

城市繁荣 与商业空间演变

**URBAN PROSPEROUS AND
EVOLUTION OF COMMERCIAL SPACE**

主 编 徐 洁

副主编 王建强 贾 坚 尹 琨



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

城市繁荣 与商业空间演变

URBAN PROSPEROUS AND EVOLUTION OF COMMERCIAL SPACE

主 编 徐 洁

副主编 王建强 贾 坚 尹 坤



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

图书在版编目（CIP）数据

城市繁荣与商业空间演变 / 徐洁主编. — 上海 :
同济大学出版社, 2016.12
ISBN 978-7-5608-6664-2
I. ①城… II. ①徐… III. ①城市空间-空间规划-
研究-中国 IV. ①TU984.2
中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第289324号

城市繁荣
与商业空间演变
URBAN PROSPEROUS AND
EVOLUTION OF COMMERCIAL SPACE

主 编 徐 洁
副 主 编 王建强 贾 坚 尹 坤
责任编辑 由爱华
责任校对 徐春莲
装帧设计 杨 勇

出版发行 同济大学出版社（地址：上海四平路1239号
邮编：200092 电话：021-65985622）
经 销 全国各地新华书店
印 刷 上海双宁印刷有限公司
开 本 889mm × 1194mm 1/16
印 张 22.5
字 数 720 000
版 次 2017年1月第1版 2017年1月第1次印刷
书 号 ISBN 978-7-5608-6664-2
定 价 248.00元

主编单位：

时代建筑 媒地文化传播有限公司

参编单位：

同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司商业建筑设计院
同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司轨道交通建筑设计院

主 编：徐洁

副主编：王建强 贾坚 尹坤

编委会：（按姓氏笔画排序）

方志达 王凯夫 冯正功 朱佳 朱婷 孙黎霞 严龙华 沙永杰 陈伟栋 杨国东
杨砚 张晓亮 周长青 傅志强 廖华荣 魏巍

参编人员：

高静 周希冉 罗之颖 沈思靖 江歌缘 许钟桦 陈淳 李凌燕 邓小骅 徐希

感谢：

上海真如城市副中心开发建设投资有限公司
浙江南方建筑设计有限公司
捷得建筑师事务所有限公司
贝诺建筑设计咨询（上海）有限公司
（苏州园区建筑设计院）中衡设计集团股份有限公司
凯里森建筑咨询（上海）有限公司
北京睿意德房地产咨询有限公司
福州市规划勘测设计研究总院
上海万科房地产有限公司

前言

《辞海》中对城市的定义是：在狭小的地域上集中大量非第一产业人口，其居民以从事第二、三产业为主的地区；城市还是周围地区的社会、经济、文化、政治等活动中心。

德国地理学大师拉采尔认为：“城市是人类及其居住地永续的密集地区，而且位于主要交通道路的中心。”

城市的繁荣，是居住往来的人口密集，聚天下之货，里坊发展，市场兴盛，水陆交通、运河城市、江海通津，交通发达，对外交流。

商业的活动市场也伴随城市的形成与建立而生。商业提供了商品的交流与经济活动，维持着区域的日常生活与生产的运行，市场营造的空间场所，延续着城市的管理与规范，促进了城市的繁荣。

传统城市的管理运营组织中，商业活动由封闭走向开放。由唐代里坊制的严谨规格、制度管理，到宋代市场的开放，商业空间发生着演化：有集中封闭，有分散开放。

商业这种聚合力和延伸性正是人类社会的基本模式，是人们的行为交流方式。在城市的街道上，商业活动空间形成并发展。

城市中商业空间的演变，反映了公共空间的变化特征，从日常的集中到传统的节日庆典活动，从本地区的物产、用品，到外地甚至国外的商品，商品的流通折射出文明的进步，人们的生产、技艺、文化艺术因商业交流而融合。商业对人们的生活方式、日常习俗产生影响。

追溯历史，从初始的商业活动轨迹，就可以厘清商业基本元素与模式的关系，人类基本需求衣食住行均集中在商业空间中展开。

城市的繁荣发展也重新定义了人们的活动时间与空间：集市中，早市夜市活动，节日庆典活动中的商业，将生产劳动与休闲休息区分。商业空间场所也成为社会生产力发展、社会生活水平、文化传统的直接反映。

工业文明推动了城市化进程，城市由于工业化生产与商业的发展、商品的流通而繁荣，由于科技、教育等的进步而繁荣，城市与商业的关系变得紧密。工业化时期，商品的丰富与普及重新塑造了城市与人们的生活行为方式，商业空间也得到迅速发展，从集合的商场、百货大楼，到延续传统的一条街模式，到现在的街区围合的综合体；商业的空间模式从围合到开放融合，从街道线性到广场空间；商业的时间管理，从集市、商场、早晚营业，到二十四小时便利店与网上购物的全天候。

