

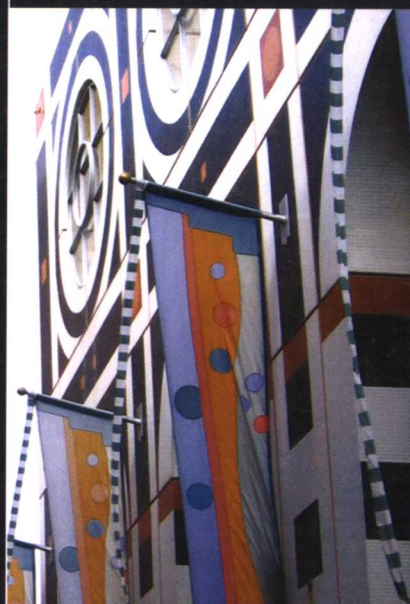


SHOPPING CENTER TODAY



现代购物中心

—— 选址 · 规划 · 设计



LOCATION SELECTION PLANNING AND DESIGN



张庭伟 汪云 宋洁 涂胜杰 龚星星 编著
ZHANGTINGWEI WANGYUN SONGJIE TUSHENGJIE GONGXINGXING

中国建筑工程工业出版社

TU247.2/17

2007

现代购物中心——选址·规划·设计

张庭伟 汪 云 宋 洁 涂胜杰 龚星星 编著



中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

现代购物中心——选址·规划·设计/张庭伟等编著. —北京:
中国建筑工业出版社, 2007
ISBN 978-7-112-09231-4

I. 现… II. 张… III. ①商业中心—建筑设计—美国②商业中
心—城市规划—美国 IV. TU247.2 TU984.13

中国版本图书馆CIP数据核字(2007)第052734号

现代购物中心——选址·规划·设计

张庭伟 汪云 宋洁 涂胜杰 龚星星 编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京嘉泰利德公司制版

北京画中画印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092毫米 1/16 印张: 14¼ 字数: 345千字

2007年6月第一版 2007年6月第一次印刷

印数: 1—2500册 定价: 118.00元

ISBN 978-7-112-09231-4

(15895)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.cabp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

前言

改革开放以来,随着经济发展,中国城市居民的收入有了巨大的增加。城市居民可支配的收入比改革以前增加了数倍,其结果是消费总量的增加,因此引发了商业地产开发包括购物中心建设的热潮。这个热潮得到城市政府、市场和在相当程度上社会的支持。从政府的角度来看,通过商业地产开发包括购物中心的建设来促进城市改造,改善城市面貌,是提升城市竞争力,拉动城市经济发展的重要举措之一。根据对北京、上海等城市的调查,零售、餐饮、金融三个行业占整个服务业增加值的50%左右。特别是商业开发项目一般完全由市场投资,减少了政府投资的负担,所以更加受到欢迎。从市场的角度来看,由于商业空间有足够的市场需求,建设购物中心无疑是有利可图的投资项目,因此受到投资商、开发商和零售业主的青睐。从社会的角度来看,改善城市面貌,增加商业服务网点,提高城市生活质量,也是居民大众的愿望。而且商业项目面向所有的顾客,人人得以进入,不像高端住宅、高级办公楼只允许某些人入内而令人望“楼”兴叹。因此只要没有动迁问题,社会对于商业开发项目的支持大于对住宅开发项目的支持。可以说,商业开发包括购物中心的建设难能可贵地得到政府、市场、社会三方面的支持。

这种共同的支持使近年来商业开发、购物中心项目快速增加。在1990年以前,中国大陆(除了港、澳和台湾)没有一个真正的购物中心。根据2005年春天的统计,全国在建、待建的购物中心就有400多个,涉及投资总额高达2000多亿人民币。如此大规模的建设,如此高速的发展,和城市经济以及人民生活又如此息息相关,当然不能不引起规划师和建筑师的关注。在购物中心的发展中,如何合理布局、合理建设、提高质量而不是盲目增加数量,是一个有现实意义的研究课题。

2006年元月,武汉市城市规划设计研究院派遣汪云、宋洁、涂胜杰、龚星星四位规划师来美国芝加哥伊利诺伊大学进修。他们都是有一定工作经验的业务骨干,而且覆盖了城市规划、建筑设计、交通规划等多方面的专业领域。他们的到来,使得对购物中心的研究得以展开。在2006年一年中,我们考察了美国各类购物中心,又详细查阅了美国关于购物中心开发的专著文献,其成果即是呈献给读者的这本书。

