

标识设计丛书

商业地产

标识系统规划设计

COMMERCIAL REAL ESTATE
SIGNAGE SYSTEM PLANNING & DESIGN

张西利 著



标识设计丛书

商业地产标识系统规划设计

COMMERCIAL REAL ESTATE
SIGNAGE SYSTEM
PLANNING & DESIGN

张西利 著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

商业地产标识系统规划设计 / 张西利著. — 北京: 中国
建筑工业出版社, 2015. 8

(标识设计丛书)

ISBN 978-7-112-18251-0

I. ①商… II. ①张… III. ①城市商业-房地产-
标识-设计 IV. ①J524.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 149388 号

责任编辑: 费海玲 焦 阳

责任校对: 李欣慰 赵 颖

标识设计丛书

商业地产标识系统规划设计

COMMERCIAL REAL ESTATE SIGNAGE SYSTEM PLANNING & DESIGN

张西利 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

北京缤索印刷有限公司印刷

*

开本: 880×1230 毫米 1/16 印张: 9% 字数: 300 千字

2015 年 11 月第一版 2015 年 11 月第一次印刷

定价: 88.00 元

ISBN 978-7-112-18251-0

(27414)

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)

Contents 目录

前言 / 003

第一部分 商业地产标识系统规划设计的理论体系 / 007

01 商业地产的基本概念及分类 / 008

- 一、综合性购物中心 / 009
- 二、传统式购物商场 / 009
- 三、分散独栋式购物中心 / 010
- 四、体验式购物商业中心 / 011
- 五、主题式购物公园 / 012
- 六、城市综合体 / 013
- 七、裙楼式购物中心 / 013

02 商业地产标识系统的重点环节分析和范围 / 014

- 一、建筑外围 / 014
- 二、总平面 / 014
- 三、扶梯 / 014
- 四、垂直电梯 / 015
- 五、交叉点 / 015
- 六、业态布局 / 016
- 七、预埋件 / 017
- 八、停车场 / 017
- 九、范围 / 017

03 商业地产标识系统的应用和重要作用 / 018

04 商业地产标识系统的具体内容 / 020

- 一、项目外围环境标识系统 / 020
- 二、商业中心标识系统 / 021
 - 1、建筑外围标识 / 021
 - 2、交通类标识 / 022
 - 3、室内导向定位标识 / 023
 - 4、公共设施标识 / 024
 - 5、警示提示类标识 / 025
- 三、写字楼标识系统 / 026
 - 1、导向定位功能介绍类 / 027
 - 2、消防及公共设施类 / 027
 - 3、公共设施类 / 027
 - 4、交通设施类 / 028
- 四、酒店标识系统 / 029
 - 1、室外标识 / 029
 - 2、室内标识 / 030
- 五、停车场标识系统 / 031

05 商业地产标识系统规划设计建议书 / 032

- 一、规划区域 / 032
- 二、规划理念 / 032
- 三、规划依据 / 033
- 四、动线分析 / 033
- 五、设计理念 / 034
- 六、设计依据 / 034
- 七、造型分析 / 035
- 八、材料分析 / 035

06 商业地产标识系统规划设计的操作流程 / 036

- 一、规划设计流程 / 036
 - 1、标识系统规划设计建议书 / 036
 - 2、区域标识设置 / 036
 - 3、与交通标识设置的关系 / 036
 - 4、色彩设计规范 / 037
 - 5、造型设计原则 / 037
 - 6、标识系统规划设计及完善周期 / 037
 - 7、标识系统监督机制 / 037
- 二、规划 / 037
- 三、设计 / 038
- 四、制作 / 038
- 五、安装 / 038
 - 1、预埋件 / 038
 - 2、样板确认 / 038
 - 3、部分材料检验 / 039
 - 4、成品进场，手续签收 / 039
 - 5、正式安装 / 039
 - 6、验收单 / 039
- 六、维护 / 040
- 七、物业管理者需增加对标识的认识 / 040

