

■ 区域规划与城市治理丛书

城市商业区研究

——规划、治理模式与案例

张健 著



清华大学出版社

区域规划与城市治理丛书

城市商业区研究

——规划、治理模式与案例

张 健 著

清华大学出版社
北 京

内 容 简 介

本书分析现代商业区与城市规划的关系,探索商业区及其空间形态的发展趋势,并从规划理念、发展定位、功能分区、景观设计和交通设计等方面研究现代商业区规划设计的要点。在探究商业区交易环节的基础上梳理了商业区运营的模式构成,归纳出了商业区治理的纵向关系和横向关系。从商业区治理的纵向维度出发,分析了战略联盟和一体化模式的治理机制和治理途径;从商业区治理的横向维度出发,分析了基于集群价值链剩余和集群剩余的横向治理机制,提出了基于行业协会的三层横向治理途径。

本书对日本难波公园、德国柏林索尼中心、法国巴黎拉德芳斯新区、日本东京六本木城市综合体等国外商业区案例,以及深圳华润中心·万象城、北京华贸中心、香港太古广场、上海新天地、邢台滨江 RBD 等国内商业区案例的规划设计及其治理进行了深入分析。

本书适合商业区规划设计和商业区治理领域的研究者、高等院校建筑设计以及城市规划等专业的教师和学生、政府官员、研究商业区问题的专家学者阅读,同样也适合对商业区感兴趣的普通读者。

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签,无标签者不得销售。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

城市商业区研究——规划、治理模式与案例/张健著. —北京:清华大学出版社,2015
(区域规划与城市治理丛书)

ISBN 978-7-302-39802-8

I. ①城… II. ①张… III. ①商业区—城市规划—研究 IV. ①TU984.13

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 075422 号

责任编辑:秦 甲 陈立静

封面设计:杨玉兰

责任校对:周剑云

责任印制:王静怡

出版发行:清华大学出版社

网 址: <http://www.tup.com.cn>, <http://www.wqbook.com>

地 址:北京清华大学学研大厦 A 座 邮 编:100084

社总机:010-62770175 邮 购:010-62786544

投稿与读者服务:010-62776969, c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质量反馈:010-62772015, zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

课 件 下 载: <http://www.tup.com.cn>, 010-62791865

印 装 者:三河市金元印装有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:185mm×230mm 印 张:19 插 页:4 字 数:414 千字

版 次:2015 年 5 月第 1 版

印 次:2015 年 5 月第 1 次印刷

定 价:46.00 元

产品编号:060684-01

前 言

在中国进入“新常态”的背景下，伴随新型城镇化进程的是大规模开展的城市更新与改造，作为一个城市经济生活的“心脏”，商业区的建立和发展，成为城市面貌更新换代、城市经济高速发展的新动力，是城市活力的象征。城市的发展要求商业区功能完善并且配套，对商业区的探索成为提升城市形象和带动区域经济发展的发力点，也成为各地政府关注的焦点。

结合编者本人及团队近 10 年的商业区设计实践，本书着重从三个方面阐述了编者对城市商业区的理解：一是诠释现代商业区与城市规划的关系，指出商业区及其空间形态的发展趋势对城市规划的影响，以及商业区规划设计的要点；二是归纳商业区招商运营过程中纵向和横向的治理关系，从商业区治理的纵向维度出发探讨战略联盟和一体化模式的治理机制和治理途径，从商业区治理的横向维度出发探讨基于集群价值链剩余和集群剩余的横向治理机制和基于行业协会的三层横向治理途径；三是探讨国内外典型商业区现代商业空间的规划设计及其运营治理经验，通过团队的设计项目展现商业区发展的新趋势。

