

发 展 篇

建设北京中央商务区现代服务业问题研究

蒋三庚

在全球经济发展中，现代服务业已成为具有代表性的领先产业之一。随着我国加入 WTO，现代服务业在区域经济中的比重越来越大。改革开放以来，北京中央商务区（Central Business District，以下简称 CBD）已逐渐形成具有很强国际性的商务主导功能，具备了大力发展现代服务业的独特优势。铸造现代服务业是北京 CBD 发展的必然趋势，也是它的生命力所在。

一、北京中央商务区发展阶段分析

（一）以酒店业为主体的商务区雏形阶段

新中国成立以来，北京市逐渐形成以王府井、西单和前门为核心的三个商业中心，但由于这三个中心区缺乏商务办公设施，以及当时我国社会经济发展的制约，因此在相当长的时期内，这三个中心区只能是北京的商业聚集地。

进入 20 世纪 80 年代，北京改革开放程度的不断提高，其城市性质发生较大改变，不再是以工业为主，而是要大力发展第三产业，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开三个商业中心，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市区，特别是以国际贸易中心为代表的新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发展的特征。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和繁荣，只有像北京友谊商店等为数不多的几家商店。因此，北京 CBD 的早期发展并不是以商业起步的，而是以酒店业开始的。

（二）中央商务区早期形成阶段——商业功能的确立

随着北京对外开放程度的进一步加大，商务办公功能逐步显现，并从酒店中独立出来。随着东三环一带商务办公设施的不断完善和集聚，以国际贸易中心为核心的周围地区兴建了大量涉外写字楼以及商务配套建筑，如京广中心、嘉里中心、汉威大厦等。与此同时，在该地区还兴建有燕莎购物中心、赛特购物中心、蓝岛、贵友等中高档商业设施，逐步形成了具有集聚商业办公为特征的商业中心区。

（三）中央商务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中央商务区，其范围是：北起朝阳路规划道路中线，南抵通惠河河道中线，东起西大望路规划道路中线，西至东大桥路规划道路中线。总面积 3.99 平方公里。并以核心区为依据向北辐射至亮马河地区，并形成东二环以东至朝外大街的混合功能区，最终形成沿金十字东西轴向西辐射的一个大 CBD 概念。

随着北京一、二、三届商务节的举办，政府正加大对 CBD 开发力度。在未来，随着地铁五号线和八通线逐步建成，土地置换的完成，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 是一逐渐演进的过程。它为区域商务功能的确立和发展现代服务业奠定了基础。

二、北京中央商务区内行业结构分析

从 CBD 形成和发展过程中，我们可以看出，CBD 的商务功能是在逐渐形成的，入驻企业也是由少到多，其企业成分也在不断地演变。据 2002 年统计，CBD 现有企业总数为 2075 家，内资企业 1460 家，外资企业 615 家，占 29.64%，外国驻京代表机构 570 家，其中外资银行保险证券公司及办事机构 150 多家，中外律师会计师投资咨询等中介服务机构 192 家。从行业结构分析，信息、咨询服务业有 411 家，零售业 214 家，食品、饮料、烟草和家庭用品批发业 107 家，能源、材料和机械电子设备批发业 89 家，其他社会服务业 76 家，计算机应用服务业 72 家，房地产管理业 55 家等。从以上行业结构可以分析出几种情况：第一，内资企业多，外资企业少，仅从数量上看，内资企业是外资企业的一倍；第二，信息、咨询业多（411 家），金融、保险业少（15 家），说明金融、保险业聚集还未形成较大规模；第三，入驻 CBD 行业类型比较分散，没有形成具有规模的产业链；第四，尽管存在金融街、中关村、燕莎商圈等商务楼的市场分流状况，入驻 CBD 企业数量仍呈上升趋势。据统计，2001 年入驻 CBD 企业为 373 家，其中内资企业 284 家，外资企业 89 家，它表明北京 CBD 具有较强的商务功能区位优势。以上分析可以大致得出几个结论：

一是目前北京 CBD 正面临日益激烈的竞争和挑战，这种竞争主要来自于金融街、中关村、燕莎商圈及将来的丽泽商务区。

二是引进国外大企业入驻 CBD 的影响力大，带动面广，注意做好国外大企业的引进工作是非常重要的。但是，同时也做好对国内有影响企业的入驻工作，因为国内企业毕竟占多数。所以，北京 CBD 的目标市场不能局限于外资企业，而要面对国际、国内两个市场的客户群。

