

# 窗洞商店——沿街窗的功能异化与街区营造

文章摘要：本文选取不同于日常承担通风与采光的功能异化的“窗”作为研究对象，从笔者实地调研观察到的北京市朝阳区酒仙桥社区具有地区特色与时代特色的窗的现象——“窗洞商店”入手，探究功能异化的窗在特定社会背景下所承载的功能与意义。接着本文通过对比分析北京市的总体用地控制图、酒仙桥棚改区用地性质图等上位规划文件与爬取的高德 POI 数据，揭示了自上而下的规划与自下而上的人群需求间存在的矛盾与错位，并基于此提出窗洞商店所代表的街区功能混合与人群互动这两个要素对于城市社区营造的重要性。最后本文通过两类窗洞商店的改造案例提出窗洞商店对城市形象可以起到积极的促进作用，对其进行立面改造后可以成为城市街区触媒并促进社区的发展。

关键词：窗洞商店，上位规划，人群需求，功能混合，人群互动，街区活力，立面改造

## 1. 研究背景

### 1.1 何为窗

《建筑四要素》<sup>[1]</sup>中，森佩尔提出建筑的四要素是“火炉、高台、墙与屋顶”，出于建筑对人的庇护性而提出四要素的森佩尔在某种意义上来说，却缺乏了对非庇护性的窗的讨论。如果说建筑的是将人与空旷的自然环境相分离开的实体庇护，那么窗则是这个庇护体上被破开的空洞，让光、风与湿进入，让人在隔离于自然（外界）的同时又与自然（外界）相联系，调和了人与自然的平衡。同时，在建筑设计中，我们常常强调虚实对比，这一对比关系也常常是通过墙与窗的比例所体现，虚与实的平衡得以维持。

窗，以空对峙实，是建筑作为自然中突兀建起的人造物达到与周围相和谐的重要平衡物，承载着远多于“空洞”的意义。作为在建筑的边界上占据半壁天下的窗，其物理意义上承担着通风、采光、冬日取暖等功能；此外，在非物质意义上，窗则承担着装饰、赏景、造景、观察、展示（如橱窗）、窥视等功能。我们早已习惯并且擅长于解读出其年代、风格与地域特色。比如，“窗墙”（图 1. a）这一特色是现代建筑的特质之一，起初它源于饱受传染病

折磨的人将阳光与风引入室内以净化空气的朴素愿望；木格花窗（图 1. b）是中国传统文化的形象之一，而石雕窗（图 1. b）则更多展现着西方文明；厚墙上的小窗无声言说着其所处地域的炎热干燥；反之，我们也会通过窗的大小、材质、风格、位置赋予建筑某种特质——柯布西耶在朗香教堂（图 1. c）中剥离了窗通常意义上欣赏室外与采光照明的作用，而是基于对光的控制形成了一系列光色装置体系，将外部屏蔽于神圣空间之外的同时，又将光与色纳入到室内神圣空间的营造中来<sup>[2]</sup>；路易斯康的费舍住宅（图 1. d）则通过与内部功能及外部环境相得益彰的朝向四面八方的错落开窗，诠释了康对于光的哲思。于是我们可以知道，窗基于其固有形态，传达着远远超过物理存在的含义。

