武汉市商业网点布局规划

（2016-2020年）

武汉市商务局

2016年6月

目录

第一章 总则

一、编制目的

二、指导思想

三、规划重点

四、规划依据

五、规划期限

第二章 发展现状

一、网点状况

二、分析

第三章 规划发展目标

一、规划发展目标

二、规划总量预测

第四章 商业网点布局规划体系

一、商业网点布局规划体系

二、市级商业中心

三、区级商业中心

四、社区级商业中心

五、特色商业街区

六、产业园区商业

七、商业流通基础设施

八、环境建设指引

第五章 保障措施

一、健全政策法规体系

二、完善监管调控机制

三、强化基础设施支撑

四、优化综合发展环境

**第一章 总 则**

一、编制目的

《武汉市商务发展十二五规划》、《武汉市商业设施空间布局规划》于2011年由武汉市商务局、武汉市规划和国土资源管理局发布实施以来，在引导和规范全市商业设施建设、合理布局商业体系、扩大市场消费需求、促进全市社会经济协调可持续发展等方面发挥了积极作用。

2012年8月，《国务院关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》（国发[2012]39号）中，明确要求各地“科学编制商业网点规划，确定商业网点发展建设需求，将其纳入城市总体规划和土地利用总体规划”。

为了更好地规划指导武汉商业网点布局，市商务局开展了《武汉市商业网点布局规划（2016-2020年）》编制工作。在分析武汉商业网点发展现状的基础上，结合《武汉2049远景发展战略》确定的城市未来发展总体目标、《武汉市城市总体规划（2010-2020年）》确定的空间布局导向，通过规划编制，积极推进建立和完善与武汉城市建设、经济发展和对外开放相适应，总量适度、布局协调、层次分明、结构合理、功能健全、与人和谐的现代商业设施体系。

二、指导思想

2.1 总量调控、统筹发展

加强商业网点布局规划的先导性，坚持突出重点、因地制宜、科学规划，明确各层级商业中心的布局定位、规模结构、重点业态和个性特色。做到理念创新、规划先行，形成重点区域形态功能建设点、线、面相结合的集聚开发。实行商业网点规模总量调控，优化存量商业结构，突出区域一体化的发展格局，结合城市重点发展地区、综合交通枢纽和新城、新功能区等区域，统筹规划商业网点布局。

2.2 空间引导、优化布局

围绕城市全面发展需求，构建多层级商业网点布局体系。立足于武汉建设国家中心城市的目标要求，坚持高起点规划、高品质建设、高标准配套。立足于适应消费需求升级和国内外发展新趋势，积极引进新兴消费业态和国内外商业品牌。立足于塑造城市形象和功能，充分利用城市文化、历史建筑、旅游资源，传承城市发展脉络，建设集商旅文体融合发展的特色商业网点和特色街区。

2.3 分类指导、提升功能

突出功能提升的发展方向，根据中心城区、新城区、功能区、大型社区、各类产业园区不同的特点和条件，进行分类指导，合理布局商业网点。优化商业结构、提升商业能级，增强城市集聚辐射功能，面向中部地区努力提升资源配置能力，鼓励发展新业态、新模式、新技术，推进高端化、集约化、服务化发展

2.4 配套优化、协调发展

充分发挥城市综合交通体系的支撑作用，合理安排商业网点空间布局和建设规模，引导大型商业网点停车场配套设施建设。注重环保、节能、低碳、智能，发展绿色商业，倡导商业生态平衡。

三、规划重点

3.1 规划范围

 本次规划范围为武汉市域范围，面积为8569平方公里。重点关注中心城区、新城区、功能区、大型社区、各类产业园区。

3.2 规划对象

从商业行业分，规划对象主要包括大型零售业网点、餐饮业网点、生活服务业网点、重点大型商品交易市场、物流园区和典当、拍卖、二手车、报废车、加油站等特殊行业和重点领域。从商业功能分，规划对象主要包括各级商业中心、特色商业街、各类园区配套商业以及商业流通基础设施。

3.3 规划重点

 从全国主要商业功能区、长江经济带、国家商业流通节点城市、武汉城市圈等宏观角度出发，根据《武汉市城市总体规划》，紧紧围绕建设国家商贸物流中心，遵循商贸产业发展规律，把握消费市场趋势，坚持繁荣繁华和便民便利，立足前瞻性、科学性和操作性，在上一轮商业发展现状的基础上，构建覆盖全市的商业设施分级体系，进一步明确发展目标和方向，确定各个层级商业设施的建设标准，重点聚焦市级和区级商业中心。加强对新城区、功能区和社区的规划指导，落实空间布局、行业和业态导向，明确近期建设重点，强化实施保障措施。

