

# 武汉商业步行街的选址分析

汪凌

(武汉光谷联合建筑设计研究院有限公司，湖北 武汉 430223)

**【摘要】**本文对武汉的几条主要商业步行街的选址进行分析，从交通环境、经济环境、文化环境等方面进行论述，得出相应的结论，为以后的商业街建设做些参考。

**【关键词】**武汉；商业步行街；选址

商业步行街的建设，必须从客观环境出发，因地制宜，而不能盲目建设，想建就建。客观环境成熟与否是商业步行街建设成功与否的最基本的前提条件，可以说，商业步行街的选址是城市区域环境条件下相互作用、相互影响的结果。城市区域环境包括交通、经济、文化等诸多方面，本文结合武汉的几条主要商业步行街如江汉路步行街、鹰台路步行街、中南路步行街等为例进行分析，为以后的商业街建设做些有益探索。

## 一、交通环境

交通环境是影响步行街选址的一个最为重要的因素。分析许多国内外早期开发的商业步行街的失败原因，大多数都是由于周围没有足够的停车用地。汽车交通与行人、货运与行人的关系处理得不好。这几个问题不解决好，商业步行街建设的初衷是不能实现的。

### 1、客流通达的便捷性

客流通达的便捷性对于人是主体的步行街来说十分重要，它直接影响到步行街的人流量，从而影响步行街商家的经济效益和步行街的生命力，为提高客流通达的便捷性，同时避免现代交通与人流活动的相互干扰。通常商业步行街应布置在接近城市交通枢纽的位置，或位于其中心附近的次要道路和街区内，和主要道路联系方便，以满足客流通达的便捷度。

武汉市江汉路步行街位于江汉与江岸两区之间，东南起自沿江大道的武汉关，向西北延伸，穿过中山大道，至解放大道，沿路与黄陂街、洞庭街、花楼街、江汉一、二、三路、铭新街、吉庆街等垂直相交，交通便捷。

武汉市中南路步行街，既是“八五”规划中发展的商业闹市中心，又是通往湖北省府的主要干道，还是中外旅客前往武昌旅游胜地——东湖风景区的必经地。北接洪山广场、洪山体育馆，南临傅家坡长途客运站，是一条集交通、商业、休闲购物于一体的综合性道路。中南路西侧是大型商业建筑的聚集地，建筑下的人行道兼有步行街功能，东侧相对多为住宅小区，该步行街的交通环境比较成熟。

武汉市首义广场步行街的交通环境比较成熟：它北邻交通主干道，紧靠长江一桥这一交通咽喉，南接紫阳路，东面就是武汉火车站，交通方便。

### 2、原有交通功能的替代

---

对于改建的步行街来说，除了要解决好客流通达的便捷性，原有交通功能的替换也是一个非常关键的问题。商业步行街最好选择车流量不是很大的城市道路来进行改建，这样才不会对附近城市道路带来很大的影响，所以选址要在交通条件非常优越的地点，以使客流通达、便捷。在这一点上，江汉路步行街就是改造选址比较成功的例子。

如果选择城市干道特别是交通主干道来改建步行街，原有交通功能的替换的问题将会非常突出。由于城市干道一般都承担着非常重要的交通功能，车流量很大，如果要改建成步行街，周边地区必须存在能承担原先的交通量的城市干道，而且城市道路最好能形成环状和步行街的起止位置相接，这样才能有效合理的分摊原来街道的车流量。此外应该使车行流线尽可能的简单通畅，或者采用地上地下的立体的交通方式来解决。汉口万松园路全长1.55 公里，南起解放大道的武汉中心商贸区，北至建设大道“金融一条街”，毗邻中山公园、武汉国际会展中心，面对武商集团三大商场，堪称“黄金扁担挑两头”，有巨大的商业潜力。如果将其改造成步行商业街，无论是与环境的融合性还是对该地区的发展都是大有裨益。但是万松园地区是武汉市的交通瓶颈，堵车事件时有发生。同时，道路沿线还有许多企事业单位。因此，为减轻解放大道交通压力和方便沿线居民出行，有关部门始终未将此路列为步行街。

