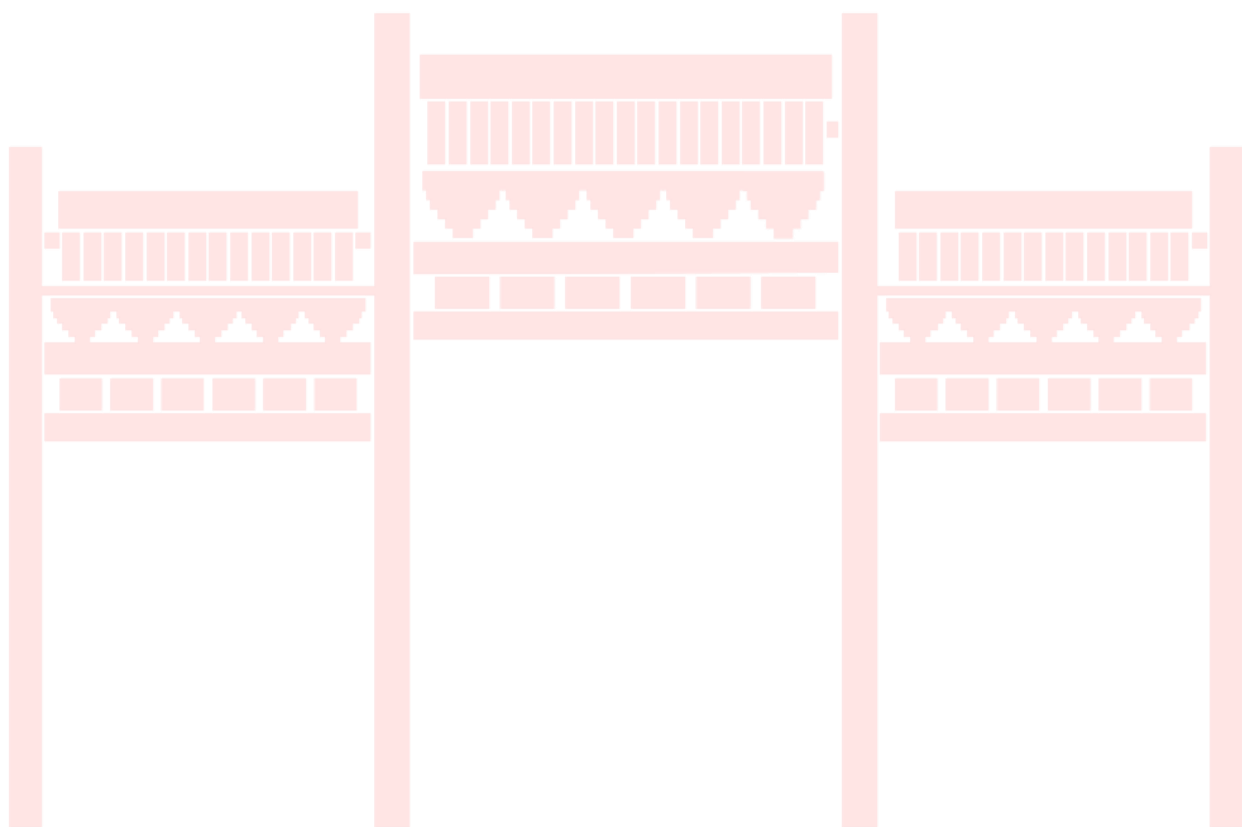


沿街而商

东四历史街区街道界面与商业化发展调研





目录

1.绪论	1
1.1 调研背景	1
1.2 调研目的及意义	1
1.3 调研范围及对象	1
1.4 调研方法及研究思路框图	1
1.5 相关理论	1
2.初步调研与分析	2
2.1 全国历史街区商业及商业连锁化程度发展研究	2
2.2 北京胡同特色商业发展状况比较	2
2.3 东四地区历史价值及发展定位	3
2.4 东四商业业态现状	3
3 现场调研及结论	4
3.1 问卷设计	4
3.2 问卷结论	4
3.3 基于受访人群态度的东四街道界面现状	6
3.4 东四街道界面品质的动态变化	8
4.业态准入建议与商业界面控制导引	9
4.1 胡同定位判定	9
4.2 商业业态准入建议	9
4.3 东四商业界面控制导则	10

摘要：街道作为城市主要的公共活动空间之一，不仅承担着重要的商业空间职能，其空间品质更影响着街区的文化风貌。在我国商业快速发展的背景下，处理好商业化与历史保护的关系已成为城市规划的重要任务之一。本文选取东四三条至八条历史文化街区进行调查研究，构建基于“时间-人-空间”的空间品质评价模型与街道界面控制理论，有针对性制订问卷，并利用其结论进行实地勘测、街景数据分析、深度走访，探究东四街道空间品质现状、变化及其与商业发展之间的关系，并总结形成针对东四乃至其他历史文化街区商业业态与街道空间的发展导则，引导东四地区商业有序发展，维护历史风貌。

关键词：街道界面 历史街区 大数据 量化评估 商业



1 绪论

1.1 调研背景

1) 东四的历史文化街区身份

2015年，住建部与国家文物局公布了全国首批30个中国历史文化街区，“北京市东四三条至八条历史文化街区”入选，相对于同期落选的南锣鼓巷、东四是典型的以传统四合院-胡同风貌为主的居住型历史街区。

2) 商业化与历史街区保护之间的矛盾

历史街区的动态保护观念已得到了广泛的认可和应用，但商业开发中破坏风貌、驱赶原住民、新建假古董等问题仍屡见不鲜，本土居民并非成为最终受益者。文化与商业并不是冲突与对立的关系，商业需要被合理地引入，才能实现经济价值与社会价值的双赢。

3) 商业化背景下提升街道空间品质的重要意义

街道作为重要的城市公共空间，是城市丰富多样的生活的载体，承担着重要的商业空间职能。简·雅各布斯、凯文·林奇、扬·盖尔，及至新城市主义对小尺度街坊的回归，都在不断重申重视街道的人文和情感因素，在商业化的背景之下，提升街道空间品质对公共生活具有越来越重要的意义。

1.2 调研目的及意义

在基于街道相关理论研究之上，本次调研选取街道界面与商业化两个切入点：

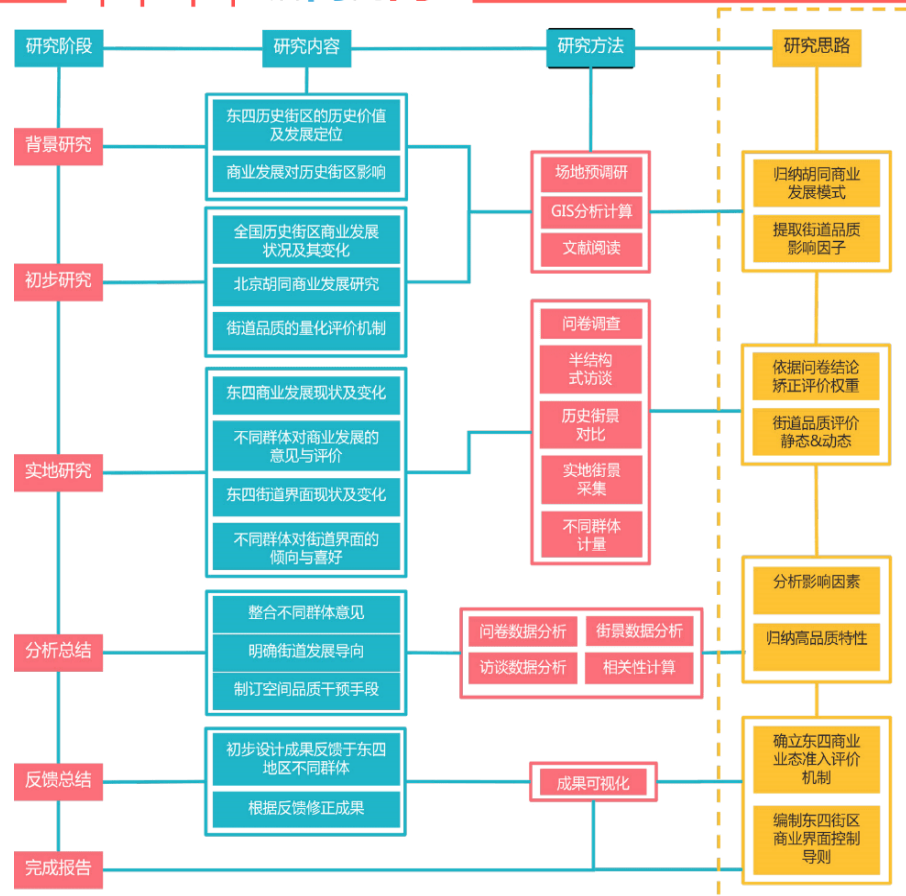
一方面调查东四地区目前的商业业态发展情况，了解人群对商业化的态度及建议；另一方面，调查人群对于街道空间品质的评价及发展倾向，进行街道界面的实地测量与评估，了解东四街道品质的现状及变化与商业发展之间的联结，发现问题所在，综合分析，最终形成针对东四地区商业的业态上和空间上的发展导引，对东四未来的发展起到参考。

1.3 调研范围及对象

本次调研计划对北京市东四三条至八条历史文化街区展开调查，其中重点针对胡同风貌保存较好的东四三条至八条。调研将针对相关的三个利益主体：当地居民、商户以及游客，同时也将覆盖部分网络群体，以获取更广泛群体的意见。

1.4 调研方法及研究思路框图

本次调查采取了资料文献调研、网络大数据分析、实地踏勘、现场问卷调查、网络问卷调查、深度访谈、图表分析等调查方法，思路中最重要一点是对问卷结论进行了深度二次利用，以实现民意与规划设计的紧密联系。