四、规划依据

1、《中华人民共和国城乡规划法》（2008年）

2、《国务院关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》（国发[2012]39号）

3、《国务院关于推进国内贸易流通现代化建设法治化营商环境的意见》（国发[2015]49号）

4、《国务院关于积极发挥新消费引领作用加快培育形成新供给新动力的指导意见》（国发[2015]66号）

5、《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发[2015]85号）

6、《全国流通节点城市布局规划（2015-2020年）》（商建发[2015]196号）

7、《城市商业网点规划编制规范》（商建发[2004]180号）

8、《商务部关于加快推进环渤海等11个主要商业功能区建设的实施意见》（商建函[2014]699号）

9、《全国农产品市场体系发展规划（2015-2020年）》

10、《关于落实武汉2049远景发展战略的实施意见》（武发[2014]1号）

11、《市人民政府关于建设国家物流中心的意见》（武政〔2013〕99号）

12、《武汉市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

13、《武汉市城市总体规划（2010-2020年）》

14、《武汉市商务发展“十三五”规划》

15、《武汉市标准化菜市场空间布局规划（2014-2020年）》（武政[2015]51号）

16、《市商务局关于各区编制商业网点具体规划的通知》（武商务[2014]191号）

五、规划期限

规划期限2016-2020年。

**第二章 发展现状**

一、网点现状

（一）从总量来看

1、网点数

“三经普”数据显示，全市共有批零住餐四类商贸网点368789，其中法人产业单位52308个，个体户316481个。

2、零售营业面积

（1）法人产业单位营业面积2159.21万平方米。

（2）个体户营业面积480.37万平方米（因“三经普”只统计了网点数，未统计营业面积，故用典型调查平均数据推算营业面积，零售10平方米/个、批发5平方米/个、餐饮50平方米/个、住宿10平方米/个）。

3、批发市场营业面积

2014年“3000方以上商业网点调查”中批发市场营业面积1075.27万平方米。

4、全市商贸网点总面积

（1）全市商贸网点总面积（含个体户）3277.56万平方米（已扣除法人产业单位及个体户在批发市场中的重复部分437.29万平方米）。

（2）全市商贸网点总面积（不含个体户）2821.43万平方米（已扣除法人产业单位在批发市场中的重复部分413.05万平方米）。

（二）分业态来看：

1、在法人产业单位网点中，零售网点22183个，营业面积1367.53万平方米，平均每个网点面积616.48平方米；批发网点26517个，营业面积（指批发企业中经营零售部分的面积）413.05万平方米，平均每个网点面积155.77平方米；餐饮网点2512个，营业面积254.76万平方米，平均每个网点面积1014.17平方米；住宿网点1096个，营业面积（指住宿企业中经营餐饮部分的面积）123.88万平方米，平均每个网点面积1130.28平方米。零售、批发、餐饮、住宿的网点个数比例为42.4：50.7 ：4.8 ：2.1；面积比例为63.3：19.1：11.8：5.8。

2、在个体网点中，零售网点215306个，营业面积215.31万平方米；批发网点48489个，营业面积24.24万平方米；餐饮网点47034个，营业面积235.17万平方米；住宿网点5652个，营业面积5.65万平方米。

（三）从分布状况来看：

1、在法人产业单位网点中，7个中心城区共有网点39931个，营业面积1614.19万平方米，平均每个网点面积404.24平方米；6个新城区共有网点9906个，营业面积392.68万平方米，平均每个网点面积396.41平方米；4个功能区共有网点2471个，营业面积152.34万平方米，平均每个网点面积616.51平方米。

2、在个体网点中，7个中心城区共有网点197970个，营业面积294.13万平方米；6个新城区共有网点101223个，营业面积153.4万平方米；4个功能区共有网点17288个，营业面积32.85万平方米。

因个体户营业面积为推算数，从严谨性出发，在以下分析中，以法人产业单位营业面积2159.21万平方米作为全市零售面积总量。

二、网点分析

通过对人均面积、平效和疏密度3个核心指标进行分析，反映我市商业网点总量、结构及趋势。

（一）人均面积

我市人均商业零售面积为2.09平方米/人，中心城区为2.69平方米/人，新城区为1.11平方米/人，功能区为1.86平方米/人，最高的江汉区为6.83平方米/人，最低的新洲区为0.74平方米/人。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 分 区 | 营业面积（平方米） | 2014常住人口（人） | 人均营业面积 （平方米/人） |
| **武汉市合计** | 21592131 | 10338000 | 2.09 |
| **中心城区小计** | 16141906 | 5992300 | 2.69 |
| 江岸区 | 1722445 | 937000 | 1.84 |
| 江汉区 | 4910862 | 719000 | 6.83 |
| 硚口区 | 2603747 | 856300 | 3.04 |
| 汉阳区 | 1028532 | 624000 | 1.65 |
| 武昌区 | 3553304 | 1238000 | 2.87 |
| 青山区 | 536680 | 517000 | 1.04 |
| 洪山区 | 1786336 | 1101000 | 1.62 |
| **新城区小计** | 3926773 | 3525200 | 1.11 |
| 东西湖区 | 808185 | 508200 | 1.59 |
| 汉南区 | 343352 | 129000 | 2.66 |
| 蔡甸区 | 430412 | 439000 | 0.98 |
| 江夏区 | 840036 | 678000 | 1.24 |
| 黄陂区 | 868225 | 911000 | 0.95 |
| 新洲区 | 636563 | 860000 | 0.74 |
| **功能区小计** | 1523452 | 820500 | 1.86 |
| 武汉开发区 | 572110 | 237000 | 2.41 |
| 东湖开发区 | 712939 | 460000 | 1.55 |
| 东湖风景区 | 192635 | 79800 | 2.41 |
| 武汉化工区 | 45768 | 43700 | 1.05 |

