

江门市商业发展“十四五”规划

(征求意见稿)

江门市商务局

2020年10月

目录

前言

一、发展基础和发展环境

- (一) 发展基础
- (二) 发展环境

二、指导思想、基本原则和发展目标

- (一) 指导思想
- (二) 基本原则
- (三) 发展目标

三、商业空间布局

- (一) 商业空间布局总体格局
- (二) 市级商业中心的布局与导引
- (三) 区（市）级商业中心的布局与导引
- (四) 镇级商业中心的布局与导引
- (五) 社区商业中心的布局与导引

四、重点商业规划

- (一) 商业综合体和大型购物中心
- (二) 商业街区
- (三) 专业市场
- (四) 农贸市场
- (五) 物流网点
- (六) 旅游商业网点

五、重点任务

- (一) 积极发展新型商业，促进商业业态升级
- (二) 持续完善设施配套，促进环境设施升级
- (三) 培育壮大商业主体，促进商业主体升级
- (四) 优化管理提升服务，促进商业治理升级

六、保障措施

- (一) 加强组织领导
- (二) 加强规划衔接
- (三) 完善实施机制
- (四) 优化平台支撑
- (五) 强化评估监督

前言

“十四五”时期是“两个一百年”奋斗目标的历史交汇期，“十四五”规划是我国开启社会主义现代化强国建设新征程的第一个五年规划。商业是国民经济基础性和先导性产业，加快推动商业发展对促进生产、引导消费、扩大就业、改善民生乃至构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局具有重大战略意义。“十四五”期间，做大做强全市商业，是增强消费拉动能力、促进经济高质量发展的迫切要求；是提升全市服务能级、满足人民群众美好生活需要的重要举措；是江门融入国内国际经济双循环、加快建设珠西新增长极和沿海经济带上的江海门户的重要路径。

本次规划范围为江门市域，即江门市行政辖区范围，总面积 9505 平方公里，实现全域统筹。其中，重点规划区域为蓬江区、江海区和新会区会城街道，面积约 577 平方公里。规划期限为 2021-2025 年。规划的对象为市级商业中心、区级商业中心、社区级商业中心网点，包括重点商业街、城市综合体和大型购物中心、工业品交易市场、生产资料交易市场、农产品交易市场、农贸市场、物流配送网点、旅游商业网点及其他商业服务设施。

本规划依据《中华人民共和国城乡规划法（2007）》《城市商业网点规划编制规范（2004）》《江门市国土空间总体规划（2020-2035）》方案、《江门市城市总体规划（2017-2035 年）》草案、《江门市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》《江门市“十四五”现代服务业发展规划》等相关规划编制。

本规划是“十四五”时期江门市城市商业发展和商业网点设施建设的指导性文件，在规划范围内进行商业网点设施的选址及建设活动，应遵守本规划。规划因下列情况可进行动态调整：应江门市人民政府或公民团体、企事业单位要求，经分析可以动态调整的；对城市规划与建设产生重大影响的项目选址；按照动态更新程序要求周期性开展更新调整工作。

一、发展基础和发展环境

（一）发展基础

1. 基本市情

江门是粤港澳大湾区西翼重要节点城市。2019 年末全市常住人口 463.03 万人，其中城镇人口 308.89 万人，占常住人口的比重（常住人口城镇化率）为 66.71%；乡村人口 154.14 万人，占常住人口的 33.29%。蓬江区常住人口 77.27 万，江海区 27.82 万，新会区 88.16 万（其中会城街道 40 多万）；全市年末人口密度 487 人/平方公里，年末公安户籍人口 400.11 万。根据《江门市人口发展规划》（2020-2035），至 2025 年市域常住人口预计可达 530 万人，中心城区常住人口 250-300 万人，其中蓬江区 95 万人，江海区 38 万人，新会区 103 万人。

2019 年全市实现地区生产总值 3146.64 亿元，人均地区生产总值 68194 元，三次产业增加值结构为 8.1：43.0：48.9。

2019 年全市居民人均可支配收入 32323 元，城镇常住居民人均可支配收入 38595 元，农村常住居民人均可支配收入 19873 元。

全市社会消费品零售总额由 2015 年的 1034.31 亿元增加到 2019 年 1520.43 亿元，年均增长约 10%。2019 年城镇消费品零售额 1154.16 亿元，农村消费品零售额 366.27 亿元。

2. 商业现状

（1）“1+1+5”商业中心体系基本形成

目前，江门市已基本形成蓬江区市级商业主中心、新会区市级商业副中心和江海区、鹤山市、台山市、开平市、恩平市 5 个区（县级市）级商业中心，商业集聚效应比较明显，服

务半径覆盖了市域绝大部分地区，基本能满足各地居民的生活需求。“十三五”期间，广东珠西国际会展中心、江门体育中心相继建成使用，成功举办了江门先进制造业博览会、中国（江门）国际摩托车工业博览会等重要展会，江门的商贸发展档次有了很大提升。

（2）零售业态稳步发展

“十三五”期间，江门市的零售商业稳步发展，引入如万达广场、华润万家、人人乐、大润发、国美、苏宁等国内一些大型连锁商业企业，大昌超市、永利超市、华商百货等一批较有实力的本地连锁企业也得到了壮大发展。特别是各商住社区都配建了不少的商业设施，不断涌现的社区级连锁超市、便利店等零售网点给周边的居民提供购物的便利性，较好地满足了人们的生活需求。但由于互联网购物等人们消费行为的变化，大型百货超市、沿街店铺商业、商业街等商业业态受到较大冲击，发展环境恶化。

（3）专业市场发展迅速

现有大型专业批发市场超过 40 个，年成交额超 1 亿元的有近 30 家，其中超 10 亿元的有 4 家。规模较大的批发市场基本集中在江门市区，如蓬江区江沙路汽车市场、新会大道汽车市场、中邦国际装饰广场、新会古典家具城、新会陈皮交易中心、“两水一冻”市场、新会水果批发市场、江门白沙江南果菜三鸟批发市场、华鸿建材家居市场、迎宾二手车交易等等。专业批发市场还促进了江门市物流业的迅速发展，批发市场与物流配送相结合，出现了一批集批发、仓储、物流配送于一体的专业批发市场综合体。

（4）商业综合体群雄并起

商业综合体不断建成投产，极大地提升了人们的消费体验水平。万达（江门蓬江）广场、万达（新会）广场、万达（江海）广场、万达（台山）广场相继投入运营，极大地提升了江门商业的品质。众多的商业综合体吸引了大批品牌超市、潮流服饰、多元餐饮、文娱体验等商家进驻，为各阶层民众提供了高质量和个性化的消费体验，使人们从“吃得饱”到“吃得好”“吃得健康”，再到“吃出文化”“吃出品位”的消费层次变迁，消费市场向满足大众消费多样性和个性化需求方向迈进。

（5）新型业态迅速崛起

网络零售、电商、跨境电商、在线消费、短视频、直播、微信朋友圈和综艺等营销形式不断涌现，借助网络平台，通过远程供应或在线指导来提供服务，突破供需双方直接面对面的服务方式，利用网络实现供需对接，及时响应需求，极大地提升了人们消费的便捷性，促进了民众从满足基本生活需求的消费向高质量消费转型升级。

3. 主要问题

（1）商业空间布局不够合理

江门市市区商业网点空间布局呈现“与城市空间发展同步但超前规划性不足”的特点，“中心密集，外围稀疏”的现象比较突出，居民生活过分依赖城市核心商圈，交通出行压力大。

首先是商业综合体布局过于集中。目前在蓬江区“华侨广场商圈”即建设路以东、丰乐路以西、迎宾大道以北、篁庄大道以南区域内已有金汇广场、汇悦城、江门万达广场、奥园广场、健威广场、双龙广场等多个商业综合体，商业圈过于密集，加大了同质化竞争，不利于整体商业经济的发展。

