

威海市市区商业网点发展规划

(2015-2030 年)

中商商业发展规划院
威海市规划设计研究院
二〇一六年七月

目 录

- 威海市市区商业网点发展规划（2015-2030年）•规划文本
- 威海市市区商业网点发展规划（2015-2030年）•规划图纸
- 威海市市区商业网点发展规划（2015-2030年）•规划说明
- 威海市市区商业网点发展规划（2015-2030年）•基础资料汇编
- 威海市市区商业网点发展规划（2015-2030年）•现状普查报告

规 划 文 本

目 录

第一章 总则	1
第二章 指导思想与规划原则	2
第三章 发展定位与发展目标	3
第四章 规划控制指标	5
第五章 商业空间布局	6
第一节 商业发展总体格局.....	6
第二节 城市商业中心规划.....	8
第三节 社区商业规划.....	14
第四节 乡镇商业规划.....	17
第五节 园区商业规划.....	18
第六节 商业街规划.....	18
第七节 大型零售网点规划.....	23
第八节 商品交易市场规划.....	26
第九节 商贸物流设施规划.....	31
第六章 相关专业商业规划	36
第一节 中韩自贸区地方经济合作示范区商业规划.....	36
第二节 再生资源回收规划.....	37
第三节 电子商务规划.....	39

第四节 旅游商业规划.....	41
第七章 近期建设规划.....	43
第八章 保障措施.....	46
第九章 附则.....	49
附表 威海市区商业网点发展规划一览表.....	51
附表 1 社区商业中心规划一览表.....	51
附表 2 乡镇商业中心规划一览表.....	51
附表 3 园区商业中心规划一览表.....	53
附表 4 标准化菜市场（农贸市场）规划一览表.....	54
附表 5 大型零售网点规划一览表.....	55
附表 6 商品交易市场规划一览表.....	62
附表 7 商贸物流设施规划一览表.....	65

第一章 总则

第一条 规划目的

为加强商业网点科学规范管理，优化配置资源，合理引导社会投资，统筹满足不同类型、不同层次的消费需求，形成功能齐全、布局合理、竞争有序、特色突出的城市商业网点体系，促进威海市区商业网点健康可持续发展，特编制本规划。

第二条 规划范围

规划范围为威海市区，包括环翠区（含经区、高区、临港区、东部滨海新城）和文登区（含南海新区），总面积 2607 平方公里。

第三条 规划期限

规划期限为 2015-2030 年。其中，近期至 2020 年，远期至 2030 年。

第四条 规划对象

规划对象包括城市商业中心、社区商业、乡镇商业、园区商业、商业街、大型零售网点、商品交易市场、中韩自贸区地方经济合作示范区商业、商贸物流、再生资源、电子商务、旅游商业。

第五条 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》
2. 《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》（国发[2012]39号）
3. 《关于促进内贸流通健康发展的若干意见》（国办发[2014]51号）
4. 《关于推进国内贸易流通现代化建设法治化营商环境的意见》（国发[2015]49号）

5. 《关于推进线上线下互动加快商贸流通创新发展转型升级的意见》（国办发[2015]72号）
6. 《城市商业网点规划编制规范》（商建发[2004]180号）
7. 《城市居住区规划设计规范》（GB 50180-1993），2002修订版
8. 《社区商业设施设置与功能要求》（SB/T 10455-2008）
9. 《省委办公厅省政府办公厅关于支持威海中韩自贸区地方经济合作示范区建设的若干意见》（鲁办发[2015]48号）
10. 《关于加快现代流通业发展的意见》（威政发[2014]24号）
11. 《威海市城市总体规划（2011-2020年）》（修编）
12. 《威海市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》
13. 《威海市土地利用总体规划（2006-2020年）》
14. 《威海市城市公共设施布局专项规划》（2011修编版）
15. 《威海市市区商业网点发展规划（2005-2020年）》
16. 《文登市城市总体规划（2013-2030年）》
17. 《威海东部滨海新城（泊于镇、桥头镇）总体规划（2013-2030年）》
18. 《威海市双岛湾科技新城总体规划》
19. 《威海南海新区总体规划（2013-2030年）》

第二章 指导思想与规划原则

第六条 指导思想

以邓小平理论、“三个代表”重要思想和科学发展观为指导，深入贯彻落实党的十八大、十八届三中、四中、五中全会精神，协调推进“四个全面”战略布局，践行创新、协调、绿色、开放、

共享发展理念，主动适应经济发展新常态，统筹推进中韩自贸区地方经济合作示范区和山东半岛蓝色经济区建设，大力实施“全域城市化，市域一体化”发展战略，进一步优化资源配置，提升商业的综合竞争力和现代化水平，努力建立完善的现代化商业体系，为转变经济发展方式、促进产业结构优化升级、提高人民生活水平、建设“蓝色休闲之都，世界宜居城市”奠定坚实的基础。

第七条 规划原则

1. 以人为本，科学发展。以满足广大人民群众的生产及生活消费需求为根本出发点和落脚点，充分考虑不同类型、不同层次的消费需求，构建多元便民的城市商业体系。

2. 统筹兼顾，协调发展。立足威海市区经济社会发展实际，结合海洋经济、高铁经济、夕阳经济，引导商业同其他产业融合发展，推动商业网点与城市建设同步。

3. 区域协同，开放发展。在中韩自贸区、山东半岛蓝色经济区建设的大背景下，加强威海市与韩国城市、环渤海城市及山东半岛城市的交流与合作，促进商业开放和错位发展。

4. 创新理念，前瞻发展。立足当前，着眼未来，创新商业发展理念，引入现代流通方式和新型商业业态，推动商业结构优化升级，引导威海市区商业现代化、规范化、绿色化发展。

第三章 发展定位与发展目标

第八条 发展战略

1. 创新驱动战略。深入实施“互联网+流通”行动计划，推动实体商业网络化、智能化、信息化发展，引入分享经济、协同经济模式，创新商业流通方式，结合互联网、物联网、大数据、

云计算等信息技术，推动主题化、智能化、体验式、全程式服务等新型商业业态发展，推动商业模式创新，引导商业转型发展。

2. 区域统筹战略。面对区域商业竞争加剧的新形势，坚持区域协同、错位发展，积极融入山东半岛蓝色经济区，科学确定商业定位和发展重点，统筹安排商业网点空间布局，避免盲目建设、恶性竞争，引导商业合理发展。

3. 产业融合战略。发挥商业连接生产、分配和消费的桥梁和纽带作用，加强商业同现代农业、工业、旅游业、文化产业等，特别是蓝色经济的功能融合和空间融合，通过商业激活文化旅游资源，激发产业资源优势。

4. 内外结合战略。紧抓中韩自贸区地方经济合作示范区建设的契机，正确处理内贸与外贸的关系，落实内外贸一体化措施，加快内外贸一体化进程，充分发挥国内外两个市场互促共荣的作用。

5. 品牌塑造战略。将品牌驱动作为提升商业竞争力的重要途径，着力培育本地品牌，鼓励引入国内外知名商业企业，共同促进威海市商业提档升级，增强商业知名度和影响力。

第九条 发展定位

威海市区商业发展定位：**休闲商业名城、韩品集散地、时尚消费城市。**

第十条 总体目标

以打造休闲商业名城为目标，推动文化旅游以及休闲商业等发展，建设威海市特色休闲商业体系；以打造韩品集散地为目标，结合商品交易市场集群和商贸物流设施，立足威海市、面向中韩

两国、辐射东北亚，建设区域影响力强，辐射范围广的商品交易市场与商贸物流服务体系；以打造时尚消费城市为目标，引入现代零售业态，提升传统零售商业，立足威海市，面向山东半岛，建设层级分明、布局合理、业态先进、功能完善的现代零售商业体系。

第十一条 具体指标

1. 商业经济指标

威海市区商业经济总量保持快速增长。规划期末威海市区社会消费品零售总额达到 2500 亿元，年均增长 8%。

2. 商业设施指标

威海市区商业设施规模合理增长。规划期末威海市区零售网点营业面积达到 380 万平方米，人均营业面积控制在 1.4 平方米。

3. 商业现代化指标

威海市区商业网点现代化程度不断提升。规划期末威海市区连锁企业商品统一配送率达到 90%以上，网络购物零售额相当于社会消费品零售总额的 30%以上。

第四章 规划控制指标

第十二条 商业中心规模控制要求

1. 规划期末威海商业主中心大型零售网点营业规模控制为 50 万平方米；

2. 规划期末经区商业副中心大型零售网点营业规模控制为 48 万平方米，高区商业副中心大型零售网点营业规模控制为 20 万平方米，文登商业副中心大型零售网点营业规模控制为 30 万平方米，滨海新城商业副中心大型零售网点营业规模控制为 15

万平方米；

3. 规划期末临港片区商业中心大型零售网点营业规模控制为10万平方米，张村片区商业中心大型零售网点营业规模控制为10万平方米，双岛湾片区商业中心大型零售网点营业规模控制为10万平方米，蓝湖片区商业中心大型零售网点营业规模控制为8万平方米。

4. 规划期末37处社区商业中心、9处乡镇商业中心和16处园区商业中心零售网点营业规模控制为62万平方米。

第十三条 新建改建商业建筑控制要求

1. 购物中心、百货店、专卖店/专业店、家居建材商店的营业层原则上不超过6层。

2. 超市的营业层原则上不超过3层。

3. 新建和改扩建的大型商业网点，原则上采取单体建设。

4. 合理控制在办公、居住等建筑底层设置商业网点。

5. 商业网点的开发建设必须符合威海市控制性详细规划中有关地块控制指标要求。商业网点的建筑形态、建筑高度、建筑装饰及色彩应与威海城市风貌相协调。

第五章 商业空间布局

第一节 商业发展总体格局

第十四条 总体格局

依据威海市城乡规划和《城市商业网点规划编制规范》有关设置要求，立足威海市区商业发展现状，围绕推动全域城市化、市域一体化发展，充分考虑未来城市空间结构和消费人口分布，

在规划期内，构建“两带多集聚”的商业发展总体格局。

1. “多集聚”

“多集聚”指“一主、四副、四片、十三街、三集群”等多个商业聚集区。其中：“一主”指威海商业主中心；“四副”指经区商业副中心、高区商业副中心、文登商业副中心和滨海新城商业副中心；“四片”指临港片区商业中心、张村片区商业中心、双岛湾片区商业中心和蓝湖片区商业中心；“十三街”指以精品购物为主题的威高广场商业步行街、大世界商业步行街、中欧商贸步行街、中央智慧岛商业步行街和南海购物商业步行街，以文化体验为主题的韩国风情街、威高民俗文化邨和胶东文化街，以特色餐饮为主题的威海味海鲜风情街和摩尔酒吧街，以休闲娱乐为主题的温泉风情小镇休闲商业街、蓝星万象城儿童休闲商业街和杜营河滨水休闲街；“三集群”指经区韩国商品展贸市场集群、临港区生产资料市场集群和文登区工业消费品市场集群。

2. “两带”

“两带”指城市商贸综合发展带和滨海休闲商业发展带。城市商贸综合发展带以威海商业主中心为核心，经过经区商业副中心、临港片区商业中心和文登商业副中心，向南延伸至南海新区的蓝湖片区商业中心，并串联起经区韩国商品展贸市场集群、临港区生产资料市场集群和文登区工业消费品市场集群，是组织威海市区商业集聚区的纵向综合商贸发展带，是市区南北向商业功能档次提升、品质升级、集聚发展的重要载体。滨海休闲商业发展带向西延伸至双岛湾片区商业中心，向东延伸至滨海新城商业副中心，并串联张村片区商业中心、高区商业副中心、威海商业主中

心和经区商业副中心，是威海市区现代商业与旅游休闲、商务金融、会展办公、文化创意、健康养生等产业协调融合的横向滨海发展带。

第二节 城市商业中心规划

第十五条 布局要求

1. 城市商业主中心

- (1) 城市常住人口规模达到 80 万；
- (2) 日均客流量在 10 万人次以上；
- (3) 商业设施营业面积不低于 50 万平方米；
- (4) 网点设置以商业综合体、购物中心、百货店、大型超市、专业店、专卖店等为主，餐饮、文体休闲娱乐等网点应配置齐全。

2. 城市商业副中心

- (1) 一般区域人口达 15-30 万人；
- (2) 日均客流量在 5 万人次以上；
- (3) 商业设施营业面积不低于 15 万平方米；
- (4) 网点设置以商业综合体、购物中心、百货店、大型超市、专业店、专卖店等为主，餐饮、文体休闲娱乐等网点基本配置齐全。

3. 片区商业中心

- (1) 一般区域人口达 8-15 万人；
- (2) 日均客流量在 2 万人次以上；
- (3) 商业设施营业面积不低于 8 万平方米；
- (4) 网点设置应较齐备，以购物中心、百货店、大中型超

市、专业店、家居建材商店等为主，餐饮和居民服务网点应配置齐全。

第十六条 空间布局

紧密结合城市空间布局和居住人口空间分布，优先考虑依托现状商业基础进行优化提升，同时充分考虑未来城市新中心和重点地区的商业发展需求，做强商业网点骨干体系，形成“一主、四副、四片”的城市商业中心格局。发挥城市商业主、副中心促进多元消费与拉动消费结构升级的关键作用，加快商业功能与发展方式的转型升级。将城市商业主、副中心打造成为城市公共服务场所的重要组成部分，繁荣繁华威海商业发展的重要窗口。同时推进四个片区商业中心建设，形成布局合理的小区域商业服务中心。

1. 城市商业主中心——威海商业主中心

（1）区位：北至文化东路，东至海滨北路两侧，西至少年路，南至世昌大道两侧，占地面积约 120 公顷，大型零售网点营业面积 50 万平方米。

（2）功能定位：城市商业体系核心构成部分，融高品质、多元化与现代化商业业态与经营模式的综合型商业主中心，规划打造成为展示威海市商业形象、彰显商业品味的核心商业区，活力、时尚、品味、特色兼具的城市会客厅。主要服务于威海市居民及外来旅游人群。

（3）发展引导：鼓励通过市场手段盘活存量商业设施，在综合提升改造的同时，重点实施商业业态提升，以商业综合体、购物中心、主题百货店、专业店、专卖店为主要业态，与餐饮、

文化、休闲娱乐等服务业融合发展。构建互通式立体交通空间，引导人车分流。科学规划地下、地上停车场、公共活动广场等，合理控制建筑高度，打造开敞性良好的商业空间。推广电子商务等现代化交易手段，引入实体经营与虚拟经营相结合的商业模式。

2. 城市商业副中心——经区商业副中心

（1）区位：北至华夏路两侧，东至海滨南路，南至上海路两侧，西至疏站路，占地面积约 60 公顷，大型零售网点营业面积 48 万平方米。

（2）功能定位：以满足经区居民的综合购物以及餐饮娱乐需求为基础，同时面向威海市居民及旅游人群，打造以韩国文化体验为主题，集时尚购物、特色餐饮、文化娱乐等功能于一体的体验型商业副中心。

（3）发展引导：在不断提升完善零售功能的同时，加强餐饮、休闲娱乐等服务业的发展。鼓励商业综合体、购物中心、主题百货店、特色专业店/专卖店等的发展，合理发展大型综合超市，限制传统商品交易市场发展。加强商业中心内各部分间人行、车行交通联系，增强整体性。加快韩乐坊及韩国商品交易中心的市场培育，加强整体营销，严格把控商品质量。

3. 城市商业副中心——高区商业副中心

（1）区位：北至文化西路两侧，东至吉林路两侧，南至火炬路两侧，西至山大路，占地面积约 30 公顷，大型零售网点营业面积 20 万平方米。

（2）功能定位：以满足高区居民以及大学城教职工、学生等的综合购物以及餐饮娱乐需求为主，同时兼顾满足旅游人群消

费需求，打造集综合购物、住宿餐饮、休闲娱乐等功能于一体的综合型商业副中心。

（3）发展引导：以新建和改造提升相结合，加快主力商业网点的集聚发展，尽快形成规模效应，提高商业中心吸引力。鼓励商业综合体、购物中心、百货店和国内外知名品牌专业店/专卖店等零售网点的发展，鼓励餐饮住宿、康体娱乐等服务业网点的发展，提升该区域商业综合服务功能。鼓励科技研发、文化创意、教育培训等现代服务业进驻。引导人车分流，增强商业中心的整体性。

4. 城市商业副中心——文登商业副中心

（1）区位：北至横山路两侧，东至香山路，南至抱龙河，西至龙山路，占地面积约 80 公顷，大型零售网点营业面积 30 万平方米。

（2）功能定位：集综合购物、特色餐饮、休闲娱乐、旅游服务等多功能于一体的休闲型商业副中心。结合文登老城区的改造，打造文登区高品质商业中心，主要服务于文登城区居民、周边城镇居民以及外来旅游、消费、休闲人群。

（3）发展引导：引导商业块状纵深发展，改变商业设施沿街线状分散分布的局面，打造高度集聚的城市商业核心区。积极鼓励国内外品牌入驻，引导百货店向时尚主题化方向发展。完善休闲、娱乐、旅游、餐饮等配套服务，提升商业综合功能。挖掘文登文化底蕴，设计以地域文化等为主题的环境小品、雕塑等，引入优美舒适的植物造景、照明系统、休闲座椅以及无障碍设施，营造优美、舒适的购物环境。

5. 城市商业副中心——滨海新城商业副中心

（1）区位：逍遥湖南侧，成大路以北区域，占地面积约 80 公顷，大型零售网点营业面积 15 万平方米。

（2）功能定位：服务于未来滨海新城常住人口、外来商务人群和旅游度假人群，打造集商务服务、品质购物、住宿餐饮、休闲娱乐等功能于一体的商务型商业副中心。

（3）发展引导：分期开发建设，近远期分步培育，逐步形成城市商业副中心。规划近期，结合滨海新城建设和招商引资工作，鼓励金融、贸易、中介、咨询、信息、法律、担保、保险等企业区域总部进驻，推动威海市总部经济发展。规划远期集中发展休闲娱乐、品质餐饮、信息服务、金融服务、商务会所和宾馆酒店等中高端商业业态，提升滨海新城商业综合服务功能。

6. 片区商业中心——临港片区商业中心

（1）区位：省道 202 和省道 303 交汇处周边地块，占地面积约 20 公顷，大型零售网点营业面积 10 万平方米。

（2）功能定位：以零售商业、宾馆住宿、餐饮娱乐及生活服务于一体的商业区，为临港区居民及产业从业人员的生产生活消费提供多层次、多样化的综合服务。

（3）发展引导：结合临港区的建设，优先发展购物中心、主题百货店、超市、餐饮娱乐、宾馆住宿等服务设施，营造良好的商业环境。

7. 片区商业中心——张村片区商业中心

（1）区位：北至长江街，东至沈阳中路，南至运河街，西至火炬南路，占地面积约 17 公顷，大型零售网点营业面积 10 万

平方米。

（2）功能定位：以满足张村组团居民的综合购物、商务办公、旅游消费、餐饮住宿、休闲娱乐等需求为主的生活服务型片区商业中心。

（3）发展引导：以商务服务和生活服务功能为主，建设具有高度复合功能的商业设施。重点引入购物中心、超市、专业店、家居建材商店等零售业态，配套发展美容健身、特色餐饮、星级宾馆等商业网点，为张村居民、商务办公人士及外来人口提供现代品质消费服务。

8. 片区商业中心——双岛湾片区商业中心

（1）区位：双岛湾科技新城环岛东路与环岛西路之间区域，占地面积约 20 公顷，大型零售网点营业面积 10 万平方米。

（2）功能定位：服务科技新城片区常住人口及外来商务、旅游度假人口，与“中央智慧岛”建设相结合，打造集高端品质购物、商务服务等功能于一体的现代化商业商务中心。

（3）发展引导：以满足片区居民、商务人士以及外来旅游游客的综合购物、商务办公、休闲娱乐等需求为导向，以购物中心等大型设施为载体，集聚发展主题百货店、名品专卖店、专业店、综合超市、餐饮、影院等商业网点。

9. 片区商业中心——蓝湖片区商业中心

（1）区位：位于昌阳路与金滩路的交汇处，占地面积约 30 公顷，大型零售网点营业面积 8 万平方米。

（2）功能定位：建设集高档购物、休闲、商务、餐饮、娱乐于一体的新区商业核心区域。发展新型商业业态，提供购物、

娱乐、文化、旅游休闲、餐饮休闲等多种功能，打造现代化和品牌化的零售商业中心、时尚潮流中心、休闲服务中心。主要服务对象是南海新区及周边中高收入人群、国内外游客。

（3）发展引导：在南海新区建设同时，加强对该商业中心公共设施、服务设施、配套设施和公共空间等的建设。引导建设地下或地上空间联系网络，增强各商业设施的可达性。

第三节 社区商业规划

第十七条 布局要求

社区商业的规模配置应和服务范围内的居住人口及公共服务设施数量相适应，并符合《城市居住区规划设计规范》。3-5万人的大型社区商业服务设施建筑面积、用地面积控制指标分别为700-910平方米/千人、600-900平方米/千人；1-1.5万人的中型社区商业服务设施建筑面积、用地面积控制指标分别为450-570平方米/千人、100-600平方米/千人；1000-3000人的小型社区商业服务设施建筑面积、用地面积控制指标分别为150-370平方米/千人、100-400平方米/千人。

第十八条 空间布局

以现状社区商业为基础，按照“方便居民服务、优化商贸资源配置”的原则，采取组团式、沿街式、多点式等发展方式来配置社区商业中心，规划期内，威海市区共规划布局37处社区商业中心（详见附表1），打造15分钟便民社区服务商圈。

第十九条 业态配置

1. 标准化菜市场（农贸市场）

规划期内，威海市区共规划布局39处标准化菜市场（详见

附表4)，其中改造提升7处，新布局32处。

以环境整洁化、布局合理化、价格大众化、商品品牌化、量器具统一化、设施人性化、消费安全化等要求对现有农贸市场进行标准化改造。根据用地条件不同，可采用与公共服务建筑连体设置。对现有的占道马路市场应逐步拆除，不允许再新建占道市场。大棚市场可根据菜市场布局具体情况进行扩建、改建或搬迁地址新建，改善其自身设施条件，完善其配套设施，提高服务档次，向标准化菜市场方向改建。对附属建筑内的菜市场，可采取保留完善的方式。

威海市新建标准化菜市场宜与社区商业中心集中布置，不宜与住宅建筑连体设置；严禁占用城市道路或其它用地建设菜市场。新建菜市场在层数、高度、造型、色彩以及与其他用地、建筑的关系上，须符合城市规划要求，营业面积应不低于600平方米。

2. 超市

社区超市营业面积宜在500平方米左右，辐射半径1-2公里，目标顾客以居民为主，主要经营生鲜食品和日用品等，营业时间应在12小时以上。

3. 便利店

按照200-300米的服务半径设置便利店。便利店营业面积宜在50-150平方米，主要经营食品饮料、调味品、日用生活用品等即时消费商品，营业时间应在16小时以上。

4. 药店

按照300-500米的服务半径设置药店，营业面积宜在50平方米以上，经营品种包括70%以上的国家基本药物品种。

5. 餐饮店

餐饮店单店面积宜在 80 平方米以上，新建社区宜有单店面积在 200 平方米以上的连锁餐饮店，提供早餐服务，营业时间应在 12 小时以上。

6. 美容美发店

美容美发店在社区中商业设施相对较为集中的区域设置，营业面积宜在 30 平方米以上，能提供美容美发及相关服务，并能为老年人、儿童及病残人等提供上门服务，营业时间应在 12 小时以上。

7. 洗衣店

按照 300-500 米的服务半径设置洗衣店，营业面积宜在 50 平方米以上，能提供洗衣、熨烫和皮革衣物的清洗、上光等服务，营业时间应在 10 小时以上。

8. 社区维修店

社区维修店主要提供自行车修理、修鞋、配钥匙等服务，营业时间应在 12 小时左右。

9. 家庭服务网点

家庭服务网点的服务半径宜在 1000 米左右，提供家庭钟点工、家政服务、家庭护理等服务。

10. 再生资源回收站

与市区再生资源回收体系建设结合，提供居民生活性再生资源的回收服务及上门服务，单个最小面积宜在 10 平方米以上。

第四节 乡镇商业规划

第二十条 布局要求

结合威海市区各乡镇自然资源、历史文化特色及产业基础，坚持“满足乡镇居民基本生活消费、服务乡镇产业发展、展现乡镇资源特色”基本原则，按照重点镇和一般镇两个层次，并根据乡镇不同职能类型，对威海市区乡镇商业进行规划布局。重点提升乡镇商业基础设施，完善基础商业功能，优化商业结构布局，培育乡镇商业增长极，构建层次鲜明、特色突出的乡镇商业体系。

第二十一条 空间布局

规划在葛家、大水泊、宋村、泽头、侯家、米山、张家产、高村、界石等镇区建设乡镇商业中心（详见附表2），各乡镇商业中心配置标准化菜市场、大中型超市、农资连锁店，配套完善金融、理发、维修、餐饮、邮政等生活服务类网点，同时鼓励新型社区建设以农家店为主体的综合服务社，为村民提供日用消费品、农资等的销售、种养殖技术指导以及文体、娱乐等综合服务，形成镇、村两级商业服务体系。其中，葛家乡镇商业中心及大水泊乡镇商业中心鼓励特色餐饮店、休闲娱乐网点、星级酒店、经济型酒店、金融服务网点等合理设置，满足商务和旅游发展需要。宋村乡镇商业中心及泽头乡镇商业中心鼓励配置宾馆酒店、商务办公等商业网点，满足工业及商贸物流发展需要。侯家乡镇商业中心及米山乡镇商业中心鼓励合理配置生活服务网点，便利城乡居民消费。张家产乡镇商业中心、高村乡镇商业中心及界石乡镇商业中心结合各乡镇旅游资源，合理发展旅游接待咨询网点、特色旅游商品专卖店、家庭旅馆、农家乐等，推动相应的特色旅游

商业服务设施建设。

第五节 园区商业规划

第二十二条 布局要求

依据威海城市总体规划及控制性详细规划等相关规划确定的用地区位、规模和用地性质，合理安排园区商业网点的布局。面向企业的员工和部分周边居民，提供购物、餐饮、休闲、娱乐、社会交往、商务活动和其它生活服务等，重点突出园区的社会功能、商务功能和服务功能，丰富并提升园区的经济功能。园区商业规模与主要服务人口相适应，空间形态不应破坏园区整体功能和景观，强调园区商业空间形态与园区道路、景观相协调，并符合园区功能区划要求。

第二十三条 空间布局

规划期内，威海市区共发展园区商业中心 16 处（详见附表 3）。园区商业中心内优先发展中小型综合超市和餐饮网点，配套发展文化、娱乐等休闲网点和金融网点；合理布局美容美发、家庭服务和维修等生活服务网点，满足不同层次的消费需求；根据不同产业园区的特色，适当布置商务会馆、咖啡厅等中高档的商务交流服务网点，发展相关的信息服务网点。

第六节 商业街规划

第二十四条 布局要求

1. 控制总量

控制商业街发展总量，避免盲目开发；充分利用现状商业基础和存量商业设施，以打造精品街区为目标，统一规划、分批改

造提升。

2. 均衡发展

商业街布局要依据城市商业体系空间布局要求，与成熟商圈和商业功能区融合发展，既要考虑到传统商业区的发展要求，又要兼顾城市扩张带来的新的消费需求，做到适度均衡布局。

3. 突出特色

分析威海市区商业街发展特点以及商业街自身的发展趋势，对商业街的功能与地位做出正确判断，以差异化为原则，突出商业街特色，避免街街雷同、恶性竞争。

4. 把握尺度

商业街的设计长度宜在 400-800 米，最多为 1000-1500 米，宽度控制在 20 米以内，宽高比例宜为 1: 1，最高不超过 1: 2，商铺以 2-3 层为宜，最高不超过 4 层，地下延伸以 1 层为宜，最多不超过 2 层。

第二十五条 空间布局

在威海市区重点建设以精品购物、文化体验、特色餐饮、休闲娱乐为主题共四类十三条商业街。

1. 精品购物商业街

(1) 威高广场商业步行街

位于环翠区威高广场内，长度约 300 米。以体验式、休闲式、文化式精品购物为主题，融餐饮娱乐等功能，鼓励发展高端品牌商品体验馆，并提供特色商品个性化定制服务，打造威海市公共活动中心和辐射胶东地区的城市核心商业街。

(2) 大世界商业步行街

位于环翠区光明路段，南起古陌路与昆明路交汇处、东至光明路与统一路交汇处，长度约 400 米。规划近期主要是改造现有商业网点，调整业态结构，增强服务功能，改善街区环境，形成街区特色，商业网点以中小专业店、专卖店为主，配置必要超市、便利店。规划远期，结合大世界整体改造提升为中高端品质消费商业步行街。

（3）中欧商贸步行街

位于东部滨海新城逍遥湖西侧，长度约 800 米。作为东部滨海新城商业副中心的补充，建设集综合购物、休闲娱乐等功能于一体的现代时尚消费街区。高起点高水平定位，引入知名百货店、超市、国内外快时尚品牌服饰专卖店，适当发展休闲餐饮、主题餐饮、KTV、电玩城、连锁院线、保龄球馆、健身房等餐饮娱乐网点，打造集时尚购物、休闲娱乐于一体的综合街区。

（4）中央智慧岛商业步行街

位于双岛湾中央智慧岛内，长度约 200 米。服务双岛湾本地居民和商务人士、游客，打造以休闲娱乐为主题，集精品购物、住宿餐饮和商务办公等多元化、多层次的综合商业街区。

（5）南海购物商业步行街

位于南海新区港北路与金海路交叉口西北，长度约 800 米。以“精品、时尚、现代、特色”为宗旨，将品牌专卖店、特色精品店作为商业街的核心版块，引入服饰、饰品、化妆品等精品网点，同时引入特色的休闲、娱乐、餐饮网点作为商业街功能补充，打造集特色服饰、精品购物、文化娱乐等功能于一体的主题购物街区。

2. 文化体验商业街

（1）威高民俗文化邨

位于环翠区古山四巷，环翠楼西侧，是环翠楼公园改造工程的重要组成部分，总占地面积 5.2 万平方米，总建筑面积 3.1 万平方米。规划以文化艺术品交易为主体，融合中韩文化创意产业，打造文化展示、国学教育、人文休闲、创意经济等多层次、全方位协同发展的格局，形成专业的商业交易平台、信息交流平台和文化体验平台。

（2）韩国风情街

位于经区韩乐坊内，长度约 500 米。以韩国风情体验为主题，打造集世界名品餐饮、量贩 KTV、酒吧、咖啡、美容康体、电玩、时尚服饰等多种网点于一体的大型商业街区。

（3）胶东文化街

位于文登区登云路东侧、文登学公园西侧，长度约 300 米。遵循生态发展、完整配套功能的要求，致力打造荟萃国内优秀的珠宝玉器、奇石根雕、古玩字画、红木艺术、手工艺品、艺术摄影、胶东特产、典当收藏、文房四宝等传统工艺品和文化艺术收藏品，集文化艺术交流、文化用品集散、文化精品展示等于一体的文化艺术街。

3. 特色餐饮商业街

（1）威海味海鲜风情街

位于高区沈阳路与环海路交叉口周边，长度约 400 米。以服务大众消费为重点，以本地小吃为主，同时引入各地特色风味，重点发展各类档次的海鲜、各地特色小吃、快餐等，丰富餐饮种

类。分季节开辟夜市服务功能。加大宣传招商力度，规范经营秩序，保障食品安全，营造舒适的就餐环境，建设威海市的餐饮消费名片街区。

（2）摩尔酒吧街

位于环翠区幸福门南北两侧，长度约 200 米。以酒吧文化为主题，鼓励设置富有情调意蕴的酒吧、咖啡屋、西餐厅、特色休闲餐饮店，辅以适量旅游购物网点，营造具有特色的餐饮休闲环境，打造时尚特色酒吧街。

4. 休闲娱乐商业街

（1）温泉风情小镇休闲商业街

位于温泉镇温泉汤大桥以东，刘家台桥以西，长度约 800 米，依托省级湿地公园、地热温泉等资源，打造集餐饮娱乐、温泉养生、运动休闲等功能于一体养生度假休闲街区。

（2）蓝星万象城儿童休闲商业街

位于经区蓝星万象城西侧，长度约 300 米。引入知名儿童乐园、教育机构、主题餐饮广场、儿童影院、儿童服饰、儿童玩具、妇幼保健等品牌店，全方位满足儿童娱乐、学习、餐饮、购物等需求，打造未来精英的摇篮。

（3）杜营河滨水休闲街

位于文登城区东部杜营河东侧，长约 1000 米。依托抱龙河水体、绿地景观，结合城东新区的建设，以抱龙河岸线亲水文化为主题，突出娱乐休闲、观光旅游、文化体验、健身康体等功能，发展特色茶座、酒吧、咖啡馆等，打造集体育、娱乐、文化体验、餐饮消费于一体的现代化滨水休闲街区。

第七节 大型零售网点规划

第二十六条 布局要求

1. 商业综合体

布置在城市商业中心、交通要道，聚集购物、娱乐、住宿、餐饮、旅游、商务办公等若干项功能，是城市新的消费增长点和新型商业聚集区的成长核。

2. 购物中心

布置在城市商业中心内，商业店铺 200 个以上。主力零售业态应包含百货店、品牌专卖店、超市等。

3. 百货店

布置在城市商业中心、大型社区或社区相对密集的地区。主要职能是满足顾客对时尚商品的多样化需求。

4. 大型超市

布置在城市商业中心、交通要道及大型居住区附近等人群集散地段。每两个大型超市间距不小于 3 公里，服务人口 3-5 万人。

5. 专业店/专卖店

布置在城市商业中心、专业特色街、交通要道及大型居住区附近。同业种的大型专卖店/专业店服务半径不少于 3 公里，辐射商业区内人口规模在 5 万人左右。

6. 家居建材商店

布置在交通要道及大型居住区附近，服务半径不少于 5 公里，辐射商业区内人口规模在 10 万人左右。

第二十七条 空间布局

规划期内，威海市区范围内共发展大型零售网点 136 处（详

见附表5)，其中，环翠区规划布局大型零售网点37处，经区规划布局30处，高区规划布局21处，文登区规划布局31处，临港区规划布局8处，南海新区规划布局9处。现状保留和改造提升的有63处，在建及近期新布局的有49处，远期新布局的有24处。

第二十八条 分区引导

1. 环翠区及文登区，现状大型零售网点过度集中，且数量和规模已趋于饱和，未来应着眼于现有零售网点功能提升和业态更新，严格限制在环翠组团和文登组团周边新建大型商业网点。对于现有百货店和购物中心，着重进行错位经营引导，加大服务比重，完善配套设施，提高服务质量和经营诚信水平；对经济效益低下、环境设施较差的传统百货店和批发市场等集中改造或向外围转移。

2. 高区及经区，现状大型零售网点已初具规模，购物中心、大型综合超市、家居建材商店等业态较齐全，未来应充分发挥大型零售网点的规模集聚效应，注重商业中心的培育，引导大型商业网点集聚发展。其中，高铁片区是展示威海城市新形象的窗口，应抓住高铁站建设的机遇，从建设综合商务服务功能区出发，积极发展具有高端商业品质的新型商业业态，逐步形成以商业、商务为主的综合经济枢纽。

3. 临港区，商业发展应注重营造人文环境、科技环境，完善信息网络服务；将零售网点的设置布局列入园区整体规划，统筹园区商业开发。园区优先发展中小型综合超市，配套发展便利店和其他餐饮网点等。

4. 东部滨海新城及南海新区，结合滨海新城及南海新区城市建设，未来应注重大型零售网点发展条件的培育，近期以发展连锁经营为主导的中小型零售网点为主，积累发展大型零售网点的条件。

第二十九条 业态引导

1. 商业综合体，一是完善商业综合体功能布局，优化业态结构和动线设计，提供一站式的消费服务；二是打造个性化、主题化、体验式的购物环境；三是优化商业综合体内外部交通组织；四是优先建设智慧商圈，全面提升商业综合体现代化水平和档次。

2. 购物中心，一是结合不同区域发展要求和不同消费需求，分类建设购物中心；二是丰富购物中心功能，优化购物中心业态比例，适当压缩购物比重，合理增加餐饮及休闲娱乐等比重，提升购物中心的综合服务功能；三是加强购物中心前期规划和策划，突出购物中心不同主题特色。

3. 百货店，一是严格控制百货店的数量，减轻业态内竞争压力；二是针对不同消费人群，实施百货错位经营；三是注重服务功能，打造集购物、餐饮、娱乐于一体的精品主题百货；四是积极寻求与电子商务企业合作，实现“线上+线下”双渠道经营。

4. 超市，一是适当控制连锁超市比重；二是适应消费者购物习惯的改变，改善购物环境，提高商品品质，优化商品结构，适当增加生鲜商品比重；三是延展超市服务范围，探索增加“到家”服务功能；四是鼓励中小超市开展共同配送。

5. 专业店/专卖店，一是着力提供高质量、专业化的服务，注重产品质量与售后服务保障；二是采取情景化布展和体验式购

物相结合；三是开设自营品牌和自营店铺，树立品牌形象；四是开展与电子商务平台合作，拓宽营销渠道；五是适当引入餐饮娱乐等设施。

6. 家居建材商店，一是提供一站式购物和一条龙服务；二是优化购物环境，让顾客有更好的体验与参与；三是适当提高自有品牌比重；四是开展与电子商务平台合作，拓宽营销渠道。

第八节 商品交易市场规划

第三十条 布局要求

通过新建、改造升级、引导搬迁等方式对威海市区商品交易市场进行布局优化、结构调整，完善商品交易市场体系，构筑商品交易市场集群。

1. 综合考虑现状基础、历史传统、商品来源和商品类型等因素，将相同、相关市场集中布局在城市中心区外围交通便利处，城市中心区域原则上不再增加大型商品交易市场，大型商品交易市场建设与居民生活区、文教区等保持一定的距离。

2. 对部分规模容量不够，发展潜力巨大，基础较好，用地条件问题不大，迁出现址会严重影响发展前途的批发市场进行改扩建；对有良好的经济效益和发展前景，用地、交通对其发展影响不大，不影响城市整体发展形象，经营商品价值较高，批发和零售都很重要的市场予以保留；对重复建设、经济效益差、污染大、配套设施不齐全并且改造困难等各种问题都比较突出，没有发展前途或不适合城市发展取向的市场以及一些空壳市场予以撤并。

3. 把受到用地、交通、污染等因素严重制约，但有较好的

经济效益和发展前景的批发市场引导搬迁到城郊适合发展地区或市场集群内。鼓励市场群内的同类市场进行多形式的联合，对性质一致、区位相近、有一定发展前景但规模较小的市场进行整合。

第三十一条 空间布局

通过对威海市区商品交易市场发展现状和市场竞争力的研究，结合威海城市产业基础和未来发展定位，统筹考虑商品交易市场发展趋势等情况，在集聚化、融合化、特色化、一体化、集约化、连锁化等发展思路的指引下，至2030年，威海市区规划形成韩国商品展贸市场集群、临港区生产资料市场集群和文登区工业消费品市场集群共三大市场集群，并分类引导农产品市场、工业消费品市场、韩国商品交易市场、汽车汽配市场、家居装饰建材市场、电器通讯电子设备市场、旧货市场、古玩花鸟鱼虫市场差异化发展。

1. 经区韩国商品展贸市场集群：位于经区中南部。主要以韩乐坊及周边商品交易市场为依托，完善韩国服装、食品、工艺品、化妆品等商品的交易集散、零售、展览展示功能，同步建设电子商务平台，塑造威海韩国商品市场品牌，增强威海韩国商品交易市场在全国的辐射力和影响力。

2. 临港区生产资料市场集群：位于临港区威青高速两侧区域，打造以生产资料、五金、家居建材、特色工业品、汽车汽贸、韩国日用品为主要经营对象的市场集群。

3. 文登区工业消费品市场集群：位于世纪大道与环山路交叉口周边。以义乌小商品批发市场、宝宇凯旋商贸城和威海皮草

交易市场等大型商贸城为平台，以小商品、日用百货、服装鞋帽、家纺等为主要经营产品，以现代化的经营方式和商贸体验为核心，打造辐射威海市区及周边的工业消费品市场集群。

第三十二条 具体布局

1. 农产品市场

威海市区共现状保留和改造提升农产品市场 5 处，分别为威海市农副产品批发市场、威海水产品批发市场、威海中心渔港水产批发市场、天福蔬菜水产品批发市场及文登河南水产品市场，规划新建农产品市场 2 处，分别为中国海参交易中心、文登西洋参交易市场。

农产品市场要执行《农产品批发市场管理技术规范》（GB/T19575-2004）和《农产品批发市场管理技术规范实施细则》等标准规范。农副产品市场应积极承接城区内部相关市场批发功能的转移，重点完善检测检疫、绿色食品贸易、仓储冷藏、信息发布、餐饮休闲服务等功能；水产品及土特产市场应与农业产业发展相结合，完善农业产业链条，加快产销对接步伐，重点完善展示展销、检测检疫和信息化服务等功能，提升市场的辐射力和影响力。

