

31年间，从老工业区变成国际级商务中心区

# 流动的北京CBD

本报记者 刘少华

这是一个容易让人产生美好憧憬的地方。夕阳落山之际，华灯初上之时，站在北京CBD（中央商务区）任何一座摩天大楼的高层极目远眺，首都的恢弘壮阔尽收眼底。

无论走在北京各处，还是在飞机上俯瞰这座城市，这一带的摩天大楼都是北京显眼的风景。在全球大都市中，商务中心区往往是地标。在北京城市宣传片中，北京CBD也是最常出境的主角之一。

## 流动的时间 老工业区变身商务中心区

在北京CBD，时间带来了很强的紧迫感，人们脚步似乎总是匆匆忙忙。但在漫长的时间见证下，这里已然发生了翻天覆地的变化。

不同的年代，在这里留下了痕迹。

一块汉白玉石碑，静静矗立在财富中心写字楼南广场，上面有乾隆题写的“金台夕照”四个大字。曾经，“金台夕照”是著名的“燕京八景”之一，考古学家经由碑身所刻阴文字，证实了史料所载，乾隆皇帝在乾隆十六年时曾下旨命内务府建造“燕京八景碑”及碑亭的史实。

一片城市森林公园，吸引着无数居民前来。这个占地1.8公顷的公园，所在区域为原北京第一机床厂厂址。曾经，这一带叫“大北窑”，是北京东郊的一片工业区，除了第一机床厂外，老北京很多能够叫得出名字的工厂聚集在这里。

时间流动，老风景退却，旧工厂湮灭，拔地而起一座座全新的摩天大楼。

这一带的“北京CBD”时间，始于31年前。

上世纪80年代初，改革开放的浪潮风起云涌，对北京而言，经济结构调整迫在眉睫。经过论证，北京将重点发展高新技术产业和高端服务业，后者指的是金融、贸易、信息、保险、咨询等行业。

北京CBD的选址颇费一番周折。

据北京市城市规划设计研究院院长柯焕章回忆，规划师们曾跑遍北京城，根据功能定位反复推演。当时，北京可以对标的城市是法国巴黎，作为历史文化名城，都需要考虑老城保护问题。巴黎CBD——拉德芳斯距巴黎老城约5公里，于是，他们在距天安门五六公里的地方，找到了“大北窑”。

1993年，国务院批复的《北京城市总体规划》提出，要在东二环至东三环之间设立多种服务功能的商务中心区。几年后，CBD中心区的范围被明确下来：北起朝阳路，南抵通惠河，东起西大望路，西至东大桥路，面积为3.99平方公里。

北京CBD的发展速度出乎了很多人的意料。很快，3.99平方公里的空间显得有些局促了。2009年，北京市政府决定将其向东扩展至东四环，总面积达7.04平方公里，才形成了今天的基本格局。国贸中心、华贸中心、北京银泰中心、北京IFC等一批超甲级写字楼逐步投入运营，诸多全球知名企业来到CBD。

在接受记者采访时，北京CBD管委会相关负责人总结，这里主要经过了四个发展阶段。第一阶段（1993—2000年）为构想落地、雏形显现阶段，第二阶段（2000—2009

年）为全面规划、快速发展阶段，第三阶段（2009—2019年）为功能完善、品质提升阶段，第四阶段（2019年至今）为国际化发展提升阶段。

2020年9月，北京CBD被纳入北京自由贸易试验区揭牌，北京自贸试验区国际商务服务片区；同时，国务院批复同意《深化北京市新一轮服务业扩大开放综合试点建设国家服务业扩大开放综合示范区工作方案》，北京CBD进入“两区”发展阶段，向着建设国际一流CBD目标迈进。2022年，北京CBD管委会与金盏国际合作服务区管委会重新组建北京商务中心区管理委员会，实行“一区多园”管理模式，为建设国际一流CBD提供了组织基础。

如今，在这片小小区域里，聚集了上万家外资企业，跨国公司地区总部有110家，占北京市半数以上。2023年前10个月，CBD功能区税收收入合计超过1100亿元，占朝阳区60%以上，税收过亿元的楼宇达134座。其中，超过100亿元的楼宇一座。

## 流动的景致 摩天大楼一座座拔地而起

时间一往无前，城市风貌的变化，往往被照片所定格。

同一角度的两张照片，镜头都对准了东三环边上的京广中心。这里，一度是北京市最高的建筑。1990年拍摄的黑白照片上，京广中心像个庞然大物，周围完全没有能接近它高度的建筑；2020年拍摄的彩色照片上，不仔细看甚至找不到京广中心，因为它它周围，摩天大楼林立。

