

汕尾市商业网点规划（2024-2035年）

汕尾市商务局

二〇二五年七月

目 录

第一章 规划概况 1

1.1 规划背景 1

1.1.1 多重政策规划出台，为商贸业发展提供战略契机 1

1.1.2 商业业态加速转型，商贸业发展机遇与挑战并存 1

1.1.3 对接融入粤港澳大湾区，要求加快扩展商贸物流功能 1

1.1.4 交通条件预期改善，夯实商贸产业发展坚实基础 1

1.1.5 在国土空间总体规划背景下，提出商业商贸发展诉求 1

1.2 规划范围 2

1.3 规划期限 2

1.4 规划依据 3

1.5 规划原则 4

1.5.1 科学规划，合理定位，推动流通产业扩张 4

1.5.2 聚焦重点，兼顾一般，突出商贸流通发展 4

1.5.3 以人为本，适度超前，保障商贸供需平衡 4

1.5.4 以产育商，以商促产，建构商产联动格局 4

1.5.5 立足市域，着眼城区，统筹城乡流通网络 4

1.5.6 衔接国空，指导详规，对接双层规划体系 4

第二章 商业产业发展现状 5

2.1 产业发展水平 5

2.1.1 发展速度 5

2.1.2 产业规模 8

2.1.3 产业结构 11

2.1.4 商业流通设施 12

2.2 商业业种业态及布局 14

2.2.1 商业零售网点 14

2.2.2 商业街 17

2.2.3 批发市场 17

2.2.4 农贸市场 20

2.2.4 物流网点 22

2.2.5 商业组织形式 23

第三章 商业发展条件分析与相关规划要求解读 24

3.1 问题与挑战 24

3.1.1 除疫情因素，商贸商业逐步发展，但总体规模较小 24

3.1.2 产业经济水平稳步增长，但生活商业略显滞后 24

3.1.3 海港资源条件相对较好，但腹地有限港运落后 25

3.1.4 城市功能部署日益清晰，但商业体系构建滞后 25

3.1.5 物流网点集中趋势初现，但内嵌城区布局混乱 26

3.1.6 滨海资源城市特质鲜明，但特色商贸培育不足 26

3.2 趋势与机遇 27

3.2.1 毗邻粤港澳大湾区，衔接多重经济板块 27

3.2.2 电商促进流通业转型，提升汕尾商业位势 28

3.2.3 高快速交通预期优化，中心辐射能力提升 29

3.2.4 深汕合作契机，增添商业发展动力 31

第四章 商业发展策略与总体布局 32

4.1 发展策略 32

4.1.1 陆港联运驱动，培育大宗商贸，打造区域商贸流通平台 32

4.1.2 立足大湾区东部经济板块衔接点，服务、辐射大湾区 33

4.1.3 虚实商贸融合，培育立体商业，升级零售商贸产业业态 34

4.1.4 挖掘滨海资源，融合历史风貌，培育特色商业产业网点 35

4.1.5 协同城市布局，渐进疏旧扩新，架构商贸网点布局体系 36

4.2 发展目标 37

4.3 发展规模 38

4.3.1 零售业发展规模 38

4.3.2 交易市场发展规模 40

4.3.3 物流产业发展规模 41

4.4 市域商业网点布局体系 42

4.4.1 市域商业网点布局格局 42

4.4.2 中心城区商业网点布局体系 43

第五章 城市商业网点规划 44

5.1 城市商业中心规划布局 44

5.1.1 城市商业中心层级设置 44

5.1.2 城市商业中心规划布局 45

5.1.3 组团商业中心规划布局 47

5.1.4 社区商业中心规划布局 49

5.2 大中型零售网点规划布局	58
5.2.1 规划对象	58
5.2.2 商业综合体规划布局	59
5.2.3 大中型商超规划布局	61
5.3 商业街规划布局	63
5.3.1 规划对象	63
5.3.2 总体布局	63
5.3.3 规划指引	64
5.4 农贸市场规划布局	68
5.4.1 业态划分	68
5.4.2 规划对象	68
5.4.3 发展趋势	68
5.4.4 发展目标	70
5.4.5 发展规模	70
5.4.6 发展布局	70
第六章 专业（交易）市场发展规划	74
6.1 布局体系	74
6.1.1 规划结构	74
6.1.2 体系规划指引	75
6.2 布局规划指引	76
第七章 物流网点布局规划	79
7.1 物流体系规划	79
7.2 市域物流网点规划	80
7.2.1 物流基地规划布局	80
7.2.2 物流中心规划布局	81
7.2.3 配送中心规划布局	83
7.3 中心城区物流网点规划	84
7.3.1 物流网点体系规划	84
第八章 其他网点规划	85
8.1 旅宿宾馆网点规划	85
8.1.1 业态划分	85
8.1.2 规划对象	85

8.1.3 发展现状	86
8.1.4 发展目标	87
8.1.5 发展规模	87
8.1.6 布局指引	88
8.2 餐饮网点发展规划	89
8.2.1 业态划分	89
8.2.2 规划对象	89
8.2.3 发展现状	90
8.2.4 存在问题	91
8.2.5 发展目标	92
8.2.6 发展规模	92
8.2.7 布局指引	93
8.3 废旧物资回收网点发展规划	94
8.3.1 业态划分	94
8.3.2 规划对象	94
8.3.3 发展现状	95
8.3.4 存在问题	95
8.3.5 发展目标	96
8.3.6 发展规模	96
8.3.7 布局指引	96
8.4 特色商业网点布局规划	98
第九章 实施建议与实施措施	99
9.1 规划实施建议	99
9.1.1 近期建设目标	99
9.1.2 近期实施重点	99
9.2 实施保障措施	100
9.2.1 制定商业产业发展工作方案，细化落实部门工作职责	100
9.2.2 加强商业产业工作指导，推进工作落实	100
9.2.3 积极推动商业产业区域合作，促进商贸企业联盟发展	100
9.2.4 加强商业产业招商引资工作，积极引入大型商业企业	100
9.2.5 强化商贸产业发展政策研究，营造宽松有利政策环境	100

第一章 规划概况

1.1 规划背景

1.1.1 多重政策规划出台，为商贸业发展提供战略契机

近年来我国各级政府加大了对流通领域产业发展的重视力度，相继出台了《国务院办公厅关于加快发展流通促进商业消费的意见》（国办发〔2019〕42 号）、《“十四五”商务发展规划》等政策、规划文件。

广东省人民政府办公厅相继出台了《广东省人民政府办公厅印发关于促进城市消费若干政策措施的通知》（粤府办〔2021〕36 号）、《广东省人民政府办公厅关于印发广东省扩大内需战略实施方案的通知》等一系列政策规划。

国家、省相关专业性政策的出台，对商贸物流产业的发展形势、发展方向等作了相关要求，并提出利好政策措施，这为汕尾市商贸业的发展既提出了新的要求，也提供了新的战略契机。

1.1.2 商业业态加速转型，商贸业发展机遇与挑战并存

当前，网络信息技术革命带动现代商业发展日新月异，各种商业业态层出不穷，极大的拓展了商贸业的发展空间。随着汕尾对接融入粤港澳大湾区的深入实施，汕尾市商贸业正从传统商贸向现代商贸转型。亟需通过本次规划，认清汕尾商业发展现状，科学判断未来发展趋势以及在粤港澳大湾区的地位和作用，科学编制商业规划，合理引导电子商务、现代物流、购物中心等各类新型业态的发展，以适应商业的未来演变趋势，提升城市商业服务的综合竞争力。

1.1.3 对接融入粤港澳大湾区，要求加快扩展商贸物流功能

汕尾市市委书记逯峰强调，汕尾要锚定“海洋强市、融湾先行”，紧盯深圳，协同创新。依托深汕特别合作区，将加快推进汕尾与粤港澳大湾区产业共建，利于汕尾扩大招商引资，引导汕尾构建更高层次的开放型经济新体制，助推汕尾商业商务提升发展。

同时，汕尾作为“一带一路”关键节点，优配国内外两个市场、两种资源，经济发展将全面提速，要求要求加快扩展商贸物流功能。

1.1.4 交通条件预期改善，夯实商贸产业发展坚实基础

汕尾市的交通条件预期将进一步改善。从区域交通来看，未来铁路有河源至汕尾铁路、广汕铁路、汕汕高铁，城际轨道有深汕城际东延线、惠汕城际东延线、深汕城际支线等，紫汕高速、兴汕高速陆丰支线等高速正在一一落地，实现粤港澳大湾区与粤东快速联系；从内部交通来看，汕尾市正在加快“四横四纵”高快速路和“四横五纵五联”干线公路网系统完善建设。内通外联的路网系统，将为汕尾市发展商贸产业提供坚实基础，并通过本次规划，优化商贸产业网点和交通基础设施的规划布局。

1.1.5 在国土空间总体规划背景下，提出商业商贸发展诉求

全国正在全面推开国土空间规划工作。2023 年 9 月，汕尾市国土空间总体规划获省政府正式批复。在国土空间总体规划的背景下，通过本次规划，以商业商贸发展需求为导向，提出商业商贸发展诉求，并纳入国土空间总体规划内。

1.2 规划范围

本次规划范围为汕尾市行政辖区内除深汕特别合作区外的全部陆域国土空间，陆域面积 4396.26 平方公里。其中：

对中心城区（包括城区与红海湾经济开发区，总面积 397.60 平方公里）的商业网点进行深入规划；对市域其他地区的商业网点进行指引性规划。

1.3 规划期限

规划年限为 2024-2035 年，基期年为 2023 年，规划近期目标年 2025 年，规划目标年 2035 年。



规划范围示意图

1.4 规划依据

1) 法律法规

- 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修编）
- 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修编）

2) 政策文件

- 《国务院办公厅关于加快发展流通促进商业消费的意见》（国办发〔2019〕42 号）
- 《关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的意见》（国办发〔2020〕32 号）
- 《关于完善现代商贸流通体系推动批发零售业高质量发展的行动计划》
- 《提振消费专项行动方案》（国办发〔2025〕9 号）
- 《广东省人民政府办公厅关于印发广东省扩大内需战略实施方案的通知》（粤府办〔2023〕14 号）
- 《广东省人民政府办公厅印发关于促进城市消费若干政策措施的通知》（粤府办〔2021〕36 号）
- 广东省人民政府关于印发《广东省促进服务消费高质量发展若干措施》的通知（粤府函〔2025〕16 号）
- 《广东省商务厅等 17 部门关于加强县域商业体系建设 促进农村消费的实施意见》（粤商务建字〔2022〕18 号）
- 《广东省商务厅等 8 部门关于印发广东省加快建设农村物流服务体系工作方案的通知》（粤商务建字〔2021〕2 号）
- 《广东省商务厅 广东省住房和城乡建设厅等 18 部门关于推进城乡一刻钟便民生活圈建设 加快品牌连锁便利店发展的实施意见》（粤商务建字〔2022〕14 号）
- 关于印发《汕尾市加快发展流通促进商业消费的若干措施》（汕商务字〔2020〕99 号）
- 关于印发《汕尾市扶持电子商务发展若干政策（2022 年修订版）》的通知（汕商务函〔2022〕161 号）

3) 规范标准

- 《城市商业网点规划编制规范》（商建发〔2004〕180 号）
- 《零售业态分类》（GB/T 18106-2021）
- 《商业街管理技术规范》（SB/T10517-2009）

- 《商业网点分类标准》（GB/T34401-2017）
- 《中华人民共和国国内贸易行业标准-特色商业街评价指南》（SB/T11011-2013）
- 《商业网点规划术语》（GB/T34433-2017）

4) 相关规划

- 《“十四五”商务发展规划》
- 《“十四五”国内贸易发展规划》
- 《“十四五”对外贸易高质量发展规划》
- 《“十四五”电子商务发展规划》
- 《县域商业三年行动计划（2023-2025 年）》
- 《广东省商务发展“十四五”规划》
- 《汕尾市国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- 《汕尾市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》
- 《汕尾市商务发展第十四个五年规划》
- 《汕尾市物流专项规划（2021-2035 年）》
- 汕尾其他已编园区、港口等相关规划
- 汕尾市已编各片区控制性详细规划
- 其他有关法规、规范、标准与政策

1.5 规划原则

1.5.1 科学规划，合理定位，推动流通产业扩张

贯彻落实科学发展观，综合分析汕尾市的商贸发展基础和环境机遇，明确商贸产业的发展目标和区域功能定位，着力构建结构合理、功能齐全、竞争有序的现代商贸流通组织体系，推动汕尾市商贸产业扩张。

1.5.2 聚焦重点，兼顾一般，突出商贸流通发展

落实国家、省发展城市商业、社区商业及住宿业、餐饮业等各专项商贸流通业的政策要求，布局形成城市综合流通网点体系。同时，切合汕尾市的城市综合发展战略目标，突出支撑汕尾融湾战略发展布局，并以此作为组构汕尾市城市商贸流通网点体系的核心节点。

1.5.3 以人为本，适度超前，保障商贸供需平衡

将便捷居民日常生活购物作为一个重要规划目标，健全城市社区商业网点配置标准和配置要求，构建便捷、齐全、均衡的社区商业服务网络，同时尊重商业发展的市场规律，以详实的现状调研和区域分析为基础，科学预测未来的商业需求规模和供给规模，从不同空间范围尺度的商业发展规模供给与需求平衡视角出发，建立空间布局平衡有序的商业网点体系。

1.5.4 以产育商，以商促产，建构商产联动格局

发挥商贸流通的服务业本性，切合汕尾以信息技术、生物医药、新材料、节能环保等战略型新兴产业为主导以及现代物流、金融、信息等服务业的产业发展要求，按照供应链一体化整合的要求，布局打造一批支撑特色产业发展的特色商业网点，通过建立与一、二产业相协调的现代商贸服务业，商产联动，促进汕尾市的产业发展活力。

1.5.5 立足市域，着眼城区，统筹城乡流通网络

发挥中心城区的市场平台和物流设施优势，重点部署区域服务型商贸流通网点，同时贯彻城乡统筹战略，以城带乡，大力实施“百千万”工程，积极构筑城乡连锁超市、农家店、农资连锁配送点等镇村服务网络，构建城乡商贸流通网络体系。

1.5.6 衔接国空，指导详规，对接双层规划体系

以汕尾市国土空间总体规划为主要规划依据，将本次规划作为国土空间总体规划指导下的专项规划，落实国土空间总体规划中有关商贸物流发展与规划的重要内容，对其进行深化完善；同时，考虑专项规划对下层次详细规划的指导功能，强化专项规划中重要商贸流通产业网点的用地规模、经营规模、建造模式等指引内容，强化与下层次详细规划的衔接。

第二章 商业产业发展现状

2.1 产业发展水平

2.1.1 发展速度

GDP 与第三产业产值保持稳定增长

2023 年，汕尾市 GDP 为 1430.84 亿元，增长率为 8.23%；第三产业产值为 674.45 亿元，增长率为 4.77%。

2019-2021 年，汕尾市 GDP 年增长率从接近第三产业年增长率到高于第三产业年增长率。2022 年 GDP 年增长率下降至低于第三产业年增长率。2023 年，GDP 年增长率再次高于第三产业年增长率。

商业：社会消费品零售总额对第三产业的拉动力处于波动；总量小，但增长速度较快；其中海丰县增长速度较高；城乡收入差距正逐步缩小，农村消费力增长快

社会消费品零售总额对第三产业的拉动力处于波动

2020 年，由于疫情原因，社会消费品零售总额增长率急速下降，由 2019 年的 8.61% 降至 -1.49%；对第三产业贡献率也从 96.77% 急速下降至 -32.71%。

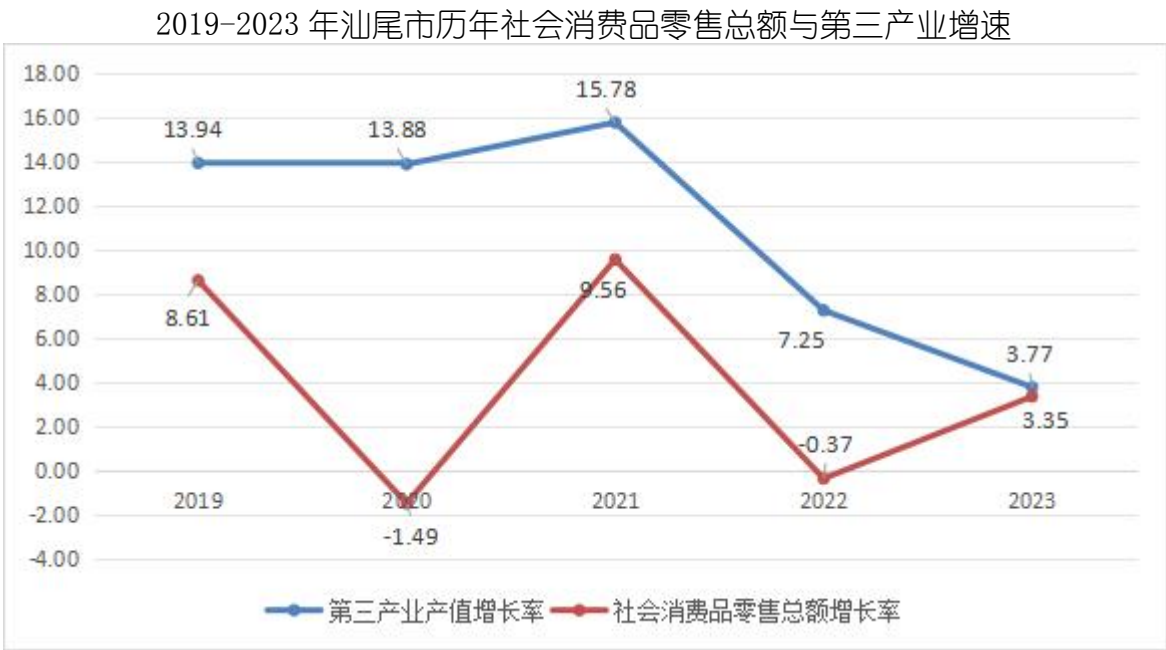
2021 年，社会消费品零售总额增长率回升至 9.56%，对第三产业贡献率也回升至 71.69%。

2022 年，社会消费品零售总额增长率再次下滑至 -0.37%，对第三产业贡献率下降至 -5.96%。

2023 年，社会消费品零售总额增长率恢复至 3.35%，对第三产业贡献率回升至 51.81%。

2019-2023 年，汕尾市社会消费品零售总额对第三产业的贡献率					
年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
贡献率	96.77	-32.71	71.69	-5.96	51.81

注：社会消费品零售总额对第三产业贡献率=社会消费品零售总额当年增量÷第三产业当年增量×100%。



与周边城市比较：社会消费品零售总额总量小，但增长速度较快

2019-2023 年，汕尾市社会消费品零售总额总量位于粤东四市及珠三角城市群低水平，仅与潮州相近，低于其他所有城市；年均增长率位于中等偏上水平，在粤东四市及珠三角城市群十三个城市中，排六。

市城区、海丰、陆丰商业基数较大，海丰县、陆河县商业发展较快

2019-2023 年，汕尾市社会消费品零售总额年均增速为 2.76%，仅海丰县、陆河县增速高于市年平均增速。2023 年，社会消费品零售总额基数较大的县（市、区）为市城区、海丰县和陆丰市。

消费潜力：城乡收入差距正逐步缩小，农村生活消费能力增长较快

2019-2023 年五年间，汕尾市农村居民人均纯收入年均增长率为 9.87%，高于城镇居民人均可支配收入 7.61%的年均增长率；城乡居民收入比从 2019 年的 1.72 倍下降至 2023 年的 1.61 倍，城乡收入差距正在逐步缩小。

2019-2023 年五年间，汕尾市农村居民人均生活消费支出年均增长率为 8.57%，高于城镇居民人均消费支出 6.26%的年均增长率，汕尾市农村生活消费能力增长较快。

汕尾市居民收入及消费情况			
年份	2019 年	2023 年	2019-2023 年五年间 年均增长率
城镇居民可支配收入（元）	28051	36595	7.61%
农村居民人均纯收入（元）	16305	22741	9.87%
城镇居民人均消费支出（元）	21422	26786	6.26%
农村居民人均消费支出（元）	13423	18026	8.57%

汕尾市与周边城市 2019-2023 年的社会消费品零售总额年均增长率比较



汕尾市各县（市、区）2019-2023 年的社会消费品零售总额年均增长率比较



物流业：货运量及货运周转量增长波动，但年均增长率总体位于周边城市优势地位；物流增加值占第三产业的比重总体稳定上升，并迅速发展

货运周转量：汕尾货运规模发展速度波动，但整体在周边城市中仍处于优势地位

■ 整体发展速度：近五年，货运量及货运周转量增长率波动

2019-2021 年，汕尾市货运总量稳步增长；2022 年下降至 -12.04%；2023 年回升。

2019-2023 年，汕尾市货运周转量增速波动。

2019-2023 年，汕尾市货运量及货运周转量发展情况



■ 与周边城市比较：近五年间，货运量年均增长率高于周边城市；货运周转量年均增长量位于周边城市第五位

2019-2023 年，汕尾市货运量年均增长率位列周边城市首位。

货运周转量年均增长率位于周边城市第四位。

2019-2023 年，汕尾市与周边城市货运量及货运周转量发展速度比较



物流业产值：物流业对第三产业贡献逐步加大；物流增加值上升速度迅速

■ 整体发展速度：物流业发展波动，占第三产业的比重总体呈现稳定且上升趋势

2019-2023 年，汕尾市物流产业增加值发展波动，较第三产业发展更不稳定；占第三产业比重总体呈现稳定且上升趋势；对第三产业的贡献率也波动发展，2023 年达到峰值。

2019-2023 年，汕尾市物流增加值发展情况

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
第三产业增长率 (%)	7.25%	3.77%	10.45%	4.84%	4.77%
物流增加值增长率 (%)	10.06%	0.80%	50.32%	2.42%	46.35%
占第三产业比例 (%)	3.51%	3.41%	4.64%	4.53%	6.33%
对第三产业的贡献率	4.75%	0.74%	16.42%	2.32%	44.03%

■ 与周边城市比较：物流增加值上升速度迅速

2019-2023 年，汕尾市物流增加值从 18.81 亿元上升至 42.72 亿元，年均增长率为 31.78%。在粤东四市及珠三角城市群中，汕尾市物流增加值上升速度最快。

2019-2023 年汕尾市与周边城市物流增加值发展速度比较



2.1.2 产业规模

第三产业规模：整体规模以及占 GDP 比重均相对较低，中心城区、陆丰第三产业发展水平高于全市平均水平

规模总量

2023 年，汕尾市第三产业规模达到 674.45 亿元，占全市 GDP 的比例为 47.14%。

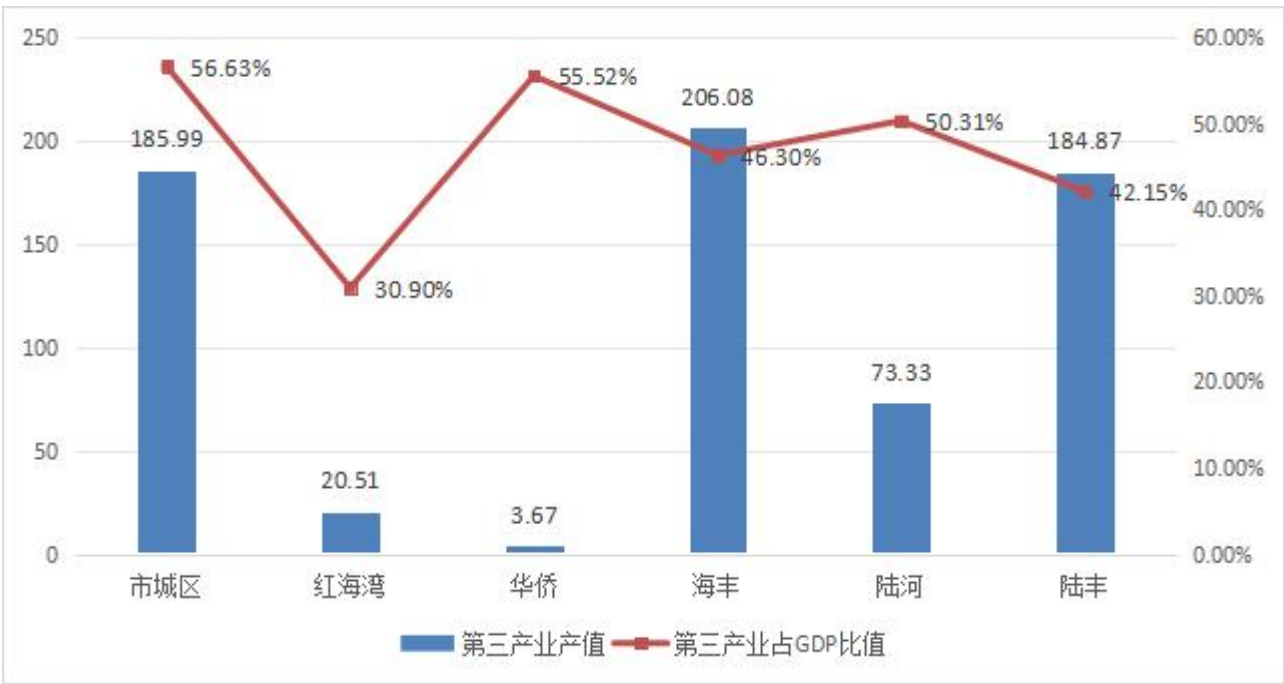
与周边城市比较：汕尾市第三产业占 GDP 比重位于各城市中间值

2023 年，汕尾市第三产业占 GDP 的比例在粤东四市中仅高于潮州；与珠三角城市群各城市比较，略低于各城市平均值。

市域内各县（市、区）规模：中心城区、陆丰第三产业发展水平高于全市平均水平

2023 年，市城区、华侨管理区、陆河县第三产业占 GDP 的比重高于全市平均水平；红海湾、海丰、陆丰第三产业规模相对较大。

2023 年，汕尾市域内各县（市、区）第三产业规模及占 GDP 比值（单位：亿元）



商业规模：整体规模和人均规模在周边城市处于低位；海丰和陆丰社会消费品零售总额规模较大，中心城区人均消费能力较强

整体规模

2023 年，汕尾市社会消费品零售总额达到 491.45 亿元，人均社会消费品零售总额约 1.83 万元。

与周边城市比较：汕尾市商业整体规模以及人均规模均低于粤东四市及珠三角城市群

2023 年，汕尾市社会消费品零售总额及人均社会消费品零售额均低于粤东四市及珠三角城市群；人均社会消费品零售额约为粤东四市均值的 54%，约为珠三角城市群均值的 12%。

市域内各县（市、区）：海丰和陆丰（含华侨管理区）社会消费品零售总额规模较大，中心城区（含红海湾经济开发区）人均消费能力较强

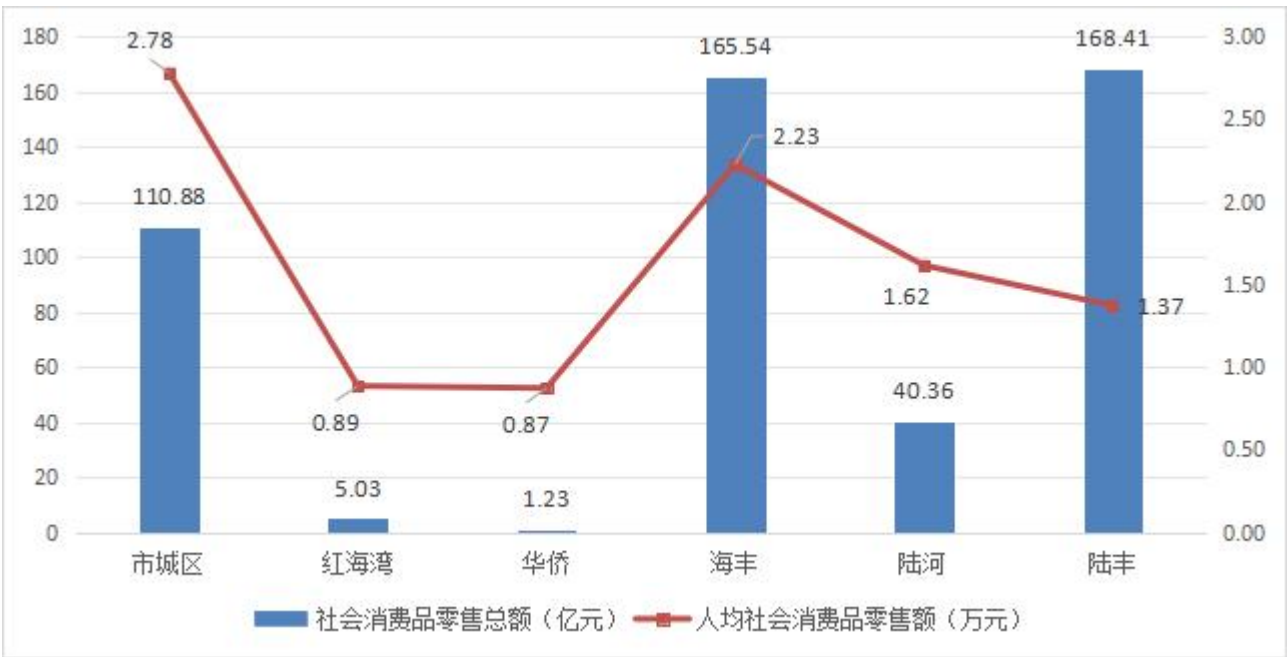
2023 年，海丰及陆丰（含华侨管理区）社会消费品零售总额规模较大，分别占全市社会消费品零售总额的 33.68%和 34.52%。

与此同时，中心城区（含红海湾经济开发区）人均消费能力较强，明显高于全市平均水平 2.54 万元/人，约为全市平均水平的 1.4 倍。

2023 年，汕尾市与周边城市商业规模比较



2023 年，汕尾市各县（市、区）商业规模比较

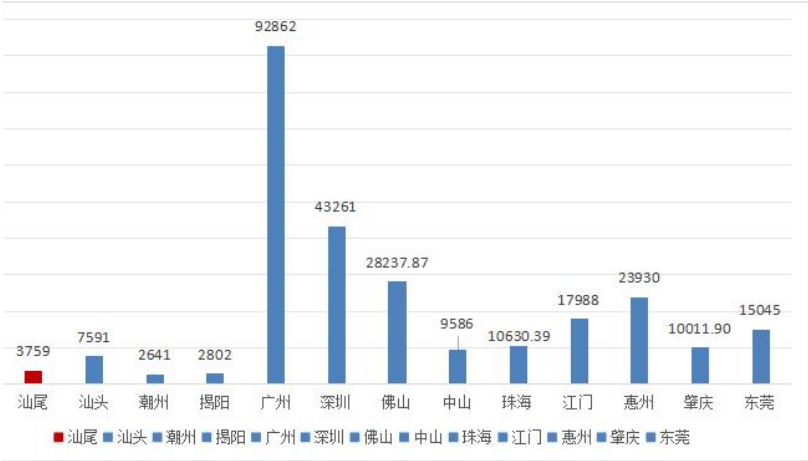


物流业规模：物流业规模偏低，但是第三产业的重要组成部分

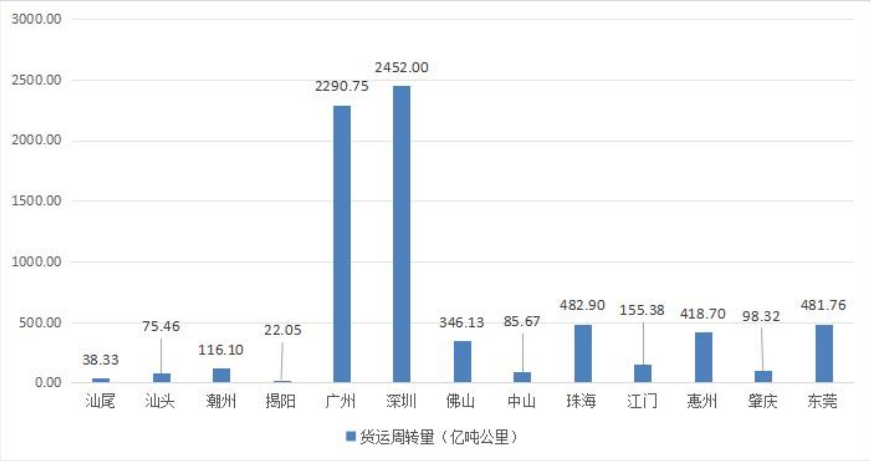
货运量和货运周转量在周边城市中处于低位

2023 年，汕尾市货运量 3759 万吨，货运周转量为 38.33 亿吨公里。货运量在粤东四市中，位于中位；在珠三角城市群中，处于低位。货运周转量在粤东四市及珠三角城市群中均处于低位。

2023 年，汕尾与周边城市货运量比较（单位：万吨）



2023 年，汕尾与周边城市货运周转量比较（单位：亿吨公里）



2023 年，汕尾与周边城市物流增加值比较（单位：亿元）



物流增加值规模：规模总量偏低，但是第三产业的重要组成部分

2023 年，汕尾市物流增加值为 42.72 亿元，对第三产业的贡献率为 17.23%。

2023 年，在粤东四市中，汕尾物流增加值仅高于潮州；但对第三产业贡献率位列第二，仅次于揭阳。与珠三角城市群相比，汕尾物流增加值最低；对第三产业贡献率仅次于珠海。

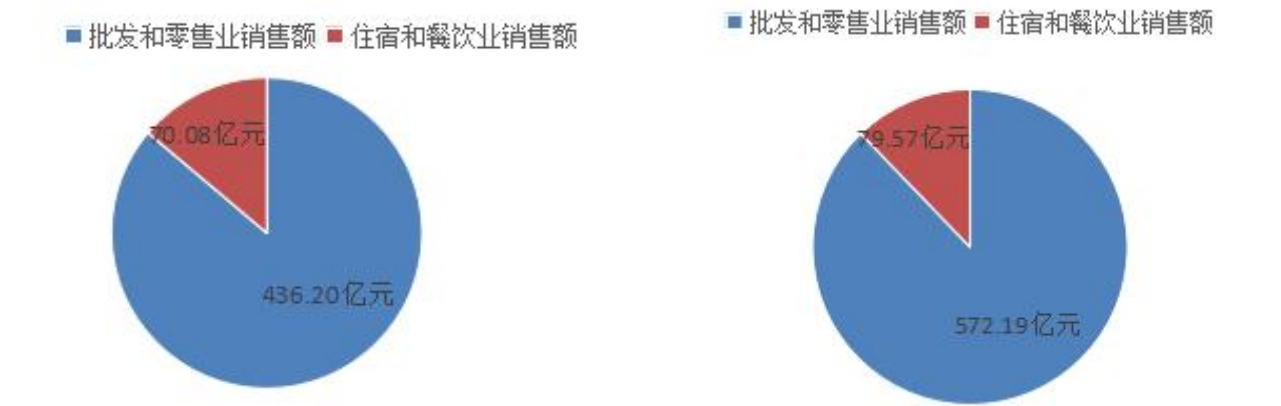
2.1.3 产业结构

商业结构：商业业态中，批发零售业占绝对主体；两者比例结构变化不大。

消费主体中，城镇占消费主体主导位置；两者比例结构变化不大。

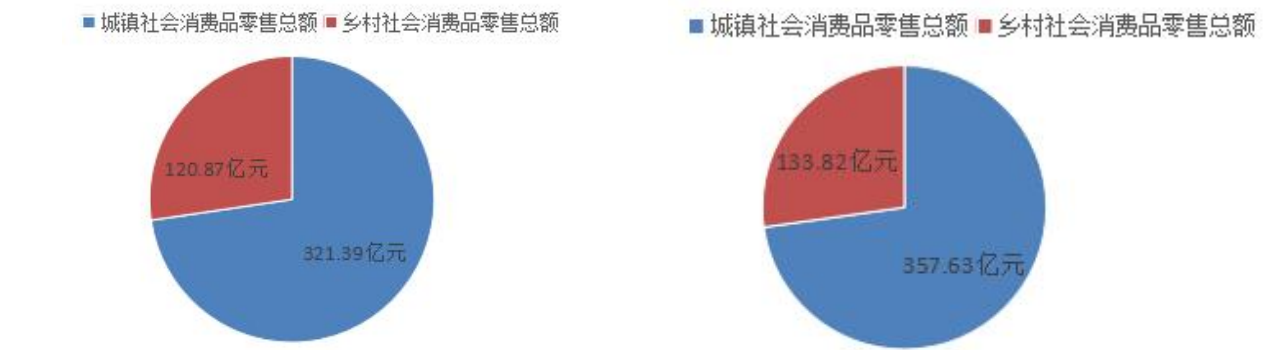
2019-2023 年，汕尾市批发零售业、住宿餐饮业零售额比值从 6.22：1 上升至 7.19：1，变化较小。因此，批发零售业和餐饮住宿业比例结构变化不大。

2019 年，汕尾批发零售业和餐饮住宿业比例结构 2023 年，汕尾批发零售业和餐饮住宿业比例结构



2019-2023 年，汕尾市城镇和农村社会消费品零售总额比值从 2.66：1 下降至 2.67：1，两者差距较小。因此，城镇与农村社会消费品零售总额的比例结构变化不大。

2019 年，汕尾社会消费品零售总额城市 and 农村比例 2023 年，汕尾社会消费品零售总额城市 and 农村比例



物流产业结构：公路运输为主；工业物流为主且需求继续显著增加

运输方式结构：公路运输占主导地位，港口发展稳定

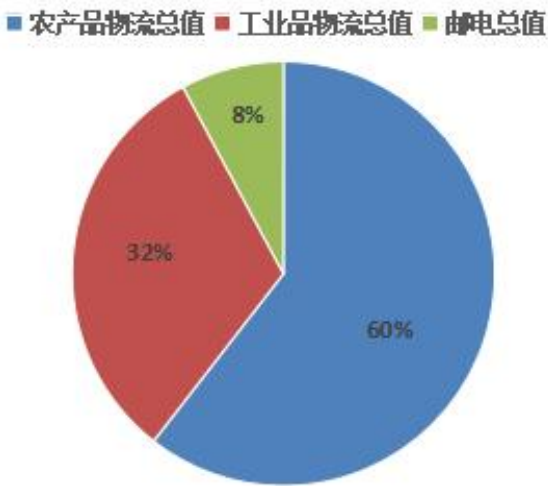
2023 年，汕尾市货物周转量为 38.33 亿吨公里，以公路运输占据主导地位（27.29 亿吨公里），水路运输量占比约三分之一（11.05 亿吨公里）。另外，港口货物吞吐量为 1851 万吨，增速为 5.71%，港口运输发展稳定。

物流总值结构：以工业物流总值为主

物流总值由工业品物流总值、农产品物流总值、进口货物总值、再生资源物流总值、单位与居民物流总值（邮电总值）构成。汕尾市未统计再生资源物流总值，本次规划主要分析工业品物流总值、农产品物流总值、邮电总值构成情况。

汕尾市物流总值主要由工业物流总值构成，2023 年工业物流总值占物流总值的比重约为 60.00%。

2023 年汕尾市物流总值结构



2.1.4 商业流通设施

铁、公、水综合运输网络体系初成

汕尾市的综合运输体系发展取得较大成就，现已初步形成了主干、次干、支线相互配合，铁、公、水各种运输方式共同发展的综合运输网络。

铁路网络：形式单一，主要连接东西向客流

目前，汕尾市主要依托高铁网络通行，包括广汕高铁及汕汕高铁、厦深铁路，东西向贯穿汕尾市，皆为客运功能；连接广州、深圳、厦门、汕头等地。厦深铁路设有货运功能。广汕高铁及汕汕高铁设有汕尾站、陆丰东站、陆丰南站，厦深铁路设有汕尾站及陆丰站。

汕尾铁路网络一览表		
铁路线路名称	起始站点	停靠站点
厦深铁路	厦门至深圳	汕尾站及陆丰站
广汕铁路	广州至汕尾	汕尾站、陆丰东站、陆丰南站
汕汕铁路	汕尾至汕头	汕尾站、陆丰东站、陆丰南站

公路网络：区域性交通网络基本形成，横向纵向高速通道已打通，纵向高速通道有待进一步加密

目前，汕尾市有两条横向高速——甬莞高速、沈海高速，联系广州、深圳、惠州、揭阳等地；一条纵向高速——兴汕高速，联系甬莞高速及红海湾大道。

汕尾公路网络一览表		
公路网络	公路名称	备注
高速公路	甬莞高速、沈海高速、兴汕高速	- 汕尾境内约 215 公里； - 是珠三角至粤东主要通道，也是汕尾与惠州、深圳、汕头、梅州等主要连接道路。
国道	G324（广汕公路）、G228、G235、G236	- 汕尾境内约 653 公里； - 是汕尾同广州、惠州、揭阳、汕头、潮州以及福建漳州、厦门等地区重要交通通道。
省道	S238、S240、S241、S337、S510	是汕尾与惠州、河源、梅州、揭阳等地之间的主要通道。
其他公路	—	以乡道等四级公路为主。



汕尾市市域现状交通图



汕尾市中心城区现状交通图

水路网络：岸线资源丰富，发展潜力较大

沿海岸线总长度 455.2km，占全省岸线的 11%。目前，汕尾港拥有各类生产用泊位共 20 个，全港综合通过能力约 2543.49 万吨。

汕尾运输港口情况一览表

港区名称	组成	功能
海丰港区	华润电厂码头、 鲘门码头	- 以装卸散货、石化品、水泥为主，件杂货、集装箱装卸为辅的综合性港区； - 为电厂、石化基地和海丰县生产生活服务。
汕尾港区	汕尾码头	维持现有发展规模，远景货运功能逐步退化。
汕尾新港区	红海湾电厂码头	装卸散货、件杂货、集装箱等货种的大型多功能港区。
陆丰港区	乌坎码头、碣石 码头、甲湖湾电 厂码头、	- 装卸散货、件杂货为主的综合性港区； - 主要承担宝丽华电厂燃料煤的供应、腹地煤炭中转、煤炭储运基地煤炭进出，汕尾非金属矿石出运。

