



## 论文检测报告

报告编号：1d78d1548bca4b86a290e2e4ace29c12

送检文档：报告样本

论文作者：无

文档字数：8033

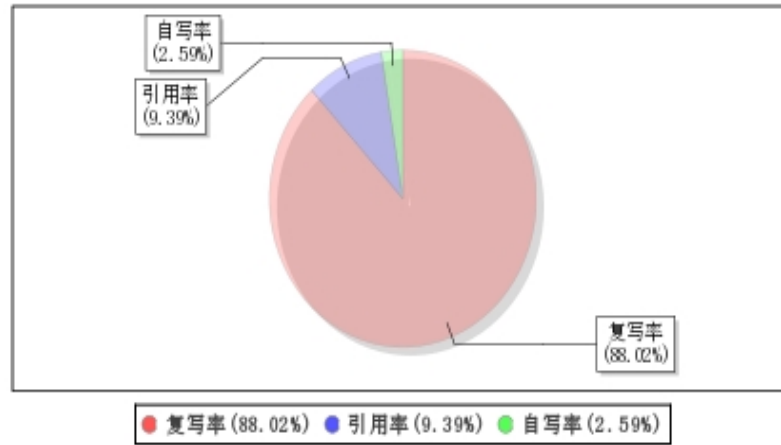
检测时间：2013-08-30 21:15:50

检测范围：论文库，中文期刊库（涵盖中国期刊论文网络数据库、中文科技期刊数据库、中文重要学术期刊库、中国重要社科期刊库、中国重要文科期刊库、中国中文报刊报纸数据库等），Tonda论文库（涵盖中国学位论文数据库、中国优秀硕博论文数据库、部分高校特色论文库、重要外文期刊数据库如Emerald、HeinOnline、JSTOR等）。

### 一、检测结果：

总相似比：97.41% [即复写率与引用率之和]

检测指标：自写率 2.59% 复写率 88.02% 引用率 9.39%



## 二、相似文献汇总：

序号	标题	文献来源	作者	出处	发表时间
1	CBD商业集聚研究述评	学术期刊	张廷海	北京市经济管理干部学院学报	2009
2	CBD商业集聚研究述评 - 豆丁网	互联网		互联网	
3	CBD项目投资决策风险的识别与评价研究	学位论文	关会芳	硕博学位论文	2011
4	CBD项目投资决策风险的识别与评价研究 - 工程管理 - 道客巴巴	互联网		互联网	
5	CBD项目投资决策风险的识别与评价研究 - 豆丁网	互联网		互联网	
6	VaR方法在我国证券市场风险度量中的应用研究	学位论文		硕博学位论文	
7	[经济/管理]高度集聚的中央商务区——国际经验及中国城市商务区的...	互联网		互联网	
8	中央商务区 - MBA智库百科	互联网		互联网	



9	中央商务区_版本历史	互联网		互联网	
10	中小商业企业集群形成及竞争力提升研究	学位论文	彭瑞卿	硕博学位论文	2008
11	保险代理人资格考试辅导配套习题 - 职业资格 - 道客巴巴	互联网		互联网	
12	全文标红报告-Gocheck.cn 论文检测报告	互联网		互联网	
13	关于CBD住宅营销策划的研究——以深圳为例	学位论文		硕博学位论文	
14	商务区高密度,高集聚模式的经济有效性可以从非紧凑式模式的弊端间	互联网		互联网	
15	国内CBD产业集聚研究综述	学术期刊	张廷海	安徽商贸职业技术学院学报	2009
16	国外典型CBD产业集聚的比较研究及其启示	学术期刊	张廷海	北方经贸	2008
17	城市中央商务区(CBD)发展的国际比较 - 豆丁网	互联网		互联网	
18	城市地铁站口零售商业集聚类型划分的探讨——以广州为例	互联网		互联网	
19	基于消费者的电子商务风险界定及度量	学术期刊	曾小春 孙宁	当代经济科学	2007
20	建设南宁中央商务区 (cbd) 的构想	学位论文	梁武庆	硕博学位论文	2007
21	影响CBD产业集聚的因素分析及其启示	学术期刊	周雯雯 陈宇昕	企业导报	2010
22	检测报告样本-Gocheck.cn论文检测专家	互联网		互联网	
23	经济学--国内CBD产业集聚研究综述 - 经济学奖 - 道客巴巴	互联网		互联网	
24	贸易经济--CBD商业集聚研究述评 - 豆丁网	互联网		互联网	
25	高度集聚的中央商务区——国际经验及中国城市商务区的评价	学术期刊	丁成日	规划师	2009

