

# 费县商业网点规划

(2019-2035 年)

费 县 商 务 局  
中商商业发展规划院  
二 〇 二 三 年 六 月

# 规划文本

---

## 目录

第一章 总则 .....	2
第二章 指导思想与原则 .....	4
第三章 发展定位、目标与主要任务 .....	6
第一节 发展定位与目标 .....	6
第二节 主要任务 .....	7
第四章 商业网点建设分级控制标准 .....	9
第五章 中心城商业网点布局规划 .....	14
第一节 商业网点发展空间结构 .....	14
第二节 商业中心布局规划 .....	16
第三节 一刻钟便民生活圈布局规划 .....	21
第四节 农产品零售终端布局规划 .....	25
第五节 商业街（区）布局规划 .....	29
第六节 商品交易市场布局规划 .....	33
第六章 城市规划区商业发展引导 .....	35
第七章 县域商业发展引导 .....	35
第一节 县域商业网点体系结构 .....	36
第二节 县域商业网点建设引导 .....	36
第三节 县域商贸物流设施规划 .....	38

第四节 农村商业发展引导 .....	42
第八章 商业网点创新发展 .....	44
第一节 新旧动能转换 .....	44
第二节 商旅文融合发展 .....	45
第三节 加快传统业态转型升级 .....	48
第四节 智慧商业发展引导 .....	50
第九章 中心城商业网点近期建设规划 .....	51
第十章 保障措施 .....	52
第十一章 附则 .....	55

## 第一章 总则

### 第一条 规划目的

一、构建与《费县县城总体规划（2016-2035年）》相适应的城市商业网点布局体系，引导和规范费县商业网点建设，实现中心城商业网点布局合理、业态配置丰富，顺应现代商业发展新趋势和消费新需求；

二、充分发挥市场配置资源决定性作用，营造费县良好的营商环境，优化城市商业空间结构，引导中心城商业功能区建设，解决居民美好生活需要和不平衡不充分发展之间的矛盾，进一步推动商业更好服务费县人民生活；

三、推动新旧动能转换，加快融入“双循环”新发展格局，推进费县商业与城市主导产业相互渗透与融合，促进供给侧结构优化，实现高质量发展。

四、充分发挥费县对接临沂、融入临沂、与临沂中心城区同城发展的优势，推动费县与周边地区商业互融互通，加快经济转型升级，提升费县经济动力与商业能级。

### 第二条 规划范围

包括中心城、城市规划区和县域三个层次。

第一层次为中心城范围：北至鲁南高铁，南至南外环路，西至西外环路及费县电厂，东至东外环路（文东路），总面积约107平方千米，是此次规划的重点范围，对范围内商业网点布局进行了详细规划。

第二层次为城市规划区范围：包含费城街道、胡阳镇、探沂镇行政辖区及许家崖水库城市水源地保护区，总面积约550平方

千米，对中心城外围的胡阳镇和探沂镇商业发展提出指导意见。

第三层次为县域范围：指费县行政辖区范围，总面积 1660.2 平方千米，对县域范围内的 9 个乡镇商业发展提出指导意见。

### **第三条 规划对象**

规划对象主要为城市商业中心、片区商业中心、一刻钟便民生活圈、商业街（区）、农产品零售终端、商品交易市场及市场集聚区、商贸物流设施等内容。同时本次规划对新旧动能转换、商旅文融合发展、传统业态转型升级、智慧商业发展等方面内容提出规划引导。

### **第四条 规划期限**

规划期限为 2019 年-2035 年。其中，规划近期为 2019 年-2025 年，规划中远期为 2026 年-2035 年。

### **第五条 规划依据**

#### **一、法律法规和技术规范**

《中华人民共和国城乡规划法》、《零售业态分类规范》(GB/T 18106-2021)、《城市商业网点规划编制规范》(商建发〔2004〕180 号)、《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)、《社区商业设施设置与功能要求》(GB/T37915-2019)等国家、省、市相关法律、法规和规范。

#### **二、相关政策文件**

《国务院办公厅关于推进线上线下互动加快商贸流通创新发展转型升级的意见》(国办发〔2015〕72 号)、《商务部关于加快城乡便民消费服务中心建设的指导意见》(商服贸函〔2018〕157 号)、《商务部办公厅关于推动高品位步行街建设

的通知》（商办流通函〔2018〕230号）、《国务院办公厅关于加快发展流通促进商业消费的意见（国办发〔2019〕42号）》、《商务部等12部门关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见（商流通函〔2021〕176号）》等。

### 三、相关规划

《山东省城镇体系规划（2011-2030）》《临沂市城市总体规划（2011-2020年）》（2015年修订）、《临沂市商业网点规划（2016-2020年）》《费县县城总体规划（2016-2035年）》《费县国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》《费县土地利用总体规划（2006-2020年）》及相关片区控制性详细规划等。

## 第二章 指导思想与原则

### 第六条 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，把握新发展阶段，贯彻新发展理念，加快融入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，积极适应经济发展新常态，进一步深化供给侧结构性改革。加快推进新旧动能转换重大工程，培育新动能、改造旧动能，聚焦高质量发展，满足费县居民美好生活需要，提升费县经济辐射力与竞争力，打造临沂西部现代商贸活力之城，形成并巩固费县在山东省新旧动能转换发展大局中的影响力，进一步提升费县在临沂市的地位。

### 第七条 规划原则

#### 一、以人为本，便民利民

牢记以人民为中心的出发点和落脚点，始终把满足广大人民群众群众的多元化消费需求作为规划的基本原则。主动适应居民消费升级与消费特征的变化，使商业既有效支撑消费需求，又能前瞻引导消费行为，构建便民利民的城市商业体系。

## 二、优化体量，科学发展

摸清费县零售网点、商贸物流、商品交易市场等网点现状，运用问题导向全面系统地分析商业存在问题，在规划中提出解决方案。充分挖掘费县居民消费潜力，结合消费升级趋势，创造消费价值，合理控制商业网点增量。

## 三、融合创新，统筹发展

坚持产城融合，围绕大力发展全域旅游，聚力做强新医药和新材料等主导产业及配套服务业，坚持商旅文多元融合，坚持城市转型创新发展。推进商贸业领域理念、业态等方面创新，统筹商业网点布局，优化业态结构，增强商业服务能级。

## 四、绿色低碳，持续发展

深入贯彻落实绿色发展理念，倡导简约适度的生活方式，倡导绿色包装，做好包装箱、编织袋等的回收再利用，节约资源。整合社会物流资源，降低空载率，使用环保运输车。引导新建商业建筑向绿色化、生态化方向发展，营造优美、舒适的购物环境。

## 五、动能转换，创新发展

把握新旧动能转换重大机遇，改造提升旧动能，培育发展新动能，超前部署费县经济产业，以“腾笼换业”促进商业发展，全面提升商业创新力、竞争力，全面拓展新旧动能转换空间，实现创新发展。

## 第三章 发展定位、目标与主要任务

### 第一节 发展定位与目标

#### 第八条 发展定位

##### 一、城市性质

《费县县城总体规划（2016-2035年）》确定费县城市性质为“临沂市卫星城、山水园林城市”。

##### 二、商业发展定位

依据城市性质，以山东省新旧动能转换综合试验区为契机，充分挖掘费县奇石等特色资源禀赋和邻近临沂中心城区优势，将费县商业发展定位为临沂西部时尚商业新高地、现代商贸活力之城。

#### 第九条 发展目标

##### 一、布局目标

###### （一）中心城商业布局目标

至规划期末，中心城形成“一轴双核四区”商业布局空间结构。

“一轴”：指沿建设路商业发展轴。

“双核”：指老城综合商贸核心区和东城新区商务商贸核心区。

“四区”：指河西综合商贸功能区、河东供给侧结构调整区、滨河产业服务功能区和高铁文旅休闲功能区。

###### （二）城市规划区布局目标

至规划期末，中心城形成城市规划区商业发展主中心，探沂镇依托板材加工与商贸物流发展新市镇，胡阳镇借助航空旅游、

滨水资源优势发展旅游小镇。

### （三）县域商业布局目标

至规划期末，县域形成“一主一副、两带多节点”的城镇商业体系。

“一主”：指中心城1个县域商业发展主中心；

“一副”：指探沂镇1个县域商业副中心；

“两带”：指以北环-东环-327国道形成的商业发展带和以大田庄乡、东蒙镇、薛庄镇形成的商旅文融合发展带；

“多节点”：指胡阳镇、上冶镇、薛庄镇、大田庄乡、东蒙镇、朱田镇、石井镇、新庄镇、马庄镇、梁邱镇10个县域商业节点。

## 二、发展指标

### （一）城市商业发展指标

规划至2025年，全县社会消费品零售总额实现230亿元，年均增速不低于8%。规划至2035年，全县社会消费品零售总额实现490亿元，年均增速不低于7%。

### （二）中心城商业网点建设指标

规划至2025年，中心城零售商业网点总量达到38万平方米，中心城人均零售商业网点面积约1.1平方米，与现有商业存量相比，年均增量约为2万平方米；至2035年，中心城零售商业网点总量达到55万平方米，人均零售商业网点面积约1.3平方米，年均增量约为1.6万平方米。

## 第二节 主要任务

### 第十条 提升零售商业品质，打造时尚商业窗口

结合费县商贸流通业发展基础，通过多级品质商圈的建设，打造费县商业窗口形象。加强对老城区商业中心改造力度，以国际商贸城、银杏金街的调整为突破，增加体验式、服务类业态比重，实现错位互补。合理布局东城新区片区商业中心、滨河新城片区商业中心业态结构，打造集购物、休闲娱乐、住宿餐饮等多功能于一体的一站式商圈，满足居民消费需求。推动中心城夜间经济发展，培育多元化夜间消费模式，打造费县高品质夜生活示范街区。

### **第十一条 推动实体商业智慧转型，发展费县创新商业**

以科学技术为第一生产力，以智慧消费和智慧服务为目标，以体验式、品质化、智慧型的新业态和新模式为支撑。老城城市商业中心引入智慧零售、东城新区片区商业中心和滨河新城片区商业中心打造智慧商圈。社区商业实现“实体店+”线上线下联动，构建智慧平台，为居民提供商品展示、优惠促销、线上支付、即时配送、智能引导等服务，全方位、全天候满足消费需求。鼓励家庭消费、时尚消费、文化消费、夜间消费、网红体育消费等消费形式，提升费县商业服务能级。

