

文章编号:1002-980X(2007)02-0115-05

浅析国外 CBD 发展的理论与实践

周方, 聂冲

(浙江大学 房地产研究中心, 杭州 310027)

摘要:近年来,中国许多大中城市都争相进行 CBD 的建设,不仅存在着一定的盲目性,同时也没有充分认识到 CBD 建设的长期性和艰巨性。从国外 CBD 的理论和实践出发,在分析了国外 CBD 主要特征的基础之上,提出了中国 CBD 建设的几点启示。

关键词:CBD;功能;长期性

中图分类号:F293 **文献标志码:**A

近年来,随着中国经济全球化的进一步发展,国内许多城市把中央商务区(Central Business Districts, CBD)作为拉动区域经济增长、改善城市形象以及进一步与国际接轨的重要手段。截至2002年底,中国共有城市663个,在人口超过20万的359个城市中,有41个城市正在实施和酝酿发展CBD(不包括港澳台)。但是,在中国CBD建设的热潮中不仅存在着一定的盲目性,而且很多地区并没有充分认识到CBD建设的长期性和艰巨性。本文从国外CBD的理论和实践出发,分析了国外CBD的主要特征,希望能对大家有所启发。

1 国外 CBD 理论发展沿革

CBD的概念最早由城市社会学中的美国芝加哥学派代表人物Burgess^[1]在1923年提出的。在分析城市地域空间结构的“同心圆模式”(Concentric ring model)中提出,他认为“城市的中心是商业会聚之处,主要以零售业和服务业为主”。但随着经济的发展,CBD的内涵也发生了显著变化,它的活动还包括“金融、贸易、信息、展览、会议、经营管理、旅游机构及设施、公寓及配套的商业文化、市政、交通服务设施等”。指出城市空间结构分为5个圈层,中心为城市地理核心及功能核心区域,CBD的概念就由此产生了。此后,Hoyt^[2]、Harris & Ullman^[3]分别提出了扇形理论和多核理论,逐渐修正和丰富了CBD

的区位及空间结构理论。尽管这些理论的学术构思略有不同,模式建造各有差异,但都认为CBD是位于城市空间结构核心部位的重要功能区,是城市的经济中枢。另外,Bowden^[4]对旧金山市CBD的发展分1850、1906及1931年三个时段进行了考察,指出CBD的空间结构变化存在外围增长(peripheral accretion)、爆发增长(burst)和分化(separation)3种增长方式。也有学者从地价角度,阐述了多数城市空间结构正在从单中心逐渐向多中心进行演进^[5]。

CBD界定的现实问题也是早期的文献关注焦点之一,因为CBD统计数据无论在商业或是政府部门进行决策都是极其重要的^[6]。最经典的文献之一Murphy, Vance & Epstein^[7]认为地价峰值区(the Peak L & Value Intersection, PLVI)是CBD最明显的特点,他们在对美国9个城市CBD的土地利用进行细致深入的调查后,提出下面的界定指标:中心商务高度指数(Central Business Height Index, CBHI)和中心商务强度指数(Central Business Intensity Index, CBII)。将CBHI>1,CBII>50%的地区定为CBD。但Darvis在对开普敦的研究中认为,Murphy, Vance & Epstein定义的CBD范围太大,于是提出了“硬核(Hard Core)”的概念:CBHI>4,CBII>80%的地区为“硬核”,也就是真正具有实力的CBD,其余地区则成为“核缘(Core Fringe)”。

围绕CBD的内部结构这一主题,Murphy,

收稿日期:2006-10-16

作者简介:周方(1972—),男,浙江江山人,浙江大学房地产研究中心博士生,主要从事房地产投资与管理研究;聂冲(1980—),男,江西丰城人,浙江大学房地产研究中心博士生,主要从事房地产投资与管理、城市经济学研究。

Vance & Epstein^[7]通过对美国 9 个大中城市的研究,给出了 CBD 内部结构中的功能比例:商务办公占 40%,零售百货业占 16%,住宅占 22%,工业仓储占 12%,公共建筑占 10%;认为零售和办公是 CBD 的主要功能。他们还根据各行业的空间分布提出了 CBD 内部结构的“圈层论”和“短期空间调整过程”理论,认为由内向外的四个圈层分别为零售业集中区、零售服务业、办公机构、旅馆业和商业性较弱的商务活动。并且认为大都市 CBD 可以在某些方向向前推进,而在其它方向衰退。后来,Scott^[8]通过对澳大利亚一些地区的研究,对 CBD 的内部结构圈层论作了进一步的补充。认为其有三大功能区组成,即内部零售区(以大量的百货店、女装店为特征)、外部零售店(以杂货店、个人服务业等专业化较弱的零售活动为主)和办公事务区三个相互渗透的地带组成。Herbert & Thomas^[9]在综合总结前人研究的基础上,提出了一个适用于中等城市概念化的 CBD 模式:包括初级零售商业区,以传统百货店和大型连锁商店为主;二级零售业区,主要聚集了耐用品和日常用品商店,它们围绕初级零售商业区分布或是分布于其一侧;商业办公区,集中了金融和保险业;娱乐及旅馆区;批发业、仓储业区,常分布在沿海、沿河码头或火车站附近的市中心环境较差地区;公共管理、办公区域集中区,常位于 CBD 边缘。

