

● 文 本

目 录

第一章 规划总则	1	第四章 中心城区商业网点布局规划	13
第一条 编制目的.....	1	第十九条 商业发展总体布局	13
第二条 规划范围.....	1	第二十条 商业中心规划指引	13
第三条 规划期限.....	1	第二十一条 商业街布局规划	15
第四条 规划对象.....	1	第二十二条 农贸市场布局规划	16
第五条 规划依据.....	2	第二十三条 再生资源网点布局规划.....	16
第六条 规划指导思想.....	2	第二十四条 夜经济发展布局规划.....	18
第七条 规划原则.....	2	第五章 近期建设规划	18
第二章 发展目标与规划策略	3	第二十五条 规划目标	18
第八条 发展目标	3	第二十六条 规划引导	18
第九条 规划策略	3	第六章 实施保障措施	19
第十条 强化吸引要素	4	第二十七条 完善组织管理体系，加快商业法制步伐	19
第三章 市域商业体系规划	5	第二十八条 加强规划实施管理，制定年度实施计划	19
第十一条 商业发展总体格局.....	5	第二十九条 促进消费观念改变，营造良好消费氛围	19
第十二条 商业中心规划	5	第七章 附则	20
第十三条 商业街规划	6		
第十四条 农产品批发市场规划.....	7		
第十五条 新农超、新供销、新体系规划.....	8		
第十六条 其他商品交易市场规划.....	8		
第十七条 商贸物流类设施规划.....	10		
第十八条 其他类型商业网点规划.....	11		

第一章 规划总则

第一条 编制目的

为促进商业繁荣，激发消费潜力，推动鄂州经济高质量跨越式发展，引导鄂州城市商业设施和商业网点合理布局，改善商业发展环境和居民消费环境，更好满足人民群众日益增长的消费需求，在对鄂州市全市域商业网点进行普查及对现状深入分析的基础上，结合鄂州独特的历史文化资源和区位，综合考虑鄂州城市未来发展目标、空间布局、消费升级、数字经济等因素，编制鄂州市商业网点布局规划，加强商贸流通体系建设，将鄂州市打造成为国际贸易特色的重要市场节点。

1、满足鄂州高品质发展需求

按照省第十二次党代会提出的“大力发展以武鄂黄黄和核心的武汉都市圈”“建设武鄂黄黄国际综合交通枢纽”，明确“两区一枢纽”发展目标，着力打造葛店开发区“桥头堡”、临空经济区“主引擎”、鄂城区“压舱石”、华容区“加速器”、梁子湖区“后花园”的战略目标，开启高水平建设社会主义现代化新征程。

2、为鄂州商业服务业提供指引

通过对商业服务业空间格局、建设规模、商业业态的管控和引导，为鄂州现代服务业发展提供指引。

3、为鄂州相关城乡规划提供商业专项支撑

根据鄂州发展实际，结合武鄂同城化、国际航空货运枢纽建设等区域发展战略实施，塑造规模合适、体系业态合理的商业服务业布局，为鄂州市国土空间规划体系中商业服务业设施布局提供专项技术支撑。

第二条 规划范围

本次规划范围为鄂州市市域范围 1596 平方公里，研究整个市域商业发展的目标，商业网点整体结构等框架性规划。

重点范围为《鄂州市城乡总体规划（2017-2035）》（以下简称《城乡总规》）确定的中心城区范围，重点研究鄂州中心城区城市商业体系规划（总体布局）、各零售商业业态布局规划引导。具体范围为：北至长江，西至杜山武鄂高速，南至武黄高速、泽林镇，东至花湖机场、长江岸线，总面积为 197 平方公里。

第三条 规划期限

本次规划的期限为 2021-2035 年。近期规划期为 2021 至 2025 年，远期规划期为 2026 至 2035 年。

第四条 规划对象

根据《城市商业网点规划编制规范》（商建发[2004]180 号），结合鄂州市实际情况，确定本次规划对象为九大类商业网点。

表 规划对象一览表

类别	商业网点类型
城市商业中心	市级商业中心
区域商业中心	区级商业中心
社区商业	乡镇、社区级商业中心
商业街	商业街
农产品批发市场	农产品批发市场
生产资料批发市场	新农超、新供销、新体系
其他商品交易市场	商品交易市场、农贸市场
物流基地	商贸物流类设施
其他类型商业网点	大型零售网点、住宿服务类、餐饮服务类、再生资源回收网点、报废机动车回收拆解网点、跨境与互联网电子商务、夜经济、校园周边商业网点等

第五条 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- 2、《关于加快发展流通促进商业消费的意见》（国办发〔2019〕42号）；
- 3、《关于推动品牌连锁便利店加快发展的指导意见》（商流通函〔2019〕696号）；
- 4、《关于以新业态新模式引领新型消费加快发展的意见》（国办发〔2020〕32号）；
- 5、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- 6、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）；
- 7、《城市商业网点规划编制规范》（商建发〔2004〕180号）；
- 8、《零售业态分类》（GB/T18106-2021）；
- 9、《商业街管理技术规范》（SB/T10517-2009）；
- 10、《特色商业街评价指南》（SB/T 11011-2013）；
- 11、《商业网点分类》（GB/T34401-2017）；
- 12、《商业网点规划术语》（GB/T34433-2017）；
- 13、《农产品批发市场建设标准》（2015年修订）；
- 14、《标准化菜市场设置与管理规范》；
- 15、《武汉新城规划》；
- 16、《鄂州市城乡总体规划纲要（2017-2035）》；
- 17、《鄂州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；
- 18、《鄂州市商务发展第十四个五年规划纲要》；
- 19、鄂州市近年统计年鉴、统计公报；
- 20、其他法律法规及相关规划、文件。

第六条 规划指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，发展构建国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的发展新格局，以推动高质量发展为主题，把握扩大内需促消费战略基点，围绕

“建设武汉城市圈同城化核心区，争创全国城乡融合发展示范区，打造国际一流航空货运枢纽”的发展目标，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，更好统筹发展和安全，锚定“武鄂同城、城乡融合”的发展定位，按照商业高质量发展的要求，完善城市功能，创新发展模式、繁荣商业业态、提升城市能级，提高消费者对商业服务的满意度，全面提升商业网点现代化水平，为建设立足湖北的“核心区”、面向全国“示范区”和放眼世界的“航空枢纽”奠定坚实的基础。

第七条 规划原则

1、以人为本，便民利民

牢固树立“以人民为中心”的发展思想，坚持以满足居民需求为宗旨，以满足广大人民需要为根本出发点，以提高居民生活质量、营造便捷舒适的购物消费环境为目标，主动适应居民消费结构与消费特征的变化，充分考虑不同类型、不同层次的消费需求，调整商业空间布局和功能结构，通过各级商业中心、商业街、购物中心、交易市场、便利店的合理配置，构建多元、便民、利民的城市商业体系，打造中心城区“15分钟便民生活圈”，提高供给质量和效率，更好满足需求、创造需求、引领需求，增强人民群众的获得感和幸福指数。

2、统筹规划，协同发展

综合考虑国际贸易、区域发展、新城开发、老城复兴、交通建设、自然人文资源等因素，合理配置商业资源。优先盘活存量商业设施，促进传统商圈复兴；结合国土空间总体规划确定的城市发展中心区、功能片区、社区的不同特点和条件，引导不同层级的商业网点合理布局，强化不同层级商业网点的功能定位，充分考虑各层级的消费水平、市场环境及商业网点现状和交通设施条件等方面的特点，统筹兼顾，全面安排，合理配置商业网点的数量、规模、量级和业态，优化网点内部结构和网点间的协同关系，提高网点辐射带动能力，满足消费服务升级需求。

3、产业联动，相互促进

遵循产业互动的理念，借助鄂州市的旅游、文化产业，促进商业的发展，同时通过商业的发展带动文化、旅游产业的进一步提升。一方面依托观光旅游、文化旅游和餐饮、娱乐、休闲等相关配套项目，促进商贸发展；另一方面在商贸发展壮大的基础上，促进现代休闲产业的可持续发展，形成产业联动。

4、前瞻谋划，动态维护

立足鄂州市商业发展现状和商业发展趋势，注重规划的科学性和前瞻性，在满足社会经济近期发展需要的同时，与城市长期发展战略相结合，对标先进消费城市，引入新型业态和新型流通组织方式，推动物联网、互联网等现代信息技术应用，鼓励智慧商业及新型零售业的发展，形成鄂州市现代商贸流通发展新格局。要以市场对资源的配置为基础，按照市场规律编制规划，避免无序竞争、盲目发展和重复建设，发挥规划对市场的引导作用，使市场主体通过合理竞争实现资源的优化配置。做好各级商业空间发展预案，对商业中心体系实行五年评估、动态维护的弹性机制。