图片 1.4-1 调研方法及研究思路框图

1.5 相关理论

1) 街道品质评价机制

本文采取量化思路进行品质评估，主要参考Ewing等提出的“基于步行性的城市设计质量模型并在其提出的尺度、意象性、围合度、整洁度、通透性五大类评价因子基础上。

同时参考了龙瀛和沈尧（2016）提出的时间-空间-人（time-space-people、TSP）模型，构建“建成环境-空间品质评估-品质变化特征识别-影响因素分析”的方法框架，以分析品质的动态变化及影响因素。



2) 街道界面与控制导引

国外很早便有针对街道界面的控制法案，例如纽约的“特殊城市设计准则对商业区内零售商店的连续性、招牌、立面的节奏感、橱窗占比等街道界面特质，进行了详细规定。国内在上海市最新公布的《街道设计导则》中，也从透明度、连续度等多个方面做出了控制。

芦原义信的“外部空间设计理论”对步行商业街外部空间设计做了很全面的解释，其中的街道空间尺度假说、外部模数理论也对本文的界面控制思路起到了重要指导。

2 初步调研与分析

2.1 全国历史街区商业及商业连锁化程度发展研究

在实地调研之前，我们利用大数据，对全国历史街区商业发展状况及其变化进行了比较，以评估东四地区在整体之中的定位。

1) 全国历史街区商业发展

我们使用抓取的POI (Points of Interest) 作为商业发展状况的主要衡量指标^①。数据显示，09—14年全国非居住类POI总量增长率达400%，反映出我国商业的快速发展^②。在参与比较的14个历史街区^③中，有一半的街区POI数量增长率超过全国平均水平；剩余街区，包括东四（154%），虽然低于全国平均水平，但均高于100%，反映出全国商业快速发展的背景下历史街区难以脱离商业大潮。

2) 全国历史街区商业连锁化发展变化

商业连锁化是目前商业发展的大势，连锁商业发展程度是衡量商业化水平的有效参考指标，我们构建了连锁程度的计算公式，以计算分析历史街区的商业化程度，算法如下：

$$C = \frac{\sum_{i=1}^n N_i f_i}{F}$$

（其中C=历史街区连锁程度， N_i =第i种POI在该历史街区中的数量， f_i =第i中POI在全国的数量，F=该历史街区中的POI数量^④）

09、14年的计算结果显示，东四地区连锁化增长率低于大多数历史街区，其商业发展速度控制得相对较好，商业化程度不高。

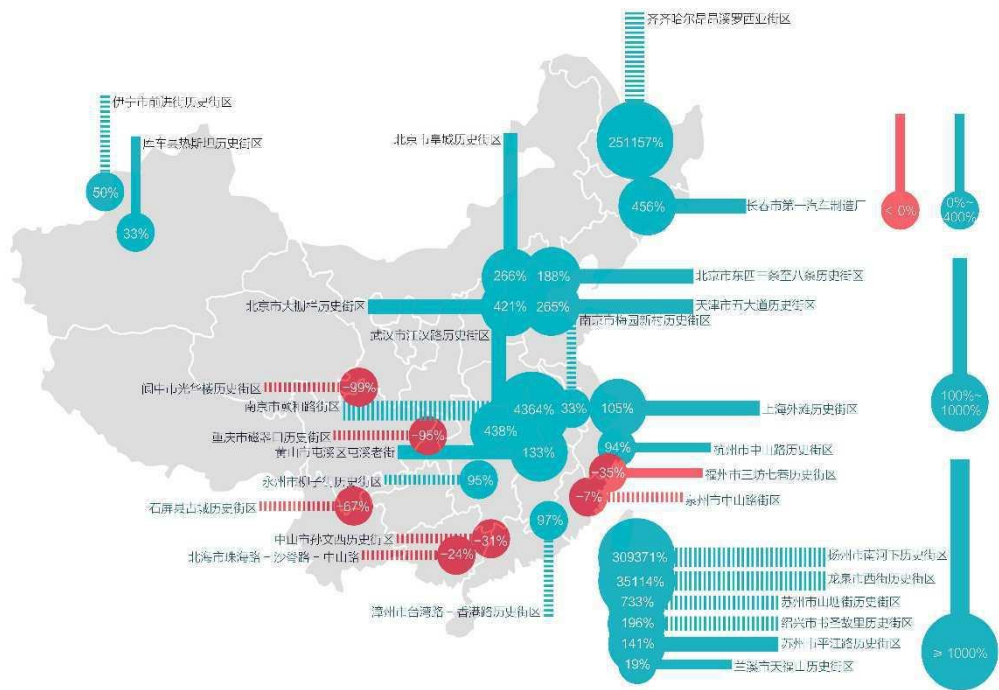


图 2.1 各历史街区 2009--2014 年 POI 数量增长率示意图

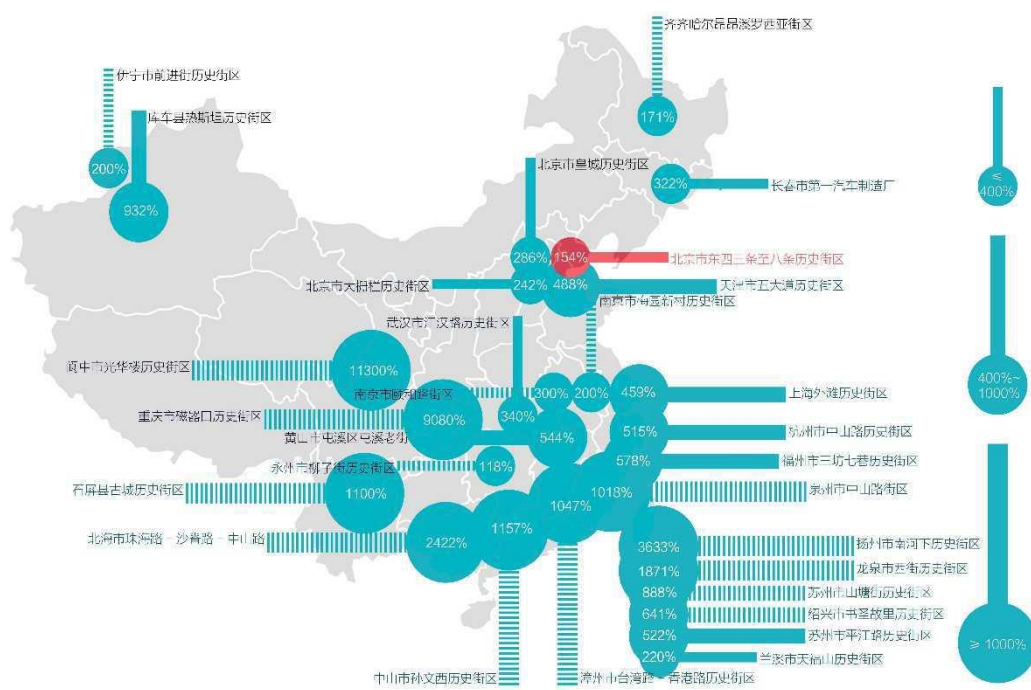


图 2.2 各历史街区 2009--2014 年连锁程度增长率示意图



2.2 北京胡同特色商业发展状况比较

我们选取了南锣鼓巷、杨梅竹斜街和大栅栏街这三处北京主要的特色商业体验地区，作为街区层面上东四商业发展状况的比较对象。

1) 商业业态^⑥比较

南锣鼓巷和大栅栏街均以零售、餐饮为主，其他占比极小，整体业态主要服务于游客；东四和杨梅竹斜街类似，业态分布较均衡，东四还集聚了较大比例的生活服务业态，与该地区居住为主的定位相符。

2) 商业密度^⑦比较

我们南锣鼓巷和大栅栏街的商业界面占街道总界面的比例均高于70%，而东四和杨梅竹斜街均低于50%，反映了二者在商业发展与功能定位上的差异。

3) 东四内部差异

东四六、七条商业界面占比较高，相对更商业化，应考虑引导胡同的差异化发展。基于上述差异，我们在问卷中加入了受访者对东四未来商业发展方向的看法的问题，用图片展示上述差异，并结合问卷结果引导东四未来

2.3 东四地区历史价值及发展定位

1) 传统四合院居住区

东四历来就是北京传统的四合院居住区，历史上曾有大量达官显贵在此居住。三至六条保留着元代街巷建筑格局，七条是清代风貌，八、九条为民国时期建筑，显示出完整的脉络。2013年，东四街区保护范围内共有文物保护单位8处，普查登记建筑8处，有价值建筑8处。从“一进院”到“四进院”都有完整的存留，是展示经典四合院落的极佳场所，也是街区的历史价值所在。

2) 控制商业程度

在之后的保护总体思路上，也应突出其居住区的性质，合理控制商业化程度。

保护级别	名称	地址	2013年保护级别	现状功能
文物保护单位建筑	孚王府	朝阳门内大街137号	国家级	办公/居住
	崇礼住宅	东四六条63、65号	国家级	民居/单位
	大慈延福宫建筑遗存	朝内大街213号	市级	办公
	朝内大街头条203号	朝内大街头条203号	区级	
	原麻线胡同3号宅院	东四五条55号	区级	在售
	沙千里宅	东四六条55号	区级	民居
	楚图南宅	东四四条5号	区级	单位宿舍
	叶圣陶宅	东四八条71号	区级	民居

