



Shape the future
with confidence
聚信心 塑未来

全球商务区评价体系视角下的 中国商务区吸引力研究报告

2026年6月



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.

目录

一、研究背景及主要发现	1
二、评价体系与研究方法	5
（一）评价体系构建目的及意义	5
（二）评价体系搭建总体思路	6
（三）评价体系权重设定方法	7
（四）评价体系框架及指标	9
三、中国商务区发展成就	18
（一）以制度创新助推高水平开放与营商环境提质	18
（二）立足新质发展导向实现商务区产业与功能协同升级	22
（三）构建以人为本的复合空间生态	25
（四）构建商务核心+消费中心“双心合一”发展格局	29
（五）数字与智能发展重新定义空间价值	33
四、中国商区的未来发展趋势、挑战及建议	36
（一）数字赋能产业发展与智慧治理的新范式	36
（二）推进城市人本功能迭代与空间体系适应性升级	39
（三）联通内外市场，扩大国际影响力	42
（四）打造具备气候韧性的可持续性生态枢纽	44
五、中国商务区优秀案例	46
北京商务中心区：建设国际影响力枢纽，赋能企业全球化发展	46
广州天河中央商务区：构筑“从天河出发”的数字服务贸易高地	49
合肥天鹅湖商务区：科创要素牵引下的商务区功能再定义	51
重庆解放碑中央商务区：以消费场景重塑CBD活力来源	53
三亚中央商务区：以制度集成创新打造开放型商务标杆	55



研究背景及主要发现

近年来，随着全球经济格局的深度调整，国际一流中央商务区（CBD）不断通过产业升级、功能优化和服务创新，持续提升综合吸引力。全球商务区竞争格局正发生结构性变化，亚洲主要商务区整体排名普遍提升，中国商务区更展现出强劲的经济韧性与增长潜力。

在此背景下，全球领先的专业服务机构持续关注商务区发展动态，深耕城市发展与商务区研究领域。自2017年起，安永全球首创《全球商务区吸引力报告》，首次系统建立了全球商务区吸引力的评估标准，通过定量与定性结合的方法，对全球顶尖商务区的商务活力、人才吸引、载体供给、环境宜居性及国际影响力等核心维度进行量化分析，研究成果被全球投资者、开发商、规划师、房地产与城市专业人士广泛认可。截至2025年，该报告已发布三期（2017年、2020年及2025年），成为全球商务区对标国际标准、优化发展战略的重要参考工具。

根据《2025全球商务区吸引力报告》，中国商务区在全球格局中的地位稳健上升。北京CBD在全球30个商务区中综合排名位列第六、亚洲第二、中国第一，连续三次成为我国唯一进入全球排名前十的商务区，稳居全球商务区“第一梯队”。其他入选的中国商务区表现同样亮眼：上海浦东陆家嘴排名第14位，广州天河中央商务区首次进入全球榜单，标志着中国商务区的国际认可度与影响力进一步提升。

中国商务区的发展既体现了国际领先商务区的共性特征，又形成了与中国制度环境、发展阶段及城市治理模式相关的自身特色。现有权威国际评价体系对共性特征的研究较为成熟，但对中国商务区发展特色的识别与表达仍显不足。这些特色集中体现了中国商务区在高密度开发、功能复合利用、科技赋能和系统性治理等方面的探索成果。因此，为持续提升中国商务区国际吸引力，有必要在推动国内商务区主动对接国际规则和先进理念的同时，系统梳理与提炼中国商务区发展的特色指标体系，为未来与国际指标体系对接提供科学依据与有价值的中国案例。

1 研究背景及主要发现

基于上述研究背景与现实需求，本报告通过梳理中国商务区的发展实践与创新路径，精准提炼当前中国商务区高质量发展的核心趋势与独特优势，总结出以下六大关键发展洞察与实践亮点，全方位展现中国商务区在对标国际一流、立足本土特色过程中的探索成效与升级方向，为国内各类商务区优化发展策略、提升全球竞争力提供清晰指引。

1. 确立发展标尺：立足中国实践，构建接轨国际的商务区发展新坐标

在中国商务区由“规模扩张”迈向“质量提升”的发展深水区，构建兼具国际视野与本土解释力的评价体系，正成为衡量城市核心竞争力、深度融入全球资源配置网络的关键基石。本报告深度对标国际权威的商务区评价逻辑，结合中国商务区的独特实践，成功构建了首个既具有中国特色又与国际全面接轨的综合吸引力评价模型。作为一把中立、客观的“发展标尺”，该评价模型包含8个一级维度、83个二级指标，不仅为商务区管理者提供了具有实操价值的诊断工具，精准识别优势板块与短板领域，为产业导入与空间优化提供科学支撑；从长远战略来看，该体系更是为“中国发展模式”从个案探索走向体系输出提供了标准化载体，旨在增强中国商务区在全球城市治理与国际规则制定中的话语权。

2. 拓展产业边界：突破传统商务属性，培育新质生产力

面对新一轮科技与产业变革，中国商务区正突破以传统贸易、金融和专业服务为主导的传统商务功能定位，加速向融合数字经济、前沿科技等多业态的新质生产力核心区转型。过去，商务区的竞争力高度依赖大型跨国总部和金融机构的集聚；如今，立足全球开放前沿的中国商务区正积极推动产业边界的拓展。在空间功能配置上，商务区不再局限于标准化的高端写字楼供给，而是前瞻性地布局了科技孵化加速器、跨界联合实验室、数字内容创作基地及沉浸式路演中心等具备高弹性的复合型创新基础设施。这种产业生态的丰富与物理载体的适配性升级，不仅为硬科技研发与数字新锐企业提供了充满活力的培育土壤，更通过物理空间的邻近效应，有效促进了金融资本、专业服务与科技创新的高频对接。现代商务区正实质性地转化为驱动产业链升级、孵化前沿技术的“超级转化器”。



研究背景及主要发现

3. 升级空间载体：超越传统办公，打造高性价比复合功能场域

面对高密度城区日益高昂的生活与运营成本，中国商务区正突破传统单一的办公空间供给，将“功能高度复合”与“生活配套可负担”作为维持区域核心竞争力的关键硬件支撑。过去，商务区优质的区位往往伴随着高昂的居住门槛，导致青年创新人才与基础服务群体面临严峻的跨区通勤压力，削弱了区域的长期黏性。如今，商务区管理者正通过空间重组与资源倾斜，系统性提升区域的“价格竞争力”与生活便利度。一方面，打破办公与生活的物理边界，在核心区内高效集成商业、居住与公共服务设施，打造垂直复合的紧凑型生活圈；另一方面，着力强化对多元人才的“硬核”生活支撑，通过定向供应高性价比的人才公寓与保障性租赁住房，并辅以通勤接驳班车、平价餐饮等务实配套，实质性地降低了各类人才在中心城区的安居门槛。这种以“硬配套”和“物有所值”为导向的空间战略，有效破解了高密度城区职住分离的痛点，使商务区从高不可攀的“纯工作枢纽”，实质性转化为高性价比生活大本营，为产业的持续创新迭代夯实了最稳固的人力资源基座，切实实现“留住”人才的目标。

4. 重视人本价值：打破“唯效益至上”，打造有温度的商务区

中国商务区正经历发展模式的深刻转型，从规模扩张和资本效率驱动，转向以人文关怀为核心的空间重塑，致力于打造开放多元的活力商圈，持续吸引高端产业和多元化人才。随着大规模基础设施建设阶段基本完成，中国核心商务区的硬件设施已趋于完善。衡量商务区吸引力的核心要素，不再仅仅是玻璃幕墙的高度或资本的密度，更在于是否孕育出了具有归属感与认同感的社群生态。中国商务区的演进正经历一场从“物本”到“人本”的深度范式迁移。商务区通过精心策划公共空间，植入美术馆、图书馆、小型剧院等文化触点，并定期举办市集、论坛、艺术节等社群活动，主动创造交流契机，在高密度的陌生人社会中编织起“弱联系”网络。由此，商务区得以超越物理空间的局限，演化为充满人文关怀的现代社群。这种深层次的软环境构建，是吸引顶尖创意阶层与高附加值产业的关键，它标志着中国商务区从“建筑容器”到“生活家园”的深刻跃迁。



研究背景及主要发现

5. 释放数据价值：告别物理空间依赖，构筑深赋能的数字空间

在数字经济主导的新发展阶段，商务区对企业吸引力的核心要素发生根本变化，数据赋能和场景开放正取代传统的纯物理空间供给，成为新的竞争优势来源。过去，商务区招商引资主要依赖扩大空间供给规模和降低要素成本等传统手段。然而，在存量发展阶段，这些措施的边际效应递减，加剧了区域间的同质化竞争。中国商务区正在探索更具差异化的发展路径。一方面，率先建立数据流通机制，为入驻企业提供合规的高质量数据要素；另一方面，主动开放核心城区的高密度路网和立体空间，通过数字孪生技术和复合空间利用，为自动驾驶、智能物流等前沿技术提供规模化应用的真实环境。这种从“政策洼地”向“制度与应用双重赋能平台”的转变，为技术企业提供了宝贵的测试环境，降低了新技术商业化风险。商务区从“空间供给者”转变为“场景赋能者”，通过开放核心应用场景和提供数据要素，实现了从资源竞争到价值创造的根本性转变。

6. 延伸枢纽职能：升维单向引资，搭建企业出海的国际桥梁

伴随中国企业国际化进程加速，商务区的全球化功能正从单向引资向双向服务延伸，逐步成为连接国内大市场与全球机遇的重要桥梁。在全球供应链重构背景下，商务区的发展逻辑超越了单一区域的存量竞争。过去，商务区主要是跨国资本进入中国市场的登陆点。如今，面对中国企业拓展发达经济体和新兴市场的实际需求，商务区正在系统构建涉外法律、跨境合规和地缘风险研判等高端专业服务体系。通过创新跨境政务机制、搭建出海合作平台、建立商务区联盟协同，商务区与出海企业形成了相互支撑的政企合作网络。在服务本土企业高水平“出海”的同时，中国商务区也借此机会提升国际品牌影响力。商务区从“单向引资窗口”进化为“护航出海的国际桥梁”，深度参与全球经贸规则的对接与实践，实现了全球化功能的实质性拓展。



评价体系与研究方法

（一）评价体系构建目的及意义

在中国商务区由“规模扩张”进入“质量提升”的关键时期，如何以科学、可比且具有解释力的指标体系刻画商务区发展水平，已成为各商务区及城市治理的关键议题。从当前实践来看，现有中国商务区评价体系多以单一维度统计或政策导向指标为主，并且缺乏与国际主流评价框架的系统衔接，难以全面反映中国商务区在全球资源配置网络中的真实地位与竞争力结构。

在此背景下，本研究基于《全球商务区吸引力报告》方法论框架，结合中国商务区发展阶段与制度特征，构建形成**中国首个与国际评价体系全面接轨的商务区综合吸引力量化评价体系**。该体系不仅延续国际通行的评价逻辑，在人才吸引、市场接近度、影响力等核心维度上实现可比性，同时针对中国商务区在消费活力、创新发展等方面的独特实践进行结构性补充，形成兼具全球视野与本土解释力的评价模型。

从应用价值来看，该指标体系致力于为中国商务区提供一套可持续迭代的评估工具。一方面，通过对商务区国际吸引力的系统刻画，帮助管理者识别优势板块与短板领域，支撑产业导入、空间优化与政策制定；另一方面，通过在国际语境下呈现中国商务区的发展特征与实践经验，推动“中国模式”从个案探索走向体系输出，逐步提升中国在全球商务区评价体系与发展范式中的话语权。

本模型在方法设计与数据处理过程中，充分发挥国际专业机构的中立性与规范性优势，力求在指标选择、权重设定与结果呈现上保持相对客观与审慎，避免单一地区发展路径对评价结果的过度影响，从而为中国商务区提供更具公信力的“发展标尺”。

需要指出的是，本阶段研究以方法论构建与定性评估为主，不以竞争性排名为目标，而是着重搭建具有开放性与延展性的评价框架，吸引更多商务区参与到对标与交流之中，为后续量化评价与长期跟踪研究奠定基础。从更长远的视角看，该体系有望应用于更广泛的国际交流场景，向亚太乃至更大范围输出具有解释力和比较价值的中国视角，促进区域层面的协同发展，进而提升中国商务区在全球城市治理领域的话语权与规则参与能力。



评价体系与研究方法

（二）评价体系搭建总体思路

本研究在指标体系构建上，遵循“**对标-发展-创新**”的递进式方法路径，系统构建中国商务区国际吸引力评价模型。在方法设计上，以国际权威评价体系为基础坐标，以中国商务区发展实践为核心校准依据，通过标准化框架引入、结构性调整与创新性补充，形成兼具全球可比性与本土解释力的指标体系。

首先，在基础框架层面，研究以安永-城市土地学会（EY-ULI）《全球商务区吸引力报告》指标体系为核心蓝本，系统梳理其在指标设置、评价逻辑与数据口径方面的结构设计，提炼形成全球商务区评价的通行维度与分析范式。该框架基于多源数据与专家判断构建，涵盖人才、市场接近度、影响力、外部条件、办公空间、消费活力、创新与可持续性八大维度，为本研究提供了可用于横向国际对标的“基础坐标系”。

其次，在本土适配层面，研究围绕中国商务区发展阶段与制度环境，对国际指标体系进行系统性转译与校准。一方面，结合“十五五”时期经济高质量发展、创新驱动与新质生产力等国家发展重点和战略背景，对不完全适用于中国商务区发展实际的指标进行适用性甄别与结构调整；另一方面，对部分指标进行本地细化与重构，使指标体系能够更准确反映中国商务区在空间运营与产业协同方面的实际特征。

最后，在创新拓展层面，研究通过与全球商务区创新联合会、商务中心区管理者、城市治理专家等多元专家进行深度访谈，充分掌握中国商务区的具体实践与国内外商务区研究成果材料，提炼出多个商务区及城市维度评价指标，探索对既有评价框架进行增量补充，使其能够反映中国商务区现有发展特点与未来发展趋势。研究补充参考了WIPO全球创新指数、仲量联行低碳评价体系等国际顶尖专业机构与研究组织的周期性报告，掌握全球通行的评价维度、指标定义与数据基准。同时，立足中国商务区发展特征，综合参考福布斯中国中央商务区消费竞争力评级、首经贸-社会科学文献出版社《中央商务区产业发展报告（2025）》、2025全球总部经济大会中国商务区总部经济竞争力等国内商务区专题研究成果，对二级指标进行差异化优化与结构补充，提升模型对本土实践的识别能力。



评价体系与研究方法

（三）评价体系权重设定方法

科学合理的权重赋值是保障商务区评价体系客观性、精准性与应用价值的核心环节。本评价体系沿用《全球商务区吸引力报告》的成熟研究框架与核心评价逻辑，立足中国商务区发展本土化特征与发展规律，同样采纳人才、市场接近度、影响力、宏观经济、办公空间、消费活力、创新、可持续性八大核心吸引力维度，构建适配中国商务区域发展实际的综合评价体系。针对每个吸引力维度，均设置多个与城市及商务区特征有关的二级指标。

为规避主观赋值带来的片面性与随意性，确保各维度权重能够真实反映商务区发展核心驱动要素与企业选址决策核心逻辑，本研究采用德尔菲法作为核心研究方法，重点调研全国六个重点商务区，收集权威商务区管理者及专家意见。在专家选择环节，本研究邀请熟悉商务区发展状况且能够客观反映商务区核心发展要素的专家，受访者包括但不限于租赁中介专家、专业咨询机构、招商负责人、区域核心业主、城市规划设计专家等，确保形成对商务区的运营逻辑、产业布局和发展战略的全面理解。

由于本次研究暂不开展相关数据收集工作，以下方法论仅作为评价体系后续落地应用阶段的参考。其中，一级吸引力维度的权重主要依据问卷调研收集专家意见。根据专家对问题“以下维度的指标在何种程度上影响了企业选择商务区的决策？”的回答，得出专家对不同吸引力因素的重要性判断，从而揭示企业在选址决策中关注的关键标准，最终根据专家认为某一吸引力因素“非常重要”的受访者比例，量化确定各一级吸引力维度的最终权重。二级指标权重方面，考虑到指标数据类型涵盖数量、比例、排名、指数等多种形式，为确保评估结果的科学性与可比性，后续数据采集将采用基于“前沿距离法”的赋值方式。具体而言，在每个指标中，表现最优的商务区被赋值为1分，最差的被赋值为0分，其他商务区的得分则根据其相对表现，在0至1分之间进行线性插值计算，最终得到标准化得分，以此确保整体评价体系的严谨性、公平性与实操性。

为更加直观地体现评价体系中各维度及指标之间的相对重要程度，并为后续评价体系优化、指标校准及实际应用提供基础参考，本次研究在体系构建阶段同步形成了一版建议性指标权重方案，用于对整体评价逻辑与指标结构进行初步展示。需要在充分借鉴《2025全球商务区吸引力报告》国际成熟评价体系基础上，结合中国商务区发展特征与行业专家经验进行的阶段性推导。

具体而言，建议性权重的确定主要遵循以下思路：首先，一级吸引力维度权重沿用了《2025全球商务区吸引力报告》的既有权重设定，该权重设定基于2025年对全球范围内近200名商务区关键利益相关者的专项调研结果形成，能够较为客观地反映当前商务区发展环境下企业选址决策与商务区竞争力构成中的核心关注因素。同时，为提升体系展示的直观性与可理解性，本研究进一步将各一级维度权重进行了百分制标准化处理，使各维度权重能够以百分比分值形式更加清晰地反映其相对贡献程度。

其次，在二级指标层面，本研究延续全球报告“核心指标-重要指标”的分层赋权逻辑，即在每一类别中，原则上选取不超过四项与商务区吸引力关联度最高、代表性最强的核心指标，并赋予其相较其他一般指标更高的权重水平，其权重设定为普通指标的三倍，以突出关键指标对于整体评价结果的影响作用。在此基础上，本研究进一步对各二级指标进行了具体权重折算，形成对应百分制评价体系下的指标权重值，用以反映各项指标在整体100分满分体系中的实际贡献比例。

评价体系与研究方法

（四）评价体系框架及指标（征求意见稿）

基于上述方法路径与技术框架，本研究最终构建形成由8个一级维度及83个二级指标构成的中国商务区吸引力评价体系。该体系以国际通行维度为总体框架，通过本土化适配与创新性补充，在保证全球可比性的同时，能够系统刻画中国商务区的发展特征与演进逻辑。本阶段同步形成的建议性权重方案，有助于更加清晰地展示当前评价体系的核心评价导向与指标层级关系，为后续正式评价工作的开展提供基础参考。

