

本期专报：刘小涛书记、王颺秘书长

领军参阅 专报

第 19 期（总第 101 期）

2024 年 5 月 21 日

苏州太湖书院 苏州太湖智库主办

市管重点新型智库

中央商务区引领产业转型升级

中央商务区即 CBD，是城市的经济发展中枢和城市各类商业活动的核心区域，是服务经济时代背景下的产物，具有超强的经济辐射能力。它标志着一个城市的现代化程度，是现代城市的亮丽名片。是否拥有功能完备的中央商务区，已经成为当今衡量城市发达程度的主要标志之一。进入新世纪以来，苏州市委在区域发展中提出“五区组团”重大发展战略，即东部（园区）打造综合商务城、西部（新区）打造生态科技城、南部（吴

江和吴中区)打造太湖新城、北部(相城区)打造高铁新城、中部(姑苏区)打造千年古城。其中园区作为苏州发展的重要增长极,市委又提出作为城市发展新中心来加快建设。显而易见,园区加快打造中央商务区是题中应有之义。现综合有关情况,供领导参阅。

一、中央商务区在区域发展中的重要作用

新时代背景下,CBD的发展同时兼具产业和空间管理的双重功能:一方面,CBD是区域产业结构调整的重要推力,以金融、商务、零售、会展、科技、信息、人工智能等产业为代表的高附加值产业是CBD的基本特征之一,在推动产业结构升级的过程起到十分重要的作用。另一方面,CBD成为城市扩张和城市规划的重要载体,CBD建设将是城市下一个增长极和城市副中心,在人口导入、产业规划和疏散中心城区部分功能上起到十分重要的作用。

CBD是城市发展的增长极,具有很强的区域发展辐射力,是空间结构重构的重要推动力。CBD作为地区经济空间结构中的核心区域,汇聚了本地最优质的要素资源,既是本地经济发展的增长极,也是财政收入的重要贡献者。对外也形成一定的区域辐射力,如CBD所建设的大型商业综合体,是吸引外地客流的重要场所,对外形成重要的商业辐射力。CBD的这种增长极效应将一定程度上改变地区间的相对经济关系,形成一定的地区发展梯度或中心-外围结构关系。

CBD 是地区产业结构升级和地区功能转变的重要途径，通过产业结构升级和地区功能的转变来实现跨越式发展，在区域空间结构之中占据重要位置。在产业结构转型升级和提高经济发展质量背景下，CBD 作为地区现代服务业和生产性服务业集聚体，一定程度上引领地区的产业结构升级和地区功能的转变，进而改善区域整体的空间结构，提升地区的综合竞争力。

二、新时期中央商务区发展新趋势

进入新时代后，CBD 在引领经济高速发展的同时，也面临着自身发展模式的转变，这些转变主要体现在以下几个方面：

1. 一城单 CBD 向多 CBD 转变。纵观西方发达国家 CBD 的发展经验可知，城市 CBD 的发展一般会经历单一向多 CBD 发展趋势，这一趋势主要是伴随着区域多中心化而演变形成。随着中国城市化的高速发展，中国的 CBD 已经由一城一中心模式走向一城多 CBD 并存发展，如上海拥有陆家嘴 CBD、静安 CBD、虹桥 CBD 等众多商业中心。在经济最发达的长三角地区，随着长三角城市群一体化的进一步高质量发展，未来这一地区的 CBD 将呈现出多中心网络化趋势。次级中心城市 CBD 将以中心城市 CBD 为中心，产业在空间上形成高度的关联，交通、就业、公共服务、教育、医疗等资源不断地呈现出均等化趋势，各次级城市的 CBD 在整个 CBD 关联网络体系中充当了节点。与此同时，中心城市的 CBD 由于发展成本的上升，部分的 CBD 功能将由次级的 CBD 分担，中心 CBD 与次级的 CBD 形成了高

度的协调互补发展状态，CBD 的网络结构将趋于均衡，最终将促进区域 CBD 走向高级阶段，综合竞争力显著提升。

2. 产业由商务融合走向科技创新融合。CBD 最大的特征是高密度的人力资本和各类高端创新要素，汇聚了区域最优秀的人才和科技资源，行业专业化程度较高。汇集的大量跨国企业和行业领导者，具有最新的行业资讯和技术、企业管理经验，具有高效的公共行政服务资源，透明的市场环境，特别是在资本的控制、交易规则制定、交易渠道和交易成本等方面的绝对优势。因此 CBD 也是创新产出的中心。传统的 CBD 主要以商务、零售业主导，以商务融合其他服务业的集聚体。随着电商的快速发展，中国的 CBD 多将“金融、互联网、文化、科技”等元素融合一体，形成强大的创新融合综合体，极大地提高了区域产出效率和延长了产业价值链。CBD 的产业发展模式由原来的单一商务融合走向科技创新融合，同时在制度创新上 CBD 也一直在创新探索之中，如北京 CBD 在土地竞标中采用“竞方案、竞实力和现价格”的策略，大幅提高了国有土地的使用效率。上海陆家嘴 CBD 率先设立了由政府和企业共同同时主导的金融理事会，推动金融行业的体制机制便利化和高效化。

