

广州道本商业地产策略中心
中国商业地产战略合作伙伴



段宏斌·中国城市商业战略规划师

段宏斌，广州道本创造者，多年来专注于国内商业地产的发展战略研究，历任大型商业地产项目经营管理公司总经理等职务，曾主持操作及战略咨询的商业地产项目达十多个。对世界发展潮流与中国商业地产的发展变革，以及微观商业项目的经营有深入的见解。2005年至2006年著有《中国商业地产战国策》、《香港购物中心成功密码》、《商业地产的珠穆朗玛峰》等著作，在中国商业地产领域产生巨大影响……

谨以本书，献给为推动中国商业现代化而执著奋斗的人们！

商业复兴，从构想到实现

19世纪70年代的一天，一个在广东沿海地区长大的青年还在盘算着他宝贵的蚕桑和茶叶的生意。他的家位于广东香山，在当时的中国，这里是一片奇特的土壤。当内地的农民还在半亩薄田里盘算着麦子和水稻的时候，广东的经商风气已经非常盛行。在当时以广州为核心的广东沿海地区，人们从事着广泛的贸易活动，他们的生意伙伴，不仅有英国人，还有荷兰人、葡萄牙人、西班牙人和法国人。受到这种风气的熏染，这位青年最早知道了一个叫作大不列颠的国度，知道在这个国家里有一个叫亚当·斯密的人非常了不起，认识到这些金发碧眼的“夷人”其实有着比大清帝国更加强大的实力。

这位青年的名字叫作郑观应，因为耳濡目染，他后来写下了一本《盛世危言》的书。这本书首次以危言耸听的方式指出了大清帝国潜在的危险，号召国家要进行改革。没想到这本书从此一纸风行，以至于在中国近代思想史上，每一位历史学家在提到思想启蒙和观念革新的时候，都不得不提到郑观应的名字。

郑观应当然很了不起，正因为这种领先的意识和以身垂范的责任感，让他成为后世被人推崇的商业家。更加让他没有想到的是，他从商战现实中得出的“以商立国”的理论和他的著作《盛世危言》能让他名垂青史。

在十九世纪末期的中国思想界，整个中国的目光都投向了它。

他的著作《盛世危言》对传播新学产生了巨大的影响。而他所提出的“以商业为中心的发展国民经济的战略”更深深地撼动了当时的思想界和经济界。

自郑观应之后，二十世纪初，清朝的最后一位状元、也是中国历史上著名的实业家张謇提出了“棉铁主义”的构想，指出应该将棉、铁这两种产品作为发展国民经济的主导产品，将商业战略具体化、重点化，以这两种重点产品的战略突破带动国民经济的腾飞。

二十世纪初，与郑观应同是生于广东香山的孙中山先生写出了《实业计划》。这是中国自封建社会以来，首次从战略的高度对中国的发展进行全景式的构想，在当时，这是史无前例的。孙中山先生凭着他天下为公的胸怀和在《实业计划》中体现的高瞻远瞩的国际视野，撰写出一部深刻而开阔的经济思想专著，影响后世。在孙中山先生的《实业计划》中，商业的词汇以及商业对国民经济产生作用的词句占据着相当的比重。孙中山先生认为商业是国民经济发展之源，认为商业在国民财富增值和分配过程中产生着决定性的作用。

到了现代，随着“市场经济”开始取代“计划经济”成为国家经济发展的主导思想，“市场”以及“商业”的因素开始成为中国经济的决定性因素之一。

商业正在中国复兴。

商业是什么？

商业不就是做生意吗？

如果仅仅如此理解，那么我们显然无法理解商业背后所体现的深刻的社会内涵。

房地产是什么？

商业地产又是什么？

如果我们无法理解商业地产对社会经济产生的作用，那么我们又如何能够奢望商业地产会成为中国城市发展和商业变革的下一个引擎？

这是一个可以创造奇迹的时代。

在这些可以创造的奇迹的背后，是一些正在奔波忙碌的城市运营商。他们的行为之所以“伟大”，是因为他们正在从事着一项彪炳千秋的事业，他们构筑着一座城市的商业格局，建设着一座城市的商业文明，他们所做的工作对一座城市经济和文化的影响，可以长达数十年、数百年。

