

第一章

CBD 相关理论

CBD 理论作为一种城市中心经济发展的理论，有其深厚的经济地理学理论基础和深刻的经济背景。本章重点研究 CBD 理论产生的过程及其内涵。

第一节 CBD 的概念、发展模式和特点

CBD 在城市化进程中对经济发展的推动作用无疑是巨大的，是对人类文明发展的一个突破，也是未来城市经济研究的一个重点。本节主要通过对 CBD 概念的内涵、地域界定以及 CBD 发展模式和特点的介绍，对 CBD 理论进行学术回顾和总结。

CBD 的内涵

20 世纪 20 年代，美国城市地理学家伯吉斯（E. W. Burgess），以芝加哥为蓝本概括出城市宏观空间结构为同心圆的圈层模式。他认为城市空间结构分为五个圈层，中心为城市地理及功能核心区域，称为中心商务区，简称 CBD（Central Business District），CBD 概念由此产生。伯吉斯定义 CBD 的功能包括百

货和其他零售商店、办公机构、娱乐场所以及公共建筑等，这一地区被批发业所环绕，并以城市土地经济理论为基础推论城市功能延展的顺序为：各圈层功能由于内层新功能的替代逐层向外发展。城市从圆心向外扩展形成一系列集中化的圈层区域。概括起来主要分为五个圈层区：CBD、转换区、职工住宅区、高级住宅区和城市边缘转换区。

继伯吉斯之后，CBD 研究主要是围绕城市空间结构模式及其发展变化，修正和丰富了 CBD 的区位及空间结构理论。

最早对同心圆模式提出疑问的学者是霍依特（Homer Hoyt）。1939 年，他运用地租理论分析居住区用地结构及变化，发现城市土地使用状况表明城市结构是扇形而不是同心圆，土地使用倾向于沿轴向发展，因此在城市结构的发展过程中方向性比放射距离更为重要。霍依特建立了扇形城市空间的结构模型。由于各城市在空间方向性上的特征不一样，扇形幅面的方向和大小也各不相同。

同心圆和扇形两种城市空间模型都建立在单一核心基础上。1945 年，哈里斯和乌尔曼（C. D. Harris & E. L. Ullman）通过进一步研究认为，城市并不是匀质地围绕单一核心发展，而是通过一组独立的核心共同发展；许多核心在同一城市用地范围内保持自身性质，并分别独立成为特殊功能活动的中心。

80 年代以来，世界发达国家正由工业化社会步入信息化社会，伴随全球经济一体化进程，国际经济中心城市起着日益重要的作用，如纽约、伦敦、东京、巴黎、洛杉矶、多伦多、悉尼、中国香港、新加坡等，城市商务办公职能已超越城市自身，而成为区域乃至全球经济发展的控制管理中枢，并相互连接构成网络。同时商务区不断发展扩大，如纽约曼哈顿巴特利花园城、伦

敦道克兰堪纳瑞、东京临海部通讯港、巴黎拉德方斯、横滨MM21、多伦多滨水开发区、香港中环、新加坡商务区以及上海陆家嘴、北京商务中心区等，一方面提供世界级商务设施，另一方面创造形象，吸引投资，改善其所在城市的发展前景，参与国际经济领导、控制中心地位的竞争。这些地区已成为城市现代化发展的“超级景观”。这种以国际性商务办公区开发为标志的城市是全球经济发展的重要体现，是产业高度集聚和经济活动高度开放的重要载体。从全球经济发展角度看，这类地区表现出的是一种职能上的升级，其概念已明显地区别于城市中心区（Downtown）以及城市商业（购物）中心区（CRD）。虽然作为一个地区，CBD包括经营管理（总部）、金融、专业服务、展览及会议、酒店和配套公寓、娱乐及高档零售等，但国际商务办公在性质及规模上是占绝对主导地位的活动。

当代城市中心区强调混合式功能，各种商业（零售）、社会、文化活动聚集，强调“为市民服务的场所”，是服务城市自身的综合性区域，其中城市商业（购物）中心的发展是依赖全市社会商品零售额的增长，并与城市人口规模相对应的。“城市中心区”的概念与CBD相比，重点在于提倡综合性与生活化，提倡不同街区的特色。源于城市地理学规划概念的CBD，今天已明显不能准确界定其职能的国际中心性及由于大规模扩展、整体式规划所形成的新的区位模式。因此，理论上宜将CBD概念升级为特指特定国际经济中心城市的市中心的特定地区，这一特定地区就是与全球经济一体化直接关联的城市商务中心办公区。即当代国际大都市CBD的含义为国际经济中心性商务区或国际商务中心区，简称为中央商务区

