

历史文化商业街区的 开发特点与发展趋势



在经历了同质化放量增长阶段之后，商业地产竞争的惨烈使“主题化”成为开发商关注的焦点，体育地产、旅游地产、文化地产和影视地产等主题地产应运而生。其中，以历史文化为主题商业街区开发备受青睐。

商业地产必须要走特色之路了

在经历了同质化放量增长阶段之后，商业地产竞争的惨烈使“主题化”成为开发商关注的焦点，体育地产、旅游地产、文化地产和影视地产等主题地产应运而生。其中，以历史文化为主题的商业街区开发备受青睐。

历史文化商业街区使传统历史文化与现代文明得以融合，既体现本土传统文化，又展现现代时尚生活。当前，体现本土文化认同和现代生活方式的商业街区，如香港兰桂坊、上海新天地和南京 1912 等，成为城市的商业文化名片和现代城市运营的点睛之笔。

其实，商业街区自古以来就有，并经历了漫长的发展历程，但历史文化商业街区与一般的商业街区和商铺是有很大的区别的。历史文化商业街区独具特色的历史文化底蕴决定其特定的生存条件和获利方式，在商业地产竞争异常激烈的今天，只有采取符合其内在规律的开发策略才可能取得成功。

目前，以历史文化商业街区形式出现的地产开发模式，在国内还处于起步阶段。那么，历史文化商业街区的开发有怎样的特点？典型的历史文化商业街区经历了何种涅槃才换来如今的光彩？未来的历史文化商业街区将朝着怎样的趋势发展？上海易居房地产研究院在对商业地产创新模式系统研究的基础上，提出历史文化街区的开发特点、运营模式和发展趋势等。今精选部分成果与您分享，希望对志于商业地产的业界同仁有所帮助。



周建成 博士

中共上海易居房地产研究院党支部书记
易居房地产研究院企业研究中心总经理
上海市经济学会城建专业委员会秘书长

历史文化商业街区，指的是在有一定历史文化底蕴和传统特色的区域地段，注入“文化、休闲、创意”元素，将其策划改造成为具有“国际性、文化性、时尚性”的休闲娱乐场所。

历史文化商业街区让传统历史文化与现代文明得以融合，既体现本土传统文化，又展现现代时尚生活。当前，体现本土文化认同和生活方式的商业街区，已经被广泛认为是更具亲和力和更可持续发展的经典模式，如香港兰桂坊、上海新天地、南京 1912 等。



历史文化商业街区的开发特点

历史文化商业街区侧重文化脉络和历史传承，通常以所在区域的历史资源和元素为文化类型，适当划分各区域功能，建设一流现代化基础设施以满足消费者的需要；同时，借助历史文化的传播性、感染力以及先进设施的便捷性、现代感，历史文化商业街区创造了一种新的休闲娱乐体验方式，让人们享受现代生活的同时感受历史，品味过去。

