

文章编号: 1000-0690(2002)04-0489-06

广州城市游憩商业区(RBD)对城市发展的影响

古诗韵, 保继刚

(1. 深圳华侨城欢乐谷旅游发展有限公司, 广东 深圳 518053; 2. 中山大学旅游发展与规划研究中心, 广东 广州 510275)

摘要: 城市游憩商业区作为城市中一种新的功能区已逐渐成为城市新的空间要素, 为旅游者、本地及周边地区的居民承担着提供旅游、休闲、娱乐、购物等功能, 并作为城市游憩系统的重要组成部分。通过对初具规模的广州城市 RBD——天河城地段进行实证研究, 分析城市 RBD 分别对城市商业、城市游憩、城市交通以及城市地域空间的影响。

关 键 词: 广州; 城市 RBD; 城市发展; 影响

中图分类号: F291 **文献标识码:** A

1 游憩商业区(RBD)的概述

游憩商业区(Recreational Business District, 以下简称 RBD), 最初的提出是为了研究旅游区购物地的结构和功能特性^[1], 它的定义是为季节性涌入城市的游客的需要, 城市内集中布置饭店、娱乐业、新奇物和礼品商店的街区^[2]。Smith(1990)则认为 RBD 是建立在城镇与城市里, 有各类纪念品商店、旅游吸引物、餐馆、小吃摊档等高度集中组成的一个特定的零售商业区。本文定义 RBD 为: 城市中以游憩与商业服务为主的各种设施(购物、饮食、娱乐、文化、交往、健身等)集聚的特定区域, 是城市游憩系统的重要组成部分。

在我国发展较为成型的 RBD 有: 大型购物中心型的广州天河城地段、特色购物步行街型的广东中山孙文西路步行街和惠州市步行街、旧城历史文化改造型的南京夫子庙地段和上海城隍庙地段、新城文化旅游区型的深圳华侨城和珠海九洲城地段, 其中珠海九洲城地段是目前我国发展相对最为完善的城市 RBD^[3]。

对于 RBD 的研究, 国外学者把城市地理学的某些理论应用于旅游、游憩的研究中; 较为成功地解释和描述城市内与旅游业有关的商业聚集的现象; 并运用生态学的方法, 以 RBD 为焦点分析在多功能城市中旅游服务设施的供给。但国外研究只

停留在用 RBD 的概念来描述现象, 并没有对 RBD 进行系统研究, 包括它的内涵及影响等。

在国内, 对城市与旅游研究中运用 RBD 的概念, 就 RBD 的概念、功能、类型及研究意义, RBD 与 CBD 的关系作了初步研究^[3,4]。但不论是国外, 还是国内, 对 RBD 的研究都是初步的, 特别是对其影响研究未曾深入, 对现实操作缺乏指导意义。

2 RBD 与 CBD 的关系

CBD(Central Business District), 国内通常将之翻译为“中心商业区”, 在本世纪 20 年代由城市空间结构的芝加哥学派代表人物伯吉斯(Burgess, E. W.) 提出来。CBD 位于城市的相对中心, 是城市及城市所在区域繁荣与发展的标志和依靠, 在城市和区域规划中占据重要地位。

RBD 是相对 CBD 而提出的。所不同的是: 在区位选择上, CBD 通常由商业的重要性、土地价格、可进入性和经济地租的相互作用决定, 一般位于城市的中心地段。而 RBD 的区位则常常取决于自然的或历史的景点(如海滩、大瀑布、国家公园的入口处), 或一个历史区域里。Stansfield, C. 和 Rickert, J. E. 就提出 RBD 的“异心性”, 它介于旅游点中心和该市居民经常光顾的 CBD 之间。Taylor 曾经指出旅游点是影响 RBD 区位的最重要的力量, 且 RBD 并无一个地价的峰值地段; CBD 的

收稿日期: 2001-04-26; 修订日期: 2001-06-28

基金项目: 国家自然科学基金资助项目(40171027)。

作者简介: 古诗韵(1973-), 女, 硕士, 现在深圳华侨城欢乐谷旅游发展有限公司工作。E-mail: gushy@21cn.com

地价高只是对中心区位人为竞争的结果^[5]。说明 RBD 并不一定位于城市中心区。当然也有例外,如不毛之地拉斯维加斯,本身并没有特别的自然景观,仅靠人为地设计各大赌场及游乐场,就在城市一定区域中发展起来形成一个效益颇丰的 RBD^[2]。

