

城市综合体的发展新趋势

曹亦洵

华东建筑设计研究院有限公司，上海 200001

摘要：城市综合体在实际建设过程中，自身具有强大的商业吸引能力和社会竞争力，因为城市综合体通过多元化、个性化的商业功能和结构空间布局，为消费者提供了一个全方位、多角度、高效率、高品质的购物、休闲、娱乐、生活、工作为一体的生活体验，以此满足社会大众对于不同层次、不同环境、不同水平的消费和生活需求。除此之外，城市综合体在实际建设时，还可以为企业商户提供高效率高、经济价值高、附加价值的经营环境与竞争平台，以此促进商户之间的合作效应，互补效应以及协同效应。

关键词：城市综合体；商务综合体；发展规模；运营系统

The New Development Trend Of Urban Complex

Cao Yixun

East China Architectural Design and Research Institute Co., LTD., Shanghai 200001

Abstract : urban complex in the actual construction process, itself has a strong business ability and social competitiveness, because urban complex through diversified, personalized business function and structure space layout, provide consumers with an all-round, multi-angle, high efficiency, high quality shopping, leisure, entertainment, life, work as the integration of life experience, to meet the public for different levels, different environment, different levels of consumption and life demand. In addition, in the actual construction of urban complex, it can also provide enterprises and merchants with high efficiency, high business environment and competitive platform with high economic value and added value, so as to promote the cooperation effect, complementary effect and synergistic effect among merchants.

Key words : urban complex; business complex; development scale; operation system

我国正处于城市化高速发展的时期，虽然受到全球经济水平的影响，但是城市化发展进程仍然处于主要趋势，在此种发展背景下，由于城市综合体自身所具有的优势和特点，必然会成为开发商、政府、城市发展以及商业的重要载体，因为城市综合体在实际建设时具有多业态集中、注重自然环境建设等优势。除此之外，城市综合体在实际建设时，更加关注和重视建筑形象所具备的地标志性，此种现状也为城市发展提供了动力。

一、城市综合体基础概念

城市综合体主要以建筑群作为基础条件，融合商业销售、商业办公、酒店餐饮、公寓住宅以及休闲娱乐等核心功能为一体的综合结构体，随着时代的进步和发展，越来越多的城市综合体不断演变和发展，并形成不同类型、不同方向、不同侧重的城市综合体，虽然综合体的功能相对较小，但是不同的功能有不同的应用方向，都属于城市综合体系中的一员。

第一，商务综合体在实际经营和运转过程中，通常以 cbd、酒店和商业写字楼为主导，周边会包含少量的居住楼房。第二，商业综合体主要以商业购物中心为核心结构。第三，生活综合体则是指郊区和新建居民楼为主的建筑结构体，此种类型的综合体，

社会大众居住比例普遍高于 30%。第四，单一综合体通常为无住宅、商业公寓的纯综合体，所以通常情况下，此种建筑为单栋并且能够用于多种范围和功能。

城市综合体从本质上来看，基本具备了现代城市的全部功能，所以又被称为城中城。通常来说，大型的城市综合体其经济相对比较发达，并且在建筑功能上主要根据城市经营特点有所偏重，通常来说，主要以酒店写字楼购物中心为核心的组合。

城市综合体在实际运营和发展过程中，与多功能建筑具有明显区别，多功能建筑主要是建筑数量和种类上的不断积累和综合，此种综合结构不会出现新的运营系统，局部建筑的数量增减也不会影响整体。城市综合体则是根据城市发展的核心需求，确保各个功能的建筑相互组合，并且在此基础上进行结构优化，让

所有的功能性建筑共存在一个有机系统中，因此，城市综合体中如果功能性建筑的数量大幅度增加或减少，会改变综合体内部结构和基本属性。

二、城市综合体特点

(一) 超大空间

一般情况下，城市综合体在建设时需要与城市发展规模相互匹配，所以大多数城市综合体在区域规划过程中，要与现代化城市主干道相互连接。通常情况下，城市综合体的区域范围相对较大，空间尺度巨大，可以容纳许多超大建筑群和生活空间，由于大多数城市综合体的建筑规模以及施工范围过大，因此其室内空间规划上也普遍较大，一方面室内的空间与室外空间和范围相互协调，另一方面，不断扩大室内范围，还可以满足建筑功能的多样化要求，实现多功能的施工目标。

(二) 树形结构体系

城市综合体在实际施工和建设过程中，由于其施工空间较大，内部结构相对比较复杂，所以要根据其施工要求，有效规划地下城、地下夹层、天桥层等相关结构，确保城市综合体中地上和地下结构能够相互连接，与城市街道、地铁、停车场等设施与建筑内部交通系统有机结合，以此形成树形的建筑结构体系，相对于传统的建筑连接体系来说，树形的结构体系有效打破了传统单一的街道设计思维，形成了立体化的交通空间。

