

“十一五”国家重点图书出版规划项目

21世纪
科技与社会发展丛书
(第六辑)

丛书主编 徐冠华

街区经济研究

洪增林 / 著



科学出版社
www.sciencep.com

“十一五”国家重点图书出版规划项目

陕西科学技术厅资助出版

21世纪
科技与社会发展丛书
(第六辑)

丛书主编 徐冠华

街区经济研究

洪增林 / 著



科学出版社

北京

内 容 简 介

街区经济是城市经济发展的主要载体,也是空间要素在城市经济发展中作用愈加重要的体现。本书把街区经济作为一种大跨度的历史现象和客观存在来考察,从经济学、城市学、系统学等不同视角,创新性地对街区经济、商业街等主要概念及内涵进行界定,构建了街区经济的系统模型;重点分析了建设、管理及融资三个子系统;系统评价了街区经济的运行情况和土地集约利用程度;实例研究了发展街区经济中的探索和实践。本书对推动城市经济的发展具有重要的理论与实践指导意义及广泛的应用价值。

本书适合区域经济、城市管理领域工作者阅读,也可作为高等学校相关专业教学参考书。

图书在版编目(CIP)数据

街区经济研究/洪增林著. —北京:科学出版社, 2013

(21 世纪科技与社会发展丛书)

ISBN 978-7-03-036498-2

I. ①街… II. ①洪… III. ①城市空间-空间结构-研究-中国 IV. ①TU984.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2013) 第 012719 号

丛书策划: 胡升华 侯俊琳

责任编辑: 石 卉/责任校对: 韩 杨

责任印制: 赵德静/封面设计: 黄华斌 陈 敬

编辑部电话: 010-64035853

E-mail: houjunlin@mail.sciencep.com

科 学 出 版 社 出 版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码: 100717

<http://www.sciencep.com>

中国科学院印刷厂 印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2013 年 5 月第 一 版 开本: B5 (720 × 1000)

2013 年 5 月第一次印刷 印张: 15

字数: 271 000

定价: 68.00 元

(如有印装质量问题, 我社负责调换)

“21 世纪科技与社会发展丛书” 第六辑

编委会

主 编 徐冠华
副主编 张景安 奚正平
委 员 赵怀斌 胥和平 胡 珏
杨起全

编辑工作组组长 赵怀斌
副组长 赵 刚 杨 柳 胡升华
成 员 侯俊琳 余小方 马 云
李湄青

总 序

进入 21 世纪，经济全球化的浪潮风起云涌，世界科技进步突飞猛进，国际政治、军事形势变幻莫测，文化间的冲突与交融日渐凸显，生态、环境危机更加严峻，所有这些构成了新世纪最鲜明的时代特征。在这种形势下，一个国家和地区的经济社会发展问题也随之超越了地域、时间、领域的局限，国际的、国内的、当前的、未来的、经济的、科技的、环境的等各类相关因素之间的冲突与吸纳、融合与排斥、重叠与挤压，构成了一幅错综复杂的图景。软科学为从根本上解决经济社会发展问题提供了良方。

软科学一词最早源于英国出版的《科学的科学》一书。日本则是最早使用“软科学”名称的国家。尽管目前国内外专家学者对软科学有着不同的称谓，但其基本指向都是通过综合性的知识体系、思维工具和分析方法，研究人类面临的复杂经济社会系统，为各种类型及各个层次的决策提供科学依据。它注重从政治、经济、科技、文化、环境等各个社会环节的内在联系中发现客观规律，寻求解决问题的途径和方案。世界各国，特别是西方发达国家，都高度重视软科学研究和决策咨询。软科学的广泛应用，在相当程度上改善和提升了发达国家的战略决策水平、公共管理水平，促进了其经济社会的发展。

在我国，自十一届三中全会以来，面对改革开放的新形势和新科技革命的机遇与挑战，党中央大力号召全党和全国人民解放思想、实事求是，提倡尊重知识、尊重人才，积极推进决策民主化、科学化。1986 年，国家科委在北京召开全国软科学研究工作座谈会，时任国务院副总理的万里代表党中央、国务院到会讲话，第一次把软科学研究提到为我国政治体制改革服务的高度。1988 年、1990 年，党中央、国务院进一步发出“大力发展软科学”、“加强软科学研究”的号召。此后，我国软科学研究工作体系逐步完善，理论和方法不断创新，软科学事业有了蓬勃发展。2003 ~ 2005 年的国家中长期科学和技术发展规划战略研

