**台山市商业发展“十四五”规划**

（第四稿）

台山市科工商务局

2021年8月

目录

第一章 总则 4

第一节 编制目的 4

第二节 规划范围 4

第三节 规划期限 4

第四节 规划对象 4

第五节 规划依据 5

第六节 规划地位 5

第二章 发展基础和发展环境 5

第一节 发展基础 5

1. 基本市情 5

2. 商业现状 7

3. 主要问题 8

第二节 发展环境 10

1. 发展机遇 10

2. 面临挑战 11

第三章 指导思想、基本原则和发展目标 13

第一节 指导思想 13

第二节 基本原则 13

1. 空间优化布局 13

2. 业态创新提质 14

3. 凸显地方特色 14

4. 惠民利民便民 14

第三节 发展目标 14

1. 总体目标 14

2. 发展规模 15

第四章 空间布局 15

第一节 空间布局基本格局 15

第二节 市级商业中心的布局与建设导引 17

1. 西部老城区城市商业中心 17

2. 南部新区城市商业中心 17

3. 东部门户商业中心 17

4. 北部高铁新城商业中心 18

第三节 镇级商业中心的布局与建设导引 18

第四节 社区商业中心布局与建设导引 19

第五章 重点商业规划 23

第一节 商业综合体和大型购物中心 23

第二节 商业街区 25

1.分类体系与总体布局 25

2. 商业步行街区的发展导引 25

3. 特色购物街区的发展导引 25

4. 风味美食街区的发展导引 25

5. 历史文化街区的发展导引 26

第三节 专业市场 27

第四节 农贸市场 29

第五节 物流网点 31

第六节 旅游商业网点 34

第七节 再生资源回收网点 35

第六章 重点建设任务 38

第一节 数字转型、拓展业态，促进商业业态现代化 38

1. 大力发展夜间经济 38

2. 大力发展数字经济 38

3. 培育应用电商平台 39

4. 优化完善末端配送 40

第二节 改善交通、完善配套，促进商业配套现代化 40

1. 完善交通设施 40

2. 完善物流设施 41

3. 建设智慧商业 41

第三节 人性设置、美化空间，促进商业环境现代化 42

1. 增加公共休闲空间 42

2. 改善城市公共环境 42

3. 打造全方位景观 42

4. 建设无障碍实施 43

第四节 专业经营、融合发展，促进商业主体现代化 43

1. 鼓励市场一级开发商向“收租+经营”融合发展 43

2. 鼓励市场二级经营者线上线下融合发展。 43

3. 鼓励专业运营机构介入大型商业网点和特色商业街区的管理运营 44

第五节 优化管理、提升服务，促进商业治理现代化 44

1. 优化发展政策环境 44

2. 优化发展人才环境 45

3. 优化农村消费环境 46

4. 提高市场调控能力 46

5. 加快信用体系建设 47

6. 创新行业管理服务 47

第七章 保障措施 49

第一节 加强组织领导 49

第二节 加强规划衔接 49

第三节 完善实施机制 50

第四节 强化评估监督 50

第一章 总则

**第一节 编制目的**

“十四五”时期（2021-2025年）是在全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年。“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。商业是国民经济的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、改善民生具有重大战略意义。“十四五”期间，做大做强台山商业，是增强消费拉动能力、促进经济高质量发展的迫切要求；是促进消费升级发展、满足人民群众美好生活需要的重要举措；是台山融入“双循环”新发展格局、加快建设现代化宜居宜业宜游新侨乡的重要路径。

**第二节 规划范围**

本次规划范围为台山市域，即台山市行政辖区范围，陆域面积 3286.3平方公里，海域面积2717平方公里，实现全域统筹。其中，重点规划区域为台城街道及水步镇、大江镇，总面积343.34平方公里。

**第三节 规划期限**

本次规划期限为 2021-2025 年。

**第四节 规划对象**

本次规划的对象为市级商业中心、社区级商业中心网点、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、再生资源回收网点及电子商务等其他商业服务设施。

**第五节 规划依据**

本规划依据《中华人民共和国城乡规划法（2008）》《城市商业网点规划编制规范（2004）》、《台山市国土空间总体规划（2020-2035）》方案、《台山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》等相关规划编制。

**第六节 规划地位**

本规划是台山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。

第二章 发展基础和发展环境

**第一节 发展基础**

**1. 基本市情**

**——台山是“中国著名侨乡”。**位于粤港澳大湾区西南部，陆域总面积3286.3平方公里，海域面积2717平方公里，现辖16个镇、1个街道办事处。台山有160多万台山籍乡亲旅居海外及港澳等90多个国家和地区，有“中国著名侨乡”“内外两个台山”之美誉。

——**广东省旅游大市和农业大市**。台山拥有丰富的海洋（海岛）、温泉、侨文化等旅游资源，海（岛）岸线长697公里，有广海湾、镇海湾两大海湾，有上川岛（广东第二大岛）、下川岛（广东第六大岛）等著名海岛，是国家全域旅游示范区、广东省旅游综合竞争力十强市（县）。台山是“全国粮食生产先进县（市）”，都斛省级万亩优质水稻高产示范区有“广东第一田”之称，“台山大米”“台山鳗鱼”“台山青蟹”“台山蚝”先后获评为国家农产品地理标志保护产品，目前正在建设面积达800平方公里的中国农业公园。

——**人口增长和城市化进程比较缓慢**。2020年末全市常住人口90.72万人，比2015年末的92.72万人减少2.00万人；2020年末城镇人口比重47.71%，比2015年末的44.82%提高2.89个百分点。

——**经济稳步增长但服务业发展不足。**2020年全市实现地区生产总值近457.6亿元，“十三五”期间年均增长6%；人均地区生产总值50319元，年均增长6.5%。第三次产业增加值比重为39.4%，远低于江门市的49.8%，且仅比2015年的37.4%增长两个百分点，服务业发展缓慢。