2. 工业消费品市场

威海市区共现状保留和改造提升工业消费品市场 7 处，分别为威海小商品批发市场、富富佳商场、万隆小商品商城、齐鲁小商品批发市场、中国钓具之都商贸城、文登义乌小商品批发市场、宝宇凯旋商贸城，规划新建工业消费品市场 3 处，分别为威海浙商城、威海皮草交易市场、丰禾国际小商品博览城。

积极创新交易方式，完善配套服务设施，提高市场档次。城区内部市场应以展示和零售为主，引导批发功能向城区外围转移，同时打造“一站式”服务体系，实现城内订货、城外发货，城内展示、城外配送，城内信息服务、城外物流服务。鼓励举办展销会、博览会、交易会，吸引国内外知名企业、名牌产品参展，提高市场影响力。

3. 韩国商品交易市场

威海市区共现状保留和规划新建韩国商品交易市场4处，分别为韩国商品交易中心、四十大道小商品批发城、盛世韩企中国总部基地、威海时尚五百韩国进口服装交易中心。

鼓励有条件的企业结合各自实际，重点围绕休闲食品、饮料、保健食品、化妆品、母婴商品、服装以及电子产品等国内热销的韩国优质商品，加快建设一批集展示、仓储、线上线下交易、配送、旅游、购物等于一体的商品交易集散中心。

4. 汽车汽配市场

威海市区共现状保留和改造提升汽车汽配市场5处，分别为鑫通汽车城、鑫通二手车交易市场、金蚂蚁汽车广场、金阳光汽博城、九里国际汽车城，规划新建汽车汽配市场3处，分别为综合汽车服务中心项目、汽配城项目、财富汽车配件中心项目。

引导城区内现有的相关汽贸汽配网点向城区外围市场内集中。新建项目应积极打造集整车及配件交易、二手车交易、汽车文化旅游、汽车科教博览等于一体的规模化、规范化、多功能的汽车交易市场。

5. 家居装饰建材市场

威海市区共现状保留和改造提升家居装饰建材市场 9 处，分别为大光辉建材装饰城、亿特隆装饰城、鑫通装饰材料市场、万发装饰材料市场、名流装饰材料市场、九里建材城、威海国际建材城、宋家沟装饰材料市场、金开利国际五金城。规划新建家居装饰建材市场 2 处，分别为国际装饰材料城、威海天润家居建材城。家世界装饰建材城等位于城市商业中心内的专业市场调整升级为家居建材商店。

鼓励家居装饰建材市场细化经营种类，完善商场展示、物流和信息服务等综合功能，为顾客提供全方位、体验式、一站式现代家居建材购物、体验、装修服务。引导城区内的家居建材市场向家居精品馆或品牌专卖店方向发展。定期举办专业或综合性产品展览会。

6. 电器通讯电子设备市场

威海市区共现状保留和改造提升电器通讯电子设备市场 5 处，分别为鑫城大厦（科技电脑城）、北洋电子城、机电商厦、信诺威电子机电综合商场、文登电脑城。

调整现有电器通讯电子设备市场的定位，根据市场需求，实行错位经营，提升档次，完善服务功能，改善购物环境；积极引入名品、名店，提高市场的知名度和服务质量。

7. 旧货市场

威海市区共现状保留和改造提升旧货市场 4 处，分别为望岛旧货市场、西北山旧货市场、威海市旧物资交易中心、汇峰旧货市场，规划新建临港区旧货市场。

建设组织化程度高、市场秩序良好、交易便利安全、绿色环

保的旧货流通体系；加强交易价格及交易行为的管理，引导旧货市场向管理规范、规模扩大化方向发展。

8. 古玩、花鸟鱼虫市场

威海市区共现状保留和改造提升古玩、花鸟鱼虫市场4处，分别为大光辉综合花卉市场、文化名居古玩市场、威海古玩珠宝艺术城、文登花卉大世界。

融入书画、收藏、文物等其他业态，扩展古玩、花鸟鱼虫市场的经营种类；引导城区内现状分散的花鸟鱼虫经营户入市场经营；发展商业旅游，举办文化主题展示、汇演，以此带动宣传，创建品牌。

第九节 商贸物流设施规划

第三十三条 布局要求

1. 交通导向。商贸物流设施布局应首要考虑交通因素，尽可能靠近交通便捷的干道。

2. 经济导向。商贸物流设施要与本地及其周边经济发展和产业规划紧密联系，满足本地货运量的需求，实现“人便于行，货畅其流”。

3. 规划导向。商贸物流设施布局应与城市规划、土地利用规划、交通体系规划等相关空间规划相结合。

4. 便捷导向。商贸物流设施应注重考虑配送产品类型和市场数量类型，易腐品、快速消费品更加注重选址的可达性。

第三十四条 空间布局

综合考虑经济发展、产业布局、交通条件、物流发展的现状和未来需求等因素，威海市区物流节点基础设施按照物流园区-

物流中心-配送中心-配送终端的层次结构配置，在威海市区范围内形成多层次、多功能的物流基础设施节点格局。

1. 同区域重大交通基础设施以及商品交易市场集群建设相结合，规划建设服务于城市配送、生产制造、商贸流通的提供多种物流服务功能的综合物流园区。在威海市区规划布局威海湾港区国际物流园区、临港区威海国际物流园区、大水泊机场保税物流园区、张家埠港区物流园区共四大物流园区，四个园区协调分工、相互合作，在威海市区商贸物流发展和资源配置中发挥基础作用和先导作用。

（1）威海湾港区国际物流园区。位于威海港新港区，规划打造以信息技术为核心，以集装箱、运输、配送、装卸搬运、自动化仓储、库存控制、包装等专业技术为支撑，涉及产品的仓储、包装、加工、配送、分拣、装卸、理货等业务，集公路、铁路、海运等多种运输方式于一体的现代化国际物流园区。

（2）临港区威海国际物流园。位于临港区福州路，围绕港口和产业优势，在稳固现有的能源、钢铁、建材、化工材料等大宗商品贸易的基础上，大力发展跨境电商、内贸电商、保税业务、展示交易、港韩购 OTO 网络营销中心，建设面向全国乃至欧亚的韩国商品分拨中心。发挥中韩海运邮路开通优势以及威海作为跨境物流的枢纽优势，建设中韩快递物流产业园，创建国家级示范物流园区，打造连接东北亚、对接“一带一路”的关键物流节点和经济对外开放的中转站。

（3）大水泊机场保税物流园区。位于大水泊镇南侧，借助机场扩建的有利时机，建设集运输、仓储、包装、流通加工于一

体的现代化航空物流园区。大力发展专业化第三、四方物流和现代服务产业，逐步规划建设成威海市节点型综合保税物流区，形成配套完善的内外贸一体化发展服务基地。

（4）张家埠港区物流园区。位于南海新区张家埠港区。依托南海新区临港产业区内的风电设备、汽车及零部件、机电工具等产业集群，规划建设钢材及其深加工产品的物流配送仓储基地，整合港口物流资源，大力培育大型现代物流企业集团，发展第三、四方物流，建设现代临港物流园区和大宗商品集散中心。

2. 在威海市区重要交通节点或产业聚集区共布局 3 个物流中心，即中心城区物流中心、文登城区物流中心、南海新区物流中心。

（1）中心城区物流中心。位于温泉镇区西侧。提供工业消费品的仓储、分拣、包装、运输、配送等商贸物流服务，打造面向中心城区、辐射周边乡镇的社会消费品中转、集散中心。

（2）文登城区物流中心。位于文登火车站周边。依托周边工业和仓储业，发挥铁路客货运站场的优势，结合文登火车站货场建设物流中心，为文登城区及周边乡镇提供物流服务。

（3）南海新区物流中心。位于南海新区现代路周边。满足于南海新区居民日常消费，以日用消费品及农副产品为主，聚合仓储、流通加工、包装、质量检测与定级、现货交易、虚拟交易、干线运输、门到门配送、宣传与营销等服务功能。

3. 结合威海市区城市功能组团建设 10 处配送中心，包括：环翠区的羊亭配送中心，经区的西苑配送中心和泊于配送中心，高区的田和配送中心，文登区的城北配送中心、城南配送中心、

城东配送中心，南海新区的蓝湖配送中心、香水海配送中心和泽库配送中心。

各配送中心服务于当地货运交易，开展整车和零担货运业务，为外地公路货运提供联络驻点服务，提供停车、检修和食宿服务。提供仓储及运输服务，为威海市区的工业提供优质、便利的仓储服务。承接物流中心的配送业务，为物流中心集货配载。

4. 通过新建或者结合便利店等方式打造社区公共配送终端，提供智能型包裹投递、快递收取、电子货架、便民缴费等服务内容。人口规模在 5000 人以下的社区公共配送终端建筑面积不小于 20 平方米，人口规模大于 5000 人的社区，每增加 1000 人，公共配送网点建筑面积应增加 10 平方米。

第三十五条 发展重点

1. 加快商贸物流服务体系建设

着力解决威海市区商贸流通“最后一公里”的问题，实现干线运输与城市配送的联动，城市物流节点与城市商业网点、居民社区有序衔接，形成社会化的商贸物流体系，提高物流配送效率，更好地满足商贸企业的物流服务需求。建立以现代物流配送中心和高效信息管理系统为支撑的电子商务物流基地，形成辐射周边、连通农村的快捷、便利、畅通的网络购物配送体系。

2. 建设商贸物流公共信息平台

支持建立政府主导、商贸企业参与的威海市商贸物流公共信息平台，引导商贸物流企业、生产企业、批发零售企业利用平台实现数据共用、资源共享、信息互通。积极发挥平台整合调配物流资源，解决物流信息不对称、接口标准不统一等矛盾，实现精

准化、可视化管理等功能，为广大商贸物流企业特别是中小企业提升组织化和信息化水平，降低交易成本提供有利条件。

3. 积极建设城市共同配送体系

探索城市共同配送发展模式，积极申报商务部共同配送试点，鼓励第三方物流为商贸企业、社区门店、市场入驻商户提供共同配送服务。支持大型连锁零售企业向水平、垂直、同业、异业方向整合渠道、产品等以推进共同配送的落地。鼓励社区设置快递终端公共配送网点。

4. 鼓励引入现代信息技术和手段

支持商贸物流企业加强物流装备更新和设施改造，采用先进的物流技术，实现物流作业的机械化、自动化。适应互联网和物联网发展趋势，积极推进物流企业运作和管理信息化，引导物流企业建设信息网络平台，提高物流业务运作的效率和服务水平。鼓励商贸物流企业采用条码、智能标签、无线射频识别技术、GPS定位、电子数据交换技术、可视化技术、货物跟踪技术、物联网技术等，实现商品来源可追溯、去向可查证、物流流程可视化，提高商贸物流的现代化、智能化水平。

5. 大力推广绿色商贸物流

加大绿色物流装备、设施和节能仓库的推广使用力度。进一步完善综合运输体系，优化各种运输方式的比例。合理组织、配置物流资源，优化物流配送路径，降低运载车辆空驶率。引导建立服务于商业的逆向物流体系，促进资源的循环利用。

第六章 相关专业商业规划

第一节 中韩自贸区地方经济合作示范区商业规划

第三十六条 发展思路

在中韩自贸协定框架下，结合《省委办公厅省政府办公厅关于支持威海中韩自贸区地方经济合作示范区建设的若干意见》（鲁办发[2015]48号）和《中韩自贸区地方经济合作开放试验区产业发展三年行动计划（2016-2018年）》，以优势特色商贸流通为先导，以“一核多园”为产业平台基础，以跨境电商为纽带，以现代物流为支撑，聚焦“两区两园”对韩商贸流通合作平台建设，发挥商贸协同辐射效应，助推威海建成中韩双向商品集散地。

第三十七条 发展重点

1. 建设中韩双向商品集散地

拓展对韩出口业务，建设国内商品出口韩国市场最重要的输出平台。同步完善物流配送、检验检疫服务，设立针对韩国商品的快速服务通道，推行韩国进口商品“预先申报、提前检验、整批出证、分批放行”检验检疫监管模式。推动特色商贸和旅游休闲协同发展，开发有韩国特色的文商旅融合型项目。

综合考虑威海市地理环境、自然资源、交通格局以及产业基础条件，以“一核多园”空间布局为基础，聚焦“两区两园”商贸流通平台建设，即建设以经区中心区为主体的中韩现代服务业先行区，鼓励发展高端服务业和特色商贸休闲业项目；建设以威海国际物流园为主体的中韩国际物流示范区，依托威海港集团的港区资源与园区仓储、配送、货代等综合物流服务基础，发展建设对韩快递物流集散中心；建设以商贸、电商及信息服务业等现代服

务业为主的中韩现代服务产业园；依托威海综合保税区建设中韩综合保税物流园。

2. 完善现代物流业体系支撑

壮大流通主体，引导威海有实力的企业在仁川自由经济区通过租用或自建的方式建立公共海外仓，搭建以公共海外仓为支点的海外配送辐射网点。重点引入中韩知名的快递物流、冷链物流等流通企业来威海设立区域总部、商品采购中心和分拨中心。鼓励大型流通企业和商品市场加强配送中心、分拨中心建设。支持传统运输、仓储、货代等企业向第三方现代物流企业转型。推动威海物流企业与仁川自由经济区的智慧物流企业进行资源整合，在信息采集、自动存储、识别跟踪等领域开展物流信息化交流与合作。完善物流基础设施，扩展保税仓储、货运代理、综合配送和物流咨询等一体化、专业化的物流服务。

第二节 再生资源回收规划

第三十八条 发展思路

遵循统一规划管理、政府引导、市场化运作与规范管理并重原则，按照再生资源回收体系建设规范标准，建设标准化回收站（亭）、分拣加工中心、集散交易市场，建立再生资源回收信息公共服务平台，逐步形成“回收站（亭）、分拣加工中心、集散交易市场”三位一体，布局合理、网络完善、设施适用、功能齐全、回收高效、分拣处理良好、管理规范、覆盖城乡的现代再生资源回收体系。

第三十九条 发展重点

1. 根据《再生资源回收站点建设管理规范

（SB/T10719-2012）》，结合街道社区、小区物业、镇（村）管理规定和垃圾分类投放要求，按“城区每 1500-2000 户居民设置 1 个回收站（亭）、其它区域每 2000-2500 户居民设置 1 个回收站（亭）”标准，规划布局回收站（亭）。优先考虑已有回收网点改造提升和利用闲置设施改造建设。不具备回收站建设条件的，优先与物业管理设施结合，实行“一网多用”，必要时适度配置样式统一的回收亭。

回收站一般布局在大型社区和大中院校内部，镇驻地附近，设有工作区、简易分拣区、堆存区。城市回收站应为全封闭室内建筑物，回收亭一般布局在不宜建设回收站的城市生活小区（或封闭居住区），方便居民交售和预约上门回收。

2. 新建改造再生资源分拣加工中心。按照合理布局、方便集散和分拣加工的原则，威海市区规划布局 4 处再生资源回收分拣加工中心。分别承担市区内回收站（亭）回收物的集中堆存、分拣和初加工处理。一是江家寨综合分拣加工中心，位于环翠区温泉镇，主要承担中心城区南部区域回收站（亭）的再生资源回收、分拣、加工业务。二是张村综合分拣加工中心，位于环翠区张村镇，主要承担中心城区西北区域回收站（亭）的再生资源回收、分拣、加工业务。三是废旧金属专业分拣加工中心，位于临港区，主要承担威海市工矿企业废旧金属回收、分拣、加工业务。四是文登区综合分拣加工中心，位于文登区经济开发区，主要承担文登区回收站（亭）的再生资源回收、分拣、加工业务。

按《再生资源分拣中心建设管理规范（SB/T10720-2012）》要求，分拣加工中心厂区应地面硬化，设分拣区、加工拆解区、

存放区、废弃物堆存区、配套服务区等功能区，各区布局符合生产流程。根据各区功能定位建设棚式或室内设施。有与所服务回收站（亭）规模相适应、与分拣加工再生资源品类相匹配的生产运输设备和消防、环保设施。

3. 在文登区规划建设1处再生资源集散交易市场。按照《再生资源集散市场（回收利用基地）建设管理规范》设“六区一中心”（商品交易区、分拣加工区、仓储配送区、商品展示区、废弃物储存区、配套服务区和培训中心），布局符合交易、分拣、加工、仓储、配送、展示等生产流程。

4. 建设再生资源回收公共信息服务平台

由再生资源回收行业协会负责建设管理再生资源回收体系公共信息服务平台，为企业和城乡居民提供再生资源法律法规、政策、价格等信息服务，为开展网络回收、预约上门和定时上门回收搭建商务平台，引导企业利用信息服务系统，开展内部经营管理，实现各连锁回收站点与分拣加工中心、集散交易市场之间网上信息传递，提高再生资源回收体系建设信息化水平。

第三节 电子商务规划

第四十条 发展思路

充分发挥威海在中韩自由贸易框架下地方经济合作示范区优势地位，借助相关优惠政策，结合本地农产品、海产品、工业消费品等优势产品和流通渠道，进一步做大做强电子商务产业，在跨境电子商务与B2C领域优先谋求突破，推进普及农村电商，加强产业支撑体系建设，形成平台与企业活跃、支撑体系完善、生态环境健全的电子商务产业体系。通过电子商务产业的发展，

推动优势产业进一步做大做强、加速传统产业转型升级、改善城乡居民民生、带动经济外向度提升。

第四十一条 发展重点

1. 壮大电商主体，推动平台建设

支持大型零售企业、互联网企业利用技术、资金等优势，通过兼并、重组、战略合作等方式，打造以韩国商品集散、农产品外销、本地零售企业线上线下融合发展、优势产业线上销售等为特色的区域电子商务平台。

2. 深化企业电子商务应用

引导制造业骨干企业与供应商、采购商实现网络对接，支持发展制造业网络直销等电子商务模式。引导商贸流通骨干企业实现采购、生产、销售全流程电子商务，发展“线上营销、线下成交”、“线下体验、线上交易”业务。鼓励中小微企业运用第三方电子商务平台，开展在线采购、销售等生产经营活动。

3. 推动跨境电子商务发展

利用建设中韩自贸区地方经济合作示范区机遇，规划建设跨境电子商务产业园区，培育为电子商务出口企业提供交易服务的跨境电子商务第三方平台。扩展跨境电子商务业务模式，积极推进企业海外仓建设，支持内外贸企业利用第三方电子商务平台开拓国际市场。

4. 扶持农村电商普及

拓展农村商务信息服务平台功能，实现信息服务、交易撮合、在线支付、物流配送全流程服务。丰富充实新农村商网服务内容，拓展服务渠道，加强网上购销对接，提高信息服务成效。支持涉

农电子商务平台与农村专业合作组织、产业化龙头企业开展合作，建设双向互动的综合信息服务平台。推动涉农电子商务平台与农业产业化基地、农产品营销大户、大型超市、农产品批发市场、加工企业、大型餐饮连锁企业及中高档酒店对接，促进大宗农产品网上交易。

5. 完善产业支撑体系

推进网络基础设施建设，整合基础电信运营、软件供应和系统集成等基础业务，实现高速光纤入户，整合电子商务集聚区域的网络资源。加快信用体系建设，支持电子商务信用信息与其他社会领域信用信息的对接共享，加强电子商务统计工作。夯实跨境电子商务基础，建立跨境电子商务推进机制，积极开展跨境电子商务通关服务，建立涵盖经营主体和出口全流程的综合管理系统。推动电子商务企业与快递、物流企业对接，建设物流配送体系和物流基地（中心），加强冷链物流等基础设施建设，加强城市共同配送体系建设。加强专业服务机构建设，培育引进一批电子商务服务商，提供策划、设计、代运营、物流、认证、安全、咨询、培训等一站式电子商务服务。

第四节 旅游商业规划

第四十二条 发展思路

发挥龙头商业企业管理、资金优势，依托城市“山、海、泉”旅游资源，建设集休闲购物、旅游观光、餐饮娱乐、休闲健身于一体的综合商业设施。引导商业企业积极开发旅游文化商品，设立地方农产品、海产品、工业消费品、纪念品等的专柜，在经营中注入旅游要素，体现文化内涵，形成商旅文产业融合发展的格

局。

第四十三条 发展重点

1. 构建多层次的旅游商业服务体系

结合城市商业中心和景区商业旅游购物功能的建设，构建“城市商业中心+旅游服务节点”的旅游服务体系，全面提升旅游商业发展水平。

（1）城市商业中心作为城市地标，为游客提供购物娱乐、餐饮住宿、文化体验等综合型旅游商业服务功能。威海商业主中心、经区商业副中心、高区商业副中心、滨海新城商业副中心、文登商业副中心应将商业、旅游、文化有机结合，在商业服务设施中融入威海特色历史文化元素，增添手工艺品、创意礼品等特色商品。

（2）旅游景区完善商业服务设施配套，提供餐饮住宿、购物、票务、金融、信息咨询、旅游社等旅游专业服务。结合交通枢纽、游客集散中心以及大型旅游饭店等合理设置旅游购物与商业服务网点。着重发展景区周边宾馆酒店、旅行用品商店、旅游纪念品及地方特色商品、餐饮及休闲娱乐网点、金融服务网点等商业设施，功能配比宜为：住宿餐饮 50%，购物 20%，旅游专业服务 20%，其他 10%。

2. 完善旅游商业服务功能布局

依托威海市“一核两带八组团”旅游空间布局，重点建设完善中心城区和文登城区旅游发展核，以及双岛湾科技城组团、东部滨海新城组团、里口山城市山地公园组团、南海新区组团、文登昆嵛山组团内的旅游商业设施，合理控制商业规模，完善旅游商

品购物、餐饮、娱乐以及星级宾馆、酒店等商业设施，适当布局小型便利店、旅游商品专卖店等。

3. 鼓励开发本地特色旅游商品

提高旅游特色商品设计制作水平，推出品种多样、特色鲜明、价格合理、纪念性强的旅游商品，推动旅游商品向产业化、品牌化方向发展。建立完善的旅游形象系统，开展旅游主题活动，增加特色旅游体验活动。建设市级旅游展销中心，组建旅游商品专营公司，定期举办旅游产品设计展览，推广具有地域性、纪念性、艺术性和礼品性的旅游商品，大力培育威海特色的旅游商贸品牌。

第七章 近期建设规划

第四十四条 近期建设目标

到2020年，威海市区社会消费品零售总额达到1200亿元，年均增长10%；威海市区大型零售网点营业面积达到300万平方米；威海市区连锁企业商品统一配送率达到80%以上，网络购物零售额相当于社会消费品零售总额的20%以上。基本形成规模合理、空间集聚、结构优化、环境完善、技术先进的城市商业发展体系。

第四十五条 近期建设重点

1. 积极建设城市商业主副中心，逐步培育片区商业中心

对威海商业主中心、经区商业副中心、高区商业副中心和文登商业副中心实施专项改造提升，培育滨海新城商业副中心，各商业中心积极改善基础设施条件，调整业态结构，鼓励大型商业设施朝品质购物、餐饮、休闲、娱乐、文化、展示展览等多元化方向发展，力求城市商业品质上台阶，商业中心运行效率大跨步。

逐步培育临港片区商业中心、张村片区商业中心、双岛湾片区商业中心、蓝湖片区商业中心，先期以购物中心等综合性网点建设为驱动，以点带面，逐步打造融合时尚购物、商务服务、文化休闲、居民服务等功能的商业中心。

2. 建设完善社区、乡镇和园区商业

结合城市各组团开发建设，规划近期重点发展社区商业中心16处，其中环翠区重点建设环翠路、孙家疃、半月湾、羊亭、望岛路共5处社区商业中心；经区重点建设珠海路、五渚河、逍遥河共3处社区商业中心；高区重点建设古寨南路社区商业中心，文登区重点建设米山路、登云路、经开区、香水路共4处社区商业中心；临港区重点建设蒿山社区商业中心，南海新区重点建设海逸路、海岛路共2处社区商业中心（详见附表1），构建安全、便捷的一刻钟居民生活消费圈。

根据各乡镇的人口规模和经济发展程度，依据不同的建设标准，先期在每个镇规划建设1个集贸市场，其中，葛家及大水泊重点镇规划建设1个大中型集贸市场，张家产、高村、侯家、宋村、泽头、米山、界石等一般镇规划建设1个中小型集贸市场。

重点发展园区商业中心8处，其中环翠区重点建设张村北园区商业中心，经区重点建设皇冠、威海港共2处园区商业中心，文登区重点建设环山东路园区商业中心，临港区重点建设草庙子西、草庙子北、草庙子东共3处园区商业中心，南海新区重点建设环保路园区商业中心（详见附表3），园区商业中心应结合产业园区同步建设。

规划发展标准化菜市场（农贸市场）20处，其中环翠区重

点建设西城农贸市场、张村农贸市场、孙家疃标准化菜市场、闫家庄农贸市场，经区重点建设长峰农贸市场、桥头标准化菜市场、五渚河标准化菜市场、逍遥河标准化菜市场，高区重点建设帝王官农贸市场、西钦村农贸水产大市场、好邻居生活集市、神道口社区农贸市场，文登区重点建设米山路、登云路、经开区、香水路共4处标准化菜市场，临港区重点建设蒿山和草庙子标准化菜市场，南海新区重点建设海逸路和海岛路标准化菜市场（详见附表4）。

3. 有序推进大型零售网点建设

根据各核心商业功能区的发展要求以及城市商业体系构建的需要，有序发展商业综合体、购物中心、主题百货店、大中型超市、时尚高端体验店等现代大型零售网点。规划近期共发展112处大型零售网点（详见附表5），其中现状保留和改造提升63处、在建及新布局49处，环翠区、经区、高区与文登区以改造升级与经营盘活为主，东部滨海新城等新建城市组团商业中心以高标准大型零售网点建设为主，逐步培育商圈氛围，其余地区大型零售网点以盘活经营和市场培育为近期主要任务。

4. 加快培育特色商业街

突显城市商业特色及城市新型消费热点，凸显城市休闲、体验消费文化，引导商、旅、文融合发展，打造威海城市商业名片。近期重点培育以精品购物为主题的威高广场商业步行街，以特色餐饮和滨海风光为主题的威海味海鲜风情街，以文化体验为主题的韩乐坊韩国风情街、威高民俗文化邨和胶东文化街。

5. 统筹发展商品交易市场及商贸流通体系

整合现状商品交易市场，优化调整商品交易市场布局，规划打造韩国商品展贸市场集群、临港区生产资料市场集群和文登区工业消费品市场集群共三大市场集群。重点培育农产品市场 7 处，工业消费品市场 10 处，韩国商品交易市场 4 处，汽车汽配市场 8 处，家居装饰建材市场 11 处，电子通讯电子设备市场 5 处，旧货市场 5 处，古玩、花鸟鱼虫市场 4 处（详见附表 6）。重点培育威海湾港区国际物流园区、临港区威海国际物流园区、大水泊机场保税物流园区、张家埠港区物流园区共 4 大物流园区，中心城区物流中心和文登城区物流中心共 2 处物流中心，羊亭配送中心、西苑配送中心和田和配送中心共 3 处配送中心（详见附表 7）。

第八章 保障措施

第四十六条 加强组织领导

1. 将威海市商务主管部门列为威海市城乡规划委员会成员单位，各市、区商务主管部门也列为相应市、区城乡规划委员会成员单位，将商业网点发展规划编制工作纳入城乡规划委员会的工作范畴。

2. 在城乡规划委员会的统一领导下，商务主管部门会同规划等有关部门共同承担商业网点发展规划的组织实施工作，并定期对商业网点发展规划实施中出现的重大问题协商解决。

第四十七条 强化规划引导

1. 建立大型商业网点市场论证机制，新建或改扩建营业面积 5000 平方米及以上的大型商业网点时，市规划主管部门应征求市商务主管部门意见，根据需要还应由商务主管部门会同有关

部门组织召开听证会。

2. 制定威海市城市商业网点发展规划实施办法、细则，分年度提出发展目标、指标、项目、措施等，确保商业网点建设有序推进。制定威海市商业发展白皮书，明确规划引导的具体行业、业态、空间布局等。建立商业网点重点项目库，定期发布商业投资指导目录。

3. 以城市总体规划和商业网点发展规划为基础，会同规划主管部门，着力做好城市商业中心、特色商业街区、商品交易市场等专项规划编制工作，科学引导重要商业功能区建设发展。

4. 制定商业网点发展规划实施评估和规划修编制度，定期开展规划实施评估，明确规划修编条件，依客观评价结果，决定是否开展规划修编工作。制定商业网点发展规划修改制度，定期更新并公布商业网点重点建设项目。

第四十八条 加大政策扶持

1. 广泛争取国家及地方政府在公益性流通设施、农产品和农村流通体系、流通信息化建设、家政和餐饮等生活服务业以及中小流通企业发展等方面的资金、基金、政策扶持。

2. 充分发挥威海市设立的天使投资、服务贸易、产业共赢等股权投资基金的作用，鼓励基金管理机构支持重点商业聚集区、重大商业设施建设。

3. 对于重点商业网点及标准化菜市场等必备性商业网点，要保证其建设用地指标，并对其实行一定时期的用地预留、保留制度，未经批准，不得擅自改做他用。新建社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%。旧城改造、“退

二进三”腾出的土地，优先安排用于商业项目，对符合减免城市基础设施配套费的项目，按规定程序报市政府研究批准。

第四十九条 优化发展环境

1. 理清并废除不适应新形势、新要求，不利于公平竞争的规定和做法，推进行政审批制度改革，简化审批流程、取消不合理的前置审批项目，提高审批效率。

2. 加快推进诚信体系建设，促进信用交易发展，鼓励商业企业培育品牌，树立威海商业诚信形象。完善企业信用档案和信用公示制度，建立企业守信激励和失信预警惩戒制度，逐步建立以诚信为核心的商业监管制度。

第五十条 鼓励市场创新

1. 鼓励优势商业企业通过强强联合、兼并重组等形式实现跨区域、跨所有制、跨行业经营，向品牌生产、物流配送、网络信息、文化旅游、商务金融等领域拓展，进一步提高市场影响力。

2. 鼓励商业企业运用现代信息技术完善企业管理和经营，支持连锁商业企业向城市社区及农村拓展，向生活服务、专业服务等领域发展。

3. 鼓励建立各级各类行业协会组织，加强行业协作，增强行业自律；支持行业协会制定实施行业标准；鼓励和支持行业协会走出去，进一步加强区域间行业组织的沟通交流，促进合作，实现共赢发展；支持行业协会充分发挥政府与企业间的桥梁纽带作用，组织参与政府有关商业规划、政策的制定和大中型项目的听证，充分反映行业发展意见。

第五十一条 加强人才培养

1. 加强与大专院校、科研机构、行业协会的合作，加强对商业从业人员及管理人才的培训。

2. 建立高级人才引进和人才柔性流动机制，积极推进技术入股、管理人员持股、股票期权激励等新型分配方式，吸引高端商业人才聚集。

第九章 附则

第五十二条 本规划由规划文本、规划图纸、附件三部分组成，规划文本和规划图纸具有同等法律效力。附件包括规划说明和基础资料汇编，规划说明是对规划文本的解释和补充。

第五十三条 本规划由威海市商务局和规划局共同组织实施，并负责解释。

第五十四条 本规划自威海市人民政府批准之日起生效。

附表 威海市区商业网点发展规划一览表

附表 1 社区商业中心规划一览表

序号	所在区	名称	位置	建设形式	商业规模(平方米)	规划意向
1	环翠区	环翠路社区商业中心	环翠路与黄河路交汇处东北	组团式	8000	近期新建
2	环翠区	孙家疃社区商业中心	孙家疃环海路南, 益海路北	组团式	10000	在建
3	环翠区	半月湾社区商业中心	孙家疃半月湾小学东, 半月湾海水浴场西	组团式	8000	在建
4	环翠区	金线顶路社区商业中心	金线顶路与新威路交汇处东北	组团式	15000	远期改造提升
5	环翠区	温泉社区商业中心	温泉路中段北侧, 虎山路西侧	沿街式	8000	远期改造提升
6	环翠区	羊亭社区商业中心	羊亭镇政府南侧, 和兴路与汪羊路交汇处西南	沿街式	8500	近期新建
7	环翠区	望岛路社区商业中心	望岛路与青岛北路交汇处西北	组团式	10000	在建
8	经区	大庆路社区商业中心	大庆路与香港路交汇处西南	组团式	20000	远期改造提升
9	经区	珠海路社区商业中心	青岛中路与珠海路交汇处西北	组团式	20000	在建
10	经区	五渚河社区商业中心	成大路西段北侧	组团式	20000	近期新建
11	经区	逍遥河社区商业中心	千惠路西段北侧	组团式	12000	近期新建
12	经区	滨海新城东社区商业中心	滨海新城东部	组团式	15000	远期新建
13	经区	泊于北社区商业中心	成大路东段南侧	组团式	12000	远期新建
14	经区	泊于中社区商业中心	泊于水库西北侧	组团式	8000	远期新建
15	经区	泊于南社区商业中心	泊于水库西侧	组团式	8000	远期新建
16	经区	桥头社区商业中心	中心大街东, 产里河南	组团式	12000	远期新建
17	高区	大连路社区商业中心	大连路与文化西路交汇处北侧	组团式	8000	远期新建
18	高区	古寨南路社区商业中心	古寨南路与福山路交汇处东南	组团式	20000	在建
19	高区	初村社区商业中心	初村镇凤凰山路南, 山海路两侧	沿街式	10000	远期新建
20	高区	跃马路社区商业中心	双岛湾跃马路东侧	组团式	8000	远期新建

序号	所在区	名称	位置	建设形式	商业规模(平方米)	规划意向
21	文登区	火车站社区商业中心	米山镇火车站站前路两侧	沿街式	8000	远期新建
22	文登区	米山路社区商业中心	豹山路以西，米山路西段南北两侧	沿街式	8000	近期新建
23	文登区	登云路社区商业中心	登云路与环山东路交汇处东南	组团式	10000	近期新建
24	文登区	文昌路社区商业中心	文昌路与米山东路交汇处东北	组团式	15000	远期新建
25	文登区	经开区社区商业中心	广州路与香山北路交汇处周边	组团式	15000	近期新建
26	文登区	香水路社区商业中心	香水路与世纪大道交汇处西北	组团式	10000	近期新建
27	文登区	文山东路社区商业中心	文山东路与教场路交汇处西北	组团式	12000	远期新建
28	临港区	汪疃社区商业中心	多宝路西段两侧	沿街式	10000	远期新建
29	临港区	蒿山社区商业中心	正气路和中韩路交汇处东北	组团式	15000	近期新建
30	临港区	草庙子社区商业中心	草庙子立交桥南	沿街式	8000	远期新建
31	南海新区	小观社区商业中心	永安路与金乡路交汇处西南	沿街式	10000	远期新建
32	南海新区	海逸路社区商业中心	海逸路与万家寨路交汇处东南	组团式	15000	近期新建
33	南海新区	明珠路社区商业中心	明珠路与港北路交汇处西北	组团式	8000	远期新建
34	南海新区	海韵路社区商业中心	海韵路与香海路交汇处东南	组团式	12000	远期新建
35	南海新区	海岛路社区商业中心	海岛路与滨河北路交汇处东北	组团式	12000	近期新建
36	南海新区	白云路社区商业中心	白云路南侧	组团式	20000	远期新建
37	南海新区	泽库社区商业中心	泽库镇中心	沿街式	10000	远期新建

附表2 乡镇商业中心规划一览表

序号	所在区	名称	位置	建设形式	商业规模(平方米)	规划意向
1	文登区	大水泊乡镇商业中心	大水泊镇区北部	组团式	8000	远期新建
2	文登区	张家产乡镇商业中心	张家产镇区中部	组团式	5000	远期新建
3	文登区	高村乡镇商业中心	高村镇区南部	沿街式	5000	远期新建
4	文登区	侯家乡镇商业中心	侯家镇区中部	沿街式	5000	远期新建

序号	所在区	名称	位置	建设形式	商业规模（平方米）	规划意向
5	文登区	宋村乡镇商业中心	宋村镇区中部	组团式	5000	远期新建
6	文登区	泽头乡镇商业中心	泽头镇区东部	沿街式	5000	远期新建
7	文登区	葛家乡镇商业中心	葛家镇区中部	组团式	8000	远期新建
8	文登区	米山乡镇商业中心	米山镇区中部	沿街式	5000	远期新建
9	文登区	界石乡镇商业中心	界石镇区东部	沿街式	5000	远期新建

附表3 园区商业中心规划一览表

序号	所在区	名称	位置	建设形式	商业规模（平方米）	规划意向
1	环翠区	张村北园区商业中心	张村工业园	多点式	8000	近期新建
2	环翠区	张村南园区商业中心	张村工业园	组团式	5000	远期新建
3	经区	皇冠园区商业中心	皇冠片区工业园	多点式	10000	近期新建
4	经区	威海港园区商业中心	港口片区	多点式	10000	近期新建
5	高区	初村北园区商业中心	初村镇高科技产业园	多点式	5000	远期新建
6	高区	初村南园区商业中心	初村镇科技新城	多点式	8000	远期新建
7	临港区	草庙子西园区商业中心	草庙子工业园	多点式	8000	近期新建
8	临港区	草庙子北园区商业中心	草庙子工业园	多点式	8000	近期新建
9	临港区	草庙子东园区商业中心	草庙子工业园	多点式	8000	近期新建
10	临港区	嵩山镇北园区商业中心	嵩山镇工业园	多点式	5000	远期新建
11	临港区	嵩山镇南园区商业中心	嵩山镇工业园	多点式	5000	远期新建
12	文登区	虎山路北园区商业中心	虎山路北段	组团式	8000	远期新建
13	文登区	珠海路东园区商业中心	珠海路东段	组团式	8000	远期新建
14	文登区	环山东路园区商业中心	环山路与虎山路交汇处东南	组团式	5000	近期新建
15	南海新区	环保路园区商业中心	环保路与海泰西路交汇处西北	组团式	12000	近期新建
16	南海新区	长会口园区商业中心	长会口组团工业区内	组团式	5000	远期新建

附表4 标准化菜市场（农贸市场）规划一览表

序号	网点名称	所在区	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	西城农贸市场	环翠区	世昌大道北，西城路西	4000	标准化改造
2	张村农贸市场	环翠区	沈阳中路与昌华路交汇处南	5000	标准化改造
3	孙家疃标准化菜市场	环翠区	孙家疃安海路西侧	1000	近期新建
4	羊亭标准化菜市场	环翠区	羊亭镇政府南侧，和兴路与汪羊路交汇处西南	1000	远期新建
5	闫家庄农贸市场	环翠区	嵩山街道办闫家庄村	2000	标准化改造
6	长峰农贸市场	经区	青岛中路西，海峰路北	3000	标准化改造
7	桥头标准化菜市场	经区	桥头镇	6000	标准化改造
8	五渚河标准化菜市场	经区	成大路西段北侧	1200	近期新建
9	逍遥河标准化菜市场	经区	千惠路西段北侧	1200	近期新建
10	泊于标准化菜市场	经区	成大路东段南侧	1000	远期新建
11	帝王宫农贸市场	高区	长春路与滨州北路交汇处东侧	4000	标准化改造
12	西钦村农贸水产大市场	高区	远遥墩路与宫松岭路交汇处西北	2500	标准化改造
13	好邻居生活集市	高区	宫松岭路北威高花园南门	1000	近期新建
14	神道口社区农贸市场	高区	古寨东路西，崇文路南侧	1000	近期新建
15	初村标准化菜市场	高区	初村镇凤凰山路南，山海路西侧	1200	远期新建
16	张村南标准化菜市场	高区	张村工业园	1000	远期新建
17	汪疃标准化菜市场	临港区	多宝路西段周边	1000	远期新建
18	蒿山标准化菜市场	临港区	正气路和中韩路交汇处东北	1200	近期新建
19	草庙子标准化菜市场	临港区	草庙子 S303 和 S202 交汇处周边	1200	近期新建
20	米山路标准化菜市场	文登区	豹山路以西，米山路西段南北两侧	1000	近期新建
21	登云路标准化菜市场	文登区	登云路与环山东路交汇处东南	1200	近期新建
22	文昌路标准化菜市场	文登区	文昌路与米山东路交汇处东北	1200	远期新建
23	经开区标准化菜市场	文登区	广州路与香山北路交汇处周边	1200	近期新建

序号	网点名称	所在区	位置	商业规模（平方米）	规划意向
24	香水路标准化菜市场	文登区	香水路与世纪大道交汇处西北	1000	近期新建
25	文山东路标准化菜市场	文登区	文山东路与教场路交汇处西北	1200	远期新建
26	大水泊标准化菜市场	文登区	大水泊镇区北部	1200	远期新建
27	张家产标准化菜市场	文登区	张家产镇区中部	1000	远期新建
28	高村标准化菜市场	文登区	高村镇区南部	1000	远期新建
29	侯家标准化菜市场	文登区	侯家镇区中部	1000	远期新建
30	宋村标准化菜市场	文登区	宋村镇区中部	1000	远期新建
31	泽头标准化菜市场	文登区	泽头镇区东部	1000	远期新建
32	葛家标准化菜市场	文登区	葛家镇区中部	1200	远期新建
33	米山标准化菜市场	文登区	米山镇区中部	1000	远期新建
34	界石标准化菜市场	文登区	界石镇区东部	1000	远期新建
35	小观标准化菜市场	南海新区	永安路与金乡路交汇处西南	1200	远期新建
36	海逸路标准化菜市场	南海新区	海逸路与万家寨路交汇处东南	1000	近期新建
37	海韵路标准化菜市场	南海新区	海韵路与香海路交汇处东南	1000	远期新建
38	海岛路标准化菜市场	南海新区	海岛路与滨河北路交汇处东北	1000	近期新建
39	泽库标准化菜市场	南海新区	泽库镇中心	1200	远期新建

