

适应社会新经济发展的新兴社区商业产业布局规划研究——以丽水市城东花园邻里中心为例

季泉泉

(丽水市文化旅游投资发展有限公司)

摘要:城市功能最重要的组成部分之一就是商业综合体,其演变受到历史、经济以及政治等多方因素影响,科学有效的商业综合体布局能够帮助城市完善自身功能,也能促进城市经济快速发展。本文以丽水市城东花园邻里中心为案例分析对象,首先阐述了新兴社区商业产业布局规划对城市空间演变的影响,分析了邻里中心布局现状,并在此基础上提出了社区商业产业布局规划优化路径,以供参考。

关键词:经济发展;新兴产业;产业布局规划;邻里中心

丽水市,古称处州,浙江省辖陆地面积最大的地级市,位于长江三角洲地区,是浙江省政治、经济、文化的中心。在城市规划、市场经济不断发展的当下,丽水市的商业经济也变得越发繁荣,规划建设也让丽水市的商业综合体体系获得了十分良好的发展前景。但是在商业综合体体系不断发展的同时,丽水市的商业综合体在空间分布方面仍然存在新旧城区设施不够均衡、商业综合体不具备经营特色、内部结构过于传统、新建商业网点发展动力不足等问题。但任何城市商业综合体发展都与城市规划建设格局存在直接联系,因此本文也就该问题展开了深入分析。

一、基于智慧城市规划的研究背景

随着社会的快速发展,智慧城市发展理念也应运而生,这是一种以实现城市中的人与人、物与物、物与人的全面感知、互联互通和信息智能利用为特征,实现高效的政府管理、便捷的民生服务、可持续发展的经济为目标的理念。“十四五”时期是我国全面建设小康社会的关键阶段,为了是适应社会经济发展新常态,提升政府公共服务能力,促进产业转型升级,优化社区商业产业布局规划,丽水市也在积极响应智慧城市建设的方向,因此本文也以社区商业产业布局规划为切入点,以邻里中心为案例分析对象,分析了适应社会新经济发展的社区商业产业布局规划。

二、社区商业产业布局规划对城市空间演变的影响

(一) 改变空间形态格局

我国城市空间形态从原本的聚集块状逐渐过渡到轴带发展,再发展至如今的规模扩张外延跳跃,这也是当下城市形态发展的核心形式,主要以产业空间为中心。从目前我国城市形态演变过程,我们能够看出城市社区商业已成为拓展城市空间的核心载体,例如我们以丽水市为例,在人口规模不断增加,当下丽水市的经济战略地位也变得越发凸显,尤其是在新世纪以后,丽水市的资源环境压力逐渐提升,生态环境承载能力也大幅下降,目前丽水已经形成了以万地、西城广场、新嬉里为核心的北带商圈,即将形成了以银泰城为核心的南带江滨商圈,下一个谋划的就是东部商圈了^[1]。城东花园邻里所处位置,和即将动工的金融创新中心相结合,形成事实上的东部商圈,将极大的方便城东居民的日常生活。

(二) 完善城市功能结构

对城市空间形态演变来说,社区商业有着十分重要的引

导作用,可带动城市空间重构与转型,对城市功能完善与提升来说,社区商业的作用不可忽视,能够充分体现城市新区老区的内部互动,这种互动主要从主动与被动两个层面进行分析。首先,社区商业本就是一种郊区化进展,也是城市管理者凸显自身理念、提升城市功能的核心平台。除此之外,社区商业建设工作也能对城市地区的社会经济环境带来改变,可进一步促进城市人群分异。从我国大部分的城市我们能够看出城市新区与社区商业建设新区,正逐渐成为高学历、高收入人群的主要活动空间。邻里中心作为集商业、文化、体育、卫生、教育等于一体的社区商业中心,围绕12项居住配套功能,从“油盐酱醋茶”到“衣食住行闲”,为百姓提供“一站式”的服务。而邻里中心模式,也早已成为不同于百货公司、超市、卖场、商业街的第五类商业业态,是社区商业的典型代表,也被认为是内地社区商业的领跑者。

(三) 重组产业发展格局

最开始我国的城市新区建设主要还是集中在经济建设与产业发展,该特点也进一步导致社区商业建设伴随着新产业空间出现,而经济活动最为频繁的地区与新区开发匹配度较高。除此之外,目前我国的城市中心城区面临的“退二进三”步伐也在不断加快,作为承接老城区各产业的重要载体,城市新区本就能够推动中心城区“换笼”发展,也能使城市地区的工业用地圈层不断往外扩大,可有效改变城市地区的产业空间。例如,丽水市的产业结构也逐渐朝着高端化方向发展,也逐渐把旅游业、现代服务业、装备制造业当做主导产业,这些产业的布局也在很大程度上与新区互相契合^[2]。除此之外,由于产业在空间布局方面还表现出与新区极高的契合度,在接受中心市区逐渐转移第二产业时,不仅可以提升中心城区的土地利用资源率,还能极大程度促进新区的经济发展。

三、邻里中心商业综合体布局现状

(一) 项目建设理念与内容

邻里中心建设理念为“灵动的水”一入山、观水、憩园建筑精炼的重叠,赋予山的形态;而水,化作空间的舞者穿于地、腾于空、奔于山,整座建筑的语汇富含依傍和动态模式,象征着流水的灵动,城东邻里中心正在此环境中崛起。城东花园邻里中心项目用地面积约32453平方米,主建筑面积约8万平方米,此外,建筑提取丽水“六江之源”的概念,以起

