

高密度商业综合体规划设计的破局之道

——以临安滨湖新天地商业核心区为例

文 / 张世文 浙江省建筑设计研究院有限公司

摘要：在城市化进程持续推进的背景下，土地资源稀缺性与城市功能复合化需求之间的矛盾日益突出，高密度商业综合体作为集约利用土地、整合多元功能的重要载体应运而生。然而，传统高密度商业综合体普遍面临业态混杂、交通拥堵、空间利用低效、生态环境恶化及安全风险突出等问题。本文以临安滨湖新天地商业核心区为研究案例，深入剖析其在规划设计中通过功能分区优化、交通系统重构、空间高效利用、生态景观融合及安全系统规划等策略，破解高密度开发共性难题的实践经验，为同类项目的规划设计提供参考。

关键词：高密度商业综合体；规划设计；功能分区；交通系统；生态融合

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.21.100

引言

随着城市化水平的不断提高，城市土地资源日益紧张，高密度开发成为城市建设的重要模式。高密度商业综合体作为集办公、商业、酒店等多元业态于一体的建筑集群，能够实现土地的集约利用和功能的高效聚合，成为城市发展的重要引擎。但在实际建设中，传统高密度商业综合体因规划设计不合理，引发了一系列问题，如业态混杂导致的空间秩序混乱、交通拥堵造成的内外循环不畅、空间利用低效带来的资源浪费、生态环境恶化影响的使用体验以及安全风险突出威胁的运营安全等，这些问题严重制约了高密度商业综合体的可持续发展。

临安滨湖新天地商业核心区总开发量达48.6万平方米，涵盖办公、商业、酒店等多元业态，是临安未来的城市新门户。该项目在规划设计过程中，直面高密度开发的共性难题，通过系统性的规划策略，实现了功能的有序融合、交通的高效畅通、空间的多维利用、生态的有机融入及安全的全面保障，为高密度商业综合体的规划设计提供了极具价值的实践范例。本文将对该项目的规划设计策略进行详细分析，总结其成功经验。

一、功能分区：重构空间逻辑，破解业态混杂难题

（一）传统高密度商业综合体业态混杂问题

高密度商业综合体涵盖办公、商业、酒店等多种业态，不同业态对空间环境的需求存在显著差异。传统项目在规划设计中，往往未对业态进行合理分区，导致业态混杂。办公人群需要安静、私密的环境，而商业区域则人流密集、噪音较大，二者之间容易产生客群冲突和环境干扰。餐饮业态产生的油烟也会对周边办公和居住空间造成污染，严重影响使用者的体验。

（二）临安项目功能分区策略

临安项目以“南厅北院，西宅东景”为核心设计理念，依据业态属性进行南北地块功能分区，实现了“差异化集聚+主题分区”的布局。

北地块聚焦商务办公与高端服务，布局N1#甲级办公、N2#SOHO办公、N3#酒店及N4#总部办公，采用“建

筑围合中央庭院”的布局形式。通过庭院空间分隔不同办公业态，既营造了静谧的商务氛围，为办公人群提供了共享休憩空间，又使总部办公、甲级办公等对环境品质要求高的业态相对独立，避免了与商业人流的交叉干扰。

南地块定位“城市客厅”，如图1，以商业与活力办公为主导。将7.3万平方米的S2#购物中心布局在海华路与创业路侧，利用城市主干道的展示面吸引过境人流；紧邻望湖路设置S4#青山里街，采用新中式街巷布局，打造低密度、高体验的特色商业空间，与购物中心形成“大商业+特色街”的互补组合。同时，南地块将S1#甲级办公（140米超高层）与S3#LOFT办公围绕青山里街南北布局，使办公人群既能便捷享受商业服务，又通过街巷空间与商业人流形成适度隔离。



图1

（三）功能分区成效

这种功能分区策略实现了“同类业态集聚、异类业态互补”。办公业态集中于北地块及南地块高层，商业业态集中于南地块低层及地下，酒店独立成区，有效规避了餐饮油烟、商业噪音对办公与居住的干扰，解决了传统高密度综合体“功能一锅烩”的混乱问题。在实际

运营中，各业态和谐共生，办公人员能在安静环境中高效工作，商业区域则热闹有序，满足了不同人群的需求。

二、交通系统：立体联动与人车分流，打通内外循环梗阻

（一）传统高密度商业综合体交通问题

交通拥堵是高密度综合体的普遍难题，其根源在于内外交通割裂、人车流线冲突。外部交通衔接不畅，难以承载项目带来的大量人流和车流，导致周边道路拥堵；内部交通组织混乱，人车混行现象严重，不仅影响通行效率，还存在安全隐患。停车设施供需失衡且布局不合理，进一步加剧了交通问题。

