

# 商业建筑体验性升级与打造

郭维刚

上海明悦建筑设计事务所有限公司 上海 杨浦 200090

**摘要：**剖析现代商业建筑在发展过程中，体验性打造上的若干要点，并通过实例进行说明，最后展望商业建筑体验性发展的方向。

**关键词：**体验性/商业的主题性/人性化设计/业态搭配的合理性/室内外融合性/文化娱乐性

## 引言

时代日新月异，作为商业建筑也在不断演化。淘宝、京东线上交易如火如荼，消费者的购物行为已经从线下转到线上。对于线下的商业建筑而言，必须适应时代发展的方向，做出调整，必须意识到---售卖商品已经不是商业建筑的主要属性，应该将消费者的众多需求结合在一起，发展自己的长板---做足体验性，才能在时代发展中找到自己的一席之地。这也是众多商业综合体的一个基本逻辑，各大商业开发商在体验性上也是着重发力，创意迭出。本文正是着眼于商业建筑体验性的设计与发展，剖析建筑设计中如何提供给广大消费者良好的体验性，提供线上购物无法产生的愉悦与方便，使商业建筑焕发出新的活力。

## 1 商业体验性的打造

商业建筑也有其发展历程，早期百货大楼，强调尽可能多地展示商品，强调得铺率，人们去百货大楼的目的性也很强，就是购物；现代商业综合体不仅要满足消费者的购物需求，更强调人们能在商业建筑中----吃、喝、玩、乐、购，将多种商业行为结合在一起，购物需求已经慢慢放在了最末位。现代商业建筑逻辑就在于---怎么样留住消费者，这样才能产生更多消费。那要留住消费者就必须使消费者在商业环境中得到更好体验，才能产生更多消费。所以体验性在商业建筑中达到了前所未有的高度，本文从五个方面阐述了如何打造良好的商业体验性。

1.1 商业的主题性：商业建筑首先应该是一个让人印象深刻的建筑，由于商业环境的独特性才能让消费者产生独特体验，能让人记住并且愿意再来，才会产生人流量及经济效益。那么主题性就至关重要了，一个杂乱无章或者千篇一律的购物环境是不能让人留下印象并产生良好的购物体验的。在主题性打造上，国内最有代表性的就是澳门酒店类商业综合体。威尼斯人购物中心是以意大利“威尼斯水街”为主题商业风格，将威尼斯

商业水街引入室内设计，让人们在室内风雨无阻地享受着异域风情的室外水街，同时还配有“刚朵拉”游船以及意大利风情表演，使人们流连忘返；巴黎人酒店购物中心是以“法式浪漫”为主题商业风格，商业综合体整体风格是法式宫廷风，让消费者置身其中感觉穿越到了法国贵族宫廷，同时室外配以法国的标志“埃菲尔铁塔”更加强了整体法国风情；还有一些美国的好莱坞风格以及古埃及法老风格，这里就不一一列举了。总之，商业综合体为了能吸引顾客，在独特的环境体验性上下足了功夫，这类风格化的商业环境，也容易成为网红打卡点。

1.2 人性化设计：人性化设计是这些年来设计界一直关注的问题，只有友好的人性化设计才能让消费者体验到舒适、惬意以及方便、安心的感觉。商业建筑中人性化设计深入到人行为活动的各个方面。例如：对各种商业尺度的精细化研究以及对各种人群的细节照顾，都是商业建筑对“人性化”理念体现。大家体验最多的是：商业过道宽度越来越大，这里不仅仅只考虑人们通行需要，由于商业综合体体量巨大，消费者容易产生疲劳尤其对老年人及孩子来说逛街也容易产生疲劳感，所以商业街上也设计了很多景观化节点空间，供人们休息及休闲。再比如：商业高大中庭空间的尺度，除了保证顾客视线能到达商业建筑各个层面以外，还要考虑在商业建筑中进行大型群众活动空间尺度要求。商业交通及节点空间已经不仅仅只是为了通行，也是人们休息、休闲、娱乐、聚会的场所。

而消费者感受更为密切的卫生间也是更加精细化，现在大部分商场除了规范要求的残疾人卫生间，都会配备母婴室、家庭卫生间，同时卫生间外的等候空间以及男士吸烟室、女士的化妆间也是必不可少。

同时在软服务上也是体贴备至，现在各大商业综合体也提供各种租借轮椅以及婴儿车的服务，并配以紧急医务室等，想消费者之所想，服务到细枝末节才是真正

的人性化设计的精神所在<sup>[1]</sup>。

1.3 商业业态搭配的合理性：相较于之前业态较为单一的百货大楼，为了满足更多消费者需求的现代商业业态搭配更加丰富，除了大家熟悉的精品店、超市、影院、KTV等业态，体验性更强的餐饮以及儿童游乐业态的占比越来越高，而且新型体验性业态层出不穷，各大商业综合体将——真冰场、模拟滑雪场、虚拟现实体验场等都搬进了商业综合体的室内空间。商业建筑已经完全从单一的购物场所，发展为全方位体验性服务的综合性空间。而且各大科技公司也将商业建筑看成产品展示以及为消费者互动体验的最佳场所，大家熟悉的电动车展示、手机、电脑等科技类的产品展示业态也在商业业态占比越来越高。业态的丰富性可以满足消费者全方位的娱乐休闲需求，能让消费者更多时间留在商业环境中，也是开发商的需求所在。

