

RADIANT

庄雅典

主编

解密城市 商业综合体设计

HOPSCA Design



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

解密城市 商业综合体设计

HOPSCA Design

庄雅典

主编



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

图书在版编目 (CIP) 数据

解密城市商业综合体设计/庄雅典主编. —北京: 北京大学出版社, 2014.5

(设计艺术场)

ISBN 978-7-301-23872-1

I. ①解… II. ①庄… III. ①城市规划—建筑设计 IV. ①TU984

中国版本图书馆CIP数据核字 (2014) 第020496号



书 名: 解密城市商业综合体设计

著作责任者: 庄雅典 主编

责任编辑: 任 慧

标准书号: ISBN 978-7-301-23872-1/J · 0566

出版发行: 北京大学出版社

地 址: 北京市海淀区成府路205号 100871

网 址: <http://www.pup.cn> 新浪官方微博: @ 北京大学出版社

电子信箱: pkuwsz@126.com

电 话: 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62767315 出版部 62754962

印 刷 者: 北京汇林印务有限公司

经 销 者: 新华书店

720毫米×1020毫米 16开本 14.5印张 211千字

2014年5月第1版 2014年5月第1次印刷

定 价: 68.00元

未经许可, 不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有, 侵权必究

举报电话: 010-62752024 电子信箱: fd@pup.pku.edu.cn

目录 | Contents

城市商业综合体改变中国 —— CHAPTER 1 003

解密城市商业综合体商业空间组织 —— CHAPTER 2 013

解密城市商业综合体商业动线设计 —— CHAPTER 3 079

解密城市商业综合体商业公共空间设计 —— CHAPTER 4 125

解密城市商业综合体餐饮空间设计 —— CHAPTER 5 153

解密城市商业综合体景观设计 —— CHAPTER 6 175

目录 | Contents

城市商业综合体改变中国 —— CHAPTER 1 003

解密城市商业综合体商业空间组织 —— CHAPTER 2 013

解密城市商业综合体商业动线设计 —— CHAPTER 3 079

解密城市商业综合体商业公共空间设计 —— CHAPTER 4 125

解密城市商业综合体餐饮空间设计 —— CHAPTER 5 153

解密城市商业综合体景观设计 —— CHAPTER 6 175



城市商业综合体 改变中国

中国城市商业综合体发展年度报告

CHAPTER 1

城市商业综合体建造不再是单纯的住宅小区的开 发，也不是单一的商业发展模式，而是将商业、办公、居住、酒店、展览、会议、餐饮、娱乐等城市生活空间中三项以上的功能进行整合，并在各部分功能间建立一种相互依存、相互促进和助益的能动关系，为人们提供更全面、更便捷的生活方式。它整合了城市的多项机能，以更大、更全面的生活机能面向城市，为人们提供更舒适、更便捷的“城市生活”。城市商业综合体的根本目的是通过各项功能的相辅相成，创造更高的商业价值。

城市商业综合体是城市化进程的必然产物，当下都市人口不断增加，用地越来越紧张，习惯快节奏的都市人群需要一个方便、快捷、经济、休闲、娱乐、集多功能于一体的综合空间，享受高效率的工作和生活，城市商业综合体应运而生，并在这个时代飞速发展。城市商业综合体的兴起与中国购物中心产业的发展有很密切的关联。没有成功的商业，就不会有成功的城市商业综合体。

中国城市商业综合体发展年代序表

三个阶段

◎ 1990年—2000年 ◎ 2001年—2010年 ◎ 2011年以后

1990—2000年



1994 年香港时代广场开业



1997 年北京新世界中心开业



1997 年香港青衣城开业



1990 年上海商城开业



1996 年北京东环广场开业



1997 年上海香港广场开业



1998 年北京新东安开业



1998 年香港又一城开业



2000—2001 年北京东方广场陆续开业

2001—2010年



2001 年上海恒隆广场开业



2001 年北京 SOHO 现代城完工



2003 年上海来福士开业



2002 年上海新天地开业



2004 年香港朗豪坊开业——“垂直体验—通天梯”

1998 年香港 IFC 国际金融中心商场一期完工
2003 年香港 IFC 国际金融中心商场二期完工

2004 年深圳万象城开业，成为万象城复制典范



2004 年上海久百城市广场开业



2005 年上海中山公园龙之梦开业



2005 年北京财富中心开业



2006 年北京万达广场开业



2006 年北京中关村购物中心开业



2006 年深圳 COCO Park 开业



2007 年北京金融街
购物中心开业



2004 年上海西郊百联购物中心开业



2005 年东莞华南 MALL 开业，中国首个主题
式购物公园——步行 + 船行



2005 年杭州湖滨国际名品街开业——
“人间天堂新湖滨”