从城市建设发展的角度看，商业区是城市发展内涵的重要组成部分，凝聚了一个城市的商业人文、历史文化、产业沿革的深厚底蕴，影响了城市的空间结构、交通组织、功能形式，带动了城市产业联动的协同发展，推动了城市产业转型升级和结构调整。伴随着城市的都市化发展，商业区将呈现出多元化、集成性、立体化、国际化的现代特性，成为我国城市发展的核心引擎。城市开发的实践表明，商业区域的建设成为城市化进程的主要引导力量，城镇建设一般围绕着开发繁华的商业区展开，商业区越发达的地方，经济增长就越快。

从商业价值效应的角度看，商业区的治理不仅仅是针对某个或某些商业项目的治理，同时也是城市治理的重要组成部分，将对我国新型城镇化起到重要的推动作用。商业区开发、经营的经济活动涉及开发商、运营企业、政府及相关中介机构等主体的利益和协作关系。通过对商业区治理主体间关系、结构的研究，能够进一步明确治理主体间的利益机制，从而合理地确定商业区的治理模式，有利于协调商业区治理主体之间的制衡关系，明确交易活动下产生的价值激励。同时，有利于指导相关治理机构理顺治理结构，提升城市商业资源价值。

从现代商业空间的角度看，商业区是展现现代城市空间的大平台，随着城市空间逐渐向集约、紧凑、开放的趋势演变，城市现代商业空间也呈现出立体化、集成化、复合



化的特征。无论是日本的六本木、巴黎的拉德芳斯、德国柏林的索尼中心，还是国内的华润万象城、香港太古广场、北京华贸中心，无不践行着商业区现代空间的新理念，通过现代商业空间演绎新型城镇化下的城市新生活。

本书旨在顺应时代发展的需求，以规划师的视角诠释商业区在城市发展中的新角色、新模式、新空间。由于时间仓促，书中难免有不妥之处，敬请读者批评指正。

编 者

目 录

第一篇 现代商业区与城市规划

第 1 章 现代商业区与城市规划的关系	3	第 2 章 现代商业区的规划设计	17
1.1 现代商业区与城市规划的融合	4	2.1 商业区及其空间形态的发展趋势	18
1.1.1 与自然环境的融合	4	2.1.1 商业区的发展趋势	18
1.1.2 与历史文化的融合	5	2.1.2 商业区空间形态的发展趋势	20
1.1.3 与产业发展的融合	7	2.2 现代商业区规划设计的要点	23
1.2 现代商业区对城市规划的影响	8	2.2.1 规划理念	23
1.2.1 对城市空间结构的影响	8	2.2.2 发展定位	24
1.2.2 对城市交通的影响	11	2.2.3 功能分区	26
1.2.3 对城市功能的影响	12	2.2.4 景观设计	26
1.2.4 对城市产业结构的影响	13	2.2.5 交通设计	28
1.3 本章小结	15	2.3 本章小结	29

第二篇 商业区治理模式

第 3 章 相关研究综述及评价	33	3.2.1 国外城市商圈理论运用研究现状	45
3.1 交易成本理论运用研究	34	3.2.2 国内商圈理论的运用研究现状	48
3.1.1 交易成本的含义及影响因素	34	3.3 治理模式综合运用研究	50
3.1.2 交易成本理论的相关应用	41	3.3.1 国内外公司治理模式研究	50
3.1.3 交易成本与商业区形成发展的关系	44	3.3.2 国内外区域治理模式研究	53
3.2 城市商圈理论运用研究	45	3.4 现有研究中的不足	55



