



汕尾市商业网点规划 (2016-2030)

COMMERCIAL NETWORK PLANNING OF SHANWEI CITY

说明书

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 融珠战略深入实施，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

1.2 规划范围 2

1.3 规划期限 2

1.4 规划依据 2

1.5 规划原则 3

1.5.1 科学规划，合理定位，推动流通产业扩张..... 3

1.5.2 聚焦重点，兼顾一般，突出商贸流通发展..... 3

1.5.3 以人为本，适度超前，保障商贸供需平衡..... 3

1.5.4 以产育商，以商促产，建构商产联动格局..... 3

1.5.5 立足市域，着眼城区，统筹城乡流通网络..... 3

1.5.6 衔接总规，指导控规，对接双层规划体系..... 3

第二章 商业产业发展现状.....4

2.1 产业发展水平 4

2.1.1 发展速度..... 4

2.1.2 产业规模..... 7

2.1.3 产业结构..... 10

2.1.4 商业流通设施..... 11

2.2 商业业种业态 13

2.2.1 商业经营品类..... 13

2.2.2 商业经营业态..... 15

2.2.3 商业组织形态..... 17

2.2.4 重要集聚区业态..... 18

2.3 商网空间分布 20

2.3.1 主要流通网点数量分布..... 20

2.3.2 主要流通网点空间分布..... 22

第三章 商业发展条件分析与相关规划要求解读..... 26

3.1 问题与挑战..... 26

3.1.1 商贸产业发展开始提速，但总体发展规模较小 26

3.1.2 产业商贸提速相对明显，但生活商业略显滞后 26

3.1.3 海港资源条件相对较好，但腹地有限港运落后 27

3.1.4 城市功能部署日益清晰，但商业体系构建滞后 27

3.1.5 物流网点集中趋势初现，但内嵌城区布局混乱 28

3.1.6 滨海资源城市特质鲜明，但特色商贸培育不足 28

3.2 趋势与机遇 29

3.2.1 地处珠三角东拓前沿，衔接多重经济板块 29

3.2.2 电商促进流通业转型，提升汕尾商业位势 30

3.2.3 高快速交通预期优化，中心辐射能力提升 31

3.2.4 深汕合作区加快建设，增添商业发展动力 34

第四章 商业发展策略与总体布局 35

4.1 发展策略 35

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 35

4.1.2 依托珠江东岸，服务粤东区域，发展珠东外缘中转商贸 36

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 37

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 38

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 39

4.2 发展目标 40

4.3 发展规模 41

4.3.1 零售业发展规模 41

4.3.2 交易市场发展规模 43

4.3.3 物流产业发展规模 44

4.4 市域商业网点布局体系..... 45

4.4.1 市域商业网点布局格局 45

4.4.2 分区商业网点规划指引 46

4.5 中心城区商业网点布局体系 50

第五章 城市商业网点规划..... 51

5.1 城市商业中心规划布局..... 51

5.1.1 城市商业中心层级设置 51

5.1.2 城市商业中心规划布局 52

5.1.3 组团商业中心规划布局 54

5.1.4 社区商业中心规划布局..... 56

5.2 大中型零售网点规划布局..... 65

5.2.1 规划对象..... 65

5.2.2 商业综合体规划布局..... 66

5.2.3 大中型商超规划布局..... 68

5.3 商业街规划布局..... 70

5.3.1 规划对象..... 70

5.3.2 总体布局..... 70

5.3.3 规划指引..... 71

5.4.4 发展目标..... 77

5.4.5 发展规模..... 77

5.4.6 发展布局..... 77

第六章 专业（交易）市场发展规划..... 81

6.1 市域专业（交易）市场布局规划..... 81

6.1.1 市域专业（交易）市场布局体系..... 81

6.1.2 市域专业（交易）市场规划指引..... 82

6.2 中心城区专业（交易）市场布局规划..... 83

6.2.1 中心城区专业（交易）市场布局体系..... 83

6.2.2 中心城区专业（交易）市场布局体系规划指引..... 84

6.2.3 中心城区专业（交易）市场规划布局指引..... 85

第七章 物流网点布局规划..... 88

7.1 物流体系规划..... 88

7.2 市域物流网点规划..... 89

7.2.1 物流基地规划布局..... 89

7.2.2 物流中心规划布局..... 90

7.2.3 配送中心规划布局..... 91

7.3 中心城区物流网点规划..... 92

7.3.1 物流网点体系规划..... 92

7.3.2 中心城区物流网点规划指引..... 93

第八章 其他网点规划..... 94

8.1 旅宿宾馆网点规划..... 94

8.1.1 业态划分..... 94

8.1.2 规划对象..... 94

8.1.3 发展现状..... 95

8.1.4 发展目标..... 96

8.1.5 发展规模..... 96

8.1.6 布局指引..... 97

8.2 餐饮网点发展规划..... 98

8.2.1 业态划分..... 98

8.2.2 规划对象..... 98

8.2.3 发展现状..... 99

8.2.4 存在问题..... 100

8.2.5 发展目标..... 101

8.2.6 发展规模..... 101

8.2.7 布局指引..... 102

8.3 废旧物资回收网点发展规划..... 103

8.3.1 业态划分..... 103

8.3.2 规划对象..... 103

8.3.3 发展现状..... 104

8.3.4 存在问题..... 104

8.3.5 发展目标..... 105

8.3.6 发展规模..... 105

8.3.7 布局指引..... 106

第九章 实施建议与实施措施..... 107

9.1 规划实施建议..... 107

9.1.1 分期实施建议..... 107

9.1.2 近期实施重点..... 107

9.2 实施保障措施..... 108

附件 1：部门审查意见及反馈（一）..... 109

附件 2：部门审查意见及反馈（二）..... 111

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《国务院关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》、《商务部关于促进商贸物流发展的实施意见》、《物流业发展中长期规划（2014-2020）》等政策文件。

广东省人民政府办公厅相继出台了《关于加强我省农产品流通体系建设的实施意见（粤府办〔2012〕47号）》、《关于加快发展电子商务的意见（粤府办〔2012〕131号）》、《关于加快现代流通业发展的若干意见（粤府〔2012〕138号）》、《关于进一步促进服务业投资发展的若干意见（粤府办〔2014〕22号）》、《关于促进内贸流通健康发展的实施意见（粤府函〔2015〕298号）》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。随着汕尾融入珠三角战略的深入实施，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珠三角和粤东地区的地位和作用，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 融珠战略深入实施，要求加快扩展商贸物流功能

2011年2月18日广东省委、省政府批复《深汕（尾）特别合作区基本框架方案》，正式设立深汕特别合作区，建立“深圳总部+汕尾基地”的经济共同体。受深汕特别合作区的带动，汕尾与珠三角地区的产业“流动”加快，深圳地产、医疗、电子、旅游、现代物流等企业纷纷进驻汕尾。汕尾市处于珠三角东岸城市圈和潮汕经济区中间节点，汕尾应将现代商贸产业作为重要抓手和突破口，通过科学编制商贸产业规划，指导与提升汕尾商贸服务业的区域辐射力。

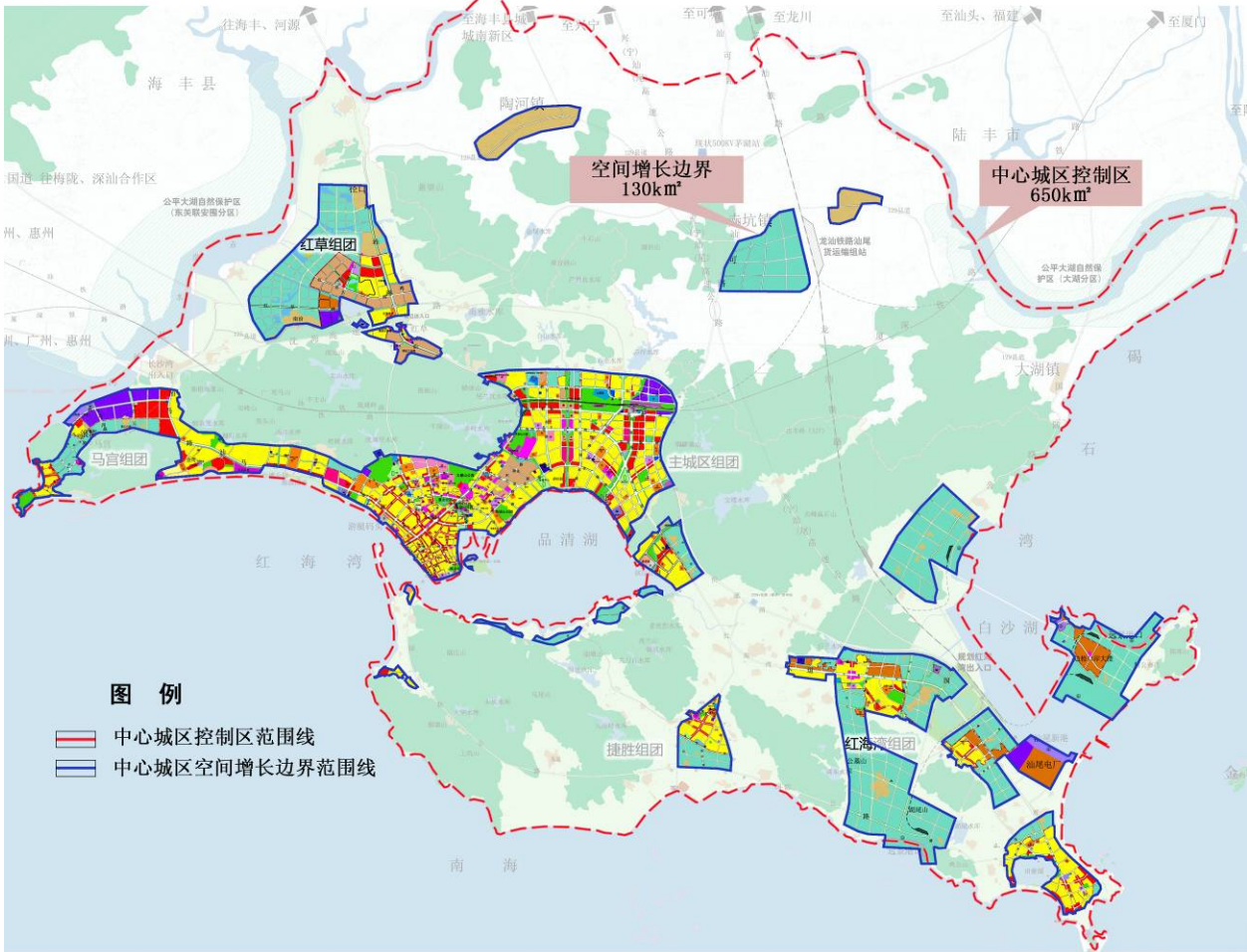
1.1.4 交通条件预期改善，夯实商贸产业发展坚实基础

汕尾市的交通条件预期将进一步改善。从区域交通来看，未来铁路有龙汕铁路、厦深铁路、广汕铁路，城际轨道有珠江东岸沿海城际、惠东至海陆丰城际、汕尾至揭西城际、海丰-红海湾支线、陆丰-陆河支线以及天汕高速、普惠高速汕尾段等高速正在一一落地，实现珠三角与粤东快速联系；从内部交通来看，汕尾市正在加快“两横三纵”快速路网、“七横四纵”干线主干道道路网络的完善建设。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。

1.2 规划范围

规划范围为汕尾市行政辖域范围，总规划面积 5271 平方公里。其中：

对《汕尾市城市总体规划（2012-2020）》确定的中心城区（650 平方公里）内的 130 平方公里增长建设区的商业网点进行深入规划；对市域其他地区约 5100 平方公里范围的商业网点进行指引性规划。



中心城区规划范围示意图

1.3 规划期限

规划期限为 2016 年-2030 年；其中，近期为 2016 年-2025 年，远期为 2026-2030 年。

1.4 规划依据

- 《中华人民共和国城乡规划法》（2008 年）
- 《城市商业网点规划编制规范》（商建发[2004]180 号）
- 《国务院关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》（国发[2012]39 号）
- 《关于加快现代流通业发展的若干意见（粤府[2012]138 号）》
- 《关于进一步促进服务业投资发展的若干意见（粤府办[2014]22 号）》
- 《关于促进内贸流通健康发展的实施意见（粤府函[2015]298 号）》
- 《城市商业中心等级划分》（征求意见稿）
- 《零售业态分类》（GB/T18106-2004）
- 《汕尾市城市总体规划（2003-2020）》
- 《汕尾市城市总体规划（2011-2020）》
- 《汕尾市产业布局规划》
- 《汕尾市综合交通规划》
- 《汕尾市物流体系及重点物流园区发展规划》
- 《汕尾市近期建设规划》
- 汕尾其他已编各项商贸物流、商业网点及商贸园区规划
- 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，突出支撑汕尾融珠战略发展布局，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“万村千乡”工程，积极构筑乡连锁超市、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 衔接总规，指导控规，对接双层规划体系

以汕尾市城市总体规划为主要规划依据，将本次规划作为城市总体规划指导下的专项规划，落实城市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城市控制性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，强化与下层次控制性详细规划的衔接。

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

第三产业：近两年发展速度较 GDP 快，占 GDP 比重略有上升

2010-2012 年，汕尾市 GDP 年增长率高于第三产业年增长率；从 2013 年开始，汕尾市第三产业发展迅速，增长率高于 GDP 增速。第三产业占 GDP 的比重从 2010 年的 38.24% 上升至 2016 年的 39.83%，增长了 1.59 个百分点。

商业：近两年发展速度较第三产业快，对第三产业的贡献较大；但在粤东及珠三角城市群中发展速度较低；农村消费能力较弱

整体情况：2014 年开始社会消费品零售总额增速明显，商业对第三产业的拉动力增强

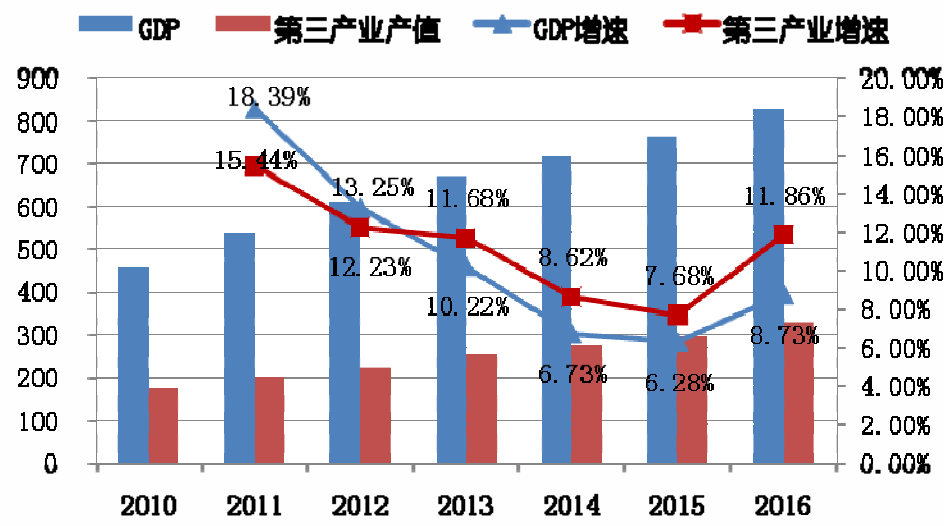
2010-2013 年，汕尾市社会消费品零售总额增速下降明显，2014 年开始迅速恢复；2010-2016 年，汕尾市社会消费品零售总额年均增长率为 7.43%，远低于第三产业 11.14% 的年均增长率。

汕尾市社会消费品零售总额对第三产业的贡献率波动较大，2010-2013 年贡献率下降明显，而 2013-2016 年则迅速上升，汕尾市商业已经度过调整期，在第三产业中的地位越来越重要。

2010-2016 年，汕尾市社会消费品零售总额对第三产业的贡献率

年份	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年
贡献率	2.74	2.32	0.40	-0.97	1.90	2.35	1.24

2010-2016 年，汕尾市 GDP、第三产业产值及增长率（单位：亿元）



2010-2016 年，汕尾市历年社会消费品零售总额与第三产业增速



与周边城市比较：发展速度在粤东四市及珠三角城市群中均较低

2010-2016 年，汕尾市社会消费品零售总额年均增长率在周边城市群中最低。

市域内各县（市、区）除海丰县外，其余县（市、区）商业发展迅速

2010-2016 年，汕尾市各县（市、区）社会消费品零售总额增速较快，除海丰外，其余各县（市、区）社会消费品零售总额年均增速均高于汕尾市 7.43% 的年均增速。

消费潜力：城乡收入差距正逐步缩小，但农村消费潜力较弱

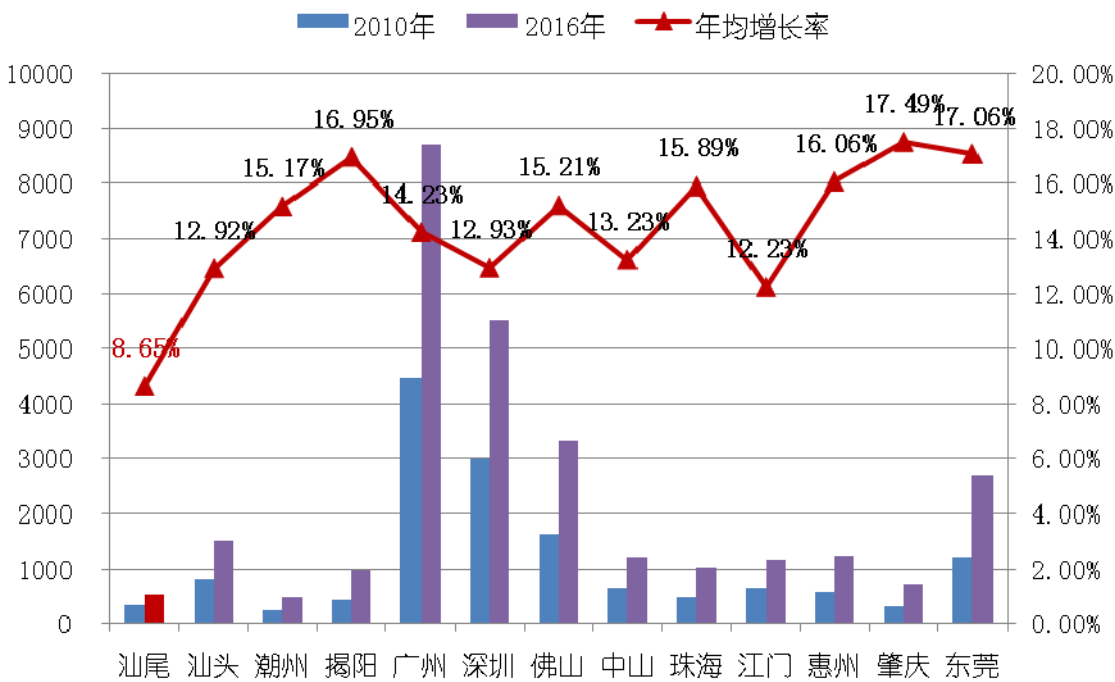
2010-2016 年，汕尾市农村居民人均纯收入年均增长率为 12.01%，高于城镇居民人均可支配收入 8.58% 的年均增长率；城乡居民收入比从 2010 年的 2.20 下降至 2016 年的 1.80，城乡收入差距正在逐步缩小。

2010-2016 年，汕尾市农村居民人均生活消费支出年均增长率为 10.27%，高于城镇居民人均消费支出 9.83% 的年均增长率，汕尾市农村生活消费能力增长较快。

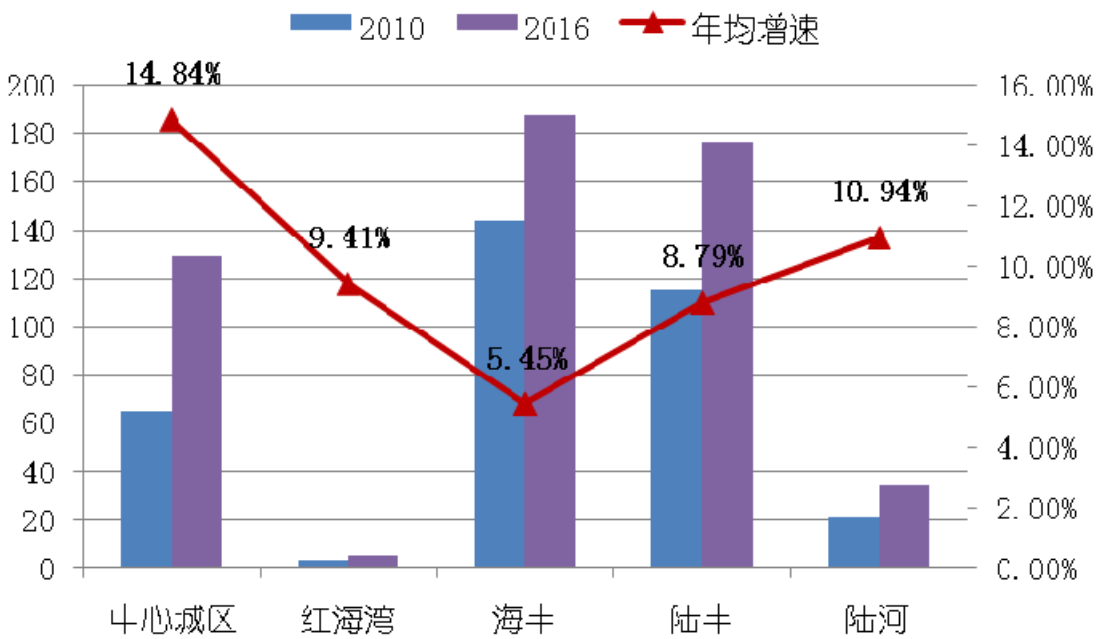
2010、2016 年，汕尾市居民收入及消费情况

年份	2010 年	2016 年	年均增长率
城镇居民可支配收入（元）	13915	22389.2	8.58%
农村居民人均纯收入（元）	6316	12441.8	12.01%
城镇居民人均消费支出（元）	10013	17374.3	9.83%
农村居民人均消费支出（元）	5752	10294.1	10.27%

2010-2016 年，汕尾市与周边城市社会消费品零售总额及年均增长率比较



2010-2016 年，汕尾市各县（市、区）社会消费品零售总额及年均增长率比较



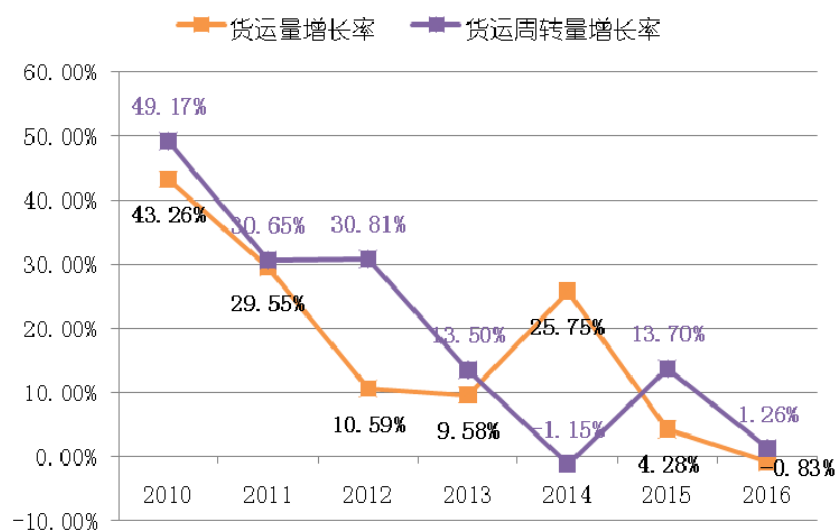
物流业：货运周转量增速在周边城市处于优势地位，物流辐射范围扩大；
物流产业快速发展，对第三产业的推动力加强

货运周转量：汕尾货运规模发展速度较快，在周边城市中优势地位仍在

■ 整体发展速度：货运规模增长速度趋缓，但前景光明

2010-2016 年，汕尾市历年货运总量及货运周转量发展速度趋缓。但货运量及货运周转量的年均增速仍分别高达 17.45%、19.71%，汕尾货运规模增长前景较好。

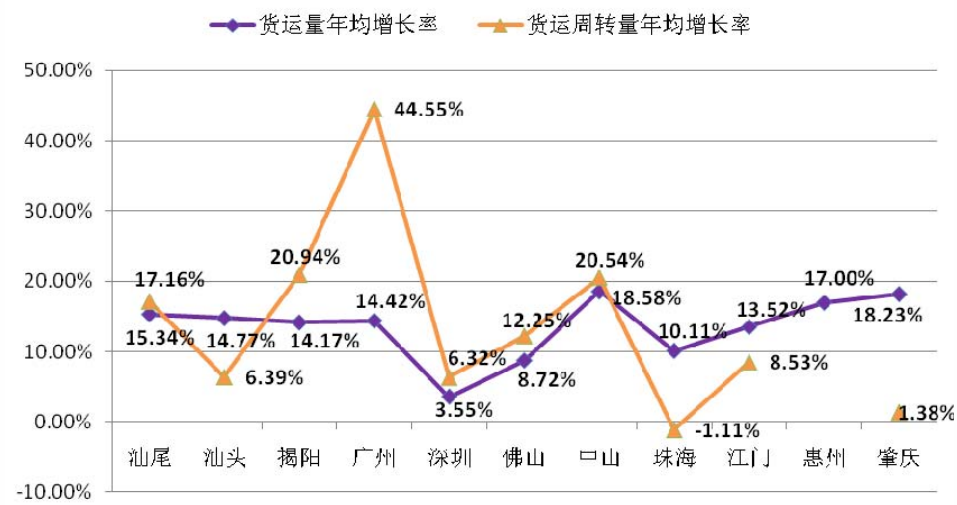
2010-2016 年，汕尾市货运量及货运周转量发展情况



■ 与周边城市比较：在周边城市中处于中间位置

2010-2016 年，汕尾市货运量及货运周转量平均发展速度在粤东四市中仅比汕头高；在珠三角城市群中处于中间地位，发展速度较广州、深圳等经济大市快。

2010-2016 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：物流业是推动第三产业发展的重要动力；发展速度较快

■ 整体发展速度：物流业快速发展，占第三产业的比重逐年增加

2010-2015 年，汕尾市物流产业增加值保持了高速发展态势，历年发展速度均较第三产业快；占第三产业的比重也逐年增加；物流增加值对第三产业的贡献率从 2011 年的 0.09 上升至 2015 年的 0.12，对于推动汕尾第三产业发展具有重要意义。

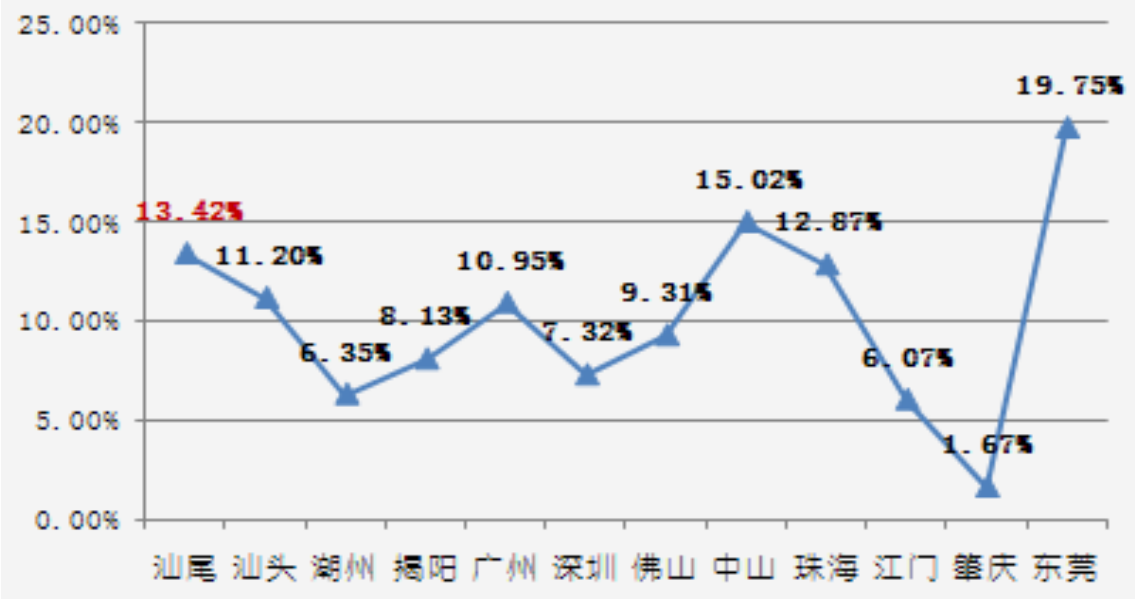
2010-2015 年，汕尾市物流增加值发展情况

年份	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
第三产业增长率 (%)	—	15.44	12.23	11.68	8.62	7.68
物流增加值增长率 (%)	—	20.81	16.93	2.67	14.47	13.07
占第三产业比例 (%)	6.40	6.69	6.97	6.41	6.76	7.09
对第三产业的贡献率	—	0.09	0.09	0.02	0.11	0.12

■ 与周边城市比较：物流业发展速度较快

2010-2015 年，汕尾市物流增加值从 11.15 亿元上升至 20.93 亿元，年均增长率为 13.42%。在粤东四市中，汕尾市物流增加值发展速度最快；在珠三角城市群中，仅比中山和东莞低。

2010-2015 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、海丰和陆河总规模相对较高

规模总量

2016 年，汕尾市第三产业规模达到 330.05 亿元，占全市 GDP 的比例为 39.84%。

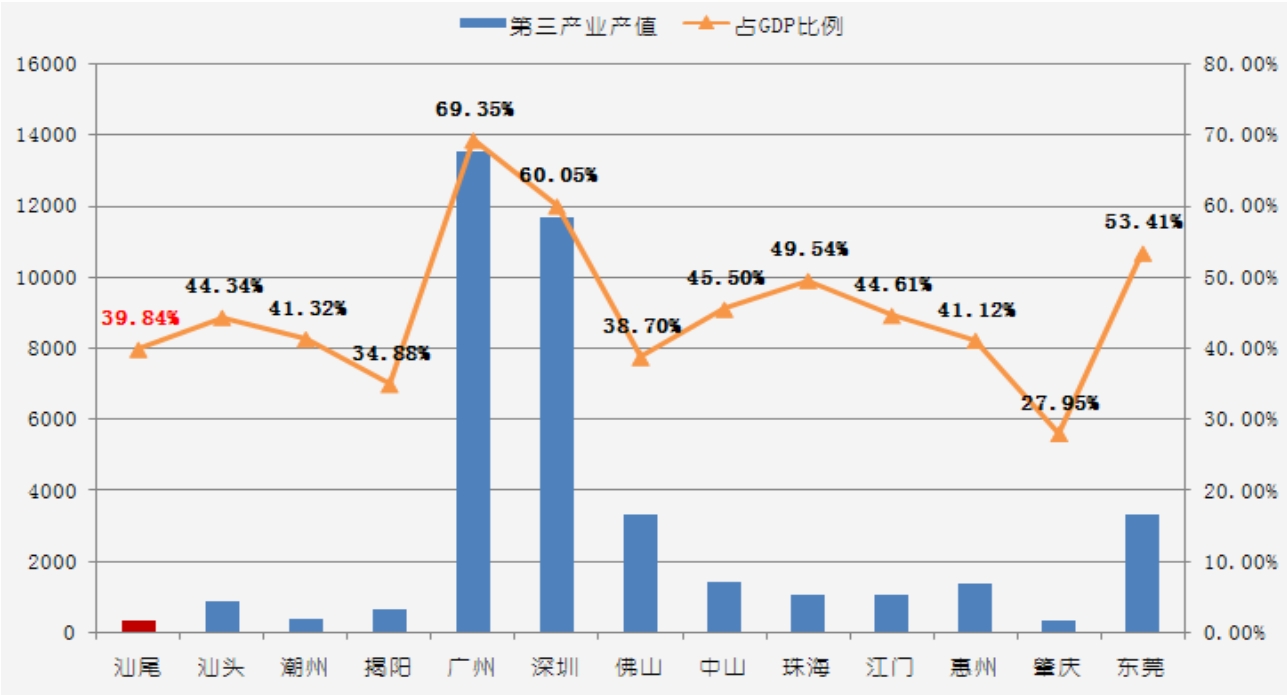
与周边城市比较：汕尾市第三产业占 GDP 比重相对较低

2016 年，汕尾市第三产业占 GDP 的比例在粤东四市中仅比揭阳高；与珠三角城市群各城市比较，仅比佛山、肇庆高。汕尾市第三产业占 GDP 比重相对较低。

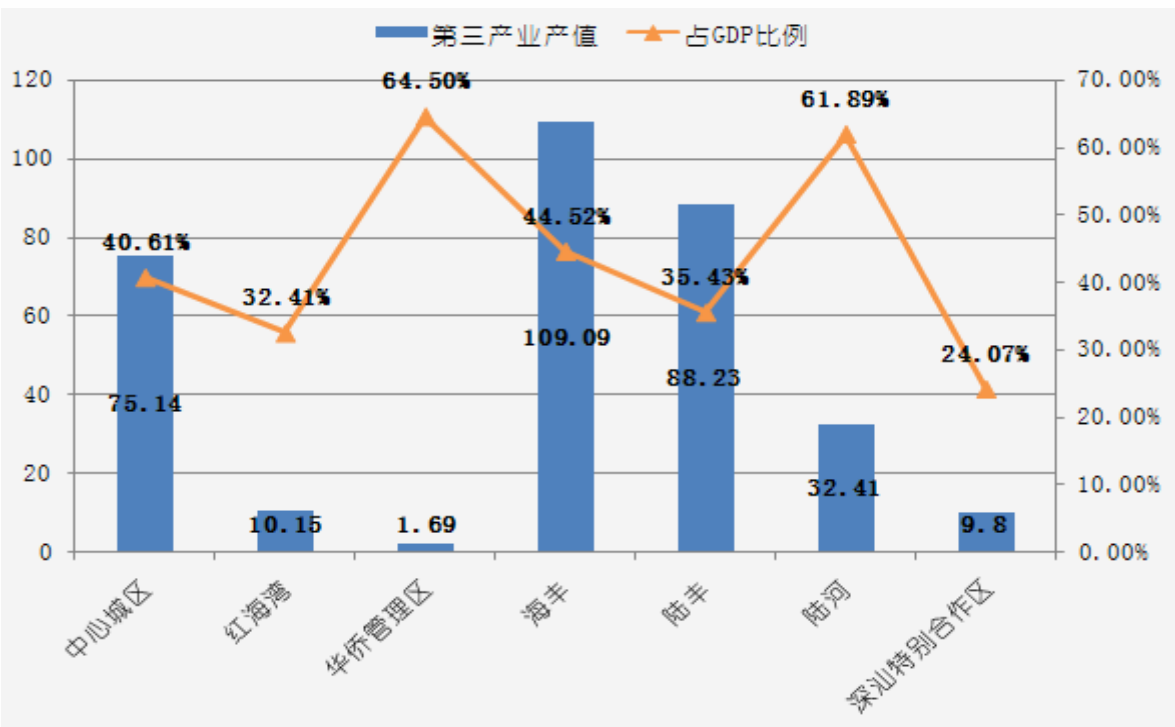
市域内各县（市、区）规模：海丰和陆河第三产业发展水平高于全市平均水平

2016 年，华侨管理区、海丰和陆河第三产业占 GDP 的比重高于全市平均水平；中心城区、海丰和陆丰第三产业规模相对较大。

2016 年，汕尾市第三产业规模与周边城市比较（单位：亿元）



2016 年，汕尾市域内各县（市、区）第三产业规模（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；中心城区及海丰县人均消费能力较强

整体规模

2016 年，汕尾市社会消费品零售总额达到 533.11 亿元，人均社会消费品零售总额约 1.76 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偏低

2016 年，汕尾市社会消费品零售总额在粤东四市中仅比潮州高 38 亿元；仅为珠三角城市群中社会消费品零售总额最低的城市肇庆的 0.7 倍左右。

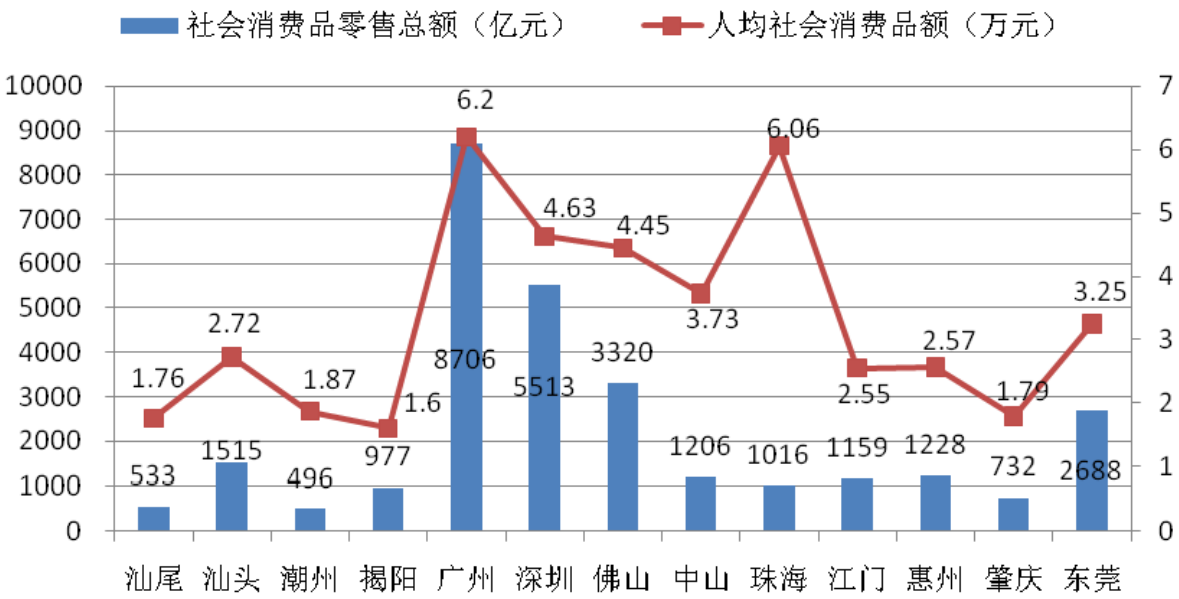
2016 年，汕尾市人均社会消费品零售总额在粤东四市中仅比揭阳高 0.16 万元；在珠三角城市群中，仅比肇庆市高 0.11 万元。