在 20 世纪 70 年代左右,零售功能在 CBD 中扮演了一个非常重要的角色。Ruswurm 的研究指出 CBD 内零售店铺的组合作是动态调整的。Davies^[10]提出了以一般便捷性(general accessibility)、干线便捷性(arterial accessibility)、特殊便捷性(special accessibility)三类影响因素为主线的 CBD 零售业布局的结构模式。Friedman^[11]检验了在 91 个美国大都市区 1954—1967 年 CBD 零售活动绝对水平的变化,指出其意味着整个城市区域的发展水平以及城市的税收收入。但是随着美国城市“郊区化”的发展,其城市的零售业带来了长期市场的衰退。特别是,20 世纪 90 年代以后随着城市规模增加以及经济活动的增强,CBD 的商务办公功能愈益成熟,零售活动份额逐渐减少。学者们又转向了办公楼的研究(尤其是租赁方面)。Hough and Kratz、Brennan et al. 和 Webb & Fisher^[12]分别研究了芝加哥 CBD 的办公楼租赁市场。Arima 和 Nakamura 使用 hedonic 方法研究了 Osaka 地区 CBD 办公楼租赁市场,而 Kondo & Ohta^[13]也采用类似的方法对东京的 CBD 办公楼租赁市场进行了研究。

进入 20 世纪 90 年代以后,更多的是对城市 CBD 内部的一些问题进行研究,如 CBD 内的选址^[14-16]、公共交通及停车问题^[17-19]、雇佣及人口密度^[5,14,17]、土地价格和土地组合^[20]以及其他一些社会问题。而且,对于 CBD 本身的兴趣越来越少,但将 CBD 作为城市系统的一部分的兴趣却越来越浓。另外,Wong^[21]注意到在数字化年代下,城市 CBD 由于巨大技术进步影响下导致城市形态的动态性。

2 国外 CBD 发展呈现的主要特征

世界上真正具有现代特征的 CBD 主要集中在发达国家,如纽约的曼哈顿、巴黎的拉德方斯、东京的新宿、新加坡的中心区等。CBD 往往集中大量金融、商贸、文化、服务机构和大量商务写字楼、酒店、公寓等配套设施,具有完善便捷的交通、通讯等基础设施和良好的经济发展环境,便于商务活动的场所。具体而言,其主要特征体现在以下几方面:

2.1 高集聚度区域

CBD 是城市功能的主要集中地,城市是一定区域的中心。CBD 不仅是城市的核心,也是区域的核心。如纽约曼哈顿、巴黎拉德方斯、东京新宿等,它们都位于公认的国际性大都市的核心区域,代表着整个城市的最精华、超景观的区域。在这一区域中,高楼林立,交通便利,昼夜人口数量变化大,白天人口密度达到峰值,这方面纽约的曼哈顿最有代表性。在不足 1000 米长的纽约华尔街,集中了大量的世界著名银行、保险公司、证券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。这些区域也具有强烈的经济控制能力,它强烈的辐射能量,不仅对所在区域的经济有促进作用,而且对整个城市、整个国家乃至世界的经济都会产生影响,如纽约的曼哈顿。

2.2 产业特征鲜明地区

作为城市经济活动的中心和重心,CBD 具有最高的服务集中性,能提供包括经济、管理、娱乐、文化,甚至是行政等多方面的服务。CBD 以带动性强、辐射范围广的服务产业为主导,产业特点并不是传统的第三产业,而应该是那些代表了当代社会最先进、最发达的第三产业,如金融、保险、证券、现代中介服务和城市中最高档的零售业,它要求具有较高的通达性和高质量的环境,使之能产生巨大的规模效益和集聚效益。近 10 年来,在信息化、网络化、全球化推动下,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。

2.3 地价峰值区域

作为虚拟经济,金融、贸易、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,单位面积的经济密度极高,从而引发租金和地价的凸起。在集聚基础上,CBD 体现了高密度建筑量的特征,物业价值和土地利用率高,寸土寸金,是城市的峰值地价所在。通常而言,CBD 具有最高的土地价格,其中,商业用地价格通常超出金融、保险等经济性服务和大公司总部、政府部门等管理性服务的用地价格。