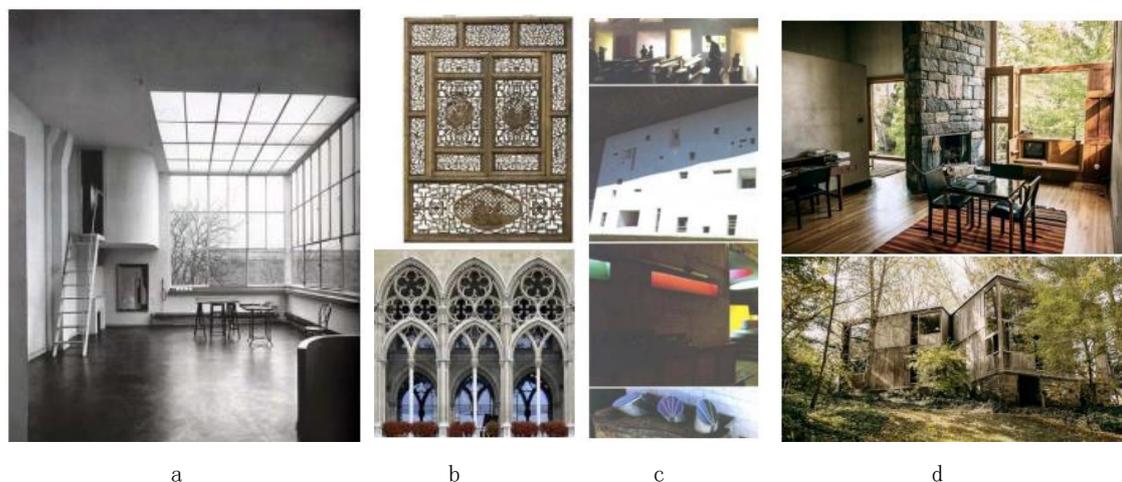


图 1

## 1.2 窗的功能异化——沿街窗洞商店

然而总的来看，前文几乎所有的窗都只具备让视线、光线与风穿越的功能。而除此常规功能之外，还有一类窗，他们没有精美的石雕木格，也非出于大师精细的设计巧思；它们常见于居民区沿街，虽是窗，但其使用功能却早已异化以上分类之外，而承载着身体的穿越与商品的交换。或许是因为容易被认为缺乏设计上的美感（如果单纯从城市与建筑设计的角度），学界目前对此尚无明确的命名与研究，故笔者暂且称之为窗洞商店（图 2，狗店主，图源网络）。本文将尝试探讨其本体与其折射的城市发展矛盾。



图 2

图 3

## 2. 研究实例

### 2.1 实例现状：北京市朝阳区酒仙桥老旧社区的窗洞商店

在本研究的场地为北京市酒仙桥社区老旧小区。酒仙桥社区由被东西向的坝河分为南北两部分组成。北部现以曾经的工业区改造而成的 798 艺术区以及中心金融办公区为主。南部则曾是北部厂区的配套生活区，内部社区建设年代较早。在这些社区中，不少住户赋予了窗商店出入口的功能（图 3）。这些窗洞商店的分布大多沿着社区外侧的街道，人流量大。作为原先计划经济体制下建设的工人同盟式内向型社区大院，该地多为有围墙维护的半封闭式社区<sup>[3]</sup>，其临街面多为建筑的山墙面或背面，开门较少。于是小小一方窗户便从早到晚开着，张贴着或白底红字或红底黄字的显目标牌，为了方便做生意，传统意义上需要坚不可摧的防盗窗可以滑动开启。有的窗户仅仅是内部店铺的宣传窗口，偌大的招牌上醒目地标识出本店的业务与联系方式；有的窗户则琳琅满目地列满商品，窗台上摆放着收款码；有的则干脆伸出一段矮梯，以供顾客出入……窗户里有常见的学习用品店，有平价超市、裁缝铺、福利彩票店、建材店，甚至有的提供修脚、理发、按摩服务，皆是周围居民所需的日常生活服务。

### 2.2 政策背景——“住改商”之滥觞与取缔

酒仙桥南部社区在上世纪五十年代酒仙桥电子工业社区刚刚兴建时曾作为北部酒仙桥背景电子管厂的附属居住区。彼时正值国民经济尚不发达的时期，自由市场尚未出现，因此

住区兴建时首要面对的问题仅是解决工厂工人的住宿，所以几乎没有规划设置完整且正式的商业界面。然而随着社会经济的发展，城市区域经济的升级换代，此处逐渐成为本地居民与外来务工人员密集租住的场所，因此对附带性商业的需求日益增加。1978年改革开放时候，中小型企业政策加持下处于飞速增长的时期，为了鼓励创业积极性，对于合法注册、租赁手续齐全的中小企业，政府都会允许其租赁房屋进行营业，而不关注其营业地点房屋的性质和用途<sup>[4]</sup>。在国民下海潮、城市人口与经济迅猛发展的影响下，再加上此类旧式住宅小区先天并没有进行商业配套，所以许多底层住户都渐渐将住宅兼改为一部分商业功能，贴补家用。因此，“住改商”开始出现，并逐渐成为老旧街区中的一种普遍的现象<sup>[5]</sup>。

21世纪，我国从单纯的经济发展开始转向可持续的全面发展，城市良好风貌的营造愈发受到注重，因此许多沿街的不合乎当今规范的“住改商”商店都被清拆，对外营业的门被填堵。清拆虽然清整美化了市容市貌，却并没有考虑到对被一刀切取缔了大量服务后该如何对缺失的功能业态进行填补，以致给居民的生活带来了诸多不便。因此在政策稍松之后，虽然酒仙桥南部有一座大型的集中商厦，但许多原先经营商店的住家在门户被封后又再次“开窗营业”（图4，酒仙桥红霞路社区与球场路社区窗洞商店分布图）。但若留心观察，仍能发现曾经被拆除的门框的痕迹。虽然这类“窗洞商店”游走于与城市政策相抵触的灰色地带，但它们再一次将便利性与生活气息带回了街区。因此即便有遭查封的风险，却仍然“屡禁不止”（图5，门被封后“正常营业”的理发店）。时常可见窗洞商店窗前或是顾客三三两两一边排队一边与窗口的店主攀谈，或是行人坐在窗下长凳石墩上寒暄……在窗口商店周边，人与人的交往、人与街道空间的互动为城市的街道注入生机。但尺寸有限的窗洞商店也展现了需求与功能不匹配的矛盾与窘迫。