### **第十二条 推动商贸物流集聚化，打造费县枢纽商业**

以“用地集约、资源集中”为主要方针，以展贸、电子商务、大数据等现代技术手段为支撑，借助蒙山板栗、费县山楂、胡阳西红柿、芍药山核桃等地理标志产品优势，发展产地市场，引导费县批发市场由传统对手交易型向商品组织型方向转变。充分发挥费县靠近临沂中心城区优势，借助费县高铁、费县通用机场的建设机遇，形成以公路、铁路、航空为纽带的商贸物流通道，构

建以物流园区、物流中心为主体的商贸物流体系。大力推进城市共同配送和物流标准化建设，全面提升城市流通能力。

### **第十三条 推动商旅文一体化，发展休闲游憩商业**

依托费县“长寿之乡”“奇石之乡”等城市名片，借助费县地理标志产品和其他农特产品优势，借力奇石城、红云小镇、沂蒙山银座天蒙旅游区、大田庄旅游度假景区、御华景辰中医药养生园等一批旅游商业节点打造，将特色资源和文化底蕴转化为商业价值，促进商业与旅游业、农业、会展业等多行业的融合发展，推进周边地区假日旅游消费在费县落地。推进休闲度假、旅游购物、康养养生等重点项目建设，统筹布局经济型和星级酒店。通过银杏金街活力休闲街区等特色商业街区、奇石旅游商业集聚区的打造，实现商旅文互动发展。

## **第四章 商业网点建设分级控制标准**

### **第十四条 商业中心建设标准和组织**

费县中心城商业中心等级结构由“城市商业中心—片区商业中心—一刻钟便民生活圈”三级架构构成，以街巷商业作为补充。

#### **一、城市商业中心**

##### **（一）功能定位**

主要服务本县居民和周边消费者，是城市最先进、最高档的购物、餐饮、休闲、娱乐的商业聚集区，提供“一站式品质消费”服务。

##### **（二）建设规模**

零售商业网点规模控制 15 万平方米以上。

##### **（三）主要业态**

重点发展购物中心等零售网点、休闲娱乐网点和餐饮网点，配套发展住宿、金融、旅游服务、图书报刊、邮电等网点。

#### （四）业态控制

限制发展与商业中心形象和功能不符的其他商业网点。商业购物所占比重 50%左右，餐饮和休闲娱乐服务业占 25%左右，商务、金融和酒店服务占 20%左右，其他约占 5%（文化和旅游）。

#### （五）交通组织

穿过或临近（300米）公共交通线路不少于 3 条，并拥有城市交通管理规定相适应的汽车停泊位。商业设施要与公共交通站场复合开发。

## 二、片区商业中心

### （一）功能定位

主要服务周边居民，为居民提供“一站式休闲购物”服务。

### （二）建设规模

根据片区人口和商业发展基础，零售商业网点规模控制在 5 万平方米以上。

### （三）主要业态

重点发展购物中心、大型超市、专业店、专卖店、休闲娱乐、餐饮网点，配套发展住宿、金融、商务服务等网点。

### （四）业态控制

商业购物所占比重 55%左右，餐饮和休闲娱乐服务业占 30%左右，商务、金融和酒店服务占 10%左右，其他约占 5%左右（文化和旅游）。

### （五）交通组织

穿过或临近（300米）公共交通线路不少于2条，并拥有城市交通管理规定相适应的汽车停泊位。商业设施要与公共交通站场复合开发。

### 三、一刻钟便民生活圈

#### （一）功能定位

提供周边居民“一站式便利购物”服务，规划打造一刻钟便民生活圈。

#### （二）建设规模

商业设置规模参照《社区商业建设和经营管理规范》(T/CUC01-2018)，根据费县实际，规划人均商业服务业设施面积不低于0.4平方米。

#### （三）主要业态

必备型业态满足居民日常基本生活需求，重点实施社区商业业态标准化配置工程，即：生活超市、农产品零售终端、餐饮店（含早餐店）、家政服务站、快递投递点、药店、洗衣店、维修店、金融服务网点、再生资源回收站、便利店。

选择型业态可满足居民多样化、个性化消费需求，主要包括品牌专卖店、咖啡馆、酒吧、花店、健身房、面包房等业态。

#### （四）业态组织

有条件的社区鼓励采用社区商业街、社区商业综合体等商业网点组织形式。条件尚不成熟的社区，如周边有工业等与居住相混杂的地块，采取置换整合的方法，重点集中布置社区商业设施，如周边已没有地块可供商业集中布局，则考虑以分散型、条块状布置为主。

## 五、街巷商业

主要由便利店、食杂店、专业店、专卖店、餐饮店等沿街小型商业网点组成，作为商业网点体系中的有机补充。

### 第十五条 大型零售商业网点控制标准

#### 一、大型零售商业网点定义

大型零售网点是指商业网点设施建筑面积在 1000 平方米（含 1000 平方米）以上的商业网点。

#### 二、大型零售商业网点建设控制

（一）购物中心：购物中心原则上布局在片区商业中心及以上级别商业中心内，不宜布局在一刻钟便民生活圈内。

（二）百货店：百货店原则上布局在片区商业中心及其以上级别商业中心内，不宜布局在一刻钟便民生活圈内。

（三）超市：重点布局在片区商业中心和一刻钟便民生活圈内。

（四）专业店、专卖店：适宜在商业综合体、商业街（区）中布局。

（五）新建和现有大型商业网点要充分考虑道路等基础设施承载能力，解决好交通及停车问题。

### 第十六条 商业街（区）建设控制标准

商业街（区）是指能够满足人们商业的综合性、专业性和社会性需要，由多数量的商业及服务设施按规律组成，以带状街道建筑形态为主体呈网状辐射，统一管理并具有一定规模的区域性商业集群。商业街的长度一般以 300m-800m 为宜，宽度一般在 20m-30m。专业店和专卖店是商业街（区）建设重要的网点资源。

商业街(区)的建设与管理,应符合《商业街管理技术规范》(商务部 SB/T10517-2009)标准。同时,商业街(区)商业网点聚集度应大于 50%;提供同类商品或服务的专业店、专卖店网点数量不少于 25 处;采用地下车库、立体车库、地面广场等形式满足商业街停车位需求;配置相应互补的商业业态和便利服务设施。

### **第十七条 农产品零售终端建设控制标准**

农产品零售终端市场建设根据居住人口情况进行配套完善,并与居住环境相一致,符合国家、地方相应建设管理标准。

中心城农产品零售终端市场按照 500-1500 米(或按照服务人口 1-3 万人)左右的服务半径设置 1 处,每千人拥有农产品零售终端市场面积按照 100 平方米标准设置,并配置相应的停车场地和人流集散广场。

农贸市场、标准化菜市场需配套建设停车场等设施,市场设置和管理按照《农贸市场管理技术规范》(GB/T21720-2008)、《标准化菜市场设置与管理规范》(商商贸发〔2009〕290号)等规范执行。

### **第十八条 商品交易市场建设控制标准**

商品交易市场、市场集聚区建设体现“通路优先”原则,高速公路及其互通区域涉及的出入口区域是建设首选地,同时适宜建设在城郊区域,不与城市生活争路权。此外,需符合费县县域总体规划和土地利用规划,并尽可能利用现有规划商业用地、仓储用地,或未来具备进一步作土地性质调整的用地。商品交易市场及市场集聚区建设要做好建设前的环评规划,建设中的各类环

保措施，建成后验收及使用相关环保设施正常运行等环保要求。

### **第十九条 商贸物流设施建设控制标准**

社区级及以上各级商业中心核心用地范围除城市共同配送物流终端外，不再新建大型物流设施；现有大型物流设施调整、引导至集聚区发展。大型商贸物流设施原则上设置在高速公路及其互通区域涉及出入口区域的仓储用地，或者未来具备作进一步土地性质调整的用地。城市商品物流配送中心可结合中心城仓储用地进行配置，尽量避免与城市生活争路权。

### **第二十条 其他商业网点控制标准**

二手车交易市场、再生资源等其它商业网点按照国家法律、法规及相关规定执行。

## **第五章 中心城商业网点布局规划**

### **第一节 商业网点发展空间结构**

#### **第二十一条 商业发展空间结构**

至规划期末，中心城形成“一轴双核四区”商业布局空间结构。

“一轴”：指沿建设路商业发展轴。

“双核”：指老城综合商贸核心区和东城新区商务商贸核心区。

“四区”：指河西综合商贸功能区、河东供给侧结构调整区、滨河产业服务功能区和高铁文旅休闲功能区。

#### **第二十二条 发展引导**

##### **一、一轴**

沿建设路商业发展轴为中心城重要的东西向商业轴，自西向东串联了高铁文旅休闲功能区、河西综合商贸功能区、河东供给侧结构调整区和滨河产业服务功能区。轴线重点区域周边主要建设大型商业设施、商务办公、星级酒店等网点。未来强化商业轴辐射力，紧密联系发展轴南北区域，打通东西四个功能区发展通道，形成融合协调、错位互补、统筹发展的良好态势。

## 二、双核

**老城综合商贸核心区：**打造成为费县中心城商业发展高地，发展集品质消费、特色餐饮、休闲娱乐等多功能于一体的综合服务商贸核心区。规划期内重点对购物中心、百货店提档升级，引导精品专业店、品质专卖店等网点发展。

**东城新区商务商贸核心区：**重点打造集商贸服务、商务办公、总部经济、金融、会展等于一体的中央商务区（CBD）；结合居住区建设，规划建设美好生活中心，完善居民生活服务设施建设。规划期内重点建设购物中心、星级酒店、商务休闲中心、现代化影院、时尚娱乐城、KTV、休闲茶座、咖啡馆、西餐厅等网点。

## 三、四区

结合中心城空间结构特征，按照不同服务功能需求进行划分，形成河西综合商贸功能区、河东供给侧结构调整区、滨河产业服务功能区和高铁文旅休闲功能区四大商贸功能区。各功能区发展重点如下表所示。

表 5-1 中心城商贸功能区发展重点一览表

序号	商贸功能区	商业发展重点
1	河西综合商贸功能区	集品质消费、互动体验、休闲娱乐、住宿餐饮等于一体，重点打造商贸服务，优化提升老城城市商业中心和居民生活服务网点，严格控制大型商贸设施建设
2	河东供给侧结构调整区	结合供给侧结构改革，鼓励发展汽车消费集聚区、总部经

