

# 城市中心的可持续发展:国内外的启示

刘贵文,陈 秋

(重庆大学 建设管理与房地产学院,重庆 400044)

**摘要:**文章通过考察国内外有代表性的城市中心区的可持续发展历程,分析了城市中心可持续发展的基本路径,总结了对中国城市中心建设和发展可资借鉴的经验和启示,强调在城市中心发展的规划中要突出人口、资源、环境的和谐,经济发展与社会变迁的协调,未来发展和历史传承的统一。

**关键词:**城市中心;可持续发展;启示

**中图分类号:**TU984 **文献标志码:**A **文章编号:**1008-5831(2010)04-0011-05

## 一、城市中心区概述

城市中心区是城市结构的核心地区和城市功能的重要组成部分,是公共建筑和第三产业的集中地,人口密度大,土地价值高,为城市及城市所在区域集中提供经济、政治、文化等活动设施和服务空间,并在空间特征上有别于城市其他地区,集中体现城市的社会经济发展水平和发展形态,承担经济运作和管理功能。

国外学者对城市中心区的研究较早。德国经济地理学家克里斯塔勒在其《德国南部的中心地》一书中,最先提出中心地和中心性的概念<sup>[1]</sup>。中心地是指为自己及以外地区提供商品和服务等中心职能的居民点,中心性则是衡量中心地等级高低的指标。美国社会学家伯吉斯在研究芝加哥的城市空间结构之后,于1925年正式提出同心圆带状理论:在一定假设条件下,城市由中心向外围形成圈层结构。美国城市地理学家墨菲和万斯在20世纪50年代,选择美国8个人口在10万~23万之间的城市作为CBD的研究样板,得出结论:低于此类中等规模的城市,中心区在各方面都无法与中心区以外地带产生显著区别,并提出CBD边界的指标。社会学家伊万用有向图论总结了四点中心性的概念,阐述了它们在交易内容和交互作用范围上的差异,并将图论的中心性概念及量测应用于城市体系研究。他认为,中心性是反映城市在空间交互作用网络中地位的概念。

## 二、国外城市中心区的可持续发展历程与经验

国外城市中心区经过较长时间的发展,经历了不同的发展阶段,在长期的发展过程中,沉淀出其特有的风貌,现在以三个较有特色的城市中心加以说明。

收稿日期:2009-06-22

作者简介:刘贵文,男,四川阆中人,重庆大学建设管理与房地产学院教授,硕士生导师,博士,主要从事价值工程、房地产经营管理、建设项目管理研究。

欢迎访问重庆大学期刊社 <http://qks.cqu.edu.cn>

### (一) 纽约大都市区

纽约大都市区城市人口约1 800万左右,是国际金融和世界贸易中心,是城市市中心高强度开发的典型模式。纽约城市中心区在发展的格局中形成了下曼哈顿金融中心区与中城区事务办公区的双中心,整个中心区复合有商务办公、金融、专业服务、娱乐、高档零售等多种功能,表现出明显的丰富性。在规划引导机制上,纽约社会与政府完全发挥自由市场机制,土地使用权与政府决策权分散,房地产完全由市场调控,并通过规划提供的不断加码的高强度开发以及政府税收优惠,吸引社会开发商参与建设。因此,完全市场化机制、建筑高强度化、功能复合化构成了纽约中心区建设的基本特征,曼哈顿实际已成为市中心高强度开发的同义语。

### (二) 英国城市中心区

英国加的夫市中心区占地面积25万平方米,城市核心的街道女王大街,既是主要交通要道,又兼有商业功能,人车拥挤,环境恶劣,20世纪50、60年代开始衰落。该中心区经过近10年来的改造,其商业收入已居英国城市中心区的第二位。总结其成功经验有:(1)在城市中心区创造人的活动空间,将交通性的道路改造成步行街;(2)通过交通设计,改变原有的交通系统,有效地组织交通;(3)注重建筑风格的协调和历史建筑的保护。

### (三) 东京中心区

东京中心区是全球性城市中快速成长的后起之秀,其发展模式采用了老中心区与多个新中心区分层次并进策略来适应快速城市化的发展需求。其发展既不同于以美国城市为代表的中心区就地膨胀发展模式,也不同于以欧洲城市为代表的中心区抑制发展模式,而是在快速增长和总量巨大的东亚地区背景形成的市中心区膨胀化发展和外围地区多点截留二元战略。在实施战略上,主要采用引导策略(如财政金融方面的优惠和补助),而非象伦敦或巴黎实行严格的限制措施,因此,其市中心区显示出商务功能发展的强大吸引力。