——**消费经济发展良好**。2020年全市社会消费品零售总额203.2亿元，比2015年的152.84亿元增加50.36亿元，年均增长速度为7.7%。

——**居民收入较快增长**。2020年全市常住居民人均可支配收入24886元，比2015年的16846元增长8040元，年均实际增长 5.7%。其中农村常住居民人均可支配收入19981元，比2015年的13610元增长46.81%；城镇常住居民人均可支配收入30317元，比2015年的20960元增长44.64%。

**2. 商业现状**

——**商业网点建设成绩喜人，空间布局不断优化。**西部老城区以台山商业城、台西路步行街、天岭购物广场、天诚港商贸中心等为代表的老商圈，依托历史文化街区的活化利用，不断改善商业环境，积极发展新型业态，继续满足老城区居民的商业消费需求。“十三五”期间随着台山城市的工业向北、城市南扩、适度东拓，新的城市商业综合体不断建成。北部新城区随着台山北部产城融合中心和高铁新城片区建设的深入推进，新商圈开始崛起；东部新城区以舜德路及附近的昌大昌广场等为代表构成东部新商圈；南部新城区以2020年投入运营的台山万达广场等为代表，配合城市南扩，崛起形成南部新商圈。

——**商业综合体相继建成投产，商业品质得到有效提升。**昌大昌广场、台山万达广场相继投入运营，极大地提升了台山商业的品质。高品质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，消费市场向满足大众消费多样性和个性化需求方向迈进。

——**零售业态稳步发展，生活消费便利多样。**“十三五”期间，台山市的零售商业稳步发展，引入如万达广场、昌大昌、华润万家、国美、苏宁等国内一些大型的连锁商业企业，农贸市场等便民商业网点也得到了改造升级。特别是各新建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、便利店等零售网点也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。

——**新型业态迅速崛起，商业升级发展步伐加快。**网络零售、电商、跨境电商、在线消费、短视频、直播带货、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方式，利用网络实现供需对接，突破供需双方直接面对面的局限，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。

——**专业市场特色发展，物流网点实现突破。**因应台山农业发展、渔业发展、旅游发展和产业发展优势，以上川岛沙堤渔港、广海渔人码头海鲜市场、都斛海鲜街等为代表的台山水产品（海鲜）交易市场健康发展，并为旅游业发展提供强大支撑。2017年建成使用的江山多骄国际文旅展贸城依托台山红木家具行业特色优势，在红木家具展销平台基础上融合文化及旅游元素，形成了商贸文旅相结合的商业综合体。江门农产品冷链物流产业园已引进7家企业；大湾区农产品交易流通中心基本完成首期征地，将建设一个集展览、批发、仓储、物流配送于一体的专业市场综合体。

**3. 主要问题**

——**传统商业发展环境恶化、设施配套落后**。由于互联网购物等人们消费行为的变化、人们消费品质需求的提高、交通拥堵以及小汽车停车难等等原因，大型超市、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。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，在节假日期间尤其严重。2011年建成营业的台山地王广场一直在困境中经营，目前已处于停业状态。

——**电子商务发展水平落后、新业态发展不足。**城乡电商发展很不平衡，农村电商意识、电商设施、电商人才发展落后。农产品冷链物流设施普遍不足，为中小电商企业和农户提供标准化冷链物流的公共服务平台比较缺乏，生鲜农产品网销困难，损耗率高。服务中小企业和个体商户的专业化电商机构发展不足，与电子商务相关的融资、培训服务、营销推广、代运营、信息技术、设计、美工等专业化服务能力亟需进一步提升，实体市场的电商化改造升级缓慢。跨境电商平台建设滞后。

——**商业经营水平不高、商业模式创新不足。**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。一些大型商业网点、专业市场、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。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，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。

——**社区商业发展模式有待改善，业态便民性不足。**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生活中心。

——**冷链物流发展滞后，生鲜食品消费品质提升乏力。**台山是农业大市，但农产品特别是水产品冷链物流建设仍处于初步发展阶段，冷库容量满足不了快速增长的市场需求，尤其是随着生鲜电商、生鲜超市等新业态的快速发展，对冷库仓储、冷链运输、冷链配送等提出更高的要求，台山冷链物流体系亟待进一步完善。

**第二节 发展环境**

**1. 发展机遇**

——**人民生活水平持续提高带来的消费能力不断增强**。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，居民的消费意愿和消费能力都明显提升，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，持续减少了居民消费的后顾之忧，人们消费意愿大大增强。消费流通的基础设施短板加速补齐，特别是乡村振兴战略的深化实施推动农村流通体系建设取得明显进步，之前长期制约居民消费的环境短板明显减少，居民特别是农村居民消费潜力将得到更充分释放。

——**内循环为主体带来的国内消费市场扩大。**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，最终消费将得到更快发展。一方面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；另一方面以满足消费需求、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带来新的消费增长点。**旅游、文化、体育、健康、养老、教育培训等服务消费需求激增，同时消费需求的高端化、个性化、定制化特征日趋明显。消费主力人群不断发生变化，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。

——**旅游业高速发展带来新的流动消费人群。**旅游消费已成为国人最主要的消费方式，而且这种趋势会随着人们收入水平的不断提高而得到强化。台山具有丰富的旅游资源，在大湾区发展背景下具有发展国内国际旅游的独特优势，若能抓住机会大力发展全域旅游，同时积极发展旅游商业网点和旅游消费，将能带来一定规模的流动性消费人员从而有力促进台山商业发展。

**2. 面临挑战**

——**高质量消费需求的挑战。**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。人民对美好生活的需要带来更高质量消费要求，消费品质化、个性化、精细化特征越来越明显，消费动能加快转变，消费者对消费服务的质量要求越来越高，如何满足他们日益增长的品质升级需求成为台山消费市场面临的重要问题。

——**网上消费发展对传统商业的冲击**。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，商业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，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。

——**消费异地化的风险。**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，大湾区城市之间的交通基础设施将日益完善，交通便捷化不仅可能给台山带来更多的旅游、商务消费人员，也可能带来台山本土居民消费的异地化。

