



内部管控资料全面公开 / 未来新增业态首度揭示

| 整合 | 商业综合体 全程设计

理论夯实 案例丰富

重点讲述商业地产设计四大核心因素

真实地阐述商业地产项目为什么成功和失败

系统介绍商业地产文化、娱乐业态的发展现状及趋势

洪 斌 宋凌琦 著

中国建筑工业出版社



整合：商业综合体 全程设计

洪斌 宋凌琦 著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

整合：商业综合体全程设计 / 洪斌，宋凌琦著. —北京：
中国建筑工业出版社，2016.5
ISBN 978-7-112-19467-4

I. ①整… II. ①洪… ②宋… III. ①商业建筑-建筑设计
IV. ①TU247

中国版本图书馆CIP数据核字 (2016) 第121701号

责任编辑：何楠 刘静
责任校对：王宇枢 张颖

整合：商业综合体全程设计

洪斌 宋凌琦 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)
各地新华书店、建筑书店经销
北京锋尚制版有限公司制版
北京中科印刷有限公司印刷

*

开本：787×1092毫米 1/16 印张：19 字数：402千字

2016年8月第一版 2016年8月第一次印刷

定价：88.00元

ISBN 978-7-112-19467-4

(28717)

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)

洞察经济社会趋势、产品变革趋势、消费需求升级趋势和城市政府诉求，在特定竞争格局下做出的好的策划与设计，才是一个有竞争力的商业设计成果。这中间，关键词是“整合”。整合多专业设计团队，打造一个精品，也是“白银时代”开发商赖以生存的根本商业逻辑所在。

商业综合体的设计难点在于涉及面广、专业复杂度高、系统性强。在设计管控全过程中，“整合”设计是重中之重。“整合”不光要从建筑层面，还要从城市资源层面上下力气。我们要有整体的设计理念，对不同的功能进行“整合”，对不同的空间进行“叠合”，对内外环境进行“融合”等。设计与上游市场研究、战略定位、产品策划的整合，也是全过程的“整合”设计中重要的部分。在当前市场形势下，横向、纵向“整合”策略均迫在眉睫。

商业强调落地性，本书尽量少谈艺术、理论层面的事情，多谈说得清楚的方面，那就是“技术”总结方面的内容。所以文中许多数据均是在实际工程中多方论证总结出来的要点，绝非理论推导的结果，也非绝对标准答案。经验而已，建筑师本身就是经验的工程师。所以这不是一本理论方面的书籍，是一本建筑设计方面的经验总结。

本书从以下四个方面对此展开论述，力争用有限的篇幅来解读一个复杂命题：

- 一、正确的设计流程；
- 二、整合的设计理念；
- 三、切实的设计落地；
- 四、明确的发展趋势。

本书还对下面五个关键内容进行了阐述，同时也对商业建筑的轻资产趋势、文化主题的发展、移动互联时代的新变化、新的消防规范实施等热点话题进行了专篇论述。

本书关键词一：正确流程

从方法论上讲，越是做复杂的事情，流程就越为重要。对于商业综合体复杂的设计管控工作，我们的理解也是如此。在文字阐述方面，首先明确商业综合体建筑规划与单体设计的区别，同时划清规划设计与商业策划的界限。本书描述中尽量区分“商业顾问”与“建筑设计师”的侧重点，所以在“正确流程”专篇中多使用建筑设计方面的专有名词，尽量使内容能够更适合建筑设计师阅读。

本书关键词二：功能整合

整合的设计理念是完成商业综合体设计的关键。目前商业综合体发展趋势是逐步向空间多元化、价值复合化、功能集约化方向发展。综合体中的居住、办公、商务、出行、购物、娱乐、社交和游憩等各类功能在某种程度上相互制约，互为价值链接。本书主要从空间布局、功能整合、交通组织三个方面解读商业综合体规划的“整合”要点。交通组织包括外部和内部的动线设计，这方面的设计要点都是本书的重点内容。

本书关键词三：技术落地

技术包括消防技术、专项技术要求等。综合体具有规模大、人员密集、建筑功能业态复杂等特点，发生火灾后容易导致蔓延迅速、人员疏散量大、扑救难度大及财产损失大等后果，其在防火分区、安全疏散、现代消防设施等方面也都具有不同于一般民用建筑的独特性。从实际设计的角度来说，商业综合体建筑的消防设计是所有设计要点中的难点，本书也花了较大的篇幅论述此内容。

大型商业综合体项目的功能较多，业态较复杂，具有高度专业化的操作模式特点，所以该类项目经常遇到的有关酒店、后勤、照明、娱乐业态等专项设计也将作为重点内容来说明。

本书关键词四：体验消费

我们要为人创造一个“场所”，一个充满故事、有着文化内涵、人们喜爱的“场所”。体验式消费观念深入商业综合体设计理念之中。体验式消费下的主题娱乐和主题文化业态设计要点是本书的重点内容之一。

