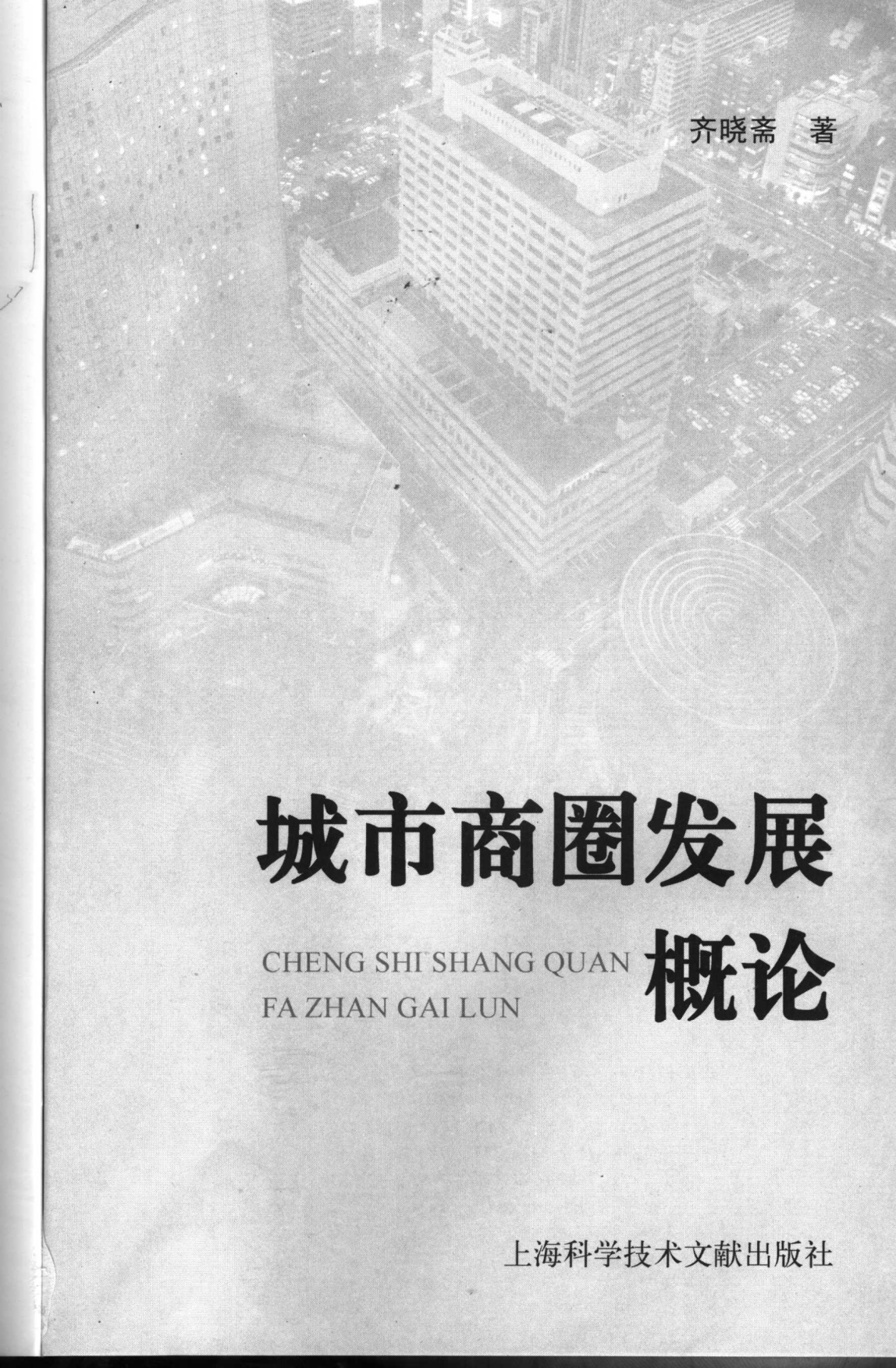




城市商圈
发展 概论

齐晓斋著

上海科学技术文献出版社

An aerial, grayscale photograph of a cityscape. A prominent, multi-story building with a grid-like facade is the central focus. To its right, a circular pattern of concentric lines is visible on the ground. The overall scene is dense with urban structures.

