

# 基于 TOD 模式的地铁车站周边商业空间 规划与设计思考

王晗

北京城建设计发展集团股份有限公司, 北京 100037

**摘要：**本文系统分析了 TOD 模式下地铁车站周边商业空间规划策略，旨在提升其功能性与可持续性。研究涉及业态定位、环境氛围营造、空间布局创新及可持续发展。探讨了地铁与商业的衔接互动，解析了 TOD 商业布局特色与业态多样性。针对功能定位、环境氛围、空间布局等关键问题，提出了专业规划与设计对策，以促进地铁商业空间质量提升和城市可持续发展。本研究对优化地铁车站商业空间具有重要意义。

**关键词：**地铁车站；TOD 模式；商业空间规划；设计思考；交通导向发展

## Reflections on the Planning and Design of Commercial Spaces Around Subway Stations Based on the TOD Model

Wang Han

Beijing Urban Construction Design & Development Group Co., Ltd. Beijing 100037

**Abstract:** This paper systematically analyzes the planning strategies for commercial spaces around subway stations under the TOD (Transit-Oriented Development) model, aiming to enhance their functionality and sustainability. The research covers business positioning, environmental atmosphere creation, spatial layout innovation, and sustainable development. It explores the connection and interaction between subways and commercial activities, analyzing the characteristics of TOD commercial layouts and the diversity of business formats. Professional planning and design countermeasures are proposed for key issues such as functional positioning, environmental atmosphere, and spatial layout, to promote the improvement of subway commercial space quality and sustainable city development. This study is significant for optimizing commercial spaces around subway stations.

**Keywords:** subway station; TOD model; commercial space planning; design reflection; transit-oriented development

### 引言

随着城市化进程的加快，地铁作为一种高效、便捷的公共交通工具，已经成为解决城市交通问题、推动城市可持续发展的重要手段。TOD (Transit-Oriented Development, 即交通导向发展) 模式作为一种新型的城市发展理念，强调以公共交通站点为中心，实现土地的高效利用和城市功能的有机融合。地铁车站周边商业空间作为城市经济活动的重要载体，其规划与设计显得尤为重要。本文旨在探讨基于 TOD 模式的地铁车站周边商业空间规划与设计思考，以期为我国城市地铁商业空间发展提供有益借鉴。

### 一、地铁车站周边商业空间规划与设计策略

在城市化进程不断加快的今天，地铁车站周边商业空间已成为城市经济发展的重要载体。合理规划与设计地铁车站周边商业空间，以实现其最大效益，是城市规划与商业发展领域面临的一项关键任务。以下是对地铁车站周边商业空间规划与设计策略的探讨。

#### (一) 确定商业空间的功能和业态

伴随轨道交通的飞速发展，城市空间结构既随着人口外迁而不断扩散，又随着沿线土地增值而不断集聚。商业因其土地承租能力强、经济效益大，以及对区域发展的带动及提升作用明显逐渐成为

轨道交通站点周边用地的重要组成部分<sup>[1]</sup>。随着城市人口的不断增长，地铁车站周边商业空间的功能和业态定位显得尤为重要。在规划初期，应依据地铁车站所在区域的具体情况，明确商业空间的主导功能和业态类型。这包括对周边居民、上班族及游客需求的深入分析，以便为消费者提供便捷、多样化的购物和休闲体验。在此基础上，应当将商业空间细分为餐饮、购物、娱乐、休闲等多元化功能区，以促进业态间的互补性，实现互利共赢的商业生态。

#### (二) 设计商业空间的环境和氛围

商业空间的环境与氛围对于吸引消费者扮演着至关重要的角色。在规划地铁车站周边商业空间的过程中，应重视创造一个舒

适且宜人的环境<sup>[2]</sup>。这包括合理的空间布局、绿化景观的设置、灯光照明的搭配以及艺术装置的融入。通过这些手段，打造独具特色的商业氛围，使消费者在购物、休闲的同时，享受到美好的环境体验。

