

杭州 RBD 的变迁及未来发展趋势

方敏 何宏

摘要：RBD 最初是相对于 CBD 提出的概念，产生于 20 世纪 70 年代。国内学者公认有购物中心型、特色购物步行街型、旧城文化改造区型和新城文化旅游区型四种类型。不同类型各有侧重的功能。杭州作为国际知名旅游城市，有必要调整原有的游憩商务设施和布局，因地制宜选择合理的 RBD 类型，构建合理的 RBDs 体系，进一步强化优秀旅游城市的区域服务功能。

关键词：RBD 类型，城市职能，杭州

杭州作为我国七大古都中最南的城市，首批国家级历史文化名城之一，具有江南都城和国际风景旅游城市的独特魅力。因其游憩、人居、环境方面的诸多优势，新世纪杭州城市规划，无一不立足于其作为著名风景旅游城市这个大前提。但多年来，杭州注重旅游目的地的景观建设而忽略区域旅游服务功能。为使杭州老城区从综合服务功能转变到主要为游憩和商务服务的功能，从重要的旅游目的地拓展到区域旅游服务中心，RBD 建设理论为其提供了全新的发展思路。

RBD 概念的来源和涵义

城市游憩商业区(RBD, Recreational Business District)这一概念出现于 20 世纪 70 年代，C·Stansfield 和 J·E·Rickert(1970)在研究旅游区的购物问题时，为描述这类区的结构和功能特征而首次提出，但城市学者往往视 RBD 为 CBD(中央商务区，Central Business District)功能的一种。他们认为 RBD 就是：为满足季节性涌入城市的游客的需要，在城市内集中布置饭店、娱乐业、新奇物和礼品商店的街区。Stephen·Smith(1990)在《游憩与闲暇研究的概念词典》(Dictionary of Concepts in Recreation and Leisure)中的定义是：RBD 是建立在城镇与城市里，由各类纪念品商店、旅游吸引物、餐馆、小吃摊档等高度集中组成，吸引了大量旅游者的一个特定的零售商业区。

RBD 也被表述为 TBD(Tourism Business District, 旅游商业区)，强调其面向旅游者的功能；Burtenshaw 等对欧洲城市旅游业进行了新的研究，提出 CTD(Central Tourist District)，表示此区集中了城市大部分的旅游者的活动。

RBD 的类别划分及其意义

RBD 没有固定的模式，与各自城市特色相结合，体现不同的功能强度和形态。可以与 CBD 相结合，也可以独立于 CBD 存在。除公认的四种类型：大型购物中心型，特色购物步行街，旧城历史文化改造区型，新城文化旅游区型之外，还有依据服务半径组织同城 RBD 等级体系的类型。

(一)大型购物中心型

这一类型的 RBD 源自美国，它几乎能够涵盖人们的各种消费需求，其消费对象是一个大型复合消费群体。R·W·Bulter(1991)在研究加拿大 West Edmonton Mall(简称 WEM)时认为购物作为一种旅游活动的地位日益重要，像 WEN 这样世界最大的超大型购

物中心，应该被视为旅游吸引物。WEN 结合了零售和休闲，拥有超过 800 间的店铺，110 家的餐饮娱乐设施和 7 家世界级旅游景点。其主要吸引力来自形象和规模。Shopping Mall 可为一个区域注入最强有力的商业活力，在游中购，在购中游。

但是，我国城市零售、居住区布局，市内交通状态与北美及一些发达国家根本不同，我国是否需要 Shopping Mall，还是一个很有争议的问题。我国大多数城市经济、交通、商业形式等现状条件都不支持 Shopping Mall 建设，国外其所具有的大而全的复合优势，在国内可能根本无从体现；或者说便捷的商业街更符合我国目前的国情。其次，Shopping Mall 的选址也至关重要。Mall 这个产业化终端的窗口，它发挥的作用不仅在于消费层面，也将作用于对上游相关产业的带动与促进，比如沃尔玛的零售店布点，很重要的决策依据是能否有助于它的全球性采购。