在形态上,相对于 CBD 是城市零售设施高度集中的区域,大部分的 RBD 都是呈长条形的,以步行街形式设计。Stansfield, C. 和 Rickert, J. E. 在研究了三个案例城市(美国新泽西州的两个海滨城镇,以及加拿大的尼亚加拉瀑布城)后发现,RBD 的形态是长条形的,以来访的游人汇聚点到观光点中心这一地带。Taylor 通过对南非东伦敦的实例分析,同样得到 RBD 的直线性特征^[6]。但同样在拉斯维加斯也出现例外^[2],其 RBD 是以大赌场及游乐场为核心的一个区域。

在功能上,两者之间存在着十分密切的联系。Getz 做了 TBD(Tourism Business District, 旅游商业区)与 CBD 之间的关系研究,认为以旅游者导向的旅游吸引物与服务设施所集聚成的 TBD 与城市 CBD 可能是相邻的,甚至是重叠的,特别是对于欧洲一些古老的历史城镇,TBD 与 CBD 常常都集中在传统的街区中。

相比而言,CBD 讲求经济效益,是经济发展的产物;而 RBD 则更尊重人的需要,注重人性的发展。

3 广州城市 RBD 的界定

本文把以广州天河城为核心,包括周围的宏城商业广场、天河体育中心、广州购书中心的天河小区定义为广州城市 RBD。

区内各组成部分在功能上相互补充,汇集了购物、餐饮、娱乐、观赏等功能。就目前的发展来看,小区已不再是一个单纯的商业区:作为购物地,它拥有的良好购物环境,齐全集中的商品,对购物者无疑有强大的吸引力;作为游憩吸引物,它在珠三角的独特性(如:环境、规模、形象),已成为游憩者与旅游者心中的宠儿,是初具规模的现代城市旅游与休闲购物的 RBD。其间的两家核心店:天贸南大与吉之岛,在广州大百货业整体低迷的情况下逆市而上^[7],足以证明游憩与商业结合的良好效应。

与广州传统商业区相比,天河小区游憩功能更为完备,商业设施休闲化、旅游化程度更高,是与城市其他区域不同的土地利用类型,是较为形成的城市 RBD。它的形成有一定的机制,拥有自身发展的特点,对城市发展也将产生独特的影响。

4 城市 RBD 对城市发展的影响

4.1 对城市商业的影响

1) 对经济效益的影响 广州 RBD 在天河城广场开业(1996 年)后逐步完善功能,给广州商业、特别是天河区的商业发展带来了极好的经济效益。1996 年天河区的社会消费品总额为 52.27 亿元,比 1995 年的 37.30 亿元上升了 40 个百分点。到 1997 年又比 1996 年增长 22.63%,达到 64.10 亿元^①。

RBD 的综合功能及整体优势带动其中的大百货商场的发展。由于大百货商店的过快发展带来激烈竞争,加上不同业态的零售商业也纷纷争夺市场,使广州市大百货商店经营效益全面下滑,亏损企业日益增多。但天河城广场的两家百货商店(天贸南大、天贸吉之岛)却有较大幅度的增长。1998 年 1—9 月份销售额与去年同期比较,天贸南大增长了 16.20%;吉之岛天贸增长了 11.50%^②。

2) 对城市商业格局的影响 RBD 加强了天河区的商业地位,形成新的零售商业网点空间格局。1990 年,广州市区市级商业中心集中分布于老城区,造成城西交通繁忙、购物拥挤,城东和边缘区稀疏^③。但自 1996 年天河城广场开业以后,形成了东部商业集聚地,商业中有机地结合游憩功能,超越了传统意义上的纯商业区,使这里人气急升,进一步促进了商业的发展,并逐步形成以东西两大新老中心为核心的广州零售商业网点新格局。