市域内各县（市、区）：海丰和陆丰社会消费品零售总额规模较大，中心城区及红海湾人均消费能力较弱

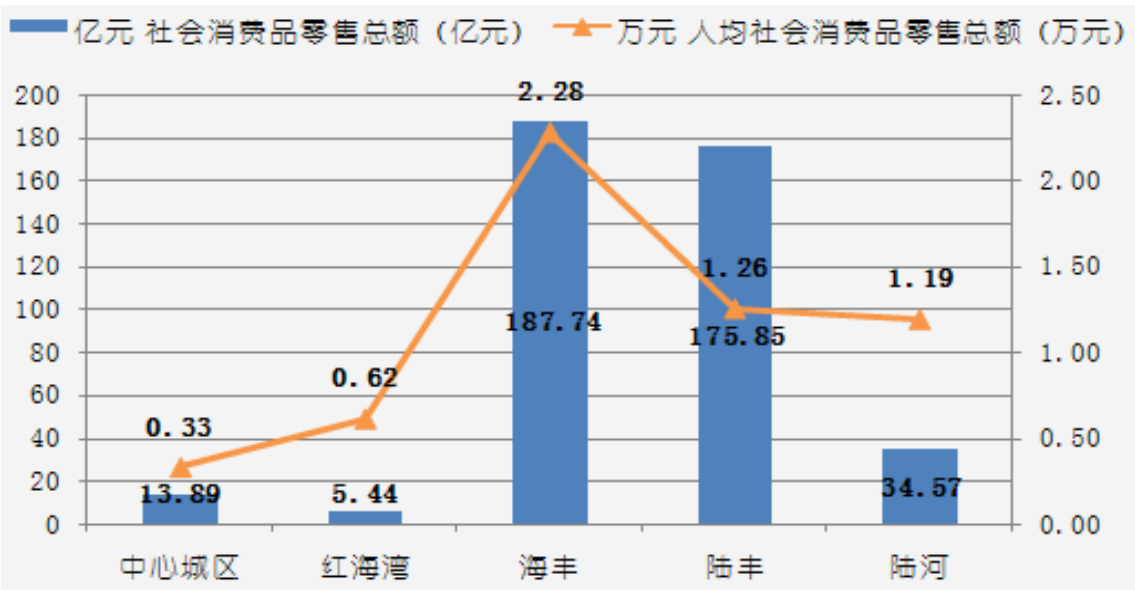
2016 年，海丰及陆丰社会消费品零售总额规模较大，分别占全市社会消费品零售总额的 35.22%和 32.99%。

与此同时，中心城区及红海湾的人均社会消费品零售总额明显低于全市平均水平，仅为全市平均水平的 1/4。

2016 年，汕尾市与周边城市商业规模比较



2016 年，汕尾市各县（市、区）商业规模比较

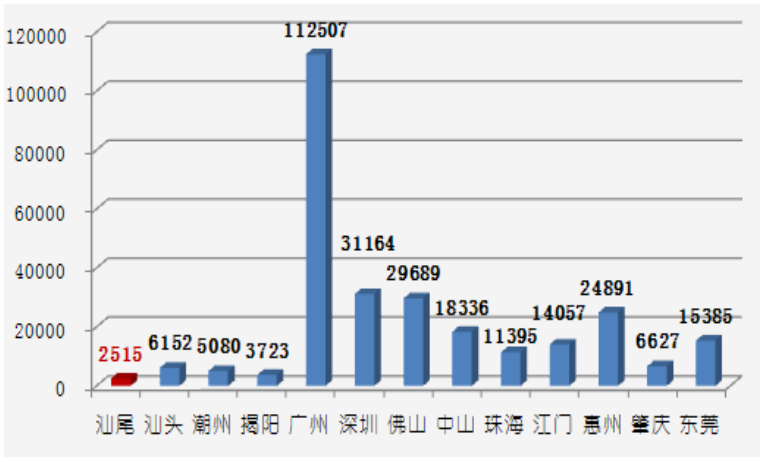


物流业规模：物流业规模偏低，但是第三产业的重要组成部分

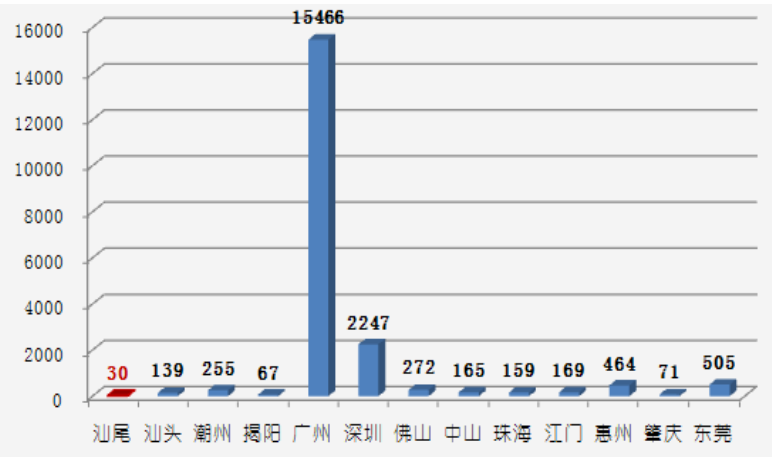
货运量规模周边城市比较均最小

2016 年，汕尾市货运量 2515 万吨，货运周转量为 30 亿吨公里。2016 年，汕尾市货运量及货运周转量规模在粤东四市及珠三角城市群中均最小。

2016 年，汕尾与周边城市货运量比较（单位：万吨）



2016 年，汕尾与周边城市货运周转量比较（单位：亿吨公里）



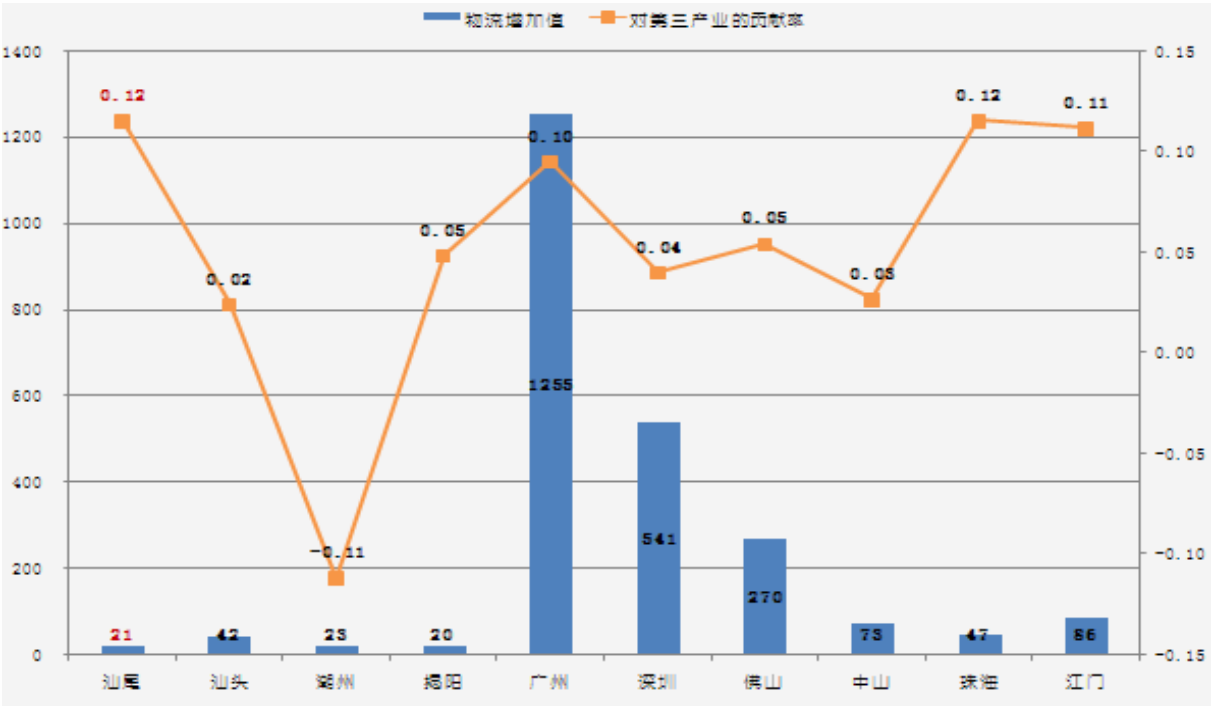
物流增加值规模：规模总量偏低，但是第三产业的重要组成部分

2015 年，汕尾市物流增加值为 20.93 亿元，对第三产业的贡献率为 0.12。

2015 年，在粤东四市中，除汕头外，其余三市物流增加值规模差距不大；与珠三角城市群比较，则汕尾市物流增加值规模偏小，仅为珠三角城市群中物流增加值规模最小的城市珠海的 0.45 倍。

2015 年，在粤东四市中，汕尾市物流增加值对第三产业的贡献率最高；在珠三角城市群中物流增加值对第三产业贡献率最高的城市珠海持平，汕尾市物流产业是第三产业的重要支撑部分。

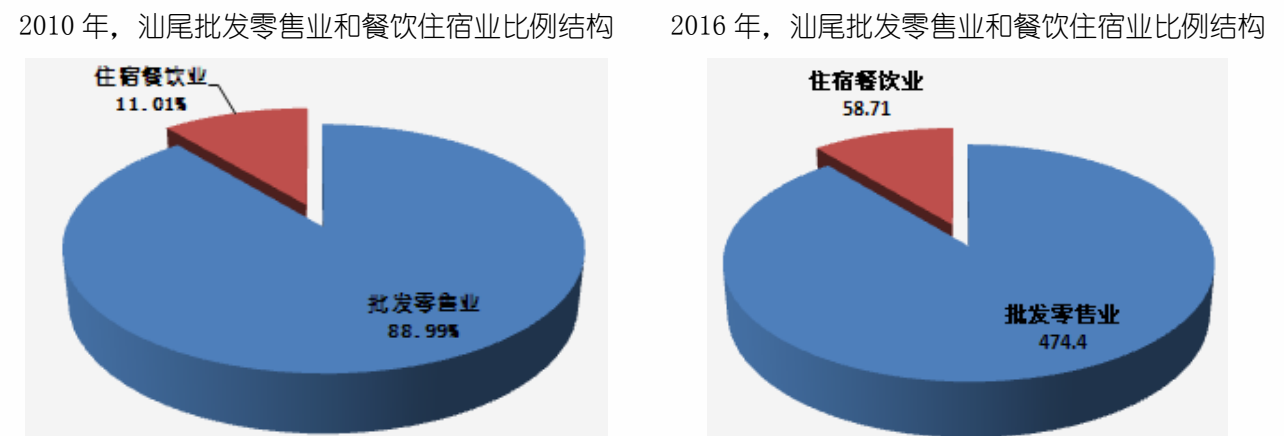
2015 年，汕尾与周边城市物流增加值比较（单位：亿元）



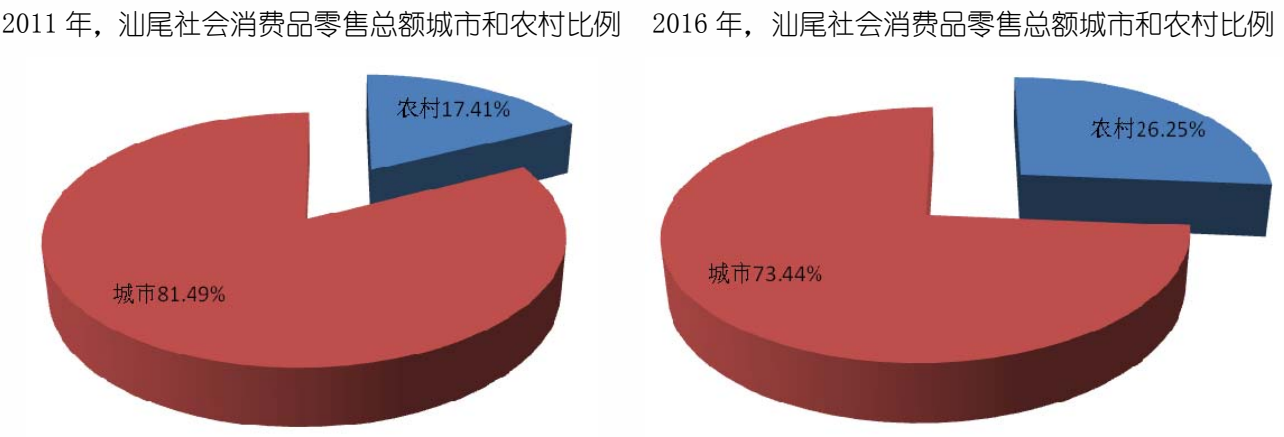
2.1.3 产业结构

商业结构：批发零售业占绝对主体；农村消费发展速度较快，但城镇仍是消费主体

2010-2016 年，汕尾市批发零售业、住宿餐饮业零售额年均增速分别为 7.16%，7.17%，二者发展速度基本一致，因此汕尾市社会消费品零售总额中批发零售业和餐饮住宿业的比例变化不大。



2011-2016 年，汕尾市城市和农村社会消费品零售总额年均增速分别为 2.26%，11.88%，农村市场增速远高于城市；城镇消费比例虽然从 2011 年的 82.59%下降至 2016 年的 73.44%，但仍是消费主体。



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

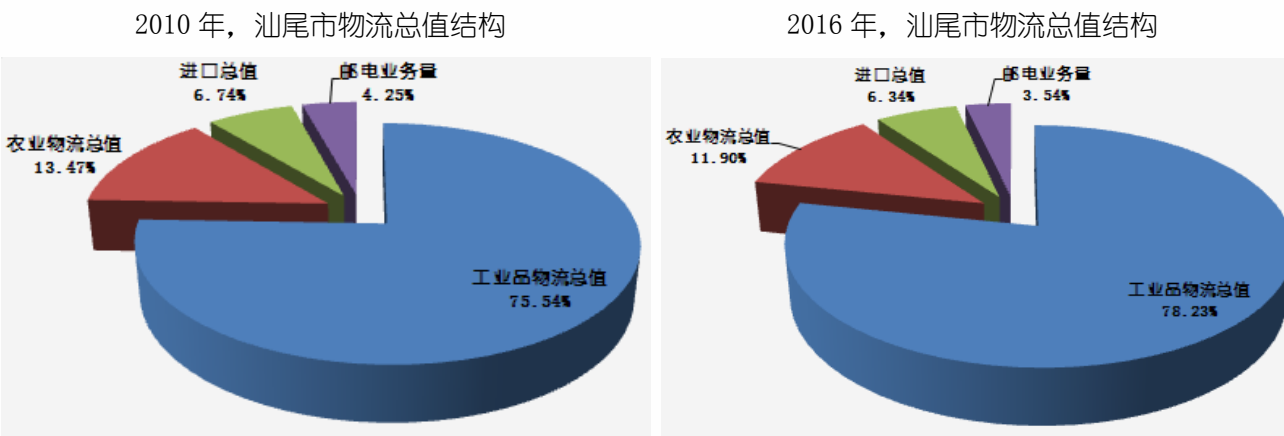
运输方式结构：运输方式单一，公路运输占主导地位

2016 年，汕尾市货运量为 2515 万吨，以公路运输占据主导地位，运输方式相对较单一。另外货物运输新增了水路方式，2016 年港口货物吞吐量为 896 万吨，约占全市货运量的 35%，水路货运量较少，仍处于发展初始阶段。

物流总值结构：以工业物流总值为主，且比重继续上升

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。由于汕尾市未统计再生资源物流总值，因此本次规划仅分析其余四类的构成情况。

汕尾市物流总值主要由工业物流总值构成，2016 年工业物流总值占物流总值的比重为 78.23%。2010-2016 年，工业品物流总值、农产品物流总值、进口货物总值、邮电总值年均增速分别为 14.89%，11.30%，12.70%，9.97%，工业物流总值规模增速较快，占物流总值比重继续加重，农业物流值、进口货物总值和邮电总值占物流总值比例下降。



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：功能单一，仅提供客运服务

汕尾市厦深高铁 1 条干线铁路穿过汕尾市，仅有客运功能，火车可以直达广州、深圳、厦门等大城市，并且通过广州、深圳、厦门发达铁路网络与国内主要城市连接。广汕铁路和汕汕铁路计划今年开始建设，广汕铁路连接广州、惠州及汕尾，汕汕铁路为广汕铁路延线，连接至汕头。

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	陆丰站、汕尾站、鲘门站
广汕铁路	广州至汕尾	赤石站、汕尾站
汕汕铁路	汕尾至汕头	赤石站、汕尾站

公路网络：区域性交通通道以东西向交通为主，暂未形成网络

汕尾公路网络一览表

公路网络	公路名称	备注
高速公路	深汕高速、潮惠高速、兴汕高速	- 汕尾境内约 255 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）	- 汕尾境内 125 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	S240、S241、S242、S335、S338	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。



水路网络：岸线资源丰富，发展潜力较大

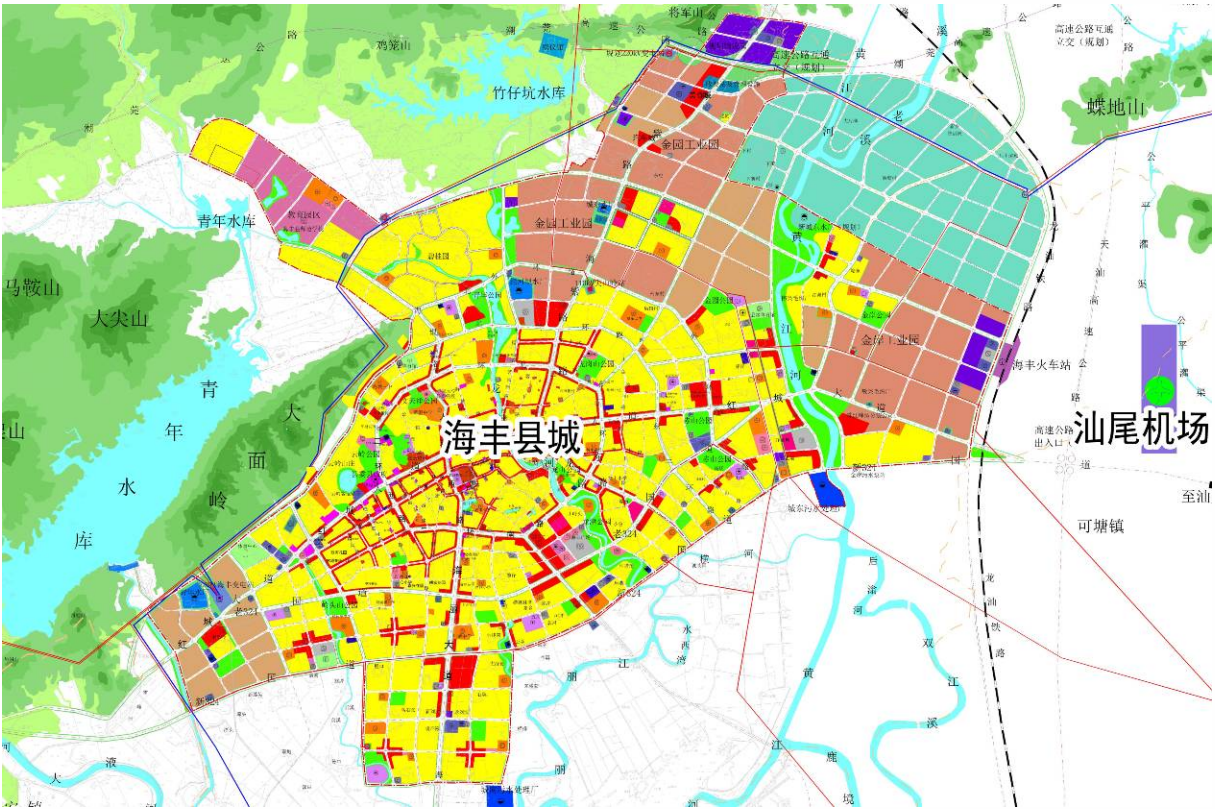
汕尾市岸线资源丰富，沿海岸线总长度 455.2km，占全省岸线的 9%。目前，汕尾港共有泊位 31 个，年综合通过能力 986.8 万吨、2 万 TEU。

汕尾港口情况一览表

港区名称	组成	泊位数	功能
海丰港区	小漠、鲘门两个作业区	11 个	- 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	汕尾作业区	2 个	维持现有发展规模，远景货运功能逐步退化。
汕尾新港区	白沙湖作业区	9 个	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、碣石、湖东三个作业区	9 个	- 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。

航空：汕尾暂无机场，同时离周边机场较远。

但根据《广东省城镇体系规划（2007-2020）》，将在汕尾市建设 1 个支线机场，现基本上确定汕尾机场在海丰县城东部建设，机场占地面积为 136 公顷，按照 3C 级标准建设。



2.2 商业业种业态

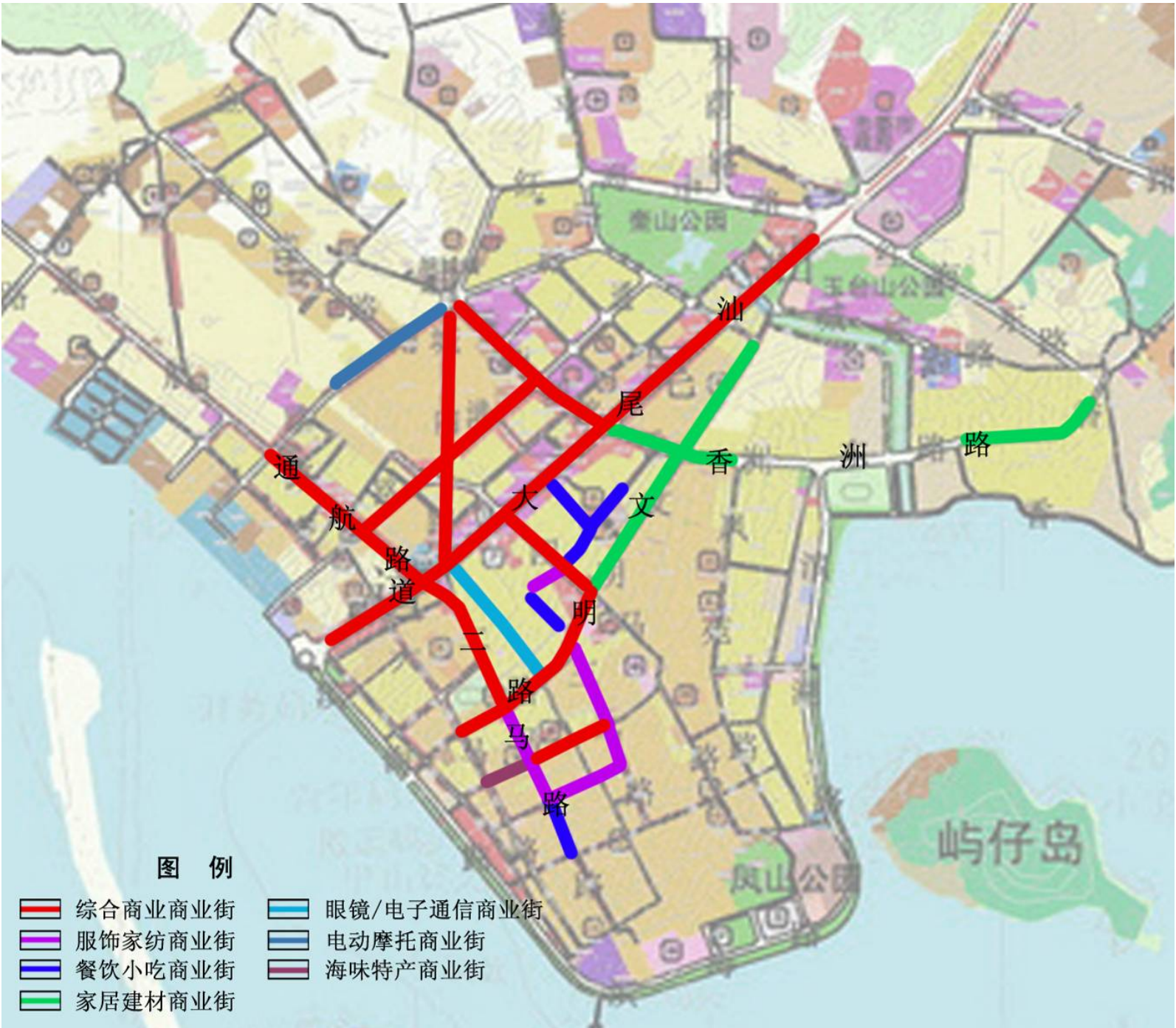
2.2.1 商业经营品类

零售业商品品类：以服饰、家居建材和电子电器商业类型为主，并形成多条专业街

汕尾中心城区零售业业种丰富齐全，涉及到服装、电子电器、五金家居建材、餐饮住宿等。其中家居建材、餐饮、电子电器、服饰等业种出现集聚效应，目前已呈现出了三马路服饰街、掇鸟街海味街、文明路家居建材街、新城路眼镜/电子通信商业街等多条专业街。

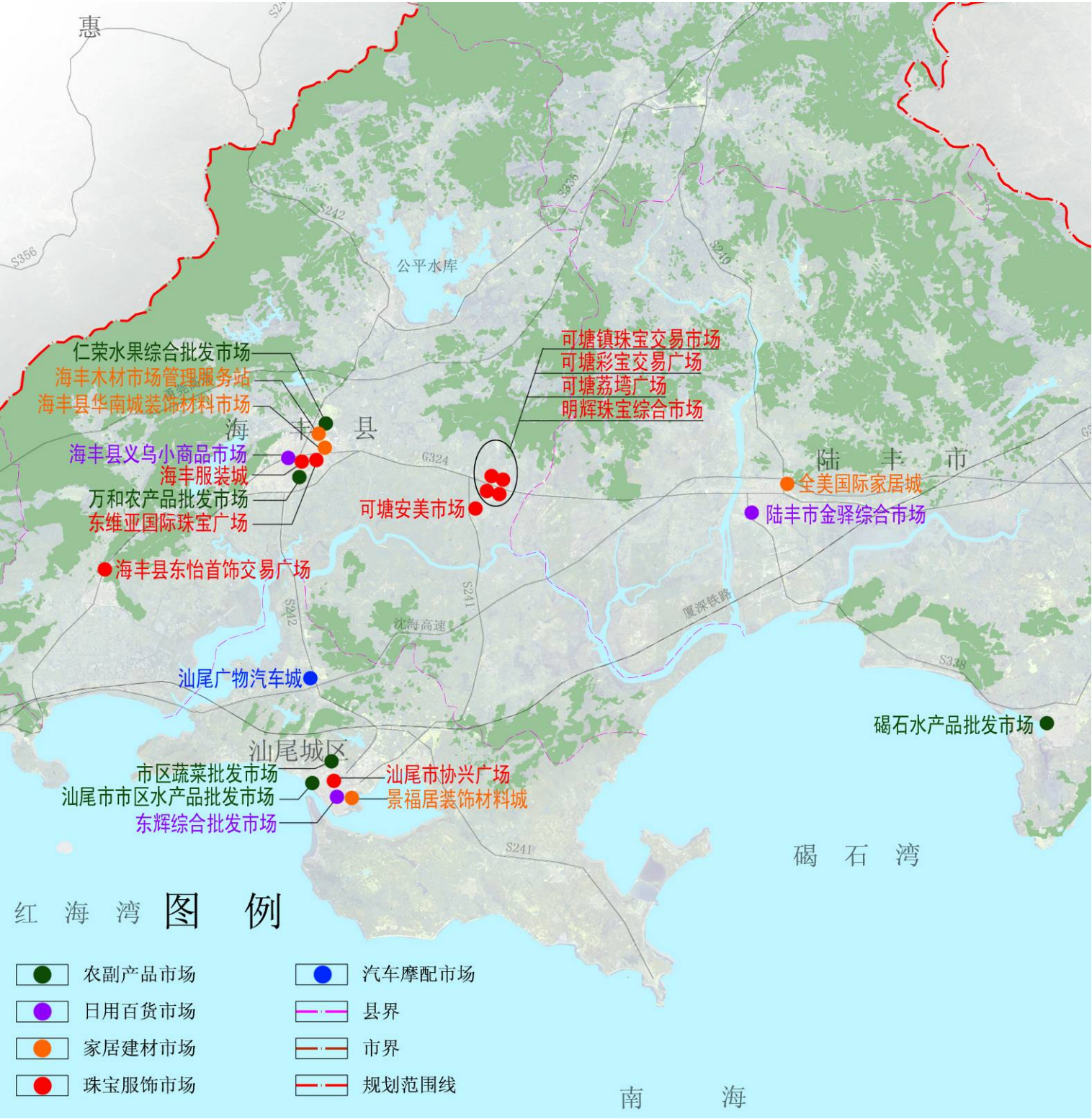
汕尾中心城区零售业商品品类一览表

业种	商业街位置	长度（米）
综合商业	汕尾大道（海滨大道-红海大道）	2200
	通航路（汕尾大道-城南路）	650
	文明路（四马路-大马路）	700
	二马路（汕尾大道-文明路）	500
	通港路（香城路-通航路）	700
	四马路（汕尾大道-文明路）	400
	香城路（汕尾大道-城南路）	650
	掇鸟街（二马路-三马路）	300
	城内路（香城路-汕尾大道）	500
眼镜、电子通信	新城路（汕尾大道-文明路）	400
家居建材	文明路（四马路-公园路）	800
	香洲路（汕尾大道-红海大道）	900
服饰家纺	二马路（文明路-联兴街）	400
	三马路（文明路-联兴街）	450
	园林东街（四马路-翠园街）	150
	联兴街（二马路-三马路）	300
餐饮小吃	二马路（联兴街-友谊路）	200
	翠园街（园林东街-文明路）	150
	园林中路、园林东路	500
电动摩托	城南路（香城路-兴华路）	500
海味特产	掇鸟街（大马路-二马路）	200



批发业：以珠宝服饰、农副产品、日用百货和家具建材为主

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
珠宝服饰市场	汕尾市协兴广场	汕尾市境内
	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
	可塘彩宝交易广场	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



2.2.2 商业经营业态

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	苏宁易购、东程家居、美侨电器商场、汕尾手机文化广场、根德电器等	 苏宁易购是一家以手机、电视、空调等电子电器产品为主的专业店，位于汕尾大道，共两层，其中：首层为手机、电脑产品，二层为空调、电视产品，总营业面积约 4000 平方米。
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 4.3 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 4.2 公顷，总建筑面积达到了 18 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。

批发业业态 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

类型 (业种)	名称	业态	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
汽车摩托车配件市场	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
	全美国际家居城	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

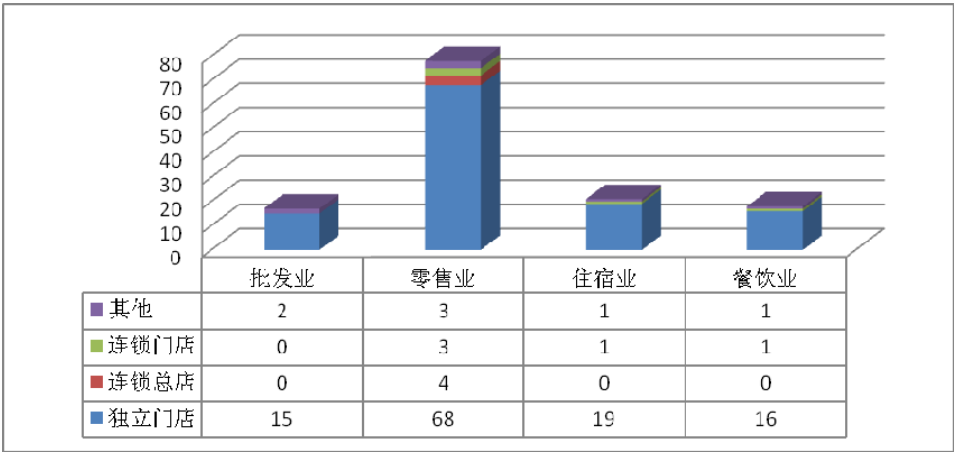


2.2.3 商业组织形态

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，2016 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。

2.2.4 重要集聚区业态

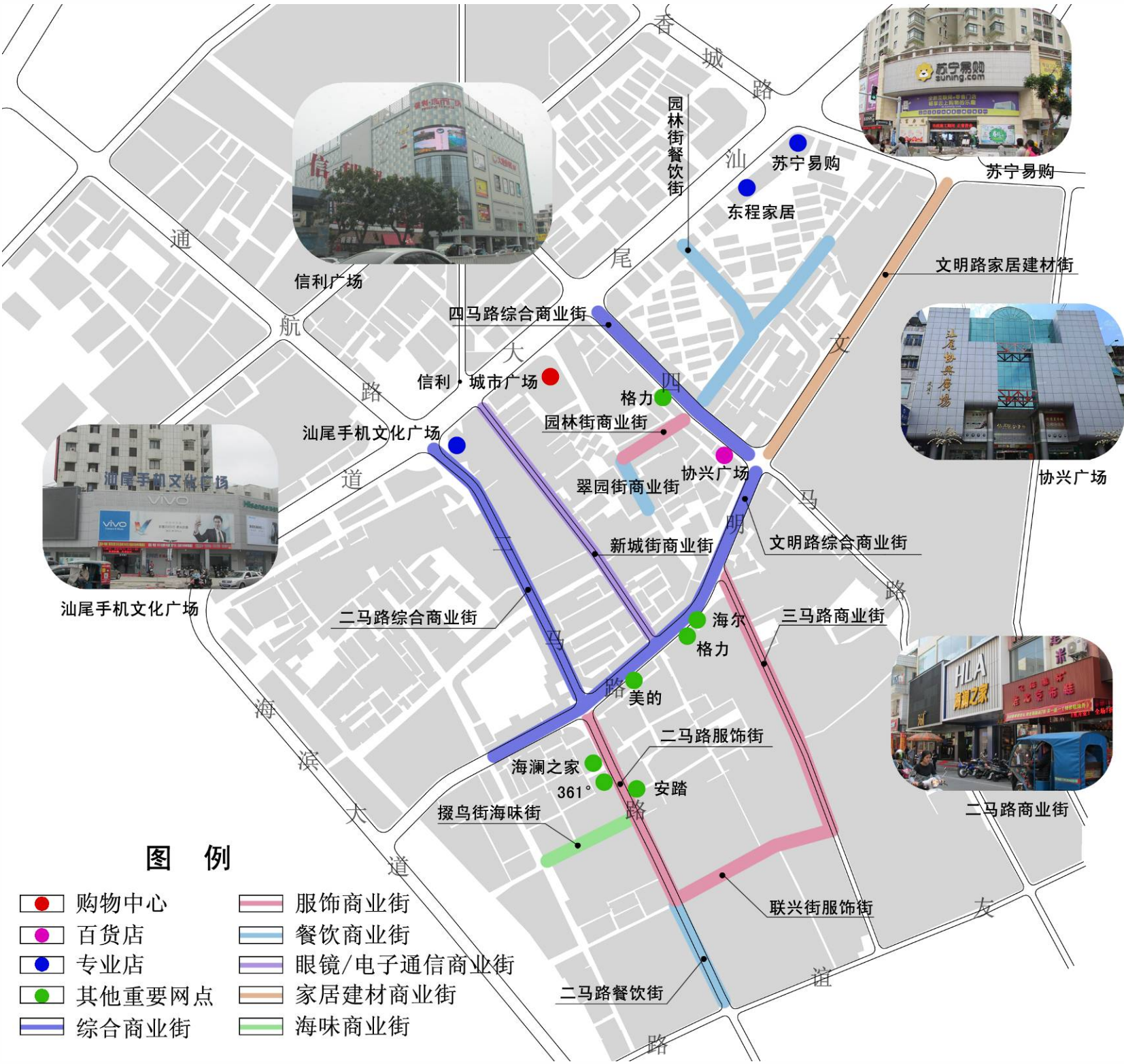
零售业重要集聚区业态

(1) 汕尾城区商业中心：位于汕尾市老城区，
主要以商业街的形式构成。(改图)

汕尾城区商业中心位于汕尾老城区，汕尾大道以东、香洲路以南区域，涉及到二马路、三马路、文明路等多条商业街以及信利·城市广场、显达广场、协兴广场、苏宁易购等多个大中型零售网点，此外，还涉及海澜之家、361°、安踏、海尔、格力、美的等其他重要网点。

汕尾城区商业中心概况

类型	名称	长度/营业规模	主要功能
商业街	二马路商业街	1100m	服饰、餐饮、电子电器、家居
	三马路商业街	250m	服饰
	文明路商业街	1200m	服饰、餐饮、酒店、家居建材
	联兴街商业街	300m	服饰、日用品
	新城街商业街	400m	眼镜/电子通信
	掇乌街商业街	450m	海味、珠宝首饰、日用品
	园林东街翠园路商业街	300m	餐饮、服饰
大中型零售网点	信利·城市广场	50000 m²	服饰、餐饮、娱乐
	协兴广场	1500 m²	服饰、餐饮
	显达广场	18 万 m²	服饰、餐饮、娱乐、酒店
	苏宁易购	2000 m²	电子电器
	汕尾手机文化广场	1200 m²	电子产品
其他重要网点	海澜之家、361°、安踏、海尔、格力、美的等		



