

# 城市商业综合体活力与周边业态的相关性研究与启示——以杭州庆春广场为例

陈荣强, 陈番毫, 高宁\*

浙江理工大学艺术与设计学院, 浙江 杭州

收稿日期: 2023年7月24日; 录用日期: 2023年9月12日; 发布日期: 2023年9月21日

## 摘要

随着早期城市化进程的加快, 中国各大城市涌现出大量的商业综合体。但随着近年城市化进程的放缓, 大量建设的商业综合体的问题开始显现, 由于功能的趋同, 临近的商业综合体出现恶性竞争, 人气低迷的状况。本文以未完工的庆春广场商业综合体为例, 收集人口热力数据、高德兴趣点数据并进行对照分析, 寻找区域热力与业态的关联, 进而根据当地优势从交通、运营、业态选择等方面提出策略。以加强庆春广场发展与周边需求的关联性, 探索成熟商业综合体扩张的可能, 实现街区活力的激活。

## 关键词

庆春广场, 商业综合体, 街巷活力, 商业业态

# Study and Enlightenment on the Correlation between the Vitality of Urban Commercial Complex and Surrounding Business Forms: A Case Study of Qingchun Square in Hangzhou

Rongqiang Chen, Fanhao Chen, Ning Gao\*

School of Art and Design, Zhejiang Sci-Tech University, Hangzhou Zhejiang

Received: Jul. 24<sup>th</sup>, 2023; accepted: Sep. 12<sup>th</sup>, 2023; published: Sep. 21<sup>st</sup>, 2023

## Abstract

With the acceleration of the early urbanization process, a large number of commercial complexes

\*通讯作者。

文章引用: 陈荣强, 陈番毫, 高宁. 城市商业综合体活力与周边业态的相关性研究与启示——以杭州庆春广场为例[J]. 设计, 2023, 8(3): 1856-1866. DOI: 10.12677/design.2023.83223

have emerged in major cities in China. However, with the slowdown of the urbanization process in recent years, the problem of a large number of commercial complexes under construction has begun to appear. Due to the convergence of functions, the adjacent commercial complexes have a vicious competition and low popularity. Taking the unfinished Qingchun Square commercial complex as an example, this paper collects population thermal data and Autonode interest point data and conducts comparative analysis to find the correlation between regional thermal and business forms, and then puts forward strategies from the aspects of transportation, operation and business form selection according to local advantages. The aim is to strengthen the connection between Qingchun Square's development and the surrounding demand, explore the potential for the expansion of mature commercial complexes, and activate neighborhood vitality.

## Keywords

Qingchun Square, Commercial Complex, Street Vitality, Commercial Format

Copyright © 2023 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

## 1. 引言

商业综合体是当今城市发展中的重要组成部分，它不仅是城市商业发展的重要载体，也是城市社会文化生活的重要场所。随着城市化进程的加速和人们生活水平的提高，商业综合体的发展越来越受到人们的关注。商业综合体的开发涉及到多个领域，需要综合考虑市场需求、投资风险、运营管理等多个方面的因素。因此，如何制定科学的商业综合体开发策略，成为了商业综合体开发的重要问题。

本文基于多源数据，对商业综合体开发策略进行研究。首先，对商业综合体的概念、特点、分类和发展历程进行了介绍，为后续研究提供了基础。其次，对多源数据的获取和处理进行了探讨，包括数据来源、获取方式、处理方法和技术等方面。并构建完整的技术路线，通过对数据的对比分析指导商业综合体的设计。最后，本文以杭州上城区庆春广场为例，探究商业综合体活力与周边业态的相关关系，并根据现有的业态的提出街区发展的优化策略，旨在庆春广场活力激活与周边资源优势开发的结合，优化城市商业综合体的体验感，激发该地区的多元活力。

## 2. 文献综述

商业综合体是如今现代商业模式的主要呈现方式，虽然在国内的发展历史较短，但随着购买潜力的激发以及社会资源的紧缺，商业综合体作为一种可持续发展模式，无论是建设规模速度还是品质上都得到了急速发展。本文所面向的商业综合体对象指的是以商业行为为主导，融合了居住、办公学习、文化娱乐、社会交流、休憩放松等城市居民日常活动中一种以上的，各功能间具有相互支撑、相互助益的能动关系的，具有经济活力和发展更新潜力的城市综合体[1]。

### 2.1. 商业综合体的问题及策略研究

伴随着中国城市房价的飞涨，商业综合体作为一种高复合度和高回报的商业用地，在用地紧张的一二线城市中成为城市综合体中最为常见的类型。而大量的商业综合体的涌现，也带来了过度开发和不合理的设计。黄珂就根据现有的大量商业综合体总结出了选址不当、开发规模与消费经济脱节和业态设置与规模比例不当等问题。他认为忽略商业与城市功能的关联，会导致商圈内资源浪费，出现“空转”现

象。同质化经营也会对客流形成分流，无法支撑商业体量。[2]商业综合体作为多种功能复合体，相较一般商业更具有难度，不但需要适应当前的周边情况，在内部设计上还需要进行预见性设计，以满足业态的灵活变化与组合，避免处于竞争劣势。

针对商业综合体的设计，许多学者从多方角度讨论了商业综合体设计的优化策略。周刚华等人认为商业综合体的成功关键是功能比例的协调和丰富业态的组合[3]；刘俊霞等人希望从服务入手，精准定位市场，通过把握实际需求形成自己特色优势，避免同质化的问题[4]；王炜认为商业综合体的业态引入应该根据商场定位和长期发展出发，在引入主力店的同时要注重相对的唯一性和个性，并在辅之以其他业态时应该配合主力店做出调整，避免不必要的恶性竞争，维护整个商业的长期稳定发展[5]。