本书以介绍、分析美国购物中心的发展和经验为主,分成三个部分:第一部分现代购物中心的演变及规划设计问题,讨论美国购物中心发展的过程和经验,重点在购物中心选址、开发、规划、设计方面的基本原则。第二部分现代美国购物中心规划设计实例分析,以美国12个有代表性的购物中心为实例,通过各种分析图和文字介绍,详细讨论了购物中心规划、设计的要点。第三部分如何借鉴国外购物中心规划设计的经验,简要总结了美国的经验,对比中国国情,对中国购物中心的发展建设提出一些

建议。

本书内容翔实，资料较新，特别是案例分析比较全面，附带有平面布置和交通组织的规划结构分析图，可以供政府决策部门、规划设计部门和商业地产开发的有关方面参考。全书由张庭伟统稿并执笔第一篇及第三篇。汪云、宋洁、涂胜杰、龚星星合作执笔第二篇。所用照片除注明外，均由作者所摄。

我们衷心希望本书能够为购物中心建设的各有关方面提供借鉴，并且引起大家对此的关注，共同为提高购物中心的建设质量而努力。

张庭伟

2006年10月于芝加哥

目 录

前言

第一篇 现代购物中心的演变及规划设计问题	1
导言	1
第一章 美国商业中心的演变及其动力分析	7
第一节 美国商业中心的演变	9
第二节 美国商业中心演变的动力	17
第二章 美国购物中心的类型及特点	23
第一节 以服务范围和规模大小分类	23
第二节 以组成要素分类	25
第三节 其他形式的商业中心	27
第三章 现代购物中心的选址、规划和设计原则	33
第一节 基本原则	33
第二节 规划问题	38
第三节 设计问题	44
第四节 未来发展的方向	55
第二篇 现代美国购物中心规划设计实例分析	65
实例一 法纳尔市场	67
实例二 橡树溪购物中心	80
实例三 老果园购物中心	94
实例四 水塔购物中心及北密歇根大街商业区	108
实例五 林野购物中心	121
实例六 时尚秀购物中心	129
实例七 恺撒宫购物中心	140
实例八 戴德兰德购物中心	151
实例九 格兰特大街购物中心	161
实例十 霍顿广场购物中心	172

实例十一 海港村	185
实例十二 西切斯特购物中心	197
 第三篇 如何借鉴国外购物中心规划设计的经验	 207
 附录	 217
 主要参考文献	 220

第一篇 现代购物中心的演变及规划设计问题

导 言

城市历史学家指出,城市的商业功能和城市的行政功能、军事功能一样,是城市起源最初的动力之一。中国“城市”中的“城”主要体现了城市的行政、军事功能,而“市”则反映出商业作为城市基本功能的历史根源。建于公元 600 年前后的中国隋唐长安城的东市、西市,已经是有规划的、有分工的完整的商业中心了。可见,城市中商业中心的建设历来是城市建设和城市规划的重要内容。

但是中国在计划经济下的相当长时期内,决策者和规划师在考虑商业中心问题时,往往把“商业中心”等同于传统形式的购物街道和地段,对现状商业中心的被动“承认”多于对未来商业中心的主动“引导”,商业中心对城市发展的积极作用没有得到充分的重视。其根本原因,是当时把城市的功能片面理解为“生产性”,故只重视工业建设,而商业活动则被认为是“消费性”,故遭到忽视。直到改革开放以后,“城市的经济功能包括了生产性和消费性两方面的功能”这个认识才得到认同。事实证明,所谓“消费性”的商业活动是城市经济的重要支柱。在主要大城市,如北京、上海,第三产业已经超过制造业成为城市经济的第一大产业。而零售和餐饮业占第三产业的 20%~25%。根据对北京、上海、香港等城市的调查,零售批发、餐饮、加上金融保险业的增加值,占第三产业增加值的 40%~50%^①。

