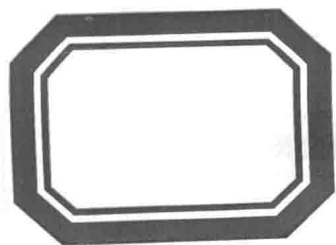


Shangjie
Wenhua
商街文化

韩凝春◎主编



科研基地建设—科技创新平台—京商文化研究项目

Shangjie
Wenhua
商街文化

总 编 审：王茹芹

执行编审：赖 阳

主 编：韩凝春

参 编：杨少萱 赵 挺 胡 昕



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北 京

图书在版编目 (CIP) 数据

商街文化 / 韩凝春主编.

北京: 中国经济出版社, 2014. 7

ISBN 978 - 7 - 5136 - 3133 - 4

I. ①商… II. ①韩… III. ①商业街—研究 IV. ①F713. 58

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 043565 号

责任编辑 路 巍

责任审读 贺 静

责任印制 巢新强

封面设计 华子设计

出版发行 中国经济出版社

印 刷 者 北京京华虎彩印刷有限公司

经 销 者 各地新华书店

开 本 710mm × 1000mm 1/16

印 张 16. 25

字 数 220 千字

版 次 2014 年 7 月第 1 版

印 次 2014 年 7 月第 1 次

书 号 ISBN 978 - 7 - 5136 - 3133 - 4

定 价 48. 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

保护商业老街刻不容缓

中国商业史学会会长 王茹芹

中国商业老街是千百年前，中国商人为了吸引购买、围绕交通便利要道林立店铺，聚集商品和服务形成的一种商业形态。商业老街历经时代变迁，风云变幻，遗存了中国商业发展史、城市发展史、经济发展史的轨迹，凝聚着中国商人“以商富国”的志向、胆识、智慧和情怀。中国商业老街遗存的物产是文物保护的重要内容，中国商业老街文化是中国民族文化的重要组成部分。

中国商业老街承载着中国商业史的丰富内容。一条商业老街就是一座商业史博物馆。商业老街上的老建筑、老字号、老砖、老河和小桥等遗存物产都是商业历史文物遗产。无论是北京、南京、上海、天津、杭州等文化名城中的商业老街，还是丝绸之路、茶马古道、大运河、郑和下西洋等商贸古道沿线的商业老街，还有平遥、丽江、凤凰等古城街区都是一座座壮观的商业历史博物馆，是要重点保护的商业历史物产。同时，一条商业老街就是一道商业文化脉络。中国商业先人把商业文化与区域的人文文化、自然文化、建筑文化融为一体，汇聚成商街文化，产生了强大聚集功能，广集天下之货，汇集八方来客，创建了买卖公平、以义致利、天下共利的交换文化，展示商人信守的“以商富国、以商富民”的文化精髓。商业街文化史今贯通，经世致用，光彩夺目。用经济学的视角研究商业老街，掌握老街与产业、老街与城市、老街与消费等经济关系，分析老街的行业结构与协同力、商品的集散力、品牌的吸引力、顾客的流动力、商贸

的辐射力，地价、房价等，运用老街的经济特征、经济效用和效率，发展社会主义市场经济，一定会形成经济发展、城市繁荣、社会进步永不衰竭的支撑力。

近年来，我国商业街随着城市化进程的加快，出现了前所未有的发展势头。2008年，国务院办公厅在《关于搞活流通扩大消费的意见》中，明确地提出了加强商业街建设的意见。2009年、2012年，商务部连续下发了加快我国商业街建设与发展和组织开展特色商业街区、商贸功能区、中央商务区建设的意见。全国建设了一批集聚效应显著、文化底蕴深厚、建筑风格鲜明、基础设施完备、街区管理完善、拉动消费作用明显的商业街区。如北京王府井大街、上海城隍庙、南京新街口、杭州清河坊、广州上下九步行街、成都宽窄巷子、哈尔滨中央大街等。这些商业街区辐射力超越国界、盛名远扬海外。