**——新冠疫情带来深远冲击。**2020年爆发的新冠肺炎疫情严重冲击我国经济社会的正常运行，尽管目前疫情防控工作已经取得阶段性成果，但统筹发展和安全的难度显著增大。同时疫情在全球大流行尚未得到有效控制，全球经济陷入持续衰退风险增大，并对世界各国带来深远冲击，将极大影响“十四五”时期台山经济社会平稳发展特别是商业领域发展。

——**台山人口发展面临严峻挑战**。2000年第五次人口普查时台山户籍人口101.16万人。近20年来，台山是珠三角乃至广东省内罕见的户籍人口负增长、常住人口低于户籍人口、常住人口负增长的城市，表明台山对外来人口的吸引力极低。而人口是消费的本源，没有一定的人口流入和增长，商业消费就会受到严重制约。

第三章 指导思想、基本原则和发展目标

**第一节 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、共享的新发展理念，积极融入“双循环”新发展格局，坚决贯彻以人民为中心的发展思想，服从与服务于台山北部产城融合中心、东南部战略湾区中心和西南部旅游集散中心“三大中心”格局构建，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，以商业现代化为目标，着力加强商业供给侧结构性改革和需求侧管理，引导和促进商业网点合理布局，着力推进传统零售向现代商业转型、实体商业向线上线下互动发展，进一步优化市场业态，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，全面提升商业发展质量和水平，满足人们日益增长的更高品质的消费需求。

**第二节 基本原则**

**1. 空间优化布局**

综合考虑城市总体空间结构、交通建设、土地利用、自然环境、历史人文等因素，因地制宜地布局商业网点。按照“大型商业有机集聚、社区商业分散便民”的总体思路，推动各级商业中心集聚化、差异化、智能化、品质化发展；同时配合台山北部产城融合中心、东南部战略湾区中心和西南部旅游集散中心建设，加快形成与城市空间发展匹配的商业布局。

**2. 业态创新提质**

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。促进现代流通方式发展，增加有效优质供给，推动商业模式转型、品质提升。优先保障生鲜超市、肉菜市场等生活必备商业业态，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. 凸显地方特色**

充分利用台山侨乡文化、海洋资源、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持。推进商文旅体融合发展，放大综合乘数效应，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重点的特色商业街区，塑造台山消费品牌优势。

**4. 惠民利民便民**

始终坚持以人民为中心的发展思想，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。

**第三节 发展目标**

**1. 总体目标**

到“十四五”期末，全市基本建成规模适度、布局合理、业态多样、品质高效的现代商业网点体系；商业的集聚力、辐射力和现代化进一步增强，成为台山现代服务业发展的重要支柱和推进力量。

**2. 发展规模**

“十四五”期末，社会消费品零售总额增速保持在合理区间，各年度增长任务视情况提出。“十四五”期末，形成东有昌大昌、南有万达和星光城、北有高铁新城商务区、西有历史文化街区商业中心的四大成熟商圈、9-10个商业综合体和大型购物中心、 6-8条特色商业街区、5-6个大型物流基地（园区、中心）、6个专业市场（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。

“十四五”期末，商业网点营业面积170万㎡左右，人均商业面积1.8平方米。统筹规划超大型商业设施（面积 5万平方米以上）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文旅特色商业空间为重点。

第四章 空间布局

**第一节 空间布局基本格局**

市域商业网点空间布局总体形成“四大商圈”基本格局。即2个城市主商业中心（西部老城区商业中心、南部新区商业中心）、2个城市副商业中心（东部门户副中心、北部高铁新城副中心）和若干镇级商业中心。

西部老城区城市商业中心目前以“台山商业城—台西路步行街”商圈和“天诚港—天岭购物广场”商圈为核心区组成，属于台山历史文化街区。发展重点是优化道路、停车等商业配套环境，创新和丰富商业业态，提升商业品质。主要服务台城及周边镇人口，辐射服务台山全域地区，直接服务人口30万以上。

南部新区城市商业中心目前以台山万达广场为核心组成，发展重点是高品质经营好城市商业综合体，同时打造珠影星光城广场、华侨博物馆、新宁广场文化商业街、新宁体育馆片区的侨乡文旅体商圈；联动发展住宅小区临街商业街区，大力发展社区便民商业网点。主要服务台城及周边镇人口，辐射服务台山全域地区，直接服务人口30万以上。

东部门户副中心目前以舜德路及附近的昌大昌广场为核心组成，毗邻新台高速台城出入口，属于城市门户型商业副中心。重点发展社区商业网点和旅游商业网点，主要服务台城及周边镇人口，辐射服务旅游商务流动人员，直接服务人口20万以上。

北部高铁新城副中心目前主要有江山多骄国际文旅展贸城一个商业综合体，随着台山工业新城的发展壮大和高铁新城片区的逐步发展，该地区将成为台山产城融合重要示范区和城市新区。积极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，主要服务台山工业新城人口，辐射服务周边地区人口及流动人员，直接服务人口20万以上。

镇级商业中心重点发展沿海中部的广海镇（广海湾片区）商业中心、斗山镇商业中心、东部的都斛镇、西部的海宴镇商业中心等。重点发展社区商业网点和旅游商业网点，主要服务本镇人口，辐射服务周边地区，直接服务人口10万以上。

