

存量资产视角下城市更新对商圈经济发展影响研究

苗昆鹏

北京建工城市运营管理有限责任公司 北京 100055

摘要：当前城市建设迈入存量提质的全新阶段，传统商圈受空间布局、业态结构、基础配套等条件制约，发展短板日益凸显，难以适配新时代商业提质的发展需求。存量低效资源的活化利用，逐渐成为驱动传统商圈迭代升级、突破发展桎梏的核心途径。本文结合存量资产的发展特征与城市更新的发展逻辑，系统剖析城市更新赋能商圈经济的内在影响机制，梳理科学可行的商圈高质量发展路径，为现代商圈优化空间格局、提升综合能级提供理论参考。

关键词：存量资产；城市更新；商圈经济

引言：现代城市建设模式已然完成转型，粗放式的空间拓建模式逐步退出城市发展体系，内部存量空间的精细化提质成为城市发展的主流趋势。商圈作为城市商业发展的核心载体，长期运营过程中形成的空间固化、业态单一等问题，持续限制商业层级提升。依托存量资源改造优化商圈发展体系，可有效破解传统商业发展短板，推动城市商业实现提质进阶。

1 存量资产视角下城市更新与商圈经济核心研究概述

1.1 存量资产与城市更新内涵界定

国内城市建设模式完成初步转型，发展重心从规模扩张转向品质提质，既有存量空间资源的价值挖掘开始成为城市升级的关键抓手。存量资产主要指代城市建成区域内已投入建设使用、拥有实际使用价值的各类空间载体及配套设施，包含老旧楼宇、闲置空地、利用率偏低的商业场地等多种类型。此类资源长期处于固定利用状态，原有功能难以匹配现阶段城市发展需求，潜藏的空间价值尚未得到全面释放，是城市空间精细化开发的主要依托。相较于以往大面积拓建新城的发展方式，城市更新更侧重对现有建成空间的精细化改造与整体优化。通过规整空间格局、调整功能布局、更新空间适配形态，改善存量空间利用不合理、功能匹配度低、资源浪费等各类发展短板。这种内涵式的城市发展模式，以盘活闲置低效存量资源为核心抓手，重构城市整体空间格局与功能体系，唤醒城市空间的内生发展动能，为商圈空间升级、业态革新与长效稳定发展提供有力支撑，契合城市高质量发展的整体发展趋势。

1.2 商圈经济发展核心构成要素解析

城市商圈能否实现长效良性发展，取决于各类核心

发展要素的协同适配程度，资源整合的完整度与适配质量，直接左右商圈整体发展质量与市场竞争力。物理空间载体是商圈建设与运营的根本依托，城市片区内的商业建筑、开放式街区及各类配套基础设施，为各类商业形态布局、商业活动开展提供稳定的空间保障。业态布局模式是商圈发展的核心内核，错落多元的业态搭配与科学化的布局架构，可以丰富商圈的商业层次，打造独属于片区的商业特色优势。区位格局与交通连通性决定商圈的辐射边界，成熟的交通路网和优越的地理位置，能够有效提升区域商业资源的集聚聚合效果。精细化的运营模式与沉浸式的空间场景打造，是维持商圈长效活力的重要保障^[1]。不同发展要素相互配合、彼此赋能，构筑起商圈经济稳定的发展体系，为存量空间资源改造赋能商圈进阶发展提供清晰的优化思路。

1.3 存量资产更新赋能商圈经济发展的研究意义与价值

现代城市空间发展不再侧重外延式扩张，整体发展重心转向内部空间的提质优化，存量空间资源的深度开发逐渐成为商圈完成自我革新的关键路径。多数商圈在长期发展过程中，普遍存在空间利用率偏低、商业布局僵化、空间价值未能充分释放的各类问题，常规的改造手段已经无法契合商圈长期发展的进阶节奏。从存量资产角度剖析城市空间改造和商圈发展的内在关联，可清晰梳理出空间优化改造推动商业层级提升的内在规律。相关研究能够突破原有空间改造思维的局限，以存量资源重构与价值重塑为核心，激活低效空间的潜在效能，充实商圈空间改造与品质升级的相关理论内容。研究形成的理论支撑，能够为商圈空间重塑、业态调整与资源整合提供新颖的优化思路，推动商圈突破自身发展局