2005 年北京大成国际中心开业



2006 年北京世贸天阶开业——“全北京向上看”



2006 年上海大宁国际开业



2007 年北京西单大悦城开业——国际化青年城



2007 年北京华贸中心开业



2007 年深圳海岸城开业——“双广场、双步行街、双首层、退台餐饮”



2008 年北京三里屯 Village 开业——新的户外街区模式



2008 年香港圆方开业——金木水火土五个主题空间



2009 年北京来福士开业



2009 年沈阳大悦城开业



2010 年北京平安国际金融中心（都汇天地）开业



2010 年北京北辰购物中心北苑店开业——“水流石间”



2007 年北京朝外 SOHO 开业



2008 年上海环球金融中心竣工



2008 年北京 SOLANA 蓝色港湾开业——“体验性，最极致综合体”



2009 年上海悦达 889 广场开业



2009 年南京万达广场（建邺）开业



2010 年北京朝阳大悦城开业



2010 年上海大悦城开业

2011年以后



2011 年上海浦东嘉里城开业



2011 年青岛大拇指广场开业



2012 年北京银河 SOHO 开业——流线型体量



2012 年上海环贸广场 ICC 开业



上海凌空 SOHO 预计 2014 年开业



杭州来福士预计 2015 年开业



上海长宁来福士预计 2015 年底—2016 年初开业



2011 年济南恒隆广场开业



2011 年天津大悦城开业



2012 年北京颐堤港开业——冬季花园



2012 年成都来福士开业



2014 年武汉汉街万达广场开业



北京望京银丰 SOHO 预计 2014 年开业



深圳来福士预计 2016 年开业



重庆来福士预计 2018 年开业

城市商业综合体的发展已成气候，从最开始满足最基本的零售功能，逐渐开始注重公共空间设计，到现在利用公共空间及建筑设计创造话题性，增加体验式和娱乐化的设计等，诸多人性化的设计将环境设计、多媒体设计和叙事技巧结合起来，创造了颇为吸引人的活动场所。“中国城市商业综合体发展年代序表”中的每一个项目背后都有一个故事，选出的几十个项目加起来大致可以反映中国城市商业综合体发展的历史。纵观这些项目的发展，综合体建筑的形态从最基本的规整几何型逐渐向流线型发展。商业形态也逐渐由全封闭的室内型，向半户外和户外街区转换，创造出更为丰富的空间体验。综合体商业的分布方式也由原来的底层逐渐向高层延伸，垂直动线的设计越发重要。

这些建筑项目最根本的使命是提供空间，在公共场所交流思想和感情。它们同时可以愉悦人们的性情，具有一定的文化意义，这些场所传递给我们的东西非常值得思考：各种混合功能可以相辅相成，学习既是娱乐，讲故事的同时也创造文化。

城市商业综合体对我国的意义非同凡响，它可以对城市运营起到良性的促进作用，有利于城市中心与商圈的形成，推动商业发展，提升城市的形象；有利于政府提升政绩，增加财政税收；有利于开发商品品牌的建设以及长久的发展，为商家提供更好的经营环境和竞争平台；还能潜移默化地改变城市居民的生活方式。

鉴于目前并未出版针对城市商业综合体分析的专著，北京雅庄建筑设计咨询有限公司几年来对全球最新的城市商业综合体案例的分析研究成果，正好可以弥补这一缺失。本书主要从设计的角度出发，对这一类型的开发项目提出一些看法，对它的设计以及发展提供一些可资借鉴的经验和教训，以供未来的规划和设计参考。本书试图为促进城市商业综合体的设计与发展献出绵薄之力，也期待能够抛砖引玉。全书结构如下：

第一章（本章）主要是简要介绍中国城市商业综合体的发展历程。

第二章探讨了以商业为主导的城市商业综合体商业部分的空间组织，结合案例来解析不同空间组织的设计优势及不足，指出未来空间组织的发展趋势。

第三章主要讲述城市商业综合体中的动线组织，分别从外部交通动线与室

内交通动线两个角度去探讨城市商业综合体与城市交通动线的关系，以及商业空间动线在设计时对其本身功能的思考。

第四章主要分析城市商业综合体室内商业空间的公共空间设计，阐明公共空间中娱乐体验、参与性体验对城市商业综合体设计的成功有着至关重要的作用。

第五章揭示不同定位的餐饮空间满足着不同的购物人群，既能创造直接的商业价值，又能延长消费者停留的时间，创造更多潜在的商业价值。

第六章从景观设计的角度去分析与探讨城市商业综合体设计的成功和不足，对城市商业综合体未来的发展提供一些思考。



解密城市商业综合体 商业空间组织

第一章
商业空间组织的概述与意义

第二章
商业空间组织的发展

CHAPTER 2