(二) 特色购物步行街型

特色购物步行街本身融购物与休闲于一体。20 世纪 60 年代，美国有识之士对当时流行的用地规划和政策提出置疑，认为其导致市中心居民流失，进而使传统商业中心成为死城。至 20 世纪 70 年代，人们为了挽救因“逆城市化运动”而出现的传统商业中心的衰落境地，同时摆脱因私家车猛增而导致的交通混乱和解除对步行者的威胁而创造了一种无汽车干扰的购物形式步行街。

在马车时代，商业空间除商业活动外，常常与庙会或市俗活动聚集相结合，包括杂耍、戏剧、曲艺、品茶、赏花等多种社会活动，从某种意义上说，历史上的商业中心，就是我国城市中别具特色的多功能市民活动场所，现存的古镇中大多遗留了至少一条集市型的商业街。在美国传统城镇中的缅因街(Main street)通常也是类似情况下的历史产物：除了商店还会有画廊、影院、广场、喷泉等文化设施。

早期的现代化商业步行街，都缺乏人文关怀。在功能垂直分异的高楼大厦包围中，气氛显得不友好。现在它往往强调主题的一致性，以及环境和氛围的舒适。建筑风格是主要诉求方面之一。摆脱机动车干扰更是必不可少的。我国城市旅游兴起，城市成了重要的旅游目的地和集散地，城市对商业街又增加了体现城市特色的要求。

(三) 旧城历史文化改造区型

城市的文化传统和特色反映在城市的街区、建筑群、园林、标志符号系统、风物节庆及其设施以及城市精神面貌等方面。特别是具有特定历史时期传统风貌或者民族地方特色的街区，建筑群，是城市重要的历史文化遗存。为适应经济发展，改造城市的同时，常常是为市政工程和施工的便利，反而破坏了旧街的风貌，甚至无法回复。20 世纪下半叶以来，各大城市日益体现出“南北大同，千城一貌”的形势。

RBD 具有的一个十分重要的功能就是对老城区历史文化地段的有益改造，如采用步行街或其他形式。在旧城改造的过程中，以 RBD 为目标，保留特色风格，可营造区别新区的形象，同时也可以文化内涵吸引游客，如江苏南京夫子庙地区，上海豫园一带，广州中山西路等。

(四) 新城文化旅游区型

该区最初以开展文化旅游为目的，由于旅游的效益，带动商业的发展，其他设施相继完善，逐步在新城区内形成 RBD。如深圳华侨城，以锦绣中华、世界之窗、欢乐谷、民俗文化村四个主题公园启动了集旅游、商业、文化、居住于一体的现代多功能

新城的建设和发展。

还有一种环城游憩带，受城市中心高昂级差地租外驱作用和旅行成本影响，是投资者和旅游者的一种妥协。一些学者认为，它往往是该地区城市化开始的先兆。这与新城文化旅游区型虽然无论规模、功能、距离都不同，但都是因游憩活动而兴盛。

(五) 同城 RBDs 体系

每个城市都有不同的城市职能，同一个城市，各种职能服务半径也各不相同。旅游城市，因为其资源的不可替代性，服务半径可以远远超过一般的商业职能。但并不是所有的资源都具有大范围内的影响力。同一个城市，游憩功能区的形成原因不同，性质、服务范围都可以是不同的。休闲活动的展开随距离而衰减是我国城市居民日常休闲活动的基本空间特征；与休息日相比，工作日我国城市居民的休闲活动具有更明显的随距离衰减特征，因而休闲空间更加收缩。柴彦威(2000) 通过对大连、天津和深圳 3 个城市的休闲活动的比较调查发现我国城市居民的休闲活动存在着普遍性的空间特征：休闲活动的展开随距离而衰减；与休息日相比，工作日我国城市居民的休闲活动具有更高的随距离衰减率；我国城市居民的休闲活动空间仍然呈现相对的不连续状态，形成某些空间上休闲活动的相对集中区域。如果要求游憩设施的合理分配，则必然要求一个合理的游憩服务体系。