其次是专业市场布局和品质有待进一步优化和提升。少数专业市场位于城市核心区，带来交通拥堵和影响居民居住环境等问题。

第三是老城区传统农贸市场分布过密，与网络零售飞速发展、新建小区商业设施配套越来越完善以及人们对生活、购物环境要求越来越高的发展趋势不太适应。

（2）部分商业网点档次不高、配套设施不完善

一些大型商业网点、商业街商业自身设施陈旧、商品档次低、购物环境差、服务水平低，

无法满足消费者日益增长的高品质消费需求。部分商业街创新发展不足，特别是与文旅的融合发展严重不足，商业街沦为一个纯粹的购物场所。

一些大型商业网点、商业街配套设施不完善、服务功能不齐全。特别是老城区内普遍存在交通进出不畅、停车设施不足、休闲场所缺乏、公厕等服务设施不完善等问题。这些问题严重制约商业网点通达性和进入性，破坏了购物环境，影响人流、物流的流通效率，这种状况在节假日期间尤其严重。即使是在“华侨广场商圈”，各商业综合体之间也缺乏有效的、便捷的慢行互联互通，给消费者带来不便。

（3）商业经营同质化较重、业态创新不足

一些商业一级开发商（商业地产开发商）综合实力不够强，或者是开发建成后过多的满足于物业的售卖和租赁，对整个市场（综合体、市场、街区）的整体经营担当不足，造成网点经营水平不高。部分大型商家对大数据的认识水平较低，缺乏应用大数据服务经营、改善经营的能力。一些商家除专业于购物外，在文化、教育、娱乐、健康、养老和旅游等方面开发更多产品的能力不足，不能满足人们的多元化、个性化的美好生活需要。

许多零售网点大多数在定位上没有明显的品牌差异和特色差异，同质化现象比较严重，同等规模的大型商业网点往往进行低层次的价格竞争，同质竞争导致企业间利益互损，不利于行业的健康发展。一些商业企业业态创新严重不足，如通过场景体验和社交营销带动消费的商业业态发展滞后，商场（经营主体）急需从项目定位、设计风格、软装搭配、招商业态、场景打造、营销手段、运营管理等环节进行全面创新升级。

（4）社区（镇、街）商业发展模式有待改善，业态多样性和便民性不足

部分社区（镇、街）的商业多在沿街布局，设施简陋，形成了明显的马路经济，而且缺乏停车等配套的设施，造成商业服务中心所处路段交通压力大，人流车流混杂拥挤，发展模式有待改善。

与网络营销结合的生鲜小超市发展还不充分，社区商业还缺乏一些集家居零售、街区餐饮、各类生活服务和儿童游乐设施等于一体的社区商业、生活中心。

（二）发展环境

1. 发展机遇

人民生活水平提高给消费市场发展带来巨大空间。2019年，我国人均GDP已突破1万美元，进入中等偏上收入国家行列，接近高收入国家的下沿，预计到2025年，我国人均GDP将逐步进入高收入国家行列。“十四五”时期，我国中产群体将持续增长，这些上层中产群体或者高收入人群将成为消费品质升级的主要拉动力。居民的消费意愿和消费能力明显提升，为消费结构升级打下坚实基础；社会保障托底能力不断增强，持续减少居民消费的后顾之忧；消费流通的基础设施短板加速补齐，特别是推动我国农村流通体系建设取得明显进步，之前长期制约我国居民，特别是农村居民消费潜力释放的消费环境短板明显减少。

以国内大循环为主体带来新机遇。加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，如何扩大内需成为关键。实施新一轮扩大内需战略，必须以满足消费需求为立足点，把扩大内需与推动产业转型升级结合起来，把供给与需求结合起来，做大做强国内市场；必须以满足消费需求、引导消费需求、创造消费需求为方向，以补短板为着力点，加快消费型基础设施建设，促进投资和消费相互促进、循环增长。

消费结构升级步伐加快，催生消费新增长极。消费业态多样化发展，旅游、文化、体育、健康、养老、教育培训等服务消费需求激增，消费需求的高端化、个性化、定制化特征日趋明显。消费主力人群发生变化，一方面是新生代人群如90后正在成为新的消费市场主力，与80后一起共同扛起消费主流重任；另一方面是庞大的老龄化人群，尤其是富裕老人、知识老人群体消费潜力大，形成我国巨大的银发消费市场。

2. 面临挑战

我国已进入高质量发展阶段，开启全面建设社会主义现代化强国的新征程，社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾，人民对美好生活的要求不断提高。这要求我们把人民对美好生活的向往作为商业发展的奋斗目标和基本准则，紧密依据人民生活需要的重大变化，更好满足人民在经济、政治、文化、社会、生态等方面日益增长的美好需要。人民对美好生活的需要带来的更高质量消费要求，消费品质化、个性化、精细化、绿色化特征越来越明显，对旅游等享受型消费的品质要求也更加个性化。如何满足他们日益增长的品质升级需求成为国内消费市场面临的重要问题。

新一轮科技革命和产业革命从蓄势待发迈入群体迸发的时期，新产品、新服务、新业态创新不断涌现，新一代信息技术在商业各领域各环节的应用持续深化拓展，商务经济数字化特征越来越明显。移动设备、社交媒体、电子商务、在线支付和数字视频的快速兴起，让消费者能够以全新的方式便捷地进行网上购物，城市的消费潜力将在数字化消费场景和方式下加速释放。与此同时，线上线下的矛盾与冲突愈发严重，线下实体商业企业遇到前所未有的冲击和压力。

建设粤港澳大湾区、支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区、广东省构建“一核一带一区”区域发展新格局等重大区域发展战略相继实施，珠三角城市发展格局和城市之间的竞争与合作关系将不断重构。粤港澳大湾区各城市积极抢抓“双区驱动”重大机遇，发挥各自优势，进一步优化营商环境，提升城市综合竞争力和地位。这种重构的不断深化给江门市“十四五”发展带来巨大的动力和压力，特别是高铁、城铁等快捷交通方式日益普及，同城化深化发展、城市距离越来越近，交通便捷化带来消费异地化加快发展，城市之间的消费竞争更加激烈。

二、指导思想、基本原则和发展目标

（一）指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用和更好地发挥政府作用，贯彻以人民为中心的发展思想，以促进消费向智能化、健康化、绿色化转型为方向，以高质量发展为主线，着力加强商业供给侧结构性改革，着力推进传统零售向现代商业转型、实体商业向线上线下融合发展，引导和促进商业网点合理布局，进一步优化市场形态，形成规模适度、布局合理、业态多样、品质高效的现代商业网点体系，促进商业高质量发展，最大程度满足人们日益增长的消费需求。

（二）基本原则

1. 优化布局

综合考虑城市总体空间结构、交通建设、土地利用、自然人文环境等因素，因地制宜地布局商业网点。采用“有机集聚、合理分置”的总体思路，推动各级中心集聚化、差异化、智能化、品质化发展；推进“城中大零售、城郊大批发”格局进一步完善。

2. 创新提质

顺应“互联网+”发展趋势，推进互联网与商业融合发展以及商业业态创新，促进流通方式现代化，推动商业模式转型、品质提升，增加有效高质供给。优先保障居民生活必备商业业态，推动社区商业中心连锁化、品牌化、规范化运营，推进电子商务、配送服务进社区，增强社区宜居水平。

3. 凸显特色

充分利用江门侨乡文化、生态资源、知名特产等基础优势，为特色商业网点的营建与发展提供支撑。推进会商文旅体融合发展，放大综合效应，提升商业区域吸引力和城市魅力。筛选标志性资源，聚焦关键性项目，发展以体验式消费为特色的商业街区，塑造品牌优势。

4. 普惠共享

始终坚持以人民为中心的发展理念，真正做到把商业发展的出发点和落脚点体现在惠民、利民、便民上来，切实改善民生，不断提升城乡居民的生活品质。

(三) 发展目标

1. 总体目标

到“十四五”期末，全市基本建成布局合理、结构优化、业态先进、特色鲜明、可持续发展的商业体系；现代商贸业的集聚力、影响力和辐射力进一步增强，商业成为江门市现代服务业发展的重要部分和主要力量。

2. 发展规模

社会消费品零售总额：规划期末，社会消费品零售总额达到 2400 亿元，年均增长约 10%。

商业体系：规划期末，7 个市（区、市）级商业中心辐射力进一步提升，全市形成以各级商业中心、商业综合体、特色商业街区、物流基地（中心）、大型专业市场（群）为骨干，大批社区邻里中心、农贸市场、百货超市等为补充的商业体系。

商业网点面积：规划期末，商业网点营业面积达 1000 万 m²，人均拥有商业网点面积 2.0 m²/人。控制超大型商业设施（面积 5 万平方米以上）的盲目扎堆建设；设施供给“强化两端、突出特色”，以高端市级商业中心、贴近民生的社区商业中心以及特色商业空间为重点。