**第二节 市级商业中心的布局与建设导引**

**1. 西部老城区城市商业中心**

**网点布局**。地理范围北至环北大道、东至健康路、南至通济路、西至西南路组成，属于台山历史文化街区。分布有台山商业城、天诚港商贸中心、天岭购物广场等大型购物中心，台西路步行街等商业步行街以及南昌市场等主要农贸市场。

**发展导引**。发展重点是结合老旧社区改造和历史文化街区的活化利用，积极融入历史文化和旅游元素，优化道路、停车、消防等商业配套环境，创新和丰富商业业态，提升商业品质。限制新增大型商业网点和专业市场。

**2. 南部新区城市商业中心**

**网点布局**。地理范围在台城河以南。目前主要有两个组团，一是台山万达广场东部组团，二是以沃华中环广场、天安购物中心、碧桂园商业街区等组成的西部组团。

**发展导引**。发展重点是高品质经营好万达广场城市商业综合体，联动发展碧桂园商业街区以及新建住宅小区临街商业街区，大力发展社区便民商业网点和邻里中心。远期可在新区的南端金星湖附近规划建设一个商业综合体，以满足城市继续南扩的需要。

**3. 东部门户副中心**

**网点布局**。目前以舜德路沿线昌大昌广场为核心组成，毗邻新台高速台城出入口，属于城市门户型商业副中心。

**发展导引**。重点发展社区商业网点和旅游商业网点。优化道路交通疏导，保障小汽车停车位服务，以满足旅游及商务流动人员需求。支持康盛商贸中心进行业态升级改造，实现线上线下深度融合，充实文旅元素以丰富业态内容，加强体验式消费。

**4. 北部高铁新城副中心**

**网点布局**。目前主要由水步镇商业组团和大江镇商业组团组成，其中大江镇组团有江山多骄国际文旅展贸城一个商业综合体。中远期可配合台山高铁新城规划建设一个商业综合体，同时加强水步组团、大江组团和台山工业城核心区的社区商业网点建设。

**发展导引**。随着台山工业新城的发展壮大和高铁新城片区的逐步发展，该地区将成为台山产城融合重要示范区和城市新区。积极发展江山多骄城市商业综合体，规划建设新的商业综合体，重点发展社区商业网点和旅游商业网点，深化产城融合，满足工业城区域人口的消费需要。

**第三节 镇级商业中心的布局与建设导引**

**网点布局**。基于城市总体规划对于台山市乡镇的定位和人口的确定，将镇级商业中心分为中心镇商业中心和一般镇商业中心两类。考虑到各乡镇地理空间特征及人口分布的各自特点，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，采用相对集中或多点布局方式。

**发展导引**。台山市域北部、中部地区各镇可充分接受中心城区商业的辐射，适度限制引进部分大型商业，避免与市区同质化竞争。南部沿海地区各镇可结合滨海旅游发展在西部沿海高速（滨海旅游公路）沿线地区重点发展社区商业网点、旅游商业网点和特色商业网点。中部的广海镇（广海湾片区）和斗山镇、东部的都斛镇、西部的海宴镇等可按中心镇商业中心进行规划建设。

**第四节 社区商业中心布局与建设导引**

**网点布局**。社区商业中心主要指分布在城市各居住区的商业中心，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”期间提倡规划建设的重点、热点。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，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。

**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；积极支持发展便民利民的“小店经济”；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。

以农贸市场，中、小型超市等商业设施为中心，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。**统筹社区教育、文化、医疗、养老、家政、体育等生活服务设施建设，加快新建和改造一批集餐饮、家政、托幼、老人看护等服务于一体的城乡便民消费服务中心，对现有的城乡便民消费服务中心进行适老化改造，营造老年人友好型消费环境。加快发展社区品牌连锁便利店，将智能化、品牌化连锁便利店纳入城市公共服务基础设施体系建设，支持便利店拓展书报经营、代扣代缴、代收代发、家政预约、送货到家等服务项目，打造便民消费圈，提升便民服务质量。进一步提升便利店的品牌化、连锁化水平，织密便利店网络，提高便民服务质量，激发消费潜力，鼓励便利店内设置就餐、休闲区域，丰富购物体验、场景体验。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。

|  |
| --- |
| 专栏1：台山市商业空间布局总体格局 |
| 老城区城市商业中心南部新区城市商业中心东部门户副中心北部高铁新城副中心 |

|  |
| --- |
| 专栏2： 台山市商业中心的布局与建设导引 |
| 市级商业中心 | 西部老城区城市商业中心 | 发展重点是结合老旧社区改造和历史文化街区的活化利用，积极融入历史文化和旅游元素，优化道路、停车、消防等商业配套环境，创新和丰富商业业态，提升商业品质。限制新增大型商业网点和专业市场。 |
| 南部新区城市商业中心 | 发展重点是高品质经营好万达广场城市商业综合体，联动发展碧桂园商业街区以及新建住宅小区临街商业街区，大力发展社区便民商业网点和邻里中心。远期可在新区的南端金星湖附近规划建设一个商业综合体，以满足城市继续南扩的需要。 |
| 东部门户副中心 | 重点发展社区商业网点和旅游商业网点。优化道路交通疏导，保障小汽车停车位服务，以满足旅游及商务流动人员需求。支持康盛商贸中心进行转型升级改造，实现线上线下深度融合，充实文旅元素以丰富业态内容，加强体验式消费。 |
| 北部高铁新城副中心 | 积极发展江山多骄城市商业综合体，规划建设新的商业综合体，重点发展社区商业网点和旅游商业网点，深化产城融合，满足工业城区域人口的消费需要。 |
| 镇级商业中心 | 台山市域北部、中部地区各镇可充分接受中心城区商业的辐射，适度限制引进部分大型商业，避免与市区同质化竞争。南部沿海地区各镇可结合滨海旅游发展在西部沿海高速（滨海旅游公路）沿线地区重点发展社区商业网点、旅游商业网点和特色商业网点。中部的广海镇（广海湾片区）和斗山镇、东部的都斛镇、西部的海宴镇等可按中心镇商业中心进行规划建设。 |
| 社区商业中心 | 新建社区按一定比例预留商业面积。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；进一步提升便利店品牌化、连锁化水平。鼓励发展邻里中心和城乡便民消费服务中心。 |

第五章 重点商业规划

**第一节 商业综合体和大型购物中心**

在我国商业发展历程和消费升级、商业迭代的变化中，以百货为主的大型购物中心遇到严峻挑战，而综合化、复合型商业中心的竞争优势逐步凸显，品牌价值与地域文化的融合、顾客吃喝玩乐衣食住行一体化购物的便捷、消费环境与度假休闲的全方位体验，商业综合体迎来发展的新机遇。

**建设导引。**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选址、充分论证。大力支持对已不能运营的台山地王广场大型商业综合体进行盘活改造，并积极配套相关政策，促使其转型提升。

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。远期可在南部新区的南端和台山工业新城水步镇中心区（高铁新城）附近各规划建设一个商业综合体，以满足城市南扩、北拓的需要。