附表5 大型零售网点规划一览表

一、城市商业中心						
（一）威海商业主中心						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	现状（49.4万平方米）	威高广场	商业综合体	新威路与昆明路交汇处东南	120000	现状保留
2		振华商厦	购物中心	世昌大道与新威路交汇处东北	43000	改造提升
3		银座商城	购物中心	世昌大道与海滨北路交汇处西南	45000	改造提升

4		振华奥特莱斯	百货店	世昌大道与东城路交汇处西北	35000	改造提升
5		威海大世界	百货店	统一路与昆明路交汇处西北	20000	改造提升
6		威海百货大楼	百货店	新威路与和平路交汇处西北	35000	改造提升
7		华联商厦	百货店	新威路与和平路交汇处西北	32000	改造提升
8		华联购物广场	百货店	统一路与和平路交汇处东北	20000	改造提升
9		家家悦中心店	大型超市	统一路与昆明路交汇处西北	7000	改造提升
10		环球广场	专业店	少年路与昆明路交汇处东北	10000	改造提升
11		金猴购物广场	专业店	少年路与昆明路交汇处东北	15000	改造提升
12		威胜中韩商厦	专业店	海港路东侧，昆明路以北	12000	改造提升
13		友谊现代商厦	专业店	海港路东侧，昆明路以北	8000	改造提升
14		威海老港韩国服装城	专业店	海滨北路东侧，昆明路以北至文化东路段	10000	改造提升
15		海港大厦韩国城	专业店	海滨北路南侧，威海港公园东	24000	改造提升
16		财富广场	专业店	文化东路与统一路交汇处东南	13000	改造提升
17		国美电器新威路旗舰店	专业店	新威路与公园路交汇处西南	5000	现状保留
18		苏宁生活广场	专业店	统一路与和平路交汇处东北	40000	现状保留
19	在建（0.6万平方米）	汇泉商厦	专业店	统一路与世昌大道交汇处东北	6000	在建
（二）经区商业副中心						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	现状（32.86万平方米）	韩乐坊	商业综合体	青岛中路以东，华夏路以南	86000	现状保留
2		购物中心（原佳世客）	购物中心	青岛中路与华夏路交汇处西北	55000	改造提升
3		时代广场	专业店	青岛中路与华夏路交汇处西南	28000	现状保留
4		豪业圣迪广场	专业店	青岛中路与上海路交汇处西南	30000	现状保留
5		美乐乐天家居	家居建材商店	青岛中路与上海路交汇处东北	46000	现状保留
6		特乙甲全球家具广场	家居建材商店	青岛中路与华夏路交汇处东南	40000	现状保留
7		特乙甲建材馆	家居建材商店	青岛中路与华夏路交汇处东南	9000	现状保留

8		家世界装饰建材城	家居建材商店	上海路与海滨南路交汇处西北	34600	改造提升
9	在建（15.14万平方米）	威海中心	购物中心	青岛中路与上海路交汇处东北	30000	在建
10		鼎信大厦	购物中心	华夏路与疏站路交汇处西南	30000	在建
11		富成国际休闲广场	百货店	青岛中路与上海路交汇处西南	50000	在建
12		乐天智汇中心	专业店	海滨南路与华夏路交汇处西南	10800	在建
13		金地众邦	专业店	青岛中路与华夏路交汇处西南	10600	在建
14		中韩珠宝城	专业店	青岛中路与华夏路交汇处东北	20000	在建
（三）高区商业副中心						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	现状（9.0万平方米）	威海利群购物广场	购物中心	文化西路与吉林路交汇处西北	17600	改造提升
2		海悦国际购物中心	百货店	文化西路与山大路交汇处东南	13000	现状保留
3		大屋建材装饰商城	家居建材商店	文化西路与吉林路交汇处西北	7200	改造提升
4		奥赛装材商城	家居建材商店	火炬路与火炬四街交汇处西南	12000	改造提升
5		亿佰佳家居馆	家居建材商店	吉林路与火炬路交汇处西南	40200	改造提升
6	在建（11.0万平方米）	威韩国际广场（原威韩商贸城）	商业综合体	文化路与吉林路交汇处东南	50000	在建
7		东方新天地	百货店	文化路与吉林路交汇处西南	40000	在建
8		798大厦	专业店	文化路与吉林路交汇处西南	20000	在建
（四）文登商业副中心						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	现状（27.0万平方米）	文登利群购物广场	购物中心	昆嵛路与峰山路交汇处西南	47000	现状保留
2		润泰购物广场	购物中心	昆嵛路与峰山路交汇处西北	60000	现状保留
3		家家悦购物广场	百货店	昆嵛路与文山路交汇处东南	28000	改造提升
4		家家悦中和购物广场	百货店	文山路与香山路交汇处东北	14000	改造提升
5		缤纷尚街	百货店	职工街西	43000	现状保留
6		文登万春百货大楼	百货店	昆嵛路与文山路交汇处西南	16000	改造提升

7		长江汇泉商厦	专业店	龙山路与峰山路交汇处西北	8000	改造提升
8		南源购物广场	专业店	昆崙路与文山路交汇处西北	13000	改造提升
9		秀嘉商厦	专业店	昆崙路与文山路交汇处西南	7000	改造提升
10		兴众商场	专业店	昆崙路与文山路交汇处西北	5000	改造提升
11		金都大厦	专业店	昆崙路与文山路交汇处东北	15000	改造提升
12		宏大商场	专业店	柳营街与职工街交汇处西北	5000	改造提升
13		艺利达商贸城	专业店	昆崙路与文山路交汇处东北	9000	改造提升
14	在建（3.0万平方米）	温商大厦	百货店	昆崙路西，抱龙河北岸	30000	在建
（五）滨海新城商业副中心						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	新建（15万平方米）	购物中心	购物中心	东部滨海新城中心商贸区内	60000	远期新建
2		百货店	百货店	东部滨海新城中心商贸区内	30000	远期新建
3		专业店	专业店	东部滨海新城中心商贸区内	30000	近期新建
4		家居建材商店	家居建材商店	东部滨海新城中心商贸区内	30000	近期新建
（六）临港片区商业中心						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	在建（1.0万平方米）	伟业广场	百货店	威泉路西、台湾路北	10000	近期新建
2	新建（8.0万平方米）	购物中心	购物中心	草庙子镇中心	50000	远期新建
3		专业店	专业店	草庙子镇中心	20000	近期新建
4		家居建材商店	家居建材商店	草庙子镇中心	20000	近期新建
（七）张村片区商业中心						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	现状（7.0万平方米）	白马义乌商贸城	购物中心	火炬南路与运河街交汇处东北	54000	改造提升
2		家家悦购物广场	大型超市	火炬南路与长江街交汇处东南	6000	改造提升
3		建盛购物广场	专业店	长江街与普陀路交汇处西南	10000	改造提升

4	新建（3.0万平方米）	家居建材商店	家居建材商店	长江街与沈阳南路交汇处西南	30000	近期新建
（八）双岛湾片区商业中心						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	新建（10.0万平方米）	购物中心	购物中心	双岛湾中央智慧岛内	40000	远期新建
2		百货店	百货店	双岛湾中央智慧岛内	30000	远期新建
3		专业店	专业店	双岛湾中央智慧岛内	10000	远期新建
4		家居建材商店	家居建材商店	双岛湾中央智慧岛内	20000	远期新建
（九）蓝湖片区商业中心						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	新建（8.0万平方米）	购物中心	购物中心	昌阳路与金滩路交汇处周边	40000	远期新建
2		百货店	百货店	昌阳路与金滩路交汇处周边	20000	远期新建
3		专业店	专业店	昌阳路与金滩路交汇处周边	10000	远期新建
4		家居建材商店	家居建材商店	昌阳路与金滩路交汇处周边	10000	远期新建
二、其他区域大型零售网点汇总						
（一）环翠区						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	现状（14.19万平方米）	侨乡城市广场	商业综合体	金线顶路与海滨北路交汇处西北	100000	改造提升
2		金猴商场	专业店	和平路与西城路交汇处西北	5000	改造提升
3		家家悦（宜家花园店）	大型超市	塔山中路与东窑南街交汇处西南	6900	改造提升
4		银座家居	家居建材商店	海滨中路西侧（沧口路至四方路）	30000	现状保留
5	在建（18.5万平方米）	北海湾欢乐海岸	购物中心	孙家疃街道办环海路南，益海路北	40000	在建
6		半月湾商贸区	购物中心	孙家疃街道办半月湾小学东	60000	在建
7		蓝海国际	购物中心	望岛路青岛路交汇处西北	30000	在建
8		半岛印象商住项目	购物中心	世昌大道古山五巷交汇处东南	30000	在建
9		和润品乐坊	专业店	青岛北路东骨科医院南	10000	在建

10		幸福海岸	专业店	通海路与新威路交汇处东北	15000	在建
11	新建（15.0万平方米）	购物中心（三角轮胎改造）	购物中心	仙姑顶路与青岛北路交汇处东北	80000	远期新建
12		购物中心	购物中心	工友老厂区	60000	远期新建
13		大型超市	大型超市	羊亭社区商业中心内	5000	远期新建
14		大型超市	大型超市	温泉社区商业中心内	5000	近期新建
（二）经区						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	现状（11.0万平方米）	九龙城购物广场	购物中心	大庆路南侧（黄海路至香港路）	70000	现状保留
2		齐鲁商城	购物中心	齐鲁大道南侧（黄海路至海滨南路）	30000	改造提升
3		喜洋洋商厦	百货店	青岛中路东侧（深圳路至珠海路）	5000	改造提升
4		家家悦经区十八超市	大型超市	青岛中路东侧（峰北路至平度路）	5000	现状保留
5	在建（13.5万平方米）	华发九龙湾中心	商业综合体	疏港路与滨海大道交汇处	80000	在建
6		峰汇国际	购物中心	青岛中路88号	40000	在建
7		专业店	专业店	齐鲁大道与海滨南路交汇处东北	15000	在建
8	新建（2.5万平方米）	大型超市	大型超市	五渚河社区商业中心内	5000	近期新建
9		大型超市	大型超市	逍遥河社区商业中心内	5000	近期新建
10		大型超市	大型超市	滨海新城东社区商业中心内	5000	远期新建
11		大型超市	大型超市	泊于北社区商业中心内	5000	远期新建
12		大型超市	大型超市	桥头社区商业中心内	5000	远期新建
（三）高区						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	现状（11.92万平方米）	宏福广场	商业综合体	世昌大道与古寨东路交汇处东北	80000	改造提升
2		家家悦（体育基地店）	大型超市	文化西路与福山路交汇处西北	5200	现状保留
3		威海迪卡侬文化店	专业店	文化西路与福山路交汇处东北	15000	现状保留
4		金蚂蚁家居	家居建材商店	世昌大道与古寨东路交汇处西南	14000	现状保留

5		奥赛家具商城	家居建材商店	花园中路与福山路交汇处东南	5000	改造提升
6	在建（13.68 万平方米）	威高时光城	专业店	古寨东路与宫松岭路交汇处东北	40000	在建
7		泰浩广场	商业综合体	世昌大道与古寨西路交汇处东北	80800	在建
8		润和花园	专业店	世昌大道北，文化西路东	16000	近期新建
9	新建（0.5 万平方米）	大型超市	大型超市	初村社区商业中心内	5000	远期新建
（四）临港区						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	在建（3.0 万平方米）	世纪绿城	购物中心	江苏东路北	30000	在建
2	新建（1.5 万平方米）	大型超市	大型超市	嵩山社区商业中心内	5000	远期新建
3		大型超市	大型超市	汪疃社区商业中心内	5000	远期新建
4		大型超市	大型超市	草庙子社区商业中心内	5000	远期新建
（五）文登区						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	现状（1.42 万平方米）	三联家电	专业店	文登市龙山路 44 号	3200	改造提升
2		鲁名轩家居城	家居建材商店	文山路北侧，汤北街以西	6000	改造提升
3		鼎臣家具商场（原特乙甲）	家居建材商店	米山路北侧，龙山路以西	5000	改造提升
4	新建（33.77 万平方米）	万利城	购物中心	文登义乌小商品批发市场东	30000	近期新建
5		通和路购物中心	购物中心	米山东路与登云路交叉口东北	30000	近期新建
6		世纪大道购物中心	购物中心	环山东路与世纪大道交叉口东南	30000	近期新建
7		天山水尚购物中心	购物中心	广州路与金山路交叉口西北	50000	近期新建
8		康业现代城	百货店	昆崮路与峰山路交叉口东南	33400	近期新建
9		温州商城	百货店	峰山路与龙山路交叉口西北	34700	近期新建
10		温州城	百货店	峰山路与初家园街交叉口东北	56700	近期新建
11		香山公馆	百货店	峰山路与香山路交叉口东南	38000	近期新建
12		大型超市	大型超市	登云路社区商业中心内	5000	近期新建

13		大型超市	大型超市	文昌路社区商业中心内	5000	远期新建
14		大型超市	大型超市	经开区社区商业中心内	5000	近期新建
15		大型超市	大型超市	香水路社区商业中心内	5000	近期新建
16		大型超市	大型超市	文山东路社区商业中心	5000	远期新建
17		中央商务区上海城	专业店	文山东路与世纪大道交叉口西南	9900	近期新建
（六）南海新区						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	新建（2.5万平方米）	大型超市	大型超市	小观社区商业中心内	5000	远期新建
2		大型超市	大型超市	海逸路社区商业中心内	5000	近期新建
3		大型超市	大型超市	海韵路社区商业中心内	5000	近期新建
4		大型超市	大型超市	白云路社区商业中心内	5000	近期新建
5		大型超市	大型超市	泽库社区商业中心内	5000	近期新建

附表6 商品交易市场规划一览表

序号	所在区	市场名称	市场类型	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	环翠区	威海市农副产品批发市场	农产品市场	温泉路与威青一级路交汇处东南	85000	现状保留
2	环翠区	威海水产品批发市场		顺河街北侧，古寨东路至统一路	14000	改造提升
3	环翠区	威海中心渔港水产批发市场		威海中心渔港	30000	现状保留
4	环翠区	中国海参交易中心		珠海路北侧，蔚海新天地内	10000	近期新建
5	文登区	天福蔬菜水产品批发市场		天福街道秀山路172号	10000	改造提升
6	文登区	文登河南水产品市场		昆崮路东，米山路南侧	7000	改造提升
7	文登区	文登西洋参交易市场		文登区大水泊镇口子村正中路34号	16000	近期新建
8	环翠区	威海小商品批发市场	工业消费品市场	文化中与西北山路交汇处西南	35000	改造提升
9	环翠区	富富佳商场		文化中与西北山路交汇处西南	12000	改造提升
10	环翠区	万隆小商品商城		江家寨立交桥西北	15000	改造提升

序号	所在区	市场名称	市场类型	位置	商业规模(平方米)	规划意向	
11	环翠区	白马义乌商贸城		昌华路与火炬南路交汇处东北	54000	调整为购物中心	
12	环翠区	威胜中韩商厦		海港路东侧，昆明路以北	12000	调整为专业店	
13	环翠区	友谊现代商厦		海港路东侧，昆明路以北	7000	调整为专业店	
14	环翠区	海港大厦韩国城		海滨北路南侧，威海港公园东	30000	调整为专业店	
15	环翠区	威海老港韩国服装城		海滨北路东侧，昆明路以北至文化东路段	14000	调整为专业店	
16	经区	齐鲁小商品批发市场		齐鲁大道北侧，黄海路至海滨南路段	15000	改造提升	
17	经区	丰禾国际小商品博览城		青岛中路与珠海路交汇处西北	40000	近期新建	
18	临港区	中国钓具之都商贸城		临港区开元路路西	80000	改造提升	
19	文登区	文登义乌小商品批发市场		世纪大道 88 号	50000	现状保留	
20	文登区	宝宇凯旋商贸城		环山南路，文昌路至世纪大道段	45000	现状保留	
21	文登区	威海浙商城		世纪大道，义乌小商品批发市场南侧	150000	近期新建	
22	文登区	威海皮草交易市场		天福街道办事处世纪大道西、环山东路南、秀山路北	150000	近期新建	
23	环翠区	四十大道小商品批发城		韩国商品交易市场	青岛中路 87 号	10000	现状保留
24	经区	韩国商品交易中心			上海路北侧，韩乐坊中街以西	9000	现状保留
25	经区	盛世韩企中国总部基地			韩乐坊文化广场	14000	近期新建
26	经区	威海时尚五百韩国进口服装交易中心			青岛中路与华夏路交汇处西南	20000	近期新建
27	环翠区	综合汽车服务中心项目		汽车汽配市场	环翠区温泉镇	——	近期新建
28	环翠区	汽配城项目			环翠区温泉镇	——	近期新建
29	环翠区	财富汽车配件中心项目			环翠区温泉镇	——	近期新建
30	环翠区	金蚂蚁汽车广场			省道 202 与温泉路交汇处东南	220000	现状保留
31	经区	鑫通汽车城			珠海路南侧，铁路以西，嵩山路以东	170000	现状保留
32	经区	鑫通二手车交易市场	嵩山路段西侧，珠海路以南，凤林路以北		45000	现状保留	

序号	所在区	市场名称	市场类型	位置	商业规模（平方米）	规划意向
33	高区	中泰二手车交易市场		世昌大道与科技路交汇处东南	8000	引导搬迁
34	临港区	金阳光汽博城		威青高速与浙江路交汇处东北	50000	现状保留
35	文登区	九里国际汽车城		迎宾大道东侧，威青高速以北	40000	现状保留
36	环翠区	大光辉建材装饰城	家居装饰建材市场	嵩山路西侧，珠海路以南，凤林路以北	25000	改造提升
37	环翠区	国际装饰材料城		温泉镇江家寨立交桥西南	73000	近期新建
38	环翠区	亿特隆装饰城		新威路与大中路交汇处西南	18000	改造提升
39	经区	鑫通装饰材料市场		珠海路南侧，铁路以西，嵩山路以东	164000	改造提升
40	经区	威海鸿发装饰材料市场		经区深圳路北，青岛中路至铁路	10000	引导搬迁
41	经区	家世界装饰建材城		上海路与海滨南路交汇处西北	34600	调整为家居建材商店
42	高区	亿佰佳装饰城（威韩商城）		吉林路与火炬路交汇处西北	40200	调整为家居建材商店
43	高区	大屋建材装饰商城		文化西路与吉林路交汇处西南	7200	调整为家居建材商店
44	高区	奥赛装材商城		火炬路与火炬四街交汇处西南	12000	调整为家居建材商店
45	高区	威韩商贸城		文化路与吉林路交汇处东南	20000	调整为购物中心
46	高区	万发装饰材料市场		寨田路（王家庄小区）	10000	改造提升
47	高区	名流装饰材料市场		古寨南路与奈古山路交汇处东北	12000	改造提升
48	高区	威海广汇石材建材市场		福山路与文化中路交汇处东南	8000	引导搬迁
49	文登区	中国家居世博园		九龙路北，金山路以东	65000	引导搬迁
50	文登区	大众装饰材料市场		龙山路以西，横山路以北	10000	引导搬迁
51	文登区	九里建材城		迎宾大道西，威青高速北	130000	现状保留
52	文登区	威海国际建材城		龙山路西侧，米山路以北	34000	改造提升
53	文登区	三里河家俱市场		龙山路与华达街交叉口西北	12000	引导搬迁
54	文登区	宋家沟装饰材料市场		309国道北侧，昆崮路以西	50000	改造提升
55	临港区	金开利国际五金城			草庙子镇开元东路与威青一级路交汇处东北	120000

序号	所在区	市场名称	市场类型	位置	商业规模（平方米）	规划意向
56	临港区	威海天润家居建材城		临港区管委东南	50000	近期新建
57	环翠区	鑫城大厦（科技电脑城）	电器通讯电子设备市场	昆明路、大世界后面	8000	改造提升
58	环翠区	北洋电子城		新威路与文化东路交汇处东南	6000	改造提升
59	高区	机电商厦		世昌大道南侧	2000	改造提升
60	高区	信诺威电子机电综合商场		火炬路与抚顺路交汇处东北	2000	改造提升
61	文登区	文登电脑城		香山路，峰山路以南至抱龙河段	2000	改造提升
62	环翠区	望岛旧货市场		旧货市场	青岛中路	5000
63	经区	威海旧货大市场	深圳路南侧，香港路至黄海路段		20000	引导搬迁
64	高区	寨子旧货市场	奈古山路与顺河街交汇处西北		5000	引导搬迁
65	高区	西北山旧货市场	西北山路西，花园中路北		5000	改造提升
66	高区	威海市旧物资交易中心	顺河街与万宁街交汇处东南		5000	改造提升
67	高区	汇峰旧货市场	世昌大道与丹东路交汇处东北		2000	改造提升
68	临港区	临港区旧货市场	青威高速西，临港区市场集群内		50000	近期新建
69	环翠区	大光辉综合花卉市场	古玩、花鸟鱼虫市场	嵩山路段西侧，珠海路以南，凤林路以北	5000	改造提升
70	环翠区	文化名居古玩市场		文化中路与奈古山路交汇处东南	75000	改造提升
71	高区	威海古玩珠宝艺术城		世昌大道与古寨东路交汇处东北	20000	现状保留
72	文登区	文登花卉大世界		文昌路东侧，秀山路北，宏利物流以南	9000	改造提升

附表7 商贸物流设施规划一览表

序号	类型	网点名称	所在区	位置	规划意向
1	物流园区	威海湾港区国际物流园区	经区	威海港新港区	近期新建
2		临港区威海国际物流园区	临港区	草庙子镇西侧	近期新建
3		大水泊机场保税物流园区	文登区	大水泊镇南侧	近期新建
4		张家埠港区物流园区		张家埠港区	远期新建

序号	类型	网点名称	所在区	位置	规划意向
5	物流中心	中心城区物流中心	环翠区	温泉镇区西侧	近期新建
6		文登城区物流中心	文登区	文登火车站周边	近期新建
7		南海新区物流中心	南海新区	南海新区现代路周边	远期新建
8	配送中心	羊亭配送中心	环翠区	羊亭镇区南侧	近期新建
9		西苑配送中心	经区	珠海路与环山路交汇处西南	近期改造提升
10		泊于配送中心		泊于镇北侧	远期新建
11		田和配送中心	高区	世昌大道与科技路交汇处西南	近期改造提升
12		文登城北配送中心	文登区	文登城区北部，湛江路北	远期新建
13		文登城南配送中心		文登城区南部，世纪大道西	远期新建
14		文登城东配送中心		文登城区漳州路东段	远期新建
15		蓝湖配送中心	南海新区	蓝湖周边	远期新建
16		香水海配送中心		白云路周边	远期新建
17		泽库配送中心		泽库镇北侧	远期新建

规划图纸

目 录

1. 区位分析图
2. 大型零售网点现状分布图（环翠区）
3. 大型零售网点现状分布图（文登区）
4. 商品交易市场现状分布图
5. 各乡镇（街道办）商业网点对比图
6. 城市商业总体格局图
7. 城市商业中心规划图
8. 社区、乡镇和园区商业中心规划图
9. 标准化菜市场规划图
10. 商业街规划图
11. 大型零售网点规划图（环翠区）
12. 大型零售网点规划图（文登区）
13. 商品交易市场规划图
14. 商贸物流设施规划图

规 划 说 明

目 录

前 言.....	1
一、上轮规划实施评价.....	1
二、编制目的.....	8
三、规划范围.....	8
四、规划期限.....	8
五、规划对象.....	8
六、工作程序.....	8
七、规划成果.....	9
第一篇 分析篇.....	11
第一章 商业发展背景.....	11
一、商业发展新常态.....	11
二、对外开放新要求.....	25
三、区域发展新格局.....	36
第二章 商业发展现状.....	46
一、总体情况.....	46
二、存在问题.....	50
第三章 发展经验借鉴.....	52
一、自贸城市.....	52
二、组团城市.....	56

第二篇 战略篇	60
第一章 商业发展战略及定位.....	60
一、发展战略.....	60
二、发展定位.....	61
第二章 商业发展总体目标及指标预测.....	61
一、总体目标.....	61
二、发展指标预测.....	61
第三篇 规划篇	67
第一章 商业空间布局.....	67
一、商业空间总体格局.....	67
二、城市商业中心规划.....	69
三、社区商业规划.....	79
四、乡镇商业规划.....	91
五、园区商业规划.....	92
六、商业街规划.....	93
七、大型零售网点规划.....	98
八、商品交易市场规划.....	104
九、商贸物流发展规划.....	117
第二章 相关专业商业规划.....	123
一、中韩自贸区地方经济合作示范区商业规划.....	123
二、再生资源回收规划.....	125

三、电子商务规划.....	127
四、旅游商业规划.....	130
第三章 近期建设规划.....	134
一、近期建设目标.....	134
二、近期建设重点.....	134
第四篇 措施篇.....	138
一、加强组织领导.....	138
二、强化规划引导.....	138
三、加大政策扶持.....	139
四、优化发展环境.....	139
五、鼓励市场创新.....	140
六、加强人才培养.....	140

前言

一、上轮规划实施评价

（一）规划编制背景

1. 宏观背景

（1）控制大型商业设施投资过快增长，有效防止流通领域盲目投资、重复建设。

（2）引导外资企业有序进入，确保内外资商业企业公平竞争。

（3）加强政府对流通领域的宏观管理，保证工作有法可依。

2. 微观背景

（1）威海市商业网点发展建设中的盲目性和随意性现象比较突出，造成布局不合理，业态结构和规模结构比例失调，商圈重叠，部分资源闲置浪费。

（2）落实城总规提出的第三产业及商贸流通业发展战略，实现城市商业网点建设与城市发展的协调一致。

（3）商业是城市繁荣繁华的标志，商业网点是商业的载体和基础，是城市公共设施的重要组成部分，制定商业网点发展规划是完善城市规划体系的内在要求。

3. 政策背景

（1）2001年8月，原国家经贸委下发了《关于城市商业网点规划工作的指导意见》（国经贸贸易[2001]789号），《意见》要求直辖市、省会城市、计划单列市及沿海开放城市要制定大型百货店、综合及专业仓储式超市、连锁店、综合及专业商品交易市

场的网点规划。

（2）2002年3月，原国家经贸委下发了《关于进一步做好大中城市商业网点规划工作的通知》（国经贸贸易[2002]44号），要求直辖市、计划单列市和省会城市于2002年6月底前制定出城市商业网点规划。

（3）2003年1月，原国家经贸委再次下发了《关于加强城市商业网点规划工作的通知》（国经贸贸易[2003]83号），要求直辖市、计划单列市、省会（首府）城市尽快制定城市商业网点规划并报国家经贸委备案。

（4）2003年9月，新组建的国家商务部在上海召开了“全国城市商业网点规划工作座谈会”，对地级城市的商业网点规划工作提出了要求。

（5）2003年10月在全省服务业暨旅游工作会议上，韩寓群省长指出，贸易餐饮业要抓紧制定商业网点规划，搞好流通基础设施的布局和建设。

（6）2004年2月，省经贸委、建设厅又联合转发了国家商务部、建设部《关于做好地级城市商业网点规划工作的通知》（商建发[2004]18号），要求地级城市在年底前完成城市商业网点规划。

（7）2004年11月，省贸易办转发商务部办公厅《关于抓紧做好地级城市商业网点规划工作的通知》（商建字[2004]79号），进一步督导各地商业网点规划编制工作。

（8）2005年4月，吴仪副总理在全国流通工作会议上提出要求，制定城市商业网点发展规划已成为商务流通主管部门必须

尽快落实的一项重要工作。

（二）规划基本情况

1. 规划范围

规划范围与《威海市城市总体规划（2004-2020）》提出的规划区范围完全一致，由环翠区、高技术产业开发区、经济技术开发区的行政管辖范围组成，规划总面积 769 平方公里。其中环翠区约为 368 平方公里，经区约 246 平方公里，高区约 155 平方公里。

2. 规划期限

规划期限与《威海市城市总体规划（2004-2020）》提出的期限相吻合，为 2005-2020 年。其中近期为 2005-2010 年，远期为 2011-2020 年。

3. 规划内容

（1）商业功能体系规划：即城市商业中心、区域商业中心、社区商业、城镇商业中心、商业街等功能区的位置、业态结构、商业设施总量等指标的规划。对城市商业中心、区域商业中心提出零售商业网点的总量要求。

（2）大型商业网点布局规划：主要是指营业面积 3000 平方米以上的大型零售商业网点的布局 and 各类商品交易市场的布局。对网点的规模、业态提出导向规划，对市场的经营定位、经营规模提出具体要求。

（3）商业物流配送发展规划：主要是根据市区零售商业网点的分布特点，结合交通地理位置条件，提出日用消费品物流配送企业的选址和发展方向；针对商品市场的发展布局，提出农副

产品、生产资料等商品物流配送中心的发展方向。

4. 商业定位

（1）打造与良好的自然环境相融合的人居消费环境，完善最适宜居住城市的基本要素，提升城市的内涵和形象；

（2）形成与优势产业互动的流通格局，成为促进生产、拉动消费的主导力量及经济发展的基础产业；

（3）满足消费、引导消费，形成威海市域范围内的商业中心；

（4）立足区位优势，构筑半岛城市群和环渤海经济圈的特色商贸中心。

5. 总体目标

建成与城市总体规划空间布局相适应的商业格局，形成结构合理、功能完善、高效畅通、设施现代的商业网点体系，满足人们日益增长的消费需求，进一步增强威海商业的区域辐射力和竞争力。

到2010年，市区社会消费品零售总额占全市比重提高到50%以上，超过270亿元。市区人均零售网点营业面积由目前的约0.47平方米增加到0.7平方米左右；市区零售网点总营业面积由42万平方米增加到70万平方米左右。

到2020年，市区社会消费品零售总额占全市的比重进一步提高，超过55%以上；社会消费品零售总额达850亿元。市区人均零售网点营业面积达到0.8平方米左右，零售网点总营业面积达到100万平方米左右。

6. 总体布局

规划形成“两主六副”的商业中心布局，商业街的特色与活力进一步增强，社区商业服务功能进一步完善，商品交易市场体系和物流配送体系的综合竞争力进一步提高。“两主”指环翠城市商业中心和南部城市商业中心；“六副”指西部区域商业中心、张村区域商业中心、羊亭区域商业中心、草庙子区域商业中心、初村区域商业中心和行政新区区域商业中心。

（三）规划实施效果

1. 商业规模快速增长

2014年，威海市全年社会消费品零售总额达到1181.87亿元，增长12.9%。分行业看，批发和零售业实现零售额1077.55亿元，增长13.0%；住宿和餐饮业实现零售额104.32亿元，增长11.2%。从企业规模看，限额以上企业实现零售额621.79亿元，增长12.7%，增幅分别比限额以下企业和个体户高1.8和3.3个百分点。

2000年以来，威海市社会消费品零售总额一直保持较快增长，截止2014年底，增长了近6.8倍。其中，批发和零售业零售额增长了13倍，商贸流通业发展势头强劲。

2. 商业网点体系基本形成

近年来，威海市区商业网点建设发展较快，对繁荣市场、服务生产、满足消费发挥了重要作用。零售、商品交易市场、生活服务等类别的网点已经齐全，并不断完善。零售新业态、批发新门类的发展速度也在不断加快，商业网点体系已经基本形成。

3. 商业空间集群初步形成

经过多年发展，威海市区已经形成以世昌大道、统一路、文化东路、滨海北路等交通干道围合而形成的市级大型商业设施集

中街区，同时逐步形成以文化西路、青岛中路、昆崮路为中心的区级大型商业设施集中街区，商业街区普遍设置了购物中心、百货店、超市、专卖店、专业店等商业网点，基本能够满足本地居民的日常购物需求。同时在城市外围，初步形成以温泉镇和草庙子镇、文登汽车站等区域为中心的商品交易市场集中区。

4. 新型商业业态迅速布局

购物中心、专卖店等新型商业业态百花齐放，连锁经营水平和比重不断提高，正由传统商业向新型多领域商业延伸，由城市核心区向城市外围地区拓展。丰富多样的业态，让威海城区居民购物更方便、实惠，消费更时尚，各种业态的竞争整合，也让威海市商业倍添活力。

（四）规划实施评价

1. 商业经济

上轮规划提出到2010年，市区社会消费品零售总额占全市比重提高到50%以上，超过270亿元；到2020年，市区社会消费品零售总额占全市的比重进一步提高，超过55%以上，社会消费品零售总额达850亿元。而实际到2010年，威海市区（不含文登区）社会消费品零售总额达到了249亿元，距270亿元的目标差距不大，但占全市的比重仅为35%，距50%以上的目标还有较大的差距。

2. 商业规模

上轮规划提出到2010年，市区人均零售网点营业面积由目前的约0.47平方米增加到0.7平方米左右；市区零售网点总营业面积由42万平方米增加到70万平方米左右。到2020年，市区

人均零售网点营业面积达到 0.8 平方米左右，零售网点总营业面积达到 100 万平方米左右。而实际到 2014 年，市区零售网点营业面积（不含文登区）已经接近 150 万平方米，远远超过上轮规划提出的到 2020 年 100 万平方米的目标，人均水平也远远超过 2020 年 0.8 平方米的目标。

3. 商业设施

（1）商业中心：上轮规划提出建设“两主六副”的商业中心格局，目前环翠城市商业中心和南部城市商业中心已经基本成型，西部区域商业中心和张村区域商业中心已经初具规模，鉴于羊亭、草庙子、初村和泊于城市建设尚未大范围铺开，目前羊亭、草庙子、初村和泊于的区域商业中心尚未形成规模。

（2）商业街：上轮规划提出建设健身休闲商业街、韩国特色商业街、光明路商业步行街、海滨公园休闲一条街、高区吉林路商业街、经区综合商业街、张村度假区综合商业街、羊亭综合商业街、草庙子综合商业街共九条商业街。目前部分街区的主题较为突出，特色网点已经初具规模。

（3）社区商业：上轮规划提出建设 20 余处社区商业中心。但限于城市开发模式，目前威海市区尚未形成完善成熟的社区商业中心。

（4）商品交易市场：上轮规划提出建设韩国商品市场群、家居装饰建材市场群、珠海路汽配市场群、江家寨立交桥综合市场群、草庙子生产资料市场群、农副产品市场群共六大市场集群，目前部分市场集群已初具规模，部分集群尚在培育，随着城市空间的扩展，还有部分集群尚待搬迁疏解。

二、编制目的

为加强商业网点科学规范管理，优化配置资源，合理引导社会投资，统筹满足不同类型、不同层次的消费需求，形成功能齐全、布局合理、竞争有序、特色突出的城市商业网点体系，促进威海市区商业网点健康可持续发展，特编制本规划。

三、规划范围

规划范围为威海市区，包括环翠区（含经区、高区、临港区、东部滨海新城）和文登区（含南海新区），总面积 2607 平方公里。

四、规划期限

规划期限为 2015-2030 年。其中，近期末 2020 年，远期末 2030 年。

五、规划对象

规划对象包括城市商业中心、社区商业、乡镇商业、园区商业、商业街、大型零售网点、商品交易市场、中韩自贸区地方经济合作示范区商业、商贸物流、再生资源、电子商务、旅游商业。

六、工作程序

本规划编制工作主要包括技术准备、调查踏勘、成果编制和规划报批四个步骤。

（一）技术准备。2015 年 1-2 月，项目组在了解区域自然、经济、社会背景的基础上，制定规划技术思路，梳理相关标准规范，建立规划信息基础平台。

（二）调查踏勘。2015 年 3 月，项目组分组对威海市区进

行现场调研。其中，访谈组共收集了商务、规划、发改、经信、旅游、住建、工商、国土、统计、民政、交通、海洋与渔业、供销等部门单位资料，并先后走访商务、规划、旅游、经信等部门。普查组 8 人历时 15 天共普查登记了 26000 余家商业网点，实现了威海市区城镇范围内商业网点全覆盖，并有重点地拜访了韩乐汇、威海百货大楼、银座商城、财富广场、海港城、家家悦超市、市蔬菜公司、威海水产品市场、威海小商品批发市场、文登义乌小商品批发市场、威海汽协、汇峰物流、威广物流等单位。

（三）成果编制。依托调查踏勘及基础研究，研究制定威海市区商业网点发展战略、定位、目标，确定商业发展空间格局，布局商业中心、社区和园区商业、商业街、大型零售网点、商品交易市场，并提出引导方向，确定近期建设重点，制定规划保障措施。最终形成规划文本、图件、说明和基础资料汇编等文件。

（四）规划报批。按照相关规定程序征求意见并上报审批。

七、规划成果

（一）规划文本

《威海市市区商业网点发展规划（2015-2030年）》文本

（二）规划图件

1. 区位分析图
2. 大型零售网点现状分布图（环翠区）
3. 大型零售网点现状分布图（文登区）
4. 商品交易市场现状分布图
5. 各乡镇（街道办）商业网点对比图

6. 城市商业总体格局图
7. 城市商业中心规划图
8. 社区、乡镇和园区商业中心规划图
9. 标准化菜市场规划图
10. 商业街规划图
11. 大型零售网点规划图（环翠区）
12. 大型零售网点规划图（文登区）
13. 商品交易市场规划图
14. 商贸物流设施规划图

（三）规划附件

1. 《威海市市区商业网点发展规划（2015-2030年）》规划说明
2. 《威海市市区商业网点发展规划（2015-2030年）》基础资料汇编

第一篇 分析篇

第一章 商业发展背景

一、经济发展新常态

（一）经济发展新形势

1. 发展压力与困境

改革开放 30 多年来，我国经济持续高速增长，国内生产总值及经济总量已经跃居世界第二位。在经济持续高速增长的同时，也应看到我国传统经济增长动力和粗放经济发展方式不可持续、国民收入分配不均衡等问题依然存在，传统经济发展模式亟需转变。

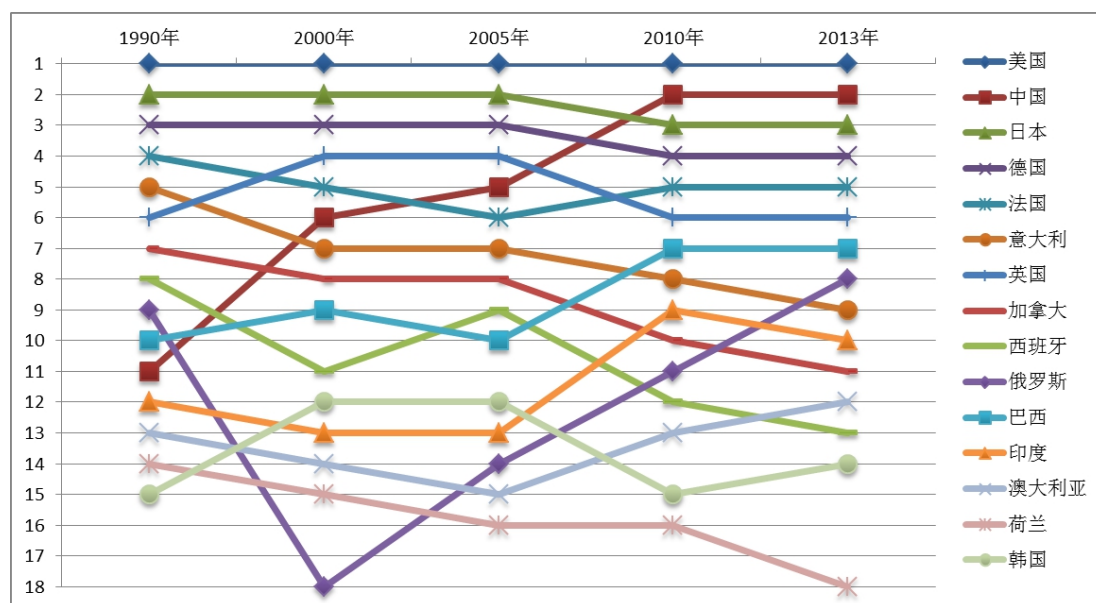


图 1-1-1 主要国家国内生产总值位次变化图

数据来源：世界银行 WDI 数据库。

（1）传统经济增长动力不可持续

一是投资高增长难以持续。改革开放以来，我国最终消费率已由 1978 年的 62.1% 下降到 2013 年的 49.8%，资本形成率由

38.2%上升到 47.8%，特别是 2003 年以来，资本形成率再次超过 40%，并一路高速增长，成为拉动我国经济增长的重要力量。但我国的投资回报率却在经历快速增长之后一路走低，据估算，1993 年我国投资回报率达到 15.67% 的高水平，在 2000-2008 年间还能稳定在 8%-10%，但到 2012 年投资回报率已经下降到 2.7% 的新低水平，高投入低产出的现状亟需改变。

