

⑵ 重庆市中央商务区的适存条件与区位测定

57-66

Existence Probability and District Location
Measurement in Chongqing Central Business District

F 299.27

余远牧

Yu Yuanmu

(重庆市渝中区区委, 重庆, 630015, 48岁, 男, 高级经济师)

摘要 以国际公认的CBD研究与区位测定理论为借鉴,以重庆市主城区渝中中心组团为蓝本,研究重庆市CBD的适存条件,并对CBD的区位进行了初步测定。

关键词 中央商务区; 适存条件; 区位测定

中国图书资料分类法分类号 F299.27

重庆

ABSTRACT Based on international CBD studies and the theory of district location measurement, the probabilities of existence in Chongqing Central Business District are discussed and researched in detail according to the model of the main parts of the downtown district in Chongqing. Meanwhile, the district locations of CBD in Chongqing city are measured.

KEYWORDS central business district; existence probability; district location measurement

0 引 言

世界各国在城市化过程,由于第一产业和第二产业发展所奠定的物质社会基础,带来了第三产业的迅猛发展而逐步形成的商务、金融及其它经济活动密集的中心区,即中央商务区(Central Business District 以下简称 CBD)。随着国际市场的拓展,形成了例如纽约、伦敦、巴黎、东京等全球性的 CBD,也出现了一批国际区域性的 CBD,例如亚洲地区的香港、新加坡、欧洲的法兰克福等等。在一个国家内乃至一个省内、市区内,也涌现出各自的层次不一、规模不等的 CBD。我国历史上曾经在沿海通商口岸形成过 CBD,如上海,但在高度集中的计划经济管制下以及对外政策的封闭,严重弱化了 CBD 功能。改革开放以来,我国又新起了一大批 CBD,而且发展形势喜人。但是,由于我国经济理论界和城市发展战略对 CBD 的理论研究还停留在初始阶段,缺乏理论上的前瞻性和开创精神,这在一定程度上影响了一些地区 CBD 的形成和发展,甚至阻碍和制约了 CBD 的建立及其功能的发挥。

笔者将前人没有作过的对中国内陆长江上游的特大经济中心城市重庆 CBD 的区位选择作为研究对象,借鉴发达国家先进的区位理论,结合中国国情和重庆的市情,科学地论证和界定重庆市 CBD 的区位,为更好地发挥重庆 CBD 在长江上游、三峡库区乃至西南地区的

中心作用提供有价值的学术支持。本文分三个专门内容进行探究。

1 渝中中心组团符合产生 CBD 的基本特征

根据国际上对 CBD 区位测定的通行惯例和规律性研究,产生区域性 CBD 的区位至少应具备以下基本特征:1) 具有区域中最高的中心性(centrality); 2) CBD 具有最高的可达性(accessibility)和拥挤程度; 3) CBD 具有最高的人际和信息流量; 4) CBD 具有最高的土地价格; 5) CBD 具有最集中和最高档的零售业; 6) CBD 具有最高的服务集中性(serviceintensity)。

现以重庆市渝中中心组团为蓝本来考察其是否符合以上基本特征。

1) 具有区域中最高的中心性(centrality)。渝中组团内所提供的货物和服务都是重庆市最高水准的,市内外消费者购买价值高、选择性强的耐用消费品及黄金、珠宝、高档名牌服饰等均均以该地为首选。同时也是服务档次上乘的星级宾馆的集中地。

2) 具有最高的可达性和拥挤程度。渝中组团具有重庆市区域内外最便捷的公共交通系统。据 1995 年统计,长江、嘉陵江环绕这一组团。每天开启各种班轮数十艘次,每天水路客运量在 2 万人以上;区内的菜园坝火车站,每天发送旅客 4 万人次以上。渝中组团主干道与嘉陵江大桥及机场、高等级公路直接连通,迅速将乘机人员运送进出城区。区内长途客车日运送旅客量约 2.5 万人;区内公共交通日送乘客达 170 万人次;轮渡横江航线日运送乘客 9 万人次,长江索道和嘉陵江索道,日运送乘客 2 万余人;全市出租汽车万余辆,约 1/4 在区内流动载客,日载客量约 80 万人次;加上缆车、垂直电梯客运量,日客运量达 300 万人次,年客运量达 10.5 亿人次以上。长江滨江路和嘉陵江滨江路环半岛修建,以东水门隧道横贯半岛南北隅。滨江大道具有 4~6 条快速车道,加之将要建设的城市大容量轨道交通系统(近期轻轨,远期地铁)1,2,3 号线均经过渝中组团,立体交通网络逐步形成。因此,渝中组团具有重庆城区最发达的内部交通和外部交通联系,给予办事者以单位时间内最高的办事通达机会。渝中组团的拥挤程度又是国内外闻名的。常住人口密度是全国各大城市中最稠密的地区之一,流动人口通量巨大,日吞量逾 50 万人,几乎达到常住人口数,建筑密度(以容积率计算)、车流量密度也是国内罕见的。