		济，引导不符合商业发展趋势、经营效益差的商业网点有序退出，增加新业态类网点
3	滨河产业服务功能区	结合生物医药、新材料等产业，重点发展商贸物流，以一刻钟便民生活圈组织形式完善园区生活服务配套
4	高铁文旅休闲功能区	结合鄆国古城、奇石城等旅游资源，重点发展住宿、特色餐饮、文化体验等网点，完善旅游配套设施建设

## 第二节 商业中心布局规划

### 第二十三条 商业中心体系结构

至规划期末，规划中心城形成“1·2·20”的商业中心格局，即建设1处城市级商业中心、2处片区级商业中心、20处一刻钟便民生活圈。通过构建完善的商业中心体系，形成“日常生活不出社区、双休购物不出片区、时尚消费不出城区”的商贸服务环境。

### 第二十四条 城市商业中心

#### 一、老城城市商业中心

##### （一）规划范围

北至建设西路，南至自由路，西至洞山东路，东至和平路。

##### （二）功能定位

城市级商业中心，集品质消费、互动体验、休闲娱乐、住宿餐饮、文化旅游等于一体的综合性商业中心，是展现费县商业形象的重要窗口，主要服务费县本地居民及外来游客。

##### （三）规模控制

至规划期末，零售商业网点总规模控制在18万平方米左右。

商业网点存量：老城城市商业中心是费县传统的商业集聚区，现有东方购物广场、国际商贸城、百成汇购物广场等21处规模以上零售网点<sup>[1]</sup>，营业面积约14万平方米。规模以下零售

注[1]：规模以上零售网点指营业面积200平方米及以上的网点，下同。

网点营业面积合计约 0.2 万平方米。

商业网点增量：至规划期末，零售网点面积增量约为 3.8 万平方米。

#### （四）发展策略

规划期内，不宜新建大型商业设施，以引进名店名品、提升区域内银丰商场等网点为主。鼓励东方购物广场、国际商贸城、银杏金街等商贸企业开展多种夜间促销活动。借力广场资源，开展夜间文化活动，营造宜商宜游的消费体验环境，打造费县窗口商业形象。

##### 1、业态结构调整

积极引进“名品、名店、名牌”，促进国际商贸城、东方购物广场、银丰商场、百成汇购物广场等提档升级，引导低端业态有序退出商业中心，调整并优化商品品类，改善购物环境。适当降低传统零售业态比例，增加儿童乐园、电玩城、DIY 吧、主题酒吧、深夜食堂、精品餐厅等，实现传统消费场所向“消费+服务”中心转型，逐步提高中高端业态比重，适应消费升级趋势。至规划期末，商业购物占比约 45%，餐饮和休闲娱乐占比约 30%，商务、金融和酒店服务占比约 15%，文化旅游及其他占比约 10%。

##### 2、改善购物环境

优化配套设施，合理规范配套设施空间使用。鼓励采用立体式车库、地下停车场等形式加大停车场商业设施配套，解决停车难的问题。完善基础设施建设，增强夜间商业亮化的协调性，营造良好商业氛围，改善商业中心整体风貌。梳理空间场地资源，建设客流集散、节假日商业活动的弹性空间。

### 3、优化空间布局

胜利路主要以购物中心、百货店、专业店、专卖店为主要业态，打造以中高端消费、休闲娱乐、特色体验为主的商业中心，规划利用商业用地，实现商业中心由“点、线”式向“面、体”式方向发展。整治护城河生态环境，增加网红打卡点，通过护城河的改造增加两侧商业的互动性。银杏金街、国际商贸城、东方购物广场利用滨河广场举办活动，形成大型商业设施之间的商业互动。

### 4、提升商业中心现代信息化水平

充分融入现代科技的经营方式和经营理念，在购物中心、百货店等大型商业设施及商业集聚区内部引入自动售货机、自动查询机、自动结算等现代化设施。结合商业发展趋势，引入“实体店+互联网”的商业模式，实现线上线下功能互补，完善商品信息推送、服务预约、移动支付、消费互动、商品配送等功能，实现购物、消费、服务的智能化、便利化。

## （五）建设时序

规划近期。

## 第二十五条 片区商业中心

### 一、东城新区片区商业中心

#### （一）规划范围

建设东路与洪沟西路交叉口区域商业用地。

#### （二）功能定位

结合东城新区的建设，引导东城新区片区商业中心向商贸服务、商务办公、总部经济、金融等一体化发展，是费县的商务商

贸核心，充分体现费县商业的现代化、智慧化水平。

### （三）规模控制

至规划期末，零售商业网点规模控制在 8 万平方米左右。

规划范围内无大型零售网点。至规划期末，商业网点增量约为 8 万平方米。

### （四）发展策略

#### 1、控制业态结构

结合东城新区商务、商贸功能打造，引入智慧零售、药联网等网点，丰富业态类型，充分体现费县商业的智慧化水平。至规划期末，商业中心零售占比为 40%，餐饮和休闲娱乐占比为 25%，商务、金融和酒店服务占比为 25%，文化旅游及其他占比为 10%。购物网点以主题购物中心、大型综合超市、品牌专业专卖店为主；商务服务网点以星级酒店、商务楼、商务休闲中心、金融商务综合体等为主；休闲娱乐网点以动感影院、电玩城、KTV、休闲茶座、运动健身、城市书屋、商务会所等为主；餐饮网点引入地方特色餐饮、商务餐饮、以及一定比例的创意餐饮、西餐厅等。

#### 2、突出商业特色

注重与青龙河沿岸景观节点的协调，充分发挥东城新区环境资源优势，合理布局星级酒店、咖啡馆、清吧等休闲业态，体验城市慢生活。引进费县传顺烧鸡、薛庄酥火烧等 12 镇街特色美食网点，增加知名鲁菜网点，打造味道美食。结合沿河休闲广场资源，打造夜间经济消费区。

#### 3、打造智能时尚生态新商圈

顺应消费升级趋势，重点引进体验消费、智慧商业，增强实

体店体验式、全程式服务能力。引导实体零售企业逐步提高信息化水平，将线下物流、服务、体验等优势与线上商流、资金流、信息流融合，拓展智能化、网络化的全渠道布局，促进线上线下融合发展，构建设施高效智能、功能便利完备、信息互联互通的智慧商圈。

### （五）建设时序

规划中远期。

## 二、滨河新城片区商业中心

### （一）规划范围

广阳路与德安路交叉口处商业用地

### （二）功能定位

集购物、餐饮、休闲、娱乐等功能于一体的片区商业中心，为滨河新城周边工业园区、居民提供生活和生产服务。

### （三）规模控制

至规划期末，零售商业规模约 5 万平方米。

商业网点存量：无大型商业设施。

商业网点增量：至规划期末增加 5 万平方米左右。

### （四）发展策略

规划范围内重点配置购物中心、大型综合超市、商务会所、休闲康体娱乐设施、便利店、餐饮、住宿和金融服务等网点。结合医药工业园、物流工业园的开发建设，重点发展研发设计、科技孵化、信息服务、保险、商务服务等生产服务网点，适度发展生活服务网点和展贸网点。

### （五）建设时序

规划中远期。

### 第三节 一刻钟便民生活圈布局规划

#### 第二十六条 社区商业建设与设置

##### 一、规划思路

按照以人为本、便民利民、一站式、不扰民原则，在适合区域建设一刻钟便民生活圈；充分考虑居民消费习惯和消费水平差异，差异化布置社区商业，满足居民多方位消费需求；与社区线上服务平台融合，利用信息化技术为居民提供便利快捷的服务。

##### 二、布局原则

###### （一）均衡布局

结合人口和交通站点，均衡布局一刻钟便民生活圈，原则上高层级设施（城市级、片区商业中心）覆盖地区，不再设置一刻钟便民生活圈。

###### （二）规模适度

根据服务人口规模、居民消费水平和消费特点确定社区商业适宜规模，控制供给总量，避免资源浪费。

###### （三）集中布局

对公共文化、体育健身、政务服务、便民商业以及医疗卫生和社会福利等功能相关的服务设施进行集中设置，最大化发挥空间资源的集约利用。

###### （四）顺应趋势

结合互联网、物联网、大数据等信息技术应用，长远考虑新建社区商业功能配置和业态选择。

##### 三、选址依据

(一) 结合规划人口分布, 构建一刻钟便民生活圈, 满足居民日常消费需求。

(二) 考虑居住重心、人口分布等因素影响, 合理确定一刻钟便民生活圈的服务半径, 结合周边商业服务业设施用地、居住用地及可盘活商业资源择优选择一刻钟便民生活圈位置。

#### 四、建设标准

根据商务部《城市商业网点规划编制规范》(商建发〔2004〕180号)、《社区商业中心建设和经营管理规范》(SB/T/CUC01-2018)、《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)及社区人口规模确定社区商业网点配置标准。

表 5-2 一刻钟便民生活圈规模控制标准

距离与规模	十五分钟生活圈居住区
步行距离 (m)	800-1000
居住人口 (人)	20000-30000
住宅套数 (套)	17000-32000

表 5-3 一刻钟便民生活圈业态配置标准

名称	定位	必备业态	选择业态
一刻钟便民生活圈	居民步行 15 分钟, 提供较完善购物、服务和休闲消费, 满足日常生活综合需求	自动售货机、社区综合超市、无人超市、菜市场、生鲜食品超市、便利店、食杂店、餐饮店(含早餐)、药店、美容美发店、综合修理、洗衣店、再生资源回收、家政服务、社区物流(快递)配送点、金融服务网点、代收代缴点、住宿网点	百货、服装鞋帽、鲜花礼品、家居用品、手机通讯、家用电器、特色餐饮、休闲餐饮、面包、咖啡、复印、房屋中介、美甲、儿童幼教服务、宠物、法律服务、医疗保健养生、养老驿站、健身房(屋)、棋牌室、网吧、影院、连锁酒店、医联网、药联网、养联网、智能机器人维护中心等

### 第二十七条 一刻钟便民生活圈规划布局及引导

#### 一、分类引导

##### (一) 居住社区商业网点建设引导

以相对集中的居住区居民为主要服务对象, 以便民利民和满足居民生活消费需求为目标, 提供日常生活需要的商品销售和商

业服务。

### 1、建成区社区商业引导

建成区社区商业多为自发形成，呈现典型沿街布局的形式，存在设施陈旧、业态功能缺失等一系列问题。规划期内，可通过旧城改造、内部用地更新置换等方式，集中布局社区商业服务设施，如周边无地块可供集中布局，则以适度调整升级为主，并结合建筑底商的改造，对缺少的必备社区商业业态进行及时补充。

