

---

# 武汉市农贸市场超市化改造问题研究

何劲 蒋培民 熊学萍

( 1、华中农业大学经济管理学院, 湖北武汉430070;

2、武汉市商业局, 湖北武汉430020;

3、华中农业大学经济管理学院, 湖北武汉 430070)

**【摘要】** 武汉作为全国“农改超”先行的特大城市之一, 经过两年多的实践与探索, “农改超”已初见成效, 但仍存在市场主体利益关系复杂、超市生鲜食品营运成本较高、超市农业发展滞后、农产品物流配送体系不健全、制度环境不够宽松等制约因素。为此, 需要调整利益关系格局、培育壮大生鲜经营主体、大力发展超市农业、构建现代农产品物流配送体系和营造“农改超”的良好环境。

**【关键词】** 农贸市场; “农改超”; 生鲜农产品; 超市农业

**【中图分类号】** F304.3

**【文献标识码】** A

**【文章编号】** 1672- 626X( 2007) 04- 0077- 05

## 一、武汉市农贸市场超市化改造的现状

改革开放以来, 武汉农产品流通及其市场体系建设成效显著, 城区农贸市场如雨后春笋蓬勃发展, 极大地满足了城市居民日益增长的生活消费需求。但是, 必须看到随着人们消费需求的日益多元化、个性化和层次化, 尤其是对生鲜食品的质量安全要求越来越高, 使昔日一统天下的农贸市场风光不现, 其弊端日渐显现。据有关部门统计, 武汉中心城区原有农贸市场236家, 其中大部分农贸市场设施简陋、功能不全、环境恶劣, 生鲜食品的质量安全难以保证。为了从根本上解决武汉农贸市场的脏、乱、差问题, 提升城市商业功能, 提高居民的生活质量, 给广大消费者营造一个消费安全、便捷舒适的购物环境, 以适应城市现代化建设需要, 武汉市市政府决定从2005年开始, 经过3年努力, 按照“五个一批”即新建一批生鲜超市、改造一批具备条件的农贸市场为连锁超市、扩大一批超市的生鲜经营面积、升级改造一批农贸市场、关转一批简陋菜市场, 初步建立起以连锁超市为主导、多种零售业态并存、布局合理、功能配套、方便放心的生鲜农产品流通网络。两年来, “农改超”工程通过政府推动、市场运作、政策引导、大力吸引社会资本, 充分发挥大型商贸企业的示范带动效应, 取得了较明显的成效。全市93个具备改造升级条件的农贸市场可全部完成改造升级。与此同时, 新建了一批生鲜超市和市场41个, 将农贸市场改造为超市7个, 关转农贸市场18个, 生鲜经营面积达22.43万平方米, 改变了很大一部分农贸市场设施简陋、环境脏乱、管理粗放的状况, 对于构建生鲜食品消费安全体系、降低管理成本、提高政府工作效率, 尤其对于改善市容市貌, 创建武汉文明、卫生、环保、生态园林城市发挥了积极作用。

---

收稿日期: 2006- 05- 26

**作者简介:** 何劲( 1973- ), 男, 湖北武汉人, 华中农业大学经济管理学院副教授, 主要从事农产品流通与贸易研究。

---

在实施“农改超”进程中，武汉市政府先后出台了一系列优惠政策，引导、鼓励和扶持不同所有制的商贸企业积极参与农贸市场超市化改造，取得了明显成效。一是通过招商引资方式，引导投资商在新建小区和居民集中区新建一批连锁超市和生鲜便民市场。二是引导武商、中百、中商等大型商贸企业将具备条件的农贸市场直接改造为以生鲜食品为主的综合超市和生鲜超市。三是引导武商量贩、中商平价等一批连锁超市网点扩大生鲜经营区，提高市场档次和品位，极大地方便了消费者就近购买的需求；四是引导一批有实力的民营企业 and 市场业主积极参与农贸市场的改造升级，形成了多元化的投资主体格局，从而加快了“农改超”步伐。

## 二、武汉市农贸市场超市化改造中的制约因素

### （一）市场主体利益关系格局复杂

由于历史原因，武汉城区农贸市场数量多，基础设施较差，有的产权不明晰，多元利益主体博弈，改造升级难度较大。一是利益格局复杂，产权界定难。据调查，全市中心城区74个不具备改造升级条件的农贸市场，其中涉及土地规划问题的有64个，这些市场中房产主体多元、地产关系复杂，维持现状尚可，一旦改造升级则会引发诸多单位、部门利益纠纷。二是多元利益主体博弈，利益关系调整难。由于“农改超”的原则是政策引导、市场运作、政府不投资，客观存在市场主体投资难问题。有的市场因产权多元化，涉及利益多方，协调工作难度大；有的市场依靠租金维持运转，自己无资金改造，出租要价太高，交易双方锁定价格谈判难；有的市场属原国有企业改制，历史包袱沉重，企业不愿投资，改造升级自筹资金难；有的企业参与“农改超”，担心投资多风险大，难以收回成本等等。三是市场管理人员多，分流安置难。中心城区工商部门管办脱钩的市场物业管理人员大多依靠市场租金维持工资，利益关系复杂性也增加了“农改超”工作的难度。

