

沿街而商

东四历史街区街道界面及商业化发展调研

清华大学建筑学院

四个本科生的作品，指导老师龙瀛

2016年9月

目录

1. 绪论

- 1.1 调研背景
- 1.2 调研目的及意义
- 1.3 调研范围及对象
- 1.4 调研方法及研究思路框图
- 1.5 相关理论

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
- 2.2 北京胡同特色商业发展状况比较
- 2.3 东四地区历史价值及发展定位
- 2.4 东四商业业态现状

3. 现场调研及结论

- 3.1 问卷设计
- 3.2 问卷结论
- 3.3 基于受访人群态度的东四街道界面现状评价
- 3.4 东四街道界面品质的动态变化

4. 业态准入建议与商业界面控制导引

- 4.1 胡同定位判定
- 4.2 商业业态准入建议
- 4.3 东四商业界面控制导则

绪论

1. 绪论

- 1.1 调研背景
- 1.2 调研目的及意义
- 1.3 调研范围及对象
- 1.4 调研方法及研究思路框图
- 1.5 相关理论

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
- 2.2 北京胡同特色商业发展状况比较
- 2.3 东四地区历史价值及发展定位
- 2.4 东四商业业态现状

3. 现场调研及结论

- 3.1 问卷设计
- 3.2 问卷结论
- 3.3 基于受访人群态度的东四街道界面现状评价
- 3.4 东四街道界面品质的动态变化

4. 业态准入建议与商业界面控制导引

- 4.1 胡同定位判定
- 4.2 商业业态准入建议
- 4.3 东四商业界面控制导则

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。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，分布着大量的传统四合院院落，保护单位均以四合院形式存在。

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

- “不管你是否同意，购物活动已经成为我们体验公共生活的仅存方式之一。”
-----库哈斯《哈佛设计学院购物指南》
- 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

- 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。

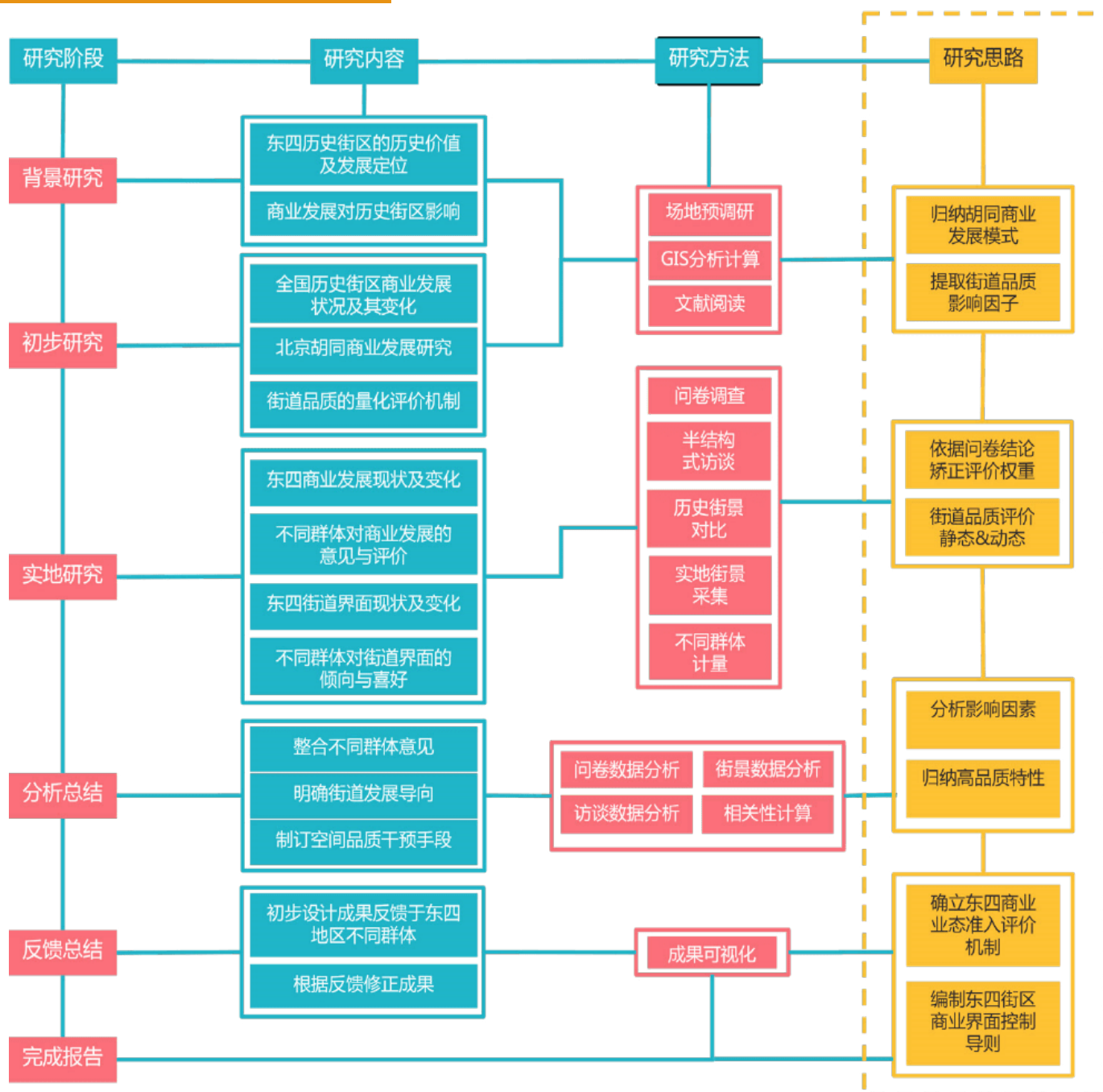
1.3 调研范围及对象

- 本次调研计划对北京市东四三条至八条历史文化街区（东至朝阳门北小街、西至东四北大街、南至东四三条、北至东四八条）展开调查。
- 重点针对胡同风貌保存较好的东四三条至八条。
- 调研对象为当地居民、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。

绪论

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。



绪论

1.5 相关理论

1) 街道界面

- 街道界面属于城市设计的范畴，是构成街道空间的界面的组合，由城市街道（道路）、建筑群、绿化、设施、小品等**形体要素**和**自然要素**组成，从某种程度上讲，街道界面直接地决定着街道空间的品质。
- 界面再设计是城市改造中重要的一环，切实**提高街道空间的品质**，可**带动整个城市空间改造与更新**。

2) 街道品质评价机制

- 我们采取量化思路进行品质评估，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，为增强适应性，通过分析受访者对街道影像的评价，进行权重校正，利用实地踏勘与街景数据对胡同整体街道品质做出评价。
- 同时参考了龙瀛和沈尧（2016）提出的**时间—空间—人模型（TPS）**，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。

3) 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**，纽约市的“特殊城市设计准则”，对商业区内零售商店的连续性、招牌等街道界面特质，进行了详细规定。国内在上海市公布的《街道设计导则》中，对从透明度、连续度等方面做出了控制。
- 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起到了重要指导。

初步调研与分析

1. 绪论

- 1.1 调研背景
- 1.2 调研目的及意义
- 1.3 调研范围及对象
- 1.4 调研方法及研究思路框图
- 1.5 相关理论

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
- 2.2 北京胡同特色商业发展状况比较
- 2.3 东四地区历史价值及发展定位
- 2.4 东四商业业态现状