三、全文相似详情：（红色字体为相似片段、蓝色字体为引用片段、黑色字体为自写片段）



## 1.1研究背景及意义

### 1.1.1研究背景

我国的CBD建设方面的经验基本上是借鉴国外成功的CBD开发案例。查阅文献发现CBD开发研究领域多集中在CBD规划合理性方面的研究，很少侧重CBD项目投资决策的研究，文章试图借助CBD开发的浪潮对CBD项目投资决策进行风险研究，期望对我国CBD项目开发提供一定的参考。

### 1.1.2研究意义

有关产业集聚的研究主要集中在生产性领域，而基于商业或商务中心区(CBD)视角的商业集聚研究尚不多见。CBD商业集聚是产业集聚现象的一种特例。从现有文献来看，国内有关商业集聚的研究是从本世纪初开始的。随着城市经济的不断发展，CBD建设日益得到国家和地方政府的广泛关注。本文就CBD商业集聚的相关研究进行梳理和再审视，以期为推进我国CBD建设与发展提供理论参考。

## 1.2国内外研究现状

### 1.2.1CBD国内外研究现状

#### (1) 城市规划视角下的CBD研究

CBD研究在经历了早期的城市地理学研究以后，研究的领域开始向外拓展，拓展最明显的一个领域就是城市规划。国外从城市规划角度研究CBD最早的是芝加哥的城市问题，早期芝加哥生态学派的理论研究局限于揭示和解释城市问题的存在，缺少如何解决城市问题，城市问题凸显的情况下CBD规划成为管理者、规划师共同关注的焦点。

CBD商业集聚是产业集聚现象的一种特例。就目前研究成果来看，国内学者们有关CBD商业集聚的研究，主要是基于不同地区(尤其是大型都市区)展开的零散的实证性研究，他们只是从不同侧面对CBD商业集聚现象作了表象性的解释，并没有对CBD商业集聚进行系统分析。实践表明，CBD发展的程度是城市竞争力的重要体现；而培育有效的CBD商业集聚是区域经济发展的重要战略选择，是提高区域(城市)竞争力的有效途径，也是工业化、城市化发展到一定阶段的必然趋势。因此，国内CBD发展较好的大型都市，应以现有CBD的发展为基础，制定具有国际化眼光的、可持续的CBD商业集聚发展战略，打造核心商业企业、提高CBD的商业集聚度；而CBD发展较慢的中小城市，应在着力打造微型CBD的同时，做好CBD商业集聚发展的长期规划，从而推进区域(城市)商贸流通业的快速、持续和稳定发展。

上世纪九十年代以后，国内的土地市场逐渐形成，城市的土地利用发生了转变，恰是这一转变推动力了我国CBD的演化与形成。学者楚义芳在CBD与城市规划的关系分析中得出这样的结论：新的城市规划法的颁布与土地市场的形成是CBD演化与形成的源动力[16]。进入二十一世纪以后，学者们对于CBD规划不合理带来的后期影响进行论证，发现交通问题是CBD规划中一大难点。白璐在中央商务区的绿色交通系统规划研究中提出了在绿色交通理念指导下中央商务区交通规划应当包含的内容及需要注意的问题，包括公共交通系统规划、慢行交通系统规划、道路系统规划[17]。

在CBD内大多是大型建筑聚集区，邢晓鹏对城市CBD和大型建筑的交通特性进行了深入分析，综合评价了大型建筑对交通的影响，并提出了缓解交通的对策[18]。一些学者针对目前CBD出现的一系列社会问题(交通拥堵、噪音污染等)提出了实施CBD项目生态可持续发展的规划设想[19-20]。