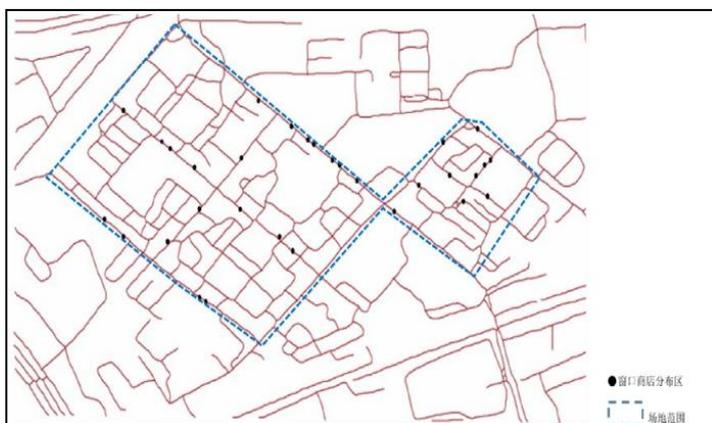


图4



图5

## 2.3 自上而下与自下而上的城市发展矛盾

### 2.3.1 自上而下的决策——上位规划与执行

上世纪 90 年代为了解决城市飞速扩张带来的人口高度密集、交通堵塞、生活环境脏乱差等问题，我国推行结构主义的功能分区。秩序井然且集中高效的城市功能分区解决了一部分城市难题，但也将城市原有的生活气息消弭在秩序间，同时对原有的功能混合的住区也带来了影响，住改商的清拆从此开始展开。

随着规划学科的进步，虽然用地性质新增了细分项，但对城市用地性质的规划依旧遵循水平向展开的模式，缺乏一定的竖向功能调配的意识，因此往往在落实的时候容易出现一刀切的后果。根据北京市市规划和自然委员会 2018 年公布的朝阳区土地利用总体规划图（2006-2020）显示，酒仙桥社区整体所在地用地性质为城镇建设用地中的允许建设区。2022 年新近发布的《朝阳区酒仙桥旧城区改建（棚改）项目规划综合实施方案》（图 6）对改街区部分的用地性质做了进一步的规定，：拟改造的部分南部老旧社区用地主体为二类居住用地 21.27 公顷，辅以基础教育设施用地 6.17 公顷、行政办公用地 0.7 公顷、公园绿地 0.47 公顷以及综合性商业服务用地 1.68 公顷，仅规划了一处集中商业用地。根据《城市用地分类与规划建设用地标准》，R2 二类居住用地包含 R21（住宅用地）和 R22（服务设施用地），其中 R22 可以被解释为“住区主要公共设施和服务设施用地。因此，在法理层面上，在二类居住用地块中服务于周边的商店是允许存在的。在满足相关经营许可同时周边也存在需求的情况下，仅因为提升市容市貌而对沿街店铺进行强制清拆的行为存在一定不合理性。



图 6

## 2.3.2 自下而上的需求——基于 POI 的酒仙桥社区生活配套设施分布

### 2.3.2.1 POI 数据

POI 是英文“POInt of Interest”的缩写，即“兴趣点”或“地标”，指的是地图中标注的各种地点。POI 数据是记录地点名称、地址、经纬度、服务类型、评价等相关信息的数据集合。通过对 POI 数据的爬取与分析，可以进行位置分析、商业分析、城市分析等。

### 2.3.2.2 POI 数据分析

与居民日常生活相关的设施主要是餐饮、购物、生活与住宿服务。通过爬取高德地图 2023 年酒仙桥商圈的这四类主要 POI 数据并在 QGIS 中进行落位分析（图 7，图 8）可以发现，酒仙桥社区的日常服务业态在北部分布较为密集，而南部则相对稀疏。餐饮与购物设施主要分布在主路与支路，生活设施则的分布则更加深入社区内部，住宿服务主要集中在北部。南部较少，沿道路分布。

