

文章编号: 1003—2398 (2002) 06—0053—05

90 年代重庆零售商业离心化研究^{*}

易 峥¹, 况光贤²

(1. 中山大学城市与区域研究中心, 广州 510275; 2. 西南师范大学地球与环境科学学院, 重庆 400715)

STUDY ON THE RETAIL COMMERCIAL DECENTRALIZATION OF CHONGQING IN 1990s

YI Zheng¹, KUANG Guang-xian²

(1. *Center for Urban and Regional Studies, Zhongshan University, Guangzhou 510275, China;*

2. *School of Earth and Environmental Science, Southwest Normal University, Chongqing 400715, China*)

Abstract: Retail commercial decentralization implicates the ration of the number of commercial companies, employees, profit and the like decreases in central district but increases in suburban. That is to say, commerce gradually extends from central district to suburban with the expansion of urban areas. However, this kind of decentralization is not at the cost of decline of commerce in central district. Commerce in central district is still vigorous with the rapid development of commerce in suburban, but its growth rate is slower than that of suburban.

The occurrence of retail commercial decentralization results from macro-conditions and push-pull forces between central district and suburban. The macro-conditions include the rapid urbanization, impetus of market economy, governmental encouragement and stimulus of consumption. The push-pull forces include the attraction of suburban and repulsion of central district. The attraction of suburban comes from suburbanization of population, not as fierce competition as in central district, cheap land price compared with central district, and the improvement of transportation and infrastructure.

Present decentralization is in original stage. It has following characteristics: The developing time of decentralization is short. The developing level of decentralization in individual district relates with consumption level, population, planning of commercial district and its distance from central district. The speed of decentralization is a little bit slow and decentralization focuses in the centers of suburban district, which have little influence on other community centers. The predominance of central district is still outstanding; its share in market just slowly declines. Such decentralization is not the same with balanced distribution under planned economy; it is a conscious behavior under market economy. The suburbanization of population and decentralization of commerce from 1990s intensify the scattering development of urban structure of Chongqing. It is approached that commercial decentralization is irresistible.

The inner suburban commercial centers will grow more quickly than center district, but also compete fiercer with center district. The central commercial district and the suburban commercial centers should have individual emphasis on development. Decision on commercial investment should be made with discretion.

Key words: Chongqing; inner suburban district; retail commercial decentralization

* 收稿日期: 2001—04—24; 修订日期: 2001—09—27

提要: 本文以重庆市近郊区为研究区域, 通过对近郊区与中心区社会商品零售额总量和增长率的比较以及对近郊区零售商业中心的特征分析, 发现 90 年代中期开始出现商业离心化的迹象。商业离心化的出现是宏观环境以及中心区与近郊区推拉机制共同作用的结果。目前的商业离心化尚处于萌芽阶段, 是市场经济下的自觉行为, 但不同于计划经济下的均衡分布, 离心化发展速度较慢, 主要发生在各郊区商业中心, 中心区的商业优势仍然很突出。商业离心化势不可挡, 近郊中心与中心区的竞争将更加激烈, 中心商业区和郊区商业中心应各有侧重地发展。

关键词: 重庆; 近郊区; 零售商业离心化

中图分类号: F119.9 **文献标识码:** A

商业离心化是指商业企业单位数量、从业人数和经营收入等比重在城市中心相对减少, 在郊区相对增加的过程, 简单的说就是随着城市的扩展, 城市商业在规模总量上由以前主要集中在中心区逐渐向郊区的外溢过程^[1]。这种离心化不是以中心区商业的衰落为代价, 在郊区商业迅速发展的同时, 中心区商业依然生机勃勃, 但是发展速度落后于郊区。

本文通过对 90 年代以来重庆市近郊区零售商业, 特别

表 1 90 年代重庆市中心区与近郊区社会商品零售额比较 (%)

Tab. 1 Comparing the total retail sales of consumer goods in inner suburban district and central district of Chongqing in 1990s (%)

