶段演变	017
1.3 城市中心体系发展的动力机制	018
1.3.1 内在动力：产业经济推动	019
1.3.2 基础保障：土地空间支撑	023
1.3.3 外部推力：社会政策调控	027
第二章 城市中心体系的发展模式	032
2.1 服务产业影响下的城市中心体系发展	032
2.1.1 服务产业分类集聚的空间选择	032
2.1.2 服务产业的空间影响效应	034
2.1.3 服务产业空间聚集发展模式	037
2.2 国际视野下城市中心体系结构考察	042
2.2.1 多主中心结构	042
2.2.2 二主多副结构	044
2.2.3 一主多副结构	050
2.2.4 单中心结构	053
2.3 城市中心体系结构升级门槛	055
2.3.1 单中心至一主多副中心体系的升级门槛	056
2.3.2 一主多副至二主多副中心体系的升级门槛	064
2.4 城市中心体系发展的评价模型	074
2.4.1 服务产业空间集聚的模糊评价模型	074
2.4.2 服务产业与中心体系职能结构的联动分析模型	076

第三章 城市中心体系的功能结构	079
3.1 城市中心体系相关性分析	079
3.1.1 中心体系的产业相关性	080
3.1.2 中心体系的人口相关性	081
3.1.3 中心体系的空间相关性	082
3.1.4 中心体系的职能相关性	083
3.2 城市中心体系等级结构分析	091
3.2.1 中心体系的首位度	093
3.2.2 中心体系的级差度	094
3.2.3 中心体系的中心度	096
3.2.4 中心体系的完善度	097
3.2.5 中心体系的错位度	099
3.3 城市中心体系空间形态分析	103
3.3.1 中心体系区位熵分析	103
3.3.2 中心体系展开面积分析	106
3.3.3 中心体系形态舒展度分析	110
3.3.4 中心体系区位空间拓扑分析	112
3.3.5 中心体系空间分异分析	114
第四章 城市中心体系的空间布局	125
4.1 城市中心体系空间布局的影响因素分析	125
4.1.1 城市服务设施空间分布规律	125
4.1.2 城市服务设施集聚的空间区位选择特征	127
4.1.3 城市服务设施形成中心区的影响因素	128
4.2 市级中心体系空间布局适宜性的指标体系	130
4.2.1 指标体系的构建	130
4.2.2 评价方法的选用	132
4.2.3 指数标准化与权重的确定	133
4.3 市级中心体系布局的途径与方法	134
4.3.1 城市空间适宜性分区评价	134
4.3.2 布局模型的优化计算	141
4.3.3 市级中心体系的发展策略	145
4.4 区级中心空间布局的途径与方法	149
4.4.1 城市片区级中心的空间布局理论	149
4.4.2 城市空间板块的划分因素	151
4.4.3 片区空间板块的划分及中心的选址	153

中篇 城市中心区规划理论

第五章 城市中心区的理论框架	157
5.1 区位分布理论及其运用	157
5.1.1 中心区空间分布的主要制约因素	157

5.1.2	三心聚集理论及区位测算技术	160
5.1.3	空间句法理论及区位测算技术	168
5.2	发展定位理论及其等级	174
5.2.1	中心区的发展定位	174
5.2.2	中心区的等级规模	181
5.2.3	中心区矩阵综合定位	190
5.3	功能构成理论及其分类	197
5.3.1	中心区的整体职能	197
5.3.2	中心区的分类职能	199
5.3.3	中心区的用地构成	201
5.3.4	中心区的功能构成测算	205
5.4	空间发展理论及其规律	210
5.4.1	中心区波动拓展的周期理论	210
5.4.2	中心区提升扩散的演替理论	217
5.4.3	中心区空间形态的分布理论	226
第六章	城市中心区的空间模型	229
6.1	中心区空间结构模型演化	230
6.1.1	中心区空间结构模型的相关概念	230
6.1.2	中心区空间结构模型的建构	235
6.1.3	中心区空间结构的演化过程	242
6.2	单核结构模式的中心区	246
6.2.1	单核结构的规模门槛及驱动机制	247
6.2.2	单核结构的形态	249
6.2.3	单核结构的硬核	255
6.2.4	单核结构的阴影区	263
6.3	圈核结构模式的中心区	267
6.3.1	圈核结构的规模门槛及驱动机制	267
6.3.2	圈核结构的形态	269
6.3.3	圈核结构的硬核	272
6.3.4	圈核结构的阴影区	290
6.4	多核连绵结构模式的中心区	298
6.4.1	多核连绵结构的规模门槛及驱动机制	298
6.4.2	多核连绵结构的形态	300
6.4.3	多核连绵结构的硬核	302
6.4.4	多核连绵结构的阴影区	320
第七章	城市中心区的土地利用	327
7.1	中心区土地利用单项指标分析	328
7.1.1	土地利用规模分析	328
7.1.2	土地利用强度分析	331
7.1.3	土地利用结构分析	334
7.1.4	土地利用总体规律	336
7.2	中心区土地利用综合集约分析	337

