

2015-2020年中国中央商务区行业监测及投资前景研究报告

报告目录及图表目录

博思数据研究中心编制

www.bosidata.com

报告报价

《2015-2020年中国中央商务区行业监测及投资前景研究报告》信息及时，资料详实，指导性强，具有独家，独到，独特的优势。旨在帮助客户掌握区域经济趋势，获得优质客户信息，准确、全面、迅速了解目前行业发展动向，从而提升工作效率和效果，是把握企业战略发展定位不可或缺的重要决策依据。

官方网站浏览地址：<http://www.bosidata.com/fuwu1412/A25043MXKT.html>

【报告价格】纸介版7000元 电子版7200元 纸介+电子7500元

【出版日期】2014-12-12

【交付方式】Email电子版/特快专递

【订购电话】全国统一客服务热线：400-700-3630(免长话费) 010-57272732/57190630

博思数据研究中心

特别说明：本PDF目录为计算机程序生成，格式美观性可能有欠缺；实际报告排版规则、美观。

说明、目录、图表目录

报告说明:

博思数据发布的《2015-2020年中国中央商务区行业监测及投资前景研究报告》共十六章。首先介绍了中央商务区的概念、特征、类型等，接着分析了国外中央商务区的发展概况及中国中央商务区的发展环境，然后重点分析了国内中央商务区的建设发展及相关产业的总体现状，并对重点城市中央商务区的发展及国内外的成功案例做了具体细致的分析。随后，报告对中央商务区的开发规划、评价指标体系的构建做了分析，最后分析了中央商务区的投资潜力及未来前景。我国对CBD的规划建设最早始于二十世纪九十年代。我国的城市经济发展和城市建设都上了一个新台阶，得到了迅猛的发展。CBD的建设也被国内许多在各自经济区域内有一定影响力的大城市提上议事日程。到2013年为止，深圳、北京、广州、南京、上海、重庆、哈尔滨、青岛、沈阳、武汉等中心大城市都把中央商务区建设作为激发城市经济活力，塑造城市服务品牌，扩大城市发展空间，加速推进城市化进程的重大举措，我国中央商务区建设正日新月异、如火如荼。

我国CBD发展历史短，大多是在政府主导下在新区开发建设起来，超前于当时的市场需求和城市经济实力，这就决定了我国CBD的发展具有跨越性特点。但目前我国CBD的开发建设尚存在盲目发展、发展目标定位不准、功能发展脱离实际需求和建设开发超前等问题，

2014年4月，国家商务部出台政策提出，将用3-5年时间，培育一批集聚效应显著、基础设施完备、服务功能完善、辐射范围广、拉动消费作用明显的示范中央商务区。

中央商务区建设不仅对房地产市场具有巨大的拉动作用和刺激效应，还有利于搞活周边乃至交通沿线的房地产市场，有利于提升城市的土地级差地租，更有利于提升城市空间的价值增值。未来几年，随着中国经济的稳步增长及城市化进程的加快推进，我国城市中央商务区将迎来新一轮建设发展。

报告目录

第一章 CBD的相关概述

1.1 CBD的概念

1.1.1 基本定义

1.1.2 概念释义

1.2 CBD的特征

- 1.2.1 空间特征
- 1.2.2 经济特征
- 1.3 CBD的分类
 - 1.3.1 按演变时段分
 - 1.3.2 按影响等级分
 - 1.3.3 按功能程度分
 - 1.3.4 按新的内涵类型分
- 1.4 CBD的功能
 - 1.4.1 中央商务办公职能
 - 1.4.2 中心商业职能
 - 1.4.3 居住职能
 - 1.4.4 其它职能

第二章 国外CBD发展概述及经验借鉴

- 2.1 国外CBD的三种模式
 - 2.1.1 自发形成
 - 2.1.2 主动迁出
 - 2.1.3 政府引导
- 2.2 国外CBD的发展分析
 - 2.2.1 演变历程
 - 2.2.2 发展规律
 - 2.2.3 主要特征
 - 2.2.4 变化趋势
- 2.3 国外CBD建设中值得借鉴的经验
 - 2.3.1 建设高效便捷的交通体系
 - 2.3.2 适时建立城市副中心及其商务区
 - 2.3.3 制定优惠政策吸引企业入驻
 - 2.3.4 合理开发和利用地下空间

