

蚌埠市淮上区商贸发展规划 (2014年-2030年)

规划文本
(初稿)

蚌埠市淮上区政府
中商商业发展规划院

目 录

第一章 规划总则.....	1
第二章 发展定位与战略.....	4
第三章 规划目标.....	4
第四章 总体规划.....	6
第五章 中心城区发展引导.....	6
第一节 工业园区片区.....	6
第二节 朝阳北路片区.....	7
第三节 解放北路片区.....	9
第四节 高铁两翼片区.....	10
第五节 沫河口镇片区.....	10
第六章 区辖范围发展引导.....	11
第一节 乡镇商贸流通业.....	11
第二节 农村商贸流通业.....	12
第七章 产业发展引导.....	13
第一节 电子商务.....	13
第二节 消费性服务业.....	15
第三节 生产性服务业.....	17
第八章 产业发展布局.....	20
第一节 零售业.....	20
第二节 批发业.....	34
第三节 仓储物流业.....	39
第九章 发展措施.....	43
第十章 规划附则.....	45

第一章 规划总则

第一条 规划背景

近年来，淮上区大力推进商贸流通业建设，先后建成包括海吉星、义乌商贸城等多处大型商贸流通设施，服务业取得了较大发展。为进一步推进淮上区大流通、大辐射商贸平台的建设，更好地服务生产、丰富生活、促进流通，实现经济、社会和环境三大效益的协调发展。指导淮上区零售业、批发业、物流业、商贸服务业的发展，形成多层次、开放性、网络化、现代化的商贸流通体系，实现布局合理、功能完善、体量科学、设施完备、辐射有力的商品流通和服务网络，促进淮上区商贸流通业又好又快地发展，指导淮上区构建良好的商贸发展环境和服务环境，淮上区政府委托中商商业发展规划院研究编制《蚌埠市淮上区商贸发展规划》（以下简称《规划》），《规划》编制于2014年6月正式启动。

第二条 规划目的

—引导淮上区商贸流通业更好发展，推进淮上区大流通、大辐射商贸平台的建设，更好地服务生产、丰富生活、促进流通，实现经济、社会和环境三大效益的协调发展。

—规划将用以指导淮上区零售业、批发业、物流业、商贸服务业的发展，形成多层次、开放性、网络化、现代化的商贸流通体系，实现布局合理、功能完善、体量科学、设施完备、辐射有力的商品流通和服务网络，促进淮上区商贸流通业又好又快地发展。

—以指导淮上区构建良好的商贸发展环境和服务环境为目

标，提出促进商贸流通业加快发展的服务平台和政策平台建设内容。

第三条 规划范畴

一、规划范围

本次规划分为两个层次：

第一层次：为北至宁洛高速、南至淮河北岸、东至与怀远县交界处、西至老山路，兼辖沫河口镇区的淮上区中心城区范围；

第二层次：为北至曹老集镇、南至淮河、东至沫河口镇、西至与怀远县交界处的淮上区区辖范围；

其中第一层次为本次规划的重点。

二、规划期限

为 2014 年-2030 年。其中近期至 2015 年，中期至 2020 年，远期至 2030 年。

三、规划内容

规划对象包括零售业、批发业、物流业等规划布局，以及与商贸流通业相关的现代服务业发展引导意见，包括消费性服务业中的住宿餐饮业、休闲娱乐业、房地产业等行业以及生产性服务业中的金融服务业、信息服务业、商务服务业等行业，并提出促进商贸流通业加快发展的服务平台和政策平台建设内容。

第四条 规划依据

本次规划主要依据《中华人民共和国城乡规划法》、《城市商业网点规划编制规范》（商建发[2004]180号）、《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）（2002 修改版）、《商业街管理技术规范》（商务部 SB/T10517-2009）、《社区商业设施设置与功能要

求》（商务部 SB/T10455-2008）、《国务院关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》（国发[2012]39号）、《国内贸易发展“十二五”规划》（国发[2012]47号）、《安徽省商业网点规划编制审批暂行办法》、《蚌埠市城市总体规划（2012-2030）》、《淮上区土地利用总体规划》、《蚌埠市商业网点规划（2013-2030）》、《淮上区国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》及国家、省、市相关法律、法规和规范等。

第五条 规划原则

一、体现与城市总体规划相吻合原则

本规划与《蚌埠市城市总体规划（2012-2030）》淮上区部分及淮上区各详细规划深入对接，依照各区域规划职能，充分挖掘其商贸流通发展潜力，建设功能明确、协调发展的新淮上。

二、以人为本、便民利民原则

规划重点考虑淮上区的人口吸纳能力，加强社区商业与民生商业建设，推动城市化发展进程，实现以城带商、以商促城的发展进程。

三、凸显特色、发挥优势原则

淮上区作为蚌埠市的商贸流通优势地区，应对该优势给予充分发挥，通过对商贸流通设施的建设推动，带动零售、金融、商贸服务的全面发展。

四、适度超前原则

淮上区城市化进程开始时间晚，城市建设空白较大，规划中应充分考虑其作为城市新区的跨越式发展情况，适度超前对其做出规划。

六、优化结构的原则

淮上区目前商贸流通业结构问题日益凸显，规模以上商业网点多集中在某一类别，商贸服务业配套也有不足，本规划应注重对淮上区商贸流通业结构调整与优化。

第二章 发展定位与战略

第六条 发展定位

蚌埠市区域商贸流通“信息港”与产城一体化城市新区，皖北商贸流通核心区，淮河中游重要的港口贸易区。

第七条 发展战略

一产业互动发展战略：以优势产业为依托，充分发挥产业发展能动性、突出商贸流通业对产业发展的促进作用，促进商贸流通业与产业发展的互动。

一区域经济一体化发展战略：主动融入淮海经济区，中原经济圈、皖江城市带，沟通区域间经济联系，促进区域商品流通协同发展。

一资源集聚发展战略：聚合城市商贸流通业发展资源，确保大项目、优项目建设，发挥龙头项目示范作用，带动淮上区商贸流通业的整体发展。

一科技引领发展战略：大力推进新技术、新方法、新手段在商贸流通行业中的运用，发挥电子商务、互联网、物联网等渠道优势，深化商贸流通行业“转方式、调结构”，实现淮上区商贸流通业创新发展。

第三章 规划目标

第八条 发展导向

随着淮河南岸蚌埠老城区的发展扩容，规划期内淮上区将成为蚌埠老城区内企业单位的重要转移地，规划期内通过商贸流通业的发展促成产业转移转化为人口转移，并通过人口转移进一步吸引产业转移，逐步提升产业结构，增加科技服务业比重，形成良性循环发展途径。

第九条 总体目标

将淮上区建成区域性电子商务中心与商品流通集散地，完善民生商业配套，形成住宿、餐饮、金融、信息服务全面发展的城市新区，加快港口建设与工业园区的融合，打造沿淮两岸大型加工贸易港口区。

第十条 具体目标

一、城市商业发展指标

至 2015 年，淮上区社会消费品零售总额实现 7.13 亿元，年均增速达到 25%左右；至 2020 年社会消费品零售总额实现 17.75 亿元，年均增速达到 20%左右；至 2030 年社会消费品零售总额实现 71.82 亿元，年均增速达到 15%左右。

二、中心城区商业网点建设指标

至 2015 年，中心城区零售商业网点总面积不低于 15.71 万平方米，与 2013 年相比，年均增加约 4.5 万平方米，人均零售商业面积达到 0.97 平方米左右；

至 2020 年，中心城区零售商业网点总面积不低于 31.90 万平方米，与 2015 年相比，年均增加约 3.24 万平方米，人均零售商业网点面积达到 1.10 平方米左右；

