

长春	5	5	——	1:1
----	---	---	----	-----

规划立足滁州市商业发展现状和未来需求，结合城市区位交通、人口分布、消费水平、产业布局、基础设施等要素，重点完善了规划构架，形成了“市级商业中心、片区级商业中心、社区商业中心+特色商业街区”的“3+1”布局体系。

规划滁州市中心城区市级商业中心 2 个，片区级商业中心 5 个，社区商业中心 41 个；

### 三、 市级商业中心规划

规划滁州市中心城区市级商业中心 2 个，分别为老城市级商业中心与城南新区市级商业中心。具体规划布局见附表 1：《规划市级商业中心一览表》、规划图集 04：《商业中心体系、大型商品交易市场、商贸物流体系规划总图》。

#### 1. 老城市级商业中心

##### (1) 规划思路

规划老城市级商业中心商业由“沿街分布”向“成片聚集”的转变。主体控制在以南谯北路、天长路及凤凰路为中心的区域，结合旧城改造、市场搬迁、市场商场化升级，以发展综合购物中心、百货店、大型专业店、专卖店为主，突出打造天长路特色商业街。

##### (2) 主体控制区内商业量分析

现状老城市级商业中心商业总量为 49.23 万平方米。其中，优质商业设施（在建购物中心、综合体及已运营百货、超市等）面积为 40.25 万平方米，沿街商业 6.91 万平方米，专业市场 2.07 万平方米。

表 7-2 现状老城市级商业中心商业量一览表

商业类型	编号	名称	业态	用地面积 (平方米)	商业建筑 面积(平方米)
商场	1	金光大道广场	超市+商铺	14549	36000
	2	商之都	商铺	1437	12000
	3	中环广场	超市+商场	27985	97000
	4	苏宁广场	购物中心	34146	64000
	5	水石购物广场	超市+商场	12832	30000
	6	工商银行项目	商铺	2133	7500
	7	环滁中心	商业综合体	18667	37000
	8	现代城二期	商业综合体	21333	63000
	9	现代城一期	商业综合体	16000	19000
	1	五星电器	商场	4276	19000
	2	国美电器	商场	2709	5000
	3	苏宁电器	商场	2542	13000
	商场合计				1.59 万
专业	1	香港城市场	商铺	3325	4655

商业类型	编号	名称	业态	用地面积 (平方米)	商业建筑 面积(平方米)
市场	2	交通商城	商铺	2531	2278
	3	南谯小商品市场	商铺	9652	5573
	4	家具市场	商铺	5422	5639
	5	鑫美居家私城	商铺	2244	2598
专业市场合计				2.32 万	2.07 万
沿街商业合计					6.91 万
总计：49.23 万平方米					

#### (3) 主体控制区内可建度分析

判断商业中心区的用地拓展潜力如何，可从三个方面入手，即已建了多少、正在建多少和还能建多少，分别称之为“已建度”、“在建度”、“可建度”，这三个指标可以从用地拓展潜力角度衡量商业中心的发展潜力。

1) 已建度：在城市商业中心区，商业建筑占据了主体地位，同时大量的商务建筑、住宅、医院、文化等建筑作为商业中心区的“基质”密布于其间，构成了商业中心区复杂的建筑类型。我们可以将体量较大、风貌质量较好并且设施完善的建筑划为商业中心已建建筑，并认为他们在新一轮开始建设期中由于质量好、面积大，拆迁代价高而不太可能拆除，它们代表了城市商业中心区的已建程度。

2) 在建度：在建项目用地，或者是其它功能建筑进行商业功能改造的用地。在建项目总量占商业中心区用地的比重看判断城市商业中心的发展阶段。

3) 可建度：建筑层数多为低层或多层、风貌质量较差、设施欠缺的低矮建筑用地。这些用地性质大多为民房和工厂，总体建筑密度、容积率较低、环境较差，更新改造代价小，同时能改善居民的生活和整体城市风貌，是新一轮城市商业中心改造的重点。

