

# Construction of Urban Commercial Network Planning

## —Case in Hubei Songzi

Xin Wei

Hubei Institute of Urban Planning and Design, Wuhan  
Email: [happyweixin@163.com](mailto:happyweixin@163.com)

Received: Apr. 3<sup>rd</sup>, 2014; revised: May 10<sup>th</sup>, 2014; accepted: May 22<sup>nd</sup>, 2014

Copyright © 2014 by author and Hans Publishers Inc.  
This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY).  
<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

---

### Abstract

This article attempts to investigate a late-model idea of commercial network planning, taking Songzi County as an example, in Jingzhou City, Hubei Province. The author describes the problems of the commercial network distribution such as homoplasy and illogicality by the conventional planning method in the context of the great changing market, refines the core planning issues and planning goals, gives new network planning ideas and innovative features and effectively solves the limitations of traditional planning methods.

### Keywords

Commercial Network, Layout, City

---

# 城市商业网点规划建设初探

## —以湖北省松滋市为例

位 欣

湖北省城市规划设计研究院，武汉  
Email: [happyweixin@163.com](mailto:happyweixin@163.com)

收稿日期：2014年4月3日；修回日期：2014年5月10日；录用日期：2014年5月22日

## 摘要

针对商业发展中网点分布不合理、业态雷同等问题，结合市场环境多变的宏观背景，本文以湖北省松滋市为例，从提炼核心规划问题和规划目标入手，介绍了新的网点规划思路以及创新特点、主要内容，有效解决了传统规划方法的局限性，探索了新型的商业网点规划模式。

## 关键词

商业网点，规划布局，城市

## 1. 引言

商业网点是指从事商品流通、为生产经营和人民生活提供服务的各类商业经营场所，包括商品交易市场(含各类商品批发市场、旧货市场等)、零售商店(含购物中心)、仓储或物流配送中心、宾馆等。对于一个城市和区域的商业网点来说，不同种类、规模和档次的商业网点就组成了不同级别的商业网点系统。

在我国，真正开始重视城市商业网点规划也是近年的事情。在相当一个时期里，不少人认为随着市场化进程和对外开放的不断扩大，政府管理商业网点的职能已经结束，无需制定发展规划，而是让市场自由形成。实质上这是认识误区，越是自由化越要规范，越是市场化越要加强监督。在新形势下，城市商业网点管理需要改变的是管理职能、内容和方法[1]。

商业是城市的窗口，由商业网点构成的城市商业体系合理与否，直接关系到城市商品流通能力和城市的消费环境，影响城市的形象和竞争力。近几年来，城市商业网点建设发展普遍较快，由于多数城市缺乏商业网点发展规划的指导，存在着商业网点建设和商贸业发展不平衡的现象[2]。在很多城市，大型商业网点“扎堆”现象严重，特别是中心商业区网点过密、业态相近、经营雷同，导致同业低水平过度竞争。而与商业中心区商业网点过分密集相反的是，居民区(社区)商业零售网点明显不足。

顺应市场经济环境和城市商业网点发展的困境，商业建设必须与市政建设相配套，纳入城市发展规划，对其规模、结构、布局 and 形式进行统一的布置，主从分明，形成有机整体。

因此，如何科学地引导商业网点建设、增强中小城市辐射力、促进城市有机合理发展，是我们需要面对的一个重大问题。

## 2. 城市商业网点规划思路

已编制的城市商业网点规划多是在商业发展现状分析和问题总结的基础上，结合规划人口或消费需求的预测，直接进行规划网点的布局[2]。这样往往导致商业网点规划与城市总体规划脱节、与居民实际消费能力脱节、与市场多元化需求脱节等问题，使规划编制缺乏实施性和应变性。

笔者在松滋市商业网点规划的编制过程中，采取逆向思维的策略，整体构思以“目标导向型”为出发点，以实现目标、解决问题入手来分析和组织松滋商业网点的规划。

如图1所示，规划以实现“网点规模合理化、网点业态结构合理化、网点空间分布合理化”三大关键性目标为导向，以解决“如何应对市场需求的不确定性、如何把握网点设施的规模、如何确保规划顺利实施”三大问题为核心，分别进行针对性分析和预测。

