

学校编码: 10384  
学号: 200235001

分类号 \_\_\_\_\_ 密级 \_\_\_\_\_  
UDC \_\_\_\_\_

厦 门 大 学  
硕 士 学 位 论 文

厦门传统商业空间更新设计原则初探

The Renewal Design Principles For The Traditional  
Shopping Space in Downtown Area of Xiamen City

郭 小 妮

指导教师姓名: 王 绍 森 教 授

专 业 名 称: 建 筑 设 计 及 其 理 论

论 文 提 交 日 期: 2005 年 5 月

论 文 答 辩 时 间: 2005 年 6 月

学 位 授 予 日 期: 2005 年 月

答 辩 委 员 会 主 席: \_\_\_\_\_

评 阅 人: \_\_\_\_\_

2005 年 5 月

## 厦门大学学位论文原创性声明

兹提交的学位论文，是本人在导师指导下独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考的其他个人或集体的研究成果，均在文中以明确方式标明。本人依法享有和承担由此论文而产生的权利和责任。

声明人（签名）：

年 月 日

## 摘 要

厦门市旧城区存在着大片历史悠久的传统商业街市，它们在面临当前市场经济行为冲击、城市整体发展战略调整、与城市其他现代商业区的协调和竞争的种种挑战之际，其发展演变的连续性遭到破坏，不能正常发挥经济与社会效益，阻碍了城市的发展。

本论文通过研究厦门旧城传统商业区的发展背景与商业形态，分析其自身特点与目前存在的问题，借鉴国内外相关理论及案例，从实际出发对旧城商业区更新改造提出建议，目标是在形态研究的基础上结合当前的时代特征构建厦门旧城传统商业区的发展战略。

本文的研究从两大部分进行展开，第一部分是基础调查研究，通过对厦门旧城传统商业区发展演变的回顾，总结现今旧城商业区的整体格局、商业空间典型类型特征，并对现存的种种问题作深入研究分析。第二部分是研究过程与结果，结合相关的理论与类似案例研究，在第一部分的研究基础上探讨旧城商业街区更新改造的设计原则，得出研究结论——只有把握好“保护”与“更新”的尺度，才能在新时代下重新激发厦门旧城商业区的活力，保持其生机与商机、魅力与活力！

籍此希望能为该领域的研究提供一些有益的参考，通过大家的共同努力，重视城市的建筑风貌和文脉特征，使城市传统商业街区在新时代自然过渡且更具生命力，与城市协调发展。

**关键词：** 厦门；传统商业区；活力激发

## Abstract

There are much more traditional shopping space in downtown area of Xiamen city . These space are facing with lots of challenges such as the impact of market economy, the adjustment of general urban development strategy and the competition and coordination with other modern commercial districts in the city. As a result, their continuity of development encounters destroy and the old area can not exert their economical and social benefit normally. They make a certain extent to block the development of city.

In this paper, I try to put forward the proposals of renewal and renovation for the traditional shopping space based on Xiamen real facts by researching of its development background and analyzing for its character and problems, referring to correlative theories and cases of our country and foreign countries. The main object is to construct development strategy according with current era character for Xiamen traditional shopping space on the basis of configuration research.

This paper consists of two parts. The first part is base survey. By looking back the development history of Xiamen traditional shopping space to summarize its actual structure and typical character, then going deep into research to all kinds of actual existent problems. The second part is the process and conclusion of research. According to combine correlative theories with similar cases surveys with the

first part's research as basis, to discuss the design principles regarding to the renewal and renovation for the traditional shopping centers. The research conclusion is only to grasp the relation between "Protection" and "Renewal" can stimulate vitality again of Xiamen traditional shopping centre under new times and to keep its vital force and business chances, enchantment and vigor!

I wish to provide some beneficial references in this field research. Let's work hard together and regard architecture scenes and culture characters of the city to make traditional shopping centre having more vitality and developing harmoniously with whole city during the new times.