究，是新世纪我国规模最大的一次软科学研究，也是最为成功的软科学研究之一，集中体现了党中央、国务院坚持决策科学化、民主化的执政理念。规划领导小组组长温家宝总理反复强调，必须坚持科学化、民主化的原则，最广泛地听取和吸收科学家的意见和建议。在国务院领导下，科技部会同有关部门实现跨部门、跨行业、跨学科联合研究，广泛吸纳各方意见和建议，提出我国中长期科技发展总体思路、目标、任务和重点领域，为规划未来 15 年科技发展蓝图做出了突出贡献。

在党的正确方针政策指引下，我国地方软科学管理和研究机构如雨后春笋般大量涌现。大多数省、自治区、直辖市政府，已将机关职能部门的政策研究室等机构扩展成独立的软科学研究机构，使地方政府所属的软科学研究机构达到一定程度的专业化和规模化，并从组织上确立了软科学研究在地方政府管理、决策程序和体制中的地位。与此同时，大批咨询机构相继成立，由自然科学和社会科学工作者及管理工作者等组成的省市科技顾问团，成为地方政府的最高咨询机构。以科技专业学会为基础组成的咨询机构也非常活跃，它们不仅承担国家、部门和地区重大决策问题研究，还面向企业提供工程咨询、技术咨询、管理咨询、市场预测及各种培训等。这些研究机构的迅速壮大，为我国地方软科学事业的发展铺设了道路。

软科学研究成果是具有潜在经济社会效益的宝贵财富。希望“21 世纪科技与社会发展丛书”的出版发行，能够带动软科学的深入研究，为新世纪我国经济社会的发展做出积极贡献。

徐冠华

2009 年 2 月 21 日

第六辑 序

近年来，软科学作为一门立足实践、面向决策的新兴学科，在科学技术飞速发展和经济全球化的今天，越来越受到社会各界的广泛关注，已经成为中国公共管理学科乃至整个社会科学研究领域一个极为重要且富有活力的部分。当前，面对国际政治经济形势的急剧变化和复杂局面，我国各级政府将面临诸多改革与发展的种种问题，需要分析研究、需要正确决策，这就需要软科学研究的有力支撑。

陕西科教实力位居全国前列，拥有丰富的知识和科技资源。利用好这一知识资源优势发展陕西经济，构建和谐社会，并将一个经济欠发达的省份建设成西部强省，一直是历届陕西省委、省政府关注的重要工作。在全省上下深入学习科学发展观之际，面对当前国际金融危机，如何更好地集成科技资源，提升创新能力，通过建立产、学、研、用合作互动机制，促进结构调整和产业升级，推动经济社会发展，是全省科技工作者需要为之努力奋斗的目标。软科学研究者更是要发挥科学决策的参谋助手作用，为实现科技强省献计献策。

陕西省的软科学研究工作始于 1990 年，在国内第一批建立了软科学研究计划管理体系，成立了陕西省软科学研究机构。多年来，通过理论与实践的结合，政府决策和专家学者咨询的融合，陕西省软科学研究以加快陕西改革与发展为导向，从全省经济社会发展的重大问题出发，组织、引导专家学者综合运用自然科学、社会科学和工程技术等多门类、多学科知识，开展战略研究、规划研究、政策研究、科学决策研究、重大项目可行性论证等，取得了一批高水平的研究成果，为各级政府和管理部门提供了决策支撑和参考。

为了更好地展示这些研究成果，近年来，陕西省科技厅先后编辑出版了《陕西软科学研究 2006》、《陕西软科学研究 2008》，受到了省内广大软科学研究工作者的广泛关注和一致好评。为了进一步扩大我省软科学研究成果的交流，促进应

用，自 2009 年起，陕西省科技厅资助出版“21 世纪科技与社会发展丛书”。该丛书第六辑汇集了我省近一年来优秀软科学成果专著 10 部，对于该丛书的出版，我感到非常高兴，相信丛书的出版发行，对于扩大软科学研究成果的影响，凝聚软科学研究人才，多出有价值、高质量的软科学研究成果，有效发挥软科学研究在区域科技、经济、社会发展中的咨询和参谋作用，不断提升我省软科学研究水平具有重要意义。