现状可建度用地主要由待搬迁的专业市场用地、风貌较差居住用地及低层厂房构成，共计 15.19 公顷。

表 7-3 可建度用地构成表

现状用地	占地面积(公顷)
待搬迁专业市场	3.56
风貌较差居住	11.3
低层厂房	0.33
总计	15.19

#### (4) 功能定位

集“购物、休闲、娱乐、观光旅游”等功能于一体的城市商业中心，辐射中心城及周边县市，是滁州市城市商业精华和城市商业形象的综合展示区。

#### (5) 规划控制

1) 规划老城市级商业中心主体控制在以南谯北路、天长路及凤凰路为中心的区域，引导集聚发展，并向周边延伸，商业建筑面积宜控制在 45-55 万平方米。

2) 统筹考虑新建的大型商业设施，引导现有商业设施错位经营，促进商业功能互补，营造竞争有序的商业发展环境。

3) 鼓励具有实力的企业调整经营方式，提升经营档次，积极发展综合性购物中心、精品百货、大型专卖专业店等业态，带动地方商业提档升级。

4) 改善交通和停车条件。保留现有停车场功能，根据条件改建或扩建停车场与停车设施。对于新建建筑，必须设计足够的停车位，通过调整商业网点布局，缓解停车和交通压力。

5) 丰富业态种类。增强商业中心休闲、娱乐、餐饮网点建设，适度发展中高档餐饮和休闲娱乐网点。合理配置快速餐饮网点，提升城市商业中心的丰富度。

6) 控制发展的业种业态：摊位式的专业（批发）市场、仓储式商场、家具专业店、大型综合超市。

7) 提升整体购物环境。加强管理，规范商业秩序，进一步改善治安状况，加大投资力度，完善商业区的绿化、灯光等景观工程，打造繁华靓丽的商业区。

### 2. 城南新区市级商业中心

#### (1) 商业现状

城南新区市级商业中心现状由凯迪豪生、滁州世贸广场、中普城市广场及港汇中心四个商业综合体构成，占地面积约 85 公顷，总商业量为 78.4 万平方米。其中，滁州世贸广场与中普城市广场已开始营业，商业氛围较弱，凯迪豪生与港汇中心正在建设中。

#### (2) 规划思路

规划城南新区市级商业中心重点集聚发展大型商业综合体。以东坡路、醉翁路、中都大道、南谯路之间的区域为商业核心区，向外圈拓展商业范围，限制建设中型及以上购物中心（5 万平方米以上），鼓励经营 24 小时便民零售店，以及特色类餐饮和娱乐网点。

#### (3) 功能定位

集“金融商务、精品购物、综合消费、娱乐休闲”等功能于一体的现代商务休闲商业区，辐射中心城及周边县市，服务外来游客，成为体现滁州现代城市商业形象的综合功能区。

#### (4) 规划控制

1) 规划城南新区市级商业中心主体控制在龙蟠大道以南，敬梓路以北，中都大道以东，南谯中路以西区域内，商业建筑面积控制在 65-85 万平方米。

2) 该商业区为新建商业区，规划期内通过制定高标准的规划、实施严格的规划管理等手段实现规划目标。

3) 统筹考虑新建的大型商业设施，引导商业设施错位经营，促进商业功能互补，营造竞争有序的商业发展环境。

4) 鼓励发展的业种业态：鼓励经营 24 小时便民零售店，以及特色类餐饮和娱乐网点。

5) 控制发展的业种业态：专业（批发）市场、仓储式商场、中型及以上购物中心（5 万平方米以上）。

6) 适度发展中高档餐饮和休闲娱乐网点，提高服务消费水平，增加商业中心的丰富度。

7) 合理设置停车场规模及公共服务设施，建设功能完善的城市商业空间。

8) 限制影响环境和扰乱居民生活的网点设置；禁止新建各类档次低、影响交通的市场。

### 四、 片区级商业中心规划

规划滁州市中心城区片区级商业中心 5 个，共计商业面积 70-100 万平方米（不包含落户片区级商业中心服务于区域的商业设施）。具体规划布局见附表 2：《规划片区级商业中心一览表》、规划图集 04：《商业中心体系、大型商品交易市场、商贸物流体系规划总图》。

#### 1. 规划控制

(1) 统筹考虑新建的大型商业设施，引导商业设施错位经营，促进商业功能互补，营造竞争有序的商业发展环境。

(2) 片区级商业中心内鼓励发展的业种业态：鼓励建设中型（5-10 万平方米）购物中心，适当建设小型（小于 5 万平方米）购物中心，鼓励百货、经营国内外知名品牌的专卖店、专业店、大型超市的建设，以及高档、特色类餐饮和娱乐网点。

(3) 保证中心区的整体形象，按照规划功能要求，严格市场准入，杜绝低档、旧货类商品和店铺的进入。控制发展的业种业态：专业（批发）市场、仓储式商场。

(4) 适度发展中高档餐饮和休闲娱乐网点，提高服务消费水平，增加商业中心的丰富度。

(5) 合理设置停车场规模及公共服务设施，建设功能完善的城市商业空间。

(6) 限制影响环境和扰乱居民生活的网点设置；禁止新建各类档次低、影响交通的市场。

#### 2. 规划布局