

Architecture

Design Manual

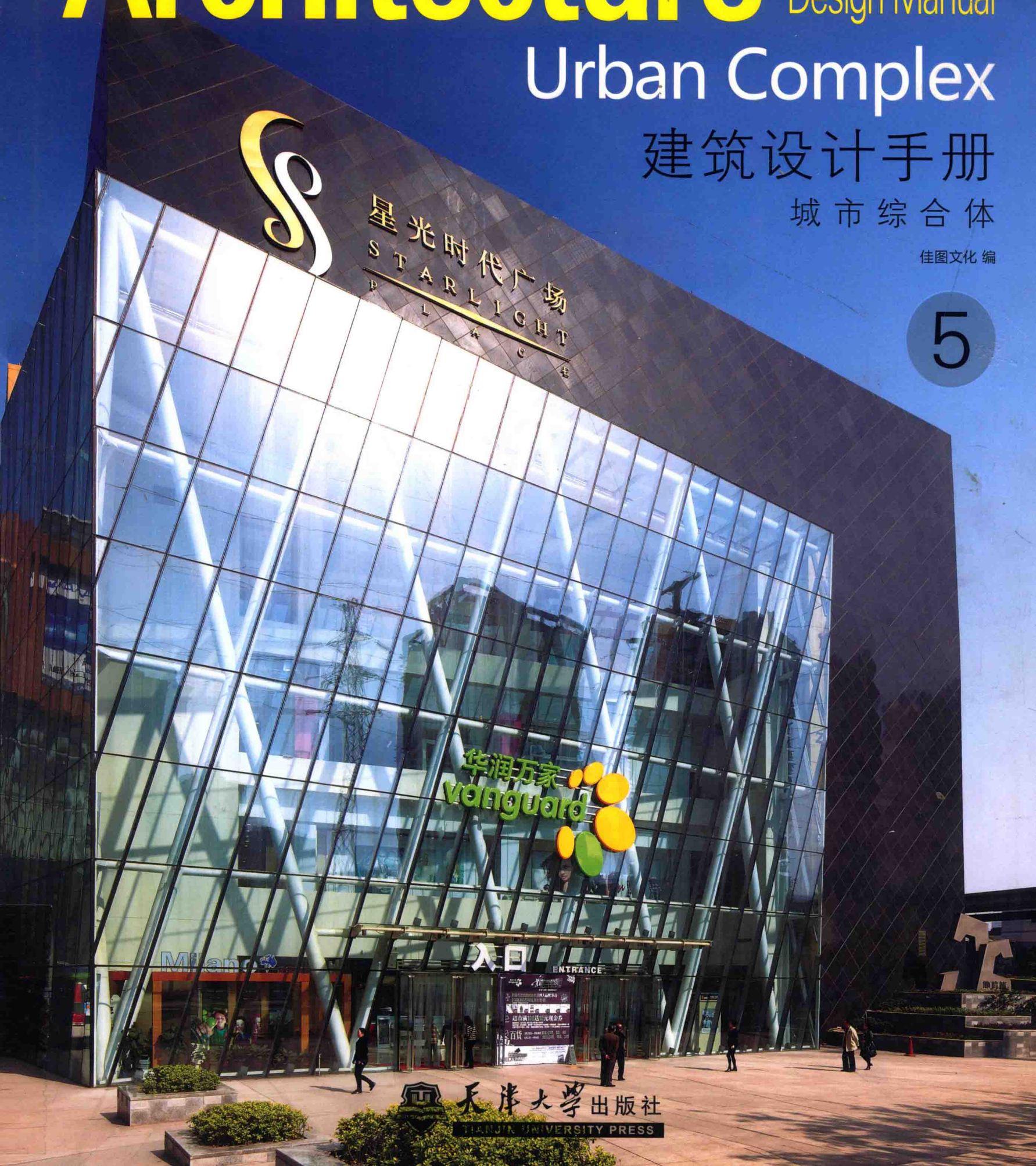
Urban Complex

建筑设计手册

城市综合体

佳图文化 编

5



星光时代广场
STARLIGHT
PLAZA

华润万家
vanguard

Milano

入口

ENTRANCE



天津大学出版社

TIANJI UNIVERSITY PRESS

Architecture Design Manual

Urban Complex

建筑设计手册

城市综合体

佳图文化 编

5



天津大学出版社
TIANJIN UNIVERSITY PRESS

图书在版编目 (CIP) 数据

建筑设计手册. 5, 城市综合体 / 佳图文化编. — 天津 :
天津大学出版社, 2013. 1
ISBN 978-7-5618-4504-2

I. ①建... II. ①佳... III. ①城市规划—建筑设计—
作品集—中国—现代 IV. ①TU206

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 238568 号

策 划 王 志
责任编辑 油俊伟

出版发行 天津大学出版社
出 版 人 杨欢
地 址 天津市卫津路 92 号天津大学内 (邮编: 300072)
电 话 发行部: 022—27403647 邮购部: 022—27402742
网 址 publish.tju.edu.cn
印 刷 广州市中天彩色印刷有限公司
经 销 全国各地新华书店
开 本 245mm×325mm
印 张 95
字 数 1530 千
版 次 2013 年 1 月第 1 版
印 次 2013 年 1 月第 1 次
定 价 1490.00 元 (全 5 册)

