

【征求意见稿】

# 兰溪市商业网点布局专项规划（修编） （2021—2035年）



2021.03

兰溪市商务局

兰溪市经纬城乡规划设计院

浙江城市空间建筑规划设计院有限公司

《兰溪市商业网点布局专项规划（2014~2025年）  
修编》征求意见会会议纪要

2021年2月23日下午14:00, 兰溪市商务局牵头发改局、住建局、市场监管局、行政执法局、民政局、自规局、统计局、文旅局、人行、银保监、开发区、兰江街道、云山街道、上华街道、金兰创新城等相关单位负责人(名单附后)在兰溪市商务局1721会议室召开《兰溪市商业网点布局专项规划(2014~2025年)修编》(以下简称规划)征求意见会。会议首先由规划设计单位对设计方案内容进行详细的介绍, 与会单位对方案内容进行认真的审议讨论, 提出了各自的意见和建议。现将会议议定事项纪要如下:

一、与会单位就以下几方面提出意见、建议, 要求对规划方案设计作进一步修改、完善: 详见附表。

二、会议强调, 规划单位应按照本会议纪要的要求, 认真吸取意见, 抓紧修改、完善有关设计内容后尽快提交市商务局。

附:《兰溪市商业网点布局专项规划》意见与建议汇总



会议签到单

序号	部门	姓名	联系电话
1	发改局	王彩华	680238
2	兰江街道	王建华	686323
3	行政执法局	高文华	598083
4	统计局	张心明	683854
5	住建局	王华	628158
6	上华街道	凌俊杰	628669
7	金兰创新城	王华	
8	银监局	魏明	13758925121
9	文广局	王华	662858
10	住建局	王华	687997
11	人行	钱建	15869294033
12	发改局	王华	652437
13	民政	江董升	382035
14	自规局	王华	66113
15	商务局	王华	
16	商务局	王华	667409
17			
18			
19			
20			

## 《兰溪市商业网点布局专项规划（2014~2025年） 修编》意见与建议汇总

### 发改局：

- 1、兼顾服务业十四五发展规划、物流业十四五规划
- 2、加入消费需求分析，设定消费指标目标
- 3、将文本内数据更新至2020年最新数据
- 4、适当放入乡镇商业网点规划布局内容
- 5、要有前瞻性，将天福山、未来社区、金角、枣树等改造地区进行商业网点布局规划

### 自规局：

- 1、与总规进行衔接
- 2、适当放入城乡商业网点规划布局内容
- 3、明确新增商业网点空间指标落位
- 4、更新2021年市内项目

### 商务局：

- 1、P6 项目汇总表将各项目的地址列入，实施情况评价存在错误（如大型零售业中丹溪应急避难公园兼顾人防工程应该没完成，需和兰江街道或开发区再核实？生产服务类中开发区企业服务中心和总部大楼已建设完成。汽车商贸城在环城西路上建设中。其他实施情况需再多方核实，确保不出错）
- 2、P12 表中（余江路美食街：区位不是溪西商圈，是人民路商圈，与前期提供的基础资料匹配）
- 3、P13 大型零售业网点统计表调整：大型综合超市删除营业面积6000平方米以下的（尚城汇、世纪联华溪西店和双江百货），大型专业店删除汽车销售类网点（玮龙、文彪、立丰行、凯信、恒龙），

文字表述中修改为“目前，兰溪市已建成的大型零售业网点14家，其中包括，购物中心3处、大型专业店3处、百货商场1处、大型综合超市2处，总营业面积 平方米；此外，还有汽车销售类网点5家。同时，在建的大型零售业网点有1处（宝龙广场），总建筑面积约15万平方米。”

4、P14 第二段文字修改：文字表述前后要统一，大型综合超市删除“大型”两个字。其他网点根据前期各部门提供和后续补交的资料再核实下数量和面积。

5、P15 兰溪农产品交易城建议放到P19专业市场网点中。

6、P16 根据人行和银保监提供的资料予以修改完善，面积要体现。

7、P19 把兰溪农产品交易城放入农副产品交易类别中。

8、P20 问题分析中体现目前兰溪在生活服务类、文化娱乐类等方面的设施网点欠缺。

9、P25 表格中社区商业集聚点，集聚辐射范围1-2万的居住社区，商业规模要求0.1-0.4万平方米是否够用？请分析核实下？

10、P27 （1）核心中“酒吧、美食、夜市街区”用词修改下，是否改为文化娱乐设施？第五段“加快推进兰溪购物广场和中央大厦项目”具体来自哪个文件材料，请核实。目前老城有个兰城中央广场项目今年初已开业，请于《兰溪市2021年重大项目计划表》再核实下。

11、P29 现状概况中“星地超市溪西店”不存在，删除。

12、P37 表格中古城有机更新片区，其中南部已没有南门菜市场，不存在提升，该片区结合老城规划，布点再完善下。

13、P40 现状整改和现状提升有什么区别？古城商业街、滨江

路十八铺改为改造提升，金兰创新城精品服饰街重新布局（不建议放在此），兰花路商务休闲街（现状该路段没什么业态，不适合新建商务休闲街）。

14、P43 第二点“把兰花路打造成具有较高品质的金融休闲特色街区”，布局与现状不符，该路段并无集中的金融机构，除了几所学校和部门单位，并无什么业态，建议重新规划布局。第三点“建议主要经营时间段为18:00-22:00”删除。

15、P46 宝龙综合体建筑面积不对，和兰江街道再核实下；

16、P51 城西片区“兰溪新城范围内仅有今日名都大酒店和世纪王朝大酒店两家较为大型的酒店”表述不对，改成星级酒店。

17、P58 结合兰溪市“十四五”规划纲要、2021年重大项目计划表和相关属地乡镇、部门“十四五”项目谋划情况，作调整，其中古城商业街、滨江路十八铺改为改造提升，开元名都大酒店改为续建，其他项目需再核实。

另：城区外围街道及乡镇商业发展作简指引。

### 住建局：

- 1、加入基础设施配套内容，如污水管网等

### 银保监：

- 1、银行配套设施无法提前规划

### 人行：

- 1、P16 银行网点现状表进行更新，删除邮政公司
- 2、将银行布局情况在图内显示

### 市场监管局：

- 1、专业市场方面：北门菜场（在建）

2、美食一条街、美食城内餐饮设置专用烟道

**文旅局：**

1、P17：目前无五星级酒店，四星级 1 家（世纪王朝），三星 2 家（兰江大厦、今日名都）。

2、P18：店名有误

3、P28：可与古城旅游开发规划衔接

4、P36：黄大仙体育公园

5、古城网点布局按照 4A、5A 级来规划

6、百县千碗工程可结合入规划内

**行政执法局：**

1、加入智慧停车项目

**统计局：**

1、P3：数据进行更新

2、P26：常住人口不止 56 万，最新人口普查数据还未知，影响 P25 商业规模

3、P24：可将拥江兴城配图更换成兰溪的图

4、P41-P43、P63：选兰溪的配图，对配图进行更新

**开发区：**

1、铁路以北的光膜小镇服务中心放在人才公寓

**上华街道：**

1、P19：图中的干马改成天马

2、926：新城片区和城南创新城片区名称易混淆，建议改成城南创新发展片区

3、兰湖区域，结合高速，规划一个商业综合体的布局

**云山街道：**

一是要接地气，改造升级“老兰溪”传统市场。第 9 页兰溪市历年主要经济指标中最下面是城镇居民人均可支配收入 2015 年 3.2 万、2016 年 3.5 万、2017 年 3.8 万、2018 年 4.1 万、2019 年 4.5 万、补充 2020 年 4.66 万。考虑到我市人口城乡发展有一定差异性，希望同时补充农村居民人均可支配收入，依照历年政府工作报告，2015 年 1.5 万、2016 年 1.66 万、2017 年 1.8 万、2018 年 1.99 万、2019 年 2.17 万、2020 年 2.3 万。实际 2020 年兰溪居民人均可支配收入 34091 元。而金华全市居民人均可支配收入为 50580 元，其中城镇人均可支配收入 6.15 万，农村人均可支配收入 3.03 万。依照金华 9 个县市区排名，兰溪市城镇和农村排名都是第 7，仅高于武义和磐安。经济欠发达地区更要合理的规划，把钱用在刀刃上，依托兰溪自身实际情况，兰溪老百姓日常购物习惯，侧重扶持一下第 20 页形容的“档次低、规模小、设施差、交易方式落后”的黄龙洞综合市场，黄龙洞市场作为一个村办企业，发展的确有一定的制约性，市场地位也是日渐下滑，但还是有很大一部分兰溪市民将其作为日常物资采购的中心。作为现阶段兰溪市目前最大的商业综合市场之一，黄龙洞市场的周边配套例如交通、物流、仓储等等，远远不能满足其市场发展需要，希望规划考虑到老百姓习惯，将兰溪本地传统市场作为商业布局发展动力之一。

二是改善交通环境，就是提升营商环境，保障老百姓民生。以云山街道营商环境为例，我们非常赞同规划上第 28 页写的改善交通和停车条件，因为这是当前制约云山营商环境提升最大瓶颈，逢年过节，从黄大仙路堵到人民南路，从大阙路堵到聚仁路，东西南北都堵。所以“要致富、先修路”，希望商业网点布局能够充分考虑到云山的交通问题，相关部门尽早尽快出台配套的老城区有机更新方案。

三是规划草案当中部分文字内容需要适当调整。

1、山田·中央广场，现在基本统称兰溪中央广场。第 31 页的解百购物中心已于 2018 年关门。

2、第 27 页的城东有机更新片区南至云山大桥。

3、第 37 页的古城有机更新片区中的南门菜市场提升，目前南门菜市场已经拆除。

**金兰创新城：**

1、P30：内容要进行创新，不要照抄其规划方案内容，要相互结合，提出布局建议。

2、特色商业街：考虑产城融合，如电子信息产品特色街

3、大型商业网点布局要差异化

## 兰溪市商业网点布局专项规划（2014—2025年）修编征求意见会会议纪要意见回复

### 发改局意见回复

- 1、规划与服务业十四五发展规划、物流业十四五规划进行了衔接，详见文本 P24。
- 2、规划对兰溪市消费需求进行了分析，设定了消费指标目标，详见文本 P28。
- 3、根据提供的 2020 年最新数据，对文本进行了更新。详见文本 P9。
- 4、规划增加了乡镇商业网点规划布局内容，详见文本 P48 至 P50。
- 5、规划已经对天福寺、未来社区、金角、枣树等地区进行了商业网点布局，详见图纸“社区商业集聚点规划布局图”。

### 自规局意见回复

- 1、规划与《兰溪市城市总体规划》进行了衔接，详见文本 P23。
- 2、规划对兰溪市城乡商业网点进行了布局，详见文本 P48 至 P50 以及 P52 至 P61。
- 3、规划已对新增商业网点空间指标进行了落位，详见文本 P64、P65。
- 4、规划已经核对兰溪市 2021 年重大项目计划表，对近期主要建设项目进行了更新。

### 商务局意见回复

- 1、P6 项目汇总表中增加了项目建设地址，对实施情况评价进行了核实修改，详见文本 P6。
- 2、社区商业集聚点，集聚辐射范围 1-2 万人的居住社区，商业规模要求 01-0.4 万平方米，其中不包括居住区级商业中心、片区级商业中心以及市级商业中心的商业规模，只服务社区内的商业需求，是能够满足需求的。
- 3、兰花路金融休闲特色街区已改成商务休闲特色街区，详见文本 P46。
- 4、规划已结合兰溪市“十四五”规划纲要、2021 年重大项目计划表和相关属地乡镇、部门“十四五”项目谋划情况等对项目表进行核实和补充，详见文本 P64。
- 5、规划增加了城区外围街道及乡镇商业网点布局，详见文本 P48 至 P50。
- 6、规划根据会中提出的问题已对文本进行了修改完善。

### 住建局、银保监、人行及市场监管局意见回复

- 1、已对银行网点现状表进行了更新，并删除了邮政公司，详见文本 P16。
- 2、近期建设项目中增加了“北门菜场”，详见文本 P64。

### 文旅局、行政执法局、统计局意见回复

- 1、已对现状酒店数据进行了修改，详见文本 P17。
- 2、规划已与古城旅游开发规划进行了衔接，古城商业网点布局按 4A、5A 级规划。
- 3、已对 P3 数据进行了更新。
- 4、已将文本中不属于兰溪的配图进行了更改，详见文本 P26。
- 5、已将文本 P44-P46 配图进行了修改。
- 6、对相关错误进行了更改。

### 开发区、上华街道、云山街道、金兰创新城意见回复

- 1、光膜小镇商务服务中心已放入人才公寓区块，详见图纸“生产服务类网点布局规划”。
- 2、已将“新城片区”改成“兰溪农贸城片区”、“城南创新城片区”改为“城南创新发展片区”。
- 3、兰湖区块已结合高速规划了一处“兰溪服务区”，详见文本 P64 以及“近期重点项目建设布局图”。
- 4、已对文本中相关数据和错误进行了修改。
- 5、创新城市级商业中心，业态引导进行了更改，详见文本 P33。

# 规划背景

## 国家层面

### 《国务院办公厅关于加快发展流通促进商业消费的意见》

为推动流通创新发展，优化消费环境，促进商业繁荣，激发国内消费潜力，更好满足人民群众消费需求，促进国民经济持续健康发展，经国务院同意，《意见》围绕发展现代流通、促进商业消费，以改善民生、市场主导为原则，从创新流通发展、培育消费热点、深化“放管服”改革、强化财税金融支持、优化市场流通环境等五方面提出了 20 条稳定消费预期、提振消费信心、促进形成强大国内市场的政策措施。

## 浙江省层面

### 《关于完善商业网点规划管理的指导意见》

为贯彻落实《国务院办公厅关于加快发展流通促进商业消费的意见》，加强商业网点规划管理，引导商贸流通有效投资，积极发挥商务部门在商业网点布局中的作用。2019 年 12 月 19 日，浙江省商务厅等 13 部门联合出台《关于完善商业网点规划管理的指导意见》。

《指导意见》从商业网点规划的定位、明确规划编制的主要内容、推动鼓励类流通设施建设、探索规范有效分类管理制度、建立商业项目规划审核制度、建立部门协同和信息引导机制六个方面做出明确规划。旨在建立商业网点规划实施机制、商贸设施建设政策促进机制和社会投资公共信息引导机制，是全国首个省级层面出台可操作性政策的省份，有效弥补了国内贸易流通基础设施管理工作的制度性缺位，为全国提供了“浙江经验”。



# 规划背景

## ■ 金华市层面

### 《金华市商贸流通业发展的若干政策意见》

为进一步激发居民消费潜力,更好满足人民日益增长的美好生活的需要,加快促进商贸流通业发展,确保我市消费稳定增长,根据国家、省有关文件精神,结合我市实际,特制定如下意见:

推动消费基础设施升级——鼓励传统商场、老旧厂区(在建成区内需经县级以上政府批准)等改造为多功能、综合性新型消费载体。对列入市商贸流通业重点的建设(改造)项目(包括夜间经济特色街区、场所建设),按实际投资额(不含土建成本)的10%给予奖励,每个项目奖励最高不超过200万元。年度内获得奖励不得超过企业当年地方综合贡献额,当年未兑现部分可以在后2个年度企业当年地方综合贡献额内兑现。

鼓励改造提升商业步行街,推动高品质商业街区建设。对列入国家级、省级、市级商业特色街建设试点的,分别给予创建单位100万元、50万元、30万元的一次性奖励。

## ■ 兰溪市层面

### (一) 金兰同城,融入都市区发展大格局

全面推动金兰同城发展,构建都市区先进智造的重要增长极、G60科创走廊的西延重要节点、都市区的山水文化旅游胜地、金华国家物流枢纽的铁公水联运中心。推进金兰实质性同城化发展,金兰创新城由此应运而生。

金兰同城将在未来五年全面增强兰溪市要素吸引力,全面开启开放式发展新时代。

### (二) 交通改善给兰溪市经济发展带来了新的机遇

未来五年,兰溪市将实现高铁进城(金建铁路开通)、航运复兴、高速加密、公路畅联;联杭入沪、链接干黄的时空距离大大压缩,兰溪市有望成为“浙江中西部接轨长三角的新门户”,为人口回流、产业招商、开放发展带来重大机遇。

# 规划目的

## 提升城市生活服务水平，完善城市商贸服务设施

### （一）满足兰溪高品质发展需要

围绕忠实践行“八八战略”、奋力打造“重要窗口”，紧紧围绕“担当追赶、再创辉煌”目标要求，深入实施“强工兴市、拥江兴城、文旅兴兰、环境兴人”四大战略，开启高水平建设社会主义现代化新征程。

### （二）为兰溪商业服务业发展提供指引

通过对商业服务业空间格局、建设规模、商业业态的管控和引导，为兰溪现代服务业发展提供指引。

### （三）为兰溪相关城乡规划提供商业专项支撑

根据兰溪发展实际，结合长三角一体化、金义都市区共建、金兰同城发展等国家及区域发展战略实施，塑造规模合适、体系业态合理的商业服务业布局，为兰溪市国土空间规划、控规等城乡规划中商业服务业设施布局提供专项技术支撑。



## 规划范围

本次规划范围包括兰江、云山、上华三个街道中的城区范围，东至六洞山，南至康恩贝大道，西至外环路，北至光膜小镇（规划黄店路），总面积约 187.43 平方公里。

## 规划期限

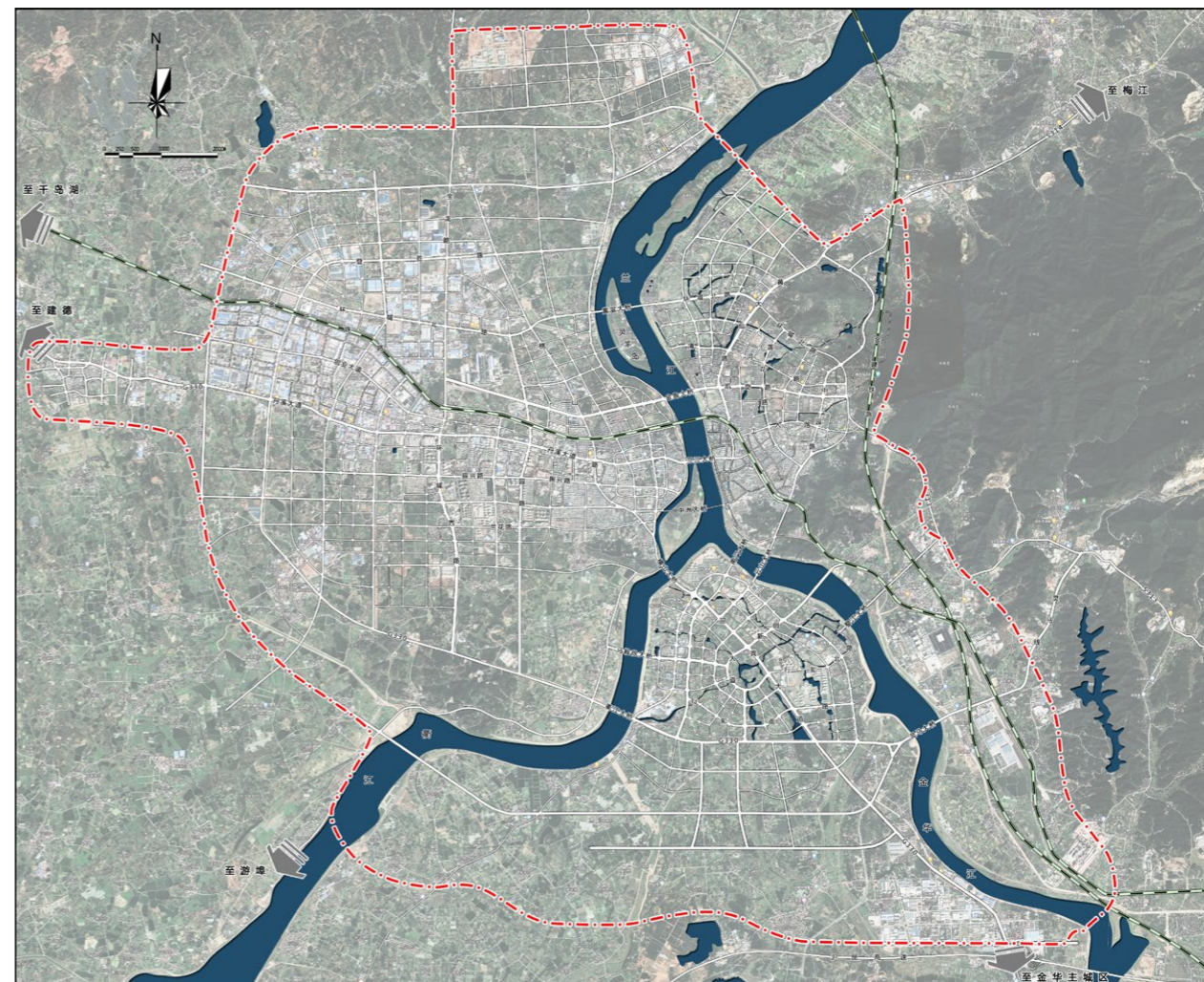
本次规划的期限为：2021—2035；

其中近期为 2021—2025 年（重点实施期限）；

远期为 2026—2035 年。

## 规划设施内容

本次规划主要内容包括零售业、生活服务业、生产服务业、住宿餐饮业和专业商品交易市场等商业服务设施。



商业网点分类一览表

网点大类	中类	业态内容
大型零售业网点	综合百货	百货店、仓储式会员店、工厂直销中心
	商业综合体	市区或城郊的大型购物中心
	大型综合超市	
生活服务业网点	专业店	电器、服装、珠宝、食品、图书等
	一般超市	综合超市、社区超市、便利超市 / 便利店
	农贸市场	
	娱乐设施	茶馆、酒吧、咖啡馆、足浴、卡拉 OK
生产服务业网点	金融保险类	银行、保险、咨询等
	物流基地	
住宿餐饮业网点		大型餐饮、酒店宾馆等
专业商品交易市场	家具建材市场	
	农副产品交易市场	
	纺织品交易市场	
	汽车交易市场	
	小商品市场	
	其他交易市场	

# 目录

## 01 上轮规划评估

- 1.1 评估概况
- 1.2 规划实施符合性评估
- 1.3 规划指导有效性评估
- 1.4 评估总结

## 02 现状认知

- 2.1 商业网点现状规模
- 2.2 商业网点业态发展现状
- 2.3 存在问题分析
- 2.4 与相关控规衔接
- 2.5 与《兰溪市城市总体规划》衔接
- 2.6 与“十四五”相关规划衔接

## 03 总体空间布局规划

- 3.1 目标定位
- 3.2 商业发展规模及指标体系
- 3.3 商业网点总体空间布局结构体系
- 3.4 商业中心分级布局
- 3.5 商业中心分类布局
- 3.6 城区外围街道及乡镇商业发展导引

## 04 分业态商业网点规划布局及发展指引

- 4.1 大型零售业网点
- 4.2 生活服务类网点
- 4.3 生产服务类网点
- 4.4 住宿餐饮类网点
- 4.5 专业市场类网点

## 05 近期建设规划与实施保障措施

- 5.1 近期重点建设规划
- 5.2 加快培育新经济新业态新模式
- 5.3 规划实施保障措施

# 01

## 上轮规划评估

02 现状认知

03 总体空间布局规划

04 分业态商业网点规划布局  
及发展指引

05 近期建设规划与实施保障  
措施

1.1 评估概况

1.2 规划实施符合性评估

1.3 规划指导有效性评估

1.4 评估总结

# 1.1 评估概况

## 1.1.1 评估意义

### (1) 及时反馈、改进规划

上版商业网点布局专项规划批复于2015年,至今已实施五年。通过对实施的成果和其中的问题进行全面评估,并及时进行反馈,有利于今后规划编制和实施中吸收经验、弥补不足。

### (2) 督促检查、促进实施

商业设施种类繁多、涉及广泛,因此,商业网点专项规划的实施,需要各部门多方面的工作,适时评估、肯定成绩、发现问题,将对商贸服务业的可持续发展起到重要的督促作用。

### (3) 全面认识、把握规律

通过实施情况的解读,可以总结经验,把握商业设施建设与发展的动向和规律,从而改进工作,为后续发展政策和规划编制提供充分的依据。

## 1.1.2 主要评估内容

### 1、实施符合性

重点评估实施成果与原规划意图是否符合,包括规划布局结构是否形成、规划的设施项目是否获得推进、规划的配置指标是否达到等。

### 2、指导有效性

对下层次规划的指导作用,重点评估对控规的指导作用,原规划确定的配套规模和设施位置在控规中的落实,是实现规划管理控制的主要手段。

## 1.1.3 上一轮规划概况

原规划《兰溪市商业网点布局专项规划》于2015年正式批复,规划期限至2025年。规划范围包括兰江、云山、上华三个街道中的城区范围,东至环城东路、金华江,南至330国道外迁线(马达溪以西)、杭金衢高速(马达溪以东),西至外环路(丹溪大道以北)、南樵路(丹溪大道以南),北至纬一路,总面积约70.09平方公里。规划通过对兰溪市商业网点建设的现状环境、问题及优劣势进行分析,确定了商业网点发展的原则、定位与目标,重点对兰溪市区云山、兰江和上华三个街道的商业网点发展进行空间布局和业态发展引导,同时对兰溪市域所辖其他街道及乡镇的商贸流通业发展提出原则性的发展建议。

## 1.2 规划实施符合性评估

### 1.2.1 目标定位实施评估

#### (1) 原规划要求

结合兰溪市城市总体规划及金华市相关规划提出的兰溪市商业发展目标，结合本次规划思路和现状分析，确定兰溪市商业发展定位为：

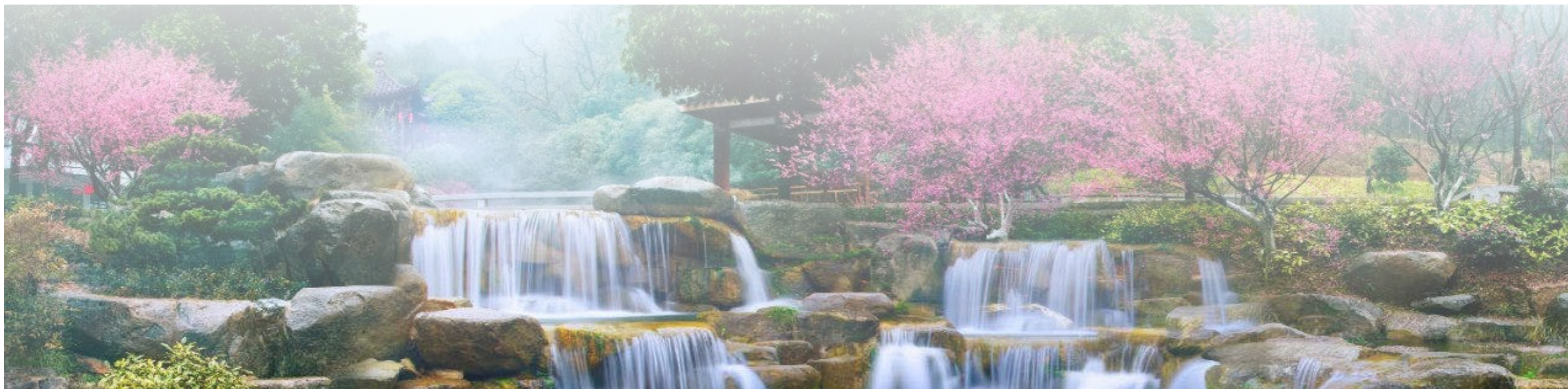
以兰溪市作为浙中重要的工业、旅游休闲城市为载体，以建设为发展高品质文明宜居城市为目标，立足兰溪，放眼浙江，整合现有商业网点资源，推进新型商业网点建设，优化空间布局结构，提高科技含量，提升服务品质，形成“**总量适当、布局科学、业态创新、结构合理、配套完善、特色鲜明**”的商业网点体系。

#### (2) 实施评估

原规划自实施以来，在保障商业设施用地、指导商业设施有序建设、促进商贸业快速发展等方面发挥了重要作用；至2020年，全市地区生产总值达到400亿元，“十三五”年均增长6.3%左右；按照常住人口测算的人均地区生产总值预计达到10670美元，实现“破万”；一般公共预算收入年均增长4.4%。

原规划的实施有力推进了相关商业设施的建设，规划中提出的部分重点设施建设选址，有着重要的指导作用，如兰溪农贸城已投入使用。其确定的发展思路和布局结构体系以及重点商业设施建设项目，成为兰溪市第三产业发展的的重要依据和目标之一。

但由于市区部分控规编制时并未与专项规划进行较好衔接，原规划中要求布点的商业设施未能在控规层面落实，尤其是社区基层商业设施用地的控制及配建等方面实施效果较差；商业营销方式以传统零售和商品批发市场为主导，在电子商务等新型业态不断涌现、区域商贸产业一体化进程不断加快的背景下，不能满足居民现实需要，业态创新还需提升；由于城区建设发展不平衡，上华片区建设明显落后于云山和兰江片区，造成原规划中确定的商业布局结构未能形成；经济发展，城市化推进过程中，居住小区、商业大楼不断兴建，配套的商业没有得到相应的发展，商业网点配套设施不能满足居民生活需求。



# 1.2 规划实施符合性评估

## 1.2.2 规划空间结构实施评估

### (1) 原规划要求

#### 商业网点总体空间布局结构体系——“三核三轴，五心多点”

#### 1、“三核”

即“二主一副”的市级商业中心，云山片老城区的人民路市级商业中心、兰江片的溪西市级商业中心和上华片的江南市级商业副中心。

#### 2、“三轴”

即沿人民路的商业发展轴，以及沿丹溪大道和环城西路商业商务发展轴：其中人民路串接人民路商业中心和江南新区商业副中心；丹溪大道串接西城商务中心、溪西商业中心以及人民路商业中心；环城西路串联西城商务中心和规划的城西客运西站，沿线以专业市场和商务办公设施为主。

#### 3、“五心”

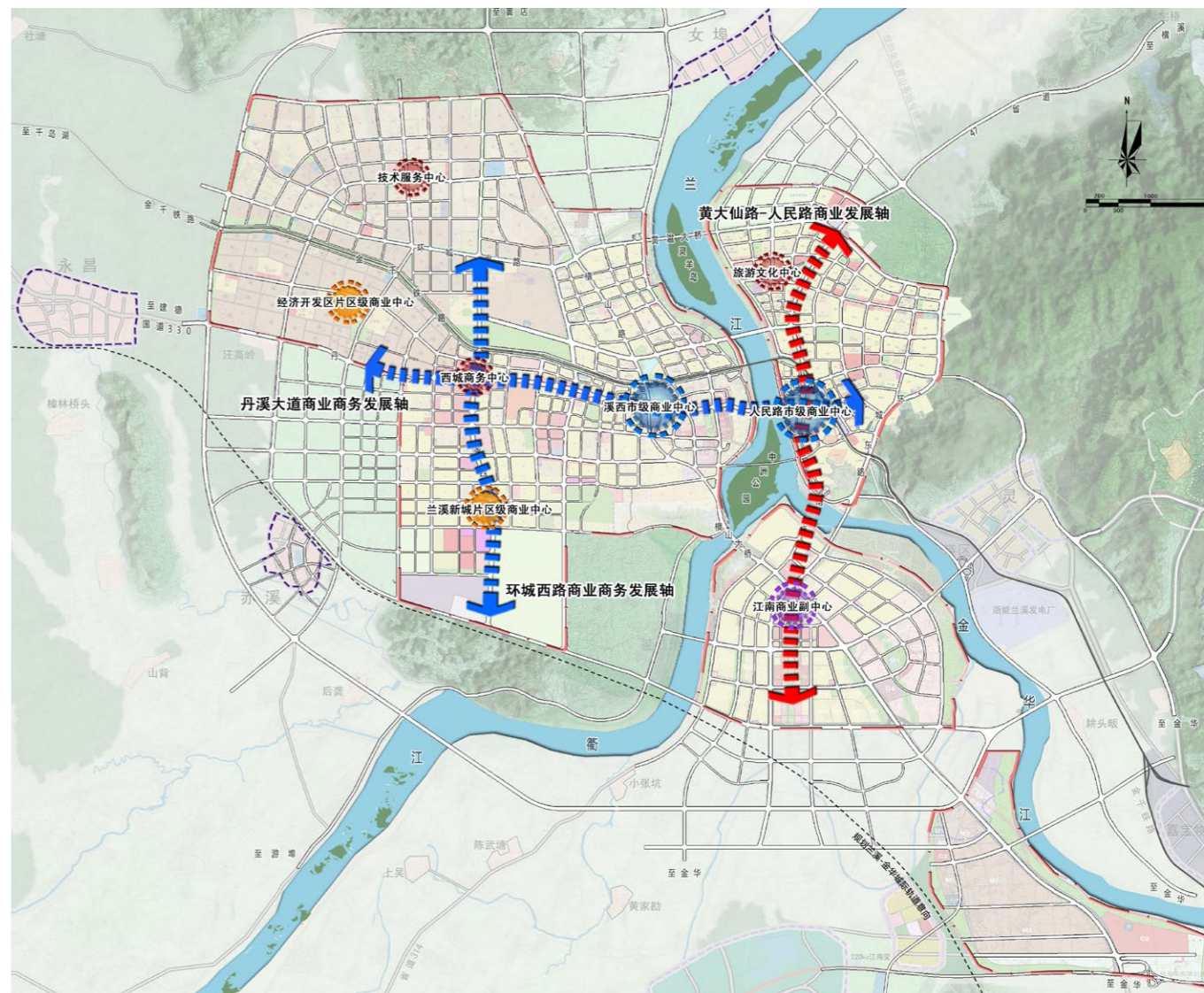
包括两个片区级商业中心和三个专业型商业中心：

片区级商业中心：即位于惠兰路和创业大道交叉口东南侧的经济开发区片区级商业服务中心，以及位于兰花路和环城西路交叉口南侧的兰溪农贸城片区级商业中心。

专业型中心：指城区内三个类别的专业型商业中心，包括位于环城西路和丹溪大道交叉口的西城商务中心、登胜路和映月路交叉口北侧的开发区技术服务中心以及以黄大仙宫为核心的旅游文化中心。

#### 4、“多点”

指分布在城区内的各居住区级商业中心、产业邻里中心等多个商业节点。



## 1.2 规划实施符合性评估

### 1.2.2 规划空间结构实施评估

#### (2) 规划实施

##### 1、“三核”差异明显

云山片是兰溪的商贸集聚中心，有着丰富的古商埠文化历史遗存，目前形成了以兰溪中央广场、世纪联华、今朝商厦为核心的市级商业中心；兰江片近几年城市建设较为迅速，新建了嘉泰·新时代广场、世贸公馆等大型商业设施，市级商业中心已经形成；上华片已建设新湖香格里拉（高品质居住区和现代商业设施）、浙江师范大学行知学院，商业氛围较差，尚待开发建设，与市级商业副中心相差较远。

##### 2、“三轴”初露端倪

沿人民路商业发展轴：其中云山片商业设施较为完善，但以传统业态占主体，上华片商业设施欠缺，未能达到预期发展目标，商业发展轴还需进一步建设。

沿丹溪大道商业商务发展轴：轴线上金融、证券网点众多，商业氛围浓厚，商业发展轴已初步形成。

沿环城西路商业商务发展轴：轴线上有兰溪农产品交易城，兰溪建材家居广场、浙中纺织品市场等大型商业设施，其余地块缺乏建设，商业商务发展轴还需进一步建设。

##### 3、“五心”尚未形成

兰溪农贸城片区级商业中心：目前已建设兰溪农贸城，距离片区级商业中心目标较远；

经济开发区片区级商业中心：目前已建设彩虹城商业广场，商业氛围浓厚，片区级商业中心已初步形成；

西城商务中心：目前已建成兰溪建材家具市场等专业性商业设施，商务中心

格局初步形成；

技术服务中心：尚待开发建设，技术服务中心尚未形成；

旅游文化中心：旅游文化设施尚待建设，中心未形成。

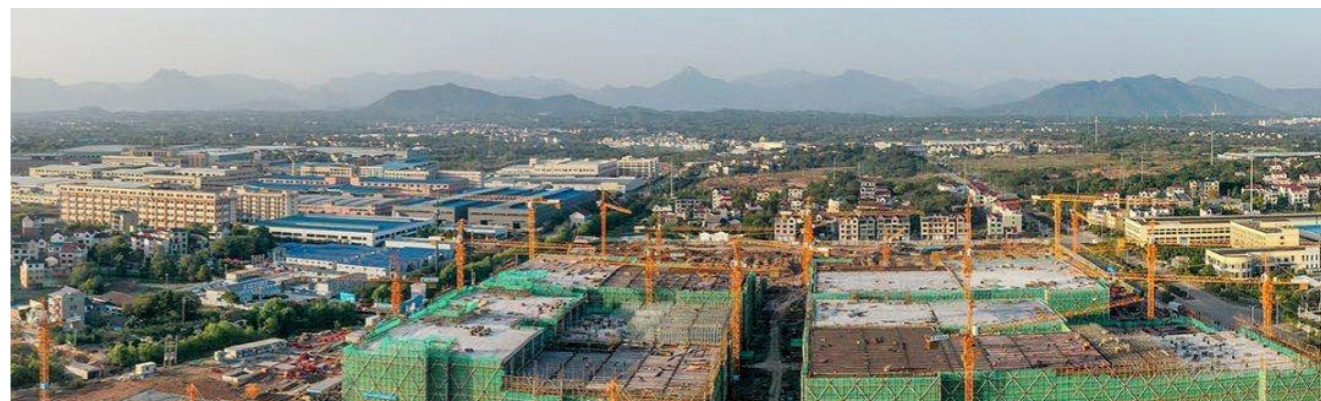
##### 4、“多节点”建设迟缓

规划建设的社区级商业中心建设较为迟缓，城区各居住区的商业设施仍主要采用沿街底商形式，尚未形成各自的商业设施中心；居住小区内部各类便民商业设施建设不足，便利店较为缺乏。

#### (3) 实施评估

总体上看，原规划中确定的云山片人民路和兰江片溪西市级商业中心都有较好的建设，成为兰溪市区现状商业氛围最为浓厚的区域；虽然上华片副中心由于城市发展方向等问题，造成建设滞后，但未来发展潜力较大，原规划对兰溪市的商业空间脉络进行了较为科学的判断和梳理，对构建兰溪市商业设施总体结构起了重要的指导作用。

但是，随着城市的不断发展，如金兰创新城的打造、高铁小镇、光膜小镇等城市建设的新重点出现，引发新的商业集聚区域出现的可能，需要以更新的思路、更广的视角来构建兰溪市的商业网点布局。



