

商业开发模式的探索

——花园式金街概念设计

李佐亮,张智强,郭颖

(厦门大学建筑与土木工程学院 福建厦门 361005)

摘要:近年来,现代商业正如火如荼的发展,商业模式创新已成为建筑设计行业的一个热点。一个合理的开发模式不仅对建筑设计行业有着长远的意义而且对和谐社会环境的发展也有着重要的作用。本文通过“花园式”金街概念设计,旨在探索一种合理的商业开发模式,这种模式适用于南北各地,在不同地区有着不同的建筑表达。

关键词: 商业模式; 建筑设计; 多元性

中图分类号: TU984.13

文献标识码: A

文章编号: 1004-6135(2014)01-0079-03

Commercial development mode of exploration——Garden King Street Conceptual Design

LI zuoliang; ZHANG Zhiqiang; GUO Ying

(School of Architecture and Civil Engineering, Xiamen University, Xiamen 361005)

Abstract: In recent years, the development of modern business is in full swing, business model innovation has become a hot topic of architectural design industry. A rational development model not only for the architectural design industry has a long-term significance but also for the development of a harmonious social environment also has an important role. In this paper, a "garden-style" Golden Street concept designed to explore a reasonable business development model that applies throughout North and South, in different regions have different architectural expression. In this paper, theoretical literature survey and computer simulation designed to explore a reasonable development in the Chinese business model.

Keywords: Business mode; Architectural design; Diversification

E-mail: 332702666@qq.com

引言

商业活动是以追求利润为目的,综合性是现代商业的发展趋势。建筑师在设计商业建筑的方式和作用都发生了改变,不同的策划定位,商业特色和地方人文都影响着商业建筑的模式,设计合理、合情、合适的商业建筑,能够创造良好的社会效益^[1]。

1 规模与定位

在商业地产项目定位中,项目规模的定位直接关系到资本的运作效率和开发商与投资商的利润。合理的商业地产规模与定位意味着商业地产的有效性,不符合市场要求的规模与定位是社会资源和企业资源的浪费。商业地产项目盲目追求大规模,势必人为地提高投资额度并延长资金回收周期,同时由于大规模项目需要更为丰富的商业资源,其操作要求也会大大高于小规模商业项目。但是,如果商业地产项目规模偏小也不是理想状态,一方面开发商和投资商不能充分利用消费需求赢得更充分更有效的投资收益;另一方面消费者的需求也得不到充分满足。如何确定合理的商业地产规模与定位,目前理论界

并没有形成统一的认识,实践方面却急需相关的理论指导,理论研究远远滞后于社会实践^[2]。在此背景下,我们对商业地产的规模与定位进行设计探索。

本案商业地产设计适应时代的要求,运用园林艺术、传统文化、中式建筑与现代经营方式的完美结合,设计大小不同商铺,利用主力店吸引人流,的优势带动次主力店的活力,使整个片区成为一个业态多元化的购物中心,帮助我们达到短平快的投资效果。与此同时,设计中利用建筑与环境的紧密关系,形成一个花园式的购物中心,消费者置身其中犹如漫步在公园中。金街尺度宜人,街道弯曲,树木环绕,花藤爬上墙头屋顶,鸟语花香,消费者可站、可坐、可观、可玩(图1)。

1.1 规模

本案地块长约500m、宽约200m,占地面积约15公顷(占地面积可在10—15公顷之间,容积率1.5—2.0之间)。

1.2 性质

本案性质定位为文化商业地产,是各地地域性传统与现代化的宜购、宜乐、宜游、宜居相结合的综合地产。遵循地域性文化脉络,体现本土人文特征。建筑为入,“院宅建筑”在规划、设计和建造时都充分地考虑到这一宗旨。通过建筑单体的组合排列、建筑命名、庭院,小组团形成的小院落最终组成一个完整的大院落等具有传统人文气息和旧式人文宅院的建

作者简介:李佐亮(1985.1—)男。

收稿日期:2013-07-08



图1 鸟瞰图

筑思想体现在建筑风格中,使消费者重返充满家园式温情的消费环境。在遵循地域性文化的同时,引入现代商业模式,大空间与小空间的结合,即满足文化要求又适应现代商业功能上的需求。