**Key Words:** Xiamen;  
Traditional shopping space;  
Vitality Stimulating

# 绪论

## 1. 研究背景

厦门日报关于中山路改造的系列报道之一



近期中山路的改造工程引发了广大市民的关注，各大媒体纷纷报道市民对此项工程提出的建议与反馈意见，《厦门日报》更是从2004年9月底该项改造工程的方案公布起就连续跟踪报道，中山路这根厦门的“公共神经”牵动了广大市民的心，人们所表现出的对中山路的关注与热爱，充分体现了旧城商业街区在人们心目中的重要性，也证明了即使是在各种新兴

商业区如雨后春笋般蓬勃发展的今天，传统商业区仍然以其深厚的历史积淀，独具的人文风情在人们心中占据着不可替代的重要地位。但目前来看，中山路的改造并未使厦门人民真正感到满意，改造的结果离人们心中的期待值尚有一定距离。

在社会经济快速发展的今天，厦门传统商业区经历着前所未有的变化，经济与文化的巨大变革为旧城商业区的发展带来各种机遇的同时也使之面临着各种挑战。当前在以市场为主导的城市更新中，传统商市的现代变革体现出一定的无序与混乱的状态，城市机动车的快速发展对其形态也产生了巨大影响。在旧城商业区演变的连续性被破坏的同时，市民对高品质公共空间日益增长的需求却不能得到满足，使旧城商业区不能正常发挥其经济与社会效益，还在一定程度上阻碍了城市发展。

在城市发展的过程中，随着城市范围的扩展，旧城区即将摆脱城市核心的地位，这既意味着该区某些商业优势的消失，也使该地段通过“减负”重新焕发出青春。在这个发展的关键阶段，如何才能正确确定其今后发展的方向与道路，怎样才能对其进行适宜的再开发，需要我们作出战略性的决断。

近期中山路改造工程体现了政府与规划工作者对旧城商业区的关注，但目前看来还基本只停留于表层的治理与修补工作，缺乏针对旧城商业区自身特征而进行的对于商市所在街区的整体性规划设计，特别是关于其深层结构的重新调整与组织。因此迫切需要研究该区的商业形态与文化积淀，探询最合理的更新改造策略，使经济与文化能够协同发展。作为生活在厦门的一员，怀着对厦门的无限眷恋之情，对于探索如何更新改造最能体现厦门性格特征的旧城商业街区的正确方向与道路，肩负着不可推卸的责任与义务。

## 2. 研究意义

城市是不断变化、生长的有机体，在其演变过程中，原先最为繁华兴盛的区域如今却已日渐衰落、丧失活力。成为城市中的旧城区。面对当今经济快速发展，尤其需要我们对如何正确地更新改造其旧城区予以关注。商业街区的繁荣促进城市的发展，是城市中最富有活力的部分，体现城市生活的魅力与个性，是城市空间中不可或缺的重要组成部分，更应成为我们所关注的对象。厦门自古就是著名的商贸港口城市，其传统商业区不仅是经济收入的重要来源，更是厦门传统商业文化的主要载体。

对厦门传统商业街区更新改造的研究和探索，对于确立城市空间形态发展的共同理想、解决今天旧城发展中的问题、维护厦门历史文化名城风貌、明确厦门旧城未来的发展方向都具有重要的现实意义，同时，也对传统商业街区更新改造设计方法理论的发展具有一定的理论意义。

综观国内外的城市，对传统商业街区的更新改造工作都作了大量积极的探索，其中不乏有成功经验，但也仍然存在诸多不足之处。希望能够通过本课题的研究为该领域的研究提供一些有益的参考。总之，该课题的研究对于城市传统商业街区的再生与复兴，城市传统文化的保护与延续，城市对人最深层次的贡献和关怀，都是相当必要的。

## 3. 研究内容

基于以上目的，本论文着重对以下几方面进行分析和探索：

- 探索厦门传统商业街区演变的时空历程及其对厦门城市空间形态演变的影响；
- 分析厦门传统商业街区的基本概况、该区的风貌特色之所在及目前存在的若干问题；
- 对照国内外传统商业区更新改造的理论研究和实践动态，总结其先进经验并以之为鉴；



- 提出厦门旧传统商业区整体改造的设计原则建议，强调传统商业街区的更新改造要体现时代特征，把握好“保护”与“更新”的尺度，才能使其具有不衰的竞争力。

#### 4. 研究方法

本文采用理论研究和案例研究相结合的方法，在研究过程中通过比较、分析和综合的手段来阐述步行商业街的设计方法。

- 资料收集 —— 通过收集厦门传统商业街区的资料，结合多次现场调研，为进行研究提供详尽的事实依据；
- 案例研究 —— 以中外典型的传统商业街区为目标，通过实地考察、案例资料收集等方式，深入研究设计成功的各种因素及设计方法，并在此基础上总结传统商业街区更新改造的趋势；
- 理论研究 —— 借鉴城市经济学、社会学、城市设计、建筑设计等相关理论，结合设计实例，探讨传统商业街区更新改造的设计框架、原则、要素等一系列实质性问题。

