

文章编号:1000-582X(2003)03-0110-04

# 城市中心区演化与中心商务区形成机理<sup>\*</sup>

查德利,贺红权,吴江  
(重庆大学经济与工商管理学院 400044)

**摘要:**聚集效应及其演变导致城市中心区形成和向多中心演化。在向多中心演化这一过程中,商贸功能和商务功能在城市多中心之间的动态调整,导致了现代化城市中心商务区(CBD)的形成。重庆解放碑商圈及其演化的过程,充分验证了城市中心区演化与CBD形成的内在机理。

CBD形成与城市中心区演化的这一内在机理表明:对CBD的规划和政策引导,一定要遵循城市中心区演化的经济规律,尤其要遵循商务活动聚集经济性的原则;对CBD功能的定位应主要体现为对商务活动的聚集,而不能只图眼前的利益“兼收并蓄”;CBD的选址既可以是原城市中心区,也可以在原城市中心区外另辟新地。

**关键词:**聚集效应;商贸功能;商务功能;中心商务区

**中图分类号:**F293

**文献标识码:**A

上个世纪90年代以来,全世界范围内掀起了打造城市中心区的浪潮,其中令人关注的热点是城市中心商务区的规划和建设<sup>[1]</sup>。国内中心商务区的规划和建设,纷纷在北京、上海、广州、成都等城市被当地政府提上议事日程。此后,关于类似题材的报道和研究成为最热门的主题。然而,几乎所有这些研究报道文章表现出一个共同的迷失之处:那就是缺乏对城市中心区功能的合理界定,更少有从深入到城市中心商务区形成机理的层面去研究和指导城市中心商务区的规划和建设,有的甚至把中心商贸区和中心商务区混为一谈。

因此,笔者针对这一迷失之处,以对商贸和商务功能的明确界定为出发点,以聚集效应及其演变导致城市中心的形成和向多中心演化为线索,以商贸功能和商务功能在城市各中心之间的动态调整为切入点,把以信息技术迅速发展为代表的技术进步作为促进因素,研究现代化城市高级功能区——中心商务区的形成机理。同时,还以重庆解放碑商圈及其演化过程为对象进行了实证研究。最后根据结果提出了针对性的政策建议。

## 1 城市商贸功能与商务功能的内涵界定

关于城市和城市功能区功能定义有很多<sup>[2-3]</sup>,然

而要研究城市中心区及其功能、尤其是要研究现代化中心商务区的形成机理,必须明确城市中心区商务和商贸功能合理内涵界定。从分工的角度看<sup>[5]</sup>,现代化城市在人类生产和贸易整个链条中的作用可以表述为制造、商贸、和商务的功能。从空间结构上看,制造活动主要分布在城市或城市各中心区的外围,而商贸和商务活动则多集中于城市各中心区。因此,恰当的城市中心区商务和商贸功能内涵界定为:

**商贸功能:**城市中心区对商品交换和消费性服务交换活动的聚集功能,如商品买卖、生产资料交换等。

**商务功能:**城市中心区对商贸和制造活动服务的聚集功能,如金融、保险、会计、咨询、跨国公司管理等服务功能。

## 2 聚集效应演变与城市中心区的演化

从经济学的角度看,城市的形成是社会经济活动空间聚集的产物,城市的中心区是社会经济活动聚集的核心,聚集效应及其演变对城市中心区的形成和演化始终起着决定性的作用<sup>[4][6]</sup>。

### 2.1 聚集效应

“聚集效应”指社会经济活动因空间聚集所产生的各种经济效果,这种效果有聚集经济和聚集不经济两种情况。所谓“聚集经济”,主要指社会经济活动及

\* 收稿日期:2002-03-10

作者简介:查德利,(1941-),男,重庆人,重庆大学副教授,主要从事国际贸易、区域经济、电子商务方面研究与教学工作。

相关要素的空间集中而引起的资源利用效率的提高,及由此产生的交易成本节约、收入和效用增加;而“聚集不经济”,则是指由空间集中所引起的成本费用增加或收益、效用损失。

导致聚集经济的主要原因有:分工与专业化利益、规模经济利益、外部性经济利益等;导致聚集不经济的主要原因有:因聚集而引起的拥挤成本、负外部效应、要素投入成本的上升、“交易成本”的增加及规模不经济等。