表 2.1 东四地区文保单位分布情况

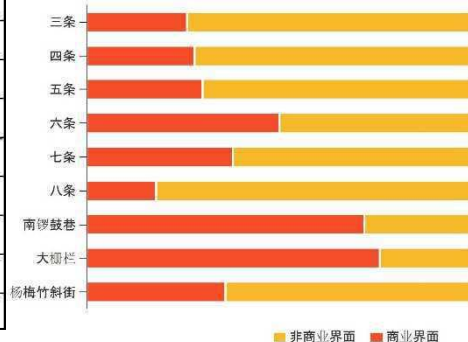


图 2.4 北京不同胡同特色商业界面比例比较

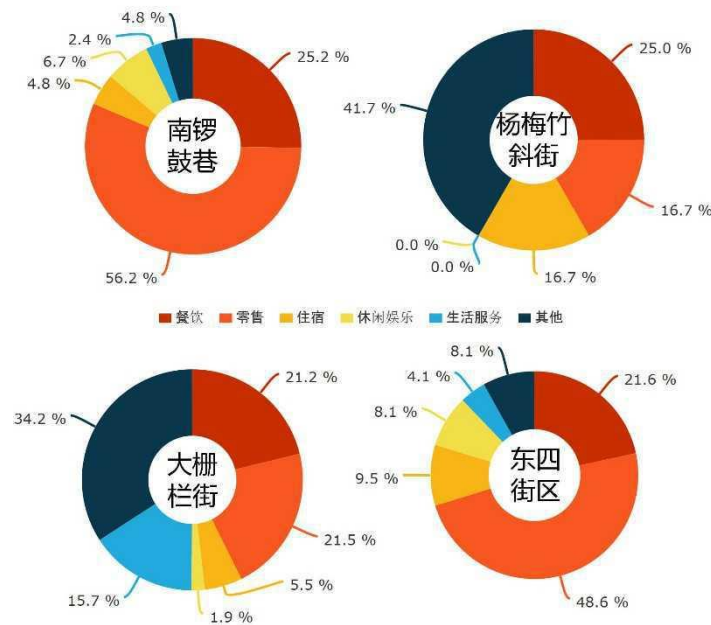


图 2.3 北京不同胡同特色商业业态比较

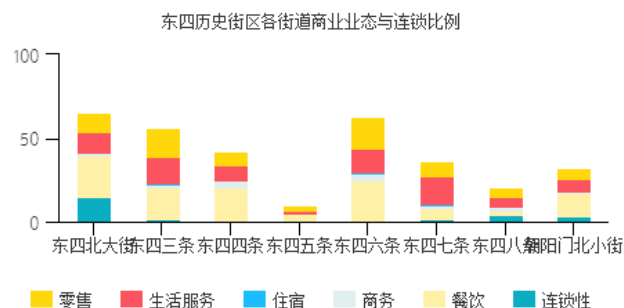


图 2.5 东四商业业态分布及比例

2.4 东四商业业态现状

实地调研发现，东四片区内的商业以小规模为主，可以分为零售、生活服务、住宿、商务以及餐饮五大类。规模较大的仍集中在东西两侧的主街。内部胡同之间，六条与三条店铺数目最多，业态类型构成也最接近于均衡，而商业氛围较淡的几条胡同，则出现了不同情况的业态失衡。整体看来，业态的品位都不高，尤其一些蔬菜批发、装修公司（图 2.6）对街道界面产生了较不良影响，亟需整治。



图 2.6 代表性业态—蔬菜店、家装店



3 现场调研及结论

3.1 问卷设计

本次问卷的访问者分为四类：商户，居民，游客，线上规划类从业者。

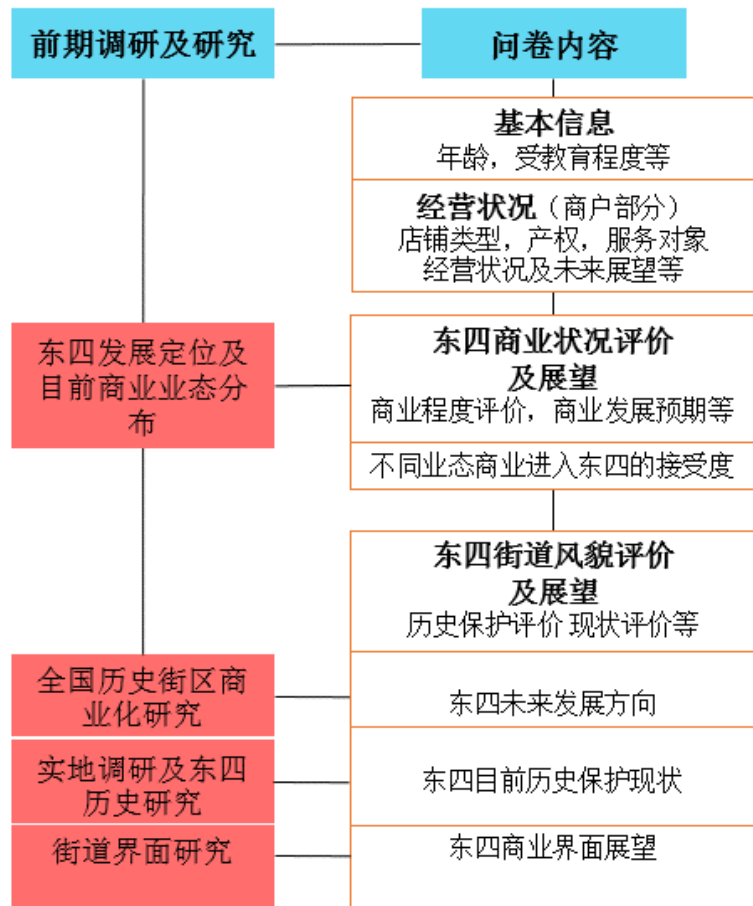


图 3-1-1 问卷内容框架

3.2 问卷结论

1) 受访人群概况

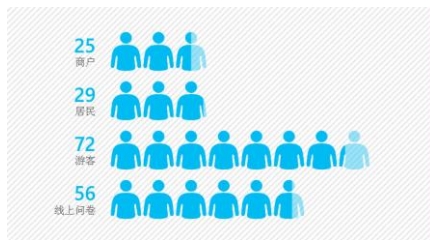


图 3-2-1 受访人群比例

本次问卷总数为 192 份，其中线上问卷 56 份，为规划行业从业者，其他为东四地区商户，居民以及游客。本次深入人群为 12 人，覆盖商户，普通居民，社区工作人员，东四地方领导，游客，东四地区设计工作者等群体。

2) 商户概况

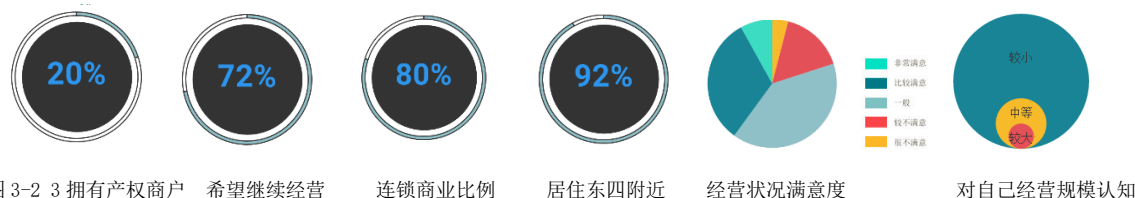


图 3-2-3 拥有产权商户 希望继续经营 连锁商业比例 居住东四附近 经营状况满意度 对自己经营规模认知

3) 各种商业业态进入东四接受度

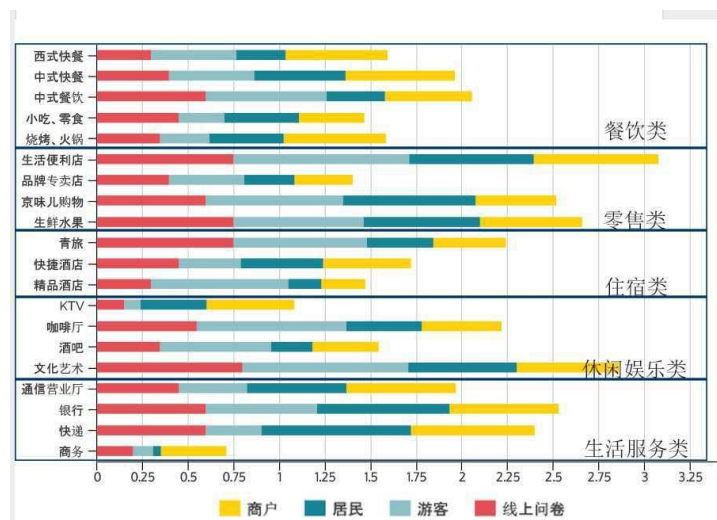


图 3-2-3 商业业态接受程度

在商业业态的选择中，生活便利店以及文化艺术是人们希望进入最多的。居民对于生鲜水果以及生活服务类中各类具有较高的需求度。游客对于文化艺术，咖啡厅，以及品牌专卖店的需要高于其他群体。这与不同人群来到东四的目的有很大关系。总体上来看，接受程度高的商业业态具有较为安静，符合东四历史文化定位，方便当地人生活的特点。这部分内容对后面准入的商业比例有重要参考意义。



4) 东四街道风貌评价及展望

1 东四历史街区保护评价

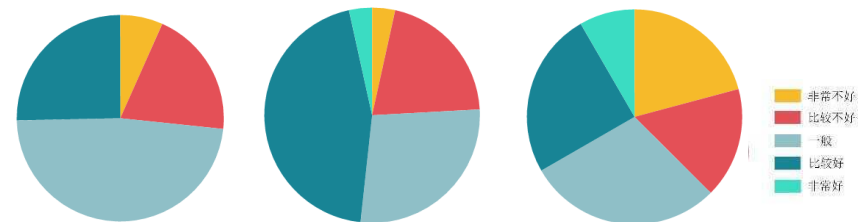


图 3-2-4 游客对于东四历史街区保护评价 居民对于东四历史保护街区评价 商户对于东四历史保护街区评价
 对于东四目前历史保护现状中，游客给予最多负面评价，居民给予最多正面评价。东四目前居住性比较强，其保护维修工作还不能完全满足游客需求