感谢各位专家学者对丛书的贡献，感谢科学出版社的大力支持。衷心希望陕西涌现出更多的在全国有影响的软科学研究专家和研究成果。祝愿丛书得到更为广泛的关注，越办越好。

朱静芝

2012 年 9 月

序

中国经济发展正处于重要的机遇期，特别是我国正处在城市化的加速期。根据《中国城市发展报告（2012）》，预计到2020年，我国城市化率将达到60%左右，城市人口增加、城市规模扩大，对城市经济发展将提出更高要求。城市经济发展也是区域经济增长、结构升级、技术创新、社会进步的过程。城市已经成为转变经济发展方式、调整优化产业结构的主战场。

街区经济是在城市经济发展过程中形成的，是城市经济的重要支撑，是在城市和特定区域集聚而形成的区域经济现象。街区经济在发展过程中还存在诸多问题，面临街区经济发展与城市交通功能优化、街区经济发展与土地资源紧缺、街区经济发展与传统街区保护等矛盾，这些都需要运用新的理论和方法进行引导，使街区经济能够更好地服务于城市经济的发展。

街区经济研究涉及区域经济学、城市经济学、管理科学、系统科学等多个学科领域，研究者不仅要具备一定的学术研究能力和创新意识，而且要有丰富的实践经验。增林同志在从事地方政府政务管理工作的同时，不遗余力地开展城市经济、系统科学领域的教学与科研工作。他勤于思考、视野开阔，具有深厚的理论功底和丰富的实践管理经验，在《街区经济研究》一书中把街区经济建设与区域经济、社会发展有机融合，吸纳了多个学科领域的新知识，深入、系统地研究街区经济发展问题。该书具有以下特点。

第一，立意新颖。把街区经济作为一种经济形态来研究大家并不陌生，但把街区经济作为一种大跨度的历史现象和客观存在来考察，并提出其概念、分类，以及研究对象、内容、方法等一套较为完整的研究体系，这在学术界是一次新的尝试，该书的意义由此凸显。具体来说，区域经济学中区位理论的发展，大体经历了农业区位、工业区位、城市区位、商业区位等阶段。街区经济的提出及萌发，是在商业区位论之后对区位理论的丰富和推进，同时表明街区经济的研究并

不是无源之水，而是在已有区位理论基础上的新发展。

第二，系统性强。该书运用系统学的理论与方法，在回顾总结国外商业街、中国历代商业街发展历程的基础上，系统分析了街区经济的环境、要素、结构、功能，构建了街区经济的系统模型，重点分析了街区经济系统的建设、管理、融资三个子系统，并对街区经济的运行情况进行了系统评价及土地集约利用评价。从该书所强调的系统思维、系统方法来看，该书实质上提出了“街区经济系统工程”这一研究命题及其理论框架，这是在经济学特别是区位理论之外，对系统工程学科和复杂社会经济系统领域的大胆探索。

第三，方法科学。该书既突出论点、升华理论，又注重科学方法的运用，体现了多种研究方法综合运用研究特色。例如，应用辩证唯物主义历史分析方法对国内外商业街发展的历史过程及特征进行了梳理和归纳；运用综合效用理论与方法建立了街区经济运行评价体系；基于调研数据，运用地理信息系统方法评价街区土地集约利用水平；运用实例研究方法列举了发展街区经济的工作措施和典型案例。

第四，指导性强。全书的研究立足当前街区经济发展实践中面临的突出问题，透过各种表象，追踪、把握进而分析现象背后的深层问题及规律性问题，并以系统性、科学性为宗旨，其他学科皆为“我”所用，大胆综合，积极创新。例如，该书从历史演进、空间形态、经营类型、辐射范围四个维度，提出了商业街的36种类型；借鉴中国古代商业街管理经验，提出当今要加强行业自律管理及中介组织管理等；街区经济运行的系统评价体系及土地集约利用评价体系，都可以直接服务于街区经济的现实运行管理。

探索街区经济发展的路径，实现区域经济可持续发展，是一个永无止境的研究和实践课题。对此书的出版，我感到由衷的高兴，相信其对各地经济发展具有一定的指导性，对丰富区域经济理论也具有贡献。希望增林同志发挥自己在城市经济、系统科学领域的专业优势，在政务管理和教学科研中不断取得新成绩！也希望该书能为相关研究领域的学者和管理者提供有益的参考，共同推动我国区域经济又好又快发展。