2.4 多种经济流交汇区域

CBD 是现代经济运行中人流、车流、物流、信息流、资金流交汇的结点,经济流量巨大,这是集聚功能的产物,是带动和控制功能发挥作用的基础,也是有关服务业生存的条件。因此,CBD 有其基本的经济结构和运行机制,如果在开发建设过程中某些功能滞后,导致某种经济流阻塞或迟缓,CBD 的整体功能就会受到破坏。比如,城市中心区应该具有城市最发达的内部交通和外部交通联系网络,保证城市中心区相对于外围区域更快速、高效地运作。在现实中,由于人流、物流和车流的高度聚集,CBD 交通拥挤现象也时有发生。

2.5 城市特色与风貌集中体现的区域

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,一般是城市的制高点所在,其建筑类型多样化,各具特色,体现城市的特色和标志。由于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。因此,CBD 往往被看作城市的窗口和名片,在城市形象方面有十分重要作用,也是城市观光游览的重要景点。例如,巴黎拉德方斯区 CBD 的中央核心商务区建成占地 25 公顷的公园,商务区的 1/10 用地为绿化用地,种植有 400 余种植物,建成由 60 个现代雕塑作品组成的露天博物馆,环境的绿化系统良好。优美的环境和完善的设施每年吸引约 200 万游客慕名而至。

2.6 人文关怀主要体现区域

从 20 世纪 80 年代开始,欧美大城市通过对 CBD 功能的反思,掀起了城市中心区的再开发浪潮,通过政府的直接干预,强调以人为本、为市民服务的思想,对城市中心重新规划建设,在保留原有的金融管理功能外,强调了环境、居住和商业服务功能。在现代城市中心区,已经越来越多地体现了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要。

3 国外 CBD 的建设对中国的启示

从国外 CBD 建设的研究中,还是能够给中国现在正在建设或未来打算建设 CBD 提供一些有益的启示。

表 1 国外主要城市 CBD 的发展比较

CBD 名称	开始规划建设时间	基本建成时间	主要功能特色	规模	投资来源(政府投资/私人投资)和政策	建设时期
纽约曼哈顿	18 世纪末开始	20 世纪 70 年代	金融、商务	58 平方公里,地产价值占纽约 53 %	1:20,主要通过税收优惠和提高容积率吸引投资	约 170 年
巴黎拉德方斯	1958 年	1992 年	商务、金融	250 公顷,集中了法国最大企业的一半		34 年
东京新宿	1958 年	1986 年	商务、金融	96 公顷,集聚 160 多家银行,就业人口达 30 万人,日人流量 300 - 400 万	1:4.6,规划和政府带动,市场需求推动	28 年
新加坡 CBD	20 世纪 60 年代	20 世纪 90 年代	商务、金融	82 公顷,500 万平方米写字楼		约 30 年
悉尼 CBD	20 世纪 60 年代加快	20 世纪 80 年代	金融、商务、文化	2.2 平方公里,460 万平方米写字楼和配套设施	1:13,通过规划和基础设施建设引导私人投资	约 20 年
蒙特利尔	20 世纪初开始,50 年代加快	20 世纪 70 年代	商务	6 平方公里,	通过优惠政策促进私人投资开发	约 20 年
伦敦道克兰	1981 年	2000 年	商务、金融	8.5 平方公里,	1:6.7,通过规划、土地和基础设施开发吸引投资	19 年
法兰克福	20 世纪 50 年代加快	20 世纪 80 年代	会展、金融			约 30 年

资料来源:根据相关资料整理。

3.1 充分认识到 CBD 建设的长期性和艰巨性

国内外经验表明,CBD 的形成和发展是城市演进的一个历史动态过程,需要经历相当长的历史阶段,而不是一蹴而就。纽约、法兰克福、悉尼、蒙特利尔等城市的 CBD 都经历了很长的历史孕育期,如纽约曼哈顿 CBD 的形成就经历了近 200 年的时间,才形成现在的规模。二战以后新兴的 CBD 一般也要经过 20—30 年的建设才基本形成。由于 CBD 开发建设周期较长,投入产出的效益更应着眼于未来,而且 CBD 的发展规划还要根据国际国内形势和经济发展的增长情况不断进行调整与完善。因而,在中国 CBD 的建设过程中,要充分认识到 CBD 建设的长期性和艰巨性。