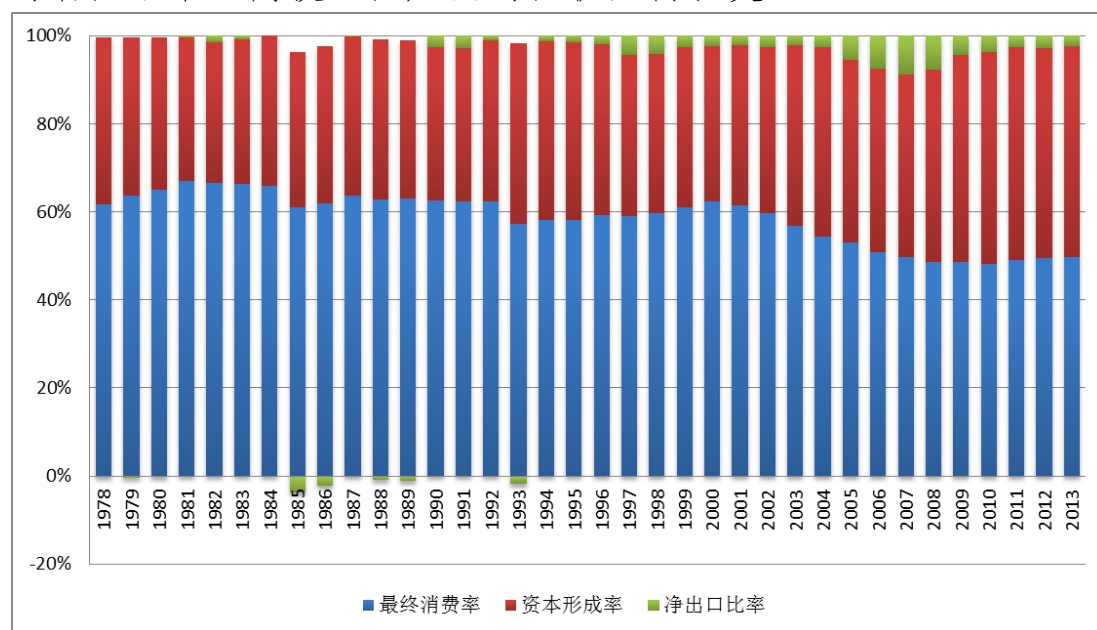


图 1-1-2 我国经济结构变化图（支出法）

数据来源：中国统计年鉴（2014）。

二是大进大出格局难以持续。近年来，世界经济形势错综复杂，常年保持低速不稳定增长态势，国际金融危机期间，世界经济一度处于负增长。伴随着全球经济增速下滑和失业率居高不下，各国贸易保护政策层出不穷，国际贸易大环境趋紧，国际贸易持续增长的基础并不稳固。

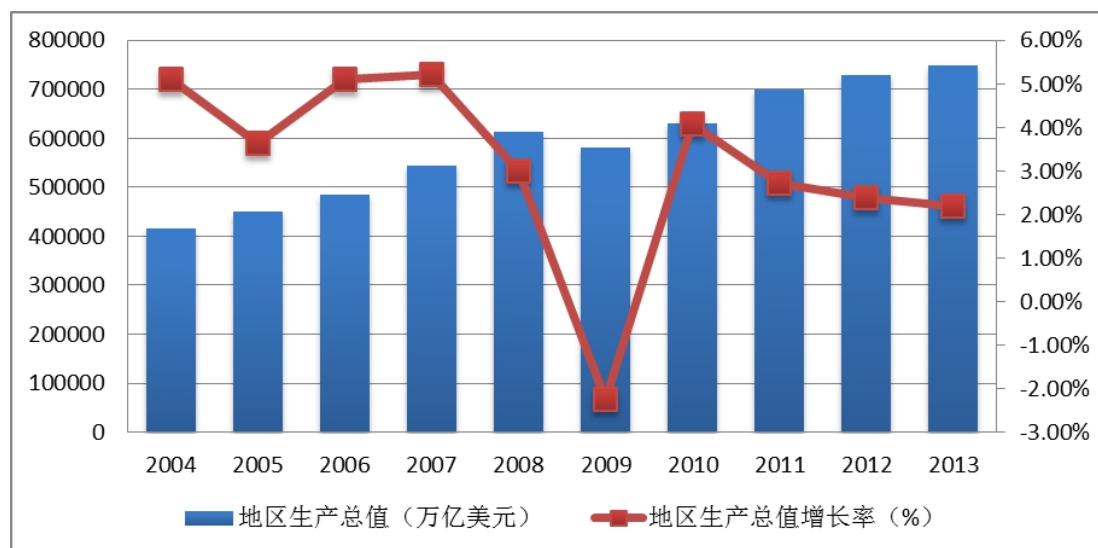


图 1-1-3 世界地区生产总值及增速变化图

数据来源：世界银行 WDI 数据库。

出口是拉动我国经济增长的重要因素，但在内外交迫的双重压力下，我国进出口增速放缓，净出口总额增速由 2004 年的 36.0% 下降到 2013 年的 7.2%，其中，出口增速由 35.7% 下降到 7.5%，进口增速由 35.4% 下降到 7.8%，国际金融危机期间，一度处于负增长。同时，净出口比率也在逐年下降，对我国经济整体拉动作用日渐削弱。

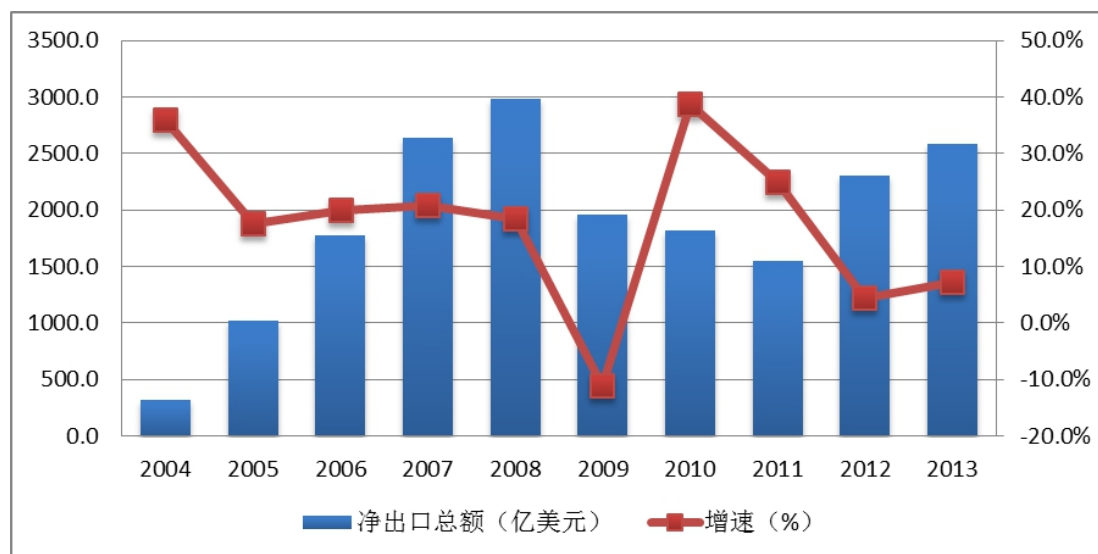


图 1-1-4 我国进出口总额及增长率变化图

数据来源：中国统计年鉴（2014）。

同时，伴随劳动生产率、劳动力成本、能源成本、矿产成本、环境成本、汇率水平等的变动，全球制造业成本的版图不断重绘，我国作为低成本制造业大国的竞争优势正在逐步丧失。波士顿咨询公司发布的《全球制造业版图重构》显示，我国制造业对美国的成本优势已由2004年的14%下降到2014年的4%，这表明在美国生产只比在我国生产贵4%。按照目前的发展趋势，我国对美国的制造业成本优势将在2020年左右不复存在，低成本商品为主的国际贸易模式将走向终结。

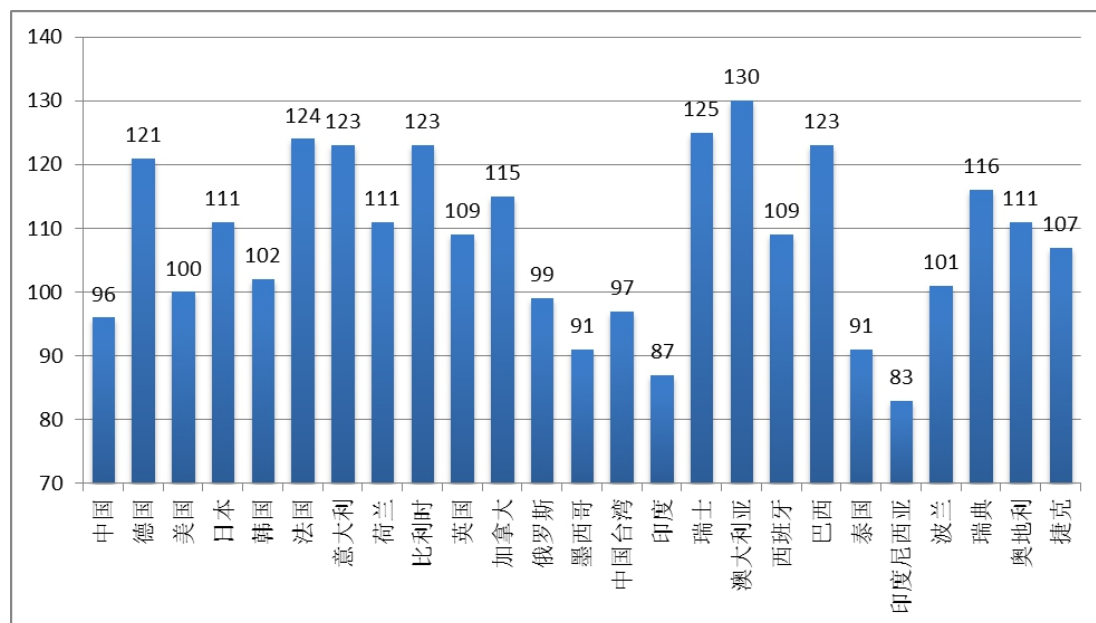


图 1-1-5 世界前 25 名出口经济体制造业成本指数对比图

数据来源：《全球制造业版图重构》，波士顿咨询公司。

（2）粗放经济增长方式不可持续

当前，我国人口红利正在消失，资源能源日渐枯竭，生态环境不堪重负，传统粗放的经济增长方式难以持续。

一是人口红利不断衰减。1982年和1987年我国人口出生率和自然增长率达到双峰高点，之后逐年回落。进入21世纪，由于计划生育政策和经济社会等因素限制，我国人口快速增长态势

得到有效控制，我国进入前所未有的人口低速增长阶段。

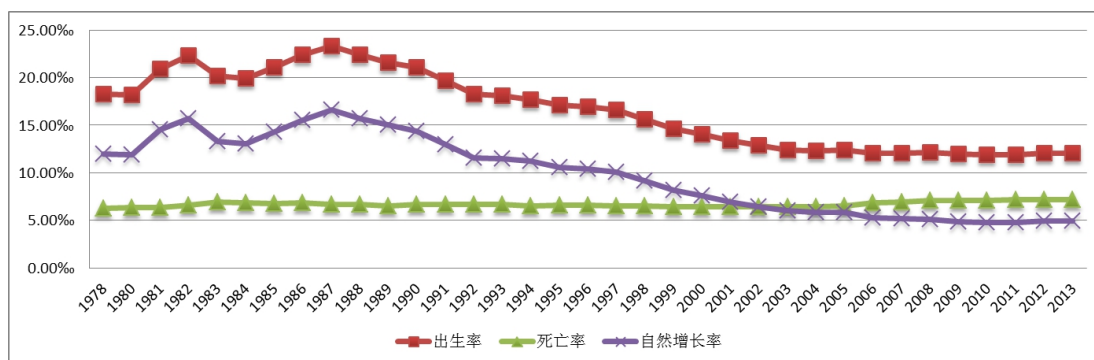


图 1-1-6 我国人口出生率、死亡率和自然增长率变化图

数据来源：中国统计年鉴（2014）。

进入 21 世纪，我国人口中的老年人比例逐年上升，2013 年 65 岁及以上老年人口比重已达 9.7%，超过 7% 的标准线，我国已经进入老龄化社会。同时，目前占人口比重较高的 35-49 岁年龄段人口将在 15-30 年后步入老年，而我国适龄劳动人口比重在未来一段时间内将停止增长，在经历“增长型”、“稳定型”后，我国人口年龄结构将演变为“衰退型”。

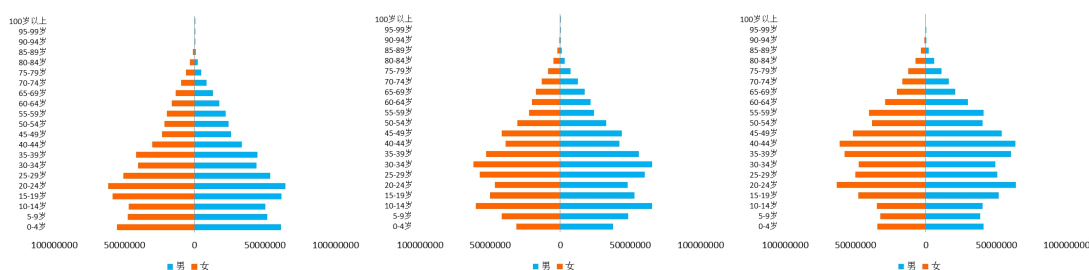


图 1-1-7 我国四普、五普、六普人口年龄结构图

数据来源：中国统计年鉴（2014）。

提高人力资本能有效提高劳动生产率，但目前我国人口受教育程度低及国家财政在教育方面投入低的现实将再次削弱人口红利。六普数据显示，我国每 10 万人中具有大学文化程度人数由 2000 年的 3611 人上升到 8930 人。但同其他国家对比来看，我国劳动力中的高等教育比重仅为 10% 左右，仍远低于英国、法

国、德国等发达国家，也低于马来西亚、南非、巴西等发展中国家，与印度基本持平。

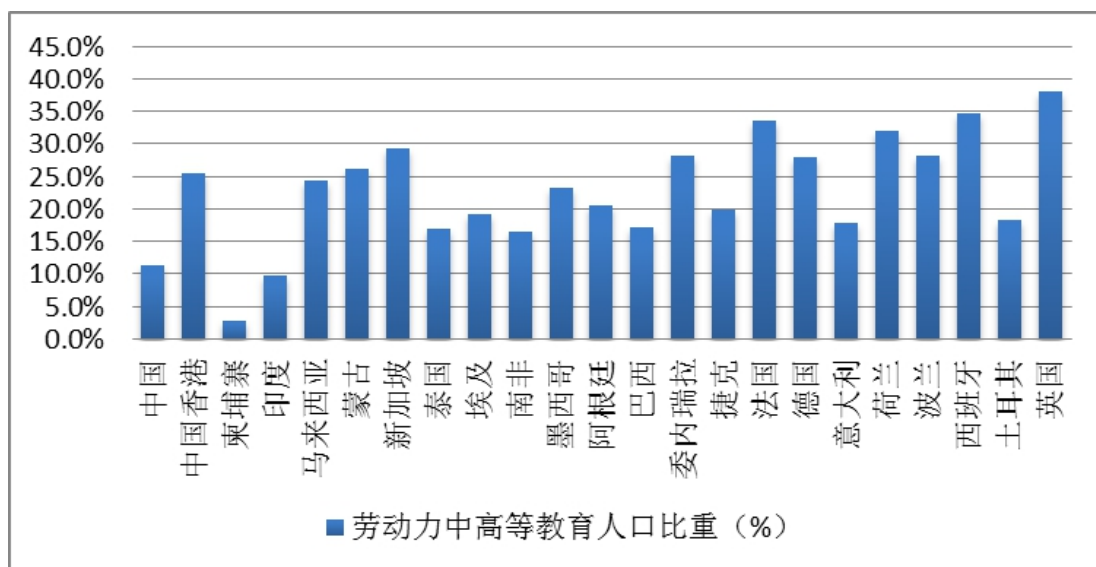


图 1-1-8 世界部分国家劳动力中的高等教育比重对比图

数据来源：世界银行 WDI 数据库。

近年来，我国国家财政在教育方面的经费投入保持持续增加，占国内生产总值的比重由 1998 年的 2.4% 增长到 2012 年的 3.9%，但仍比世界平均水平低 1 个百分点，且远低于发达国家。

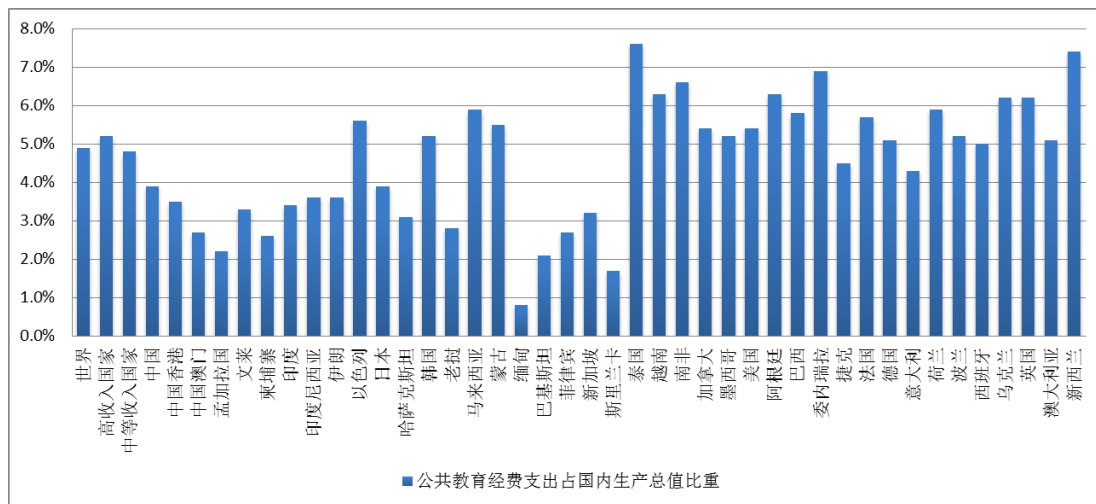


图 1-1-9 世界部分国家教育投入对比图

数据来源：世界银行 WDI 数据库。

当前，我国仍然处于人口红利阶段，并将持续一段时间。在现行计划生育政策不变的情况下，随着人口增长减速及人口老龄

化，人口红利将逐步消失，我国最终将告别人口红利阶段，步入人口负债阶段。

二是土地愈加稀缺。我国国土面积 960 万平方公里，居世界第三位，但可利用土地仅占国土面积的三分之一，人均占有土地不足世界平均水平的三分之一。随着工业化、城镇化进程中建设用地不断扩大，农村住房占地不断增加，再加上生态退耕和灾害损毁，耕地资源不断减少。二调显示，全国人均耕地面积 0.101 公顷（1.52 亩），较 1996 年一调时的 0.106 公顷（1.59 亩）有所下降，仅为世界平均水平的一半，人均耕地资源严重不足。建设用地增加虽与经济社会发展要求相适应，但许多地方建设用地格局失衡、利用粗放、效率不高，建设用地供需矛盾依然很突出。

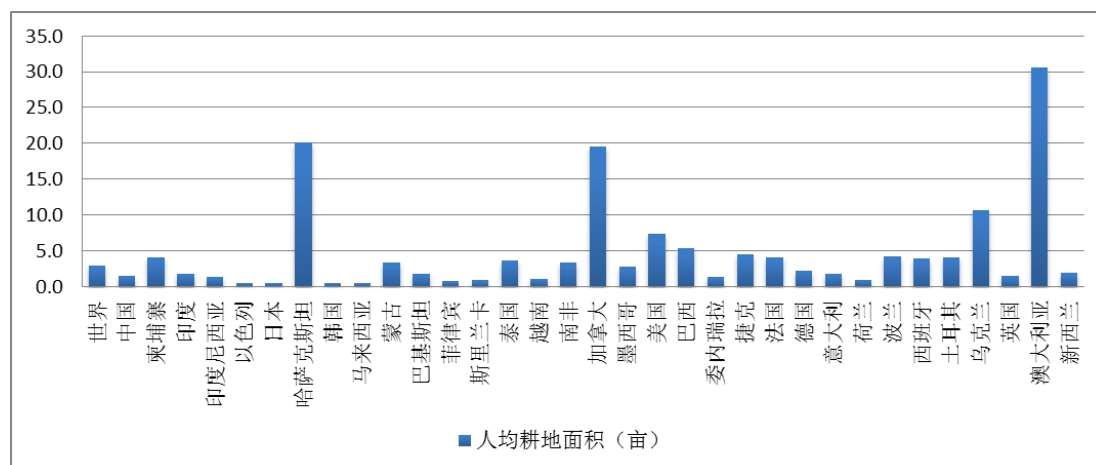


图 1-1-10 世界部分国家人均耕地面积对比图

数据来源：世界银行 WDI 数据库。

三是能源消耗严重。从 1993 年开始，我国已由石油净出口国变为净进口国，于 2003 年超过日本成为仅次于美国的第二大石油消耗国，能源消费占世界的五分之一。但我国单位能耗偏高，比发达国家高出 25%-95%。随着我国居民消费升级、汽车消费增加和工业化进程推进，石油消费还将继续增加，如何保障能源

供给平衡成为我国长期发展的战略性问题。

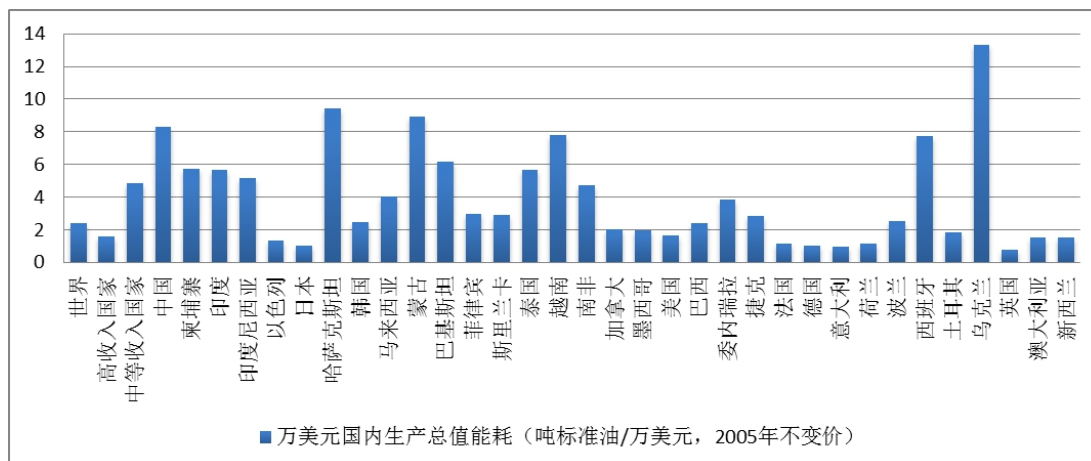


图 1-1-11 世界部分国家单位能耗对比图

数据来源：世界银行 WDI 数据库。

四是矿产资源约束加大。我国属于矿产资源大国，已探明的矿产资源储量约占世界的八分之一，仅次于美国和俄罗斯，居世界第三位。但从人均矿产资源来看，我国又是一个矿产资源贫国，尤其是一些对经济发展具有重要意义的战略性矿产资源，人均拥有量远低于世界平均水平。在我国经济持续发展的大背景下，素有“工业粮食”之称的矿产资源供需严峻，经济社会发展面临愈来愈紧张的矿产资源约束。

五是城乡环境污染严重。近年来，我国城市污染问题越来越突出，主要表现在：大气污染严重，空气质量与发达国家差距悬殊；城市污水排放量不断增加，但处理率偏低；固体废弃物处理利用率不高；有机污染、电磁辐射污染、危险物污染等问题也日渐突出。同时，这类污染已由城市蔓延至广大乡村地区。

（3）国民收入分配不均衡

一是劳动者报酬比重持续走低。近年来，我国要素回报出现向政府和资本集中的反常情况。政府税收、企业利润在国民收入

中所占比重不断提高，劳动者报酬所占比重不断下降，已从2000年的51.4%下降至2012年的45.6%，12年间下降了6个百分点，较1983年56.5%的峰值，下降了近10个百分点。同其他国家相比，劳动者报酬在国民收入中的比重也偏低。

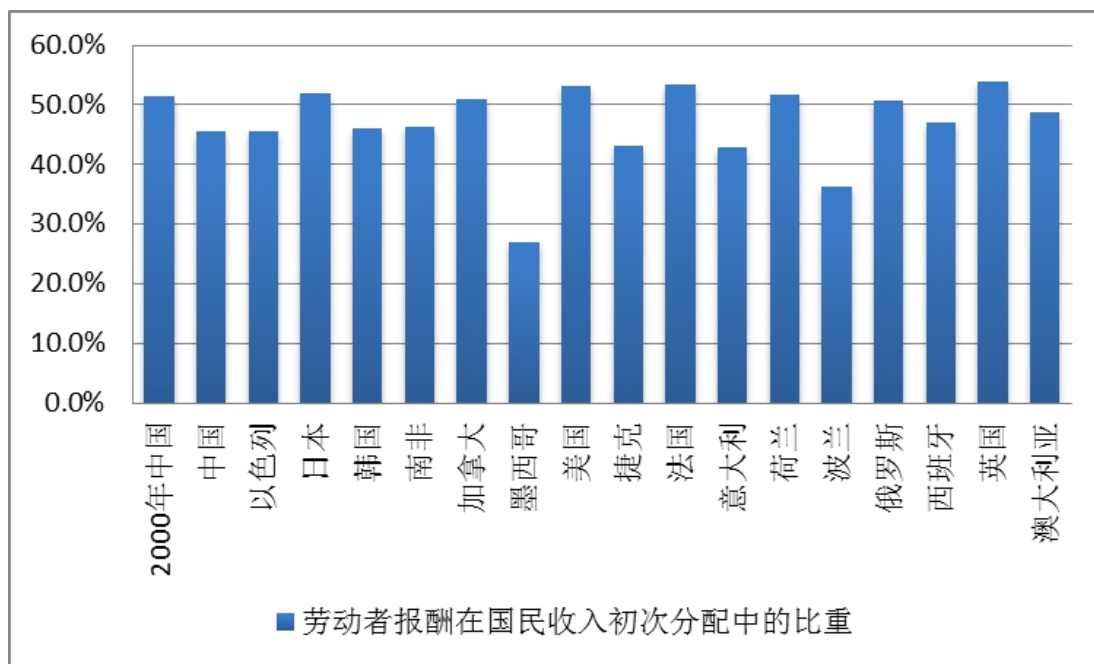


图 1-1-12 世界部分国家劳动者报酬在国民收入中比重对比图

数据来源：世界银行 WDI 数据库。

二是居民贫富差距持续拉大。当前，欧洲等国的基尼系数大多处于 0.24-0.36 之间，而我国的基尼系数已由改革开放初期的 0.20 激增至 2009 年的 0.42，超出 0.40 的警戒线。以中产阶层为主的“橄榄形”社会结构被认为是稳定性最强、幸福度最高的社会，而我国仍处于一个底层民众数量众多、其他阶层数量较少的“金字塔”结构。中产阶层人口数量严重不足，培育和扩大中产阶层将是未来发展转型的重要任务。

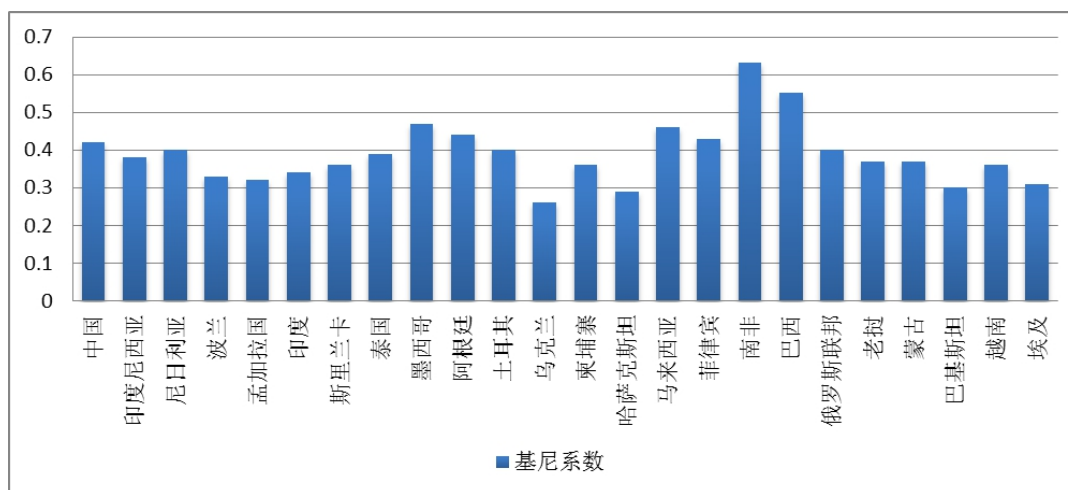


图 1-1-13 世界部分国家基尼系数对比图

数据来源：世界银行 WDI 数据库。

2. 战略选择与出路

经过 30 多年的改革开放，我国已成功从低收入经济体行列迈入中等收入经济体行列。这一成就的取得，有赖于持续不断的对外开放和体制改革。当前，我国发展的内外部环境已经发生根本转变，要想从中等收入行列迈向高收入行列，成功跨越“中等收入陷阱”，必须再次实现发展模式的转型。

（1）优化经济结构

经济活动的最终目的是满足人民群众日益增长的物质文化需求，且主要是本国居民的需求，即让广大人民群众共享经济增长的成果。没有本国居民需求的支持，经济增长的动力也将逐渐衰减，特别是对于我国这样的人口和经济大国。将经济增长从投资拉动和出口拉动转向消费拉动是保持我国经济持续增长的核心和关键，也是我国经济转型发展的必然要求。

（2）转变发展方式

改变经济增长过度依赖投资、出口，过度依赖物质资源消耗，当务之急是要将经济增速调整到合理区间，将资源要素更多地用

于开发新技术，降低物耗、能耗和环境成本等方面，最终使经济增长由高速粗放型增长向均衡集约型转变。

我国政府已经充分认识调结构与稳增长的重要意义，主动作为。2014年，我国实现国内生产总值636463亿元，增速由2010年的10.6%调整到2014年的7.4%，4年间回落了3.2个百分点，增速基本处于合理区间。其中，第三产业增加值为306739亿元，增长8.1%，三次产业结构调整为9.2: 42.6: 48.2，产业结构持续优化。

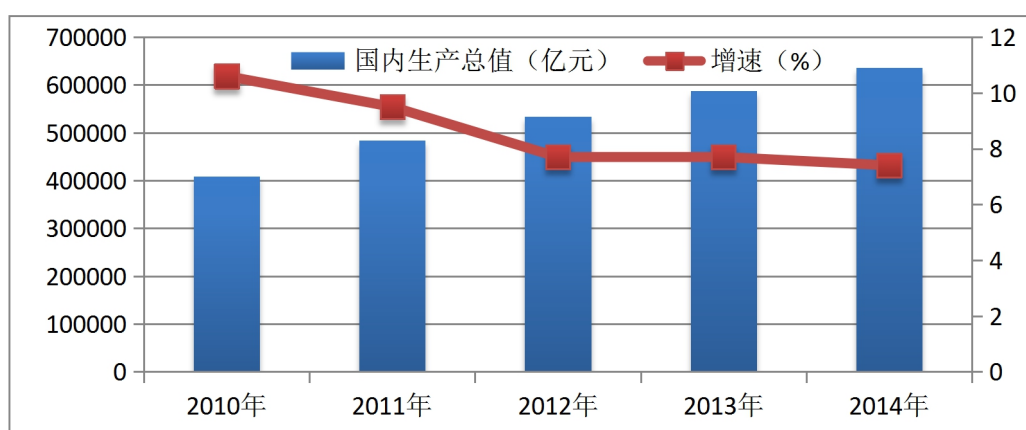


图 1-1-14 我国国内生产总值及增速变化图

数据来源：中国统计年鉴（2015）。

（3）优化收入分配

无论是当前还是未来，扩大内需开拓国内消费市场，建立“消费型社会”，是我国经济持续健康增长的关键所在。为此，应逐步提高居民收入在国民收入分配中的比重以及劳动报酬在初次分配中的比重，着力提高欠发达地区和农村居民的消费能力，大力培养和扩大中等收入群体，合理调节过高收入，逐步形成“橄榄型”的分配结构，有效缓解城乡区域间的收入差距。

（二）商业竞争新格局

1. 电子商务成为国民经济新增长点

国家对加快电子商务发展高度重视，将其定位为转变经济增长方式，提高国民经济运行效益的重要战略。2012年工信部发布《电子商务“十二五”发展规划》，将电子商务纳入战略性新兴产业。2013年，国务院发布《关于促进信息消费扩大内需的若干意见》，进一步明确了信息消费的支柱产业地位。

依托良好的互联网应用基础和政策支持，我国的电子商务迎来了新一轮的发展热潮。2014年，我国电子商务交易总额增速28.64%，是国内生产总值增速（7.4%）的3.86倍，网络零售额占社会消费品零售总额的比重已经达到10.6%。2014年，全国信息消费规模达到2.8万亿元，信息消费带动了相关产业1.2万亿元的发展，对国内生产总值贡献约0.8个百分点。

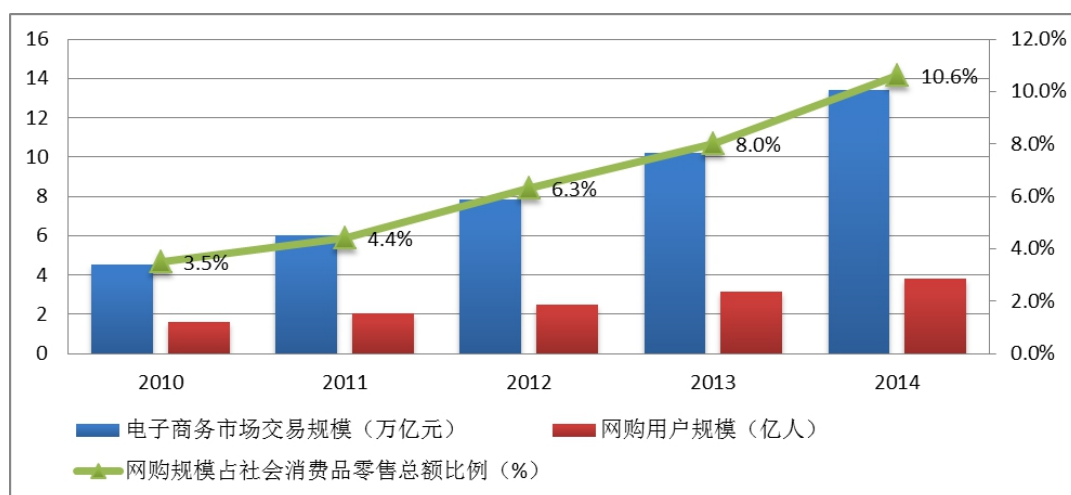


图 1-1-15 2010 年以来我国电子商务发展走势

数据来源：2014 年度我国电子商务市场数据监测报告。

此外，随着智能移动终端使用成本急速下降，移动端支付的安全性逐步提高，以及移动 3G、4G、WIFI 的加快应用，移动电商呈现爆发增长之势。2014 年，我国移动购物市场交易规模达

到 8956.85 亿元，同比增长 234.3%。移动电商具有一般电子商务不具有或者较弱的定位、扫描、拍摄、传感、语音识别等功能，可以实现随时、随地、随身的交互。同时，移动端相对 PC 可以更方便地结合地理位置、突破时间限制进行网上购物，可以更全面及时地记录和分析消费者的购物足迹和偏好，这将对传统电商模式形成挑战，改变正在形成的商业模式创新轨迹。

2. 体验消费成为商业发展新热点

在移动互联的大数据时代，“地段和大牌决定一切”的时代将终结，商业开发全面向体验式倾斜。家庭消费、社交消费正在成为购物中心等实体商业的主流，在购物中心等大型商业设施中，业态和服务的丰度、深度和体验性日益受到重视，儿童业态、休闲娱乐、餐饮等各种体验性业态比例逐步增加，商业设施的社交功能日益突出。同时，电商和传统商业企业也开始探索线上线下体验消费模式，以提高用户购物体验。一方面，传统商业企业积极尝试整合线上线下资源，进行 O2O 的转型；另一方面，电商企业也开始注重线下，寻求落地。线上和线下的加速融合，最终形成全渠道的购物途径将是未来商业发展的重要方向。

3. 社区商业成为城市商业新亮点

社区商业是以一定居住地域为载体，以便民利民为宗旨，以不断提升居民生活质量为目标，为社区居民提供日常物质生活、精神生活需要的属地型商业，是城市消费的重要增长极。随着我国城市的不断发展，新型的社区大量涌现，面对新的需求，要求有定位准确、层次分明、功能完善的社区商业。可以预见，未来城市社区商业必将得到重新规划和调整，网点设施建设必将得到

加强，社区商业发展将成为城市商业发展的重点和亮点。

（三）商业发展新要求

当前，我国经济正在向形态更高级、结构更合理的阶段演变，经济发展动力正从传统增长点转向新的增长点，经济发展方式正从规模速度型粗放增长转向质量效率型集约增长。在经济增速放缓、城乡居民消费结构升级和电子商务冲击的大背景下，我国商业发展将进入新常态。认识新常态，适应新常态，引领新常态，将是当前和今后一个时期我国商业发展的大逻辑。

1. 提升商业功能定位

商业是商品流通和为商品流通提供服务的产业，随着经济全球化进程加快和社会主义市场经济逐步完善，商业在国民经济中的地位和作用逐渐凸显。商业不仅是连接生产、分配和消费的桥梁和纽带，也是国民经济与社会发展的重要驱动，促进消费需求、调整经济结构的重要手段，提高城乡居民生活水平的重要保证。为此必须进一步明确商业的国民经济基础性先导性产业地位，高度重视商业对经济社会转型发展的重大战略意义。

2. 转变商业发展方式

近年来，我国商业一直以营业面积、销售额的增长为最大关切，很少关注其背后的服务质量和社会效益。质量和效益是商业的“生命”，因此，必须转变商业发展的立足点，改变过去以数量扩张为主的粗放发展方式。同时，在大进大出格局难以持续的情况下，还应改变传统贸易方式，逐渐减少低端产品、劳动密集型产品出口，增加附加值高、技术含量高、辐射带动能力强的高端产品出口。

3. 优化商业空间结构

逐步适应经济社会结构和消费需求的发展变化，以增强和完善城市商业功能为核心，对中心商业区、区域商业中心、社区园区商业以及特色街进行合理定位，形成功能明确、分工合理的多层次的城市商业空间体系，发挥城市在扩大消费中的主导作用。把方便居民日常生活的社区商业作为发展重点，不断增强社区商业服务功能，重视社区商业设施配套，建设集购物、餐饮、生活服务和休闲等多功能于一体的社区商业体系。以小城镇建设为依托开拓农村消费品市场，逐步形成以乡镇为骨干、村社区为基础的农村消费品零售网络。

4. 突出商业发展特色

依托威海市产业基础和特色旅游资源，构建特色商业体系。一是依托威海港区和空港，发展区域商贸物流；二是依托现有产业基础，引导电子商务等新型商业发展；三是依托文化旅游资源，培育特色商业街区。

二、对外开放新要求

（一）国际贸易总体格局

随着世界经济形势的变化，国际贸易格局也发生着改变。在区域经济融合发展及欧盟一体化进程深化的示范效应带动下，国际贸易正由单极格局向多极格局转变。

1. 以 FTA 为主体的国际贸易新格局已经形成

早在 20 世纪 90 年代，美欧等发达经济体就开始将 RTA（区域贸易协定）作为重要的区域布局手段，引领着区域经济一体化的走向，如早期建立的欧盟、北美洲自由贸易区、南方共同市场

等。新世纪以来，伴随着 WTO 地位下降，国际贸易环境和格局发生了根本性改变。与旷日持久、错综复杂和矛盾重重的多边贸易谈判相比，RTA 不仅具有时间短、见效快、易于操作、程序实施简单等特点，而且还具有增加和平力量，降低政治冲突的作用，对缔约国具有较强的约束力，能够较快地解决多边体制难以解决的诸如投资、竞争、环境和劳工标准等问题。越来越多的国家认识到 RTA 是通向经济乃至政治合作的有效途径。

据 WTO 统计，截至 2013 年 1 月 10 日，向其通报的 RTA 数量达 546 个，其中 354 个已经生效，几乎所有世贸组织成员国都参加一个或者多个协议。RTA 中，FTA（自由贸易协定）和部分范围协定在其中占 90%，可以说，一个以 FTA 为主体的国际贸易新格局框架已经形成。