# 1.2 规划实施符合性评估

## 1.2.3 近期建设规划实施评估

(1) 原规划近期市区重点建设项目汇总表

业态类型	项目名称	项目位置	建设性质	项目进展	实施情况评价
商业街	和平路美食小吃街	和平路（兰江大桥以南）	改造提升	●	未进行系统整治
	解放路-中山路家装休闲街	云山街道解放路——中山路	改造提升	●	未进行系统整治
	三江路养生餐饮街	兰江街道三江路	改造提升	●	未进行系统整治
	延安路服装精品街	云山街道延安路	改造提升	●	未进行系统整治
	振兴路五金配件特色街	兰江街道振兴路（丹华路至横山路段）	改造提升	●	未进行系统整治
	人民路南段—云山路历史文化街区	人民路（延安路至云山路及周边区域）	改造提升	●	未进行系统整治
大型零售业	嘉泰·新时代广场	丹溪大道与横山路交叉口	续建	√	现已开业
	兰溪市丹溪应急避难公园兼顾人防工程	振兴路与朝晖路交叉口	续建	○	未建
	世贸商厦	丹溪大道 151 号	续建	√	现已开业
	山田中央广场	和平路与大渊路交叉口	续建	√	现已开业
	彩虹城	创业大道与惠兰路交叉口	续建	√	现已开业
	购物中心（原农药厂地块）	黄大仙路与凯旋路交叉口	新建	○	未建
生活服务类	综合超市	结合居住区商业中心及产业邻里中心布置	续建	●	有待进一步建设
	社区超市	结合城区各社区商业集聚点布置	新建	●	有待进一步建设
	农贸市场	结合城区各居住区商业中心布置	改造提升	●	有待进一步建设
生产服务类	开发区企业服务中心	振兴路与上园路交叉口	续建	√	建设完成
	兰溪市总部经济经济大楼	振兴路与上园路交叉口	续建	√	建设完成
	兰溪市经济开发区技术服务中心	映月路与登胜路交叉口	新建	○	未建
	开发区商务服务中心	创业大道与惠兰路交叉口	新建	○	未建
	西城商务服务中心	环城西路与丹溪大道交叉口	新建	○	未建
住宿餐饮	世贸大饭店	丹溪大道 151 号	续建	√	现已开业
	灵羊岛大酒店	兰溪市灵羊岛	续建	√	现已开业
	北站经济型酒店	兰溪汽车北站周边	新建	○	未建
	开发区经济型酒店	彩虹城附近	新建	○	未建
	大学城经济型酒店	规划大学城附近	新建	√	已建维也纳酒店
	浙中纺织品综合市场	兰江街道红星村	续建	√	已建设完成
专业市场	辉腾建材装饰城	兰溪越中路	拆除	√	已完成
	华荣装饰材料市场	丹溪大道南侧何村	拆除	√	已完成
	家居建材市场建材	环城西路西侧、兰花路南侧	新建	√	现已开业
	农贸农产品商贸城	环城西路西侧、兰花路南侧	新建	√	现已开业
	汽车商贸城	迎宾大道西侧、南二路南侧	新建	●	在环城西路建设中
	电子商务产业园	迎宾大道西侧、南二路南侧	新建	○	未建

“√”表示已经实施，“●”表示正在实施，“○”表示未实施。

(2) 实施评估

### 1、空间布局符合性评估

整体来看，兰溪市的大型商业设施基本集中在溪西商圈和人民路商圈，其中溪西商圈作为城市商业重要组成部分，已成为商务设施的集聚地，兰溪新城商务中心也在逐步建设中，大型商业设施的空间分布已逐步向双中心的相对较均衡的方向发展。

就具体设施而言，已实施或正在实施的商业建设项目的选址与原规划提出的建议基本一致，如兰溪总部经济大楼，溪西区块在建的家居建材市场、农贸农产品商贸城的选址与原规划基本一致；而还未实施的项目基本上都未确定选址位置。

### 2、建设时序性评估

近中期规划建设项目共计 32 个，其中已实施（含建成及在建项目）19 项，实施率为 59.4%，总体实施水平较高。

原规划提出近中期重点建设人民路商圈，以兰溪中央广场和今朝商厦为中心的人民路商圈基本形成，但商圈内的购物环境、交通及停车设施等建设较为滞后，整体品质提升较弱。

溪西商圈的建设初具规模，丹溪大道以北区域已建成世贸酒店，大型综合超市和购物中心主体已经开业。

其余的重点建设项目如商业街、专业市场、物流等设施建设均较为滞后，造成了整体商业网点布局的不均衡。

## 1.3 规划指导有效性评估

### 1.3.1 在控规中的落实情况

专项规划所确定的配套规模和设施位置在控规中的明确落实，是实现规划管理控制的主要手段。

兰溪城区已批复 4 个区块的控规，《兰溪市高铁小镇控制性详细规划》、《兰溪市黄湓单元控制性详细规划》、《兰溪市城北单元控制性详细规划》和《兰溪市上华单元控制性详细规划》4 个控规编制在原规划完成之后编制。

原规划设置的商业中心、商业设施布点在控规中基本都进行了落实，但由于原规划仅以现状城区格局为主进行分析，未结合总体规划，对金兰创新城、高铁小镇和光膜小镇等未来城市发展地块进行商业设施布局，造成了对该类地块控规指导不足，也使得兰溪市商业设施总体布局不均衡。

### 1.3.2 实施评估与建议

专项规划有一定的指导作用，但存在较大不足：原规划对控规编制起到了指导作用，商业设施在控规中进行了用地控制，有利于商业设施的落地与建设；但在城市整体发展格局中有所忽略，对金兰创新城、光膜小镇、高铁小镇等未来城市发展地块商业发展考虑不到位。

加强与在编规划的衔接：本次规划编制应加强与在编国土空间规划、十四五规划、发展规划的衔接，以及对控规的指导，强化规划的合理性、可操作性。

强化对控规的指导：本次规划应强化对控规的指导作用，设立多级商业体系，对控规的设施布局、选址、规模提出明确控制要求，使得专项规划更好起到“承上启下”的作用。

## 1.4 评估总结

总的来说，原规划对兰溪市商业网点的建设有较好的指导作用，但也存在薄弱点，主要表现在：对城市空间发展未能有很好的预见，不利于城市商业设施的均衡发展。

因此，在新的发展条件和发展背景下，为更好地建设兰溪市的商业网点，促进兰溪市整体商业水平的提高，强化与国土空间规划的衔接以及对控规的指导，商业网点布局专项规划有必要进行编制。



# 02

## 现状认知

01 上轮规划评估

03 总体空间布局规划

04 分业态商业网点规划布局及发展指引

05 近期建设规划与实施保障措施

2.1 商业网点现状规模

2.2 商业网点业态发展现状

2.3 存在问题分析

2.4 与相关控规衔接

2.5 与《兰溪市城市总体规划》衔接

2.6 与“十四五”相关规划衔接

## 2.1 商业网点现状规模

### 2.1.1 兰溪市国民经济发展概况

2015年至2020年，兰溪市经济呈现稳步发展的态势。2020年全市实现生产总值400亿元，按可比价格计算，比2015年增长39.87%。2015年至2019年，第一产业增加值26.09亿元，增长14.3%，占GDP的比重为6.8%；第二产业增加值200.44亿元，增长31.15%，占GDP的比重为52.0%；第三产业增加值159.17亿元，增长44.27%，占GDP的比重为41.3%。人均GDP按常住人口计算67951元（按年平均汇率折算为10486美元）。完成财政总收入47.70亿元，比2015年增长20.36%。对外经济持续增长，2019年进出口总额为15.94亿美元，比2015年增长0.7%。

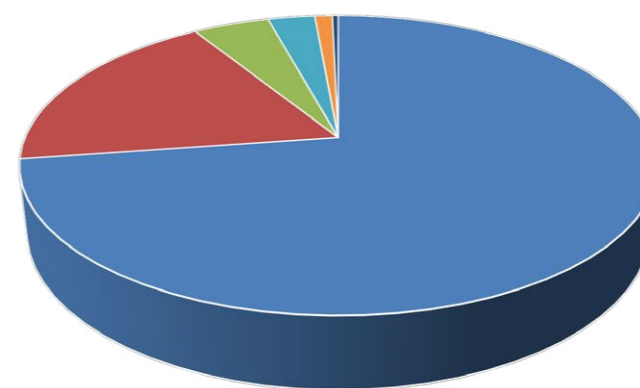
兰溪市历年主要经济指标（2015-2020）

名称	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
常住人口（万人）	56.36	56.51	56.61	56.71	56.81	——	
户籍人口（万人）	66.33	66.51	66.3	66.05	65.80	——	
地区生产总值（亿元）	285.99	302.19	327.53	359.52	385.69	400	
GDP 增长速度（%）	7.3	7.1	7.2	6.8	6.1	3.5	
其中：第一产业（亿元）	22.83	22.78	22.35	22.87	26.09	——	
第二产业（亿元）	152.83	160.91	172.58	190.96	200.44	——	
第三产业（亿元）	110.33	118.50	132.60	145.69	159.17	——	
人均国内生产总值（元）	常住（元）	50756	53547	57908	63453	67951	70329
社会消费品零售总额（亿元）	120.97	135.02	150.71	145.37	154.16	165	
社会消费品零售总额增速（%）	13.6	11.6	11.6	9.2	6.0	7.0	
财政总收入（亿元）	39.63	37.39	40.20	45.30	47.70	49	
地方财政收入（亿元）	22.20	22.65	24.18	26.60	28.28	28.8	
进出口总额（亿美元）	15.83	15.21	13.30	15.76	15.94	14.38	
旅游人数（万人）	723.46	1152.46	1679.72	2049.18	2423.17	——	
旅游总收入（亿元）	68.35	112.5	171.54	215.42	266.43	——	
城镇居民人均可支配收入（万元）	3.2	3.5	3.8	4.1	4.5	4.66	
农村居民人均可支配收入（万元）	1.5	1.66	1.8	1.99	2.17	2.3	

### 2.1.2 商业网点总量及构成分析

根据兰溪市2019年统计数据，对城市商业网点总量进行统计汇总。限额以上网点数量的统计包括批发和零售、住宿和餐饮、交通运输仓储和邮政、租赁和商务服务、居民服务和其他服务、文化体育和娱乐六个部分。

类别	限额以上商业网点数量
批发和零售	205
住宿和餐饮	52
交通运输、仓储和邮政业	13
租赁和商务服务业	8
居民服务和其他服务业	3
文化体育和娱乐业	1
合计	282



- 批发和零售
- 住宿和餐饮
- 交通运输、仓储和邮政业
- 租赁和商务服务业
- 居民服务和其他服务业
- 文化体育和娱乐业

兰溪批发和零售业网点数量最多，占总数的72.70%；

兰溪市现状商业网点设施呈现**传统销售行业占统治地位**。

# 2.1 商业网点现状规模

## 2.1.3 商业空间布局现状及规模分析

### (1) 商业网点发展格局分析

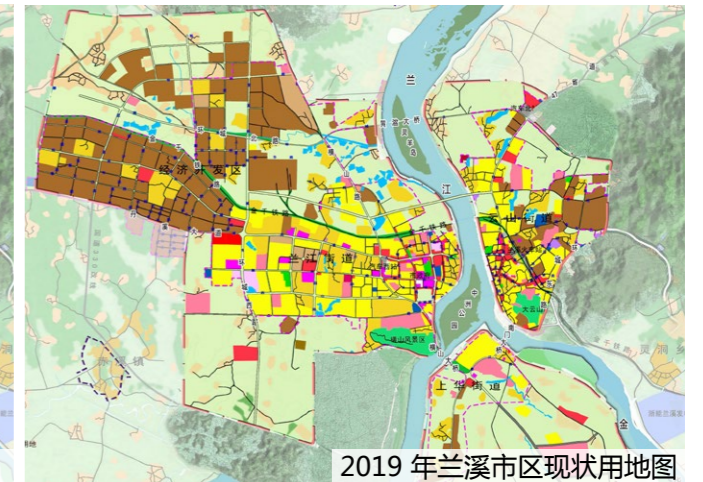
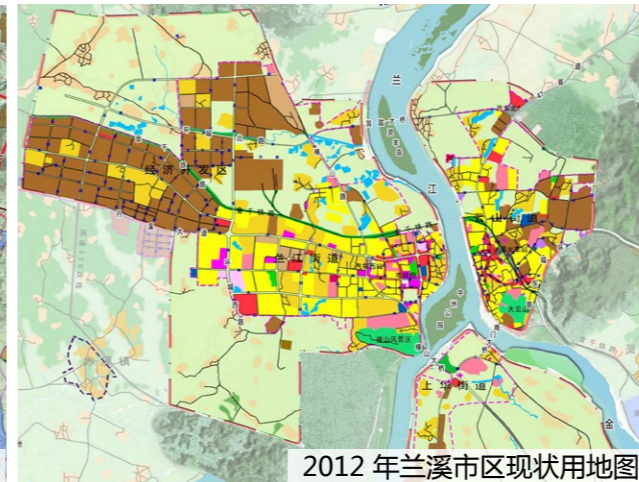
#### 1、现状城市发展格局

近年来城区建设呈“**兰江迅猛发展、云山拓展更新、上华尚待开发**”的发展格局，在城市三大片区中建设重点在兰江片，城市发展空间格局逐步向兰江片的西向、北向发展，老城云山片由于发展空间潜力不大，以城市更新为主，而上华片区尚处于发展初期，随着金兰创新城的建设，上华片将迎来新的发展机遇。

兰溪市建成区规模从 2004 至 2012 年增长 1112.29 公顷，年均增长 139.04 公顷，2012 至 2019 年增长 380.24 公顷，年均增长 54.32 公顷。商业设施规模从 2004 至 2012 年增长 71.95 公顷，年均增长 9 公顷，2012 至 2019 年增长 75 公顷，年均增长 10.71 公顷。

兰溪市城市发展规模统计表

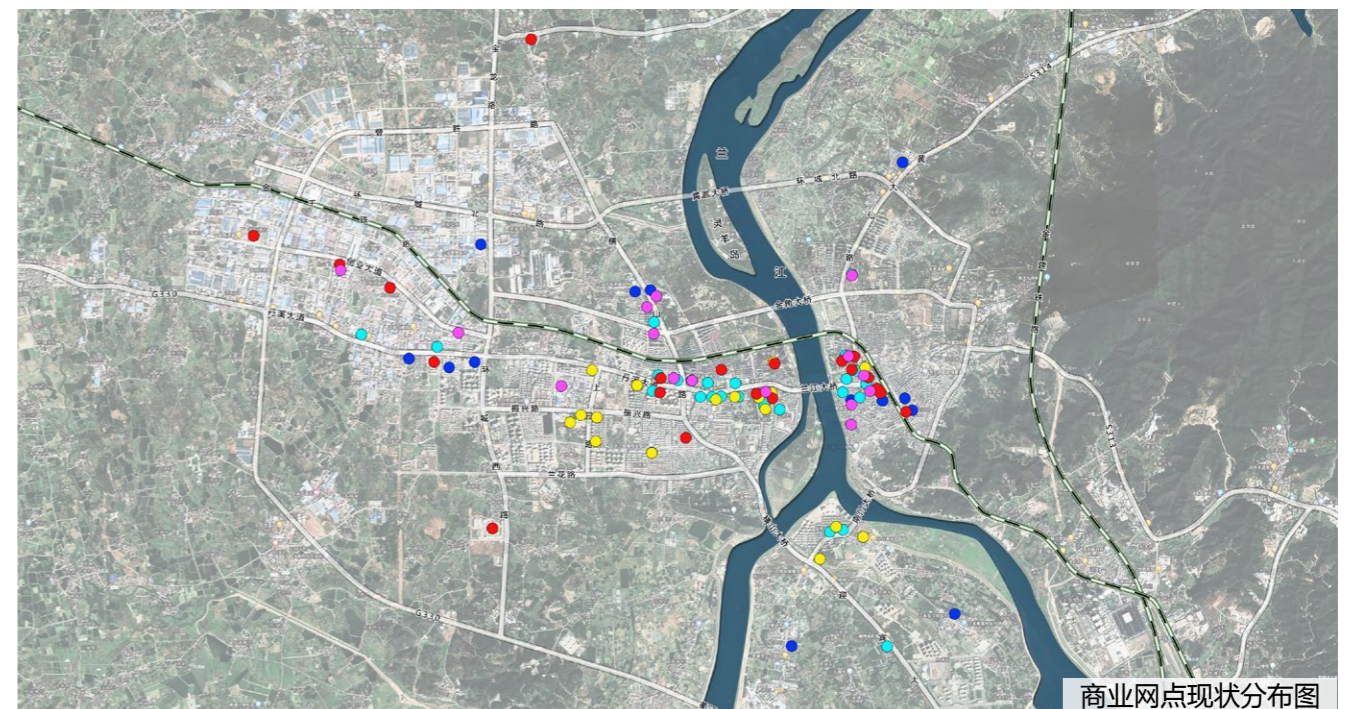
发展规模	2004 年	2012 年	2019 年
商业设施规模（公顷）	113.95	185.90	260.26
建成区规模（公顷）	2058.04	3170.33	3550.57



#### 2、现状商业发展格局

兰溪市区商业主要呈“**兰江倍速发展、云山呈现衰退、上华尚未形成**”格局。

兰江片以新建为主，商业发展起点较高，特别是溪西区块已形成具有一定集聚、辐射效应的商业区域；云山片的老城传统业态仍占主体，各类商业设施更新缓慢，人口疏散明显，整体衰退现象明显；上华片内还未形成商业氛围，整个城区的商业设施也在逐步向高档次、多业态方面发展。



### (2) 商业空间布局现状分析

兰溪市商业网点空间布局基本呈两级设施层次“**市级——居住区级**”。

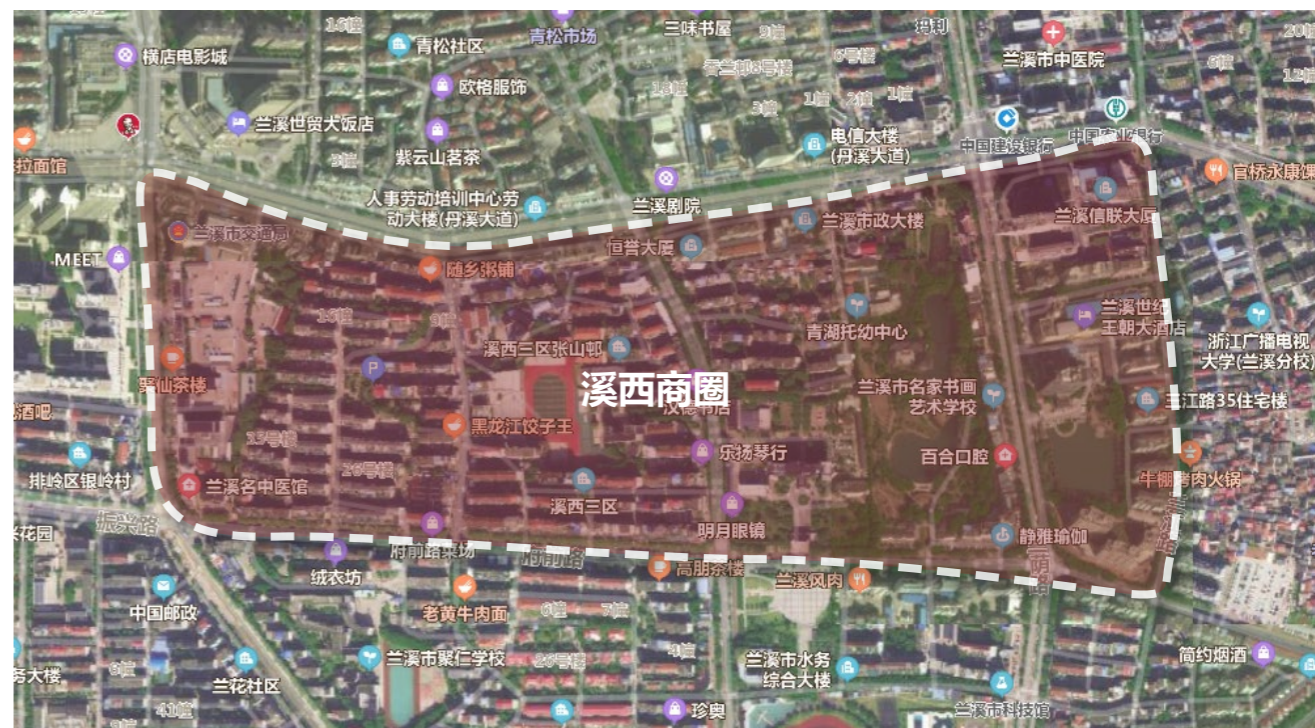
#### 1、市级商业网点布局：为全市服务的商业设施

**已建成的市级商业空间**：为全市服务的商业服务设施集中在：

**云山街道人民路商圈**，范围为以大澜路、兰江路、云山路和金千铁路围成的“口”字型区域，该区域为兰溪市老城区的商业集聚地带，商业基础较为扎实，随着溪西商圈的崛起，老城区人流流失严重，商业活力有所下降；



**三江街道溪西商圈**，范围为以丹溪大道、横山路、振兴路-府前路、三江路围成的“口”字型区域，该区域为兰溪市新城区的繁华地带，以购物、休闲、商务办公为主要功能的大型商业设施，主要包括世贸酒店和嘉泰·新时代广场，商业氛围浓厚，商业发展起点较高，是兰溪市最具商业活力的区域之一。



**潜力发展商业空间**：上华街道是未来城市建设重点，正在建设新湖香格里拉，区块以未来高品质居住区和现代商业为发展方向，规划融品质住宅及近万平方别墅式的景观休闲商业街、城市公园、休闲运动会所及幼儿园教育体系于一体，形成独立完善的大盘高端生活体系，也是兰溪极富文化品位和生活品质的高端精英生活圈；浙江师范大学行知学院兰溪校区已经新建完成，为该区块的商业发展提供人流。

**2、居住区级商业服务设施**：以服务周边居民为主，目前主要为结合居住区设置的连锁超市、小商品市场、农贸市场等设施，以及住宅底层商业，尚未形成集中的居住区商业中心。

## 2.2 商业网点业态发展现状

### 2.2.1 商业街

#### (1) 提升型商业街

提升型商业街是指业态基础现状良好、功能定位清晰、市场基础良好并对周边商业具有一定的辐射影响和带动作用的已成型的商业街，今后的发展方向为围绕现有定位对商业业态的功能、结构、以及功能布局作合理性提升。兰溪现有提升型商业街 3 条，分别是：集聚各类中小餐饮店铺的**辅仁路美食街**；以餐饮业态为主的**三江路美食休闲街**；以金融为主的**丹溪大道金融商业街**。

#### (2) 潜力型商业街

潜力型商业街是指有一定的主题定位并且围绕这个主题集聚了一部分商业网点，但目前业态较为杂乱，多为商户自发集聚形成，缺乏科学有效的引导规划，集聚人气的能力有待提升。兰溪市现有潜力型商业街 3 条，分别是：以餐饮业态为主的**余江路美食街**，这一路段与兰溪古城相邻，具有与古城联动发展旅游文化服务业的潜力；以建材、装修店铺为主要业态的**西山路**，目前各类建材店铺密集，但集聚人气能力不足；以餐饮零售等业态为主的**和平路**，和平路紧靠人民路商圈，为消费者提供了餐饮场所，但目前沿街各类小餐馆环境较为脏乱，急需改造提升。

兰溪市现状提升型、潜力型商业街统计表：

类型	名称	区位	长度 (米)	门店数 (家)	主要业态 / 业种
提升型商业街	三江路美食休闲街	溪西商圈	106	550	餐饮、便利店、宾馆
	辅仁路美食街	溪西商圈	360	78	中小餐饮
	丹溪大道金融商业街	溪西商圈	1500	8	银行
潜力型商业街	和平路	人民路商圈	860	181	服装、餐饮、小商品、美容美发
	余江路美食街	人民路商圈	320	27	餐饮
	西山路	溪西商圈	1700	98	建材、装修

## 2.2 商业网点业态发展现状

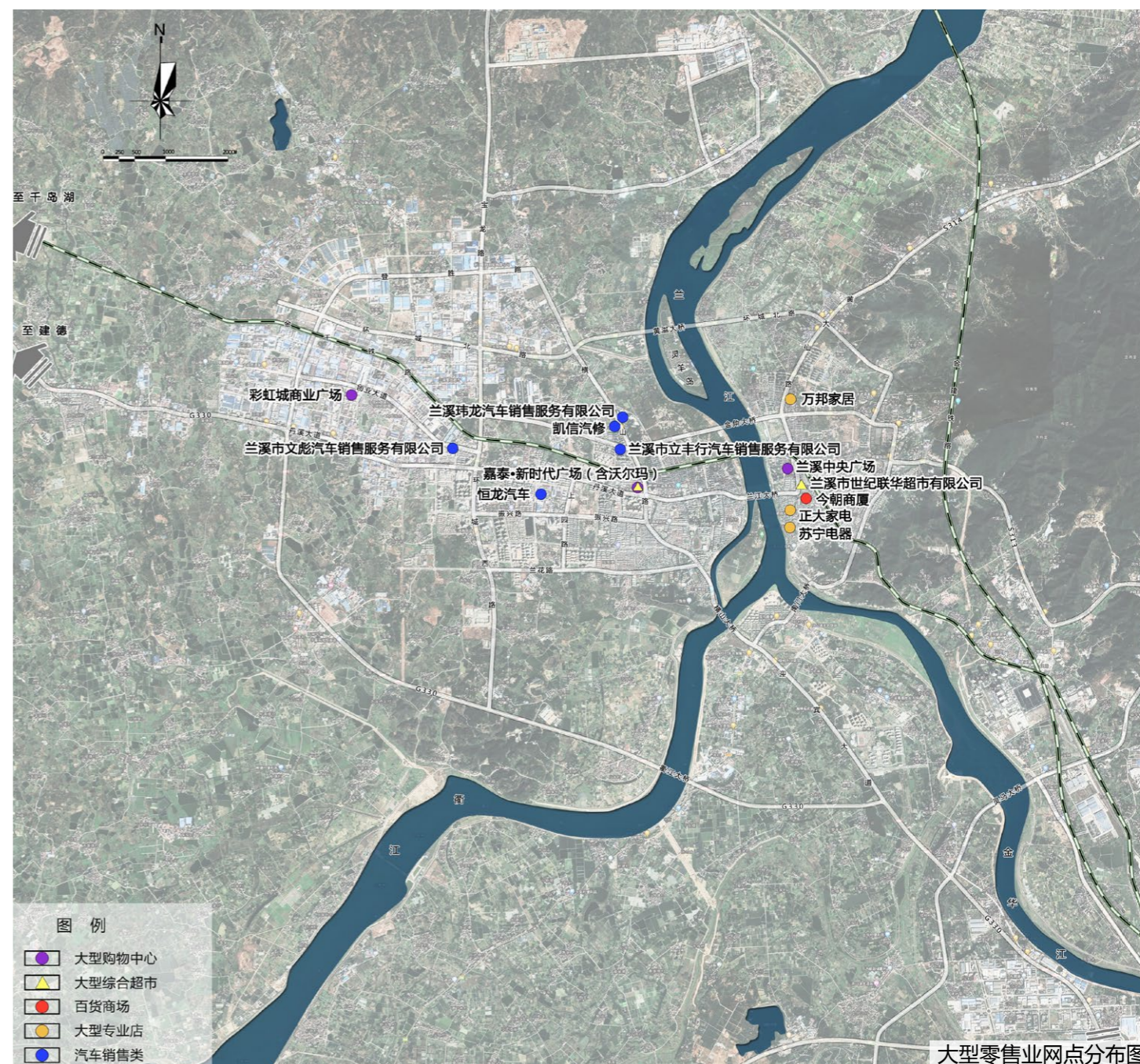
### 2.2.2 大型零售业网点

本次规划中涉及的大型零售业网点包括营业面积在 2000 平方米以上的大型专业店 / 专卖店，营业面积在 6000 平方米以上的大型综合超市，营业面积在 3000 平方米以上的百货商场，以及营业面积在 5000 平方米以上的购物中心。

目前，兰溪市已建成的大型零售业网点 14 家，其中包括，购物中心 3 处、大型专业店 3 处、百货商场 1 处、大型综合超市 2 处，总营业面积 13.32 万平方米；此外，还有汽车销售类网点 5 家。同时，在建的大型零售业网点有 1 处（宝龙广场），总建筑面积约 15 万平方米。”

兰溪市目前大型零售业网点统计表：

业态类型	名称	地址	营业面积 (平方米)
大型购物中心	山田·兰溪中央广场	人民路大阡路交叉口	41215
	嘉泰·新时代广场	丹溪大道与横山路交叉口	35000
	彩虹城商业广场	彩虹城创业大道 111 号	20000
大型综合超市	沃尔玛	丹溪大道 157 号嘉泰新时代广场 B1 层	7000
	兰溪市世纪联华超市有限公司	人民北路 131 号地下一层	8500
百货商场	今朝商厦	劳动路 78 号	12000
大型专业店	正大家电有限公司	人民南路 63 号	2500
	苏宁电器兰溪店	人民南路 683 号	2000
	万邦家居	黄大仙路 170 号	5000
汽车销售类网点	兰溪玮龙汽车销售服务有限公司	横山路 1000 号	2700
	兰溪市文彪汽车销售服务有限公司	越中路 8 号	9300
	兰溪市立丰行汽车销售服务有限公司	金角路 508 号	2167
	凯信汽修	横山路 603 号	—
	恒龙汽车	朝晖路 1166 号	7000



## 2.2 商业网点业态发展现状

### 2.2.3 生活服务类网点

生活服务类设施主要是指为满足居民日常生活需要的各项公共建筑和设施。本次规划主要对城区内的**综合超市**、**社区超市**、**农贸市场**和**文化娱乐设施**进行统计，其中综合超市指营业面积在 2000 ~ 6000 平方米之间的超市，社区超市指营业面积在 500 ~ 2000 平方米之间的超市，农贸市场主要包括城区各居住区内建筑面积在 500 平方米以上的菜市场，文化娱乐设施主要包括营业面积在 300 平方米以上的书城、KTV、休闲养生会所等。

目前，兰溪市中心城区共有综合超市共有 3 家，总营业面积 11985 平方米，位于丹溪大道和人民路周边；兰溪市中心城区缺少社区超市；城区较大型的文化娱乐类设施主要位于丹溪大道沿线和人民路周边，共有 8 家，总营业面积 13018 平方米；农贸市场目前共有 10 处，主要结合城区各社区沿街或各村中心分布，总营业面积 125147 平方米。



## 2.2 商业网点业态发展现状

### 2.2.3 生活服务类网点

兰溪市已建生活服务类网点统计表：

综合超市			文化娱乐类设施			农贸市场		
名称	地址	营业面积 (m <sup>2</sup> )	名称	地址	营业面积 (m <sup>2</sup> )	名称	地址	营业面积 (m <sup>2</sup> )
兰溪星地超市城北店	人民北路 83 号	5200	兰溪市玩家国度网吧溪西分店	兰溪市兰江街道丹溪大道 157 号嘉泰新时代广场 5F-C507	470	兰溪市北门菜市场	兰溪市云山街道人民北路 7 号楼	3300
兰溪市世纪联华超市有限公司溪西店	丹溪大道 20 号	2800	兰溪市新世界网吧	兰溪市云山街道聚仁路 21 号营业房 21-107	336	兰溪市黄龙洞菜市场	兰溪市云山街道曹家路六号	6362
尚城汇	世贸商厦负 1 楼	3985	兰溪市兰杰拉网咖网吧服务有限公司	兰溪市云山街道劳动路 63 号二楼	526	兰溪市青松市场	兰溪市兰江街道溪西青松村	2064
			兰溪市原墨网吧	兰溪市兰江街道创业路 111 号彩虹城商业广场 A 座三层中岛扶梯东北侧	445	兰溪市溪西蔬菜水果市场	兰溪市兰江街道星辰路东 20 号	1500
			兰溪市鸣谦娱乐管理有限公司	兰溪市兰江街道丹溪大道 151 号四楼	2743	兰溪市排岭综合贸易市场	兰溪市兰江街道岭西路 166 号	4450
			兰溪市豪门盛典歌舞厅	兰溪市兰江街道兰荫路 98 号	3017	兰溪市丹阳综合市场	兰溪市兰江街道丹溪大道 213-10 号	2800
			兰溪市魅力金座娱乐会所	兰溪市云山街道聚仁路 30 号	2681	兰溪市厚仁农贸市场	兰溪市兰江街道厚仁行政村织女路 171 号	2800
			兰溪星乐迪娱乐有限公司	兰溪市云山街道捷盛街 123 号二楼	2800	兰溪市大阜张农贸综合市场	兰溪市兰江街道大阜张村元吉路	7306
						兰溪市兰江街道大路口村农贸市场	兰溪市兰江街道渔州南路 1808 号	5085
						兰溪市清胜塘综合市场	兰溪市兰江街道清胜塘村	810

备注：其中综合超市指营业面积在 2000 ~ 6000 平方米之间的超市，社区超市指营业面积在 500 ~ 2000 平方米之间的超市，农贸市场主要包括城区各居住区内建筑面积在 500 平方米以上的菜市场，文化娱乐设施主要包括营业面积在 300 平方米以上的书城、KTV、休闲养生会所等，不包含乡镇商业设施。

## 2.2 商业网点业态发展现状

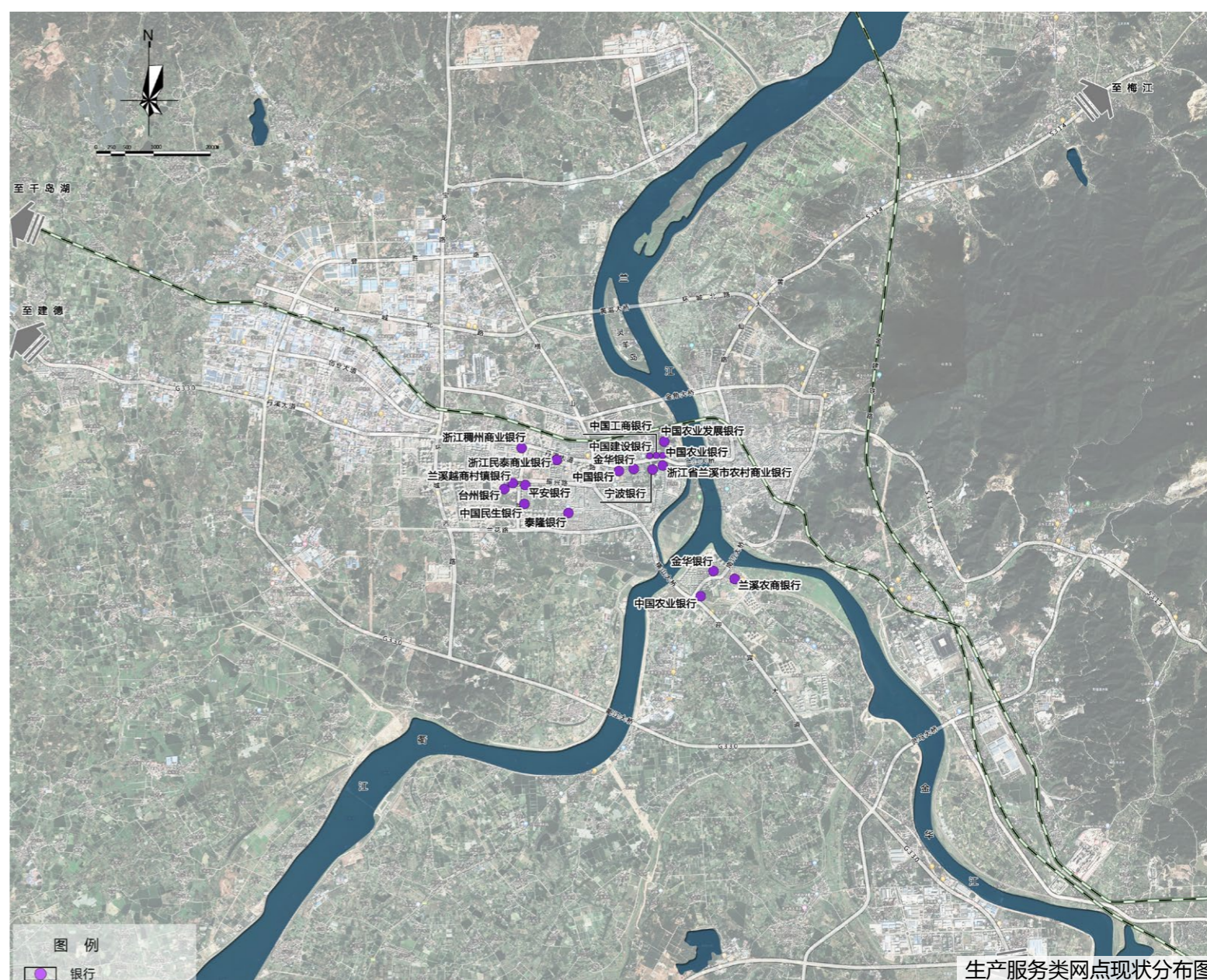
### 2.2.4 生产服务类网点

生产服务类设施主要是指与制造业直接相关的配套服务业，主要功能是为生产过程的不同阶段提供服务产品，类型上可分为研发、信息、中介、金融保险以及贸易相关服务等。城区现状设施主要包括各商业银行在兰溪市的支行及较为大型的证券、保险及咨询公司。其中，共有各类商业银行在兰溪的支行 17 家，营业网点共计 114 家，主要分布于丹溪大道横山路至兰荫路段；证券、保险及咨询公司主要分布于兰江片李渔路以东、铁路大道以南的区域，形成市区现状的商务办公集聚区。

兰溪市现有银行网点统计表：

网点名称	地址	营业面积（平方米）
工商银行兰溪支行	丹溪大道 23 号	4390
农业银行兰溪支行	丹溪大道 17 号	3300
中国银行兰溪支行	丹溪大道 62 号	1800
建设银行兰溪支行	丹溪大道 25 号	3500
农业发展银行兰溪支行	三江路 142 号	——
邮储银行兰溪支行	兰荫路 96 号	——
兰溪农村商业银行	丹溪大道 18 号	10080
金华银行兰溪支行	丹溪大道 46 号	3010
兰溪越商村镇银行	振兴路 500 号	——
稠州银行兰溪支行	丹溪大道 308 号	——
浙江民泰商业银行兰溪支行	丹溪大道 228 号	——
浙江泰隆商业银行兰溪支行	西山路 368 号	——
台州银行兰溪支行	振兴路 508 号总部大楼 C 座 101 室	——
宁波银行兰溪支行	兰荫路 102 号	——
平安银行兰溪支行	振兴路 456 号	——
民生银行兰溪支行	上园路 236 号	——
杭州银行兰溪支行	人民北路 70-72 号	——