3) 具有最高的人际和信息流量。渝中组团 24 小时的人口拥有量最高,24 小时人口变化的对比值也最高。白天人口通过、停留量高峰时可达 100~120 万人,夜间迅即消减为 50 余万人,以商业繁华地段的较场口街道和解放碑街道为例,1990 年人口普查时较场口每平方公里常住人口为 107 038 人;解放碑街道为每平方公里 94 467 人。事实上,这两个街道面积相加不到 1.5 平方公里,但流动人口在这一区域高峰期可达 30 万人次以上。夜间,这里除少量住宅外,办公、经营、娱乐设施几乎是一座“空城”。

4) 具有最高的土地使用价格。渝中组团内聚集着重庆市的最高地价区,而且有毗邻的沙坪坝组团和隔江的观音桥组团、南坪组团等繁华地段比较,差异亦属惊人。渝中组团的地价以 1~4 级为主,然而其余组团目前尚无 4 级以上地价,均为 4 级以下地价。在 1 级地价等值线内,有的宗地地价以其区位优势爆出了惊人价格。以夫子池世界贸易大厦地块为例,每平方米综合地价(含土地再整治费用)高达人民币 2 万元,这在国内其他大城市高地价区以国家出让方式所获价金中,亦属颠峰值。

5) 具有最集中、最高档的零售业。渝中组团的解放碑大十字地区,是重庆市市民公认的零售购物中心。这里聚集了重庆市商品档次最高、种类最多、选择性最强、规模最大的零售商业设施。全国著名的重庆百货大楼、友谊华侨公司、新世纪百货大楼、群鹰购物广场、重庆商业大厦、华华公司以及即将建成的大都会购物中心等特大商厦,营业面积为 15 万平方米,该地区日接待顾客达 50 万人次以上,日营业额在千万元以上。

6) 具有最高的服务集中性(service intensity)。渝中组团内既有零售商业区(环解放碑大十字地区),又有批发商业区(以朝天门地区最为著名),也有金融、保险、证券业务区(以小什字地区较为集中)。这些专业服务区内,拥有大量宾馆、餐饮娱乐、休闲设施及服务项目,也有法律、信息、通讯、中介、会计、行政管理等服务机构,彼此紧密联系,形成一个强大的共生体,而且呈网络状,使进入渝中组团的人们感到诸多方便,服务的多样化和集中性在这里为 CBD 的适存和功能发挥产生了重要作用。在重庆市主城区的其它十一个中心组团中,有的虽成为 CRD(central retail district),但就 CBD 的适存条件而言,这些组团均难以与渝中组团现存的诸元因素相抗衡。

2 地价峰值测定法所显示的重庆市 CBD 区位

文献[1]研究表明:城市土地由于大量的、长期的资金投入,使之不断增值。不同地段的资金投入量不同,其增值程度也不同,因而产生了土地级差。影响土地级别确定的主要因素有:1. 土地区位:1)繁华程度,2)交通通达度;2. 城市设施:1)城市基础设施,2)社会服务设施;3. 环境优劣度;4. 其它因素:1)人口密度,2)建筑容积率,3)城市规划,等等。

重庆市土地估价委员会根据上述因素,对重庆市主城区土地核定了不同的价格等级。渝中中心组团内地价最高为 1 级,最低为 11 级,与渝中组团毗邻的地区均无 4 级以上地价。按现行地价目(即租金):1 级土地为 515.50 元/a·m²;2 级土地为 406.80 元/a·m²;3 级土地为 349.20 元/a·m²;4 级土地为 291.80 元/a·m²(以下级别略)。