年份	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
中心区	46.9	30.9	30.9	48.7	42.6	39.9	38.8	38.1	38.4	37.8
近郊区	53.1	69.1	69.1	51.3	57.4	60.1	61.2	61.9	61.6	62.2

资料来源: 根据《重庆统计年鉴》1991—2000 年。

上而下建立三级零售和服务业中心: 市级商业中心, 区级商业中心和街区 (街道和居民区) 级商业中心^[2]。因此, 重庆零售业的等级序列表现为渝中区的解放碑是最大的市级商业中心, 其余各区政府所在地布局区级商业中心。其中九龙坡区政府一直位于李家沱, 80 年代末迁往杨家坪, 该区的商业中心也从李家沱转移至杨家坪。南岸区政府几度搬迁, 在 90 年代初方以与渝中区一桥之隔的南坪作为全区的中心。上述区级商业中心的区位一直保持至今, 足证历史继承性和行政力量的影响。

80 年代中心区除解放碑外, 还有两路口、上清寺等较大的商业中心, 其规模堪比区级商业中心。对于当时面积仅 9 平方公里的中心区而言, 商业网点密度较高。相比而言, 近郊区配置的商业网点很少。即使在区级中心, 也仅有一个百货商店, 少量日用杂货商店以及面向农村的信用合作社。

90 年代实施土地有偿使用制度和实行社会主义市场经济以来, 城市产业结构和用地结构发生了重大变化。随着经济的快速增长, 交通条件不断改善, 城市迅速向外扩展,

是近郊区零售商业中心的调查, 研究商业离心化现象是否已经出现, 离心化呈现的特征以及离心化发生的机制, 探讨未来零售商业中心的发展趋势和应该注意的问题。

本文的研究区域为重庆近郊区, 包括的行政区域有江北、南岸、九龙坡、大渡口、沙坪坝 5 个区, 面积 285km², 占全市的 0.3%, 1999 年末人口约 247 万, 占全市的 8%, 社会商品零售总额 135 亿元, 约占全市的 1/5。本研究区域与中心区一渝中区紧密相连, 是近年来城市扩展、居住小区蓬勃发展以及外来人口聚集的主要地域。近郊区零售商业中心包括观音桥、南坪、沙坪坝、杨家坪、新山村—九宫庙, 分别为江北区、南岸区、沙坪坝区、九龙坡区和大渡口区的行政、商业、娱乐、居住、文化和交通中心。(图 1) 需要特别指出的是重庆由于地形崎岖, 江河分隔, 城市呈组团状多中心结构, 各郊区相对独立, 郊区中心的实力一直都比较强, 城市的分散力较大。

1 近郊区零售商业的发展与离心化的出现

1.1 近郊区零售商业中心的形成和发展

重庆城市的发展始于现在的渝中区, 直至 20 世纪初, 城市才开始大规模地向郊区及对岸扩展, 抗战时期, 现在的近郊五区成为城市扩展的重点地区, 商业也随之繁荣。

解放以后, 根据计划经济体制下的商业布局原理, 自



图 1 重庆市中心区与近郊区示意图

Fig. 1 Map of inner suburban district and central district of Chongqing

人口分布也发生了重大变化, 近郊区商业中心进入快速成长阶段, 发生了质的飞跃。

1.2 零售商业离心化的出现

1.2.1 近郊区零售商业比重逐年上升

表1显示中心区与近郊区社会商品零售额的比例在90年代初期一度高达5:5, 94年之后稳定在4:6左右。具体的数值说明郊区的份额近年来在缓慢上升。

1.2.2 近郊区零售商业额增长速度超过中心区

94年以来近郊区零售商业额的增长速度很快, 95年高达55%, 最近两年由于整体消费不旺, 速度减缓, 但仍然超过了中心区(表2)。

1.2.3 近郊区零售商业企业总数超过中心区

对近郊区零售商业中心的实地调研发现近郊区零售商业企业的总数已经超过了中心区, 达到1754家(表3)。大型百货商店的总数接近中心区的2倍。近郊各商业中心的不同规模显示目前离心化的发展以中心区向西和向北两个

