

# 应用 CBD 系统理论分析北京 CBD 发展问题

李波

(北京师范大学,北京:100875)

**摘要:**北京 CBD 规划自从出台以来,一直是人们关注的焦点。北京目前的 CBD 规划虽然总体上较为合理,但仍然存在着一些难以根本解决的矛盾和问题。本文通过分析 CBD 和 Sub-CBD 的关系,提出了 CBD 系统理论,进而以 CBD 系统理论分析北京 CBD 的发展问题,从而得出目前北京建立 CBD 系统比建立单一的 CBD 更为可行的结论。

**关键词:**CBD;Sub-CBD;CBD 系统理论

**中图分类号:**F207

**文献标识码:**A

**文章编号:**1009-3370(2003)06-0046-03

随着经济的高速发展,北京正朝着国际化大都市的方向迈进。面对越来越激烈的国际国内竞争,发展北京的 CBD(商务中心区),显得尤为重要。CBD 发展的完善与否,在很大程度上将影响城市的地位和经济发展水平。北京 CBD 的建设和发展,将有利于改善投资环境,完善城市服务功能,吸引更多的外资机构进驻,从而促进经济更好的发展。

## 一、北京 CBD 发展历程及存在的问题

在 1993 年国务院批复的《北京城市总体规划》中,首次提出在朝阳门至建国门、东二环至东三环一带,规划建设北京商务中心区。此后的几年中,一方面由于各方认识不到位,另一方面由于现代化建设对 CBD 的要求并不十分迫切,北京新建和在建的高档写字楼为数众多,但布局相对分散,并未形成商务中心区。随着王府井、中关村、金融街及西单地区的快速发展,形成了北京 CBD 群雄竞起的局面,但却一直没有形成真正意义上的 CBD。

2001 年北京 CBD 的总体规划出台,确定在朝阳区面积约 4 平方公里的地区内建立北京的 CBD。虽然北京 CBD 规划的地区之争已经结束。但商务中心区如何与王府井、中关村、金融街及西单这些成型的商业区、高科技区、金融区协调发展的问題,仍然没有得到根本解决。

## 二、北京 CBD 规划现状及存在的矛盾

### (一)规划现状

目前规划的北京 CBD 西起东大桥路、东至西大望路,南至通惠河、北至朝阳路,总占地面积 3.99 平方公里。商务区建筑规模 1000 万平方米,写字楼约 50%左右,公寓 25%左右,其他 25%左右为商业、服务、文化及娱乐设施等。CBD 道路系统规划用地约为 155 公顷,占 CBD 总面积的 39%。CBD 将重点发展银行、保险、基金、证券、电信、信息服务和咨询等行业,

优先批准外资在商务中心区内设立中外合营商业零售企业,鼓励外资金融保险机构在 CBD 内按国家规定开办相关金融业务,虽然 CBD 规划在总体上较为可行,但却无法掩盖其中存在的一些矛盾。

### (二)存在的矛盾

#### 1、中央商务职能定位与金融功能不足的矛盾

CBD 有两种基本职能,即中心商业职能和中央商务职能。CBD 的自然演进过程是不断充实中央商务职能和弱化中心商业职能。而北京 CBD 的规划,直接定位于较高阶段,即以中央商务职能为主。这是根据当地实际情况决定的。该地区高档写字楼较多,海外驻京机构、跨国公司云集,商务气息浓厚。但另一方面,中央商务职能包括金融、办公、服务等多方面。而金融是核心职能之一,从各国 CBD 的情况也可以看到,纽约曼哈顿 CBD、巴黎的拉德芳斯 CBD、东京的新宿 CBD 无一不是各自的金融聚集区。但众所周知,北京规划的 CBD 地区金融功能欠缺。北京的金融业聚集在金融街和建国门,前者是国家金融监管中心和国家级银行总行和非银行金融机构总部所在地,后者是近几年形成的外资金金融机构中心,聚集着花旗、汇丰等世界级金融机构。虽然北京 CBD 规划中,提出将重点发展银行、保险、基金、证券等金融行业并鼓励外资金金融机构在 CBD 内按国家规定开办相关金融业务。但是要改变北京目前的金融现状,使金融业聚集于 CBD,短期内是难以做到的。

#### 2、中央商务职能定位与 CBD“空心化”的矛盾

北京 CBD 规划以中央商务为核心职能。中央商务职能的高度发展,一方面有利于经济的发展,但另一方面也容易造成 CBD 的“空心化”趋势。以中央商务职能为主,必然使写字楼等商务用地成为 CBD 的主体。而商业设施及居住区的缩小,必将造成 CBD 内工作人员绝大多数都是“通勤者”,这部分人在 CBD 内办公,却在 CBD 外居住。大量“通勤者”的存在就会造成 CBD“空心化”现象的出现,即在白天工作时间 CBD 内熙熙攘攘,而在夜间 CBD 内“人迹罕至”。纽约曼哈顿 CBD 的