然而，在现代化建设的进程中，也有一些地方和城市无序规划商业街区、无休止地改造扩张老街，使商业老街遭受了不是消失就是被破坏的命运。被现代化了的老街千店一面，甚至出现了既没有“老的”文化又没有现代元素的怪街。因此，科学规划街区建设，保护和发展好商业老街物质文化遗产，是当前一件刻不容缓的大事。我们应该承担起“认知老街、保护老街、发展老街”的社会责任。

事实上，没有一个成熟的理论和国际经验可以直接指导中国商业街的保护，我们既要学习国外纽约第五大道、巴黎香榭丽舍大街、伦敦牛津街、东京银座的宝贵经验，更要用中国人自己的探索解决自己的问题。依据商业老街的历史渊源，分析老街与经济、城市、社会的相互作用关系和老街实例，建立适合中国实际的商业老街概念模型、保护模式、发展框架、管理机制和评估标准。

对中华商业老街发展的基本认识

中国商业联合会会长 张志刚

中国的商业街古老而又年轻，从大唐的鼎盛到清明上河图的繁荣，从百年老街修旧如旧到新街开发的如火如荼。改革开放以后，特别是近年来，伴随着我国城市化进程的加快和消费结构的升级，商业街进入了一个前所未有的快速发展时期，商业街在城市中的商业形象和标志性的地位日益突出，在扩大内需、促进消费方面的作用愈发显著。商街经济正在强势助推城市经济的发展。在这样的时代背景下，我们探讨商业老街的保护与发展很有意义。

基于我对商业老街的基本认识，谈几点看法，供大家参考。这几点看法概括为四个“清”：

第一点，厘清概念

探讨商业老街，首先要厘清什么是商业老街。顾名思义，商业老街是区别于新街。我们日常称呼老街的时候，往往会习惯而自豪地称之为百年老街；在称呼老店的时候，往往会称之为百年老店；在称呼老房子的时候，往往会称其为百年的建筑。这“三老”往往会交织融合在一起。商业老街既具有地域文化的文化个性，同时在国际上也有广泛的共识。综观国内商业老街不难发现，商业老街一般具有悠久的历史 and 灿烂的文化，具有古老的建筑遗存和历史人文内涵，既具有地域特色也有时代的创新，还以商为媒具有旅游的价值，并带来了经济的繁荣。例如，杭州的清河坊商业街既保留了部分南宋商业街区建筑的风貌，也保留了胡庆余堂中药店铺。胡雪岩是徽商，生于安徽，成于浙江，在鼎盛时期富可敌国，最后晚景非常悲凉，但他所经营的胡庆余堂保留到现在，那条街是清河坊商业

街。又如，苏州同里古镇的古街坊为明清风格的商业街区，已经有130多年的历史，至今保存完整，古街与古镇相互依存、共同发展。再如，德国柏林的库达姆大街从18世纪开始建造，至今已经度过了150年，欧洲最古老的动物园，著名的威廉教堂、剧院、影院等都坐落在这条街上。我们希望通过商业街专家们的充分论证，共同给商业老街下一个明确的定义，找准商业老街与商业新街的定位，处理好新老街的关系，处理好商业老街保护与发展的关系，等等，切实加强商业老街的基础理论研究。

第二点，摸清现状

研究商业老街，首先要摸清家底。比如目前全国有多少条符合我们定义的商业老街，有多少条名副其实的商业老街，有多少条名实不符的商业老街，有多少条已经或即将被人为拆毁或者是遭受了自身毁坏厄运的商业老街，有多少条仿古的假古董似的商业老街，有多少条商业繁荣的商业老街，还有多少条遇到保护与发展尖锐矛盾的商业老街，等等。应该通过深入广泛的调研，对全国或者重点城市的商业老街的现状进行一次相对完整的统计和梳理，摸清商业老街保护与发展的现状，形成中国商业老街保护与发展的调查报告，建立起数据库。既为寻求政策建议奠定基础，也为商业老街的理论研究提供第一手材料和有利的数据支撑。