至 2030 年，中心城区零售商业网点总面积不低于 96.48 万

平方米，与 2020 年相比，年均增加约 6.46 万平方米，人均零售商业网点面积达到 1.15 平方米左右。

第四章 总体规划

第十一条 中心城区发展引导

根据淮上区城市规划与发展方向分异，将淮上区中心城区分为工业园区片区、朝阳北路片区、解放北路片区、高铁两翼片区、沫河口镇片区五部分进行商贸流通业发展导引。

第十二条 区辖范围发展引导

除淮上区中心城区外其他区辖范围分为乡镇与农村两个层级进行发展引导，乡镇为曹老集镇与梅桥镇镇区范围，农村为上述两镇下辖村组。

第十三条 产业发展引导

对电子商务、包括住宿餐饮业、休闲娱乐业、房地产业、家政服务业在内的消费性服务业、包括金融服务业、信息服务业、商务服务业、会展服务业在内的生产性服务业进行发展方向的引导。

第十四条 产业发展布局

对零售业、批发业、仓储物流业三类行业进行落实到点的规划布局。

第五章 中心城区发展引导

第一节 工业园区片区

第十五条 功能定位

商贸服务配套完善的工业园区，产城一体化发展的淮上新区。

第十六条 空间范围

东至上河路、西至合徐高速东侧与怀远县交界处、南至淮河、北至宁洛高速。

第十七条 发展引导

一、发展工业物流

规划期内将在果园路与长征北路之间建设中心港区小蚌埠作业区，建设泊位总计年通过能力为 79 万吨，日通过能力达到 2164 吨，由于小蚌埠位于淮河左岸，航运水文条件逊于右岸的中心港区新港作业区，因此以件杂货与散货为主。

同时分析淮河的货运流通：淮河东接洪泽湖后由运河进入长江，长江三角洲是中国人口最密集的区域，日用品消费量巨大，此前一直是轻工业集中地区，但未来随着长三角地区的高新技术与电子工业的发展，其轻工业制造将逐步向中部地区转移，淮上区未来应抓住这一机遇，根据市场资源条件进行定向招商引资，通过淮河航运带动园区商贸流通发展。

二、园区多元化发展

目前单一的“厂房+办公楼”模式无法解决园区工人的居住问题，使得园区与主城之间产生大量的早晚高峰交通，降低了园区的投资吸引力，虽然工业园区规划了部分居住用地，并配套了社区内部商业，以期在近期内解决部分交通问题，但从长远发展来看，园区在未来还应加强文化生活的配套，如电影院、餐饮棋牌、娱乐设施的建设，并吸引大型连锁经营品牌，如家乐福、沃尔玛等的入驻，深入完善片区配套，形成产城一体化城市新区。

第二节 朝阳北路片区

第十八条 功能定位

淮上区商业中心、淮上区休闲娱乐集中区域。

第十九条 空间范围

东至昌明街、西至上河路、南至淮河、北至宁洛高速。

第二十条 发展引导

一、建设副城市级商业中心

在淮上大道两侧、朝阳北路西侧建设淮上区城市级副城市商业中心，引进大体量商业设施，改变淮上区零售商业不足的问题，后期逐步配套完善商贸服务业设施，由零售商业的建设转向餐饮、酒店、休闲娱乐的全面化升级发展，构建“一站式”服务商圈，打造富裕消费的窗口。

二、建设滨河高档居住区

朝阳北路西侧至淝淮新河之间规划了大片居住用地，该区域南可俯瞰淮河美景，东可经由朝阳路淮河公路桥直达市中心，而随着规划期内延安路的南北两岸联通，朝阳路淮河公路桥承受的过河交通压力将有所减少，这都为该地段建设高档居住区提供了条件，而高档居住区的建设将提升淮上区的城市形象，吸引高端人才在淮上区安家落户，带动淮上区的未来发展。目前淮上区已在永平街以东建设明珠广场高档居住区，规划期内高档居住区建设可沿淮河北岸向西进一步发展。

三、先期打造商务区

在淮上区政府对面规划的明珠广场包含四幢高层写字楼，总占地面积为 36 亩，总建筑面积 16 万平方米，主要为港务公司及城建集团的办公大楼以及商务写字楼和配套商业楼群。考虑交通与商贸设施的布局情况，未来淮上区商务功能主要放在东部解放

北路片区，朝阳北路片区率先担当起商务发展的职能，后期小型企业商务功能逐渐东移，该区域写字楼将主要承担大型国有企业办公，与该区域的淮上区政府一同形成政务·商务区。

第三节 解放北路片区

第二十一条 功能定位

淮上区商贸流通核心区域，淮上区商务中心与皖北电子商务发展示范区域。

第二十二条 空间范围

东至京沪铁路货运线、西至昌明街、南至淮河、北至宁洛高速。

第二十三条 发展引导

一、打造电子商务区

商品交易市场由于其货品的低档次、同质化因素，受电子商务的冲击较大，因此规划期内淮上区大部分商品交易市场发展务必走电子商务化发展途径，由线下销售转为线上线下兼营，并逐步向线上倾斜，龙华路-昌名街-双墩路-昌平街围合区域内规划了大量教育科研用地，由于目前蚌埠市的高校已在龙子湖区东部形成聚集，因此未来该用地可进行部分调整，发展核心商务区，其中电子商务可携手网络技术企业共同发展，并可结合软件产业发展。

二、打造金融聚集区

淮上区目前金融网点发展较为不足，缺乏银行总部，证券、保险等网点更是难觅踪迹，这主要是目前淮上区城镇化建设正处于推进过程、与南岸城区交通不太便利、缺乏大型写字楼等因素

造成。随着未来居住区建设的推进、淮河新桥的建设，淮上商务区的建设已具备充分条件，参考国内其他城市的案例，在龙华路-昌明街-双墩路-昌平街围合区域调整土地性质，建设集银行、保险、证券、信息于一体的综合金融区，并配建会议与展览设施。

第四节 高铁两翼片区

第二十四条 功能定位

淮上区商贸配套城市化发展示范区。

第二十五条 空间范围

东至老山路、西至京沪铁路货运线、南至淮河、北至宁洛高速。

第二十六条 发展引导

淮上区京沪铁路货运线以东地区的城镇化建设目前仍是一片空白，城市总体规划除了设置在北岸附近的工业用地与仓储用地外，还在其以北设置了大量居住用地，该部分居住用地应合理配置，划定地块等级，合理逐次开发，商业设施配套紧随居住区建设脚步，避免居住区一次建成而商业配套长时间无法跟进的情况，打造商贸配套城市化发展示范区。

第五节 沫河口镇片区

第二十七条 功能定位

淮上区西部的商贸流通节点，沿淮重要的综合加工港区。

第二十八条 空间范围

东至金沫路、西至吴小街镇界、南至淮河、北至规划五蚌路改线。

第二十九条 发展引导

规划期内工业将成为沫河口镇发展的基石，其工业主要围绕电子机械制造、金属深加工、农副产品深加工、精细化工四大支柱产业，四大产业具有不同的发展趋势，电子机械制造有利于吸引东部产业转移，农副产品深加工有利于提升本地传统产业，金属深加工与精细化工则对优化第二产业结构有着重要意义，综合四大产业与沫河口利源港建设，围绕物流设施发展，规划期内将沫河口镇片区打造成为沿淮重要的加工贸易港区。