人类的需求与欲望是商业的动力，商业空间的演变，也从商品的功能性逐渐向人们需求的多样性转变，商业空间作为城市中重要的公共空间，空间的公共性将不断延展，并担负起更多的责任，满足人们不断产生的各种需求。因此，商业空间将被赋予更多样的功能、内容、形式的可能。商业几乎覆盖了城市生活的全部世界，无论是临时的服务摊点、便利店、社区商业和日常性生活，还是传统街区的商业历时性。

城市综合体带来了新的城市商业，轨道交通站点又带来新的机遇与挑战。商业空间的公共性，正成为城市公共活动中和谐共生的系统。商业的类型与定位，存在一个生态系统，它的分布与生长能够各得其所，如同生态族群一样相互关联，彼此互动。

目录

005	前言
008	上篇 中国城市与商业空间的发展历程
009	1 中国古代城市商业空间形式：城与市 / 徐洁
010	1.1 中国古代商市的雏形
013	1.2 中国古代商坊的空间组成——西周至隋唐
019	1.3 中国古代商街的空间特征——两宋
023	1.4 中国近世的城市繁荣和商业空间的演变——元明清
030	2 中国传统商业空间图景：《清明上河图》/ 徐洁 高静
032	2.1 宋代汴梁的城市与商业
039	2.2 宋代汴梁的商业空间
041	2.3 《清明上河图》中的商业建筑
045	2.4 小结
058	3 近现代中国商业空间的繁荣 / 徐洁 尹坤
060	3.1 鸦片战争前中国的城市和商业
060	3.2 近现代中国城市的变革与发展
067	3.3 近现代中国城市空间演变与商业建筑特征
069	3.4 租界城市：中国上海
078	4 当代中国城市与商业空间研究 / 徐洁 王建强
080	4.1 当代中国城市与商业
080	4.2 当代中国城市发展与商业空间演变
092	4.3 当代中国商业建筑的四个关注视角
099	4.4 结语
100	下篇 当代中国商业建筑的四个关注视角
101	5 中心城区复兴与商业再造
102	5.1 研究与评述：中心城区复兴与商业再造 / 朱婷 沙永杰
114	5.2 圣莫尼卡购物中心改造

124	5.3 杭州湖滨国际名品街
138	5.4 上海新天地
154	5.5 福州三坊七巷历史街区南后街地段改造设计
166	6 轨道交通组织与商业整合
168	6.1 研究与评述 / 贾坚 魏巍
176	6.2 上海国际金融中心
190	6.3 上海紫荆广场
200	6.4 上海日月光中心
210	6.5 上海嘉定城北路站
220	7 社区营造与商业培育
222	7.1 研究与评述 / 徐洁 周长青
234	7.2 杭州良渚文化村玉鸟流苏
248	7.3 苏州工业园区邻里中心
260	8 区域发展与城市综合体
262	8.1 研究与评述 / 尹坤 杨国东
270	8.2 东京六本木新城——以文化艺术为核心的城市地标型城市综合体
294	8.3 日本大阪难波公园——以体验场所为主的自然生态型城市综合体
308	8.4 成都华润万象城——商业时尚与休闲环境交融的共生型购物中心
322	8.5 上海环贸 IAPM 广场
332	8.6 真如·上海副中心
354	参考文献
359	后记

城市繁荣 与商业空间演变

URBAN PROSPEROUS AND EVOLUTION OF COMMERCIAL SPACE

主 编 徐 洁

副主编 王建强 贾 坚 尹 坤



同济大学出版社
TONGJI UNIVERSITY PRESS

主编单位:

时代建筑 媒地文化传播有限公司

参编单位:

同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司商业建筑设计院
同济大学建筑设计研究院(集团)有限公司轨道交通建筑设计院

主 编: 徐洁

副主编: 王建强 贾坚 尹珅

编委会: (按姓氏笔画排序)

方志达 王凯夫 冯正功 朱佳 朱婷 孙黎霞 严龙华 沙永杰 陈伟栋 杨国东
杨砚 张晓亮 周长青 傅志强 廖华荣 魏巍

参编人员:

高静 周希冉 罗之颖 沈思靖 江歌缘 许钟桦 陈淳 李凌燕 邓小骅 徐希

感谢:

上海真如城市副中心开发建设投资有限公司
浙江南方建筑设计有限公司
捷得建筑师事务所有限公司
贝诺建筑设计咨询(上海)有限公司
(苏州园区建筑设计院)中衡设计集团股份有限公司
凯里森建筑咨询(上海)有限公司
北京睿意德房地产咨询有限公司
福州市规划勘测设计研究总院
上海万科房地产有限公司

