

城市建设中央商务区条件评价

——以乌鲁木齐市为例

文 吴正平 王志强

摘要：阐述了 CBD 的功能并分析了乌鲁木齐市建设 CBD 的必要性以及所具有的条件和优势，结合乌鲁木齐市发展现状以及未来的发展趋势，提出了乌鲁木齐市 CBD 的开发模式与区位选择。

关键词：中央商务区 CBD 乌鲁木齐市

一、乌鲁木齐市建设中央商务区的必要性

中央商务区又叫中心商业区，译自英文 Central Business District，简称 CBD，其主要涵义是商务会聚之处，是在一个大城市内集中了大量的商务办公、信息服务、文化娱乐、高级公寓等配套设施，便于开展大规模商务活动的城市中心区域。如果这样的一个区域能形成，就必将带动周边地区经济的起飞和发展。

乌鲁木齐地处亚洲腹地，不仅是新疆最大的商品集散地，而且是中亚地区重要的进出口贸易集散地。乌鲁木齐市规划建设 CBD 意义重大，一是有利于巩固乌鲁木齐在我国向西开放中的重要战略地位；二是有利于乌鲁木齐国际商贸城市战略发展目标的实现；三是有利于提升乌鲁木齐现代服务业的发展水平；四是有利于加快乌鲁木齐新型工业化的进程；五是促进对外贸易与交流。

二、乌鲁木齐市建设中央商务区的条件与优势

(一) 乌鲁木齐市经济外向性强
“十一五”以来，乌鲁木齐充分利用国家“全方位开放、向西倾斜”的政策，实行“东联西出、双向互补”的经贸战略，积极推进产业结构调整，形成了全方位开放的态势，截止 2011 年底，全市共建成 1 个一类口岸、7 个二类口岸。2011 年，全市实现进出口总额 90 亿美元（其中：进口额 23 亿美元，出口额 67 亿美元），占全疆的 31.22%，较 2006 年增加 85.74 亿美元，年均增长 25.01%。

(二) 乌鲁木齐市区位优势得天独厚
新疆地处亚欧腹部，新亚欧大陆桥中心，是我国与中亚、欧洲连接的惟一陆路通道，向西有大西洋欧洲市场，里海、黑海西亚市场，波斯湾中东市场，周边与 8 个国家陆路接壤，毗邻中亚五国、南亚、西亚、中东、欧洲、俄罗斯，拥有 17 个沿边一类口岸和 13 个二类口岸，是西部乃至全国与中亚、西亚和欧洲联系的桥梁与枢纽，成为中国向西开放的最前沿。乌鲁木齐是新疆维吾尔自治区的首府，是新疆政治、经济和文化中心，也是我国通往中亚、西亚的咽喉和向西开放的窗口，其承东启西、贯通南北的枢纽作用十分突出。

(三) 乌鲁木齐市市场基础坚实

截止 2011 年底，全市共有批发零售网点约 6.5 万个，每千人拥有网点 32 个；全市 5000m² 以上大型零售网点 32 个，其中大型综合百货店 20 个、大型超市 9 个、大型专业店 3 个；零售企业中年销售过亿元的商场有 19 家；全市拥有各类商品交易市场 165 个，年成交额 310 亿元，其中：消费品市场 152 个，生产资料市场 14 个；综合市场 79 个，专业市场 95 个。以大型综合批发市场为龙头、专业

批发市场为骨干、集贸市场为基础的大市场、大流通格局初步形成。2011 年实现全社会消费品零售总额 690 亿元，占全疆的 44.34%，较 2001 年增加 556.3 亿元，年均增长 17.83%，增幅列西部省会城市第一。

(四) 乌鲁木齐市经济实力雄厚

“十一五”以来，乌鲁木齐国民经济持续快速增长。2011 年，全市实现地区生产总值 1700 亿元，较“十五”末增长 4.8 倍，年均增长 15.47%；二三产业占经济总量的 98.7%，城市经济特征十分突出。其中，第二产业增加值 655 亿元，较“十五”末增长 2.7 倍；第三产业增加值 730.15 亿元，较“十五”末增长 3.08 倍；实现社会消费品零售总额 690 亿元，较“十五”末增长 2.5 倍，年均增长 14.65%；实现进出口贸易总额 90 亿美元，较“十五”末增长 7.2 倍，年均增长 25.01%。预计 2015 年乌鲁木齐市地区生产总值达到 3500 亿元，年均增长 18%。国民经济的快速增长为 CBD 的规划建设奠定了坚实的基础。

三、乌鲁木齐市中心商务区开发模式和区位选择

以国内一些城市 CBD 开发模式和区位选择为借鉴，乌鲁木齐市中心商务区拟采用离开老城区新建的开发模式，选址在新市区北部区域（以下简称“北部区域”）。该区域位于乌鲁

