

学校编码：10384  
学号：25220091151460

分类号\_\_\_\_\_密级\_\_\_\_\_  
UDC\_\_\_\_\_

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

# 城市商业街区的活力营造研究

Study on Creating Vitality of Urban Commercial District

金麒

指导教师姓名：王明非 副教授  
专 业 名 称：建筑设计及其理论  
论文提交日期：2012 年 5 月  
论文答辩时间：2012 年 6 月  
学位授予日期：2012 年 月

答辩委员会主席：\_\_\_\_\_  
评 阅 人：\_\_\_\_\_

2012 年 6 月

厦门大学博硕士学位论文摘要库

## 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为( )课题(组)的研究成果,获得( )课题(组)经费或实验室的资助,在( )实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

## 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，  
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。
2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

## 摘要

商业街区作为城市公共空间的一个重要组成部分,是市民们进行购物、休闲、娱乐与交流等诸多城市公共生活与社会活动的场所,也是城市活力的策源地。城市商业街区在集聚城市人气、发展城市经济与展现城市面貌等诸多方面都起着十分显著的作用,对于一座城市乃至一个区域的发展也具有相当重要的意义。

在当前经济与社会高速发展的背景下,有许多商业街区人气旺盛、充满魅力,但也有不少商业街区人气寥落、经营惨淡。本文试图从城市商业街区活力的影响因素入手,结合大量相关实际案例进行分析研究,以期尽可能的总结归纳出城市商业街区活力的营造方法与策略。

首先,在对城市商业街区及其活力问题的相关文献进行回顾的基础上,对中外城市商业街区的发展历程做出简要的阐述,对商业街区的活力问题进行初步的分析。

其次,结合北京、上海、宁波、苏州、新加坡等多座城市的大量实际案例对城市商业街区活力的影响因素进行分析,从选址与交通、空间与景观、经济与文化等诸多方面分别总结归纳出城市商业街区活力的营造策略。

最后,以上述分析结果为基础,对厦门中山路商业街区活力的特点进行了探讨,认为其现有的优势主要在于区位、交通、界面、尺度及文化等方面,同时也指出其目前存在的一些问题,并提出了相应的改进策略。

**关键词:** 商业街区; 活力; 营造

## Abstract

As an important component of urban public space, commercial district is the space for the citizens to carry out public life and social activities, such as shopping, leisure, entertainment and communication. It is also the birthplace of urban vitality. Urban commercial district is very important to city in many aspects, such as gathering urban popularity, developing urban economy and showing city image. What's more, urban commercial district is also very important for developing a city or even a region.

When modern economy and society develop rapidly, many commercial districts are full of popularity and fascination, while the others are desolate and bleak. This paper attempts to start with the important factors which is vital for the commercial district's pulse, and do analysis with a large number of actual cases, so as to summarize the methods and strategies of creating a vibrant commercial district as much as possible.

Firstly, on the basis of reviewing relevant research about urban commercial district and its vitality creation, this paper makes a brief review about the development process of urban commercial district, and conducts a preliminary analysis on the vitality of the commercial district.

Secondly, this paper analyzes the factors of commercial district's vitality through a large number of actual cases, which refers to Beijing, Shanghai, Ningbo, Suzhou, Singapore and other cities, and it generalizes the strategies of creating the vibrant commercial district from the aspects of site selection, transportation, space, landscape, economic, cultural and so on.

Finally, based on the above analysis, this paper investigates the characteristics of the vitality of Zhongshan Road commercial district in Xiamen, and considers that its main existing advantage lies in the location, transportation, interface, scale, culture and other aspects. In addition, this paper points out some inadequacies of the status quo, and proposes appropriate improvement strategies.