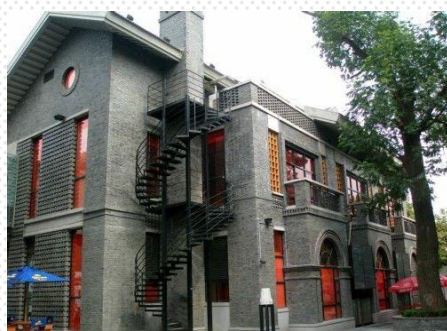
特点 1: 以特定的历史文化作背景

成功的历史文化商业街区体现的共性之一，是项目本身或周边拥有集中的历史建筑群，有特定的历史文化底蕴，成为城市规划的重点区域。

我国近代建筑文化产生于特定的历史环境，凝聚了早期建筑向现代化转型的优秀成果。随着人们认识的一步步深入，近代建筑文化逐渐成为当代新的传统文化。

图 1

历史文化商业街区——南京 1912

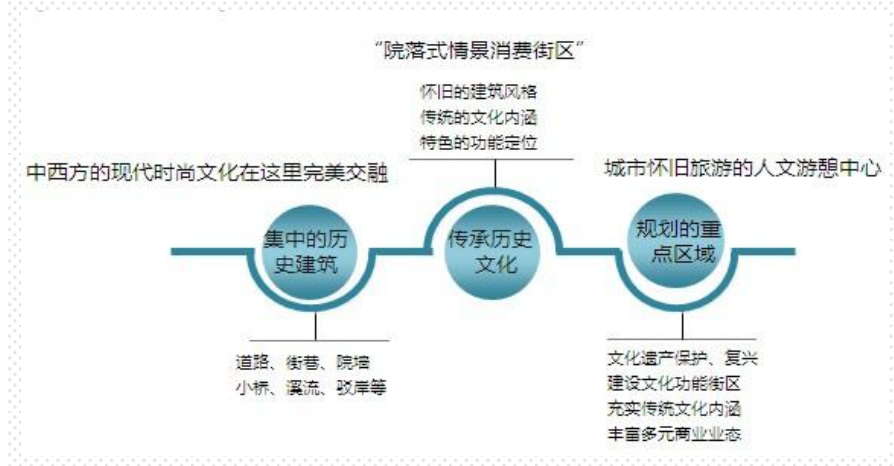


- 南京 1912 由 17 幢民国风格建筑及 4 个街心广场组成
- 设计风格与总统府遗址建筑群总体风貌保持一致，是一个既有历史文化特色又具现代时尚风采的休闲、文化商业中心

政府和企业在进行规划建设时也开始关注这种文化带来的影响力，在开发经营商业街时，充分挖掘原有自然条件之外能对项目价值产生影响的历史、社会和文化因素，选择最能表现地域历史积淀的特定文化作为商业街的文化背景，最终打造了众多经典项目。

图 2

历史文化商业街区——以特定的历史文化为背景



特点 2: 以特定的消费人群为导向

成功的历史文化商业街区体现的共性之二，是拥有一群喜爱历史文化与现代感交融的消费者，以他们的关注点为导向，打造出独具特色的商业文化。

一般来说，历史文化商业街区广泛受到年轻人的欢迎，他们有一定的经济能力，比较注重生活享受和文化品味，希望通过对未经历的传统或异域文化的怀旧，来追寻一种舒适的生活状态和精神状态。

为了满足特定人群的消费需求，成功的历史文化商业街区都会引入创新理念，在历史文化和现代商业结合的空间里采取新颖的商业营销模式，从体验式设计、商品陈列、活动举办等方面给予消费者不同的体验。

图 3

历史文化商业街区——香港兰桂坊



- 香港兰桂坊是香港最著名的极富当代西方文化的街区，这里洋溢着特有的欧陆风味和异国情调，被誉为香港特有的文化特区
- 兰桂坊是香港白领最常出没之地，每逢节日，如圣诞节、万圣节、情人节等，更是吸引大量中外年轻人来此参加狂欢活动

特点 3: 以丰富的时尚业态为支撑

成功的历史文化商业街区体现的共性之三，是广泛地引入前沿、时尚、消费倾向明显的丰富商业业态，如餐厅、酒吧、商店等，人们在这里轻松进行消费的同时，也完成了怀旧的历程。

以历史文化为特色的商业街区，在引入酒吧、艺术等国际时尚元素的同时，支持本土时尚创意力量的集合发展，通过具有创意性的购物、餐饮、娱乐、休闲、体育、会展、旅游等场所，创造和传播时尚，引领时尚消费经营。

无论是南京 1912、香港兰桂坊还是宁波老外滩，成功的历史文化商业街区无一不是既有历史文化特色，又具现代时尚风采。这些集餐饮、商业、娱乐、文化为一体的时尚休闲步行街，已经逐渐成为浓缩城市人文精神和历史风采、引领时尚的现代“城市客厅”。