既然地价呈级差分布,作者将着力研究和分析渝中组团内高地价等值线所在地域、街区的分布特点以及广义地价峰值点的寻找。重庆市主城区最高地价即 1 级地价仅存在于渝中区核心组团,其地价等值线呈椭圆形(如图 1)。

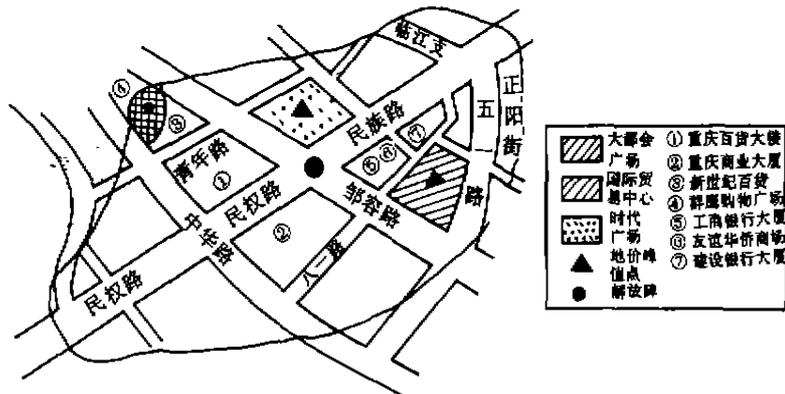


图 1 1 级地价分布图

在图1的最高地价等值线所围成的街区内,主要是重庆市的中心商业区,是最繁华的零售购物中心。在这一全市最高地价区内,有着重庆市最著名、档次最高、规模最大的商业零售购物圈。为何这一最高地价区集中了重庆市最著名的大型零售购物企业。[1]认为:不同企业支付地租的能力 Q_c 可用下式来表示:

$$Q_c = \frac{G_i - G_b}{A}$$

式中 G_i, G_b ——分别为把企业配置在特定位置和边际位置可以获得的效益

A ——占用土地面积

这里的边际位置指的是不产生级差地租的位置。不同企业的业主、居民户,对距离市中心远近不同的地块,愿意或能够支付的地租数额是很不一样的。可以利用支付地租能力曲线图来表明城市内各种不同功能单位在距离市中心远近不同的地点支付地租的能力(如图2)。

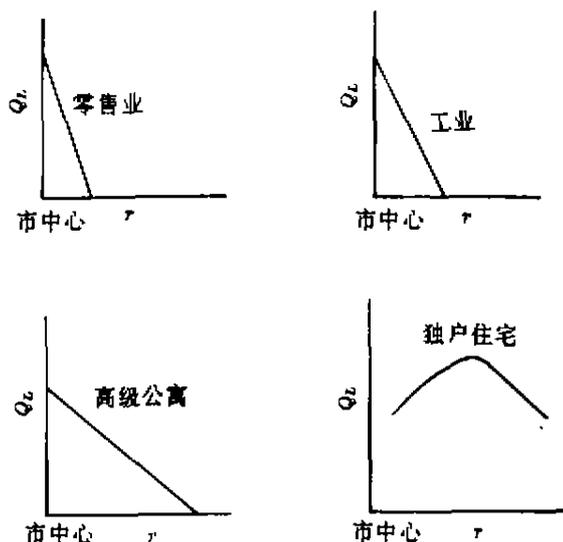


图2 城市中不同行业支付地租能力曲线

r ——离市中心距离; Q_c ——愿意支付地租

把图2的支付地租能力曲线综合表现在一张图上,则可以表现出各行各业、各种居民区的竞争能力在全市各个距离带内消长变化的情况,从而可以确定它们各自的合理分布圈层范围(如图3)。

文献[2]用曲线描述了生产要素(土地是其典型代表)的供给和引致需求相互发生作用来决定生产要素的价格和收入分配(如图4)。认为:“在生产要素的引致需求曲线与供给曲线的交点,可以决定生产要素的最终均衡价格。如果生产要素的需求曲线向上移动,那么,生产要素的市场价格会趋于上升。另一方面,如果生产要素的供给增加,从而该曲线向右方移动,那么,生产要素的价格会趋于下降。”[2]主张利用地租和生产要素的价格来分配稀缺的资源。