## 2.2. 城市街道活力的测度研究

城市街道活力是城市发展的重要指标之一，也是商业综合体发展的重要基础。二十世纪初以来许多建筑师与学制就开始讨论城市空间。早期柯布西耶提出光辉城市的观念，提倡追求效率，以高度发达的交通连接各个区域，忽视了城市街区的活力。经过近三十年的发展，到二十世纪六十年代，城市飞速发展，出现了许多人气低下，利用率低的街区。简·雅各布斯提倡街区应保持有趣性以保持街区活力，他提出街区保持活力需要满足安全的和多样性两个条件[6]。此后学者开始广泛关注城市街区活力，戈登·卡伦注重城市历史文化，认为受到历史影响出现不同形态街区，将会使街道更有生机[7]。扬·盖尔则从人群行为出发，推崇小尺度的街道与节奏感[8]。此类观点还很多，他们多从城市空间形态、视觉舒适性和使用体验等角度分析，分析问题较为感性，缺乏理性测量和评判。

在国内的一些研究中有出现定量研究的尝试，在苟爱萍等人的研究中应用数据栅格法和问卷调查的形式对城市街道空间进行评价和研究，得出功能多样、高可达和舒适性三个要素是街区具备高活力的必要条件[9]；此后龙瀛等人带北京街区活力测试中开始应用 POI、手机信令等技术。龙瀛等人发现距城市中心的距离、功能密度和功能混合度有利于激发街区活力[10]；闵忠荣等以南昌市历史城区为基础，利用百度热力图分析历史街区的内的街道活力，针对商业性街道、生活服务性街道、景观休闲性街道和历史街道提出意见，强调业态的多样性、可见性和可达性[11]。总体而言，街区活力定量研究以及评价体系相对成熟，但大多尺度较大，多从宏观角度分析区域内的活力规律，专注于微观区域的研究较少。

## 2.3. 商业综合体的业态发展与活力研究

商业综合体的业态发展和活力是商业综合体发展的重要方面，但如今大多数研究聚焦与商业综合体的硬件设计，分析不同商业综合体的成功经验，业态活力分析较少。张小东等人通过热力图的方式对商业综合体进行分析得出城市商业综合体布局密度、周边用地用途和销售模式等五个要素对商业综合体的活力具有显著影响，且商业综合体的高密度布局会对其活力存在抑制作用[12]；徐颖等人则通过收集手机信令数据分析不同商业综合体直接的影响关系，发现规模并不会成为影响活力的决定性因素，而活力值相对较高的两综合体之间的强竞争关系，可以构成较大的潜在客流，创造活力[13]。在唐海回的研究中，通过 app 数据、交通数据、卫星图等多方数据联合分析南宁业态热点，总结分析出核心商业点位，并对不同人流规律进行总结。但最后并未对业态更新做出进一步的分析，仅限于对商业区进行划分分类[14]。

## 2.4. 小结

综上所述，商业综合体活力的研究多从宏观层面进行分析，多讨论不同综合体之间的博弈关系，聚焦于对活力的测度与评价，缺乏业态配置的优化方案。本文聚焦于庆春广场这一特殊个例，爬取制作 POI

核密度和人口热力，通过对不同业态的热点与人口活动热力进行对照分析。对场地内的业态进行分析，提出利于庆春广场及其周边的商业综合体联合发展，面向内需的优化策略。

### 3. 研究对象与技术方法

#### 3.1. 研究范围与研究对象

本文所研究的庆春广场位于杭州庆春东路北侧，广场总面积为 4.3 万平方米，其中绿地面积为 1.65 万平方米，铺装面积 13,392 平方米。地处江干区政府正对面，离西湖仅 4 公里，是杭州“十五”重点工程项目之一，占地 4.4 万平方米。庆春广场作为西湖商业区周边的商业综合体，具有成为城市此中心的区位优势，但受到各方影响，广场至今未能建设完成。而周边的配套设施的日益完备，庆春广场已经不能按照传统的建设方式构建，而应作为商业综合体的扩张部分进行设计。

广场上的主要建筑是北面的银泰购物中心和东面的乐购超市，新华书店(庆春广场店)位于银泰 1 楼，卢米埃影城位于银泰 6 楼。西子国际位于广场西面。(见图 1)本次主要的研究范围包括杭州大厦 501 城市广场、银泰百货、庆春广场及周边地区。

#### 3.2. 技术方法

该研究采用了百度地图热力图数据、POI(兴趣点)数据和 GIS(地理信息系统)技术相结合，对照分析场地内的业态情况和人流信息，得出启示与建议。具体步骤如下：数据获取阶段，通过使用高德地图 API 获取庆春广场及其周边 POI 数据，通过百度地图定时定点截取；第二步进行数据处理，通过数据清洗、分类、统合等方式对 POI 数据进行初步整理，以业态为区分将 POI 数据可视化并对热力数据按照属性分级；第三步进行数据分析，使用聚类分析、时间序列分析等方法进行对照分析，推导人口热力与业态关联，提出优化建议(见图 2)。

