

商业综合体商业落位改造驱动因素、内容及影响分析

杨 斌

宁波宝龙聚行置业有限公司 浙江 宁波 315000

摘 要：本文旨在深入分析商业综合体商业落位改造的原因及内容，探讨其背后的驱动因素、内容及影响分析。通过文献综述和案例分析，研究发现商业综合体商业落位改造因素主要为业态布局及功能细化。改造内容主要为建筑业态布局，功能细化引起的土建、机电、景观和精装修等多专业的调整。商业综合体落位对城市的发展、经济、社会等方面往往带来积极的影响。

关键词：商业落位；业态布局；功能细化；多专业

引言

商业综合体源自城市综合体的概念，随着城市化进程的加速和经济的快速发展，民众的生活、消费、娱乐模式发生了重大变化，商业综合体响应时代的需要应运而生，在民众的生活、消费、娱乐担任了重要角色。城市的快速增长离不开商业、服务业的发展，商业综合体不仅与民众的生活息息相关，还直接影响着经济发展、社会变迁和人口结构。然而，商业综合体商业落位的驱动因素及内容复杂多样，涉及多方面诉求及众多专业联动配合，需要系统性的分析和研究。

本文旨在深入探讨商业综合体商业落位改造因素及内容，分析其背后的驱动因素，评估其改造内容的难易，综合评判其合理性，为商业落位的决策提供充分的依据。通过文献综述和案例分析，本文将从商业落位主因的业态布局、功能细化二方面重点论述，同时延伸其各专业联动改造的具体内容，展望其带来的多级影响。

1 落位的概念与背景

商业综合体自设计开始至建成完成竣工验收往往需要3年左右时间，故原设计时业态及功能为与当前城市商业模式相匹配，往往需要对部分业态进行调整，局部功能深化完善。商业落位是指对现有商业建筑各楼层业态布局的深化调整及具体功能商铺的落位确认，按商业落位的工程技术条件，土建、机电、精装修、景观、幕墙、智能化等各专业按落位功能重新设计，使商业综合体各功能与之相匹配，从而满足当前城市的商业模式。

从历史发展来看，中国商业综合体经历了几个重要阶段。20世纪50年代开始，百货公司就是人们日常生活中不可或缺的一个板块。百货公司的定位就是满足市民基本的购物需求，销售商品是唯一的服务。市场竞争不大，主要以国有资本为主。20世纪90年代，中国第一座商业综合体广州天河城开业，是中国内地最早的Shopping

Mall，标志着中国正式进入购物中心阶段^[1]。21世纪初，万达、龙湖、华润、印力等等商业地产如雨后春笋般呈现出来，商业综合体呈现多元化发展，各种商业百花齐放，深挖各类休闲、娱乐、教育等业态，成为各个城市的人流沉浸式体验的商业综合体。现如今，社交型商业综合体将商业的颗粒度再次细分为不同业态，覆盖全年龄段受众人群；将社交、商业、餐饮、文娱、休闲、配套等功能细化重组，还原初衷“一站式”。

2 商业落位业态布局因素及内容

因商业综合体建设周期较长，社会发展日新月异，商业综合体需按当前城市民众的生活习惯、消费模式重新调整业态布局，才能在商业活动中脱颖而出。商业业态常规分为主次力店、零售、餐饮、服饰、儿童、配套（生活、文娱、休闲）等六大类业态；按不同楼层的交通通达性，分为底层区、中层区、高层区等三大区间。依据大部分人的行为习惯和消费习惯，底层区作为交通枢纽，落位以零售、生活配套、超市业态的主力店为主，主要为了引导客流。中层区作为过渡楼层，落位以零售、服饰、儿童、生活配套为主，以“逛”为目的。高层区因交通不便，且为终点，落位以目的性消费的餐饮、文娱、休闲、影院主力店为主。

各楼层区间业态落位后，按招商意向，初步落位各商铺，拟定各商铺工程技术条件。工程技术条件分为5大核心，分别为建筑结构专业分合铺条件、电气专业的用电负荷、给排水专业的上下水条件、暖通专业的空调条件及餐饮铺的燃气油烟条件。设计以此为依据分析商业落位可行性、评估合理性与商管（招商管理部门）沟通协调达成一致后，确定工程技术条件，最终在施工图上完成调整，出具C版图（商业落位版施工图，各公司名称略有不同），现场按此图施工。因商业落位是整体商业的意向性及目的性定位，但实际招商时候，各商铺的具