第六章 区辖范围发展引导

第一节 乡镇商贸流通业

第三十条 曹老集镇

一、产业发展定位

以商贸物流、品质居住、休闲旅游、特色农业资源生产加工为主的综合型商贸宜居新镇。

二、商贸流通业发展定位

淮上区北部商贸流通重要节点，集商务休闲与商贸物流于一体的多元化发展新型城镇。

三、商贸流通业发展思路

—依托三汊河国家湿地公园，在公园西侧发展休闲度假与品质居住，并逐渐带动商务服务的发展；

—在京沪铁路以东、京沪高铁以西发展适于铁路运输的商品物流；

—在京沪高铁以东建设产业园区，发展农产品深加工，并逐步推动该区域现代物流与职业培训的发展。

第三十一条 梅桥镇

一、产业发展定位

大棚蔬菜、畜禽养殖、新型建材、铁铸件加工等为主导产业的农业型乡镇。

二、商贸流通业发展定位

蚌埠市农产品产地流通、小城镇建设示范乡镇。

三、商贸流通业发展思路

一、依托苗台大青豆、裔湾蔬菜等注册品牌商标，积极建设农产品产地市场建设，并可结合电子商务实行线上定点直销，结合淮上区优良的交通条件，打造区域内农产品产地流通示范乡镇。

二、通过土地整治与小城镇建设，打造人口集中的集镇区，引进连锁商贸企业，加强农贸市场建设，提升镇区服务质量。

第二节 农村商贸流通业

第三十二条 农家店

鼓励消费品流通企业采用连锁经营、统一配送的方式向农村延伸经营网络，按照规范标准改造和建设标准化农家店和配送中心，形成以配送中心为龙头、乡镇店为主体、村级店为基础的农村消费品流通网络。

第三十三条 乡镇商贸中心

1、乡镇商贸中心围绕农村居民生活和产销活动需求，提供农村商品销售和商业服务的核心场所，运用现代流通方式和流通技术，形成农村居民便利消费、实惠消费、安全消费和持续消费的商业环境，实现农村产品产销渠道对接的纽带作用。

2、乡镇商贸中心功能包括：商品销售功能、商品展销功能、商业服务功能和小型物流服务功能。占地规模控制在 300 平方米

-500 平方米。

3、重点做好乡镇商贸中心示范店的创建工作，将示范店建成流通高效、产销对接、绿色安全的增值服务中心，建成农民就近创业、就业的培训中心和农民信息消费的服务中心。

第三十四条 新农村商业综合体

新农村综合体作为新农村建设的延伸，辐射半径在 3 公里左右，辐射人口在 7000 人左右，除原来新农村建设中包含的商品销售网点、农资供应网点等，还强调了需包含农产品销售、医疗卫生服务、教育服务等内容，从原来的服务基本生活逐步向服务文化生活提升，淮上区应抓住新农村综合体建设的契机，推行图书、音像等文化用品的下乡活动，提升农村人口的精神文化层次。

第七章 产业发展引导

第一节 电子商务

第三十五条 电子商务发展目标

通过电子商务促进淮上区商贸流通业跨越式发展，推动传统商业向现代商业提升，实现商贸流通业结构优化。

第三十六条 零售业电子商务

- 构建区域虚拟商圈，推动大型零售网点电子信息化；
- 建设社区虚拟商圈，推进电子商务向民生商业延伸；
- 打造电子商务社交网络平台，通过社交网络推动电子商务发展。

第三十七条 批发业电子商务

- 加快实体市场网上商城的建设，推进实体市场在各种移动终端建设客户端；

——组织构建商品信息网，监测实体市场的运营情况，发布小商品价格指数等区域商品价格指数。

——引进或自主筹建以行业为依托的电子商务平台，促进批发业电子商务行业细分。

第三十八条 物流业电子商务

——积极引导现有第三方物流企业向第四方物流升级，给予办公场地优惠租赁与新兴产业减税等措施，促使淮上区物流发展走向由硬件提升向软件推动转变的道路。

——变被动寻找货源为主动发现商机，推动物流过程中的货运保险、货值担保等增值服务发展。

——依托港口、铁路站场、物流公司等物流设施发展物流信息平台，并积极引进服务器、开发电子物流程序，变电子信息辅助物流运行为电子信息组织物流运行，通过电子商务平台整合聚集上下游产业。

——打造区域信息中心，实现流通全程信息化，并拓展商机寻找功能，推动进出口贸易发展。

第三十九条 农村电子商务发展

——利用农村现有乡镇商贸中心、配送中心等流通网络资源，发展与电子交易、网上购物、在线支付协同发展的物流配送服务，完善面向农村的综合物流信息服务平台。

——依托已有电商平台，支持社会青年和大学毕业生创办电子商务企业或开展网络销售，拓宽农产品销售渠道。

——加快农村商业网点信息化改造，完善网购、缴费、电子结算和取送货等服务功能，打通农村电子商务“最后一公里”。

——通过财政资金支持供销合作社、邮政以及大型龙头流通、电商企业建设改造农村电子商务配送及综合服务网络，完善服务功能。

第二节 消费性服务业

第四十条 住宿餐饮业

一、发展思路

- （一）针对网点等级设置不同的发展区域；
- （二）根据各商业中心与功能区的规划充分考虑配套建设；
- （三）逐步淘汰低端网点，实现住宿餐饮业网点的整体提升。

二、规划引导

（一）大型餐饮通过专业商业街的形式集中设置在延安北路西侧；

（二）三星级以上宾馆设置在淮河北侧 1 公里岸线范围内且靠近过河公路桥区域，使其同时拥有良好的观景视野与便利的交通；

（三）中小型餐饮与连锁餐饮在各商业中心均匀布局；

（四）三星级以下宾馆设置在工业园区与商品交易市场集中区交通便利处。

第四十一条 休闲娱乐业

一、发展思路

- （一）多元化建设、集中布局规划；
- （二）与住宿餐饮业谋求协同发展。

二、规划引导

（一）在工业园区建设文化艺术中心，集合影剧院、图书馆、

茶社等休闲娱乐设施，改善工业园区单一发展的不足；

（二）在朝阳北路与解放北路两片区内建设两处市民休闲广场，发挥聚集人气的作用；

（三）高档休闲娱乐设施与大型餐饮、三星级以上酒店共同布局；中低档休闲娱乐设施在各商业中心分散布置，并合理控制数量。

第四十二条 房地产业

一、发展思路

（一）注重土地投放的差异化供给；

（二）逐级开发，始终保有一定预留土地。

二、规划引导

（一）结合《淮上区土地利用总体规划》，在淝淮新河-淮上大道-上河路-双墩路-后楼路-花园路-昌平街-双墩路-马园路-淮河围合区域内的四类用地，为淮上区区辖范围内级别最高用地，该区域内房地产开发应注意对沿道路干线、靠近跨河公路桥、沿淮河风光带等优势土地资源予以部分预留，以保持持续开发的可利用土地。

（二）淮河-淮海路-龙华路-京沪铁路客运线-双墩路-昌安街-盛安路围合区域内《淮上区土地利用总体规划》规划的五类用地，应结合区域内的产业布局进行配套开发，并注意对道路干线周边用地的少量预留。

（三）西外环路-淝河路-京沪铁路客运线-淮河区域内《淮上区土地利用总体规划》规划的六类用地，目前多为村庄用地，宜合理控制开发速度，择取优势位置进行引导性开发，促进城镇

化进程推进。

（四）西至淮上区与怀远县交界处、东至京沪铁路客运线、南至淮河、北至宁洛高速公路内的七类用地，为《淮上区土地利用总体规划》在淮上区设置的最低级别用地，该部分用地是淮上区土地开发的重要后备资源，要本着与产业结合、与商业项目结合的原则进行配套开发。