3.2 CBD 建设需要基础设施先行

百年大计,交通先行,完善的基础设施是 CBD 发展的前提条件。在一个各种商务设施高度集中,人流、物流、信息流高速流动的相对狭小的区域,基础设施是 CBD 至关重要的元素。而发达的基础设施首先应该包括方便快捷的交通系统。为此,合理利用空间特别是通过修建发达的地铁、停车场、方便的地下人行过道和商业设施等方式充分利用地下空间资源尤为重要,也是国际通行做法。像巴黎拉 德方斯商务区实现了独特、彻底的人车分流方式,其地下交通枢纽是欧洲最大的换乘中心,每天有 40 多万人换乘地铁;东京新宿商务区也有 9 条地铁穿过,加上环线达到 10 条,日人流量超过 400 万人。而公共交通设施滞后,设计不合理,特别是对地下空间资源利用严重不足,各种交通工具之间缺乏合理的衔接,换乘不方便是中国所有城市拥堵难行的致命之处。

3.3 注重 CBD 功能的多样性

从 CBD 的发展阶段看,各大城市 CBD 的发展都是从商业功能发展到商业、商务、居住等功能的混合,实现 CBD 功能的升级,并向综合化、生态化发展。在国外的 CBD 功能中,金融功能是首当其冲的,但 CBD 的发展并不仅仅局限于某一项特定的功能。如果忽视作为城市生活的一个整体所必须的其它功能,则会造成城市资源的极大浪费,给生活带来不便,甚至会导致城市功能的衰退。像美国休斯顿模式就是一个明显的例证。因此,在 CBD 的建设中,除了要考虑商务办公的首要功能外,还要考虑从属的功能,如商业、娱乐、文体教育、居住、旅游等功能,特别是旅游功能不能忽视。国外著名大都市的 CBD,如纽约曼哈顿、巴黎拉 德方斯、东京新宿、香港中环,都既是成熟的商务活动中心区,也是吸引游

客的旅游区。

3.4 考虑 CBD 的错位发展和特色体现问题

CBD 的成功与否不在其所拥有的面积和高楼大厦的数量,而在于其是否具有鲜明的特色和凝聚力。建筑设计是 CBD 的特色的标志之一,作为城市风貌的眼睛、窗口的 CBD,必须要具有鲜明的特色和风格,包括城市文脉的承传与现代风格的有机结合、艺术性与实用性、功能性与智能性的统一。另一方面,CBD 也要靠文化特色见高低。只有高楼大厦堆积的 CBD 是僵硬的、缺乏生机、缺乏品位的。但最重要的还是 CBD 的产业特色。CBD 核心竞争力主要靠具有发展前景和竞争优势的产业聚集来获得,具有鲜明特色的产业特征和高度集中的产业结构正是 CBD 繁荣的关键所在。回顾巴黎拉 德方斯的形成过程,我们可以看到这是一个非常长期的产业集聚过程。它早期的失败就在于没有形成产业集聚,而后期的成功就在于它的商务氛围逐渐形成,产业集聚取得了成功。

3.5 关注以信息技术为特征的新经济对 CBD 的影响

企业对办公效率的要求,更多的依赖于宽带网、光缆等高科技电信设施,商务办公会发生很大变化。但是,“新经济”的发展对 CBD 的建设带来的不是冲击,而是不可忽视的促进作用。新经济对 CBD 的影响有几个方面:基础设施:由注重国际商务办公设施的建设转为 CBD 必须具备电子商务基础设施、全光纤通讯网络、超宽带网络及多元通讯技术的支持。

功能要求:由人员和机构高度密集,转为它的办公要求能够与全球进行同步、高效、便捷的信息沟通。

区位条件:从重视土地、空间向纵向发展,转向更注重科技和人才,空间向横向发展,越来越注意商务区文化氛围的营造。从现代理念来研究 CBD,绿色、人文、现代化,是当代环境的核心内容,是 CBD 一种更高层次理念的升华。

3.6 CBD 的建设要体现以人为本

人是 CBD 的第一要素。CBD 虽是商务中心区,但毕竟不能只是些吸引眼球的冷冰冰的高楼,而忽略其背后所蕴藏着的社会、经济和精神力量的统一,忽视人的存在。国外 CBD 的建设倾注和强调对人本的关注,如美国开展“再城市化”研究、“城市再生”计划、新加坡重视“心件”建设等,都将和谐、稳定、合作与价值观融合在一起。从关注硬件建设到重视软件建设,追求物质与精神、经济与社会的和谐结合的实现是国外城市建设和 CBD 建设的主流和

新趋势。作为 CBD 竞争力的体现,“以人为本”还要营造吸引各种人才、发挥其聪明才智的适宜的土壤和宽松的氛围。没有大批高级人才的聚集,难以创造高效的 CBD 经济。

