

---

# 黄石市商业网点发展情况的评价报告<sup>1</sup>

聂亚珍<sup>1</sup>，王嘉<sup>2</sup>，张莉<sup>3</sup>

(1, 3. 湖北师范大学 资源枯竭城市转型与发展研究中心, 湖北 黄石 435002)

(2. 黄石市商务委, 湖北 黄石 435000)

**【摘要】**：为了加强黄石市商业网点规划、建设与管理，优化商业网点布局，促进商贸流通发展，方便居民生活，建设法治化营商环境，本文对黄石市商业网点，主要指从事商品流通，并为生产经营和城乡居民提供商品和服务的固定场所，包括商品零售网点、批发市场、商业综合体、商业街、社区（农村）商业、农副产品市场和商贸物流仓储及配套服务设施等，进行调研，并在调研数据分析基础上形成研究报告。

**【关键词】**：黄石市；商业网点；评价报告

**【中图分类号】**：F299.23 **【文献标识码】**：A **【文章编号】**：2096-3130（2017）06-0084-09

**【DOI】**：10.3969/j.issn.2096-3130.2017.06.017

为推进商业网点健康有序发展，提升商贸服务业现代化水平，提高城市综合服务功能，2016年2月，黄石市商务委与湖北师范大学成立联合课题组，深入全市四个城区和开发区110个社区商业网点开展专题调研。以调研数据为基础，形成研究报告。

## 一、黄石市商业发展的总体情况

近年来，黄石市通过大力招商引资，加强商贸基础设施建设，发展新型商业业态，商业网点质量和规模实现双提升，基本形成以大型超市、百货店、购物中心为主，专业店、专卖店为辅的零售商业体系，连锁经营、便利店等新兴业态正在逐步成熟。2015年，全市社会消费品零售业对经济贡献达40%以上。目前，全市商业网点2.79万个。其中，限额以上批零贸易业462家，人均拥有零售商业面积0.107平方米/人。有一定规模的商品交易市场117个，其中消费品市场112个，生产资料市场5个。在消费品市场中，综合市场26个，农副产品市场53个，工业品市场24个，其它类型市场9个，超亿元市场17个，商贸流通业从业人员达到29.75万人。便利店、生鲜超市以及超市的连锁经营网点68个，从业人员达到2574人。全市各类物流企业3000余家，配送中心15个，农村综合物流服务站8个；城区物流基地（中心）13个，大型物流网点15个，快递企业40家、区域分拨中心2个、营业网点217个，覆盖市区及97%以上的乡镇，快递业务量和业务收入居全省第五位。

## 二、关于城区商业网点发展现状

2015年，黄石市城区商业网点1.8095万个，合计4023.8万平方米。其中，3000-5000平方米以上的百货店、大卖场、商

---

<sup>1</sup>[收稿日期]：2017-07-10

[作者简介]：聂亚珍，湖北黄梅人，湖北师范大学资源枯竭城市转型与发展研究中心主任，教授，从事产业经济研究；王嘉，湖北宜昌人，黄石市商务委副主任，从事商务工作管理。

业综合体等 28 个，500 平方米以上的专业店、专卖店、便利店、超市等 37 个，商品交易市场占地面积 1 万平方米的合计 10 个，规模以下的商业网点 1.7 万个，面积 7.2790 万平方米。5000 平方米以上商品交易市场共 10 个，其中农产品批发市场 3 个，生产资料批发市场 1 个，工业消费品市场 5 个，累计营业面积 40.16 万平方米，从业人员 4799 人。大型商品交易市场地均效益为 0.50 万元/平方米，人均效益为 32.30 万元/平方米。

### （一）零售业

城区零售商业业态发展较为成熟，零售商业网点 6270 个，营业面积 58.95 万平方米，人均面积 0.5977 平方米。其中，限额以上零售业法人企业 260 家，规模以上零售商业网点 57 个，占城区零售商业网点总数的 0.9%；营业面积 5000 平方米以上的大型零售商业网点共计 28 个，占比 0.45%。其中，中大型超市 18 个，百货店 5 个，专业店 2 个，购物中心 3 个。

### （二）批发业

黄石市限额以上批发企业 192 家，其中，农产品批发企业 5 家，工矿产品批发企业 139 家，工业消费品批发企业 35 家，贸易经纪与代理仅 1 家。城区商品交易市场 27 个，占地面积 65.93 万平方米。其中，占地面积或经营面积 1 万平方米以上的批发市场 10 个。生产性服务业批发市场 4 个，面积 34.37 万平方米，占比 11%；生活性服务业批发市场 23 个，面积 31.56 万平方米，占比 79%。