**Keywords:** commercial district; vitality; creation

## 目录

<b>第一章 绪论</b>	<b>1</b>
1.1 研究背景	1
1.2 研究目的与意义	2
1.3 相关概念界定	3
1.3.1 城市商业街区概念	3
1.3.2 活力的概念	4
1.3.3 城市商业街区活力的概念	4
1.4 研究内容及方法	4
1.4.1 研究内容	4
1.4.2 研究方法	5
1.4.3 研究框架	6
<b>第二章 基础研究</b>	<b>7</b>
2.1 国内外相关研究综述	7
2.1.1 国外相关研究综述	7
2.1.2 国内相关研究综述	9
2.2 中外城市商业街区发展概况	10
2.2.1 西方城市商业街区发展概况	10
2.2.2 我国城市商业街区发展概况	12
<b>第三章 选址与交通因素对商业街区活力的影响及对策分析</b>	<b>17</b>
3.1 城市商业街区的选址与对外交通	17
3.2 城市商业街区的内部交通组织	20
<b>第四章 空间与景观因素对商业街区活力的影响及对策分析</b>	<b>24</b>
4.1 城市商业街区的空间型态	24
4.1.1 线型空间布局	24
4.1.2 线—面型空间布局	25
4.1.3 立体型空间布局	26
4.2 城市商业街区的空间尺度	28
4.2.1 街道的长度	28
4.2.2 街道的宽度	28
4.2.3 街道的高宽比	29
4.2.4 街道的纵坡坡度	30
4.2.5 广场的空间尺度	31
4.3 城市商业街区的空间界面	32
4.3.1 侧界面	32
4.3.2 底界面	35
4.3.3 顶界面	36
4.4 城市商业街区的景观布置	37
4.4.1 绿化	37

4.4.2 水体.....	38
4.4.3 雕塑小品.....	39
<b>4.5 城市商业街区的公共设施 .....</b>	<b>40</b>
4.5.1 入口标志.....	40
4.5.2 休息设施.....	41
4.5.3 服务设施.....	41
4.5.4 其它公共设施.....	42
<b>第五章 经济与文化因素对商业街区活力的影响及对策分析.....</b>	<b>43</b>
<b>5.1 商业经营 .....</b>	<b>43</b>
5.1.1 业态构成.....	43
5.1.2 销售定位.....	44
<b>5.2 文化活动 .....</b>	<b>45</b>
5.2.1 历史文化遗产.....	45
5.2.2 大众文化培育.....	47
<b>第六章 实例研究——以厦门中山路商业街区为例.....</b>	<b>49</b>
<b>6.1 中山路商业街区的发展概况 .....</b>	<b>49</b>
<b>6.2 中山路商业街区的活力特征与优势 .....</b>	<b>50</b>
6.2.1 独特的区位优势.....	50
6.2.2 鼓励步行的内部交通组织.....	51
6.2.3 亲切的尺度与界面.....	52
6.2.4 浓厚的传统文化积淀.....	53
6.2.5 良好的大众文化氛围.....	54
<b>6.3 中山路商业街区存在的问题与对策 .....</b>	<b>55</b>
6.3.1 步行街东西段活力失衡与对策.....	55
6.3.2 部分街巷空间活力不足与对策.....	57
6.3.3 部分广场空间人气不旺与对策.....	59
6.3.4 滨海景观利用不足与对策.....	61
6.3.5 业态结构布局失衡与对策.....	62
6.3.6 街区风貌维护问题与对策.....	63
<b>结语 .....</b>	<b>66</b>
<b>参考文献 .....</b>	<b>68</b>
<b>致谢 .....</b>	<b>71</b>



## Contents

<b>Chapter 1. Introduction .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Background of the research.....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Significance of the research.....</b>	<b>2</b>
<b>1.3 Definition of relevant concepts.....</b>	<b>3</b>
1.3.1 Concept of urban commercial district.....	3
1.3.2 Concept of vitality.....	4
1.3.3 Concept of vitality of urban commercial district.....	4
<b>1.4 Contents and methods of the research.....</b>	<b>4</b>
1.4.1 Contents of research.....	4
1.4.2 Methods of research.....	5
1.4.3 Framework of research.....	6
<b>Chapter 2. Basis Research.....</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Relevant research overview.....</b>	<b>7</b>
2.1.1 Review of research abroad.....	7
2.1.2 Review of domestic research.....	9
<b>2.2 Overview of the development of Chinese and foreign urban commercial district.....</b>	<b>10</b>
2.2.1 Overview of the development of foreign urban commercial district....	10
2.2.2 Overview of the development of Chinese urban commercial district...12	12
<b>Chapter 3. The impact of location and transportation to the vitality of commercial district and the appropriate strategy.....</b>	<b>17</b>
<b>3.1 The location and external transportation of urban commercial district..17</b>	<b>17</b>
<b>3.2 The internal transportation of urban commercial district.....</b>	<b>20</b>
<b>Chapter 4. The impact of space and landscape to the vitality of commercial district and the appropriate strategy.....</b>	<b>24</b>
<b>4.1 Spatial patterns of urban commercial district.....</b>	<b>24</b>
4.1.1 The linear spatial layout.....	24
4.1.2 Line - Planar spatial layout.....	25
4.1.3 Three-dimensional spatial layout.....	26
<b>4.2 Spatial scale of urban commercial district.....</b>	<b>28</b>
4.2.1 Length of street.....	28
4.2.2 Width of street.....	28
4.2.3 Aspect ratio of street.....	29
4.2.4 Gradient of street .....	30
4.2.5 Scales of square.....	31
<b>4.3 Interface of urban commercial district.....</b>	<b>32</b>

