



学校编码: 10384

学号: 20051301324

分类号 \_\_\_\_\_ 密级 \_\_\_\_\_

UDC \_\_\_\_\_

廈門大學

硕士学位论文

观音山国际商务营运中心发展战略研究

The Strategy Research for Guanyinshan International  
Central Business Operation District

卢宁

指导教师姓名: 孟林明 副教授

专业名称: 工商管理(MBA)

论文提交时间: 2009 年 月

论文答辩日期: 2009 年 月

学位授予日期: 2009 年 月

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_

评 阅 人: \_\_\_\_\_

2009 年 10 月

厦门大学博硕士学位论文摘要库

# 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下，独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果，均在文中以适当方式明确标明，并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范（试行）》。

另外，该学位论文为（）课题（组）的研究成果，获得（）课题（组）经费或实验室的资助，在（）实验室完成。（请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称，未有此项声明内容的，可以不作特别声明。）

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

# 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（        ） 1.经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，  
于     年     月     日解密，解密后适用上述授权。

（        ） 2.不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年    月    日

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 论文摘要

中央商务区（Central Business District）简称 CBD，CBD 的概念产生于 20 世纪 20 年代的美国，是城市中金融、贸易等商务活动高度集中，并附有购物、文娱等服务配套设施的核心地区，是城市经济开放程度和经济实力的象征。城市的经济发展促成了 CBD 的出现，CBD 的出现和发展，反过来又能够促进城市提升综合竞争能力，调整完善产业布局，创造新的经济增长点。CBD 是国内外城市建设的热点之一，也是厦门城市发展总体战略的重要环节。

本文通过对厦门建设发展 CBD 战略环境的分析，提出了在国家推进海峡西岸城市群经济建设政策下，进行观音山国际商务营运中心（以下简称观音山营运中心）建设的必要性。观音山营运中心的建设对厦门扩大经济容量、促进第三产业的发展、带动岛内东部地区的经济繁荣具有重要的意义。

观音山营运中心于 2005 年开工建设，厦门市政府将其规划为海峡西岸规模最大、档次最高的 CBD，然而，经过 4 年的建设，观音山营运中心已经凸显商业配套不完善、功能定位模糊等问题。

为实现观音山营运中心的战略目标，本文依据 CBD 相关经济理论，借鉴国内外城市 CBD 的发展经验，从观音山营运中心的运行环境和规划布局入手，制定了观音山营运中心的战略规划。

本文通过对观音山营运中心建设现状的分析，为观音山营运中心进行了功能定位，制定了政府主导和产业聚集发展战略，并提出观音山营运中心应合理安排开发时序、制定有效的招商政策、注重高端服务业的发展、建立高效的运营机制、实施有效的人才聚集战略才能保证营运中心的可持续发展。

**关键词：**中央商务区；观音山营运中心；战略规划

厦门大学博硕士学位论文摘要库



## Abstract

Originated from USA in the 1920's, Central Business District, known as CBD, is a core urban area facilitated with shopping、entertainment and other services , featured by intensive business activities such as financing and trading, which reflects the urban economy's Opening Degree and strength. The urban economic development leads to the commence of CBD and CBD in turn around promotes the urban comprehensive competence 、inspires the adjustment and perfecting of the urban industrial distribution and creates new Economic growth points .As one of the urban construction hotspots at home and abroad , CBD construction is also the significant part of Xiamen overall city development strategy.

Based on the analyses of the strategic environment of Xiamen CBD construction, this paper highlights the necessity of The construction of Guanyinshan International Central Business Operation District with the national policy of developing the city group on the Western Coast of the Taiwan. The construction of Guanyinshan International Central Business Operation District(Hereafter abbreviated as GCBOD) play an important role in stepping up the economy scale、promoting the tertiary-industry and stimulating the prosperity of the western area of Xiamen island.

GCBOD construction was launched in 2005.xiamen municipal government has expected to build it into the biggest and the first-class CBD on the Western Coast of the Taiwan Straits。However, with four years passing by, some problems such as the deficiency in commercial facilities and ambiguous orientation of Investment Invitation become obvious.

According to the relevant economic theories of CBD, This paper, from the perspective of the operating environment and layout, based on the successful experience of foreign countries, puts forward the strategic plan of GCBOD on the initial stage so as to realize the strategic target.

This paper, through the analysis of current situation of the GCBOD construction, rearrange the function of GCBOD, stipulates the development

strategy of government leading supervision and industrial aggregation, puts forward the effective method that GCBOD should make a rational development timetable、 stipulate rational investment invitation policies 、 establish efficient operating system、 value the high-end tertiary industry development、 apply efficient talents resembling strategy so as to assure the sustainable development of GCBOD.

