

北京市教育委员会社科计划面上项目
北京市哲学社会科学北京国际商贸中心研究基地

研究成果

北京特色 商业街



胡昕 / 编著

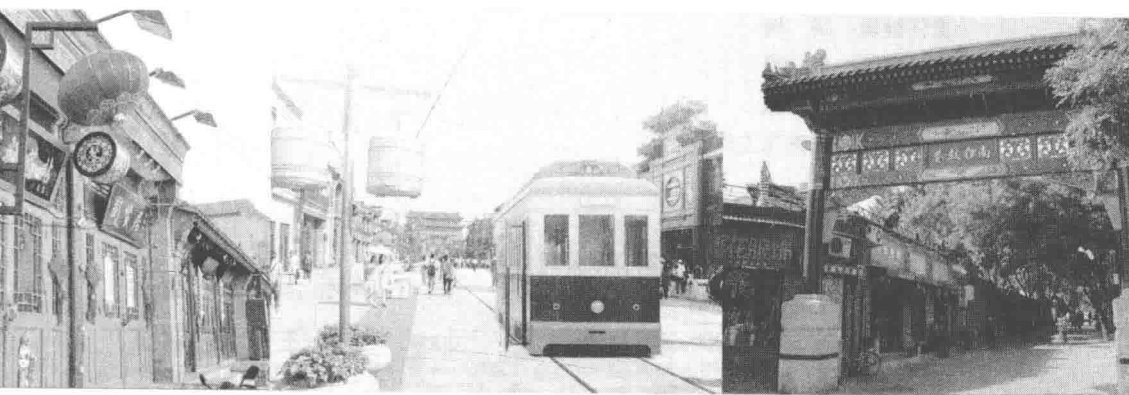


中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北京市教育委员会社科计划面上项目
北京市哲学社会科学北京国际商贸中心研究基地

研究成果

北京特色 商业街



胡昕 / 编著



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

· 北 京 ·

图书在版编目 (CIP) 数据

北京特色商业街 / 胡昕编著.

北京: 中国经济出版社, 2015. 10

ISBN 978-7-5136-2931-7

I. ①北… II. ①胡… III. ①商业街—介绍—北京市

IV. ①F727.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 263697 号

责任编辑 路 巍

责任审读 贺 静

责任印制 巢新强

封面设计 任燕飞工作室

出版发行 中国经济出版社

印 刷 者 北京艾普海德印刷有限公司

经 销 者 各地新华书店

开 本 710mm × 1000mm 1/16

印 张 11.75

字 数 228 千字

版 次 2015 年 10 月第 1 版

印 次 2015 年 10 月第 1 次

定 价 36.00 元

广告经营许可证 京西工商广字第 8179 号

中国经济出版社 网址 www.economyph.com 社址 北京市西城区百万庄北街 3 号 邮编 100037

本版图书如存在印装质量问题, 请与本社发行中心联系调换 (联系电话: 010-68330607)

版权所有 盗版必究 (举报电话: 010-68355416 010-68319282)

国家版权局反盗版举报中心 (举报电话: 12390)

服务热线: 010-88386794

顾 问

王成荣 韩健徽 彭 宇

编 著

胡 昕

参 编

赖 阳	潘好龙	韩凝春	黄爱光	康 健
李馥佳	王春娟	高 慧	范广兵	李一然
王冰玉	王俊捷	刘 俊	赵 静	孙小梅
石佳雯	马梦娇	马梦露	王 勃	李佳丽
赵方妍	赵瑾哲			

研究城市商业必须研究商业街，因为一条商业街不仅记载着城市商业的发展轨迹，记载着居民消费方式和生活方式的变迁，反映着商业的繁荣状况和商业运行规律，也演绎着商业的文化传统。商业街承载着太多的东西，也受到太多因素的影响。研究商业街，需要很宽的视野和知识面，交通、空间布局、景观节点、建筑风格、色彩等都要涉及。因此，把商业街研究透了，多半就成商业专家了。

我对商业街的研究不深，但很感兴趣。这几年我在研究商业规划、城市流通现代化和国际商贸中心问题时，都涉及商业街。以我粗浅的认识，一座好的商业城市，一定有一两条知名商业街和一条乃至若干条特色商业街，这是城市商业的灵魂，也是城市的脸面。一条商业街就是一个生态圈。生态良好的商业街，各种商业服务功能聚集，大中小店铺云集，街道上人流如潮，商店里的商品琳琅满目、丰富多样，店铺之间既相互补充又相互竞争，满足特定人群或各类人群的需要，人们身在其中，逛街、购物和享受服务，觉得亲切、自然、放松，有愉悦的消费心情和流连的休闲体验。这样的商业街既有商业味又有人情味，它一定是繁荣、充满生机和活力的。