第二章 发展目标与规划策略

第八条 发展目标

围绕“空港新城、田园鄂州”的美好发展愿景，把鄂州打造成为：国际贸易特色的重要市场节点。具体内涵包括：特色引领的消费地、便利共享的宜居地、产业融合的标志地、现代商贸的创新地。

到2035年，基本建成以城市商业中心为主导，区域商业中心为主体，社区商业网络为基础，商业街为特色，与鄂州市经济发展和对外开发水平相适应，区域布局合理、业态结构优化、服务功能齐全的城市商业体系。

第九条 规划策略

1、调控容量

根据商业网点类型、层级的差异，科学预测商业网点的合理容量，充分尊重本地居民的消费特征，充分考虑未来消费行为的变化趋势。通过“增量控制、存量优化”的方式，增强商业设施开发量的控制刚性（上限和下限），统筹商业网点的开发量和时序。

2、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”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”格局的形成。

3、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，从满足需求向满足与创造需求并重转变。以业态完备的社区商业模式，落实“十五分钟”便民生活圈，优先保障菜市场等生活必备商业业态，推动社区商业连锁化、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。

4、凸显特色

充分利用鄂州悠久的地域文化、优越的生态资源、知名的各类特产、传统的老字号等基

础优势,为特色商业网点的营建与发展提供助力。推进文旅商体融合发展,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,有重点地聚焦关键性项目,发展以体验式消费为特色的商业街区,塑造品牌优势。

第十条 强化吸引要素

强化五大消费吸引要素,作为鄂州市建设国际贸易特色的重要市场节点的重要抓手,五大吸引要素包括旅游、历史文化、美食、跨境、智慧。

1、旅游+

“旅游+”即通过充分发挥旅游业的拉动力、融合能力,及催化、集成作用,形成新业态,提升发展水平和综合价值,塑造鄂州市特色的旅游文化品牌。

2、历史文化+

“历史文化+”即通过盘活历史资源,将历史文化转化为一种消费吸引力,实现历史文化保护及传承与商业发展的双赢。

通过溯源历史文化、展现历史风貌、匹配历史活动、创新文化产业、重振传统品牌等方式,将历史文化、视觉化、情景化、体验化,将历史文化体验与消费体验相结合。

借助历史文化的特色空间、建筑风情,引入餐饮、娱乐、书店、电影院、画廊、手工艺等消费业态,注入新的产业功能,重焕文化活力,打造历史风情商业街区。

3、美食+

“美食+”即通过美食吸引消费者,加大力度培育本地美食品牌,培育一批地方风味特色菜、地方特色小吃和特色餐饮名店,加强对国内外知名品牌餐饮企业的引进,打造区域美食高地。

4、跨境+

“跨境+”即发挥鄂州市“空铁水公”门户优势,培育一批“跨境电商+保税展示”平台,建设集旅游、体验、娱乐为一体的现代化商贸消费综合体。

结合机场、港口、陆港等进出口岸建设“进出口岸+保税展示”平台,结合鄂州花湖机场综合保税区等跨境经济贸易区建设“跨境经济贸易区+保税展示”平台,结合各级商业中心、商业街建设“商圈+保税展示”旗舰店。

5、智慧+

“智慧+”即利用新一代信息技术推动商业运营智慧化,提升消费体验。利用“大数据+5G”技术推动智慧商圈建设,实现商圈运营企业、商户和消费者多方共赢的目标,为消费者提供吃、住、行、游、购、娱等各方面信息整合服务。

鼓励实体商业企业拓展“线下线上”融合业务,充分利用线下门店布局优势,加大线上服务平台开发,拓展互联网消费新途径。

第三章 市域商业体系规划

第十一条 商业发展总体格局

依据鄂州市“一主一副引领、两带三区协同、四城九镇共荣”的城乡空间结构，结合武鄂黄黄规划建设基本要求，统筹推进新型城镇化，健全“1119”差异化的功能职能体系，按照“增强乡镇商业辐射带动作用、满足乡镇居民基本生活消费需求、服务乡镇产业发展”的根本宗旨，构建“一主一副引领、一区多点支撑”的市域商业发展总体格局。

“一主”：指以市域综合型商业主中心为核心的“鄂城-临空”主城区域，辐射鄂州市域及武汉都市圈的核心区。

“一副”：指以市域高端商务型商业副中心为核心的“葛店-华容”副城区域，辐射鄂州市域及武汉新城区域。

“一区”：指依托“红莲湖-梧桐湖”新城的科教研发、数字创意为主要职能的综合型商业片区。

“多点”：指多个差异化、特色化发展的商业节点。

第十二条 商业中心规划

商业中心是指在一定区域范围内组织商品流通的枢纽地带。从城市商业发展的空间布局角度出发，根据国内同规模城市经验，结合鄂州市商业发展现状与特点、发展趋势，通过辐射范围、服务对象、规模体量以及功能定位等因素，确定鄂州市商业中心体系分为：市级商业中心、区级商业中心、社区级商业中心网点三个等级。

1、市级商业中心

市级商业中心是商业高度集聚、经营服务功能完善、服务辐射范围超广域型的商业中心或商业集聚功能区，服务范围和影响面一般涵盖整个城市、周边地区甚至更大的范围。每处市级商业中心的建设规模不宜小于50万平方米。

2、区级商业中心

区级商业中心处于城市商业网点体系次级地位，具有一定的区域商业特色、功能相对完善、能够分流城市商业中心消费群体。辐射周边主要社区，带动区域需求升级，与城市商业

中心形成互补。每处区级商业中心的建设规模不宜小于5万平方米。

3、社区级商业中心

社区级商业中心在城市商业中心体系处于基础地位，是和谐社区建设和“十五分钟”便民生活圈的重要组成部分，以社区范围内居民为服务对象，以便民、利民、满足居民消费为目标，作为市级、区级商业中心的重要补充。建议每处社区级商业中心的建设规模以0.5-2万平方米为宜。

规划在鄂州市市域打造商业中心共计36个，其中市级商业中心2个，区级商业中心8个，社区级商业中心26个。

表 市域商业中心布局一览表

序号	辖区	商业中心名称	等级	区位
1	中心城区	鄂州商业中心	市级	吾悦广场、武汉东、驰恒国际广场及其周边区域
2	葛店开发区	葛店南商业中心	市级	葛店南站轨道交通区域
3	鄂城区	鄂城商业中心	区级	武昌大道、南浦路沿线区域
4		滨江科技新区商业中心	区级	滨江科技新城商业聚集区
5		花湖商业中心	区级	花湖新城
6	临空经济区	临空商业中心	区级	“三大中心”区域
7	华容区	华容区商业中心	区级	华容镇区
8		红莲湖商业中心	区级	红莲湖新城
9	梁子湖区	梧桐湖商业中心	区级	梧桐湖新城
10		太和镇商业中心	区级	太和集镇
11	鄂城区	东升社区商业中心	乡镇、社区级	东升社区
12		西山社区商业中心	乡镇、社区级	西山社区
13		官柳社区商业中心	乡镇、社区级	官柳社区
14		花园社区商业中心	乡镇、社区级	花园社区
15		火车站社区商业中心	乡镇、社区级	火车站社区
16		澜湖社区商业中心	乡镇、社区级	澜湖社区

序号	辖区	商业中心名称	等级	区位	
17		洪港社区商业中心	乡镇、社区级	洪港社区	
18		文汇社区商业中心	乡镇、社区级	文汇社区	
19		莲花山社区商业中心	乡镇、社区级	莲花山社区	
20		泽林镇商业中心	乡镇、社区级	泽林镇集镇	
21		碧石渡镇商业中心	乡镇、社区级	碧石渡镇集镇	
22		汀祖镇商业中心	乡镇、社区级	汀祖镇集镇	
23		杜山镇商业中心	乡镇、社区级	杜山镇集镇	
24		长港镇商业中心	乡镇、社区级	长港镇集镇	
25		临空经济区	新庙镇商业中心	乡镇、社区级	新庙镇集镇
26			沙窝乡商业中心	乡镇、社区级	沙窝乡集镇
27	燕矶镇商业中心		乡镇、社区级	燕矶镇集镇	
28	杨叶镇商业中心		乡镇、社区级	杨叶镇集镇	
29	华容区	段店镇商业中心	乡镇、社区级	段店集镇	
30		蒲团乡商业中心	乡镇、社区级	蒲团乡集镇	
31		临江乡商业中心	乡镇、社区级	临江乡集镇	
32	葛店开发区	葛店镇商业中心	乡镇、社区级	葛店正街	
33		葛店老区商业中心	乡镇、社区级	葛店管委会	
34	梁子湖区	梁子镇商业中心	乡镇、社区级	梁子集镇	
35		沼山镇商业中心	乡镇、社区级	沼山集镇	
36		涂家垹镇商业中心	乡镇、社区级	涂家垹集镇	