第三章 2013-2014年中国CBD的发展环境分析

- 3.1 经济环境
 - 3.1.1 全球经济复苏放缓

3.1.2 中国经济缓中企稳

3.1.3 人民币汇率的变动

3.2 城市化进程

3.2.1 城市化水平

3.2.2 城市化模式转变

3.2.3 城市化发展问题

3.3 消费环境

3.3.1 居民收入情况

3.3.2 消费价格走势

3.3.3 消费市场特点

3.4 现实效益

3.4.1 推进产业发展

3.4.2 拉动地产市场

3.4.3 吸纳就业人才

第四章 2013-2014年中国CBD的总体建设发展状况

4.1 中国CBD的发展现状分析

4.1.1 总体发展态势

4.1.2 主要建设途径

4.1.3 政策扶持情况

4.1.4 人才聚集概况

4.2 中国CBD的发展与国外对比分析

4.2.1 发展阶段

4.2.2 等级体系

4.2.3 发展动力

4.2.4 建设方式

4.2.5 功能构成

4.2.6 空间模式

4.2.7 交通通讯

4.3 中国城市CBD等级体系建构与发展分析

4.3.1 CBD等级体系的相关简评

4.3.2 我国大城市CBD的聚类分析

- 4.3.3 我国城市CBD的等级体系
- 4.3.4 等级体系下我国CBD发展分析
- 4.4 中国CBD发展存在的问题
 - 4.4.1 以政府行为代替经济行为
 - 4.4.2 以“商本主义”替代“人本主义”
 - 4.4.3 以住宅楼替代写字楼
 - 4.4.4 以冒进代替发展
- 4.5 中国CBD发展的对策建议
 - 4.5.1 CBD建设应具有一定城市条件
 - 4.5.2 选择合理的建设模式
 - 4.5.3 注重功能结构的完善
 - 4.5.4 重视城市设计的作用
 - 4.5.5 E-CBD的特征日益突出
 - 4.5.6 多核、网络式的CBD体系

第五章 2013-2014年中国CBD现代服务业发展分析

- 5.1 CBD的发展实质是现代服务业的发展
 - 5.1.1 CBD是现代服务业的高度集聚发展
 - 5.1.2 我国CBD与现代服务业的关系
 - 5.1.3 CBD现代服务业发展的一般规律
- 5.2 中国CBD现代服务业的发展分析
 - 5.2.1 发展定位
 - 5.2.2 发展方式
 - 5.2.3 发展布局
 - 5.2.4 发展特色
 - 5.2.5 产业政策
 - 5.2.6 产业关联
- 5.3 金融业的发展
 - 5.3.1 2014年金融市场运行状况
 - 5.3.2 2013年金融市场运行状况
 - 5.3.3 2014年1-6月金融市场运行状况
- 5.4 零售业的发展

- 5.4.1 2014年零售业发展状况
- 5.4.2 2013年零售业发展状况
- 5.4.3 2014年1-6月零售业发展状况
- 5.5 餐饮业的发展
- 5.5.1 2014年餐饮业发展状况
- 5.5.2 2013年餐饮业发展状况
- 5.5.3 2014年1-6月餐饮业发展状况

第六章 2013-2014年中国CBD相关地产市场现状分析

- 6.1 房地产整体市场
 - 6.1.1 开发投资状况
 - 6.1.2 市场运行状况
 - 6.1.3 主要发展特征
 - 6.1.4 行业热点动向
- 6.2 商业地产市场
 - 6.2.1 开发投资状况
 - 6.2.2 市场运行状况
 - 6.2.3 主要业态形式
 - 6.2.4 行业竞争态势
- 6.3 写字楼市场
 - 6.3.1 开发投资状况
 - 6.3.2 市场运行状况
 - 6.3.3 市场走势分析
 - 6.3.4 需求形势概述
- 6.4 住宅市场
 - 6.4.1 开发投资状况
 - 6.4.2 价格走势分析
 - 6.4.3 市场需求分析
 - 6.4.4 市场供应分析