7.2.1	中心区土地集约利用评价体系	337
7.2.2	中心区案例的选取与计算	341
7.2.3	中心区土地集约利用的总体特征分析	346
7.2.4	中心区土地集约利用的分项指标分析	351
7.3	中心区土地集约利用的驱动机制研究	357
7.3.1	指标相关性分析	357
7.3.2	指标可控性分析	362
7.3.3	指标综合分析矩阵	366
7.4	中心区土地集约利用的空间模式	368
7.4.1	中心区土地集约利用模式解析	368
7.4.2	中心区土地集约利用典型模式案例	372
7.4.3	中心区土地集约利用模式调控策略	376
第八章	城市中心区的交通输配	379
8.1	交通输配体系概念分析	379
8.1.1	中心区道路交通类型划分	380
8.1.2	中心区交通输配等级构成	382
8.1.3	“道-街-巷”的级配结构	383
8.1.3	中心区交通网络模式分类	386
8.2	中心区交通输配体系的空间形态	388
8.2.1	不同结构中心区道路空间的发展演化	388
8.2.2	与单核结构中心区的相关性分析	392
8.2.3	与圈核结构中心区的空间相关性分析	397
8.2.4	与多核连绵结构中心区的空间相关性分析	401
8.3	中心区交通输配体系的空间评价	406
8.3.1	连结效率评价	406
8.3.2	通达效率评价	410
8.3.3	经济效率分析	413
8.3.4	荷载效率分析	415
8.3.5	输配效率综合能力评价	418
8.4	中心区输配交通的典型模型	420
8.4.1	六种典型模型解析	420
8.4.2	典型模型典型案例分析	424
8.4.3	典型模型调控策略	428
第九章	城市中心区的景观风貌	434
9.1	中心区景观形态	434
9.1.1	宏观尺度景观：中心区的整体视觉形象	434
9.1.2	中观尺度景观：中心区的开放空间体系	449
9.1.3	微观尺度景观：中心区的开放空间设计	458
9.2	中心区公共活动	463
9.2.1	中心区景观欣赏活动	463
9.2.2	中心区消费行为活动	474
9.3	中心区建筑风貌	476

9.3.1 建筑群风格	476
9.3.2 高层建筑群	481
9.3.3 近人尺度建筑设计	486
9.4 中心区地下空间	491
9.4.1 中心区地下空间的现状及发展问题	491
9.4.2 中心区地下空间的难题与解决途径	494
9.4.3 中心区地下空间的建设控制要点	495
9.4.4 中心区地下空间的规划设计要点	501

