

步行商业街成功开发的要素城市规划师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/646/2021_2022__E6_AD_A5

[_E8_A1_8C_E5_95_86_E4_c61_646628.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/646/2021_2022__E6_AD_A5_E8_A1_8C_E5_95_86_E4_c61_646628.htm) 针对国内近几年步行商业街开发热潮，中国步行商业街工作委员会本着为各商业街服务指导的职能，走访了大量商业街区，根据全国一些商业街的发展情况，结合各方面的专家的理论研究，我们初步总结出以下15个成功开发要素。

一、科学规划。我们知道，一个城市的商业开发是一个城市规划的重要组成部分，而商业街，特别是步行商业街的规划，又是一个城市商业规划的点睛之笔，一条步行商业街在进行了整体的规划之后。在具体的一些产品形态方面的规划也显得非常重要。大家可能知道，有些步行商业街由于在前期产品的规划、设计阶段，没有注意或重视商业街开发规律，特别是一些商业以外的投资主体进入商业街开发领域，导致了房地产开发和商业运作严重脱节的情况，这样的例子非常的多。今天上午，开发商组织我们到南花园商业街参观。我非常高兴看到，这个项目对前期的规划是非常重视和科学的。走到顶层的时候看到楼层很高，是准备引进电影院，如果楼层3米、4米高，电影院的设计是无法实现。在整个的商业街开发中，要有科学的规划设计，在以后的招商过程中，也有动态的调整过程，这要求在规划设计阶段做到弹性设计。

二、准确定位。作为步行商业街的定位，基于几个方面：第一，本地区在城市历史的渊源和资源。不能过分脱离自身的历史渊源；第二，自己所处的商圈状况。南花园商业街处在成熟的商圈，这是石家庄两大商圈之一。作为这样业态非常全面、丰富、成熟的商圈

，我们如何定位？这个定位既要遵循、依托自身所在区域的商圈情况，也要适当扩大辐射半径，如果定位准确，在招商的过程中辐射的半径就有可能很广，日后经营的范围中销售的方位也可能很广泛。三、慎重选址。来源

：www.100test.com 这是非常重要的。应该说南花园商业街从整个的地理位置讲，是非常优越的。我今天主要谈的是关于一个商圈的新概念。近几年随着各地城市的环境、交通设施的变化，应该说传统的商圈概念已经发生很大变化。从现在的情况看，商圈不是圆的，对待选址，南花园是非常出色的，但是在局部上还需要政府部门的大力支持，比如中山路护栏的问题。98年在天津滨江道，晚报有一篇文章叫《一条护栏，拦死了一个商场》，当时引起了广泛影响，最后政府拆除了道路中间的护栏，商场才又获得新生，所以交通对整个商业项目，特别是对步行商业街作用非常重要。四、招商先行。目前国内一些城市的开发商，在整个商业街建设前期，没有很好的和商家结合，没有明确商家的需求，开发带有一定的盲目性，导致和后期招商脱节。我们一直在倡导大连万达的订单模式，如果在前期和主力商家达成联盟，我们在日后的招商与经营过程中，成功的可能性将大大提升。五、规模适度。从全国商业街建设看，存在求大求洋的现象，很多商业街从1公里到3公里，甚至更长，步行商业街规模有无限扩大的趋势。很多的开发商，在开发商业街的时候，更多考虑规模效益，但是忽略了边际效益，按照经济学的边际效益理论，最佳规模产生最佳效益。根据协会近年的总结和研究结果，我们认为一条步行商业街有长、宽、高的比例要求。我们认为一般的步行商业街，长度在300米左右为宜，特大城

市更长，以600以内为最佳。南花园商业街是200多米，从城市情况看，200多米是适合的。集中精力把200米做好是最重要的，不要一味追求长度。宽度，不同的商业街的宽度，我们认为，应该在十几、二十几米为宜，一些迷你型的更窄一些，大家知道一般人行走路线是“之”字型行走，很少有走到一端再回来。所以街过宽可能导致顾客疲劳，导致商机的丧失。高度，一般商业街的建筑高度以一层到二层为宜，局部主力店铺可以三、四层。因为一条步行商业街中，楼层过高，第一行走不便，人们习惯平行行走，而不希望垂直行走。在一条步行商业街中出现更多的高楼大厦，大家很难驻足，甚至会产生高楼效应，使商业街整体空间产生压迫感。