商业街也是商业建筑的博物馆，好的商业街从建筑上就能找到不同时代的记忆。一般商业老街多是依交通便捷、人口集聚等因素自发形成，从点到线、从线到面，甚至从面再到立体的逐渐发展。不同年代、不同风格的建筑混搭在一起，鳞次栉比、错落有致，加上形式各异的匾额和幌子，形成一道亮丽的街区风景。尤其到了现代，晚上的商业街，

形形色色的霓虹灯五彩斑斓，构成一幅美妙无比的画面。再加上不同店铺传出的时高时低、委婉动听的背景音乐，让人们的视觉与听觉都产生美感，这正是商业街的魅力所在。

商业街不仅满足人们吃穿用等多方面的物质需要，更多地满足着人们的精神需要，各种剧场、影院和休闲娱乐项目落户商业街，使商业街成为人们生活不可或缺的一部分。商业街往往还是一个流行时尚的舞台，是展示先进科技与文明的窗口，引领着消费文化，改变着人们的生活方式，提升着人们的生活品质。从经济层面来看，商业街对拉动城市经济发展起到重要作用。纽约第五大道、巴黎香榭丽舍大街、伦敦牛津街、东京银座、新加坡乌节路、香港铜锣湾等著名商业街，名店名牌集聚，还有众多社交场所，每天都吸引着世界各地顾客到此消费。权威调查显示，纽约第五大道的商铺年租金达到每平方米7.4万元人民币，巴黎香榭丽舍大街每平方米年租金也达到5.9万元人民币。这些名街演绎了很多经济神话和传奇故事。因此，商业街成为永恒的话题。

我国有不少著名的中心商业街区，如北京王府井大街、上海南京路、大连天津街、哈尔滨中央大街、南京新街口、苏州观前街、天津和平路、广州北京路、武汉汉江路、成都春熙路等；也有众多特色商业街，如成都的宽窄巷子、广州上下九步行街、杭州的丝绸城、上海城隍庙、宁波天一广场等。实际上，仅北京就有前门一大栅栏、南锣鼓巷、红桥市场、古玩城、秀水市场、雅宝路、簋街、烟袋斜街、什刹海酒吧街、高碑店古典家具街、潘家园旧货市场、海淀图书城、马连道茶城等几十条特色商业街。这些商业街多数历史悠久，其中不乏百年以上的老街，而且多数是自发形成，有鲜明的经营特色，引商聚客能力很强，对当地居民生活和商业发展起到了很大的影响作用，有些商业街的辐射力甚至超越国界，盛名远播海外。

但也要注意，近年来，不少城市也在开展“造街运动”，把造街作为招商引资、繁荣经济的手段和政绩工程，新的商业街有越来越多的人为色彩。当然，先有“街”还是先有“市”往往很难说清楚，“街”、“市”是互动发展的。但不顾主客观条件，甚至超越当地需求人为造街，总是不好的。目前不少城市出现了“金玉其外、萧条其中”的仿古街、形象街和烂尾街。在“造街运动”中，对老商业街的改造也有一些值得注意的倾向。对老商业街的基础设施或商铺进行一些改造无疑

是好事，也有很多改造成功的实例。但过分“改造”，把原有的店铺全部拆除，由一两个开发商统一开发建设，把小店赶跑了，建筑千店一面，一条街只保留几家大店，这不仅破坏了商业原生态，毁掉了商业历史记忆，而且豪华的建筑设施和高昂的租金也毁灭了商气与人气，这样的“改造”不改也罢。

由此看来，商业街的发展应为主导还是政府主导，靠自发形成还是人为造街，其中有很多成功经验与失败教训值得研究。很高兴看到，胡昕副教授以北京市教委人文面上课题《世界城市背景下北京特色商业街建设研究》为基础编著的《北京特色商业街》一书即将出版，使我们有机会透过北京特色商业街的发展，了解一些商业街的发展规律，以便我们在研究或规划改造商业街时有所借鉴，为此，深感欣慰！