由上可知,为什么以解放碑为中心的最高地价圈内,对土地这一不可再生的稀缺资源的占有(使用占有),非大型零售商业莫属。过去,在高度集中的计划经济体制下,没有地租级差概念,使一些工业企业、机关副业单位及住宅无偿或低租占有了中心商业区的某些土地稀

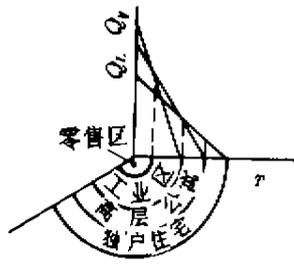


图 3 城市各业用地合理布局范围

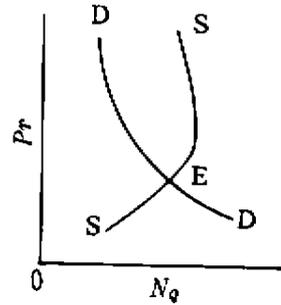


图 4 生产要素供求曲线图

P_r ——要素租金； N_q ——要素数量；
 SS——供给曲线；DD——需求曲线
 E——最终均衡价格。

缺资源。在步入社会主义市场经济的今天，地价杠杆将稀缺资源有偿地转移到地租支付能力强的大型零售企业手中，决非偶然。这是市场配置资源的强大力量，是一只“看不见的手”。这样，中心商业区作为 CBD 的核心部分之一，就形成了强大的引力效应。而一些地租支付能力差或比较效益差的企业、事业、居民、机关则逐渐被“挤”出圈外，将稀缺资源重新配置。即使同属零售业，那些规模小、无特色、效益差的，也同样被毫不留情地“挤”出 1 级地价区，或者转租转让给其它优势业主。

继之，我们再观察一下 2 级地价区的分布(如图 5)。

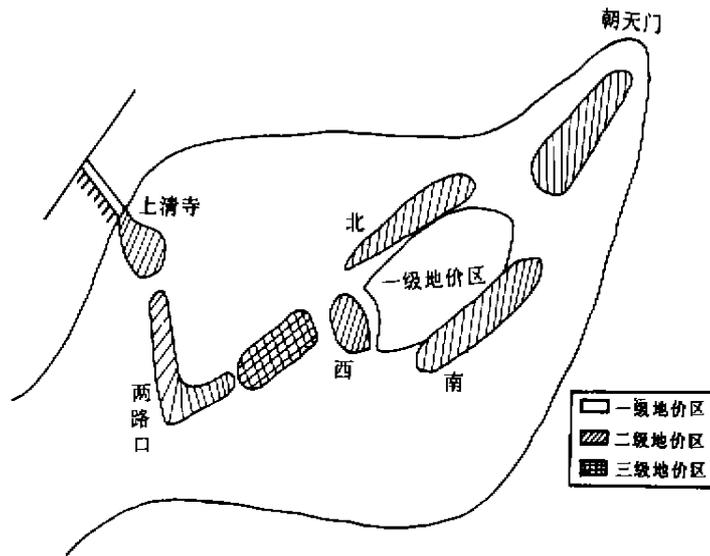


图 5 2 级地价分布图

图 5 表明，2 级地价等值线所圈定的街区，在环解放碑中心商业区有三大组团，即西、北、南三组团，紧紧围绕着 1 级地价等值线所圈定的范围。这一现状，基本符合圈层结构理论。但由于渝中半岛地形特殊，它的中心部位是隆起的山丘，中部与沿江地域高差达 200 米左右，所以主干道均为东西朝向。由于地形地貌的局限，加之中山二路一带为枇杷山公园成片绿化保护区，所以，在毗邻 1 级地价圈的东端小什字、朝天门地域内，出现了长条形的 2

级地价圈,该圈内主要为金融证券机构和特大型商品批发市场,以及港口客运区。在西端,经过了枇杷公园保护区所在的一段狭长的3级地价带之后,在两路口、上清寺一带又隆起了形状特别的两个2级地价等值线所圈定的高地价区,分布着起副中心作用的商业零售购物中心。由于该地区有较大的电、汽车编组站,所以交通拥挤,车水马龙,电动载人客运扶梯每天将10万人次左右的乘客往返载送至火车站及两路口,形成了强大的过境人流圈。上清寺地区则在原有的较为密集政府机关办公楼群之外,新兴崛起一批富有特色的公司总部或交易市场。