第三点，认清意义

一个城市的兴旺和市场、和商业是什么关系？文化是随着人类的进化相伴而行的，历史非常久远。而文明的出现又有几个自身的特征，文字的出现是重要的特征，冶铁的出现是重要的特征，城邦的出现也是重要特征。市因城而立，城因商而兴。商业老街具有稀缺性和独有性，具有不可复制性和不可再生性，是人类文明的重要遗产，是绝无仅有的商业资源、历史文化资源和旅游资源。它承载着一座城市的历史记忆，是地域文化特质的重要载体，是一座城市区别于另一座城市的标志性符号。对中国特色的商业老街的研究，可以丰富我们的流通经济学，也可以丰富我们的经济学理论。

商业老街是一座城市区别于另一座城市的标志性符号，是一座城市文明特别是商业文明发展的活化石和教科书，用任何文字和语言描述商业老

街的重要性都不为过。对商业老街保护的重视，仅仅局限在专家学者的范围内是不够的。我相信通过艰苦的努力和工作，国家会从宏观的层面，以及各级城市、各级政府，特别是城区管理者、开发建设的企业、新闻媒体、学术团体等社会各界达成尽可能广泛的共识，形成合力。共同认识到商业老街保护的重要性，避免重蹈拆掉老城楼、老城墙的覆辙。既认清商业老街保护的重要意义，也深刻认识到商业老街的保护也是我们这代人的现实责任，是我们共同的历史使命。商业老街的接力棒传到我们这代了，我们这代应该做些什么？我觉得我们有挥之不去、执著坚守的历史使命。

第四点，看清途径

保护与发展、传承与创新是商业老街可持续发展的重要课题，也是需要我们共同探索的一道难题。通过科学的发展观和科学的方法论相结合，共同探索商业老街健康发展的有效途径。对商业老街的保护与发展途径，我提三点建议：

第一，标准引导。商业老街姓“商”，要充分发挥各级商业街主管部门、商业街协会组织管理机构的作用。中国商业史协会可以会同中国城市商业网点建设管理联合会、清华大学经管学院零售中心等这样一些机构和相关的单位，将商业老街或传统商业街的课题向商务部申请立项，制定商业老街的相关标准，明确商业老街的定义，分类保护、开发、运营、管理等内容，以标准的制定和宣传、贯彻、引导，推动商业老街的保护和发展。在制定标准的同时，积极推动商业老街立法保护工作，地方政府可以先行立法。我认为，没有标准化就没有现代化，过去大量的标准是出现在第二产业制造业中。现在随着管理水平的提高，现代化是否提高了标准，是否坚守了标准。对商业老街的开发要作为商业遗产，严格依法进行科学的保护性开发。比如，杭州市人民政府在2000年就颁布了杭州市清河坊历史街区保护办法。在没有国标以前，应先推动地方政府制订当地的法规。这些经验值得推广，使商业老街的保护与发展逐渐走上标准化、法制化的轨道。

第二，示范带动。中国商业史学会可以与中国城市商业网点建设联合

会等相关单位合作，通过开展中国商业老街的示范创建工作，严格标准，大步前进，推出一批示范街。示范引领，挂牌保护，大力宣传，争取国家政策的支持。

第三，与时俱进。商业老街的保护不是静态的封闭，也不是僵化的固守，它的发展一般与城市的发展同向，与城市的发展和谐，要切实做到与时俱进。我们反对过度的保护，也反对过度的开发；既不赞成为了经济发展进行的大拆，也不赞成假古董的大建。这是必须破解的现实题目，在这方面要严格科学论证，遵循经济规律，尊重历史文化，尊重民意，依法开展。