伏的手法对其进行抽象,并在塔楼和体育馆立面进行不同形态的表达。

(二) 场地设置

场地适宜结合规划河道布置景观,形成中心景观节点。沿丽阳街和东地路为主要使用人员来向,可结合景观设计成为入口景观广场,同时这两面可以作为建筑形象展示面。

(三) 配套设施

邻里中心商业综合体在对配套设施进行配置时,也积极践行了以下原则:首先,多层次多层级立体绿化,包含多种绿化形式:广场绿化、退台式屋顶花园、运动草地等,形成了丰富的景观形态,营造花园感受。

其次,体验休闲综合配套。丽水花园邻里中心以完善的休闲体验式配套服务于周边社区,包含便民服务、政务服务、体育健身等多项功能。

最后,开放式互动交流场所。邻里中心提供了多种空间的开放式互动交流场所,使得全龄层都能够找到适合自己的活动方式与活动空间,提升项目的活力。

四、丽水市邻里中心商业综合体布局优化策略

随着时代的不断发展,居民购买能力与城市道路交通条件、人口规模、消费水平以及城市空间形态布局存在直接联系,未来的丽水市中心城区商业综合体也逐渐朝着“四核、两轴、多点”空间布局不断发展。

(一) 均衡商业综合体的等级体系,提升市级商业综合体的品质

首先,丽水市要在原有的各等级商业规划的基础之上,均衡评定各商业综合体的等级体系,使丽水市区商业综合体品质得到有效提升,也能真正提升市区级商业综合体的各项功能,促进社区级商业综合体发展。如丽水市花园邻里中心,空间布局就要充分结合完善商业综合体功能、优化商业空间格局、构建活力商业体系、扩展城市空间等重要特征,在遵循城市总体规划的基础之上进行优化升级,使邻里中心能够真正成为具备现代多元发展特征的核心商业板块,也能为附近居民提供集娱乐、观光、休闲、购物为一体的综合性服务^[9]。

(二) 结合消费者心理需求变化,创新商业模式

结合消费者实际心理,不断创新商业模式,商业业态的积极创新主要体现在业态结构与档次提升层面,还主要包括特色与多元融合,通过创建现代化数据平台,帮助邻里中心更加充分地了解消费者的实际习惯,也能充分掌握互联网变化趋势,帮助邻里中心更加科学地制定出与消费者行为习惯非常匹配的经营决策。此外,邻里中心也要积极提升消费活动链长度与消费空间功能,增加不同年龄阶段的休闲公共空间,使邻里中心的商业功能更加多元化。

(三) 充分整合商业综合体与人口、道路的有机联系

充分整合商业综合体与人口道路的内部联系,对人口规模较大的地区来说,创建一处区级商业综合体,结合轨道交通打造更加具有综合性质的轨道交通地下商业,合理设计停车位,强化车设施管理工作。此外,城市其他功能十分繁多,

如自然生态空间、旅游空间以及康养产业等,邻里中心也要在该片区融合河流、自然景观等,使邻里中心的商业服务能够朝着均衡化方向不断发展。

(四) 创建消费者体验的双向联动融合模式

积极探寻互联网背景下商业综合体的升级转型模式,充分利用5G网络、大数据以及互联网技术,使商业模式能够朝着线上线下互相联动的方向不断发展,为消费者创建更加真实的双向联动体验;通过打造线上线下消费空间的方式,实现功能延伸^[9]。除此之外,邻里中心还可以通过构建智慧商圈的方式,使自身具备的商业综合体服务功能得到不断延伸与强化。

(五) 提升商业综合体经营特色

邻里中心的各商业网点可开展主题化设置,打造具有现代气息的商业综合体。对批发市场类的商业综合体来说,其本身就要彰显种类繁多的经营特色,而区级商业综合体以及市级商业综合体需要在原本实体商业的基础之上,合理引入网上购物模式,借助线上线下模式推动产品,使消费者能够获得更加多元化的消费体验,强化商业实体的核心吸引力。

(六) 利用当地历史文化,培育特色商业街

提升邻里中心发展定位与商业功能,具体可以从以下几点开展:第一,创建特色商业街区以及综合性街区,比如休闲餐饮街、古文化街等。例如内蒙古大学片区的文化功能商业街,南二环片、万达广场等商业街,强化商业综合体建设功能^[9]。除此之外,在保留原有特色商业街的基础之上,也要不断完善内部商业街的功能与档次,如大召九久街与塞上老街等特色商业街的改造与提升。

综上所述,城市新区建设本就是十分动态化的过程,而经济效益也需要从原本的单一功能逐渐转向综合城区转型。在城市新区产业发展进程中,社区商业既是社会经济实现的关键所在,也是保证环境效益与社会效益的根本所在,因此需要在支持社区商业产业布局规划的同时,也要积极支持社区商业发展,促进城市转型发展。

参考文献

- [1]晏德晴.广州市花都区产业发展及空间布局规划探究[J].中华建设,2021(1):2.
- [2]田野.产业规划与城市规划的统筹协调路径研究——以河池大健康产业为例[J].城市建设理论研究:电子版,2021(6):2.
- [3]王翠平、王豪伟、郑渊茂.城市建筑群三维空间布局评价与优化——以厦门岛滨海地带为例[J].生态学报,2020,40(22):11.
- [4]刘伟.浅析城市商业综合体业态布局特点——以广州东塔为例[J].建材发展导向,2020,18(5):1.
- [5]程佳佳."互联网+"视角下商业布局变化对城市空间的重塑研究[J].智能城市,2020,6(18):2.