全球经济规模较大的 FTA 有：北美自贸区、欧盟、我国-东盟自贸区等。其中，北美自贸区于 1994 年 1 月 1 日生效，涵盖美国、加拿大和墨西哥，覆盖面积 2158 万平方公里，人口 4.6 亿，是世界上第一个由发达国家和发展中国家组成的经济集团。欧盟于 1993 年成立，经过两次扩容现有 27 个成员国，人口 5 亿，经济总量 17.58 万亿美元。我国-东盟自贸区于 2010 年正式启动，拥有 19 亿人口，是人口最多的自贸区。除此之外，非洲共有东非共同体、南部非洲发展共同体、西非国家经济共同体等 7 个大洲内自贸区。

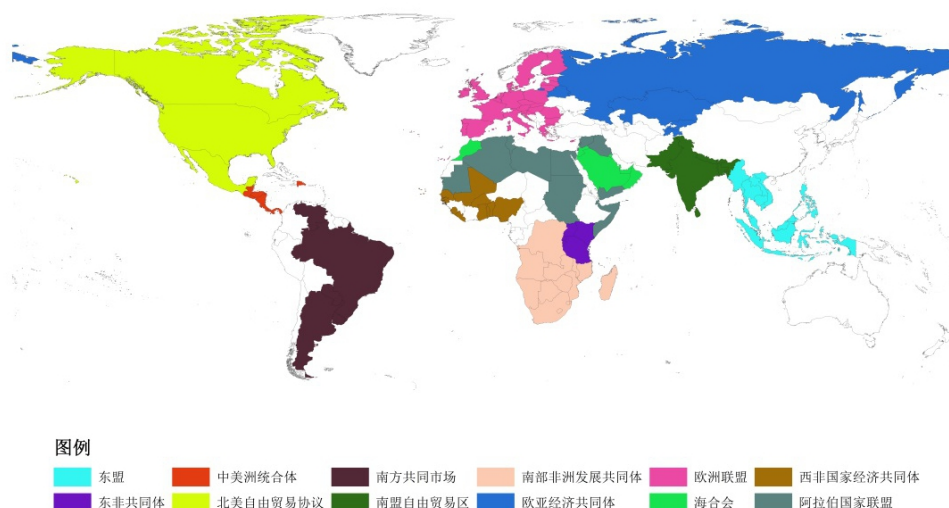


图 1-1-16 国际贸易格局图

2. 区域集团内部贸易将会进一步加强

随着各地区区域经济合作程度的不断加深，区内关税降低或取消，各国生产成本将下降，且各个经济集团内部经济的互补性强，在多数产品上，区域内部的交换将会满足彼此间的需求，无疑要优于区外贸易，这也必定会促进区域集团内的贸易发展。

（二）我国对外开放历程

总结我国 30 多年来对外开放的历程，大体可划分为四个阶段：从 1978 年改革开放起到 20 世纪 90 年代初的探索试验阶段；从 1992 年邓小平南巡讲话到 20 世纪末的全面开放阶段；从 2001 年到 2006 年以加入世界贸易组织为契机的全面接轨阶段；2007 年后我国对外开放进入主动引领新阶段。

1. 探索试验阶段

1979 年 7 月和 1980 年 5 月党中央、国务院先后决定在广东省的深圳、珠海、汕头市和福建省的厦门市创办经济特区。1984 年 5 月，在总结经济特区经验的基础上，党中央、国务院决定进一步开放 14 个沿海城市，包括大连、秦皇岛、天津、烟台、青

岛、连云港、南通、上海、宁波、温州、福州、广州、湛江、北海。1985年2月，党中央提出沿海地区经济发展战略，先后决定将长江三角洲、珠江三角洲、闽南三角洲和环渤海地区开辟为沿海经济开放区。1988年4月全国人大正式批准海南岛建省、办经济特区。1990年6月党中央、国务院正式批准开放和开发浦东新区。

本阶段从1978年改革开放起至20世纪90年代初，以重点开放沿海地区、建立经济特区并赋予特殊优惠政策为主要特征，经历了一个由点（经济特区）到线（沿海开放城市），由线到面（沿海经济开放区），逐步推进和深化的过程。

2. 全面开放阶段

以1992年邓小平南巡讲话为标志，我国进入全面开放阶段。1992年3月，我国开放黑龙江、吉林、内蒙古、新疆、云南、广西6省（区）的13个市、镇，形成了沿边开放的雏形。同年8月，进一步开放重庆等5个长江沿岸城市，稍后又增加宜昌等为长江沿岸开放城市，形成了沿江开放格局。同时还开放哈尔滨等7个沿海地区省会（首府）、边境城市，以及太原等11个内陆地区省会（首府）城市，对外开放逐步向内地推进。在经济特区、开放城市和其他开放区，还兴办了多个经济技术开发区、高新技术产业开发区和保税区。这一时期，我国对外开放开始由沿海经济特区向内地扩散，形成了沿海、沿江、沿边和内陆地区多层次、全方位的开放格局。

3. 全面接轨阶段

2001年12月11日，我国加入WTO，我国对外开放进入一

个崭新的阶段，即由有限范围和领域内的开放，转变为全方位的开放。我国做出了广泛的入世承诺，不仅包括影响货物贸易的边境政策和国内政策、影响服务贸易的政策、与贸易有关的知识产权制度，而且在宏观经济体制和政府管理体制等方面都做出了具体说明和承诺。

4. 主动引领阶段

党的十七大以来，我国继续坚持和深化对外开放的基本国策，扩大开放领域，优化开放结构，提高开放质量，逐步建设完善内外联动、互利共赢、安全高效的开放型经济体系。特别是随着我国 10 多个自由贸易协定的签署实施和上海、广东、天津、福建自贸区的挂牌成立，我国的对外开放已经从立足于提升自身竞争力的适应性开放，进入到全球化视野下以更加主动的姿态积极参与经济全球化的战略性开放新阶段。

（三）自贸区承担的使命

1. 基本概念

自由贸易区，简称自贸区，有广义与狭义之分。广义的自贸区是指两个或两个以上国家或地区通过签署协定，在 WTO 最惠国待遇基础上，相互进一步开放市场，分阶段取消绝大部分货物的关税和非关税壁垒，在服务业领域改善市场准入条件，实现贸易和投资的自由化。狭义的自贸区是指一个国家或单独关税区内设立的用栅栏隔离、置于海关管辖之外的特殊经济区域，区内允许外国船舶自由进出，外国货物免税进口，取消对进口货物的配额管制。本规划所说的自贸区指广义的自贸区。

2. 建设进展

目前,我国已签署自由贸易区 14 个,涉及 20 个国家和地区,分别是我国与东盟、新加坡、巴基斯坦、新西兰、智利、秘鲁、哥斯达黎加、冰岛、瑞士、韩国和澳大利亚的自由贸易协定,内地与香港、澳门的更紧密经贸关系安排 (CEPA),以及大陆与台湾的海峡两岸经济合作框架协议 (ECFA),目前,除中韩自贸区和中澳自贸区外均已实施;正在谈判的自由贸易协定 7 个,涉及 24 个国家,分别是我国与海湾合作委员会 (GCC)、斯里兰卡和挪威的自由贸易协定,以及中日韩自由贸易协定、《区域全面经济伙伴关系》(RCEP) 和我国-东盟自由贸易协定 (“10+1”) 升级谈判、我国-巴基斯坦自由贸易协定第二阶段谈判。此外,我国已经完成与印度的 RTA 联合研究,正与哥伦比亚等国开展自贸区联合可行性研究。

表 1-1-1 我国对外商谈自由贸易协定统计表

序号	类别	自由贸易区	签订时间	实施时间
1	已签协议	内地与港澳更紧密经贸关系安排	2003.6.29	2004.1.1
2		中智(利)自由贸易协定	2005.11.18	2006.10.1
3		中巴(基斯坦)自由贸易协定	2006.11.24	2007.7.1
4		中新(西兰)自由贸易协定	2008.4.7	2008.10.1
5		中新(加坡)自由贸易协定	2008.10.23	2009.1.1
6		中秘(鲁)自由贸易协定	2008.11.19	2010.3.1
7		中东(盟)自由贸易协定	2009.8.15	2010.1.1
8		中哥(斯达黎加)自由贸易协定	2010.4.8	2011.8.1
9		海峡两岸经济合作框架协议	2010.6.29	2010.9.12
10		中冰(岛)自由贸易协定	2013.4.15	2014.7.1
11		中瑞(士)自由贸易协定	2013.7.6	2014.7.1
12		中国-韩国	2015.6.1	-
13		中国-澳大利亚	2015.6.17	-
14	正在谈判	中国-海合会	-	-
15		中国-挪威	-	-
16		中日韩	-	-
17		《区域全面经济伙伴关系》(RCEP)	-	-
18		中国-东盟自由贸易协定 (“10+1”) 升级谈判	-	-
19		中国-斯里兰卡	-	-
20		中国-巴基斯坦自由贸易协定第二阶段谈判	-	-

序号	类别	自由贸易区	签订时间	实施时间
21		中国-马尔代夫	-	-
22		中国-格鲁吉亚	-	-
23		中国-摩尔多瓦	-	-
24	正在研究	中国-印度	-	-
25		中国-哥伦比亚	-	-
26		中国-马尔代夫	-	-
27		中国-格鲁吉亚	-	-
28		中国-摩尔多瓦	-	-

数据来源：中国自由贸易区服务网。

专栏一：中韩自贸区建设进展

2002年，中日韩三国领导人峰会首次提出建立中日韩自由贸易区的设想。

2007年3月，中日韩三国成立联合研究委员会，负责探讨建立中日韩自由贸易区的可行性，并开始进行三边投资协定谈判。

2009年10月，第二次中日韩领导人会议举行，中日韩领导人达成尽快启动中日韩自由贸易区政府·企业·学界联合研究的共识。

2010年5月，中日韩自贸区政府·企业·学界联合研究第一轮会议在韩国首尔举行。

2011年11月，在印度尼西亚举行中日韩领导人会议，三国领导人在会谈中取得共识，要在2011年12月底完成各国对中日韩自由贸易协定（FTA）的研究。

2012年5月在北京举行第五次中日韩领导人会议，达成年内启动自贸区谈判的共识。

2012年8月，中日韩三国代表团在青岛举行中日韩自贸区谈判第二次磋商会议。

2012年11月，宣布启动中日韩自贸区谈判。

2013年3月，中日韩自贸区第一轮谈判在韩国首尔举行。

2013年7月，在我国上海举行第二轮谈判会议。

2014年11月，中韩双方共同确认中韩自贸区结束实质性谈判。

2015年2月，中韩两国草签《中国-韩国自由贸易协定》。

2015年6月1日，中韩两国正式签订《中国-韩国自由贸易协定》。

2015年12月20日，《中国-韩国自由贸易协定》正式实施。

3. 核心内容

自由贸易协定除序论外，一般包括初始条款、总定义、货物贸易、原产地规则、海关程序、贸易救济、技术性贸易壁垒、卫生与植物卫生措施、服务贸易、投资、经济合作、争端解决、例外和总条款和最后条款等，还包括关税减让表、产品特定原产地规则、技术性贸易壁垒和卫生与植物卫生措施、服务贸易具体承诺减让表和仲裁程序的规则和程序等。中韩自贸区同样包括以上

内容，而且涉及范围将更广。

表 1-1-2 我国自由贸易区主要内容汇总表

自由贸易协定	货物贸易	服务贸易	投资	其他合作
内地与港澳更紧密经贸关系安排	消除关税；关税配额和非关税措施；反倾销；补贴与反补贴；原产地原则。	市场准入；服务提供者；金融合作；旅游合作；专业人员资格的相互承认。	贸易投资促进；通关便利化；商品检验检疫、食品安全、质量标准；电子商务；法律法规透明度；中小企业合作；中医药产业合作。	
中国-智利自由贸易协定	国民待遇；消除关税；农业出口补贴；原产地规则；贸易救济；卫生和植物卫生措施；技术性贸易壁垒。		在投资政策法律以及经济贸易和商业信息方面的交流；探究建立投资促进机制的可能性；为潜在投资者和投资合作方提供国家信息。	经济合作；研究、科学和技术；教育；中小企业；文化合作；知识产权；促进投资；矿业和工业合作。
中国-巴基斯坦自由贸易协定	国民待遇；消除关税；反倾销和反补贴；卫生和植物卫生措施；技术性贸易壁垒；原产地原则。	市场准入；国民待遇。	投资的促进和保护；投资待遇。	
中国-新西兰自由贸易协定	国民待遇；关税的取消；农产品出口补贴；农产品特殊保障措施；消费者保护；原产地规则；贸易救济；卫生与植物卫生措施；技术性贸易壁垒。	国民待遇；最惠国待遇；市场准入。	国民待遇；最惠国待遇。	知识产权保护；经济合作；中小型企业；劳动与环境合作。
中国-新加坡自由贸易协定	加速取消关税；数量限制和非关税措施；原产地规则；贸易救济；技术性贸易壁垒；卫生与植物卫生措施。	市场准入；国民待遇。	依照《中华人民共和国与东南亚国家联盟全面经济合作框架协议》第五条进行的中国与东盟之间的投资协议（《中国—东盟投资协议》）。	贸易投资促进；参与中国的区域发展；旅游合作；人力资源开发；促进中国企业“走出去”。

自由贸易协定	货物贸易	服务贸易	投资	其他合作
中国-秘鲁自由贸易协定	国民待遇；市场准入；关税减让；非关税措施；原产地规则；卫生与植物卫生措施；技术性贸易壁垒；贸易救济；反倾销和反补贴。	市场准入；国民待遇。	国民待遇；最惠国待遇。	知识产权保护；经济合作；科研和技术合作；信息技术合作；教育；中小企业；文化合作；矿业和工业合作；旅游业；传统医学合作；劳务合作；林业和环境保护；渔业；农业合作。
中国-东盟全面经济合作框架协议	消除关税；原产地规则。	逐步取消彼此或各缔约方间存在的实质所有歧视；继续扩展服务贸易自由化的深度与广度；增进各缔约方在服务领域的合作以提高效率和竞争力。	谈判以逐步实现投资机制的自由化；加强投资领域的合作，便利投资并提高投资规章和法规的透明度；提供投资保护。	农业；信息及通讯技术；人力资源开发；投资；湄公河盆地的开发。
中国-哥斯达黎加自由贸易协定	国民待遇；市场准入；关税减让；非关税措施；原产地规则；卫生与植物卫生措施；技术性贸易壁垒；贸易救济；反倾销和反补贴。	国民待遇；市场准入。	中华人民共和国政府和哥斯达黎加共和国政府投资促进和保护协定。	知识产权保护；中小企业；促进创新、科学和技术；出口促进和吸引投资；文化、体育和娱乐活动；农业合作；自然灾害的管理。
海峡两岸经济合作框架协议	关税减让或消除；原产地规则；技术性贸易壁垒、卫生与植物卫生措施；贸易救济措施。	逐步减少或消除双方之间涵盖众多部门的服务贸易限制性措施；继续扩展服务贸易的广度与深度；增进双方在服务贸易领域的合作。	建立投资保障机制；提高投资相关规定的透明度；逐步减少双方相互投资的限制；促进投资便利化。	知识产权保护与合作；金融合作；贸易促进及贸易便利化；海关合作；电子商务合作；推动双方中小企业合作，提升中小企业竞争力；推动双方经贸社团互设办事机构。

自由贸易协定	货物贸易	服务贸易	投资	其他合作
中国-冰岛自由贸易协定	国民待遇；关税的取消；进出口限制；农产品出口补贴；反补贴措施；反倾销；卫生与植物卫生措施；技术性贸易壁垒；原产地规则。	市场准入；国民待遇。	贸易手续的透明、高效、简化、协调及一致性；国际标准的推广使用；与有关多边协议保持一致；尽可能应用信息技术；为本国商界利益提供高标准的公共服务；以风险管理为基础的政府管理；双方各自海关与其他边境部门的合作；与各自商界的沟通；保障贸易安全与便利。	知识产权保护；经济合作；研究、科学和技术；劳动和环境保护；发展合作；教育；政府采购。
中国-瑞士自由贸易协定	进口关税消除；原产地规则；海关手续和贸易便利化；贸易救济；技术性贸易壁垒；卫生与植物卫生措施。	最惠国待遇；市场准入；国民待遇。	确定投资机会；促进境外投资措施方面的信息交流；投资法规方面的信息交流；协助投资者了解缔约双方的投资法规和投资环境；进一步发展有利于增加投资的法律环境。	可持续发展；产业合作；服务业领域的合作；农业合作；质量监督，检验检疫；知识产权创新、保护、执法、管理和使用。

4. 主要使命

（1）引领二次改革开放。自贸区的建立是适应全球经济和贸易更积极主动对外开放的一个重大改革。建设自贸区首要任务是开辟新的路径，以及我国对外开放的新模式，积极开创管理模式的创新；其次加快建设我国投资贸易便利渠道，承担一个新的经济改革的“试验田”，进而整体上推进二次改革开放。

（2）促进产业结构调整升级。自贸区的建立更加注重市场的力量，赋予市场更多的主导权，让市场来优化我国的产业结构，而政府的职能则是做好管理规划，构建服务型政府。

（3）与国际贸易深入对接。自贸区的建立是在为我国经济

领域的扩宽和与区域及多边合作经验的积累打基础，为与其他发达国家谈判做准备，为完成全球贸易相对接提供条件，体现了我国积极创立新的经济制度和想要参与国际分工的重大决心。

5. 对威海市的要求

（1）市场对接

中韩自贸区的建立，要求威海市要针对不同的目标市场制定不同的市场拓展战略，根据韩国市场的不同特点和威海市出口商品的现状，明确面向不同市场的主攻商品，同时优化市场布局，加快促进外贸发展从市场广度到市场深度转型。

（2）产业对接

中韩自贸区的建立，要求威海市要优化产业结构，从组装加工为主的低端产业，向研发、设计、核心器件制造，以及物流等中高端产业方向发展；从劳动密集型向技术密集型、从资源密集型向资源集约型转变；并扩大产业的本地化配套生产能力，延长产业链条，提高产业的增值水平。

（3）企业对接

中韩自贸区的建立，要求威海市要有重点地引进、培育一批进出口服务贸易龙头企业，形成梯次发展的骨干企业群体，带动威海市对外贸易向高层次发展。为此，威海市要加强对外贸大企业的跟踪监测和服务力度，全力稳定大企业进出口，充分发挥大企业的进出口带动作用；加大对中小外贸企业的扶持力度，鼓励企业做大做强；借助行业协会的作用，推动小企业联合发展，联合开拓国际市场。

（4）人才对接

人才是一个企业发展的关键因素，威海市企业要想尽早与国际市场接轨，实现全球经营，就要积极制定精英人才引进计划，推行引进人才生活便利化等政策，成立商业服务中心，以吸引优秀人员落户威海，提高企业经营管理水平。

（5）基础设施对接

一是加强交通体系建设。在轨道交通建设方面，要在原有的基础上，进一步整合铁路、公路、水路以及港航等交通资源，积极构建公路、铁路、水路、港口大交通格局。此外，还要探索与韩国仁川市在空运、海运交通方式上的无缝对接，打造通畅的物流通道。

二是加强园区平台建设。要加强资源整合，提高威海市配套服务的能力。除需完善威海本地开发区和工业园区的发展规划，还要加快推进综合保税区、东部滨海新城等的建设。

（6）制度对接

威海市应在良好的政府服务能力的基础上积极对接韩国的先进政府管理方式，探索建立与国际高标准投资和贸易规则体系相适应的行政管理体系。

三、区域发展新格局

（一）战略地位

1. 国家开放的重要窗口

2015年6月，中韩两国正式签订《中国-韩国自由贸易协定》，明确提出“将威海与仁川自由经济区作为实施合作项目的示范区”。中韩自由贸易协定的签署，有利于深化中韩两国经贸关系、强化威海同韩国的经贸往来，为我国加强同亚洲其他国家和地区

经济合作提供了坚实的基础和有力的政策保障。

自2012年5月，中韩两国双边自贸区谈判启动以来，威海市立足自身对韩区位优势和良好的合作基础，积极争取中韩经济合作示范区落户威海。威海市作为距离韩国最近的城市，同韩国贸易往来历史悠久，威海市应紧抓中韩自贸区建设的有利机遇，积极落实相关政策，同韩国广泛开展商贸交流与合作，建设好中韩自由贸易先试平台、中韩产业融合先行高地、中韩地方合作示范先进城市、中韩双边合作创新试验田，打造城市商业特色，重塑威海“韩货交易桥头堡”的地位。

2. 区域发展的重要支点

2009年4月，胡锦涛总书记视察山东时从战略全局的高度指出：“要大力发展海洋经济，科学开发海洋资源，培育海洋优势产业，打造山东半岛蓝色经济区”。同年10月，胡锦涛总书记再次视察山东时强调要建设好山东半岛蓝色经济区。

2011年1月4日，国务院批复《山东半岛蓝色经济区发展规划》，标志着山东半岛蓝色经济区建设正式上升为国家战略，成为国家海洋发展战略和区域协调发展战略的重要组成部分。山东半岛蓝色经济区规划主体区范围包括山东全部海域和青岛、烟台、威海、潍坊、日照、东营6市及滨州市的无棣、沾化2个沿海县所属陆域，海域面积15.95万平方公里，陆域面积6.4万平方公里。山东半岛蓝色经济区的战略定位是：建设具有较强国际竞争力的现代海洋产业集聚区、具有世界先进水平的海洋科技教育核心区、国家海洋经济改革开放先行区和全国重要的海洋生态文明示范区。

根据《山东半岛蓝色经济区发展规划》，到2020年，蓝色经济区将形成“一核、两极、三带、三组团”的总体开发框架。以青岛为龙头，威海将同烟台、潍坊共同打造胶东半岛高端海洋产业集聚区，建设山东半岛蓝色经济区核心区。《规划》还提出要建设烟台-威海城镇组团，提升烟台、威海的中心城市地位，充分发挥与日韩经贸联系密切的优势，大力发展外向型经济，促进海洋高端产业集聚发展，打造全国重要的海洋产业基地、对外开放平台和我国北方富有魅力的滨海休闲度假区。

（二）发展条件

1. 优越的自然区位

威海地处山东半岛的最东段，三面环海，北与辽东半岛相对，东与朝鲜半岛隔海相望，是我国距离韩国最近的城市。同时威海又是我国最早向韩国敞开大门的城市，1990年威海港口在全国第一个开通中韩海上航线，比中韩正式建交早2年。明显的地缘优势为威海加快对外开放，加强与日韩的经贸发展提供了良好的机遇。



图 1-1-17 威海市自然区位图

2. 良好的生态资源

威海市为低山丘陵区，地势起伏平缓，山海相应，自然景观极佳。气候春冷、夏凉、秋暖、冬温，昼夜温差小，无霜期长，四季变化和季风进退明显，非常适宜居住。威海市三面环海，海岸线总长 985.9 公里，占全省海岸线总长的 32.6%。海岸线类型属于港湾海岸，岸线曲折。市域大小海湾三十多处，较大岛屿 48 个，海滨资源优越。

3. 优质的旅游资源

综观我国沿海，在滨海旅游发展条件上能与威海相比的寥寥无几，而且威海处于我国三大经济核心区中的京津唐和长江三角洲之间，距上海和北京的航空时间都在一小时左右，旅游市场前景广阔。

4. 较快的经济增长

威海市地区生产总值增速达 9.8%，在蓝色经济区 7 个主要城市中排名第三，高于邻近的青岛、烟台、潍坊三市地区生产总值增速，威海市经济发展还有较大潜力空间。

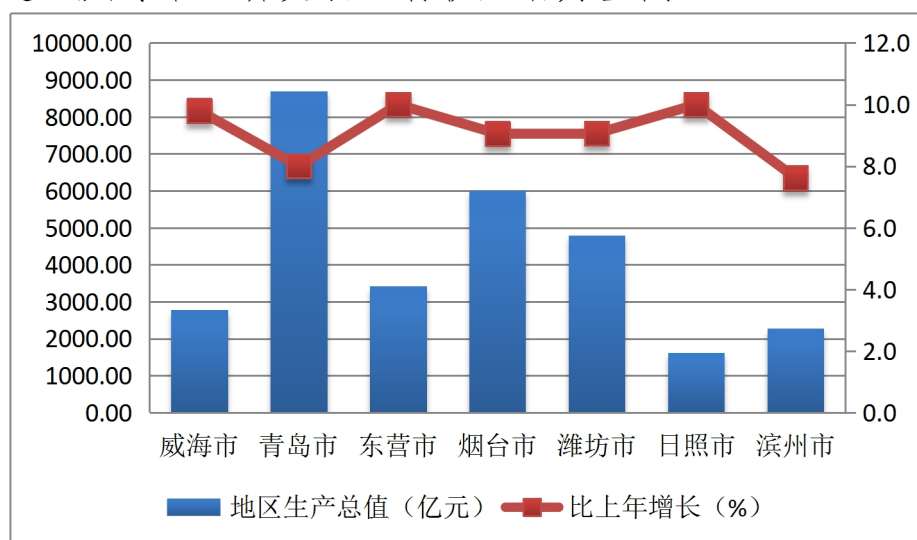


图 1-1-18 2014 年蓝色经济区主要城市地区生产总值及增速对比

数据来源：山东省统计年鉴（2015）。

2014年，威海市城镇居民人均可支配收入、农民人均纯收入、城镇居民人均生活消费支出以及农民人均生活消费支出在蓝色经济区7个主要城市中分别排名第四、第二、第三和第二。威海市城乡居民收入水平相对较高，消费能力和消费意愿旺盛。

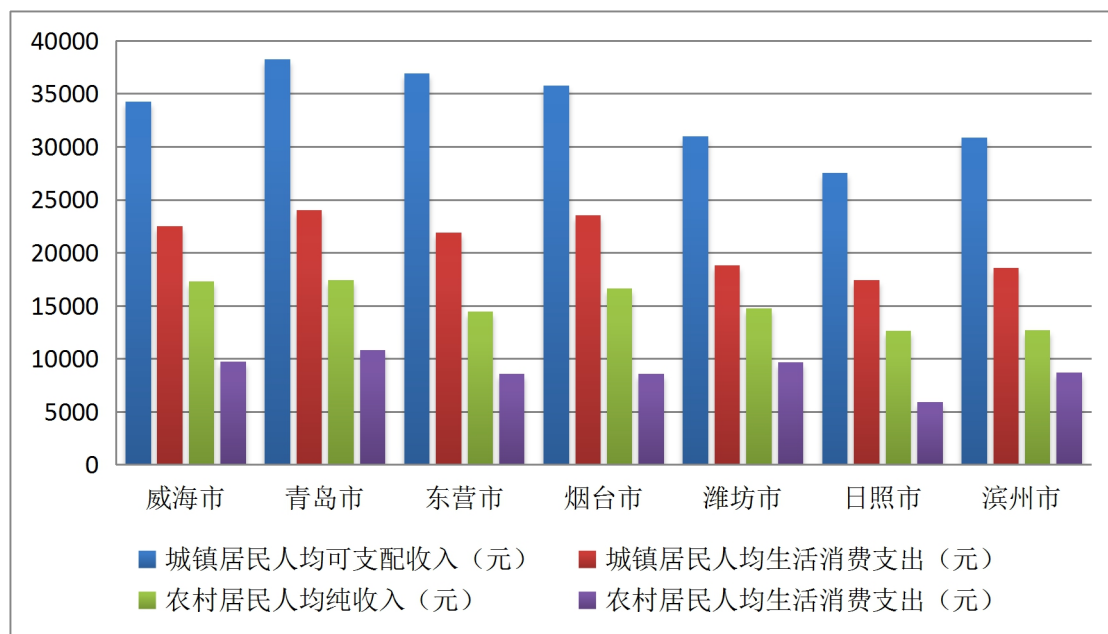


图 1-1-19 2014 年蓝色经济区主要城市城乡居民收支情况对比

数据来源：山东省统计年鉴（2015）。

2014年，威海市社会消费品零售总额及其增速在蓝色经济区7个主要城市中分别排名第四和第一，虽然威海市商业规模不占优势，但增速较快，威海市商业还有很大的发展空间。

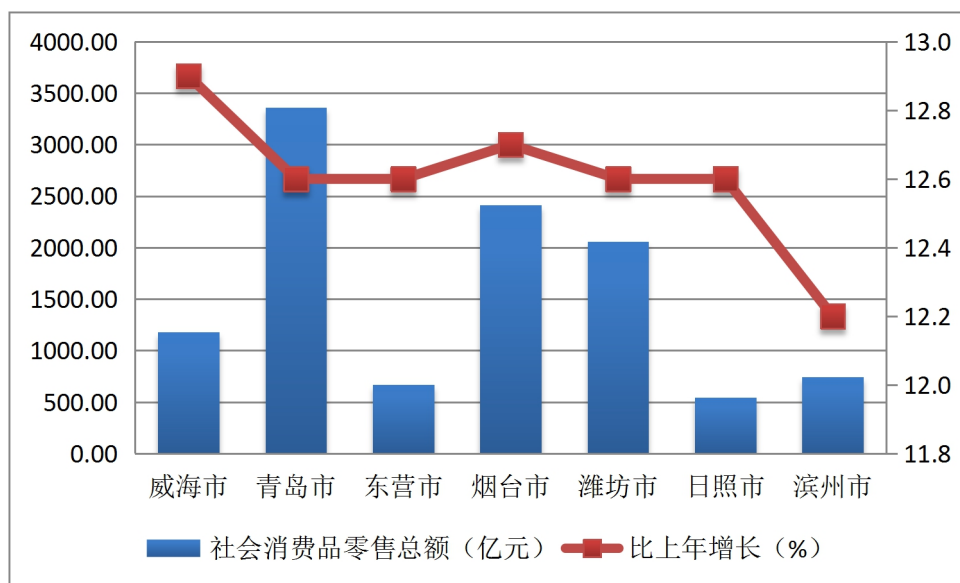


图 1-1-20 2014 年蓝色经济区主要城市社会消费品零售总额及增速对比

数据来源：山东省统计年鉴（2015）。

5. 良好的经贸往来

我国同韩国地缘临近，自建交以来一直保持良好的经贸往来。2013 年，我国对韩国的货物进出口总额 2742.3 亿美元，其中出口额达到 911.6 亿美元，进口额达到 1830.7 亿美元，韩国已经成为我国仅次于美国和日本的第三大进出口贸易国。

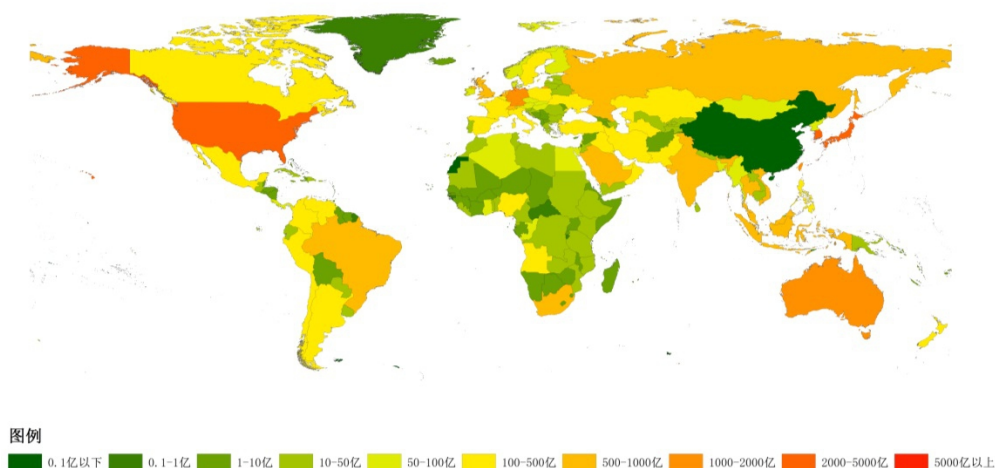


图 1-1-21 我国对世界各国（地区）货物进出口额情况对比图

数据来源：世界银行 WDI 数据库。

2014 年韩国货物进出口总额 10986.6 亿美元，其中进口额达

到 5255.6 亿美元，出口额达到 5730.9 亿美元，我国占韩国进口和出口额的比例分别达到 41.2%、39.0%，我国已经成为韩国第一大贸易伙伴。

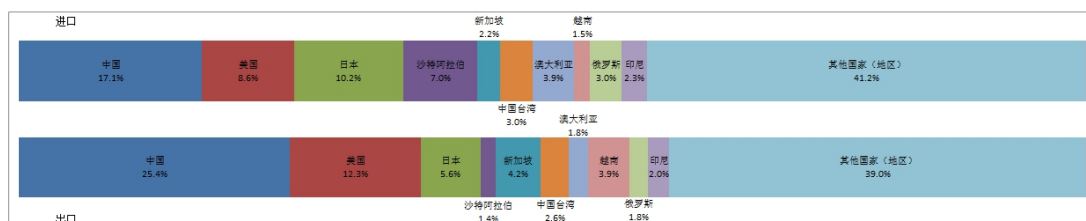


图 1-1-22 韩国同各国进出口比例对比图

数据来源：STATISTICS KOREA。

从中韩进出口商品构成来看，韩国大量进口矿产品和机电产品，出口机电产品和运输设备，同期，韩国对中国进口主要以机电产品和贱金属及制品为主，对中国出口主要以机电产品和光学、钟表、医疗设备为主，这大体与韩国生产产品及需求产品形成互补。

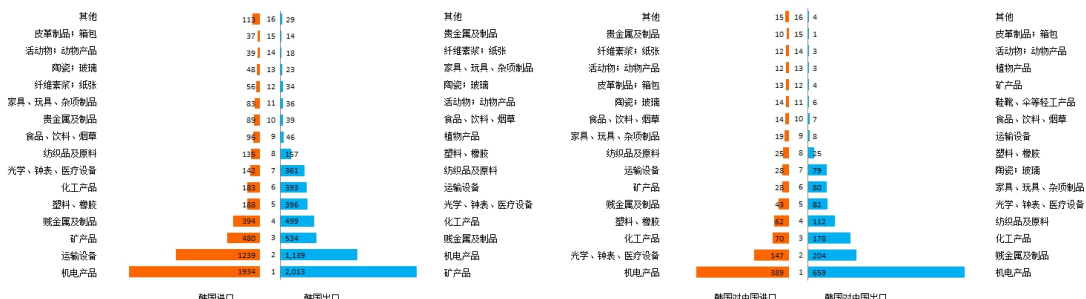


图 1-1-23 韩国进出口及对中国进出口情况对比图

数据来源：中国统计年鉴（2014），STATISTICS KOREA。

从 2014 年 1-10 月份我国各省（市、自治区）对韩国贸易统计来看，山东省是仅次于广东省、江苏省的贸易大省，进出口总额达到 269.4 亿美元，其中，出口额达到 111.9 亿美元，同比增长 7.4%，占全国的比重达到 13.6%，进口额达到 157.5 亿美元，同比增长 15.4%，占全国的比重达到 10%，山东已成为我国对韩

贸易的前沿。

表 1-1-3 2014 年 1-10 月主要省市对韩贸易情况统计表

出口				进口			
省份	金额	同比	占比	省份	金额	同比	占比 (%)
	(亿美元)	(%)	(%)		(亿美元)	(%)	
广东	212.6	2.3	25.9	广东	386.4	0.2	24.5
江苏	138.9	0.7	16.9	江苏	353.5	4.5	22.4
山东	111.9	7.4	13.6	上海	158	8.5	10.0
上海	58.5	14.2	7.1	山东	157.5	15.4	10.0
浙江	51.9	9	6.3	天津	114.9	-19.4	7.3
辽宁	45.8	1.7	5.6	北京	94.1	-11.8	6.0
天津	41.4	-4.5	5.0	浙江	61.7	1.5	3.9
福建	25.6	4.8	3.1	重庆	58.1	566.2	3.7
河北	20.2	22.9	2.5	河南	47.1	20.6	3.0
北京	20	5.7	2.4	辽宁	34.1	2.8	2.2

数据来源：中国海关信息网。

威海与韩国因为特殊的地理关系和历史渊源，经济联系一直比较紧密。2014 年威海市与韩国贸易额为 52.27 亿美元，接近威海市当年进出口总额的 1/3，威海市对韩贸易已具有一定规模，对韩贸易基础良好。此外韩商在威投资始终保持在较高水准，2010 年韩国企业在威海实际投资总额为 80274 万美元，占到威海实际利用外资总额的 73%。良好的经贸传统为韩资向威海大规模转移提供了比较好的合作基础。

（三）主要矛盾

1. 经济基础相对薄弱

威海市作为山东半岛蓝色经济区的重要节点城市，其经济发展在山东半岛蓝色经济区中处于中等水平，经济及商贸发展优势并不明显。2014 年，威海市地区生产总值在蓝色经济区 7 个主要城市中排名第五，远低于邻近的青岛、烟台、潍坊三市的地区生产总值。2014 年，威海市完成进出口总额 165.87 亿美元，其

中，出口总额 113.72 亿美元，进口总额 52.15 亿美元，在蓝色经济区 7 个主要城市中分别排名第五、第四和第六。同周边城市相比，威海市对外贸易规模也相对较小。

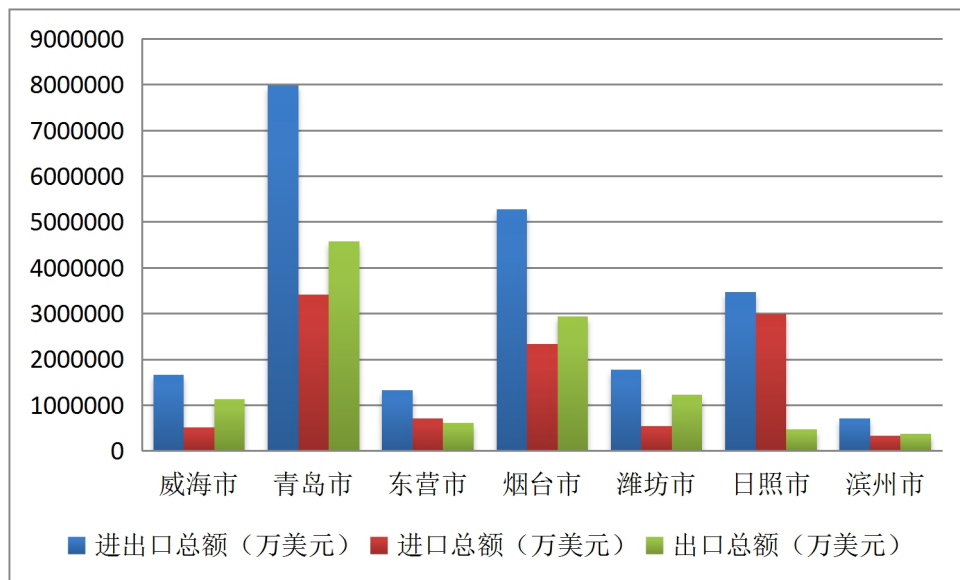


图 1-1-24 2014 年蓝色经济区主要城市对外贸易情况对比

数据来源：山东省统计年鉴（2015）。

2. 港口地位边缘化

随着经济发展的区域一体化、港口发展地域化，等级、职能结构明确的山东半岛港口体系逐渐形成，各港口后方集疏运系统逐渐完备。大型港口发展态势良好，而中小型港口处于边缘化的窘境之中。

省域范围内，已经形成以青岛港为龙头，烟台、日照港为两翼的半岛港口群，威海港夹在青岛、烟台两个大港之间，地位较为尴尬。2012 年青岛、烟台、威海港货物吞吐量分别为 41466 万吨、27030 万吨、6200 万吨，占山东沿海港口货物吞吐量的比例分别为 38.9%、25.3%和 5.8%，同年，青岛、烟台、威海港集装箱吞吐量分别为 1450.27 万 TEU、185.05 万 TEU、88.43 万 TEU，占山东沿海港口集装箱吞吐量的比例分别为 76.4%、9.7%和 4.7%，

威海港和青岛港、烟台港的差距非常明显。

表 1-1-4 山东省沿海港口吞吐量统计表

	货物吞吐量（万吨）	比重（%）	集装箱吞吐量（万 TEU）	比重（%）
山东省	106656	100.0	1898.67	100.0
青岛	41466	38.9	1450.27	76.4
烟台	27030	25.3	185.05	9.7
威海	6200	5.8	88.43	4.7
日照	28387	26.6	174.92	9.2
东营	832	0.8		0.0
滨州	710	0.7		0.0
潍坊	2031	1.9		0.0

数据来源：中国港口年鉴（2013）。

随着烟大铁路轮渡、同三高速公路以及德龙烟铁路的开通运营以及跨海隧道的规划建设，烟台区位的重要性急剧上升，威海港边缘化的过程加剧，与烟台港的差距加大。

此外，2015年3月28日国家发展改革委、外交部、商务部联合发布了《推动共建丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路的愿景与行动》，规划提出加强上海、天津、宁波-舟山、广州、深圳、湛江、汕头、青岛、烟台、大连、福州、厦门、泉州、海口、三亚等沿海城市港口建设，而威海恰恰与青岛和烟台鼎足，处于国家战略的遮蔽区内，面临被边缘化的危险。



图 1-1-25 “一带一路”示意图

3. 市区带动辐射力弱

威海市区是威海市的政治、经济、文化中心。但是，由县级市升格为地级市 20 余年来，环翠区、高区、经区、临港区经济发展虽然较为迅速，但是经济总量之和始终不及荣成市，与文登区基本持平，仅占全市总量的四分之一。