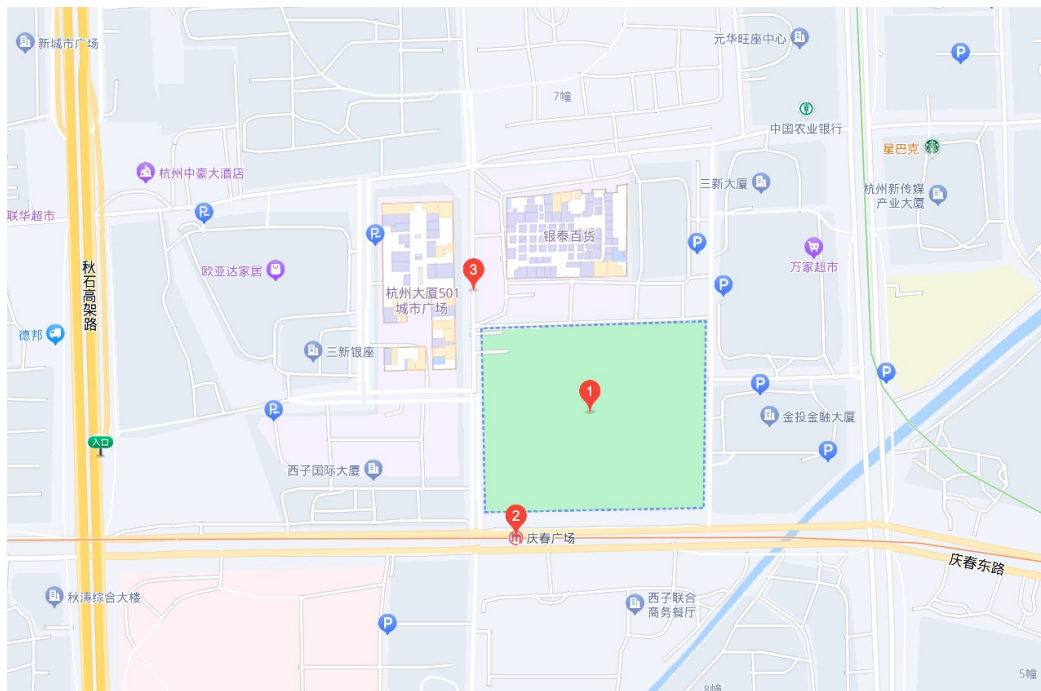


Figure 1. Research scope

图 1. 研究范围<sup>①</sup>

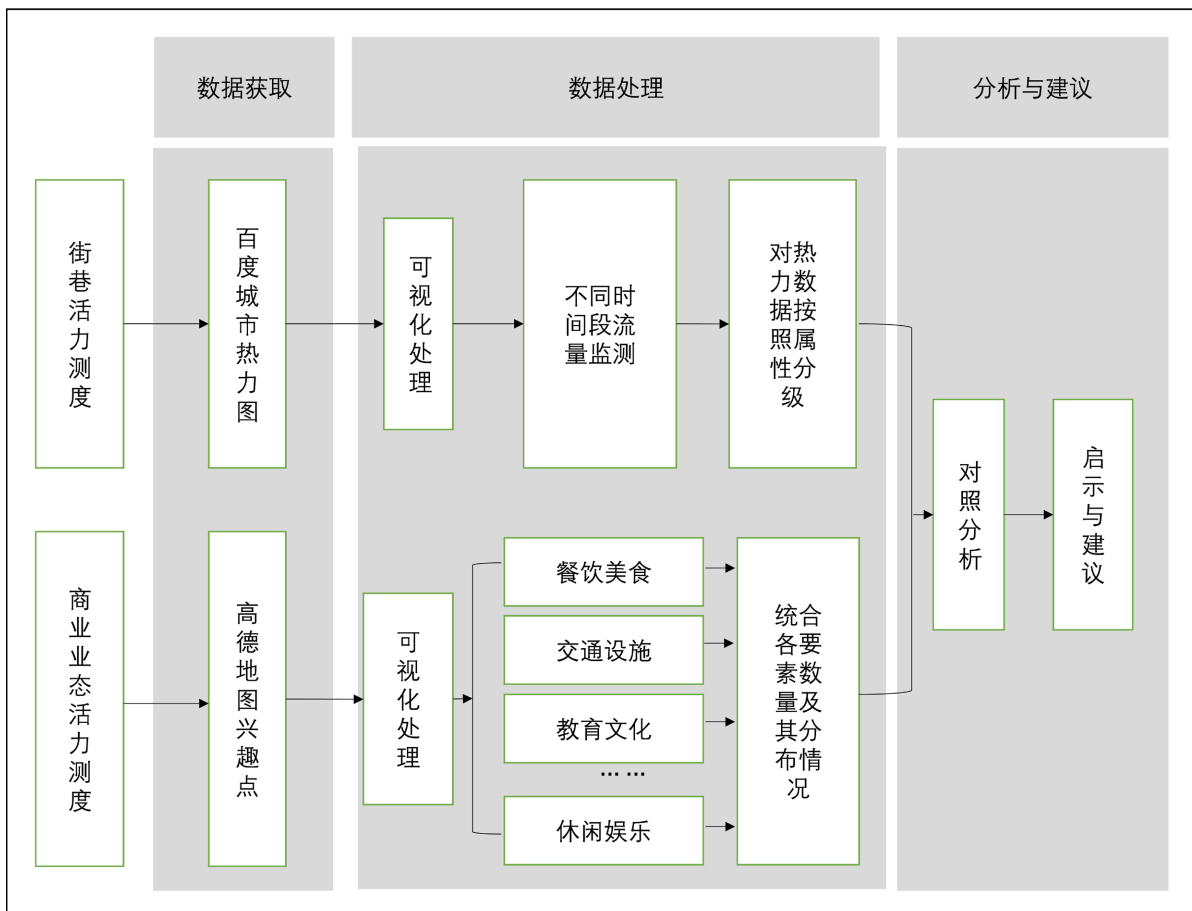


Figure 2. Research framework  
图 2. 研究框架<sup>®</sup>

### 3.3. 数据来源和获取方式

#### 3.3.1. 高德地图兴趣点数据(POI)

POI (point of interest)可译为“兴趣点”，是表征各类日常生活设施空间要素的数据，包含名称、经纬度坐标、分类等信息。

核密度估计(kernel density estimation)是用来估计未知的密度函数，其表达式为：