三、空间布局

(一) 空间布局基本格局

市域商业网点空间布局总体形成“1+1+5”基本格局。即 1 个城市主商业中心（蓬江）、1 个城市副商业中心（新会）和江海、鹤山、台山、开平、恩平 5 个区（市）级商业中心。

蓬江城市主商业中心以五邑华侨广场及周边地区为核心区，远期向滨江新区拓展，主要服务蓬江区、江海区及新会会城、鹤山沙坪片区。

新会城市副商业中心以会城街道为核心区，由老城区逐步向枢纽新城拓展，主要服务新会区和商务旅游流动人口，辐射服务江海、蓬江周边地区。

江海区（市）级商业中心目前以东海路北段及其与金瓯路附近区域为核心区，未来逐步向东拓展，主要服务江海区人口，辐射服务周边地区。

鹤山区（市）级商业中心目前以沙坪街道为核心区，未来逐步向东北滨江片区发展，主要服务鹤山市人口，辐射服务周边地区。

台山区（市）级商业中心目前以台城街道为核心区，未来逐步向南部片区发展，主要服务台山市台城及周边镇人口，辐射服务台山全域地区。

开平区（市）级商业中心以长沙、三埠街道为核心区，主要服务开平市人口，辐射服务周边地区。

恩平区（市）级商业中心以恩城街道为核心区，主要服务恩平市人口。

(二) 市级商业中心的布局与建设导引

1. 蓬江城市主商业中心空间布局为“1 核心 6 组团”

“1 核心”以五邑华侨广场及周边地区为核心区，具体为南起迎宾大道、西至建设路、北至簞庄大道、东至丰乐路地区，集中有江门万达广场、汇悦城、金汇广场、奥园广场、健威广场等城市综合体，是江门的 CBD。建设导引是：限制新增大型商业综合体，加强现有临近综合体之间互联互通的步行慢道建设，鼓励各综合体错位竞争、强化体验、特色发展。

“6 组团”指老城区商业组团、江门大道专业市场组团、建设路-江沙路汽车市场组团、滨江新区组团、连荷社区组团和杜阮社区组团。

老城区商业组团主要有地王广场商圈、东华路商业街区、港口路商业街区以及常安路步行街、长堤历史风貌街等众多的特色商业街组成。建设导引是：限制新增大型商业综合体，

优化升级特色商业街区；进一步突出商业街区的文旅功能，实现文旅和商贸互促发展，特别是在历史文化街区的活化利用中，适度引入文化内涵突出的商业元素，但不可过度商业化。同时大力优化特色商业街区的配套服务和消费环境，如交通可达性、停车场所、慢道设施、园林绿化、休闲娱乐等，进一步提升商业街区消费品质。

江门大道专业市场组团目前主要有中邦国际装饰广场、义乌小商品市场、华鸿建材广场、华鸿国际车城、博皇家居广场、迎宾二手车交易市场、车世界江门汽配城、远洋水产冻品市场、江南蔬菜禽畜等专业批发市场。建设导引是：结合大型专业（批发）市场的交通需求，鼓励将专业市场主要布局在江门大道这条城市主轴沿线附近，建设“江门大道专业市场带”，引导老城区内的专业市场迁移至江门大道专业市场带。支持用新一代信息技术改造升级传统专业市场，注入新技术、新业态、新模式，促进专业市场升级发展。

建设路-江沙路汽车市场组团沿建设三路北至江沙路与华安路交汇处，长约4公里，汇集众多的汽车4S店，是江门最主要的汽车交易市场。建设导引是：在江门大道龙舟山隧道口附近的联合片区规划建设一个新的大型综合汽车交易市场，同时鼓励引导建设路-江沙路汽车市场组团中一些小散乱的销售维修门店逐步迁入新市场。

滨江新区组团位于新开发建设的城市新区，目前有即将投入运营的位于华盛路与江门大道交汇处附近的江门至今规模最大的城市综合体——保利国际广场，以及配套于各社区的商业设施。建设导引是：结合滨江新区规划和建设进程，在滨江新区中部轨道交通站场片区和北部可规划建设或预留建设1-2个城市综合体。

连荷社区组团主要由潮连街道和荷塘镇组成，属于城市街镇级组团。建设导引是：结合城市建设和品质提升的进程，改造提升现有商业网点，同时结合商住小区建设鼓励配建邻里中心，在潮连街道或荷塘镇规划建设一个精致型的商业综合体或购物中心。

杜阮社区组团由杜阮镇组成，属于城市街镇级组团。建设导引是：结合杜阮镇中心区建设和品质提升进程，规划建设一个商业综合体，同时结合叱石（圭峰）生态小镇建设（含凉瓜田园综合体等）配建高品质的旅游商业网点。

2. 新会城市副商业中心为“4组团”格局

会城老城区组团主要由江会时代广场、世纪广场、星汇购物广场以及新会商业步行街等组成。建设导引是：大力改善商业网点的外部环境，包括优化区域交通组织，合理引导车流人流，力保交通畅通；增加网点周边停车场所面积，增加公交站点；增加体育文化、休闲娱乐等场所和设施，丰富网点功能，优化服务供给，改善整体购物环境。积极招商引资，吸引综合实力强大的企业商家入驻经营，提升商业品质。

枢纽新城组团目前主要由新会万达广场、美吉特广场、新会陈皮村等综合体组成，枢纽新城是珠西地区交通枢纽，是多条高铁、城铁交汇和大湾区核心区辐射粤西乃至海南、广西、贵州等地区的枢纽。建设导引是：升级新会陈皮村，配建酒店等旅游设施，优化其环境景观，深度融入旅游元素，使之从一个商品交易、仓储、博览场所升级成侨乡特色鲜明、文旅融合突出的商旅综合体。同时进一步高标准建设枢纽新城内的交通基础设施以及对外的快速交通接驳网络。

江会路专业市场组团目前主要由江会路—冈州大道东沿线的新会水果食品批发市场、江门市水产冻品副食品批发市场、五邑机电五金城、江门厨具市场、新会汽车交易市场、新会摩托车交易市场等组成。建设导引是：规范经营、提升品质、优化业态、创新发展。特别是新会水果批发市场，引导依靠互联网拓宽线上销售渠道，深化线上线下融合，创新发展体验型业态，升级市场建筑档次，优化物流配送设施建设，强化交通管理与疏导，优化市场卫生环境，并逐步将邻近的奇榜三鸟批发市场关停。

新会大道红木家具专业市场组团主要由新会大道西至大泽段一批专业化的红木家具博览交易市场组成，交通区位和市场硬件基础较好。建设导引是：发挥古典家具城市市场建筑、

设施和环境比较好的优势，着力融入文化和旅游元素，建设古典家具博物馆、体验馆、鉴赏馆等文化设施，积极发展美食、休闲、娱乐等配套服务，以旅游景区目标和标准升级建设专业市场。

（三）区（市）级商业中心的布局与建设导引

1. 江海区级商业中心目前以东海路北段及其与金瓯路附近区域为核心区，未来逐步向东拓展，拥有江海万达广场、江海广场、中环广场等商业综合体。适度发展城市商业综合体，重点发展社区商业网点，主要服务江海区人口，辐射服务周边地区，直接服务人口50万以上。

2. 鹤山区（市）级商业中心目前以沙坪街道为核心区，未来逐步向东北滨江片区发展，适度发展城市商业综合体，重点发展社区商业网点，主要服务鹤山市人口，辐射服务周边地区，直接服务人口50万以上。

3. 台山区（市）级商业中心目前以台城街道为核心区，未来逐步向南部片区发展，适度发展城市商业综合体，重点发展社区商业网点和旅游商业网点，主要服务台山市台城及周边镇人口，辐射服务台山全域地区，直接服务人口50万以上。

4. 开平区（市）级商业中心以长沙、三埠街道为核心区，适度发展城市商业综合体，重点发展社区商业网点和旅游商业网点，主要服务开平市人口，辐射服务周边地区，直接服务人口50万以上。

