

城市更新视角下老旧商业街活力提升策略研究

常 森 李艳艳

中国城市建设研究院有限公司 河南 郑州 450000

摘要: 随着我国城市发展从增量扩张转向存量提质, 老旧商业街作为城市历史记忆与市井生活的重要载体, 普遍面临活力衰退、业态同质化、设施老化等现实困境。本文从城市更新视角出发, 通过实地调研分析老旧商业街在空间环境、商业业态、交通组织、文化传承及运营管理等方

关键词: 城市更新; 老旧商业街; 街区活力; 空间改造; 优化策略

引言: 我国城镇化已进入“下半场”, 城市发展模式正从大规模增量扩张转向存量提质, 城市更新成为国家战略。老旧商业街承载着城市的历史记忆与市井生活, 是彰显城市特色的重要空间载体。然而, 在新区商业综合体崛起和电商冲击的双重压力下, 传统老旧商业街普遍面临客流量下降、店铺空置率上升、设施老化、特色淡化等问题, 活力衰退明显。本文通过调研分析老旧商业街的现状问题, 探索系统性的活力提升策略, 为同类街区更新提供参考。

1 城市更新背景下老旧商业街发展现状

1.1 老旧商业街基本概况

老旧商业街是城市发展进程中形成的传统商业集聚区域, 具有数十年的历史积淀。按照形成原因和功能特征, 可分为三类: 历史型商业街多位于老城核心区, 保留历史建筑和传统老字号, 文化底蕴深厚; 市井型商业街主要服务周边社区, 以菜市场、小餐饮等民生业态为主, 生活气息浓厚但设施简陋; 混合型商业街位于新旧城区交界地带, 定位模糊、特色不突出。三类商业街虽然功能定位各异, 但都面临老化与衰退问题。在快速城镇化进程中, 老旧商业街由于建筑年代久远、基础设施滞后、产权关系复杂, 更新改造难度较大, 亟需探索适宜的更新路径。

1.2 老旧商业街现状调研分析

为全面掌握老旧商业街现状问题, 本文选取三类代表性商业街进行实地调研。调研采用现场踏勘、问卷调查、行为观测及深度访谈等方法。结果显示, 老旧商业街普遍存在以下特征: 建筑年代集中在1980至2000年间, 外立面破损严重; 市政设施老化, 无障碍设施缺失; 业态以餐饮、零售为主, 同质化程度高; 工作日日间人流

量尚可, 但夜间及周末明显不足; 消费者以中老年群体为主, 年轻客群占比较低。街区普遍缺乏统一运营管理机构, 商户各自为政, 整体营销推广不足。这些现状特征为后续问题诊断和策略制定提供了基础依据^[1]。

2 老旧商业街活力现存问题

2.1 空间环境层面: 设施老化, 空间杂乱

老旧商业街普遍存在设施老化、空间杂乱的问题。建筑外立面涂料剥落、瓷砖脱落现象普遍, 底层商业界面被店招、雨棚、空调外机无序占据, 立面视觉混乱, 透明度不足。人行道铺装破损严重, 雨天积水突出; 照明照度不足且布局不合理, 夜间通行体验差; 垃圾桶数量不足, 垃圾外溢时有发生。街区缺乏休憩座椅、遮阳设施等街道家具, 行人缺乏停留驻足的节点空间。无障碍设施方面, 缘石坡道缺失、盲道中断问题普遍, 轮椅通行困难。部分街区还存在架空线缆杂乱、空调滴水、油烟排放等问题, 严重影响环境品质。这些空间环境问题不仅降低了消费者的购物体验, 也影响了商户的经营意愿, 是导致街区活力下降的直接原因。

2.2 商业业态层面: 业态单一, 同质化严重

老旧商业街面临业态单一、同质化严重的困境。餐饮、服装零售等传统业态占比过高, 文创工坊、体验式消费等新兴业态占比不足。传统业态占据主导地位, 业态结构失衡。同质化竞争尤为突出, 同一街区出现多家经营内容相似的店铺, 商户之间低价竞争, 利润空间被严重挤压。传统老字号因经营成本上升、客源流失纷纷关闭, 街区特色逐渐消失。消费者普遍感到缺乏新鲜感和吸引力。业态结构缺乏合理的梯度配置, 缺少具有吸引力的特色业态, 对年轻客群吸引力不足。夜间经济处于自发无序状态, 缺乏规范引导和内容策划, 夜间活力