体工程条件可能略有变化,但常规变化下情况不大,改动较少,暂可忽略不计^[2]。

工程技术条件5大核心按不同限制因素、改造难易度及改造必要性亦有不同程度取舍,常分为三个等级。

首先,首重分合铺条件(原审批平面图纸设置的商铺,按商业落位需要商铺合并或拆分),只因分合铺作为商业落位的第一步,是后续所有工程条件变化调整的基础。分合铺往往涉及消防疏散安全出口数量变化、通风排烟条件变化、用电量增加、甚至防火分区调整等影响。以分铺为例,原一个110平方米商铺,设置一个疏散门且采用机械排烟。分为二个55平方米商铺后需各设置一个疏散门,疏散安全出口数量需要增加;而55平方米商铺可不设置排烟系统,机械排烟可减少;反之合铺亦然,且常伴随用电量增加导致电缆规格提高。

其次为用电负荷,因项目规划、报批早于商业落位,无各商铺用电负荷精准数据,往往按120-140W/m²预留。而商业落位往往是滞后2年左右,用电负荷按意向品牌条件、用电餐饮、新增室内外多径点位等用电量会有较大提升,在此就需要评估合理性,与商管沟通协商确定实际所需的用电负荷,且用电量增容审批在时间及成本上需要有较大投入方可达成,对商业综合体的建设、开业会带来较大影响。因此确定合理合情的商铺用电负荷亦是商业落位改造的重要内容。

再次为空调、上下水及餐饮铺所需的燃气油烟条件。空调、上下水条件相对容易、即使增加也相对方便;油烟条件若新增需考虑油烟井对上部商铺影响及屋面设备空间,相对不易;燃气条件最为困难,原燃气方案及施工图确认后,调整涉及较多流程花费时间较长,且现今电餐相对较多,故常以现有燃气条件作为基础,不额外增加燃气条件;对于上下水及空调油烟条件可按需酌情调整^[3]。

3 商业落位功能细化因素及内容

商业业态落位后,为营造商业氛围、引导客流动线、打造核心竞争力会细化各功能分区及其核心内容。按建筑室内外可分为外场及内场。外场指商业综合体室外空间,内场指室内空间。

首先,外场大部分为室外广场,常设置室外活动场地作为节假日举办活动场所、多经点位作为活动性经营场所、特色街区(如篮球场、儿童乐园、路冲中心等)作为引流性特色场所。辅以五大配套系统,1、室外景观系统:室外绿化景观、铺装道路、休憩空间等为客户在外场营造环境优美的室外空间,通过空间布局使客流聚焦商业综合体的视线核心,自行游览、体验商业活动;

2、标识标牌系统:项目LOGO、广告塔、网红打卡点、人车引导标牌等加强项目印象,深化记忆点、同时引导人车动线,使人车通行互不干扰;3、客流监控系统:监控各主出入口、各店铺区域客流数据情况以便及时调整活动策略引导客流动线;4、广告广播系统:广告屏、广告位、广播音响等提升商业氛围亦是商业溢价的拓展;5、泛光照明系统:夜间照明、节假日模式,展现夜间的独特魅力。上述各项系统的布局设置、配套系统涉及建筑、结构、强弱电、给排水、景观、精装、幕墙等众多专业相互联动配合及地产与商管的互动沟通,为综合性的适配决策,是商场更匹配当前城市区域的商业需求。

其次,内场室内空间按活动性质分为前场及后场,前场多为各经营商铺,后场多为各配套用房、员工通道、疏散楼梯等。前后场分割多以防火门为界,往往能看到门内繁花似锦、金碧辉煌;而门外门可罗雀、水泥白墙。由此可见前场作为商业主要活动场所,是重点打造区域,各功能区打造也是重中之重。底层区核心枢纽的零售配套以金店、奢侈品、展陈、品牌类店铺为主,辅以轻奢多径点位、生活配套或品牌超市主力店等^[4]。提高整体商业调性,无形中提高商场档次,给客户以超越期待的满足。此类商铺因其自身条件优化往往会提出高于常规的工程条件,为保障商场的品质往往会满足其各项条件,以目前行情现状来评估也能基本满足其条件。中层区过渡楼层的零售、服饰、儿童、生活配套以品牌服饰、青少年教培、儿童室内游乐场、婴幼儿专区为主,辅以文娱轻餐多经点位、文创品牌等。此类业态中以儿童业态最为特殊,因其消防疏散的独立性,往往需额外增加疏散楼梯,造成土建拆改。高层区目的性楼层的餐饮、文娱、休闲、影院主力店以品牌餐饮、特色娱乐休闲及影院主力店为主,辅以特色多径点位、休憩等待空间。此类业态中餐饮铺及影院或其他类别主力店条件最为复杂。餐饮铺涉及燃气、油烟、用电量、上下水、空调等众多必要条件改造内容最多,例如电餐增加用电负荷、增加油烟量,上下水预留位置按其布局调整等内容,涉及建筑、结构、电气、给排水、暖通等多个专业。影院主力店主要涉及层高及荷载问题,原设计预留层高是否满足影厅规模及数量,楼板荷载是否满足影厅座位钢结构支座等,若调整影厅数量及位置,可能涉及建筑结构调整及结构加固事项。