在传统规划和现状分析的基础上，针对核心问题，运用“多模式商业容量预测”、“多核式商业结构研究”、“多元式商业形态推测”等技术手段，增加了居民消费需求和消费结构的预测、商业发展与

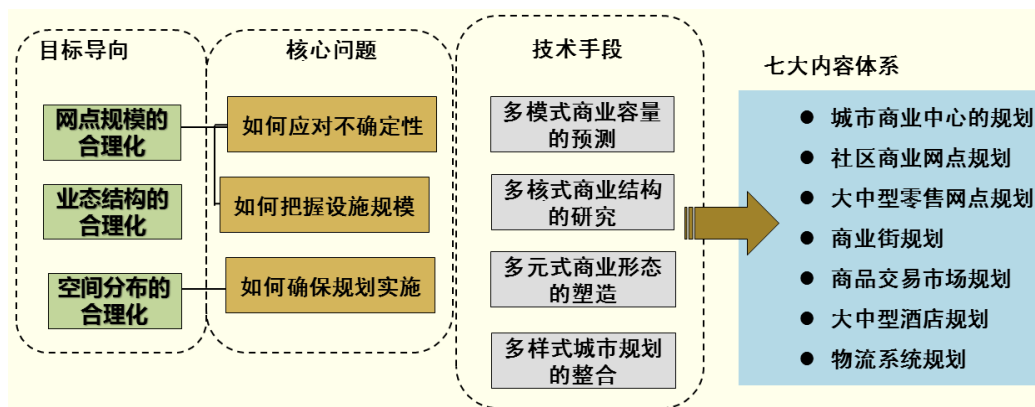


Figure 1. The overall conceptual framework of Songzi commercial network planning

图 1. 松滋市商业网点规划的总体构思框架

城市交通和居民购物习惯的相关性分析、社区居民购物需求的剖析等章节内容，并与城市总体布局和交通规划充分衔接。以期通过以上分析，解决商业网点发展的实际问题，引导规划编制更具可操作性和科学性。

最后，在以上多元分析和预测研究的基础上，具体进行松滋商业发展的七大网点规划体系：城市商业中心规划、社区商业网点规划、大中型零售网点规划、商业街规划、商品交易市场规划、大中型酒店规划、物流体系规划。

需要说明的是，我们在城市商业中心和各类零售网点规划的基础上，增加了社区商业中心和重要网点规划选址这一中间层次，以合理、均衡的配置各等级网点和规模容量，缓解城市中心网点过密和社区网点明显不足的问题。

### 3. 松滋市商业网点规划的特色

#### 3.1. 工作：网点规划布局详尽，与城市总规衔接良好，便于实施

对城市各类商业中心、商业网点提出了明确的布局数量、地点、规模，并将规划详情一览表和网点布局图一一对应，使规划中网点的实施更具可操作性。

#### 3.2. 技术：引入灰色系统和耦合理论，预测未来商业市场容量和结构

未来经济发展状况和居民消费结构对商业网点的规模和类型选择具有决定性影响(如图 2 所示)。已编制的网点规划往往是直接选点布局，本规划引入预测模型，对松滋商业网点未来发展的市场容量、消费结构进行预测(见表 1)，使规划提出的发展目标和网点规模更具科学性和前瞻性[3]。

从预测结果可看出：未来松滋市居民消费的主要支出仍是食品、衣着、文教娱乐用品等；规划松滋市应提高酒店及餐饮业档次；增加大中型百货店、专卖店等；规划文、体用品专业店。

#### 3.3. 方法：多元化研究，综合考虑商业与多影响因素的互动

商业网点的发展与产业、交通、风俗习惯等多种因素息息相关(如图 3、图 4 所示)。

本网点规划综合考虑商业与多种因素的集聚互动[4]，考虑商业布局与交通网络的结合，考虑零售商业选择与购物习惯的结合，探索商业与城市支柱产业的融合，充分体现三次产业的互动、人与社会的融合。