006 Theoretical Analysis | 理论分析

Urban Complex in CBD | CBD 型城市综合体

020—City Business Centre – Timisoara 蒂米什瓦拉城市商务中心

030—Joy City, Tianjin 天津大悦城

036—Tianqi International Plaza, Tianjin 天津天齐国际广场

042—Star Moon Mall, SuZhou 苏州星月坊

050—Wanzhou Wanda Plaza, Chongqing 重庆万州万达广场

056—Pacific Plaza, Jining 济宁太平洋广场

064—Bahrain City Centre 巴林城市中心

072—Panjin Aqua City 盘锦水游城

080—LA Live 洛杉矶 LIVE 广场

088—Maoye Times Square, Shenzhen 深圳茂业时代广场

094—Creative Shandong City Cultural Complex, Jinan 济南创意山东·城市文化综合体

100—Starlight Times Square, Chongqing 重庆星光时代广场

112—Changping Commercial Center, Beijing 北京昌平商业中心

116—HKI Fortune Center, Jiaozhou 胶州香江财富中心

122—Youhao Square, Dalian 大连友好广场

128—Shimao Plaza, Changsha 长沙世茂广场

136—The Central New City on South Bank of Wulan Mulun River, Ordos
鄂尔多斯市乌兰木伦湖南岸中央新城

Urban Complex in Urban-Rural Fringe | 城郊结合型城市综合体

142—L'Atoll Angers 昂热岛礁型购物中心

148—Beijing Fuhua Jinbao Center 北京富华金宝中心

152—Huadu Pedestrian Street, Guangzhou 广州花都步行街

158—Cyberport Technology Campus 数码港科技园

- 164**—Oriental Royal Commercial Podium, Xuancheng 宣城东方润园商业裙楼
- 170**—Borui Garden Commercial Center, Chengdu 成都博瑞花园商业中心
- 174**—Yuhui City Plaza, Renqiu 任丘裕慧城市广场
- 178**—Zhang Jia Gang Shopping Park 张家港休闲购物公园
- 186**—C4 Plot New City Commercial Plaza, Wuxi 无锡 C4 地块新城商业广场
- 192**—Tianbang Fashionable Life Plaza, Tianjin 天津天邦时尚生活广场
- 198**—Shimao Square, Jiashan 嘉善世贸广场
- 204**—West Garden Road Project of West Changjiang Road, Hefei 合肥长江西路西园路地块
- 212**—NHH Center, Jiamusi 佳木斯唐人中心
- 216**—Wanda Plaza, Putian 莆田万达广场
- 222**—Jiulong Guihe Shopping Center, Jining 济宁九龙贵和购物中心
- 226**—Funian Plaza, Chengdu 成都福年广场
- 230**—Juyuan Commercial Plaza, Tianjin 天津聚源商业广场
- 234**—The Integrated Project of Brick Factory Village of Tongzhou District, Beijing
北京通州区砖厂村综合项目
- 242**—CR Land Plaza, Shenyang 沈阳华润置地广场
- 252**—North China More International Plaza, Tianjin 天津华北摩尔国际广场
- 258**—West Entertainment and Business District, Cixi 慈溪城西娱乐商务区

Urban Complex in Traffic Hub | 交通枢纽型城市综合体

- 266**—Skanssi Areal Centre Skanssi 购物中心
- 274**—Sunshine 100 City Plaza, Yantai 烟台阳光 100 城市广场
- 278**—Phase II of Five Continents City, Shenyang 沈阳五洲城二期
- 284**—Core Casa, Tianjin 天津滨海新城
- 288**—Conceptual Design of the Core Area of Tongzhou Canal, Beijing 北京通州运河核心区概念设计
- 294**—De Kameleon Kameleon 商住综合体

Architecture Design Manual

Urban Complex

建筑设计手册

城市综合体

佳图文化 编

5



天津大学出版社

TIANJIN UNIVERSITY PRESS

前言

城市综合体作为一种新兴的城市形态，是城市化发展的必然产物。这种极富新城市主义概念的“城中之城”代表了当今城市发展的最高水平，围绕其产生的一系列城市规划、建筑设计、功能布局等均也表现出了极高的水准。因此，了解城市综合体的发展历程、探寻当下城市综合体的设计技术，对于未来城市综合体的开发和运营来说具有重要的现实意义。

本书以此为切入点，精选了大量知名城市的最新城市综合体案例进行展示。全书结构框架为“理论 + 实例”的形式，从城市综合体的区位选择、规划布局、建筑设计、结构以及环境设计等方面多角度地介绍城市综合体的建造过程；大量细节设计以及理念和形态方面的创新都在书中有所体现，整个版式独特、清新、明了，效果良好。

在内容方面，全书理论部分详细介绍了城市综合体从起源到规划及设计的建造全程，并分析了其发展的问题及未来的趋势；实例部分通过大量技术图、效果图、实景图等配以文字详尽表现其精髓。甄选的案例涵盖了CBD型、城郊结合型、交通枢纽型三大城市综合体形态，是一本不可多得的城市综合体建筑集成册。

序言



■ 人物简介

刘一适
高级建筑师
国家一级注册建筑师
天津大学建筑系建筑学学士
上海新外建工程设计与顾问有限公司
总建筑师、董事总经理

“以铜为鉴可正衣冠，以古为鉴可知兴衰，以人为鉴可以明得失，以史为鉴可以知兴替。”从魏征进谏明君唐太宗的这句话，从政者得知了历史样本之重要，从商者得知了成功模式之便利。面对机遇与考验，我们总会向历史上的成功问询答案。

作为城市外衣的设计者，面对城市发展的更迭向前，建筑设计师又该如何呢？

商业作为城市空间结构中永恒的胶水，不但把分离的城市元素紧密地连接起来，而且促使其演变、转化，城市综合体由此孕育而生。有学者认为，城市综合体的初步表征——在同一个区域购物、工作、休闲、吃饭乃至住宿，我国早在 1000 年前就已实现。北宋的首都汴京，以第一个“高度消费性城市”的身份出现在人类历史中，《清明上河图》描绘的就是中国最早的沿河商业综合体热闹的景象。现代都市中，习惯快节奏的人们需要在一个方便、快捷、经济、集多种功能于一体的综合空间里，享受高效率的生活和工作，城市综合体代替了社区超市和大型商业广场，成为商业地产的风向标。从国内业界实践看，按照城市化发展规律，当人均 GDP 达到 4000 美元时，发展城市综合体就具备了初步条件；当人均 GDP 达到 1 万美元时，将进入城市综合体快速发展阶段。如果从这个数字上衡量，现今已经是城市综合体蓬勃而起的时代。