什么样的工作可以如此地富有意义？

站在历史的高度看，商业地产开发商以及那些为推动中国商业现代化进程而执著奋斗的人们确实对中国的城市建设产生着举足轻重的影响，负有强烈的社会责任感和历史使命感。他们的言和行，他们的成或败，都对一座城市的性情、气质和理想产生深远的影响。

当这么多为推动中国商业现代化进程而执著奋斗的人们集合到一起的时候，当分布在千千万万的中国城市的商业地产开发商集中起来的时候，事实上，他们正在主导着一场中国的“流通革命”。

既然是“革命”，我们当然要重视它的作用和意义。

在社会转型期，很多新生事物会走向失败，尤其是当一部分商业地产开发商过分地追求短期利益，忽视长期利益和城市利益的时候，这种失败有时候是不可避免的。

有很多失败是出于无心的失败。这种失败缘于我们正在学习的过程中，还没有时间去进行总结和分析，以致出现了很多不应该的失误。如购物中心的建筑规划，其实当中就有很多的经验 and 案例值得去分析和研究。国内商业建筑设计还处于初级阶段，迄今为止尚没有一家国内建筑规划公司在商业建筑上拥有很深的造诣和令人信服的成就，而国外的知名商业建筑规划公司除了拥有天价的设计费，就是听不懂的语言和高不可攀的姿态，让很多开发商望而却步。

幼嫩的国内建筑规划公司和实力薄弱的商业地产开发商结合，在很多情况下，就会犯下一些很低级的、不可饶恕的错误，生出一些不该生出的“商业怪胎”。这些“商业怪胎”从诞生的第一天起，它的商业布局和街道规划就已经决定了它是不可能经营成功的。

当这些怪胎诞生的时候，我们该怪谁？

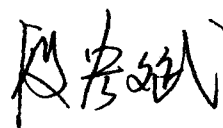
在关于购物中心的选址方面，在商业项目的商圈分析和运营财务模式方面，这些指导我们前期开发决策的因素当中，我们不懂、而且迫切需要学习的东西实在太多。

万事开头难。而开头难的主要节点，在于我们缺少一个科学的模式和一个完善的服务链条，缺少对国内外成功模式的分析、研究、总结和推广，缺少一些建设、理性、诚实的态度。而这种缺乏，将使我们走更长的弯路，探索更长的时间。

我们希望，这种成功模式的建设能够尽快启动起来，然后，通过我们的商业地产开发商，将这种模式产业化，让更多人参与进来，让更多项目和更多的城市受益，惠及更多的人。

一百多年前，郑观应提出了商业复兴的构想。

今天，我们能帮他实现吗？



2006年10月1日

中国城市每天都在发生变化，你准备好了吗？

目录

第1章 城市

第1节 发展轨迹

21

- 1.1 城市与商业地产的发展 21
- 1.2 广州城市商业的两次转移 22
上下九步行街/北京路步行街/天河体育中心商圈/广州商圈发展轨迹
- 1.3 深圳城市商业仍未定型 26
人民南商圈/东门商圈/华强北商圈/南山商圈 /深圳商圈发展轨迹
- 1.4 郑州城市商业的北移东扩 30
碧沙岗商圈/二七商圈/郑东新区商圈/郑州商圈发展轨迹
- 1.5 成都城市商业的扩展与更新 34
春熙路商圈/盐市口商圈/骡马市商圈/城南商圈/成都商圈发展轨迹
- 1.6 济南城市商业的极核效应 38
泉城路—泉城广场商圈/泺口商圈/东部新城/济南商圈发展轨迹
- 1.7 西安城市商业的东西论衡 41
钟楼商圈/长乐路商圈/小寨商圈/高新区商圈/西安商圈发展轨迹
- 1.8 杭州城市商业从西湖时代进入钱塘江时代 44
武林商圈/湖滨商圈/吴山商圈/钱江新城/杭州商圈发展轨迹
- 1.9 北京城市商业的多心扩散 48
西单商圈/王府井商圈/多心型商圈概况

第2节 变革推力

51

- 2.1 新城区规划 51
中央商务区/中央居住区
案例：北京朝阳区中央商务区的建设
案例：郑东新区中央商务区规划
案例：成都中央商务区规划
案例：银川“塞上银河”中央居住区规划
- 2.2 交通变革 56
铁路/高速公路/机场/城市公共交通
案例：广州新火车站建设对城市商业带来的影响
案例：昆明迁建小哨国际机场对城市商业带来的影响
案例：广州地铁规划方案对城市商业带来的影响
案例：福州市城市轻轨规划方案对城市商业带来的影响
案例：上海城市交通“十一五”规划对城市商业带来的影响