$$F(x) = \frac{1}{nh} \sum_{i=1}^n k\left(\frac{x-x_i}{h}\right)$$

式中： $F(x)$ 为核密度估计值， $k$ 为核函数， $h$ 为核密度估计的尺度， $(x-x_i)$ 为估计点到观测点处的距离， $n$ 为尺度范围 POI 点要素的数量。

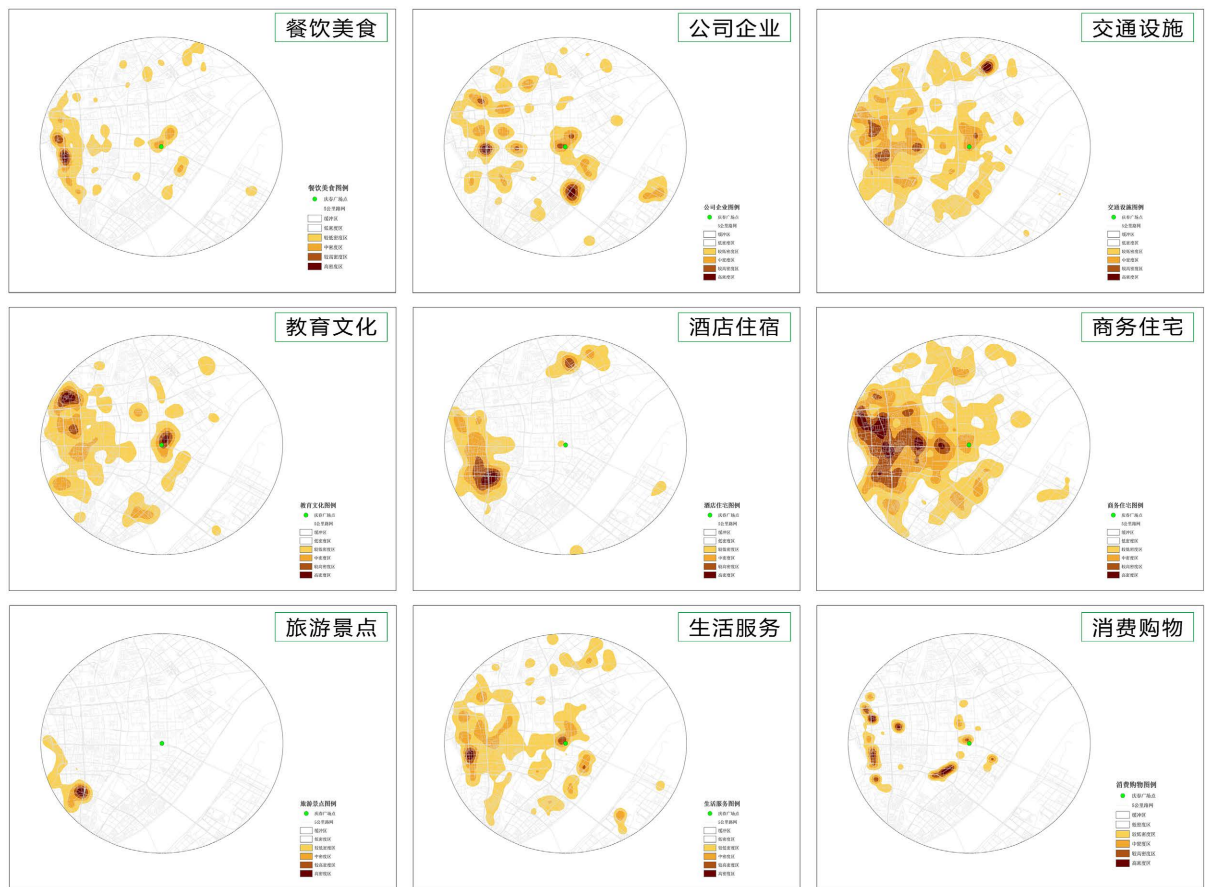
POI 数据于 2022 年爬取自高德地图。根据商业综合体辐射区域与的商业广场空间尺度，最终确定选取庆春广场周边五公里范围，创建缓冲区，计算与街区活力相关的 POI 点 55,360 个。根据高德 2022 年的 POI 数据分类，将业态分为 12 类要素(见表 1)。利用 ArcGIS 对生活休闲类 POI 在该街区内的分布情况和核密度进行可视化分析(见图 3)。