收稿日期:2003-07-03

作者简介:李波(1979-),男,河北丰润人,北京师范大学经济学院 2003 级博士研究生,研究方向:宏观经济管理。

华尔街地区已经出现了这种情况。

### 3、CBD 规划定位国际化与国内大公司利益的矛盾

北京 CBD 规划在定位上过于强调国际化,没有把国内大公司的利益考虑进来。与国际接轨,对外招商引资,为外资外企进入北京 CBD 提供商务平台,这是无可厚非的。但在国际化定位的同时,不能不考虑把本国的主要大公司引入北京 CBD。世界著名的 CBD 无一不把本国的大公司和金融机构引入 CBD,巴黎的拉德芳斯 CBD 集中了半数法国最大公司的总部,东京新宿 CBD 更是以本国公司为主。反观北京 CBD 规划,除电视台外,几乎没有留给中国大公司总部一席之地。

## 三、应用 CBD 系统理论分析北京的 CBD 发展

### (一) CBD 发展的理论分析

#### 1、CBD 与 Sub-CBD 及两者的关系

CBD 即商务中心区,也叫中央商务区。它是随着市场经济和城市的发展,在城市中心形成的土地利用高度集约化的区域,是以中心商业和中央商务两大职能为主体的城市核心功能区。CBD 的概念最早是由芝加哥大学城市生态学派的伯吉斯提出的,其同心圆理论中首次运用了 CBD 这个概念。墨菲在其基础上作了进一步的发展,提出了 CBD 空间利用的三分法,即中心商业用地、中央商务用地和非 CBD 用地三大部分。基于 CBD 空间的划分,CBD 的功能也分为三类:中心商业职能由零售业、批发、餐饮等组成;中央商务职能包括金融、保险、房地产、信息咨询、专业技术服务、酒店、旅游等;非 CBD 职能包括居住、政府机构、教育、医疗卫生、工业、仓储等。

Sub-CBD 即副中心,也叫副中央商业区,它的存在是以核心 CBD 的存在为前提的。Sub-CBD 是位于城市核心外围附近的第三产业集中分布区,是城市空间结构分散化过程中核心 CBD 的外延部分,具有疏解和互补核心 CBD 的功能。核心 CBD 和 Sub-CBD 共同构成 CBD 系统。

Sub-CBD 与核心 CBD 处于不同的发育阶段,在演进过程中,核心 CBD 的行业结构中金融、保险、商务、办公、公共事务等中央商务职能占主导地位,而在 Sub-CBD 的结构中,中心商业职能占主导地位。Sub-CBD 有如初始阶段的 CBD,但是无论是核心 CBD 还是 Sub-CBD,商业和商务功能均会同时存在,只是比例各有不同。Sub-CBD 形成的动力机制之一,便是对核心 CBD 的功能补偿。核心 CBD 的主导职能是中央商务职能,其演进过程是不断充实中央商务职能和弱化中心商业职能。Sub-CBD 一般以中心商业职能为主,它的兴建对核心 CBD 职能升级将起到明显的补充作用。

#### 2、CBD 系统理论

CBD 系统包括核心 CBD 和若干的 Sub-CBD,两者共同构成一个完整的系统。CBD 系统就是由原来的单中心结构进入到多中心结构。CBD 系统的发展,就是核心 CBD 和 Sub-CBD 的共同协调发展。只有两者的共同发展,才能带动整个 CBD 系统的健康发展。核心 CBD 是 CBD 发展的高级阶段,以

中央商务为主要职能;而 Sub-CBD 是 CBD 发展的较低阶段,以中心商业职能为主要职能。当 CBD 系统内存在不只有一个 Sub-CBD 时,有的 Sub-CBD 也可以以中央商务为核心职能。CBD 系统的形成是由于经济发展以及 CBD 的职能调整,从而使核心 CBD 不可能完成 CBD 的所有职能,因而出现 Sub-CBD 来疏解和互补核心 CBD 的功能。CBD 系统是在 CBD 的基础上发展起来的,是由于 CBD 的功能不能满足经济发展需要时而产生的。Sub-CBD 是对核心 CBD 的功能补充,因而在 CBD 系统内可以实现功能分区。Sub-CBD 与核心 CBD 之间以及 Sub-CBD 之间的互补式发展会极大地带动整个 CBD 系统的发展,从而推动经济的快速发展。

### (二)应用 CBD 系统理论分析解决北京 CBD 发展问题

从上文可以看到,北京 CBD 规划中存在着诸多的问题和矛盾。但如果把北京 CBD 扩大成一个 CBD 系统来看,许多问题就可以得到有效解决。

目前规划的北京 CBD 地区(朝阳 CBD),可以作为 CBD 系统的核心 CBD,仍然以中央商务职能为其主要职能,王府井、中关村、西单及金融街这些目前快速发展的地区,可以作为北京 CBD 系统的 Sub-CBD。基于这些地区目前的发展特色,这些 Sub-CBD 的建设可以进行功能分区。王府井应以零售业为主要内涵的中心商业职能作为其主要职能;中关村地区应以高科技、信息咨询、专业技术服务等中央商务职能作为其主要职能;西单及金融街地区基于目前商业和金融业的发展,应使中心商业和中央商务两种职能并重发展。这样就形成了以朝阳 CBD 为核心 CBD,王府井、中关村、西单及金融街地区为 Sub-CBD 的完整的 CBD 系统。这样既可以突出目前规划 CBD 的核心中央商务区地位,又可以促进王府井等地区的发展。