表：中国商务区吸引力评价指标体系（征求意见稿）

指标	维度	数据来源
外部条件		
地区生产总值预期增长率（2025-2030）	城市	牛津经济研究院
金融与商业服务就业预期增长率（2025-2030）	城市	牛津经济研究院
城市第三产业增加值	城市	各省市统计局公布数据
城市高技术制造业增加值	城市	各省市统计局公布数据
实际使用外资金额	城市	各省市统计局公布数据
中国城市营商环境得分	城市	中国城市营商环境研究报告（2024/2025）
全球城市指数（GCI）	城市	Kearney全球城市指数（GCI）
城市人口净流入	城市	各省市统计局公布数据
城市15-64岁人口占比	城市	各省市统计局公布数据
影响力		
使领馆数量	城市	Embassies.net(2025)
国际会议与大会数量	城市	ICCA (2023)

（接下表）
来源：安永分析

指标	维度	数据来源
中国城市会展业竞争力指数排名	城市	中国会展经济研究会《2024年度中国城市会展业竞争力指数报告》
入驻外资金融机构数量	城市	国家金融监管总局《银行业金融机构法人名单》
全球金融中心指数排名	城市	Long Finance (2025)
城市产业名片影响力指数	城市	工信部《2025中国有影响力的产业名片报告》
国际游客接待量	城市	各省市统计局、文旅局公布数据
四星级与五星级酒店客房数量	商务区	根据旅游平台统计数据

办公空间

甲级写字楼存量	商务区	根据房地产专业服务和投资管理公司数据
规划中及在建写字楼体量	商务区	根据房地产专业服务和投资管理公司数据
未来供应量/写字楼总存量	商务区	根据房地产专业服务和投资管理公司数据
即时可租面积	商务区	根据房地产专业服务和投资管理公司数据
写字楼基准租金	商务区	根据房地产专业服务和投资管理公司数据
办公空间装修成本	城市	根据房地产专业服务和投资管理公司数据
空置率	商务区	根据房地产专业服务和投资管理公司数据
与城市其他区域空置率差值	商务区	根据房地产专业服务和投资管理公司数据
公共交通线路数量（铁路、地铁、有轨电车）	商务区	通过各城市公共交通网络查询或通过市统计局数据统计
城市5G网络覆盖率	城市	中国工信部信息通信发展司《全国百城移动网络质量专项评测结果》

市场接近度

《财富》世界500强企业总部数量	商务区	财富500（2025）
《财富》世界500强企业总部数量	城市	财富500（2025）
中国企业500强总部数量	商务区	中国企业联合会、中国企业家协会《2025中国企业500强榜单》
上市公司总部数量	商务区	Wind（万得）等公开数据库
主要机场国际航线数量	城市	各机场国际航线公开信息
至主要国际机场通勤时间	商务区	根据导航类软件统计
至最近高铁站通勤时间	商务区	根据导航类软件统计
是否拥有空铁联运设施	城市	中国民航大学航空运输经济与管理智库、民航局《推进“空铁联运”高质量发展重点工作任务清单（2025-2027）》

（接下表）
来源：安永分析

指标	维度	数据来源
人才		
就业人口数量	商务区	各省市国民经济和社会发展统计公报
30分钟通勤圈内居住人口数量	商务区	Smappen
入选“泰晤士高等教育世界大学排名前200强”的高校数量	城市	泰晤士高等教育世界大学（THE）数据
“双一流”建设高校数量	城市	教育部“双一流”建设高校名单
在校大学生（大专及以上学历）数量	城市	各省市教育局公报或国民经济和社会发展统计公报
高等教育学历（大专及以上学历）人口占比	城市	国家统计局《第七次全国人口普查公报人口受教育情况》
数字人才数量	城市	领英Talent Insights
数字技能行业渗透性	城市	《中国人力资源开发》2023年第8期（数据支撑来自LinkedIn）
英语熟练度	城市	英孚《2025英语熟练度指标报告》
国际交往中心城市指数	城市	国际交往中心城市指数2025
消费活力		
常住人口数量	商务区	各省市统计局提供
常住人口数量与就业人口数量比例	商务区	各省市统计局提供
居住品质	城市	美世咨询Mercer (2024)
生活成本	城市	美世咨询Mercer (2024)
安全水平	城市	GRI (2025)
零售服务密度	商务区	安永基于导航及生活消费类平台数据估算
餐饮服务密度	商务区	安永基于导航及生活消费类平台数据估算
医疗、育儿及邮政服务设施密度	商务区	安永基于导航及生活消费类平台数据估算
文化与体育设施数量	商务区	安永基于导航及生活消费类平台数据估算
人才公寓供给量	商务区	各商务区公开信息
国际品牌数量	城市	各省市商务局、统计局提供
国际品牌首店数量	商务区	各省市商务局、统计局提供
境外旅客购物离境退税商店数量	城市	各省市商务局、统计局提供
夜间灯光强度	商务区	Earth Observation Group
livehouse、夜间演出数量	商务区	根据大麦网统计数据
酒吧数量	商务区	根据美团、大众点评等平台统计
VR项目数量	商务区	根据美团、大众点评等平台统计

（接下表）
来源：安永分析

指标	维度	数据来源
可持续性		
公共交通线路数量（铁路、地铁、有轨电车）	商务区	CPTOND-2025中国公共交通网络数据集
电动汽车充电站数量	商务区	安永基于高德地图和大众点评等平台数据估算
交通与出行指数排名	城市	IESE (2025)
年度平均空气质量	城市	IQAir (2024)
碳足迹水平	城市	Climate TRACE (2024)
城市垃圾分类指数	城市	万科公益基金会《城市垃圾分类指数年度报告》、公众环境研究中心（IPE）
绿化覆盖率	商务区	根据商务区公开规划信息
绿色星级建筑数量	商务区	GRESB (2025)
是否存在绿建补贴、可再生能源鼓励政策	商务区	根据公开信息统计
可持续城市指数排名	城市	Arcadis (2024)
城市可持续发展指标	城市	中国标准化研究院《城市综合发展指数报告》(2025)
创新		
数字经济增加值占GDP比重	城市	各省统计局公布数据
独角兽企业数量	商务区	胡润研究院《2025全球独角兽榜》
国家级科技企业孵化器数量	商务区	中国工业和信息化部公布信息
年度风险投资总额	城市	Dealroom.co
风险投资支持的初创企业总估值	城市	Dealroom.co
技术市场成交合同金额	城市	各省市统计局公布数据
入选"泰晤士高等教育世界大学工程类前200强"高校数量	城市	泰晤士高等教育 (2025)
工科实力百强大学数量	城市	软科《2024中国大学工科实力评级》
顶尖科技创新集群排名	城市	世界知识产权组织（2024）
AI城市指数	城市	Counterpoint Research

（本表完）
来源：安永分析

（1）外部条件

外部条件维度是支撑商务区长远发展的基础性底层载体，主要用于衡量商务区依托的宏观经济底盘、产业基础能级、制度营商环境、全球链接水平与人口发展潜力，从经济基本面、产业结构、制度软环境、国际竞争力及人力资本等层面，综合界定商务区发展的外部支撑条件与长期竞争优势。

本维度紧密结合中国城市高质量发展阶段特征与商务区发展底层逻辑，呈现出从规模增速优先转向产业结构、制度效能与人本价值协同提升的本土化发展趋势。国内商务区的综合竞争，已不再单纯依托城市经济体量与增长速度，核心竞争焦点逐步落脚于高端产业支撑、优质营商环境、全球资源配置能力及可持续人口结构，外部条件的内涵与评价逻辑发生深刻转变。

在产业支撑层面，区别于传统以经济总量为核心的评价模式，中国商务区高度依赖现代服务业与高技术产业双轮驱动，第三产业发展成熟度、高技术产业发展根基，直接决定总部经济、高端商务、科创服务等核心功能的落地质量，产业结构高级化成为支撑商务区能级跃升的核心底座。

在制度与开放层面，各地持续深化营商环境改革，以高效政务服务、完善法治保障、市场化制度供给，推动商务区从单纯的要素集聚空间升级为制度创新示范平台。同时，核心城市不断强化全球网络节点功能，持续提升对外开放水平与跨境资源流动能力，深度融入全球经济体系，为商务区吸引跨国企业、国际资本与高端商务活动提供重要外部支撑。

在人本发展层面，城市人口吸附能力与青壮年人口结构成为衡量商务区长期活力的重要新增变量。稳定的人口净流入体现城市综合吸引力与就业承载实力，青壮年人口占比则决定区域创新活力、消费潜力与产业迭代后劲，为人气集聚、产业升级、商业繁荣提供可持续的人力资本保障。

因此，外部条件维度在城市增长预期等核心评价内容的基础上，重点设置本土营商环境、全球城市链接能力、人口流动与年龄结构等特色评价内容，构建起产业基础、制度环境、开放能级、人力资本四位一体的复合型评价框架，精准契合中国商务区高质量发展的外部环境特征，客观反映不同商务区依托城市基底形成的差异化竞争根基。

（2）影响力

影响力维度主要用于衡量商务区在全球及区域发展网络中的资源配置能力、市场吸引力与行业可见度，该维度从金融影响力、企业集聚能级、国际交往频次、高端商务接待能力、产业培育引领力等多个维度，全面刻画商务区的外部辐射效能与行业核心话语权。

本维度深度贴合中国商务区近年来提升国际影响力的核心发力方向与本土化发展特色，重点融入两大核心特征。**其一，会展经济赋能影响力提升。**会展经济作为彰显城市商务影响力与区域辐射力的关键载体，既能直观反映商务区商务活动活跃度、对外经贸合作广度，也能充分体现城市在区域商务联动、产业精准对接、品牌价值传播中的核心作用，完整刻画中国商务区依托商务活动与产业交流，持续拓展区域及全国影响力的发展特质。**其二，产业引育锻造核心竞争力。**相较于欧美成熟商务区依靠长期市场自然积淀形成主体集聚的发展路径，中国商务区在发展进程中展现出更强的产业统筹规划与功能塑造能力，通过主动引导优势产业集聚、打造特色化产业生态，构建起具有专属辨识度的“产业名片”。这一发展模式并非单纯追求企业数量增长，更聚焦产业链条的完善升级与资源配置效能的稳步提升。例如，国内诸多商务区围绕数字经济、金融科技、跨境电商等新兴赛道，持续深化产业集聚与制度创新，逐步在细分领域形成全国乃至全球范围内的核心影响力。这种以产业为核心载体的影响力形成机制，本质上是融合空间高效组织与产业精细化治理的创新发展模式，与国际传统CBD以基础办公、商务服务为核心的功能定位形成鲜明差异。

（3）办公空间

办公空间维度是商务区评价体系中最具基础性与可量化特征的核心维度，其本质是衡量商务区作为企业发展承载载体的空间供给能力、市场运行状态与综合配套支撑水平。该维度围绕商务办公核心场景，从办公空间供需规模、市场流动性、空间价值、区位承载条件以及新型基础设施配套等方面，系统刻画商务区办公载体的综合服务能力与市场竞争力。

本维度紧密结合中国商务区办公空间发展现状与迭代升级趋势，凸显了本土化发展核心特点。当下中国商务区办公空间发展，已从传统的单纯追求物理空间供给，转向空间品质与数字基建协同升级的发展路径。一方面，**商务办公市场始终围绕写字楼存量规模、租金水平、空置率等核心指标**，清晰反映办公空间的供需匹配关系、市场健康度与区域办公价值，精准体现商务区在城市办公市场的核心地位与承载实力，是企业选址入驻、判断商务区发展成熟度的关键依据。另一方面，**随着数字经济、远程办公、高端服务业快速发展，中国商务区办公空间配套逐步迈向数字化、智能化升级**，不再局限于传统交通、硬件配套，而是重点布局新一代信息基础设施，全力满足数字经济时代企业多元化、高效率的办公需求。

相较于传统办公空间仅关注物理载体与基础配套的评价逻辑，中国商务区办公空间发展更注重适配新兴产业与现代商务办公需求，依托5G等新型数字基础设施建设，全面优化办公网络服务质量，提升办公场景的数字化支撑能力，打破了传统办公空间单一的物理承载功能，实现办公载体从基础硬件供给向“物理空间+数字配套”复合型服务的转变。

因此，办公空间维度在办公空间供需规模、市场流动性、空间价值等核心评价内容的基础上，重点强化新一代数字基础设施配套的考量，贴合中国商务区办公空间数字化、高品质升级的发展趋势，更精准地反映国内商务区办公载体的现代化发展水平与综合竞争实力，适配当前数字经济与高端商务产业融合发展的市场需求。

（4）市场接近度

市场接近度维度主要用于衡量商务区触达核心市场、对接关键发展要素的能力，以及在区域及全球经济网络中对资本、企业、人才等资源的连接效率与配置能级。该维度从高能级市场主体集聚、综合交通联通效率、资本要素吸附能力等核心方向，综合评价商务区融入经济网络、对接内外市场的核心竞争力。

本维度深度贴合中国商务区市场资源整合与交通网络建设的发展趋势，凸显本土化发展核心特征。一方面，**国内商务区在市场主体上，呈现本土头部企业与国际优质主体协同集聚的发展特点，不再单纯依赖国际企业集聚度体现市场能级**。本土龙头企业、上市企业成为商务区市场资源集聚、产业辐射的核心力量，同时依托外商直接投资等资本要素，实现内外资企业联动发展，全面彰显商务区在国内市场的资源整合力与产业带动效应，也更贴合中国商务区本土主导、内外协同的市场发展格局。另一方面，**中国商务区的市场连通性，打破了传统单一依托国际航空连通的评价逻辑，依托国内高铁网络与城市轨道交通的跨越式发展，形成“航空+高铁+城市轨道交通”多层级、一体化综合交通联通体系**。尤其在长三角、粤港澳大湾区、京津冀等重点城市群，空铁联运模式全面落地，大幅压缩区域时空距离，推动商务区要素流动与市场辐射范围从单一城市拓展至区域、全国尺度，高效实现跨区域资源对接与市场联动，成为中国商务区提升市场连通性的独特优势。

因此，市场接近度维度在保留高能级企业集聚、基础交通通达性等核心评价内容的基础上，重点强化综合交通协同联通、本土市场主体集聚等本土化特色考量，全面契合中国商务区交通网络现代化、市场主体多元化的发展实际，精准反映商务区在区域及全球经济网络中的资源连接效率、市场触达能力与核心枢纽地位。

（5）人才

人才维度是支撑商务区可持续竞争力的核心基石，该维度主要从人才供给规模、质量结构、数字化能力及国际化水平等方面，系统刻画商务区吸引、留存与发展人力资本的综合能力。

本维度紧密结合中国商务区人才结构迭代与数字经济发展趋势，呈现出鲜明的本土化演进特征。当前，中国人才评价逻辑已从传统的人口规模与学历导向，加速转向数字化能力与国际化素养双轮驱动的高质量人才结构升级方向。一方面，数字技术、人工智能与产业深度融合，让具备数字技能、研发创新能力的复合型人才成为核心资源，人才竞争焦点逐步转向是否拥有适配数字经济发展的专业能力与跨界融合素质。另一方面，中国商务区在人才国际化方面持续发力，依托国际交往中心建设，通过完善国际教育医疗配套、集聚国际组织与跨国企业总部，不断提升对全球高端人才的吸附力与开放包容度。

在此背景下，人才评价重点聚焦两大核心趋势：**一是数字化人才底座夯实。**国内商务区不再仅衡量数字人才的数量规模，更关注数字技能在各行业的渗透广度与深度，以此评估城市在数字经济时代的人才适配性与产业转型潜力，确保人才供给与产业发展同频共振。**二是国际化人才能级提升。**依托国际交往中心城市指数与英语熟练度等指标，立体化评估城市的国际沟通能力、国际资源配置效率及对全球高层次人才吸引力，同时以“双一流”高校数量作为本土高端教育资源的有力补充，形成国际与本土双轨并行的人才供给保障体系，为商务区产业升级与国际化布局提供坚实支撑。

因此，人才维度在保留就业规模、基础教育水平等核心指标的基础上，重点补强了数字技能结构、国际化人才竞争力及本土高端教育资源等关键维度，更精准地映射中国商务区在人力资本储备、人才结构优化及全球人才竞争中的实际站位，全面契合国内商务区向数字化、国际化转型的发展实际。

（6）消费活力

消费活力维度主要用于衡量商务区在生活服务供给、消费场景体验与人居环境适配度等方面的综合吸引力，系统刻画区域内消费行为的活跃度、消费结构的多元性以及消费环境的可持续能力。该维度从商业服务配套、人口消费基础、宜居环境品质及消费业态创新等多个维度，综合评价商务区作为消费场景的核心竞争力。

本维度深度贴合中国商务区在“提振消费、产城融合”战略背景下的本土发展特色，呈现出从“基础配套供给”向“体验创新进化”的鲜明演进路径。当前，中国商务区已不再局限于提供基础的零售与餐饮服务，而是逐步升级为承载国际消费、孵化新消费业态、延伸全天候消费时长的核心载体，消费活力愈发依托业态创新与国际化赋能。

其一，国际消费能级持续提升。国内核心商务区正成为承接全球品牌与消费流量的战略支点，国际品牌首发集聚、境外旅客离境退税便利化成为关键特征，传统的零售密度指标已无法全面衡量其在全球消费体系中的站位。

其二，新消费场景创新加速落地。随着数字技术与商业场景深度融合，商务区成为新型消费模式的“试验场”，VR沉浸式体验、首店经济等前沿业态不断涌现，消费空间从单一的购物场所转变为消费模式创新与产业孵化的平台。

其三，夜间经济打破时间边界。消费活动的时空限制被不断打破，夜间经济成为衡量商务区活力的重要指标，依托夜间灯光数据、特色夜生活业态及文娱演出供给，商务区实现了从“日间商务”向“全天候活力”的跨越，不断延长消费链路，提升商业附加值。

其四，产城融合重塑人居配套。在职住平衡的发展导向下，消费活力的释放不再单纯依赖商业供给，更依托宜居宜业的综合配套环境。人才公寓等居住设施的完善，有效缩短通勤半径、稳定就业人群，为日常消费、休闲消费提供长效人口支撑，形成了“消费-居住-就业”的良性生态闭环。

因此，消费活力维度在保留服务设施密度、人口基础、宜居环境等核心评价内容的基础上，重点设置了消费国际化水平、新消费业态创新、夜间经济活跃度及职住平衡配套等关键维度，全面契合中国商务区向体验化、国际化、全天候化转型的实际需求，精准刻画了商务区从“消费空间”向“消费创新高地”的跨越态势。