4.3.1 Vertical interface.....	32
4.3.2 Underside interface.....	35
4.3.3 Top interface.....	36
<b>4.4 Landscape of urban commercial district.....</b>	<b>37</b>
4.4.1 Green.....	37
4.4.2 Waterscape.....	38
4.4.3 Sculpture.....	39
<b>4.5 Public facilities in urban commercial district.....</b>	<b>40</b>
4.5.1 Sign of entrance.....	40
4.5.2 Rest facilities.....	41
4.5.3 Service facilities.....	41
4.5.4 Other public facilities.....	42
<b>Chapter 5. The impact of economic and cultural to the vitality of commercial district and the appropriate strategy.....</b>	<b>43</b>
<b>5.1 Business operations.....</b>	<b>43</b>
5.1.1 Constitute of format.....	43
5.1.2 Sales positioning.....	44
<b>5.2 cultural activities.....</b>	<b>45</b>
5.2.1 Utilizing of context.....	45
5.2.2 Cultivating of popular culture.....	47
<b>Chapter 6. A case study of Zhongshan Road commercial district.....</b>	<b>49</b>
<b>6.1 Overview of the development of Zhongshan Road commercial district..</b>	<b>49</b>
<b>6.2 Features and advantages of Zhongshan Road commercial district.....</b>	<b>50</b>
6.2.1 The unique location advantages.....	50
6.2.2 Humanized internal traffic.....	51
6.2.3 Intimate scale and interface.....	52
6.2.4 Rich heritage of traditional culture.....	53
6.2.5 Lively atmosphere of popular culture.....	54
<b>6.3 Problems and countermeasures of Zhongshan commercial district.....</b>	<b>55</b>
6.3.1 Imbalance of vitality between eastern and western of Zhongshan Road and countermeasures.....	55
6.3.2 Lack of vitality in part of the streets and countermeasures.....	57
6.3.3 Lack of vitality in part of the plazas and countermeasures.....	59
6.3.4 Inadequate use of coastal landscape and countermeasures.....	61
6.3.5 Imbalance of industry structure and countermeasures.....	62
6.3.6 Conservation of traditional style partly and countermeasures.....	63
<b>Conclusion.....</b>	<b>66</b>
<b>References .....</b>	<b>68</b>
<b>Acknowledgements.....</b>	<b>71</b>

## 第一章 绪论

### 1.1 研究背景

城市，是人类文明的象征，集中体现了人类在政治、经济、文化与社会等各个方面所取得的成就。近代以来随着工业的发展，城市化进程不断加快，越来越多的人在城市中生活。目前“世界上已有超过一半的人口生活在城市中，而据估计这个比例在 2050 年前就会上升到 75%”。<sup>①</sup>

随着经济的发展和社会的进步，城市公共空间的品质越来越为人们所重视。商业街区作为城市公共空间的一个重要组成部分，是市民们进行购物、休闲、娱乐与交流等诸多城市公共生活与社会活动的场所，是城市得以存在和发展的重要支撑平台，也是城市的精华所在。商业街区在集聚城市人气、发展城市经济与展现城市面貌等诸多方面都起着十分显著的作用，对于一座城市乃至一个区域的发展也具有相当重要的意义。在某种程度上可以认为，一个城市的商业街区是否优秀、是否充满活力反映了这个城市是否优秀、有否充满活力。许多著名的城市商业街区，如香港的旺角与铜锣湾、台北的西门町与信义计划区、北京的王府井与三里屯、上海的南京路与新天地，都成为其所在城市的地标与城市魅力的象征(图 1-1、1-2)。