（二）平效指标

1、平效指标

2014年，武汉市社零额4369.48亿元，按零售面积总量计算的平效为2.02万元/平方米，中心城区为2.19万元/平方米，新城区为1.87万元/平方米，功能区为0.67万元/平方米。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 分 区 | 营业面积（平方米） | 2014社零额（亿元） | 单位面积社零额（万元/平方米） |
| **武汉市合计** | 21592131 | 4369.48 | 2.02 |
| **中心城区小计** | 16141906 | 3531.6 | 2.19 |
| 江岸区 | 1722445 | 525.81 | 3.05 |
| 江汉区 | 4910862 | 855.96 | 1.74 |
| 硚口区 | 2603747 | 717.46 | 2.76 |
| 汉阳区 | 1028532 | 348.53 | 3.39 |
| 武昌区 | 3553304 | 532.23 | 1.5 |
| 青山区 | 536680 | 114.19 | 2.13 |
| 洪山区 | 1786336 | 437.42 | 2.45 |
| **新城区小计** | 3926773 | 735.87 | 1.87 |
| 东西湖区 | 808185 | 165.01 | 2.04 |
| 汉南区 | 343352 | 17.03 | 0.5 |
| 蔡甸区 | 430412 | 78.51 | 1.82 |
| 江夏区 | 840036 | 130.22 | 1.55 |
| 黄陂区 | 868225 | 186.68 | 2.15 |
| 新洲区 | 636563 | 158.42 | 2.49 |
| **功能区小计** | 1523452 | 102.01 | 0.67 |
| 武汉开发区 | 572110 | 31.98 | 0.56 |
| 东湖开发区 | 712939 | 69.46 | 0.97 |
| 东湖风景区 | 192635 | 0.57 | 0.03 |
| 武汉化工区 | 45768 | 　 | 　 |

（三）疏密度指标

疏密度指标主要反映城市不同区域商业网点的疏密程度，计算公式有2种：疏密度（个数）=商业网点数/区域面积；疏密度（面积）=商业网点面积总量/区域面积。

1、按个数

市国土规划局提供的全市面积为8569平方公里，按此计算的网点疏密度为43.22个/平方公里，中心城区368.12个/平方公里，新城区15.84个/平方公里，功能区22.96个/平方公里，最高的江汉区1537.29个/平方公里，最低的化工区9.62个/平方公里。

2、按面积

全市按面积疏密度为2519.80平方米/平方公里（约占0.3%），中心城区为24889.61平方米/平方公里，新城区为556.52平方米/平方公里，功能区为1762.13平方米/平方公里，最高的江汉区173590.03平方米/平方公里，最低的黄陂区386.23平方米/平方公里。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 分 区 | 网点数（个） | 营业面积（平方米） | 面积（平方公里） | 疏密度（个/平方公里） | 疏密度（平方米/平方公里） |
| **武汉市合计** | 368789 | 21592131 | 8569 | 43.04 | 2519.8 |
| **中心城区小计** | 237901 | 16141906 | 648.54 | 366.83 | 24889.61 |
| 江岸区 | 32235 | 1722445 | 80.28 | 401.53 | 21455.47 |
| 江汉区 | 43244 | 4910862 | 28.29 | 1528.609 | 173590.03 |
| 硚口区 | 50127 | 2603747 | 40.05 | 1251.61 | 65012.41 |
| 汉阳区 | 19166 | 1028532 | 111.54 | 171.83 | 9221.19 |
| 武昌区 | 40192 | 3553304 | 58.7 | 684.7 | 60533.29 |
| 青山区 | 16068 | 536680 | 56.84 | 282.69 | 9441.94 |
| 洪山区 | 36869 | 1786336 | 272.84 | 135.13 | 6547.19 |
| **新城区小计** | 111129 | 3926773 | 7055.91 | 15.75 | 556.52 |
| 东西湖区 | 21466 | 808185 | 503.62 | 42.62 | 1604.75 |
| 汉南区 | 3550 | 343352 | 287.04 | 12.37 | 1196.18 |
| 蔡甸区 | 12304 | 430412 | 901.18 | 13.65 | 477.61 |
| 江夏区 | 19985 | 840036 | 1650.32 | 12.11 | 509.01 |
| 黄陂区 | 34101 | 868225 | 2247.93 | 15.17 | 386.23 |
| 新洲区 | 19723 | 636563 | 1465.82 | 13.46 | 434.27 |
| **功能区小计** | 19759 | 1523452 | 864.55 | 22.85 | 1762.13 |
| 武汉开发区 | 5798 | 572110 | 191.23 | 30.32 | 2991.74 |
| 东湖开发区 | 10756 | 712939 | 519.98 | 20.69 | 1371.09 |
| 东湖风景区 | 2516 | 192635 | 81.7 | 30.8 | 2357.83 |
| 武汉化工区 | 689 | 45768 | 71.64 | 9.62 | 638.86 |

**第三章 规划发展目标**

一、规划发展目标

 紧紧围绕武汉建设国家中心城市和创新型城市的战略，以加快形成企业自主经营、公平竞争，消费者自由选择、自主消费，商品和要素自由流动、平等交换的现代市场体系为目标，以建设国家商贸物流中心、全国重要流通节点城市、长江中游商业功能区龙头城市为重点，加快完善商业规划布局。统筹全市商业发展实际情况和未来需求，在市场机制作用下加强对商业设施进行调整、引导和规范，提升完善商业功能，促进商业模式和业态创新，满足多样化消费需求，引导城市建设和投资，改善城市商务和居住环境，建立和完善与武汉城市建设、经济发展和对外开放相适应，总量适度、布局协调、层次分明、结构合理、功能健全、与人和谐的现代商业网点体系。

围绕武汉建设国际城市的远景目标，聚焦提高商业国际竞争力、增强商业可持续发展能力、优化商业空间布局，加快实现将武汉建设成为功能完善、服务优良、富有全球竞争力和城市魅力的国际商业城市。