政府、开发商、投资者、建筑师……为着一个共同的目标而运筹。一块城市旧地，一块块图纸上的颜色和代号最终演化成城市间屹立的新视窗。在开发商眼里，建筑设计师扮演智力服务和解决方案的角色，但事实上，建筑设计师并不单纯是为一个区域的建筑勾画外观和内部，从某种意义上说，他是在为城市谋划更美好的未来。因为一次城市综合体的设计，可以是一次颠覆，一个革新：打破原有传统的功能分区，将生活资源导入，实现一个资源共生、聚合增值的模式。于是它的每一次的成功都是一种进步，引领着又一个城市精神的诞生、承载和辉煌。

一个好的城市综合体建筑设计的衡量标准不仅仅是它所吸引的人气、它所创造的商业价值，还有它勾连起的更便捷的交通体系、塑造出的更具魅力的外观氛围，乃至成为文化地标、人文遗产的潜力。城市综合体是现代化城市不可或缺的名片，它提高了城市土地的整合化、集约化利用水平，推动着商业、商务、办公、娱乐、居住等多种功能和业态的有机融合。成为一个区域乃至城市的标志以及一个城市居民消费娱乐的中心，是城市综合体发展的最大价值体现，也是城市综合体设计者的终极目标。

然而，城市综合体的设计总会遇到难题。我们必须考虑城市综合体与城市的关系，特别是对城市既存资源的吸附、对现有地域文化的融合，这往往与以街道为基本界面的传统城市街区形成对立。更难处理的是同质化难题，当每个城市建设的环节都聚焦于如何实现差异性时，城市综合体俨然就成为了走向特色和突出标识性的一条重要道路，可现实却往往艰难重重——乐享于复制模式就可能会千篇一律，面对体制规划和条件的限制，更需要精简和整体的把握运作。带着镣铐跳舞，一批又一批的建筑设计师创造着一次又一次突破，与未来理想一点一点靠近。

我们处在时间的长河中，回望商业地产的巨浪翻腾，目睹建筑历变的静水流深。作为这个时代的操作者，需要一只烛照未来的历史坐标，引领未来的航线。面前的这本建筑设计手册 V《城市综合体》，有幸为它作序，难掩心中手握器重的欣喜。在这本图文并茂的彩本中，从东部沿海的佳作纷呈到中部重镇的个性闪耀，从北方崛起的城市引擎到南方打造的文化窗口，精彩实例云集；从规划布局到设计思路，图解城市综合体的空间认知与寻路设计，抓取交通体系和科技材料的亮点，辅以清晰的关键词，将人文之精粹、外观之特色、精巧之构思——呈现。详述空间结构及景观设计，展现各个项目的特色与当前城市综合体的发展趋势，力求从专业的角度，提供最详尽清晰的设计脉络。从案例覆盖之广度与深度上说，将这本成功案例的“综合体”，称作浓缩当代中国城市综合体发展纵轴上的横截面，也许并不为过。

从案例到启迪，我们总希望能找到可复制的模式、可解读的样本、可实行的蓝本。虽不能将之比作当代中国城市综合体的绝对经典，但如果是正急于临摹模板、寻找灵感的初涉者，或正苦于找寻开发策划途径的经营者，抑或是正勇于开拓谋划城市地标的建筑师，在此书中都可以觅见一二之借鉴，点亮三四点未来趋势，开启若干条创新路径，想来这便是此书编者之欣慰，此书留存之历史价值。

006 Theoretical Analysis | 理论分析

Urban Complex in CBD | CBD 型城市综合体

020—City Business Centre – Timisoara 蒂米什瓦拉城市商务中心

030—Joy City, Tianjin 天津大悦城

036—Tianqi International Plaza, Tianjin 天津天齐国际广场

042—Star Moon Mall, SuZhou 苏州星月坊

050—Wanzhou Wanda Plaza, Chongqing 重庆万州万达广场

056—Pacific Plaza, Jining 济宁太平洋广场

064—Bahrain City Centre 巴林城市中心

072—Panjin Aqua City 盘锦水游城

080—LA Live 洛杉矶 LIVE 广场

088—Maoye Times Square, Shenzhen 深圳茂业时代广场

094—Creative Shandong City Cultural Complex, Jinan 济南创意山东·城市文化综合体

100—Starlight Times Square, Chongqing 重庆星光时代广场

112—Changping Commercial Center, Beijing 北京昌平商业中心

116—HKI Fortune Center, Jiaozhou 胶州香江财富中心

122—Youhao Square, Dalian 大连友好广场

128—Shimao Plaza, Changsha 长沙世茂广场

136—The Central New City on South Bank of Wulan Mulun River, Ordos
鄂尔多斯市乌兰木伦湖南岸中央新城