**Key words: Central Business District; Guanyinshan Central Business Operation District; Strategic Planning**

厦门大学博硕士论文摘要

## 目 录

<b>第一章 绪论</b> .....	<b>1</b>
第一节 本文研究的背景 .....	1
第二节 本文研究的意义 .....	2
第三节 本文研究的内容 .....	3
<b>第二章 中央商务区的相关理论</b> .....	<b>4</b>
第一节 中央商务区的基础理论 .....	4
第二节 聚集经济理论 .....	7
第三节 总部经济理论 .....	8
第四节 定位理论 .....	9
第五节 城市发展战略模式 .....	10
第六节 SWOT 战略分析工具 .....	11
<b>第三章 国内外 CBD 建设的经验</b> .....	<b>12</b>
第一节 国外 CBD 建设经验 .....	12
第二节 国内 CBD 的建设经验 .....	14
<b>第四章 厦门 CBD 建设发展环境和现状分析</b> .....	<b>17</b>
第一节 厦门 CBD 战略环境分析 .....	17
第二节 厦门 CBD 发展现状分析 .....	27
第三节 分析结论 .....	29
<b>第五章 观音山营运中心建设规划和现状分析</b> .....	<b>30</b>
第一节 观音山营运中心运行环境分析 .....	30
第二节 观音山营运中心建设整体规划 .....	33
第三节 观音山营运中心建设现状分析 .....	41
第四节 观音山营运中心总体评价 .....	44

<b>第六章 观音山营运中心的战略选择</b> .....	<b>51</b>
第一节 明确营运中心功能定位 .....	51
第二节 政府主导型发展战略 .....	52
第三节 产业聚集发展战略 .....	53
<b>第七章 观音山营运中心的战略实施</b> .....	<b>54</b>
第一节 合理安排开发时序 .....	54
第二节 制定有效的招商策略 .....	56
第三节 注重高端服务业发展 .....	58
第四节 建立高效的运行经营模式 .....	60
第五节 人才聚集战略 .....	62
<b>第八章 结束语</b> .....	<b>64</b>
第一节 论文研究的主要结论 .....	64
第二节 论文研究的不足部分 .....	65
<b>参考文献</b> .....	<b>66</b>
<b>致 谢</b> .....	<b>68</b>

## Table of Contents

<b>Chapter 1 Introduction</b> .....	<b>1</b>
Section 1 The Research Background .....	1
Section 2 The Research Significance .....	2
Section 3 The Research content .....	3
<b>Chapter 2 The Relevant Theory of CBD</b> .....	<b>4</b>
Section 1 The Fundamental Theory of CBD .....	4
Section 2 The Theory of Agglomeration Economy .....	7
Section 3 The Theory of Headquarters Economy .....	8
Section 4 The Theory of Positioning .....	9
Section 5 The Strategic model of Urban development .....	10
Section 6 Analysis by SWOT .....	11
<b>Chapter 3 The CBD Construction Experience at Home and Abroad</b> .....	<b>12</b>
Section 1 The CBD Construction Experience Abroad .....	12
Section 2 The CBD Construction Experience at Home .....	14
<b>Chapter 4 The Analysis of Development Environment and Current Situation of Xiamen CBD</b> .....	<b>17</b>
Section 1 The Analysis of Strategic Environment of Xiamen CBD .....	17
Section 2 The Analysis of Current Situation of Xiamen CBD .....	27
Section 3 The Conclusion .....	29

<b>Chapter 5</b>	<b>The Integrated Layout and Construction State of GCBOD</b>	<b>30</b>
Section 1	The Operating Environment Analysis of GCBOD	30
Section 2	The Integrated Layout of GCBOD Construction	33
Section 3	The Analysis of the Construction State of GCBOD	41
Section 4	The overall appraisal of GCBOD	44
<b>Chapter 6</b>	<b>The Strategic Option of GCBOD</b>	<b>51</b>
Section 1	The Function Orientation of GCBOD	51
Section 2	Development Strategy of Government Economy	52
Section 3	Development Strategy of Agglomeration Economy	53
<b>Chapter 7</b>	<b>The Application of GCBOD</b>	<b>54</b>
Section 1	Rational developing timetable	54
Section 2	Efficient Operating Model	56
Section 3	Attach Great Importance to High-end Service Industry	58
Section 4	Stipulating Reasonable Strategy to Invite Investment	60
Section 5	Strategy of Talents Resembling	62
<b>Chapter 8</b>	<b>Conclusions</b>	<b>64</b>
Section 1	The Major Conclusions of Research	64
Section 2	The Weakness of the Research	65
	<b>Reference Literatures</b>	<b>66</b>
	<b>Acknowledgements</b>	<b>68</b>