二、规模总量预测

预测到2020年，全市社会消费品零售总额突破8500亿元，年均增幅11%。

商贸零售网点规模总量控制在4300万平方米左右，“十三五”期间平均每年新增商业面积控制在370万平方米左右。批发市场规模总量控制在1300万平方米左右。

**第四章 商业网点布局规划体系**

一、总体布局规划体系

在全市构建完善“市级商业中心、区级商业中心、社区级商业中心、特色商业街区”为核心的“3+1”实体商业和“网络终端+网上商店+快递配送”为核心的网络零售商业，规划兼顾重点发展地区商业、各类产业园区商业的布局引导，完善商贸物流园区、城市公共配送中心和末端物流配送点等商贸物流基础设施布局。

二、市级商业中心

 市级商业中心是以城市总体规划确定的市级公共活动中心和综合性商业街区为主要空间载体，主要面向全市、国内和国际的广域性、超广域性消费人群并提供综合消费服务，集购物、餐饮、休闲、文化、娱乐、旅游、商务、酒店、会展等城市功能于—体的综合性商业功能区。

 规划市级商业中心的综合因素和指标是：

 (l)区位条件：以城市总体规划确定的市级公共活动中心和综合性商业街区为主要空间载体。

 (2)历史传承：拥有丰富的城市和商业历史文化积淀，或者新近开发的具有很大影响力的标志性区域，具有标志性经典性的建筑群落和景观街区，呈现城市文化与商业气息的协调统一，知名度高和社会声誉良好。

 (3)发展基础和潜力：商业经济效益良好，形成单位土地和楼宇面积的高度产出率，保持较高的城市经济发展贡献度；商业业态配比合理，拥有相当数量的著名商业服务企业和知名品牌，拥有一些具有核心竞争能力的特色品牌。

 (4)商业规模和能级：商业设施集聚在不少于25公顷的空间范围内，规划商业设施建筑面积不低于100万平方米，商务建筑面积不低于150万平方米。大型商业网点集聚度高，百货店和购物中心等大型商业业态的建筑面积占全部建筑面积的40%以上。

 (5)市场辐射力和影响力：集聚辐射范围广，服务人口为50万人以上，日客流量达到20-30万人次左右，其中外来消费者占50%以上。

 (6)地区综合配套功能：呈现多元功能的高度复合性和综合性；交通、市政等基础设施配套完善，停车设施配建完善，公共交通网络便捷，区域内及周边有多条轨道交通线路，并设立多个站点。

本次规划形成6个市级商业中心。

2.1业态导向

拥有20家以上大型商业设施，集购物、餐饮、休闲、文化、娱乐、旅游、商务、酒店、会展等经营服务功能于—体；鼓励设置：都市型购物中心、百货店、百货品牌专卖店、旗舰店或主题店、生活服务网点、文化休闲网点；适度设置：大中型专业店、生鲜超市、餐饮娱乐网点、商务服务网点；限制设置：大型超市、大型仓储商店、大型商品交易市场、农贸集市等。

2.2环境建设指引

商业建筑风格、材料、色彩的选择体现中西合璧、现代时尚的国际大都市形象和特色。注重周边环境协调，突出现代化特色化。配置一定规模绿化、广场等公共活动空间，设置一定数量的花坛、树木，提供一定数量的供行人驻留、休息的座椅，绿地率不宜小于20%。优先发展公交、轨交等大运量公共交通体系，实现人车分流、机非分流、客货分流。鼓励公交、轨道交通站点与商业设施综合设置，减少商业人流对周边交通的影响。完善停车设施，各商业设施依据停车场配建标准，按照其类型和建筑面积，配置足够的停车位，并提供—定数量的公共停车位，利用停车诱导系统等智能化信息管理手段。鼓励地下空间的整体开发和连通。新建商业建筑应符合绿色建筑标准，使用新材料、新技术降低建筑能耗，提高能源的再利用率。

2.3市级商业中心布局

2.3.1航空路商业中心：东至武展东路、南至京汉大道、西至武胜路、北至解放大道方块型区域。该区域3000平方米大型商业网点包括武汉国际广场、武商广场、世贸广场、汉商武展购物广场、SOGO庄胜崇光百货、新世界生活馆中心店、武商超级生活馆、工贸家电航空路店、苏宁电器航空路店，在建的恒隆广场，商业总面积约71.9万平方米。

2.3.2中南路-武珞路商业中心：沿中南路北至洪山广场、武珞路东至石牌岭路L字型区域。该区域3000平方米大型商业网点包括中商广场、中南商业大楼、银泰百货武汉世纪店、武汉保利广场、金马家居、国美电器、苏宁电器、亚贸广场购物中心，在建的帝斯曼国际中心、梦时代广场，商业总面积约83.5万平方米。

2.3.3 中山大道-江汉路商业中心：沿中山大道西至友谊路、东至江汉路T字型区域。该区域3000平方米大型商业网点包括万达商业广场、新佳丽时尚广场、王府井百货、大洋百货、中心百货、新世界时尚广场、库玛、星火大楼、新民众乐园、武汉工艺大楼、大润发江汉路店、沃尔玛民生路店、工贸江汉路万达店，在建的武汉[M+]购物中心，还有江汉路步行商业街，商业总面积约69万平方米。

2.3.4光谷商业中心：以光谷广场为中心，半径1公里的环型区域。该区域3000平方米大型商业网点包括光谷世界城购物中心、鲁巷广场购物中心、工贸家电光谷店、苏宁电器光谷店、大洋百货鲁巷店，家乐福光谷世纪城店、还有世纪城光谷步行街，商业总面积约85万平方米。