### 2、新建社区商业引导

新建社区（含保障性住房小区、安置小区）商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积的比例不低于10%。鼓励采用社区商业综合体、社区商业街形式建设一刻钟便民生活圈，在满足社区商业基本服务功能的基础之上，顺应“互联网+”的发展趋势，配套社区智能配送柜、社区体验店、餐饮外卖等相关服务。

## （二）产业社区商业网点建设引导

本着“产城互动、商业聚集”思路，东城新区产业园区一刻钟便民生活圈内优先发展中小型综合超市，配套发展便利店和餐饮网点。合理布局文化休闲、健身、娱乐、金融、中介、美容美发等服务网点。根据不同园区的特色，适当布置咖啡厅、茶馆等商务交流服务网点，配套发展相关的专业服务网点。

## 二、布局规划

规划期内，结合中心城居住片区规划，重点打造20处一刻钟便民生活圈，为周边居民提供便利购物服务。结合菜市场等布局，中远期配置5分钟社区便民点满足居民便利生活需求。

表 5-4 中心城一刻钟便民生活圈规划一览表

序号	名称	区位	建设时序
1	鸿运路社区商业中心	G327 与鸿运路交叉口周边区域	中远期
2	文化路社区商业中心	文化路与天景路交叉口东北	中远期
3	文明路社区商业中心	文明路与西外环交叉口东北	近期
4	沂景路社区商业中心	沂景路与朱田路交叉口东北	中远期
5	文汇街社区商业中心	文汇街与先农坛路交叉口西北	近期
6	笃圣路社区商业中心	笃圣路与蒙山路交叉口西南	中远期
7	四川路社区商业中心	自由路与蒙山路交叉口东南	中远期
8	肖山北路社区商业中心	肖山北路与东环路交叉口东南	中远期
9	滨州路社区商业中心	滨州路与东环路交叉口东南	中远期
10	新中路社区商业中心	新中路与新北路交叉口西南	中远期
11	厚普路社区商业中心	厚普路与新东路交叉口西南	中远期
12	文昌南路社区商业中心	文昌南路与和平路交叉口东南	中远期
13	文砚路社区商业中心	文砚路与和平路交叉口东南	中远期
14	光明路社区商业中心	光明路与自由路交叉口西北	近期
15	沂东路社区商业中心	沂东路与文山路交叉口东北	中远期
16	仁和路社区商业中心	仁和路与护城北路交叉口东南	近期
17	温和巷社区商业中心	和平路与温和巷交叉口东南	近期
18	站北路社区商业中心	站北路与钟山路交叉口东北	中远期
19	兴安路社区商业中心	兴安路与 327 国道交叉口东北	中远期
20	烟墩路社区商业中心	烟墩路与文砚路交叉口西南	中远期

## 第四节 农产品零售终端布局规划

### 第二十八条 规划思路

—中心城现状幸福农贸市场、和平社区农贸市场环境欠佳，配套设施相对陈旧，推进幸福农贸市场、和平社区农贸市场的标准化改造。加大对上店子农贸市场露天市场的整治力度，近期限制经营时间、规范经营行为、改善购物环境，规划中远期关闭、并引导其经营户进入室内经营。盘活金源农贸市场，推进规范化管理水平，向标准化菜市场方向转型。

—新建社区根据服务人口数量，合理设置标准化菜市场、农贸市场规模，新建市场必须为室内市场。积极引导公益性农产品零售终端、农超对接果蔬店、超市生鲜部的建设。对于已建成的社区，如周边没有合适的地块选址建设农产品零售终端，建议采用土地置换的方式建设。

—标准化菜市场、农贸市场、生鲜超市建成后，不得改变其用途。确因城市建设需要拆除的，必须按规划选址要求重建，并有拆迁过渡期市场作为补充。

—标准化菜市场、农贸市场为居民提供基本服务，建议采用政府投资、公开招标确定经营主体的方式，逐渐实现标准化菜市场、农贸市场的公益性建设。

### 第二十九条 农产品零售终端布局规划

#### 一、设计标准

(一)按照千人拥有农产品零售终端面积不低于100平方米的标准建设。

(二)按照500-1500米左右的服务半径设置1处。

(三)选址符合城市规划用地要求,并且满足建设环境要求。

## 二、布局规划

至规划期末,中心城共规划建设农产品零售终端25处,近期建成营业1处,新建2处,改造提升7处,中远期规划新建15处,合计营业面积约4万平方米。

现有农贸市场向标准化菜市场方向改造,规划新建农产品零售终端可以建设大型超市生鲜部、生鲜超市、标准化菜市场、农贸市场等形式,同时搭建社区便民果蔬店和果蔬网络销售平台,共同构筑中心城基础便民消费网络。

表 5-5 中心城农产品零售终端规划一览表

序号	名称	区位	服务人口 (万人)	营业面积 (平方米)	建设时序	建设方式
1	农产品零售终端 01	G327 与鸿运路交叉口周边区域	1.5-2.0	1500	中远期	新建
2	自由市场	文化路与沂蒙路交叉口西北	3.0-3.5	4000	近期	提升
3	金源农贸市场	文明路与西外环交叉口东北	3.0-3.5	3000	近期	建成营业
4	农产品零售终端 02	沂景路与朱田路交叉口东北	2.5-3.0	2500	中远期	新建
5	农产品零售终端 03	文汇街与先农坛路交叉口西北	2.0-2.5	2000	近期	新建
6	农产品零售终端 04	笃圣路与蒙山路交叉口西南	2.5-3.0	3000	中远期	新建
7	农产品零售终端 05	自由路与蒙山路交叉口东南	2.0-2.5	2000	中远期	新建
8	农产品零售终端 06	肖山北路与东环路交叉口东南	2.5-3.0	2500	中远期	新建
9	农产品零售终端 07	滨州路与东环路交叉口东南	1.5-2.0	1500	中远期	新建
10	农产品零售终端 08	新中路与新北路交叉口西南	1.5-2.0	1000	中远期	新建
11	农产品零售终端 09	厚普路与新东路交叉口西南	1.5-2.0	1500	中远期	新建
12	农产品零售终端 10	文昌南路与和平路交叉口东南	1.5-2.0	1500	中远期	新建
13	农产品零售终端 11	文砚路与和平路交叉口东南	2.5-3.0	2500	中远期	新建
14	农产品零售终端 12	光明路与自由路交叉口西北	1.0-1.5	1000	近期	新建
15	农产品零售终端 13	沂东路与文山路交叉口东北	1.0-1.5	1000	中远期	新建
16	幸福农贸市场	仁和路与护城北路交叉口东南	2.5-3.0	4000	近期	提升
17	东方购物广场超市(蓝色港湾店)生鲜部	和平路与温和巷交叉口东南	2.0-2.5	800	近期	提升
18	和平社区农贸市场	御史街与建设西路交口西北	2.5-3.0	2700	近期	提升
19	家家悦超市生鲜部	胜利路与建设西路交口西北	1.5-2.0	1500	近期	提升
20	百成汇购物广场超市生鲜部	胜利路与政通路交口西北	1.0-1.5	600	近期	提升
21	京客隆大卖场生鲜部	胜利路与政通路交口东南	1.0-1.5	500	近期	提升
22	农产品零售终端 14	站北路与钟山路交叉口东北	1.0-1.5	1000	中远期	新建

23	农产品零售终端 15	兴安路与 327 国道交叉口东北	1.5-2.0	1500	中远期	新建
24	农产品零售终端 16	烟墩路与文砚路交叉口西南	1.0-1.5	1000	中远期	新建
25	农产品零售终端 17	鸿运路与德馨路交叉口西南	1.0-1.5	1000	中远期	新建

## 第五节 商业街（区）布局规划

### 第三十条 规划思路

—依托费县城市发展肌理，结合温凉河、奇石城、奇石公园等景观资源，打造休闲商业街区。

—与居民餐饮消费需求相结合，改善费县餐饮集中消费缺失的现状，重点挖掘鲁菜、老字号餐饮店等特色资源，打造美食特色街区。

—结合商业聚集区规范发展一批以“一站式消费”为主的综合商业街区，满足多层次消费需求。

—加大停车场、游憩设施等建设，完善服务配套。

### 第三十一条 商业街（区）布局规划

规划期内，重点建设6条商业街（区）。其中，综合商业街2条，特色商业街4条。结合商业中心建设及特色功能区发展需求，中心城可另外发展商业街（区）若干条。

表 5-6 中心城商业街（区）规划建设一览表

序号	类型	商业街名称	区位	建设方式
1	综合性商业街	胜利路综合商业街区	位于老城综合商贸核心区内	近期提升
2		蓝色港湾广场商业街区	位于建设西路与和平路交叉口东北，蓝色港湾广场内	中远期提升
3	特色商业街	银杏金街活力休闲街区	位于银杏路与胜利路交叉口东北	近期提升
4		钟山路主题美食街	位于钟山路	中远期新建
5		红云小镇	位于奇石城内	中远期提升
6		龙门古井风情文化街区	位于滨河西路与自由西路交口周边区域	中远期新建

#### 一、综合性商业街区

##### （一）胜利路综合商业街区

**建设范围：**位于老城综合商贸核心区内，包括建设西路、胜利路、政通路区域。

**规划引导：**规划期内梳理街区内商业网点，优化业态结构，改善经营环境，引导低端服装等业态网点有序退出，摒弃对环境污染比较严重的餐饮网点，保留并增加品质购物、科技体验、特色餐饮、亲子互动、休闲娱乐等类型业态。胜利路以品质专业/专卖店、购物中心为主，中高楼层引入体验式消费、教育培训等网点；建设西路重点引进数码类产品和新产品展示体验、地方特色餐饮等网点；政通路合理配置精品社区购物。街区内规划设置1处公共交流广场，作为互动交流场所或集会的弹性空间。

