

# Brief analysis of the development value and design points of urban commercial and residential complex in the new period

Xueqing Lu

Guangzhou Harbour Business Travel Co., Ltd., Guangzhou, Guangdong, 510000, China

## Abstract

Urban commercial and residential complex is a very important and very special part of the city, It can better meet the multidimensional needs of local residents in living, work, entertainment and recreation, It is necessary to clarify the development status and future value potential of urban commercial and residential complex in the new period, and to scientifically design urban commercial and residential complex, This article also focuses on this point, It mainly discusses the development status, future value, design points and other aspects of the urban commercial and residential complex in the new period, Hope that through the discussion of this article can provide more reference and reference for the relevant personnel, Give better play to the advantages of urban commercial and residential complexes to promote urban development.

## Keywords

urban commercial and residential complex; development status; future value potential; and design key points

# 浅析新时期下城市商住综合体的发展价值与设计要点

芦雪晴

广州海港商旅有限公司, 中国·广东广州 510000

## 摘要

城市商住综合体是城市中十分重要又十分特殊的组成部分, 可以更好地满足当地居民居住工作、娱乐、消遣等多维度需求, 明确新时期下城市商住综合体的发展现状及未来价值潜力、科学设计城市商住综合体是十分必要的, 本篇文章也将目光集中于此, 主要从新时期下城市商住综合体的发展现状、未来价值、设计要点等多个方面展开论述, 希望通过本篇文章的探讨可以为相关人员提供更多的参考与借鉴, 更好地发挥城市商住综合体的优势促进城市发展。

## 关键词

城市商住综合体; 发展现状; 未来价值潜力; 设计要点

## 1 引言

城市商住综合体是一种商住混合形式的新型建筑类型, 可以满足人们日常娱乐、购物、居住等多维度需求, 在功能划分上一般以商业为主要功能居住为次要功能, 这样的综合体建设可以为人们的生产生活提供更多的便捷, 提高土地资源利用率, 了解城市商住综合体发展现状及未来价值潜力对其设计做出有效优化可以更好的发挥其综合性强的优势, 为城市发展提供更多助力。

【作者简介】芦雪晴(1985-), 女, 中国广东广州人, 硕士, 助理工程师, 从事城市商住综合体项目的整案规划设计研究。

## 2 城市商住综合体的发展现状

城市商住综合体的建设与发展对于城市发展会起到至关重要的影响, 就现阶段来看城市商住综合体的发展态势是相对较好的, 但是也存在着一定的欠缺和不足, 具体问题体现在如下两个方面。

首先, 城市商住综合体很容易会出现居住与商业属性冲突的问题, 而属性冲突则意味着在商住综合体设计建设的过程中交通组织和环境设施设计会面临着较多的困境, 作为居住类建筑, 其周边环境需要相对静谧, 但是作为商业类建筑则必须确保建筑物处于人流量相对较大的区域, 因此城市商住综合体在环境氛围上存在着较多的冲突, 很难做好关系协调和问题处理。

其次, 城市商住综合体内部空间相对而言较为复杂, 且在设计和建设的过程中如何保障其内部功能空间与外部城市空间有机协调也是相关人员必须着重考量的问题, 尤其

是部分城市商住综合体内部商业业态和布局相对而言较为复杂，这就导致了在交通组织上难度更大，如何做好内部及外部的交通流线分析、对交通空间设计作出有效优化和调整也是相关人员十分头疼的问题之一，这也大大限制了城市商住综合体的应用效益和人们对于城市商住综合体的满意程度<sup>[1]</sup>。

由此可见，尽管近几年来城市商住综合体发展相对较快，建设规模越来越大、数量越来越多，但是仍旧其存在较多问题，尤其是在居住和商业衔接和矛盾处理上仍旧有较高的可上升空间，需要作出进一步的优化和调整。