#### 3.4. 理念：引入人性化理念，在社区网点规划上体现便民利民

引入人性化理念，充分考虑城市居民实际生活中的需要，在便民利民、方便快捷的基础上，充分满

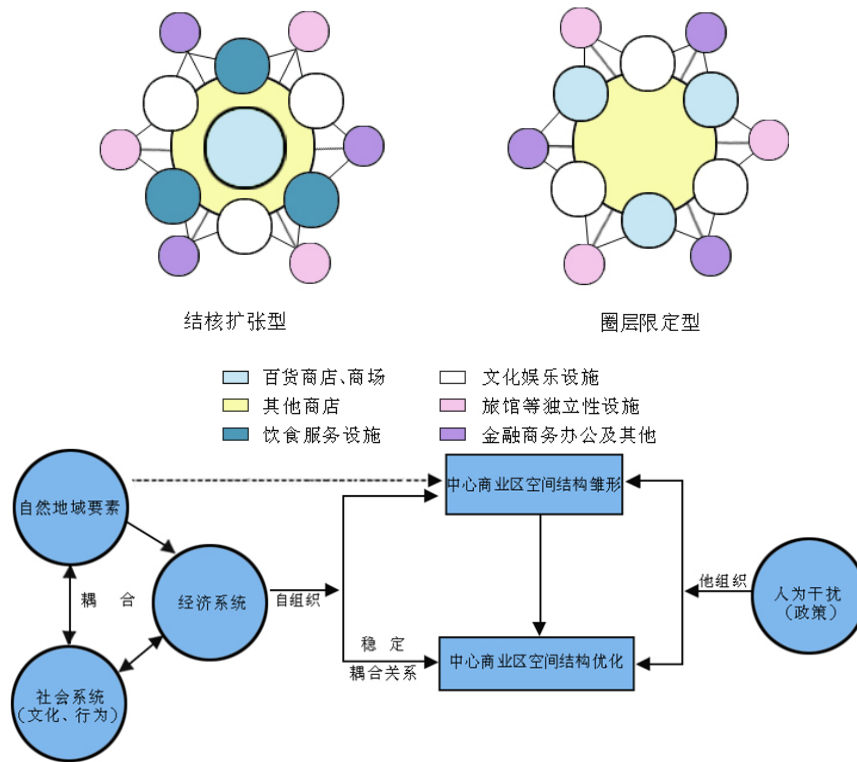


Figure 2. The schematic diagram overall of commercial network functional evolution  
图 2. 商业网点功能演化示意图

Table 1. Consumer spending levels and the structure of the predicted value of urban and rural residents  
表 1. 城乡居民消费支出水平与结构预测值

地区	消费支出项目	2015 年		2020 年	
		元	比重(%)	元	比重(%)
城镇	食品	4357	29.77	5134	27.96
	衣着	2600	17.76	3890	21.19
	居住	1583	10.82	1940	10.57
	家庭设备用品及服务	1080	7.38	1224	6.67
	医疗保健	1053	7.19	1306	7.11
	交通通讯	1534	10.48	1905	10.37
	文教娱乐用品及服务	2044	13.97	2509	13.66
	其他商品和服务	385	2.63	454	2.47
农村	食品	2460	43.78	2659	39.85
	衣着	471	8.38	694	10.4
	居住	714	12.71	898	13.46
	家庭设备用品及服务	336	5.98	424	6.35
	医疗保健	490	8.72	626	9.38
	交通通讯	445	7.92	576	8.63
	文教娱乐用品及服务	404	7.19	478	7.16
	其他商品和服务	299	5.32	317	4.75

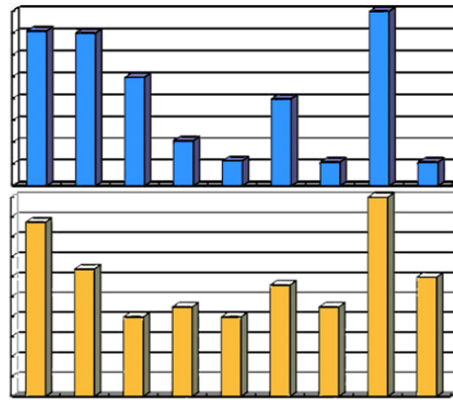


Figure 3. Correlation between economic development and commercial area  
图 3. 经济发展与商业面积的关联性