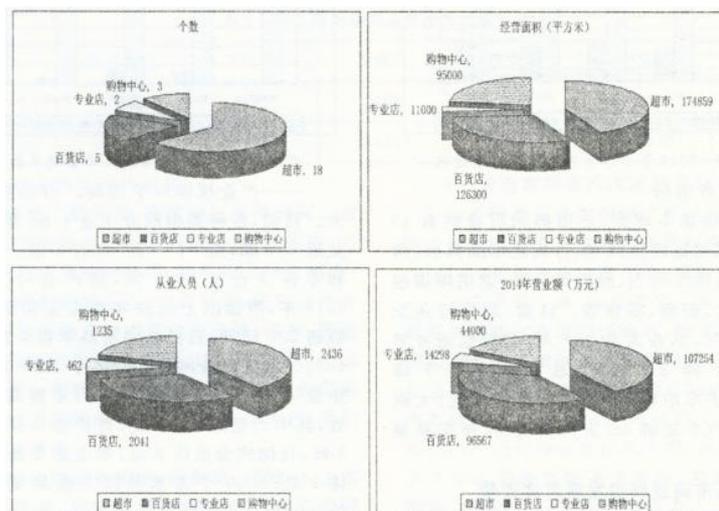


图 1 黄石市城区大型零售商业按业态分现状情况

——农产品批发市场。现有农产品批发市场 10 个，其中综合批发市场 3 个，专业批发市场 7 个，年成交额过亿的农批市场 8 个。现有 2 家大型农产品冷链物流中心，中小型冷库 5 个、检测中心 4 个、信息中心 2 个、结算中心 3 个。位于花湖片区的联海批发市场、宏进农副产品批发市场、位于武汉路的永安农产品物流交易中心属于二级农产品批发市场，规模较小、功能不齐全，急需整合、搬迁。

——生产资料批发市场。生产资料批发市场相对较少，仅有 2 个，分别是位于西塞山区黄石大道的金洋特钢交易市场、位于花湖片区迎宾大道的鑫大地。且不符合“城零郊批”原则。花湖地区批发物流资源，可以整合优化提升。新港棋盘洲综合物流园可以发展棋盘洲生产资料综合市场。

——工业消费品市场。现有工业消费品市场 5 个，集中在上窑地区和迎宾大道。上窑批发市场集中群位于中心城区，对周边交通、居民生活等形成挤压，该市场群批发功能应该引至城郊发展，小商品批发零售应该朝楼宇化、展贸化方向发展。迎宾大道片区批发市场集中群应从单纯的商品批发功能向“信息发布、电子结算、展销拍卖、产销对接、质量追溯”等服务化转型发展。

### （三）农副产品市场

黄石市以服务民生为导向，加快推进农贸市场改造提升工程，成功获批全省现代农产品流通体系建设承办城市。2015 年，中心城区共有农贸市场 43 家。其中，5000 平方米以上 9 家，占比 20.93%；1000-3000 平方米以下的 21 家，占比 48.83%。商贸企业内含生鲜超市的总计 42 家。其中，以零售菜、肉、禽蛋、鱼、粮、米、油等为主的传统农贸市场 32 家，配套设施较为落后，服务方式单一；专业农贸市场 4 家，市场特色明显，经营品种集中，如青龙阁水果批发市场、联海鲜肉市场等。目前还没有生鲜食品超市、“农改超”、“农加超”市场，以及仓储、配送、物流等新型农贸市场。

### （四）社区商业

黄石市共有社区 110 个，人口 83.88 万人。社区商业网点 1.81 个，人均面积 0.607 平方米。满足 8 分钟购物、业态比较齐全的的优等社区 34 个，占比 30.9%；满足基本消费的中等标准的社区 38 个，占比 34.55%；无法满足基本生活消费的和消费时长 30 分钟以上的、业态不能满足需要的社区 38 个，占比 34.55%。

### （五）餐饮住宿业

黄石市住宿餐饮业 455 家，限额以上餐饮企业 106 家。营业面积 1000 平方米以上餐饮企业 22 家，占比 30.98%。限额以上住宿企业 23 家，客户 1573 间。星级酒店 13 家。其中，五星级酒店 2 家，四星级酒店 3 家，三星 4 家。近两年，餐饮住宿业发展较为缓慢，占社会消费品零售总额的比例低且在下降。



图 2 2010-2014 年黄石市住宿业销售额情况

### （六）专业市场

专业市场基本成型，全市典当行业共有 12 家，经营范围包括民品典当、古玩艺术品典当、房地产典当、机动车典当、融资等业务；营销渠道包括变卖、拍卖、寄售、零售等。目前，典当行业发展较为不景气，从业人员 157 人，实现总业务笔数较上年下降 31.91%，总额较上年下降 9.92%。二手车市场逐步完善，发展大道、大棋路两大区域汽车品牌 4S 店初具规模，年交易量 1.3 万辆。



图 3 2010-2014 年黄石市餐饮业销售额情况

### 三、黄石市商业网点发展总体评价

近年来，黄石市商业网点取得长足发展，市场体系逐步完善，现代商贸方式快速推进，商贸流通产业基础性和先导性作用不断增强，对繁荣市场、服务生产、满足消费起到了关键作用。

#### （一）商业体系基本建成

全市零售市场、批发市场、生活服务体系基本建成，农产品流通市场体系不断优化，典当、二手车、成品油等特种服务行业体系、重要商品供应体系、再生资源回收体系逐步完善，连锁经营已在粮油、饮食、美容美发、医药、百货、农资等多个行业发展，综合元素丰富的百货公司、购物中心、城市综合体应运而生。目前，城区有各类购物中心 17 家，百货 36 家，便利店 443 家，超市 586 家，食杂店 73 家，各类专业店、专卖店 800 家，家居建材、五金水暖 965 家，汽车摩托车家电等的修理店 403 家，书刊摄影琴行广告复印打字 204 家，洗浴健身酒吧茶楼 335 家，理发美容美发化妆 765 家，餐饮住宿 1374 家，菜市场 and 农贸市场 58 家，工业品物流市场 95 家，二手车废旧回收等 90 家，典当、加油 71 家。超过 5000 家企业开办电子商务业务，其中 B2B、B2C 平台上的企业用户 300 家，电子商务企业约 100 家，黄石电子商务产业基本形成了家居、电器、服装、食品、百货和第三方交易平台的“线上线下”互补格局。