（7）可持续性

可持续性维度主要用于衡量商务区高强度开发运营过程中，资源利用效率、生态环境质量、低碳发展水平与长期发展韧性，围绕绿色出行配套、生态环境管控、低碳建筑建设、循环经济落地、绿色政策支撑等方面，综合评价商务区绿色低碳与可持续发展能力。

本维度深度贴合中国“双碳”战略导向，精准契合国内商务区可持续发展的本土化转型特征，发展模式已从早期单一的环境末端治理，全面转向制度引导、技术驱动、生态赋能的系统性绿色转型，形成了独具特色的可持续发展路径。

制度引导方面，我国商务区可持续发展更注重主动规划与政策赋能，各地通过出台绿色建筑补贴、可再生能源推广等专项激励政策，引导低碳技术创新与产业集聚，推动商务区从被动满足环境标准，转向主动打造绿色发展示范样板。

技术驱动方面，中国商务区一方面持续完善绿色出行基础设施，依托公共交通网络、电动汽车配套设施构建低碳出行体系，全面优化区域交通低碳化水平；另一方面大力推进绿色建筑规模化落地，通过高标准绿色建筑项目建设，提升商务区开发与运营的低碳能效，成为区域绿色发展的核心载体。

生态赋能方面，循环经济理念深度融入商务区运营治理全流程，垃圾分类、资源循环利用等精细化管理举措全面推进，有效提升区域资源利用效率，夯实可持续发展的治理基础。

因此，可持续性维度在绿色出行、环境质量等核心评价内容的基础上，重点强化了绿色建筑运营、地方绿色政策支撑、循环经济治理、生态绿化建设等本土化特色考量，构建起空间载体、政策机制、技术应用、生态环境协同的综合评价体系，全面贴合中国商务区系统性绿色转型、低碳高质量发展的实际路径，精准反映区域可持续发展的真实水平与核心竞争力。

(8) 创新

创新维度是衡量商务区发展活力与核心竞争力的关键维度，主要从创新资源集聚、资本赋能、科研人才供给、创新成果转化、前沿技术布局等方面，综合评价区域创新生态完善度与创新发展实效，全面刻画商务区在全球及区域创新网络中的能级与地位。

本维度深度贴合中国商务区创新发展的本土化趋势，呈现出全链条生态化、前沿技术主导、数字深度融合的鲜明发展特征。当下中国商务区的创新发展，早已突破单一企业集聚的传统模式，构建起集创新培育、技术研发、成果转化、产业落地于一体的全链条创新生态，成为区域科技创新与产业升级的核心载体。

在创新生态构建上，国内商务区联动科创片区，以科技企业孵化器为抓手，完善从初创孵化、加速成长到产业化发展的培育体系，搭配风险资本、科技金融、技术服务等配套支撑，打通创新要素流通链路，大幅提升创新成果落地效率。技术市场成交转化成为创新发展的核心落脚点，推动科研技术从实验室走向产业端，实现创新价值与产业发展的双向赋能。

在技术发展方向上，人工智能等前沿技术成为重塑商务区创新格局的核心引擎，各地聚焦AI产业链布局与场景应用，打造差异化创新优势，推动创新评价从广义科技创新转向关键核心技术引领能力的比拼。同时，数字经济全面赋能创新转型，数字技术与实体经济、商务服务深度融合，数字经济产业规模持续扩大，成为驱动商务区模式创新、产业升级、效率提升的核心动力。

因此，创新维度在保留创新企业集聚、资本活跃度、科研供给等核心评价内容的基础上，重点强化本土创新人才培育、全链条创新生态、前沿技术引领、科技成果转化、数字经济赋能等本土化特色考量，构建起全方位、多层次的创新评价体系，精准贴合中国商务区产学研深度融合、创新与产业协同发展的实际路径，全面衡量区域创新综合实力与可持续发展潜力。



中国商务区发展成就

（一）以制度创新助推高水平开放与营商环境提质

在全球资本流动趋于审慎、跨境投资合规要求不断提高、国际贸易规则加速重构的背景下，国际企业跨境经营的不确定性成本大幅增加，企业更加关注跨境规则透明度、金融司法稳定性以及制度的可预期性，制度供给能力成为商务区竞争的关键变量。一方面，中国商务区长期以来立足国家服务业扩大开放综合试点、全面深化服务贸易创新发展试点等多重对外开放叠加优势，以制度创新为核心抓手，主动对标国际经贸规则，持续放宽市场领域限制，畅通各类跨境要素流动渠道。另一方面，聚焦企业经营全链条痛点，持续完善治理机制与配套保障，加快构建市场化、法治化、国际化的一流营商环境。通过双重举措协同发力，中国商务区为我国服务业高质量发展和建设更高水平开放型经济新体制发挥了重要的示范和引领作用。

1. 对接国际规则体系，系统推动制度型开放

当前，中国商务区正处于从传统要素驱动型开放向规则、规制、管理、标准协同完善的制度型开放转型的关键阶段。各地商务区立足自身开放基础，通过革新市场准入管理、优化跨境资金管理制度、放宽专业服务领域限制等路径，深度对接国际通行规则，持续破除各类跨境制度壁垒，不断拓展对外开放的广度与深度，全面增强区域对全球资本、头部企业、专业人才与高端服务要素的吸引力、承载力与集聚力。

一是推进准入准营机制创新，降低跨境制度性交易成本。近年来，我国以制度型开放为核心，积极推动服务业与国际高标准经贸规则对接，在规则、规制、管理与标准等领域加大对外开放力度，加快构建更高水平开放型经济新体制。商务区作为跨境主体落位的首选地，率先承接金融、专业服务、科技服务等领域开放试点，通过在准入许可、资质认定、业务试点等方面与国际高水平规则对接，有效缓解了外资机构在华展业的制度性壁垒，形成内外资公平竞争、协同发展的开放生态。

上海陆家嘴金融城依托“陆家嘴全球资管伙伴计划”及区域金融集聚优势，持续推进金融高水平开放，积极响应国家政策破除准入壁垒，支持外资机构参与更多金融业务试点，构建内外资协同发展的跨境投资枢纽。2025年6月陆家嘴论坛期间，两大独资保险资管获得国家金融监督管理总局批准在沪筹建。在浦东区委金融办和陆家嘴管理局等部门紧密支持配合下，2025年12月两公司获得国家金融监督管理总局上海监管局开业批复，作为上海首批获准开业的外资独资保险资产管理公司之一，落户陆家嘴金融城，标志着中国保险资产管理行业对外开放迈出重要一步。

来源：陆家嘴金融城、澎湃新闻、安永分析

二是推动跨境资金便利化，强化企业全球资源配置能力。跨境资金流动便利性是企业开展全球经营的核心支撑之一，其背后反映的是金融体系开放程度与制度灵活性。当前，中国商务区在这一领域呈现出以自贸试验区与金融开放试点为依托的探索路径，通过优化跨境投融资管理、提升结算便利化水平，为企业提供更加高效的全球资金配置环境。从实践来看，中国商务区正通过制度创新的“渐进式放开”，提升跨境资金流动效率。例如，上海陆家嘴金融城、深圳福田中心区等以核心金融商务区，依托自由贸易账户体系与跨境资金池政策，支持跨国企业开展本外币一体化资金管理，实现区域内资金集中调配与全球调度。这类实践的共性在于通过制度工具组合，提升资金流动的可预期性与操作效率，从而增强商务区在全球资源配置中的节点功能。

三亚中央商务区依托海南自由贸易港政策体系，强化跨境资金流动便利化，高效实现跨境资金的自由划转，通过QDLP（合格境内有限合伙人）、QFLP（合格境外有限合伙人）、ODI（对外直接投资）、FDI（外商直接投资）、EF账户（多功能自由贸易账户）等政策体系，支持集团企业在三亚中央商务区设立投资中心、财资中心、结算中心、运营中心、研发中心等多种职能机构，布局资金自由流动、跨境双向流通的“8”字形循环。

来源：三亚中央商务区、安永分析

三是扩大专业服务业对外开放，构建全球资源链接的服务枢纽。高端专业服务是商务区核心功能的重要组成，也是链接全球产业链、供应链与价值链的关键纽带。各地商务区通过接轨国际行业管理规范、打通执业资质互认通道、破除行业准入隐性壁垒，持续降低国际专业机构落地门槛。依托高水平开放平台集聚全球法律服务、检验认证、咨询管理等优质资源，借助专业服务机构的产业辐射与流量带动效应，串联上下游市场主体协同落地，全面强化商务区全球资源配置与产业服务能力，加快建成深度融入全球网络的国际化服务枢纽。

上海陆家嘴金融城着力扩大专业服务业对外开放，对标全球一流金融城，专门成立专业服务业办公室，依托进博会等对外开放平台，吸引大量国际商会、行业协会、专业服务机构设立代表处，促进国际贸易、法律、检测认证等规则的对话。2022年7月，国际检验检测认证（TIC）理事会全球第三家代表处成功落地陆家嘴。TIC是总部设在比利时布鲁塞尔的全球知名第三方检验检测认证机构组成的行业组织，会员单位涵盖全球检验检测认证行业100多家头部机构，在国际标准制定和合格评定领域具有广泛的影响力。从获悉TIC理事会计划在中国设立全球第三个代表处起，到该项目最终落地，陆家嘴金融城全程跟踪服务三年，最终促成TIC理事会代表处成功落地，为相关产业链企业提供了合规认证与国际市场准入的关键服务支撑。

来源：陆家嘴金融城、安永分析

2. 接轨国际服务标准，打造市场化营商环境

企业完成市场准入布局后，稳定可预期的经营环境、高效便捷的配套服务，是留住市场主体、激发发展活力的关键。围绕企业日常经营与长远发展需求，中国商务区聚焦政务服务、跨境贸易、法治保障等关键领域持续发力。通过迭代政务服务模式、搭建专业化服务平台、健全国际化法治体系，持续降低企业制度性交易成本，补齐跨境经营服务短板，以精细化、国际化、法治化的综合服务能力，持续塑造稳定公平、透明可预期的一流营商环境，为各类市场主体深耕发展提供坚实支撑。

一是优化全流程政务服务，提升市场主体落地效率与经营便利度。外资企业、跨国总部及各类外向型市场主体对政务服务的便捷性、透明度与协同性要求持续提升，高效便捷的全流程政务服务体系成为衡量市场化营商环境成熟度的重要基础。针对企业设立登记、经营许可、项目备案、变更注销等高频办理事项，国内重点商务区持续深化放管服改革，以“一站式”集成服务、数字化审批、专员化帮办为抓手，压缩办理时限、精简申请材料、打通数据壁垒，落地“一件事一次办”“一窗受理、全程网办”等改革举措，显著降低企业开办、落地运营、业务拓展等全过程制度性交易成本，充分激发市场活力与内生发展动力。

北京商务中心区依托“两区”政策叠加优势，打造国际化企业服务中心，整合外资注册、跨境许可、政策兑现、人才服务等功能，为跨国公司地区总部、外资专业服务机构提供全生命周期管家式服务。通过建立外资项目“绿色通道”、推行告知承诺制与容缺受理，将企业开办时限压缩至最短，吸引大量跨国公司总部与外资功能性机构集聚，持续巩固首都对外开放门户枢纽地位。

来源：北京商务中心区、安永分析

二是强化跨境经营服务供给，健全多层次贸易投资服务体系。在主动对接国际高标准经贸规则、扩大服务业制度型开放背景下，中国商务区立足企业跨境经营实际诉求，聚焦服务落地与效能提升，依托各类经贸合作机制与区域合作协定，整合政策咨询、资源对接、合规辅导等多元服务内容，搭建一体化公共服务平台，将宏观规则要求转化为可落地、可实操的企业服务举措，切实帮助市场主体化解跨境经营难题，全面提升外向型经济服务保障水平。

重庆解放碑中央商务区落户中西部首个RCEP贸易促进中心，为对外贸易企业提供自贸伙伴贸易投资“一站式”解决方案。渝中已集聚1100家外资市场主体，与新加坡、日本等RCEP成员国在现代商贸、现代金融、专业服务等领域具有深厚的合作基础和广阔前景。通过提供政策解读、产业上下游资源对接、供应链金融、人才引进等及时优质的信息与咨询服务，助力中小微企业实质性享受RCEP关税减让与市场准入红利，推动外贸企业集聚与规模扩张。

来源：重庆渝中区、安永分析

三是推进法治环境国际化，建立区域法治协同服务矩阵。头部商务区通过强化司法、仲裁、调解、检察等法治资源的系统集成，持续优化数据流通、跨境金融、知识产权保护、域外法查明等关键环节服务能力，构建高密度法商服务网络，为跨国企业和高端服务机构提供可预期、可执行的制度环境，显著提升区域在国际资本与跨国企业决策体系中的可信度与稳定性。

北京商务中心区获批北京国际法商融合示范区，与国际仲裁机构合作共同搭建法治服务矩阵，支持法律服务机构实现境内外双向布局，积极引进商事争议解决机构，着力打造一流跨境法律服务，显著提升跨境商事争议解决效率。出台46项创新举措及12条支持政策，与北京市一中院、北京金融法院、北京知识产权法院等7家法院，及北京市检察院四分院、朝阳检察院，以及中国海事仲裁委员会、北京仲裁委员会、香港国际仲裁中心、新加坡国际仲裁中心共同合作搭建法治服务矩阵，设立涉外金融巡回审判庭、知识产权巡回审判庭、检察官工作站等平台，吸引北京首家境外仲裁机构——香港国际仲裁中心北京代表处、首家由商务中心区管委会作为业务主管单位的境外非政府组织——国际法学会北京代表处入驻。

来源：北京商务中心区、安永分析



中国商务区发展成就

（二）立足新质发展导向实现商务区产业与功能协同升级

伴随国内经济结构优化升级与新质生产力稳步发展，中国商务区的产业布局正在发生系统性调整。长期以来，传统商务区高度依赖金融、高端商贸、商务服务的单一产业格局逐步被打破，科技创新、数字经济、文化创意等多元业态加速落地、外向型总部企业持续集聚，产业业态多元度、产业层级丰富度显著提升。产业结构的深度变革，同步推动商务区功能定位从传统商务办公集聚，转向创新承载、数字赋能、跨境运营等多重功能叠加的复合发展模式，成为塑造中国商务区差异化竞争力的重要维度。

1. 创新主体入驻，拓展商务区功能内涵

随着国家加快培育和发展“新质生产力”，以数字经济、科技创新、文化创意为代表的新兴产业加速向核心城市功能区集聚，商务区逐步成为承载新经济形态的重要空间载体。这一变化有效拓展商务区的产业边界，标志着中国商务区正突破传统金融与商贸主导的发展路径，形成更加多元、开放且具备创新属性的产业结构。

一是新兴产业规模持续扩容，推动产业结构由“资本驱动”向“创新驱动”跃迁。不同于传统商务区以金融机构、商贸企业、专业服务机构为主导的发展模式，现阶段头部及新兴城市商务区持续加大科创主体、数字企业、创新型市场主体的引育力度，数字服务、人工智能、文创设计等业态占比稳步提升。此类企业对高能级资源要素依赖度高，更倾向于布局在具备人才、资本与信息高度集聚的区域，而商务区凭借区位优势、人才集聚、配套完善等综合优势，已不再仅是高端商务办公的承载空间，更是城市创新产业落地、优质科创资源集聚的核心载体。

广州天河中央商务区锚定数字经济核心赛道，充分利用国家数字服务出口基地、国家文化出口基地、国家数据产业集聚区等金字招牌，持续集聚互联网头部企业、大数据服务商、数字内容创作、智慧商业运营等市场主体，吸引一批数字科技企业抢滩布局，已汇聚约2万家数字服务类企业，加速形成数字产业集群化发展态势，实现了从单一金融业态到“金融+数字”双轮驱动的商务区产业底层结构转型升级。

来源：广州天河发布公众号公开信息、安永分析

二是业态升级倒逼空间与服务配套迭代，完善复合化创新空间功能。当前，企业价值创造方式正由传统要素驱动转向创新驱动与数据驱动，产业组织形态不断向跨界融合、链式协同演进。在这一过程中，企业对空间载体的需求不再局限于传统办公与交易功能，而是进一步延伸至技术研发、成果转化、品牌展示及全球资源链接等多元场景。科创企业、数字企业及创新型机构的运营模式与发展需求显著区别于传统金融与商贸企业，不再是以标准化办公为主，对商务区的空间形态、功能配套、公共服务提出了全新诉求。各地CBD在区域内加快布局产业孵化器、科创加速器、常态化路演中心、前沿科技展示空间、产学研对接平台、知识产权服务中心等功能载体。通过空间功能的重构与服务体系的延伸，商务区能够精准适配新质产业发展规律，为中小创新企业成长、前沿技术落地、新兴业态培育提供完整支撑。

合肥天鹅湖中央商务区内原职业技术教育中心大楼通过改造整体转型为科技创新孵化中心，并与“科大硅谷”建立协同机制，重点承接科研成果落地与初创企业孵化功能。该孵化中心重点面向高校科研团队与技术持有者，提供办公空间、创业辅导、投融资对接及政策支持，形成从技术到企业的转化通道。同时，区域内在建楼宇按照产业导向进行功能预设，强化空间供给与产业发展方向的匹配度，提升商务区对未来产业的承载能力。

来源：合肥蜀山区、安永分析

2. 出海总部集聚，强化双向开放服务能力

在中国企业加快“走出去”与全球产业链重构的背景下，国内开放前沿城市商务区逐步成为出海企业区域总部、跨境运营中心、财资管理中心的核心承载地。外向型产业主体的集中落地，进一步强化了商务区总部经济与外向型经济属性，丰富了商务区的产业类型，同时推动商务区延伸跨境服务链条，形成适配企业全球化布局的综合服务能力。

一是外向型总部集群加快形成，丰富商务区开放型产业体系。当前，企业“出海”已从单一贸易拓展，演进为涵盖投资布局、品牌输出、供应链重构等在内的系统性全球化经营，对资金管理、风险控制及跨境资源调配能力提出更高要求。在此过程中，上海、深圳、三亚等对外开放前沿区域，凭借政策叠加优势、跨境要素流动便利条件、成熟的国际化商务环境，持续吸引布局全球业务的本土出海企业、跨境贸易集团、境外投资平台落地设立总部或功能性分支机构，集中承载企业跨境结算、资金管理、海外投资、区域统筹等核心职能。

三亚中央商务区依托海南自贸港“双15%”税收政策、EF账户体系等政策以及ODI审批“快捷通道”等支撑，聚焦跨境投资、境外融资、离岸贸易等领域，已初步形成“总部运营（三亚）+海外布局”集聚态势，吸引多家大型企业在三亚落地发展跨境投资、离岸贸易、对外投资等业务，培育了数个标杆项目，日企孵化中心、中意会客厅等企业出海及跨境投融资服务平台稳步推进，为企业跨境投资提供全流程保障，完善自身产业结构。

