

## 城市更新视角下的商业综合体空间重构研究

岳媛媛

中土大地国际建筑设计有限公司, 河北 石家庄 050000

**[摘要]**城市更新是指通过对城市空间、功能及环境的系统性改造与优化, 以提升城市居民生活质量、改善城市环境、促进经济发展并满足多样化需求的过程。这一概念在现代城市规划与建设中占据重要地位, 其核心目标在于通过科学合理的空间重构与资源整合, 实现城市功能的全面提升与可持续发展。城市更新不仅关注物质空间的改善, 还强调社会、经济与环境的协调发展, 从而推动城市从外延式扩张向内涵式增长转变。在当前城市化进程加速的背景下, 城市更新对于缓解土地资源紧张、优化城市结构、提升城市竞争力具有不可替代的作用。此外, 城市更新还能够通过引入创新元素与多元业态, 激发城市活力, 为城市经济注入新的增长动力, 同时满足市民对高品质生活的追求。

**[关键词]**城市更新; 商业综合体; 重构研究

DOI: 10.33142/sca.v9i1.18930

中图分类号: TU984

文献标识码: A

### Research on the Spatial Reconstruction of Commercial Complexes from the Perspective of Urban Renewal

YUE Yuanyuan

Zhongtu Dadi International Architectural Design Co., Ltd., Shijiazhuang, Hebei, 050000, China

**Abstract:** Urban renewal refers to the process of systematically transforming and optimizing urban space, functions, and environment to improve the quality of life of urban residents, enhance the urban environment, promote economic development, and meet diverse needs. This concept plays an important role in modern urban planning and construction, with the core goal of achieving comprehensive improvement and sustainable development of urban functions through scientific and rational spatial reconstruction and resource integration. Urban renewal not only focuses on the improvement of material space, but also emphasizes the coordinated development of society, economy, and environment, thereby promoting the transformation of cities from outward expansion to inward growth. Against the backdrop of accelerating urbanization, urban renewal plays an irreplaceable role in alleviating land resource scarcity, optimizing urban structure, and enhancing urban competitiveness. In addition, urban renewal can also stimulate urban vitality and inject new growth drivers into the urban economy by introducing innovative elements and diverse business formats, while meeting citizens' pursuit of high-quality living.

**Keywords:** urban renewal; commercial complex; refactoring research

#### 1 商业综合体在城市中的地位与作用

商业综合体是一种集购物、娱乐、餐饮、办公等多种功能于一体的城市建筑形态, 其特点在于空间规模大、功能综合性强、流线复杂且经济影响显著。作为现代城市的重要组成部分, 商业综合体在推动城市商业发展、提升居民生活水平以及塑造城市形象方面发挥着关键作用。首先, 商业综合体通过提供多元化的消费场景与服务, 能够满足不同人群的多样化需求, 从而吸引大量客流并促进消费升级。其次, 商业综合体的建设与运营能够有效提升城市的商业集聚效应, 带动周边区域经济发展, 成为城市经济增长的重要引擎。此外, 商业综合体的空间设计与建筑风格往往体现了城市的文化特色与现代气息, 其独特的外观与内部空间布局能够显著提升城市的辨识度与吸引力, 为城市形象的塑造提供有力支持。

#### 2 城市更新背景下商业综合体发展面临的挑战

尽管商业综合体在城市发展中扮演着重要角色, 但在

城市更新过程中, 其发展仍面临诸多挑战。首先, 部分商业综合体存在空间布局不合理的现象, 如平面布局过于分散或垂直空间利用效率低下, 导致消费者体验感不佳且空间资源浪费严重。其次, 功能单一化问题较为突出, 许多商业综合体过于依赖传统零售业态, 缺乏体验式消费与文化娱乐功能的融入, 难以满足消费者日益增长的多元化需求。此外, 商业综合体与周边环境的融合不足也是一个普遍存在的问题, 部分项目在设计在建设过程中未能充分考虑与城市交通系统、历史文化街区及公共空间的衔接, 导致其与城市整体环境脱节, 影响了城市的整体协调性与可持续发展。这些问题的存在不仅制约了商业综合体的进一步发展, 也对城市更新目标的实现提出了严峻挑战。