CBD内地下空间结构的利用已经成为CBD规划建设重点，地上空间的昂贵地租地价，必然带来地下空间合理利用的分析，金逸做了关于CBD地下空间的规划研究



, 论述了如何规划等地下规划利用的理论基础, 并就杭州情况做出针对性的例证分析[21]。

## (2) 经济学视角下的CBD研究

在1987年Ragas做出相关研究之后直到1993年, 出现了这一领域研究的空档期, 而且在1961年到1987年的研究中, 关于经济方面的论述, 学者们得出了相似的结论: “虽然CBD仍是经济活动集聚的中心地带, 衰减已经不可阻挡”。在后来的研究中受到后现代主义思潮的影响, 出现的新兴的研究, 认为CBD的发展最终不是衰退, 而是升级式的发展。代表性人物有Richard和Bunting。John在城市发展与CBD之间的关联性研究中提出CBD是城市外扩发展的内源性因素, 具体是周围地价、房价的涨幅和商务的发展跟随着CBD建设呈现出一定的发展趋势[26]。

CBD是一个集购物、休闲、服务等商业功能于一体的多功能、多形态、多业种的混合型集聚区。

因此, CBD商业集聚的表现形式也有所不同, 但实质上是一致的。蒋三庚把商业集聚分为三种形态: (a)团块状形态; (b)沿街条状形态(商业街或专营商业街); (c)分散多点形态。他还结合商业集聚区的位置—中心位置(A)、中间位置(B)和外围位置(C), 把城市商业集聚归为Aa, Ab, Ba, Bb, Bc, Ca, Cb和Cc等8种组合模式, 并就每种模式的基本特征进行了分析。

其中, Aa型组合(指都市商务中心区的团块布局, 由多条大街交汇形成, 如北京市东部的商务中心区)和Ba型组合(指城市内地区级或社区级团块型的商业形态, 如埃及开罗老区阿拉伯市场、香港尖沙嘴)可以看作是CBD商业集聚的形式, 而Ab型组合(指都市商业中心的主要商业大街, 如上海淮海中路商业街)和Bb型组合(指专营商业街, 如东京秋叶原家电一条街)也是类CBD商业集聚的商业形态。

钱寿海把商业集聚分为三个层面: (1)“定位”层面的商业集聚(因为定位而形成的商业集聚); (2)以中心商务带和大型商品批发中心为“商业极”层面的商业集聚; (3)街道或社区商业集聚(如专业化一条街)。这里, 第二层面的商业集聚正是我们所讨论的CBD商业集聚的形式。

也有学者比较笼统地对商业集聚的形态进行归类, 他们尽管并非直接对CBD的商业集聚情况进行讨论, 但同样可以作为CBD商业集聚形态研究的借鉴。武云亮把商业集聚分为商业街集群、交易市场集群、购物中心集群和专业化商城等四种模式。唐建民把商业集聚归为常见的商业广场、购物中心、商业街和步行街等形式。

方向阳和陈忠暖以广州地铁站口零售商业集聚为例, 把地铁站口商业集聚分为地面商业集聚和地下商业集聚。前者包括斑(点)状、条带(线)状和面状及立体状等形态, 后者分为站厅商铺、通道商铺和与站内直接相连的地下商业街三类。

彭继增认为商业集聚从集贸市场到各类批发交易市场、从小商品城到大型购物中心、从商业街到商业中心区(购物中心), 都是商业企业集聚的地方, 也是充满竞争的商业经营场所。

不同的CBD商业集聚具有不同的自身特点。张映红从北京CBD出发, 认为现代CBD产业集聚的基本特征是高端服务业集聚, 这不仅反应了CBD区域较高的经济发展水平, 也体现了“服务经济”发展的客观要求。

明娟和张廷海就微型CBD商业集聚进行了初步探讨, 认为突出主导功能、紧凑型建设和高效率支撑等是微型CBD商业集聚最主要的空间特征。张廷海认为CBD商业集聚具有空间集聚性、模仿竞争性、功能互补性和环境共享性等基本特征。事实上, CBD商业集聚同样体现了产业集聚的两个最基本的特征: 一是大量商业企业及其相关支撑机构在CBD区内的集聚, 强调地缘的临近性; 二是商业企业及其支撑机构之间存在着密切的联系、具有一定的产业关联度, 而非商业企业在CBD内的简单“扎堆”