通过对渝中中心组团内1级及2级地价等值线圈定的高地价区进行形态分析及结构分析,既可以明晰地观察到高地价区内行业分布特点,即会聚了一大批高度密集的商业、商务、金融机构;同时,又可观察到,西方圈层结构理论既有相当的科学性,但也有缺陷。即是说,在一个非平原城市的中心区位,并不一定完全与圈层结构吻合,一定要从实际出发,引导行业合理布局,引导交通合理组织。

下面,我们试从最高地价区内寻找地价峰值点。前面已经简述了影响地价构成的经济因素和非经济因素,考虑了中心商业区土地的稀缺性,引用了[2]对一般土地市场均衡价格决定的曲线。这里,再介绍文献[3]提出的模型:

$$V = \frac{G_c}{k} \quad (1)$$

式中 V ——土地价格;

G_c ——土地纯收益;

k ——还原利率。

[3]考虑到土地具有永续性(笔者按:在社会主义市场经济的条件下,城市土地虽为国有,但国有土地批租年限 n 亦较长,一般 $n=30,50$ 或 70 年,到期还可续租,故我们也承认其永续性。)且土地收益可按一定的利率还原资本化。在预测评估地价时,可按以下步骤进行:1)调查土地的生产力并统计其每年平均可获得的纯收益;2)选择适当而合理的利率以为资本化的标准利率;3)斟酌该项土地的非经济利益,对公式求得的地价加以调整。

笔者认为,地价峰值点的选取,不应完全拘泥于上述理论和公式的局限,因为在我国改革开放时期,各大城市为了加快招商引资步伐,出台了许多优惠政策,将一些优势区位以较低的价格出让给投资巨大、知名度高、具有示范效应、纳税潜力大的外资企业或中资企业,这是完全必要的。但这对我们按常规理论和公式选取地价峰值点带来了复杂因素。笔者从这一事实出发,提出广义地价概念,即不仅考虑土地(使用)转让费,还要考虑业主在受让土地上的再投资。广义地价概念与业主的全投资概念是一致的,它可以较全面地体现优势区位对资金的吸引度。进一步地,笔者选取了三个较为典型的案例,提出广义地价峰值点的选取方法和测算公式。

案例1:依仁巷地块(重庆大都会广场)

这一案例选取的是香港巨富李嘉诚先生获得的解放碑大什字中心地段依仁巷地块受让权,依仁巷地块占地面积为 $18\,717\text{ m}^2$,出让时间为1993年10月,出让年限为50年。出让金为2000万元人民币,实物地租为无偿提供13500平方米,商场归政府使用。单位面积的出让金为

$$\frac{2\,000}{18\,717} = 0.1068 \text{ 万元/m}^2$$

是该地区商业基准地价的 207%。同时依仁巷地块地处旧城中心,故受让方又拿出 1.8 亿元人民币对旧城拆迁户进行异地安置。根据重庆市人民政府公布的《重庆市国有土地使用权出让公示地价》所列土地综合价金,除出让金外,尚有:市政基础设施分摊费、土地整治费、土地管理费等。李嘉诚先生取得该宗土地 50 年使用权后,已在这一地块上建设了目前国内第一流的超大型商业服务综合设施——重庆大都会广场。该项目工程预算总投资在 12 亿元人民币以上,已于 1994 年 8 月开工建设,进展顺利。

笔者认为,这一案例为我们选取广义地价峰值点明确了几大因素:A)土地出让金、实物价金(或综合价金);B)土地再整治费用(拆迁安置费);C)在该宗地上的再投资(建设费用)。为此笔者提出了一个广义地价峰值测定模型,其表达式为:

$$Y_f = \frac{a+b}{A} + \frac{c}{A} \quad (\text{令 } a \ll b, a \ll c, A = \text{常数}) \quad (2)$$