严重不足，未能形成全天候的商业氛围。

2.3 交通组织层面：人车混行，通行拥堵

老旧商业街普遍存在人车混行、通行拥堵的问题。道路断面设计以车行为主，人行道宽度普遍不足，部分路段过于狭窄，难以满足步行通行需求。机动车占用人行道停放现象普遍，行人被迫走上机动车道，与车辆混行，安全隐患较大。商户装卸货时段与顾客出行高峰叠加，进一步加剧交通拥堵。非机动车在人行道上穿行、随意停放现象突出，影响步行连续性和安全性。街区周边缺乏足够的公共停车设施，自驾顾客停车困难，制约了远距离客流的导入^[2]。非机动车停放区设置不足，外卖配送车辆占道停放现象普遍。这些问题共同导致步行体验差、可达性降低，严重影响商业活力。

2.4 文化传承层面：文化弱化，特色缺失

老旧商业街面临文化弱化、特色缺失的挑战。许多街区在历次改造中被“格式化”，留存下来的历史建筑大多未得到有效保护与活化利用，或空置闲置，或被低端业态占用，未能发挥其文化价值。地方文化符号在街区环境中表达不足，街道家具、铺装设计、标识系统缺乏地域特色，与普通商业街区难以区分。传统手工艺、地方小吃等非物质文化遗产面临传承困境，老手艺后继乏人，传统味道逐渐流失。大量受访者表示难以感受到商业街的独特魅力。部分街区盲目模仿所谓的“网红风格”，导致千街一面，失去了原本的市井烟火气和场所精神。文化叙事的缺失使街区缺乏情感连接和身份认同，难以形成持久的吸引力。文化是商业街的灵魂，文化弱化直接导致街区辨识度和竞争力的下降，使其在激烈的商业竞争中处于劣势地位。

2.5 运营管理层面：管理松散，后期维护不足

老旧商业街在运营管理层面普遍存在管理松散、后期维护不足的问题。产权结构复杂，商铺分散在众多小业主手中，难以形成统一的业态管控和形象管理。缺乏统一运营管理机构，各商户各自为政，店招店牌五花八门，门前三包落实不到位，街区整体形象杂乱。业态准入门槛过低，低端业态与商业氛围不协调的店铺混杂其中，影响街区品质。街区营销推广几乎空白，缺乏宣传渠道和活动策划，消费者认知停留在“老旧”“杂乱”的刻板印象中。环境卫生维护不到位，保洁频次不足，垃圾清运不及时，油污污染问题突出。设施维修响应慢，破损设施长期得不到修复。商户之间缺乏沟通协作机制，政府管理部门职责边界不清，多头管理但均未深入介入。这些问题导致街区陷入“脏乱差—客流少—商户经营困难—维护投入更少”的恶性循环。

3 城市更新视角下老旧商业街活力提升策略

3.1 空间环境优化：营造舒适宜居商业空间

空间环境优化应遵循“有机更新”“微改造”原则，以小规模、渐进式改造取代大拆大建。建筑立面整治方面，保留不同历史时期的建筑风貌，以清洗、修缮为主，恢复原有色彩和材质；规范店招店牌设计，在统一中允许个性化表达。人行道铺装应采用防滑透水材料，消除高差隐患；增设树池座椅、休憩花坛等街道家具，结合行道树形成连续遮阴系统。照明系统分层设计，基础照明保证路面照度，氛围照明突出建筑轮廓，重点照明强化店招展示。利用街角闲置空间打造口袋公园、微型广场，设置艺术装置和互动设施，形成驻留节点。完善无障碍设施，保障全龄友好。架空线缆入地改造，推行“门前三包”责任制，引导商户参与环境维护。通过系统性空间微更新，提升街区环境品质和步行舒适度，为活力提升奠定空间基础^[3]。

3.2 商业业态升级：构建多元复合商业体系

商业业态升级应构建“基础业态+特色业态+引爆业态”的多元复合体系。基础业态以满足周边居民日常消费为主，包括菜市场、便利店等，保障基本民生功能。特色业态立足街区资源禀赋，引入文创工坊、手作体验、独立书店、主题咖啡馆等，形成差异化竞争优势。引爆业态引入老字号旗舰店、设计师品牌集合店、非遗体验馆等，提升街区知名度。建立业态正负面清单，正面清单鼓励文创、体验类业态入驻并给予政策支持，负面清单限制低端扰民业态。扶持传统老字号回归，通过减免租金、品牌故事挖掘等方式让其重焕生机。培育夜间经济，规范发展深夜食堂、夜间市集等，形成“白天购物+夜晚休闲”的全时段活力。建立业态动态调整机制，定期评估商户经营状况，引导优胜劣汰。