1.3 特点

项目设计形象特点突出,中式风格为主题,引入花园式的空间形态,给项目整体增添了活力。同时我们运用大小不同的街巷空间将整个地块连成一个整体,没有交通死角,大小不同空间、街巷、节点、水景等给予我们无限的创造力。因为有了这些特点,支持了我们所要达到的唯一性与排他性,其核心内容适用于1—4线城市,乃至繁华集镇,也就是我们说的1+X模式。

2 总体规划

最大化实现开发价值是开发的最终目的,也是一切开发行为的指向。那么作为开发流程之一的规划设计同样要以此此为最核心的原则。本案总体规划严格遵循这个原则。多元化的街巷空间使得项目设计中没有任何的交通死角,优美的环境让人忘身与其中,多元化的业态满足所有的消费需求,并且它们之间相互联系紧密,带人流进而带动消费(图2)。



图2 总平面图

2.1 街道的多元性

本案街道规划设计运用传统的街巷空间结合水系,并插入“毛细血管”的小型街巷。整个商业街区形成大小不同的街巷空间,水系与“毛细血管”的插入,给予我们不断的惊喜,它能够在让人出其不意的享受着购物带来的无限乐趣。

2.2 环境的宜人化

自古以来,中国人则居的一个重要原则就是依山傍水。人们之所以有亲水的情感可以从生态学和心理学两个层面来理解。我们在规划设计中引入了一条水系,围绕着水系建立步行商业主街,赋予总体环境设计的灵魂。项目环境绿草萋萋如丝、化蝶俱不息、小桥流水、杨柳依依,形成一幅美丽的建筑风景画。

2.3 商业的可变性

多元性的街巷空间将地块分割成不同大小的区域,给予不同区域不同的主题,各种不同大小的店铺适应不同业态的需求。经营业态的多元性给予商业的可变性,满足开发商不同的经营需求(如5+3+2模式)。

2.4 建筑空间

“埏埴以为器,当其无,有器之用;凿户牖以为室,当其无,有室之用,故有之以为利,无之以为用”,这正表明:建筑,人们要用,不是别的,而是他的空间。建筑最原始的、本质的意义和价值在于建筑的空间性。在建筑中,功能一般表现为建筑的内容,而空间则体现为建筑的形式,因此建筑的功能与空间可以用哲学上“形式与内容”的辩证统一原理加以解释,一方面功能决定着空间形式,另一方面空间的形式又对功能具有反作用^[3]。项目设计中空间的多元化,满足了现代商业的功能多元化需求(图3)。



图3 内街透视

2.5 大小结合

传统商业空间与现代商业空间的结合,体现在大小建筑空间的结合,大空间满足mall功能需求,小空间满足各种不同业态的店铺需求,实现建筑功能的多元化。一是大小店铺林林总总。二是客栈、居家等或一层业态的延伸。三是利用二层或三层顶层空间,建设简易建筑形成以租赁为主的空中风情街,称之为街中之街,让金街价值最大化。

2.6 形态多样

“毛细血管”街巷的融入,建筑空间的多样性呈现而出。不同大小、形状、高度等满足各种不同经营的需求。多样性商业空间的出现,使得业态的多元性凸显,满足了消费者的不同需求。各级不同大小的街巷空间相互穿插、节点空间的环境设计,丰富购物空间,带动消费。多样性的街巷将所有的商铺串联成一个整体,设计中没有任何空间死角,没有内街之感。

2.7 商业单元

在多元化空间设计的同时,建筑单体框架我们采用9×9

的建筑模数进行标准化设计。9×9的建筑模数给建筑空间以无限的创造力,不同层数的店铺不同空间,相同层数的店铺,空间布局不同同样形成不一样的空间。商业建筑单位模数的存在,为我们在施工与设计管理上提供了标准化设计的依据,适应短平快的发展需求。

3 建筑风格

建筑风格指建筑设计中在内容和外貌方面所反映的特征,主要在于建筑的平面布局、形态构成、艺术处理和手法运用等方面所显示的独创和完美的意境。项目建筑设计风格有以下几点思想(图4)。