这里, Y_f ——广义地价峰值, a ——土地综合价金, b ——土地再整治费用, c ——再投资建设费用, A ——土地面积,这里 $\frac{a+b}{A}$ ——是每 m^2 的土地综合价金, $\frac{c}{A}$ 是每 m^2 占地的房产价金。在这一基本模型下,可用投资利润、市场比较、纯收益等诸元因素,以预测该宗土地的长期效益趋势等。对于本案例,模型中各项参数具有以下特点: $a \ll b, a \ll c, A = \text{常数}$ 。土地出让价金 a 在这里已不是绝对优越的影响性因素,但再整治费用、建设费用必须趋向最大化,也可以在计算再整治费用时减去原在该宗地上的业主投入费用形成的固定资产净值。按照这一新的公式,依仁巷地块地的广义地价值 = $\frac{0.2 \text{ 亿} + 1.8 \text{ 亿}}{18717 \text{ m}^2} + \frac{12 \text{ 亿}}{18717 \text{ m}^2} = 74790 \text{ 元/m}^2$,这就是该地块每平方米广义地价的静态峰值。这确实是一个地价高峰。如果谁要依市场法则取而代之,则将付出 $Y_f > 74790 \text{ 元/m}^2$ 的代价。

案例 2: 群林市场地块(时代广场)。该地块占地 9700 m^2 ,出让时间为 1994 年 8 月,出让金为 2500 万元人民币,另建 9000 m^2 商场,以实物地租形式交政府支配。土地再整治费用(拆迁安置费)为 2.5 亿元人民币。建设投资预计在 10 亿元人民币以上(方案尚未申报)。开发商为前香港世界级船王包玉刚家庭之九龙仓集团与中国重庆国际经济技术合作公司。此案例与案例 1 有许多类同之处,也是政府为引进巨额外资,在地价价金上所作的让步,但这种让步引来了海外知名度很高、投资额巨大的企业驻足中国内陆城市,这种对土地价金以优势区位的让步,得到的回报一是有形,即巨额的土地再整治费用及建设费用,二是无形的,将会有较为丰厚的后续税收留在该地区,而且产生示范效应引来一大批知名度高的优势企业,步其后尘。为进一步证明笔者提出的广义地价峰值测定模型式(2)的合理性和策略意识。从案例 1 看,土地出让价金仅为一级基准年租地价的 207%,但是单位面积土地上的资金投入 $Y_f = 74790 \text{ 元/m}^2$ 。案例 2 中,土地价金亦仅为一级基准年租地价的 499%,亦是一个低倍数。但 $Y_f = \frac{0.25 \text{ 亿元} + 2.5 \text{ 亿元} + 5 \text{ 亿元}}{9700 \text{ m}^2} = 7.989 \text{ 万元/m}^2$ (再投资建设费用暂以 5 亿元计),这一乘数效应大大高于实际土地价金与基准年租地价的比率。故笔者坚持这一理论,即:在对外开放条件下,以较为优惠的土地价金(可考虑高于基准年租地价的低倍数)来换取巨额投资和长期的税收回报,将乘数效应体现在 Y_f 上。

案例3:夫子池地块(世界贸易大厦)。此案例与前面二者不相同,这一地块出让的特点是市场高价竞争稀缺资源。该地块占地 $5\,820\text{ m}^2$,出让时间为1995年1月,出让年限50年。该地块综合出让的价金为人民币1亿元,其中含土地整治费用(拆迁安置费)2500万元,土地纯价金为7500万元。按 $a=7\,500$ 万元计,则每平方米土地价金为1.2886万元。若以土地基准年租价金论,则为 $\frac{12\,886\text{元}}{515.5\text{元}}=2\,499.7\%$,即25倍有余。表明在竞争性项目中,可以让 $a \gg b$,使租金承受能力强的企业入主地价峰值点。既然投资商花出了用地的巨大成本,必然牵动 $c \gg a$,否则,受让者是极不划算的。因目前尚缺 c 的数据,估计在5亿元以上。这是解放碑地域内高地价区的又一地价峰值点。

综上所述,笔者以地价峰值测定法来测定重庆市CBD的区位,可以得出以下结论:

1) 重庆市CBD区位的广义地价峰值点可确定为案例1,2,3所列之重庆市大都会广场、重庆时代广场和重庆世界贸易大厦三个点。这三点的 Y_i 位在最高地价区内,均属罕见的峰值。