我们的希望和理想是这样的：商业老街能成为一座城市的商业繁荣地、旅游目的地、文化示范地、投资首选地、市民的休闲地，打造成彰显一座城市软实力的集中区域、商旅文完美融合的黄金街区，建设为拉动区域经济发展的强力引擎，建设成为历史有根、文化有脉、商业有魂、经营有道、品牌有名的“五有”商街。此外，商业老街国内外都有，要加强商业老街建设的国际交流与合作，以更加开放的姿态建设好具有中国特色的商业老街。

半亩方塘一鉴开，天光云影共徘徊；问渠哪得清如许，为有源头活水来。中国商业老街的建设是一项利在当代、功在千秋的事业，是值得用一生去奋斗的事业！

商业街发展呈现七大趋势

中国步行商业街工作委员会主任 韩健徽

近年来，我国商业街出现了前所未有的发展势头，国家层面也越来越重视商业街的工作。2008年12月，国务院《关于扩大消费搞活流通的意见》中，首次提出了“要推动特色商业街建设”，这是新中国成立以来，在国务院文件中第一次提出要推动商业街的建设。2009年4月，商务部首次发布《关于加快我国商业街建设与发展的指导意见》、发布了由商街委起草制定的全国首部《商业街管理技术规范》国内贸易行业标准。2012年8月，国务院《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》中，明确提出了“有序推进贸易中心城市和商业街建设，支持特色商业适度集聚”。2012年9月，国务院《国内贸易发展“十二五”规划》中，提出要“支持具有地方特色的商业街提档升级、规范发展”。2013年6月，商务部发布了由商街委起草制定的《特色商业街评价指南》国内贸易行业标准，并于12月1日正式实施。

一系列政策和标准的出台，将成为我国商业街发展的宏观指南，标志着我国商业街将从自发自觉发展，走向规范科学发展，标志着我国商业街将会进入一个全新的快速发展黄金机遇期。

商业街在全国的数量很多，类型也很多。截止到2012年年末，全国县级以上城市的商业街总存量超过了五千条。这些商业街类型按照历史划分，分为传统型商业街和现代型商业街；按照业态划分，分为综合型商业街和专型型商业街；按照规模划分，分为大型、中型、小型商业街；按照建筑划分，分为地上、地下、室内、室外商业街；按照形态划分，分为商业街、商业街区、商业街群等。

值得一提的是，近年来的商业街建设中有这样一个趋势，很多开发商开始进入商业街的开发建设领域，当然也和城市的招商引资、城市化的进程相辅相成。同时，现代商业街的类型正在向更加广阔的外延拓展，比如和交通枢纽站点、休闲度假、大型功能区、城市综合体、大型居住区相结合等。特别是，近两三年在全国商业街的发展过程中，若干条空间距离不远，特色鲜明但是又相辅相成的商业街群开始出现。

近年来全国商业街的发展趋势，可归结为七个方面——第一个趋势：现代商业街的发展已经从单纯的购物为主，呈现出集购物街、餐饮街、休闲街、娱乐街、体验街于一体的五街合一趋势；第二个趋势：集地上、地下、空中于一体的立体化趋势；第三个趋势：集点、线、面于一体的街区化趋势；第四个趋势：集大中小店于一体的生态化趋势；第五个趋势：集商业、旅游、文化于一体的商旅文合一趋势；第六个趋势：集名街、名店、名品于一体三名合一的品牌化趋势；第七个趋势：集线上、线下一体的智慧化趋势。

关于商业老街的保护与发展，要从硬件与软件两个方面着手，做到软硬兼施。商业老街在我国有着深厚的历史，经过改造提升后的一些老街，虽然建筑外观上打上了时代的烙印，但老街的遗存特别是它的精神，仍然深深印刻在商业街中。