来源：三亚中央商务区、安永分析

二是跨境经营需求催生服务升级，构建专业化开放服务体系。出海企业与跨境机构的常态化集聚，对商务区跨境合规、涉外对接、全球运营配套服务提出刚性需求。相较于传统商务服务，外向型企业更加关注跨境政策对接、境外合规咨询、多语种专业服务、跨境资金统筹、海外市场资源对接等配套支撑。各大核心商务区围绕企业全球化经营痛点，持续完善涉外服务体系，搭建跨境企业专属服务平台，整合涉外法律服务、跨境财税咨询、国际商事对接、海外政策解读、跨境人才服务等公共资源，为出海企业对外投资、跨境业务拓展、全球布局决策提供系统化保障。通过产业集聚带动服务升级，以服务能力提升吸引更多高能级外向型主体落地，让商务区既具备高端产业集聚功能，又拥有支撑双向开放的综合服务能力，持续完善中国商务区多元复合的核心发展特质。

上海陆家嘴金融城打造“陆家嘴数智港”新兴板块，深度融入数字企业出海服务体系化建设，与上海市数据局共同打造浦东首个“上海市数字出海服务基地”，集成对内产业服务组织与对外专业服务平台功能，形成全周期一站式出海数字服务支撑体系，支持互联网科技企业“走出去”布局更加广阔的海外空间赛道，力争打造数字企业出海“首选地”。在浦东新区数据局指引下，陆家嘴数智港探索打造互联网产业出海服务平台，成为全市第一批数字出海平台试点单位之一。该平台旨在依托陆家嘴金融城的国际化资源优势与北滨江新民洋板块互联网产业的集聚效应，建设成为线上线下一体化产业创新生态运营平台和出海服务核心枢纽。平台聚焦数字技术出海、数字内容出海、数字标准出海、数字产品出海，赋能数字企业加快拓展国际市场，实现全球化布局。

来源：陆家嘴金融城公众号公开信息、安永分析



中国商务区发展成就

（三）构建以人为本的复合空间生态

在创新驱动的发展背景下，区域产业竞争归根结底是人才生态的竞争，现代知识型、创新型人才的需求已不再局限于传统办公场所与基础政策补贴，更加注重空间功能的复合性、场景体验的多元性以及日常交往的便利性。相较于传统以产业导入为核心的发展模式，当前中国商务区更加重视通过产城融合优化人群结构与生活体验，将“人”作为空间组织与功能配置的出发点与落脚点。

在这一过程中，产城融合不再仅是功能复合的物理叠加，而是围绕人才需求构建系统性供给体系，主要体现在三个维度：一是以复合空间为载体，重构“工作-社交-生活”一体化场景；二是以多层次供给为基础，降低居住与通勤成本，提升职住可达性；三是以社群与人文环境为纽带，增强空间的情感连接与长期黏性。通过上述三类供给，中国商务区正逐步从高效的生产空间，转向有温度、可持续的城市生活单元。

1. 优化复合空间服务供给，打造工作与社交融合的功能场景

在土地综合开发、TOD模式以及新一代城市规划理念推动下，中国商务区在近十余年的开发与更新过程中，普遍采取复合功能导入与产城融合策略，系统组合商业、居住、公共文化设施与产业空间，形成高密度、多功能叠加的城市单元，弱化了对单一办公需求的依赖，构建起抵御经济周期波动的“护城河”，避免陷入空置与降价的恶性循环。在新一代创新经济背景下，各大商务区继续贯彻产城融合发展理念，持续突破单一办公空间边界，整合开放共享空间、公共交往场地、休闲活动载体等多元场景，以功能复合化升级适配人才全天候多元需求。

一是在功能复合与公共服务配置上进行前置性布局，使职住关系在源头上得到结构优化。在全球主要商务区普遍面临通勤半径扩大、办公需求波动以及混合办公常态化的背景下，职住平衡已从传统规划层面的配套理念，转变为影响商务区人力资本稳定性与空间使用韧性的关键结构变量。过度依赖跨区通勤的商务区，不仅推高个人与社会综合成本，也削弱企业员工黏性与组织协同效率。因此，将“产城融合”转化为可量化、可管理的运营实践，已成为中国商务区增强区域人才粘性、提升长期竞争力的重要方向。

广州天河CBD在开发之初即强调办公、居住与公共文化体育设施的协同布局，通过在城市配套与功能复合的突出表现，有效增强区域活力与人才黏性。从空间构成看，天河CBD规划文化体育等公建配套用地占整个天河CBD的7.7%，汇聚了广东博物馆、广州大剧院、广州图书馆、广州第二少年宫等面积约30万平方米的世界级文化设施，以及面积52万平方米的天河体育中心。文体设施与124栋甲级写字楼无缝衔接、高效耦合，打造了“工作在CBD、生活在CBD、休闲在CBD”的完整生态链。这种复合型结构契合了当前全球商务区向“中央社交区（CSD）”转型趋势，促成天河CBD实现1:6的居民与就业人口比例，成功避免办公区在非工作时段出现“空城化”现象，增强了区域全天候活力。

来源：广州天河中央商务区、安永分析

二是强化公共交流与非正式互动空间，提升创新活动发生的空间基础。创新活动高度依赖人才之间的非正式交流与跨界合作，其效率不仅取决于办公空间供给，更取决于公共交流场景与生活场景的组织能力。在此背景下，公共空间已从“配套设施”转变为“创新基础设施”。商务区通过打造开放式共享空间、交流平台与展示场景，提升人才之间的互动频率与知识溢出效率。

北京商务中心区对存量楼宇进行功能重组，在更新改造中打造“UIC—城市活力创新中心”，强化面向青年创新人群的开放式空间组织。以昆泰大厦改造项目为例，通过贯通7至10层的垂直连通楼梯与开放式大台阶设计，该项目打破传统写字楼横向分割格局，形成“垂直社区”式空间结构，沿立体通道布置共享开放区域与展示空间，为企业路演、产品发布与跨界活动提供物理载体，打造时变时新的创意灵感制造场。空间形态的调整，实质上回应了创新人才对高频交流、轻社交与跨界合作场景的需求，提高企业之间的接触密度与协同可能性。对于依赖创意与知识溢出的行业而言，这类空间重构有助于强化片区内部的创新网络结构，增强人才在中心城区长期发展的吸引力。

来源：北京商务中心区、澎湃新闻、安永分析

2. 构建分层宜居供给体系，夯实职住平衡低成本保障基础

职住平衡是产城融合落地的核心支撑，也是落实以人为本发展理念的关键抓手。在高能级城市商务区中，居住成本与通勤成本已成为影响人才选择与企业用工稳定性的关键变量。立足长效发展，国内商务区充分兼顾不同层级就业群体的现实诉求，建立分层分类、梯度覆盖、成本可控的居住保障体系，兼顾高端人才居住品质与基础服务群体居住可负担性，通过人才公寓、保障性租赁住房、片区统筹居住配套等多元模式，有效降低区域就业人群居住与通勤成本，形成就近居住、就近就业的良性格局。

一是面向高端产业人才，布局品质化就近居住配套。聚焦金融、科创、专业服务高端领域核心人才的居住需求，在商务区及周边统筹布局高品质公寓、人才社区等居住载体，依托成熟的片区配套、便捷的轨道交通与完善的生活服务，实现高端人才职住近距离衔接，大幅压缩通勤时间成本，提升核心人才生活舒适度与区域归属感。以上海陆家嘴金融城为例，片区结合金融产业人才集聚特征，精准配置市场化青年人才公寓、高端租赁社区，配套免费通勤班车、“网约公交车”等接驳体系，打通办公区与居住组团的交通链接，为金融从业者、跨境高端人才提供稳定、便捷的就近居住选择，有效缓解核心城区居住资源紧张、通勤距离偏远的突出问题。

二是面向城市基础服务群体，加大保障性住房供给力度。为了兼顾商务区多元就业结构，统筹保障新就业群体、基础服务从业人员的基本居住需求，

商务区通过规划建设保障性租赁住房、人才廉租房、普惠型宿舍等载体，以低成本、可负担的居住供给，补齐基层就业人群居住短板，形成更加包容的职住结构，保障城市基础服务体系稳定运行的是同时，让商务区不再是单一的精英空间，而是具备完整社会结构的单元。

北京商务中心区构建适配高端人才需求的职住生态系统，周边成熟的高端公寓群落与完善的社区商业配套，充分满足金融、科技等领域高端人才就近居住的需求，企业员工无需为通勤耗费过多时间成本。另一方面，北京CBD逐步引入面向新就业群体的保障性租赁住房项目。位于西大望路的保障性租赁住房项目“怡舍”面向快递、外卖配送、家政等新就业群体提供集中居住空间。“怡舍”暖居项目总建筑面积6839平方米，规划208间房间，以“一人一册”方式为新就业群体建立服务档案，促进职住平衡，一定程度上缩短了基础服务人员的通勤距离，降低城市运行成本、缓解区域交通压力。

来源：北京商务中心区、安永分析

3. 塑造人文社群交往场景，营造有温度的人本化城市氛围

高水平产城融合不仅体现在空间功能与居住配套的硬件完善，更落脚于人文氛围、社群链接、情感认同等软性价值塑造。现代商务区发展已跳出单纯的经济产出逻辑，更加注重人文底蕴培育、社群关系构建与多元文化融合，依托开放公共空间、公共文化载体、公益性社群活动，弱化高密度商务片区的疏离感与冰冷感，打造有烟火气、有归属感、有凝聚力的人文社区，以软性环境提升人才长期扎根的意愿。

一是依托公共空间承载多元人文活动，打造开放共享的公共交流场景。中国商务区充分盘活城市公共绿地、文化场馆、开放街区、公共广场等公共空间资源，依托空间载体常态化打造主题文化展览、行业分享交流、文体休闲活动、特色主题市集等多元场景，打破传统商务空间的封闭性与单一性，为各类就业人群搭建跨行业、跨领域的公共交流平台。通过丰富多元的场景营造，满足人才日常社交、休闲互动、文化体验、信息交流等复合型需求，进一步完善商务区公共空间功能体系，提升片区整体活力与人文氛围，塑造兼具商务属性与公共活力的现代化商务区特质。

北京商务中心区限时步行街作为区域重点打造的公共交流空间，是北京市首条限时步行街区，通过整合文化、科技、生活体验等多元要素，构建沉浸式、复合型公共交互场景，最大化激活公共空间的交流与活力价值。在场景内容打造上，联动多国海外旅游局引入国际化元素与国际IP，拓宽公共空间的国际化交流维度；同步融入智能科技体验场景，引入机器人智能饮品终端，依托AI智能管控实现全自动化饮品出品，以科技化交互升级公共空间体验感。围绕多元人群需求，持续打造美酒美食节、潮流音乐节、主题文化派对等系列主题活动，融合文创展示、特色餐饮、时尚生活、潮流文化、非遗体验等多元内容，在150米的空间范围内，构建起兼具国际交流、文化体验、休闲互动、社交聚会功能的开放式公共交流平台，有效激活商务区非办公时段公共活力。

来源：北京商务中心区、安永分析

二是培育社群生态，激发商业的有机生长与社交黏性。立足人本化发展需求，以兴趣、文化、公益为纽带，依托公共资源搭建社群交往平台，引导行业社群、文化社群、运动社群、公益社群良性发展。通过轻量化、普惠化、常态化的社群运营，打破企业壁垒与职场边界，推动片区人群从陌生化邻里关系，转向互动式社群关系，持续增强人群情感联结与区域认同感，让商务区不再是单纯的工作场所，更成为兼具人文温度与社群活力的生活共同体。

成都天府CBD的时代公园life商圈通过与招商蛇口旗下“招招好友”社群品牌联动，依托其强大的社群运营力，高频落地30+场社群&商业&社区的共创活动。例如举办2025世界咖啡冲煮大赛中国区选拔赛成都分区赛、公园时髦年货节等主题赛事与市集；以周为单位推出咖啡/插花&运动体验、公园农场种植体验、乒乓训练课、手作DIY、桌游社交、艺术疗愈等周末高频活动；以及在公共场域打造滑板公园，集聚滑板爱好者，打造区域运动社群地标。通过社群深度运营，成都天府CBD将滑板、足球、咖啡、手作等垂直社群与街区商户深度绑定，强化不同群体之间的互动联结，塑造开放包容、温暖宜居的片区气质，推动邻里关系从陌生人向共享生活圈进化。

来源：成都日报、安永分析



中国商务区发展成就

（四）构建商务核心+消费中心“双心合一”发展格局

中国商务区是区域消费升级与商业创新的核心载体，更是国际消费中心城市建设的核心引擎。当前，顶级商务区正加速向商务中心与商业中心深度融合的“双中心”格局演进，这一转型源于消费主体的结构性变迁。随着商务区核心客群从传统金融商贸精英，拓展至数字经济、前沿科技领域的新世代知识型人才，这一群体对商业的诉求发生了质变——他们对传统陈列式商业逐渐脱敏，更加追求具有科技感、强体验、文化IP与国际化视野的复合消费场景，倒逼商务区商业配套同步迭代升级；与此同时，该类人群具备极强的消费引领性与示范效应，不仅是区域消费的核心支撑，更成为引领城市消费趋势、塑造消费风向的关键力量。围绕这一核心逻辑，国内各大商务区主动将自身打造为全球新消费模式的“试验场与策源地”，依托首店经济打造高端消费标杆，植入创新商业形态丰富消费场景，依靠科技赋能探索新消费业态，持续推动消费业态从基础配套向高端化、复合化、特色化转型，不仅满足高端新兴人才在地生活、强化人才黏性，更成为城市级乃至区域性拉动内需、激活城市内生动力的消费标杆。

1. “首店经济”激活消费市场，驱动消费场景迭代升级

在存量博弈与需求分化的商业周期中，“首店经济”的内涵已发生深刻变化。它不再局限于单一品牌的物理落位，而是演变为驱动商务区场景升级的商业催化剂。从引入高能级区域首店以弥合消费级差，到推动多元业态跨界复合，再到打破商业的时空边界，首店经济正以多维度的深度融合，重塑商业空间的坪效与内容密度，将其跃升为高黏性的城市消费体验中心。

一是通过引入高能级区域首店，构建与区域经济体量相匹配的商业承载力。对于众多新一线及二线城市的商务区而言，本地高净值人群的消费外溢与高端商业供给匮乏之间存在结构性错配。因此，首店经济的首要任务是通过引入区域性首店建立国际化的商业级差。在经济层面，能有效截留本地高端消费，将原本流向一线城市或境外的购买力回流至本地；在城市品牌层面，也重塑了商务区的对外形象，使其成为区域性的时尚风向标与资源配置中心。合肥天鹅湖中央商务区依托大型商业地产载体，大规模引入国际轻奢及高端美妆的安徽首店，迅速确立了全省消费高地的地位，解决了本地高端购买力外流的痛点。同样，济南中央商务区借助大型商业

综合体，引入大量高端餐饮与生活方式类的山东首店，有效填补了泉城高端商务配套的空白。这种策略通过物理空间的品质填充，迅速为商务区积累高价值种子用户，并显著提升租金溢价能力。

二是融合多元消费业态，推动首店经济从单一消费场景向复合体验场景跃升。对于首店经济已具备规模优势的成熟型商务区而言，单纯的品牌引进已无法构成绝对壁垒，如何“去同质化”成为核心命题。当标准化商品的获取触手可及，商务区必须提供线上无法复制的体验以争夺消费者稀缺的时间份额。这一趋势驱动商务区加快引入打造“复合型首店”，将艺术展览、高端餐饮与零售空间在同一物理环境内深度交融。这种融合的商业价值在于构建了“流量互导”与“价值叠加”的闭环生态：用高频次、高话题度的文化展演或米其林餐厅为低频的高端零售引流，同时为消费者提供极高的“情绪溢价”，有效延长消费者的决策链条与驻留时间。北京商务中心区引入的CASA CURIEL（蔻蕊之家）与DIOR迪奥之家，打破了传统店铺的边界，将顶级零售与米其林级餐饮、艺术沙龙融为一体，打造了“可以吃的奢侈品店”和“可以逛的艺术馆”。广州天河CBD在太古汇等项目中穿插引入文创书店与黑科技体验馆。这种复合业态的重组，有效提升了商业空间的“内容密度”，将客流转化为更长的驻留时间。

三是将定制化首店与特色自然及夜间资源相结合，驱动封闭的潮汐场景向全天候活力场景跃升。为解决传统商务区“昼忙夜闲”的潮汐效应，提升核心资产的全生命周期回报率，各地商务区正有意识地将特定类型的首店引入非常规商业空间，从而打破传统“盒子商业”与“朝九晚五”的时空限制。一方面，商务区通过定向引入深夜食堂、知名Livehouse及24小时复合书店区域首店，强势激活夜间经济，填补夜间消费空白；另一方面，通过立体化开发与开放式街区建设，将首店消费场景向云端、地下及自然生态空间延展。这种时空级融合不仅实现了单位面积产出的倍增，更将稀缺的城市景观资源转化为极具排他性的商业溢价。上海陆家嘴金融城依托浦东美术馆等文化地标，与一系列夜间活动跨界联动，将艺术嵌入城市的消费网络，激发夜间经济的持续生命力；重庆解放碑CBD充分利用山城地势，打造出来福士“水晶连廊”等高空消费场景，并结合步行街升级将消费时段延伸至深夜，形成了独有的“立体夜经济”。

2. 植入非标商业基因，激活全天候消费活力

在传统商务区开发模式中，商业功能通常作为办公空间的配套设施存在，其业态结构以餐饮、便利零售与基础服务为主，主要服务工作日办公人群。随着消费结构向体验化与社交化转型，中国商务区主动打破“写字楼附属商业”逻辑，将商业功能由“配套型”升级为“场景型”，通过引入策展型零售、沉浸式体验空间与主理人模式等非标商业形态，将办公空间延伸为社交、文化和消费中心，构建覆盖工作日与周末、白天与夜间的全天候消费网络，将商务区的人流结构由单一来源的办公人群转变为融合办公客群、城市居民、青年消费群体与文化社群的多元结构，有效对抗了商务区的周期性空置风险。

一是通过策展型与内容驱动型商业，增强空间黏性与夜间活力。非标商业的核心在于通过高频的内容更新与独特的场景营造，创造不可复制的体验价值，从而增强空间黏性与访客回访率。商业空间的竞争核心正从品牌组合转向内容运营能力。策展型商业通过持续更新的文化展览、艺术装置与主题活动，将商业空间转化为具有传播属性的公共文化场所，显著提升消费场景的吸引力与社交传播能力。