2 东四商业界面展望



提供被访者的立面选择

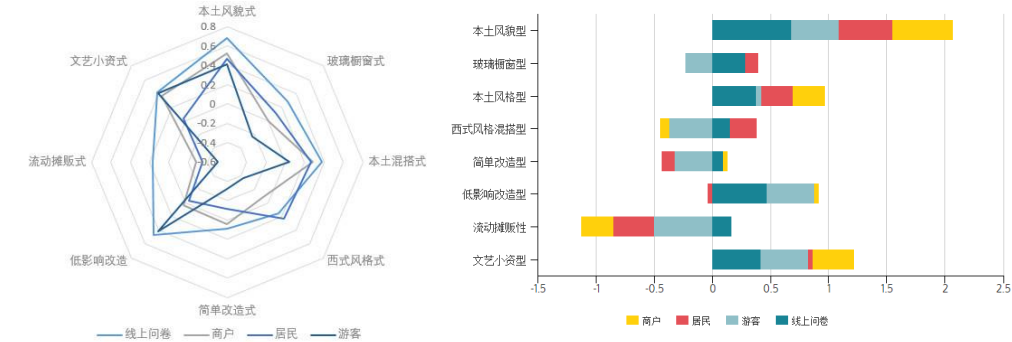


图 3-2-5 不同人群对于不同商业界面的喜恶程度

在东四未来商业引入的店面选择中，（各类人群得分为选择某一类店面的人除以该来人群总数）本土风格以及本土基础上低影响改造类受到各类人群的喜爱。这一类店面具有保留胡同风貌较好，橱窗比较低，招牌在屋檐下等特点。

3 东四发展方向展望



提供被访者的发展方向选择

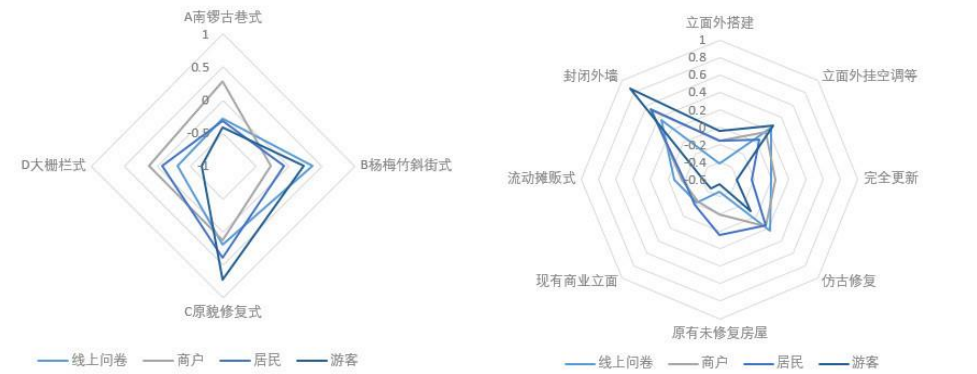


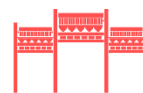
图 3-2-6 不同人群对于不同发展方向的喜恶程度

4 东四街道界面现状评价



图 3-2-7 提供被访者的现状立面选择

在发展方向中，原貌修复式得到游客，居民广泛的好评，杨梅竹斜街得到线上人群最高评价，而商户则更认同南锣鼓巷式以及大栅栏式，可以说不同人群对于东四有着不同的发展考量。而针对现状的评价中，得到负面评价的立面具有缺乏修缮，私搭乱建严重，与胡同风貌相悖的特点



3.3 基于受访人群态度的东四街道界面现状

1) 研究方法

(1) 依据问卷结果，建立基于受访人群态度的东四街道界面评分标准。具体指标与问卷结果对应关系如下所示，按居民/商户/游客以 2:3:5 加权作为综合评价指标（该比例主要考虑到在商业化背景下，东四历史街区街道界面的发展，应当做到提高对游客的吸引力，同时不打扰居民，并获得商户的配合）。

大类	子类	问卷图片	居民问卷得分系数	商户问卷得分系数	游客问卷得分系数	综合评分系数	专家问卷得分系数
居住界面	私搭乱建、暴露的空调机	D3-1	-0.16	-0.14	-0.04	-0.10	-0.51
	破旧缺乏修缮的原始风貌	D3-2	0.16	0.03	0.26	0.17	0.21
	较长的单调立面	D3-7	-0.16	-0.17	-0.39	-0.28	-0.17
	与胡同风貌相悖的现代建筑	D3-5	-0.2	0.03	-0.52	-0.29	-0.53
	整洁且修缮过的立面	D3-8	0.52	0.48	0.83	0.66	0.50
道路	绅士化过的立面	D3-4	0.16	0.14	-0.09	0.03	0.22
	车辆挤占道路	D3-3	0.04	-0.21	-0.39	-0.25	-0.14
	路边摊	D3-6	-0.24	-0.17	-0.43	-0.32	-0.33
商业界面	绿化较好	D3-8	0.52	0.48	0.83	0.66	0.50
	本土风貌型	D4-1	0.52	0.41	0.39	0.42	0.53
	玻璃橱窗型	D4-2	0	0.10	-0.22	-0.08	-0.29
	本土风格混搭型	D4-3	0.28	0.24	0.04	0.15	0.32
	西式风格混搭型	D4-4	-0.08	0.21	-0.35	-0.13	-0.40
	简单改造型	D4-5	0.04	-0.10	-0.30	-0.18	-0.30
	低影响改造型	D4-6	0.04	-0.03	0.39	0.19	0.48
	流动摊贩型	D4-7	-0.28	-0.31	-0.48	-0.39	-0.41
文艺小资型	D4-8	0.36	0.03	0.39	0.28	0.47	

表 3.3-1 街道界面评价指标

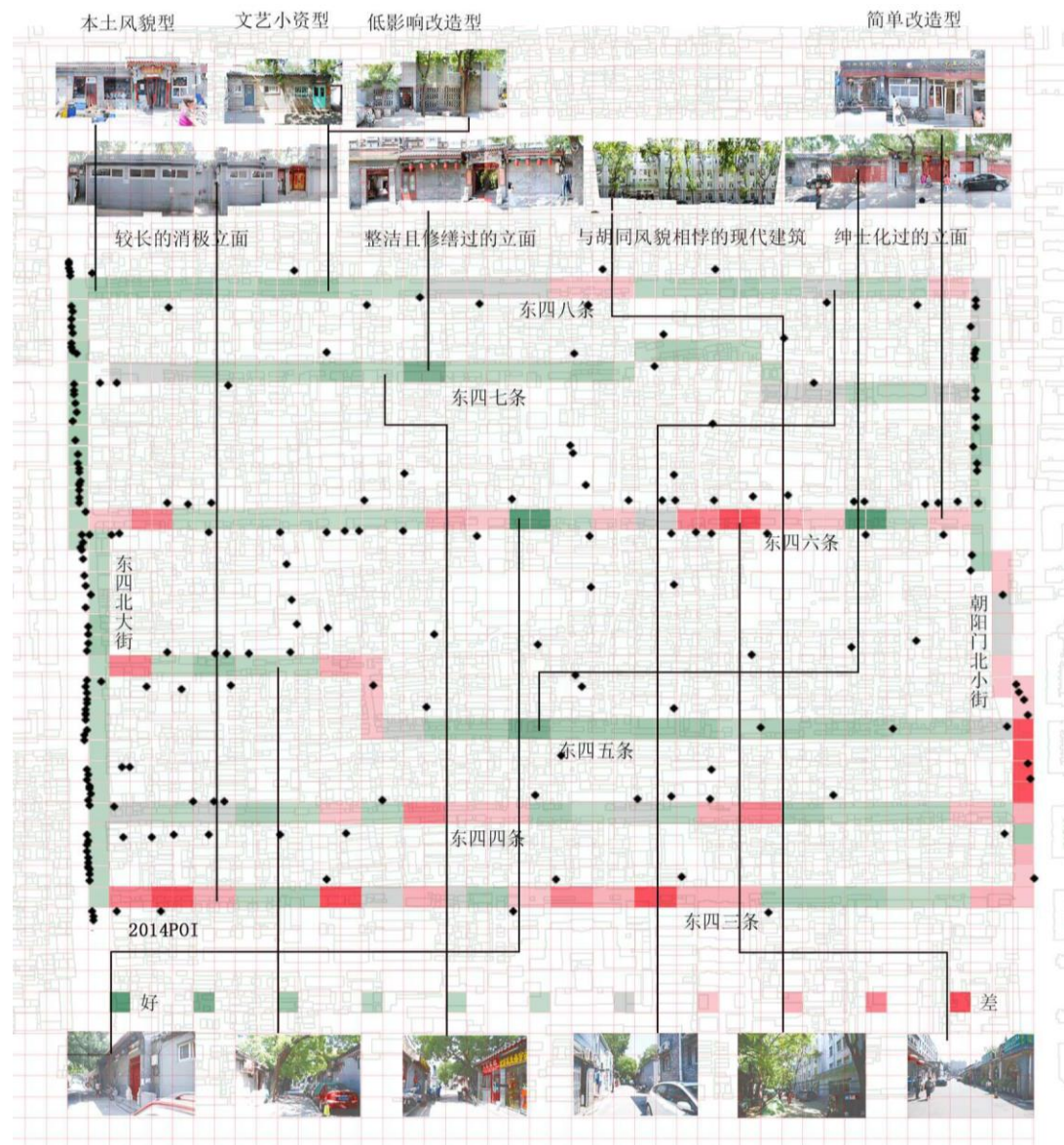
(2) 我们利用百度地图的街景功能，使用 2016 年的数据，每条街道以 20m 为间隔，对街景视野范围内的街道界面按上述指标进行记录(是为 1，否为 0)。各观测点的最终得分记为 X_i ， $X_i = \sum_j a_{1j}b_{12j} + \sum_j a_{2j}b_{12j} + \sum_j a_{3j}b_{13j}$ (其中 a_{1j} , a_{2j} , a_{3j} 为三类评分系数， b_{11j} , b_{12j} , b_{13j} 为三类评分系数对应的 j 项得分)。