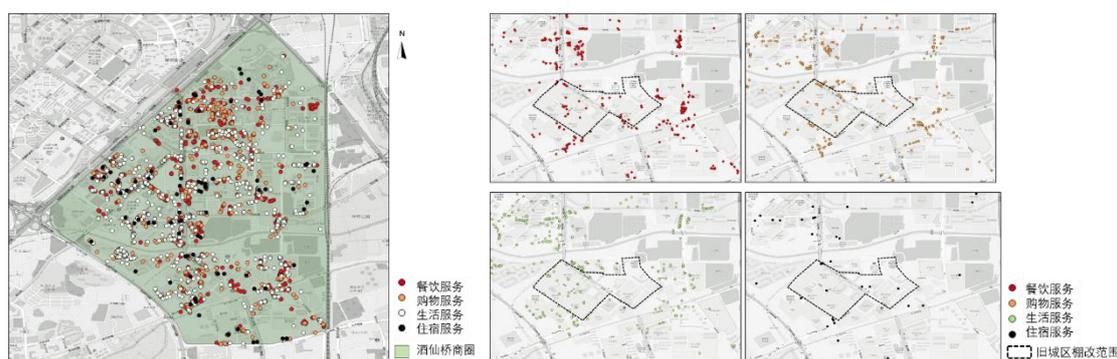


图 7

图 8

进一步分析南部旧城棚改区餐饮、购物、生活和住宿服务可以发现。目前餐饮、购物与生活服务在内均有分布，且其中相当一部分是上文所提及的住改商被禁后开设的“窗洞商店”（图 4）。在周边已有大型商业的情况下，小型底层商店仍然在社区内广泛分布，可见仅依靠大型的集中商业并不能囊括居民日常生活所需的所有业态，社区中自发形成的分散式商业是对集中式商业的补充，这种自发的市场调节形成的功能多样性恰恰是人与城市互动共生的城市生命力的展现。

### 3. 窗洞商店与街区营造

#### 3.1 功能混合

从本质上看，老旧住宅区窗洞商店反映的曾经的“住改商”被取缔，实则是落后与机械的上位设计与规划在业态布局上的不合理且缺乏有效的后续改善措施所导致的。简·雅各布斯在《美国大城市的死与生》<sup>[6]</sup>中提出“多样性是大城市的天性”，以回应由《雅典宪章》所提出的功能分区概念所引发的片面追求城市效率与分区清晰而牺牲城市的有机性造成的后果。人的活动本身具有复杂性，因而城市作为人类活动所创造的物质实体也具有复杂系统的特性，“住改商”的产生正是城市作为不断发展的有机体面对当前区域存在功能缺失的自我完善。

1996年的《新都市主义宪章》针对第二次世界大战后美国城镇郊区蔓延所导致的资源破坏、交通拥堵、社交隔离与文化异化等一系列问题，提出反对片面追求分区清晰的城市分区，主张塑造具有城镇生活氛围的紧凑社区，提倡邻里、街道和建筑内部的功能混合，遏止郊区化的发展模式<sup>[7]</sup>。混合的功能应该与这个地区的特点相一致，而不是相互冲突<sup>[8]</sup>。由此看来，自发形成的“住改商”是自下而上形成的城市功能多样性，因其产生于回应周边人群的需求，所以必然有存在的合理性和必然性，一味取缔则是忽视城市发展中最为重要的人的需求。但同时不可否认是在我国，目前各个城市的规划和公共政策层面上并没有关于对历史遗留“住改商”问题的成熟对策，因此它们游离于政策之外，缺乏对应的政策引导和管制，其中一些被强制拆除，另一些在给周边居民带来便利的同时，也对原本安静、环境优美的生活小区带来了一定的负面影响，从而形成新的矛盾。因此，在面对此类窗口商店的改造时，应该首先了解本地居民生活的需求、梳理本地区的业态类型与分布、调研已有“住改商”类型并对其进行分类——如果属于周边居民不可或缺的日常生活服务类，则可以协助其完善相关文件，并对其环境进行改造提升，在不影响本地业态与居民需求的情况下，改善城市风貌；如果属于对周边环境与居民生活影响较大，且存在较多冲突的商家，则可以协议清拆并进行功能转移<sup>[5]</sup>。