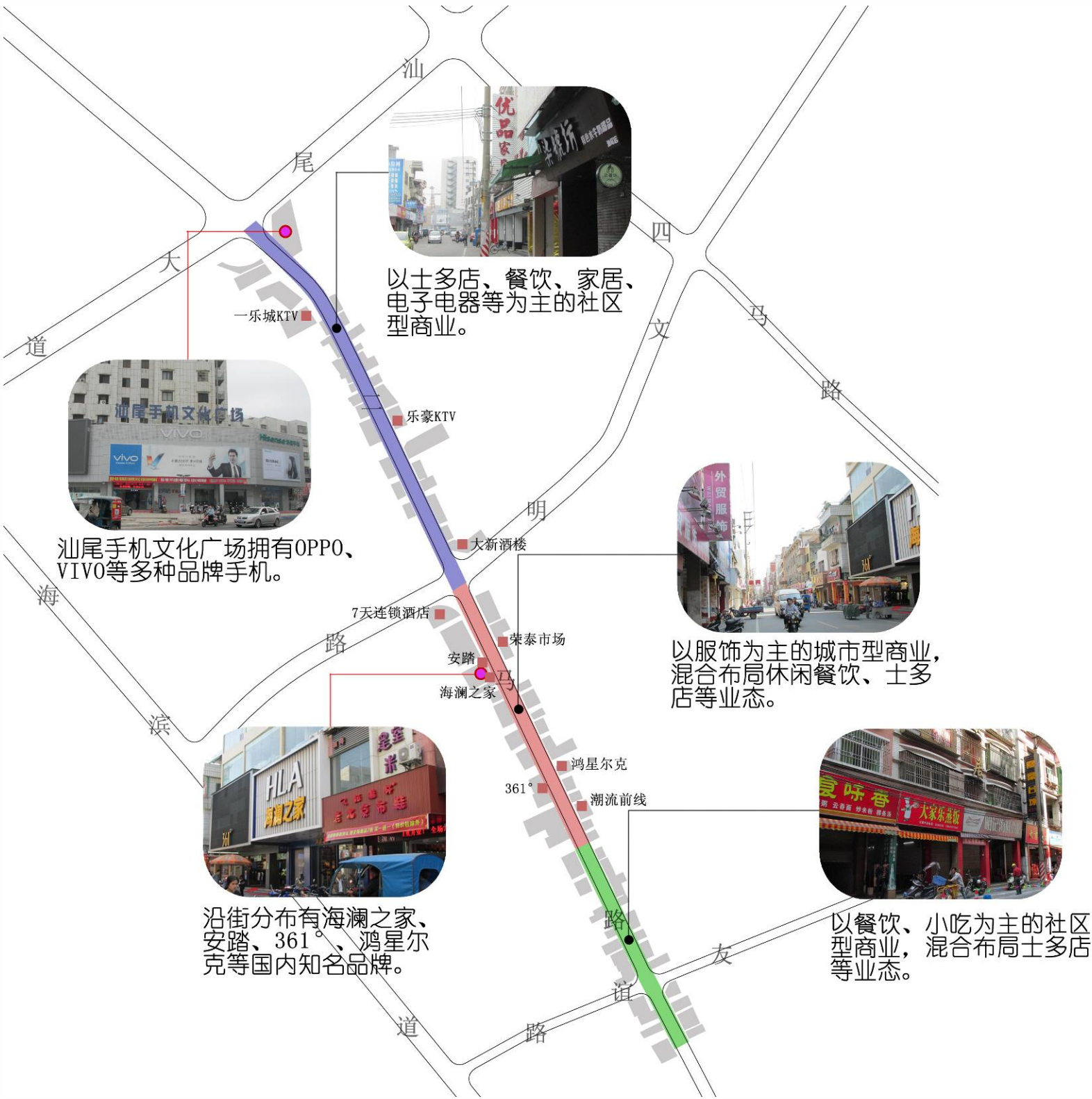
(2) 二马路商业街（汕尾大道—友谊路）：西段为综合型商业街，中段为服饰商业街，东段为餐饮商业街，其中服饰商业街涵盖了海澜之家、安踏等部分国内知名品牌。

二马路商业街是汕尾市主要的商业街之一，位于汕尾老城区，商业街起于汕尾大道，止于友谊路，整条商业街的长度约为 1100 米，集聚了电子电器、服饰、餐饮、休闲娱乐等多种业态功能。其中：

- 西段（汕尾大道—文明路）是以电子电器、餐饮、休闲娱乐、家居、士多店等为主的综合型社区商业，该段商业街长度约为 500 米；
- 中段（文明路—联兴街）是整条商业街的核心地段，以服饰为主，布局着海澜之家、安踏、361° 等国内知名品牌，同时混合布局休闲餐饮等业态，该段商业街长度约 400 米；
- 东段（联兴街—友谊路）是以餐饮、小吃为主的社区型商业，同时混合布局士多店等其他业态商业，该段商业街长度约 200 米。

二马路商业街基本情况一览表

地段	长度 (m)	主要业态
西段(汕尾大道—文明路)	500	电子电器、家居、娱乐
中段(文明路—联兴街)	400	服饰、休闲餐饮
东段(联兴街—友谊路)	200	餐饮、小吃



2.3 商网空间分布

2.3.1 主要流通网点数量分布

大中型零售网点：主要分布在汕尾城区和海丰县，陆丰市和陆河县分别仅有 4 个

汕尾市域目前有大中型零售网点共 37 个，以超市（≥500 m²）和专业店（≥500 m²）为主。其中：超市（≥500 m²）14 个，专业店（≥500 m²）13 个，百货店 4 个，购物中心 5 个以及商业综合体 1 个。其中：

- 汕尾中心城区 17 个，包括商业综合体和购物中心各 1 个，百货店 2 个，超市（≥500 m²）7 个，专业店（≥500 m²）6 个。
- 陆丰市 4 个，包括购物中心 1 个、专业店（≥500 m²）各 1 个，超市（≥500 m²）2 个。
- 海丰县 13 个，包括购物中心、百货店各 2 个，专业店（≥500 m²）5 个，超市（≥500 m²）4 个。
- 陆河县 3 个，其中购物中心、超市（≥500 m²）、专业店（≥500 m²）各 1 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)	
汕尾城区	1	1	2	7	6	17
陆丰市	0	1	0	2	1	4
海丰县	0	2	2	4	5	13
陆河县	0	1	0	1	1	3
深汕特别合作区	0	0	0	0	0	0
红海湾经济开发区	0	0	0	0	0	0
华侨管理区	0	0	0	0	0	0
总计	1	5	4	14	13	37

汕尾市域大中型零售网点现状一览表

业态	序号	名称	位置	用地规模（m²）	营业规模（m²）
商业综合体	1	显达广场	汕尾城区香洲路	19200	180000
	2	信利•城市广场	汕尾城区汕尾大道	15000	50000
购物中心	3	岁宝百货（地王广场）	海丰县城红城大道	5000	10000
	4	蓝天广场	海丰县城红城大道	7200	20000
	5	岁宝百货	陆丰城区广汕公路	12000	20000
	6	岁宝百货	陆河县城岁宝路	4000	4000
	7	信城商场	汕尾城区香城路	1200	3000
百货店	8	协兴广场	汕尾城区四马路	600	1500
	9	海丰商贸城	海丰县城人民东路	4000	8000
	10	佳又美商场	海丰县城红场路	800	1200
	11	万盛广场	汕尾城区香城路	1500	2800
超市 (≥500 m²)	12	信诚商场	汕尾城区四马路	600	1000
	13	真情超市	汕尾城区二马路	1000	1000
	14	百惠超市	汕尾城区二马路	500	500
	15	信诚商场	汕尾城区二马路	500	800
	16	信诚商场	汕尾城区香城路	600	1100
	17	信利超市	汕尾城区凤苑路	500	1000
	18	佳又美商场	海丰县城广富路	600	800
	19	剑虹商场	海丰县城中山东路	800	1000
	20	佳美商场	海丰县城广富路	1500	2000
	21	信利超市	海丰县城二环南路	800	1000
	22	长江商场	陆河县城人民路	500	800
	23	家家福商场	陆丰城区马街	1200	1500
	24	金德丰超级商场	陆丰城区人民路	600	800
	25	苏宁易购	汕尾城区汕尾大道	1000	2000
	26	景福居装饰材料城	汕尾城区湖滨大道	2000	4000
	27	美侨电器商场	汕尾城区汕尾大道	1000	1000
专业店 (≥500 m²)	28	东程家居	汕尾城区汕尾大道	1500	1200
	29	汕尾手机文化广场	汕尾城区汕尾大道	1200	1200
	30	真情服装	汕尾城区二马路	1200	1200
	31	东维亚国际珠宝广场	海丰县城红城大道	2400	3000
	32	环球家具广场	海丰县城海紫路	1500	1000
	33	威文大厦	海丰县城红城大道	2100	4500
	34	苏宁易购	海丰县红城大道	800	1200
	35	东维亚广场	海丰县城红城大道	3500	7500
	36	冠兴家私广场	陆河县城岁宝四路	600	800
	37	苏宁易购	陆丰城区人民路	1000	1500

商业街：汕尾城区的商业街数量共有 12 条，且以社区型商业街为主，而

外围县（市、区）共 10 条商业街

目前，汕尾市域共有商业街 22 条，主要位于各县（市、区）的商业核心地区。其中，汕尾城区 12 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 10 条。从商业街的经营商品属性来看，综合性商业街和专业性商业街各 11 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
汕尾城区	1	二马路商业街	1100	片区级	综合性	服饰、餐饮、电子产品
	2	三马路商业步行街	450	片区级	专业性	服饰
	3	掇鸟街海味商业街	170	片区级	专业性	海味
	4	文明路综合商业街	800	片区级	综合性	服饰、餐饮
	5	文明路家居建材商业街	800	片区级	专业性	家居建材
	6	香洲路家居建材商业街	900	片区级	专业性	家居建材
	7	园林东街翠园街商业街	300	社区级	综合性	服饰、餐饮
	8	通港路商业街	700	社区级	综合性	服饰、餐饮、娱乐
	9	掇鸟街商业街	300	社区级	综合性	珠宝首饰、服饰、日用品
	10	城内路商业街	500	社区级	综合性	日用品
	11	新城街商业街	400	社区级	专业性	眼镜、电子电器
	12	联兴街商业街	300	社区级	专业性	服饰
海丰县	13	海丰县红城大道商业街	800	片区级	综合性	服饰、餐饮
	14	海丰县人民东路商业街	250	社区级	综合性	服饰、餐饮、日用品
	15	海丰县解放路商业街	300	社区级	综合性	家居、日用品
	16	海丰县人民西路商业街	600	社区级	专业性	电子电器
	17	海丰县义乌商城美食街	100	社区级	专业性	餐饮
陆丰市	18	陆丰市东海大道家居建材商业街	1000	片区级	专业性	家居建材
	19	陆丰市建设路家居建材商业街	400	片区级	专业性	家居建材
	20	陆丰市马街商业街	750	片区级	综合性	服饰、餐饮、电子产品
陆河县	21	陆河县人民路商业街	700	片区级	综合性	服饰、餐饮
	22	陆河县朝阳路家居建材商业街	1000	片区级	专业性	家居建材

农贸市场：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 10 处，仍处于发展初期

汕尾市域现有农贸市场共 148 处，以传统摊位的农贸市场为主，共 137 处，而生鲜超市仅有 11 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	24	5	29
陆丰市	40	1	41
海丰县	52	3	55
陆河县	12	2	14
深汕特别合作区	4	0	4
红海湾经济开发区	4	0	4
华侨管理区	1	0	1
总计	137	11	148

汕尾市域现有农贸市场的用地面积 39.28 公顷，营业面积 29.91 万 m²。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 67 处、73 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）			营业面积（万 m²）		
	传统农贸市场	生鲜超市	合计	传统农贸市场	生鲜超市	合计
汕尾城区	4.14	0.58	4.72	3.07	0.58	3.65
陆丰市	14.85	0.12	14.97	12.54	0.12	12.66
海丰县	15.03	0.36	15.03	10.22	0.36	10.22
陆河县	2.03	0.15	2.18	1.60	0.15	1.75
深汕特别合作区	1.46	0	1.46	0.73	0	0.73
红海湾经济开发区	0.83	0	0.83	0.83	0	0.83
华侨管理区	0.09	0	0.09	0.07	0	0.07
合计	38.43	0.85	39.28	29.06	0.85	29.91

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	8	19	深汕特别合作区	2	2
陆丰市	20	19	红海湾经济开发区	1	3
海丰县	27	25	华侨管理区	1	0
陆河县	8	5	合计	67	73

2.3.2 主要流通网点空间分布

大中型零售网点

(1) 市域大中型零售网点空间分布：主要分布在汕尾城区和海丰县城

根据现状调研统计，汕尾市域共有大中型零售网点 37 个，主要分布在汕尾城区和海丰县城，共有 30 个网点，约占市域大中型零售网点的 81%。而陆丰城区、陆河县城分别有 4 个、3 个，网点数量较少。

地区	数量（个）	比例（%）
汕尾城区	17	45.95
海丰县	13	35.14
陆丰市	4	10.81
陆河县	3	8.11
合计	37	100

(2) 中心城区大中型零售网点空间分布：主要分布在汕尾大道和二马路沿线区域

目前，汕尾市中心城区大中型零售网点共有 17 个，主要分布在汕尾城区的汕尾大道、二马路沿线，该部分沿线区域共有网点 9 个。

汕尾中心城区大中型零售网点数量分布一览表

地区	数量（个）
汕尾大道	5
二马路	4
香城路	3
四马路	2
香洲路	1
湖滨大道	1
凤苑路	1
合计	17



商业街

(1) 市域商业街空间分布：超过一半商业街分布在汕尾城区，而陆丰市和陆河县数量较少

汕尾市域的商业街主要分布在各县（市、区）的中心区，外围地区的商业街构成不明显。

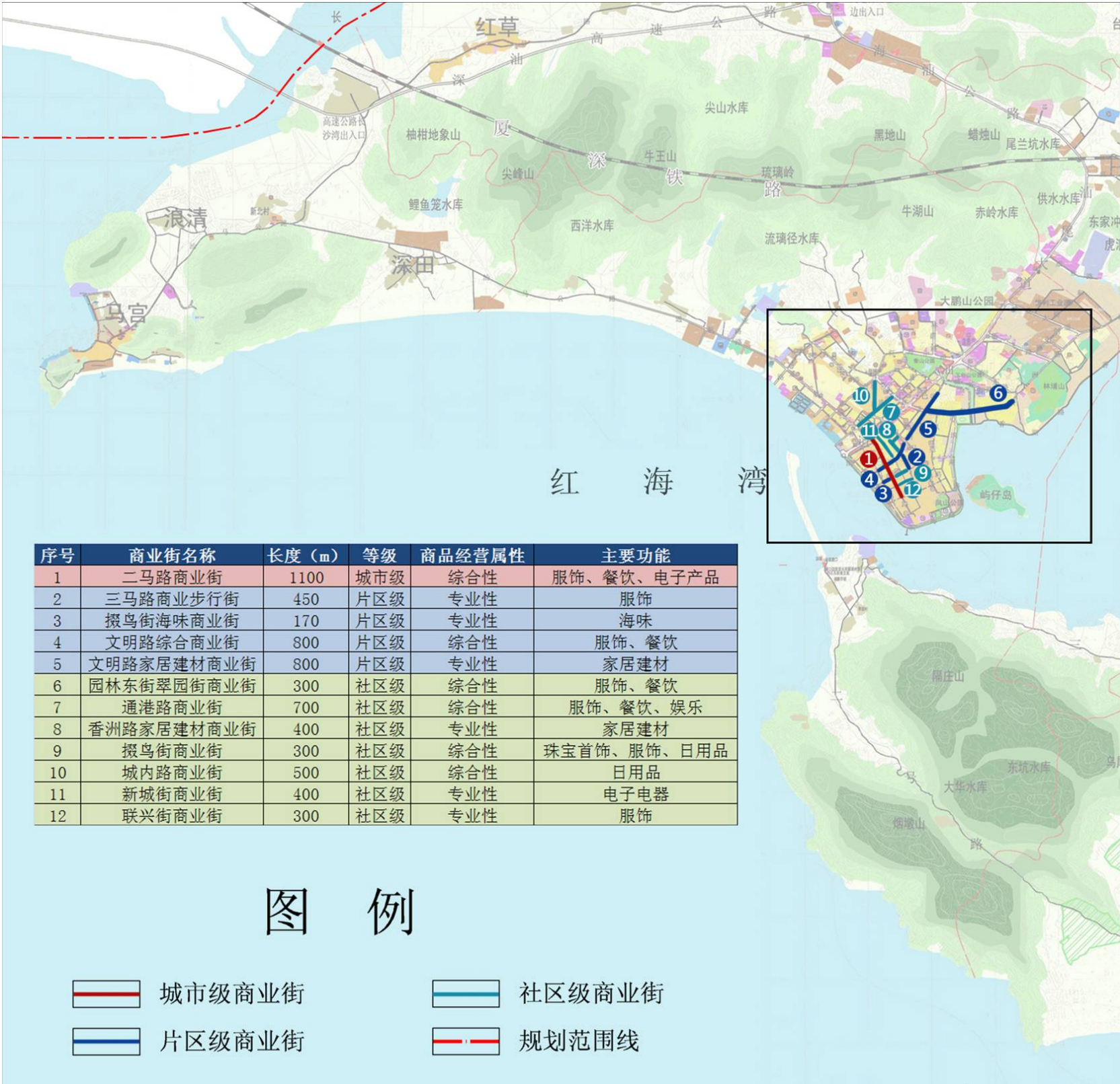
在汕尾市各县（市、区）的商业街分布中，主要分布在汕尾城区，共有 12 条商业街，占了市域商业街的 55%，而陆丰市和陆河县的商业街数量较少。

(2) 中心城区商业街空间分布：主要分布在汕尾大道东侧的老城区中

中心城区商业街共有 12 条，主要分布在汕尾城区的老城区中。其中：

服饰商业街主要分布在二马路、三马路、联兴街和文明路；餐饮商业街主要分布在翠园街及其周边区域；家居建材商业街主要分布在文明路和香洲路。

序号	商业街名称	主要功能
1	二马路商业街	服饰、餐饮、电子产品
2	三马路商业步行街	服饰
3	掇鸟街海味商业街	海味
4	文明路综合商业街	服饰、餐饮
5	文明路家居建材商业街	家居建材
6	园林东街翠园街商业街	服饰、餐饮
7	通港路商业街	服饰、餐饮、娱乐
8	香洲路家居建材商业街	家居建材
9	掇鸟街商业街	珠宝首饰、服饰、日用品
10	城内路商业街	日用品
11	新城街商业街	眼镜/电子通信
12	联兴街商业街	服饰



农贸市场

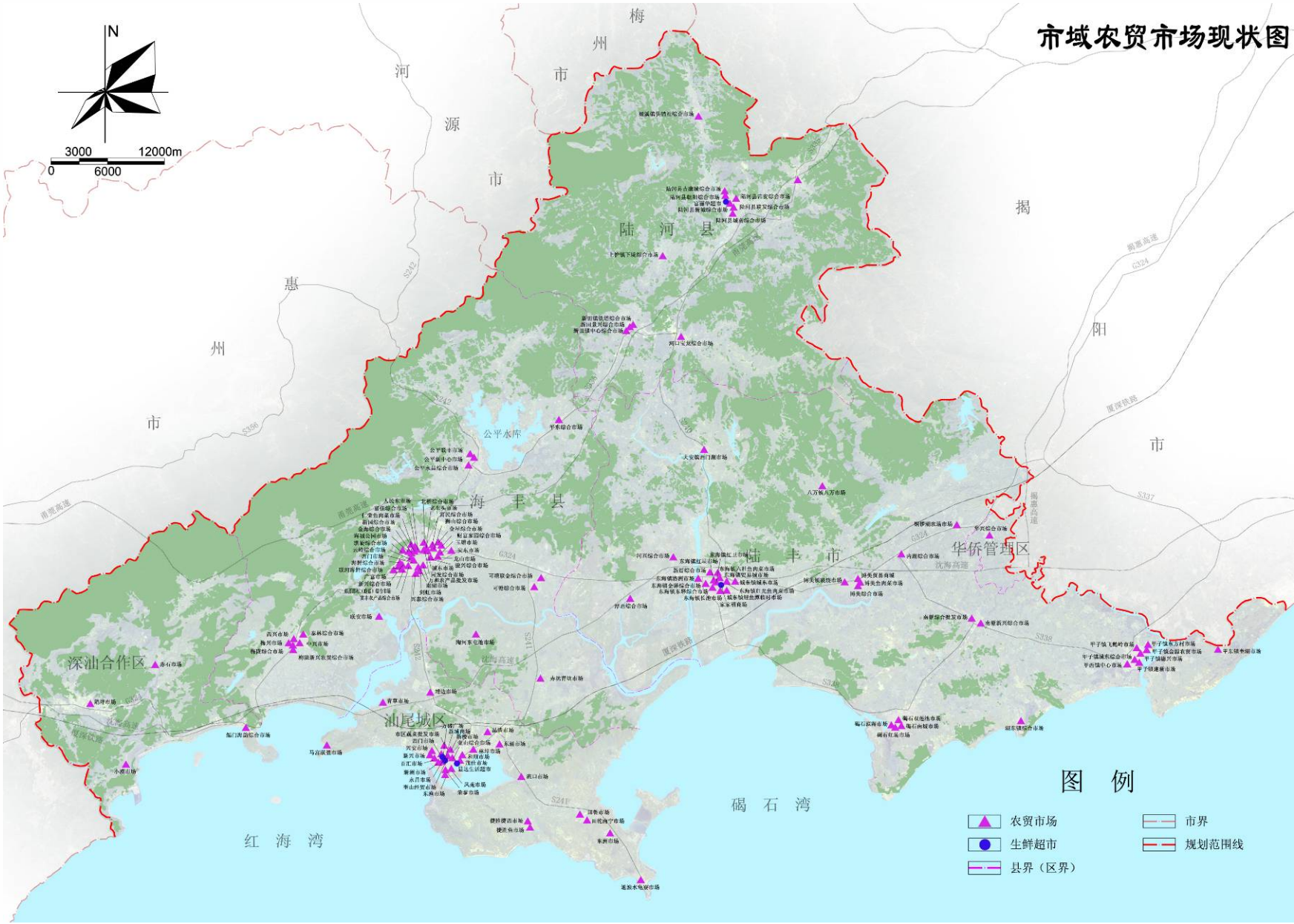
(1) 市域农贸市场空间分布：主要分布在海丰县的县城及陆丰市的城区中，外围大部分镇（区）均有分布农贸市场

现状农贸市场主要分布于汕尾城区、陆丰市、海丰县 3 个经济较为发达地区，共有 124 处，占全部市场的 86.11%，其中位于城区（县城）中心区的农贸市场数量为 65 处，而位于中心区外围镇（区）的农贸市场数量为 55 处,大部分镇（区）均有分布农贸市场。

而陆河县、深汕特别合作区、红海湾经济开发区和华侨管理区的农贸市场分布极少，仅有 22 处，占 13.89%。

汕尾市农贸市场网点现状分布一览表

地区	数量（个）	比例（%）
汕尾城区	27	18.75
陆丰市	41	28.47
海丰县	56	38.89
陆河县	11	7.64
深汕特别合作区	4	2.78
红海湾经济开发区	4	2.78
华侨管理区	1	0.69
合计	144	100

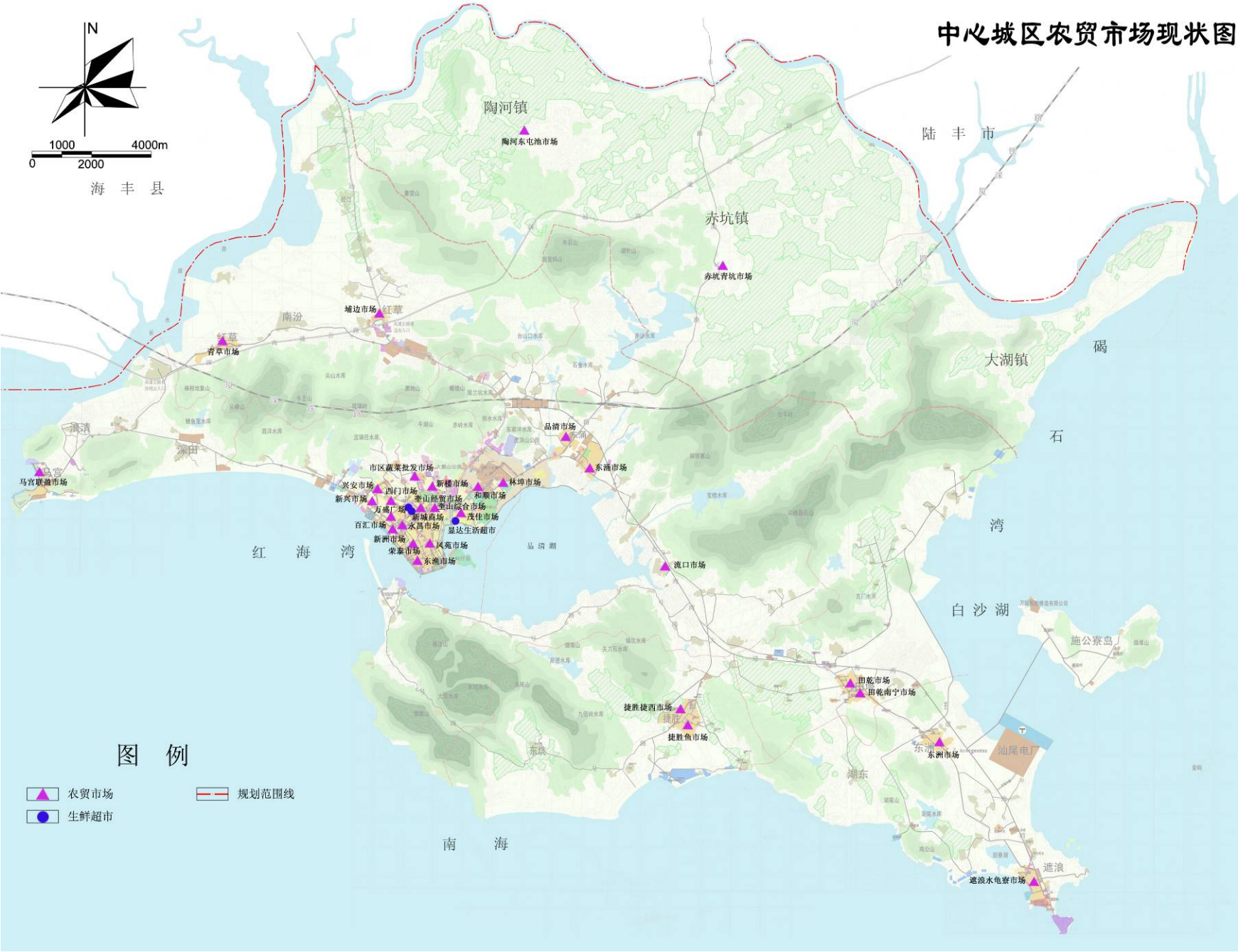


(2) 中心城区农贸市场空间分布：汕尾城区的
市场数量约占中心城区的 70%，除大湖镇外其它镇
(区) 均有分布

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，共有 23 处，约占中心城区农贸市场的 70%。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，另外，大湖镇无农贸市场。

中心城区农贸市场网点现状分布一览表

地区	数量 (个)
新港街道	3
香洲街道	10
凤山街道	6
马宫街道	1
红草镇	2
东涌镇	3
捷胜镇	2
红海湾经济开发区	4
陶河镇	1
赤坑镇	1
大湖镇	0
合计	33

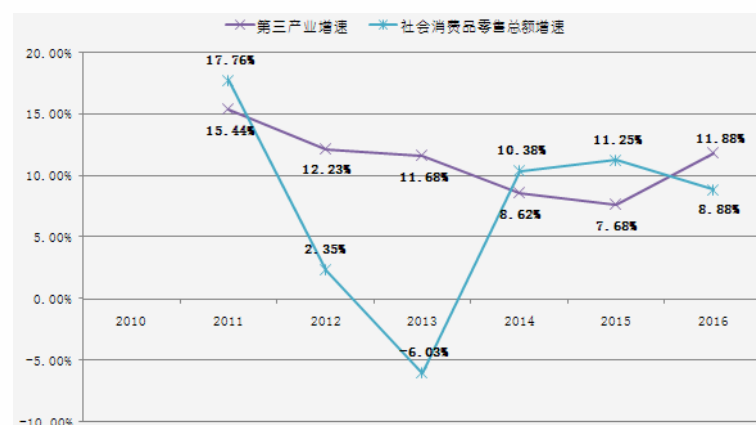


第三章 商业发展条件分析与相关规划要求解读

3.1 问题与挑战

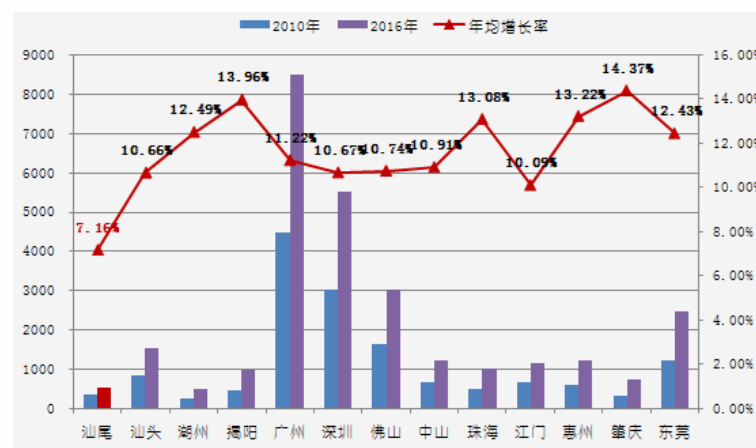
3.1.1 商贸产业发展开始提速，但总体发展规模较小

汕尾市商业产业发展在 2011 年出现滑坡后，自 2014 年开始，社会消费品零售总额增速明显，并且对第三产业的拉动力增强，显示出商贸产业发展开始提速。



然而，就与周边城市的发展比较而言，汕尾市的商贸产业发展速度依然较低，与周边城市存在较大的落差。

同时，汕尾市域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，商业产业的整体经营效率还有待大幅提高。



3.1.2 产业商贸提速相对明显，但生活商业略显滞后

2016 年汕尾市实现全部工业增加值 336.76 亿元，比上年增长 6.1%；规模以上工业增加值 272.72 亿元，增长 6.8%。另外，先进制造业增加值为 80.17 亿元，增长 20.7%，高技术制造业增加值 59.15 亿元，增长 13.1%，传统优势产业增加值 74.17 亿元，增长 7.6%。为产业发展提供服务的商贸、物流等方面的提速比较明显。

但是，汕尾市为生活配套服务的商业主要集中分布在老城区，商业的层级较为低端，以中小规模商业网点为主，大中型商业网点数量较少，生活性商业的发展受到很大程度的制约，显得较为滞后。



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之一。在《广东省沿海港口布局规划》中，汕尾港被确定为粤东地区的地区性重要港口。

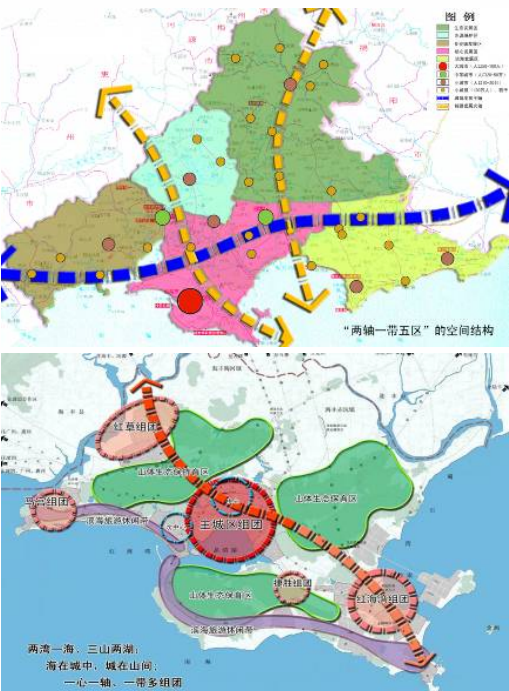


但长期以来，汕尾港的港口优势并未得到有效发挥，港口的腹地空间仍然局限于汕尾市域周边地区。

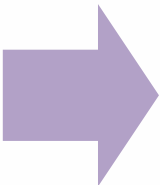


3.1.4 城市功能部署日益清晰，但商业体系构建滞后

根据汕尾市城市总体规划，在市域层面上，规划形成“三心一带双轴五区”的城镇地域空间结构，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。



城乡规划



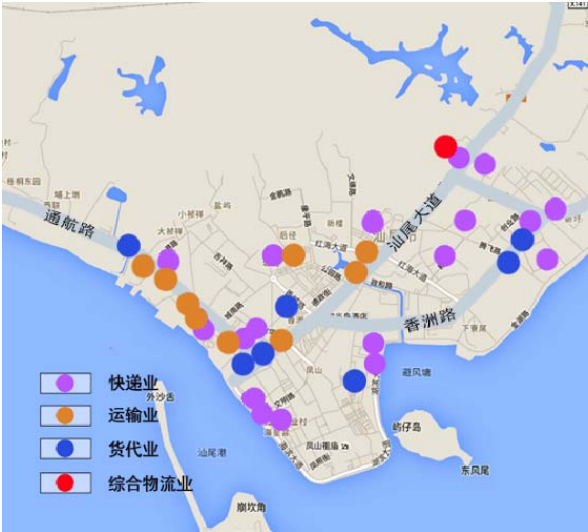
如何布局？

- 城市商业中心物流基地
- 片区商业中心物流中心
- 社区商业中心物流配送中心

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

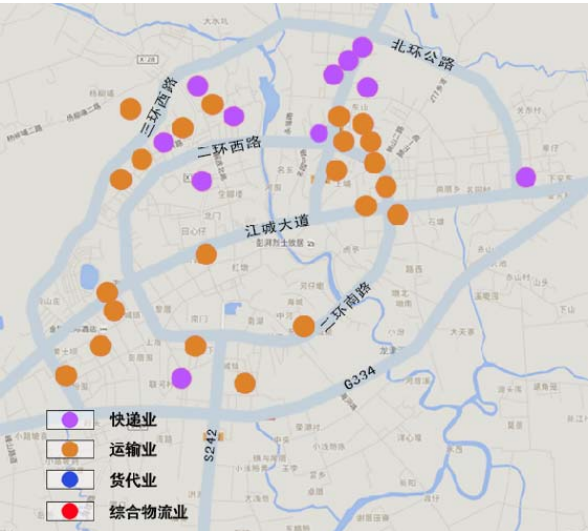
受电子商务产业发展的带动，汕尾市的物流产业近年来保持了较快的发展势头，物流产业在全市快速崛起，各类大中小型物流产业网点初步呈现出集聚发展的态势。但这些物流产业网点仍然局限于在县城（市区）内部集中，形成内嵌县城（市区）的空间模式，造成物流产业运营与城市功能运营之间的相互干扰。



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

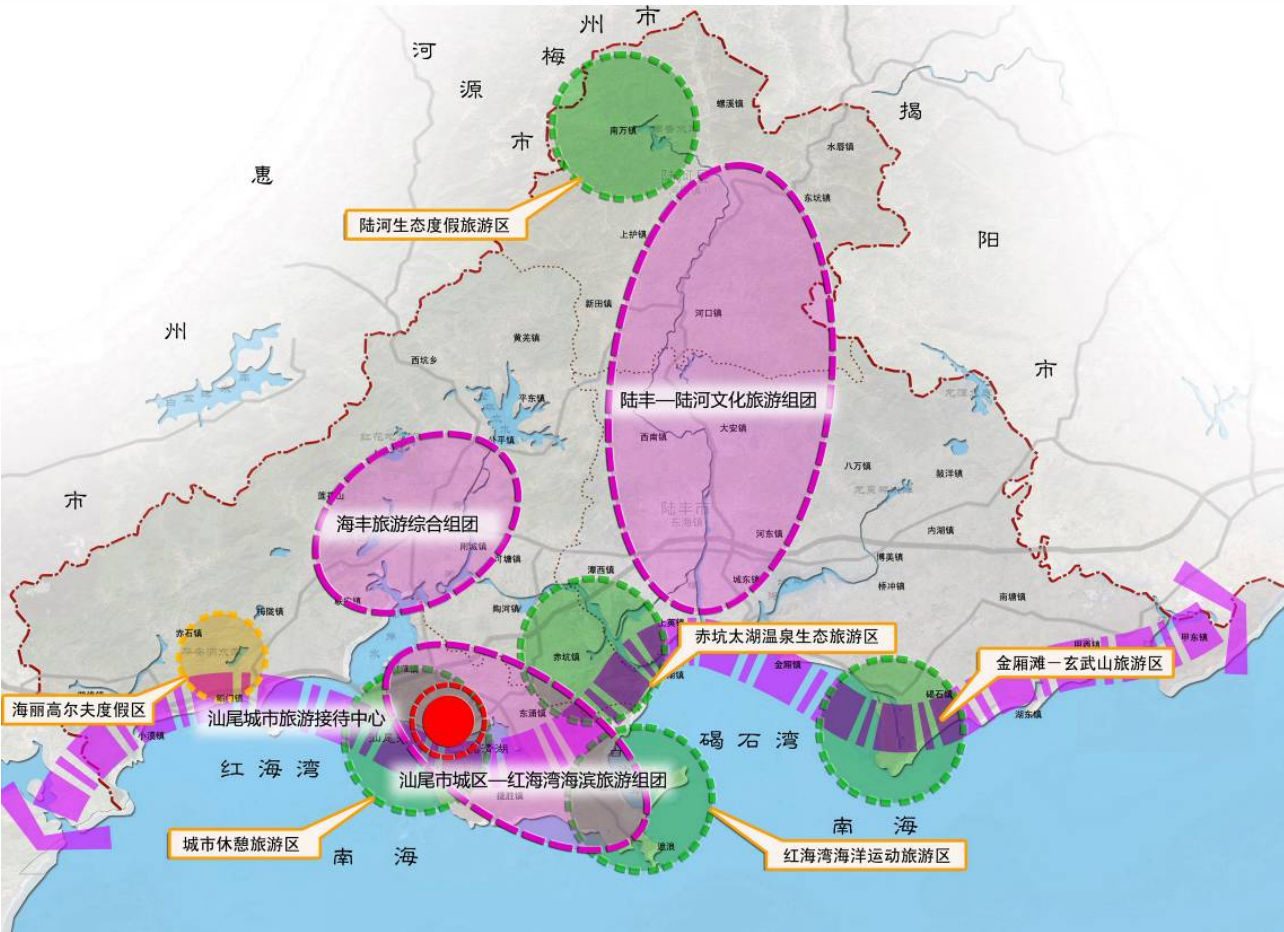


陆河县主要物流网点分布图

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，打造服务大珠三角东部花园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 地处珠三角东拓前沿，衔接多重经济板块