07 商业地产标识系统规划设计的技巧 / 042

- 一、设计基础知识的运用 / 042
- 二、建筑、室内设计风格的把握力度 / 042
- 三、顾客需求的理解 / 043
- 四、造型语言的表达 / 043
- 五、信息设计的简化 / 044
- 六、灯光的运用和利用 / 044

七、业态关系的分析 / 045

八、重点关注 / 045

第二部分 商业地产标识系统规划设计的案例分析 / 047

深圳华润中心·万象城 / 048

昆明·南亚风情·第一城 / 054

长沙德思勤城市广场 / 058

南京水游城 / 066

南京虹悦城 / 074

深圳书城中心城 / 082

东莞华南 MALL / 090

深圳君尚百货 / 094

上海绿地北郊广场 / 098

广州国际轻纺城 / 106

成都成华 SM 城市广场 / 116

合肥金大地·1912 / 122

深圳怡景中心城 / 126

上海悦达 889 广场 / 132

合肥新地中心 / 136

深圳中航九方商业中心 / 144

总结 / 150

深圳市西利标识研究院简介 / 151

标识设计丛书

商业地产标识系统规划设计

COMMERCIAL REAL ESTATE
SIGNAGE SYSTEM
PLANNING & DESIGN

张西利 著

中国建筑工业出版社



作者简介

张西利，深圳市西利标识研究院院长，深圳市西利标识设计制作有限公司董事长，北京大学景观设计学研究院客座研究员。

张西利先生从事标识系统规划设计二十余年，对标识系统规划设计制作的流程研究、开发有着自己独特的见解，著有《商业导视》、《城市标识系统规划设计》、《商业地产标识系统规划设计》等书籍，即将出版《标识设计概论》、《标识系统规划设计》、《房地产标识系统规划设计》、《酒店标识系统规划设计》、《标识系统制作工艺与方法》、《中外导视集锦》等系列书籍。

标识系统系列视频教材主讲：《标识系统规划设计师系列培训视频教材》、《标识项目管理师系列培训视频教材》、《标识客户服务系列视频培训教材》、《标识制作工艺师系列培训视频教材》、《标识项目设计经理系列培训视频教材》。

标识系统规划设计指导项目：深圳市城市标识系统规划设计、国家级北京中关村软件园标识系统规划设计、北京国际机场一号航站楼标识系统规划设计、海南博鳌亚洲论坛会议中心标识系统规划设计、重庆国际博览中心标识系统规划设计、广州琶洲保利国际展览中心标识系统规划设计、国家级西安高新区标识系统规划设计、江苏昆山花桥国际商务城标识系统规划设计、江苏省昆山市客运中心标识系统规划设计、海南三亚金茂希尔顿酒店标识系统规划设计、深圳华润万象城标识系统规划设计、长沙德思勤城市广场标识系统规划设计、云南昆明南亚风情第一城标识系统规划设计、云南丽江雪山艺术小镇标识系统规划设计、上海复旦大学附属中山医院标识系统规划设计、西藏鲁朗国际旅游小镇标识系统规划设计，北京十三陵旅游景区标识系统规划设计，无锡清名桥历史文化街区等。

Preface 前言

近年来，随着中国城市化的快速发展，特别是房地产行业的井喷式发展，商业地产也正式进入蓬勃发展阶段，各大地产企业都争相投身商业地产的开发，商业地产的规模不断扩大，业态不断增加，商业运行的类型多元化，逐渐向大规模、多模式、体验型、娱乐性购物消费的方向发展，各大购物中心、商业广场、写字楼、酒吧街、酒店等业态迅速崛起。由此，商业地产的开发模式实现了从单一商业销售市场到区域城市综合体的跨越式发展。

