

大学城商业区业态规划与景观设计探讨

彭 玥

(江南大学 设计学院,江苏 无锡 214122)

摘 要:以江苏省无锡市与苏州市的大学城为例对大学城商业区的商业与景观特征进行比较分析,并从五个方面探讨了大学城商业区的景观设计要点,为大学城商业区的业态规划提供了可操作性的发展模式。
关键词:大学城;景观;业态;消费

大学城作为政府支持高等教育超前发展的成功模式从南到北,从沿海发达城市到西部欠发达城市都在划拨大量土地飞速建设大学新校区。大学城多位于城市郊区,目的是方便大学城的扩展,促进周边经济的发展。但给大学城内师生的生活和消费带来许多不便,因此大学城的商业区便成为了满足学生基本生活消费的商业场所。再加上高校的后勤管理逐渐社会化,大量第三产业走进了大学校园,如今的大学城已经形成了自己独特的商业区,以及自身特定的消费群体。本文以江苏无锡与苏州的大学城为例对现有的商业区与商业区的景观进行分析以及相关问题的探讨,提出合理的建设发展模式。

一 大学城商业区的商业与景观特征

“大学城 在《教育大辞典》解释为:“围绕大学建立的社区,人口一般在 5~10 万。可为大学生提供良好的学习环境和便利的食宿、交通等条件,为高等教育提供生存、发展的适时的充足的物质与精神资源”。从大学城的定义看,我们可从两方面去把握:首先,大学城就是大学城市化,大学城是城市社区;其次,大学城的功能主要是为高校提供基础设施和后勤系统社会保障,通过一定机制吸纳高校人才办学。^[1]由此我们可以将大学城分成两大类,第一类,以一所大学城市化社区化形成的大学城,如,无锡的江南大学蠡湖校区;第二类,是政府在城市边缘划拨土地建设大学城,吸引各个大学进驻其中,如,苏州大学则是进驻苏州独墅湖高等教育园区的众多高校之一。

江南大学蠡湖校区的商业区以江南水景为主轴成带状分布在学生生活区,形成一条商业街,位于校园内部,主要服务对象为本校学生;苏州独墅湖高等教育园区则位于整个大学城的密集区,以商业建筑与广场相结合的形式布局,位于校园外部,主要服务对象是大学城内各所高校的学生和教职工;苏州大学独墅湖校区的商业区只是作为满足学生基本需求的补

充,位于学生宿舍楼和食堂的一层成零散线形分布,主要服务对象为临近学生公寓内的学生。这三种形式都是大学城商业区极具代表性的布局形式。

(一) 大学城商业区的商业特征

大学城的显著特征首先表现为人口素质高。大学城具有人口密集,智力密集,流动稳定,需求多样,思想活跃,人文荟萃的特点。其次表现为第三产业的比重大。大学城不是孤立的,离不开第三产业。第三产业是大学城的安身立命之本,大学城内的人群在衣、食、住、行方面有着持续稳定的需求。^[2]大学城内的消费主体是在校大学生和教职员工及其家属,其中学生占的消费比重比较大。我们对现在大学生的消费特征进行分析可以看出,大学生不再将消费的主要内容停留在伙食消费、生活必需品消费、学习用品消费的支出上,已经成一种多元化趋势发展。

我们对这三种不同形式的高校区的主要商业区进行调查分析得出以下结果(附表 1、2):

表 1 三校区商业区各商业类别占有率 单位: %				
	餐饮服 务类占	零售商 业类占	文化娱 乐类占	其他商 业类占
江南大学蠡湖校区	33	61	4	2
苏州独墅湖高等教育园区	58	38	2	2
苏州大学独墅湖校区	39	57	0	4

表 2 三校区商业区各消费活动场所占有率 单位: %			
	日常消费活 动占	经常性消费 活动占	非经常性消 费活动占
江南大学蠡湖校区	25	40	35
苏州独墅湖高等教育园区	42	34	24
苏州大学独墅湖校区	37	41	22

1、江南大学蠡湖校区水街的商业种类有 18 种,其中包括超市、餐饮店、服饰店、文化用品店、电子器材店、精品小饰

收稿日期: 2008 - 11 - 24

作者简介:彭 玥,女,湖南株洲人,湖南工业大学讲师,江南大学硕士研究生,研究方向为景观设计。

店、美容美发店、书店、文印店、水果店、眼镜店、通讯服务店、银行、自行车行、修鞋铺、体育用品店、照相馆、影像店。

2. 苏州独墅湖高等教育园区文星广场的商业种类有 20 种,其中包括超市、餐饮店、服饰店、文化用品店、电子器材店、精品小饰店、美容美发店、书店、文印店、水果店、眼镜店、通讯服务店、银行、KTV、网吧、自行车行、洗衣店、修鞋铺、杂货店、药店。