## （二）蓝色港湾广场商业街区

**建设范围：**位于建设西路与和平路交叉口东北，蓝色港湾广场内。

**规划引导：**改善消费环境，培育消费新增长点，推动流通创新，打造成为费县商业地标。街区重点发展购物、餐饮、休闲娱乐、商务办公等内容。一层主要打造消费型商业，二层和三层增加休闲娱乐网点，发展高科技、定制化、体验式新业态，提升商务休闲娱乐比重。对现状网红美食街加以引导，增加地方特色小吃、网红美食，同类型小吃保留1-2家；充分利用四号楼休闲广场和水景资源，紧密联系沿河两岸商业资源。街区设立管理委员会，制定管理机制政策，建设业态准入与退出机制。

**蓝色港湾3号楼与5号楼区块：**重点发展品质零售、互动体验、休闲娱乐等网点，通过顶棚形成立体商业空间，塑造富有变化、多重结构、人文体验的全新商业空间形态，3号楼与5号楼中间行车道改为步行道，减少绿化面积，引导移动店铺和创意集市的发展。

滨河美食区块：对现状网红美食街环境进行改造提升，加强环境管理，利用滨河景观资源优势，增加景观亮化，向3号楼沿河区域延长美食街，与3号楼商业资源结合。增加临沂糝、山羊、土鸡及沂蒙优质农产品等特色美食，引入1-2家餐饮类磁石店，打造费县夜间美食街区。

## 二、特色性商业街区

### （一）银杏金街活力休闲街区

**建设范围：**位于银杏路与胜利路交叉口东北。

**规划引导：**盘活街区空置空间资源，优化业态结构，提升街区内商品档次，重点设置主题美食、新奇体验馆、教育培训、运动健身等类型网点，以体现青春时尚主题为抓手，以年轻人群体为主要服务对象，将其打造成为费县特色活力休闲街区，与胜利路综合商业街区错位发展。

### （二）钟山路主题美食街

**建设范围：**位于钟山路，长度约850米。

**规划引导：**通过美食街的打造，改善费县特色餐饮集中消费场所缺失的现状。街区规划以主题餐饮、费县特色美食为主，在现有餐饮网点基础上，引入传顺烧鸡、高桩馒头等地方特色美食，适当配置国内老字号餐饮品牌，同时配套饮品、茶餐厅等时尚休闲餐饮网点。规范美食街经营秩序，增加相关配套设施，完善停车配套，形成服务本地居民及外来游客的中高档餐饮消费区。

### （三）红云小镇

**建设范围：**位于奇石城内。

**规划引导：**红云小镇作为奇石城的商业配套，重点布局奇石

展销、费县板栗等专业专卖店。引入费县特色餐饮、风味名小吃等餐饮类网点。增加书法艺术、沉浸式体验网点、儿童乐园、酒店、民宿等功能，形成文化特色鲜明、商旅良性互动的历史文化旅游风情街。充分利用舞台资源增加民俗演艺、举办各类节庆活动实现引流。

#### （四）龙门古井风情文化街区

**建设范围：**位于滨河西路与自由西路交口周边区域，包含城市会客厅、颜真卿公园、龙门豪庭及自由西路北侧区域。

**规划引导：**按照“一条街区、四片区域”进行规划建设，即沿自由西路与滨河西路-龙门路将街区划分为4个功能区进行建设。自由西路与滨河西路交口东北侧区域规划为康养休闲体验区。将城市会客厅打造成费县居民夜间休闲好去处，结合沿滨河公园优势，将滨河风光与夜景灯光相结合，增加康体休闲设施，鼓励居民夜间前来游憩休闲。自由西路与滨河西路交口西北侧区域仿古建筑群区域规划为特色美食体验区。充分发挥功能区内仿古建筑群基础优势，挖掘古县衙文化，重点调整现有业态结构，增加老字号、地方特色、网红美食店等具有特色餐饮店，同时辅以康体养生业态，引入品质高、口碑好的SPA、养生会所等店铺。自由西路与龙门路交叉口东南侧区域颜真卿公园规划为文化娱乐体验区。集中精力将其打造成星级景区，充分发挥颜真卿公园内含的博物馆等文化资源，并与周边滨河公园、文昌湖公园进行联动，规划一条慢跑健身线路或环滨河马拉松赛道或自行车赛道，吸引临沂市区、山东省内马拉松、自行车骑行爱好者，增加客流输入量。自由西路与龙门路交口西南侧区域龙门古井规划为

购物餐饮功能区。充分发挥现有龙门豪庭沿街店铺良好的基础设施，将自由西路南侧商铺一层打造成特色小吃集聚地，引入品质餐饮店，进行统一规划引导；二层商铺重点引入密室逃脱、手工DIY、私人影院等沉浸式、主题式商铺。龙门路西侧商铺一层可引导发展清吧、茶吧、咖啡厅等业态；二层重点发展互联网住宿业，引入新型住宿业态，由运营公司统一管理，必要时可将龙门路沿路西侧绿化带拆除作沿街店铺空间拓宽处理。

## 第六节 商品交易市场布局规划

### 第三十二条 规划思路

—特色融合。结合费县交通区位、板材特色产品等优势，立足发展特色，发展壮大一批与费县特色融合程度高、区域影响力大的商品交易市场，提升费县集散型商业的影响力和知名度。

—差异化发展。考虑临沂市区等周边区域的辐射影响，规划新建市场需形成差异化发展，避免同质化竞争，造成市场活力不足，效益偏低。

—模式先进。应用5G等信息技术，引导商品交易市场在传统商品交易的基础功能上向“信息发布、展销拍卖、电子结算、物流配送、质量追溯”等服务功能方向转型，实现市场“楼宇化、信息化、展贸化”。

### 第三十三条 规划布局

至规划期末，重点规划建设4处商品交易市场及市场集聚区，其中改造提升2处，新建商品交易市场2处。

#### 一、改造提升商品交易市场及市场集聚区

##### （一）银源家居建材广场

**区位：**西环路与北环路交叉口西南，占地面积约200亩。

**功能定位：**集家居建材展示交易、物流配送、家装设计等功能于一体的“一站式”家居建材采购基地。

**发展引导：**银源家居建材市场是费县目前规模较大的家居建材市场。规划期内，调整费县商务局商贸市场网点至建材广场集聚发展，引导中心城零散的家居网点入场经营，打造功能齐全、品类丰富、配套完善的“一站式”家居建材采购基地，实现市场的规模效益。

## （二）汽车消费集聚区

**区位：**东环路与文砚路交叉口西北

**功能定位：**集汽车销售、零配件交易、汽车维修与保养、二手车交易、汽车检测、驾校培训等服务功能于一体的汽车消费集聚区。

**发展引导：**以现有临沂骏龙汽车、瑞成汽贸、鸿通汽车城、远大汽贸等网点为依托，进一步丰富汽车销售品牌，规范经营场地。构建集整车销售、零配件交易、汽车维修、保养与美容、二手车交易等多功能于一体的汽车销售服务体系，同时完善交易过户、金融、保险、住宿餐饮、检测等相关功能配套。集聚区内规范二手车交易市场，将费县中心城零散的二手车市场集中至汽车消费集聚区二手车市场功能区发展。

## 二、新建商品交易市场及市场集聚区

### （一）费县农产品批发市场

**区位：**择址优先选择交通区位便利、不影响居民生活、符合用地性质等要求的地块，占地面积150亩-200亩。

**功能定位：**集蔬菜、果品、水产品、干杂货等多种经营项目于一体的综合性农产品批发中心。

**发展引导：**引进有农批市场建设经验的企业，合理设置交易功能区、仓储区、配送区等功能区，集成包括蔬菜、水果、粮油、禽蛋、水产、副食、肉类、干货等多项交易板块，打造集产品交易、产品处理、仓储冷链、物流配送、产品检测等多功能于一体的综合性农副产品批发市场。

## （二）再生资源回收市场

**区位：**位于上冶镇。

**功能定位：**集再生资源回收、分拣、仓储、加工、运输、信息服务于一体的再生资源市场。

**发展引导：**在上冶镇循环产业小镇中择址建设一处再生资源回收市场，以费县日益增长的再生资源回收利用需求为依托，发挥市场在再生资源回收利用体系中的作用，以“减量化、再利用、资源化”为导向，规范整合和利用现有再生资源回收渠道，顺应“互联网+回收”发展趋势。再生资源市场设置相应的展示交易区、分拣加工区、仓储配送区、配套服务区等功能区，同时与社区再生资源回收站点相结合，形成“社区回收、市场集散、循环利用”的再生资源回收体系，主要服务于费县。

## 第六章 城市规划区商业发展引导

### 第三十四条 探沂镇商业发展引导

探沂镇规划至2035年城镇人口为5-10万。探沂镇位于中国“物流之都”临沂市与费县中心城连接处，是国家第一批特色小镇、中国金星砚之乡、临沂市板材家具产业集群核心区。规划期

内，依托探沂工业园等优势在城镇东部推动板材加工与商贸物流的发展，打造临沂市近郊工贸旅融合发展的国家级特色小镇；将国家级非物质文化遗产金星砚的文化底蕴及制造工艺作为文化交流运用到体验式商业发展中；西部重点打造社区商业，完善镇区生活服务配套，建设具有现代气息的探沂镇。

### **第三十五条 胡阳镇商业发展引导**

胡阳镇规划至 2035 年城镇人口为 2-4 万人。大力发展以农村电子商务服务平台为引领的现代生态农业，增加西红柿、蓝莓等产品体验采摘园；依托航空小镇开辟沂蒙山银座天蒙旅游区、大青山风景区、沂蒙石林旅游区等景区空中旅游、航拍航线，同时发展商务洽谈、商贸会展等空港现代化高端服务产业；围绕湖心岛等水系打造滨河旅游商业，结合费县红色文化、奇石文化、忠孝文化等资源发展“滨河+文化”主题旅游。

## **第七章 县域商业发展引导**

### **第一节 县域商业网点体系结构**

#### **第三十六条 建设要求**

坚持以人为本、城乡统筹的总要求，积极推进新型城镇化、特色小镇、田园综合体建设，引导乡镇商业网点健康有序发展，构建城乡一体、以城带乡、统筹协调的商业网点发展格局。

实施以“中心城—副中心—一般镇”为主体的商业体系战略布局，加快商业资源向中心城合理集聚，结合费县各乡镇的交通区位条件、产业基础、发展规模等因素，构建与之相适应的城乡商贸流通体系。

