

如何进行大型商业地产项目的建筑规划设计 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/271/2021_2022__E5_A6_82_E4_BD_95_E8_BF_9B_E8_c61_271075.htm 一、项目操作方式应高度专业化 虽然目前商业地产开发形势火热，但近来众多的Shopping Mall综合商业项目搁浅，也反应出此类项目操作中有很大失误，最主要的原因是对大型商业项目的高专业化要求认识不够。与住宅开发中的底商或配套商业项目相比，大型商业地产项目在经营、开发与管理模式上有根本的不同。大型商业设施的经营主体是大型品牌或连锁商家，商业地产项目的招商引资是否成功是该项目能否顺利进行的第一要素。而商家评估一个项目是否有经营前途，简单说来，主要取决于三个方面：一是项目区位、市场支撑与商业业态定位；二是项目设施的规划设计是否满足商家特定的专业需求；三是从回报的角度，是否具备与商家资源整合的专业化管理水准。也就是说，一个大型商业项目在前期的策划、招商中期的规划设计，以及后期的经营管理三个阶段都需要有高度专业化水准的操作能力。而国内开发商普遍还在沿用住宅项目开发的操作模式。基本上是开发商自己策划，开发商委托并指导规划设计，到项目初步定型或彻底完工时再进行招商。因而无论业态定位，还是设施的规划都与国际大型商业项目的操作模式脱节。造成规划设计等实施工作越深入，招商越困难。简而言之，住宅开发是直销，大型商业地产开发是传销，做住宅开发时发展商可以自己研究市场，开发产品，并面向社会销售。对中小型商业或为住宅开发配套的商业，也可采用这种模式。而大型商业项目就像酒店设施一样，必

须由酒店管理集团来介入前期策划与后期管理，开发商难于直接进行专业化的商业设施规划并对商家进行管理。发展商只有在专业商业投资、管理与顾问公司以及专业商业项目规划设计公司的协助下，才能使一个大型商业项目达到专业化的高度。

二、重视专业顾问公司认识到大型商业地产项目对专业化水准的要求后，开发商应重视专业商业投资顾问公司与商业设施规划设计公司的作用。国际上能够进行大型商业地产资源整合，从负责招商融资到开发顾问及后期物业管理的公司不超过十几家。提供一个能满足商家经营需求并保障长久回报的项目形态，是此类专业顾问公司的长项，也是国内发展商求之若渴的专业支持。专业顾问代理公司与商业投资公司的关系是经过几十年建立起来的鱼水关系。专业顾问公司在评估或推荐项目时代表着商家的利益。建立在这种高度专业化服务上的信任关系，正是顾问公司招商与整合资源的保障。国内开发商自说自话的招商材料与缺乏专业水准的项目论证是招商的短腿。此外，专业公司的指导是规划设计出一个达到商家专业使用要求的商业设施的保证。不同业态的商家对卖场的规划与各种人车货物流程的组织有着不同的要求。而一个大型商业项目面临将所有这些复杂功能合理又互补地组织在有限的空间资源内。能够指导规划设计的也只有那些具有丰富大型商业管理经验的专业商业投资顾问与管理公司。

三、专业化建筑规划设计公司至关重要商业地步的开发设计同住宅项目的开发设计有本质的区别。住宅商品房的购买者是大众消费者，居住的功能相对简单，人们对居住建筑都有广泛的了解，发展商可以根据自己对市场需求的调查与判断，自行确定所要开发产品的市场定位，如住宅户型

