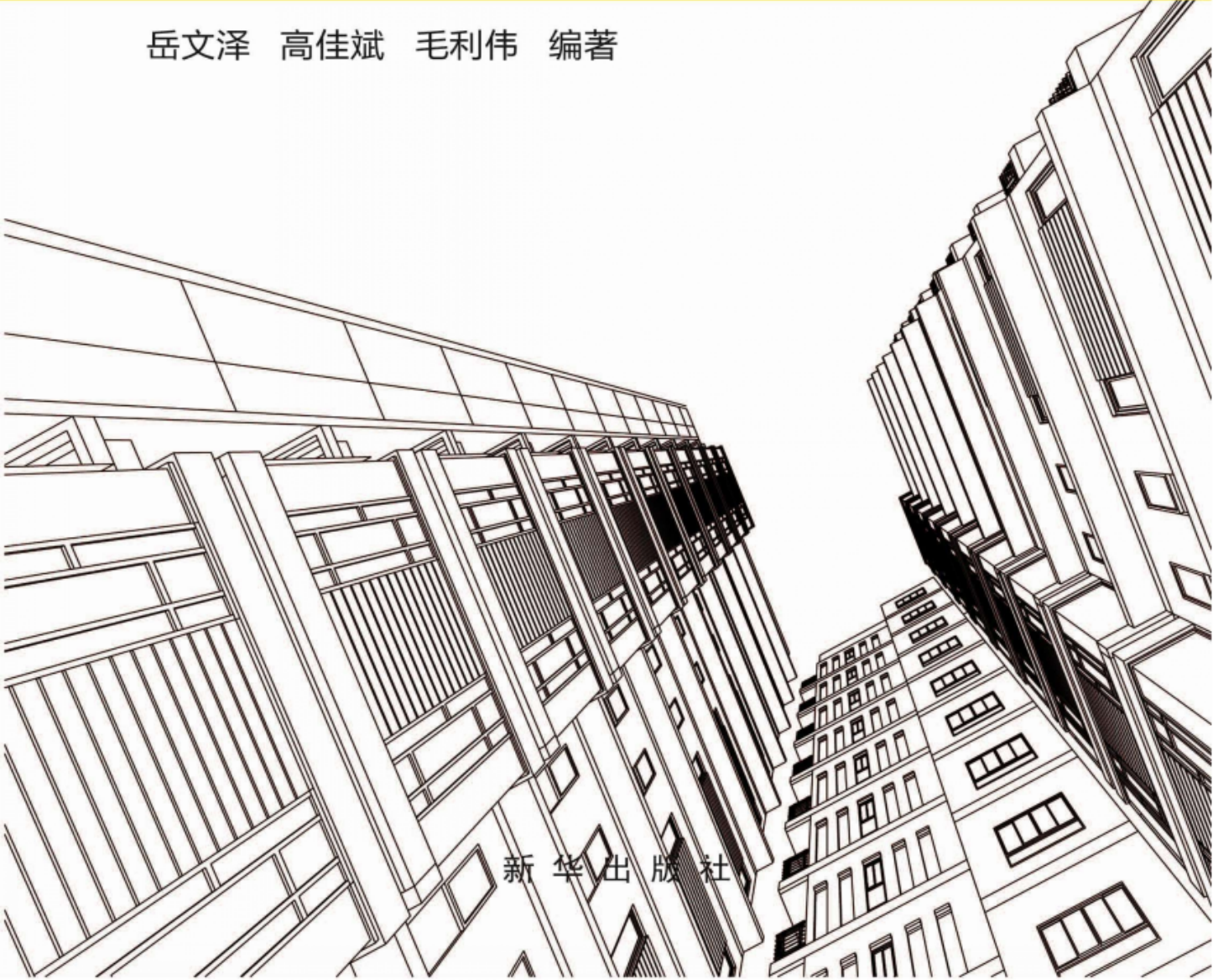




城市商业综合体 空间布局优化策略

岳文泽 高佳斌 毛利伟 编著



新华出版社

图书在版编目(CIP)数据

城市商业综合体空间布局优化策略 / 岳文泽, 高佳斌, 毛利伟编著. -- 北京: 新华出版社, 2018. 10

ISBN 978-7-5166-4345-7

I. ①城… II. ①岳… ②高… ③毛… III. ①城市商业-空间规划-规划布局-研究-中国 IV. ①TU984

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 236184 号

城市商业综合体空间布局优化策略

编 著: 岳文泽 高佳斌 毛利伟

责任编辑: 蒋小云

封面设计: 未来教育

出版发行: 新华出版社

地 址: 北京市石景山区京原路 8 号 邮 编: 100040

网 址: <http://www.xinhupub.com>

经 销: 新华书店

新华出版社天猫旗舰店、京东旗舰店及各大网店

购书热线: 010-63077122

中国新闻书店购书热线: 010-63072012

照 排: 未来教育

印 刷: 三河市富华印刷包装有限公司

成品尺寸: 185mm × 260mm

印 张: 14

字 数: 350 千字

版 次: 2018 年 10 月第一版

印 次: 2018 年 10 月第一次印刷

书 号: ISBN 978-7-5166-4345-7

定 价: 48.00 元

图书如有印装问题, 请与出版社联系调换: 0551-65574939

作者简介

岳文泽



浙江大学土地管理系教授、博士生导师，浙江大学土地与国家发展研究院副院长，主要从事土地利用科学与城市管理研究，在国内外核心期刊发表论文100余篇；独著或参编著作8部；研究成果先后获得省部级科研奖励5项。

高佳斌



浙江大学土地管理系博士生，先后发表论文3篇，参与城市商业综合体空间布局优化项目2项；主要从事基于大数据的城市空间管理与规划研究。

毛利伟