中国的商业地产发展态势强劲，主要依赖于国家政策的支持、经济发展的需求、城市化进程的需要、大众消费的需求、人口向城市聚集的势头、人们对完美城市生活的追求等，所以商业地产的发展前景良好。商业地产的快速发展体现着人们生活方式的转变，对生活质量的追求，人们的工作、教育、医疗、养老等都需要配套供应的大环境。与此同时，现代人面临着各种压力，包括工作、生活、经济等物质和精神上的压力，在这种情况下，人们需要一些轻松化的社区环境和人性化的关怀，通过购物及各种消费来缓解压力，特别是人们的精神需求，要求个性化的服务，这就促使城市综合体的快速发展。

于是商业地产不断将娱乐项目的比例增大，溜冰场、电影院、美食广场等场所已成为现代商业的必备。现代商业地产除功能的多样化之外，在建筑环境的策划、建筑形态的设计、商业业态的选择方面都需要专业化的团队来打造，从建筑规划到建筑外观，从景观环境到停车场需求，再到室内装饰，商业地产从中国人的消费文化——集市城镇文化开始，借鉴国外商业模式的经验，设计出一批既有鲜明地方特色、又有现代都市情结的商业项目，如中国各地的“华润万象城”、南京的“水游城”、长沙的“德思勤城市广场”，香港“海港城”、“太古城”、“圆方购物广场”等等经典商业，都形成了区域城市中心，成为市民娱乐、购物、休闲的绝佳场所，为城市的发展做出了巨大的贡献。在商业地产快速发展的同时，其区域的配套标识系统也被迫切需求，这就促进了商业地产标识系统的发展与变革。

商业地产标识系统是商业建筑与消费者之间的桥梁，消费者在购物娱乐时离不开标识的指引。设计精美、信息完善的标识系统代表着购物中心的品牌形象，同时能让消费者拥有舒适的购物体验，感受到商家贴心完善的服务，产生对购物中心品牌的信赖感。与此同时，在商业地产外围，标识系统也不容忽视。合理的外围标识规划对吸引客流、分流车辆和人行、加强商业地产的宣传和管理起着非常重要的作用。此外，一套完善的标识系统可以为商业地产增值，一套合理的标识系统在业界的影响力甚至可以直接提升商业地产的知名度。所以一套完整规划的商业地产标识系统对于商业项目的成功营销有着至关重要的作用，标识系统不再仅仅是标识牌，标识成为商业项目的亮点，不仅有指示功能而且有点缀作用，它对商业地产的经营和发展也起着至关重要的作用，所以标识系统成为了商业项目的必需品。

本书为深圳市西利标识研究院院长、标识行业领军人物张西利先生主编的一本实用的“商业地产标识系统规划设计”参考书籍。其中不仅囊括了张西利先生20多年来对标识系统规划设计的研究经验，更列举了西利标识企业规划、设计、制作的商业地产标识项目经典案例，以及精美的国外商业地产标识图片，是一本为标识企业以及城市设计、建筑设计、景观设计、艺术设计等相关行业提供参考资料，同时为标识从业者以及设计院校提供学习资料的标识设计参考书籍。

深圳市西利标识研究院致力于标识系统规划设计专业的学术研究和标识人才的培养，曾出版《城市标识系统规划设计》、《商业导视》等书籍，还出版了《标识系统规划设计师视频培训教材》。这本《商业地产标识系统规划设计》是深圳市西利标识研究院的全新力作，今后我院还将联合中国建筑工业出版社出版更多标识系统规划设计的专业书籍，敬请期待！

Contents 目录

前言 / 003

第一部分 商业地产标识系统规划设计的理论体系 / 007

01 商业地产的基本概念及分类 / 008

- 一、综合性购物中心 / 009
- 二、传统式购物商场 / 009
- 三、分散独栋式购物中心 / 010
- 四、体验式购物商业中心 / 011
- 五、主题式购物公园 / 012
- 六、城市综合体 / 013
- 七、裙楼式购物中心 / 013