Urban Complex in Urban-Rural Fringe | 城郊结合型城市综合体

142—L'Atoll Angers 昂热岛礁型购物中心

148—Beijing Fuhua Jinbao Center 北京富华金宝中心

152—Huadu Pedestrian Street, Guangzhou 广州花都步行街

158—Cyberport Technology Campus 数码港科技园

- 164**—Oriental Royal Commercial Podium, Xuancheng 宣城东方润园商业裙楼
- 170**—Borui Garden Commercial Center, Chengdu 成都博瑞花园商业中心
- 174**—Yuhui City Plaza, Renqiu 任丘裕慧城市广场
- 178**—Zhang Jia Gang Shopping Park 张家港休闲购物公园
- 186**—C4 Plot New City Commercial Plaza, Wuxi 无锡 C4 地块新城商业广场
- 192**—Tianbang Fashionable Life Plaza, Tianjin 天津天邦时尚生活广场
- 198**—Shimao Square, Jiashan 嘉善世贸广场
- 204**—West Garden Road Project of West Changjiang Road, Hefei 合肥长江西路西园路地块
- 212**—NHH Center, Jiamusi 佳木斯唐人中心
- 216**—Wanda Plaza, Putian 莆田万达广场
- 222**—Jiulong Guihe Shopping Center, Jining 济宁九龙贵和购物中心
- 226**—Funian Plaza, Chengdu 成都福年广场
- 230**—Juyuan Commercial Plaza, Tianjin 天津聚源商业广场
- 234**—The Integrated Project of Brick Factory Village of Tongzhou District, Beijing
北京通州区砖厂村综合项目
- 242**—CR Land Plaza, Shenyang 沈阳华润置地广场
- 252**—North China More International Plaza, Tianjin 天津华北摩尔国际广场
- 258**—West Entertainment and Business District, Cixi 慈溪城西娱乐商务区

Urban Complex in Traffic Hub | 交通枢纽型城市综合体

- 266**—Skanssi Areal Centre Skanssi 购物中心
- 274**—Sunshine 100 City Plaza, Yantai 烟台阳光 100 城市广场
- 278**—Phase II of Five Continents City, Shenyang 沈阳五洲城二期
- 284**—Core Casa, Tianjin 天津滨海新城
- 288**—Conceptual Design of the Core Area of Tongzhou Canal, Beijing 北京通州运河核心区概念设计
- 294**—De Kameleon Kameleon 商住综合体

理论分析

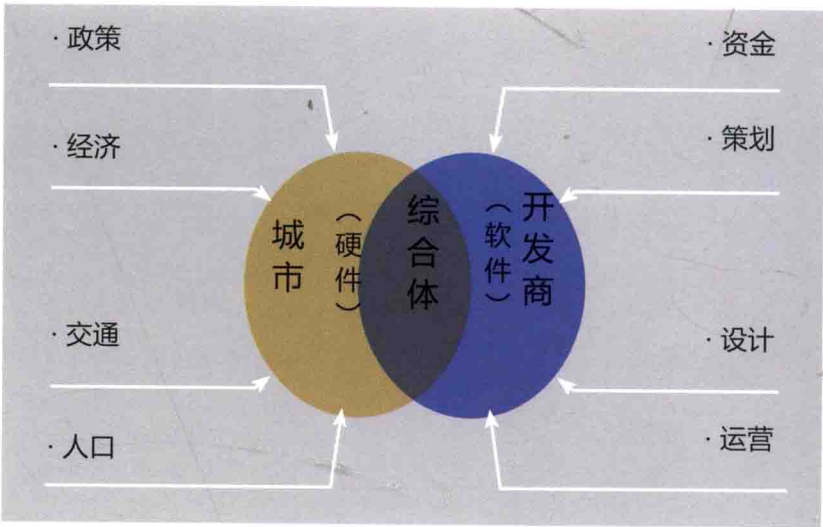
一、城市综合体概述

（一）城市综合体的起源与发展

城市综合体从某种程度上可以说是新城市主义概念的衍生物。城市的发展不是一蹴而就的，经过大工业时代，由于科技注入交通工具，人的活动半径大大加大，随之而来的居住模式就是：工作在市中心，居住在郊区，每天开车上下班，一周采买一次生活用品，周末前往商业中心购物、休闲。渐渐地，交通拥堵，路程时间漫长，削弱了这种模式的吸引力，在这种情况下，新城市主义开始诞生。

20 世纪 30 年代初，美国洛克菲勒财团在纽约最繁华的曼哈顿岛中部投资建造了集办公、酒店、娱乐和购物等于一体的建筑群——洛克菲勒中心（Rockefeller Center）。这个占地 22 英亩，由 19 栋建筑围合出来的活动区域，开启了城市规划的新风貌，完整的商场与办公大楼让该中心继华尔街之后成为纽约的第二个城市中心。这种将城市中的商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的各项功能进行多项组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互助益的能动关系的多功能、高效率的建筑群落就是早期的“城市综合体”。

全球真正意义上的第一个成功的城市综合体，于 1986 年最先诞生于巴



城市综合体开发的条件因素

黎的拉德芳斯，它是一个集酒店、办公楼、生态公园、购物中心、会所、高档住宅等于一体的城市综合体。拉德芳斯位于巴黎市的西北部，巴黎城市主轴线的西端，是一个在老城区里崛起开发形成的完全现代的城市综合体。随后，欧美诸多国家相继开发出了成功的城市综合体，进一步证明了城市综合体是城市发展的方向之一。美国克莱斯勒大厦、洛克菲勒中心等著名城市综合体建筑造就了曼哈顿“世界中心”的美名。此外，在世界范围内还有很多著名的城市综合体，如东京的六本木、香港中环以及新加坡的中心区等。

城市综合体是随着城市规模扩张，城市化进程加快，城市人口增加，城市空间范围增大，城市经济发展和消费水平、能力等达到一定层次，有了明确的需求之后，自然而然诞生与发展起来的。在这个阶段，以城市信息、资金、商务沟通为主题的现代服务功能占有重要位置。商业、商务活动日益活跃，信息交换频繁，各类功能的叠加和复合成为必然的趋势。城市经济的发展，必然要求与之相匹配的、满足城市经济需要的建筑，城市综合体便应运而生。因此，城市综合体的诞生需要有合适的时机、环境、区位等诸多复杂的条件作为前提。城市综合体的建设开发必须与城市经济、产业氛围、消费能力等合拍、互动。

（二）城市综合体的基本概念

城市综合体即酒店 + 办公楼 + 生态公园 + 购物中心 + 会所 + 高档住宅等。“城



香港中环城市综合体

市综合体”是将城市中的商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的各项功能进行组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互助益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率、复杂而又统一的综合体，并将这些功能空间进行优化组合，存于一个有机系统中。