汕尾市位于珠三角经济区的东部，临近深圳。汕尾市作为广东省东部地区的一个重要交通走廊，衔接着珠三角经济板块、潮汕经济板块和粤东北经济板块三大经济板块，但其属于三大板块的边缘城市，区位独特。



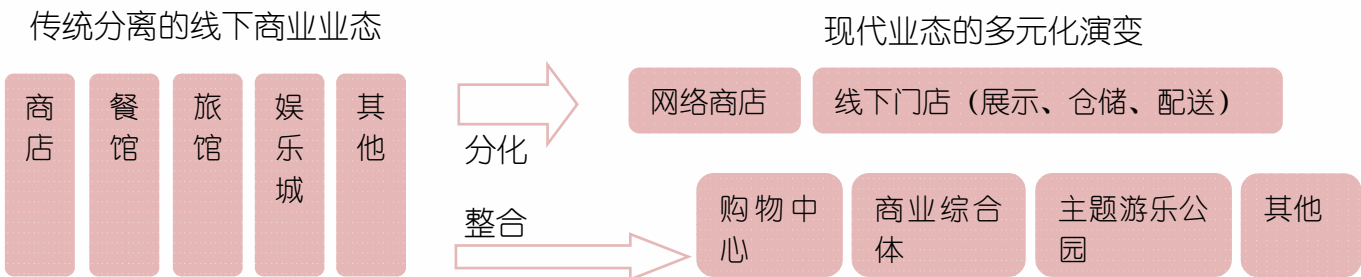
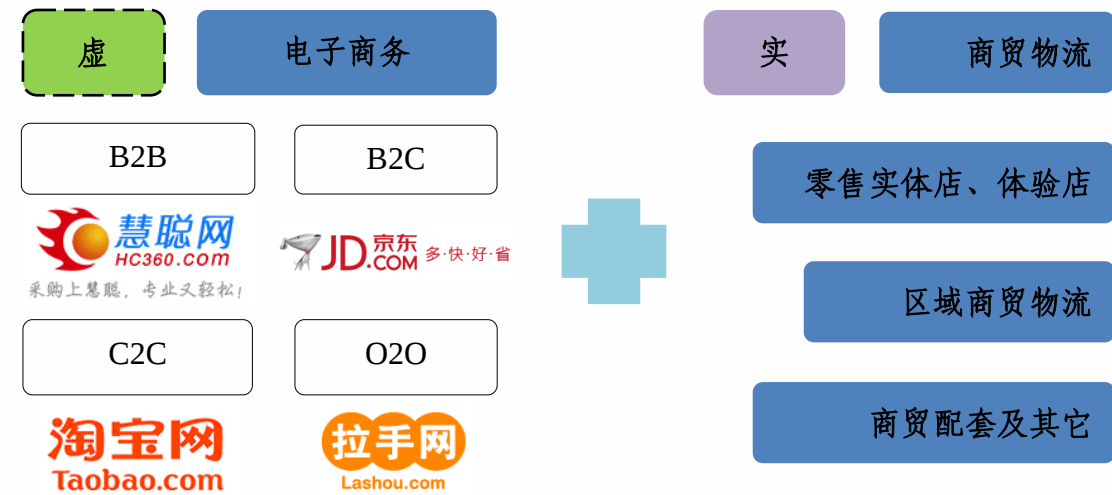
珠三角经济板块是具有全球影响力的经济区之一，是我国重要的经济中心区，经济发达，海陆交通便利。而汕尾市位于珠三角经济区的东岸，临近深圳市、东莞市等珠三角经济区重要城市，是珠三角经济区通往粤东地区的重要通道。

潮汕经济板块是粤东地区的经济核心区，处于珠三角经济区与海西经济区的结合部，是广东省对接海西经济区的东大门和桥头堡。而汕尾市位于潮汕经济区的西侧，是连接珠三角经济区和潮汕经济区、海西经济区的重要城市。

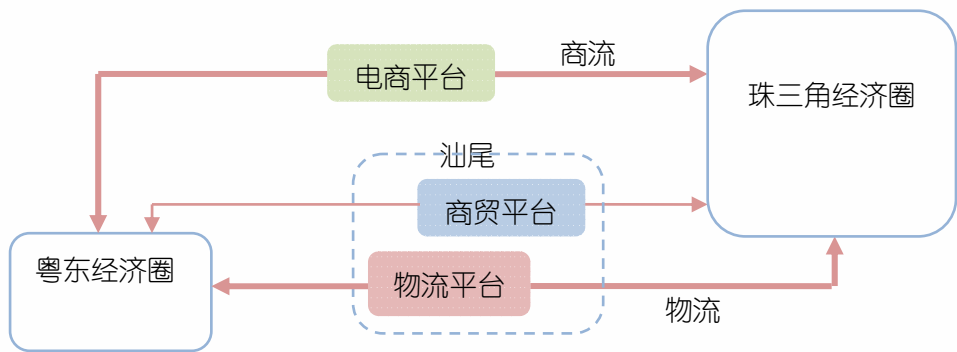
3.2.2 电商促进流通业转型，提升汕尾商业位势

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，2008 年以来电商交易额年增长率均在 20%以上，且电子商务逐渐由东部沿海地区向西部内陆地区渗透，中西部二三线城市电子商务发展迅速。

电子商务催生线下业态创新，注重体验消费。电商通过互联网选购产品、下单、付款和收货，这种跨越时空的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。汕尾市可籍区位优势、仓储成本、市场平台等优势，对接珠三角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。



汕尾市作为连接珠三角地区、潮汕地区、粤东北地区的一个重要城市，未来，汕尾市的高快速交通条件将得到明显改善，区域交通枢纽的作用将得到充分的体现，能够为汕尾市的物流产业发展提供巨大的帮助，物流产业的优势将得到进一步提升。



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。

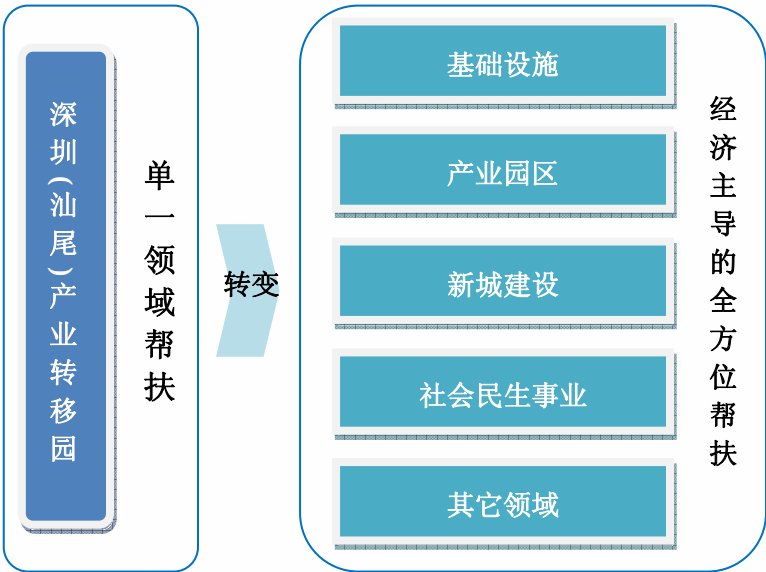


3.2.4 深汕合作区加快建设，增添商业发展动力

深汕特别合作区的发展正在加速推进。2011 年 2 月，省委省政府批准《深圳特别合作区基本框架方案》，为合作区建设奠定了基础；2014 年 11 月，《深汕特别合作区总体规划纲要》获省政府审议通过，明确了合作区“四区一城”的定位；2015 年初，深汕特别合作区初步拟定创新发展三年行动计划；同年 7 月，《广东深汕特别合作区管理服务规定》、《深汕特别合作区基本法》获省政府审议通过，意味着深汕特区的法律地位正式确立。深汕特别合作区向深水区推进发展，将会为深汕合作注入新的动力引擎。



深汕合作区“对口帮扶”战略由单向帮扶向全方位对口帮扶转变，有利于推动汕尾市以发展经济为主导，在基础设施、产业园区、新城建设、社会民生事业、改革开放等多领域的全面发展。



尤其是，随着港口物流产业的升级，深圳港的物流功能不断提升，但深圳的空间和资源有限，其部分物流功能将往周边沿海城市的港口转移。随着深汕两地经济合作的不断加强，深圳港和汕尾港的港口物流协同发展，将有助于汕尾港的港口物流进一步发展。



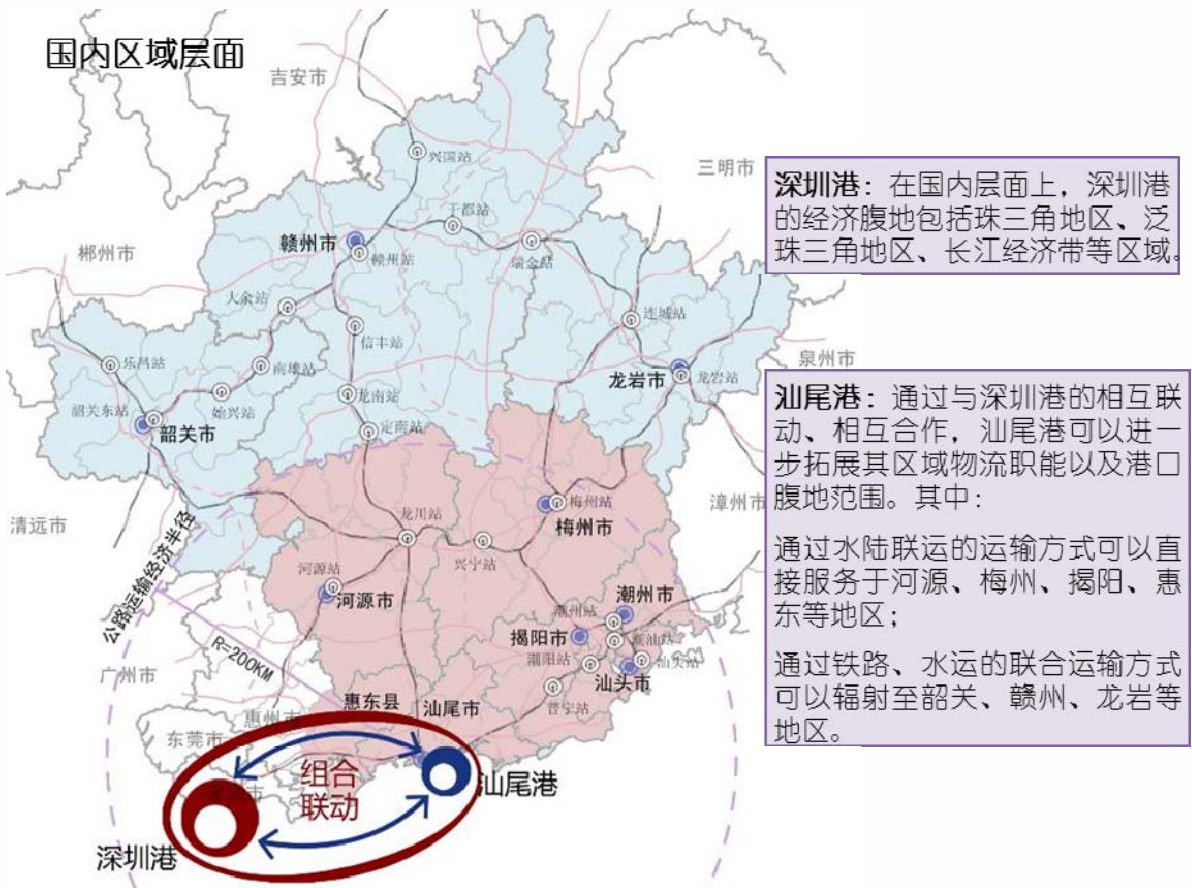
第四章 商业发展策略与总体布局

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

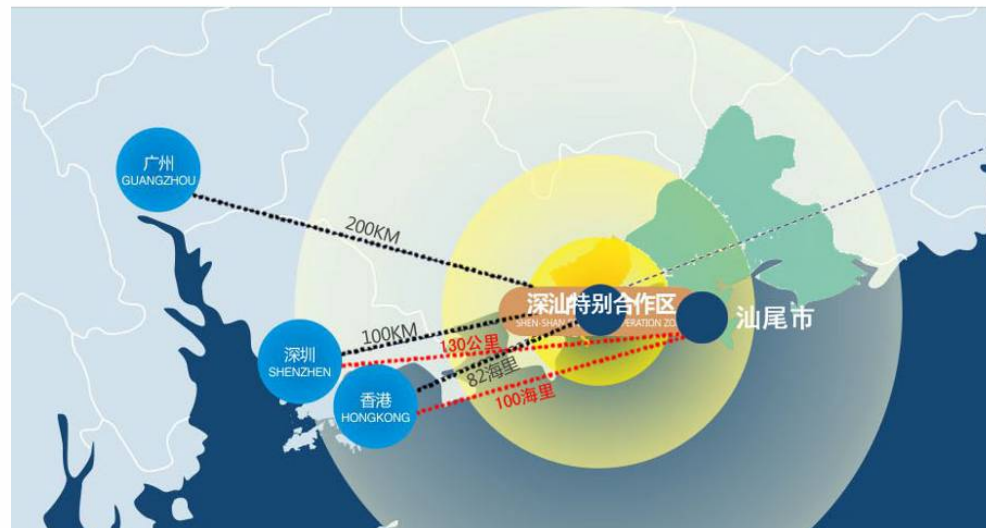
汕尾处于珠三角东缘，衔接着珠三角经济板块、潮汕经济板块和粤东北经济板块三大经济板块，是广东省东部地区的重要交通走廊。根据《汕尾市城市总体规划（2011-2020）》以及汕尾市交通专项规划，未来汕尾市高快速交通条件将得到极大改善，区域交通枢纽的作用将得到充分的体现，能够为汕尾市的商贸产业发展提供巨大的帮助。

汕尾港作为广东省地区性重要港口之一，依托其紧邻珠三角的区位优势，将成为承接珠三角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。

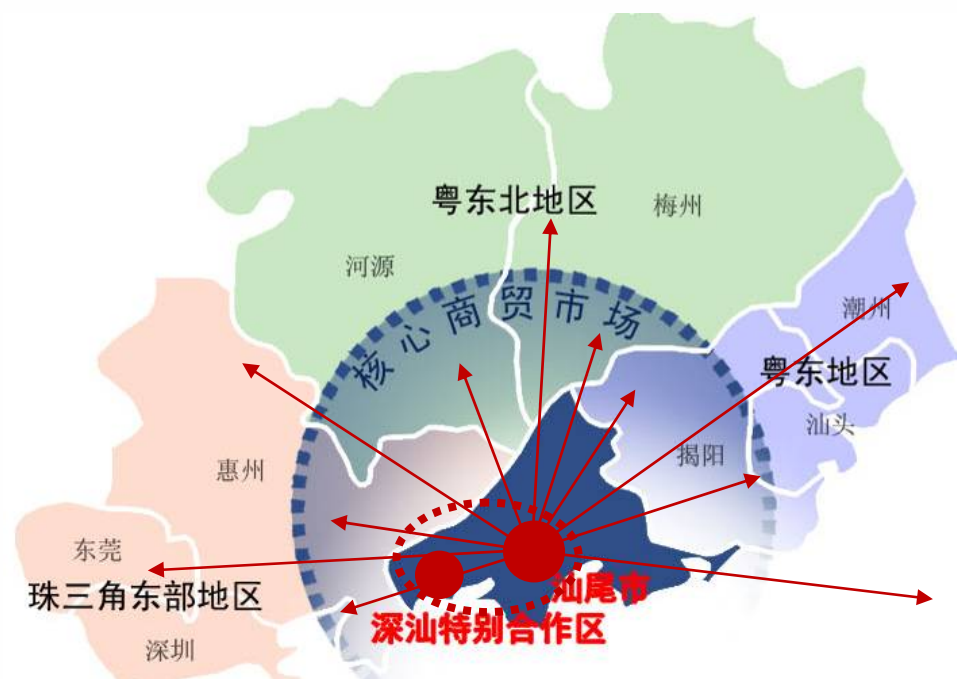


4.1.2 依托珠江东岸，服务粤东区域，发展珠东外缘中转商贸

依托地处珠江三角洲东部外围地区的区位优势，以深汕合作和珠三角经济产业的对外辐射为重要契机，汕尾可以深入联动深圳，以地域优势弥补珠三角发展空间有限的局限，以珠东门户为基点，大力发展服务珠东外缘的商贸功能。



汕尾所在的珠三角、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。



- 发展以满足汕尾及其周边地区生产资料需求为主的商贸功能
- 发展以满足汕尾市域生活资料需求为主的商贸功能
- 发展以汕尾特色产品为主导的、服务珠三角、粤东北、粤东地区的商贸功能

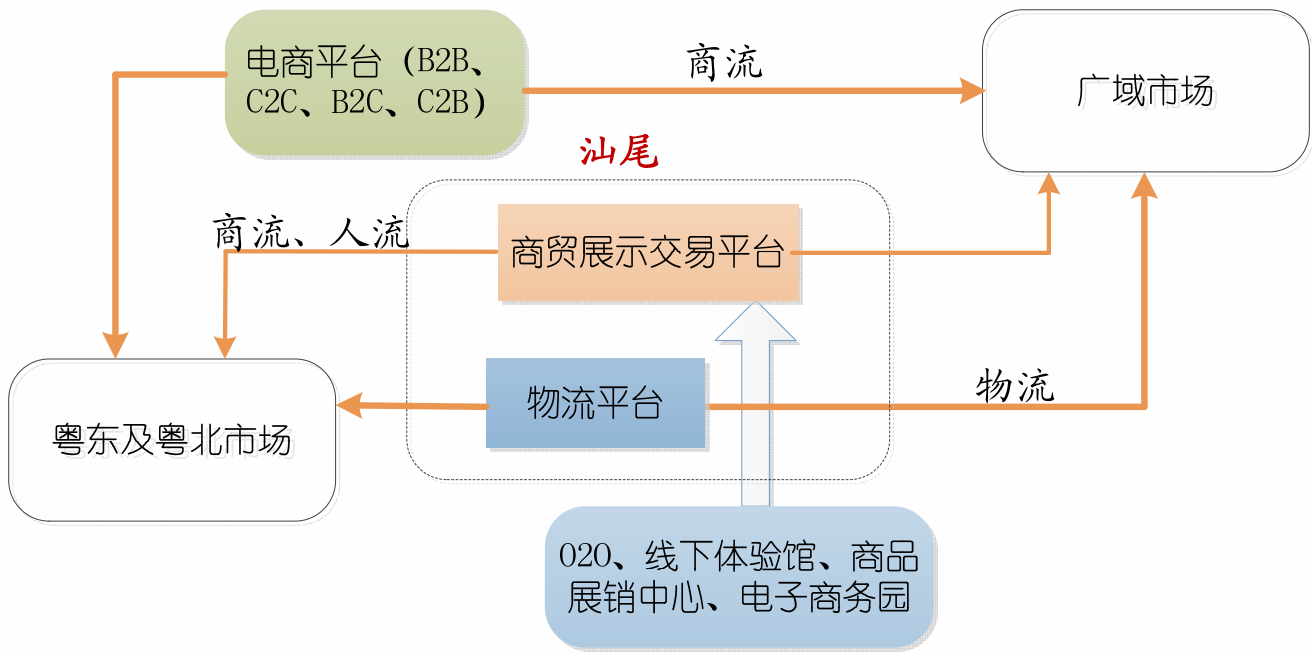
以服务汕尾及周边地区为主；
同时面向更广阔的地区服务

培育珠三角东部
外缘商贸核心

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起步发展阶段，对传统商品交易的分流趋势越来越明显，对汕尾目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《汕尾市城市总体规划（2011-2020）》，至 2020 年，汕尾市城镇化率将达到 70%，人均 GDP6 万元。根据商业发展规律，汕尾市商业将进入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。



鲒门：特色美食商贸休闲
依托高铁站，建设滨海旅游特色
美食商贸休闲区，进一步提升
鲒门作为链接珠三角和粤东
重要驿站地位。



马宫：海鲜美食节，休闲度假
依托国家级中心渔港以及优质海滨资源，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。



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。



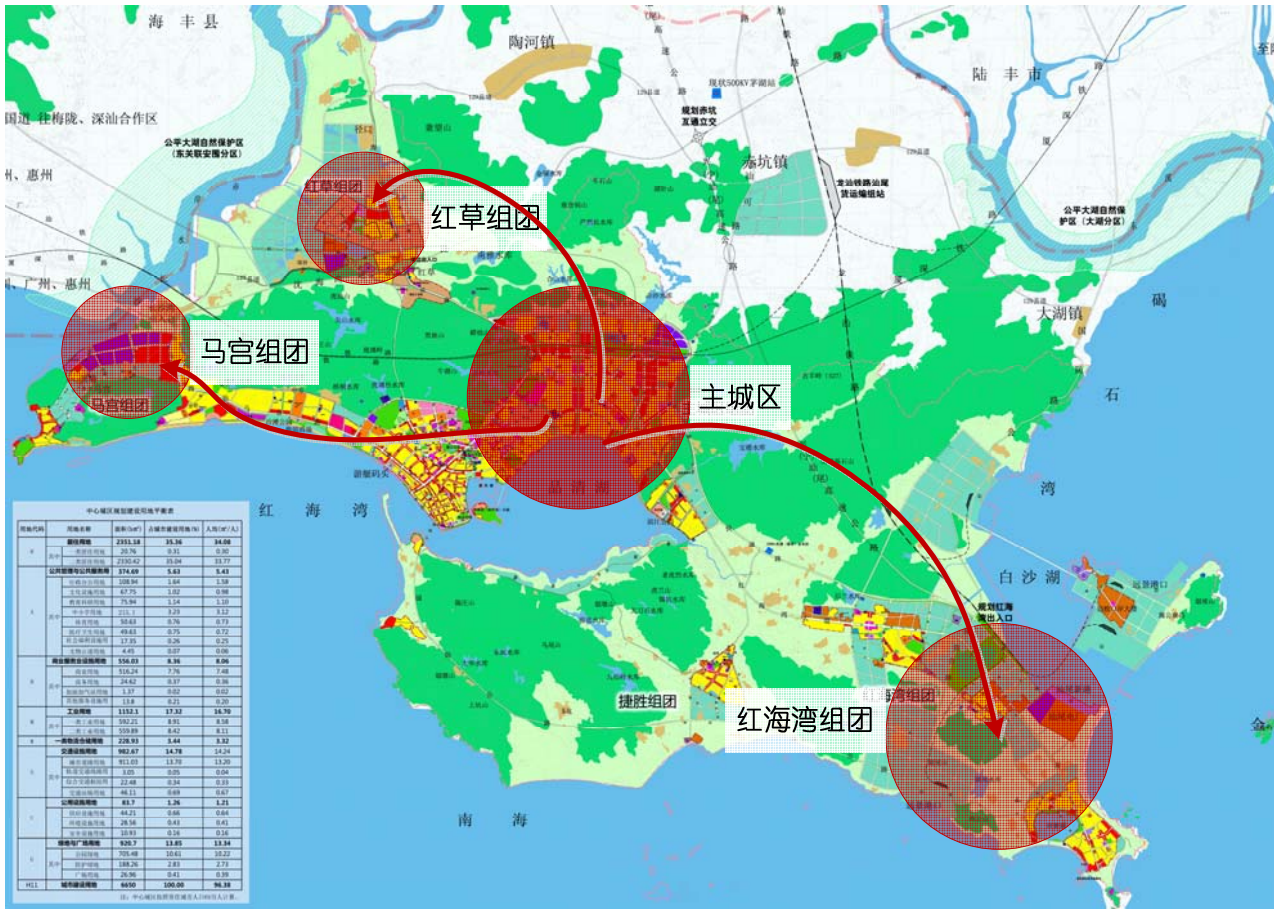
历史
骑楼



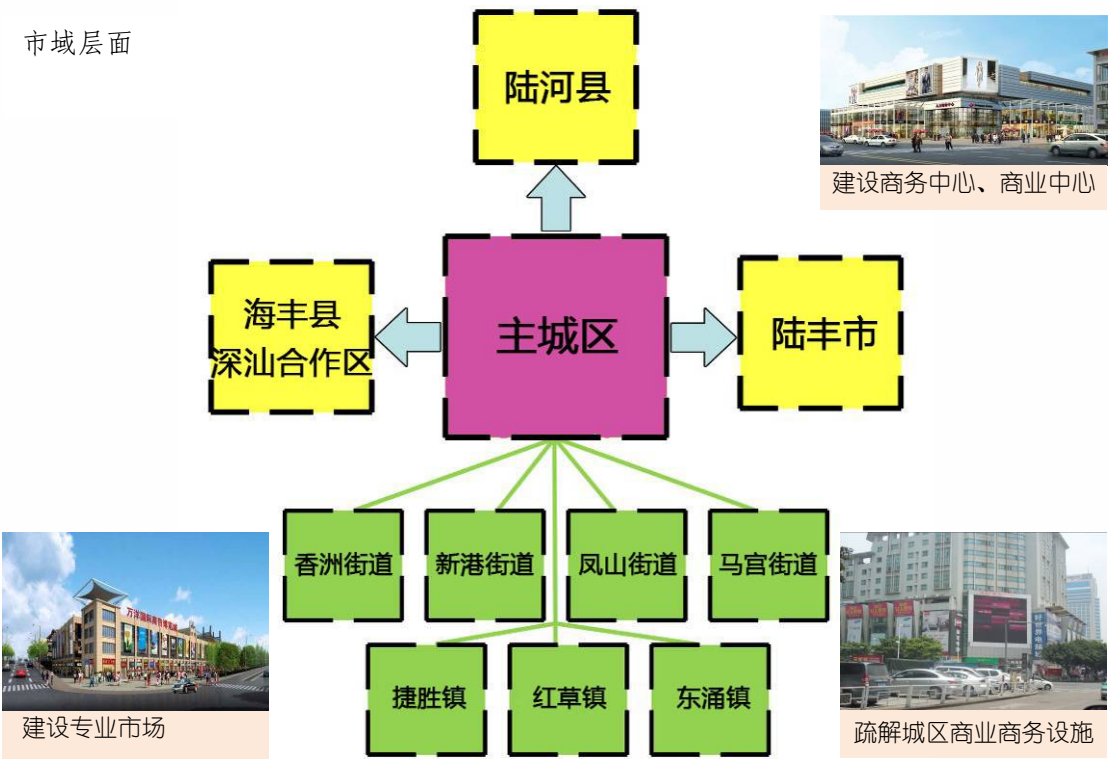
4.1.5 协同城市布局，渐进疏旧扩新，架构商贸网点布局体系

《汕尾市城市总体规划（2011-2020）》提出“东进北拓，强化中部”的空间拓展要求。本次规划作为城市总体规划指导下的专业规划，应顺应城市总体规划的空间发展要求，向新区扩容，布局新型现代化商业业态。

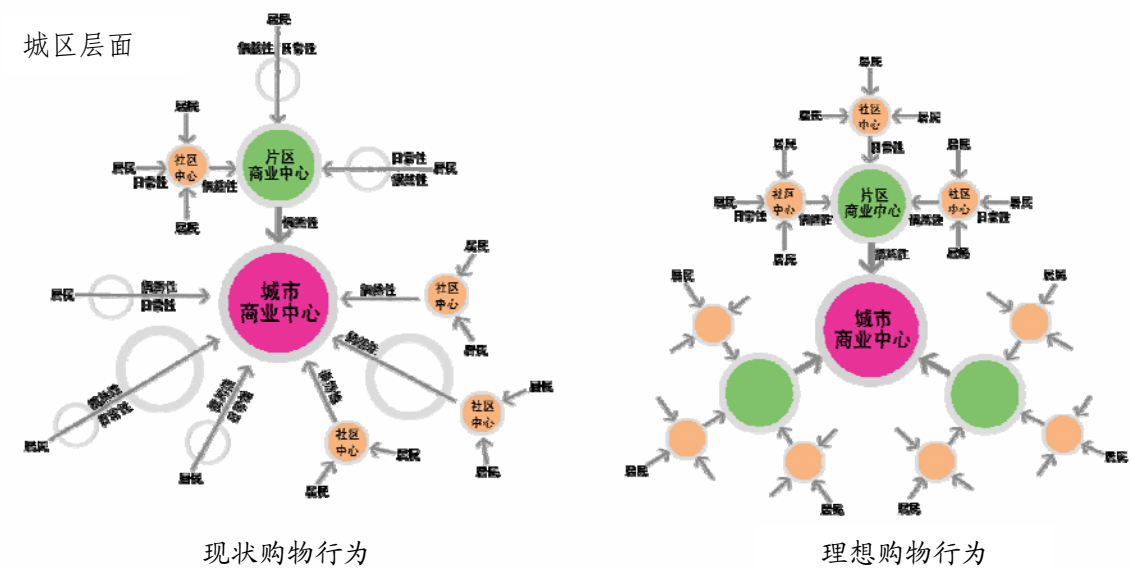
规划应协同城市布局，分类分级配置商业网点体系，其中：市域层面主要以主城区商贸向周边管辖县市联通协同，疏解老城旧区商贸空间混杂拥挤的局面，从而推动老城区扩容、升级提质；城区层面，对部分商贸网点进行整合，从而形成一个较大的商贸联合体系，以此寻求建设商贸设施空间。通过这两种方式的有效实施，进而推动汕尾架构商贸网点布局体系。



市域层面



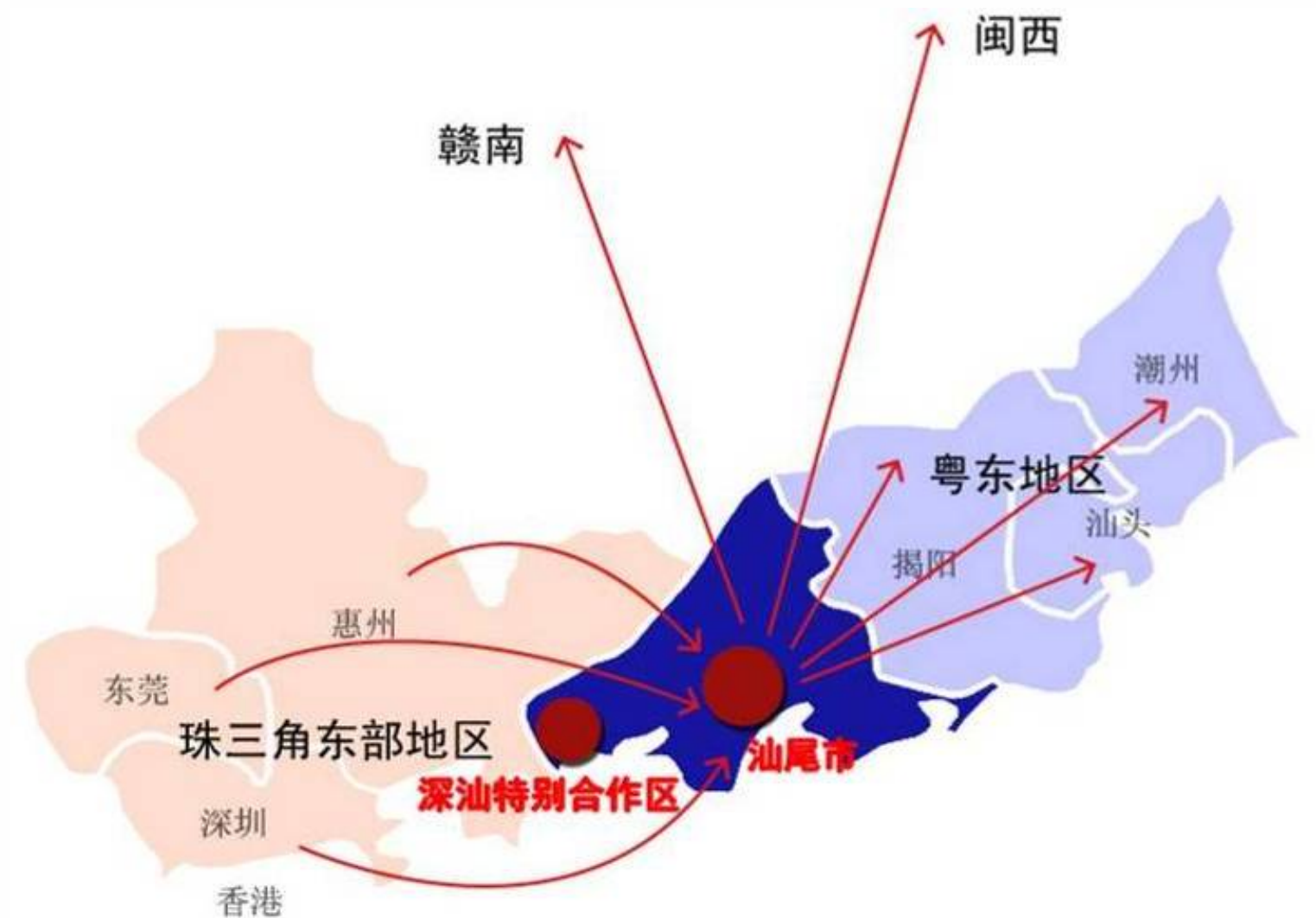
城区层面



4.2 发展目标

立足汕尾区位优势和城市特色，深入贯彻《汕尾市城市总体规划（2012-2020）》，打造“珠三角经济区和海峡西岸经济区之间的重要滨海节点城市，环珠三角东部地区性中心城市”的职能定位；同时呼应《汕尾市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》的要求，将汕尾市建设成为：

辐射赣、粤、闽交汇区域，重点服务汕尾以及周边区域的现代商贸中心城市，区域性物流中心，以滨海休闲度假为特色的商旅休闲名城。



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

2010-2016 年汕尾市社会消费品零售总额从 352.06 亿元增长至 533.11 亿元，年均增速约为 8.57%。其中 2015 年、2016 年保持约 10-11%的增速。考虑到近两年汕尾市社会消费品零售总额增长较快，因此预计 2017-2020 年、2021-2030 年汕尾市社会消费品零售额的年均增速分别为 10%、7%，则 2020 年、2030 年汕尾市社会消费品零售总额将分别达到 790 亿元、1550 亿元。

■ 基于系数法的社会消费品零售总额

2016 年，国内主要区域性或地方性中心城市社会消费品零售总额占 GDP 的比例多在 40%-60%区间内；中心副城或一般城市由于距离中心城市较近，高端消费容易外流，其社会消费品零售总额占比约为 30-50%。

2016 年国内主要城市 GDP 与社会消费品零售总额比例关系

分类	城市	GDP (亿元)	社会消费品零售总额 (亿元)	比例
区域性或地方性中心城市	北京	25669	11005	42.87%
	上海	28178	10946	38.85%
	广州	19547	8706	44.54%
	深圳	19492	5513	28.28%
	成都	13889	6403	46.10%
	武汉	13410	6196	46.20%
	南京	11715	5604	47.84%
	杭州	11313	5176	45.75%
	济南	6536	3764	57.59%
	福州	6197	3763	60.72%
中心副城或一般城市	天津	17885	5636	31.51%
	大连	6810	3410	50.07%
	厦门	3784	1283	33.91%
	宁波	8541	3667	42.93%
	无锡	9210	3119	33.87%

分类	城市	GDP (亿元)	社会消费品零售总额 (亿元)	比例
	佛山	8630	3017	34.96%
	东莞	7582	2688	35.45%
	中山	3450	1310	37.97%
	汕头	2081	1515	72.80%
	潮州	978	495	50.61%
	揭阳	2032	978	48.13%

2010-2016 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 65%左右。

汕尾市历年社会消费品零售总额占 GDP 比例（单位：%）

年份	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
比例	77.45	77.04	69.62	59.36	61.38	64.25	72.83

2010-2016 年，汕尾市 GDP 年均增速为 13.71%，至 2016 年 GDP 达到 828.49 亿元；《汕尾市城市总体规划（2012-2020）》预计 2017-2020 年汕尾市 GDP 年均增速为 15%，到 2020 年汕尾 GDP 达到 2200 亿元。由于中国经济发展进入新常态，GDP 发展速度有所放缓；同时《汕尾市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》（下文中简称《纲要》）提出，2016-2020 年，汕尾市 GDP 年均增速为 11%，至 2020 年 GDP 达到 1400 亿元。

本次规划中，2020 年，汕尾市 GDP 规模参考《纲要》中的 1400 亿元。同时，预测汕尾市 2021-2030 年 GDP 年均增速约 7%，则至 2030 年，汕尾市 GDP 规模为 2750 亿元。

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 60%，可得 2020 年、2030 年汕尾市社会消费品零售总额将分别达到 840 亿元、1650 亿元左右。

综合上述两种预测方法，预计汕尾市 2020 年、2030 年社会消费品零售总额规模将分别达到 820 亿元、1600 亿元。

零售商业营业面积预测

《汕尾市城市总体规划（2012-2020）》预测 2020 年，汕尾全市常住人口约 373 万人，《汕尾市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》预测 2020 年，汕尾市常住人口约 319 万。综合考虑后，2020 年汕尾市常住人口按照 320 万计算。

参考《汕尾市城市总体规划（2012-2020）》中人口预测方法，考虑到国家人口政策的变化，结合汕尾市产业转型等相关因素，预测 2030 年汕尾市常住人口约 380 万。