威海市区经济总量偏小，在市域范围内经济带动和辐射能力不强，不具备绝对的领导能力，难以形成区域发展强有力的基地和依托。中心城市经济规模与应有地位和作用的不对称性，一定程度上限制了威海全市的发展。

4. 指状组团城市空间组织困难

威海市区是典型的指状组团城市，双岛湾科技城、东部滨海新城东西向长度接近 40 公里，孙家疃镇、南海新区南北向长度接近 70 公里。对于国内一般指状组团城市中心城区，其极限扩展距离均在 30 公里以内，参照北京市五环路东西向长度也仅有 28 公里。因此，未来威海市核心区东西向和南北向交通联系的承载能力和通畅性，成为制约城市组织的瓶颈。未来威海市区的建设，应避免出现土地城镇化快于人口城镇化的现象，逐步走上城乡统筹、产城融合的多元协调的新型城镇化发展道路。近中期，城市还应集中有限资金和力量，重点建设城市中心组团和重要产业组团，避免散布开花式的建设模式，力求建设一片、成熟一片、带动一片。

第二章 商业发展现状

一、总体情况

根据威海市区商业网点现状普查，截至 2015 年 3 月 31 日威

海市区共有商业网点 26318 家，营业总面积 661.9 万平方米。其中，环翠区共有商业网点 8970 家，营业面积 234.6 万平方米；高区共有商业网点 5381 家，营业面积 101.3 万平方米；经区共有商业网点 3286 家，营业面积 98.7 万平方米；临港区共有商业网点 965 家，营业面积 24.2 万平方米；文登区共有商业网点 7705 家，营业面积 203.0 万平方米。

表 1-2-1 威海市区商业网点总量统计表

行政区划	个数(家)	营业面积(万平方米)
环翠区	8970	234.6
高区	5392	101.3
经区	3286	98.7
临港区	965	24.2
文登区	7705	203
总计	26318	661.9

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

威海市区 26318 家商业网点中，零售网点 13267 家，营业面积 195.0 万平方米；商品交易市场 58 家，营业面积 199.0 万平方米；商贸物流设施 12 家，营业面积 31.3 万平方米；相关专业网点 1226 家，营业面积 18.7 万平方米；餐饮服务网点 5631 家，营业面积 38.2 万平方米；住宿服务网点 916 家，营业面积 131.8 万平方米；娱乐网点 505 家，营业面积 17.5 万平方米；居民服务及其他网点 4703 家，营业面积 30.4 万平方米。

其中，威海市区零售网点数量较多，业态种类齐全，包括食杂店、便利店、超市、百货店、专业店、专卖店、家居建材商店、商业综合体、购物中心。其中又以专业店、食杂店和专卖店为主，分别达到 9600 家、2240 家、1156 家，各占总数量的 72.4%、16.9%、8.7%。此外，便利店共有 22 家，占总数的 0.2%；超市共有 186 家，占总数的 1.4%；百货店共有 32 家，占总数的 0.2%；家居建

材商店共有 11 家，占总数的 0.1%；商业综合体和购物中心共有 15 家，占总数的 0.2%。

表 1-2-2 威海市区零售网点数量统计表

网点分类	个数(家)	比重(%)
食杂店	2240	16.9
便利店	22	0.2
超市	186	1.4
百货店	20	0.2
专业店	9619	72.5
专卖店	1156	8.7
家居建材商店	9	0.1
购物中心	15	0.1
合计	13267	100.0

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

威海市区共有商品交易市场 58 家，其中，农产品市场 5 家，生产资料市场 1 家，工业消费品市场 11 家，韩国商品交易市场 2 家，汽车、摩托车及零配件市场 6 家，家具、五金及装饰材料市场 16 家，旧货市场 4 家，古玩和花、鸟、鱼、虫市场 2 家。

表 1-2-3 威海市区商品交易市场数量统计表

网点分类	个数(家)	比重(%)
农产品市场	4	6.9
工业消费品市场	12	20.7
韩国商品交易市场	2	3.4
汽车汽配市场	6	10.3
家居装饰建材市场	19	32.8
电器通讯电子设备市场	5	8.6
旧货市场	6	10.3
古玩、花鸟鱼虫市场	4	6.9
合计	58	100.0

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

分乡镇（街道办）来看，环翠区、经区、高区及文登区的各街道办商业网点个数均超过 400 家。此外，张村镇、嵩山镇、温泉镇、初村镇、羊亭镇等商业网点个数也超过 400 家。其他各镇商业网点相对较少。

韩路和正气路，文登区的昆崮路、龙山路、峰山路、环山路、文山路和香山路。

二、存在问题

在威海市区商业网点快速发展的同时，还存在一些深层次的矛盾和问题。集中表现在：

（一）零售网点总量趋于饱和

近年来，威海城市建设速度加快，原有商业网点发展规划编制时间较早，已不能完全适应新形势发展要求，再加上目前我国大中型城市商业地产发展的热度不减，在市场的非理性推动下，威海市区的商业发展总量逐渐脱离了合理的轨道。再考虑在建拟建的商业地产面积，威海市区的商业总量已趋于饱和状态。

（二）商业同质竞争现象严重

现状大型零售网点定位雷同，都是以满足威海市区居民基本生活需求为目标，缺乏针对不同档次消费群体的商业设施，经营商品的种类也较为相近，一些地区甚至在相邻区域存在多家同一品牌的专卖店、超市。雷同的商业定位和过近的商业网点布局，既容易造成各商业网点之间的恶性竞争，又不利于商业网点下一步的提档升级。

（三）社区商业发展相对滞后

威海市区尚未形成完善成熟的社区商业中心，社区商业网点规模和经营档次不高，多以沿街商铺为主，虽然方便了附近居民的日常消费，但在噪音、卫生和街道美化方面对居民生活造成了

较大的影响。此外街道占道经营和马路市场问题比较突出，有市无场问题已经成为威海市区社区商业急需解决的问题。

（四）厂区周边商业发展缓慢

威海市区内有多多个大型厂区，大多位于威海市区西部和东南部，其周边的商业设施主要是以食杂店、超市和小吃店为主，面积小，服务水平低。随着城市范围的不断扩张，厂区周边的居住小区逐渐增加，其原有的商业设施仍然将厂区职工作为主要服务对象，并未因为周边居民的增多而拓宽商业服务面积，提升商业服务功能，造成了现有商业设施同周边居民消费水平的脱节。

（五）市场现代化程度较低

威海市区商品交易市场现代化程度较低，交易方式依然停留在传统的手现货交易模式上，交易成本较高，效率低。合约交易、拍卖交易、电子商务等在国外和大城市比较成熟的交易模式还没有得到普遍运用。同时商品交易市场依然停留在为交易双方提供交易场所的基本功能上，市场的信息功能、物流配送功能、加工仓储功能等还不到位，电子交易、统一结算、统一宣传等市场管理模式没有得到充分运用。

（六）商业配套设施建设滞后

停车场、交通站点等商业配套设施建设滞后于城市和商业发展，制约了商业网点大型化、集聚化和规模化发展，也制约了大型商业企业进一步提升经营业绩。停车位缺乏问题在威海市区各大型商业网点均普遍存在，在几个老城中心区的商业网点格外突出。商业设施内部雕塑小品、休闲座椅等设施也较为缺乏，影响

了消费者购物的舒适度。

第三章 发展经验借鉴

一、自贸城市

（一）迪拜

迪拜（Dubai）位于阿拉伯半岛中部、阿拉伯湾岸，是海湾地区中心，与南亚次大陆隔海相望，被誉为海湾的明珠。

从70年代起，迪拜凭借石油美元，由一个小渔村发展为中东的金融中心，又发展为全球性国际金融中心，成为东、西方各资本市场的桥梁，现已成为中东地区最重要的贸易、交通运输、旅游和购物中心。

迪拜拥有酋长国购物中心、迪拜购物中心、Wafi Mall、六国城、巴基曼购物中心、马卡图购物中心等主要商业设施。其中，酋长国购物中心曾经是中东地区最大的MALL，几乎是整个中东海湾地区甚至欧洲、亚洲、非洲许多人士的购物中心。其面积有73个足球场那么大，聚集着约400余家商店、十几家电影院以及近70家餐厅和一个室内滑雪场。

迪拜购物中心声称将成为“世界上最大的零售商场”，它由10到15个Mall中Mall组成，拥有1200多家商店、160家餐饮店以及世界上最大的水族馆和世界上最大的室内黄金市场等。

六国城，由“中国”、“印度”、“埃及”、“波斯”、“突尼斯”及“安达卢西亚”等六栋风格迥异而又彼此相连的建筑组成。该购物中心占地约50万平方米，有275家零售商店，1家大型超级市场，营业面积超过3800平方米的餐饮区和1家拥有21个放映厅的超

大影城，是集零售、娱乐、餐饮和家庭活动于一体的中东地区规模最大的主题购物中心。

迪拜商业的成功之处在于：1. 将旅游和商业完美结合，迪拜利用自身“贸易之都”的经济优势与旅游地产开发优势，将商业与旅游合理结合，形成了今天的“奢华之国”、“时尚之都”。迪拜的商业设施几乎都是旅游景点，一方面吸引着世界各地的游客前来观光，另一方面又能吸引这些观光客停下来购物。2. 商业运营多元化。迪拜给人印象最深的便是商业综合体：Mall 中 Mall，迪拜任何一家购物中心都实行 Mall 中 Mall 的多元化运营方式，并采用明确的业态及类别划分。在大而全的购物中心内，顾客可以主次分明地体会到各品牌类别的划分，可以有针对性地找到不同类别的品牌零售店。3. 注重商业设施的主题性和体验性。在购物中心等大型商业网点的建筑风格、室内装修、休闲网点配套等方面引入特定主题，呈现不同的体验感和独特的风格，打造商业的独特竞争力。4. 定期举办不同主题的购物节，开展丰富多彩的购物促销及文化娱乐（如嘉年华、烟花秀、音乐会、幸运抽奖等）活动。

（二）新加坡

新加坡商业发展起源于 70 年代乌节路，并在新世纪实现了快速发展，被誉为东南亚的购物天堂。目前形成了乌节路、滨海湾、港湾区、牛车水四大商业集中区域。

乌节路：世界一流的购物大道，全长 1.5 公里，是新加坡最繁华、时尚的地界。这条商业大街沿线分布着近 50 个购物商场，向世界传达着潮流、时尚的购物流念。街区的建筑风格较为灵活

多变，不仅有充满中式风格的诗家董、义安城、乌节购物中心，也有时尚感强烈的 ION Orchard、乌节中央城等项目，新旧融合，对比强烈。

滨海湾：新加坡的达令港。滨海湾曾经是新加坡河流入新加坡海峡的内弯，自 20 世纪 70 年代以来，随着填海工程的展开，滨海湾才开始蓬勃发展。由于附近有广阔的空旷土地，滨海湾逐渐成为新加坡的中央商务区。

港湾区：海滨旅游胜地。坐落在新加坡南部，距离市中心约 4 公里，是新加坡重要的海滨旅游胜地，有着独具特色的自然风光。整个新加坡港湾中心占地面积约 24 公顷，将建设成一个融合工作、休闲娱乐与生活于一体的世界级港湾区。

牛车水：新加坡的唐人街。美食、特色礼品、充满活力的气息和丰富的文化遗产，购物中心、特色小贩、传统百年老店毗邻而居，使牛车水成为新加坡人气最旺的区域之一。

新加坡商业的成功之处在于：注重规划，因地制宜，建设大量的大型综合商业建筑，人工开发旅游景点，将旅游和购物结合起来，成为著名的旅游胜地和购物天堂。

（三）汉堡

汉堡是德国三大州级市（柏林，汉堡，不莱梅）之一，德国第二大城市，也是德国最重要的海港和最大的外贸中心、德国第二大金融中心。汉堡是德国北部重要的交通枢纽，被誉为德国通往世界的大门。

汉堡港位于德国北部易北河下游的右岸，是德国最大的港口，也是欧洲第二大集装箱港。汉堡港自由港区建于 1888 年，为世

世界上最早的自由港，面积为 15 平方公里，主要功能是货物中转、仓储、流通、加工和船舶建造。在自由港的中心有世界上最大的仓储城。汉堡港也是欧洲最重要的中转海港。占整个港区五分之一的自由港（Freeport zone），从 2013 年 1 月 1 日起变成了欧盟海关的港口之一。

汉堡是德国的购物天堂，几乎所有的顶级品牌都在汉堡开有专卖店。汉堡主要的商业区有斯皮特勒垂斯街，明克贝格街，处女堤、市政厅广场。

斯皮特勒垂斯街（Spitalerstrasse），是汉堡新潮时尚服装聚集地，也是德国十大热门街区。同样的，它也以其种类齐全的商店而闻名，这里齐聚各类银行、珠宝店、药店、眼镜行以及电信提供商等，不一而足。

明克贝格街与斯皮特勒垂斯平行，是汉堡的主要购物街。这条街被当地人称为 Mö，街区内拥有众多的商店、咖啡店和百货大楼，是大型百货公司聚集的地方，汉堡最受欢迎的购物区之一。

处女堤（Jungfernstieg），位于阿尔斯特湖畔，是汉堡最传统的购物大道。处女堤拥有许多独特的商店，比如鞋类商店，皮革商店和旅行用品店，而且还有优雅的旧房子百货公司，珠宝店和“史漫飞的”图片馆，以及汉堡最传统的电影院。豪华热闹而又不失高雅气质，可以与纽约的第五大街和巴黎的香榭丽谢大街相媲美。

市政厅广场（Rathausmarkt），也是汉堡重要的商业区，这里一年四季盛事活动不断。比如，夏天的亮点之一时是广受欢迎的斯图加特葡萄酒节，这个节日展示施瓦本特色和精选的葡萄酒。

当冬日来临，整个城市中心改造成一个巨大的圣诞市场，挤满了装饰精美的艺术和手工艺品以及来自世界各地的美味食品和饮料。

欧洲购物长廊（Europa-Passage）是汉堡最新的购物中心，它有着豪华游轮的外观、五个露天甲板，包括车库和办公室共16层，长160米。它也是汉堡市中心最大的购物中心，云集几百家商店和国际餐饮企业。

汉堡的商业特色在于：1. 引导不同类别、不同功能的各类商业设施有机组合，共同发展，形成购物、餐饮、休闲、娱乐等多功能于一体的商业区，满足人们的多元消费需求。2. 注重商业街区及商业设施的建筑风格、经营环境的建设，打造优美、舒适的商业消费环境。3. 结合不同的节庆，举办不同主题的商业活动，营造浓厚的节日氛围，吸引人们消费。

二、组团城市

因自然、行政、历史等限制而形成的分散的空间结构的城市称为组团城市。一个组团城市是由多个相对独立组团之间相互联系而形成的一个完整的城市空间结构。从空间形态组合来看，大致分为团状组团、带状组团、环状组团及指状组团。按照“核”的数量来分，可分为多核式组团和单核式组团。城市是各种组团相互联系、相互作用形成的有机结合的整体，而不是各种组团简单相加。各种城市组团的性质和作用是由它们在城市功能整体中的地位所决定的，它们的活动受整体和部分之间关系的制约。不同的城市具有不同的组团大小，高级功能形成较大的组团，低级功能形成较小的组团，不同层次的城市组团既互相依存，互相作用，

又互相区别，相互竞争，互相制约。

本规划主要介绍东京市和天津市两座组团城市商业发展的做法和经验。

（一）东京

1. 城市概况

东京在 50 年代以前主要是以银座、日本桥为核心的单中心城市结构。经过战后的经济大发展，人口的持续增加，东京原有的单中心结构难以适应。市区 23 个区占整个东京人口的比例在 1955 年达到 86.7%。为了避免人口、城市功能和经济活动过分向传统核心聚集，东京从 1958 年到 1990 年共实施了多次建设“副中心”的战略。

2. 主要做法

1958 年开始着手建设新宿、池袋、涩谷三个副中心，1982 年为进一步缓解城市中心的压力，提出“东京都长期计划”，开始规划大崎、上野-浅草、锦丝町-龟户三个副中心，将生活、教育及城市中转过境基础设施向外围疏散。1987 年，为了满足东京的商务城市职能，东京制定了临海副都心开发基本构想，东京湾成为新的商务、科研、信息为主的新的副中心。东京的 7 个副中心既是片区的城市公共中心，又分别承担着东京都市的不同职能，相互分工、同时一体协调互补，形成多中心网络化的城市空间结构。实现了城市功能疏散、规模控制、避免中心过度集聚的目标。

东京的每个副中心都是综合的城市功能单元，包括商业、办公、生活、娱乐、居住等多样功能。新宿副都心是以东京都交通枢纽为主要功能，包含行政办公、文化、娱乐、购物于一体的规

规划建设。涩谷和池袋分别也是交通枢纽与综合城市服务的功能，上野-浅草是传统文化旅游中心。临海副中心定位为国际活动中心。七大副中心在距离中心 10 公里左右的范围内分工明确，结合地域产业，成功疏散了东京的城市功能，成为东京作为国际都市的一大竞争力特色。

3. 经验借鉴

经过多年的建设和发展，威海市的城市功能已经比较健全，形成了几个规模化的商业聚集区。但是，城市的商业建设尚未和城市功能区有机结合，各个组团之间的商业同质化比较严重。在今后城市商业的发展过程中，威海市一方面需要进一步完善城市组团的功能划分，另一方需要注重功能区与商业的结合，形成发展思路明确的城市商业格局。

（二）天津

1. 城市概况

天津市位于环渤海经济圈的中心，是我国北方最大的沿海开放城市、近代北方最早对外开放的沿海城市之一，下辖 12 个市辖区、1 个副省级区、3 个市辖县，其中，滨海新区被誉为“我国经济第三增长极”。

2. 主要做法

（1）推动双核协同发展。应用商务部最新的商业中心规划理念，确立符合天津城市空间特点、商业基础、发展需求的商业框架体系，并根据天津双城双港的城市特点，将中心城区商业主中心规划为国际级商业中心，滨海新区主商业中心规划为都市级商业中心，突出主商业中心和都市级商业中心的双重核心带动作

用。



图 1-3-1 天津市商业双中心结构

(2) 挖掘天津地域特色。为适应城市商业的发展趋势，天津市充分挖掘本地历史文化底蕴，引导商、旅、文多种元素集聚融合，着力整合商业资源，合理布局业态功能，增强各组团彼此间相互拉动和有机衔接。

(3) 促进产业联动发展。立足商业，着眼全市产业布局，充分考虑了商业与制造业、旅游业、文化等其它产业的协调关系。围绕以天津港为核心的综合物流基地和优势产业基地布局批发业集群；以城市风貌区、旅游景区、重点文化设施和大型商贸区布局特色商业街。

3. 经验借鉴

随着近几年城市形态的发展，威海市已经形成区域功能多元化的格局。在不同区域中，行政区、文化区、旅游区、商业区、居住区、交通枢纽区功能特征已十分明显。在具有不同功能的区域范围内，人们的消费需求存在一定差别，因此商业布局要与各区域的功能相适应，由单一商业中心区向组团式多商业中心转型。

第二篇 战略篇

第一章 商业发展战略及定位

一、发展战略

（一）创新驱动战略

深入实施“互联网+流通”行动计划，推动实体商业网络化、智能化、信息化发展，引入分享经济、协同经济模式，创新商业流通方式，结合互联网、物联网、大数据、云计算等信息技术，推动主题化、智能化、体验式、全程式服务等新型商业业态发展，推动商业模式创新，引导商业转型发展。

（二）区域统筹战略

面对区域商业竞争加剧的新形势，坚持区域协同、错位发展，积极融入山东半岛蓝色经济区，科学确定商业定位和发展重点，统筹安排商业网点空间布局，避免盲目建设、恶性竞争，引导商业合理发展。

（三）产业融合战略

发挥商业连接生产、分配和消费的桥梁和纽带作用，加强商业同现代农业、工业、旅游业、文化产业等，特别是蓝色经济的功能融合和空间融合，通过商业激活文化旅游资源，激发产业资源优势。

（四）内外结合战略

紧抓中韩自贸区地方经济合作示范区建设的契机，正确处理内贸与外贸的关系，落实内外贸一体化措施，加快内外贸一体化

进程，充分发挥国内外两个市场互促共荣的作用。

（五）品牌塑造战略

将品牌驱动作为提升商业竞争力的重要途径，着力培育本地品牌，鼓励引入国内外知名商业企业，共同促进威海市商业提档升级，增强商业知名度和影响力。

二、发展定位

威海市区商业发展定位：休闲商业名城、韩品集散地、时尚消费城市。

第二章 商业发展总体目标及指标预测

一、总体目标

以打造休闲商业名城为目标，推动文化旅游以及休闲商业等发展，建设威海市特色休闲商业体系；以打造韩品集散地为目标，结合商品交易市场集群和商贸物流设施，立足威海市、面向中韩两国、辐射东北亚，建设区域影响力强，辐射范围广的商品交易市场与商贸物流服务体系；以打造时尚消费城市为目标，引入现代零售业态，提升传统零售商业，立足威海市，面向山东半岛，建设层级分明、布局合理、业态先进、功能完善的现代零售商业体系。

二、发展指标预测

（一）指标预测

1. 社会消费品零售总额

2014年，威海市区社会消费品零售总额为694.8亿元，比

2013年增长9.2%。考虑到威海市区社会消费品零售总额快速增长的趋势和人口潜在后发优势，以及旅游消费带动，按照2015年增速为11%，2016-2020年增速为10%，2016-2030年增速为8%，分别预测威海市区社会消费品零售总额，详见下表。

表 2-2-1 威海市区社会消费品零售总额指标预测

年份	社会消费品零售总额（亿元）	年均增速（%）
2004年	135.0	16.7
2005年	171.2	26.8
2006年	200.4	17.1
2007年	233.2	16.4
2008年	286.7	22.9
2009年	339.4	18.4
2010年	402.4	18.5
2011年	489.9	21.8
2012年	560.7	14.5
2013年	636.4	13.5
2014年	694.8	9.2
2020年	1200	10.0
2030年	2500	8.0

2. 零售商业规模

（1）地均销售额预测

支撑居民消费服务需要一定规模的零售场所，本规划采用与零售关系密切的地均销售额来测算威海市区合理的零售商业规模。

2013年，山东省共有限额以上零售企业8703个，年末零售面积2894万平方米，营业额9119.2亿元，地均销售额为3.15万元/平方米。其中，百货764家，面积459.07万平方米，营业额

5379816 万元；超市 2231 家，面积 274.81 万平方米，营业额 3378275 万元。本模型将威海市区零售网点地均销售额基准值确定为 3.2 万元/平方米。

考虑地均销售额会受到物价上涨等因素影响，因此在本模型中引入物价因子 γ_i ，则地均销售额公式为：

$$S_i = S_0(1 + \gamma_i)^i$$

其中： S_0 ——地均销售额基准值（单位：万元/平方米）

S_i ——地均销售额预测值（单位：万元/平方米）

γ_i ——物价因子（ $i=0, 1, 2, \dots, n$ ）

国内外近年来的利率水平一般在 2%-5% 范围，经过比较研究，本模型统一取值为 3%，即 $\gamma_i=3\%$ 。将上面确定的数值带入公式，并综合考虑经济、消费、人口和城市规模等多方面因素，确定到 2020 年威海市区零售网点地均销售额预测值为 3.94 万元/平方米，到 2030 年威海市区零售网点地均销售额预测值为 5.29 万元/平方米。

（2）有形店铺承载的社会消费品零售总额测算

随着科学技术的发展，零售商业也在产生深远变革，网上交易、电视直销等无店铺经营方式的规模将不断壮大，因此，消费性支出应剔除该部分值，才是与有形零售网点相关的居民消费支出，本模型引入科技因子 i ，规划期内社会消费品零售总额中需要由有形店铺承载的数值公式为：

$$T_i = t_i (1 - i)$$

其中： T_i ——有形店铺承载的社会消费品零售总额（单位：万元）

i ——科技因子

t_i ——预测年份社会消费品零售总额（单位：万元）

随着网络及科技在零售商业中的不断应用，到2020年 i 选值为20%，2030年 i 选值为30%，将前面预测的威海市区2020年及2030年社会消费品零售总额预测值带入公式计算，得出：

$T_i(2020)=960$ 亿元， $T_i(2030)=1750$ 亿元。

（3）总规模测算

根据公式：

$$A_i = \frac{T_i}{S_i}$$

其中： A_i ——预测年份零售商业总规模（单位：平方米）

T_i ——有形店铺承载的社会消费品零售总额（单位：万元）

S_i ——地均销售额预测值（单位：万元/平方米）

将前面的数据带入公式中，可以得到：

$A_i(2020)=243.93$ 万平方米， $A_i(2030)=330.87$ 万平方米

（4）总规模确定

结合威海市区商业网点现状和在建拟建项目实际情况，综合确定到2020年威海市区零售商业规模控制在300万平方米，人均零售商业规模1.5平方米，到2030年威海市区零售商业规模控制在380万平方米，人均零售商业规模1.4平方米。

（5）总规模检验

本规划将人均零售商业面积（营业面积）作为确定威海市区零售商业总规模的重要参考因素。人均零售商业面积可在整体上定量描述一个城市中居民对零售商业设施的占有量，且较易获取，

具有可操作性。

目前，普遍认可和应用的人均零售商业面积是指：一定规划范围内零售商业营业面积与常住人口的比值。

根据现状商业网点普查，威海市区零售商业规模已达 195 万平方米，按目前威海市区常住人口接近 130 万计算，则人均零售商业面积将达到 1.5 平方米，与国内主要城市人均零售商业规模基本相当。

表 2-2-2 直辖市及省会（首府）人均零售商业面积对比（单位：平方米/人）

城市名称	人均面积	城市名称	人均面积	城市名称	人均面积
北京	1.6	西安	1.1	呼和浩特	4.0
上海	2.0	宁波	1.7	海口	0.8
深圳	1.0	福州	0.9	南宁	0.7
广州	1.2	沈阳	3.7	贵阳	1.7
天津	1.5	青岛	1.7	乌鲁木齐	1.2
重庆	1.5	济南	1.3	长沙	1.6
杭州	1.4	南昌	1.1	太原	0.9
南京	1.4	合肥	1.8	西宁	1.6
武汉	1.2	郑州	1.3	银川	5.3
成都	1.5	石家庄	0.7	昆明	1.6
大连	1.9	长春	1.7	兰州	1.0
厦门	1.5	哈尔滨	1.5	——	——

通过对比数据可以发现，威海市周边城市及国内部分旅游城市规划人均零售商业规模普遍处于 1.2-2.0 平方米之间，剔除部分规划编制较早的城市，剩余城市人均零售商业规模普遍处于 1.2-1.6 平方米之间。考虑到电子商务对实体商业的替代与冲击，人均零售商业规模不宜过高，应在现状饱和的基础上适当压缩，控制在 1.2-1.5 平方米之间。本规划确定的规划期末威海市区人均零售商业规模为 1.4 平方米，处于合理区间之内。

表 2-2-3 部分城市城区人均零售商业规模对比（单位：平方米/人）

城市类别	城市名称	人均面积	数据年份
山东省内城市	济南	2.0	2020 年（规划）

城市类别	城市名称	人均面积	数据年份
	聊城	1.2	2020年（规划）
	菏泽	1.2	2020年（规划）
	泰安	1.4	2020年（规划）
旅游城市	洛阳	1.5	2020年（规划）
	桂林	2.0	2020年（规划）
	张家界	1.6	2020年（规划）
	秦皇岛	1.6	2015年（规划）
	常德市	1.2	2020年（规划）

（二）具体指标

1. 商业经济指标

威海市区商业经济总量保持快速增长。到2020年，威海市区社会消费品零售总额达到1200亿元，年均增长10%；到2030年，威海市区社会消费品零售总额达到2500亿元，年均增长8%。

2. 商业设施指标

威海市区商业设施规模合理增长。到2020年，威海市区零售网点营业面积达到300万平方米，人均营业面积控制在1.5平方米；到2030年，威海市区零售网点营业面积达到380万平方米，人均营业面积控制在1.4平方米。

3. 商业现代化指标

威海市区商业网点现代化程度不断提升。到2020年，威海市区连锁企业商品统一配送率达到80%以上，在目前超过10%基础上，网络购物零售额相当于社会消费品零售总额提高到20%以上。到2030年，威海市区连锁企业商品统一配送率达到90%以上，网络购物零售额相当于社会消费品零售总额的30%以上。

第三篇 规划篇

第一章 商业空间布局

一、商业空间总体格局

（一）布局要求

1. 组团发展、各有侧重

以威海市区多组团的城市空间格局为基础，依托各城市组团的产业特色和人口分布特征，发展各具特色的城市商业组团，加强中心商业组团的区域服务职能。

2. 轴带发展、相互融合

以商业特色发展带将各城市商业组团串联起来，统筹各商业组团间的分工与协作，促进区域间的融合发展。

（二）空间布局

依据威海市城乡规划和《城市商业网点规划编制规范》有关设置要求，立足威海市区商业发展现状，围绕推动全域城市化、市域一体化发展，充分考虑未来城市空间结构和消费人口分布，在规划期内，构建“两带多集聚”的商业发展总体格局。

1. “多集聚”

“多集聚”指“一主、四副、四片、十三街、三集群”等多个商业聚集区。其中：

（1）“一主”指威海商业主中心；

（2）“四副”指经区商业副中心、高区商业副中心、文登商业副中心和滨海新城商业副中心；

（3）“四片”指临港片区商业中心、张村片区商业中心、双

岛湾片区商业中心和蓝湖片区商业中心；

（4）“十三街”指以精品购物为主题的威高广场商业步行街、大世界商业步行街、中欧商贸步行街、中央智慧岛商业步行街和南海购物商业步行街，以文化体验为主题的韩国风情街、威高民俗文化邨和胶东文化街，以特色餐饮为主题的威海味海鲜风情街和摩尔酒吧街，以休闲娱乐为主题的温泉风情小镇休闲商业街、蓝星万象城儿童休闲商业街和杜营河滨水休闲街；

（5）“三集群”指经区韩国商品展贸市场集群、临港区生产资料市场集群和文登区工业消费品市场集群。

2. “两带”

“两带”指：城市商贸综合发展带和滨海休闲商业发展带。

（1）城市商贸综合发展带

1) 区位：紧密结合威海市高端产业隆起带，以威海商业主中心为核心，经过经区商业副中心、临港片区商业中心和文登商业副中心，向南延伸至南海新区的蓝湖片区商业中心，并串联起经区韩国商品展贸市场集群、临港区生产资料市场集群和文登区工业消费品市场集群。

2) 功能定位：组织威海市区商业集聚区的纵向综合商贸发展带，是市区南北向商业功能档次提升、品质升级、集聚发展的重要载体。

3) 发展引导：按照“层级分明、布局合理、业态先进、功能完善”的要求，打造威海商业主中心、经区商业副中心和文登商业副中心、临港片区商业中心和蓝湖片区商业中心。重点完善提升现有主要商业网点，加快引入新型业态，进一步提升威海商业

主中心、经区商业副中心和文登商业副中心的区域知名度、辐射力和影响力，打造享誉威海市和山东半岛的现代城市商业中心。结合城市开发建设，积极培育临港片区商业中心和蓝湖片区商业中心，打造功能完善、布局合理、特色突出的片区级商业中心。结合区域交通布局，新建和改造提升相结合，打造经区韩国商品展贸市场集群、临港区生产资料市场集群和文登区工业消费品市场集群共三大市场集群。

（2）滨海休闲商业发展带

1) 区位：向西延伸至双岛湾片区商业中心，向东延伸至滨海新城商业副中心，并串联张村片区商业中心、高区商业副中心、威海商业主中心和经区商业副中心。

2) 功能定位：威海市区现代商业与旅游休闲、商务金融、会展办公、文化创意、健康养生等产业协调融合的横向滨海发展带。

3) 发展引导：加快对沿线生态景观、旅游景区和商业设施的完善提升，打造集商贸购物、餐饮娱乐、城市观光、健康养生、会议会展、科教文创、海上活动等功能于一体的现代滨海休闲商业发展带。

二、城市商业中心规划

（一）发展思路

威海市商业中心经历了从威海卫时期一直以来的单中心格局，到1991、1992年设立经区、高区后，产城融合发展，逐步在高区、经区形成了两个商业中心，威海商业主中心也经历了更新升级，形成了现在一主两副的商业中心格局。

随着威海市城镇化进程的不断推进与产业发展的空间需求，以及行政区划调整，威海市逐渐形成多个城市空间组团，临港区等产业驱动型城市组团逐步成型，再加上东部滨海新城、双岛湾科技城、南海新区的规划建设，组团城市的框架已基本清晰，城市商业中心也应结合城市发展情况合理规划建设。

（二）布局要求

1. 城市商业主中心

- （1）城市常住人口规模达到 80 万；
- （2）日均客流量在 10 万人次以上；
- （3）商业设施营业面积不低于 50 万平方米；
- （4）网点设置以商业综合体、购物中心、百货店、大型超市、专业店、专卖店等为主，餐饮、文体休闲娱乐等网点应配置齐全。

2. 城市商业副中心

- （1）一般区域人口达 15-30 万人；
- （2）日均客流量在 5 万人次以上；
- （3）商业设施营业面积不低于 15 万平方米；
- （4）网点设置以商业综合体、购物中心、百货店、大型超市、专业店、专卖店等为主，餐饮、文体休闲娱乐等网点基本配置齐全。

3. 片区商业中心

- （1）一般区域人口达 8-15 万人；
- （2）日均客流量在 2 万人次以上；
- （3）商业设施营业面积不低于 8 万平方米；

（4）网点设置应较齐备，以购物中心、百货店、大中型超市、专业店、家居建材商店等为主，餐饮和居民服务网点应配置齐全。

（三）方案比选

根据商业中心等级结构的不同，本规划提出三个城市商业中心格局备选方案。

方案一：存量挖潜为主。

本方案提出打造“一主、两副、六片”城市商业中心格局，其中，一主指：威海商业主中心，两副指：经区商业副中心、高区商业副中心，六片指：滨海新城片区商业中心、临港片区商业中心、文登片区商业中心、蓝湖片区商业中心、张村片区商业中心、双岛湾片区商业中心。本方案延续威海市区传统商业格局，侧重提升现有商业中心，严控其他城市组团商业规模。本方案有利于做大做强现有商业中心，提升现有商业中心的辐射力和等级，但不利于商业功能的疏解和其他城市组团的商业同步建设。

方案二：增量驱动为主。

本方案提出打造“一主、八副”城市商业中心格局，其中，一主指：威海商业主中心，八副指：经区商业副中心、高区商业副中心、滨海新城商业副中心、临港商业副中心、文登商业副中心、蓝湖商业副中心、张村商业副中心、双岛湾商业副中心。本方案侧重优化提升现有商业主中心，大力发展其他城市组团商业。本方案有利于促进其他各城市组团商业共同发展，但缺乏重点，四处开花，容易造成局部商业设施建设过剩。

方案三：做活存量，做优增量。

本方案提出打造“一主、四副、四片”城市商业中心格局，其中，一主指：威海商业主中心，“四副”指：经区商业副中心、高区商业副中心、滨海新城商业副中心、文登商业副中心。“四片”指：临港片区商业中心、张村片区商业中心、双岛湾片区商业中心、蓝湖片区商业中心。本方案以威海城乡建设用地规划为基础依据，综合考虑规划期内人口、产业特征以及商业发展趋势，统筹文登、南海新区城市与商业发展情况，改造升级已有商业中心与建设培育新商业中心并举，不断巩固威海商业中心的威海商业主中心地位，同时发展4处城市商业副中心和4处片区级商业中心，有利于威海市区商业统筹协调发展。

本规划将方案三作为推荐方案，即规划打造“一主、四副、四片”城市商业中心格局。

（四）空间布局

紧密结合城市空间布局和居住人口空间分布，优先考虑依托现状商业基础进行优化提升，同时充分考虑未来城市新中心和重点地区的商业发展需求，做强商业网点骨干体系，形成“一主、四副、四片”的城市商业中心格局。发挥城市商业主、副中心促进多元消费与拉动消费结构升级的关键作用，加快商业功能与发展方式的转型升级。将城市商业主、副中心打造成为城市公共服务场所的重要组成部分，繁荣繁华威海商业发展的重要窗口。同时推进四个片区商业中心建设，形成布局合理的小区域商业服务中心。

1. 城市商业主中心——威海商业主中心

威海湾商业中心作为威海传统的商业中心，商业发展基础较好，消费者认同程度较高，是威海市市区居民主要的购物休闲场所。随着城市消费规模的不断扩大与消费结构的逐步升级，老城区商业中心将逐渐发展成为面向全市及外来消费人口的集购物、休闲、娱乐和特色文化旅游于一体的城市商业主中心。

（1）区位：北至文化东路，东至海滨北路两侧，西至少年路，南至世昌大道两侧，占地面积约 120 公顷，大型零售网点营业面积 50 万平方米。

（2）功能定位：城市商业体系核心构成部分，融高品质、多元化与现代化商业业态与经营模式的综合型商业主中心，规划打造成为展示威海市商业形象、彰显商业品味的核心商业区，活力、时尚、品味、特色兼具的城市会客厅。主要服务于威海市居民及外来旅游人群。

（3）发展引导：鼓励通过市场手段盘活存量商业设施，在综合提升改造的同时，重点实施商业业态提升，以商业综合体、购物中心、主题百货店、专业店、专卖店为主要业态，与餐饮、文化、休闲娱乐等服务业融合发展。构建互通式立体交通空间，引导人车分流。科学规划地下、地上停车场、公共活动广场等，合理控制建筑高度，打造开敞性良好的商业空间。推广电子商务等现代化交易手段，引入实体经营与虚拟经营相结合的商业模式。

2. 城市商业副中心——经区商业副中心

经区商业中心位于威海火车站东侧，现有乐天玛特、特乙甲、美乐乐天、时代广场、韩乐坊商业街区等一批大型商业设施集聚发展，另有威海中心、乐天智慧中心等商业综合体项目在建。该

中心区位条件良好，发展已初具雏形，业态配置方面是以一批家居建材商店、一个特色商业街区、一处购物中心、一家大型超市为主，聚集起较为浓厚的商业氛围。规划期内应根据城市发展阶段合理调整业态配置，突出特色，打造立足经区面向全市的商业副中心。

（1）区位：北至华夏路两侧，东至海滨南路，南至上海路两侧，西至疏站路，占地面积约 60 公顷，大型零售网点营业面积 48 万平方米。

（2）功能定位：以满足经区居民的综合购物以及餐饮娱乐需求为基础，同时面向威海市居民及旅游人群，打造以韩国文化体验为主题，集时尚购物、特色餐饮、文化娱乐等功能于一体的体验型商业副中心。

（3）发展引导：在不断提升完善零售功能的同时，加强餐饮、休闲娱乐等服务业的发展。鼓励商业综合体、购物中心、主题百货店、特色专业店/专卖店等的发展，合理发展大型综合超市，限制传统商品交易市场发展。加强商业中心内各部分间人行、车行交通联系，增强整体性。加快韩乐坊及韩国商品交易中心的市场培育，加强整体营销，严格把控商品质量。

3. 城市商业副中心——高区商业副中心

该中心目前以利群购物广场为主力网点，威韩商城等一批大型项目在建，商业副中心的建设已初具雏形。高区产城融合实现较好，但距离市中心区较近，对市区商业中心存在一定的依赖性。规划期内应根据高区人口及消费能力等情况，合理配置商业设施，助力高区打造真正宜居宜业的城市组团。

（1）区位：北至文化西路两侧，东至吉林路两侧，南至火炬路两侧，西至山大路，占地面积约 30 公顷，大型零售网点营业面积 20 万平方米。

（2）功能定位：以满足高区居民以及大学城教职工、学生等的综合购物以及餐饮娱乐需求为主，同时兼顾满足旅游人群消费需求，打造集综合购物、住宿餐饮、休闲娱乐等功能于一体的综合型商业副中心。

（3）发展引导：以新建和改造提升相结合，加快主力商业网点的集聚发展，尽快形成规模效应，提高商业中心吸引力。鼓励商业综合体、购物中心、百货店和国内外知名品牌专业店/专卖店等零售网点的发展，鼓励餐饮住宿、康体娱乐等服务业网点的发展，提升该区域商业综合服务功能。鼓励科技研发、文化创意、教育培训等现代服务业进驻。引导人车分流，增强商业中心的整体性。

4. 城市商业副中心——文登商业副中心

目前文登的商业区位于老城区昆崙路两侧。该区域是文登城区传统的商贸、金融、休闲和购物中心，商业历史悠久，网点数量多，集聚度较高，区域内聚集了利群文登购物广场、百货大楼、百大广场、宏大商厦、金都商厦、南源大厦等购物中心和百货店，以及大润发、家家悦、恒源等大型超市，同时还有步行街、大众批发商城等丰富的消费休闲网点，功能相对完善；从布局上来看，目前的商业网点大多集中在昆崙路两侧，昆崙路路西以大型百货店为主，路东则以商业街、专卖店为主；从数量上看，该区域聚集了文登区大多数的中高档大型商业网点，具有极旺的人气和十