### (四) 理论与经验总结

全球经济一体化打破了各国原本相对均衡的发展状态,使城市中心区的发展影响到更大区域内的可持续发展,其具有以下特点:(1)中心区规模大,有一定等级的人口密度,随着经济往来的发展,人员流动频繁化、人员职业多样化、人员文化多层化,扩大了城市中心区对整个城市发展的影响。(2)具有广泛的复合功能,注重开辟新兴商务区与老市中心区在城市商务空间上的双中心格局,国际性商务机构集中,主要用于办公、金融、会展、酒店、零售、文化及

娱乐、公寓等方面,以缓和城市面向新世纪发展的压力和保持持续的竞争力,增强中心区的吸引力,形成了城市发展的代表性模式。(3)在城市中心区的发展中,重视交通等基础设施建设,城市公路、地铁四通八达,变迁显著。同时各国根据自己的国情、地域特点和实际环境,吸取别国经验,制定各种交通措施,缓解城市中心的交通压力,使其城市中心的发展表现出强大的生命力。(4)注重城市空间形象,注重对历史文物和历史风格的保护,吸取先进经验,协调中心区现代化进程与历史风貌继承的和谐关系,从而形成自己的城市特色。

### 三、中国城市中心区可持续发展现状

改革开放以来,中国的城市得到了迅速发展,城市化水平明显提高,有力地推进了城市中心区经济和社会的可持续发展。但是中国城市中心可持续发展仍存在许多问题。首先,中国是世界上人口最多的国家。中国的耕地仅占世界的7%,而人口却占世界的22%。因此,中国的工业化、城市化是在人口、资源、环境压力加大的情况下推进的。其次,城市中心用地结构不合理问题比较突出,表现在工业用地比例偏高,而公共绿地及公共配套设施用地比例偏低。以城市人口计,中国目前城市人均公共绿地仅6.52平方米,人均道路用地仅7平方米,人均建设用地112.3平方米(2001年),比发达国家低得多。第三,从能源的供求看,中国城市中心能源供求矛盾日益突出与能源消费结构严重不合理并存,这也是中国目前能源问题主要特征。随着城市人口的迅速增加、工业化水平的不断提高和城市可持续利用资源相继减少,城市经济发展和城市生态环境容量之间的矛盾越来越突出。第四,中国城市中心区环境的日趋恶化已使城市人居环境受到严重威胁,大多数城市正在被环境污染、空间拥挤等严重的城市问题所困扰。以空气质量为例,2002年环境状况公报显示,中国城市空气质量总体上有好转趋势,但仍然有近2/3的城市空气质量未达到二级标准。中国城市中心区资源与环境的现状严重制约着城市可持续发展。下面以上海市浦东区和重庆市渝中区为例加以说明。

#### (一) 上海市浦东区

浦东新区最早的历史沿革可追溯到南北朝时的梁大同元年(535),但一直到1990年中共中央和国务院才决策开发浦东。在浦东开发20年来,地区生产总值年增长超过15%,第三产业增加值占生产总值49%左右。尤其是近10年来,浦东新区城市综合功能迅速提升,经济社会协调发展,市场的集聚辐射力和资源配置能力进一步增强。为了浦东新区的可持续发展,上海坚持“以人为本、系统推进”的原则,有重点、有步骤地进行浦东环境建设,逐步构筑城郊一体、良性循环的城市生态环境及其保护体系,大规模推进绿化建设。同时,推进社会事业发展和人口

结构优化,加快城郊一体化。在 2003 - 2005 年,上海市政府提出建设“四个中心”的核心功能区,突出重点,大力发展高层次现代服务业,提升产业能级。

在城市交通上,逐步建立功能性、枢纽型、网络化的立体交通体系。在发展布局上,一轴三带,坚持整体规划、滚动发展,进一步优化城市形态和功能布局。

表 1 上海市浦东区 1995 - 2007 年可持续发展主要指标数据

年份	社会指标		经济指标			环境指标			资源指标		
	年末总人口 (万人)	人口密度 (人/平方公里)	社会经济增加值 (亿元)	基础设施 (亿元)	第三产业构成 (%)	园林绿化 (亿元)	绿化覆盖率 (%)	人均公共地面积 (平方米/人)	铺装道路长度 (公里)	学校 (所)	卫生机构个数 (个)
1995	148.63	2 843	414.65	66.45	30.5	0.99	14.20	2.85	579	321	99
2000	164.87	3 091	920.63	54.51	46.3	3.57	30.20	11.00	835	259	586
2005	184.81	3 245	2 108.79	125.95	48.9	暂无	37.80	24.42	960	232	630
2007	191.16	3 356	2 750.76	234.54	52.3	暂无	37.00	24.00	619	228	693