3.5	本章小结	57	5.2.3	争夺联盟合作最大收益的 治理机制	93
第4章	城市商业区治理及治理 模式	59	5.2.4	商业区战略联盟模式的 治理途径	96
4.1	商业区含义及交易环节解构	60	5.3	一体化模式的治理机制	99
4.1.1	商业区的含义	60	5.3.1	资产专用性下的威廉姆森 抵押模型	99
4.1.2	商业区交易环节架构	63	5.3.2	运营商与承租企业之间的 协调机制	102
4.1.3	商业区面临的主要问题	66	5.3.3	商业区一体化模式的治理 途径	106
4.2	商业区治理的含义及治理关系 构成	67	5.4	本章小结	109
4.2.1	商业区治理的含义	67	第6章	商业区横向治理模式分析	111
4.2.2	商业区治理关系构成	67	6.1	商业区横向治理结构关系	112
4.3	基于交易成本的商业区治理 模式	72	6.1.1	商业区横向治理存在的 条件	112
4.3.1	交易特性与治理模式的 匹配	72	6.1.2	商业集群剩余与价值链 剩余	113
4.3.2	基于交易成本的商业区 治理内涵	77	6.2	基于价值链剩余分配的价值链治理 机制	114
4.3.3	基于交易成本的商业区 治理架构	78	6.2.1	商业区集群价值链剩余 治理	114
4.4	本章小结	81	6.2.2	商业集群成员价值创造激励 模型	116
第5章	商业区纵向治理模式分析	83	6.2.3	不同努力水平下的激励机制 分析	117
5.1	商业区纵向治理结构关系	84	6.3	基于商业集群剩余分配的网络治理 机制	119
5.1.1	地产开发商主导的治理 模式	84	6.3.1	商业区集群的社会网络 治理	119
5.1.2	商业运营商主导的治理 模式	84	6.3.2	关系契约下的共享收益 模型	122
5.1.3	两类模式治理关系比较	85			
5.2	战略联盟模式治理机制	87			
5.2.1	战略联盟合作分工经济性 分析模型	88			
5.2.2	商业区联盟信息不对称的 治理机制	91			

6.3.3 关系契约下的收益分配 机制.....	126	7.4.2 数据计算分析	156
6.4 商业区集群综合治理途径	128	7.4.3 经营成本系数与交易效率的 关系	160
6.4.1 价值链剩余分配下的治理 途径.....	128	7.4.4 经营成本系数以及交易效率 分析	161
6.4.2 集群剩余分配下的治理 途径.....	130	7.5 本章小结	167
6.4.3 商业区集群的多层治理 框架.....	131	第 8 章 商业区横向治理模式的选择	169
6.5 本章小结	133	8.1 商业区集群形成的阶段特征 及机理	170
第 7 章 商业区纵向治理模式的选择	135	8.2 商业区横向治理模式选择分析 模型	174
7.1 商业区纵向治理模式选择决策 机理.....	136	8.2.1 商业区集群空间集聚模型 设定	174
7.2 商业区纵向治理模式选择分析 模型.....	139	8.2.2 商业区集群空间集聚模型 求解	176
7.2.1 选择模型的假设分析	139	8.2.3 商业区横向治理模式选择的 依据	181
7.2.2 选择模型的构建求解	142	8.3 济南市部分商业区横向治理模式 选择	182
7.3 选择模型结论的分析与讨论	144	8.3.1 银座商业区、泺口市场 和西市场概况	182
7.3.1 纵向治理模式的决策 边界.....	144	8.3.2 数据计算分析	185
7.3.2 经营成本系数 c_x 和 c_y 的 讨论	147	8.3.3 θ 系数和横向治理模式 选择的关系	194
7.4 大连万达同苏宁的纵向治理模式 选择.....	154	8.4 本章小结	197
7.4.1 大连万达和苏宁概况	154		

第三篇 城市商业区案例

第 9 章 国外城市商业区案例	201	9.1.3 商业运营与管理.....	210
9.1 日本难波公园	202	9.1.4 总结及启示	210
9.1.1 简介	202	9.2 德国柏林索尼中心	212
9.1.2 整体设计与空间布局	203	9.2.1 简介	212