北京商务中心区引入THE BOX朝外等非标商业体，将艺术、体验与消费结合，使商业成为持续生成内容与流量的“打卡点”。该项目是北京首个策展型零售商业、北京首个宠物友好型商业，已招引茑屋书店（TSUTAYA BOOKS）北京首店、MINISOLAND北京壹号店（场景式IP联名集合店）、MADverse中国首店（数字艺术社交空间）、“开心麻花-疯狂理发店”IP店等国内外知名品牌首店。THE BOX朝外聚焦15岁-29岁的年轻客群，采用“内容策展+潮流品牌+艺术装置”组合模式，通过高频主题展陈、快闪活动与青年文化社群运营，形成持续更新的消费场景，有效延长客群停留时间，使区域由“工作时间高峰型”向“24小时活力型”转变。

来源：北京商务中心区、安永分析

二是以生态场景重构非标空间，打造“公园+商业”公共消费枢纽。新一代商务区以非标生态商业为突破口，将自然生态、城市绿地与商业空间深度缝合，把“封闭卖场”升级为“开放公园商圈”，通过生态引流、场景延伸与公共价值赋能，实现客流来源从办公导向转向城市休闲导向，显著提升商务区的非工作日活力与全时段吸引力。

深圳福田CBD面对商业形态较为单一、同质化严重的商业现状，在布局地标性建筑群时创新采用“公园+LOFT小镇+MALL”非标组合模式，通过一条超过700米长的空中走廊，将莲花山公园与笔架山公园的游客引入其商业区域，巧妙地将福田CBD的商业空间与公共绿地实现了完美的融合与连接，打造出独特的“公园20分钟效应”。福田CBD还通过联动笔架山公园，举办2024粤港澳大湾区花展，单日客流最高突破20万人次，成功将公园访客高效转化为消费客群，实现商业空间与公共绿地、城市生态与消费场景的深度融合。

来源：深圳福田区、安永分析

3. 科技赋能虚实融合，培育数据驱动消费新业态

构建新消费生态的进程中，数字技术不仅是辅助性的营销工具，更是重构“人、货、场”连接效率的底层基座。在科技赋能商业的进程中，商务区正发挥其算力密集与数字基础设施完善的禀赋，提供重构消费体验的平台——科技赋能驱动商务区从传统的流量驱动向精准的数据驱动转型。无论是依托智慧平台实现全域精细化治理，还是将前沿光电技术与现象级文化内容直接转化为沉浸式的消费体验，科技正在深度解构并重组商务区的商业模式。这一趋势体现在以下两个层面。

一是构建区域级智慧中枢，赋能全域商业精细化治理。商务区管理者正超越单体商场的管理范畴，统筹搭建“智慧商圈”底层数据平台。随着商务区内高强度的人流、物流与复杂的业态结构交织，传统依靠人工经验的管理模式面临效率瓶颈。同时，商家在存量竞争中对精准获客的需求极为迫切。通过打通区域内的人流潮汐、交通微循环与消费热力数据，商务区不仅实现了宏观层面的高效安全调度，更能将脱敏后的数据资产开放给入驻商业主体，反哺其选址优化、精准营销与业态调改，实质性提升了整个商务区商业生态的运转效率。

重庆解放碑CBD建成“智慧中枢”管控平台系统，投用全国首个**5G**智慧步行街展厅，核心区域**5G**信号和免费公共**Wi-Fi**实现全覆盖，推行全国首家“**DIY**智慧银行”，建成西南首个**GOGO**无人超市等。以解放碑为圆点，两翼的核心商圈被“电子围栏”划分为多个网格，每个网格的人流量被实时监控，密度超过一定警戒值，系统便会自动触发不同层级的安保。凭借这一响应机制，商圈曾创下重大节庆日均客流超**70**万人集聚“零事故”的记录。

来源：重庆发布公众号公开信息、安永分析

二是开放公共核心空间，打造前沿科技商业化的“首展阵地”。面对消费主体对传统陈列式零售逐渐脱敏的现状，科技已跨越了单纯的展示工具属性，演变为新型消费业态。消费者不再仅仅为实体商品买单，更愿意为带有“未来感”和“高度互动性”的体验支付溢价。针对对消费体验的诉求，商务区主动将核心广场、大型商业中庭等高价值空间，开放给扩展现实（XR）、全息光电等前沿数字技术与超级文化IP进行融合测试。通过政策引导与空间赋能，商务区直接推动了高科技体验由“实验室”向“消费级场景”的转化，将区域打造为全球最新科技消费体验的“首发地”。商务区正积极通过AR、VR、全息投影等技术改造商业空间，或引入自带庞大流量的数字文化IP，创造出线上无法提供的感官体验。



中国商务区发展成就

（五）数字与智能发展重新定义空间价值

随着数字经济成为全球产业竞争的核心驱动力，商务区的功能边界与空间逻辑正发生深刻变化。过去，商务区的核心价值主要依赖总部企业集聚所形成的“物理空间网络”，企业之间通过地理邻近实现信息交换与资源配置。然而，随着云计算、人工智能与平台经济的发展，企业协作与资源流动可通过数字网络实现，商务区不再只是企业办公的物理容器，而逐渐演变为连接数据、技术与产业生态的综合空间。

在创新驱动发展的大背景下，数字化、智能化为商务区发展带来双重核心影响，一方面推动商务区自身治理模式迭代升级，全面提升数字化、智能化治理效能；另一方面适配区域内企业发展需求，完善数据基础设施建设、优化数据服务便利度，满足各类企业数字化运营、数据要素流通等核心诉求。这一过程中，商务区竞争的关键已从单纯的“空间集聚能力”，扩展为“数字要素组织能力”，既包括对数据、算力与数字基础设施的集成能力，也包括通过数字化手段提升产业服务、空间运营与企业协同效率的能力。而中国商务区通过率先构建数字基础设施网络、推动数据要素流通并实现智能化运营，正在形成新的发展优势，逐渐从传统总部经济载体升级为数字经济时代的重要产业枢纽。

1. 拓展空间价值维度，数据流通能力成为新标尺

传统意义上，商务区价值评估逻辑主要基于其区位稀缺性、总部集聚度与租金水平；而在数字化基础设施高度普及后，单纯依赖物理空间溢价已难以形成持续差异，前沿商务区的竞争已升级为对数据要素的汇聚、配置与应用能力的比拼。数据要素的流通效率、应用场景的丰富度以及由此衍生的服务能级，逐步成为衡量商务区综合竞争力与未来潜力的关键标尺。

一是构建前沿数字基础设施与交易平台，奠定数据要素化与市场化的基石。数据要素的价值释放首先依赖于制度化的流通机制与交易基础设施。中国商务区正在通过主动建设或深度对接数据交易所、数据服务中心等核心基础设施，破解长期存在的数据“孤岛”困境，将沉睡的数据资源转化为可定价、可交易、可流通的生产要素资产。这一过程不仅为区域内的金融、

贸易与科创等核心产业提供直接的“数据燃料”，更使商务区自身从被动的空间提供方，转变为活跃的数据要素市场组织者和服务商，吸引并留住高度依赖数据驱动的现代企业。

北京商务中心区正依托朝阳区北京国际大数据交易所等全国领先的数据商务基础设施平台，探索构建数据要素市场生态。北京**CBD**联合朝阳区数据要素服务中心发布数据流通智能匹配服务平台。该平台由区属国企北京国际商务中心区开发建设集团有限公司子公司北京商务中心区信链科技有限公司运营，聚焦数据产品开发应用、供需智能衔接、数据核验及交易计费分润等关键环节，采用市场领先的数据矩阵匹配模型，创新性地将数据流通进行网格化分层，解决数据在流通过程中机会成本高、匹配效率低、交易周期长、计费分利难等问题，助力加快行业数据融合，促进数据多场景应用和多主体复用，目前已吸引工商银行、建设银行、分时跃动、慧贸天下等企业入驻。

来源：北京商务中心区、安永分析

二是构建跨境数据流通服务体系，强化商务区全球资源配置服务能力。数据跨境流动合规高效推进，是各类国际化企业开展全球业务、布局海外市场的核心基础，其中数据合规管理、跨境安全传输、国际规则对接等，直接影响企业国际化运营效率与风险防控水平。在此背景下，具备开放优势的商务区主动对接国际数据管理规则，搭建专业化跨境数据服务通道、完善配套产业生态，围绕政策咨询、合规评估、技术支撑、流程办理等环节，为企业提供全链条跨境数据服务，有效降低企业跨境数据流通的制度成本与运营风险。从商务区发展角度看，跨境数据流通能力不仅是一项企业服务工具，更是一种关键资源配置能力，既能提升存量跨国企业、国际化业务企业的发展黏性，也能吸引各类布局全球业务的企业集聚落地，进一步夯实商务区作为全球资源配置重要载体的核心地位。

三亚中央商务区依托海南自贸港数据跨境流动的制度创新优势，通过“负面清单管理+分类分级监管+便利化通道”，使负面清单之外的数据，可自由跨境流动，大幅简化了数据出境的合规流程。依法设立在三亚中央商务区（三亚数字经济产业园、绿谷和南丁片区内）内的企业，可以申报高速便捷的国际数据中心跨境数据专用通道，向境外提供跨境电商、跨境制造、游戏服务、国际学术交流合作、远程教育、远程医疗、跨境结算、跨国企业内部管理等国际数据服务。

来源：三亚中央商务区、安永分析

2. 推动功能运营升级，商务区管理从“治理”到“智理”

面对企业对极致降本增效日益增长的需求，以及高密度建成区带来的大城市病，传统依靠人力密集的商务区物业与政务管理模式已触及效率天花板。数智技术的全面渗透，正推动商务区后端的空间治理迈向全域数字时代。这一转型要求商务区将前沿科技内化为提升空间治理效率的核心工具，并充分发挥规模市场的比较优势，为科技企业提供从要素供给、场景开放到智力合作的全生命周期赋能。当前，新一代商务区的数字化管理正向全域感知、实时分析、智能决策和精准服务的“智理”模式演进。其核心亮点在于通过数据驱动实现运营资源的动态优化配置，并构建起与企业发展需求同频共振的敏捷服务生态。

一是通过构建全域智能体系，实现精细化治理与高效运营。在数字技术支持下，商务区的管理正从依赖人工巡查、被动响应的传统模式，升级为“天、空、地”一体化感知、AI自动识别、平台智能派单的主动治理模式。通过部署物联网传感器、无人机、AI机器人等终端，结合数字孪生技术构建的

虚拟映射，管理方能对区域内的市容环境、公共安全、设施运行、工程建设等进行7×24小时不间断监测与智能分析，实现从宏观态势到微观事件的精准掌控与高效处置，大幅降低运营成本，提升环境品质与安全韧性。

三亚中央商务区以数智化管理调度平台建设为核心，以大数据整合、流程再造为抓手，融入数字化变革，探索出一条创新性兼具引领性的政务服务路径。商务区构建“1+3”数智体系，通过一个平台运营，支撑数据大屏、综合管理平台及招商小程序，实现了政策精准推送、企业注册变更、楼宇VR全景看房、智慧工地监管等九大功能模块的线上化与数据化。该平台使企业申报材料从8项减至2项，业务处理周期平均缩短30%。

来源：三亚中央商务区、安永分析

二是基于数据洞察实现空间与服务的动态配置，实现空间按需配置。通过集成楼宇物联网、企业经济运行、能源消耗等多源数据，商务区运营方可实现对产业空间、配套设施、政策服务等资源的动态分析，使商务区管理者精准识别企业的发展阶段与需求变化，将商务区的空间管理从静态、固定的功能分区升级为“按需定制”、动态调整的空间配置，实现商业、交通、能源等公共资源的灵活调控、政策的精准滴灌与企业服务的个性化推送，让商务区成为一个能够自我优化、柔性适应的“有机生命体”，真正实现“空间即服务”。

济南中央商务区运用数字孪生和大数据技术，开发“经济运行智慧管理平台”，创新性地将3.2平方公里区域划分为10个经济网格，以网格精细化管理为目标，建立“网格长-网格员-服务专员-楼宇管理员”四级“泉管家”服务体系。该平台打通了与区行政审批、税务等部门的40余项数据通道，实现了对219栋楼宇内企业的精准画像、异常预警与“米均效益”分析，具备经济运行监测、重大项目调度、楼宇精细管理、企业异常预警等功能，在重点头部企业识别、企业注册变更、楼宇招商资源汇总等方面发挥了重要作用。

来源：济南中央商务区、安永分析

三是运用大数据与AI算法破解高密度空间带来的城市病，提升区域综合交通与基建治理的韧性。随着高层楼宇的不断密集，CBD的交通拥堵与潮汐人流成为制约区域效率的瓶颈。传统物理扩建已不是最优解，而要依靠算法实现资源的动态最优配置。深圳福田CBD在核心商圈部署了基于计算机视觉的“城市智慧大脑”，能够精准预测大型节假日期间步行街区的人流峰值与轨迹流向，提前调度安保力量与公共交通运输力，防范了高密度空间的人流拥挤风险。重庆解放碑CBD针对立体城市复杂的地下与半空路网，全面部署了5G+AR/VR商圈实景导航与智能客流疏导系统。通过给消费者推送最优的立体行进路线，极大缓解了单一平面的交通拥堵节点。

面对超高密度建成区带来的交通痼疾，**北京商务中心区**通过深度融合大数据、物联网与GIS技术，全面焕新了区域综合交通智能管理平台。该平台不仅能对核心区早晚高峰的复杂车流进行秒级红绿灯AI调优，有效提升了主干道的通行效率，还能通过算法实时预测停车位的供需缺口，并联动周边楼宇实现共享停车引导。这种“向算法要空间”的治理模式，确保了CBD在日均超百万人流的负荷下依然能保持路网的高效运转。

来源：北京商务中心区、安永分析



中国商务区的未来发展趋势、挑战及建议

（一）数字赋能产业发展与智慧治理的新范式

在数字经济与实体经济深度融合的宏观浪潮下，中央商务区正在经历从传统物理办公空间的金融商务聚集区向数字驱动的新质生产力核心枢纽的深刻蜕变。这一转型不仅要求商务区将前沿科技转化为提升空间治理效率的核心工具，更要求其充分发挥中国超大规模市场的“塔尖”优势，为科技企业提供从数据要素供给、应用场景开放到广阔市场链接的全生命周期赋能，构建一个由数字要素驱动的高能级商业生态圈。

1. 赋能数字创新载体，支撑科技企业集聚发展

核心商务区对AI大模型、金融科技、工业互联网等尖端科技企业的吸引力，已跨越了单纯提供甲级写字楼与税收优惠的物理招商阶段。在数字经济时代，数据已成为与土地、资本并行的关键生产要素。商务区的竞争优势，正从物理空间的区位价值，转向对数据要素的组织、配置与场景赋能能力。商务区能否通过构建跨境数据流通中枢、搭建产业数字化中台，把海量商业数据与产业生态转化为前沿科技研发的数据要素，将直接决定其能否实现从空间赋能向要素赋能的升维，从而支撑起前沿科技企业的高密度集聚。

一是通过构建数据要素流通枢纽，为数字经济企业提供核心生产资料。商务区作为城市金融、商贸与国际交往的中心，沉淀了海量且极具价值的商业数据。商务区正在打破数据孤岛，建立合规的数据流通与跨境交易平台，构建数据要素流通枢纽，为数字经济企业输送核心生产资料。具体而言，商务区可积极推动汇聚数据产业、相关企业，构建数据要素配置枢纽（例如，北京朝阳区在北京CBD等区域建设数据商务核心点位以精准提供数字福利，利用数据要素协助商圈分析数据、支持企业数据跨境等），以实体空间推动数据要素集聚；亦可依托区位优势建立数据要素流通机制（例如，深圳福田CBD可借助香港通道或河套深港科技创新合作区，让科创成果与产业数据借助走向全球，形成双向赋能、开放协同的数字经济合作范式），为区域内的人工智能独角兽企业提供国际化、高质量的AI训练语料库、数据集，增强核心区对前沿算法企业的吸引力。

二是搭建产业数字化中台与测试沙盒，加速数字技术向实体经济转化。

商务区作为企业总部研发聚集地，正致力于搭建数字化开放平台，推动科技与实体制造的深度共振。依托AI+技术及周边产业园区的光电子信息产业等资源，商务区可搭建商用数字孪生开放平台，将海量物理数据向区内科技企业开放，作为智慧城市应用的测试田。另一方面，商务区也可通过AI+技术打造产业数字化中台和科技创新沙盒，打破数字企业与实体制造的物理壁垒，前者将链接起区域内外企业的底层数据，供AI企业在云端进行算法迭代验证；后者在合规前提下开放真实的脱敏数据与支付场景，将使顶尖算法企业进行“带水测试”，大幅缩短技术商业化的周期。

未来，衡量商务区核心竞争力的标尺，将从物理空间的供给能力，转向数字基础设施的建设与数据要素的赋能能力。领先的商务区必须将数据治理与高效配置确立为驱动区域功能系统性升维的核心引擎。商务区需要将数据要素的汇聚、配置与赋能能力确立为衡量区域核心竞争力的新基准，并以此为核心驱动商务区功能的系统性升维；由区域管理主体牵头构建安全合规、覆盖全域的数据流通与治理中枢，为入驻企业持续供给高质量的数据要素与算力支撑，夯实数字经济发展的底层架构。

2. 主动开放高密度应用场景，引育并支持前沿科技企业发展

中国商务区凭借要素高密度集聚的绝对优势，正主动从技术产品的使用者，转变为前沿科技商业化落地的首发应用场。作为城市中各类活动最密集、空间结构最复杂的区域，商务区正率先打破传统的管理壁垒，主动向科技企业开放最具挑战性的核心场景。这种前置性的场景开放，不仅帮助科技企业在真实、复杂的城市环境中验证技术的可行性，更为其产品向全国乃至全球市场的大规模推广提供了极具说服力的实战背书。

一是主动开放高密度、高复杂度的立体城市空间，打造前沿技术的商业化验证与示范阵地。前沿硬核技术向市场的规模化拓展，高度依赖于在核心城区跑通商业逻辑与积累真实数据。近年来，在国家发改委等多部门联合印发的《关于发布重点场景应用清单的通知》等宏观政策导向支持下，由政府牵头释放应用场景已成为培育新质生产力的关键抓手。商务区由于人流、物流及建筑的高度密集，为各类新型基础设施和前沿解决方案提供了最具价值的“压力测试场”。通过主动将这些极具挑战性的物理场景向科创企业开放，商务区正实质性地降低技术型企业的测试门槛，完成从传统的“给政策、给资金”向“给场景、给机会”的招商逻辑转变。场景清单和创意清单可涵盖商务区内的工业制造、医疗、教育、金融、交通、零售、能源、环境、公共安全及文化遗产等多领域，推动工业制造领域的AI与机器人协作、实时数据分析与调整等场景落地，并结合传统商贸优势为区内企业和人才提供金融、交通、零售等多领域的智能化解决方案。