## 第一章 厦门传统商业街区的历史演化

对厦门传统商业街区的历史演化的研究，是对其形态研究的基础与起点。根据其演化过程，不但可以了解其发展的来龙去脉，更能了解其形态形成的根源，并以此为基础，更好地理解现今所面临的问题，针对其特点提出解决方案，为厦门传统商业街区设计出更美好的明天。

### 1.1 厦门概述

厦门是美丽的滨海城市，遐名于中外的国家级风景名胜，位于福建省东南部九龙江入海口，地理坐标为东经 $117^{\circ} 53'$ — $118^{\circ} 11'$ ，北纬 $24^{\circ} 25'$ — $24^{\circ} 46'$ 之间，与台湾隔海相望，与金门一衣带水，具有“东抗台澎，南连百粤”<sup>①</sup>的重要地理位置，是祖国东南沿海的重要门户。全市总

图 1-1 厦门市的地理位置



面积 1565 平方公里，人口 205 万，本岛面积 131 平方公里。厦门属于亚热带海洋性季风气候，阳光充沛，冬无严寒，夏无酷暑，且热湿同季，干冷同季，适合室内外活动。

厦门建城仅 600 多年，但在社会历史发展过程中受到多元文化的冲击，形成了兼收并蓄的开放型文化。厦门人文景观文化内涵相当丰富，体现了

<sup>①</sup> 厦门市地方志编撰委员会办公室整理. 厦门志. 鹭江出版社, 1996,

多元文化的特色。厦门不仅有明清石刻艺术，有清代御外侵的古炮台，有近代侵略者留下的西洋建筑，有明末民族英雄郑成功，有捐资办学的爱国华侨陈嘉庚。厦门与台湾一衣带水，两地语言相通，习俗相似，两地间的访祖探亲和贸易往来带来了闽台文化的影响。

## 1.2 厦门传统商业街区形态演化

研究厦门传统商业街区形态演化，必须对商业街区的历史由来先有一定的了解。商业街区是社会经济和城市文明发展的产物，是城市生活的重要组成部分。

### 1.2.1 商业区的历史由来

神造田园，人造城市，“城市”是人类在地球上最伟大的创造物。城市商业区的历史可追溯至周代，由于生产资料和劳动成果的高度集中，交换成为必要，原本在乡野的市进入城堡，成为为统治阶级服务的“宫市”。由于我国传统的农耕文化，形成重农抑商的思想，以及古代礼制的约束，“市”真正融入“城”，是经过从盛唐到宋代长期商品经济发展的结果。北宋之后，随着传统里坊制的废除，布局自由开放的商业街区和沿街设置的店铺取代了封闭保守的市坊分区，使原先城中受官府管制的“集中市”发展成为遍布全城的商业网。此时，起源于唐朝的草市成为活跃于农村的主要商业贸易场所。至此，中国封建城市“彻底的摆脱了农村古典邑形制的约束，清除了城市聚居生活中农村邑的阴影，使城市聚居形态得以实现真正的‘城市化’”。<sup>②</sup>

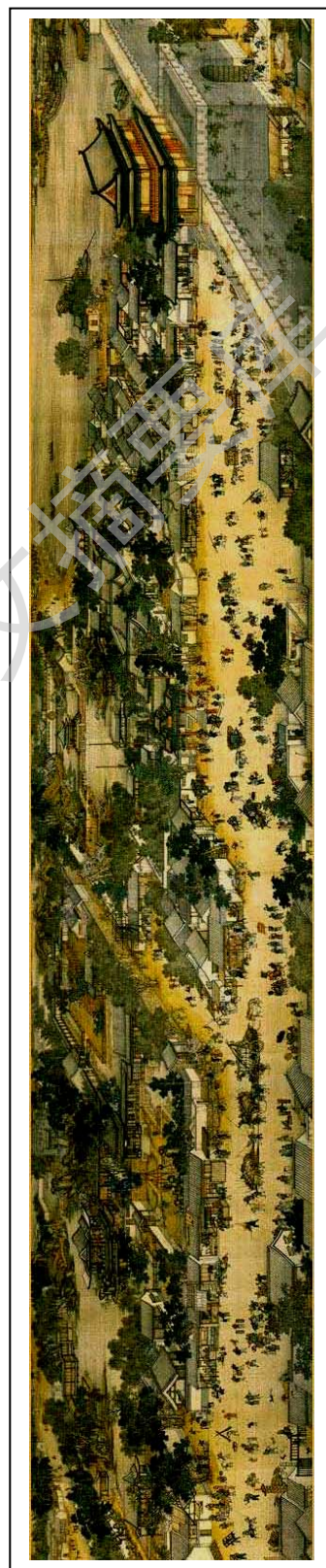
<sup>②</sup> 贺业钜. 中国城市规划史. 北京: 中国建筑工业出版社, 1996.

