

第十章 农贸市场规划

一、现状概况

1. 环境状况

现状滁州市中心城区有农贸市场 27 个，其中环境较好的 17 个，环境较差的 5 个，环境一般的 5 个。

从经营环境上来看，丰乐市场、陈桥菜市场、食品大厦、北湖蔬菜综合市场、三里亭市场及湖心路农贸市场为钢混（框架）结构，经营环境较好；

交通路菜场、凤凰农贸市场等为大棚结构，建设年限较早，市场经营环境已较为陈旧，需要进行提升；由于内城河改造，文德桥市场、西桥市场已重新选址建设。

2. 规模及数量

滁州市中心城区现有 27 个农贸市场，平均每 2.59 万人一座农贸市场（中心城区人口按 70 万人计），总占地面积约 11 万平方米，平均占地面积约为 4000 平方米，多设于地面一层，部分设于地下一层。

从规模上看，在滁州市中心城区现有 27 个农贸市场中，规模在 2000 到 5000 平方米之间的共有 7 个；营业面积在 2000 平方米以下（含 2000 平方米）的占 9 个，5000 平方米以上（含 5000 平方米）的占 11 个。

滁州市中心城区农贸市场规模普遍偏大，尤其位于老城市级商业中心周边部分农贸市场的规模偏大。

表 10-1 现状农贸市场一览表

序号	名称	占地面积（平方米）
1	菱溪苑菜场	5000
2	北湖蔬菜综合市场	5000
3	扬子路大市场	11000
4	小东门菜场	1600
5	东升邻里中心菜场	2500
6	丰乐农贸市场	6435
7	交通路菜场	10000
8	创业路农贸市场	4000
9	食品大厦农贸市场	1550
10	金煌菜场	5000
11	三里亭市场	5200
12	凤凰农贸市场	10000

序号	名称	占地面积（平方米）
13	银花购物中心	7000
14	湖心路农贸市场	5000
15	蓝天大市场	1000
16	陈桥菜市场	1700
17	龙蟠北苑农贸市场	3000
18	担子农贸市场	2400
19	龙蟠集贸市场	2000
20	天乐农贸市场	1000
21	天逸华府菜场	3500
22	国际城花园菜场	1700
23	同乐苑菜场	1500
24	金燕小区配套菜市场	5200
25	御景雅苑配套菜市场	1500
26	紫金广场配套菜市场	3000
27	军分区菜市场	3500
	总计	110285

3. 服务范围

按一般经验，农贸市场有效服务半径为 1000 米（15 分钟步行距离），最佳服务半径为 500 米。

由图 10-1 中可以看出，农贸市场 1000 米有效服务半径已基本覆盖老城居住社区，但 500 米最佳服务半径对居住空间的覆盖率不佳，同时城南新区居住片区明显缺少农贸市场。

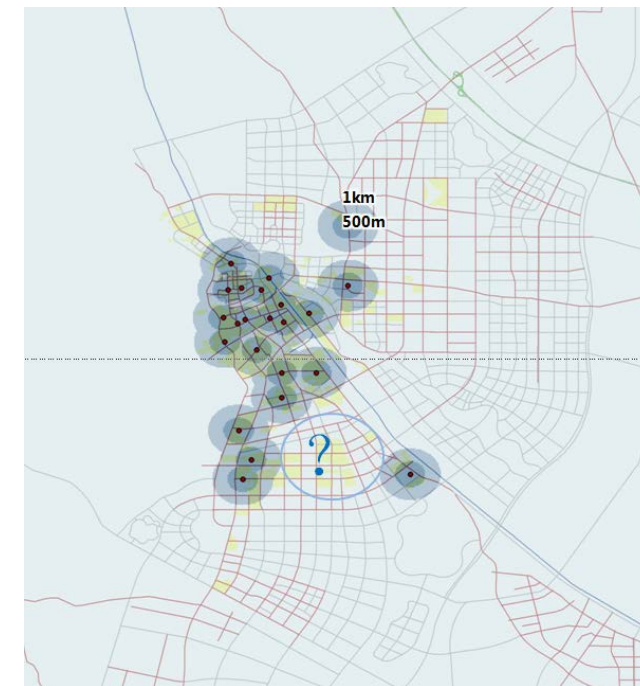


图 10-1 现状农贸市场服务范围示意图

二、 现状问题及应对策略

1. 现状问题:

(1) 单体偏大: 平均营业面积为 4000 平方米, 与未来农贸市场小型化、社区化的发展思路不协调;

(2) 分布不均: 现状农贸市场主要集中在老城单元, 城南单元分布较少;

(3) 环境有待提升: 农贸市场环境条件有待改善, 尤其是古城与老城片区的农贸市场;

(4) 政府监补贴、管力度需进一步提高: 以三里亭菜场为例, 一个摊位至少 120 元/天, 一个月需 3600 元; 而上海, 免去工商管理费, 降低摊位费, 一个月仅需 600-1000 元。

2. 应对策略

(1) 分级、分类控制

按服务半径及服务人口的不同, 规划农产品交易市场、中心农贸市场、基层农贸市场、便民菜店不同等级的菜场。

(2) 以人为本, 重点考虑人的感受

提倡“小而多”的农贸市场格局, 适当减小农贸市场规模, 增加农贸市场数量, 从而减小农贸市场服务半径, 形成 15 分钟步行圈的全覆盖。

(3) 提升公益力度

加强农贸市场的公益性, 减小农贸市场的建设成本以及在经营过程中的摊位费与相关税费。

相关案例: “《上海市标准化菜市场管理办法》增加对标准化菜市场回归公益的原则性内容, 由区政府以成本价控制产权, 委托有资质的企业进行管理, 同时稳定菜价, 降低摊位费等措施”; “上海普陀区建德菜市场进行全面改造, 增加蔬菜摊位, 摊位费从 1100 元降低至 600 元左右, 并通过与农业合作社对接大规模引进农民自产自销绿叶菜, 降低蔬菜价格”; “上海浦东新区考虑, 如遇到蔬菜价格异常波动, 将采取减免批发市场上海本地蔬菜的交易费用等措施降低蔬菜交易成本”。

三、 农贸市场规划

1. 规划原则

(1) 分级层次配置, 完善服务功能;

(2) 坚持以人为本, 优化消费环境;

(3) 加强建设管理, 提升公益力度。

2. 规划目标

(1) 合理布局全市农贸市场, 形成以农产品交易市场为龙头、中心农贸市场(综合市场)为骨干、基层农贸市场(肉菜市场)为基础、便民菜店(肉菜超市)为补充, 具有区域辐射能力的市场网络和健全的农副产品流通体系。

(2) 规划中心城区中心农贸市场 1000 米服务半径和基层农贸市场 800 米服务半径联合覆盖率达到 95%, 中心农贸市场 1000 米服务半径覆盖率达到 75%以上。

3. 规划控制

(1) 经营要求

1) 中心农贸市场

中心农贸市场为居民提供日常所需鲜活蔬菜、水产品、农副产品、食品、副食品的城市居住区级公共服务配套设施, 同时经营部分生活用品、生产资料的室内市场, 一般单独占地。

2) 基层农贸市场

基层农贸市场为居民提供日常所需基础肉菜食品的城市居住小区级公共服务配套设施, 同时经营部分生活用品、生产资料的配建式市场, 一般不单独占地。

3) 便民菜店

便民菜店为居民提供新鲜果蔬、肉类、禽蛋等常用生鲜、熟制食品及调味品、粮油及其制品等, 一般设置于周边 500 米内无菜市场、大中型超市、菜店且居民买菜不便的区域, 规划面积一般控制在 25-100 平方米。

a. 重庆社区便民菜店

设置布点: 周边 500 米内无菜市场、大中型超市、菜店且居民买菜不便的区域;

经营方式: 以直营店为主, 蔬菜生产基地直供蔬菜品种的统一配送率在 60%以上, 零售价一般低于同一区域其他渠道销售同类品种平均价的 5%以上;

经营范围: 生鲜面积在 20 平方米以上, 蔬菜品种在 30 个以上, 且大宗蔬菜品种齐全。

b. 济南社区便民菜店

千人指标: 60 平方米/千人。