

从城市可持续发展 看当代商业空间的样式创新

姜 阔¹ 李玉华² (1、廊坊燕京职业技术学院 河北三河 065200
2、中国人民大学 北京 100038)

基金项目：河北省教育厅2013年度人文社会科学科研课题，编号：SZ131029；廊坊燕京职业技术学院经费支持

中图分类号：F205 文献标识码：A

内容摘要：商业的繁荣与否是判断城市发展活力与居民生活水平的重要外在表现，商业空间范围扩大与结构优化分别为城市发展提供量变与质变动力。传统的商业空间建设往往以破坏城市原有格局和人文环境为代价，并且土地成本与资源要素投入比例居高不下，对城市的可持续发展形成冲击，因此当代商业空间的样式创新是消除城市环境建设审判性与实现商业和城市融合共生发展的重要基础。

关键词：商业空间 城市发展 商业文明

商业繁荣程度与城市发展的关系

近年来，伴随我国经济飞速发展和城市化进程日益加深，全国大中城市普遍迎来建设高潮，城市主体范围与经济容积率都迅速扩张，然而，与城市建设的高速度形成鲜明对比的是各大城市的外在面目呈现出整体趋同的现象，城市个性趋于消失，特色化差异较小的商业空间样式是形成城市发展同质化现象的重要原因之一。从本质上说，城市的形成伴随着商业交易和买卖聚集，工商业的统一发展是现代城市文明得以立足的基础，历史上很多著名城市都是商业化聚集中心的代表，如我国洛阳和长安、欧洲地区的古罗马和米兰等，商业的繁荣程度与城市发展水平呈现出高度相关的关系。

20世纪20年代，建筑设计大师勒·柯布西耶(Le Corbusier)曾提出将巴黎拆毁重建的建议，这种先破坏、后建设的城市发展思路显然不具备经济效率特性，我国目前很多城市采取这种破坏重建的城市

与商业建设发展方式，不仅资源消耗巨大，使得城市面貌千篇一律，而且还伴随巨大的环境代价，城市人文和历史特色消失殆尽。事实上，商业发展与城市活力之间是互相促进的关系，牺牲城市特色和空间资源的商业建设发展模式不具有长久维持能力，世界著名的商业金融中心如纽约、巴黎、中国香港、东京等城市都同时扮演着文化中心与历史中心的角色，商业与文化、历史以及城市可持续发展之间共生共融。

例如威尼斯的繁华得益于欧洲地中海地区14世纪至15世纪的商业繁荣，在哥伦布发现美洲大陆和开通新航路之后，欧洲商业中心开始向大西洋沿岸转移，威尼斯的城市和经济发展水平也逐渐没落，并最终于1797年为拿破仑所统治，其呈现出的商业带动城市发展趋势十分明显；美国赌城拉斯维加斯最早只是一处公路驿站，1905年开埠后，内华达州的金矿吸引了大量淘金者涌入，商业开始迅速发展，1931年，拉斯维加斯通过赌博合法议案，博彩产业逐渐吸引了来自于全世界的巨额投资，赌城迅速崛起的背后是雄厚的商业资本和投资者无止境的欲望。

综上所述，商业的繁荣无法与城市的多方位、可持续发展相剥离，城市历史、人文和地理特点与商业空间建设应是动态适应关系，对于成功的商业发展模式与商业空间建设而言，其制胜点在于营造特色化的商业文化气息与空间视觉景象，抛弃传统简单粗暴的破坏再造建设方式，保留城市文化脉络，延续其

自身的地理与人文特色，并与城市原有格局与肌理脉络相融合，商业发展与城市建设的关系由“审判、挑衅”向“契合、顺势”过渡是城市和商业共同繁荣的基础。

当代商业空间样式的创新模式

(一) 基于旅游景观的商业空间

旅游景观商业空间以城市原有的自然或人文景观为商业发展的硬件依托，通过积极开发城市旅游资源来形成具有开放特征的商业发展环境。从商业功能角度来讲，旅游景观商业空间兼具商业贸易与旅游经济的双重特性，以本地居民和外来游客作为服务主体，在吸引外部资源的同时，也推进城市内部经济的持续发展。位于美国旧金山的39号码头是旅游景观商业空间样式的典型代表，39号码头也称“渔人码头”，19世纪50年代至今，码头从不足200平方米的水产集散地发展成为目前著名的开放商业空间，依托旧金山海湾景观和渔业资源，其兼具旅游和水产商业功能，是旧金山城市经济发展的主要商业地带之一。