以往办公区大多处于城市中心区之内，是城市中心区的主要

功能构成之一。历史发展逐渐形成的这类 CBD，许多仍处在城市中心区范围内，但已在城市中心区内聚集，独立成区，改变了城市结构。80 年代许多 CBD 扩展表现出突破城市结构的趋势，甚至从区位上就已经脱离了城市中心地区。因此，城市中心区 (Downtown 或 CA)、商业中心区 (CRD)、中央商务区 (CBD) 概念之间的关系，可大致分为商业与办公混杂型、CBD 与商业中心分化型和 CBD 脱离城市中心区型等三种类型。

二 CBD 的地域界定

二战后至 20 世纪 70 年代，CBD 主要是在原有基础上拓展，表现为“强度”的增长，CBD 逐渐发展成为城市内建筑容量、交通、白天人口数量及地价等的峰值地区，CBD 研究的方向也由起初的城市宏观结构的关系转向 CBD 界定及内部结构的分析。

在土地使用与地价分布、建筑容量与建筑形态、功能构成与功能分布、就业、交通等方面，CBD 表现出明显的特征：（1）功能活动聚集度高、中心性强。商业活动、办公机构、服务娱乐设施密集、等级高、辐射能力强。（2）产业特征。以第三产业为主导，第三产业逐渐替代位于中心区的工业制造业。（3）用地特征。CBD 一般为地价峰值区，土地开发和使用强度高。（4）建筑特征。容积率、建筑密度高，建筑形态向高空间发展。（5）人口特征。白天人口流量高，核心区无常住人口，昼夜人口差大。（6）就业特征。就业密度高、档次高。（7）交通特征。交通峰值区，交通转乘集中区。（8）可达性。高可达性。明显具有以上特征的地区被定义为 CBD。

伯吉斯最初定义 CBD 时，其功能包括百货和其他商业、办公、娱乐、市政，周围被批发商业区环绕。1954 年美国统计局

界定 CBD 是一个土地价格高的地区，一个零售、办公、剧院、旅馆和服务高度集中的地区。墨菲、万斯 (R. E. Murphy & J. E. Vance) 进一步认为地价峰值是 CBD 最明显的特征，用地为中心商务性质，而制造业、批发业等为非中心商务职能，因此不属于 CBD。同时特别强调以盈利为主导职能，应包括零售和消费服务，即商务服务和专业服务，而把政府办公、公共事业、居住等排除在 CBD 之外。

然而在对具体城市的不同研究中，仍存在着对 CBD 功能构成认识的差异。卡罗 (Caml) 把在区位上受中心引力影响的批发业和制造业也定义为潜在的中心职能，为了与非中心批发和制造业区分，他规定了以下几个特征：(1) 批发和制造业区必须有为自身提供货物的市场。(2) 制造价格很高的商品。(3) 必须能快速到达 CBD 市场。(4) 制造业必须能与批发商紧密联系。1962 年戴蒙德 (Diamond) 对英国格拉斯哥 (Glasgow) 调查，发现英国的批发业与顾客关系紧密，常常布局在地价峰值区内，认为应属于中心商务用地。这与墨菲、万斯对美国研究的结果相反，可能是由于在美国城市中，批发业与铁路和高速公路关系更加紧密的原因。

70 年代之前对 CBD 区域功能构成的界定概括起来包括三类：中心零售业、办公及其他辅助职能（非中心职能，包括服务、文化娱乐、批发等），办公只是 CBD 主要职能之一，并未成为唯一主导职能。

墨菲、万斯于 20 世纪 50 年代初，依据 CBD 土地使用强度这一特征，提出中心商务高度指数和中心商务强度指数（或称密集性指数），其核心思想是以中心商务功能活动所占用空间的程度，来划分 CBD 的范围：

中心商务高度指数 (Central Business High Index)

CBHI = 中心商务建筑面积总和 / 总建筑基底面积

中心商务强度指数 (Central Business Intensity Index)