从全球的层面来看,近 30 年来,经济全球化使城市成为全球经济和本土经济连接的结合点,城市的重要性大大上升,服务业的地位大大上升,特别是将全球化网络和城市连接起来的现代服务业的地位大大上升。其结果是,作为服务业空间载体的商业中心受到各国城市政府和市场的共同重视。城市商业中心的改建和扩建已经成为世界各国促进经济发展的重要战略举措。政府希望通过商业中心的建设或再开发来拉动城市经济增长,增加就业岗位,改善城市形象,提升城市竞争力。在城市建设实践中,表现为政府通过旧城改建和新区扩张,主动引导对 CBD 和其他商业中心地区进行改建和扩建,同时积极支持新建综合性商业中心的各种项目。市场(开发商、商业界、娱乐界)也热衷于对商业中心的新建、改建和扩建进行投资,目的是应对全球市场中商业、娱乐业和餐饮业越来越强的竞争。无论发达国家和发展中国家,都出现了一批引人注目的商业中心建设项目。如日本东京六本木地区(图 1-1,图 1-2),美国芝加哥的密歇根大街(图 1-3)和新加坡的商业中心改

^① 资料来源:董光器.对城市总体规划中商业布局若干问题的探讨.北京规划建设,2003,5:47-50,2003,6:44-48



图 1-1 日本东京六本木地区。一个以综合性商业建筑为主的城市再开发项目。2003 年落成的这个项目以多功能的新型城市中心的面貌出现，平日每天有 10 万顾客，周末游客和顾客达到 20 万人，成为东京经济发展的一个新发动机

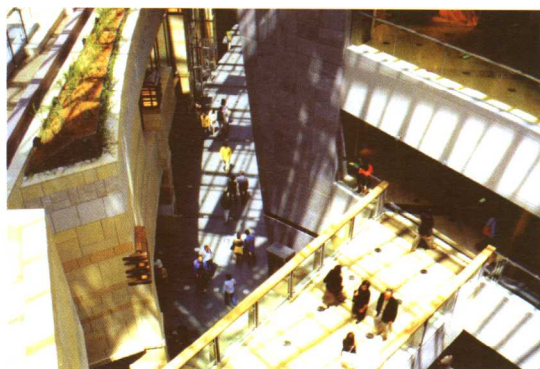


图 1-2 日本东京六本木地区综合性商业建筑内景
(资料来源：徐洁，林军.六本木山——城市再开发综合商业项目.时代建筑，2005，2：70-81)



图 1-3 美国芝加哥的主要商业街——密歇根大街。大街旁边的广场也是举办每年一次的芝加哥艺术节和其他城市活动的场所。改建这条商业街、增加这个地区的商业活动是芝加哥城市振兴的重要内容

建项目（图 1-4）。

全球化在经济、社会、文化各个领域的蔓延，科学技术对人类社会的影响，以及它们所引发的城市商业空间的发展变化，也引起了学术界的关注。社会科学界对于商业空间作为一种重要的公共空间的讨论（例如哈佛大学政府和公共事务教授波特南（Putnam）关于社会资本和社会公共空间的研究）；建筑规划界对城市消费空间设计的讨论（例如以库哈斯（Koolhaas）为主的哈佛大学城市问题研究项目的研究），特别是后者在 2001 年出版的《哈佛设计学院购物指南》一书，都反映出西方主流学术界对于商业空间发展和全球化的关系，商业空间在人类社会中的地位，和商业空间形态自身的变迁等问题在进行更加严肃的探讨。而在数十年前，主流学术界仅仅对商业经济作研究，很难想像学者们会对“商业空间设计”这样“世俗”的问题发生兴趣。

各界对商业活动和商业空间的关注，尤其是市场和政府在商业空间建设上的合作，也带来了商业中心本身面貌的改变。以美国为例，在过去 50 年里，美国城市商业中心的建设经历了很大的变化。作为对于传统城市商业区、步行街商业设施来说的“新生事物”，美国的购物中心从初期的郊区“大盒子”（Big Box），到成为商业建设的主流和“旗舰”，