参考文献

- [1] Burgess E W. The growth of the city [C]// Park R E, E W Burgess, R D Mckenzie (eds.). The City. Chicago: University of Chicago Press, 1925:47 - 62.
- [2] Hoyt H. The structure and growth of residential neighborhoods in American cities [M]. Washington, D. C. : Federal Housing Administration, 1939.
- [3] Harris C D, E Ullman. The nature of cities [J]. American Academy of Political and Social Science, 1945, 242: 7 - 17.
- [4] Bowden M J. Downtown through time: delimitation, expansion and internal growth [J]. Economic Geography, 1971, 47 (2) : 121 - 35.
- [5] McMillen D P, J F McDonald. Suburban Subcenters and Employment Density in Metropolitan Chicago [J]. Journal of Urban Economics, 1998, 43: 157 - 180.
- [6] Murphy R E. The Central Business District [M]. Chicago: Aldine - Atherton, Inc., 1972.
- [7] Murphy R E, J E Vance, B T Epstein. Internal structure of the CBD [J]. Economic Geography, 1955, 31(1) : 21 - 46.
- [8] Scott P. The Australian CBD [J]. Economic Geography, 1959, 35(3) : 290 - 314.
- [9] Herbert D T, C J Thomas. Urban Geography: a First Approach [M]. London: John Wiley and Sons, 1982.
- [10] Davies D H. Zambia in Maps: Graphic Perspectives of a Developing Country [M]. New York: Africana Pub. Corp., 1972.
- [11] Friedman J J. Variations in the Level of Central Business District Retail Activity among Large U. S. Cities: 1954 and 1967 [J]. 1973, 49(3) : 326 - 335.
- [12] Webb R B, J D Fisher. Development of an Effective Rent (Lease) Index for the Chicago CBD [J]. Journal of Urban Economics, 1996, 39: 1 - 19.
- [13] Nagai K, Y Kondo, M Ohta. An Hedonic Analysis of the Rental Office Market in the Tokyo Central Business District: 1985 - 1994 Fiscal Years [J]. The Japanese Economic Review, 2000, 52(1) : 130 - 54.
- [14] Alperovich G, Deutsch J. Joint estimation of population density functions and the location of the central business district [J]. J Urban Econ, 1994, 36(3) : 239 - 48.
- [15] O'Hara D J. Location of Firms Within a Square Central Business District [J]. Journal of Political Economy, 1977, 85(6) : 1189 - 1207.
- [16] Atack J, R A Margo. "Location, Location, Location!" The Price Gradient for Vacant Urban Land: New York, 1835 to 1900 [J]. Journal of Real Estate Finance and Economics, 1998, 16(2) : 151.
- [17] Voith R. Parking, Transit, and Employment in a Central Business District [J]. Journal of Urban Economics, 1998, 44: 43 - 58.
- [18] Hensher D A, J King. Parking Demand and Responsiveness to Supply, Pricing and Location in the Sydney Central Business District [J]. Transportation Research Part A, 2001, 35: 177 - 196.
- [19] Goudie D. Zonal Method for Urban Travel Surveys: Sustainability and Sample Distance from the CBD [J]. Journal of Transport Geography, 2002, 10: 287 - 301.
- [20] Colwell P F, H J Munneke. Land Prices and Land Assembly in the CBD [J]. The Journal of Real Estate Finance and Economics, 1999, 18(2) : 163 - 180.
- [21] Wong T - C. The changing role of the central business district in the digital era: the future of Singapore's new financial district [J]. Land Use Policy, 2004, 21: 33 - 44.
- [22] Brooks J S, Young A H. Revitalising the central business district in the face of decline: the case of New Orleans, 1973 — 1993 [J]. Town Planning Review, 1993, 64(3) : 251 - 71.
- [23] 张理泉, 郑海航, 蒋三庚. 北京商务中心区 (CBD) 发展研究 [M]. 北京: 经济管理出版社, 2003.
- [24] 邱水平. 中外 CBD 发展论坛 [M]. 北京: 九州出版社, 2003.

The Experience and Implications from the Development of Foreign CBDs

ZHOU Fang, NIE Chong

(Center for Real Estate Study, Zhejiang University, Hangzhou 310027, China)

Abstract : Recently, There were lots of big and middle cities were building CBDs in China. To some extent, what they did has some blindness. And, they also aren't conscious of that they are long-term and hard projects. This paper begins with the theory and practice of foreign CBDs, analyses the main characters of them, and puts forward several suggestions for building CBDs in China.

Key words : CBD; function; long-term