02 商业地产标识系统的重点环节分析和范围 / 014

- 一、建筑外围 / 014
- 二、总平面 / 014
- 三、扶梯 / 014
- 四、垂直电梯 / 015
- 五、交叉点 / 015
- 六、业态布局 / 016
- 七、预埋件 / 017
- 八、停车场 / 017
- 九、范围 / 017

03 商业地产标识系统的应用和重要作用 / 018

04 商业地产标识系统的具体内容 / 020

- 一、项目外围环境标识系统 / 020
- 二、商业中心标识系统 / 021
 - 1、建筑外围标识 / 021
 - 2、交通类标识 / 022
 - 3、室内导向定位标识 / 023
 - 4、公共设施标识 / 024
 - 5、警示提示类标识 / 025
- 三、写字楼标识系统 / 026
 - 1、导向定位功能介绍类 / 027
 - 2、消防及公共设施类 / 027
 - 3、公共设施类 / 027
 - 4、交通设施类 / 028
- 四、酒店标识系统 / 029
 - 1、室外标识 / 029
 - 2、室内标识 / 030
- 五、停车场标识系统 / 031

05 商业地产标识系统规划设计建议书 / 032

- 一、规划区域 / 032
- 二、规划理念 / 032
- 三、规划依据 / 033
- 四、动线分析 / 033
- 五、设计理念 / 034
- 六、设计依据 / 034
- 七、造型分析 / 035
- 八、材料分析 / 035

06 商业地产标识系统规划设计的操作流程 / 036

- 一、规划设计流程 / 036
 - 1、标识系统规划设计建议书 / 036
 - 2、区域标识设置 / 036
 - 3、与交通标识设置的关系 / 036
 - 4、色彩设计规范 / 037
 - 5、造型设计原则 / 037
 - 6、标识系统规划设计及完善周期 / 037
 - 7、标识系统监督机制 / 037
- 二、规划 / 037
- 三、设计 / 038
- 四、制作 / 038
- 五、安装 / 038
 - 1、预埋件 / 038
 - 2、样板确认 / 038
 - 3、部分材料检验 / 039
 - 4、成品进场, 手续签收 / 039
 - 5、正式安装 / 039
 - 6、验收单 / 039
- 六、维护 / 040
- 七、物业管理者需增加对标识的认识 / 040

07 商业地产标识系统规划设计的技巧 / 042

- 一、设计基础知识的运用 / 042
- 二、建筑、室内设计风格的把握力度 / 042
- 三、顾客需求的理解 / 043
- 四、造型语言的表达 / 043
- 五、信息设计的简化 / 044
- 六、灯光的运用和利用 / 044