（五）七类用地之外的城市建设用地，为淮上区的外缘区域，房地产开发的价值不大，应主导工业型项目开发。

第四十三条 家政服务业

一、发展思路

（一）充分利用淮上区城市化进程带来的家政服务市场需求；

（二）将构建完备的家政服务体系作为社区发展与吸引人才的重要手段。

二、规划引导

（一）对社区内服务型网点提供区别于零售型网点的优惠政策，包括公租场地与税金方面的优惠政策，鼓励服务型网点在社区内落地。

（二）优先布局产业配套居住区与商品房小区等外来人口占比较大的社区。

（三）吸引外地家政服务品牌入驻，培育本地商户自创品牌，组织发展行业协会。

第三节 生产性服务业

第四十四条 金融服务业

一、发展思路

（一）针对淮上区实际情况重点发展中小企业金融信贷服务与物流金融服务；

（二）适时推动总部经济发展。

二、规划引导

（一）通过融资平台的建设推动民营企业的发展；

（二）试行航运配套金融服务，建设水运贸易示范区；

（三）通过对银行、保险、证券企业的配套引进与集中发展，打造商务金融区；

（四）金融企业的各分支机构要结合社区商业中心进行布局，实现金融业的大聚集（总部集中区）、小散布（各社区的金融网点配套）。

第四十五条 信息服务业

一、发展思路

（一）与批发及物流产业协同发展，打造皖北信息数据中心；

（二）引导制造企业信息流程外包，率先实现蚌埠市首个信息化工业园区。

二、规划引导

（一）依托淮上区现有商品交易市场及商贸物流基础优势，建设商品流通区域指数平台，涵盖各商品销售量、价格、供需差等一系列数值，使用有偿查询模式；

（二）利用淮上区西部蚌埠工业园区建设，发展涉及企业流程的信息化处理与数据库服务公司，引导制造业企业信息服务外包，实现效益最大化；

（三）通过人才引进优惠政策，重点引进软件产业，加强对

人才创业的扶持，营造信息服务业发展的基础。

第四十六条 商务服务业

一、发展思路

（一）围绕淮上区优势产业发展配套商务服务；

（二）实现商务服务全产业链覆盖，即上中下游产业相关商务服务全面建设

二、规划引导

（一）围绕产业上游发展项目风险评估、上市融资、消费市场研究等服务内容；

（二）围绕产业中游发展会计服务、法律咨询、保险业务等服务内容；

（三）围绕产业下游发展广告设计、营销策划、物流组织等服务内容。

第四十七条 会展服务业

一、发展思路

（一）根据淮上区的产业优势实施会展业的重点突破；

（二）主要发展专业型会展。

二、规划引导

（一）规划后期在工业园区建设工业展览馆，拓展工业园区文化职能，增进园区生活氛围；

（二）利用现有医药物流资源承办医药展会，并同步带动周边住宿餐饮与医药制造的发展，吸引周边区域医药产业研发力量向淮上区集中；

（三）大力促进小商品的展贸化建设，实现市场的以展代销，

由交易变为展示、洽谈、贸易于一体的多功能市场发展。

第八章 产业发展布局

第一节 零售业

第四十八条 商业中心

一、城市级商业中心

——淮上区城市级商业中心

1、规划范围：核心区域为北至花园路、南至正街、西至上河路、东至朝阳北路围合区域。至规划期末，零售商业规模控制在 25 万平方米。

2、发展现状：截至 2014 年 6 月，该区域内无 500 平方米及以上规模零售商业网点。有 1 处在建、拟建大型商业设施，商业体量约为 9 万平方米。规划期间，该区域可建设商业体量约为 16 万平方米。

3、功能定位：淮上区商业中心，蚌埠市副城市商业中心，带动淮上区未来零售业发展的核心区域，集合零售、餐饮、休闲、娱乐于一体的商业制高点。

4、功能分区：以淮上大道与永乐路为交叉轴线，分为东北、西北、西南三个区域，其中规划两处城市综合体分别位于东北与东南两区域，项目位置已基本确定；百货店分别设置在东北与东南两处区域，通过淮上大道将其分隔，避免在道路同一侧产生过分竞争；规划两处购物中心分别设置在东北与西北两处区域，规划两处大型专业/专卖店随购物中心一同布局；规划大型超市设置在东北区域，为多座大型居住区的中心位置。

5、业态引导

鼓励发展：购物中心、大型百货店、大型专业店、特色专卖店、特色餐饮网点、休闲服务网点。

适度发展：大型超市、便利店、生活服务设施、星级饭店、商务会所。

限制发展：零散小型专业专卖店、露天式农贸市场、家居建材店、仓储式会员店、批发市场。

6、重点配套服务设施：新建大型商业设施必须按照国家规定配置停车场，具体指标见表 8-1；其他配套设施，如人防、消防、环卫等设施的设置应符合国家及省市相关要求。

表 8-1 大中型商业网点停车位指标

商业网点类型	每 100 平方米建筑面积的车位配置数	
	机动车	非机动车
大中型商业网点	1.25	0.25
大型超市	0.5-1.2	1.2
大型餐饮	0.3-0.5	1.2

7、建设时序：规划中期和远期。

二、区域商业中心

（一）解放路北区域商业中心

1、规划范围：核心区域为北至淮上大道、南至滨河路、西至解放北路、东至盛世路以西围合区域。至规划期末，零售商业规模控制在 15 万平方米。

2、发展现状：截至 2014 年 6 月，该区域内无 500 平方米及以上规模零售商业网点，有 1 处在建、拟建商业设施，商业体量为 19.2 万平方米。规划期间，该区域控制新增大型商业设施，区域发展重点应集中在完成在建项目、完善商业中心配套设施、合理设置商业业态等方面。

3、功能分区：根据临街面的不同分为临淮上大道与临解放

北路两处区域，其中通成紫都综合体项目位置已确定，位于临解放北路区域，规划的百货店、城市综合体、大型超市则在淮上大道南侧自西向东依序布局，百货店考虑到其客流的特殊性，将其布局在靠近解放北路位置较佳处，大型超市则向东靠近居民区布局，大型专业/专卖店与购物中心一同布局。

4、业态引导

鼓励发展：购物中心、精品百货店、特色专业专卖店、休闲娱乐服务网点。

适度发展：家居建材店、大型超市、商务会所、生活服务设施。

限制发展：露天式农贸市场、仓储式会员店。

5、建设时序：规划近期和中期。

（二）沫河口区域商业中心

1、规划范围：淮上大道东延线与韩沫路交叉口南侧区域。至规划期末，零售商业规模控制在8万平方米。

2、发展现状：沫河口镇区现有围绕生活服务的商业网点，包括食杂店、超市、农贸市场等，无大型零售商业网点。

3、功能定位与发展重点：规划期内，以大型超市与购物中心的龙头项目引进为带动，推动沫河口镇区商业由线向面扩展发展，并逐步改善提升商贸流通网点水平，淘汰不合理业态与网点，加快沫河口镇区的商贸流通服务水平升级。

4、业态引导

鼓励发展：大型超市、餐饮网点、商务会所、星级饭店、休闲服务网点、生活服务设施。

适度发展：购物中心、便利店、专业\专卖店。

限制发展：露天式农贸市场、家具建材商店、仓储式会员店、批发市场。

5、建设时序：规划中期和远期。

三、社区商业中心

（一）社区商业建设与设置

1、总体要求

社区商业中心提供周边居民“一站式便利购物”服务，商业规模根据社区规模控制在 0.7 万平方米-5.4 万平方米。社区商业中心依据《社区商业设施设置与功能要求》(SB/T10455-2008) 执行。同时，必须配置超市、便利店、农副产品销售终端、餐饮网点，重点发展便民服务中心、生活类专业店、图书报刊网点、金融电信邮电服务网点。