汕尾境内有 12 个渔港，包括小漠渔港、鲘门渔港、马宫渔港、汕尾渔港、捷胜渔港、遮浪渔港、大湖渔港、乌坎渔港、金厢渔港、碣石渔港、湖东渔港和甲子渔港。

航空：目前无机场，规划建设一处

根据《汕尾市“十四五”综合交通运输规划》等规划,将在汕尾市规划建设 1 个支线机场。



汕尾市市域现状运输港口分布图



汕尾市市域现状渔港港口分布图

2.2 商业业种业态及布局

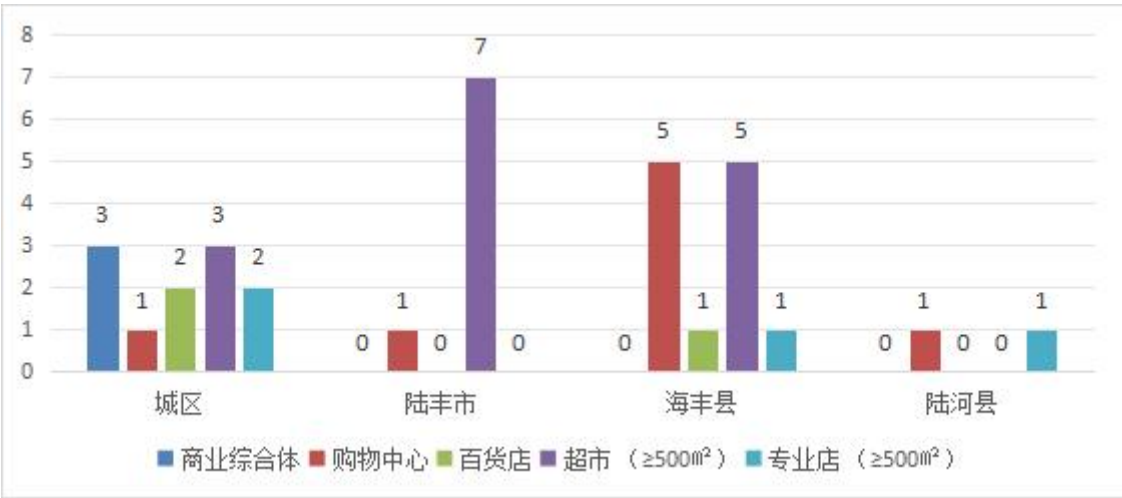
2.2.1 商业零售网点

市域大中型零售网点：主要为超市；主要分布在汕尾城区和海丰县，陆河县仅有 2 个

汕尾市域目前有大中型零售网点共 33 个，以购物中心和超市（≥500 m²）为主。其中：购物中心 8 个，超市（≥500 m²）15 个，百货店 3 个，专业店（≥500 m²）4 个以及商业综合体 3 个。

汕尾市大中型零售网点分布情况

地区	网点数量 (个)					合计	
	商业综合体	购物中心	百货店	超市 (≥500 m²)	专业店 (≥500 m²)	数量	比例 (%)
城区	3	1	2	3	2	11	33.33%
陆丰市	0	1	0	7	0	8	24.24%
海丰县	0	5	1	5	1	12	36.36%
陆河县	0	1	0	0	1	2	6.06%
总计	3	8	3	15	4	33	100



汕尾市大中型零售网点分布图

汕尾市域大中型零售网点现状一览表

单位：m						
业态	序号	名称	位置	用地面积	营业面积	备注
商业综合体	1	显达广场	汕尾城区香洲路	20928	14650	
	2	明珠广场	汕尾城区香洲路	8144	20245	
	3	信利中央广场	汕尾城区汕尾大道	5254	42583	
购物中心	4	信利●城市广场	汕尾城区汕尾大道	6443	44678	
	5	海丰天虹购物中心	海丰县市民广场西侧华耀广场西侧	8000	65000	
	6	岁宝百货（地王广场）	海丰县城红城大道	4000	20000	
	7	蓝天广场	海丰县城红城大道	5100	25800	
	8	世纪广场	海丰县海城镇二环北路与海银路交汇处	24000	8000	
	9	好客隆购物广场	海丰县梅陇镇中路东安步溪北片中心城	3570	9800	
	10	岁宝百货（陆河店）	陆河县城岁宝路	12018. 5	11978. 2	
	11	岁宝百货（陆丰店）	陆丰市国道三段	4000	26000	
	百货店	12	信城商场（香城路店）	汕尾城区香城路	2000	1900
13		协兴广场	汕尾城区四马路	4302	10174. 5	
14		海丰商贸城	海丰县城人民东路	10000	25000	
超市（≥500㎡）	15	万盛广场	汕尾城区香城路	800	800	
	16	信利超市（盐町头店）	汕尾城区凤苑路	2347	2347	
	17	信利超市（社区店）	汕尾城区香洲路	2557	2557	
	18	佳又美商场（华夏广场分店）	海丰县城二环北路华夏广场	800	800	
	19	剑虹商场	海丰县城中山东路	2000	1500	
	20	佳美商场	海丰县城广富路	1200	1050	
	21	新世纪家得乐连锁超市	海丰县城东红城大道	5000	4100	
	22	信利超市（城西店）	海丰县城二环南路	2500	2500	
	23	金德丰超级商场	陆丰城区人民路	1300	1300	
	24	博新超市	陆丰城区博碣路	500	500	
	25	生福百货（东海店）	陆丰市东海镇北堤路	4000	6100	
	26	生福百货（东海桥西店）	陆丰市东海镇桥西路口	1500	1500	
	27	生福百货（碣石店）	陆丰市碣石大道	1800	1800	
	28	生福百货（甲子店）	陆丰市甲子镇	1600	5000	
	29	幸福城超市	陆丰市东海大道	6000	5000	
专业店（≥500㎡）	30	景福居装饰材料城	汕尾城区湖滨大道	5000	8000	
	31	东程家居	汕尾城区汕尾大道	1300	1300	
	32	东维亚国际珠宝广场	海丰县城红城大道	5000	20000	
	33	冠兴家私广场	陆河县城岁宝四路	620	620	

中心城区大中型零售网点：主要分布在汕尾大道、香洲路

和香城路沿线区域；主要为商业综合体和超市

目前，汕尾市中心城区大中型零售网点共有 11 个，主要分布在汕尾城区的汕尾大道、香洲路、香城路沿线，分别分布 3 个、3 个、2 个大中型零售网点。

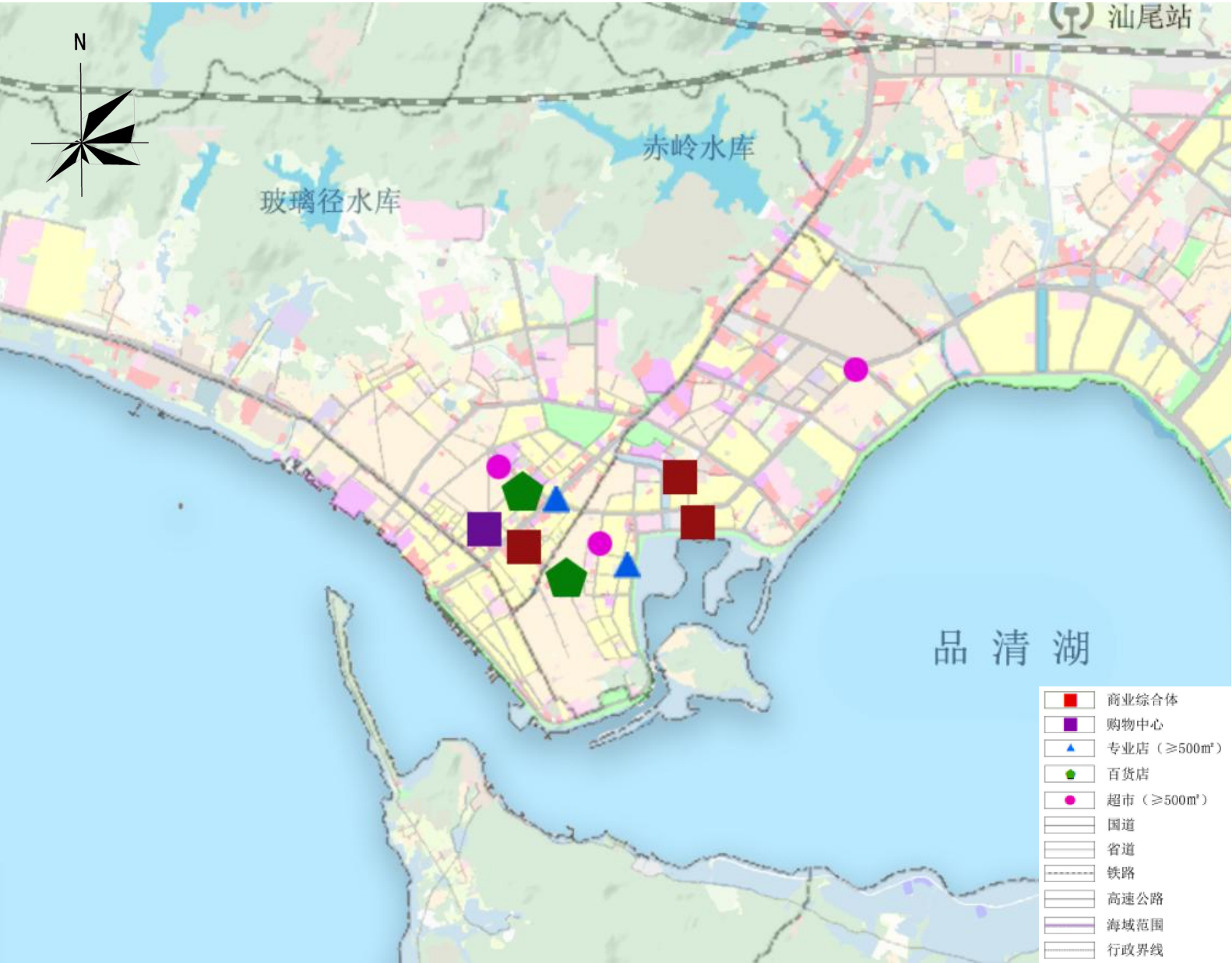
汕尾中心城区大中型零售网点位置分布一览表

地区	数量（个）
汕尾大道	3
香城路	2
四马路	1
香洲路	3
湖滨大道	1
凤苑路	1
合计	11

中心城区大中型商业网点类型主要为商业综合体和超市（≥500 m²），分别为 3 个；百货店 2 个，购物中心 1 个以及专业店（≥500 m²）2 个。

汕尾中心城区大中型零售网点类型分类一览表

地区	网点数量（个）					合计	
	商业综合体	购物中心	百货店	超市（≥500 m²）	专业店（≥500 m²）	数量	比例（%）
城区	3	1	2	3	2	11	40.74



汕尾城区大中型零售商业网点现状分布图

商业零售业业态：以食杂店、便利店、专业店、专卖店为主，超市、百货店为辅

汕尾市的零售业业态以食杂店、便利店、专业店、专卖店等为主。其中：中心城区以食杂店、便利店、专业店、专卖店为主，超市、百货店等为辅的商业业态体系；外围地区主要以食杂店、便利店为主的商业业态体系。

序号	业态	代表	典型代表		序号	业态	代表	典型代表	
1	士多店/食杂店	日旺茶烟酒商行、香香茗茶庄、臻诚士多店等		营业面积 100 m²以内，以香烟、饮料、酒、休闲食品、日用品为主，营业时间 12h 以上。	5	专业店	东程家居、美侨电器商场、汕尾手机文化广场、根德电器等		东程家居是一家以家具、纺织品产品为主的专业店，位于汕尾大道友谊大厦二楼。
2	便利店	好客连锁、美宜佳、嘉裕商行、72SHOP 等		营业面积 100m²左右，以即时食品、日用小百货为主，商品品种在 3000 种左右，售价高于市场平均水平，营业时间 16h 以上。	6	专卖店	海尔、格力、美的、雅迪、欧派等		海尔是全球第一大白色家电集团，主要经营冰箱、空调、洗衣机、热水器、厨电产品等白色家电产品。
3	超市	万盛广场、信诚商场、佳缘商场、信利超市等		经营包装食品，生鲜食品和日用品，营业时间 12h 以上。	7	购物中心	信利●城市广场		信利●城市广场购物中心包括信利●城市广场和信利超市两部分构成，其中信利●城市广场占地面积 0.64 公顷，总建筑面积达到了 4.47 万 m²，业态包括珠宝首饰、服饰、餐饮、电影院等。
4	百货店	信诚商场		信诚商场（香城路）位于汕尾城区香城路，商业部分主要由六层组成，占地面积约 2000 m²。其中：一层为烟酒饮料、食品干货；二层为洗涤纸品、针织用品；三层为儿童玩具、日用百货；四层为男女服饰、睡衣系列；五层为皮具床品、内衣童装；六层为家用电器、数码影视。	8	商业综合体	显达广场		显达广场占地面积 2.09 公顷，总建筑面积达到了 1.47 万 m²，集星级酒店、购物、餐饮、休闲、娱乐为一体，是汕尾目前体量最大、档次最高、业态最丰富的一站式购物中心。

2.2.2 商业街

商业街主要分布在中心城区，有 18 条，其他县（市、区）有 10 条；以社区型商业街为主

目前，汕尾市域共有商业街 28 条，主要位于各县（市、区）的商业核心区。其中，汕尾中心城区 18 条，海丰县 5 条，陆丰市 3 条，陆河县 2 条。从商业街的服务范围来看，无城市级商业街，片区级商业街 12 条，社区级商业街 16 条。从商业街的经营商品属性来看，综合性商业街 15 条和专业性商业街 13 条。

汕尾市域商业街现状一览表						
地区	序号	商业街名称	长度 (m)	等级	商品经营属性	主要功能
汕尾中心城区	1	二马路商业街	1100	片区	综合性	服饰、餐饮、电子产品
	2	三马路商业步行街	450	片区	专业性	服饰
	3	掇鸟街海味商业街	170	片区	专业性	海味
	4	文明路综合商业街	800	片区	综合性	服饰、餐饮
	5	文明路家居建材商业街	800	片区	专业性	家居建材
	6	香洲路家居建材商业街	900	片区	专业性	家居建材
	7	园林东街翠园街商业街	300	社区	综合性	服饰、餐饮
	8	通港路商业街	700	社区	综合性	服饰、餐饮、娱乐
	9	掇鸟街商业街	300	社区	综合性	珠宝首饰、服饰、日用品
	10	城内路商业街	500	社区	综合性	日用品
	11	新城街商业街	400	社区	专业性	眼镜、电子电器
	12	联兴街商业街	300	社区	专业性	服饰
	13	捷胜镇商业街	1100	社区	综合性	餐饮、零售
	14	人民路商业街	1470	社区	综合性	餐饮、零售
	15	东洲人民路商业街	986	社区	综合性	餐饮、零售
	16	通南路商业街	970	社区	综合性	餐饮、住宿、零售
	17	海边路海鲜餐饮街	216	社区	专业性	餐饮
	18	马宫海旁商业街	500	社区	专业性	海味

地区	序号	商业街名称	长度 (m)	等级	商品经营属性	主要功能
海丰县	19	海丰县红城大道商业街	800	片区	综合性	服饰、餐饮
	20	海丰县人民东路商业街	250	社区	综合性	服饰、餐饮、日用品
	21	海丰县解放路商业街	300	社区	综合性	家居、日用品
	22	海丰县人民西路商业街	600	社区	专业性	电子电器
	23	海丰县义乌商城美食街	100	社区	专业性	餐饮
陆丰市	24	陆丰市东海大道家居建材商业街	1000	片区	专业性	家居建材
	25	陆丰市建设路家居建材商业街	400	片区	专业性	家居建材
	26	陆丰市马街商业街	750	片区	综合性	服饰、餐饮、电子产品
陆河县	27	陆河县人民路商业街	700	片区	综合性	服饰、餐饮
	28	陆河县朝阳路家居建材商业街	1000	片区	专业性	家居建材



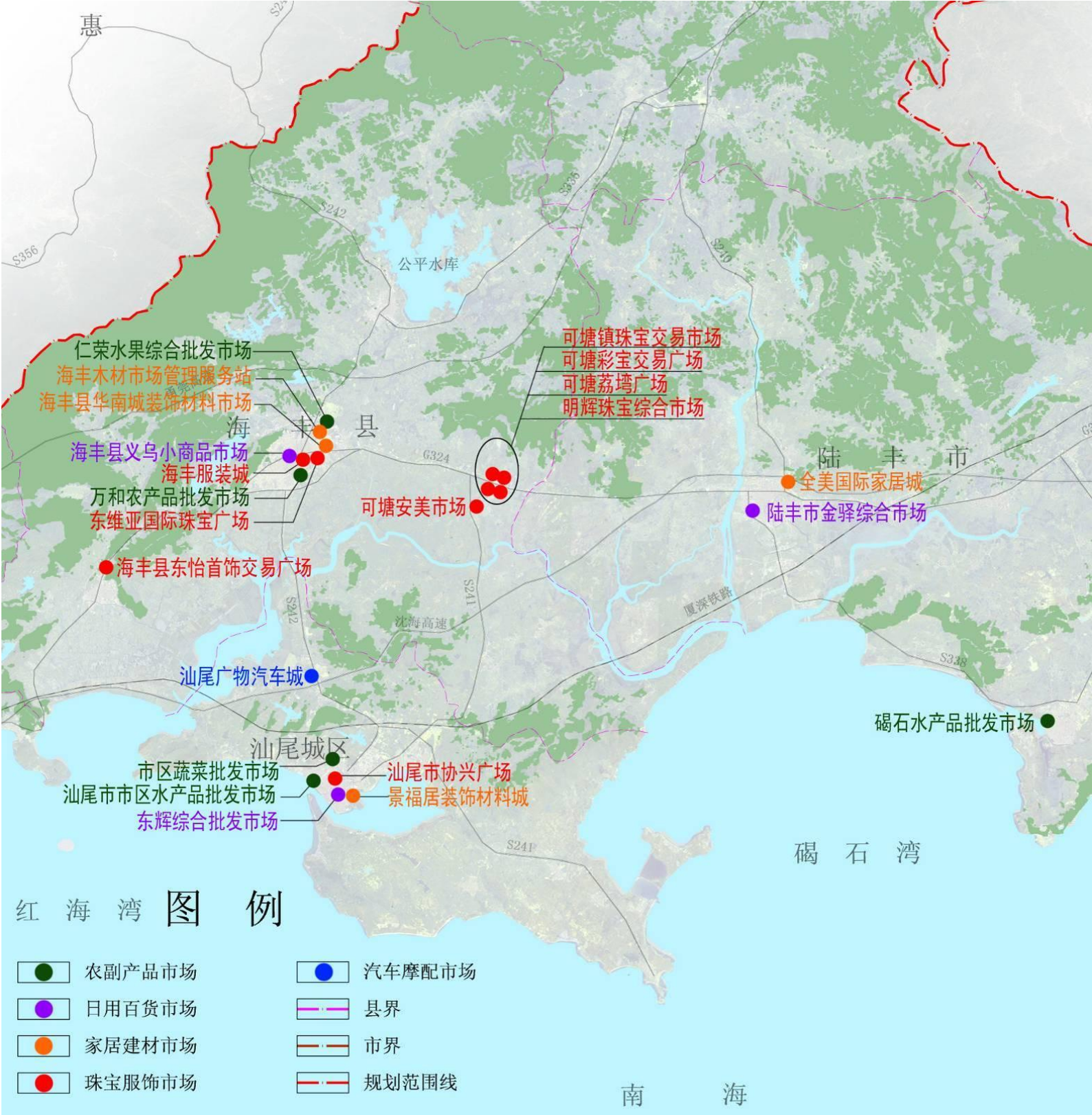
城区商业街现状分布图

2.2.3 批发市场

类型及分布：以珠宝服饰、农副产品、日用百货和家具建材为主；主要分布在城区及海丰

汕尾市域批发市场现状一览表

类型(业种)	名称	辐射范围
农副产品市场	仁荣水果综合批发市场	汕尾市境内
	市区蔬菜批发市场	汕尾市境内
	万和农产品批发市场	汕尾市境内
	碣石水产品批发市场	国内外
	汕尾市市区水产品批发市场	国内外
汽车摩配市场	汕尾广物汽车城	市域及周边市
日用百货市场	东辉综合批发市场	汕尾市境内
	海丰县义乌小商品市场	全国各地
	陆丰市金驿综合市场	汕尾市境内
家具建材市场	海丰木材市场管理服务站	汕尾市境内
	海丰县华南城装饰材料市场	汕尾市境内
	全美国际家具城	市域及周边市
	景福居装饰材料城	汕尾市境内
	汕尾市协兴广场	汕尾市境内
珠宝服饰市场	海丰服装城	汕尾市境内
	可塘荔湾广场	国内外
	可塘安美市场	国内外
	可塘镇珠宝交易市场	国内外
	明辉珠宝综合市场	国内外
	东维亚国际珠宝广场	国内外
	海丰县东怡首饰交易广场	国内外



市域批发市场分类分布图

经营模式及业态：全市包括市场式、商城式、沿街式三种经营模式，其中商城式、市场式居多，商城式的网点主要是珠宝首饰市场

汕尾市域批发市场经营模式一览表			
类型 (业种)	名称	经营模式	辐射范围
农副产品市场	仁荣水果综合批发市场	市场式经营	汕尾市境内
	市区蔬菜批发市场	市场式经营	汕尾市境内
	万和农产品批发市场	市场式经营	汕尾市境内
	碣石水产品批发市场	市场式经营	国内外
	汕尾市市区水产品批发市场	市场式经营	国内外
汽车摩配市场	汕尾广物汽车城	商城式经营	市域及周边市
日用百货市场	东辉综合批发市市场	市场式经营	汕尾市境内
	海丰县义乌小商品市场	商城式经营	全国各地
	陆丰市金驿综合市场	市场式经营	汕尾市境内
家具建材市场	海丰木材市场管理服务站	市场式经营	汕尾市境内
	海丰县华南城装饰材料市场	市场式经营	汕尾市境内
	全美国际家具城	商城式经营	市域及周边市
	景福居装饰材料城	沿街式经营	汕尾市境内
珠宝首饰市场	汕尾市协兴广场	商城式经营	汕尾市境内
	海丰服装城	商城式经营	汕尾市境内
	可塘荔湾广场	商城式经营	国内外
	可塘安美市场	商城式经营	国内外
	可塘彩宝交易广场	商城式经营	国内外
	可塘镇珠宝交易市场	商城式经营	国内外
	明辉珠宝综合市场	商城式经营	国内外
	东维亚国际珠宝广场	商城式经营	国内外
	海丰县东怡首饰交易广场	商城式经营	国内外



市域批发市场经营模式分布图

2.2.4 农贸市场

市域：主要分布在海丰县和陆丰市；以传统型农贸市场为主，生鲜超市仅有 5 处，仍处于发展初期

汕尾市域现有农贸市场共 133 处，以传统摊位的农贸市场为主，共 128 处，而生鲜超市仅有 5 处。

汕尾市农贸市场数量规模一览表

地区	数量（个）		合计（个）
	传统农贸市场	生鲜超市	
汕尾城区	28	2	30
陆丰市	38	0	38
海丰县	48	3	51
陆河县	9	0	9
红海湾经济开发区	4	0	4
华侨管理区	1	0	1
总计	128	5	133

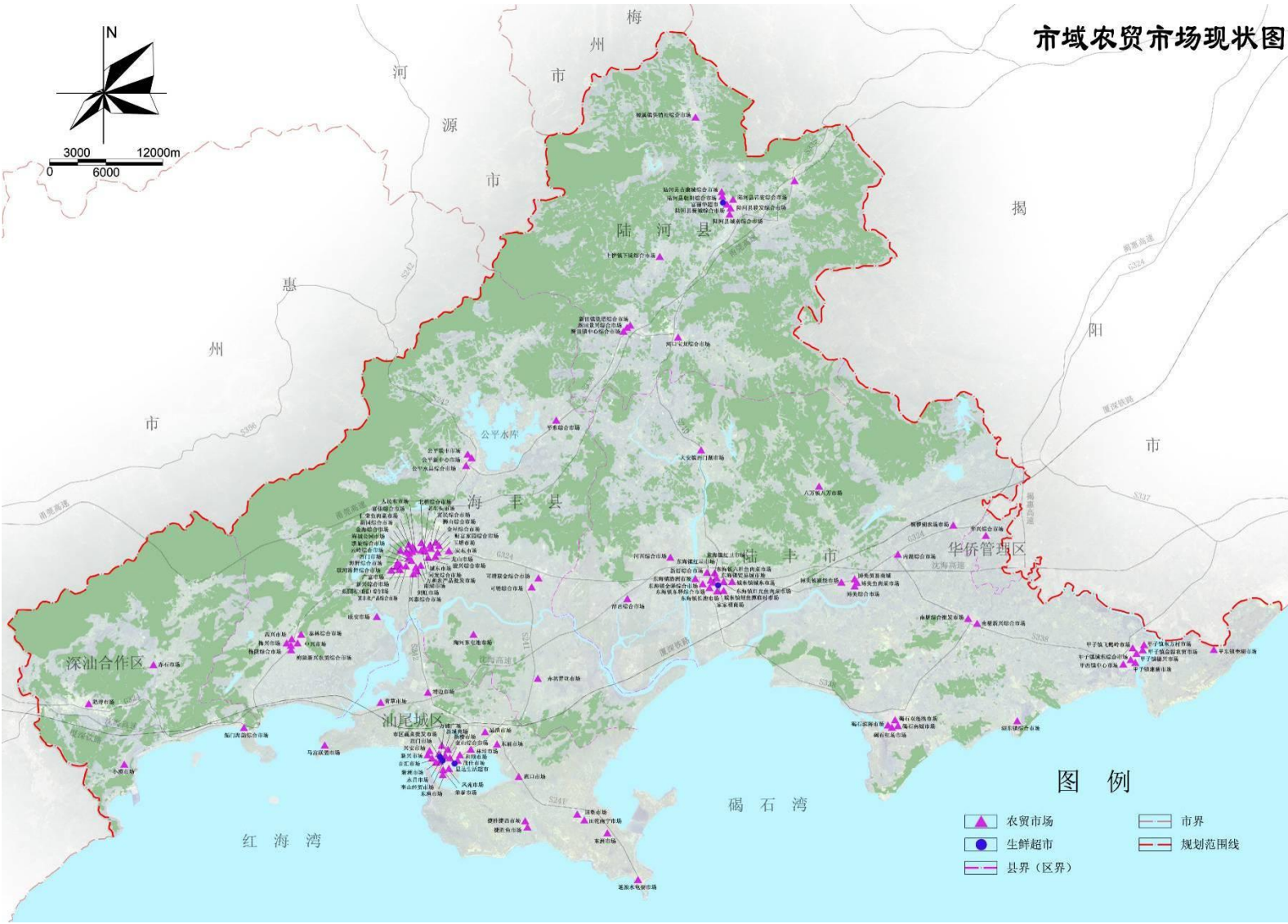
汕尾市域现有农贸市场的用地面积 23.63 公顷，近年营业额大约 19.64 亿元。另外，在农贸市场的营业规模等级划分中，小于 1500 m²、大于等于 1500 m²的农贸市场分别有 65 处、69 处。

汕尾市农贸市场用地及营业规模一览表

地区	用地面积（公顷）		
	传统农贸市场	生鲜超市	合计
汕尾城区	6.80	0.58	7.38
陆丰市	5.00	0.12	5.12
海丰县	10.00	0.36	10.36
陆河县	1.36	0.15	1.51
红海湾经济开发区	0.38	0	0.38
华侨管理区	0.09	0	0.09
合计	23.63	0.85	7.65

汕尾市农贸市场网点营业规模等级一览表

地区	网点数量（处）		地区	网点数量（处）	
	< 1500 m²	≥1500 m²		< 1500 m²	≥1500 m²
汕尾城区	11	20	红海湾经济开发区	4	0
陆丰市	26	12	华侨管理区	1	0
海丰县	19	32	合计	64	68
陆河县	4	5			



市域农贸市场现状图

中心城区：主要集中在城区，约占中心城区 51%；以传统型农贸市场为主，生鲜超市仅有 2 处

中心城区现有农贸市场主要分布于汕尾主城区和红海湾经济开发区，其中汕尾主城区中主要包括香洲街道、凤山街道、新港街道等，共有 18 处，约占中心城区农贸市场的 51%。而主城区外围的马宫街道、红草镇、东涌镇等地区的农贸市场分布较少。

中心城区农贸市场以传统型农贸市场为主,有 32 处,占总量超 90%；生鲜超市仅有 2 处。

中心城区农贸市场网点现状分布一览表

地区	数量（个）		
	传统农贸市场	生鲜超市	合计
新港街道	2	0	2
香洲街道	10	1	11
凤山街道	6	0	6
马宫街道	1	1	2
红草镇	2	0	2
东涌镇	5	0	5
捷胜镇	2	0	2
红海湾经济开 发区	4	0	4
合计	32	2	34



中心城区农贸市场现状图

2.2.4 物流网点

汕尾市现状物流仓储用地约 5.19 公顷，占城市建设用地面积不足百分之一。而相比较广州市物流仓储用地占城市建设用地的 11.84%和深圳市物流仓储用地占城市建设用地的 14.33%来说，汕尾市的物流仓储用地严重不足。

现状物流网点规模一览表

用地规模	个数	比例 (%)
X≤200	100	84.75
200<X≤1000	11	9.32
X>1000	7	5.93
合计	118	100

物流节点标准一览表

等级	投资总额	物流强度 (万吨/ k m²)	占地面积 (k m²)
一级节点	20 亿元以上	150	5
二级节点	5 亿元以上	100	1
三级节点	1 亿元以上	50	0.3
四级节点	低于 1 亿元	30~70	不超过 0.3

现规划区内基本为物流网点，最大的物流节点也只有 2.05 公顷，规模普遍偏小，四级物流节点都达不到，也没有成规模的物流园区，物流发展比较落后。

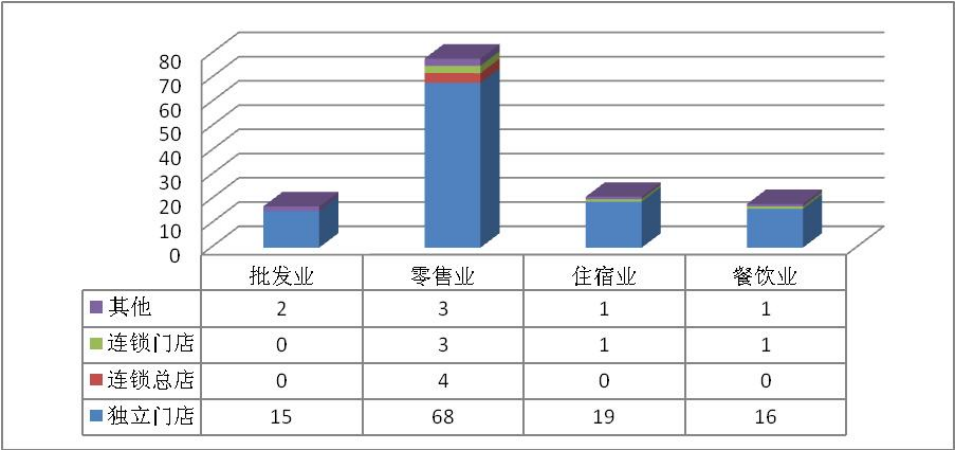


2.2.5 商业组织形式

经营形式：企业连锁化程度不高，行业协作模式低效零散

平行关系（商贸—商贸）：现已出现部分规模连锁企业，但行业连锁度整体较低

目前，汕尾从事商贸物流业的经营户和企业达 8 万户以上。但总体来说，汕尾市流通企业的连锁化发展刚刚起步，2023 年全市限额以上批发零售、餐饮住宿等法人企业的各种组织形式中，连锁门店的比例仍处于较低水平。



垂直关系（生产—商贸）：销地型商贸趋向扁平化，产地型商贸链条正快速整合

汕尾目前仍以外地买进、本地卖出的销地型商贸为主，且本地商户多从省内其他市或外省的加工生产厂商处直接进货，通过电话或网络进货的比例也在加大，商品供应链条呈扁平化发展趋势。

交叉关系（商贸—物流）：商户自营仓储配送为主，专业第三方物流服务滞后

汕尾的第三方物流发展相对滞后。在确定采购意向后，商品主要由供应商负责送货，而后在商铺或者自行租赁的仓库中进行仓储，终端配送也是委托配送、自营配送等多种方式并行。由于专业化程度不足，整体物流成本较高，汕尾商贸产品对区域市场的辐射能力有待加强。

空间组织：传统市场组织形式为主，商流物流混杂

汕尾专业市场包括市场式、商城式、沿街式等三种空间组织形态。其中，“下铺上居”的市场式是汕尾中心城区批发市场的主要空间形式，占比在 66%以上，市场整体流通效率较为低下。

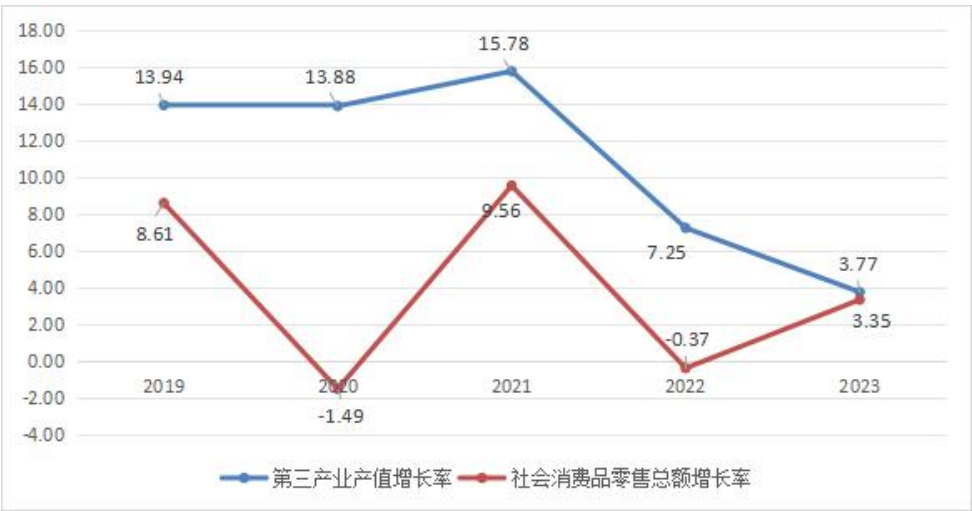
市场类型	沿街式	市场式	商城式
空间模式			
流通特征	店铺沿街零散布局，以自发形成的小快交易为主，临时性物流空间和城市交通混杂布局，相互阻碍，流通效率较低。	经过一定规划的低层商贸空间，市场集聚度相对沿街商铺为高，但商流物流叠合布置，且对居住区生活出行造成干扰。	已有现代商贸空间的雏形，商流物流组织在空间上实现了一定的分离，市场集聚度和流通效率都较高。

第三章 商业发展条件分析与相关规划要求解读

3.1 问题与挑战

3.1.1 除疫情因素，商贸商业逐步发展，但总体规模较小

2019-2023 年，汕尾市商业产业波动发展，社会消费品零售总额平均增长率为 2.76%；2023 年，商业发展呈现平稳趋势，社会消费品零售总额增长率为 3.35%。



与周边城市的发展比较而言，汕尾市的商贸产业体量几乎是最小的地级市，与周边城市存在较大的落差。但，2019-2023 年年均增长速度较快，在周边城市中位于中高水平。

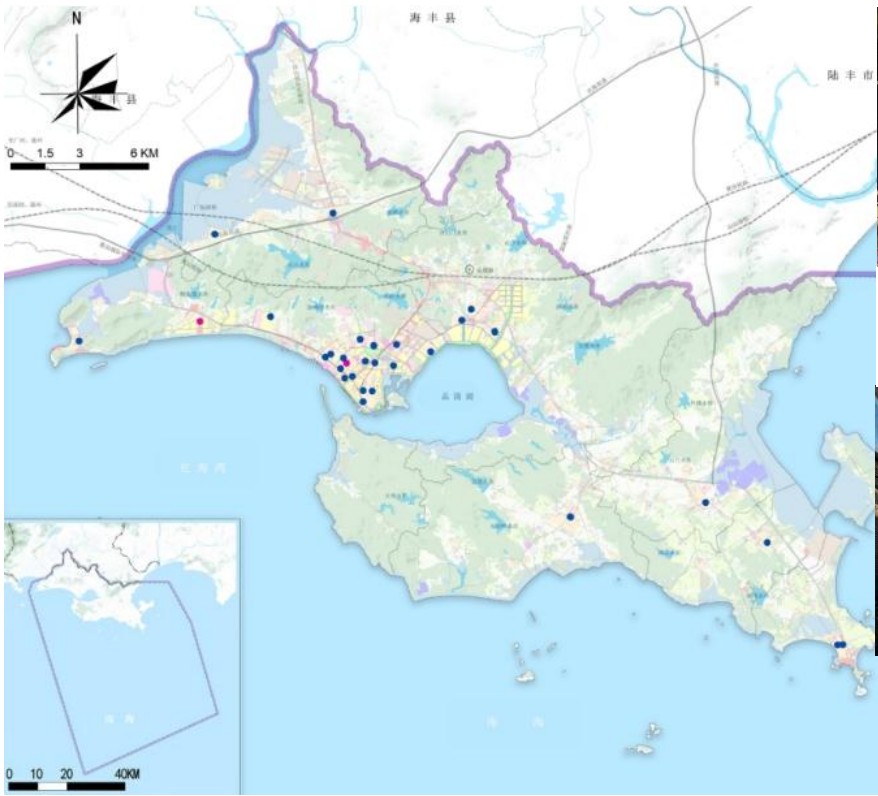
现有商业网点的单体发展规模也比较小，大中型零售网点数量不多，整体经营效率还有待大幅提高。



3.1.2 产业经济水平稳步增长，生活商业略显滞后

2023 年汕尾市实现地区生产总值 1430.84 亿元，比上年增长 8.23%；规模以上工业增加值下降 3.76%，高技术制造业增加值增长 3.20%，先进制造业增加值增长 6.10%。整体产业经济水平平稳发展。

汕尾市为生活配套服务的商业主要集中分布在老城区，商业配套较全面，业种覆盖小规模商业网点为主，如生活性零售、农贸市场、批发市场、餐饮、住宿等；大中型商业网点数量较少。商业层级偏低，业态较为低端，发展较为滞后。



信利城市广场：商业综合体提供的商业配套较全面。



二马路商业街：商业街的网点类型混杂，业态低端，商业氛围较差。

3.1.3 海港资源条件相对较好，但腹地有限港运落后

汕尾市是我省东部沿海的重要港口城市之一。在《广东省港口布局规划（2021-2035 年）》中，汕尾港被确定为我省沿海地区性重要港口和地区综合运输体系的重要枢纽。



但长期以来，汕尾港的港口优势并未得到有效发挥，港口的腹地空间仍然局限于汕尾市域周边地区。



3.1.4 城市功能部署日益清晰，但商业体系构建滞后

根据汕尾市国土空间总体规划，在市域层面上，规划形成，“四心、多平台、多节点、两带、两走廊”的国土空间总体规划格局；在中心城区上，形成“两湾一海、三山两湖，海在城中、城在山间，一心一轴、一带多组团”的城市功能结构。由于产业功能组团的区位交通、经济产业等条件的差异，发展物流门类规模、空间布局有较大区别。因此，如何衔接城市各产业功能的物流需求，合理选址布局各层级物流网点空间体系，是本次规划的重点难点之一。



国土空间总体规划

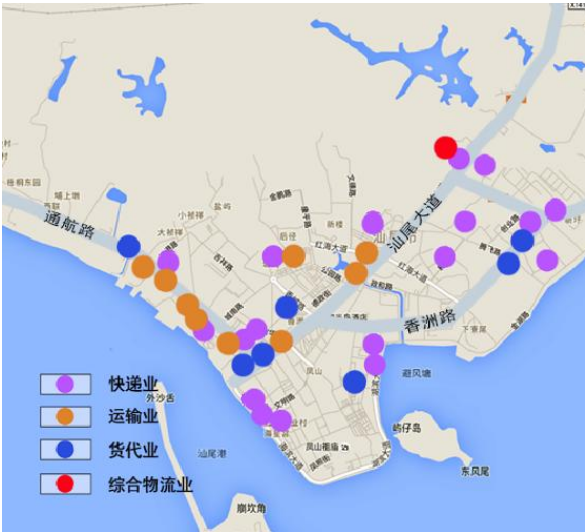
如何布局？



各层级商业网点空间体系

3.1.5 物流网点集中趋势初现，但内嵌城区布局混乱

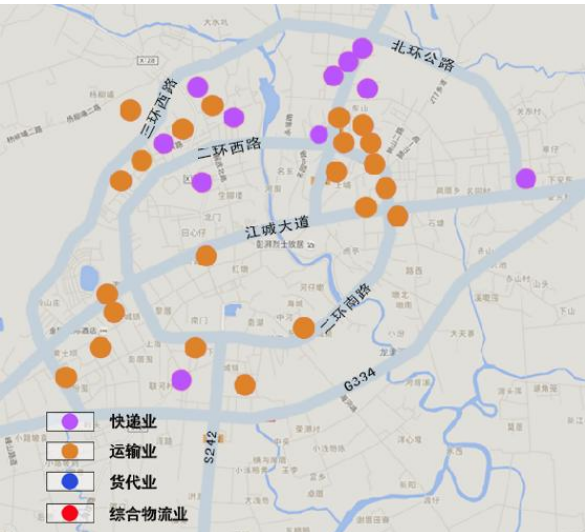
受电子商务产业发展的带动，汕尾市的物流产业近年来保持了较快的发展势头，物流产业在全市快速崛起，各类大中小型物流产业网点初步呈现出集聚发展的态势。但这些物流产业网点仍然局限于在市区（县城）内部集中，形成内嵌市区（县城）的空间模式。大型、大量的物流运输对城市交通造成压力，同时，物流仓储用地占用城市中心地段用地，与土地价值不匹配，且不利于城市功能组织。