图 1-1：香港铜锣湾夜景

图片来源：<http://article.kdslife.com>

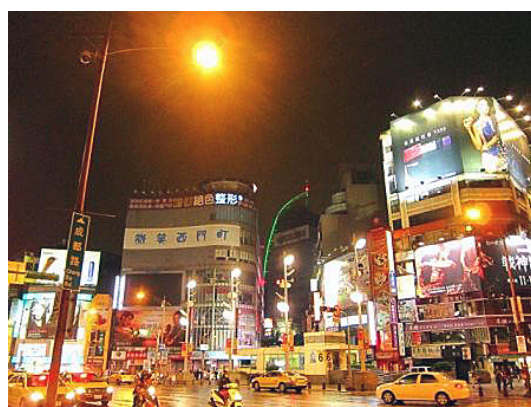


图 1-2：台北西门町夜景

图片来源：作者拍摄

但在这同时我们也看到，随着城市化的快速发展所带来的城市规模的迅猛扩张和机动车数量的飞速增长，高楼大厦和宽广大道逐渐成为了城市现代化的标志

<sup>①</sup>杨·盖尔 著，欧阳文，徐哲文 译。人性化的城市。北京：中国建筑工业出版社，2010，P214

与代表（图 1-3）。汽车成了建构与影响城市空间的重要因素甚至日渐成为街道的主角，这就从一定程度上削弱了城市商业街区作为市民公共生活与社会交往平台的角色，进而抑制了本应丰富多彩的城市生活。而一些城市商业街区由于在交通组织、空间环境、经营管理等方面不恰当的处理，更致使其人气低落、缺乏活力，无法起到其作为城市重要元素所应发挥的作用，给整个城市健康、可持续发展带来了不良的影响（图 1-4）。



图 1-3：汽车日渐成为街道的主角

图片来源：作者拍摄



图 1-4：缺乏人气的某城市商业街区

图片来源：<http://www.wuhuhl.com>

## 1.2 研究目的与意义

当前，我们正处于城市化速度不断加快、城市建设日新月异的高速发展阶段（图 1-5）。在这个背景下，许多传统商业街区面临更新改建，更多新兴商业街区纷纷拔地而起。在这庞大的建设过程中，虽然不乏优秀的成功之作，但是同样也有许多不尽如人意的例子，暴露出许多问题。一些商业街区设计粗糙，漠视尺度与配套，也缺乏应有的在地特色与针对性，无法体现出应有的“以人为本”的设计理念。一味的盲目追求商业街区的建设规模与速度而不注重对其活力的营造，必然导致表面看似繁华的商业街区人气衰败、经营惨淡。

以厦门为例，作为莲坂商业区核心之一的明发商业广场尽管号称“地



图 1-5：繁忙的城市建设

图片来源：<http://www.rjsyw.com>

处城市中心旺地”拥有较好的区位条件，但由于其西向与南向分别被车流量极大的城市主干道嘉禾路与莲前西路所隔，导致人流往来不便，再加上其内部交通流线复杂、岔口较多容易迷路等原因，从 2007 年开业至今仍有部分铺面闲置，人气不足（图 1-6、1-7）。又如地处厦门老城核心的中山路商业街区，尽管总体来看拥有着较高的人气与知名度，但同样也出现了街区活力不均衡、部分商业空间人气惨淡的情况。



图 1-6：被两条城市主干道所隔的明发广场      图 1-7：人气不足的明发商业广场

图片来源：<http://www.soupu.com>

图片来源：<http://www.5booking.com>

城市商业街区是城市重要的构成元素，是城市生活中经济、文化与社会交往功能的重要载体，也是城市活力的策源地。城市商业街区不同于一般的单体建筑，一旦失败，不仅无法满足人们对购物、休闲、娱乐等活动的需求，还会对社会资源造成巨大浪费。