二是依托开放场景与区位优势，推动国际尖端智力合作与技术标准的本土转化。在构建了极具吸引力的本地测试场景后，商务区接下来需要利用自身的国际化门户优势，将开放场景转化为吸引全球顶尖科创资源的纽带。当前的国际科技合作已不再局限于单纯引进海外硬件设备，商务区正更加注重在底层算法、人工智能治理及低碳技术研发等前沿领域的实质性智力合作。商务区可通过施行数据跨境政策试点企业，建立政企联合实验室，为企业出海提供从数据安全保护、AI技术应用、定制化加工到数据出境合规性审查等“一站式”服务，探索从业务落地、供应链金融和资金跨境结算的完整链路，降低出海的生产和渠道成本，共同服务于有“走出去”需求的中国企业。亦可通过积极引入国际联合实验室、大企业开放创新中心与跨境技术转移平台，为海外高层次研发人才与跨国科技巨头提供了深入中国大市场进行联合创新的切入点，围绕产业培育、资产运营、科技投资等关键环节，将建设服务互联网平台经济产业的专业服务体系，直接赋能企业发展。

以高价值的创新应用场景吸引和培育前沿科技企业，将成为领先商务区的
关键增长路径。未来，领先商务区将加快以创新应用场景引育并支持前沿
科技企业发展的步伐。商务区管理者不仅要扮演“数字基础设施的提供者”，
还要作为“前沿技术商业化的赋能者”。这意味着必须突破传统城市管理的制
度边界，战略性地开放高密度、高复杂度的真实城市空间，将商务区打造为
新技术从实验室走向规模化商用的“超级试验场”和“价值验证场”，应大胆突
破传统城市管理的制度惯性，主动将高密度、高复杂度的真实城市空间——包
括核心路网、立体交通与楼宇系统——向人工智能、自动驾驶、低空经济等前
沿技术企业开放，助力前沿技术从实验室验证走向规模化商业应用。



中国商务区的未来发展趋势、挑战及建议

（二）推进城市人本功能迭代与空间体系适应性升级

伴随城市发展逻辑深度转变与人的核心价值持续凸显，现代化商务区的发展内涵正在发生深层次延展。传统商务区长期以经济产出、商务集聚、建筑开发强度为核心导向，空间规划、功能布局、运营模式更多服务于产业效率与交通通行需求，城市公共属性、社会服务属性与人本体验属性相对弱化。面向中长期发展阶段，城市核心功能竞争不再局限于产业能级与经济密度比拼，空间品质、公共服务、人文适配、多元承载能力将成为衡量商务区综合竞争力的关键维度。立足存量更新主导与人才竞争升级的宏观背景，中国商务区亟需顺应城市整体空间重构趋势，通过城市规划理念革新、空间形态弹性重构、使用模式灵活迭代，构建兼具高效生产、活力社交、宜居生活属性的复合型空间，实现商务价值、城市价值与人居价值的协同进阶，更好适配未来城市发展与多元人群长期发展需求。

1. 规划理念迭代与空间形态重塑，构建开放包容的城市活力单元

城市建设理念的整体升级，倒逼核心商务区对既有空间开发模式进行系统性反思与优化。过去高密度、高强度、垂直化集中开发的建设模式，契合快速城镇化阶段集聚产业、集约用地的发展诉求，但也逐步暴露出空间形态单一、公共场景不足、慢行体系割裂、人居体验偏弱等结构性问题。面向未来城市高质量发展要求，商务区空间建设将逐步转向兼顾效率、体验、生态与共享的综合规划思维，以“小尺度、高弹性、强社交、全友好”为核心导向，推动空间形态从“高密度垂直集聚”向“疏密有致、开放融合、动静平衡”转型，重塑商务区与城市、人与社会的连接关系。

一是优化空间尺度与布局逻辑，告别“高度崇拜”，推动建设模式由集约极致化向均衡复合化转型。未来城市核心片区规划将逐步弱化超高层地标化、高密度连片开发的固有路径，更加注重区域尺度的疏密平衡与形态协调。商务区不再片面追求建筑高度与开发强度的提升，而是结合区域资源禀赋与城市整体风貌管控要求，合理控制开发边界与建设规模，丰富建筑层级与空间肌理。通过优化街区尺度、打通区域慢行脉络、衔接城市开放廊道、强化地上地下空间联动等举措，打破封闭化楼宇组团格局，构建“水平延展、互联互通”的街区网络，构建尺度适宜、开放贯通、形态多元的城市核心空间形态，既提升空间可达性与步行舒适度，又为多元业态混

合、人群自由交流创造条件，从根源上缓解高密度建成区带来的环境压抑、空间割裂等城市病问题。

二是强化公共空间与社交场景供给，从“商务办公载体”转向“城市社交客厅”。传统商务区公共空间占比低、功能单一，多为楼宇附属广场或交通集散空间，缺乏活力与吸引力，夜间及周末活力不足。未来，公共空间将成为商务区核心竞争力的重要组成，规划层面大幅提升公共空间占比，系统性整合碎片化闲置空间、楼宇附属空间、滨水及街角存量空间，重点布局口袋公园、下沉式广场、屋顶花园、艺术长廊、阶梯式开放空间等多元场景，塑造层级丰富、场景多元的公共活动载体；同时，顺应新生代群体商务需求、生活习惯与出行偏好，统筹完善慢行交通、休闲运动、户外交往等配套场景建设，布局共享咖啡区、休闲洽谈区、轻运动空间等非正式交流场景，规划连续跑步道、自行车专用路等慢行友好圈，让商务区成为兼具工作效率与生活温度的社交高地。此外，探索打破公共空间与商务空间的物理隔离，推动楼宇大堂、底层商业、屋顶空间向公众开放，植入文化展览、小型演出、创意市集、路演交流等功能，打造“7×24小时”活力空间，促进人才随机碰撞与创意迸发，持续释放核心片区的城市公共价值。

2. 使用模式创新与服务体系升级，适配多元主体的弹性发展需求

城市产业形态迭代、企业发展周期波动以及就业群体结构变化，对商务区空间利用方式与运营服务体系提出了全新要求。传统固化、标准化、长期绑定的空间使用模式，高度适配稳定型传统产业发展需求，但难以适配未来创新型企业、成长型市场主体以及灵活就业形态的发展特征。着眼长期发展，商务区需要同步革新空间运营逻辑，以灵活化、轻量化、定制化、共享化为方向，构建适配初创企业、成长型企业、跨国分支机构及自由职业者等多元主体需求的空间使用体系，实现空间资源高效利用与企业发展动态适配，提升核心资产的长期适配性与抗周期能力。

一是构建弹性化空间供给体系，适配市场主体动态化发展节奏。未来产业发展呈现迭代快、周期短、波动强、形态多元的显著特征，企业经营规模、办公需求、布局模式的调整频率持续提升，僵化固定的空间租赁与使用机制，容易造成资源错配、空间闲置或供给不足等问题。基于这一长期趋势，商务区将逐步推动空间使用机制的灵活化调整，打破传统标准化、长周期、整段式的空间供给模式，依托模块化、单元化的空间分割设计，形成可调整、可拆分、可组合的弹性空间供给体系，探索跨楼宇灵活办公共享服务等多元化使用机制设计，更好匹配不同规模、不同类型、不同发展阶段市场主体的差异化需求，提升存量商务空间的利用效率与灵活适配能力。

二是拓展综合化服务运营边界，从“空间提供者”转向“全周期服务商”。空间载体的升级只是基础，功能价值的长效释放更依赖配套服务体系的同步完善。未来商务区的运营管理，将跳出单纯物业管理、楼宇运维的传统边界，深度叠加产业及社会服务体系建设，例如，在产业服务方面，持续整合创业辅导、投融资对接、知识产权服务、产学研合作等资源，助力中小创新企业成长；生活服务方面，完善人才公寓、普惠餐饮、健身休闲、托育托管、医疗服务等配套，持续增强核心片区的人才吸引力、人群留存力与城市承载力；数字服务方面，搭建智慧办公平台，集成智能预订、物联网管控、云端协作等功能，提升办公效率。此外，针对不同主体定制专属服务包，为跨国企业提供跨境合规、国际商事对接服务，为初创企业提供低成本孵化服务，为自由职业者提供共享办公与社交对接服务，构建“人人适配、个个受益”的服务生态。

总体而言，中国商务区未来的人本化空间重构，本质是从“以资本和建筑为中心”向“以人才和生活为中心”的深度变革。现阶段，多数核心片区仍面临规划理念转型滞后、存量空间改造成本高、灵活租赁配套政策不足、公共空间运营活力不足等现实挑战。面向未来发展，各地商务区需统筹短期空间优化与长期格局重塑，在规划层面，出台差异化空间规划标准，提高公共空间占比；政策层面，支持存量楼宇改造，简化功能变更审批，鼓励灵活租赁模式创新；运营层面，引入专业机构负责公共空间与共享服务运营，激活空间活力。通过系统性重构，持续强化商务区综合城市功能与社会服务价值，推动核心商务区从单一经济极核，升级为功能复合、空间友好、运行高效、人本宜居的现代化城市核心标杆。



中国商务区的未来发展趋势、挑战及建议

（三）联通内外市场，扩大国际影响力

在构建新发展格局的宏观战略背景下，商务区正日益成为参与全球资源配置的重要引擎。过去，商务区的影响力主要体现在对跨国企业和外商直接投资的单向吸附力；而在全球供应链加速重构、地缘经济碎片化以及国内统一大市场建设的当下，中国商务区正迎来从“单极辐射”向“网络协同”，从“单纯引资”向“双向赋能”的系统性战略升级。中国商务区不再仅仅是全球价值链末端的物理承载地，而是逐渐跃升为连通国内国际双循环的控制节点与制度锚点。在国内大循环中，商务区扮演着产业链整合与区域协调发展的核心中枢，以资本和专业服务驱动全国统一大市场的要素流通；在国际循环中，商务区依托制度型开放与高能级平台建设，为中国企业出海提供坚实的专业护航，并积极参与全球经贸规则的共塑。

1. 构建国内协同网络，推动商务区梯度联动发展

不同商务区在发展阶段与资源禀赋上存在显著差异，协同过程中的利益协调与标准兼容面临现实挑战。一方面，头部商务区的标准输出可能遭遇适应性难题；另一方面，处于发展初期的商务区则面临被边缘化的风险。因此，如何在保持差异化竞争力的同时构建有效的协同机制，是当前国内商务区网络建设亟待破解的关键瓶颈。

一是发挥“资源配置大脑”功能，以核心商务区为纽带推动城市群产业链的深度融合。在国家重大区域发展战略下，头部商务区正通过资本、数据与科创要素的跨城配置，构建良性协同循环。面对区域经济一体化与要素市场统一的时代要求，中国商务区正在彻底告别过去“拼地价、拼税优”的零和博弈模式，转而基于产业链分工与资源配置逻辑，构建多梯队、差异化的跨区域协同网络。通过打破行政区划的地理与制度壁垒，商务区正在形成“核心引领、多点支撑、优势叠加”的国内发展大生态。

二是实现从“经验分享”向“制度输出”跨越，带动新兴商务区实现治理能力跃升。中国商务区发展正从分散竞争走向协同网络化，领先的商务区开始向区域输出管理标准和服务规范，带动整体层级升级与能级跃升。这一梯度发展格局有助于优化资源配置效率，避免低水平重复建设，并通过

经验复制和标准互认加速全国商务区体系的成熟与完善，形成既有差异化定位又具系统整合力的发展生态。各商务区应充分利用国家级协作平台，推动标准体系的模块化设计与渐进式互认，鼓励领先商务区以知识分享和能力建设的方式支持后发区域。通过建立分级分类的评价体系和激励相容的合作机制，引导各层级商务区在产业链和创新链中找准差异化定位，形成既有竞争活力又有协同效能的国内发展格局。

未来，中国商务区正从孤立增长迈向网络化协同的全新阶段，亟需超越“单打独斗”的传统发展模式。中国商务区必须从个体提升转向网络化协同，构建一个内外联通的战略发展共同体。在此进程中，处于领先地位的头部商务区应主动承担“引领者”与“赋能者”的角色。通过组建跨区域发展联盟，将自身在智慧治理、绿色标准及国际化服务等领域成熟的运营经验与最佳实践，转化为可输出的标准化模块与解决方案，精准赋能新兴商务区，从而带动形成资源互补、能级递进的国内协同发展新格局。

2. 拓展国际合作布局，深化与新兴市场的互联互通

中国商务区在深化国际合作网络时，正面临从“适应规则”到“塑造规则”的战略转型。面对复杂的国际经贸格局，以及传统由发达经济体主导的全球贸易规则正向区域化、多极化演变的趋势，商务区未来将不再满足于对标国际高标准经贸规则，而应敏锐捕捉全球供应链重组带来的新机遇，主动将国际合作触角向东盟、金砖国家等新兴市场延伸。商务区依托其密集的政商网络资源，正成为连接新兴市场、降低跨国交易门槛的核心中枢。

一是主动利用自身作为高端产业与创新要素的集聚地优势，聚焦数字贸易、绿色金融、数据跨境流动等全球经贸新议题，建设制度创新试点。在稳固制度型开放底盘的基础上，领先的商务区不应满足于对标既有的国际高标准经贸规则，而是要从政策的被动接受者，转变为新规则、新标准的“压力测试区”与“首倡实践区”，为国家参与乃至引领全球经贸规则重构提供来自城市节点的实践支撑。

二是搭建多维度的国际交往与机制化共塑平台，跃升全球治理体系中的话语权。在全球化的下半场，一流的商务区不仅要参与规则，更要引领规则。依托“北京CBD论坛”“陆家嘴论坛”等高端对话平台，积极推动中外城市间的规则对话和经验互鉴，聚焦绿色金融与数字治理等共同关注议题，主动引领议题设置及规则倡议。同时，构建覆盖法律、金融、信息等专业领域的跨境服务网络，为中国企业全球化布局提供一站式支撑，实现从规则接受者到规则塑造者的战略跃升。通过这些由中国核心商务区搭建的世界级对话平台，不仅为全球资本进入中国提供了高信任度的接口，更积极贡献了中国方案，标志着中国商务区正在完成向“全球经贸规则共塑者”的历史性跨越。

构建富有韧性的全球协作网络，是中国领先商务区提升国际影响力的核心路径。未来，商务区必须升维为护航中资企业高水平出海的“战略母港”，系统性地整合国际顶尖的法律、合规与风险管理资源，构建一站式、全周期的专业服务生态。通过联合创办具有世界影响力的高层级对话论坛与积极参与国际组织，商务区在数字治理、绿色金融、跨境数据流动等前沿领域的国际规则制定进程中，发出更为清晰、自信的“中国声音”，实现中国商务区从“全球化红利的承接者”向“国际经贸规则与标准的共同塑造者”的战略跃升。



中国商务区的未来发展趋势、挑战及建议

（四）打造具备气候韧性的可持续性生态枢纽

绿色可持续发展已成为决定全球顶尖商业地产核心资产定价逻辑与空间治理范式的关键，是商务区运营韧性的基础底座。在全球气候议程大力推进与ESG投资准则成为硬性约束的背景下，可持续发展已从过去的“加分项”转变为决定商务区资产价值与国际认可度的“生死线”。它不再仅仅是风险管理议题，更是关乎区域长期韧性、商业连续性与全球资本吸引力的基石。未来，中国商务区将通过在微观楼宇资产、中观区域生态和宏观绿色金融三个维度的系统性升维，重塑核心资产的绿色价值与创新区域生态治理，从国际绿色标准的跟随者，加速向全球可持续发展“中国方案”的输出者跃升。

1. 重塑资产价值，以数智技术与ESG标准驱动楼宇绿色演进

在“双碳”目标倒逼企业低碳转型，叠加核心城市商办市场供过于求的存量竞争周期，商务区资产的筛选逻辑正在发生变化。租户（尤其是跨国企业和金融机构）的选址标准，正从传统的“地段、租金、物业”，扩展至“碳排放数据的合规性与透明度”。这一变化，直接触发了核心资产的两种价值重构。

一是应对“搁浅资产”风险，以高能级绿色认证锁定国际企业租户，重塑核心资产的租金溢价与流动性。随着全球头部企业面临日益严苛的ESG信息披露及净零排放承诺压力，无法提供绿色算力与低碳运营数据的高能耗楼宇，正面临严重的租户流失、估值折损乃至无法获得金融机构再融资等“搁浅资产”风险。各地商务区全面推进新建项目与存量物业LEED和中国绿色建筑三星级认证，这不仅是绿色建筑的标志，更是商务区提升竞争力、实现可持续发展的重要战略工具，对经济、环境、社会等多方面产生积极影响。甲级、超甲级写字楼集群中更积极引入WELL健康建筑标准，打造注重员工身心健康的室内生态。这种将绿色标准植入砖瓦的做法，使其成为吸引跨国区域总部及顶尖科技企业的“硬通货”，推动商务区从“追求建筑规模”向“追求资产绿色价值”的转变，确保了核心资产在经济波动周期中的绝对租金溢价与抗风险韧性。

二是依托数智楼宇系统，从静态认证向动态碳盘查与全周期能耗优化的精细化治理。企业在核算碳排放时，不再只关注直接排放量，更着眼于

企业价值链中产生的所有间接排放量（如外购服务、商务旅行、租赁资产等）；同时，高密度建成区的硬件节能减排改造极易触及物理天花板，商务区必须向“数字算法”要低碳效益，如汇集前沿企业、低碳技术与数字化碳盘查解决方案的数智化交易平台，让商务区内的物业持有者与企业能够获取全流程节能降碳服务。此外，通过环境智慧管控平台等智能模块，商务区还可对涉气企业与楼宇能耗设备活性的动态跟踪，构建商圈微观能耗与排污的精细化治理闭环。

未来，“碳中和”目标将愈发内化为商务区资产价值的核心组成部分。这对商务区管理者提出了新的要求：商务区应将绿色可持续发展从可选的“加分项”提升为“核心战略要素”，通过推动存量楼宇的绿色化节能改造与智慧能源管理升级、加强区域基础设施的气候韧性建设等行动回应全球日益严苛的ESG合规要求与资产评估新标准，推动区域内楼宇资产的价值评估体系与全球绿色认证标准全面接轨。

2. 推动规则演进与系统治理，探索可持续治理框架

在夯实物理空间的绿色底座后，中国商务区的可持续发展需切入更具决定性意义的制度设计与生态培育领域。要实现区域减碳的长期自我造血，必须在宏观层面建立能将环保行为转化为商业价值的规则体系，以及约束环境破坏的法治底线。领先的商务区正发挥其要素配置枢纽的优势，通过对国际标准的本土政策转化、绿色产业集聚与环境外部性定价，构建起支撑长期发展的底层机制。