2) 现状评价结论

(1) 东四街道界面整体呈现正向的评价，零散分布负分点。整体历史文化风貌保持较好，但是在胡同风貌质量较差的三条和六条，呈现出较为连续的负分，并分布在整条胡同上。

(2) 商业界面的类型与业态相关。东四内的典型商业界面为玻璃橱窗

型、简单改造型、低影响改造型与文艺小资型。其中低影响改造型与文艺小资型一般为酒吧、咖啡厅等。玻璃橱窗型主要为中/快餐馆和零售，简单改造型为生活服务、中餐馆等。



图片 3.3-1 各观测点综合得分结果及典型界面示意



将每一点的评分结果通过商业系数进行归一后，每条街道的得分为： $I = (1 - \epsilon) \sum_j a_{1j} b_{1ij} + (1 - \epsilon) \sum_j a_{2j} b_{2ij} + \epsilon \sum_j a_{3j} b_{3ij}$ ， I 为街道得分， ϵ 为商业系数，即该街道商业数量与总户数的比值。各街道得分如右图所示。

(1) 调研范围内各街道界面的风貌评分结果

果。综合评分排名为：五条=七条>东四大街>四条>八条>六条>朝阳门北小街>三条；专业评分排名为：五条>七条>四条>八条=朝阳门北小街>三条>东四大街>六条。

(2) 专业评分和综合评分结果基本吻合，但

存在一定差异。其中五条的线上评分显著升高；六条、七条和东四大街得分显著降低。

(3) 专业与综合评分结果与访谈中对各街道

的喜好排序结果一致。在访谈中，我们要求受访人员对各街道进行主观喜好排序，其结果与综合评分结果相近。专业评分结果与4位具有城乡规划专业背景的志愿者在同一天走完调研范围内所有街道后所给出的对各街道主观喜好结果一致。

(5) 专业评分相比综合评分降低的主要原

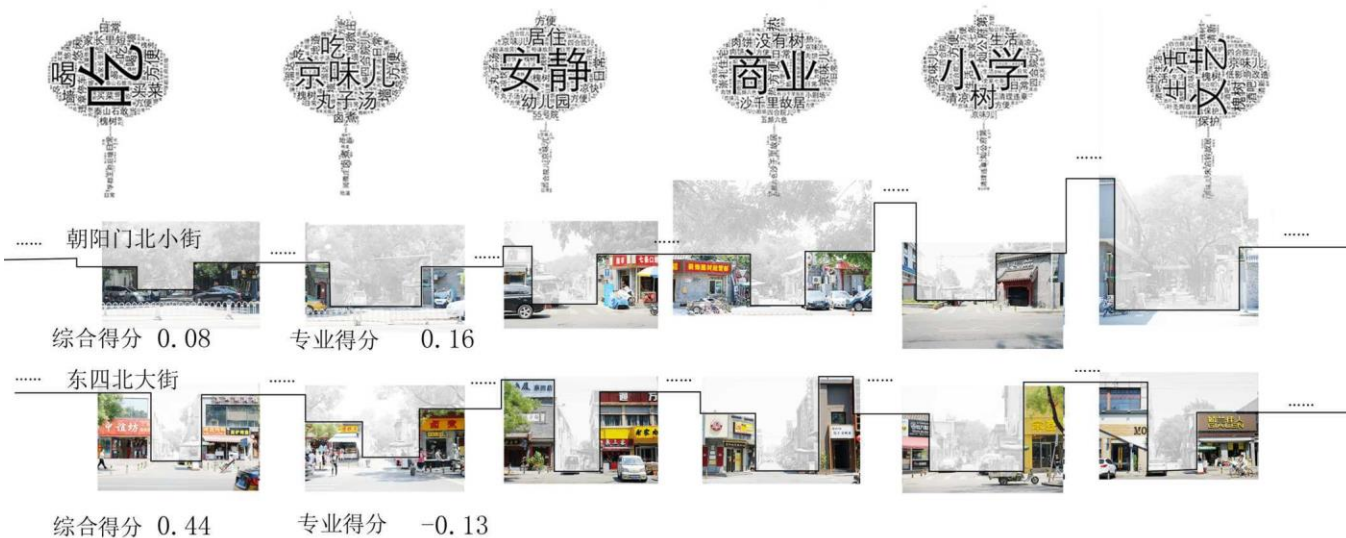
因。在于对居住界面存在的私搭乱建、暴露的空调机与配电箱等、与胡同风貌相悖的现代建筑等问题，以及对商业界面存在的简单改造的招牌等的容忍程度不同。这是因为现胡同内存在的影响历史文化街区风貌的界面在一定程度上反映了当地居民的生活需求。

(6) 专业评分升高的主要原因。

在于对商业界面中的文艺小资型或低影响改造型等以及居住界面中绅士化的认可程度。这可能是由于居民们本身对于该类商业没有需求，并存在一定程度上的认知于审美滞后。



	东四三条	东四四条	东四五条	东四六条	东四七条	东四八条
综合得分	-0.44	0.22	0.96	0	0.96	0.11
专家得分	0.14	0.25	1.3	-1	0.46	0.16



图片 3.3-2 各街道得分结果

(7) 不同街道的得分差异来自不同评价项的差异。

如上图我们根据采访对象对于不同街道的描述所生成的字母云所示，不同的街道界面存在不同类型的界面形式差异，从而导致了街道的得分差异，这也在一定程度上反映了不同街道的界面特点。

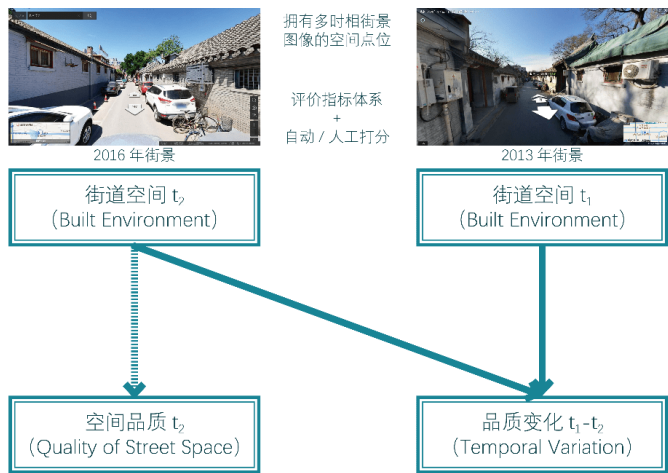
- (i) 三条和六条的商业比例均较高。但从街道界面来看，六条更面对游客而三条更面向内部居民。
- (ii) 五条、七条的四合院立面修缮情况较好，且有一定数量的绅士化以及绿化环境良好，故而形成了安静、舒适的胡同居住氛围。
- (iii) 八条存在一定规模的文艺小资型商业界面，但是也存在较高比例的私搭乱建与破旧风貌，导致其分数较低，需要进一步加强清理并发挥其现有特点。
- (iv) 中关村北大街的商业界面与普通城市街道的商业界面相似、朝阳门北小街的街道界面与普通城市的居住界面相近，四条的街道界面特质仍然有待挖掘。



3.4 东四街道界面品质的动态变化

1)研究方法

基于东四现街道界面品质评分的工作，我们使用百度街景的时光机功能，同时观察 2013 年的对应观测点的街道界面。在基于 3.3.3 所述的评分标准所关注的居住界面、街道、商业界面的基础上，我们对其动态变化设置了对应的评价指标。评分细则详见附注部分。



图片 3.4-1 街道空间品质动态变化研究方法示意

大类	子类	评分说明
居住界面	立面色彩变化	发生色彩更新则评分为 1，无变化则评分为 0
	立面清理、材质更改及其他	发生立面清理、材质更改等则评分为 1，无变化则评分为 0
	建筑部分改善是否有效	建筑部分的美化行为效果较好则评分为 2，效果一般则评分为 1，没有效果或负面效果则评分为 0
道路界面	停车空间整治 / 道路垃圾清理	划分或美化停车空间则评分为 1，无变化则评分为 0
	绿化改善	人行道绿化增加或改善则评分为 1，无变化则评分为 0
	街道家具增设或优化	街道家具增加或改善则评分为 1，无变化则评分为 0
商业界面	店面招牌变化	发生店面招牌变化或改善则评分为 1，无变化则评分为 0
	店面通透性、装饰变化	立面通透性增强、装饰美化等则评分为 1，无变化则评分为 0
	底商部分改善是否有效	底商部分的美化行为效果较好则评分为 2，效果一般则评分为 1，没有效果或负面效果则评分为 0

图片 3.4-2 街道空间品质动态评价指标

2)动态变化结果

(1) 东四历史文化街区范围内街道界面变化较大，且大于全北京市变化范围，但有效变化少。

东四历史文化街区在 2013 年-2016 的三年内街道界面变化较大。居住界面变化 33%；商业界面变化 50%（道路项变化极小，故在正文中略去）。唐静娴等（2016）通过互联网大数据以及街景地图对全北京的街道界面研究结果表明，在 2012 年到 2015 年内，北京居住界面变化 10.9%，商业界面变化占比 34.1%。东四街道界面变化比全北京范围内大。值得注意的是，在这种大量的变化下，居住界面的有效变化仅为 33%，起到美观作用的变化仅为 8%；商业界面的有效变化为 50%，起到美化作用的仅占 12%。

(2) 东四历史文化街区范围内街道界面变化占比最大且最有效的是商业界面。

在 175 个商业界面的观测点中，发生变化的商业界面占比 49%。远高于居住，历史保护区界面商业界面变化的很大原因在于商业的换新。又如问卷结果中存在 28%的商户考虑退出东四，会带来商业界面的改变这也就表明了未来的东四街道界面将会商业界面的变化为主。

居住界面改变	指标	N	Minumum	Maximum	Mean	SD	总变化点数	变化占比	
X1	立面色彩变化	356	0	1	0.06	0.241	(X1=1) ∪ (X2=1)=119	33%	
X2	立面清理、材质更改及其他	356	0	1	0.29	0.456			
X3	建筑界面变化是否有效	356	0	2	0.14	0.422			
X30	建筑界面变化是否有效=0	317							
X31	建筑界面变化是否有效=1	30							25%
X32	建筑界面变化是否有效=2	9							8%