杭州市城市规划设计研究院院长，高级工程师，注册城市规划师，主要从事城市发展研究和城乡规划设计工作，主持过多个城市的总体规划、详细规划，多次获得全国城乡规划奖项。



目 录

第1章 绪论/1

- 1.1 研究背景/1
- 1.2 研究意义与目标/4
- 1.3 研究内容与方法/5

第2章 商业综合体发展概述/8

- 2.1 商业综合体发展与内涵界定/8
- 2.2 商业综合体的类型划分/13
- 2.3 国内商业综合体开发的主要特征/15

第3章 城市商业布局基础理论与模型/21

- 3.1 商业布局形态理论/21
- 3.2 商业布局等级体系理论/27
- 3.3 商圈理论/32

第4章 杭州市商业综合体开发背景与动态变化/40

- 4.1 研究区域概况/40
- 4.2 杭州市商业发展宏观态势/42
- 4.3 杭州市商业综合体开发的政策背景/45



第5章 城市商圈范围划分实证研究/49

- 5.1 传统商圈划分方法的梳理与比较/50
- 5.2 新型大数据应用示例一：
众源数据与加权 Voronoi 图的结合应用/51
- 5.3 新型大数据应用示例二：
网络地图数据与赫夫模型的结合应用/60

第6章 商业综合体布局问题诊断与优化—商业设施专题/75

- 6.1 杭州市大中型商业设施布局现状/75
- 6.2 杭州市大中型商业设施布局问题诊断/91
- 6.3 大中型商业设施布局问题成因分析/108
- 6.4 大中型商业设施布局优化方案/110
- 6.5 规划引导思路/123
- 6.6 规划实施对策与建议/127
- 6.7 附表:杭州市区大中型商业设施一览表/129

第7章 商务写字楼规模合理性评价/136

- 7.1 杭州市商务地产发展总体态势/136
- 7.2 商务地产合理容量评价方法/140
- 7.3 杭州市商务写字楼市场自然空置率测算/143
- 7.4 杭州市商务写字楼分板块规模合理性评价/147

第8章 综合体布局问题诊断与优化—商务写字楼专题/153

- 8.1 杭州市商务写字楼分布的基本格局/153
- 8.2 杭州市商务写字楼布局问题诊断/178
- 8.3 杭州市商务写字楼空间布局优化方案及策略/183
- 8.4 附表:杭州市区商务写字楼调研一览表/185