### （二）超市生鲜经营运营成本较高

近两年来，尽管武汉农贸市场超市化改造取得一定成效，初步形成了以连锁超市为主导、多种零售业态并存的生鲜农产品物流新格局，生鲜食品超市化消费已成为农产品经营的一大亮点和广大市民的新时尚。但与发达国家相比尚有差距。一是生鲜食品经营主体组织化程度不高，连锁超市受面积限制、品种不齐全、营运成本较高。二是超市经营生鲜食品方式随意散漫，特别是蔬菜利润低、保鲜期又短，在价格机制上与农贸市场相比缺乏竞争优势。三是超市生鲜物流配送体系建设滞后，流通环节多，食品质量安全难以控制，特别是超市经营生鲜食品存在支出大、成本高、毛利薄的特点，却同样上缴各种税收，经营难度比农贸市场大得多。因此，超市经营生鲜食品的竞争力难以体现出来。

### （三）超市农业发展滞后

超市农业是一种现代农业经营模式，这种经营模式不仅要求农业生产具有一定的规模和特色，而且要求农产品生产、加工和包装标准化，尤其注重产品质量和安全。大力发展生鲜食品超市，必须延伸产业链，构建生鲜农产品基地，才能拥有质优价廉的生鲜食品源。据调查，武汉超市生鲜食品价格一般略高于农贸市场。就其原因，除生鲜食品经营主体组织化程度不高以外，更重要是超市农业发展滞后。中百超市、武商量贩、中商平价等连锁超市尽管建立了一些农副产品生产基地，但大多数生鲜食品来源于农产品批发市场和个体运销商，集货中间环节多，物流费用高，导致超市生鲜食品价格高，鲜度差、品种比较单一。因此超市农业发展滞后已成为武汉“农改超”的重要制约因素。

### （四）农产品物流配送体系不健全

据了解，由于历史原因，武汉市第三方物流欠发达，尤其是农产品物流配送体系发展滞后，严重影响和制约了生鲜超市的快速发展。一是农产品物流系统不健全。连锁超市主要依靠自采和兼运生鲜农产品分送各连锁门店，因而难免出现采购货源不足、集货配送不及时、流通环节多、物流效率低等问题，导致超市生鲜食品品种单一、价格高。二是生鲜食品冷链设施不配套，

基础条件差，储藏保鲜技术与市场管理手段落后，导致生鲜食品物流损耗大、鲜度差。三是农产品物流服务体系发育迟缓，城乡交通、信息网络不发达，生鲜农产品难以实现货畅其流，也是超市生鲜食品价格高，鲜度差的重要原因。因此，农产品物流配送体系不健全也制约武汉“农改超”的进程。

#### （五）制度环境不够宽松

一是政策引导力度与农贸市场改造投入大、物业租金高、企业经营风险大存在一定差距。广大中低收入市民消费观念、消费水平在目前还大多只适应农贸市场的经营方式。二是相应法规不健全，执法监管力度不大。一方面是生鲜农产品经营法规不完善，导致有些生鲜超市经营行为不规范，时有损害消费者利益事件发生。另一方面我国《食品安全法》虽已颁布实施，但市政府尚未制订具体的配套措施，执法部门有法不依、执法不严的现象时有发生，导致蔬菜、水果农药残留超标，畜、禽、鱼类饲料乱用添加剂的现象时有发生。因此，加快推进“农改超”进程亟待营造一个良好的制度环境。

### 三、加快农贸市场超市化改造的总体思路及政策建议

武汉作为全国“农改超”先行的特大城市之一，经过两年多的实践与探索，已取得明显成效，但因诸多因素制约影响了“农改超”的预期目标。加快农贸市场超市化改造的总体思路是：以深化农产品流通体制改革为动力，以提供价廉质优安全的生鲜食品为目标，以“政策引导、市场运作、科学规划、稳步推进”为原则，再经过3-5年努力，打造成以超市农业为依托，以连锁超市为主导、多种业态并存、布局合理、功能配套、设施先进、便捷安全的现代生鲜农产品物流新体系。为此必须采取相应的政策与措施：