“体验性消费”决定了商业综合体设计发展的新趋势。在体验的前提下，出现了新的消费主义和许多创新业态。在具体业态上，体验式消费往往最终表现为娱乐与文化两大主题。文旅综合体可以最大范围地整合功能，吸聚人气，体现商业综合体运营发展的新方向。

本书关键词五：发展趋势

我们正处于一个变革的时代，信息革命正改变着人们的生活和工作方式。各行各业唯有变革，才能适应时代而生存，商业综合体的设计也不例外。互联网时代的人类社会、计算机、物理世界三元融合，大数据无限接近真实世界。“互联互通、共生共赢”的互联网精神与商业综合体“共生、互利”的核心理念高度重合，产品与服务的融合成为大势所趋。本书最后一个阐述的重点内容是“商业综合体的移动互联时代”。

维特根斯坦认为，凡是不可说的、只能在沉默中显示的东西，永远比可说的重要。因为“凡可说的，都是可以说清楚的”，而“凡不可说的，应当沉默”。此理论对建筑这门学科也具有参考性。建筑艺术是如此复杂，当中含有许多不可说和可说的成分。本文对商业综合体设计与技术要点进行分项总结和研究。在以下“五少五多”的前提下，尽可能在建

筑“技术”的层面对复杂商业综合体的实施过程有一个全面的总结：

- 一、少谈“策划”，多谈“建筑”本身设计；
- 二、少谈“理念”，多谈“数据”经验分析；
- 三、少谈“宏观”，多谈“技术”要点罗列；
- 四、少谈“高度”，多谈“基础”知识分析；
- 五、少谈“空想”，多谈“实施”落地现状。

全书引用了大量的设计案例：除了笔者曾经主持设计的11个商业设计项目外，还得到了国内众多知名设计单位、学者的支持与提供，如深圳中森建筑设计公司、美国RTKL、美国AECOM、英国BENOY、英国EDAS、中建国际（CCDI）、北京市建筑设计研究院、华东建筑设计研究院、浙江绿建、中船九院等。他们有的提供了详细的设计资料，有的帮助我们撰写了部分内容。如上海城凯的罗四维、周伟，上海中森的李兆奇，中建国际的严炯炜、艾侠，特种设备专家李欣等。沈阳建筑大学建筑与规划学院李勇教授参与了总体规划章节，美国BPI的曲涛和西建大设计院的张建光参与了灯光照明章节的写作；浙江大学“和山学社”王蔚等众多学友以及上海师范大学的同事们、同学们，均在资料提供和文章的写作上提供了无私的帮助。

特别值得感谢的是笔者目前供职的万达集团的各级领导在写作过程中对我的关心和鼓励，全面负责集团设计规划系统工作的赖建燕副总裁，总建筑师在百忙之中仍对书稿提出了尤为宝贵的意见，使书的内容、深度等有了明显提升。

还有在写作过程中一直给予鼓励和帮助的家人、朋友们，在此一并致谢！

前言

1 综述	1
1.1 商业综合体概述	2
1.1.1 何谓复杂的商业综合体	3
1.1.2 城市发展与“商业综合体”的兴起	9
1.2 商业综合体的核心理念及功能设定	14
1.2.1 共生、互利的核心理念	14
1.2.2 商业综合体的特性	17
1.2.3 商业综合体的功能设定	18
1.3 商业综合体目前存在的设计规划问题	24
2 商业综合体设计流程及前期设计要点	27
2.1 正确的设计流程	27
2.1.1 商业综合体常见的设计流程	27
2.1.2 商业综合体设计流程各阶段内容	30
2.1.3 前期策划阶段产品商业模型的确定	33
2.2 合理的项目选址	38
2.2.1 合理的项目选址的几个关键点	38
2.2.2 标杆公司关于选址的特点	39
2.3 准确的市场定位	40
2.4 业态组合、空间布局的整合	44
2.4.1 业态的选择及配比原则	44
2.4.2 业态的落位和布局	48
2.4.3 业态组合与空间布局优化的常用手法	51
2.5 开发运营模式及轻资产新趋势	61

3 商业综合体的总体规划设计	65
3.1 商业综合体的功能整合要点	65
3.1.1 统一规划、功能互补	66
3.1.2 主要功能系统化	67
3.1.3 功能有主次	69
3.2 商业综合体空间布局设计要点	70
3.2.1 空间布局要与城市总体空间相融合	70
3.2.2 空间布局中点、线、面的有机整合	73
3.2.3 空间布局中特殊的线——室外步行街	81
3.2.4 空间布局发展形态的新探索	86
3.3 商业综合体外部交通整合设计	88
3.3.1 交通体系常见问题及应对策略	89
3.3.2 车行动线规划及对外接口设计要点	94
3.3.3 商业综合体外部人行交通设计要点	101
4 商业综合体内部动线规划设计	108
4.1 内部水平动线设计要点	108
4.1.1 水平动线设计的三要素	109
4.1.2 平面动线的几种类型	114
4.1.3 平面动线的尺度要求	120
4.2 内部垂直动线技术要点	126
4.2.1 垂直动线设计要点	126
4.2.2 自动扶梯设计要点	129
4.2.3 中庭空间设计要点	133
4.2.4 多元素综合的垂直动线设计	139
5 商业综合体中的技术设计要点	146
5.1 平衡设计的几个方面及重点	146
5.1.1 影响平衡设计的主要因素	146
5.1.2 平衡设计的重点及物业需求	147
5.2 柱网、层高的平衡设计要点	148
5.2.1 平面柱网尺寸的平衡设计	149
5.2.2 层高的平衡设计	151