备注：部分营业面积现状数据尚未获取。



## 2.2 商业网点业态发展现状

### 2.2.5 住宿餐饮类网点

#### (1) 星级酒店

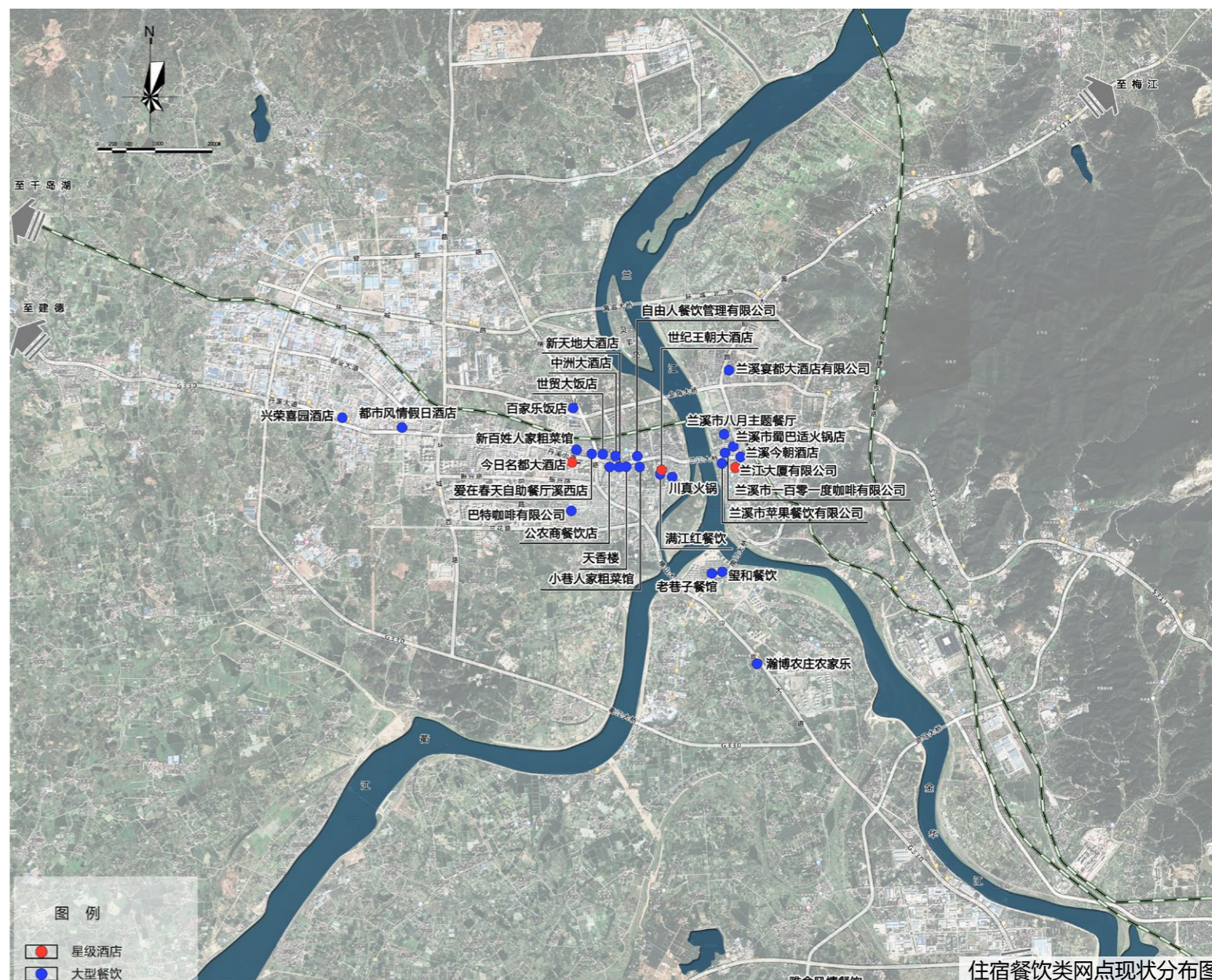
目前，兰溪规模较大的宾馆酒店中，已评定四星级酒店 1 家，三星级酒店 2 家；这些宾馆酒店总建筑面积 46757 平方米，共有总床位数 521 个。从布局来看，主要位于人民路周边商业氛围较为浓厚的区域，以及沿丹溪大道交通较为便捷的区块。总体上，兰溪市区现有星级酒店数量不多，高档酒店缺乏，住宿业有较大的提升和发展空间。

兰溪市现有星级酒店统计表：

酒店星级	名称	地址	建筑面积 (平方米)	床位数 (个)
四星标准	世纪王朝大酒店	兰荫南路 98 号	26000	188
三星标准	兰江大厦	兰溪市人民南路 6 号	14757	197
	今日名都大酒店	兰溪市丹溪大道 188 号	6000	136

#### (2) 大型餐饮业

主要对城区营业面积大于 400 平方米的餐饮业设施进行统计，据统计，兰溪城区共有大型餐饮业网点共 32 家，总营业面积约 6 万平方米。



## 2.2.5 住宿餐饮类网点

兰溪市现有住宿餐饮类网点统计表：

名称	地址	营业面积 (平方米)
兰溪今朝酒店有限公司	兰溪市劳动路 74 号	—
兰溪市苹果餐饮有限公司	兰溪市劳动路 2 号、4 号、6 号、8 号、10 号、12 号-1	600
兰溪市八月主题餐厅	兰溪市捷盛街 139 号二楼 206 室	786
兰溪市蜀巴适火锅店	兰溪市云山街道人民北路 41 号营业房	—
兰溪宴都大酒店有限公司	兰溪市云山街道黄大仙路 170 号	—
兰溪市一百零一度咖啡有限公司	兰溪市云山街道和平路 102 号	600
兰溪市满江红餐饮有限公司	兰溪市兰江街道丹溪大道 153 号	—
兰溪都市风情假日酒店有限公司	浙江省金华市兰溪市兰江街道丹溪大道 1101	—
兰溪市兴荣喜园酒店有限公司	浙江省金华市兰溪市兰江街道丹溪大道 1609、1611、1613 号	—
兰溪市川真火锅店	浙江省金华市兰溪市兰江街道三江路 40-46 号	—
兰溪市天香楼大酒店	兰溪市丹溪大道 66 号	—
兰溪市巴菲特咖啡有限公司	兰溪市兰江街道西山路 368、370 号	—
兰溪市公农商餐饮店	兰溪市兰江街道丹溪大道 96、98、98-1、98-2 号营业房	460
兰溪市自由人餐饮管理有限公司	兰江街道丹溪大道 43 号营业房	2000
兰溪市小巷人家粗菜馆	兰溪市兰江街道丹溪大道 32 号	1000
兰溪市爱在春天自助餐厅溪西店	兰溪市兰江街道丹溪大道 157 号嘉泰新时代广场 4001	580
兰溪市百家乐饭店	浙江省金华市兰溪市兰江街道横山路 511 号营业房	800
兰溪市世贸大饭店有限公司	兰江街道丹溪大道 151 号	31151
兰溪市新百姓人家粗菜馆	兰溪市兰江街道丹溪大道 221 号	3000
兰溪市新天地大酒店	兰溪市兰江街道上园路 500 号	1000
兰溪市中洲大酒店	兰溪市兰江街道辅仁路 52 号；丹溪大道 95 号	450
兰溪市瀚博农庄农家乐	浙江省金华市兰溪市上华街道石港塘村下叶赵	1500
兰溪市老巷子餐馆	浙江省金华市兰溪市上华街道衢江路 5 号	—

名称	地址	营业面积 (平方米)
兰溪玺和餐饮管理有限公司	兰溪市上华街道衢江路 5 号新湖新天地 1 幢 102、201	—
兰溪雅舍风情餐饮管理有限公司	浙江省金华市兰溪市上华街道兰湖度假区	1068
兰溪市卧龙湖红杉部落农庄有限公司	浙江省兰溪市诸葛镇卧龙路 666 号	—
兰溪市玄村遗风餐饮服务有限公司	浙江省兰溪市诸葛镇武侯路 368 号	—
兰溪市兴财山庄	浙江省金华市兰溪市马涧镇盘山口村下盘山	2000
兰溪市芝堰古村旅游发展有限公司	浙江省金华市兰溪市黄店镇芝堰村	560
兰溪市少萍家宴酒店	兰溪市游埠镇和安南路 2 号	—
兰溪市聚乐楼酒店	浙江省金华市兰溪市游埠镇和安南路 205 号	500
兰溪市田园居酒家	新周村	500

备注：对城区营业面积大于 400 平方米的餐饮业设施进行统计，部分营业面积现状数据尚未获取。

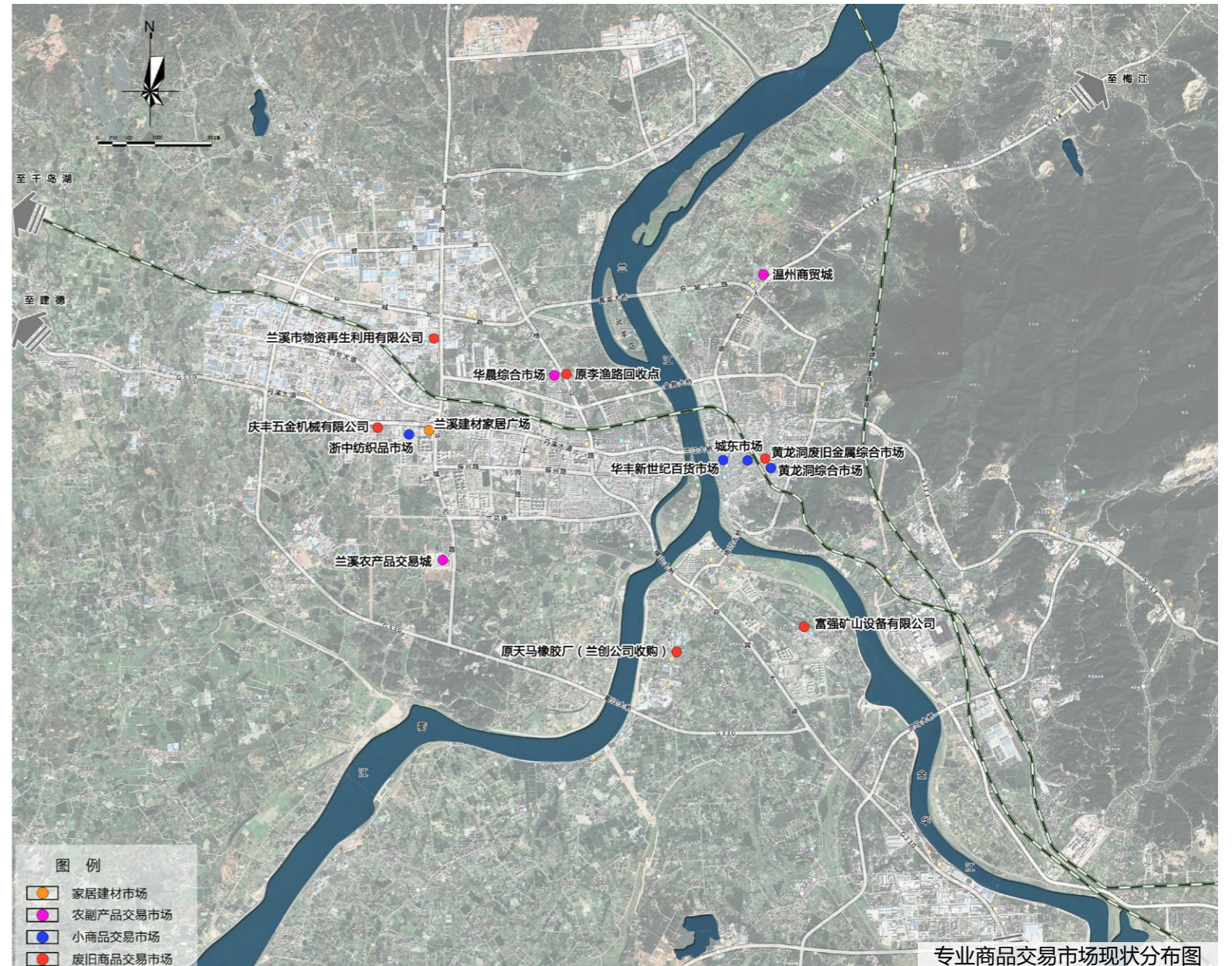
## 2.2 商业网点业态发展现状

### 2.2.6 专业市场网点

专业市场通常指集中交易某一类商品或若干类具有较强互补性商品，并由一个管理主题、多个经营主体参与运作，以现货批发为主的固定场所和交易方式，是市场根据交易商品按细分化方向发展的产物，从经营的商品类别来看，可分为**家居建材市场、农副产品批发市场、汽车交易市场、小商品市场**等。规划对兰溪市现有营业面积超过 500 平方米的专业市场进行统计，目前，市区已建成各类专业市场 7 家，现状在经营的各专业市场总营业面积为 147168 布局较为分散，集聚性不强，从而造成使用及运输上的不便。

兰溪市现有专业市场网点统计表：

类别	市场名称	市场地址	业态	营业面积 (m <sup>2</sup> )
家居建材	兰溪建材家居广场	兰溪市兰江街道丹溪大道 1088 号	装修装饰材料市场	58000
小商品交易	兰溪市城东商品市场	兰溪市云山街道聚仁路 29 号	工业消费品综合市场	7440
	兰溪市黄龙洞综合市场	浙江省兰溪市曹家路 1 号	其他消费品综合市场	18690
农副产品交易	兰溪市华丰新世纪百货市场	兰溪市人民南路 37 号	工业消费品综合市场	12000
	兰溪市华晨综合市场	兰溪市城郊西路 17 号	其他农副产品综合市场	545
	兰溪温州商贸城	兰溪市汽车北站旁	其他农副产品综合市场	50511
	兰溪市产品交易城	兰溪市兰江街道环城西路 1688 号	其他农副产品综合市场	88670
合计	7	—	—	235856



## 存在问题分析

### 2.3.1 业态种类构成有所欠缺，不能满足居民多层次消费需求

兰溪市消费者需求随着生活水平的提高，不仅追求购物的方便性、多样性和个人品位需求，更注重购买过程中愉悦的休闲体验。因此兰溪市目前以百货店、超市、便利店、菜场等传统零售业态为主的业态构成已经不能满足居民多层次、多样化、一站式的购物休闲体验需求，缺少生活服务类、文化娱乐类设施网点，急需提升商业发展环境，完善商业配套，补充特色餐饮、折扣店、大型购物中心、生活服务类、文化娱乐类等新型业态。若城市商业设置不进行提升改造，将导致消费者的满意度、购买欲及商业忠诚度下降，商业客源流向周边地区，如金华、义乌等地。

### 2.3.2 商业网点布局不尽合理，商业网络尚未形成

目前，兰溪市商业网点空间布局不够合理，分布不均衡，商业网点发展层次不清晰。现状云山街道和兰江街道的市级商业中心对全市具有较强的辐射功能，上华街道商业虽也已形成一定的规模，但整体仍未形成商业氛围较强的商业中心，各居住区基本未有与之相匹配的商业设施，商业网点的总体分布还不尽合理，未形成网络格局。

### 2.3.3 商业企业竞争能力不强，网点功能与经营效益有待提升

虽然目前已有集购物、餐饮、影院为一体的嘉泰·新时代广场和山田·中央广场，但现有的其他商业设施，如今朝商厦、星地超市、联华连锁超市等等，但仍基本停留在零售业态的传统经营模式，经营内容单一，同质化较为严重，定价死板，价格高昂，营销活动少。这些企业无论在经营规模、经营档次、经营理念还是经营管理上，同一流的商业企业相比都还有相当大的差距。

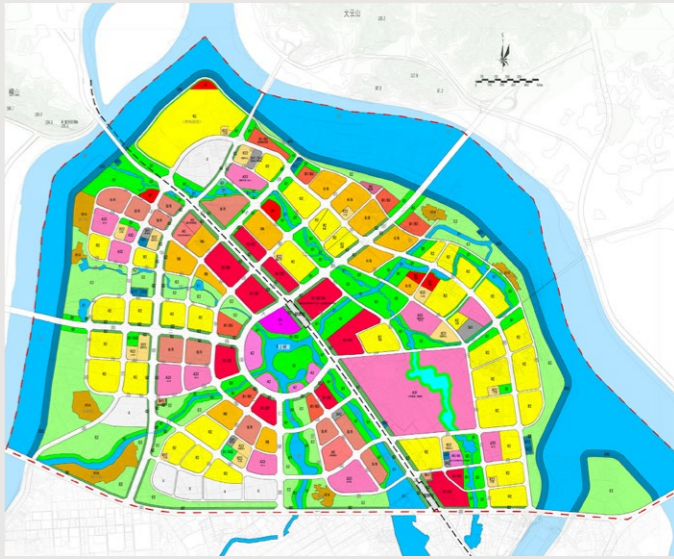
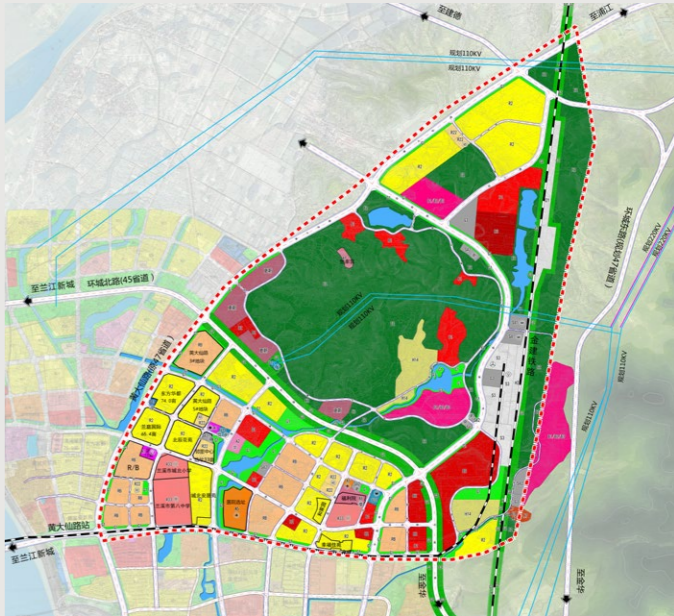
### 2.3.4 市场发育欠佳，商业基础设施落后

兰溪市内现有市场主要以建材与百货为主，百货市场松散不集中，档次低、规模小、设施差、交易方式落后，如黄龙洞综合市场等等；而建材市场以小店经营的模式为主，还未形成综合性强、统一管理的市场经营模式。这些市场的购物环境、商品质量、管理服务等已不能适应城市发展和市民日益增长的生活需求。

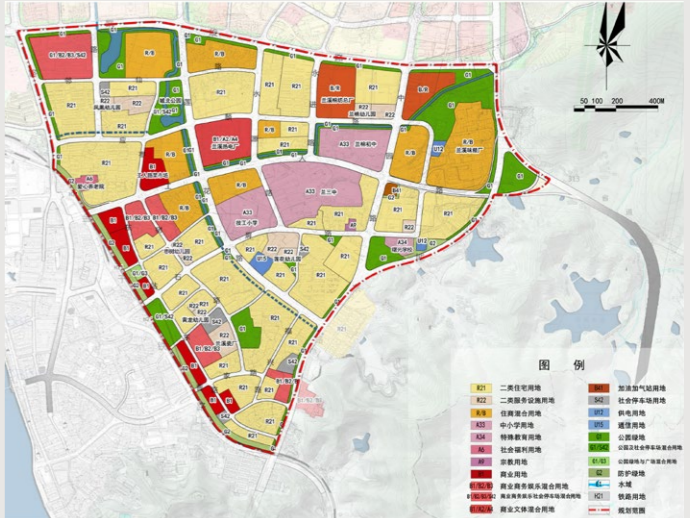
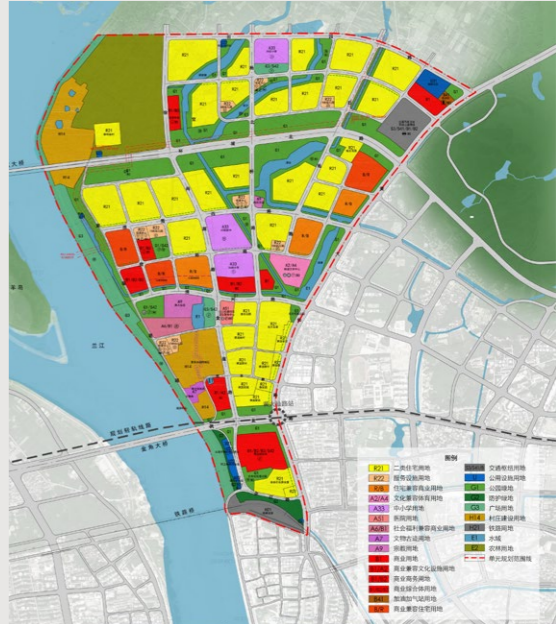
### 2.3.5 当前发展阶段面临多重挑战，创新能力不足

新冠肺炎疫情影响下，经济增长存在下行压力，新旧动能转换仍不够快，用地效率有待提升，科技创新驱动力不足，文化旅游价值未充分激活；城市发展急需与现阶段“强工兴市、拥江兴城、文旅兴兰、环境兴人”发展战略融合。



项目名称	规划定位	用地布局结构	商业用地布局要求	指导意义	用地规划图
《兰溪市上华单元控制性详细规划》	<p>总体定位：创新智力中枢、创业活力家园、田园新城示范。</p> <p>功能定位：以双创产业为核心引擎，以创新产业、多元生活和田园风光为特色，以绿色生态廊道为纽带串联各活力组团，融汇生活、就业、购物、学习、休闲等功能于一体的创新田园新城。</p>	<p>整体形成“一芯、两环、三轴、五廊、七岛、多点”的规划结构。其中“一芯”是指在上华片区几何中心处规划上华区域核心“上华芯”；“两环”是指生态景观环与生活服务环；“三轴”是指城市发展轴、文旅体验轴与三区联动轴；“五廊”是指由金华江和衢江楔入都市中心的五条蓝绿结合的生态活力景观廊道；“七岛”是通过都市绿化廊道和城市主干道划分的都会岛、金融岛、云创岛、智创岛、科创岛、学知岛、健康岛。“多点”是指围绕多个邻里中心所形成的区域服务节点。</p>	<p>商业用地规模：60.63公顷；</p> <p>商业金融业用地：主要分布于创新大道与迎宾大道交叉口为核心，规划扬子江路、扬子江西路、行知路、创智路围合区域以及周边地区布置商业步行、购物中心、服务业、星级旅馆、商务等各类设施，形成市级商贸中心。</p>	<p>上华片城市建设处于起步阶段，规划对于上华片的城市建设具有较强的指导作用。规划应充分考虑与兰江、云山片的联动发展，并在布局中适当考虑与滨江景观带的结合，提升商业设施的服务环境品质。</p>	
《兰溪市高铁小镇控制性详细规划》	<p>总体定位为山水文化高铁小镇，形成以现代化的综合交通枢纽为主导，具有自然和人文吸引力的旅游目的地、游客蓄水池。</p> <p>利用交通优势，建设成兰溪市旅游发展服务中心，配套旅游服务中心、休闲度假、文化体验等旅游项目，打造兰溪旅游的游客蓄水池，并以此为起点和核心，串联兰溪主要游线，形成一核引领，全域发展的旅游产业发展格局。</p>	<p>规划形成“一核汇聚 一带共享 一环联动 七区互动”的空间布局结构。</p> <p>一核汇聚：利用现状地形进行蓄水形成画湖，围绕画湖改造化里村，新增画里酒店、画里天地等，打造画里八景，共同构成兰溪市文化+旅游的特色山水文化芯。</p> <p>一带共享：沿着城市水系，形成一条水韵共享带，串联站区、景区、镇区三位一体，形成风景优美，功能复合的城市绿带。</p> <p>一环联动：围绕大仙公园形成一条休闲度假环，以休闲游览、康体健身为主，是景区主环线。</p> <p>七区互动：慢享生活区、现代服务区、高铁创智区、石门槛景区、交通枢纽区、旅游综合服务区、养生度假区。</p>	<p>商业用地规模：38.71公顷；</p> <p>商业金融业用地：主要沿站前路、中园路等道路布置商业步行街、购物中心、服务业、星级旅馆、商务等各类设施。</p>	<p>空间位置与云山片区市级商业中心较近，规划应充分考虑与云山片联动发展。</p>	

# 2.4 与相关控规衔接

项目名称	规划定位	用地布局结构	商业用地布局要求	指导意义	用地规划图
《兰溪市城北单元(LX-ZX01)控制性详细规划》	功能定位：以山水环境为依托，以工业遗存利用为特色，建设兰溪宜居宜业宜游的老城有机更新示范区。整体形成以文创产业、商业居住、休闲体验为主要功能的综合片区。	<p>“一轴带动，一带串联，二核协同，四片互动，绿网渗透”</p> <p>一轴带动：凯旋路城市发展轴是以商业商务、科研创新、文化休闲、居住和快速交通等功能为主的城市发展轴线。</p> <p>一带串联：莲花路生活景观轴带是以配套服务、体育休闲、生态景观、居住等功能为主的都市生活休闲景观带。</p> <p>二核协同：位于单元东部，围绕味精厂、永进化工厂和云山印染等形成的创新产业中心，包括工业文化体验、商业商务、城市公园、休闲娱乐等功能；位于单元西部的轻轨商业节点，包括商业商务、娱乐康体等功能；这两个核心与单元外部古城文化核心相呼应。</p> <p>四片互动：单元整体包括四大片区，分别为老城综合提升片，老城文创更新片，老城生活更新片和古城衔接提升片。</p>	<p>商业服务业用地规模：31.86公顷；</p> <p>商业金融业用地：主要分布于工人路与凯旋路，规划沿工人路布置商业步行街、综合超市、服务业、旅馆、商务等各类设施。</p>	<p>城北单元作为老城的延展区和老工业区，既有建设基础，又有一定的拓展空间，还有产业功能转型的动力。通过跨越式的转型发展，可带动云山片整个老城区的复兴，促进兰溪“一城三片”均衡发展，从而推进中心城区整体快速发展。</p>	
《兰溪市黄湓单元控制性详细规划》	区域整体目标：结合兰溪三江两岸的现有功能格局和发展态势，规划将城北、黄湓片区围绕高铁小镇整体打造为兰溪老城的宜业宜游宜居版块。基于以上区域整体目标，黄湓单元规划目标为“仙道朝圣基地、文化休闲商圈、生态宜居家园”。	<p>“一芯两轴、一环一带、三心三片多节点”</p> <p>一芯：位于北部的山水文化旅游芯；两轴：横向的凯旋路商业文化轴和纵向的生态文旅主轴；一环：云山活力体验环；一带：滨江生态带；三心：创意文化服务中心、轻轨商业节点和古城文化中心；三片区：高铁特色小镇区、品质新城区和老城有机更新区。</p>	<p>商业用地规模：16.29公顷；</p> <p>商业金融业用地：主要沿清河路、前陈路、涌雪西路、黄湓路等道路布置商业步行街、服务业、星级旅馆、商务等各类设施。</p>	<p>空间位置与云山片区市级商业中心较近，规划应充分考虑与云山片联动发展。</p>	

## 2.5 与《兰溪市城市总体规划》衔接

### 城市空间发展战略

#### (1) 城市形态——一城三片、综合发展

以三江为界构筑云山、兰江、上华三大片。选择此形态的意图是三大片相对综合发展，职住相对平衡，缓解过江交通压力。三大片形态有利于城镇体系方案的实施，为最终城乡一体化发展奠定基础。

#### (2) 规划结构——弹性结构、规避风险

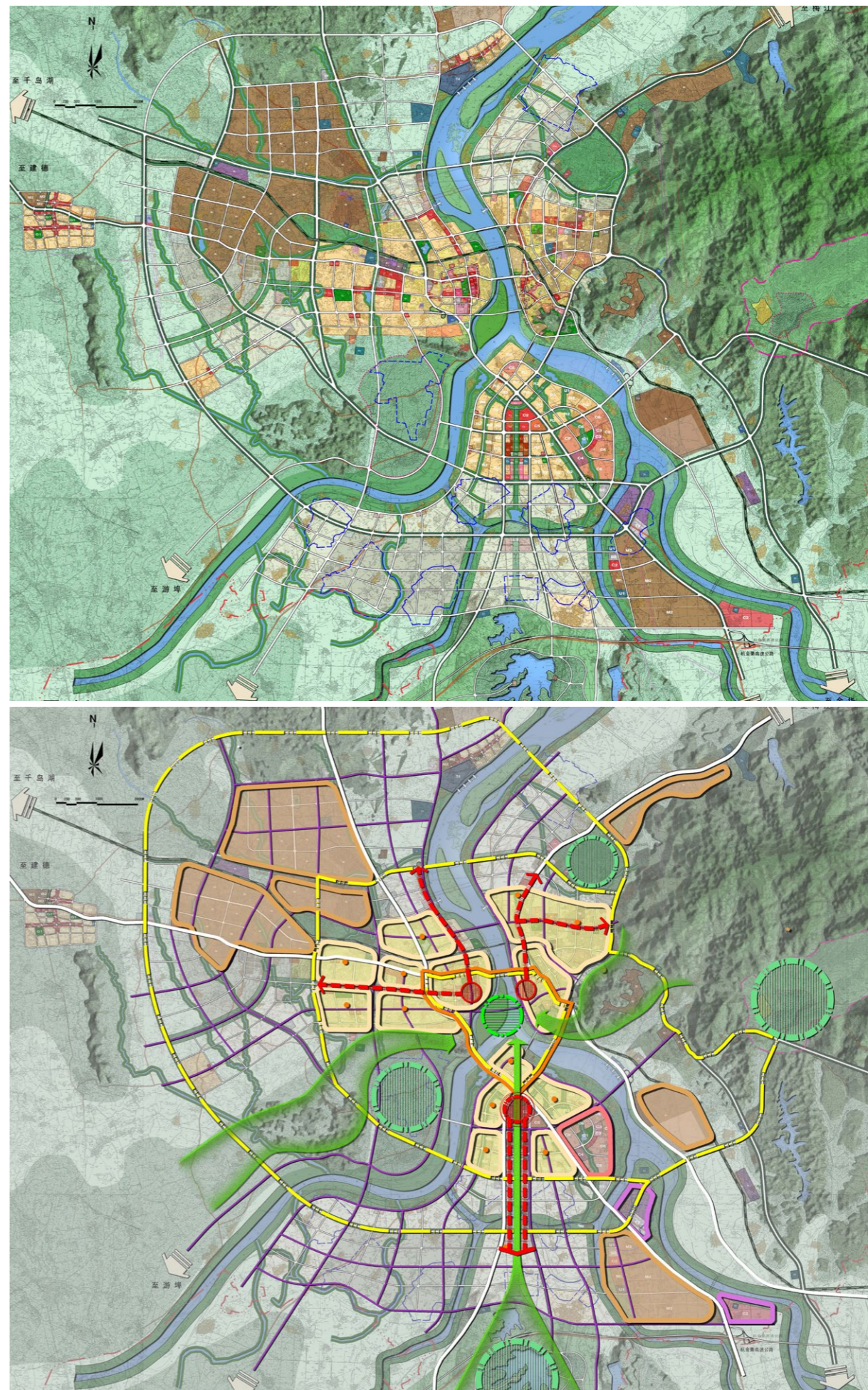
弹性的规划结构是本次规划的核心，弹性结构将经济发展波动对城市建设的影响减至最低限度。兰溪城市结构选择是由内向外逐步滚动发展，由中心区延伸的公建轴及绿轴引导居住用地的拓展，工业用地在原工业区基础上沿道路轴拓宽，与居住用地形成良好的对应关系。可以根据经济发展速度调节城市发展速度，有效地规避市场风险。

#### (3) 发展空间——南向为主、兼顾其它

城市发展方向在一定时期必须而且只能有一个主导方向，兰溪市近期的主导方向就是上华片。上华片的开发不仅是单纯的城市扩张，而是为了实施“接轨、错位”发展战略，提升兰溪市的地位。云山片和兰江片的发展方向受自然条件制约，分别是北向和西、北向，发展优先次序应次于上华片。

### 规划评估：

本规划与《兰溪市城市总体规划》空间结构、用地布局以及规划路网等进行了衔接；对城市形态、商业网点布局以及路网的建设具有较强的指导作用。



## 2.6 与“十四五”相关规划衔接

### 兰溪市“十四五”服务业高质量发展规划（送审稿）

空间格局：“一核集聚、多点支撑、三轴联动”总体格局

“十四五”时期，兰溪市要围绕新城开发、老城更新和特色服务业平台建设等重点环节，优化构建“一核集聚、多点支撑、三轴联动”的服务业总体格局。重点建设中心城区现代服务业集聚发展核，统筹建设文旅、物流、科创等多个特色服务业平台，依托东西向交通轴线和南北向通江航道构建全域服务业联动发展轴，形成功能定位清晰、发展导向明确、互动联系便捷的服务业布局体系。



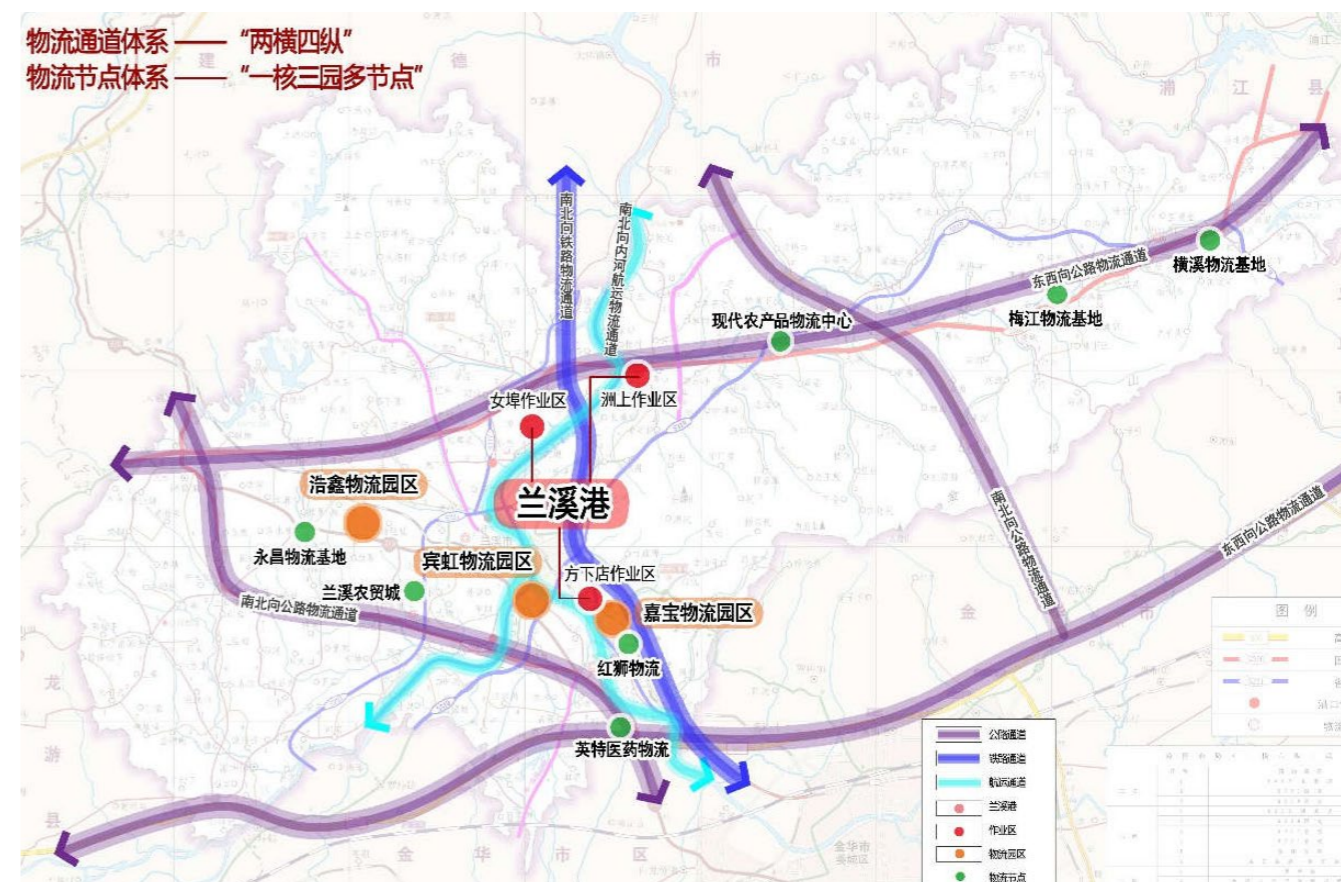
#### 规划评估：

本规划与《兰溪市“十四五”服务业高质量发展规划》空间格局、发展目标等进行了衔接；对商业网点布局、商贸体系的完善以及丰富商贸新兴业态具有较强的指导作用。

### 兰溪市“十四五”现代物流业发展规划（征求意见稿）

空间布局

坚持“重点突出、特色鲜明、优势互补、错位发展”的布局原则，着力完善物流基础设施网络体系，构建多级物流设施体系，优化形成“两横四纵一核三园多节点”的物流业空间总体格局，着力打造成为服务浙中城市群、长三角城市群的物流枢纽承载城市。



#### 规划评估：

本规划与《兰溪市“十四五”现代物流发展规划》空间布局、发展目标等进行了衔接；对物流业网点布局、物流体系的完善具有较强的指导作用。

# 03

## 总体空间布局规划

01 十三五上轮规划评估

02 现状认知

04 分业态商业网点规划布局  
及发展指引

05 近期建设规划与实施保障  
措施

3.1 目标定位

3.2 商业发展规模及指标体系

3.3 商业网点总体空间布局结构体系

3.4 商业中心分级布局

3.5 商业中心分类布局

3.6 城区外围街道及乡镇商业发展导引

深入推进“强工兴市、拥江兴城、文旅兴兰、环境兴人”战略

以全面深化改革、扩大开放、科技创新为动力，努力融入长三角、共建都市区、推动金兰同城化

努力展现新时代建设“重要窗口”的兰溪风采

开启兰溪高质量发展新时代，加快建设高水平社会主义现代化城市。



强工兴市



拥江兴城



文旅兴兰



环境兴人

## 3.2 商业发展规模及指标体系

### 3.2.1 商业发展规模预测

#### (1) 用地估算法

以兰溪市城市总体规划为基础，结合城区已编制的控规和开发区发展规划，经过用地估算，兰溪市2035年中心城区规划商业金融业用地规模达267.74公顷，人均商业金融业用地达到4.7平方米。

从兰溪市现状已建商业、已批在建商业，并结合城区相关规划来看，商业用地的容积率在1.0~3.0之间。建议取均值1.25的容积率，测算得兰溪城区商业网点总规模为334.68万平方米左右。

#### (2) 数据测算法

##### 1、商业规模测算（不包括商务办公等功能）

计算方式：商业规模容量 = 有效辐射人口 × 市区居民人均消费性支出 ÷ 商业坪效值；

经过估算，可以得出兰溪市2035年商业规模约为184.07万平方米。

##### 2、商务规模测算

计算方式：商务办公市场容量 = 人均办公面积 × 2025年三产行业人数；

估算出三产企业办公面积约为135~180万平方米。

综合以上的通过用地估算法以及数据测算法，最后确定兰溪市规划商业发展规模在320~365万平方米之间较为合理。

### 3.2.2 商业网点发展体系及相应标准

商业网点规划的一个重要功能是完善城市整体商业结构，进行城市商业的合理布局。商业网点具有一定的等级性，商业网点的等级不同，其服务半径和中心商品的档次就会不同，从而会形成不同等级的中心。