2) 以这三个广义地价峰值点中心展开,可以测定呈圈状结构之1级地价区为CBD的中心地位,呈条状和“V”状及小圈状(上清寺)的二级地价区,亦可视为CBD的有效区位。从结构上看,1级地价区主要为中心商业区,2级地价区之条状地域为正在强化中的中央商务区即金融、证券、商务活动中心,公司总部、办公楼宇散见在这两大中心区内。具体街区分布可见图5。但仅有广义地价峰值测定法是不够的,必须进一步考察重庆市CBD的区位与墨菲指数的关联性。

3 墨菲指数测定法所显示的重庆市CBD区位

本世纪50年代,以美国的R. E. 墨菲和J. E. 万斯为代表的城市地理学家开始系统地研究CBD——特定历史阶段城市核心区的特征与规律,提出了著名的墨菲指数。其核心思想是以服务活动占用空间的程度来划分城市中心区。这里的服务活动(service activities),指的是制造活动(manufacturing activities)之外的一切活动。

墨菲指数有两个,一为密集性指数(intensity index) μ_i ;二为高度指数(height index) μ_{hi} 。定义如下:

$$\mu_i = \frac{A_{ss}}{A_{sb}}$$

$$\mu_{hi} = \frac{A_{ss}}{A_{os}}$$

式中 A_{ss} ——服务活动使用楼层总面积;

A_{sb} ——街区楼层总面积;

A_{os} ——街区底层楼面总面积。

墨菲和万斯根据这两个指数,进一步将CBD划分为两个部分:硬核部分和核缘部分,确定了具体的划分值。

表1 墨菲指数表

区名	指数值			
硬核 (Hard Core)	$\mu_U > 0.6$	$\mu_{HI} > 1.5$	或	$\mu_U > 0.5$ $\mu_{HI} > 2.0$
核缘 (Core Fringe)	$\mu_U > 0.5$	$\mu_{HI} > 1.0$	或	$\mu_U > 0.4$ $\mu_{HI} > 1.5$

重庆市渝中中心组团自1992年以来,进行着前所未有旧城改造,出现了一大批构成CBD强劲载体的中心楼宇。渝中区政府于1996年元月组织了综合调查。笔者利用这些数据,归纳分类,找出以服务活动(service activities)占用空间程度最高的中心楼宇群的分布,通过绘图的方式,将CBD的硬核(Hard Core)和核缘(Core Fringe)界定出来。然后,将指数测定法所获结果与广义地价峰值测定法所获结果结合起来研究,并在地图上将这两种科学方法所测定的区位迭合起来,提出一个比较严密的CBD区位界线。

为了更为清晰地说明CBD的硬核所在区域,笔者根据各幢楼宇 μ_U 和 μ_{HI} 指数值的高低,将 $\mu_U > 2.0$ 和 $\mu_{HI} > 0.5$ 的中心楼宇高度密集的区段绘制成图,用色块分开来,CBD的硬核区位即凸显出来(如图6)。

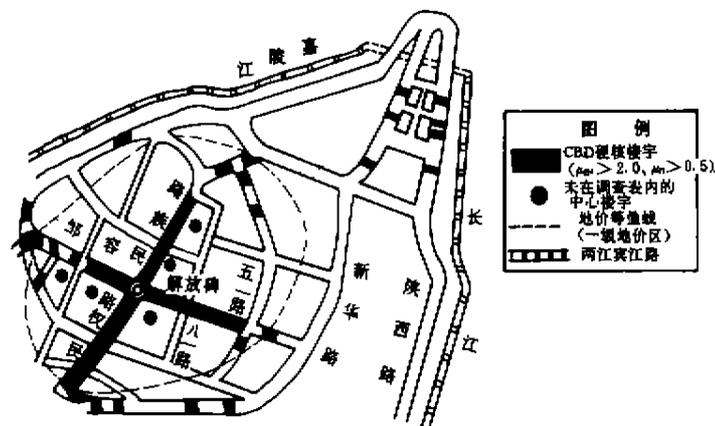


图6 CBD硬核所在街区图

对图6进行分析,我们可以清楚地看到,以解放碑为中心点,民权路、民族路与邹容路交叉的大十字地区,是墨菲指数值最高、中心楼宇最密集的地区。尽管在这些区段上,个别建筑物的墨菲指数值目前尚达不到硬核的要求,但在这一硬核腹心地带的强大“磁力”作用下,终究要被地价法则和利润最大化法则牵动,通过改造、置换而达到墨菲指数。按照墨菲和万斯的理论,硬核部分必须是一个连续的地域。因此,那些不满足硬核指标值但却被满足这些指标的街区所包围的地面,要算入硬核指标。从这一理论出发,我们可以观察到,环绕解放碑地域的1级地价等值线所圈定的范围,正好是达到硬核指标最密集的街区。