齐晓斋 著

城市商圈发展

CHENG SHI SHANG QUAN
FA ZHAN GAI LUN

概论

上海科学技术文献出版社

图书在版编目(CIP)数据

城市商圈发展概论/齐晓斋著. —上海: 上海科学技术文献出版社, 2007. 9

ISBN 978-7-5439-3362-0

I. 城… II. 齐… III. 城市-商业区-经济发展-研究
IV. F291 F712.9

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第141822号

责任编辑: 忻静芬

封面设计: 通文

城市商圈发展概论

齐晓斋 著

*

上海科学技术文献出版社出版发行
(上海市武康路2号 邮政编码200031)

全国新华书店经销

江苏常熟人民印刷厂印刷

*

开本787X1092 1/16 印张12.75 字数177 000

2007年9月第1版 2007年9月第1次印刷

印数:1- 3 000

ISBN 978-7-5439-3362-0/F·13

定价: 32.00元

<http://www.sstlp.com>

前言

foreword

作为一种世界性的社会经济现象,城市商圈的发展是商业文明与社会经济进步的普遍规律与必然趋势。商圈是一个城市繁荣形象的主要标志,它浓缩历史文化、体现地域特色、反映城市风貌,是城市的亮点和精华所在。世界知名的国际性大都市,无不有着傲立于世界的知名商圈。美国纽约的第五大道、法国巴黎的香榭丽舍大街、日本东京的新宿大街等等,无不以其鲜明的特色、汇集世界知名品牌的魅力等标志其存在,并促进城市乃至整个国家商业、旅游、文明的发展和传播,带动了城市的持续发展和繁荣。

早在 20 世纪早期国外便已开始关于城市商圈的研究,半个多世纪以来,在理论和实践方面,发达国家逐渐形成了自身城市商圈的发展特色和经营模式,并制定了相应的法律法规并形成有效管理机制,使商圈的发展融入城市和区域的可持续发展进程中去,实现合理竞争和有序发展。相对而言,在我国

城市规划和商业发展规划中,对商圈的概念较为模糊,对商圈的理论体系、量化分析和实际应用等方面的研究尚缺乏一个系统的归纳和总结;运用城市商圈的相关理论和研究成果来指导城市商业布局方面的实践也不多。作为商业的载体,我国城市商圈在发展过程中,出现了大型商业设施发展速度过快、商业项目建设较为盲目、商业同质化、商业结构与布局失衡等问题,成为制约城市商业持续发展的一个瓶颈。

笔者从事商业经济研究二十多年,做过许多城市、地区商业发展与空间布局的规划建议和店址选择、商业定位等方面的实用课题。近年来,在参与商务部开展的关于我国城市商圈的相关研究过程中,发现目前迫切需要一本比较系统而且实用性较强的关于城市商圈发展、规划和建设以及理论研究的指导性专著。现在,我的这样一本研究成果呈现在读者面前,希望能够体现研究的初衷,并欢迎读者和同行专家指正。

城市商圈的发展与规划建设是一个系统工程,其成败直接关系到一个城市、地区乃至一个国家的经济发展步伐和后劲。因此,本书研究的主要宗旨是,对城市商圈的基本概念、基本特征、生态体系以及国外发展实践经验和相关法规进行比较全面的理论阐述和实际介绍,对国内外已有的关于商圈的研究进行汇总和概述,系统地将商圈研究的相关知识、研究方法和基本工具进行梳理,吸取国外城市商圈发展的成功经验并将其应用于我国城市商圈发展的实践,希望能够为政府管理者实施城市商业网点管理条例、完善商业法律法规、制定清晰的商业政策、实现合理规划布局商业网点、有效调控市场提供理论和操作依据。

本书第一章主要涉及城市商圈的基本概念、理论体系和方法论,这是研究和了解有关商圈问题的基础;第二章分别就城市商圈的功能、等级层次、空间形态、定位等基本特征和发展的相关要求、应用以及影响因素做了详细的介绍,这些都是

研究商圈和进行商圈分析的基本内涵；第三章是关于商圈生态的研究，介绍了商圈的载体、主体、客体、相互作用环境以及商圈生态的外部关系，这都是根据特定的指标体系评定商圈的主要因素；第四章是关于国外城市商圈发展的较为成熟的法律法规以及商圈规划建设案例的介绍，希望作为理论研究和介绍的一个补充，增强本研究的实践性和对城市商圈发展的实际指导意义。