多数城市在发展过程中，都形成了多中心的结构，如杭州即开始了“一市三城”的空间分布结构的时代。很多城市都具有大小不同的游憩区(RBD)，组成了一个游憩功能区体系。而其功能强度和服务半径各不相同，依其功能强度可划分出不同等级的 RBDs。旅游城市尤其需要不同侧重，不同特色，不同等级的 RBD 满足市民和城市旅游者多样化的需求。

杭州老城区 RBD 的变迁

杭州千百年来以“湖城一体”的城市格局闻名遐尔。隋代作为大运河终端的余杭，“珍奇所聚，商贾并臻”，唐宋之际，就有“东南第一州”的美誉，名副其实的工商业中心、水陆交通枢纽。南宋时，它既是全国的首都，又是经济、文化、商业中心，也是世界第一大都会；元代是“世界最美丽华贵之天城”(马可·波罗语)。当代，杭州市区总面已扩展至 3068 平方公里，然来杭游客 86%都集中在西湖环线的狭小地域内，环境容量日趋饱和，东部的 RBD 并未成熟。

(一) 南宋临安的游憩商业区表现形式

临安当时有名的瓦肆 17 处，如南瓦、中瓦、北瓦(今众安桥西一带)等，以北瓦最大。瓦肆内各种演出从不间断，“不以风雨寒暑，日日如是”。而其参与者包括贵族到平民没有不来这里的。瓦肆是当时的娱乐场所，也是商业中心，综艺表演与商贸活动相伴而存在。其存在与当时社会经济发展是分不开的。

(二) 元明清时杭州的游憩产业分布形式

元明至清朝前期，杭州是全国闻名的商业和手工业城市之一，此时，瓦肆衰落，但商业繁盛，饮食服务业也有很大规模，茶楼、酒坊遍布。由于城市经济发展和需求旺盛，城郊涌现了一大批兴盛的卫星市镇，除商业用途外，游憩产业也零星分布，已经具备了发展同城 RBDs 体系的雏形。据《西湖游览志》记载：元明时杭州就已经形成了以西湖为中心，旁及城郊的旅游网络。清代前期进一步扩大到天竺、云栖、西溪等地。

(三)现代杭州 RBD 的现状

一般城市型旅游目的地与胜地型旅游目的地常常不兼容，但杭州是典型的例外，是历史文化名城也是著名的风景旅游城市。RBD 区位常常决定于历史或自然的景点；在西湖东侧约 20 余公里的地带，为杭州历史文化集聚地，古运河、吴山、中山路、河坊街等散布在这一地区。这一带也形成了杭州现在的中心 RBD，类型则倾向于特色购物步行街和旧城文化改造区型。

1. 杭州尚不需要 Shopping Mall。曾有设想在未来的西湖文化广场(武林广场后之运河北侧)建设杭州的 Shopping Mall，而杭州 2004 年的人均 GDP 为 4695 美元(按户籍人口计算为 4695 美元，按常住人口计算则是 4242 美元)。在发达国家，零售业态有这样一条发展规律线：人均 GDP 为 1000 美元时百货店兴起；人均 GDP3000 美元时超级市场兴盛；人均 GDP6000 美元时便利店蓬勃发展；人均 GDP10000 美元时仓储商店大行其道；人均 GDP12000 美元时大型购物中心 Shopping Mall 出现。Shopping Mall 这个舶来品，如果按照原产地的标准，是在人均 GDP 达到 12000 美元时才出现的，显然不适合杭州。杭州的人均 GDP 在 2001 年首次突破 3000 美元。好又多、易初莲花等大超市，以及家乐福(Carrefour, 2003 年)、麦德龙(METRO, 2002)、欧尚(Auchan, 2002 年)等国际连锁超市相继于 2001 年前后落户杭州，而沃尔玛又将登陆，一系列市场自发行为确实验证了杭州已经到了超市大发展的时期。