参考《城市公共设施规划规范》划分的城市规模以及金华、嘉兴市商业网点相关建设标准，根据商业设施的规模的大小、商业类型的占地面积、服务职能、范围的广度等因素，规划兰溪市中心城区构建“三级三类”的商业网络体系。“三级”为市级商业中心、片区级商业中心、居住区级商业中心的商业中心分级体系；“三类”为专业型中心、特色商业街、产业邻里中心的分类体系。

根据预测的商业网点规模以及确立的商业发展体系，确定兰溪市商业设施分级建设标准如下所示。本标准适用于指导兰溪市行政区域内各级商业的规划与建设管理。

各级商业中心基本建设标准一览表

等级	集聚辐射范围	商业规模要求 (万平方米)	基本设置业态与业种	配套行业
市级商业中心		25~35	大型购物中心、大型综合超市、大型百货店、专业店、专卖店、文化娱乐、餐饮、酒店	住宿、商务、图书报刊、邮电业
专业型中心	西城商务中心 开发区技术服务中心 旅游文化中心	市域或者更广域范围	商务办公楼、餐饮、酒店、特色专卖店	住宿、商务、生产服务
			文化娱乐、餐饮	金融、生产服务
			3~5	餐饮、观光、购物中心
片区级商业中心	以为片区服务为主	8~12	购物中心、综合超市、百货店、文化娱乐、餐饮	生活服务、图书报刊、邮电业、文化娱乐业
居住区级商业中心	3-5万人的居住区	2~3	综合超市、医药店、农贸市场、餐饮店	生活服务设施、图书报刊、邮电、文化娱乐业
产业邻里中心	产业区	2~3	综合超市、文化娱乐、餐饮等	生产服务设施、餐饮
社区商业集聚点	1-2万的居住社区	0.1~0.4	社区超市、便利超市/便利店、小食店、小型维修服务店、洗衣店等	生活服务设施为主

## 3.2 商业发展规模及指标体系

### 3.2.3 “十四五”消费指标目标

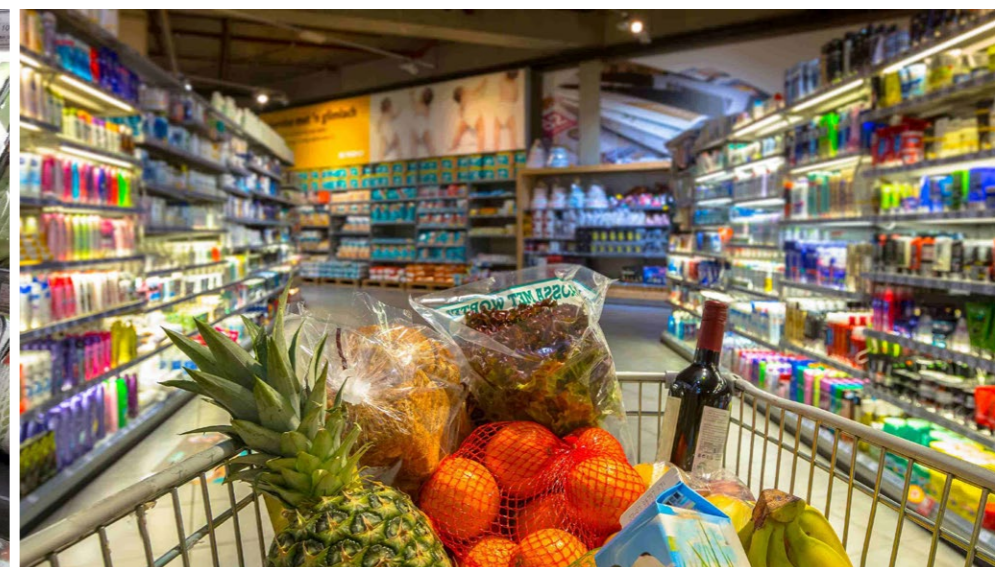
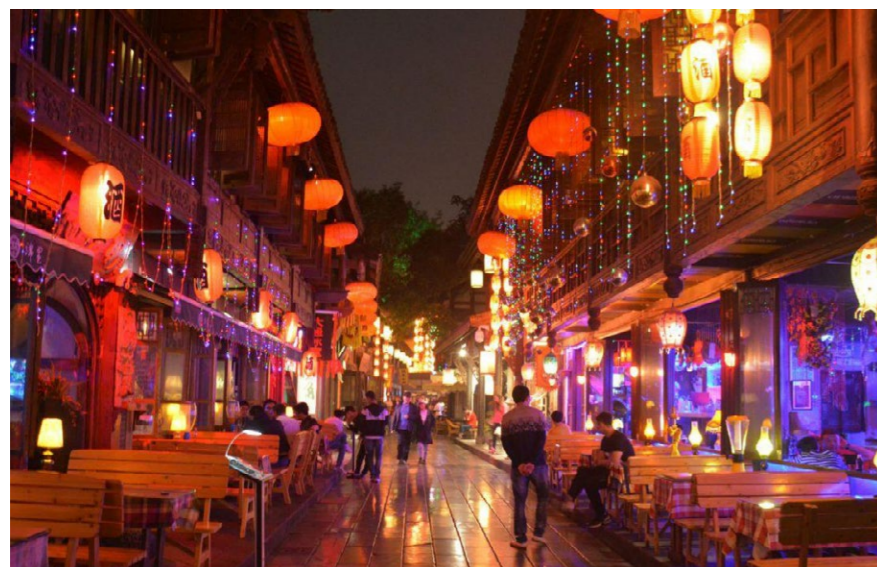
经济保持中高速增长加快赶超态势，地区生产总值年均增速高于全省平均水平 0.5 个百分点，人均地区生产总值达到 10 万元人民币左右；服务业增加值占地区生产总值比重达到 47% 左右。投资的关键作用、消费的基础作用、出口的促进作用持续增强，五年累计固定资产投资超千亿元。

创新驱动更加强劲，高新技术产业增加值占规模以上工业增加值比重达到 55% 以上，R&D 经费支出占 GDP 比重接近 2.8%。

金兰同城化发展步伐加快，全方位融入金义都市区，常住人口城市化率到 65% 左右。“内畅外联、立体多元”的综合交通体系基本建立，全面补齐水利、市政等基础设施短板，初步建成生态、智慧、韧性城市，创成全国文明城市；“三江六岸”中心城区首位度显著提升，人才不断集聚、人口加快回流。

十四五消费指标目标一览表

指标名称	单位	2020 年预计		2025 年目标		指标属性
		绝对值	增速	目标值	年均增长	
地区生产总值	亿元	400	3.5	550	6.5	预期性
人均地区生产总值 *	元	70329	3.5	100000	6.5	预期性
社会消费品零售总额	亿元	165.0	7	240	8	预期性
常住人口城镇化率 *	%	56.5	—	65	1.7 个百分点	预期性
城镇居民人均可支配收入	元	46276	3.5	69600	8.5	预期性
农村居民人均可支配收入	元	22750	4	36300	9.8	预期性



## 3.3 商业网点总体空间布局结构体系

### 一城三片，多点联动

深入实施“拥江兴城”战略，以三江六岸为核心，坚持“一城三片”协调发展，加快推进城南创新城市建设，协同推进城东有机更新和城西优化提升，做优做精三江六岸核心板块，不断完善城市功能。

**核心：**做优做精三江六岸核心板块，在“三江六岸”区域布局酒吧、美食、夜市街区等餐饮和体验性特色商业网点。

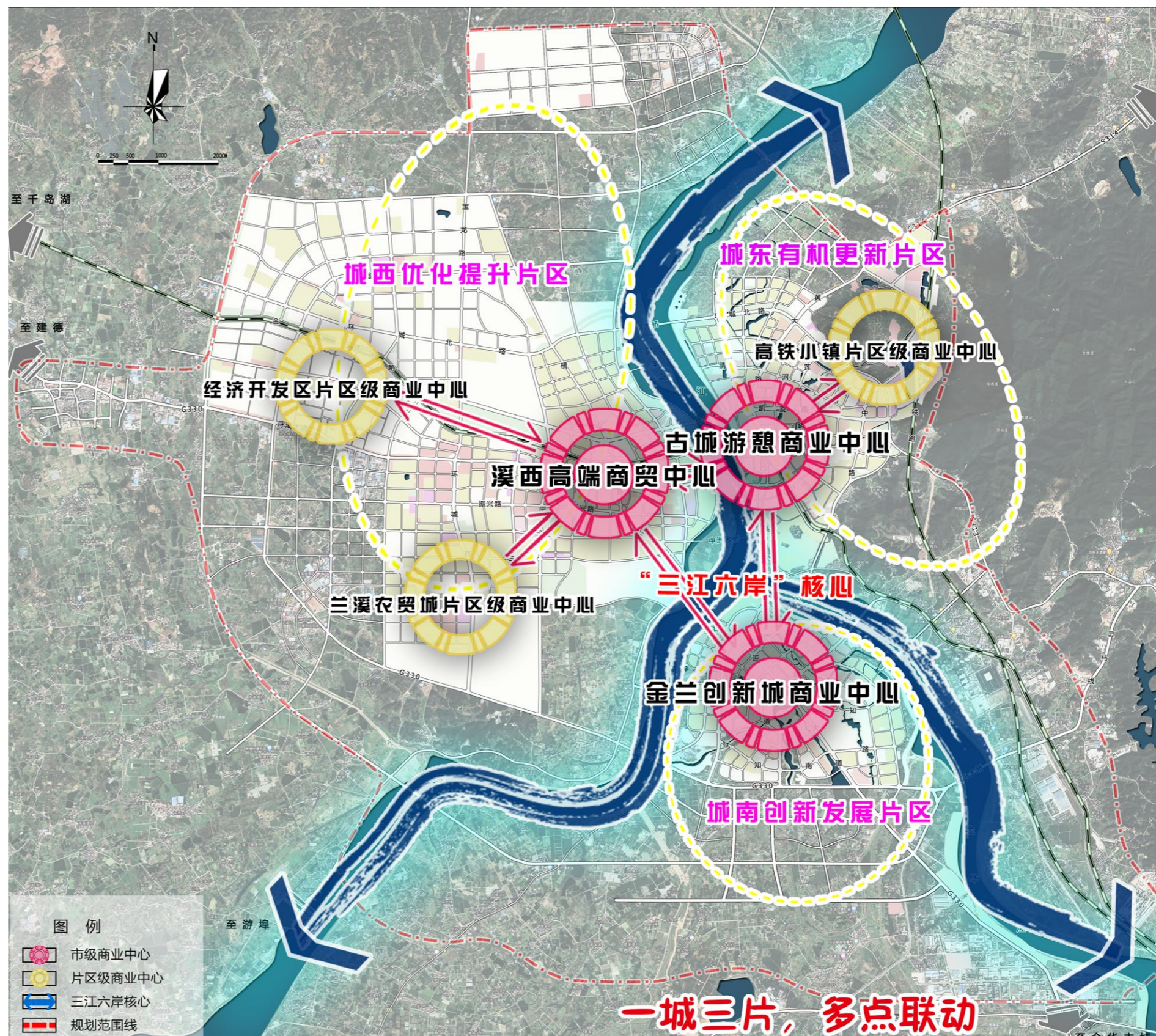
**三片：**城南创新发展片区、城东有机更新片区和城西优化提升片区

**多点联动：**市级商业中心、片区级商业中心和商业节点多点联动，协同发展

**市级商业中心**（古城游憩商业中心、溪西高端商贸中心、金兰创新城商业中心）

**片区级商业中心**（高铁小镇片区级商业中心、经济开发区片区级商业中心、兰溪农贸城片区级商业中心）

**商业节点**（分布在城区内的各居住区级商业中心、产业邻里中心等多个商业节点）



## 商业网点总体空间布局结构体系

### (1) 核心

做优做精三江六岸核心板块，在“三江六岸”区域布局文化娱乐类餐饮和体验性特色商业网点。



### (2) 三片

**城南创新发展片区：**东至金华江，南至南一路（330 国道外迁线），西至衢江。片区以双创产业为核心引擎，以创新产业、多元生活和田园风光为特色，以绿色生态廊道为纽带串联各活力组团，整体成“芯”字型发展格局。

坚持“三年打基础、五年见成效、十年立新城”的战略目标。加快推进兰溪开元名都酒店、中德职教中心、兰溪杭州育才学校等重大项目建设，逐步完善城市功能。加快人工智能、数字经济、现代服务业等高端产业项目的谋划、招引和建设，全力打造“三生融合”田园科创智慧新城。

**城东有机更新片区：**东至金建铁路，南至云山大桥，西至兰江，北至环城北路以北。片区以兰溪古城为核心，整体成“片”字型发展格局。

做好古城保护利用文章，高质量建设桃花坞未来社区和古城保护开发项目，做好工业遗存开发利用文章，丰富老兰棉 1957 文创园业态，推进云山印染、老味精厂等工业遗存的改造利用和闲置工业地块更新，有机植入文化创意、美食文化、城市民宿等新兴产业，培育一批有特色的文创园区。高质量推进高铁小镇建设，统筹推进城北区块开发。合理布局特色商业街区、文化街区和休闲广场。

**城西优化提升片区：**东至兰江，南至 330 国道外迁线，西至祝塘村，北至光膜小镇，包括溪西、兰溪新城、经济开发区等。片区以溪西高端商贸为核心，整体成“皿”字型发展格局。

加快推进嘉泰商圈、宝龙商圈等重点商圈，以及纺织品市场、建材城、农贸城、汽车城等专业市场建设，不断完善建成区范围内的商贸及生活服务等配套设施。

### (3) 多点联动

#### ■ 三个市级商业中心

**古城游憩商业中心：**即以人民路、延安路等沿线的老城商业街区为依托的古城游憩市级商业中心，包括兰江路、大阡路、黄大仙路、劳动路和聚仁路围合的区域及周边地区，集聚市级商业、文化等城市生活服务功能。

**溪西高端商贸中心：**即以丹溪大道、横山路交汇处的各类大型商业设施为依托的溪西高端商贸中心，包括丹溪大道、兰荫路、府前路、丹华路和上园路围合的区域及周边地区，集聚市级行政、商业、文化、商务、办公等城市生活服务功能。

**金兰创新城商业中心：**即以创新大道与迎宾大道交叉口为核心，规划扬子江路、扬子江西路、行知路、创智路围合区域以及周边地区，集聚市级商业、文化、商务、办公等城市服务功能。

#### ■ 三个片区级商业中心

即位于清河路与环城东路交叉口的**高铁小镇片区级商业中心**、惠兰路和创业大道交叉口东南侧的**经济开发区片区级商业服务中心**，以及位于兰花路和环城西路交叉口南侧的**兰溪农贸城片区级商业中心**。

#### ■ 商业节点

分布在城区内的各居住区级商业中心、产业邻里中心等多个商业节点。

## 3.4 商业中心分级布局

### 3.4.1 市级商业中心

#### (1) 古城游憩商业中心

##### 1、空间范围

以人民路、延安路等沿线的老城商业街区为依托的市级商业中心，包括兰江路、大阡路、黄大仙路、劳动路和聚仁路围合的区域及周边地区，空间范围涉及面积约 73 公顷。

##### 2、现状概况

人民路沿线已建商业设施以大型零售业设施和酒店为主，包括山田·中央广场、世纪联华、今朝商厦、兰江大厦、星地超市城北店等，沿道路两侧底层商铺还建有各类小型餐饮店、杂货店等设施，现状主要商业设施总建筑面积约 21 万平方米，已接近规划的市级商业中心建设标准。



##### 3、规划引导

规划利用人民路及老城区作为兰溪市商业历史最为悠久的区域，商业人流集聚，市场活力强劲，人文历史丰富等优势，把商业空间连结成一个有机整体，形成以兰溪古城为核心，人民路为轴的联动发展商业格局。整个商业核心区基本位于老城区，已建成了各类商业设施，开发密度高，重点在于通过改造、资源整合和加强管理等手段实现提升强化的目标。通过对老城区内原有商业网点的改造和

提升，满足城区乃至市域内居民多层次、个性化的购物、休闲和娱乐需求，**建成兰溪市区最具地方特色、文化氛围最为浓厚，集大众化、潮流化、休闲时尚化消费和高端品质消费为一体的，娱乐、旅游、休闲有机结合的市级商业核心区。**具体提出以下建议：

■ **合理增加商业量**：规划应控制新建大型零售业设施，以现有商业设施为基础，以兰溪中央广场综合体和今朝商厦购物中心为龙头，打造美食特色街、历史文化特色街等形式，适当增加文化娱乐、特色餐饮等设施，增加区域的商业量，从而达到规划的市级商业标准。

■ **改善交通和停车条件**：一是完善交通标识系统；二是改善片区道路通畅程度；三是增加停车位，应当根据条件改建或扩建停车场，采用立体车库等高效的专用停车设施，对于新建的商业设施，必须配套足够的停车位。

■ **整合资源、树立古城特色形象打造 4A 级景区**：以兰溪古城的商业及历史积淀为核心，建设有代表性的景观，如街头小型主题广场，反映兰溪商业历史的雕塑、景墙等，加强对商业区形象包装，提升商业区的文化内涵；在新建及提升改建各商业设施的过程中，应适当增加公共活动空间，并建设能代表兰溪历史文化元素的景观；可建设人行空中连廊和地下人行通道等人行通道，连接大型商业网点，带动人流，将兰溪古城积淀的商业历史氛围延续到现代化的商业设施中，互相传递商业能量，使整个区域构成代表兰溪商业特色的标志性商业区。



## 3.4 商业中心分级布局

### 3.4.1 市级商业中心

#### (2) 溪西高端商贸中心

##### 1、空间范围

以丹溪大道、横山路交汇处的各类大型商业设施为依托的市级商业中心，包括丹溪大道、兰荫路、府前路、丹华路和上园路围合的区域及周边地区，空间范围涉及面积约 138 公顷，其中核心区为丹溪大道、辅仁路、府前路和丹华路围合区域，面积约 55 公顷。

##### 2、现状概况

溪西区块现状已建成各类商业设施主要包括世贸商厦、嘉泰·新时代广场、沃尔玛超市、世纪联华超市溪西店、世贸大饭店、今日名都大酒店、香格里拉大酒店等，其他沿街商铺以小型餐饮、家居建材和小型杂货店为主，现状主要商业设施总建筑面积约 25.5 万平方米。此外，在现状永顺路和振兴路交叉口新建宝龙综合体。综上所述，溪西区块现状及规划商业设施总量已达到规划的市级商业中心建设标准。



##### 3、规划引导

要以溪西区域现有商业设施为载体，以嘉泰·新时代、宝龙综合体等设施的建设为契机，发挥区域内丹溪大道和横山路相交汇的交通优势，加快推进大型商业综合体和城市商业服务配套基础设施的建设，对在建及已建成的各类商业

设施的功能整合与品质提升，增强区域商业集聚效应，吸引消费人群，同时着力增强区域的商务办公功能建设，建成兰溪市商业商务联动发展的市级商业核心区，打造城区新的商业地标。具体提出以下规划建议：

**控制发展规模过大的商业设施：**规划应控制新建规模过大的商业设施，在未来购物中心的建设中，应合理分析商业建筑规模，避免产生因大型商业设施过于集聚而带来的如停车、交通、人流过渡集聚等负效应。

**大力推进重点项目建设：**对已有计划的商业设施项目，如汽车西站搬迁改建、宝龙综合体，应加快建设步伐，将促建设与创品牌相结合，力争达到项目建成后迅速积累人气的目的。

**突出商务功能建设：**在满足各项商业功能的基础上，重点对区域内的各类银行、证券、咨询等设施进行统筹与整合，在新建的商业设施中，可以适当突出其商务办公功能，增强承担小型企业办公、会议和商务展示的能力，为企业和政府部门提供较为完善的商务服务，结合区域周边的行政服务中心等政府公共服务设施，形成兰溪市商务活动最为活跃的区域，目标将溪西高端商贸中心建设成为商务综合功能健全、集聚效应明显，同时与商业设施联动发展的现代化商业商务集中区块。



## 3.4 商业中心分级布局

### 3.4.1 市级商业中心

#### (3) 金兰创新城商业中心

##### 1、空间范围

位于创新大道与迎宾大道交叉口，半径 500 米的核心商圈，空间范围涉及面积约 50.24 公顷。

##### 2、现状概况

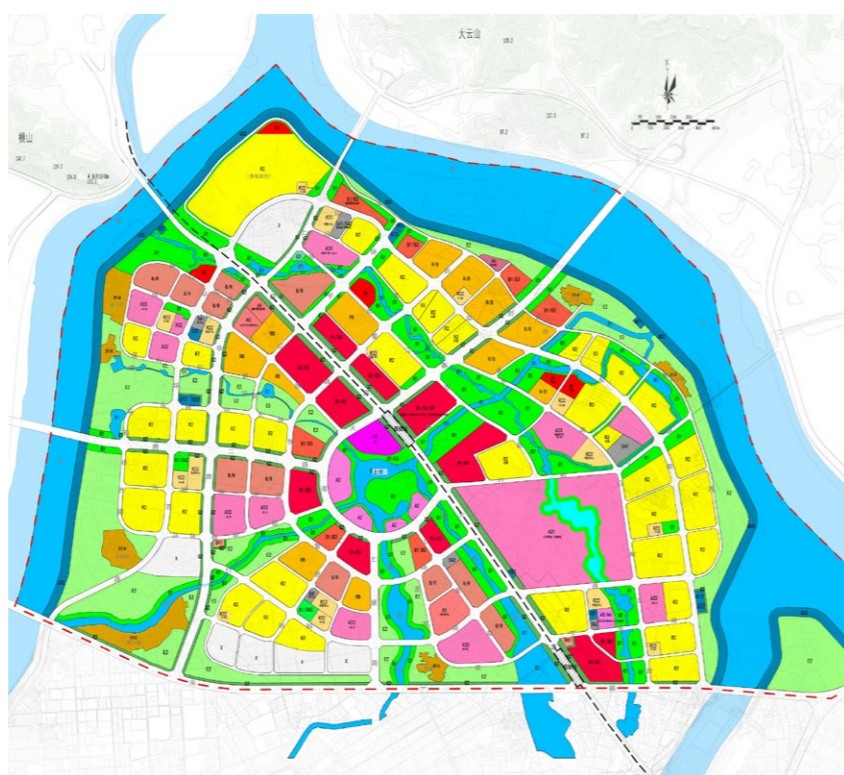
金兰创新城区块现状处于城市建设初期，核心区面积 13.7 平方公里，人口约 5 万，区位优势明显，土地资源丰富，生态环境优美，区域内“全国先进独立学院——浙江师范大学行知学院人才荟萃，“省海绵城市建设试点项目——扬子江生态公园”风景优美；目前新湖·香格里拉大型居住区已初具规模，配套商业约 1 万平方米。

##### 3、规划引导

新城规划核心区面积 13.7 平方公里，按照“一芯七岛”总体布局。

一芯：上华芯，承担综合服务功能，以现代服务业主导，集行政办公、商务办公、会议论坛、文化交流、休闲娱乐等多元功能于一体。

七岛：规划通过都市绿化廊道和城市主干道将区域分为都会岛、金融岛、云创岛、智创岛、科创岛、学知岛、健康岛。



##### 4、业态指引

随着金兰同城化的推进，创新城的发展将迎来巨大的发展机遇，规划主要以远期发展引导为主，应立足高起点、树立特色的建设目标，力图将建成形态新颖、业态丰富、功能综合的新型标志性商业集群，具体业态引导内容包括。

**鼓励发展：**商业综合体、大型综合超市、大型专卖店、引进概念店、体验店等创新业态。

**重点发展迎宾大道以东区块**，引进教育、养老、金融、高级星级酒店、商务办公等业态，目标建成现代化的市级商业中心。

**避免建设传统低端的商业设施：**包括传统出租商铺的百货商场等城区已有的大型零售类商业设施；以及大型商品交易市场、低端且污染严重的餐饮业、无证流通摊贩、杂乱低端的传统业态等。



## 3.4 商业中心分级布局

### 3.4.1 市级商业中心

#### (4) 规划市级商业中心汇总

等级	商业中心名称	设置区域	现状重要商业设施		规划配置设施	规划控制规模 (万平方米)	备注
			设施名称	规模 (万平方米)			
市级商业中心	古城游憩商业中心	兰江路、大阡路、黄大仙路、劳动路和聚仁路围合的区域及周边地区	兰溪中央广场、兰溪市世纪联华超市有限公司、今朝商厦、兰江大厦、方正大酒店、正大家电、苏宁电器等	21.0	以内部提升改造为主，不再新增大型商业设施，适当增设娱乐及餐饮设施。	25 ~ 28	以兰溪古城为立足点，着力建设代表兰溪深厚的商业底蕴的特色商业核心区。
	溪西高端商贸中心	丹溪大道、兰荫路、府前路、丹华路和上园路围合的区域及周边地区	嘉泰·新时代广场（含沃尔玛超市）、世贸商厦、世贸大饭店、兰溪市世纪联华超市有限公司溪西店、世纪王朝大酒店、今日名都大酒店、香格里拉大酒店等	22.4	宝龙综合体（预计用地面积 10 万平方米以上）	30 ~ 35	控制商业设施总量，合理设置新建设施规模，建设商务与商业设施联动发展的现代化商业商务集中区块。
	金兰创新城商业中心	即以创新大道与迎宾大道交叉口为核心，规划扬子江路、扬子江西路、行知路、创智路围合区域以及周边地区	新湖·香格里拉等	2	金兰悦大酒店、大型综合购物中心一处、大型综合超市一处、专卖店等	15 ~ 20	聚力建设金兰创新城，立足高起点，建设现代化新型商业中心

# 3.4 商业中心分级布局

## 3.4.2 片区级商业中心

### (1) 高铁新城片区级商业中心

#### 1、空间范围

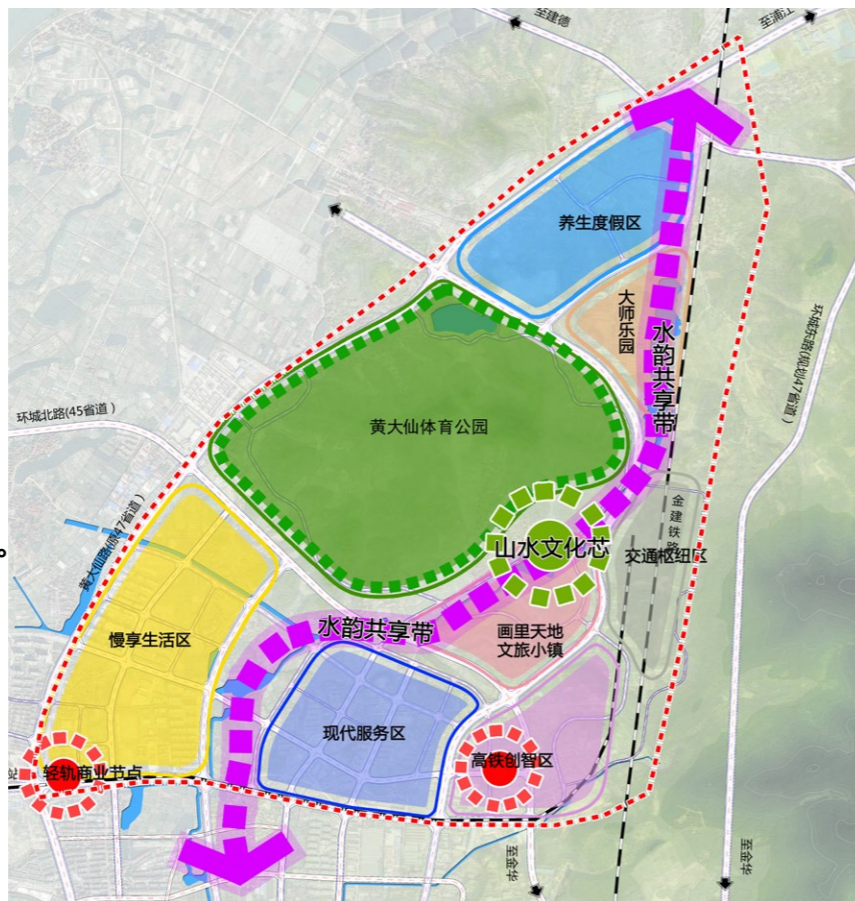
位于环城北路与站前路交叉口，半径 500 米的核心商圈，空间范围涉及面积约 50.12 公顷。

#### 2、现状概况

高铁新城区块现状处于城市建设初期，随着金建铁路的建成通车，将会带动周边的产业发展，配套商业约 1 万平方米。

#### 3、规划引导

目标建成现代化的新型商业中心：以服务高铁小镇居住片区为主要功能定位，近中期着力做好片区规划及招商宣传工作；规划中远期随着高铁小镇集聚，通过高品质的整体规划设计，利用高铁站区位优势，培育新兴的商业业态，打造成为“山水文化高铁站”，形成以现代化综合交通枢纽为主导，具有自然和人文吸引力的旅游目的地、游客蓄水池。把高铁小镇商业中心建设成为景观特色鲜明、空间布置合理、充满创新活力的片区级商业中心。



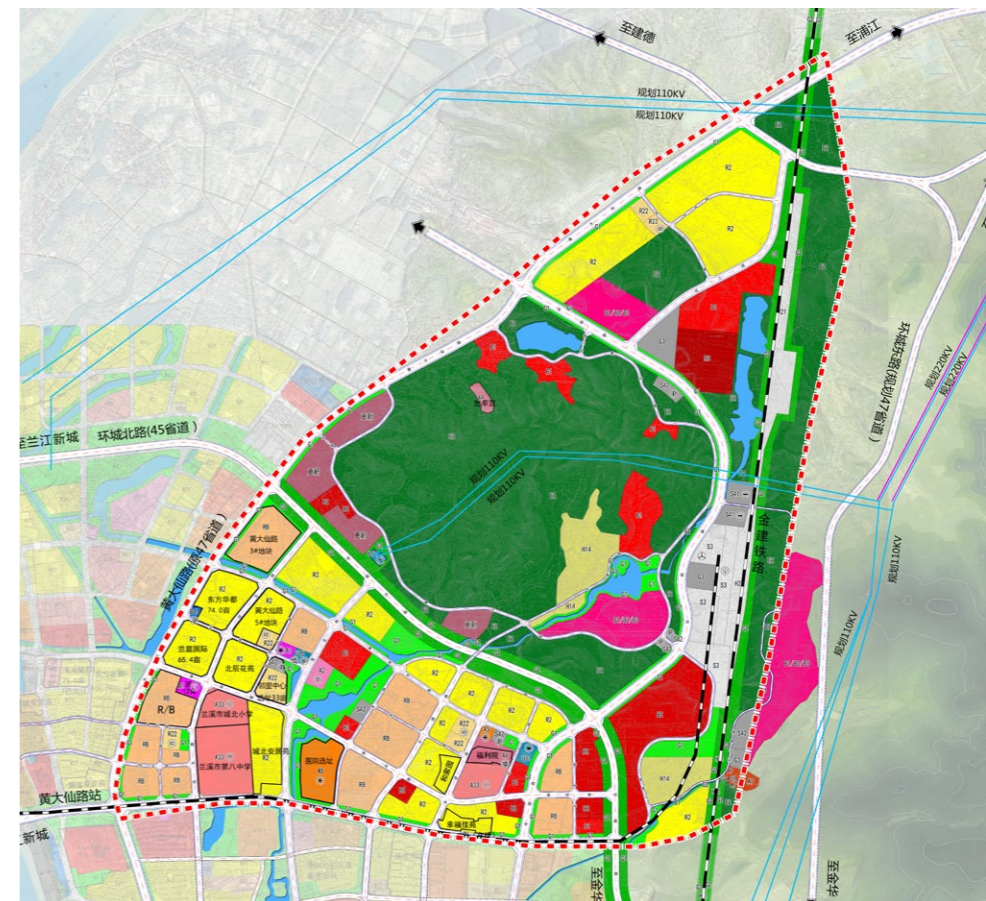
#### 4、业态指引

规划建设区域现状已有一定的基础，为新规划设置商业中心。目前金建铁路即将建成通车，商业配套相对滞后，规划主要以远期发展引导为主，应立足高起点、树立特色的建设目标，力图将建成形态新颖、业态丰富、功能综合的新型标志性商业集群，具体业态引导内容包括：

■ **择机合理建设现代化一站式购物中心**：以高铁站旅游及片区居民为主要服务对象，将商业功能与景观空间等因素相结合，确立现代商业“体验式购物”的建设理念，打造高档次、一站式现代商贸体验式主题购物中心，内部配置一处大型综合超市；引进高档餐饮、休闲娱乐等多种生活服务场所，满足高铁新城以及市区的高端消费需求。

■ **重点发展生活服务类设施**：建设中着重发展与生活配套的小型便利店、家政服务中心、餐饮、农贸市场等业态。

■ **避免建设传统低端的商业设施**：包括传统出租商铺的百货商场等城区已有的大型零售类商业设施；以及大型商品交易市场、低端且污染严重的餐饮业、无证流通摊贩、杂乱低端的传统业态等。



## 3.4 商业中心分级布局

### 3.4.2 片区级商业中心

#### (2) 经济开发区片区级商业中心

##### 1、空间范围

规划开发区的商业中心位于兰江片惠兰路和创业大道交叉口南侧，用地属于大阜张村范围。

##### 2、现状概况

目前已建园区外来创业人员生活服务中心，总建筑面积约 13 万平方米，其中商业面积约 5.2 万平方米，配置业态包括购物中心、大型综合超市、娱乐、餐饮等业态。

##### 3、规划引导

规划依托在建生活服务中心，打造空间布置合理、充满创新活力的特色商业中心。作为新建分区商业中心，主要服务范围是兰溪经济开发区兰江片区，服务对象是开发区各产业企业的职工和周边居民，居住人数不多，因此规划建设控制商业中心的建设规模为 8—10 万平方米。周边开发区内各企业集中布局，带来大量高科技人才和外来人口的集聚，商业中心的空间打造应充分考虑对创新性人才的吸引，通过特色休闲设施和人性化的公共空间，积极营造承载创新发展的交流空间，中心内可设置宾馆、餐饮等服务设施吸引人流留驻。

##### 4、业态导向

**业态发展思路：**生活服务中心主要为开发区居民和企业提供文化、交往、休闲、商务等多功能、个性化的商业服务，应突出外来人口在工作之余的生活需求，以在建的外来创业人员生活服务中心为契机，以生活服务中心为核心，保留在建的购物中心、大型综合超市等设施，通过高品质的整体布局安排，适当增设 KTV

影院等文化娱乐设施，满足本地居民、企业职工的日常生活需求，从而达到规划分区级商业中心的建设标准；同时应注重建设商务交往空间，促进开发区的人才引进与交流。

**业态引导：**大力发展服务于开发区居民的生活性服务业，重点推进以开发区外来人口服务中心为核心的金融商务、购物、休闲、娱乐、美食为一体的综合商业设施。

**鼓励发展：**保留生活服务中心内在建的大型综合超市和购物中心，以及商务型宾馆、休闲娱乐等业态。

**限制发展：**低档次传统百货商店零售类商业设施。

**禁止发展：**低端且污染严重的餐饮业、无证流通摊贩、杂乱低端的传统业态等。



## 3.4 商业中心分级布局

### 3.4.2 片区级商业中心

#### (3) 兰溪农贸城片区级商业中心

##### 1、空间范围

兰溪农贸城片区级商业中心位于横山公园南侧规划路与环城西路交叉口的北侧，与规划的兰溪现代物流中心相毗邻。

##### 2、现状概况

在城东片老城区拓展容量极为有限，未来的兰溪将逐步向南向延伸，兰溪农贸城是城市今后发展的重要区域，也为兰溪城市发展结构性跨越的重点。兰溪农贸城具体范围为东至横山路、上园路，南至330国道外迁线、横山公园南侧规划路，西至南樵路，北至丹溪大道、金千铁路，占地约15平方公里。随着人口集聚和新区城市建设的推进，兰溪农贸城将成为兰溪城市发展新的增长极。

##### 3、规划引导

兰溪农贸城是城市今后发展的重要区域，也为兰溪城市发展结构性跨越的重点。规划沿环城西路西侧，即商业中心南部设置建材、农产品批发等市场，逐步将环城西路打造成兰溪市的“市场带”，并在环城西路与330外迁线交叉口西北侧设置现代物流集聚区功能区，区内设有现代物流信息与管理中心、建材物流区、纺织业配套物流区等物流配套设施。兰溪农贸城片区级商业中心定位为新城的综合性商业中心，由于未来兰溪农贸城的建设将带来大量人口的聚集，规划建设规模应控制为10—12万平方米，与其南侧的物流中心以及各类专业市场，共同打造成为南部地区公共中心。

##### 4、业态导向

**业态发展思路：**兰溪农贸城作为未来城区的重点建设区域，其建设发展带来的人口集聚对商业中心的业态配置提出了更高的要求，应树立高品质的建设目标，

以一处现代化购物中心为核心，配置大型综合超市、酒店等业态类型，从而满足新城居民以及周边各类专业市场带来的外来人口的消费需求。

**业态引导：**大力发展现代化的服务于新城居民的生活性服务业，以及为各类专业市场服务的商务办公设施。

**鼓励发展：**一处综合性购物中心，商务酒店，与生活配套的连锁超市、高端美食休闲等。

**限制发展：**大型商品(家具、家电、建材等)交易市场、低档次传统商业业态等。



## 3.4 商业中心分级布局

### 3.4.3 居住区级商业中心

#### (1) 配置标准

##### 1、城市新区标准

#### ■ 居住区级商业

按照居住区 3—5 万人左右的人口规模设置一个综合性的居住区级商业中心，营业面积总规模按照居住人口人均 0.6—0.8 平方米的标准进行配套建设，一般控制在 2—3 万平方米，以综合超市（面积为 2000~6000 平方米）和农贸市场（面积为 1000 ~ 3000 平方米）为骨干，同时发展餐饮、美发、洗染、修理、回收、代办等各类中小型生活服务及金融、邮政等配套网点，使之基本满足周边居民日常生活的多方面需要，满足居民 15 分钟步行生活圈。

#### ■ 社区商业集聚点

居住人口规模通常为 1—2 万人，布局一般处于各居住区内部，以集中的商业设施形式建设，或结合沿街建筑的底商布置，鼓励设置社区超市、便利店及其它生活服务设施，规划建议市区部分的社区商业配建标准为人均 0.1—0.2 平方米，服务半径约为 600 米；其中，工业区部分由于居民以企业职工为主，集聚程度不高，单个社区商业集聚点服务的人口数量较少，可根据具体服务人口数量适当降低配建标准。

##### 2、老城区标准

城东片老城区由于包括了规划的古城游憩商业中心，居住区商业设施可相应降低配建标准，但最低不应低于新区建设标准的 70%。商业中心尽可能通过资源整合，采用“改、扩建”等方式为主，对老居住区内的商业网点等进行分期分批改建或扩建，无法改建的通过置换的方式或利用旧城改造的机会进行重新配置新建。