#### 3 商业综合体空间现状及问题

##### 3.1 商业综合体空间布局现状

商业综合体的空间布局通常包括平面布局和垂直空间布局两种模式, 其设计旨在满足多功能需求的同时提升

空间使用效率。在平面布局方面，现代商业综合体常采用“中庭式”或“街区式”设计，以中庭为核心组织交通流线，形成开放性高、可视性高的公共空间。这种设计不仅增强了消费者的空间导向感，还促进了不同功能区域之间的联系与互动。中庭作为交通枢纽，通过设置自动扶梯和观光电梯，能够有效引导人流并丰富空间体验。在垂直空间布局上，商业综合体通常将零售业态布置在较低楼层，而将餐饮、娱乐等功能置于较高楼层，以吸引消费者向上流动，从而实现空间价值的最大化。然而，这种布局方式也存在一定的局限性，如高层空间的可达性不足可能导致部分区域的人流量较低，影响整体空间利用效率。

### 3.2 商业综合体功能业态分布现状

商业综合体的功能业态分布呈现出多元化和层次化的特点，主要包括购物、餐饮、娱乐、办公等主要类型。根据参考文献<sup>[1]</sup>的研究，购物功能通常占据商业综合体总面积的较大比例，约为40%~60%，其次是餐饮和娱乐功能，分别占比约20%~30%和10%~20%。办公功能则根据项目的定位和市场需求有所不同，一般在5%~15%之间。这种业态分布模式旨在通过多功能整合满足消费者的多样化需求，同时延长其在商业综合体中的停留时间。然而，随着消费者行为的变化和电商的冲击，传统的业态组合模式逐渐显现出同质化趋势。部分商业综合体的业态布局未能充分考虑消费者的体验式消费需求，导致品牌重复率高、吸引力不足的问题。此外，不同业态之间的关联性较弱，未能形成有效的互补效应，进一步限制了商业综合体的整体竞争力。

### 3.3 现有空间模式存在的问题

尽管商业综合体在空间设计和功能布局上取得了一定进展，但现有模式仍存在诸多问题亟待解决。首先，空间利用率低是当前商业综合体面临的普遍问题之一。由于部分区域的设计缺乏灵活性，难以适应市场变化和消费者需求，导致部分空间长期闲置或未能充分发挥其价值。其次，业态同质化现象严重，许多商业综合体的品牌组合和业态类型趋于雷同，缺乏特色和差异化竞争优势。这种现象不仅削弱了消费者的购物体验，也降低了商业综合体的市场竞争力。此外，交通流线不顺畅也是现有空间模式的一大弊端。例如，部分商业综合体的垂直交通设计不合理，导致消费者在高层区域的活动受限，进而影响整体客流分布。同时，公共空间的人性化设计不足，未能充分考虑消费者的行为特点和心理需求，使得消费者的体验感和归属感较弱。这些问题的存在表明，商业综合体的空间重构已成为城市更新背景下不可忽视的重要课题<sup>[2]</sup>。

## 4 城市更新视角下商业综合体空间重构策略

### 4.1 与城市交通系统的衔接优化

商业综合体作为城市生活圈的重要组成部分，其交通可达性直接影响消费者的出行选择与使用体验。在城市更新背景下，实现商业综合体与城市公共交通系统的有效衔

接是提高其吸引力的关键措施之一。例如，地铁和公交站点应与商业综合体的主要出入口形成便捷的步行联系，通过设置地下通道或过街天桥等方式缩短换乘距离，从而提升通勤效率。此外，慢行交通系统的整合也不容忽视，特别是在“双碳”目标的推动下，非机动车交通空间的设计亟待优化。可以通过合理规划电动车和自行车停车设施、完善标识系统以及改善坡道设计等手段，减少机动车与非机动车之间的流线冲突，进一步增强综合体的可持续性。