汕尾城区主要物流网点分布图



陆丰市主要物流网点分布图



海丰县主要物流网点分布图

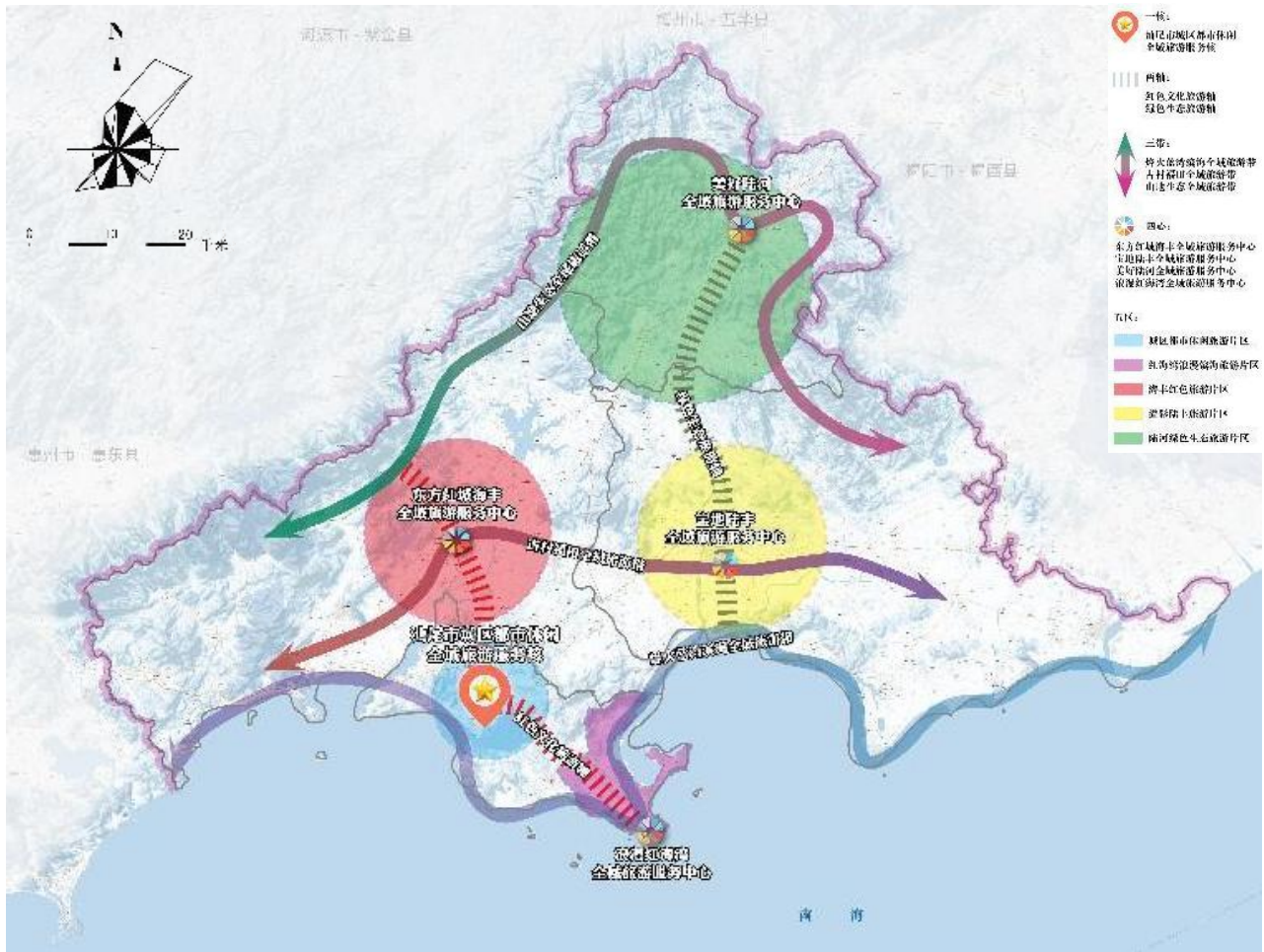


陆河县主要物流网点分布图

3.1.6 滨海资源城市特质鲜明，但特色商贸培育不足

汕尾市是一个背山面海的滨海城市，滨海风光独特，山地景观也很优美。同时，汕尾又是我国红色革命起源地之一，宗教文化特色浓厚。汕尾市也确立了以滨海风光特色，打造服务粤港澳大湾区及广东省的滨海度假旅游胜地。

尽管汕尾市滨海资源特质十分鲜明，但服务配套城市特质资源的游憩商贸产业发展较为落后，目前还难以达到有效支撑滨海度假旅游胜地建设的要求。



3.2 趋势与机遇

3.2.1 毗邻粤港澳大湾区，衔接多重经济板块

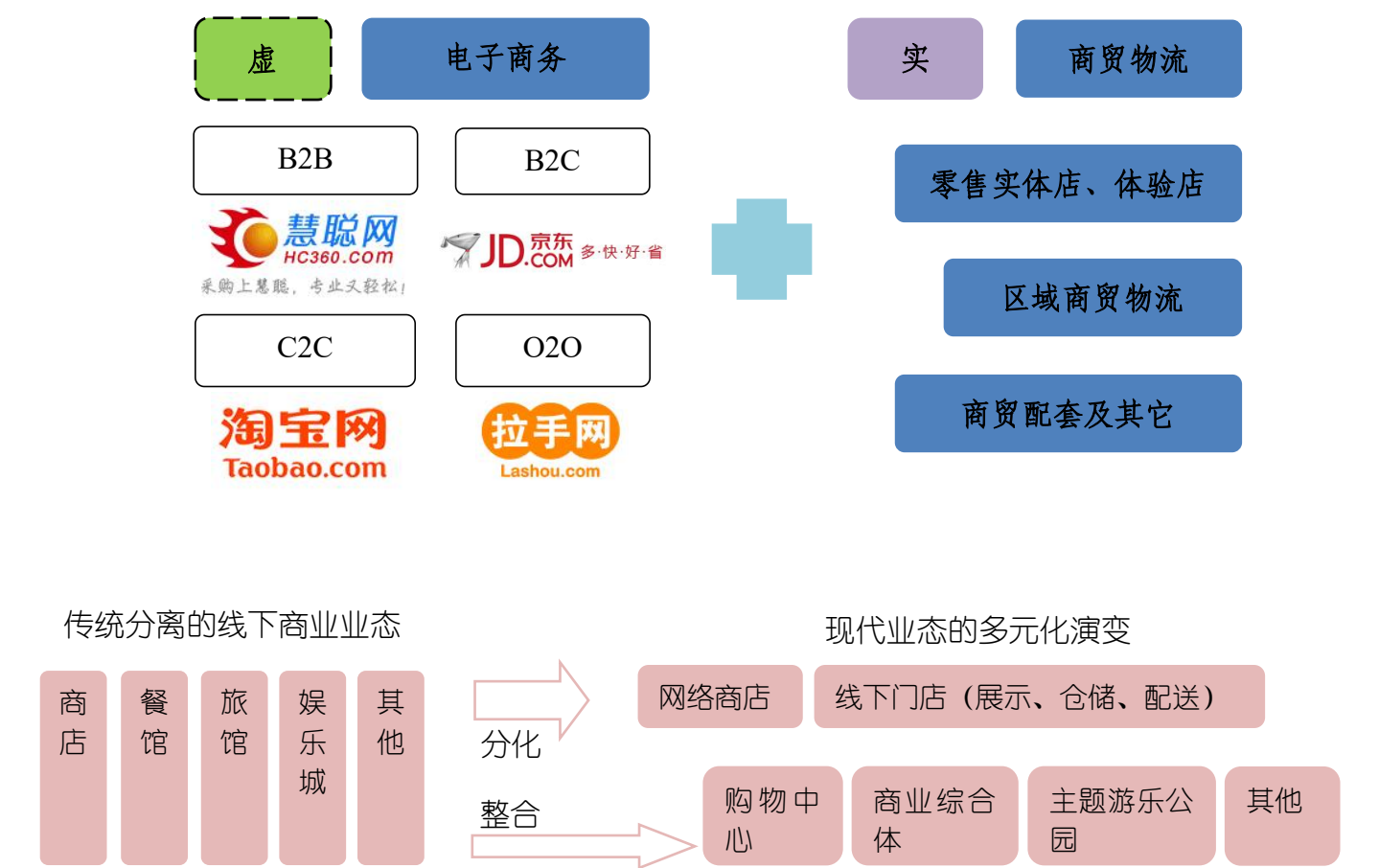
汕尾市位于粤港澳大湾区的东部，临近深圳；位于广东省东部地区的一个重要交通走廊之上，处于大湾区经济板块、潮汕经济板块和粤东北经济板块三大经济板块交界处，衔接着三大板块，区位独特。



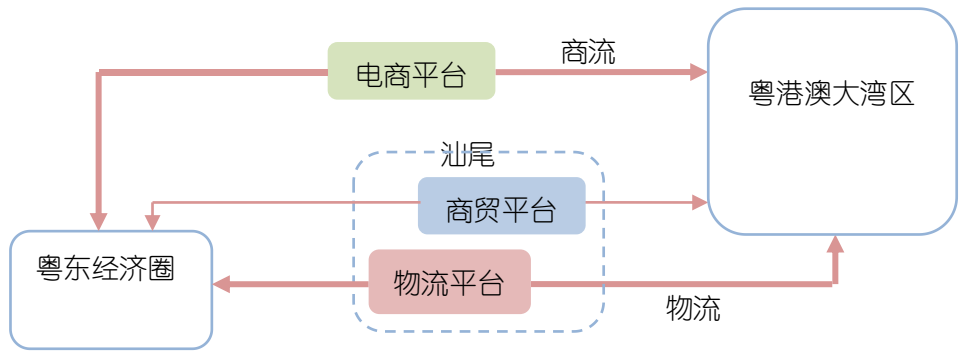
3.2.2 电商促进流通业转型，提升汕尾商业位势

电商产业发展迅速。近年来，我国电子商务交易呈爆发式增长，2019 年末，全国电子商务交易额达到 46.83 万亿元，2019-2023 年年均增长率为 9.61%，电子商务成为拉动经济增长的新引擎。并且向三四线城市、农村发展扩张。

电子商务促进线下业态创新，注重体验消费。电商通过互联网选购产品、下单、付款和收货，这种交易模式将大大降低成本、缩短链条。随着电商对传统商品交易市场的侵蚀，城市传统商业业态需要向现代转型，从单纯的购物场所向集购物、餐饮、休闲、文化体验等多种功能于一体的复合型商业体转变。



同时，电子商务发展促使汕尾提升商贸物流位势。电子商务的发展，直接带动物流运输、仓储配送、网络营销、运营服务等电子商务服务业的高速增长。汕尾市可借区位优势、仓储成本、市场平台等优势，对接粤港澳大湾区和粤东经济圈构建区域商贸物流平台，以满足线上线下快速增长的商贸交易需求。



顺应电子商务产业蓬勃发展的新形势，积极引入国际、国内大型电子商务公司或大型物流公司，建设区域性的物流分拨中心，力争发展成为全国大宗物资集散网络中的二级分拨中心。



3.2.3 高快速交通预期优化，中心辐射能力提升

汕尾市当前的高快速交通网络侧重于通过式的东西向横向交通联系，纵向交通缺乏，交通通过能力较弱，且高速公路衔接主城区的入口较远，制约了物流产业的发展。

汕尾市是粤港澳大湾区与粤东地区联系的重要交通走廊，目前高快速交通网络均为东西向联系的交通干道，但是道路交通通行能力欠佳，经常出现拥堵的情况，难以满足通行要求。



深汕高速公路，双向四车道，通行能力较差，常出现交通拥堵。

汕尾市的纵向交通较为缺乏，目前仅通过省道形成纵向联系，且各道路的红线宽度不足，道路状况不佳，交通通行能力差，交通较为混乱。



国道 236，道路红线宽度约为 18 米，部分约为 12 米，交通较为混乱。



另一方面，汕尾市的港口数量较多，但规模偏小，船舶的通行能力较差，同时与陆上交通衔接不足，进一步制约了物流产业的发展。

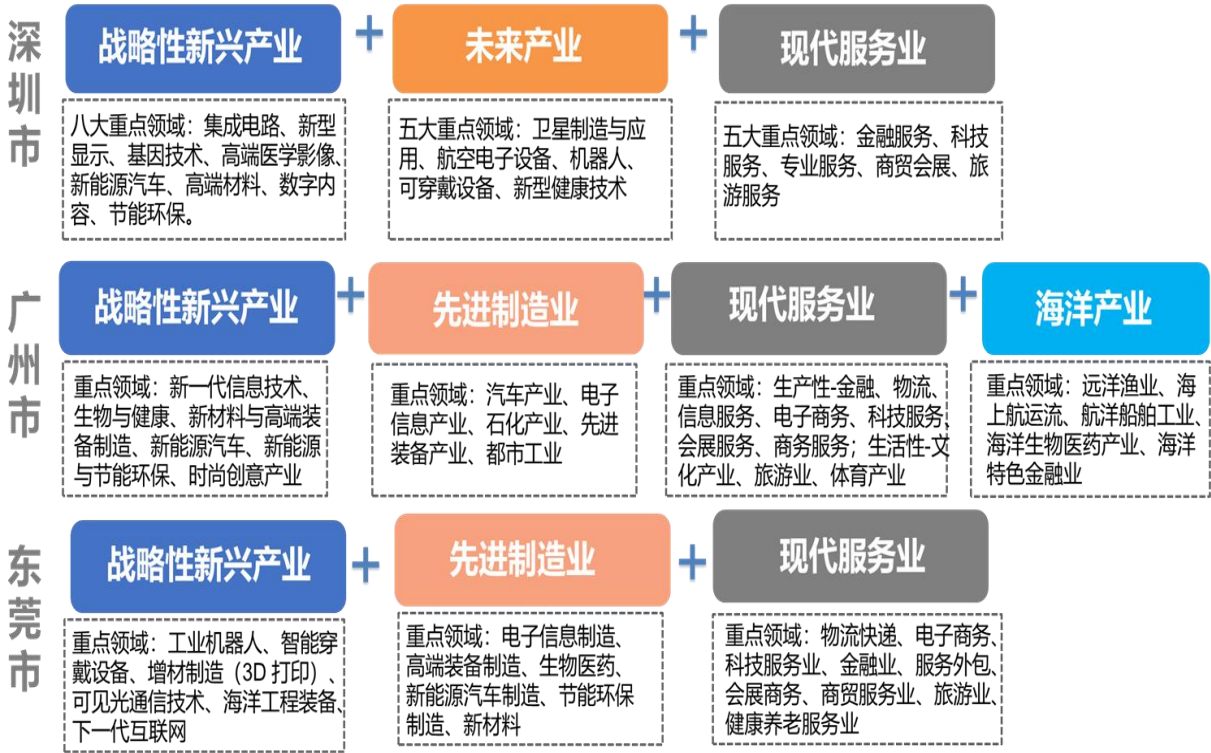
未来通过对汕尾四大港区的优化建设以及航道通行能力的优化提升，完善的海陆运输系统，进一步提升了汕尾市的货物疏散能力，为汕尾市物流产业的发展起到了带动作用，进一步提升了汕尾市在区域物流网络中的节点地位。



3.2.4 深汕合作契机，增添商业发展动力

汕尾融入广东省的“双区建设、双城联动”发展

近期，广东省提出“双区建设、双城联动”发展，全力推动珠海、汕头经济特区和沿海开放城市深化改革开放，营造有利于粤港澳大湾区建设的法治环境、营商环境；推进广州、深圳双城联动发展。



深汕两市孕育合作契机，产业发展迎来窗口期

汕尾将要构建“一核一带两轴四片”的产业布局。

建设汕尾中心城区现代服务核；打造沿海经济发展带。重点发展海洋经济、数字经济和滨海旅游业；构建两个产业主轴，包括双区产业转移承接和优势产业发展轴、战略性新兴产业和先进制造产业轴；加快建设四个片区。



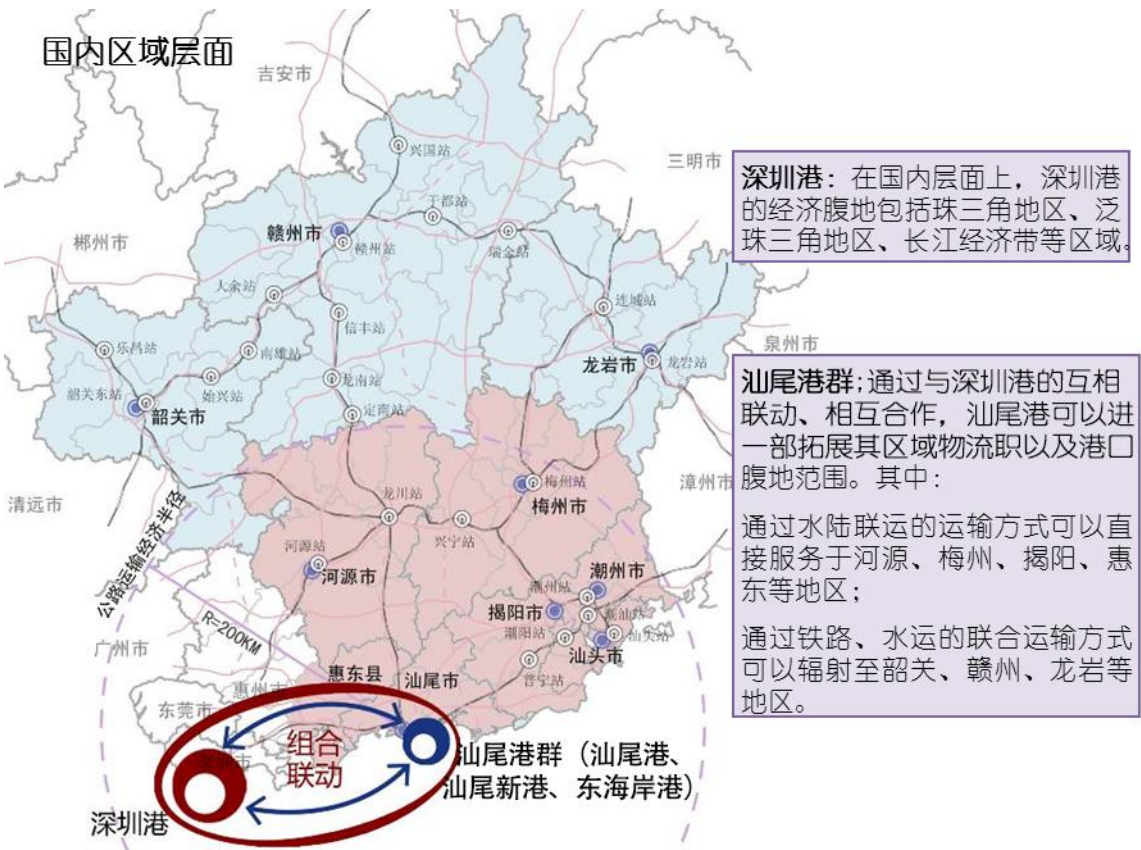
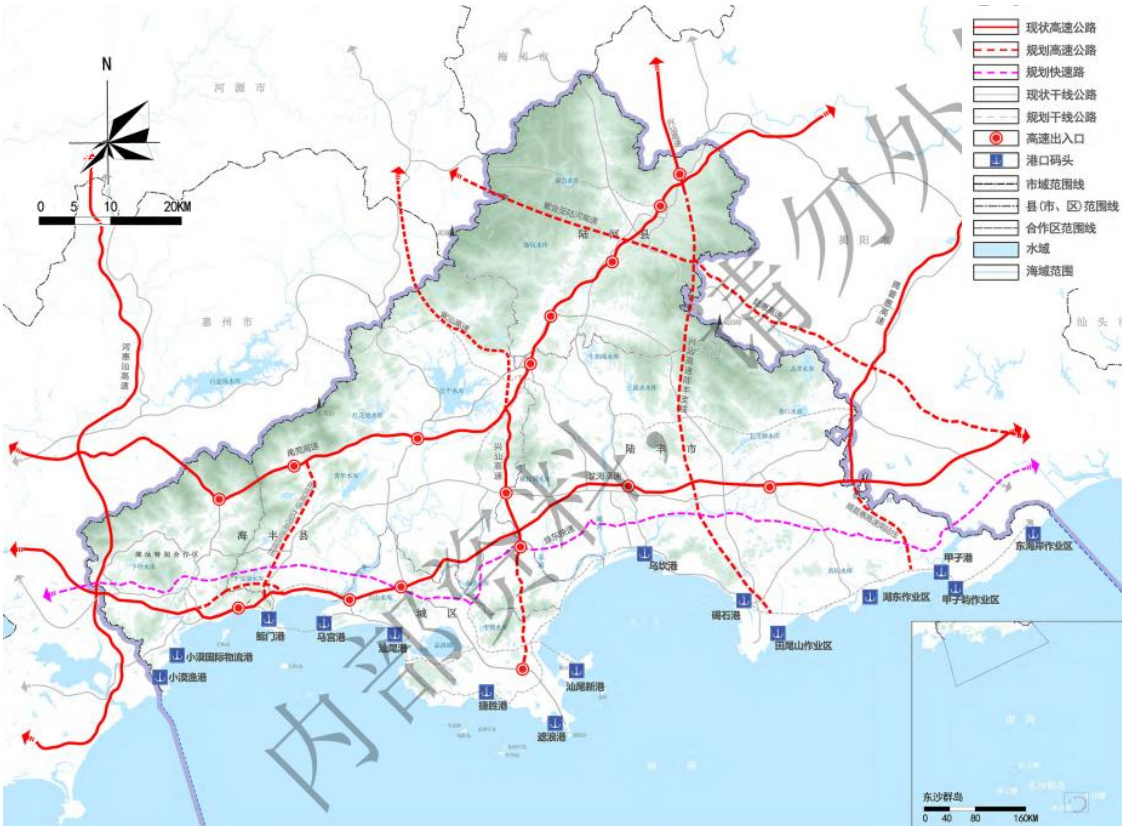
第四章 商业发展策略与总体布局

4.1 发展策略

4.1.1 陆港联运驱动，培育大宗商贸，打造区域商贸流通平台

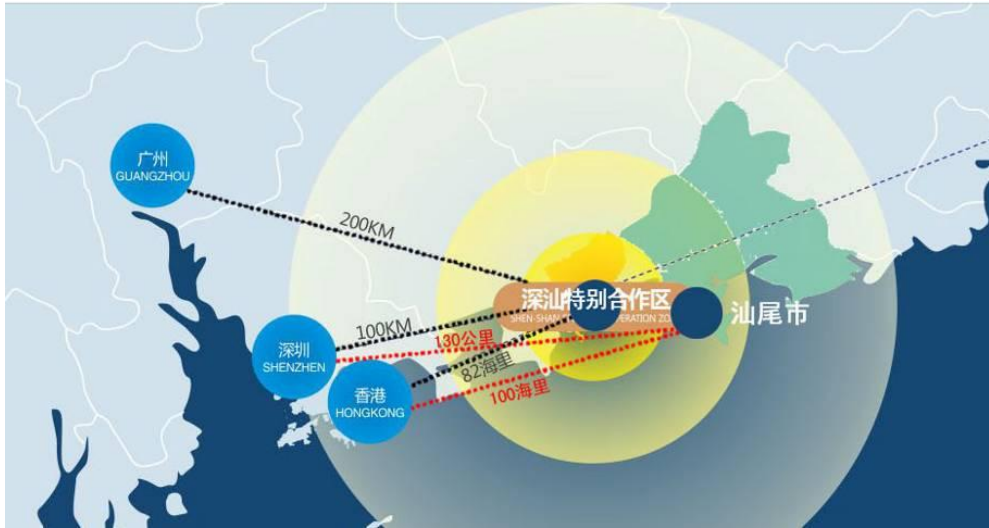
汕尾毗邻粤港澳大湾区，衔接着大湾区经济板块、潮汕经济板块和粤东北经济板块三大经济板块，是广东省东部地区的重要交通走廊。根据《汕尾市国土空间总体规划（2021-2035 年）》以及《汕尾市综合立体交通网规划（2021-2035 年）》，未来汕尾市高快速交通条件将得到极大改善，区域交通枢纽的作用将得到充分的体现，能够为汕尾市的商贸产业发展提供巨大的帮助。

汕尾港作为广东省地区性重要港口之一，依托其紧邻粤港澳大湾区的区位优势，将成为承接大湾区港口运输功能外溢的桥头堡。随着深汕合作区的加速推进，依托深圳港在国际的影响力以及汕尾市交通条件的改善，有利于推动汕尾市区域商贸产业的发展，使汕尾成为粤东地区重要的商贸流通平台。

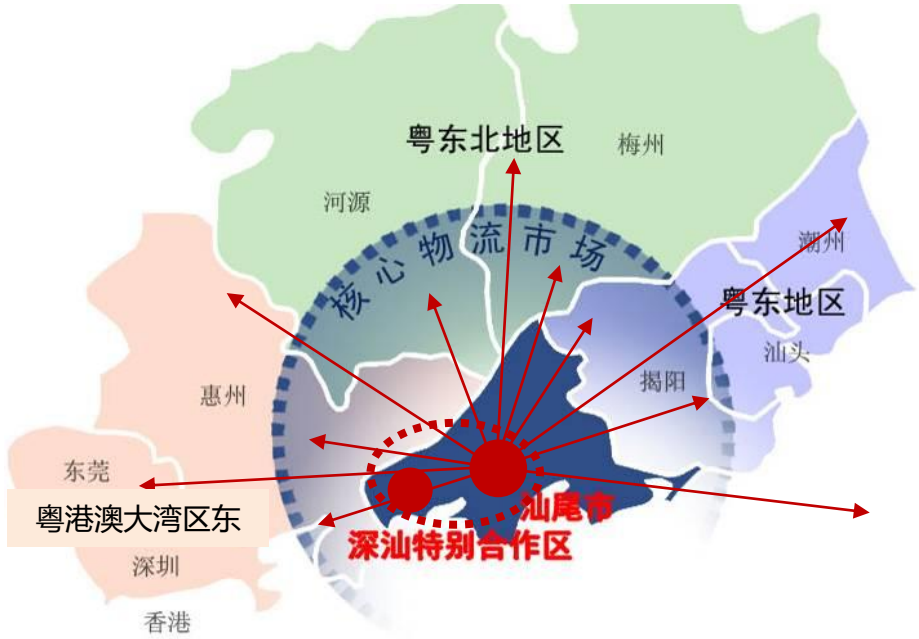


4.1.2 立足大湾区东部经济板块衔接点，服务、辐射大湾区

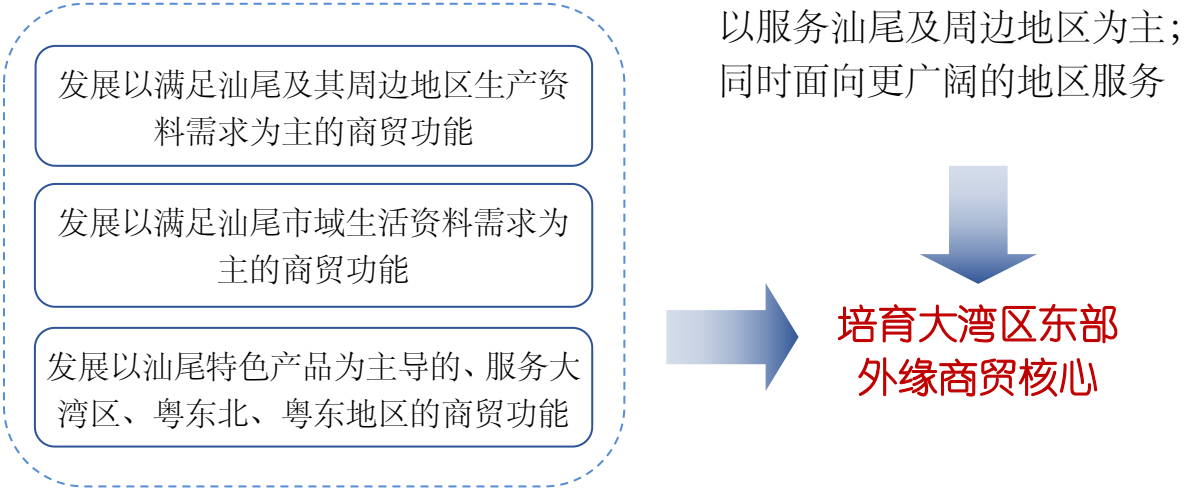
依托地处大湾区东部经济板块衔接点的区位优势，以深汕合作和大湾区经济产业的对外辐射为重要契机，汕尾可以深入联动深圳，以地域优势弥补大湾区发展空间有限的局限，以大湾区东部衔接点为基点，大力发展服务大湾区东部外缘的商贸功能。



汕尾所在的大湾区、潮汕和粤东北交界的亚区域内具有商贸流通中转交换的市场需求，依托陆港联运所带来的大流通能力优势，这一区域将成为汕尾市商贸业的核心市场腹地。



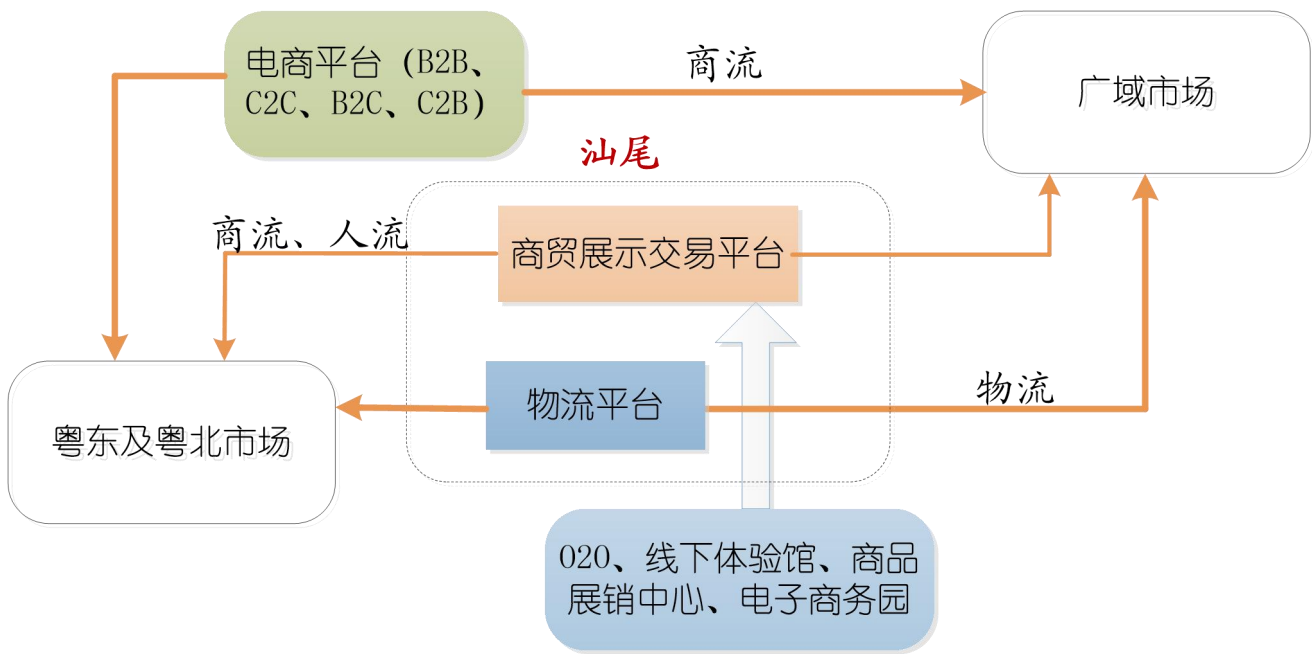
汕尾市需要夯实包括惠东县、紫金县、五华市、揭西县、普宁市、惠来县等小城市在内的核心市场区域，叠加港口腹地的拓展，推动商贸产业发展。



4.1.3 虚实商贸融合，培育立体商业，升级零售商贸产业业态

目前，汕尾市电子商务处于快速发展阶段，对传统商品交易的分流趋势越来越明显，对当前以实物交易为主的商贸业造成了一定冲击。

与此同时，众多新型电商模式的出现，也极大丰富了商贸业态创新空间。汕尾市应积极利用电商快速发展的契机，积极推动线上电子商务发展，尤其是大宗商品（燃油、煤矿、铁、钢材等）和跨境电商等的电子商务产业发展，实现实体商业与电子商务共同发展，在信息化交易时代继续抢占区域商贸物流的中心地位。

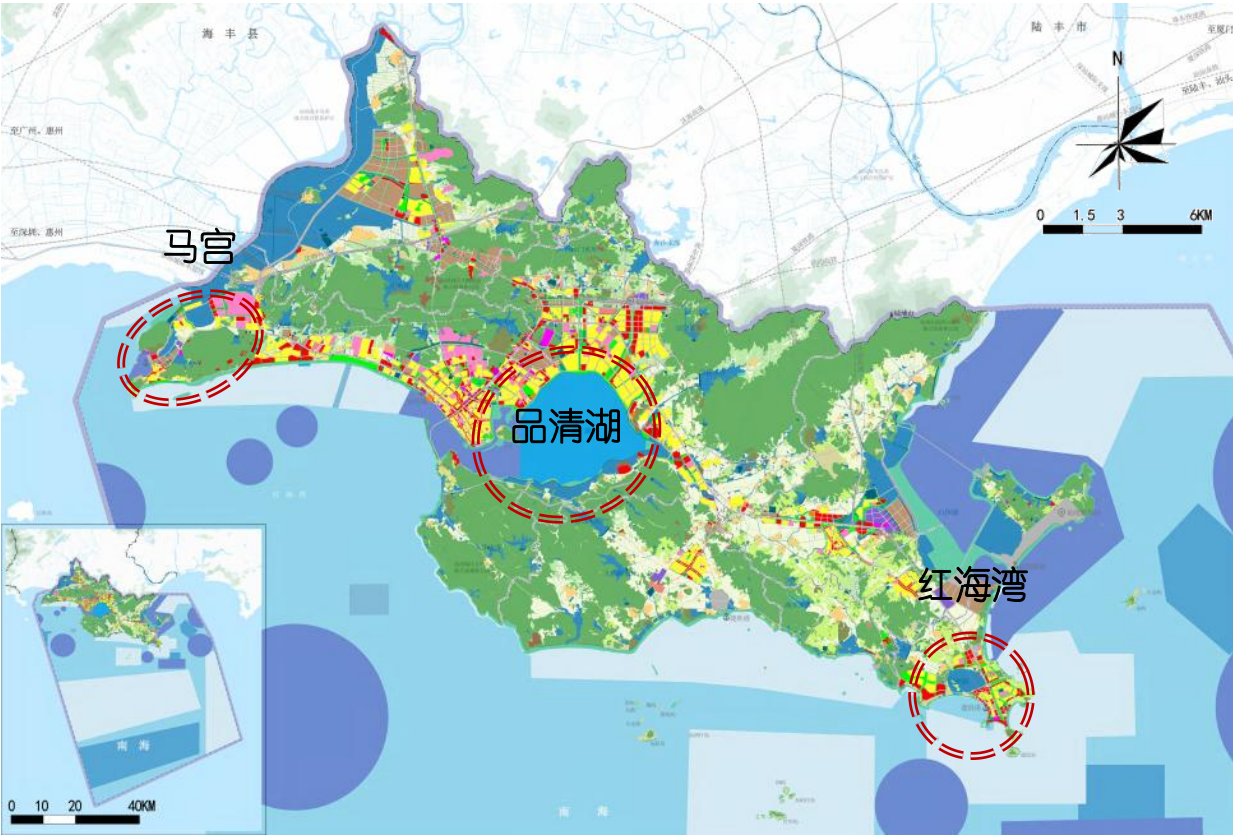


根据《汕尾市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，至 2035 年，汕尾市城镇化率将达到 75%；提升完善现代服务业，推动中央商务区与物流枢纽建设。根据商业发展规律，汕尾市商业正在以购物中心为主的快速发展阶段，同时开始出现体验式商业设施。而汕尾现状商业网点以平面街区式布局模式为主，应顺应汕尾经济发展趋势，逐步引导商业网点向购物中心方向发展，建设立体商业，逐步提升零售商业产业的业态层次服务水平。



4.1.4 挖掘滨海资源，融合历史风貌，培育特色商业产业网点

充分利用汕尾红海湾、环品清湖以及滨海渔港、屿仔岛等滨海资源，结合海鲜水产，布局滨海休闲游憩和娱乐餐饮商业网点，打造滨海特色休闲商业产业带。



马宫：海鲜美食节，休闲度假
依托国家级中心渔港级优质滨海资源，完善休闲度假配套设施，举办海鲜美食节，开展海上观光等旅游功能。



品清湖：生态休闲度假
主要发展商务休闲、度假体验、水上娱乐等功能，打造成为与老城区联动发展的商务休闲旅游度假区。



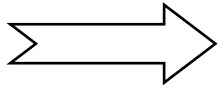
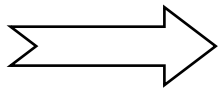
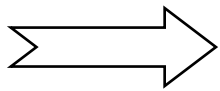
红海湾：海湾旅游度假
结合滨海秀丽的风光和丰富的人文景观，打造海湾休闲旅游度假商业圈。



对汕尾市三马路现存骑楼进行保护性修缮，优化提升骑楼零售商业发展环境，打造一批骑楼式步行街、餐饮街、娱乐街等特色商业街区；同时，结合凤山祖庙旅游区的开发，完善凤山祖庙旅游区的配套服务，实现骑楼文化与妈祖文化的融合发展。



历史
骑楼



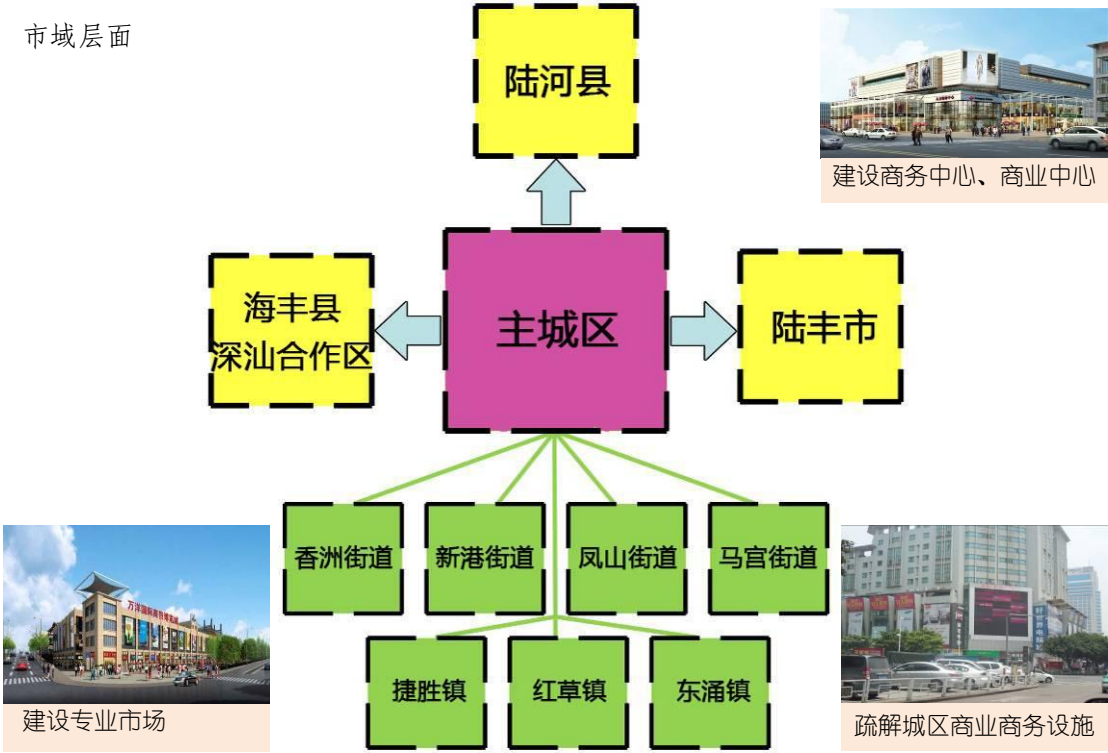
4.1.5 协同城市布局，渐进疏旧扩新，架构商贸网点布局体系

《汕尾市国土空间总体规划（2021-2035 年）》构建“三山两湖两海湾、一带两轴四组团”的空间结构。本次规划作为国土空间总体规划指导下的专项规划，应顺应国土空间总体规划的空间发展要求，依托各大组团，布局新型现代化商业业态。

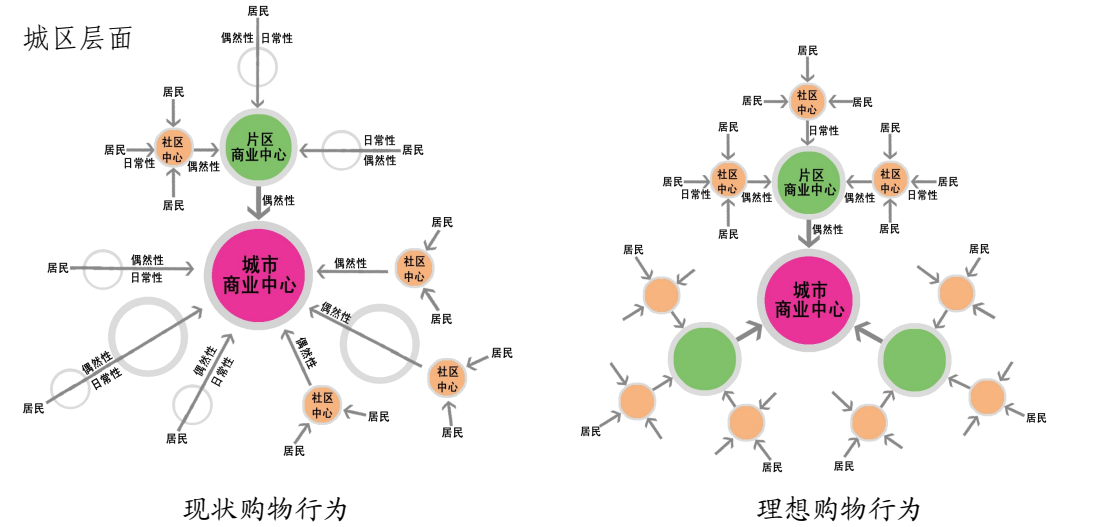


规划应协同城市布局，分类分级配置商业网点体系，其中：市域层面主要以主城区商贸向周边管辖县（市、区）联通协同，疏解老城旧区商贸空间混杂拥挤的局面，从而推动老城区扩容、升级提质；城区层面，对部分商贸网点进行整合，从而形成一个较大的商贸联合体系，以此寻求建设商贸设施空间。通过这两种方式的有效实施，进而推动汕尾架构商贸网点布局体系。

市域层面



城区层面



4.2 发展目标

善用汕尾西临深圳和大湾区、东接汕潮揭的区位优势，抢抓“双区驱动”“双城联动”和全省构建“一核一带一区”区域发展格局、深圳都市圈规划建设等重大战略机遇，向西全面接轨深圳、融入“双区”，向东携手汕潮揭。深入贯彻《汕尾市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，打造“沿海经济带靓丽明珠和现代化滨海城市”的目标愿景；同时，呼应《汕尾市国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》的要求，将汕尾市商业网点体系建设成为：