逐步形成以中心城为核心，各乡镇有机结合，等级层次分明、

规模序列完善、职能分工互补、空间布局合理的城镇商业网点网络体系，全面提高各乡镇商贸业发展质量。

### 第三十七条 县域商业发展空间结构

结合费县城镇体系结构，以中心城、副中心、一般镇三个层次，规划费县县域形成“一主一副、两带多节点”的城镇商业体系。“一主”指中心城1个县域商业发展主中心；“一副”指探沂镇1个县域商业副中心；“两带”指以北环-东环-327国道形成的商业发展带和以大田庄乡、东蒙镇、薛庄镇形成的商旅文融合发展带；“多节点”指胡阳镇、上冶镇、薛庄镇、大田庄乡、东蒙镇、朱田镇、石井镇、新庄镇、马庄镇、梁邱镇等10个县域商业节点。详见表7-1。

表7-1 费县县域城镇商业体系结构规划一览表

层级	名称	商业体系等级	建议零售商业规模	商业功能定位
一主	中心城	县域商业中心	≤55万平方米	全县综合商贸服务中心，服务于费县县域并辐射周边区域，是县域商业发展的核心
一副	探沂镇	县域商业副中心	5-10万平方米	全县商业发展副中心，协同中心城发展，主要服务于当地居民及外来务工人员，以满足居民美好生活消费需求为主要功能
多节点	胡阳镇、上冶镇、薛庄镇、大田庄乡、东蒙镇、朱田镇、石井镇、新庄镇、马庄镇、梁邱镇	县域商业节点	≤3万平方米	主要服务于当地居民，以满足居民基本生活消费需求为主要功能

## 第二节 县域商业网点建设引导

### 第三十八条 县域商业网点建设引导

#### 一、中心城商业发展核心

费县综合商贸服务中心、行政中心、文化中心。

至规划期末，中心城规划建设1处城市商业中心、2处片区商业中心、20处一刻钟便民生活圈、6条商业街（区）、25处农产品零售终端和4处商品交易市场及市场集聚区。

## 二、商业发展节点

胡阳镇、上冶镇、薛庄镇、大田庄乡、东蒙镇、朱田镇、石井镇、新庄镇、马庄镇、梁邱镇等10个县域商业发展一般镇，结合各自产业发展优势、区位条件、旅游资源等，发展相应的商品交易市场、商贸物流配套、旅游商业等。各乡镇根据镇驻地人口规模，按照乡镇综合服务中心的标准设置街巷商业，主要围绕生活服务、休闲娱乐等功能，完善民生商业配套。

表 7-2 费县县域商业发展一般镇规划一览表

名称	规划引导	特色小镇规划
胡阳镇	大力发展以农村电子商务服务平台为引领的现代生态农业，增加西红柿、蓝莓等农产品采摘体验园；依托航空小镇发展开辟沂蒙山银座天蒙旅游区、大青山风景区、沂蒙石林旅游区等景区空中旅游、航拍航线，同时发展商务商贸会展、旅游等空港现代化高端服务产业；围绕湖心岛等水系建设滨河旅游商业，结合费县红色文化、奇石文化、忠孝文化等资源发展“滨河+文化”主题旅游。	文化旅游特色小镇
上冶镇	借助“互联网+”打造豆黄金、传顺食品、利丰食品等特产上行渠道，大力发展电子商务；依托上冶水库旅游度假区、百果园等资源发展生态资源旅游区；完善镇区生活服务配套，增加特色餐饮、休闲娱乐、土特产专卖等网点。	生态旅游商贸小镇
薛庄镇	依托大青山胜利突围纪念馆、沂蒙小调等资源优势发展红色文化生态旅游；通过举办沂蒙山小调音乐节、红色文化、颜真卿忠孝文化、根雕展示等文艺活动增加文化氛围；对石屋改造提升，保留历史记忆，展示沂蒙山特色风情，发展特色民俗；重点配套建设文化类等特色旅游服务网点，完善镇区生活服务配套，打造“红色生态休闲度假小镇”。	红色生态休闲度假小镇
东蒙镇	依托银座天蒙及云瀑洞天两大旅游景区，发展旅游经济；由原住乡民的生产生活为切入点，全方位的展现沂蒙乡村传统人文特色，打造乡村特色民宿；借助山多水多优势发展精品酒店和小镇会客厅；利用信息化手段实现电商企业和商贸业务的联通，集中发展与农业相关的各类产品；完善镇区生活服务配套，打造“乡村旅游特色小镇”。	乡村旅游特色小镇

朱田镇	围绕崔家沟田园综合体、中药,重点发展现代农业、生态康养等优势产业,形成结构优化、技术先进、吸纳就业能力强的产业集群,增强发展新优势,打造以农副产品深加工为主导的生态康养小镇;发展服务当地居民的基础商业,主要围绕生活服务、休闲娱乐等功能,完善民生商业配套,满足居民基本生活消费需求。	生态康养小镇
石井镇	依托城镇农业发展,大力发展特色农业产业,打造“优质农产品、休闲生态游”的品牌,同时利用科技发展现代农业,实现信息化与农业现代化的深度融合;借助光伏、风力发电,打造新能源示范镇;同时借助荆山寺、泉崮山上庵里等红色文化,发展旅游经济。	新能源及现代农业示范小镇
新庄镇	重点完善相应生产生活配套设施,为农业生产和生活提供服务;立足于优越的区位优势和交通优势,丰富的资源和良好的基础条件,发展观光、体验、休闲、娱乐为主题的乡村旅游,重点配套建设“农家乐”、民宿等特色旅游服务网点,完善镇区生活服务配套,打造“生态农业特色小镇”。	生态农业特色小镇
马庄镇	利用当地丰富的核桃、古村特色资源,最大程度保持乡土文化的原生性、鲜活性,展现地方人文特色,同时依托芍药山发展健康养生产业和核桃经济产业,借助“万亩核桃园”和芍药山原乡小镇规划,打造成既能够满足大众休闲、娱乐、度假的需要又可供商务等特别活动的特色小镇。	康养休闲产业小镇
梁邱镇	以“打造区域重镇,重塑古镇风采”为契机,发展城镇商贸业。加快零售业转型升级,鼓励大型实体店多业态经营,适当增加餐饮、娱乐、休闲、文化等设施,由单一的商品销售模式转变为“商品服务”并重模式,逐步向商业服务综合体转型;推进住宿业的建设发展,大力发展具有浓郁特色的度假休闲酒店、主题酒店、客栈民宿等细分业态,满足大众的多方位消费需求;扩大生活服务性消费、旅游消费、假日消费和创新消费。	旅游型商贸小镇
大田庄乡	大田庄乡环境优美,气候适宜,四季变化明显,立足于这一自然优势,结合大田庄乡果香慢谷规划,充分利用优美的自然生态环境本底、浓郁的人文民俗风情等优势资源,打造集旅游观光、山水休闲、养生度假等功能于一体的综合性终极型乡村旅游目的地。	乡村休闲旅游度假小镇

### 第三节 县域商贸物流设施规划

#### 第三十九条 布局原则

一鼓励将物流业与费县新医药、板材、新材料等特色资源相结合,将物流嵌入到采购、生产、加工、交易、售后等各个环节中。

—做好与临沂市商贸物流规划的衔接，优化城市商贸物流网络体系，重点发展集聚形式的商贸物流网点，鼓励专业型物流网点结合商品交易市场建设，完善服务功能。中心城零散商贸物流网点集中引导至商贸物流功能区内发展，保留部分生活服务型商贸物流网点。

—优化城市配送网络，加大对城市物流配送中心和终端节点的建设力度，解决物流配送“最后一公里”难题，同时发展多样化的物流配送方式，提升物流配送效率。

#### **第四十条 空间布局**

至规划期末，费县共形成2处商贸物流园区、2处商贸物流中心、1处商贸物流配送中心及多处末端配送网点的商贸物流体系，同时辅以智慧物流信息平台作为补充。

##### **一、商贸物流园区**

###### **(一) 费县生产资料物流园区**

**区位：**探沂工业园内。

**发展引导：**以北方木都等建设为重点，依托广具知名度的中国“板材之都”品牌优势和“物流之都”便捷快速的全国物流辐射优势，形成集人流、物流和信息流于一体，具有电子商务、制造加工、商贸金融等多功能于一体的现代化物流集聚区。重点发展木材、模板、家具等内容的商贸物流，规划期末建成集商品批发、配送、仓储、运输、展示、交易于一体的区域性大型商贸物流基地。

###### **(二) 东方商贸物流产业园区**

**区位：**327国道与岩滨路交汇处。

**发展引导：**依托新医药产业园区、新材料产业园区等优势，打造立足费县、面向山东的大型商贸物流园区。商贸物流园区重点发展生物医药、新材料、能源建材等工业产品的仓储、配载、分拨等，同时配备餐饮、住宿、休闲娱乐等网点满足物流园区内相关人员需求。

## 二、商贸物流中心

### （一）东方智能云仓物流中心

**区位：**费县经济开发区北徕庄铺村。

**发展引导：**利用大数据、云计算、互联网、智慧物流等信息技术，发展物流科技服务、物流信息服务产业，以物流信息链、资金链的服务为抓手，构建以智慧物流为支撑的物流产业基地，打造以资源整合为核心的供应链集成总部中心，依托物流信息平台，建设集数字化应用、现代化展示、智能化配送为特色的展贸交易平台，打造费县“智慧物流”、“产业物流”、“商贸物流”、“金融物流”、“电商物流”和“绿色物流”的新名片。

### （二）费县高铁物流中心

**区位：**G327与田石路交叉口区域

**发展引导：**以高铁小镇为依托，以综合性物流服务为导向，集仓储、配送、联运等功能于一体，以服务高铁快运、工业生产和城镇商贸活动为核心，打造与高铁快运相配套的物流集转中心，满足地区经济发展需求。

## 三、商贸物流配送中心及末端配送点

在北环路与西外环交叉口东南处物流仓储用地建设1处城市配送中心，提供快递周转、分拣、安检等服务，重点在快速消

费品、生鲜食品、家电等方面开展城市共同配送，打造高效快捷的城市商品物流配送平台。结合一刻钟便民生活圈，中心城规划建设20处社区末端配送网点，打造“集中配送、终端便利”的共同配送格局。