中国社会科学院经济研究所所长



2012年7月25日

前 言

街区是城市的肌理和主干。街区经济作为城市经济的重要部分，具有规模性、聚集性等特征。街区经济的兴起、发展与所在城市的自然条件、经济基础及发展潜力密切相关；城市经济发展水平的高低及区域专业化的程度，又往往取决于街区经济的发展程度。

从历史上来看，街区作为承载城市商品和服务生产交易的重要空间载体，在推动城市经济发展过程中发挥了非常重要的作用。西方国家的城市商业街，经历了从最初古希腊的 Agora、古罗马的 Forum、中世纪的 Plaza，到近代的大型购物场所、现代商业街，直至新兴的购物中心、城市综合体等发展阶段。中国的城市商业空间，从《周礼》所载的古典“市”制，隋唐时期的“坊市”制，北宋时期的临街设店、行业街市和庙会集市等多种形态，发展到现代商业街、购物中心、城市综合体等新的形态。在漫长的城市经济发展历程中，街区经济已经成为城市经济发展的重要载体，引起了人们的广泛关注。

20 世纪 50 年代以来，西方发达国家的中心城区由于经济结构调整和郊区化发展加快，一批商业街如雨后春笋般出现。改革开放以来，中国的城市化快速推进，很多城市中心城区的土地利用已经到了见缝插针的程度，商业街的发展空间受到一定限制，对原有商业街的整体改造提升成为一种常态。无论是新建还是改建的商业街，都面临着街区定位、规划建设、经营管理、融资等问题。如何系统地解决这些问题，使街区经济更好地服务于城市经济的发展，成为一个备受关注的研究命题。

国内外以“街区经济”为主题或对象的研究文章很少且不成体系，主要集中在与街区经济有紧密关系的商业街和历史街区两个方面。对国内外文献进行梳理发现，目前研究取得的成就主要有五个层面。一是在概念层面，Stansfield、Stephen、Burten shaw、Getz、保继刚等学者提出了“城市 RBD”、“城市 CTD”、“城市 TBD”等新颖的概念，并对这些概念之间的关系进行了讨论（Stansfield et al.，1970；Stephen，1990；Burtenshaw et al.，1991；Getz，1993；保继刚，1995）。二是在规划

设计层面,国外研究主要集中在时代发展所引起的规划设计变化,国内则以案例研究为主。于洁等学者注意到了文化软实力在街区规划设计中的独特作用,文化元素越来越多地被应用其中(于洁,2010)。三是在评价层面,多以定量的实证研究为主,评价内容较为完善,模糊评价与层次分析是比较常用的两种方法(马小琴,2007;沈燕峰,2007)。四是在发展策略层面,国外学者主要针对街区旅游业的发展进行研究,国内学者大都围绕某一特定方向阐述其对街区发展的作用,或者是针对某一特定街区来讨论其发展策略(Judd,1995;周媛媛,2007)。五是在历史街区研究层面,国外学者们的研究思路已从政府主导转移到鼓励公众参与,而国内仍以实证研究为主,同时将有有机更新、和谐社会及其他一些人文理念融入历史街区保护之中(Pendlebury,1996;Tiesdell,1995;王骏和王林,1997;潘俊,2011)。

目前国内外研究在三个方面亟待加强。一是富有解释和预测能力的理论研究亟待加强。一些基本概念还没有统一界定,解释性较好的理论及规律性总结还比较欠缺。如何将适用先进的理论(如复杂性理论等)纳入街区经济研究,也需要找到合适的切入点。二是研究方法有待优化。目前相关研究仍以定性为主,定量研究相对缺乏,但定量研究的成果显然更具说服力,另外也需注重规范分析与实证分析相结合。三是对街区经济形成与发展的动因、机制与规律等,也需要进行专门研究。