希望本研究能够对我国城市商圈的繁荣发展起到一定的促进作用，并为商圈研究者和决策者提供一定的理论知识补充。

作者

2007年4月

1

第一章 城市商圈的基本理论

第一节 城市商圈的基本概念 / 1

一、城市商圈理论的形成与发展 / 1

1. 商圈理论的萌芽阶段 / 1

2. 商圈理论的发展阶段 / 2

3. 商圈理论的成熟阶段 / 4

4. 发达国家商圈发展的现状与经验 / 5

5. 我国城市零售商圈的发展实践 / 7

二、城市商圈的定义与研究框架 / 7

1. 国外研究者对商圈的定义 / 7

2. 国内学者对商圈的界定 / 8

3. 本研究对商圈的界定 / 9

4. 商圈概念的主要研究框架 / 10

三、商圈理论的研究对象和重要意义 / 12

1. 商圈的主要研究对象 / 12

2. 商圈研究的重要意义 / 13

第二节 城市商圈研究的主要理论体系与模型 / 15

一、城市商圈的形态理论 / 16

1. 伯吉斯同心圆理论(Concentric Ring Model) / 16
2. 霍伊特扇形学说 / 20
3. 墨菲和万斯 CBD 理论 / 21
4. 哈罗斯和厄尔曼多核心学说 / 22
- 二、城市商圈等级体系理论 / 24
 1. 克里斯泰勒中心地理论 / 25
 2. 廖什等的区位理论 / 28
 3. 贝克曼(Beckmann)模型 / 31
 4. 市场地理学与商店区位研究 / 33
- 三、城市商圈定量测评模型 / 35
 1. 赖利零售引力法则 / 35
 2. 康弗斯均衡点模型 / 37
 3. 赫夫顾客吸引力模型 / 38
 4. 凯因的简化模型 / 40
 5. 商圈饱和指数模型 / 41
- 第三节 城市商圈研究的主要方法与实用技术 / 42
 - 一、城市商圈研究的基本方法 / 43
 - 二、现代地理信息技术在城市商圈研究中的应用 / 45
 1. 地理信息系统简介 / 45
 2. 地理信息系统的组成与功能 / 48
 3. GIS 在城市商圈研究中的应用 / 52

61

第二章 城市商圈基本特征研究

第一节 城市商圈的功能 / 61

一、促进城市繁荣的功能 / 61

1. 商圈与城市的融合 / 61
 2. 商圈为城市增添无限魅力 / 63
 3. 参考案例——金丝雀码头(Canary Wharf) / 66
 4. 参考案例——伯明翰市老城改造 / 71
- 二、配套产业发展的功能 / 74
1. 商圈与旅游产业的配套发展 / 74
 2. 商圈与文化产业的配套发展 / 74
 3. 参考案例——艾伯塔省经济的救生圈 / 75
- 三、发挥商贸集散的功能 / 77
1. 城市商圈的集聚功能 / 77
 2. 城市商圈的扩散功能 / 78
 3. 参考案例——户田市：东京湾物流基地 / 79
- 第二节 城市商圈的等级与形态 / 81
- 一、城市商圈的等级划分 / 81
1. 都市级商圈 / 81
 2. 区域级商圈 / 82
 3. 社区级商圈 / 82
 4. 特色商圈 / 83
 5. 商圈等级的影响因素 / 83
- 二、城市商圈的层次体系 / 84
1. 城市商圈的层级划分 / 84
 2. 商圈层级与店址选择 / 86
- 三、城市商圈的主要类别 / 88
- 四、城市商圈的空间形态 / 90
1. 城市商圈的布局形态 / 90
 2. 城市商圈的空间结构 / 92
 3. 城市商圈的空间形态与规划建设 / 92
- 第三节 城市商圈发展的动态性 / 93
- 一、商圈的生命周期演化 / 93

1. 早期阶段 / 93
 2. 成熟阶段 / 93
 3. 衰退阶段 / 94
 4. 复苏阶段 / 94
- 二、商圈的动态性 / 94
1. 新旧商圈的动态变化 / 95
 2. 商圈等级的动态变化 / 95
- 三、城市商圈定位研究 / 96
1. 商圈定位的含义 / 96
 2. 商圈定位的实际意义 / 97
 3. 城市商圈定位模式 / 98