1.4 室内外商业环境的融合性：在建筑设计界有一种室内外一体化打造的设计理念，在商业建筑设计中，也不断强调室内外商业环境的融合，反映到设计层面就是室外也充分考虑商业活动设施，这也提高了商业的使用面积，产生更多的经济效益。这里主要分为：地面、屋顶、以及露台的应用。

现代商业建筑往往都会退用地红线一定距离，这不仅仅是规划层面的要求也是商业建筑本身的诉求，商业建筑空出大量地面广场为广大市民提供了室外休闲的场所，同时也为商业建筑本身带来了人气，同时在地面广场也可以进行商业路演及开展夜生活集市等，带来相应的经济效益；除了地面广场空间，现在露台文化也是大行其道，消费者可以自由穿梭于室内及室外露台，可观景可休闲，也是商业空间的延续；同时对于用地紧张的商业建筑，商业屋顶已经不再是充斥着机房的无用空间，现代商业屋顶已经演化成时尚娱乐的场所，商业建筑的电梯及扶梯都可达屋顶，屋顶部分的机房有意识地靠建筑边缘设计，腾出大量的屋面空间作为商业使用，在这里可作为户外运动场地、可作为小朋友的户外农场、可作为室外风情街区等等，屋顶作为建筑的第五立面，真正扮演着越来越重的角色。

室外商业环境的营造大大丰富了也扩展了商业空间，使人们不仅仅能体验室内的商业环境，同时也体验到室外商业环境的惬意，人们可以自由穿梭于室内外之间，体验性也得到了极大的丰富与提升。

1.5 商业空间的文化性以及娱乐性：人们来到商业环境中不仅仅是为了购物，而是为了休闲与娱乐，所以商业空间应具有一定的娱乐性，在各大商业综合体中为了

吸引消费者而举办各种演出秀、明星见面会、以及各种商业路演活动，在各种活动的感召下，商业氛围才能被不断烘托，人气才会越来越旺，商业的氛围也是这样不断被培育出来的。

同时商业建筑为了打造网红效果，创造超高人气，越来越注重与当地文化的结合——只有地域的才是独特的。例如：上海白玉兰广场体现上海老弄堂的风情街区，装修风格是以老上海为模板，里面不仅售卖上海特色小吃，还传承老上海手工艺及特色文化，人们置身其中有一种与过去对话的感觉；西安以唐文化为主题的大唐不夜城街区，也是以大唐风格为主线，同时辅之热播电视剧《长安十二时辰》，弘扬大唐文化，人们仿佛有穿越的感觉。这些都是网红打卡点，在全国的名气也是越来越高——越是地域的，越是世界的，越能吸引游客及消费者的到来。

通过以上对商业文化及娱乐性的塑造，使商业空间充分与消费者进行互动，增强体验性也聚集了大量人气。

## 2 实例分析

笔者参与设计过的环球港系列的商业建筑，作为新兴的商业综合体的代表，近期发展迅猛，不断地成为网红地、打卡地，为什么环球港系列建筑能从众多商业综合体中脱颖而出，本文参照以上体验性要点进行概要分析。

2.1 主题性：环球港的独特性无疑是很高的，欧式典雅风是国内唯一的欧式风格的商业综合体，与众多现代风格的商业建筑相比有很高的辨识度，欧式商业综合体本身也自带旅游建筑的特性，也体现了城市的包容性与多样性。环球港以独特的立面形式塑造了其“商、旅、文”的文化主题性；同时又加入了娱乐风格的摩天轮、金门大桥、观光小火车等等，使环球港建筑形式有较高的标识性。通过主题性的塑造，环球港系列建筑不仅吸引了大量本地客流，吸引了很多外地旅游人流，奠定了商业综合体运营成功的基石。

2.2 人性化设计：环球港发展战略中也提出“环球港是除了家最想去的地方”，代表着环球港的设计要处处为消费者着想，创造出家庭般温暖，及宜人舒适的商业空间。在环球港系列建筑中，每层必须配备母婴室、家庭卫生间、吸烟室。商业过道考虑景观化的休息空间，人们可以在逛街逛累时进行短暂休息，景观化的空间节点也使人心情更加放松、愉悦。在中庭则考虑人们聚集娱乐要求，所以环球港的中庭尺度往往比普通商业综合体大很多，虽然对开发商来说会损失商业面积，但是这样会使环球港有举办大型群众娱乐活动的空间基础，环球港天天演艺秀的影响力越来越大，也成为了市民娱乐