前言

《辞海》中对城市的定义是：在狭小的地域上集中大量非第一产业人口，其居民以从事第二、三产业为主的地区；城市还是周围地区的社会、经济、文化、政治等活动中心。

德国地理学大师拉采尔认为：“城市是人类及其居住地永续的密集地区，而且位于主要交通道路的中心。”

城市的繁荣，是居住往来的人口密集，聚天下之货，里坊发展，市场兴盛，水陆交通、运河城市、江海通津，交通发达，对外交流。

商业的活动市场也伴随城市的形成与建立而生。商业提供了商品的交流与经济活动，维持着区域的日常生活与生产的运行，市场营造的空间场所，延续着城市的管理与规范，促进了城市的繁荣。

传统城市的管理运营组织中，商业活动由封闭走向开放。由唐代里坊制的严谨规格、制度管理，到宋代市场的开放，商业空间发生着演化：有集中封闭，有分散开放。

商业这种聚合力和延伸性正是人类社会的基本模式，是人们的行为交流方式。在城市的街道上，商业活动空间形成并发展。

城市中商业空间的演变，反映了公共空间的变化特征，从日常的集中到传统的节日庆典活动，从本地地区的物产、用品，到外地甚至国外的商品，商品的流通折射出文明的进步，人们的生产、技艺、文化艺术因商业交流而融合。商业对人们的生活方式、日常习俗产生影响。

追溯历史，从初始的商业活动轨迹，就可以厘清商业基本元素与模式的关系，人类基本需求衣食住行均集中在商业空间中展开。

城市的繁荣发展也重新定义了人们的活动时间与空间：集市中，早市夜市活动，节日庆典活动中的商业，将生产劳动与休闲休息区分。商业空间场所也成为社会生产力发展、社会生活水平、文化传统的直接反映。

工业文明推动了城市化进程，城市由于工业化生产与商业的发展、商品的流通而繁荣，由于科技、教育等的进步而繁荣，城市与商业的关系变得紧密。工业化时期，商品的丰富与普及重新塑造了城市与人们的生活行为方式，商业空间也得到迅速发展，从集合的商场、百货大楼，到延续传统的一条街模式，到现在的街区围合的综合体；商业的空间模式从围合到开放融合，从街道线性到广场空间；商业的时间管理，从集市、商场、早晚营业，到二十四小时便利店与网上购物的全天候。

人类的需求与欲望是商业的动力，商业空间的演变，也从商品的功能性逐渐向人们需求的多样性转变，商业空间作为城市中重要的公共空间，空间的公共性将不断延展，并担负起更多的责任，满足人们不断产生的各种需求。因此，商业空间将被赋予更多样的功能、内容、形式的可能。商业几乎覆盖了城市生活的全部世界，无论是临时的服务摊点、便利店、社区商业和日常性生活，还是传统街区的商业历史性。

城市综合体带来了新的城市商业，轨道交通站点又带来新的机遇与挑战。商业空间的公共性，正成为城市公共活动中和谐共生的系统。商业的类型与定位，存在一个生态系统，它的分布与生长能够各得其所，如同生态族群一样相互关联，彼此互动。

目录

005	前言
008	上篇 中国城市与商业空间的发展历程
009	1 中国古代城市商业空间形式：城与市 / 徐洁
010	1.1 中国古代商市的雏形
013	1.2 中国古代商坊的空间组成——西周至隋唐
019	1.3 中国古代商街的空间特征——两宋
023	1.4 中国近世的城市繁荣和商业空间的演变——元明清
030	2 中国传统商业空间图景：《清明上河图》 / 徐洁 高静
032	2.1 宋代汴梁的城市与商业
039	2.2 宋代汴梁的商业空间
041	2.3 《清明上河图》中的商业建筑
045	2.4 小结
058	3 近现代中国商业空间的繁荣 / 徐洁 尹坤
060	3.1 鸦片战争前中国的城市和商业
060	3.2 近现代中国城市的变革与发展
067	3.3 近现代中国城市空间演变与商业建筑特征
069	3.4 租界城市：中国上海
078	4 当代中国城市与商业空间研究 / 徐洁 王建强
080	4.1 当代中国城市与商业
080	4.2 当代中国城市发展与商业空间演变
092	4.3 当代中国商业建筑的四个关注视角
099	4.4 结语
100	下篇 当代中国商业建筑的四个关注视角
101	5 中心城区复兴与商业再造
102	5.1 研究与评述：中心城区复兴与商业再造 / 朱婷 沙永杰
114	5.2 圣莫尼卡购物中心改造

