

按滁州市规模以上商业与规模以下商业以 6:4 计算（参考《安徽省商业网点发展现状研究》中国科学技术大学出版社），滁州市滁州市已运营商业量为 391 万平方米，已运营人均商业面积为 5.59 平方米；在建商业量为 293.2 万平方米，在建商业人均值 4.19 平方米，共计人均商业面积为 9.78 平方米，与上版商业网点规划有明显偏差。

第五章 商业网点规划影响因素分析

一、 城市发展战略与定位

城市的发展定位与战略决定了这个城市的发展方向与重点，从而也决定了商业网点的整体结构、基本功能及相应的业态结构。任何规划包括商业网点规划都必须站在整个城市的高度来展开研究，以符合并支撑城市的发展要求。比如政治型城市的职能决定了该城市商业的发展规模不宜过大，其商业功能为满足基本需要型；经济型城市，经济繁荣、商业设施云集，其商业功能以繁荣和创造经济为主。

《滁州市城市总体规划（2012-2030 年）》将滁州定位为“皖苏之间新型区域中心城市、全国先进制造业基地和优秀文化旅游城市。”城市定位突出了滁州作为区域性中心城市地位。

因此，滁州城市商业网点的发展要立足区域的视角，从滁州的区域角色和区域辐射功能去系统地研究城市商业的发展定位、体系构建和建设规模。落实在城市商业网点布局上，首先要完善和新建一批具有区域影响力的商业网点设施，包括商业中心、大型商品交易市场、特色街区、购物中心等；其次，要注重商业网点的差异化发展，建设特色化、品质化的商业业态和设施。

二、 城市空间结构

城市空间结构是城市要素在空间范围内的分布和联结状态，是城市经济结构、社会结构的空问投影。城市空间结构一般表现为城市密度、城市布局和城市形态三种形式。城市的空间结构对商业网点的业态选择、规模等都有着重要的影响。比如城市形态在理想状态下，市级商业中心的区位应接近城市的几何重心，即地理重心。

一般城市均会以城市中心体系和功能分区结构为参照，布局商业设施及决定商业中心等级。比如，在工业园区应重点发展生产资料交易型商业，配套发展相应的生活服务业，以满足工业园区人群的基本需要；在生活居住片区则应重点发展社区商业中心，实现最大限度的便民利民；在保留着滁州历史文化特色的古城片区，因为有着浓厚的文化积淀，其商业功能主要以观赏型和旅游型为主。

根据《滁州市城市总体规划（2012-2030 年）》，滁州市中心城区将形成“一带二核三片四轴十组团”的城市空间结构。本次规划将构建与城市功能分区结构相适应的商业中心体系，