2.3 城市经济 72

GDP/GNP/社会消费品零售总额

2.4 原理 76

城市聚集理论/城市扩散理论/城市空间结构模式/商业吸引力模型理论

第3节 城市版图

83

3.1 环渤海城市经济圈 83

北京/天津/唐山/石家庄/青岛/沈阳/大连/太原/呼和浩特

突出的商业地产案例: 北京东方新天地/北京金源时代购物中心/北京SOGO庄胜广场/天津国际轻工商贸城/天津奥城商业广场/唐山远洋城/石家庄开元广场/青岛家世界购物中心/青岛万达购物广场/百联沈阳购物中心/大连胜利广场/太原和信摩尔/呼和浩特首府广场

3.2 长三角城市经济圈 100

上海/南京/苏州/杭州/宁波/无锡

突出的商业地产案例: 上海百联西郊购物中心/上海曹安国际商城/上海龙之梦购物中心/南京金鹰国际购物中心/苏州中国国际服装城/杭州华润万象城/杭州钱江商城/宁波天一广场/无锡保利购物广场

3.3 泛珠三角经济圈 114

广州/深圳/佛山/长沙/南宁/南昌/福州/厦门/贵阳/成都/重庆/昆明

突出的商业地产案例: 广州太古汇/深圳中心城/佛山东方广场/长沙平和堂商贸大厦/长沙黄兴南路步行商业街/南宁五象购物中心/南昌京东鹿鼎国际购物公园/福州中亭步行街/厦门SM 城市广场/贵阳铜锣湾购物公园/成都熊猫万国商城/重庆大都会广场/昆明柏联广场