### （三）创新商业空间的形式和布局

创新商业空间的形式和布局是提升地铁站周边商业竞争力的关键。创新策略需超越传统商业空间限制，引入新颖的商业模式，例如主题街区、体验式购物中心等概念。同时，优化空间布局，提高空间利用效率，实现商业价值的最大化<sup>[3]</sup>。此外，还可以利用地铁站的交通便利优势，打造线上线下相结合的智慧商业街区，满足消费者多元化的需求。

### （四）考虑商业空间的可持续性

将商业空间的可持续性纳入考量，构成了地铁站周边商业发展规划的一个关键组成部分。在设计过程中，应当着重考虑节能减排和绿色环保原则，选用环保型材料，并致力于提升资源利用效率。同时，关注商业空间的社会效益，促进周边社区和谐发展，为城市居民创造一个宜居、宜业的良好环境。通过这些措施，实现地铁站周边商业空间的可持续发展，为城市经济注入持久动力。

## 二、地铁和 TOD 模式下周边商业的衔接关系

现代城市交通与商业发展的紧密联系中，地铁和 TOD 模式下的周边商业衔接关系显得尤为关键。以下是对这一关系的深入探讨。

### （一）地铁与周边商业的互动关系

地铁系统作为城市交通的骨干，与周边商业的协同发展已成为推动城市活力的关键。地铁的便利性极大增强了商业区的可达性，吸引了大量消费者，催生了商业繁荣，并将地铁站点转变为商业活动的中心，显著增加了商业价值<sup>[4]</sup>。这种繁荣又为地铁带来了稳定的客流，提升了运营效率，并通过税收和就业贡献于地铁的持续发展，形成了一种互惠的循环。

在 TOD 模式下，周边商业发展呈现出集约化和多功能一体化的特点，形成了一个融合工作、生活和休闲的综合生活圈。这种模式下的商业布局紧凑高效，与地铁站点紧密结合，促进了商业与交通的深度整合。TOD 的商业业态多样，包括零售、餐饮、娱乐和教育等，不仅丰富了商业环境，也为地铁站点带来了持续的人气 and 活力，体现了城市发展的深度和专业性。

### （二）地铁与周边商业的空间衔接

在地铁与周边商业的空间融合方面，关键在于地铁站点与商业设施的布局优化。合理规划应确保商业空间与地铁站点的无缝衔接，促进人流的高效流通。同时，交通组织的精心设计是必要的，以保障行人、车辆和公共交通的有序流动，从而提高整体交通效率。

在功能衔接上，商业空间需兼顾消费需求与地铁运输功能的互补，共同构建完整的城市服务体系<sup>[5]</sup>。地铁商业与周边商业的业态协同，通过互补和差异化策略，共同营造多元化的商业生态环境。

此外，地铁商业与周边商业的服务配套设施对提升商业环境至关重要。包括便捷的支付系统、清晰的信息导示、舒适的休息区域等，这些细节服务提升了消费者体验，促进了地铁商业与周

边商业的深度融合，共同推动城市商业的繁荣与发展。

## 三、地铁站周边商业空间规划与设计的关键问题

在城市化进程的浪潮中，地铁站周边商业空间的规划与设计显得尤为重要，它不仅关系到城市形象的提升，更直接影响着市民的生活品质和城市的经济发展。以下是对地铁站周边商业空间规划与设计关键问题的探讨。

### （一）功能和业态定位问题

地铁站周边商业空间的规划与设计面临的核心问题在于如何精确地进行功能布局与业态定位<sup>[6]</sup>。这涉及如何针对地铁站的独特地理优势进行功能区域的合理划分，如何根据乘客流量的特征来设定商业空间的功能性，以及如何针对周边社区居民的多样化需求进行业态的细致规划。此外，问题还在于如何确保商业空间的功能与业态能够适应市场的变化，满足长期发展的需求，同时保持其独特性和竞争力。