#### (2) 业态导向

以中小型网点为主，大力发展**食品、日用品、餐饮、文化**等各类日常生活需要的**商业和服务业**，尤其要大力适应家务劳动社会化和日常生活现代化的趋势，在提高传统服务业的基础上，积极发展符合社区特点的洗衣保洁、美容健身、家政服务、老年服务、修理服务等**现代生活服务业**，不断提高生活服务水平。同时，应限制商住混杂的低水平商铺发展。

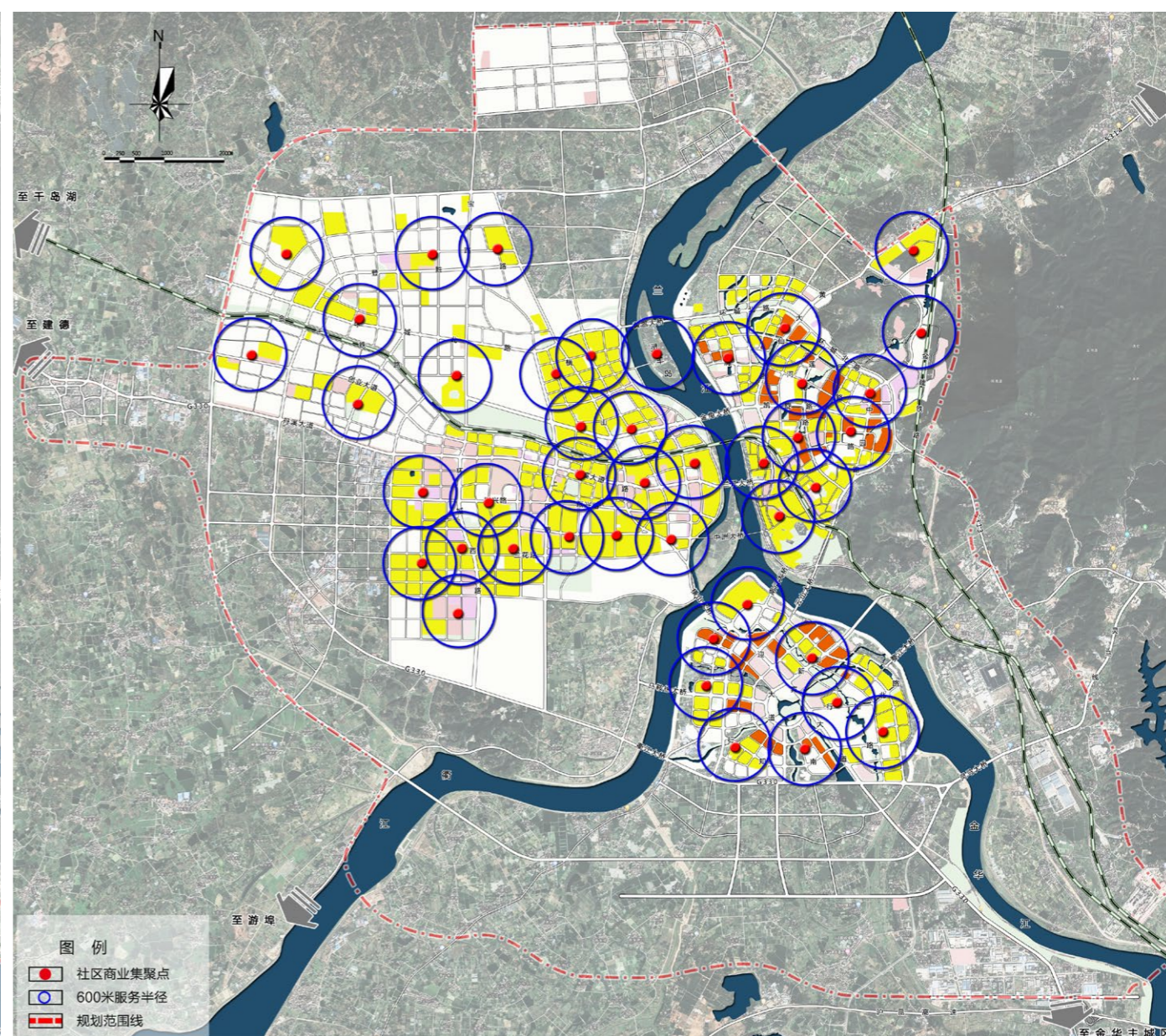
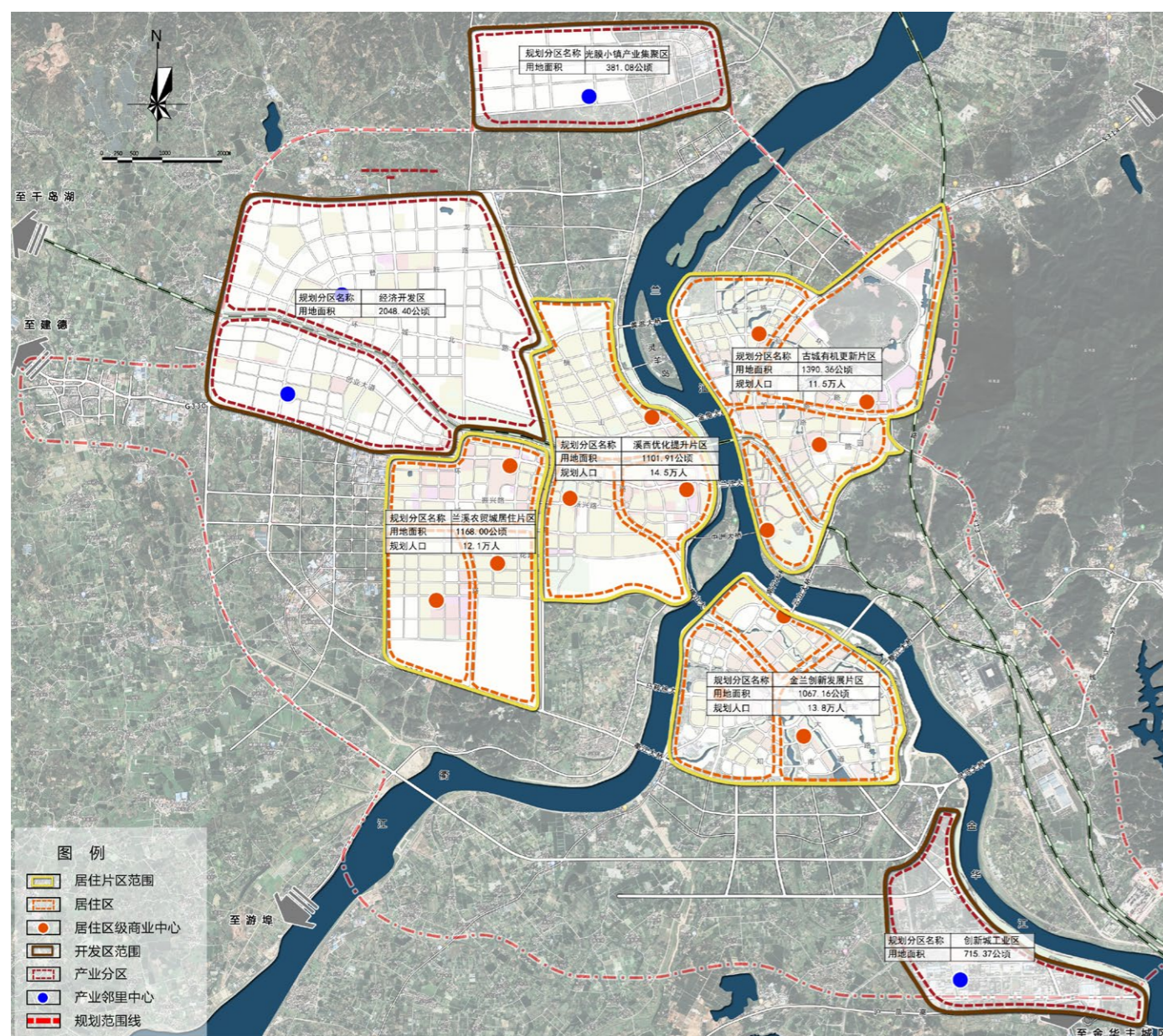


# 3.4 商业中心分级布局

## 3.4.3 居住区级商业中心

### (3) 空间导向

以总体规划居住片区划分为基础，综合考虑交通、人口分布、服务半径等因素，规划分成7大片区。其中4片为居住区级商业片区，共设置13处居住区级商业中心。其中三片为产业片区，共设置产业邻里中心4处，根据各个居住区的规模，按照600米左右的服务半径，共设置了42处社区商业集聚点，其中包括经济开发区内的社区商业集聚点7处。



## 3.4 商业中心分级布局

### 3.4.3 居住区级商业中心

(4) 居住区配置汇总表

序号	居住片区名称	规划面积 (平方公里)	规划人口 (万人)	规划商业中心 数量 (个)	位置	规划配置设施
1	溪西优化提升片区	11.2	14.4	3	北部：金角路和江滨路交叉口	配置一处综合超市
					东南部：丹溪大道和兰荫路交叉口	以小型便民服务设施为主
					西南部：振兴路和丹华路交叉口南侧	配置一处综合超市
2	古城有机更新片区	9.79	11	4	北部：涌雪西路和杨北桥路	综合超市（农贸市场）
					东部：清河路和中园路交叉口	配置一处综合超市（农贸市场）
					中部：工人路和规划水源路交叉口	配建一处综合超市（农贸市场）
					南部：云山路和自由路交叉口	配置一处农贸市场
3	兰溪农贸城居住片区	11.68	11.7	3	北部：丹溪大道与朝晖路交叉口	朝晖超市
					东部：同济路与兰花路交叉口南侧	综合超市（农贸市场）
					南部：横山南侧道路与渔洲路东侧道路交叉口	综合超市
4	金兰创新发展片区	10.67	13.5	3	北部：金华江路与扬子江路交叉口	马公滩农贸市场改造提升、综合超市（结合马公滩未来社区布局商业网点）
					西部：上华路与南二路交叉口	综合超市（农贸市场）
					东部：规划创智路与仁爱路交叉口	综合超市（农贸市场）

(5) 产业片区配置汇总

规划在兰溪市经济开发区共设置 7 处社区级商业集聚点，主要服务对象为开发区居住的企业职工，以及开发区内原有各村庄的居民，布局较为分散，主要结合企业职工宿舍底商、沿街商铺或保留村庄内的商业用地布置，配建标准低于城区建设标准，主要配置业态以小型便利店等生活服务设施为主。

## 3.5 商业中心分类布局

### 3.5.1 专业型中心

专业型中心，即承担市级专业服务职能，是生产性服务、专业商品交易与配送，与其他专业服务功能的集聚区域。每个专业型中心除了以大、中型专业服务设施为核心的功能集聚之外，也提供住宿餐饮、生活配套、物流运输等相关配套功能。

#### (1) 西城商务中心

位于丹溪大道和环城西路交叉口周边区域，位于兰溪新城与经济开发区交界处，毗邻产地又接近消费区域，是兰溪市的西入城口，具有良好的区位条件。现状已有浙中国际纺织品市场、兰溪建材家居广场、大路口综合市场等业态聚集，规划对区域环境进行整体整治与提升，另规划建议增设商务办公楼等设施，配建适当商务餐饮、高档专卖店等业态，形成兰溪市西入城口的现代化商务商业中心。

#### (2) 开发区技术服务中心

位于登胜路和映月路交叉口北侧，配置办公、超市、餐饮、生产服务等功能。技术服务中心是高科技人才的集聚场所，空间打造应充分考虑对创新性人才的吸引，通过良好的环境品质、特色休闲设施和人性化的公共空间，积极营造承载创新发展的交流空间，同时带动周边居住环境质量提升。

#### (3) 旅游文化中心

以黄大仙宫为核心，新增旅游商品购物中心，打造集满足区内居民和外来游客需求为一体的旅游文化中心，规模3~5万平方米。主要配置一处星级酒店，同时应新建地方特色产品店，经营本地土特产、兰溪特色旅游商品和纪念品，满足外来游客旅游和购物的需求。

城区专业型中心布局——汇总图

序号	商业中心名称	设置区域	现有及在建重要设施	现状规模（万平方米）	规划配置设施	规划控制规模（万平方米）
1	西城商务中心	丹溪大道和环城西路交叉口处	大路口综合市场、浙中国际纺织品市场、建材市场	0.21	商务办公大楼、高档专卖店等设施	12~15
2	开发区技术服务中心	登胜路和映月路交叉口北侧	——	0	商务办公、商务酒店、娱乐休闲等设施	8~10
3	旅游文化中心	以黄大仙宫为核心	——	0	新增旅游商品购物中心，配置地方特色产品店、星级酒店	3~5

## 3.5 商业中心分类布局

### 3.5.2 特色商业街

#### (1) 现状存在问题分析

##### 1、缺乏规划、模式单一、特色不够鲜明

兰溪市的商业街基本上是自发形成的，缺乏总体规划。有些商业街虽然在某类业态上集聚，但是市场定位不清，而形成同类商业街商品大杂烩，商品层次不齐，档次不高。在经营品种、经营业态上，存在着低层次重复现象，未能形成特色。

##### 2、缺乏本土特色的历史文化内涵

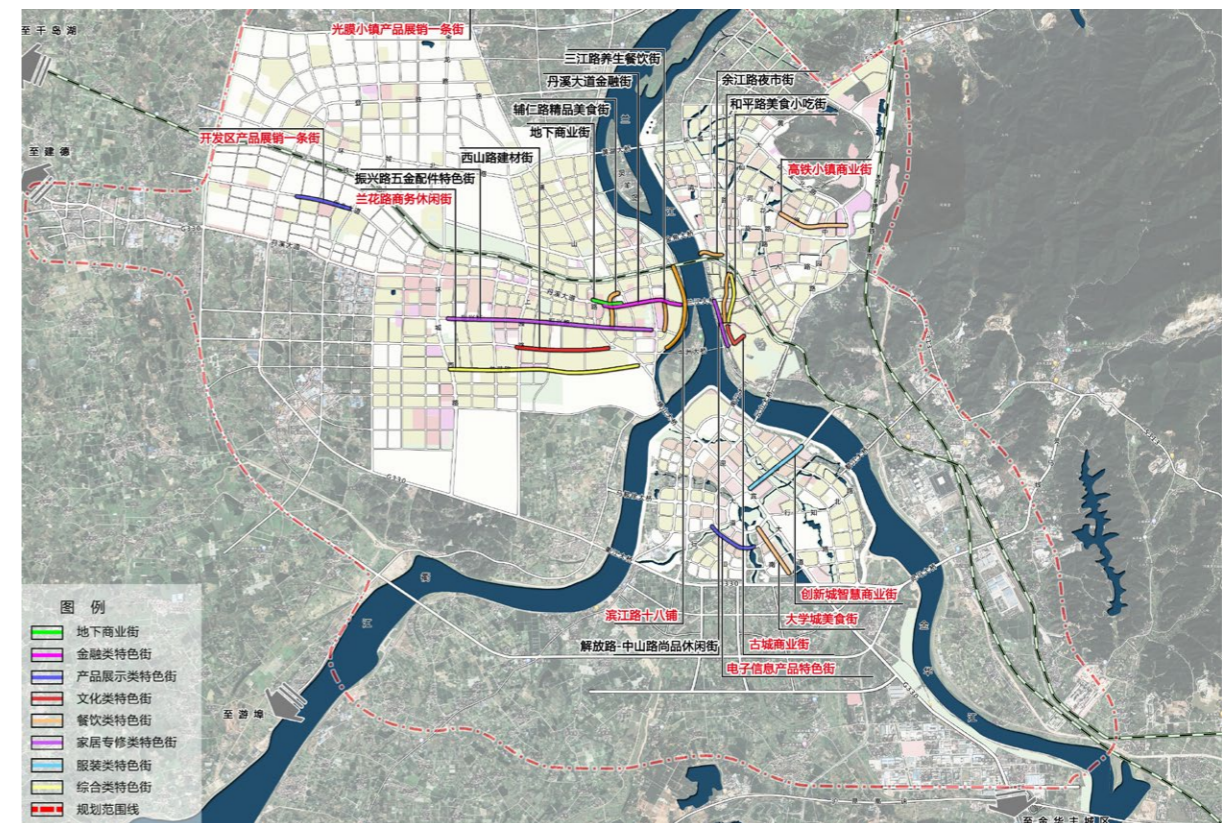
许多商业街区都比较侧重于发展现代商业、娱乐休闲、风味美食等，满足于一般性的、大众文化意义上的街区建设，重复雷同的居多；对民俗风情、历史文化特色街区的建设重视不够，忽视或轻视本地历史文化和民风民俗的挖掘和开发利用。

##### 3、商业街旅游、休闲娱乐功能不足，基础设施欠缺

不少商业街区都面临停车位不足的问题，绝大多数没有专用停车场。此外，现在多数街区在特色建设与发展中普遍重建轻管，少数地方业主投资开发后，门店一卖，投资收回，万事大吉，其后续管理和发展无人问津，没有完善的管理体系。

#### (2) 空间导向及规划引导

规划从兰溪市商贸业发展和商业功能区的定位要求出发，优化现有及潜在商业街的空间布局和网点建设，重点引导建设精品服装、休闲娱乐、餐饮小吃、汽车贸易等符合现代消费趋势的商业特色街，配套商业服务设施，鼓励设置专业店、专卖店，限制设置与商业街特点无关的业态和业种，改善购物环境，培育代表兰溪特色的商业街区，提升商业特色街的品质并拓展其发展空间。规划期内，兰溪市共新建和改造 18 条主要商业街，其中专业特色街 16 条，综合性商业街区 1 条，地下商业街 1 条；此外，根据城区内道路条件及需求，可结合人口较为集中区域灵活设置若干时段性商业街，以及未来城区中的地下人防工程设置立体式的商业街，丰富居民的日常生活。



## 3.5 商业中心分类布局

### 3.5.2 特色商业街

#### (3) 主要商业街的功能定位及区位

类别	序号	商业街	功能定位	区位	备注
专业特色街	1	和平路美食小吃街	以本地特色小吃和大众餐饮为主	和平路南段（兰江大桥以南），全长 450 米	现状整改
	2	解放路 - 中山路尚品休闲街	家装设计、软装、创意饰品、休闲	解放路、中山路，全长 600 米	现状整改
	3	余江路夜市街	餐饮	西至兰江路，东至黄大仙路，全长 320 米	现状整改
	4	三江路养生餐饮街	休闲、养身餐饮、西餐	三江路，全长 900 米	改造提升
	5	辅仁路精品美食街	精品、连锁餐饮	辅仁路，全长 800 米	改造提升
	6	振兴路五金配件特色街	五金配件	西至丹华路，东至横山路，全长 600 米	现状整改
	7	丹溪大道金融街	银行	西至横山路，东至三江路，全长 1500 米	现状整改
	8	西山路建材街	建材、装修	西至上园路，东至横山路，全长 1700 米	现状整改
	9	古城商业街	文化、旅游	北至延安路，南接云山路及周边，全长 400 米	改造提升
	10	滨江路十八铺	美食、酒吧、KTV	沿江周边	改造提升
	11	大学城美食街	特色小吃和大众餐饮为主	规划仁爱路	规划新建
	12	高铁小镇商业街	餐饮、服装	规划清河路西至水源路东至环城东路	规划新建
	13	电子信息产品特色街	数码、手机、电脑及配件	规划电子商务产业园周边	规划新建
	14	产品展销一条街	经济开发区内生产产品直销、展示	夏荷路西至汪高路，东至彩虹路，长 1200 米	规划新建
	15	金兰创新城智慧商业街	服饰消费、名牌精品	规划创新大道，西至迎宾大道东至滨江东路	规划新建
	16	光膜小镇产品销售一条街	光膜小镇内生产产品直销、展示	规划女埠路	规划新建
综合性商业街区	17	兰花路商务休闲街	商务、餐饮、专业店	西至环城西路，东至永顺路，全长 1700 米	规划新建
地下商业街	18	地下商业街	餐饮、服装、小饰品	丹溪大道（横山路至李渔路之间），全场 640 米	现状整改

## 3.5 商业中心分类布局

### 3.5.2 特色商业街

#### 1、专业型特色街

**和平路美食街**：现状有餐饮相关店铺约 180 家，以排挡、中式快餐为主，街内环境较差，停车困难，小吃街经营品质不高。规划将和平路进行整体改造，以发展地方特色小吃和大众餐饮为主，使之成为吸引本地市民和外地客商美食消费的特色街。在和平路改造过程中，首先要规划建设足够数量的停车场（按照停车场面积占区内营业面积的 30%~35%计）；其次，对街区路面进行统一整治，对建筑物立面进行整体设计和改造，做到整洁与风格统一。

**解放路 - 中山路尚品休闲街**：现状有上百家小规模的家器建材店，经营家居、五金、地板等等，环境杂乱。但是商业街靠近西门、告天台等具有深厚文化底蕴的旅游资源，特别是中山路沿线的老建筑保存较好，且距离古玩市场较近。规划依托老街及现有的经营业态，鼓励设置家居软装、创意饰品以及家装设计公司入驻，有序迁出五金、建材等商业业态，并建议结合历史建筑布置开敞空间，周边引入休闲茶吧、咖啡吧、主题客栈等等设施，最终将该街打造成一条怀旧与时尚相结合的“慢生活”街区。

**三江路养生餐饮街**：目前集聚了一批美容美体、按摩以及餐饮等业态相关店铺约 550 家，目前正在进行街道改造提升。规划鼓励休闲养生业态入驻，引入具有养生、调理为特色的茶吧、膳食餐饮、运动健身等业态，主要服务于周边的商务办公人群，满足商务人士对时尚餐饮和养生健康的需求，打造兰溪具有代表性的休闲养生商业街区。

**辅仁路精品美食街**：辅仁路现状已集聚部分大型餐饮，如老邻居粗菜馆、香格里拉大酒店。规划期内通过对该街区进行规范和整顿，提升街区内现状大型餐饮的经营品位和经营档次，鼓励引入品牌中高档餐厅以及特色餐饮。主要以商务、会议和中、高收入人群为目标市场，提供个性化服务，树立品牌形象意识。

**振兴路五金配件特色街**：主要布局于丹华路与横山路之间的区域，现状集聚有家装五金、电线电缆、家居、建材、灯具等业态，近 258 家店铺，其中家居业态居多。近几年，大量的住房开发位于兰江片，振兴路响应市场需求，相关店铺自发兴起，自然形成有此特色的一条街。规划期内将鼓励对五金配件、电器开关、电线、灯具等业态入驻，通过对街道环境的整治，业态的引导，能活跃和带动振兴路 - 五金配件商业特色的形成。而对于家具、建材等业态则鼓励入驻规划的家居建材市场。

**丹溪大道金融街**：主要布局于横山路与三江路之间的区域，现状集聚有银行、保险等业态，其中有工商银行、农业银行、中国人民银行、中国建设银行等多家银行网点。规划期内通过立面整治和业态调整，逐步将丹溪大道改造成为以金融为主的特色街。

**西山路建材街**：主要布局于上园路和横山路之间的区域，现状集聚有建材、装修、汽修等业态，近 98 家店铺，其中以建材、装修业态居多。规划期内通过业态调整，逐步将西山路改造成为以建材、装修为主的特色街。



## 3.5 商业中心分类布局

### 3.5.2 特色商业街

**古城商业街：**人民南路南段、云山路位于老城市级商业中心，周边传统民居集中，街巷林立，纵横交错，粉墙青瓦，古貌宛然。而人民南路、云山路串联起城隍庙历史保护区、天福山历史保护区以及桃花坞历史保护区，规划共同开发建设，打造品牌特色旅游街区。

规划人民路为商业步行街，依托明清传统的建筑风格，着力解决街区商铺杂乱以及周边停车问题。通过逐渐淘汰快餐店、小吃店、低端零售等不符合历史文化主题定位的杂乱业态，积极引入祝裕隆（布店）、宝成（银楼）、徐福茂（南货号）、天一堂（药店）等老字号店铺，以及名医馆、民间艺术品收藏、婺剧艺术展示、大夫斋、古玩字画等文化业态来体现特色街的“老”味道。

兰溪土特产经济有着巨大的发展空间。规划人民南路南段与云山路相连，规划云山路发展兰溪特色农副产品门店，经营土素面、兰溪鸡子馃、兰花糖糕、凤凰蛋等土特产，为发展兰溪土特产经济和商贸旅游经济服务。引导品牌厂商入市经营，形成街区经营特色，并通过宣传推广和街区环境综合整治，建成具有广泛影响的地方特产专业街。

**滨江路十八铺：**通过沿江景观的塑造，引入音乐酒吧、慢摇吧、演绎酒吧、KTV、娱乐会所、特色美食等不同类型的业种，做足兰溪市民娱乐生活文章，打造酒吧一条街为兰溪市的“一颗明珠”。

**电子信息产品特色街：**兰溪市目前还未有一处电子信息产业相对集聚的区域，规划以电子商务产业园的建设为基础，在其周边形成一条集计算机软硬件、电子通讯产品、互联网设备等信息化产品于一体，以展示、交易和知识传播为主要功能的电子信息产品街。

**产品展销一条街：**规划在兰溪市经济开发区片区级商业中心周边的夏荷路上，依托经济开发区的产业资源，打造一条“兰溪制造”的工业产品展销街。兰溪市经济开发区经过十余年的发展，目前已经形成纺织服装、机械电子、医药食品、铜铝不锈钢加工、精细加工等特色产业。规划将这些产业产品的园区直营店、产品展示集聚在产品展销一条街上，即能拓宽园区内产品的销售渠道，又能促进园区内企业的充分交流，增加了解，实现资源共享、商机共享。



## 3.5 商业中心分类布局

### 3.5.2 特色商业街

#### 2、综合性商业街区

**兰花路商务休闲街：**依据兰花路街景城市设计，规划兰花路西至环城西路，东至永顺路段，连接兰溪农贸城的片区级商业中心。北侧功能主要为酒店、商务办公及行政办公，南面为住宅。规划通过打造优良的景观环境，培育良好的商务氛围，鼓励中介机构，结算中心、保险公司、营销公司和财务公司的现代服务业机构入驻，并在道路两侧底层商铺引进如必胜客、肯德基、一茶一坐、博纳 3D 影院、银乐迪等品牌直营休闲业态，把兰花路打造成，具有较高品位的商务休闲特色街区。

#### 3、时段性商业街

兰溪自古商业繁华，尤有宋代杨万里有诗称之“人争趋夜市”，为体现“日看千帆竞发，夜观万家灯火”的商埠景象，规划建议城区在人口较为集聚的区域，如古城商业街、大学城美食街，选取机动车流量不大，对周边交通影响较低的路段，有年轻人聚集的区块或古城特色的夜景地段，设置时段性商业街——夜市。以经营小商品、美食为主，包括时尚小饰品、衣帽、鞋包、数码配件、古玩器具、烧烤等。规划应注意严格控制夜市出摊时间，保证白天的车行通畅；同时应做好夜市期间周边车流及人流的疏导，以及停车场所的设立，努力打造商业气息浓厚、充满活力并秩序井然的夜市街区。规划夜市为古城美食街和大学城美食街。

#### 4、地下商业街

人防工程是城市的重要组成部分，随着兰溪城市不断发展，人口不断积聚，未来城区内将建设更为现代化的人防设施。在规划建设中，可以考虑将人防设施布置成为立体的商业空间，如地下商业街，将地下空间与周边的商业设施联动发展，从而更为有效的利用城市地下空间，使得人防设施成为城市商业设施的有机组成部分之一，充分融入到居民日常生活中。



## 3.5 商业中心分类布局

### 3.5.3 产业邻里中心

#### (1) 功能特征

在产业区内，以满足工作人员日常生活消费等配套需求为主的商业和服务业中心。

#### (2) 空间导向和规划引导

规划设置 4 处产业邻里中心，其中经济开发区兰江片设置两处，金兰创新城工业区设置一处，光膜小镇产业集聚区设置一处。

##### 1、经济开发区兰江片

兰溪市经济开发区兰江片范围东至上园路和横山路，南至丹溪大道，西至规划外环路，北至规划纬一路，总面积约 20.48 平方公里，规划以金千铁路为界分为南北两个部分，各设置一处产业邻里中心。

**北片产业邻里中心：**位于规划的惟新路和昌明路交叉口南侧，主要配置一处综合超市，并配建现代化农贸市场，以及便民维修、洗衣店等生活服务设施，主要服务对象为开发区兰江片北部的企业职工和外来务工人员。规划与开发区技术服务中心结合建设，形成开发区兰江片北部的集生活服务与生产服务于一体的商业商务服务中心。

**南片产业邻里中心：**位于汪高路和春兰路交叉口的北侧，规划的经济开发区片区级商业中心西侧，由于已建开发区外来就业人员生活服务中心项目中已经包含了大型综合超市、购物中心、专业专卖店等大型零售业设施，规划的产业邻里中心应主要配置一处农贸市场，以及小型便利店、便民维修、小食店等便民服务设施。

##### 2、金兰创新城工业区

金兰创新城工业区位于沪昆高速（杭金衢段）北侧，总面积约 7.15 平方公里，配置一处产业邻里中心，位于赤山湖大道西侧、马达溪以东靠近现状樟树下的规划商业用地内。由于金兰创新城开发区以工业企业为主，未有职工居住，主要配置一处综合超市及小型便利店、小食店、小型净菜超市、便民维修等为职工日常服务的商业设施。

##### 3、光膜小镇产业集聚区

光膜小镇产业集聚区位于兰黄公路东侧，紧靠女埠工业区发展、沿金华江发展，总面积约 3.81 平方公里，配置一处产业邻里中心，位于规划女埠路北侧。由于光膜小镇以工业企业为主，有部分职工居住，主要配置一处综合超市、现代化农贸市场及小型便利店、小食店、小型净菜超市、便民维修等为职工日常服务的商业设施。

产业邻里中心——汇总图

序号	名称	设置区域	规划配置设施	规划控制规模 (万平方米)
1	经济开发区北片产业邻里中心	惟新路和昌明路交叉口南侧	配置综合超市、银行、邮政、 餐饮等网点	2~3
2	经济开发区南片产业邻里中心	汪高路和春兰路交叉口的北侧		
3	金兰创新城工业区产业邻里中心	赤山湖大道西侧、马达溪以东靠近现状樟树下的规划商业用地内		
4	光膜小镇产业邻里中心	规划女埠路北侧		

## 3.6 城区外围街道及乡镇商业发展导引

### (一) 现状概况

兰溪市目前城区外围街道包括赤溪、女埠和永昌 3 个街道，下辖乡镇包括游埠、诸葛、黄店、香溪、马涧、横溪、梅江 7 个镇，以及灵洞、水亭、柏社 3 个乡。从城镇职能角度来看，女埠、永昌、赤溪三个街道是辅助城市发展的集聚地；马涧、游埠和黄店为复合型城镇，工业和服务业较发达，同时城镇居住和服务设施较为健全；诸葛为旅游型城镇，以旅游和相关产业为主；梅江、横溪、香溪为工贸型城镇，工业和市场较为发达，但服务功能相对较弱；灵洞、柏社和水亭的乡驻地集镇工业和服务业较弱，仅有为农村地区提供基本公共服务的功能，为农村服务型城镇。

现状城区外围街道及各乡镇的商业发展以各自镇区及周边农村的居民为主要服务对象，空间布局上大多沿镇区主要道路分布，为多层的沿街居住底商或独立商铺；主要的服务设施为镇区农贸市场，个别商业发展较为迅速的乡镇，建有超市或其他类型的小型交易市场，如小商品市场、畜牧市场、粮贸市场等。



现状城区外围街道及各乡镇商业设施统计

序号	街道/乡镇	商业服务设施类型					
		农贸市场		超市		其他小型交易市场	
		是否设置	数量(家)	是否设置	数量(家)	是否设置	数量(家)
1	永昌	是	1	是	18	是	2
2	赤溪	是	1	是	4	否	0
3	女埠	是	1	否	0	是	1
4	灵洞	是	1	是	10	是	2
5	游埠	是	1	是	2	是	2
6	水亭	是	1	是	4	是	1
7	诸葛	是	1	是	2	否	0
8	黄店	是	1	否	0	否	0
9	香溪	是	2	是	4	否	0
10	马涧	是	3	是	4	否	0
11	柏社	是	1	是	3	是	1
12	梅江	是	1	是	3	否	0
13	横溪	是	1	是	3	否	0

## 3.6 城区外围街道及乡镇商业发展导引

### (二) 规划引导

#### (1) 建设标准

乡镇商业服务设施以农贸市场和超市为主，总体上应按照浙江省人民政府关于建设农村现代流通网络的有关要求配置。

##### 1、农贸市场

结合《兰溪市农贸市场建设发展规划》确立的乡镇农贸市场建设标准，加快对各乡镇的农贸市场进行改建与升级，规划标准为 1.2—2.0 万居住人口配置营业面积 2200—3000 平方米；0.5—1.2 万人配置营业面积 800—1500 平方米，0.1—0.5 万居住人口配置 500—800 平方米。

##### 2、超市

在中心镇深入实施“万村千乡市场工程”，规划期内每镇设立 2 ~ 3 个连锁超市（总面积 3000 ~ 5000 平方米），每村设立 1 ~ 2 个超市配送便民店（总面积 300 平方米），各镇要根据各自的产业主导型、交通枢纽型、旅游主导型、现代居住型和生态休闲型等功能定位，以满足不同层次居民的消费需求为目标，构建科学合理的乡镇现代流通网络。

各乡镇农贸市场建设发展汇总

序号	项目名称	项目所在地	建设规划方案	星级标准(建议)	备注
1	横溪综合农贸市场	兰溪市横溪镇国庆村	提升	三星	原址
2	游埠综合农贸市场	兰溪市游埠镇	提升	三星	原址
3	黄店综合农贸市场	兰溪市黄店镇	提升	二星	原址
4	女埠综合农贸市场	兰溪市女埠镇上街新区	提升	二星	原址
5	石龙头综合农贸市场	兰溪市赤溪街道姓潘村	提升	三星	原址
6	永昌综合农贸市场	兰溪市永昌街道	提升	三星	原址
7	诸葛综合农贸市场	兰溪市诸葛镇	提升	二星	原址
8	香溪综合农贸市场	兰溪市香溪镇东仓村新区	提升	二星	原址
9	河里新村综合农贸市场	兰溪市灵洞乡杨清桥村	提升	二星	原址
10	柏社综合农贸市场	兰溪市柏社乡	提升	二星	原址
11	水亭综合农贸市场	兰溪市水亭乡水亭街	提升	二星	原址
12	梅江综合农贸市场	兰溪市梅江镇	提升	三星	原址
13	马涧综合农贸市场	兰溪市马涧镇	提升	二星	原址



## 3.6 城区外围街道及乡镇商业发展导引

### (二) 规划引导

#### (2) 分类建设引导

##### 1、城区周边街道

城区周边街道受城市内部大型商业设施的辐射较强，规划中应立足于各自镇区的服务人口规模设立超市、农贸市场等设施，建设中应注重各类设施的环境品质，限制设置大型综合超市、购物中心等设施，同时，应重点发挥各自产业优势，建设特色商贸服务，作为城区商业的有力补充。

##### ■ 赤溪街道

赤溪街道现状工业较为发达，推动纺织业转型升级，大力发展智能制造小微园集群；新 330 国道穿境而过，紧邻兰江经济开发区，区位优势较为明显。规划在发展居民生活服务设施的基础上，发挥交通优势，沿兰花路和 330 国道发展服务于经济开发区和金秋岗工业园的现代仓储物流组团。成为未来**兰溪市现代物流中心的辅助区域**。

##### ■ 女埠街道

推动环保产业、交通装备、精细化工等传统业升级，承接光电信息新材料、医药产业拓展；依托女埠作业区培育**临港型产业**；建成服务于女埠工业区和光膜小镇产业集聚区为主的**物流中心**。挖掘女埠老街、古建古玩、女儿滩、美食等打造女埠特色**古镇游憩商业区**。

##### ■ 永昌街道

永昌街道工业发展迅速，已形成两个乡镇工业园区，规划推动纺织业、环保产业等工业集聚布局，打造全市工业提质增效示范区；以改善企业职工和外来务工人员的生活品质，促进企业和员工之间交流为主要目的，在工业园区内设立规模适中的生活服务中心和企业服务中心，并根据需求建设适当规模的综合商业服

务设施以及商务办公等生产性服务设施，同时注重配套发展小型超市、农贸市场、银行等便民服务设施。

##### 2、其他乡镇

根据兰溪市城市总体规划，兰溪市目前共有中心镇 4 个，包括游埠镇、梅江镇、诸葛镇和马涧镇，一般乡镇 6 个，包括横溪镇、黄店镇、香溪镇、灵洞乡、水亭乡、柏社乡。

##### ■ 中心镇

兰溪中心镇的人口规模较其他县市中心镇规模相对不大，规划城镇人口基本不超过 2 万人，应根据各自人口特征和购买力，适度发展社区超市、百货店、专卖店、文化娱乐设施等镇区集聚式商业网点，积极推进便利超市、便利店、连锁店等小型便民服务设施建设，加快提升已有的农贸市场改造提升，规模控制在 1.5 ~ 2.5 万平方米。

各中心镇应结合各自的产业特点，着重发展相关产业的配套商业服务设施，如诸葛、游埠镇应在镇区发展与旅游相配套的酒店、餐饮等设施；梅江镇第二产业较为发达，其中梅江镇以农副产品加工和工艺品加工为主，规划应加强配套小型的物流服务设施；马涧镇近年来由于杨梅产业的发展，带动了农产品加工等产业的发展，规划应以现有的农业观光产业为基础，推进发展农家乐、休闲采摘、餐饮、特色农家住宿等商业服务设施，推进新的农业产业增长点。

##### ■ 一般乡镇

市域内一般乡镇的规模较小，服务对象以本镇区及周边农村居民为主、且分布相对较为分散，规划将重点放在与居民生活最为密切的农贸市场、便利超市、便民维修、金融服务等设施，规划应将每个乡镇的农贸市场纳入规范化管理的范畴，统一规划提升，加强对超市和银行等设施的统一建设配置，做到基本生活服务设施的全覆盖。规模控制在 0.5 ~ 1.5 万平方米。

01 十三五上轮规划评估

02 现状认知

03 总体空间布局规划

## 04 分业态商业网点规划布局及发展指引

05 近期建设规划与实施保障措施

4.1 大型零售业网点

4.2 生活服务类网点

4.3 生产服务类网点

4.4 住宿餐饮类网点

4.5 专业市场类网点

## 4.1 大型零售业网点

### 4.1.1 基本概况

兰溪现状的大型零售业网点主要分布在三个区块：

人民路沿线区域——区域内的大型零售业商业网点较低端，各网点间的间距合理；

溪西商业区域——区域内的大型零售业网点沿丹溪大道两侧分布，以大型综合超市为主，世贸商厦和嘉泰·新时代广场；

沿横山路北段区块——区块内的大型零售业网点主要是大型汽车贸易店，沿横山路北段两侧分布。

### 4.1.2 存在问题

网点分布不均——现有的大型零售业网点主要分布在兰江片和云山片，兰江片的大型零售业网点又主要集中在东部，导致城区内的大型零售业网点分布不均，除市级商业中心外，其他各级商业中心商业氛围不浓。