超高层建筑，几乎是CBD的共同特征。拔地而起的北京CBD，如今已经用高度勾勒起了北京的城市天际线。但这个并不漫长的过程，却从一个侧面见证着改革开放年代中国建筑行业的发展进步。

以国贸中心为例。“国贸建筑群，就是一部中国改革开放史，中国建筑业和北京CBD的发展史。”参建过国贸一期、二期的中建一局常本宏如此描述。后来，他的儿子常奇峰又成为国贸三期A和B的建设者，一晃悠悠三十载。

在这30年间，从国贸一期到国贸三期的建设，经历了“外国建筑公司带领中国建筑公司”“外国建筑公司帮助中国建筑公司”“中国建筑公司管理外国建筑公司”三个时期。

当年，中国建设者把国贸一期叫做“争气楼”，因为总承包商是法国的SAE，中国建筑企业还没实力建设这样大型的现代化建

筑，只能给外国公司做“学徒”，出劳务，挖基坑、打混凝土、立模板。后来，从2006年国贸二期起，中建一局就已经成为工程总承包商，而当年参与竞争的已经是清一色中国面孔。

北京CBD的建筑群，就这样成为改革开放以来，中国企业的成长见证者。

无数记录北京CBD发展历程的照片，出现在2023北京CBD线下影像展中。作为2023北京CBD国际商务季系列活动，本届影像季围绕CBD规划提出30年、携手金盏国际合作服务区面向未来等主题展开。

在中海广场展区的摄影作品中，展示了北京CBD过去30年来发展的新老对比照片，吸引了不少人驻足观看。展览作品类型丰富，不仅包含CBD商圈人文等摄影作品，还包括朝阳区亮马河、奥运塔、新工体等“网红打卡地标”作品。比赛共收到作品8000余幅，总参赛人数超过3000人，受到了海内外摄影人士的广泛关注。

本届影像季还评选出首批北京CBD“时光见证人”，分享他们的“见证”故事，讲述他们眼中的CBD印象。

获得北京CBD“时光见证人”称号的郑国有，已经在这里居住了60余年，见证了北京CBD的发展过程。“每当我看到新落成的大厦像雨后春笋一样拔地而起时，心中就有种敬佩和自豪感。”郑国有说。

## 流动的商业 跨国公司地区总部不断集聚

在北京CBD的铜牛国际大厦内，仅约400平方米的一处办公场所，挂了至少6块牌子。最重要的身份是，北京市首个集招商服务和政务服务于一体的中国（北京）自由贸易试验区国际商务服务片区北京商务中心区招商服务中心。

就在这小小空间里，划分出了政务服务区、展览展示区、全球连线区、综合洽谈区和多功能发布区，支撑起招商引资、政务服务和企业服务三大职能板块。

比如，这里设立的区域重点企业VIP服务厅，采用预约制为辖区跨国公司总部和世界500强企业提供服务，将企业落地“最后一公里”所涉及事项在中心“一窗”集中受理，后台统一流转。

多功能发布区门口，挂着美国纽约曼哈顿、法国巴黎拉德芳斯等全球六大CBD的照片和名字。招商服务中心讲解员赵巍笑着解释，这些都是《全球商务区吸引力报告》中，排名高于北京CBD的。“之所以将它们摆在这里，是北京CBD希望总有一天超越它们。”

服务项目越来越多。最新一块牌子是2023年6月14日，北京CBD管委会联合天津港（集团）有限公司、北京朝阳海关设立的“北京CBD—天津港京津协同港口服务中心”。作为推动京津冀协同发展的创新举措，一站式服务中心意图为企业通关提供便利服务，让企业感受天津港“海上门户”枢纽功能。在北京CBD，直通天津港。

感受最深的是企业。

成立于1905年的德国企业克诺尔集团，是世界领先的轨道车辆和商用车制动系统的制造商，是细分领域的全球领军企业。在中国，克诺尔已发展多年，仅在北京，就有近20条地铁线路配备了克诺尔集团的制动、车门和空调产品。2017年，克诺尔在北京CBD成立了管理型公司；2022年，克诺尔将地区总部正式落户北京CBD。

克诺尔轨道交通北京分公司总经理曲良告诉记者，在北京CBD发展这些年，感受到了“非常具体的支持”，不是空洞的套话，而是有什么问题提供管家式服务，让公司发展多了很多底气。

“海外企业来华选址时，往往看重的是国际化程度、服务能否达标等，这些北京CBD都做得非常好。”曲良认为，北京CBD拥有的资源也得得天独厚，很多问题在区域内就可以解决。比如，合作伙伴庞巴迪就在同一栋楼上办公，财务审计、法务服务的提供方也都在北京CBD办公。“说到底，大家都愿意集中在政务、商务、会务等各方面服务都很好的地方。”

