

城市更新中多功能商业街区的设计要点

——以银鱼巷改造项目为例

文 / 汪云 青岛北洋建筑设计有限公司

摘要：在城市更新转向“微改造、精提升”的背景下，多功能商业街区的合理设计，能平衡历史保护与现代商业活力的协同发展。研究中基于城市更新理论，结合国内外实践经验，提出多功能商业街区设计的五大核心原则：主题特色化、人性化与行人优先、生态化与可持续发展、文化保护与在地融合、多样性与业态协调。以青岛市银鱼巷改造为典型案例，分析其在路网组织、空间尺度、基础设施及业态构成中的创新实践。

关键词：城市更新；多功能商业街；银鱼巷

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.16.119

引言

城市更新逐渐从“大拆大建”转向“微改造、精提升”的精细化模式，强调对历史文化遗产的保护与再利用。然而，如何在保留历史风貌的同时注入现代商业活力，成为城市更新的核心难题。现代商业街区需从单一购物功能向“文化体验+社交休闲+消费场景”的复合空间转型。国家政策层面，如《全面推进城市一刻钟便民生活圈建设三年行动计划（2023-2025）》明确提出，将社区商业与城市更新结合，推动业态升级与功能复合。城市更新中的多功能商业街区设计，既是应对传统发展模式弊病的必然选择，也是实现城市高质量发展、满足居民多元需求的关键路径。

一、城市更新的概念

严若谷等（2011）指出，城市更新是城市发展的必然过程，其动因机制、开发模式和政策效应因时代与地域差异而不同，需通过对比国内外研究揭示其内在逻辑。于涛方等（2001）从城市地理学角度将西方城市更新划分为三个阶段：工业革命至19世纪末的“物质空间更新”、19世纪末至1970年代的“区域系统更新”、1970年代后的“内城复兴”。陈易（2016）进一步提出“空间治理元模型”，结合中国改革开放后的实践，总结出“决断型”“主导型”“合作型”“监督型”四类治理模型，反映了政府、市场与社会关系的动态调整。阳建强（1995）指出，西方城市更新从大规模拆除转向渐进式社区更新，体现了目标从单一物质改造到综合社会复兴的演变。

二、多功能商业街区的设计原则

（一）主题特色化原则

主题特色化原则下，商业街区在设计时需要先确定清楚具体的文化基调，设计者要依据商业街的物业条件、区位特征与当地的文化基因，提炼出其中具有代表性的主题元素，并将这些元素融入到商业街的建筑形态、景观设计等方面中。以南京夫子庙为例，其在设计时基于本土文化内涵基础上，提炼出“秦淮文化”主题，以传统建筑风貌作为基底，配合着街景装置的布置强化该文化特色。观察夫子庙街的建筑设计上，可发现建筑群主

要采用仿明清风格、红墙黑瓦、飞檐翘角等形式。空间改造上夫子庙保留着许多的古建筑，尤为重视历史街巷格局的保存。

（二）人性化与行人优先原则

人性化设计强调以使用者需求为核心，从使用者角度出发考虑如街道的尺度、需要有哪些设施配置，应在哪些位置进行无障碍的设计。吴良镛先生曾指出，中国传统广场与欧洲传统广场在空间尺度上的差异对人们的心理和行为产生了不同的影响。步行商业街的宽度应适中，既不能过窄，以免显得拥挤，也不能过宽，以免失去亲切感和集中性。合理的宽度设计下，能提升行人的视觉舒适度和整体空间感受。

（三）生态化与可持续发展原则

生态化设计理论下，街区的绿色技术应用要与自然要素相互渗透，降低环境的负荷，提升街区的韧性。在当下双碳目标推进的背景下，商业街落实立体绿化（屋顶花园、垂直绿墙）技术，能降低热岛效应，选用透水铺装材料缓解地表径流。城市热岛效应的引起主要是因为用了大量的水泥、沥青等材料吸收与储存热量所引起的。在商业街的规划中，如果没有采取相应措施缓解热岛效应的话，容易对行人的体验感造成影响。如大同古城东南邑历史文化街在保留传统建筑的同时，增设生态排水沟，历史保护与生态功能相平衡。可持续发展理念融入下，商业街的设计中要注意能源效率，如采用太阳能照明、智能遮阳系统，并控制商业密度以避免过度开发。

（四）文化保护与在地融合原则

文化保护要求尊重街区历史脉络，通过“修旧如旧”手法延续传统风貌。证据指出，对历史建筑应保留原有结构与装饰特征，仅对非重点建筑进行风貌协调改造。例如，北京三里屯在更新中保留工业遗存，将其改造为文化展览空间，与新商业体形成时空对话。在地融合则强调本土文化元素的现代转译，如海宁市商业街通过提取江南水乡符号，以现代材料重构廊桥与窗棂图案，形成新旧共生的视觉语言。业态方面，可引入非遗工坊、地方小吃等“慢商业”，强化文化认同感。