三是目前北京 CBD 内还未形成有效的产业链，还没有形成较高的经济聚集和扩散效应。

四是北京 CBD 可重点培育具有带动性的经济增长点，加强与首都经济的内在联系，使之成为发展首都经济的支撑点。

三、积极培育北京 CBD 区域内现代服务业，铸造和形成服务经济产业链

现代服务业是指工业产品的大规模消费阶段以后出现的快速增长的产业，它是人类社会由以能源为主向以信息为主转变中产生的新兴行业。主要包括两大类，一类是伴随工业化的展开而加速发展的服务业，也称为补充性服务业，包括银行、证券、信托、保险、基金、租赁等现代金融业；开发、建筑、装饰、物业、交易等房地产业；会计、审计、评估、法律服务等中介服务业。另一类是工业化后期大规模发展的新兴服务业，如移动通信、网络、传媒、咨询等信息服务业；教育培训、展览、国际商务、现代物流等新兴行业。

根据北京 CBD 的区位优势、商务聚集优势，交通、基础设施等优势及 CBD 的功能定位，北京 CBD 要大力推进和发展现代服务业。具体讲，可以从五个方面努力：

（一）发展咨询服务业

咨询中介服务业在北京有发展的优势。北京特殊的中心地位和发达的铁路、公路、航空交通枢纽为北京带来了高消费能力和大量的人流、信息流。在 CBD 现有入驻企业中，有 411 家信息、咨询服务业，公共服务业 18 家，居民服务业 66 家，计算机应用服务业 72 家，其他社会服务业 76 家，综合技术服务业 69 家，这些服务业总共占到现有入驻企业 2075 家的 34.31%。根据商务活动对社会中介服务的需求，在继续发展会计、审计、评估、法律等中介服务的基础上，积极鼓励社会各界发展多层次的创新

服务机构，广泛开展评估评价、教育培训、信息咨询、知识产权等各类专业中介服务。

（二）发展信息科技服务业

北京 CBD 可积极引进国内外著名 IT 企业的地区总部、研发机构、销售中心和供应链核心集聚 CBD。比如，近期准备进入 CBD 的微软公司就是很好的势头。大力发展电子商务、软件开发和网络增值服务，将信息服务业培养成 CBD 强势产业。

（三）建设商业影视文化、广告、传媒协调发展的现代服务体系

北京 CBD 可充分利用中央电视台、北京电视台迁入的机会。根据规划，中央电视台建筑面积 55 万平方米，新建的这个媒体产业中心除了使 CBD 又增加了一个标志性的建筑外，其在影视产业链上形成的企业群体，也很可能为 CBD 带来相关影视制作、印刷、广告等客户群体，一些和央视的节目制作和电视广告业务紧密相关的公司，现在都租用着央视现址周边的酒店和写字楼办公，形成了独特的房地产现象。CBD 有了中央电视台、北京电视台这个文化产业的高端亮点，无疑会成为商业影视文化服务业的主体。当然，从目前北京 CBD 的写字楼办公成本来看，这些影视产业链上的企业群体进驻 CBD 可能性较小，将来随着 CBD 区域内不同档次、不同价位的写字楼的进一步建设，逐渐会吸引一些中、小企业的迁入。

（四）发展银行、保险、证券、信托基金等金融服务业

北京 CBD 需要广泛吸引和发展国内外各类金融机构，建立和完善与中央商务区相应的多层次、多类型的金融体系，提高金融现代服务水平，使金融业成为商务区重要的经济增长点。金融、投资、证券、保险业应在北京 CBD 中占有相当的位置。这些行业会带动一大批会计、审计、律师、咨询等相关企业的发展。中国入世会使银行、保险的外资服务业首先受益，但由于中

国对外资银行和保险业的开放是一个循序渐进的过程，在地域和客户方面的限制是逐步取消的，尤其是在入世的前几年更是在许多业务和许多地域（尤其是像北京这样的内陆城市）方面有很多限制，这就使外资银行和保险公司在近期不太可能在北京全面开展业务，因此在写字楼等高档物业的需求方面就不会很强烈。但是，随着 CBD 的聚集效应的增长，当力争引进更多外资银行、外资保险公司分支机构及办事处。