3. 苏州大学独墅湖校区的商业区的规模很小,所以商业种类只有 14 种,其中包括超市、餐饮店、服饰店、文化用品店、电子器材店、精品小饰店、美容美发店、书店、文印店、水果店、眼镜店、通讯服务店、银行、邮局。

数据表明三种商业区之间的商业业态比较类同。以往的调查资料显示,大学生的消费结构明显不同于其他消费群体。饮食消费是大学生最主要的消费项目。大部分学生的伙食费支出占消费总额的 50% ~ 70%,^[3]大大高于其他方面的消费支出比例;其次是文化娱乐支出,比如欣赏音乐、观看电影和演出、看体育比赛、从事体育活动或锻炼、跳舞、泡吧、购买书籍和学习用品等消费项目,其消费支出所占比重一般比其他社会群体大;发展性、智力型消费比重是大学生消费结构的又一重要特征,比如购买书报资料、发展自己的兴趣爱好、购买电脑与收录机、上网、参加各类培训班、购买体育用品等都是大学生比较重视的消费项目。

从当代大学生的消费特征和对三个商业区的调查来看,三个商业区内餐饮服务类的商店都占到了三分之一以上,符合目前大学生的消费结构。但是文化娱乐类的商业空间比例太小,在这方面不能满足现代大学生的需求,需要加大比例。江南大学蠡湖校区水街商业区日常消费的商业空间要比非经常性消费活动的商业空间还少,这种比例是不合理的,需要调整,增加日常消费活动的商业空间比例,适当减少非经常性消费活动的商业空间。江南大学蠡湖校区水街商业区还存在商业区位置太单一问题,主要是生活区,偌大的一个校园内有时需要跑上 500 米以上才能买到基本的商品,这是件比较麻烦的事情,所以商业区的布置应该以消费群体主要居住区域为中心成网点状分布才更合理。

(二) 大学城商业区的景观特征

1. 商业区的景观是整个大学城景观的一部分,我们不能把商业区的景观孤立起来看待。例如,江南大学蠡湖校区地处无锡市南部滨湖新城,基地有着天然的山、湖、田的生态要素,具有典型的江南水乡特征。山林和水体连绵起伏,景色优美,五里湖岸线漫长,区域内有着天然的水、湖、田组景元素。水街商业区采取了亲水步行的景观轴延续江南水乡文化,桥、亭、廊等传统建筑随处可见。

2. 小型广场和道路景观构成了商业区的主体部分。文星广场本身就是以广场的形式建设的商业区,广场的面积较大,可以容纳学生在广场上进行一些体育娱乐活动,比如说轮滑、斗舞等活动。江南大学水街商业区的西侧也有一个小型的广场,广场是在南北方向的交通道路上作了相应的扩展

而形成的,其中三个围合面为商业建筑,另一面则是并行的流水和东西道路。广场主要起舒缓人流的作用,地面采用了肌理较强硬质铺装,且有序地种植了银杏树,沿河种植了垂柳。苏州大学独墅湖校区的商业区位于学生宿舍楼的一层以及食堂的一层成零散线形分布,所以道路景观成了商业区的主要景观,可能是位置和规模小的原因,它的商业区没有做太多的景观处理,商店前只是铺设了统一的绿草地、种植了整齐的行道树。

3. 商业区的景观建筑从形式和色彩上都延续了大学城整体风格。以江南大学为例,商业区的建筑和景观小品采用的都是灰墙蓝瓦或是符合江南水乡风格的木架灰瓦。

4. 绿化面积较大,却缺乏遮荫功效。由于许多大学城的兴建是近些年的事,大量树木是新种植下去的树苗,还未形成大树林荫的效果,虽然配以草皮软铺装,平面的绿化面积较大,但是从纵向的立面来看,还是欠缺绿色装饰。

二 大学城商业区景观设计的要点

(一) 商业区形象设计

1. 整体形象设计。商业区既要满足校园环境整体统一,又要具有自己独特的形象。要融合自然,营造环境幽雅自然、舒心、个性飞扬的商业环境。商业区的设施应与自然环境相结合,相互映衬。以江南大学蠡湖校区的商业街为例,水街的设计比较符合江南水乡街区的布局形式,商业建筑沿河而建,这种一河一街的布局是江南地区常见的空间布局手法,与江南大学的整体环境以及商业区周边环境相结合,形成和谐统一的空间形象。

2. 店面装修设计。各功能区的整体风格应统一设计,店面应充分体现各自特色,并通过巧妙设计连接各功能区,将整个街区串连起来,让整个购物行为具有延续性,指示清晰。使人们在街区穿行,能随时保持轻松愉悦的心情。商业区通过各功能区动静有序排列,将空间灵活过渡。位于大学城这一特殊的环境中,应尽量改变人流熙攘、环境喧嚣的商业第一印象,就拿苏州独墅湖高等教育园区的文星广场来说,它由广场连接多条商业内街和次内街,多种功能分区,闹中取静,静中求动,实现动静结合,平滑过渡。