5.2.3	平衡设计中的 BIM 技术新应用	156
5.3	综合体内部货运系统技术要点	159
5.3.1	两种货运模式	159
5.3.2	货运停车位及卸货区设置	160
5.3.3	货梯的布局及数量配比要求	166
5.4	地下车库高效率平面布局设计要点	167
5.4.1	入口通道的设置原则	167
5.4.2	车位布局原则	167
5.4.3	流线组织原则	168
6	商业综合体的消防设计要点	171
6.1	设计要点、阶段和深度的要求	171
6.1.1	消防设计的要点及准则	171
6.1.2	消防设计的四个阶段	172
6.1.3	消防设计深度要求	173
6.2	建筑消防设计案例分析——以“徐州苏宁”项目为例	176
6.2.1	合理划分防火分区	176
6.2.2	合理规划安全疏散路线	177
6.2.3	围绕疏散距离进行楼梯的布点	179
6.2.4	疏散宽度的计算和核实	183
6.3	商业综合体的消防性能化设计	187
7	复杂商业综合体的部分专项设计	189
7.1	商业综合体的夜景照明设计	189
7.1.1	商业综合体夜景照明设计体系	189
7.1.2	商业综合体夜景照明的文化性	194
7.2	商业综合体中的酒店设计	199
7.2.1	商业综合体与酒店的互补关系	199
7.2.2	综合体中酒店规划布局要点	201
7.3	商业综合体中的影城设计	205
7.3.1	体验性背景下的影城发展趋势	206
7.3.2	影城总体布局与动线设计	209
7.3.3	影城内部空间布局与动线设计	210

7.4 商业综合体中的儿童主题业态	215
7.4.1 综合体中儿童业态的发展背景	215
7.4.2 儿童业态的分类及特点	217
7.4.3 综合体中儿童业态空间布局	226
7.5 商业综合体的外立面设计	230
7.5.1 商业综合体外立面的重要性	230
7.5.2 商业综合体建筑外立面设计特点	232
8 体验式消费下的主题娱乐及文化业态	238
8.1 体验式消费下的娱乐、文化产业特征	241
8.2 体验式消费下的主题娱乐业态	250
8.2.1 主题娱乐业态的三大类型	250
8.2.2 主题娱乐业态的常见运营模式	258
8.3 体验式消费下的主题文化业态	263
8.3.1 综合体文化定位与文化价值的挖掘	264
8.3.2 主题文化业态开发的三个关键点	267
8.3.3 以文化为核心的空间布局特点	272
9 商业综合体的移动互联时代	281
9.1 互联网思维的核心、特点及精神	281
9.1.1 核心：个人价值的重视	281
9.1.2 特点：开放的体系	281
9.1.3 精神：共享的精神	282
9.2 移动互联时代，商业综合体的新角色	282
9.2.1 强调社交，虚拟社区的“链接”平台	282
9.2.2 公共空间，城市活力的新“界面”	283
9.2.3 O2O，全渠道闭合的新“触点”	286
9.3 大数据，商业综合体发展的推进器	288
9.3.1 大数据的商业价值	288
9.3.2 商业综合体大数据的采集与运营	289
9.3.3 大数据与 O2O 的打通	290
结语	292
参考文献	293

关键词：整合

业内所谓商业综合体，就是将城市中的商业、办公、居住、酒店、展览、餐饮、会议、文娱和交通等城市生活空间的三项以上进行组合，以形成以商业功能为主、多种功能配套、高效率的建筑群落。而要达到高效率，其中“整合”是关键，商业的本质就是“整合”。

笔者曾经设计的办公型综合体模型，表达了建筑就是微型城市的理念（图1-1）。从以上分析图中，我们可以展开简单的联想，建筑与城市本身就存在种种对应关系。生活在建筑里的人们可以发现，建筑纵横的走廊和斜交的天桥就好比是城市的大街小巷，高效和便捷的交通是它们共同的追求。人们从一间房到另一间房的经验转化为从一栋到另一栋建筑的体验。共享大厅在人们心中的地位也成了城市的市政广场，是建筑的“核”。工作累了，可以去空中花园透透气，好比城市中心的大小公园……