的好去处。

同时对残障人士以及弱势群体的照顾也是环球港人性化设计的要点。在环球港建筑内部消灭踏步，如果有高差，则设计符合残疾人通行需求的坡道，增加残疾人对各个空间的可达性。同时，残疾人轮椅租借、婴儿车的租借以及临时医务急救室的设计，对消费者的关怀提现到细枝末节。

2.3 业态搭配的合理性：据调查，在消费者心目中最好逛的商业综合体就是环球港，除了环球港招商品牌比较亲民以外，这也得益于环球港的业态搭配。在环球港系列建筑中，体验性的业态占比越来越高。除了传统超市、精品店、影院等，体验性强的餐饮业态，在新开业的环球港中，至少需占总业态的40%及以上的比例，同时大量新兴体验性业态也不断涌现：大型室内儿童游乐场、虚拟现实体验中心、文化教育、艺术展览、在环球港中不断涌现，消费者置身其中觉得“一天逛不够，处处都好玩”，体验性业态在这里起到重要的作用<sup>[2]</sup>。

2.4 室内外商业环境的融合性：去过环球港的消费者应该了解，环球港屋顶的“港口小镇”已经成为环球港品牌的一个标志，港口小镇就是利用建筑屋顶设置的商业娱乐空间，是室内商业空间的外溢，也是室内外商业空间融合性的成功案例。据人流分析调查，人们在适合的室外环境及温度下，更愿意亲近自然，开发商抓住消费者这一心理特点，在屋顶设置商业设施，同时也释放了建筑的屋顶空间，增加商业建筑使用率。环球港的港口小镇就是风情化的商业街区，商业主要结合需要户外场地的业态，比如：游乐园、种植农场、体育活动中心、观光摩天轮，这些体验性强的户外业态，大大丰富了整个环球港的多重体验性。而在环球港的地面广场，也有观光小火车及各种休闲室外景观，室外广场也预留空间定期举办商业集市活动，为市民提供一个友好的广场空间，并成为城市空间一部分，使商业建筑充分融合到整个城市氛围当中。

2.5 商业空间的文化以及娱乐性：环球港不仅在物理空间上增加体验性，也在整个环球港商业氛围的软实力上增加投入，升级消费者文化及娱乐体验性。环球港建筑风格虽然是旅游化的欧式风格，但是每处环球港的落地，都以弘扬当地文化传统为己任，环球港的演艺秀就是作为弘扬当地文化及市民娱乐的载体，在这里有当地的戏剧、文化、以及诗歌都得到充分地展示，演艺秀已

经成为整个环球港的竞争力的体现，而且每个环球港还结合当地文化设置艺术博览中心，在这里市民可以体验当地的民俗与艺术，也是非物质文化的载体，为地域文化的保留与发展做出贡献。

经过以上丰富的体验性的设计，作为线下商业建筑的环球港，成为了消费者愿意去并且能留下来的商业环境，同时也为开发商带来可观的人流量及经济效益<sup>[3]</sup>。

### 结束语

商业建筑作为人们息息相关每天都要接触到的建筑形式，随着时代的进步在不停地演化---随着大数据、人工智能、生态化概念的兴起及相关技术的应用，能给未来的商业建筑带来什么？如何应用这些新技术，使人们的生活更便捷，也是我们应该思考的问题。

首先大数据已经应用在商业人流分析当中。通过每个时段消费人流的特征进行分析，为商业管理部门带来一手的人流导向资料，为商业管理提供数据支持，同时也是优化业态提升消费体验性的必要手段；第二，智能化也更强调与消费者的互动，建筑空间不再是冷冰冰的，可以与人互动，人们在商业空间中可以通过智能化的设备更便捷的找到需要的服务并了解更多服务信息。同时机器人的应用，对弱势群体（残疾人、老人、小朋友）的照顾也是不断人性化的发展方向。第三生态化设计在整个社会节能减排的指导方针下，商业建筑也是首当其冲，由于是大型公共建筑，商业建筑的耗能也是巨大的，如何发展出可持续发展的生态建筑，如何在钢筋混凝土森林中，打造良好的生态环境，成为人们愿意去，并且留的下来的建筑空间，也是我们应着力思考的问题。

时代在不停地前进，广大建筑师应勇于拥抱未来，求新求变，墨守成规是没有出路的，我们只有不断地应用新技术、新手段，不断地升级：“体验性设计”才能创造出符合时代潮流的建筑形式。

### 参考文献

- [1]曾婷婷.人性化设计思路在公共建筑中的应用[J].智能城市, 2021[1]
- [2]李娟.地域文化在建筑设计中的应用[J].应用技术与设计, 2018[2]
- [3]白晶、刘勤.商业建筑屋顶空间价值的开发[J].建筑技艺, 2012[3]