第十三条 商业街规划

商业街是城市的窗口和名片，是城市商业的缩影和精华，是一种多功能、多业种、多业态的商业集合体和功能区。围绕鄂州市商业网点发展的总体格局，顺应现代商业街的发展潮

流，以特色化为导向，使商业街不仅能反映城市特色，而且能成为适宜居民购物、休闲娱乐和社会交往的重要商业景观场所。

1、建设要求

(1) 商业街选址应符合国土空间规划和相关规划要求，一般结合各级商业中心、特色产业和资源景观等人气旺、交通便利的地段规划建设。

(2) 城市快速路、主次干道沿线限制新规划各类商业街（区）。

(3) 商业街应具备便捷的对外交通条件，注重与地铁、公交等公共交通枢纽衔接，提高公共交通可达性，有条件的商业街应设置专用机动车、非机动车停车场。

(4) 商业街区内部应以步行交通为主，配置广场、绿化景观及休憩设施等，营造舒适宜人的消费环境。

2、规划布局

优化现有商业街空间布局和网点建设，完善商业功能和商业配套，改善商业街环境，培育鄂州市特色鲜明的商业街。重点提升现有成规模的商业街，配套建设一批生活服务型商业街。

根据不同商业街的区域位置、经营类型、规模、服务对象等，分重点、分类别进行规划引导。规划以“文化休闲、综合购物、生活服务、特色餐饮”为业态定位，将鄂州市商业街划分为四大类，共布局 14 条商业街。

(1) 文化休闲商业街

依托特色历史风貌和文化资源，结合街区周边文化特色和建筑肌理，以文化体验、民间艺术、老字号、文化创意、休闲娱乐为主题，展现历史文化特色，鼓励发展新型体验型消费业态，配套提升旅游观光服务，规划期内布局文化休闲商业街 4 条，分别为吴都古肆步行街、葛店正街、吴都乔街和梧桐湖商业街。

(2) 综合购物商业街

以综合型消费为主题，以购物中心、专业店、专卖店、便利店为主力业态，完善配套功能，集中展现城市时尚、活力、高端、现代化商业风貌，提供吃、住、游、购、娱一体的综合商业服务，推动商业、旅游、休闲融合发展，规划期内布局综合购物商业街 3 条，分别为明堂商业街、临空商业街和葛店商业街。

(3) 生活服务商业街

以满足居民生活需求，提升宜居便捷的城市生活服务为主，提升现有商业设施服务功能，

优化商业业态结构，合理配置餐饮、休闲、购物、康体健身等业态，引导街区规范化经营，为多元化、个性化、品质化消费提供载体，规划期内布局生活服务商业街 5 条，分别为南浦路商业街、华容商业街、花湖商业街、红莲湖商业街和太和镇竹林街。

（4）特色餐饮商业街

以各式小吃、饮食文化、创意料理等为主题，展示鄂州多元饮食文化，发展多层次，多种类的餐饮业态，规划期内布局特色餐饮商业街 2 条，分别为梁子美食街和祝家湾美食街。

表 市域商业街规划指引一览表

编号	辖区	名称	业态定位	规划策略	类别
1	鄂城区	吴都古肆	文化休闲	依托吴都古肆历史文化路段（申报中），吴王城遗址国家级文物保护单位等历史文化节点，打造吴都古肆历史风貌街区	改造提升
2		南浦路	综合购物	依托“星悦茂步行街”改造，整合景观风貌和商业活动空间	改造提升
3		明堂路	生活服务	环境提升，鼓励发展体验式消费业态	改造提升
4		祝家湾路	特色餐饮	依托现有餐饮网点，品质提升，打造具有现代城市特色的美食主题街区	改造提升
5		吴都乔街	文化休闲	打造具有现代城市特色的休闲文化主题街区	在建
6		花湖商业街	生活服务	品质提升，为周边居民提供购物娱乐场所	规划新建
7	临空经济区	临空商业街	综合购物	打造集跨境购物、餐饮、娱乐、休闲为一体的综合型商业街区	规划新建
8	华容区	华容商业街	生活服务	品质提升，为周边居民提供购物娱乐场所	规划新建
9		红莲湖商业街	生活服务	品质提升，为周边居民提供购物娱乐场所	规划新建
10	葛店开发区	葛店正街	文化休闲	依托葛店正街历史文化路段（申报中），打造历史文化与现代文化相融合的特色历史风貌街区	改造提升
11		葛店商业街	综合购物	打造高端品牌消费场景，提升环境品质，丰富多种业态	规划新建
12	梁子湖区	太和镇竹林街	生活服务	品质提升，为周边居民提供购物娱乐场所	改造提升
13		梧桐湖商业街	文化休闲	打造集文化创意、时尚购物、休闲娱乐、旅游观光于一体的商业街区	规划新建

14		梁子美食街	特色餐饮	打造具有梁子特色的美食主题街区	规划新建
----	--	-------	------	-----------------	------

第十四条 农产品批发市场规划

1、规划指引

按照“区域均衡”的原则，农副产品批发市场的规模、商品数量和种类及其分布应能够提供满足全市居民基本日常生活饮食需要。农产品批发市场担负着城市居民肉、蛋、菜、粮、油、干鲜果品的批发供应，与人民群众的日常生活质量和方便程度息息相关，因此其规划设置必须遵循相对均衡的原则。

发展批发与零售网络，实现规范化管理与集约化经营，逐步实现电子商务配送，辐射全市农贸市场，覆盖社区商业网络，方便社区居民生活。

2、规划布局

按照市场集聚、用地集约的基本要求。保留蟠龙农产品批发市场、远期外迁江碧路水果批发市场，规划新增 3 处农产品批发市场。

（1）城区批发市场

保留蟠龙农产品批发市场、远期外迁江碧路水果批发市场，规划在临空区新增 1 处智慧服务批发市场。

依托湖北国际货运枢纽优势，吸引全国范围内的大型重点农产品企业入驻，发展以批发市场为核心，向生产领域、消费领域双向延伸，将生产、加工、储藏、运输、批发、直销、配送等环节连为一体，融合信息、交易、金融等服务，形成全流程服务平台，实现产品流通一体化，打造农产品批发智慧服务品牌，建设成为集价格形成中心、信息服务中心、物流集散中心为一体的综合型农产品智慧服务批发市场。

（2）郊区批发市场

规划在华容区蒲团乡和梁子湖区梁子镇分别新增 1 处农产品产地批发市场。

产地批发市场主要靠近农产品产地，依托农产品产地优势，紧密结合农业产业化和农产品品牌化的要求，与农业产业发展相结合，完善农业产业链条，加快产销对接步伐，做大做强特色农产品品牌，提升市场的辐射力和影响力。

第十五条 新农超、新供销、新体系规划

1、规划指引

全面深化供销社综合改革，通过全市“供销超市选址”建设带动，培育壮大一批龙头企业集群，大力发展连锁经营、电子商务等现代流通方式，构建起农产品安全供应、农业社会化综合服务、日用消费品安全畅通、再生资源环保利用、冷链物流高效配送、电子商务、金融服务七大骨干业务网络。到2025年，形成以龙头企业为引领，以七大骨干业务网络为支撑，布局合理、主业突出、上下贯通、高效运转的新农村现代流通网络体系，从而实现供销社经济发展转型升级，成为服务农民生产生活的生力军和综合平台。

2、规划布局

规划构建市级-乡镇级-村级农村新供销体系。包括市级集采集配中心1个，乡镇级供销农村超市21个，村级供销农村超市结合各村党员群众服务中心布局。

鄂城区（6个）：泽林镇、碧石渡镇、汀祖镇、花湖镇、杜山镇、长港镇；

临空经济区（4个）：新庙镇、燕矶镇、沙窝乡、杨叶镇；

华容区（5个）：华容镇、段店镇、临江乡、蒲团乡、庙岭镇；

葛店经济开发区（1个）：葛店镇；

梁子湖区（5个）：梁子镇、东沟镇、沼山镇、太和镇、涂家垸镇。

其中新建5个，原址重建3个，改扩建3个，购买或租赁5个，提档升级5个。

表 规划农村供销超市一览表

序号	辖区	乡镇	位置	规划策略
1	鄂城区	长港镇	长港镇滨港路（滨港村上港昌盛商场）	新建
2		杜山镇	316国道北侧，东港社区南侧	新建
3		泽林镇	江碧路西侧	购买
4		碧石镇	江碧路碧石段东侧，鄂州综合食品厂旁	新建
5		汀祖镇	汀祖老街	改扩建
6		花湖镇	花湖老街	租赁
7	临空经济区	杨叶镇	杨叶老街东侧粮管所院内	改扩建