附录 相关研究报告及领导批示/207

第 1 章 绪 论

1.1 研究背景

1.1.1 快速城市化背景下的商业空间扩张

商业,是一种有组织地提供顾客所需商品与服务的行为。作为第三产业的主要组成部分,商业也是连接生产和消费环节的必要纽带。对于城市而言,商业更是发挥着不可或缺的作用,城市一词中的“市”本身就是指代交易进行的场所,城市的形成与商品交易的集聚息息相关。商品的快速流通,在推动地方经济的繁荣,保障人民生活、生产物资供给等方面扮演了极其重要的角色,而城市人口的聚集也为商品贸易提供了需求和支撑。可以说,现代城市的发展要以商业为条件,商业也需要依赖于城市的发展,商业市场的活跃程度已成为彰显城市发达程度与核心竞争力的重要标志(马克思和恩格斯,1974)。

我国城市商业的演化在过去 30 多年经历了一个低起点、高速度的发展过程。1990 年代以前,以制造业为主体的工业生产在我国城市经济中占有绝对的支配性地位,长期的计划经济极大地压抑了城市商业活力。随着产业结构的调整升级以及市场改革,城市集聚效应日益显现,商业逐渐成为城市功能要素中最为活跃的环节之一,城市的主导功能逐渐由生产型向生产消费服务型转变(叶强等,2015)。在我国经济水平快速发展、城市化水平不断提高的背景下,城市居民对商业服务的需求量迅速增加,需求类型也变得更加多样化,城市商业设施得到了巨大发展,商业空间得以在我国城市内部快速扩张(江泓,2009)。以“退二进三”政策为代表,用地低效的工业企业逐渐向城市外围转移,而大量的城市土地被置换用于零售、金融、办公等商业和商务用途,特色商业街、大型超市、购物中心以及各类专业市场等多种业态形式陆续出现。作为对区位条件要求较高且具有较高支付租金能力的产



业,商业在城市集聚是交易规模效应以及区位交易成本下降的结果,尤其是城市中心区也往往被商业占据,形成地价峰值区(柳思维等,2012)。

另一方面,城市商业空间的发展也表现出明显的外向性特征。在城市规模逐步扩大、人口不断增加的同时,城市交通拥堵、环境污染、治安恶劣等“城市病”也不断涌现,许多大中型城市从规划理念到实际的城市形态与功能都在从单中心向多中心迈进,成为后工业时代城市发展的重要特征和趋势。特别是近年来,北京、上海、广州、杭州、宁波等城市都纷纷提出了新城规划,掀起了国内的新城建设热潮,这种城市的扩张和“多中心化”同时也催生了城市核心区外围诸多新商业中心形成。为了推动人口的疏散,大型商业设施往往会成为引导城市开发和新城市中心区的重要手段,许多商业空间的扩散甚至要先于人口和居住空间(叶强,2007)。

1.1.2 城市商业综合体的大量涌现

从1990年代的大型百货业开发,到1996年后的大型超市和大卖场建设,再到随后迅速掀起的大型购物中心开发狂潮,我国的商业地产发展经历了多轮投资热潮(王鹏,2012)。近年来,以商业综合体为代表的大型商业地产项目正越来越受到房地产开发商的青睐,并以惊人的速度在我国各大城市崛起,形成了国内商业地产开发的新模式(王琳,2008)。尤其是2010年后,由于大中城市住宅市场受到调控政策的严格限制,众多开发商也开始更加注重商业地产开发领域,进一步推动了商业综合体项目在国内城市的开发热情。根据世邦魏理仕统计,2013年我国在建购物中心面积达到1680万平方米,超过全球在建购物中心总面积的一半,尤其是在成都、杭州、南昌、青岛等二三线城市,数百个商业综合体正在拔地而起(中国证券报,2013)。以南京市为例,2010年之前已建成商业综合体仅6个,而2015、2016年每年新增的商业综合体就超过10个,全市已建和将建的商业综合体将超过50家(张希和闫紫晴,2016)。

