

城市更新视角下的华远坊商业中心改造

张雅卓 任毅伟

北京市华远置业有限公司 北京 100044

摘要：本文以北京门头沟区华远坊商业中心改造项目为分析对象，从城市更新的视角探讨了存量商业资产改造的技术路径与实施策略。通过深入的现状评估、科学的更新策略制定以及创新的实施路径，可有效提升既有商业项目的经营效能，实现区域商业服务品质的整体提升。项目通过系统性的业态调整、工程条件优化和空间价值重构，成功实现了商业更新目标，为老城区注入新的发展活力。

关键词：城市更新；商业改造；空间重构

引言：随着城市发展进入存量更新阶段，对既有商业项目的改造升级成为提升城市服务品质的重要途径^[1]。本文以华远坊商业中心改造项目为例，系统分析了商业更新过程中的技术路径、实施策略及效果评估，探索建立了一套适用于城市更新背景下商业改造的实施框架。通过对项目全周期的深入探究，总结提炼出具有普遍性的更新经验，以为同类项目提供有益参考。

1 华远坊商业更新的项目背景与价值定位

1.1 项目现状诊断与区域市场机遇

华远坊项目位于北京门头沟区老城中心区域，前身为2018年竣工的华远化中心，总建筑面积约30万平方米，其中商业部分约12万平方米。项目在竣工后经历了超过4年的空置期，期间区域商业环境发生显著变化，特别是疫情带来的社会冲击，使原有的商业定位与工程条件面临重新审视的必要。基于PRCC模型的测算结果显示，项目所在区域在人口密度、消费能力、辐射范围及竞争态势等方面具备良好的发展基础，区域存量商业规模可支撑20-30万平方米的商业体量，表明项目具有较强的市场发展潜力。通过对区域商业格局的系统分析发现，门头沟老城区亟需提升商业服务配套水平，填补区域商业短板，这为项目的更新改造提供了难得的市场机遇。结合区域发展态势与项目自身条件，探究确定了以社区商业为主导的更新方向，通过引入新零售、特色餐饮等业态，实现商业服务的迭代升级。

1.2 商业业态规划与消费需求分析

在业态规划方面，项目针对区域消费需求进行了深入调研，发现原有以零售为主的业态结构已不能满足市场需求，区域消费者对餐饮、休闲、娱乐等体验型业态具有强烈需求。基于此，项目将餐饮业态占比从原有的20%大幅提升，并在地下空间打造特色小食街区，通过业态的重组与创新，提升商业吸引力^[2]。同时，针对新零售

发展趋势，将原计划引入的传统零售业态调整为新零售商超，以满足消费升级需求。在业态布局方面，采取了差异化竞争策略，通过细分商铺面积、优化业态组合，最大程度提升租金坪效，实现商业价值的整体提升。通过科学的业态规划，项目成功实现了对区域商业短板的补充，满足了多层次的消费需求。

类别	具体内容
项目位置	北京门头沟区老城中心区域
前身	华远化中心（2018年竣工）
总建筑面积	约30万平方米
商业部分面积	约12万平方米
空置期	超过4年
PRCC模型分析结果	• 人口密度良好 • 消费能力充足 • 辐射范围合理 • 竞争态势优势明显
区域商业容量	可支撑20-30万平方米商业体量
更新定位	社区商业为主导
主要引入业态	• 新零售 • 特色餐饮
市场机遇	填补区域商业服务配套短板

1.3 老城区商业服务品质提升诉求

项目作为门头沟老城区的重要商业节点，其更新改造肩负着提升区域商业服务品质的重要使命。但是老城区商业设施普遍存在业态单一、环境品质不高、服务水平有限等问题。通过对区域商业现状的系统评估，确定了以品质提升为导向的更新策略，着重从空间品质、服务功能、环境体验等维度进行全面升级。项目在设计中融入“活力飘带”概念，通过统一的建筑语言串联各功能空间，提升商业环境的整体性与识别度^[3]。同时，通过优化公共空间、提升装修品质、完善配套设施，全面提升商业环境品质，为消费者营造舒适、现代的购物环境。