——产业规模水平提高。市场主体由小到大。目前，各种类型商业企业 1.68 万家，限上企业近 600 家，是“十一五”末的 6 倍。其中，批发和零售业企业 3988 家，资产合计 400 亿元。2015 年，限额以上批发零售企业实现商品零售额超 200 亿元，占社会消费品零售总额的比重近 40%。城区商业网点 18095 个，其中大中型零售企业 40 家，5000 平米以上的零售商业网点 28 处，其中大型超市 12 处，百货店 8 处，购物中心 3 处，仓储式会员店 2 处，专业店 2 处，商业综合体 1 处；5000 平方米及以上商品交易市场 10 处。

——便民利民水平提高。各类市场加上总数达 1.68 万个商业零售网点，初步形成了大、小、中并举，批零配套、遍布城乡的市场网络；全市 5000 多家企业开办电商业务，初步实现线上线下融合发展，基本解决群众和商贩“买难”、“卖难”问题。城区 5000 平米以上商品交易市场共 10 个，其中农批市场 3 处，专业批发市场 7 个；中心城区农贸市场 39 家，现有中百、中商、武商等商贸企业内含生鲜超市，以及各类菜市场总计 58 家。

——流通规模水平提高。新型物流市场快速崛起，各类商品配送中心 15 个，城区物流基地（中心）13 个，大型物流网点 15 个。全市现有 40 家快递企业、2 个区域分拨中心、217 个营业网点，覆盖了全部市区。天津渤交所建设的鄂东大宗商品交易中心，亿赞普跨境电商的建立，促进了商品流通水平的提高。

## （二）商业网点聚集发展

近年来，黄石市以《城市商业网点规划》为引领，通过调整优化产业业态，网点布局不断优化，初步形成一批商业密集带和业态集中区。目前，拥有市级商业街26条，初具规模商业街12条，其中大型综合商业街5条、餐饮街6条、服饰街2条，小商品街、汽车、机电、家具、文体用品街1条。拥有次级商业街46条，其中，黄石港区15条、下陆区13条，西塞山区14条，铁山区4条。

新建和改造鄂东农产品冷链物流中心、五金机电城、红星美凯龙、蓝天农产品批发市场、义乌国际小商品城、欧蓓莎家居建材广场、联润国际商贸城等一批具有专业特点和带动作用的龙头市场。市场的集聚效应和带动作用逐步显现，市场功能由地方性向区域性发展，特别是五金机电城已成为鄂东南最大的五金机电市场。据计算，黄石市商流辐射力1.65，大于1，说明黄石市流通业对周边区域具有一定地吸引力。其中，对鄂州市的商圈辐射半径增加，但对咸宁市和九江市的商圈辐射半径降低。

表1 黄石市商业网点数量及城区分布

城区	黄石港区	下陆区	西塞区	铁山区	开发区	合计
网点数量（个）	10028	3571	2488	1352	625	18095
人均面积（m <sup>2</sup> ）	0.9669	0.5117	0.4299	0.3727	0.6145	

传统商贸不断升级，商贸能级由低到高。近年来，围绕改造提升胜阳港商圈，依托武汉路、后河堤，加快城市商业综合体、特色商业街区建设，万达广场、武商购物中心、中商百货、阳新星光百货、沃尔玛等大型商贸项目建成运营，迪奥、资生堂、星巴克、迪卡侬运动休闲、IMAX影城、大玩家超乐场等一批商旅文化和线上线下多业态融合于一体的国际国内知名品牌和商家落户，吸引了部分高端消费。

已建和在建的胜阳港、后河堤、团城山、上窑四个次级商圈，均采用城市综合体为核心的模式，实现与国际最先进的商业和居住理念接轨。黄石市商业零售业态涵盖了除城郊购物中心外的大部分业态，商业地产开发也从粗放式的点状开发发展为由线到块到体、业态调整由低到高、规模提升由小到大的转变。

## （四）社区商业更加便利化

社区商业发展加快，网点覆盖面不断扩大，每个社区都有商业网点布局，8分钟购物圈正在形成。城区社区必备商业业态入驻，便利店、百货店、超市、食杂店、早餐经营网店达到443个、36个、586个、73个，日用品维修店4.3个，社区菜市场58个，社区乡镇覆盖率达到58%。在对110个社区调查中，68.18%社区可以满足日常消费需求。

## （五）农贸市场满足基本需要

民生项目建设不断加快，便利消费由点到面。全市不同类型的农副产品市场共计88个，总面积达23.4万平米。按照城市规划和商业网点合理布局的要求，每1000平米可服务1.5-2万人标准，那么9.7万平米可服务150-200万人。有一定规模的市场（600平米以上的）有30个，总面积5.1万多平米，可服务76-100万人。新建3.9万平米，可新增服务居民60-80万人。从市场总量看，现有市场与城市规模需求基本平衡，基本满足城市居民的“菜篮子”需求。