#### 3.3.2. 城市人口热力数据

该数据主要通过记录使用者访问百度地图热力图工具记录实时热力信息，每 2 h 更新一次。将工作

**Table 1.** Classification of business forms  
**表 1.** 业态分类

业态分类	具体分类
餐饮美食	中国菜 4244, 小吃快餐 1028, 外国菜 412, 咖啡店 473, 蛋糕甜品店 796, 茶座 136, 其他 1986
公司企业	工厂 11, 公司 4402, 农林牧渔 7, 其他 372
交通设施	地铁 301, 飞机 1, 港口码头 12, 公交站 662, 火车 135, 轮渡 23, 停车场 4599, 长途汽车 5, 其他 74
教育文化	博物馆 13, 成人教育 43, 档案馆 6, 高等教育 56, 广播电视 5, 会展展览 47, 科技馆 3, 科研单位 140, 美术展览 12, 培训单位 1272, 幼儿园 143, 其他 588
酒店住宿	经济型连锁酒店 144, 旅馆 154, 青旅 27, 三星酒店 48, 四星酒店 48, 五星酒店 27, 其他 1767
旅游景点	公园 86, 广场 33, 红色旅游 2, 纪念馆 31, 景点 89, 水族馆 8, 植物园 1, 宗教 29, 其他 331
商务住宅	别墅区 2, 产业园 53, 商住两用楼 41, 社区中心 12, 宿舍 66, 写字楼 637, 住宅区 1213, 其他 357
生活服务	彩票销售 207, 电讯营业厅 124, 公厕 1160, 公共事业 5, 美容理发 2157, 摄影打印 305, 物流 381, 洗衣 169, 洗浴推拿 540, 邮局 52, 中介 454, 其他 2434
消费购物	百货商场 102, 便利店 1178, 超市 341, 购物中心 52, 花鸟鱼虫 293, 家电数码 654, 家居建材 1478, 免税店 14, 商业街 45, 市场 1329, 文体用品 432, 其他 10523
休闲娱乐	KTV57, 电影院 20, 度假养老 23, 酒吧 187, 剧场 21, 农家乐 1, 棋牌室 210, 网吧 74, 游乐场 17, 其他 230
医疗保健	动物医疗 58, 急救中心 5, 疾病预防 12, 医药销售 648, 诊所 250, 专科医院 438, 综合医院 309, 其他 431
运动健身	保龄球 2, 壁球 1, 冰雪运动 2, 高尔夫球 1, 户外健身场所 3, 健身中心 257, 篮球 17, 露营地 1, 乒乓球 11, 台球 18, 跆拳道 23, 网球 9, 游泳 51, 羽毛球 9, 综合体育馆 25, 足球 8, 其他 290