、面积大小、种类与配比等。有了这样明确的要求，委托任何一家建筑设计公司几乎都可以完成满足上述要求的建筑方案设计。而大规模商业地产的开发设计与此完全不同。首先是业态和功能的复杂。大型商业中心通常都包含主力超市、大量零售店、多种形式的餐馆和娱乐休闲设施，各种人流、物流、水平、垂直交通与消防疏散的组织相当复杂。在满足上述功能要求的前提下，如何满足未来大量商家的需求，特别是可视性和可达性，以获得最大的商业利益，进而为发展商获得最大的出租和出售回报，是规划设计至关重要的问题。这实际上已不是传统的建筑计工作范畴了，但这正是优秀的专业化的商业建筑设计师为发展商提供的专业服务。在大型商业的平面设计中，各部分功能都有严格的要求，如主力连锁超市每个品牌对建筑的面积柱网、层高、滚梯的位置等都有不同的要求，大型娱乐设施的功能布局、内部人流路线更有严格的要求。而如何将大量商铺区平面灵活组织，化整为零利用于出售；同时又可化零为整，利于整体出租和管理保证品质，也是设计需要解决的问题。另一方面，不是所有建筑设计公司都能进行大规模商业地产项目的规划设计。商业地产规划设计的好坏，直接影响开发商的经济回报，以及项目的生死存亡。商业地产是一个非常活跃、时尚的建筑类型，要求设计师除了具有丰富的经验、高度熟练与综合的设计能力以外，敏锐地把握市场动态并与开发商、策划机构及销售代理公司之间密切合作，及时反馈，将市场的需求融汇到规划设计中，这些是优秀的商业地产设计师不可或缺的能力。

四、选址应充分考虑规划与策划方的专业建议大型商业设施的选址同城市整体发展关系密切，由于国内大部分商业

地产开发商只有住宅类地产的开发经验，对商业地产选址的更多地根据现状情况和主观感觉做出决定，这样操作，往往存在较大的风险。如果开发商轻率选址，盲目规划设计，最终将导致招商及运营上的巨大困难。大型商业设施的选址，国外企业有一系列参教和指标，包括经济指标，道路交通指标、人口指标、配套指标。其中区位条件与交通方式是最重要的因素，选址特别应重视城市整体的商业布局规划和总体发展走向。不同的业态要求不同的区位。大型仓储超市和大型建材超市所要求的区位就有所不同。大型建材超市首选的要素是地价低，空间的交通便利的区域。在没有确定具体商家的情况下，商业设施的规划选址更应该考虑规划与策划方的专业建议。如在规划选址中考虑5A法则。A是英文Advantage（便利）的字头。5A法则的基本内容为：交通便利、认知便利、趋近便利、进出便利、选购便利。交通便利不仅是指绝对距离远近，更多的是考虑客户对交通时耗的便利需求，考虑自驾车与公共交通的不同特点和对便利性的不同需求。交通便利性的环境，是以商家对消费者的预期数量为基础，这个预期数量又来自对周边城市人口分布，人口结构、收入与消费水平的调查分析。大型零售商业需求有效商圈常住人口不少于20万人。认知便利是指在局部区位上让消费者能够便利地找到目标商场，特别是对自驾车消费群体，在规划选择中充分考虑远距离（500米以外），中距离（200米以外）的认知特性，从而确定最终的选址及总体的规划局部形态。5A中的后三个方面更多是在大的选址确定之后，商业设施具体规划设计中应考虑和遵循的规律。

五、平衡多样化的业态与复杂的功能流程之间的矛盾是商业项目设计的最

大挑战在大型商业项目中，其业态种类趋向于更加多样化。既有不同规模、档次的业态组合，如大型卖场、百货店、精品店、商业街等；也有不同经营特色的业态组合，如文化、娱乐、休闲、运动、购物等。其服务内容和功能结构已远远超出了常见的特定建筑类型范畴，而是一个组织精密、结构复杂、形态丰富的以商业为主要功能的建筑综合体。如何平衡多样化的业态与复杂的功能流程之间的矛盾，无疑是商业地产项目设计中最大的挑战。商业项目不同功能模块的性质和任务，是建筑设计的根本依据和出发点。不同地域、不同经济条件、不同民族、不同服务人口数量，都应有不同的建筑规模，并具备相应的设施、设备和室外活动场地；不同年龄、不同层次人群的需求、包括残疾人等都能得到合理满足，其空间组织应按功能要求、动静活动形态、人流密度等适当分区、主次明确，同时也要考虑区域或局部具有延伸和调整使用的可能性。商业设施、环境和场所也不是静态的固定存在，而是具有动态的发展变化。从设计上创造一个能适应未来发展变化的建筑空间环境也是商业项目的特殊要求。同时，业态的多样化，也需要建筑设计要为安全可靠的日间和夜间管理创造方便的条件。不同于普通独立的商业建筑，如百货商场、超市等，大型商业地产项目中各部分功能空间在平面布局、竖向交通、安全疏散、人流组织等方面很容易出现交叉干扰、结构混乱的情况。而且不同功能模块在空间尺度等方面也差异巨大，对结构、设备等技术要求更高。一些先进的结构、设备技术的采用也需要建筑设计师和国外专业化公司之间紧密的配合，如大跨度空间体系、钢结构体系、生态智能设备体系以及先进的防火疏散体系等在大型商业地产