图4 广场透视

3.1 基调统一

项目设计中,以中式风格为建筑的统一基调。坡屋顶、白墙、灰瓦等形成了建筑形式的基调,同时我们在细节设计上对建筑装饰、小品设计、空间设计等的关注,整个项目粉墙黛瓦、雕栏玉砌、假山玉石、小桥流水等元素浑然一体,呈现出一种热闹非凡、和谐共生、休闲娱乐、轻松愉快的慢城与闹市繁华快节奏的双重生活方式,让人留连往返,不能自己。

3.2 地域元素

注重突出不同地域性项目的不同表达。在江南地区,白墙青瓦、高大的马头墙、飞檐等建筑突出特点的表达,整体建筑形象可用粉墙黛瓦来形容,如同中国的水墨画,淡丽清雅,诗意油然而生。在北方地区,四合院的灰色坡屋顶、筒子瓦及一定高度的围合方式;材料上选用地域性色彩浓厚的灰砖,形成雄浑、宏大的气势;空间结构上则尽可能多地设计庭院空间,以追求四合院的全包围形式。

3.3 特别表达

项目设计中,我们始终坚持与时俱进。在总体风格上体现中式风格外,始终保持着古典建筑的韵味与现代建筑材料艺术的相结合。整体建筑设计运用钢结构设计,这样既能保持材料的可循环利用,又能在以最快的速度模数化的建造,达到我们短平快设计效果。现代商业经营要求我们既要有大型的商业空间,又需要小型的店铺,这就需要传统的建筑空间有特别的表达方式。

3.4 环境处理

建筑与景观的融合、自然与人的和谐共生是人居的最高境界。仅有优美的环境或者仅有别致的建筑都是不够的,只有将优美的自然景观与良好的生活氛围融为一体,才能营造理想的人居环境。建筑元素对细节的把握还应与景观因素相融合,建筑的造型、色彩、立面、风格都应恰如其分地与景观相互呼

应。环境对项目设计的影响有着巨大的作用,它对提升地块价值、提高设计品质、强化地块特色等有重大的意义。项目设计了一条水系,形成一条水乡风情商业主动线,并且围绕水系形成了多个大小不一的休闲广场。水系的设计使得商业区风情万种,环境优美,并且更易于融入不同地域的气候特点(图5)。



图5 局部透视

3.5 环境出效益

环境景观不仅有利于城市整体景观的创造,保持地块的长远利益,而且,有助于增加经济回报,提高市场竞争力,加快销售速度,为企业树立形象、建立信誉。优美的环境能够吸引人流,对人的逗留时间起着至关重要的作用,进而增强地块的商业价值。

3.6 环境出特色

创造不同地域性优良的生态环境是本世纪城市与建筑发展的核心问题,它是新阶段建筑文化的本质特征。从国内外建筑与城市发展的经验来分析,营造自然地理生态环境,发展社会人文生态环境,构建人性化的城市流动空间,突出地域人文环境艺术形象,解决好地域的生态平衡,就必然会创造出地域生态环境特色的建筑文化,凸显各个建筑项目的个性特点,符合社会进化与城市可持续性发展的要求。

3.7 环境出品位

社会的发展、人民生活水平的提高,优美的环境已经成为生活品位的一个重要标志。作为项目整体环境的一部分,建筑小品、景观既丰富了环境,又满足人们的文化、艺术、观赏的需要。在建筑小品的设计与运用上,既要服从整体环境,又要精心独特,起到“画龙点睛”的作用;突出设计的文化、艺术品位,提高观赏价值。精美的建筑小品,配合公共设施、绿地、植物,必然为消费者创造出园林式的购物环境。

4 结语

建筑师最终完成商业建筑的物化成果,是反映在建筑设计、商业招商运营、房地产开发三块等不同领域的结合成果,它不仅需要各方面专业人才的参与,更需要建筑师的智慧。一个好的商业建筑设计是不仅是设计的创新,它更是实际价值的体现,使设计在实际运行中合情合理。我们研究的商业设计模式仅仅是给将来商业建筑设计提供一种参考,其间有不足的地方请批评指正。

参考文献

- [1]朱爱珍. 浅谈商业建筑设计[J]. 建筑设计管理, 2010年12期.
- [2]牛晓鹏, 杨高升. 基于消费力角度的商业地产项目规模定位研究[J]. 工程管理学报. /Journal of Engineering Management 2010年02月.
- [3]彭一刚著. 建筑空间组合论. 中国建筑工业出版社, 1998年10月1日.