再次,内外场功能细化后,为烘托商业氛围、便捷商业运营管理、增加租金收入。常采用各类装饰美陈装扮商业主节点增加商业氛围,在主出入口位置打造商业核心IP形象,形成客户记忆点,给客户以超越期待的感

动;采用BA楼宇设备自控系统统一监控空调、电梯、能耗及各设备用房使用状态,以达到合理利用设备,节省能源、节省人力,确保设备安全运行之目的;采用客流监控系统实时监控各商铺客流情况,方便运营管理,及时调整运营策略,分流部分客流;在人员集中的电梯厅、中庭附近增加广告位及多经点位既烘托商业又增加租金收入;地下室采用停车引导系统及收费系统,方便停车及收费^[5]。此类措施往往涉及精装修、智能化、电气、给排水等专业为主联动配合其他专业落实。

4 商业落位的影响评估

商业落位能使商业综合体更贴近城市发展的诉求与民众生活商业活动所需。对所处城市区域的发展、经济、社会都产生了深远的影响。

首先,在城市发展方面,商业综合体优化了城市功能布局,提升了城市商业功能,改善了城市面貌。通过商业落位,聚集城市区域的商业功能,使城市区域的活力得到增强,城市整体竞争力得到提升。同时,商业改造后的综合体也促进了城市节约用地、缩短交通距离、提高工作效率、发挥投资效益等作用。

其次,在经济影响方面,商业落位直接带动了相关产业的发展,如建筑业、房地产业、餐饮零售、服务业等。通过提升商业设施的质量和功能,商业落位吸引了更多投资和消费,促进了区域经济增长,提高了区域税收,为城市经济发展提供了助力。此外,商业落位改造还创造了大量就业机会,包括建筑上下游的人工材料、管理人员、商户员工等,对缓解就业压力、拉动内需起到了积极作用^[6]。

最后,在社会影响方面,商业落位改善了居民的生活环境和生活质量。通过引入新的商业业态和公共服务设施,居民获得了更多样化的消费选择和更便捷的生活服务,提高居民的幸福感。然而,商业落位也可能带来一些资源浪费问题,如落位改造需拆除部分原有使用功能,造成了一部分的社会资源浪费。故此,商业落位改造需综合评估其需求与内容,来得出最优解,尽量减少

社会资源的不必要浪费,提供更多的积极影响。

结论

商业综合体的商业落位是商业综合体适配城市商业功能的最重要手段,是城市更新和发展的重要途径,其背后有着多元业态的需求驱动因素、内容及影响。本研究通过系统分析,揭示了商业改造的多重原因,阐释其具体内容,评估了其城市发展、经济和社会的影响。研究发现,商业落位不仅能够优化城市功能布局、提升商业功能,还能促进经济发展、改善社会民生、创造大量就业机会。然而,商业落位也面临着社会资源浪费的挑战。

未来,商业综合体的商业落位将朝着多元化、智能化和人性化的方向发展。企业需要在商业落位过程中,平衡各方诉求,注重品质服务,推动技术创新,促进社会和谐。同时,应建立健全相关产品及标准体系,为商业改造提供制度保障。只有通过多方协作、统筹规划,以人为本,才能实现商业落位的精准布局,为城市转型和经济社会发展做出更大贡献。

参考文献

- [1]. 快速城市化背景下商业综合体跨城市扩张及其影响因素研究——以万达广场为例, 潘峰华;周游,地域研究与开发, 2024,32(21):85-87
- [2]. 城市综合体项目发展模式选择策略[J]. 吴光东;温世平.建筑经济,2016,(02):54.
- [3]. 国内连锁餐饮企业在中国大陆的空间扩展与驱动因素研究——以海底捞为例[J]. 王钦安;曹炜;汤云云;陶基磊.西华师范大学学报(自然科学版),2021 04
- [4]. 跨国零售企业在华区位研究——以沃尔玛和家乐福为例[J]. 贺灿飞;李燕;尹薇.世界地理研究,2011, 33(01):92
- [5]. 城市综合体的功能组织及其空间布局模式研究初探[D]. 刘博.中国建筑设计研究院,2011, (02):163
- [6]. 综合体建筑底部公共交通空间研究[D]. 杨雷.大连理工大学,2009, (06):86