

商业建筑综合改造功能提升实践与效果分析

杨森

(安徽省建筑设计研究总院股份有限公司, 安徽 合肥 230093)

【摘要】商业建筑综合改造的功能提升实践可以带来积极的效果。改造过程可能存在时间周期长、成本高和操作复杂等问题。此外, 市场需求和用户习惯的变化也需要对商业建筑进行灵活调整和更新。因此, 在实践功能提升的过程中, 需要进行详细的规划和市场调研, 充分考虑各方利益, 并与相关利益相关者进行合作和沟通。本文主要分析商业建筑综合改造功能提升实践与效果分析。

【关键词】商业建筑; 综合改造; 功能提升

引言:

商业建筑综合改造是为了适应市场变化和提升商业建筑竞争力而进行的一系列改进和升级。功能提升是其中的核心目标, 通过改造和优化商业空间的布局、设施设备、经营模式等方面, 以提供更好的服务和满足用户的需求。本文将引言探讨商业建筑综合改造功能提升的实践和效果分析。

一、商业建筑综合改造的重要性

商业建筑作为城市的重要组成部分, 其改造可以推动整个城市的更新与发展。通过对商业建筑的综合改造, 不仅可以提升建筑的外观形象, 还可以优化内部空间布局, 提升功能性和使用效益。这将为城市注入新的活力, 并改善城市的居住和商业环境, 吸引更多的投资和人流。商业建筑综合改造的一个重要目标是提升商业经济效益。通过改造商业建筑, 可以提升商业空间的利用率和吸引力, 增加商业运营的收入和利润。商业建筑的改造可以引入新的商业模式和业态, 提升商业品牌形象, 吸引更多的消费者和客户。商业建筑综合改造的另一个重要目标是提升用户的体验和满意度。通过改善建筑的内部空间布局和设施设备, 营造舒适、便利的商业环境, 满足用户的消费需求和体验感受。商业建筑的改造还可以融入智能化和互联网技术, 提供更加便捷和个性化的服务, 提升用户的满意度和忠诚度。商业建筑综合改造可以将可持续发展的理念融入建筑设计与运营中。通过采用节能环保的建筑材料和技术, 优化建筑的能源利用和水资源管理, 减少对环境的负面影响, 实现建筑的可持续性。商业建筑综合改造还可以推广绿色出行方式和循环经济理念, 促进城市的可持续发展。商业建筑综合改造的重要性在于促进城市更新与发展, 提升商业经济效益, 提升用户体验与满意度, 引导城市可持续发展。商业建筑综合改造不仅关乎建筑的外

观和功能, 更关乎城市的形象和未来发展。通过科学规划和创新设计, 可以实现商业建筑的多方位提升, 为城市注入新的动力和活力。

二、商业建筑改造功能提升理论框架

商业建筑改造前需要进行全面的定位和需求分析。这包括对市场、用户群体以及商业环境的研究和了解, 以确定改造目标和定位, 针对用户需求进行规划和设计。商业建筑改造需要优化空间功能布局, 通过合理划分空间和功能分区、设计合理的通道和交通流线等手段, 提升使用效益和用户体验。例如, 在商业综合体中, 根据不同业态和用户需求, 将商铺、休闲区、餐饮区等功能区域进行合理布置和整合。商业建筑改造需要对设施设备进行升级, 以提供更好的服务和舒适的使用环境。这包括水电气供应系统、安全设施、通风空调系统等设备的更新和改进, 以满足新的商业运营需求和用户体验要求。商业建筑改造可以引入先进的技术和智能化方案, 以提升商业建筑的功能和效益。例如, 通过智能化建筑管理系统, 实现对能源消耗、设备运营等的监控与管理; 利用大数据分析和人工智能技术, 提升商业运营的智能化水平。商业建筑改造需要考虑环境友好和可持续发展的原则。采用节能环保的建筑材料和技术, 减少对资源的消耗和环境的污染; 引入可再生能源和循环经济理念, 推动商业建筑向绿色低碳的方向发展。商业建筑改造需要关注用户体验和品牌形象的提升。通过创新设计和个性化服务, 提供丰富多样的体验内容, 满足用户多元化的需求; 通过打造独特的建筑外观和空间氛围, 树立品牌形象和文化内涵。商业建筑改造功能提升的理论框架包括综合定位与需求分析、功能布局优化、设施设备升级、技术创新与智能化、环境友好与可持续发展、用户体验与品牌形象等方面。在实际的商业建筑改造过程中, 结合具体情况