2、规划布局

依据《蚌埠市城市总体规划（2012-2030）》中对淮上区的土地性质规划，至规划期末，淮上区中心城区规划建设 11 处社区商业中心，具体情况见下表：

表 8-2 淮上区中心城区社区商业中心规划一览表

序号	名称	区位	商业设施规模 (万平方米)	服务人口 (万人)	主力业态配置	建设 时序
1	裔湾社区商业中心	淮上大道以北区域	0.7-1.4	1-2	中小型超市、生活服务网点、便利店、农贸市场、餐饮娱乐网点等	规划远 期
2	双墩社区商业中心	特步大道东西侧区域	0.9-1.8	1-2	中小型超市、生活服务网点、便利店、农贸市场、餐饮娱乐网点等	规划远 期
3	延安北路社区商业中 心	延安北路与淮上大道交叉口西 北区域	0.9-1.8	1-2	中小型超市、生活服务网点、便利店、农贸市场、餐饮娱乐网点等	规划近 期
4	淝河社区商业中心	淝河路南侧区域	1.8-3.6	2-4	中型超市、生活服务网点、专业专卖店、农贸市场、便利店、餐饮休闲网点等	规划远 期
5	庙东台社区商业中心	淮上大道与淝河路交叉口西南 区域	3.6-5.4	4-6	大型超市（含生鲜部）、中型专业店和专卖店、餐饮娱乐网点、生活服务网点、金融服务网点、文化休闲网点等	规划中 期
6	桃园社区商业中心	特步大道与淮上大道交叉口西 南区域	1.4-2.8	2-4	中型超市、生活服务网点、农贸市场、便利店、餐饮休闲网点等	规划中 期
7	吴小街社区商业中心	盛安路与淮上大道交叉口西北 区域	1.8-3.6	2-4	中型超市、生活服务网点、专业专卖店、农贸市场、便利店、餐饮休闲网点等	规划近 期
8	丁家岗社区商业中心	淝河路以北、朝阳北路以东区域	3.6-5.4	4-6	大型超市（含生鲜部）、中型专业店和专卖店、餐饮娱乐网点、生活服务网点、金融服务网点、文化休闲网点等	规划中 期

9	苏井社区商业中心	淝河路以北、解放北路以西区域	3.6-5.4	4-6	大型超市（含生鲜部）、中型专业店和专卖店、餐饮娱乐网点、生活服务网点、金融服务网点、文化休闲网点等	规划远期
10	沫河口北社区商业中心	韩沫路与淝河北路交叉口北侧区域	1.4-2.8	2-4	中型超市、生活服务网点、便利店、农贸市场、餐饮娱乐网点等	规划中期
11	沫河口西社区商业中心	淮上大道东延线区域	0.9-1.8	1-2	中小型超市、生活服务网点、便利店、农贸市场、餐饮娱乐网点等	规划远期

（二）农贸市场建设与设置

1、总体要求

结合社区居民的消费水平，对蚌埠市城区现有农贸市场实行分区域、分类别进行提升和改造，重点采取标准化农贸市场、大型超市生鲜部及生鲜食品超市三种模式进行。

——位于城市商业中心和区域商业中心的农贸市场，逐步建成生鲜食品超市或其服务功能由大型超市生鲜部承担。非商业中心区以发展标准化农贸市场为主，部分购买力较高的社区可发展生鲜食品超市，逐步提高综合超市的生鲜食品经营比重。

——新建标准化农贸市场，单体建筑规模宜不小于 2000 平方米，层数不宜超过 2 层，宜独立布置同时配套建设停车场设施，每 100 平方米营业面积机动车和非机动车停车位分别不低于 0.3 和 8.0。

——大型超市生鲜部，营业面积宜控制在 800-1200 平方米。

——生鲜食品超市，营业面积宜控制在 100-200 平方米。

2、规划布局

根据淮上区消费人口及消费需求等因素，至 2030 年，规划农副产品零售终端 24 处，其中，标准化农贸市场 16 处，大型超市生鲜部 5 处，生鲜食品超市 3 处。规划农贸市场建设详见表 8-3。

表 8-3 淮上区中心城区农贸市场规划建设一览表

序号	名称	区位	服务人口 (万人)	改造措施	建设时序	营业面积 (平方米)
1	荷花园农贸市场	双墩路与昌明路交叉口东南	4.0-5.0	改造提升	规划近期	5000
2	朝阳农贸市场	淝河路与朝阳北路交叉口东北	4.0-5.0	规划新建	规划中期	5000
3	王村农贸市场	淝河路与铁路线交叉口东南	4.0-5.0	规划新建	规划远期	5000
4	庙东台农贸市场	淮上大道与淝河路交叉口西南	4.0-5.0	规划新建	规划远期	5000
5	小蚌埠农贸市场	上河路与双墩路交叉口西北	3.0-4.0	改造提升	规划近期	4000
6	果园农贸市场	淮上大道南侧（桃园小学对过）	3.0-4.0	改造提升	规划近期	4000
7	双墩农贸市场	特步大道以西区域	3.0-4.0	规划新建	规划远期	4000
8	陶然农贸市场	永安路与花园路交叉口西北	3.0-4.0	规划新建	规划中期	4000
9	槐花园农贸市场	双墩路与盛中路交叉口西南	3.0-4.0	规划新建	规划近期	4000
10	裔湾农贸市场	淮上大道以北区域	3.0-4.0	规划新建	规划近期	4000
11	后圩子农贸市场	盛安路与淮上大道交叉口西南	2.0-3.0	规划新建	规划远期	3000
12	淝河路农贸市场	延安北路与淝河路交叉口东北	1.0-2.0	规划新建	规划远期	2000
13	后楼路农贸市场	淮上大道与朝阳北路交叉口东南	1.0-2.0	规划新建	规划远期	2000
14	龙华路农贸市场	龙华路与延安北路交叉口西南	1.0-2.0	规划新建	规划中期	2000
15	大型超市生鲜部	朝阳北路与淮上大道交叉口西北	0.8-1.0	规划新建	规划近期	1200
16	大型超市生鲜部	解放北路与淮上大道交叉口东南	0.8-1.0	规划新建	规划近期	1200
17	大型超市生鲜部	淮上大道与淝河路交叉口西南	0.8-1.0	规划新建	规划远期	1200
18	大型超市生鲜部	朝阳北路以东区域	0.5-0.8	规划新建	规划远期	800
19	大型超市生鲜部	淝河路与解放北路交叉口西北	0.5-0.8	规划新建	规划远期	800
20	滨河路生鲜食品超市	上河路与滨河路交叉口西北	0.2-0.3	规划新建	规划中期	200
21	延安北路生鲜食品超市	延安北路与淮上大道交叉口西北	0.1-0.2	规划新建	规划中期	100
22	沫河口大型超市生鲜部	韩沫路与淮上大道东延线交叉口西南侧区域	0.8-1.0	改造提升	规划中期	1000

23	沫河口北农贸市场	韩沫路与淝河北路交叉口北侧区域	2.0-4.0	规划新建	规划中期	3000
24	沫河口西农贸市场	淮上大道东延线区域	1.0-2.0	规划新建	规划远期	2500
合计						58500

第四十九条 城市商业综合体

一、综合体定义

城市综合体，是指具有城市性、集合多种城市空间与建筑空间于一体的城市实体，是多功能、高效率、密集化、集约型城市的组织形式之一，是城市中商务办公、居住、出行购物、文化娱乐、社交游憩等各种城市功能复合、相互依存、相互作用、互为价值链空间的高度集约型街区群体。英文缩写为“HOPSCA”，即包含商务酒店（Hotel）、办公（Office）、交通及停车系统（Parking）、商业（Shopping）、休闲娱乐（Convention）、居住（Apartment）等各种城市功能。

城市商业综合体是指商业在综合体中为主要元素，一般体量占整体体量的40%以上。

二、规划布局

城市商业综合体主要结合淮上区城市级、区域级商业中心建设进行布局建设。规划设置城市商业综合体为建筑总面积在20万平方米以上，其中商业面积占比达到8万平方米以上。至规划期末，规划设置城市商业综合体3处，具体情况详见表8-4。