#### （4）风险视角下的CBD研究

国内学者关于CBD风险的研究。付铭从影响CBD发展的风险角度出发，全面系统阐述可能会影响CBD发展的四因素：郊区化、人口迁移、城市问题、突发事件。纵观学者彭清的国内外CBD的建设经验全文，论述的多是关于规划与产业集聚问题。融资是项目建设经济基础问题，而在项目开发中这也是一大风险因素，杨红旭就CBD建设融资问题分析CBD建设融资方面面临的风险。

##### 1.2.2研究趋势

全球资源紧缺的大形势下，更多的建设发展注重环保和资源的优化利用，越来越多的项目投资论证注重指标的动态变化特性，在预测领域中新的更具有现实意义的理论方法的推出将为项目投资决策提供有力的依据。

风险识别与评价一直是项目投资不可忽视的问题，CBD是城市发展的必然产物，而对于CBD开发的风险预测必须在借鉴其他项目开发风险预测的同时形成独有的风险预测方法体系。

##### 2.1CBD的相关概念理论

###### 2.1.1国外中央商务区发展的特点

CBD是英文centralbusinessdistrict的缩写，中文译为中央商务区。CBD起源于芝加哥社会学派对城市空间结构的分析。

现代比较流行的CBD定义是：在一个大城市内，集中了大量的商务、金融、文化服务机构和商务办公酒店、公寓等配套设施，具备完善便捷的交通、通信等现代化基础设施和良好环境，便于开展大规模的商务活动的比较核心的中心区域。

CBD一般占地3至5平方公里，有的甚至更大，其建筑面积少则五六百万，多则上千万平方米，是一个城市的功能核心，是现代化大都市的一个重要标志，其地价可谓真正是“寸土寸金”。美国纽约的曼哈顿、日本东京的银座、我国香港的中环以及新加坡的中心区等都是世界闻名的CBD。

CBD一般按照规模与影响划分为世界级、全球区域级、国家级、地区级。目前拥有世界级CBD的城市有纽约、东京、伦敦、巴黎等。

###### 2.1.2高密度的紧凑模式

商务区的平均建筑密度要远远高于城市的其他建成区。比如，纽约中城商务区平均容积率是14.21，而非商务区是没有这么高的容积率。

商务区高建筑密度与高比例的土地开发密切相关。土地开发比例指的是用于建筑建设的土地面积占整个土地地块面积的比重。纽约中城商务区36个开发单元的平均土地开发比率为86%，其中最低为63%，最高为100%，标准方差为0.0984。

商务区高密度、高集聚模式的经济有效性可以从非紧凑式模式的弊端间接地论证。非紧凑式商务区发展模式的特点是城市建筑被空旷的城市非建筑用地分割(如城市空地或绿地)，表现出建筑和城市空地相互分割的特征。这些建筑物内可以从事同类型的经济活动，或从事不同类型的经济活动(如上海浦东、北京朝阳区正在建设的CBD)。这种城市发展模式考虑了环境与生态，强调城市经济发展与环境、生态建设间的平衡。然而，图中所示的商务区模式人为地隔绝了人与人的交流。这是因为，在这些地方上班的人大都属于工薪阶层中高收入人群，到这些地方办事的人也都属于高收入或有一定地位的人，他们之间的交往更需要便捷的方式与紧凑的空间。这种发展模





式一方面不能体现空间聚集效应，另一方面增加了交通成本，即人们活动的社会成本。城市的存在与发展有很多原因或动力，如政治、经济、文化、宗教、军事、教育、科技等。空间集聚效益是城市存在与发展的经济动力，也正是大城市得以存在并不断发展的原动力。

## 2.2 CBD项目风险

### 2.2.1 CBD风险概念

CBD项目风险就是CBD项目建设开发中在工程、技术、经济、环境、法律等方面存在的不确定因素，以及该因素对项目目标产生的有利或不利的影响的机会事件的不确定性和损失的可能性。

投资决策风险管理就是风险管理人员对可能导致损失的不确定性进行识别、预测、分析、评估和有效地处置，以最低的成本为项目的成功完成提供最大安全保障的科学管理方法，从而为决策的科学合理性提供保证。

