



标题\作者\刊物关键字
标题 搜索

当代西方国家CBD的演变规律

作者: [原欢祥](#) [王兴中](#) 发表: 《世界地理研究》 [评论\(1\)](#) 打印
景观文章·景观中国 <http://paper.landscapecn.com>

1. 引言

大部分都市的中心区(CBD)在上世纪之交由零售业—商业区演变而来。上世纪中期以来,该区域演变为办公与商业功能的复合区,最近已演化为城市会议—旅游—娱乐的中心区,即游憩商务区(RBD)。规模较小城镇的CBD一般表现为零售业中心;规模较大城市的CBD则由于服务业发展和政府职能转变的缘故而发生变化。西方学者预测,今后CBD的增长将集中体现在文化—娱乐—会议设施的增多以及办公—商业功能的增强。届时,可称之为文化游憩商务区(CRBD)。这些变化与该城市地带人们的职业结构组合、生活方式变化以及城市功能的不断分散有关。

由于城市CBD发展的基础在于其具有的城市(空间)社会区位以及城市(空间)组织的“中心性”,近几十年来,虽然经历了若干“拆迁运动”,但自80年代以来,新一轮重建CBD运动正在加剧进行。西方国家城市CBD的演变及与其相适应的规划已明显呈现出七方面的趋势规律。

2. CBD区域变化与类型

2.1 CBD功能区类型与变化

一般CBD由若干个功能亚区构成。建筑密集的核心区一般有高层建筑办公区、金融业区、宾馆区和零售业区;核心区周围(边缘区)是综合服务功能区、市政、医疗功能区、政府办公设施区、贫民窟及舍弃区、批发业和仓储业区。城市规模越大,这些功能亚区的空间特征越明显,其空间分异的专业化程度越高。

随着城市的发展,CBD内土地利用变化从未停止过。主要表现为各功能亚区的演替与置换,或者称为CBD内的不同社区“过滤”,并伴随着土地扩张。主要表现为两方面:一方面是较高等(的商服旅游)社区置换古老的破旧、衰败区域,这些区域分布有级别较低的零售业和贫民区,被称作舍弃区;另一方面,CBD也会蚕食其边缘地带,尤其倾向于吸收靠近高收入者居住社区一侧的土地,该区域被称作吸收区。

2.2 贫民区与舍弃区特征与变化

几乎所有的大城市CBD都存在着贫民区。贫民区是舍弃区的一个典型区域,是无家可归者和社会失落者的避难所,也是成年人的娱乐场所。有时呈碎片状,不一定是一个完整区域。但它具备完整的空间结构和独特的土地利用类型,如有破败的阁楼式建筑,廉价的宾馆,农业市场和小规模零售业区,以及当铺、酒吧、低等级的小餐馆、廉价的电影院、修理店、信用购买珠宝店、枪支店、低档服装店和家具店等。该区域与附近繁华的金融服务等功能区形成鲜明的空间形象对比。

贫民区居民的典型社会特征呈现为大量“无家可归者”。他们在此聚集的主要目的是想利用其适宜、宽容的环境。贫民区为CBD提供劳动力。当地的劳动力代理机构以临时工方式雇佣工人。但大量贫民区居民更多地被看作劳动力短期需求市场的蓄水池。贫民区的存在对城市形成大量的社会空间问题。规划者以及商业团体一直要求政府更新这些区域。而更新的主要手段是拆迁或重建,并未考虑由人口再居住进一步引发的与社会和社会空间相关的人本与人权意义的问题。在这方面,西方还没有很成熟的经验。

2.3 土地利用待更新区的演化规律

在许多发展缓慢的城市中,CBD的核心区及核心区外围区域(边缘区)的房屋多是一些旧房和破损房屋。这些房

专题 Topic



分类 Class

- 景观综述 学科教育 理论研究
- 设计实践 人物/事务所 作品赏析
- 景观生态 园林绿化 园林文化
- 景观工程 城市研究 保护与更新
- 人文地理 随笔杂谈 演讲实录
- 城市规划 建筑设计 景观艺术
- 设计史 风水研究 旅游规划
- 城市设计 技术应用 水景观

本周热点 Hot

没有论文排行

期刊导航 Magazine

- 城市环境设计 中国园林 景观设计
- 风景园林 国际新景观
- 国际城市规划 规划师 城市规划
- 建筑学报 新建筑 城市建筑

文章统计 Stat

文章总数: 2342
 文章浏览: 9090502
 网友评论: 2483
 文章下载: 2199

特别说明 Explain

由于目前国内不同专业背景的人士对Landscape Architecture的中文译名存在差异,所以就导致相关文章中会出现诸如景观设计(学)、景观建筑(学)、风景园林等不同叫法。此处特别提示,以免读者混淆,不做争论!