三、城市更新理念下多功能商业街青岛市的银鱼巷改造设计

(一) 青岛市的银鱼巷背景概述

银鱼巷的历史可追溯至1901年德占时期，其德文原名“Silberfischstraße”直译为“银鱼街”，既源自德国海军军衔，又与青岛童谣“一二一，上街里”形成文化呼应。这里曾是青岛首富刘子山的财富起点，商会会长傅炳昭、清朝军机大臣吴郁生等历史名人均在此留下足迹。



街区保留着完整的里院建筑群，前店后宅的格局见证了商埠口岸的繁荣，车轮石与马牙石铺就的巷道、五六十年代标语墙、老拱券等物质遗存，构成青岛特殊历史时期的鲜活样本。

2019年启动的“更少干预+功能提升”保护工程，开创了历史街区活化新范式。修缮团队对9栋百年建筑实施抢救性修复，保留牛腿雕花、铁艺栏杆等历史印记，同时加固结构、升级水电设施。市南区采用针灸式更新策略，避免过度商业化，通过政策扶持打造原创品牌集合街区，为南枝小馆、Berry Beans等30余家特色店铺提供5-8年稳定租期，形成良性商业生态。2023年，该工程入选山东省城市更新示范项目。

(二) 多功能商业街银鱼巷功能解析

1. 路网组织

银鱼巷位于青岛市市南区宁阳路与康宁路交叉处，毗邻青岛火车站，地理区位优势，形成便捷的交通网络。

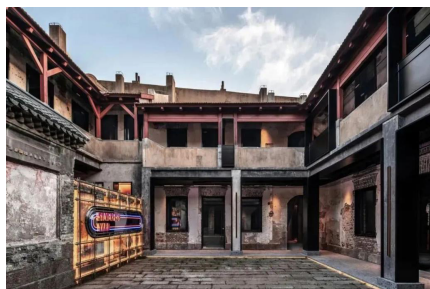


作为线状商业街，银鱼巷的路网设计上遵循人性化的设计原则，体现出步行友好性的特点。建筑规划上，保留传统里院建筑群的历史肌理，延续“前店后居”的布局模式，同时优化巷道连接性，增强与周边中山路、太平路等主干道之间的衔接。目前，银鱼巷二期建设已启动，计划将修缮与扩建进一步延伸街区的内部空间，

形成“一轴多节点”的路网结构，增设地下停车场（如济南路68号停车场项目），缓解老城区停车压力，以此容纳更多的人流量进入。

2. 空间尺度

银鱼巷全长约200米，宽度介于5-8米，以紧凑的线性空间营造出浓郁的市井氛围。街区尺度设计注重历史与现代的平衡：一方面保留传统里院建筑的低层高密度布局，如“上街里·银鱼巷”通过修复马牙石路面、拱券门洞等元素，重现百年老街的烟火气；另一方面通过“微更新”手法，植入现代工业风装饰（如金属框架、玻璃幕墙），形成新旧交融的视觉张力。



在功能分区上，银鱼巷采用“混合式空间”策略，将微型博物馆、市集广场、咖啡庭院等开放空间与店铺内部场景串联，满足商业需求，提供社交休闲的弹性区域。

3. 基础设施

银鱼巷的基础设施改造遵循主题特色化原则。建筑修缮采用更少干预+新材料应用技术，保留原有砖木结构及历史标语，引入节能玻璃、隔热涂料等提升舒适性，遵循着生态化原则。



街区配套方面，增设智能化导视系统、无障碍通道及公共休憩设施，并尝试着进行“酒店化管理”模式，提供代客停车、行李寄存等高质量的服务，破解老城区停车的难题。银鱼巷商业综合体（2025年建成）整合了地下停车场、餐饮后勤区及多功能活动空间，进一步扩容公共的服务能力。

4. 业态构成

银鱼巷以“原创潮趣”为核心定位，业态涵盖咖啡、古着、手作、音乐、市集、新中式等多元化的领域，形成“老

建筑+新消费”的鲜明特色。截至2024年，街区已集聚44家首店与主理人品牌，如Berry Beans咖啡、Largo咖啡、M Stand、虎啸春山等，潮流业态占比超50%。



同时，街区中，采取了“在地化”招商策略，吸引本土的原创品牌（如南枝小馆、Lulu玩具公社）入驻其中，强化文化的认同感。活动运营方面，银鱼巷定期会举办艺术市集、戏剧节、快闪展览等系列活动，如“尚街里夏日市集·艺术营造节”，年均客流量突破150万人次，零售额达8000万元。未来，二期项目将引入披萨店、民宿、文博馆等业态，目的在于进一步扩大消费场景，打造全时段、全年龄的活力街区。