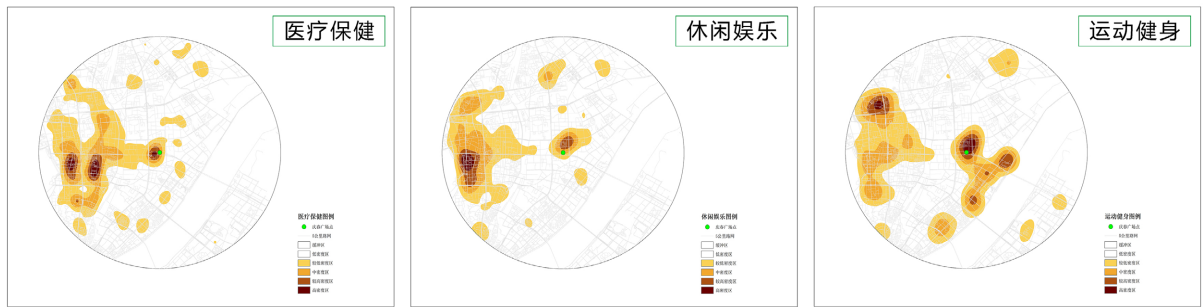


Figure 3. POI Data Graph  
图 3. POI 数据图<sup>③</sup>

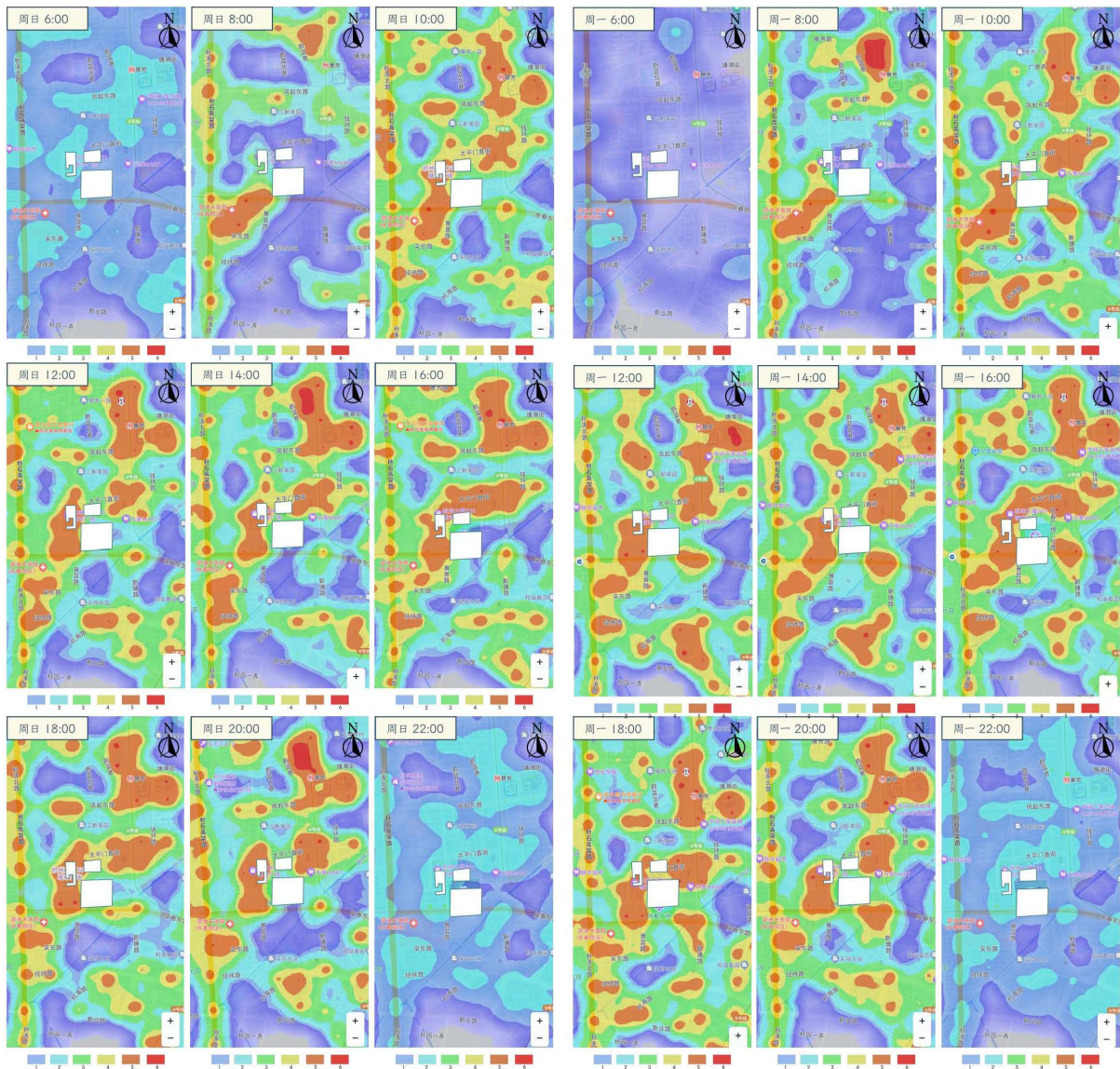


Figure 4. Population thermal data chart  
图 4. 人口热力数据图<sup>④</sup>

日与休息日数据统一，再用不同的颜色和亮度呈现，将趋于热力等级分为六个等级，以表征该地区当前

人群分布数量。颜色亮度越暗，人群密度越高，热力强度就越强，反之越弱。

选取一天内的9个整点时间段进行爬取(见图4)，从城市人口热力图分析可知，街区公共空间活力度在16至18点较高，活力区域多集中于杭州大厦501城市广场、银泰百货。

### 3.4. 街巷活力与各项业态对照分析

将2022年高德地图POI数据应用于ArcGIS进行核密度分析可知，庆春广场区域内教育文化、医疗保健、运动健身和休闲娱乐等业态聚集度与西湖银泰商圈相似，业态密度与商圈关联性强；公司企业、交通设施和生活服务业态布局分散，无明显特征；庆春广场区域酒店住宿和旅游景点较为欠缺，该类业态少量分布于西湖周边。

从人口热力角度分析看来旅游景点与酒店住宿基本对该区域人口热力无影响，人口热度与业态匹配较高的是生活服务类业态。周边具有较多生活社区，为区域提供稳定的人流，且配套设施相对完善，有较为发达的教育、医疗资源，这两类业态也与人流具有较高的匹配度。此外公司企业业态与热力分布匹配性较高，庆春广场西侧写字楼热度不受工作日与休息日影响，人流稳定；东侧金融大厦有明显潮汐现象，工作日具有稳定人流。

### 3.5. 小结

本章在确定场地之后，构建了完整的技术路线，并根据需要收集了庆春广场的业态poi信息，以及工作日和周末的人口热力信息。最后通过对照发现人流热力受日期影响较小，但与周边业态中生活服务方面的业态与人口活力相关性较高，而观光景点等旅游产业影响较小。后续的策略提出将聚焦于此，重点发掘区位优势，完善生活场景构建。

## 4. 商业综合体实证案例——庆春广场

商业综合体是以商业活动为主，结合办公、金融、贸易、旅馆、餐饮、娱乐、展示等其他功能，以立体化综合利用空间为特征，有机聚合成的综合性商业建筑。庆春广场自2013年提出改造以来，受到种种原因久未完工，周边商业业态趋于完善。庆春广场作为该商业综合体的新建部分，在一定程度上可作为商业综合体扩张的代表。作为扩张新建的商业街区，商业业态要与周边环境相适应，契合区域的需求。结合区域业态热力和人口热力数据结果，可在业态发展方面为其提供如下建议：

### 4.1. 依托城市交通，统合商业资源

#### 4.1.1. 公共交通助力商业空间宏观共振

由区域交通设施核密度分析可知，庆春广场区域交通便利，可达性较高。从热力信息看来，二号线庆春广场地铁口工作日与休息日的8点至20点有大量稳定人口流动热度(见图4)，热度来源主要是前往庆春广场周边百大绿城西子国际的上班族以及前往杭州大厦501城市广场的游客。

商业综合体作为承载多种功能的聚合点，具备极强的交往性和开放性。而公共交通的附加使其空间活力的传递不只是停留于单体建筑上，它消解了建筑空间与城市生活的边界，帮助日趋复合化的商业综合体中的文化属性、艺术氛围、创意灵感的多元化形式更好地对社会生活产生潜移默化的影响，使得建筑空间与在城市层级上实现了建筑、街区、城市的共振。

庆春广场作为地铁站沿线的商业街区，相比杭州大厦501城市广场、银泰百货更具有区位优势，多个地铁口直接对接庆春广场，能够充分有效的承载人流。在空间与业态设计上应考虑人群出行习惯，打造快捷的购物体验以及高混合度的业态，激发缺乏空闲时间的上班族等人群的消费意愿。