### （二）环境和氛围营造问题

地铁站周边商业空间规划与设计中的环境和氛围营造问题，涉及如何创造一个既符合城市形象又能吸引顾客的舒适购物环境。这包括如何通过设计手法提升空间的视觉吸引力，处理商业空间与地铁站的过渡衔接，以及营造一个既安全又具有亲和力的公共空间氛围<sup>[7]</sup>。同时，问题还在于如何平衡商业空间的活跃氛围与周边居民的宁静生活需求，以及如何确保环境设计的可持续性、环保性及长期的审美价值。

### （三）形式和布局创新问题

地铁站周边商业空间规划与设计的形式和布局创新问题，着重于如何打破传统设计框架，探索新的空间组织模式。这包括如何将创新的设计理念融入商业空间的形态构造，如何通过布局优化提升空间的流动性和功能性，以及如何利用有限的空间资源创造更为灵活和多样化的商业环境。此外，问题还在于如何确保形式和布局的创新能够与消费者的行为模式相契合，以及如何在这些创新中体现地域文化特色和现代审美趋势。

### （四）可持续性发展问题

地铁站周边商业空间规划与设计的可持续性发展问题，关注的是如何在满足当前商业需求的同时，确保长期的环境、社会和经济可持续性。这涉及如何设计出能够高效利用资源、降低能耗的商业空间，如何实现商业活动与自然环境的和谐共生，以及如何通过规划促进社区参与和增强地方经济活力<sup>[8]</sup>。此外，问题还包括如何确保商业空间的规划与设计能够适应未来变化，保持其弹性和适应性，以及如何在设计中融入绿色建筑和可持续材料的应用原则。

## 四、地铁站周边商业空间规划与设计解决措施

面对地铁站周边商业空间规划与设计的复杂挑战，需要采取一系列切实有效的解决措施，以确保商业空间的繁荣与发展。以下是对各项关键问题的解决措施的详细探讨。

### （一）功能和业态定位的解决措施

为精确解决地铁站周边商业空间的功能与业态定位，须采纳一系列科学合理且实用的策略。起始于深入的市场调研和需求分析，精准把握不同消费群体的习惯与需求，以此为据精准定位商业功能。继而，综合考量地铁客流特性和周边商业环境，精心规划业态组合，确保业态互补并提升市场竞争力<sup>[9]</sup>。进一步，通过政策引导和优惠措施，吸引特色商家入驻，打造独特商业特色与品牌形象，增强商业空间内涵及对外部投资的吸引力，助力商业空间的长期繁荣与城市经济发展。

### （二）环境和氛围营造的解决措施

在打造商业空间的环境与氛围方面，策略应聚焦于提升空间整体品质和优化消费者体验。设计时，需重视空间的开放性与舒适度，并通过精心规划的绿化与艺术装置，创造愉悦的视觉效应。同时，巧妙运用照明和声学设计，营造温馨或前卫的氛围，增强商业空间的吸引力和竞争力。

此外，定期举办特色主题活动和促销活动，是提升商业空间活力和消费者参与度的关键。这些活动不仅丰富购物体验，还增强商业空间的社交功能，促进消费者与环境互动。

### （三）形式和布局创新的解决措施

面对形式和布局的创新挑战，关键在于打破传统设计束缚，融入创新设计理念。应探索并实施灵活多样、创意丰富的建筑形态与空间布局，如开放式商业街区的设计，以及室内外空间的顺畅衔接，以增强空间的互动性和趣味性，提供消费者全新的购物体验<sup>[10]</sup>。

现代科技的融合对于商业空间设计的提升至关重要。利用智能导视系统、互动体验装置等高科技手段，不仅能提升商业空间的科技感和未来感，还能增强其实用性和互动性，满足消费者对智能化、个性化体验的期待。同时，鼓励设计师团队勇于创新实践，不断尝试与地铁站周边环境相匹配的商业空间设计新模式。这种创新涉及空间布局、材料选择、环境融合及功能多样性，旨在塑造独特的商业空间设计语汇，推动地铁站周边商业空间向更现代化、人性化的方向演进。