9.2.2 整体设计与空间布局	214	10.2.2 整体设计与空间布局	254
9.2.3 商业运营与管理	217	10.2.3 商业运营与管理	259
9.2.4 总结及启示	218	10.2.4 总结及启示	260
9.3 法国巴黎拉德芳斯新区	221	10.3 香港太古广场	260
9.3.1 简介	221	10.3.1 简介	260
9.3.2 整体设计和空间布局	223	10.3.2 整体设计和空间布局	262
9.3.3 商业运营与管理	229	10.3.3 商业运营与管理	265
9.3.4 总结及启示	230	10.3.4 总结及启示	266
9.4 日本东京六本木城市综合体	232	10.4 上海新天地	267
9.4.1 简介	232	10.4.1 简介	267
9.4.2 整体设计和空间布局	234	10.4.2 整体设计和空间布局	269
9.4.3 商业运营与管理	242	10.4.3 商业运营与管理	276
9.4.4 总结及启示	242	10.4.4 总结及启示	277
9.5 本章小结	244	10.5 邢台滨江 RBD	278
第 10 章 国内城市商业区案例	245	10.5.1 邢台滨江路沿线城市 设计的定位	278
10.1 深圳华润中心·万象城	246	10.5.2 邢台滨江路 RBD 现代 服务带的规划设计	280
10.1.1 简介	246	10.5.3 总结及启示	283
10.1.2 整体设计与空间布局	248	10.6 本章小结	283
10.1.3 商业运营与管理	250	参考文献	284
10.1.4 总结及启示	251	后记	293
10.2 北京华贸中心	253		
10.2.1 简介	253		



第一篇

现代商业区与 城市规划

在古汉语中“城”是指防御墙垣；“市”则是指进行交易的场所。“城”与“市”相互结合，产生了城市，到现代逐步发展成政治、经济、文化中心，可见商业是城市的本源。

随着社会分工越来越细，交换无处不在，因此商业成为社会再生产的“血脉”。根据城市商业成长规律和零售空间进化的理论，城市商业区在城市形成和建设流通发展中占据着重要的位置，发挥了重要的作用。城市商业区作为城市经济发展原动力的基础之一，是城市综合竞争力的重要组成部分。商业区的发展取决于商业的规模、结构和业态的完善程度以及城市的综合营销能力。这些能力并非天然形成的，必须进行策划、协调、培育、集成，通过商业区的规划逐步形成。

现代商业区需要与城市规划相融合，也必定对城市规划产生重要影响。要做好商业区的规划设计，必须深刻把握商业区及其空间形态的发展趋势，并具体落实在规划理念、发展定位、功能分区、景观设计和交通设计等方面。

第 1 章

现代商业区与城市规划的关系

“城市规划”是为了实现一定时期内的城市发展目标，确定城市发展方向、城市空间布局和城市各项建设场所的综合部署和具体安排，是一定时期内城市发展的蓝图。随着时代的发展，城市规划的外延扩大了，从原本的工程技术问题向包含社会学科的软科学方向迈进。如今，城市需要面对的问题更为复杂多样，如技术革新、生态文明建设与城市可持续发展、社会价值观的实现等。城市规划外延扩大是适应城市社会发展需求的必然结果。^①因此，城市商业区的发展建设规划必须与城市规划相融合，而商业区的发展会对城市规划产生重要影响，将推动城市规划的落地。

① 丁旭. 城市规划的内涵及其城市规划教育[J]. 浙江大学学报(理工版), 2011(5): 602-605.



1.1 现代商业区与城市规划的融合

商业发展得越快,城市建成区面积和其他各项基础设施建设的速度也越快。商业的发展带来发达的教育、便捷的交通、顺畅的通信、优雅的生活环境等,它们可以提升城市的品位,塑造良好的形象,扩大城市的知名度和影响力。良好的城市形象是城市发展的无形资产,它对营造城市投资环境、增强城市辐射力都将产生极其重要的影响。同时,商业区的发展必须与城市规划相融合,这样才能更好地推动规划落地。下面主要探讨商业区与城市规划中的自然环境、历史文化及产业发展的融合。

1.1.1 与自然环境的融合

随着城市的急剧发展,人工建筑对自然环境的破坏程度越来越大,这促使人们日益重视保持自然和人工环境的平衡问题。“大地景观”的概念被引入城市规划,并由此引申出把城市看作人类生态系统的组成部分等观念。在城市规划中必须考虑保护自然环境的问题,商业区的规划建设也需要注意与自然环境的融合。