（五）发展楼宇租赁服务业

北京 CBD 对房地产的巨大影响涉及住宅、商业和写字楼公寓等诸多方面，它所形成的巨大商圈使人们的商务和办公活动甚至居住区域发生迁移，从而带动周边的住宅和商业建设。目前，北京 CBD 正在建设国贸三期、北京财富中心、现代城、世贸国际公寓、阳光 100、阳光都市等建筑，它将出现一个前所未有的新供给水平。奥运会的举办、WTO 的效应逐渐显现等因素，都会直接托起 CBD 楼宇的租赁服务业。

四、目前北京中央商务区发展现代服务业应注意解决的问题

北京 CBD 现代服务业建设是一长期发展过程，根据国外经验，现代服务业的建设需要相当长的时间。建设现代服务业所遇到的问题和困难是难以避免的。从目前状况分析，至少存在四个方面的问题需要解决：

1. 区域内拆迁成本、地价转让费用高。据调查，CBD 区域内对居民楼拆迁，其拆迁补偿费达到每平方米 6000 元左右，甚至更高；有的每亩土地转让费达到 3 千万元。它势必导致 CBD 建设成本过高，这对招商引资会产生不良的影响，会使现代服务业成为无源之水。

2. 办公写字楼租赁价格过高。目前 CBD 区域内办公写字楼租金过高是吸引企业入驻的最大障碍，特别是北京其他商圈写字

楼租赁价格的下落使这一问题更显突出。目前北京 CBD 的办公写字楼租赁价格水平仅排在纽约、东京、香港等几个世界大城市之后，说明其租金价位是很高的。近期著名的网易公司从 CBD 迁出重要原因就是办公楼租金过高。北京 CBD 现代服务业的发展需要良好的投资和经营环境。因此，办公写字楼的价格是重要的经营环境之一。

3. 北京 CBD 发展中的交通问题。根据国内外经验，现代服务业会聚集大量资金流、商流和人流，CBD 也会逐渐发展成为城市内交通、人口等峰值地区。因此，CBD 中交通问题是制约现代服务业发展的关键因素。目前中关村商务圈所遇问题之一就是交通路况不便。路途时间和交通便捷是企业所要考虑的重要成本要素。

4. 人才问题。现代市场竞争归根结底是人才的竞争。北京 CBD 现代服务业的建设也不例外。现代服务业是知识密集型和人才密集型的区域。因此，如何吸引人才、留住人才、培养人才、使用人才和挖掘人才潜力等成为重要课题。现代服务业内容广，涵盖面宽，它需要从事国际经济、贸易、技术和信息交流活动以及为其提供诸如金融、法律、贸易、会计、物业等方面服务的中高级专业人才。而且这些人才往往应该是懂经营、懂管理、懂技术的复合型、应用型人才。据统计，目前北京 CBD 内约有 7 万白领人员就业。北京 CBD 建成后将需要 25 万个白领就业岗位。由此，中高级人才培养是北京 CBD 现代服务长期发展的战略问题。它需要几年、十几年长期不懈的努力才能完成。

加强对 CBD 建设特色的研究

朱铁臻

20 世纪 80 年代以来，随着世界正由工业化社会向信息化社会迈进，并伴随着经济全球化，城市的国际经济中心作用日益显现出来，CBD 在许多现代城市应运而生。它一方面提供世界级的商务设施；另一方面又创造城市形象，改善环境，吸引投资，促进所在城市的经济发展与繁荣。

CBD 在我国城市中的发展尚属初期阶段，但已开始显示出它对城市发展的巨大推动作用。上海的陆家嘴、外滩一江之隔，珠联璧合，将把上海建成国际经济中心城市，北京以朝阳 CBD 为主体，将会大大带动北京的经济社会发展与城市现代化建设。

CBD 概念，往往理解为商务经济活动，又称为中央商务区。其实 CBD 不限于商务经济活动功能，它兼有政治活动、社区活动以及其他社会活动等功能。

对于 CBD 的研究，在我国，规划、建设部门研究起步较早，并且和实际工作紧密结合，从社会科学的角度研究相对还不足。首都经贸大学今天成立北京商务中心区研究中心，可以把各方面的力量集合起来，加强这方面的研究是很有必要很有意义的。