2.3.5王家湾商业中心：沿龙阳大道北至玫瑰街，南至隆祥东街的区域。该区域3000平方米大型商业网点包括汉商21世纪购物中心、大洋百货龙阳店、武汉摩尔城、龙阳时尚购物广场、人信汇购物广场、海天欢乐购、家乐福十升店、国美电器王家湾商场、苏宁电器21世纪购物中心店、汽车专卖店、武汉东鑫大酒店，商业总面积约54.7万平方米。

2.3.6徐东商业中心：沿徐东大街北至友谊大道、南至欢乐大道的区域。该区域3000平方米大型商业网点包括徐东销品茂、新世界百货、凯旋门广场、福星惠誉群星城、福星惠誉福客茂、麦德龙徐东店、沃尔玛徐东店、工贸家电福客茂店、欧亚达家居徐东店，在建的普提金广场，商业总面积约76.8万平方米。

三、区级商业中心

区级商业中心是与地区公共活动中心相结合，服务于本区域及周边区域的消费人群，依托交通枢纽、旅游景点、大型居住区和商务区，以满足区域内购物、餐饮、休闲、娱乐和商务活动等综合消费为主，形成规模中度集聚、服务功能完善、行业业态齐全、具备一定集聚和辐射能力、服务范围为广域性的综合商业功能区。商业设施总建筑面积不低于30万平方米，商业集聚在不少于8公顷的区域范围内，日均客流量在10万人次以上的综合性商业功能区。

3.1业态导向

 区级商业中心集综合购物、餐饮、休闲、娱乐等功能于一体，商业设施中度集聚，拥有10家以上大型商业设施。

 外环线以内区级商业中心鼓励设置：百货店、品牌专卖店、专业店、餐饮娱乐网点、文化休闲网点；适度设置：购物中心、大型专业店、生活服务网点；限制设置：大型超市、仓储商店、大型商品交易市场等。

外环线以外区级商业中心以满足新城居民购物、餐饮、娱乐和休闲等多元消费需求为宗旨，鼓励发展购物中心（奥特莱斯）、百货店、超市、便利店、专业店、专卖店、生活服务网点和有地方特色的餐饮、娱乐休闲设施。鼓励设置：购物中心、百货店、专业店、专卖店、各类餐饮网点、文化娱乐网点。适度设置：大型超市、大型专业店、生活服务业网点；限制设置：大型商品交易市场。

3.2环境建设指引

商业建筑注重周边环境相协调；配置一定规模绿化、广场等公共活动空间，设置一定数量的花坛、树木，提供一定数量的供行人驻留、休息的座椅；优先发展公交、轨交等大运量公共交通体系，实现人车分流、机非分流、客货分流；鼓励公交、轨道交通站点与商业设施综合设置，减少商业人流对周边交通的影响；完善停车设施，各商业设施依据停车场配建标准，按照其类型和建筑面积，配置足够的停车位，利用停车诱导系统等智能化信息管理手段：有条件的地方鼓励地下空间的整体开发和连通：新建商业建筑应符合绿色建筑标准，使用新材料、新技术降低建筑能耗，提高能源的再利用率。

3.3区级商业中心布局

根据各区规划功能结构和近期建设发展规划，本次规划形成20个区级商业中心。

3.3.1江岸区后湖商业中心

3.3.2江岸区二七商业中心

3.3.3 江岸区黄埔大街商业中心

3.3.4江汉区菱角湖商业中心

3.3.5江汉区龙王庙商业中心

3.3.6硚口区竹叶海商业中心

3.3.7硚口区汉西商业中心

3.3.8 汉阳区钟家村商业中心

3.3.9武昌区汉街商业中心

3.3.10武昌区解放路商业中心

3.3.11 洪山区街道口商业中心

3.3.12 洪山区南湖商业中心

3.3.13青山区建二路商业中心

3.3.14 青山区杨春湖商业中心

3.3.15武汉开发区太子湖路商业中心

3.3.16东西湖区吴家山商业中心

3.3.17蔡甸区姚家山路商业中心

3.3.18 江夏区中央大道商业中心

3.3.19黄陂区黄陂广场商业中心

3.3.20新洲区阳逻阳光北路商业中心

四、社区级商业中心

社区级商业中心是以社区规划编制单元为基础，主要服务于本社区居民，以便民利民、满足和促进居民综合消费为目标的属地型商业中心。社区商业设施的建设规模应以宜居生活为原则，与社区居住人口规模相匹配，功能业态组合合理。

4.1业态导向

依据服务人口规模和服务半径的不同，社区商业分为社区级商业中心、居住区商业和街坊商业，明确不同规模社区商业服务设施的配置标准（其业态配置如下表）。

表4.1社区商业中心、居住小区商业和街坊商业的功能与业态组合

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 分 级 | 主要功能 | 业 态 组 合 |
| 必备型业态 | 指导型业态 |
| 社区商业中心 | 为该区域及部分外来消费者提供较完善购物、服务和休闲消费 | 社区购物中心、大型超市、大型餐饮、菜市场、便利店 | 零售药店、服装鞋帽、纺织品、钟表眼镜、家电、书店等专业专卖店、休闲文化娱乐等 |
| 居住区商业 | 为该区域消费者提供居民日常生活为主的商业和服务业 | 菜市场、超市、便利店、大众化餐饮、维修、药店 | 零售药店、服装鞋帽、纺织品、钟表眼镜、家电、书店等专业专卖店、休闲文化娱乐等 |
| 街坊商业 | 满足日常生活必要的商品及便利服务 | 菜市场、大众化早点、便利店、维修等 | 超市、药店、面包房、书店理发、洗染等 |