（二）临安项目交通规划策略

临安项目通过“分层管控、立体衔接、精准匹配”的交通规划，构建了高效有序的交通体系。

在外部交通衔接上，项目充分利用区位优势，紧邻规划轻轨站点，通过地下通道与地块无缝接驳；城中街向东连接高速入口，向西延伸至主城区，成为客流导入的主轴线；望湖路规划“地面双向六车道+地下双向四车道”，地下车道分别在北地块地下二层设入口、南地块地下二层设出口，实现过境交通与地块交通的分层疏导，将30%以上的过境车流引入地下，减少对商业人流的干扰。

在内部交通组织上，坚持“人车分流”核心原则。北地块取消城中街侧车行出入口，在海华路、衣锦街设置双向车行入口，内部采用环形车道串联各楼栋，每栋建筑附近均设出租车上下客区与地下车库出入口，酒店专属大巴车位独立设置，确保商务车流“即停即走”；南地块在城中街设单向入口、望湖路设单向出口、创业路设双向出入口，将临时落客区与车库出入口集中在地块边缘，减少车辆在商业核心区的穿行，使商业区域步行舒适度提升40%以上。

停车系统规划实现“供需匹配+高效利用”，机动车停车位实际配建2609个，超出规范要求的2507个，其中地下车位2550个，占比97.7%；非机动车配建8806个，覆盖南北地块地下一层及夹层。地下车库按业态分层布局，实现“停车-消费-办公”的垂直无缝衔接。

（三）交通系统成效

通过上述交通规划策略，临安项目构建了高效有序的交通体系，打通了内外循环梗阻。外部交通的立体衔接提高了项目的可达性，内部的人车分流保障了行人安全和通行效率，合理的停车规划满足了不同人群的停车需求，有效缓解了交通拥堵问题。

三、空间利用：地上地下联动，激活高密度下的空间效能

（一）传统高密度商业综合体空间利用问题

在追求高密度开发的过程中，传统项目往往忽视空间的合理规划与高效利用，导致地上空间拥挤压抑，建筑间距过小，采光通风条件差；地下空间利用单一粗放，

大多仅作为停车场使用，缺乏多元功能融入；地上地下空间缺乏有机联动，降低了整体空间的使用价值。

（二）临安项目空间利用策略

临安项目通过“垂直分层、功能复合、景观渗透”的设计策略，在有限土地上实现了空间价值的多维释放。

地上空间通过“标志性+尺度适配”优化体验，在城中街两侧布局140米S1#楼与120米N1#楼超高层双子塔，强化城市门户标识性；同时严格遵循建筑退红线要求，50米以上高层建筑退线不小于9.6米，确保道路沿线形成开阔的缓冲空间。北地块的中央庭院与南地块的街巷空间，通过低矮建筑与高层建筑的高低搭配，形成“疏朗有致”的空间节奏，缓解了高密度开发的视觉压迫。

地下空间实现“互联互通+功能多元”，项目地下空间总面积达18.3万平方米，包含北区2层、南区3层及城中街2层地下室，通过地下通道将南北地块连为一体，形成跨街区的地下步行网络。城中街地下一层为非机动车停车，地下二层为机动车停车；南区地下二层嵌入超市与商业商铺，将地下空间从“单纯停车”升级为“消费场景”，使地下空间利用率提升30%以上。

此外，项目通过“第五立面”激活屋顶空间，在购物中心屋顶布置绿化庭院，既改善了建筑微气候，又为消费者提供了屋顶休憩与观景平台，形成立体的空间利用体系如图2。



图2

（三）空间利用成效

临安项目的空间利用策略充分挖掘了地上地下空间的潜力，提高了空间利用效率。地上空间的合理布局营造了舒适的环境，地下空间的多元利用拓展了功能场景，屋顶空间的激活增加了休憩场所，实现了空间价值的多维释放。

四、生态融合：借景造景并举，构建高密度下的绿色缓冲

（一）传统高密度商业综合体生态问题

为追求建筑容量最大化，传统高密度商业综合体过度挤占绿化空间，绿地率极低，形成“水泥森林”景象。建筑密集导致自然通风和采光受阻，局部小气候恶化，且与周边自然景观融合度低，内部景观设计缺乏生态功能，无法为使用者提供舒适、健康的环境。