## 2.2 聚集效应的演变

聚集效应作为聚集规模的函数,在一定范围内由于专业化分工深化、规模经济和外部经济等原因,聚集经济以递增的速度增加;但随着规模的进一步扩大,由于规模不经济的出现和负外部效应等原因聚集不经济逐步加大,从而聚集经济利益逐步以递减速率增加,甚至出现完全递减的现象。因聚集而导致的交通费用的节约利益随聚集规模的扩大也有类似的规律,即交通费用的节约利益会有一个以递增的速率增加、以递减的速率增加和完全递减到拥挤成本出现的过程。如果把聚集净利益简化为聚集经济利益和交通费用节约利益,那么聚集效应净利益演变规律可用下图表示。

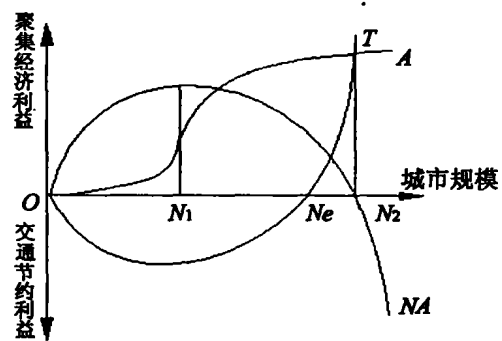
## 2.3 聚集效应演变与城市中心区的演化

在聚集效应演变规律作用下,城市内部空间布局也会表现出相应的演化特征,即由城市早期的单中心向多中心演化。社会经济活动聚集利益最大化的空间布局,不仅是城市早期单中心区形成的经济根源,而且也是驱动现代化城市由单中心向多中心演化的经济动因。随着聚集规模的不断扩大,原城市中心区聚集利益不断被日益增加的聚集不经济和交通拥挤成本所耗尽,在聚集经济利益驱动下,社会经济活动在原中心外围的重新聚集将导致城市次中心产生的可能,使城市的空间布局有由单中心向多中心演化的趋势。在这种趋势下,结合以城市为中心极的区域经济总量增长和各层面有利政策、机遇的推动,具有影响力的城市副中心就会应运而生,而且这种副中心还可能不只一个。可见,聚集效应演变规律决定了城市中心区演化历程。

# 3 城市中心区演化与城市特定功能区的产生

## 3.1 城市中心区演化与各中心区功能的动态调整

在城市单中心形成的过程中,由于聚集利益的驱动,社会经济活动在城市中心的聚集,既有商贸活动的聚集,也有为商贸服务活动的聚集,该阶段的城市中心兼有商贸功能与商务功能;在城市由单中心向多中心演化的过程中,如前所述,随着聚集程度的不断提高,聚集不经济和交通拥挤成本的反作用越来越明显,商贸活动



聚集效应演变规律图示

上图中:A——聚集经济的变动状况;T——交通成本的变动状况;NA——聚集净利益的变动状况;N1——聚集净利益最大点;NE——交通拥挤成本出现点;N2——聚集经济利益耗尽点。

与商务活动及其它社会经济活动,为寻求低的交易成本和新的客户群向中心外围副中心分流转移,这就意味着现代化城市各中心区之间的竞争与重新分工,孕育着商贸功能与商务功能在各中心区之间的动态调整。

## 3.2 城市各中心区功能的动态调整与城市特定功能区

现代化城市商贸功能与商务功能在各中心区之间的动态调整,主要体现为商贸活动与商务活动在各中心区之间的分工与调整。这种分工和调整的结果就会导致城市各中心区在商贸功能和商务功能方面各有侧重,于是就产生城市特定功能区出现的可能。

在已有商贸功能和商务功能概念的基础上,我们把聚集商贸活动为主的城市地理范围和空间区域定义为商贸区,把聚集商务活动为主的城市地理范围和空间区域定义为商务区。这样,在城市各中心区功能动态调整的过程中,侧重在商贸功能的中心区就是城市的中心商贸区(Central Trade District or CTD),侧重在商务功能的中心区就是城市的中心商务区(Central Business District or CBD)。在现实生活中,如北京的王府井、上海的南京路,就是比较典型的中心商贸区;而法国的拉德方斯、日本的新宿、香港的中环、上海外滩与陆家嘴等,都是非常著名的中心商务区。