目 录

CONTENTS

序 言

保护商业老街刻不容缓	王茹芹	1
对中华商业老街发展的基本认识	张志刚	3
商业街发展呈现七大趋势	韩健徽	7

理论积淀

商业老街缘何“老而不朽”? —— 一个永葆青春型

商业街形成机理的研究框架	李 飞	2
世界著名商业街评价指标体系研究	赖 阳 黄爱光	14

中华老街

申遗成功的运河与商业老街	李德楠	50
中国历史文化名街与近代澳门街区的保护经验借鉴	魏明孔	57
区域交通、地域商人与商业老街之发展——以黄山屯溪老街 为中心的考察	梁仁志	66
扬州古城历史街区文化复兴及其旅游意义	金 川 沈学峰	74
论名品对名街的支撑——以扬州东关街漆器为例	黄大昭	81
上海七宝老街保护与开发中的经验与问题	谢 彩 张永禄	86

万里茶道上的老街	张维东	99
----------------	-----	----

北京商街

北京特色商业街发展研究	韩凝春 胡 昕	108
王府井历史文化的保护与发展	李 军	126
全球最佳商旅文化体验地——南锣鼓巷的传承与发展		142
提升簋街餐饮经营水平 打造京城饮食文化特色商业街		153
新的在旧的中 时尚在历史中——南新仓的昨天和今天	杨 波	157

商街新论

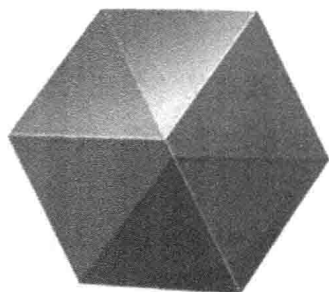
商业的街区驾着城市的梦——别忘了，你在经营一座城市	姜 鹏	164
特色商业街区之文化活化	罗 璇	175
类型视角下的特色商业街区风貌	郑传生	183
重构、转换与嵌入——旧城改造中商业街区规划理念与手法	郑传生	189
文化商办，商业街区文化活力的推手——特色商业街区文化 业态的打造	黄 辉	195
历史街区改造中的共赢机制	张雅丽	200
全息穿越，模仿创新——景区依托型商业街背后的生存逻辑	乔 林	207
走出文化街区的投资困境	沈哲新 罗 璇	214
复刻城市魅力——特色商业街区的“复制”模式	朱青青	222
十八般武艺造就的商业街区——以宽窄巷子为例	郭小帆	228

附 录

北京市特色商业街宣传片（文稿）	韩凝春	234
-----------------------	-----	-----

后记		245
----------	--	-----

◎理论积淀



商业老街缘何“老而不朽”？

——一个永葆青春型商业街形成机理的研究框架

李 飞^①

一、问题提出

随着历史的变迁和城市的改造，凝聚历史文化的商业老街，有的消失了，有的萧条了，也有的生机勃勃地发展着。消失的令人惋惜，萧条的令人迷惑，生机勃勃的令人欣喜。谁不希望一个城市的古老商业街可以成为光芒永放的灯塔，谁不希望有机会在老祖宗曾经购过物的老商街逛一逛，谁不希望有机会在民国京剧名伶唱过戏的剧场看看戏……然而这一切都伴随着老商业街的消失或萧条而成为了人们难以实现的梦想。

数十年来，大量有识之士都在呼吁保护文化名城，其中一个重要的内容是保护具有悠久历史的商业老街，政府也出台了相关的保护法律。然而，呼吁和法律并没有起到期望中的作用，资本如同一架力大无穷的推土机，伴随着城市的现代化改造，摧毁了一个个古老的商业街，让位给了拔地而起的一座座现代化的购物中心和五光十色的步行商业街。政府和开发商似乎也有充分的理由：老商业街萧条了，必须进行现代化改造，否则就会成为死街。

在人们的眼中，老商街似乎成为了鸡肋，不改造是“等死”，改造了是“找死”；不改造是慢性自杀，改造则是被快速地他杀了。现实也大体

^① 清华大学经济管理学院营销系教授、博士生导师，中国零售研究中心常务副主任，兼任中国商业史学会副会长。

如此，好好“活着”的老商街微乎其微、少之又少，即使“活着”的，大多也是勉强维持生存，或者病入膏肓，等待着“安乐死”。

老商街的持续繁荣和复兴问题成为人们关注的热点，相关文献相当丰富。文化和历史民俗研究学者大多从历史保护角度提出留存的建议，而建筑规划研究学者大多通过规划案例提出老商业街规划时要遵循尽量保护的原则。这些研究成果具有一定的指导意义，但是从总体上看，缺乏商业街演化过程的系统讨论，研究方法也是议论和评论较多，缺乏达成一致的实证研究方法。