### 4.1.2. 地下空间统合区域商圈微观链接

庆春广场作为一个交通的汇集点，在二号线建设之初就设置了多个出站口与广场对接，而地铁这种地下交通的站点是发展地下商业空间的绝佳场所。商业的兴旺需要的是人气，而交通站点聚集了大量的人流，因此地下商业与交通站点整合发展的优势明显。此外从人口热力可以看出，广场周边已经形成分散的多个热点。作为汇聚点的庆春广场在规划建设时应作为舒适点，而不是独立的商业建筑。在底下空间建设上重点打造与周边各个商业区域的链接，承载消费购物功能；地上空间可将商业功能与城市公园结合，植入餐饮业态，承接周边上班族的生活需求，同时也能保证区域内的交通互联。

## 4.2. 合理组织功能，形成业态互补

### 4.2.1. 精细业态选择，避免恶性竞争

从庆春广场所处环境看来，周边有杭州大厦 501 城市广场、银泰百货两个商业建筑，经过调研，发现两建筑业态设置高度重合，导致银泰百货人口热度的稳定性和强度远不及杭州大厦 501 城市广场。因此若庆春广场仍按照传统商业综合体业态植入，必然产生一些恶性竞争，破坏了商场原有的业态分布，对长期效益或多或少会产生影响。

从庆春广场的核密度分析可以看出，区位优势较为明显的是周边聚集有各种产业园和生活区，而杭州大厦 501 城市广场等商业建筑已基本承载周边人群生活必需品的需求。但此处的旅游资源的十分稀缺的，因此在业态设置的过程中可以从文化艺术产业入手，建立面向周边的展馆与书院，满足周边居民与年轻人的精神需求。

### 4.2.2. 活化业态运营，丰富租赁方式

店铺租金较贵，地处余杭区中心区域且又属于杭州市主城区，店铺租金常年 6~7 万/月之间，当地居民无法负担，目标人群基数较少。因此需要在业态形式上进行创新，优化商铺布局，吸引更多的商家入驻，融入多元化的运营方式，降低商户入驻门槛。如商场内部定期邀请创意企业摆摊推广等活动，以增强街区活力度，既能丰富周边居民的日常生活，也能吸引外来游客。杭州天目里自建成以来就通过组织举办多次集市的方式提振周边消费，一举成为杭州最火的商业综合体。

## 4.3. 明确商业定位，对焦生活需求

### 4.3.1. 发挥区位优势，完善配套设施

整个上城区的旅游景点以西湖景区为重点。具有非常重要的旅游效益，可带动目的地及其周围的经济的发展，加大政府在基础设施方面的投入。而庆春广场离西湖景区具有一定的距离，因此很难享受其带来的经济效益。从旅游景点的角度出发对于庆春广场的发展具有一定的难度，可行性不是很大。

杭州庆春广场周边辐射 5 公里中，酒店住宿以武林广场、湖滨银泰为辐射中心向周边呈逐级扩散趋势。同时在以杭州东站为中心的酒店住宿也较为集中。庆春广场商圈内部因缺少缺乏吸引力等原因，酒店住宿密度明显不足(见图 3 旅游景点、酒店住宿等 POI 图)。因此，庆春广场的内酒店住宿产业植入应该发挥交通和价格优势，住宿产业应聚焦占点周边，设置快捷旅社等平价酒店。

### 4.3.2. 瞄准生活需求，打造生活场景

庆春广场区域景点与配套资源的缺失，且受到西湖景区影响，该地区旅游开发难度较高。但周边生活服务于住宅方面热力较高适合聚焦于生活需求，打造生活场景。

上城区生活服务辐射范围广，整体以钱江新城和湖滨商圈为密集点，于周围平均散布。庆春广场周围聚集有众多小区，对日常生活服务需求大(见图 3 生活服务 POI 图)。但此类生活服务业态在庆春广场

周边区域密度较高，在此类业态植入时，制定完善的区域规划，避免重复建设，注意产业结构合理性。

### 4.3.3. 利用热点资源，面向内部需求

在杭州庆春广场周边辐射 5 公里内，医疗保健业态分布比较集中，其中医疗机构数量较多，主要以浙医一院、第三人民医院、妇产科医院为密集点，于周围平均散布，能够满足周边居民的基本医疗保健需求。庆春广场周边地带是医疗保健高度密集点(见图 3 医疗保健 POI 图)，在建设时应重点打造购物体验，植入康养服务于健康管理等医疗保健业态，吸引承接医院人流。例如日本难波公园，将空中花园、屋顶绿树和公园直接跟街区相连，使游客在游览时尽享体验式购物的乐趣，难波公园并不崭新，已经呈现十几年，人流依旧可观。

此外，相对其他业态，庆春广场周边地带是教育文化产业高度密集点，周边分布以中小学等初级教育为主的群体。业态设置上可加强与文化教育产业之间的深度融合，拓展学生消费市场，开展教育意义的相关活动等，为广场带来周边的人群流量。

## 4.4. 小结

商业综合体作为城市已经大量存在的单元，想要对其进行更新与扩建，原有通用的建设方案已经无法沿用。本文通过对周边业态核密度与人口热力信息的收集，对庆春广场周边的资源条件进行分析，提供了从交通、业态与需求三个角度的解决方案。这些经验不但可以用于商业综合体的扩张，也可以对低活力综合体提供建议，使其能够更加符合城市居民的需要。如今城市粗放扩张的模式已经基本停止，人口增长的放缓，使我们的目光从扩张转向收缩，希望能将区域内的服务细化，更贴合人民的需求。商业综合体作为多项功能复合的综合体，只有更加积极的发掘周边居民所追求的新功能，不断更新迭代，才能从众多同质化严重的商业综合体中脱颖而出，保证其可持续性发展。也许未来通过精准收缩后的商业综合体会整合区域资源，成为区域综合体的有效纽带。