七、业态关系的分析 / 045

八、重点关注 / 045

第二部分 商业地产标识系统规划设计的案例分析 / 047

深圳华润中心·万象城 / 048

昆明·南亚风情·第一城 / 054

长沙德思勤城市广场 / 058

南京水游城 / 066

南京虹悦城 / 074

深圳书城中心城 / 082

东莞华南 MALL / 090

深圳君尚百货 / 094

上海绿地北郊广场 / 098

广州国际轻纺城 / 106

成都成华 SM 城市广场 / 116

合肥金大地·1912 / 122

深圳怡景中心城 / 126

上海悦达 889 广场 / 132

合肥新地中心 / 136

深圳中航九方商业中心 / 144

总结 / 150

深圳市西利标识研究院简介 / 151

第一部分 商业地产标识系统规划设计的理论体系

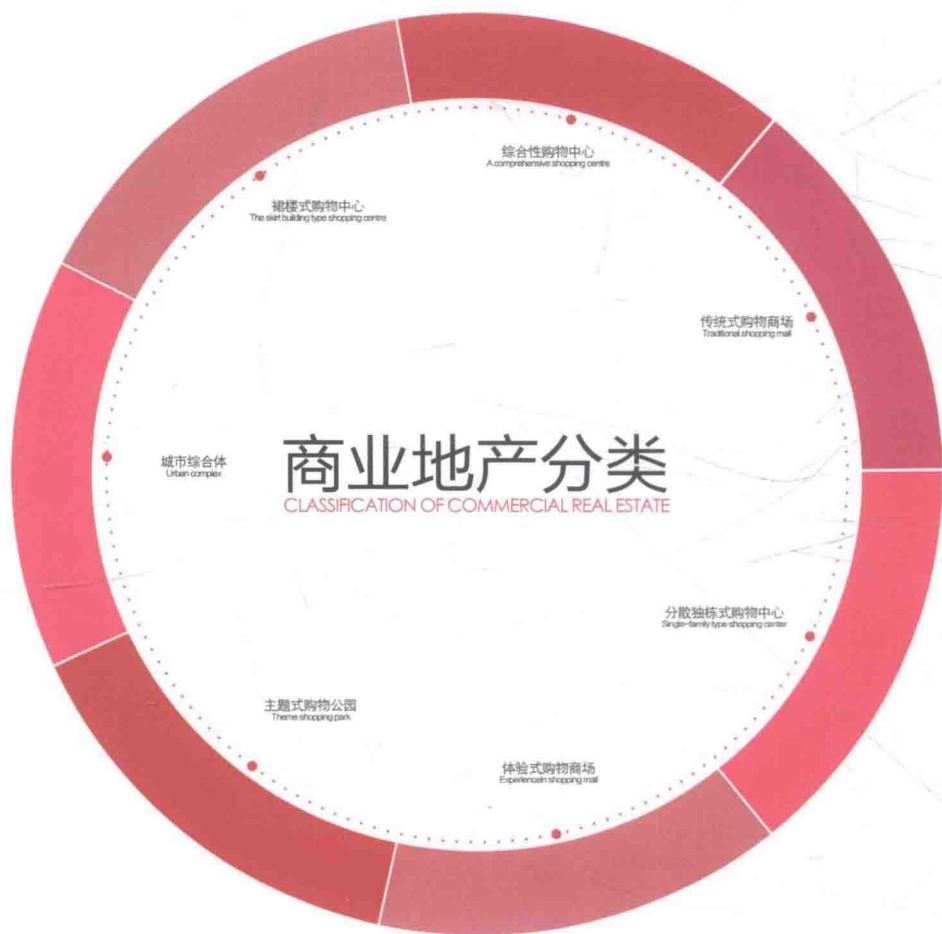
01 商业地产的基本概念及分类

The Basic Concept of Commercial Real Estate & Classify

商业地产是以商业为主的地产项目，也称为城市综合体，主要包括：购物中心、商场、大型超市、写字楼、酒店、商业街、会议中心、展览、住宅、影院、娱乐场、停车场等，是这些业态最集中的区域，主要功能包括：购物、休闲娱乐、办公、会议、展览、住宿、商务活动、交流等。

商业地产标识系统主要是结合项目区域公共环境、建筑、景观、商业街、室内外装饰及停车系统进行标识系统的统一规划、设计，针对不同类型的项目，确定相适应的服务内容。主要解决顾客的方位需求、告知顾客商业的业态分布，使得消费环境有序、整洁、清晰，服务顾客，适应不

同需求的消费者对商业环境的要求。世界各地的顾客对于消费的需求不同，也造就了世界各地的商业项目的规模、运营方式有很大的不同，欧洲的古典式商场、美国的开放式购物中心、日本的精心服务型商业、中国香港的品牌名店云集的购物商场、中国内地的全方位展示商场，各有千秋。同样，在当今的中国，昔日的百货大楼已经向更适合人们休闲生活、享受购物乐趣的商业发展，规模已经远超设计师的想象空间，飞速的发展也制约着商业项目品质的提升，我们应该更多地关注未来的发展，设计出更适合人们生活的商业项目。



