

做过城市规划的同志都知道，城市有二大要素：一是土地，二是人口，其他的万事万物都是由这两者的作用下派生出来的。所以，要理解城市，必须先了解这个最基本的常识，否则，城市管理者花了很多力气，却触及不到二要素，会走很多弯路。新城建设尤其重要，因为新城有土地没人口，人需要用一定方式去集聚，居住和就业是最基本的集聚模式，相应的配套区是为人口服务的，如商务配套、商业配套、交通集散、体育休闲等等。

西方现代城市发展与工业化同步，许多城市人口集聚是冲着产业来的，比较典型的有煤矿城、金矿城、汽车城等，底特律是典型的汽车城，当上个世纪末汽车行业下滑时，人口骤减了有一半，这是经济在起作用。

言归正传，城市中心区往往代表了城市的最核心的价值或者竞争力，我国网络上可以找到的想成为国际化大都市的城市有二百多个，想成为百万人口以上的大城市有六百多，我当时以为自己看错了，但我们当前的城市政府的雄心壮志却不能不让人佩服！如何能让一个城市集聚百万人口之众而有活力，是摆在大家面前必须解答的问题，让人来投机置业可以马上兑现，但让人安心地住下来，并且为这片土地奉献自己的青春岁月乃至整个人生，却不简单！

城市的中心区是个不断成长演化的区域，举上海的例子：最早上海老城是豫园、城隍庙一带，商业中心、宗教中心、文化中心都集中在中心城内；开埠后，外滩繁华起来，租界繁华起来，外来人口不断涌入，让外滩、苏州河沿岸、南京路、淮海路成为上海新的城市中心地带；到了改革开放以后，虹桥开发区繁华起来，浦东陆家嘴开发区繁华起来，这两个区域成为今天上海的 CBD 区域，也是上海首位度最高的两块区域。开埠后，上海老城的经济一度下滑，至今仍不能与繁华的其他区域相比，这是老中心城区空心化的实例，表现最突出的有三个：一是人口老龄化，外来人口多；二是商业档次低，缺少具有竞争力的商业形态；三是产业缺失，没有可以赖以生存的经济动力。城市中心区一旦空心化，便会持续很长时间，让城市人口很难再回到原来的起点。

因此，在建设新城时，必须搞明白城市的功能，或者说城市在区域中担任什么角色，有时候，这个角色还不是政府能说了算的，因为市场这只无形的手是不留情面的，许多城市往往对自身的优劣还未搞明白，就凑热闹学国外的经验，学先进的城市，那是缘木求鱼，终将无功而返！因为城市中心区的功能是与城市的定位相关联的，一个工业城和一个商贸城两者在配套上相差很远；当前我们的城市政府大搞退二进三，似乎只要与服务业沾上边，就会发大财，其实不然！这是一个起码的常识：大家都去搞商贸，谁来搞生产？谁来提供生产资料？因此，必须认清自身的优势，与周边区域和城市形成差异化竞争的格局，才能实现城市的永久魅力。

2003 年刚到上海，每个城区都在大搞会展业，似乎不搞会展业，城区经济就不行了，其实，会展业是配套行业，它是为商务、商贸活动配套的，搞多了就会饱和，像光大会展中心，虹桥国展中心，陆家嘴国际会议中心都是与其当时的服务的区域相配套的。但是区域经济的发展总是不平衡，供求关系的发展也是不

理性的，所以在中心区总有一些场所会空置下来，这是好事，塞得满满的城市反而因为空置率太低而缺乏活力。

城市中心区的活力来自两个方面，一个方面是必须有人住下来，而不仅仅是在中心区工作，当然这可能是两批人，但这是一个基本的前提，第二个方面是城市中心区的定位必须十分明确，它是作为产业配套还是为社区配套，必须很清楚明白的让人看懂，因为 CBD 与 RBD 的模式是完全不一样的，而且 CBD 有更高的区位要求，不是一厢情愿想成为 CBD 就能成为 CBD，而 RBD 则属于消费型，以万达广场为代表的大型商业地产就是以打造 RBD 核心为己任的地产公司。最后，还是有理由担心很多城市中心区会出现空心化，这已经成为我国很多地区的一个地产隐患，因为土地开发过快，导致房价倍增，但在人口未稳定前，城市新型的社区无法形成，人口结构极不稳定，而产业的培育时间与社区的培育时间是同步的，如何留住人口，如何打造新产业，这对城市政府的智慧是一种挑战，也是新城的出路所在。