3. 现场调研及结论

- 3.1 问卷设计
- 3.2 问卷结论
- 3.3 基于受访人群态度的东四街道界面现状评价
- 3.4 东四街道界面品质的动态变化

4. 业态准入建议与商业界面控制导引

- 4.1 胡同定位判定
- 4.2 商业业态准入建议
- 4.3 东四商业界面控制导则

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

对东四地区调研之前，首先对全国历史街区商业发展状况及其变化进行了比较，以评估东四地区相对于其他历史街区的商业发展情况。

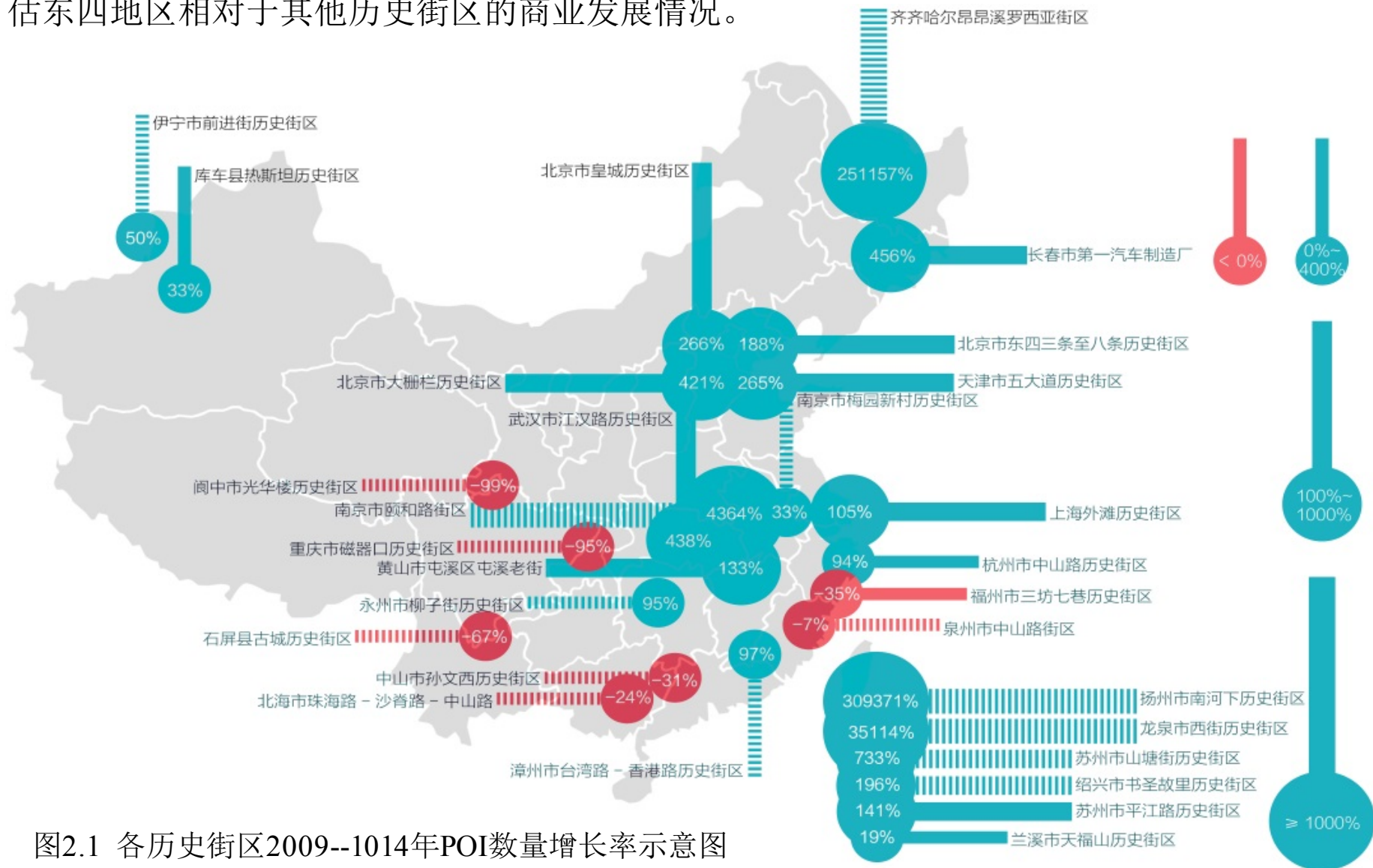


图2.1 各历史街区2009--1014年POI数量增长率示意图

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

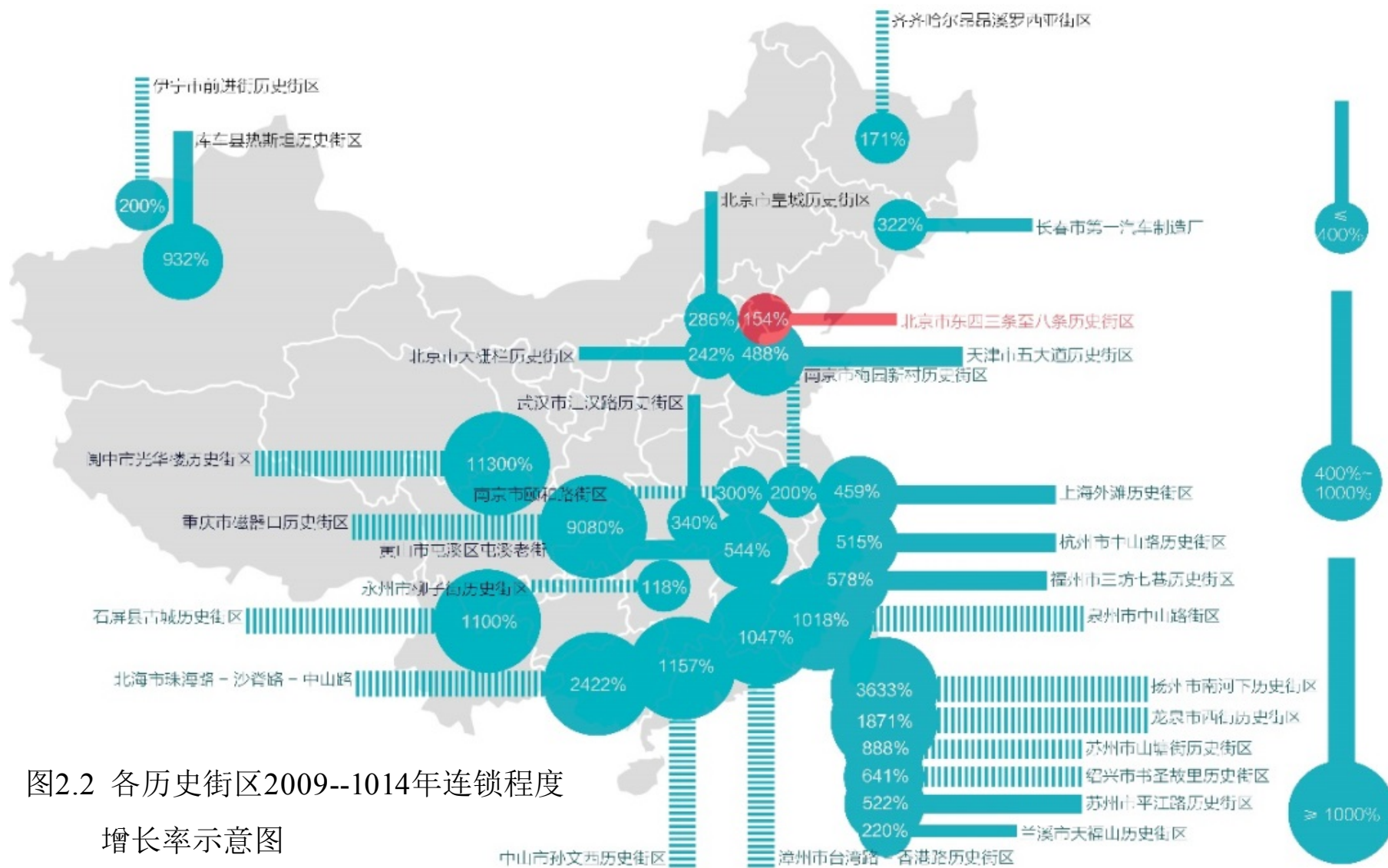


图2.2 各历史街区2009--2014年连锁程度
增长率示意图

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

1) 全国历史街区商业发展变化

- 我们使用抓取的POI作为商业发展状况的主要衡量指标。
- 09—14年全国非居住类POI数量增长率达400%，反映出我国商业的快速发展。
- 在参与比较的14个历史街区中，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%，反映出在全国商业快速发展的背景下，历史街区也难以免俗，其商业发展势头甚至更好。