图 4

历史文化商业街区——宁波老外滩



- 宁波老外滩既保存了历史建筑和街区风貌，又植入了新都市文化，厚重的历史与发展的愿望完美结合
- 宁波老外滩是包括城建展馆、国际酒店、世界美食、城市公寓、行业会馆、生活天地的高档次、多元化的历史文化商业街区

链接——历史文化商业街区的开发方法

历史文化商业街区的开发应秉承六大原则：延续性和时代性原则、整体保护和动态保护原则、保护和利用相结合原则、风貌改造原则、建筑改造原则、公众参与原则，在此基础上进行规划设计和开发运营。此外，在历史文化商业街区的开发过程中，还应注重以下几个方面：

建筑的改造

建筑的改造包括传统老建筑和新建筑，根据大量历史遗迹改造实践，主要有维修原有建筑、更新建筑、改造建筑内部三种模式。

空间高度和尺度的控制

历史街区空间高度与尺度的整体协调是开发改造的重点之一，因为新的高大的建筑有可能破坏原有街道空间的尺度和比例。

小规模改造整体实施的有机更新方式

这是一种小范围、小规模、小尺度的，以逐步恢复街区历史风貌为目的，进行渐进式“整旧如旧”的开发与更新方式。

街道格局的改造

改造过程中，尽量保持原有街道的骨架格局，同时适当拓宽重要出入口或通道，开辟小型开敞空间或场所，以适应现代生活需要。

基础设施的改善

改善历史街区的生活基础设施条件，增加服务设施；同时要全面考虑改造所用材料与街区原有材料、整体风貌的协调问题，不要造成新旧冲突。

街区功能、性质的调整

根据历史街区的历史特色以及在城市生活中的功能作用，合理地把握街区功能与性质，进行功能保持或功能变更。

研发动态



总部基地不仅是总部经济的重要载体，也是工业地产的主要开发模式之一。2011年，上海易居房地产研究院产业地产咨询团队在周建成博士的亲自带领下对上海市所有典型总部基地项目进行了实地调研，包括中邦 MOHO、张江润和国际总部园、上海总部湾、总部1号等。

上海总部基地项目一般规模较大、容积率较低，多建在外环之外；产品类型以独栋办公楼和小高层写字楼为主；价格上，受区位和土地用地规划性质的影响较大；入驻企业主要是大型企业行政研发中心以及中小型公司企业总部。

周建成博士认为，创新性的工业地产将会是继住宅地产和商业地产后，支撑中国房地产行业持续增长的第三极。

Two 上海新天地—历史文化商业街区的标杆

上海新天地位于上海最繁华的商业及购物区，属于“市中心的中心”，它以独特的石库门建筑为基础改造而成，已经成为一个展现上海历史文化风貌的都市旅游景点。

项目概况：中西合璧、新旧结合

上海新天地及所处的太平桥改造项目由香港瑞安集团投资，整个太平桥改造项目包括新天地商业、住宅、写字楼、酒店/服务式公寓及人工湖绿地五种物业形态。整个太平桥改造项目分三期开发，第一期工程——新天地广场占地 3 万平方米，建筑面积约 6 万平方米，于 2000 年 6 月全部建成，2001 年 9 月对外营业。

上海新天地以中西合璧、新旧结合的海派文化为基调，将上海特有的传统石库门旧里弄与充满现代感的新建筑群融为一体，创建为既具传统风貌，又具现代化功能设施的大都会商业旅游景点，与豫园明清建筑群、外滩金融建筑群、南京路百货公司建筑群等交相辉映，是上海著名的都市旅游景观点。