北京商业街这些年的发展，既因循了市场规律，又有市、区政府的积极引导与支持。经过十几年的培育，传统中心商业街区改变了面貌，商圈竞争力明显增强，特色商业街充满活力，成为北京特色商业的名片，形成了中心商业街区与特色商业街竞相发展的格局。而其中的特色商业街是北京商业街中的亮点，不仅发展快、影响大，且有文化魅力。此前这一领域缺少系统研究成果，胡昕编著的《北京特色商业街》一书是补缺之作。

我院商业研究所多年来一直致力于北京商业问题的研究，在北京商界逐渐树起了一面商业权威研究的旗帜。我在担任所长时，一直鼓励团队成员发挥优势，术业有专攻，在某一领域形成专长，逐渐成为该领域的专家。胡昕近年来一直在研究商业街问题，撰写过一些学术论文，编写过《北京商业街》的教材，并且参与过商业研究所承接的如北京王府井商业区发展规划、永外现代商贸区开发建设与发展战略研究、鲜鱼口街区定位及业态布局策划、牛街区域产业规划研究、天桥特色经济街区经济发展战略研究及广东韶关东堤路商业街的设计与策划，参与过北京市商务委委托的“北京特色商业街发展调研”工作，在特色商业街问题上是有了一定学术积累和研究经验的。

本书在对商业街的基本概念、特点等进行论述的基础上，以世界城市对北京特色商业街的要求入手，研究其在世界城市建设中的地位、作用和功能，探讨北京特色商业街的内在特征和发展规律，并以世界城市为标准，对北京特色商业街未来发展提出建议。本书的最后还对北京重

点各类特色商业街的现状进行了调查整理，并邀请相关专家及研究人员予以专业点评。此书立足点比较高，研究贴近实际，许多观点具有实用价值。本书对北京特色商业街的案例选取之全、调查之细、评价之客观，也很难得。本书得到中国步行街工作委员会、《北京商报》、中国科学院地理所、北京汇博行房地产经纪有限公司等单位相关专家的指导和帮助，这些专家的独特观点进一步提升了本书价值。

特色商业街是一个复杂的理论研究课题，也是一个实践课题。在北京建设中国特色世界城市和国际商贸中心过程中，特色商业街是精彩的一笔。本书的出版带了一个好头，相信能够起到引导、启发和参考作用，促使更多的人关注、参与对北京特色商业街问题的研究，共同为打造更具市场影响力、更具京商文化魅力的北京特色商业街而做出努力。

王成荣

北京财贸职业学院院长

2013年6月



前言

商业街区的研究一直是学院研究的重点领域。2007 年，为配合北京财贸职业学院“教学、科研、咨询三位一体”的良性循环，商业研究所以近年来的研究成果为基础，主编了“工商管理系列教材”，该系列教材也是商业研究所完成北京市高校“学术创新团队”项目的延伸成果。本人负责的是其中的《北京商业街》的主编工作，教材于 2008 年作为内部教材印刷，供本校学生学习之用。

从此之后，学院商业研究所开始更加注意积累有关北京商业街方面的资料，关注其发展的动态，同时开展了若干北京商业街区的咨询策划项目。在此期间，我们还与《北京商报》合作，共同开办了“商街”栏目，由商报记者对商业街进行调查，由商业专家潘好龙和商业研究所的研究人员对各条商业街进行点评，积累了大量的北京特色商业街现状资料。恰巧自那时起，北京商业街建设和改造进入了快速发展的阶段，王府井、西单、前门等传统商业街为迎接奥运，加紧改造，以崭新的面貌重新亮相；而 2008 年，南锣鼓巷、南新仓、什刹海、烟袋斜街、红桥市场、潘家园旧货市场、世贸天阶、秀水街市场、北京古玩城等特色商业街改造全面完成，成为京城的亮点和窗口，在奥运期间受到广泛赞誉。这些事实让我们更加意识到，商业街的研究是具有极大现实意义的研究课题。

院领导及时看到了这一趋势。2011 年，学院在制定教委社科计划面上项目时，将《世界城市背景下北京特色商业街建设研究》课题列为重点课题，王成荣院长多次从专家的角度对课题的研究内容、研究方

法进行具体指示和指导，使课题从一开始就站在了比较高的起点上。利用这一契机，我们开始系统梳理和调研北京特色商业街的发展，本人是该课题的主要负责人。本书就是在此课题基础上编写整理出来的。