融入“双区、双城”，辐射赣、粤、闽交汇区域，重点服务汕尾以及周边区域的

- **广东省沿海经济带商贸城市**
- **具有山海湖城特色和多元历史文化的现代化滨海旅游城市**
- **地区性物流枢纽**



4.3 发展规模

4.3.1 零售业发展规模

社会消费品零售总额预测

■ 基于趋势外推法的社会消费品零售总额

2019-2023 年汕尾市社会消费品零售总额从 442.26 亿元增长至 491.45 亿元，年均增速约为 3.93%。近五年社会消费品零售总额增速波动，2019 年增速明显，达 8%以上；2020 年受疫情影响，下降至负值；2021 年回暖，上升至超 9%；2022 年再次下滑至-0.37%；2023 年回归平稳，增速为 3.35%。

根据《汕尾市商务发展第十四个五年规划》，2025 年汕尾市社会消费品零售总额力争实现 933 亿元。

除去疫情影响，考虑汕尾未来产业和商业发展，预计 2025-2035 年汕尾市社会消费品零售额的年均增速为 5%。

因此，预计 2025 年和 2035 年汕尾市社会消费品零售总额分别约为 933 亿元、1520 亿元。

■ 基于系数法的社会消费品零售总额

2023 年，粤东四市与粤港澳大湾区各城市社会消费品零售总额占 GDP 的比例多在 30%-50% 区间内。粤东四市中，汕尾社会消费品零售总额占 CDP 比例最低，仅为 34.35%；粤港澳大湾区各城市社会消费品零售总额占 CDP 比例基本维持在 30%-45%之间。

2023 年粤东四市与粤港澳大湾区各城市 GDP 与社会消费品零售总额比例关系

地区	城市	GDP（亿元）	社会消费品零售总额（亿元）	比例
粤东四市	汕尾	1430.84	491.45	34.35%
	汕头	3158.32	1546.28	48.96%
	潮州	1356.59	508.97	37.52%
	揭阳	2445.03	1098.85	44.94%
粤港澳大湾区	广州	30355.73	11012.62	36.28%
	深圳	34606.4	10486.19	30.30%
	佛山	13276.14	3734.48	28.13%

	中山	3850.65	1643.91	42.69%
	珠海	4233.22	1078.97	25.49%
	江门	4022.25	1347.9	33.51%
	惠州	5639.68	2144.9	38.03%
	肇庆	2792.51	1180.6	42.28%
	东莞	11438.13	4408.12	38.54%

2019-2023 年，汕尾市历年社会消费品零售总额占全市 GDP 的比例相对稳定，基本维持在 40%左右。

汕尾市历年社会消费品零售总额占 GDP 比例（单位：%）

年份	2019	2020	2021	2022	2023
比例	41.09	39.15	37.13	35.74	34.35

2019-2023 年，汕尾市 GDP 年均增速为 7.49%，至 2023 年 GDP 达到 1430.84 亿元；《汕尾市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》预计 2025 年汕尾市 GDP 达 1800 亿元，增速为 7%。由于中国经济发展进入新常态，GDP 发展速度有所放缓，因此 2035 年汕尾市 GDP 达 3223 亿元，增速为 6%。

随着汕尾市交通条件的改善，汕尾市商贸服务业的辐射范围将从本市扩大到粤东地区以及部分粤北地区；同时参考国内其他城市社会消费品零售总额占 GDP 的比例，预计汕尾市社会消费品零售总额占 GDP 的比例为 43%，可得 2025 年、2035 年汕尾市社会消费品零售总额将分别达到 774 亿元、1386 亿元左右。

■ 总结

衔接《汕尾市商务发展第十四个五年规划》，2025 年汕尾市社会消费品零售总额为 933 亿元。

综合考虑趋势外推法与系数法，2035 年汕尾市社会消费品零售总额为 1450 亿元。

零售商业营业面积预测

《汕尾市国土空间总体规划（2011-2035 年）》预测 2025 年，汕尾全市常住人口约 280 万人；2035 年，汕尾全市常住人口约 300 万人。

参考国内外城镇（地区）商业配置经验、行业普遍认可标准，近期、远期人均零售商业营业面积分别按 1.2、1.5 平方米/人的标准进行配置。则至 2025 年、2035 年，汕尾全市需零售商业营业面积分别约 336 万平方米、450 万平方米。

国内外城市（地区）商业配置经验				
城市（地区）		人均零售商业营业面积 （平方米）	GDP（亿元）	年度
一线城市	北京	2	35400	2019 年
	上海	1.4	38000	2019 年
	广州	1.83	28200	2021 年
二线城市	武汉	1.55	17700	2021 年
	济南	0.78	11400	2021 年
	石家庄	1.21	7100.6	2022 年
发达国家（地区）	纽约	2	10651.49（亿美元）	2019 年
	东京	1.85	10200（亿美元）	2019 年
	香港	1.52	3631（亿美元）	2019 年
		1.2	1400	2025 年
		1.5	2750	2035 年

4.3.2 交易市场发展规模

批发业交易规模预测

■ 基于趋势外推法的市场交易规模

2018-2023 年，汕尾市批发销售额从 106.14 亿元增长至 159.30 亿元，年均增长率为 12.52%，高于汕尾市同时期第三产业 9.27%的年均增速。

《汕尾国土空间总体规划（2021-2035 年）》提出，汕尾市推动中央商务区与物流枢纽建设，提升完善现代服务业。同时，《汕尾市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》提出，大力发展科技服务业、全力发展金融服务业、大力发展现代物流业、培育发展通用航空服务业、优化发展商贸服务业、创新文旅特色服务业。汕尾商业发展体系呈现多元化发展趋势。

因此，参照汕尾市第三产业增长预测，预计 2023-2025 年、2026-2035 年汕尾市批发交易额年均增速分别达到 8%、4%，则 2025 年、2035 年全市批发销售额将分别达到 185 亿元、275 亿元。

■ 基于批零系数法的市场交易规模

近年来，汕尾市批零系数维持在 1:3 左右，考虑到《汕尾国土空间总体规划（2021-2035 年）》、《汕尾市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》等规划对商贸产业的发展要求以及汕尾市的实际情况，未来汕尾市批发业将提速发展，预计 2025 年、2035 年全市批零系数将达到 1:3 和 1:2。

汕尾市批发零售交易总额与社会消费品零售总额的比例呈上升趋势，从 2019 年的 1：3.11 上升至 2022 年的 1：2.59。预计 2025 年和 2035 年，汕尾市批发零售交易总额与社会消费品零售总额的比例分别为 0.90：1 和 1.05:1。根据预测，2025 年、2035 年，汕尾市社会消费品零售总额分别为 933 亿元和 1450 亿元。则 2025 年、2035 年，汕尾市批发零售交易总额分别约为 1030 亿元和 1380 亿元。

按照 1.05：1 和 1：2 的批零系数计算，2025 年、2035 年汕尾市批发交易额分别约 258 亿元和 460 亿元。

综合以上两种预测方法，可得 2025 年、2035 年汕尾市批发销售额分别约为 205 亿元、360 亿元。

2019-2023 年汕尾市批发零售业发展情况及批零系数

年份	2019	2020	2021	2022	2023
批发额（亿元）	106.14	105.53	139.32	141.07	159.30
零售额（亿元）	330.06	314.45	374.31	388.94	412.89
批零比例	1：3.11	1：2.98	1：2.69	1：2.76	1：2.59

2019-2023 年汕尾市批发零售额与社会消费品零售总额的比例关系

年份	2019	2020	2021	2022	2023
批发零售额（亿元）	436.2	419.98	513.63	530.01	572.19
社会消费品零售总额(亿元)	442.26	435.65	477.30	475.53	491.45
比例	1.01：1	1.04：1	0.93：1	0.90：1	0.86：1

批发市场用地规模预测

根据统计年鉴，汕尾市 2019-2023 年，平均单位营业面积批发额 0.95 万元/平方米。

考虑到批发业的规模化、专业化发展将是未来的主流趋势，规划到 2025 年和 2035 年，汕尾市批发市场的单位营业面积成交额分别以 1 万元/平方米、1.5 万元/平方米测算，结合上述预测，2025 年、2035 年汕尾市批发销售额分别约为 205 亿元、360 亿元，则**批发市场营业总面积**预计约 205 万平方米和 540 万平方米。

批发市场的建设强度适中，其市场占地面积和营业面积的比值多在 1.5-2.0 左右，且 70% 以上的规模商品交易市场集中在汕尾中心城区，则 2025 年、2035 年**汕尾市中心城区批发市场**占地面积应分别控制在 102-136 公顷、270-336 公顷。

2019-2023 年单位营业面积批发额

	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
单位营业面积批发额	0.82	0.47	0.51	1.07	1.87

4.3.3 物流产业发展规模

物流运输规模预测

物流增加值规模

参考《汕尾市物流专项规划（2021-2035 年）》，2025 年和 2035 年，汕尾市物流增加值将分别达到 57 亿元和 145 亿元。

货运量规模预测

参考《汕尾市物流专项规划（2021-2035 年）》，2025 年和 2035 年，汕尾市物流货运规模将达到 2000 万吨和 4900 万吨。

物流用地规模预测

参考《汕尾市物流专项规划（2021-2035 年）》，2025 年和 2035 年，汕尾市货运若全部以物流园区的空间模式承担，宜分别将物流仓储用地规模控制在 1.70 平方公里和 5.20 平方公里内。

4.4 市域商业网点布局体系

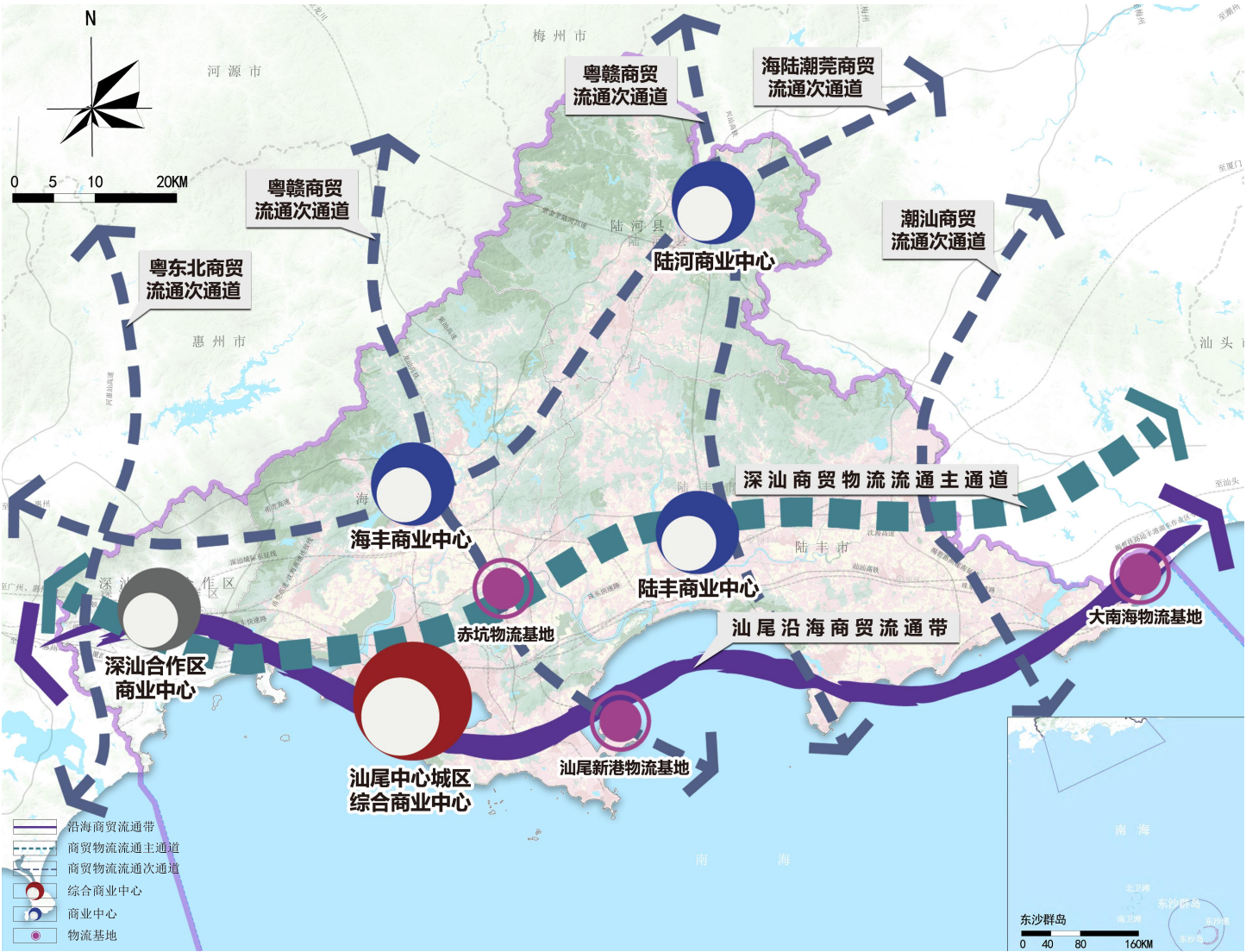
4.4.1 市域商业网点布局格局

规划形成“一核三心、三基地、一轴带、六通道”的商业网点布局体系。其中：

建构以“一核三心”为主体的零售商业中心网络布局体系，其中：结合汕尾中心城区，引入现代大中型商业业态，建设市级综合商业中心；优化海丰、陆丰和陆河三县（市）的商业网点布局体系，集聚提升商业业态，进一步提升三县（市）商业中心的综合服务能力，建设县级商业中心。

培育汕尾新港物流基地、赤坑物流基地及大南海物流基地，其中：充分发挥海港大进大出的物流集散功能，依托汕尾新港，培育汕尾新港物流基地；结合河源至汕尾铁路和沈海高速等陆路交通优势，培育赤坑物流基地；依托大南海石化产业园，培育大南海物流基地。

建构“一轴带、六通道”的商贸流通轴带网络，其中：“一轴带”为汕尾沿海商贸流通带，串联深汕合作区、汕尾中心城区综合商业中心、汕尾新港物流基地及大南海物流基地，往东联系粤东四市，向西联系深圳、惠州。“六通道”为“一主五次”，“主通道”为深汕商贸物流流通主通道，“次通道”为一条粤东北商贸流通次通道、两条粤赣商贸流通次通道、一条海陆潮莞商贸流通次通道、一条潮汕商贸流通次通道。



汕尾市市域商业网点布局体系图

4.4.2 中心城区商业网点布局体系

规划在中心城区内构建“三心七点、一基地，一带、一轴、一环”的中心城区商业网点布局体系。其中：

打造三个城市级综合商业中心，其中：优化提升老城综合商业中心，积极发展建设品清湖综合商业中心，依托汕尾站建设火车站商贸综合商业中心。

培育七个组团商业中心，其中：结合中心城区国土空间总体规划空间布局，分别在红草组团、马宫组团、金町湾组团、石洲组团、捷胜组团、田墘组团、遮浪组团培育发展七个组团商业中心，承担组团内的商业服务职能。

建设汕尾新港物流基地，充分发挥海港大进大出的物流集散功能，打造成为粤东地区的枢纽海港物流基地。

强化两条商贸、商业轴带，其中：充分发掘滨海生态景观资源优势，沿线布局商业服务游憩设施，打造滨海商业发展带；依托汕尾大道及红海湾大道，打造城市商贸发展轴，串联红草组团商业中心、火车站商贸综合商业中心、品清湖综合商业中心、石洲组团商业中心、田墘组团商业中心、汕尾新港物流基地、遮浪组团商业中心，强化陆港铁联运。

塑造品清湖休闲商业环，围绕品清湖，结合滨水资源环境，打造特色休闲商业环。



中心城区商业网点布局体系图

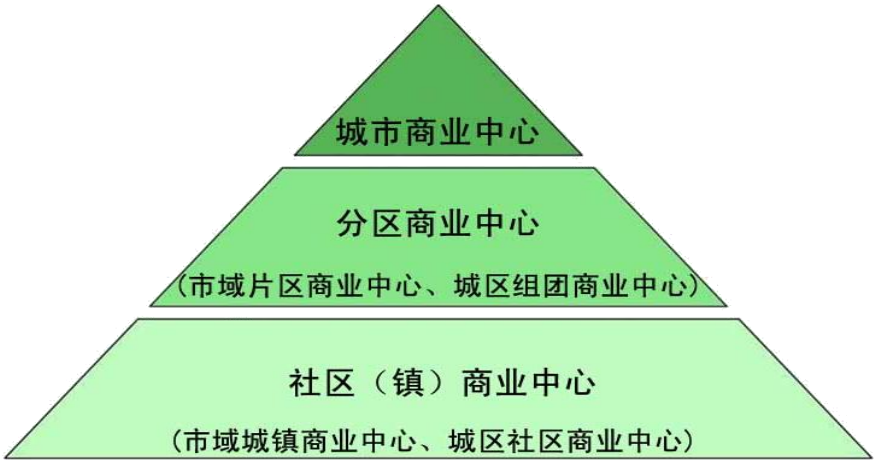
第五章 城市商业网点规划

5.1 城市商业中心规划布局

5.1.1 城市商业中心层级设置

衔接《汕尾市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中心城区空间结构，结合综合服务中心和功能组团布局，构建多个市级和组团级商业中心，并在此基础上建立“市级中心-组团（片区）中心-居住区中心-小区中心”四级商业金融服务中心体系，形成“一核两心多点”的商业服务格局。其中：“一核两心”指高铁站商贸商务服务核心与品清湖综合商业服务中心、老城综合商业服务中心三个城市级商业服务中心，共同组成的汕尾城区商业金融中心；“多点”指马宫、红草、金町湾、石洲、捷胜、田墘、遮浪七个组团（片区）商业点。

本次规划以《汕尾市国土空间总体规划（2021-2035 年）》为基础，在中心城区提出构建“城市商业中心-组团（片区）商业中心-社区（镇）商业中心”的三级商业中心结构，并通过调校各级商业中心服务人口的规模门槛和服务范围，建立平缓过渡、更切合城市居民商业服务需求的商业中心布局体系。



《汕尾市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中心城区空间结构规划

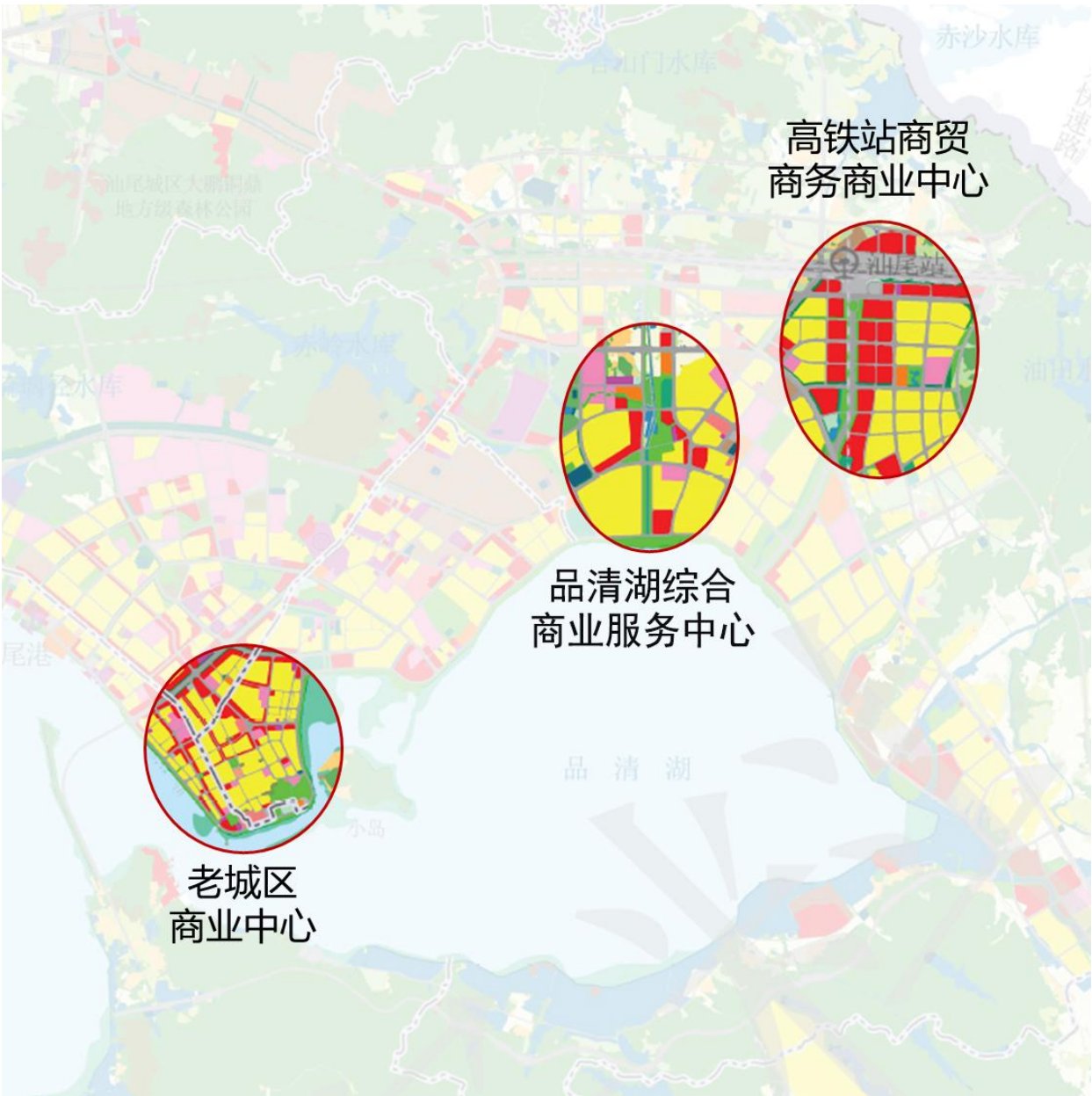
各级商业中心设置标准

等级	服务半径	服务规模	设置导向
城市商业中心	市域及至周边临近地区	60 万人以上	为市域和区域提供低频率、高层级零售商业服务。
组团（片区）商业中心	3.0 公里左右,可 10 分钟公交抵达	10 万人以内	- 服务于中心城区的各个组团； - 设置与城市居民日常生活较为密切的中档次零售商品和服务； - 城市商业中心周边的范围内，由城市商业中心承担组团（片区）商业中心服务职能，可不设置组团（片区）商业中心。
社区（镇）商业中心	0.6-1.5 公里半径范围，可慢行 10-15 分钟抵达	一般为 1-5 万人左右	- 贴合人口规模均衡布局，组团（片区）商业中心周边 1 公里范围内可不设社区（镇）商业中心； - 为周边社区居民提供高频率、日常生活必需品和商业服务。

5.1.2 城市商业中心规划布局

结合老城区、品清湖及汕尾高铁站的发展和建设，顺应品清湖的发展战略，同时依托品清湖的区位优势及高铁站的交通优势，规划在汕尾中心城区构建三个城市商业中心，为城市居民及区域人流提供综合型商业服务。其中：

- **老城商业中心：**位于汕尾大道以东、四马路以南的汕尾老城区中。重点发展特色商业街、专业街，辅助发展商业综合体、大中型零售网点、酒店餐饮等类型商业网点，优化提升汕尾老城区的商业网点布局。
- **品清湖综合商业服务中心：**位于品清湖城市中轴线位置。着力发展大型现代化商业综合体，以发展高端购物、休闲娱乐、酒店会议等类型商业设施为主，构建现代化商业中心。
- **高铁站商贸商务商业中心：**位于高铁站南侧站前路两侧沿线区域。重点依托高铁站点，充分利用高铁站的交通优势，发展以商品批发交易为主，辅助发展餐饮、住宿等配套商业设施类型，形成高铁站点商业集聚区。



中心城区城市商业中心规划布局图

中心城区城市商业中心规划一览表

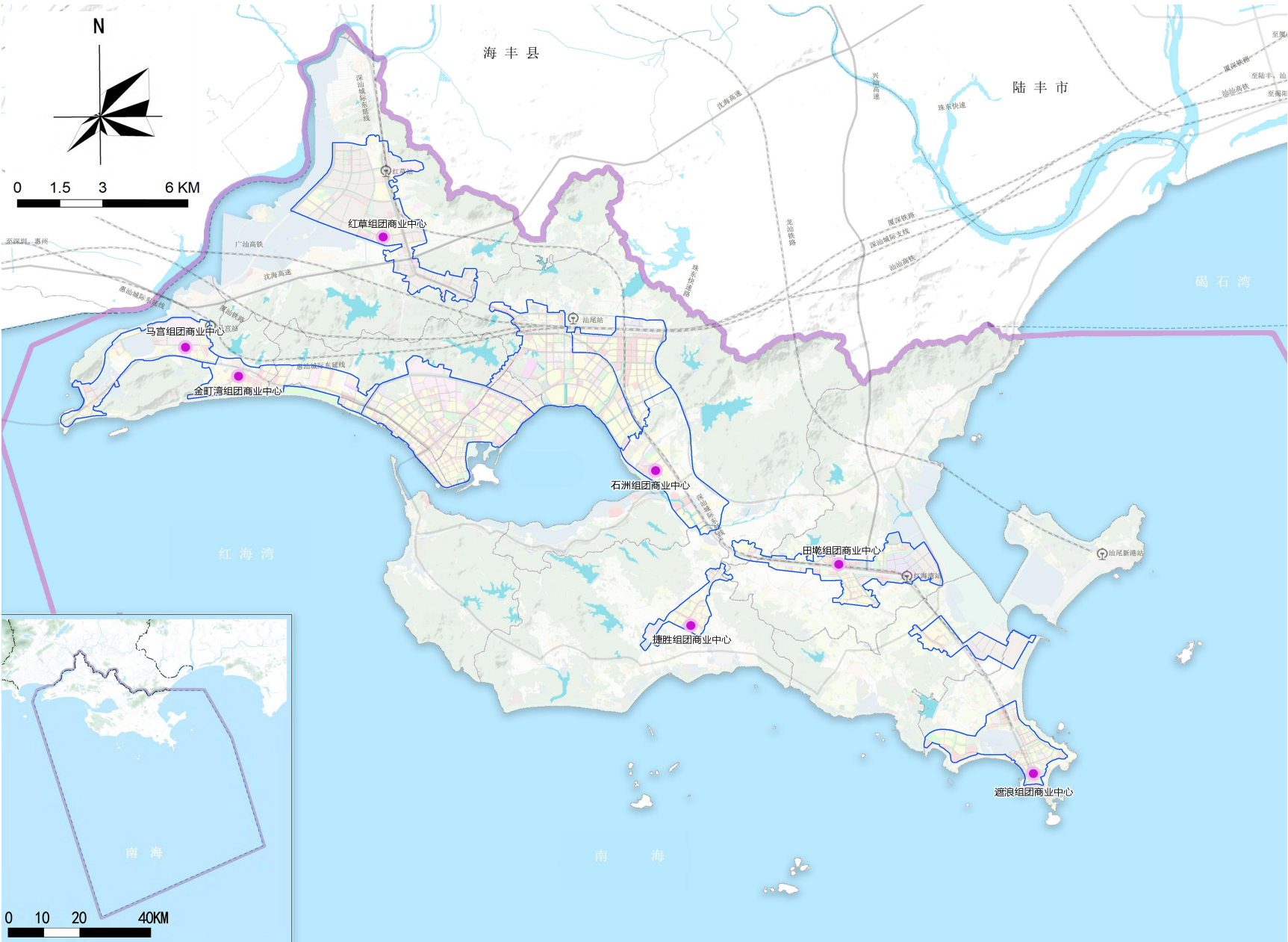
名称	功能定位	商业中心规模		规划指引
		服务人口规模	零售商业营业规模	
老城商业中心	- 具有汕尾文化底蕴和历史风韵的街区式、传统型城市商业中心区。 - 汕尾中心城区商业中心的重要组成部分，服务市域及周边县（市、区），同时承担老城区的商业中心服务职能。	主要汕尾市中心城区，辐射市域各市(县、区)	约 21.2 万平方米	- 以疏解提质为方向，逐步迁转批发商贸、家居建材、低质业态等类型的商业网点。 - 充分结合老城区的文化底蕴和历史风韵，沿袭商业中心的发展传统和空间组织模式，形成以二马路、三马路等商业街为核心，以“综合商业街+步行街+专业街+特色商业辅街”为零售商业网点主要空间组织模式的街区式商业中心。 - 加快掇鸟街、联兴街、新城街等区域的旧城更新改造，结合旧城的更新改造，海味产品、IT 产品、服装饰品、特色小吃等类型的商业形态，构建特色专业商业街，进一步丰富老城区商业中心的环境特色和业态特色。 - 优化提升特色化休闲娱乐、星级酒店、餐饮等配套商业服务设施的规模、业态水平，完善老城区的配套商业服务设施。
品清湖综合商业服务中心	- 复合高端购物、商务办公、酒店会议、餐饮娱乐等多元功能的新城综合服务核心。 - 品清湖商业中心的主核之一，服务市域及周边县（市、区），同时承担城东等组团商业中心的服务职能。		约 18.0 万平方米	- 以新建大型现代化购物中心、商业综合体为主要方向，全面扩展提升品清湖的综合商业服务能力，打造城东新区城市中轴线的核心商业网点，形成现代化、综合性的新兴城市商圈。 - 在城市中轴线上建设达到城市地标建筑要求的城市商业综合体，以主题型购物中心和五星级酒店为主力店，强化城市综合商业中心的业态复合程度，同时扩展提升高档百货、品牌专业店、星级宾馆、大中型餐饮娱乐、商务办公、会议等类型商业网点的配置规模和业态层级，提升城市商业中心的综合服务能力。 - 结合城市中轴线的规划设计，沿轴线发展休闲餐饮、酒吧娱乐等类型商业设施，同时注重商业设施与水系的结合，提升品清湖商业中心的商业氛围和活力。 - 按照相关规定，完善停车场所、公共厕所、休憩空间等公共配套设施的配置，营造空间延续、风格错位的城市开放空间。
高铁站商贸商务中心	- 以商品批发交易活动为主，辅以餐饮、住宿、物流、加工等配套功能的专业市场集聚区。 - 高铁站区域商业中心的重要组成部分，服务市域及周边县（市、区）。		约 8.0 万平方米	- 结合汕尾高铁站点的建设，整合中心城区各类型交易市场，将交易市场分类布置于高铁站点南侧区域，构建交易市场商贸群，同时适当加强餐饮住宿、商务办公、休闲娱乐等配套服务功能，推进高铁站区域商贸交易中心功能的整体构建和完善。 - 在站前路东侧通过新建销展一体的现代商贸城，发展汽车、家居建材、珠宝首饰等商品的展示洽购功能，同时构建商品展贸平台和电子商务平台，形成线上线下相融合的区域商品体验基地。 - 在站前路西侧布局商务办公、小型会展、餐饮、星级连锁酒店等配套功能，同时在站前横一路与站前路交汇处西南侧发展现代购物中心，进一步支撑商贸交易中心的有序发展，为城市居民、高铁客流、展贸区商流、区域游客等提供优质服务。 - 在高铁站北侧设置物流园区，为商贸区企业和商户的经营提供专业的物流服务，加快商贸区的配套设施建设，构建完善的商贸服务体系。

5.1.3 组团商业中心规划布局

根据《汕尾市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，预测至 2025 年汕尾中心城区的人口规模为 50 万人，至 2035 年汕尾中心城区的人口规模约为 63 万人。

按照城区组团商业中心服务半径约 3.0 公里的标准，汕尾中心城区应设置组团级商业中心 10 处。

参考《汕尾市国土空间总体规划（2021-2035 年）》的中心城区组团划分结构及用地布局，同时考虑到城市商业中心将同时承担城市商业中心所在组团的组团商业中心职责，本次规划在汕尾中心城区划分 7 个组团级商业服务中心，分别为马宫组团商业中心、红草组团商业中心、金町湾组团商业中心、石洲组团商业中心、捷胜组团商业中心、田乾组团商业中心和遮浪组团商业中心。



中心城区组团商业中心规划布局图

中心城区组团商业中心规划一览表

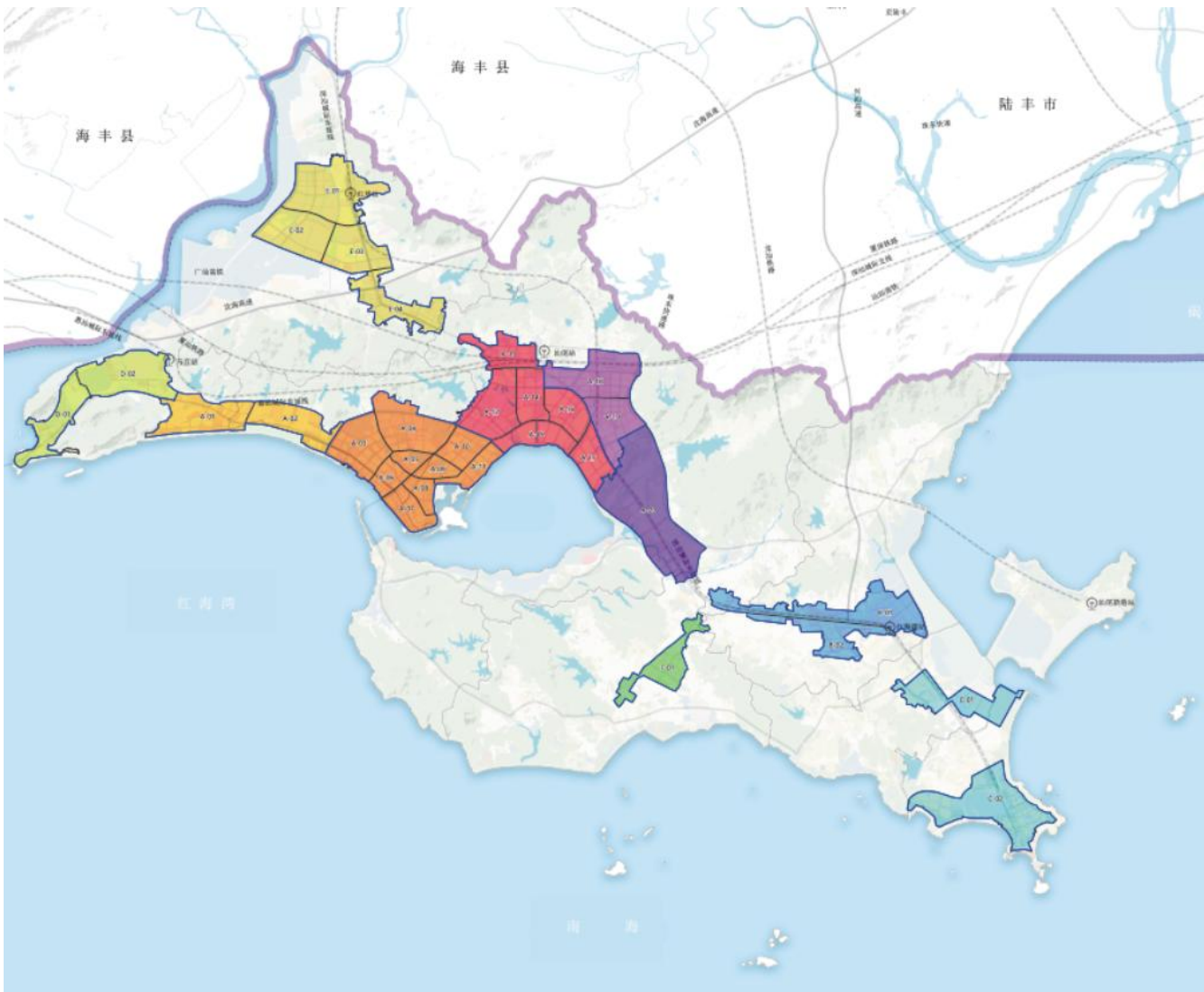
名称	功能定位	商业中心规模		规划指引
		服务人口规模	零售商业营业规模	
马宫组团商业中心	● 服务马宫组团的综合性商业服务中心； ● 为马宫渔港提供产业配套服务。	约 3.5 万人	约 5.2 万平方米	● 商业中心布局于规划职业教育园区南侧，采用“商业综合体+商业街区”的模式组织商业网点布局。 ● 以完善生活服务型网点为基础，提高专业店、专卖店、连锁超市等新型业态的比重，适度发展商业综合体、购物中心、主题百货等大中型商业业态，优化马宫组团的商业服务职能。 ● 围绕汕尾渔港，加快海鲜产品专业市场的建设，同时完善海鲜产品加工、物流配送等配套设施的建设。
红草组团商业中心	● 服务红草组团的综合性商业服务中心； ● 为红草产业园提供产业配套服务。	约 5.3 万人	约 8.0 万平方米	● 商业中心布局于海汕路西侧，结合城轨站点采用“商业综合体+商业街区”的模式组织商业网点布局。 ● 结合红草城轨站点的建设，以商业综合体的形式推进红草组团商业中心建设，一体化布局购物、餐饮、住宿、金融、影视娱乐、文化等功能。 ● 积极引入专卖店、专业店、连锁超市、折扣店等现代商业业态。 ● 结合红草产业园的建设，完善其相应的商业配套、物流配套等生产性服务设施。
金町湾组团商业中心	● 服务金町湾组团的综合性商业服务中心； ● 为金町湾的滨海度假旅游提供配套服务。	约 8.7 万人	约 7.8 万平方米	● 商业中心沿金町湾沙滩布局，采用“商业综合体+商业街区”的模式组织商业网点布局。 ● 以完善生活服务型网点为基础，提高专业店、专卖店、连锁超市等新型业态的比重，适度发展商业综合体、购物中心、主题百货等大中型商业业态，优化金町湾组团的商业服务职能。 ● 结合金町湾旅游景点的开发建设，开发特色商业空间，配置星级酒店、餐饮宾馆、商务金融、文化娱乐、休闲游憩等网点，提升金町湾的滨海度假服务体验。
石洲组团商业中心	● 服务石洲组团的综合性商业服务中心； ● 为周边的文化旅游提供配套服务。	约 4.9 万人	约 7.4 万平方米	● 商业中心布局于品清湖东侧，采用“商业综合体+商业街区”的模式组织商业网点布局。 ● 以完善生活服务型网点为基础，提高专业店、专卖店、连锁超市等新型业态的比重，适度发展商业综合体、购物中心、主题百货等大中型商业业态，优化石洲组团的商业服务职能。 ● 结合品清湖旅游景点的开发建设，开发特色商业空间，配置星级酒店、餐饮宾馆、商务金融、文化娱乐、休闲游憩等网点，提升品清湖的文旅服务体验。
捷胜组团商业中心	● 服务捷胜组团的综合性商业服务中心。	约 2.8 万人	约 4.2 万平方米	● 商业中心布局于石岗小学西侧，采用“大中型超市+商业街区”的模式组织商业网点布局。 ● 依托现状商业网点的布局，加快推进城镇商业中心建设，改变目前商业网点不足、配套滞后的问题，提升商业网点的服务能力，改善城镇居民生活服务水平。 ● 以基本生活服务型网点为主体，完善城镇商业服务职能，同时提高专业店、专卖店、连锁超市等业态的比重，同时可结合实际情况适当发展购物中心、主题百货等新型商业业态。
田乾组团商业中心	● 服务田乾组团的综合性商业服务中心。	约 4.4 万人	约 6.6 万平方米	● 商业中心布局于红海湾大道北侧，采用“商业综合体+商业街区”的模式组织商业网点布局。 ● 以完善生活服务型网点为基础，提高专业店、专卖店、连锁超市等新型业态的比重，适度发展商业综合体、购物中心、主题百货等大中型商业业态，优化田乾组团的商业服务职能。。
遮浪组团商业中心	● 服务红海湾组团的综合性商业服务中心； ● 为汕尾新港、临港产业园提供产业配套服务； ● 为红海湾的休闲旅游提供配套服务。	约 5.4 万人	约 8.1 万平方米	● 商业中心沿红海湾大道两侧布局，采用“商业综合体+商业街区”的模式组织商业网点布局。 ● 以完善生活服务型网点为基础，提高专业店、专卖店、连锁超市等新型业态的比重，适度发展商业综合体、购物中心、主题百货等大中型商业业态，优化红海湾组团的商业服务职能。 ● 结合红海湾旅游景点的开发建设，开发特色商业空间，配置星级酒店、餐饮宾馆、商务金融、文化娱乐、休闲游憩等网点，提升红海湾的商贸服务体验。 ● 结合汕尾新港、临港产业园的建设，完善其相应的商业配套、物流配套等生产性服务设施。

5.1.4 社区商业中心规划布局

(1) 中心城区社区划分

按照居住区人口规模标准，结合汕尾市的基本情况，规划将中心城区各商业片区往下细分为大型社区（2.0-5.0 万人）、小型社区（1.0-2.0 万人）两种社区类型，划分社区范围并进行编码，为社区级的商业网点配置提供基础。