下篇 城市中心区规划设计

第十章 城市中心体系规划设计	509
10.1 城市中心体系规划的专项研究	509
10.1.1 城市中心体系的历史沿革演化专题	509
10.1.2 城市中心体系的空间范围界定专题	517
10.1.3 城市中心体系的空间现状分析专题	526
10.1.4 城市中心体系的产业发展分析专题	540
10.2 城市中心体系发展空间的布局判断	547
10.2.1 城市中心体系的功能结构分析专题	548
10.2.2 城市中心体系布局的空间适宜性评价专题	556
10.2.3 基于 GIS 平台的最优布局模式计算专题	565
10.3 城市中心体系的规划框架与发展策略	569
10.3.1 城市中心体系未来发展格局专题	570
10.3.2 城市中心体系空间形态发展对策专题	573
10.3.3 城市中心体系的问题解决途径专题	579
第十一章 城市中心区规划与设计	589
11.1 城市中心区规划的前期研究	589
11.1.1 中心区历史演进分析	590
11.1.2 中心区现状调查分析	597
11.1.3 中心区功能等级判断	605
11.1.4 中心区案例同类比较研究	612
11.2 城市中心区规划的格局框架	616
11.2.1 从历史文脉入手建构中心区格局框架	617
11.2.2 从宏观视觉景观入手建构中心区格局框架	621
11.2.3 从中心体系特色分工入手建构中心区格局框架	626
11.2.4 从空间结构模型入手建构中心区格局框架	628
11.2.5 从开放空间容积率转移入手建构中心区格局框架	631
11.2.6 从步行复合体系入手建构中心区格局框架	632
11.2.7 从规划建设管理角度入手建构中心区格局框架	635
11.3 城市中心区规划的空间形态	638

11.3.1 中心区空间骨架规划	638
11.3.2 中心区专项体系规划	648
11.3.3 中心区街坊形体设计	669
11.3.4 中心区既有建筑改造	684
11.4 城市中心区的建设实施	690
11.4.1 未雨绸缪的业态发展策划	690
11.4.2 刚柔相济的规划管制策略	695
11.4.3 三则合一的建设控制策略	701
11.4.4 多方参与的建设实施策略	704
附录 城市中心区空间边界量化界定的技术方法	711
主要参考文献	717
图表索引	721
后记	746

上 篇

城市中心体系规划理论

第一章 城市中心体系概论

经济全球化和快速城市化的发展,使得经济中心城市的公共服务设施聚集,出现了新的空间结构特征——服务产业向城市多个中心区聚集,并出现职能分工和空间错位发展的趋向,由此形成一种新的空间聚集形态——城市中心体系。本章从中心区与中心体系的概念入手,分析中心体系的类型特征,进而剖析其发展的动力机制。

1.1 城市中心区概述

从空间意义来看,城市中心体系意指城市内的多个中心区构成的整体系统,因此要阐释城市中心体系的涵义,关键在于对“中心区”概念的理解。

1.1.1 中心区的概念及类型划分

城市中心区是本书研究的主体概念,由于中心区自身的演变和各类理论研究者侧重角度的不同,导致了中心区在概念上的多义性和模糊性。作为具体的城市规划者和专业研究人员,从不同学科视角,对中心区有着不尽相同乃至相去甚远的看法和理解。为了避免在讨论这一概念时可能产生的混淆或障碍,在研究中心区问题之前,有必要对概念进行界定分析。

城市中心区是城市公共服务设施的聚集中心,《英汉辞海》对“公共”的解释其中几条为:“1. 社会全体成员可以得到或分享的; 2. 为全体人民所支持的或为全体人民的利益服务的; 3. 展示于众的; 4. 众所周知的; 5. 公开场合, 社会全体成员可以进入或看得到的地方”¹。这个概念强调的是城市中心区作为城市之公共服务核心所应当具备的开放性、共享性等特征,其服务范围为整个城市; 其次它的主要服务对象为全体市民。

《辞海》指出:“‘中心’即 1. 与四周距离相等的位置; 2. 居于中心地位的, 亦指事物的主要部分, 起主干作用的”²。可以看出, 此定义分别从空间区位

以及等级地位两方面对“中心”给出定义, 落实到研究对象的话, 应该可以从两个方面来理解。首先是空间区位, 城市中心作为一个城市的核心所在, 其空间区位一般会选择在城市大致的几何中心; 其次是等级地位, 城市中心拥有全市最为丰富的资源, 集聚了大量的高端服务产业, 理所应当会在城市中占据主导地位, 起主干作用。