一、综合性购物中心

包括购物中心主力店、商业、大型超市、娱乐场、溜冰场、影院、运动馆、餐饮、休闲吧，等等。此类购物中心的特点是项目大而全，标识系统的需求也比较复杂，重点关注：公共区域、停车系统（地面、地上、地下）。例如：深圳华润万象城、昆明南亚风情第一城、长沙德思勤城市广场、英国伦敦 Westfield、上海悦达城、马来西亚双峰塔等。



▲ 昆明南亚风情第一城项目效果图

二、传统式购物商场

传统商业模式为各自独立的商铺集群化，这种类型的商场中，超市消费力极大，其中还有独栋的百货大楼，主要表现为高层住宅的裙楼商业，再配以混合型的停车场，购物类型为快速简单型，消费群体主要是周边人群。这种类型的商场项目对标识系统的需求相对简单明了。例如：南京虹悦城、沈阳中兴商业大厦、法国巴黎老佛爷等。



▲ 南京虹悦城项目效果图

三、分散独栋式购物中心

有诸多的独栋式卖场，出入口独立，购物业态相对独立，结合一个主体卖场，再配套写字楼、住宅、学校等。此类项目的标识系统主要由信息全面的总平面牌、有品牌业态显示的多向指示牌构成，停车系统由地面和地下共同服务顾客。此类项目的特点是独立性强，购物空间比较私密，追求独享的购物空间。例如：上海绿地北郊广场、郑州绿地·原盛国际等。