在街区经济研究中,本书把马克思主义历史唯物主义的的分析方法贯穿始终。笔者在2008年发表的《浅议街区经济》一文中,首次系统界定了街区经济的概念,并得到社会的认同。经过几年的探索与实践,逐步完善了街区经济的内涵和外延。在本书中所论述的主要是指城市中心区及城区的街区经济,位于城市郊区的购物中心、综合商贸体等形态则不作为本书的研究重点。本书研究街区经济及相关问题运用了产业经济学、区域经济学和经济地理学等经济学理论与方法,运用了城市规划理论、土地集约利用理论、城市有机更新理论、新城市主义理论等城市科学理论与方法,运用了复杂系统理论、协同论、控制与管理理论、共生理论、系统分析与评价等系统理论与方法。

本书组织结构分为基础分析、系统研究和管理应用三个部分,共十二章。基础分析部分包括第一至第四章。系统研究部分包括第五至第八章。管理应用部分包括第九至第十二章。各章内容具体如下。

第一章,重要概念辨析:重点对街区经济、商业街等概念进行界定,研究分析商业街的发展阶段,提出商业街的详细分类。

第二章，国外商业街区的发展状况：研究分析国外商业街的发展历程和每一阶段的表现形态、功能、管理方式等，重点介绍几种重要商业街的发展状况。

第三章，中国古代商业街及街区经济发展过程：重点介绍中国历代商业街的形成和发展，研究分析中国商业街发展的若干典型特征、中国传统商业街的空间形态及其功能演进历程。

第四章，街区经济的特征、发展条件与效应效益分析：重点对街区经济的特征、发展条件、经济效应、综合效益等进行分析。

第五章，街区经济的系统分析：重点提出了街区经济系统界定并进行系统分析，给出街区经济系统的 MAS 框架模型，对街区经济系统的驱动力组成、运行与发展等相关问题进行深入剖析。