商业综合体的设计是一种特殊的城市设计，具有规划的性质。如果以城市设计的角度来看商业综合体，其共享厅就相当于城市广场节点；街道动线就相当于传统的商业街，其主力店就相当于城市的独立商厦。反过来，一个个城市商圈就是放大的商业综合体。以20世纪末的成都为例：从城市功能上来说，春熙路商圈、盐市口商圈、骡马市商圈，就相当于今天的一个个“商业综合体”；而百货大楼、商场，就相当于综合体里的主力店，每一个街铺则是综合体内的商家……

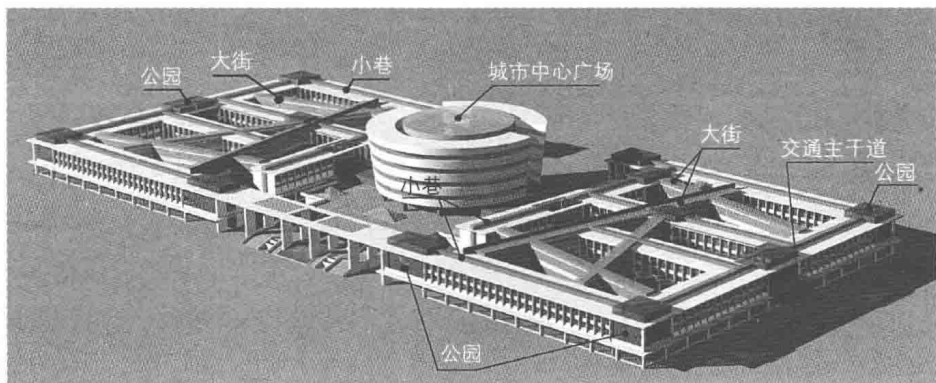


图1-1 “建筑就是微型城市”模型示意图

1.1 商业综合体概述

以下通过介绍笔者全过程参与和负责的徐州苏宁彭城广场这一实践工程案例来阐述什么是复杂的商业综合体。

徐州苏宁彭城广场设计最初起始于2007年，由英国EDAS设计公司担任概念设计主创。中建国际（CCDI）作为国内配合单位，完成了建筑专业前期的配合以及全部的施工图。2012年初，该项目施工全面进行。

项目位于徐州市最繁华的商业中心地段——彭城广场的东侧，是徐州市的商业黄金区。因此该项目设计目标十分明确，即打造一个徐州市中心的地标性建筑群，是一个融高端购物中心、甲级写字楼、五星级酒店和高档酒店式公寓为一体的大型商业综合体（图1-2，图1-3）。项目总建筑面积48万平方米（其中商业面积10万平方米，地下建筑面积11万平方米），容积率7.85，建筑密度50%。

我们可以看到，该商业综合体的核心由六方面组成：酒店（Hotel）、写字楼（Office）、公共空间（Public Space）、购物中心（Shopping Mall）、文化娱乐休闲设施（Culture & Recreation）、公寓楼（Apartment）等。因此“商业综合体”又简称为“HOPSCA”。