商业综合体作为一站式购物、消费、娱乐、体验中心,是一种从国外引进并在我国城市得到快速发展的商业地产开发模式,能够提供功能多样、层次丰富的服务和商品,是人口、物质、信息等要素在时空上高度聚集的表现。例如北京的华贸中心、上海的国金中心、深圳的华润万象城、香港的时代广场等,商业综合体往往会成为所在区域的地标性建筑,是城市人口集聚和流动的重要枢纽。相比于传统商业网



点,城市大型商业综合体在城市商业品质的提升、人口流动吸引力等方面的作用更加明显。从城市管理视角,商业综合体这一形态,作为应对城市快速膨胀的一种空间利用方式,不仅仅是地方政府拉动经济增长和打造城市形象的重要手段,也高效地承载了人们的各种生产与生活需要,被认为是未来城市建设和地产开发的主流模式(宋文波,2010)。

1.1.3 大型商业设施布局研究的必要性

伴随着城市新区开发的快速扩张,以商业综合体为代表的大型商业设施开发重构了传统城市商业业态模式及其空间结构(黄杉等,2013)。然而,大规模的商业综合体往往以城市商业副中心或者区域级商业中心的定位在城市外围出现,其密集布局也带来了广泛争议,例如,是否出现商业综合体的过量,引起资源的浪费;局部区域是否出现商业服务业的过度竞争;是否会扭曲市场正常的供需关系,扰乱正常商业市场的秩序;是否存在商业服务供给与人口引入的不匹配,加剧了“鬼城”问题的进一步恶化等(周彦,2016;李艳玲,2015;陈旻等,2011)。此外,作为城市大型商业设施,商业综合体除了改变城市空间结构与空间形态以及改善市民生活等积极作用外,其超大体量和高强度的集中开发建设也会给局部空间带来一系列生态、交通、社会等方面负面影响,区域基础设施配套能否支撑大规模商业综合体的开发和运行也成为了城市管理者的关注重点(陈旻等,2011)。科学地评价并识别商业综合体布局中存在的问题,对于避免过度竞争与过剩风险、推进城市商业体系的完善与健康发展具有重要意义。

目前国内关于商业综合体的研究刚刚起步,相关的研究主要集中于综合体的概念辨析、内涵界定、发展历程与模式总结、形态设计、风险评估等方面,在空间布局方面则主要表现为综合体布局模式、规模分布等方面的定性分析或简单的数量统计分析,往往是就综合体论综合体,较少有研究将综合体布局与城市规划、城市社会经济要素(人口、交通基础设施等)空间布局结合起来进行量化分析,而消费者行为、服务人口和人口社会经济属性、交通配套等都被广泛认为是商业设施布局研究的核心因素,目前受到的关注还明显不足(王晓玉,2002;Kiderra,2004)。此外,作为城市商业综合体开发的重要组成部分,商务写字楼在过去的研究中往往被忽略,或者与商场、购物中心等零售业态杂糅在一起进行统计和分析,并不进行



区分。然而,商务写字楼的开发投资及其后期的销售、出租、运营、管理,与商场、购物中心等业态有着很大的区别,其运行规律也有着本质性的差异。因此,科学合理地评价商业综合体布局,亟需不断深化,加强对综合体内部主要业态种类的专题研究。

1.2 研究意义与目标

城市商业综合体的“井喷式”面市,不仅将对现有城市商业体系造成巨大冲击,短期内如此大规模的开发,综合体体量供给是否超过实际消化能力等问题正受到越来越多的质疑。原杭州市市长张鸿铭也曾就此问题专门做过批示:“过度就是浪费、过度就是过剩”。在此背景之下,明确商业综合体建设现状和问题,并针对性的提出优化策略,对城市空间结构优化调整具有重要现实意义,具体包括以下几方面:

(1)降低综合体开发风险,提高资源利用效率

城市综合体开发需要大量成本投入,一旦开发失败将造成巨大的资源浪费。综合体空间布局的优化在微观上不仅有利于降低综合体的开发风险、减少恶性竞争,也有利于改善居民的生活品质和居住环境,减少交通拥堵、污染物过量排放等城市问题的出现。