和目标，可以有针对性地应用这些理论原则和方法，提升商业建筑的功能性和经济效益。

三、商业建筑综合改造的方法和策略

（一）外部形象改造

商业建筑的外部形象是吸引顾客和增加曝光度的重要因素之一。外部形象改造是商业建筑综合改造的重要组成部分，通过对建筑外立面、门头标识、照明效果等的改善，可以使建筑更具吸引力和辨识度，提升品牌形象和商业吸引力。外立面改造是外部形象改造的核心部分。商业建筑的外立面应该与周围环境协调一致，同时又能够突出建筑的特色和风格。可以通过改变外墙材料、色彩和纹理等，使建筑在视觉上更加吸引人。例如，采用富有质感的石材或金属材料，结合现代简约的设计风格，塑造出高端大气的外观形象。此外，还可以利用艺术性的装饰物品，如雕塑、壁画等，为建筑增添独特的艺术魅力。门头标识是商业建筑外部形象中重要的组成部分。门头标识需要在颜色、文字和形状等方面与建筑整体形象相协调，起到醒目、清晰的指示作用。可以采用大字体、亮色和造型独特的门头标识，使其在远处就能够引起顾客的注意。此外，门头标识要与商业品牌形象相一致，通过标志性的标识符号或商标，增强品牌认知度和记忆度。照明效果在外部形象改造中也起到重要作用。适当的照明设计可以突出建筑的立体感和层次感，提升夜间可见性和视觉吸引力。可以利用灯光投射、彩色照明和动态变化的照明效果，营造出独特的夜景效果，吸引更多人的关注。同时，注重照明的节能环保设计，采用LED灯具、智能控制系统等，减少能源消耗，推动可持续发展。除了上述几点，外部形象改造还需要考虑周围环境的特点和定位。商业建筑所在地的文化、历史和氛围等因素，也应该与外部形象相协调。在改造过程中，可以结合当地的文化元素，融入地方特色，打造与城市环境和社区相融合的外部形象。

（二）空间布局优化

空间布局优化是商业建筑综合改造的重要方面，通过合理的规划和设计，优化商业空间的功能分区和流线，提高空间的利用效率和用户体验。商业建筑需要根据不同的业态和需求进行功能分区。可以根据商业类型和使用功能将商业空间划分为不同的区域，例如商铺区、休闲区、餐饮区、服务区等。确保各个功能区域的界限清晰，能够满足不同用户的需求，避免功能冲突和交叉干扰。空间布局还要考虑通道和交通流线的设计。合理的通道和交通流线可以提高用户的便利性和流动性，使用户能够自如地在商业建筑中行走和浏览商品。应尽量避免通道的拥挤和狭窄，为用户提供宽敞明亮的走道，并合理设置出入口、扶

手电梯、自动扶梯等设施，方便用户的流动和使用。商业建筑的空间布局还应注重各个功能区域之间的相互关系与连通性。可以通过合理的布局和设计，形成适合商业活动的集聚效应，提高商业建筑的吸引力和活力。例如，将相似性较高的商铺布置在一起，形成商业聚集区，增加交流和竞争的机会。同时，商业建筑还可以设置公共休闲区、活动场地等公共空间，为用户提供休憩、交流和社交的场所，促进商业活动和社区建设。在空间布局优化中，还需要注重可达性和通达性的设计。商业建筑的布局应尽量方便用户的到达，例如合理规划附近的交通路线和车辆停车区域，减少用户的出行负担。此外，商业建筑的布局还应考虑无障碍通道和设施的设置，给予特殊人群和行动不便者更好的使用体验。空间布局优化还要结合商业建筑的品牌定位和特色风格。在布局设计中，可以运用合适的设计元素和装饰手法，突出建筑的特色和风格，以增强品牌的识别度和影响力。例如，在商业建筑的核心区域或入口处设置标志性的装饰物品或景观构筑物，提升建筑的独特性和吸引力。

（三）设施设备升级

设施设备升级是商业建筑综合改造的重要方面，通过对设备设施的更新和改进，可以提供更好的服务和舒适的使用环境。在商业建筑的设施设备升级中，需要关注水电气供应系统的更新。可以优化供水系统和排水系统，安装节水设备、净水器等，提高水资源利用效率和水质安全。此外，还可以改善电力供应系统，升级电缆线路、开关设备等，提高供电稳定性和供电能力。同时，还可以考虑利用太阳能、风能等可再生能源来提供部分能源需求，促进商业建筑的能源的转型升级。商业建筑的安全设施也需要进行升级。可以加强火灾报警系统、排烟系统、防盗报警系统等的建设，提高安全防范能力。此外，还可以引入智能监控系统和视频监控设备，提升安保水平和应急能力。确保商业建筑的安全性和用户的安全感，为顾客提供安全可靠的使用环境。商业建筑的通风与空调系统也需要进行升级。可以优化空气处理设备、风道系统等，提高空气质量和室内环境的舒适度。引入智能化的调控系统，能够根据实时监测数据和用户需求进行精细化的调节，提供个性化的空调服务。此外，还可以探索利用新型材料和技术来提高建筑的保温性能和能源效率，降低能耗和运行成本。在商业建筑的设施设备升级过程中，也可以考虑引进智能化的解决方案和技术。例如，引入智能建筑管理系统，通过集成控制和监测设备，实现对建筑设施的远程监控、节能调控和故障预警。此外，还可以利用物联网技术、大数据分析和人工智能等技术手段，对商业