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，提高经营水平。

|  |
| --- |
|  专栏3：商业综合体和大型购物中心 |
| 现有商业综合体和大型购物中心 | 台山万达广场，昌大昌广场，台山商业城，天诚港商贸中心，天岭购物广场，台山地王广场，江山多骄国际文旅展贸城。 |
| 规划新建商业综合体 | 南部新区金星湖商业综合体，台山工业新城水步镇中心区（高铁新城）附近商业综合体。 |
| 改造商业综合体 | 台山地王广场，康盛商贸中心。 |

**第二节 商业街区**

**1.分类体系与总体布局**

加快商业街特色化、街区化发展，健全全市特色街区配套设施，提升改造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。

**2. 商业步行街区的发展导引**

总体导引：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。 实施台西路商业步行街**景区化改造升级**，在原有主要以购物、美食为主要业态的基础上，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文化、旅游项目，将观光、休闲、娱乐与购物美食相结合，提升步行街的吸引力。支持商业步行街开展户外营销，营造规范有序、丰富多彩的商业氛围。争取盘活台海路商业步行街（又称地王广场）。

3. **特色购物街区**的发展导引

总体导引：强化购物街区的特色发展和错位竞争，突出海（水）产品等台山特色，强化与旅游景区的融合发展，强化线下实体销售与线上网络销售融合发展，在传统特色购物街区增加配建公共电商平台设施和积极引进电商服务企业，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

总体导引：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，突出海鲜美食特色优势。重点提升上下川岛美食街区和台城海鲜美食街区，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

总体导引：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。 重点对台西路步行街、通济路商业街等进行街区化改造，结合老旧小区改造和历史文化遗产保护活化利用，共同打造“台山华侨华人历史文化街区”。

|  |
| --- |
| 专栏4：商业街区 |
| 现有主要商业街 | 发展导引 |
| 台西路步行街、通济路商业街、上川岛美食街区、下川岛美食街区、台海路商业步行街（地王广场） | 朝商业、旅游、文化的“**商旅文**”融合方向发展；加快商业街特色化、街区化发展；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。 |

**第三节 专业市场**

**1. 发展导引**

调整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。积极提升利用存量低效用地，控制同类市场的重复建设，提高新增市场的开发强度与业态要求。引导有升级潜力的传统市场，鼓励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，提高容积率和空间复合利用水平，建设综合性的服务平台。重点推动台山市各重要水产品农产品批发市场、新桥水果副食品批发市场、台山建材装饰批发市场、台山汽车摩托车专业市场等专业市场升级改造；鼓励部分专业市场建设电商产业集聚区和线上线下融合发展示范区。推动建设粤港澳大湾区（江门）农产品交易流通中心和台山市国际建材商贸城。

汽车消费是人们现代消费的重要组成部分，汽车交易特别是二手车交易需要许多衍生的综合服务，应鼓励集聚提供。可结合土地利用规划，在台山新宁大道与东坑路交汇处附近或南部新区片区打造集汽车摩托车展示交易、汽摩文化展示、汽摩综合服务、汽摩主题体验式娱乐、研发办公写字楼酒店等功能在内的汽车摩托车文化旅游产业城。

鼓励专业市场与电子商务、现代物流、会展经济融合发展。借助电子商务这一新型的交易方式和展览会交易平台，探索大宗批发产品销售、仓储、物流功能的分离，依靠较为完善的物流配送网络，通过实施品牌战略以逐步实现市场功能、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。

发挥台山海洋优势与旅游优势，推动水产品农产品专业市场与旅游深度融合和互促发展，在重点旅游目的地建设好经营好一批水产品农产品批发零售专业市场。对于禽畜、生鲜等农产品专业市场，加强市场环境建设，引导市场“集中屠宰、冷链配送、生鲜上市”。对水产冻品副食批发市场、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。

|  |
| --- |
| 专栏5：专业市场 |
| 现有主要专业市场 | 广海镇水产品交易市场群（含渔人码头）、新桥水果副食品批发市场、台山汽车（含二手车）专业市场 |
| 规划新建扩建专业市场 | 台山汽车（含二手车）专业市场（新宁大道与东坑路交汇处附近）、粤港澳大湾区（江门）农产品交易流通中心、台山市国际建材商贸城 |

**第四节 农贸市场**

**1. 发展导引基本方向。**以保障安全、便民利民、完善功能为目标，合理规划农贸市场空间布局，鼓励农贸市场和生鲜超市、便利店融合发展，改善购物和服务环境；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；持续改善提升原有农贸市场，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。

**2. 创建绿色环保市场。**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、冲洗水等须经过隔油沉淀并进入污水系统，同步做好雨污分离。中心城区逐步扩大限制、禁止活禽经营市场数量，推行家禽“集中屠宰、冷链配送、生鲜上市”。进一步加强食品安全体系建设，农贸市场要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。

**3. 提升市场营运水平。**积极鼓励农贸市场向超市化标准、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。

**4. 强化市场建设监管。**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。

|  |
| --- |
| 专栏6：农贸市场 |
| 市场名称 | 发展导引 |
| 老城区：东门市场、南昌市场、富城市场、北塘市场；城北区：北郊市场、城北市场、美琴市场、永和市场；城南区：新宁市场、汇华市场；城东区：大亨市场；城西区：新桥市场群（茂林市场），城西市场、白水市场； | 合理规划农贸市场空间布局，鼓励农贸市场和生鲜超市、便利店融合发展；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；持续改善提升原有农贸市场，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，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。创建绿色环保市场；提升市场营运水平；强化市场建设监管。 |