表8-4 淮上区中心城区城市商业综合体规划布局一览表

序号	名称	区位	功能模式	总规模 (万平方米)	建设期限
3	蚌埠市国购广场商业综合体	淮上大道与朝阳路交叉口西北	金融服务、购物、星级酒店、商务办公	100	近期
4	蚌埠市通成紫都城市综合体	解放北路与淮上大道交汇处	购物、居住、星级酒店、餐饮娱乐	64	近期
14	滨河商业综合体	朝阳北路与淮上大道交叉口西南区域	居住、商务办公、购物	25	远期

第五十条 大型零售网点

一、建设与发展方向

重点发展大型专业店、大型专卖店、百货店、购物中心，适度设置大型超市、家居建材商店、品牌折扣店、仓储式会员店等业态。

二、规划布局

至规划期末，中心城区共建设 20 处大型零售网点，其中提升类 1 处，规划新建类 19 处，详见表 8-5。

表 8-5 淮上区中心城区商业中心大型商业网点配置一览表

零售业态分类	提升类（处）	新建类（处）	合计（处）
购物中心	0	4	4
百货店	0	3	3
大型超市	0	6	6
大型专业店/专卖店	0	3	3
仓储式会员店	0	1	1
家居建材商店	1	1	2
厂家直销中心	0	1	1
总计	1	19	20

（一）购物中心规划

规划期，新建购物中心 4 处，详见表 8-6。

表 8-6 淮上区中心城区购物中心规划一览表

序号	名称	位置	基础商业规模（平方米）	建设期限
1	朝阳北路购物中心 1	淮上副城市商业中心内	20000	中期
2	朝阳北路购物中心 2	淮上副城市商业中心内	20000	远期
3	解放北路购物中心	解放北路区域商业中心内	15000	近期
4	沫河口购物中心	沫河口区域商业中心内		中期和远期

（二）百货店规划

规划期，新建百货店 3 处，详见表 8-7。

表 8-7 淮上区中心城区百货店规划一览表

序号	名称	位置	基础商业规模（平方米）	建设期限
1	朝阳路百货店 1	淮上副城市商业中心内	10000	中期
2	朝阳路百货店 2	淮上副城市商业中心内	10000	中期
3	解放北路百货店	解放北路区域商业中心内	8000	近期

注：表中营业面积为规划完成后的营业面积。

（三）大型超市

大型超市主要指营业面积 5000 平方米及以上的超市，主要结合区域商业中心、社区商业中心设置。规划期新建大型超市 6 处，详见表 8-8。

表 8-8 淮上区中心城区大型超市规划一览表

序号	名称	位置	基础商业规模 (平方米)	建设期限
1	大型超市 1	朝阳北路与淮上大道交叉口西北	8000	近期
2	大型超市 2	解放北路与淮上大道交叉口东南	6000	近期
3	大型超市 3	朝阳北路东侧	5000	远期
4	大型超市 4	淝河路与解放北路交叉口西北	5000	远期
5	大型超市 5	淮上大道与老山路交叉口西南区域	8000	远期
6	大型超市 14	淮上大道东延线与韩沫路交叉口区域		中期和远期

（四）仓储式会员店

仓储式会员店辐射半径 5 公里以上，营业面积 15000 平方米以上，原则上选址于城乡结合部的交通要道区域。规划期，淮上区中心城区新建 1 处仓储式会员店，位于淮上区与怀远县交界区域。

（五）大型专业店/专卖店

大型专业店/专卖店指营业面积 5000 平方米以上的专业店/专卖店，结合城市商业中心和区域商业中心进行设置，规划期，规划新建大型专业店/专卖店 3 处，详见表 8-9。

表 8-9 淮上区中心城区大型专业/专卖店规划一览表

序号	名称	位置	营业面积 (平方米)	建设期限
1	淮上大型专业/专卖店 1	淮上副城市商业中心内	6000	近期
2	淮上大型专业/专卖店 2	淮上副城市商业中心内	6000	中期
3	解放北路专业/专卖店	解放北路区域商业中心内	5000	近期

（六）家居建材商店

家居建材店位于城乡结合部、交通要道或消费者自有房产比较高的地区，营业面积 5000 平方米以上。规划期，保留提升现

有家居建材商店 1 处，规划新建家居建材商店 1 处，规划期末，淮上区中心城区建成家居建材商店 2 处，详见表 8-10。

表 8-10 淮上区中心城区家居建材商店规划一览表

序号	名称	位置	营业面积 (万平方米)	建设期限
一、提升类家居建材商店			152000	
1	红星美凯龙	解放北路与淮上大道交叉口东南	72000	近期
二、规划新建类家居建材商店			5000	
1	解放北路家居建材商店	解放北路区域商业中心内	5000	中期

（七）厂家直销中心

厂家直销中心由生产商直接设立或委托独立经营者设立，专门经营本企业品牌商品，并且多个企业品牌的营业场所集中在一个区域的零售业态。规划中远期依托淮上区产业特色，结合新型材料、电子及通信设备产业发展，重点拟发展建设一处厂家直销中心。

第五十一条 商业街区

一、建设与发展方向

—以展现淮上区商贸流通优势为主题，推进大型商品交易市场走多元化发展路线，打造一批具有淮上区代表性的特色商业街区；

—重点围绕商品消费、服务消费、体验消费发展趋势，结合“食、购、游、娱”元素，打造商业街区。

二、规划布局

（一）蚌埠义乌国际商贸城风情街

1、建设范围：位于昌隆街区段，南至淮上大道，北至花园路，全长约 600 米。

2、规划导引：

（1）设置饮食区、酒吧休闲区、商务会所区等三大功能区，增加服务业配套；

（2）建设景观小品、休憩设施等商业街配套设施，引导该区域由单纯商品交易功能向交易与游览双向发展

（二）通成仿古街

1、建设范围：位于淮上大道与马园街交叉区域南侧，占地约为 1.5 万平方米。

2、规划导引：

（1）配套建设大型超市、购物中心等大型商业设施，集聚人气；

（2）结合滨河自然景观与仿古建筑景观，组织策划演艺活动，展示沿淮两岸风土文化，提升淮上区知名度。

（三）国购商业街区

1、建设范围：位于朝阳路与双墩路交叉西南区域，占地约为 1.5 万平方米。

2、规划导引：

（1）结合淮上副城市商业中心建设，发展休闲、美食、娱乐等商贸服务业网点，配套商业中心发展；

（2）统筹考虑周边居民与工业园区工人的消费习惯，合理配置业态。

（四）延安北路美食街

1、建设范围：位于双墩路至龙华路之间的延安北路西侧，长度约 1 公里。

2、规划导引：

（1）引导淮上区大中型餐饮企业在此聚集发展，吸引外来知名餐饮企业入驻；

（2）配套发展酒吧、会所、KTV等配套休闲娱乐设施。

（五）沫河口综合街区

1、建设范围：位于韩沫路与淮上大道东延线交叉口区域，全长约为600米。

2、规划导引：

（1）调整目前农机修理、殡葬服务、三轮车销售、化肥农药销售等于商业街发展定位不符的网点；

（2）引进餐饮与零售连锁品牌，提升商业街档次；

（3）对沿街门面外立面进行修正，统一店铺风格，改善商业街形象。

第二节 批发业

第五十二条 建设与发展方向

一、避免商品交易市场发展同质化，注重引导市场交易商品向品牌化、专业化和系列化发展，并融合城市特色与零售、餐饮、旅游等方面进行多元化发展。

二、升级交易方式，由目前的对手交易、现货交易的方式逐步升级为市场统一结算方式，并尝试引入拍卖交易、代理交易等国际较为先进的交易方式。

三、专业批发规模化发展，对于摊位制的小商品市场，要不断扩大其经营范围和聚集程度，以规模大、品种多、价格廉取胜市场；对于经营品种较为集中的商品市场可不失时机地转化为专业批发市场，以大规模的专业化经营逐步发展成为该产品的区域