(三) 现代城市结构设计

对于城市综合体来说，使用现代化的城市结构设计，并将其与城市自然景观设计和环境设计相互结合，是城市综合体方案设计的主要特点，因为使用建筑群体的设计方法，能够有效打破传统建筑立面的设计概念，并通过清晰的标志物、街道、绿化、照明等手段，丰富自然景观和城市综合体的外部环境，确保所有的建筑群体都能够成为景观的一部分^[1]。

(四) 高科技应用设施

城市综合体在实际设计和施工过程中，不仅具有社会性和大众性，又是科学技术和智能化的集合体，对此在实际设计过程中城市综合体，能够利用先进的科学技术和硬件设施，充分反映出城市发展离不开科学，比如：城市综合体中的建筑在室内交通的设计上，可以直接使用垂直电梯、步行电梯、自动扶梯以及观景电梯等；建筑内的信息通信主要由电话、电视、互联网、计算机等方式构成；综合体的安全系统则需要利用电视监控系统、声音监听系统、紧急呼叫系统、信息传呼系统等构成，以此保证城市综合体中的信息能够高效传递。

三、城市综合体发展趋势

(一) 发展现状

从本质上来看，城市综合体的发展是随着城市中心回归理念所演变而来的，目前已经成为城市发展的重要形式之一，并且已经成为我国各地区大型城市建设的主流模式。随着经济全球化的

不断发展和进步，我国经济贸易活动和经济发展活动日益频繁，城市综合体的特点和优势也逐渐展现，在实际运营时，无论是满足社会大众的生活和消费需求，还是推动城市发展都起到了积极意义和作用。

而在商业经营模式上，随着人们消费形式的转变和创新，具有商业功能的建筑，已经从最初的百货购物中心、住宅底商发展至城市综合体，并且商业综合体也从消费中心逐步转向为满足人们多样化多层次的消费需求方向，从而为消费者提供更加安全、舒适、开放、灵活的消费和生活空间，从根本上满足方案中的以人为本设计理念。

在城市发展过程中，城市综合体主要以区域经济发展战略和商业产业规划布局作为核心条件，结合科学技术、文化办公、商业会议、休闲娱乐、城市交通以及酒店居住等领域，为社会大众提供全方位、多角度的服务环境，确保城市的各个区域能够相互依存、相互合作、互惠互利。对此在建筑形式设计上，城市综合体主要以商业街区、商用公寓、民用住宅、科技大厦为主要建筑形态，并且积极引进高新技术企业、绿色环保企业、生产性服务企业等，以此呈现出不同建筑功能的多样化、复合性和融合性。

目前城市所开展的综合体建设，能够更好的刺激社会大众消费，自身具有高度的功能集约性，有效满足社会大众对于商业服务的各种要求，进一步拓展了消费者在线下消费的范围和空间；城市综合体还能够有效适应消费者对于碎片化、多元化、个性化的消费需求，带动各个产业的发展，促进商业进步。

为有效推动城市综合体的发展，近几年，我国和各地区相继出台了一系列管理政策和应对措施，以此有效支持和引导各地区开展城市综合体的建设。比如：我国发改委等部门进一步发布了关于促进商业消费回暖，加快商业流通产业转型的相关文件，并在文件中明确提出，想要全面推动商业综合体和城市综合体的建设进程，构建出一批具有国际水平的商业建筑群，需要选择适合的发展形式，积极开展城市综合体的基础建设；房屋建设部门相继发布了加快老旧小区改造工作的通知文件，并提出各地区要积极引导和鼓励社区商业综合体的改造，全面推动城市综合体发展工作，提高社区的基础服务水平；各地区文旅部门相继发布了关于促进地区文化旅游融合的指导意见，文件明确提出，各地区要大力支持文化和旅游综合体的建设与管理，有效打造出具有文化特点、旅游价值、历史意义的文化旅游综合体^[2]。

(二) 发展要点

1. 商务性

对于现代城市发展来说，商务性是其主要功能，该功能影响着城市大部分资金流向，一个区域空间内是否能够提供更加快捷、高效的商务空间，决定了该城市的地位和综合功能，而城市综合体的建设和应用，能够有效满足不同行业的商务和经营需求。

2. 商业性

在社会大众日常生活工作与学习中，商业的销售与城市综合体十分密切，因为销售主要为社会大众提供生活性、丰富性、愉快性的基础需求，以此满足社会大众的消费多样化。

3. 居住性

在城市建设以及城市综合体的发展过程中，居住性是城市开发的基础条件，是解决群众居住问题的核心策略，所以要将居住性放在方案设计的首要位置，尽可能避免群众每日出行时出现交通拥堵问题，从根本上节约交通能源。同时，城市综合体自身所具有的居住性，能够为城市各个区域以及街道提供相对安全的生活工作和学习空间，从根本上有效节省居民出行的时间以及相关的城市资源，完成城市综合体的聚合作用，满足城市中不同阶层群众的居住需求。