城市综合体基本具备了现代城市的全部功能，所以也被称为“城中之城”。大型城市综合体适合经济发达的大都会和经济发达城市，在功能选择上要根据城市经济特点有所侧重，一般来说，酒店功能或者写字楼跟购物中心功能是最基本的组合。

（三）城市综合体的分类

城市综合体虽然是新城市主义发展的结果，却不同于新城市主义倡导的简约路线。城市综合体因为集商业写字楼、购物中心、住宅区、公园、酒店等于一体，大多坐落在交通要道，且设计精美，考虑人们的多方面需求；城市综合体注重绿化，提供给人们良好的工作居住环境。

大型城市综合体是经济发展和城市化进程的必然要求，根据特点可以划分为：CBD 型城市综合体，如中国国际贸易中心；交通枢纽型城市综合体，如北京新世界；城郊结合型城市综合体。

二、城市综合体的功能构成及特征

（一）功能构成

一个成熟的城市综合体，应该是以商业带动区域价值的产物，因此城市综合体通常要有以下功能。

1. 商业功能

商业零售与人们的日常生活最密切，形成城市范围的市场并吸引和支持其他功能。零售最主要的功能是提供生活性、愉快性和丰富性，以满足人们的多样化选择，并形成热闹繁荣的街区，能够充分满足各类阶层的消费需求。

2. 商务办公功能

商务是现代城市的主要功能，操纵着城市大部分资金流和物流方向。一个区域能否提供充分、便捷的商务空间，决定着这一区域的城市地位和功能。城市综合体应用高规格空间满足不同企业的商务需求。企业的级别通常也能体现出城市综合体的高度。

3. 居住公寓功能

居住是城市开发的基本成分，是解决市中心居住问题，避免每天上下班长途跋涉造成交通拥挤和能源浪费的有效办法，同时居住为城市街区提供安全的生活空间。为了节省时间和其他各类资源，城市综合体的开发应完成综合体的聚合效应，满足城市其他阶



烟台阳光 100 城市广场写字楼外立面

层人士的居住需求。

4. 酒店接待功能

酒店是综合体中最赢利的项目，它为综合体提供流动的“居住”人口和活动的人，并提供娱乐设施和夜间服务，24 h 的服务使项目保持持久的繁荣并增加其活力。休闲活动广场、休闲文化广场、公园会给城市综合体提供一个缓冲区，可以聚集人气。

5. 其他公共商务活动功能

其他公共商务活动功能包括会所、展厅、电影院、交通枢纽等。但是通常具备全部这些功能的城市综合体比较少，这点与商业的经济利益有直接关系，对于营利性不高或非赢利性的功能空间，开发商通常不考虑。

6. 特殊功能

特殊功能是一个城市综合体所独有的不可能为每一个城市综合体都必备的功能，亦称综合体的软性功能，它反映了综合体的特性，是城市综合体核心竞争力——通过对稀缺的、不可复制的要素和资源进行配置和利用而形成的能力（包括聚集能力、辐射能力、流通能力和增长能力）。如以北京的国贸为地标象征的 CBD 综合群以及社区型综合体的典范——上海社区型综合体大拇指广场。

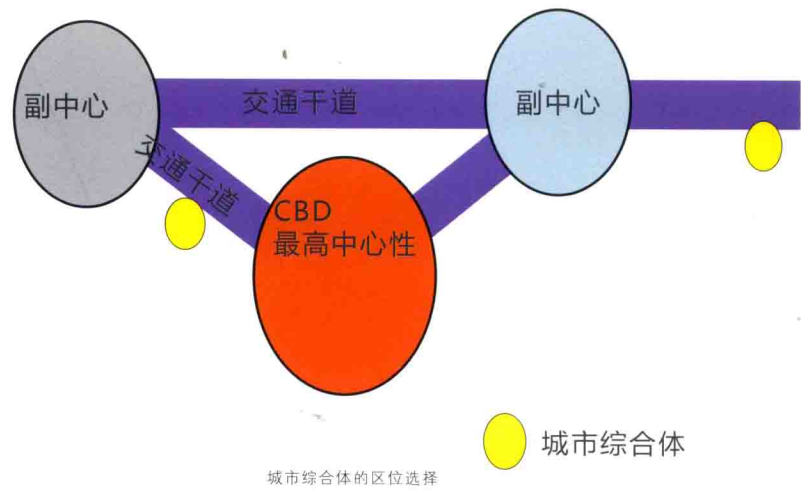
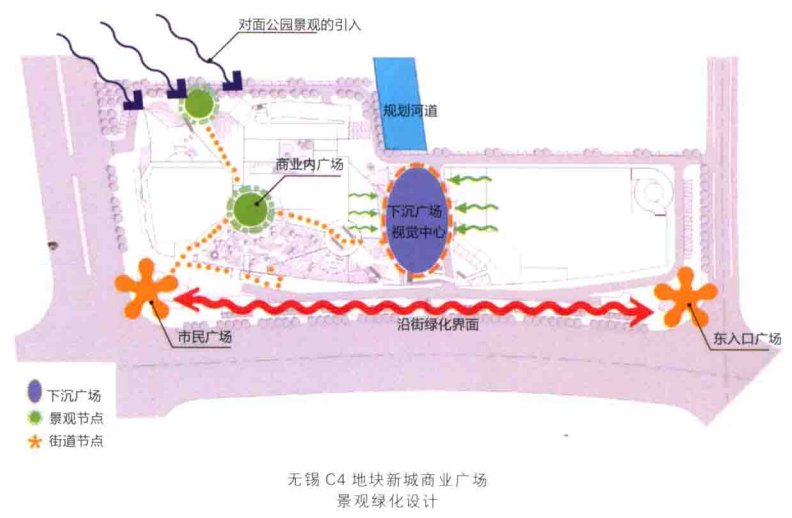
（二）特征