规划在中心城区范围共划分 31 个社区，覆盖人口约 63 万人。



中心城区社区划分图

中心城区社区划分和编码

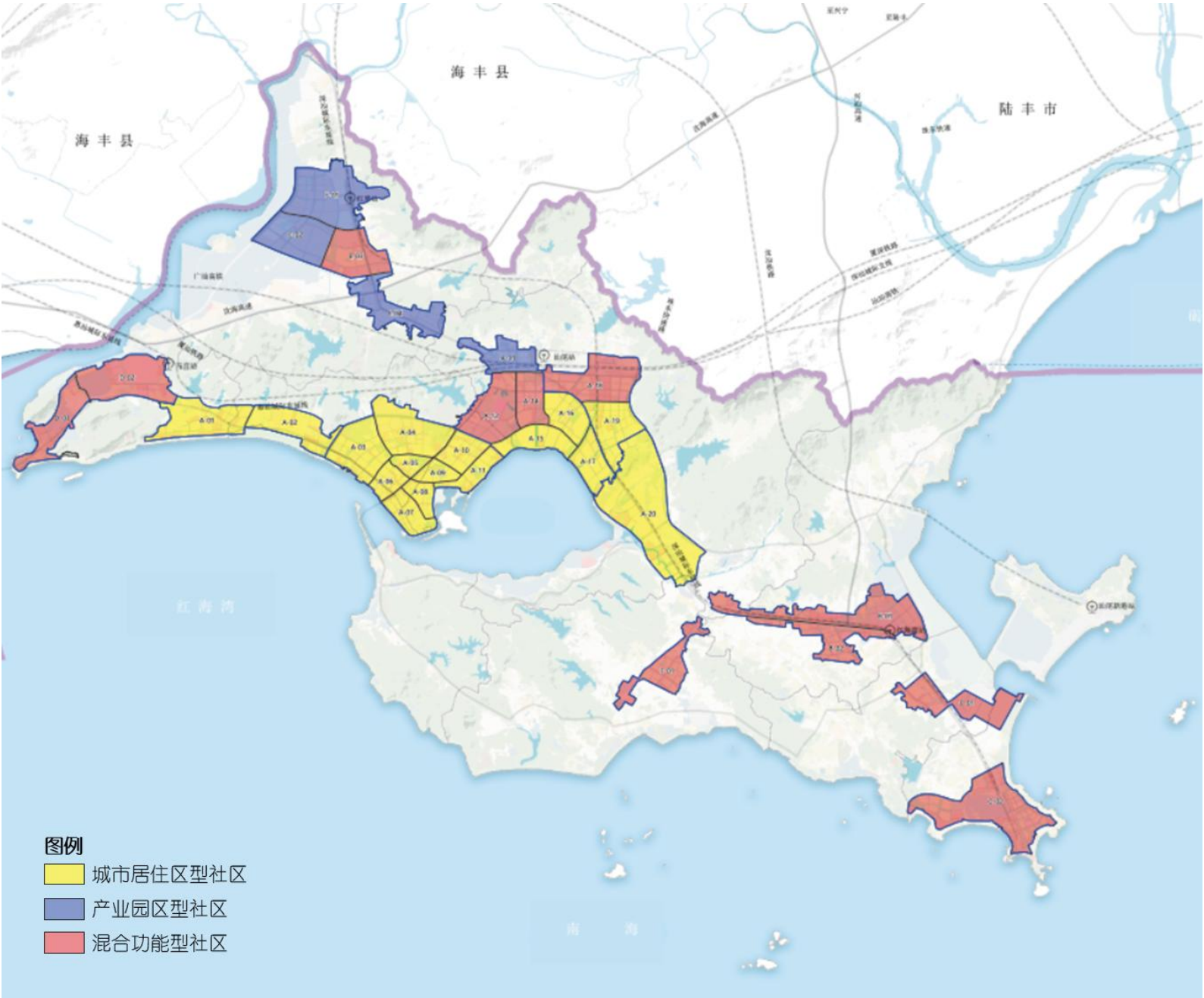
组团名称		社区编码	社区名称	社区人口（万人）
主城区	金町湾组团	A-01	金町社区	3.5
		A-02	西洋社区	1.7
	老城组团	A-03	祥兴社区	3
		A-04	大鹏山社区	1.8
		A-05	奎山西社区	0.5
		A-06	永昌社区	1.4
		A-07	联兴社区	1.9
		A-08	凤山社区	1.4
		A-09	玉台山社区	1.1
		A-10	和顺社区	1.6
		A-11	林埔山社区	1.3
	品清湖组团	A-12	虎洞山社区	1.2
		A-13	湖田社区	0.6
		A-14	新湖社区	1.1
		A-15	金湖社区	3.2
		A-16	东涌社区	3.1
		A-17	四清围社区	2.8
	站前组团	A-18	品清北社区	2.3
		A-19	虎兰埔社区	3.1
	石洲组团	A-20	石洲社区	4.9
红海湾经开区	田乾组团	B-01	塔岭社区	2
		B-02	田乾社区	2.4
	红海湾组团	C-01	东洲社区	1.9
		C-02	水龟寮社区	3.5
其它	马宫组团	D-01	马宫社区	1.5
		D-02	新北社区	2
	红草组团	E-01	径口社区	1.8
		E-02	亚洲社区	1
		E-03	三和社区	1.7
		E-04	西河社区	0.7
	捷胜组团	F-01	捷胜社区	2.8

(2) 中心城区社区类型划分

中心城区的社区类型多种多样,依据不同的标准可以划分为不同的社区类型。而不同类型的社区功能与需求各有不同,必然引起社区商业的配置也有所差异。综合对比现状功能与规划功能,以功能差异的视角将中心城区内的社区划分为三种不同的社区类型,包括城市居住区型社区、产业园区型社区和混合功能型社区。各类社区的特征详见下表:

不同类型社区的特征及数量一览表

类型	特征	数量 (个)
城市居住区型社区	城市居住人口密集在社区,以家庭性居住为主。社区具有消费需求层次多样、消费内容综合、消费能力较强、水平较高等特点。	16
产业园区型社区	工业产业集聚分布,以工业生产为主要功能的社区。园区内居住人口以产业工人为主,以及部分管理人员,园区具有低强度开发、产业家眷人口少、消费需求层次集中等特点。	4
混合功能型社区	既包括城乡边缘地区的社区,也包括功能混杂的社区。目前的典型为城乡结合部社区、外围城镇中心区。社区的典型特征是功能混杂、人员流动性大、社区成员身份复杂、功能形态处于剧烈变动之中。	11

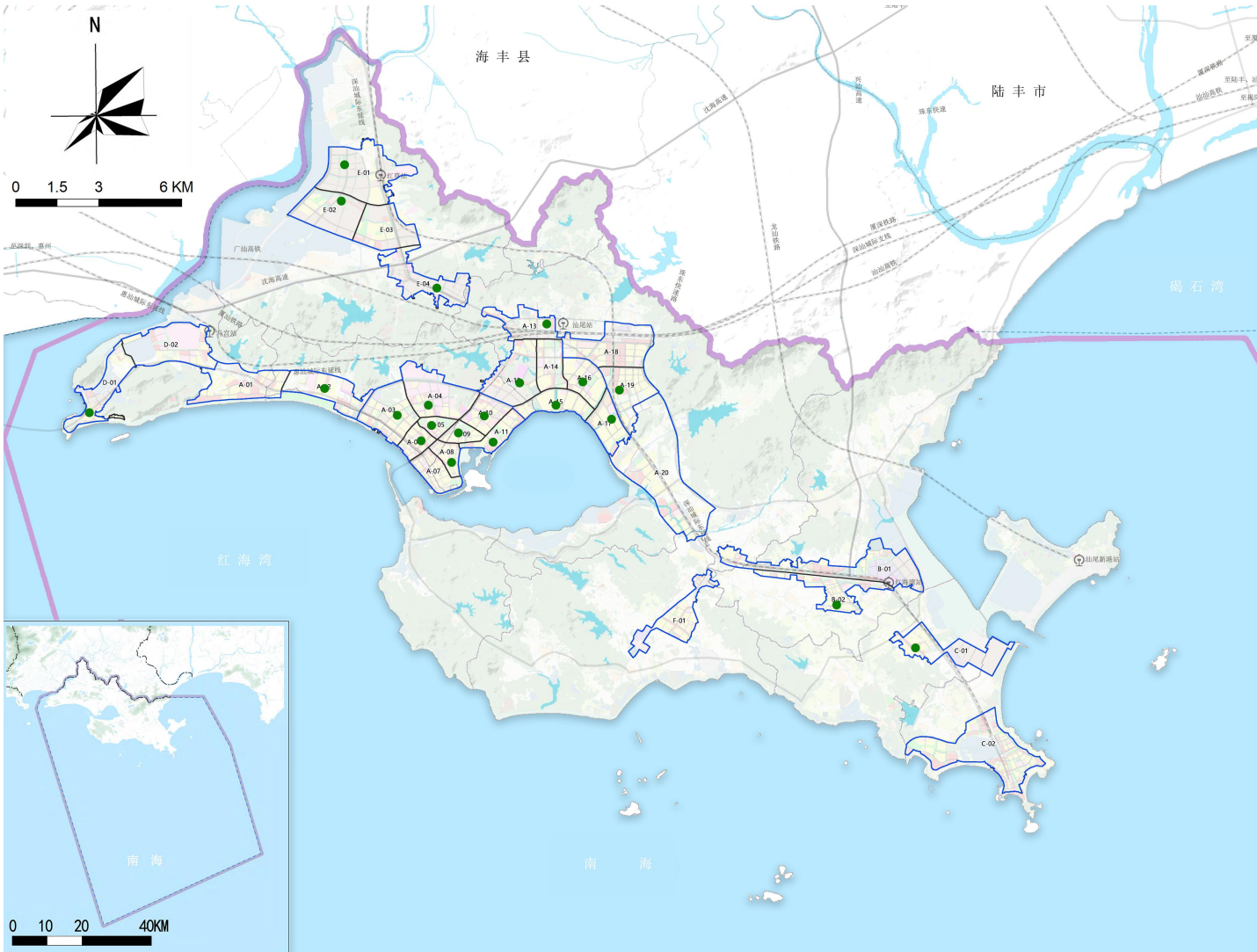


中心城区社区类型划分图

(3) 社区商业中心规划布局

在各社区范围内按照以下原则选择合适用地布局社区级商业中心，并按照社区商业网点基本配置标准一览表的要求对社区商业中心的建设规模和建设要求实施指导性控制：

- 城市级商业中心一般不宜混合布局低层级的社区级商业服务网点，其所在社区宜另行设置独立的社区级商业中心。
- 组团级商业中心所在社区由组团级商业中心提供社区商业服务，可不设置独立的社区级商业中心。
- 各社区商业中心宜布局于社区中心位置，在尽量与城市总体规划、各片区控制性详细规划的用地功能布局保持一致的前提下，按照 TOD 导向、SOD 导向，结合公交站点、公共服务设施、绿地公园等布局。
- 依据社区分类，按照不同的标准确定各社区商业中心的商业用地规模，其中：城市居住区型社区人均商业用地和营业面积分别为 0.94、0.9 平方米、产业园区型社区人均商业用地和营业面积分别为 0.6、0.7 平方米、混合功能型社区人均商业用地和营业面积分别为 0.75、0.8 平方米。
- 城市住区型社区应引导建设独立商业综合体，结合城市社区商业街形成社区商业中心；产业园区型社区应控制社区商业中心规模，按照邻里中心模式集中配置商业网点，形成服务中心；混合功能型社区可将现有商业街优化升级为商业街式商业中心，条件允许可另建商业综合体形成社区商业中心。
- 上层规划在社区范围内没有安排专门商业用地的社区，应参照社区商业中心布局规范，规划增设独立的社区商业中心用地。
- 规划共设置 21 处独立社区级商业中心，安排独立社区商业中心商业用地约 32.1 公顷，营业面积约 31.9 万平方米。



中心城区社区商业中心规划布局图

社区商业中心规划指引									
组团名称		社区编码	社区名称	社区人口（万人）	社区类型	建设规模		建设要求	
						商业用地（ha）	营业面积（万㎡）	建设模式	建设类别
主城区	金町湾组团	A-01	金町社区	3.5	城市居住区型	—	—	—	由组团商业中心提供服务
		A-02	西洋社区	1.7	城市居住区型	1.6	1.6	新建	超市+社区商业街
	老城组团	A-03	祥兴社区	3.0	城市居住区型	2.8	2.7	优化	超市+社区商业街
		A-04	大鹏山社区	1.8	城市居住区型	1.7	1.6	新建	超市+社区商业街
		A-05	奎山西社区	0.5	城市居住区型	0.5	0.5	优化	邻里商业中心
		A-06	永昌社区	1.4	城市居住区型	1.3	1.3	优化	超市+社区商业街
		A-07	联兴社区	1.9	城市居住区型	—	—	—	由城市商业中心提供服务
		A-08	凤山社区	1.4	城市居住区型	1.4	1.3	优化	社区商业街
		A-09	玉台山社区	1.1	城市居住区型	1.0	1.0	优化	超市+社区商业街
		A-10	和顺社区	1.6	城市居住区型	1.5	1.5	新建	社区商业街
		A-11	林埔山社区	1.3	城市居住区型	1.2	1.2	新建	超市+社区商业街
		A-12	虎洞山社区	1.2	混合功能型	0.9	1.0	新建	超市+社区商业街
	品清湖组团	A-13	湖田社区	0.6	产业园区型	0.4	0.4	新建	社区商业街
		A-14	新湖社区	1.1	混合功能型	—	—	—	由城市商业中心提供服务
		A-15	金湖社区	3.2	城市居住区型	3.0	2.9	新建	超市+社区商业街
		A-16	东涌社区	3.1	城市居住区型	2.9	2.8	新建	超市+社区商业街
		A-17	四清围社区	2.8	城市居住区型	2.6	2.5	新建	超市+社区商业街
		A-18	品清北社区	2.3	混合功能型	—	—	—	由城市商业中心提供服务
	站前组团	A-19	虎兰埔社区	3.1	城市居住区型	2.9	2.8	新建	超市+社区商业街
		A-20	石洲社区	4.9	城市居住区型	—	—	—	由组团商业中心提供服务
红海湾经开区	田墘组团	B-01	塔岭社区	2.0	混合功能型	—	—	—	由组团商业中心提供服务
		B-02	田墘社区	2.4	混合功能型	1.8	1.9	优化	超市+社区商业街
	红海湾组团	C-01	东洲社区	1.9	混合功能型	1.4	1.5	新建	超市+社区商业街
		C-02	水龟寮社区	3.5	混合功能型	—	—	—	由组团商业中心提供服务
其它	马宫组团	D-01	马宫社区	1.5	混合功能型	0.9	1.0	优化	超市+社区商业街
		D-02	新北社区	2.0	混合功能型	—	—	—	由组团商业中心提供服务
	红草组团	E-01	径口社区	1.8	产业园区型	1.1	1.3	新建	超市+社区商业街
		E-02	亚洲社区	1.0	产业园区型	0.6	0.7	新建	超市+社区商业街
		E-03	三和社区	1.7	混合功能型	—	—	—	由组团商业中心提供服务
		E-04	西河社区	0.7	产业园区型	0.4	0.5	新建	邻里商业中心
	捷胜组团	F-01	捷胜社区	2.8	混合功能型	—	—	—	由组团商业中心提供服务

注：上表中“商业用地”、“营业面积”不计为区域服务的酒店、商务办公、专业商业街等商业服务设施。

(4) 社区商业网点基本配置标准

社区商业网点基本配置标准一览表

业种、业态		服务半径	服务人口	营业面积	经营内容	单位社区配建数量	布局要求	建造形式
1	生鲜超市（农贸市场）	500-1000 米	2-5 万人	1000-4000 平方米	以生鲜蔬菜、肉类、水产品、粮油、大众水果为主，日杂用品为辅，营业时间在 10 小时以上。	1-2 处	交通便利，人流集中的地方，可在原有农贸市场基础上改造。	室内或棚顶式，可于建筑物底层附建
2	中型超市	500-1000 米	2-5 万人	2000-6000 平方米	各类生鲜蔬菜、肉类、水产品、粮油、日用生活用品等，品种一般在 0.8-1 万种。	1-2 处	与大型综合超市、农贸市场（或生鲜超市）可互相替代设置；原则上在部分新建城区和成片改造区域，已建设中型超市的社区不再规划建设农贸市场。	室内，社区底商、商业街
	小超市	500 米左右	1-2 万人	150-500 平方米	主要经营各类生鲜蔬菜、肉类、水产品、粮油、日用生活用品等，商品品种一般在 4000-6000 种，营业时间 12 小时以上。	2-3 处	在大中型超市的服务半径内，原则上不再另行设置。	社区底商、单点式
	便利店	200-300 米	0.5-1 万人	50-150 平方米	主要经营食品、饮料、调味品、日用生活用品等即时消费商品，商品品种一般在 1500-3000 种，营业时间 16 小时以上；每个社区应有 1 个以上便利店实行 24 小时营业。	5-10 处	在中型超市、小超市的服务半径内，原则上不再另行设置。	社区底商、单点式
3	餐饮店	200-300 米	0.5-1 万人	宜 80 平方米以上	经营品种、价格和档次与所在社区消费水平相适应，能提供订餐、送餐以及早餐服务，营业时间 10 小时以上。	5-10 处	在社区中商业设施相对较为集中的区域设置。	社区底商、商业街、单点式
4	美容美发店	300-500 米	1-2.5 万人	宜 30 平方米以上	提供美容美发及相关的服务，并能为老年人、儿童及残疾人等提供上门服务，营业时间宜 10 小时以上。	2-5 处		社区底商、商业群楼 2-3 层
5	医药店	300-500 米	1-2.5 万人	宜 50 平方米以上	包括 70%以上的国家基本药物品种，宜提供 24 小时服务。	2-5 处	交通便利，人流集中的地方，可依托社区主力店布局。	社区底商、商业街
6	洗染店	300-500 米	1-2.5 万人	50 平方米以上（连锁分店 20 平方米以上）	能提供洗衣、熨烫和皮革衣物的清洗、上光等服务。	2-5 处	交通便利，人流集中的地方。	社区底商、商业街、商业群楼 2-3 层
7	金融服务网点	500-800 米	0.5-1 万人	100 平方米以上	提供储蓄、汇款、代收费、兑换等基本的金融服务	1-3 处		
8	文化用品网点	500-1000 米	2-5 万人	单店面积 50 平方米以上	经营生活、科技、美术、文艺等书籍和音像制品 5 大类以上，可同时提供租赁业务；营业时间 10 小时以上。	1-2 处	在社区中商业设施相对较为集中的区域设置。	社区底商、商业群楼 2-3 层
9	维修店	500-800 米	0.5-1 万人	宜在 20 平方米以上	应能提供家电维修（含微机及外设维修）、自行车修理、汽车维修、修鞋、配钥匙等服务。营业时间宜在 10 小时以上。应有维修店提供家电维修上门服务。	1-3 处	在社区中商业设施相对较为集中的外围区域设置。	社区底商、单点式
10	再生资源回收站	500-800 米	0.5-1 万人	宜在 10 平方米以上	实行重点企业统一经营管理，专业物资运输配送的社区回收经营模式。回收网点实行定点、定人、定时回收，积极引导企业运用连锁经营的方式进行回收。	1-3 处	在社区中商业设施相对较为集中的外围区域设置。	社区底商、单点式
11	照相冲印	500-800 米	0.5-1 万人	单店 20-100 平方米	应能提供照相、胶卷冲洗及数码照片的冲印、扩印、胶卷销售等服务。应提供立等可取的证件照服务。	1-3 处	在社区中商业设施相对较为集中的区域设置。	社区底商、商业群楼 2-3 层
12	家庭服务	500-1000 米	2-5 万人	单店面积 50 平方米以上	有家庭服务网点提供家庭钟点工、家政服务、家庭护理等服务。	1-2 处	在社区中商业设施相对较为集中的区域设置。	社区底商、商业群楼 2-3 层

(5) 社区商业中心分类指引

①城市住区社区商业规划指引

城市住区社区是最主要的社区类型。按社区消费者群体的文化水平和消费层次来划分，可以分为高档社区商业、中高档社区商业和中低档社区商业。这三类社区商业的本质区别在于不同类型的消费者决定了不同的消费习惯、消费结构、生活理念、生活方式、价值观等因素，因此社区商业也会有很大的不同，且最大的区别在于社区商业功能的不同。

社区类型	主要特征
高档社区	（1）消费者大都收入水平高、文化层次高，吃、穿的消费支出不再占月收入的很大比例，而更加侧重生活的质量，体验、娱乐以及社交的消费支出相对中、低档社区消费者有更大比重。其商业功能除了能满足一般的吃、穿、用等日常需求以外，会有比较多的休闲设施，如酒吧、咖啡厅、健身馆等。 （2）住宅的销售价格在基本处于最高的水平，社区商业档次一律高档。 （3）一般集中在城市的中央商务区、外国人比较集中地区、郊区、经济开发区等。
中高档社区	（1）中高档社区的消费者主要以企业的白领为主，其消费特性和消费结构却和高档社区消费者如出一辙，向往高质量的生活品质，懂得享受生活，对处于时尚潮流的、价格不菲的商品情有独钟。社区商业和高档社区商业在功能上差别不大，仅仅是档次稍低，住宅的销售价格处于中档水平。 （2）这类社区商业可以借助庞大的消费人群，从而把规模做大。在周边市场竞争压力不大的情况下，甚至可以引进百货、超市等大型的商业业态。 （3）这类社区主要集中分布在城市较繁华地带、开发区、商务办公比较集中的区域，市区、城乡结合部、郊区都有可能此类社区存在。
中低档社区	（1）这类社区包括了上世纪七、八十年代兴建的老社区，社区商业很少，且发展落后；同时也包括了上世纪九十年代以后开发的一些新社区，如经济适用房等。 （2）这类社区分布较为零散，且单个开发规模一般不大，主要分布在市区（或老城区），或是城乡结合部等离市区比较偏远、商业不怎么繁华、周边也没有太多的办公设施的区域，往往交通都不甚方便。 （3）由于社区消费者的消费能力较低，因此，商业规模不宜太大，档次也不宜过高。 （4）由于消费者收入水平较低，其消费结构更偏重于吃和穿等方面，因此其社区商业功能主要是以满足日常生活需求，业态包括便利店、小餐馆、美容美发、音像店等常规设施。

尽管城市住区型社区存在不同的类型，但作为城市中最基本、最主要的社区类型，其社区商业网点规划仍需遵守以下一些通则：

- 符合“5.10.15”的配置标准。社区商业“因住而商”，立足点是全面迎合社区消费色彩，满足社区居民基本生活消费需要。这一商业形态是城市商业的基础，它的服务人口一般在 5 万人以下，服务半径一般在 2 公里以内。这一商业的属性决定了它的总规模一般应控制在 3 万平方米左右，商业业态的设置也有较强的针对性。实现居民步行 5 分钟可到达便利店，步行 10 分钟可到达超市和餐

饮店，骑车 15 分钟可到达购物中心。

- 具备社区商业的基本功能。一般而言，城市住区商业均需涵盖零售、服务、餐饮、休闲娱乐等四项基本功能。但城市住区社区的类型不同，各项功能的配置也会有所差异。



- 保持一定的业种搭配比例。社区商业主要是为了满足社区居民的日常生活消费的需要，其业态具有明显的生活配套特征。因此，城市住区型商业网点的业种比例搭配具有一定的规律性。城市住区商业网点的配置时应参考示范社区的配置比重，结合社区特点进行业种配置的主次安排。

社区商业全国示范社区（新建社区）各项目比重分配

项目	比重 (%)	项目	比重 (%)
餐饮服务	22	再生资源回收服务	10
购物功能	38	家庭服务	4
维修服务	8	照相冲印服务	4
洗衣服务	6	总计	100
美发美容服务	8		

城市住区型社区商业中心规划指引一览表

类型	业态设置				组织形式	商业面积
	最低配置	鼓励设置	适当设置	限制设置		
高档社区	生鲜连锁、超市、餐饮店、美容美发店、药店、洗衣店、银行、文化用品店、维修店、再生资源回收、照相冲印、家庭服务等12项	高档次零售设施：如社区购物中心、大中型零售、专业店、专卖店、品牌家居饰品、奢侈品销售等； 个性化娱乐设施，如儿童娱乐、演艺健身； 品牌化餐饮设施：咖啡西餐、国际美食、特色餐饮； 高质量服务设施：连锁家政服务、教育培训、连锁金融中介服务、耐用品保养保修服务等。 生态化休闲设施，如湿地公园、养生场馆等。	商务办公	各类低档次商业业态	会所式 街区式	2.0 万平方米以上
中高档社区		高档次零售设施，如社区购物中心、大中型零售、专业店、专卖店、品牌家居饰品等； 个性化娱乐设施，如儿童娱乐、演艺健身； 品牌化餐饮设施：咖啡西餐、国际美食、特色餐饮； 高质量服务设施：连锁家政服务、教育培训、连锁金融中介服务、耐用品保养保修服务等。	商务办公、生态休闲设施以及奢侈品销售	各类低档次商业业态	会所式 街区式	3 万平方米以上
中低档社区		中、小型综合超市为主力店，小型专业店和专卖店，平常性的文化娱乐设施。	零售：耐用品销售、家居饰品；服务：装潢设计、教育培训；休闲娱乐：演艺健身；餐饮：连锁快餐。	大型购物中心、高档次专业店和专卖店、商务办公	街区式 沿街式 单点式	2.5 万平方米以上

高档城市住区商业配置

北京阳光 100 国际公寓, 北京 CBD 的高档外销公寓, 北京“双十大明星楼盘”。占地 3.8 公顷, 建筑面积 21 万平米, 其红橙黄极富时代感的建筑立面与长安街对面的 SOHO 现代城南北呼应, 被誉为“新北京的东大门”。其商业部分总面积在 20000 平方米上下, 包括了以法宝超市、中倍体力等主力商家, 还有其他美容美发、餐饮等商业配套设施。其中地下一层的法资法宝超市, 独占 8000 平方米。是由台湾统一集团、法商 Aubergine 投资有限公司和菩提国际有限公司共同出资组建的统杰(中国)股份有限公司与北京粮食集团签订协议成立统杰法宝(中国)超市有限公司, 其生鲜部分是为法宝超市在北京强占市场的一个利器。



中高档城市住区商业配置

北京苹果社区, 位于北京东南三环, 总占地 16 万平方米, 建筑总规模是 70 万平方米。由“苹果商业街”和“苹果二十二院街”组成的苹果街, 建筑面积约 8 万平方米, 是“苹果社区”内一个极具自然与人文特色的商业建筑集群, 完全不同于目前国内已有的商业建筑形态, 被媒体和业内评为“体验商业时代一款革命性产品”。
商业街由美术馆、6 厅电影院、潜水俱乐部、小剧场、大型品牌超市、2000 户地下停车库及 600 余间商铺构成。商铺面积为 80-100 平米, 铺铺朝街, 所有商铺均可自由连通为 200-2000 平米的商业空间。
苹果二十二院街, 位于苹果商业街南侧, 由三十多个独具自然与人文底蕴的现代院落组成, 这些院落抽象中国民居建筑文化符号, 再用现代建筑手法平行构置而成, 力求打造体验商业时代独一无二的院落商业街, 充分诠释体验商业时代的核心价值——自然、人文与现代。



深圳万科在龙岗坂雪岗万科城倾力打造了一个集特色饮食、主题购物、休闲娱乐、Loft 于一体的西班牙风情商业步行街, 吸引了丹桂轩、肯德基、华润万家等大批品牌餐饮企业和其它商家的高度关注, 改变了深圳北部没有大型高档国际商业中心和国际美食坊的局面。万科风情步行街总建筑面积 3 万平方米, 建筑规划上体现了浓厚的西班牙风情, 步行街的各种商业元素方面也都表现出了浓郁的西班牙风格。万科城风情步行街也以其规模和崭新的社区商业模式赢得了“中国社区 LIVING MALL 示范工程”的称号。

②产业园区型社区商业规划指引

产业园区型社区（以工业园区社区为主）不同于城市（镇）社区，具有低强度开发、带着人口少、消费需求层次集中、消费内容单一等特点。结合园区的特点，参考同类地区的发展经验，工业园区型社区商业中心按照以下原则进行规划布局：

- **适应园区的特殊性，降低社区级商业网点的设置门槛。**一般而言，社区商业中心服务居住人口规模为 3－5 万人，服务半径 200－500 米，商业基本营业面积为 2.5 万平方米左右。以此标准为基础，适当调低设置的门槛标准为：适当扩大社区商业网点的服务半径；营业面积总规模为 2.0 万平方米。
- **设置社区商业中心的商业业种最低配置标准。**参考国内其他产业园区的商业发展经验，标准化社区商业配置，对社区级商业中心的设置必须配置的最低商业业种目录及规模，同时提出引导或限制性的商业业种配置目录，鼓励社区商业服务扩大经营门类、拓展服务领域。
- **社区商业中心规划发展要分类指导。**适应园区的功能分区，根据不同社区的产业功能属性，将社区商业中心分成不同的类型，在满足标准商业业种配置的基础上，制定相应的商业业种发展目录，增强社区商业中心的生服务适应性。

产业园区型社区商业中心规划指引一览表

类型	业态设置				组织形式	商业面积
	最低配置	鼓励设置	适当设置	限制设置		
一般园区社区	生鲜连锁、超市、餐饮店、美容美发店、药店、洗衣店、银行、文化用品店、维修店、再生资源回收、照相冲印、家庭服务等 12 项	网吧、图书报刊	体育用品、钟表眼镜	大中型零售、家居饰品、专业店、专卖店	单点式 会所式	2 万平方米以上
高新园区社区		休闲娱乐、咖啡西餐、图书报刊	美容健身	大中型零售、家居饰品、专业店、专卖店	会所式	2 万平方米以上



苏州工业园邻里中心：湖东大厦、玲珑大厦



苏州工业园规划建设 18 个邻里中心，每个服务在六到八千户，两到三万人口，邻里中心的规模与单位住房比例是 1：2.7。邻里中心定位为集商业、文化、娱乐、体育、卫生服务为一体的综合商业大楼。设有超市、银行、邮政、餐饮店、洗衣店、美容美发店、药店、文化用品店、维修店、文体活动中心、生鲜连锁和卫生所等 12 项必备功能。同时，鼓励向中介、旅游、家政、房产、法律等方面深化服务功能。并鼓励与公益服务有机结合，提供文化教育体育卫生医疗等方面的活动，如语言培训、音乐培训中心、读书阅览室、健身俱乐部、室外健身设施以及社区卫生服务站等一系列的属于公益方面的服务。

③混合功能型社区商业规划指引

既包括城乡边缘地区的社区，也包括了功能混杂的社区。前者的典型为城乡结合部社区，后者的典型为城中村。社区的典型特征是功能混杂、人员流动性大、社区成员身份复杂、社区形态处于剧烈变动之中。

这类社区商业网点的配置的主要方向是：按照创建和谐社区和服务社区的基本要求，积极探索通过新建和改造结合、政府引导和市场化运作相结合的方式，完善和提升社区的各项商业服务功能，满足群众的日常基本生活需求。具体包括：按照规范标准建设社区生鲜市场，推进连锁经营；发展社区配送服务、代理服务，鼓励有条件的商业服务企业到社区设点；增设服务维修网点、配套报亭、小书店、邮局、储蓄所等设施，提高社区服务能力。

城市中心区域内的乡村住区和边缘住区都属于过渡性的社区类型。部分乡村住区和边缘住区将在中心城区的总体规划实施时序内更新改为了城市化型的功能地区，而按照中心城区的发展趋势要求，即使在规划期内这些乡村社区和边缘地区继续保持原有的社区形态，在远景这些社区仍将更新改造为城市化型的功能地区。因此，规划对这两类社区的现状社区组织形式要求提出相应的商业网点规划指引，而在未来更新改造为城市化型的功能地区后，则按相应的社区类型要求引导商业网点配置。

混合功能型社区商业中心规划指引一览表

类型	业态设置				组织形式	商业面积
	最低配置	鼓励设置	适当设置	限制设置		
乡镇住区	日用消费品超市、银行、照相冲印、餐饮店、美发店、药店、文化用品店、维修店、家庭服务、集贸市场、卫生所、农资连锁店等 12 项	零售设施：直营店、加盟店、中型超市等； 娱乐设施，结合文化中心配置，桥牌、棋类； 餐饮设施：农家乐、传统饮食； 服务设施：配送服务、修理店、康乐设施等。	专卖店、家政服务	--	沿街式单点式	0.5 万平方米
边缘住区	超市、银行、照相冲印、餐饮店、洗衣店、美发店、药店、文化用品店、维修店、家庭服务、生鲜市场、再生资源回收等 12 项	零售设施，如中型零售超市、五金建材； 娱乐设施，如图书报亭、桥牌、棋类、按摩、游戏机、网吧； 餐饮设施：快餐连锁、饮品店； 服务设施：中介服务、美容美体等。	耐用品零售、专业店	--	街区式沿街式	1.5 万平方米

5.2 大中型零售网点规划布局

5.2.1 规划对象

大中型零售商业网点规划的主要对象是商业综合体，以及不同等级规模的购物中心、百货店和超级市场等各种零售业态。

大中型零售商业网点的商圈人口、营业规模、商品结构等都有相对应的标准，可结合规划区的实际情况，按照各类零售商业业态的等级标准实施弹性引导、合理配置、综合布局。

各类零售商业业态的定义

业 态	定 义	业 态	定 义
商业综合体	将商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱等其中三项以上功能进行组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互裨益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率、复杂而统一的整体。	工厂直销中心	由生产商直接设立或委托独立经营者设立，专门经营本企业品牌商品，并且多个企业品牌的营业场所集中在一个区域的零售业态。
购物中心	多种零售店铺、服务设施集中在由企业有计划开发、管理、运营的一个建筑物或一个区域内，向消费者提供综合服务的商业集合体。	家具建材商店	以专门销售建材、装饰、家居用品为主的零售业态。
百货店	在一个大建筑物内，根据不同部门设销售区，开展进货、管理、运货，满足顾客对时尚商品多样化选择需求的零售业态。	城郊购物中心	在城市的郊区建立的，面积在 10 万平方米以上的购物中心。
综合超市	采取自选销售方式，以销售大众化实用品为主，满足顾客一次性购足需求的零售业态。	仓储式会员店	以会员制为基础，实行储销一体、批零兼营，以提供有限服务和低价格商品为主要特征的零售业态。

各类零售商业业态的等级标准

业态	商圈人口	建筑面积（㎡）	目标顾客	商品结构	选址要求
城市商业综合体	≥30 万人	20-30 万 m ²	满足不同层次、不同类型的综合性商业服务需求。	集合购物、餐饮酒店、休闲娱乐、商务办公、会议展览等功能	一般各级城市商业中心，作为商业中心的核心组成单元。
片区商业综合体	20 万人左右	5-10 万 m ²	满足片区居民及企事业单位的综合型商业服务需求。		
社区商业综合体	5-10 万人	1-2 万 m ²	社区居民。		
城市型购物中心	≥30 万人	5-10 万 m ²	满足城市和区域消费的高层次综合性购物和消费需求。	40-100 个租赁店，包括百货店、特色综合超市、各种专业店以及娱乐服务设施等	一般处于城市内圈层、人口密度较高、交通便利的商业中心区。
片区型购物中心	20 万人左右	3-5 万 m ²	满足片区居民较高层次的综合型购物和消费需求。	20-40 个租赁店，包括大型综合超市、专业店、专卖店、饮食服务及其他店	可选择人口较为密集的区域（区级商业中心）进行布局。
社区型购物中心	3-5 万人	1-3 万 m ²	满足社区居民的综合型购物和消费需求。	20 个左右租赁店，包括中型综合超市、专业店、专卖店、饮食服务及其他店	社区商业中心主力商业设施。
大型百货店	≥30 万人	≥2.0 万 m ²	适应各类消费人群，主要提供服饰、电器、文化教育等非日常性质的购物服务。 目标顾客主要是家庭食品、日用品购买者。	综合性，门类齐全，以服饰、鞋类、箱包、化妆品、家庭用品、家用电器为主	主要分布在各商业功能区内，作为城市商业中心和片区级商业中心的主力商业设施。
中型百货店	20 万人左右	0.6-2.0 万 m ²			
大型超级市场	5-10 万人	≥6000 m ²		以食品、日用品为主，配置生鲜超市，提供一站式日用品销售服务。 提供大部分的食品、日用品销售服务。	主要布局于社区中心区，大型超级市场可布局于片区级商业中心，作为商业中心的主要商业网点。
中型超级市场	3-5 万人	2000-6000 m ²			
小型超级市场	1-3 万人	≤2000 m ²			

5.2.2 商业综合体规划布局

城市“商业综合体”是以建筑群为基础，融合商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱等三项以上功能，形成的以商业零售为主要特征的，具有多功能、高效率城市经济聚集体。星级酒店、商务办公、购物中心和公寓居住是商业综合体的核心组成功能，而商业购物又是商业综合体的最基本构成功能。

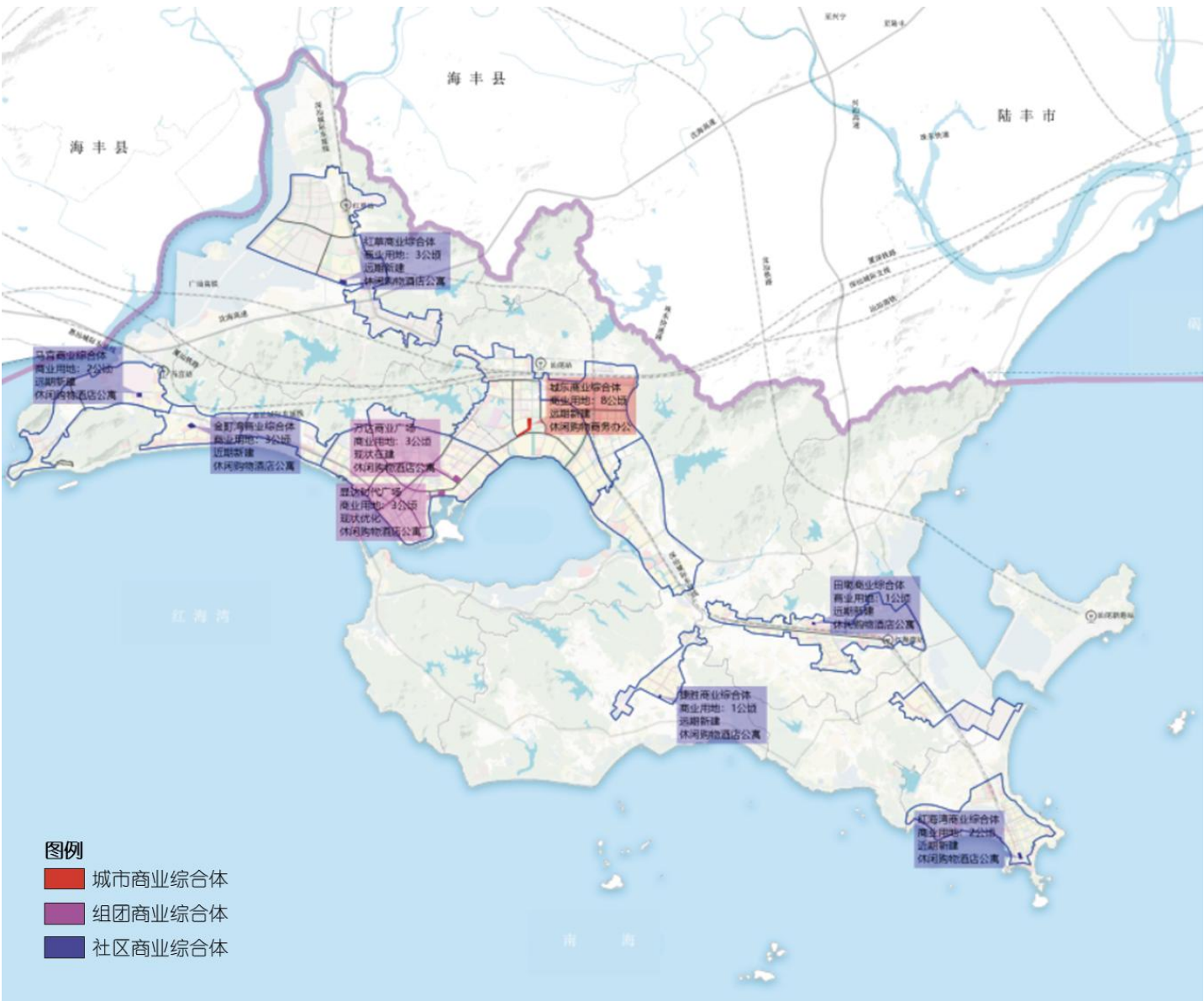
商业综合体一般具有较大的建筑营业规模，并凭借其多样化的一站式商贸服务功能，而具有强大的客流吸引能力。因此，城市商业综合体一般布局于各级城市商业中心，成为城市商业中心的商业核心功能单元。

规划结合各级城市商业中心，按照城市商业中心的等级规模体系，统筹布局城市级、片区级和社区级城市商业综合体，其中：

- 城市商业中心、组团商业中心应分别规划布局大、中型商业综合体，并以其作为商业中心的商业核心功能单元；
- 社区商业中心应依据服务规模、用地条件和周边城市功能选择性布局小型商业综合体，并以其作为社区商业中心的主体；
- 各级城市商业综合体应依据商业中心的服务规模、服务人群特点、区位环境特征确定商业业态。

商业综合体规划建设标准

等级	布局要求	用地规模 (hm²)	建筑规模 (万 m²)	商业业态
城市商业综合体	布局于城市商业中心	5-10	20-30	以零售商业为主体，综合配置商务办公、会议展览、餐饮娱乐、公寓酒店等功能。
组团商业综合体	布局于组团商业中心	2-4	5-10	以零售商业为主体，综合配置商务办公、餐饮酒店、公寓居住等功能。
社区商业综合体	布局于社区商业中心	0.5-1	1-2	以零售商业为主体，综合配置餐饮和社区服务功能。



中心城区商业综合体规划布局图

各级商业综合体建设控制要求

级别	所在社区	商业综合体名称	布局位置	建设要求				业态组合		
				所在商业片区 用地面积 (ha)	商业建筑面积 (㎡)	建设类别	建设时序	综合体主要功能	主力店	零售商业面 积控制 (㎡)
城市	A-14	城东商业综合体	东城路北侧（城市中轴线）	8	20	新建	远期	休闲购物、酒店公寓、商务办公	购物中心、星级酒店	1.5-2
片区	A-10	万达商业广场	红海湾大道和香洲路交汇处	3	18	新建	近期	休闲购物、酒店公寓、商务办公	购物中心、大型超市	2-3
	A-11	显达广场	香洲路黄金海岸金玉湾南侧	2.6	18	现状优化	—	休闲购物、酒店公寓、商务办公	购物中心、星级酒店	1-1.5
社区	A-01	金町湾商业综合体	保利金町湾北侧	3	6	新建	近期	购物、休闲、酒店	社区级购物中心、星级酒店	0.5-1
	B-01	田墘商业综合体	红海湾大道北侧	1	2	新建	远期	购物、休闲、酒店	中型超市、酒店公寓	0.5-1
	C-02	红海湾商业综合体	红海湾大道西南侧	2	4	新建	近期	购物、休闲、酒店	社区级购物中心、星级酒店	0.5-1
	D-02	马宫商业综合体	职业教育园区南侧	2	4	新建	远期	购物、休闲、酒店	中型超市、酒店公寓	0.5-1
	E-03	红草商业综合体	汕尾大道西侧	3	6	新建	远期	购物、休闲、酒店	中型超市、酒店公寓	0.5-1
	F-01	捷胜商业综合体	石岗小学西侧	1	2	新建	远期	购物、休闲、酒店	中型超市、酒店公寓	0.5-1

5.2.3 大中型商超规划布局

大中型商超包括大中型的购物中心、百货店、超级市场、仓储式会员店、专业店等商业网点。除城郊大中型商超网点依托独特的经营模式和差异明显的商品类型能独立布局，并吸引大量消费者外，大多数的大中型商超网点往往是各级城市商业中心的主力商业网点。