### （四）可持续性发展的解决措施

为了确保地铁站周边商业空间的长期可持续发展，必须采取一系列全面且综合的策略。在促进可持续发展的过程中，优先推广绿色建筑标准和节能技术，以减轻商业空间对环境的潜在负面影响。这包括采用环保建筑材料、高效能源系统和智能化能源管理方案，以降低能耗和减少碳排放。

同时，对商业空间的运营管理进行系统优化，提高资源利用效率，并通过精细化管理有效减少资源浪费。此外，商业空间的设计与运营应积极融入周边社区，强化与社区的互动和融合。商业空间不仅应满足消费者的需求，还应承担起社区服务和文化传播的角色，促进社区经济和文化活动的丰富发展。

### （五）地铁站周边商业空间规划案例

东京晴空塔周边商业空间以其卓越的设计理念和多元的功能融合，成为地铁站周边商业开发的典范。该区域位于东京墨田区，毗邻东武伊势崎线和东京地铁半藏门线的押上站，交通便利，地理位置优越。

商业空间布局巧妙，将观光、购物、餐饮、娱乐等多种功能融为一体，打造一站式消费体验。其中，“东京晴空塔 Town”购物中心、水族馆、天文馆以及多个公园和绿地，为消费者提供了多元化的选择和丰富的休闲体验。

设计特色主要体现在以下几个方面：

**景观互动：**商业空间设计充分考虑与晴空塔的互动，许多店铺和餐厅设有观景座位，将晴空塔景观融入消费场景，为消费者提供独特的观景体验。

**文化活动：**定期举办文化和节日活动，如灯光秀、市集、音乐会等，提升商业空间的活力和吸引力，吸引大量游客和当地居民参与。

**可持续发展：**采用节能材料和设备，并通过绿化屋顶和雨水收集系统等措施，减少环境影响，践行绿色发展理念。

东京晴空塔周边商业空间的规划成功地将一个交通枢纽转变为一个受欢迎的旅游目的地，同时也为当地居民提供了优质的购物和休闲场所。该项目不仅提升了区域价值，满足了消费需求，还促进了文化交流，推动了可持续发展，为城市商业开发提供了宝贵的经验。

## 五、结束语

总体而言，TOD模式下的地铁站周边商业空间规划与设计，对提升土地利用效率、优化城市布局、促进商业活力和城市形象具有重要作用。精心规划可促进多功能融合，打造便捷舒适的生活环境。尽管我国在此领域仍有改进空间，但未来随着TOD模式的深化，规划与设计将更加注重新人性化、环保和可持续性，助力美好城市生活建设。

## 参考文献

- [1] 王宇宇, 运迎霞. 城市轨道交通站点周边商业环境特征与评价——以天津市为例[J]. 地域研究与开发, 2014, 33(05):72-76.
- [2] 董蕴豪. 基于多源数据的地铁城地下空间智能规划及管理方法研究[D]. 同济大学, 2022.DOI:10.27372/d.cnki.gtjssu.2022.000452.
- [3] 梁家家. 基于TOD模式的地铁站周边商业空间规划与设计办法[J]. 中国高科技, 2020, (22):54-55.DOI:10.13535/j.cnki.10-1507/n.2020.22.19.
- [4] 齐星雨. 城市轨道交通换乘站站城空间整合利用初探[D]. 西安建筑科技大学, 2020.DOI:10.27393/d.cnki.gxazu.2020.000822.
- [5] 冯赫. 地铁换乘站与站城商业的空间整合设计研究[D]. 中国矿业大学, 2017.
- [6] 甄冉. 城市中心区地铁站城联合开发及商业空间模式研究[D]. 天津大学, 2012.
- [7] 于天舒. 地铁站城综合开发模式研究[D]. 天津大学, 2012.
- [8] 万汉斌. 城市高密度地区地下空间开发策略研究[D]. 天津大学, 2013.
- [9] 张洁. 基于驻留性的地铁商业空间视听环境设计评价模型[D]. 哈尔滨工业大学, 2021.DOI:10.27061/d.cnki.ghgdu.2021.006539.
- [10] 董超. TOD模式下地铁站点地上商业空间规划设计研究[D]. 西安建筑科技大学, 2014.