2) 全国历史街区商业连锁化发展变化

- 基于连锁程度的计算公式得到09、14年各街区的连锁程度及其增长率。
- 在规模较大的历史街区中，东四地区虽保持了商业的增长，但增长率却低于大多数历史街区。考虑到东四以居住为主的定位，其商业发展速度控制得相对较好，尚未进行大规模的商业开发。

初步调研与分析

2.2北京胡同特色商业发展状况比较

在商业业态与密度上，东四与高度商业化的南锣鼓巷和大栅栏街都存在较大差异，而与主打传统文化的杨梅竹斜街更相近。

名称	商业业态	商业密度
南锣鼓巷	零售、餐饮为主，服务游客为主	商业界面占街道总界面的比例均高于70%
杨梅竹斜街	分布较均衡	低于50%
大栅栏街	零售、餐饮为主服务游客为主	商业界面占街道总界面的比例均高于70%
东四	分布较均衡，集聚了较大比例生活服务业态，居住为主的定位相符	低于50%

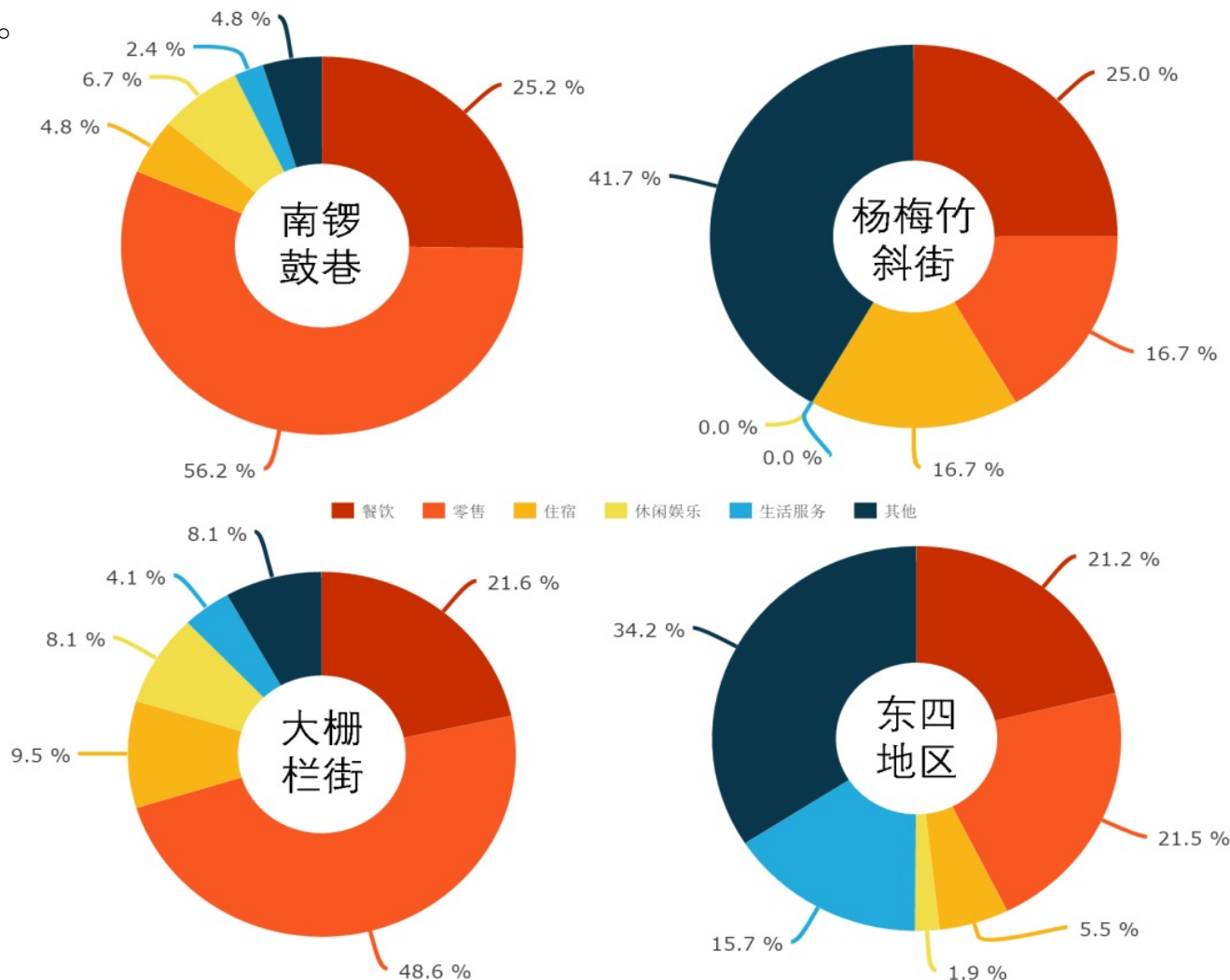


图2.3北京不同胡同特色商业业态比较

初步调研与分析

2.2北京胡同特色商业发展状况比较

- 东四各条胡同间也存在差异，六、七条商业界面占比较高，相对更商业化，对此我们考虑在设计导则中引导胡同的差异化发展。
- 基于这种商业发展状况的差异，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这一问题。
- 用图片展示上述差异，并结合问卷结果引导东四未来街道品质提升与商业发展的方向。

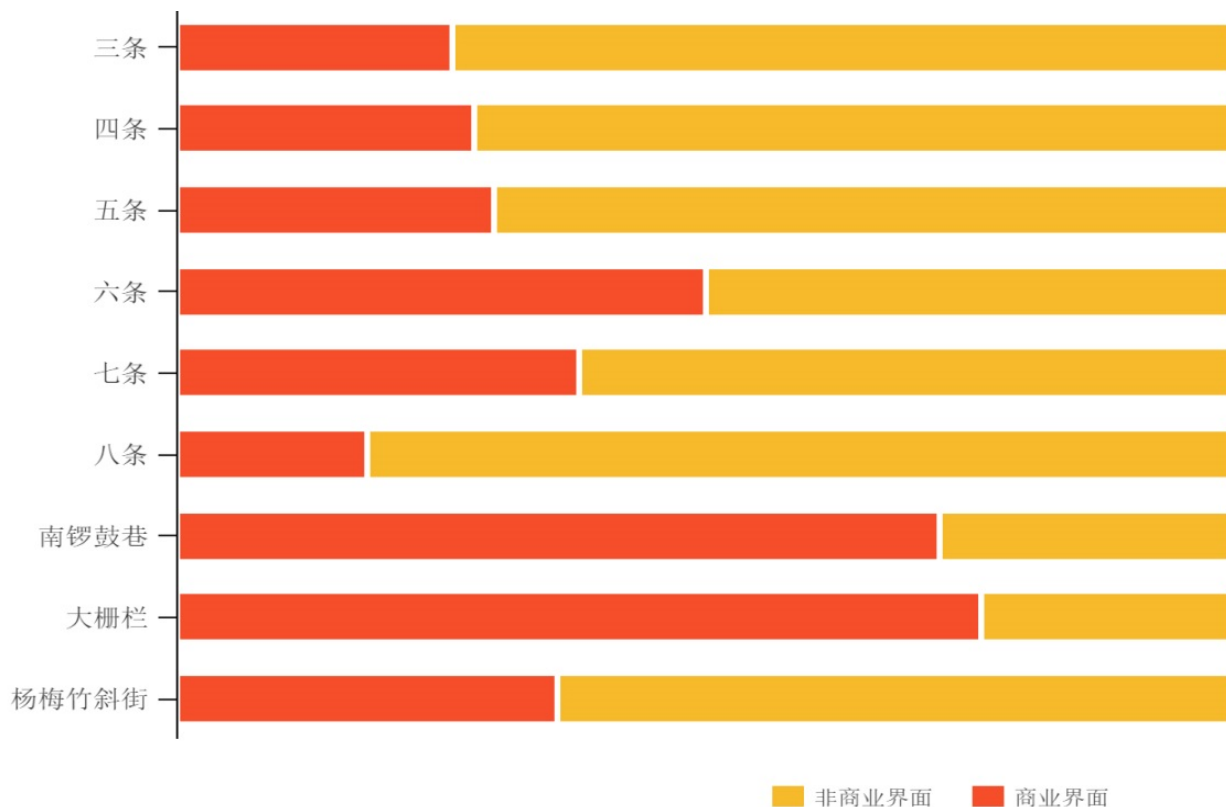


图2.4 北京不同胡同特色商业界面比例比较

初步调研与分析

2.3 东四地区历史价值及发展定位

1) 传统居住区

- 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。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