序号	辖区	乡镇	位置	规划策略
8		燕矶镇	鄂东大道北侧燕矶还建小区	购买
9		新庙镇	吴楚大道北侧、球团矿铁路专用线西侧小区	购买
10		沙窝乡	胡桥连接线北侧，沙窝卫生院旁	新建
11	华容区	华容镇	华容镇楚藩大道150#	保留（提档升级）
12		段店镇	华容区段店镇三江大道78号（农贸市场）	回购（提档升级）
13		临江乡	高新大道（胡林社区）	原址重建
14		蒲团乡	蒲团乡樊蒲大道37#	保留（提档升级）
15		庙岭镇	庙岭镇发展大道111号	新建
16	葛店开发区	葛店镇	创业大道东侧（祥瑞东方城小区）	保留（提档升级）
17	梁子湖区	东沟镇	东沟镇区，西临316国道，东接东沟镇中学	原址重建
18		梁子镇	梁子镇区，316国道东侧	购买或租赁
19		太和镇	太和镇子坛村，与子坛加油站毗邻	保留（提档升级）
20		涂家垸镇	涂家垸镇镇区，南临镇区发展路	原址重建
21		沼山镇	沼山镇省道314西侧，原沼山文化活动中心	改扩建

第十六条 其他商品交易市场规划

1、商品交易市场

优化结构，强化结构，提高档次。提高少数发展较好、规模较大、辐射能力较强的商品交易市场的现代化程度。深化品牌建设，凸显鄂州特色，走“品牌+特色”的发展道路，将原有的经营商转变为品牌商，为传统商品交易市场注入新的内涵。引导商家转换经营模式和交易方式，推动商品交易市场与物流配送相结合。

（1）规划指引

以国土空间总体规划为指导，依据“优化市场布局，合理配置资源”的规划策略，商品交易市场布局紧密结合鄂州市城市化发展的进程，在空间布局、功能定位、硬件设施、购物环境、经营商品、交易手段等方面适应城市发展要求，提高市场品位，完善市场功能，满足

居民消费需求。

根据“城零郊批”布局原则，结合鄂州市产业发展需求，对商品交易市场发展空间提出要求：老城区核心区域原则上不再新建大型商品交易市场，仅保留市场零售功能。

（2）规划布局

通过改造提升、功能腾退、用地腾退、转型发展等方式对鄂州市商品交易市场进行布局优化、结构调整，完善商品交易市场体系，培育商品交易市场聚集区。

规划至 2035 年鄂州市共设置 5 处商品交易市场聚集区，分别为家居建材市场聚集区、汽车综合服务市场聚集区、汽车产品交易市场聚集区、五金市场聚集区、综合保税商品交易市场聚集区。

2、农贸市场

按居民的集聚分布在各个社区，通常以肉菜、果品等农产品的交易为主，也有兼营少量日杂百货。交易方式以批零兼营、零售为主。规划期内，应对现有集贸市场实行规范化管理，提高经营档次，创新经营模式，优化消费环境，提高群众的生活质量。

通过以社区为单位打造“15 分钟便民生活圈”，以此增进人民群众在共建共享发展中的获得感、幸福感、安全感。

（1）规划指引

结合城区人口布局和业态发展，科学规划农贸市场布局。按照“15 分钟便民生活圈”的基本要求，改造升级一批、规划新建一批。

新建农贸市场要统一市场标准、创新运营模式，引进智能化设施设备，运用物联网、大数据等技术，构建商品、用户、支付等零售要素的数据化等标准，建设专业化、现代化的农贸市场。

新建农贸市场选点应符合市场布局要求，方便居民，预留发展用地，避免重复建设。市场的摊位设置必须符合《标准化菜市场设置与管理规范》中的摊棚设施规划设计指标。

（2）规划布局

1) 改造升级（41 个）

按照《城市居住区规划设计标准》严格控制市场规模。结合鄂州市农贸市场改造提升行动方案，完善农贸市场基础设施，提升管理水平，优化市场环境，为人民群众提供整洁、有序、安全的消费场所。

2) 规划新建（9 个）

补齐农贸市场服务半径不足的短板，完善“15 分钟便民生活圈”，保障居民基本生活需求。

表 规划农贸市场一览表

序号	辖区	市场名称	地址	规划策略
1	鄂城区	明堂集贸市场	鄂城区儒学社区	改造升级
2		樊口集贸市场	樊川大道南侧繁盛广场	改造升级
3		蟠龙农贸市场	鄂城区新民街	改造升级
4		大通农贸市场	鄂城区武昌大道中段	改造升级
5		祝家湾农贸市场	鄂城区滨湖南路	改造升级
6		李家下湾市场	鄂城区寿昌大道	改造升级
7		南塔市场	鄂城区南塔社区南塔路	改造升级
8		十字街市场	鄂城区十字街	改造升级
9		官柳市场	鄂城区庙鹅岭村	改造升级
10		和馨居市场	鄂城区石山社区	改造升级
11		落驾坪市场	鄂城区落驾坪社区	改造升级
12		侧船地市场	鄂城区文汇社区	改造升级
13		华山集贸市场	鄂州市花湖开发区	改造升级
14		滨都集贸市场	鄂州市花湖开发区	改造升级
15		鲜兴农贸市场	鄂州市花湖开发区	改造升级
16		杨家湖集贸市场	花湖开发区杨家湖社区	改造升级
17		碧石农贸市场	鄂城区碧石渡镇	改造升级
18		杜山市场	鄂城区杜山镇	改造升级
19		汀祖集贸市场	鄂城区汀祖镇汀祖老街	改造升级
20		泽林环球市场	鄂城区泽林镇	改造升级

序号	辖区	市场名称	地址	规划策略	
21		泽林临时市场	鄂城区泽林镇	改造升级	
22		泽林程潮市场	鄂城区泽林镇	改造升级	
23		长港农贸市场	鄂城区长港镇	改造升级	
24	临空经济区	燕矶时富市场	临空区燕矶镇	改造升级	
25		燕矶综合市场	临空区燕矶镇	改造升级	
26		杨叶临时市场	临空区杨叶镇	改造升级	
27		英山市场	临空区新庙镇	改造升级	
28		新庙茅草临时市场	临空区新庙镇	改造升级	
29		华容区	大厂口农贸市场	华容区华容镇龙华路	改造升级
30			庙岭农贸市场	华容区庙岭镇发展大道	改造升级
31	段店农贸市场		华容区段店镇正街	改造升级	
32	葛店开发区	葛店大湾集贸市场	葛店开发区大湾社区	改造升级	
33		兴武集贸市场	葛店开发区	改造升级	
34		葛店电厂农贸市场	葛店开发区	改造升级	
35	梁子湖区	公友农贸市场	梁子湖区涂家垌镇	改造升级	
36		涂镇农贸市场	梁子湖区涂家垌镇	改造升级	
37		长岭农贸市场	梁子湖区东湖大道	改造升级	
38		东沟农贸市场	梁子湖区东沟镇	改造升级	
39		梧桐湖新区农贸市场	梁子湖区梧桐湖新区	改造升级	
40		竹林街市场	梁子湖区太和居委会	改造升级	
41		沼山农贸市场	梁子湖区沼山镇	改造升级	
42	鄂城区	周塆市场	鄂城区周塆社区	规划新建	
43		城南市场	鄂城区鄂州大道西侧	规划新建	
44		洪港市场	鄂城区鄂州大道东侧	规划新建	

序号	辖区	市场名称	地址	规划策略
45	临空经济区	新庙市场	临空区新庙镇	规划新建
46		燕矶市场	临空区燕矶安置小区	规划新建
47		杨叶市场	杨叶安置小区	规划新建
48	华容区	蒲团乡市场	华容区蒲团乡	规划新建
49		临江乡市场	华容区临江乡	规划新建
50	葛店开发区	葛店正街市场	葛店开发区葛店正街	规划新建

第十七条 商贸物流类设施规划

1、规划指引

根据《鄂州市国土空间总体规划（2021-2035）》和《鄂州市物流业中长期发展规划（2021-2030）》，结合国家、行业有关物流枢纽分类标准，鄂州市物流枢纽体系划分为“国际物流枢纽-物流聚集区-物流园区（物流中心、配送节点）”三个层级。