图 5

太平桥改造项目物业构成情况



开发运营：分层定位、创新设计、特色布局

上海新天地是区域改造的经典案例，它的规划定位、建筑设计以及整体布局一直受到国内房地产开发商们的青睐。

➤ 规划定位：步步深入，层层提高

上海新天地的定位经历了三个阶段的深化，通过定位的步步深入，达到内涵的层层提高。

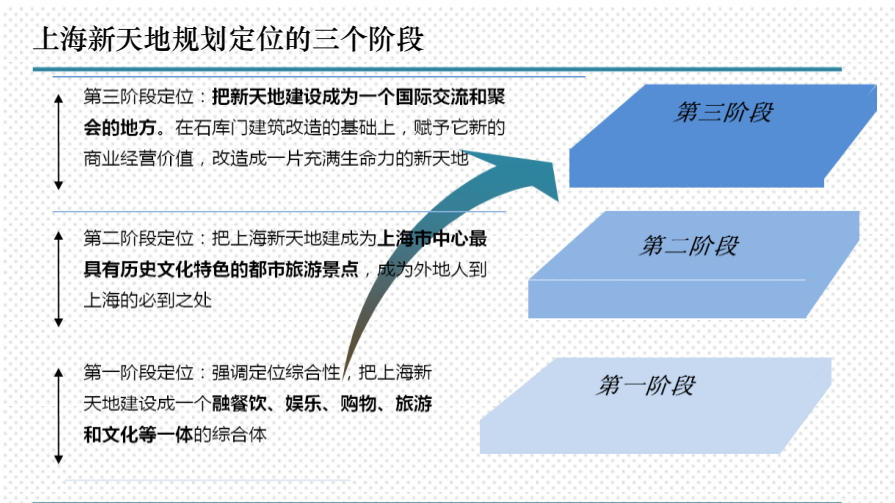
上海新天地第一阶段的定位较浅，还未能深刻挖掘石库门的历史价值，但至少明确了一个大方向，即做一个综合性的商业场所。在这一阶段，客户群体主要锁定上海中高端客户群以及小资时尚一族。

上海新天地第二阶段的定位是要将其打造成一个上海市中心最具有历史文化特色的都市旅游景点，这就要求其要有明确的主题定位和独特的魅力。这一阶段，客户定位不仅仅局限于上海本地，也包括到达上海的中外游客。

上海新天地最后阶段的定位是成为一个国际交流和聚会的场所。客户定位更加高端化，希望能吸引国内外知名人士的到来，进而带动整个商圈的人气和氛围。

在定位层层深化的过程中，上海新天地不断提高和丰富其内涵，以历史文化底蕴和时尚商业业态的完美结合，成为历史文化商业街区的翘楚。

图 6



➤ **建筑设计：整旧如旧，翻新创新**

外表整旧如旧：为了重现石库门弄堂昔日的风光韵味，上海新天地的设计及施工以保留房子原貌为原则，工程人员按照当年的图纸进行修建，弄堂、石库门的门框、门楣、楼房高度以及屋顶晒台等都和当时一样。墙、铺地及屋顶都尽量采用原来的旧砖、旧瓦，务求贴近它原来的面貌。

内部翻新创新：现在的新天地石库门弄堂，内部进行了翻天覆地的改造，设有中央空调、自动电梯、宽频互联网，改造成全新概念的经营消费场所。

图 7

上海新天地建筑设计风格



➤ **整体布局：源自历史，强化特色**

上海新天地分为南里和北里，两者新旧结合，交相辉映。

南里以反映时代特征的现代建筑为主，包括总建筑面积达 2.5 万平方米的购物、娱乐、休闲中心，并配合少量石库门建筑。南里进驻了各有特色的商户，除来自世界各地的餐饮场所外，还包括了年轻人最爱的时装专门店、时尚饰品店、美食广场、电影院和极具规模的一站式健身中心，为各地的消费者和游客提供了一个多元化和高品位的休闲娱乐场所。

北里以保留石库门旧建筑为主，结合现代化的建筑理念、装潢设计和时尚设备，有多家高级消费场所以及拥有世界各地菜式的餐厅，同时四周邻接精致典雅的名店及餐厅酒吧，充分展现了上海新天地的国际元素和文化特点。石库门老房子与时尚的装潢相结合，诠释着上海新天地