我认为，CBD 的建设有它自己的规律性和特点。不同国家、不同城市、不同区位都会表现出自己的特殊性。不要以为 CBD 都是高密度、高强度、高集中开发。当然集中可以形成集聚效益，但集中到什么程度合适，这是有讲究的。要考虑高密度开发

的条件、环境因素。就像我们盖楼，不是越高越好。现在我们有城市喜欢比个高（按层高），比体胖（规模大）。所谓“做强做大”，仅在规模上下功夫。以为楼盖得愈高，城市人口愈多、城区面积愈大，城市就强了。其实这是误区。“做强做大”是要在经济实力和竞争力上下功夫，要把产业做大、企业做大，产品市场做大。不要以为城市长胖了，规模大了，效益就上去了。因为城市发展不单是个规模问题，更重要的是质量问题。世界城市发展的经验告诉我们，城市规模在一定限度内，它的经济效益是递增的，超过一定的限度，它的经济效益是递减的。我看，现在有的城市是需要减肥。

大连市提出“不求最大，但求最好”，这是现代城市发展的新理念，值得宣扬。

北京作为具有国际意义的世界大都市，建设 CBD 不仅要求做好，而且要有特色。

对于 CBD 问题我没有很好研究，只是看了一些资料，到世界几个著名的 CBD 地区看过，也是走马观花。我只讲几点初浅的感受：

一是 CBD 建设一定要重视发展公共交通。由于 CBD 商务大楼的大量涌现，就业人口不断上升，人潮如海，交通拥挤成为 CBD 普遍的突出问题。良好出路是发展公共交通。欧洲城市一直以公共交通为主，70%~80%的通勤人员搭乘公共交通工具上班，在 CBD 搭乘公交车的比重更大。纽约 76.5%的就业人员靠小汽车上下班，但只有 16.5%的人用小汽车进入 CBD，其余的人换乘公共交通工具去上班，纽约 CBD 对公共交通依赖的程度占全国第一位。即使像洛杉矶这样最想取消公共交通的 CBD 分散结构的城市，交通高峰时间 57%的工作人员也不得不依靠公共交通工具进入 CBD。所以 CBD 建设必须要规划好交通，特别是发展公共交通。

二是 CBD建设，要注重生态环境。现在世界上的一些大公司都选择在环境优美的地方设立总部，CBD环境不好，楼紧靠楼，就没有吸引力。当今有些大公司宁可到郊区办公，不愿在中心区。因为现代通信技术、通讯工程和交通手段，已经为商务活动适当分散化提供了可能。所以 CBD的规划，要把生态环境规划放在首位。环境建设是广义的概念，不光是种点草、种几棵树的问题，它要体现环境美、宁静美，人一城市一自然和谐共处。

三是 CBD建设，要有文化品位。文化是城市的灵魂，也是 CBD的灵魂。文化能展示城市的价值品位和独特风貌。城市的魅力在于文化及其表现出的特色。今天的文化就是明天的经济，就是未来的理想家园。先进的文化犹如一面旗帜，她能鼓舞人、激励人去热爱自己的国家，热爱自己的城市，热爱自己的家园。现在，我国很多城市很重视文化建设和保护，但是，也有的城市却只重视物质环境的改善，而忽视文化内涵。大兴土木，大拆大建，外表看起来，座座高楼拔地而起，旧貌换新颜，实际上缺少文化底蕴，形成千城一面，毫无特色。“南方北方一个样，大城小城一个样，城里城外一个样”。甚至有的将原有的具有悠久文化价值的街区、胡同、建筑遗存大肆拆毁，造成对城市文化和传统的破坏。而另一方面又热心搞“假古董”，假古董既不代表现代文化，又不代表古代文化，是劳民伤财。

北京是具有悠久历史文化的古都，CBD建设要体现我们的文化底蕴，要有我们自己的特色。国外好的东西我们可以借鉴，但是，不要抄袭照搬。不要让外国人到了北京不知道是到了何处。没有鲜明特色的城市是不能吸引人的。中国 CBD建设要有中国特色，各地的 CBD都要有自己的地方特色。