5. 恩平区（市）级商业中心以恩城街道为核心区，适度发展城市商业综合体，重点发展社区商业网点和旅游商业网点，主要服务恩平市人口，直接服务人口30万以上。

（四）镇级商业中心体系的布局与建设导引

1. 镇级商业中心体系的布局与建设导引。基于城市总体规划对于江门市乡镇的定位和人口的确定，将镇级商业中心分为中心镇（重点镇）商业中心和一般镇商业中心两类。中心镇（重点镇）主要指常住人口较多或交通区位重要或未来发展战略需要的镇，其他的镇设置一般镇商业中心。考虑到乡镇空间存量多、增量少以及部分镇区相对分散等特征，本规划不对镇级商业中心的具体位置进行控制性要求，在镇域范围内可以便民利民为原则，采用多点布局方式。

2. 中心镇（重点镇）商业中心建设导引。中心镇（重点镇）商业中心主要在服务镇域范围内人口的基础上挖掘自身产业特色，并将自身优势通过商业业态形式体现出来，突出发展特色商业。除常住人口较多或流动商旅人员较多的镇外，其他镇适度限制引进大型商业，避免与市区同质化竞争。

3. 一般镇商业中心建设导引。一般镇商业中心主要服务镇中心区和外围村庄人口。同时适度限制引进大型商业，避免与市区同质化竞争。

（五）社区商业中心布局与建设导引

1. 社区商业中心主要指居住区商业中心，社区商业中心必配业态包括超市/便利店、餐饮店、肉菜零售网点、美容美发店、药店、物流配送点等，选配业态包括洗衣店、甜品饮料、维修店、健身房、家政服务网点、书店、老年人社康中心、再生资源回收站、教育培训中心等。其中邻里中心作为汇集家庭居住、生活购物、休闲娱乐、餐饮美食、体育健身、卫生康养、儿童教育培训及游乐等多重业态，为周边消费者提供生活、聚会、交流、商务、休闲享乐的全新生活体验于一体的一种中小型“居住区商业中心”，是“十四五”提倡规划建设重点、热点。

2. 建设导引

从方便居民生活及合理分配资源的角度出发，完善社区商业便民服务体系，促进便利、便捷、安全消费；制订并推行社区商业规范、统一的服务标准，促进社区商业自律和规范发展；积极培育社区商贸服务示范企业，培育示范社区商业，积极推进综合性社区服务平台建

设，提升社区商贸服务水平；重点发展餐饮、购物、维修、洗衣、美容美发、车辆清洗、再生资源回收、居家养老等相关服务；增加社区服务业的连锁品牌比重，整治社区商业“脏、乱、差”的问题。

新建城市居住区和旧城区改造，按照有关设计规范和配置标准配套建设商业服务设施。作为“十分钟美好生活圈”的重要组成部分，社区商业中心服务半径在 1000 米以内，保证步行 10 分钟左右可达，服务人口规模 1-5 万人。

以社区生鲜和便利店业态为中心，兼顾设置各类中小型零售餐饮服务、生活服务、文化休闲服务等；针对城区各居住区的实际情况，改善老的商业网点，建设新的商业网点，积极推进新型业态，新建社区按一定比例预留商业面积，并以社区商业中心为主要形态，**鼓励发展邻里中心**；社区商业中心鼓励设置便利店、超市，适度设置大型综合超市、专业店、百货店，限制发展大型专业市场以及污染环境、影响居民生活的商业网点。

四、重点商业规划

（一）商业综合体和大型购物中心

控制全市大型商业综合体的总量。对于已建成的大型商业综合体积极支持其发展；对规划的大型商业综合体要慎重论证、减少建设；对已不能运营的大型商业综合体通过改变建筑用途，并积极配套相关政策，促使其盘活转型提升。

优化调整市本级大型商业综合体的空间布局，使之与城市新区建设、城市人口的空间分布特征相适应，解决不同片区人口数量与商业综合体空间分布数量不适应的矛盾。

调整商业综合体特别是大型购物中心的发展模式，优化业态结构；优化商业综合体的交通环境特别是小汽车停车位的供给以及综合体与周边区域的慢行系统建设。

专栏：中心城区商业综合体和大型购物中心	
中心城区现有商业综合体	蓬江区：江门万达广场、汇悦城、金汇广场、奥园广场、健威广场；双龙广场、新之城、人人乐、地王广场-五邑城-金蓝海广场；保利国际广场（在建）。 江海区：江海万达广场、江海广场、中环广场；“光博汇”（烂尾需要盘活）。 新会区：江会时代广场、世纪广场、星汇购物广场、新会万达广场、美吉特广场、新会陈皮村。
规划新建商业综合体	滨江新区北片区（轨道站场片区）商业综合体，蓬江区联合片区（汽贸城）商业综合体，潮连人才岛精致型商业综合体，
商业综合体发展导引	积极支持已建成的大型商业综合体发展；对规划新增大型商业综合体要慎重论证、减少建设；对已不能运营的大型商业综合体设施通过改造转型提升；优化调整市本级大型商业综合体的空间布局，使之与城市新区建设、城市人口的空间分布特征相适应；调整商业综合体特别是大型购物中心的发展模式，优化其业态结构；优化商业综合体的交通环境特别是小汽车停车位的供给以及综合体与周边区域的慢行系统建设。

（二）商业街区

1. 总体导引

加快商业街特色化（主题化）、街区化发展，健全全市本级特色街区配套设施，提升改造一批原有的综合性商业街区，在主要旅游网点规划新建一批新的特色商业街区，发挥特色街区商贸、休闲、旅游、文化等综合品牌效应，全面提升特色商业街区购物品质。

2. 商业步行街区的发展导引

发展导引：强化街区空间环境的综合整治提升，改善和扩容周边道路和停车设施，积极引入高端、时尚的生活服务业态，提升商业总体形象。实施商业步行街**景区化改造升级**，在原有主要以购物、美食为主要业态基础上，依托自身条件打造游乐、文化、标志性景观、独特建筑景观等，并且通过引入一些新的旅游项目，将观光、休闲与购物美食相结合，提升步行街的吸引力。对常安路步行街、长堤风貌街等进行街区化改造，结合启明里、南芬里等历史文化遗产保护及活化利用，共同打造江门“长堤历史文化街区”。

3. 特色购物街区的发展导引

发展导引：突出业态特色或主体商品服务特色，强化购物街区的特色发展和错位竞争，积极引入美食、娱乐、体验、文化等复合功能，拓展丰富购物街的业态内容。强化与旅游景区的融合发展，在新开发的旅游景区的游客中心配建特色购物街。

4. 风味美食街区的发展导引

发展导引：在保持和提升街区特色餐饮业态的同时，积极整合、衍生娱乐休闲、观光展览、文化体验等复合功能。强化与原产地、旅游景区的融合发展，积极在新开发的旅游景区的游客中心配建风味美食街。

5. 历史文化街区的发展导引

发展导引：朝着商业、旅游、文化的‘商旅文’融合方向发展。注重对侨文化、地域文化的挖掘和应用，并将其融入餐饮、购物、住宿等业态当中，形成独具吸引力的主题商业街区，吸引游客。在历史文化特色街区的空间营建上，遵循保护性开发与艺术性修复的原则，根据现代审美和新型技术，适度改良建筑空间和使用方式。腾退、升级同质、落后的商业业态，强调“吃、住、行、游、购、娱”的高品质、现代化组合，积极培育休闲 SPA、特色影院和秀场、精品民宿等新兴的商业业态。

专栏：中心城区商业街区	
商业街名称	蓬江区：常安路步行街、长堤风貌街、东华路商业街、江华路商业街、潮江路花鸟水族古玩街、蓬莱路手机街、白石美食街； 新会区：新会商业步行街、新会中心路商业街、新会世纪广场商业街、新会古典家具专业街。
发展导引	朝着商业、旅游、文化的‘商旅文’融合方向发展，加快商业街特色化（主题化）、街区化发展，健全全市本级特色街区配套设施，提升改造一批原有的综合性商业街区，在主要旅游网点规划新建一批新的特色街区，发挥特色街区商贸、休闲、旅游、文化等综合品牌效应，全面提升特色商业街区购物品质。

（三）专业市场

调整集建区域内零散布局的市场，逐步向市场群集聚，提高土地利用效率和市场集聚度，强化规范管理。提高新增市场的开发强度与业态要求，控制同类市场的重复建设。加快推进远洋片区改造，在江门大道西侧现远航、远洋水产海鲜市场周边区域建设一个大型综合物流配送、餐饮文化、农水畜产品批发市场群，引导核心城区内一些批发市场迁移进驻。同时进一步完善该片区道路规划建设和交通疏解，减轻江门大道交通压力。在联合片区打造集汽车展示交易、汽车文化展示、汽车综合服务、汽车主题体验式娱乐、研发办公写字楼酒店等功能在内的大型汽车文化旅游产业城。