附录 东京城市商业发展启示录 137

第2章 选址

第1节 宏观选址

169

1.1 选址的基本原则 169

选址的重要性/选址前期分析/选址的四大原则

案例: 广州——从“云山珠水”向“山城田海”国际化大都市的规划转变

案例: 香港购物中心选址的重要特点

1.2 城市区位与选址 179

城市商业中心的选址/邻近城市商业中心选址/密集居民区选址/郊区选址

1.3 交通状况与选址 188

交通布局与选址的原则/交通布局对于选址的影响

2.1 用地的评估 191

用地经济评估/用地的物理评估

案例：北京MALL折戟沉沙背后的土地价格因素

2.2 增长式选址 196

增长式选址的条件/增长式选址的特征

案例：广州国际玩具礼品城选址黄埔的战略决策

2.3 拦截式选址 199

拦截式选址的条件/拦截式选址的特征

案例：广州摩登百货选址岗顶的战略选址决策

2.4 累积式选址 202

累积式选址的条件/累积式选址的特征

案例：贵阳女人大世界选址市西路战略决策

2.5 规避竞争式选址 205

规避竞争式选址的条件/规避竞争式选址的特征

案例：便利店选址的战略选择

2.6 经济式选址 208

经济式选址的条件/经济式选址的特征

案例：华盛顿州十字路口购物中心战略选址决策

3.1 商圈调查 213

商圈调查的必要性/第一商圈调查/第二商圈调查/第三商圈调查

3.2 商业GIS选址技术 219

选址的不确定因素/GIS技术与商业选址

案例：法国家乐福选址与GIS选址技术

附录1 武汉中商——团结SHOPPING MALL选址商圈分析 225**附录2 东莞华南MALL前期调研分析报告 231**

第3章 规划

第1节 认识商业地产项目规划 287

1.1 规划的作用 287

商业地产项目的核心属性

案例：美国 巴尔的摩（baltimore）城市商业 一个海港城市的振兴

案例：美国 波士顿卡波塞德（cambridgeside）商业街廊 一个湖畔的购物天堂

1.2 八大规划原则 291

战略前瞻化/布局人性化/标志可视化/功能多元化/卖场社会化/购物娱乐化/指标保守化/技术先进化

案例：广州天河城广场战略规划经验

案例：广东省茂名市威威步行街规划经验

案例：香港购物中心公共空间社会化经验

案例：香港购物中心保守化开发经验

案例：光影建筑——德国卡塞尔城市焦点购物中心材料应用经验

1.3 规划鉴证 江苏无锡通惠路步行街VS辽宁大连经典生活广场 300

组合元素比较/商业环境比较/街道回路比较/招商与运营比较

1.4 中国商业地产项目三大规划通病 330

建筑外观综合症/商业面积综合症/街道走向综合症

案例：以建材为特色的西安紫薇MALL搁浅解析

案例：香港购物中心分期开发经验

案例：浙江桐庐江南商业中心规划图理解

案例：辽宁沈阳市中街步行街——一条作用不大的步行街

案例：天河城广场的南北向主街道社会化作用分析

第2节 中国商业地产规划的集体病症 341

2.1 典型案例：广州中华广场商业规划再解析 341

中华广场整体规划得失分析

参考案例：日本爱知县奈库斯泰吉知立规划经验

2.2 典型案例：江苏海门新上海休闲购物广场规划再解析 351

海门新上海购物广场整体规划得失分析

2.3 典型案例：浙江桐庐江南商业中心规划再解析 361

桐庐江南商业中心整体规划得失分析

2.4 典型案例：浙江湖州澄海公园商业中心规划再解析 369

湖州澄海公园商业中心整体规划得失分析

- 3.1 美国圣地亚哥市霍顿广场 377
美国霍顿广场整体规划得失分析
- 3.2 典型案例：美国海湾地区大卖场 385
美国海湾地区大卖场整体规划得失分析
- 3.3 典型案例：日本西武冢口购物中心 391
日本西武冢口购物中心整体规划得失分析
- 3.4 典型案例：日本奈库斯泰吉知立购物中心 397
日本奈库斯泰吉知立购物中心整体规划得失分析
- 3.5 典型案例：日本福岡博多水城 403
日本博多水城整体规划得失分析
- 3.6 典型案例：德国柏林火车总站购物中心 409
德国柏林火车总站商业整体规划得失分析

- 4.1 典型案例：广州天河城广场 415
天河城广场整体规划得失分析
- 4.2 典型案例：广州正佳广场 423
正佳广场整体规划得失分析
- 4.3 典型案例：上海新天地 429
上海新天地整体战略得失分析
- 4.4 典型案例：上海久百城市广场 435
上海九百广场整体规划得失分析
- 4.5 典型案例：扬州京华城生活广场 441
扬州京华城生活广场整体规划得失分析
- 4.6 典型案例：台北101购物中心 449
台北101购物中心整体规划得失分析
- 4.7 典型案例：香港朗豪坊 455
香港朗豪坊整体规划得失分析
- 4.8 典型案例：香港IFC MALL 461
香港IFC MALL整体规划得失分析

第5节 现代商业地产规划的适用原则

465

5.1 地块形状与总体规划 466

直线带状/“L”型/“U”型/组团型/“T”型/三角形/哑铃型/十字
哑铃型/垂直立体式

5.2 交通状况与总体规划 478

交通功能对总体规划的影响/按交通类型区分的商业建筑
案例：为什么华南MALL停车场是空的，门口却停满自行车？

5.3 环境景观与总体规划 484

环境景观的重要性
案例：利用天然海景形成主题特色的香港IFC MALL
案例：利用人造山景形成主题特色的大阪Namba Parks

5.4 主题语言与总体规划 486

主题式商业建筑形成的必要条件
案例：引天然河水进入人造运河的福冈博多水城
案例：美国MALL的娱乐主题
案例：香港商业建筑的主题化差异营销

5.5 主力店招商与总体规划 499

主力店对整体规划的影响/主力店的定义/组团式商业建筑主力店的
位置安排原则/城市中心垂直立体式商业建筑大型主力店的分布原则
案例：兰州某商业建筑进行大型超市招商所面对的尴尬
案例：美国部分郊区购物中心，为主力店进驻所付出的代价
案例：中山三乡都会新天地的主力店招商难题

5.6 风水格局与总体规划 505

案例：强势气场，双核格局——香港IFC MALL的风水格局
案例：平和谦逊，和谐共处——上海久百城市广场的风水格局

第6节 现代商业地产规划的要点

507

6.1 外部流线 507

人们到达商场所采用的交通方式/步行通道的设计/自行车和摩托车
停车位的设计
案例：上海久百城市广场的外部人流动线规划
案例：正佳广场停车场外部流线与客户步行外部流线的分离