第七章 2013-2014年北京CBD的发展分析

- 7.1 北京CBD总体发展状况分析

- 7.1.1 成就回顾
- 7.1.2 发展现状
- 7.1.3 面临的挑战
- 7.1.4 扶持政策
- 7.2 北京CBD现代服务业的发展分析
 - 7.2.1 发展优势
 - 7.2.2 规模现状
 - 7.2.3 发展路径的特点
 - 7.2.4 存在的不足
- 7.3 北京CBD国际传媒集聚区的发展
 - 7.3.1 基本介绍
 - 7.3.2 发展现状
 - 7.3.3 重点举措
 - 7.3.4 保障措施
- 7.4 北京CBD功能分区与空间布局分析
 - 7.4.1 北京CBD功能分区的影响因素分析
 - 7.4.2 北京CBD功能分区的划分方法
 - 7.4.3 北京CBD功能区空间布局的总体构想
 - 7.4.4 北京CBD功能区各板块的发展思路
 - 7.4.5 北京CBD功能区发展的主要对策措施
- 7.5 “十二五”北京CBD发展规划
 - 7.5.1 面临形势
 - 7.5.2 发展目标
 - 7.5.3 具体方向
 - 7.5.4 保障措施

第八章 2013-2014年上海CBD的发展分析

- 8.1 上海CBD的整体发展状况
 - 8.1.1 形成过程
 - 8.1.2 发展现状
 - 8.1.3 主要特点
 - 8.1.4 建设动向

8.2 上海CBD建设发展的成功经验

8.2.1 规划起点高

8.2.2 定位准确及突出特色

8.2.3 政策机制灵活

8.2.4 建立和完善信息技术

8.3 上海CBD面临的挑战及建议

8.3.1 与国外著名CBD相比仍有差距

8.3.2 商务及生活环境需进一步改善

8.3.3 交通问题较为突出

8.3.4 规划及发展建议

8.4 上海CBD的未来发展规划

8.4.1 至2015年上海将建成25个CBD

8.4.2 上海苏河湾地区将成为新的CBD

8.4.3 上海北外滩将建成复合型CBD

8.4.4 上海前滩将打造世界级CBD

第九章 2013-2014年深圳CBD的发展分析

9.1 深圳CBD的整体发展状况

9.1.1 建设历程

9.1.2 发展现状

9.1.3 主要特征

9.1.4 创新模式

9.2 深圳CBD面临的问题和挑战

9.2.1 产业结构不尽合理

9.2.2 产业资源分布零散

9.2.3 配套设施建设滞后

9.2.4 管理体制严重缺位

9.3 深圳CBD的发展策略建议

9.3.1 完善管理机制

9.3.2 优化产业结构

9.3.3 改善商务环境

9.3.4 加强对外合作

9.4 深圳CBD的发展前景及趋势

9.4.1 深圳CBD的未来发展目标

9.4.2 深圳CBD发展前景广阔

9.4.3 深圳CBD将向CBR模式发展

9.4.4 深圳福田CBD未来发展趋势

第十章 2013-2014年其他主要城市CBD的发展分析

10.1 广州

10.1.1 发展状况

10.1.2 建设动态

10.1.3 规划情况

10.1.4 未来趋势

10.2 青岛

10.2.1 发展状况

10.2.2 建设动态

10.2.3 规划情况

10.2.4 未来趋势

10.3 济南

10.3.1 发展状况

10.3.2 建设动态

10.3.3 规划情况

10.3.4 未来趋势

10.4 南京

10.4.1 发展状况

10.4.2 建设动态

10.4.3 规划情况

10.4.4 未来趋势

10.5 武汉

10.5.1 发展状况

10.5.2 建设动态

10.5.3 规划情况