## 四、黄石市商业网点发展中存在的问题

黄石市商业虽然获得了长足的发展，但商业网点的发展也存在着许多亟待解决的问题：

### （一）零售商业体量不足，辐射能力不强

业态水平不高、体量不足。黄石市社会消费品零售总额在全省排位第八，没有总量优势。商贸业态主要以餐饮及零售等传统业态为主，新型业态发展不足。商业零售网点的家居建材网点、汽车服务网点仅占城区网点的 7.6%；咨询、律师、会计、设计等业态仅几十家，休闲娱乐网点仅占 1.8%，各类宾馆不足百家，且缺乏品牌连锁网点。购物中心等现代交易方式只占 0.8%，厂家直销中心等连锁经营、体验式商业业态几乎为零。社区商业总体不足，32%的社区不能满足日常消费需求。

产业规模偏小、辐射能力不强。城市商圈对周边辐射力不强，城市零售商业总量不足，线上批发零售规模偏小，有辐射力的品牌产品没有形成全品类集聚。黄石市社零总额与城乡居民消费支出比值为 1.64，商圈辐射面积近 1500 平方公里，与“十一五”期末基本持平；商圈辐射为半小时商圈，消费人口仅有 168 万，对周边地区消费吸引力不强。黄石市人均零售商业网点面积近 1.0 平方米左右，是长三角城市 2000 年左右水平。中心城区零售商业网点体量为 60 万，人均零售商业网点体量约为 0.8 平方米/人，在建零售商业网点体量约为 20 万平方米，含在建的人均零售商业体量约为 1 平方米/人。

### （二）规模结构不合理

网点规划布局不合理。大小商业、新老商业、生产与服务商业规模比例不合理。商业规划与城市经济社会发展规划、城市土地利用总体规划、城乡规划结合不够，流通基础设施、公益性农产品批发市场、微利性流通基础设施建设不够。黄石港区商业项目偏多，下陆区和铁山区商业网点不足，一批专业市场还在中心城区，影响交通和发展。各商业间业态同质化严重，老社区商业配套不足，新建居住区商业开发速度远低于住宅开发速度。目前，黄石市大中型零售企业仅总网点数的 0.22%，大型购物中心 3 家，5000 平方米及以上商品交易市场仅占 8.55%。

集聚分布程度不高。商业网点中零售市场多、批发市场少；小规模市场多，上规模和档次的大市场少。黄石作为工业原料供应地，却没有形成金属材料市场、钢材市场等，且现有市场是和生活家居城、灯具城、农产品批发市场等混合分散分布，降低了集聚效应。农贸市场多以社区为单位，规模小，只能满足社区居民的基本需求。农产品批发市场包括大冶在内仅有 4 家，还有不少空壳市场和马路市场。如下陆区经济普查商业网点数为 6410 家，但实际调查仅为 3571 家。

### （三）商业网点质量不高

各城区业态普遍不全。目前，黄石市商业业态仍以传统业态为主，多为小卖部、便利店、小超市等传统零售业，占比达 98.7%，传统餐饮占 95.99%。新型业态尚未得到很好的发展，城市商业综合体仅 1 家，购物中心、百货店、超市、专业店、专卖店占比仅为 10.8%，购物中心等现代交易方式只占 0.8%；家居建材、现代服务业中的汽车服务仅占全部城区网点的 7.6%；现代服务业中的咨询、律师、会计、设计等业态只有几十家，休闲娱乐仅占 1.8%，各类宾馆不足百家，且缺乏品牌连锁网点。厂家直销中心等连锁经营、体验式商业业态几乎为零，批发市场中更为罕见。

特色商业网点相对缺乏。大中型商业缺乏中高端精品，面对女性、老年人、小孩、青年等特色消费主体的主题商业、特色街区有待发展。全市专业市场、商业街缺乏特色，26 个区域性商业街中，9 条为小吃街，其余多为综合商业街，黄石风土人情特色、城市特色体现不够。除大棋路 4S 店和花湖大道建材市场外，其余专业市场均为没有规模和特色的农贸市场以及生活用品广场。

购物环境需要进一步提升。黄石市大型商业网点集中在中心城区，停车场、公厕等配套设施建设不足，供消费者休息的设施和空间不足，道路狭窄，交通拥挤，人流、物流、车流等组织困难、疏导性弱，使得市场交易环境差，抑制了市场的扩张和

发展。公益性农产品批发市场、微利性流通基础设施以及养老服务设施等投入严重不足，如上窑批发市场和永安里市场，租金回收率低，加大了从市中心和主城区退出的难度。

社区商业品质有待提升。目前，社区商业主要以小超市、便利店、菜市场等传统商业为主，社区购物中心、代购店、小书店等新业态发展相对滞后；底线公平类商业服务供给少，养老所、品质早餐、维修点、社区内商业配送体系等亦未跟上，改善性和品质性商业的布局也缺乏系统规划引导。

市场建设水平不高。市区二星级农贸市场达标率 88.89%，镇级一星级农贸市场达标率 72%。城区农贸市场总面积 75168 平方米，其中 1000 平方米以上的 25 家，5000 平方米以上的大市场 2 家，1 万平方米以上的超大市场没有，大多市场是大棚结构、石棉瓦屋面、水泥地面，有的甚至是简陋的土台子、水泥墩，建设标准过低。有相当一部分或露天或简易棚架，场地简陋，筑土为台，摆石为台，随卖随散。还有一部分砖木，简单钢架雨棚结构。其结构不科学、材质伪劣，加之年久失修，抗风雨能力差，存在着严重的安全隐患。即使大型市场，也是配套设施不完善、市场功能不完备、信息化系统薄弱。加上经营者在经营上的短视和经济实力受限，后续维修改造投入断档，同样显得破烂不堪，其安全、食品卫生等隐患也不同程度地存在。