规划结合各级城市商业中心，按照城市商业中心的等级规模体系，统筹布局各类大中型商超网点，其中：

- 对现状大中型商超网点予以保留,并以此作为布局各级城市商业中心的主力商业网点；
- 购物中心应成为各级商业中心的主力商业网点,但城市商业中心内的购物中心应控制超级市场的配置规模；
- 大中型百货店宜布局于城市和组团级商业中心内,社区及邻里级商业中心不配置百货店；
- 超级市场应结合城市商业中心的等级规模进行相应配置，其中：城市级商业中心不再配置独立超级市场，内附于购物中心内的超级市场应控制市场规模；各组团和社区按照配置标准，结合人口分布、道路交通、公共设施等进行综合配置，但两级商业中心内均应配置超级市场；
- 规划共配置各类商超网点 32 处，其中大中型商超网点 17 处（包括各商业综合体内设置的大中型商超网点），另外结合社区商业中心配置小型商超网点 13 处。

商超类型	购物中心	百货店	超级市场	合计
超大型	2（城市级）	—	—	2
大型	3（组团级）	—	—	3
中型	3（社区级）	—	11	14
小型	—	1	12	13
总计	8	1	23	32



中心城区大中型商超规划布局图

大中型商超网点规划指引

组团/社区		商超网点业态	网点名称	选址指引	规模等级	建设要求	
组团名称	社区编码					建设类别	建设时序
金町湾组团	A-01	购物中心	金町社区购物中心	金町商业综合体内	社区型	新建	近期
	A-02	超市	西洋超市	海汕公路北侧	小型	新建	远期
老城组团	A-03	超市	祥兴超市	金鹏路东侧	小型	新建	近期
	A-04	超市	大鹏山超市	祥港路东侧	中型	新建	远期
	A-06	百货店	信诚商场	香城路南侧	小型	优化提升	—
		超市	万盛广场	香城路南侧	中型	优化提升	—
	A-07	购物中心	信利广场	汕尾大道东侧	中型	优化提升	—
		超市	信诚商场	通航路 114 号	中型	优化提升	—
		超市	百惠超市	二马路南侧	小型	优化提升	—
		超市	信诚商场	二马路南侧	小型	优化提升	—
		超市	真情超市	二马路南侧	小型	优化提升	—
	A-08	超市	信利超市	凤苑路东侧	小型	优化提升	—
	A-09	购物中心	明珠广场	香洲路明珠广场	片区型	优化提升	—
		超市	信诚商场	香洲路北侧	小型	优化提升	—
	A-10	购物中心	万达广场	红海大道与香洲路交汇处	城市型	新建	近期
	A-11	购物中心	显达购物广场	香洲路显达广场	片区型	优化提升	—
品清湖组团	A-14	购物中心	城东购物中心	成业路城东商业综合体内	城市型	新建	远期
	A-15	超市	金湖超市	香湖路北侧	中型	新建	近期
	A-16	超市	东涌超市	东涌镇政府北侧	中型	新建	近期
	A-17	超市	四清围超市	青山仔公园东侧	小型	新建	远期
	A-18	超市	品清超市	红海湾大道与汕可路交汇处	小型	新建	远期
石洲组团	A-20	超市	石洲超市	红海湾大道南侧	中型	新建	远期
田墘组团	B-01	超市	田墘超市	田墘街道红海湾大道南侧	中型	新建	近期
遮浪组团	C-01	超市	东洲超市	东洲二路西侧	中型	新建	远期
	C-02	购物中心	红海湾购物中心	红海湾商业综合体内	社区型	新建	近期
马宫组团	D-01	超市	马宫超市	马宫镇马宫一路东侧	中型	新建	近期
	D-02	超市	新北超市	马宫镇海汕公路西侧	中型	新建	远期
红草组团	E-01	超市	径口超市	径口社区商业中心内	小型	新建	远期
	E-02	超市	亚洲超市	红草大道与红草三路交汇处	小型	新建	远期
	E-03	购物中心	红草购物中心	红草商业综合体内	社区型	新建	近期
	E-04	超市	埔边超市	海汕路北侧	小型	新建	近期
捷胜组团	F-01	超市	捷胜超市	捷胜镇捷胜路南侧	中型	新建	近期

5.3 商业街规划布局

5.3.1 规划对象

商业街是由众多商店、餐饮店、服务店共同组成，按一定结构比例规律排列的繁华商业街道，是一种多功能、多业种、多业态的商业集合体。

按照商业街经营商品的类别，可将商业街分为专业商业街和综合商业街。专业商业街商铺往往集中经营某一类（种）商品；综合商业街是多种业种、业态集聚的综合性商业街。

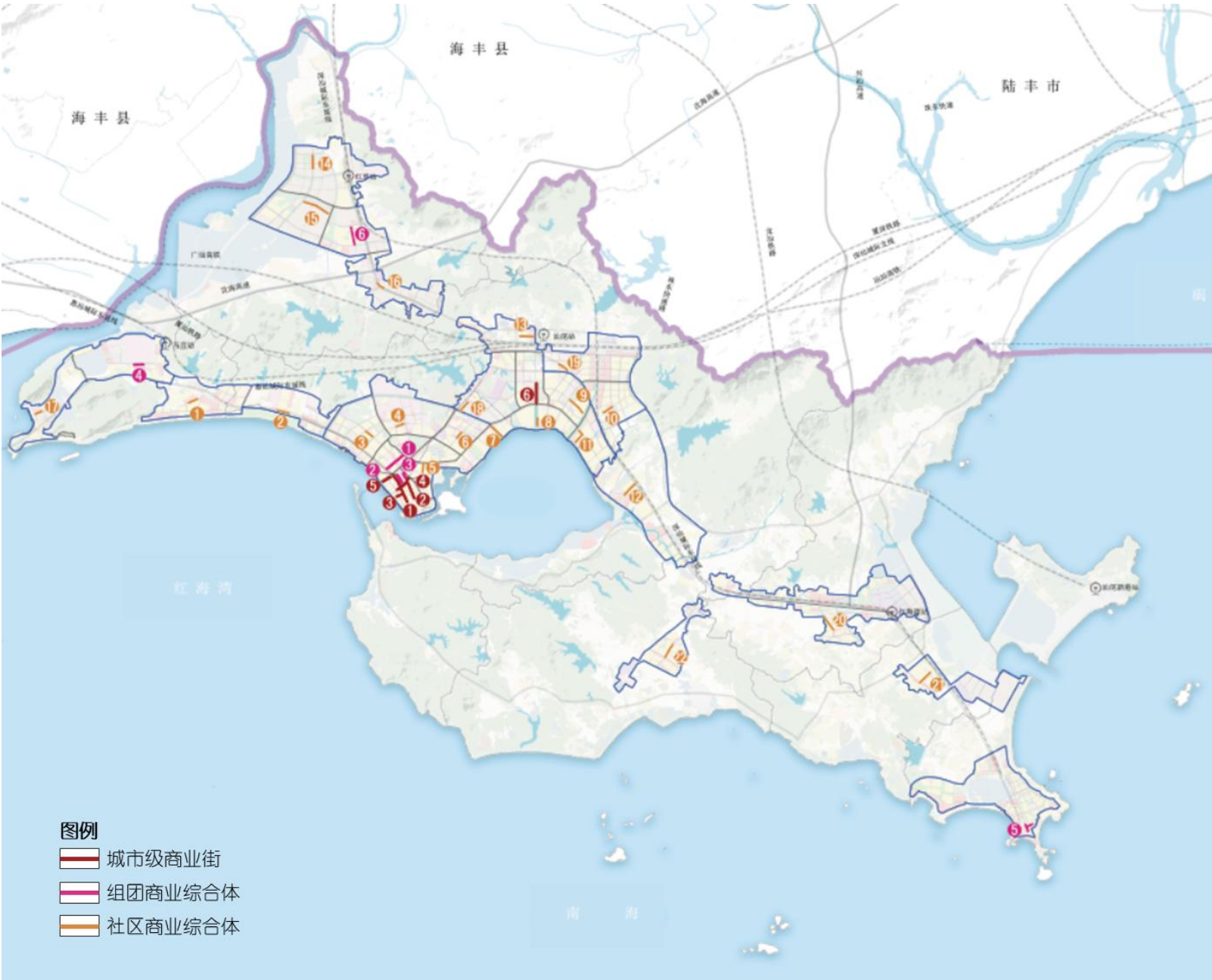
按照商业街的服务范围，可以将商业街分为为城市服务的城市级商业街、为城市某一片区服务的片区级商业街、为城市某一社区服务的社区级商业街。

5.3.2 总体布局

规划在汕尾中心城区共布局 34 条商业街，其中，城市级商业街 6 条，组团级商业街 6 条，社区级商业街 22 条。

商业街规划布局一览表（个数：条）

等级	商品经营属性	个数	小计
城市级	综合性	2	6
	专业性	4	
组团级	综合性	4	6
	专业性	2	
社区级	综合性	22	22
	专业性	0	
合计			34



中心城区商业街规划布局图

5.3.3 规划指引

5.3.3.1 城市级商业街规划指引

城市级商业街规划指引一览表

序号	名称	起止点/位置	长度 (m)	经营商 品属性	交通组 织形式	主力 业种	规划 时序	规划指引
1	二马路商业街	汕尾大道至 友谊路	1100	综合性	混行	婚纱、服 饰、餐饮	近期	● 功能定位：汕尾市最具影响力的商业街区之一，集婚纱、休闲购物、餐饮娱乐、等功能于一体的综合性商业街，是城市传统商业中心的核心空间。 ● 业态组合：以婚纱、国内外知名品牌服饰、餐饮等业态为主，辅助发展休闲娱乐、休闲餐饮、小吃等休闲型商业业态。 ● 规划布局：规划将婚纱摄影、服饰和餐饮分段布局，打造成为汕尾市最具影响力的现代化综合性商业街。其中，汕尾大道至文明路段打造成为汕尾市具有风格魅力的婚纱摄影街，通过对沿线的商业街进行改造，布局婚纱销售、租赁、婚纱摄影、婚礼策划等商业业态，提升商业街的活力；文明路至联兴街段为服饰商业街，以国内外知名品牌服饰专业店、专卖店等为主，休闲餐饮为辅，并逐步迁转商业街沿线的家居建材等与服饰商业街发展相违背的商业业态，整治现状混乱的交通条件，优化购物环境；联兴街至友谊路段为特色餐饮街，以发展具有地方特色的快餐、小吃等类型餐饮为主，优化提升现状餐饮网点，改善餐饮街的经营环境。
2	三马路商业步行街	文明路至友 谊路	650	专业性	步行	服饰	近期	● 功能定位：汕尾市最具特色的商业步行街，是展示汕尾骑楼商业文化的展示窗口、城市名片，是汕尾城区传统商业中心的重要组成功能单元，以品牌服饰购物为主，辅助发展休闲餐饮业态。 ● 业态组合：以国内外一二线品牌专业店、专卖店、战略店为主要服饰零售业态，适当配套发展地方历史文化展览设施、休闲餐饮等服务业态。 ● 规划布局：禁止车辆通过商业街，整治改造商业街的入口节点，强化商业街的入口标识；充分利用骑楼商业街现状，引入知名品牌服饰的专业店、专卖店等，提升商业街的等级和知名度；结合安美祖庙、关帝庙，适当配置展示地方历史特色和历史文化的展览设施，增加商业街的氛围；适当发展休闲餐饮、便利店等网点，同时应增设休闲休憩设施，为消费者提供舒适的休憩环境；综合整治商业街的景观环境，沿街增设垃圾箱等环境设施，改善购物环境。
3	掇鸟街商业街	海滨大道至 二马路	250	专业性	步行	海味、特 产	近期	● 功能定位：汕尾市最具知名度的地方特产展示、体验、购物于一体的特色旅游商贸街之一，汕尾城区传统商业中心的特色组成功能单元。 ● 业态组合：以海味、地方特产零售为主导业态，配套发展地方风味小吃、特色餐饮等服务设施的业态结构。

序号	名称	起止点/位置	长度 (m)	经营商 品属性	交通组 织形式	主力 业种	规划 时序	规划指引
								规划布局：逐步迁出现状二马路南侧的社区商业，提纯旅游商贸街的纯度，合理控制与旅游商贸街无关的商业规模；提升特色商业街的商业氛围，沿街集中布局海味、地方特产、具有地方特色的餐饮小吃等商业网点；其中大马路至二马路段为海味商业步行街，禁止车辆通过，大马路至海滨大道段为地方特产、特色小吃等网点类型，同时与友谊渡口及滨海景观带进行有效衔接，将休闲旅游度假入口与商业街进行无缝衔接，构建特色旅游商贸街。
4	文明路商业街	四马路至大马路	650	综合性	混行	服饰、餐饮、酒店	近期	- 功能定位：汕尾市集服饰零售、餐饮娱乐、酒店等功能于一体的综合性商业街，是汕尾老城区传统商业中心的重要组成部分。 - 业态组合：以专业店、专卖店等为主导业态，配套发展商务酒店、特色餐饮、娱乐会所等服务业态。 - 规划布局：逐步迁转商业街沿线的家居建材、五金机电等类型商业；四马路至二马路段重点发展专业店、专卖店等商业网点，提升现状商业网点的规模和等级，另外适当布局连锁酒店、商务酒店、银行等网点；鼓励二马路至大马路段发展休闲餐饮、娱乐会所等休闲型商业。
5	汕尾大道餐饮街	二马路至海滨大道	450	专业性	混行	连锁餐饮、主题餐厅	远期	- 功能定位：发展成汕尾市最著名的连锁餐饮、主题餐厅、地方特色风味浓郁的品牌餐饮街。 - 业态组合：以中高档、连锁中餐、主题餐厅的业态为主，大众连锁中餐、西式餐饮业态为辅，适当配套烟酒零售、便利店等服务网点的业态结构。 - 规划布局：按主题分段布局中餐、主题餐厅、西式餐饮等商业网点；鼓励引进上规模、上档次、知名连锁品牌餐饮，合理控制中低档次的餐饮规模、比例；充分利用周边区域资源合理配套餐饮街区的停车设施；同时注重与海滨大道滨海景观带和汕尾渔歌文化广场的衔接。
6	城东中轴线休闲酒吧街	成业路至东城路	750	专业性	步行	酒吧、茶吧、咖啡吧	远期	- 功能定位：汕尾市最具知名度的集休闲、娱乐、旅游观光于一体的特色休闲长廊，是品清湖商业中心的核心空间。 - 业态组合：以连锁品牌酒吧、茶吧、咖啡馆等业态为主，配套发展休闲购物、便利店等网点的业态结构。 - 规划布局：依托品清湖城市中轴线的临水资源，沿河两侧按主题分段布局酒吧、茶吧、咖啡馆等商业网点，为区域人流提供休闲娱乐空间以及为城东新区商务人士提供交流、休憩空间；网点布局宜采用独立、低层商业街模式，减少酒吧街对住区、办公区日常生活的影响；通过规划和景观设计，体现街区休闲长廊的特有魅力，同时将品清湖商业中心的人流进行衔接；另外，街区采取区内步行、区外车行的人车分流方式，有效避免人流、商流、车流混杂的流线组织。

5.3.3.2 片区级商业街规划指引

片区级商业街规划指引一览表

序号	名称	起止点/位置	长度(m)	经营商品属性	交通组织形式	主力业种	规划时序	规划指引
1	通港路商业街	香城路至通航路	750	综合性	混行	服饰、餐饮	近期	● 功能定位：打造成一条为香洲街道居民提供休闲购物、餐饮娱乐等功能于一体的综合性商业街，是香洲街道的主要商业活动空间之一。 ● 业态组合：发展国内二三线品牌服饰的专业店、专卖店等商业网点为主，配套发展连锁餐饮、休闲娱乐、教育培训、便利店等网点的业态结构。 ● 规划布局：鼓励商业街引入国内二三线品牌的服饰专业店、专卖店以及国内知名品牌的连锁餐饮、主题餐厅等网点，其中服饰、餐饮宜分段布局；同时鼓励商业街适当引入美容会所、亲子教育等服务网点，提升商业街的氛围。
2	新城街商业街	汕尾大道至文明路	500	专业性	混行	电子电器	近期	● 功能定位：汕尾城区以手机、电脑及其配件用品、办公设备、通讯器材为主的特色商业街区，是汕尾老城区传统商业中心的特色组成功能单元。 ● 业态组合：以中小型眼镜专卖店、IT 专业店、专卖店、战略店为主要业态，适当配套知名连锁式 IT 教育培训、IT 服务等与 IT 相关的服务设施。 ● 规划布局：逐步迁转商业街沿线的小吃餐饮、家居建材等类型网点，提纯电子电器商业街、眼镜专业街，眼镜网点宜与电子电器网点分段布局，构建特色商业街区；引入中国移动、中国联通等龙头企业网点、电子电器专业店、专卖店等商业网点，同时置入 IT 教育培训、维修服务等网点，提升现状商业网点的服务水平和服务能力。
3	园林街餐饮街	园林中街、园林东街	700	专业性	混行	餐饮	近期	● 功能定位：发展成一条为汕尾城区城市居民、商旅人士服务的以休闲式、中档型、地方风味浓郁的特色餐饮商业街，是老城区传统商业中心的特色组成功能单元。 ● 业态组合：以休闲式、中档餐饮网点为主导业态，配套发展特产小吃、烟酒零售、便利店等网点的业态结构。 ● 规划布局：鼓励沿街区按主题分段布局地方特色餐饮、中档品牌餐饮等网点，严格限制低档餐饮、社区商业的规模比例。
4	华师南商业街	马宫商业中心	350	综合性	混行	休闲购物、餐饮娱乐、公寓	远期	● 功能定位：发展成一条为马宫组团城镇居民、教育园区学生、马宫渔港从业人员以及部分城市旅游者服务的集休闲购物、餐饮娱乐、酒店旅游等功能于一体的综合性商业街，是马宫组团商业中心的重要组成功能单元。 ● 业态组合：以组团型商业综合体/购物中心、中型百货店、大型超市为主导业态，配套发展休闲餐饮、文化娱乐、连锁酒店等商业网点。 ● 规划布局：结合文化广场的建设，发展 1-2 处组团型商业综合体/购物中心、中型百货店、大型超市，并以此为主力店组织布局专业店、专卖店等商业网点；休闲购物、餐饮、文化娱乐、连锁酒店等宜分段布局。
5	红海湾商业街	红海湾大道	500	综合性	混行	购物、餐饮娱乐、酒店	远期	● 功能定位：发展成一条为红海湾组团城镇居民以及游客服务的集休闲购物、餐饮娱乐、酒店旅游等功能于一体的综合性商业街，是红海湾组团商业中心的重要组成功能单元。 ● 业态组合：以组团型商业综合体/购物中心、中型百货店、大型超市为主导业态，配套发展休闲餐饮、休闲娱乐、星级酒店等商业网点。 ● 规划布局：发展 2-3 处组团型商业综合体/购物中心、中型百货店、大型超市，并以此为主力店组织布局专业店、专卖店、星级酒店等商业网点；其中结合广场在红海湾大道北侧布局专业店、专卖店等网点，红海湾大道南侧布局大中型零售网点、星级酒店、休闲娱乐、休闲餐饮等网点；限制发展批发市场、社区商业等网点。
6	红草商业街	红草镇海汕公路西侧	600	综合性	混行	购物、餐饮娱乐	远期	● 功能定位：发展成一条为红草组团城镇居民、产业园区从业人员以及部分城市旅游者服务的集休闲购物、餐饮娱乐、酒店旅游等功能于一体的综合性商业街，是红草组团商业中心的重要组成功能单元。 ● 业态组合：以组团型商业综合体/购物中心、中型百货店、大型超市为主导业态，配套发展休闲餐饮、文化娱乐、连锁酒店等商业网点。 ● 规划布局：依托红草轻轨站及红草汽车站交通设施，发展 2-3 处组团型商业综合体/购物中心、中型百货店、大型超市，以此为主力店组织布局专业店、专卖店等商业网点；休闲购物、餐饮、文化娱乐、连锁酒店等宜分段布局。

5.3.3.3 社区级商业街规划指引

社区级商业街规划指引一览表

序号	名称	起止点/位置	长度(m)	经营商品属性	交通组织形式	主力业种	规划时序	规划指引
1	金町社区商业街	金町社区商业中心	360	综合性	混行	购物、餐饮	近期	功能定位：城市住区型社区商业街，为社区城市居民提供综合性的日常购物和居家服务。 业态组合：以社区购物中心/大中型超市/生鲜超市（农贸市场）、休闲餐饮、家政服务、亲子教育、电器修理为主要业态，按照城市住区型社区商业中心的业态指引要求进行引导。 规划布局：按照社区购物中心或大中型超市+商业街的模式组织社区商业网点布局；日用品和服饰销售宜集中设置在社区购物中心或大中型超市内，商业街宜突出休闲体验空间环境；逐步推行以生鲜超市替代菜市场，整合于社区商业综合体配置。
2	西洋商业街	西洋社区商业中心	420	综合性	混行	购物、餐饮	远期	
3	祥兴商业街	祥兴社区商业中心	320	综合性	混行	购物、餐饮	近期	
4	大鹏山社区商业街	大鹏山社区商业中心	350	综合性	混行	购物、餐饮	近期	
5	凤苑路商业街	凤苑路	320	综合性	混行	购物、餐饮	近期	
6	和顺路商业街	和顺路	260	综合性	混行	购物、餐饮	近期	
7	工业大道商业街	工业大道	560	综合性	混行	购物、餐饮	远期	
8	金湖社区商业街	金湖社区商业中心	290	综合性	混行	购物、餐饮	近期	
9	东涌社区商业街	东涌社区商业中心	430	综合性	混行	购物、餐饮	近期	
10	虎栏埔社区商业街	虎栏埔社区商业中心	400	综合性	混行	购物、餐饮	远期	
11	石洲社区商业街	石洲社区商业中心	500	综合性	混行	购物、餐饮	远期	
12	星河湾社区商业街	四清围社区商业中心	400	综合性	混行	购物、餐饮	远期	
13	湖田社区商业街	湖田社区商业中心	300	综合性	混行	购物、餐饮	远期	功能定位：产业园区型社区商业街，为产业工人、管理人员提供综合性的日常购物和居家服务。 业态组合：以超市/生鲜超市（农贸市场）、休闲餐饮、家政服务、亲子教育、电器修理为主要业态，按照社区商业中心的业态指引要求进行引导。 规划布局：按照超市或生鲜超市（农贸市场）+商业街的模式组织社区商业网点布局；鼓励适当发展休闲餐饮、文化娱乐网点；限制发展大中型零售店、家居饰品等商业网点。
14	径口社区商业街	径口社区商业中心	300	综合性	混行	购物、餐饮	远期	
15	亚洲社区商业街	亚洲社区商业中心	600	综合性	混行	购物、餐饮	远期	
16	埔边社区商业街	埔边社区商业中心	260	综合性	混行	购物、餐饮	远期	
17	马宫商业街	马宫水产品批发市场	320	综合性	混行	购物、餐饮	远期	
18	虎洞山社区商业街	虎洞山社区商业中心	330	综合性	混行	购物、餐饮	近期	功能定位：混合功能型社区商业街，为城乡边缘地区、城乡结合部等城市居民提供综合性的日常购物和居家服务。 业态组合：以生鲜超市（农贸市场）、中型超市、休闲娱乐、餐饮服务为主要业态。 规划布局：按照生鲜超市（农贸市场）+商业街的模式组织社区商业网点布局；以街区式或沿街式集中布局为主，适当发展独立商业体。
19	品清北社区商业街	品清北社区商业中心	340	综合性	混行	购物、餐饮	远期	
20	田墘社区商业街	田墘社区商业中心	520	综合性	混行	购物、餐饮	近期	
21	东洲社区商业街	东洲社区商业中心	480	综合性	混行	购物、餐饮	近期	
22	捷胜社区商业街	捷胜社区商业中心	530	综合性	混行	购物、餐饮	近期	

5.4 农贸市场规划布局

5.4.1 业态划分

农贸市场是由市场举办者提供固定商位（包括摊位、店铺、营业房等）和相应设施，提供物业服务，实施经营管理，有多个经营者进场独立从事蔬菜、禽蛋、肉类、水产品、豆制品、调味品、熟食卤品、腌腊制品、水果、粮油制品、副食品等食品经营的固定场所，属于城市公益性的公共配备服务设施。农贸市场按交易品类分为综合型和专业型市场；按经营方式分为零售型、批发型和批零兼营型市场。

5.4.2 规划对象

本次规划以综合型、零售型、集中式、固定型市场为规划对象，包括传统农贸市场和生鲜超市。

农贸市场业态

业态	特征
传统农贸市场	为周边社区居民提供日常生活服务，一般营业面积不小于 1500 平方米。
生鲜超市	为周边社区提供更方便、快捷、健康、新鲜的肉菜品，满足消费者基本生活需要。

5.4.3 发展趋势

5.4.3.1 业态生鲜超市化

传统农贸市场多为小商贩与农民个体经营，经营上各自为政，管理十分松散，造成市场假冒伪劣产品、不符合卫生标准的产品经常出现。

2000 年以来，北京、广州、福州、厦门、三亚、海口等国内重点城市逐渐要求中心城区或全市不再新建传统农贸市场，并将现有农贸市场逐步生鲜超市化改造，同时加强生鲜超市连锁化经营。其中，福州和深圳是“农改超”工程中较为成功的城市。2003 年，国家商务部也正式将“农改超”列入“食品放心工程”。

5.4.3.2 电子商务化试点

“网上肉菜市场”是最近几年新兴起来的提供网上买菜，送菜上门服务的电子商务型网站。大部分的“网上肉菜市场”均能提供传统菜市场所有的蔬菜肉品等，有些还能提供按菜谱买菜等方便功能。

近年来，东部发达城市人民收入逐渐提高，生活质量改善，但空闲时间趋紧，为生鲜超市电子商务化提供了有利的基础。北京、上海、广州、深圳、杭州、厦门、无锡等重点城市，逐渐实行生鲜超市电子商务化。广州的第九街市、北京的菜篮子、上海的香菜园等“网上肉菜市场”发展相对成熟，已实现盈利。生鲜超市电子商务化，可为生活不便、生活节奏快的人群提供便利的服务。



生鲜电商产业链

分类	企业
传统生鲜电商	天猫生鲜、京东生鲜、本来生活、顺丰优选、天天果园、百果园等
O2O	京东到家、美团闪购、淘鲜达、多点、鲜码头、i 百联、大润发优鲜等
前置仓模式	叮咚买菜、朴朴超市、美团买菜等
到店+到家模式（店仓一体化）	盒马鲜生、7Fresh、永辉、沃尔玛、家乐福、钱大妈等
社区团购模式	兴盛优选、多多买菜、美团优选、食行生鲜等
B 端生鲜电商	美菜网、奇麟鲜品、宋小菜、微团餐、飞鹿领鲜、链菜等

生鲜电商主要参与者

5.4.3.3 管理市场星级化

2022 年，汕尾城区出政府出台《汕尾市城区农贸市场星级评定办法（暂行）》，对汕尾市农贸市场实行改造及星级化管理。

重点通过市场规模、效益、税费、信誉、辐射区域、上市商品质量、卫生、治安、消防等多项指标对农贸市场（生鲜超市）进行评级，将符合要求的市场评定为一星级、二星级、三星级、四星级、五星级等五个等级。对评定指标出现问题的星级市场进行警告、责令限期整改、通报批评、降低星级、撤销星级市场等方式进行处理。通过星级化管理，有效地提高了农贸市场的服务质量。

汕尾市城区人民政府办公室关于印发《汕尾市城区农贸市场星级评定办法（暂行）》的通知

🕒 2022-09-05 17:26

📄 来源： 本网

🏢 发布机构： 城区政府网站管理中心

🔍 【字体： 大 中 小】

各镇人民政府、街道办事处，区直有关部门：

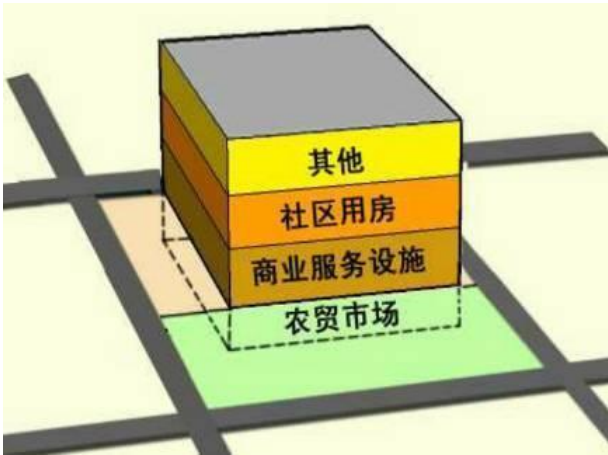
经区政府九届二十六次常务会议讨论同意，现将《汕尾市城区农贸市场星级评定办法（暂行）》印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向区市场监督管理局反映。

汕尾市城区人民政府办公室
2022年7月28日

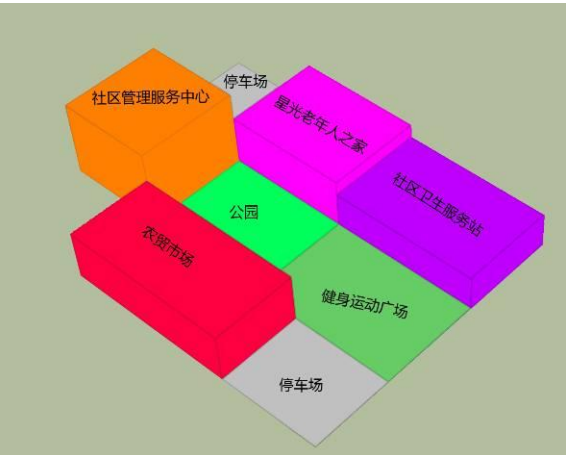
5.4.3.4 用地混合布局式

目前国内重点城市的农贸市场典型的布局方式是用地混合式布局，包括采用立体混合式和平面混合式相结合方式配置，其中：

- 中心城区采用立体混合式布局，农贸市场与其他商业服务设施、娱乐康体设施、社区服务用房和其他公共设施混合设置，其中农贸市场多安排于底层，或安排于地下层，少数安排于二层以上。
- 外围地区布局效果较好的是采用平面混合式布局，农贸市场联合其他社区公共服务设施在平面上有机组合，形成社区公共中心。



立体混合式布局



平面混合式布局

5.4.4 发展目标

适应汕尾市城镇居民物质生活水平快速提升和城镇空间拓展与更新改造的需要,推进“农改超”工作，旧区优化提升与新区同步配套兼顾，构建先进业态引导、城乡均衡覆盖、空间竞争适度、步行便捷可达、规模科学合理的农贸市场布局体系，打造农贸市场城区“十分钟”、外围“十五分钟”的服务网络。

5.4.5 发展规模

全市农贸市场总体按 1-1.5 万人/处的标准配置。规划期内汕尾中心城区常住人口约为 100 万人，按照 1-1.5 万人/处的标准，远期农贸市场需求共约 67-100 处。

规划将传统型农贸市场新建与改造提质相结合，加快推广生鲜超市，加强农贸市场的监督管理。保持农贸市场在发展过程中总量适度，结构上业态丰富、配套齐全、功能完善，布局上充分覆盖。综合考虑社区类型、服务半径、服务人口等因素，市域各县区农贸市场宜按以下两表进行配置。

农贸市场（生鲜超市）配置标准

社区类型		服务半径	服务人口	用地面积	营业面积
城市住区型	新城区	500-800 米/处	1-1.5 万人/处	3000-4000m²/处	2000-3000m²/处
	旧城区	500-600 米/处	1-1.2 万人/处	1500-3000m²/处	1000-2000m²/处
乡镇住区型		500-1000 米/处	1-1.5 万人/处	800-1500m²/处	500-1000m²/处
产业园区型		800-1500 米/处	3-5 万人/处	1500-2000m²/处	1000-1200m²/处
旅游景区型		——	——	——	——
混合功能型		800-1500 米/处	3-5 万人/处	1500-2000m²/处	1000-1200m²/处

超市生鲜区（便民生鲜网点）配置标准

	距离农贸市场 500m 左右的超市	超市面积> 5000m²	2000m²<超市 面积<5000m²	1000m²<超市 面积<2000m²	300m²<超市 面积<1000m²
生鲜面积比例	≥10%	≥15%	≥20%	≥25%	≥30%

5.4.6 发展布局

5.4.6.1 市域发展布局

规划根据城镇发展建设，配套相应的农贸市场及生鲜超市，覆盖城镇服务人群。规划要求传统型农贸市场新建与改造提质相结合，加快推广生鲜超市，加强农贸市场的监督管理。保持农贸市场在发展过程中总量适度，结构上业态丰富、配套齐全、功能完善，布局上充分覆盖。

发展新型生鲜超市商业形态，结合目前电商发展趋势，生鲜超市与电商结合，实现生鲜产品周边区域即时配送，丰富超市服务及经营形态，使超市布局 and 经营更多灵活、多元化。

5.4.6.2 中心城区发展布局

根据“农贸市场（生鲜超市）配置标准”的要求，中心城区共规划安排农贸市场 71 处，其中新建 42 处，提质改造 29 处。其中，规划农贸市场以传统农贸市场为主，共安排 48 处，生鲜超市 23 处；规划近期建设农贸市场（生鲜超市）44 处，远期建设 27 处。

具体位置详见“汕尾中心城区农贸市场规划布局图”，具体信息详见“汕尾中心城区农贸市场规划一览表”。



汕尾中心城区农贸市场规划布局图

汕尾中心城区农贸市场规划一览表

社区编码	社区名称	社区人口（万人）	社区类型	农贸市场名称	服务范围	用地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	建设类别	建设形式	规划时限
A-01	金町社区	3.5	城市居住区型	金町农贸市场	金町村社区	800-1500	500-1000	新建	农贸市场	近期
				保利金町湾生鲜超市	保利金町湾社区	3000-4000	2000-3000	新建	生鲜超市	远期
				金町中心农贸市场	金町社区中	1500-3000	1000-2000	新建	农贸市场	远期
A-02	西洋社区	1.7	城市居住区型	西洋西农贸市场	西洋社区西	3000-4000	2000-3000	新建	农贸市场	远期
				梧桐村生鲜超市	梧桐村社区	3000-4000	2000-3000	新建	生鲜超市	近期
				西洋东农贸市场	西洋社区东	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	近期
A-03	祥兴社区	3.0	城市居住区型	新兴农贸市场	祥兴社区南	3000-4000	2000-3000	提升改造	农贸市场	近期
				兴安农贸市场	祥兴社区北	1500-3000	1000-2000	提升改造	农贸市场	近期
				西门农贸市场	祥兴社区东	1500-3000	1000-2000	提升改造	农贸市场	近期
				通航路生鲜超市	祥兴社区西	1500-3000	1000-2000	新建	生鲜超市	远期
A-04	大鹏山社区	1.8	城市居住区型	福缘寺农贸市场	大鹏山社区西	3000-4000	2000-3000	新建	农贸市场	远期
				三鸟农贸市场	大鹏山社区中	1500-3000	1000-2000	提升改造	农贸市场	近期
				文德农贸市场	新楼村周边	1500-3000	1000-2000	提升改造	农贸市场	近期
				新楼农贸市场	新楼村周边	1500-3000	1000-2000	提升改造	农贸市场	近期
A-05	奎山西社区	0.5	城市居住区型	奎山西农贸市场	奎山社区西	3000-4000	2000-3000	新建	农贸市场	近期
A-06	永昌社区	1.4	城市居住区型	永昌农贸市场	永昌社区西	1500-3000	1000-2000	提升改造	农贸市场	近期
				百汇农贸市场	永昌社区东	1500-3000	1000-2000	提升改造	农贸市场	近期
				万盛生鲜超市	永昌社区北	3000-4000	2000-3000	提升改造	生鲜超市	近期
				信诚生鲜超市	永昌社区北	3000-4000	2000-3000	提升改造	生鲜超市	近期
A-07	联兴社区	1.9	城市居住区型	信诚生鲜超市	联兴社区北	1500-3000	1000-2000	提升改造	农贸市场	近期
				荣泰农贸市场	联兴社区中	1500-3000	1000-2000	提升改造	农贸市场	近期
				掇鸟街生鲜超市	联兴社区南	1500-3000	1000-2000	新建	生鲜超市	远期
A-08	凤山社区	1.4	城市居住区型	凤山路农贸市场	凤山社区	3000-4000	2000-3000	新建	农贸市场	近期
A-09	玉台山社区	1.1	城市居住区型	奎山综合农贸市场	奎山社区	1500-3000	1000-2000	现状保留	农贸市场	——
				茂佳农贸市场	玉台山社区	1500-3000	1000-2000	提升改造	农贸市场	近期
A-10	和顺社区	1.6	城市居住区型	和顺农贸市场	和顺社区	3000-4000	2000-3000	新建	农贸市场	近期
A-11	林埔山社区	1.3	城市居住区型	林埠农贸市场	林埔山社区北	1500-3000	1000-2000	提升改造	农贸市场	近期
				显达生鲜超市	林埔山社区西	1500-3000	1000-2000	提升改造	生鲜超市	近期
				林埔山生鲜超市	林埔山社区南	1500-3000	1000-2000	新建	生鲜超市	近期
A-12	虎洞山社区	1.2	混合功能型	虎洞山农贸市场	虎洞山社区	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	近期
A-13	湖田社区	0.6	产业园区型	湖田农贸市场	湖田社区	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	近期
A-14	新湖社区	1.1	城市居住区型	中轴西路生鲜超市	新湖社区北	1500-2000	1000-1200	新建	生鲜超市	近期
				新地生鲜超市	新湖社区南	1500-2000	1000-1200	新建	生鲜超市	近期
A-15	金湖社区	3.2	城市居住区型	新圩村农贸市场	金湖社区西	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	近期
				碧桂园生鲜超市	碧桂园社区中	3000-4000	2000-3000	新建	生鲜超市	近期
A-16	东涌社区	3.1	城市居住区型	东城路生鲜超市	东涌社区西	1500-2000	1000-1200	新建	生鲜超市	远期
				东涌生鲜超市	东涌社区东	3000-4000	2000-3000	新建	生鲜超市	远期
				东涌农贸市场	东涌社区南	1500-2000	1000-1200	提升改造	农贸市场	远期
				品清农贸市场	东涌社区西	1500-2000	1000-1200	提升改造	农贸市场	远期

社区编码	社区名称	社区人口（万人）	社区类型	农贸市场名称	服务范围	用地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	建设类别	建设形式	规划时限
A-17	四清围社区	2.8	城市居住区型	青山仔生鲜市场	四清围社区北	1500-2000	1000-1200	新建	生鲜超市	远期
				四清围农贸市场	四清围社区南	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	远期
A-18	品清北社区	2.3	城市居住区型	红海湾大道生鲜超市	品清北社区西	1500-2000	1000-1200	新建	生鲜超市	近期
				站前路农贸市场	品清北社区中	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	近期
				品清北生鲜超市	品清北社区东	1500-2000	1000-1200	新建	生鲜超市	远期
A-19	虎兰埔社区	3.1	城市居住区型	铜锣寨山生鲜市场	虎兰埔社区北	1500-2000	1000-1200	新建	生鲜超市	远期
				虎兰埔农贸市场	虎兰埔社区南	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	远期
A-20	石洲社区	4.9	城市居住区型	石洲北农贸市场	石洲村	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	远期
				流口农贸市场	轻轨站周边	1500-2000	1000-1200	提升改造	农贸市场	近期
				石洲南农贸市场	石洲社区南	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	远期
				石洲中生鲜超市	石洲社区中	1500-2000	1000-1200	新建	生鲜超市	远期
				步美综合市场	步美村	1500-2000	1000-1200	提升改造	农贸市场	近期
				花树东生鲜超市	花树村东	1500-2000	1000-1200	新建	生鲜超市	远期
B-01	塔岭社区	2.0	混合功能型	田墘人民市场	塔岭社区	1500-2000	1000-1200	新建	生鲜超市	远期
				龙溪村综合市场	龙溪村	1500-2000	1000-1200	提升改造	农贸市场	近期
				水厂南综合市场	水厂南	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	远期
B-02	田墘社区	2.4	混合功能型	田墘南宁农贸市场	田墘社区中	1500-2000	1000-1200	提升改造	农贸市场	近期
				田墘生鲜超市	田墘社区东	1500-2000	1000-1200	新建	生鲜超市	远期
C-01	东洲社区	1.9	混合功能型	东洲农贸市场	东洲社区	1500-2000	1000-1200	提升改造	农贸市场	近期
C-02	水龟寮社区	3.5	混合功能型	水龟寮生鲜超市	水龟寮社区北	1500-2000	1000-1200	新建	生鲜超市	远期
				遮浪水龟寮市场	水龟寮社区南	1500-2000	1000-1200	提升改造	农贸市场	近期
				田寮生鲜市场	田寮社区	1500-2000	1000-1200	新建	生鲜超市	近期
D-01	马宫社区	1.5	混合功能型	马宫联盈农贸市场	马宫社区	1500-2000	1000-1200	提升改造	农贸市场	近期
D-02	新北社区	2.0	产业园区型	新北农贸市场	新北社区	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	远期
E-01	径口社区	1.8	产业园区型	径口农贸市场	径口社区	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	远期
E-02	亚洲社区	1.0	产业园区型	亚洲农贸市场	亚洲社区	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	远期
E-03	三和社区	1.7	混合功能型	东城农贸市场	三和社区	1500-2000	1000-1200	提升改造	农贸市场	近期
E-04	西河社区	0.7	产业园区型	埔边农贸市场	西河社区	1500-2000	1000-1200	提升改造	农贸市场	近期
				埔边新农贸市场	埔边社区	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	近期
F-01	捷胜社区	2.8	混合功能型	捷胜捷西农贸市场	捷胜社区西	1500-2000	1000-1200	提升改造	农贸市场	近期
				深捷通综合市场	捷胜社区东	1500-2000	1000-1200	提升改造	农贸市场	近期
				石岗农贸市场	石岗社区	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	远期