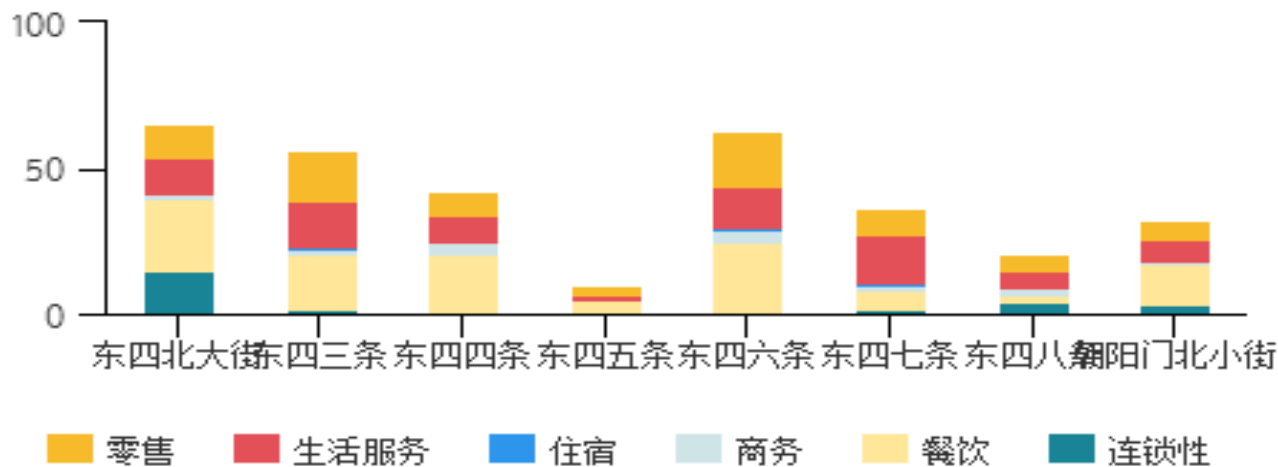
表2.1 东四地区文保单位分布情况

初步调研与分析

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。

东四历史街区各街道商业业态与连锁比例



代表性业态—蔬菜店、家装店

现场调研及结论

1. 绪论

- 1.1 调研背景
- 1.2 调研目的及意义
- 1.3 调研范围及对象
- 1.4 调研方法及研究思路框图
- 1.5 相关理论

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
- 2.2 北京胡同特色商业发展状况比较
- 2.3 东四地区历史价值及发展定位
- 2.4 东四商业业态现状