在此基础上,笔者以图7简要地描述重庆市CBD区位边界的意向。图6和图7两帧图明白无误地向我们揭示了关于重庆市中央商务区(CBD)区位的结论性成果:

1) 重庆市CBD硬核的区位以解放碑为中心点,以民族路、民权路与邹容路交叉的十字形街区为硬核骨架,以1级地价等值线所圈定的地域为硬核边界较为科学合理。考虑到目前这一地区中心商业功能仍在继续强化,但经营日用消费品的大众化企业陆续外移,中央事务

的功能在沿民族路东段方向向着小什字、朝天门地区延伸聚集,故在今后一定时期内,硬核部分的东部边界可以小什字 2 级地价等值线圈定的边界为界。CBD 的核缘部分可以硬核部分的 1 级地价等值线圈外北、西、南三大 2 级地价等值线所围定区域,可视为 CBD 核缘部分的边界。在核缘部分的非中心楼宇 μ_{ni} 和 μ_{ni} 的数值,也是较高的(如图 7)。

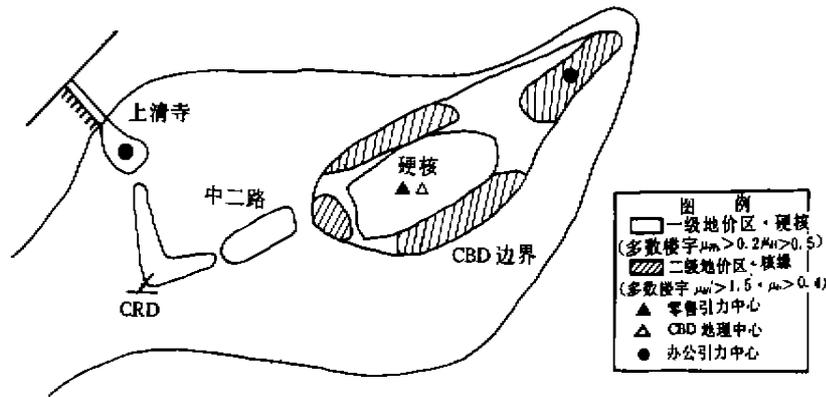


图 7 重庆市 CBD 区位边界意向图

2) 图 7 所标示的重庆市 CBD 区位地域,总面积为 3 平方公里左右,从功能区划看,零售引力中心目前尚在硬核部分,即 1 级地价等值圈内,这里也是 CBD 的地理中心。在这一重合点上,密集性指数和高度指数达到最大值,即服务活动的强度最高;同时,这里的地价(通常指数面出租价格)为全城最高,交通密度(人流、车流量)也为全城最高。

3) 关于两路口、上清寺一带的 2 级地价区,目前尚难以纳入 CBD 边界,但它们是 CBD 的近期发展极。两路口 2 级地价区已经由过去的区域中心零售区,即 CRD (Central Retail District) 发展成为主要为流动人口服务的商业次中心,随着重庆市第三产业走廊规划的实施,很可能形成重庆市富有个性的“圈状+带状”的 CBD 空间形态。上清寺 2 级地价区墨菲指数值高,可望成为一大批公司总部驻在区。

4) 渝中中心组团之外的南坪组团、沙坪坝组团、观音桥组团、大坪——杨家坪——石桥铺组团虽然新兴崛起一批商业楼宇,但中心楼宇较为分散,地价未能达到峰值,人流量拥挤度亦不及渝中组团,故难以确定为重庆市 CBD 区域。

参 考 文 献

- 1 毕金德主编,土地经济学,北京,中国人民大学出版社,1990,104~105
- 2 (美)保罗·A·萨缪尔森,威廉·D·诺德豪斯,经济学,第 12 版,北京,中国发展出版社译,1992
- 3 张德粹,土地经济学,台湾正中书局,1979,503