一是打通国际标准与本土激励机制的对接路径，构建规则、专业服务与实体产业协同的绿色商业闭环。国际主流的可持续发展标准（如ESG、LEED、GRESB等）为全球企业与不动产的绿色转型提供了通用的行动语言。中国领先的商务区不仅要积极引入这些国际标准，更要致力于将其与本土的产业政策、金融资源深度绑定，使标准的落地直接转化为区域招商引资的“经济动能”。具体做法上，商务区可联合上级政府及专业机构出台绿色楼宇等可持续性评价标准（例如，北京CBD出台《楼宇品质分级评价标准》率先将GRESB等国际评级直接纳入本地楼宇的政策激励体系），配合引入与国际专业机构的全周期指导，这种透明、接轨国际的制度环境能直接吸引跨国能源巨头落户，将单纯的“建筑降碳”升级为汇聚前沿技术的“绿色产业生态”；商务区还可依托绿色金融法规，将企业的ESG表现与绿色信贷直接挂钩（例如，上海陆家嘴金融城牵头成立“ESG发展联盟”为绿色项目匹配低成本融资），形成了以标准对接资金、以资金赋能产业的市场化闭环。

二是创新环境外部性的量化与定价机制，确立城市核心区生态治理的市场与法治双重底线。在开发强度极高的核心商务区，生态承载力是极其宝贵的稀缺资源。传统的城市行政管理难以精确核算环境改善带来的隐性收益，或环境破坏造成的真实成本。中国商务区未来将思考利用金融与法律工具，对环境外部性进行科学量化与资产化定价的模式。通过负面外部性的约束，商务区可联合专业机构针对典型隐性污染行为首创“简易程序+碳普惠替代修复”的处理模式（例如，广州天河CBD建成“生态环境损害赔偿与生态修复示范基地”，为环境破坏确立“损害评估-资本赔偿-替代修复”的规则），通过把模糊的污染代价转化为具备法律强制力的标准化经济赔偿，中国商务区将对现代城市生态治理的底层规则逻辑进行重要补充。

绿色可持续将长期成为发展的底色，领先商务区的功能将超越自身的硬件改造，延伸至为入驻企业提供跨越国际绿色贸易壁垒的系统性赋能。这要求其在软件层面，要主动构建系统性的治理框架，以及涵盖ESG合规能力建设、全链条碳足迹核算、绿色金融产品对接与多层级认证服务的区域级绿色专业服务生态，从而在根本上确保核心资产在全球资本市场中保持长期价值韧性与领先竞争力。

中国商务区优秀案例

北京商务中心区：建设国际影响力枢纽，赋能企业全球化发展

北京CBD作为北京首都功能的核心承载区和对外开放的重要窗口，“十四五”时期实现经济总量稳步增长，经济“压舱石”作用显著。北京CBD功能区税收规模稳步增长，合计超过千亿元，占朝阳区总量超六成。楼宇经济贡献突出，税收过亿楼宇超140座，过10亿楼宇20座，过50亿楼宇3座，过百亿楼宇1座。

同时，外资经济成为北京CBD高质量发展的关键支柱。区域内外资企业超过一万家，占北京市外资企业总数的30%以上；跨国公司地区总部增至125家，占朝阳区比重超七成；外资持牌金融机构约300家，占朝阳区比重超八成。2025年北京CBD外资机构税收约575亿元，占CBD功能区总税收的45%。

北京CBD依托首都核心区位与政策赋能，立足国际商务、金融服务、涉外法治、全球交往等核心功能，围绕国际影响力提升这一核心目标，通过精准化服务体系搭建、长效化国际平台运营、系统化生态打造、一体化空间联动，走出了一条从要素集聚到功能升级、从主动承接国际资源到主动输出区域价值的发展路径，逐步成为中国参与全球商务合作、传递开放发展理念、对接国际高端资源的核心承载平台，在全球商务区体系中形成了独具特色的发展模式与核心竞争力。

在经济全球化深入推进、中国高水平对外开放持续深化的发展格局下，城市商务中心区的竞争早已突破单纯的产业集聚与空间规模比拼，转向全球资源配置、国际规则对接、高端服务供给、综合价值输出的全方位较量。北京CBD以跨国企业与国际金融机构集聚为基础，聚焦涉外商务运营核心痛点，以法商融合建设为核心抓手，完善全链条国际化专业服务体系，筑牢国际影响力的营商根基。作为北京跨国资源集聚度最高的区域，这里汇聚了北京半数以上的跨国公司地区总部、三分之二

的外资金融机构，近1.6万家外资企业在此布局，投资来源覆盖全球主要经济体，日常运营中涉及大量跨境投资、金融交易、知识产权、商事纠纷等专业诉求，单纯的政策优惠与基础配套已无法满足高端涉外商务需求。为此，北京CBD针对性推进国际法商融合示范区落地，一方面主动引入香港国际仲裁中心、国际知名律所与专业咨询机构，整合本地司法、法律服务、商事调解资源，搭建集涉外法律查明、跨境合规辅导、商事仲裁、多元调解于一体的一站式服务平台，打通涉外法律服务的各个环节，解决跨国企业跨境经营中的法律对接难题；另一方面针对外资企业落地、运营、扩张全流程，推出常态化法治服务对接机制，安排专业团队提供政策解读、合规风险排查、跨境合同规范等服务，简化涉外法律事务办理流程，降低企业跨境经营的制度性成本。同时，推动专业司法机构在区域内设立涉外巡回审判站点，聚焦金融、知识产权等涉外高发纠纷，优化审判流程、提升裁判效率，形成诉讼、仲裁、调解相互衔接的涉外争议解决机制，以法治化、国际化、便利化的营商环境，

进一步强化对全球跨国资本、高端机构的吸引力，巩固其作为跨国企业进入中国市场首选枢纽的核心地位。

在国际交流合作层面，北京CBD突破传统商务区短期节庆、单次论坛的点状运营模式，以长效化、体系化平台运营为核心，持续强化全球商务对话与合作对接能力，提升区域国际话语权。自2000年创办的北京CBD论坛，是区域搭建国际交流平台的核心载体，区别于单一的会议活动，北京CBD对论坛进行持续化、专业化运营，不再局限于年度集中会议的形式，而是围绕全球经贸趋

势、跨国投资合作、商务区发展创新、金融开放等核心议题，全年开展多场次细分领域专题研讨、企业对接会、国际商务考察、政企对话等活动，形成“年度主论坛+全年系列专题活动”的完整运营体系。每年论坛均吸引全球40余个国家和地区的数千名参会嘉宾，涵盖跨国企业高管、国际组织代表、全球商务区管理机构、行业专家等多元主体，既实现国际经贸政策的精准传递、跨国合作项目的高效对接，也搭建起全球商务区之间经验共享、资源互通的合作网络。在论坛运营过程中，北京CBD还持续深化与国际商协会、国际经济组织的长期合作，拓展海外合作渠道，将论坛打造成为全球了解中国开放政策、外资对接中国市场、中国企业走向世界的双向窗口，通过不间断的国际交流与合作对接，让区域始终保持在全球商务合作的核心视野中，逐步实现从国际交流的参与方到全球商务合作组织者、议题设置者的转变。

在可持续发展领域，北京CBD以全域绿色低碳建设为方向，通过标准引导、标

杆打造、全域推广，形成系统化的绿色发展实践，塑造国际绿色商务区的示范影响力。面对全球可持续发展的主流趋势，北京CBD没有停留在单一楼宇绿色改造的浅层实践，而是从区域整体发展层面，制定完善的绿色楼宇建设与运营标准，将绿色低碳、能源高效利用、生态环保纳入楼宇运营管理的核心考核内容，通过政策引导、技术支持、示范激励等方式，推动区域内存量甲级写字楼开展绿色化升级改造，新增楼宇严格按照国际绿色建筑标准建设，最终实现区域内超七成甲级写字楼获得LEED金级及以上绿色建筑认证，在建筑节能、碳排放管控、室内环境优化等方面形成成熟的运营经验。在此基础上，北京CBD全面推进“零碳CBD”建设，聚焦楼宇能源、交通出行、商业运营等核心场景，推动绿电采购、分布式光伏应用、智慧能源管控、低碳交通等技术模式落地，打造一批零碳楼宇、低碳商圈示范项目，形成可复制、可推广的区域低碳发展模式。同时，依托国际交流平台，与全球各大商务区分享绿色建设与零碳运营经验，参与国际绿色发展议题讨论，输出中国商务区的低碳实践方案，以实实在在的绿色发展成果，在全球可持续发展领域形成示范效应，进一步提升区域的国际认可度与行业影响力。

作为北京建设国际消费中心城市的核心引擎，北京CBD以高端商业载体为依托，通过场景创新与配套优化，打造国际化消费生态，放大消费领域的国际辐射力。区域内集聚国贸商城、SKP等顶级商业综合体，依托这些高端商业载体，持续引入国际高端品牌、全球首发新品、时尚潮流业态，成为国际品牌进入中国市场的首选落地区域，形成高端化、国际化、多元化的



商业供给体系。在商业运营之外，北京CBD主动推进消费场景创新，结合区域国际化客流特点，打造全市首条限时步行街，整合休闲、消费、展示、社交等功能，打破传统商业空间的局限；常态化举办环球美食嘉年华、国际咖啡文化节、时尚发布秀等特色活动，汇聚全球美食、文创、时尚资源，营造沉浸式国际化消费氛围。同时，针对境外消费者需求，全面优化外卡支付、离境退税、多语言服务等国际化配套设施，提升跨境消费便利度，吸引全球各地消费者前来体验消费。高密度的客流、高品质的商业供给、国际化的消费场景与配套服务，让北京CBD成为国内领先、具有全球辨识度的国际消费核心区，以强劲的消费活力与国际化商业氛围，向全球展现中国市场的发展活力，进一步夯实区域的国际影响力。

在国际交往功能拓展上，北京CBD打破自身空间边界，通过跨区域资源联动与多元活动承载，构建一体化国际交往生态，丰富国际影响力的内涵维度。北京CBD主动联动第四使馆区、亮马河国际风情水岸等周边区域，整合商务办公、外交服务、人文休闲、国际交流等多元功能，打造连贯的国际交往功能延伸带，实现空间互补、资源共享、功能协同。依托这一联动布局，北京CBD不仅承接各类高端国际商务会议、经贸合作活动，还承办联合国开发计划署亚洲市长论坛、中非儿童手拉手夏令营等国际人文交流、城市外交活动，搭建起政府、企业、民间群体多元主体参与的国际交往平台。在日常运营中，依托亮马河国际风情水岸等公共空间，举办国际文化展演、艺术交流、民俗体验等小型常态化活动，推动中外文化互动、民间情感沟通，让国际交往从高端商务层面，延伸到大众

人文交流层面，既展现区域开放包容的发展氛围，也搭建起中外文明互鉴的便捷桥梁。通过商务合作与人文交流的双向发力，北京CBD进一步拓宽国际交往的广度与深度，让区域的国际影响力从经济商务领域，延伸到人文交流、城市形象等多个维度，形成全方位、多层次的国际影响力格局。

从发展实践来看，北京CBD国际影响力的形成与提升，并非依靠单一的资源优势或政策红利，而是通过长期系统化的功能优化、服务升级、平台搭建与生态营造，实现了从跨国企业集聚到高端服务集成、从单向承接国际资源到双向对接全球合作、从区域商务中心到全球核心商务枢纽的层层进阶。其核心发展逻辑，始终围绕对接国际规则、满足全球高端商务需求、输出中国开放发展价值展开，通过持续强化全球资源配置能力、国际合作组织能力、行业发展引领能力，成为中国高水平对外开放的标志性窗口，在全球商务区发展格局中占据重要地位，也为国内其他商务中心区提升国际化水平提供了可借鉴的实践经验。

来源：北京商务中心区、安永分析



中国商务区优秀案例

广州天河中央商务区：构筑“从天河出发”的数字服务贸易高地

广州天河中央商务区是广州最强的经济引擎，以占广州千分之二的土地贡献广州市八分之一之一的GDP。2025年，天河中央商务区建成区每平方公里GDP高达321亿元。

天河CBD也是全中国300米以上高楼最集中的区域，拥有以广州国际金融中心、周大福金融中心为代表的高品质写字楼156栋，总办公面积超1600万平方米，亿元以上税收楼宇94栋。集聚总部企业156家，同时汇集全市70%的金融机构、全市1/3的会计师事务所、1/3的律师事务所和70%的高端人才中介机构，是粤港澳大湾区的重要资本、人才和信息枢纽。

作为粤港澳大湾区总部经济与高端服务业集聚的核心承载区，广州天河中央商务区依托国家数字服务出口基地、国家文化出口基地、国家数据产业集聚区三大国家级平台，锚定数字经济核心赛道，形成平台引领、产业集聚、楼宇支撑、生态保障的发展模式，全力打造全球数字服务贸易重要枢纽。

依托国家级平台的政策与资源优势，天河CBD数字服务出口实现了规模与质量同步跃升。自2020年入选全国首批国家数字服务出口基地以来，区域数字服务贸易持续高速增长，2020至2025年基地累计出口规模突破百亿美元，业务遍及全球30多个国家和地区，逐步发展为广州数字服务出口的重要承载区和粤港澳大湾区数字服务出海的重要节点。目前区域内已集聚数字服务类企业超2.5万家，形成“跨国总部+本土龙头+平台企业+专业服务机构”的产业梯队，在数字文创、工业软件、人工智能、金融科技与离岸外包四大赛道形成鲜明集群优势，一批头部企业凭借核心产品与技术能力成为行业出海标杆。例如区内龙头企业汇量科技，已发展为亚洲最大的移动广告平台，同属基地内平台服务标杆的钛动科技也在2026年初荣登

SuperCLUE-Mkt广告营销大模型榜单全球第一。

围绕企业出海过程中的实际痛点，天河CBD系统性搭建起全链条的出海服务支撑体系，有效破解企业缺渠道、缺资源、缺合规保障的难题。2025年，天河CBD联合钛动科技打造“出海学院”，构建一站式出海知识学习及资源链接平台，上线课程超2500门，服务企业近6000家；由56家龙头企业共建的“出海联盟”汇聚区域优质企业实现资源共享，为企业提供从法律咨询到知识产权保护的全链条支持；全球贸易服务平台（天河站）累计发布国际市场信息报告超1000份，为企业提供一站式市场研判与贸易对接服务。同时，联合广州仲裁委联合共建粤港澳大湾区国际商务与数字经济仲裁中心，在司法部的支持下上线全球首个APEC-ODR平台（亚太经合组织跨境商事争议在线解决机制），推动成立涉外法律服务融合交流中心，组建“五所联建”的法律服务团队，为企业出海保驾护航。

在数据要素市场化配置的趋势下，天河中央商务区围绕着数据要素全链条强化的业务布局，着力构建政府、企业、社会

多方参与高效联动的数据产业生态，有力地促进了数据要素市场实现高质量发展。2024年1月，天河CBD纳入省数据要素集聚发展区（广州）“一核两带”布局的核心片区，与广州数据交易所（天河）服务专区，数据要素产业协会、数据产业联合创新实验室、数据要素联合创新体三大平台，以及N家数据要素产业链上下游企业联合，共同搭建“载体支撑、专区引领、平台赋能、企业协同”的数据要素产业发展新格局，打通了数据从资源到资产的价值转化通道，构建全链条资产化路径，推动数据“入表”“增值”。为解决数据资产化路径模糊的痛点，天河CBD着力引育一批专业数据商与第三方服务机构，为企业提供数据治理、价值评估、会计入表等关键环节的专业支撑。同时，区里配套出台专项政策，明确支持数据资产入表和场内交易，从制度上加速数据由企业“成本”向“资产”和“利润”转变，区内龙头企业德生科技更获得了全球首张数据资产管理体系认证。

以高品质楼宇为载体，天河CBD推动数字产业从连片集聚向垂直深耕升级，形成特色鲜明的楼宇产业生态。广州环贸中心（广州ICC）作为湾区“5G数字经济大厦”标杆项目，以打造广州数字经济国际商贸楼宇IP为导向，硬件对标国际先进的数字楼宇，大力引入数字经济、科技金融以及高端服务产业，集聚了一批世界500强与数字经济龙头企业。中国人工智能（广州）产业园则坐落于珠江新城CBD与广州国际金融城西区核心交汇处，地处广州人工智能与数字经济试验区南北岸产业融合核心点，由三栋最高248米的超高层建筑组成，定位为具有国际竞争力的新一代人工智能产业高地，旨在打造数字经济与实体经济深度融合的标杆载体。

立足中央商务区的功能定位，天河CBD走出了一条商务功能与数字产业深度融合的特色发展路径，形成可复制推广的实践经验。不同于简单的企业引进与项目落地，天河CBD以三大国家级平台为核心牵引，以楼宇经济为空间抓手，以全链条生态为发展保障，统筹多方资源推动数字技术、数字服务与数字贸易协同升级。未来，天河CBD将继续强化全球资源配置能力，擦亮“从天河出发”的数字服务品牌，加快建设具有全球影响力的数字服务贸易重要枢纽。

来源：广州天河中央商务区、安永分析



中国商务区优秀案例

合肥天鹅湖商务区：科创要素牵引下的商务区功能再定义

作为合肥蜀山区科创的关键支撑，合肥天鹅湖商务区内高端服务业与科创产业垂直集聚，已成为合肥科创与现代服务融合的标杆。天鹅湖商务区内现有商务楼宇超70栋，亿元楼宇超10座，入驻经营主体超3万家。拥有阿里、华为、华润等世界500强企业47家，华安证券、中化石油等上市企业86家，平安银行、泰康人寿金融企业219家，已成为合肥市乃至全省现代服务业集聚高地。近年来，商务区高端服务业显著增长，连续四年增幅超20%。同时，集聚国家高新技术企业超过100家，有效承接合肥“科大硅谷”创新外溢。

合肥天鹅湖商务区依托城市整体科创跃升背景，以服务科创体系为核心切入点，通过持续优化产业结构、空间形态与治理机制进行，主动嵌入合肥创新体系的关键环节，推动商务区由综合政务商务片区向科创服务型城市核心区演进，形成了城市科创产业向商务区输出外溢发展红利、商务区功能升级反向赋能城市产业体系升级的良性双向闭环。

在全球创新要素加速流动、区域竞争由资源争夺转向体系竞争的背景下，以金融集聚与总部办公为主导的传统CBD模式，逐步向承载创新资源配置、支撑产业升级与优化城市功能的综合平台演进。在此过程中，以合肥天鹅湖商务区为代表的部分具备产业基础但缺乏一线城市资源禀赋的商务区，通过强化科创导向实现功能重构，形成具有代表性的转型路径。