重点推动江门市水产冻品副食批发市场、新会水果食品批发市场、新会综合批发市场、五邑机电五金批发市场等专业市场升级改造；鼓励义乌小商品市场改造升级，建设电商产业集聚区和线上线下融合发展示范区；推动江门厨具市场向综合购物中心转型；规划在台山建

设大湾区农产品交易流通中心（台山）。

鼓励传统市场发展专业化的批发分销互联网平台，增加设计研发、售后服务等商贸服务空间，建设综合性的服务平台，提高容积率和空间复合利用水平。鼓励专业市场与电子商务、现代物流、会展经济融合发展，逐步实现市场功能、交易主体、交易范围、交易方式、交易规模、交易手段等的创新与提升，促进专业市场转型成为信息中心、交易中心、结算中心、物流中心等。同时加强规范专业市场交易秩序，改善专业市场环境，促进专业市场规范化、高端化发展。

推动农产品专业市场转型升级。统一规划建设市区农产品批发零售专业市场，合理引导农产品专业市场转型升级或搬迁新建。对于禽畜、生鲜等特殊农产品专业市场，加强市场环境建设，引导市场“集中屠宰、冷链配送、生鲜上市”。对江门市水产冻品副食批发市场、新会水果批发市场等对冷藏保鲜的需求，在园区内建设冷藏、冷鲜仓储中心，完善冷链运输及配送等功能。白沙江南蔬菜禽畜批发市场研究在原主场区之外选址建设第二场区，原主场区逐步疏解转移批发市场大宗蔬菜仓储、物流功能至第二场区，强化主场区市场信息、交易、商务等功能，逐步实现白沙江南蔬菜禽畜批发市场向主城区外沿的搬迁改造。

专栏：中心城区专业市场	
现有主要专业市场	<p>蓬江区：建设路-江沙路汽车专业市场、双龙摩托车交易市场；中邦国际装饰广场、义乌小商品市场、华鸿建材广场、华鸿国际车城、博皇家居广场、迎宾二手车交易市场、车世界江门汽配城、江门远洋水产冻品市场、江南蔬菜禽畜批发市场、江门市水产冻品副食品批发市场等。</p> <p>新会区：新会水果食品批发市场、五邑机电五金城、江门厨具市场、新会汽车交易市场、新会摩托车交易市场；新会陈皮交易中心、新会大道红木家具专业市场。</p> <p>江海区：“光博汇”（烂尾）、利生车城；</p>
规划新建专业市场	蓬江区远洋片区专业市场群，蓬江区联合片区汽车贸易文旅城，白沙江南蔬菜禽畜批发市场第二场区，江海区汽贸专业市场（以利生车城为基础），
发展导引	<p>调整集建区域内零散布局的市场，逐步向市场群集聚，提高土地利用效率和市场集聚度，强化规范管理。提高新增市场的开发强度与业态要求，控制同类市场的重复建设。加快推进远洋片区改造，在江门大道西侧现远航、远洋水产海鲜市场周边区域建设一个大型综合物流配送、餐饮文化、农水畜产品批发市场群，引导核心城区内一些批发市场迁移进驻。同时进一步完善该片区道路规划建设和交通疏解，减轻江门大道交通压力。在联合片区打造集汽车展示交易、汽车文化展示、汽车综合服务、汽车主题体验式娱乐、研发办公写字楼酒店等功能在内的大型汽车文化旅游产业城。</p> <p>重点推动江门市水产冻品副食批发市场、新会水果食品批发市场、新会综合批发市场、五邑机电五金批发市场等专业市场升级改造；鼓励义乌小商品市场改造升级，建设电商产业集聚区和线上线下融合发展示范区；推动江门厨具市场向综合购物中心转型。</p> <p>鼓励传统市场发展专业化的批发分销互联网平台，增加设计研发、售后服务等商贸服务空间，建设综合性的服务平台，提高容积率和空间复合利用水平。鼓励专业市场与电子商务、现代物流、会展经济融合发展，逐步实现市场功能、交易主体、交易范围、交易方式、交易规模、交易手段等的创新与提升，促进专业市场转型成为信息中心、交易中心、结算中心、物流中心等。同时加强规范专业市场交易秩序，改善专业市场环境，促进专业市场规范化、高端化发展。</p>

	推动农产品专业市场转型升级。统一规划建设市区农产品批发零售专业市场，合理引导农产品专业市场转型升级或搬迁新建。对于禽畜、生鲜等特殊农产品专业市场，加强市场环境建设，引导市场“集中屠宰、冷链配送、生鲜上市”。对江门市水产冻品副食批发市场、新会水果批发市场等对冷藏保鲜的需求，在园区内建设冷藏、冷链仓储中心，完善冷链运输及配送等功能。
--	---

（四） 农贸市场

合理规划农贸市场空间布局。以保障安全、便民利民、完善功能为目标，适度减少老城区农贸市场数量，引导向社区生鲜超市、智慧微菜场发展；结合城市新区建设规划配建高品质农贸市场；加快新建大型社区智慧微菜场布局，为社区居民提供更加便捷消费服务；改善提升与各个社区（乡镇）经济社会发展和人民生活水平相适应的农贸市场网点。

启动绿色环保市场创建。开展果蔬菜皮就地处理、净菜上市工作，推广使用可降解塑料购物袋，实行购物塑料袋有偿提供。推广使用可重复使用的菜篮子、布袋子，农贸市场内经营产生的各类污水、冲洗水等须进入污水系统，同步做好雨污分离。逐步扩大限制活禽经营市场数量，推行家禽“集中屠宰、冷链配送、生鲜上市”。配备农药残留检测室，对市场所售食品进行样检测；建立肉菜追溯体系，有效把控食品从田间地头到饭桌之间的所有流通过程，让老百姓买得放心，吃得舒心。

持续改造提升农贸市场，提升市场营运水平。鼓励农贸市场向邻里中心发展，改造为餐饮、即时消费、娱乐、社交、商超等的集合地。鼓励农贸市场和生鲜食品超市、便利店融合发展，改善购物和服务环境。积极鼓励农贸市场向超市化连锁化品牌化标准化经营、多元化业态、智慧化运营、线上线下结合发展。支持大型农贸市场转变传统销售模式，发展线上配送服务，激发农贸市场发展活力；引进互联网企业，加快推进农贸市场信息化改造，实现智能支付、交易溯源、计量监管、价格监测等智慧经营和管理模式。

列入城中村改造的村级农贸市场，鼓励以货币形式安置收储，原则上不再重建；在住宅小区地块出让时，应根据规划确定配建农贸市场作为国有公共配套资源，由房地产开发商配建并移交当地政府，并实施统一运营和管理；新建、重建农贸市场摊位、商铺不得分割出售，鼓励农贸市场委托专业化公司管理运营。

专栏：中心城区农贸市场	
现有农贸市场	蓬江区：胜利市场、白沙市场、汲芳市场、中心市场、蓬江市场、横岭市场、良化市场、蓬江市场、水南市场、育德市场、康乐市场、篁庄农贸市场、白石农贸市场、河山市场、周郡市场、高村市场、荷塘中心市场、贯溪市场、杜阮中心市场、龙溪市场、群星市场、金岭市场、石头市场、南村白藤市场、霞村村市场、南芦市场、永盛市场、新昌市场、罗江市场、塔岗村市场、三丫市场、龙榜市场等。 新会区：东甲市场、东庆南市场、悦洋市场、侨兴市场、肇康市场、中心南市场、城南市场、北门市场、德兴市场、城东市场、濠桥市场、西园市场、田心市场、古冈市场等。 江海区：滘头市场、滘北市场、中沙市场、江南市场、麻一市场、麻二市场、麻三嘉福市场、银泉市场、外海中心市场、东南市场、中路市场、文昌市场、礼乐中心市场、新民市场、乐中市场、礼东市场。
发展导引	合理规划农贸市场空间布局。适度减少老城区农贸市场数量，引导向社区生鲜超市、智慧微菜场发展，结合城市新区建设规划配建高品质农贸市场，改善提升与各个社区（乡镇）经济社会发展和人民生活水平相适应