参考国内外城镇（地区）商业配置经验，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 2020 年、2030 年，汕尾全市需零售商业营业面积分别约 380 万平方米、570 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）	人均 GDP （万元）	零售额（亿 元）	人均零售额 （万元）	年度
一线城市	北京	2	10488	6.19	4589	2.71	2008 年
	上海	2.56	13698	7.31	4537.14	2.40	2008 年
	广州	3	12303	9.14	5243.02	3.90	2011 年
	深圳	1.57	8201	9.30	2598.68	2.92	2009 年
二线城市	武汉	1.06	6756	6.74	2959.04	2.95	2011 年
	济南	1.2	4406	6.43	2023.1	3.33	2011 年
	宁波	1.1	4215	7.38	1434.4	2.51	2009 年
	石家庄	2	4083	3.97	1663	1.62	2011 年
	昆明	1.6	2120	3.30	1060.19	1.67	2010 年
发达国家（地区）	美国	2.5 以上	14.62（万亿美元）	4.71（万美元）	-	-	2010 年
	日本	2.1 以上	5.39（万亿美元）	4.23（万美元）	-	-	2010 年
	英国	约 1.8	2.26（万亿美元）	3.63（万美元）	-	-	2010 年
	韩国	1.6-1.7	0.99（万亿美元）	2.02（万美元）	-	-	2010 年
	香港	1.5 以上	0.23（万亿美元）	3.18（万美元）	-	-	2010 年
汕尾			732	2.4	533.11	1.76	2016 年
		1.2	1400	4.4	820	2.6	2020 年
		1.5	2750	7.2	1600	4.2	2030 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

2011-2016 年，汕尾市批发销售额从 77.60 亿元增长至 110.88 亿元，年均增长率为 8.58%，略低于汕尾市同时期第三产业 6.7%的年均增速。

《汕尾市城市总体规划（2012-2020）》提出汕尾市将重点发展先进制造业、港口物流、滨海度假旅游等产业；《汕尾市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》提出“加快发展商贸物流业”。同时，汕尾市作为连接珠三角与粤东地区的重要节点，随着汕尾市交通条件的改善，汕尾市商贸物流的辐射范围将扩大到粤东地区和部分粤北地区。因此，汕尾市批发业发展速度将进一步提升。

因此，参照汕尾市第三产业增长预测，预计 2017-2020 年、2021-2030 年汕尾市批发交易额年均增速分别达到 7%、10%，则 2020 年、2030 年全市批发销售额将分别达到 140 亿元、377 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 1:5 左右，考虑到《汕尾市城市总体规划（2012-2020）》、《汕尾市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》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 2020 年、2030 年全市批零系数将达到 1:4 和 1:2.5。

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下降趋势，从 2011 年的 1.22:1 下降至 2016 年的 1.11:1。预计 2020 年和 2030 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 1:1 和 1:0.7。根据预测，2020 年、2030 年，汕尾市社会消费品零售总额分别为 820 亿元和 1600 亿元。则 2020 年、2030 年，汕尾市批发零售交易总额分别约为 820 亿元和 2300 亿元。

按照 1:4 和 1:2.5 的批零系数计算，2020 年、2030 年汕尾市批发交易额分别约 205 亿元和 920 亿元。

综合以上两种预测方法，可得 2020 年、2030 年汕尾市批发销售额分别约为 205 亿元、920 亿元。

2011-2016 年汕尾市批发零售业发展情况及批零系数

年份	2011	2012	2013	2014	2015	2016
批发额（亿元）	77.60	72.85	84.58	90.99	99.66	110.88
零售额（亿元）	427.52	480.33	549.85	401.06	439.39	480.32
批零比例	1:5.51	1:6.59	1:6.50	1:4.41	1:4.41	1:4.33

2011-2016 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	2011	2012	2013	2014	2015	2016
批发零售额（亿元）	505.12	553.18	634.43	492.05	539.06	591.2
社会消费品零售总额（亿元）	414.59	424.32	398.72	440.11	489.61	533.11
比例	1.22:1	1.30:1	1.59:1	1.12:1	1.10:1	1.11:1

批发市场用地规模预测

2016 年全国成交额在亿元以上批发市场的单位营业面积成交额约 3.40 万元/平方米，2002 年至 2010 年年均增速为 4.8%，而近几年受经济条件的影响，2010 年至 2016 年的单位营业面积成交额基本维持在 3.3-3.4 万元/平方米，发展较为缓慢，年均增速仅为 0.5%。预测未来批发市场的交易情况将会有所加快，预测 2017-2030 年年均增速约为 2-4%，则 2020 年、2030 年将增长至约 5-6 万元/平方米。

2016 年，汕尾市年交易额亿元以上的交易市场共 14 个，总营业面积为 16.78 万平方米，年成交额 32.64 亿元，单位营业面积成交额约为 1.95 万元/平方米，单位产出较低。

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 2020 年和 2030 年，汕尾市批发市场的单位营业面积成交额分别以 3 万元/平方米、5 万元/平方米测算，全市批发市场成交总额以 205、920 亿元为参考值，则**批发市场营业总面积**预计约 68 万平方米和 184 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市区，则 2020 年、2030 年汕尾市中心城区批发市场占地面积应分别控制在 34-45 公顷、92-123 公顷。

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《汕尾市物流体系及重点物流园区发展规划纲要》，2020 年和 2030 年，汕尾市物流增加值将分别达到 35 亿元和 100 亿元。

货运量规模预测

参考《汕尾市物流体系及重点物流园区发展规划纲要》，2020 年和 2030 年，汕尾市陆路货运量规模将达到 5000 万吨和 1.75 亿吨。

物流用地规模预测

参考《汕尾市物流体系及重点物流园区发展规划纲要》，2020 年和 2030 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 2 平方公里和 12 平方公里内。

4.4 市域商业网点布局体系

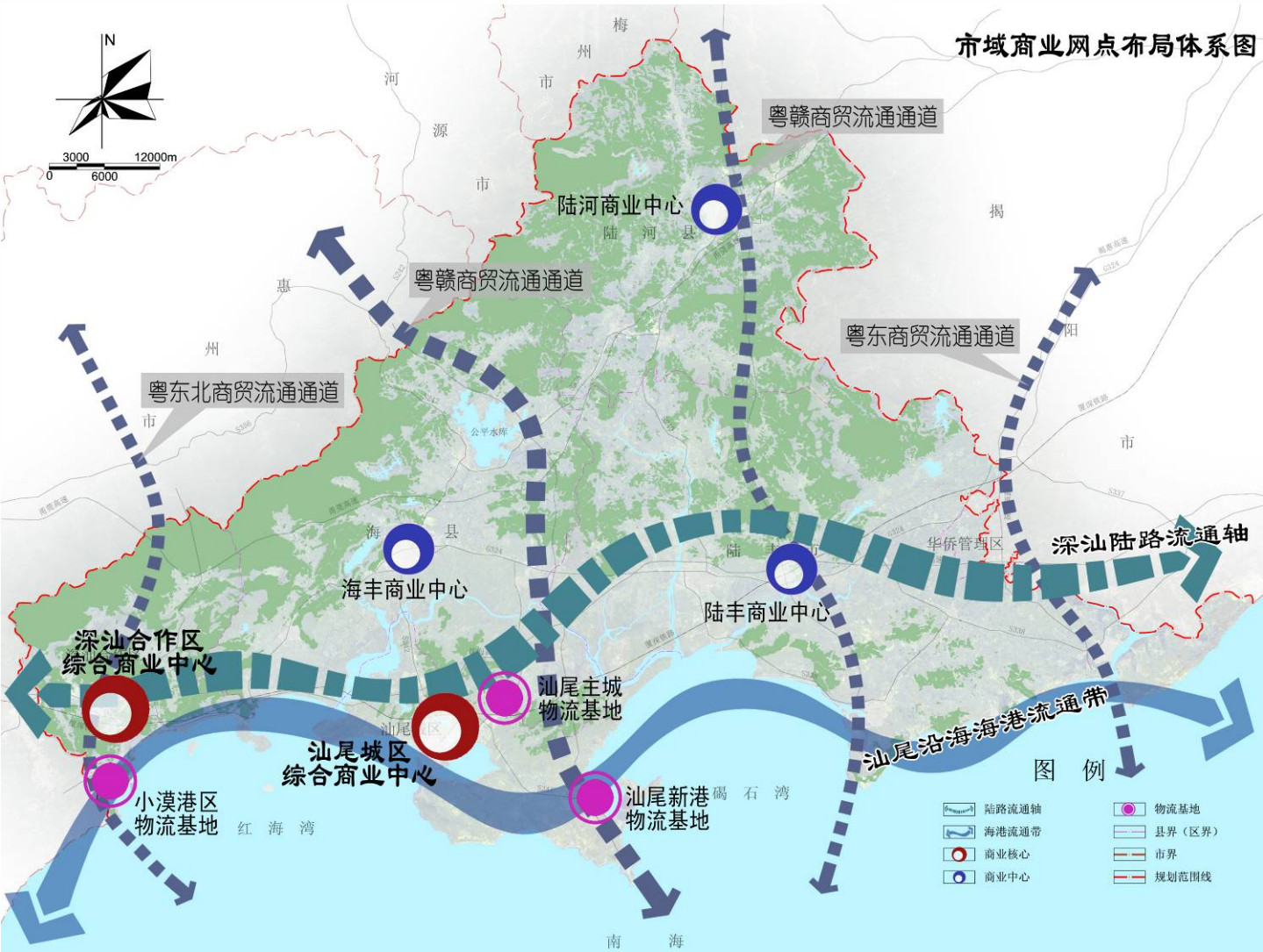
4.4.1 市域商业网点布局格局

规划形成“两核三心、三基地、两轴带、四通道”的商业网点布局体系。其中：

建构以“两核三心”为主体的零售商业中心网络布局体系，其中：以汕尾中心城区新城建设和深汕合作区开发建设为契机，引入现代大中型商业业态，建设两大综合商业中心；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。

培育汕尾新港、小漠港区和汕尾主城三大物流基地，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，培育汕尾新港和小漠港区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，培育汕尾主城物流基地为粤东地区的区域性陆港联运综合物流基地。

建构“两轴带、四通道”的商贸流通轴带网络，其中：打造红海湾海港流通和深汕陆路流通两条物流轴带，集中布局一批物流基地和物流中心，全面提升汕尾的海港集散功能，扩展区域流通服务和产业流通服务职能；建设四条纵向物流通道，连接汕尾新港、小漠港区、碣石港区、三甲港区及其内陆腹地，形成以陆港联运为主要功能的物流通道。



4.4.2 分区商业网点规划指引

深汕合作区商业网点规划指引

《汕尾市城市总体规划（2011—2020）》对深汕特别合作区的发展定位是：支撑汕尾经济、带动粤东发展的重要产业基地及现代化综合性新城，广东省统筹区域发展示范区和广东省区域合作机制创新试验区。结合城市规划要求，未来深汕合作区将按照产城一体的发展思路，积极培育新区商业中心，积极培育现代商务集聚空间，深入挖掘滨海港口物流优势和滨海游憩商业资源，着力打造成为服务齐全、业态先进、特色鲜明的商业网点体系，建设对接深圳港口资源的海港物流基地。

规划在深汕合作区构筑“一心一湾多点、两通道一基地多园区”的商业网点布局体系，其中：

- 一心：规划在合作区中心区建设新区商业中心，积极引入购物中心、百货店、连锁超市等现代化商业业态和商务、金融、宾馆等设施，打造新区综合服务中心。
- 一湾：打造红海湾休闲游憩湾区，规划充分利用红海湾沙滩、岸礁、岛屿等景观资源，重点建设滨海酒店带、小漠度假休闲岛，重点发展健康养生、滨海休闲、水上游艇、影视文化、星级酒店等功能，结合滨海休闲旅游项目的建设，建设特色餐饮、特色商品城等一系列具有特色的商业业态，同时完善旅游配套服务设施。
- 多点：结合新区组团式空间功能安排，在新区各组团内建设商业中心节点，打造功能完善、配套齐全的职住平衡的新区功能组团。
- 两通道一基地多园区：依托纵一线高速公路和深汕高速公路为主要物流通道，打造小漠港区物流基地，结合产业组团布局配置完善多园区配送物流园区，构建完善的物流层级体系，推动合作区的快速发展。

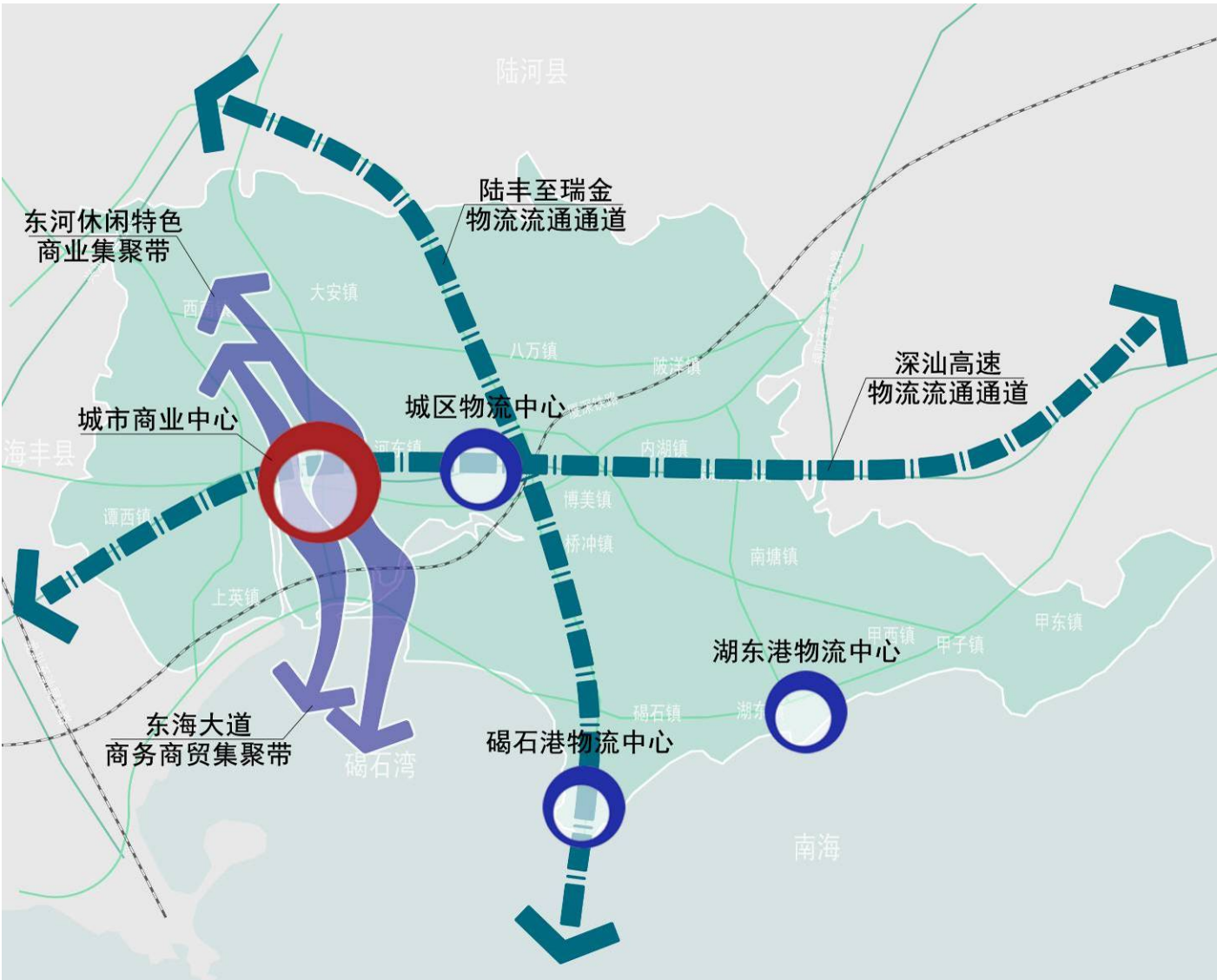


陆丰市商业网点规划指引

《汕尾市城市总体规划（2011—2020）》对陆丰市的规划定位是：汕尾市域面向海西经济区的门户城市，陆丰市政治、经济、文化中心，以发展工业、商贸和旅游服务为主要职能的现代化滨海城市。结合陆丰市的城市规划要求，未来陆丰市在着力优化提升现状城市商业中心的基础上，结合城市新行政中心建设，积极培育现代商务集聚空间，深入挖掘滨海港口物流优势，着力将陆丰市打造成为县域综合性商业中心和汕尾市重要的海港物流基地。

规划在陆丰构建“一心两带、两通道三中心”的商业网点布局体系。其中：

- 一心，在人民路与东河交界处打造城市商业中心，规划以人民路现状商业中心为核心，改造美化沿街界面和营商环境，结合东河一河两岸商业空间营造，拓展东岸商业空间，引导大型超级市场、品牌专业店和中小型品牌专卖店等零售商业网点集聚布局，增配金融、星级宾馆、品牌餐饮和休闲娱乐设施，丰富商业中心业态，推动向现代化的综合性商业中心升级。
- 两带包括东河休闲特色商业集聚带和东海大道商务商贸集聚带，其中：
 - 东河休闲特色商业集聚带，主要依托东河一河两岸特色风貌空间营造，加强特色商业空间开发，聚集布局特色餐饮、小型娱乐、文化休闲设施网点。
 - 东海大道商务商贸集聚带，主要结合行政中心和城市滨海新区建设，沿东海大道集聚布局宾馆、商务设施，同时优化提升东海大道北段建材家居交易市场，整合城区零散的家居建材商店，以现代化专业市场建设为主要形式，构建具有区域影响力的家居建材商贸中心。
- 两通道三中心，则是将深汕高速公路、规划纵向高速公路作为陆丰市的主要物流流通通道，并在上述通道上规划建设 3 个大中型物流中心，包括碣石港物流中心、湖东港物流中心以及市区物流中心，结合其他物流配送节点建设，共同构建陆丰市的物流体系。

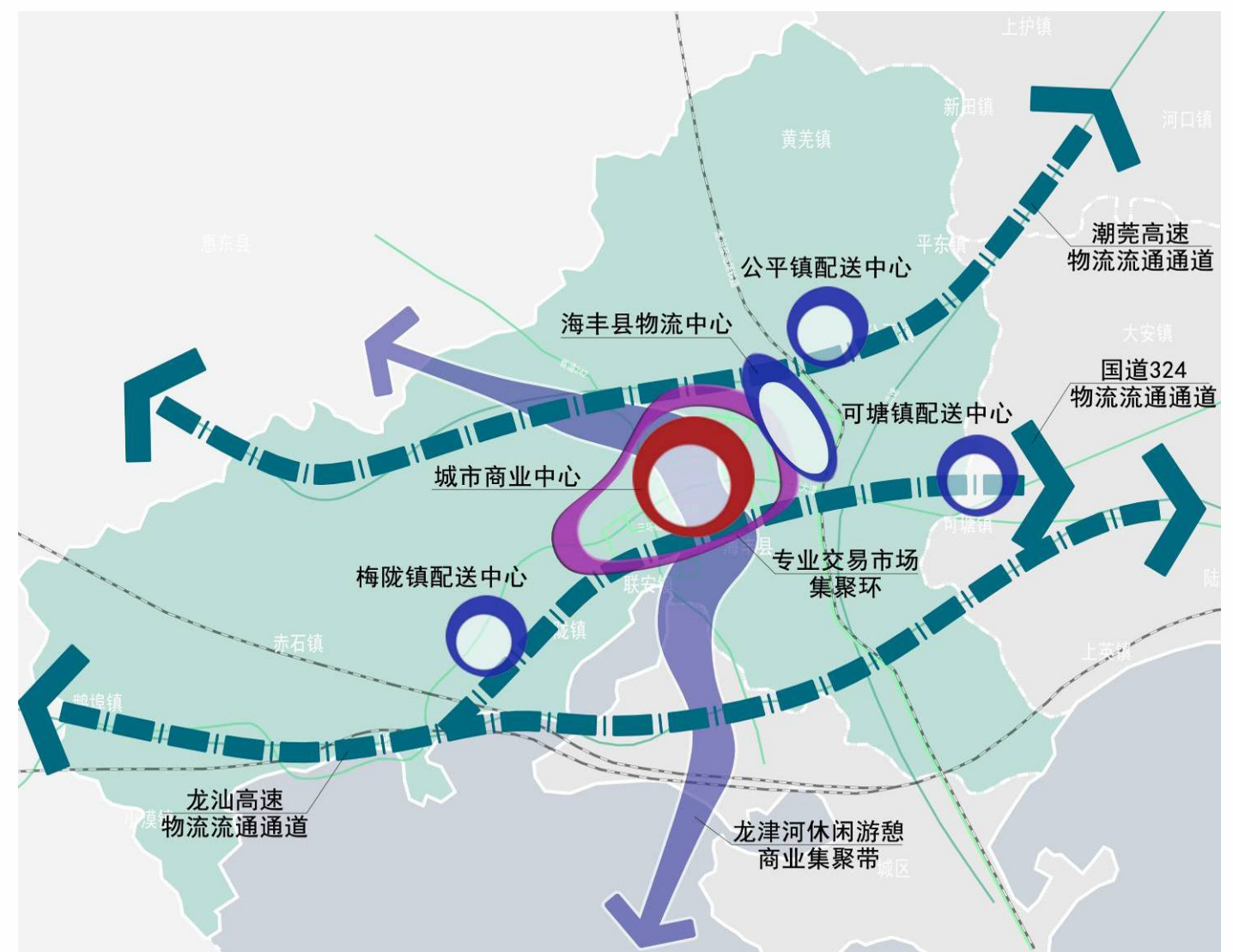


海丰县商业网点规划指引

《汕尾市城市总体规划（2011—2020）》对海丰县的规划定位是：新型工业为主导、服务业发达、历史文化与休闲旅游特色浓厚的生态园林城市。结合海丰县的城市规划要求，未来海丰县应着力优化提升城市商业中心建设，引导商业批发市场向城市外环迁转，并结合产业园区布局格局建设物流中心，着力将海丰县打造成为县域综合性商业中心和以服饰、珠宝首饰等为主的区域性商贸交易中心。

规划在海丰构建“一心一环一带、三通道四节点”的商业网点布局体系。其中：

- 一心：在红城大道与龙津河交界处打造城市商业中心，规划以现状地王广场岁宝百货、蓝天广场等重要零售商业网点为核心，改造美化沿街界面和营商环境，引导大型超级市场、品牌专业店和中小型品牌专卖店等零售商业网点集聚布局，增配金融、星级宾馆、品牌餐饮和休闲娱乐设施，丰富商业中心业态，推动向现代化的综合性商业中心升级。
- 一环：引导城市大中型批发交易市场向城市外环沿线集聚布局，打造以家具建材、日用小商品、汽车维修销售、珠宝服装批发等为主要经营内容的专业交易市场集聚环，扩展专业交易商品类别和规模，提升县域商业综合辐射能力。
- 一带：依托龙津河，推动一河两岸特色风貌空间营造，加强特色商业空间开发，聚集布局特色餐饮、小型娱乐、文化休闲设施网点，打造龙津河休闲游憩商业集聚带。
- 三通道：将潮莞高速、龙汕高速、国道 324 作为海丰县的主要物流流通通道。
- 四节点：结合产业园区建设规划布局 1 个物流中心（海丰县物流中心，一个中心两个园区）和 3 个物流配送中心（梅陇镇配送中心、可塘镇配送中心、公平镇配送中心），共同构建海丰县的物流体系。

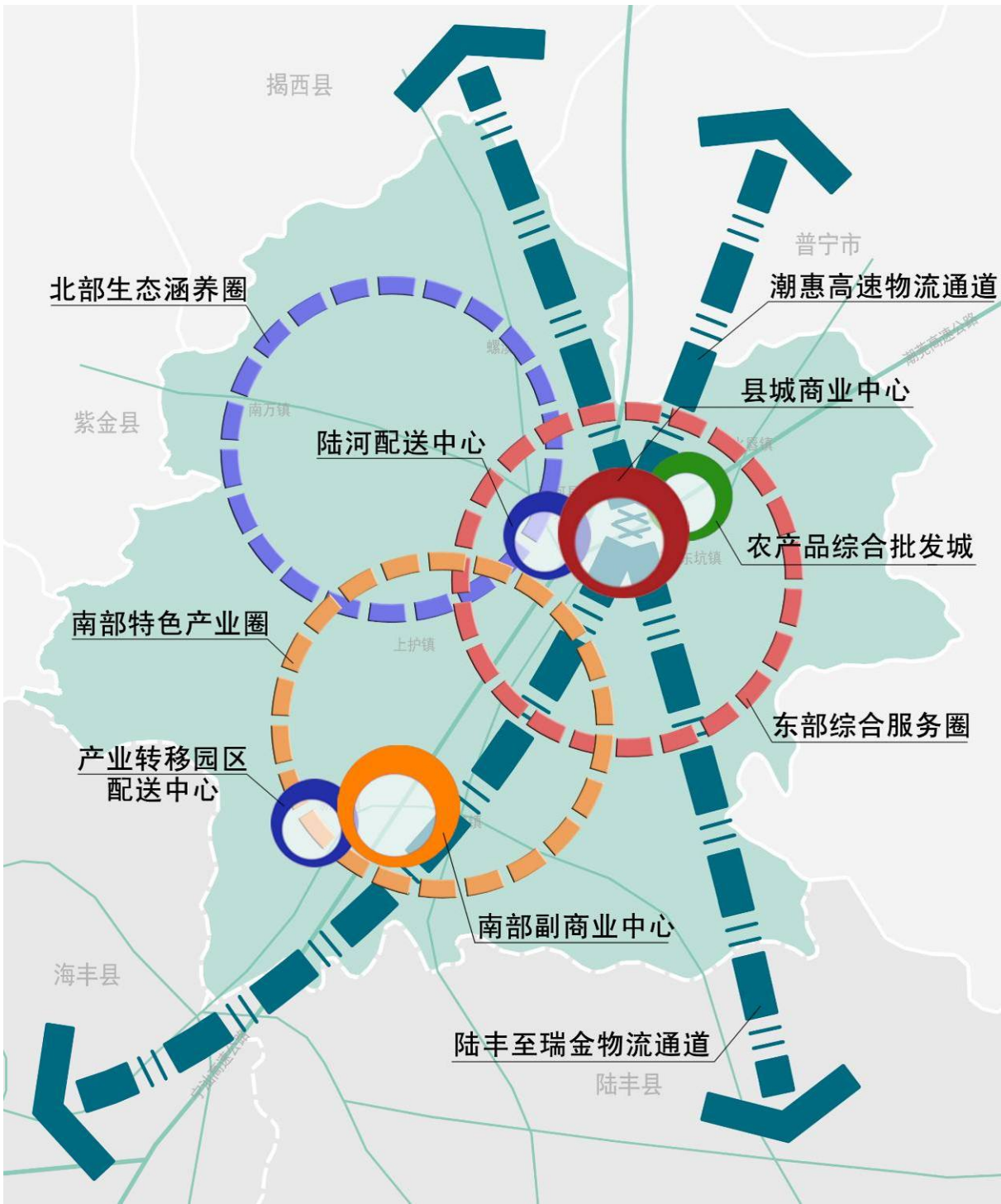


陆河县商业网点规划指引

《汕尾市城市总体规划（2011—2020）》对陆河县的发展定位是：汕尾市北部区域的居住、商业、旅游服务中心，是以发展生态农业、生态型资源加工工业、休闲旅游业为主的，人居环境优良的生态环境。结合陆河县的城市规划要求，以南部新城建设为契机，按照 3 大片区组织县域商业网点布局，着力将陆河县打造成为县域综合性商业中心和地方性特色农产的商贸交易中心。

规划在陆河构建“两心三片，两通道三节点”的商业网点布局体系。其中：

- 两心：以南部新城建设为契机，在县域内打造一主一副两个综合性商业中心，其中：优化提升县城商业主中心，引导建设一批专业性商业街，丰富商业中心业态，推动向现代化的综合性商业中心升级；按照产城融合的建设思路，在南部新城规划建设现代化的综合性商业副中心。
- 三片：按照县域“一轴三圈”发展规划，在县域内分三个圈层差异性配置商业网点，其中：
 - 东部综合服务圈配置综合性商业服务网点，全面提升县域综合商业服务能力，并依托东坑镇青梅种植与加工资源，重点发展以青梅为代表的专业交易市场；
 - 北部生态涵养圈主要结合生态游憩产业开发，尤其是重点结合南万镇生态旅游的建设，开发特色商业空间，配置餐饮宾馆、休闲游憩等旅游配套服务网点；
 - 南部特色产业圈则主要结合南部新城规划建设安排，打造南部新城商业中心，配置生产性商业服务网点。
- 两通道：将潮惠高速、规划陆丰至江西瑞金高速公路等主要交通干道作为陆河县域的主要物流流通通道，共同构建陆河县的物流体系。
- 三节点：规划安排 2 个物流配送中心和 1 个农产品综合批发城。



4.5 中心城区商业网点布局体系

规划在中心城区内构建“三心四点、两带一环、双基地”的中心城区商业网点布局体系。其中：

打造三个城市商业中心，包括：优化提升老城区商业中心，积极建设培育城东新区现代化综合商业中心，依托高铁建设站前综合商贸商务中心。

培育四个片区商业节点，按照汕尾城市总体规划的空间布局要求，在红海湾组团、红草组团、马宫组团、捷胜组团培育发展 4 个组团商业中心，承担组团内的商业服务职能。

强化两条商贸产业轴带，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，打造滨海休闲游憩商业带；建设连接汕尾新港和汕尾铁路站场的物流通道，强化港铁联运，拓展汕尾新港物流服务腹地。

塑造休闲商业产业环，围绕品清湖，打造环品清湖特色休闲商业产业环。

建设两大物流基地，包括：充分发挥海港大进大出的物流集散功能，培育汕尾新港海港物流基地；结合铁路和陆路交通优势，培育汕尾主城物流基地为粤东地区的区域性陆港联运综合物流基地。



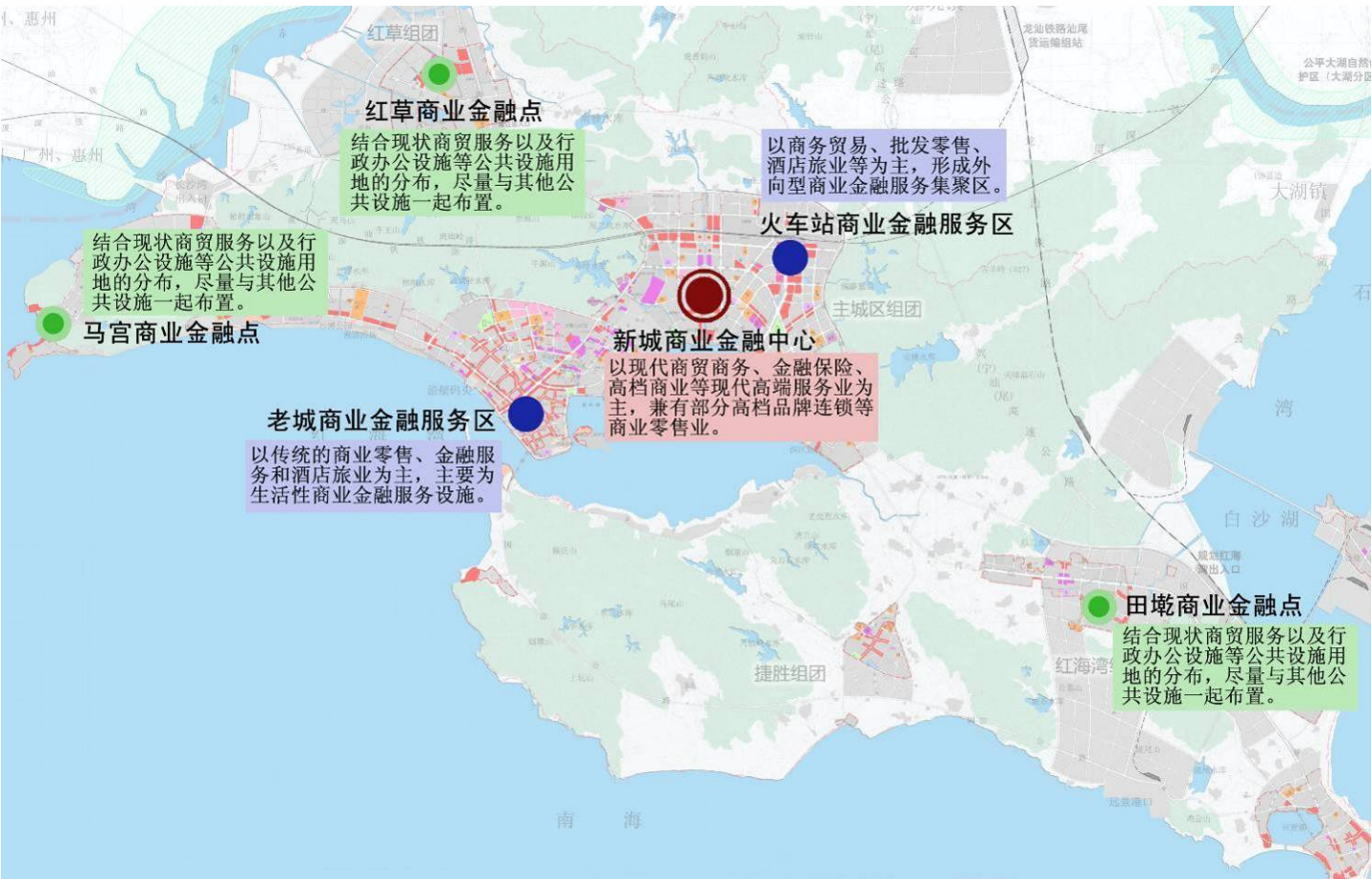
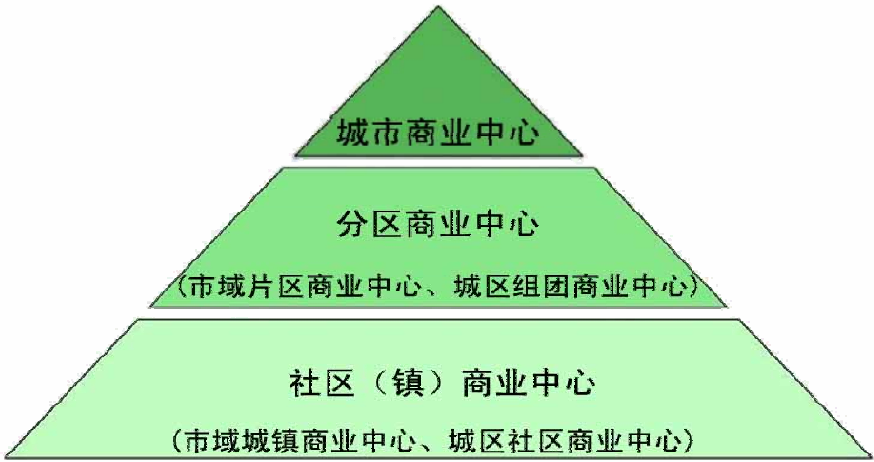
第五章 城市商业网点规划

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

根据《汕尾市城市总体规划（2011—2020）》，中心城区规划建立“市级中心-片区（组团中心）-居住区中心-小区中心”四级商业金融服务中心体系，并以老城区和城东新区综合公共服务中心为依托，建设城市级的三个商业服务中心，形成“一心两服务区多点”的商业服务格局。其中：“一心”指新城商业金融中心，“两服务区”包括老城商业金融服务区和火车站商业金融服务区，“多点”指田墘、马宫、红草三个组团（片区）商业金融点。

本次规划以《汕尾市城市总体规划（2011—2020）》为基础，在中心城区提出构建“城市商业中心-组团商业中心-社区商业中心”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。



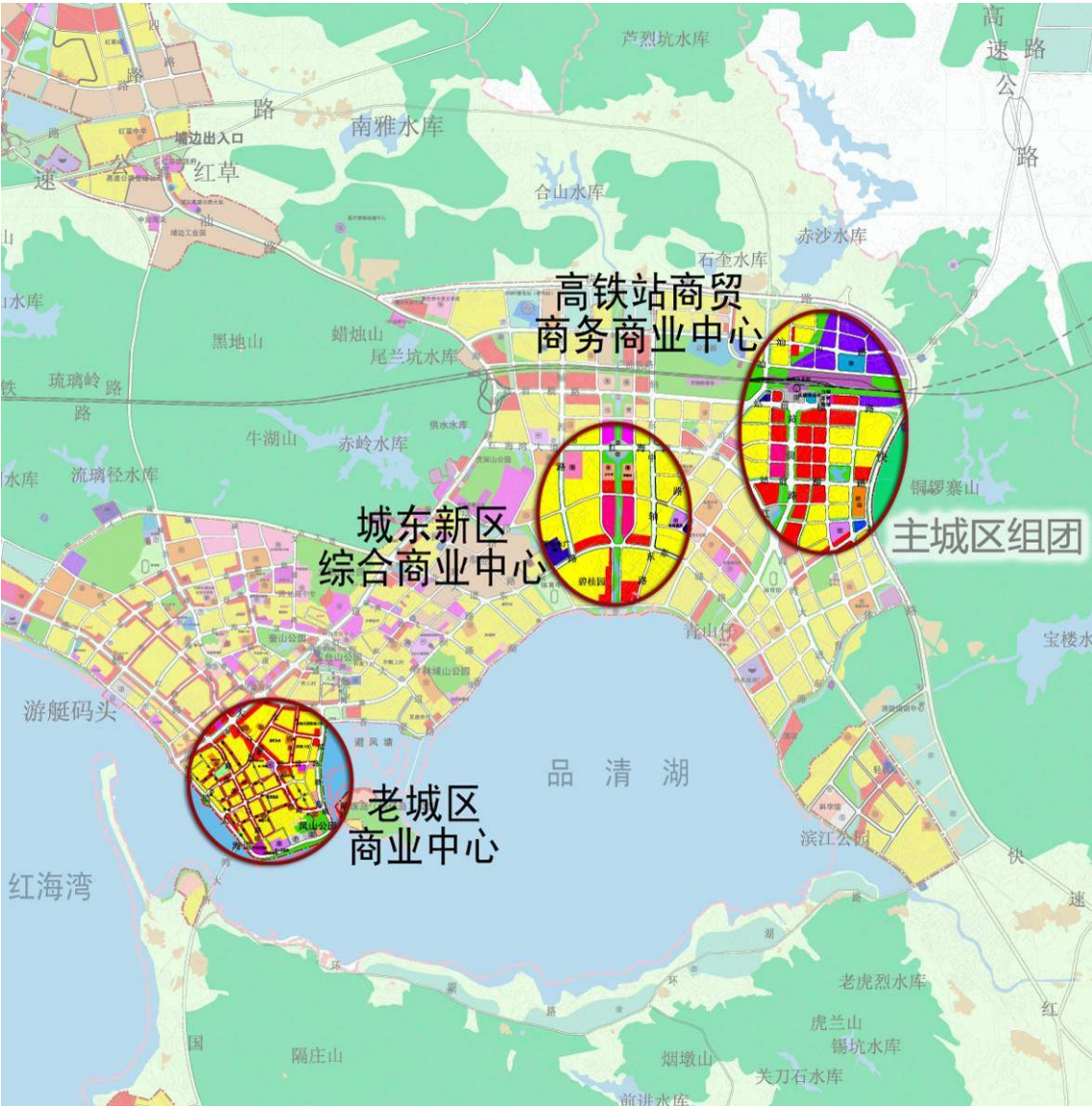
《汕尾市城市总体规划（2011—2020）》中心城区商业体系规划布局

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	约 100 万人以上	为市域和区域提供低频率、高层级零售商业服务。
组团商业中心	3.0 公里左右，可 10 分钟公交抵达	15 万人左右	- 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片区商业中心服务职能，可不设置片区商业中心。
社区商业中心	0.8-1.2 公里半径范围，可步行 10-15 分钟抵达	3-5 万人左右	- 贴合人口规模均衡布局，片区商业中心周边 1 公里范围内可不设社区商业中心； - 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《汕尾市城市总体规划（2011-2020）》，规划将汕尾城区打造成为汕尾市市级商业中心，其中包括城东新区综合商业中心、老城区商业中心、高铁站商贸商务中心三个商业中心，为汕尾市居民及区域人流提供综合性商贸服务。