 社区商业应增强便利化和综合功能，提供“一站式”便民服务，包括餐饮、住宿、家政、洗染、美容美发、维修、物流、金融、文化、娱乐、休闲等。重点关注菜市场、超市、便利店、药店、大众餐饮店、回收等必备业态的合理配置，拓展社区定点服务、预约咨询、上门服务、网订店取和“微生活”、“云社区”等新兴服务模式。

4.2环境建设指引

社区商业建筑要突出便利化、生活化，配置公共绿地、公共活动空间，设置一定数量的花坛、树木，提供一定数量的供行人驻留、休息的座椅，增加步行、自行车绿色慢行通道，设置非机动车停车场，完善停车设施。

4.3社区商业中心布局

 为居民服务的社区商业设施应统筹规划，布局应体现均衡性、便利性和综合性的设置原则，避免在同一地域内重复布局，避免资源浪费。

社区商业设施应以块状为主、条状为辅，新建社区鼓励采取相对集中的布局方式，现状社区可以采用集中与适当分散结合的布局方式。社区居住人口在5万人以上的应设社区级商业中心，服务半径800-1000米，商业服务设施总建筑面积人均不少于0.9平方米。社区居住人口在1.5—5万人的应配置居住区商业或邻里生活中心，商业服务设施总建筑面积人均不少于0.45平方米。社区居住人口在1.5万人以下的应配置街坊商业，商业服务设施总建筑面积人均不少于0.15平方米。

4.4大型居住社区商业

 大型居住区社区的规划编制，应以“宜居”为目标，根据不同规模服务人口，按4.3中的配建标准建设合理规模的商业设施。在成片改造区域和新区开发中，大力推广集社区管理、商业、医疗、文化、体育、养老等功能于一体、建筑规模约2万平方米的邻里中心模式，建成一批具有现代化标准和复合功能的邻里中心，打造15分钟生活服务圈。

 大型居住社区商业可分为独立配置与综合设置两种类型。独立设置的大型商业网点应充分考虑周边大型商业设施的空间布局、功能定位、业态构成，进行统筹规划设置：与住宅综合设置的商业网点应从便民利民的角度引导业态选择，优先引入必备型商业业态，充分考虑不同业态的环境影响，在居民楼底层商业限制设置环境污染影响大的商业业态。

 结合武汉城市总体规划中有关农村集中居民点的规划，布局建设农村社区综合服务中心和农家店网络，合理设置服务半径，集约利用农村土地，充分利用现有房屋、场地进行改扩建，布局一定规模、功能相对集中的商业设施和公共服务设施，满足农村居民必备生活商品消费、农资农技服务、医疗卫生、文体活动、便民利民缴费、行政事务办理及各类成人教育培训等需求。

五、特色商业街区

特色商业街区是指满足人们个性化、差异化、专业性等特色消费需求，由众多规模不一、特色鲜明的商业及服务设施有机组合，以带状街道建筑形态为主呈网状辐射，统一管理并具有一定规模的区域性商业集群。长度一般以300米-800米为宜，主营行业特色店数量占街区内店铺总数的70%以上，主营行业销售收入占商业街销售总收入的70%以上。

5.1业态导向

突出商旅文结合，以体现特色商品的专业店、专卖店或特色餐饮服务、文化休闲服务业为主，包括餐饮、服饰、酒吧、古玩、创意商业、老字号品牌、中西乐器、各类专业用品等业种，适度设置相关配套服务设施。

5.2环境建设指引

商业街建筑风格、景观设计、户外广告、公共设施等设置确保总体特色与风貌相协调：环境应整洁、卫生，绿化的种植及养护应符合绿化主管部门的规划设计和要求：有条件的商业街应设有专用机动车、非机动车停车场，机动车禁行或限时段通行的商业街，应在周边设置停车场。

5.3特色商业街区布局

特色商业街区一般位于各类商业中心、商务区、旅游景区等周边交通便利处，传承城市历史文化和发扬特色，注重商业与文化、旅游相结合，满足特色消费需求。加强对历史保护建筑的功能开发，把武汉的历史建筑、地域风貌、商业文化和人文精神有机地融入特色商业街区中，提升城市品位，优化城市环境，促进产业发展。注重特色商业街在行业、业态、商品和服务、营销、其他配套设施等各方面的特色性，强化街区内企业民间自律管理。根据建设世界著名旅游城市和国际贸易中心的要求，分别依托历史街区、特色风貌建筑、特色旅游资源，依托城市主要商业中心、商务区等区域周边支马路，依托城市生态景观、滨水资源，依托特色商品销售或特色服务集聚区域，加快建设各类特色商业街区。

中心城区20条：综合性商业街包括中山大道商业街、江汉路步行街、解放路商业街、光谷步行街、建设二路商业街；休闲娱乐类商业街包括武昌临江休闲街、武汉天地时尚街、沿江大道酒吧休闲街、楚河汉街、水果湖休闲步行街、黎黄陂路咖啡休闲街；餐饮类商业街包括硚口路美食街、香港路风情街、吉庆街美食街、彭刘杨路美食街、户部巷美食街；电子商品类商务街为前进四路电子商品街和广埠屯科技商业街；另有鲁磨路珠宝街和翠微路旅游商品街。

新城区8条：黄陂巨龙大道商业内街、新洲阳新大道商业街、东湖开发区高新二路商业街、江夏兴新街商业街、武汉开发区常泰路商业街、汉南汉南大道商业街、蔡甸新福路商业街和东西湖东吴大道商业街。