RBD 加大了天河城广场的商圈,外地人增多。由于广州商业网点分布较多、较广,各网点都形成了自己的商圈。但广州 RBD 中的商业设施大规模化和综合发展,以其现代化的购物环境、琳琅满目的商品、一次购足的便利性,以及方便美味的饮食条件、新奇的商业化游憩项目,已形成了很大号召力,不但吸引着广州的市民,不少外地游客也慕名而来。天河城广场拥有较大的省外客源(见表 1),说明 RBD 的整体优势加大了天河城广场的商圈,

① 广州年鉴,1996、1998。

② 资料来源:天贸集团市场销售部。

③ 资料来源:广州国土资源(经济资源篇),P516。

超越了按中心地理论所决定的级别序列,成为更多外地游客心目中的旅游点。在他们中间,到广州是以商务、会议为首要目的的游客最多(21.4%),其次是休闲度假(19.6%),购物(16.1%)排在第三位^①。可见,休闲购物是到广州的游客主要活动之一,RBD集中地满足了他们的需求。

表 1 广州各商业区消费者来源情况(%)
Table 1 Consumer's structure of different commercial districts in Guangzhou

	天河城广场			北京路	上下九
	平日	周日	总计	商业街	步行街
外地游客	29.7	33.7	31.7	22.4	27.3
其 省内游客	13.8	23.8	18.8	16.8	23.4
中 省外游客	11.9	8.9	10.4	5.6	2.6
海外游客	4.0	1.0	2.5	0.0	1.3

注:外地游客指广州八大区以外的游客;资料来源:作者 1999 年的问卷调查。

3) 对零售商业空间组合的影响 在广州 RBD 中,零售商业空间出现新的组合形式:购物中心(Shopping Mall)模式,将点、线、面三种形式巧妙地组合在一起,以百货商店作为购物中心的核心店,作为最主要的吸引源,把一系列零售商店、超级市场以商业街、室内步行街的形式组织在一起,形成一个商业群,并融入许多商业性的游憩设施,此外还设有相应的停车场、银行、邮政、餐饮等服务设施。RBD 内的商店按照整个区的整体利益来确定最佳的搭配组合,不同零售业态汇集其中,促进彼此之间的竞争与合作,试图在一定空间范围内产生最佳的集聚经济。这种做法与以前的商业区商店各自为政、从自身利益出发,自发形成的商业集聚,存在很大的差别。RBD 中集中了相当数量的著名品牌商店,在此消费虽然整体偏高,但由于良好的

购物环境、高素质的承租户和众多的功能,仍使消费者认为物有所值。在这里,消费者更能体会到逛街的休闲性、随意性和主动性,体现生活情调,不受交通等因素的影响,在实现“一次购足”的生活需要之余,又能有效而充分的进行游憩活动。

4) 对城市商业环境的影响 社会环境的发展进步推动了人们的购物行为和心理需求的改变,而新的需求往往是要求改变环境的动力,促成新的城市商业环境。

RBD 的商业设施在满足人们日常生活需要的同时,更多地关注人们所追求的寓购物于休闲中的情趣,追求感官的享受和精神放松的现代消费理念,通过高品位的设计装修和多功能的组合,浓缩了现代都市生活的多种内容,提供给消费者一个舒适、高雅的购物消闲环境和氛围,在休闲中引发随机性的消费欲望,并使人们在这种适宜的环境中通过人与人交往的催化剂获得精神和心理上的满足。创造“以人为本”的购物环境,切合了人们现代消费理念和需求,是广州 RBD 成功的重要因素。越来越多的消费者宁愿放弃价廉物美、但环境差强人意的老商业区,而到消费虽然偏高、但环境宜人的天河小区购物。广州 RBD 客观上促成了广州市重视人性的商业环境的出现。

4.2 对城市游憩的影响

1) 充实市区游憩的内容 游憩地类型可依据其所在的区位进行划分:居住区游憩地、市区游憩地、郊区游憩地和观光地与度假地^[9]。其中城区相关的游憩场所是最丰富的(见表 2)。对许多城市,特别在没有原赋游憩资源的城市,闲暇需求与设施供给予矛盾日益突出,市区游憩地具有很大开发潜力。