市级商业中心规划指引

名称	商业中心规模		规划指引
	服务人口规模	零售商业营业规模	
汕尾城区商业中心	立足汕尾城区约 100 万人，辐射市域乃至周边 300 多万人	约 150 万平方米	● 特色定位：汕尾市商业集聚度最高、功能最完善、辐射力最强的商业核心区，为汕尾市居民及区域人流提供综合性的商业服务。 ● 布局位置：汕尾市级城市商业中心由汕尾老城区商业中心、高铁站商贸商务中心和城东新区商业中心三部分组成。其中：汕尾老城区商业中心位于汕尾大道以东、香洲路以南区域；高铁站商贸商务中心位于汕尾高铁站站前路两侧沿线区域；城东新区商业中心位于城东新区城市中轴线沿线区域。 ● 业态业种：优化汕尾老城区的传统零售商业经营空间，推进及完善各类特色专业街的建设经营，改善商业街区的经营环境，提升汕尾老城区的购物消费层次；推进传统农贸市场的转型升级；将中心城区各类型的专业批发交易市场统一往汕尾高铁站区域进行整合，构筑现代商贸市场群；大力发展电商产业，拓展汕尾商贸平台的区域影响力；依托中心城区的经济、区位、人才等优势，在城东新区引入大型百货店、购物中心等现代商业网点，增加体验型购物的设置，与老城区商业功能形成互补，构建城东新区高端商业服务职能，同时加快发展金融、信息服务、总部办公、会议等类型职能，另外在高铁站区域发展现代物流、信息服务、酒店住宿等类型商业，共同构建城东新区现代化商务服务功能；融合城区山水人文要素，提高娱乐、餐饮、休闲等网点的配套规模，鼓励发展星级酒店、大中型品牌餐饮等业态，营造特色浓郁的多元体验空间。

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	
老城区综合商业中心	- 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,同时承担老城区的商业中心服务职能。	约 23 万人	约 34.5 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。
城东新区综合商业中心	- 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。 - 城东新区商业中心的主核之一,服务市域及周边县市,同时承担城东等组团商业中心的的服务职能。	约 14 万人	约 21 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,全面扩展提升城东新区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,提升城东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。	约 10 万人	约 15 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。

结合老城区、城东新区及汕尾高铁站的发展和建设,顺应城东新区的发展战略,同时依托城东新区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 3 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:

老城区综合商业中心: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。

城东新区综合商业中心:位于城东新区城市中轴线位置。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。

5.1.3 组团商业中心规划布局

根据《汕尾市城市总体规划（2011—2020）》，至 2020 年汕尾中心城区的人口规模为 69 万人，参考城市总体规划的人口预测，结合中心城区的用地发展趋势，预测至 2030 年，汕尾中心城区的人口规模约为 100 万人。

按照城区组团商业中心每 15 万人左右设置 1 处的标准，汕尾中心城区应设置组团级商业中心 7 处。

参考《汕尾市城市总体规划（2011—2020）》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 4 个组团级商业服务中心，分别为红海湾组团商业中心、红草组团商业中心、马宫组团商业中心和捷胜组团商业中心。



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	
红海湾组团商业中心	● 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 24 万人	约 36 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。
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 16 万人	约 24 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。
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 7 万人	约 10.5 万平方米	● 商业中心布局于马宫镇政府西侧，采用“大中型超市+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。
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 5 万人	约 7.5 万平方米	● 商业中心布局于捷胜中学南侧，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。

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（2.0-4.5万人）、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 42 个社区，覆盖人口约 100 万人。



中心城区社区划分和编码

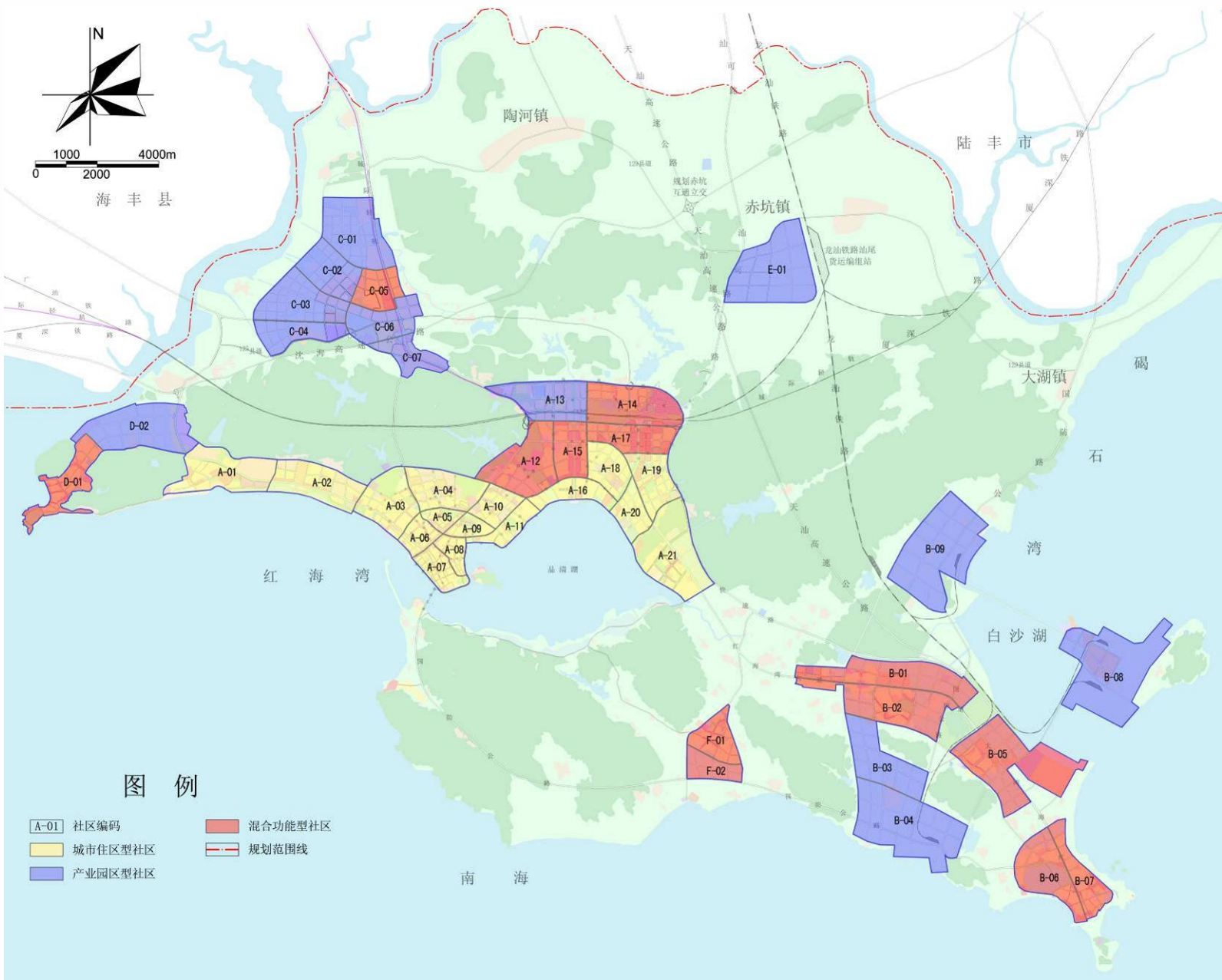
组团名称	社区编码	社区名称	社区人口（万人）
主城区组团	A-01	金町社区	3.3
	A-02	西洋社区	2.3
	A-03	祥兴社区	2.8
	A-04	大鹏山社区	3.5
	A-05	奎山西社区	1.5
	A-06	永昌社区	1.5
	A-07	联兴社区	2.3
	A-08	凤山社区	1.5
	A-09	玉台山社区	1.5
	A-10	和顺社区	1.5
	A-11	林埔山社区	1.8
	A-12	虎洞山社区	2.1
	A-13	湖田社区	1.5
	A-14	石奎社区	2.2
	A-15	新湖社区	2.0
	A-16	金湖社区	2.5
	A-17	品清北社区	2.6
	A-18	东涌社区	2.5
	A-19	虎兰埔社区	2.2
	A-20	四清围社区	2.0
	A-21	石洲社区	3.3
红海湾组团	B-01	塔岭社区	3.5
	B-02	田墘社区	4.5
	B-03	湖东社区	3.0
	B-04	湖尾社区	2.0
	B-05	东洲社区	2.5
	B-06	水龟寮社区	3.0
	B-07	田寮社区	3.0
	B-08	新围社区	1.0
	B-09	埔上社区	1.5
红草组团	C-01	径口社区	2.5
	C-02	亚洲社区	2.2
	C-03	长洲社区	3.5
	C-04	南汾社区	1.5
	C-05	三和社区	3.0
	C-06	西河社区	2.0
	C-07	埔边社区	1.5
马宫组团	D-01	马宫社区	4.0
	D-02	新北社区	3.2
赤坑组团	E-01	赤坑社区	1.2
捷胜组团	F-01	捷胜社区	2.9
	F-02	石岗社区	2.1

(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

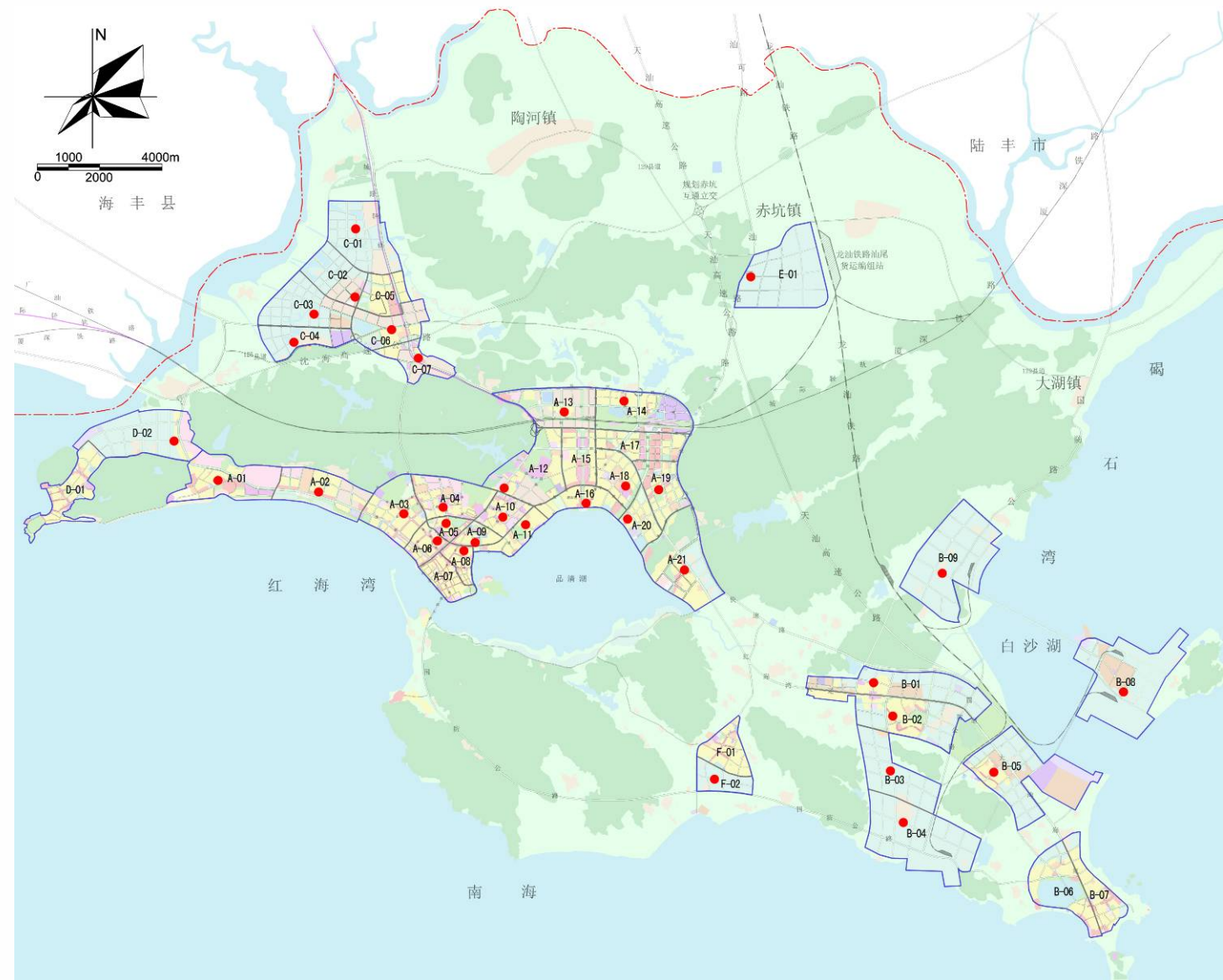
类型	特征	数量（个）
城市居住区型社区	城市居住人口密集在社区，以家庭性居住为主。社区具有消费需求层次多样、消费内容综合、消费能力较强、水平较高等特点。	16
产业园区型社区	工业产业集聚分布，以工业生产为主要功能的社区。园区内居住人口以产业工人为主，建有部分管理人员，园区具有低强度开发、带着人口少、消费需求层次集中等特点。	13
混合功能型社区	既包括城乡边缘地区的社区，也包括功能混杂的社区。目前的典型为城乡结合部社区、外围城镇中心区。社区的典型特征是功能混杂、人员流动性大、社区成员身份复杂、功能形态处于剧烈变动之中。	13



(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 34 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 60.3 公顷，营业面积约 62.5 万平方米。



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
主城区组团	A-01	金町社区	3.3	城市居住区型	3.1	3.0	新建	社区购物中心
	A-02	西洋社区	2.3	城市居住区型	2.2	2.1	新建	超市+社区商业街
	A-03	祥兴社区	2.8	城市居住区型	2.6	2.5	优化	超市+社区商业街
	A-04	大鹏山社区	3.5	城市居住区型	3.3	3.2	新建	超市+社区商业街
	A-05	奎山西社区	1.5	城市居住区型	1.4	1.4	优化	邻里商业中心
	A-06	永昌社区	1.5	城市居住区型	1.4	1.4	优化	超市+社区商业街
	A-07	联兴社区	2.3	城市居住区型	—	—	—	由城市商业中心提供服务
	A-08	凤山社区	1.5	城市居住区型	1.4	1.4	优化	社区商业街
	A-09	玉台山社区	1.5	城市居住区型	1.4	1.4	优化	超市+社区商业街
	A-10	和顺社区	1.5	城市居住区型	1.4	1.4	新建	社区商业街
	A-11	林埔山社区	1.8	城市居住区型	1.7	1.6	新建	超市+社区商业街
	A-12	虎洞山社区	2.1	混合功能型	1.6	1.7	新建	超市+社区商业街
	A-13	湖田社区	1.5	产业园区型	0.9	1.1	新建	社区商业街
	A-14	石奎社区	2.2	混合功能型	1.7	1.8	新建	超市+社区商业街
	A-15	新湖社区	2.0	混合功能型	—	—	—	由城市商业中心提供服务
	A-16	金湖社区	2.5	城市居住区型	2.4	2.3	新建	超市+社区商业街
	A-17	品清北社区	2.6	混合功能型	—	—	—	由城市商业中心提供服务
	A-18	东涌社区	2.5	城市居住区型	2.4	2.3	新建	超市+社区商业街
	A-19	虎兰埔社区	2.2	城市居住区型	2.1	2.0	新建	超市+社区商业街
	A-20	四清围社区	2.0	城市居住区型	1.9	1.8	新建	超市+社区商业街
	A-21	石洲社区	3.3	城市居住区型	3.1	3.0	新建	超市+社区商业街
红海湾组团	B-01	塔岭社区	3.5	混合功能型	2.6	2.8	新建	超市+社区商业街
	B-02	田墘社区	4.5	混合功能型	3.4	3.6	优化	超市+社区商业街
	B-03	湖东社区	3.0	产业园区型	1.8	2.1	新建	社区商业街
	B-04	湖尾社区	2.0	产业园区型	1.2	1.4	新建	社区商业街
	B-05	东洲社区	2.5	混合功能型	1.9	2.0	新建	超市+社区商业街
	B-06	水龟寮社区	3.0	混合功能型	—	—	—	由组团商业中心提供服务
	B-07	田寮社区	3.0	混合功能型	—	—	—	由组团商业中心提供服务
	B-08	新围社区	1.0	产业园区型	0.6	0.7	新建	邻里商业中心
	B-09	埔上社区	1.5	产业园区型	0.9	1.1	新建	邻里商业中心
红草组团	C-01	径口社区	2.5	产业园区型	1.5	1.8	新建	超市+社区商业街
	C-02	亚洲社区	2.2	产业园区型	1.3	1.5	新建	超市+社区商业街
	C-03	长洲社区	3.5	产业园区型	2.1	2.5	新建	超市+社区商业街
	C-04	南汾社区	1.5	产业园区型	0.9	1.1	新建	邻里商业中心
	C-05	三和社区	3.0	混合功能型	—	—	—	由组团商业中心提供服务
	C-06	西河社区	2.0	产业园区型	1.2	1.4	新建	邻里商业中心
	C-07	埔边社区	1.5	产业园区型	0.9	1.1	新建	超市+社区商业街
马宫组团	D-01	马宫社区	4.0	混合功能型	—	—	—	由组团商业中心提供服务
	D-02	新北社区	3.2	产业园区型	1.9	2.2	新建	超市+社区商业街
赤坑组团	E-01	赤坑社区	1.2	产业园区型	0.7	0.8	新建	社区商业街
捷胜组团	F-01	捷胜社区	2.9	混合功能型	—	—	—	由组团商业中心提供服务
	F-02	石岗社区	2.1	混合功能型	1.6	1.7	新建	超市+社区商业街

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

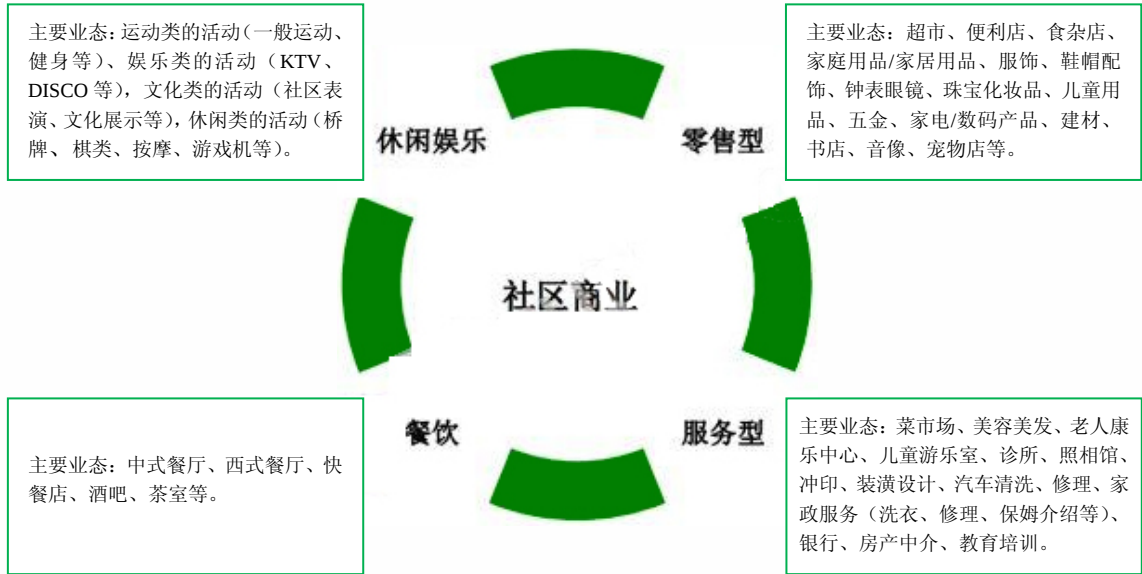
城市住区社区是最主要的社区类型。按社区消费者群体的文化水平和消费层次来划分，可以分为高档社区商业、中高档社区商业和中低档社区商业。这三类社区商业的本质区别在于不同类型的消费者决定了不同的消费习惯、消费结构、生活理念、生活方式、价值观等因素，因此社区商业也会有很大的不同，且最大的区别在于社区商业功能的不同。

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格，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、郊区都有可能存在此类社区。
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21万平方米,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性购物和消费需求。	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			
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		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。

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、片区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 (hm ²)	建筑规模 (万 m ²)	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。
片区商业综合体	布局于片区商业中心	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。



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-10	万达商业广场	红海湾大道和香洲路交汇处	10	20	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-15	城东商业综合体	东城路北侧（城市中轴线）	10	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-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	海汕公路保利金町湾西侧	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-06	红海湾商业综合 体	红海湾大道西南侧	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
	C-05	红草商业综合体	海汕公路红草城轨站西侧	3	6	新建	远期	购物、休闲、酒店	中型超市、酒店 公寓	0.5-1

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 33 处，其中大中型商超网点 19 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 14 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	2（片区级）	—	—	2
中型	3（社区级）	—	12	15
小型	—	1	13	14
总计	7	1	25	33



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
主城区组团	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
	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		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	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	—
	A-14	超市	石奎超市	横岭路北侧	小型	新建	远期
	A-15	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-16	超市	金湖超市	香湖路北侧	中型	新建	近期
	A-17	超市	品清超市	红海湾大道与汕可路交汇处	小型	新建	远期
	A-18	超市	东涌超市	东涌镇政府北侧	中型	新建	近期
	A-20	超市	四清围超市	青山仔公园东侧	小型	新建	远期
	A-21	超市	石洲超市	红海湾大道南侧	中型	新建	远期
红海湾组团	B-02	超市	田墘超市	田墘街道红海湾大道南侧	中型	新建	近期
	B-05	超市	东洲超市	东洲二路西侧	中型	新建	远期
	B-06	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
红草组团	C-01	超市	径口超市	径口社区商业中心内	小型	新建	远期
	C-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
	C-03	超市	长洲超市	红草二路北侧	中型	新建	远期
	C-05	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
	C-07	超市	埔边超市	海汕路北侧	小型	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
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。

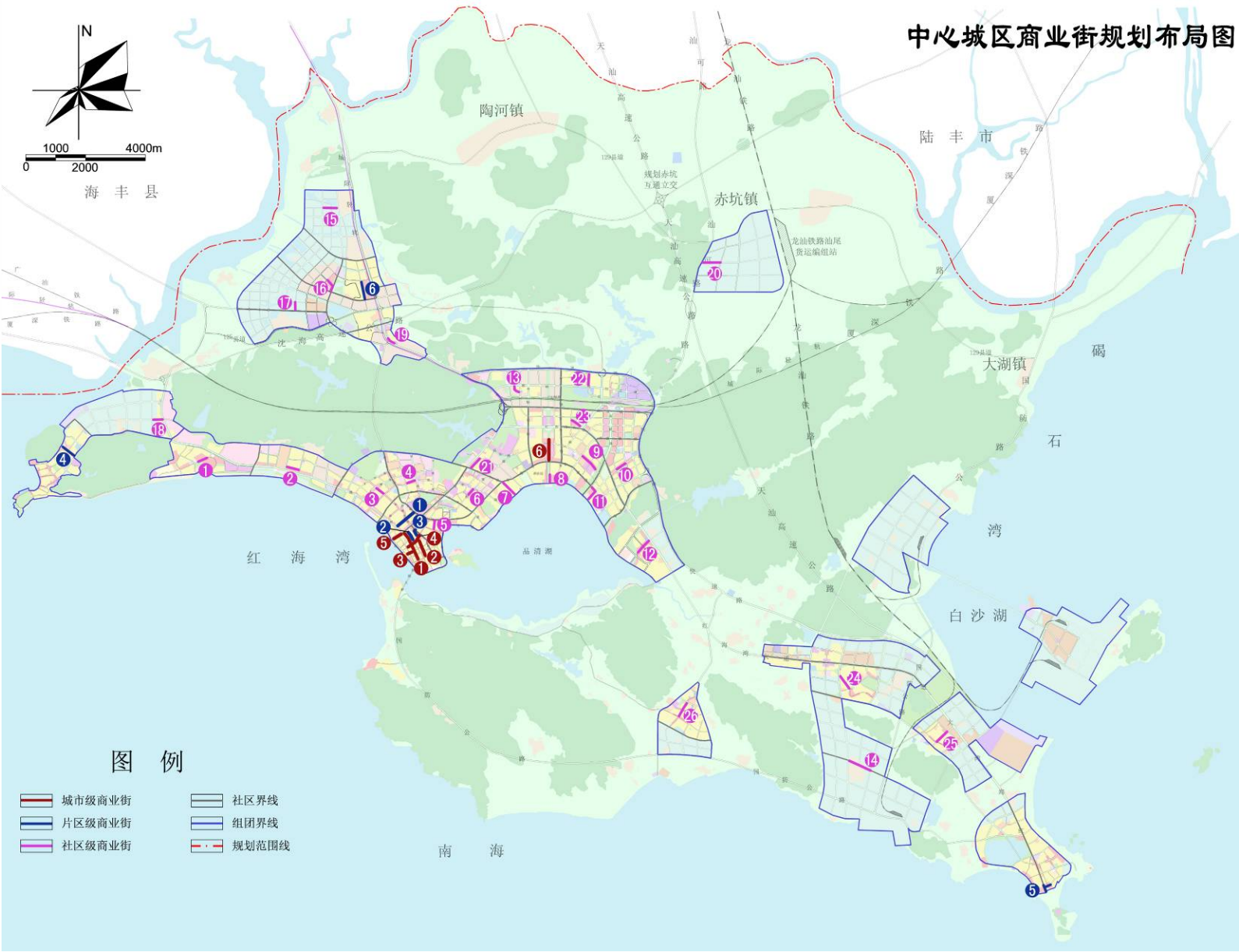
按照商业街的服务范围，可以将商业街分为为城市服务的城市级商业街、为城市某一片区服务的片区级商业街、为城市某一社区服务的社区级商业街。

5.3.2 总体布局

规划在汕尾中心城区共布局 38 条商业街，其中，城市级商业街 6 条，片区级商业街 6 条，社区级商业街 26 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	
片区级	综合性	4	6
	专业性	2	
社区级	综合性	26	26
	专业性	0	
合计			38



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：逐步迁出现状大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，将休闲旅游度假人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，是城东新区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：依托城东新区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，同时将城东新区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	马宫商业街	马宫镇政府西北侧	450	综合性	混行	休闲购物、餐饮娱乐	近期	● 功能定位：发展成一条为马宫组团城镇居民、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：以片区型商业综合体/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处片区型商业综合体/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：以片区型商业综合体/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处片区型商业综合体/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：以片区型商业综合体/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处片区型商业综合体/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	310	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	湖东社区商业街	湖东社区商业中心	450	综合性	混行	购物、餐饮	远期	
15	径口社区商业街	径口社区商业中心	500	综合性	混行	购物、餐饮	远期	
16	亚洲社区商业街	亚洲社区商业中心	270	综合性	混行	购物、餐饮	远期	
17	长洲社区商业街	长洲社区商业中心	270	综合性	混行	购物、餐饮	远期	
18	新北社区商业街	新北社区商业中心	310	综合性	混行	购物、餐饮	远期	
19	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	
20	赤坑社区商业街	赤坑社区商业中心	400	综合性	混行	购物、餐饮	远期	
21	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。
22	石奎社区商业街	石奎社区商业中心	410	综合性	混行	购物、餐饮	远期	
23	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	
24	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	
25	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	
26	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	

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。



5.4.3.3 管理市场星级化

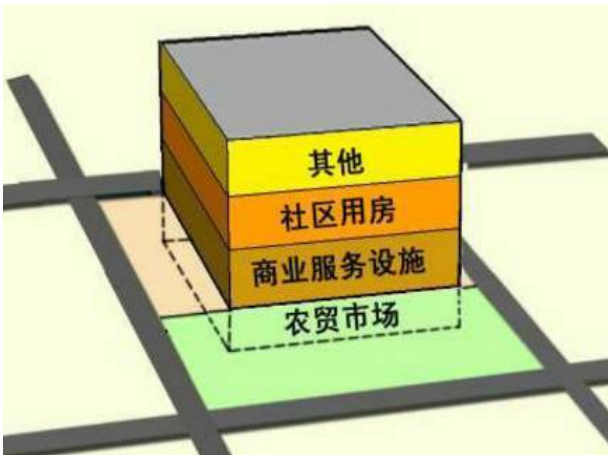
近年来广东、浙江、江苏等发达地区相继出台针对“星级市场”的认定办法、规范标准、实施细则等一连串的管理政策，实行市场星级化管理。重点通过市场规模、效益、税费、信誉、辐射区域、上市商品质量、卫生、治安、消防等多项指标对农贸市场（生鲜超市）进行评级，将符合要求的市场评定为一星级、二星级、三星级、四星级、五星级等五个等级。对评定指标出现问题的星级市场进行警告、责令限期整改、通报批评、降低星级、撤销星级市场等方式进行处理。通过星级化管理，有效地提高了农贸市场的服务质量。

浙江省星级文明规范市场认定办法	
发布日期：2010-06-24 字体大小：大 中 小	
第一章 总 则	
第一条	为规范星级文明规范市场（以下简称星级市场）认定工作，保障星级市场认定的科学性、公正性和合理性，特制定本办法。
第二条	星级市场的申报、核查、验收、评审、认定、动态管理等工作程序，依照本办法进行。
第三条	星级市场分设一星级、二星级、三星级、四星级、五星级五个等级。
第四条	星级市场的认定机构是浙江省工商行政管理局和各市工商行政管理局。省工商行政管理局负责认定三、四、五星级市场和省局直属分局登记的星级市场；各市工商行政管理局负责认定本辖区一、二星级市场，并向省工商行政管理局备案。
	省、市工商行政管理局设立星级市场评审委员会（以下简称评审委员会），负责星级市场评审的组织和实施工作。
第五条	星级市场的认定，原则上每年一次，一般在当年9月至12月进行。必要时可增加评审一次。
第六条	《浙江省星级文明规范市场标准》由省工商行政管理局制定和修改。星级市场考核验收依据《浙江省星级文明规范市场标准》，采取市场分类对照星级市场标准的方法，对申报的市场进行实地考察验收。
第七条	星级市场是创建省级示范文明城市和省级文明城市的组成部分，已列入《省文明城市测评体系》的考核内容，各级工商行政管理部门要积极支持和指导做好星级市场的创建工作。
第二章 申报与验收	
第八条	申报星级市场，应对照星级市场标准，合理定位。在自查自验基础上，向所在县（市、区）工商行政管理局领取、填报《浙江省星级文明规范市场申报表》，同时准备相关材料或证明，一式3份装订成册。
	新申报市场应提交的材料或证明：
	（一）《市场名称登记证》及特种行业许可证等复印件；
	（二）申请报告及开展创建星级文明规范市场情况的介绍；
	（三）市场规模、效益、税费、信誉、辐射区域以及在同类市场中的横向比较等有关资料；
	（四）市场内部管理机构、人员情况；
	（五）物业管理及上市商品质量、卫生、治安、消防等各项管理制度；
	（六）消防部门出具的符合消防要求的证明；
	（七）其它相关材料。
	新办市场，开业满一年且市场交易兴旺、有盈利的方可申请。
	需延续确认的市场应提交的材料或证明：
	（一）《市场名称登记证》及特种行业许可证等复印件；
	（二）申请延续确认的市场情况报告（三年来市场发展的基本情况，为保持星级市场标准做了哪些工作）；
	（三）消防安全情况及证明；
	（四）其它相关材料。

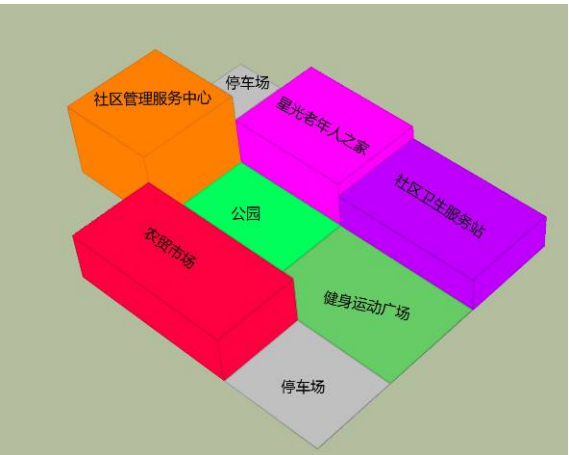
5.4.3.4 用地混合布局式

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

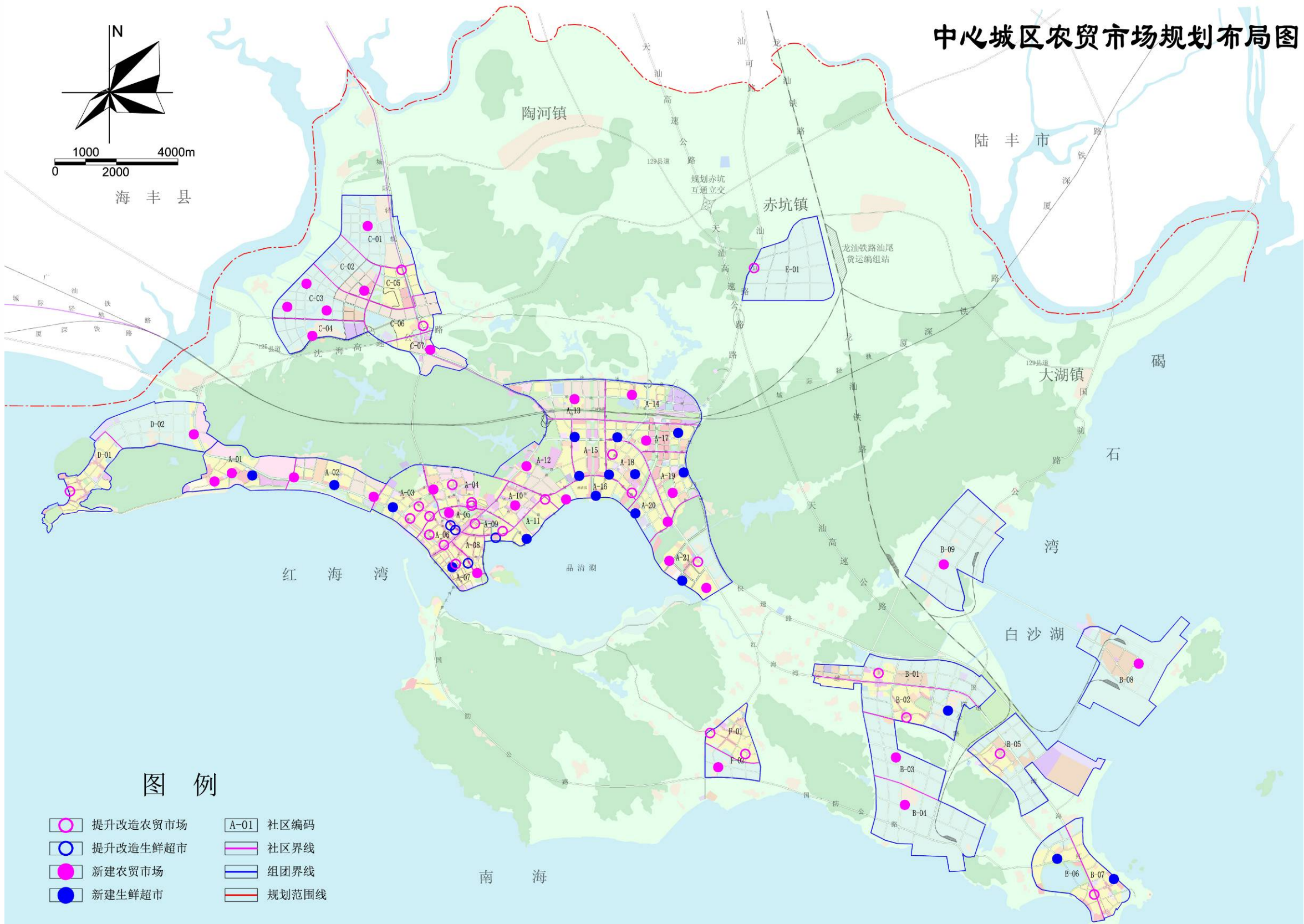
5.4.6.1 市域发展布局

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。

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 75 处,其中新建 48 处,提质改造 27 处。其中,规划农贸市场以传统农贸市场为主,共安排 53 处,生鲜超市 22 处;规划近期建设农贸市场（生鲜超市）43 处,远期建设 32 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	3.3	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	2.3	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	2.8	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	3.5	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	1.5	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	1.5	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	2.3	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	1.5	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	1.5	城市居住区型	奎山综合农贸市场	奎山社区	1500-3000	1000-2000	提升改造	农贸市场	近期
				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	1.5	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	1.8	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	2.1	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	1.5	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	石奎社区	2.2	混合功能型	石奎农贸市场	石奎社区	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	远期
A-15	新湖社区	2.0	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-16	金湖社区	2.5	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-17	品清北社区	2.6	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