124	5.3 杭州湖滨国际名品街
138	5.4 上海新天地
154	5.5 福州三坊七巷历史街区南后街地段改造设计
166	6 轨道交通组织与商业整合
168	6.1 研究与评述 / 贾坚 魏崑
176	6.2 上海国际金融中心
190	6.3 上海紫荆广场
200	6.4 上海日月光中心
210	6.5 上海嘉定城北路站
220	7 社区营造与商业培育
222	7.1 研究与评述 / 徐洁 周长青
234	7.2 杭州良渚文化村玉鸟流苏
248	7.3 苏州工业园区邻里中心
260	8 区域发展与城市综合体
262	8.1 研究与评述 / 尹珅 杨国东
270	8.2 东京六本木新城——以文化艺术为核心的城市地标型城市综合体
294	8.3 日本大阪难波公园——以体验场所为主的自然生态型城市综合体
308	8.4 成都华润万象城——商业时尚与休闲环境交融的共生型购物中心
322	8.5 上海环贸 IAPM 广场
332	8.6 真如·上海副中心
354	参考文献
359	后记

上篇

中国城市与商业空间的发展历程

1

中国古代城市商业空间形式： 城与市

1.1 中国古代商市的雏形

1.2 中国古代商坊的空间组成——西周至隋唐

1.3 中国古代商街的空间特征——两宋

1.4 中国近世的城市繁荣和商业空间的演变——
元明清

1.1 中国古代商市的雏形

商业，只是在生产力发展到一定水平，有了社会分工和生产物的剩余之后才逐渐产生的。其原始的萌芽形态是生产者之间直接的物物交换，后来才有了作为交换媒介的货币和发展了的交换形式——商业。

——吴慧《中国古代商业》

1.1.1 物物交换

①《淮南子·齐俗训》记载“尧之治天下也，水处者渔，山处者木，谷处者牧，陆处者农；地宜其事，事宜其械，用宜其人；泽皋织网，陵阪耕田，得以所有，易其所无，以所工易其所拙。”

人类社会诞生初期，各地物产不同，技术发展不均，所拥有的风物和制造的物品也不相同，需要交换物品以维持生活，物品交换便成为人类社会最起初的社会交流活动，正所谓，“水处者渔，山处者木，谷处者牧，陆处者农……得以所有易所无，以所工易所拙”^①。

《尚书·禹贡》记载，在大禹的时代（公元前2140年），天下分为九州，分别是：冀、兖、青、徐、扬、荆、豫、梁、雍。王室规定“相地易所有以贡”，即要求各州都以各自的风物特产向王都进贡，而王室也会以冀州的物产作为赏赐。各地的美物有：兖州的漆、丝、织文；青州的盐、细葛、海产、丝、牲畜；徐州的雉、桐、磬和淮夷所产的蠙珠、鱼、黑白丝绸；扬州、荆州的金三品、美玉、美石、箭竹、大竹、齿革、羽毛、木材；扬州的橘柚，荆州的丹砂；豫州的漆、枲、细锦；梁州的玉、银、簪、磬、熊黑、狐狸、皮毯；雍州的美玉、皮毯等。在物物交换的活动中逐渐产生了货币。

1.1.2 货币、商人与商业

黄帝时代已经开始以珠玉作为一般等价物来交换其他的物品，当这样的交换活动多了以后，就产生了以珠玉作为货币进行交易的方式，这是交换活动的进步。此时，珠玉是贵重的“上市”，大量用作交换媒介的依然是最初作为装饰品的海贝、牲畜或者生产工具。货币的产生标志着交换活动得到了重大发展，而交换活动本身则有助于推动私有化，并逐渐瓦解了公产制。

物物直接交换的方式，以及产需双方通过货币直接见面交换物品的方式，都还不能算作商业。当交换日益频繁，交换地区不断扩大，产需无法全部直接见面时，一部分人就从社会生产中游离出来，专门跑来跑去，买进卖出，充当产需双方的中介人，于是一种新的社会分工——商人和商业就产生了。这些参与交换的商人本身不生产商品，是商业活动的中介者。在夏代，商部落就以其善于交换而出名，把做买卖的人称为商人也源于此。

对于做买卖的人，古人的区分更为细腻。把在外奔波进行贩运贸易的人称为“商”，把坐于店肆中售卖货物的人称作“贾”，即通常所谓的“行商坐贾”，后来渐渐把他们统称为“商人”。现代生活中日常生活所使用的名词，如“商旅”“商人”“商品”“商业”等，都源于商代。

1.1.3 商市雏形

随着社会发展，物物交换逐渐发展为一种恒定的社会活动，并且有了比较固定的交易时间和交易场所，形成初具雏形的“草市”。《说文解字》解释道，“市”是“买卖所之也”，指的便是交换商品的场所，也就是今天通常所说的市场。《易·系辞下》有中国古代最早关于“市”的记载：“神农氏作，……日