商业区的外部空间环境虽然是人造环境,但是它周围的自然环境也需要处理,才能够适合并满足人们游憩、步行、购物等要求。自然环境中水体、绿化的引入,地形、地貌特征的应用均与商业区外部空间环境密切相关。商业区规划设计中的常用手法有以下两种。

1. 自然环境的引入

人类文明越发达,越应该与自然进行对话,通过对话与自然建立“亲密”关系。商业区外部空间环境是人为创造的环境场所,它为人们提供购物、交往、工作、休息等公共与私密空间。它是立足于人类行为而进行的创造性设计,而将周围有利于满足人们需要的自然环境景观引入,便是建立良好空间环境的重要手段之一。通过人与自然的对话,也实现了“商业—人—自然—城市”的和谐统一。同时,充分利用周边自然资源与地理优势,能够使商业区具有明显的区域感和独特的旅游价值。

2. 人工环境的创设

商业区外部空间环境与人工自然环境的结合,按其主题因素可分为这样几种形式:①商业区外部空间环境与水体的结合;②外部空间环境与绿地、树木等绿色景观的结合(见图 1.1);③结合自然地形特点进行地坪变化的处理;④自然材料、原始工艺的引入。这几种形式在进行实际环境创造与设计时,并非是相互孤立的,而常常是结合在

一起进行综合运用。^①



图 1.1 上海五角场万达广场的绿色景观

1.1.2 与历史文化的融合

历史文化不仅是一个国家、一个地区的文化瑰宝，也是全人类共同的财富。在城市规划中必须重视历史文化遗产的保护，其中《雅典宪章》就从城市规划的角度提出了保护古建筑问题。

民俗和人文景观是一个城市文化脉络的延续和组成部分，也是一个城市的文化标志。建筑的历史本身也是文化发展史。现代建筑的产生就是对建筑中不适应人类发展要求的因素的否定，同时又是对其优点的肯定。因此，商业区与历史文化的融合，首先就应该充分尊重当地的民俗风情，并结合人文景观进行设计，以便延续一个城市的历史文化脉络。

在商业的规划设计与建设中，注重与当地历史文化的结合，需要处理好两个关系：一是现代文明与当地历史文化的关系；二是新旧建筑之间的关系。前者主要是指文化元素的融合，而后者主要是指空间处理。在历史文化融合上，不应只重视外在形式，盲目追求形式上的“形似”，如大量复古商业街在形式上古色古香却千篇一律，更应该从历史文脉、地方习俗、文化特征、生活方式等内在的方式去考虑商业区外部空间环境的创造，如北京的王府井、天津的古文化街、南京的夫子庙(见图 1.2)、上海的城隍庙及新天地等，这些商业区既有改善历史古城风貌的作用，同时也对商业文明的延续和发展进行了新的诠释。

^① 郑树瑞. 城市游憩商业区规划设计研究[D]. 合肥: 合肥工业大学, 2007: 32-33.



图 1.2 南京夫子庙

以上海新天地为例(见图 1.3)。上海新天地以中西合璧、新旧结合的海派文化为基调,将上海特有的传统石库门旧里弄与充满现代感的新建筑群融为一体,把该区域打造成了既具有传统风貌又具有现代化功能设施的大都会商业旅游景点。上海新天地别具特色的建筑风格获得了广泛的赞赏,荣获了“2001 年中国年度新锐榜建筑奖”。独特的石库门建筑,浓郁的文化氛围,吸引着众多游客前来参观;便利的交通条件,多元化的服务范围,同样吸引着大批的商务客户。上海新天地如今已成为时尚的代名词:它不仅是个休闲娱乐的社交场所,同时还是各大商家推广新产品、召开新闻发布会、宴请宾客及娱乐表演的极佳选择。上海新天地目前已经成为一个具有一定国际知名度的聚会场所,并被纳入上海旅游景点清单中,还成为中国房地产区域改造的经典案例。



