

第九章 大型商业零售网点规划

一、大型商业零售网点定义

《城市商业网点规划编制规范》(商建发[2004]180号)规定：大型零售商店一般指营业面积在 5000 平方米以上的百货店、超级市场、大型综合超市、仓储商店、专业店、家居中心和购物中心。

二、大型商业设施现状

大型商业设施包含大型零售商店、农产品交易市场、消费品综合交易市场、消费品综合交易市场等。

滁州市中心城区现状分布大型商业设施 45 个(已投入使用 34 个)，包括大型百货店 5 个，大型超市 6 个。

1. 大型商业设施现状

现状大型商业设施包括已建、在建、待建和已签约项目共 45 个，其中已投入使用 34 个，未投入使用的 11 个。

(1) 分布相对合理

1) 空间分布

现状大型商业设施在空间分布上主要集中在老城单元，新开发的大型商业设施主要位于城南单元。

2) 功能业态

现状大型商业设施主要以综合大型商业、商务办公、娱乐、公寓、酒店、特色商业街、影院、建材、家居生活广场、休闲美食街等业态为主。

(2) 结构性过量，远超同类城市

现状 45 个大型商业设施总建筑面积约 410.5 万平方米(其中已投入使用的商业面积约 234.6 万平方米)。

现状已运营人均规模商业面积 3.35 平方米/人，在建人均规模商业面积 2.51 平方米/人，规模商业人均值共计 5.86 平方米/人。(现状常住人口根据《滁州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》以 70 万计)

表 9-1 现状大型商业设施一览表

名称	商业面积(万平方米)
城市星座(含华润苏果超市)	2.8
中环国际广场(含白云商厦)	10.0
现代城一期	1.9
现代城二期	6.3
苏宁广场	6.4
育才财富国际广场(含大润发)	2.8
汇鑫大成国际	3.8
环滁中心	3.7
1912 文化商业街区	8.0
金鹏 99 广场(含凯玛特超市)	9.0
凯迪豪生	9.4
滁州世界贸易广场	24.5
中普城市广场	21.3
港汇·中心城	23.2
七彩世界	10.0
钻石广场	9.4
鼎旺金街	26.6
长江商贸城财富广场	9.6
奥特莱斯品牌广场	8.3
国际商城(含交易市场)	32.4
城东红星美凯龙	20.5
亚太科技五金机电城(含交易市场)	27.0
恩达广场	1.5
义乌商贸城	9.1
金光大道广场	2
商之都	0.91
水石购物广场	2.25
北大荒新天地	0.5
苏果超市(滁州金光大道购物广场店)	2.6
华润苏果	0.9
乐天玛特(滁州店)	1.8
世纪商业园	2.08
南谯小商品市场	1.06
香港城服装市场	1.1
滁州惠民农产品批发市场	2.2
长江商贸城	30
滁州市旧机动车交易公司	0.5
花园路汽车 4S 店集中区	7.1
扬子大市场	7.0

名称	商业面积(万平米)
瑶海大市场	24
亚夏汽车城	3.87
滁州古玩城	0.5
滁州农产品物流园	22.5
龙蟠明珠广场	2.56
紫金广场	4.35
总计	410.5

(3) 人气不足，招商困难

在现状已投入使用的 45 个大型商业设施中，位于老城中心的现代城二期与中环国际人气相对较旺；

位于政务中心南侧的滁州世界贸易广场、中普城市广场及位于苏滁单元的奥特莱斯、国际商城人气不足，招商困难。

(4) 覆盖半径足以支撑远期城市规模

按一般经验，大型商业设施有效辐射范围为 3-5 公里。

由图 9-1 可知，现状已规划建设大型商业综合体有效辐射区已完全覆盖远期城市建设用地，足以支撑远期城市规模及人口。

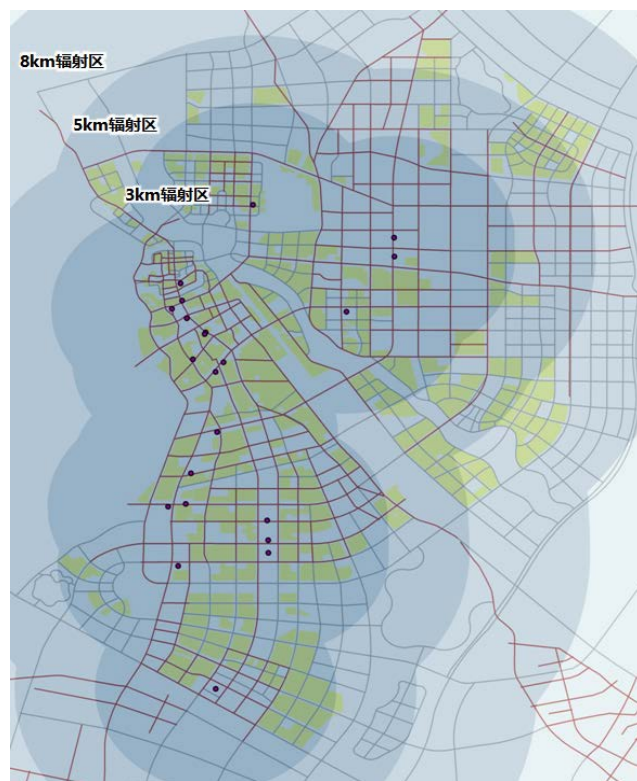


图 9-1 现状大型商业综合体服务范围示意图

2. 百货店现状

滁州市中心城区现有大型百货店（5000 平米以上）5 个，分别为白云商厦、金光大道广场、商之都、水石购物广场、北大新天地。

(1) 规模

现状百货店营业面积共计 92400 平方米。

表 9-2 现状百货店一览表

序号	网点名称	营业面积(平方米)
1	白云商厦	10800
2	金光大道广场	20000
3	商之都	9100
4	水石购物广场	22500
5	北大荒新天地	5000
总计		67400

(2) 分布

现状大型百货集中分布于老城商业中心（南谯北路—琅琊西路交叉口附近），新开发的滁南片区尚无大型百货。

按一般经验，规模以上百货的有效辐射范围为 3-5 公里，由图 9-2 可知现状大型百货辐射范围未能覆盖南部居住片区，存在南北分布不均象限。



图 9-2 现状大型百货店服务范围示意图

3. 大型超市现状