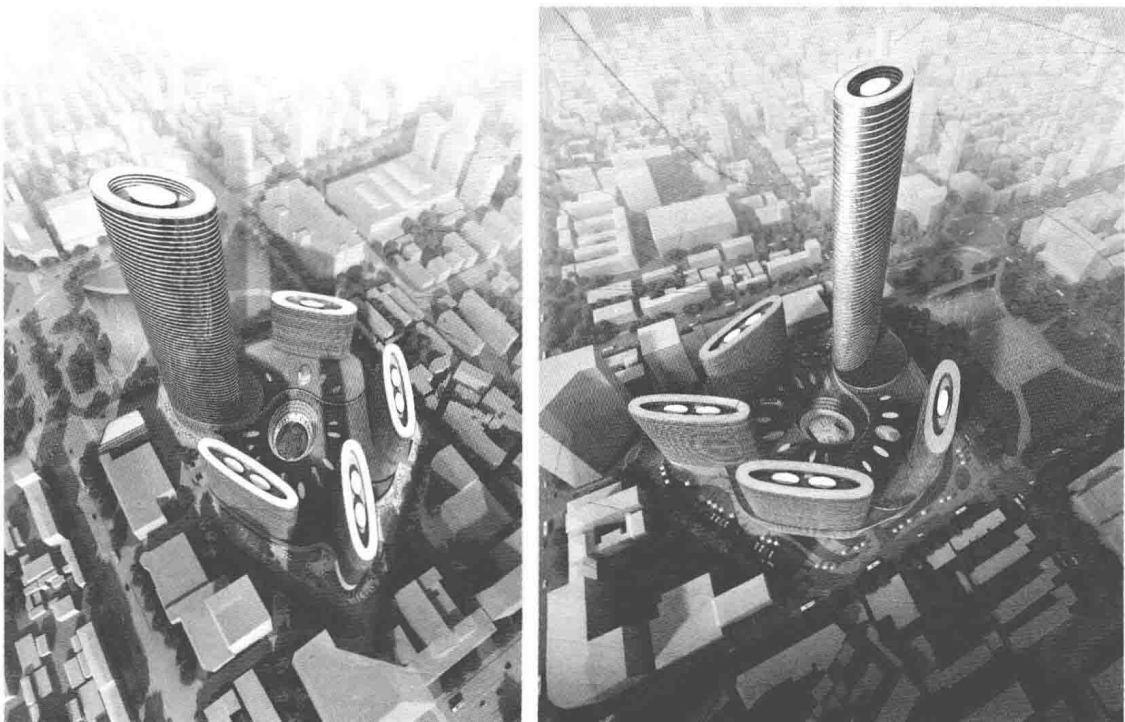


图1-2 徐州苏宁彭城广场的鸟瞰图，建筑群是商业综合体的第一个表象特征

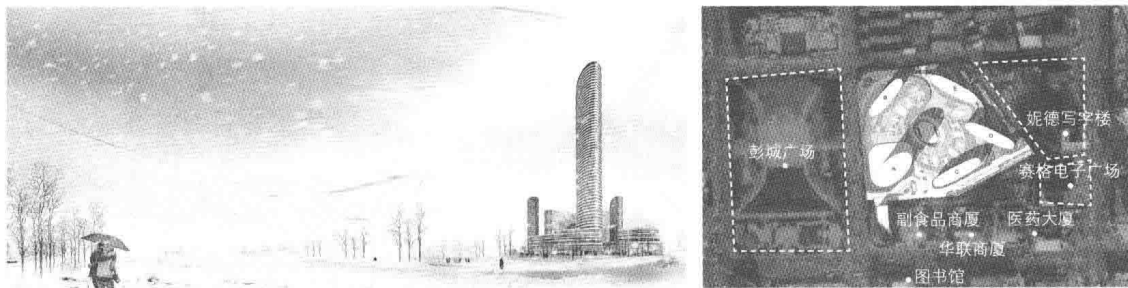


图1-3 徐州苏宁彭城广场项目效果图与平面布局

在项目总体规划中，西南角设计了一座266m的A塔楼，成为引领整个项目的标志性超高层建筑。作为整个徐州市目前最高的建筑，建成后将成为徐州市新的地标建筑之一，将大大提升徐州市中心城区的整体形象。从鸟瞰图上可以看到，五座高层建筑坐落在大型商业裙房之上呈环状布局。环状裙房上的五座塔楼平面均呈长椭圆状，契合裙房的弧形平面形状，形成强烈的环状上升态势。超高层的A塔楼功能由办公、酒店和公寓组成。其余塔楼为公寓，高度均为99.6m，坐落于弧形裙房之上。

这些大型商业综合体集购物、餐饮、娱乐、文化、艺术等消费功能于一体，可同时容纳多个“主力店”、主题娱乐休闲设施和多样化商品步行街等各种商业形态。几乎所有的日常功能元素在这里都能找到，是可以解决人们“衣、食、住、行”等各方面需求的“城中之城”。如果在以上建筑的基础上再增加办公、居住、酒店等功能，我们又称之为“城市综合体”。以商业或“购物中心”为主体的综合体，我们称之为“商业综合体”。

1.1.1 何谓复杂的商业综合体

那么什么是复杂的商业综合体，它又有什么样的技术特点呢？我们还是以徐州苏宁彭城广场项目的功能为例。

徐州苏宁彭城广场商业综合体的主要功能分区如下：

地上5层裙房为商业建筑，266m的超高层A塔楼为酒店式公寓、甲级写字楼和五星级酒店的综合楼。B塔楼为酒店式公寓，C、D、E塔楼为服务式公寓（图1-4）。其中裙房设有主力百货、苏宁电器零售旗舰店以及各种商业精品店和大量的餐饮。裙房设置了大型溜冰

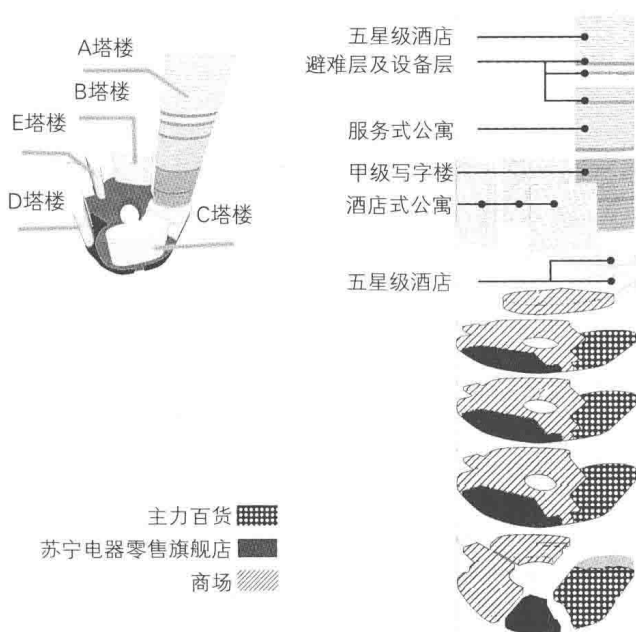


图1-4 徐州苏宁彭城广场项目功能叠加示意图

场等康健娱乐设施，第五层还有A塔楼酒店宴会厅、游泳池以及电影中心和大时代餐饮。

地下部分共3层，其中地下一层中心区域为下沉式广场，与上部底层空间相通，广场周围布置零售商业和餐饮店，北侧布置大型超市和机电用房，南侧主要是酒店机电区域，东侧为商业卸货区和自行车库；地下二层南侧为酒店后勤区以及卸货区，其他设置停车场；地下三层为停车场和机电用房。