前面的分析表明:一个城市早期的中心区既是商务功能区,又是商贸功能区,即商贸功能与商务功能融合体现在城市的一个中心区;随着城市中心向多中心的演化和各中心之间商贸功能与商务功能的动态调整,商贸功能和商务功能还会超越融合发展的形态,在城市的地域空间范围内进一步的分化和独立,并形成特定的城市功能区。

## 3.3 技术进步对城市中心商务区分化形成的促进

以信息技术迅速发展为代表的科技革命及交通条

件的改善:一方面,使原城市中心区再现聚集经济的比较优势而重新走向繁荣;另一方面,促进了中心商务区的进一步分化形成和发展。以社会化网络设施为基础的电子商务、电子国际贸易、电子政务、电子银行等技术平台的开发启用,让大量的商务活动(如资金的融通和结转、跨国公司的经营管理、物流管理等)可以远离制造和商贸现场便捷进行。因此,商务活动可以进一步从商贸和生产活动中分离出来,在聚集经济利益的驱动下,结合城市向多中心演化和各中心区功能的动态调整聚集并形成独特的城市功能区——中心商务区。

商务功能与商贸功能在城市地理空间范围内分离,产生中心商务区的同时,也意味着城市中心商贸区的独立。这样,中心商贸区和中心商务区作为城市独特的功能区就自然形成。

#### 3.4 城市中心商务区的特点

现代化城市中心商务区演化产生之后,与中心商贸区相比较,集中表现出以下几个特点:从聚集的内容上看,中心商贸区主要聚集的是商品和消费性服务交换活动,中心商务区主要聚集的是为商贸和制造服务的活动;从空间距离来看,彼此更加独立;从环境条件来看,中心商贸区繁华而喧嚣,中心商务区则相对清静而幽雅;从产生的结果来看,中心商务区对商务活动的聚集,规模更大、经济利益更明显,对商贸和生产活动的服务更趋专业化,商贸与生产活动为此效率更高;从发展的前景来看,中心商务区因其对生产和商贸活动服务功能的日益强大和重要,将成为区域经济真正的中心极,成为具有象征性的城市名片。

### 4 以重庆解放碑商圈演化过程为例的实证

以团组结构为显著特征的重庆市为例,其中心解放碑中心商圈向多中心城市经济发展态势的演变,印证了现代化城市中心区演化和中心商务区形成的机理。

#### 4.1 重庆解放碑中心商圈商贸与商务功能融合发展

重庆尽管是一个团组结构为显著特征的城市,然而得长江和嘉陵江两江舟楫之利,历经多年对长江上游社会经济活动的聚集,只有解放碑商圈发展为重庆市的城市经济中心。尤其是改革开放 20 多年来,在我国经济持续多年高速增长的宏观动因拉动下,结合重庆直辖和西部大开发的良机,解放碑商圈累积了对商贸活动与商务活动史无前例的聚集规模,是一个典型的商贸功能与商务功能融合发展的城市中心区。

从 1997 年解放碑中心购物广场建成——解放碑商圈初步形成,解放碑商圈显示出了强大的商贸功能。

在以解放碑中心购物广场为中心、东起小什字、西至较场口、南起新华路、北至民生路、面积约一平方公里的商圈范围内,常住人口 7 万人,流动人口数量日均超过 30 万人次,重大节日最高日流量可达 90 余万人次,2000 年实现商贸销售总额 122 亿元,社会消费品零售总额达 50 亿元,零售总额占全市社会消费品零售总额的比重已达 7.78%,占渝中区区域内社会消费品零售总额的比重更是高达 55.2%。商圈内拥有大小商业网点 3000 多个,由新世纪百货、重百大楼、太平洋百货、重庆商社集团等几个大型商贸流通企业构成的商业“航空母舰”发挥着巨大的商贸规模经济效应。

解放碑商圈内五一路片区和小什字片区为事实上的商务功能区。在五一路片区,扬子岛大酒店、半岛酒店、大都会广场等楼群聚集了会计、咨询、中介、技术服务等大量商务服务活动。在有重庆市金融中心之称的小什字片区,聚集了人行、招商银行、商业银行、工商银行和光大银行及西南有价证券、银河证券、华夏证券、阳光证券等一批金融机构的金融服务活动。