### 3、停车场

步行街的交通组织成功与否直接与其周围停车问题的解决有关。如果停车问题得不到很好的解决，将造成人们进出步行街的不便，对步行街的良好运行也产生影响，武汉的江汉路步行街就是值得吸取教训的例子。以自行车代步的人，主要是附近的居民，他们的出行由于江汉路的阻隔变得很不方便，江汉路东西两边的来往需绕道而行。同时，江汉路附近没有一个像样的停车场，这在无形中赶走了一些顾客，特别是有车一族的大客户。所以，有很多世界知名品牌和精品不得不撤走，这不仅影响了商家的经济效益，还有损于商业街的地位和品质的提高。

在武汉的其他商业步行街建设中，停车问题也有待解决。此外，在主要出入口方向布置公共停车场点，另外也把附近支路改造成停车场，在当时基本可满足江汉路步行街改造实施后所搬迁的占道停车位需求。随着近几年经济的发展，车辆数目迅速上升，再加之管理不善，江汉路停车出现新的问题。在江汉路附近的支路上，车子停放杂乱无章，影响了江汉路步行街的整体形象和支路上的交通状况，所以应尽快在附近修建专门的停车楼或在几个车辆出入口修建机械式停车楼。

## 二、经济环境

武汉是长江流域四个特大中心城市之一，历史上就是航运中心、贸易中心和金融中心。作为中部的中心城市，武汉是内陆与全球市场的重要结合部。而武汉商业街的发展又与武汉市经济发展息息相关，相互影响。

### 1、武汉的经济环境

拥有3500 多年文明传承与积淀的武汉，早在宋元之际，就是知名的港口城市。新中国成立之初，武汉是国家重点建设的工业城市，特别是武汉长江大桥的兴建，一举打通了纵贯南北、横跨东西的陆地交通，结束了中国长期单纯依赖水运的历史。国家两个“五年计划”的实施，打造了“武钢”、“武船”、“武重”、“武锅”等一批“武”字头的重型企业，使“武汉制造”的产品享誉全国。

改革开放不久，武汉的经济模式发生了改变。以“两通”为突破口的综合经济体制改革方案，冲破了旧体制重生产、轻流通的传统观念，带来了武汉交通的发展、商业的繁荣、物流的勃兴。进入20 世纪90 年代，武汉有12 家过亿元的大型商场。在1991 年全国评出的百家最大零售商场中，武汉占了7 家，雄居全国之首；作为中国第一个小商品市场，“汉正街”声名远扬。

然而，过分强调流通，随之而来的却是本地制造业的下滑。在上世纪70 年代末，武汉拥有的70 多个国优产品、100 多个

---

省优、部优产品，却在与广州、上海等地新崛起的制造业的竞争中，连连败北、纷纷倒台。武汉在全国经济中的地位也因此而一落千丈。在改革开放之初的1982年，全国各大城市的工业总产值、工业净产值、工业固定资产原值与实现的利税额排名，武汉均居第4位。到2002年，武汉的排名已下滑到了第11位。

随着东南沿海地区向中西部地区实现产业转移和中央“实现中部地区崛起”战略的提出，湖北省委、省政府作出部署：以武汉为核心，联合省内100公里以内的黄石、鄂州、黄冈、孝感、咸宁、仙桃、天门、潜江8市，建设“武汉城市圈”，逐步将其发展成内陆地区最重要的经济增长极之一。目前，“武汉城市圈”建设已引起海内外客商的关注。

专家认为，与“长三角”一个中心跨多个省份相比，与“珠三角”一个省份两个中心相比，“武汉城市圈”9个城市同属一省且空间距离均在1小时车程内，武汉后发优势不可小觑。

## 2、武汉商业街的经济环境

商业步行街的几大功能中最基本的还是商业功能。建设商业步行街的主要目的是获得更多更大的经济效益，而步行街所在区域的经济环境直接影响步行街的经济效益。良好的经济格局、具有发展潜力的区域优势必会强化商业步行街的商业功能，给步行街带来滚滚商机；反之，商业步行街的商业功能会逐渐弱化，武汉的江汉路在这一点体现的很明显。