截止2006年7月26日全部文章列表

屋逐渐被那些居住在外地而从本地收租的人所拥有，以期将来有机会获得振兴。该区域(位于核心区和低收入者居住区之间)的土地呈现为多种功能的利用模式，成为一个缓冲地区和土地蓄水池，以备将来CBD土地更新和新建住房用地之需。

2.4 CBD的界定

各城市CBD的形状因街道规划的不同而出现差异。一些城市的CBD呈四方形或长方形，由若干个街区组成，围绕在以十字路口为中心的地价最高区(PLVI)周围，呈现为网格街道模式。如果某主干街的重要性超过街道十字路口，CBD有时就沿着该主干街道而延伸。通常情况下，CBD在一两个方向会因自然特征如地形、河流、高速公路等的出现而中断。

对CBD准确地进行界定并确认各功能亚区决非易事。一般人可能会找出以十字路口为中心的地价最高区(PLVI)作为CBD的核心区。西方学者通常采用两种方法界定变化中的CBD，它涉及建筑指数这一概念，该指数表示建筑物的高度以及土地利用强度等：(1)建筑指数法。雷蒙德默菲(Raymond E. Murphy)和詹姆斯(James Vance)在为CBD界定方面作了大量的研究工作。他们引用了两个指数，一为中心商务区高度指数，它是按照街区到街区的方式，求出CBD所占面积与整个区域面积的比率；第二个指数是中心商务区的利用强度或密度，它是用中心商务区的面积除以其所座落的社区的总地表面积。这两种指数值高的社区构成了CBD的空间范围。(2)核心—边缘区法。CBD的核心区是土地利用密度最大的区域，边缘区是周围的支持区域。核心区表现为高层建筑、紧密的内部商业联系、步行式交通、有限的停车空间和几乎全部利用了的的各种场所；边缘区由仓储区、停车场、医疗服务设施、轻工业和批发业构成，工具式交通在此区域占主导地位。该区域的主体功能是服务于核心区和边缘区，它同时也服务于城市的其他地区。核心区相对面积较小(一般为几个街区)；边缘区通常占CBD空间区域的四分之三左右。

3. CBD人口居住、商业服务业与中心区就业趋势规律

3.1 人口与居住演化特征

西方国家现代城市商务中心区主要是一个工作中心地，除无家可归者构成的人口数量在不断增长外，只有少量长期居民在此居住。尽管有供老年人和富裕阶层居住的高层建筑物，大部分居民是房屋出租者和处于住房过渡阶段的人。现在宾馆给处于住房过渡阶段的人提供了住宿条件，并给租房者提供了长期的选择。尤其在较小城市，住房位于商业性楼层的上部，以及被改修成公寓和住宅的旧式楼宇中。而大城市年轻的专业人员的返城运动也使CBD边缘区的住房市场与较高等社区兴旺。

3.2 居住、商业服务业的分离与就业特征

二战以来，由于居住分离，它引起为居民服务的低等级商业服务功能的分离。这些商业功能包括邻里区服务设施、杂货店、小酒店、教堂以及学校。60年代以来，零售业和文化活动的分离随着郊区发展程度的增加而加剧，并引发购物中心、服装店、汽车销售及服务中心、银行业、酒店及电影院等也从中心区分离出去。

面对中心区功能的分化与空间分离，80年代以来引发了城市CBD的更新运动，进行大量的规划与建设，主要表现为楼层面积的净增加。现在，一些城市中心区仍能维持其就业水平，个别城市的就业水平甚至出现增长。就业趋势总体呈现出两方面特征，一是公司内部的就业规律；二是宾馆等服务行业内部的就业规律。由于办公设备的增加和公司每位职员所需要的空间同时增加，而宾馆在单位空间内所需员工数量减少。因此，CBD就业水平今后也很难提高。随着RBD的功能发展造成宾馆代替办公楼的趋势，造成CBD的就业机会还会进一步减少。另外城市的更新重振运动也产生了更多的地表公共空间、停车场及闲置地。尽管这些投资增加了中心区的吸引力，但新增的设施却降低了就业机会。同时，郊区也致力与中心区的活动类型展开竞争。如今许多新型的、规模扩大的及重新选择区位的商业倾向于在郊区选址。