## 5. 结论与展望

### 5.1. 总结

综合体类建筑是城市收缩时代的重要角色，在未来此类综合类建筑之间的博弈会愈加激烈。而商业综合体作为盈利组织，为避免运营成本出现逆差，必将不断增强自身的复合性，满足更多人群的需要。但商业综合体的扩张部分，一定要符合周边或大形势的需求，否则决策的失误不但不能带来收益，可能还会出现更加巨大的损失。而国内当今的商业综合体开发策略研究仍停留在粗放发展阶段，聚焦于商业综合体的建筑构建，缺乏与周边的联动。本文聚焦正在建设的庆春广场，评估周边已有的完整商业业态与人口流动信息，通过收集大量资料、网络数据，以及后期可视化转绘，并将业态数据与人口热力进行横向对比，最终得出依托城市交通，统合商业资源；合理组织功能，形成业态互补；明确商业定位，对焦生活需求三方面的优化意见。

### 5.2. 创新与不足

自世纪之初中国城市化飞速发展以来，商业综合体建设运营方式的不断发展成熟，其研究却逐渐减少，且基本聚焦于内部结构与运营体系等方面。但城市化的减缓，商业综合体的过度建设，开始倒逼综合体的业态转型升级。POI 业态数据分析作为业态统计的成熟工具，能够有效分析区位特点，配合人口流动的数据可以及时反馈周边群众的消费习惯与需求。这不但对商业综合体的提升改造有指导性，还可以对正在建设的项目做出评估，对未来综合体业态拓展提供参考。

但受到个人能力与精力影响，对商业综合体的业态评估存在一定的局限性。在策略构思上，聚焦少

数几个 POI 数据, 建议不够全面和直观, 主观性较强。研究主体仅限于庆春广场, 策略缺乏普适性, 对商业综合体发展的参考价值可能会有一定的偏差。

## 基金项目

浙江省公益技术研究项目(LGF22E080022); 浙江省教育科学规划课题(GG2023114); 浙江理工大学教育教学改革资助项目(11340033312210); 浙江省课程思政教学研究项目(kcsz20220206)。

## 注 释

- ①图 1 来源: 网页引用, <https://lbs.amap.com/api/webservice/guide/create-project/get-key>
- ②图 2 来源: 作者自绘
- ③图 3 来源: 作者自绘
- ④图 4 来源: 网页引用, <https://lbs.amap.com/api/webservice/guide/create-project/get-key>

## 参考文献

- [1] 宁刚. 枢纽型 TOD 项目场域内商业综合体设计策略研究[D]: [硕士学位论文]. 大连: 大连理工大学, 2021. <https://doi.org/10.26991/d.cnki.gdllu.2021.003748>
- [2] 黄珂. “整合”——商业综合体设计研究[D]: [硕士学位论文]. 重庆: 重庆大学, 2010.
- [3] 周刚华, 钱放, 王卉. 城市社区商业综合体开发和运营的影响因素研究[J]. 中国房地产, 2012(22): 56-63.
- [4] 刘俊霞, 王婷婷, 吴星宇, 等. 商业综合体的同质化问题探析[J]. 现代商贸工业, 2018, 39(9): 52-53. <https://doi.org/10.19311/j.cnki.1672-3198.2018.09.027>
- [5] 王炜. 基于城市次中心商务综合体发展模式的设计策略研究[D]: [硕士学位论文]. 昆明: 昆明理工大学, 2014.
- [6] Jacobs, J. (1992) *The Death and Life of Great American Cities*. Vintage, New York, 120-145.
- [7] 戈登·卡伦. 城市景观艺术[M]. 天津: 天津大学出版社, 1992: 10-14.
- [8] 扬·盖尔. 交往与空间[M]. 何人可, 译. 北京: 中国建筑工业出版社, 2002: 22-34.
- [9] 苟爱萍, 王江波. 基于 SD 法的街道空间活力评价研究[J]. 规划师, 2011, 27(10): 102-106.
- [10] 龙瀛, 周垠. 街道活力的量化评价及影响因素分析: 以成都为例[J]. 新建筑, 2016(1): 52-57.
- [11] 闵忠荣, 丁帆. 基于百度热力图的街道活力时空分布特征分析——以江西省南昌市历史城区为例[J]. 城市发展研究, 2020, 27(2): 31-36.
- [12] 张小东, 韩昊英, 舒贤帆. 基于热力图数据的杭州商业综合体活力影响因素分析[J]. 地球信息科学学报, 2019, 21(11): 1745-1754.
- [13] 徐颖, 赵渺希. 基于手机信令数据的商业综合体活力与空间竞争关系研究——以中山中心城区为例[C]//中国城市规划学会, 重庆市人民政府. 活力城乡 美好人居——2019 中国城市规划年会论文集(05 城市规划新技术应用). 中国建筑工业出版社, 2019: 12. <https://doi.org/10.26914/c.cnkihy.2019.024578>
- [14] 唐海回. 大数据视角下南宁市商业中心识别及活力特征研究[D]: [硕士学位论文]. 南宁: 南宁师范大学, 2019.