2 商业更新过程中的关键技术路径

2.1 既有建筑改造的工程条件评估

既有建筑改造工程条件评估是商业更新项目中的重

要环节，其评估内容涵盖建筑结构安全性、机电系统适应性、空间布局合理性等多个维度。在评估过程中，需要建立系统化的评估框架，通过对建筑本体、使用功能、安全性能等方面进行全面检测与分析，科学判断既有建筑的改造潜力和约束条件^[4]。一是建筑结构评估需要对主体结构的承载能力、构件完整性、节点可靠性等进行综合检测，评估结构体系对改造的适应性；二是机电系统评估需要对供配电系统、暖通空调系统、给排水系统、消防系统等进行性能测试，判断各系统的剩余使用寿命和改造可行性；三是空间布局评估需要对垂直交通系统、平面功能分区、净高条件、设备管线分布等进行合理性分析，评估空间重构的可能性。

2.2 消防安全设施的升级与规范适配

商业建筑消防安全设施的升级改造是城市更新过程中的重点环节，其系统性和复杂性决定了改造方案需要

在深入评估原有设施状况的基础上，统筹考虑建筑使用功能调整、空间重构需求以及新版规范标准的整体要求。在消防系统改造的实践中，优先任务是建立完整的消防设施评估体系，通过对建筑消防系统的硬件设施和管理系统进行全面诊断，明确消防设施与新规范之间的差异，并在此基础上制定系统性的改造方案。

消防安全设施的改造升级是一个循序渐进的系统工程，需要在充分考虑建筑使用功能变化的基础上，统筹协调各项消防系统的升级改造工作。改造过程中需要重点把握消防系统的整体性和协同性，通过合理的系统设计和精细化的施工管理，确保各个子系统之间的有效衔接和协同运行。在具体实施层面，需要重点关注消防用电负荷的可靠性供给、火灾自动报警系统的智能化升级、消防水系统的供给能力提升、防排烟系统的有效性优化以及疏散系统的合理化改造等关键环节。

造层次	主要内容	具体措施
一次消防改造	基础消防设施完善	• 增设消防电源监控系统及主机 • 补充防火门监控系统及主机 • 增设系统漏电保护 • 安装排烟窗驱动机构 • 优化疏散逻辑系统
二次消防改造	设备系统升级	• 调整主机回路数量 • 增加排烟设施容量 • 优化地下防火分区 • 更新消防电气设备 • 完成设备联调联试
系统协同性	整体性能提升	• 确保系统间有效衔接 • 优化系统协同运行 • 实施联合运行测试 • 完善技术档案 • 建立长效管理机制
空间适应性	功能性改造	• 重新划分防火分区 • 优化疏散设计方案 • 调整消防设施布局 • 适配建筑空间重构 • 满足新业态需求
运行保障	持续管理维护	• 建立管理制度 • 实施定期维护 • 开展性能测试 • 更新技术档案 • 保障系统稳定运行

2.3 商业动线优化与空间价值重构

在商业更新过程中，动线优化是空间重构的核心要素，其本质是对人流组织、商业空间序列以及功能关系的重新梳理与整合。商业动线系统包含水平动线与垂直动线两个维度，其优化策略应着重考虑空间可达性、便捷性及趣味性三个层面。水平动线优化需要基于商业空间的形态特征和功能属性，通过重构空间序列、优化路径选择、调整空间尺度等手段，形成层级分明、疏密有致的动线网络。垂直动线则需要通过交通设施的合理布局，建立起高效、便捷的垂直联系，实现各业态空间的有机串联。

空间价值重构是商业更新中的另一项关键任务，其核心在于通过空间重组与功能重构激活存量资产的潜在价值。空间价值重构需要从商业运营的整体视角出发，综合考虑空间的可达性、可见性、聚集性等多重属性，通过科学的空间规划重塑商业环境。这一过程需要充分考虑商业空间的层级关系，合理设置主动线、商业节点及公共空间，构建富有层次感的空间体系。在空间价值重构过程中，应着重关注商业界面的塑造，通过建筑

立面、室内空间、景观环境等要素的整体设计，营造独特的商业氛围，提升空间品质。

3 城市更新导向下的实施策略与效果

3.1 申报审批流程的创新与突破

在城市更新背景下的商业改造项目中，申报审批流程的创新与突破是项目实施的关键环节。基于项目全生命周期的系统思维，应构建起涵盖前期立项、规划许可、施工许可、消防验收等环节的完整审批体系。这一体系需要充分考虑存量改造项目的特殊性，在遵循法定程序的基础上，探索建立更具弹性的审批机制。通过对项目实施范围的科学界定，合理划分改造层级，可有效简化审批流程，降低制度性交易成本。