建筑的数据进行分析和优化,提升建筑管理的智能化水平。商业建筑设施设备升级还需要关注用户的需求和体验。可以根据用户的需求,增加或改进商业建筑中的便利设施和配套设备,如充电设备、停车场管理系统、无线网络覆盖等。提供便利的服务和设施,满足用户的多元化需求,提升用户体验和满意度。商业建筑的设施设备升级是提升建筑功能性和用户体验的重要手段。通过更新水电气供应系统、升级安全设施、优化通风空调系统、引入智能化解决方案以及满足用户需求,可以提供更好的服务,提升商业建筑的舒适性、安全性和效益性。设施设备升级旨在推动商业建筑向智能化、节能环保的方向发展,实现可持续发展的目标。

(四) 灵活多样的空间利用

灵活多样的空间利用是商业建筑综合改造的重要策略之一。通过设计灵活、可调整的商业空间,可以满足不同的业态需求和市场变化,提升商业建筑的适应性和经营效益。商业建筑的空间布局需要具备可变性和转换性。可以采用可拆卸和可调节的隔断墙、展示架或柜台等设备,以适应商铺面积或功能灵活变化的需要。这样可以根据商店特点、季节需求或市场趋势进行灵活调整,提高商铺的适应性和经营效果。例如,在特定时期,可以根据需求将两个相邻的商铺合并使用,或者将商铺分割为多个小空间以满足不同类型的企业和用户需求。商业建筑的空间利用还可以通过共享机制来增加灵活性和多样性。可以设置共享办公区域、临时摊位或创客空间等,为个人创业者、小型企业或临时展示者提供经济实惠的使用场所。共享机制可以提供更多的商业机会和灵活性,使得企业或个人能够根据需要轻松进入商业建筑,降低了创业成本,同时也为商业建筑提供了更加多元化的商业形态。商业建筑的空间利用也可以从场所体验的角度考虑。可以增加休闲区、儿童乐园、艺术展示区等公共空间,提供丰富多样的体验场所。这些空间的设置可以吸引用户停留,增加流量和留存率,创造更好的消费环境和用户体验。在空间利用的过程中,还应注重业态搭配和协同发展。商业建筑可以通过租户的合理选择和业态的合作来形成互补性,提供丰富多样的商品和服务,满足用户多样化的需求。例如,将文创产业、时尚零售、美食餐饮等相互结合,形成集群效应和拼店效应,提升商业建筑的整体吸引力和市场地位。

(五) 创新的商业模式

创新的商业模式是商业建筑综合改造中的重要方面,通过引入新的商业理念和经营模式,可以提升商业建筑的竞争力和市场地位。可以在商业建筑中引入体验式零售模式。体验式零售模式将消费者的购物

过程转化为一种愉悦和互动的体验,通过提供独特的商品展示、创意的陈列方式和个性化的服务,吸引并留住消费者。例如,可以设置沉浸式的展示区域、互动式体验活动或演艺表演等,提供与传统线上线下不同的购物体验。商业建筑还可以推广共享经济模式。共享经济模式通过分享资源和共享服务,实现资源的最大化利用和成本的最小化。商业建筑可以提供共享办公空间、仓储空间或共享停车场等资源,满足创业者和小型企业的需求,并通过平台化管理,促进交流、合作和创新。在商业建筑的创新模式中,还可以考虑引入线上线下结合的O2O模式。O2O模式将线上和线下进行有机结合,为消费者提供线下实体店面和线上电子商务平台双重渠道的选择。通过线上营销、线下体验和互动,吸引并留住消费者,并实现线上线下的销售和经营增长。创新的商业模式是商业建筑综合改造中的重要策略之一。通过体验式零售、共享经济、数字化技术应用、线上线下结合、商业生态系统和社会责任等方式,可以推动商业建筑的创新发展和产业升级。创新的商业模式有助于提升商业建筑的市场竞争力、满足用户需求和实现可持续发展目标。

结束语:

总之,商业建筑综合改造的功能提升实践对于提升商业建筑的竞争力和经营效益具有重要意义。通过改善空间布局和设计、升级设施设备、优化经营模式等手段,可以提供更好的服务和满足用户的多样化需求。这将进一步推动商业建筑的发展,提升品牌形象和市场地位,同时也有助于推动商业环境和消费习惯的创新,为经济社会的可持续发展做出积极贡献。

参考文献:

- [1] 周洁.商业建筑改造的设计流程及要点研究--以沈阳盛京龙城项目为例[J].城市建筑,2022,19(12):136-140+149.
- [2] 李京涛.城市发展视角下老旧小区改造策略探讨--以贵阳市花溪十字商业街区为例[J].美与时代:城市,2021(10):2.
- [3] 杨靖,张蕊.商业建筑综合改造功能提升实践与效果分析[J].住宅科技,2017,37(10):5.
- [4] 黄开林.面向商业空间拓展的旧工业建筑适应性改造更新--以常州市大成一厂的改造为例[J].常州工学院学报(社科版),2020,38(06):8-12.
- [5] 卢建,王军,丁玲,等.功能转变下既有建筑改造地下空间消防设计[J].建筑科学,2023,39(1):6.

作者简介: 杨森(1992.8.10—),男,汉,研究生,安徽安庆,中级工程师,建筑方案设计。