### 2.2.2 CBD项目风险的特点

CBD项目的一次性使其不确定性要比其他经济活动大，因而项目风险的可预测性也就差很多。所以应对CBD项目的风险进行认识与辨别。CBD项目风险主要特征体现在以下方面：

- (1) 项目风险管理需要专业知识。针对技术上的风险必须凭借专业经验，识别、评估风险，制定合理的对策。
- (2) 项目风险发生频率高。由于CBD项目周期长，不确定因素多，尤其在大型工程中，人为或是自然的原因造成的工程项目风险交集，进而导致风险损失频发。
- (3) 项目风险承担者的综合性。一个项目的参与方众多，比如业主、设计方、施工方等。
- (4) 风险损失的关联性。由于项目涉及面广，各种风险相互关联呈现出相关分布的灾害链，使得项目相关参与方必须都要重视风险预测与管理。

### 2.2.3 CBD项目风险分类

由于CBD项目风险与项目建设的紧密相关性，诱发项目风险发生的风险因素也就多种多样，不同的项目存在不同的潜在风险，因此，首先应把所涉及的项目风险因素的共性找到，这样就可以有针对性地建立起不同的风险辨识体系。本文选择了其中具有代表性的风险进行论述，项目风险可分为如下几类：

#### (1) 按照风险产生的原因分

自然风险、政治风险、经济风险、技术风险、信用风险、社会风险、组织风险、行为风险。

除了技术风险和自然风险是相对独立之外，其他风险之间存在一定的联系，有时表现为因果关系，难以截然分开。

#### (2) 按风险发生的形态分为：静态风险、动态风险。

#### (3) 按风险造成的后果分：美国学者Mowbray将精算及统计方法应用于风险的分类上，首次提出将风险分为纯粹风险与投机风险两类。

#### (4) 按风险对目标的影响分：工期风险、费用风险、质量风险、生产能力风险、市场风险、信誉风险、人身伤亡风险、规划、法律责任等风险[40]。

#### (5) 按风险与外界的关系分

系统外部风险，又称为不可分散风险，是指由于某种因素项目的投资出现变动的现象，给投资者带来损失的可能性。



系统内部风险是项目内部产生的风险，它包括技术、管理能力风险、概算编制深度风险、工程建设项目的特殊性风险。

系统交错风险是交织在系统内外之间的风险，项目投资者对这一类风险不能完全控制，经过努力可以部分减低风险。

### 2.3国内CBD建设现状分析

国外CBD建设已经比较成熟。纽约曼哈顿CBD、巴黎拉德方斯区、加拿大多伦多、日本新宿副都心、德国法兰克福、澳大利亚悉尼、伦敦、新加坡等大都市已经在上世纪后半叶基本形成[46]。

国内CBD经历了建设起步和发展建设阶段，现在达到一个调整提高阶段。1992年以后，随着改革开放，CBD的相应研究也取得了一定的进展，在实践上国内的多个大城市以政府为主导提出CBD规划构想。2003年，40多个城市包括一些县级市提出要建自己的CBD，到2010年，全国已经有70多个城市提出兴建自己的CBD。有CBD已经成为了城市发展中的一个新时尚。这其中比较有特色的有香港、上海、北京、深圳等城市。

#### 2.3.1国内CBD建设的优势

CBD建设成功的要素包括政府的鼎力支持，强有力的地方经济支撑，功能区准确，高效的交通网络。在我国CBD建设是否具备这些成功要素呢？

中央商务区作为城市功能发展的必然，没有政府的强力支持是不可能的。政府的支持主要在三个方面：一是牵头或主导进行中央商务区的规划，单纯的市场力量是无法完成这一任务的；二是进行大量基础设施建设和引进政府项目入驻，这需要大量的政府资金投入；三是给予中央商务区特殊的鼓励政策。上海和北京的中央商务区发展就直接或间接地得到中央政府的支持，被赋予一些特殊政策[47]。采取跨越式发展进行新区建设CBD的城市大多是先采取道路建设，所以相应便利的交通基础设施是我国城市CBD建设的另外一个优势。