第六章 专业（交易）市场发展规划

6.1 布局体系

6.1.1 规划结构

结合专业（交易）市场的现状分布、未来城市建设发展的方向以及商品消费需求空间分布特点，在汕尾中心城区内构筑“两轴一心三点”的专业（交易）市场布局格局，其中：

- “两轴”：为依托中心城区的铁路及高快速网络形成的 2 条专业（交易）市场发展轴；
- “一心”：为依托汕尾站而形成的汕尾站综合专业（交易）市场集聚中心。
- “三点”：为 3 个专业（交易）市场节点，包括：
 - 以汕尾新港临港物流园区为基础，形成的汕尾新港大宗物资专业（交易）市场节点；
 - 以汕尾渔港为基础，形成的马宫专业（交易）市场节点；
 - 以红草产业园的汽车商贸为基础，形成的红草产业园专业（交易）市场节点；



中心城区专业（交易）市场规划结构图

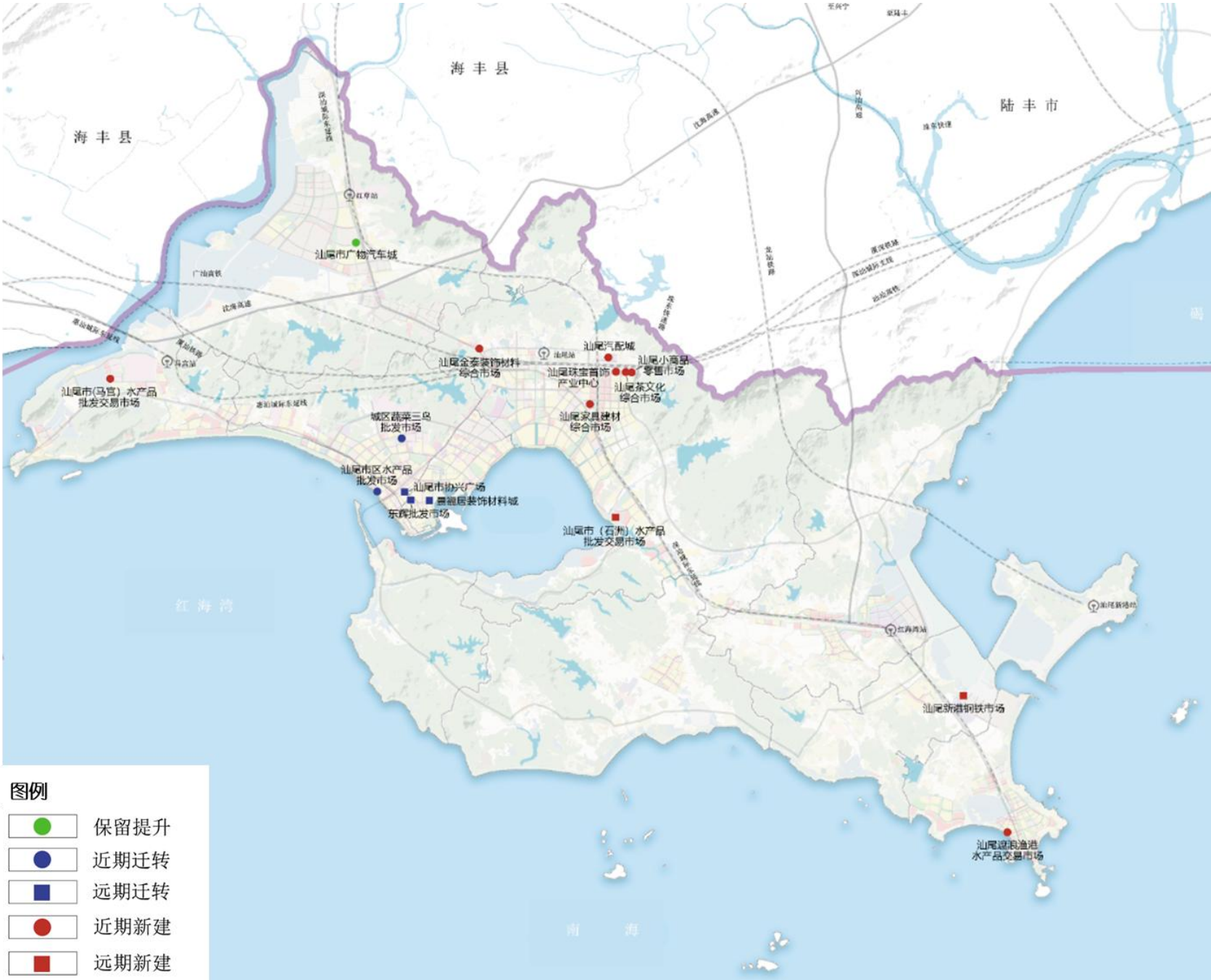
6.1.2 体系规划指引

中心城区专业（交易）市场布局体系规划指引一览表

专业（交易）市场集聚区		功能定位	规划指引
一心	汕尾站综合专业（交易）市场集聚中心	● 打造服务于汕尾市及其周边地区、汕尾市规模最大、品种最全、业态层级最高的区域性综合商贸交易平台。	● 围绕汕尾站建设枢纽站前片区，按照“新枢纽、新地标、新业态、新商圈”标准打造，融合发展商业零售、专业市场、高端商务、现代服务、智慧物流、电子商务、金融、创新创业等功能产业，激活站前片区活力，提升枢纽辐射能力； ● 突出品清湖新区作为消费品供应地的产地优势，壮大新轻奢产业发展，以服装、珠宝等优势传统产业为创意时尚消费基础，打造服饰珠宝全时尚消费链条。整合新区现有的零散分布的家居建材商店、商品批发市场、农贸市场等资源，推动传统专业市场转型升级，集中建设综合专业（交易）市场集聚中心，并分类分区对专业（交易）市场进行统筹安排； ● 结合专业（交易）市场的布局，统筹安排仓储物流、金融、居住、餐饮住宿、综合信息等功能，完善相应的配套服务设施； ● 近期将城区蔬菜三鸟批发市场进行迁转，远期逐渐将东辉批发市场、景福居装饰材料城等老城区的批发交易功能往汕尾站综合专业（交易）市场集聚中心搬迁，远期汕尾老城区不再承担批发交易功能。
	汕尾新港大宗物资专业（交易）市场节点	● 打造服务于汕尾市及其周边地区的大宗物资交易平台。	● 结合汕尾新港物流基地布局； ● 结合汕尾新港物流区及汕尾市综合保税区的布局，建设大宗物资专业（交易）市场、保税交易市场。
	马宫专业（交易）市场节点	● 打造服务于全国各地的大型水产品交易平台。	● 布局于马宫街道汕尾渔港南侧； ● 依托马宫街道新建的汕尾渔港，建设汕尾市水产品专业（交易）市场，构建功能完善、设施齐全的大型水产品综合专业（交易）市场； ● 近期逐渐将中心城区通港路的现状水产品专业（交易）市场的功能迁转至该专业（交易）市场。
三点	红草产业园专业（交易）市场节点	● 打造服务于汕尾市及其周边地区的大型汽车汽配商贸交易平台。	● 布局于红草产业园区； ● 以建设大型区域性汽车商贸城为目标，有序扩大现有的汽车商贸网点的发展规模，完善相应的配套服务设施； ● 增加二手车专业（交易）市场、汽车维修、汽车文化等服务项目，丰富汽车交易和服务的门类。

6.2 布局规划指引

规划在中心城区布局 11 个专业（交易）市场，总占地面积 90.2 公顷。其中，保留专业（交易）市场 1 个共 4.0 公顷、新建专业（交易）市场 10 个共 80.9 公顷、迁转专业（交易）市场 5 个共 5.3 公顷。



中心城区专业（交易）市场规划布局图

中心城区专业（交易）市场规划布局指引一览表

序号	市场名称	市场类型	经营类别	布局位置	服务范围	用地规模 (ha)	规划指引
1	汕尾市区水产品批发市场	农副产品市场	水产品	汕尾城区通港路	国内外	1.7	● 近期迁转； ● 规划将其功能迁转至马宫街道新建的汕尾市（马宫）水产品批发交易市场。
2	东辉批发市场	农副产品市场	日用百货、水果、农副产品等	汕尾城区四马路	汕尾市域	1.0	● 近期保留，远期迁转； ● 近期重点整治提升市场的面貌，远期将其功能迁转至汕尾火车站南侧新建的日用百货批发交易市场。
3	城区蔬菜三鸟批发市场	农副产品市场	蔬菜、水果	汕尾城区康平路	汕尾市域	0.9	● 近期迁转； ● 规划将其功能迁转至汕尾火车站南侧新建的农副产品批发交易市场。
4	汕尾市协兴广场	综合市场	服装、饰品等	汕尾城区四马路	汕尾城区	0.7	● 近期保留，远期迁转； ● 规划将其功能迁转至汕尾火车站南侧新建的日用百货批发交易市场。
5	景福居装饰材料城	家居建材市场	家居、建材	汕尾城区湖滨大道泰豪世纪豪庭	汕尾城区	1.0	● 近期保留，远期迁转； ● 规划远期将其功能迁转至汕尾火车站南侧新建的品牌家居交易市场。
6	汕尾广物汽车城	汽车摩配市场	汽车、汽配、汽车维修等	汕尾红草产业园区	汕尾市域及周边地区	4.0	● 保留提升； ● 建设集汽车销售服务、二手车交易、配件广场、汽车文化、汽车俱乐部会所等功能于一体的综合性汽车服务项目，完善其配套服务设施。
7	汕尾市（马宫）水产品批发交易市场	农副产品市场	水产品	马宫街道汕尾渔港南侧	国内外	30	● 近期新建； ● 依托汕尾渔港，建设水产品综合批发交易市场，包括水产品交易区、水产品加工区、冷链物流区、电子信息中心、功能配套区等，集活、鲜、冻、干水产品于一体的大型水产品批发交易综合市场。
8	汕尾市（石洲）水产品批发交易市场	农副产品市场	特色水产品	石洲村南	汕尾市域及周边地区	15	● 近期新建； ● 建设以汕尾水产为特色的创新型市集旅游目的地； ● 建设水产零售批发、海鲜特色餐厅、生鲜超市、料理烹饪体验、餐厨具展售、书店。
9	汕尾家具建材综合市场	家居建材市场	家居、建材	汕尾站站前片区	汕尾市域及周边地区	5.5	● 近期新建； ● 依托汕尾火车站、高快速路等便捷的区域交通设施，建设高档次、品种丰富的品牌家居展销中心； ● 构建家居电子商务平台，注重定制家居、体验家居等类型家居的设置。

序号	市场名称	市场类型	经营类别	布局位置	服务范围	用地规模 (ha)	规划指引
10	汕尾汽配城	汽车后市场	品牌型 4s 服务、新能源汽车产业文化展示、汽车金融保险服务、二手交易及租赁、汽车专业改装等	汕尾站站前片区	汕尾市域及 周边地区	8	● 近期新建； ● 协同深汕汽车城，依托新区铁路及主城区物流中心发展汽车后市场服务产业，打造集汽车定制服务、产品展销、试驾体验、车检维护、主题娱乐等功能于一体的一站式汽配中心； ● 建设品牌型 4s 服务中心、新能源汽车产业文化展馆、汽车金融保险服务中心、二手交易及租赁中心、汽车专业改装基地、车友俱乐部等。
11	汕尾珠宝首饰产业中心	珠宝市场	珠宝玉石	汕尾站站前片区	汕尾市域及 周边地区	3.1	● 近期新建； ● 建设为集珠宝玉石现货展示销售、品牌设计工作室、产品研发基地、检测鉴定评估实验室、珠宝跨境电商平台等大型综合性交易市场。
12	汕尾茶文化综合市场	综合市场	茶文化、鲜花饰品、水族和渔具、书画古玩为主	汕尾站站前片区	汕尾市域及 周边地区	2	● 近期新建； ● 建设以茶文化产品销售为核心，兼顾鲜花饰品、水族和渔具、书画古玩销售及社交休闲体验等功能为一体的综合性、规范化的现代综合市场。
13	汕尾小商品零售市场	综合市场	日用品、小商品等生活物资为主	汕尾站站前片区	汕尾市域及 周边地区	3.8	● 近期新建； ● 建设日用品、小商品、农副产品等生活物资为一体的大型综合交易市场。
14	汕尾金泰装饰材料综合市场	家居建材市场	家居、建材	汕尾城区海汕路与快速路交汇处	汕尾市域	4.5	● 近期新建； ● 建设集批发、零售、采购、物流、仓储等功能于一体的综合化建筑材料市场。
15	汕尾新港钢铁市场	家居建材市场	钢铁、建材	汕尾新港临港物流园	汕尾市域及 周边地区	5	● 远期新建； ● 结合汕尾新港及其物流园区的建设，建设集钢材仓储、运输、配送、流通加工、贸易等为一体的综合性钢铁市场。
16	汕尾遮浪渔港水产品交易市场	农副产品市场	水产品	汕尾遮浪街道遮浪渔港北侧	汕尾市域	4	● 近期新建； ● 依托遮浪渔港，建设水产品交易市场、水产品深加工及相关配套设施等。

第七章 物流网点布局规划

7.1 物流体系规划

规划在市域形成“三基地、五中心、多节点，两轴带、四通道”的总体物流布局体系。其中：

- **培育汕尾新港物流基地、赤坑物流基地以及大南海物流基地**，其中：充分发挥海港大进大出的物流集散功能，依托深汕合作区、联动深圳港区，培育汕尾新港为粤东地区的枢纽海港物流基地；结合铁路和陆路交通优势，与汕尾新港实现陆港联运，培育赤坑物流基地作为区域性陆港联运综合物流基地；依托揭阳大南海石化产业基地及汕尾市新材料产业园，拓展三甲港油气接卸功能，培育大南海物流基地作为粤东地区的区域性石化物流基地。
- **建设主城区、海丰县、碣石-湖东港、陆丰市及陆河产业转移园五大物流中心**，为市域内的重要城镇、产业园区的人口和产业提供物资集散服务职能。
- **打造汕尾海港流通轴带和深汕陆路流通两条物流轴带**，其中，充分发挥汕尾沿海优势，以汕尾新港为龙头，集中布局一批海港物流基地和物流中心，全面提升汕尾的海港集散功能；充分发挥汕尾连接粤港澳大湾区和粤东沿海地区的陆路交通通道优势，沿线集聚布局一批物流基地和物流中心，扩展区域流通服务和产业流通服务职能。
- **建设三条纵向物流通道**，连接汕尾新港与赤坑物流基地、碣石港区、大南海物流基地与其内陆腹地，形成以陆港联运为主要功能的物流通道；依托甬莞高速，连接东莞、海丰县、陆河市及粤东地区，形成一条横向物流通道。



汕尾市物流网点规划结构图

7.2 市域物流网点规划

7.2.1 物流基地规划布局

规划在汕尾市域范围内打造三大物流基地，包括新港物流基地、赤坑物流基地以及大南海物流基地，建设成为具备一条龙服务的全产业链物流产业平台。其中：

- **汕尾新港物流基地**：位于汕尾新港，以大宗粮食、化肥、建材、能源、原材料、农副产品的物资中转运输为主要业务方向，力争成为以大宗散杂货的中转储运业务为核心、兼顾区域战略储备和商业储备的服务粤港澳大湾区东岸、粤东、闽西、赣南等地区的重要大宗散货物流中心，成为汕尾打造区域性物流中心的核心支撑。
- **赤坑物流基地**：服务汕尾乃至地区的综合性物流，以与汕尾新港、以及近期规划建设河源至汕尾铁路和远期规划建设机场开展铁港联运、空港联运；承担农产品、粮食、木材、能源、矿石等大宗散杂货物流服务为主要职能，吸引发展国内大型快递物流企业进驻物流产业园区，着力打造区域性大宗商品的仓储、转运、分拨中心；建设铁路站场、综合仓储、冷链仓储等设施，引进农产品下游产业企业进驻，发展冷链、绿色食品、预制菜、粮油等加工类产业；发展物流加工、智能制造产业、跨境电子商务、区域期货交易平台的交割服务、集装箱储运等主要功能，结合商贸物流，以“互联网+”为导向积极打造跨境电子商务交易平台和大宗商品线下交割基地。
- **大南海物流基地**：以油气接卸为主要职能，为大南海石化基地及汕尾市新材料产业园的原油、成品油、液体化工品等石化产品以及新材料原料、成品等物资的仓储、装卸、中转运输提供配套物流服务；完善物流贸易产业链，集信息指挥、石化码头及陆港铁路运输以及石化产品仓储功能于一体，与揭阳共同打造潮汕平原大石化工业板块。



汕尾市物流基地规划布局图

7.2.2 物流中心规划布局

规划建设主城区物流中心、海丰县物流中心、陆河产业转移园物流中心、碣石-湖东港物流中心、陆丰市物流中心五大物流中心。其中前两者为综合服务型物流中心、后两者为货运服务型物流中心。



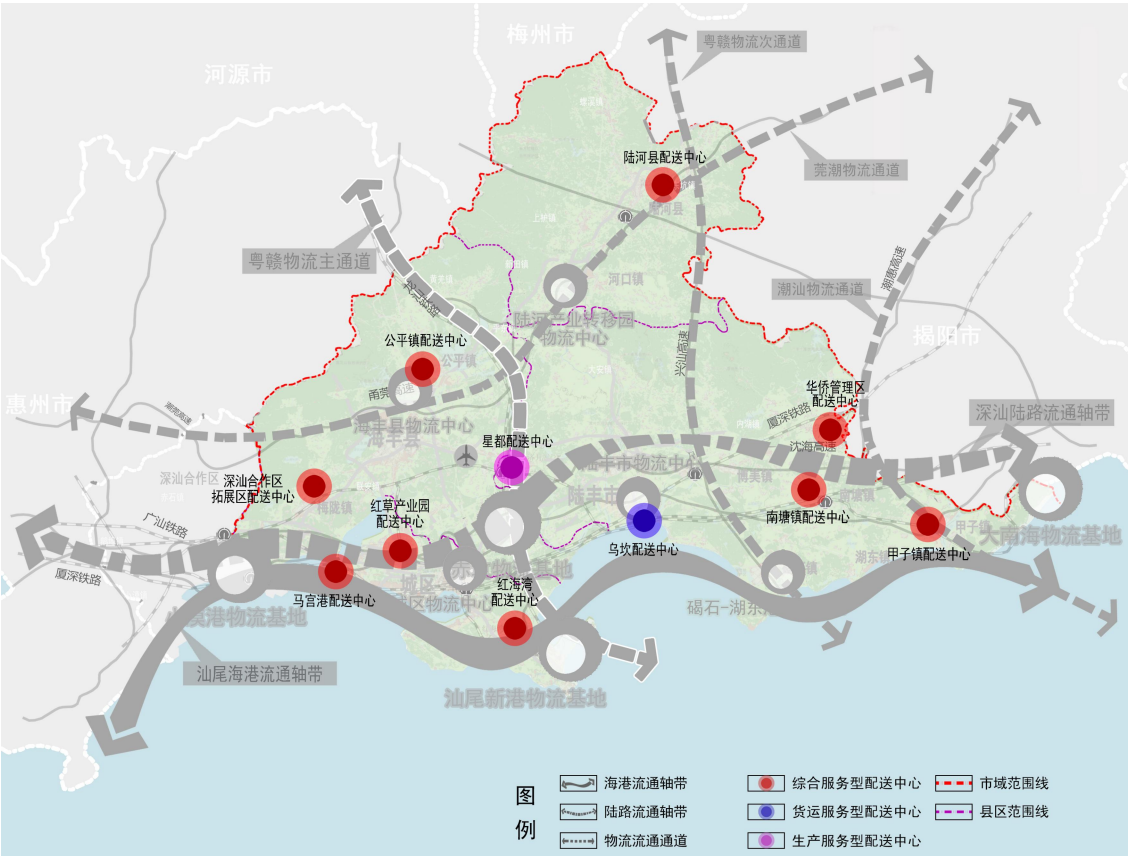
汕尾市物流中心规划布局图

物流中心	布局地点	用地规模	主要功能
主城区物流中心	选址于汕尾火车站北侧，结合汕尾火车站进行布局。	15	以承担日用商品、生产原材料、农资农具、建材等生产生活必需品以及汕尾与其周边地区的地方农林产品和产业制成品等的物流仓储、转运、分拨为主要职能； 建设配套中心城区电子商务发展核心的物流设施，服务信息技术、文化创意等电子商务产业； 作为汕尾市级应急物流中心，平时维护应急物流网络、制定工作方案，急时组织联络、调配各县（市、区）应急物流中心，统筹总体工作。 “十四五”期间，结合该物流中心，建设汕尾市邮件处理集散中心，用地面积约 3.45 公顷。
海丰县物流中心	位于甬莞高速与 G236 交叉口附近，邻近甬莞高速海丰出入口，结合海丰生态科技城进行布局。	30	以服务海丰县县城及其周边的可塘、公平、梅陇等专业化产业城镇的产业园区服务为核心功能，在发展仓储、运输的基本职能基础上，突出发展物流加工、包装、配送和维修等服务职能，着力强化物流中心与中小生产业价值链的密切衔接，为产业园区的中小生产企业提供服务支撑； 建设配套海丰县电子商务发展核心的物流设施，服务金银首饰、珠宝、服装等专业镇电子商务产业； 将服务县域城乡物流配送作为物流中心的重要职能，推进县域地区农资、农产配送以及快递等物流服务职能的发展，畅通县域物资流通，促进城乡统筹发展； 适应新型城镇化发展要求，结合规划快递物流园，积极培育冷链物流、电子商务物流配送、废弃物物流等新型物流产业业态职能，逐步推动县域物流产业的升级，改善和提升城镇居民的居住环境； 作为海丰县应急物流中心，在市级应急物流中心指挥下，配合落实海丰县应急物流工作； 近期建设海丰县快递物流园区、海丰县粮食物资储备建设项目、海丰县农产品加工物流园建设项目、海丰县高速口物流综合服务站场等物流相关项目。

物流中心	布局地点	用地规模	主要功能
陆河产业转移园物流中心	甬莞高速公路新田出入口东侧。	陆河产业转移园物流园区 12 公顷左右；其中，快递物流园 5 公顷。	以服务产业转移园的工业原材料与产品的仓储、包装、运输为主要职能，兼顾周边城乡地区的农资农产与消费品配送服务，成为汕尾中北部地区的重要物流中心； 建设配套陆河县电子商务发展节点的物流设施，主要服务陆河县农、旅电子商务产业； 作为陆河县应急物流中心，在市级应急物流中心指挥下，配合落实陆河县应急物流工作。 近期建设陆河县产业转移工业园区快递物流园建设项目、陆河县畜禽屠宰及冷链物流基地建设项目等物流相关项目。
碣石-湖东港物流中心	碣石-湖东港物流中心结合陆丰港区碣石智慧渔港、湖东智慧渔港及田尾山渔港作业区进行布局。	规划物流中心用地规模控制在 35 公顷左右。 碣石作业区规划保持现状 1 个 5000 吨级碣石液化气成品油码头，用地规模约 10 公顷； 田尾山作业区规划保留现状 3000 吨级重件码头，新增 4 个 5 千-5 万吨级风电专用泊位，9 个 1-5 万吨级多用途、通用泊位，用地规模约 25 公顷； 湖东甲西作业区规划两个港池，12 个 3 千-15 万吨级泊位，通行能力可达 3295 万吨、集装箱 10 万 TEU，用地由湖东港临港工业内部提供； 湖东渔港规划一处一级渔港，建设供冰泊位、卸鱼泊位、物资泊位等。	规划充分利用碣石及湖东甲西深水岸线的有利条件，建设碣石智慧渔港、湖东智慧渔港及田尾山作业区，打造以服务陆丰市及周边地区的临港物流中心； 碣石智慧渔港主要以运输液化气成品油为主； 田尾山作业区规划以海上风电设施运输及临港工业服务为主，兼顾腹地散杂货运输； 湖东智慧渔港以服务新能源产业为特色，兼顾现代物流产业需求，承担电厂的原材料运输、汕尾港公共散杂货的运输及液化天然气接卸功能。规划有电厂散货泊位区、多用途通用泊位区及 LNG 泊位区，分别对应一港池、二港池及三港池。 湖东一级渔港主要建设综合管理区、卸鱼及水产品交易区、制冰与贮冰区、冷冻与冷藏区、综合物资供应区、海产品粗加工产业区、冷链物流区等，发展渔业、水产品冷链及相关配套产业。 近期建设湖东镇农产品交易市场及冷链物流基地、碣石海洋工程基地二期项目、陆丰市渔港经济区湖东一级渔港等物流相关项目。
陆丰市物流中心	于 G228 与 G324 交叉口以及沈海高速霞湖出入口，分别布局两处物流用地。	规划物流园区面积控制在 15 公顷左右。	以发展城乡农资农产、生活消费品和电子商务商品的配送服务为主要职能，并以物流带动电子商务业态向城乡地区延伸； 建设配套陆丰市电子商务发展节点的物流设施，主要服务陆丰市农产品及圣诞工艺品等电子商务产业； 作为陆丰市应急物流中心，在市级应急物流中心指挥下，配合落实陆丰市应急物流工作； 近期建设陆丰市货运和快递物流园区等物流相关项目；同时，“十四五”期间，结合该物流中心，建设陆丰市邮政邮件处理中心，用地面积约 2 公顷。

7.2.3 配送中心规划布局

规划在汕尾市域共布置了 11 处物流配送中心，总用地面积约为 118.5 公顷。



汕尾市配送中心规划布局图

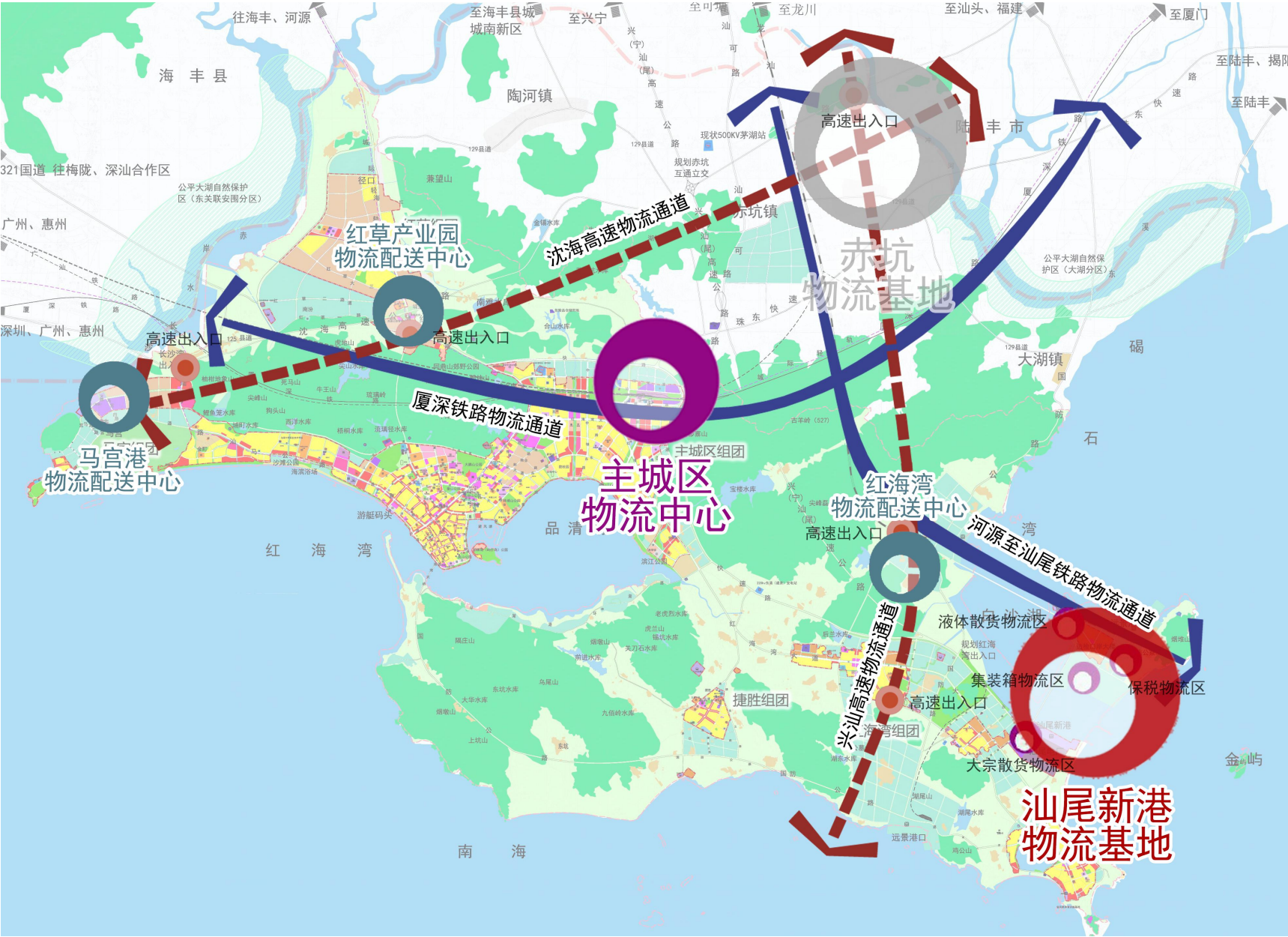
配送中心	布局地点	发展规模	定位
红草产业园配送中心	位于红草产业园北侧，紧挨 G236。	规划产业园区配套物流园区面积控制在 25 公顷左右。	以生产性配套物流为主，兼顾城市生活性物流服务为辅的综合服务型配送中心
马宫港配送中心	位于马宫片区东北部，紧挨城镇主干道。	园区面积控制在 17 公顷，其中：海产品冷链物流面积控制在 15 公顷左右；城市配送物流面积控制在 2 公顷左右。	以渔业生产与贸易配套物流为主，兼顾城市生活性物流服务的综合性配送中心
红海湾配送中心	位于红海湾大道与兴汕高速高速出入口附近。	配送中心面积控制在 5 公顷左右。	以城乡生活配送为主，兼顾红海湾经济开发区临港产业配套物流，为综合服务型配送中心
深汕合作区拓展区配送中心	位于临近产业园区的城镇边缘地区，临近城镇主干道。	规划物流园区面积控制在 5 公顷左右。	综合服务型物流配送中心
公平镇配送中心	位于公平镇镇区南部边缘地区。	规划物流园区面积控制在 5 公顷左右，其中广东大菜园农产品物流中心 2 公顷。	综合服务型配送中心
陆河县配送中心	位于甬莞高速公路陆河东出入口附近。	规划物流园区面积控制在 6 公顷左右。	综合性物流配送中心
星都配送中心	布局于星都经济技术开发区西部的规划龙汕高速出入口附近	规划物流园区面积控制在 30 公顷左右。	生产服务型物流配送中心
甲子镇配送中心	结合揭普惠高速甲子镇出入口布局	物流园区面积控制在 5 公顷左右。	散杂货陆运综合物流配送中心
乌坎配送中心	乌坎港港域后方	配套建设 2 个 500-1000 吨级杂货泊位；物流园区面积控制在 2.5 公顷左右。	临港配送中心
华侨管理区配送中心	华侨管理区北侧，邻近国道 324	规划物流园区面积控制在 6 公顷左右。	综合配送中心
南塘镇配送中心	位于南塘镇西部，紧挨城镇主干道。	规划物流中心用地规模控制在 12 公顷左右。	综合服务型物流配送中心

7.3 中心城区物流网点规划

7.3.1 物流网点体系规划

依托汕尾新港、汕尾火车站及兴汕高速赤坑出入口，规划在汕尾中心城区共安排1个物流基地(汕尾新港物流基地)、1个物流中心（主城区物流中心）以及3个物流配送中心（马宫港物流配送中心、红草产业园物流配送中心及红海湾物流配送中心）。

同时，规划将深汕高速、兴汕高速、厦深铁路和河源至汕尾铁路4条主要交通干道作为中心城区的物流通道。



中心城区物流网点规划结构图

第八章 其他网点规划

8.1 旅宿宾馆网点规划

8.1.1 业态划分

根据《住宿业业态分类》，住宿业指向消费者提供住宿及相关服务的行业。住宿业态按目标客源的需求不同可分为政（公）务饭店、商务饭店、度假饭店、会展饭店、旅游饭店、主题饭店、精品饭店、交通饭店、长住饭店（公寓）和家庭饭店（旅馆）十大类。

参照《旅游饭店星级的划分与评定》（GB/T 14308-2023），将饭店划分为一星级、二星级、三星级、四星级、五星级（含白金五星级）等五个等级，星级越高，表示饭店的档次越高。

此外，按目前行业标准，将四星级饭店、五星级饭店划为中高端星级饭店，其余划入经济型饭店范畴。

8.1.2 规划对象

本次规划将上述十大类住宿饭店作为规划对象, 对其提出规划建设指引, 重点对四星级、五星级等中高端星级饭店的空间布局作出具体安排。

住宿业业态分类一览表

业态	目标客源	设置位置	建筑风格	配套服务	配套餐饮
政务饭店	从事外交或政府公务活动的宾客	城市的行政中心区域或城市主要景观区域	庄严气派	接待服务严谨规范，用于公务接待、会见、洽谈、会议、宴请的设施较为齐备。	民族特色、地方特色和大宴会
商务饭店	从事国内外商务活动的宾客	城市的金融、商业中心区或经济开发区	建筑装饰富丽辉煌	服务细腻体贴，商务活动所需的设备设施与服务尤为齐全。	高档商务宴席
度假饭店	进行度假、休闲及娱乐活动的宾客	海滨、海岛、山区、森林、湖岸等具有独特自然景观的地区	清新朴素，开放式庭院建筑	服务自然亲和，饭店的娱乐、休闲设施和服务较为齐全。	地方菜系、乡土菜
会展饭店	组织和参加各种国际或国内会议、展览的国内外宾客	城市的中心或交通便利的游览胜地	规模较大，为群落建筑	拥有各种类与规格的宴会厅、会议室、展览厅、陈列室、洽谈室等，并配备先进完善的会议设备。	大宴会、团体用餐
旅游饭店	国内外旅游团体和自助游客	一般位于旅游城市，部分设在景区周围。	风格多样，有较大的大堂	展示地方文化，服务设施和项目较为齐全。	地方特色和团队用餐
主题饭店	对饭店建筑装饰和差异化服务有独特偏好的宾客	选址多样，主要位于城市中心和主要景观周边。	建筑及设计特色明显	一个主题或多个主题贯穿于服务的各个环节，并提供相对独特的个性化服务。	特色餐饮
精品饭店	接待需求独特，个性化服务的顾客	选址多样，但一般位置有特色。	布局更具个性和差异化、时尚化	服务更具个性和差异化、时尚化，充分体现了饭店文化的多样性。	独具风格的餐饮
交通饭店	在各种交通枢纽进行中转而进行短期住宿的宾客	机场、火（汽）车站、渡口等交通枢纽附近或高速公路两侧	无特殊要求	服务较为简单、便捷，位于高速公路两侧的汽车旅馆多配有停车场。	无特殊要求
长住饭店	停留时间比较长（通常为一周以上）的宾客	城市中心区域或交通便利区域	无特殊要求	家居功能明显，以套房为主，部分设有厨房，提供的服务较为简单，主要为清洁服务。	不提供餐饮服务
家庭饭店	体验民居文化为目的的宾客	无特殊要求	家庭自有建筑	客房数相对较少，部分服务项目为顾客自助式，价格相对低廉。	简单的餐饮

住宿饭店等级一览表

等级	客房数（间）	建筑要求	功能要求
一星级	≥15	建筑物结构完好，适应所在地气候的采暖、制冷设备	客房内应有卫生间或提供方便宾客使用的公共卫生间，公共区域应有男女分设的公共卫生间。
二星级	≥20	建筑物结构良好，适应所在地气候的采暖、制冷设备。	有就餐区域；至少 50%的客房内应有卫生间，公共区域应有男女分设的公共卫生间。
三星级	≥30，应有单人间、套房等不同规格的房间配置	较高标准的建筑物结构，有空调设施。	独立餐厅；客房内应有卫生间，公共区域有男女分设、间隔式公共卫生间。
四星级	≥40，70%客房的面积(不含卫生间)≥20m²，两种以上规格的套房（包括至少 3 个开间的豪华套房）	建筑物外观和建筑结构有特色，内外装修应采用高档材料，有整体装修精致的前厅。	客房内应有装修良好的卫生间；格调一致的中餐厅、咖啡厅、宴会单间或小宴会厅、专门的酒吧或茶室；两种以上规格的会议设施；康体设施，商务中心。
五星级	≥50，70%客房的面积(不含卫生间)≥20m²，两种以上规格的套房（包括至少 4 个开间的豪华套房）。	建筑物外观和建筑结构应具有鲜明的豪华饭店的品质，内外装修应采用高档材料，有装饰设计有整体风格、空间效果良好的前厅。	客房内应有装修精致的卫生间；豪华的中餐厅、西餐厅或风味餐厅、咖啡厅、3 个以上宴会单间或小宴会厅、专门的酒吧或茶室；两种以上规格的会议设施；康体设施，商务中心。

8.1.3 发展现状

8.1.3.1 行业发展规模

根据《汕尾市统计年鉴》的数据资料，2023 年住宿业营业额为 10.19 亿元，同比增长 11.00%；2019-2023 年，住宿业营业额年均增长率为 3.59%，稳定增长。

2023 年，汕尾市接待过夜人数 2022.81 万人次，同比增长超过 3 倍；2017-2023 年，年均增长率为 41.02%。2017-2019 年增长平稳，年均增长率为 7.18%；2019-2021 年增长下滑，主要受疫情影响；2022 年逐步恢复，2023 年增长迅猛。

8.1.3.2 网点数量规模

汕尾市星级酒店共 11 家，占住宿业网点比重偏低；根据住宿业业态分类，汕尾市住宿业网点以家庭酒店、商务酒店以及旅游酒店为主，长住酒店、主题酒店和交通酒店尚处于起步阶段。各类限额以上酒店共 81 家。

汕尾市星级酒店一览表				
星级酒店	三星	四星	五星	合计
	8	2	1	11

8.1.3.3 网点现状分布

汕尾市星级酒店主要集中于中心城区及海丰县，数量分别为 6 家、4 家；陆河县没有星级酒店。限额以上酒店则集中于中心城区及陆丰市，数量分别为 32 家、26 家。

在汕尾中心城区，星级酒店主要集中分布在汕尾大道周边，其他酒店集中分布于汕尾站周边、金町湾周边以及红海湾度假区。

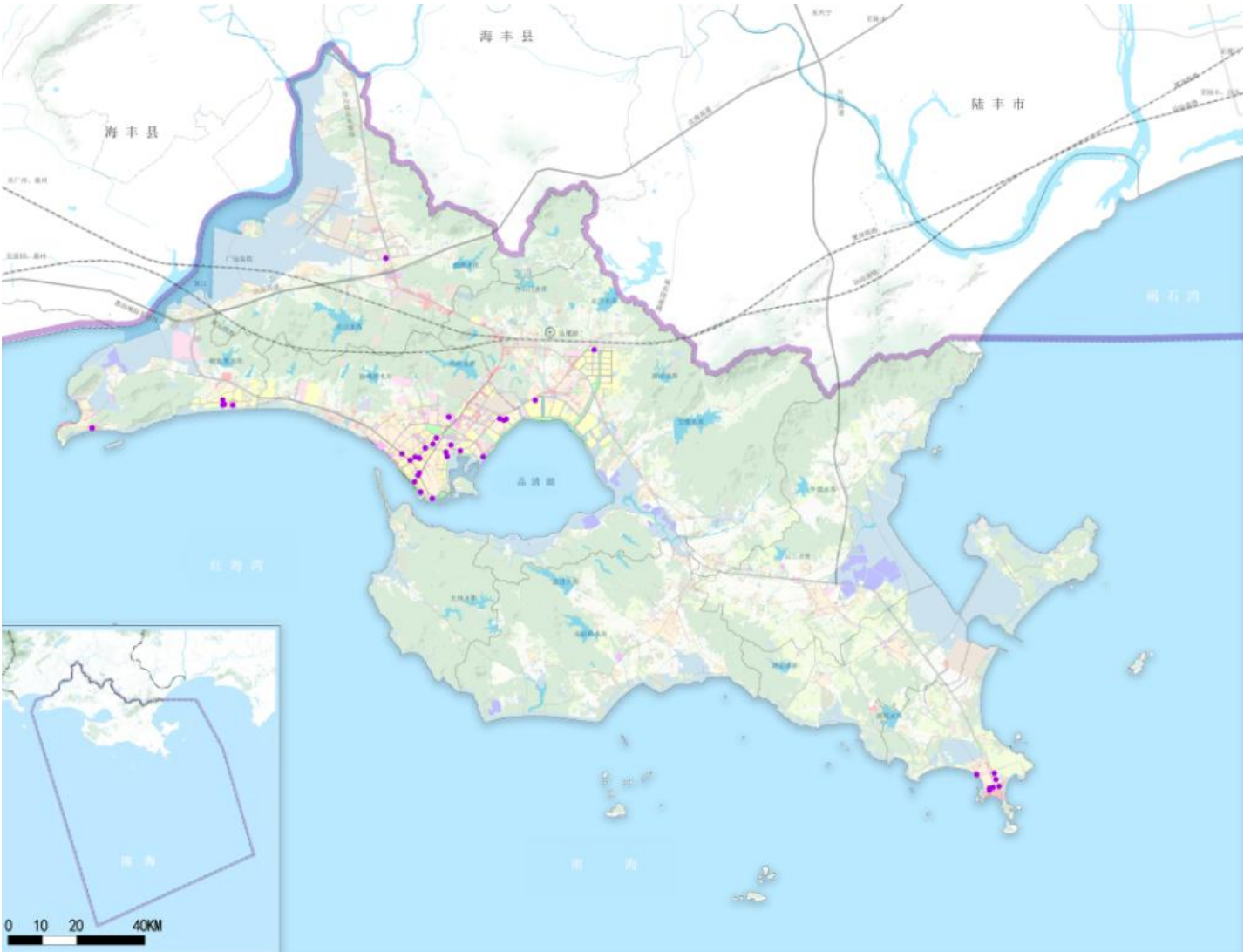
汕尾市各县（市、区）星级酒店一览表					
星级酒店	中心城区	海丰县	陆河县	陆丰市	合计
	6	4	0	1	11

汕尾市各县（市、区）限额以上酒店一览表

	中心城区	海丰县	陆河县	陆丰市	合计
限额以上酒店	32	16	7	26	81

8.1.3.4 现状问题

目前从总量来看，汕尾市的星级饭店数量还较少，与汕尾日益发展的旅游业不相匹配。另外，汕尾日益发展的旅游业促使主题文化酒店、特色民宿、房车露营地等住宿设施成为热门发展趋势。