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-18	东涌社区	2.5	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
A-19	虎兰埔社区	2.2	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	四清围社区	2.0	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-21	石洲社区	3.3	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
B-01	塔岭社区	3.5	混合功能型	田墘人民市场	塔岭社区	1500-2000	1000-1200	提升改造	农贸市场	近期
B-02	田墘社区	4.5	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
B-03	湖东社区	3.0	产业园区型	湖东农贸市场	湖东社区	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	远期
B-04	湖尾社区	2.0	产业园区型	湖尾农贸市场	湖尾社区	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	远期
B-05	东洲社区	2.5	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
B-06	水龟寮社区	3.0	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
B-07	田寮社区	3.0	混合功能型	田寮生鲜市场	田寮社区	1500-2000	1000-1200	新建	生鲜超市	近期
B-08	新围社区	1.0	产业园区型	新围农贸市场	新围社区	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	远期
B-09	埔上社区	1.5	产业园区型	埔上农贸市场	埔上社区	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	远期
C-01	径口社区	2.5	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
C-02	亚洲社区	2.2	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
C-03	长洲社区	3.5	产业园区型	长洲农贸市场	长洲社区	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	远期
C-04	南汾社区	1.5	产业园区型	南汾农贸市场	南汾社区	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	远期
C-05	三和社区	3.0	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
C-06	西河社区	2.0	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
C-07	埔边社区	1.5	产业园区型	埔边新农贸市场	埔边社区	1500-2000	1000-1200	新建	农贸市场	近期
D-01	马宫社区	4.0	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	3.2	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	赤坑社区	1.2	产业园区型	赤坑农贸市场	赤坑社区	1500-2000	1000-1200	提升改造	农贸市场	近期
F-01	捷胜社区	2.9	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
F-02	石岗社区	2.1	混合功能型	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 市域专业（交易）市场布局规划

6.1.1 市域专业（交易）市场布局体系

以城市高快交通网络为指引，结合现状与规划的商贸物流用地安排，规划在汕尾市域形成“两核、三心、五轴、多点”的专业（交易）市场布局体系。其中：

■ 两核：两个专业（交易）市场集聚群

包括中心城区专业（交易）市场集聚群和深汕合作区专业（交易）市场集聚群，是服务于汕尾市域及其周边地区的综合交易平台。

■ 三心：三个专业（交易）市场集聚中心

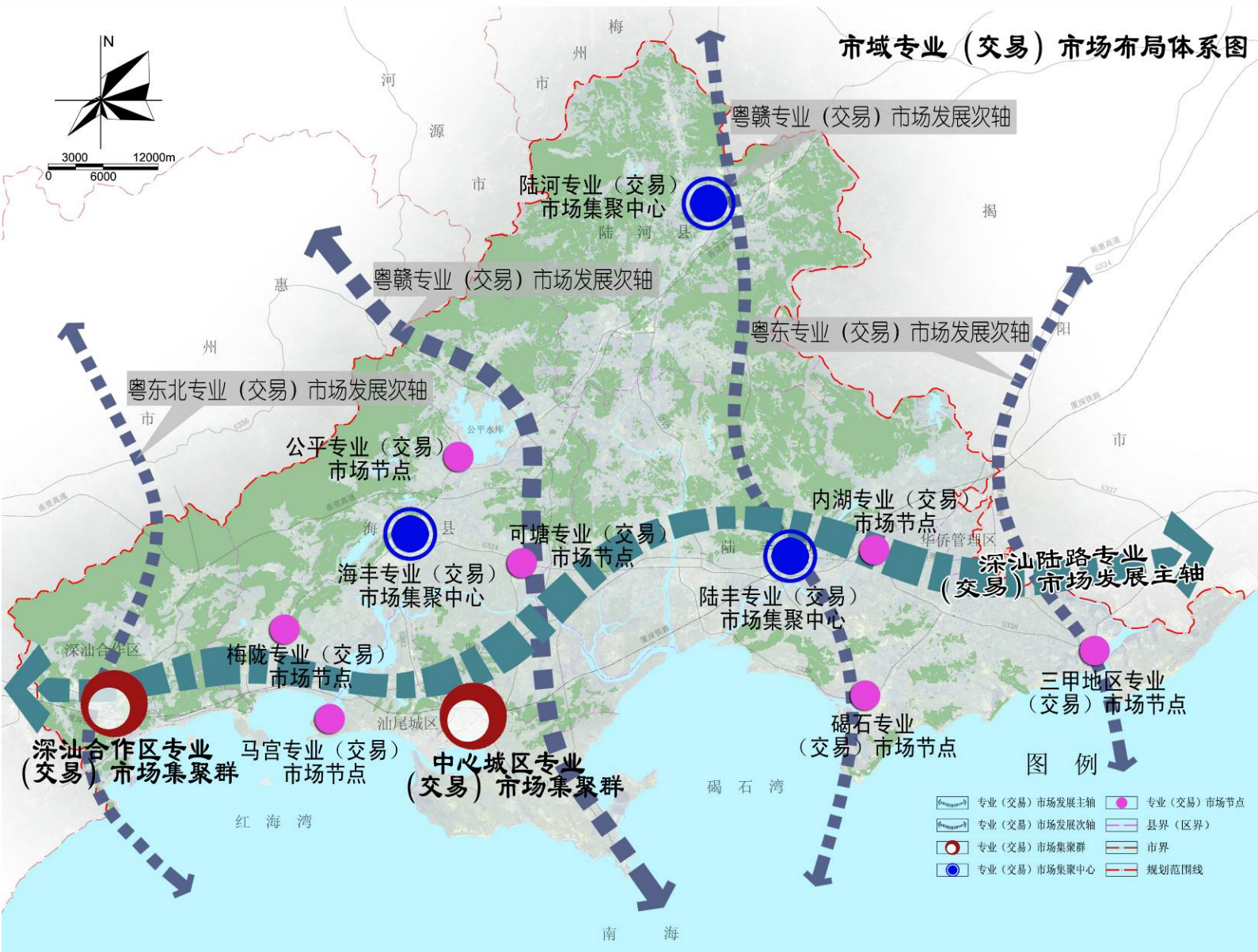
依托汕尾市各县区的产业资源优势，分别海丰、陆丰、陆河 3 个专业（交易）市场集聚中心，为各县区的产业提供交易平台。

■ 五轴：包括 1 条横向发展主轴和 4 条纵向发展次轴

依托深汕高速公路构建深汕陆路专业（交易）市场发展主轴；依托规划的纵向高快速路形成粤东北专业（交易）市场发展次轴、2 条粤赣专业（交易）市场发展次轴、粤东专业（交易）市场发展次轴等 4 条专业（交易）市场发展次轴，共同构建服务于汕尾市域及其周边地区的重要专业（交易）市场发展轴线。

■ 多点：多个专业（交易）市场节点

包括马宫、可塘、梅陇、公平、内湖、碣石、三甲地区等多个专业（交易）市场节点。



6.1.2 市域专业（交易）市场规划指引

市域专业（交易）市场规划指引一览表

体系结构	专业（交易）市场节点	功能定位	规划指引
两核	中心城区专业（交易）市场集聚群	● 打造服务于汕尾市域及其周边地区的综合交易平台，是汕尾市规模最大、品种最全、业态最先进的综合性专业（交易）市场集聚群，成为全市各类商品交易的集散调拨和价格指数中心。	● 结合汕尾高铁站点的建设，围绕高铁站点建设综合型专业（交易）市场集群； ● 利用区位优势，发展日用百货市场、水产品市场、农副产品市场、珠宝首饰市场、服装市场、汽车摩配市场、家居建材市场、文化用品市场、电子电器市场等的实体交易和市域调拨功能。
	深汕合作区专业（交易）市场集聚群	● 打造服务于汕尾市东部地区的珠宝、食品、服装、家具等综合交易平台。	● 积极对接梅陇、可塘等地的金银珠宝加工产业，重点建设国际珠宝产业园，打造粤东黄金珠宝加工生产、展示交易集散地； ● 结合深汕特别合作区打造粤东家具产业出口加工基地的目标，建设家具专业（交易）市场，完善家具配套服务设施； ● 重点发展综合商贸城、农产品和水产品专业批发市场，生产资料批发市场、大宗商品批发市场等，形成集商贸、物流、仓储、配送于一体的综合商贸专业区。
三心	海丰专业（交易）市场集聚中心	● 打造服务于汕尾市中部地区的珠宝首饰、服装鞋业、农副产品等综合交易平台。	● 依托海丰县珠宝首饰、服装鞋业、农林产品等资源优势，发展以珠宝首饰、服装鞋业、农副产品等综合专业（交易）市场，完善相关配套服务设施； ● 同时建设服务于海丰县及惠东县等周边县/镇的综合专业（交易）市场服务平台。
	陆丰专业（交易）市场集聚中心	● 打造服务于汕尾市东部地区的农副产品、家居建材等综合交易平台。	● 依托陆丰市丰富的水产品、家居建材、圣诞礼品、农林产品等，主要发展水产品、家居建材、圣诞礼品、农副产品等专业（交易）市场，完善相关配套服务设施； ● 同时建设服务于陆丰市及惠来县等周边县/镇的综合专业（交易）市场服务平台。
	陆河专业（交易）市场集聚中心	● 打造服务于汕尾市北部地区的农副产品、林木等综合交易平台。	● 依托陆河县丰富的农林产品资源，主要发展农副产品、林木产品等专业（交易）市场，完善相关配套服务设施； ● 同时建设服务于陆河县及揭西县、普宁市等周边县/市/镇的综合专业（交易）市场服务平台。
多点	马宫专业（交易）市场节点	● 打造服务于马宫街道及其周边地区的水产品交易平台。	● 结合马宫街道汕尾渔港的建设，构建大型水产品专业（交易）市场。
	可塘专业（交易）市场节点	● 打造服务于可塘镇及其周边地区的珠宝首饰交易平台。	● 依托可塘镇珠宝产业的发展，结合现状珠宝专业（交易）市场，继续做大做强珠宝专业（交易）市场，完善专业（交易）市场的配套服务设施； ● 结合实体珠宝专业（交易）市场，构建电子商务交易平台。
	梅陇专业（交易）市场节点	● 打造服务于梅陇镇及其周边地区的综合交易平台。	● 依托梅陇镇成熟的珠宝加工产业，建设梅陇珠宝首饰专业（交易）市场； ● 结合梅陇镇及其周边地区的生产资料资源，建设梅陇农产品综合专业（交易）市场。
	公平专业（交易）市场节点	● 打造服务于公平镇及其周边地区的综合交易平台。	● 依托公平镇服装产业的发展，建设公平服装国际商贸城； ● 结合公平镇及其周边地区的生产资料资源，建设桔园农产品专业（交易）市场、木材专业（交易）市场。
	内湖专业（交易）市场节点	● 打造服务于陆丰市东部地区的农副产品交易平台。	● 结合陆丰市东部地区各镇丰富的生产资料资源，建设内湖农副产品专业（交易）市场。
	碣石专业（交易）市场节点	● 打造服务于碣石镇及其周边地区的圣诞礼品交易平台。	● 结合碣石镇及其周边地区的圣诞礼品加工产业，建设碣石圣诞礼品专业（交易）市场。
	三甲地区专业（交易）市场节点	● 打造服务于三甲及其周边地区的家具、五金综合交易平台。	● 结合三甲及其周边地区的家具加工产业，建设家具专业（交易）市场； ● 结合三甲地区的五金制品加工产业，建设五金制品专业（交易）市场。

6.2 中心城区专业（交易）市场布局规划

6.2.1 中心城区专业（交易）市场布局体系

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“两轴一心四点”的专业（交易）市场布局格局，其中：

- “两轴”：为依托中心城区的高快速网络形成的 2 条专业（交易）市场发展轴；
- “一心”：为依托汕尾火车站而形成的汕尾火车站综合专业（交易）市场集聚中心。
- “四点”：为 4 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；
 - 以赤坑产业园区为基础，形成的赤坑专业（交易）市场节点。



6.2.2 中心城区专业（交易）市场布局体系规划指引

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	火车站综合专业（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。	● 集中布局于汕尾火车站南侧； ● 依托汕尾火车站以及区域高快速网络，在火车站南侧集中建设农副产品、日用百货、家居建材、农机农资等类型的综合专业（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、餐饮旅店、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火车站综合专业（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。	● 结合汕尾新港大宗物资物流园区以及遮浪渔港布局； ● 依托汕尾新港，结合临港物流园区的布局，建设大宗物资专业（交易）市场； ● 依托遮浪渔港，建设水产品专业（交易）市场，配套建设水产品加工、冷链物流等相关配套设施。
	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。
	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。
四点	赤坑专业（交易）市场节点	● 打造服务于汕尾市及其周边地区的大型农副产品交易平台，汕尾火车站综合专业（交易）市场集聚中心的重要补充部分。	● 布局于汕可路东侧赤坑产业园内； ● 依托赤坑编组站以及区域高快速交通网络，结合赤坑产业园，建设农副产品冷链物流储存批发市场，涵盖特色农产品、副食品、果品、蔬菜、粮油等为一体的大型农副产品综合专业（交易）市场； ● 结合汕尾市利群农业食品有限公司冷链物流仓库的建设，布局汕尾市活禽批发专业（交易）市场，服务于汕尾全市，同时辐射珠三角和粤东地区。

6.2.3 中心城区专业（交易）市场规划布局指引

规划在中心城区布局 12 个专业（交易）市场，总占地面积 124.4 公顷。其中，保留专业（交易）市场 1 个共 4.7 公顷、新建专业（交易）市场 11 个共 119.7 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	4.7	● 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	汕尾市农副产品批发交易市场	农副产品市场	特色农产品、调味品、糖酒、副食品、果品、蔬菜、粮油等	汕尾城区站前路东侧	汕尾市域及周边地区	12	● 近期新建； ● 建设集农产品的加工、储藏、交易、配送为一体的大型交易市场，配套加工区、交易区、电子配套商务中心和功能服务区； ● 建设农产品电子商务平台，利用网络营销特色品牌农产品，提升农产品品牌价值，形成以农批对接为主体、农超对接为方向、直销直供为补充、网上交易为探索的多种产销衔接的流通格局。
9	汕尾市品牌家居交易市场	家居建材市场	家居、建材	汕尾城区站前路西侧	汕尾市域及周边地区	6	● 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；

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
							● 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。
10	汕尾市（赤坑）农副产品冷链物流储存批发市场	农副产品市场	特色农产品、副食品、果品、蔬菜、粮油等	赤坑产业园	汕尾市域	30	● 近期新建； ● 建设农产品批发区、冷链物流储存、电子商务综合区等；
11	汕尾市花鸟综合市场	花鸟苗木市场	花卉、园艺、花鸟	汕尾城区站前路东侧	汕尾市域	5	● 远期新建； ● 建设为集花鸟鱼虫、苗木花卉、园艺资材等现货展示销售、苗木花卉品种研发培育、行业产业信息技术交流等大型综合性交易市场。
12	汕尾市农机农资综合市场	农机机电市场	农机、农资	汕尾城区站前路东侧	汕尾市域及周边地区	8	● 近期新建； ● 建设以农机机电产品销售为核心，兼顾农机检测、配件经营、新技术新装备展示、技术培训、维修服务保障等功能为一体的综合性、规范化的现代农机机电市场； ● 建设饲料兽药交易区、小型农机配件展示区、种子交易区、农药农膜交易区、化肥交易区、仓储区及综合配套区等。
13	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。
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	4.4	● 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	汕尾综合批发市场	综合市场	日用品、小商品等生活物资为主	汕尾城区站前路东侧	汕尾市域	12	● 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。
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。
17	汕尾活禽批发交易市场	农副产品市场	活禽	赤坑产业园	汕尾市域及周边地区	5.3	● 远期新建； ● 依托赤坑产业园及利群农业食品有限公司冷链物流仓库，建设大型活禽批发交易市场，市场的交易区、屠宰区、仓储区、冷冻区等区域应分区布局，同时还应与周边其它性质地块保持一定的安全距离。

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、四中心，两轴带、四通道”的总体物流布局体系。其中：

- **培育三大基地**，包括汕尾新港、小漠港区和汕尾主城三大物流基地，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，培育汕尾新港和小漠港区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，培育汕尾主城物流基地为粤东地区的区域性陆港联运综合物流基地。
- **建设四大物流中心**，包括深汕合作区、海丰县城、碣石港和湖东港四大物流中心，为市域内的重要产业园区、人口和产业集聚地提供物资集散服务职能。
- **打造两条物流轴带**，包括汕尾沿海海港流通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，以汕尾新港和小漠港区为龙头，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；充分发挥汕尾连接珠三角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。
- **建设四条物流通道**，连接汕尾新港、小漠港区、碣石港区、三甲港区及其内陆腹地，形成以陆港联运为主要功能的物流通道。



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，包括汕尾新港物流基地、小漠港区物流基地和汕尾主城物流基地。其中：

- 汕尾新港物流基地：位于红海湾经济开发区汕尾新港，规划为以大宗散杂货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珠三角东岸、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核心支撑。
- 小漠港区物流基地：位于深汕合作区小漠港区，规划以服务深汕合作区和海丰县为主体、兼顾周边地区，以重型散货储运加工和工业产业原材料与产品物流为主导职能的地区性临港物流中心，打造成为深汕产业合作区的物流中枢、与深圳港紧密协作的联盟组合港区。
- 汕尾主城物流基地：位于厦深高铁汕尾站及龙汕铁路赤坑站周边，规划打造成为与多层次商品交易市场体系相适应的现货交易的地方性配送中心、远期交易的区域分拨中心、期货交易的区域交割中心，成为汕尾市交易流通紧密联动的大宗商品物流中枢和电子商务支撑平台。



7.2.2 物流中心规划布局

规划建设深汕合作区物流中心、海丰县物流中心、碣石港物流中心、湖东港物流中心等 4 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。

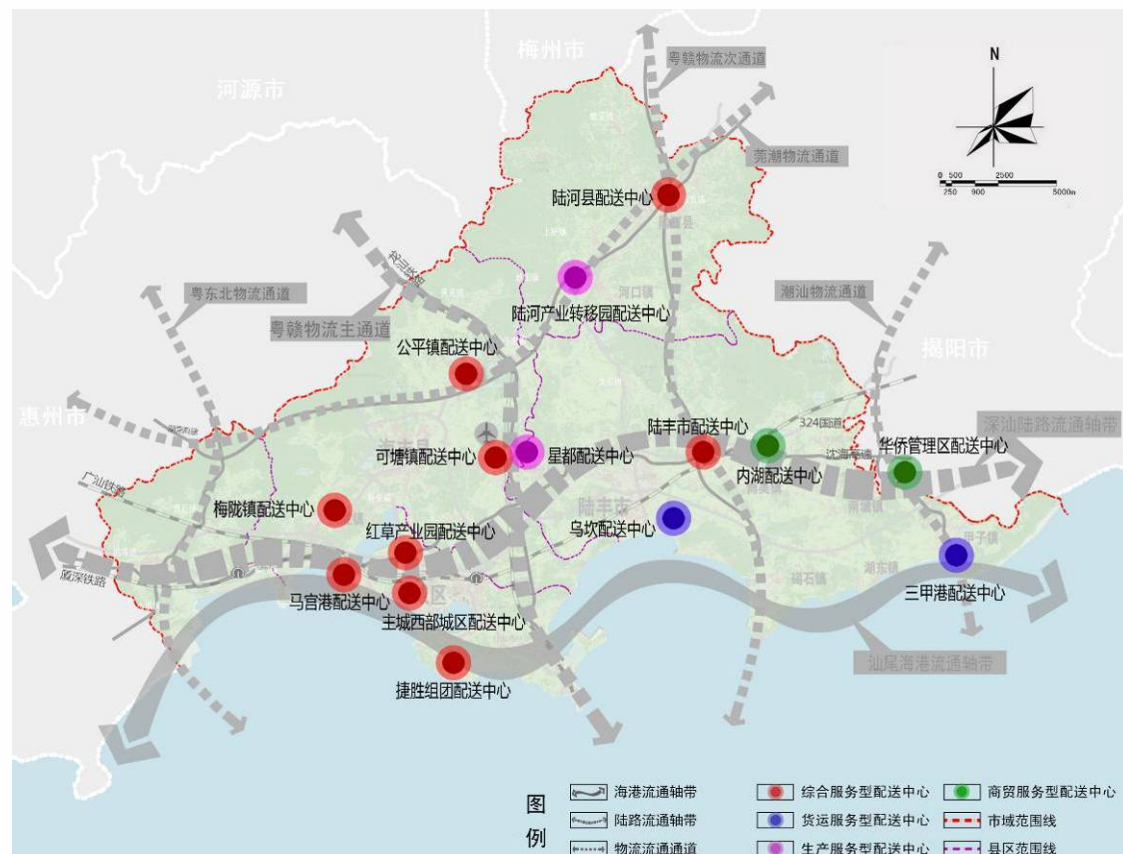


物流中心	布局地点	用地规模 (公顷)	主要功能
深汕合作区物流中心	结合合作区内的各个产业组团进行一体化布局, 包括先进制造业物流区、生物医药物流区、鲘门港物流区、城乡配送物流区等, 形成“一心多园”的物流中心布局格局。	70	● 以服务于深汕合作区为主的综合服务型物流中心, 物流中心以仓储、运输为主要职能, 积极开展物流、快递业与生产企业的生产链、服务链和价值链对接整合, 发展物流加工和包装分拣等增值服务功能, 并积极发展物流信息、物流金融、物流物联等高层次物流服务职能, 提升物流服务产业的配套支撑服务能力; 同时, 适应深汕合作区产城一体的建设目标, 配套发展适应产业新城的回收物流、生活物流等物流服务。
海丰县物流中心	选址于海丰县城北环公路与海紫路的交叉口附近, 结合海丰生态科技城进行布局。	60	● 服务于海丰县城及周边城镇的综合服务型物流中心, 既为县城及其周边地区的产业发展提供物流快递支撑, 也将服务县域城乡物流配送快递作为物流中心的重要职能, 并适应产业升级要求, 逐步推动县域物流快递产业的升级。
碣石港物流中心	碣石镇西侧的碣石岸线	15	● 服务于陆丰市及周边地区的货运服务型物流中心, 物流中心以件杂货的储、运、分拨为主要职能, 以农资农产、水产海鲜、跨境电商货品、轻质工业产业原材料与产品等物资的物流服务为主要对象, 控制发展大宗散货的物流储运功能。
湖东港物流中心	湖东镇东侧的陆丰港湖东作业区	25	● 以服务于湖东港为主、兼顾粤西北地区煤炭供给的货运服务型物流中心; 以燃煤储运为主要功能, 辅助开展其他石化、非金属矿石、工业原材料等的储运服务, 同时承担汕尾新港石化、能源的辅助物流中心。

7.2.3 配送中心规划布局

规划在汕尾市域共布置了 15 处物流配送中心，总用地面积约为 180 公顷，其中，综合服务型物流配送中心 9 处、货运服务型（海港型）物流配送中心 2 处、生产服务型物流配送中心 3 处、商贸服务型物流配送中心 1 处。

物流配送中心主要依托城市内部主要交通通道，结合配送服务对象的空间分布，临近各工业片区、交易市场等布局，主要功能是为就近的产业园区或城镇提供短程的配送服务。



配送中心	布局地点	发展规模
红草产业园配送中心	布局于汕尾埔边进出境货运车辆检查站附近，其中：配套服务红草高新区的产业物流布局于红草路与红草大道交界处 兼顾城市的生活物流布局于红草产业园近沈海高速的海汕路沿线地区	10 公顷，南储汕尾海洋食品冷链物流中心；规划产业园区配套物流园区面积控制在 15 公顷左右，其中快递园区 5 公顷。
马宫港配送中心	布局于马宫组团内的沈海高速长沙湾出入口附近，位于马宫渔港控制规划范围内	规划冷链物流园区面积控制在 10 公顷左右；规划城市配送物流园区面积控制在 5 公顷左右。
主城区西部配送中心	布局于莲花山麓的工业大道沿线	规划物流园区面积控制在 5 公顷左右，其中快递园区 2 公顷。
捷胜组团配送中心	布局于捷胜路	规划物流园区面积控制在 5 公顷左右。
梅陇镇配送中心	结合城镇总体规划，布局于临近产业园区的城镇边缘地区	规划物流园区面积控制在 5 公顷左右。
可塘镇配送中心	海丰县可塘镇郭厝寨（国道 324 南侧）	规划物流园区面积控制在 5 公顷左右。
公平镇配送中心	结合城镇总体规划，布局于城镇边缘地区	规划物流园区面积控制在 10 公顷左右。
陆河县配送中心	潮惠高速公路陆河出入口附近	规划物流园区面积控制在 10 公顷左右，其中快递园区 5 公顷。
陆河产业转移园配送中心	潮惠高速公路新田出入口东侧	陆河产业转移园物流园区 10 公顷；快递物流园 15 公顷。
陆丰配送中心	布局于市区东部边缘地区	规划物流园区面积控制在 25 公顷左右，其中快递园区 5 公顷。
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 35 公顷左右。
内湖配送中心	结合内湖（国际）农副产品水产品批发市场，布局于 324 国道南侧	规划物流园区面积控制在 25 公顷左右。
三甲港配送中心	三甲港港域后方	建设 1 千吨级杂货泊位；物流园区面积控制在 10 公顷左右。
乌坎配送中心	乌坎港港域后方	配套建设 2 个 500 吨级杂货泊位；物流园区面积控制在 10 公顷左右。
华侨管理区配送中心	沈海高速北侧、潮惠高速东侧	规划物流园区面积控制在 27 公顷左右。

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、汕尾火车站和赤坑货运编组站，规划在汕尾中心城区按照“两基地、四节点、四通道”的格局配置物流网点，其中：

- 结合汕尾新港和疏港铁路建设，积极开展陆港联运，打造汕尾新港物流基地和汕尾主城物流基地，承担汕尾市的区域性物流枢纽功能。
- 结合城区功能布局，配置 4 处配送中心，其中：在红草产业园和马宫港配置产业服务型物流配送中心，在主城区和红海湾功能片区分别设置两处生活服务型物流配送中心。
- 同时，规划将深汕高速、兴汕高速、厦深铁路和龙汕铁路 4 条主要交通干道作为中心城区的物流流通通道，组织中心城区的物流疏运功能。



7.3.2 中心城区物流网点规划指引



主要网点	布局地点	发展规模	主要功能
汕尾新港物流基地	位于红海湾经济开发区汕尾新港	160 公顷	- 以大宗散杂货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珠三角东岸、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核心支撑。 - 主要发展煤炭、铁矿石、原油、成品油、木材、农副产品、化工原料、有色金属以及大宗生活消费品的散杂货储备、集疏运职能，发展船舶维修等临港工业的配套物流功能，并联动深圳港区开展适度开展集装箱储运职能，形成以大宗散杂货储运为核心、以临港工业物流为特色、以集装箱储运为补充的多功能综合型物流港区。 - 规划在汕尾新港区形成五大物流功能区，包括集装箱物流区、保税物流区、散杂货综合物流区、液体散货物流区以及铁路作业区。
汕尾主城区物流基地	位于厦深高铁汕尾站及龙汕铁路赤坑站周边	规划 465 公顷。火车站片区规划 50 公顷，其中快递园区 5 公顷。赤坑片区按 415 公顷进行预留。	- 汕尾火车站物流园区以承担日用商品、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，积极培育电子商务交易功能，并推动现状汕尾城区零散物流网点向园区内集中，建设以服务汕尾中心城区为主的物流配送功能单元。 - 赤坑片区物流园区以与汕尾新港开展铁港联运，承担油气、能源、矿石等大宗散杂货物流服务为主要职能，着力打造区域性大宗商品的仓储、转运、分拨中心，发展保税物流、物流加工、区域期货交易平台的交割服务、集装箱储运等主要功能，并以“互联网+”为导向积极打造区域大宗商品交易平台；另外，结合赤坑编组站以及高快速网络，布局农副产品、活禽等大型综合交易市场，服务于汕尾全市及周边地区。
红草产业园配送中心	布局于红草产业园的沈海高速公路出入口附近。	规划用地 25 公顷，其中，南储汕尾海洋食品冷链物流中心 10 公顷，产业园区配套物流园区面积约 15 公顷，其中快递园区 5 公顷。	- 打造服务于红草产业园和汕尾中心城区，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性配送中心。 - 服务于红草产业园的产业配套物流以生产原材料、产业的半成品与成品储运为基本服务职能，积极发展物流加工、包装分拣、物流维修、物流信息等增值服务功能，提升物流服务产业的配套支撑服务能力。 - 城市生活性配套物流主要以城市配送为主要职能，侧重于以电子商务配送和以海鲜水产、鲜活农产的冷链物流为主，同时衔接红草产业园的产业功能，推动回收物流、废弃物物流等物流服务职能。 - 远期结合红草产业园发展规模的不大扩大，同步扩展配送中心的发展规模，按照现代化物流中心的要求进行扩张，并积极发展物流金融、物流物联等现代化的高层次物流服务职能。
马宫港配送中心	布局于马宫组团内的沈海高速长沙湾出入口附近	15 公顷	- 打造服务于马宫港渔港作业和汕尾中心城区，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。 - 服务于马宫港国家二级渔港，为渔港的渔业捕捞、海鲜水产交易以及简单生产加工提供冷链仓储与配送、包装、加工等物流服务。 - 城市配送物流以服务汕尾城区西部滨海地区以及老城区为主，以提供生活性物资、城乡农产、电商快递等物流配送服务为主要功能。
主城区西部城区配送中心	布局于莲花山麓的工业大道沿线	每处按 5 公顷用地进行控制，其中快递园区 2 公顷。	分别为汕尾主城区的西部老城区和红海湾地区提供生活消费需求为主的配送服务。
捷胜组团配送中心	布局于捷胜路		

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/T14308—2010)，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档星级饭店，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、五星级等中高档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)≥20m ² ，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)≥20m ² ，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，2014 年住宿业完成 1.71 亿元，同比增长 8.2%，增长稳定。

8.1.3.2 网点数量规模

汕尾市各类住宿业网点共 328 家，其中限额以上网点 34 家，占比 10.37%，比重偏低。

根据住宿业业态分类，汕尾市住宿业网点以家庭饭店、商务饭店以及旅游饭店为主，长住饭店、主题饭店和交通饭店尚处于起步阶段。

根据住宿业星级分类，汕尾市住宿业网点以经济型网点为主，三星及三星以上网点 68 家，占比 20.73%，占总数不足 1/3，五星级酒店仅有汕尾巴黎半岛酒店一家。

8.1.3.3 网点现状分布

汕尾市住宿业网点主要集中在各县市城区及旅游区，少数零散分布在外围地区。市区、海丰县及陆丰市住宿业网点分布较均衡，各占约 30%左右。

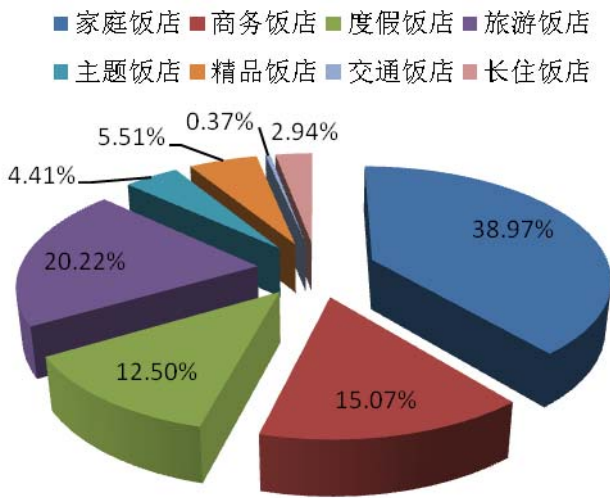
在汕尾中心城区，住宿业网点主要集中分布在汕尾大道周边以及红海湾度假区。其中，三星以下 56 个，三星 33 个，四星 7 个，五星 1 个。

汕尾市各县市住宿业网点分级一栏表

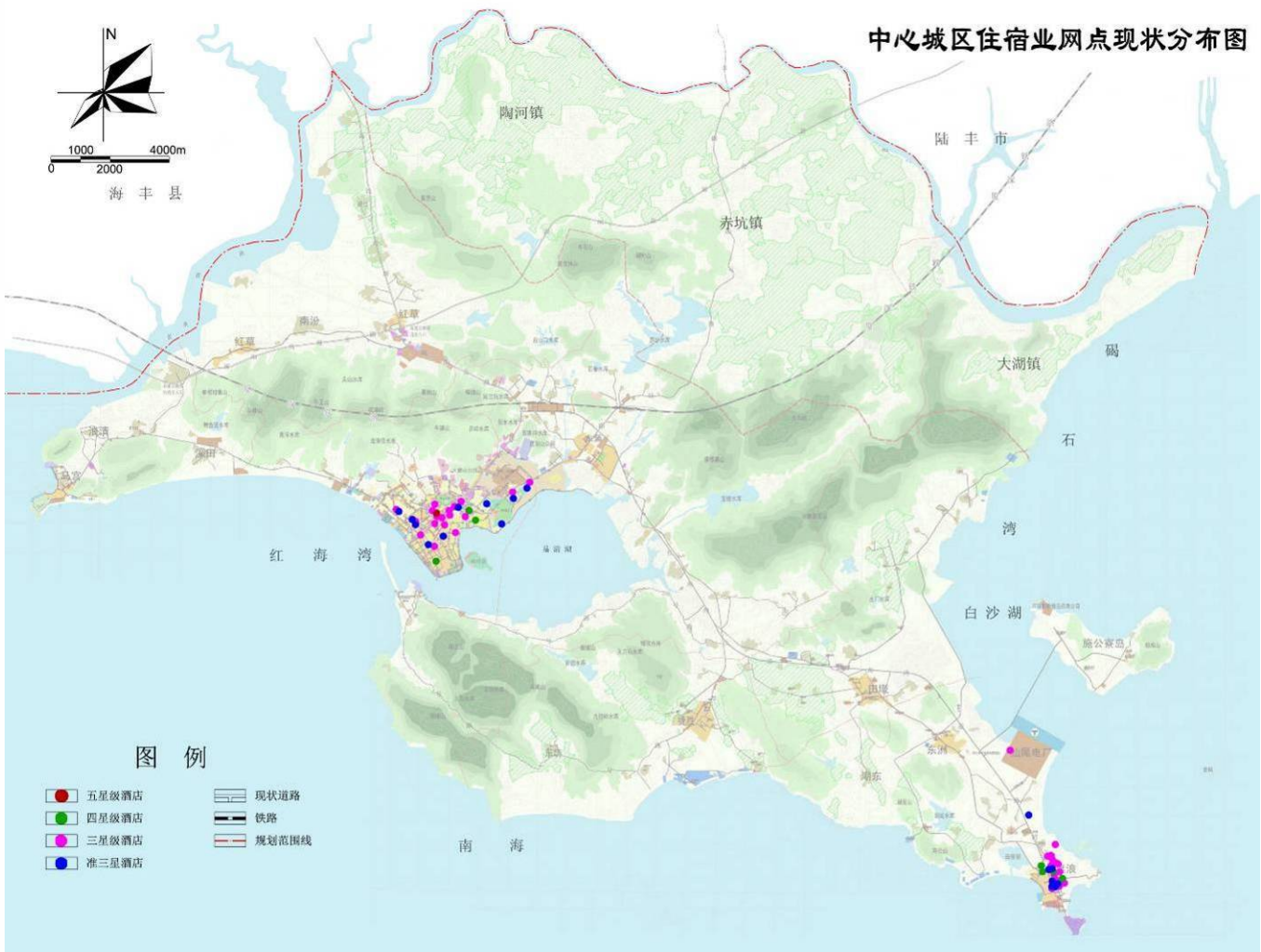
	三星以下	三星	四星	五星	合计
市区	56	33	7	1	93
海丰县	73	12	3	0	88
陆河县	17	0	0	0	17
陆丰市	66	6	2	0	74
合计	212	51	12	1	272

汕尾市各县市住宿业现状网点分类一览表

类型	网店数量（个）	占比（%）
家庭饭店	106	38.97
商务饭店	41	15.07
度假饭店	34	12.50
旅游饭店	55	20.22
主题饭店	12	4.41
精品饭店	15	5.51
交通饭店	1	0.37
长住饭店	8	2.94
合计	272	100.00



中心城区住宿业网点现状分布图



8.1.4 发展目标

根据《广东汕尾新区产业发展专项规划（2014-2030 年）》及《汕尾市总体规划（2012-2020）》，结合汕尾市旅游及商贸产业布局以及滨海、山体自然资源，积极发展海洋休闲度假饭店及生态疗养饭店，强加高品质商务饭店的建设；加快布局中高档次星级饭店，促进各档次酒店连锁化、品牌化发展，推进主题饭店、精品饭店的建设，打造中、高、低档次多元化发展，滨海特色明显的住宿业体系，成为汕尾市发展服务珠三角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《汕尾市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，汕尾市“十二五”期间累计接待过夜游客 2925.47 万人次，年均增长 17.0%。2010-2015 年，年增长率大体呈现逐步下滑并取向平稳的态势；2015 年全年接待过夜游客 728.58 万人次，增长率 12.7%。按此趋势，2016 年全市接待游客数可达 790 万人次。预计 2016-2030 年汕尾市接待游客年均增长约为 8-10%，则 2030 年全市接待约 2320-3000 万人次，按低限约 2350 万人次控制。