超高层的A塔楼底层为各功能区入口大堂，二至四层为主力百货，五层为酒店宴会厅，六层为五星级酒店用游泳池、桑拿及配套，七至二十四层为甲级写字楼，二十六至四十层为酒店式公寓，四十二至六十一层为五星级酒店（图1-5）。

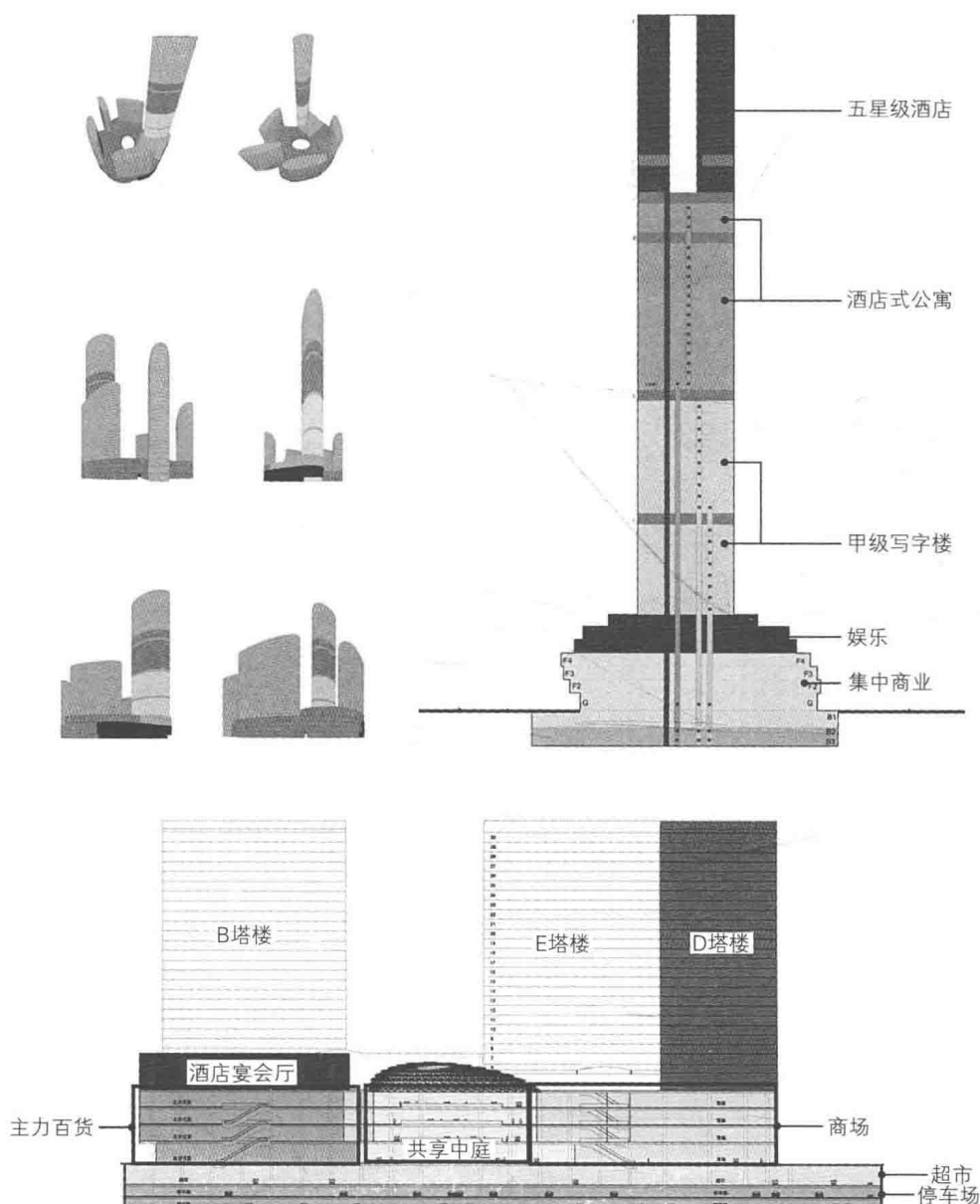


图1-5 徐州苏宁新城广场剖面示意图，在空间上往往有着超大空间尺度，功能多样，业态复杂

由上例可以看出,一些大型的商业综合体地产项目,在空间上往往有着超大空间尺度、“通道树形”交通体系、现代城市景观设计,也有高科技集成设施等。其功能多样,业态复杂,涉及市场研究、定位策划、商业规划设计、建筑规划设计、招商、营销、商业运营管理、物业运营管理等多个专业,具有业态复杂、功能复杂、物业复杂、交通流线复杂、消防复杂、技术复杂等特点,是一个组织精密、结构复杂、形态丰富的,以商业为主要功能的建筑综合体,我们称之为复杂的商业综合体。