3. 发展模式由高端融合走向智慧绿色融合。信息化和人工智能的时代，高效及时、远距离、无延时、准确性和安全性的信息传递对现代商务活动十分重要，CBD 作为商务中心，必须具有与现代商务要求相匹配的信息基础设施。同时，随着环境

污染问题的利益突出，低碳和绿色可持续发展模式成为当前的主流理念。CBD 发展模式的示范作用越来越凸显，中国的 CBD 规划和发展理念也从高端产业融合走向智慧绿色的道路。除了在中央商务区核心区域建造绿色中央公园和道路绿色化外，国内不少城市的 CBD 已制定了绿色智慧科技的发展理念，如利用发达的智能技术来实现交通路网的信息化、公交站点的智能化、停车场智能化、智能服务，机器人和无人机配送货物等。如上海虹桥商务区的设计融入了全过程的绿色节能环保技术，全区域以天然气为一次能源，同时建立的能源循环利用系统，大幅度提高了整个商务区的能源使用效率，实现了全过程的绿色环保。在智能化方面，虹桥商务区建立了中央数据采集系统，充分实现了基础数据的采集、传送、合成分析及综合利用，并为信息分析提供诊断和评估反馈。

4. CBD 之间由竞争走向协调合作。中国的 CBD 在较长一段时间内均是以竞争和争夺各类资源的状态。各地 CBD 之间对跨国企业总部、央企、国家重大项目以及国家优惠政策的争夺加剧，随着中国对外开放程度的加深，国内区域经济一体化的程度不断提高，中国各地区 CBD 之间的合作也逐渐成为主流方向。市场化背景下，区域间的要素流动更加畅通。CBD 作为地区要素的高度集聚体，地区间 CBD 间的竞争与合作关系程度往往成为地区间一体化水平的重要体现。如京津冀一体化发展战略实施后，北京、天津和河北三省市的 CBD 分工逐渐明确，北

京以国际金融业务和全国金融决策管理中心功能为主。而天津则具有良好的国际贸易条件，侧重与跨境贸易和创新型金融业务。河北的 CBD 则以金融后台服务为主。因此，京津冀三地的 CBD 形成分工清晰的合作互利局面。

当前，全球经济新旧动能转换加快，产业结构正在发生深刻变革。作为城市经济发展的核心区域，中央商务区(CBD)吸引了大量高端企业，成为引领各国经济发展的重要引擎，在培育和发展高精尖产业、推动发展方式转变、优化经济结构等方面扮演着领军者角色，发挥着风向标作用。

三、国外 CBD：创新与融合成为增长驱动力

放眼国际，全球 CBD 的产业结构正在发生深刻变革。例如，伦敦金融城向金融科技产业转型，荷兰埃因霍温向创意产业转型，美国曼哈顿向科技创新产业转型，新加坡向深化金融服务转型等。当前国外 CBD 产业发展正日益呈现六大趋势特征，即生产科技化、管理智慧化、服务精细化、结构生态化、产业融合化和产品共享化。

从国际上看，以新技术突破为基础的全球产业变革呈现加速态势。世界各国纷纷推进科技创新，以抢占新工业革命的制高点。英国提出要重点发展人工智能和数据分析技术，大力推进其与网络安全、生命科学、建筑、制造业、能源以及农业技术 6 个主要领域结合发展，用科技推动产业转型。新加坡的产

业转型升级蓝图列出了 23 个转型产业，包括金融业、电子业、建筑业、医疗保健等行业，在每一个产业的蓝图中均强调推动尖端科技在产业中的应用。

跨界融合成为经济发展的重要模式。产业融合已成为全球经济发展的重要趋势，并发生在各个领域，促进产业结构不断合理化，通过相互融合和补充，形成新的产业形式。单菁菁认为，未来产业融合将趋向 3 个方面，即高科技的渗透融合、产业间的延伸融合以及产业内部的重组融合。如今，产业间的延伸和融合已成为一种新的趋势，在伦敦金融城、美国曼哈顿等知名 CBD 中，已形成金融科技产业、科技文化创意产业等新兴产业形态，并带动 CBD 经济成功转型升级。