因此，针对城市商业街区活力的影响要素与营造策略等问题进行探讨和研究，对于提高城市商业街区的活力与品质乃至创造优秀而富有魅力的城市公共空间具有现实的理论指导意义。同时，研究也可为当今城市商业街区的建设实践提供一定的参考依据，对城市的进一步繁荣和发展具有着重要的实践意义。

## 1.3 相关概念界定

### 1.3.1 城市商业街区的概念

“街区”一词在《现代汉语词典》中的解释为“城市中的某一片区域”，在英文中则基本与“district”或“block”相对应。在本文语境下其主要是指由若干街道与广场所构成的一片区域，而“城市商业街区”就是城市中商业网点相对

较为密集，商业尤其是零售商业集中、交易频繁的区域，是保证商贸流通业与旅游观光业等可持续发展的重要因素。

城市商业街区多位于一个城市的市中心或交通便利、人口密集的地段，通常以全市性的大型综合性商店和大型购物中心为核心，配合以几十家乃至几百家综合性或专业性的商业店铺组成。商业街区的特点是商铺集中，规模、种类齐全，可以满足消费者多方面的需要，向消费者提供较为充分的商品选择余地，同时其空间环境及附属设施也是市民们进行休闲娱乐及社会交往的场所。部分著名商业街区除满足其所在城市市民的需要外，还在外来消费人群的心理上占有特殊地位，使其不仅具有一般的商贸休闲功能，也具有旅游观光的功能。

### 1.3.2 活力的概念

“活力”的基本含义为“旺盛的生命力”，也包含了“事物得以生存、发展的能力”的意义。活力所对应的英文为“Vitality”“Activity”“Energy”等，可见其在英文语境下是一种生存、发展与不断更新创造的能力。

### 1.3.3 城市商业街区活力的概念

“城市商业街区的活力”即是指城市商业街区的生命力，这是基于把城市商业街区乃至整个城市作为一个有机体的认识。丹麦著名建筑师杨·盖尔在其著作《公共空间·公共生活》中提出，城市公共空间的活力正在于身处其中的人以及人们的活动，可见人的生活与行为是城市公共空间活力的源泉。

对于城市商业街区来说，其商业活动氛围的提升需要依赖于人们的活动，同时人们的活动也要以街区作为载体。可以说，活力是评判一个商业街区成功与否及优秀程度的重要标准。富有活力的城市商业街区必然是人气旺盛、商业以及休闲社交等其他各种活动频繁发生的场所。

## 1.4 研究内容及方法

### 1.4.1 研究内容

本文从城市商业街区活力的影响要素入手，并结合相关的大量实际案例进行分析研究，从而针对城市商业街区活力的营造总结归纳出一些设计方法与指导策

略。

论文可分为以下三个部分：

第一部分：基础研究。在对城市商业街区及其活力问题的相关文献进行回顾的基础上，对中外城市商业街区的发展历程做了简要的概述，对商业街区的活力问题进行初步的分析。

第二部分：实证研究。结合大量的实际案例对城市商业街区活力的影响要素进行分析，总结归纳出富有活力的城市商业街区的营造策略。

第三部分：应用研究。从富有活力的城市商业街区的特性出发，以厦门市中山路商业街区为例对其现有活力的优势及存在的问题进行探索与研究。

#### 1.4.2 研究方法

##### (1) 文献研究法

通过对国内外相关文献资料的检索、阅读与整理，了解有关城市商业街区的研究现状，在对这些研究成果进行分析与思考的基础上，拟定本文的研究思路。并且，通过查阅文献，可对个人无法独立完成或缺乏条件的相关调查进行间接性的分析研究，从而得以进行更为全面的分析、总结。

##### (2) 实地调研法

研究需要以事实作为基础。通过对选取的研究实例进行实地调查可以掌握到最直接、最真实的第一手资料，并可为认识事实与分析思考提供可靠的依据，从而得出结论。本文在研究过程中实地走访了北京、上海、宁波、苏州、厦门、台北等多个城市的代表性商圈，获得了大量的影像资料，更对相关商业街区的活力、氛围及文化有了亲身的体验与感受。

##### (3) 对比分析法

本文通过对相关案例的横向与纵向分析比较，有助于发现和探索解决问题的方法。每个城市商业街区都有其自身的特点和影响因素，存在着源自社会、经济、文化等各个方面的问题，因此在研究中不能单纯从某一案例中得出结论，而必须结合多方面的案例，通过比较与分析，总结其经验教训从而得出营造城市商业街区活力的对策。