3.3 抽象(隐形)交易的聚集

CBD的高度中心性除了可以实现商家和消费者的面对面沟通以外，还产生另外一些利益，吸引各项活动为中心商务区聚集，从而可对各种信息进行方便地加工和处理，并迅速传播出去，这称为抽象交易(abstract transactions)。吸引并促使抽象交易产生的中心区利益都与CBD的中心性有关，这些抽象(隐型)交易利益可分为9个类别：①可进入性；②信息流中心；③工作环境；④人才市场；⑤休闲、体育运动；⑥专家咨询；⑦货币与信用市场；⑧高等级的购物中心；⑨受教育机会。

4. 零售业空间变化规律

50年代以来，CBD功能的分散趋势进一步导致零售业的空间变化。通常用三阶段模型表示这种变化：CBD占主导地位阶段(1850s—1950s)；CBD衰减阶段(1950s—1970s)；CBD被替代阶段(1970s—现在)。

4.1 CBD占主导地位阶段(1850s—1950s)

50年代随着交通方式的改善和大型零售—购物中心的出现，开创了现代CBD的零售业时代。即大型零售业第一次有可能在同一场所进行，并造成其他商店也开始聚集于购物中心附近，以便利用密集的行人与交通，产生了比较购物(comparative shopping)方式。这种同类型商店间的相互吸引被称作竞争性联系(competitive linkage)。此时，零售业的水平可用GAFE指数表示，CBD在此销售额中占绝大部分。GAFE中的G指日用品(general merchandise)，A指服装和装饰品(apparel and accessories)，F指家具和器具(furniture and appliance)，E指食品和饮料(eating and drinking)。城市规模越大，其中心区专业化零售业的聚集程度越高，大型购物中心约占总营业额的二分之一，服装销售约占营业额的四分之一，家具和食品与饮料销售占了余下的其它部分。

4.2 CBD衰退期(1950s—1970s)

20世纪50年代早期，随着CBD零售业主导地位的迅速弱化，中心区仅有三分之一的商业用地用于零售业，从事于零售业的劳动力比例也降至20%，销售额一般占城市总销售额的25%，到60年代早期降至10—20%。更大的滑坡出现于1963—1972年间，平均下降至7%，到70、80年代时，中心区的零售业销售额很少超过城市总销售额的2—3%。

4.3 CBD被替代期(1970s—90年代中期)

70年代以来，面对零售业销售的持续下跌，城市政府试图设法阻止这种趋势，采取了大量措施，如专门的零售业搬进拱廊市场、展览馆以及小型市场等具有多种文化活动的公共建筑内；开发商们开发出多功能中心，提供只有在郊区购物才具备的设施和安全条件；步行区快餐连锁店的数量也在增多，提供迅捷服务，食品外卖和诱人的食谱；宾馆和综合办公楼内餐馆为不断扩大的会议和旅游团体提供食宿；许多城市还增设了节日市场。这样，中心区的零售业有所回升，大体保持在10%以下的水平。

4.4 中心区购物大厦时代(90年代中期以来)

中心区需要更具竞争性的零售业空间氛围，为此出现了中心区购物大厦。它包含了多种类型设施的复合：①有的类似于传统郊区购物中心，并附带有端位商店和小型专卖店。该类中心通常是新建筑和一些旧建筑刷新以后的复合体，用拱廊等通道连为一体，形成购物城；②进行街道和基础设施改造，以服务现有零售商。拓宽步行道，压缩街道，限制汽车数量，鼓励公共运输和应急运输工具；③在中心区划定步行区，里面配置池塘、喷泉、广场等街道景观。以上理念主张利用现有建筑物而不是进行大规模重建，其核心在于强调外部环境。步行区与购物大厦并非可以完全解决中心区零售业的所有问题。零售额并不总是随项目建设的完成而增长。设计不合理造成许多中心区购物大厦生命周期不长。其原因在于购物大厦除要有合理的设计外，还需要优越的区位，以方便顾客采购和停车。有位学者提出当时流行的四种设计方案，各有其设计缺陷：①超前设计，用料考究，空旷与阴冷的人为环境。②过多的绘画、喷泉、灌丛，营造出丛林气氛，不利于空间的相互联系。③大量的雕刻和纪念碑，产生恐怖外观。④肤浅、含糊及装饰性过多，缺乏统一主题和完整性。