#### （四）空间布局不合理

社区商业网点布局不合理。全市 5000 平方米以上的商业网点 24 家集中在黄石港区，其他三个城区共 7 家；批发市场和农贸市场也主要集中在老城区。老城区通过棚改释放的空间被大型商业网点项目挤占，导致小型社区服务门店供不应求。一些位置较为偏远的新建社区，因菜场、便利店、小型餐饮等社区基本商业的微利性，供给空间日剧缩小，如长乐山社区和庙宇埡社区，面临着社区基本商业不够的困境。在城乡结合部、旧村改造过程中释放出新的商业网点发展空间，基本被综合经济效益好的枢纽商业、综合体商业等大型商业网点项目挤占。据统计，全市 43.63%社区没有农贸市场或菜市场，东方山风景服务处 9 个社区 1.56 万人，只有 1 家菜市场，居民日常的基本消费非常不便。社区商业主要分布在人群聚集地区的沿街，16.36%人均商业面积大于 1 的社区全部集中在老城区；58.18%人均商业面积小于 0.6 的社区主要分布在下陆、铁山等村改居的边远地区。在阳新县平均每个乡镇还不到 1 个市场，且大多集中在县城和较大的乡镇，特别是产地农产品批发市场较少。

大型商业网点同质化严重。一些地方市场重复建设，市场密度过大，有的地方则出现市场空白，有场无市和有市无场的问题比较突出。据统计，黄石市区不包括“两镇一区”，300 平方米以上的商业网点面积 80.15 万平方米，千名市民拥有的大商场面在 955.49 平方米，是国际标准的 25.14 倍。武商与万达、中商与国贸、沃尔玛等经营方式理念和目标市场定位相同的大型商业网点相对集中于老城区，老城区消费市场已经饱和，金虹、大金新百、新百百货的空置率在 60%以上，但在大智路、武汉路、黄石大道等商业网点集中的地方，仍有新的消费点在形成，大润发、奥特莱斯正在建设，老二中商业街、原津晶市场等地仍在规划建设，导致目前商业企业在低水平上竞争激烈，商业生态资源恶化。

社区商业小散乱状况普遍存在。目前，社区商业主要以小型超市、便利店、餐饮店、洗衣店、菜市场、便民维修点等传统业态为主，建材、五金交电、汽车配件等生产性资料商店设置多，且标准低，多以“上住下店”的形式存在。底线公平类商业服务供给少，养老所、品质早餐点、维修点、社区内商业配送体系等亦未跟上；除保障性社区商业服务不到位外，改善性和品质性商业的布局也缺乏系统的规划引导。新建社区和改造社区的便利店、菜市场等基本生活性服务网点供给不足，达不到 10% 的规定。

#### （五）市场组织化程度低

市场经营水平较低。市场的经营模式、信息及电子商务的应用、价格发现功能、产业拉动作用以及管理体系等方面的建设仍处于低水平。据计算，黄石市批发业商品销售总额与零售业商品销售总额的比值为 0.33，小于 1，市场购买者 70%来自本市，说明黄石市商品集散能力较弱，大部分商品是通过零售的方式进行销售的。全市市场年成交额过 10 亿元的市场只有 4 个，并一

直在这一状态下徘徊。商品大部分来自外省市地区的上一级市场，从产地直接入黄的产品不多，这就造成了商品价格偏高；商品的质量保障体系以及售后服务体系仍不健全，也造成部分购买力流失，影响了市场成交量和交易额的增长。

商业网络体系不健全。物流公共信息平台尚未建立，物流配送和信息化处理水平较低，城市共同配送发展不足，区域协调发展不够，缺乏农产品物流配送中心，多式联运等先进的运输方式发展缓慢，物流成本较高。特种行业、物流业、民生等标准化建设不足，商贸流通业服务效率不高。电子商务平台建设滞后，大数据应用不够，行业统计薄弱，市场监测预测不够。

#### （六）商业配套设施欠账多

配套设施建设不足。大型商业网点主要集中于黄石大道、武汉路、大智路等闹市区。随着私家车数量的增加，停车场、公厕、道路指示以及相应的交通条件却不能适应商业的发展需要，导致中心区人流、物流、停车等组织困难，尤其周末和节假日，消费人群的可进入性和可疏导性非常低。同时，供消费者休息的设施和空间不足，极大降低了整体商业环境的品质，直接影响市民的消费地点选择。

农贸市场环境较差。兴建市场、改造升级旧市场，没有政策扶持，必然导致农贸市场公建配套服务设施严重短缺，社区及农贸市场人车混杂，管理混乱。由于公益性农产品批发市场、微利性流通基础设施以及养老服务设施等投入严重不足，很多农贸市场缺少必要的垃圾处理、污水排放等配套设施，没有配备必需的检测设备，导致农贸市场环境不优，食品卫生安全也难以得到有效保障。受软硬环境制约，市场“脏、乱、差”现象突出。一些市场存在排污排水系统损坏堵塞，导致污水满地，部分顶棚市场棚瓦破损，刮风下雨形同露天；活禽宰杀无专门设施，鸡毛满地，臭气熏天；熟食无防蝇设备，水产无排水设施。