## 第一章 绪论

### 第一节 本文研究的背景

随着中国经济在世界经济地位的不断提高，我国经济一直在稳定向上的蓬勃发展，这与城市经济在其中所发挥的作用是分不开的。在各大城市的发展建设中，出现了一些商业、服务业等现代产业高度集聚的地区，即中央商务区（以下简称“CBD”）。CBD在我国城市中的发展虽然是处于初级阶段，但已经开始显示出它对城市发展的巨大推动作用。正是因为CBD的功能凸显作用，据国务院发展研究中心统计，到2005年我国已有40个城市正在研究建设CBD。<sup>①</sup>从上世纪80年代以来，北京、上海、广州、重庆、深圳等中国一批大都市相继规划了CBD。这些CBD随着商务产业与商务设施的高速发展，促使产业资源向城市中心地区聚集，同时参与城市中心体系的调整，并承担了协调区域经济发展和参与国际竞争，促进城市逐步国际化的作用。按照经济学界观点，在区域性中心城市建设CBD有利于在这里形成高度集中的资金流、信息流等，有利于切实转变经济增长方式，提升地方产业水平，优化城市空间布局，增强城市对外辐射功能，从而增强城市竞争力。我国发展较好的CBD如北京的朝阳CBD和上海的陆家嘴CBD，发挥了城市核心区域的集聚效应和辐射效应，为国内其他城市规划 and 建设CBD起到了示范作用。

厦门市是我国的经济特区，是东南沿海重要中心城市，在中国大陆沿海城市群中，处在位于长江三角洲和珠江三角洲之间的闽东南城市群。近年来随着与周边城市的联动发展，厦门作为区域性中心城市的雏形基本建立，在厦门经济高速发展的同时也面临进一步扩大城市规模，提高产业层次，加速对外开放步伐的问题。在2006年厦门市政府工作报告中，明确提出厦门市“经济总量偏小，经济腹地、市场空间拓展不够，中心城市的辐射带动功能还较弱”。在厦门进行CBD的建设，将能促使商品流、资金流、信息流在厦门进行交汇，并通过各种经济活动改变其形态，然后向外输出，发挥以厦门为辐射中心的闽西南

---

<sup>①</sup> 谭伟：《中国需要多少个CBD》[N]《北京周报》，2005年9月19日

经济协作关系，寻求区域经济的协同发展。厦门腹地辐射范围为闽西南五市：厦门、漳州、泉州、三明、龙岩，同时依托腹地交通支撑再进一步辐射闽北、赣东南、粤东等地区。

## 第二节 本文研究的意义

因为看到了 CBD 建设对与城市发展的作用，厦门的相关规划部门从上世纪 90 年代后期就开始规划厦门的 CBD，如鹭江道至湖滨北路的筓筓湖西岸，总面积在 100 万平方米左右，但经过多年的发展，这个地区不但没有实现当初的设想，甚至与当初的规划背道而驰，写字楼的发展明显落后于住宅的建设，许多原来规划为写字楼的项目都变成了住宅楼，住宅成为这个地区的主流，所谓的“中央商务区”实际上已经名存实亡，反而成为了房地产开发商销售商品房住宅的噱头和招牌。

随着近年来厦门经济的迅速发展，商务中心的建设又一次提上了议程，2005 年厦门市开始规划建设观音山营运中心，并计划将其建设成为海峡西岸规模最大、档次最高的商务中心。观音山营运中心的建设对厦门增强和维持持久的竞争优势具有重要的意义。第一，观音山营运中心可以不断吸引福建省甚至国内外大型企业集团在这里设置总部，从而加大厦门的经济总量。第二，观音山营运中心可以优化厦门的产业结构分布，促进厦门第三产业的发展。第三，观音山营运中心可以带动厦门东部地区发展，有助于厦门的城市规划布局。

然而，要保证观音山营运中心可持续的良性发展，就要进行科学合理的战略规划。就像战略学家乔伊尔·罗斯和迈克尔·加米认为的那样，“没有战略的组织就像一艘没有舵的船，将会在原地打转”。<sup>①</sup>本文运用经济学理论，在分析 CBD 特征、模式和功能的基础上，借鉴了国内其他城市 CBD 发展的经验，并通过对观音山营运中心规划布局和目前建设现状的分析研究，对营运中心的发展方向进行了功能定位，论述了如何科学的实施营运中心的发展战略，具有一定的实践意义。

<sup>①</sup> 周吉林《战略管理概述》[J].管理现代化,2006,(3): 43-45



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库