业态配比不合理——现有的大型专业店仅涉及了汽车贸易、家电、家装等行业，相对大型商场、大型综合超市来说配比数量明显不足；商业综合体的数量也有缺陷，现状投入使用的仅有山田·中央广场、嘉泰新时代广场两处。

### 4.1.3 规划布局

#### (1) 大型购物中心

规划建议在金兰创新城商业中心、溪西高端商贸中心、高铁小镇片区级商业中心和兰溪农贸城片区级商业中心各新建一处购物中心。金兰创新城购物中心规划建议规模为建筑面积 10 ~ 12 万平方米；宝龙综合体建筑面积 15.27 万平方米；兰溪新城购物中心规划建议规模为建筑面积为 3 ~ 5 万平方米；高铁小镇购物中心建筑面积 6 ~ 8 万平方米。

#### (2) 大型综合超市

规划建议在金兰创新城商业中心、兰溪农贸城片区级商业中心和高铁小镇片区级商业中心、光膜小镇片区级商业中心各新建一处营业面积大于 6000 平方米的大型综合超市。

#### (3) 百货商场

规划建议结合新建购物中心建设，作为其内部的主力商业业态，着重发展现代化，高档次的体验式消费环境。

#### (4) 大型专业店

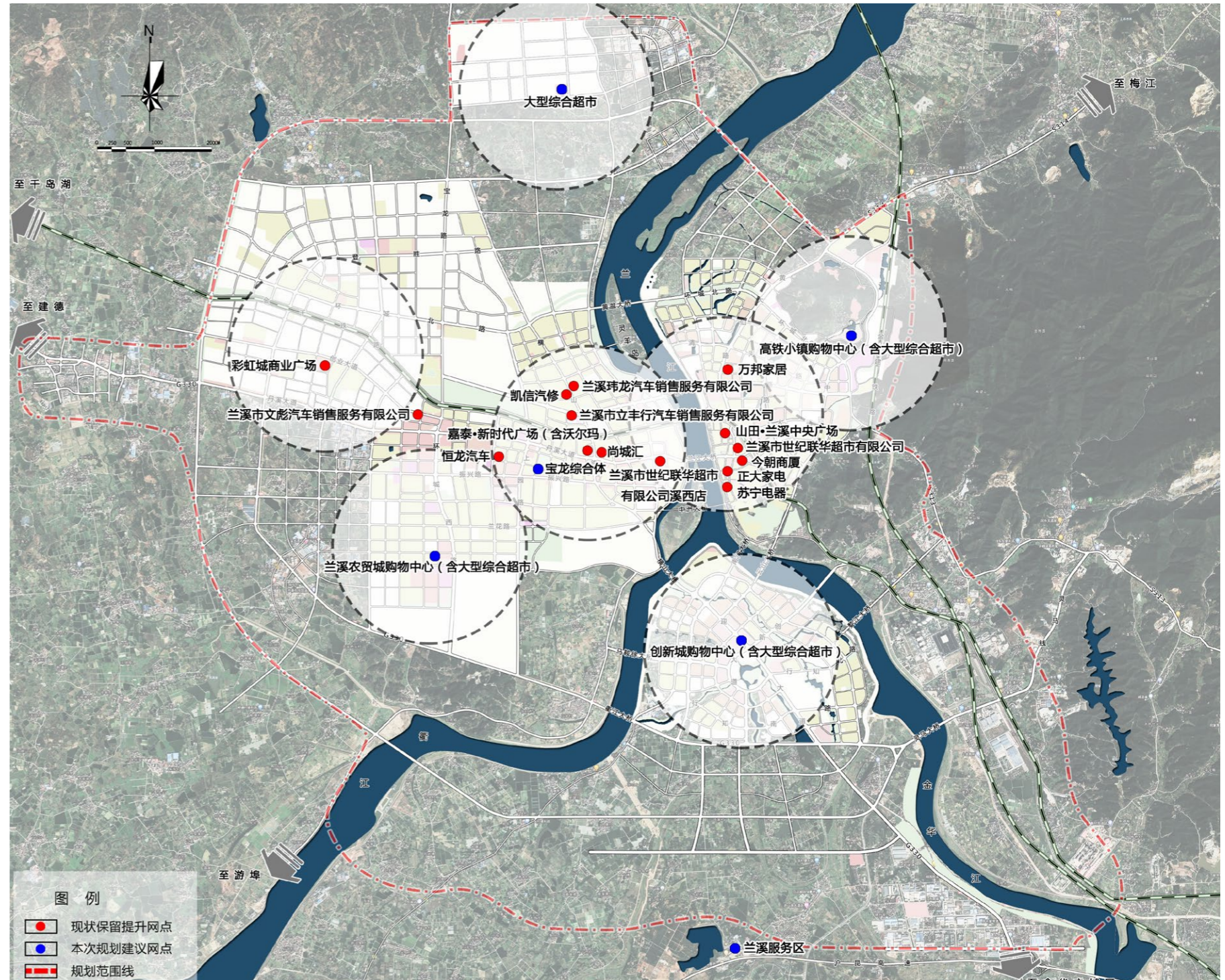
规划建议结合新建购物中心建设，着重针对某一类商品，挖掘商品类型和品牌，满足消费者对此类产品的需求。



# 4.1 大型零售业网点

规划新建大型零售业网点一览表

网点名称	选址意向	建议规模	服务范围	配置业态
农贸城购物中心	兰溪农贸城片区	建筑面积 3~5万平方米	服务半径3公里, 以兰溪新城为主 服务全市	百货商场、 大型综合超 市、专业店 等
农贸城综合超市	兰溪农贸城片区	营业面积 5000平方米 以上	服务半径2公里, 以新城片居民为 主	——
宝龙综合体	振兴路与永顺 路交叉口	营业面积 4~6万平方 米	服务半径3公里, 以溪西片居民为 主	——
高铁新城购物中心	环城北路与站 前路交叉口	建筑面积 6~8万平方 米	服务半径3公里, 以高铁小镇片区 为主	百货商场、 大型综合超 市、专业店 等
高铁新城综合超市	环城北路与站 前路交叉口	营业面积 6000平方 米以上	服务半径2公里, 以高铁小镇片区 为主	——
金兰创新新城购物中心	规划金兰创新 新城商业中心内	建筑面积 10~12万平 方米	服务半径6公里, 以城南片居民为 主,辐射全市	百货商场、 专业店等
金兰创新新城综合超市	规划金兰创新 新城商业中心内	营业面积 6000平方 米以上	服务半径2公里, 以城南片居民为 主	——
光膜小镇综合超市	女埠路北侧	营业面积 6000平方 米以上	服务半径2公里, 以光膜小镇居民 为主	——



## 4.2 生活服务类网点

### 4.2.1 基本概况

兰溪中心城区的生活服务类网点主要分布在人民路商圈和溪西商圈内，娱乐设施主要靠近商圈中心分布，超市和农贸市场主要分布在商圈周边的居住区内，另外个别网点零散分布在中心城区其他区域。

### 4.2.2 存在问题

网点数量不足——规划共设有 13 个居住区，而现有的综合超市网点仅有四处，缺失社区超市；环城西路至朝晖路之间农贸市场网点缺失，数量严重不足。

分布太过集中——现状生活服务类网点基本集中布置在人民路商圈和溪西商圈内，城区其他区域的网点严重不足，导致城区除两大商圈外的区域商业不集聚，很难形成居住区级的商业中心。

### 4.2.3 规划布局

#### (1) 超市

##### 1、综合超市

综合超市为营业面积在 2000 ~ 6000 平方米、服务半径约 1000 米的超市，对现有的星地超市人民路店，世纪联华溪西店、人民路店，尚城汇超市进行保留，现有综合超市由于分布过于集中、数量不足，根据综合超市服务人口规模 3 至 5 万的要求，主要可结合规划居住区级商业中心的分布情况，在经济开发区南片产业邻里中心、经济开发区北片产业邻里中心、金兰创新城工业区产业邻里中心、古城有机更新片区、溪西优化提升片区、金兰创新城片区和兰溪农贸城居住片区、光膜小镇产业邻里中心共规划新建 14 个综合超市。

##### 2、社区超市

社区超市为营业面积在 500 ~ 2000 平方米、服务半径 600 米的超市，现状社区超市较为缺失，结合规划社区商业集聚点的分布情况在每个社区商业集聚点规划布置社区超市，超市的具体规模根据社区商业集聚点的服务人口确定。

##### 3、便利超市、便利店

根据商业发展水平，在各个社区商业发展较好区域、新建小区、周边缺乏此类设施的区域相应配置 200 ~ 500 平方米规模的便利超市或 75 ~ 200 平方米的便利店。

#### (2) 娱乐设施

保留现有的各大娱乐设施，根据市场需求，重点在溪西商圈和人民路商圈内各个购物中心发展娱乐设施；根据娱乐设施规模灵活布局选址，合理发展娱乐会所、酒吧、KTV 等类型的娱乐设施，并可适当打造特色商业街，如休闲养生街、酒吧街等。

#### (3) 农贸市场

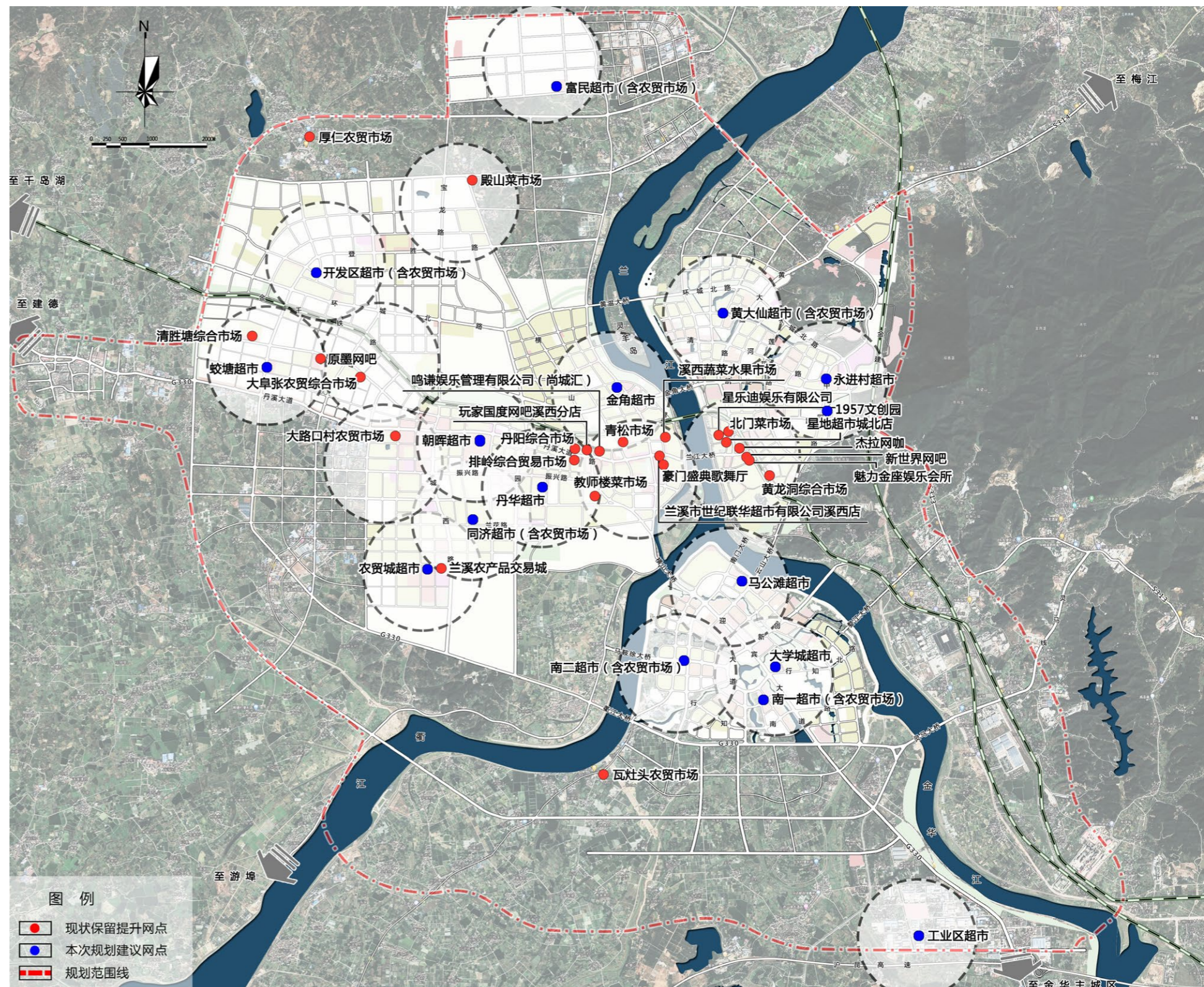
中心城区以 2 至 3 万居住人口、服务半径 600 ~ 1000 米，设置一处营业面积 2200 ~ 3000 平方米的农贸市场，根据服务人口和服务半径予以相应增减。



## 4.2 生活服务类网点

规划新建综合超市（含农贸市场）网点一览表

序号	网点名称	选址意向
1	1957 文创园	规划古城有机更新片区永进路
2	金角超市	规划溪西优化提升片区北片居住区级商业中心内
3	丹华超市	规划溪西优化提升片区西南片居住区级商业中心内
4	黄大仙超市（含农贸市场）	规划古城有机更新片区西北片居住区级商业中心内
5	永进村超市	规划古城有机更新片区东北片居住区级商业中心内
6	马公摊超市	规划金兰创新城片区东片居住区级商业中心内
7	南一超市（含农贸市场）	规划金兰创新城片区南片居住区级商业中心内
8	大学城超市	规划金兰创新城片区高教园区内
9	南二超市（含农贸市场）	规划金兰创新城片区西片居住区级商业中心内
10	朝晖超市	规划兰溪农贸城居住片区北片居住区级商业中心内
11	同济超市（含农贸市场）	规划兰溪农贸城居住片区北片居住区级商业中心内
12	农贸城超市	规划兰溪农贸城居住片区西南片居住区级商业中心内
13	开发区超市（含农贸市场）	规划经济开发区北片产业邻里中心内
14	蛟塘超市	规划经济开发区南片产业邻里中心内
15	工业区超市	规划金兰创新城产业邻里中心内
16	富民超市	规划光膜小镇产业邻里中心内



## 4.3 生产服务类网点

### 4.3.1 现状概况

现状的银行、保险和咨询类的生产服务业网点大多分布于溪西高端商贸中心范围内，其中各类商业银行在兰溪市支行共 17 家，各类咨询、保险等设施数量较多，主要包括各类咨询公司、房产中介等，规模均不大，呈集聚形式发展。

### 4.3.2 存在问题

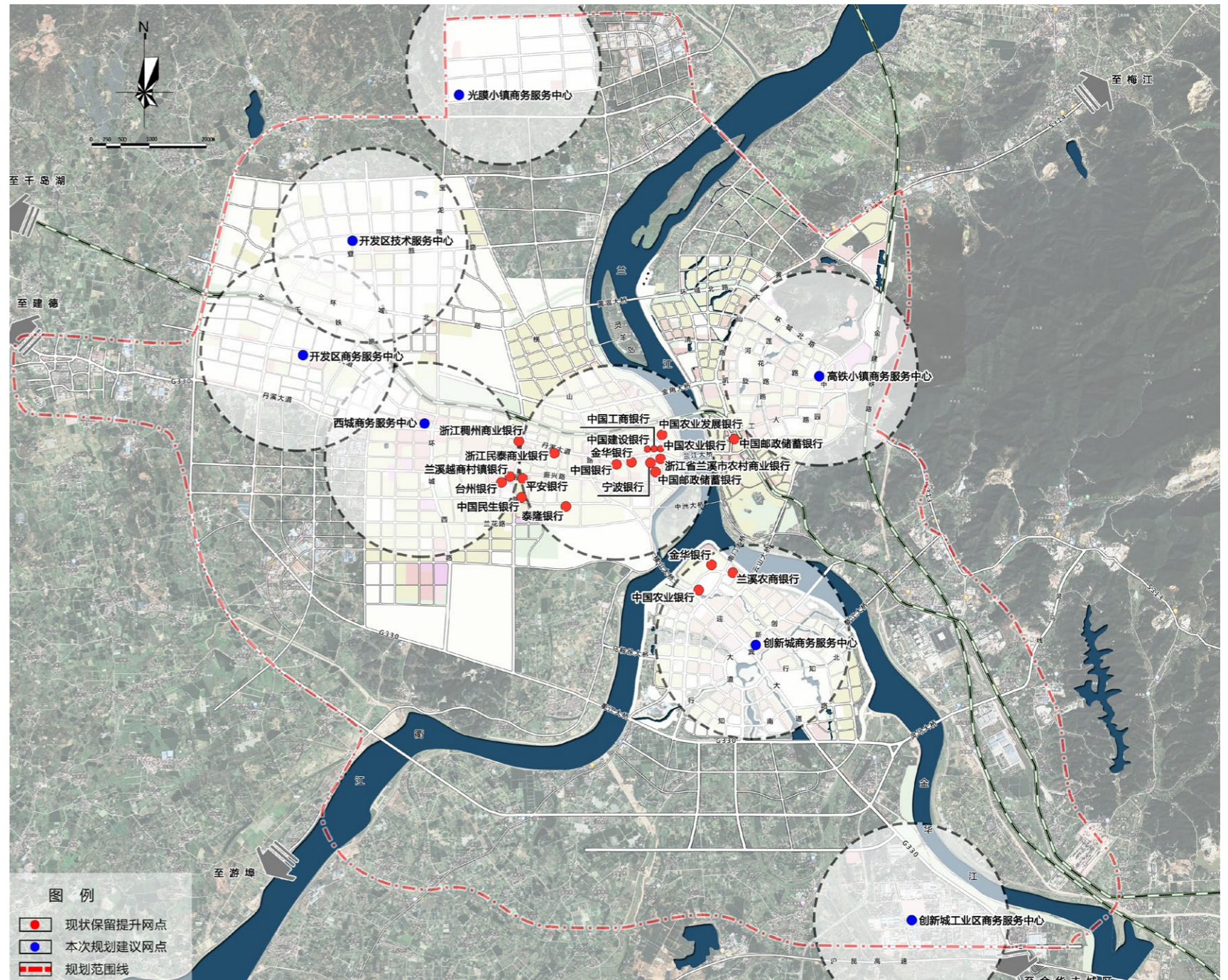
现状兰溪市的各类商业银行数量少、规模小，金融创新产品的不高，难以充分满足经济快速发展对新型金融服务的需求；其他各类咨询、保险类设施数量众多，同样存在规模不大的问题，缺少规范化、规模大的龙头企业，服务环境和品质不够高，较为杂乱。

### 4.3.3 规划布局

规划对现状已经建成及在建的各类生产服务类网点进行保留提升，建设中应注重服务环境和品质建设，营造良好的服务氛围；同时，在金兰创新城商业中心、高铁小镇片区级商业中心、光膜小镇片区级商业中心、金兰创新城工业区、经济开发区技术服务中心和西城商务中心各新建一处商务服务设施，提供商务办公和金融、咨询类服务。

规划新建生产服务类网点一览表

序号	网点名称	选址意向
1	金兰创新城商务中心	规划金兰创新城商业中心内
2	开发区商务服务中心	规划经济开发区片区级商业中心内
3	开发区技术服务中心	规划经济开发区技术服务中心内
4	西城商务服务中心	西城商务中心内
5	高铁小镇商务服务中心	高铁小镇片区级商业服务中心内
6	光膜小镇商务服务中心	光膜小镇片区级商业服务中心内
7	金兰创新城工业区商务服务中心	规划金兰创新城工业区产业邻里中心内



## 4.4 住宿餐饮类网点

### 4.4.1 现状概况

目前，兰溪城区规模较大的宾馆主要分布于老城区人民路沿线周边区域以及丹溪大道沿线。现状已评定的四星级酒店 1 家，三星级酒店 2 家，现状这些酒店共有床位数 521 个。各类餐饮类设施沿城区各个主要街道设置，主要是沿街的底商形式，其中营业面积超过 500 平方米的大型餐饮类设施共有 32 家，主要集中在兰江片丹溪大道沿线。

### 4.4.2 存在问题

#### (1) 宾馆酒店

##### 服务品质有待提升

现状兰溪市的各类宾馆设施均存在不同程度的交通不通畅，停车设施缺乏的现象，服务品质和住宿环境有待提升。

##### 酒店类型较为单一

目前，兰溪市的各类酒店均为传统的星级酒店，虽然设施相对较为完善，客房数较为充裕，并具有能提供特色餐饮的各类餐厅，但多数服务品质不高，缺少国内发展迅速的经济型商务酒店。

#### (2) 餐饮类

目前市区除较为大型的餐饮设施的服务环境、停车场地较为完善之外，大多数的沿街餐饮设施的卫生质量、服务环境均不高，还存在部分沿街的无证流动摊点，卫生条件远远达不到标准，同时影响城市环境发展，餐饮行业缺乏高效有力的引导与管理。

### 4.4.3 规划布局

#### (1) 宾馆酒店

兰溪城区现状较为大型的宾馆酒店多集中于老城区人民路沿线和溪西商业区块，经济开发区、兰溪农贸城和城南片较为缺乏。

**经济开发区：**兰溪经济开发区汇集了纺织、建材、汽车配件等 300 多家企业，随着开发区的不断建设发展，企业的集聚、职工和商务交流的增加，规划在开发区片区级商业中心和开发区技术服务中心各规划配建商务经济型酒店，增强各片区商业中心的对外商务服务能力和水平。

**城西片：**城西片将是未来兰溪建设的重点区域，将引入各类专业市场、商务办公中心等设施，将形成以兰溪总部经济商务中心为龙头的商务办公集聚区。目前，城西范围内仅有今日名都大酒店和世纪王朝大酒店两家星级酒店，不足以提供必要的住宿需求。因此，规划建议引进若干星级酒店和商务型经济酒店，丰富兰溪农贸城的商务服务功能。

**城东片：**城东片作为老城区，已经集聚了各档次的酒店近十家，基本位于金千铁路以南的古城游憩商业中心内，对于城东片其他区块如汽车北站、黄大仙宫和高铁小镇等辐射力却有不足。未来城东片将结合黄大仙路新建旅游文化中心、结合高铁站建成高铁小镇文化中心，外地游客量将进一步增加，汽车北站和高铁小镇的人口流动也将更加频繁，因此，规划在高铁站附近配建星级酒店，在汽车北站配建商务经济型酒店，增强城东片铁路东北区块的商业商务活力。

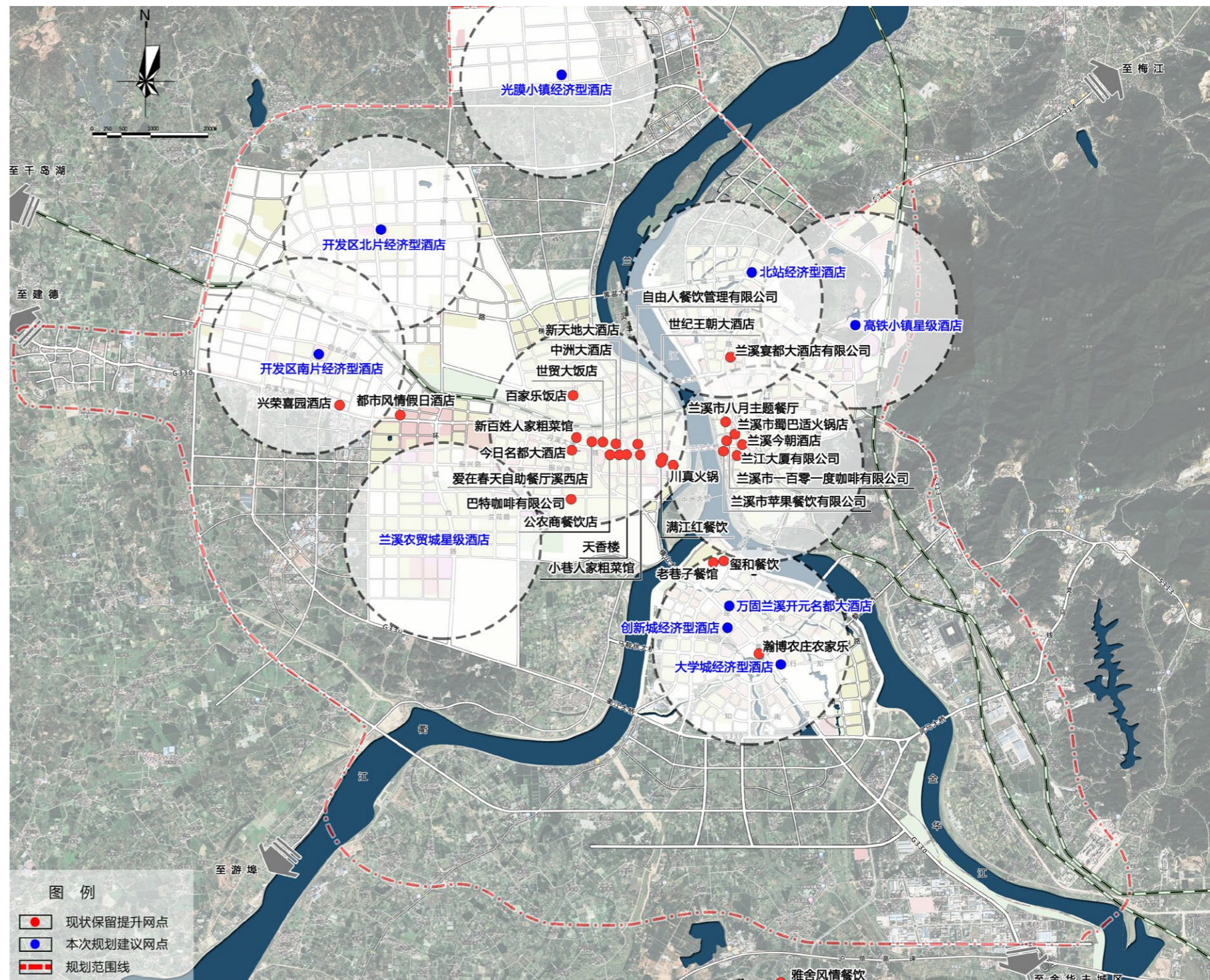
## 4.4 住宿餐饮类网点

**城南片：**作为未来城市拓展的重要方向，城南片人口将大量集聚；同时，兰溪市将在城南片引入高教园区，高校师生、学术交流等将带来频繁的商务活动；此外，建设中的赤山湖旅游度假区距离规划金兰创新城市级商业中心仅6公里，未来城南片有条件成为赤山湖旅游区主要的配套服务区。综上所述，规划建议以金兰创新城商业中心为主导，重点引进四星级及以上的高档酒店，为城南片提供高档次的商旅服务；同时配置若干上档次的经济型酒店，创造兰溪良好的对外服务形象。

**光膜小镇：**光膜小镇是兰溪未来新材料产业集聚基地，随着光膜小镇的不断建设发展，企业集聚、职工和商务交流的增加，规划在光膜小镇片区级中心布置经济型酒店，增加片区的商业中心的对外商务服务能力和水平。

### (2) 餐饮类网点

规划在各新建的片区级商业中心和专业型商业中心，结合酒店配套建设较为集中的餐饮设施，如结合购物中心配置美食广场、高档餐饮等，完善新建商业中心的服务功能建设；城区内的其他各类餐饮设施应注重分类别、分特色，与商业街相结合发展。



城区重点规划新建住宿餐饮类网点一览表

序号	网点名称	选址意向	备注
1	城南片酒店	以规划金兰创新城商业中心内为主	建设星级酒店和若干上档次经济型酒店
2	城东片酒店	结合规划旅游文化中心、汽车北站、高铁小镇	鼓励引进星级酒店及商务经济型酒店
3	兰溪农贸城酒店	以规划农贸城片区级商业中心为主	引进星级酒店和经济型连锁酒店
4	开发区南片经济型酒店	规划经济开发区片区级商业中心内	鼓励引进经济型连锁酒店
5	开发区北片经济型酒店	规划开发区技术服务中心内	鼓励引进经济型连锁酒店
6	光膜小镇经济型酒店	规划光膜小镇邻里中心内	鼓励引进经济型连锁酒店

## 4.5 专业市场类网点

### 4.5.1 现状概况

在过去，兰溪经过了多次发展专业市场的尝试，如温州商贸城、黄龙洞市场，但到最后都成效甚微。因此，专业市场作为兰溪市经济发展的一个重要手段和兰溪市商业业态发展中有所欠缺的部分，它的发展是十分必要也是十分急切的。

### 4.5.2 现状存在问题分析

#### （1）市场规模偏小，档次基本不高

从市场用地情况看，由于城区土地资源紧缺，各市场规模相对较小，尤其是部分老市场，场内摊位拥挤、通道狭窄，停车、仓储等问题突出，部分甚至在消防上也有隐患；而外围新建市场虽用地相对宽裕，不过在建筑外形、整体环境上来看，仍缺乏上档次、具有影响力的市场。

#### （2）布局相对散乱，辐射能力有待提升

兰溪中心城区已有多个专业市场，但总体布局较为散乱，集聚性不强，难以形成规模效应。由于基础较差、知名度较低，因此受到周边地域同类专业市场和综合性市场的挤压，多数市场发展空间受到限制，经营状况不佳，区域辐射功能更为有限。

#### （3）经营模式和功能相对单一，土地利用粗放

尽管部分商户和市场管理主体也在尝试网上电子商务等新兴模式，但兰溪市场的经营模式仍以摊位制模式和店铺化模式为主，功能也主要局限于商品交易，缺少复合性功能。并且，现有专业市场普遍存在土地利用粗放的现象，大多以高密度低强度方式进行建设，土地集约利用度不高。

### 4.5.3 专业市场发展导向分析

#### （1）重点发展：

**纺织品市场**——龙头企业带动，产销一体化特色显著，区域竞争小具有做强做大潜力；

**农副产品交易市场**——自身资源丰富、依托地域优势、外部挑战不大；

**苗木及花艺花卉交易市场**——以兰花为名为重，具有较好的的发展基础。

#### （2）适度发展：

在汽车交易市场、家居建材市场、电子数码市场、文具图书市场、旧货市场等发展中，通常周边城市已有同类型大型市场，并且有较好的发展基础和势头，而兰溪发展此类市场未来仍有较稳定的前景，不过受基础条件和消费群体的局限，以适度发展满足本地消费者为主，应控制合理规模、不可盲目地求大。

#### （3）限制发展：

其他如小商品市场、服装市场等，由于周边金华义乌等已拥有同类大型市场，并且辐射范围涵盖浙中西部地区，同时兰溪现有此类市场档次低数量多，对此需予以限制发展，以现有市场整合提升为重点，规模上仅以满足兰溪本地的部分需求即可。再如皮具市场、珠宝市场等，由于兰溪自身资源的匮乏，难以发展此类市场，对此需予以限制发展。



## 4.5 专业市场类网点

### 4.5.4 近期主要专业市场的选址意向

#### (1) 花艺花卉及苗木交易市场

##### 1、规模分析

兰溪境内植被类型多样、品种丰富，苗木繁育产业发展较好，加之兰花文化深入人心，市民栽培兰花和其他植被早已成为一种生活习惯，而现在兰溪并没有一个大型的花卉及苗木交易市场，故规划建设一个占地约 50 亩的花艺花卉及苗木市场。

##### 2、选址意向

市场需靠近花卉与苗木栽培基地，可降低运输过程中花卉的死亡率，由于市场的建筑是高密度、低强度的，市场应选择在地价较低的城郊，也可降低市场对城市景观的影响，交易市场的选址可选择在金兰创新城或兰溪现代物流集聚区周边。

##### 3、选址方案一：迎宾大道与南一路交汇处东北侧

选址依据：①地块依靠迎宾大道，对外交通联系方便；②对金兰创新城的发展具有一定的“触媒”作用，能吸引人气，为金兰创新城发展带来活力。

##### 4、选址方案二：环城西路西侧、兰溪现代物流集聚区北侧

选址依据：①位于环城西路西侧，交通便利，通达性良好；②位于城郊结合区域，依托城区良好的基础设施，周边可建设苗木基地，交易市场可拥有良好的发展基础；③靠近兰溪现代物流集聚区，多个专业市场选址于此能产生良好的集聚效应。

#### (2) 电子商务产业园

##### 1、规模分析

随着电子商品不断推陈出新的高速发展，居民对数码产品的需求也日益增大，而目前兰溪城区没有相关交易市场，通过电子商务产业园选址，建设电子数码产品展示交易区、以及会展办公、物流配送、综合配套等功能，吸纳各类电子商务企业入驻，培育近千名网商创业就业，构建兰溪最大的网商群体生态链和电子商务产业链。产业园占地面积约 200 亩左右。

##### 2、选址意向

由于电子商务产业园建设档次高，有产品展示和商务办公功能，可选择靠近城市中心位置布置；其次，产业园的商业部分以电子数码产品交易为主，市场选址需靠近城市中心，方便市民前来消费。那么，电子商务产业园的选址可选择在丹溪大道与环城西路交汇处或规划高教园区周边。

##### 3、选址方案一：迎宾大道西侧、创新大道南侧

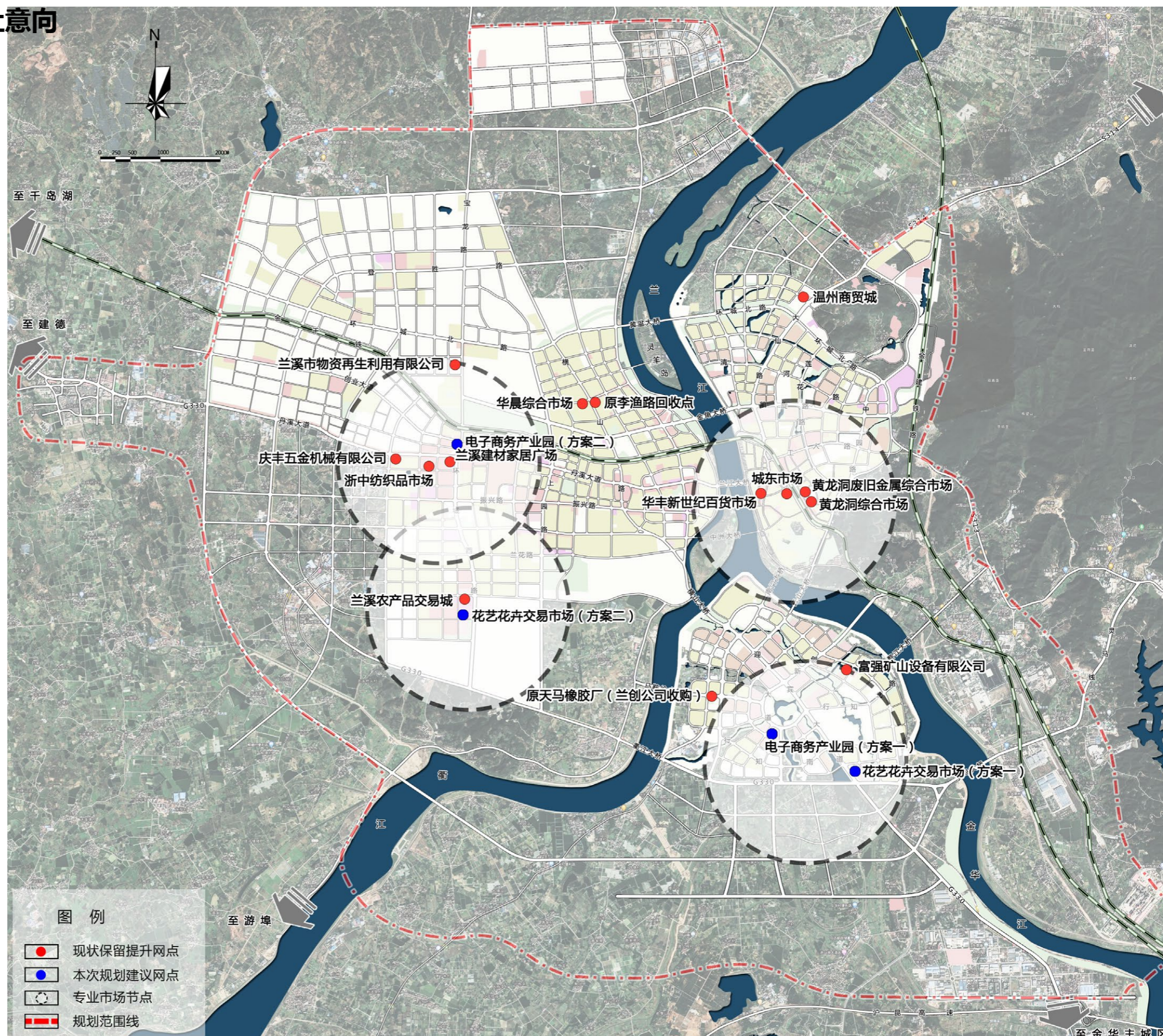
选址依据：①规划地块邻近大学城，高新产品的展示、销售符合大学生的购物需求；②规划地块通过迎宾大道联系城市中心，交通便捷，便于市民到此消费。

##### 4、选址方案二：丹溪大道、环城西路交汇处东北地块

选址依据：①规划地块位于丹溪大道并靠近城市中心，便于市民到此参观、购物；②地块处于规划城市商务发展轴线上，能有效发展电子商务类办公。

# 4.5 专业市场类网点

## 4.5.5 近期主要专业市场的选址意向



- 01 十三五上轮规划评估
- 02 现状认知
- 03 总体空间布局规划
- 04 分业态商业网点规划布局及发展指引

# 05

## 近期建设规划与实施保障措施

- 5.1 近期重点建设规划
- 5.2 加快培育新经济新业态新模式
- 5.3 规划实施保障措施

## 5.1 近期重点建设规划

### 5.1.1 规划目标

#### (1) 总体目标

加快重点商业密集区的新建和改造步伐，积极推进特色商业街的建设，不断完善城区内的商业服务网络；完善城区的居住区和社区商业；确保已确定选址的专业市场基本建成并开始投入运营，至 2025 年，基本形成层次分明的商业布局结构，主要业态配置基本合理，购物中心、大中型超市、商业街和社区商业基本满足城区居民购物、休闲和娱乐的需求。

#### (2) 空间目标

规划近期基本形成三个层次的商品流通网络，即“市级—分区级—居住区级”，各商业网点布局合理，层次鲜明，功能明确。

#### (3) 业态目标

至 2025 年，各现代商业业态得到协调发展，基本形成购物中心、超市、连锁便利店、专业店、仓储式商店、商品市场等不同功能、不同形式、互为补充的商业业态。

### 5.1.2 规划引导

#### (1) 夯实现有商业基础

近期应继续加强对兰溪市已建成或在建商业区的建设力度。其中，人民路商业中心作为传统的城市中心商业区，具有巨大的发展潜力，在进行各类商业设施建设过程中，应注重传统商业区的改造提升，进一步改善环境、调整结构和提高档次，并形成不同的特色，塑造现代化一流商业街区的整体形象，同时应大力引进新型商业业态，创造新的发展动力。