《中国大百科全书》(建筑、园林、城市规划卷)指出:“城市中心一般指城市中供市民集中进行公共活动的地方, 可以是一个广场、一条街道或者是一片地区, 又称作城市中心区, 城市中心往往集中体现城市的特性和风格面貌。……城市中心的分级是按照它所服务的范围来划分的。一般有: 1. 为全市服务的市中心; 2. 为城市各分区服务的区中心; 3. 为居住区或者是居住小区服务的居住区中心或者是小区中心。一般说‘城市中心’是指为全市服务的市级中心。一些现代化的大城市或者是特大城市, 为了缓解城市中心功能过多和负担过重的状况, 大多数采用多中心的布局结构形式。即将大城市的集中式布局结构分成几个相对独立、面积较大, 各自设有‘中心’的分区。这类分区中心基本上具有市级中心的内容和特征, 有些国家称之为城市的副中心”³。这一定义从社会活动角度入手, 强调的是城市中心的公共性和开放性, 同时明确了城市中心由于功能业态的不同导致其服务半径和规模出现较大的等级差异, 也大致勾勒出了大城市内部的中心体系构成, 即由多个不同等级、

1 [美] 韦氏. 英汉辞海 (The English-Chinese World-Ocean Dictionary) [M]. 王同亿, 译. 北京: 国防工业出版社, 1987

2 夏征农, 等. 辞海 [M]. 上海: 上海辞书出版社, 1999

3 中国大百科全书总编辑委员会. 中国大百科全书 (建筑、园林、城市规划卷) [M]. 北京: 中国大百科全书出版社, 2004

不同功能的中心区共同构成城市中心体系。

《建筑大辞典》指出：“城市中心是城市公共建筑及设施较为集中的地段，是城市居民的政治、经济、文化和社交活动的中心，也是城市面貌的缩影。它由城市的主要公共建筑和构筑物按其功能要求并结合道路、广场以及绿化等用地有机组成的综合体。在大中城市中，除了全市性的综合中心外，还有分区中心、区中心以及专业化中心，小城镇则通常只有一个公共活动中心”¹。该定义则是从物质空间形态为切入点，强调的是中心区在建筑形态、空间尺度、功能设施等方面与城市其他区域的差异，同时说明了各中心区存在着等级序列的差异和功能的错位发展。

《土木建筑工程词典》指出：“城市中心亦称‘市中心’、‘市中心地段’、‘市中心区’，全市性公共活动场所集中的地方。一般具有全市性或者更高级别的行政管理机构、金融贸易机构、工、商、文、教、卫等管理机构，以及全市性集会等活动场所。城市中心应该设在整个城市适中的地点，便于全市人民使用，并与车站、码头、机场有较为便捷的联系。城市规模较大时，也可采用把全市性活动场所分设几处的办法，形成一个市中心和几个副中心。城市中心可能是一个组合严密的广场或者广场群，也可能是大型公共建筑集中的几个地段”²。该定义从中心区功能业态着手，强调中心区功能的公众性和混合性，同时从区位上明确了中心区的中心地位以及交通

支撑的重要性，交通联系作为中心区内部的“血管”，对中心区的发展起到了重要的基础支撑作用。

对相关词典定义进行综合归纳，可以相对整体地看出城市中心区的文字特征，如表 1.1-1 所示。

天津大学亢亮在《城市中心规划设计》一书中提出：城市中心应“具有城市行政管理和公共集会的行政活动功能，具有金融财贸和商业服务业等对城市提供最集中、最高端服务的功能，同时也提供各种工艺劳动的优质服务，是技艺竞会、交流博览的场所”³。这个定义重点从中心区的功能构成对其进行了解释。

东南大学吴明伟等在《城市中心区规划》一书中提出：“城市中心区是一个综合的概念，是城市结构的核心地区和城市功能的重要组成部分，是城市公共建筑和第三产业的集中地，为城市及城市所在区域集中提供经济、政治、文化、社会等活动设施和服务空间，并在空间特征上有别于城市其他地区”⁴。这个定义从城市空间和职能的角度分析了中心区的概念。