6.2 出入口 512

出入口规划的战略意义/出入口设置的基本原则/出入口设计风格
案例：深圳万象城主入口为何不朝向深南大道？
案例：广州正佳广场首层北门为何形同虚设？

6.3 内部流线 518

内部流线的意义/内部流线的作用
案例：长沙平和堂持续旺场的秘密

6.4 内部环境 526

内部环境的构成/内部环境的表现
案例：维多利亚广场的内部环境与小资情调

- 6.5 建筑结构 529
商业建筑的趋势/柱距/层高

第4章 元素

第1节 街道 535

- 1.1 街道的形状 535
线性复合/中心辐射/圈状环绕
案例：中国四季青服装交易中心
案例：济南泉城时代广场
案例：德国威登巴斯利林卡勒
- 1.2 街道类型 539
露天步行街/全天候步行街/立体化步行街
案例：云南丽江花马步行街
案例：欧洲商业拱廊的应用经验
案例：郑州郑东新区丹尼斯步行街
- 1.3 适宜的街道的长\高\宽 545
街道的长度/街道的宽度/街道的高宽比

第2节 店面 549

- 2.1 店面的构成 549
营业面积/店面功能
案例：香港西九龙中心商场顶部过山车经验
- 2.2 店面的形状 553
店面的进深与开间
案例：香港太古广场独特的店面形状
- 2.3 店面的风格 558
奇特的店面/有亲和力的店面

第3节 中庭 561

- 3.1 中庭的作用 561
中庭的商品展示作用/中庭的交通组织作用/中庭的资源整合作用
案例：广州维多利亚广场外中庭设计经验
- 3.2 中庭的类型 565
整体气势/交通组织/戏剧效果

第4节 广场

571

4.1 广场的类型 571

市政类中心广场/商业文化广场/带状景观广场/小型转角位广场

案例：江西鹰潭地王商业广场

案例：广州中华广场

案例：广州珠江都市欢乐港

4.2 广场的作用研究 576

案例：深圳中信城市广场的广场负作用

案例：上海松江广场PK深圳市中心购物公园

案例：山东青岛胶州利群购物中心内广场的利与弊

第5节 停车场

583

5.1 停车场的类型 583

多层立体式停车场/机械式停车场/停车场的设计

5.2 停车场的设计 588

案例：香港购物中心商业面积与停车位数量对比

5.3 停车场如何适应不同的商业建筑？ 593

地面停车场/地下停车场/屋顶停车场/与商场联通的多层停车场/独立式停车楼

5.4 消防车道 595

消防车道设计的要点

第6节 配套空间

597

6.1 美食 597

美食的类型/美食园的位置

案例：香港购物中心的人流拉动作用

6.2 电影院 602

电影院的作用/电影院的位置安排/电影院的建筑要求及疏散通道

案例：香港购物中心与电影院的结盟

案例：广州天河娱乐广场电影城的经验教训

6.3 其他娱乐设施 606

溜冰场/游乐设施

案例：上海大顺北海道滑雪场合理性分析

案例：广州正佳广场冰河湾溜冰场应用实例

案例：大阪HEP购物中心游乐设施

案例：大坂欢乐之门的游乐设施

案例：拉斯维加斯恺撒宫古罗马广场

案例：台北京华城的娱乐设施

6.4 卫生间 614

卫生间的位置/卫生间的设计

第7节 装修

619

7.1 标志 619

标志的类型/标志的控制

7.2 外装修 627

外装修的要点/外装修材料所要传达的信息

案例：博多水城与正佳广场外装修比较

案例：百页窗式木质条纹广告位的实际应用情况

7.3 内装修 631

公共装修/二装合一

7.4 照明 633

照明的方式/照明的亮度/照明的美学

第8节 设备

639

8.1 电梯 639

自动扶梯/客用电梯/客货两用电梯

8.2 给排水 642

给排水设计原则/给水设备/排水设备

8.3 电力设备 644

电力设备的规划及设计

案例：某地商业建筑的用电分配及收费方案

案例：一个超市的用电分配情况

8.4 消防设施 649

消防分区/防火卷帘/防烟区/竖井区/避难规划

第3章

规划

- ▼ 认识商业地产项目规划
 - ▼ 中国商业地产规划的集体病症
 - ▼ 国外著名购物中心规划案例
 - ▼ 中国著名购物中心规划案例
 - ▼ 现代商业地产规划的适用原则
 - ▼ 现代商业地产规划的要点
-