3. 现场调研及结论

- 3.1 问卷设计
- 3.2 问卷结论
- 3.3 基于受访人群态度的东四街道界面现状评价
- 3.4 东四街道界面品质的动态变化

4. 业态准入建议与商业界面控制导引

- 4.1 胡同定位判定
- 4.2 商业业态准入建议
- 4.3 东四商业界面控制导则

现场调研及结论

3.1 问卷设计

- 访问者分四类：商户，居民，游客与线上规划类从业者
- 其中商户比其它三类人群多了关于经营状况的问卷部分

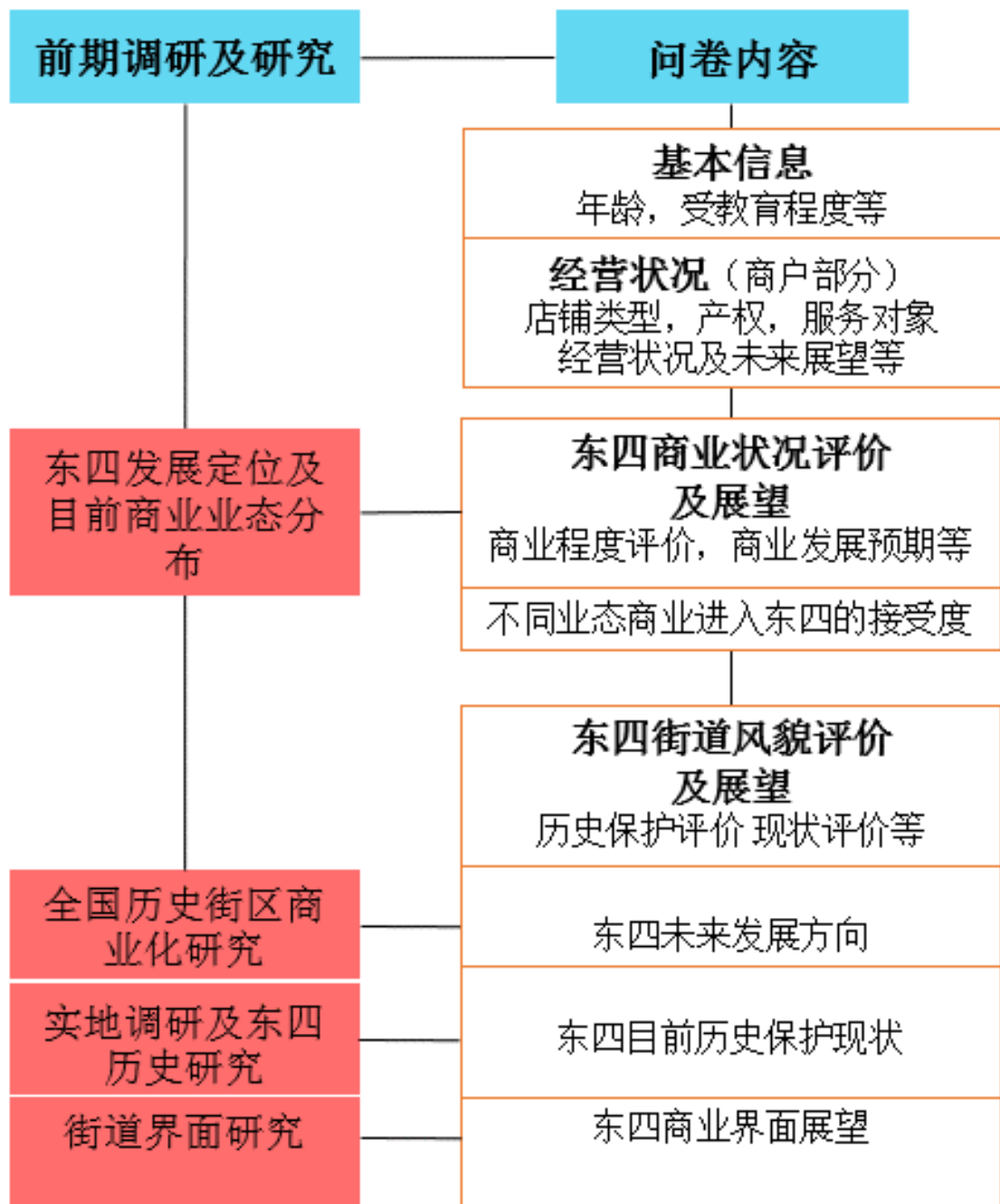


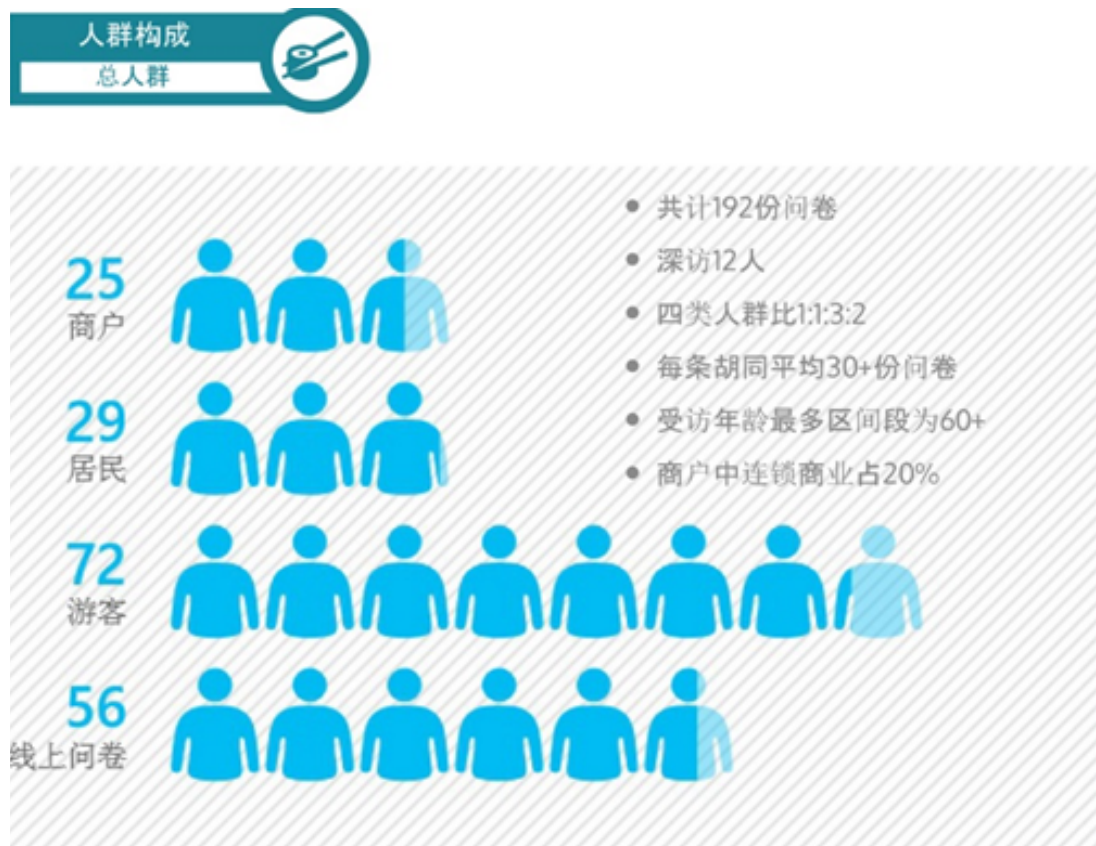
图3.1 问卷内容框架

现场调研及结论

3. 2问卷结论

1) 受访人群概况

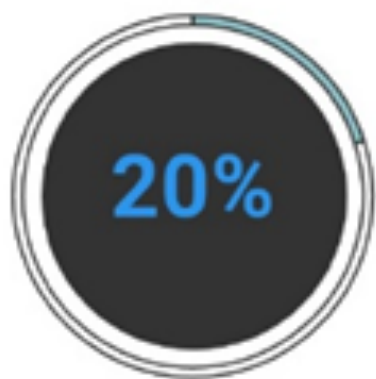
- 本次问卷总数为**192**份，其中线上问卷**56**份，为规划行业从业者，其他为东四地区商户，居民以及游客。
- 本次深访人群为**12**人，覆盖商户，普通居民，社区工作人员，东四地方领导，游客，东四地区设计工作者等群体。



现场调研及结论

3. 2问卷结论

2) 商户概况



拥有产权商户



希望继续经营



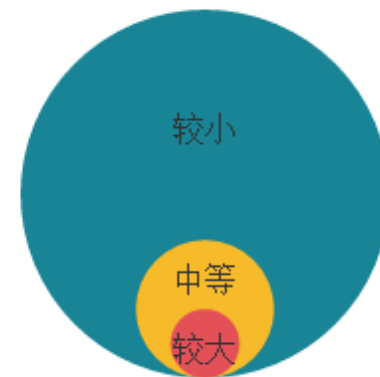
居住东四附近



连锁商业比例



经营状况满意度



对自己经营规模认知

现场调研及结论

3. 2问卷结论

3) 各种商业业态进入东四接受度

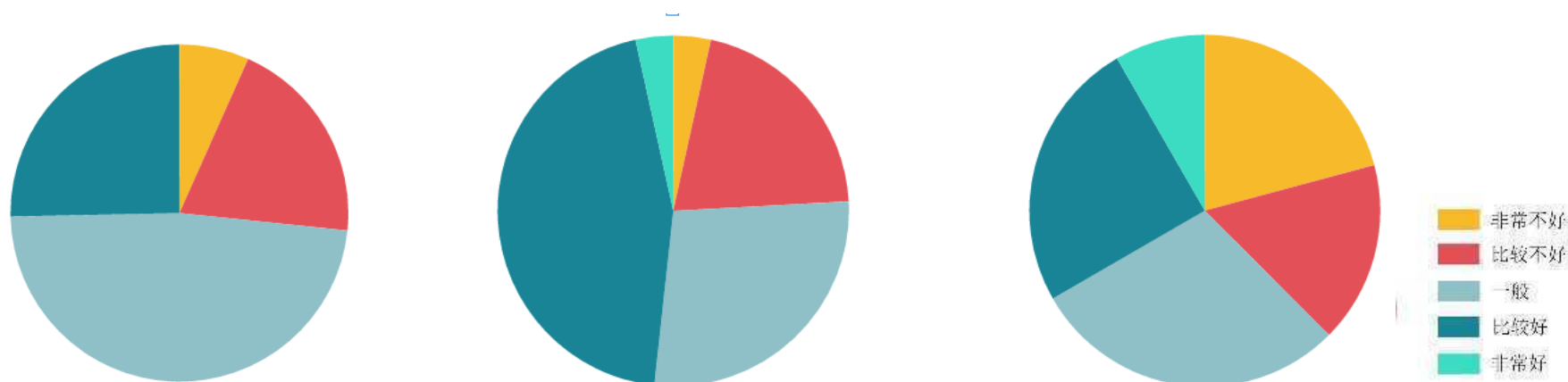
- 在商业业态的选择中，生活便利店以及文化艺术类是人们希望进入最多的。
 - 居民对于生鲜水果以及生活服务类中各类具有较高的需求度。
 - 游客对于文化艺术，咖啡厅，以及品牌专卖店的需要高于其他群体。
 - 这与不同人群来到东四的目的有很大关系。
- 总体上来看，接受程度高的商业业态具有较为安静，符合东四历史文化定位，方便当地人生活的特点。这部分内容对后面准入的商业比例有重要参考意义。

现场调研及结论

3. 2问卷结论

4) 东四街道风貌评价及展望

- 东四历史街区保护评价：对于东四历史保护现状，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



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

现场调研及结论

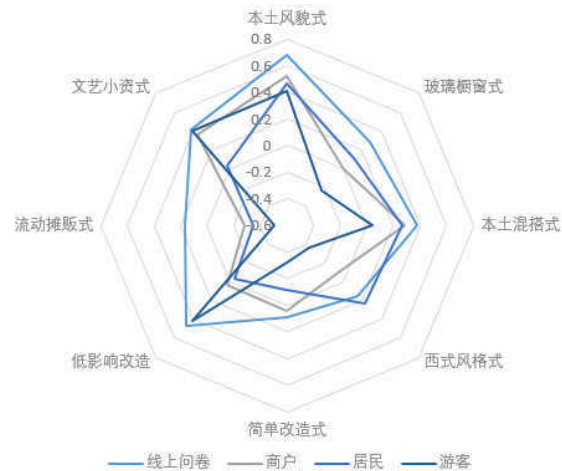
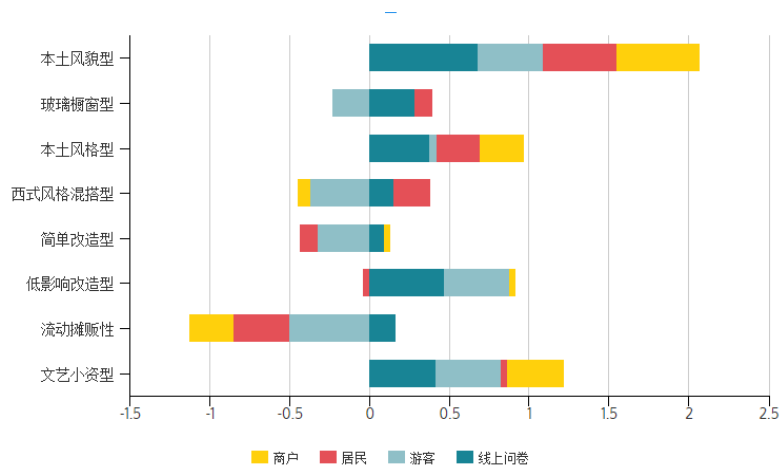
3. 2问卷结论