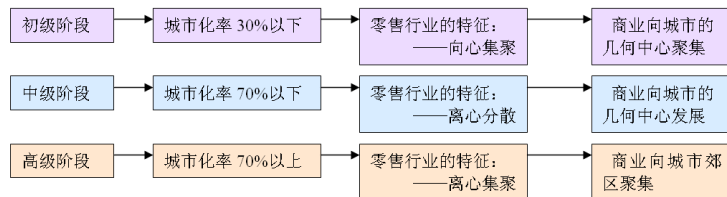


Figure 4. Relevance of urbanization and commercial construction phase  
图 4. 城市化阶段与商业结构的关联性

足消费者的个性化需求，补充便民性的商业网点(见表 2)。

针对 7 个社区的不同特点和周边已有的商业网点，提出了选择性业态的引导方向，选址布局了每个社区的必备商业业态和规模。

## 4. 松滋市商业网点规划的主要内容

### 4.1. 城市商业中心规划

根据松滋市城市空间结构形态和商业发展趋势，规划形成“一主两副”城市商业中心和“多”社区商业中心的商业结构，总营业面积 24 万平方米左右(如图 5 所示)。其中，主中心城营业面积不超于 12 万平方米，城西片、城东片商业副中心各不少于 3 万平方米。

立足大型商业设施的集聚，主中心的优化；立足次中心的构建，实现大型商业设施的扩散；立足特色专业街区的改造，形成梯度空间。在此大框架结构的指引下，确立不同类型商业业态的布局。

### 4.2. 社区商业网点规划

社区商业在城市商业网点体系中处于基础地位，以满足社区居民日常生活消费为主，包括综合超级市场和各类便利店、连锁店，配套设置餐饮店、美容美发店、洗衣店、药店、维修店、音像店、再生资源回收等生活服务网点及银行、邮局等金融、邮政网点。

在分析业态比重和网点布局模式的基础上(如图 6 所示)，对每个社区的必备业态进行了具体的空间选址和规模引导。

### 4.3. 大中型及重要零售网点规划

根据《中华人民共和国零售业态分类标准(GB/18106-2004)》，此次规划所包含的零售业态主要包括

**Table 2. Community commercial network configuration requirements**

**表 2. 社区商业网点配置要求**

人口规模	商业网点配置要求
2000 人	设置便利店、生鲜食品超市、书报亭、医药店、餐饮店等网点
5000 人	增设综合超市、服务类店铺
10,000 人	增设中型超市、生鲜肉菜超市、各类专业店(服装、医药、家电、书店等)、餐饮店、再生资源回收点
20,000 人	增设中型超市、生鲜肉菜超市、各类专业店(服装、医药、家电、书店家政服务)、餐饮店、再生资源回收点



**Figure 5. Commercial center plans of Songzi**

**图 5. 松滋市商业中心规划图**



**Figure 6. Relevance of urbanization and commercial construction phase**

**图 6. 社区商业网点布局示意图**

大中型超市、购物中心、百货店、专业店、专卖店、便利店等。

规划结合城市发展趋势的分析预测，确定松滋市逐步形成 16 家大型零售网点(如图 7 所示)，其中现状网点 8 家，改造提升 1 家，规划 7 家，并规划了每个大中型超市、百货店、购物中心、专业店的空间布局和业态规模。

#### 4.4. 商业街规划

商业街是指各类专卖店、专业店、特色店高度集聚，提供专门商品和专业服务的街道，分为综合商业街和专业性商业街。



结合松滋城市特色，规划提出建设综合商业街 2 条，打造各类特色商业街 6 条(如图 8 所示)，并确定了每条街道的选址、功能定位和长度。

#### 4.5. 商品交易市场规划

商品交易市场主要类型包括消费品综合市场、农副产品市场、工业消费品市场、生产资料综合市场、工业生产资料市场、农业生产资料市场等。

松滋市商品交易市场数量很少，目前仅有金松建材城和中心大市场 2 处批发市场及城南集贸市场等 5 处农贸市场，主要经营内容以建材、副食、日杂为主。

规划通过对松滋产业经济和交通的分析，在完善城区农贸市场的同时，提出新建 1 处工业品展示交易市场、再生资源回收与分拣加工中心、农副产品交易市场、农资交易市场、旧货交易市场、商品会展中心，满足生产生活的需求(如图 9 所示)。