	<p>的农贸市场网点。</p> <p>启动绿色环保市场创建。</p> <p>持续改造提升农贸市场，提升市场营运水平。</p> <p>列入城中村改造的村级农贸市场，原则上不再重建；新建小区应根据规划确定配建农贸市场，新建、重建农贸市场摊位、商铺不得分割出售，鼓励农贸市场委托专业化公司管理运营。</p>
--	--

（五）物流网点

构建“通道+枢纽+网络”的现代物流体系。以物流基地为枢纽，以物流园区和物流配送中心为骨干网络节点，构建功能明确、布局合理的多层次物流网点体系。在江门主城区及县级市的交通节点加快建设一批规模合理、运作规范的现代化城市物流配送中心、分拨中心、末端网点；支持城市住宅小区配建便民快递网点；实施城乡高效配送试点示范工程，支持供销社、邮政业、快递业、电子商务等企业加快农村物流网络建设，形成县、乡、村三级物流节点，打通城乡双向商贸流通通道。

鼓励和要求在社区、小区改造建设或规划建设物流配送站和快递送达设施，积极推广“无接触取件”。物流配送站宜设置在建筑首层，并设在运输车辆易于进出的相对独立地段，尽量依靠主、次干道，方便运输，减少扰民；站前应至少保留 100 平方米货物装卸场地，以降低对周边社区交通的影响程度。快递送达设施（智能快件箱、快递快餐收发点）的营业面积应与快递业务量大小相适应，宜设于建筑首层，布局在人流集中的地方，方便社区居民收取快递。

鹤山珠西物流基地加快推进维龙（鹤山）珠西智慧物流产业园、安博鹤山国际物流园、中农批（鹤山）冷链物流产业城、普洛斯物流园二期等项目建设和招商步伐，建立为粤港澳大湾区城市群提供集“运输、仓储、交易、配送”等服务于一体的新型商贸体系和国际物流枢纽。

加快建设具有仓储、集配、运输等功能于一体的公共服务型冷链物流园区，推动冷链物流行业集聚发展。加强面向城市消费的低温加工处理中心和冷链配送设施建设，大力发展服务城市居民生活的冷链物流配送，使之与生鲜电商一起，构筑相对完整的冷链产业链，让更多的生鲜农产品更快捷地走向市民餐桌。

打造智慧物流园区。鼓励支持广州维龙、安捷物流、大昌行物流等物流龙头企业建设智慧物流园区，大力推进托盘标准化、托盘循环共用和包装模数标准化进程。

专栏：江门市物流网点	
现有主要物流网点	<p>物流基地：珠西物流基地、银洲湖现代物流基地，高新区外贸物流基地，台山广海湾物流基地。</p> <p>物流园区：新会大昌行现代物流园、新会高宝隆物流园、新会名冠物流园、江门高新区物流园、普洛斯鹤山物流园、维龙珠西智慧物流产业园（已动工）、台山普洛斯物流产业园（已动工）、蓬江江沙物流园、开平翠山湖物流园（在建）。</p>
规划新建	安博鹤山国际物流园、中农批鹤山国际物流园、珠西农产品交易流通中心、台山广海湾鱼塘港物流园，
发展导引	<p>以物流基地为载体，以物流园区和物流配送中心为骨干节点，构建功能明确、布局合理的多层次物流网点体系。</p> <p>鼓励和要求在社区、小区改造建设或规划建设物流配送站和快递送达设施。</p>

	<p>鹤山珠西物流基地加快推进项目建设和招商步伐，建立为粤港澳大湾区城市群提供集“运输、仓储、交易、配送”等服务于于一体的新型商贸体系和国际物流枢纽。</p> <p>加快建设具有仓储、集配、运输等功能于一体的公共服务型冷链物流园区，大力发展服务城市居民生活的冷链物流配送。</p> <p>打造智慧物流园区。</p>
--	---

（六）旅游商业网点

1. 本规划旅游商业网点重点指建在旅游区的旅游商业综合体、特色旅游商业街区**和特色旅游购物店**。

2. 建设导引

精准把握商旅文融合发展的度，限制过度的商业开发，避免破坏游客对景点文化的体验；突出侨乡文化和地域文化基因，增强文化的特色性和吸引力；正确选择业态，明确提出重点发展业态、限制发展业态和禁止发展业态，形成较为合理的业态构成比例。

开平赤坎古镇、鹤山古劳水乡、台山川岛等地区鼓励结合旅游开发规划建设高品质的文旅综合体；新会陈皮村商业综合体应辐射服务小鸟天堂、梁启超故居等重要旅游区；一些大型旅游景区可建设“外置型”旅游商业网点；积极探索在重要的旅游目的地附近的高速公路服务区配建旅游商业综合体，以满足游客休息购物饮食等综合需要。

专栏：江门市旅游商业网点	
现有主要旅游商业网点	江门长堤历史风貌街区、开平赤坎古镇特色旅游商业街区、鹤山古劳水乡旅游商业综合体、台山上川岛特色旅游商业街区、台山下川岛特色旅游商业街区、恩平大槐服务区旅游商业综合体、新会陈皮村旅游商业综合体
规划新建	台山山咀码头旅游商业街，若干高速公路服务区旅游商业综合体
发展导引	<p>积极推进商旅文融合发展；突出侨乡文化和地域文化基因，增强文化的特色性和吸引力；正确选择业态，明确提出重点发展业态、限制发展业态和禁止发展业态，形成较为合理的业态构成比例。</p> <p>开平赤坎古镇、鹤山古劳水乡、台山川岛等地区鼓励结合旅游开发规划建设高品质的旅游商业综合体；新会陈皮村商业综合体应辐射服务小鸟天堂、梁启超故居等重要旅游区；一些大型旅游景区可建设“外置型”旅游商业网点；积极探索在重要的旅游目的地附近的高速公路服务区配建旅游商业综合体。</p>

五、重点建设任务

（一）积极发展新型商业，促进商业业态升级

1. 推动融合发展

建立社会化、市场化的数据应用机制，鼓励电子商务平台企业向实体零售企业有条件地开放数据资源，提高资源配置效率、经营决策和社会化协作水平，实现线上线下共赢发展。鼓励电商平台企业与超市、便利店、社区商业中心、商务楼宇和小区物业等合作，不断创新销售模式，提供集约化配送。引导电商企业以数据为依托，精准匹配网络消费新需求，大力发展个性化订制、柔性化生产，推广定点收寄、定点投递、预约送餐等方式，打造“小而美”网络品牌。积极发展商品交易电商平台，推出直播带货、“云购物”等更多智能化、品质化、绿色化产品；培育新增服务交易电商平台，加快推广生活服务一体化消费，形成电商促进消

费升级的长效机制。

2. 支持数字转型

引导百货商场、连锁超市、便利店等传统零售企业依托原有实体网点、供应商、客户等商业资源，广泛应用电子商务，逐步提高信息化水平。增强零售业线上信息交互、在线交易、精准营销等功能，提升线下真实体验、物流配送、售后服务等功能，发展体验式、定制化营销模式，拓展智能化、网络化的全渠道布局。鼓励大型实体零售企业利用品牌、采购分销和运营管理优势，与线上优势企业通过战略合作、交叉持股、并购重组等多种形式整合市场资源，培育线上线下融合发展的新型市场主体。鼓励有条件的实体企业研发线上产品，拓展线上销售，采用“社区团购+集中配送”“中央厨房+线下配送”“无接触配送”“餐饮+零售”等新发展模式进行经营。鼓励零售企业强化场景体验感与服务体验感，辅助导入餐饮、娱乐、服务等部分相关性的体验功能业态，提高体验业态比重。

3. 优化末端配送

推动明确园区、社区、办公楼宇等地智能自助提货柜、末端取货网点的公益属性，允许其继续运营，并为快递员开展业务提供便利。在保证食品安全、不影响交通的前提下，有条件的地方可允许企业采取“店铺外摆”、“露天市场”等方式进行销售。指导电商企业与快递物流企业加强业务联动，推广库存前置、智能分仓、仓配一体化等服务，提高供应链协同效率。支持企业强化生活必需品供应链协同作用，加强物流配送中心开放共享，推广应用标准托盘、周转箱等单元化物流器具，提高物流配送效率，保障生活必需品及时供应。