#### (2) 发展和完善社区商业

为适应市民提高生活品质的需要，社区设置综合性的社区级商业集聚点，包括社区超市和社区菜店，同时发展餐饮、美发、洗染、修理、回收、代办等各类小型生活服务及金融等配套网点，使之基本满足周边居民日常生活的多方面需要。已经建成的城市居住区及平房保护区，商业服务功能不够完善的，通过调整结构和置换房屋用途等办法，按社区级商业集聚点的要求逐步加以完善。

#### (3) 合理控制并有序发展大型商业网点

对现有大型商业网点经营结构进行调整，逐步实现特色化、专业化经营的同时，在要培育的市级商业中心、区域性商业中心和交通便利的城乡结合处，合理增设购物中心、大型综合超市等零售商业网点，在更好地满足人民日常生活需求的同时，提升市区零售商业档次，更多的吸引周边地区的购买。

#### (4) 充分发挥传统特色产业

将传统产业、旅游业和商业协调发展。充分发挥传统产业（农产品、纺织品等）的优势，进一步提升传统产业的规模实力、服务水平和经营品位；发挥旅游资源优势，加强旅游资源之间的互动和合作，实现以旅促商、以旅兴商；引进高层次经营管理人才，不断扩大和提升兰溪商贸业的规模及实力。

#### (5) 着力建设城区各类专业市场

专业市场不仅是商品的集散地，更是商品的情报中心，辐射面广，能够带动相关产业的发展，对工业和物流业都有很大的促进作用，可以在不同程度上带动周边经济。近期应加大对在建及以确定选址的专业市场的建设力度，同时政府相关部门应积极宣传、鼓励和引导企业进驻专业市场经营，并完善相应的优惠政策。

# 5.1

## 近期重点建设规划

### 5.1.3 近期主要建设项目

经过用地规模测算得出 2035 年兰溪城区商业网点总规划约为 335 万平方米，现状商业网点规模约为 260 万平方米。

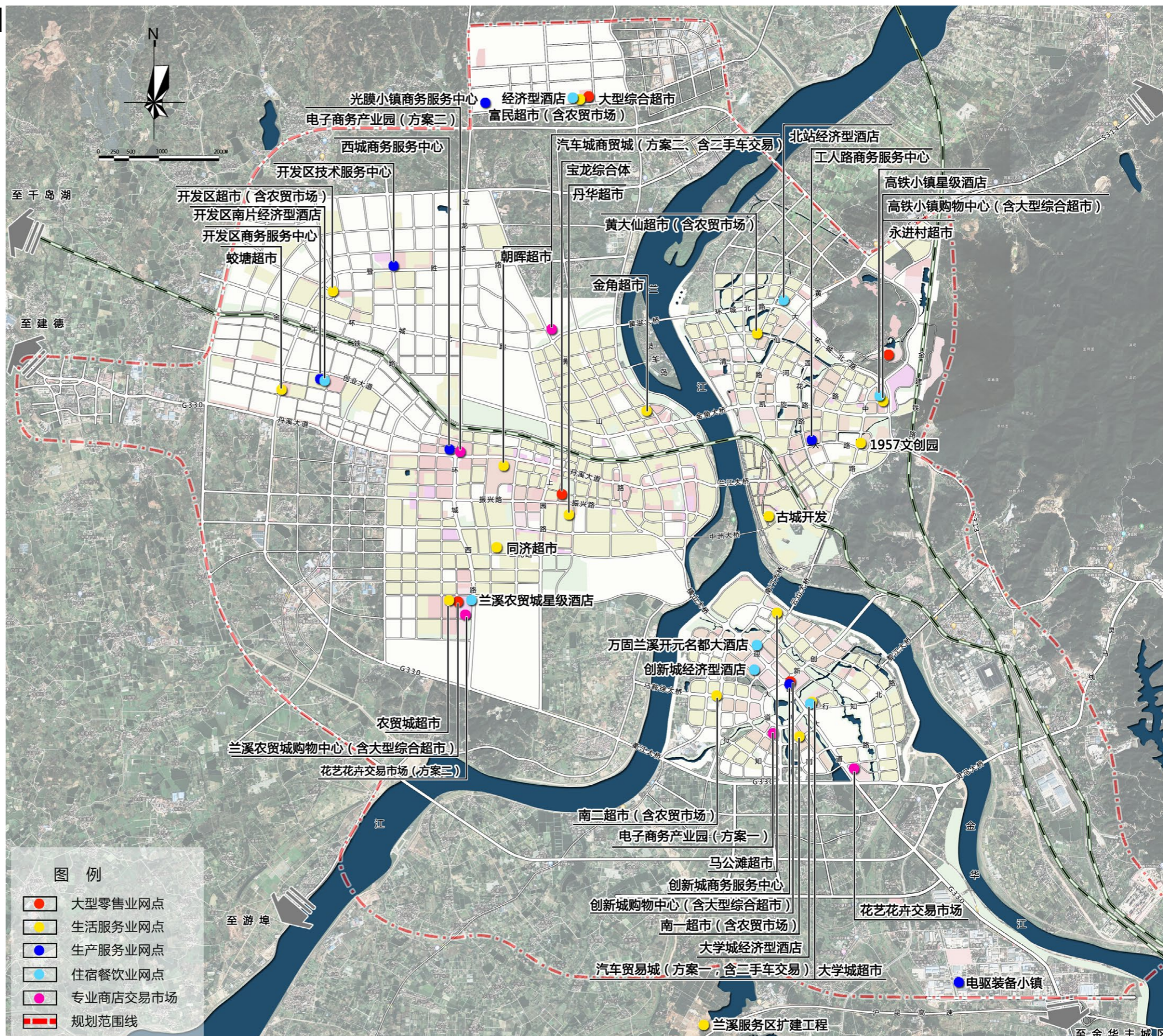
用地落实表

经济片区	等级	需增加用地规模 (万平方米)
城南创新城片	市级商业中心	25
	3 处居住区级商业中心	6
	1 处产业邻里中心	2
城东有机更新片	高铁小镇片区级商业中心	8
	4 处居住区级商业中心	8
城西优化提升片	经济开发区片区级商业中心	5
	兰溪农贸城片区级商业中心	6
	6 处居住区级商业中心	10
	3 处产业邻里中心	5
合计	—	75

序号	业态类型	项目名称	项目位置	建筑面积 (平方米)	建设性质
1	商业街	古城商业街	人民路 (延安路至云山路及周边区域)	—	改造提升
2		滨江路十八铺	沿江周边	—	改造提升
3		大学城美食街	规划仁爱路	—	新建
4		高铁小镇商业街	规划清河路西至水源路东至环城东路	—	新建
5		电子信息产品特色街	规划电子商务产业园周边	—	新建
6		金兰创新城智慧商业街	规划创新大道, 西至迎宾大道东至滨江东路	—	新建
7		光膜小镇产品销售一条街	规划女埠路	—	新建
8	大型零售业	宝龙综合体	振兴路与永顺路交叉口	40000-60000	续建
9		兰溪购物广场	云山街道	—	续建
10		金兰创新城购物中心 (附建大型综合超市)	迎宾大道与创新大道交叉口	100000-120000	新建
11		高铁小镇购物中心 (附建大型综合超市)	环城北路与站前路交叉口	60000-80000	新建
12		农贸城购物中心 (附建大型综合超市)	兰溪农贸城片区	30000-50000	新建
13		光膜小镇大型综合超市	女埠路北侧	6000 以上	新建
14	生活服务类	1957 兰棉文创园	永进路	60000 以上	续建
15		古城开发 (桃花坞)	兰溪古城区	—	改造提升
16		天下江南景区 (古城区块一期房屋修缮)	兰溪古城区	—	改造提升
14		创新大厦 (恩雅国服)	金兰创新城	—	续建
15		兰溪服务区扩建工程	兰溪服务区	—	扩建
16		北门菜市场迁建	云山街道	47675	续建
17		综合超市	结合居住区商业中心及产业邻里中心布置	2000-6000	续建
18		社区超市	结合城区各社区商业集聚点布置	500-2000	新建
19		农贸市场	结合城区各居住区商业中心布置	1000-3000	改造提升
20		生产服务类	电驱装备小镇基础配套	创新城工业区	—
21	金兰创新城商务中心		规划金兰创新城商业中心内	待定	新建
22	开发区商务服务中心		规划经济开发区片区级商业中心内	待定	新建
23	开发区技术服务中心		规划经济开发区技术服务中心内	待定	新建
24	西城商务服务中心		西城商务中心内	待定	新建
25	高铁小镇商务服务中心		高铁小镇片区级商业服务中心内	待定	新建
27	光膜小镇商务服务中心		光膜小镇产业邻里中心内	待定	新建
29	金兰创新城工业区商务服务中心	规划创新城工业区产业邻里中心内	待定	新建	
29	住宿餐饮	万固兰溪开元名都大酒店	金兰创新城迎宾大道和扬子江路交叉	待定	续建
30		金兰创新城经济型酒店	金兰创新城片区内	待定	新建
31		高铁小镇星级酒店	高铁小镇片区级商业中心	待定	新建
32		光膜小镇经济型酒店	以规划光膜小镇产业邻里中心内	待定	新建
33		北站经济型酒店	兰溪汽车北站周边	待定	新建
34		开发区经济型酒店	彩虹城附近	待定	新建
35		汽车城	兰江街道	97583	新建
36		花艺花卉交易市场	迎宾大道与南一路交汇处东北侧	待定	新建
37	电子商务产业园	迎宾大道西侧、南二路南侧	待定	新建	

# 5.1 近期重点建设规划

## 5.1.4 近期主要建设项目分布图



## 5.2 加快培育新经济新业态新模式

### 5.2.1 六新发展行动

启动实施“六新”发展行动，加快布局以数字基建为核心的**新基建**，全面赋能和推进**新消费**、**新制造**、**新电商**、**新健康**、**新治理**，增强城市吸引力、创造力、竞争力，为兰溪市经济发展走出疫情影响形成“V”型反弹提供重要动能。



### 5.2.2 十大示范场景

“十大示范场景”涵盖**智慧城市感知系统建设**、**智能交通体系**和**智能物流体系建设**、**重大科学装置**和**高端研发平台建设**、**智慧工厂建设**、**区块链产业生态培育**、**直播经济培育**、**智慧健康建设**、**会展外贸一体化平台建设**、**特色街区提升**和**未来社区建设**、“**城市大脑**”建设等。



## 5.3 规划实施保障措施

### 5.3.1 完善组织管理体系，加快商业法制步伐

#### (1) 健全政策法规体系

依据本规划，应及时制定“兰溪市商业网点管理办法”、“兰溪市商业网点建设分类指导手册”、“兰溪市风景旅游区商业配套建设管理办法”等实施细则，进一步规范商业网点建设，建立良好的市场秩序，促进商业规范有序发展。

#### (2) 强化监督考核机制

对不同的商业类型采取不同的引导措施，强化政府和社会监督，加强各相关部门之间的协调、建立主管部门和各有关部门的联合协调机制，把商业网点建设列入各级政府考核和商贸主管部门评优体系之中，并实行考核和奖惩挂钩。主要考核内容包括必备性商业业态的配置、商业结构的调整优化、品牌连锁企业的进驻、示范社区创建、环境协调状况等方面。

#### (3) 加强业态科学引导

根据本规划确定业态引导方向，科学引导业态发展，以保障必备性商业业态为基础，重点发展辐射性和综合性强的商业业态，积极发展中小型商业网点，以智慧商业、智慧物流等新型业态为依托培育兰溪特色商业服务业集聚区，推动区域商业网点的优化升级。

### 5.3.2 促进消费观念改变，营造良好消费氛围

#### (1) 提倡绿色低碳消费

充分体现以人为本和生态低碳的原则，推广低碳消费、文明消费的理念，合理引导消费行为，发展节能环保型消费品，创新发展绿色低碳零售，增加绿色商品供给，实现绿色低碳消费，深入推进循环消费。

#### (2) 鼓励新兴购物消费

创新消费方式和消费内容，鼓励发展网上消费，鼓励传统企业电子商务应用升级，以及有条件的大型购物中心、连锁超市、住宿餐饮等企业建设网上商城，支持第三方电子商务服务平台与有条件的企业合作，开拓适宜网上交易的各类消费领域，积极促进网络购物发展。加强与金融部门合作，积极推进信用消费，鼓励消费者利用分期付款和赊销等信用消费方式。

#### (3) 构建良好消费环境

加强消费设施和服务体系建设，优化消费环境，保障消费安全。加强信用体系建设，倡导信用消费，评定诚信商户、并给予鼓励和相关优惠，进一步规范市场秩序，保护消费者权益，营造良好的消费环境。

## 5.3 规划实施保障措施

### 5.3.3 重视专业人才引进，实施人才强商计划

#### （1）制定人才激励机制

积极制定有效的服务业人才引进激励机制，为有竞争力的人才提供有吸引力的优惠政策，建立快速畅通的人才输入渠道，扩大科研机构的用人自主权，吸引国内外紧缺和优秀服务业人才服务兰溪，为加快服务业发展提供人才保障。

#### （2）引进管理创新人才

完善服务业选人用人机制，通过内部培养和外部引进等方式建立多层次的服务业人才资源配置体系。制定引进人才和柔性流动的激励政策，吸引现代商贸业所需要的高层次、国际化和紧缺人才，特别是商业规划、企业管理、物流管理、信息技术等相关领域的专业人才，为商业网点的可持续发展提供高素质的人才保障。

#### （3）加强干部队伍建设

围绕兰溪商业网点的发展需要，研究制定行政管理干部的人才培养和使用计划，通过选派进修、座谈会、专家讲座等形式，鼓励干部队伍间的纵向和横向交流，全面提高干部队伍的素质，适应新时期新形势下的管理服务需要。

### 5.3.4 改进招商引资方式，加大政策扶持力度

#### （1）创新招商方式，突出重点项目

转变原有招商方式，将企业家买地推项目转变为政府推地招项目，化被动为主动，改变为迎合投资项目而随意改变规划的局面，形成多家投资者竞争商业项目的良好局面，使得规划成果真正落到实处；同时，健全招商网络，采取代理招商、委托招商、以商引商、网上招商等多种方式招商；搞好软硬环境建设，实行环境招商和形象招商，形成一套为投资企业实施全方位服务的管理体系；对重点商业项目进行包装、策划和宣传工作，树立项目品牌，实施品牌战略，推动品牌招商，广泛吸收国外资本、国有资本、民营资本。

#### （2）制定促商政策，统筹重大工程

制定和完善促商扶持政策。重点发挥财税政策等在商业发展中的促进作用，探索建立引导资金和专项扶持资金，将政策扶持与统筹协调重点行业、重点区域和重大工程建设相结合，加强重点商业街区、社区商业的建设和整合，促进民生保障功能项目的建设，完善内外贸融合平台建设。

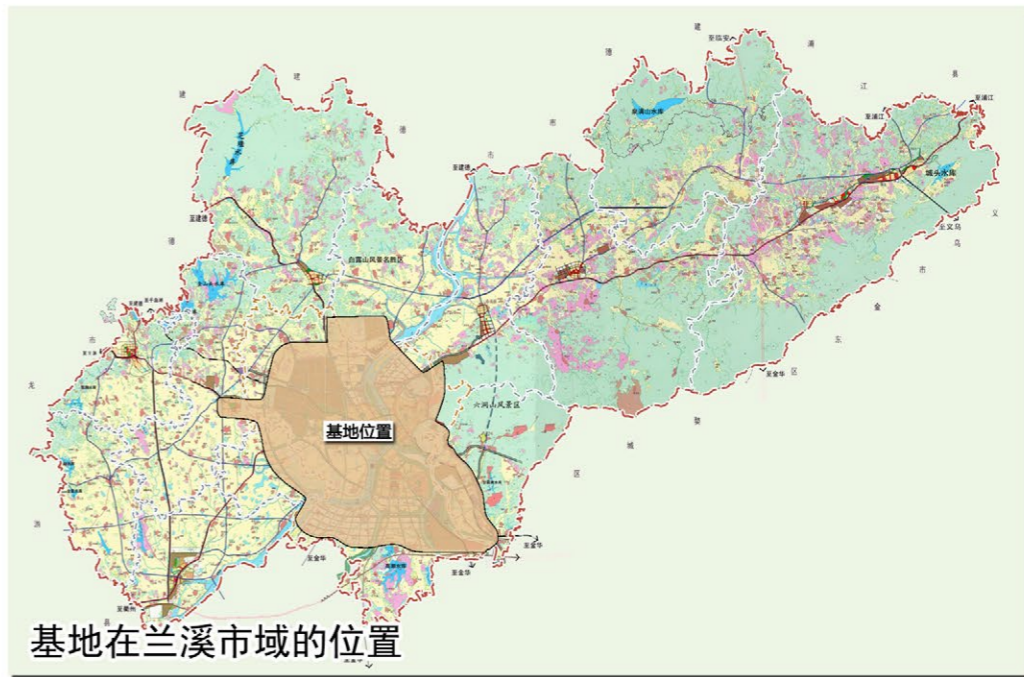
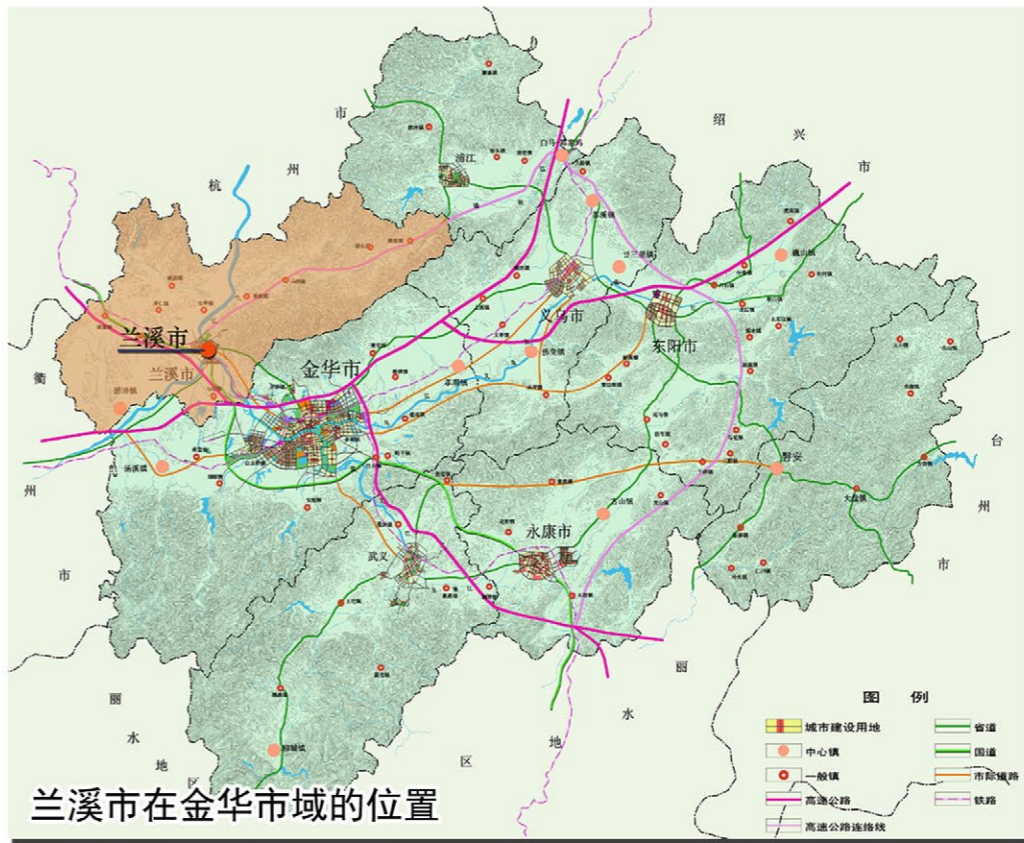
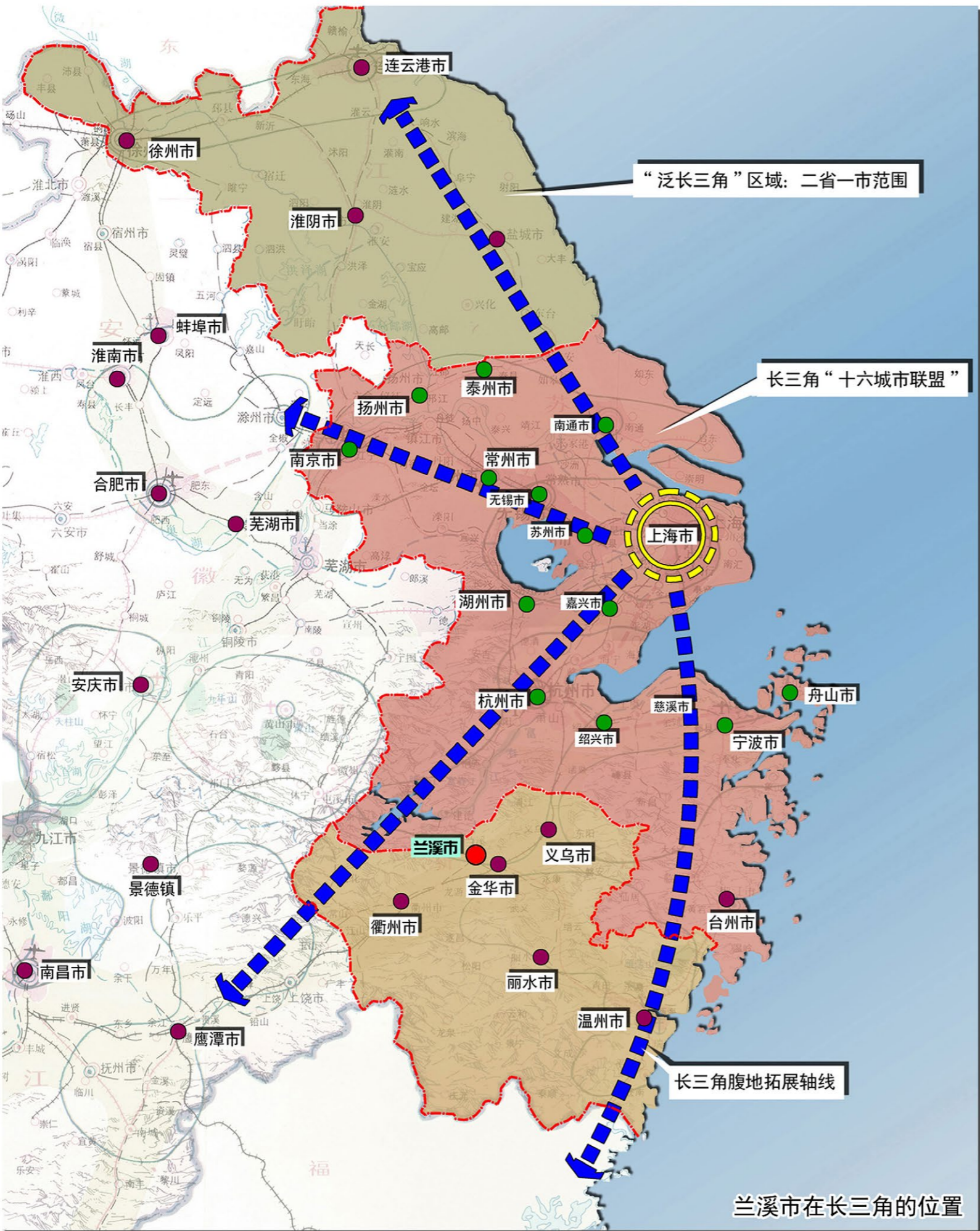
#### （3）推进规划实施，促进有序开发

加强商业网点规划成果对城区各个单元控规编制的指导，使之具备法规、规范效力，不能因为领导班子换届而影响规划的实施。各街镇、部门必须严格按规划进行运作，并加强对开发商、投资企业的沟通和引导，促进企业按规划进行选址布点、开展有序经营，才能增强企业的投资预期，避免商业网点的开发建设杂乱无序。



## 图集目录

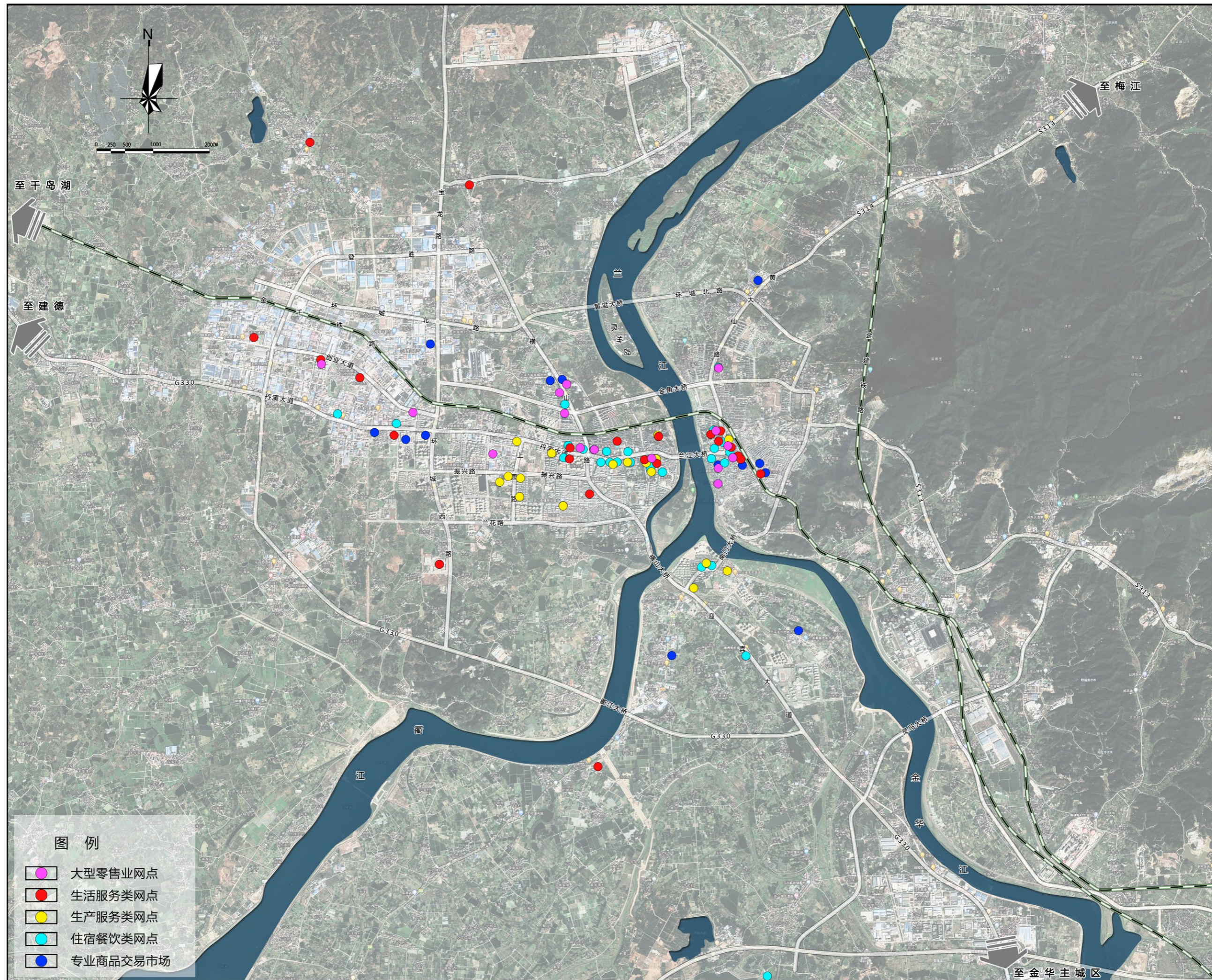
01. 区位图
02. 商业网点现状分布图
03. 大型零售业网点现状分布图
04. 生活服务类网点现状分布图
05. 生产服务类网点现状分布图
06. 住宿餐饮类网点现状分布图
07. 专业商品交易市场现状分布图
08. 现状商业发展结构图
09. 已有控规商业服务业用地规划示意图
10. 商业网点规划结构图
11. 居住区级商业中心（产业邻里中心）规划布局图
12. 社区商业集聚点规划布局图
13. 大型零售业网点规划布局图
14. 生活服务类网点规划布局图
15. 生产服务类网点规划布局图
16. 住宿餐饮类网点规划布局图
17. 专业商品交易市场规划布局图
18. 商业街（区）规划布局图
19. 近期重点项目建设布局图

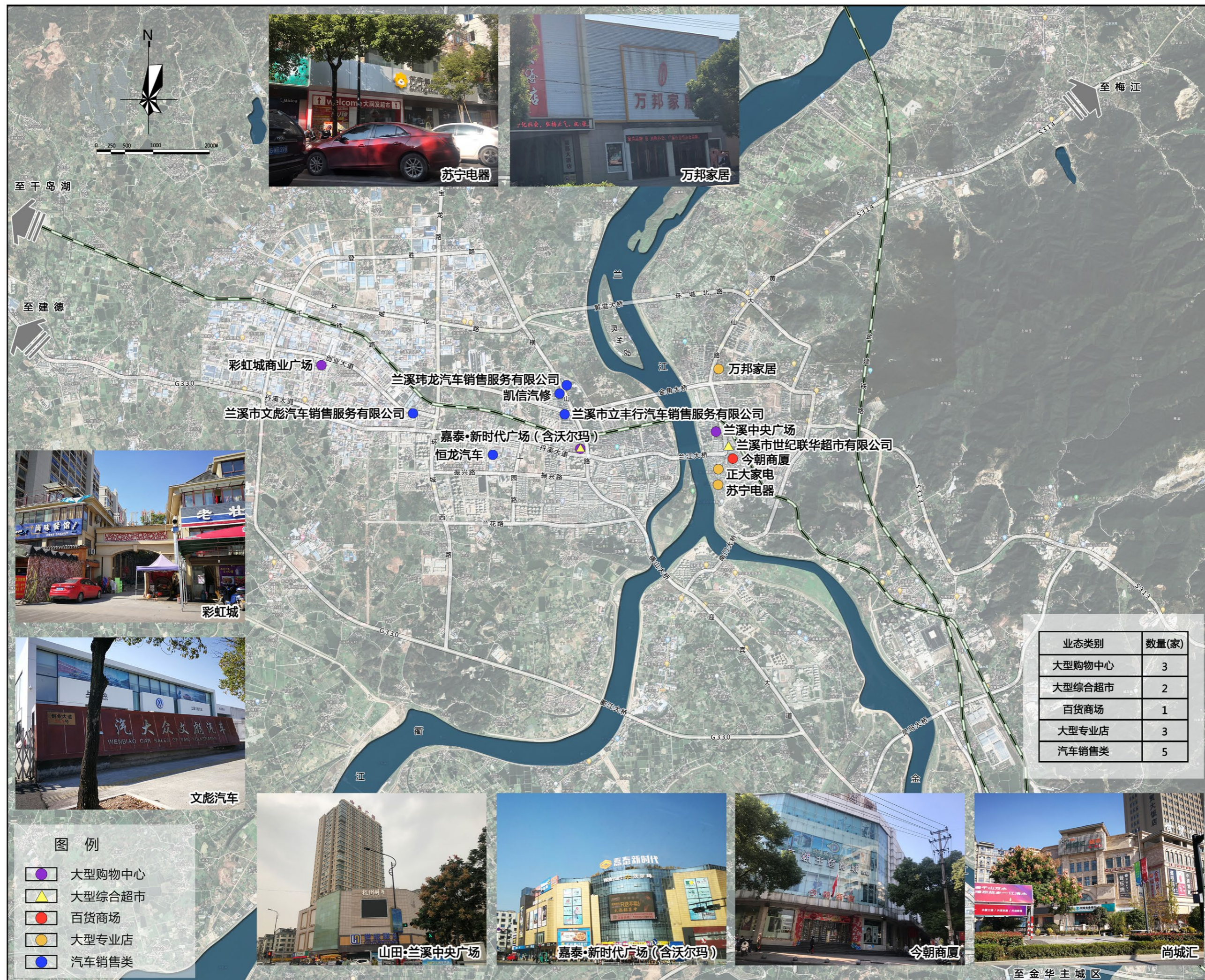


兰溪市位于浙江省中西部，钱塘江中游，金衢盆地北部。东北接义乌市和浦江县、东南靠金华市，西南连龙游县，西北邻建德市。处于上海经济区的南翼，位于浙、皖、赣、闽经济协作区的腹地，在经济位势上为我国沿海对外开放的经济发达地区和内陆待开放的经济欠发达地区的交错过度地带。