（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 2030 年汕尾市住宿业床位数预测为： $Z = (2320 \text{ 万人次} \times 1 \times 1) / (300 \times 0.6) = 13 \text{ 万（床）}$ 。

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 13 万床的饭店住宿建筑面积需求为： $13 \text{ 万} \times 35 = 455 \text{ 万平方米}$ 。饭店用地容积率一般按 2.0 左右控制，则 2030 年汕尾市饭店用地面积需求至少约 230 公顷。

参考 2011 年中国星级饭店每处 200 床的经验，2030 年汕尾市 13 万床需星级饭店 650 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 5：18：77，2030 年汕尾市该比例预计为 5：20：75。按此比例，2030 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 30 处、130 处、490 处。

根据此前预测，2030 年汕尾市常住人口约 380 万，中心城区常住人口约 100 万。

根据《汕尾市城市总体规划（2011-2020）》中的旅游发展规划，中心城区的旅游资源包括：红海湾遮浪半岛旅游区、银龙湾、施公寮半岛、汕尾品清湖、凤山祖庙旅游区、红海湾南海观、红海湾国际海上运动基地等，主要为滨海旅游资源以及体育旅游资源。而《总规》确定汕尾旅游发展目标为“大力发展滨海旅游、体育旅游和文化旅游”。

根据《汕尾市城市总体规划（2011-2020）》中的产业发展规划，汕尾全力打造“一核辐射、双轴驱动、多区集聚”的产业空间布局。其中“一核”指以汕尾中心城区为主体往东拓展，包括红海湾经济开发区。多区包括中心城区的深汕特别合作区。

中心城区常住人口约占市域常住人口 26%。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，产业发展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，2030 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 9 处、36 处、148 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。

规划中心城区安排四星级以上饭店9处，主要位于中心城区西部滨海景区、主城区、品清社区以及红海湾旅游区；外围县区安排21处，主要安排于乌坎港湾海滨浴场、莲花山温泉、海丽国际高尔夫球场等高端旅游景区以及陆丰县的东海经济开发区、星都经济开发区、海丰县的海丰经济开发区等主要商贸经济发展迅速地区。

全市各星级酒店建设数量（单位：处）

级别	中心城区	外围县区	合计
五星级	9	21	30
四星级	36	94	130
三星级及以下	148	342	490
合计	193	457	650

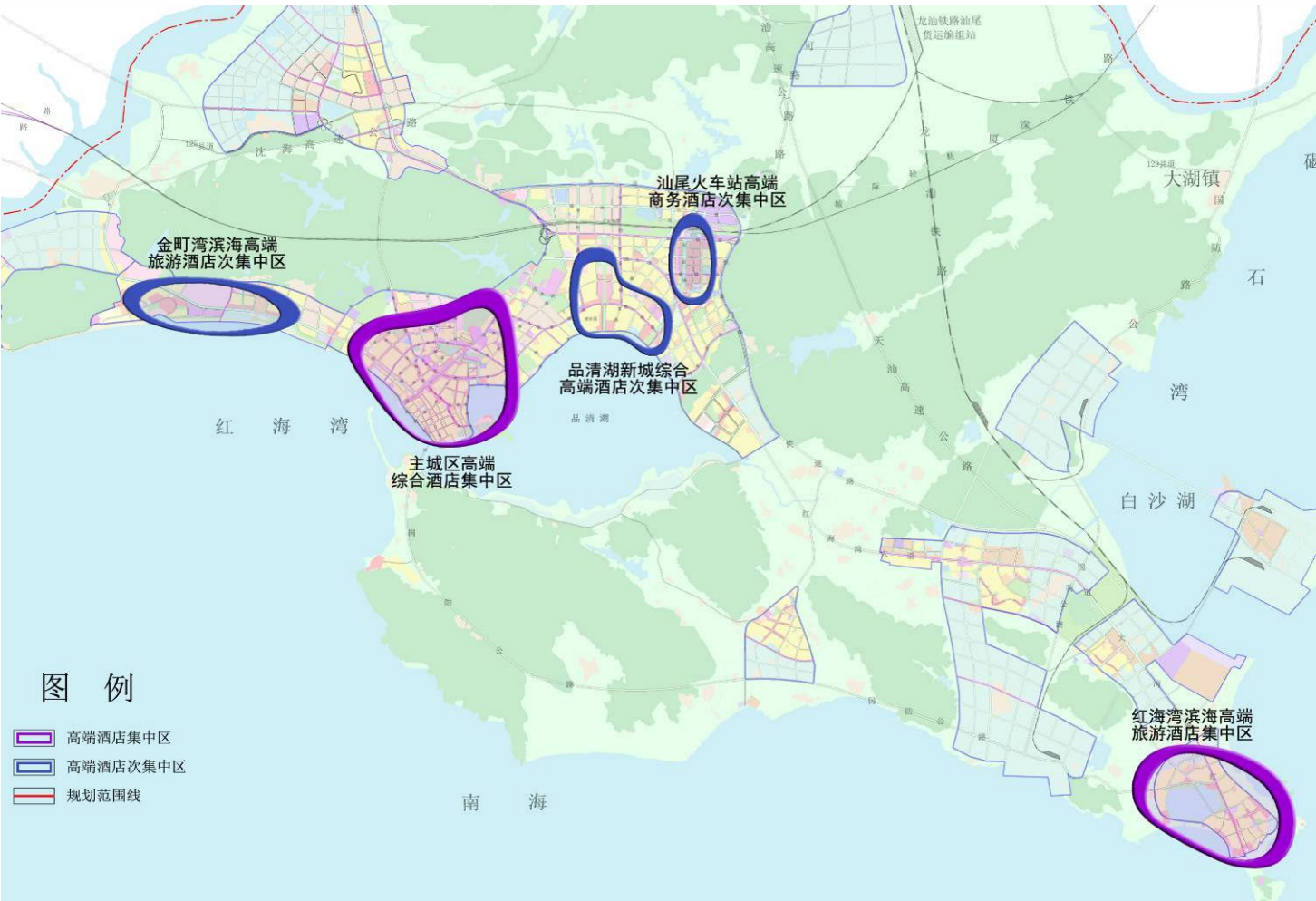
(2) 中心城区布局指引

中心城区共安排各级饭店共193处，其中，五星级、四星级、三星级及以下分别为9处、36处、148处。

规划饭店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、风景秀丽地区、以及商务人员密集聚集地区。

规划形成2个高星级饭店集聚区，3个高星级饭店次级集聚区。

- 主城区高端综合酒店集中区规划安排3处五星级饭店，10-12处四星级饭店，其中包括依托主城区旅游资源设置的旅游观光饭店以及依托主城区商务功能的商务饭店。
- 红海湾滨海高端旅游酒店集中区规划安排1处五星级饭店，约7处四星级饭店，主要为红海湾滨海旅游休闲度假酒店。
- 金町湾滨海高端旅游酒店次集中区规划安排2处五星级饭店，3-5处四星级饭店，主要为滨海、沙滩休闲度假旅游酒店。
- 品清湖新城综合高端酒店次集中区规划安排3处五星级饭店，4-6处四星级饭店，主要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。
- 汕尾火车站高端商务次集中区规划安排4-6处四星级饭店，主要为汕尾火车站商贸客流服务的商贸酒店。



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》，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

2016 年, 汕尾市餐饮业启稳回升, 保持稳定。根据《汕尾市统计年鉴》的数据资料, 2016 年, 全市住宿餐饮业总额为 58.71 亿元, 比上年增长 11.0%; 限额以上住宿餐饮业营业收入 4.08 亿元, 比上年增长 14.61, 增幅比去年增幅提高 9.9 个百分点, 比批零售业低 5.01 个百分点; 限额以上餐饮业营业收入为 2.49 亿。

8.2.3.2 网点数量规模

根据《汕尾市统计年鉴》的数据资料, 2015 年住宿餐饮业零售总额为 52.89 亿元, 2016 年为 58.71 亿元, 增长了 11.0%。

根据实地调研及资料分析, 目前汕尾市市域有餐饮业网点约六千个, 限额以上餐饮网店供 39 家, 以快餐店和小吃店网点数量最多。

在汕尾市中心城区, 餐饮业网点共有 1638 个, 限额以上餐饮业网点 19 家, 以快餐店和小吃店网点数量最多。

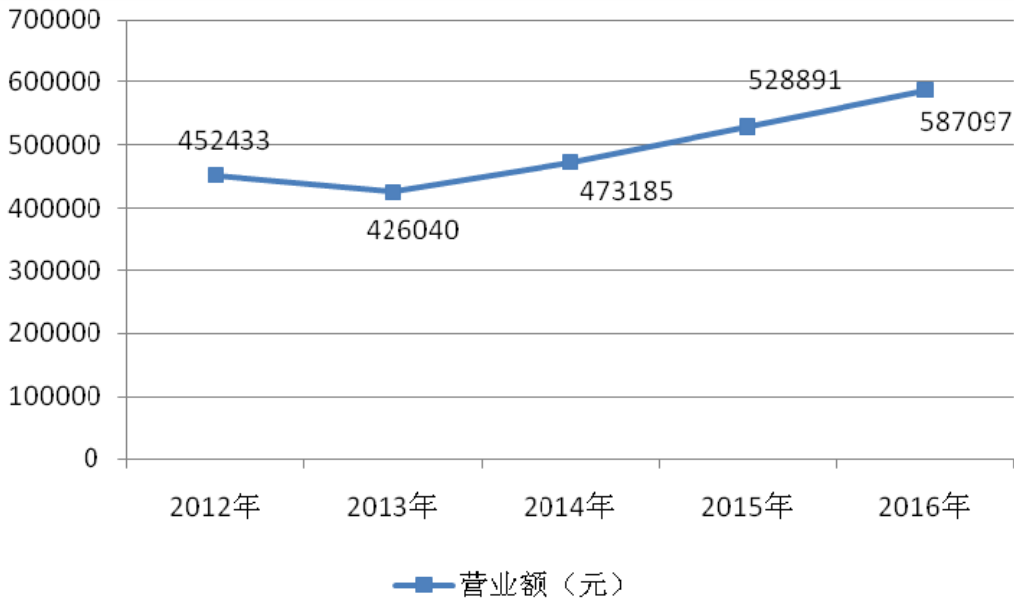
汕尾市餐饮业网点数量统计表

	限额以上餐饮业网点	总网点数量
城区	19	1638
市域	39	6000

中心城区各类型餐饮业网点数量统计表

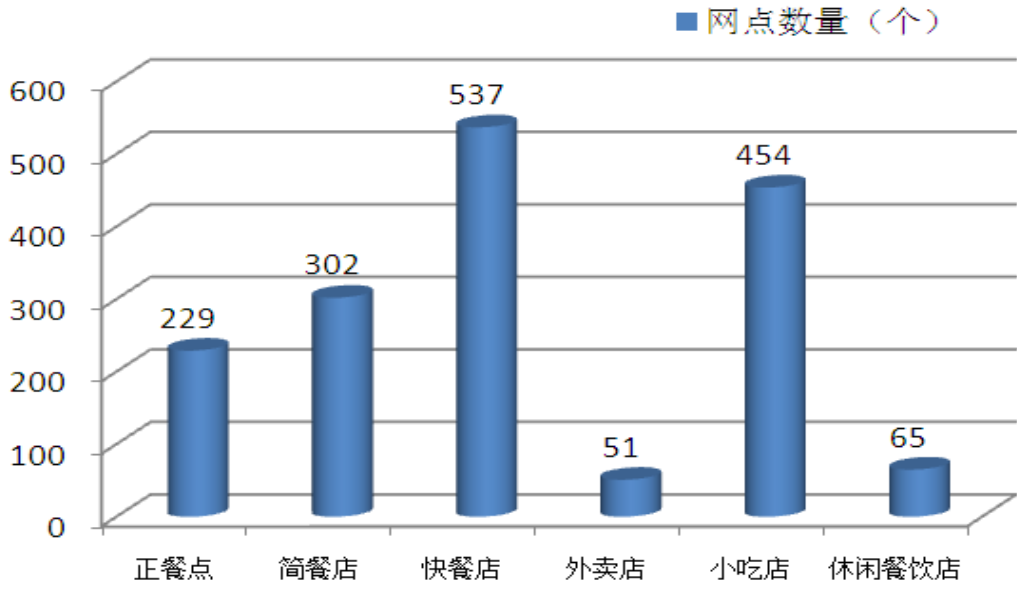
	正餐点	简餐店	快餐店	外卖店	小吃店	休闲餐饮店	合计
网点数量 (个)	229	302	537	51	454	65	1638

餐饮业和住宿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城区及旅游区，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。

在汕尾市各市县，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珠三角地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

根据全国及国内重点城市餐饮业发展情况分析可知，餐饮业零售额占社会消费品零售额的比例随社会消费品零售额的增长而下降。

2016 年，汕尾市住宿餐饮业零售额为 58.71 亿元，占社会消费品零售总额的 11.01%。根据预测，2030 年汕尾市社会消费品零售额将达 1550 亿元，参考其他城市经验，餐饮业零售额占社会消费品零售额的比例取 12%，则餐饮业零售额约为 186 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、6 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 个具有潮汕特色、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 2030 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 2030 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%

各地餐饮零售额与社会消费品零售额发展情况

地区	全国		北京	上海	武汉	杭州	长沙	汕尾
年度	2005 年	2011 年	2009 年	2015 年	2011 年	2007 年	2011 年	2030 年
餐饮业零售额（亿元）	8887	20543	478	850	278	143	233	186
社会消费品零售额（亿元）	67177	181226	5310	10000	2959	1296	2126	1550
餐饮业零售额占社会消费品零售额的比例（%）	13.23	11.34	9.00	8.50	9.40	11.03	10.96	12

8.2.7 布局指引

8.2.8.1 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 4 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	城中片区	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，重点发展滨海特色餐饮、潮汕特色餐饮等。
	品清湖片区	结合品清湖片区商业中心及一条酒吧街布局		依托水系，重点建设滨水酒吧街，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及地产项目布局	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。
	红海湾片区	结合红海湾旅游项目布局		依托旅游项目，重点发展滨海特色餐饮，主题餐饮等。
商务型	火车站商务片区	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	湖田工业园片区	结合湖田工业园生活中心布局	产业员工	定位于大众化消费，主要满足工业区职工日常就餐需求。
生活型	红草组团	结合组团商业中心布局	组团居民及产业人员	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。
	马宫组团			
	城东组团			
	石洲组团			
	田墘组团			

8.2.8.2 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 5 条特色美食街，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。

8.2.8.3 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。

每社区宜设置社区餐饮网点 5-10 处,每处宜 80 平方米以上,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	起止点	长度(m)	餐饮特色
1	金町湾休闲餐饮街	保利金町湾商业中心	350	潮汕特色餐饮，休闲餐饮，体验式主题餐饮
2	红海湾休闲餐饮街	红海湾商业中心	200	
3	汕尾大道品牌餐饮街	二马路至滨海大道	500	中高档中西品牌餐饮
4	文明路休闲餐饮街	二马路与大马路	200	潮汕地方特色小吃，中档中西品牌餐饮，大众化餐饮
5	园林街餐饮街	四马路至文明路	250	
6	城东中轴线休闲酒吧街	城东中轴线	700	高档品牌西餐，休闲特色酒吧

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》，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。

根据《商务部、财政部关于加快推进再生资源回收体系建设的通知》，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，逐步形成以社区回收站点和分拣中心为基础，集散市场为核心，加工利用为目的的回收网络体系。

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社区回收站（点）、再生资源分拣中心、再生资源集散市场和再生资源产业园区。

再生资源业业态分类一览表

业态	主导功能	一般位置	建设要求
社区回收站点	对再生资源进行初步回收	结合社区公园	城区每 2000 户居民设置 1 处，乡、镇每 2500 户居民设置 1 处，每处用地面积不少于 10 平方米。
分拣中心	对再生资源进行集中专业分类、挑选、破碎、切割、拆解、打包等简单加工及处理。	交通便利、基础设施齐全的近郊地区	废钢铁分拣中心占地面积应不低于 3.33 公顷；废有色金属分拣中心占地面积应不低于 1.33 公顷；废造纸原料分拣中心占地面积应不低于 3.33 公顷；废塑料分拣中心占地面积应不低于 3.33 公顷。
集散市场	对再生资源进行集散交易。	交通便利、基础设施齐全的近郊地区	集散市场由“五区一中心”构成，即：商品交易区、分拣加工区、仓储配送区、商品展示区、配套服务区和培训中心。参考主要城市建设经验，城市型市场用地约 4-10 公顷，区域型市场用地 10 公顷以上。
产业园区	回收、分拣、加工、交易、物流。	结合工业区布局	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

根据现场实地调研,目前汕尾市再生资源回收网点 110 家,皆为单体经营和企业经营网点,缺乏分拣中心、集散市场、产业园区等高等级业态网点。

总体来说,目前汕尾市再生资源回收网点主要分布在城区以及海丰县,分别占 35.45%以及 37.27%。其中,再生资源回收网点在市区分布较为散乱,零散分布在市区中心区、捷胜镇镇区、田墘街道、东洲街道以及遮浪街道。

8.3.4 存在问题

- 业态低端,类型单一: 网点类型单一,皆为社区回收站点;业态低端,缺乏分拣中心、集散市场、产业园区等高等级业态网点。
- 网点不成规模:行业以社区回收站点—分拣中心—集散市场—产业园区为产业链条,规划区网点仅有社区回收站点,网点不成规模,无法形成有效上下层次产业链。
- 分布零散,缺乏与社区、园区结合: 现状网点零散分布,缺乏与生活社区结合,布局社区回收站点;缺乏与片区及工业园区结合,布局高等级业态网点。

汕尾市再生资源回收网点分布一览表

	城区	陆丰市	海丰县	陆河县	合计
网点数量 (个)	39	23	41	7	110
占比 (%)	35.45	20.91	37.27	6.36	100.00

中心城区再生资源回收网点分布图



8.3.5 发展目标

构建由社区回收站（点）、分拣中心和产业园区（含集散市场）三个层次组成的再生资源回收利用网络体系，再生资源通过网络体系进行规范化交易和集中处理，建成武陵地区区域性再生资源回收利用中心。

8.3.6 发展规模

（1）再生资源回收市场规模

近年来我国再生资源产业快速发展，产业规模日益扩大。据粗略统计，“十一五”期间再生资源回收量年均增长率 12%以上，2010 年达到 1.5 亿吨。根据《再生资源回收体系建设中长期规划(2015-2020 年)》，2020 年再生资源回收目标总量为 2.2 亿吨左右。预计 2016-2030 年可保持 6-8%的年均增长率，则 2030 年全国再生资源回收市场达 4-5.6 亿吨。

一般区域经济规模与再生资源回收市场规模同步发展，汕尾市再生资源回收市场主要为汕尾市域、粤东其他城市（汕头、揭阳、潮州）以及粤东北部地区（河源、梅州）服务。2016 年市场区 GDP 共约 0.8 万亿，占全国的 1.1%。预计 2030 年汕尾市市场区再生资源回收量约占全国的 2%，总量约为 1000 万吨。汕尾市在市场区所占份额按 15-20%计，则 2030 年回收量可达 150-200 万吨。

（2）再生资源产业园区（含集散市场）规模

参考东部沿海城市发展经验，规划以粤东及粤东北区域性再生资源回收利用中心为发展目标，至少需建设 1 处综合型再生资源产业园区，配置各类再生资源集散市场，形成各类再生资源的综合处理、交易基地。参考东部沿海城市经验，园区用地面积需 100 公顷以上，处理、交易再生资源 260 万吨以上，其中集散市场占地面积需在 10 公顷以上。

（3）再生资源分拣中心规模

按照《再生资源分拣中心建设管理规范》，并参考东部沿海城市发展经验，一般按每处服务半径约 15-30 公里、服务人口约 30-50 万人、回收分拣 20 万吨以上再生资源的标准设置综合型再生资源分拣中心。按此标准，汕尾市应设置 10 处再生资源分拣中心。每处用地面积不低于 3.33 公顷，用地总面积不低于 33.30 公顷。

（4）再生资源社区回收站（点）规模

根据《商务部、财政部关于加快推进再生资源回收体系建设的通知》要求，城区每 2000 户（6400 人）居民设置 1 处再生资源社区回收站（点），乡、镇每 2500 户（8000 人）居民设置 1 处再生资源社区回收站（点），每处用地面积不少于 10 平方米。

则汕尾市至少需要设置 506 处再生资源社区回收站(点)，用地总面积不低于 0.51 公顷。

再生资源社区回收站（点）发展规模一览表

级别	中心城区	乡镇	总计	级别
规划人口（万人）	100	280	380	规划人口（万人）
设置标准（人/处）	6400	8000	-	设置标准（人/处）
需求总量（处）	156	350	506	需求总量（处）

8.3.7 布局指引

8.3.8.1 再生资源集散市场

规划在陆河县新河工业园区安排一处综合型再生资源产业园区，集中布局各类再生资源集散市场，形成再生资源集散及信息中心。

8.3.8.2 中心城区再生资源分拣中心

规划按每处服务半径约 15-30 公里、服务人口约 30-50 万人、回收分拣 20 万吨以上再生资源的标准，在中心城区设置 3 处综合型再生资源分拣中心。

其中：红草分拣中心位于红草产业区内，占地面积 3.5 公顷，服务红草组团、主城区组团东部以及赤坑组团，分拣加工能力约为 30 万吨；马宫分拣中心位于马宫组团东部工业用地内，占地 3.5 公顷，服务马宫组团和主城区组团西部，分拣加工能力约为 30 万吨；田墘分拣中心位于田墘组团工业用地内，占地 3.5 公顷，服务红海湾组团和捷胜组团，分拣加工能力约为 30 万吨。

8.3.8.3 中心城区再生资源社区回收站（点）

按每处服务 2000 户（6400 人）居民的标准，中心城区共设置 156 处再生资源社区回收站（点），每处用地面积不少于 10 平方米，用地总面积不低于 0.16 公顷。

回收点根据区域人口密度，结合物业管理、小区管理、社区管理和垃圾分类投放管理等情况来设置。

汕尾市中心城区各组团建议社区再生资源回收网点规模			
组团名称	人口规模（万人）	设置规范	设置数量（处）
主城区组团	46.4	每 6400 人设置 1 处	73
红海湾组团	24.0		37
红草组团	16.2		26
马宫组团	7.2		10
赤坑组团	1.2		2
捷胜组团	5.0		8

第九章 实施建议与实施措施

9.1 规划实施建议

9.1.1 分期实施建议

结合《汕尾市城市总体规划（2011-2020）》，本次规划分为近期、远期两期实施。其中：

- 2016-2025 年为规划近期阶段，实施重点是：结合汕尾老城区的改造，优化旧城居住和商业环境，在加快传统商业中心扩容提质的同时，改善老城区传统商业街区的商业氛围；启动城东新区、汕尾火车站、金町湾等商业中心的建设，同时推进红海湾组团、红草组团、马宫组团等社区商业网点的建设，初步构建“城市一组团一社区”三级商业中心体系，完善生活性商业服务；迁转老城区水产品、蔬菜等现有批发交易网点，重点打造火车站片区交易市场集聚中心，构建区域商贸物流平台。
- 2026 年-2030 年为规划远期阶段，实施重点是：继续推进城东新区、火车站片区、红海湾组团、红草组团、马宫组团等地区商业业态的优化配置，重点提升城东新区和火车站片区两个城市级商业中心的商业服务质量；进一步完善旧城区特色商业街区的营造，丰富旧城区的特色商贸魅力；推进东辉市场、景福居装饰材料城等旧城区中交易市场的迁转，强化汕尾新港、赤坑片区等商贸物流片区的区域服务功能，打造辐射汕尾市域及其周边地区的区域现代商贸物流中心。

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，加快推进城东新区、汕尾火车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。

规划重点建设：优化改造 4 条城市商业街、4 条片区商业街、12 条社区商业街；新建万达商业广场、金町湾、红海湾等 3 处商业综合体，新建 8 处大中型商超网点；提质改造 22 处农贸市场以及 3 处生鲜超市，新建 10 处农贸市场，新建 8 处生鲜超市。

（2）推进专业商贸集群建设，打造区域商贸服务平台

近期重点整合迁转汕尾旧城区的水产品批发市场和市城区蔬菜三鸟批发市场，重点推进汕尾火车站片区交易市场集聚区中 6 个交易市场的建设，打造区域商贸服务平台。结合马宫组团汕尾渔港、红海湾组团遮浪渔港的建设，推进汕尾市（马宫）水产品批发交易市场和汕尾遮浪渔港水产品交易市场 2 个水产品交易市场的建设。

（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、汕尾火车站的建设以及广汕铁路、龙汕铁路的建设开通，重点建设汕尾主城物流基地以及汕尾新港物流基地；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、主城西部城区物流配送中心以及捷胜组团物流配送中心四个物流配送中心。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 制定商业产业发展工作方案，细化落实部门工作职责

本规划经汕尾市人民政府审批通过后，应以商业行政主管部门牵头，协调交通、经信、发改、邮政、规划等部门，应依据本规划，制定近期实施工作方案，将近期重点行动工程进行细化研究，并落实至具体的工作部门和各县、区，确保各项行动计划落实到具体的责任主体，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，指导县市开展规划编制

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，相当于商业网点规划中的总体规划。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

以深汕合作区建设为契机，强化汕尾市与珠三角地区，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，推动珠三角发达地区的现代商贸物流企业引入，与强化以区域合作为基础的商贸物流企业联盟建设，引导、鼓励珠三角大型现代物流企业进行区域性的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，带动汕尾市商贸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

商务行政主管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，为汕尾市发展大宗区域性商贸物流产业发展营造必须的有利政策环境。

附件 1：部门审查意见及反馈（一）

2018 年 1 月 11 日，规划编制单位就初步成果向汕尾市商务局进行了汇报，并于 2018 年 1 月 19 日收到汕尾市商务局、海丰县经济促进局和陆河县经信局等部门的反馈意见。在补充收集有关资料后，编制单位针对反馈意见进行了修改完善。

序号	部门意见	修改反馈
汕尾市商务局		
1	要提高商业网点规划的前瞻性及可行性，既要做好未规划网点的规划，也要做好已规划网点的提升和完善。	● 本次规划对汕尾市城市总体规划、汕尾新区发展总体规划、各县（市、区）的总体规划以及其他相关规划进行了衔接，结合汕尾市未来的发展重点和发展方向进行商业网点布局，以体现汕尾市的城市特色，提高城市的商业氛围和区域影响力。
2	新的规划网点设置应向碧桂园、星河湾和红草产业园区等人口聚集地倾斜。	● 规划在城东新区（含碧桂园、星河湾等现代居住区）规划布局了 1 处城市商业中心（规划营业面积约 21 万平方米），同时还结合了碧桂园、星河湾安排了超市、社区商业街、农贸市场（生鲜超市）等商业设施。 ● 规划在红草产业园规划布局了 1 处组团级商业中心（包括社区级商业综合体（含社区级购物中心）、片区级商业街等商业设施），另外在红草产业园的其它社区还安排了超市、社区商业街等商业设施。
3	根据《广东省家禽经营管理办法》（广东省人民政府令第 206 号）规定和《汕尾市人民政府办公室关于印发〈汕尾市家禽“集中屠宰、冷链配送、生鲜上市”工作方案〉的通知》（汕府办函[2015]71 号）的要求，目前，在活禽经营限制区内的市区及各县（市、区）县城（市区）均没有活禽经营市场，鉴于全市范围内没有一个活禽经营市场，建议依托赤坑交易市场节点及汕尾市利群农业食品有限公司 10000 吨冷链物流仓库，在赤坑镇布局设置一个活禽批发市场，服务全市，辐射珠三角和粤东地区的区域性批发市场。在海丰、陆丰、陆河活禽经营限制区外各规划布局一个活禽零售市场。	● 已按意见修改。 ● 在“6.2 中心城区交易市场布局规划”中增加了 1 处活禽批发交易市场。
4	建议在汕尾新港规划布局一个保税仓。	● 本次规划已在“7.3 中心城区物流网点规划”中规划布局了 1 处保税物流区（含保税仓）。
5	在旅游服务和大型会议配套设施中，增加大型星级酒店或会议展览中心的规划建设。	● 规划在“8.1 旅宿宾馆网点规划”中对城东新区、火车站片区、红海湾等区域分别提出了星级酒店规划指引。
6	在农贸市场规划建设方面，增加多功能综合农贸市场（如底层是农贸市场，上一层经营服装、百货、小商品等）的规划；在商业服务网点规划方面，可在次干道上集中规划双向门店专业餐饮小食街，以提高重点时间段市民用餐的便利度，还可以方便游客寻找就餐地点，以此促进居民消费和旅游消费。	● 农贸市场布局包括立体混合式和平面混合式。其中：中心城区采用立体混合式布局为主（即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）。外围地区建议采用平面混合式布局（即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）。
7	现有市区较大型商场、超市的分布： 1、信诚商场商业网点在市区共有 7 间，其中 2 间大于 500 平方米以上，5 间小于 500 平方米，即香城路总店（大厦）、鸿景园店、银湖湾店、二马路口店、莲塘村店、吉祥路店（宜居城）。 2、信利超市商业网点在市区共有 6 间，其中 4 间大于 2000 平方米，2 间小于 500 平方米。即林埠	● 已按意见修改。 ● 结合现状调研分析，在“2.3.1 主要流通网点数量分布”中增加完善了现状商业网点的数量、规模、空间布局等。

	店（信利电子厂旁）、五马路店（御景园）、通航路店（百汇市场二楼）、信利广场（五十米大道）、东方花园店、城南路店（市实验小学旁）。	
8	对社区回收站点的建设要求。建议将“城区每 2000 户居民设置 1 处，乡、镇第 2500 户居民设置 1 处，每处用地面积不少于 10 平方米”修改为“城区每 2000 户居民设置 1 处，乡、镇第 2500 户居民设置 1 处，每处用地面积不少于 25 平方米，城市建成区废品收购站点设置从 2019 年起执行”。理由：（1）废品收购站点的设置要考虑环境问题，同时站点经营、仓储、居住要分开，10 平方米的面积太窄；（2）根据汕尾市创文工作要求，废品收购站点不能设置在距离主干道一定范围内（距离省道 20 米，省道 15 米，县道 10 米）和市、县、镇中心城区主干道两侧；（3）根据《汕尾市人民政府办公室关于印发汕尾市商事主体住所（经营场所）登记管理规定（暂行）的通知》（汕府办〔2016〕1 号）规定，2018 年底前市建成区内的建筑物不得作为废品收购站住所（经营场所），2019 年开始将严格控制数量。（4）对分拣中心和集散市场的面积要求可参照其他地市作适当调整。	● 根据《再生资源回收站点建设管理规范》，回收点经营面积不少于 10 平方米。 ● 本次规划对回收站点主要提出的是一个下限的要求，具体建设的用地面积可根据实际需要进行调整。
陆河县经济和信息化局		
9	在陆河县规划一个中国供销●珠东（陆河）农产品电商物流综合批发城。	● 已按意见修改。 ● 在“4.4.2 分区商业网点规划指引”中“陆河县商业网点规划指引”增加了 1 个农产品批发城节点。
海丰县经济促进局		
10	在不与海丰县总体规划冲突的原则下，建议增加以下几个点的商业配套规划： 1、对现有或准备建设的三大产业园区规划一系列的商业配套设施，分别是梅陇首饰城集聚区、可塘长桥产业园、公平青围工业园区； 2、莲花山红色休闲旅游度假项目进行一系列的商业配套设施规划。	● 本次规划在“4.4.2 分区商业网点规划指引”中“海丰县商业网点规划指引”结合产业园区建设规划布局 3 个物流配送中心（梅陇镇配送中心、可塘镇配送中心、公平镇配送中心）。 ● 本次规划重点对汕尾城区的商业设施进行详细的规划布局，对市域的其他县（市、区）提出的是县域（市域）的规划指引，具体的商业设施布局可由各县（市、区）的商业网点规划进行相关的规划研究。

附件 2：部门审查意见及反馈（二）

2018 年 5 月 2 日，规划编制单位收到汕尾市交通运输局、汕尾市邮政管理局、汕尾市城乡规划局、汕尾市旅游局等部门的反馈意见。在补充收集有关资料后，编制单位针对反馈意见进行了修改完善。

序号	部门意见	修改反馈
汕尾市交通运输局		
1	2.1.4 商业流通设施内容中仅为现有铁路网络、公路网络内容，建议增加商业流通设施综合运输网络体系预期达到程度，新增“广汕铁路”、“汕汕铁路”、“兴汕高速”等规划建设及正在施工建设中的项目。	● 已按意见修改。 ● 修改完善了“2.1.4 商业流通设施”的内容，增加了正在施工建设的铁路、高速等项目。
2	规划中第七章物流网点布局规划，规划内容参照我局关于《汕尾市物流体系及重点物流园区发展规划》内容，规划的物流空间结构体系科学合理，切实汕尾市实际。建设在接下来规划实施过程中，与我局加强沟通联系，共同探讨完善有关内容的实施。	● 已按意见修改。 ● 本次规划与《汕尾市物流体系及重点物流园区发展规划》进行了充分的衔接。
汕尾市邮政管理局		
3	“7.2.2 物流中心规划布局”：深汕合作区物流中心“主要功能”在第二行“积极开展”后添加“物流、快递业”五个字（下同）。 海丰县物流中心“主要功能”在第二行“提供物流”后添加“快递”；第三行“县域城乡物流配送”后添加“快递”，第四行“推动县域物流”后添加“快递”。	● 已按意见修改。 ● 修改完善了“7.2.2 物流中心规划布局”的内容。
4	“7.2.3 配送中心规划布局”：红草产业园配送中心“发展规模”在“控制在 15 公顷左右”后备注“其中快递园区 5 公顷”。 主城区西部配送中心“发展规模”在“控制在 15 公顷左右”后备注“其中快递园区 5 公顷”。 陆河县配送中心“发展规模”在“控制在 15 公顷左右”后备注“其中快递园区 5 公顷”。 陆丰县配送中心“发展规模”在“控制在 15 公顷左右”后备注“其中快递园区 5 公顷”。	● 已按意见修改。 ● 修改完善了“7.2.3 配送中心规划布局”的内容。
5	“7.3.2 中心城区物流网点规划指引”：汕尾主城区物流基地“发展规模”在“火车站片区规划 50 公顷”后备注“其中快递园区 5 公顷”。 红草产业园配送中心“发展规模”在“产业园区配套物流”后添加“园区”；在“面积约 15 公顷”后备注“其中快递园区 5 公顷”。 主城区西部城区配送中心“发展规模”在“每处按 5 公顷用地进行控制”后备注“其中快递园区 2 公顷”。	● 已按意见修改。 ● 修改完善了“7.3.2 中心城区物流网点规划指引”的内容。
汕尾市城乡规划局		
6	《汕尾市商业网点规划（2016-2030）》中“5.1 城市商业中心规划布局”，根据总规，商业中心主要集中在火车站片区，建议将“火车站商业金融服务区”调整为金融中心，将“新城商业金融中心”调整为服务区。	● 对接了最新的汕尾市城市总体规划，关于“火车站商业金融服务区”、“新城商业金融中心”的表述与最新总规保持一致。

7	《汕尾市商业网点规划（2016-2030）》中“5.2.2 商业综合体规划布局”，建议比照总规细化商业综合体规模及数量（例如社区编码 A16 中包含碧桂园地块商业中心，规划中没有提现）。	● 商业规划体系中主要表达的是城市级和片区级的商业中心，碧桂园所在地块主要为居住型社区，本次规划在“5.1.4 社区商业中心规划布局”中布局了社区商业中心。
8	《汕尾市商业网点规划（2016-2030）》中“5.3 商业街规划布局”，建议将“星河湾临站前大道一侧商业街”纳入规划中。	● 已按意见修改。 ● 在“5.3.3 社区级商业街规划指引”中增加了“星河湾社区商业街”。
9	《汕尾市商业网点规划（2016-2030）》属于专项规划，需要报汕尾市城市规划委员会审议，并报市政府审批，建议按程序报批。	● 本次规划将按照市政府、市商务局的要求推进上报和审批。
汕尾市环境保护局		
10	《汕尾市商业网点规划（2016-2030）》在编制过程中应当组织开展环境影响评价，在规划中编写有关环境影响的篇章和说明，对规划实施可能产生的环境问题进行预测、分析和评估，并提出科学可行的各项预防及减缓不良环境影响对策措施，有效控制规划实施可能带来的不良环境影响和风险。	● 本次规划属于城市总体规划下的专项规划，规划网点均在总规确定有建设用地指标的地方进行布点，环境影响评价的原则、内容与总规保持一致。 ● 在项目具体建设实施的过程中会严格按照相关要求开展项目建设的环境影响评价工作。
11	《汕尾市商业网点规划（2016-2030）》应进一步加强对商业网点布局规划、发展规划与环境功能分区、区域环境资源承载力和主体功能区产业发展准入等相符性分析，避免在引用水源保护区、生态严格控制区、自然保护区等生态敏感区布局规划商业网点建设项目，并确保与《汕尾市环境保护规划（2008-2020）》等相关规划的协调、相符性。	● 本次规划只对商业网点结构、布点等内容进行规划，关于发展准入条件的内容不由本类型规划确定。 ● 在下一步项目建设中会严格按相关要求开展项目选址、建设等工作，处理好项目建设与水源保护区、生态严格控制区、自然保护区等生态敏感区的关系。 ● 规划已与《汕尾市环境保护规划（2008-2020）》等相关规划进行协调。
汕尾市旅游局		
12	第 95 页第 11 行“五星级酒店仅有汕尾巴黎半岛酒店和汕尾海丰金鹏国际酒店两家”。目前，我市五星级饭店仅有汕尾巴黎半岛酒店一家，海丰金鹏国际酒店没有申报评定，建议将汕尾海丰金鹏国际酒店删除。	● 已按意见修改。 ● 修改完善了“8.1 旅宿宾馆网点规划”中“8.1.3 发展现状”的内容，删除了汕尾海丰金鹏国际酒店。