#### （七）商业网点管理落后

规划建设滞后。规划没有全覆盖，从城区总体规划来看，还存在诸多盲点，很多新城区和新小区没有规划建设商业网点，存在城市发展快，商业网点布点规划慢的问题。目前，团城山、黄金山的商业网点规划，特别是农贸市场规划基本是空白。同时，市场发展与建设缺乏全局规划，企业、开发商、个人“各自为阵，简单重复，自生自灭，无序发展”，导致部分居民区市场网点太密，如颐阳路延伸段原冶钢、美尔雅两市场对门经营，相互拼杀，场地闲置，而团城山地区近 8 万人，却只有 2 个小型市场，群众买菜难反映强烈。虽然规划部门作了新规划，但并未真正实施。

市场监管不到位。虽然工商、城管、卫生、质监、环保等多个部门都对农贸市场实施监管，但“多龙治水”并没有治好水，没有形成长效管理机制。商务部门是市场建设的主管部门，但市场的改造提升却是市“五城同创”办在负责；从市场管理的内部环境来讲，没有专业的管理团队。大数据应用不够，行业统计薄弱，市场监测预测不够，应急保障体系滞后，缺乏与之战略地位相配套的政策；流通法制建设滞后，行业管理缺乏相关法律支撑。大型超市周边人气飙升的同时，交通拥堵、噪音污染、公共用地不断被挤占，社区居民的正常生活受到干扰，居民与社区商业经营商之间的矛盾激化，投诉增加，而商务主管部门却缺乏有执行力的社区商业网点调控手段。

## 五、推进黄石市商业网点发展的对策建议

针对商业网点发展中存在的问题，发展黄石市商业网点，建议如下：

### （一）加强组织领导，创新内贸流通发展体制机制。

一是创新领导机制。成立市商业建设发展领导小组，由市政府分管副市长任组长，市发改、建设、商务、财政、规划等部门为成员单位，办公室设在商务委，加强对商业网点发展的协调指导，及时研究解决发展中的难题。各县（市）区成立相应领

导机构，明确分工，抓好落实。建立流通、规划、建设、工商等部门联动机制，各司其职、各负其责，密切配合、形成合力。

二是实行清单管理。完善内贸流通领域权力清单、责任清单和负面清单，建立适应大流通、大市场发展的新型流通管理体制。推动流通行业协会改革，制订政府职能转移目录、服务采购目录、行业组织资质目录，将部分工作事项交由行业协会承担，加大政府购买服务力度，推动行业协会与行政机关脱钩，充分发挥行业协会作用。完善规范性文件合法性审查程序，加强行政垄断案件查处，建立打破地区封锁和行业垄断的长效机制，促进商品、要素自由流动和企业公平竞争。

三是加大建管力度。按照“以区为主，属地管理”的原则，各县（市）区加强商业配套设施建管力度。一方面，要抓好新建社区商业规划建设，结合社区公建规划，推动社区商业与住宅同步规划、同步建设，商务部门要参与验收工作。同时，要结合旧城改造、棚户区改造，以完善、优化、提升为主，抓好社区商业设施的改造。另一方面，要抓好监管，坚决清除取缔私搭乱建、占道经营和露天马路市场。

## （二）坚持规划引领，坚决做到一张蓝图绘到底。

一是健全商贸流通规划体系。结合黄石市发展实际，认真编制内贸流通发展规划、电子商务发展规划、城乡再生资源循环利用网络规划、粮食收储供应安全保障工程建设规划、供销合作社系统农产品市场发展规划和农村现代物流体系建设规划等相关专项规划与网点规划。切实抓好规划的组织实施，增强规划的刚性约束力。

二是完善商业网点规划。结合黄石市产业发展规划，对《黄石市城市商业网点规划》进行高质量修编完善，加强与城市总体规划和土地利用总体规划的衔接，将商业网点规划纳入城市总体规划和土地利用总体规划，乡镇商业网点建设纳入小城镇建设规划，促进“城”与“市”规划融合，促使商业网点空间布局更加科学化、有序化和合理化。

三是做好农贸市场建设规划。按照“统筹规划、协调配套、统一标准、严格执行”的原则，科学制定农贸市场中远期发展专项规划及详细建设规划，构建以农副产品批发为依托、以片区级农贸市场为骨干、以社区级农贸市场为主体、以普通超市生鲜柜为补充的农贸市场建设规划体系。结合黄石市实际，制定农贸市场规划建设标准。按照市区（主要集镇）中心农贸市场单体面积不少于 3000 平方米，辐射半径 1000 米-3000 米，服务居住人口 3-5 万人。其他农贸市场单体面积一般不低于 1500 平方米为参考依据，做好农贸市场建设规划，预留市场建设用地；在市区规划建设大型居民小区时，要将农贸市场同步规划配套建设。以社区或居住小区为基本单元，一般 1-3 万人规划建设一个菜市场，服务半径为 800-1000 米。菜市场面积按服务区域内每千人 120-150 平方米设计，一般控制在不小于 1000 平方米、不大于 3000 平方米的规模以内，“超市型”农贸市场其经营农副产品的面积不得少于建设面积的 70%。同时，根据需要配建停车场；各镇的农贸市场，在规划好一个中心镇区农贸市场的基础上，由各镇根据相关村（社区）的实际需要，规划好 1 到 2 个小型农贸市场，方便群众的生产生活。农贸市场专项规划一旦确定，不得改变其用途和挪作他用，采取由市商务局与农贸市场产权人、开办者签订《农贸市场用途不予改变合同》等措施，确保规划不折不扣执行到位。