100

第三章 城市商圈的生态系统研究

第一节 城市商圈生态系统的构成 / 100

- 一、商圈载体 / 100
1. 商圈载体的构成 / 100
 2. 商圈载体的规划建设 / 102
- 二、商圈主体 / 103
1. 商圈主体的构成 / 103
 2. 商圈主体的行为优化 / 106
- 三、商圈客体 / 107
1. 商圈客体的构成 / 107
 2. 商圈客体的合理选择 / 108
- 四、商圈环境 / 109
1. 商圈环境的构成 / 109
 2. 商圈环境的积极营造 / 110

第二节 城市商圈生态的外部影响因素 / 112

- 一、商圈与城市外部关系研究 / 112
1. 城市对商圈的影响作用 / 112

2. 商圈对城市发展的意义 / 115
- 二、商圈与产业外部关系研究 / 116
 1. 城市商圈的产业效应分析 / 116
 2. 城市产业对商圈的总体影响 / 117
 3. 商圈与旅游产业的互动关系 / 119
 4. 商圈与文化产业的相互关系 / 121
- 三、商圈与商圈之间关系研究 / 122
 1. 商圈互补和相容性 / 122
 2. 商圈竞争和相斥性 / 123
- 第三节 城市商圈生态评价指标体系 / 125
 - 一、评价指标体系的构建原则 / 125
 - 二、商圈发展的评估指标体系的构架 / 126
 1. 层次分析法 / 126
 2. 影响因子选择与处理 / 127
 3. 商圈评价指标体系 / 129

30

第四章 大都市商圈发展的实践经验和法律法规

第一节 国际大都市商圈发展的实践经验 / 130

- 一、英国“城镇生活中心”——凯恩斯新城开发案例 / 130
 1. 凯恩斯新城的开发 / 130
 2. 凯恩斯新城的规划设计 / 131
 3. 凯恩斯新城的未来发展与启示 / 132
- 二、日本东京湾 Lalaport / 133
 1. 东京湾 Lalaport 介绍 / 133
 2. Lalaport 的特色 / 133
- 三、交通枢纽型购物中心的代表——香港又一城 / 136
 1. 又一城的开发介绍 / 136

- 2. 又一城的特色 / 137
- 四、布鲁克林区商业规划和开发 / 139
 - 1. 布鲁克林商业区的开发计划 / 139
 - 2. 布鲁克林的开发目标与推进政策 / 141
- 第二节 国内大都市商圈发展的实践经验 / 143
 - 一、北京市的商圈发展 / 143
 - 王府井大街——百年老街的复兴 / 143
 - 二、上海市的商圈发展介绍 / 145
 - 1. 中华商业第一街——南京东路 / 145
 - 2. 徐家汇商圈 / 147
 - 3. 南京西路商圈 / 149
 - 三、广州市的商圈发展 / 153
 - 1. 体育中心商圈 / 154
 - 2. 北京路商圈 / 158
 - 3. 上下九路商圈 / 160
 - 4. 农林下路商圈 / 163
- 第三节 国内外大都市商圈发展的法律法规制度 / 164
 - 一、美国的商业规划与立法 / 164
 - 1. 美国的商业规划原则和目的 / 164
 - 2. 商业规划的相关政策和法令法规 / 164
 - 二、英国的商业规划与立法 / 165
 - 1. 英国的商业规划原则和目的 / 165
 - 2. 商业规划的相关政策和法令法规 / 166
 - 三、日本的商业规划与立法 / 166
 - 1. 日本的商业规划原则和目的 / 167
 - 2. 《城市规划法》 / 167
 - 3. 《大规模零售店铺立地法》 / 170
 - 4. 《中心市区繁荣法》 / 172
 - 四、法国的商业规划与立法 / 177
 - 1. 法国的商业规划原则和目的 / 177

2. 《商业与手工业指导法》(鲁瓦耶法) / 177
 3. 《商业与手工业促进法》(拉法兰法) / 178
- 五、德国的商业规划与立法 / 183
1. 德国的商业规划原则和目的 / 183
 2. 商业规划的相关政策和法令法规 / 184
- 六、我国的商业规划或相关法规 / 185
1. 大连市城市商业网点规划建设管理条例摘要 / 186