表 3.4-1 居住界面动态变化表

商业界面改变	指标	N	Minumum	Maximum	Mean	SD	总变化点数	变化占比	
X8	店面通透性、装饰变化	175	0	1	0.22	0.432	(X1=8) ∪ (X9=1)=86	49%	
X9	店面招牌变化，从无到有等	175	0	1	0.12	0.33			
X10	商业界面变化是否有效	175	0	2	0.29	0.541			
X100	商业界面变化是否有效=0	122							
X101	商业界面变化是否有效=1	43							50%
X102	商业界面变化是否有效=2	10							12%

表 3.4-2 商业界面动态变化表



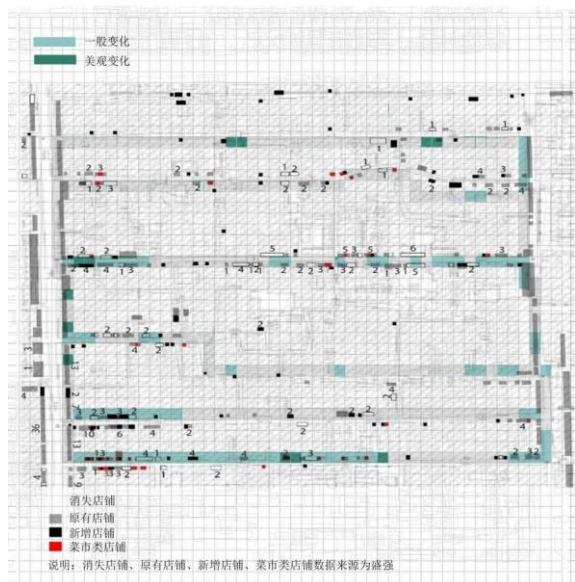
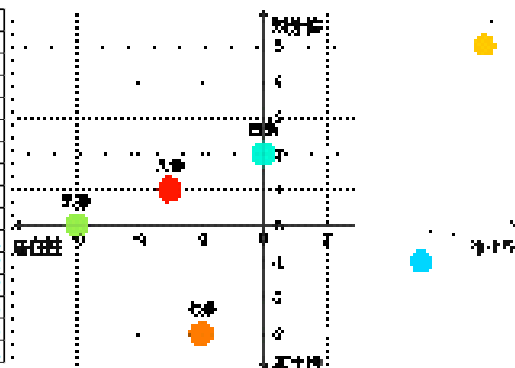
4 业态准入建议与商业界面控制导引

4.1 胡同定位判定

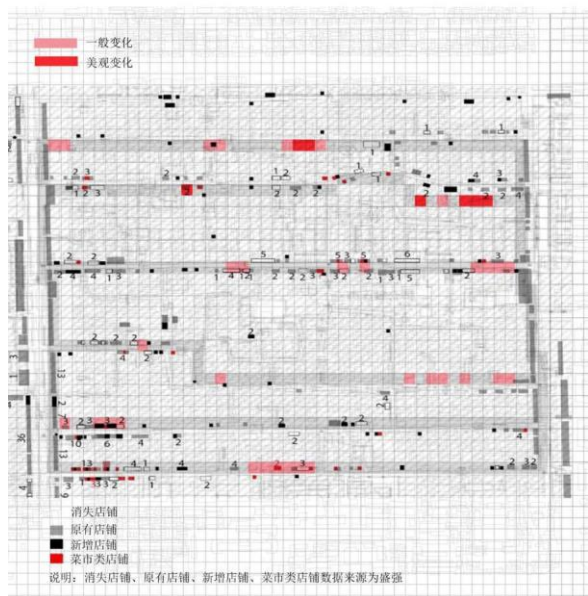
选取两组相对的评价标准——商业性与居住性（作为横轴，由5个量化因子生成，用于衡量胡同商业化程度），对外性与本土性（作为纵轴，由3个量化因子生成，用于衡量胡同发展倾向于游客还是本土居民），以便于描述胡同的发展定位，原始数据及权重控制^⑧参照表4.1。其中本土性高即指胡同更多倾向于本土居民，反之对外性高即指更多考虑游客的需求。基于两组标准中的量化因子分别对胡同赋值求和^⑨，得到各条胡同定位坐标点（图4.1），可看出其中对外性、商业性最高的均为六条，居住性最高的为五条，本土性最高为七条。

原始数据	商业性-居住性量化因子					对外性-本土性量化因子				
	街道品质	街道品质(线上)	商业界面比重	商业数量	商业业态比例	平均宽度	政策导向	文保单位情况		
三条	-0.44	0.14	0.26	54	生=零=餐	8				
四条	0.22	0.25	0.28	41	餐>生零	7	精品胡同	市级*1		
五条	0.96	1.3	0.3	10	餐>生零	5.5	精品胡同	市级*1		
六条	0	-1	0.5	62	生=零=餐	7	精品胡同	国家级*1, 市级*1		
七条	0.96	0.46	0.38	34	生>餐零	6				
八条	0.11	0.16	0.18	17	生>餐零	8			市级*1	
坐标判定										
三条	2	1	-1	2	1	5	1	-1	-1	-1
四条	0	0	-1	1	0	0	0	1	1	2
五条	-2	-2	0	-2	0	-6	0	1	1	2
六条	1	2	1	2	1	7	0	1	2	3
七条	-2	-1	2	0	-1	-2	-1	-1	-1	-3
八条	0	1	-2	-1	-1	-3	1	-1	1	1

表 4.1 胡同定位量化评分表



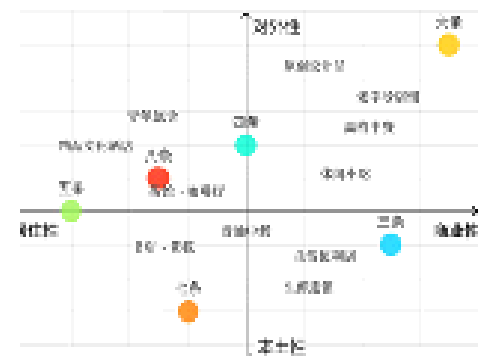
图片 3.4-6 居住界面变化



图片 3.4-7 商业界面变化

维度	评判标准	正例	反例
文化内涵	历史积淀是否悠久、是否符合历史文化氛围	老字号购物、书店	装修、五金
个性特色	是否具有原创性、是否可避免同质化	原创设计店	低劣纪念品店
社会价值	是否符合居民需求、是否对居民生活造成干扰	生活便利店	水产批发
定位品质	是否提供高水平、高质量的商品及服务	品质生鲜店	蔬菜摊
界面影响	是否影响街道秩序、降低街道品质	茶馆、酒吧	银行、快递
公众意见	是否符合民众意愿、是否存在公众投诉	普通中式餐饮	烧烤店

表 4.2 胡同业态准入评价思路



4.2 商业业态准入建议

在3.2结论之上，拟定东四街区连锁商业准入的评价机制，从以下五个维度展开：文化内涵、个性特色、定位品质、社会价值、街道界面影响，对民众支持进入东四的业态进行二次评估，有不适宜者将被过滤^⑩，以对整个业态提出建议。

综上，提出了11种建议业态，并在商业性-居住性、对外性-本土性维度上分别进行排序，合理分布在定位坐标系中，以显示对各条胡同的针对性，如图4.2所示。



综合整改范例1



综合整改范例2



综合整改范例3

图 4.3 整改范例示意图



图 4.4 低影响改造商业界面

4.3 东四商业界面控制导则

1) 控制方向

提出“以维护胡同整体风貌为前提，发挥文化价值，适度发掘商业价值，以满足居民的需求和感受”的控制思路，参考 4.1 对各条胡同做出的定位差异，针对各条胡同做出量化差异。

2) 控制指标（详见右侧表格）

指标	限定	控制思路
尺度	界面高度、商店面宽、停车位置	1、结合胡同 6 步（约 9m）的宽度，控制商业单位面宽在 3.5m 以下，同一店铺最大不超过 4 个，且需要作出实体分割；2、高度不超过 9m，以维持合理截面 D/H 比；3、在宽度大于 8m 的区段可避开行道树设置沿街停车位，以满足居民停车需求；
通透性	开放、透明、半透明、封闭界面比例	胡同原风貌以封闭界面为主，需严格控制通透性，选取 3.3 中评分较优立面进行测算，确定非封闭界面占比不得高于 40%，商业性倾向较高的三条、六条可增大到 60%，但仍应避免大规模的玻璃橱窗；
连续性	单一立面连续长度	单一界面最长不超过 12 步（约 24m），对封闭单一界面需做一定装饰，增设停留家具、绿化等以丰富街道氛围；
入口形式	抬高、灰空间、入口形式	1、商业入口部位允许一定抬高，可适当突出，但不设置入口灰空间、雨篷等外挑设施；2、门推荐采用侧开小门、单扇开门形式；
立面风格	风格、颜色、招牌设计、修缮思路	1、鼓励传统风格，以及传统风格的改良，立面以灰调等低饱和度颜色为主，可适当点缀中国传统颜色 2、招牌须放置在屋檐下，进行统一设计，以木质、简单素净为主要导向，只允许出现店名及标志，占版面比不超过 30%，字体需进行筛选。3、重要区段不在界面放置空调机，已存在的需整饰外观；
体验空间设置	停留游憩空间	1、结合居民的访谈结果，大量居民表达了需要公共空间的愿望，应结合街道实况，增设一定的休息座椅、公共艺术装置，提供街道的步行品位，整治占用街道空间的堆放物；