**第五节 物流网点**

 **1. 健全市域物流体系。**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。加快推动港口物流集群化发展，发挥国家一类货运口岸台山港渔塘（广海）港区、深湛铁路客货两运等物流设施优势，加快推进台山广海湾物流基地、台山广海湾鱼塘港物流园、台山普洛斯物流产业园等现代物流重大平台项目建设，大力发展能源物流、石化物流、农产品物流，拓展综合批发、期货交割等新型物流业态，建设能源、石化、农副产品等大宗货物集散中心；积极推动公益港扩能升级，谋划建设通用机场等空港物流；在重要交通节点建设规模合理、运作规范的现代化城市物流配送中心、分拨中心、末端网点；推进台城北物流中心、广海湾零担货运中心和台城北坑物流中心规划建设。加快完善快递服务体系，优化快递网络布局，持续推进“快递进村（居）”工程，支持城市住宅小区配建便民快递网点，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，形成市、镇街、村居三级物流节点，打通城乡双向商贸流通通道。加快发展智慧物流，重点布局智能仓储系统、分拣机器人等新型物流技术，谋划智慧物流园区建设。

**2. 大力发展社区配送。**推进昌大昌总部及物流中心建设。鼓励和要求在社区、小区改建或规建物流配送站和快递送达设施。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。

**3. 加快发展冷链物流。**立足湾区城市群农产品消费大市场，加快建设集农产品生产、加工、仓储、物流、配送、交易、商务、会议会展等服务功能于一体的粤港澳大湾区（江门）农产品交易流通中心。加快推进农产品冷链物流省级优势产业园、台山天业冷链物流产业园、台山天源农产品冷链收储分拣加工中心、穗通冷链物流产业园、广东迪生力绿色食品公司冷库冷藏中心建设，鼓励开展一体化冷链物流运作，支持建设集分拣、储存、加工、配送于一体的冷链物流中心，强化重点农产品冷链物流体系建设，打造大湾区农产品冷链物流枢纽。规划建设业态先进、功能完善、全国一流的现代化农产品冷链物流产业园，成为“一带一路”江海门户冷链枢纽和湾区西翼物流中心。

|  |
| --- |
| 专栏7：物流网点 |
| 物流基地 | 台山广海湾物流基地：加快推进广海湾港区5万吨级码头、大型专业化深水码头、广海湾作业区疏港公路等基础设施工程建设，谋划建设10万吨级以上泊位。加大广海湾物流项目招商引资和引进培育龙头物流企业，为临港工业区提供专业物流服务。 |
| 物流园区 | 台山广海湾鱼塘港物流园：鱼塘港是国家级一类口岸，是一个多功能的、外向型的万吨级深水港，园区建设面积约 633 亩，发展相关的航运、物流、仓储、保税、加工等业务，特别是油气、煤炭、化工等产品的储运，为临港企业提供现代物流服务。台山普洛斯物流产业园：选址位于江湛铁路台山站场北侧，用地面积约 360 亩，由普洛斯投资（上海）有限公司投资建设，建成后将主要为台山及周边地区制造业、零售业和第三方物流公司提供现代物流设施和工业基础设施，满足制造业物流和商贸物流服务需求。农产品冷链物流省级优势产区台山产业园-江门市农产品冷链物流产业园（台山园区）：主要布局冷链物流仓储、配送服务、农产品加工及冷链仓储、农产品冷链收储分拣、新型服务经济等功能，通过产业集聚打造成为江门市农产品冷链物流产业园发展的主导力量。台山天业冷链物流产业园：建设3万吨全温调控冷库、1栋建筑面积5千平方米综合服务大楼，配套冷链等设施设备。穗通冷链物流产业园：建设冷库、分拣加工中心、综合楼、宿舍楼、加工配送物流中心、供应链物流服务大楼等。 |
| 物流配送中心 | 昌大昌总部及物流中心、粤港澳大湾区（江门）农产品交易流通中心、台山公益港物流中心、广海湾零担货运中心、台城北坑物流中心、台山天源农产品冷链收储分拣加工中心、广东迪生力绿色食品公司冷库冷藏中心。 |

**第六节 旅游商业网点**

重点指建在旅游区的文旅综合体、特色旅游商业街区和**特色旅游购物店。**

**发展导引。**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、限制发展业态和应剔除的业态，形成较为合理的业态构成比例。台山川岛以及滨海地区鼓励结合旅游开发规划建设高品质的文旅综合体；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网点，以满足游客休息购物饮食需要，使公路服务区升级成为商旅综合体。

|  |
| --- |
| 专栏8：旅游商业网点 |
| 现有网点名称 | 江山多骄国际文旅展贸城、广海渔人码头海鲜美食街等 |
| 发展导引 | 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、限制发展业态和应剔除的业态，形成较为合理的业态构成比例。台山川岛以及滨海地区鼓励结合旅游开发规划建设高品质的文旅综合体；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网点（旅游商业综合体）。 |

**第七节 再生资源回收网点**

**体系设计导引。**构建“绿色回收网点、固定回收堆场、集中处理中心和信息交易中心”四级再生资源回收网络体系。生活性再生资源回收体系主要按人口规模、区域面积、交通状况、人居环境等因素考虑，构建畅通有效的回收渠道体系，便于城乡居民交售再生资源，提高回收率，建设以回收点为基础，中转站为节点，分拣中心为枢纽的生活性再生资源回收网络体系。生产性再生资源回收体系主要与台山市产业分布和经济社会发展规划相适应，鼓励回收企业与各类产废企业和产业园区建立战略合作关系，建立适合产业特点的回收模式，建设以中转站和分拣中心为核心，实现产废、利废有效衔接的回收体系。

**网点选址要求。**再生资源回收网点选址用地应符合土地利用总体规划、城市整体规划及相关规划及规定，具体如下：不得设置在城市道路两侧100米范围内，国道、省道、高速公路及河流、明渠两侧200米范围内，旅游景点、居民楼内，医院、文物保护单位、公园、铁路、港口、军事禁区、水源保护区和基本农田保护区范围内及周边距离200米区域，危险品储存点周边500米以内以及高压走廊（包括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），党政机关、学校、幼儿园附近。

