

如何在地级城市设计商业综合体

——以云浮某综合体为例

杨银

广州天萌建筑设计有限公司

摘要：近年来，高铁的发展，互联网的普及，短视频和线上购物带来的冲击，正深刻的影响着城市格局和面貌。一线城市和其他城市之间的物理距离依然存在，但心理距离正在缩短，很多商业体验不仅仅是一线城市的专属，地级城市驻留的年轻人慢慢变多，对生活品质的追求提升，同样，对商业购物的体验感也希望能对标最优秀的城市和地段。但这些城市的人口构成、购买能力、资金投入、运营逻辑和一线城市有着天壤之别，如何在这些城市做好商业综合体，是非常大的挑战。万达广场、吾悦广场已经在这个商业板块迈出了步伐并取得一定成功。希望通过在云浮实践的项目，来探讨如何在地级城市做好商业体，寻找设计亮点的同时，有效控制建筑成本。

关键词：商业综合体；挖掘价值；新商业模式；场所精神；成本控制

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2024.02.082

一、案例概况

项目案例位于云浮市新兴县城南地块，东侧临靠船岗河，北临多宝路。作为城南门户，是高铁和高速进入新兴县城第一站，也是去往六祖慧能国恩寺的必经之地，在城市发展的地位显赫，业主希望通过建设综合体来升级云浮的购物体验，同时成为城市地标，为新兴发展注入活力。用地红线面积为26041平方米。项目由1栋高层酒店塔楼、3栋住宅塔楼及底部商业体组成，是集商业、酒店、住宅及生活配套为一体的综合性项目。总建筑面积155002m²，计容总建筑面积119012m²，建筑高度不超过100米，容积率约为4.57。



图1 东南鸟瞰效果图

二、挖掘场地价值

任何一种建筑形态，都离不开对场地的回应与尊重，而在地级城市，充分发挥场地的作用，带来更多的人流和车流，显得尤为重要。项目用地有两个特点：1. 城市交通主要集中在用地东面和北面，东面是一个高架桥，高出用地约6米，北面齐平道路，车行交通并不算便利。从场地设计来看，综合体的出入口至少要有两个面向城市不同道路的出入口，而此地块只能在北面平接道路，交通的限制给设计带来了极大的挑战。2：用地的东南面是业主投资建设的湿地公园，由于位置不算城市核心地段，预期未来人流较少，公园和用地被东面的高架桥隔离开。

针对场地周边道路实际情况，利用北面 and 东面的道路的高差，形成双首层设计，第一个首层连接北面道路，第二个首层连接东面高架桥，两个首层相差6米。一层的东南方向因受到高架桥的影响，采光受限，设计把一楼东南位场地堆叠起来，直接连接到东边高架，形成另一条通向综合体的道路，这样项目就有北面和东面两个连接城市道路的出入口，巧妙的化解了高架桥带来的难题。

三、放大商业价值

众所周知，商业价值大小体现在几个维度上面。第一，水平延展面上，越靠近城市道路，越靠近人流集散位置，商业价值越高，用地的北面是城市中心，北面道路附近自然是商业价值最高点。越往南走，越接近湿地公园和河堤，商业价值越低。第二，垂直延展面上，楼层越高人流越难到达，商业价值越低。在广深等一线城市，由于人口密集，有些商业综合体甚至做到7-8层，但在地级城市这一点就无法适应了，商业价值最高的地方在首层，其次是二层，四层开始价值就很低了。

针对水平价值最大化的需求，把北面的形体放大，让更多的面积去接触北面道路，同时尽量放大一楼的平面，占到用地面积的50%以上，二楼和高架桥及湿地公园连接，又是天然的第二个首层，价值相较略低，平面也相应的缩小。到三楼形体做了明显的收缩，布置电影院、儿童游乐等目的性消费场所，四楼则是进一步缩小，仅保留健身房的业态。

通过水平和竖向的面积变化，沿东边城市道路形成层层叠叠的退台感觉，每个退台都有花箱装饰外侧线条，形成立体绿化的既视感。而退台形成的绿化平台一方面可以消解东侧高架桥带来的噪音及心理影响，另一方面可以和东南向的湿地公园融为一体，仿佛公园延伸

进购物中心。通过将湿地公园和综合体结合，互相借力，公园可以给商业引流，而商业又能增加公园的活力。如果说以万达、华润为代表把人限制在建筑里的商业中心是第三代综合体，那么这种可以让人内外之间游走、结合公园、融于山水的购物体验中心就是第四代综合体。独特的购物公园体验应运而生，逛街也不单纯是为了满足物质欲望，望着远山，听着鸟鸣，嗅着鲜花，享受艺术空间，身心得到完全释放。