4. 鼓励园区建设

结合对电子商务园区的占地规模、服务半径、以及选址特点等特征进行布局，规划建设若干（跨境）电子商务园区。积极推进江门电商（数字）产业园、腾讯云（人才岛）WeCity创新中心、义乌小商品市场数字产业园等建设，积极发展数字经济园区和数字化平台。

5. 促进夜间消费

推进建设“万达广场-五邑华侨广场-院士路”、长堤历史文化街区等夜间经济带（区）和各区（市）中心区夜间经济带（点），不断完善配套基础设施场所，积极注入影视、演出、讲坛等多形式文体消费业态内容，积极发展夜间经济。鼓励主要商圈和特色商业街区与文化、旅游、休闲等紧密结合，开设深夜营业专区，适当延长营业时间；鼓励有条件的便利店24小时营业，提高居民夜间消费便利度和活跃度。同时完善夜间交通、安全、环境等配套措施，以更完善的服务促进人们的夜间消费。

（二）持续完善设施配套，促进环境设施升级

1. 完善交通设施

积极增加停车位配比。对于新建的商业中心、综合体、大型超市、农贸市场、旅馆、餐饮店，按照其类型和建筑面积，高标准甚至超标准满足最高规定的配建要求，建设停车位。旧城改造过程中，结合用地规范、老城拆迁等具体情况，在老城区大型商业网点、人流密集处有计划地通过挖掘地下空间增加停车场地或增设立体停车场，突破停车资源共享难关，提高交通资源利用率。

鼓励静态交通智能化。以公共停车信息系统为核心，集成停车诱导系统、咪表系统、停车场（库）信息系统，实现实时的停车场信息服务。

有效引导密集区人流。在重要的消费场所或者商业中心，设置标识清晰的停车场指示牌，在靠近目的地前，可引导车辆在稍远处进行停车，避免中心区域的拥堵与不便。

完善配套公交线路。在商业网点规划建设过程中，同步规划公交线路，建设公交首末站、港湾式公交站。

2. 优化商业环境

增加公共休闲空间。商业区通过在商业街、商业综合体等商业网点布置开放式空间，如

休闲茶吧、露天咖啡吧、休憩座椅、空中花园等设施，绿地率不宜小于 20%，并设置一定数量的花坛、树木，提供足够的公共空间。

改善城市公共环境。加快新建商业综合体项目周边地区的提档升级，确保商业综合体等零售网点拥有良好的周边环境，并避免其对现有商贸业态产生较大冲击。推进旧城区、“城中村”改造，改善老城区形象，形成与商业综合体发展相适应的公共交通站点、休闲广场、大型停车场、生态绿化、市容卫生、星级公厕等环境配套。

打造全方位景观。以风格统一、功能各异、主题凸显为目标，营造集展销贸易、文化展示、滨水休闲、酒店住宿、餐饮美食等功能于一体的生态化商业景观氛围。商圈内设置与建筑风格相统一的配套，如垃圾箱、自助售货机、服务咨询亭、休闲座椅以及公共艺术品类的城市景观小品。主要交通性道路、河道两侧开放空间界面，根据周边道路等级及功能的不同，配套不同类型的植被和设施。

建设无障碍实施。商业节点的特色活动空间、步行系统、广场、公共场所和建筑物出入口等区域，有高差的地方均应设计方便轮椅通行的无障碍通道，人行步道按国际惯例铺设连续的盲道。结合步行空间设计有座椅的休息场所，以给老年人、残疾人以及步行困难者提供方便；公共场所中的电话亭和公厕设计须考虑为残疾人和儿童设置专用的设施。

3. 提高配送效率

推动电商物流节点与铁路、公路、水运、航空运输网络统筹布局、融合发展，建设一批综合物流中心。完善城市物流配送停靠、装卸等作业设施，优化城市配送车辆通行管理，简化通行证办理流程，推广网上申请办理，对物流配送轻型货车不限行或少限行。完善农村物流基础设施网络，加快特色农产品优势区生产基地、公益性农产品批发市场、区域性商贸物流配送中心、社区菜市场、末端配送网点等建设，加大对农产品分拣、加工、包装、预冷等一体化集配设施建设支持力度。

4. 建设智慧商业

加快 5G 网络等信息基础设施建设和商用步伐。完善“互联网+”消费生态体系，鼓励建设“智慧商店”、“智慧街区”、“智慧商圈”，促进线上线下互动、商旅文体协同。鼓励有条件的地区和企业建设一批线上线下融合的新消费体验馆，促进消费新业态、新模式、新场景的普及应用。支持企业顺应新兴消费主体需求，开展服务设施人性化、智能化改造。鼓励社会资本参与无线网络、自助服务、停车场等商业配套设施建设。

（三）培育壮大商业主体，促进商业主体升级

1. 鼓励市场一级开发商向“收租+经营”复合型发展。鼓励市场一级开发商（市场开发建设者）加快商业模式创新，改变只“引厂进店”“销售铺位”“出租柜台”等传统经营模式，通过加强对整个市场的总体经营战略设计、共同品牌和标准的营建、市场大数据分析研判与共享、商品设计创意开发、市场二级经营者的培训教育等，实现一二级开发经营者共赢发展。同时还可以积极发展自有品牌，提高自营比重，实行深度联营和买断经营，强化企业核心竞争力。

2. 鼓励市场二级经营者向“线上+线下”数字化发展。加快传统线下业态数字化改造和转型升级，培育丰富线上消费，大力发展“互联网+社会服务”消费模式，大力发展细分市场小众型、主题特色精致型、生活方式体验型、多元集合型的“新零售”业态与品牌。大型商业企业要利用大数据、新技术，包括人脸识别、互联网、智能化等方式，搜集消费者数据，分析预判消费趋势，提升企业的运营效率及质量，提升场所端及品牌端创新的成功率。鼓励引导有实力、有意愿的大型商业零售企业在小城镇开展连锁网点建设，促进适应当地市场需求的品牌商品销售。

3. 鼓励商业设施专业化运营。积极鼓励专业的运营机构介入特色商业街区的管理运营。通过政府搭台的方式，引导专业机构与各产权方达成协议，通过长租、收购、托管分红等方

式，整合分散的存量商业经营权。在难以一次性整合所有产权的情况，鼓励局部“触媒”式的整合运营，形成示范效应，带动街区业态整体提升。鼓励各种“夫妻店”提升经营水平，鼓励通过连锁化、加盟化实现专业化、标准化运营。完善大型商业设施政府、公司、商户“三位一体”的运营机制，即政府选址、规划，专业化公司整体建设、招商、营运，商户特色化经营。

（四）优化管理提升服务，促进商业治理升级

1. 优化发展软环境

出台业态引导政策。科学引导业态发展，加强对鼓励业态、允许业态的控制与引导，以保障必备性商业业态为基础；重点推进以商贸综合体、特色商业街区、专业市场、连锁超市、社区商业网点、物流基地等辐射性和综合性强的商业业态；鼓励发展智慧商业、智慧物流、电子商务等新型商贸业业态；提升改造社区连锁商业、老字号商业等传统商贸业态；保护具有地方特色的早餐店、小吃店、便民商店的发展，鼓励便利店内设置就餐、休闲区域，丰富购物体验、场景体验，推进社区商业与民生商业的发展。

制定商业鼓励政策。用地规划中应留足商业用地，保障商业现有及未来发展用地面积；出台商业发展激励措施和商业培育机制，如设立市商贸服务业发展专项基金，同时出台基金使用管理条例，将专项基金用于鼓励业态及重大商业项目。

推进示范工程建设。重点培育和建设具有示范意义的商业网点，进一步推进国家和省市层面的特色商业街、社区商业示范区等示范项目，启动特色商业示范区、镇街商业示范区、文旅示范区、智慧商业示范区等示范项目，通过示范来推广经验，促进商业服务业的提质升级。

2. 提高市场调控能力

加强对商贸业规划的调控、监督和管理。重点加强对各级商业中心、重要商业街和商业设施物流配送中心规划、规模、布局的管理。在规划区内新建、改建和扩建的商贸设施，在建设用地、规划选址、开发建设等方面必须按照国家相关法律法规、依照商业规划及相关规划执行。综合考虑商业网点的面积与其对周边居住区的影响，建立大型网点建设的听证制度，建立行政管理部门之间的协调工作机制，完善商业网点建设管理的行政方式，加强政府的公共服务职能，健全商业网点规划管理的制度保障体系。本规划所确定的大型商业设施，确需进行调整的，要按有关程序报批。严格控制住宅底商的量，同时为保障居住环境及良好的餐饮环境，餐饮店不得与住宅综合设置。