依托鄂州独特区位，贯彻落实国家发展战略，按照“枢纽引领、轴带集聚、节点覆盖”的空间布局思路，整合设施存量，合理配置增量，充分发挥湖北国际物流核心枢纽、三江港、武九铁路、武鄂高速等“四路协同、米字互通”的国际国内物流大通道优势。构建“一核引领、两区驱动、多点支撑”的物流节点体系新格局。

2、规划布局

“一核引领”：即湖北国际物流核心枢纽，选址于鄂州燕矶镇。围绕建成世界第四、亚洲第一航空货运枢纽，完善综合交通运输体系，推进临空产业集聚，以航空物流为引擎，形成中部地区功能最强、服务最优的口岸服务体系，打造成为“立足中部、覆盖全国、辐射全球”的国际航空货运枢纽，引领地区物流跨越式发展。

“两区驱动”：即三江港多式联运集聚区发展成为“辐射全国、无缝衔接”的国家多式联运示范枢纽；华中智慧物流产业集聚区发展成为“辐射华中、智慧延伸”的华中现代智慧物流产业基地。

“多点支撑”：围绕各市区乡（镇）主导产业引导物流集聚发展，兼顾满足城市生活物

流需求，形成若干定位清晰、功能明确、带动性强、代表性突出的物流节点中心，包括葛店临港物流园区、鄂西铁路物流园区、鄂东综合物流园区、五丈港物流园区、花湖新城物流园区、超凡智能化物流园区6大物流园区；依托蒲团乡、长港镇、梧桐湖新区、梁子镇、涂家垌镇、太和镇、庙岭镇、段店镇、汀祖镇等9个乡镇（新区）的发展，结合有条件的乡镇建设物流配送节点，促进现代物流服务向乡镇延伸。

第十八条 其他类型商业网点规划

1、大型零售商业网点

按照科学预测、品质提升、布局均衡、多层次、可落地的原则，结合实际情况，新建大型零售商业网点优先设置在市级商业中心、区级商业中心和其他确需建设的区域，老城区区域原则上仅对现有大型零售商业网点进行改造提升。

表 大中型零售网点规划指引一览表

类型	服务规模	建设规模	业态引导	配置区域
商业综合体	≥10万人	≥5万m ²	购物、餐饮、娱乐、旅游、住宿、商务办公等多元化功能	市级商业中心，其他区域按需适度配置
购物中心	≥5万人	≥1万m ²	百货店、品牌专卖店、超市等零售业态	市级和区级商业中心，其他区域按需适度配置
百货店	2-5万人	≥6千m ²	满足时尚多样化需求	市级和区级商业中心，其他区域按需适度配置
大型超市	1-2万人	≥6千m ²	满足居民基本生活需求	区级和社区级商业中心
专业/专卖店	1-2万人	≥6千m ²	— —	各级商业中心、商业街

2、住宿服务类

市级、区级商业中心重点发展高档星级酒店和高端品牌联号酒店，鼓励引进连锁品牌酒店，提升重大活动的住宿接待水平。

华容区、梁子湖区等历史和自然资源丰富的区域，鼓励利用既有合法建筑发展精品民宿、家庭旅馆、度假酒店、度假村等个性化住宿品牌，满足不同消费群体追求品质、个性体验的升级需求。

3、餐饮服务类

(1) 培育本地餐饮品牌企业，促进餐饮业品牌特色化、运营产业化、连锁规模化、业

态多元化发展。

(2) 鼓励社区餐饮品牌化、连锁化、便民化发展。

(3) 结合商业街建设项目，配置相对集中、各具特色的餐饮区域。

(4) 引导配置多元化餐饮网点，提升餐饮档次，满足商务接待、员工和游客就餐等多元人群需求。

(5) 鼓励餐饮企业线上线下融合发展，构建安全、便捷的配餐系统。

4、再生资源回收网点

党的十九大报告更是明确提出我国要“加快建立绿色生产和消费的法律制度和政策导向，健全绿色低碳循环的经济体系”，并将绿色环保、美丽中国上升为国家战略成为人民美好生活和乡村振兴的重点组成内容。

(1) 规划指引

鄂州市再生资源回收体系模式为“三级回收+电子平台”模式。再生资源回收点和流动回收车、再生资源中转站、再生资源分拣交易中心、再生资源电子商务交易平台的体系

(2) 规划布局

1) 回收点设置导引

再生资源末端回收点和流动回收车是再生资源回收网络体系的末端环节。再生资源末端回收点一般以居民户数为依据设置，原则上按每800居住户（常住人口3000人）以上设置一个末端回收点，每个末端回收点10-15平方米，服务半径为500—1500米。

2) 流动回收车设置导引

在没有设置末端回收点的情况下，可由业主或经营者指定临时堆放点及停放点，然后由流动回收车收取。原则上每个社区或居住点每800户以上居民或常住人口3000人左右，需要配套一辆流动回收车。流动回收车由回收企业统一管理。回收车容积为1.1立方米左右，达到基本密封，要求统一外观，统一车型，统一标识，统一制作，同时对回收车进行编号管理。

3) 再生资源回收站布局导引

再生资源回收站，即回收中转站，是再生资源回收网络体系的中间环节，更是整个回收体系的核心环节。原则上每个行政村、大型社区或居委会一般要求设立一个再生资源回收站。至于人口较少或不具备设点条件的村、居委会可以暂时不设置回收点，但需规划预留建

设用地。新建的大型工业园区可设置具有初级加工功能的大型回收站场，以起到对区域内再生资源交易和流通的分类、减容作用。原则上按照居民 3000 户以上或常住人口平均每 10000 人以上设立一个再生资源回收站。

根据设置规范以及城市管理要求，特殊敏感区域内可以不设置再生资源回收站点，但需要有替代安排，并与垃圾回收体系建设统筹考虑。

4) 再生资源回收站选址导引

所有再生资源回收站的设立和选址应符合以下基本要求：经营场地应以环保、便民、不扰民为原则，并应基本符合相应的规划功能；经营场地硬底化，加盖顶棚，外设围墙，与居民区临近的集中回收站要设置绿色隔离带；与学校、医院、居民区、生态敏感区等保持 300 米以上距离；在铁路沿线、机场、港口、高速公路、输变电站、施工工地、矿区、水源保护区、军事禁区和金属冶炼加工企业周边距离 500 米范围内不得设置再生资源回收站点；不应设置在 220 千伏电力高压线的边导线垂直投影向外 15 米内、500 千伏电力高压线的边导线垂直投影向外 20 米内的电力线路保护区走廊。

5、报废机动车回收拆解网点

根据《湖北省报废机动车回收管理实施办法》（试行本），湖北省鼓励报废机动车回收拆解行业市场化、专业化、集约化发展，推动完善报废机动车回收利用体系，提高回收利用效率和服务水平。严格按照《报废机动车回收拆解企业技术规范》（GB22128）合理规划拆解产能和行业布局，促进行业健康有序发展。

规划在华容区三江港区域、中心城区泽林镇区域及杨叶镇区域的城镇边缘区域，分别划定一处报废汽车回收拆解网点设置区域，后期可根据城市发展进程和实际需求在这些区域增设报废回收拆解网点。

6、跨境与互联网电子商务

（1）规划指引

依托花湖机场建设跨境电子商务线上综合服务平台。建设线上综合服务平台，依托电子口岸，按照“一点接入”原则，建立跨境电子商务统一的数据标准和认证体系，为临空区开展业务的跨境电子商务交易企业、跨境电子商务平台企业、跨境支付企业、跨境物流企业等主体提供“关”“税”“汇”“商”“物”“融”一站式服务。对接海关、商务、交通、税务、外汇、市场监管、居民身份核验等部门的数据服务平台，实现监管部门间信息互换、监管互

认、执法互助，完善信息共享、智能物流、金融服务等服务功能，探索开展跨境电子商务全程在线数字化服务，推进线上线下互动融合发展。

（2）规划布局

1) 发展“保税展示+跨境电商线下店”

支持在鄂州花湖机场综合保税区、临空市级商业中心发展“保税展示+跨境电商线下店”，重点引进轻奢侈饰品、国际时尚品牌、进口食品等业态。

2) 商贸消费综合体

依托湖北国际物流核心枢纽、三江港多式联运集聚区、华中智慧物流产业集聚区，打造集商贸市场、深加工、现代仓储物流、会展、电子商务平台于一体的国际商贸交易中心，依托交易中心建立商贸产品进出口平台，延展保税展示平台。

7、夜经济发展规划指引

为贯彻落实《中共中央国务院关于关于完善促进消费体制机制进一步激发居民消费潜力的若干意见》，繁荣夜间文化和旅游消费市场，丰富夜间文化、经济业态，形成市民绿色“夜生活”的正向循环。