### 4.2 内部空间布局的创新调整

商业综合体的内部空间布局直接影响消费者的购物体验与空间利用率。通过优化平面布局，可以更高效地组织不同功能区域之间的关系，避免因动线冗长而导致的空间浪费。例如，采用环形或网格状的主通道设计，能够确保各商铺的可见性与可达性，同时减少消费者在商场内的迷失感。在垂直空间整合方面，应注重高层空间的开发利用，将休闲娱乐等功能置于较高楼层，以吸引人流向上流动。此外，中庭作为交通枢纽的核心地位需要进一步强化，可通过设置自动扶梯、观光电梯等垂直交通工具，形成多层次的空间交互网络，从而丰富消费者的视觉体验并提高空间的整体活力。

### 4.3 功能业态的整合与升级

随着市场需求和消费者行为的变化，商业综合体的功能业态亟需进行整合与升级，以适应新的消费趋势。一方面，多元化业态组合模式成为提升商业综合体竞争力的重要策略。通过引入文化、体育、教育等新兴业态，不仅可以满足消费者多样化的需求，还能延长其在综合体内部的停留时间，从而提高销售额。另一方面，基于消费者行为数据分析的结果，应对现有业态布局进行动态调整。例如，将高频消费的品牌店铺布置在低楼层或靠近主入口的位置，而将体验式消费业态（如健身房、电影院）安排在高楼层，以实现客流的有效引导与分流。

### 4.4 公共空间的人性化设计

公共空间是商业综合体中促进社会交往与情感交流的重要载体，其人性化设计对于增强消费者的体验感与归属感具有重要意义。中庭、广场和休闲区等公共空间应被赋予更多的功能属性，例如通过举办主题展览、文化演出或公益活动，吸引市民参与并营造独特的场景化氛围。此外，这些空间的设计还需充分考虑使用者的舒适度，包括合理配置座椅、绿化植物以及遮阳避雨设施等。研究表明，高集聚性的日常活动能够显著提升公共空间的活力，因此商业综合体的运营方应重视活动策划与场景营造，使公共空间成为消费者愿意驻足并反复访问的场所。

## 5 商业综合体空间重构案例分析

### 5.1 成功案例分析

在城市更新背景下，商业综合体的空间重构已成为提升其功能与价值的重要手段。以上海某大型商业综合体的改造升级为例，该项目通过科学规划与精细化施工，成功

实现了从传统商业形态向现代化综合体的转型。项目团队根据工程特点制定了结构拆除改造的基本原则,并采用分区域、分阶段的施工流程,确保了主体结构拆除及新建过程的安全性及高效性。此外,在空间布局上,项目引入了多层次立体交通系统,优化了垂直空间的连通性,显著提升了消费者的购物体验。通过将体验式消费业态与公共休闲空间相结合,该项目不仅吸引了大量客流,还增强了消费者对场所的归属感,为类似项目的空间重构提供了宝贵经验。

另一成功案列是上海中心城区某近现代文物商业综合体的活化利用项目。该项目在保留建筑外立面历史风貌的基础上,通过内部空间重构和功能业态升级,实现了文物保护与商业发展的平衡。研究团队针对狭窄街道中的大型悬挑式钢结构采光顶进行了技术创新,既改善了室内采光条件,又创造了独特的视觉效果<sup>1</sup>。同时,项目还结合市场需求,引入了文化创意、高端餐饮等多元化业态,使传统商业综合体焕发出新的活力。这些策略不仅提升了项目的经济效益,还强化了其作为城市地标的社会价值,为其他文物类商业综合体的改造提供了重要参考。

## 5.2 失败案例分析

尽管部分商业综合体在空间重构中取得了显著成效,但也存在因规划不当或执行不力而导致失败的案例。例如,某城市核心地段的商业综合体在改造过程中未能充分考虑与周边环境的融合,导致交通流线混乱,可达性下降,进而影响了客流量和销售额。此外,由于缺乏对市场需求的深入调研,该项目在功能业态设置上出现了严重的同质化现象,未能形成差异化竞争优势。最终,消费者对该项目的兴趣逐渐减弱,商业运营陷入困境。