(三) 发展趋势

各地区城市化建设进程的不断加快，人们对于生活水平和品质的要求随之提高，相比传统城市发展策略和区域规划来说，城市综合体建设形式能够有效满足人们对于生活多样化的基础需求，为各领域与各行业的发展提供了更加广阔的空间，制造更多的发展机遇。

第一，对于城市综合体的发展来说，政府对其支持力度不断提高，为该行业的进步提供了基础的政策支持^[3]。比如：各地区政府为了有效推动城市综合体的基础建设进程，不断增加资金支持力度，为行业发展提供必须的资金支持。除此之外，政府还根据城市综合体建设现状，出台了一系列优惠政策，鼓励和引导企业进行技术创新和技术优化，以此推动城市综合体建设和发展的可持续性。

第二，随着社会经济水平的不断进步和发展，人们的生活与消费方式出现了巨大转变，对此城市综合体已经成为人们工作、学习和生活必不可少的重要构成部分，同时人们对于购物、休闲、娱乐、工作、就医等核心需求不断增加，此种发展现状也为城市综合体提供了强大的市场。

目前城市综合体行业随着城市的发展不断壮大，企业数量和种类的增加，同样推出了全新的城市综合体，拓宽了市场规模，在此基础上提高方案设计服务水平，使得城市综合体在整个市场上获得更多的重视，近几年，城市综合体此种经营方式受到了许多企业、开发商以及投资商的关注，目前已经成为城市高端商业

发展和进步的主要开发形式^[4]。

城市的快速发展以及城市基础功能的不断创新，为商业建筑尤其是城市综合体的基础建设带来了显著的发展机遇，尤其近几年民用住宅房屋不断受到控制，导致许多房屋建筑企业将发展的方向和目标转向为商业地产，至此，城市综合体成为企业发展战略的重要内容和关注点，而这种发展现状要求所选择的建筑区域具有商业价值，只有保证施工地块的价值最大化，才能有效实现政府企业和社会大众的共赢，推动城市可持续稳定发展。

未来几十年，我国的房地产仍然处于高速发展的阶段，尤其是在城市化建设进程中，必然会造就城市居住的空间和环境大幅度扩大，城市基础功能也随之完善，对此，政府需要不断投入资金，引导各个行业稳定、快速的发展，而城市综合体作为城市发展的重要构成部分，能够极大的提高城市建设进程增加经济水平，增加居民收入，然而对于商业来说，只有居民的消费能力大幅度提升，才会增加消费意愿，对城市综合体中个性化、多元化、品质化的商业形式和服务有所需求^[5]。

从本质上来看，想要充分挖掘城市综合体的发展趋势，则需要从国家经济、政府政策以及商业发展现状入手，详细分析城市综合体未来的国家政策以及管理体制的发展趋势，探索城市综合体的市场发展潜力，在此基础上重点分析城市综合体中的产业规模、产业结构、产业竞争、产业经济利益等。

结语：

总之，城市综合体主要指将城市中的商业、办公、居住、餐饮、娱乐、交通等相关行业进行相互组合和互相沟通，并且集中在一个建筑区域内，构建出一种相互合作，相互依存的经营状态。城市综合体的实际意义和作用十分重要，它自身具备了现代城市发展的全部功能，能够满足社会大众对于日常生活、工作和学习的全部需求，对此本文首先详细分析了城市综合体的基础概念，在此基础上进一步探索城市综合体的特点，从中总结出城市综合体的发展趋势。

参考文献：

- [1] 陈应. 超高层建筑智能化系统设计、BIM 技术应用和工程管理 [J]. 智能建筑, 2016, (2): 12-17.
- [2] 唐秋生, 赵沙沙. 构建以人为本的城市和谐交通体系 [J]. 北方交通, 2013, (8).
- [3] 林坚, 叶子君. 绿色城市更新: 新时代城市发展的重要方向 [J]. 城市规划, 2019, (11).
- [4] 薛思源. 上海市城市综合体公园使用活力影响因素研究 [J]. 中国建筑装饰装修, 2023, (06): 134-136.
- [5] 叶如丹. 打破边界——城市综合体的发展新趋势 [J]. 居舍, 2023, (08): 169-172.
- [6] 周朝亮. 城市综合体建筑空间设计探究 [J]. 建材世界, 2023, 44 (01): 109-111.
- [7] 饶茹. 新形势下城市综合体项目开发投融资风险分析 [J]. 投资与合作, 2023, (01): 57-59.
- [8] 李春舫, 程锐, 姜俊杰. 未来之城: 以轨道交通为导向的城市综合体 [J]. 当代建筑, 2023, (01): 29-31.
- [9] 庾冀皓, 陈筱妍, 李文军, 叶静, 裴杰. 全民健身背景下城市综合体休闲体育空间的价值及其功能组合特征探讨 [J]. 华中建筑, 2022, 40 (12): 110-114.