按照“政府推动、企业主导、各区联动、部门协调”的工作机制，围绕“食、游、购、娱、体、展、演”七个方面，强化基础设施完善、特色活动举办、政策制度健全等。深度激活夜经济发展潜力，系统优化夜经济业态布局，实现夜经济发展多元化，重点打造三种类型夜经济发展区，即文体型夜经济、旅游型夜经济、休闲型夜经济，既兼顾大众常态化消费，又满足不同消费群体差异化消费需求。

（1）规划指引

按照适度集中和合理分散相结合的原则，结合商业中心、商业综合体、商业街、旅游景区、公共服务设施等划定夜经济发展的区域和街区。规划设置夜经济发展区，在不严重扰民、破坏生态环境和影响城市公共安全的前提下，因地制宜设置夜市，明确夜市经营时段、经营区域和经营范围，并适当放宽夜间外摆位管制。

（2）规划布局

1) 文体型夜经济发展区

依托鄂州市博物馆、群艺馆、规划展览馆、凤凰广场、桔园等场所为载体，建设文体型夜经济聚集区，定期开展夜间文艺展演、文化讲座、体育赛事，提升档次、聚集人气。

2) 旅游型夜经济发展区

以鄂州市西山风景区、莲花山风景区、百里长港、梁子岛风景区等旅游景区、景点为载体，开发设计一批夜间特色旅游线路，构成吃、住、行、游、娱融合的特色体系。

3) 休闲型夜经济发展区

以大型综合体、购物中心、商业街等为载体，打造差异化的商业业态，满足大众群体消费，以及年轻人、商务人士时尚休闲消费。赋能商业综合体运营，聚集“夜购”人气。优化综合体内购物消费环境、优化业态布局、完善周边配套设施，在当前“吃、喝、购”为主体的消费业态上，高标准规划智慧型、体验型、文化型消费，提升消费层次和品位。

8、校园周边商业网点规划指引

(1) 规划指引

根据《中华人民共和国未成年人保护法》中“学校、幼儿园周边不得设置烟、酒、彩票销售网点”和中央文明办印发的《全国未成年人思想道德建设工作测评体系（2021年版）》中新增的“中小学校、校园周边200米内无烟、酒、彩票销售网点”要求，严格限制校园周边烟、酒、彩票销售网点的设置。

(2) 规划布局

结合《鄂州市基础教育设施布局规划（2021-2035）》，规划对鄂州市市域所有小学、中学、九年一贯制学校、K12及高中周边区域划定禁止设置“烟、酒、彩票”网点区域。

烟酒：中小校园内及校门周围200米可行间距内不得设烟酒零售点；零售店等销售市场主体名称经营范围不得含有“烟、酒”字样，禁止向未成年人出售烟酒，经营者应当在显著位置设置不向未成年人出售烟酒的标志；

彩票：200米内禁设投注点，600米内禁设彩票专营场所，不得向未成年人销售彩票。

第四章 中心城区商业网点布局规划

第十九条 商业发展总体布局

依据中心城区的空间结构和人口分布，彰显中心城区“山、水、城”融合共生的人文景观格局，构建“两组团、四片区”的中心城区商业发展总体格局。统筹布局市级商业中心、区级商业中心和社区级商业中心，构建三级商业中心体系。

全面建设洋澜湖组团和燕矶组团两大城市综合服务商圈，精心打造临空、樊口、鄂钢、花湖四大特色服务商圈，逐步形成纵向层级互动、横向片区协同、线上线下交融的商业发展态势。

第二十条 商业中心规划指引

规划在中心城区区域打造商业中心共计18个，其中市级商业中心1个，区级商业中心3个，乡镇级、社区级商业中心14个。

表 中心城区商业中心布局一览表

序号	辖区	商业中心名称	等级	区位
1	中心城区	鄂州商业中心	市级	吾悦广场、武汉东、驰恒国际广场及其周边区域
2	鄂城区	鄂城商业中心	区级	武昌大道、南浦路沿线区域
3	鄂城区	滨江科技新区商业中心	区级	滨江科技新城商业聚集区
4	临空经济区	临空商业中心	区级	“三大中心”区域
5	鄂城区	东升社区商业中心	乡镇、社区级	东升社区
6		西山社区商业中心	乡镇、社区级	西山社区
7		官柳社区商业中心	乡镇、社区级	官柳社区
8		花园社区商业中心	乡镇、社区级	花园社区
9		火车站社区商业中心	乡镇、社区级	火车站社区
10		澜湖社区商业中心	乡镇、社区级	澜湖社区

序号	辖区	商业中心名称	等级	区位
11		洪港社区商业中心	乡镇、社区级	洪港社区
12		文汇社区商业中心	乡镇、社区级	文汇社区
13		莲花山社区商业中心	乡镇、社区级	莲花山社区
14		泽林镇商业中心	乡镇、社区级	泽林镇集镇
15		杜山镇商业中心	乡镇、社区级	杜山镇集镇
16	临空经济区	新庙镇商业中心	乡镇、社区级	新庙镇集镇
17		沙窝乡商业中心	乡镇、社区级	沙窝乡集镇
18		燕矶镇商业中心	乡镇、社区级	燕矶镇集镇

1、市级商业中心

（1）区域布局

以驰恒国际广场、武汉东国际生活广场、吾悦广场为核心的区域，是鄂州市商业发展的核心地带。

（2）规划定位

功能完善、配套齐全的综合型商业服务核心。

（3）发展引导

以武汉东国际生活广场转型升级、吾悦广场建成投入使用为契机，盘活驰恒国际广场，提升区域综合商业服务能级。着力打造综合型购物中心、品牌体验店、旗舰店等高品质商业和休闲娱乐设施。引导新兴业态发展，鼓励各大商业主体升级继续技术创新的新供应链、新模式、新服务、新场景，贴合并引领市场需求不断强化消费供给能力。

适应消费升级变化，引入更多新兴品牌首店、旗舰店、专业店等。增加休闲体验、文化娱乐等提供吃、住、游、购、娱为一体的“一站式”综合业态，满足各年龄群体全天的娱乐休闲需求。

（4）业态设置

鼓励设置专业店、专卖店、文化娱乐网点、餐饮网点；适度设置百货店、超市、便利店、生活服务网点；限制设置仓储商店、建材市场、农贸市场、工业品市场等业态。

2、区级商业中心布局规划

（1）鄂城商业中心

1) 区域布局

以武昌大道中段和南浦路为核心的区域。

2) 规划定位

以生活服务为主的综合服务型商业中心。

3) 发展引导

存量优化为主。以“星悦茂”步行街改造为契机，拓展延伸新的经营服务领域，完善经营服务功能，细化市场分工；营造都市商业氛围，提升业态品位，提高购物、餐饮、休闲、娱乐融合程度，逐步由购物中心向消费服务中心转化。

（2）临空区级商业中心

1) 区域布局

以临空经济区“三大中心”为核心的区域。

2) 规划定位

以高端商务、航空物流为主的综合服务型商业中心。

3) 发展引导

抓住湖北国际物流核心枢纽建设的机遇，打造航空物流产业集聚发展的升级版，积极引进新型零售商业、高端商务服务、会议会展服务、教育科研、文化创意等区域性服务业态，配套完善生活服务功能，打造为集办公、科研、金融、生活、购物等于一体的片区商业中心。

（3）滨江区级商业中心

1) 区域布局

以豪威城市广场为核心的区域。

2) 规划定位

以科技创新、文化旅游为主的综合服务型商业中心。

3) 发展引导

依托区位优势，布局特色商业街区，积极引进文化创意、艺术展览等区域性服务业态，鼓励发展品牌连锁便利店、特色餐饮和影剧院等休闲娱乐设施，鼓励商旅文体融合发展与业态创新，配套完善生活服务功能。

3、社区级商业中心布局规划

（1）规划思路

综合考虑鄂州市社区商业发展和网点布局的现状，以满足居民基本消费需求，兼顾居民休闲、娱乐、体验等需求为目标，合理引导社区商业布局，优化社区商业设施空间组织形态，改善社区居民消费环境，提升社区商业经营品质，丰富社区商业购物、餐饮、休闲、娱乐等综合服务功能，建立合理、健康、可持续性发展的社区商业发展模式。

合理协调与市级商业中心和区级商业中心的关系，打造“15分钟便民生活圈”。结合老旧小区改造，合理预留社区商业用地，鼓励新建社区按照商业示范社区标准配备商业业态，完善各类社区商业设施配置。