资料来源:根据上海统计年鉴整理。

## (二)重庆市渝中区

渝中区是重庆市的母城,已有 3 000 多年的历史,是重庆市的政治、商贸、金融、信息、文化中心。随着改革的继续深化和对外开放的不断扩大,渝中区经济得到持续稳定的发展。2000 年,全区国内生产总值达 110.7 亿元,人均国内生产总值达 18 976 元。产业结构日趋优化,其中第三产业对国民经济的拉动作用尤为显著。全部工业总产值 24.56 亿元,社会固定资产投资 47.71 亿元。特别是重庆直

辖以来,渝中区综合实力不断增强,其商贸中心地位、聚集辐射功能得到进一步加强;信息产业突飞猛进,取得了显著成就;全社会固定资产投资势头强劲,2005 年达到 95 亿元,5 年内累计完成投资额 368 亿元,比“九五”增长 24%。同时,市政府高度重视城市规划和环境建设,不断加快旧城改造力度,加强城区道路、广场、绿地等的建设。教育文化、医疗卫生设施也在不断的完善中。

表 2 重庆市渝中区 2000 - 2007 年可持续发展主要指标数据

年份	社会指标		经济指标				资源指标			
	年末总人口 (万人)	人口密度 (人/平方公里)	人均地区生产总值 (元/人)	固定资产投资 (亿元)	农业总产值 (万元)	第三产业生产指数 (%)	公路里程 (公里)	学校 (所)	在校学生人数 (人)	卫生机构个数 (个)
2000	58.23	26 589	18 976	47.71	102	113.5	115	78	55 922	167
2005	59.94	27 369	34 637	95.08	12 211	112.1	97	141	124 385	401
2007	60.16	暂无	39 502	91.44	15 270	114.8	暂无	141	134 466	397

资料来源:根据重庆市统计年鉴整理。

## 四、对中国城市中心可持续发展的启示

### (一)控制人口增长,大力发展经济

中国是一个人口大国,人口基数大。人口问题一直以来都是关系国家发展和民族振兴的大问题。城市中心作为人口高密度的一个缩影,更加显现出人口基数和人口资源环境之间异常严峻的形势。江泽民同志曾在中央人口资源环境工作座谈会上强调:“中国是世界上人口最多的发展中国家,人均资源很有限,必须始终坚持把控制人口、节约资源、保护环境放在重要的战略位置。”“坚持做好人口资源环境工作,关系到中国经济和社会的安全,关系到中国人民生活的质量,关系到中华民族生存和发展的

长远大计。”

同时,人口与经济发展有着潜在的密切联系。胡鞍钢使用回归分析技术,得出“人口增长率每降低 1 个百分点,人均 GDP 增长率可提高 0.36 ~ 0.59 个百分点”、“人口自然增长率只要降低几个百分点就会明显促进人均 GDP 增长”的结论。因此在发展经济的同时,要控制人口增长,并使经济增长率大于人口增长速度,这样才可以实现可持续发展。城市“是经济、政治和人民精神生活的中心,是前进的主要动力”,因而在人口资源环境工作中占有相当重要的位置。尤其是近年来城市人口过快增长对资源开发形成很大压力,城市污染日趋恶化,生态环境日益脆

弱,已影响到城市的可持续发展。由此,探讨人口的增长对中国城市的可持续发展战略无疑有着重要的现实意义。

### (二) 加大环境投资力度,建设绿色生态城市

在世界环境和发展委员会(WCED)于1987年发表的《我们共同的未来》的报告中,对可持续发展的定义为:“既满足当代人的需求,又不对后代人满足其自身需求的能力构成危害的发展”,换句话说,就是指经济、社会、资源和环境保护协调发展,它们是一个密不可分的系统。而其中,环境保护又是可持续发展的重要方面,也是可持续发展的前提。从表1中可以看出上海浦东区园林绿化投资在近10年不断加大,绿化覆盖率从1995年的14.2%增加到2007年的37%,人均公共绿地面积有所增长。学者刘秀晨提出“向城市中心要绿地”,他将城市比做人,绿地就好比城市的“肺”,是城市的呼吸器官,是城市环保、城市生态、城市景观和城市疏散的重要保障,是城市要素中最重要构成之一。发达国家城市的绿地率都达到50%以上。当然城市绿地不仅要多,而且质量要好,做到青枝绿叶、绿草如茵。绿地还将城市的高楼大厦、道路立交融为一体,成为联系城市各要素的裙衣和纽带。因此,绿地的多少和优劣已经成为衡量城市中心水平和文明程度的标志。