（三）城市更新理念下多功能商业街银鱼巷改造设计内容

1. 构建合理路网，优化交通组织与步行友好设计

在城市更新背景下，银鱼巷需通过路网重构提升街区通达性与空间效率。当前街区仅长200余米，随着二期扩建（营业面积翻倍），需要考虑如何减少机动车对商业街区的影响。可借鉴渝北区“强化公交优先、步行优先”的经验，即优化公交线路，增设公交车辆，建设公交专用道等设施，提高公共交通的服务能力与覆盖的范围；完善相应人行道，增设慢行系统，优化附近居民出行便利性。结合渝北区的经验，银鱼巷的设计规划上可进一步地拓宽人行步道，增加步行的停留空间，利用TOD模式串联地铁站点与商业节点，增强客流的引导。但也需保留原有街巷肌理（如车轮石、马牙石路面），避免大规模拆建，以“微更新”方式调整内部支路走向，形成主次分明的路网结构。

2. 完善基础设施，兼顾历史保护与现代功能提升

银鱼巷采取“更少干预+功能提升”原则，已落实了卫生间干湿分离、门窗保温隔热等硬件升级，未来需进一步优化地下管网、照明系统及垃圾分类设施。采取垂直绿化、透水铺装等技术提升生态可持续性。同时，需强化智慧服务，如部署智能监控系统保障安全，提供全域WiFi覆盖，并利用数字化平台实时管理人流与能耗。值得注意的是，基础设施改造需与历史建筑保护协同，

严格遵循“更少干预+功能提升”底线，保留老墙立面的岁月感与材质纹理，仅对破损部分采用同质材料修补。采取隐蔽式迁移管线、恢复立面风貌，避免破坏历史肌理。电气线路采用墙内预埋或吊顶桥架敷设，消防设施则以仿古装饰融入环境，无障碍设施采用可拆卸设计以减少对结构的改动，最终促使“老建筑新功能”的有机更新。

3. 调整商业业态，平衡原创品牌与在地文化传承

银鱼巷以“轻商业、重休闲”定位，构建差异化业态生态，目前街区集聚44家首店与主理人品牌，但需警惕同质化风险。可延续“原创品牌集合街区”策略，优先引入与里院文化契合的业态，如手作工坊、独立书店，并限制快时尚连锁店比例。依托青岛港口历史，发展海洋文化主题体验业态（如航海主题咖啡馆），强化在地认同。借鉴成都太古里“新旧融合”模式，鼓励品牌定制化店面设计，例如保留里院天井作为露天展陈空间。以政策扶持吸引青年创业者，并建立业态动态评估机制，淘汰低效商户，商业活力与文化调性并存。

4. 丰富街区界面，塑造新旧交融的空间美学

为彰显银鱼巷“老城潮街”品牌，让老建筑焕发新生，在街区界面设计上需要进行相应优化，首先，保护历史建筑立面与材质（如红砖墙、木格窗），仅对危房进行结构加固，避免“仿古式”翻新。其次，以艺术介入活化消极空间，在里院山墙增设涂鸦壁画，利用废弃院落打造快闪艺术展，或将马牙石路面与现代铺装结合，形成时空对话。可参考“公园化”理念，在街角增设绿植景观与休憩座椅，软化硬质界面，并结合夜间灯光设计，突出建筑轮廓与招牌标识。最终，基于“新旧共生”的界面语言，强化银鱼巷“历史感与潮流感并存”的视觉符号。

结语

如上，城市更新需进一步强化动态适应性，在政策支持、技术集成与社区参与中寻求平衡。银鱼巷案例表明，历史街区的可持续活化需以文化基因赋能商业场景，以精细化设计提升空间韧性。这一探索为其他城市提供可复制的经验，但需警惕过度商业化对历史肌理的侵蚀。如何以制度创新保障更新的长效性，仍是后续研究的重点方向。

参考文献

- [1] 段亦凡. 城市更新语境下商业街区的公共艺术文化建设研究——以辽宁省盘锦市广厦艺术商业街区为例[J]. 商展经济, 2023, (16): 55-58.
- [2] 李梦晗. 基于古滇文化特色的玉溪江川青铜商业街区设计研究[D]. 云南艺术学院, 2023.
- [3] 于晓卉. 基于城市修补理念的济南泉城路片区公共环境活化设计研究[D]. 苏州大学, 2022.
- [4] 徐昊. 城市更新视角下的楚雄市主城区商业街区活力分布及演变研究[D]. 云南大学, 2021.

作者简介：汪云，1987-10，女，汉族，山东省泰安市人，高级工程师（副高），大学本科，学士学位，研究方向：国土空间规划，城市更新，建筑设计，乡镇建设。