方向最为突出。

表2 1994—99年重庆市中心区与近郊区社会商品零售额年均增长率比较(%)

Tab 2 Comparison between the growth rate of the total retail sales of consumer goods in inner suburban district and central district of Chongqing from 1994 to 1999

年份	1994	1995	1996	1997	1998	1999
中心区	10.3	38.9	20.2	16.0	13.2	10.6
近郊区	41.3	55.0	25.7	19.8	11.7	13.3

资料来源: 根据《重庆统计年鉴》2000年, 1999年, 1998年, 1997年, 1996年, 1995年整理。

表3 1998年重庆市中心区与近郊区零售商业中心比较

Tab 3 Comparison between the retail centers in inner suburban district and central district of Chongqing in 1998

	商店数	职能总数	大型百货商店	品牌服饰专门店
解放碑(中心区)	1173	1565	5	124
近郊区合计	1754	3197	9	56
沙坪坝	635	1125	2	34
新山村—九宫庙	352	622	1	2
观音桥	363	592	2	8
杨家坪	306	668	2	8
南坪	98	190	2	4

资料来源于实地调查。

上述事实说明重庆市区商业布局正在发生显著变化, 近郊区社会商品零售额的逐年上升以及近郊区零售商业中心的迅速崛起显示出商业离心化的迹象。

1.3 零售商业离心化发展的特征

近郊区零售商业中心是近郊区零售业发展变化最显著的地段, 因此以五个近郊区零售商业中心为例说明商业离心化发展的特征。

1.3.1 商业中心在水平和垂直方向上延伸

各商业中心的商业街不仅数量增加, 而且在水平方向上扩展, 其中沙坪坝商业中心已实现了步行化。建筑物体量普遍增大, 垂直高度增加, 形成与周围完全不同的景观。

1.3.2 商店数量增加, 用地依然混杂

商店的数量增长迅速, 商业用地连片扩展, 临街层几乎全为商业用途。用地类型仍较混杂, 其他功能混于商店之间。

1.3.3 新旧业态并存, 功能日趋多样

新旧商业类型并存, 高中低档功能齐全, 以中低档日用品为主, 但向高档化发展。商业功能的专业化趋势也很显著, 一些中心出现了具有市级意义的专业化商业城。其他服务业功能在数量和等级上都有很大提高。

1.3.4 商业投资主体多元化

商业投资主体已由单一的全民或集体所有制变为多种

所有制结构, 既有中心区国有股份制商业集团, 也有外地企业和外资企业, 还有为数众多的个体经营者。

1.3.5 服务范围扩大, 发展速度参差不齐

服务范围不仅限于所属区域, 而且包括与其近邻的远郊区县和长途客车站的流动人口等。各中心虽同为区级中心, 但由于历史、区位、消费者收入水平、规划、与解放碑的距离等因素作用, 现状、前景和发展速度参差不齐(参见表3)。

2 零售商业离心化的发生机制

2.1 宏观环境

2.1.1 城市化快速发展

我国正处于城市化快速发展阶段, 城市人口迅猛增加。1999年重庆中心区与近郊区非农人口约占总人口的75%。城市用地结构发生重大变化, 市区居住用地和商服用地比例增加, 工业用地比例下降。

2.1.2 市场经济的推动

自实行社会主义的市场经济体制以来, 商业对市场、消费者的反应更趋灵敏, 商业投资主体根据市场需求决定投资对象、区位及规模。由于生活水平提高导致需求旺盛, 商业投资回报率高, 使得商业投资的整体规模迅速增长。