外企与北京CBD是共同成长的。如今，克诺尔在中国集聚了研发团队、供应链、设计人员、工程师等全方位工种，就连高管也几乎都是中国人，这家企业大量使用本地产业链、本地商务服务，带动着本地下游产业链和供应商一起成长。

从北京CBD出发，克诺尔已经开始跟着中国企业出海。曲良举例说，2021年，为了配合中国多家企业参与的土耳其伊兹密尔地铁项目，克诺尔从北京CBD办公室派出了项目管理和现场服务团队前去执行任务，助力中国企业在当地开展工作。“我们的感受是，要用好我们在海外的渠道、资源优势，帮助中国企业在海外发展，成为中国企业可靠的合作伙伴。”

这不是偶然现象。如今的北京CBD，拥有跨国公司地区总部110家，占北京市约50%。联合国驻华机构、国际货币基金组织驻华代表处、世界卫生组织驻华代表处、上海合作组织秘书处等众多国际组织聚集。北京市60%的外资汽车金融公司、70%的外国证券交易所、80%的外资法人银行代表处、90%的国际新闻传媒机构、全市三家外资再保险公司均落户CBD。

## 流动的人群 在这里拥抱时尚、消费与生活

流动的北京CBD，是一个正在进行中的故事。

从东三环国贸桥向东看，会发现东侧有一个超大深基坑，它属于正在建设中的CBD核心区南区。该基坑总面积超4万平方米，共包括4个二级地块。

虽然已是高楼林立，但在北京CBD仍有多座摩天大楼等待着破土而出。2023年，CBD核心区的5个地块陆续启动地下结构施工，一座中央绿地广场也启动了绿化铺装工



▲北京CBD夜景。何金涛摄

作。目前，核心区已有中信、正大、众秀、阳光、泰康、国寿、三星等7个项目完成建设并投入使用。其余项目中，包括Z4在内的5个地块已陆续启动建设，为高端金融、商务产业提供更多承载空间。

建筑在增加，企业也在增加。2023年，北京CBD启动了“总部成长计划”，也就是吸引跨国公司全球总部、区域总部、功能性总部、民营企业总部集聚，鼓励总部企业由单一管理功能向新型贸易、运营管理、研发设计、采购销售结算等多功能方向提质升级。

更为重要的是，这里已经成为人们享受生活、拥抱时尚潮流和消费文化的热土。

阵阵咖啡香，飘散在北京财富金融中心大楼内，大楼内人头攒动，多数是年轻人。这是2023年5月的一天，这里正在举办第三届北京CBD咖啡青年节。

现场，除了来自北京本地的70多个咖啡品牌外，还有来自上海、天津、重庆、广州、西安、厦门、青岛等15个城市的33个精品咖啡品牌参与。人们可以足不出京，一站“打卡”全城咖啡馆和全国网红店。活动现场还有冠军咖啡师拉花表演、咖啡行业专业人士交流分享会、摇摆舞会、乐队演出等活动呈现，为绿意盎然的北京CBD带来独特的咖啡香。

如今的北京CBD，还是北京市首屈一指的商圈。国贸商城、北京SKP、银泰中心等知名商业体星罗棋布。其中，北京SKP销售额连续十几年高居中国百货商店之首，更是在2020年首次超越英国老牌商场哈罗德，问鼎“全球店王”。

在北京CBD，众多国际知名品牌集聚。这里是北京米其林、黑珍珠餐厅及咖啡馆最为集中的区域，商圈活力蝉联北京市首位。作为北京国际消费体验区，各类时尚、文化和艺术活动也在此层出不穷，艺术与时尚流淌在北京CBD的楼宇间，提升着CBD国际化艺术文化氛围和活力开放形象。

在财富中心大楼11层，北京CBD党群服务中心已经成为广受欢迎的白领驿站。在1200平方米的空间里，设置了区域化党建、人才、产业、商务沙龙、红色直播间、乐享CBD等11个板块。站在这里环视四周，是270度的全景玻璃幕墙。车水马龙的东三环，近在咫尺的央视大楼、中信大厦……北京CBD美景尽收眼底。

在明亮的高层落地窗前，欣赏流光溢彩的都市风景，已经成为人们在北京CBD工作与生活的标配。时间一往无前，在新时代的中国，这一幕每天都在发生。

▼北京CBD一角。陈程摄



▲上世纪90年代的北京CBD。资料图片

▶北京CBD一处咖啡馆。王凯摄