#### 4.6. 大中型酒店规划

酒店服务业是城市商业网点规划不可或缺的一个重要对象。酒店服务业的发展对完善松滋城市功能、提升松滋城市的总体形象、体现松滋城市的现代化气息有着直接的影响。

规划建议新建 3 家大中型酒店(如图 10 所示)，并对现状酒店提出了改造提升措施。

#### 4.7. 物流系统规划

物流配送中心是流通领域由粗放经营向集约化经营转变的重要措施，是实现商流、物流、信息流、资金流统一的关键环节。

根据生活、生产要素流向分析，提出新建 2 个物流园区和 1 个配送中心，分别满足工农经济和服务经济的流通需求(见表 3)。

### 5. 结语

我国的商业网点规划研究起步较晚，且受古典中心地理论的影响，研究则侧重于商业中心区位布局等，无法适应城市经济的开放性和消费者流动性的发展，且宏观、中观层次的分析较多，微观层次较少。

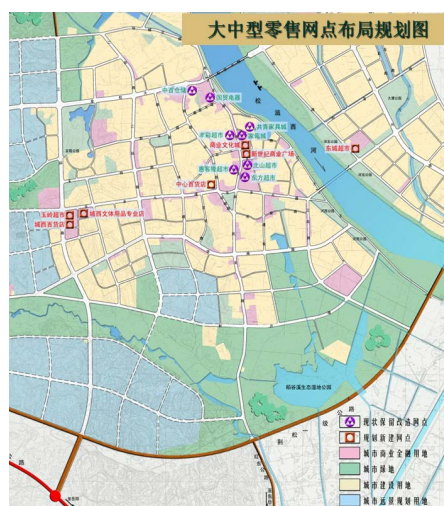


Figure 7. SongZiShi medium-sized commercial network plans

图 7. 松滋市大中型零售网点规划图



Figure 8. Commercial street plan of Songzi  
图 8. 松滋市商业街规划图



Figure 9. Commodity trading market plans of Songzi  
图 9. 松滋市商品交易市场规划图



Figure 10. Medium-sized hotel plans of Songzi  
图 10. 松滋市大中型酒店规划图



**Table 3. List of layout planning logistics center**  
**表 3. 物流中心布局规划一览表**

名称	区位	功能定位	服务对象	占地规模(m <sup>2</sup> )	备注
城东物流园	金松大道以北, 城东入口处	综合物流园	满足工业区生产、流通需求	20,000	规划
城西综合物流园	贺炳炎大道以东, 紧靠沙刘路	综合物流园	满足城市对外的流通需求	20,000	规划

城市伴随着商业的发展而逐渐扩大规模,同时城市的发展也为商业的进一步发展提供了更为广阔的空间,两者相互依赖,协同发展。我们正处于一个快速发展的非常时期,商业网点规划应充分体现科学性和多变性。

松滋市商业网点规划在规划手段和发展战略探讨中紧密结合松滋市的实际情况,以可持续发展的眼光确立城市商业网点的数量与规模、业态结构和空间分布,并在宏观和微观网点规划的同时增加了社区中心网点这一中观层次,有效避免了商业网点规划过分强调商业中心“均衡”分布在城市中心的误区,体现了商业门类多元化、商业层次差异化的特点,充分满足了满足居民的不同需求。

本文充分体现以人为本的思想,注重经营城市的理念,将过去以行政手段为主的计划型规划转变为以价值手段为主的市场发展战略策划型规划,力图将以往缺乏与时俱进理念的刚性规划转变为灵活适应市场发展变化的弹性规划。笔者的分析研究对于城市商业网点规划的理论体系和内容体系探索创新提供了新的研究方向和实践基础。

### 参考文献 (References)

- [1] 谢涤湘 (2008) 市场经济体制下城市商业网点研究. *现代城市研究*, 3, 14.
- [2] 苏建明 (2006) 阳泉市商业网点发展模式与战略初探. *山西建筑*, 15, 36-37.
- [3] 沈向阳 (2006) 对新时期城市商业网点规划建设的探讨——以安庆市为例. *安徽建筑工业学院学报(自然科学版)*, 4, 40-42.
- [4] 张庆, 姚文丰 (2007) 浅析城市商业网点规划建设——以北海市为例. *规划师*, 23, 32-33.