88

参考文献

第 | 一 | 章

城市商圈的基本理论

第一节 城市商圈的基本概念

一、城市商圈理论的形成与发展

作为城市商业地理学研究的一个重要分支,欧美学者早在 20 世纪 30 年代便已经开始对城市商圈问题进行研究,二战以后,商圈的基本理论逐渐在日本被广泛应用于城市商业发展和规划建设实践并获得了进一步的发展。进入 80 年代,连锁商业的迅速发展更使得商圈研究在日本、中国香港和台湾等地备受关注。目前,城市商圈已经成为发达国家零售业的重要研究领域之一,为企业和政府决策者提供了大量有价值的咨询。与之相比,我国学术界和业界对商圈问题的研究尚处在起步阶段。

1. 商圈理论的萌芽阶段

进入 20 世纪以后,随着商贸服务业和全球性的商品生产与流通的迅速发展,以研究商业地域分布、商业布局以及商品生产和消费地理条件等为主要内容的商业地理学研究逐渐成为关注的热点。20 世纪 30 年代,德国地理学家沃尔特·克里斯特勒(Walter Christaller)吸收德国经济活动空间模式创始人冯·屠能(J. H. Von Thünen)创立的古典区位论的研究成果,运用计量方法,率先对商品生产、流通和消费同市场区位选择的关系进行了研究,并于 1933 年出版了《德国南部的中心地》一书,对该地区乡村聚落的市场中心和服务范围作了实际调查和研究分析,总结出三角形聚落

分布和六边形市场区的区位理论体系。其书中提出的商品和服务中心地理论(central place theory)可以说是最早对商圈(Trade area)进行相关研究的雏形。

德国经济学家奥古斯特·廖什(August Lösch)将克氏的地域框架扩大应用于产业的市场区位方面,特别是对商业服务业进行了地域分析,创立了服从最大限度利润、以市场为中心的区位论和作为市场体系的经济景观,对城市的市场经济区进行了系统的研究,进一步深化了中心地理论。

在定量研究方面,该时期经济学家赖利(W. Reilly)于1931年提出了零售业引力法则,指出商店的营业额同其本身的规模(人口)成正比,而同两者的距离的平方成反比。20世纪40年代,齐普夫(G. K. Zipf)等在这一基础上创立社会物理学派,开始将牛顿的万有引力定律较为成熟地引入商业问题的空间分析中,可以说是形成了最早的商圈测定理论。

以商业中心地理论为线索,以商圈物理测定分析为主要方法,关于商圈的研究逐步开始形成一定的理论体系和方法。这个阶段的特点,主要反映在分析商品流通活动和地理环境各要素相互关系的基础上,研究逐渐开始由定性向定量方向发展,所创立的一些理论方法至今仍在实际应用中发挥重要作用,为日后商圈定量测评和比较研究等奠定了基础。

2. 商圈理论的发展阶段

20世纪中叶后,经济管理研究中计量技术的兴起将古典区位理论和中心地理论引向更深的发展阶段。欧美的一些研究者,把中心地理论应用到商业集聚区分布研究中去,并在商贸服务业区域分布测算中,开始广泛地运用线性规划、计量经济学等数学方法和工具,在解释零售业区位选择和预测未来发展规模等方面获得了较大的成功,为决策者提供了大量有价值的咨询。

由于新的技术手段和分析工具的普及和应用,许多研究者开始从经济效益和社会效益出发,运用区位论、数量和行为地理方法进行商业布局研究和社会实践活动。50年代末,贝利和加里森用计量方法对中心地理论给予了新的解释。在中心地腹地的非均质

方面,伯奇(W. Burge)1966年提出了一个转换处理的方式,即“以人口密度而非单纯地域面积进行标准化处理后,中心地理论仍将有效”;万斯(J. Vance)研究大西洋沿岸城市的商业历史,提出了中心地腹地与中心地的可分离模式,即城市的腹地不在本地而在大洋对岸,但其发生发展的格局,仍符合中心地理论的基本格局;还有斯泰恩(J. H. Stine)和斯金纳(G. W. Skinner)对农村地区墟场时空特征的研究,墨菲(R. E. Murphy)对中心商务区(CBD)的研究等等,延续了中心地理论的研究热潮和发展趋势。