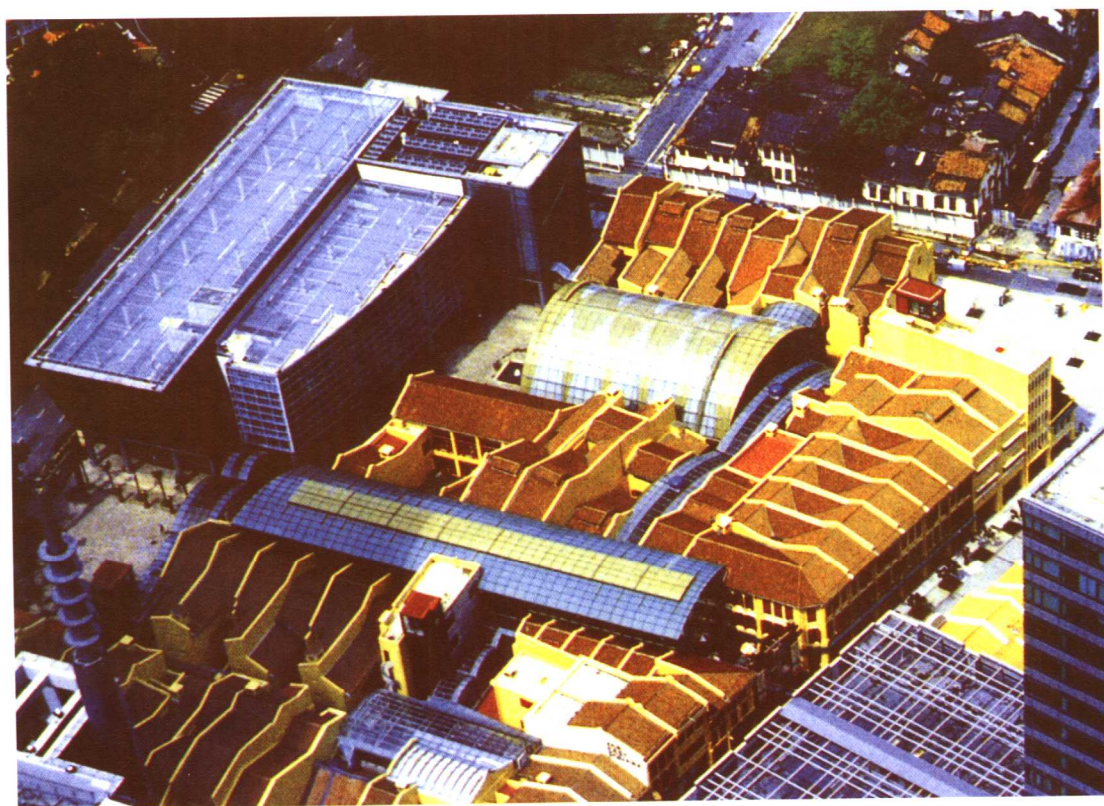


图 1-4 新加坡结合旧城改建的购物中心，包括了购物、休闲和旅游，其开发模式和上海的新天地项目有很多相似之处

（资料来源：ULI，2001 年）

然后在 20 世纪 80 年代因过度建造而出现过剩，直到 20 世纪 90 年代出现新一代的综合性购物中心而再次复兴，乃是商业中心变迁的例证。现代购物中心已经被当作城市经济发展的发动机，受到政府、市场和社会的共同欢迎（图 1-5）。

近年来，中国城市商业中心的建设也经历了巨大变化。与在计划经济下忽视商业建设的情况相反，市场和城市政府已经充分认识到商业中心建设中“提升商业竞争力”和“提升城市形象”的作用，使得商业中心的开发建设得到大力支持。城市商业建设项目大量增加，城市面貌，特别是城市中心商业区到处表现出对“旧貌换新颜”的热切追求（图 1-6 ~ 图 1-8）。在学术界，同样出现了关注城市消费空间的势头，并取得不少进展，例如《时代建筑》杂志在 2005 年出版过关于城市商业建筑的专刊。

但是，在某些城市中也出现了过度强调商业中心项目、大量拆迁原有建筑、盲目建设新 CBD 和购物中心，而忽视建设市民日常生活空间的现象。无疑地，这种倾向同样具有片面性。其实，努力提升城市商业中心的质量，合理发展购物中心，确实可以改善城市生活品质，拉动城市经济发展，有利于国计民生。问题是市场如何合理发展，政府如何正确引导，设计师如何提高设计水平。因此，研究商业中心（包括购物中心）的规划建设经验教训十分必要。