在具体操作层面，商业改造项目的审批创新应着重构建起以规划管理为引领、以市场需求为导向、以安全质量为底线的综合性审批体系。这一体系应当充分体现城市更新的特点，在空间管控、功能业态、建筑设计等方面保持适度弹性，为项目的创新发展预留空间。通过建立健全项目审批的标准化制度体系，明确各环节的审批要求和评判标准，使项目实施过程更具可预期性^[5]。在

审批过程中,应充分发挥专家论证、第三方评估等专业力量的作用,通过科学论证、专业把关,确保项目改造方案的可行性和合理性。

3.2 分阶段改造实施的成本管控

商业更新项目的成本管控需要建立在系统性评估和科学决策的基础之上,通过合理的分期实施策略和动态的成本管理机制实现投资效益的最大化。在项目前期阶段,应当建立完整的成本管理体系,包括成本测算模型、分级管理制度、动态监控机制和风险管理预案等,通过科学的成本分解和系统的管理方法,确保成本管控目标的实现。基于价值工程理论,通过对改造内容的价值评估和优先级排序,将有限的资金投入能够产生最大经济效益和社会效益的环节,实现投资收益的最优化^[6]。

在具体实施层面,商业更新项目的成本管控应当遵循分阶段、分层次的管理原则,通过科学的项目分期和合理的资源配置,实现成本投入的最优化。基于项目改造的整体规划,将改造内容划分为基础配套类、功能提升类和品质优化类等不同层次,并根据其对商业价值提升的贡献程度确定投资优先序,通过分期分批的方式逐步推进改造实施。在项目实施过程中,通过建立健全的成本信息反馈机制,及时掌握成本动态,为管理决策提供依据,实现成本管理的持续优化和改进。

3.3 商业运营效果的持续性评估

商业更新项目的运营效果评估是一项系统性工程,需要建立科学完善的评估体系和持续监测机制。评估体系应当涵盖经营效益、空间利用、服务品质、设施运行和社会效应等多个维度,通过定性与定量相结合的方法,对项目运营成效进行全方位评价。在经营效益层面,重点关注商业价值实现程度、租赁达成情况、品牌组合优化以及整体经营业绩表现;在空间利用层面,着重评估商业空间的使用效率、人流分布合理性、业态布局适应性以及设施配套充分性;在社会效应层面,关注

项目对区域商业氛围提升、消费环境改善、城市活力激发等方面的贡献度。

商业运营效果的持续性评估机制是保障项目长期健康发展的重要手段。该机制需要建立常态化的监测评估流程,包括日常运营监测、定期效果评估、专项问题诊断和综合绩效考核等多个环节。评估机制还应注重与其他管理系统的协同,将评估结果与运营决策、资源配置、绩效考核等管理环节有机结合,形成以评估为导向的运营管理体系,推动项目持续优化和价值提升。

结论:通过对华远坊商业中心改造项目的系统探究,验证了基于城市更新视角的商业改造路径的可行性和有效性。通过科学的定位规划、系统的技术改造和创新的实施策略,可以有效激活存量商业资产的价值,提升区域商业服务品质。项目的成功实践为同类商业更新项目提供了可借鉴的经验,对推动城市商业品质提升具有重要的示范意义。

参考文献

- [1]李凯.城市更新背景下商业建筑外立面设计及改造分析[J].建材发展导向,2024,22(22):45-47.
- [2]张国栋,沈亚琳,张羽晴,等.城市更新中商业升级改造创新管理要点研究——基于喷淋系统改造的工程管理分析[J].科技创新与应用,2023,13(22):146-149.
- [3]夏宁.商业迭代与建筑更新,重塑城市地标——记杭州武林银泰百货综合改造[J].建筑与文化,2023(6):148-149.
- [4]周焕,周奕奕,靳天倚.城市更新让生活更美好——望京国际商业中心A/B/C/D座+望京小街改造项目实践[J].中国勘察设计,2022(11):43-45.
- [5]廖文睿.城市改造更新背景下商业步行街改造提升对策[J].中国经贸导刊,2019(32):160-161.
- [6]李双哲.城市既有商业空间的激活与再生——以上海吴江路休闲街升级改造项目为例[J].城市建筑,2022,19(21):68-72,163.