美国学者西里尔·鲍米尔在《城市中心规划设计》一书中认为：“城市中心是地区经济和社会生活的中心，人们在此聚集，从事生产、交易、服务、会议、交换信息和思想活动。它是市民和文化的中心，是社会群体存在的象征，具有易通达、用途多样化、用途集中和稠密、组织结构等特征”⁵。这个定义更多从社会公共活动的角度解释了中心区的概念。

表 1.1-1 相关词典文献释义表

字词名目	文献名称	阐述角度	主要观点
“公共”	《辞海》	辐射范围 服务对象	从定义上指出，城市中心区作为城市核心，其辐射范围为整个城市，服务对象为全体市民
	《英汉辞海》	社会属性 服务对象	从社会服务的角度强调中心区的开放性与共享性，同时也说明了其服务对象为全体市民
“中心”	《辞海》	空间区位 等级地位	城市中心在进行空间区位选择时，会使其靠近城市几何中心；同时其在整个城市内部处于主导地位，起到主干作用
“城市中心”	《中国大百科全书》	社会活动	强调城市中心的公共性和开放性，同时也指明了各中心区之间存在规模和服务半径等方面的等级差异
	《建筑大辞典》	物质空间 形态	强调了中心区在建筑形态、空间尺度以及功能设施方面与城市其他区域的差异，也阐述了各中心区间的功能错位发展形成中心体系
	《土木建筑工程词典》	功能业态	强调中心区功能的公众性和混合性，明确中心区的核心地位和交通支撑的重要性

* 资料来源：章飙根据相关文献整理

1 建筑大辞典编辑委员会. 建筑大辞典 [M]. 北京: 地震出版社, 1992

2 李国豪. 土木建筑工程词典 [M]. 上海: 上海辞书出版社, 1991

3 亢亮. 城市中心规划设计 [M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 1991

4 吴明伟, 孔令龙, 陈联. 城市中心区规划 [M]. 南京: 东南大学出版社, 1999

5 [美] 西里尔·鲍米尔. 城市中心规划设计 [M]. 冯洋, 译. 沈阳: 辽宁科学技术出版社, 2007

根据以上词典和专著的引述分析,可以看出,就其空间显性因素而言,中心区主要指各类公共服务设施的集聚区。历史上,随着城市各职能用地的集聚效益导致城市空间的地域分化,其中的商业、办公、行政、文化等公共服务职能在市场经济的推动下相对集聚,这些集聚的物质空间形态逐渐形成城市中心区。同时,尽管我们强调研究对象为物质空间形态,但我们不能避开非物质的产业支撑与公共文化休闲活动等隐性要素。因为自古以来,这种产业经济与社会文化上的支撑一直影响着城市中心区的形成与发展。当城市服务业高度发达,经济外向度高,核心地区提供的公共

活动和社会交往空间达到一定的聚集规模,且获得市民的普遍认同,便可形成完整意义的中心区。

因此,从城市整体功能结构的演变过程来看,本书对城市中心区作如下的定义理解:城市中心区是位于城市功能结构的核心地带,以高度集聚的公共设施及街道交通为空间载体,以特色鲜明的公共建筑和开放空间为景观形象,以种类齐全完善的服务产业和公共活动为经营内容,凝聚着市民心理认同的物质空间形态(表 1.1-2)。

城市中心区的特征内涵可进一步表现为以下三个方面:

表 1.1-2 中心区的特征内涵

属性	特征	特征描述
经济属性	高昂的地价	土地价格市场机制作用于中心区结构的最直接方式,“地价-承租能力”的相互作用决定了中心区整体结构格局及演替过程。级差地租的客观存在,影响社会经济的各个方面对土地的需求,进而导致土地价格的空间差异,中心区所处城市空间区位的优越性决定了其高地价水平
	高赢利水平的产业	各城市功能均存在对中心区位的需求,但由于中心区土地的稀缺性和内部可达性的差异,地位高低各异,市场竞争使得承租能力较高的产业部门占据了地价较高的街区。这种承租能力上的差异,在空间上表现为拥有高赢利水平的机构占据了中心区内的中心位置
	激烈的市场竞争	由于集聚效应的影响,中心区各服务职能机构都密集在同一区域内以产生更好的规模效应,集聚同时也带来了同行业机构间的竞争。竞争不仅表现在对市场的争夺上,还给同一区域内行业提供了比较标尺。集聚增强了激烈竞争的同时,也增强了中心区作为产业聚集区的整体竞争能力
空间属性	最高的交通可达性	在趋于多元化的城市交通体系中,中心区占据了快速道路网、公共交通系统、步行系统等交通服务的最佳区域,同时中心区内外交通的连接在三维空间展开,形成便捷的核心交通网络,以提供商务活动者于单位时间内最高的办事通达机会。对城市整体而言,中心区具备优越的综合可达性,这是公共活动运行的普遍要求,也是中心区产生的根源
	高聚集度的公共服务设施	城市用地的利用强度是非均质的,单位用地面积出现最高建筑容量的情况以地价水平为基础,以功能活动的需求为条件。在城市演进的过程中,商业、商务等公共活动与这些条件趋于吻合,高强度的开发成为稀释高地价、提高地租承受能力的必然选择,加上公共活动本身的聚集要求,逐渐导致了中心区建筑空间的密集化,并向周围扩展成为连续的地区
	特色的空间景观形象	中心区是一个城市最具标识性的地区,中心区内公共建筑的密集化,在城市空间景观上产生标志性影响。中心区内拥有独特造型的标志性建筑和高低起伏的天际轮廓线为中心区提供了其特有的可识别性。这些标志性的建筑和建筑群不仅满足市民公共活动的需求,同时也满足精神层面的需求,更能体现城市的魅力和内涵
社会属性	密集的公共活动	各类公共服务设施的完善是中心区的其中一个特征,高度聚集的综合化设施带来了商务办公、商业消费、休闲娱乐等密集的公共活动。这种密集的活动不仅体现在服务种类的多样化上,同时也体现在活动时间的连续性上,各职能的高度混合为中心区内活动的全天候性提供了可能性
	文化心理认同	中心区的形成需要有漫长的时间积累,在这一过程中中心区成为深厚历史文化的空间载体,是公众产生心理认同感的特定区域,传承着城市的文脉和公众的集体记忆。市民的心理认同感同时也是中心区吸聚力的一个重要原因

*资料来源:作者整理

由于城市中心区之间存在着较大的差异,不论是从空间区位、等级规模、主导功能,还是从产业特征、经营模式等划分标准入手,对中心区的分类都会出现不同的结果。

(1) 按等级规模划分

城市中心区作为城市内不同规模序列和空间范围的公共服务核心,体现出来的一个重要特征就是等

级性,根据中心区服务对象和服务范围的差异,可以将其分为市级和片区级中心区。

市级中心区指的是中心区辐射区域覆盖整个城市甚至更大区域范围的公共服务中心,构成了城市中心体系中最为核心的部分,拥有城市内大多数的商业零售、商务办公、金融保险、贸易咨询等高端服务机构,作为城市的功能核心提供经济、文化、社

会等公共活动设施和活动场所。市级中心区的发育程度直观地反映出城市服务产业的发展状况，同时也从侧面反映了城市中心体系的整体发展状况，是城市文化特色和城市景观形象的展示窗口。

片区级中心区又称区级中心，是城市二级中心，主要为空间分区相对独立的地区提供服务的中心区。它是片区内部服务功能的载体，作为城市片区功能体的经济、政治、文化等活动的集聚核，对所服务的片区起到综合服务职能，根据其服务范围的不同，区级中心的用地规模、业态档次相差很大。片区级中心区的服务范围并不是单纯行政区界限范围，而是受城市功能板块和人口分布的制约。