项目中往往是必须重点研究的技术核心。甚至某些技术难点部位不能简单照搬国外的实例，而应根据国内实际情况专门研究并制定技术解决方案。北京某Shopping Mall在设计都完成之后上报时，才发现其中有重大的消防隐患，原因就在于没有充分考虑到美国和中国在相关规范方面的差异。功能布局需要重大调整，导致设计全盘返工。商业地产项目中，不同的功能空间有相当严格的技术要求，如电影院需要大空间以及适当倾斜的地面，餐饮设施需要独立的排风、排油烟管道，而室内游泳池、洗浴中心等需要独立的上下水管道及温湿度控制设备等。某些大型超市对每层面积、柱网尺寸、层高等也都有自身独特的要求，所有这些要求决定了其间相互位置关系的复杂性。没有经过深思熟虑的简单布置会造成后期更改的不便，也影响到正常的运营和使用。如某商业地产项目进行招商，其地段、规模等均对一家大型超市具有相当的吸引力，但其柱网、层高方面虽适合普通商业的需要，却与这家超市的要求有较大差距，最后双方的合作都没有成功。在商业运营与建筑设计之间有时会产生一些不可调和的矛盾。仅从商业设施的运营与使用出发而确定的功能流程和空间布局，会影响到建筑结构及造型的技术合理性，甚至会产生关系到建筑物能否成立的问题。因此，在商业项目设计中，一方面要追求技术的进步、重视对新型结构形式以及技术设备的研究和探索，以适应更新的商业业态的使用要求；另一方面在进行业态规划和商业空间布局的同时，应充分考虑技术实现的可能性。这方面有一个类似项目的例子，五棵松体育中心虽然是一个体育设施项目，但其中包含了一大部分商业设施。最初的国际投标中标方案中，将商业设施放至大

空间的体育馆上空，造成荷载分配违背结构常理，增加了很多技术问题，也极大地提高了建筑造价。后来，经过各方面专家的反复研讨和论证，决定将两部分功能位置互换，彻底改变了原始设计方案。商业业态的繁荣，满足了人们日益丰富的物质和精神需求，也对建筑设计提出了更高的要求，甚至其中有许多内容在国内无规范可循。这都需要设计师具有对商业地产从策划到实施全过程的更全面的综合了解，和处理新出现的特殊建筑类型的专业技术能力。

六、丰富的空间效果和多元化的立面设计创造体验消费的新模式

随着时代的进步，商业地产类项目的功能也从单一的购物向购物、文化、休闲、运动等多方面发展，从以购物为主要目的的消费方式发展为寻求各种生活体验为目的的综合消费方式。这也要求其建筑设计无论在空间效果还是立面造型等方面均应适应这种全新的体验消费模式。商业建筑虽然属于一种高度市场化、商业化的建筑类型，但在创造体验消费场所这方面，应特别重视建筑的艺术处理。这里的建筑艺术，不仅仅是指专业角度的艺术追求，还包括大众艺术、流行时尚等。建筑艺术是一个地区和一个时代文化艺术表现中最宏大、壮观也最生活化的载体。它有历史和文脉的延续性以及时代的前瞻性，直接对人们的心理、生理施加影响，对于传播新的物质文明和精神文明起着能动的作用。人类制造建筑，同时建筑又影响人类，对于大型商业地产项目而言，应成为矗立在当地的具有鲜明文化内涵的建筑物或建筑群甚至城市区域，并创造延续建筑文脉与时代感相沟通的氛围。在商业建筑的空间效果营造中，必须调动一切艺术的、技术的手段，并着重于空间尺度、空间气氛的表现。在室内外空间的结合以及建