（二）临安项目生态融合策略

临安项目依托青山湖自然禀赋，通过“借景+造景”双路径，在高密度中植入生态基因如图3。项目充分“借势”自然景观，将主要景观面朝向东侧青山湖，超高层办公、酒店等业态布局于临湖侧，确保建筑主要朝向获得湖景视野；青山里街沿望湖路布置，通过街巷开口与透景设计，使商业空间与湖景形成视觉呼应，让消费者在购物过程中可感知自然景观。

同时主动“造景”构建内部生态，北地块与南地块分别设置中央共享绿化庭院，结合临安山水文化，将绿色植物与水系景观融入庭院设计，为办公与商业人群提供近在咫尺的自然休憩空间；项目总体绿地率达20%，通过口袋公园、景观小品等形式，在建筑间隙植入绿色空间。屋顶绿化的设置不仅美化了建筑第五立面，更通过植被覆盖降低了建筑能耗。



图3

（三）生态融合成效

通过借景与造景相结合的策略，临安项目在高密度开发中构建了绿色缓冲空间，提高了项目的生态品质。自然景观的融入提升了使用者的体验，内部绿化空间改善了局部小气候，实现了生态效益与体验提升的双赢。

五、安全兜底：系统规划防患，筑牢高密度下的安全防线

（一）传统高密度商业综合体安全问题

高密度人流场景下，传统商业综合体消防安全面临巨大压力，疏散通道易拥堵，消防车辆难以快速抵达；设备设施布局混乱，后勤货运通道与客流动线交叉，存在安全隐患；人防工程等安全设施规划建设不符合规范，在突发公共事件中无法发挥有效防护作用。

（二）临安项目安全规划策略

临安项目通过“空间预留+设施配套”的系统性规划，构建全维度安全保障体系。项目严格遵循消防规范，建筑退红线距离满足不同高度建筑的退界要求，确保消防车通行与作业空间；地下空间设置31100平方米的甲类五级、六级人防工程，分布于南区地下室各层，既满足国防需求，又在紧急情况下可作为人员避难空间。

交通疏散系统实现“高效分流”，地下车库设置多个独立出入口，避免单口拥堵；地面与地下步行系统分离，商业区域步行通道宽度不小于4米，确保高峰期人流疏散顺畅；每栋建筑附近设置出租车上下客区，减少人流在车道旁的停留时间，降低安全隐患。

设备设施布局兼顾安全与体验，将酒店后勤用房、商业设备用房集中布置于地下层，与主要消费空间物理隔离；货运通道独立设置，购物中心地下车库设有专用货车出入口，卸货时间避开营业高峰，避免货运车辆与客流动线交叉。

（三）安全规划成效

临安项目的安全规划策略为项目运营提供了全面的安全保障。合理的消防规划和人防工程建设确保了在紧急情况下的人员安全和救援效率，高效的交通疏散系统保障了人流和车流的有序疏散，设备设施的合理布局降低了安全风险，为项目的安全运营奠定了坚实基础。

结语

（一）结论

临安滨湖新天地商业核心区在规划设计中，针对高密度商业综合体面临的业态混杂、交通拥堵、空间利用低效、生态环境恶化及安全风险突出等问题，通过功能分区的精准适配、立体交通与高效停车的构建、地上地下空间的联动利用、生态融合的双向路径以及安全系统的全面规划等系统性策略，成功实现了“紧凑而不拥挤、高效而不失温度”的发展目标，为高密度商业综合体的规划设计提供了切实可行的解决方案。

（二）启示

临安项目的实践经验为其他高密度商业综合体的规划设计带来了重要启示。在规划设计过程中，应注重功能分区的合理性，实现同类业态集聚、异类业态互补，避免业态混杂带来的干扰；构建立体联动、人车分流的交通系统，打通内外循环，提高交通效率；充分挖掘地上地下空间潜力，实现空间的高效利用和多维价值释放；加强与周边自然景观的融合，主动营造内部生态空间，提升项目的生态品质；将安全作为规划设计的底线，通过系统规划构建全维度的安全保障体系。

随着城市化的不断发展，高密度商业综合体的建设将更加普遍，临安项目的成功经验将为更多项目提供借鉴，推动高密度商业综合体规划设计水平的不断提升，打造出更多功能完善、环境优美、安全高效的都市空间，促进城市的可持续发展。

参考文献

- [1] 翟龙煜. 智慧消防背景下商业综合体安全运营管理策略研究[D]. 山东师范大学, 2024.
- [2] 高歌. 基于居民需求的社区商业综合体设计研究[D]. 长安大学, 2023.
- [3] 李凤, 梁红心怡, 李晓峰. 现代商业综合体空间场景化研究[J]. 居舍, 2022, (33):154-157.