1. 超大空间尺度

城市综合体与城市规模相匹配，与现代化城市主干道相联系，因此室外空间尺度巨大，一般均能容纳超大建筑群体和众多的生活空间。由于建筑规模和尺度的扩张，建筑的室内空间也相对较大，一方面与室外的巨形空间和尺度协调，另一方面则与功能的多样相匹配，成为多功能的聚集焦点。

2. 通道树形交通体系

通过地下层、地下夹层、天桥层的有机规划，将建筑群体的地下或地上的交通和公共空间贯穿起来，同时又与城市街道、地铁、停车场、市内交通等设施以及建筑内部的交通系统有机联系，组成一套完善的“通道树形”（Access Tree）体系。这种交通系统形态打破了传统街道单一层面的概念，形成了丰富多变的立体街道交通空间。



数码港科技园



苏州星月坊

3. 现代城市景观设计

应用现代城市设计、环境与行为理论进行景观与环境设计是城市综合体的重要特征。对建筑群体的深度表现打破传统建筑立面概念，通过标志物、小品、街道家具、植栽、铺装、照明等手段形成丰富的景观与宜人的环境，使建筑群体成为景观的主体，同时又承载着城市文明与经济发展的历史责任。

4. 高科技集成设施

城市综合体既有大众化的一面，同时又是高科技、高智能的集合。其先进的设施充分反映出：科学技术的进步是这种建筑形式产生的重要因素。室内交通以垂直高速电梯、步行电梯、自动扶梯、露天电梯为主；通信由电话、电报、电传、电视、传真联网电脑等组成；安全系统通过电视系统、监听系统、紧急呼叫系统、传呼系统的设置和分区得以保证。

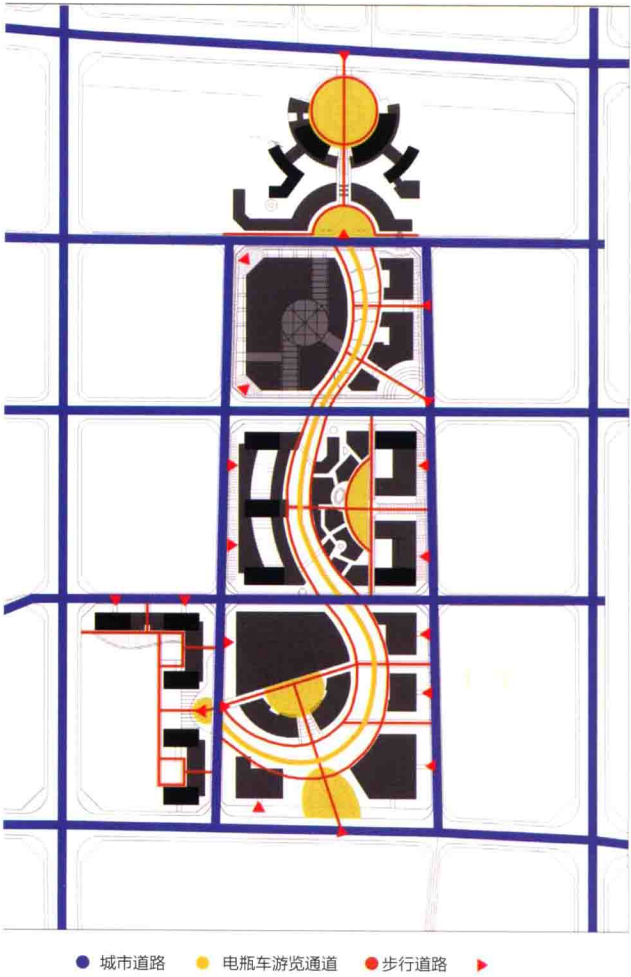
5. 地标式的城市建筑

城市综合体一个显著特点就是均在所在城市矗立了地标式建筑，如超高层酒店，济南万达广场 180 m 高超白金五星级酒店，又如高层地标式双塔：无锡万达广场白金五星级酒店及酒店式公寓组成的玻璃雕塑双塔等。

三、城市综合体的选址

（一）城市综合体的选址原则

城市综合体可以存在于城市的 CBD 区域，可以存在于城市副中心内，也可以位于 CBD 和副中心之外的优越区位。在城市综合体项目所处的区域当中，具体位



济宁太平洋广场交通分析图

出入口



巴林城市中心

置不同，对应的地价水平也会有所不同，而在这个区域当中，一般认为一定存在一个重要的点，这就是峰值低价交叉点。大型商业综合体项目的选址同城市整体发展关系密切，一般应该注意以下几个方面的内容。

(1) 对大型商业设施的选址，国外企业有一系列参数和指标，包括经济指标、道路交通指标、人口指标、配套指标。其中区位条件与交通方式是最重要的因素，选址应特别重视城市整体的商业布局规划和总体发展走向。不同的业态要求不同的区位。大型仓储超市和大型建材超市所要求的区位就有所不同。大型建材超市首选地价低、交通便利的区域。

(2) 在没有确定具体商家的情况下，商业设施的规划选址更应该考虑策划与商业规划方的专业建议。如在规划选址中应考虑 5A 法则。A 是英文 Advantage（便利）的字头。5A 法则的基本内容为：交通便利、认知便利、趋近便利、进出便利、选购便利。

(3) 交通便利不仅是指绝对距离的远近，更多的是考虑客户对交通时耗的便利需求，考虑自驾车与公共交通的不同特点和对便利性的不同需求。交通便利的环境，是以商家对消费者的预期数量为基础，这个预期数量又来自对周边城市人口分布、人口结构、收入与消费水平的调查分析。大型零售商业要求有效商圈常住人口不少于 20 万人。