从发展基础来看，天鹅湖商务区位于合肥市政务文化核心区，集聚市级行政资源、文化设施及高品质生态空间，具备良好的公共服务基础与环境承载能力。随着合肥围绕“芯屏汽合”“急终生智”等产业体系持续推进新兴产业布局，区域发展动能由要素投入转向创新驱动，商务区功能定

位同步调整，逐步强化对科技产业的服务支撑作用。当前，商务区内已集聚金融及相关服务企业1437家，其中金融机构超过200家，形成覆盖银行、保险、证券、基金等多元业态的金融服务体系；同时集聚国家高新技术企业超过100家，具备承接科技企业服务需求的产业基础。在此背景下，天鹅湖明确以“服务科创”为主线，推动商务区融入区域创新体系，强化对科创文化培育、科学技术转化以及科技企业成长的支撑能力。

围绕科创导向构建产业支撑体系，是天鹅湖商务区功能重构的核心抓手。依托蜀山区“全域科创”战略，区域通过设立科创母基金、推出“科创贷”等金融工具，持续完善科技金融服务体系，形成“技术研发-成果转化-资本介入-企业成长”的链条化支撑机制。与此同时，依托知名国际专业服务机构，以及本地集聚的法律、审计、咨询机构，构建面向科技企业的专业服务体系，覆盖知识产权、财务规范、投融资顾问及上市辅导等关键环节，显著提升商务区对科技企业的综合服务能力。该体系的形成，使天鹅湖在不直接承载制造环节的情况下，仍能够在科创产业链中占据关键节点，实现对区域创新活动的功能性支

撑。强化科创载体供给，是天鹅湖在空间层面支撑创新活动的重要举措。围绕科技成果转化与初创企业培育需求，商务区对存量空间进行定向改造，例如，区域内原职业技术教育中心大楼通过改造整体转型为科技创新孵化中心，并与“科大硅谷”建立协同机制，重点承接科研成果落地与初创企业孵化功能。该孵化中心重点面向高校科研团队与技术持有者，提供办公空间、创业辅导、投融资对接及政策支持，形成从技术到企业的转化通道。同时，区域内在建楼宇按照产业导向进行功能预设，强化空间供给与产业发展方向的匹配度，提升商务区对未来产业的承载能力。

围绕创新活动需求构建多维场景体系，是天鹅湖提升科创吸引力的重要路径。依托天鹅湖公园及城市绿轴空间，区域重点打造“绿轴创新文化带”，在连续公共空间中嵌入多类型功能节点，包括文化文创互动空间、潮流空间、体验空间与聚集空间等，为多元活动提供实体支撑。具体实施中，通过设置开放式路演平台、小型展览空间、创意市集及主题沙龙场地，定期组织创业分享、科技成果展示及青年社群活动，形成常态化创新交流机制，构建一套更具黏性的轻量级创新生态界面，为区域内年轻人提供创新的获得感、品质的文化感，有温度的幸福感。

在此基础上，天鹅湖进一步推动“科技+文化+消费”融合发展，拓展科创生态的外延空间。依托环绕楼宇的万象城、银泰中心等商圈，以及合肥体育中心、合肥大剧院、安徽广电新中心、合肥美术馆、合肥市中心图书馆、天鹅湖公园等文化设施和生活配套，区域逐步形成科技与文化

融合的展示体系。其中，央视《中国科技创新盛典》即“科晚”等活动的落地，使科技成果从专业领域走向公共表达。夜间的天鹅湖，通过光影装置与楼宇灯光联动，加之新能源汽车列阵、空中无人机矩阵、湖面eVTOL、仿生机器人与无人艇全域智能协同展演，形成科技与人文交织的“城市剧场”，将创新成果转化为可感知的城市体验，构建科技文化的可视化表达场景，增强区域对人才与公众的吸引力。

围绕科创人才需求，天鹅湖持续完善配套支持体系，形成分层供给机制。自2019年以来，区域推动建设面向高端人才的人才公寓，并在2022年进一步优化供给模式，则进一步扩展至外地来肥就业的高校毕业生与青年群体，形成覆盖不同发展阶段人才的居住支持体系。同时，针对高层次人才提供一次性补贴及住房支持，形成覆盖引进、落地与长期发展的支持体系。该类政策有效增强了企业引才能力，并在一定程度上降低了科技企业的人才获取与使用成本。

综合来看，天鹅湖商务区通过以科创为主线的系统性调整，逐步构建起产业服务支撑、空间载体承载、场景生态培育的完整发展框架，其核心经验在于，通过强化服务功能嵌入科创体系，提升商务区在区域创新网络中的节点价值，并通过空间与场景重构增强对人才与企业的吸引力。

来源：合肥蜀山区、安永分析



中国商务区优秀案例

重庆解放碑中央商务区：以消费场景重塑CBD活力来源

解放碑中央商务区作为金融商贸重点功能区、总部经济集聚地、国际化商圈，经济密度、投资强度、消费热度、开放程度走在全国前列。2025年，解放碑CBD区域GDP突破千亿大关，社零突破1100亿元，建成西部首个GDP、社零“双千亿”中央商务区。

区内已吸引297家重点总部企业、700余家外资企业落户，其中包括99家世界五百强、全球知名跨国企业，以不到全市万分之0.4的土地面积创造了全市2.9%的GDP。消费方面，解放碑CBD已聚集国际知名品牌262个，首牌首店294家，规模约占全市六分之一，国际化消费竞争力位居全国CBD第四。

在消费成为城市竞争关键变量的背景下，以解放碑为代表的核心区，通过放大消费这一高频活动，将自身转化为连接产业、文化与城市形象的超级流量入口。在这一过程中，消费逐步演变为组织城市资源、重塑空间价值与放大开放能级的底层机制。重庆解放碑中央商务区正是在这一逻辑下，从传统商贸中心演进为兼具国际化、在地性与高活跃度的城市核心区。

从发展基础来看，解放碑历来保持“中心性”，但其转型的关键在于如何将中心性转化为持续的消费吸引力。作为重庆母城核心区与传统商业中心，解放碑长期集聚高密度商业设施与城市地标，同时叠加金融机构、总部企业及历史文化资源。这一基础决定了其需要在既有高密度空间中完成消费结构与能级的再组织。近年来，随着重庆建设国际消费中心城市的推进，解放碑逐步从“商业聚集区”转向“消费策源地”，通过对品牌结构、消费场景与活动体系的系统性调整，将高强度人流转化为高质量消费。

真正支撑其消费能级跃迁的，是一套以品牌为核心的高密度供给体系重构机制。

围绕“国际化、高端化、特色化”的定位，解放碑持续推进全球品牌与首店集聚，形成具有明显辨识度的“十字奢尚”核心区。当前商圈内已集聚高端品牌200余个，首店数量持续增长并占据全市重要份额，品牌密度处于领先水平。通过持续引入标志性品牌与稀缺业态，重塑消费结构的“上限”，使解放碑在区域竞争中具备对高端消费的持续吸附能力。品牌的高密度集聚，使其在空间有限的条件下，仍能够形成强烈的消费集中效应。

解放碑更具差异性的在于其对消费场景的立体化组织能力。依托山地城市独特的空间结构，商圈将“江、崖、街、洞、天”等多种空间形态转化为消费载体，形成高度复合的场景体系。例如，通过打造“江崖街洞天”等特色场景，将防空洞、崖壁空间转化为酒吧、展陈及社交空间；通过世贸“天台131”等高空空间构建城市级发布与展示平台。建成“一环三轨四桥N联通”的立体交通网络，打造“轨道上的都市区”。投用全国首条7.5公里解放碑地下环道联通28余栋楼宇商场、2.3万个地下停车位，缓解了路面30%的交通压力。同时，空中连廊、山城步道、后街支巷等多个步

行系统加持，丰富了快旅漫游特色步行体验。这类场景形成了一套多层级、多界面的空间网络，使消费行为在地面、地下与高空之间延展，显著提升停留时间与体验丰富度，将物理空间的复杂性转化为消费体验的差异化供给。

在空间更新层面，解放碑的做法更接近“精细修复”而非大规模重建，其核心在于通过微更新释放高密度空间价值。无论是戴家巷依托崖壁打造立体步道，还是山城巷通过多方协同实现更新运营，均体现出“保留肌理+功能重构”的思路。这类更新不仅提升空间品质，更关键在于引入适配的新业态，使历史空间成为消费的一部分。同时，地下环道等基础设施的建设，将交通与商业系统整合，提升整体运行效率。这种“立体化+精细化”的空间治理方式，使高密度核心区仍具备持续演化能力。

在此基础上，解放碑进一步将消费活动从“自发行为”转化为可持续运营的事件体系。通过持续举办解放碑论坛、国际咖啡节、时尚发布、品牌秀场等活动，并打造“跨年夜”等具有城市级影响力的IP，商圈形成高频次、多主题的消费事件供给。这些活动不仅带动短期客流，更关键在于持续强化解放碑十字金街作为“城市舞台”的认知，使其成为品牌发布、文化表达与公众参与的重要载体。同时，洪崖洞、十八梯等周边文旅资源的高强度客流，与商圈形成联动，进一步放大整体消费规模。这种“活动+场景”的耦合，使解放碑的消费具备明显的节奏感与持续性。

在更深层次上，解放碑的消费能力还建立在其开放属性与国际服务体系之上。依托自贸试验区、中新互联互通项目等开

放平台，商圈集聚了领事机构、外资企业及国际组织资源，长期具备较强的国际客群基础；建设福布斯中国重庆会客厅、CURIEL Salon国际文化艺术会客厅、蔡冠深文化交流中心等国际交流平台；并通过离境退税、支付便利化等措施，持续降低入境消费门槛。数据显示，2026年五一期间商圈接待外籍游客约2.25万人次，同比增长超过一倍，境外消费需求增长明显。2025年以来，解放碑商务区与成都春熙路商圈共同探索支付便利化破题路径，在全国率先启动“共建入境消费友好型商圈行动”，创新发布“跨境支付便利化电子地图”，推动重点消费场景实现无障碍支付覆盖。与此同时，商圈还率先建设西部首个核心商圈保税展示交易中心“陆海新通道国际消费中心”，并布局“即买即退”集中退付示范点，持续完善离境退税服务体系，相关离境退税交易订单量与销售额增速明显。其背后反映的并不仅是服务优化，更是核心商务区从“本地消费中心”向“国际消费节点”转变的发展趋势。

综合来看，解放碑中央商务区的核心竞争力，并不单一来自消费规模，而在于其逐步形成了一套以消费为核心的城市资源组织机制。通过品牌重构提升供给上限，通过立体场景延展消费界面，通过活动体系强化持续吸引力，并以开放与产业体系提供支撑。在这一框架下，消费既是结果，也是驱动其空间、产业与城市功能持续演进的关键变量。

来源：重庆渝中区、安永分析



中国商务区优秀案例

■ 三亚中央商务区：以制度集成创新打造开放型商务标杆

三亚中央商务区是海南自由贸易港13个重点园区之一，自2020年成立以来，政策红利、制度创新和流量汇聚效应日益凸显。各项经济指标呈现较强增长韧性。2025年，园区营收增长13%、税收增长25%、投资增长21.5%，货贸增长46%、服贸增长103%，营收、投资、税收构成海南全省重点园区经济增长主要拉动力。

营业主体集聚方面，2025年三亚中央商务区在园企业已突破一万家，新增企业3538家，14家“三类500强”企业落户，落地企业资产管理规模近6000亿元。

高水平对外开放方面，园区已初步形成“总部运营（三亚）+海外布局”集聚态势。截至2025年底，三亚中央商务区QFLP规模占海南全省50%以上、QDLP额度占海南全省30%以上。

在国内商务区普遍依托产业积淀、城市资源渐进发展的常规路径之外，三亚中央商务区走出了一条依托制度创新驱动的跨越式发展道路。作为海南自贸港重点园区，其发展逻辑跳出传统CBD“产业先行、空间跟进”的成长模式，以自贸港先行先试政策为核心依托，以制度集成创新为主要抓手，通过先锋性开放政策落地、跨境区域联动、国际化营商环境打造、特色场景规则适配等方式，快速集聚国际要素资源，成为自贸港制度创新落地、开放价值释放的核心载体，形成独具特色的自贸港商务区发展模式。

区别于传统商务区的内生式发展，三亚中央商务区的发展根基，是自贸港制度赋予的开放创新优势。园区聚焦“1+4+2”现代服务业体系，精准承接自贸港制度创新落地，凭借制度红利实现爆发式增长。截至2025年底，园区入驻企业10001家，其中三类500强企业112家、上市公司82家、外资企业242家，集聚形成两大千亿级产业集群；累计实际利用外资27.54亿美元，占三亚市总量75%以上，以全市3%的土地面积，承载了全市超七成外资、近

四成货物贸易额，这种指数级增长，本质是制度创新转化为发展动能的直接体现，也是自贸港规则优势转化为产业集聚优势的核心成果。

制度集成创新是三亚中央商务区的核心竞争力，也是其区别于其他商务区的最鲜明特征。园区依托自贸港“零关税、低税率、简税制”和“五自由便利和一安全有序流动”核心政策框架，聚焦跨境资金、货物、人员等要素流动与产业发展痛点，推动落实多领域规则突破与政策落地，打造全国稀缺的制度创新高地。在金融领域，率先落地多功能自由贸易账户，实现全球范围跨境资金高效归集、自由流转；落地自贸港首批跨境资金集中运营中心，发布海南首个S基金政策、落地首支S基金，QFLP/QDLP、SPAC等金融试点密集落地，构建起差异化跨境金融服务体系。在贸易与特色产业领域，实现新型离岸国际贸易、B保跨境电商首单落地，完成海南首单大宗商品掉期清算。

依托制度创新优势，三亚中央商务区搭建跨境联动开放体系，打破区域发展边

界，实现内外资源高效贯通。针对企业出海痛点，园区成立企业出海综合服务中心，搭建专业化ODI服务绿色通道，在合规前提下实现对外投资高效审批，助力企业便捷布局海外市场。深化跨境区域合作，与中白工业园、阿联酋阿治曼自由区、意大利工商协会等境外园区及国际机构达成战略合作，搭建境外服务支点，解决中小企业出海合规难、落地难问题，打造“国内总部+海外支点”的抱团出海模式，吉利汽车等龙头企业以此为平台完成海外收购与产业布局，带动上下游产业链协同出海。同时，联动闽、浙等国内重点区域，承接内地企业跨境发展、合规经营需求，将内地无法破解的跨境业务痛点，通过自贸港制度创新予以解决，构建“内地产业需求+自贸港制度优势”的联动发展格局，搭建起双向开放的跨境服务网络。

在制度创新基础上，园区以国际化营商环境建设为支撑，打通政策落地“最后一公里”，让制度优势转化为企业实际发展效益。园区在全省率先成立营商环境促进中心，打造“审查师+审批官+商代表+首席服务专员”综合服务体系，整合16个职能部门86项审批事权，实现园区一站式闭环办理，审批用时从28天压缩至1-3天，审批效率提升90%，大幅降低企业制度性交易成本。搭建多元化国际服务平台，设立外籍人员服务站、俄语国际人才服务之家、海南国际仲裁院调解中心，引入知名律所、公证、仲裁等法律服务机构，构建涉外商事服务体系；建立特色人才认定机制，出台专项人才政策，填补金融、邮轮游艇、文化艺术等产业人才认定空白，全方位适配国际化企业运营需求。同时，通过企业服务清单化、智能化线上办理、营商环境体验官监督等机制，持续优化服务

流程，构建市场化、法治化、国际化的营商环境，让企业无障碍享受自贸港制度红利。

三亚中央商务区的制度创新，并非单纯的政策落地，而是制度优势与特色区位、场景生态的深度融合，打造差异化国际商务发展模式。依托三亚滨海文旅资源与国际旅游消费中心定位，将制度创新与商务场景、消费场景、文旅场景深度绑定，搭建国际化商务活动载体。依托国家对外文化贸易基地，落地境外艺术品保税通关、文物临时进境等创新业务，推动文物交易、跨境文化展览制度突破，举办多场国际艺术交流展、高端拍卖活动，打造国际文化商务交流平台；依托滨海空间优势，打造邮轮游艇、国际会展、高端商务社交等特色场景，举办全球品牌首发、国际商务论坛等活动，将自然生态、文旅资源与跨境商务服务无缝衔接。同时，依托自贸港人员流动便利政策，吸引外籍商务人士、数字游民等新兴群体集聚，形成开放包容的国际化商务生态，实现制度开放、环境赋能、场景适配的全方位创新。

综合来看，三亚中央商务区的跨越式发展，核心是牢牢抓住制度创新这一核心主线，以自贸港政策为依托，以制度集成创新破解跨境要素流动壁垒，以跨境联动拓展开放格局，以国际化营商环境保障政策落地，以特色场景放大制度优势。通过规则创新、政策突破、服务升级、生态构建，三亚中央商务区不仅成为自贸港开放发展的核心窗口，更为全国其他政策开放地区的商务区建设提供了可复制、可借鉴的实践样本。

来源：三亚中央商务区、安永分析



安永 | 建设更美好的商业世界

安永致力于建设更美好的商业世界，为客户、员工、社会各界及地球创造新价值，同时建立资本市场的信任。

在数据、人工智能及先进科技的赋能下，安永团队帮助客户聚信心以塑未来，并为当下和未来最迫切的问题提供解决方案。

安永团队提供全方位的专业服务，涵盖审计、咨询、税务、战略与交易等领域。凭借我们对行业的深入洞察、全球联通的多学科网络以及多元的业务生态合作伙伴，安永团队能够在150多个国家和地区提供服务。

All in, 聚信心，塑未来。

安永是指Ernst & Young Global Limited的全球组织，加盟该全球组织的各成员机构均为独立的法律实体，各成员机构可单独简称为“安永”。Ernst & Young Global Limited是注册于英国的一家保证（责任）有限公司，不对外提供任何服务，不拥有其成员机构的任何股权或控制权，亦不担任任何成员机构的总部。请登录ey.com/privacy，了解安永如何收集及使用个人信息，以及在个人信息法规保护下个人所拥有权利的描述。安永成员机构不从事当地法律禁止的法律业务。如欲进一步了解安永，请浏览ey.com。

© 2026 安永（中国）企业咨询有限公司。
版权所有。

APAC no. 03026215
ED None

本材料是为提供一般信息的用途编制，并非旨在成为可依赖的会计、税务、法律或其他专业意见。请向您的顾问获取具体意见。

ey.com/china

关注安永微信公众号

扫描二维码，获取最新资讯。