#### （一）调整利益关系格局，有效化解各种矛盾

一是对于产权不清、房地产证不全的农贸市场，应由规划、房产、工商等部门配合街道社区进行实地调查，根据不同情况以制定网点布局规划，对可改造升级的市场，做到产权明晰、利益公平、让利于民。二是加大政策引导和市场监管力度，区别不同市场情况实施一场一策，有效化解各种利益主体矛盾。一方面应采取“放水养鱼”政策，通过增加财政补贴和减免相关税费等经济杠杆，引导更多企业积极参与“农改超”，鼓励生鲜超市做大做强。另一方面实施更加积极的优惠政策招商引资，借财生财，广聚资金加快“农改超”进程。同时，对于那些布局不合理、治理无望的“脏、乱、差”农贸市场制定相应政策，调整利益关系，实行关、迁、并、转。三是加快推进市场物业管理改革，采取各种有效措施，妥善分流和安置好市场管理人员，切实做到人尽其才，各得其所。

#### （二）培育壮大农产品经营主体，着力提高生鲜超市规模效应

支持产销一体化农业龙头企业做大做强。一是加大金融支持力度。农业发展银行应将重点生鲜农产品加工、运销企业的信贷支持纳入业务范围，商业金融机构应努力扩大对龙头企业的信贷规模，支持龙头企业建立各具特色的农产品基地和新建改建生鲜超市，使龙头企业成为“农改超”的主力军。二是加大技术支持力度。科技部门应支持龙头企业推行清洁生产和标准化生产，帮助龙头企业深度开发农产品，鼓励高等院校和科研机构加强与龙头企业的技术交流与合作，并将重点龙头企业的研发项目列入各类科技计划。三是加大财税支持力度。财政部门要较大幅度地增加对超市农业的投入，对龙头企业的技改贷款、营销服务和技术培训应给予贴息和补助。税务部门要采取有效措施，切实为龙头企业参与农贸市场超市化改造或新建生鲜超市适当减免税费。

鼓励本土大型商贸企业集团发展生鲜食品经营。一是鼓励“中百便民”、“武商量贩”、“中商平价”等大型连锁超市延伸产业链，充分发挥武汉市郊的独特优势和凭借武汉城市圈的有利条件，自建生鲜农产品生产与加工基地。政府相关部门应竭力帮助他们协调和解决基地建设中的一些矛盾和问题，从而形成比较稳定的产、加、销一体化的生鲜农产品经营模式；同时要

支持他们扩大或新设生鲜农产品经营区，财政部门应列支专项补贴，税务部门应适当减免有关税费。二是鼓励本土大型商贸集团积极进入农贸市场，勇挑“农改超”的历史重担，循序渐进地改建或新建生鲜超市连锁店，市政府应给予一定的财税支持。三是鼓励本土大型综合超市实施并购重组战略，打造国内超市巨头。支持众多中小连锁超市实施战略联盟，整合分散资源，增强竞争实力，联合抗衡国际、国内超市巨头的严峻挑战。

### （三）大力发展超市农业，建立质优安全的生鲜食品基地

因地制宜，构建多种形式的超市农业经营模式。一是构建“超市+生产基地+农户”模式。这种模式就是大型超市连锁企业自建生鲜农产品基地，雇用当地农民从事农业生产，可以确保稳定可靠的生鲜食品供应，能按市场需求组织农业生产。二是构建“超市+生产（加工）型企业+农户”模式。这种模式就是大型超市集团与农业生产企业或加工企业联营，直接向超市提供生鲜食品和质量安全的农产品加工品，但价格稍高于普通农产品，这就需要实行农产品标识制度，可以满足不同消费群体的需要。三是构建“超市+专业合作经营组织+农户”模式。这种模式就是通过中介机构连接超市和农户，引导农民有组织地与现代超市对接，这种模式适合武汉各大中型超市采用。四是构建“超市+农户”模式。这种模式是由超市集团或大型超市连锁企业通过产销合同直接从农户或集体组织采购农产品，利用专业批发商与具备生产质量安全农产品能力的农户或集体组织建立稳定的采购渠道。

优化超市农业内部结构，全面提升农业增长质量。一是优化超市农业区域布局，突出区域特色，发挥比较优势，形成一市3-5个特色产业、一区2-3个主导产业和“一村一品”、“几乡一业”的超市农业板块特色。二是优化超市农业种养结构，重点发展武汉优势蔬菜、瓜果等高效种植业和瘦肉猪、良种奶牛家禽等集约化养殖业以及特种水产健康养殖业，尽快形成规模和特色。三是优化超市农业品种结构，形成优质品牌特色。要抓住优势特色农产品争创品牌，逐步提高武汉品牌农产品比重。同时要大力开发新产品，积极打造新品牌。实施优质优价、品牌特价策略，培育超市农业效益新的增长点。