10.5.4 未来趋势

10.6 重庆

10.6.1 发展状况

10.6.2 建设动态

10.6.3 规划情况

10.6.4 未来趋势

10.7 成都

10.7.1 发展状况

10.7.2 建设动态

10.7.3 规划情况

10.7.4 未来趋势

第十一章 国外CBD典型案例分析

11.1 纽约曼哈顿中央商务区

11.1.1 基本概况

11.1.2 主要特征

11.1.3 发展措施

11.1.4 政策扶持

11.2 巴黎拉德芳斯中央商务区

11.2.1 基本概况

11.2.2 主要特征

11.2.3 发展阶段

11.2.4 成功经验

11.3 东京新宿中央商务区

11.3.1 基本概况

11.3.2 主要特征

11.3.3 成功经验

11.3.4 辅助政策

11.4 典型案例对比分析

11.4.1 系统构成

11.4.2 所处区位

11.4.3 面积差异

11.4.4 建设模式

第十二章 国内CBD典型案例分析

12.1 香港中环CBD

12.1.1 香港中环CBD的基本状况

12.1.2 开发建设的主要特点

12.1.3 商业建筑运营管理模式

12.1.4 高端服务业的发展分析

12.2 上海陆家嘴CBD

12.2.1 区域规划定位

12.2.2 产业特征

12.2.3 创新模式

12.2.4 发展动向

12.3 北京CBD

12.3.1 区域规划定位

12.3.2 产业特征

12.3.3 成功经验

12.3.4 建设动向

12.4 深圳福田CBD

12.4.1 基本状况

12.4.2 规划特点

12.4.3 发展现状

12.4.4 建设动态

第十三章 CBD的开发规划分析

13.1 CBD发展的动力机制分析

13.1.1 产业聚集机制和区位空间关系

13.1.2 产业聚集机制和CBD的发展

13.1.3 CBD发展动力综述

13.1.4 案例研究分析

13.2 CBD的布局影响因素

13.2.1 雄厚的区域和城市经济基础

13.2.2 先进的基础设施条件

- 13.2.3 丰富的人力资源
- 13.2.4 高效的政府机构和有利的政策导向
- 13.2.5 良好的自然生态环境
- 13.3 CBD的交通系统规划探析
 - 13.3.1 中央商务区与交通问题概述
 - 13.3.2 我国大城市CBD交通专项规划研究情况
 - 13.3.3 CBD交通专项规划主要技术流程
 - 13.3.4 CBD交通规划分析总结
- 13.4 CBD的园林规划设计要点
 - 13.4.1 景观设计人文化
 - 13.4.2 中央商务区的景观生态化设计
 - 13.4.3 景观空间立体化
 - 13.4.4 公共空间系统化设计
 - 13.4.5 景观植物配置
 - 13.4.6 景观的标志性设计

第十四章 CBD的评价指标体系构建分析

- 14.1 CBD适建度指标体系的构建分析
 - 14.1.1 CBD形成的影响因素
 - 14.1.2 城市CBD适建度的指标体系设计
 - 14.1.3 中国城市CBD适建度综合评价
 - 14.1.4 综合总结分析
- 14.2 CBD发展程度评价指标体系设计
 - 14.2.1 区域集聚度
 - 14.2.2 空间合理度
 - 14.2.3 基础设施
 - 14.2.4 人文环境
- 14.3 CBD功能成熟度指标体系的构建分析
 - 14.3.1 指标构建的原则
 - 14.3.2 总体规模指标
 - 14.3.3 功能协调指标
 - 14.3.4 功能集聚指标