4) 东四街道风貌评价及展望

- 东四商业界面展望：在东四未来商业引入的店面选择中（各类人群得分=选择某一类店面的人/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。



提供被访者的立面选择



不同人群对于不同商业界面的喜恶程度

现场调研及结论

3. 2问卷结论

4) 东四街道风貌评价及展望

- 东四发展方向展望：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。



A. 南锣鼓巷式（高度商业化，商业连锁比例高）



B. 杨梅竹斜街式（中度商业化，商业连锁比例低）

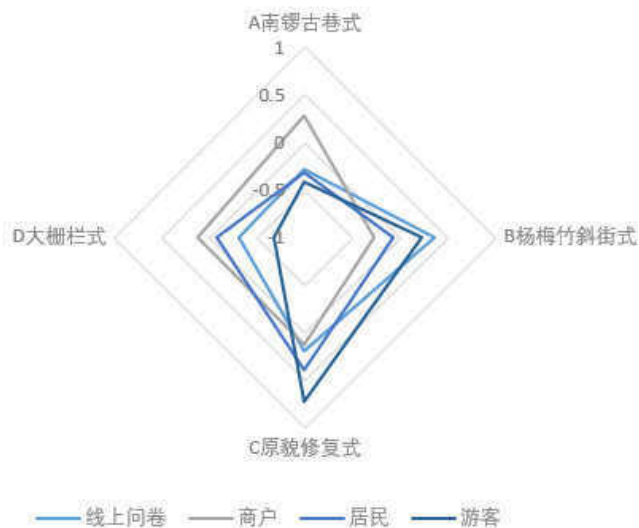


C. 原貌修复式（商业氛围低，以居民生活为主）



D. 大栅栏式（高度商业化，商业面积密度高，游客导向）

提供被访者的发展方向选择



不同人群对于不同发展方向的喜恶程度

现场调研及结论

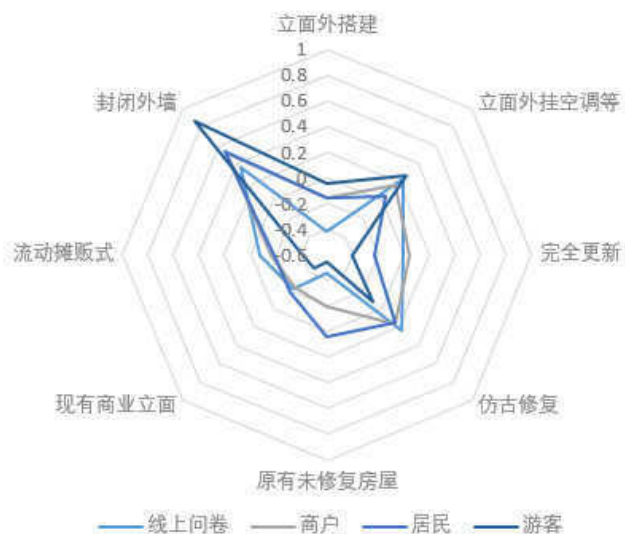
3. 2问卷结论

4) 东四街道风貌评价及展望

- 东四街道界面现状评价：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



提供被访者的现状立面选择



不同人群对于不同现状立面的喜恶程度

现场调研及结论

3. 3基于受访人群态度的东四街道界面现状

1) 研究方法

- 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)
- 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 ， $x_i = \sum_j a_{1j}b_{1ij} + \sum_j a_{2j}b_{2ij} + \sum_j a_{3j}b_{3ij}$ （其中 a_{1j}, a_{2j}, a_{3j} 为三类评分系数， $b_{1ij}, b_{2ij}, b_{3ij}$ 为三类评分系数对应的j项得分)

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
	绅士化过的立面	D3-4	0.16	0.14	-0.09	0.03	0.22
道路	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
	绿化较好	D3-8	0.52	0.48	0.83	0.66	0.50
商业界面	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	

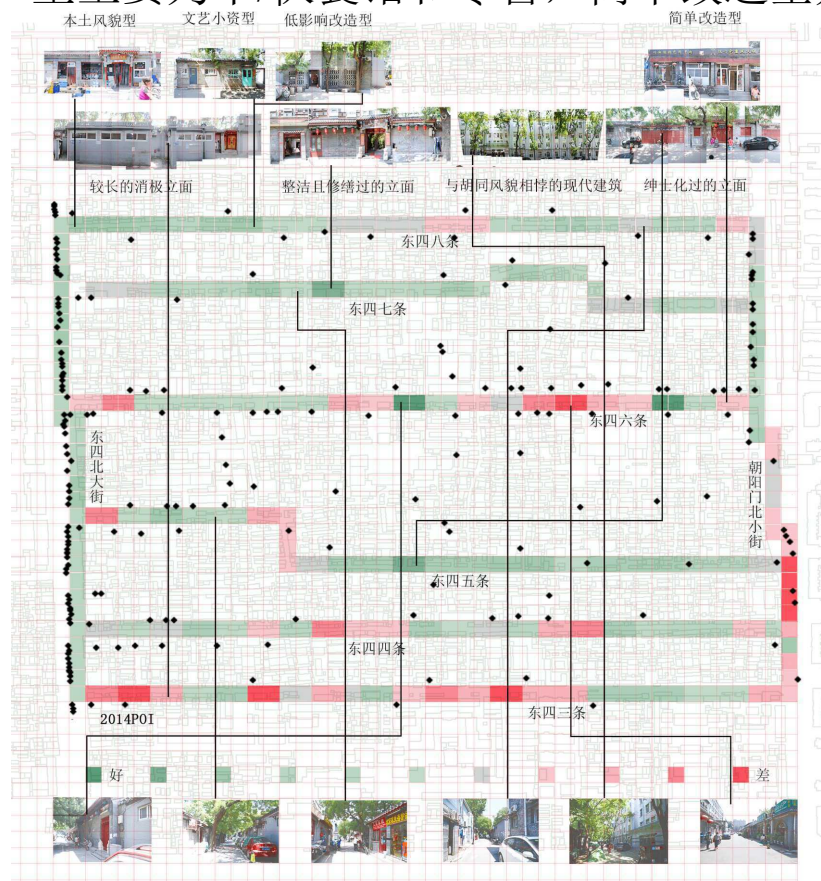
街道界面评价指标

现场调研及结论

3. 3基于受访人群态度的东四街道界面现状

2) 现状评价结论

- 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。
- 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。