#### 2.3.2国内CBD建设的问题

中国许多城市都在打造中央商务区，如上海浦东、郑州新区等。相对比而言，许多正在建设的中国城市中央商务区与国外的商务区有很大差别。中国城市商务区的特点可以归纳为：低资本密度；低建筑密度；与附近的住宅相连(新型混合模式)；建筑分割绿色空间，绿色空间分割建筑。

这种城市空间模式带来以下几个方面的低效率：增加人与人面对面的交往机会和成本—降低劳动力市场效率。低的资本投入(低的资本密度)降低了资本资源和土地资源的利用效率。土地价格与城市资本密度的不一致使土地资源和资本资源的效率达不到最优。片面地追求城市质量(环境、生态等)，使城市的建设过于追求城市设计和城市形态美，结果是绿色空间分割了城市建筑，城市建筑也分割了绿色空间。低密度发展一方面增加政府在城市基础设施方面的负担(投资增长)，另一方面减少了政府的财政收入。小区范围内的就业和住宅平衡既限制了城市商务区功能的充分发挥，又增加了交通成本，违背劳动力市场原则。城市基础设施(包括交通设施)的发展与土地利用规划和发展脱节。

##### (1) 规划上缺乏合理性

与国外相比，我国CBD的土地利用强度不仅小而且小许多，具体体现在低水平的建筑密度和容积率上。美国马里兰大学的丁成日教授在2010年城市中央商务区发展的国际比较中发现：北京朝阳区的36个商务用地的平均建筑密度仅为35%，远远小于纽约曼哈顿中城CBD内36个建筑的建筑密度；规划的36个商务建筑的平均容积率仅为5.67（最大容积率为7），远远小于纽约曼哈顿中城CBD内36个建筑14.63的平均容积率（最高容积率为26.21）。与此同时还存在这样的现象，有些土地利用类型与CBD功





能不相匹配，然而却被规划到CBD中，这和CBD高昂的土地价格严重不相符。还有就是单一的土地开发模式以及绿地过于分散。

#### (2) CBD定位选址不合理

建设什么规模类型的CBD必须结合当地的经济状况，许多CBD项目突出最高、最大等特点，事实上在特色要求上脱离了CBD建设的初衷。城市发展郊区化的过程中如果还是采取在原有商务中心上改建CBD，那么这个CBD将会前景不保，因为在郊区化的过程中，很多制造业企业在往郊区搬迁的过程中，相应的办公总部迫于CBD昂贵的租金也会选择迁往郊区，这样就形成的城市的迁移式发展，在我国建设CBD必须考虑到国内城市现代化建设的特殊性。

#### (3) CBD功能被弱化

在北京CBD周围地区借CBD之势大兴住宅和商务设施，众多的项目被贴上CBD或后CBD的标签。这种弱化、泛化CBD或鱼目混珠的现象，使中央商务“头重脚轻腹中空”，势必会削弱CBD的核心凝聚力，对CBD的建设形成挤出效应，也会使商务设施容量超出市场的需求而形成资源浪费。因此，亟待制止各种建设放任自流的发生，加强CBD开发的统一和规范。

#### (4) 设计上的依赖行为

一些地方，无论是CBD的总体规划、还是项目的设计，皆不惜花巨额资金聘请各国设计师设计方案，唯洋人设计为美。当然，聘请一些外国专家、设计师，吸收外国规划、建设CBD的成功经验是非常必要的，但不能漠视、否定我们自己的优秀规划设计方案。

## 四、指标说明：

1. 总相似比即类似于重合率。总相似比即送检论文中与检测范围所有文献相似的部分（包括参考引用部分）占整个送检论文的比重，总相似比=复写率+引用率。
2. 引用率即送检论文中被系统识别为引用的部分占整个送检论文的比重（引用部分一般指正确标示引用的部分）。
3. 自写率即送检论文中剔除雷同片段和引用片段后占整个送检论文的比重，一般可用于论文的原创新性和新颖性评价，自写率=1-复写率-引用率。
4. 复写率即送检论文中与检测范围所有文献相似的部分（不包括参考引用部分）占整个送检论文的比重。
5. 红色字体代表相似片段；蓝色字体代表引用片段；黑色字体代表自写片段。