明确各层级商业中心的发展定位、发展空间、发展策略、准入业态、规模以上零售设施基本要求等控制指标。

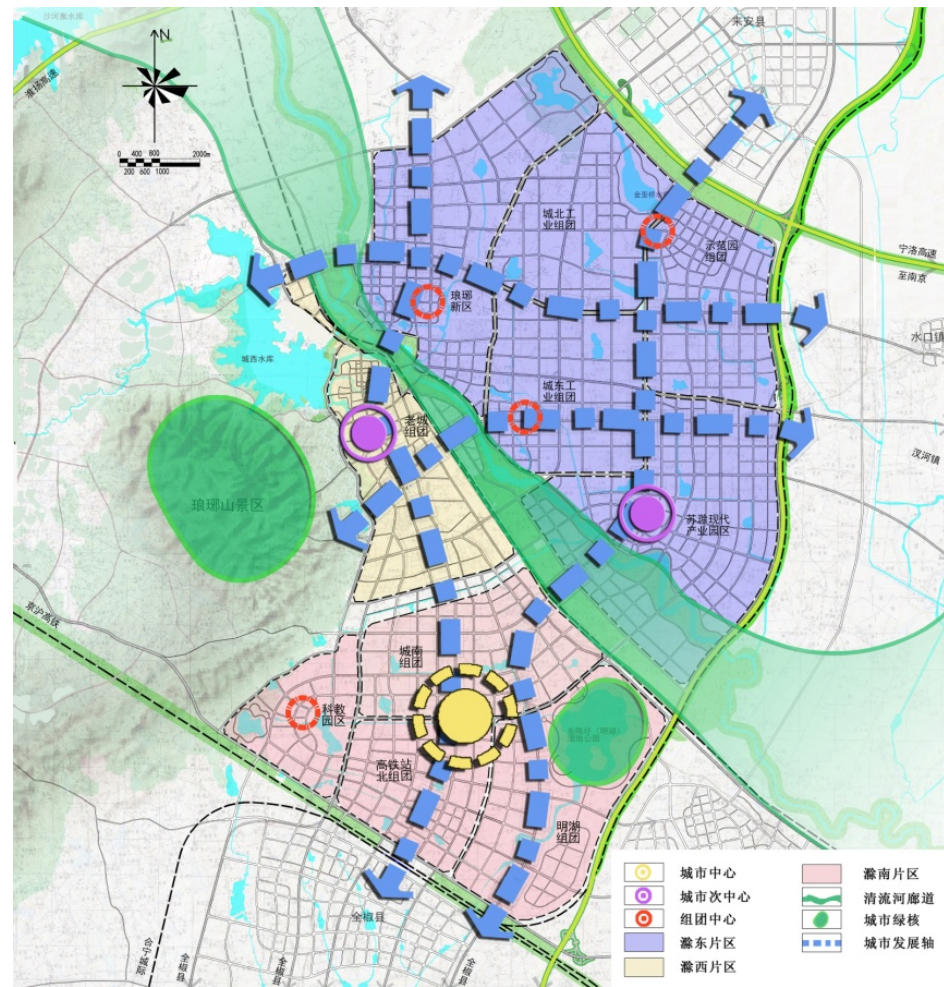


图 5-1 《滁州市城市总体规划（2012-2030 年）》中心城区空间结构图

三、城市人口和城市化

1. 人口规模

人口规模主要影响商业网点的总量及商业设施的类型，一定规模或密度的人口是商业网点布局发展的必要条件。城市人口规模越大，城市商业的消费市场就越大，更重要的是，随着城市规模的扩大，城市商业发展的档次和能量将得以提升。

现状 2015 年滁州市中心城区常住人口为 70 万，近期末 2020 年，预测滁州市中心城区常住人口为 95 万，远期末 2030 年，预测滁州市中心城区常住人口为 158 万。

表 5-1 人口规模与商业网点配置要求对应关系

人口规模	商业网点配置要求
达到 2000 人	设置便利店、生鲜食品店、书报亭、医药店、餐饮店等网点；
达到 5000 人	增设综合超市、服务类店铺（如美容美发、照相冲印、洗衣、家电钟表及日用品

人口规模	商业网点配置要求
	维修、影碟影带出租等）等网点；
达到 2 万人	增设中型超市、生鲜肉菜超市、各类专业店（如服装店、医药店、家电商店、书店等）等购物网点、餐饮店、旅店等餐饮住宿网点；
达到 10 万人	增加设置大型综合超市等；
达到 20 万人	增加设置大型专业店、社区型购物中心等；
达到 50 万人	增加设置中型购物中心、仓储式商场、大型百货店等购物网点，各类中高档食肆酒楼、宾馆酒店等住宿餐饮网点，大型文化娱乐设施等；
达到 100 万人	增加设置大型购物中心、高级酒店等；

2. 人口分布

一定规模和密度的人口是商业网点布局的必要条件，而已形成的商业网点又反过来吸引人口，人口分布与商业网点布局存在明显的相互吸引效应。在人口密度高的地方，商业网点数量多且规模大；反之，人口密度低，则影响了大型商业网点的布局。一般来说，大多数城市人口分布与商业网点布局呈现以下特点：人口分布与商业网点布局均有向心集聚趋势，商业网点密度与人口密度均自市中心向外逐渐下降，随着城市化进程的加快和城市向外围的扩展，人口和商业网点同步向城市外围扩展。

现状滁州市人口主要集中在滁西片区，滁东片区与滁南片区人口相对分散；至规划末期 2030 年，滁南片区人口趋于集中，滁西片区以工业用地为主，人口分布呈现小聚集，大分散状。

3. 人口结构

人口结构对商业网点的业态结构提出了新的要求。比如，人口老龄化的发展，将使得老年人用品的消费呈快速增长的态势；同时，随着高等教育的普及，大专以上学历的人口增加，他们的经济收入相对较高，催生了一大批白领阶层，这就相应增加了对高档消费品的需求。

4. 城市化进程

2015 年，滁州市城市化水平为 49.02%。根据城市化发展的规律判断，滁州正处于城市化快速发展的阶段。根据人口分布规划和城市化预测，老城区人口逐渐向外围城区扩散，农村城市化人口转移仍以中心城区为主。因此，本次规划将一方面注重控制老城中心区商业设施的建设，重点对现有商业设施提档升级；另一方面要鼓励商业设施向外围城区扩散，重点加快培育与建设新城区的商业设施。

5. 道路交通条件