各观测点综合得分结果及典型界面示意

现场调研及结论

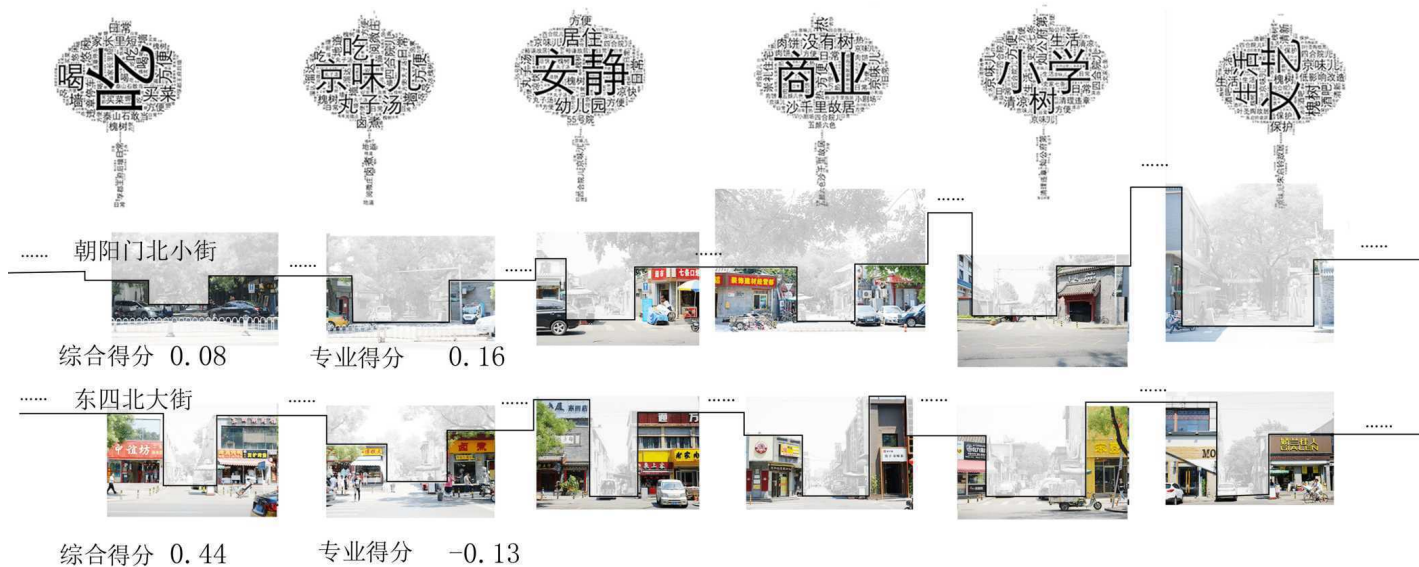
3. 3基于受访人群态度的东四街道界面现状

2) 现状评价结论

- 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： $I = (1 - \epsilon) \sum_j a_{1j} b_{11j} + (1 - \epsilon) \sum_j a_{2j} b_{12j} + \epsilon \sum_j a_{3j} b_{13j}$ ，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。各街道得分如下图所示。



	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



各街道得分结果

现场调研及结论

3. 3基于受访人群态度的东四街道界面现状

2) 现状评价结论

- **调研范围内各街道界面的风貌评分结果**：综合评分排名为：五条=七条>东四北大街>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>东四北大街>六条。
- **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、七条和东四北大街得分显著降低。
- **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。
- **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、暴露的空调机与变电箱等、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。
- **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。

3. 3基于受访人群态度的东四街道界面现状

2) 现状评价结论

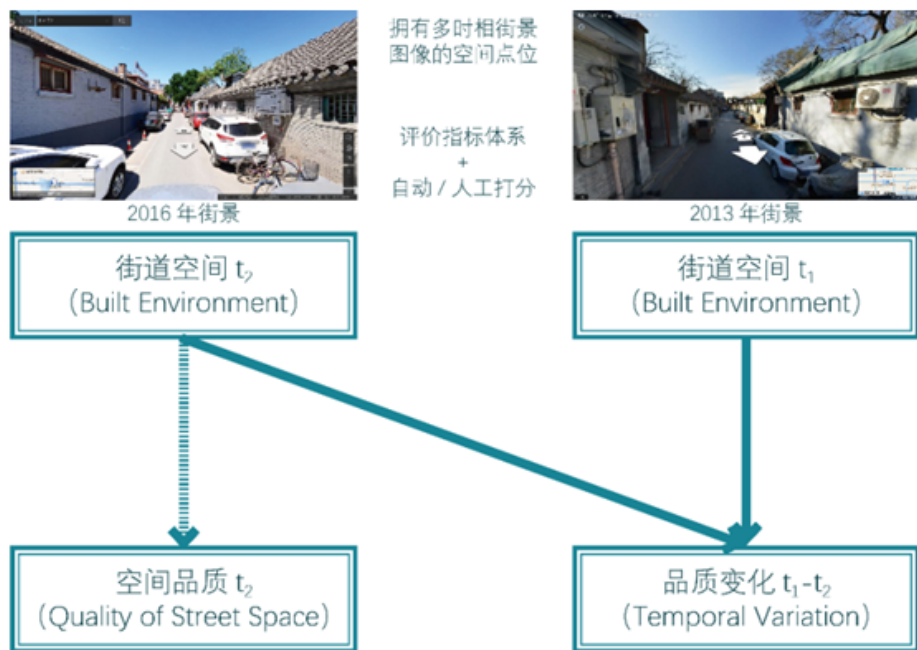
- 不同街道的得分差异来自不同评价项的差异：不同的街道界面存在不同类型的界面形式差异，从而导致了街道的得分差异，这也在一定程度上反映了不同街道的界面特点。
- (i) 三条和六条的商业比例均较高。但从街道界面来看，六条更面对游客而三条更面向内部居民。
- (ii) 五条、七条的四合院立面修缮情况较好，且有一定数量的绅士化以及绿化环境良好，故而形成了安静、舒适的胡同居住氛围。
- (iii) 八条存在一定规模的文艺小资型商业界面，但是也存在较高比例的私搭乱建与破旧风貌，导致其分数较低，需要进一步加强清理并发挥其现有特点。
- (iv) 中关村北大街的商业界面与普通城市街道的商业界面相似、朝阳门北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。

现场调研及结论

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。



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
	人行道部分改善是否有效	人行道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
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