表 4.3 商业界面控制导引



附录

附注

- ①POI 是指地图上或地理数据集内的点，可表示诸如商场、住宅、学校等特定场所，因而是最能反映地区商业发展及其变化的指标之一。
- ②2009 年全国非居住类 POI 数量为 166,481 个，2014 年为 832,108 个。
- ③厦门鼓浪屿历史街区缺少 2009 年 POI 数据；另有 15 个历史街区 2009 年 POI 数量小于 50，为避免基数过小导致的误差与干扰，对其指标进行计算但不作分析，并在图中用虚线表示，仅供参考。
- ④其中公厕、停车场等对商业氛围影响较小的 POI 不计入。
- ⑤同③，当年 POI 数量小于 50 的历史街区的连锁程度仅作计算，不纳入结果分析，并在图中用虚线表示，仅供参考。
- ⑥商业业态上，我们将街区内的非居住类 POI 分为餐饮、零售、住宿、休闲娱乐、生活服务和其他业态六大类，分别统计各类业态 POI 数量及其占比，并进行比较。
- ⑦商业密度上，我们利用百度街景测量了各街区内商业界面长度占街道总界面长度
- ⑧表 4.1 中由于坐标仅便于描述各条胡同定位，且原始数据混有文字性指标，故不等比例放缩原始数据，而采取将其对应分布在[-2,2]之内，赋予整数分值的方式，以便与赋值对应。
- ⑨表 4.1 中的商业业态比例一项中生指代生活服务，零指代零售，餐指代餐饮，根据初步调研结论，东四两侧大街的三者比例较为均衡，故默认为三者比例越均衡商业性越高的原则；政策导向和文保单位分布情况两项为做出区分采取有则记正分，无则记负分的原则。
- ⑩表 4.2 中的过滤机制默认为符合要求记+1 分，不符合但无负面影响记 0 分，有负面影响记-1 分，一旦出现负分项，该业态类型即要求被过滤。

参考文献

- [1]Ewing R., Cervero R. Travel and the built environment; a metaanalysis[J]. Journal of the American Planning Association, 2010, 76(3):265-294
- [2]曹毅. 城市商业街区的界面研究[D].大连理工大学,2008.
- [3]程兴权. 基于人性化的城市步行商业街空间界面设计研究[D].青岛理工大学,2009.
- [4]杜漪,颜宏亮. 我国城市商圈内的零售业态趋同现象研究[J]. 商业经济与管理,2006,03:11-15.
- [5]龙瀛. 街道城市主义新数据环境下城市研究与规划设计的新思路[J]. 时代建筑,2016,02:128-132.
- [6]芦原义信, 尹培桐译.街道的美学.天津: 百花文艺出版社, 2006.
- [7]罗荃. 城市街道空间的复合界面研究[D].湖南大学,2004.
- [8]翟宇佳,徐磊青. 城市设计品质量化模型综述[J]. 时代建筑,2016,02:133-139.
- [9]沈尧,龙瀛. 数据作为设计的工具性:在新数据环境下探索城市秩序的可持续内涵[J]. 景观设计学,2015,03:10-19.
- [10]于文彦,戴俭. 北京东四历史文化街区:非“文保”类历史建筑的保护与再利用[J]. 北京规划建设,2014,06:110-114.
- [11]赵波平,徐素敏,殷广涛. 历史文化街区的胡同宽度研究[J]. 城市交通,2005,03:45-48.
- [12]赵新意. 街道界面控制性设计研究[D].重庆大学,2006.
- [13]周钰. 街道界面形态的量化研究[D].天津大学,2012.

问卷

(见下页)

xx大学“东四历史文化街区街道界面与商业化发展调研”问卷
(商户问卷)

问卷说明:您好,我是xx大学的调查员,感谢您接受我们关于“东四历史文化街区街道界面及其商业连锁化”的调查,问卷填写约需5分钟。

您的合作对于我们了解有关情况和制定社会政策具有重要意义,请予以积极配合。问卷中的回答没有对错之分,请您根据平时的想法和实际情况回答。

问卷为匿名性质,您的回答我们将按照《统计法》严格保密,请不要有任何顾虑,谢谢您的支持!

填写说明:1.问题如没有说明,均为单选题。

2.所有选项均用“○”圈选,请勿用“√”勾选。

3.所有选择“其他”选项的回答,务必填写“(请注明_____)”

调查地点:北京市东城区东四_____条/胡同_____号

调查员姓名:_____

A. 基本情况

A1.您的性别:①男 ②女

A2.您的年龄:①18岁以下 ②18-26岁 ③27-35岁 ④36-50岁 ⑤50岁以上

A3.受教育程度:①未上过学/扫盲班 ②小学 ③初中 ④高中 ⑤职业高中/中专/技校
⑥大专/高职 ⑦大学本科及以上

B. 经营状况

B1.您经营的店铺类型是:①餐饮 ②零售 ③住宿 ④休闲娱乐 ⑤生活服务 ⑥其他(请说明具体类型_____)

B2.您从什么时候开始经营这家店铺?_____年

B3.您是否居住在东四附近地区?①是 ②否

B4.您是否拥有店铺房屋的所有权?①是 ②否

B5.您店铺的主要服务对象是:①当地居民 ②游客 ③其他(请说明具体对象_____)

B6.您认为店铺现在的营业规模如何?①较小 ②中等 ③较大

B7.您对店铺现在的经营状况感到满意吗?①很不满意 ②较不满意 ③一般 ④比较满意 ⑤很满意

B8.您经营店铺的年收入约为:①1.5万元以下 ②1.5—3万元 ③3—6万元 ④6—10万元 ⑤10万元以上

B9.您经营的店铺是连锁品牌(在别处开有同品牌店铺)吗?①是 ②否

B10.您想要继续在东四经营下去吗?①是(选择后,请跳至B11题) ②否(选择后,请跳至B12题)

B11.您想要继续在东四经营的原因是(可多选):①店铺有较强竞争力,收益较高 ②店铺有稳定的客户群
③店铺定位与东四历史文化街区相符合 ④临近居住场所 ⑤其他(请说明_____)

B12.您不想继续在东四经营的原因是(可多选):①周边竞争压力大,收益不高 ②受历史文化街区保护原则限制,难以满足经营要求 ③店铺定位与东四历史文化街区不符合 ④个人或家庭情况变动 ⑤其他(请说明_____)

C. 东四商业发展状况评价

C1.您对目前东四的商业程度的接受程度如何:①不接受 ②较不接受 ③无所谓 ④较为接受 ⑤非常接受

C2.您对连锁化商业的整体印象:①很不好 ②较不好 ③无所谓 ④较好 ⑤很好

C3.您可以接受下列哪些类型的商业进入东四?请打“√”

餐饮	西式快餐(KFC/麦当劳)	
	中式快餐(真功夫/李先生)	
	中式餐饮(外婆家/俏江南/麻辣诱惑)	
	小吃零食(第一家大鸡排/周黑鸭)	
	烧烤火锅(东来顺/汉拿山/海底捞)	
零售	生活便利店(711/好邻居)	
	品牌专卖店(H&M/苹果专卖店)	
	京味儿购物(瑞蚨祥/稻香村/全聚德)	

	生鲜水果(许鲜)	
住宿	青旅(YHA国际青旅联盟)	
	快捷酒店(汉庭/如家)	
	精品酒店(间微庄/安楼)	
休闲娱乐	KTV(赛乐堡/钱柜)	
	咖啡厅/甜品店(星巴克/原麦山丘)	
	酒吧(一米阳光)	
	文化艺术(电影院/书店)	
生活服务	通信营业厅	
	银行	
	物流快递	
商务	房地产(链家)	

C4.您为什么支持上述商业进入东四(可多选):①方便居民生活,提高生活水平 ②增强东四对游客的吸引力
③提升东四历史街区文化品位 ④提升东四历史街区活力
⑤其他(请说明具体原因_____)

C5.您为什么不支持其他商业进入东四(可多选):①影响当地居民生活 ②破坏街区风貌,不符合东四历史氛围
③这些类型不适合发展商业 ④没有对这些商业的需求
⑤其他(请说明具体原因_____)

C6.您认为这些类型商业的进入对您的生活质量是否有影响?
①严重降低 ②稍微降低 ③没有太大变化 ④稍微提升 ⑤大幅提高

C7.您是否支持对东四地区的进一步商业开发?
①非常不愿意 ②比较不愿意 ③无所谓 ④比较愿意 ⑤非常愿意

D. 东四历史文化风貌评价

D1.您认为当前对东四历史文化街区的保护工作做得好吗?
①非常不好 ②比较不好 ③一般 ④比较好 ⑤非常好

D2.您最支持未来东四地区朝以下哪种方向发展(√)?最不支持哪一种(×)?

A南锣鼓巷	B杨梅竹斜街	C风貌维护	D大栅栏
-------	--------	-------	------

D3.东四的现状照片,您觉得符合东四历史文化街区风貌的请打“√”;不符合的请打“×”

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

D4.您对现在东四历史街区的整体风貌评价?
①非常不满意 ②比较不满意 ③一般 ④比较满意 ⑤非常满意

D5.商业入驻的店面形式,您觉得适合东四历史文化街区的请打“√”;不适合的请打“×”

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

调查到此结束,感谢您的合作,请向访谈员领取酬谢小礼物!

被访者签名:_____

为了防止访谈结束后发现填答遗漏而无法补答,请您留下一个联系方式,以便我们能找到您!

被访者电话:_____

再次感谢您对我们调查的支持!

调查时间:2016年6月_____日_____点_____分

xx大学“东四历史文化街区街道界面与商业化发展调研”问卷
(居民问卷)

问卷说明:您好,我是xx大学的调查员,感谢您接受我们关于“东四历史文化街区街道界面及其商业连锁化”的调查,问卷填写约需5分钟。

您的合作对于我们了解有关情况 and 制定社会政策具有重要意义,请予以积极配合。问卷中的回答没有对错之分,请您根据平时的想法和实际情况回答。

问卷为匿名性质,您的回答我们将按照《统计法》严格保密,请不要有任何顾虑,感谢您的支持!