学者认为，在将来，中心区的零售业行业要保持竞争力，必须进行空间重组，大型商店不应沿传统的购物街零散分布，而应靠近主要的办公和宾馆设施。

5. 办公功能与空间的演化

CBD办公功能的演化在空间上主要表现为城市管理中心的演变。办公功能传统上聚集在大都市区的中心区，该地区的公司总部数量最多。近年来，办公功能在国家城市等级体系中已出现分散趋势，在地理空间上逐渐扩散至各区域中心。

森朴尔(Semple)和菲普斯(Phipps)研究出一个关于公司办公总部和管理中心空间演变的四阶段模型。

6. 宾馆市场的演化

70年代以来，宾馆业逐渐成为CBD中心区的增长型产业。主要有以下类型。

6.1 旧宾馆

中心区旧宾馆的经营状况一度举步维艰，后来由于大城市的会议功能的增强而出现好转。大量旧宾馆在50年代和60年代被拆除，有的经历了各种挑战而得以留存。最近的数据表明，恢复许多保留下来的旧的“豪华”设施要比重建新的项目效益要好。

6.2 会议宾馆

会议宾馆通常是一个规模更大的多功能设施的一部分，往往聚集于主要的会议中心附近。其顶部的若干楼层为经常光顾此地的商业人士和行政界人员提供优质服务，如快速简洁的人住和离店手续、免费早餐、高级的酒吧服务、提供日报、单独的休闲、休息室、楼层入口的监控系统以及其他设施。

6.3 商业宾馆

与会议宾馆相比较，提供全方位服务的商业功能宾馆客房数量较少、设施较简单。

6.4 豪华宾馆

大都市区内的豪华宾馆也占据一定的市场份额，这类宾馆通常有500个以下房间和数量不多的供小团体聚会的场所。

6.5 宾馆业客源市场

宾馆业的主要客源市场有三方面：①商业和贸易市场，约占客房需求总量的60%。流动的营销和管理人员是商业贸易市场的主流，其参加的大量会议和谈判都在宾馆举行。②会议与贸易展览市场，约占总需求量的25%。③旅游者和非商业性目的的来访者。约占总需求量的15%。该市场所占份额最小，季节性差异最大，取决于城市本身特征及其地理位置。旅游点和大城市是该市场的最大获益者。

7. CBD分区制(管制)规划原则的深化

CBD对其内部的土地利用变化有很强的适应、协调与恢复力。但是在CBD土地利用变化过程中，避免来自于相邻建筑物和设施形成的各种空间与社会负面影响，从而使CBD获得安全感，是CBD面临的一个棘手的规划问题。为此，西方城市采取了两种方法，即行为限制法和保护性的分区制(管制)法，其中分区制(管制)原则是政府对CBD进行保护和指导发展的主要工具。

分区制(管制)原则来自于早期的分区法，最早应用于20世纪初期的纽约城中心区。它为建筑设计规定了标准。其目的在于，在临近的地域内，只批准可以共存与互惠的土地利用项目，以免一种土地利用用途对其他土地利用用途产生负面影响。该原则有助于保持或增加地产价值。现在，分区制原则的应用范围在逐渐扩大。避免负面影响的内容已扩大到确保社区健康、安全和福利等方面。分区制原则几乎对所有类型土地的合理利用和土地利用密度的制约性都在逐步增强。

8. 重建CBD核心区的空间手段

重振核心区的典型战略是公私联手。国家为项目的金融和土地成本提供减免等优惠政策，从而使私营发展商投资于原本无利可图的一些建设项目。西方国家在中心区的重建与保护方面主要采取了以下措施。

8.1 设计革新(后现代主义建筑)

建筑物的设计革新始终伴随着CBD的重振过程。其特点有三方面：一是以建筑形象营造市场氛围。第一批后现代主义建筑物出现于70年代的休斯顿，随后建筑领域发生了巨大变化。它的魅力在于其反传统的几何外观，这类