限,让空间资源与商业发展形态形成高度契合的适配关系,稳固商圈长期稳步发展的核心根基。

2 存量资产视角下城市更新对商圈经济的影响机制

2.1 存量空间改造优化商圈载体格局

各类商圈的发展进阶,始终依托自身空间载体的建设水平与适配能力,对既有存量空间进行精细化改造升级,是推动商圈载体格局迭代优化的关键路径。商圈经过长期运营发展,原有建筑形制、空间排布方式与基础配套体系会逐步出现老化与适配不足的情况,零散化、碎片化的空间形态会阻碍内部各类商业资源的集中整合,无法匹配商圈持续进阶的发展需求。存量空间升级工作不再依托大范围拆除重建的开发模式,而是立足现有建成空间基底,开展细节化修整与整体性重构优化。改造过程中对建筑外观结构、公共活动区域、内部通行动线及基础配套设施进行全方位规整,有效整合分散的空间资源,改善商圈空间排布杂乱、功能区域划分模糊的短板。空间改造完成后,原本低效的存量区域可形成层次清晰、功能多元的新型商业载体体系,完善商圈整体空间架构^[2]。科学规整的空间布局,能够提升商圈内部各类资源的统筹利用效率,拉近不同功能区域的联动关联,塑造高品质的商业空间场景,为商圈业态革新与长期稳定发展搭建优质硬件条件,实现商圈空间资源利用模式的精细化转型。

2.2 存量业态迭代重构激活商圈内生动力

商业片区能否保持长期稳定的发展状态,关键在于内部商业体系能否跟随市场发展节奏完成动态调整与结构优化。各类传统商圈在长期运营过程中,受固有发展理念与老旧空间条件的双重限制,普遍会出现业态模式僵化、商业内容单一的现象,趋同的经营布局会大幅削弱片区商业的专属特色,无法匹配当下商业环境的多元发展趋势。基于存量空间开展的更新改造工作,能够有效破除传统商业发展的固有局限,对落后陈旧、适配性不足的商业内容进行有序梳理与更新升级。改造后的存量空间具备全新的载体条件,可依据空间特质重新排布各类商业形态的组合方式与分布格局,构建层次分明、类型多样的全新商业架构,摆脱老旧业态模式对商圈发展的制约。科学合理的业态调整能够不断丰富商圈的商业功能维度,打造独属于片区的商业发展特色,持续激发商圈内部的发展潜能。这类结构性革新可以稳步提升商圈的综合竞争实力,推动传统商业模式向精细化、品质化方向转型,依托业态体系的持续完善为商圈长效发展积蓄充足的内在动能。

2.3 存量配套设施升级完善商圈网络提升集聚效能

现代化商业片区的综合运转水平与资源集聚优势,很大程度依托片区内部配套设施的完整度与协同衔接效果。多数成型商圈在长年运营发展过程中,原有基础配套体系会逐步出现功能老化、设施老旧、衔接性不足等各类问题。这类设施层面的缺陷会割裂商圈各功能板块之间的联系,导致空间资源难以形成有效整合,制约商圈整体集聚优势的发挥。针对存量设施开展系统性的升级与修缮优化,能够有效补齐传统商圈在硬件配套上的发展短板,对通行衔接、公共区域以及基础服务设施进行全方位的功能更新与品质提升。经过系统性改造的配套体系,能够消除商圈内部的空间阻隔,形成相互贯通、高度协同的空间发展网络,促使各片区资源实现深度衔接与统筹配置。优质完善的配套条件可以进一步提升商圈的资源承接与整合水平,增强不同业态板块之间的功能互补性,形成整体性更强的商业运行框架^[3]。配套设施的持续提质优化,能够稳步增强商圈的空间容纳能力与资源聚合水平,持续优化商圈整体发展格局,为商圈综合实力的稳步提升提供稳固的硬件支撑。

3 依托存量更新推动商圈经济高质量发展路径

3.1 精准盘活低效存量商业空间拓展商圈发展维度

现代城市商业板块的提质升级,已然脱离依靠新增建设用地扩张的传统发展模式,对现有低效空间进行精细化改造与活化利用,成为各大商圈实现提质增效的主流发展方式。多数成熟商圈内部仍留存诸多利用效率低下的建筑载体、闲置空地以及老旧商业设施,这类资源始终未能得到充分开发与利用,自身潜藏的空间价值无法有效发挥,在很大程度上制约了商圈版图拓展与商业层级升级的进程。对商圈内各类存量空间进行系统性摸排与针对性激活,能够充分挖掘老旧空间载体的潜在价值,化解传统商圈空间资源紧张、发展空间受限的突出问题。结合商圈整体的发展定位与商业特色,对不同属性的低效存量空间实施分类改造与个性化升级,适配多样化商业功能的落地建设需求。通过整合零散闲置空间、重塑老旧建筑功能、挖掘闲置区域价值的方式,有效扩充商圈可用商业空间规模,优化整体空间结构层次。科学的活化利用模式能够打破传统商圈固化单一的空间布局形态,拓宽商业布局的覆盖范围,为新型业态落地与商业场景创新提供充足载体支撑^[4]。全面的存量空间活化工作可持续丰富商圈的发展维度与功能体系,推动商圈摆脱固化的发展模式,依托空间价值增值实现进阶发展,持续夯实商圈高质量发展的空间基础。