填写说明:1.问题如没有说明,均为单选题。

2.所有选项均用“○”圈选,请勿用“√”勾选。

3.所有选择“其他”选项的回答,务必填写“(请注明_____)”

调查地点:北京市东城区东四_____条/胡同_____号

调查员姓名:_____

A. 基本情况

A1.您的性别:①男 ②女

A2.您的年龄:①18岁以下 ②18-26岁 ③27-35岁 ④36-50岁 ⑤50岁以上

A3.受教育程度:①未上过学/扫盲班 ②小学 ③初中 ④高中 ⑤职业高中/中专/技校
⑥大专/高职 ⑦大学本科及以上

B. 经营状况(已跳过)

C.东四商业发展状况评价

C1.您对目前东四的商业程度的接受程度如何:①不接受 ②较不接受 ③无所谓 ④较为接受 ⑤非常接受

C2.您对连锁化商业的整体印象:①很不好 ②较不好 ③无所谓 ④较好 ⑤很好

C3.您可以接受下列哪些类型的商业进入东四?请打“√”

餐饮	西式快餐(KFC/麦当劳)	
	中式快餐(真功夫/李先生)	
	中式餐饮(外婆家/俏江南/麻辣诱惑)	
	小吃零食(第一家大鸡排/周黑鸭)	
零售	烧烤火锅(东来顺/汉拿山/海底捞)	
	生活便利店(711/好邻居)	
	品牌专卖店(H&M/苹果专卖店)	
	京味儿购物(瑞蚨祥/稻香村/全聚德)	
住宿	生鲜水果(许鲜)	
	青旅(YHA国际青旅联盟)	
	快捷酒店(汉庭/如家)	
	精品酒店(阅微庄/安缦)	
休闲娱乐	KTV(赛乐堡/钱柜)	
	咖啡厅/甜品店(星巴克/原麦山丘)	
	酒吧(一米阳光)	
	文化艺术(电影院/书店)	
生活服务	通信营业厅	
	银行	
	物流快递	
商务	房地产(链家)	

C4.您为什么支持上述商业进入东四(可多选):①方便居民生活,提高生活水平 ②增强东四对游客的吸引力

③提升东四历史街区文化品位 ④提升东四历史街区活力

⑤其他(请说明具体原因_____)

C5.您为什么不支持其他商业进入东四(可多选):①影响当地居民生活 ②破坏街区风貌,不符合东四历史氛围

③这些类型不适合发展商业 ④没有对这些商业的需求

⑤其他(请说明具体原因_____)

C6.您认为这些类型商业的进入对您的生活质量是否有影响?

①严重降低 ②稍微降低 ③没有太大变化 ④稍微提升 ⑤大幅提高

C7.您是否支持对东四地区的进一步商业开发?

①非常不愿意 ②比较不愿意 ③无所谓 ④比较愿意 ⑤非常愿意

C8.您在东四是否有可以出租作为店铺的房屋(或部分房间)?

①有(选择后,请跳至C9题) ②没有

C9.您是否愿意将房屋出租给连锁商业店铺?①非常不愿意 ②比较不愿意 ③无所谓 ④比较愿意 ⑤非常愿意
愿意/不愿意的原因是_____

D. 东四历史文化风貌评价

D1.您认为当前对东四历史文化街区的保护工作做得好吗?

①非常不好 ②比较不好 ③一般 ④比较好 ⑤非常好

D2.您比较支持未来东四地区朝以下哪种方向发展(√)?最不支持哪一种(×)?

A南锣鼓巷	B杨梅竹斜街	C风貌维护	D大栅栏
-------	--------	-------	------

D3.东四的现状照片,您觉得符合东四历史文化街区风貌的请打“√”,不符合的请打“×”

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

D4.您对现在东四历史街区的整体风貌评价?

①非常不满意 ②比较不满意 ③一般 ④比较满意 ⑤非常满意

D5.商业入驻的店面形式,您觉得适合东四历史文化街区的请打“√”,不适合的请打“×”

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

调查到此结束,感谢您的合作,请向访谈员领取酬谢小礼物!

被访者签名:_____

为了防止访谈结束后发现填写遗漏而无法补答,请您留下一个联系方式,以便我们能找到您!

被访者电话:_____

再次感谢您对我们调查的支持!

调查时间:2016年6月____日____点____分

xx大学“东四历史文化街区街道界面与商业化发展调研”问卷
(游客/非东四居民问卷)

问卷说明:您好,我是xx大学的调查员,感谢您接受我们关于“东四历史文化街区街道界面及其商业连锁化”的调查,问卷填写约需5分钟。

您的合作对于我们了解有关情况和制定社会政策具有重要意义,请予以积极配合。问卷中的回答没有对错之分,请您根据平时的想法和实际情况回答。

问卷为匿名性质,您的回答我们将按照《统计法》严格保密,请不要有任何顾虑。感谢您的支持!

填写说明:1.问题如没有说明,均为单选题。

2.所有选项均用“○”圈选,请勿用“√”勾选。

3.所有选择“其他”选项的回答,务必填写“(请注明_____)”

调查地点:北京市东城区东四_____条/胡同_____号

调查员姓名:_____

A. 基本情况

A1.您的性别:①男 ②女

A2.您的年龄:①18岁以下 ②18-26岁 ③27-35岁 ④36-50岁 ⑤50岁以上

A3.受教育程度:①未上过学/扫盲班 ②小学 ③初中 ④高中 ⑤职业高中/中专/技校
⑥大专/高职 ⑦大学本科及以上

B. 经营状况(已跳过)

C.东四商业发展状况评价

C1.您对目前东四的商业程度的接受程度如何:①不接受 ②较不接受 ③无所谓 ④较为接受 ⑤非常接受

C2.您对连锁化商业的整体印象:①很不好 ②较不好 ③无所谓 ④较好 ⑤很好

C3.您可以接受下列哪些类型的商业进入东四?请打“√”

餐饮	西式快餐(KFC/麦当劳)	
	中式快餐(真功夫/李先生)	
	中式餐饮(外婆家/俏江南/麻辣诱惑)	
	小吃零食(第一家大鸡排/周黑鸭)	
	烧烤火锅(东来顺/汉拿山/海底捞)	
零售	生活便利店(711/好邻居)	
	品牌专卖店(H&M/苹果专卖店)	
	京味儿购物(瑞蚨祥/稻香村/全聚德)	
	生鲜水果(许鲜)	
住宿	青旅(YHA国际青旅联盟)	
	快捷酒店(汉庭/如家)	
	精品酒店(阔微庄/安缦)	
休闲娱乐	KTV(赛乐堡/钱柜)	
	咖啡厅/甜品店(星巴克/原麦山丘)	
	酒吧(一米阳光)	
	文化艺术(电影院/书店)	
生活服务	通信营业厅	
	银行	
	物流快递	
商务	房地产(链家)	

C4.您为什么支持上述商业进入东四(可多选):①方便居民生活,提高生活水平 ②增强东四对游客的吸引力

③提升东四历史街区文化品位 ④提升东四历史街区活力

⑤其他(请说明具体原因_____)

C5.您为什么不支持其他商业进入东四(可多选):①影响当地居民生活 ②破坏街区风貌,不符合东四历史氛围

③这些类型不适合发展商业 ④没有对这些商业的需求

⑤其他(请说明具体原因_____)

C6.您认为这些类型商业的进入对您的生活质量是否有影响?

①严重降低 ②稍微降低 ③没有太大变化 ④稍微提升 ⑤大幅提高

C7.您是否支持对东四地区的进一步商业开发?

①非常不愿意 ②比较不愿意 ③无所谓 ④比较愿意 ⑤非常愿意

D. 东四历史文化风貌评价

D1.您认为当前对东四历史文化街区的保护工作做得好吗?

①非常不好 ②比较不好 ③一般 ④比较好 ⑤非常好

D2.您比较支持未来东四地区朝以下哪种方向发展(√)?最不支持哪一种(×)?

A南锣鼓巷 B杨梅竹斜街 C风貌维护 D大栅栏

D3.东四的现状照片,您觉得符合东四历史文化街区风貌的请打“√”,不符合的请打“×”

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

D4.您对现在东四历史街区的整体风貌评价?

①非常不满意 ②比较不满意 ③一般 ④比较满意 ⑤非常满意

D5.商业入驻的店面形式,您觉得适合东四历史文化街区的请打“√”,不适合的请打“×”

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

调查到此结束,感谢您的合作,请向访谈员领取酬谢小礼物!

被访者签名:_____

为了防止访谈结束后发现填写遗漏而无法补答,请您留下一个联系方式,以便我们能找到您!

被访者电话:_____

再次感谢您对我们调查的支持!

调查时间:2016年6月_____日_____点_____分

您比较支持未来东四地区朝以下哪种方向发展？最不支持哪一种？



A. 南锣鼓巷式（高度商业化，高度连锁化）



B. 杨梅竹斜街式（中度商业化，低度连锁化）



C. 风貌修复式（低度商业化，修复本土风貌）



D. 大栅栏式（全面商业化，文化品牌）

以下都是东四的现状照片，您觉得符合东四历史文化街区风貌的请打“√”，不符合的请打“×”



1



2



3



4



5



6



7



8

以下是历史街区商业入驻的店面形式，您觉得适合东四历史文化街区的请打“√”，不符合的请打“×”



1 本土风貌型



2 玻璃橱窗型



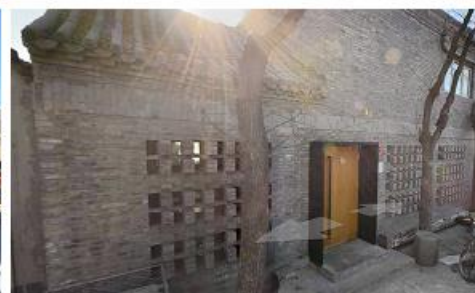
3 本土风格混搭型



4 西式风格混搭型



5 简单改造型



6 低影响改造型



7 流动摊贩型



8 文艺小资型