(4) 认知便利是指在局部区位上让消费者能够便利地找到目标商场，特别是对自驾车消费群体，在规划选择中充分考虑远距离（500 m 以外），中距离（200 m 以外）的认知特性，从而确定最终的选址及总体的规划局部形态。

（二）城市综合体中商业的选址要点

城市商业活动是以追求最高利润为目的的，这是商业设计选址与布局的经济原则。同时，顾客是商业活动过程中不可缺少的重要组成部分，因此建筑的布局与城市人口分布形态密切相关。商业设施选址的意义就在于它是一项长期性的投资，直接关系企业经营的战略决策，是零售企业贯彻以消费者为中心的观点的重要体现，是影响企业效益的一个决定性因素，同时也是制定企业经营目标和经营策略的重要依据。

城市综合体中商业设施的选址应该考虑到“天时”、“地利”、“人和”对于企业的影响，主要考虑客流规律、交通状况、商业环境、地形特点以及符合城市规划要求等几个方面。



1. 客流规律

商业中心是消费中心，从经济效益上讲，商业中心必须满足整个城市消费市场的要求，争取尽可能多的顾客；从成本效益上讲，要争取最大的聚集效益，要求最大限度地利用城市的各种基础设施。所以，城市人口分布的空间形态是商业中心形成发展的重要制约因素。

2. 交通状况

城市道路交通是联系顾客与商业设施的载体。因此，它是制约商业聚集与选址的又一个重要因素。商业活动的经济原则要求有尽可能大的吸引范围，保证尽可能多的顾客方便地到达商店。因此商业设施的选址必须是交通可达性最佳的地点。在商业追求最大货物销售范围的原则下，选址应使交通费用达到最小。所以商业中心交通可达性最佳的实质是：所有购物出行者到达商业中心的出行时间总和最小。

3. 商业环境

选择店址应考虑设店地点附近的商店的规模和数量，如果在同一地区内已有过多的同行业商店，势必影响商店的经营效果，此为趋异性。但是另一方面，由于顾客希望就近广泛地比较选择商品以及希望一次购足所需的商品，有些商店又有集中趋势，相邻而庙，此为趋同性。