性批发中心。

四、与物流行业密切结合，通过市场物流资源的整合，可将市场从原来单一的交易中心转变为包含交易、仓储、加工、包装、配送等功能的物流中心，真正将批发市场与物流业整合起来，向现代批发业转型。

五、深入推进信息化建设，随着信息技术的研究、开发和应用以及电子商务的巨大发展，淮上区的商品交易市场应充分应用网络资源，开展网上交易，将原来单一的有形的批发市场变成有形商品市场和无形信息市场相结合的新型现代化批发市场。

第五十三条 功能区规划布局

一、淮上区商贸园区

建设范围：位于宁洛高速、京沪高速铁路、淮上大道、延安路围合形成的区域。

发展方向：规划淮上区市场发展集聚区结合现有农产品市场、小商品市场、玉器市场等商品交易市场发展基础，建设以重点发展日用工业消费品、农副产品为主的商品交易市场集聚发展功能区。

二、沫河口预留市场集聚拓展区

建设范围：位于沿蚌五泗高速公路、蚌固宿高速公路及宁洛高速交叉区域。

发展方向：规划沫河口预留市场集聚拓展区，重点结合区域内产业基础发展纺织原辅材料、精细化工原料及产成品等生产资料类市场和再生资源市场。

第五十四条 单体市场规划布局

一、现状商品交易市场提升

规划期内，蚌埠市城市规划区内需要提升的商品交易市场详见表 8-11。

表 8-11 淮上区中心城区规划提升类商品交易市场一览表

类型	序号	市场名称	位置	发展规模 (平方米)	规划导向
农产品流通	1	海吉星农产品批发市场	解放北路与龙华路交叉口东北	276000	1、打造业务信息化、流程信息化、数据信息化一体的信息化市场。 2、扩充业态，建设肉禽、海鲜、冻品等储运冷库； 3、加强土地供给，实行水电工业用价，减少企业运行负担； 3、逐步合并蚌埠市其他农产品批发市场，扩充粮油、干货等商品门类，实现全市农产品批发的集聚发展； 4、发展周边 400 公里范围内的销售渠道，实行市场推广与客户加盟，扩大市场辐射范围。
生产资料流通	2	皖北钢材交易市场	龙华路与马园街交叉口东南	215000	1、引进物流企业入驻市场，实现一体化流通； 2、发展钢材深加工，满足客户多元化需求； 3、建设交易信息平台，实时掌控钢材供求与价格数据。
	3	现代农资农机大市场	解放北路与双墩路交叉口西北	60000	1、核算入驻商户，查清市场空置率，空置商铺集中区域进行功能调整； 2、调整零散商户位置，划清功能区，改善目前市场的混乱状况；
	4	皖北农机市场	解放北路与淮上大道交叉口东北	3000	3、拓宽场内道路，开辟大型农机商户展示商品空间，减轻内部动线道路阻塞。
日用工业消费品流通	5	蚌埠义乌国际商贸城	淮上大道与昌平街交叉口西北	600000	1、对入驻商户实行电子商务统一培训，实现线上线下同步交易； 2、打造网上展馆、举办小商品展会，实现采购商零距离体验； 3、配套建设加工园区，按需设计按需生产，主导市场话语权； 4、配建休闲商业街，增加市场功能，吸引消费者。
	6	通城国贸大市场	解放北路与淮上大道交叉口东南	70000	1、清理商户占用道路现象，对功能区进行调整； 2、增加市场内景观设施与休憩设施，增加消费者停留时间。
	7	中华玉博园	解放北路与龙华路交叉口西北	270000	1、加快对蚌埠市区的零散玉器网点吸收吸纳； 2、配套发展黄金、珍珠产业，引进大品牌知名商户，实现全业态发展； 3、预留洽谈、品鉴、展览场地，定期举办主题活动。

二、规划商品交易市场建设

至规划期末，结合两处市场集聚区，按照日用工业消费品流通、生产资料流通、其他商品交易市场分类，重点在淮上区商贸园区、沫河口预留市场集聚拓展区两个市场功能区规划建设 8 处市场。具体新建市场详见表 8-12。

表 8-12 淮上区中心城区主要新建商品交易市场项目建设表

区域	市场（功能区）名称	建设选址	占地规模（亩）	市场类别	建设内容	建设期限
淮上区商贸园区	蚌埠医药大市场	解放北路与双墩路交叉口东南	50	生产资料流通	结合城市生物医药产业发展，建设医药交易市场	近期
	蚌埠环保节能产品大市场	解放路与丰安路交叉口东北	95	日用工业消费品流通	建成集环保节能产品交易、展示、集散、配送、研发、技术交流为一体的现代化专业商品交易市场	近中期
	黄金珠宝交易功能区	位于中华玉博园内		日用工业消费品流通	结合现代消费需求，以玉石交易为基础，积极引入黄金珠宝交易，建设黄金珠宝展示交易功能区，形成增幅发展效应	中期
	蚌埠服装产业园	商贸园区内	1000	日用工业消费品流通	以服装展贸、批发为主，建成集大型服装商场、写字楼、酒店、会展于一体的现代化市场	中期
沫河口预留市场集聚拓展区	蚌埠五金机电市场	市场拓展区内	500	生产资料流通	整合蚌埠市现有生产资料特别是机电产品市场资源，形成蚌埠市新的机电类生产资料市场	中远期
	新型材料市场	市场拓展区内	500	生产资料流通	结合沫河口化工产业发展，依托良好区位、交通优势，集群发展新型材料，如化工类产业生产资料和产成品市场	中远期
	再生资源市场	市场拓展区内	800	其他商品交易市场	设置产品回收区、分选加工区、深加工区等多个功能分区，集存储、加工、集散、信息发布功能于一体的再生资源市场	中期

	城市二手商品交易市场	市场拓展区内	400	其他商品交易市场	集中建设二手商品交易市场，引导蚌埠市及周边城市二手商品交易逐步迁建、集聚发展，引入二手商品信息发布平台，实现现代流通经营手段	中期
--	------------	--------	-----	----------	--	----

第三节 仓储物流业

第五十五条 建设与发展方向

1、强化物流园区建设的定量分析，弥补当前国内对于物流园区规划的普遍不足，避免物流园区建设贪大求全造成后期较高空置率，对于已产生空置率的园区应进行分割再开发或对外招租，实现资源盘活利用。

2、针对不同建设区位对物流园区进行明确定位，各物流园区在明确各自功能的情况下可以进行信息平台资源共享，实现“信息一体化、功能专业化”的物流格局。

3、明确政府、中介机构、物流企业的各自职能分工，政府行使管理职能（宏观调控制、政策导向、物流运作和谐环境的构建）、中介机构行使服务机构职能（信息、结算、保险、质押、咨询、培训、安保等）、物流企业行使营销服务职能（提供交易展示厅、产品分销、批发贸易等）。

4、率先推动物流园区由目前普遍的以实物资产经营为主体的盈利模式（通过租金盈利）转向通过拓展服务为途径的创新盈利模式，以促使淮上区商贸物流行业在区域中处于领先地位。