从我国目前的发展现状来看，旅游景观商业空间得到城市发展建设部门的重视，以上海陆家嘴为例，1990年，国务院宣布开发上海浦东地区，陆家嘴作为首个国家级金融试验区，经过二十多年的发展，目前已成为上海国际金融中心的标志，其所依托的大都市城市文化和港口经济模式吸引

表1 武汉“楚河汉街”各项经济技术指标

地址	武汉东湖与沙湖之间，南至中北路白鹭街
总建筑面积	21万平方米
总长度	1500米
楼层	主体2-3层，最高6层
开间	主力店40-50米，次主力店20-30米
层高	主体为3.5米和4米
进深	9-11米
停车场	3个停车场，2000个免费车位
租售模式	90%只租不售，仅街道南侧临马路的小商铺出售
出租率	100%
经营模式	自营
租赁方式	扣点为主，商家独立收银，统一使用万达收银系统

表2 武汉“楚河汉街”商业业态分布比例

业态	数量(个)	比例
餐饮(餐厅、酒楼)	15	13%
零售(服装、鞋、箱包、内衣)	69	60%
休闲娱乐(健身、网吧)	14	12%
生活配套(五金、洗衣)	9	8%
其他类	8	7%
综合	115	100%

了国内外大量金融机构入驻,金融和贸易产业相对国内其他地区高度发达,摩天大楼商业空间是高档消费地带的代表,浓厚的财富气息使得陆家嘴与外滩、豫园共同构成黄浦江两岸的旅游聚集区,旅游地产和商业地产尊重地区地理和资源特色,是我国城市商业设计方向和设计灵感的来源。

(二) 基于街区主题的商业空间

街区主题商业空间,是以城市街区原有建筑和历史人文特色为基础而建设的商业地带,使之符合街区原有主体氛围和休闲消费导向。现代城市街区商业空间往往依托主要街道、两边门店和中心交通运载样式而展开,新建街道投入资金额度巨大,且集中化的交通运输容易形成车辆堵塞,因此,创新型的可持续发展街道主题商业空间往往以步行街的形式展开,即回归传统街道商业空间样式,延续城市内部的消费和贸易本质,以步行的慢节奏和大流量来创造近距离交易的商业气氛,延续传统商业街道生命周期,维持城市消费历史文化面貌,提倡低碳、绿色和健康的商业空间发展模式。从国际上看,美国旧金山怀特大街是街区主题商业空间的代表之一,风靡世界的Hip-Hop文化即起源于此,各类建筑与店铺均呈现出20世纪80年代的美国建筑装饰风格,商家至今未曾对原有街道商业空间进行干涉和破坏,因此浓重的历史文化商业氛围缔造了怀特大街历久弥新的商业活力;从我国来看,北京南锣鼓巷的未来发展即采用街区主题商业空间模式,南锣鼓巷是北京历史最悠久的街区之一,古老与现代元素在那里聚集,酒吧、小吃店、零售商铺应有尽有,规划中的步行街建设将维持元代胡同院落肌理,在2015年正式建成,体现了我国传统商业空间与城市可持续发展融合推进的建设方向。

(三) 基于改造样式的商业空间

改造样式是对旧建筑进行改造而实现“旧貌换新颜”的城市商业空间建设模式,历史上有很多著名的商业或工业建筑遗留至今,其建筑框架主体并无破坏,并且体现了特定时期的建筑风格,在新时期城市建设需要对其进行重新规划时,简单拆除既浪费资源,又破坏历史遗产的完整性,因此,通过对旧建筑进行改造而加入新的商业元素往往会使得其呈现出独特的商业价值,改造样式的商业空间做到了“不占(不占用新空间面积)、“不拆”(不拆除原有建筑)、“不动”(与原有地区商业建筑地理脉络一致),节约资源,尊重文化,与城市可

持续发展精神相一致。位于我国北京市的798商业艺术区是改造式商业空间的代表,798地区原来是国营798工厂的老厂区所在地,建筑风格简单朴实,在商业机构和大量艺术家进驻以后,通过改造原来的老旧厂房,逐渐建设成为画廊、艺术中心、酒吧、餐饮、设计工作室、创意集市和织布坊等集中发展的商业艺术区,保留了20世纪50年代苏联援建和东德制造的历史痕迹。目前已经继续扩展了包括音乐演出、书籍杂志刊发、瓷器产业发展以及服装销售在内的多种商业功能,在原有建筑基础上发展的新现实主义建筑为弘扬地区商业文化和拓展城市商业文明贡献良多。