### (三) 重视城市文化的保护和继承,合理规划布局,建设具有复合功能的城市中心

在英国中心区的改造中,其成功的一个重要经验是“注重建筑风格的协调和历史建筑的保护”。中国历史悠久,城市中心区的历史渊源和文化沉淀也经历了岁月的考验,具有独特的魅力和不可取代性。在城市建设和发展中,必须正确处理现代化建设和历史文化保护的关系,尊重城市发展历史。每个城市都应根据自己的地方、民族、历史、文化特点,塑造具有特色的城市形象。但现阶段,中国很多城市盲目模仿国外城市中心区的建筑,追求所谓的新概念,没有结合自身城市的特点,结果建成的城市中心区都如复制体一般,没有特色。很多开发商为了利益,拆迁历史遗址,给历史文脉带来严重损失。这些都是对历史文化的摧残。城市特色是一个城市文化积淀、历史沿革的外在体现,也是一个城市综合竞争力的体现和可持续发展的重要组成部分。因此,在加快城市发展的过程中,不能一味求发展而忽略历史文化传承与保护,要正确处理好旧城改造与历史文脉保护的关系、历史文脉保护与城市整治的关系、城市历史文脉保护与城市旅游业发展的关系。

在重视对历史文化的保护的前提下,要对城市中心区的商务办公区、零售商业区、娱乐区、居民住宅区、公共机构区合理布局,在规划理念与手段上,参考国际城市发展理论中的最新理念:不再强调在市中心进行严格的功能分区和无休止的放任空城型(白天城市中心区热闹非凡、车水马龙,晚上人迹稀

少、冷冷清清)CBD对传统丰富化市中心的蚕食,而是以创造优良的城市中心区的生活品质为基准,建构丰富的具有多样化及可选择性的城市中心区生活氛围和交流魅力,使中心城区成为一个生机勃勃的居住、工作和娱乐综合地域,独具特有的氛围和魅力。同时,注重开辟新兴商务区与老市中心区的双中心,以缓和城市发展的压力和保持持续发展的势头。以政府为先导、社会跟进的方式倾全力集中打造,规划上灵活地运用强度开发区划和特殊保护区划来掌握开发控制权。

### (四) 重视交通基础设施建设,创建合理便捷的交通体系

城市交通是城市最主要的基础设施之一,是城市发展规划和城市增长的基本要素,在城市经济和社会发展中发挥着重要作用。目前中国交通基础设施体系的情况是:道路交通设施滞后于经济发展;交通投资区域性差别显著;投资来源紧缺;城市特别是大城市的交通堵塞问题日益严重。解决城市交通问题,要制定整体的城市交通发展战略和合理的城市交通规划,确定交通方式和交通结构,建设与城市发展相适应的现代化综合城市交通体系。可以优先发展城市公共交通。城市公共交通高效低耗,具有良好的经济效益和社会效益,是解决城市客运交通的最有效方式。

### (五) 优化中心区产业结构,提高第三产业比重

中国城市中心区长期以来第三产业总体发展相对滞后,不少行业不能适应经济发展和人民生活水平提高的需要,形成了诸多第三产业的“瓶颈”制约,经济活动受阻,经济运行不畅,影响了可持续发展。产业结构在经济结构中居于主导地位,是一个经济实体的产业关联程度的动态反映,也是衡量一个国家或地区经济发展水平的重要标志。按照比较优势和竞争优势原则,加快发展第三产业,推进产业结构优化升级,形成以高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局。

## 五、城市中心可持续发展的基本路径

城市中心区是人类文明、社会进步的象征和生产力的空间载体,它作为城市的一片特殊区域,是经济集聚实体和经济网络的枢纽,对其可持续发展具有代表性和独特性。统观全球经济态势,经济重心主要集中在城市集聚区,可以认为,只有城市及其集聚区的持续发展,才会有区域的持续发展和国家的持续发展乃至全球的持续发展。21世纪,城市问题更成为可持续发展最为关注的主题之一。中国科学院课题组对于可持续发展能力的研究中,总结出可持续能力所包括的三大本质体现,即“发展度”、“协调度”和“持续度”(其相互关系见图1)。其中,发展度以社会财富的增长、理性需求的满足、生活质量的提高为其基本识别。协调度以环境与发展之间的平衡、效率与公平之间的平衡、物质与精神之间的