(2)优化城市空间结构,为城市规划调整提供支撑

宏观层面,大规模、集中的城市综合体规划建设必将对城市空间组织产生剧烈而深远的影响,综合体布局优化有利于引导城市空间结构向多中心转变。本研究关于综合体与社会经济要素、城市规划的匹配分析也能够为城市各类规划的优化调整提供科学依据。

(3)完善综合体开发建设管理制度,提升城市空间治理水平

本研究能够为综合体相关管理制度的完善提供有益参考,例如大型综合体选址和建设论证制度、综合体开发监管制度等,通过理顺各级政府和各部门间的管理权责,加强对城市综合体开发建设的规划引导,从而提升城市空间治理水平。



1.3 研究内容与方法

面对地方政府以及大众对商业综合体不合理布局、存在过度开发风险的担忧,本研究的切入点在于从时空分布的视角出发,探索两个关键性问题:首先,商业综合体的空间布局存在什么问题,如何来识别过剩风险;其次,如何对现有布局问题进行调整,提出优化的对策与建议。因此,本研究首先从宏观角度,对案例城市商业的发展进程及现状进行分析,在全面调查收集商业综合体开发状况的基础上,将分别针对综合体的商业设施部分(即包含购物、餐饮、文化娱乐、生活服务等在内的狭义商业部分,以下简称商业设施)和商务写字楼展开专题研究,重点从比较视角探讨现有综合体布局与城市规划、商业规划以及人口分布的匹配程度,指出目前在空间布局上存在的主要问题,并提出规划的思路与对策。具体研究内容包括以下四方面:

(1) 商业设施布局理论与分析模型的梳理

在明确界定商业综合体概念、类型的基础上,从商业地理学、城市经济学、区域规划等视角对传统商业设施布局相关理论和模型展开梳理,厘清不同理论和模型的发展历程,明确应用方向和需求,为后续研究奠定基础。

(2) 模型应用实证评价研究

基于研究方法的梳理,本书将进一步给出相关模型的评价实例,并探索了新型大数据在传统模型中应用。其中,商业设施部分将展开商圈划分实证研究,对研究区范围内商业综合体的辐射域进行划分,并根据各商业综合体的辐射能力(或服务能力)和规模分布状况,识别案例区商业综合体布局潜在饱和区;对商务写字楼部分将展开市场规模合理性评价,利用相关模型评估量与实际调研状况的比较,分析评价各商务板块写字楼规模布局合理性。

(3) 商业综合体布局问题诊断

本书将从时序结构、空间结构、业态结构、匹配分析四个角度诊断布局问题,并分别针对商业设施和商务写字楼展开专题研究:①时序结构,分析商业综合体开发建设时序安排的合理性,包括数量和体量的时序安排;②空间结构,利用 GIS 手段,基于综合体规模、位置等信息对案例城市商业综合体空间分布格局进行系统分析,主要从空间密度、规模等级分布、中心性等方面出发,科学揭示商业综合体的空间



布局特征,在识别开发高密度区域的基础上对局部供求关系展开分析;③业态结构,结合调研成果,重点对密集区的业态同质化状况和竞争态势展开分析;④匹配分析,重点分析商业综合体布局与人口、交通、公共服务等各类社会经济要素和城市规划的匹配状况,识别综合体布局的过饱和区和发展不足区。具体包括:人口匹配状况,结合不同尺度上的人口预测形成对综合体供需匹配状况的基本判断;交通匹配状况,通过识别综合体密集分布区,分析密集区综合体规模与交通等配套的空间匹配状况,尤其是综合体分布与地铁站点、大型公交站点等主要交通节点的匹配分析;规划匹配状况,综合体布局与城市规划的匹配分析主要表现为综合体分布与的城市空间格局、城市公共服务中心体系规划等的匹配程度。