**建设管理导引。**一是开展再生资源回收行业整治。按照再生资源回收管理办法有关规定，对禁设区内的回收网点分阶段进行逐步清退，关停“不达标”回收网点；支持废旧物资回收体系建设，合理设置废旧大宗商品回收处理中心、回收运输中转站，按照城市公共基础设施给予保障；建立示范回收网点，通过示范带动，引导行业规范化、规模化、集约化发展；放宽废旧物资回收车辆、家具配送车辆进城、进小区限制。二是培育龙头示范企业及推广创新回收模式。因地制宜推广回收机、回收超市等回收方式，鼓励传统销售企业、电商、物流公司等利用销售配送网络，建立逆向物流回收体系；支持再生资源企业利用互联网、物联网技术，建立线上线下融合的回收网络；鼓励再生资源企业与各类产废企业合作，建立适合产业特点的回收模式。三是建设再生资源交易管理平台。借助商务大数据平台，搭建再生资源回收行业数据信息系统，建成全市再生资源交易平台，为产废、收废及用废企业提供网上交易渠道。四是探索“两网”衔接试点工程。按照国家、省及市生活垃圾强制分类的工作要求，积极探索再生资源回收体系与生活垃圾分类回收体系有效衔接，适时试点推行“两网”衔接工程，提高生活垃圾资源化利用水平。

|  |
| --- |
| 专栏9：再生资源回收网点 |
| 网点类别 | 发展导引 |
| 绿色回收网点 | 按照依法依规、合理布局、便利生活、贴近生产、环保安全等原则设置，数量标准大致为每个居民小区（或1000户左右）设置1个回收网点，经营提倡统一、连锁、规范。 |
| 固定回收堆场 | 在各镇（街道）选取1个再生资源回收堆场进行升级改造，建设再生资源示范堆场。 |
| 集中处理中心 | 全市规划建设3-4个再生资源集中处理中心。包括中部主城区再生资源集中处理中心、北部工业新城再生资源集中处理中心和南部广海湾再生资源集中处理中心等。 |
| 信息交易中心 | 谋划建设台山市再生资源信息交易中心。 |

第六章 重点建设任务

**第一节 数字转型、拓展业态，促进商业业态现代化**

**1. 大力发展夜间经济**

推进美食街区、美食城升级发展，重点打造昌大昌广场、万达广场、广海渔人码头海鲜美食城、海角城旅游度假中心、东南亚风情小镇、浪琴湾度假村、上下川岛海鲜美食街区等为典型代表的一批侨乡风情旅宿和台山特色“深夜食堂”。积极配建相关配套场所、设施，在合理时间段大力发展夜间体育健身、文艺演出、影视、儿童教育培训、文化交流学习等文体消费；创新发展台城酒吧文化、茶艺文化，引导发展丰富多彩、特色鲜明的餐饮休闲娱乐中心；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。着力打造“台城历史文化街区——台西路商业城步行街”、昌大昌广场、万达广场等夜间经济集聚区和一镇一特色“夜侨都”示范项目。

|  |
| --- |
| 专栏10：台山夜间经济发展八大任务 |
| 任务内容 | 着力打造“台城历史文化街区——台西路商业城步行街一带”和“昌大昌广场——万达广场等”夜间经济集聚区，重点做好以下八大任务： 1.打造高品质夜间经济集聚区； 2.谋划台山特色“深夜食堂”； 3.打造一批侨乡风情旅宿； 4.推介“夜游台山”精品路线； 5.打造夜间特色演艺娱乐； 6.建设夜间文化学习交流平台； 7.打造夜间体育品牌； 8.推动夜间大宗消费。 |

**2. 大力发展数字经济**

积极发展网络消费、无接触消费、体验消费、智能消费、服务消费等消费新热点，引导消费新业态新模式有序发展，大力培育新型消费，促进消费提质扩容。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，着力提高信息化水平。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”等新型模式进行经营。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。

推广“数字+ ”工程，加大对教育培训、医疗保健、养老服务、婴幼儿照护、文化娱乐、广播电视、体育健身、购物消费等领域的数字化改造力度，培育发展网络直播带货、社区团购、云旅游、云逛街、依托互联网的外卖和生鲜配送、网约车、即时递送、住宿共享等新业态，积极发展共享消费、定制消费、体验消费、“智能+”服务、无接触式消费模式。

积极发展跨境电商。依托台山著名侨乡优势，努力发展保税物流中心（A型甚至B型），完善跨境电商物流体系；发展跨境电商示范园区，建设跨境电商公共服务平台，支持培育跨境电商经营主体，鼓励经营业态创新；优化政府监管和服务，加大政策支持力度，重点推动B2C跨境电商发展。

**3. 培育应用电商平台**

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，结合实际，培育一个线上电商线下综合运营综合体，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。大力建设电子商务（数字经济）示范基地（园区）；积极发展商品交易电商平台，推出更多智能化、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。

**4. 优化完善末端配送**

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。

**第二节 改善交通、完善配套，促进商业配套现代化**

 **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。

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

完善充电基础设施建设。加强统筹规划，统一标准规范，完善扶持政策，创新发展模式，培育良好的市场服务和应用环境，形成布局合理、科学高效的充电基础设施体系，增加公共产品有效投资，提高公共服务水平，促进电动汽车产业发展和电力消费，方便群众生活，更好惠及民生。

 **2. 完善物流设施**

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。加快发展农产品冷链物流，完善农产品流通体系，加大农产品分拣、加工、包装、预冷等一体化集配设施建设支持力度，拓宽绿色、生态产品线上线下销售渠道，丰富城乡市场供给，扩大鲜活农产品消费。

**3. 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。

**第三节 人性设置、美化空间，促进商业环境现代化**

 **1. 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。

**2. 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。

**3. 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。

**4. 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。

**第四节 专业经营、融合发展，促进商业主体现代化**

**1. 鼓励市场一级开发商向“收租+经营”融合发展**

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线上线下融合发展。**

市场二级经营者（批发零售商）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。大型商业企业要合法利用大数据、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. 鼓励专业运营机构介入大型商业网点和特色商业街区的管理运营**

大型商业网点强化主要管理运营方的招商经营责任，突出统一策划和营销推广，积极培育和壮大商场公共品牌的影响力。特色商业街区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。