图 1.3 上海新天地一角

1.1.3 与产业发展的融合

产业发展是指产业的产生、成长和进化过程,既包括单个产业的进化过程,又包括产业总体的进化过程。产业发展又与城市规划密切相关。可以说,城市规划引导产业的空间布局,包括产业的集中和扩散;城市规划也影响产业的发展方向,对产业发展具有较大的推动作用,包括对商业的推动作用。实质上,商业区是一种产业、城市融合平台,商业区与产业发展的融合主要体现在商业区对产业发展的推动作用上。

作为城市规划的重点关注对象,商业区能够吸引人流、物流的集聚,并以人流、物流的集聚促进产业的集聚,形成经济、人口和资源的良性互动机制。同时,商业区的发展要求相关产业链的配套,重视现代城市商业区规划中的金融、信息与商务活动,并辐射到周边区域,从而推动整个城市的发展。

实践经验表明,只有确保现代城市中各种经济职能的有效连接,才能有效地促进商业区的进一步发展。因此,在进行现代城市商业区的规划与设计工作时,应事先考察商业区周边经济的发展状况,科学地确定商业区的功能区设置、功能区规模以及设施设备的配置、消费服务的种类等问题。在了解商务活动发展基本情况的前提下,提高现代商业区的规划与设计水平,也是完善商业区发展的关键所在。科学、合理地规划与设计商业区的发展,对于促进城市商品经济的发展以及挖掘城市的经济活力,都具有重大影响。^①

比如,浙江省义乌市的发展就是一个典型。义乌小商品城专业街如图1.4所示。义乌市在小商品市场的带动下逐渐形成商业贸易中心,义乌小商品市场的集聚促进了义乌商业区的形成,并带动全市商贸业与其他第三产业向城区集聚并推动城区的蔓延,从而引起义乌商业区向外膨胀。随着城区面积的不断扩大,周边乡镇率先接受辐射,集聚效应进一步体现,带动了全市商业和制造业的发展。^②

① 张耀. 浅谈现代商业区规划设计[J]. 城市设计研究, 2013(12): 65-67.

② 徐剑峰. 中小城市的爆炸性发展——以浙江省义乌市为例[J]. 城市发展研究, 2003(3): 9-16.



图 1.4 义乌小商品城专业街

1.2 现代商业区对城市规划的影响

人们总是希望生活在经济繁荣富强,环境清洁、卫生、优美,科学技术、文化教育发达,社会道德高尚,社会风气良好的现代化城市。^①城市规划应满足人们的需要,充分反映使城市经济系统和生态系统协调发展的内容。如今,商业区通过对城市空间结构、城市交通、城市功能和城市产业结构的影响,在各方面满足人们的追求。

1.2.1 对城市空间结构的影响

从城市的空间结构来看,商业区是中心城市的主要组成部分,而中心城市又与郊区共同构成大都市区。大都市区则是当今世界城市发展的主导方向。所以通过对中心商业区的产生、发展、衰落及复兴的分析,可以了解其对中心城市乃至大都市区发展的影响。其次,商业区在城市中占据一定的经济地位。在大多数城市中,商业区是城市商业的核心区域。由于城市早期发展交通的局限,商业区优越的地理位置便于商业的发展,是城市税收的主要承担者。最后,商业区在人们心中具有重要的情感地位。^②

可以说,商业区对城市的形成和发展而言,具有基础性的推动和引领作用,同时,城市的发展又进一步促进了商业的繁荣。随着城市的资源和人口集聚,城市日渐显得拥挤和狭小,合理地规划商业区的区域空间布局,实现城市的和谐、均衡和可持续发展成为今天城市规划、建设和治理的重要内容。

① 崔莉. 试论城市生态经济学向城市规划的渗透与融合[J]. 特区经济, 2009(9): 119-120.

② 王洋. 美国波兰特城市商业中心规划研究[D]. 厦门: 厦门大学, 2007: 1.