14.3.5 功能辐射指标

14.4 CBD生态评价指标体系的构建分析

14.4.1 建立生态评价指标体系的意义

14.4.2 指标选取原则与生态指标体系的建立

14.4.3 指标及其标准值的选取说明

14.4.4 基于生态指标体系的CBD生态评价

14.4.5 总体结论概述

第十五章 我国城市CBD的投资分析

15.1 投资潜力

15.1.1 地产公司的需求

15.1.2 富裕阶层的需求

15.1.3 地方政府的需求

15.2 投资态势

15.2.1 投资前景广阔

15.2.2 市场投资形势

15.2.3 投资项目动态

第十六章 博思数据关于中国CBD的发展前景分析

16.1 宏观环境未来形势

16.1.1 经济社会发展趋势

16.1.2 城市化发展趋势

16.1.3 现代服务业发展趋势

16.2 我国CBD的发展前景

16.2.1 发展机遇分析

16.2.2 未来前景展望

16.2.3 发展趋势预测

附录

附录一：《国家级示范中央商务区评价规范（试行）》

附录二：《关于组织开展特色商业街区、商贸功能区、中央商务区示范创建工作的通知》

附录三：《中华人民共和国城乡规划法》

附录四：《城市规划编制办法》

附录五：《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）

附录六：《中华人民共和国城市房地产管理法》

附录七：《中华人民共和国土地管理法》

图表目录

图表 多层次CBD概念

图表 当代关于CBD内涵的三种概念

图表 CBD的分类（按演变时段分）

图表 CBD的分类（按影响等级分）

图表 主CBD与副CBD的结构关系

图表 CBD的分类（按新的内涵类型分）

图表 国外CBD形成和演变的三种典型模式

图表 二战前后西方发达国家CBD的变化

图表 CBD发展的不同形态

图表 国外CBD的演化规律

图表 现代CBD的时代特征

图表 城市综合体的五大典型特征

图表 新经济时代的CBD

图表 东京的“副中心”战略

图表 我国CBD建设的五大误区

图表 2011-2014年我国国内生产总值同比增长速度

图表 2014年国民经济主要统计数据

图表 2012-2013年我国国内生产总值同比增长速度

图表 2013年1-12月国民经济主要统计数据

图表 2011-2014年我国城镇居民人均可支配收入实际增长速度

图表 2011-2014年我国农村居民人均收入实际增长速度

图表 2012-2013年我国城镇居民人均可支配收入实际增长速度

图表 2012-2013年我国农村居民人均收入实际增长速度

图表 2011年、2014年我国居民消费价格同比上涨情况

图表 2012-2013年我国居民消费价格同比上涨情况

图表 2013-2014年6月我国城镇居民人均可支配收入实际增长速度

图表 2013-2014年6月我国农村居民人均收入实际增长速度

图表 2013-2014年6月我国居民消费价格同比上涨情况

图表 我国大城市CBD发展情况

图表 我国城市CBD等级体系

图表 1998-2013年银行间债券市场主要债券品种发行量变化情况

图表 1997-2013年银行间市场成交量变化情况

图表 2013年银行间市场国债收益率曲线变化情况

图表 1997-2013年银行间债券市场参与者增长情况

图表 2013年上证指数走势图

图表 2012-2013年我国社会消费品零售总额名义增速（月度同比）

图表 2013-2014年6月我国社会消费品零售总额名义增速（月度同比）

图表 餐饮业与社会消费品零售总额月度增长速度

图表 全国餐饮收入月度运行情况

图表 CPI、食品价格及餐饮收入增幅情况

图表 全国各省市限额以上餐饮企业营业额增长速度

图表 餐饮行业用工需求情况及占第三产业需求比重

图表 2011年-2014年12月全国房地产开发投资增速

图表 2014年1-12月东中西部地区房地产开发投资情况

图表 2011年-2014年12月全国房地产开发企业土地购置面积增速

图表 2011年-2014年12月全国房地产开发企业到位资金增速

图表 2014年-2013年全国房地产开发投资增速

图表 2013年1-12月东中西部地区房地产开发投资情况

图表 2014年-2013年全国房地产开发企业土地购置面积增速

图表 2014年-2013年全国房地产开发企业到位资金增速

图表 2014年-2013年全国商品房销售面积及销售额增速

图表 2013年1-12月东中西部地区房地产销售情况