六、因地制宜。采集者退散 本地、本区域所具有的最基本的、最原始的特征，应该是我们最根本的特色所在。今年我们走了几十条商业街，光凯旋门就见到十几个，有的比例甚至是一比一。在媒体广告上、不同的商业街形象都似曾相识，商业街规划设计丢掉了本身民族化的特色，过分追求洋化的东西。

七、错位经营。从近几年的情况看，中国零售业竞争已经从店与店之间的竞争，发展到街与街之间的竞争。石家庄可能有这个感受，一说去哪儿，就是东购或北国，在北京讲，就是去西单还是王府井。也就是街与街之间的竞争。在南花园具体的经营中，要考虑更多的自身经营特色，要搞好与周边商业的错位。从近几年的情况看，在商业街各种类型形态中，特色商业街最具有生命力。而综合商业街，特别是在一个城市如果出现几条，或者更多条的情况下，经营的难度会越来越增大。南花园商业街定位在餐饮、休闲、娱乐为主是比较适宜的，应最大限度发挥它的特色。98年的时候，南

京路请国外进行了一个调研，各业态中餐饮是3、休闲娱乐是3，购物是3。所以购物比重正在弱化，餐饮休闲娱乐的比重正在逐渐增加。

八、以人为本。不同的商业街从发展过程中经历了几个阶段，第一个阶段单纯以购物为主；第二个阶段适当考虑了一些对人的关怀；第三是以人为本的原则。现在一些发达国家，包括非常成功的商业街、步行街，更多的也体现了社会活动中心的功能。在南花园商业街中，建议多一些景观、多一些休息椅、多一些盲人道，为广大市民提供非常优美的环境。

九、强化功能。本文来源:百考试题网 在一条步行商业街中，一些非购物的功能要日益提高。这些功能的提高，有助于聚集人气，延长顾客在商业街停留的时间，最终还是扩大消费。

十、营造氛围。一条商业街的氛围也是非常重要的，有些商业街建设得像兵营一样，非常整齐，道路非常宽阔。大理石上去了客流下来了，不锈钢上去了，效益下来了。商业街对商业氛围要求非常高。刚才看到，南花园商业街是折线的，错落有致，在此基础上，要更多的把商业氛围营造好。

十一、重视节点。一条步行商业街就好像一首交响乐，时而高亢激昂，时而低回婉转。在商业街中通过设置主力店，一些活动和景观设计几个节点，可最大限度的聚集人流。

十二、商魂培育。南花园的商业街在历史上有非常深厚的商业渊源，我们认为一条商业街应该有魂，这个魂可能是历史上形成的生活资源，可能是文化品牌，也可能是特色服务。所以对一条商业街商魂的培育和树立是非常重要的。南花园商业街要依托历史形成的文化底蕴商业氛围，形成自己的商魂。

十三、有机链接。百考试题论坛 这个有机链接在商业街规划、设计、开发过程中，应该注意商业街和

周边原有商业的连接。比如南花园是新建的商业街，要链接周边的商业圈。在街内也要形成有机的链接，不要割裂。在街的两侧，也要形成链接，不要形成单边的情况，包括一层、二层、三层，楼层之间的链接。在一条商业街整体规划设计中，相关的链接工作非常重要。

十四、成功营销。项目正确的定位、营销理念与务实的手段，对项目的整体运作影响重大。

十五、独特景观。来源：www.examda.com 目前很多城市，包括一些商业设施中对景观的设计越来越重视。特别是对石家庄，坦率的讲，在先天上缺乏更多的旅游资源。如果南花园步行商业街能够把很好的景观设计出来，形成本地最亮丽的景观特色群，这可能会形成商业和旅游的最佳黄金结合点。由于时间关系我就讲这么多。总之我认为步行商业街，只要有了商魂、商脉、商气，商道，它就会拥有无限的商机。

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