**第五节 优化管理、提升服务，促进商业治理现代化**

**1. 优化发展政策环境**

出台业态引导政策。科学引导业态发展，加强对鼓励业态、允许业态的引导和支持，以保障必备性商业业态为基础，鼓励发展特色优势新型业态；重点发展以商贸综合体、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；大力发展智慧商业、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、培育、发展台山老字号和知名地域品牌；保护具有地方特色的早餐店、小吃店、便民商店的发展，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；鼓励经营困难的传统百货店、体育场馆、老旧工业厂区等改造为商业综合体、消费体验中心、健身休闲娱乐中心等多功能、综合性新型消费载体；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等，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. 优化发展人才环境**

引进专业管理人才。在制定台山市各类人才引进优惠政策时充分考虑商贸服务业专业人才的引进，建立快速畅通的人才输入渠道，吸引现代商贸业所需要的高层次、国际化的紧缺人才，为商业可持续发展提供坚强的人才保证和智力支持。

加强从业人员培训。积极搭建商业企业和商业人才学习、交流、提高的平台，通过举办较高层次的论坛和讲座，不断更新经营者的决策和管理理念；通过组织培训，提升商业从业人员队伍综合素质。积极培养一批现代电商（数字经济）等新兴、重要领域人才，为加快商业发展提供人才保障。

加强干部队伍建设。围绕全市商业发展需要，研究制定商业行政管理干部的人才培养和使用计划，通过选派进修、座谈会、专家讲座等形式，鼓励干部队伍间的纵向和横向交流，全面提高商业干部队伍的素质。

**3. 优化农村消费环境**

完善农村流通体系。改造提升农村流通基础设施，加强县域乡镇商贸设施和到村物流站点建设，促进形成以乡镇为中心的农村流通服务网络。升级“快递下乡”“邮政在乡”工程，推动“快递进村”，加快实现建制村邮政和快递网点全覆盖。加快乡村物流服务站点建设，引导邮政快递企业合作开展快件揽收、分拣、运输、投递等业务，推广集中配送、共同配送模式。扩大电子商务进农村覆盖面，优化快递服务和互联网接入，培训农村电商人才，提高农村电商发展水平，扩大农村消费。改善提升乡村旅游商品和服务供给，鼓励有条件的地区培育特色农村休闲、旅游、观光等消费市场。推动农产品供应链转型升级，完善农产品流通骨干网络，大力推动农村冷链物流补短板建设，支持果蔬、水产、肉类等农产品主产地骨干冷链物流基地、区域性产地冷链物流园区、乡镇冷链仓储配送节点、村级田头仓储保鲜设施建设。加快发展乡镇生活服务，支持建设立足乡村、贴近农民的生活消费服务综合体，把乡镇建成服务农民的区域中心。

净化农村消费市场，建立健全跨部门协同监管机制，依法打击假冒伪劣、虚假宣传、价格欺诈等违法行为，规范农村市场秩序。针对食品、药品、汽车配件、小家电等消费品，加大农村和城乡结合部市场治理力度。加强12315、12345热线电话和平台宣传，畅通农村投诉举报渠道，依托“一村一法律顾问律师”建立农村消费维权机制。加强对消费相关政策的宣传和解读，普及消费知识，发布消费警示提示，引导和支持广大农村居民消费者科学、理性、安全消费。修订汽车、平板电视等消费品修理更换退货责任规定。积极倡导企业实行无理由退货制度。

促进农村消费升级。稳定和扩大汽车消费，开展新一轮汽车下乡和以旧换新，对农村居民购买3.5吨及以下货车、1.6升及以下排量乘用车，对居民淘汰国三及以下排放标准汽车并购买新车，给予适当补贴。鼓励绿色、智能消费，鼓励有条件的地区对淘汰旧家电家具并购买绿色智能家电、环保家具给予补贴，促进家电家具家装消费；鼓励发展“互联网+废旧物资回收”等新模式；促进绿色餐饮发展，加快培育绿色餐饮主体，提振餐饮消费。鼓励金融机构对居民购买新能源汽车、绿色智能家电、智能家居、节水器具等绿色智能产品提供信贷支持，加大对新消费领域金融支持力度。

**4.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。

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。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，营造良好的监督环境。

**5. 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，建立健全企业和相关人员信用记录。强化政府信用网站和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。

**6. 创新行业管理服务**

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11：五大重点建设任务工程 |
| 商业业态现代化工程 | 1. 大力发展夜间经济。2. 大力发展数字经济。3. 培育应用电商平台。4. 优化完善末端配送。 |
| 商业配套现代化工程 | 1. 完善交通设施。2. 完善物流设施。3. 建设智慧商业。 |
| 商业环境现代化工程 | 1. 增加公共休闲空间。2. 改善城市公共环境。3. 打造全方位景观。4. 建设无障碍实施。 |
| 商业主体现代化工程 | 1. 鼓励市场一级开发商向“收租+经营”融合发展。2. 鼓励市场二级经营者线上线下融合发展。3. 鼓励专业运营机构介入大型商业网点和特色商业街区的管理运营。 |
| 商业治理现代化工程 | 1. 优化发展政策环境。2. 优化发展人才环境。3. 优化农村消费环境。4. 提高市场调控能力。5. 加快信用体系建设。6. 创新行业管理服务。 |

第七章 保障措施

**第一节 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、商业综合体管委会等专业管委会，做好业态准入把关，做好商业街区、专业市场、商贸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。

**第二节 加强规划衔接**

加强本规划实施中与国土空间规划等重要规划以及其他相关规划的衔接，确保本规划各项任务、项目的落实。按照规划确定的发展目标、主要任务，制定规划中期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。

**第三节 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要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。

加大招商引资力度。加强政策帮扶力度，不断优化营商环境；积极吸引综合实力强大的企业商家入驻，鼓励各类资金进入商贸领域，提升商业品质。

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，大力支持符合条件的独立选址项目申报列入市、省库，为项目争取土地指标打好基础。

**第四节 强化评估监督**

各镇（街）、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，进一步凝聚社会共识，激发发展热情，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。