四、升级商业模式

十年前，万达开创性的发明了金街和银街的商业模式。金街代表购物中心的内街，享受着全天候的舒适空调，银街是环绕购物中心的一条外街，也是露天商业街。相当于把两种商业模式结合在一起满足各个层级的购物需求，内街业态以高端商品、餐饮、服务业态为主，外街以平价的快餐、服装、花店、奶茶店等业态为主，类似传统街铺。一般在这种模式下，银街处在商业体的背面，首层由于兼顾了商业体的疏散口及后勤功能，所以很难像真正的商业外街那样有昭示性，特点不鲜明，人流量也不足。那么银街是否真的适合地级城市呢？城市本来人口就相对稀少，一定要把有限的人流集中在核心的购物区域里，让商业体显得人气兴旺。但又怎么解决不同层次购物需求人的消费呢？



图2 东边半岛瞰图

项目开创性的把银街从商业体的背面挪到了前面，面向城市，面向公园，不同高度的平台通过电梯和楼梯相连接，上下非常方便。同时抹去了传统银街一条街道的呆板形象，外街顺着曲线造型水平及竖向延伸，游走起来体验感十足。由于建筑的双首层设计，东北侧主入口设置在一楼，二楼南侧面向公园设置第二个主入口，公园的人流进入综合体，向上进入三层或是向下去往一层都非常方便。为了让外街聚拢人气，退台的设计呈“C”字环抱型布局，以开放包容的姿态和城市共融。围合出来的圆形广场位于二楼，是未来举办各种商业活动的主要场所，各层平台的人流均可以围绕广场观演，

仿佛置身于一场盛大的演唱会，热闹非凡。银街结合公园，结合退台，结合广场，有了更多的应用场景。这个区域的商业对内是金街，对外是银街，都有两个展示面，可以不受天气影响，商业价值大大的提升了。由于店铺可以直接对外，业态可能性变得更多，未来的广告招商也变得更主动。

在地级城市，人们追求的更多是随性，自然，舒适的生活。封闭的盒子把人和自然隔离开，让人拘谨，而开放的商业模式，体验感十足的商业模式，和自然充分融合的商业模式必将带来更多的商业活力。

五、创造场所价值

建筑需要传达场所精神以及对空间形态的记忆，商业综合体除了宏观的设计手法以外，更需要对小空间的氛围塑造，形成引爆点、打卡点，让购物者享受更高层次的精神世界。主入口是项目最直观感受到的场所，比如深圳壹方城入口前的巨龙银色不锈钢雕塑，穿越下沉广场和地面绿植，形成腾云驾雾的记忆点。深圳华润万象城主入口前的大象鼻子，结合前广场设计旱喷广场，也是特色鲜明，看着亲切又好玩。云浮案例的主入口经过对文化和传统的提炼，结合雨棚设计了一个菩提树的抽象形象，用不锈钢材质打造，显得科技感十足。近看材料会发现上面有大小不同的孔洞，在夜晚散发出点点星光，如盛夏的萤火虫绕树翩翩起舞。这个入口的设计必将和前面提到的两个案例一样成为城市居民津津乐道的话题。



图3 东北主入口效果图

结合城市东面的高架桥，在商业体和道路之间形成天然下沉空间，这个空间也是连接城市的重要场所。一侧可以拾阶而上到二楼，设计休息平台，靠高架一侧用绿化和叠水遮挡，三面被环绕，让人安全感十足。围合出来的半圆形广场作为商业的外摆或者是竞技比赛场地，充满活力，也能给未来的运营创造更多条件。在四楼面对公园的位置设计了一个酷似太空飞船的酒楼，悬挑在半圆广场的上空，仰望蓝天，充满未来感和艺术感。同时建筑中嵌入了一些独具气质及场所记忆的艺术

装置，这些装置可以丰富公园和购物中心的空间感受，打造艺术、人文、自然的多元化场所空间。

六、建筑成本控制

地级城市的商业体和一线城市之间最大的区别还是在前期资金的投入上，在控制成本的基础上又能保证落地性，这是做好项目的重中之重，下面从宏观到微观总结了一些成本控制的策略：