唐宋以后的城市多是在水道交汇处或沿河流、运河闸口处起源的，这是由于农业经济时代，商业贸易的繁荣决定于便利的水运。北宋张择端的《清明上河图》描绘了清明时节北宋京城汴梁以及汴河两岸的繁华景象和自然风光，显示了古代河运、码头与商业街区的关系。时代在进步，当车和船一样成为人们主要的交通工具后，交通要道、驿站变成了市镇的发源地。农村的“墟”或“集”在陆路交通便利的地方固定下来，为原来仅供运输的道路提供了商业功能。汽车时代的来临，交通区位对商业区的影响更加显著，但受国情影响，我国并未象国外出现旧城郊区化现象，旧城商业区仍是人们消费与生活的主要区域。

### 1.2.2 厦门传统商业街区演变历程

厦门传统商业街区形态演化完成时的范围，大致就是明清形成的城区内部商业区域范围。它一直就是厦门旧城区的核心，是与厦门城市空间格局一同发展的，将其发展过程大致分为以下几个阶段：

图 1-1-2 清明上河图局部



资料来源：根据网上资料整理 <http://www.hischool.net.cn/sh.j/shsf/158.htm>

## 1.2.2.1 孕育期——明以前时期

这是对外贸易持续发展刺激商市繁荣、但其格局尚未成形的阶段。

厦门由于其优越的地理位置，自古就是著名的军港及商港，对外贸易发达。考古发现，早在公元732年（唐开元二十年），厦门就有了海船贩运的萌芽。唐宋元时期，厦门海内外贸易日渐繁荣，其中瓷器贸易最为兴盛，厦门成为我国海上“陶瓷之路”

的重要港口，同时兴盛的产品还有当时同安的棉布、蔗糖、食盐、线面、桂圆干等。到了南宋，岛上设有几处渡口码头，为官渡和公用码头两类。

厦门当时的功能主要是船舶中途寄泊停留，以及民间货物外销的一个贸易码头。岛上的集市也只是集中在几个码头渡口附近的小型交易场所，并未真正形成规模。

## 1.2.2.2 发展期——明洪武二十七年至清道光二十二年（公元1394—1842年）

这是厦门旧城商业街区不断发展的阶段，是以商业贸易发展和城垣拓展为主导的传统商市演化过程。

15世纪，明王朝即将厦门作为对西方开放的通商港。16世纪，厦门成为闽南的交通枢纽和主要外贸都会，城中不少居民从事商业贸易，与葡萄

图 1-3 宋元时期厦门与内陆交通示意图



资料来源：厦门港史志编撰委员会，厦门港史[Z]，1993

牙、西班牙商船进行贸易，与吕宋、苏禄、马尼拉及日本等周边国家都有了固定的贸易往来。荷兰人把厦门的茶叶介绍到欧洲，使厦门成为中国第一个出口茶叶的港口。

17 世纪，厦门便出现了专营“贩洋”的贸易商，厦门船队经常往返于日本和东南亚各国。厦门成为郑成功政权的经济中心，为了沟通贸易渠道，集散商品，他设立五商、十行，以厦门港为中心，开展东西洋及国内沿海地区的贸易往来。据载，1650—1662 年间，对日本（东洋）和东南亚（西洋）贸易商船年平均分别为 50 艘和 20 艘，年均航运贸易额超过 400 万银两。此外，为了战争和“通洋”的需要，郑成功在厦门着手铸币、发展造船业等。他的“通洋裕国”的政策使厦门航海贸易有了很大发展，为后来厦门社会经济发展创造了有利的条件。可以说，厦门港的兴盛是从郑成功时代开始的。