“新旧交融、中西合璧”的经典理念，使北里成为众多媒体的焦点。

图 8

上海新天地——南里与北里



关键成功因素：区位优势、传承中创新、专业化运营管理

上海新天地成功的关键因素主要体现在其选址、建筑设计、经营模式、招商以及推广策略等五个方面。

➤ 区位优势

上海新天地位于上海卢湾区，紧邻热闹的淮海路，处于“市中心的中心”。淮海路商圈是上海高档消费的成熟商业区，聚集了众多时尚商家，吸引了上海乃至全国各地观光购物的时尚人士，消费力量非常强大。而且上海新天地周边本身就有高档住宅区作为购买力和消费力的支撑。

➤ 建筑设计上传承中创新

建筑设计上，瑞安集团精准把握石库门这一海派文化的精髓，保留大量旧建筑，并在此基础上注入新的生命力，以符合新世纪消费者的需求。在整体规划上，保留北部地块大部分石库门建筑，穿插部分现代建筑；南部地块则以反映时代特征的新建筑为主，配合少量石库门建筑，一条步行街串起南北两个地块。

➤ 管理者与经营者相分离的经营模式

瑞安集团坚持持有物业，统一招租，有效实现了管理者与经营者的分离。物业所有者同时也是管理者，完全可以控制街区未来的发展方向，有利于上海新天地后期的统一招商和运营。

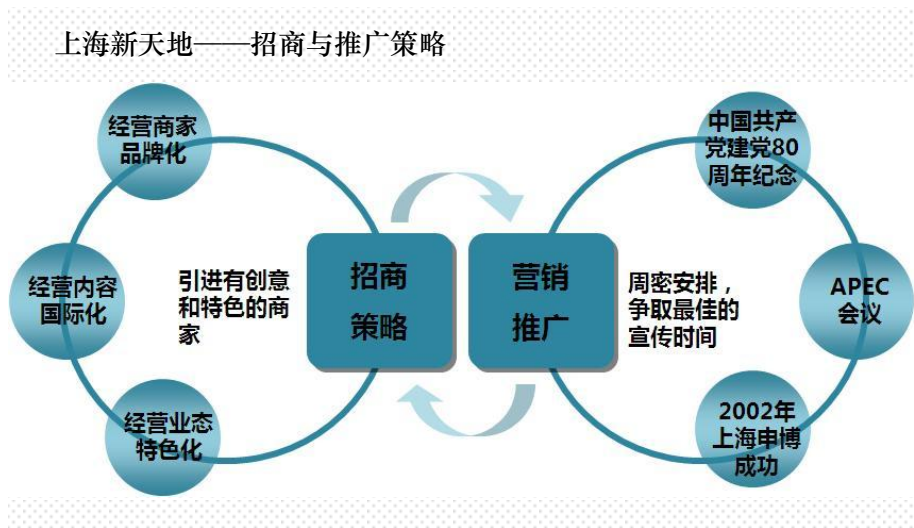
➤ 围绕主题，统一招商

瑞安集团制定了一套严格的招商标准，要求商家在主题上与上海新天地主题特色相一致。南里和北里的招商都严格契合国际交流和聚会的主题，招租对象均是来自世界各地的知名品牌，其中 85% 的现有租户来自中国内地以外的国家和地区。同时，对应都市旅游文化景点的主题，艺术文化类的商业业态所占比例也不小，恰当比例的业态组合保证了主题得到最大化的实现。

➤ 持续推广，整体公关

上海新天地的规划、建设和经营都是以市场为导向，有着周密的安排。为争取最佳的宣传时间，上海新天地在 2001 年年中建成，这为上海新天地在此后的一年里，抓住了“中国共产党建党 80 周年纪念”、“APEC 会议”、“2002 年上海申博成功”三个关键的宣传机会，从而把上海新天地推向了全国和世界。与此同时，上海新天地还持续地积极发起、参与、组织、承办一系列各种规模的公众活动，扩大了其知名度和影响力。