（一）防火分区逻辑

针对商业综合体有两种分区逻辑。一种是按照商业营业厅的方法来判定，单、多层民用建筑最大防火分区面积可以到5000m²，高层建筑内的商业营业厅面积最大可以到4000m²，如果分区里面有餐饮功能，那么面积要缩小至3000m²。这种防火分区的方法一般用在一线城市高级的商业综合体设计中，分区相对灵活，建筑设计可以相对自由，但防火分区切的太小，会带来很多消防设备比如防排烟的成本。另外一种判定方法是按照室内步行街的要求来划分，在满足特定条件下，防火分区面积可以无上限，这些条件包含建筑高度不超过32米，地下没有商业街，步行街的长度控制300米，内部开洞率大于等于37%，顶棚自然排烟大于等于25%，商业体两端开口大于等于25%等。如果确定按这种模式来分区，设计一开始就可以考虑进去，万达、吾悦城在地级市的综合体项目基本都遵从这个防火分区逻辑，商铺用乙级或者C类防火玻璃时，还可以省去在中庭或者商铺门口的防火卷帘，对成本控制是非常好的方法。

（二）业态分布逻辑

商业综合体一般会含有超市业态，常规做法超市放在地下室负一层，因为超市的铺租较便宜，而且是目的性消费场所，和地下室结合方便顾客开车载货进出。但在地级城市，如果把超市放在了地下室，势必会压缩地下一层的停车面积，如果停车条件紧张，很有可能要多挖一层地下室，造成不必要的成本浪费，所以不建议把超市设置在地下室。超市的位置可以考虑两个地方。一是在首层商业价值最低的区域，如云浮项目的东侧靠近高架桥的位置，因为上面有城市道路相连，首层的采光有限，客人到达困难，布置大面积的超市业态非常合理，同时能把超市的卸货也结合地面解决，简单高效。还有一种做法，可以将超市放在商业的顶楼，一般顶楼商业价值低，通过设置目的性消费带来客流的瀑布效应，辐射其他商业业态。综上所述，超市的位置要因地制宜，合理规划。

（三）供应动线逻辑

研究高级的商业综合体，可以发现商业的供应动线是非常私密的。以广州太古汇为例，货车有独立的出入

口，供应动线绕地下室边缘一圈，货梯和垃圾房结合这条后勤动线。此设计手法可以让后勤动线和客人动线完全隔离，感受不到卸货或者转载垃圾带来的视线和气味影响。在地级城市，这种做法就会显得水土不服了，因为货车独立动线环绕车库会大幅度影响地下室的停车效率。在成本敏感的项目，可以考虑将卸货区、垃圾房等集中设置形成后勤区域，通过隔墙和顾客停车区分开。项目运营后通过时段控制，有专用口让货车在夜间11点后进出，这样可以和顾客停车时间错开，又能节约地下室的投入成本。

（四）建筑立面逻辑

商业体建筑立面一般会以幕墙为主，玻璃、石材、金属是用得比较多的材料。在地级城市的设计中，需要通过多角度控制成本。宏观上看，好钢用在刀刃上，在顾客最敏感的外立面设计幕墙，包括城市主要道路，人视点平视10米高度以内，重要的场所节点等。在不太敏感的立面区域，可以结合真石漆、弹性涂料等作为外墙装饰，比如建筑背面，后勤出入通道，建筑较高的位置等。立面设计中的曲线或者曲面，也可以结合顾客敏感度来做优化，有些线条如果不会重点关注，就可以考虑通过折线板来实现，成本也会降低，弧形转角玻璃同理。微观上看，建筑的节点大样也有很多优化的空间，土建和幕墙的节点做法，材料的厚度，表面处理方式等也会影响成本投入。

结语

每个城市都值得拥有更好的商业综合体，每个人都值得拥有更好的购物体验。地级城市的综合体设计有其特殊性，不可完全复制一线城市的经验。希望通过云浮实际案例的设计研究，发掘出符合这种类型城市更好的设计方式，因地制宜，让地级城市的综合体也能特色鲜明，体验感十足。

参考文献

- [1]姚敏峰,秦昱晨,石磊等.城市设计视角下的市郊铁路站域商业溢价效应研究[J].交通运输系统工程与信息,2022,22(05):37-46.
- [2]吴深深.问题导向下的城市设计研究思路分析——以六安市叶集区城市设计为例[J].安徽建筑,2022,29(06):21-22.
- [3]原伟,孙盛楠,何晓阳等.文化与商业双重影响下老城核心区城市设计[J].建筑与文化,2021(02):208-210.
- [4]唐由海,袁红.商业中心区地下空间发展机制及城市设计方法[J].地下空间与工程学报,2019,15(05):1306-1315.