六、产业园区商业

产业园区主要包括工业区、文化创意园区、高新技术园区、科教园区等。园区商业是园区公共设施的有机组成部分，也是社区商业的一种特殊表现形式。园区商业主要面向园区内工作和生活人群，提供购物、餐饮、休闲、娱乐和其它生活服务。

6.1业态导向

 园区商业以满足园区内各类工作人群基本生活需求为主，重点配套生活服务设施，主要包括便利店、超市、办公用品店、洗衣店、中西快餐、ATM机、汇兑网点、旅行代理、文印中心等便利性商业网点。

 国家级和市级工业园区、开发区等集中布局一定规模的大中型商业服务设施，完善商务餐饮、星级酒店、会展会议、休闲服务等功能。

 文化创意园区商业服务于各类创意创业人群，突出文化创意主题特色，重点发展特色零售店铺、咖啡馆、特色休闲餐饮等业态，配套商务服务、文化娱乐、生活服务等设施。

 高新技术园区商业服务于各类创新科技人群，重点发展商务餐饮、生活服务、咖啡馆等业态，适度发展配套商务设施，引进金融服务、会计服务、审计服务、法律服务、税务服务、知识产权转让及交易服务、信息咨询、行业协会等各类中介服务机构，为产业园区内企业提供多样化专业性服务配套。

科教园区商业服务于各类教职员工及学生群体为主，满足日常购物、大众餐饮、文化休闲等需求，重点发展超市、文具专卖店、书店、礼品店、食品店、快餐店、甜品店、咖啡馆等业态。

6.2产业园区商业布局

根据便利生活和工作的原则，对各类产业园区配套设置商业服务设施。按照统一规划、集中建设、统一管理的原则，规划商业服务配套设施约占全部建筑面积的比重10%左右。

七、商业流通基础设施

7.1工产品批发市场

以汉口北十大市场为基础，促进工产品批发市场发展。

全市三环线以内的工业品批发市场原则上外迁到汉口北，规划期内不再新批工业品批发市场。鼓励其他特殊行业的工业品批发市场向武汉周边城市外迁。

汉口北市场群要加快配套设施建设，力争在本规划期内全部建设完毕。

7.2农产品批发市场

 全市保持目前四个大型农产品批发市场的分布格局，即四季美、白沙洲、海吉星、皇经堂。规划期内筹划新建一个农产品批发市场，承接相关农产品市场外迁。除此之外，不再新批农产品批发市场。

 其他粮油、果品等专业性农产品批发市场原则上设置在三环线以外。鼓励中心城区专业性农产品批发市场外迁到三环线以外。

 活禽批发交易市场按市有关部门选址设置。

7.3重点物流园区

按照市物流局现代物流业发展专项规划进行商贸物流布局，重点建设工业品物流中心、农产品冷链物流中心、口岸型物流园区以及城市物流配送体系。以硚口国家电子商务示范基地、汉口北国家电子商务示范基地、青山钢谷省级电子商务示范基地为基础，建设电商物流园。

 7.4再生资源回收网点

再生资源回收网点按照市供销部门再生资源回收专项规划进行布点。

 按照“便于交投”的原则，建立由回收站点、分拣中心、集散交易市场共同组成的覆盖生产、生活的再生资源回收利用三级网络。

7.5二手车交易市场、报废车回收拆解网点

按照《武汉市二手车、报废车行业发展十三五专项规划》，中心城区保持现有9个二手车交易市场，不再新增。远城区保持现有3个二手车交易市场，在东西湖、蔡甸、新洲规划新增3个二手车交易市场。鼓励中心城区二手车交易市场外迁三环线以外。

全市每个区设置报废车回收网点1个，全市设置报废车拆解生产线3条。

7.6 标准化菜市场

按照《武汉市标准化菜市场空间布局规划》，全市共布局727个标准化菜市场。其中，对符合标准化菜市场建设规范要求的206个现状菜市场予以保留；对目前建设规模不够、环境一般，有条件进行标准化改造的180个现状菜市场予以改造；对不符合的规划用地要求和难以进行标准化改造的142个现状菜市场予以调整；同时在现状尚未覆盖的居住区和新建地区新增199个标准化菜市场。

7.7 24小时便利店

以市场为导向，在鼓励本地商业企业大力发展24小时便利店的同时，积极引进国内外知名企业，规划期内新增24小时便利店约1000家。

7.8 典当

按照《武汉市典当行业发展十三五专项规划》，全市典当企业家数控制在120家以内，新增网点主要布局在新城区，中心城区原则上不再新增。鼓励典当企业进行业内重组，兼并，开办分支机构，鼓励企业做大做强。加强企业随意变更注册地、经营地的管理。

7.9 加油站

按照《武汉市加油站十三五专项规划》布点。

7.10轨道交通商业

轨道交通商业按照市地铁集团有关专项规划实施。

八、环境建设指引

优化各级商业中心商业设施配置服务，制定针对“3+1”商业网点体系的环境建设指引，从功能复合、交通导向、品质提升、地下空间、节能环保、风貌协调和空间布局等方面提出规划控制要求。