（2）规划要求

1) 功能要求

社区商业主要由日常购物和生活服务两大类网点构成，应具备购物、维修、餐饮、生活服务、家政、现代服务六大功能。

2) 设置标准

社区级商业中心设置区域宜在市级商业中心和区级商业中心边缘 1 公里以外，以相对集中的居住区居民为主要服务对象，以满足居民生活消费为目标，提供日常生活需要的商品销售和商业服务。

按照国内社区商业网点规划布局的经验，社区商业中心和社区商业网点的辐射范围、人口和业态组成之间存在一定的数量关系。规划鄂州市的社区商业网点以 800-1200 米为服务半径布局。

表 社区级商业中心服务半径及业态设置标准

社区级商业中心	设置标准
服务半径（米）	800~1200
步行距离（分钟）	8~15
服务人口（万人）	2~5
业态组成	综合超市
	专业店、专卖店
	餐饮和休闲娱乐服务
	居民生活服务网点

3) 社区商业布局形态

结合社区商业发展的需求，规划鄂州市社区商业设施的布局形式包括组团式、沿街式和多点式等形式，相对集中布局社区商业网点。

组团式社区级商业中心：指在住宅包围之中，集购物、餐饮、服务、休闲于一体的社区级商业中心，经营结构为：购物 30%，餐饮 40%，服务 30%，新建社区鼓励社区级商业中心以组团式方式建设发展。

沿街式社区级商业中心：沿街式社区级商业中心主要依靠马路两侧沿街商业设施、满足日常生活需求的社区商业，经营结构为：购物 60%，餐饮 30%，服务 10%，已有社区根据实际情况可发展沿街式社区商业中心。

多点式社区级商业：多点式社区商业主要设置在社区交通及居民聚集节点。商业网点分散布局在各个居住组团之中，在主要街坊出入口和居民主要途经地设置适当数量的便利店和生活服务设施，使基本生活消费需求控制在 5 分钟的步行范围内，比较齐全的生活消费需求控制在 10 分钟的步行范围内，经营结构为：购物 40%，餐饮 20%，服务 40%。

第二十一条 商业街布局规划

规划以“文化休闲、综合购物、生活服务、特色餐饮”为业态定位，将中心城区商业街划分为四大类，共布局 7 条商业街。

表 中心城区商业街规划指引一览表

编号	辖区	名称	业态定位	规划策略	类别
1	鄂城区	吴都古肆	文化休闲	依托吴都古肆历史文化路段（申报中），吴王城遗址国家级文物保护单位等历史文化节点，打造吴都古肆历史风貌街区	改造提升
2		南浦路	综合购物	依托“星悦茂步行街”改造，整合景观风貌和商业活动空间	改造提升
3		明堂路	生活服务	环境提升，鼓励发展体验式消费业态	改造提升
4		祝家湾路	特色餐饮	依托现有餐饮网点，品质提升，打造具有现代城市特色的美食主题街区	改造提升
5		吴都乔街	文化休闲	打造具有现代城市特色的休闲文化主题街区	在建

6		花湖商业街	生活服务	品质提升，为周边居民提供购物娱乐场所	规划新建
7	临空经济区	临空商业街	综合购物	打造集跨境购物、餐饮、娱乐、休闲为一体的综合型商业街区	规划新建

第二十二条 农贸市场布局规划

结合中心城区人口布局和业态发展，科学规划农贸市场布局。按照“15分钟便民生活圈”的基本要求，改造升级一批、规划新建一批。

1、改造升级（20个）

按照《城市居住区规划设计标准》严格控制市场规模。结合鄂州市农贸市场改造提升行动方案，完善农贸市场基础设施，提升管理水平，优化市场环境，为人民群众提供整洁、有序、安全的消费场所。

2、规划新建（5个）

补齐农贸市场服务半径不足的短板，完善“15分钟便民生活圈”，保障居民基本生活需求。

表 中心城区规划农贸交易市场一览表

序号	辖区	市场名称	地址	规划策略
1	鄂城区	明堂集贸市场	鄂城区儒学社区	改造升级
2		樊口集贸市场	樊川大道南侧繁盛广场	改造升级
3		蟠龙农贸市场	鄂城区新民街	改造升级
4		大通农贸市场	鄂城区武昌大道中段	改造升级
5		祝家湾农贸市场	鄂城区滨湖南路	改造升级
6		李家下湾市场	鄂城区寿昌大道	改造升级
7		南塔市场	鄂城区南塔社区南塔路	改造升级
8		十字街市场	鄂城区十字街	改造升级
9		官柳市场	鄂城区庙鹅岭村	改造升级
10		和馨居市场	鄂城区石山社区	改造升级

序号	辖区	市场名称	地址	规划策略
11		落驾坪市场	鄂城区落驾坪社区	改造升级
12		侧船地市场	鄂城区文汇社区	改造升级
13		杜山市场	鄂城区杜山镇	改造升级
14		泽林环球市场	鄂城区泽林镇	改造升级
15		泽林临时市场	鄂城区泽林镇	改造升级
16		泽林程潮市场	鄂城区泽林镇	改造升级
17	临空经济区	燕矶时富市场	临空区燕矶镇	改造升级
18		燕矶综合市场	临空区燕矶镇	改造升级
19		英山市场	临空区新庙镇	改造升级
20		新庙茅草临时市场	临空区新庙镇	改造升级
21	鄂城区	周岗市场	鄂城区周岗社区	规划新建
22		城南市场	鄂城区鄂州大道西侧	规划新建
23		洪港市场	鄂城区鄂州大道东侧	规划新建
24	临空经济区	新庙市场	临空区新庙镇	规划新建
25		燕矶市场	临空区燕矶安置小区	规划新建

第二十三条 再生资源网点布局规划

1、建设目标

构建再生资源体系。基本形成以回收站点为基础，回收车/回收箱为辅助回收设施，回收企业为中转，分拣交易中心为核心的再生资源产业发展体系，近中远分期发展。

2022年开展部门联合专项整治行动，以整顿和规范为重点，形成示范和合理的整治引导机制。

2025年引导回收网点均衡布局，形成以社区回收站(点)为基础，收运中转站为核心的再

再生资源回收体系，促进再生资源行业经营健康、有序发展。并启动“鄂州市区再生资源管理智慧云平台”建设。

2035年完成中心城区规范化社区回收网点布局。完成再生资源“分类投放、分类收集、分类运输、分类处理”全链条的构建，利用“互联网+大数据、智慧车联网物流、人工服务+智能物联网”等技术建立一个“全品类、全区域、一体化+公共服务”的绿色智慧型再生资源回收体系。

2、再生资源网点布局规划

根据当前城区经济发展水平，结合未来再生资源行业发展需求。设置回收点、站、回收企业和分拣中心三类回收网点，回收网点采用智能回收箱、人工服务+智能化回收服务网点，人工服务网点，三轨并行的网点布局方案。

（1）回收点

至2035年，鄂州市中心城区布局再生资源回收点156个，规划每个居住街坊配置不少于1个再生资源回收设备，具体分布如下表：

表 中心城区再生资源回收点规划布局一览表

街办	序号	社区/乡镇村	规划布局
樊口街办	1	钮墩	2
	2	周芳	4
	3	杜山	4
	4	德胜、樊川、旭光、樊口	4
	5	范墩	1
	6	周铺	1
西山街办	7	月河、朱家塆	1
	8	雷山、寒溪、落驾坪、西山	4
	9	桂花园、梁新屋	6
	10	七里界	1
	11	塘角头村	2
	12	小桥	4
	13	洪港组团	12
	14	泽林镇（中心城区部分）	4

	15	石山、火车站、月畔湾	6
古楼街办	16	北门、考棚、濠塘、儒学	4
	17	和贵园、官柳、飞鹅、镜园、花园	10
凤凰街办	18	江城、吴都、古城、南塔、滨湖	10
	19	澜湖、寿昌	8
	20	东塔、东升、司徒、菜园头	16
	21	莲花山、文汇	8
临空经济区	22	新庙镇	16
	23	燕矶镇	24
	24	沙窝乡	4

（2）中转站

至2035年鄂州市中心城区共计布局再生资源中转站13个，其中现状保留4个，升级改造4个，规划新增5个，具体分布如下表：

表 中心城区再生资源回收中转站规划布局一览表

街办	中转站名称(位置)	规模及类型	建设地点	类型
凤凰街办	莲花山山压缩中转站	4台8吨垂直式机组	文苑路莲花村	保留
	武昌大道熊家沟中转站	1台8吨垂直式机组	菜园头三组熊家沟	保留
西山街办	泽林停车场中转站	1台8吨埋地式机组	江碧路泽林停车场	保留
	塘角头中转站	1台8吨垂直式机组	江碧路塘角头村	新建
樊口街办	樊口李家垅中转站	1台4吨埋地式机组	武昌大道西段	升级
	樊口顺合路中转站	1台4吨埋地式机组	开发区顺合路中段	升级
	杜山压缩中转站	2台8吨垂直式机组	杜山路旁	升级
	新迎宾路中转站	1台8吨垂直式机组	武黄高速鄂州互通旁	新建
古楼街办	梁华路中转站	1台8吨垂直式机组	江碧路五里墩	新建
临空新区	新庙财政所中转站	1台4吨埋地式机组	新庙财政所旁	保留
	新庙锦华小区中转站	1台4吨埋地式机组	新庙锦华小区旁	升级
	燕沙路中转站	1台8吨垂直式机组	燕沙路中段	新建
	宾港路中转站	1台8吨垂直式机组	宾港路中段	新建