公共服务中心的等级差异造就了其在用地和建设规模、产业档次等方面的等级差异。在空间形态方面，市级和片区级中心区呈现出截然不同的分布特征：市级中心区呈现出“数量少、强度高”的空间布局模式，而片区级中心区则为“数量多、强度低”的模式，产生如此区别的原因应该是中心区内部产业特性差异所致。市级中心区服务于全市居民甚至更大区域范围，所出现的服务产业经营门槛较高，地价成本也相对高昂，需要较大程度的集聚和开发强度才能吸引市场、稀释地价，以减轻高成本带来的经营压力，保证较高的盈利，而片区级中心区则刚好相反。因此城市内的市级和片区级中心区内部的功能产业档次会出现较大程度的差异。

（2）按产业特性划分

服务产业根据产业服务对象的不同，大致可以分为以下三类：生产型服务业、生活型服务业、公益型服务业，划分的依据主要是服务产业在城市内所服务的对象和扮演的角色。

生产型服务业指的是主要服务于工业生产和商务贸易活动的产业类型，主要包括金融保险、商务办公、酒店旅馆等服务产业；生活型服务业指直接将服务产品面向广大消费者，为消费者提供消费产品的服务业，主要包括商业零售、休闲娱乐等产业；公益型服务业指的是政府为了保障城市运行、维持社会公平、促进城市发展而提供的服务产业类型，主要包括行政办公、文化体育、医疗卫生等产业类型。

服务产业的集聚特性可推动产业“集群”发展，同时在一定的条件下通过集聚形成城市的公共服务中心。在只考虑单一产业的理想集聚效用下，城市中心会形成三种城市中心区：①生产型服务业的单

一产业集聚最终形成的是以商务办公、金融保险等服务产业为主导的城市商务服务中心（CBD）；②生活型服务业的单一产业集聚最终会形成以零售商业为主导产业的商业服务中心；③公益型服务业的单一产业集聚最终形成的是文化艺术、行政办公、体育健身等职能的城市公益服务中心（图 1.1-1）。

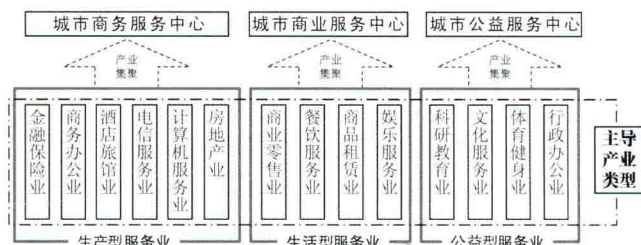


图 1.1-1 服务产业按产业特性分类图

*资料来源：作者绘制

（3）按经营模式划分

服务产业的特性之一就是适度集聚产生“正效应”，从而促进产业“集群”的发展壮大，因此服务产业的出现就意味着集聚的开始。但在城市实际的运行过程中，需要考虑的不仅仅是最大化的资源利用效率，同时应该照顾到公共服务的公平性，即所谓的“效率与公平”并举。因此一些相关产业类型，如行政办公、文化体育等就不能够单纯按照市场化的机制运作，必须通过政府的统一部署、整体把握来进行空间布局。因此根据公共服务中心经营模式的不同，可以将其划分为两大类：经营性公共服务中心和保障性公共服务中心。

经营型公共服务中心：主要为整个城市乃至更大范围的区域服务的综合职能型和专业职能型中心区，包括城市主中心区、副中心区以及片区级中心区。从主导服务产业投资机制角度分析，其主要通过市场运作调配，积极参与市场化竞争，如以商业零售、贸易批发、金融保险、商务办公、宾馆酒店、居民服务等产业类型为主导；从土地供给角度分析，几乎所有主导产业的土地资源需求均是通过市场竞争得到，与行政、文化、体育等产业产生明显差异；从经营目的角度分析，参与市场化竞争的产业类型均是以经济利益为衡量标准，以盈利为最终经营目的。

保障型公共服务中心：由城市公益型服务产业集聚而形成的城市公共服务中心，其服务范围为整个城市区域甚至更大范围，主要是指城市公益服务副中心。保障型公共服务中心的服务范围虽然也是整个城市，但其与经营性公共服务中心有很大的不同：