图表 2013年1-12月全国房地产开发和销售情况

图表 2013年6月-2014年6月全国房地产开发投资增速

图表 2013年6月-2014年6月全国房地产开发企业土地购置面积增速

图表 2013年6月-2014年6月全国房地产开发企业到位资金增速

图表 2014年1-6月份东中西部地区房地产销售情况

图表 2014年1-6月份全国房地产开发和销售情况

图表 2014年1-12月中国商业营业用房及办公楼开发投资完成额及增速

图表 2014年1-12月中国商业营业用房及办公楼销售面积及增速

图表 2014年1-12月中国商业营业用房及办公楼销售额及增速

图表 2013年1-12月中国商业营业用房及办公楼开发投资完成额及增速

图表 2013年1-12月中国商业营业用房及办公楼销售面积及增速

图表 2013年1-12月中国商业营业用房及办公楼销售额及增速

图表 2014年1-12月中国办公楼开发投资完成额及增速

图表 2013年1-12月中国办公楼开发投资完成额及增速

图表 2014年1-12月中国办公楼销售面积及增速

图表 2014年1-12月中国办公楼销售额及增速

图表 2013年1-12月中国办公楼销售面积及增速

图表 2013年1-12月中国办公楼销售额及增速

图表 2010年-2013年我国百城住宅均价及环比变化

图表 2010年-2013年我国十大城市住宅均价及环比变化

图表 2010年-2013年我国重点城市住宅成交面积走势

图表 2013年不同类别城市与区域住宅成交量同环比对比

图表 2009年-2013年5个典型城市90平以下户型成交套数占比

图表 2010年-2013年我国重点城市商品住宅月度新批上市面积走势

图表 2010年-2013年10个代表城市商品住宅成交面积及新批上市面积走势

图表 2011年-2013年10个代表城市销供比走势

图表 2010年-2013年10个代表城市可售面积及出清周期

图表 北京轨道交通规划建设示意图

图表 北京CBD功能分区的初始指标

图表 北京CBD功能分区聚类分析图

图表 北京CBD功能区“一心两带三轴九圈”空间布局示意图

图表 “十一五”期间南京河西CBD经济社会发展总体评价

图表 “十二五”期间南京河西CBD经济社会发展主要目标

图表 “十二五”南京河西CBD主要产业总部经济发展目标及路径

图表 巴黎拉德芳斯CBD的发展历程

图表 曼哈顿、拉德芳斯、新宿CBD的比较

图表 香港中环CBD部分金融机构

图表 CBD交通需求预测具体流程

图表 CBD公交系统的供需平衡分析

图表 深圳人民南CBD道路交通系统网络

图表 北京金融街CBD道路交通系统网络

图表 纽约曼哈顿CBD内部交通系统网络

图表 深圳人民南CBD内部交通系统网络

图表 深圳人民南CBD与快速路的衔接方案

图表 上海陆家嘴CBD对外交通衔接方案

图表 北京CBD公交专用系统方案

图表 深圳人民南CBD不同交通方式衔接方案

图表 新加坡乌节路CBD不同交通方式衔接方案

图表 北京金融街CBD步行系统方案

图表 深圳人民南CBD步行系统方案

图表 深圳人民南CBD停车系统方案

图表 CBD适建度指标体系的总体框架结构

图表 50个典型城市地域分布

图表 50个典型城市CBD适建度及分项指标

图表 一类城市地域分布

图表 中国CBD量化研究选取城市的地域分布

图表 我国城市CBD发展程度指标体系

图表 CBD功能成熟度指标权重

图表 CBD生态指标体系及指标标准值

图表 城乡用地分类中英文对照表

图表 城市建设用地分类中英文对照表

图表 城乡用地分类和代码

图表 城乡用地分类和代码续表

图表 城市建设用地分类和代码

图表 城市建设用地分类和代码续表一

图表 城市建设用地分类和代码续表二

图表 城市建设用地分类和代码续表三

图表 除首都以外的现有城市规划人均城市建设用地指标（ $m^2/人$ ）

图表 人均居住用地面积指标（ $m^2/人$ ）

图表 规划建设用地结构

图表 城乡用地汇总表

图表 城市建设用地平衡表

图表 中国建筑气候区划图

本研究报告数据主要来自于国家统计局、国家发改委、商务部、中国城市规划协会以及国内外重点刊物等渠道，数据权威、详实、丰富，同时通过专业的分析预测模型，对行业核心发展指标进行科学地预测。您或贵单位若想对中央商务区发展有个系统深入的了解、或者想投资中央商务区开发建设，本报告将是您不可或缺的重要参考工具。

详细请访问：<http://www.bosidata.com/fuwu1412/A25043MXKT.html>