筑与环境景观的结合等方面达到丰富性、多样性、趣味性的综合协调，并促进人与建筑及空间环境的互动。

u、空间尺度不同的消费场所有其相应的空间尺度要求。如大型购物中心需要创造超大尺度的室内空间，各种中庭、内院、挑空、吹拔的尺度处理应与建筑规模大小相协调。而商业步行街则需要亲切宜人的人性化空间，其街道的宽度、两侧建筑物的体量都不能太大，且建筑的层数不宜超过四层，街道的宽度也不宜超过20米。同时沿街的空间尺度也应有收有放，开阔的广场空间和狭窄的街巷空间形成富于变化的空间序列。

u、空间气氛体验消费对人的吸引力来自于不同空间气氛的营造，既有大空间的豪华气派、富丽堂皇，也有小空间的亲切闲适。在形成其自身特色化、个性化的手段中，主题式体验消费是设计的重点，可以是北欧小镇或夏威夷热带海滨等异域特色的强调，也可以是本土民俗文化的发掘，如南夫子庙的秦淮风情、北京什刹海的老北京风情等。商业活动与旅游度假等其它产业的结合也是创造体验消费场所的行之有效的方法。此外，现代科技手段的运用，如各种声、光、电设备可以创造出各种虚幻空间和高科技的消费体验。而且，将传统的商业与现代科技相结合而产生全新的体验场所，既是商业建筑发展的必然趋势，也是提高其市场竞争力的核心。

u、室内外空间的结合商业活动的发展，经历了从室外到室内的漫长过程，各种大型购物中心、百货商场、超市更是为室内的商业活动提供了全天候舒适宜人的良好环境。但近年来，随着人们对环保、生态、节能的重视和对更丰富的购物场所的需求，室内商业活动又有向室外扩展的趋势。各种露天的购物广场、商业街与室内商业设施充分结合，这是一个螺旋上升

的发展过程。u、环境景观商业设施不仅仅是建筑本身，相对于其它任何建筑类型，都更有与环境景观紧密结合的必要性。只有一个包含了各种商业铺面、建筑空间、街道空间、广场绿地、园林小品等多种元素综合性的商业设施才是完整而有活力的，才能满足人们日益丰富的消费需求。这也要求环境景观设计和建筑设计必须是整体性的设计。u、多元化的立面设计商业建筑的立面形象在很大程度上决定了其对人群的吸引力，同时其立面形象应与丰富多彩的商业活动相呼应。因此其立面设计中，有不同于其它建筑类型如公建、住宅等的特殊性。丰富室外空间效果是其设计的基本出发点。u、立面组合的多样化由于商业建筑的内部功能相当复杂，各个组成部分之间无论空间大小、业态种类、动静要求等方面都有一定的差异性。因此其外观也随之具有不同的表现形式。其整体风格的选择范围相当广阔，欧美传统风格、东南亚风格、本土风格、现代风格都可以考虑，但需要特别强调的是，即便整体风格确定之后，各个局部的处理必须体现一定的变化，尤其是相邻单元之间的重复和雷同是商业建筑设计的大忌。立面风格的多元化和立面结合的多样化营造出体验消费赖以产生的外部建筑空间环境。u、非建筑固有元素在立面设计中的重要性对于商业建筑，其立面形象的构成元素除了基本的屋顶、门窗、阳台、露台、墙体之外，还有很多其它辅助元素，如灯具、花池、牌匾、灯箱、雨篷等。而后者在以往的建筑设计中往往不受重视，产生的结果要么是缺乏人情味、缺乏商业气氛；要么是广告灯箱杂乱无章，严重影响建筑立面效果。实际上，这些非建筑本身固有的元素，恰恰是形成建筑亲切感和人性化特点不可或缺的组成部分。统一地

对其进行整合设计，使之成为建筑的一部分，既能创造浓郁的商业氛围，也能保证建筑在日后经营过程中的长期效果。总之，以专业化的态度，借助专业化公司在商业项目操作各环节中的专长服务，是大型商业地产项目开发成功的关键。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com