CBD 系统的形成就是由单中心结构进入到多中心结构。在形成 CBD 系统以后,目前规划 CBD 存在的诸多矛盾都可以得到有效解决。CBD 的中央商务职能与金融功能不足的矛盾,在单一 CBD 情况下,只能通过大规模的重复建设解决。而在 CBD 系统中,金融街 Sub-CBD 的金融功能会对核心 CBD 的金融功能进行必要的补充。核心 CBD 只需要进行必要的金融设施建设,而无需大规模的重复建设。中央商务职能定位与 CBD“空心化”的矛盾,在单一 CBD 情况下,很难解决。而在 CBD 系统中,由于多个 Sub-CBD 的存在,可以部分分担核心 CBD 的中央商务功能。从而使核心 CBD 有能力扩大商业设施和居民区,这将在一定程度上解决核心 CBD“空心化”的问题。CBD 规划定位国际化与国内大公司利益的矛盾,在单一 CBD 情况下,只能通过重新规划解决。而在 CBD 系统中,这一问题能够得到很好的解决。由于存在多个 Sub-CBD,从而使核心 CBD 有条件定位国际化,而将 Sub-CBD 定位于国内大公司,例如:将核心 CBD 定位于以国际大公司为主,而将中关村 Sub-CBD 定位于以国内大公司为主。CBD 系统不仅有利于解决单一 CBD 模式下的矛盾,还有利于其组成部分的发展。在功能分区下,各地区将专注于自己核心功能的发展,而不是盲目的追求升级和包容所有的 CBD 功能。在北京

CBD系统中,核心CBD将成为国际商务中心区,中关村Sub-CBD将成为高科技商务中心区,王府井Sub-CBD将成为商业商务中心区,西单及金融街Sub-CBD将成为金融和商业商务中心区。

在单一CBD时,许多难以解决的矛盾,在CBD系统中都

能够得到有效的解决。可见,北京CBD发展的现实选择不应是建立单一的CBD,而应是建立CBD系统。以目前规划的CBD为核心CBD,以王府井、中关村、西单及金融街地区为Sub-CBD。这种CBD系统的建立,一方面可以避免大量的重复建设,另一方面更有利于北京经济的长远发展。

#### 参考文献:

- [1] 陈瑛,汤建中.国际大都市Sub-CBD建设刍议[J].世界地理研究.2001(6).
- [2] 谢芳.中央商务区(CBD)的建设必须重视城市生活的多功能性[J].城市问题.2000(6).
- [3] 林向阳,胡雪峰.北京需要多中心网络式的CBD[J].商业时代.2000(9).
- [4] 李沛.当代全球性城市中央商务区(CBD)规划理论初探[M].北京:中国建筑工业出版社,1999.
- [5] 吴明伟等.城市中心规划[M].南京:东南大学出版社,1999.

## An Analysis of the Development of Beijing CBD on the Basis of CBD-System Theory

LI Bo

(Beijing Normal University, Beijing 100875)

**Abstract:** Since the program of Beijing CBD was made, it has been the focus concerned by the people. Although the program is reasonable in overall view, there remain some inharmonious points and even serious problems that are hard to handle. This paper analyzes the relation between CBD and Sub-CBD, and puts forward some points on the CBD System Theory, on the basis of which this paper studies further the problems in development of Beijing CBD; finally it draws a conclusion that it is more reasonable to establish the CBD system than a single CBD in Beijing.

**Keywords:** CBD; Sub-CBD; the System Theory of CBD.

(上接第21页)

#### 参考文献:

- [1] 徐灏.说文解字注笺[A].丁福保.说文解字诂林第5册[M].北京:中华书局,1988.
- [2] 宋永培.<说文>与上古汉语词义研究[M].成都:巴蜀书社,2001.
- [3] 王宁.训诂学原理[M].北京:中国国际广播出版社,1996.
- [4] [春秋]左丘明.国语[M].上海:上海古籍出版社,1982.
- [5] [清]阮元等校刻.十三经注疏[M].北京:中华书局,1980.
- [6] [汉]许慎.说文解字[M].北京:中华书局,1963.
- [7] [清]段玉裁.说文解字注[M].上海:上海古籍出版社,1988.

## Studies on Styles and Formation Reasons of Synonymous Relation of Monosyllabic Notional Words in GuoYu

LEI Li

(Sichuan University, Chengdu: 610064)

**Abstract:** An analysis of the synonymous relations of the monosyllabic notional words in Guo Yu shows that there three styles of the synonymous relations. This paper discusses the functions of these styles. Through a study of the formative process of the relations, the the present author discovers that "non-linguistic system" and "linguistic system" are the main distinctive ways of forming the synonymous relation of the monosyllabic notional words in GuoYu.

**Keywords:** synonymous relation, style, reason, function.