关于北京 CBD 开发的若干思考

——大力开发北京 CBD，提升首都城市形象

岳颂东

一、CBD 开发与城市化的关系

CBD (Central Business District) 即中心商务区，是城市中金融、贸易、高级零售、信息、管理、会展、高档餐饮等活动最集中、交通最便捷、地价最昂贵、建筑密度最高的地区，是城市的经济中枢。CBD 是现代中心城市不可缺少的组成部分，它的发展是否完善，将在很大程度上影响城市的地位和经济发展水平。

城市化是现代化的必由之路，CBD 是城市化的产物，是城市经济中中枢功能的载体。中国的 CBD 将随着城市的发展而不断涌现。但 CBD 又不是任何城市都具备的，中、小城市一般不需要 CBD 区域。CBD 应该在大城市、特大城市、中心城市发展，是城市发育到一定阶段的标志。1995 年，新加坡城市人口占国家总人口的比例为 100%，英国 90%，中国当时 36%，全世界占到第 11 位（现在应在 10 位之内了）。城市化水平共分三个阶段，第一阶段是初级阶段，城市化比例为 30% 以下；第二阶段为中级阶段，比例为 30%~70%；第三个阶段为高级阶段，比例为 70% 以上，中国目前正处在由初级到中级阶段转化过程中。

二、CBD开发与市场经济的关系

CBD 是市场经济发育的寒暑表，重庆、天津、上海的 CBD 都经历了一个形成—发展—萎缩—再发展的 N 字型阶段。现以重庆为例，重庆 1891 年开埠。大批外国银行涌入，在小十字街、打铜街、陕西街一带聚集了较多的银行、票号、当铺、金店等，号称重庆的金融街或华尔街，形成早期 CBD。1929 年重庆正式设市，在解放碑附近成为 CBD。抗战爆发后，定为陪都，内迁人口，使城市发展出现了千载难逢的良机。在 1946 年，有金融机构 251 家，存款之和占全国 10% 以上，仅次于上海，成为全国工商业、金融、政治、文化中心，在纪功碑一带成为发展的 CBD。在新中国成立之后，由于计划经济的实行，CBD 开始萎缩，重工轻商，三产发展缓慢，土地无偿使用，土地的商业价值得不到体现，从而使 CBD 发展萎缩。从改革开放之后，特别是直辖之后，再加上三峡工程上马之后，重庆成为上游经济中心。CBD 得到非常充分的发展，以解放碑为核心，形成了现代 CBD 的雏形。

重庆的历史说明，市场经济兴，则 CBD 兴，市场经济衰，则 CBD 衰。这是一个自然形成的过程，是人流、物流、货币流、信息流先集聚后辐射的过程。

北京 CBD 的形成，还是偶然的，它接近使馆区，外国人多，国贸大厦等一大批高级饭店，形成了最早对外开放的窗口，而后高档写字楼和外企纷纷落户，形成 CBD。

三、CBD开发与城市形象的关系

城市形象是一座城市内在的历史底蕴的外在特性和加深之表现，是城市的总体特征风格。它是在城市功能定位的基础上，将城市的历史传统、城市标志，经济支柱、文化积淀、市民风范，

生态环境等等，塑造成可以感受的表象和能够神会的内涵。是城市各种内在资源挖掘、提炼、组合与具体工程策划、设计、实施相结合的“神形合一”。通过独具特色的城市形象工程使城市在全国和世界城市之林中凸现，闪烁其特定的形象光彩，以期达到有利于整个城市和市民的发展目标。

CBD不能搞成高档大厦，清一色的水泥丛林，清一色的下班幕墙，眼花缭乱的广告，不伦不类的雕塑。在开发商利润最大化的导向下，将CBD建设搞得极不协调、各行其是，城市的民族特色、历史特色、乡土特色一概消亡。东西南北中，形象在趋同，城市形象定位倒错，城市形象扑朔迷离，城市正遭到建设性的破坏，甚至不可逆转，永难复原。

CBD是中央商务区，是城市形象的亮点，应当在满足商务功能的基础上，为优化首都的城市形象添上一道亮丽的风景线。因此更应从优化城市形象的基点出发，搞好CBD的总体开发。