为了调查北京特色商业街的一手动态资料，课题组利用学院优势，组织了学校工商管理系几十位学生对北京市的几十家特色商业街进行了全面的走访和调查，对每条商业街商业网点的数量、规模、布局、平均租金等方面都进行了深入调查，补充了近两年新培育的特色商业街，更新了以往的资料，为进一步的研究打下了良好的基础。并由商业研究所的研究人员为每条商业街进行了专业点评，使本书体现了较强的科学性和实用性。

2012年，由于商业研究所在商业街方面的多年积累，承接了北京市商务委员会《北京特色商业街发展研究》课题。为此，我们在市商委的组织下召开了市级特色商业街的系列座谈会，掌握了更多的一手资料，对商业街的了解也更加深入，为本书的形成提供了有益的补充。

这本书的出版还凝结着众多人的关心和心血！在研究过程中，中国步行街工作委员会的韩健徽主任多次对本书的内容结构、重点取舍等方面予以具体指导；《北京商报》的彭宇副主编积极支持，并提供了宝贵的修改意见和建议；商业专家潘好龙和商业研究所的研究员赖阳，副研究员韩凝春、黄爱光、康健，讲师王春娟、李馥佳对书中选取的商业街进行了精彩的点评，使本书增色不少；中国科学院的范广兵副研究员对本书文献资料的收集提供了重要帮助；参与本书编辑的高慧、李一然、王冰玉、赵方妍、赵瑾哲等同志认真细致；另外参与调查的王俊捷、刘俊等同学为本书获取第一手资料付出了辛勤努力，在此一并表示衷心感谢！

胡昕

2013年5月北京



目 录

序 / 1

前 言 / 1

上篇 北京特色商业街发展建设研究

第一章 特色商业街建设相关基础研究

一、商业街概述	2
(一) 商业街的概念	2
(二) 商业街的特点	2
(三) 商业街的类型	3
(四) 商业街的功能	4
二、北京特色商业街发展总体情况	7
(一) 近年来北京特色商业街的发展历程	7
(二) 北京特色商业街发展的基础与差距	10
(三) 北京特色商业街主要类型及特征	11
【附】北京 26 条正式命名的市级特色商业街区概要情况 ..	14

第二章 北京特色商业街建设背景及总体思路

一、北京特色商业街建设背景研究	21
(一) 世界城市首先应当是宜居城市	21
(二) 世界城市是全球政治、文化和经济的核心节点 ..	22
(三) 世界城市必然是文化魅力彰显的城市	23
二、北京特色商业街的地位和作用	23
(一) 地位	23

	(二) 作用	24
	三、北京特色商业街发展的总体目标	25
	四、北京特色商业街的发展思路与指导思想	25
第三章	北京特色商业街建设实施研究	
	一、实施重点	27
	(一) 文化体验型特色商业街——提升文化品质， 营造特色品牌文化	27
	(二) 产业交易型特色商业街——建设产业集群， 带动产业提升	28
	二、措施建议	30
	(一) 针对各街区制定详尽的发展规划	30
	(二) 加大对特色商业街的投资力度	30
	(三) 加快整合区域资源，推进特色商业片区的形成 ...	30
	(四) 优化管理模式，提高特色商业街管理效率	31
	(五) 推动循环升级带动，用新街区发展带动 老街区改造提升	32
	(六) 举办营销活动，推广特色街	32

下篇 北京特色商业街案例及点评

第四章	餐饮特色商业街案例及点评	
	【案例一】簋街	36
	【案例二】鲜鱼口美食街	41
	【案例三】方庄餐饮一条街	44
	【案例四】护国寺小吃街	49
	【案例五】华汇美食街	53
	【案例六】花园路美食街	57

第五章 酒吧特色商业街案例及点评

- 【案例一】 什刹海酒吧街 63
- 【案例二】 三里屯酒吧街 67

第六章 时尚特色商业街案例及点评

- 【案例一】 蓝色港湾 74
- 【案例二】 朝外商业街 78
- 【案例三】 银街 81
- 【案例四】 东方新天地 85
- 【案例五】 世贸天阶 89
- 【案例六】 雅宝路 93

第七章 古典特色商业街案例及点评

- 【案例一】 潘家园商圈 97
- 【案例二】 高碑店古典文化街 103
- 【案例三】 琉璃厂古文化街 107
- 【案例四】 大栅栏 110
- 【案例五】 大栅栏西街 117
- 【案例六】 南新仓文化休闲街 122
- 【案例七】 南锣鼓巷街 126
- 【案例八】 观音堂画廊街 130
- 【案例九】 烟袋斜街 134