木齐市的北部,地处乌鲁木齐——昌吉中心地带和乌鲁木齐城市北扩的主要拓展区域之一,东起河滩路、西至乌昌一级公路,南起喀什东路和迎宾路、北至高速公路北联络线,总面积 68 平方公里,地理位置优越,交通通达性好,土地资源丰富,环境优美,建设中央商务区独具优势。

(一)地理位置优越

北部区域地处乌鲁木齐一轴两翼空间发展格局所形成的扇形区域,南临乌鲁木齐市主城区、东接米东区、西连昌吉市、北望五家渠市,两侧紧邻国家级高新技术产业开发区、经济技术开发区、出口加工区、头屯河工业区、铁路物流园,是米东区、昌吉市、五家渠市与乌鲁木齐市主城区的连接点和融合发展的关键区域,是乌鲁木齐市北扩的重要区域。北部

区域辐射范围见图 1。

(二)交通体系完善

北部区域内对外拥有航空、铁路、公路三位一体的立体交通体系,其中航空交通通道——乌鲁木齐国际机场目前已开通航线 113 条,其中国内航线 99 条,国际航线 14 条,与国内外 81 个大中城市通航;铁路交通通道——准东铁路穿越该区域,拥有乌鲁木齐铁路货运站场之一的东一站;公路交通通道——吐乌大高等级公路、乌奎高等级公路、乌昌一级公路和安宁渠路。

内部已形成了“四纵三横”的交通网路,其中纵向道路包括北京路、天津路、长春路、文光路四条南北走向的城市干道,横向道路包括北外环路、纬二路和纬六路三条东西走向的城市干道。北部区域交通体系

见图 2。

(三)

土地开发潜力巨大

北部区域总面积 68 平方公里,土地构成以戈壁地、采砂形成的砂坑地及部分农田组成,其中砂坑地面积约 20000 亩,占北部区域总面积约为五分之一,经回填和处理后,可直接转变为建设用地。此外,整个北部区域除部分交

通、电力设施外基本没有其它基础设施,便于整体规划和统一开发。

(四)生态环境和人文环境独特

北部区域外邻植物园、新城公园,内有大规模的农业示范基地、农业生态园基地、四工苗圃、葡萄长廊、开阔草坪、花卉园区等,景观与生态共生,空气清新,环境幽静。该区域南邻中国科学院新疆分院、新疆社会科学院等 20 多家等科研院所,新疆财经学院、新疆建设职业技术学院等 30 多家大中专院校,自治区图书馆,自治区体育中心,为北部区域发展奠定了良好的人才、文化、科技基础。

伴随着国家西部大开发战略的深入实施,将有大批国内外知名企业、金融机构进入乌鲁木齐,建立它们的总部,引发众多行业聚集,这必然对中央商务区的高档办公环境产生大量、持续的需求。乌鲁木齐加快建立 CBD 将有助于接纳来自于国内外的服务、贸易、金融、证券、商务等行业的投资,进一步提升乌鲁木齐西部中心城市的地位。■

参考文献:

刘涛. CBD 与城市发展关系研究[D]. 华东师范大学硕士论文, 2006

赵群毅,秦波,周一星. 重庆市中央商务区的区位选择研究[J]. 地域研究与开发 2005(6) 56—58

任继勤,季晓南,孙茂龙. 中国商务中心区区位分布研究. 中国工业经济 2004(6)

王朝晖,李秋实. 现代国外城市中心商务区研究与规划 [M]. 北京:中国建工出版社 2002 8—24

(吴正平,1975 年生,安徽枞阳人,新疆农业大学管理学院教师,注册咨询工程师(投资)、注册一级建造师、注册监理工程师、招标工程师。研究方向:城市经济与项目管理。王志强,新疆农业大学管理学院教师。研究方向:资源环境经济)

图 1 北部区域辐射图

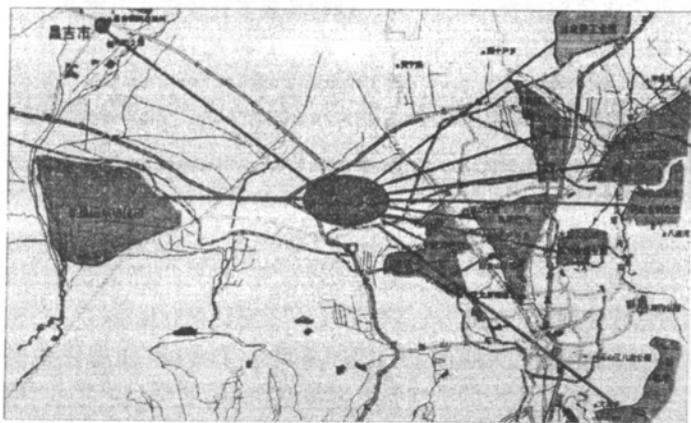


图 2 北部区域交通体系图