另一个典型失败案列是某存量商业改造项目,其在空间重构中过于注重形式上的创新,而忽视了实际使用需求。例如,项目团队在内部空间设计中引入了过多的复杂造型,虽然提升了视觉冲击力,但却降低了空间的实用性和舒适度。此外,由于未对公共空间进行人性化设计,消费者的体验感和归属感并未得到显著提升,反而因动线不清晰而增加了行走负担。这些问题的出现表明,在商业综合体空间重构过程中,必须兼顾美学与功能性,并充分结合市场需求和消费者行为特征,以避免类似问题的发生。通过分析失败案列的经验教训,可以为未来类似项目的实施提供重要警示。

## 6 商业综合体空间重构的影响与评估

### 6.1 对商业运营的影响

商业综合体空间重构对商业运营的影响主要体现在客流量、销售额以及品牌价值等核心指标的提升上。通过优化空间布局和业态组合,商业综合体能够更好地满足消费者的行为偏好,从而吸引更多的客流。例如,在龙湖时代天街 A 馆的案列中,研究者通过多智能体仿真建模技术模拟了空间优化策略的实施效果,发现调整业态布局和

提升品牌知名度可以显著改善商业空间的客流分布。此外,空间重构还能够促进体验式消费业态的发展,进一步增强消费者的停留意愿和消费频率,进而带动销售额的增长。从品牌价值的角度来看,成功的空间重构不仅提升了商业综合体的市场竞争力,还为其塑造了更加鲜明的品牌形象,使其在消费者心中形成独特的认知和记忆点。

### 6.2 对城市环境的影响

商业综合体空间重构对城市环境的影响是多维度的,涵盖城市景观、生态环境以及交通环境等方面。首先,在景观层面,商业综合体的空间重构往往伴随着建筑立面更新和公共空间设计优化,这些措施能够显著提升城市的视觉品质和空间吸引力。例如,体育商业综合体通过地下空间开发和功能复合设计,不仅创造了丰富的城市生活场景,还为城市增添了现代化的标志性建筑。其次,在生态环境方面,合理的空间重构可以通过引入绿化、改善通风采光等方式降低能耗,减少碳排放,从而为城市可持续发展作出贡献<sup>3</sup>。最后,在交通环境方面,商业综合体与城市交通系统的衔接优化能够有效缓解周边交通压力,提高出行效率。例如,通过设置便捷的公共交通接驳点和完善的慢行交通网络,商业综合体可以减少私家车的使用需求,促进绿色出行方式的普及。

### 6.3 综合评估方法

为了全面评估商业综合体空间重构的效果,需要采用定量与定性相结合的综合评估方法。定量评估指标主要包括客流量变化率、销售额增长率、品牌价值提升幅度等可量化的数据,这些指标能够直观反映空间重构对商业运营的实际影响。同时,基于客观评价标准的模拟结果验证方法,如皮尔森相关系数分析,也可以用于衡量模拟数据与真实数据之间的拟合程度,从而判断空间优化策略的有效性。定性评估则更多依赖于主观感受和观察,例如通过对消费者的问卷调查和深度访谈了解其对空间重构后的满意度和体验感。此外,基于主观评价标准的模拟结果观察方法,如对比模拟热度分布与实际情况的契合度,也能够为评估提供直观参考。通过将定量与定性评估相结合,可以构建一个全面、科学的评估体系,为商业综合体空间重构提供可靠的决策支持。

#### [参考文献]

- [1]李鹏.城市更新下基于业态组合模式的商业综合体改造研究[J].未来城市设计与运营,2024(3):50-52.
  - [2]刘娟珍.城市商业综合体建筑空间设计分析[J].中国厨卫,2023,22(6):255-257.
  - [3]洪巨伟,郑鹏.城市商业综合体非机动车交通空间优化[J].城市建筑,2024,21(9):86-90.
- 作者简介:岳媛媛(1987.4—),女,汉族,毕业院校:河北建筑工程学院,现就职单位:中土大地国际建筑设计有限公司。