——**伦敦金融城向金融科技业转型**。英国伦敦一直是欧洲的金融重镇，是全球最大的外汇交易、跨银行拆借、利率衍生性金融商品中心。国际金融危机爆发后，伦敦遭受重创，2009 年和 2010 年英国金融业对 GDP 的贡献呈现负增长，伦敦金融业涌现裁员潮。这迫使伦敦不再高度依赖金融业，开始逐步转向科技产业。2010 年，伦敦开始实施科技城计划。在科技城计划提出的 1 年内，该区域的科技公司数量从 200 多家增加到 600 多家。据统计，2015 年伦敦科技城核心区 EC1V 和 EC2A 每平方公里拥有科技公司的数量分别达到 3288 家和 1580 家，成为名副其实的“欧洲小硅谷”。如今，伦敦科技产业蓬勃发展，成为全球科技公司首选的办公区域之一，吸引了大量科技人才和资金流入。伦敦产业转型成功的

背后，有着强大的金融产业作为支撑，同时传统金融产业也在数字科技产业的带动下向金融科技产业转型，逐步将伦敦金融城打造成全球金融科技“领头羊”。

伦敦金融城与其相邻的伦敦科技城相互融合，共同携手推动金融产业向金融科技产业转型发展。近年来，伦敦金融科技行业迎来了快速成长。在全球金融科技 50 强初创公司中，就有 29 家位于伦敦。数据显示，2010 年至 2015 年，英国的金融科技企业共筹集资金 54 亿美元，超过了欧洲其他地区的总和(44 亿美元)。

——**曼哈顿向科技创新产业转型**。曼哈顿是美国和世界的经济金融中心。在经历了金融危机后，曼哈顿 CBD 开始逐步从金融业向科技创新产业转型，大量科技创新企业集聚于此，“硅巷”(Silicon Alley)得以迅速发展。与硅谷不同，硅巷的科技产业并不集中在芯片研发、硬件制造和软件应用开发上，而是在于新一代互联网科技创新，硅巷又被称为美国“东部硅谷”、世界“创业之都”。

曼哈顿转型成功得益于同传统行业以及市场的紧密结合。与硅谷不同，曼哈顿的科技人才大多被吸引到该地区发达的传统行业里。他们喜欢运用互联网技术为商业、时尚、传媒及公共服务等领域提供解决方案，将技术与传统行业相结合，用技术改革传统行业并建立细分市场，这种特征被称为“东岸模式”。据统计，2013 年纽约市非科技产业中的科技职位约占 52%，远高于硅谷。

科技与传统产业融合的典型，当属“用科技为自己加冕”的

华尔街金融业。在华尔街，过去金融投资科技的模式已变身为科技服务金融模式。将大数据、云计算、区块链、人工智能等新科技手段，运用于传统金融，使金融服务更快、更高效，这是金融科技的核心出发点。现在的曼哈顿正在超越硅谷，成为美国金融科技企业最喜欢落脚的地区。因此，华尔街各类传统金融机构成为纽约金融科技繁荣的动力源泉。华尔街巨头追求技术创新，以保持竞争力。金融巨头的需求同时带动了初创企业的成长。可以说，曼哈顿已经成为金融科技巨头的最佳孕育场。

——**新加坡向深化金融服务转型。**新加坡是全球重要的金融中心，在外汇交易以及财富管理方面经验丰富。新加坡经济发展局的数据显示，目前金融服务业占新加坡国内生产总值比例约为12%，为15.4万人提供了就业机会。快速的经济发展以及庞大的基础设施建设需求，为新加坡金融业发展创造了有利的条件。

为推动经济和产业转型升级，新加坡政府提出量身定制的“产业转型蓝图”。作为重要产业之一，金融服务业被列为新加坡产业转型蓝图中重中之重。新加坡金融管理局宣布推出金融服务业产业转型蓝图，以巩固新加坡金融中心地位。为此，新加坡金融管理局大力促进和扩大各类金融科技合作，推动商业模式创新，加强金融机构的网络安全。新加坡推动创新商业模式，整合各金融机构的电子付款措施，打造新加坡全国统一的电子付款二维码。同时，推动应用区块链技术，运用科技手段简化金融机构的执法程序，完善科技金融监管。

责任编辑：柴永鹏 联系电话：18896954159 65519639（传真）

地址：苏州市吴中区胥口镇灵山路 609 号 共印：30 份