平衡为其基本识别。持续度以人均财富的世代非减、投资边际效益的世代非减、生态服务价值的世代非减为其基本识别。

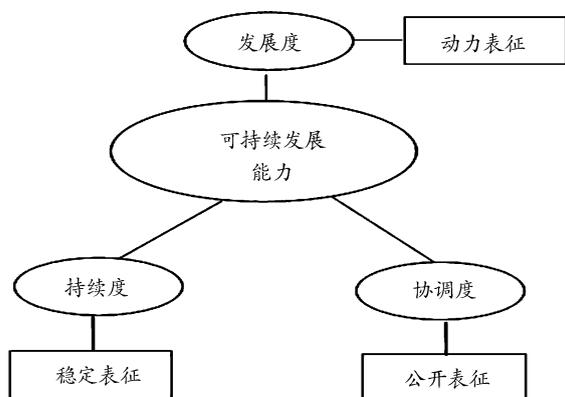


图1 可持续发展能力的体现

实现城市中心的可持续发展应遵循“三个面向”的准则,既要面向世界,还要面向现实,更要面向未来。只有面向世界,才能在世界经济开发、开放、可持续发展的大格局中找准城市中心可持续发展的地位,明确开发战略的目标和方向;只有面向现实,才能摸清都市圈自然与社会经济条件的地域分异和组合特点,从而能够因地制宜,突出构建重点,体现和创造城市中心的特色;只有面向未来,才能在跨世纪的高度高瞻远瞩,远虑近忧,妥善处理城市中心可持续发展战略工程构筑的远近关联,将其置于一个滚动过程中,形成巨大的前进合力。只有坚持三个面向的准则,才能从国内外可持续发展大格局和大趋势中,科学谋划城市中心可持续发展战略,为增强城市的综合实力和活力创造条件和新的动力。

要实现城市中心可持续发展的目标,最根本的

是要提高全人类的可持续发展意识,依靠公众的支持和参与。只有得到公众的认可,才能将可持续发展的战略目标变为实际行动。为使可持续发展得以顺利实施,使可持续发展深入人心,可以采取广播、电视、报刊、竞赛、研讨会、专题讲座、民意测验、公众听证会、新闻发布会等措施进行宣传和推广普及。随着各项措施的深入,可持续发展将进一步成为社会各界的共识。所以,要真正重视可持续发展“精神工程”的建设。需要在建设物质环境的同时,引导和帮助公众了解世界、认识世界,逐步将自己融于世界发展的潮流之中。

同时促进人与自然和谐发展,保持生态平衡。人与自然是辩证统一的关系,相互促进,相互制约。环境保护是中国的一项基本国策,要从实际出发,制定和实施经济建设、城乡建设和环境建设同步规划、同步实施、同步发展,实现经济、社会和环境效益相统一的战略方针。

#### 参考文献:

- [1] CHRISTALLER W. Central place in southern Germany [M]. Translated by Baskin C W, Englewood Cliffs. NJ and London: Prentice Hall, 1966.
- [2] 朱才斌,林坚. 现代城市中心区功能特征与启示[J]. 城市发展研究, 2000(4): 47-50.
- [3] 凌元. 中国城市可持续发展评价理论与实践[M]. 北京: 中国财政经济出版社, 2000.
- [4] 周一星,张莉. 城市中心性与我国城市中心性的等级体系[J]. 地域研究与开发, 2001(4): 1-5.
- [5] 李德华. 城市规划原理[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2001.

## Sustainable Development of City Centers: Abroad and Domestic Implications

LIU Gui-wen, CHEN Qiu

(College of Construction Management and Real Estate,  
Chongqing University, Chongqing 400044, P. R. China)

**Abstract:** By reviewing the sustainable development process of the domestic and foreign representative city centers, this paper analyzes the basic path of sustainable development of the city centers, sums up the experience and implications for the construction and development of China's city centers. The article stresses the harmony of population, resources, and environment, the coordination of social change and economic development, and the unity of the future development and historical heritage in the planning of the development of city centre.

**Key words:** city centers; sustainable development; implications

(责任编辑 傅旭东)