(4) 商业综合体布局优化的思路和对策

基于商业综合体布局现存问题,以市场主导、政府协调、分类指导、协调发展为基本原则,综合运用规划导向、交通导向和服务导向等布局模式,根据存量完善配套,增量加强引导的总体思路,分别针对大中型商业设施和商务写字楼现存布局问题提出优化思路和策略,实现布局优化目标。

参考文献:

- [1] Kiderra I. High - density, mixed - used development will not solve transportation problems [J]. Public Management, 2004, 86(32): 12 - 15.
- [2] 陈旻, 金广君, 徐忠. 快速城市化下城市综合体的触媒效应特征探析[J]. 国际城市规划, 2011, 26(3): 97 - 104.
- [3] 黄杉, 武前波, 崔万珍. 国内外城市综合体的发展特征与类型模式[J]. 经济地理, 2013, 33(4): 1 - 8.
- [4] 江泓. 商业综合体与城市公共空间[J]. 现代城市研究, 2009(11): 48 - 52.
- [5] 柳思维, 唐红涛, 吴忠才, 等. 城市商圈论[M]. 北京: 中国人民大学出版社, 2012.
- [6] 李艳玲. 半年停业3个商业综合体[EB/OL]. (2015 - 05 - 22). http://fs.southcn.com/content/2015 - 05/22/content_124806398.htm.
- [7] 马克思, 恩格斯. 马克思恩格斯全集[M]. 北京: 人民出版社, 1974.
- [8] 宋文波. 宋文波谈城市综合体[J]. 建筑与文化, 2010(6): 52 - 55.
- [9] 王琳. 城市综合体——新的商业地产模式[J]. 城市开发, 2008(3): 83 - 84.
- [10] 王鹏. 城市生态化与商业地产开发[J]. 当代经济研究, 2012(4): 82 - 85.



- [11] 王晓玉. 国外社区商业发展的理论与实践[J]. 上海经济研究, 2002(11):68-73.
- [12] 叶强. 集聚与扩散——大型综合购物中心与城市空间结构演变[M]. 长沙: 湖南大学出版社, 2007.
- [13] 叶强, 陈娜, 向辉, 等. 城市商业空间新结构模式[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2015.
- [14] 中国证券报. 商业综合体热潮汹涌来袭: 银泰 5-10 年欲建百个商业综合体[EB/OL]. [2013 年 10 月 12 日]. <http://xa.winshang.com/news-183192.html>.
- [15] 张雷. 广佛综合体井喷高歌猛进现隐忧[J]. 房地产导刊, 2013(4):87-89.
- [16] 周彦. 成都综合体井喷后现隐忧同质化致致命伤[EB/OL]. (2016-04-28). <http://sc.house.sina.com.cn/news/2016-04-28/09596131270469133065644.shtml>.
- [17] 张希, 闫紫晴. 商业综合体开发热中的冷思考[N]. 南京日报, 2016-08-29.

第2章 商业综合体发展概述

2.1 商业综合体发展与内涵界定

2.1.1 商业综合体的发展历程

商业综合体伴随着城市发展和人口集聚自然形成,其产生往往与城市居民的生产生活服务需求紧密相关。早期的综合体建筑可以追溯到公元前,古希腊的市场广场(Agora)和古罗马的大浴场(Baths)被许多研究认为是城市商业综合体的起源(赵冠男,2011)。例如古希腊的阿索斯(Assos)市场广场(图2-1),由神庙、梯形广场以及广场两侧敞廊构成的建筑群在为市民提供宗教、集会和交流场所的同时,也具有重要的商业功能。人们聚集于市场广场,一边进行着商品交易,一边参与演说、宗教集会等公众社会交流活动。