▲ 上海绿地 1960 南地块项目景观概念调整方案



▲ 上海绿地大都会项目效果图

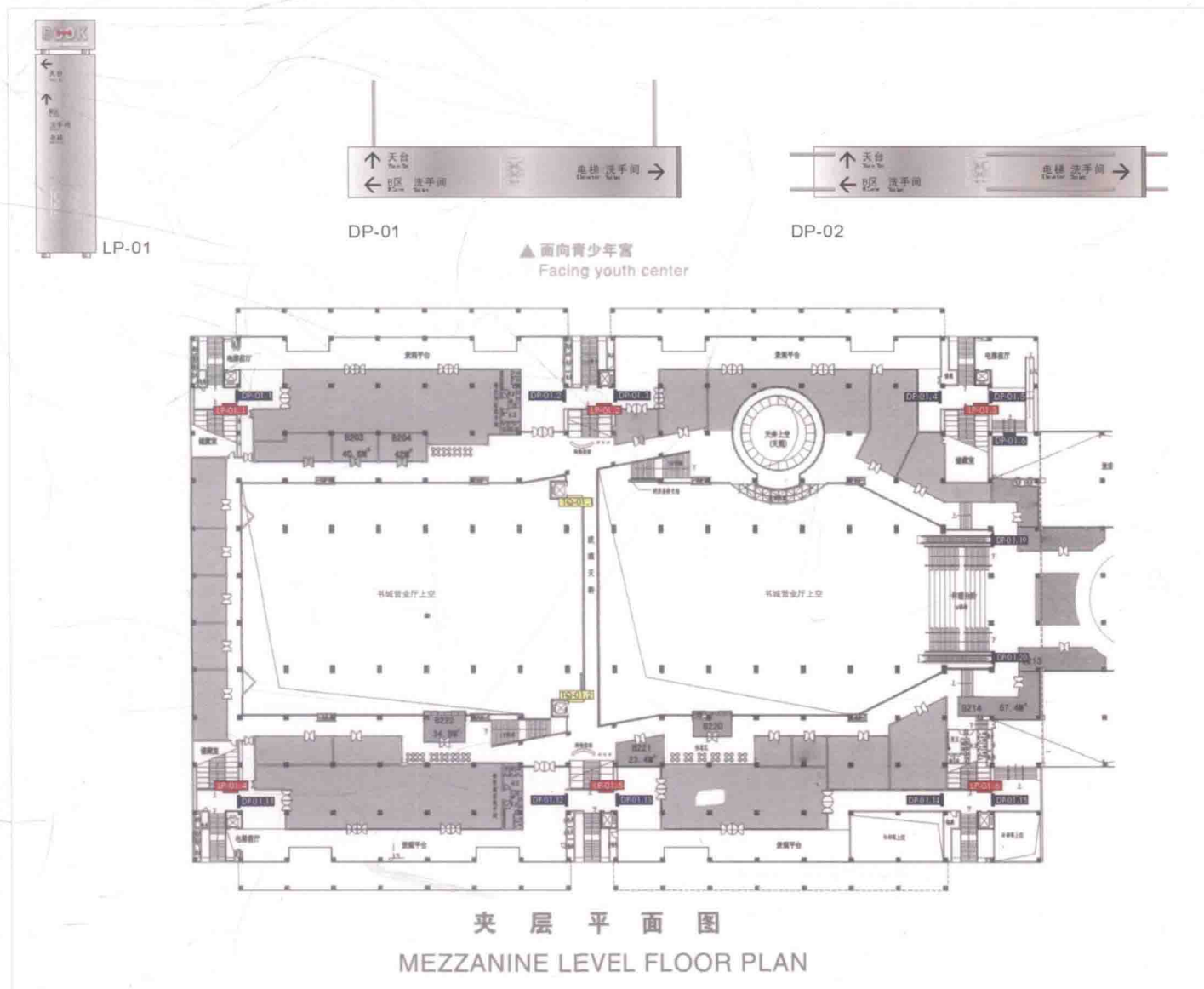


▲ 郑州绿地·原盛国际项目效果图

四、体验式购物商业中心

体验式购物商业主要从建筑形体、室内设计、公共空间、色彩满足、参与享受式的设计上满足顾客的购物乐趣，享受娱乐、享受购物。在公共空间及建筑的设计上要求设计师充分理解顾客的消费需求以及配套设施的便捷，室内设计更应该满足顾客的视觉及精神感受，要理解顾客在不同时间段的需求，比如停车、购物、休闲、娱乐、餐饮、交流等，使顾客享受更专业的服务体系。所以在服务体系的建立上，绝对不能缺少商业项目标识系统的配合，用静态

的和动态的标识来引导顾客的消费，减少人们的时间成本。标识设计师在标识系统规划设计中，必须能够跨越标识本身，融合建筑设计、景观设计、室内设计、交通设计，通过简单的图形语言、文字语言赋予标识牌生命力，把标识牌人性化、动态化，成为顾客与商业的沟通桥梁和商业项目运行中不可缺少的核心。例如：东莞华南 Mall、南京水游城、深圳书城中心城等。



▲ 深圳书城中心城首层南区标识布点

五、主题式购物公园

之所以称主题式购物公园，是因为这类商业项目加入了一些游览、观赏和娱乐的成分。通常这些元素被应用在建筑本身，即在建筑设计或装饰设计中加入艺术、自然等元素，使消费者置身于具有特色视觉感官的购物环境中，让购物的过程成为一次旅游、探险，增强消费者的购物感受。这样的环境和设施就成为吸引消费者，稳定客流的重要因素。甚至因为其环境优美，而使购物公园成为一些人约会、洽谈的场所，因此也增加了客流量。当然，主题式的购物公

园相对于一般的商业项目在建筑和装饰上的成本要高，但也是商业地产未来的一个发展方向。

主题式购物公园在香港较为多见，如以艺术展览为主题的K11 购物艺术中心，以海洋为主题的青衣城，以五行为主题的圆方购物中心（Elements）。在内地，主题式购物公园的发展还在起步阶段，较为典型是以水为元素的南京水游城，会在第二部分的标识案例中详细介绍。



▲ 香港 K11 购物艺术中心标识设计



▲ 香港圆方购物中心室内标识设计