表 2 城市游憩空间系统
Table 2 The spatial system of urban recreation

	广场	公园	步行系统	博物馆	购物中心	历史地段	主题园	度假村	游乐园	体育场馆	自然游憩地	娱乐场所	文化设施
1 居住区	○	○	○	□	○	○	□	□	□	○	□	○	○
2 市区	○	○	○	○	○	○	○	□	○	○	○	○	○
3 郊区	□	○	□	□	○	○	○	○	○	○	○	○	○
4 广州 RBD	○	○	○	□	○	□	○	□	○	○	□	○	○
5 城市 RBD	○	○	○	△	○	△	△	□	○	△	△	○	○

注:○- 空间相关,△- 空间一般相关,□- 空间不直接相关;资料来源:参考吴承照(1998),经修改补充。

① 资料来自作者对天河城广场及广州另两个传统商业区(上下九步行街和北京路商业街)游憩者的抽样调查(1999 年),共发放问卷 350 份,回收 342 份,回收率为 97.7%,其中有效问卷 333 份,有效率为 95.14%。

广州 RBD 作为市区游憩地中的一类,集中了大部分市区游憩场所,它与 9 种城市游憩地空间相关,通过集聚布局,发掘了城市商业区这样的公共生活中心的游憩功能,充实了市区游憩的内容,增强城区游憩的吸引力,解决了市民闲暇需求与供给之间的矛盾,完善了城市游憩的空间体系。城市 RBD 开发应注重各游憩地的空间关系,要具备广场、公园、步行系统、购物中心、游乐园、娱乐场所和文化设施等空间功能,若能与一般相关的博物馆、历史地段、主题园、体育场馆和自然游憩地等空间相互配合,可谓相得益彰。这些都是对其它城市开发类似的市区游憩场所有效的经验。

2) 引导人们新的游憩需求 广州 RBD 的供给引导了一种游憩的需求,创造了一种闲暇方式。

供给市场要以市场为导向,但适度超前的供给会引导需求、刺激需求、创造需求。分析表明,尽管实行双休日以来,人们闲暇时间明显增多,但闲暇使用的质量并不高,拥有闲暇但不懂得如何科学合理的使用。许多人采用睡觉、聊天、打麻将、看电视等较初级的闲暇使用方式打发宝贵的闲暇时间,使生活单调被动。城市 RBD 的建设充分认识到为市民提供足够的有意义的闲暇生活的重要性,并发展闲暇使用最普遍的方式——游憩,为游憩活动提供必要的载体(设施),来刺激闲暇产业发展,引导人们明智、科学地利用闲暇,使闲暇时间更有意义,从中得到身心放松、丰富生活的多样性。在 RBD 中,商业是整个区域的核心功能,是获得最大经济效益的部门,但要通过良好的环境创造,使购物休闲化。越来越多的市民愿意到天河小区来游憩休闲;即使是专程购物的消费者,也逐渐习惯了一并使用其他游憩设施带来的乐趣。广州 RBD 的发展,改变了人们的购物观念和游憩行为,引导和激发了市民努力开拓积极的生活方式。

4.3 对城市交通的影响

城市交通从其涉及的空间尺度和旅行过程可分为:城市对外交通和城市内部交通两个层次。城市 RBD 的发展对城市交通产生影响,主要是对城市内部到达 RBD 之间的交通影响。

广州 RBD 的发展,吸引了大量的客源,极大地影响了城市交通的流向与流量,并使交通密度大大提高。其中以公交线路增多是最为明显的变化。

在天河城广场开业以前,只有 22 路、41 路、234 路等为数不多的公交车途径此地。到现在已有 35 条公交线路经过天河小区^①,连通广州市各个地区。以天河城广场日均人流量 10 万人次,有 57.7% 的游憩者乘坐公交车出行、11.4% 开私家车^② 计算:乘坐公交车 57 500 人,每台车可运送 60 人,需要公交车 959 台次。鉴于广州市交通经常出现堵塞的现状,每台车每个来回平均需要 3 小时。天河城广场每天营业时间为上午 10 点—晚上 10 点。每台车每天可跑 4 个来回,即共需要 240 台公交车。35 条公交线路每条线路每天至少要出车 7 台。开私家车的有 11 400 人,以每辆私家车乘坐 4 人,需要 2850 辆车。若他们的游玩时间大约是 3 小时,则天河城广场至少需要有 713 个小车停车位。这些数据足以证明 RBD 能带来很大的车流量,对城市交通影响深刻。