### 3.2 人群互动与街道活力

城市中最具有活力的地方往往是城市内的街道公共空间,代表着底商的窗洞商店将原本局限与于室内的商业行为延伸至城市公共空间,并容纳了一部分城市行为发生在窗前的空间,给予城市中的人群更多使用窗前空间的可能性的同时,也为窗前空间乃至整条街道激发了活力。《建筑环境共鸣设计》<sup>[9]</sup>一书中提出:“能够适应多种不同用途的场所提供给使用者的机会比那些只限制他们于单一固定功能的场所要多。能够提供这种选择机会的环境具有一种我们称之为活力的特性<sup>[10]</sup>”。当一处空间能给予使用者更多利用的可能性,便会激发更多人的利用。扬·盖尔<sup>[11]</sup>认为,人及其活动是最能引起人们关注和感兴趣的因素之一,总是吸引着另一些人于周围聚集,并促使了更多多样性的活动的产生。窗洞商店作为城市街道活力重要塑造者,看似其大部分内部空间城市人群无法进入,但通过窗口,反而将更多的可能性留在与外部街道空间的人群的多样的互动上,最终实现了将人群要素的重要性最大化利用。

### 3.3 窗洞商店改造实例

窗洞商店与城市街区美化并不矛盾。在筛选出合适于该街区功能业态的窗洞商店后,对其进行立面的更新改造,反而能营造出独具地方特色的“窗洞商店”文化,成为既具有市井生活记忆又能点缀街景的城市触媒。

窗洞商店大部分是本地住户经营,他们更注重功能与实用,往往不会在美观上过多花费。因此成本较低的立面标识更新在这类商店中更具有可行性。如通过醒目的标识弥补简单标牌美观与宣传力方面的不足,并重现曾经的立面外貌以唤醒共同记忆等(图9,图源网络)



图9 LAVA 设计事务所设计

除了对立面进行标识改造,获得经营许可且预算充裕的窗洞商店可以参照时下大量涌现

的窗口咖啡店进行整体改造。相较于老旧小区破旧的窗洞商店，窗洞咖啡则似乎更具有“因店而异”的设计感，雨后春笋般大量出现的窗洞咖啡成为了组成街道活力不可或缺的部分（图 10，图源网络），是窗洞异化功能的合规表达。它们大多拥有简约且温暖的色彩，可折叠收起的明亮玻璃窗与宽阔的窗台，室外临时吧台和室内操作台形成视觉上的连贯整体。对于店铺前尚有余裕的空间，可以设置一些供排队的顾客稍事休息的座椅，就算闭店的时候也可供行人使用，成为城市家具的一部分。



图 10

#### 4. 4. 反思与总结

功能异化的窗户承担着相异于其基本物理功能的平衡业态的社会职责，其背后所反映的是上位城市规划与决策难以关注与回应人群需求的矛盾，以及人群自发性的选择所带来的城市有机生长和控制性规范中的矛盾。城市街区的活力有时正是源于人群的自发行为与混乱却自有其运行轨道的秩序。城市不仅仅是总规与控规中的简单色块图，一个片区的功能也不是单一与平面的。因此，作为城市设计师、建筑师、规划师，我们需要更多地将目光投入日常生活而非拘泥于规章条文，对于暂时看来不符合城市美观条例的现象除了一味禁止与取缔，更应思考如何让人群需求、群体记忆与城市发展并行不悖且相得益彰地前进。

#### 参考文献

- [1] 建筑四要素：东南大学至善搜索[EB/OL]. [2023-04-06].
- [2] 胡炜. 勒·柯布西耶的神圣空间结构形态研究[J]. 建筑师, 2007(6): 23-32+22.
- [3] 张纯, 吕斌, 郑童. 转型期内城传统街坊社区的城市形态演变——基于北京市内城三个社区的案例研究[J]. 城市规划, 2015, 39(10): 24-30.

- [4] 广州“住改商”问题初探 - 中国知网[EB/OL]. [2023-04-06].
- [5] 温锋华, 李立勋. “住改商”与城市空间多样性研究[J]. 特区经济, 2007(6): 144-145.
- [6] 美国大城市的死与生: 东南大学至善搜索[EB/OL]. [2023-03-29].
- [7] 朱俊华, 许靖涛, 王进安. 城市土地混合使用概念辨析及其规划控制引导审视[J]. 规划师, 2014, 30(9): 112-115.
- [8] 陈阳. 可持续更新视角下旧城中心区土地混合利用路径演变[D/OL]. 东南大学, 2020[2023-04-06].
- [9] 建筑环境共鸣设计: 东南大学至善搜索[EB/OL]. [2023-04-06].
- [10] 余健华, 周翔. 城市公共空间的活力与特征[J]. 重庆建筑, 2006(2): 6-11.
- [11] 交往与空间: 东南大学至善搜索[EB/OL]. [2023-03-27].