表8.1市级、地区级、社区级商业中心与特色商业街环境建设指引

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 　 | 市级商业中心 | 区级商业中心 | 社区级商业中心 | 特色商业街 |
| 功能复合 | 建议与市级公共活动中心相结合，与文化创意、艺术博览、休闲旅游、健康服务、国际教育等高端服务功能集约设置 | 建议与规划地区公共活动中心相结合，依托交通枢纽、旅游景点、大型居住区和商务区等资源 | 应加强引入公益性设施，设施养老服务等便民服务和生活服务功能 | - |
| 加通导向 | 优先发展大运量公共交通体系；鼓励公交、轨道交通站点与商业设施综合设置；完善停车设施，利用停车诱导系统等智能化信息管理手段 | 优先发展大运量公共交通体系；鼓励公交、轨道交通站点与商业设施综合设置；完善停车设施，利用停车诱导系统等智能化信息管理手段 | 增加步行、自行车绿色慢行通道，设置非机动车停车场，完善停车设施 | 有条件应设有专用机动车、非机动车停车场，机动车禁行或限时段通行的商业街，应在周边设置停车场 |
| 品质提升 | 配置一定规模公共活动空间，设置一定数量的花坛、树木、座椅，绿地率不宜小于20% | 配置一定规模的公共活动空间，设置一定数量的花坛、树木、座椅 | 配置公共绿地、公共活动空间，设置一定数量的花坛、树木、座椅 | 环境应整洁、卫生，绿化的种植及养护应符合绿化主管部门的规划设计和要求 |
| 地下空间 | 鼓励地下空间的整体开发和连通 | 有条件的地方鼓励地下空间的整体开发和连通 | 新建社区应鼓励地下空间的整体开发 | - |
| 节能环保 | 新建建筑应符合绿色建筑标准，使用新材料、新技术，提高能源再利用率 | 新建建筑应符合绿色建筑标准，使用新材料、新技术，提高能源再利用率 | 新建建筑应符合绿色建筑标准 | - |
| 风貌协调 | 建筑风格、材料、色彩的选择要体现武汉中西合璧、现代时尚的国际大都市形象和特色 | 商业建筑注重与周边环境相协调 | 商业建筑要突出便利化、社会化 | 建筑风格、景观设计、户外广告、公共设施等设置确保总体特色与风貌相协调 |
| 空间布局 | 鼓励沿街布局的方式逐级调整为块状、围合式布局 | 建议块状集中布局 | 条状与块状布局相结合；新建社区应集中布局 | 沿街布局 |

**第五章 实施措施**

 一、健全政策法规体系

加强商业网点布局规划与武汉新一轮城市总体规划的衔接工作，将此规划作为专项规划内容纳入总体规划，明确其法律地位。将商业网点规划内容作为控制性详细规划的上位规划，用作控制性详细规划中商业设施部分的依据。完善土地供应政策方面完成与商业网点规划的对接，土地供给应与商业网点规划发展相匹配。

根据国家商业网点管理办法，探索建立完善商业地产开发的交通、环境、安全影响的评估机制以及大型商业网点设立的行业听证会制度。规范商业网点开发建设，预防商业网点建设布局中的突出矛盾和问题，促进商业规范有序发展，加快完善社区商业配建相关建设标准与规范，保障社区配套商业网点落地。

 二、完善监管调控机制

加快建立动态规划评估机制，相关部门形成合力，调控土地开发供给，并对已建大型商业设施运营进行动态评估，促进商业良性运转。依托商业网点信息管理系统、消费市场快速反应系统，健全完善信息公开制度，引导开发商合理把握开发节奏。建立健全开发建设预警机制和预测预警指标体系，各部门各司其职、形成合力。加强商业开发建设趋势性研究，及时准确发现问题，针对发现的新情况、新问题，向社会公布警示信息。相关部门加快研究和制定针对违规建设的处罚措施和退出机制。

三、强化基础设施支撑

加强基础性、功能性、网络化的城市基础实施体系建设，形成保障有力、运行可靠、与商业发展相适应的城市基础设施系统。加强与商业发展相配套的市政基础设施建设，完善综合基础配套。加强交通与商业功能的良性互动，强化综合交通对商业设施的基础性支撑作用，构建生态、高效、可持续的商业发展环境，新建大型商业网点在规划阶段应同步开展交通与环境影响评估，重大商业设施应确保与其周边的配套交通、市政设施的同步规划、同步建设、同步使用，有条件地区结合城市更新与周边地块改造进一步提高停车配套服务水平。

四、优化综合发展环境

积极转变政府职能，加快建设有利于商业发展的软环境。加大政府相关部门信息沟通共享，做好市区两级商业网点规划的衔接，及时公布全市商业网点开发建设信息，避免商业网点盲目无序开发。推动建立立体、高效、快捷的企业服务平台体系，在用地选址、网点规划、工商登记、卫生监管、财政支持等方面积极服务企业。探索建立全社会商业信用信息管理办法，建立健全商业企业信用信息数据库和公开披露机制，营造商业诚信发展的社会氛围。

说明：

1、平效指标：理论上，平效指标值应当围绕2的一定范围上下波动。当平效指标为2时，代表商业网点面积与社会消费品零售总额配比适当，面积的增长应与社零额的增长保持同速；当平效指标超过2时，代表商业网点面积不足，面积的增长速度应大于社零额的增长速度；当平效指标小于2时，代表商业网点面积过剩，需要进行控制，面积的增长速度应小于社零额的增长速度。

2、“三经普”统计时点是2013年12月31日，2015年汇总数据才出来。在进行数据测算时，我们使用了最接近的数据，暨2014年的人口数和社会消费品零售总额。

3、“十三五”期间平均每年新增商业面积：“三经普”法人产业单位营业面积2159.21万平方米，2014年大型购物中心新增面积157.74万平方米，2015年大型购物中心新增面积124.39万平方米，合计2441.34万平方米。“十三五”期间平均每年新增商业面积（4300-2441）/ 5=372万平方米。