2.1.3 政策鼓励商业发展、消费刺激商业发展

中国各大城市都把第三产业作为重点发展的产业，鼓励商业和服务业社会化和市场化，城市用地也充分考虑了商业需求。城市本身正由生产型城市转向消费型城市，居

民收入水平提高，使消费能力增强，消费市场不断扩大和细分。

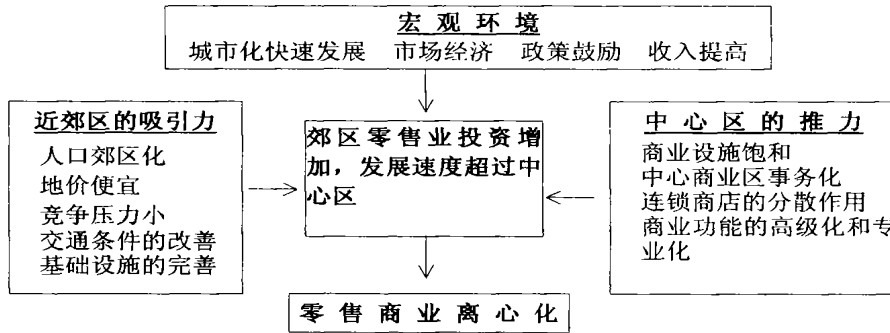


图2 零售商业离心化的发生机制

Fig. 2 The mechanism of retail commercial decentralization

表4 1985—1994年重庆市人口变动

Tab 4 Population change in Chongqing urban area from 1985 to 1994

	人口增长 (%)	年均增长率 (%)
中心区	-2.69	-0.30
近郊区	15.85	1.76
江北区	17.08	1.90
大渡口区	9.94	1.10
沙坪坝区	15.90	1.77
南岸区	18.59	2.07
九龙坡区	14.54	1.62

资料来源：根据《重庆统计年鉴》1991—1995年。

2.2 中心区和近郊区的推拉因机制

2.2.1 近郊区的吸引力

(1) 人口郊区化导致消费实体的迁入

郊区化是大城市发展不可避免的一个阶段³。笔者对重庆的研究也发现中心区人口出现负增长，近郊区人口增幅较大(表4)。消费主体集聚在近郊，使原有近郊区商业

中心的设施捉襟见肘，受到宏观经济环境刺激的商业展示出追随人群的本质特征，商业投资郊区化，中心区商业离心化，近郊区商业迅速发展起来。

(2) 竞争压力相对较小

相对历史悠久、商贾云集的中心商业区，近郊区原有商业设施数量少、质量差，是一片待开发的处女地。相对宽松的竞争环境吸引了新的商业投资。

(3) 地价较中心区便宜

中心区和近郊区几个零售商业中心的地级数(表5)显示解放碑商业中心是全市的地价峰值区，而其余商业中心的地价远低于解放碑，对商业投资具有较强的吸引力。

(4) 交通条件和基础设施条件改善

由于交通条件的改善，各近郊区内部以及与远郊区县交往日益便捷，各郊区商业中心是进出城的必经之地，人流量较大。近郊区作为新发展的城市用地，各项基础设施配备完善。对近郊各商业中心区进行的改建和扩建使商场规模、购物环境、停车场面积等等都有了较程度的提高。

2.2.2 中心区商业的推力

表5 中心区与近郊区零售商业中心的地级数

Tab 5 The land level of retail centers in central district and inner suburban district

零售商业中心	解放碑	南坪	新山村—九宫庙	观音桥	沙坪坝	杨家坪
土地级别	1	5	5	4	4	4

资料来源：重庆市地房局。

(1) 中心区商业设施趋于饱和

由于竞争激烈、投资失误等原因，全国各大城市的中心区都经历了一场百货商店倒闭风。以解放碑为例，99年初尚有大型百货8家，而如今只剩下一半。随着郊区中心的壮大，中心区更加依赖区内市场，而区内常住人口又在不断减少，造成中心区商业设施趋于饱和。

(2) 中心商业区事务化，商业功能高级化和专业化

重庆的中心商业区就是重庆的中心商务区。至98年

末，CBD内的办公和商业办公混合两类楼宇占全部楼宇的1/4^①。未来解放碑地区将以高档零售业、服务业和事务性职能为主导，吸引全市甚至更大范围消费者的是那些特殊、高级和专门化的商业功能以及这些功能在中心商业区的集聚。这迫使中低级职能向外扩散，大宗商品市场被郊区中心瓜分。