### 1.4.3 研究框架

如下表所示(表 1-1):

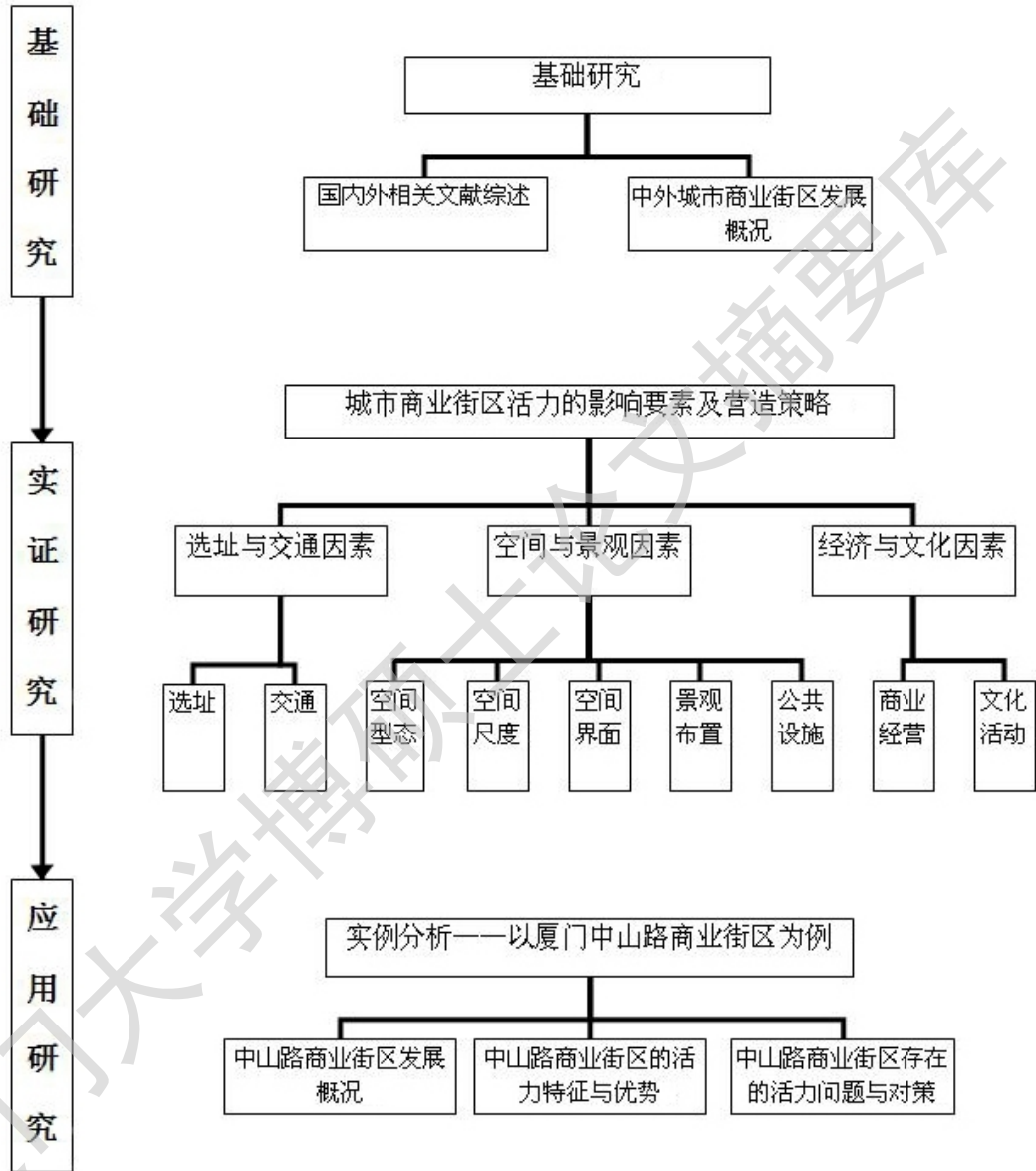


表 1-1：研究框架

图片来源：作者自制



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库