3.3 交通体系完善：打造友好慢行街区

交通体系完善应坚持“慢行优先”理念，构建人车和谐的交通环境。道路断面改造方面，压缩机动车道宽度，拓宽人行道，或设置人行道与自行车道共板断面。推行稳静化交通措施，在人行横道处抬高路面、路口收窄、设置减速丘，降低机动车速度，提升过街安全。静态交通管理方面，利用周边闲置地块建设停车场，引导车辆路外停放；清理占道停车，还路于民。探索分时段步行街模式，周末及节假日、工作日晚间限制机动车通行。划定非机动车停放区，结合电子围栏规范停放秩序。优化公交站点布局，加密微循环公交线路，增加与地铁站接驳。将商业街与周边公园、滨水空间通过慢行绿道串联，扩大步行辐射范围。通过多措并举，打造安全、便

捷、舒适的慢行街区。

3.4 地域文化赋能：塑造特色街区IP

地域文化赋能应深入挖掘街区文化资源，塑造具有辨识度的街区IP。文化资源普查方面，系统梳理历史沿革、建筑遗产、传统业态、民俗活动等，建立文化资源数据库。历史建筑活化利用方面，遵循“修旧如旧”原则，将闲置历史建筑改造为小型博物馆、非遗工坊、文化展厅、社区书屋等，实现“以用促保”。文化符号植入方面，提取地方方言、传统纹样、民俗元素，融入铺装设计、街道家具、标识系统，形成统一视觉识别系统。文化事件策划方面，定期举办传统文化节、创意市集、艺术展览、社区派对等活动，形成“月月有主题、周周有活动”的文化氛围。挖掘街区记忆，保留古树、老井、牌坊等记忆载体，讲述街区故事。打造“一街一IP”，结合街区特色创作品牌形象和宣传口号，让消费者获得文化体验和情感共鸣，增强街区辨识度和吸引力。

3.5 智慧街区建设：提升现代服务水平

智慧街区建设应运用物联网、大数据等技术赋能街区运营。基础设施建设方面，部署5G网络、公共WiFi、智能照明、环境监测传感器等，为智慧应用提供支撑。客流监测系统利用视频识别实时统计人流量、客流热力、驻留时长，为运营决策提供数据支持。智能停车引导系统通过地磁传感器监测车位状态，引导驾驶者快速找到空位。商户服务平台整合店铺信息、活动发布、优惠券发放等功能，方便与消费者互动。环境智能管控方面，垃圾箱满溢自动报警、油烟排放实时监测、噪音扬尘超标预警，提升精细化管理水平。开发街区专属小程序，整合提供智能导览、店铺推荐、活动日历、VR云逛街区等功能。智慧安防系统部署智能摄像头，实现人流密集预警、异常行为识别^[4]。通过智慧化建设，提升消费者便捷体验，降低管理成本，增强街区现代感和竞争力。

3.6 运营管理优化：建立长效管理机制

运营管理优化应建立“政府引导、市场运作、商户参与”的长效机制。管理主体方面，成立街区更新管委

会或引入专业运营公司，统一负责招商、物业、营销等工作，解决产权分散难题。商户自治方面，组建商户联盟或自治协会，制定街区公约，定期召开商户议事会，形成共建共治共享格局。业态管控方面，结合业态准入和退出机制，对新入驻商户进行业态审核。营销推广方面，制定年度营销计划，运营社交媒体账号，与本地生活平台合作，持续制造话题热度。考核评估方面，建立街区活力指数监测体系，定期评估客流量、空置率、满意度等指标，动态调整运营策略。政府政策支持方面，出台街区更新专项扶持政策，在租金补贴、税收减免、行政审批等方面给予便利。建立商户定期培训机制，提升服务品质和经营能力。通过系统化的运营管理，形成政府、市场、社会多方协同的良性循环，保障街区活力的可持续发展。

结束语

老旧商业街是城市记忆的载体和市井生活的缩影，在城市更新背景下实现其活力复兴具有重要意义。本文通过实地调研，系统分析了老旧商业街在空间环境、商业业态、交通组织、文化传承及运营管理等方面的突出问题，提出了空间环境优化、商业业态升级、交通体系完善、地域文化赋能、智慧街区建设及运营管理优化六位一体的活力提升策略。未来应进一步探索数字化赋能、绿色低碳更新、韧性街区建设等方向，推动老旧商业街实现高质量、可持续发展。

参考文献

- [1]张阳,朱隆斌.活力提升视角下城市中心商业街步行空间更新策略研究[J].绿色科技,2024,26(19):175-179,257.
- [2]方钰涵,徐紫菱.基于大学生活力视角下的城市老旧街区空间更新——以天津市西青区付村商业街为例[J].建筑与文化,2025(5):206-209.
- [3]吴培伟.共同缔造理念下城市传统历史商业街活力复兴研究[J].山西建筑,2025,51(17):31-35.
- [4]费桃蹊.步行商业街界面空间活力重塑路径研究[J].城市建筑空间,2025,32(3):79-81.