社会物理学派在赖利法则的基础上继续结合实际应用进行拓展,康弗斯(P. D. Converse)依据赖利法则,提出康弗斯均衡点法则(“断裂点”理论);赫夫(D. L. Huff)将过去以城市为单元的商圈理论,改以商业街、商店等为单元来发展商圈理论模型,提出旨在考察顾客前往某个商业区(商店)购物的可能性(概率),并据此测量商圈的赫夫模型,以及日本通产省对赫夫模型在公式中用距离变量取代时间变量所进行的修正等,都使得在实际应用中数据的获取变得更为有利。从现实情况看,则不论是变量选取还是测评模型选择,测定理论在这一阶段逐渐变得更有效、科学和贴近实际。

随着实际应用的不断深入,这一阶段开始有学者指出,研究城市商业活动在定量分析的同时,还要进行定性分析,其中主要以生态学派为代表。生态学派受达尔文进化论和古典经济理论的启发,把商业点的类型等同于种群(德雷斯曼,1968),并考虑城市的整体零售结构以及人口分布、工作地点和运输条件等环境因素,将诸如竞争、共栖、适应、寄生、优势种、亲和性等概念用于描述零售单元之间的关系;用人类生态学的观点说明人们由于家庭收入、教育水平、种族等因素决定的社会阶层和团体在住宅区位选择上的竞争与分化,说明了商业区(如CBD)及商圈形态的形成。主要理论有伯吉斯(E. W. Burgess)的同心圆理论,霍伊特(Homer Hoyt)提出的扇形学说,哈罗斯(Harols)和厄尔曼(E. L. Ullman)在1945年针对扇形模式的缺陷提出的多核心学说三种主要模式,应用生态探究观点考察城市商圈在城市中的存在和发展生态。

发展阶段商圈理论的兴旺,开始形成较完整的理论体系、较清

晰的概念^①和简明有效的方法论,逐渐形成一个完整、充满活力的商业地理研究分支。

3. 商圈理论的成熟阶段

20世纪70年代以来,商圈概念在日本的出现标志着商业地理关于商圈的研究理论和方法日臻完善,该阶段关于中心地的研究重点汇聚于阐释和扩展传统模型,并给予彻底的理论检验(Dacey, 1976; Alao et al., 1977)。Mulligan研究的重点集中于中心地体系达到稳定状态的条件的单一职能均衡状态下的主要特征;Long (1970)探索了中心地多职能模式所隐含的经济意义;Beavon 和 Mabin(1975)以及 Marchall(1977, 1978)探讨了中心地模型的构建和中心地密集(center-rich)结构、中心地稀疏(center-poor)结构的存在状态。至此,Christaller 和 Loscd 初期理论模型通过不断的修正和完善,中心地理论的普遍性和现实性都得到了显著的增强和改善,并为城市系统的发展作出了重要贡献。琼斯(K. Jones)和西蒙斯(J. Simmons)的《零售区位论》(1987)对中心地理论和商品市场、消费者行为、经理行为等做了深入的理论和实证研究,并组建成商业区活动研究中心,作为政府部门的协助伙伴和商业区企业的咨询部门,将城市商业空间结构研究推向了市场,在实践中充分发挥了城市商业活动销售供给和消费需求地理综合研究的优势。

在经济和社会组织范畴,哈佛商学院在20世纪80年代结合实践创立了著名的商圈饱和理论,是通过计算零售商业市场饱和系数,测定特定商圈内某类商品销售的饱和程度,用以帮助新设商店经营者了解某个地区同行业是过多,还是不足。加纳(B. F. Garner)把高门槛职能与支付租金的能力等同起来,通过区分地区、社区和街区商业类型,在一列投标地租曲线基础上建立了不同商业中心的简明空间模式;斯科特(P. Scott)用图表表示出租金梯度与

^① 虽然这两个阶段并没有明确给出“商圈”的概念,但主要研究对象和研究的本质同今天对商圈地的研究别无二致,以至于现在对上述研究进行概述时,往往相关概念都直接用“商圈”对“中心地”、“市场地域”、“市场腹地”、“服务区域”、“市场集聚区”等概念进行了同义语替换(Brain J. L. BERRY 等, 1987)。