此外，按照国际规律 Shopping Mall 通常在城市化率达到 70%时才适宜发展，2000 年杭州人均 GDP 到达 2600 美元时，杭州市在《关于制定杭州市国民经济和社会发展第十个五年计划建议(草案)的说明》中提到：“现在我市人均国内生产总值已达 2600 美元，与之相适应，城市化程度应达到 55%，但我们目前的人口城市化率只有 40%左右。”截止到 2004 年，杭州城市化率也仅仅只有 50%左右，预计 2020 年可达到 70%城市化率的期望目标。

从工商业环境来说，国内大品牌竞争力有待加强，国际高水准大品牌商也并未纷纷进驻杭州，商业结构也有待调整。Shopping Mall 不是普通的杂合市场，更不能缺乏主力店的支持。杭州要建立 Shopping Mall，目前也尚欠缺商业氛围和自力更生的能力。

2. 杭州老城区 RBD 的现状、问题与改造方案。从现状角度而言，杭州 RBD 在西湖东侧约 20 余平方公里的地带，目前还在进一步改造中。力求通过 RBD 的建设为重新整合西湖与城市，构筑杭城“三面云山一面城”的良好城市形态和空间格局奠定基础。

老城区 RBD 主要由三部分构成：北部以保俶山为主体的历史文化敏感区；中部以商业购物、住宿餐饮、文化娱乐等旅游服务为主体的旅游服务区；南部以吴山、凤凰山以及历史街区、遗址为主体的历史文化敏感区。

杭州近年来持续的旧城改造，整体环境确实改善良多，如湖滨路作为西湖与城区的缓冲带，带给人独一无二的体验，一改过往的城市和西湖的不协调，但却也有许多不足之处：

第一，改造后失去了传统特色。酒吧聚集的地段在杭州为数众多，但唯有南山路，环境优美独特，但改造后原本的文化氛围则几乎消失了。作为普通的 RBD 是非常成功的，但在杭州努力提升城市形象的大背景下是有欠缺的。河坊街曾是杭州的皇城根儿，也是南宋的文化和经贸中心，凝聚了杭州最具代表性的历史文化、商业文化、市井文化和建筑文化。一系列老字号包括著名的胡庆余堂、宓大昌、保和堂均汇聚于此。改造后的河坊街只有复古的建筑，失却了流动的文化，这条以文化立身的仿古街因地产炒作后形成的天价地租导致经营难以为继，有待重新整顿业态。

第二，杭州的 RBD，目前以及不久的将来，也承担着城市 CBD 的作用，道路交通繁忙，整个区域范围内的重要商业街无一不是交通干道。号称步行街的武林路，由于空间狭窄，配套设施不完善，购物与休闲无法完美统一，难以发挥规模集聚效应。

第三，在各商业街交通繁忙的同时，杭州老城区中心 RBD，范围广泛，各具特色，然而分布比较零散，相互之间联系松散，缺乏有效沟通。全长 3405 米的延安路，没有一路公交车可以贯通，武林广场和吴山广场各有各的繁忙，西湖到吴山也是十分不便。

第四，杭州是一个人居的天堂，急功近利的旧城改造，维持了房地产业的利润与税收的增长，却不能满足市民对服务、基础设施以及住房的需求，竞租的结果也将老字号排除在中心 RBD 范围之外，旅游者和一般市民也必须为高昂的地价最终买单。

未来杭州 RBD 的发展趋势

历史上，杭州城区都限制在西湖周边狭小的区域范围内。20 世纪 80 年代以来，随着城市的发展，建成区域迅速达到饱和状态；高强度的开发、过高的负荷，给老城区带来一系列城市问题。对于杭州城市未来的发展而言，“一市三城”的多中心结构将是必然的选择。建立与之相适应的 RBDs 体系，对于以成为国际风景旅游城市作为目标的杭州，具有不可或缺的促进作用。