3.2 推动商圈存量业态多元融合升级丰富产业形态

商业发展模式正处于持续迭代的进程之中,结构单一的传统业态体系逐渐无法适配现代商圈的进阶节奏,业态之间的相互融合与内容革新,是存量商圈突破自身发展瓶颈的重要方式。不少成型商圈的商业构成长期保持固定模式,业态排布高度相似,整体结构层次较为单薄,缺少专属特质与拓展空间,无法适配当前多变的商业发展环境。借助存量空间的整体改造与优化契机,可对商圈内部老旧、滞后的业态构成开展全方位梳理与重塑。整合现有基础商业内容、融入全新商业经营内容,弱化不同业态之间的发展壁垒,搭建结构完整、类型丰富的复合型商业体系。改变过往各类商业业态独立运作的固化模式,促进各类商业内容深度交融、协同共进,让业态优势资源形成互补增益的发展格局。业态结构的优化融合,能够拓宽商圈商业内容覆盖维度,充实整体商业层次,改善传统商圈业态僵化的短板。重构后的业态体系可以塑造专属商业竞争优势,完善商圈整体产业生态,提升商业架构的适配性与完整性。持续的业态革新能够充分释放商圈潜在发展空间,丰富产业呈现形式,为商圈长期高质量发展搭建多元产业支撑,推动商圈商业综合层级稳步提升。

3.3 完善存量配套体系强化商圈集聚核心竞争力

商圈综合竞争实力的构筑,不仅依托业态体系的完善升级,更取决于整体配套设施的完整度与协同适配能力。多数传统商圈在长期发展过程中,配套体系迭代更新速度滞后于商业发展节奏,普遍存在设施老化、功能单一、布局零散等问题,各类基础服务设施衔接性不足,难以适配现代化商业发展的运营需求,弱化了商圈的资源聚合能力。依托存量更新开展配套体系的全方位优化,能够针对性补齐传统商圈的硬件短板,对交通衔接、公共服务、休闲配套等存量设施进行系统化修缮

与功能升级。通过整合零散配套资源、优化设施空间布局、拓展基础服务功能,搭建一体化、全覆盖的商圈配套网络,打通商圈内部各功能板块的联动壁垒。完善的配套架构可以有效提升商圈的空间承载能力,强化各类商业资源的吸附与整合效果,让商圈整体运行体系更加成熟完备。优质的配套环境能够塑造商圈独特的发展优势,提升商圈在商业板块中的综合竞争力,推动商圈从单一业态竞争模式转向综合体系竞争模式^[5]。持续的存量配套提质优化,能够夯实商圈长效发展的硬件根基,强化商圈资源集聚的核心优势,为商圈高质量、可持续的进阶发展筑牢稳固基础。

结束语:未来,可持续深耕存量资产精细化更新领域,围绕商圈空间改造、业态融合、配套升级多维度持续优化整体发展体系。立足存量资源价值再造的核心逻辑,不断完善商圈发展架构,强化商圈集聚优势与综合竞争力,依托内部资源的提质优化实现商业层级跃升,为城市商业经济的长效高质量进阶提供源源不断的发展助力。

参考文献

- [1] 王子豪,张春阳.全周期管理视角下城中村更新改造模式探索——以深圳水围柠盟人才公寓为例[J].住宅,2023(6):19-26.
- [2] 陆思琪,单晨阳,张亚楠.国有资产存量优化视域下的高校财政资源配置改革研究[J].中文科技期刊数据库(全文版)经济管理,2024(9):045-049.
- [3] 徐向东.基于城市更新视角下街区商业发展策略——以合肥市欧风街为例[J].经济与社会发展研究,2024(23):0187-0189.
- [4] 孙伟业.城市更新规划对经济发展的影响研究[J].住宅与房地产,2023,(36):68-70.
- [5] 葛佳欣,钟信敏.存量规划视角下的城市更新研究进展[J].建设科技,2022(14):16-18+26.