街道空间品质动态评价指标

现场调研及结论

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。

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%

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%

商业界面动态变化表

3. 4东四街道界面品质的动态变化

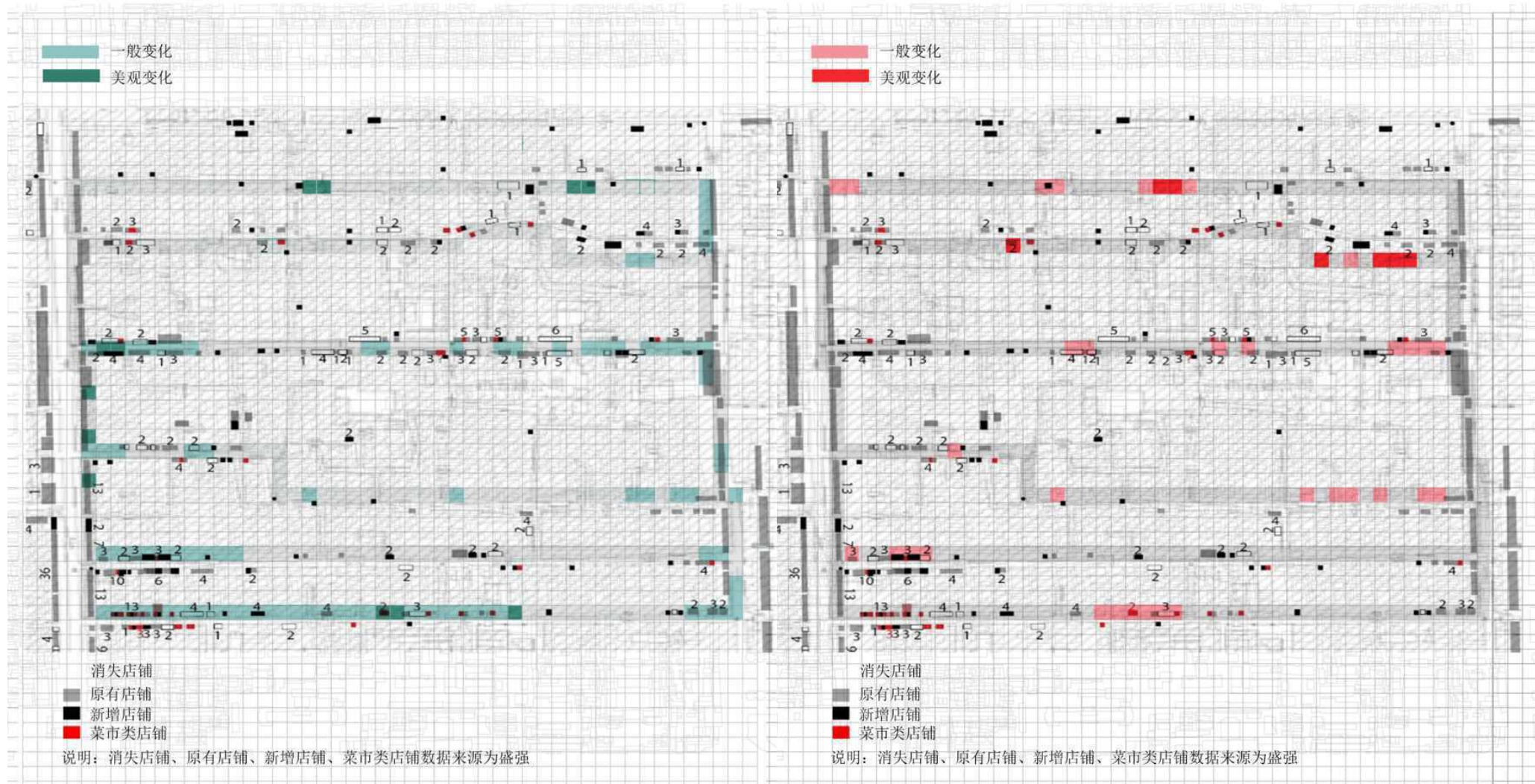
2) 动态变化结果

- 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%。
- 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。

现场调研及结论

3. 4东四街道界面品质的动态变化

2) 动态变化结果



居住界面变化

商业界面变化

业态准入建议与商业界面控制导引

1. 绪论

- 1.1 调研背景
- 1.2 调研目的及意义
- 1.3 调研范围及对象
- 1.4 调研方法及研究思路框图
- 1.5 相关理论

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
- 2.2 北京胡同特色商业发展状况比较
- 2.3 东四地区历史价值及发展定位
- 2.4 东四商业业态现状

3. 现场调研及结论

- 3.1 问卷设计
- 3.2 问卷结论
- 3.3 基于受访人群态度的东四街道界面现状评价
- 3.4 东四街道界面品质的动态变化

4. 业态准入建议与商业界面控制导引

- 4.1 胡同定位判定
- 4.2 商业业态准入建议
- 4.3 东四商业界面控制导则

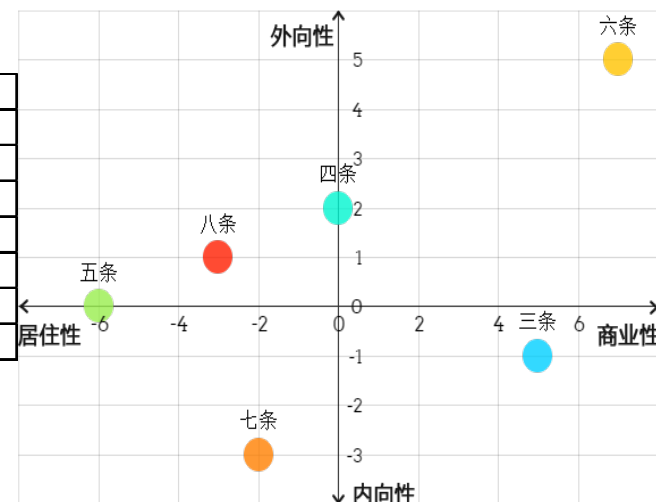
业态准入建议与商业界面控制导引

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
- 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，得到各条胡同定位坐标点，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	胡同宽	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	市级*1
五条	0.96	1.3	0.3	10	餐>生零	6	精品	市级*1
六条	0	-1	0.5	62	生=零=餐	7	精品	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

胡同定位量化量表



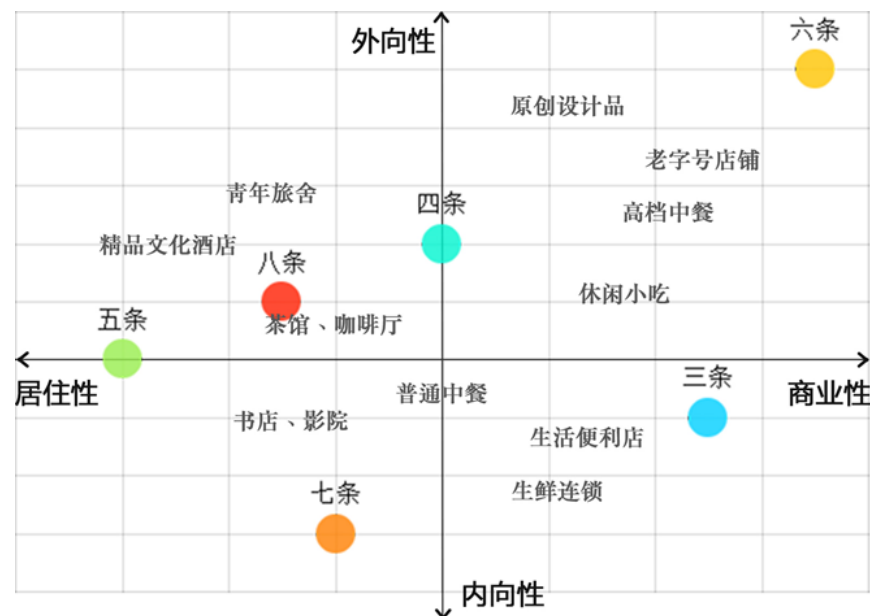
业态准入建议与商业界面控制导引

4.2 商业业态准入建议

- 参阅业态相关文献拟定了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**，同时基于问卷调研、深度访谈的结论，参照上一小节的衡量标准，对各个业态进行排序，对整体业态作出建议。
- 结论中，公众对**银行、电信营业厅、快递点**这类服务类商业表现出了较高的需求，但事实上这类商业将对街道界面产生较高不良影响；
- 微博文字云的分析，发现东四一带居民对**烧烤等油烟较大的餐饮以及蔬菜店**对街道造成的脏乱差存在诸多投诉，故以上三类被过滤

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

胡同业态准入评价思路



业态准入建议与商业界面控制导引

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

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3.8m以下，同一店铺最大不超过4个，且需要作出实体分割，界面高度不超过9m；2、在宽度大于8m的街道可设置沿街停车位，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，结合问卷结论对评分较优立面的测算，确定商业界面通透性不得高于40%，商业性倾向较高的胡同可增大到50%，应尽量以低影响开发及侧开小门形式为主
连续性	单一立面连续长度	商业单一界面最大不超过12步（约24m），对封闭单一界面需作出一定装饰，增设停留家具等以丰富街道氛围
入口形式	抬高、灰空间、入口形式	商业入口部位允许一定抬高，可适当突出，但结合胡同尺度不设置灰空间
立面细节	颜色、招牌管控、修缮思路、	颜色偏灰，有色彩点缀的地方为中国传统颜色。招牌摆放在屋檐下，尽量不影响界面，门的开发为单扇开门。招牌应进行统一设计，以木质、低饱和度、低文字占比、简单素净为主要导向。
体验空间设置	停留休憩空间	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。

业态准入建议与商业界面控制导引

4. 3东四商业界面控制导则

3) 整改范例



招牌置于屋檐下

入口材质

空调外罩修饰

调低入口通透性

调低立面饱和度

单调立面前增设绿化

招牌字体颜色修改



综合整改范例1

业态准入建议与商业界面控制导引

4. 3东四商业界面控制导则

3) 整改范例



综合整改范例2



综合整改范例3



谢谢!

ylong@tsinghua.edu.cn