CBII = 中心商务建筑面积总和 / 总建筑面积

墨菲、万斯根据当时美国九个中等城市的调查规定提出：
CBHI > 1, CBII > 50% 的地区是 CBD，并进一步提出 CBHI > 1.5, CBII > 60% 或 CBHI > 2, CBII > 50% 的地区为 CBD 硬核 (Hard Core); CBHI > 1. CBII > 50% 或 CBHI > 1.5. CBII > 40% 地区为 CBD 核缘 (Core Fringe)，硬核与核缘共同构成 CBD，由此创建 CBD 结构理论。墨菲、万斯将 CBD 边界量化，是 CBD 理论研究自伯吉斯之后最主要的成果。然而由于受当时 CBD 发展水平所限，同时研究所依据的城市又是中等城市，所以 CBHI 与 CBII 的数值难以完全应用于今天商务中心区的界定。但是这种方法仍有一定的借鉴意义。90 年代初上海、广州等城市，在城市商业中心地区调查中采用过这种方法，最近又有研究认为，CBII > 70%，CBHI > 2.5 可以作为我国 CBD 地域测定指标（高文杰，1995）。然而，当代 CBD “纯度”已极高，密度与容积率变化幅度太大，已经削弱了这些量化指标的实际意义。但是规划上的确又存在地域界定问题。当代 CBD 在交通水平空间模式上呈现日益显著的特征，即被一个闭合环状交通系统（骨干道路、公交站场等）所环绕，已初步概念化为“输配环”。虽然源于交通职能，但规划上已倾向于以此控制用地性质，防范 CBD 蔓延，使“输配环”具有了“界定”性。因此，测定 CBD 地域最简捷有效的方法，转化为识别或规划所谓“输配环”系统。

赫伯特 (Herbert) 和卡特 (Carter) 在墨菲、万斯研究的

基础上，进一步提出中心商务建筑面积指数比率（Central Business Floorspace Index Ratio, CBI），将城市的规模、形状及其他有关因素考虑在内。50年代美国麻省伍司特市规划部门领导人查尔斯·唐纳（Charles. Downe）使用分地块价格给CBD定界。用100代表峰值地价，其他地价与之相比形成地价价格百分比系统。在几个城市的CBD界定使用时，发现具有高于5%指数（PLVI; Peak Land Value Intersection）的地块能表示CBD界限。

1959年，戴维斯（D. H. Davies）在其对南非开普敦（Capetown）的研究中认为，上述CBD定义范围太大，应将电影院、旅馆、办公总部、报纸出版、政府机关等用地排除在硬核之外， $CBHI > 4$ ， $CBII > 80\%$ 的地区才是真正具有实力的CBD，是硬核区，其余地区则均属核缘。

在运用指数法测定CBD边界时，发现CBD的界限在大多数情况下是模糊不清的。CBD指数逐渐衰减，CBD范围并不是中止于一条明确的界限。基于这种原因，霍伍德（E. M. Horwood）和伯依斯（R. R. Boyce）提出CBD内核（Core）和外框（Frame）空间结构模型的理论假设。把CBD分为内核以及环绕内核的外框两大地区。内核具有以下特征：（1）高强度的土地使用。是城市系统中土地使用高强度地区，是社会和经济活动的高度集中地区。（2）垂直扩展。一般是城市系统中建筑最高的地区。（3）受限制的水平尺度。水平尺度受到步行距离的限制，其表现为水平尺度一般不超过1英里（约1.6公里）。（4）受限制的水平变化。水平变化较少，并不受城市人口分布影响。（5）白天人口聚集。白天人口最集中，大量步行区，而居住人口很少。外框的特征是：（1）半强化的土地使用。土地部分被强化使用，

建筑通常是多层。(2) 次重要功能区。用地性质主要是货运、仓库、街边停车场、汽车销售服务、公寓、交通终点站、制造业及一些院校。(3) 延伸的水平尺度。水平尺度适应汽车及货运，大多都有街边停车场及货场。(4) 外框地区之间联系较弱。主要联系是独自与内核及 CBD 外围城市地区的联系。帕克和伯吉斯早先把围合城市中心的地区称为转换地区 (Zone of Transition)，实际上外框主要分布在这一区域。这个地区由于接近中心，因而具有很高的地价或潜在地价，并且以建筑陈旧和技术老化为特征。

1966 年普锐斯顿 (Preston) 和格瑞芬 (Griffin) 也认识到 CBD 地区存在着扩展和收缩，用地性质变化发生在那些商业与非商业用地混杂的地区。一方面，有些地区用地性质逐渐被中心功能同化；同时另外一些地区却不断被弃置，面临衰退，用地不再属于 CBD。