### 3 城市商住综合体未来价值潜力

城市商住综合体的未来价值潜力是不容忽视的，具体体现在如下几个方面，如图1所示。

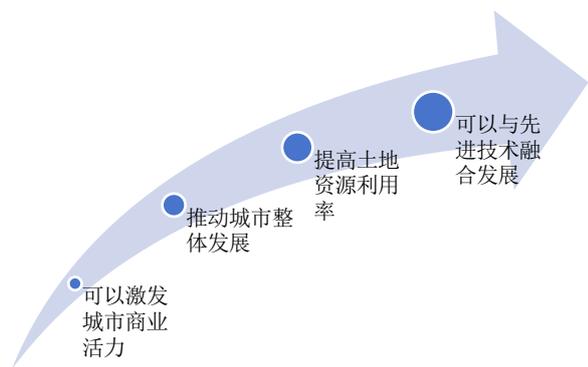


图1：城市商住综合体未来价值潜力

首先，城市商住综合体有助于提升城市商业活力，在城市商住综合体中聚集了购物、餐饮、娱乐等各种功能，这可以同步满足消费者的多维度需求，大大提高了消费者的消费体验，同时也让商家经营的过程中可以更好地借助这种集中化集成化商业模式来提高经营效率，因此城市商住综合体在提升城市商业活力上有着至关重要的影响。

其次，城市商住综合体对于城市整体发展有着积极的推动作用，一般情况下城市商住综合体多位于城市的核心区域或交通枢纽区域，保障城市商住综合体设计的科学性有效性可以进一步提高该区域的商业价值，促进该区域的经济发展，在城市商住综合体建设的过程中也会同步完善该地区的基础设施，这可以更好地抓住城市的核心要点，为城市的迅速发展提供更多的助力和保障<sup>[2]</sup>。

再次，城市商住综合体可以更好地提高土地资源利用率，就现阶段来看我国人口基数是相对较大的，而在城市化加剧的背景下城市当中的人口数量不断增多，土地资源愈发紧缺，如何有效地开发和利用土地资源也成为了社会关注的焦点问题，而城市商住综合体建设对于提高土地资源利用率，也会起到至关重要的影响，同时城市商住综合体可以满足消费者的多元化需求，其建设市场规模在不断扩大，截止至2022年底我国城市综合体数量约为3200个，建筑面积约为3.2亿平方米，市场规模达到了5180.45亿元，在未来一

段时间这一增长趋势将持续上涨，尤其是在新兴城市和发展中地区这一趋势会更加明显，因此在城市人口不断激增的背景下城市商住综合体的市场价值也会不断提高，其社会需求同样也会不断提高，市场发展前景是相对较好的。

最后，城市商住综合体的最大优势和特色在于可以满足人们的多维度生产生活需求，而随着科技研究的不断深化和发展，城市商住综合体的功能优化和完善有了更多的可能，例如智能零售、无人机商店等相应新兴技术的应用可以进一步丰富和完善城市商住综合体的功能，甚至可以有效协调城市商住综合体中居住功能和商业功能相互矛盾的问题，为城市商住综合体的创新性发展可持续性发展及发展问题的解决提供更多的助力。由此可见，城市商住综合体未来的潜在价值是相对较高的，发展潜力也是相对较高的，而想要更好地发挥城市商住综合体的优势，就需要对其设计做出有效优化和调整<sup>[3]</sup>。

### 4 城市商住综合体设计要点分析

为了更好地突出城市商住综合体的综合价值，促进城市的发展，在城市商住综合体设计的过程中应当抓住如下几个要点，提高设计质量和设计水平，如图2所示。



图2：城市商住综合体设计要点

#### 4.1 与城市设计做好衔接

城市商住综合体是城市建设过程中十分重要的组成部分，且大多数城市商务综合体多位于核心区域和交通枢纽区域，因此对于城市的整体发展起到了至关重要的影响，在这样的背景下想要通过城市商住综合体建设来推进城市建设、促进城市发展，在城市商住综合体设计的过程中就需要做好与城市设计的衔接与协调，首先，相应设计人员在城市商住综合体设计之前需做好基础数据的调查、收集和整合工作，对于城市布局城市结构城市特点、城市形象有较为全面的了解和认识，在此基础上分析如何通过优化城市商住综合体设计来突出城市特色，对城市商住综合体设计方向内容目标作出适当调整。其次，在城市商住综合体设计的过程中需紧抓与上位规划协调、与城市周边环境协调、与城市交通协调等相应的关键重点对设计细节做出优化完善和调整。此外随着社会的发展，城市商住综合体需求的不断增加，现阶段城市商住综合体的建设规模在不断扩大，这时则需要设计的过程中充分考量城市肌理特点，对商住空间做好协调，通过