图 9



Three

历史文化商业街区的发展趋势

随着历史文化商业街区对带动经济发展的作用日益增大，它的开发已不再是一个单纯的建筑设计或者旧城改造问题，而是演变成了某种文化的保护、传承与再利用。因此，历史文化商业街区的开发也开始由传统模式向现代模式转变。

科学规划建设历史文化商业街区

传统的历史文化商业街区通常是按照常规的房地产开发模式进行，对原有建筑进行大拆大建，缺乏前瞻性规划，使得原有的珍贵遗产在重新建造过程中丢失了其原有的神韵，造成历史的遗憾。而现代模式的历史文化商业街区吸收了过往的惨痛教训，改建之前会进行科学的规划设计，在保留原有历史风味的基础上，加入现代时尚的元素。

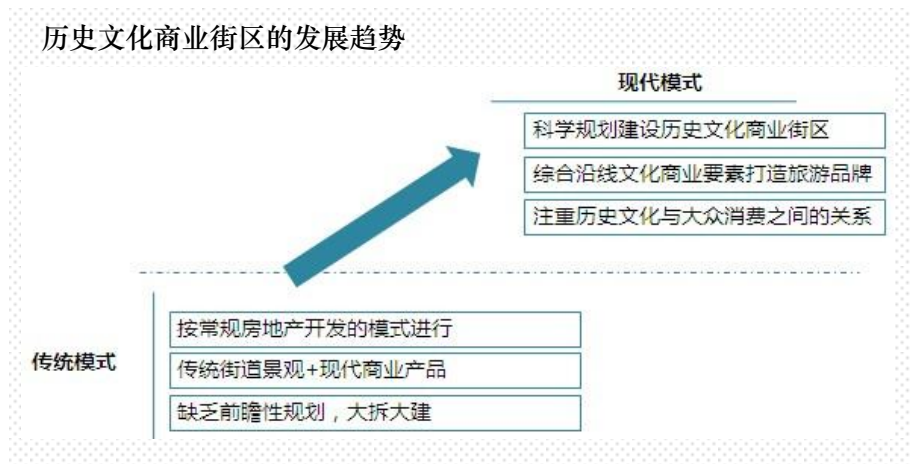
综合沿线文化商业要素打造旅游品牌

传统的历史文化商业街区往往只注重自身的修建和改造，将其与周边环境割离开来，成为区域内特立独行的个体。现代模式的历史文化商业街区将从区域整体出发，以自身特色的历史文化为主体，综合街区沿线的各种文化商业要素，形成特色化的历史文化旅游产业链，打造自身的独特品牌。

注重历史文化与大众消费之间的关系

传统的历史文化商业街区往往是“传统街道景观+现代商业产品”的简单拼凑，现代模式的历史文化商业街区将更加注重历史文化与大众消费之间的关系，以人性化、亲民性的文化表达方式将自身内涵传递给消费者，创造出富有活力的新理念和空间，引领体验经济时代的消费趋势。

图 10



研
发
动
态



工业地产是上海易居房地产研究院核心顾问服务之一。易居研究院在工业地产发展模式、项目定位等方面的优异表现，得到众多合作方的赞誉。日前，易居研究院与旭辉集团天津分公司达成合作，为其业务发展提供智力支持。

图为上海易居房地产研究院召开的工业地产小型研讨会。与会者一起深入探讨了总部经济的创新发展模式。周建成博士提出，总部经济要与政府的产业导向相结合，要与文化创意相结合。

上海易居房地产研究院

地址：中国·上海 广延路383号文武大楼5楼

邮编：200072

电话：021-60868820

传真：021-60868811