1684 年，清廷在厦门设立海关，海关的设立即宣布厦门成为对外开放口岸，是厦门对外贸易进一步发展的重要标志。至 1796 年，厦门已拥有商行 40 多家，作为“远近贸易之都会”，与东西洋 30 多个国家和地区开展贸易，年海关贸易总值高达 1821 万银两。厦门岛已形成十几处渡口码头，集中在现第一码头至水仙宫一带，自发形成一大片商业区和居住区，洋行、商行、船行在这里星罗棋布，形成了“近城烟雨前家市，绕岸风墙百货居”<sup>③</sup>的繁华集市景象，已有碗街、纸街、竹街、木履街等商业街巷 20 条，还有集市贸易的墟场，如油墟、猪墟、果墟等。

这时的沿街店屋大多为木构，下店上阁，竞相拓展各自的商业面积。造船业、酿酒业、制茶业等手工业作坊也应运而生。正如道光年间《厦门志》所载，“市整繁荣，乡村绣厝，不减通都大邑之风。”当时商市的发展可见一斑。厦门作为福建沿海最大的对外口岸的地位一直保持到鸦片战争之前。

<sup>③</sup>厦门市地方志编撰委员会办公室整理. 厦门志. 鹭江出版社, 1996.



图 1-4 清道光年间厦门全图



资料来源：厦门市地方志编撰委员会办公室整理。厦门志。鹭江出版社，1996。

这一时期随着厦门城市空间形态初具规模，街市成为城市内部的重要组成部分，临水商市有较大发展，对外贸易中心商市为主体，旧城商业街区的商业格局已具规模。

#### 1.2.2.3 完成期——五口通商至解放前夕（1842—1948年）

随着城市总体格局的成熟，传统商市格局也逐渐走向成熟与定型。以对外贸易中心商市及其衍生出的城市服务中心商市形成了商业街区总体格局，是现今厦门旧城商业街区风貌基本完成阶段。这一时期是以对外贸易发展与政府大规模城市改造为主导的传统商市演化。

公元 1842 年鸦片战争结束，厦门被辟为“五口通商”口岸之一对外开放，1843 年 11 月 2 日，厦门正式开埠，大批商人涌入厦门，设立洋行，开办公司，使厦门成为他们倾销舶来品，贱价收购我国原料土产的重要口岸。据海关税务司休士统计，至 1870 年，厦门已有洋行 14 家，其中英国 7 家，印度 3 家，德国 2 家，美国和新加坡各 1 家。<sup>④</sup>此后，洋行不断增加，工厂、航运公司、电报局、自来水公司也相继兴办。1880 年，厦门已有汇

<sup>④</sup>林申. 厦门近代城市与建筑初论. 导师: 方拥. 泉州: 华侨大学硕士研究生学位论文, 2001.

丰银行等外资银行 24 家，工厂、航运公司、电报局、自来水公司等也相继开办。厦门已确立其航运贸易中心的地位。《IN AND ABOUT AMOY》作者美国人毕腓力写道“厦门是中国的一个贸易中心，有着无比优越的港口，很早以前就为西方的旅行者和商人所熟悉”。列强控制了厦门对外贸易，设立海关税务司，而中国海关降为对内贸易的“常关”。厦门逐渐失去了海关自主权，沦为半殖民地性质的港口商埠。

民国时期的大规模城市改造，完善了传统商市的格局。城墙的拆除，道路的拓建，堤岸、码头的建设，以及骑楼街的迅速出现，使厦门旧城商业街区的道路骨架基本形成，道路层次架构变得更为清晰。“四纵一横”的路网格局作为城市主体道路，都采用了由归国创业的华侨带来的当时风行东南亚及台湾的骑楼建筑形式。

骑楼的装饰、开间、层高都要求较高，只有在商业繁华地段才能做到，这也表明，骑楼与商业的密切关系。1920 年开辟第一条骑楼街——新马路（今开元路），路宽定为 46 尺，包括两边 8 尺宽的骑楼，路基路面仿英国“麦加顿”式。自 1920 至 1926 年，又陆续兴建了厦禾路、中华路、中山路等骑楼商业街。

表 1-1 厦门（1920—1926 年）骑楼马路表

路名	起迄	长度 (公里)	路面宽度 (米)	骑楼宽度 (米)	备注
开元路	提督路头—浮屿角	0.70	9.1	2.4	
厦禾路	浮屿角—后埔社	9.32	12.8	3.0	
中华路	司令部—桥亭	0.22	15.2	3.0	
中山路	桥亭—薤菜河	0.30	15.2	3.0	二期延至岛美路头
思明东路	西门—薤菜河	0.38	10.9	2.4	未完工
思明北路	浮屿角—薤菜河	0.52	12.8	3.0	未完工

资料来源：《厦门早期市政建设》



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库