兰溪市商业网点布局专项规划 (2021-2035)  
THE COMMERCIAL NETWORK LAYOUT PLAN IN LANXI CITY



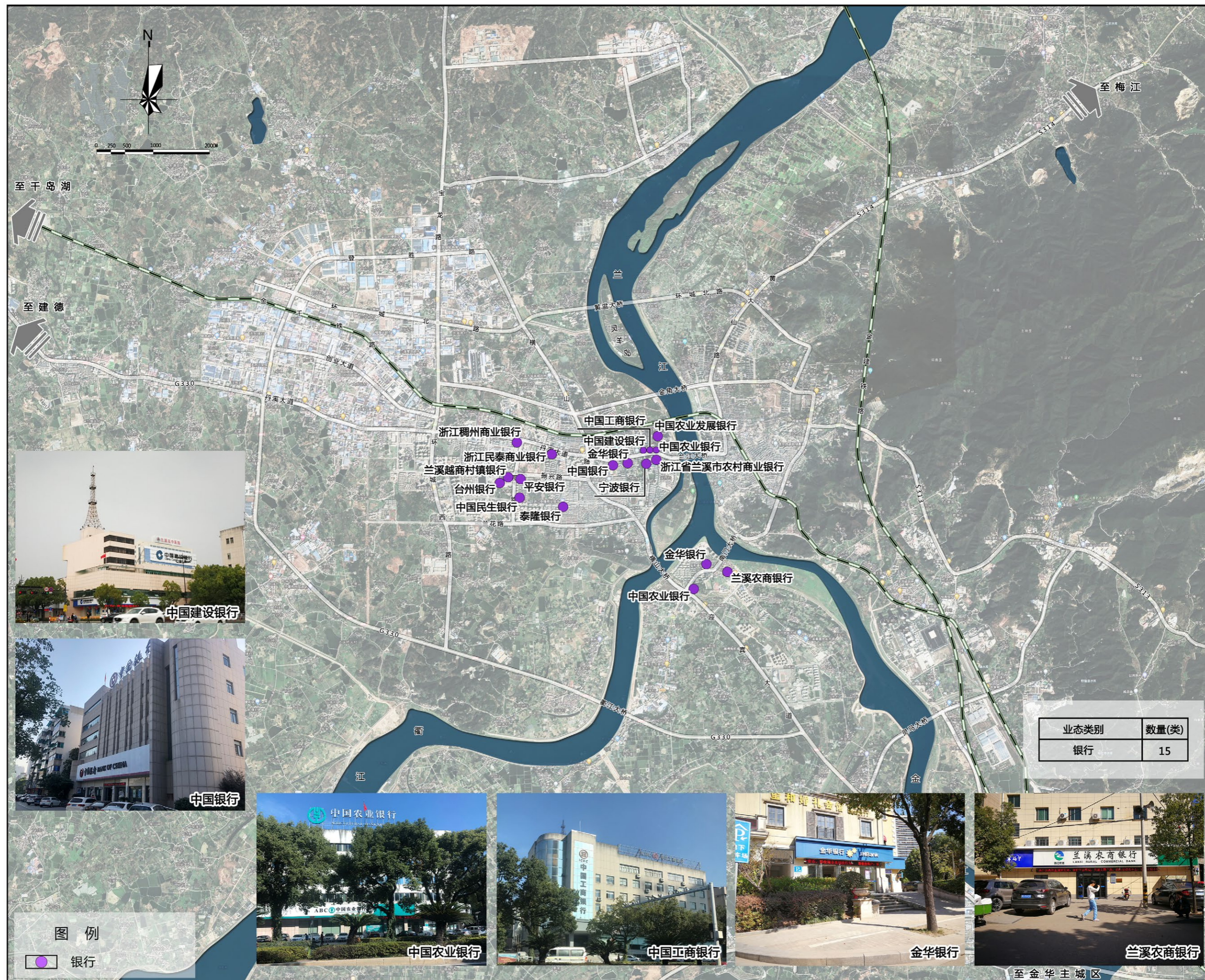


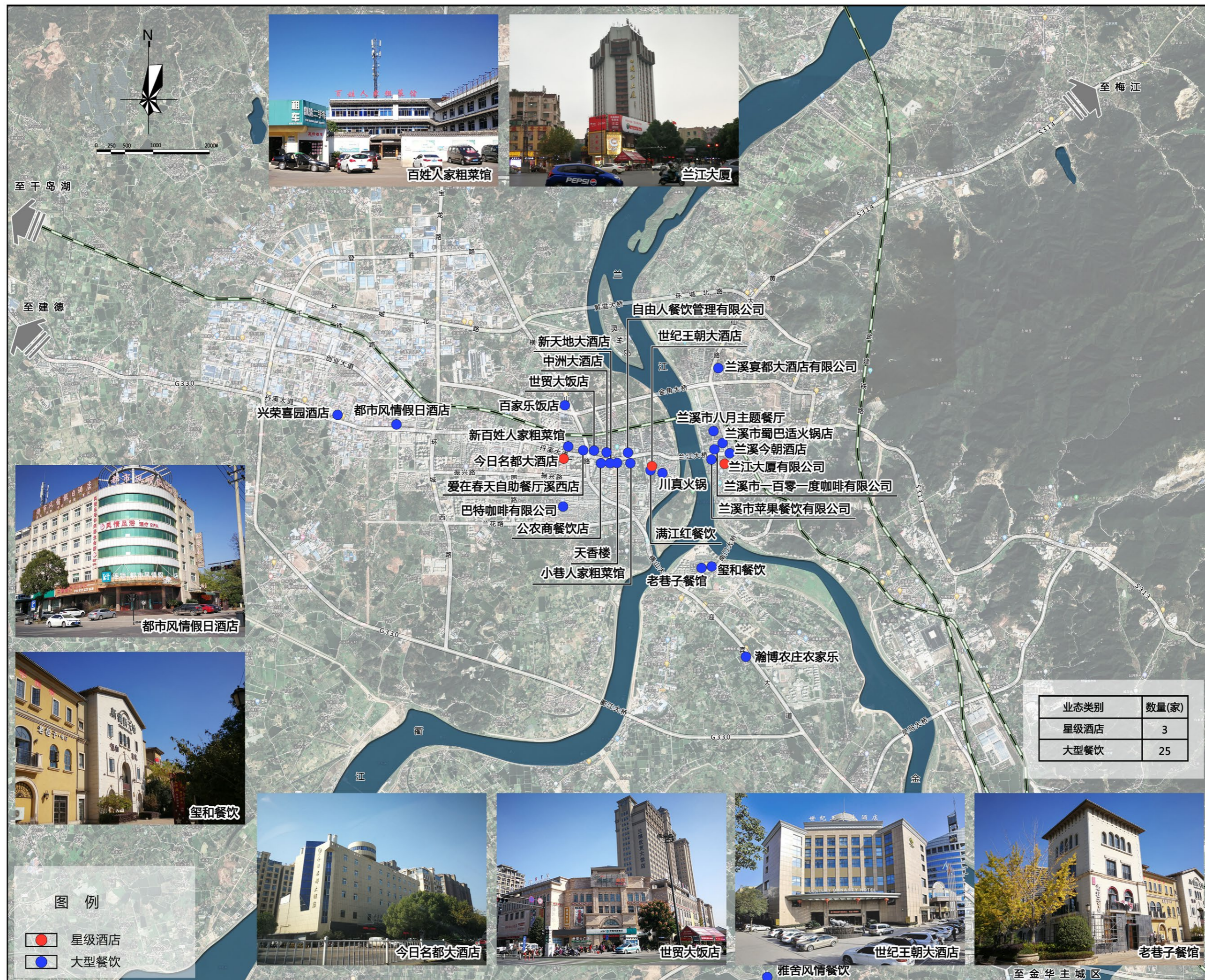


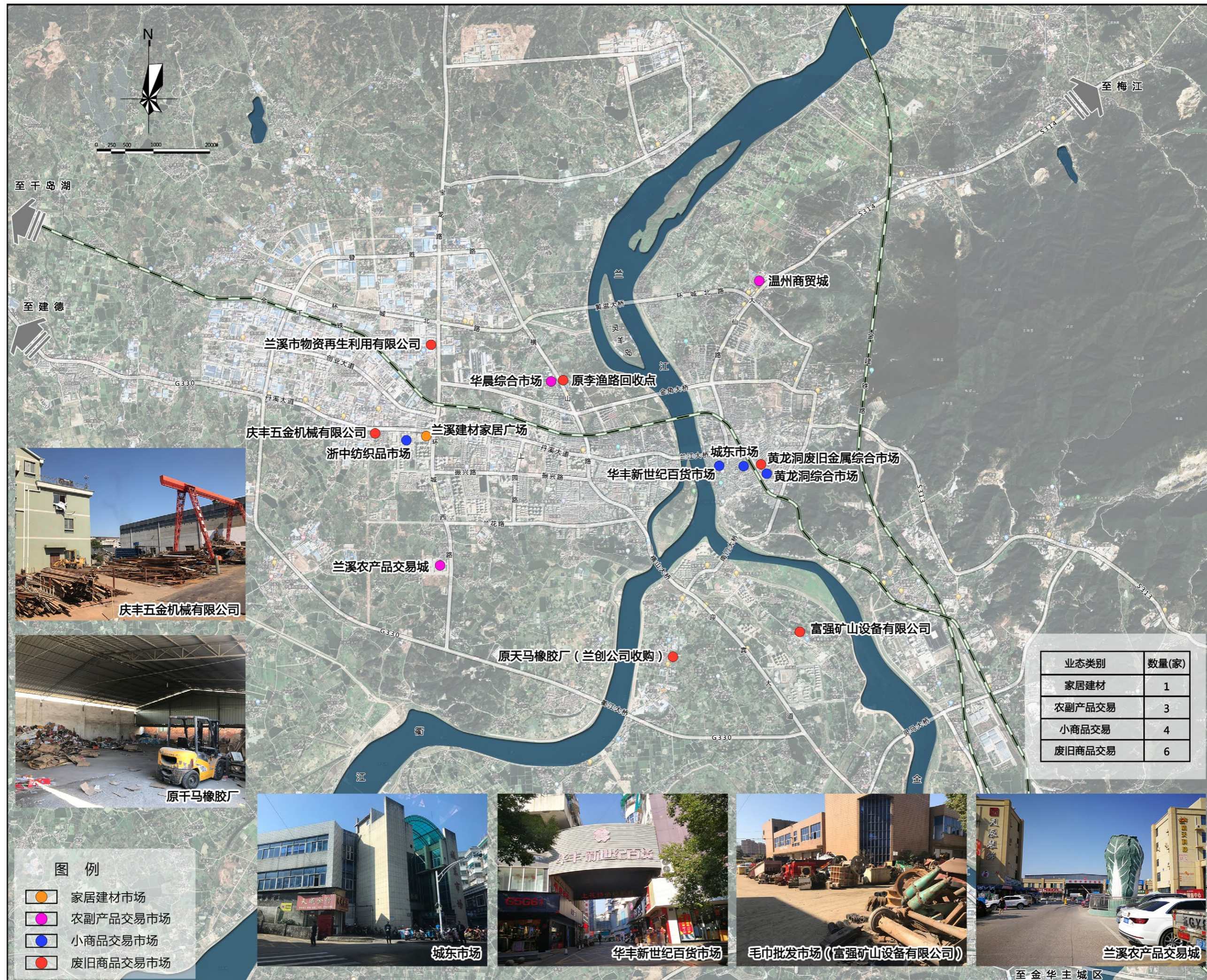
图例

- 综合超市
- 农贸市场
- 文化娱乐设施

至金华主城区





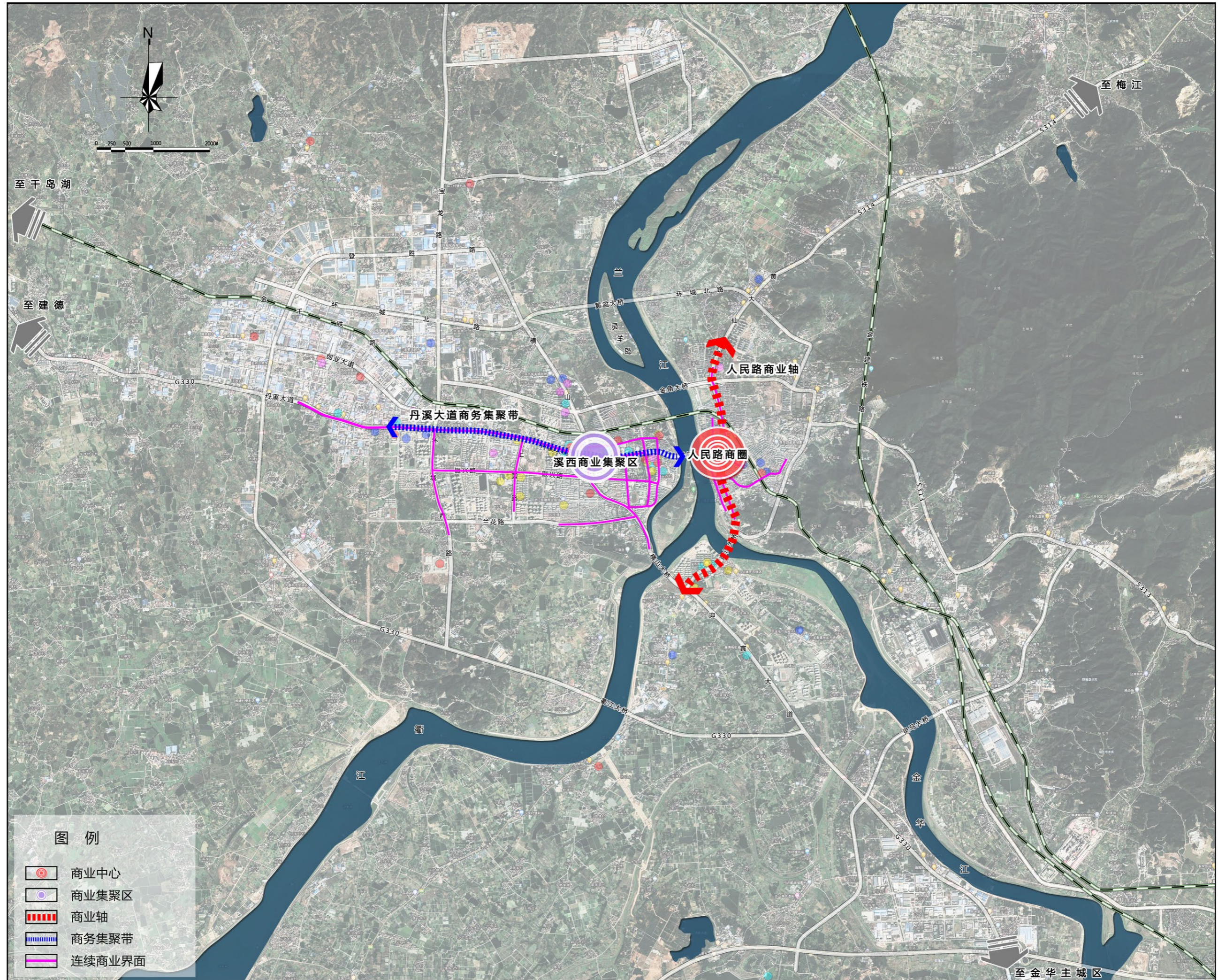


- 图例
- 家居建材市场
  - 农副产品交易市场
  - 小商品交易市场
  - 废旧商品交易市场

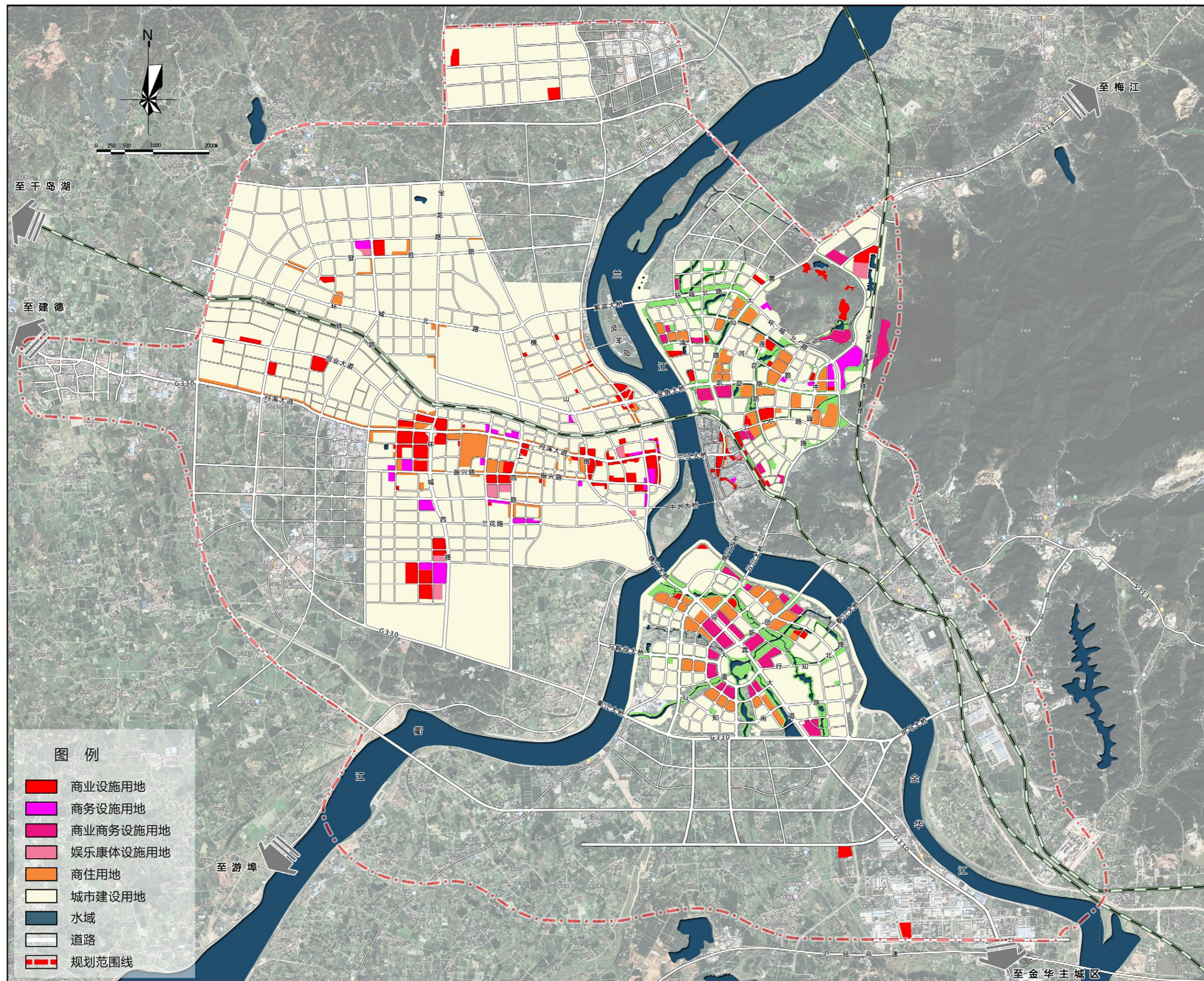


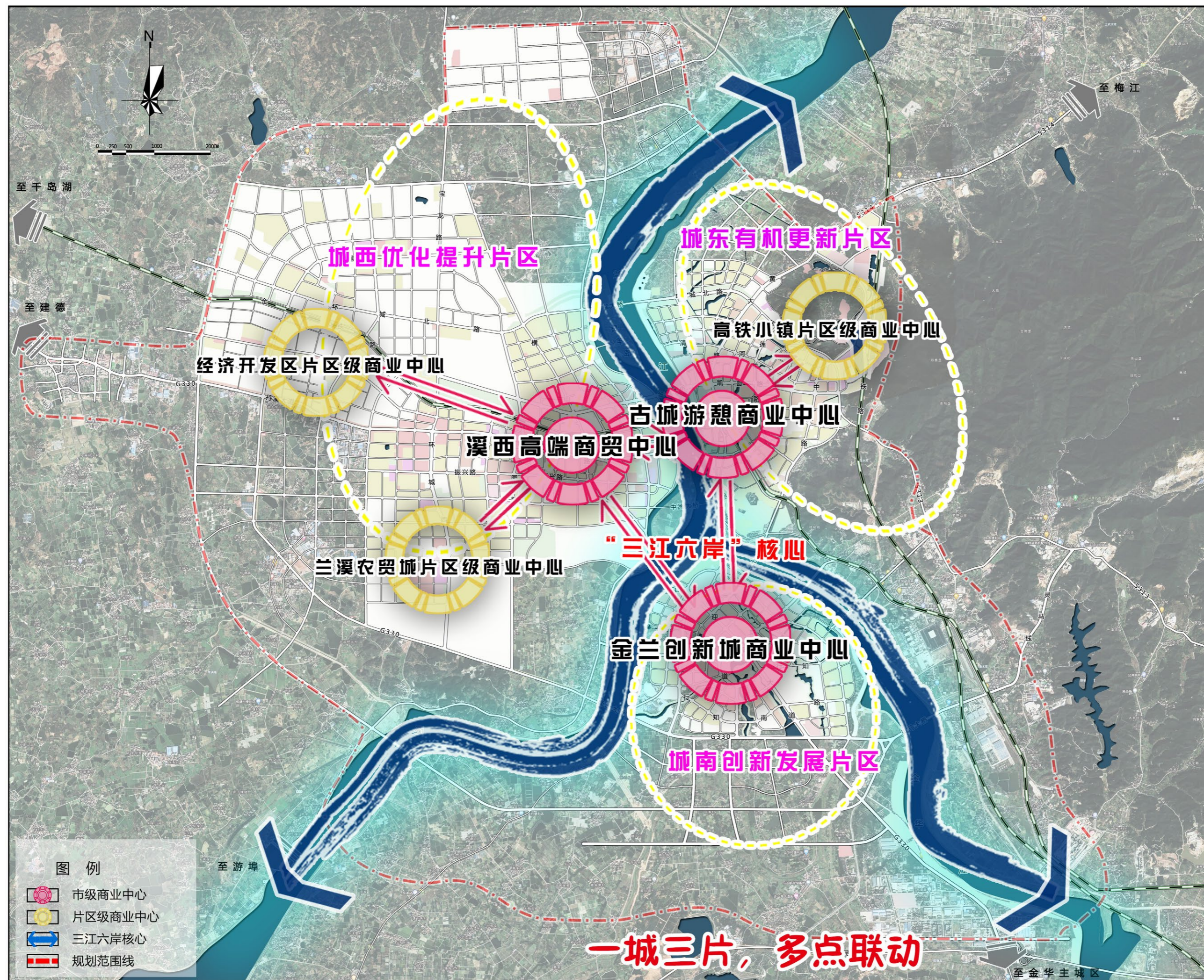
# 兰溪市商业网点布局专项规划 (2021-2035)

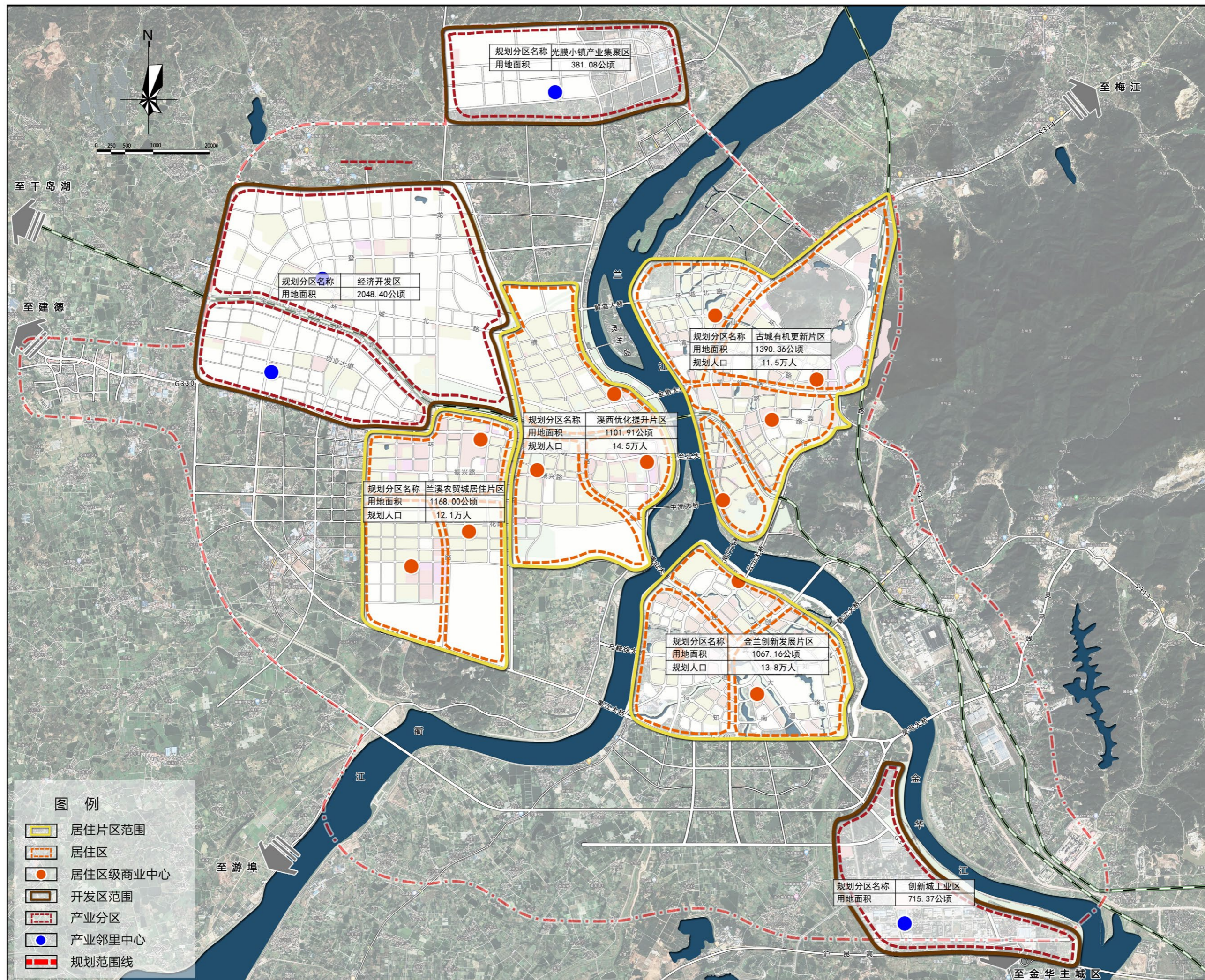
THE COMMERCIAL NETWORK LAYOUT PLAN IN LANXI CITY

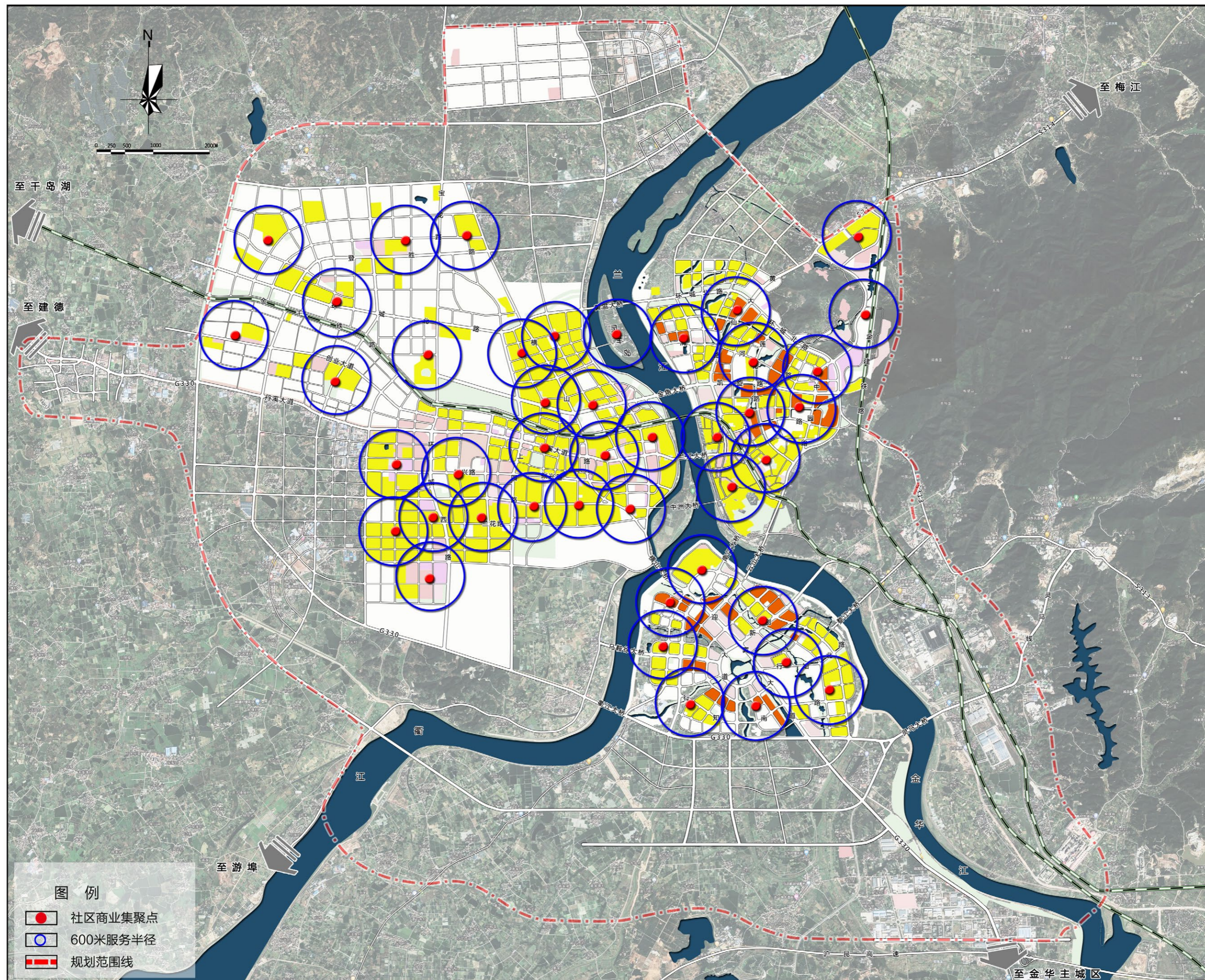


兰溪市商业网点布局专项规划 (2021-2035)  
THE COMMERCIAL NETWORK LAYOUT PLAN IN LANXI CITY

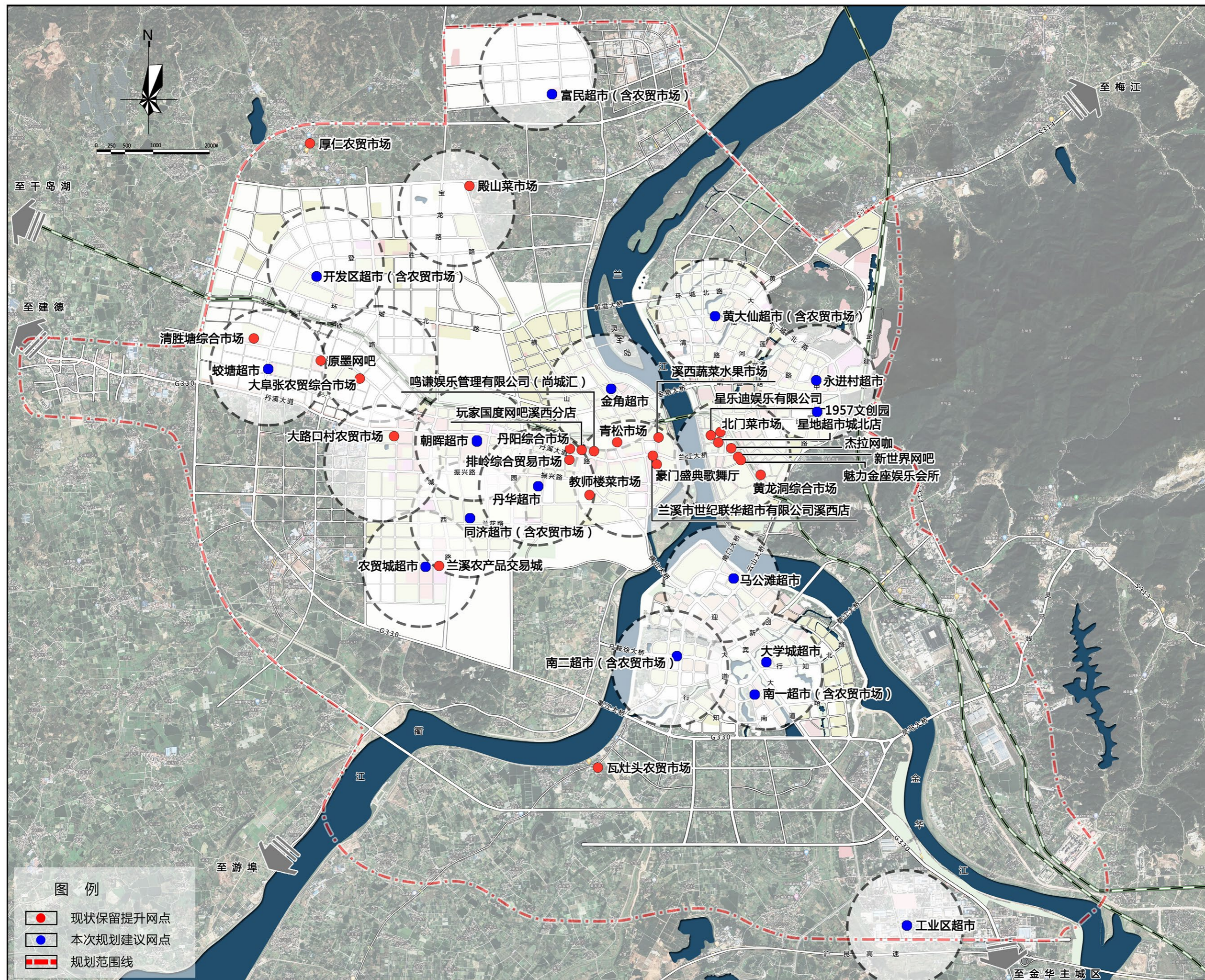


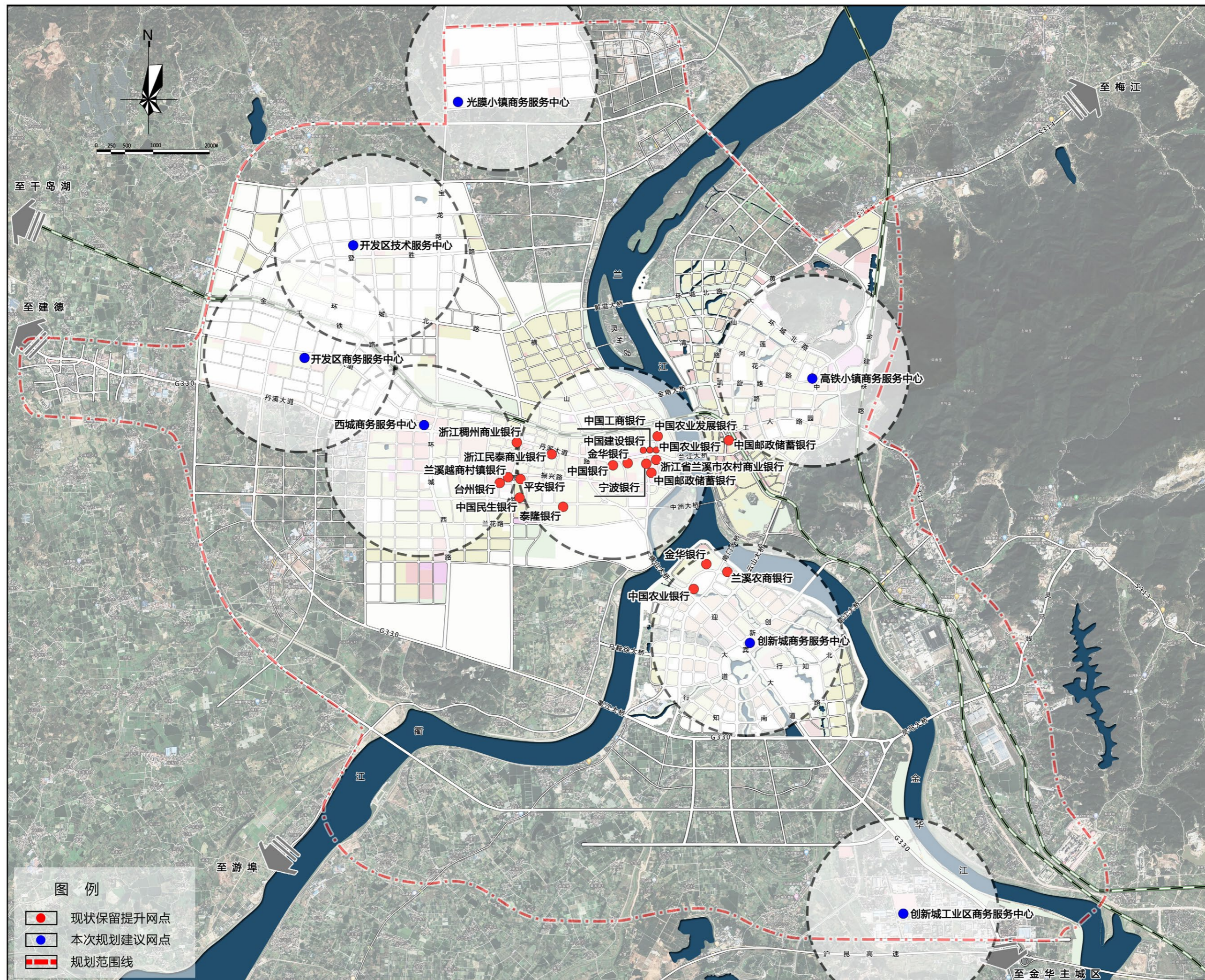










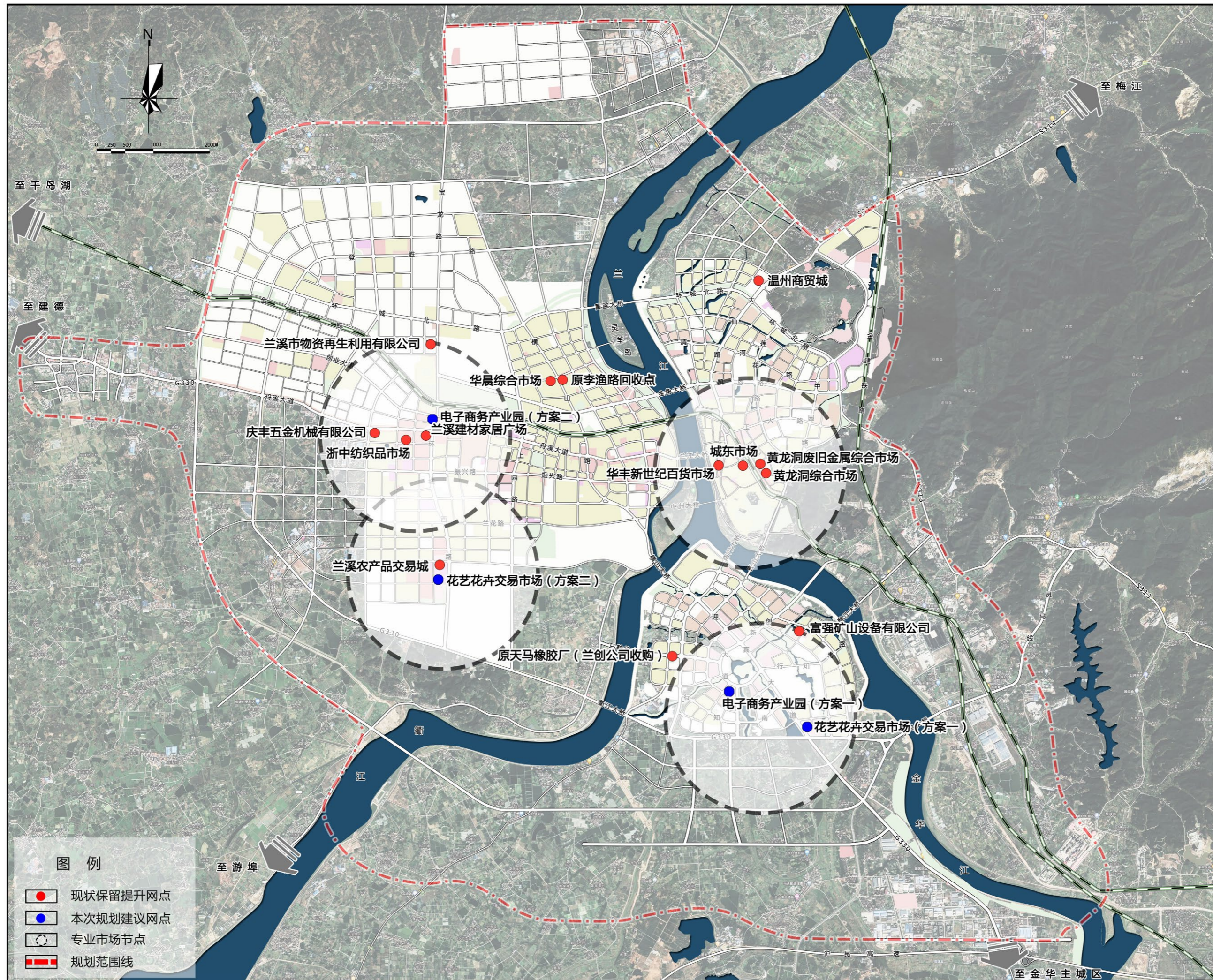


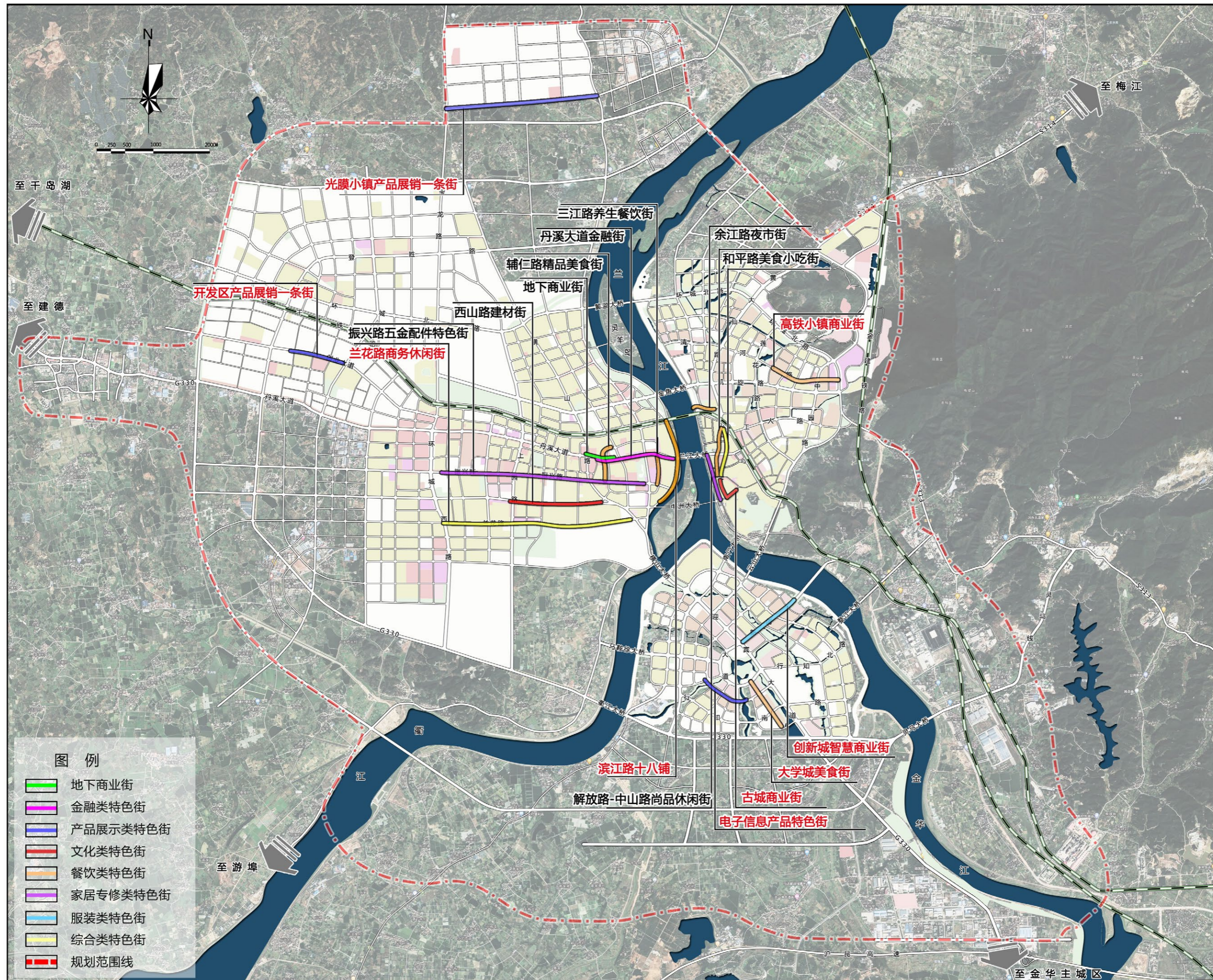




# 兰溪市商业网点布局专项规划 (2021-2035)

THE COMMERCIAL NETWORK LAYOUT PLAN IN LANXI CITY







兰溪市商业网点布局专项规划 (2021-2035)  
THE COMMERCIAL NETWORK LAYOUT PLAN IN LANXI CITY