强化市场监管和整治力度，严厉打击扰乱市场秩序的行为，对无牌无证经营、偷逃税费和经营假冒的商业网点要坚决进行打击取缔，营造公平、公正的营商环境。营造良好的监督环境。鼓励市民举报违法商业行为、失信商业行为，鼓励媒体发挥监督作用，对不法行为进行跟踪调查、实况报道，为法制环境建设和诚信营商环境建设提供重要支持。

3. 加快信用体系建设

积极推进消费领域信用体系建设。完善个人信息保护制度和消费后评价制度，大力优化线上消费环境，加大力度打击网络刷单炒信等黑色产业链。充分运用信用信息共享平台、金融信用信息基础数据库等，建立健全企业及相关人员信用记录。强化“信用中国”网站和国家企业信用信息公示系统的公开功能，逐步实现行政许可、行政处罚、产品抽检结果、缺陷产品召回等不涉及国家秘密、商业秘密或者个人隐私的信息依法向全社会公开，为公众提供信用信息一站式查询和消费预警提示服务。

畅通消费者维权渠道。加强 12315 行政执法体系和消费者维权信息化建设，形成线上线下相结合的消费者维权服务体系，强化对消费者权益的行政保护。

4. 创新管理体制机制

适应“互联网+流通”发展需要，不断创新管理理念、机制体制和方式方法，建立与现

代流通发展需要相适应的管理体制和服务机制。

推动协会商会“去行政化”改革，创新协会商会管理体制和运行机制，探索以规范和推进政府购买服务等方式，推动形成政府与协会商会的新型合作模式。充分发挥行业协会商会等社会组织在商业网点设置、产业损害调查、行业自律以及承接政府服务等方面的积极作用，支持行业协会组织根据本行业特点和发展需求制订行业服务标准和服务规范，倡导建立良性商业规则，推动商贸业健康有序发展。

鼓励第三方机构和公共信息平台的发展，为各类市场主体和消费者提供检测、信息、信用查询、监督认证等服务，辅助经营管理或消费决策，建立“市场机制指引、政府管理服务、社会协同共治”的商贸流通新型治理模式，维护消费者、企业及个体创业者的正当权益。

专栏：重点工程	
业态升级工程	<p>推动融合发展。鼓励电商平台企业向实体零售企业有条件地开放数据资源，实现线上线下共赢发展。鼓励电商平台企业与超市、便利店、社区商业中心、商务楼宇和小区物业等合作，不断创新销售模式，提供集约化配送。引导电商企业大力发展个性化订制、柔性化生产，推广定点收寄、定点投递、预约送餐等方式。积极发展商品交易电商平台，培育新增服务交易电商平台。</p> <p>支持数字转型。引导传统零售企业逐步提高信息化水平。增强零售业线上信息交互、在线交易、精准营销等功能，提升线下真实体验、物流配送、售后服务等功能。鼓励大型实体零售企业与线上优势企业合作，培育线上线下融合发展的新型市场主体。鼓励有条件的实体企业研发线上产品，拓展线上销售。鼓励零售企业强化场景体验感与服务体验感，辅助导入餐饮、娱乐、服务等部分相关性的体验功能业态，提高体验业态比重。</p> <p>优化末端配送。鼓励园区、社区、办公楼宇等地智能自助提货柜、末端取货网点发展。有条件的地方可允许企业采取“店铺外摆”、“露天市场”等方式进行销售。指导电商企业与快递物流企业加强业务联动，提高供应链协同效率。加强物流配送中心开放共享，推广应用标准托盘、周转箱等单元化物流器具，提高物流配送效率，保障生活必需品及时供应。</p> <p>鼓励园区建设。规划建设若干（跨境）电子商务园区。积极推进江门电商（数字）产业园、腾讯云（人才岛）WeCity创新中心、义乌小商品市场数字产业园等建设，积极发展数字经济园区和数字化平台。</p> <p>促进夜间消费。推进建设“万达广场-五邑华侨广场-院士路”、长堤历史文化街区等夜间经济带（区）和各区（市）中心区夜间经济带（点）。鼓励主要商圈和特色商业街区与文化、旅游、休闲等紧密结合，开设深夜营业专区，适当延长营业时间，以更完善的服务促进人们的夜间消费。</p>
环境升级工程	<p>完善交通设施。积极增加停车位配比；鼓励静态交通智能化；有效引导密集区人流；完善配套公交线路。</p> <p>优化商业环境。增加公共休闲空间；改善城市公共环境；打造全方位景观；建设无障碍实施。</p> <p>提高配送效率。推动电商物流节点与铁路、公路、水运、航空运输网络统筹布局、融合发展，建设一批综合物流中心；完善城市物流配送设施与管理；完善农村物流基础设施网络。</p> <p>建设智慧商业。加快5G网络等信息基础设施建设和商用步伐。鼓励有条件的地区和企业建设一批线上线下融合的新消费体验馆，促进消费新</p>

	业态、新模式、新场景的普及应用。支持企业顺应新兴消费主体需求，开展服务设施人性化、智能化改造。鼓励社会资本参与无线网络、自助服务、停车场等商业配套设施建设。
主体升级工程	鼓励市场一级开发商向“收租+经营”复合型发展。 鼓励市场二级经营者向“线上+线下”数字化发展。 鼓励商业设施专业化运营。积极鼓励专业的运营机构介入特色商业街区的管理运营；鼓励各种“夫妻店”通过连锁化、加盟化实现专业化、标准化运营。完善大型商业设施政府、公司、商户“三位一体”的运营机制。
治理升级工程	优化发展软环境。 出台业态引导政策，科学引导业态发展；制定商业鼓励政策，鼓励商业项目发展；推进示范工程建设，促进商业提质升级。 提高市场调控能力。 加强对商贸业规划的调控、监督和管理；强化市场监管和整治力度，严厉打击扰乱市场秩序的行为；营造良好的监督环境。 加快信用体系建设。 积极推进消费领域信用体系建设；畅通消费者维权渠道。 创新管理体制机制。 适应“互联网+流通”发展需要，建立与现代流通发展需要相适应的管理体制和服务机制。推动协会商会“去行政化”改革，充分发挥行业协会商会的积极作用，推动商贸业健康有序发展。建立“市场机制指引、政府管理服务、社会协同共治”的商贸流通新型治理模式，维护消费者、企业及个体创业者的正当权益。

六、保障措施

（一）加强组织领导

加强商业实施主体建设，设立商业街区管委会、专业市场管委会、商业综合体管委会及零售网点管委会等专门管委会，做好商业街区、专业市场、商业综合体及零售网点的创建、管理、招商等工作。设市级商贸领导小组，建立协调会议制度，逐步改变商贸业条块分割的状况。强化商务局的商贸引导、发展、监督功能，充实经费与人员。

（二）加强规划衔接

加强本规划与其他相关规划各项指标任务的衔接，按照规划确定的发展目标、主要任务，制定规划的行动计划和年度实施方案，细化工作分工，明确工作责任，逐年逐项落实目标任务。

（三）完善实施机制

加强财政预算与规划实施的衔接协调，中期财政规划和年度预算结合本规划提出的目标任务和财力可能，合理安排支出规模和结构。强化协同推进机制，推动资源要素跟着项目走，强化重点项目用地要素资源保障。

（四）优化平台支撑

围绕规划发展目标和主要任务，谋划布局和实施一批重大载体平台项目建设工程。对纳入本规划的重大工程项目，简化审批核准程序，优先保障规划选址、土地供应和融资安排。加大招商引资力度。将重点商业网点项目纳入主要招商引资范畴，鼓励各类资金进入商贸领域。完善招商引资优惠政策，根据投资规模、税收贡献等给予配套的优惠及奖励。

（五）强化评估监督

各区（市）、各部门要加强对本规划实施的组织、协调和督导。开展规划实施情况动态监测和评估工作。加大规划宣传力度，使公众深入了解规划蓝图，进一步汇聚人民群众的力量和智慧，形成全体人民群策群力、共建共享的生动局面。完善规划实施的公众参与和民主监督机制，积极探索创新公众参与形式，拓宽公众参与渠道，及时公开规划实施情况，主动

接受社会监督。