# 商业地产对城市发展的影响力研究

来源：网络 作者：浅语风铃 更新时间：2024-02-12

*商业是城市最古老、最基本的功能，城、市两个概念合在一起才能成为城市，市是指进行交易的场所，是商品流通的中心，纵观中外，古代城市初期功能主要包括 政治 中心、市场中心、文化中心、军事要塞，最早的乌尔城、唐代长安、宋代幽州，意大利的威尼斯、...*

　　商业是城市最古老、最基本的功能，城、市两个概念合在一起才能成为城市，市是指进行交易的场所，是商品流通的中心，纵观中外，古代城市初期功能主要包括 政治 中心、市场中心、文化中心、军事要塞，最早的乌尔城、唐代长安、宋代幽州，意大利的威尼斯、热那亚、佛罗伦萨，德国的律贝克就是在古代商业 交通 的基础上 发展 起来的典型城市。商业地产是 现代 “市”的载体，其对一个城市发展的 影响 可谓弥足深远，其 研究 具有现实和长远意义。

　　商业地产与城市发展演化路径的关系

　　商业地产是城市化进程中重要的推动力量。商业地产的开发，远远大于 工业 和住宅业。因为商业地产带动的是一个城市或者是一个较大的区域，住宅和工业建筑主要是满足城市居民居住的需要和生产的需求，商业地产带动了大规模的基础设施建设，保障了城市化进程。商业地产是城市商业重要的商务环境，比如北京CBD建设、中关村商务环境的营造均在很大程度上依托于酒店、写字楼、商场等商业地产项目的建设。其质量、数量、分布、使用效率影响城市的商业功能的充分发挥。 此外，随着城市化进程的加快，大量的 农村 人口进入城市，创造出更多的城市消费群体，创造了更多的就业机会。而综合商业的辐射带动作用更使其配套的农副产业、加工业、运输业、包装业、广告业等得以产业化发展，从而带动了区域经济的增长，反向推动了城市化的进程。

　　商业地产对城市布局的影响

　　过去我国的商业地产长期以来缺乏规划，建设管理相对混乱，由此引发很多问题，比如交通主干道旁边出现不合理的商业设施，造成主干道拥堵，给城市总体经济带来的危害远远大于商业物业所能带来的收益。本文认为，商业网点规划对城市发展布局有着至关重要的作用，不同商业形态对城市市政的支持和要求不一样。比如，大城市近年来在布局上呈现多中心化的趋势，商业地产的开发在很大程度上促进了这一趋势的形成，如在北京，202\_年随着新项目的完工，未来望京、中关村、亚运村等区域板块将形成多个总面积超过西单的新商业中心，北京原有商业相对集中的态势将得到改变，商业“多中心”的格局将正式形成。

　　商业的多中心和城市多中心过程是相辅相成的，随着城市居住区域的变迁，城市传统的商业中心已经无法满足新兴居住区的消费和购物需求。新建小区规模的扩大、交通的大幅改善、服务人群较高的消费能力以及商业竞争环境相对平缓，均为一定规模的商业物业的发展提供了空间，使服务于城市副中心区域的商业中心逐步形成。202\_年至202\_年初两年的时间里，我国已培育出近700个国家级和省级社区商业示范社区，在政府推进和需求拉动的双重力量下，社区商业将在未来获得更大的发展，并进一步推动城市的多中心布局。

　　另一方面，只有在符合城市总体规划的大前提之下，才能制定出与城市发展相一致的商业网点规划，才能形成有利于城市发展的商业地产建设。有专家认为，大型购物中心的规划不能仅仅列入商业网点规划，而必须纳入城市中心规划。有些规划没有起作用，主要是因为政府工作不到位，商业和规划部门的协调机制没有形成：商业部门懂规划，但是没有调动资源的权力，而政府规划部门则相反，有权力调动资源，却没有认识到商业地产的重要性。综合城市总体规划资源，进行商业网点规划要具有 科学 性，并要有执行性和可操作性，要与城市规划衔接起来，提供周围交通和人口的支持，另外要考虑到竞争的合理性，如果不加限制的发展，会产生扰民、影响环境等诸多问题。例如北京后海的无限发展，导致了经营秩序的混乱，严重影响了形象和经营。