#### 4.2 副中心的崛起和未来重庆中心商务区的酝酿

作为重庆市的经济中心,解放碑商圈历来都是重庆的象征。然而,用“九五”时期近郊五区消费品零售总额的增长速度来分析:以解放碑商圈为代表的渝中区增长速度逐渐下降,分别为 20.1%、16%、13.2%、10.6%、10.3%,2000 年的增长速度仅比江北区的 9.8% 高 0.5 个百分点,列五区倒数第二位;沙坪坝区的增长速度逐年上升,2000 年上升到第二位;南坪区一直保持较高的速度增长,增长速度基本上列前两位,2000 年居第一位。这表明重庆各团组区在已有聚集利益的基础上,进一步聚集因宏观经济总量增长而解放碑商圈由于聚集不经济的出现分流出来(及其它来源)的社会经济活动,已发展为能与解放碑中心商圈抗衡的副中心。

各副中心的崛起表明,重庆市已进入多中心既竞争又协作的城市经济发展态势,预示着城市各中心区间功能的动态调整已悄然展开。在商贸功能方面:因日用生活消费品的分散化、连锁化程度日益加快及副中心商贸功能日益凸现,一方面商贸活动从解放碑中心向其它副中心继续分流并有加速之势;另一方面,各中心区根据差异化的原则调整各自对商贸活动内容的聚集,如渝中区政府及解放碑商圈管委会在“十五”规划中,明确提出要走“精品”之路、“特色”之路。在商务功能方面:一方面在遭遇来自其他副中心在商贸领域的挑战之际,解放碑商圈管委会明确提出要增强解放碑中心区的商务功能,把加大商务活动的聚集力度

作为解放碑中心商圈新的发展方向;另一方面,江北北部新城也显示出聚集商务活动的强劲后发优势。

总之,在副中心的崛起之后,商贸功能和商务面在各中心区之间的分化和调整孕育着高级城市功能区——未来的重庆中心商务区的诞生。针对重庆发展已进入多中心既竞争又协作的城市经济发展现实,许多专家、学者已开始酝酿论证未来重庆的中心商务区及其选址问题,市政府也把打造重庆中心商务区的规划提上了议事日程。

## 5 结语

从现代化城市中心区演化和中心商务区形成机理,可以得到关于打造现代化城市中心区的如下政策建议:

1)城市中心商务区是城市中心区演化发展的自然产物,规划和政策引导一定要遵循城市中心区演化的经济规律,尤其要遵循商务活动聚集经济性的原则。

2)城市中心商务区是商贸功能和商务功能分化并在各中心区间动态调整过程中形成的高级功能区,定位一定要体现对商务活动的聚集,而不能只图眼前的利益“兼收并蓄”。

3)以信息技术迅速发展为代表的技术进步和交通等公共环境条件的改善:既可以使商务活动在原城市中心外围另辟新地聚集形成中心商务区;也可以改善聚集不经济和交通拥挤成本情况,并结合旧城改造和低层次商贸业淘汰出的机会,使原城市中心重现辉煌并发展为中心商务区。

## 参考文献:

- [1] 李沛. 当代 CBD 及其在我国的发展[J]. 城市规划, 1997, (4).
- [2] 王延辉. 城市经济制导管[M]. 社会科学文献出版社, 2000.
- [3] 谢文慧, 邓卫. 城市经济学[M]. 清华大学出版社, 1996.
- [4] 吕玉印. 城市发展的经济分析[M], 上海: 三联书店, 2000.
- [6] 陆军. 城市外部空间运动与区域经济[M]. 北京: 中国城市出版社, 2000.
- [5] 宁越敏. 从劳动分工到城市形态(一)(二)[J]. 城市问题, 1995, (1)、(2):

## Relationship between the City Central District's Evolution and The Formation of CBD

ZJA De-li, HE Hong-quan, WU Jiang

( College of Economics and Business Administration,  
Chongqing University, Chongqing 400044, China)

**Abstract:** Agglomeration Effects and its evolution lead to the formation and further evolution to multi-centers of a city's original center. During the further evolution to multi-centers, there exists a rule which is proved to be true by the example of the formation and evolution of The dynamic adjustment of functions between business and trade within centers drive the formation of a modern city's central business district (CBD). This rule discloses the following facts in planning and policy making of CBD: we must obey the natural rules of city centers' evolution, including the rules of Agglomeration Effects; we must lead CBD to mainly agglomerate business, not agglomerate everything; we can choose the original city center or other place out of the original city center as a CBD's location.

**Key words:** agglomeration effects; function of trade; function of business; CBD.

(责任编辑 刘道芬)