图 1-5 美国芝加哥北桥（North Bridge）购物中心，综合了购物、休闲、办公、餐饮等多样化功能



图 1-6 上海的商业中心——南京路改建后，增加了绿地和休闲设施，丰富了商业和旅游的内容



图 1-7 南京的传统商业地区——夫子庙的改建保持了中国传统商业中心的形象，受到好评

本书研究了美国商业中心和购物中心的演变，集中讨论了购物中心的类型及规划建筑要点，通过对美国 12 个有代表性的购物中心的实地考察，详细分析了规划层面上购物中心选址和布局的原则，以及设计层面上购物中心的建筑设计原则，以供国内商业中心，特别是购物中心的建设借鉴。



图 1-8 即使在內地的成都，商业中心的发展也令人注目。这是成都中心区步行街夜景

第一章 美国商业中心的演变及其动力分析

商业中心的演变和城市经济的转型有密切关系，首先表现为商业活动在城市经济中地位的变化。众所周知，城市经济的发展可以分成工业化时代、工业化后期时代、后工业化时代。虽然商业历来是城市经济的主要部分，但工业革命以后，商业的领导地位曾经让位于制造业。在工业化时代，大多数城市的经济主要依靠制造业而不是商业。这种情况在 20 世纪 60 年代开始的工业化后期时代和 20 世纪 90 年代开始的后工业化时代，首先在发达国家的大城市中发生了变化。从美国来看，作为第一大城市的纽约曾经是美国最大的制造业中心。但是现代纽约市的经济已经转型为以服务业为主、制造业为辅的多元化经济，而服务业的核心部分是集中在曼哈顿中心城区、为生产者服务的现代服务业，包括金融、保险、广告、法律服务和从事创意性生产的各类产业。它们和分布在纽约市各处、为一般消费者服务的购物、休闲、旅游、餐饮等传统服务业一起，成为支持着纽约经济的基本要素。纽约的经济转型使纽约自身的国际金融中心地位变得更加重要，大大加强了其“全球城市”的地位。虽然曼哈顿中心地区在“9·11”事件中遭受重大打击，但是曼哈顿的重建计划已经展开，2006 年春天在原世界贸易中心废墟上重新建造的曼哈顿金融中心 7 号楼的落成和启用，是曼哈顿 CBD 地区再开发的成果和标志。

同样，美国第三大城市芝加哥市的经济也已经从制造业为主转型为以服务业为主，包括制造业的多元化经济。当代芝加哥市的就业结构见表 1-1 所列，制造业就业只占 9.2%，金融、保险、商业、零售、专业服务、医疗等占 53.5%，加上政府和非政府组织的就业人员，服务业占就业岗位的 90%以上。

芝加哥的经济转型同样归功于提升了对金融商业中心重要性的认识，以及其金融商业中心改建的成功（图 1-9）。2006 年春天，英国的《经济学家》杂志以封面故事重点报道的形式，将芝加哥评为全球“城市经济转型成功”的典型，其成功的主要经验之一是重视市中心金融商业区的改建以引导、适应经济转型。从 20 世纪 60 年代以来，芝加哥经历了四次大规模的中心区改建规划和建设。芝加哥市政府在 2000 年开始进行芝加哥中心区

芝加哥市就业结构 表 1-1

产业	占就业人口百分比
服务业（金融、保险、商业、零售、专业服务、医疗）	53.5%
政府部门工作人员（州、市、县政府）	11.0%
工业	9.2%
公用事业，交通运输	7.0%
非政府组织（社区组织，文化教育）	4.7%
其他	14.8%

（资料来源：www.cityofchicago.gov）



图 1-9 作为经济转型举措的一部分，芝加哥将城市中心区扩展到密歇根湖滨地区，形成一个多功能的城市活动中心，吸引了大量旅游者



图 1-10 《芝加哥中心区 2020 规划》中对未来商业区扩建的规划导则图示
(资料来源: Chicago Central Area Plan 2020)

2020 年规划, 由 SOM 设计公司执笔, 于 2002 年完成。新规划的主要内容包括中心区的发展框架, 中心区交通功能的提升和中心区公共空间的改善三方面 (图 1-10)。