强化超市农业质量监管，提高农产品质量安全水平。一是积极推进超市农业生产标准化。尽快建立武汉超市农业标准化体系和超市农业标准化服务体系。二是加强农产品质量安全监管。建立以市检测检疫中心和动检站为技术核心的以区、乡、生产基地为网络的农产品检验检测体系。推行农产品产地标识制度、农业投入品强制性认证制度，从源头到加工全过程监管。三是强化质量安全执法与监督，加快建立健全武汉超市农业质量安全法规，不断完善农产品检测、监督手段。

### （四）构建现代物流配送体系，提升生鲜农产品物流效率

依托白沙洲大型农副产品批发市场，构建现代化的生鲜农产品物流配送平台。武汉白沙洲农副产品批发市场是华中地区最大的农副产品综合批发市场，也是中国一流的绿色农产品物流航母。凭借其承东启西、连南达北的区位优势和四通八达的便利交通，通过整合全市分散的物流资源，构建一个设施先进、功能配套、经营规范、管理科学的农产品物流配送系统和集检验、检测、冷藏、加工、包装、装卸等为一体的综合服务体系。使市内的物流成本降低到农产品批发价的3-5%，快捷便利地为武汉及其周边城市的综合超市、生鲜超市、社区便利店等零售商店提供农产品运输和配送服务。

支持本土大型综合超市自建农产品集配中心。本市大型综合连锁超市，应把扩大生鲜食品经营面积作为商品零售增值、企业增效的新亮点，把自建集货配送中心作为生鲜农产品物流增效、超市生鲜食品零售价降的一项新举措。借鉴发达国家经验，大型超市自建农产品集配中心应选址市郊产地，宜在30个以上连锁门店配建一个集配中心。通过大批量自采分销生鲜农产品是缩短供应渠道、降低零售价格、提高鲜度、增加花色品种的有效途径。

### （五）明确政府、企业、消费者的角色定位，营造“农改超”的良好环境

政府在“农改超”中的角色是加大支农投入、搞好政策引导、强化市场监管。一是加大政府对农村基础设施建设的投入力

---

度，改善农村交通、运输、电力、通讯、信息等方面条件，大力发展超市农业和绿色流通，确保农副产品高效地流向中心城区。二是制定更加优惠的激励政策，引导更多企业参与“农改超”。三是完善农产品流通法规，健全交易规则，规范生鲜市场秩序，鼓励生鲜市场多种零售业态公平竞争。四是强化政府执法监管力度，建立健全农副产品生产、加工质量标准和检验、检测、认证体系，确保超市生鲜食品的质量与消费者安全。

企业在“农改超”中的角色是致力降低生鲜食品价格，提高生鲜食品鲜度，为消费者提供价廉物美的生鲜商品和服务。一是建立特色品牌和大宗生鲜食品生产、加工基地，减少物流中间环节，降低物流成本，提升生鲜食品价格竞争力。二是加强生鲜超市经营管理，改善基础设施，减少生鲜食品仓储、货架损耗，保持生鲜商品新鲜度。三是明确市场定位，关注生鲜食品消费的便利性和差异性，尽量满足消费者“一站式”购物需要，竭力在经营策略上和售后服务上与其他零售业态寻求差异和互补。

消费者在“农改超”中的角色是更新观念，理性消费。在目前武汉生鲜食品市场多种业态并存的环境下，广大消费者应改变传统的消费观念和购物习惯，树立新的消费理念，讲究购物环境，注重质量安全，适应生鲜食品消费超市化，从而提高城市居民的消费质量与安全水平。

#### 参考文献：

[1] 周洁红, 金少胜. 农贸市场超市化改造对农产品流通的影响[J]. 浙江大学学报(人文社科版), 2004, (3):45- 50.

[2] 杨军, 李录青. 我国农产品终端流通模式改革研究[J]. 重庆工商大学学报, 2005, (4):12- 15.

[3] Reardon T. Immer C.P, Berdegue J.A., The Rapid Rise of Supermarkets in latin America and East/southeast Asia: implications for Domestic and International Markets for Fruits and Vegetables [A]. Anita Regmi and Markk Gehlhar. Global Markets for Higghvalue Tod Products[C]. Ariculture Information Bulletin USDA-ERS, 2003:16- 30.