（3）分拣交易中心

规划在中心城区设立 2 处小型的综合型分拣中心，一处位于城东临空经济区内，一处位于樊口街道办事处。后期可根据项目实际需求增设废金属专业型分拣中心，有针对性的对再生资源进行处理。

第二十四条 夜经济发展布局规划

按照适度集中和合理分散相结合的原则，结合中心城区商业中心、商业综合体、商业街、旅游景区、公共服务设施等划定 18 处夜经济发展区。其中文体型夜经济发展区 6 处，旅游型夜经济发展区 3 处，休闲型夜经济发展区 9 处。

1、文体型夜经济发展区

依托鄂州市凤凰广场、桔园广场、南浦游园、官柳游园、凤凰山庄、洋澜湖湿地公园、江滩公园、青天湖公园等场所为载体，划定文体型夜经济聚集区 6 处，分别为洋澜湖夜经济发展区、官柳夜经济发展区、桔园夜经济发展区、南浦夜经济发展区、沿江夜经济发展区、青天湖夜经济发展区。

2、旅游型夜经济发展区

以鄂州市西山风景区、莲花山风景区、葛山风景区等景区、景点为核心，划定旅游型夜经济聚集区 3 处，分别为西山夜经济发展区、莲花山夜经济发展区、葛山夜经济发展区。

3、休闲型夜经济发展区

依托海宁皮草城、豪威城市广场、吾悦广场、武汉东国际生活广场、吴都乔街、居然之家等大型综合体和古楼街、建设街、吴都古肆、南浦路、明堂路、祝家湾路、吴都乔街、燕矶街、临空商业街等商业街为核心，划定休闲型夜经济发展区 9 处，分别为豪威夜经济发展区、古楼夜经济发展区、南浦路夜经济发展区、吴都古肆夜经济发展区、鄂城夜经济发展区、祝家湾夜经济发展区、吴都乔街夜经济发展区、临空夜经济发展区、燕矶夜经济发展区。结合中心城区商业中心、商业综合体、商业街、旅游景区、公共服务设施等划定 18 处夜经济发展区。其中文体型夜经济发展区 6 处，旅游型夜经济发展区 3 处，休闲型夜经济发展区 9 处。

第五章 近期建设规划

第二十五条 规划目标

1、总体目标

加快重点商业密集区的新建和改造步伐，积极推进特色商业街的建设，不断完善城区内的商业服务网络；完善城区的居住区和社区商业；确保已确定选址的专业市场基本建成并开始投入运营，至 2025 年，基本形成层次分明的商业布局结构，主要业态配置基本合理，购物中心、大型超市、商业街和社区商业基本满足城区居民购物、休闲和娱乐的需求。

2、空间目标

规划近期基本形成三个层次的商品流通网络，即“市级—区级—社区级”，各商业网点布局合理，层次鲜明，功能明确。

3、业态目标

至 2025 年，各现代商业业态得到协调发展，基本形成购物中心、超市、连锁便利店、专业店、仓储式商店、商品市场等不同功能、不同形式、互为补充的商业业态。

第二十六条 规划引导

1、夯实现有商业基础

近期应继续加强对中心市区已建成或在建商业区的建设力度。其中，南浦路商业中心作为传统的城市中心商业区，具有巨大的发展潜力，在进行各类商业设施建设过程中，应注重传统商业区的改造提升，进一步改善环境、调整结构和提高档次，并形成不同的特色，塑造现代化一流商业街区的整体形象，同时应大力引进新型商业业态，创造新的发展动力。

2、发展和完善社区商业

为适应市民提高生活品质的需要，社区设置综合性的社区级商业集聚点，包括社区超市和社区菜店，同时发展餐饮、美发、洗染、修理、回收、代办等各类小型生活服务及金融等配套网点，使之基本满足周边居民日常生活的多方面需要。已经建成的城市居住区及平房

保护区，商业服务功能不够完善的，通过调整结构和置换房屋用途等办法，按社区级商业集聚点的要求逐步加以完善。

3、合理控制并有序发展大型商业网点

对现有大型商业网点经营结构进行调整，逐步实现特色化、专业化经营的同时，在要培育的市级商业中心、区域性商业中心和交通便利的城乡结合处，合理增设购物中心、大型综合超市等零售商业网点，在更好地满足人民日常生活需求的同时，提升市区零售商业档次，更多的吸引周边地区的购买。

4、充分发挥传统特色产业

将传统产业、旅游业和商业协调发展。充分发挥传统产业（农产品、纺织品等）的优势，进一步提升传统产业的规模实力、服务水平和经营品位；发挥航空物流园资源优势，加强资源之间的互动和合作，实现以旅促商、以旅兴商；引进高层次经营管理人才，不断扩大和提升中心城区商贸业的规模及实力。

5、着力建设城区各类专业市场

专业市场不仅是商品的集散地，更是商品的情报中心，辐射面广，能够带动相关产业的发展，对工业和物流业都有很大的促进作用，可以在不同程度上带动周边经济。近期应加大专业市场的建设力度，同时政府相关部门应积极宣传、鼓励和引导企业进驻专业市场经营，并完善相应的优惠政策。

第六章 实施保障措施

第二十七条 完善组织管理体系，加快商业法制步伐

1、健全政策法规体系

依据本规划，及时制定相关政策，进一步规范商业网点管理指导服务，建立良好的市场秩序，促进商业规范有序发展。

2、强化监督考核机制

对不同的商业类型采取不同的引导措施，强化政府和社会监督，加强各相关部门之间的协调、建立主管部门和各有关部门的联合协调机制，把商业网点建设列入各级政府考核和商贸主管部门评优体系之中，并实行考核和奖惩挂钩。主要考核内容包括必备性商业业态的配置、商业结构的调整优化、品牌连锁企业的进驻、示范社区创建、环境协调状况等方面。

3、加强业态科学引导

根据本规划确定业态引导方向，科学引导业态发展，以保障必备性商业业态为基础，重点发展辐射性和综合性强的商业业态，积极发展中小型商业网点，以智慧商业、智慧物流等新型业态为依托培育鄂州特色商业服务业集聚区，推动区域商业网点的优化升级。

第二十八条 加强规划实施管理，制定年度实施计划

建立市-区-社区三级商业网点布局规划体系。市级规划关注区域统筹，区级规划关注指导实施，协同推进商业网点的存量优化和新增建设项目工作。

各区、街办应当结合本级商业规划和重点项目库，制定年度实施计划，提出发展目标、指标、项目和措施，确保商业空间建设有序推进。

第二十九条 促进消费观念改变，营造良好消费氛围

1、提倡绿色低碳消费

充分体现以人为本和生态低碳的原则，推广低碳消费、文明消费的理念，合理引导消费行为、有序禁止、限制部分塑料制品的销售和使用，规范塑料废弃物回收利用。发展节能环保

保型消费品，创新发展绿色低碳零售，增加绿色商品供给，实现绿色低碳消费，深入推进循环消费。

2、鼓励新兴购物消费

创新消费方式和消费内容，鼓励发展网上消费，鼓励传统企业电子商务应用升级，以及有条件的大型购物中心、连锁超市、住宿餐饮等企业建设网上商城，支持第三方电子商务服务平台与有条件的企业合作，开拓适宜网上交易的各类消费领域，积极促进网络购物发展。加强与金融部门合作，积极推进信用消费，鼓励消费者利用分期付款和赊销等信用消费方式。

3、构建良好消费环境

加强消费设施和服务体系建设，优化消费环境，保障消费安全。加强信用体系建设，倡导信用消费，评定诚信商户、并给予鼓励和相关优惠，进一步规范市场秩序，保护消费者权益，营造良好的消费环境。

第七章 附则

第三十条 本规划由规划文本、规划图纸、规划说明三部分组成。规划文本和规划图纸具有同等法律效力。规划说明是对规划文本的解释和补充。

第三十一条 本规划由鄂州市商务局组织实施并负责解释。

第三十二条 本规划自批准之日起生效。