分良好的商业氛围。

（1）区位：北至横山路两侧，东至香山路，南至抱龙河，西至龙山路，占地面积约 80 公顷，大型零售网点营业面积 30 万平方米。

（2）功能定位：集综合购物、特色餐饮、休闲娱乐、旅游服务等多功能于一体的休闲型商业副中心。结合文登老城区的改造，打造文登区高品质商业中心，主要服务于文登城区居民、周边城镇居民以及外来旅游、消费、休闲人群。

（3）发展引导：引导商业块状纵深发展，改变商业设施沿街线状分散分布的局面，打造高度集聚的城市商业核心区。积极鼓励国内外品牌入驻，引导百货店向时尚主题化方向发展。完善休闲、娱乐、旅游、餐饮等配套服务，提升商业综合功能。挖掘文登文化底蕴，设计以地域文化等为主题的环境小品、雕塑等，引入优美舒适的植物造景、照明系统、休闲座椅以及无障碍设施，营造优美、舒适的购物环境。

5. 城市商业副中心——滨海新城商业副中心

滨海东部新城是威海实现全域城市化、市域一体化的重要节点，是中韩自贸区建设的先行示范区，滨海新城商业中心的建设应充分用好后发优势和战略机遇，充分对接新城发展定位，打造现代化城市商业商务中心。

（1）区位：逍遥湖南侧，成大路以北区域，占地面积约 80 公顷，大型零售网点营业面积 15 万平方米。

（2）功能定位：服务于未来滨海新城常住人口、外来商务人群和旅游度假人群，打造集商务服务、品质购物、住宿餐饮、

休闲娱乐等功能于一体的商务型商业副中心。

（3）发展引导：分期开发建设，近远期分步培育，逐步形成城市商业副中心。规划近期，结合滨海新城建设和招商引资工作，鼓励金融、贸易、中介、咨询、信息、法律、担保、保险等企业区域总部进驻，推动威海市总部经济发展。规划远期集中发展休闲娱乐、品质餐饮、信息服务、金融服务、商务会所和宾馆酒店等中高端商业业态，提升滨海新城商业综合服务功能。

6. 片区商业中心——临港片区商业中心

（1）区位：省道 202 和省道 303 交汇处周边地块，占地面积约 20 公顷，大型零售网点营业面积 10 万平方米。

（2）功能定位：以零售商业、宾馆住宿、餐饮娱乐及生活服务于一体的商业区，为临港区居民及产业从业人员的生产生活消费提供多层次、多样化的综合服务。

（3）发展引导：结合临港区的建设，优先发展购物中心、主题百货店、超市、餐饮娱乐、宾馆住宿等服务设施，营造良好的商业环境。

7. 片区商业中心——张村片区商业中心

（1）区位：北至长江街，东至沈阳中路，南至运河街，西至火炬南路，占地面积约 17 公顷，大型零售网点营业面积 10 万平方米。

（2）功能定位：以满足张村组团居民的综合购物、商务办公、旅游消费、餐饮住宿、休闲娱乐等需求为主的生活服务型片区商业中心。

（3）发展引导：以商务服务和生活服务功能为主，建设具

有高度复合功能的商业设施。重点引入购物中心、超市、专业店、家居建材商店等零售业态，配套发展美容健身、特色餐饮、星级宾馆等商业网点，为张村居民、商务办公人士及外来人口提供现代品质消费服务。

8. 片区商业中心——双岛湾片区商业中心

（1）区位：双岛湾科技新城环岛东路与环岛西路之间区域，占地面积约 20 公顷，大型零售网点营业面积 10 万平方米。

（2）功能定位：服务科技新城片区常住人口及外来商务、旅游度假人口，与“中央智慧岛”建设相结合，打造集高端品质购物、商务服务等功能于一体的现代化商业商务中心。

（3）发展引导：以满足片区居民、商务人士以及外来旅游游客的综合购物、商务办公、休闲娱乐等需求为导向，以购物中心等大型设施为载体，集聚发展主题百货店、名品专卖店、专业店、综合超市、餐饮、影院等商业网点。

9. 片区商业中心——蓝湖片区商业中心

（1）区位：位于昌阳路与金滩路的交汇处，占地面积约 30 公顷，大型零售网点营业面积 8 万平方米。

（2）功能定位：建设集高档购物、休闲、商务、餐饮、娱乐于一体的新区商业核心区域。发展新型商业业态，提供购物、娱乐、文化、旅游休闲、餐饮休闲等多种功能，打造现代化和品牌化的零售商业中心、时尚潮流中心、休闲服务中心。主要服务对象是南海新区及周边中高收入人群、国内外游客。

（3）发展引导：在南海新区建设同时，加强对该商业中心公共设施、服务设施、配套设施和公共空间等的建设。引导建设

地下或地上空间联系网络，增强各商业设施的可达性。

三、社区商业规划

（一）发展现状

近年来，随着威海市城市建设不断推进，威海市区居住社区建设日新月异，居民居住条件和居住环境不断改善，社区商业网点建设也日趋完善，已基本形成了以小型超市、食品店、餐饮店、小型专业专卖店、农贸市场为主的社区商业发展局面。社区商业“双进工程”，“居民厨房工程”和农贸市场标准化改造工作稳步推进。威海市区社区商业在不断完善的同时，也存在一些问题：由于缺乏统一规划，目前，多数社区商业网点以沿街底商式经营为主，网点规模小、档次低、商居不分，同时还存在部分底商空置现象；现状社区商业网点业态单一，经营模式传统，网点服务功能有待健全；标准化菜市场建设有待加强。因此，有必要在科学分析威海市区居住人口分布的基础上，合理引导社区商业布局，提升社区商业经营档次，丰富社区商业功能，从而使社区商业合理、健康、可持续性发展。

（二）发展思路

社区商业是一种以社区范围内的居民为服务对象，以便民、利民，满足和促进居民综合消费为目标的属地型商业。它为社区居民提供日常生活需要的商品和服务，在城市商业网点体系中处于基础地位。威海市区社区商业规划主要从以下几个方面重点考虑：

1. 坚持以人为本，符合便利、安全、一站式、不扰民的要

求；

2. 与居民的消费习惯和消费水平相适应，不同区域发展不同特色的社区商业，满足居民多方位消费需求；

3. 结合城市建设情况，发展多种布局形态的社区商业中心，合理协调与城市商业中心的关系；

4. 结合城市旧城改造及新区建设，合理预留集中的社区商业用地，鼓励新建社区按照商业示范社区标准配备商业业态，完善各类社区商业设施配置。

（三）布局要求

1. 规划原则

（1）便民利民原则：社区商业中心的建立，最终是为方便社区居民的生活。因此，规划应始终以便民利民为核心。

（2）商居分离原则：在社区商业的规划建设上，要改变商居不分的状况。社区商业主体特别是污染和噪音严重扰民的设施必须与住宅分离。

（3）持续发展原则：社区商业的规划，要有长远考虑。因此，应在功能配置、业态选择上慎重考虑。尽量避免重复建设的现象，为社会节约宝贵资源。

（4）规模适度原则：社区商业满足的是居民日常生活消费的需求。因此，在进行规划设计时，必须严格控制规模，避免造成资源浪费。

（5）在具体规划时，应结合居住区的空间形态、交通网络状况和居民消费层次等因素合理设置。社区商业网点一般设置在人流相对集中、交通相对便利、居住片区的主要出入口或居住区

中心的位置，网点布局相对集中，网点配置合理齐全，依据社区的规模、组成结构、社区居民的消费层次、消费特色等设置业态不同、结构各有差异的社区商业。

2. 功能要求

社区商业主要由日常购物、生活服务和市政服务等三大类网点构成，以“便民利民、商居分离、持续发展、规模适应”为原则，应具备购物、维修、餐饮、理发洗衣综合服务、家政、现代服务六大功能。具体控制指标见下表。

表 3-1-1 社区商业网点分类及设置要求

网点分类	功能描述	主要网点类型	设置布局	规模/服务半径
日常购物类网点	满足居民的日常购物和生活消费需求	超市	均匀分布，保持适度间距	服务半径 1-2 公里
		便利店	步行 5 分钟内为宜	规模在 100 平方米
		社区菜市场	结合居住区人口规模合理布置	服务半径 0.5-0.8 公里，单体建筑规模控制在 500-1000 平方米
生活服务类网点	服务于周边居民，根据社区的规模、人口数量、居民素质来配置不同规模、档次和类型的服务网点	餐饮、维修、美容美发、洗染、冲印、家庭服务、再生资源回收	与周边居住区的情况相适应，合理分布	视具体项目而定，规模不限
市政服务类网点	面向社区居民的市政服务网点	医疗保健	视具体情况而定	-
		金融、邮政、电信	宜在社区商业密集地布置	-

3. 业态配置

社区商业网点必备性网点包括综合超市、便利店、标准化菜市场、餐饮店、理发店、书报店、药店、洗衣店、维修店等；选择性网点包括文化、休闲、娱乐以及其他卫生、医疗等社区公共服务网点。

社区商业的规模配置应和服务范围内的居住人口及公共服务设施数量相适应，并符合《城市居住区规划设计规范》。具体控制指标见下表。

表 3-1-2 社区商业服务设施规模控制指标 单位：平方米/千人

	大型社区（3-5万人）		中型社区（1.0-1.5万人）		小型社区（1000-3000人）	
	建筑面积	占地面积	建筑面积	占地面积	建筑面积	占地面积
商业服务规模	700-910	600-940	450-570	100-600	150-370	100-400

社区商业网点的类型以及数量一般配置标准见下表：

表 3-1-3 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
2万人	增设中型超市、生鲜食品超市、各类专业店（服装、医药、家电、书店等）、餐饮店
5万人	增设社区型综合超市、生鲜食品超市、各类专业店（服装、医药、家电、书店、维修店、家政服务店、洗衣店等）、餐饮、旅店、文体场所
10万人	增设大型综合超市等。

（四）空间布局

根据国内外诸多城市发展的经验，作为住宅区商业网点相对集中的小型商业区，原则上可按照每 5000-10000 人左右设置 1 个社区商业中心的标准进行规划。但是考虑到社区商业中心规划太多，不利于培育和集聚区级和市级商业中心的商业氛围。因此，本次威海市区社区商业中心的规划坚持以下设置原则：居住人口 1.1-3.0 万人应设立一个综合性社区商业中心，商业网点营业面积按照 0.3-0.5 平方米/人的标准配置，以综合超市和标准化菜市场为主力店，同时发展餐饮、美发、洗染、便利店、食品店、修理、回收、代办等各类小型生活服务网点及邮政等配套网点；适当设

置一定数量的专卖店、专业店；限制设置百货店、大型专业店、仓储商店、专业市场、购物中心。

根据居民社区建设分布的特点，社区商业中心的设置可以采用组团式、沿街式和多点式三种方式进行布局。

1. 组团式社区商业中心

新建社区鼓励社区商业中心以组团式模式发展。指在居住楼包围之中，集购物、餐饮、服务、休闲于一体的社区商业。“组团式”社区商业经营结构为：餐饮占 40%，购物占 30%，服务占 30%。见下图。

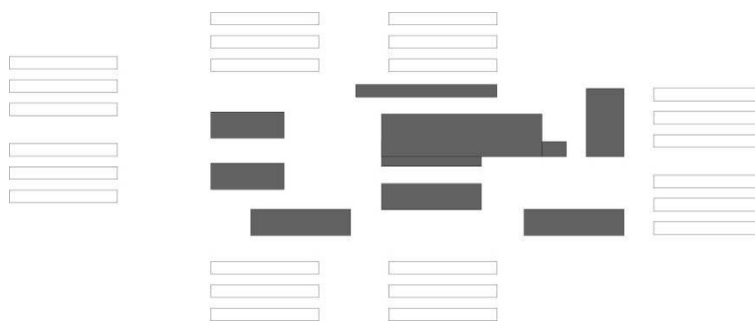


图 3-1-1 “组团式”社区商业示意图

2. 沿街式社区商业中心

已有社区根据实际情况发展沿街式社区商业中心或多点式商业。沿街式商业中心主要依靠马路两侧沿街商业网点、满足日常生活需求的社区商业。“沿街式”社区商业经营结构为：购物占 60%，餐饮占 30%，服务占 10%，见下图。

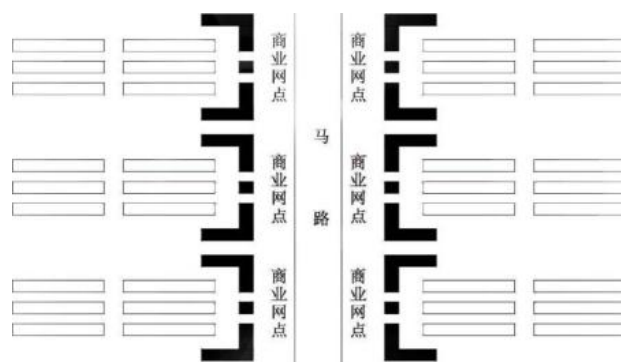


图 3-1-2 “沿街式”社区商业示意图

3. 多点式社区商业中心

多点式商业主要设置在社区交通及居民聚集节点。商业网点镶嵌分散布局在各个居住群之中，在主要街坊出入口和居民主要途经地设置适当数量的便利店和生活服务设施网点，使基本生活消费需求控制在 5-6 分钟的步行范围内，比较齐全的生活消费需求控制在 10 分钟的步行范围内。“多点式”社区消费水平一般以中低档为主，其经营结构一般为餐饮业占 20%，服务业占 40%，购物占 40%，见下图。

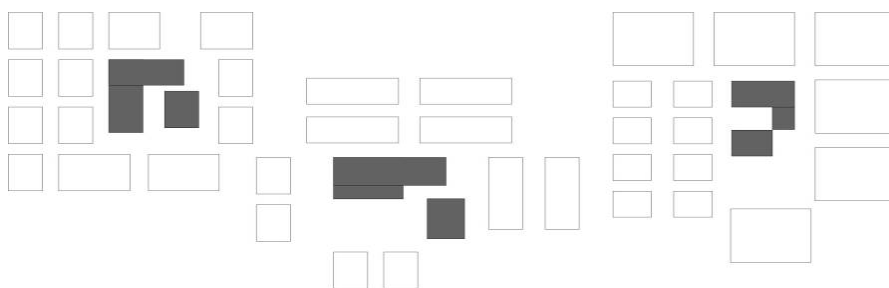


图 3-1-3 “多点式”社区商业示意图

本规划以现状社区商业为基础，采取组团式、多点式和沿街式 3 种发展方式来配置社区商业中心。

结合上述原则与经验，在建成区内结合选址要求与现状居民经常性消费承载区的发展情况，同时依据控制性详细规划中用地性质调整情况，规划建成社区商业中心，并促进其整体提升；另规划范围内待建区与旧城更新区，根据规划原则与居住用地分布

情况，规划新建社区商业中心。威海市区规划布局 37 处社区商业中心，形成居民 15 分钟便民社区商圈。详细规划见下表。

表 3-1-4 社区商业中心规划表

序号	所在区	名称	位置	建设形式	商业规模 (平方米)	规划意向
1	环翠区	环翠路社区商业中心	环翠路与黄河路交汇处东北	组团式	8000	近期新建
2	环翠区	孙家疃社区商业中心	孙家疃环海路南，益海路北	组团式	10000	在建
3	环翠区	半月湾社区商业中心	孙家疃半月湾小学东，半月湾海水浴场西	组团式	8000	在建
4	环翠区	金线顶路社区商业中心	金线顶路与新威路交汇处东北	组团式	15000	远期改造提升
5	环翠区	温泉社区商业中心	温泉路中段北侧，虎山路西侧	沿街式	8000	远期改造提升
6	环翠区	羊亭社区商业中心	羊亭镇政府南侧，和兴路与汪羊路交汇处西南	沿街式	8500	近期新建
7	环翠区	望岛路社区商业中心	望岛路与青岛北路交汇处西北	组团式	10000	在建
8	经区	大庆路社区商业中心	大庆路与香港路交汇处西南	组团式	20000	远期改造提升
9	经区	珠海路社区商业中心	青岛中路与珠海路交汇处西北	组团式	20000	在建
10	经区	五渚河社区商业中心	成大路西段北侧	组团式	20000	近期新建
11	经区	逍遥河社区商业中心	千惠路西段北侧	组团式	12000	近期新建
12	经区	滨海新城东社区商业中心	滨海新城东部	组团式	15000	远期新建
13	经区	泊于北社区商业中心	成大路东段南侧	组团式	12000	远期新建
14	经区	泊于中社区商业中心	泊于水库西北侧	组团式	8000	远期新建
15	经区	泊于南社区商业中心	泊于水库西侧	组团式	8000	远期新建
16	经区	桥头社区商业中心	中心大街东，产里河南	组团式	12000	远期新建
17	高区	大连路社区商业中心	大连路与文化西路交汇处北侧	组团式	8000	远期新建
18	高区	古寨南路社区商业中心	古寨南路与福山路交汇处东南	组团式	20000	在建

序号	所在区	名称	位置	建设形式	商业规模 (平方米)	规划意向
19	高区	初村社区商业中心	初村镇凤凰山路南，山海路两侧	沿街式	10000	远期新建
20	高区	跃马路社区商业中心	双岛湾跃马路东侧	组团式	8000	远期新建
21	文登区	火车站社区商业中心	米山镇火车站站前路两侧	沿街式	8000	远期新建
22	文登区	米山路社区商业中心	豹山路以西，米山路西段南北两侧	沿街式	8000	近期新建
23	文登区	登云路社区商业中心	登云路与环山东路交汇处东南	组团式	10000	近期新建
24	文登区	文昌路社区商业中心	文昌路与米山东路交汇处东北	组团式	15000	远期新建
25	文登区	经开区社区商业中心	广州路与香山北路交汇处周边	组团式	15000	近期新建
26	文登区	香水路社区商业中心	香水路与世纪大道交汇处西北	组团式	10000	近期新建
27	文登区	文山东路社区商业中心	文山东路与教场路交汇处西北	组团式	12000	远期新建
28	临港区	汪疃社区商业中心	多宝路西段两侧	沿街式	10000	远期新建
29	临港区	蒿山社区商业中心	正气路和中韩路交汇处东北	组团式	15000	近期新建
30	临港区	草庙子社区商业中心	草庙子立交桥南	沿街式	8000	远期新建
31	南海新区	小观社区商业中心	永安路与金乡路交汇处西南	沿街式	10000	远期新建
32	南海新区	海逸路社区商业中心	海逸路与万家寨路交汇处东南	组团式	15000	近期新建
33	南海新区	明珠路社区商业中心	明珠路与港北路交汇处西北	组团式	8000	远期新建
34	南海新区	海韵路社区商业中心	海韵路与香海路交汇处东南	组团式	12000	远期新建
35	南海新区	海岛路社区商业中心	海岛路与滨河北路交汇处东北	组团式	12000	近期新建
36	南海新区	白云路社区商业中心	白云路南侧	组团式	20000	远期新建
37	南海新区	泽库社区商业中心	泽库镇中心	沿街式	10000	远期新建

（五）业态配置

1. 标准化菜市场

以环境整洁化、布局合理化、价格大众化、商品品牌化、量器具统一化、设施人性化、消费安全化等要求对现有农贸市场进行标准化改造。根据用地条件不同，可采用与公共服务建筑连体设置。对现有的占道马路市场应逐步拆除，不允许再新建占道市场。大棚市场可根据菜市场布局具体情况进行扩建、改建或搬迁地址新建，改善其自身设施条件，完善其配套设施，提高服务档次，向标准化菜市场方向改建。对附属建筑内的菜市场，可采取保留完善的方式。

威海市新建标准化菜市场宜与社区商业中心集中布置，不宜与住宅建筑连体设置；严禁占用城市道路或其它用地建设菜市场。新建菜市场在层数、高度、造型、色彩以及与其他用地、建筑的关系上，须符合城市规划要求，营业面积应不低于600平方米。

规划期内，威海市区共规划布局39处标准化菜市场，其中改造提升7处，新布局32处。详细规划见下表。

表 3-1-5 标准化菜市场规划一览表

序号	网点名称	所在区	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	西城农贸市场	环翠区	世昌大道北，西城路西	4000	标准化改造
2	张村农贸市场	环翠区	沈阳中路与昌华路交汇处南	5000	标准化改造
3	孙家疃标准化菜市场	环翠区	孙家疃安海路西侧	1000	近期新建
4	羊亭标准化菜市场	环翠区	羊亭镇政府南侧，和兴路与汪羊路交汇处西南	1000	远期新建
5	闫家庄农贸市场	环翠区	嵩山街道办闫家庄村	2000	标准化改造
6	长峰农贸市场	经区	青岛中路西，海峰路北	3000	标准化改造

序号	网点名称	所在区	位置	商业规模（平方米）	规划意向
7	桥头标准化菜市场	经区	桥头镇	6000	标准化改造
8	五渚河标准化菜市场	经区	成大路西段北侧	1200	近期新建
9	逍遥河标准化菜市场	经区	千惠路西段北侧	1200	近期新建
10	泊于标准化菜市场	经区	成大路东段南侧	1000	远期新建
11	帝王宫农贸市场	高区	长春路与滨州北路交汇处东侧	4000	标准化改造
12	西钦村农贸水产大市场	高区	远遥墩路与宫松岭路交汇处西北	2500	标准化改造
13	好邻居生活集市	高区	宫松岭路北威高花园南门	1000	近期新建
14	神道口社区农贸市场	高区	古寨东路西，崇文路南侧	1000	近期新建
15	初村标准化菜市场	高区	初村镇凤凰山路南，山海路西侧	1200	远期新建
16	张村南标准化菜市场	高区	张村工业园	1000	远期新建
17	汪疃标准化菜市场	临港区	多宝路西段周边	1000	远期新建
18	嵩山标准化菜市场	临港区	正气路和中韩路交汇处东北	1200	近期新建
19	草庙子标准化菜市场	临港区	草庙子 S303 和 S202 交汇处周边	1200	近期新建
20	米山路标准化菜市场	文登区	豹山路以西，米山路西段南北两侧	1000	近期新建
21	登云路标准化菜市场	文登区	登云路与环山东路交汇处东南	1200	近期新建
22	文昌路标准化菜市场	文登区	文昌路与米山东路交汇处东北	1200	远期新建
23	经开区标准化菜市场	文登区	广州路与香山北路交汇处周边	1200	近期新建
24	香水路标准化菜市场	文登区	香水路与世纪大道交汇处西北	1000	近期新建
25	文山东路标准化菜市场	文登区	文山东路与教场路交汇处西北	1200	远期新建
26	大水泊标准化菜市场	文登区	大水泊镇区北部	1200	远期新建
27	张家产标准化菜市场	文登区	张家产镇区中部	1000	远期新建

序号	网点名称	所在区	位置	商业规模（平方米）	规划意向
28	高村标准化菜市场	文登区	高村镇区南部	1000	远期新建
29	侯家标准化菜市场	文登区	侯家镇区中部	1000	远期新建
30	宋村标准化菜市场	文登区	宋村镇区中部	1000	远期新建
31	泽头标准化菜市场	文登区	泽头镇区东部	1000	远期新建
32	葛家标准化菜市场	文登区	葛家镇区中部	1200	远期新建
33	米山标准化菜市场	文登区	米山镇区中部	1000	远期新建
34	界石标准化菜市场	文登区	界石镇区东部	1000	远期新建
35	小观标准化菜市场	南海新区	永安路与金乡路交汇处西南	1200	远期新建
36	海逸路标准化菜市场	南海新区	海逸路与万家寨路交汇处东南	1000	近期新建
37	海韵路标准化菜市场	南海新区	海韵路与香海路交汇处东南	1000	远期新建
38	海岛路标准化菜市场	南海新区	海岛路与滨河北路交汇处东北	1000	近期新建
39	泽库标准化菜市场	南海新区	泽库镇中心	1200	远期新建

2. 超市

社区超市营业面积宜在 500 平方米左右,辐射半径 1-2 公里,目标顾客以居民为主,主要经营生鲜食品和日用品等,营业时间应在 12 小时以上。

3. 便利店

按照 200-300 米的服务半径设置便利店。便利店营业面积宜在 50-150 平方米,主要经营食品饮料、调味品、日用生活用品等即时消费商品,营业时间应在 16 小时以上。

4. 药店

按照 300-500 米的服务半径设置药店,营业面积宜在 50 平

平方米以上，经营品种包括 70%以上的国家基本药物品种。

5. 餐饮店

餐饮店单店面积宜在 80 平方米以上，新建社区宜有单店面积在 200 平方米以上的连锁餐饮店，提供早餐服务，营业时间应在 12 小时以上。

6. 美容美发店

美容美发店在社区中商业设施相对较为集中的区域设置，营业面积宜在 30 平方米以上，能提供美容美发及相关服务，并能为老年人、儿童及病残人等提供上门服务，营业时间应在 12 小时以上。

7. 洗衣店

按照 300-500 米的服务半径设置洗衣店，营业面积宜在 50 平方米以上，能提供洗衣、熨烫和皮革衣物的清洗、上光等服务，营业时间应在 10 小时以上。

8. 社区维修店

社区维修店主要提供自行车修理、汽车维修、修鞋、配钥匙等服务，营业时间应在 12 小时左右。

9. 家庭服务网点

家庭服务网点的服务半径宜在 1000 米左右，提供家庭钟点工、家政服务、家庭护理等服务。

10. 再生资源回收站

与市区再生资源回收体系建设结合，提供居民生活性再生资源的回收服务及上门服务，单个最小面积宜在 10 平方米以上。

四、乡镇商业规划

（一）布局要求

结合威海市区各乡镇自然资源、历史文化特色及产业基础，坚持“满足乡镇居民基本生活消费、服务乡镇产业发展、展现乡镇资源特色”基本原则，按照重点镇和一般镇两个层次，并根据乡镇不同职能类型，对威海市区乡镇商业进行规划布局。重点提升乡镇商业基础设施，完善基础商业功能，优化商业结构布局，培育乡镇商业增长极，构建层次鲜明、特色突出的乡镇商业体系。

（二）空间布局

规划在葛家、大水泊、宋村、泽头、侯家、米山、张家产、高村、界石等镇区建设乡镇商业中心，各乡镇商业中心配置标准化菜市场、大中型超市、农资连锁店，配套完善金融、理发、维修、餐饮、邮政等生活服务类网点，同时鼓励新型社区建设以农家店为主体的综合服务社，为村民提供日用消费品、农资等的销售、种养殖技术指导以及文体、娱乐等综合服务，形成镇、村两级商业服务体系。其中，葛家乡镇商业中心及大水泊乡镇商业中心鼓励特色餐饮店、休闲娱乐网点、星级酒店、经济型酒店、金融服务网点等合理设置，满足商务和旅游发展需要。宋村乡镇商业中心及泽头乡镇商业中心鼓励配置宾馆酒店、商务办公等商业网点，满足工业及商贸物流发展需要。侯家乡镇商业中心及米山乡镇商业中心鼓励合理配置生活服务网点，便利城乡居民消费。张家产乡镇商业中心、高村乡镇商业中心及界石乡镇商业中心结合各乡镇旅游资源，合理发展旅游接待咨询网点、特色旅游商品

专卖店、家庭旅馆、农家乐等，推动相应的特色旅游商业服务设施建设。

五、园区商业规划

（一）发展思路

以满足产业园区员工、外来访客及周边居民基本购物需求为目标，结合产业园区建设，完善配套发展园区商业，促进园区社会服务、商务接待功能完善升级，提升威海市区产业园区现代化、综合化发展水平。

（二）布局要求

依据威海城市总体规划及控制性详细规划等相关规划确定的用地区位、规模和用地性质，合理安排园区商业网点的布局。面向企业的员工和部分周边居民，提供购物、餐饮、休闲、娱乐、社会交往、商务活动和其它生活服务等，重点突出园区的社会功能、商务功能和服务功能，丰富并提升园区的经济功能。园区商业规模与主要服务人口相适应，空间形态不应破坏园区整体功能和景观，强调园区商业空间形态与园区道路、景观相协调，并符合园区功能区划要求。

（三）空间布局

规划期内，威海市区共发展园区商业中心16处。园区商业中心内优先发展中小型综合超市和餐饮网点，配套发展文化、娱乐等休闲网点和金融网点；合理布局美容美发、家庭服务和维修等生活服务网点，满足不同层次的消费需求；根据不同产业园区

的特色，适当布置商务会馆、咖啡厅等中高档的商务交流服务网点，发展相关的信息服务网点。具体规划详见下表。

表 3-1-6 园区商业中心规划一览表

序号	所在区	名称	位置	建设形式	商业规模(平方米)	规划意向
1	环翠区	张村北园区商业中心	张村工业园	多点式	8000	近期新建
2	环翠区	张村南园区商业中心	张村工业园	组团式	5000	远期新建
3	经区	皇冠园区商业中心	皇冠片区工业园	多点式	10000	近期新建
4	经区	威海港园区商业中心	港口片区	多点式	10000	近期新建
5	高区	初村北园区商业中心	初村镇高科技产业园	多点式	5000	远期新建
6	高区	初村南园区商业中心	初村镇科技新城	多点式	8000	远期新建
7	临港区	草庙子西园区商业中心	草庙子工业园	多点式	8000	近期新建
8	临港区	草庙子北园区商业中心	草庙子工业园	多点式	8000	近期新建
9	临港区	草庙子东园区商业中心	草庙子工业园	多点式	8000	近期新建
10	临港区	嵩山镇北园区商业中心	嵩山镇工业园	多点式	5000	远期新建
11	临港区	嵩山镇南园区商业中心	嵩山镇工业园	多点式	5000	远期新建
12	文登区	虎山路北园区商业中心	虎山路北段	组团式	8000	远期新建
13	文登区	珠海路东园区商业中心	珠海路东段	组团式	8000	远期新建
14	文登区	环山东路园区商业中心	环山路与虎山路交汇处东南	组团式	5000	近期新建
15	南海新区	环保路园区商业中心	环保路与海泰西路交汇处西北	组团式	12000	近期新建
16	南海新区	长会口园区商业中心	长会口组团工业区内	组团式	5000	远期新建

六、商业街规划

（一）发展思路

1. 依托现有资源

立足于现有商业街区的既有资源优势，通过进一步明确定位、优化业态结构、完善配套设施建设等，强化街区特色与优势，消除街区发展中的不利因素，实现商业街提档升级。

2. 挖掘历史资源

深度挖掘威海市丰富多彩的历史文化资源，将符合现代消费特点和趋势的时代元素与历史文化、民俗民风、传统建筑等有机融合，让古老的文明遗存与新时代的商业模式相得益彰共同发展，打造知名度高的商旅文一体化发展的品牌街区。

3. 适应城市建设

考虑城市未来发展要求、产业转移趋势和人口聚集特点等因素，遵循土地集约使用和商业聚集发展的原则，以专业化的街区建设和运营理念，统一规划建设商业街，满足城市居民和游客消费需求，并适度疏解老城区的交通压力。

（二）布局要求

1. 控制总量

控制商业街发展总量，避免盲目开发；充分利用现状商业基础和存量商业设施，以打造精品街区为目标，统一规划、分批改造提升。

2. 均衡发展

商业街布局要依据城市商业体系空间布局要求，与成熟商圈

和商业功能区融合发展，既要考虑到传统商业区的发展要求，又要兼顾城市扩张带来的新的消费需求，做到适度均衡布局。

3. 突出特色

分析威海市区商业街发展特点以及商业街自身的发展趋势，对商业街的功能与地位做出正确判断，以差异化为原则，突出商业街特色，避免街街雷同、恶性竞争。

4. 把握尺度

商业街的设计长度宜在 400-800 米，最多为 1000-1500 米，宽度控制在 20 米以内，宽高比例宜为 1: 1，最高不超过 1: 2，商铺以 2-3 层为宜，最高不超过 4 层，地下延伸以 1 层为宜，最多不超过 2 层。

（三）空间布局

在威海市区重点建设以精品购物、文化体验、特色餐饮、休闲娱乐为主题共四类十三条商业街。

1. 精品购物商业街

（1）威高广场商业步行街

位于环翠区威高广场内，长度约 300 米。以体验式、休闲式、文化式精品购物为主题，融餐饮娱乐等功能，鼓励发展高端品牌商品体验馆，并提供特色商品个性化定制服务，打造威海市公共活动中心和辐射胶东地区的城市核心商业街。

（2）大世界商业步行街

位于环翠区光明路段，南起古陌路与昆明路交汇处、东至光明路与统一路交汇处，长度约 400 米。规划近期主要是改造现有商业网点，调整业态结构，增强服务功能，改善街区环境，形成

街区特色，商业网点以中小专业店、专卖店为主，配置必要超市、便利店。规划远期，结合大世界整体改造提升为中高端品质消费商业步行街。

（3）中欧商贸步行街

位于东部滨海新城逍遥湖西侧，长度约 800 米。作为东部滨海新城商业副中心的补充，建设集综合购物、休闲娱乐等功能于一体的现代时尚消费街区。高起点高水平定位，引入知名百货店、超市、国内外快时尚品牌服饰专卖店，适当发展休闲餐饮、主题餐饮、KTV、电玩城、连锁院线、保龄球馆、健身房等餐饮娱乐网点，打造集时尚购物、休闲娱乐于一体的综合街区。

（4）中央智慧岛商业步行街

位于双岛湾中央智慧岛内，长度约 200 米。服务双岛湾本地居民和商务人士、游客，打造以休闲娱乐为主题，集精品购物、住宿餐饮和商务办公等多元化、多层次的综合商业街区。

（5）南海购物商业步行街

位于南海新区港北路与金海路交叉口西北，长度约 800 米。以“精品、时尚、现代、特色”为宗旨，将品牌专卖店、特色精品店作为商业街的核心版块，引入服饰、饰品、化妆品等精品网点，同时引入特色的休闲、娱乐、餐饮网点作为商业街功能补充，打造集特色服饰、精品购物、文化娱乐等功能于一体的主题购物街区。

2. 文化体验商业街

（1）威高民俗文化邨

位于环翠区古山四巷，环翠楼西侧，是环翠楼公园改造工程

的重要组成部分，总占地面积 5.2 万平方米，总建筑面积 3.1 万平方米。规划以文化艺术品交易为主体，融合中韩文化创意产业，打造文化展示、国学教育、人文休闲、创意经济等多层次、全方位协同发展的格局，形成专业的商业交易平台、信息交流平台和文化体验平台。

（2）韩国风情街

位于经区韩乐坊内，长度约 500 米。以韩国风情体验为主题，打造集世界名品餐饮、量贩 KTV、酒吧、咖啡、美容康体、电玩、时尚服饰等多种网点于一体的大型商业街区。

（3）胶东文化街

位于文登区登云路东侧、文登学公园西侧，长度约 300 米。遵循生态发展、完整配套功能的要求，致力打造荟萃国内优秀的珠宝玉器、奇石根雕、古玩字画、红木艺术、手工艺品、艺术摄影、胶东特产、典当收藏、文房四宝等传统工艺品和文化艺术收藏品，集文化艺术交流、文化用品集散、文化精品展示等于一体的文化艺术街。

3. 特色餐饮商业街

（1）威海味海鲜风情街

位于高区沈阳路与环海路交叉口周边，长度约 400 米。以服务大众消费为重点，以本地小吃为主，同时引入各地特色风味，重点发展各类档次的海鲜、各地特色小吃、快餐等，丰富餐饮种类。分季节开辟夜市服务功能。加大宣传招商力度，规范经营秩序，保障食品安全，营造舒适的就餐环境，建设威海市的餐饮消费名片街区。

（2）摩尔酒吧街

位于环翠区幸福门南北两侧，长度约 200 米。以酒吧文化为主题，鼓励设置富有情调意蕴的酒吧、咖啡屋、西餐厅、特色休闲餐饮店，辅以适量旅游购物网点，营造具有特色的餐饮休闲环境，打造时尚特色酒吧街。

4. 休闲娱乐商业街

（1）温泉风情小镇休闲商业街

位于温泉镇温泉汤大桥以东，刘家台桥以西，长度约 800 米，依托省级湿地公园、地热温泉等资源，打造集餐饮娱乐、温泉养生、运动休闲等功能于一体养生度假休闲街区。

（2）蓝星万象城儿童休闲商业街

位于经区蓝星万象城西侧，长度约 300 米。引入知名儿童乐园、教育机构、主题餐饮广场、儿童影院、儿童服饰、儿童玩具、妇幼保健等品牌店，全方位满足儿童娱乐、学习、餐饮、购物等需求，打造未来精英的摇篮。

（3）杜营河滨水休闲街

位于文登城区东部杜营河东侧，长约 1000 米。依托抱龙河水体、绿地景观，结合城东新区的建设，以抱龙河岸线亲水文化为主题，突出娱乐休闲、观光旅游、文化体验、健身康体等功能，发展特色茶座、酒吧、咖啡馆等，打造集体育、娱乐、文化体验、餐饮消费于一体的现代化滨水休闲街区。

七、大型零售网点规划

（一）发展趋势

零售业态发展的生命周期理论将零售业态发展分为四个阶

段：一是创新阶段。出现新型的零售业态，与传统的零售业态相比具有差别优势；二是加速发展阶段。新型的零售商在竞争中获得优势，市场占有率和收益率达到最高水平；三是成熟阶段。更新型的零售业态进入市场，原有业态失去朝气和生命力，市场占有率和收益率降低；四是衰退阶段。市场范围明显萎缩，最终退出市场。

零售业的综合化与专业化循环理论认为在零售业态的发展过程中，存在着商品种类由综合化到专业化，再到综合化的循环往复的过程，世界零售业总的发展轨迹也表明了这种综合化与专业化的循环趋势。

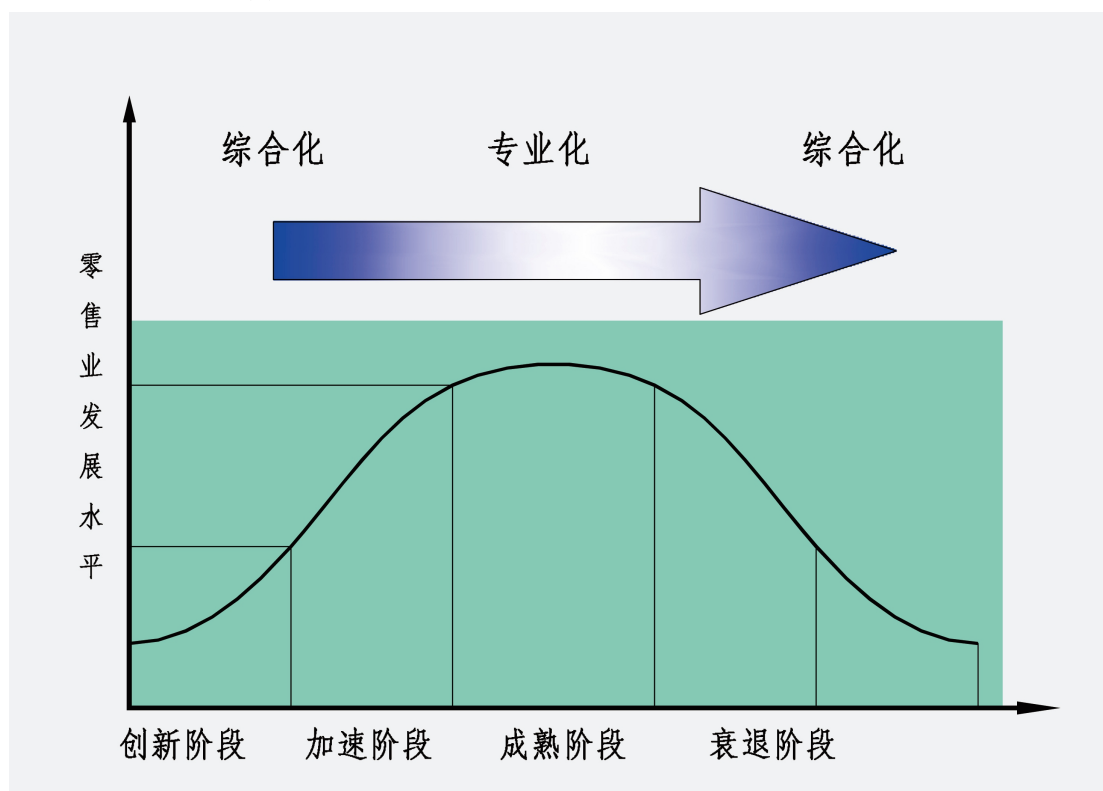


图 3-1-4 零售业态发展阶段示意图

根据上述理论分析可以看出，目前威海零售业态发展逐渐成熟，这一时期，要积极地发展专业店/专卖店、主题百货店等零售业态，带动城区零售业向加速发展阶段迈进；同时，由于新型

业态的冲击，促进传统百货业等零售业态寻求新的出路，向城市商业综合体、购物中心、专业化的超市、专业店等方向发展。

（二）发展思路

在充分把握威海市零售业发展现状以及零售业未来发展趋势的基础上，结合威海市城市总体规划及人口分布情况，充分考虑居民的消费习惯及消费能力，本规划重点从以下几个方面对威海市区大中型零售网点的发展进行考虑：