第八章 宗教特色商业街案例及点评

- 【案例一】 牛街 141
- 【案例二】 雍和宫大街 145

第九章 其他特色商业街案例及点评

- 【案例一】 十里河家居建材街 148
- 【案例二】 马连道茶叶街 152

【案例三】北京台湾街	155
【案例四】体育用品一条街	159
【案例五】电玩一条街（鼓楼东大街）	163
【案例六】婚纱影楼一条街	168



上 篇

北京特色商业街发展建设研究



一、商业街概述

(一) 商业街的概念

商业街发源于中国。唐代时期,长安就有著名的商业街:东市和西市。到了宋代,清明上河图描绘的就是典型的商业街。到了近代和现代,我国商业街发展落后于法国等西方国家。美国在 1923 年提出“商业区”的概念,解释为商业活动的会聚场所。而商业街是商业区的一个形态。

商业街是由若干个大型店铺与众多中小零售商店组成的,能够相互依存的共生共荣的商业形态。其存在形式分为带状式商业街和环形组团式商业街。此外商业街还包括各种娱乐活动中心、运动休闲和公共设施等,它是一个复合型的,由购物、休闲、文化娱乐等要素构成的商业聚集地。如墨西哥城的起义者大街、纽约的百老汇大道、苏黎世的班霍夫大街、蒙特利尔的萨布洛克大街、巴黎的香榭丽舍大街等。在西方的经济理论中,它与购物中心、商业区等有着严格的界限,是不可混淆的概念。

(二) 商业街的特点

商业街的特点主要有以下几个方面:

第一,功能齐全。现代商业街至少应具有购物、餐饮、休闲、娱乐、体育、文化、旅游、金融、电信、会展、医疗、服务、修理、交通等项功能和五六十个业种。现代商业街要做到“一站式”购物,最大限度地满足广大消费者的各种需求。

第二,品牌汇集。现代商业街是商品品种的荟萃,如北京西单、王府井和上海南京路,作为国际大都市的商业街,不仅要做到“买全国、卖全国”,而且要有比较齐全的国际品牌,既是中国品牌的窗口,又是国际名牌的展台,把民族化与国际化有机地结合起来。

第三,形象鲜明。商业街的购物环境优雅、整洁、明亮、舒适、协调、有序,是一种精神陶冶、美的展现和享受,突出体现购物、休闲、交往和旅游等基本功能,特别是通过文化要素突出其鲜明的形象,塑造整体品牌,是城市的“名片”。

第四,专业细分。专业化程度高是现代商业街的重要特色,现代消费已从社会消费、家庭消费向个性化消费转变,要求经营专业化、品种细分化,商业街除了少数几个具有各自特色的百货店以外,其余都由专门店、专业店组成。

第五,服务精良。服务是商业街的优势和特点,除了每一个企业塑造、培育和维护自己的服务品牌、推进特色经营外,要突出商业街服务的整体性、系统性和公用性,提高整体素质,维护整体形象。

(三) 商业街的类型

中国城市商业网点管理联合会步行商业街工作委员会认为,我国步行街商业街(区)主要有以下四种类型:一是历史上形成的,城市中心区和城市区域中心的商业步行街。它是城市的名片,体现着城市繁荣,如北京的王府井、西单,上海的南京路、淮海路、四川路,广州的上下九商业步行街,天津的和平路商业街,南京的湖南路商业街,沈阳的中街,苏州的观前街等。二是专业商品街和服务性街区。如北京南城的马连道茶叶一条街、天津杨村的装饰布一条街、杭州的丝绸城、广东省番禺的电器一条街,以及散落在各地的很多美食酒吧一条街等。三是旅游观光休闲街。尤其是有很长历史和文化底蕴的古城镇,如北京的琉璃厂、安徽省屯溪的老街、上海的新天地等。四是室内商业街。如沈阳的兴隆大家庭“室内商业一条街”等,Mall里和地铁里商业街也属于这个范畴。

从一般意义来讲,商业街按不同标准划分有几种类型:

按规模,商业街可分为大型商业街、中型商业街和小型商业街。大型商业街如上海的南京路和淮海路、北京的王府井大街和西单北大街商业街。大型商业街的长度均在1000米的标准基点上进行有序布局。中型商