

# 商业街区城市更新过程中存在的问题和建议

倪纪峰

(上海市建工设计研究院有限公司, 上海 200235)

**摘要** 城市更新作为城市发展的重要部分,是一个动态过程,城市更新过程中将城市重要地段作为更新建设的内容。城市的整体商业脉络的延续会受到商业街区建设的影响,同时对商业街区更新改造也是突显城市特色的重要部分,所以,城市发展期间应重视商业街区城市更新工作。因此,本文对商业街区城市更新过程中存在的问题进行探究,深入分析商业街区城市更新过程中的问题,并提出商业街区更新建设的建议,为商业街区城市更新提供参考,促进商业街区建设科学、合理。

**关键词** 商业街区 城市更新 传统文化 城市经济实力

**中图分类号:** TU984

**文献标识码:** A

**文章编号:** 1007-0745(2022)10-0070-03

通常物质空间环境的改造、城市社会、文化等文脉的延续、塑造城市区域活力等均作为城市更新的内容。城市更新对城市协调统一发展具有推动作用,通过城市更新可以将城市公共、城市生产、生活环境等进行提升,这样能够强化城市形象和可识别性。随着城市建设的深入推进,大多数城市开始进行城市更新,并依据现有资源合理利用的原则,然后使用综合改造方法,实现统一整合建筑风格、城市景观以及公共设施等,这样可以实现宜居城市的建设。

对于一个城市来讲,极具时代特征与商业价值的重要组成部分就是历史街区。商业街区是城市中最具活力的部分,尤其是具有历史沉淀的商业街区在改造更新中应保留特色,使得商业街区的文化全面呈现,让人们更清晰地感受城市发展历程。所以,商业街区怎样结合文脉进行改造成为城市更新过程中的重点内容。在经济飞速发展环境下,商业街区改造建设中人们过度关注经济利益,而对商业街区的历史文化价值保护不足,使得商业街区风格千篇一律,缺乏独有的文化特色,因此,商业街区城市更新应科学合理地开展,在创新的同时关注对地域文化和周边环境的深入挖掘与建立联系,将商业街区在商业化开发的同时保留其特色、活力与场所感。

## 1 城市更新相关理论概述

### 1.1 城市更新的目标

城市更新的首要目标,是把对城市发展有深远影响的所有问题都加以解决,通常是指由于环境、经济和社会发展等各种原因而造成的这些问题。更具体来讲,集经济、社会和生态功能于一身的城市目标群体就是都市改造者所追求的目标,要求城市更新后的都

市可以不断发展壮大,并且充满了生命力。

### 1.2 城市更新的原则

第一,城市更新方式多元化。目前,改造、装修、修缮是城市更新的主要方式,各个城市合理性方法都有独特的特点和优点,为了保障城市更新的效果,应该结合更新对象的特点和要求,合理选择更新方法,提高城市更新的效率和质量。同时城市更新过程中应该特别注意保护城市中的历史文物和古建筑,构建具有特色的城市<sup>[1]</sup>。第二,权益主体共同参与。城市更新中存在着各方的共同利益,包括政府部门、业主、市民等权利主体,要保护城市更新顺利开展,就必须强调各方共同利益的参与协调,让各种权利主体都能够城市更新过程中达成各自诉求。第三,城市更新实现科学规划。城市建设和管理工作的主要依据就是城市规划,能够确保城市建设、城市土地开发更加合理化。应该注重城市更新规划的科学性和全面性,并对更新目的和方法进行全面的规划<sup>[2]</sup>。

## 2 商业街区城市更新的目的

### 2.1 实现城市传统文化的传承

商业街区的经营者生产生活方式可以通过文化传承进行深层次的表达,想要将文化传承下去,可以借助商业街区风貌和文化遗产活动来实现。商业街道设计具有文化特征的可以提升标志性,可以有效地激发人们的情感,并在城市整体风貌中进行内化。为此,文化遗产活动随着社会的迅速发展,逐渐发展成为反映城市综合实力的重要因素之一,对城市文明进步以及更新具有促进作用。

### 2.2 激活城市经济实力

当今的快节奏生活正在导致消费模式发生变化。

如今的商业模式已经不局限于销售,时间消费的经济价值不断提高,只要人流聚集和停留就可以产生经济价值。因此,全面掌握商业街区经济运作规律是商业街区城市更新的深层次目标,为此应该借助多样化的更新改造措施激活经济活力,如开发观光旅游、博物馆式保护性开发等,使其独有的文化价值转化为经济价值,使城市消费活动内化其中,赋予传统商业街区以经济活力。