其他依据 CBD 特征界定范围的方法还包括：人口、机构密集性综合测定法，可达性确定法及引力模型划分法。

CBD 内部结构分析的另一方面是 CBD 亚区即功能簇群的理论假设。伯吉斯同心圆空间结构模型假设五个圈层内部都为均质。实际上 CBD 是由许多功能亚区 (Sub - Zone) 组成的，而非均质。这些功能簇群在组织及分布上存在许多规律。斯科特 (Scoutt) 1959 年在对美国 and 澳大利亚城市研究的基础上认为，商务中心区往往沿交通轴向延伸，并由三个相互渗透的地带组成：内部零售地带、外部零售地带和事务办公地带。这三个地带不一定组成同心圆结构，事务办公地带往往在中心商务区一侧发展。戴维斯 1960 年在分析南非开普敦城市中心区时，运用簇群的分析方法，区分出不同的功能簇群，并按这些簇群划出 CBD

分区图示，发现 CBD 内部空间结构也具有类似城市内部结构的特征：（1）聚集特征。CBD 内部也是呈中心化趋势，土地使用及各种活动都由中心向四周衰减，档次也由高变低。（2）带状特征。由于可达性因素影响，CBD 内部活动趋向沿道路发展。（3）同质特征。由于商业的聚集效应以及内部联系的需要，相同性质的商务活动，往往集中在某一地区发展。

上述大多是在 70 年代之前，总体上从城市地理学的角度对在历史中逐渐自发形成的城市中心区的研究，是把商业（零售）、商务办公以及其他城市中心区职能一起统一在 CBD 概念之中，因而 CBD 概念含义很宽泛，大致等同于城市中心区（Downtown 或 CA）。近几年，国内许多学者仍沿用这种含义的 CBD 概念，对今天城市中心区规划研究仍具有借鉴意义，特别是那些中等规模城市。但是，当代全球性城市即经济中心性国际大都市 CBD，在职能和区位模式等诸多方面已经发生了很大的变化，有了新的特征。如果继续把 CBD 作为一个包容性很大的概念加以使用，势必造成理论上的混乱。

在理论上对 CBD 作进一步界定，对我国 CBD 规划建设具有一定的现实意义。首先明确了当前不是任何城市都可以进行商务中心区（CBD）规划建设，许多城市提出 CBD，其性质不过是城市中心区，是广义上、传统上的 CBD。许多研究认为我国首批进行 CBD 建设的城市只有香港、深圳、上海和北京，这些城市才可能形成国际商务职能。其次，在全球城市或国际大都市 CBD 的规划建设中，要严格区分 CBD 与商业（零售）中心，这将直接影响到 CBD 规划布局、功能构成、规模、交通以及开发等。

三 CBD 的发展模式和特点

CBD 是经济国际化的产物和社会生产力发展的必然结果。

最早的 CBD 类似城市中心区的概念，是城市最核心的区域。20 世纪五六十年代，由于发达国家的城市中心区制造业开始外迁，商务办公活动不断聚集，CBD 的职能出现更新和升级，加之区域内地价高涨及交通堵塞问题，一些国际城市如纽约、巴黎、东京和香港纷纷在原有商业中心的基础上另行规划、建设，集中了大量金融、商贸服务机构和相应的配套设施，建有便捷的交通、通讯等现代化基础设施和良好环境，逐步发展成具有浓厚的商务氛围和相当规模的 CBD。如果说 CBD 最早是以零售业、服务业为主，后来聚集了批发业、酒店、展览、娱乐、行政办公等机构，主要服务对象是城市自身，是为城市市民生活服务的；那么到 20 世纪 90 年代，新的科技革命推动了全球的产业结构调整，使 CBD 主要集中在全球有影响力的国际中心城市的特定区域，这些区域的功能相对集中，并且与全球经济活动密切相关。因此，经过不断的整合，在世界范围内很多国家逐渐形成了多种 CBD 模式，概括起来有以下类型：