四是完善流通网络规划。完善社区商业网点配置，新建社区（含廉租房、公租房等保障性住房小区、棚户区改造和旧城改造安置住房小区）商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积的比例不得低于 10%。地方政府出资购买一部分商业用房，用于支持社区菜店、菜市场、农副产品平价商店、便利店、早餐店、家政服务点等居民生活必备的商业网点建设。严格社区商业网点用途监管，不得随意改变必备商业网点的用途和性质，拆迁改建时应保证其基本服务功能不缺失。各地可根据实际发布商业网点建设指导目录，引导社会资金投向。

## （三）突出发展重点，推动黄石市商业网点全面升级

一是大型商业网点。大型商业网点规划应当总量适度、合理布局、错位发展。规划新建的大型商业网点应当商住分离、人

---

车分流、集约开发。大型超市应分布在市中心外围的区域，农产品批发市场、市场、金属材料市场等各类市场则分别沿交通干道放射分布，大规模的零售商业网点有其一定的合理辐射范围。在鼓励建设区级大规模零售商业网点的同时，应针对各地情况、判断其合理的服务范围，依据地方法律法规控制布点密度，将大型商业网点布局列入城市总体规划中重点考虑、制定相应的法律法规控制城市中商业用地。根据市场布局现状，作一些引导性的调整。对过于密集的市场要组织他们到外地参观学习，扩大眼界，调整思路，尽快改行，以求发展。对于完全市场化的大型商场等设施，通过加强规划、建立预警机制和听证制度等，引导其合理布局、有序发展。

二是农副产品市场。树立“农贸市场建设是公益事业、民生工程”的理念，将农贸市场纳入城市具有公益性质的设施建设范畴，纳入公共财政的支持范围，纳入为民办实事的重要项目，纳入满意政府建设的重要内容“四个纳入”的相关要求，将农贸市场作为具有公益性质、非营利性的项目和民生工程建设。按照“标准化、便利化、安全化”的要求，研究出台农贸市场的政策支持、管理办法，形成“多位一体”的制度体系，确保农贸市场发展全程“标准化、规范化”，着力打造“8分钟生活圈”。政府要加强统筹协调，保障公益性的农副产品批发市场、农贸市场、菜市场的合理布局和配置。对于公益性农产品批发市场建设，通过多种形式建立投资保障、运营管理和监督管理机制，增强应对突发事件和市场异常波动的功能。

三是社区商业。新建或改建住宅小区的项目业主单位，应当按照规划要求配套建设与居民生活密切相关的社区商业网点。新建或改建住宅小区，与居民生活密切相关的生活超市、菜店、早餐店等必备型业态营业面积不得低于总建筑面积的1.5%。对于微利经营的社区居民生活服务网点等设施，通过完善扶持政策，支持其加快发展。通过公建配套、产权回购、回租及补贴等方式，建设、改造与居民生活密切相关的社区商业设施。

#### （四）优化发展环境，推动商业网点健康有序发展

一是规范市场准入秩序。在规划区域内，新建、改建和扩建大中型商业网点，在建设用地、规划选址、建筑设计和开发建设等方面须按照《商业网点布局规划》和国家的相关规范执行新建大型零售商业设施项目应形成联席会议制，由政府相关部门参加，按照规定批准建设。对新区和旧城改造区域要合理规划市场，做好前期论证工作，为有能力兴建现代市场的单位或个人解决土地问题。要结合旧城改造，有计划、有步骤地整合一批规模小、档次低、品种单一、管理水平差的市场和占道经营的马路市场，逐步上规模上档次。对新建、已建、扩建和民生商业网点做到项目有评估、落地有许可、介入有预警。

二是营造法治化营商环境。全面清理和取消妨碍公平竞争、设置行政壁垒、排斥外地产品和服务进入本地市场的规定。提请市人大扩大立法范围，出台《黄石市商业网点规划建设管理条例》，提高商业网点规划的权威性和约束力，依法强化市场监督管理。加快推进食品安全、餐饮住宿及居民服务、流通设施和装备、商品信息等标准的制定修订，逐步建立起覆盖面宽、结构合理、重点突出、先进适用、与相关法规衔接、同国际标准接轨的商业网点标准化体系。健全部门联动执法机制，加强事中事后监管，营造统一规范有序的商贸产业发展环境。

三是建立大型商业网点听证制度。对城区商业网点建设实行听证，把好网点建设的第一道关口。凡改造、新建一定规模以上的商业网点，都应在项目立项之前，由有关方面组成听证委员会进行听证，广泛听取流通、规划、建设、工商等部门和行业组织、消费者代表、社区组织及专家等方面的意见。实行市场建设听证制度，保证新建市场必须符合商业网点规划，规划外市场一律不得建设，避免和防止由于市场重复建设而造成的资源浪费和恶性竞争。