### 2.3 提升城市知名度

商业街区城市更新过程中可以借助一些标志性建筑营造良好的视觉形象,并关注城市旅游产业的竞争力的提高和建筑风格形成,使得商业街区具有良好的标志性,通过节庆活动以及展览项目吸引人群注意力,并在商业街区的文化建设、景观建设等良好的视觉形象影响下,加深对商业街区的印象,对迅速提升城市知名度有不可替代的作用<sup>[3]</sup>。

## 3 商业街区城市更新中存在的问题

### 3.1 缺少对商业街区历史文化的尊重

现阶段,商业街区更新中往往对历史文化这一重要影响因素考虑不足。历史文化包含物质层面的内容和非物质层面的内容。物质层面为街区的空间形态、街区内建筑的风格、街区内的标志性景观小品等;非物质层面包括街区内的社会生活、风俗习惯等。在进行商业街区更新时,往往对街区历史文化物质层面的保护过于简单。对历史建筑修复或者重建后,失去了其原有的韵味;大面积的拆除重建破坏了街区原有的机理和空间序列;原街区的标志性空间节点被新建筑弱化,甚至直接被拆除。在更新中非物质层面则常常被忽视,商业街区改造提升,单纯追求高品质,忽视街区原有值得保留城市生活氛围、生活习俗,造成文化归属感丧失。

### 3.2 改造街区空间形态方法不当

商业街区一些改造实践中,对街区空间形态的保护改造前缺乏充分的调研分析。如一些无明显地方建筑风格特色的街区,盲目追求古建筑风格,造出来一批“假古董”;一些建筑,考古价值不高,但对城市历史有重要纪念意义,却被盲目拆除;一些需要重点保护的历史建筑,仅作为文物保护单位,而其周边的建筑风格及空间尺度均与历史建筑不相协调,影响街区的整体性;一些商业街区往往空间尺度偏小,为实满足现代商业的需求,将其街道空间尺度扩大,丧失了原街区的空间围合感和亲和力。

### 3.3 商业街区业态设置缺乏活力

在商业街区规划设计中的业态设置中,往往照搬

其他成功案例的业态设置,缺乏对本商业街区的区位条件分析,导致其业态设置与周边同质化严重,缺乏特色。又如一些传统商业街区,原街区业态为市井型的低端商业,虽然整体环境品质较差,但商业活力十足;在规划设计中求新求变过于激进,盲目提升街区品质打造高端业态,产生居民需求与业态等级的错位,使街区由盛转衰。同时盲目定位过于高端的商业业态,必然带来街区招商及商户运营的压力,对街区的良性发展产生制约<sup>[4]</sup>。

### 3.4 对街区可持续发展缺乏考虑

大部分商业街区的更新规划设计都追求一种终极的蓝图式的建设效果。改造规划的方案即为街区的最终形态,一旦街区改造完成,便代表街区的最佳状态已经达到。这些改造后的商业街区,外表光鲜亮丽,可未来等待它们的只能是一次又一次的破败更新。这种规划忽略了商业街区本是一种有机的自然生长的生命体,无论从生态上、建筑建设上还是商业运营上都应追求一种可持续的发展理念。对街区可持续发展的忽视,切断了街区历史文脉的传承,影响了街区的自然生态环境保护,阻碍了街区的商业商贸发展,是对社会人力、物力、财力的一种浪费。

## 4 商业街区城市更新过程中规划建设的建议

### 4.1 打造街区新型特色文化

保留街区最真实的本原历史文化,在物质层面,大到传统的街区格局、空间尺度,小到建筑工艺、建筑细部、景观小品,只要是在文化上、艺术上、历史上有突出的特点均可以考虑保留下来;在非物质层面,依托街区的物质载体,保留下街区值得延续的传统生活方式、社会关系、风俗习惯、传统技艺。这些传统文化元素的提炼,需经过深入的调查研究,问卷走访。可以保留下来的,应是最纯粹的根植于街区的本原历史文化。

根据实际情况的不同,在条件适宜的情况下挖掘商业街区的新型特色文化,打造街区新的名片。可挖潜街区所在城市独有的地方特色、民俗风情,或是城市孕育出的新兴积极文化。将商业街区,赋予更丰富的文化内涵,这些新的文化或时尚需与街区内保留的历史文化互相协调、互相补充,满足不同使用者的需求,从而带动街区的发展。

### 4.2 合理规划商业街的空间

首先,注重保护商业街区的空间形态,科学合理的改造。很多商业街区拥有一些历史建筑,在对商业街区城市更新期间需要综合评价历史建筑,对历史建筑的各方面价值和不同类型进行评价后,设计合理的