1. 按分布形态划分，大致有三种模式

(1) 同心圆模式。CBD 位于城市中心，由里往外扩展，依次是核心区、过渡带、工人住宿带、高级住宅带和通勤带，呈现明显的圈层结构。例如，芝加哥市最为典型，由五个圈层组成。核心区位于都市中心，白天热闹，夜晚冷清。第二带为过渡带，环绕 CBD 周围有商业、轻工业、少数民族区（如黑人区）出现，社会复杂，环境恶化。第三带为工人住宿带。第四带为高级住宅带，高级公寓沿北边湖畔呈带状分布，并且远离重工业区。第五

带为通勤带，位于市界以外，由距市中心半小时到一小时车程的郊区或卫星市镇组成。

(2) 扇状模式。都市主要交通线由市中心区通向市外，CBD 位于扇面中心，其外围呈扇面块状分布，环 CBD 周围依次是高级住宅区、中级住宅区、低级住宅区、运输带、工业区、低级住宅区、中级住宅区，教育娱乐区位于高级住宅区，并紧邻 CBD 和中级住宅区。该模式的形成，主要是由于富人选择远离工业区、铁路和低级住宅区的地方居住，他们彼此宅第相望，往外延伸，形成高级住宅区。

(3) 多核心模式。都市分布几个分立的核心区，除了 CBD 外，其周围尚有其他次核心的商业中心，一般来说，在核心区外围是商业批发和轻工业区、低级住宅区、中级住宅区，低级住宅区之外是重工业区，中级住宅区之外是高级住宅区；在城市其他区域还有一些次核心区域，如工业区、商业区和住宅区等。这种 CBD，有的是新建，有的是由于原有 CBD 扩展合并后形成，如东京和台北市。

2. 根据 CBD 的功能划分，有六种模式

即金融保险中心模式，全国性总部模式，区域性总部模式，企业服务中心模式，展览中心模式，政府中心模式。

在美国，CBD 的发展主要有纽约和休斯敦两种模式。纽约 CBD 区域内公寓和写字楼项目各占一半，纽约 CBD 中的住户多是对工作时间要求高、家庭生活简单、需要有讲身份的社交生活的高级白领，时间对他们很宝贵。

休斯敦模式的 CBD 是典型的新建 CBD 模式的代表，但在新建的 CBD 中绝大多数物业类型都是写字楼，完全符合了 CBD 的商务功能定位。但是，这种模式的 CBD 区域内功能过于单一。

这里每天都有大量的通勤交通。早晨上班时间，大量的人流涌入，而到了傍晚下班时，又都乘坐各种交通工具离开 CBD，回到各自的住所。这不仅增加了 CBD 区域及其周边的交通压力，而且当夜晚来临，休斯敦的 CBD 区就变得空无一人，成了一座不见灯火的“鬼城”。

3. 根据 CBD 成型时所处的时代背景，可分为传统 CBD 和现代 CBD 两种模式。传统 CBD 规划和建成的时间较早，主要处于发达国家。如，举世闻名的纽约曼哈顿、巴黎拉德方斯、东京新宿等。这些 CBD 形成较早，由于时代变迁和功能要求的变化而加以改建或扩建，形成了不同的发展战略，如纽约曼哈顿的高强度开发战略，巴黎拉德方斯的轴线发展战略和东京新宿的多核心城市结构发展战略。但它们也有一些共同特征，主要表现为：

(1) 地理特征。虽然一些小城市也有 CBD，但真正意义上的 CBD 是建在公认的国际性城市中，如纽约的曼哈顿、巴黎的拉德方斯、东京的新宿、香港的中环等。CBD 是一个城市的代名词，它代表着整个城市的最精华、超景观的区域。作为城市的功能核心，这里交通便利，人流、车流、物流、信息流巨大，昼夜人口数量变化大，白天人口密度达到峰值；由于位于城市黄金地带，高楼林立，物业价值、土地利用率高。例如，纽约曼哈顿、香港中环，都体现了高密度建筑量的特征，一般建筑量都在上千万平方米。世界公认的三大国际城市 CBD 中，东京新宿区的商业、办公及写字楼形成了东京最壮观的超高建筑群，其中不到 1 平方公里的区域内集中了近 90% 金融机构，而且 98% 的国际金融机构都在此落户，这里还是东京都的交通枢纽，日客流量超过 300 万人；巴黎的拉德方斯区吸引了法国 50% 的最大型企业在此设立办公机构，多条地铁线、高速公路、铁路在此交汇；