四是充分发挥行业协会作用。完善流通行业协会的运行机制，引导行业组织制定行业规范和服务要求，加强行业自律和信用评价。支持行业协会为流通企业提供法律、政策、管理、技术、市场信息等咨询及人才培养等服务，及时反映行业诉求，维护企业合法权益。市市场行业协会要深入市场，指导制订市场行为管理规范、物业管理规范、经营管理规范、服务管理规范、契约管理规范，以达到自我约束、自我管理、自我发展的目的。

---

五是加强市场主体培育。按照“谁投资、谁决策、谁受益、谁负责”的原则，培育投资主体，拓宽融资渠道。推进国内商贸企业的投资合作，实现优势互补。通过鼓励合资合作并购、产业投资基金、风险投资等方式，并引导国内外资金投入。特别是鼓励外资投向交通、交易市场、大型商贸仓储等基础设施投资建设等领域。培育一批具有竞争力的现代主导企业，带动相关产业的发展。积极开展商贸领域的银企合作，争取各政策性银行和商业银行加大对商业网点的信贷支持。

#### （五）强化政策保障，为商业网点发展提供持久动力

一是设立市场发展引导资金。设立市场发展体系建设引导资金，在优化结构、整合资源、充分论证的基础上，选择3—5个发展前景好的市场进行重点培植。重点市场培育发展过程中所需资金，采取从国家和省争取一块、市里支持一块、企业自筹一块的方式来解决，政府的市场引导资金可以通过股份制运作先期投入，发展后退出，使政府的市场引导资金在市场中不断扩充。

二是完善财政金融支持政策。积极发挥中央政府相关投资的促进作用，完善促进消费的财政政策，扩大流通促进资金规模，重点支持公益性流通设施、农产品和农村流通体系、流通信息化建设，以及家政和餐饮等生活服务业、中小流通企业发展、绿色流通、扩大消费等。鼓励银行业金融机构针对流通产业特点，创新金融产品和服务方式，开展动产、仓单、商铺经营权、租赁权等质押融资。改进信贷管理，发展融资租赁、商圈融资、供应链融资、商业保理等业务。充分发挥典当等行业对中小和微型企业融资的补充作用。拓宽流通企业融资渠道，支持符合条件的大型流通企业上市融资、设立财务公司及发行公司（企业）债券和中期票据等债务融资工具。引导金融机构创新消费信贷产品，改进消费信贷业务管理方式，培育和巩固消费信贷增长点。

三是加大流通业用地支持力度。按照土地利用总体规划和流通业建设项目用地标准，在土地利用年度计划和土地供应计划中统筹安排流通业各类用地。鼓励利用旧厂房、闲置仓库等建设符合规划的流通设施，涉及原划拨土地使用权转让或租赁的，经批准可采取协议方式供应。政府对旧城区改建需搬迁的流通业用地，在收回原有建设用地使用权后，经批准可以协议出让方式为原土地使用权人安排用地。鼓励各地以租赁方式供应流通业用地。支持依法使用农村集体建设用地发展流通业。制定政府鼓励的流通设施目录，对纳入目录的项目用地予以支持。依法加强流通业用地管理，禁止以物流中心、商品集散地等名义圈占土地，防止土地闲置浪费。

四是加大资金奖补力度。凡新建生鲜食品超市按其经营面积给予每平方米150元补贴，利用农贸市场场地改为综合超市的，按其生鲜食品经营面积，每平方米给予150元补贴；对农贸市场进行改造升级的，按每平方米100元给予补贴。补贴经费由市财政作出预算安排。新开的生鲜食品超市和完成改造升级的农贸市场自开业之日起，符合财税〔2002〕208号文件精神，3年内免征城市维护建设税、企业所得税和教育费附加。改造升级后的农贸市场，其卫生监测费予以适当减收优惠。动员各城区加大对农贸市场改造升级力度，市财政予以经费支持。建立商贸流通用地预留制度，优先保障农贸市场、农批市场、物流配送中心等商贸流通基础设施项目用地。全面落实商贸流通用电、用水、用气及污水处理费与工业同价政策。

五是强化农贸市场政策支持。一方面，政府设立农贸市场建设改造专项资金，主要用于国家和省财政支出的农贸市场建设、改造项目配套建设，农贸市场产权回购、回租，新建、改造农贸市场补贴；另一方面，简化手续，在报建、办证等办理各种手续方面开辟绿色通道，减免农贸市场建设改造市本级费用，对城区符合专项规划的新建农贸市场，土地出让金实行先征缴、再补助，补助资金作为政府资产入股、不参与分红，切实增强政府“有形之手”对农贸市场的掌控力。同时，鼓励各类投资主体依法参与农贸市场建设，不断拓展农贸市场建设发展新途径。

六是鼓励企业以资本形式向外扩张。加大对联海、莹春等知名企业的支持力度，鼓励企业尝试并购，在财政补贴、土地使用等方面，鼓励连锁经营企业发展，尤其是到社区、乡村建立营销网络；鼓励连锁企业做强做大，培育有潜力的企业积极发展连锁经营，力争有1—2家连锁企业进入全国100强。同时，鼓励有潜力的企业发展第三方物流。加大利用信息技术改造流通业传统作业方式的力度，鼓励企业发展电子商务，提高网上商品交易。发挥民营资本在商贸服务业中的作用，鼓励投资主体多元

---

化，鼓励资本运营，培育大型企业集团。鼓励新型业态发展，运用供应链理念，构建采购、批发代理经销网络，大力发展总代理、总经销，形成一批专业的批发代理企业。