1. 业态的复杂性

业态数量和品种繁多。大型商业综合体通常都包含主力百货、超市、大量专卖店、多种形式的餐饮店和娱乐休闲设施等业态。据设计资料统计,徐州苏宁彭城广场云集了1100多个国际品牌、两座高等级酒店、70多家餐厅、20多家咖啡店,且百货、电器卖场、大型超市、院线、溜冰场等主力业态齐全。

2. 物业需求的复杂性

业态的复杂,带来物业需求的复杂。

不同业态有不同的物业要求。在大型商业的平面设计中,各部分功能都有严格的要求,如主力店、大型连锁超市的每个品牌对建筑面积、柱网、层高、荷载、坡梯的位置、强弱电、空调、给排水、排污等都有不同的要求。大型娱乐设施对其功能布局、内部人流路线有更严格的要求,如电影观演中心的入场人流与散场人流的空间分隔,以及与商场营业时间的分隔等。

即便是同一品牌、同一业态的商家在不同的地区、不同的城市、不同区位,由于其销售的商品有所不同,导致开店的规模也不同,故其对项目的物业需求也有所不同;此外,每个项目从设计阶段到建成都需要相当长的一段时间,市场会因时间而改变。商业综合体的设计在考虑市场需求的同时,也得考虑市场的变化给项目带来的影响。

所以商业空间的设计应满足绝大部分商家的物业需求,而且可分可组,灵活切割。而如何将大量商铺区平面灵活组织,化整为零利于出售,同时又可化零为整,利于整体出租和管理以保证品质,也是设计需要解决的问题(图1-6)。

在满足上述现行功能要求的前提下,还要考虑如何满足未来大量商家的经营对物业的需求,如商业的可视性和易达性,以获得最大的出租和出售回报。

3. 交通流线的复杂性

商业综合体,其核心就是高度集约,在15分钟的步行时间内,实现居住、医疗、教育、商业、产业等城市生活功能的高度集约。商业综合体的交通是一个复杂的系统,在有限的地块和人行动线长度的条件下,各种目的的人流各有内在的逻辑性,并相互交叉、混合。同时各种人流、物流、车流在水平、垂直交通方面分分合合,又与消防疏散的组织相互冲突(图1-7)。