纽约的曼哈顿则堪称是最有代表性的中央商务区，著名的华尔街不足 1000 米长，但却集中了大量的世界著名银行、保险公司、交易所和大公司总部，是世界上商业最繁华、就业密度最高的地区。

(2) 功能性特征。商务中心区具有强大的经济控制功能，在市场经济条件下，除了国家对经济的宏观调控作用外，一些大的金融、贸易、保险等跨国公司总部云集的区域也具有很强的经济支配、主导和控制能力。因此，CBD 实际上是市场经济体制下经济的枢纽机构，其强大的辐射能量，不仅对该区域的经济有促进作用，对整个城市、国家乃至世界的经济都会产生影响。如世界城市纽约，依托曼哈顿的经济能量，确立了其国际城市的地位，大量跨国性的企业与行业纷纷在此落户，致使地产价格飙升，曼哈顿区的地产估价约占纽约市地产估价总额的 53%，曼哈顿区的经济增长量占纽约市经济增长总量的 82%。同时，曼哈顿及其衍生效益也促进了纽约市的繁荣，曼哈顿的建筑景观和世界经济中心的形象拉动了城市旅游业的发展，从而巩固了纽约的国际城市地位。

(3) 时代特征。CBD 从 20 世纪 20 年代演变至今，其构造和功能发生了很大变化。CBD 发展到今天，呈现出新的特点，公司总部、金融中心和专业化生产服务，构成了当今商务中心区的三大职能。同时，作为城市的核心区还包括会展中心、娱乐、高档零售业、酒店及其配套公寓等，体现了现代 CBD 的基本特征和内涵。冷战结束后，发展经济成为各国的首选目标，经济全球化的浪潮始于发达国家，并迅速席卷整个世界。在此背景下，发达国家再度掀起改建国际性商务中心区的热潮。如纽约曼哈顿巴特利花园城、伦敦道克兰堪纳瑞、巴黎拉德方斯等，目的

是确定面向 21 世纪新的功能定位，突出“国际金融中枢”、“未来都市形象和世界交流的社区”等功能，并进行相应的规划、扩建活动，使 CBD 不仅能够提供世界级商务设施，同时还能创造条件、吸引投资，提升所在城市的形象和发展前景，确保在国际经济领导和控制中心地位的竞争中保持优势。发达国家通过改造传统 CBD 来适应经济全球化的需要，但其规划和建筑特点仍带有传统 CBD 的痕迹，不能完全符合信息时代的要求，只能是处于由传统 CBD 到现代 CBD 的过渡阶段。

真正意义的现代 CBD 是指在经济全球化时代，应用科技革命最新成果，进行新的规划、设计的 CBD，从 CBD 建筑规划、区域规划到功能定位，都体现着强烈的时代气息。经济全球化时代，也是以互联网为中心的信息时代，电子商务、宽带网和通讯技术的应用向传统的 CBD 发起了挑战，在中国，经济全球化也为北京 CBD 发展提供了空间和机遇。但就目前而言，尚没有建立起成型的现代 CBD，传统 CBD 在城市发展中发挥着巨大的影响力。因此北京在 CBD 的规划和建设中必须突破固有的传统模式，结合北京城市特点，在借鉴国外 CBD 经验的基础上，寻求创新，在经济全球化的新时代，发挥北京 CBD 规划和建设的后发优势，应用最新信息技术的成果，实现模式创新^①。

第二节 CBD 建设模式的国际比较

理论界一般将 CBD 发展特征归纳为：

^①李沛：《当代全球性城市中央商务区（CBD）规划理论初探》，中国建筑工业出版社 1999 年版。

1. 城市与区域的集散中心。CBD 是城市功能的主要集中地，城市是特定区域的中心，因此 CBD 不仅是城市的核心，同时也是区域的核心。随着现代城市的发展，区域与城市的联系越来越密切，CBD 的中心性愈发突出。

2. 产业特征明显。CBD 是第三产业集聚中心，集中着商业、金融、贸易、信息、文化娱乐等多门类的第三产业，要求具有较高的通达性、高质量的环境，彼此之间相互联系、密不可分，从而产生巨大的规模效益和集聚效益；现代城市中心区的另一个特征是信息服务中心的出现，为城市及区域的发展提供快速、便捷的信息服务。

3. 地价峰值区域。CBD 是城市峰值地价所在，商业、金融、保险等一系列服务性机构在较小的空间内将创造极大的经济效益，从而引发地价的凸起。

4. 交通汇合区域。城市中心区具有城市中最发达的内部交通和外部交通联系，保证城市中心区相对外围区域快速、高效地运转。但由于人流和车流的高度聚集，交通拥挤现象也时有发生。