武汉市近20年来城市越圈越大，江汉路已由80年代以前的商业中心变成了众多圈层中的小点心。商业中心已逐步向二环或三环推进，城市“金边银角”和众多新兴小区更成为商家必争之地。城市中心“商业空洞化”趋势越来越明显，所以江汉路的商业地位今非昔比了。

## 三、文化环境

一定区域的文化环境是城市中历史文化的积淀，是城市的精神象征，是珍贵的财富，将它们纳入步行街的系统加以保持与创新，赋予了商业步行街深层次的文化内涵。文化氛围是商业步行街的一个重要组成部分，在建设中应尊重它所处区域的城市情境空间，力求体现场所文脉，创造商业步行街的生机与活力，而步行街也会成为所处区域环境中的一个文化亮点，所以区域文化环境和商业步行街在一定程度上是相辅相成的。

随着社会的发展，人们游览商业街不仅是为了满足购物的需要，或经济的需要，也是为了享受，体现品味。商业街包含丰富多彩的饮食文化、建筑文化、雕塑文化等，以及文化设施和文化活动也都是文化的体现。文化活动越丰富，就有可能带来更旺的人气，以更好地促进商业的繁荣。

对于拥有百年历史的江汉路来说，这里聚集了“老通城”、“四季美汤包”近十家老字号；深厚的文化底蕴正是江汉路商业街有别于现代商业街的地方，是其特色，是其优势，更是其在武汉商场中占有一席之地的重要依托。

### 1、休闲、娱乐功能

中国城市居民已经由温饱型向小康型发展，有的城市居民开始步入富裕型。消费结构的层次化，文化水平的提高，人们的购物不仅是单单购得几件商品，而且要求良好的购物环境，寓购物、休闲、娱乐和旅游于一体，要求一个复合环境。因此游览商业街与一般购物的不同是，一般购物其目的性很明确，是任务性的，在许多情况是个体完成的，一次性的活动。而游览商业街的复合型，是相互诱发的，既是多目的性，又是无目的性的。或者说是购物中给予休闲，或休闲中给予购物；有人以休闲为主，又有人以购物为主。同时，步行街的购物或者休闲行为通常以家庭为单位，是一种群体消费和活动。

---

商业步行街应该设置现代娱乐设施，有既适合年轻一代的需要，又有适合老年人休息和活动的设施。人们通过商业步行街可以得到充分的消费和享受。现代城市中人们的生活繁忙而高效，娱乐之余，信息的获得对于现代人也显得尤为重要，所以信息设施的重要性得到更大的体现。

## 2、保护功能

中国的商业步行街不同于许多发达国家的商业，中国许多城市特别是像武汉这样的大城市都具有悠久的发展历史，而商业街是通过对旧的更新而建设的。实际上，商业步行街保持本城市特有文化的同时，就是对城市历史的保护，包括具有悠久历史的商店、字号、街区的保护。其次，购物者是商业步行街的另一保护对象。当商业街改造成全步行或者半步行，对购物者的安全是一种无行的保护。

总之，商业步行街的选址应在城市总体规划与控制规划的指导下，根据开发意向与民众需求，综合考虑公共交通、文化价值、经济格局等多方面因素，这些因素并不是相互独立的，而是相互作用相互影响，他们共同构成了对商业步行街选址的制约因素。武汉在将来的步行街建设之初，一定要对各种因素进行全面分析，综合考虑，吸取以前步行街选址的经验教训。只有这样，武汉的商业步行街的开发建设才能避免盲目性和投资重复建设等现实弊端，充分发挥商业步行街的优势。

## 【参考文献】

[1] 建筑设计资料集5[M]. 建筑工业出版社，2001.

[2] 吕正华：街道环境景观设计[M]. 辽宁科学技术出版社，1994.