从这些城市发展过程的回顾中, 我们看到: 虽然商业活动历来是城市的主要功能之一, 但是商业活动在城市经济中的重要性在变化。对于每个城市来说, 服务业 (包括现代服务业和传统商业) 在经济中的地位是动态变化的, 决策者和规划师对此都必须表现出敏感性。发达国家的经验证明, 服务业已经成为现代城市经济发展的发动机之一, 也是一个多样化的经济基础的主要组成部分。对商业活动在城市经济中地位的正确认识, 是商业中心规划成功的基本出发点和根本保证。

第一节 美国商业中心的演变

商业活动在城市经济中地位的变化, 导致了商业中心本身的变化, 包括它的功能、选址、内容、形态、设计都随着它在城市经济中重要性的变化而变化。我们可以在此对美国商业中心的变迁作一简要回顾。

一、20 世纪 50 年代以前: 传统商业中心——商业街

由于购物交易的需要, 传统的商业活动总是集中在城市中心地区, 形成中心商业街。在美国, 几乎所有的城市, 无论大小, 都有一条名为“主街”(Main Street) 的商业街。20 世纪 40 年代末以前, 一个城市中大部分的商业服务设施都集中于这条大街上。商店一般被布置在街道两侧, 主要商店则位于主要道路的交叉口, 或者临近火车站或河道交汇处 (也就是传统的水运码头所在地), 而且通常在城里最平整的土地上。这些商业服务设施往往是一组相互关联、密集而紧凑的商业建筑带, 底层是商店, 其上可以是公寓或办公。产生于 19 世纪的综合性百货公司是当时最主要的商业建筑形式。除了几个综合性百货商店外, 城市里大部分的商品和服务就由商业街上的独立经销商提供, 而且通常每个商店只提供某种单一的服务和相关的商品。但是整条街道的服务内容却是综合性的, 多样化的。

二、20 世纪 50 ~ 80 年代: 商业步行街

第二次世界大战以后, 美国经济的稳定增长为城市经济的繁荣提供了前所未有的机遇。经济收入增加的一个重要后果是, 普通市民也开始有能力购买小汽车。汽车很快就成为美国生活的必需品, 并对传统的城市生活产生“颠覆性”的影响。

大量汽车进入传统商业区, 导致了在历史形成的狭小的商业街上的交通问题。停车问题令开车者头疼, 而一般步行者则担心汽车带来的安全威胁, 大众都抱怨城市规划的缺陷。在 20 世纪 40 年代末到 50 年代的城市建设高潮期, 规划师们最初的对策是结合城市改造, 拓宽商业区的道路。但是不久就出现了新问题。首先, 道路拓宽后, 行人过街不便, 而来回穿越商业街正是购物者在商业区步行活动的基本特点, 而商业街本身也以商店分布在街

道两侧、购物者穿行其间为特色。因此,购物者并没有从道路拓宽中得到方便和安全。其次,拓宽后的道路因为“便于汽车通过”的名声吸引了更多的汽车,加上步行者在穿越马路时因为道路太宽而增加了在路中的停留时间、影响行车,拓宽道路并没有提升车速,反而加剧了交通问题。第三,拓宽道路往往影响甚至破坏了传统商业街的特色,威胁着城市的历史保护,也影响了商业效益。因此从 20 世纪 60 年代初开始,规划师们转向“商业步行街”的理念来作为商业区规划的对策。

商业步行街将传统商业中心街的部分地段封闭,在步行区内禁止机动车通行,完全保留给步行者使用,同时在周围布置公共交通和停车场。由于步行街安全,有一定的建筑小品(座椅,太阳伞等)方便顾客使用,满足了步行购物者的需求,也增加了两侧商店的营业额,故风行美国大小城市达 30 年(图 1-11)。直到 20 世纪 80 年代郊区化进程加快,城市人口大量向郊区迁移,更加方便的郊区购物中心对传统商业区内的步行街形成威胁,商业步行街建设才基本停止而进入郊区购物中心时代。

三、20 世纪 50 ~ 80 年代: 购物中心

随着美国全社会经济水平的提升,郊区建设的质量越来越高,政府大规模建造高速公路,郊区的交通也不像中心城那么拥堵,郊区因此以更高的生活质量而吸引人们外迁。初



图 1-11 传统的商业步行街,伊利诺伊州橡树园市(Oak Park)