中心城区住宿业网点现状分布图

8.1.4 发展目标

根据《汕尾市国土空间总体规划（2021-2035 年）》及《汕尾市全域旅游发展规划（2023-2035 年）》，结合汕尾市旅游资源、商贸产业布局以及滨海、山体自然资源，不断扩大住宿接待设施的规模，丰富住宿业态类型结构、优化住宿设施集聚空间布局、推进节能减排，打响宜居宜游的“住在汕尾”品牌；打造中、高、低档次多元化发展，滨海特色明显的住宿业体系，成为汕尾市打造粤港澳大湾区滨海旅游度假基地的重要支撑。

8.1.5 发展规模

(1) 接待游客规模

根据《汕尾市全域旅游发展规划（2023-2035 年）》，2025 年汕尾市接待过夜人数 1815 万人次，2035 年接待过夜人数 4098 万人次

(2) 床位规模

床位按照下列公式进行预测： $Z = (N \times P \times L) / (T \times K)$ ，则 2035 年汕尾市住宿业床位数预测为： $Z = (4098 \text{ 万人次} \times 1 \times 1) / (300 \times 0.6) \approx 23 \text{ 万 (床)}$ 。

式中：Z：床位预测数（床）；N：根据对不同层次客源调查研究结果测算的年过夜游客规模（人次）；P：留宿系数，即旅游者中需要在旅游区留宿人数的比例，由于 N 取过夜游客规模，所以 P 取值为 1；L：平均留宿天数，参考相关旅游城市的留宿数据，预测取值为 1 天；T：全年可游览天数，去除寒、暑各一个月，以 300 天计；K：床位平均利用率，即床位实际利用，预测取值为 0.6。

(3) 住宿饭店规模

按照一般标准为 35 平方米/床，汕尾市 23 万床的饭店住宿建筑面积需求为： $23 \text{ 万} \times 35 = 805 \text{ 万平方米}$ 。饭店用地容积率一般按 2.0 左右控制，则 2035 年汕尾市饭店用地面积需求至少约 402.5 公顷。

参考 2011 年中国星级饭店每处 200 床的经验，2035 年汕尾市 23 万床需星级饭店 1150 处。2011 年中国五星级饭店、四星级饭店、三星级及以下饭店的数量规模比例约为 5：18：77，2035 年汕尾市该比例预计为 5：20：75。按此比例，2035 年汕尾市五星级饭店、四星级饭店、三星级及以下饭店需求量分别约为 57 处、230 处、863 处。

根据《汕尾市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，2035 年汕尾市常住人口 300 万，中心城区常住人口 63 万。

根据《汕尾市全域旅游发展规划（2023-2035 年）》，城区作为汕尾核心，将打造成为集旅游观光、休闲度假、文化娱乐等于一体的辐射全市的旅游综合服务中心和粤东核心旅游枢纽城市；红海湾作为“四擎驱动”之一，着重突出浪漫滨海文化，以浪漫滨海结合运动康养驱动红海湾的全域旅游发展。

中心城区常住人口约占市域常住人口 21%。中心城区旅游资源丰富，也是未来旅游产业发展重点之一；同时，也是汕尾市域产业发展战略重点，需要配套服务旅游及商务的酒店。由此推算，2035 年中心城区五星级饭店、四星级饭店、三星级及以下饭店的需求量分别约为 18 处、70 处、260 处。

8.1.6 布局指引

(1) 市域布局指引

重点提升现有住宿设施服务档次，加快发展现代化高档住宿业，适度发展中、低档住宿业，规范住宿设施的规划布局；依托旅游业的发展方向，建设相应的滨海酒店、度假酒店、温泉酒店等特色住宿饭店；依托商务及产业发展格局，布局相应的商务饭店。

注重发展新型住宿形态，如结合周边旅游、商贸、文化特色，布局主题酒店，引进精品酒店等；积极引进国际一线酒店、高端品牌酒店。

近期重点加快创建一批星级酒店；加快建设一批精品酒店及度假小镇；加快建设一批特色民宿和文化主题酒店；建设移动式住宿设施；丰富住宿类型，发展新型住宿业态和经营模式；创建绿色节能减排酒店。

(2) 中心城区布局指引

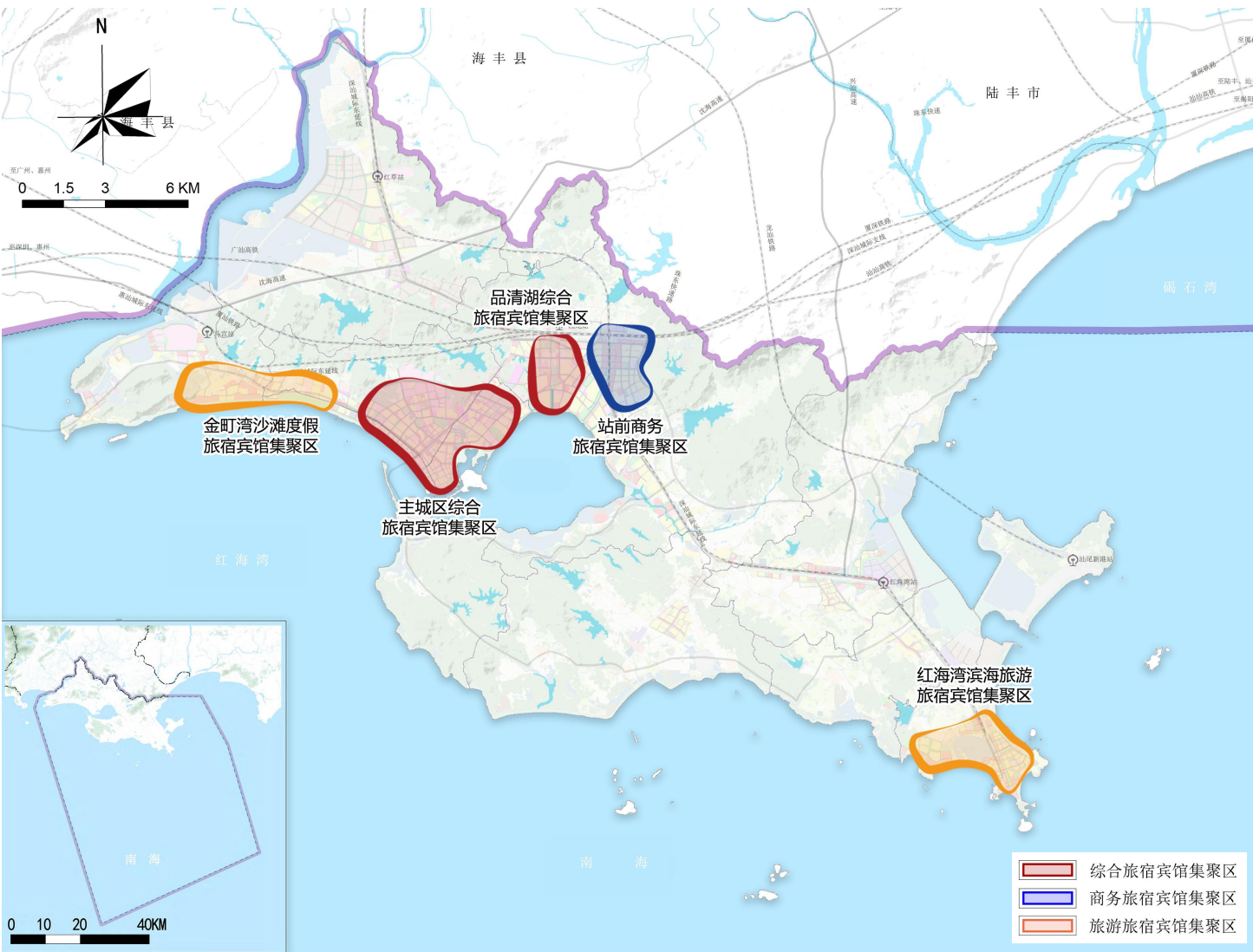
中心城区共安排各级饭店共 348 处，其中，五星级、四星级、三星级及以下分别为 18 处、70 处、260 处。

规划旅宿宾馆结合现状分布情况和城市规划的功能布局要求，重点安排于各级商业中心、重要交通枢纽节点、重要的商贸功能集聚轴线及风景秀丽地区。

规划布局两处综合旅宿宾馆集聚区、一处商务旅宿宾馆集聚区、两处旅游旅宿宾馆集聚区。

- 主城区旅宿宾馆集聚区：依托主城区旅游资源、商业商务需求，设置旅游观光酒店以及商务饭店。
- 品清湖旅宿宾馆集聚区：为品清湖新城商务发展服务的商务酒店以及品清湖旅游资源服务的旅游度假酒店。

- 站前商务旅宿宾馆集聚区：主要为汕尾站商务客流服务的商务酒店。
- 金町湾沙滩度假旅宿宾馆集聚区：主要为滨海、沙滩休闲度假旅游酒店。
- 红海湾滨海旅游旅宿宾馆集聚区：主要为红海湾滨海旅游休闲度假酒店。



中心城区住宿业规划指引图

8.2 餐饮网点发展规划

8.2.1 业态划分

根据《餐饮服务食品安全操作规范》（2018 年），餐饮业网点按其经营模式不同划分为餐馆、快餐店、小吃店、饮（甜）品店、食堂等五大类，其中餐馆按加工经营场所使用面积和就餐座位数的不同划分为特大型餐馆、大型餐馆、中型餐馆、小型餐馆等四个等级。

同时，结合行业发展经验，按经营模式、经营时间和服务对象的差异，将餐饮业网点划分为正餐店、简餐店、快餐店、休闲餐饮店、外卖店、小吃店等六类。

根据餐饮业的空间组合关系，将餐饮业网点划分社区餐饮店、餐饮街、餐饮集聚区等三种业态形式。

8.2.2 规划对象

本次规划倾向于根据行业发展经验将餐饮业网点按经营模式、经营时间和服务对象进行分类，将正餐店、简餐店、快餐店、休闲餐饮店、外卖店、小吃店等六类餐饮业网点作为规划对象，重点研究汕尾市社区餐饮店、餐饮街、餐饮集聚区的空间布局。

餐饮业网点按经营模式分类

类别	定义	等级划分		
		等级	使用面积（㎡）	就餐座位数（座）
餐馆	以饭菜（包括中餐、西餐、日餐、韩餐等）为主要经营项目的提供者，包括火锅店、烧烤店等。	特大型餐馆	>3000	>1000
		大型餐馆	>500，<3000	>250，<1000
		中型餐馆	>150，<500	>75，<250
		小型餐馆	<150	<75
快餐店	以集中加工配送、当场分餐食用并快速提供就餐服务为主要加工供应形式的提供者。			
小吃店	指以点心、小吃为主要经营项目的提供者。			
饮（甜）品店	以供应酒类、咖啡、茶水、冰激凌、甜品或者饮料为主的提供者。			
食堂	设于机关、学校（含托幼机构）、企事业单位、建筑工地等地点（场所），供应内部职工、学生等就餐的提供者。			

餐饮业网点按经营模式、经营时间和服务对象综合分类

类别	特征	一般使用面积（㎡）
正餐店	只提供午餐和晚餐。	≥300-600
简餐店	随时提供餐时及非餐时服务。	300-600
快餐店	单价较低，用时短、翻台快。	≤300
休闲餐饮店	以饮料为主，提供休憩、洽谈场所及网络服务等。	80-200
外卖店	现做现卖，提供可带走餐饮。	≤50
小吃店	以点心、小吃为主要经营项目。	≤50

8.2.3 发展现状

8.2.3.1 行业发展规模

根据《汕尾市统计年鉴》的数据资料，2023 年, 全市餐饮营业额为 69.38 亿元，同比增长 11.76%；限额以上餐饮营业额为 68993 万元，同比增长 37.84%。2019-2023 年，餐饮营业额年均增长率为 3.22%；2020 年受疫情影响，住宿营业额严重下滑。

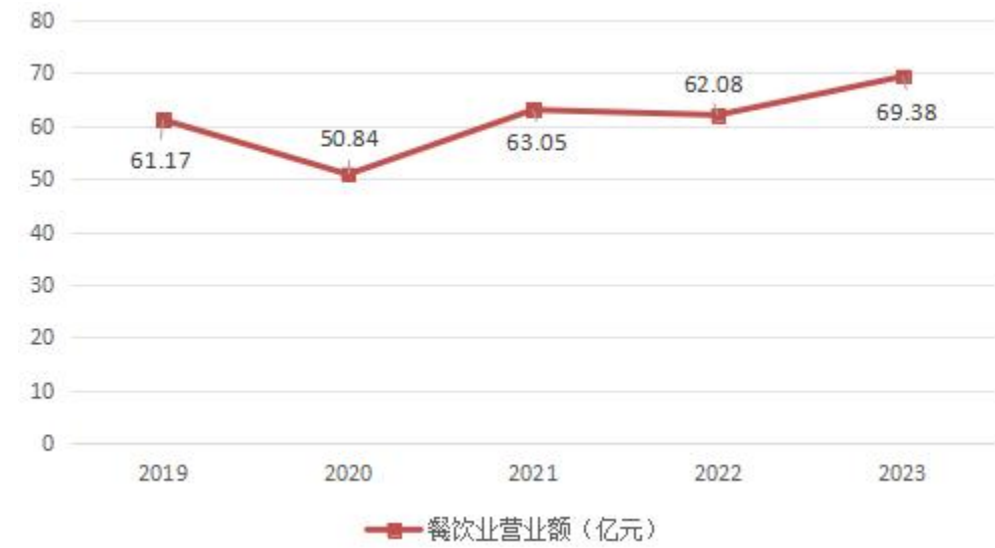
8.2.3.2 网点数量规模

根据资料统计，目前汕尾市市域限额以上餐饮业网点共 138 家，主要集中于中心城区和陆丰市。
中心城区限额以上餐饮业网点共 45 家。在中心城区，餐饮业网点以快餐店和小吃店网点为主。

汕尾市餐饮业网点数量统计表

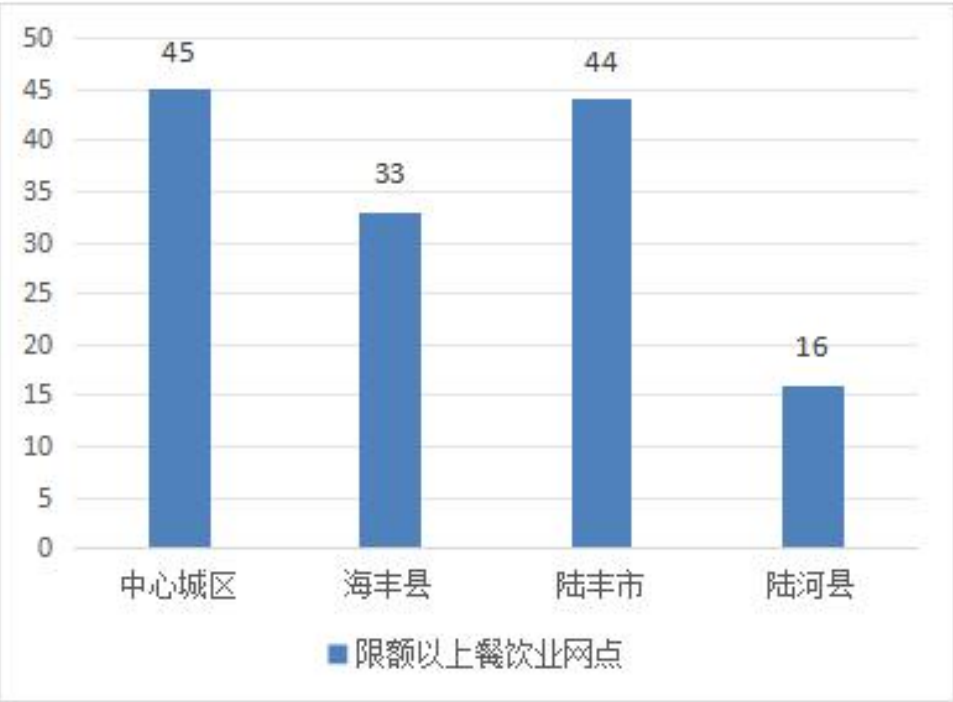
	限额以上餐饮业网点
中心城区	45
海丰县	33
陆丰市	44
陆河县	16
市域	138

餐饮业近五年行业发展趋势



注：数据来源《汕尾市统计年鉴》。

中心城区各类型餐饮业网点数量柱状图



8.2.3.3 网点现状分布

根据现场调研统计，在汕尾市市域，餐饮业网点主要分布在各县（市、区）及旅游区，以快餐店及小吃店为主。

在汕尾市城区，餐饮业网点主要分布在汕尾大道、文明路北段、二马路、新城路、翠园路、香洲路与工业大道交界、黄金海岸社区以及红海湾旅游区的南澳路、省道 241 两侧，以快餐店为主。其中快餐店主要分布在汕尾大道、文明路北段以及香洲路与工业大道交界。

在汕尾市各县（市、区），餐饮业网点主要集中在市区及县城；陆丰市内，网点主要分布在建设路东段、岁宝华庭步行街及岁宝百货、六驿路、马街；海丰县内，网点主要分布在广富路以及地王广场周边；陆河县内，网点主要分布在朝阳路南侧县城，集中在陆河大道南段、螺河沿河路南段以及人民中路南段。

8.2.4 存在问题

- 网点低端：以快餐店及小吃店等低端餐饮为主，且单店规模偏小，卫生状况不好。
- 大众化经营，缺乏特色：汕尾中心城区餐饮以大众化餐饮为主，缺乏具有滨海特色的餐饮网点。
- 分布不均衡：现状餐饮网点主要集中分布在城市建设成熟地区，即各县城及市区旧城区、发展成熟的旅游区等，城市新区及新兴旅游区等，缺乏餐饮网点覆盖。



市域餐饮业网点现状分布图



中心城区餐饮业网点现状分布图

8.2.5 发展目标

迎合市场发展趋势，按照精细化、连锁化、品牌化的经营模式，推进餐饮业业态的多元化、个性化发展，构建若干区域餐饮业集群区域，以滨海、绿色生态为主题，推出正宗的“汕尾海鲜大餐”和“风味小吃”，中外餐饮形式和谐发展的行业氛围，满足多层次的餐饮需求，抓好星级饭店餐饮文化宣传营销，组织举办汕尾市旅游美食节，将汕尾市打造成为服务粤港澳大湾区的区域海滨美食中心。

8.2.6 发展规模

(1) 餐饮业零售额规模

2023 年，汕尾市餐饮营业额为 69.38 亿元，占社会消费品零售总额的 14.12%。2019-2023 年，年均餐饮营业额占社会消费品零售总额比例约为 13%，占比趋势平稳。

根据此前预测，2035 年汕尾市社会消费品零售额将达 1450 亿元。

结合汕尾近五年餐饮营业额占社会消费品零售总额比例，预测 2035 年餐饮业餐饮营业额占社会消费品零售总额比例为 12%，则餐饮营业额约为 174 亿元。

(2) 美食集聚区建设规模

全面推进中心城区 11 个重要餐饮集聚区、7 条餐饮街的建设，形成覆盖全市中心地带的便民餐饮网络。打造 1-2 个具有传统特色、融合国际潮流、辐射桂、湘、闽、赣四省周边地区甚至全国知名的地标性美食街区。

(3) 餐饮企业发展规模

重点推进年营业收入千万以上企业的培育扶持工作，力争 2035 年形成 10-20 个年营业收入亿元以上、具有区域影响力的餐饮龙头企业（集团）。

(4) 餐饮品牌建设规模

实行连锁化、品牌化的战略模式，到 2035 年，实现“老字号”餐饮企业、民族特色餐饮企业的全面发展，打造约 10 个具有区域影响力的连锁餐饮服务品牌，形成良好的品牌效应和知名度。

主要城市餐饮业零售额与社会消费品零售总额的关系

社会消费品零售总额（亿元）	餐饮业占社会消费品零售总额的比例（%）
< 2000	> 11%
2000-5000	9.5%
> 5000	< 9.0%

8.2.7 布局指引

8.2.7.1 中心城区餐饮集聚区规划

结合现状建设以及规划发展方向，在中心城区建设 5 类 11 处餐饮集聚区，详见下表：

类型	餐饮集聚区	位置	主要服务人群	发展指引
综合型	旧城西片区	结合城区商业中心及三条美食街布局	全市居民和区域游客	依托城区的商业中心基础以及自然、历史文化资源，重点发展传统特色餐饮等。
	品清湖片区	结合品清湖片区商业中心及一条休闲餐饮街布局		依托水系，重点建设休闲餐饮街，以休闲、异国风情为基调，发展现代中高档餐饮。
旅游型	金町湾片区	结合金町湾滨海旅游、地产项目布局及一条餐饮街布局	片区居民和区域游客	依托滨海旅游及地产项目，重点发展滨海特色餐饮，休闲体验式餐饮。
	遮浪片区	结合红海湾旅游项目布局及两条餐饮街布局		依托旅游项目，重点发展滨海特色餐饮，主题餐饮等。
商务型	站前片区	结合火车站商务中心布局	高端人群及商务人士	重点发展中高档中西餐、各国风味饮食等，普通地方餐饮为辅。
产业型	湖田片区	结合片区商业中心布局	产业员工及周边居民	定位于大众化消费，主要满足居民及职工日常就餐需求。
	红草片区			
生活型	马宫片区	结合片区商业中心布局	主要为片区居民	依托良好的自然资源、景观条件，发展民族特色餐饮、农家菜、传统家常菜等。
	城东组团			
	石洲组团			
	田墘组团			

8.2.7.2 特色美食街规划

在划分集聚区的基础上，结合区位、文化、用地条件等提出重点发展的 7 条美食街，成为代表集聚区发展特色以及汕尾市餐饮业发展水平的地标。

发展新型餐饮，尝试将传统特色餐饮融入娱乐、文化体验等其他商业业态。

8.2.7.3 社区餐饮网点规划

社区餐饮网点主要满足居民日常饮食和家常宴会需要，属便民型公共设施，规划

布局在社区人流集中、交通便利的地段，结合社区底商、商业街和生活服务设施建设。

每处社区宜设置社区餐饮网点 5-10 处，宜 80m² 以上，服务 0.5-1 万人，服务半径 200-300 米。

鼓励发展高端连锁、咖啡、连锁快餐，适宜发展普通简餐店、外卖店、小吃店以及休闲餐饮店等，限制发展酒店餐饮、酒吧。



汕尾中心城区餐饮集聚区分布图

特色美食街规划一览表

序号	名称	长度(m)	餐饮特色
1	二马路特色餐饮街	950	传统特色餐饮，休闲餐饮，体验式主题餐饮
2	文明路餐饮街	800	品牌餐饮，大众化餐饮
3	通港路餐饮街	700	品牌餐饮，大众化餐饮
4	品清湖休闲餐饮街	580	高档品牌西餐，休闲餐饮
5	金町湾休闲餐饮街	590	传统特色餐饮，休闲餐饮
6	遮浪餐饮街	960	传统特色餐饮，大众化餐饮
7	滨海休闲餐饮街	230	海鲜主题，休闲餐饮

8.3 废旧物资回收网点发展规划

8.3.1 业态划分

根据《再生资源回收管理办法》（2019 年修订）、《关于推进再生资源回收行业转型升级的意见》、《关于加快废旧物资循环利用体系建设的指导意见》、汕尾市再生资源回收体系建设规划（2023-2028 年）等，再生资源是指在社会生产和生活消费过程中产生的，已经失去原有全部或部分使用价值，经过回收、加工处理，能够使其重新获得使用价值的各种废弃物。再生资源包括废旧金属、报废电子产品、报废机电设备及其零部件、废造纸原料（如废纸、废棉等）、废轻化工原料（如橡胶、塑料、农药包装物、动物杂骨、毛发等）、废玻璃等。

再生资源业业态根据功能的不同分为社区回收站点、分拣中心和集散市场，逐步形成“再生资源回收站-再生资源中转站-再生资源分拣中心-再生资源产业园区”的回收网络体系。

另外，近年来越来越多城市建成或规划建设集回收、分拣、加工、交易、物流等功能一体的再生资源产业园区，进一步升级完善再生资源回收网络体系。

8.3.2 规划对象

本次规划对象为再生资源业回收网络体系的建设，具体业态包括包括再生资源回收站、再生资源中转站、再生资源分拣中心、再生资源产业园区。

再生资源业业态分类一览表

业态	主导功能	布局原则	场地要求
再生资源回收站	在居住区、商业区、工业集中区等区域设立的专门进行再生资源回收、分类、中转的经营场所，包括固定回收站和流动回收站	城区街道按照“一社区一点”设置一个回收站，镇按照“一村一点”设置一个回收站	有稳固的经营场所，每处不少于 10 平方米
再生资源中转站	对再生资源进行初步分拣、压缩、打包并短期存储的固定场所	每个街道设置 1 个再生资源中转站，每个镇设置 2 个再生资源中转站	有稳固的经营场所，每处原则上不小于 500 平方米
再生资源分拣中心	按照再生资源分类标准、品质状况集中进行专业分选、拆解、剪切、破碎、清洗、打包、储存等专业化 and 规模化初加工处理，为下游利用企业提供合格再生原料的场所	根据当地再生资源回收量情况，设置分拣中心	应符合国家和地方相关标准，符合安全、环保、消防、卫生等相关规定
再生资源产业园区	是以再生资源回收、加工、利用企业为主，通过回收、加工、利用，发展资源循环利用产业链为特征的生态产业区域	应设置在交通主干道附近，具有良好的道路交通条件	参考主要城市建设经验，一般用地规模大于 50 公顷。

8.3.3 发展现状

截至 2023 年 8 月 31 日，根据汕尾市商务局组织开展全市再生资源回收企业调研工作，汕尾市正常开展再生资源回收业务的企业 173 家。其中，回收站 147 处、中转站 14 处、分拣中心 12 处。

根据市场调研和相关数据不完全统计，2021 年，汕尾市再生资源回收总量约为 13575.11 吨，其中，废金属占比最大，占总回收量的 51.72%，其次是废塑料，占总回收量的 25.66%；2022 年，汕尾市再生资源回收总量约为 23646.94 吨，其中，废金属占比最大，占总回收量的 70.70%，其次是废塑料，占总回收量的 13.15%。总体而言，废金属和废塑料的回收量相对较大，废旧纺织品、废玻璃等品类回收量较少，再生资源回收量呈现增长趋势。

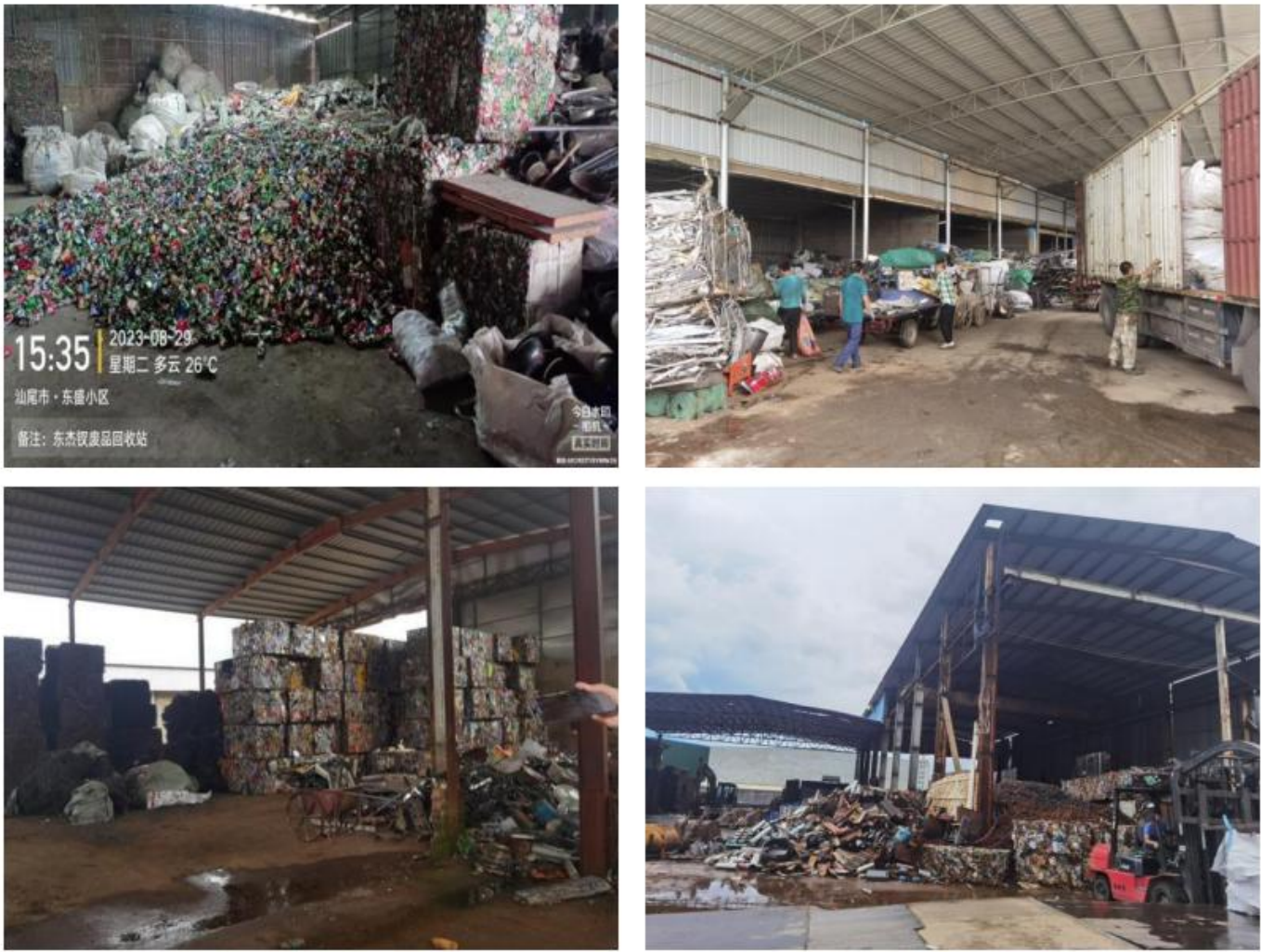
8.3.4 存在问题

- 回收体系不够完善：全市再生资源回收网络节点设施不健全；基本环节建设不够规范；回收与加工利用环节不匹配。
- 行业发展水平不高：目前全市再生资源回收利用主要以人工劳动为主，回收网点和企业回收处理工艺落后、拆解方式粗暴、装备简陋，技术薄弱，回收环节分拣粗放，缺少精细化分拣技术，加工利用环节机械化和自动化程度低。
- 缺乏龙头企业引领：全市再生资源回收利用企业规模普遍较小，无组织、无管理的散兵型个体经营户在整个回收行业中所占比重较大，行业小、散、差的特点明显，产业化程度和市场集中度较低。
- 低值品类回收率低：由于低值再生资源利润低、回收利用成本高，低值再生资源品类回收率较低，低值再生资源回收难仍是再生资源回收行业发展的难点问题。

汕尾市再生资源回收网点分布一览表

区域	回收站	中转站	分拣中心
城区	65	0	3
海丰县	49	9	6
陆丰市	13	3	3
陆河县	16	2	0
红海湾经济开发区	4	0	0
华侨管理区	0	0	0
合计	147	14	12

城区再生资源回收网点现状图



8.3.5 发展目标

构建由”再生资源回收站、再生资源中转站、再生资源分拣中心、再生资源产业园区”组成的再生资源回收利用网络体系；促进垃圾减量、提高再生资源回收利用效率，加快汕尾生态文明建设，为汕尾市创建“全国文明城市”作出积极贡献。

8.3.6 发展规模

根据《汕尾市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，2025 年汕尾市常住人口 280 万人，2035 年 300 万人。

根据《汕尾市生活垃圾分类专项规划（2021-2035 年）》，2025 年汕尾市生活垃圾产生量 2397 吨/天，可回收物 503 吨/天；2035 年汕尾市生活垃圾产生量 2655 吨/天，可回收物 664 吨/天。

8.3.7 布局指引

（1）再生资源回收站

根据“一社区一点”设置一个回收站，镇按照“一村一点”设置一个回收站的布局原则，结合《统计年鉴》统计的居委会和村委会数量，汕尾市共规划布局 902 个再生资源回收站，包括固定回收站和流动回收站，以固定回收站为主，流动回收站为辅，由各县（市、区）按照属地管理原则合理布局，做好辖区范围内新建回收站的规划建设。

经营场所的面积应满足最低堆放要求，禁止占道经营，不露天堆放，场地硬底化；经营场所应符合国家和地方相关标准，符合安全、环保、消防、卫生等相关规定。

固定回收站应按照国家标准及相关行业要求配置相应的设施设备。流动回收站应配备流动回收车，流动回收车应为封闭式，具备防雨防漏功能。

规划完善已有回收站的功能建设，对已有回收站进行升级改造，达到标准规范要求。

（2）再生资源中转站

按照国家标准《再生资源回收站点建设管理规范》（SB/T 10719-2012）要求，每个街道设置 1 个再生资源中转站，每个镇设置 2 个再生资源中转站。

汕尾市共计 10 个街道，40 个镇，汕尾市共规划布局 91 个再生资源中转站，由各县（市、区）按照“因地制宜、因需而设”原则，可根据实际情况对数量进行增减，依托生活垃圾分类处理体系，做好辖区范围内新建中转站的规划建设。

汕尾市规划再生资源中转站统计表

区域	街道（个）	镇（个）	规划中转站（个）	已有中转站（个）	新增中转站（个）
城区	新港街道、香洲街道、凤山街道、马宫街道	红草镇、东涌镇、捷胜镇	10	0	10
海丰县	——	海城镇、城东镇、附城镇、梅陇镇、联安镇、陶河镇、赤坑镇、大湖镇、可塘镇、公平镇、黄羌镇、平东镇	24	9	15
陆丰市	东海街道、城东街道、河西街道	甲子镇、碣石镇、湖东镇、大安镇、博美镇、内湖镇、南塘镇、陂洋镇、八万镇、金厢镇、潭西镇、甲东镇、上英镇、桥冲镇、甲西镇、西南镇、河东镇	37	3	34
陆河县	——	河田镇、河口镇、新田镇、上护镇、水唇镇、东坑镇、南万镇、螺溪镇	16	2	14
红海湾经济开发区	东洲街道、田墘街道、遮浪街道	——	3	0	3
华侨管理区	——	——	1	0	1
合计			91	14	77

经营场所硬底化，不露天堆放，满足通风采光要求，内部划分贮存区、回收作业区，经营场所应符合国家和地方相关标准，符合安全、环保、消防、卫生等相关规定。

中转站应配备标准称量、检测、分拣、压缩打包、起重、运输等设施设备，并对相应设施设备进行定期校准。

(3) 再生资源分拣中心

按照布局原则，参照国家标准《再生资源绿色分拣中心建设管理规范》（SB/T 10720-2021），由于各县（市、区）回收量未达到综合型分拣中心的建设规模，因此，根据产业情况及实际回收品类规模情况，规划建设专业型分拣中心。

规划汕尾市共 24 个专业型分拣中心，其中 12 个为规划新增。

分拣中心应按照国家标准及相关行业规范配备与回收规模和工艺相适应，且符合相关标准要求的分选、拆解、剪切、破碎、清洗、打包等设备设施。

(4) 再生资源产业园区

结合汕尾市再生资源回收情况以及不同地区的产业实际情况，按照国家标准《再生资源产业园区分类与基本规范》（GH/T 1249-2019）的建设要求，结合汕尾市再生资源回收品类、回收规模及产业发展等情况，规划汕尾市建设 1 个专业型再生资源产业园区。

再生资源产业园区选址用地应符合城乡规划等相关规定，与城建交通、环保市容相协调，初步拟选址在陆丰市（东南）生活垃圾焚烧发电厂周边。

再生资源产业园区应配置符合国家标准及行业管理要求的设施设备；应具备再生资源回收、加工利用、储存、交易、集散、处置为一体的多功能配置要求。

专业性分拣中心建设要求

品类	厂区面积（㎡）	年分拣能力（吨）	单位面积产能（吨/㎡）
废金属	≥2 万	≥1 万	≥5
废纸	≥1 万	≥1 万	≥10
废塑料	≥1 万	≥1 万	≥10
废橡胶	≥1 万	≥3000	≥3
废玻璃	≥1 万	≥3000	≥3
废旧纺织品	≥1 万	≥2000	≥2
废弃大件家具	≥5000	≥5000	≥0.5

汕尾市再生资源规划专业性分拣中心一览表

区域	2035 年再生资源回收总量（万吨）	规划专业型分拣中心（个）	已有分拣中心（个）	新增专业性分拣中心（个）	备注
城区	4.58	5	3	2	——
海丰县	7.99	8	6	2	——
陆丰市	8.71	9	3	6	——
陆河县	2.19	2	0	2	——
红海湾经济开发区	0.65	0	0	0	与城区共用
华侨管理区	0.12	0	0	0	与陆丰共用
合计	24.24	24	12	12	——

专业性分拣中心建设要求

级别	占地规模	投资规模	项目规模	经营规模
专业型	500 亩以上	100 万以上	产业链相关量项目不少于 3 个	回收加工量 80 吨以上，园区内利用量 60%以上

8.4 特色商业网点布局规划

规划在中心城区构建“一核、四区、一带”的特色商业网点体系，结合旅游景区或城市公共开放空间建设配置商务、文化、娱乐、度假等多元休闲商业网点，形成多个特色商业网点集聚区。

■ 一核——老城特色商业核心

完善提升老城传统特色商业，发展文化展示、旅游观光、休闲娱乐等复合功能，打造老城特色商业中心。

■ 四区——金町湾滨海商业集聚区、品清湖新城商业集聚区、站前商务特色商业集聚区、红海湾度假休闲商业集聚区

金町湾滨海商业集聚区：发展滨海度假综合体, 集滨海休闲、旅游度假、养生居住、会议、酒店、商业旅游于一体的“度假胜地”。

品清湖新城商业集聚区：发展服务新城中高端商业集聚区，建设新城精品酒店、一体化商业体、时尚餐饮等。

站前商务特色商业集聚区：依托汕尾站发展为商务服务的特色商业集聚区。

红海湾度假休闲商业集聚区：完善提升红海湾旅游，利用良好的环海滨海资源，发展主题度假旅游商业集聚区。

■ 一带——汕尾滨海休闲特色商业带

利用汕尾中心城区良好的滨海海岸线，结合城镇发展定位，发展具汕尾特色的滨海休闲特色商业带。开发时尚旅游观光、老城文化体验、山水旅游度假、主题休闲度假等特色商业。



中心城区特色商业网点规划布局图

第九章 实施建议与实施措施

9.1 规划实施建议

9.1.1 近期建设目标

结合《汕尾市国土空间总体规划（2021-2035 年）》、《汕尾市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《汕尾市商务发展第十四个五年规划》，明确汕尾近期**建设目标**：

规划至 2025 年，基本建成竞争有序、高效畅通的现代流通体系，供给侧结构性改革成效显著，消费结构优化升级。

进一步优化城乡商业网点布局，着力培育商贸、流通龙头企业。大力发展电子商务、新零售等新型销售业态，积极拓展农村消费空间。加快现代物流体系建设，协调城乡一体化发展。培养一批商贸及物流龙头企业。社消零力争实现 933 亿元，年均增长约 6%。

9.1.2 近期实施重点

（1）加强各级商业中心建设，提升区域消费中心地位

推进各层级商业中心建设，提升汕尾市的商业服务水平，包括：疏解旧城区现状低质商业网点，以业态升级为主导方向，以特色商业街营造为重点，优化旧城传统商业服务；以商业综合体的建设为引领，加快推进品清湖、汕尾站等商业中心的培育；结合现代居住区建设，完善社区商业网点配置。

（2）推进专业商贸集群建设，打造区域商贸服务平台

以专业交易市场为基础，建设专业商贸集群，包括：逐步将老城区家具、建材、小商品零售等专业市场向汕尾站综合专业（交易）市场集聚中心搬迁；逐步将中心城区水产专业市场向马宫专业（交易）市场集中，形成马宫水产专业（交易）中心；提升汕尾广物汽车城专业市场，逐步提升形成汽车、汽配专业（交易）中心。

（3）构建系统网络物流体系，强化区域物流服务能力

结合汕尾新港、汕尾站的建设以及河源至汕尾铁路的建设开通，重点建设汕尾新港物流基地、汕尾（赤坑）物流基地以及主城区物流中心；完善物流流通网络，发展完善红草产业园物流配送中心、马宫港物流配送中心以及红海湾物流配送中心。以此形成系统的物流体系网络，强加区域物流服务能力。

9.2 实施保障措施

9.2.1 加强商业产业工作指导，推进工作落实

本规划经审批通过后，商务、发改、交通、工业和信息化、邮政、自然资源等部门结合本局职能，加强工作指导，指导各县（市、区）落实属地责任，为商业网点的发展与布局提供坚实的组织保障。

9.2.2 深化落实市域商业网点规划，指导各县（市、区）开展规划编制

本规划是从全市域层面按照市域和中心城区两个层面对商业网点体系进行规划。规划的视角和层次决定了规划的重点任务仍在于市域商业中心体系的构筑和商业发展战略目标的明确与商业发展策略的制定。因此，为增强城市商业网点规划的实施操作性，仍需要城市商业行政主管部门围绕城市商业发展的重点，依据城市商业网点规划加快组织各县（市、区）开展辖域内的商业网点规划编制工作。

9.2.3 积极推动商业产业区域合作，促进商贸企业联盟发展

以深汕合作区为契机，强化汕尾市与粤港澳大湾区，尤其是深圳市的区域合作，在政府层面创建现代商贸物流产业发展的区域合作机制，推动粤港澳大湾区的大型商业企业引入，与强化优秀品牌企业跨区域合作和商品流通，引导、鼓励粤港澳大湾区大型现代物流企业进行区域性商贸物流服务功能分工，推进跨区域商贸物流服务在汕尾市域开展。

9.2.4 加强商业产业招商引资工作，积极引入大型商业企业

实施大企业和大集团带动战略，将现代商业产业的引入作为全市招商引资的重点工作内容，加快引进一批国际国内大型商业、物流企业，积极引进现代物流龙头企业，发展第三、四方物流和服务外包，带动汕尾市物流产业的转型升级。

9.2.5 强化商贸产业发展政策研究，营造宽松有利政策环境

商务、发改、交通、邮政等部门应以本规划为基础，深入了解研究国家、省的相关产业发展政策，积极研究、推动保税物流园区、跨境电子商务、大宗商品交易等政策的落实实施，为汕尾市商贸产业发展营造必须的有利政策环境。