历史建筑改造方案,比如说,对于文物建筑,要采用只修不建的原则;重要的历史建筑需要保护其原来的外部特征和空间格局;其余的建筑在改造时可以与街区整体风貌相协调。另外,在商业街区整体空间结构方面,可以结合保留价值选用不同的处理方法,一些拥有重要历史价值的商业街区,要将其空间结构、序列、尺度等严格保留,使得商业街区更新改造后的空间体验依旧与改造前一样。而在改造历史价值不高的商业街区时,可以保留和修复部分优秀的街区空间,然后更新改造不适宜现代城市生活的街区空间,从而丰富城市功能,为使用者带来便利。其次,建立形式多样化的商业空间。近年来,经济发展飞快,人们的消费水平也大大提升,休闲和购物有机融合的“一站式购物”理念逐渐受到消费者的喜爱。目前,消费者不再满足传统单纯卖场的消费场所,商业街已经发展为城市时尚和形象的代表,因此,商业街区城市更新期间需要构建形式多样化的商业空间,将购物、娱乐、医疗、教育、餐饮等多种功能聚集在一起,建设一个可以满足社会功能的市中心商业街区。就拿哈尔滨的石头道商业街区来讲,其从空间形态上来看,通过整合改造使原本杂乱无章的空间变得疏通,同时商业街区还建设了步行街和广场等公共空间,使商业街区的整体空间格局恰到好处<sup>[5]</sup>。

#### 4.3 对街区的业态进行更新升级

对于历史文化价值高的传统商业街区,宜延续其原有的传统业态,对部分商业进行品质上的提升,置入新的业态应和街区现状业态相协调;对于历史文化价值不大的街区,其空间和商业活力都处于衰败的状态。可通过新业态的置换,让街区焕然一新,重新成为城市的商业活动中心;抑或将这两种业态更新手法用于同一传统商业街区的不同区域,分别设计业态。在业态设置中注重多元化和复合化的业态搭配,实现街区商业效益的最大化。在互联网经济的影响下,线下传统商业转型成为体验型商业的一个趋势,传统业态文化的体验以及商品线下使用体验是商业街区不可缺少的元素,是新时代商业街区活力的源泉。

#### 4.4 重视可持续发展和生态性

首先,确保物质可持续性。商业街区城市更新过程中对街区的保护,不只是一要将历史延续下去,还可以构建良好的条件实现可持续发展。所以,商业街区更新设计时要权衡历史建筑的文化价值和使用功能,或保留或改造,新建建筑应考虑为街区未来的建设留有余地;商业规划上应着眼于可持续的经营和长期经营的经济回报。其次,自然生态实现良好发展。对商

业街区综合景观设计时应该结合当地环境、条件等,合理规划景观,可以在商业街区设置绿化、水景、灯光等设施,并且使用不同颜色、比例、形状等营造出不同的视觉效果。比方说,在设置商业街区水景时,可以借用喷泉、滴水、亲水平台等形式,为商业街区营造生动的景色,这对商业街区的自然生态环境的良好发展有很大的作用<sup>[6]</sup>。

#### 4.5 合理设计商业街区道路

第一,入口设计。商业街道的入口处可以构建精美的景观广场、精神堡垒或商业美陈,从而提高商业街道的品质形象,加强昭示性,吸引过往人们的眼光,在满足商业入口聚散功能的同时使人们更愿意进入街道内进行停留。第二,商业街区道路空间设计。在商业街区改造时争取道路的环境提升,通过合理的交通规划调整(如分段步行街、双向车道改为单向车道、路段限速等),尽量增加道路的步行空间,为道路两侧的商铺留出更大的空间,提升街区的可逛性。通过铺设同一主题的路面形式,来加强街道景观的统一性和连续性。第三,休憩区域设计,原有过于紧凑、连续的街道会让人在游逛过程中缺少休憩、聚散的节点,要在适宜的位置对一些非必要保留的建筑进行调整,退出部分空间形成口袋广场,或利用地形形成休息台阶。还可以在口袋广场的休息地带种植造型优美的绿植带和树木,并修建景观座椅或观景凉亭,以方便人们在夏天乘荫纳凉。

商业街区更新作为城市建设过程中的重要一环,应得到足够的重视。相关人员应深入分析商业街区城市更新中出现的问题,并针对每个问题提出可实施的建议,从而实现对街区的历史文脉、空间形态、业态设置、可持续发展方式做出科学合理的规划设计。

#### 参考文献:

- [1] 王东寰.城市商业街区更新改造路径探析[J].上海商业,2021(07):16-18.
- [2] 同[1].
- [3] 张莘唯,黄寿海.商业街区更新城市设计的研究[J].建筑工程技术与设计,2018(29):1059.
- [4] 许玲玲.探析城市旧商业街区的整体性改造与更新——以郑州市碧沙岗商业区为例[J].建筑与装饰,2020(32):117-118.
- [5] 韩纪宽,刘二伟.商业街区更新城市设计的研究[J].农家科技(下旬刊),2017(04):157.
- [6] 李晓霞,赵婕.传统商业街区的改造与更新——以开封市马道街为例[J].建筑工程技术与设计,2017(22):2171.