5. 城市特色与风貌的集中体现区域。城市中心区由于第三产业集中，地价较高，往往集中了较多的高层建筑，一般是城市地形的制高点所在。承载第三产业的建筑类型多样，各具特色，体现城市的风貌。由于城市中心区往往具有较深的历史文化内涵，也集中反映城市的文脉和特色。

6. 人文关怀的主要体现区域。在现代城市中心区越来越多地体现以人为本的城市设计思想，塑造出交通便捷、游憩舒适、购物方便、景观宜人的优质环境，满足人们现代生活的需求。

按照上述 CBD 特征的要求，各国在规划、建设 CBD 的过程

中，形成了各具特色、各有千秋的发展战略和运作机制。

一 自由市场机制与曼哈顿战略

在纽约，首先在行政决策上，区域与地方是完全分离的（Danielson & Doig, 1982），地方政府控制其土地使用权由来已久，规划一般都是地方自行制定。同时另一个突出的特征是，房地产经济市场化程度很高，一定程度上讲这种自由市场是规划所依托的“支点”（Altshuler, 1965）。这种自由市场是非集中、自发性的，是基于私人交易之上的，这与协调规划及政府控制形成鲜明对照。城市建设几乎完全是由买卖双方按照商业交易在个人之间进行，城市规划师只能通过讨价还价和协商来协调这些交易。规划的工作经常意味着把那些希望得到开发，同时也是值得投资的项目推销给私人开发商。为了开发成功，规划者需要给私人投资者创造一个良好的市场条件。如果开发商承担过大风险，反过来也会使规划处于一种进退维谷的境地。中城区划案（Midtown Zoning Resolution）中所表述的内容体现了纽约的运作方式：“如果市场不能带来租金收益，那么建筑商就不会进行建设，银行也不会提供抵押贷款。在非热点地区为了吸引房客，就要提供打折。为引导西岸（West Side）的办公建筑发展，租金一定要低于东岸（East Side）。”区划通过提供更高的密度和降低税收，为开发商营造富有吸引力的规划及经济条件。

在纽约，一般是通过减少税收来降低开发商成本，通过放宽规模及高度限制来提高开发商的利润。曼哈顿建筑虽然高度聚集，但仍允许进行更高的办公楼建设，天际线不断地被突破。即使在中城区规划案（Midtown Zoning）中，也仍允许建设更高的建筑，并且在西部增加近 17% 的办公面积。在时代广场

(Times Square) 更新开发中，允许高度和规模增加两倍（New York State Urban Development Corporation, 1984），同时开发商还可以得到长达 15 年的税收优惠（Fainstein, 1985）。巴特利花园城（Battery Park City）位于世界上人口最稠密的曼哈顿商务区，它的开发将在曼哈顿现有办公面积约 2500 万平方米的基础上，增加约 56 万平方米办公面积。

开发方式完全依据自由市场机制、高层化以及码头区用地更新等因素，促成了这种在中心高强度开发的战略。今天，“曼哈顿战略”已被当作中心高强度开发的同义语。

二 公共控制与轴线扩展战略

法国规划运作是在一种完全不同的背景条件下进行的。政府职能相对而言高度集中，地方与国家政府职能相结合，共同控制规划和房地产市场。巴黎对内城大规模开发的控制行之有效，至今巴黎的天际线仍然保持不变（很低）（Ashford, 1982; Even-son, 1979），同时将发展引向九个卫星城。商务区扩展战略是在巴黎之外创建全新的现代化商务办公设施。

拉德方斯作为商务扩展区位于巴黎核心轴的西端，是巴黎市核心职能发展的最主要部分。通过在特定地点营造环境，成功地吸引投资以及大量有效的交通建设，形成与巴黎市中心直接的、强有力的联系，塑造出轴向发展廊。拉德方斯含有城市空间上的卓越价值，将城市的历史、现在及未来完美地组织在一起。拉德方斯是“轴线扩展”的杰出典范，被誉为当今最具典型意义的以空间形态发展为重要依据的商务扩展战略。

值得一提的是，这种战略需要以强有力的规划控制及政府在前期大规模的资金投入为前提。巴黎的方法要求规划必须是详尽