为此，我们在文献回顾的基础上，探索老商街持续繁荣形成机理的研究框架，以便未来通过对这个框架进行验证，找到一个老商街“老而不朽”、“永葆青春”的发展路径，这无论对于老商街的持续繁荣，对于已萧条商街的再次复兴，还是对于一条新型商业街的建设，都有着重要的实践意义。同时，在理论上也会为商业街形成和发展理论做出重要的贡献。

二、研究设计

（一）概念界定

老而不朽商业街，又指“永葆青春”商业街，还可以称为繁荣商业街，也有人将其称为世界一流商业街、世界著名商业街、魅力商业街等。各个名称虽然含义有所差异，但是在本质上存在着相似性。

1976年有学者提出了零售生命周期理论，即应用产品生命周期来解释零售类型从产生到衰退的发展过程（Davidson, Bates, Bass, 1976）。具体内容是：零售业态像生物一样，有它自己的生命周期，分为明显不同的四个阶段：革新、发展、成熟和衰落。1998年有学者将零售生命周期理论用于商业街的分析，提出商业街的生命周期模型，把商业街的生命周期分成探索、参与、发展、巩固和停滞五个阶段，阶段划分的标准就是考察商业街业态、游客和当地居民作为消费者的不同构成（Snepenger et al., 1998）。

我们根据零售和商业街的生命周期理论，将老商业街的发展划分为革新（形成）、发展、成熟和衰落四个阶段。如同产品生命周期并非都是典

型的抛物线形的正态分布一样，有些商业老街持续繁荣，呈现为一条左低右高逐渐上升的曲线，例如北京王府井商业街、上海南京路商业街等；有些商业老街繁荣过后转向衰落并停留在维持生存的状态，呈现为抛物曲线走完 $3/4$ 之后，转为左右平行的一条横向的直线，例如北京的大栅栏商业街，失去了往日的辉煌且还能生存；有些商业老街繁荣过后走向了衰落，苟延残喘地勉强生存着，呈现出走完整条抛物线的全过程，例如北京的隆福寺商业街。我们研究的目的是发现商业老街持续繁荣的机理，最直接的方法是研究成功案例，同时也需要通过失败的例子进行对比和反证，最终构建一个商业老街持续繁荣的机理模型。但是，在进行对比案例分析之前，需要有一个理论框架作为指引，以免研究范围过大、过泛。本研究的目的是建立一个“永葆青春”型商业街形成机理的研究框架。

（二）研究思路

形成机理，是指一个事物的构成要素、影响要素及其相互作用而形成或演化的规律。因此，探索“永葆青春”型商业街形成机理的研究框架，就需要完成下面的工作：①分析商业街的基本构成要素；②主要的影响因素；③归纳永葆青春型商业街的一般特征；④繁荣商业街形成和保持的机理框架。本研究采取文献分析方法，即通过已有文献回顾，进行分析归纳，建立一个理论研究框架，并提出这个研究框架的应用方法。

三、研究过程

（一）商业街的基本构成要素

商业街基本构成要素，是指商业街形成的主要必备要素。缺少任何一个要素，商业街就无法构成。对此，已有诸多的讨论。有学者根据系统理论，将其分为交通系统、建筑空间系统、商业系统、附属设施系统、绿化景观系统、环境文脉系统和社会空间系统（冯四清，2004）。有的学者根据资源和能力将其分为业态结构系统、内部交通系统、建筑空间系统、商业信誉、商店环境、环境系统、附属设施系统和规模布局系统等（贾红红、黄怀德，