RBD 带动公交车的发展,客观上也促进了天河区的发展。公交线路增多使交通变得方便,想移居天河区的市民不再因为其路远偏僻而却步。天河区的房地产为此收益颇丰。

但天河小区的道路 6 车道,远不能满足现状要求,造成贯穿天河小区的中山大道经常塞车;随着地铁 1 号线的通车,又使节假日的人流呈迅速增长之势,这都使 RBD 外围交通混乱,影响着人们对该区的感知距离。在今后同类型区域规划中应充分考虑其所带来的车流、人流,处理好人流、车流的聚集与疏散,既要增加 RBD 的可达性,又要避免 RBD 对城市交通带来不良影响。

4.4 对城市地域空间的影响

1) 加快新城区的发展,促进旧城区的改造

我国城市发展的情况与西方国家有所不同。西方城市 30 多年来先后经历了郊区化和逆城市化两种过程。我国的情况一般是,城市新区或近郊区的商业及文化娱乐设施不完善,居民不愿意移居新区或近郊区,人流依然涌向市中心,于是城市中心是有过于拥挤之嫌而无衰落之虑。广州市也出现了类似的情况。市中心商业的聚集使人流高度集中,给城市交通带来很大的压力,并引发一系列城市问题。但市中心所在的老城区人口密度和建筑密度大,经济活动异常集中,改造和优化用地结构相当

① 广州公共汽车线路一览表,广州公共汽车公司,1998,10。

② 资料来源:对天河城广场游憩者的抽样调查(1999 年)。

困难。在城市新区没有建成完善的商业设施之前,在城市中心开通步行街只能是权宜之计。因为步行街建设既是解决市中心交通问题的结果,又是引起新的交通问题的原因。改善后的商业环境会以超过预期的程度加强市中心的吸引力,增加了流向市中心的交通量。

而在新城区天河区建成广州的 RBD,内部完善的商业功能,促进了老城区市民向天河区移居,加快了新区的发展;同时,丰富的游憩功能、良好的休闲环境加强了 RBD 的吸引力,分流了流向市中心的交通量,有效地缓解了整个城市交通的矛盾,有利于旧城区进行改造。

2) 形成新的城市功能区 城市 RBD 的形成

表 3 各功能组合相互影响关系
Table 3 Interaction of diversified functions

被作用功能 支持功能	零售	餐饮	文体设施	游憩	办公	旅馆	居住	其它
零售		强	强	强	中	中	强-中	弱
餐饮	强		中	强	中	中	强-中	弱
文体设施	强	强		强	弱	中	中	中
游憩	强	强	中		弱	中	强-中	中
办公	强	强	弱	中		强	强-中	中
旅馆	强	强	中	中	弱		弱	中
居住	强	强	强	强	弱	弱		中
辅助服务设施	中	中	中	中	中	中	弱	

零售是 RBD 开发中的基本功能,形成直接具有吸引力的市场,在功能协同上形成最佳经济效益。游憩功能,使 RBD 区别于其它传统的商业区,竞争性强,吸引力大,其中商业性游憩设施,容易盈利,是保持小区繁荣的主要功能。餐饮业是功能组合的重要内容,基本受所有功能的支持,既可是一种配套服务,成为其它功能的补充,又可是独立的吸引力。广州 RBD 还集中了城市大型的文体设施。可见,广州 RBD 空间上集中了多种可相互支持的功能,成为华南商都——广州的城市象征之一。混合使用城市土地,形成新的城市功能区——游憩商业区,使之整体吸引力更强,获取良好的经济、社会和环境效益。

参考文献:

[1] Stansfield C A, Rickert J E.The recreational business distrid[J].
Joumal of Leisure Research,1970, 2(4):213~ 225.