空间尺寸改造和空间尺度处理的方法使商住综合体延续城市原有肌理,确保其与城市设计能够有效衔接,为城市发展提供更多的助力。

#### 4.2 做好城市文化的渗透

在城市建筑建设及设计的过程中必须充分考量城市的文化特点,以突出城市的特色为中心,为城市的品牌建立和可持续发展奠定良好的基础和保障,而在城市特色分析的过程中需要从人文特色和自然风光两个维度来确定城市为文化特点。一方面在商住综合体设计和分析的过程中相关人员需充分尊重周边的自然环境特点,可以通过延续点状或带状自然景观的方式使商住综合体与周边环境相融合,必要的情况下可以通过景观通廊做好城市商住综合体内外空间的过渡,借助城市的环境特色来对建筑形象作出美化,更好地突出地方自然文化的特点,另外一方面,在城市商住综合体设计的过程中相关工作人员必须做好民风民俗的调查,了解该地区的人文文化特点,并且将其有效渗透于建筑设计当中,例如地方的非物质文化遗产、地方的特色节日等等,这样商住综合体不仅可以与城市相互衔接,甚至可以成为城市的标志性建筑,更好地突出城市的品牌特色<sup>[4]</sup>。

#### 4.3 合理设计公共开敞空间

在城市商住综合体设计的过程中对公共开敞空间作出适当调节也是十分必要的,这可以为居民间的沟通交流提供更多的助力,同时也是做好商业功能和居住功能切割、协调的重要手段,在公共开敞空间设计的过程中需充分考量居住环境需求和购物体验需求,以强化人与人之间的联系、提高居住舒适度、购物舒适度为中心,调节公共开敞空间设计中的元素,优化其空间布置,提高设计质量,此外在城市商住综合体公共开敞空间设计的过程中还可以结合城市的地域特色引入更多的特色文化和特色元素,为城市整体形象的提升提供更多的助力<sup>[5]</sup>。

#### 4.4 做好与城市交通的衔接

交通出行对于人们日常生产生活以及城市商住综合体内部商业发展会起到至关重要的影响,在城市商住综合体设计的过程中应当充分考量与城市交通的衔接问题,相关工作人员在商住综合体设计的过程中可以从人、车、货物流向与

交通体系的衔接出发,在满足人们生活需求、便捷人们交通出行的同时为商业功能的有效发挥提供更多的助力。此外也可以通过参考城市商业街设计的模式将街道的商业功能和交通功能融合在一起,做好商业功能和居住功能的衔接,并通过打造特色景观优化、植被设计等多种方式让街道不仅仅成为交通的载体,同时也成为城市景观之一,这就需要的街道设计的过程中对景观设施尺寸、绿化植物选型等相应细节性问题进行深入分析,提高街道的视觉效果,改善街道步行环境,实现城市商住综合体与城市交通的有效衔接<sup>[6]</sup>。

## 5 结语

城市商住综合体对于促进城市发展、提高城市土地资源利用率、满足人们多维度生产生活需求起到了至关重要的影响,其潜在发展价值也是不容忽视的,需要引起关注和重视,然而就现阶段来看城市商住综合体设计仍旧存在着较多的欠缺和不足,以至于在其建设的过程中居住功能和商业功能无法有效协调、交通空间组织存在较多问题,为此相应设计人员可以通过与城市设计衔接、城市社会文化衔接、城市交通衔接以及公共开敞空间设计优化与调整等多种方式来更好地保障城市商住综合体设计的科学性、有效性和针对性,更好地突出城市商住综合体的优势和价值,为城市发展以及人们生活质量提升提供更多的助力和保障。

## 参考文献

- [1] 艾艳霞. 高层商住综合体建筑设计问题及策略 [J]. 现代物业(中旬刊), 2019, (09): 66.
- [2] 卞志钢. 城市商住综合体发展现状与设计策略研究 [J]. 城市建筑, 2019, 16 (09): 77-78.
- [3] 赵敏. 高层商住综合体建筑设计问题及策略 [J]. 科技创新导报, 2019, 16 (08): 164-165.
- [4] 梁小东. 城市商住综合体特征及布局形式分析 [J]. 山西建筑, 2019, 45 (07): 42-43.
- [5] 张彪. 惠州白云坑商住综合体景观空间设计[D]. 江西农业大学, 2018.
- [6] 范怡弈,黄学源. 初探商住综合体裙房屋顶架空层风环境——以深圳为例 [J]. 城市建筑, 2017, (14): 90-91.