(二) 商业区步行环境

一个大学城相当于一个小型的城镇,商业区是其中活动密度最大、人流量最多、活动最频繁的空间。应建立连续、立体化、高密度、高品质的循环路网,使人行车行都自成体系,方便、安全、高效,形成流动性极强的校园商业区内部空间。^[4]

1. 实现人车分流。通过竖向的变化,使行车道路与人行道路处于不同高差,人在商业区购物会感觉安全,真正营造休闲、自由徜徉的街道环境。文星广场处理得比较合理,做到了人行、机动车与非机动车的分离,广场上机动车不能通行,在广场的入口处设置了自行车停放点。自行车是学生主要的校内交通工具,所以设置宽松完善的停车系统也非常重

要。停车场的设置应不影响街区的整体形象,机动车停车场与非机动车停车场分设于街区两侧,保证整个商业区的步行系统。江南大学蠡湖校区水街的道路设置就是人行与车行混杂,到了人流高峰期就会流通困扰并易形成安全隐患。而且,在商业区没有设置自行车停放位置,学生们购物时就将单车停放在行人道上或是店铺门前,直接影响步行。

2.构建快速便利的步道系统。大学生在学校以学习为第一责任,很多时候学习很紧张,时间也很珍贵,所以道路的便捷、安全和舒适对于商业区的可持续发展至关重要,需要给予特别的关注。大多数时候会选择最为便捷的路线,尽量回避不宜人的步道和没有连续性的街区,行人可以尽量不受或少受车行干扰,自由地进出穿行于商铺之间。

3.种植行道树,加强商业区的绿化美化,塑造愉悦的商业环境。沿步道种植树木、花草,可考虑选用抗性强、耐修剪、主干直、分枝点高的落叶阔叶乔木,使用连续行道树种植沟槽的方式给树木提供有利的生长环境,为行人提供更加愉悦的休闲、购物环境。

(三)优化夜景照明

大学生白天上课,晚上去商业街的时候比较多,所以照明系统设计尤为重要。首先要对商业区的道路进行整体照明,其次商铺的店面照明要各自突出自己的特色,景观中可以对个别植物和建筑进行着重照明,增强商业环境的人性化。商业区的照明宜采用步行尺度的暖色光照明装置,可采用不同高度的支架柱形照明装置,柱形装置的类型和尺寸应统一协调。统一步行尺度的照明系统有利于形成人性化的商业环境。

(四)合理的公共设施

在适当的位置安放合理的公共设施,可以为商业区增添更多活力,为行人带来更多情趣。在步道上增设适景的宜人性设施,如座椅、电话、新闻报栏、果皮箱、街头造景小品等。^[5]充分体现视觉、感受的舒适及使用便利性,一方面可以丰富视觉环境,另一方面可使商业街区更具人性化。鼓励在

餐饮区和休闲广场设置户外凉亭、咖啡茶座,也可为街区带来活力。宽敞的步道、长椅、咖啡茶座,能使在校园商业区中漫步成为轻松和快乐的生活体验。

(五)共享空间设计

大学城人口密度大,大学城的商业区除了是消费购物的场所,通常也是学生集聚交流的场所。开阔的步行街、广场等适宜的共享空间,例如,苏州独墅湖高等教育园区的商业区和江南大学蠡湖校区的商业区都设置了小型广场,给人以放眼环顾、放松身心的空间,人们可以在此聚会、休憩。配置姿态优美的景观树组,同学们在树下可坐可憩,获得公共交流的空间。在商业区中,有秩序地摆放花坛、街灯和座椅组合的街道小品,既美观且实用,可以有效地解决学生对于户外休息功能的需求。

大学城商业区要为大学生生活提供必要保障,必须通过合理的业态规划和宜人的景观设计,才能创造出合理的校园商业氛围。因此,要以人为本,围绕师生的基本需求,通过合理的设计引导大学生科学消费;同时,在大学城商业区创造良好的公共环境和景观能为学生间的交往提供更好的条件。

参考文献:

- [1] 王庆勋,闫 军. 大学城建设促进城郊经济发展探究[J]. 经济问题探索, 2005(10): 88 - 90.
- [2] 郑怀庆. 大学园区的规划与建设[J]. 决策探索, 2004(1): 82 - 83.
- [3] 喻问兰. 浅谈高校超市管理[J]. 科技信息, 2007(10).
- [4] 张天华. 大学生消费特点及成因研究[J]. 商场现代化, 2007(13).
- [5] 康 健. 现代化商业街区的景观和环境设计要点[J]. 北京商业, 2005(4): 11 - 12.

(责任编辑:李 珂)