第六章，街区经济建设系统：重点对街区经济建设系统的整体构成及主客体要素进行分析，梳理街区经济建设全过程，研究分析传统街区的有机更新改造。

第七章，街区经济管理系统：系统分析街区经济管理系统，提出街区经济科学管理模式，理清街区经济科学管理的模式、体制、运行机制。

第八章，街区经济融资系统：系统分析街区经济融资系统，总结融资方式，进行案例分析，提出街区改造中的融资问题。

第九章，街区经济运行评价：重点提出较为完整的商业街评价体系设计思路 and 指标构成，给出综合型商业街的评价指标体系，并简要介绍商业街效用评价的一般过程。

第十章，街区经济发展中的土地集约利用评价：建立基于地理信息系统的土地集约利用评价技术路线，理清土地集约利用评价思路和程序，并进行了实证研究。

第十一章，街区经济发展的典型案例介绍：重点对国内具有一定代表性的街区经济典型案例进行较为详细的介绍。

第十二章，西安市莲湖区发展街区经济的探索与实践：重点阐述莲湖区在发展街区经济中积累的规划、建设与管理方面的经验。

目前，对街区经济的研究还处于动态发展阶段，许多问题仍需要探讨，书中疏漏和不妥之处在所难免。恳请各位专家、学者和广大读者批评指正。

目 录

总序 / i

第六辑序 / iii

序 / v

前言 / vii

第一章 重要概念辨析 / 1

第一节 街区经济与商业街 / 1

第二节 商业街的发展阶段 / 2

第三节 商业街的分类 / 2

第二章 国外商业街区的发展状况 / 9

第一节 国外商业街区的发展历程 / 9

第二节 国外商业街区的发展特点 / 20

第三节 现代国外商业街区的重要形态 / 24

第四节 国外商业街区的发展趋势及经验 / 30

第三章 中国古代商业街及街区经济发展过程 / 34

第一节 中国古代商业街的形成和发展 / 34

第二节 中国商业街发展的特点 / 50

第三节 传统商业街时空形态及功能演进 / 55

第四节 中国古代市场管理制度对当今街区经济发展的借鉴 / 63

第四章 街区经济的特征、发展条件与效应效益分析 / 67

第一节 街区经济的特征 / 67

第二节 街区经济发展的基础条件 / 71

第三节 街区经济的经济效应 / 74

第四节 街区经济的综合效益 / 78

第五章 街区经济的系统分析 / 80

第一节 街区经济的系统界定 / 80

第二节 街区经济系统的环境与目标 / 81

第三节 街区经济系统的要素与结构 / 82

第四节 街区经济系统的复杂性 / 87

第五节 街区经济系统的驱动力 / 89

第六节 街区经济系统的模型分析 / 92

第七节 街区经济系统的运行与发展 / 94

第六章 街区经济建设系统 / 99

第一节 街区经济建设指导原则 / 99

第二节 街区经济建设系统分析 / 100

第三节 街区经济建设流程 / 104

第四节 传统街区有机更新改造 / 109

第七章 街区经济管理系统 / 116

第一节 街区经济管理理念 / 116

第二节 街区经济管理系统分析 / 118

第三节 街区经济管理模式研究 / 128

第四节 街区经济科学管理体制与运行机制 / 132

第五节 街区经济管理系统模型构建 / 134

第八章 街区经济融资系统 / 136

第一节 融资方式 / 136

第二节 街区经济融资系统分析 / 140

第三节 街区经济发展中的融资方式选择 / 144

第四节 街区经济发展中的融资案例 / 147

第五节 街区改造中的融资问题 / 148

第九章 街区经济运行评价 / 150

第一节 街区经济运行评价基础 / 150

第二节 街区经济运行评价指标体系设计 / 151

第三节 街区经济运行评价与结果分析 / 154

第十章 街区经济发展中的土地集约利用评价 / 161

第一节 评价对象及数据来源 / 161

第二节 评价程序 / 162

第三节 评价实例 / 166

第十一章 街区经济发展的典型案例介绍 / 178

第一节 西安大唐西市——依托挖掘历史文化资源形成的街区 / 178

第二节 青岛啤酒街——依托品牌特色经营驱动发展的街区 / 179

第三节 南京 1912 商业街——依托经营管理品牌输出的街区 / 180

第四节 成都宽窄巷子——运用有机更新理论方法改造的街区 / 181

第五节 上海田子坊——创意产业街区 / 181

第六节 西安李家村万达广场——大型城市综合体 / 182

第七节 丽江四方街——规模效应发展形成商业街群 / 183

第八节 苏州观前街——科学管理示范街区 / 184

第九节 拉萨八角街——展示藏族聚居区民族特色产品街区 / 185

第十节 深圳欢乐海岸——体验式旅游商贸街区 / 185

第十二章 西安市莲湖区发展街区经济的探索与实践 / 187

第一节 莲湖区概况 / 187

第二节 莲湖区街区经济发展环境的 SWOT 分析 / 192

第三节 莲湖区发展街区经济的总体思路和措施 / 197

参考文献 / 214

后记 / 220

第一章 重要概念辨析

第一节 街区经济与商业街

理论界对街区经济的研究正处于探索阶段。街区经济是指在城市经济发展过程中所产生的，以城区为主要空间区域，以商业街为载体，遵循市场规律，发挥政府调控作用，形成具有一定规模或特色的各类产品和服务的生产交易区域，辐射范围和影响力较大，能持续产生经济和社会效益，带动地区发展的一种经济形态。

街区经济具有以下内涵。

- (1) 属于区域经济、城市经济的范畴。
- (2) 产生于特定的地理空间，具有显著的地域特色。
- (3) 遵循市场规律和法则，发挥政府在管理中的主导作用。
- (4) 具有聚集性、规模性、差异性、开放性、综合性。

(5) 具体表现为产品和服务的生产与交易。其中，生产过程主要表现为以都市型工业为代表，以半成品为原料主体的加工与生产；交易过程主要表现为以商业街为载体的产品交换与价值实现。

都市型工业是指为适应大都市可持续发展的要求，以都市现有工业为依托，以工业园区、商用楼宇等为载体，利用都市特有的人才流、现代物流、资金流、信息流和技术流等社会资源，进行产品设计、技术开发、加工制造、营销管理和技术服务等，是无污染或低污染、低能耗、低物耗、高产出、高税收、高就业的现代工业。

学术界对商业街概念的研究也不尽一致。中国城市商业网点建设管理联合会步行商业街工作委员会认为，商业街是指能够满足人们对商业的综合性、专业性和社会性需要，由多数量的商业及服务设施按规律组成，以带状街道建筑形态为主体呈网状辐射，统一管理并具有一定规模的区域性商业集群（中华人民共和国商务部，2009）。戴志中认为，由众多商店、餐饮店、服务店共同组成，按一定结构比例排列的街道，称为商业街（戴志中，2006）。李飞认为，步行商业街一般是指只允许步行者通行的商业街区，它由步行通道和通道两旁林立的商店组成