（一）杭州未来城市发展和 RBD 建立

1. 特色购物步行街。南部历史文化敏感区建设特色步行街、历史文化街区等形式。老城内的特色购物步行街应注重提供杭州历史上的名产，集中许多异地、平常不容易买到的稀有商品，注重环境整洁和统一的主题。在建设中，尽可能保留原有古老的建筑风格，保持一般新区无法达到的独特，积极延续城市的文脉。历史文化名城没有了文脉之源也就不成其为历史文化名城了。

2. 疏散拥挤的西湖环线，增加杭州城市旅游吸引物。游客 86%都集中在西湖环线的狭小地域内，而西湖东侧至东河的 8 平方公里内，是杭州的商业、政治、文化中心，车流、人流密集。因而将要进行此区内城市职能置换，搬迁行政办公功能，拆迁旧住宅区，疏散居住人口，降低人口密度，提升旅游服务质量。

3. 构建区域服务中心。规划中，九堡区域服务中心与下沙经济技术开发区相邻，有效疏解中心城与旅游关系不密切的城市功能，是杭州内外交通的连接点。

（二）新城文化旅游区和同城 RBDs 等级体系布置

RBD 原本是相对于 CBD 的一个概念，CBD 本身也存在职能的分化。RBD 可以在 CBD 的外围发展，也可以与 CBD 充分融合。欧美人们倾向于严格区分工作与私人时间，而亚洲则比较混淆，更倾向于融合 CBD 与 RBD。杭州目前在建的新城包括钱江新城 CBD、下沙大学城和临平工业区，其中的休闲产业布置，都属于同城 RBDs 系统范围之内，城郊的之江度假区等都能够纳入城市 RBDs 休闲体系。

深圳由四个主题公园支持了华侨城的最初发展，杭州之江国家旅游度假区建有宋城、未来世界、杭州西湖国际高尔夫球场三大主题项目和九溪玫瑰园等一批度假单元，可以配合城市沿江发展的战略，视之为一个新城文化旅游区的雏形而予以支持和发展。如此缓解西湖景区的环境容量危机也宣传了杭州的传统文化，同时与钱江新城现代化的休闲方式产生强烈的差异。

RBD 从经济角度描述,是城市中集约提供旅游、商务和休闲三种服务中至少一种服务的区域。对于城市而言,尤其是旅游城市,更重要的在于 RBD 与旧城改造、城市发展的结合,构建保留城市文脉的休闲区或者和符合城市发展的 RBDs。早在 1984 年,国务院明确提出“要把杭州建设成为我国东南部的旅游中心和国际上第一流的旅游城市”,然由于地理条件与行政区划的限制,城市发展一直在小范围进行,而城市功能日益庞杂,使“湖-城”一体的格局受到挑战。为了缓解城市压力,不得不进行老城区职能置换。在这样的大背景下构造完备的 RBDs 体系,发展不同的休闲方式,在现代化建设的同时保留传统风韵,在经济发展的同时,完善城市功能,有助于使之成为一个全面发展的优秀旅游城市。

参考文献:

1. 秦学. 我国城市旅游研究的回顾与展望[J]. 人文地理, 2001
2. Stephen L·J·Smith 著, 吴必虎等译. 游憩地理学: 理论与方法[M]. 北京: 高等教育出版社, 1992
3. Getz D. Planning for Tourism Business Districts[J]. Annals of Tourism Research, 1993
4. 保继刚, 古诗韵. 城市 RBD 初步研究[J]. 规划师, 1998
5. 保继刚, 古诗韵. 广州城市游憩商业区(RBD)的形成与发展[J]. 人文地理, 2002

责任编辑: 叶凡