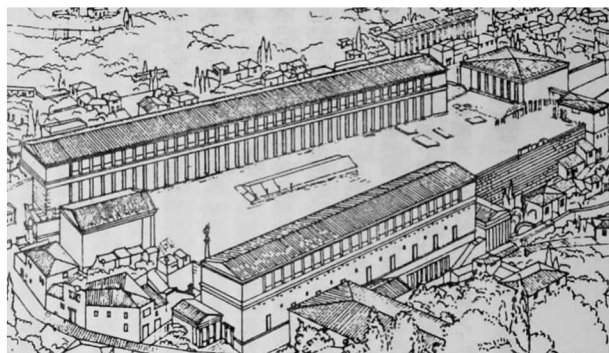


图2-1 古希腊阿索斯广场^①

至19世纪,巴黎式公寓以及内街式购物廊在欧洲的流行成为了商业综合体建筑在历史上的又一次重要发展(王桢栋,2010)。这两种建筑形态都属于商业与居



住的综合模式,其中巴黎式公寓又被称作奥斯曼式住宅,是指巴黎大改造时期,奥斯曼男爵主导下大量建造的底层商业(如商店、餐厅、剧院等)叠加高层住宅的综合性建筑,目的在于应对城市人口增长以及改善当时恶劣的居住环境。与奥斯曼式住宅几乎同时传播开来的另一种商住综合建筑就是内街式购物廊,其更加突出了建筑的商业功能,被认为是对奥斯曼式住宅的改进形式。现存典型案例如意大利米兰的维托里奥·伊曼纽尔二世拱廊(图2-2),通过钢架结构和玻璃穹顶对建筑间廊道的覆盖,内街式购物廊能够形成室内连续的步行商业空间,并能够在末端实现与城市街道或广场的直接连接。内街式购物廊的这种空间处理方式,在现代很多商业综合体中也经常可以看到(王桢栋,2010)。



图2-2 维托里奥·伊曼纽尔二世拱廊^②

进入20世纪后,战争改变了世界各国的发展格局。凭借在第一次世界大战中的巨大获利,美国经济实力迅速扩张,尤其是建筑业发展迅速,各种摩天大楼在城市核心区涌现,著名的纽约洛克菲勒中心就是在此时设计建造。作为现代综合体建筑发展历程中的重要实例,洛克菲勒中心(图2-3)由19幢商业大楼组成(经扩建),主楼高度超过200米,建筑群在与城市景观高度融合的基础上综合了零售、办公、休闲等多种商业功能,已成为纽约这座国际化都市的地标性建筑。需要特别指出的是,洛克菲勒中心对地下空间也进行了充分开发和利用,地下购物大厅通过四通八达的步行系统联系了建筑的各个部分和城市地铁系统,这对后来的大型城市商业综合体开发具有重要的参考意义(王桢栋,2010)。

^② 该图片来自互联网。



图 2-3 纽约洛克菲勒中心^③

第二次世界大战以后,西方国家的城市化进程加速,城市的大规模扩张以及汽车时代的到来推动了郊区购物中心的快速发展,而城市中心区的再开发也催生了一批零售商业和商务办公相结合的综合体建筑(朱凌波,2011)。至 20 世纪 60 年代,伴随着世界上许多城市的中心区再开发进程,综合体建筑进入高速发展期,“混合利用”(Mixed-Use)的城市设计理念也随之被提出(龙固新,2005;张东辉和周慧玲,2012)。混合利用的核心在于多种功能在建筑体系中的紧凑、一体化设计,各部分建筑功能不仅能够实现互补和紧密联系,在空间上也往往可通过步行系统互联互通。当然,除物理结构之外,建筑群的统一开发管理也是混合利用建筑的重要特征,这是建筑群得以一体化设计的保障,以求在城市土地资源稀缺的背景下达达到高效利用的目的。从混合利用的理念出发,现代城市商业综合体的发展基础在于城市人口集聚与稀缺土地资源这一核心矛盾,以及由此衍生的城市居民对于高效城市运行、高品质生活和更低生活成本等一系列需求,而具有高可达性、集约性以及功能复合性的商业综合体正是应对以上矛盾和需求的重要解决方案。

目前,已建成的国际著名商业综合体如美国拉斯维加斯的 City Center、英国伦敦的 Morelondon 广场、新加坡的 ION Orchard 购物中心等,相比于早期城市综合体建筑,现代商业综合体业态组合更加丰富,功能体系的综合化特征也更加突出,形态各异的现代化建筑往往成为区域甚至整个城市的象征。