5、推动大商贸、大流通格局发展，跨越宁洛高速向北，以商贸业发展带动曹老集镇振兴。

第五十六条 物流业设施布局

至规划期末，结合城市发展需求和城市仓储物流用地布局，

规划实现“4·6·3”的商贸物流设施总体布局，即形成4个物流园区、6处物流中心和3个配送中心（分拨中心），具体设施详见表8-13。

表 8-13 淮上区主要物流业设施项目建设表

类型	序号	商贸物流设施名称	建设选址	占地规模(亩)	建设类容	建设期限
物流园区	1	皖北综合物流园区	宁洛高速与延安北路北沿线交叉口西北区域	800	靠近淮上区唯一的铁路站场曹老集站，主要发展南北向的大宗与散货铁路物流	规划中期、远期
	2	空港物流园区	拟建设机场附近	2000	结合蚌埠航空港建设，规划空港物流产业园，重点发展生化、电子信息产品、医疗器械等专业物流	规划中期、远期
	3	蚌埠市电商物流园区	淮上区与怀远县交界区域	1000	规划期重点整合电子商务、物流信息服务功能，搭建蚌埠市综合物流网，将航空、铁路、检验检疫等物流信息整合集成，充分实现信息的联网共享；同时重点结合蚌埠市中小型企业发展，构建蚌埠市中小型企业“蓝海发展”空间，形成生产、订货、配载于一体的现代电商产业园	规划近期、中期
	4	沫河口商贸物流园区	沫河口长淮卫大桥、力源港区域	2000	规划期内除宁洛高速与沫河口码头外，还将建成蚌五泗高速，三者者在沫河口以西聚集，使该区域形成蚌埠市域内物流条件极佳的位置之一，即可发展大宗物资水运，又可发展散货点对点汽运	规划中期、远期
物流中心	5	海通医药物流中心	双墩路与盛中路交叉口西北区域	82	增加医药展销内容，加大招商力度，加强与区域内医药企业的合作，发挥行会作用，以商贸流通带动区域医药产业的发展	规划近、中期
	6	双墩物流中心	淮上大道与长征北路西北角，拓展区位于淮上商贸园区	现有用地约 50 亩；拓展区占地约 300 亩	加快物流业务的整合与等级提升，推进信息化建设，增进与铁路站场和水运码头的合作，拓展水运与铁路物流发展	规划中期
	7	徽商物流中心	特步大道与滨河路交叉口东北区域	300	规划建成以物流总部经济与信息平台为核心，集“公路港+水路港+信息港”于一体的，与保税物流联动的“三港合一”现代物流园，同时设置共同配送、甩挂运输等功能	规划近期、中期
	8	蚌埠（皖北）保税物流中心	特步大道与滨河路交叉口东北区域	294	规划建设联检大楼、综合服务楼、展示中心、保税仓库等功能区，以促进蚌埠市进出口贸易的发展	规划近期、中期

	9	中石化物流中心	解放北路以东，宁洛高速以北	150	规划建设集油库、办公、物流为一体的现代化物流中心，利用淮上区便利的交通优势做大做强成品油物流	规划中期
	10	合徐高速蚌埠西出口第三方物流中心	合徐高速蚌埠西出口区域	300	规划建成服务怀远工业园、蚌埠工业园等园区的工业品集散“公路港”	规划中期
	11	中恒义乌国际商贸城物流中心	淮上区双墩路以北，盛安路以东	180	结合中恒义乌国际商贸城自身发展需要、建设服务城市需求的物流配送中心	规划近期
物流配送中心（分拨中心）	12	淮上农产品配送中心	解放北路以东，丰安路以北	150	规划配送中心建成包含冷冻库、物流配送仓储、冷藏保鲜仓储、产品检测中心等功能区，集蔬菜、水果、肉类、水产品、冻品、副食、粮油等农产品储存、配送、检测等于一体的多功能、现代化农产品配送中心	规划近期
	13	冷链物流配送中心	宁洛高速蚌埠北出口南侧、解放北路西侧	180	规划建设冷藏、冷冻设施，形成服务城市商品需求的冷链物流配送中心	规划中期、远期
	14	农村商品配送中心	淮上区	100	依托“万村千乡市场工程”企业，建设城市规划区的农村商品配送中心	规划中期、远期

第五十七条 物流业发展重点

一、把握交通节点，实施重点地区建设

规划期内应结合淮河主航道疏浚与北岸港口建设的契机，充分利用在区域内具有独特优势的水运航道，加快发展散货、件杂货与集装箱的水运，并通过水运的优势带动商贸流通项目引进，谋求下一步发展。

重点关注高速交汇点、高速与水运结合处以及沿高速环带，大力发展快速物流与多式联运，形成淮上区商贸物流发展的成环成网成体系。

二、推进城市市域物流链建设

围绕淮上区农产品、城市商品流通和农村商品流通发展需求，重点打造农产品冷链、城市商品配送链、农村商品配送链三类物流链。

三、落实城市市域商品配送中心建设

积极依托电子商务发展及“万村千乡市场工程”、“双百市场工程”建设需求，催发电商园区、电商分拨中心建设，围绕大型连锁企业、“万村千乡市场工程”、“双百市场工程”企业加快城市商品配送中心和农村商品配送中心建设。

第九章 发展措施

第五十八条 推进公共投资融资平台发展

整合淮上区内现有涉及公投事业的融资平台，扩展融资渠道，或以建立地方建设基金、成立区级开发公司等方式，加快基础设施建设，特别是在快速交通以及学校、医院等具备公益性的服务设施方面实现快速发展，带动淮上区土地升值，增加开发收益，

并以其收益进一步推动淮上区开发，形成良性循环。

第五十九条 注重开发建设方式转型

淮上区作为城市新区，基础设施的建设异常重要，没有完善的基础设施条件与产业配套作为基础，城镇化进程难以推进，商贸流通业难以实现快速增长。规划期内可采取土地整块出让，产业设施与房地产连片开发的措施，使投融资平台由投资项目转向经营项目，由土地转让的短期收益向土地转让与经营收益的长短期结合收益发展，实现融资平台的资金良性流动。

第六十条 合理利用财税杠杆调节产业结构

规划期内淮南北两岸交通的改善与淮河南岸城镇化的不断推进，将使淮上区面临各类企业的不断进驻，随着区内企业达到一定数量，淮上区对产业结构的调整不可避免，就商贸服务业而言，淮上区在引进企业方面应着力未来，在区内企业达到一定数量后即可实行选择性引进，通过差别税率的方式优先选择高科技、新业态商贸流通企业。

第六十一条 大力推动社区服务业发展

淮上区规划期内商贸流通业发展的重要基础在于城镇化建设，即人口的增长能否实现，居住区的配套建设是能否留住人口的关键，而社区服务业不同于社区零售业，盈利性较低，新建社区难以短时间建设到位，淮上区可对其建设进行充分的政府引导，通过社区服务业的建设弥补与老城区内新建社区的地理位置不足，带动人口增加与城镇化发展。

第六十二条 积极发展培育行业协会

行业协会作为政府与企业之间的桥梁，在行业规划、政策制

定、规范市场竞争秩序、指导行业发展等方面具有重要作用，淮上区规划期内应积极培育一批商贸流通业行业协会，在发展商贸流通业的过程中与政府主管部门相互联系相互沟通，实现行业的协同发展。

第十章 规划附则

第六十三条 成果构成

本规划由规划文本、规划说明、基础资料汇编、规划图则四部分构成。

第六十四条 规划效力

在本规划的规划范围内进行商贸流通业建设的，必须执行本规划的规定。

第六十五条 规划执行

本规划经蚌埠市及蚌埠市淮上区政府审查并批准后生效。文中所述各类设施之名称，除现状正式命名外，均属为利于文字表述方便而设之暂定名，应以规划被批准后蚌埠市或蚌埠市淮上区政府正式命名为准。

第六十六条 规划调整

当城市总体规划发生重大调整时，本规划将作相应修编。

第六十七条 规划解释

本规划由蚌埠市淮上区政府及商务局负责解释。