重点依托县域各乡镇的仓储物流资源，按照均衡布局原则，在各重点乡镇发展集中式商贸物流配送中心。

#### **四、智慧物流信息平台建设**

以技术创新、模式创新、供应链集成和产业融合为重点发展方向，鼓励应用互联网、物联网、电子商务等先进技术，构建费县智慧物流信息平台，拓展平台信息发布、交易、保险、金融服务、政务服务等服务功能，整合区域物流资源。规范平台技术接口标准，完善操作流程及服务规范，实现与国内其他知名物流信息平台的共享和互联互通。鼓励企业外接公共物流信息平台，并延伸至社区，引导企业资源和百姓需求通过平台实现共享和对接，实现全社会物流资源的有效利用。

#### **五、加快物流标准化进程**

规划期间，积极推动仓储配送、快递物流、设施设备等领域物流领域的标准化建设，以标准化托盘循环利用、智能叉车为突破口，结合费县板材、医药、农产品等特色资源基础，重点开展特色农产品物流、工业消费品物流、电子商务物流、冷链物流等各领域物流装备的标准化进程。

### **第四节 农村商业发展引导**

#### **第四十一条 总体要求**

推动费县农村商品流通改革和市场建设，加强农村流通双向

体系建设,提高农村商品物流配送能力,规范农村零售商业布局。

#### **第四十二条 完善农村双向流通体系**

支持商务、供销、邮政、新闻出版等领域企业向农村延伸服务深度,实现“多网合一”,推动“工业品下乡”、“农产品进城”双向流通。积极发展农产品产地市场,推广农超对接、农批对接、农校对接以及农产品展销中心、直销店等产销衔接方式,实现农村产品产销渠道的纽带作用,解决信息不对称的关键问题。

#### **第四十三条 提高农村商品物流配送能力**

因地制宜发展商贸连锁企业专业配送、邮政配送等多种模式并存的配送体系,发展以县级配送中心为支撑的县、镇(乡)、村多级配送网络,合理规划乡镇商品配送中心,保证建设质量,提高生活类商品、农资用品的统一配送率,实现全县乡镇商业网点配送基本覆盖。

努力搞活农产品流通。重点结合蒙山板栗、费县山楂、胡阳西红柿、芍药山核桃等地理标志产品,加强批发市场建设,制定农产品产地批发市场建设规划,推进农产品批发市场标准化建设。积极发展农产品零售市场,支持农业龙头企业到城市开办农产品超市,逐步把网络延伸到城市社区,引导农产品批发市场和加工企业直接向超市、社区菜市场、便利店等配送产品。

#### **第四十四条 规范农村零售商业布局**

加强农村商贸综合服务中心的建设。围绕农民日常生产和生活所需,突出日用品销售、农资供应两大核心功能,打造集农村日用品销售、农业生产资料供应、农副产品收购、再生资源回收、

农技推广、商务信息服务、邮政通讯、农民生活服务、农村中介、就业培训等多功能于一体的村级商贸综合服务点，实现农村产品产销对接的纽带作用，形成农村居民良好的消费环境。

## 第八章 商业网点创新发展

### 第一节 新旧动能转换

#### 第四十五条 推动中心城商业资源优化

推动东方购物广场、百姓尚品购物广场、百成汇购物广场等传统商贸企业数字化、网络化、智能化建设，运用新技术、新管理、新模式，加快中心城商业资源智慧化改造，提升服务业智慧化水平，促进“有中出新”，实现传统商贸企业提质增效。促进城市“腾笼换业”，加强对中心城不适宜发展业态的调整及对空置商业资源的回收利用。

#### 第四十六条 促进业态、载体、流通模式创新

加快老城区商业中心东方购物广场、国际商贸城等网点业态提档升级，注重发展新业态，培育新模式。加强基础载体建设，结合费县手绣等非遗文化等资源，加速技术、创意向现实生产力转化，打造一批创新型文化产业发展集聚区，推动“无中生有”，实现新兴商业业态扩大规模。

#### 第四十七条 做活商业与产业互通、互融

深入实施“互联网+”行动计划，顺应产业跨界融合发展趋势，加快商业与互联网融合、商业与银座天蒙景区等旅游景点融合。推动商业产业交叉渗透提档升级，不断衍生新业态、新模式。借力电子商务进农村综合示范县机遇，大力发展电子商务、智慧物流等，拓展商业发展空间，实现商业与产业的互通互融。

#### **第四十八条 营造良好营商环境**

深度优化营商环境，完善经济领域制度、政策和管理规则，推进服务和监管的优化改革，逐步调动商业主体的积极性和创造性。重塑政府与市场的关系、转变政府职能以适应新动能蓬勃发展。

#### **第四十九条 构建健全的网点发展保障**

引导新业态健康有序发展，释放经济发展新动能，促进传统商业领域管理创新、转型升级。创新商业发展环境，制定能够激励、引导、保护新动能培育和旧动能改造的商业发展机制和空间。

#### **第五十条 载体引导**

规划期内，引导东方购物广场、国际商贸城、百姓尚品购物中心等大型传统商贸企业数字化、网络化、智慧化改造，推进“线上+线下+智慧物流”新型发展模式；鼓励费县农产品批发市场、汽车消费集聚区等专业市场向平台化发展；加大对银座商城、金源农贸市场等空置商业资源的回收力度，做好组织推动、政策吸引、服务保障，吸引外来企业入驻；大力发展优势特色农业，依托蒙山板栗、费县山楂、胡阳西红柿、芍药山核桃等地理标志产品，打造特色农产品标准化示范基地，建立特色农产品智慧市场，融合智慧物流、旅游康养等产业。

### **第二节 商旅文融合发展**

#### **第五十一条 发展思路**

##### **一、产业融合发展**

依托农林牧渔等资源，发展农业生态体验、乡村旅游及渔事体验等；促进康养养生与旅游休闲结合，打造“长寿之乡”名片。

依托蒙山森林、奇石等资源，加快发展养生度假、养老服务。融合红色文化、沂蒙文化、书法文化、民俗文化、奇石文化等文化到商业载体建设，积极推动文艺表演、特色节庆活动、马拉松赛事等发展，将高铁小镇、银杏金街、红色元素、天然氧吧等打造成特色更鲜明的文、旅、购、吃、住等一条龙消费链条，形成商旅文等多行业联动的新模式。

## 二、打造“互联网+旅游”新业态

鼓励旅游景点、酒店等开展线上营销，规范发展在线旅游预订市场，推动旅游在线服务模式创新。在3A级以上景区建设全覆盖的免费无线网络，为游客推送旅游路线、景区内商品与服务等信息。促进面向社会的旅游信息共享和服务，建立信息全面及时、服务渠道多元化的费县旅游信息公共服务体系。

### 第五十二条 商旅文融合发展引导

规划期内重点为旅游产业发展做好商贸服务配套，打造“一心一带两区”的特色商贸功能区。

#### 一、中心城旅游商贸核心

中心城是全县游客集散、旅游信息咨询、旅客换乘等旅游服务核心区。中心城北部以红色文化、书法文化、奇石文化、民俗文化等文化资源为基础，将中华奇石城、红云小镇、奇石公园融为一体综合开发。通过举办“青少年书法艺术节”“沂蒙山小调民俗音乐节”“工匠雕刻节”“红歌传唱节”等与费县文化相关的活动，让居民及游客充分融入到文化氛围中，营造“有节过节，无节造节”的氛围。结合费县“山水园林城市”城市定位，依托中华奇石城、奇石公园、韩书凡奇石艺术馆、颜真卿公园、费县

博物馆等完善星级宾馆、快捷酒店、旅游服务中心等配套设施建设。结合景区资源，鼓励以文化创意园区的形式，打造主题消费功能区。积极承接“全民健身万人骑行赛”、“重阳登高健身大会”等运动赛事，增强消费体验，发展节会经济，打造集购物、餐饮、休闲娱乐、度假、文化体验、客房预订、票务预订等多种功能于一体的旅游商贸核心区。

## 二、沿河生态商旅休闲观光带

以温凉河、护城河、浚河、汭河、许家崖水库等为带，串联分散城市资源的绿色廊道。规划期内，整合沿河两岸的生态、民俗、田园、人文、美食等资源，融入旅游观光、休闲娱乐、养生度假，完善绿廊、绿道慢行系统、游艇码头、水上游乐项目等设施建设，重点配套建设养生度假、休闲体验、美食等商业游憩配套设施。中心城重点发展护城河蓝色港湾广场区段绿色廊道，融合山水文化、潮流文化、人文文化，发展影院、经济酒店、休闲广场、水上休闲、特色餐饮等商业，塑造城市新风尚。

## 三、蒙山天蒙休闲度假区

依托沂蒙山银座天蒙旅游景区，沂蒙山小调诞生地等资源打造著名的红色旅游胜地，全方位构建活态的“沂蒙好风光”，创新观光旅游、深度体验，打造全国低碳生态旅游示范景区。以“红色故事、极限体验”培育“沂蒙传奇”旅游主题，突出费县及天蒙的生态、红色、民俗、休闲、养生的优势，通过游览方式创新强化沂蒙景区观光产品和生态体验特色，拓展山地康体运动、提升景区旅游要素配套，营造良好的景观环境和商业环境。

## 四、南部生态旅游区

串联特色农业旅游区、山东雪尖有机茶场旅游区、芍药山万亩核桃园景区、御华景辰中医药养生园，发展现代农业观光和休闲体验为主的旅游集聚区。推进崔家沟田园综合体、核桃山谷田园综合体的建设，融入休闲采摘、特色餐饮、农家乐等体验项目，丰富景区活动内容。生态旅游区配套发展住宿网点、特产餐饮网点、特色农副产品专业店/专卖店等。

### 第三节 加快传统业态转型升级

#### 第五十三条 传统业态转型升级

《零售业态分类》（GB/T18106-2004）中有形业态结合电子商务发展趋势，规划期内重点推动相关业态转型升级，提升服务能级。

##### 1、食杂店

规划期内，重点在老城商业核心区和东城新区新建社区开展“网定店取”等服务功能试点。

##### 2、便利店

规划期内，重点在医院、学校、娱乐场所等周边布局便利店，同时拓展社区便利店服务内容，设置代缴水电费、代收代寄包裹等业务。

##### 3、折扣店

规划期内，重点强化体验式购物和服务功能，逐步向城郊购物中心等业态发展。

##### 4、超市和大型超市

规划期内，重点调整经营服务内容，增设体验区、加强城市配送等功能，以适应城市生活消费需求。结合东方购物广场超市、

家家悦超市、百成汇购物广场超市等超市发展基础，顺应消费升级、“实体店+”发展趋势，推进转型升级。

#### 5、仓储式会员店

电子商务对其有一定冲击，但在汽车购物等新购物模式影响下，居民消费时机成熟可在中心城北部建设1处仓储式会员店。

#### 6、百货店

规划期内，重点以服务、时尚、精品、个性需求为核心，提升体验消费比重、促进线上线下融合发展，实现百货店创新发展。规划期内将百成汇购物广场作为试点，推进百货店转型发展。