城市商业空间样式创新案例

考察城市商业空间样式是否对其可持续发展具有维持促进作用,在局部层面需要考虑新建商业空间的资源投入产出效益,而宏观层面需要考察商业空间建设与城市原有历史地理脉络的契合程度。综合来讲,促进城市可持续发展的商业空间样式要有独特的商业氛围和视觉体验,商圈吸引力和交通可达性较高,品牌知名度与娱乐设施等较为齐全,能够代表城市形象,有利于提倡健康和高品质的商业消费文化,环境友好,资源集约。本文以我国湖北武汉地区的“楚河汉街”商业地带为例,说明成功的商业空间建设模式与城市经济和社会发展水平之间的联动关系。

“楚河汉街”是湖北省武汉市倾力打造的城市核心商业经济发展区域,位于楚河南岸的传统商业聚集区,“楚河汉街”步行街则依河而建,以民国时期的建筑物遗产为建设主体,是旅游景观商业空间样式与街区主题商业空间样式的结合体,基于环保导向的循环经济模式得以嵌入,吸引了购物、文化、餐饮、娱乐、休闲等多种商业业态。从经济技术指标来看(见表1),长达1.5公里的步行距离使之成为我国目前最长的商业步行街,只租不售的商业模式符合城市可持续发展要求,开间距离采用主力店和次主力店差异化分布的特征保证了对于商业空间经济性的最大利用率,选址位于楚河附近也体现了商业空间的历史人文关怀。从“楚河汉街”的商业业态分布比例来看(见表2),占据商业空间应用比例最高的为零售类商业贸易形式,包括服装、鞋、箱包等在内的零售业自身不产生和排放废弃物,对于城市环境不具有破坏作用,因此得到大力发展;餐饮业一方

面承受较高的租金压力,另一方面也存在排水、排烟等污染问题,在步行街商业空间中的发展受到限制;具有高经济附加值和健康生活导向的娱乐休闲产业在“楚河汉街”中占据12%的商业比例,综合显示了商业空间对于文明、低碳生活方式的倡导;其余各种商业业态分布较为均匀,体现“楚河汉街”商业空间对于多元化商业发展思想的坚持。2011年9月30日,“楚河汉街”正式投入运营,随后的国庆假期期间吸引客流超多200万人次,在全国同期假期人流热点区域中排名前三位,显示出对于武汉城市品牌宣传和消费经济发展的巨大提升作用,无论是商圈吸引力、公共空间人气、交通可达性、顾客停留时间、卖场环境、品牌知名度还是商业空间建设与城市人口密度、人均收入水平、消费者偏好、社会环境保护的契合性都达到较高水平,代表了我国近年来商业空间建设与城市可持续发展结合进步的一流水准,对于商业发展与资源环境保护的成熟考虑也使得“楚河汉街”成为处理当代商业空间建设与城市发展矛盾关系的标杆。

结论

城市商业空间在不同的历史阶段具有不同的时代意义,新商业经济时代的消费购物空间变革不应以牺牲传统商业人文历史遗产和社会环境为代价,我国和国际上部分城市旅游景观商业空间、街道主题商业空间以及改造样式商业空间的历久弥新都显示出了城市商业发展与社会发展的协同促进关系,以破坏城市可持续发展特性为基础的商业模式注定是短暂和具备自我瓦解特质的。“十二五”经济发展期间是我国城镇化战略和商业经济变革深入推进的阶段,环境友好、资源集约、效率优先、全面整合的城市商业发展思路是商家和社会其他各部门都应予以关注的重点。

参考文献:

1. 宋留清. 我国城市可持续发展的制约因素与对策[J]. 中共中央党校学报, 2013(4)
2. 李平. 资源型城市可持续发展的战略模式探讨[J]. 商业时代, 2013(20)
3. 李小滴. 城市区域型购物中心内部商业空间构成研究[J]. 西南交通大学硕士学位论文, 2013
4. 昌婷. 武汉商业地产市场调研——楚河汉街个案研究[D]. 武汉理工大学经济学院《市场调查与分析》报告书, 2013