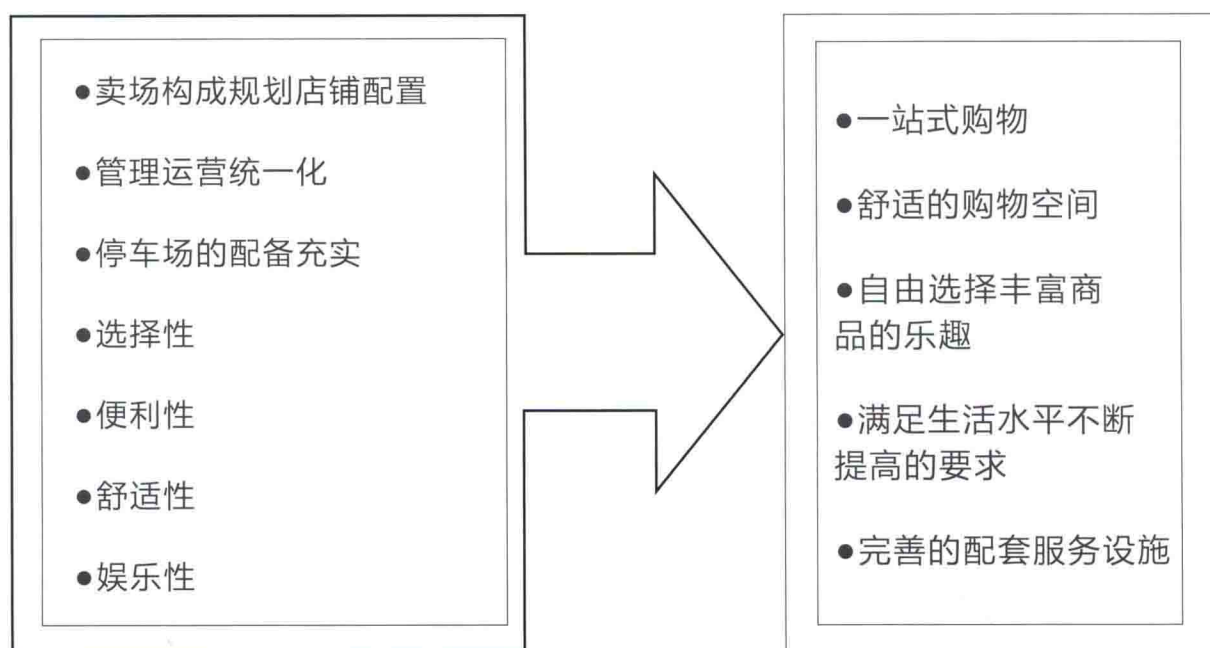
4. 地形特点

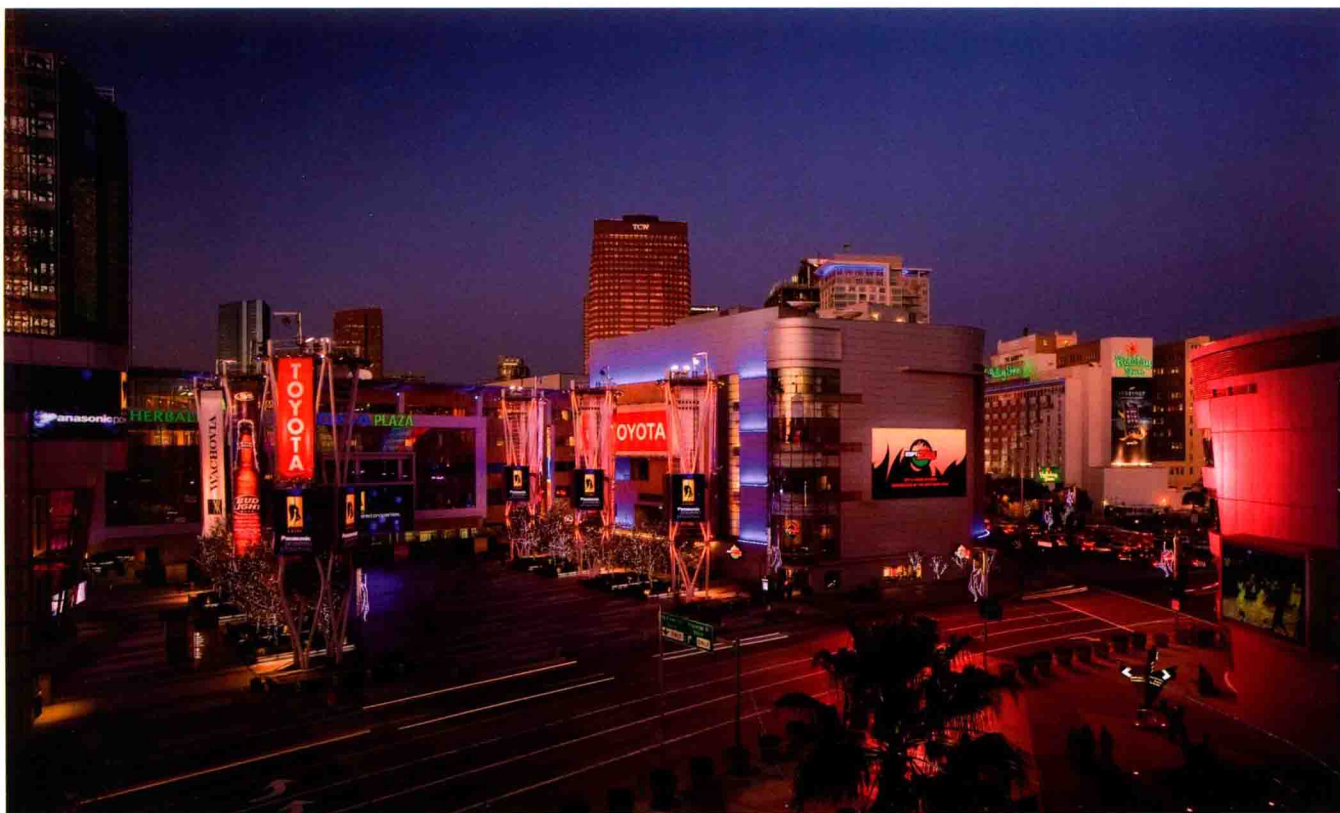
选择店址还要分析地形特点，主要选择能见度高的地点，如选择在两面临街的地点能见度就最高，并且可以扩充橱窗面积，增辟出入口以减缓拥挤，这是最好的设址地点。位于街道的入口处、公共场所的迎面处都是能见度高的地点。有的地点如位于街道的凹进部位能见度就差。

5. 城市规划的要求

城市总体规划和详细规划，都根据城市现状和发展要求对商业中心的分布、商业建筑的布局等做出一系列的规定，商业建筑的选址应该符合城市规划的要求，服从城市总体发展的需要。

在选择店址过程中要对以上因素进行实际调查，搜集资料，具体分析研究，了解建店的有利和不利条件，不仅要考虑现状，还要了解未来的发展变化，尤其要了解城市建设的长期规划，如所选地区的街道、交通市政、公共设施、居民住宅及其





洛杉矶 LIVE 广场

他建设或改造项目的规划，有的地点从当前分析是优越条件，而随着城市的改造将会出现新的变化，而不适合设店。反之，有的地点从当前分析不适合设店但从规划前景看又有发展前途。

四、城市综合体的规划布局

城市综合体的出现是城市形态发展到一定程度的必然产物。因为城市本身就是一个聚集体，当人口聚集、用地紧张到一定程度的时候，在这个区域的核心部分就会出现这样一种综合物业。随着开发商开发规模的不断增大，规划了办公、居住、商业设施等多种独立场所，并通过一个连廊或其他各种形式将它们连接在一起，形成新型的独立式的城市综合体。因此，将城市综合体的各部分进行合理布局具有十分重要的意义。

（一）城市综合体主要业态布局

1. 商务办公区域

城市综合体的商务办公容量一般受城市化发展的影响，而人均办公面积受区域的主导功能和区域的重要性程度的影响。城市综合体的商务办公面积需要考虑的内容包括：城市商务物业供给总量和供给结构、城市商务物业需求总量和需求结构、城市商务物业供给矛盾分析、城市未来供需发展趋势（预测就业人口和人均办公面积，通过租赁活动和市场吸纳量预测未来市场需求）、城市综合体对城市中心商务的分流指数以及中心商务的高度指数、综合体最终的商务容量。

2. 商业区域

在城市综合体的商业建筑规划布局中应遵循两个设计理念：一是主力店和次主力店应按市场与商家的普遍需求的高标准设计；二是商业空间的设计应满足绝大部分商家的物业需求，而且可分可组，灵活切割。因为不同的品牌商家在不同的地区、不同的城市、不同区位，其销售的商品有所不同，导致开店的规模也不同，故其对项目的物业需求也有所不同。而且每个项目从设计阶段到建成需要相当长的一段时间，市场会随时间而改变。商业综合体的设计在考虑市场的需求的同时，也得考虑市场的变化对项目的影响。

商业空间往往会在整个项目的规划中占较大比例。由于商业可在未来的发展中增加，所以总的说来，规划比例过小的问题会比规划比例过大的问题易解决。而减少商业空间的比例，是很难进行的，并会给人以项目整体失败的印象。按照零售业饱和理论，只有在零售饱和度大于平均值的前提下，才有在商圈开设集中商业的可能（临街商业不计入）。