图 2-4 新加坡 ION Orchard 购物中心^④

2.1.2 商业综合体的概念界定

现代商业综合体是城市综合体的一种主要类型。所谓“综合体”,《中国百科全书》将其定义为:“由各个使用功能不同的空间组合而成的建筑。一种是单体式,即只有一幢建筑;一种是组群式,有多幢建筑。”国外更多文献将类似的现代综合体建筑称为“HOPSCA”(豪布斯卡),意为 Hotel(酒店)、Office(办公写字楼)、Parking(停车场)、Shopping Mall(购物中心)、Convention(会议中心)、Apartment(公寓)的组合。由此可见,综合体建筑的综合性主要表现为功能的混合,以及一体化的设计、建设、运营与管理。按照主导功能的差异,城市建筑综合体一般又可划分为交通综合体、旅游博览综合体、特色产业综合体以及商业综合体等,其中,商业综合体就是指以零售、办公等为主导功能的建筑综合体。根据国务院发展研究中心等机构对 2003 年以来已建成或在建的 100 个城市新建筑综合体的研究,从建筑综合体的复合功能或业态来看,65% 的建筑综合体具有酒店、办公、公寓、零售商业四大基本功能,因此商业综合体也是城市建筑综合体中最为常见的类型(龙固新,2005)。

“商业综合体”作为一种对业态类型或商业经营模式的表述,可以被认为是商业发展历程中业态集聚和综合化的产物,一般采取高度集约化的空间利用方式,通

^④ 该图片来自互联网。



过购物、娱乐、休闲等功能的集聚以满足城市居民的复合需求。现实应用中,商业综合体的概念往往与大型购物中心、百货大楼、商业广场等存在着许多模糊与重叠,缺乏清晰的区分。尤其是伴随着近年来的综合体开发热潮,大量商业地产项目都冠以“商业综合体”之名,进一步导致了概念使用上的混乱。综合国内外相关研究,商业综合体的概念可以界定为:有机组合了购物、办公、餐饮、文化娱乐、生活服务等多种城市商业功能的一个多功能、高效率、复杂而统一的结合体,能够提供一站式的消费体验(董贺轩和卢济威,2009;王桢栋,2010)。与一般的商业设施或商业中心相比,城市商业综合体应具有以下特征:

① 功能的复合性。功能的复合性是商业综合体的核心特征,内部各类商业功能相互关联、相互助益、相互依存,并推动各项功能的具体运营和价值实现(董贺轩和卢济威,2009)。一般而言,商业综合体往往需要同时具有三种或三种以上的商业功能,其本质在于通过复合、集聚的手段提高空间效率和空间价值(马宗国,2011)。在实际开发中,除城市商业功能外,许多项目也将居住(如酒店、酒店式公寓等)、游憩(如城市阳台、观景平台等)等非商业功能也纳入商业综合体开发,进一步拓展了综合体的竞争力和城市服务功能。

② 建筑形态的紧凑性和统一性。商业综合体可以是一个单体建筑,也可以由多个建筑风格协调、统一的建筑紧密排布构成,且各个建筑之间需要相互联通和影响,以实现各功能空间的连续性与共生性。

③ 开发及运营管理的整体性。相比于自然形成的传统商业中心街区,商业综合体是一种经过整合的商业设施,通过充分的市场分析,其规划、设计、开发以及运营管理过程都有统一的主体进行着整体性运作(江泓,2009)。统一的开发和管理,不仅促成了其建筑形态的协调,更加有助于其内部各项商业功能间的紧密联系,是城市商业综合体面向市场的内在基础。

④ 宏大的体量规模。城市商业综合体往往位于区域的核心位置,占地面积和建筑规模都较大,且一般都设有一定规模的停车空间。相比于普通城市商业设施,商业综合体建筑规模应达到2万平方米以上,这也是国内相关研究和报道划分商业综合体的常用标准。在现实开发中,部分大型商业综合体建筑面积甚至可以达到数十万平方米,这也促成了商业综合体的建筑地标性,区域商业设施也能够依托大型商业综合体形成具有一定辐射能力的城市商圈。