四、CBD开发与城市生态的关系

城市是人类聚居的产物，CBD是经济集聚的产物，一般来说，CBD比一般各街区更具有集聚性。在城市发展中，经济利益的冲动往往产生巨大的集聚性。集聚性控制不利，将成为扼杀城市的一把利刃。集聚性能带来经济效益的最大化，同时也带来环境污染的最大化和生态失衡的最大化，无度的白领聚居，交通拥堵和提高土地容积率，正无情地扼杀城市的生态，使城市生态不能保持平衡和良性循环。因此从发育的初期就应考虑城市的生态，避免CBD发育成熟之后，又要做活血化瘀的诊治工作。

“九一一”事件对CBD的开发带来不小的启示，如何应对突发事件，在突发事件中如何保持白领的安危，如何疏散、防火，在地震等各种灾害到来时，能化险为夷或把损失降低到最低限度。

五、CBD 开发与环境保护的关系

CBD 的开发优劣，一个重要的指标是取决于该地区和周边地区的环境质量。CBD 的发育，经济效益可能连年增长，但环境质量可能恶化。噪音、空气污染、电磁波、光污染，使白领深受其害，办公室综合征、过劳死、英年早逝，这在 CBD 中并不鲜见。

CBD 在开发与环保的关系中，其实质是对经济发展目标和环保目标的选择。因为地价昂贵，开发商和政府往往偏好经济增长优先的选择目标。甚至还有人认为，先破坏后治理是环保规律。但是环境的恶化不仅直接带来经济损失，而且完全与经济发展的终极目标——提高全体市民物质、文化、精神生活质量和水平背道而驰。

CBD 的开发不应就 CBD 谈 CBD，还应建立优良的周边环境，CBD 以内及周边三公里以内的工厂应当全部迁出。在 CBD 的南线通惠河不出几百米的地方，有内燃机务段，机车轰鸣，烧柴油的内燃机车污染空气，大气污染和噪音使 CBD 周边环境不良，解决的方式是外迁车站或改线或取消内燃机车变为电力机车，减少噪音，减少空气污染，同时治理通惠河，使其河水变清，避免活水污染周边环境。

六、CBD 开发与城市规划的关系

城市规划是 CBD 的蓝图，新的世纪变量因素增加，不确定因素增长，瞬息万变的信息时代与规划的长期性形成重大反差。我们必须警惕一旦规划不周，破坏的速度和规模也加快加大，甚至会造成“重大的规划灾难”。

CBD 的规划，要立足于经济、社会、文化、环境的整体协调，注重城市整体风格的协调将文化和人的价值恢复到中心的地

位，坚持以人为本的最高理念。CBD 的规划，要注重人与自然的和谐，使城市复合生态系统，达到优化的目标，物质能量的全代谢，最终达到零废物，生产、生活、生态高度协调，可持续发展，时、空、量、构、序指标的整合性，提倡绿色消费，节约能源，利用天然日光、通风、绿色建筑，CBD 与周边地区水乳交融，浑然一体。

七、CBD 与城市综合功能的关系

CBD 的开发，可为商贸活动提供办公设施，便利的交通和通讯服务等设施，这无疑是正确的，但仅仅如此是远远不够的。美国纽约曼哈顿地区形成两个 CBD，一个是以下城的华尔街地区为中心，另一个是以中城的洛克菲勒为中心区域的 CBD。华尔街 CBD 白天证券交易所、银行人声鼎沸，晚上十分萧条，像座“鬼城”，因为没有饭店、商店和游乐设施；而洛克菲勒中心白天热闹，晚上依然十分繁华。这个案例告诉我们 CBD 的开发一定更注意城市的综合功能，既考虑 CBD 的基本功能，还应考虑其从属功能，以增加 CBD 社区生活的多样性。

八、CBD 开发与土地开发的关系

土地是财富之母，土地主体是最重要的城市资本，是政府开发 CBD 的主要依托。土地是城市不可移动的稀缺资源，对其实行资本运营，恰好可以形成对 CBD 建设管理、发展等方面的投入的综合回报机制，形成投入——产出——再投入的良性循环。开发好国有土地资本运营，必须建立土地收购储备制度，通过收购、收回、置换等方式，使土地集中储备和开发整理，实行不饱和供应，有控制出让，确保政府对土地一级市场的高度垄断，促进政府对土地经营管理职能的到位。另外在严格控制协议出让土地的同时，尽可能抵押、招标、拍卖，使土地资源发挥最大的经