① 孟凌，重庆市CBD研究，1999(硕士论文)

(3) 连锁商店的分散作用

商业企业开拓新市场最常见的方法就是开设分店, 实行连锁经营。重庆百货大楼在近郊五区成功地实现了百货业连锁经营。继它之后, 其他商家也纷纷步入城郊或更远的郊县。

3 结论与讨论

3.1 结论

90 年代中期以来, 重庆市近郊区已经出现零售商业离心化的现象, 这种离心化较之西方国家早于 20 世纪 20 年代的商业离心化^[4], 只能算是萌芽阶段, 具有以下特征:

(1) 离心化发展时间短, 离心化的速度与各区域消费水平、人口规模、规划状况、与中心商业区的距离有密切关系。

(2) 中心商业区的优势仍很突出, 所占市场份额缓缓下降。

(3) 商业离心化集中发生在各郊区商业中心, 对其余小区商业中心影响较小。

(4) 当前的离心化是市场经济体制下一种自发的和自觉的投资行为。

(5) 90 年代以来的人口郊区化和零售商业的离心化加剧了重庆城市布局的分散化。

重庆市郊零售商业中心的发展势不可挡, 这既与人口郊区化的方向一致, 又与城市布局组团式发展的方向一致, 有利于满足人民不断提高的物质文化需求, 减少不必要的通勤, 给人民生活带来更多的方便。

3.2 零售商业中心的发展趋势和问题

3.2.1 近郊中心成长速度超过中心区, 但与中心区的竞争更趋紧张

目前近郊中心的发展速度已经超过了中心区, 随着人口郊区化程度加深, 城市组团式的发展以及商业投资郊区化, 郊区的实力将进一步加强。中心商业区已基本完成改造, 购物环境舒适, 服务设施齐全, 商品多样, 加之其固

有的声誉, 仍然拥有广阔的市场。因此未来两类中心的竞争将更趋激烈。

3.2.2 近郊区与中心区商业中心的定位

近郊区中心应以服务本区及周围区县的一般性商品为主, 专营和专卖商品为辅, 在业态方面求新, 增加其他服务设施, 规划方面要纯化用地类型, 改建扩建老的商业设施, 特别要排除交通干道的干扰, 沿与干道垂直或平行的次要街道展开。中心商业区以高级化、专门化、多样化、特色化的商品以及高档次的文化娱乐服务设施为主, 一般性商品为辅, 服务对象为在此办公的人员、本区居民、旅游者和因特殊目的来此的外区居民。

3.2.3 投资问题

近郊区商业投资成功与失败的实例兼有, 究其原因是因为市场经济体制下的商业自主投资发生时间较短, 有些投资没有做好市场调研, 区位选择不当或是消费群定位不准。例如沙坪坝商业中心以教师为主体消费群, 加上学生这个巨大的流动群体, 商业繁华度仅次于中心商业区, 而新山村一九宫庙商业中心以钢铁企业职工为主体消费群, 商业发展缓慢。因此, 向各郊区中心投资时一定要认准顾客群的大小和收入水平, 选择好区位。

[参考文献]

- [1] 仵宗卿, 柴彦威. 论城市商业活动空间结构研究的几个问题 [J]. 经济地理, 2000, (1): 115—120.
- [2] 杨吾扬. 北京市零售商业与服务业中心和网点的过去、现在和未来 [J]. 地理学报, 1994, (1): 10—15.
- [3] 周一星. 北京的郊区化及引发的思考 [J]. 地理科学, 1996, (3): 198—205.
- [4] John A. D. Retail Geography [M]. New York: John Wiley & Sons, 1980. 130—138.
- [5] 重庆统计局编. 重庆统计年鉴 [M]. 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000. 北京: 中国统计出版社.