#### 7、专业店

在电子商务发展的影响下，仍有一定发展空间。规划期内，重点以连锁形式推进费县专业店发展。

#### 8、专卖店

规划期内，重点围绕“线上线下融合”，强化实体店体验和服务功能，实现线上线下的良性互动。

#### 9、家居建材商店

规划期内，结合银源家居建材市场的打造，推进增加个性化家居定制服务等内容。

#### 10、购物中心

规划期内，购物中心推动线上线下融合发展，由“一站式商品购物”向“一站式生活服务”方向转变，增强体验性与生活服务性。规划期内，重点推进东方购物广场、国际商贸城、百姓尚品购物广场的提档升级，增加体验消费服务功能。

#### 11、工厂直销中心

受电子商务冲击较小。费县暂不需设置工厂直销中心。

#### 第四节 智慧商业发展引导

##### 第五十四条 创新组织形式

以电子商务、信息化及物流配送为依托,推动发展直营连锁,规范发展特许连锁,引导发展自愿连锁。支持连锁经营企业建设直采基地和信息系统,提升自愿连锁服务机构联合采购、统一分销、共同配送能力,鼓励特许经营向多行业、多业态拓展,着力提高特许企业经营管理水平。鼓励连锁经营的创新发展,改变以门店数量扩展为主的粗放发展方式,逐步利用大数据等技术科学选址、智能选品、精准营销、协同管理,提高发展质量。支持连锁企业自有物流设施、零售网点向社会开放成为配送节点,提高物流效率,降低物流成本。

##### 第五十五条 推动智慧商业建设

鼓励东城新区、滨河片区商圈探索线上线下融合,运用新技术、新手段,增加商业网点的体验性、互动性和科技感,建设智慧商圈。完善信息推送、移动支付、信息反馈、物流配送体系建设,向智能服务、个性服务方向转变,实现设施高效智能、功能便利完善、信息互联互通的智慧型商圈。大力推进智慧社区建设,加强电子商务企业与社区商业网点的深度融合,鼓励开发社区便民服务应用软件,通过移动终端载体为居民提供价格查询、生活缴费、家政服务、医疗卫生等全方位服务。

##### 第五十六条 加强体验式商业发展

发展“实体店+”体验商业模式,优化实体店线下载体,丰富体验式业态,推动实体零售网点由传统销售场所向“商品+服

务”方向转变。引导实体商业网点顺应个性化、多样化、品质化的消费趋势，推广精细服务，开展定制服务，建立反馈机制，并对商业基础设施进行人性化、智能化改造，深化体验消费，提高商业品质，提升费县商业网点的现代化水平。

## 第九章 中心城商业网点近期建设规划

### 第五十七条 近期建设期限

近期建设期限为：2019年-2025年。

### 第五十八条 近期建设重点区域与项目

规划近期，费县中心城范围内提升城市商业中心1处；新建一刻钟便民生活圈5处；农产品零售终端建成营业1处，新建2处，改造提升7处；提升商业街（区）2处；提升商品交易市场2处；新建商贸物流设施1处。

表 9-1 费县中心城规划近期商业网点建设表

项目属性	网点名称	建设方式
城市商业中心	老城城市商业中心	提升
一刻钟便民生活圈	文明路社区商业中心	新建
	文汇街社区商业中心	新建
	光明路社区商业中心	新建
	仁和路社区商业中心	新建
	温和巷社区商业中心	新建
农产品零售终端	自由市场	提升
	金源农贸市场	建成营业
	农产品零售终端 03	新建
	农产品零售终端 12	新建
	幸福农贸市场	提升
	东方购物广场超市（蓝色港湾店）生鲜部	提升
	和平社区农贸市场	提升
	家家悦超市生鲜部	提升
	百成汇购物广场超市生鲜部	提升
	京客隆大卖场生鲜部	提升
商业街（区）	胜利路综合商业街区	提升
	银杏金街活力休闲街区	提升
商品交易市场	银源家居建材广场	提升

	汽车消费集聚区	提升
商贸物流设施	商贸物流配送中心	新建

## 第十章 保障措施

### 第五十九条 制度保障

#### 一、确保规划引领，形成完整体系

强化规划引领作用。根据城市规划建设管理的相关要求，强化规划服务，科学引导投资，统筹产业发展。及时制定商业中心、商品交易市场、商业街区等商贸设施的专项规划，形成完整的商业网点规划体系，有效引导费县商贸业健康发展。

#### 二、树立规划权威，严格实施规划

树立规划权威。作为国土空间规划下的专项规划，做好与费县国土空间规划的衔接，应将网点规划纳入到城市片区规划、控制性详细规划等城市规划体系中，并与城市总体规划同步修编，确保规划的前瞻性和可操作性。商业网点规划报县政府批准实施后，应严格按照规划实施，任何单位和个人不得擅自改变，确需变更的，应按照原审批程序报批后，方可进行变更。

#### 三、构建“1+4”联动机制，促进规划落地

以编制商业网点规划为契机，推动规划与片区控制性详细规划融合，确保规划商业项目有落地；促进规划大型商业设施、功能区与招商手册结合，变被动招商为主动选商；联动年度产业空间调整计划，明确年度鼓励、适度、限制投资的商业业态和落地空间，引导城市商业投资；与重大项目库结合，明确年度跟进、服务、监管的重大商业项目，推动项目建设，为商务经济发展提供支撑。

### 第六十条 政策保障

## 一、加强组织协调，部门形成合力

加强各有关部门的组织协调，成立由县委县政府主要领导为组长，各有关部门负责人任成员的商业网点建设领导小组，统一领导和协调商业网点建设的有关工作，协调解决有关重大问题和事项。各有关部门要加强协作配合，构筑各负其责、协调配合、齐抓共管、整体联动的工作格局，形成推动费县商业网点建设的强大合力。

## 二、强化政策扶持，加强财政支撑

强化政策扶持力度，基于网点规划有针对性的出台相应扶持政策，加大土地、财政、税收、金融等方面的支持保障力度。建立专项扶持资金，用于扶持重点商贸集聚区、重大商贸流通业设施、品牌创建，以及现代流通方式的推广应用、产业宣传等。引导金融机构根据商贸流通企业资金需求特点，加大融资创新力度，尝试通过PPP等融资方式吸引长期融资，撬动民间资本进入商贸流通建设中。

## 三、优化用地政策，支持项目建设

在城市土地审批和转让中，对适宜发展大型商业设施的用地和重点区域进行政策倾斜，如特色商业街、市场集聚区、商贸物流聚集区，以及涉及创新、转型的商业设施和项目等。制定政府鼓励的商业项目建设引导目录，对纳入目录的项目在多维度予以支持。

### 第六十一条 建设保障

#### 一、建立实施评估机制

围绕商业网点规划的实施，建立三年一小评、五年一大评的

规划实施评估机制，从规划的落地、项目的建设等方面总结规划在实际执行过程中存在的问题和经验，为规划的后续落地提供依据。

## 二、建立预留制度，保障用地供给

建立流通业用地预留制度，对规划中确定商业发展用地，暂不具备建设条件的，应实行限期预留，根据年度用地计划向县政府申请农用地转用指标，不得随意改变用地性质。抓紧落实《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）及《国务院办公厅关于促进内贸流通健康发展的若干意见》（国办发〔2014〕51号）文件精神，保证新建社区商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积比例不得低于10%；对于农产品批发市场、物流配送中心等政府鼓励的大型商业网点用地应当优先纳入土地利用总体规划和城市总体规划并予以保障。

## 三、重大商业项目控制产权分割

制定完善的招商标准和严格的监督制度，对大型商业项目的建设，应考虑由具备大型商业项目开发背景或有商业发展背景、有商品供应能力的开发商承建，并明确其投资方向及其整体发展计划，避免造成商业建设资源的浪费和重复建设。重大商业项目应严把产权关、约束商业地产开发商分割产权销售行为，项目最大经营主体产权自持率应不低于55%。

### 第六十二条 环境保障

#### 一、优化营商环境

构建规则健全、统一开放、竞争有序、监管有力、畅通高效

的商贸流通体系和完善的法治化营商环境,规范和整顿费县商贸流通业发展,严厉打击商业欺诈和扰乱流通市场等行为,保护消费者权益。进一步加速商业协会的桥梁纽带作用,促进行业信用体系的建设,打造诚信经营环境。

## 二、加强人才培养和引进

进一步加大引智力度,完善建立人才引进与生活保障机制,吸纳现代商贸、物流业高层次人才和创新型人才,投身费县现代化商业建设中。培养和引进商贸流通领域各类人才,大力开展商贸流通领域职业培训和继续教育活动,针对发展新趋势、新技术,鼓励企业加快中高级经营管理人才的培育,形成多层次、多样化的商业人才梯队。吸引国内外优秀人才参与费县流通业管理,引导流通企业与科研院所、职业教育等部门合作,培训企业各级技术人才,建立和完善公平、公正、公开的人才选拔、使用、评价机制,激励各种人才不断提升专业素质和能力。

## 第十一章 附则

**第六十三条** 规划经相关专家技术评审通过后,由费县人民政府批准生效并发布实施。

**第六十四条** 本规划成果包括规划文本、规划说明、基础资料和规划图纸4个部分,其中规划文本和规划图纸在本规划生效后为强制性文件,规划说明和基础资料为参考性文件。

**第六十五条** 本规划经费县人民政府批准后,中心城范围内规模以上商业网点的选址、建设及经营活动,应遵循本规划。

**第六十六条** 本规划所述各类商业网点之名称,除现状正式命名外,均属为表述方便而设之暂定名。规划执行时,应以费

县人民政府正式命名为准。

**第六十七条** 根据城市经济和社会发展的需要，对本规划进行局部修订的，由费县人民政府批准并发布生效。

**第六十八条** 当城市总体规划发生重大变化或城市建设用地功能发生重大调整时，应对本规划的落实进行评估，确需调整时，应进行相应的修编。