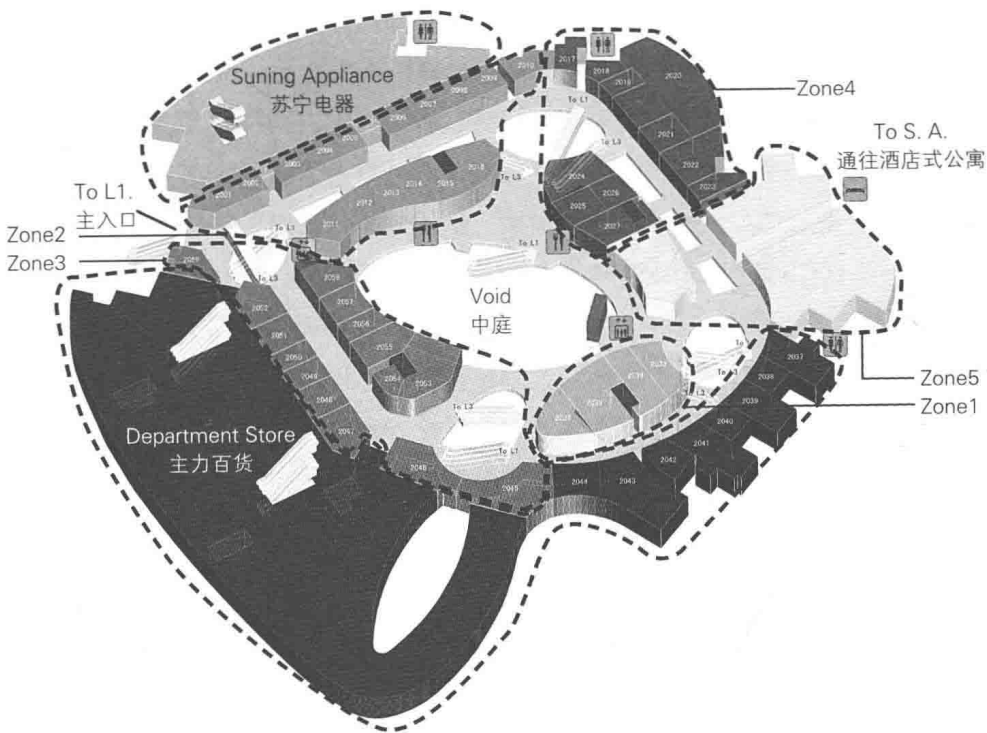


图1-6 徐州苏宁彭城广场三层商业平面业态分析布置图



图1-7 徐州苏宁彭城广场城市交通示意图

4. 消防的复杂性

商业综合体一般单层面积较大，功能与流线复杂，防火分区多，疏散距离长，空间变化复杂，可燃物多，火灾蔓延迅速，这些因素都加深了商业综合体的消防的复杂程度。

以徐州苏宁彭城广场为例，从防火分区示意图上可以看出，地下一层平面上防火分区数量众多，形状不规则实际上是功能空间的不规则带来的。这其中疏散楼梯的出入口布置要求和技巧众多，既要控制数量，又要不影响正常的商业使用要求，其平面位置还要与底层的室外安全区紧密结合。在安全出入口的布置中还要平衡各空间、各角落的疏散距离（图1-8，图1-9）。

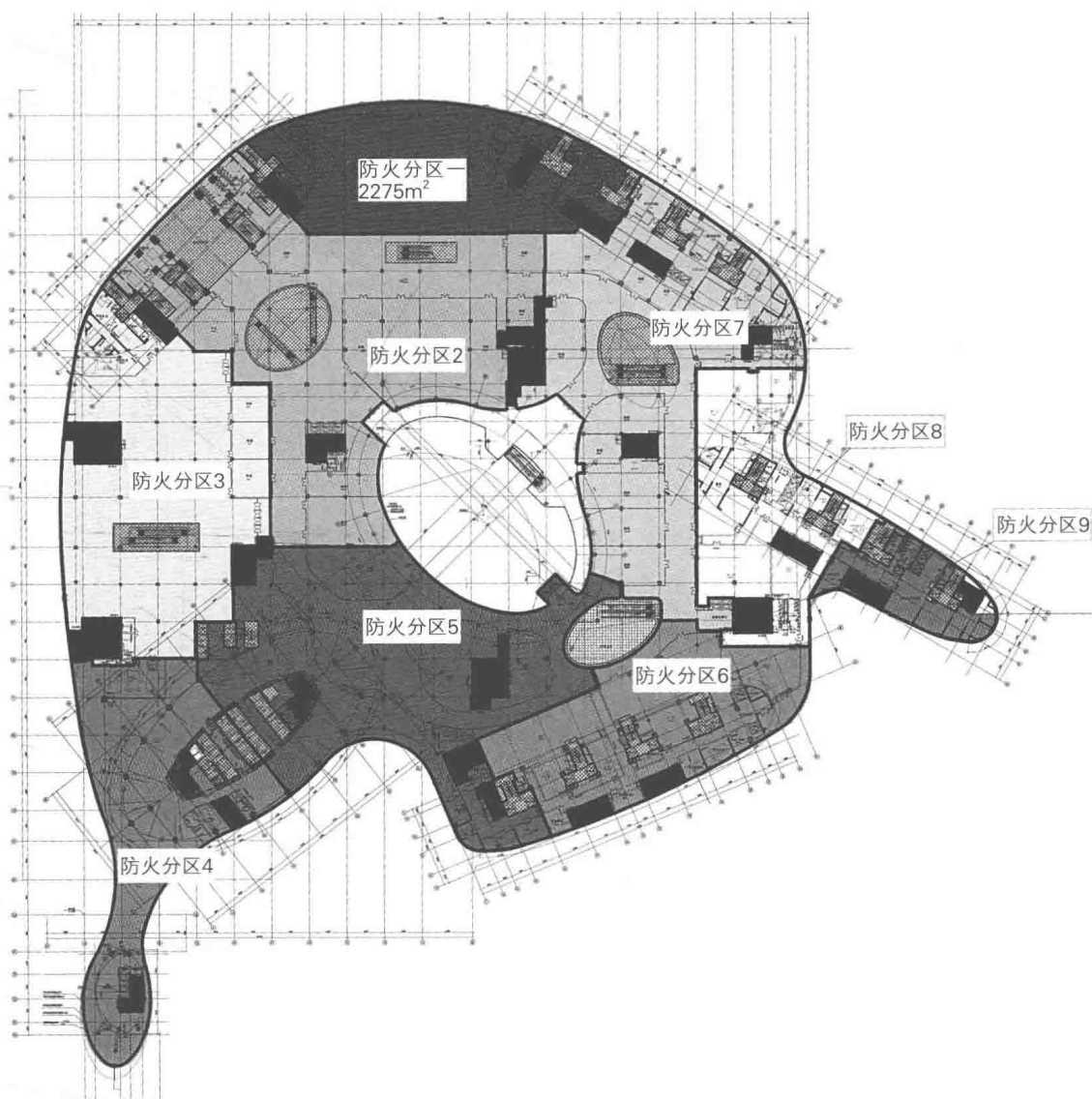


图1-8 徐州苏宁彭城广场四层防火分区示意图