　　商业地产对城市竞争力的影响

　　城市商业竞争力是考量城市商业的新视角。城市的竞争力，包括生产力、流动力、活力都在不同程度上与商业的整体规模、整体素质有直接关系。城市的流通率是构成城市生产力的重要部分，流通的规模、结构和营销理念直接影响到城市功能的发挥。 目前 北京、上海、香港、广州在城市定位，高 科技 产业、高级人才、 金融 中心、国际会展等许多领域都展开了激烈争锋，所以城市竞争力成为一个热点的话题。

　　商业及商业地产是发挥城市凝聚力和辐射力的主要载体。商业地产是城市商业的一个关键环节，所有的商业的房地产环节组合在一起形成一个大产业。作为一个高附加值产业，商业地产能直接给城市带来利润和财富增强城市的竞争力。商业地产相对价格高低决定城市的商业成本，直接 影响 商业 企业 的收益，影响城市创富能力和竞争力。无论中心城市的主导产业是什么，如何布局，商业流通业都是城市生命力和竞争力的集中体现，都承担着人流、商流、物质流、资金流交换的重要职能。中心商业、商务区是城市 经济 发展 的中枢，是城市经济开放程度和城市经济实力的象征，他们影响和改变 现代 城市的生产和组织方式，产生聚集效应，并对城市空间结构要素，起主导或核心作用，为提升吸引力而形成的现代化商业建筑群，往往能够成为城市中最富活力和现代气息的城市景观。 城市的投资规模也是城市竞争力的重要体现，商业地产的发展有利于提高城市的投资规模，从而带动城市建设。数据显示，1999-202\_年全国商业营业用房投资额占整个房地产投资额的11%以上，并且投资增速在现代化城市中的速度远大于房地产整体。如北京202\_年完成商业营业用房投资为225.96亿元，增长100.1%，远高于北京房地产开发投资12.5%的平均增幅;上海202\_年完成商业营业用房投资155.07亿元，增长51.1%，也远高于上海2.3%的房地产市场平均增幅。

　　商业地产对城市形象的影响

　　除了对城市经济的推动作用外，商业地产的建设还直接关系到城市的形象，是提高城市形象、品位以及表现城市文化底蕴的载体，是城市的名片和品牌。很多城市的商业形态，比如香港的太古广场、铜锣湾，上海的南京路，北京的王府井，都是这个城市的重要象征元素。城市的商业地产虽然也有传统与 历史 之分，如北京的王府井、秀水街，上海的城隍庙、南京路，太原的柳巷、海子边是历史悠久的商业地产;而北京的金源、东莞的华南、太原的国贸、铜锣湾广场则是新的商业地产典范。但无论传统的还是现代的，无论旧有的还是新建的，这些商业地产无不成为一个城市文化与文明的窗口。

　　商业地产对城市发展有着深远的影响，而城市对商业地产发展的作用同样不可忽视，在某些方面，城市对商业地产的发展影响甚至是决定性的，有什么样的城市就有什么样的商业地产。应该看到，在未来二三十年的时间里，城市化始终是 中国 区域经济发展的主旋律，随着经济的高速发展，人口和资金不断向中心城市集聚，由此而带来的城市产业升级和功能拓展，城市的区域分工与协作，中心城市辐射半径的不断扩展，以及区域经济一体化、国际化的必然趋势，所有这一切，都注定了新型的商业地产形态及开发模式将越来越适应中国城市化飞速发展的形势。

　　参考 文献 ： 2.郭建涛，王玉金，李雪华.房地产投资环境决策 方法 研究 .财经界，202\_

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！