发展,使城市开发出现了一种新的趋势:城市多种“共生”功能在一定的地域空间中集中混合使用,形成一种新的城市功能区,它能产生“聚众效应”,显示出比单一功能区强得多的竞争力,是一种具有代表意义的土地利用类型。

广州 RBD 的开发打破了传统城市规划功能分区的局限,在商业区注入大量的游憩功能,满足了城市在功能上应是错综的和自我满足的需要。它以商业购物、休闲游憩、文化教育为主,结合服务功能、餐饮、办公功能。其功能组成,主要包括零售、餐饮、游憩、文体设施等,与周边的办公、旅馆、居住等功能的相互影响关系(表 3)。

[2] Smith S L J. Dictionary of Concepts in Recreation and Leisure Studies [M]. Greenwood Press, 1990.

[3] 保继刚, 古诗韵. 城市 RBD 初步研究[J]. 规划师,1998, 4: 59~ 64.

[4] 彭华. 试论经济中心型城市的旅游商务主导模式[J]. 地理科学,1999, 19(2): 140~ 146.

[5] Page S. Urban Tourism[M]. London & N. Y.: Routladge, 1995.

[6] Smith S. Recreation Geography [M]. London & N. Y.: Longman, 1983.

[7] 吴承照. 现代城市游憩规划设计理论与方法[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 1998.

[8] 保继刚. 主题公园的发展及其影响研究——以深圳市为例[D]. 博士论文, 1995.

[9] 古诗韵, 保继刚. 城市旅游研究进展[J]. 旅游学刊, 1999, 14(2): 15~ 20.

[10] Butler R W. West edmonton mall as a tourist attraction[J]. Canadi-an Geographer, 1991, 35: 287~ 295.

[11] 许学强, 周一星, 宁越敏. 城市地理学[M]. 北京: 高等教育出版社, 1996.

The Impacts of RBD on Urban Development in Guangzhou City

GU Shi-yun¹, BAO Ji-gang²

(1. Shenzhen OCT Happy Valley Tourism Development Co. Ltd., Shenzhen, Guangdong 518053;

2. Center for Tourism Research and Planning, Zhongshan University, Guangzhou, Guangdong 510275)

Abstract: Urban recreational business district (RBD) has become a very important part of the urban tourism system, offering tourism for tourists, and leisure, entertainment and shopping experience to local and peripheral residents. Based on the research on RBD at home and abroad, this paper uses the RBD in Tianhe Plaza, Guangzhou City, as well as its neighbors Hongcheng Plaza, Tianhe Sports Center and Guangzhou Bookstore as the subjects of the study.

The RBD of Guangzhou City gradually matured after Tianhe Plaza started business. As a result, it brought very good profit to the commerce of Guangzhou, especially to the business development in Tianhe. In 1996, the total amount of consumption in Tianhe district was ¥5.227 billion, with a 40% increase from the ¥3.73 billion in 1995. In 1997, the total consumption went up to ¥6.41, with a 22.63% increase from the previous year.

The RBD improved further the business status of Tianhe district, bringing about a new network of retail shops. Back in 1990, the business center of the city was in the old part of the city. Since 1996 when Tianhe Plaza came into being, a new business center emerged in the eastern part of the city. As a result, there formed a new network of two business centers of retail shops, one new, one old, in the eastern and western part of the city.

The success of Guangzhou's RBD came from the fact that people's need for consumption was satisfied in a very good shopping environment. Furthermore, this helped to bring about the business environment where people are the focus.

The RBD stimulated the need for entertainment and introduced a new way for leisure. More and more residents went Tianhe district for leisure. Even those who were there shopping, got used to taking advantage of recreational facilities there. The development of RBD changed the way people spend money and time, giving them a more positive attitude to life.

The development of RBD also attracted a lot of tourists, which had an impact on the flow and volume of the traffic. The most obvious change was in the increase of buses. The increase in buses in turn helped Tianhe district's development. The convenience in transportation made it easy for people to live in Tianhe. Consequently, the real estate in the district enjoyed very good sale.

The new RBD in Tianhe attracted residents in the old part of the city to Tianhe district, expediting the development of the new district. In the mean time, the recreational facilities and leisurely environment makes the RBD very appealing. This diverted the traffic to the city center, and relieved the tension on the city's traffic.

The formation and development of RBD has brought a new trend in the urban development: a new urban area with multiple functions can draw people to it, making it more competitive than an area with just one function.

Key words: Guangzhou City; urban RBD; urban development