1. 满足本地需求，推进结构升级

大型零售网点的设置要在满足本地消费需求的基础上适度超前，以引领居民消费。引入新型业态业种，发展现代流通方式，推进消费结构升级。

2. 结合商业现状，调整网点布局

充分结合商业网点发展现状，以现有商业存量资源为基础，合理调整集中式和点状式大型零售网点布局，科学配置综合性和专业性零售网点，引进并推广前沿发展模式，突出品牌和服务的差异化。

3. 引入知名企业，提升商业水平

鼓励引入国内外知名商贸企业，提升城市商业发展水平，并带动本地企业创新经营管理模式、完善商品配送模式，打造本地零售品牌。

（三）规划重点

1. 结合现有存量商业资源，合理设置大中型零售网点

以现有大中型零售网点为基础，坚持改造与新建并重，科学

引导不同业态、不同档次的零售网点在商业中心内、大型居住区附近、交通要道附近等区域合理布局，形成不同档次、面向不同人群的、有层次的零售商业设施发展格局，满足居民多层次多样化的消费需求。鼓励发展集购物、餐饮、娱乐、休闲等多种功能的购物中心，满足消费者多元化消费需求；引导百货店向主题化、特色化、专业化、新型化的方向发展，推进连锁超市发展，实现超市形象的标准化、经营活动的专业化、内部管理的现代化；鼓励引进专业店、专卖店等零售网点，提高零售网点的专业化程度。

2. 引入现代化的经营方式及经营理念，提升零售商业品质

在大中型零售网点的建设和经营中，要充分融入现代化的经营方式和经营理念，推广网络营销和电子商务等销售模式；在商业街和商场内部可引入自动售货机、自动查询机、自动预订系统等方便消费者的现代化设施；运用人本化经营理念，打造商业服务品牌，积极吸引知名品牌入驻，发展主题购物、体验消费、绿色消费等多样化的现代零售模式。

3. 增加消费服务设施，完善停车场设施建设

规范管理大中型零售网点的消费服务设施，对新建的大中型零售网点，要合理配置餐饮、娱乐、游憩、休闲等相关的消费服务设施，引导消费的多元化发展，提升购物活动的附加值。现有大中型零售网点尽量配置地上或地下停车场，新建大中型零售网点必须按照国家及山东省相关规定配置停车场设施。

（四）布局要求

国家零售业态分类标准（GB/T18106-2004）将零售业态分为食杂店、便利店、折扣店、超市、大型超市、仓储会员店、百货

店、专业店、专卖店、家居建材商店、购物中心、厂家直销中心、电视购物、邮购、网上商店、自动售货亭、电话购物等 17 种。详见下表。

表 3-1-7 部分零售业态特点

业态	定义	选址	商业辐射范围与目标客户	营业面积
食杂店	以香烟、酒、饮料、休闲食品为主，独立传统无明显品牌形象的零售业态	居民区或传统商业区内	辐射半径 0.3 公里，目标顾客以相对固定居民为主	100 平方米左右
便利店	满足顾客便利性需求为主要目的的零售业态	商业中心区、居住区、交通要道以及其他公共活动场所等	商业辐射范围范围小，故可步行 5 分钟到达，目标客户主要为单身者、年轻人	100 平方米左右，使用率高
大型超市	实际营业面积 6000 平方米以上，品种齐全，满足顾客一次性购齐的零售业态	市、区商业中心、城郊结合部、大型居住区附近	辐射半径 2 公里左右，目标顾客以居民、流动旅客为主	营业面积 6000 平方米以上，设置不低于营业面积 40% 的停车场
百货店	一个建筑物内，经营若干大类商品，实行统一管理，分区销售	市、区级商业中心、历史形成的商业集聚地	以追求时尚和品位的流动顾客为主	营业面积 6000-20000 平方米
专业店	以专门经营某一大类商品为主的零售业态	市、区级商业中心以及百货店、购物中心内	选购某类商品的流动顾客为主	根据商品特点而定
专卖店	以专门经营或授权经营某一主要品牌商品为主的零售业态	市、区级商业中心以及百货店、购物中心内	以中高档消费者和追求时尚的年轻人为主	根据商品特点而定
购物中心	是指多种零售店铺、服务设施集中在由企业有计划地开发、管理、运营的一个建筑物内或一个区域内，向消费者提供综合性服务的商业集合体	市、区级商业中心	商业辐射范围半径 5-10 公里	建筑面积 5 万平方米以内
家居建材商店	以专门销售建材、装饰、家居用品为主的零售业态	城乡结合部、交通要道或消费者自有房产比较高的地区	商品以改善、建设家庭居住环境有关的装饰、装修等用品、日用杂品、技术及服务为主的	营业面积在 6000 平方米以上

结合威海市区商业发展现状，本规划主要对商业综合体、购物中心、百货店、超市和专业店、家居建材商店等零售网点的设置布局进行规划引导。规划布局遵循以下原则：

1. 商业综合体

布置在城市商业中心、交通要道，聚集购物、娱乐、住宿、餐饮、旅游、商务办公等若干项功能，是城市新的消费增长点和新型商业聚集区的成长核。

2. 购物中心

布置在城市商业中心内，商业店铺 200 个以上。主力零售业态应包含百货店、品牌专卖店、超市等。

3. 百货店

布置在城市商业中心、大型社区或社区相对密集的地区。主要职能是满足顾客对时尚商品的多样化需求。

4. 大型超市

布置在城市商业中心、交通要道及大型居住区附近等人群集散地段。每两个大型超市间距不小于 3 公里，服务人口 3-5 万人。

5. 专业店/专卖店

布置在城市商业中心、专业特色街、交通要道及大型居住区附近。同业种的大型专卖店/专业店服务半径不少于 3 公里，辐射商业区内人口规模在 5 万人左右。

6. 家居建材商店

布置在交通要道及大型居住区附近，服务半径不少于 5 公里，辐射商业区内人口规模在 10 万人左右。

（五）空间布局

规划期内，威海市区范围内共发展大型零售网点 136 处，其中，环翠区规划布局大型零售网点 37 处，经区规划布局 30 处，高区规划布局 21 处，文登区规划布局 31 处，临港区规划布局 8 处，南海新区规划布局 9 处。现状保留和改造提升的有 63 处，在建及近期新布局的有 49 处，远期新布局的有 24 处。详细规划见下表。

表 3-1-8 大型零售网点规划一览表

一、城市商业中心						
(一) 威海商业主中心						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模 (平方米)	规划意向
1	现状 (49.4 万平方米)	威高广场	商业综合体	新威路与昆明路交汇处东南	120000	现状保留
2		振华商厦	购物中心	世昌大道与新威路交汇处东北	43000	改造提升
3		银座商城	购物中心	世昌大道与海滨北路交汇处西南	45000	改造提升
4		振华奥特莱斯	百货店	世昌大道与东城路交汇处西北	35000	改造提升
5		威海大世界	百货店	统一路与昆明路交汇处西北	20000	改造提升
6		威海百货大楼	百货店	新威路与和平路交汇处西北	35000	改造提升
7		华联商厦	百货店	新威路与和平路交汇处西北	32000	改造提升
8		华联购物广场	百货店	统一路与和平路交汇处东北	20000	改造提升
9		家家悦中心店	大型超市	统一路与昆明路交汇处西北	7000	改造提升
10		环球广场	专业店	少年路与昆明路交汇处东北	10000	改造提升
11		金猴购物广场	专业店	少年路与昆明路交汇处东北	15000	改造提升
12		威胜中韩商厦	专业店	海港路东侧，昆明路以北	12000	改造提升
13		友谊现代商厦	专业店	海港路东侧，昆明路以北	8000	改造提升
14		威海老港韩国服装城	专业店	海滨北路东侧，昆明路以北至文化东路段	10000	改造提升

15		海港大厦韩国城	专业店	海滨北路南侧，威海港公园东	24000	改造提升
16		财富广场	专业店	文化东路与统一路交汇处东南	13000	改造提升
17		国美电器新威路旗舰店	专业店	新威路与公园路交汇处西南	5000	现状保留
18		苏宁生活广场	专业店	统一路与和平路交汇处东北	40000	现状保留
19	在建（0.6万平方米）	汇泉商厦	专业店	统一路与世昌大道交汇处东北	6000	在建

（二）经区商业副中心

序号	类别	名称	业态	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	现状（32.86万平方米）	韩乐坊	商业综合体	青岛中路以东，华夏路以南	86000	现状保留
2		购物中心（原佳世客）	购物中心	青岛中路与华夏路交汇处西北	55000	改造提升
3		时代广场	专业店	青岛中路与华夏路交汇处西南	28000	现状保留
4		豪业圣迪广场	专业店	青岛中路与上海路交汇处西南	30000	现状保留
5		美乐乐天家居	家居建材商店	青岛中路与上海路交汇处东北	46000	现状保留
6		特乙甲全球家具广场	家居建材商店	青岛中路与华夏路交汇处东南	40000	现状保留
7		特乙甲建材馆	家居建材商店	青岛中路与华夏路交汇处东南	9000	现状保留
8		家世界装饰建材城	家居建材商店	上海路与海滨南路交汇处西北	34600	改造提升
9	在建（15.14万平方米）	威海中心	购物中心	青岛中路与上海路交汇处东北	30000	在建
10		鼎信大厦	购物中心	华夏路与疏站路交汇处西南	30000	在建
11		富成国际休闲广场	百货店	青岛中路与上海路交汇处西南	50000	在建
12		乐天智汇中心	专业店	海滨南路与华夏路交汇处西南	10800	在建
13		金地众邦	专业店	青岛中路与华夏路交汇处西南	10600	在建
14		中韩珠宝城	专业店	青岛中路与华夏路交汇处东北	20000	在建

（三）高区商业副中心

序	类别	名称	业态	位置	商业规模	规划
---	----	----	----	----	------	----

号					(平方米)	意向
1	现状 (9.0 万平方米)	威海利群购物广场	购物中心	文化西路与吉林路交汇处西北	17600	改造提升
2		海悦国际购物中心	百货店	文化西路与山大路交汇处东南	13000	现状保留
3		大屋建材装饰商城	家居建材商店	文化西路与吉林路交汇处西北	7200	改造提升
4		奥赛装材商城	家居建材商店	火炬路与火炬四街交汇处西南	12000	改造提升
5		亿佰佳家居馆	家居建材商店	吉林路与火炬路交汇处西南	40200	改造提升
6	在建 (11.0 万平方米)	威韩国际广场 (原威韩商贸城)	商业综合体	文化路与吉林路交汇处东南	50000	在建
7		东方新天地	百货店	文化路与吉林路交汇处西南	40000	在建
8		798 大厦	专业店	文化路与吉林路交汇处西南	20000	在建

(四) 文登商业副中心

序号	类别	名称	业态	位置	商业规模 (平方米)	规划意向
1	现状 (27.0 万平方米)	文登利群购物广场	购物中心	昆嵛路与峰山路交汇处西南	47000	现状保留
2		润泰购物广场	购物中心	昆嵛路与峰山路交汇处西北	60000	现状保留
3		家家悦购物广场	百货店	昆嵛路与文山路交汇处东南	28000	改造提升
4		家家悦中和购物广场	百货店	文山路与香山路交汇处东北	14000	改造提升
5		缤纷尚街	百货店	职工街西	43000	现状保留
6		文登万春百货大楼	百货店	昆嵛路与文山路交汇处西南	16000	改造提升
7		长江汇泉商厦	专业店	龙山路与峰山路交汇处西北	8000	改造提升
8		南源购物广场	专业店	昆嵛路与文山路交汇处西北	13000	改造提升
9		秀嘉商厦	专业店	昆嵛路与文山路交汇处西南	7000	改造提升
10		兴众商场	专业店	昆嵛路与文山路交汇处西北	5000	改造提升
11		金都大厦	专业店	昆嵛路与文山路交汇处东北	15000	改造提升

12		宏大商场	专业店	柳营街与职工街交汇处西北	5000	改造提升
13		艺利达商贸城	专业店	昆嵛路与文山路交汇处东北	9000	改造提升
14	在建（3.0万平方米）	温商大厦	百货店	昆嵛路西，抱龙河北岸	30000	在建
（五）滨海新城商业副中心						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	新建（15万平方米）	购物中心	购物中心	东部滨海新城中心商贸区内	60000	远期新建
2		百货店	百货店	东部滨海新城中心商贸区内	30000	远期新建
3		专业店	专业店	东部滨海新城中心商贸区内	30000	近期新建
4		家居建材商店	家居建材商店	东部滨海新城中心商贸区内	30000	近期新建
（六）临港片区商业中心						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	在建（1.0万平方米）	伟业广场	百货店	威泉路西、台湾路北	10000	近期新建
2	新建（8.0万平方米）	购物中心	购物中心	草庙子镇中心	50000	远期新建
3		专业店	专业店	草庙子镇中心	20000	近期新建
4		家居建材商店	家居建材商店	草庙子镇中心	20000	近期新建
（七）张村片区商业中心						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	现状（7.0万平方米）	白马义乌商贸城	购物中心	火炬南路与运河街交汇处东北	54000	改造提升
2		家家悦购物广场	大型超市	火炬南路与长江街交汇处东南	6000	改造提升
3		建盛购物广场	专业店	长江街与普陀路交汇处西南	10000	改造提升
4	新建（3.0万平方米）	家居建材商店	家居建材商店	长江街与沈阳南路交汇处西南	30000	近期新建
（八）双岛湾片区商业中心						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	新建（10.0	购物中心	购物中	双岛湾中央智慧岛内	40000	远期

	万平方米)		心			新建
2		百货店	百货店	双岛湾中央智慧岛内	30000	远期新建
3		专业店	专业店	双岛湾中央智慧岛内	10000	远期新建
4		家居建材商店	家居建材商店	双岛湾中央智慧岛内	20000	远期新建

（九）蓝湖片区商业中心

序号	类别	名称	业态	位置	商业规模 (平方米)	规划意向
1	新建（8.0万平方米）	购物中心	购物中心	昌阳路与金滩路交汇处周边	40000	远期新建
2		百货店	百货店	昌阳路与金滩路交汇处周边	20000	远期新建
3		专业店	专业店	昌阳路与金滩路交汇处周边	10000	远期新建
4		家居建材商店	家居建材商店	昌阳路与金滩路交汇处周边	10000	远期新建

二、其他区域大型零售网点汇总**（一）环翠区**

序号	类别	名称	业态	位置	商业规模 (平方米)	规划意向
1	现状（14.19万平方米）	侨乡城市广场	商业综合体	金线顶路与海滨北路交汇处西北	100000	改造提升
2		金猴商场	专业店	和平路与西城路交汇处西北	5000	改造提升
3		家家悦（宜家花园店）	大型超市	塔山中路与东窑南街交汇处西南	6900	改造提升
4		银座家居	家居建材商店	海滨中路西侧（沧口路至四方路）	30000	现状保留
5	在建（18.5万平方米）	北海湾欢乐海岸	购物中心	孙家疃街道办环海路南，益海路北	40000	在建
6		半月湾商贸区	购物中心	孙家疃街道办半月湾小学东	60000	在建
7		蓝海国际	购物中心	望岛路青岛路交汇处西北	30000	在建
8		半岛印象商住项目	购物中心	世昌大道古山五巷交汇处东南	30000	在建
9		和润品乐坊	专业店	青岛北路东骨科医院南	10000	在建
10		幸福海岸	专业店	通海路与新威路交汇处东北	15000	在建
11	新建（9.0万	购物中心（三角	购物中	仙姑顶路与青岛北路	80000	远期

	平方米)	轮胎改造)	心	交汇处东北		新建
12		购物中心	购物中心	工友老厂区	60000	远期新建
13		大型超市	大型超市	羊亭社区商业中心内	5000	远期新建
14		大型超市	大型超市	温泉社区商业中心内	5000	近期新建
(二) 经区						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模 (平方米)	规划意向
1	现状 (11.0 万平方米)	九龙城购物广场	购物中心	大庆路南侧 (黄海路至香港路)	70000	现状保留
2		齐鲁商城	购物中心	齐鲁大道南侧 (黄海路至海滨南路)	30000	改造提升
3		喜洋洋商厦	百货店	青岛中路东侧 (深圳路至珠海路)	5000	改造提升
4		家家悦经区十八超市	大型超市	青岛中路东侧 (峰北路至平度路)	5000	现状保留
5	在建 (17.5 万平方米)	华发九龙湾中心	商业综合体	疏港路与滨海大道交汇处	80000	在建
6		峰汇国际	购物中心	青岛中路 88 号	40000	在建
7		专业店	专业店	齐鲁大道与海滨南路交汇处东北	15000	在建
8	新建 (2.5 万 平方米)	大型超市	大型超市	五渚河社区商业中心内	5000	近期新建
9		大型超市	大型超市	逍遥河社区商业中心内	5000	近期新建
10		大型超市	大型超市	滨海新城东社区商业中心内	5000	远期新建
11		大型超市	大型超市	泊于北社区商业中心内	5000	远期新建
12		大型超市	大型超市	桥头社区商业中心内	5000	远期新建
(三) 高区						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模 (平方米)	规划意向
1	现状 (11.92 万平方米)	宏福广场	商业综合体	世昌大道与古寨东路交汇处东北	80000	改造提升
2		家家悦 (体育基地店)	大型超市	文化西路与福山路交汇处西北	5200	现状保留
3		威海迪卡侬文化店	专业店	文化西路与福山路交汇处东北	15000	现状保留

4		金蚂蚁家居	家居建材商店	世昌大道与古寨东路交汇处西南	14000	现状保留
5		奥赛家具商城	家居建材商店	花园中路与福山路交汇处东南	5000	改造提升
6		威高时光城	专业店	古寨东路与宫松岭路交汇处东北	40000	在建
7	在建（13.68万平方米）	泰浩广场	商业综合体	世昌大道与古寨西路交汇处东北	80800	在建
8		润和花园	专业店	世昌大道北，文化西路东	16000	近期新建
9	新建（0.5万平方米）	大型超市	大型超市	初村社区商业中心内	5000	远期新建
（四）临港区						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	在建（3.0万平方米）	世纪绿城	购物中心	江苏东路北	30000	在建
2	新建（1.5万平方米）	大型超市	大型超市	蒿山社区商业中心内	5000	远期新建
3		大型超市	大型超市	汪疃社区商业中心内	5000	远期新建
4		大型超市	大型超市	草庙子社区商业中心内	5000	远期新建
（五）文登区						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模（平方米）	规划意向
1	现状（1.42万平方米）	三联家电	专业店	文登市龙山路44号	3200	改造提升
2		鲁名轩家居城	家居建材商店	文山路北侧，汤北街以西	6000	改造提升
3		鼎臣家具商场（原特乙甲）	家居建材商店	米山路北侧，龙山路以西	5000	改造提升
4	新建（33.77万平方米）	万利城	购物中心	文登义乌小商品批发市场东	30000	近期新建
5		通和路购物中心	购物中心	米山东路与登云路交叉口东北	30000	近期新建
6		世纪大道购物中心	购物中心	环山东路与世纪大道交叉口东南	30000	近期新建
7		天山水尚购物中心	购物中心	广州路与金山路交叉口西北	50000	近期新建
8		康业现代城	百货店	昆崙路与峰山路交叉口东南	33400	近期新建
9		温州商城	百货店	峰山路与龙山路交叉	34700	近期

				口西北		新建
10		温州城	百货店	峰山路与初家园街交叉口东北	56700	近期新建
11		香山公馆	百货店	峰山路与香山路交叉口东南	38000	近期新建
12		大型超市	大型超市	登云路社区商业中心内	5000	近期新建
13		大型超市	大型超市	文昌路社区商业中心内	5000	远期新建
14		大型超市	大型超市	经开区社区商业中心内	5000	近期新建
15		大型超市	大型超市	香水路社区商业中心内	5000	近期新建
16		大型超市	大型超市	文山东路社区商业中心	5000	远期新建
17		中央商务区上海城	专业店	文山东路与世纪大道交叉口西南	9900	近期新建
（六）南海新区						
序号	类别	名称	业态	位置	商业规模 (平方米)	规划意向
1	新建（2.5万平方米）	大型超市	大型超市	小观社区商业中心内	5000	远期新建
2		大型超市	大型超市	海逸路社区商业中心内	5000	近期新建
3		大型超市	大型超市	海韵路社区商业中心内	5000	近期新建
4		大型超市	大型超市	白云路社区商业中心内	5000	近期新建
5		大型超市	大型超市	泽库社区商业中心内	5000	近期新建

八、商品交易市场规划

（一）发展思路

1. 集群化发展

着力培育打造威海商品交易市场集群，以增强其辐射力、竞争力和影响力，积极引导商品交易市场向大都市展贸市场方向发展。

2. 融合化发展

坚定不移地围绕产业升级的方向，实现与相关产业的融合发展，重点培育有产业依托的商品交易市场是威海建设大市场、大商贸的突破点。

3. 特色化发展

威海市商品交易市场的发展需要在挖掘自身差异的同时，充分利用威海市独特的区位优势和产业基础，以此来支持商品交易市场特色化发展路径。

4. 一体化发展

威海市商品交易市场要向融交易、策划、加工、展贸、检疫、金融等多功能于一身的现代市场服务体系发展，形成线上与线下互动发展、分工协作，提升威海商品交易市场的现代化服务水平。

（二）布局要求

通过新建、改造升级、引导搬迁等方式对威海市区商品交易市场进行布局优化、结构调整，完善商品交易市场体系，构筑商品交易市场集群。

1. 综合考虑现状基础、历史传统、商品来源和商品类型等因素，将相同、相关市场集中布局在城市中心区外围交通便利处，城市中心区域原则上不再增加大型商品交易市场；大型商品交易市场建设与居民生活区、文教区等保持一定的距离。

2. 对部分规模容量不够，发展潜力巨大，基础较好，用地条件问题不大，迁出现址会严重影响发展前途的批发市场进行改扩建；对有良好的经济效益和发展前景，用地、交通对其发展影响不大，不影响城市整体发展形象，经营商品价值较高，批发和零售都很重要的市场予以保留；对重复建设、经济效益差、污染

大、配套设施不齐全并且改造困难等各种问题都比较突出，没有发展前途或不适合城市发展取向的市场以及一些空壳市场予以撤并。

3. 把受到用地、交通、污染等因素严重制约，但有较好的经济效益和发展前景的批发市场引导搬迁到城郊适合发展地区或市场集群内。鼓励市场群内的同类市场进行多形式的联合，对性质一致、区位相近、有一定发展前景但规模较小的市场进行整合。

（三）空间布局

通过对威海市区商品交易市场发展现状和市场竞争力的研究，结合威海城市产业基础和未来发展定位，统筹考虑商品交易市场发展趋势等情况，在集聚化、融合化、特色化、一体化、集约化、连锁化等发展思路的指引下，至2030年，威海市区规划形成韩国商品展贸市场集群、临港区生产资料市场集群和文登区工业消费品市场集群共三大市场集群，并分类引导农产品市场、工业消费品市场、韩国商品交易市场、汽车汽配市场、家居装饰建材市场、电器通讯电子设备市场、旧货市场、古玩花鸟鱼虫市场差异化发展。

1. 经区韩国商品展贸市场集群：位于经区中南部。主要以韩乐坊及周边商品交易市场为依托，完善韩国服装、食品、工艺品、化妆品等商品的交易集散、零售、展览展示功能，同步建设电子商务平台，塑造威海韩国商品市场品牌，增强威海韩国商品交易市场在全国的辐射力和影响力。

2. 临港区生产资料市场集群：位于临港区威青高速两侧区

域，打造以生产资料、五金、家居建材、特色工业品、汽车汽贸、韩国日用品为主要经营对象的市场集群。

3. 文登区工业消费品市场集群：位于世纪大道与环山路交叉口周边。以义乌小商品批发市场、宝宇凯旋商贸城和威海皮草交易市场等大型商贸城为平台，以小商品、日用百货、服装鞋帽、家纺等为主要经营产品，以现代化的经营方式和商贸体验为核心，打造辐射威海市区及周边的工业消费品市场集群。

（四）具体布局

1. 农产品市场

威海市区共现状保留和改造提升农产品市场 5 处，分别为威海市农副产品批发市场、威海水产品批发市场、威海中心渔港水产批发市场、天福蔬菜水产品批发市场及文登河南水产品市场，规划新建农产品市场 2 处，分别为中国海参交易中心、文登西洋参交易市场。

农产品市场要执行《农产品批发市场管理技术规范》（GB/T19575-2004）和《农产品批发市场管理技术规范实施细则》等标准规范。农副产品市场应积极承接城区内部相关市场批发功能的转移，重点完善检测检疫、绿色食品贸易、仓储冷藏、信息发布、餐饮休闲服务等功能；水产品及土特产市场应与农业产业发展相结合，完善农业产业链条，加快产销对接步伐，重点完善展示展销、检测检疫和信息化服务等功能，提升市场的辐射力和影响力。

2. 工业消费品市场

威海市区共现状保留和改造提升工业消费品市场 7 处，分别

为威海小商品批发市场、富富佳商场、万隆小商品商城、齐鲁小商品批发市场、中国钓具之都商贸城、文登义乌小商品批发市场、宝宇凯旋商贸城，规划新建工业消费品市场3处，分别为威海浙商城、威海皮草交易市场、丰禾国际小商品博览城。

积极创新交易方式，完善配套服务设施，提高市场档次。城区内部市场应以展示和零售为主，引导批发功能向城区外围转移，同时打造“一站式”服务体系，实现城内订货、城外发货，城内展示、城外配送，城内信息服务、城外物流服务。鼓励举办展销会、博览会、交易会，吸引国内外知名企业、名牌产品参展，提高市场影响力。

3. 韩国商品交易市场

威海市区共现状保留和规划新建韩国商品交易市场4处，分别为韩国商品交易中心、四十大道小商品批发城、盛世韩企中国总部基地、威海时尚五百韩国进口服装交易中心。

鼓励有条件的企业结合各自实际，重点围绕休闲食品、饮料、保健食品、化妆品、母婴商品、服装以及电子产品等国内热销的韩国优质商品，加快建设一批集展示、仓储、线上线下交易、配送、旅游、购物等于一体的商品交易集散中心。

4. 汽车汽配市场

威海市区共现状保留和改造提升汽车汽配市场5处，分别为鑫通汽车城、鑫通二手车交易市场、金蚂蚁汽车广场、金阳光汽博城、九里国际汽车城，规划新建汽车汽配市场3处，分别为综合汽车服务中心项目、汽配城项目、财富汽车配件中心项目。

引导城区内现有的相关汽贸汽配网点向城区外围市场内集

中。新建项目应积极打造集整车及配件交易、二手车交易、汽车文化旅游、汽车科教博览等于一体的规模化、规范化、多功能的汽车交易市场。

5. 家居装饰建材市场

威海市区共现状保留和改造提升家居装饰建材市场9处，分别为大光辉建材装饰城、亿特隆装饰城、鑫通装饰材料市场、万发装饰材料市场、名流装饰材料市场、九里建材城、威海国际建材城、宋家沟装饰材料市场、金开利国际五金城。规划新建家居装饰建材市场2处，分别为国际装饰材料城、威海天润家居建材城。家世界装饰建材城等位于城市商业中心内的专业市场调整升级为家居建材商店。

鼓励家居装饰建材市场细化经营种类，完善商场展示、物流和信息服务等综合功能，为顾客提供全方位、体验式、一站式现代家居建材购物、体验、装修服务。引导城区内的家居建材市场向家居精品馆或品牌专卖店方向发展。定期举办专业或综合性产品展览会。

6. 电器通讯电子设备市场

威海市区共现状保留和改造提升电器通讯电子设备市场5处，分别为鑫城大厦（科技电脑城）、北洋电子城、机电商厦、信诺威电子机电综合商场、文登电脑城。

调整现有电器通讯电子设备市场的定位，根据市场需求，实行错位经营，提升档次，完善服务功能，改善购物环境；积极引入名品、名店，提高市场的知名度和服务质量。

7. 旧货市场

威海市区共现状保留和改造提升旧货市场4处，分别为望岛旧货市场、西北山旧货市场、威海市旧物资交易中心、汇峰旧货市场，规划新建临港区旧货市场。

建设组织化程度高、市场秩序良好、交易便利安全、绿色环保的旧货流通体系；加强交易价格及交易行为的管理，引导旧货市场向管理规范、规模扩大化方向发展。

8. 古玩、花鸟鱼虫市场

威海市区共现状保留和改造提升古玩、花鸟鱼虫市场4处，分别为大光辉综合花卉市场、文化名居古玩市场、威海古玩珠宝艺术城、文登花卉大世界。

融入书画、收藏、文物等其他业态，扩展古玩、花鸟鱼虫市场的经营种类；引导城区内现状分散的花鸟鱼虫经营户入市场经营；发展商业旅游，举办文化主题展示、汇演，以此带动宣传，创建品牌。

九、商贸物流发展规划

（一）发展现状

近年来，在建设大物流、搞活大流通、促进大发展目标的指引下，威海市全面加快现代商贸物流业建设步伐，建设了威海国际物流园、威海市货运市场、中外运威海分公司集装箱场站、汇峰现代物流园、冠宏物流园、中海川物流园等一批物流园区和物流中心，培育了顺丰速递有限公司、威海邮政物流有限公司等一批社会信誉高、配送能力强、发展后劲足的物流企业。商贸企业物流配送能力和范围日益提升，以家家悦集团股份有限公司等为代表的日用消费品配送企业配送范围覆盖省内30多个市县；以

山东燕喜堂医药连锁有限公司、威海环翠楼大药房连锁有限公司等为代表的医药配送企业连锁网络延伸胶东半岛。全球卫星定位系统（GPS）、条形码技术、电子自动订货系统（EOS）、自动分拣系统（ASS）、地理信息系统（GIS）、射频识别（RFID）、无线手持终端等物流信息技术装备逐步得到推广与应用。

（二）布局要求

商贸物流设施的选址应综合考虑物流需求、经营成本，交通位置、城市用地等因素，结合产业及商业网点布局特点，体现经营效益与空间的可达性，并与城乡规划相结合。

1. 交通导向。商贸物流设施布局应首要考虑交通因素，尽可能靠近交通便捷的干道。

2. 经济导向。商贸物流设施要与本地及其周边经济发展和产业规划紧密联系，满足本地货运量的需求，实现“人便于行，货畅其流”。

3. 规划导向。商贸物流设施布局应与城市规划、土地利用规划、交通体系规划等相关空间规划相结合。

4. 便捷导向。商贸物流设施应注重考虑配送产品类型和市场数量类型，易腐品、快速消费品更加注重选址的可达性。

（三）空间布局

综合考虑经济发展、产业布局、交通条件、物流发展的现状和未来需求等因素，威海市区物流节点基础设施按照物流园区-物流中心-配送中心-配送终端的层次结构配置，在威海市区范围内形成多层次、多功能的物流基础设施节点格局。

1. 同区域重大交通基础设施以及商品交易市场集群建设相结合，规划建设服务于城市配送、生产制造、商贸流通的提供多种物流服务功能的综合物流园区。在威海市区规划布局威海湾港区国际物流园区、临港区威海国际物流园区、大水泊机场保税物流园区、张家埠港区物流园区共四大物流园区，四个园区协调分工、相互合作，在威海市区商贸物流发展和资源配置中发挥基础作用和先导作用。

（1）威海湾港区国际物流园区。位于威海港新港区，规划打造以信息技术为核心，以集装箱、运输、配送、装卸搬运、自动化仓储、库存控制、包装等专业技术为支撑，涉及产品的仓储、包装、加工、配送、分拣、装卸、理货等业务，集公路、铁路、海运等多种运输方式于一体的现代化国际物流园区。

（2）临港区威海国际物流园。位于临港区福州路，围绕港口和产业优势，在稳固现有的能源、钢铁、建材、化工材料等大宗商品贸易的基础上，大力发展跨境电商、内贸电商、保税业务、展示交易、港韩购 OTO 网络营销中心，建设面向全国乃至欧亚的韩国商品分拨中心。发挥中韩海运邮路开通优势以及威海作为跨境物流的枢纽优势，建设中韩快递物流产业园，创建国家级示范物流园区，打造连接东北亚、对接“一带一路”的关键物流节点和经济对外开放的中转站。

（3）大水泊机场保税物流园区。位于大水泊镇南侧，借助机场扩建的有利时机，建设集运输、仓储、包装、流通加工于一体的现代化航空物流园区。大力发展专业化第三、四方物流和现代服务产业，逐步规划建设成威海市节点型综合保税物流区，形

成配套完善的内外贸一体化发展服务基地。

（4）张家埠港区物流园区。位于南海新区张家埠港区。依托南海新区临港产业区内的风电设备、汽车及零部件、机电工具等产业集群，规划建设钢材及其深加工产品的物流配送仓储基地，整合港口物流资源，大力培育大型现代物流企业集团，发展第三、四方物流，建设现代临港物流园区和大宗商品集散中心。

2. 在威海市区重要交通节点或产业聚集区共布局 3 个物流中心，即中心城区物流中心、文登城区物流中心、南海新区物流中心。

（1）中心城区物流中心。位于温泉镇区西侧。提供工业消费品的仓储、分拣、包装、运输、配送等商贸物流服务，打造面向中心城区、辐射周边乡镇的社会消费品中转、集散中心。

（2）文登城区物流中心。位于文登火车站周边。依托周边工业和仓储业，发挥铁路客货运站场的优势，结合文登火车站货场建设物流中心，为文登城区及周边乡镇提供物流服务。

（3）南海新区物流中心。位于南海新区现代路周边。满足于南海新区居民日常消费，以日用消费品及农副产品为主，聚合仓储、流通加工、包装、质量检测与定级、现货交易、虚拟交易、干线运输、门到门配送、宣传与营销等服务功能。

3. 结合威海市区城市功能组团建设 10 处配送中心，包括：环翠区的羊亭配送中心，经区的西苑配送中心和泊于配送中心，高区的田和配送中心，文登区的城北配送中心、城南配送中心、城东配送中心，南海新区的蓝湖配送中心、香水海配送中心和泽库配送中心。

各配送中心服务于当地货运交易，开展整车和零担货运业务，为外地公路货运提供联络驻点服务，提供停车、检修和食宿服务。提供仓储及运输服务，为威海市区的工业提供优质、便利的仓储服务。承接物流中心的配送业务，为物流中心集货配载。

4. 通过新建或者结合便利店等方式打造社区公共配送终端，提供智能型包裹投递、快递收取、电子货架、便民缴费等服务内容。人口规模在 5000 人以下的社区公共配送终端建筑面积不小于 20 平方米，人口规模大于 5000 人的社区，每增加 1000 人，公共配送网点建筑面积应增加 10 平方米。

表 3-1-9 商贸物流设施规划一览表

序号	类型	网点名称	所在区	位置	规划意向
1	物流园区	威海湾港区国际物流园区	经区	威海港新港区	近期新建
2		临港区威海国际物流园区	临港区	草庙子镇西侧	近期新建
3		大水泊机场保税物流园区	文登区	大水泊镇南侧	近期新建
4		张家埠港区物流园区		张家埠港区	远期新建
5	物流中心	中心城区物流中心	环翠区	温泉镇区西侧	近期新建
6		文登城区物流中心	文登区	文登火车站周边	近期新建
7		南海新区物流中心	南海新区	南海新区现代路周边	远期新建
8	配送中心	羊亭配送中心	环翠区	羊亭镇区南侧	近期新建
9		西苑配送中心	经区	珠海路与环山路交汇处西南	近期改造提升
10		泊于配送中心		泊于镇北侧	远期新建
11		田和配送中心	高区	世昌大道与科技路交汇处西南	近期改造提升
12		文登城北配送中心	文登区	文登城区北部，湛江路北	远期新建
13		文登城南配送中心		文登城区南部，世纪大道西	远期新建
14		文登城东配送中心		文登城区漳州路东段	远期新建
15		蓝湖配送中心	南海新区	蓝湖周边	远期新建
16		香水海配送中心		白云路周边	远期新建
17		泽库配送中心		泽库镇北侧	远期新建

（四）发展重点

1. 加快商贸物流服务体系建设

着力解决威海市区商贸流通“最后一公里”的问题，实现干线运输与城市配送的联动，城市物流节点与城市商业网点、居民社区有序衔接，形成社会化的商贸物流体系，提高物流配送效率，更好地满足商贸企业的物流服务需求。建立以现代物流配送中心和高效信息管理系统为支撑的电子商务物流基地，形成辐射周边、连通农村的快捷、便利、畅通的网络购物配送体系。

2. 建设商贸物流公共信息平台

支持建立政府主导、商贸企业参与的威海市商贸物流公共信息平台，引导商贸物流企业、生产企业、批发零售企业利用平台实现数据共用、资源共享、信息互通。积极发挥平台整合调配物流资源，解决物流信息不对称、接口标准不统一等矛盾，实现精准化、可视化管理等功能，为广大商贸物流企业特别是中小企业提升组织化和信息化水平，降低交易成本提供有利条件。

3. 积极建设城市共同配送体系

探索城市共同配送发展模式，积极申报商务部共同配送试点，鼓励第三方物流为商贸企业、社区门店、市场入驻商户提供共同配送服务。支持大型连锁零售企业向水平、垂直、同业、异业方向整合渠道、产品等以推进共同配送的落地。鼓励社区设置快递终端公共配送网点。

4. 鼓励引入现代信息技术和手段

支持商贸物流企业加强物流装备更新和设施改造，采用先进的物流技术，实现物流作业的机械化、自动化。适应互联网和物

联网发展趋势，积极推进物流企业运作和管理信息化，引导物流企业建设信息网络平台，提高物流业务运作的效率和服务水平。鼓励商贸物流企业采用条码、智能标签、无线射频识别技术、GPS定位、电子数据交换技术、可视化技术、货物跟踪技术、物联网技术等，实现商品来源可追溯、去向可查证、物流流程可视化，提高商贸物流的现代化、智能化水平。

5. 大力推广绿色商贸物流

加大绿色物流装备、设施和节能仓库的推广使用力度。进一步完善综合运输体系，优化各种运输方式的比例。合理组织、配置物流资源，优化物流配送路径，降低运载车辆空驶率。引导建立服务于商业的逆向物流体系，促进资源的循环利用。

第二章 相关专业商业规划

一、中韩自贸区地方经济合作示范区商业规划

（一）发展思路

在中韩自贸协定框架下，结合《省委办公厅省政府办公厅关于支持威海中韩自贸区地方经济合作示范区建设的若干意见》（鲁办发[2015]48号）和《中韩自贸区地方经济合作开放试验区产业发展三年行动计划（2016-2018年）》，以优势特色商贸流通为先导，以“一核多园”为产业平台基础，以跨境电商为纽带，以现代物流为支撑，聚焦“两区两园”对韩商贸流通合作平台建设，发挥商贸协同辐射效应，助推威海建成中韩双向商品集散地。

（二）发展重点

1. 建设中韩双向商品集散地

拓展对韩出口业务，建设国内商品出口韩国市场最重要的输出平台。同步完善物流配送、检验检疫服务，设立针对韩国商品的快速服务通道，推行韩国进口商品“预先申报、提前检验、整批出证、分批放行”检验检疫监管模式。推动特色商贸和旅游休闲协同发展，开发有韩国特色的文商旅融合型项目。

综合考虑威海市地理环境、自然资源、交通格局以及产业基础条件，以“一核多园”空间布局为基础，聚焦“两区两园”商贸流通平台建设，即建设以经区中心区为主体的中韩现代服务业先行区，鼓励发展高端服务业和特色商贸休闲业项目；建设以威海国际物流园为主体的中韩国际物流示范区，依托威海港集团的港区资源与园区仓储、配送、货代等综合物流服务基础，发展建设对韩快递物流集散中心；建设以商贸、电商及信息服务业等现代服务业为主的中韩现代服务产业园；依托威海综合保税区建设中韩综合保税物流园。

2. 完善现代物流业体系支撑

壮大流通主体，引导威海有实力的企业在仁川自由经济区通过租用或自建的方式建立公共海外仓，搭建以公共海外仓为支点的海外配送辐射网点。重点引入中韩知名的快递物流、冷链物流等流通企业来威海设立区域总部、商品采购中心和分拨中心。鼓励大型流通企业和商品市场加强配送中心、分拨中心建设。支持传统运输、仓储、货代等企业向第三方现代物流企业转型。推动威海物流企业与仁川自由经济区的智慧物流企业进行资源整合，在信息采集、自动存储、识别跟踪等领域开展物流信息化交流与合作。完善物流基础设施，扩展保税仓储、货运代理、综合配送

和物流咨询等一体化、专业化的物流服务。

二、再生资源回收规划

（一）发展思路

遵循统一规划管理、政府引导、市场化运作与规范管理并重原则，按照再生资源回收体系建设规范标准，建设标准化回收站（亭）、分拣加工中心、集散交易市场，建立再生资源回收信息公共服务平台，逐步形成“回收站（亭）、分拣加工中心、集散交易市场”三位一体，布局合理、网络完善、设施适用、功能齐全、回收高效、分拣处理良好、管理规范、覆盖城乡的现代再生资源回收体系。

（二）发展重点

1. 根据《再生资源回收站点建设管理规范（SB/T10719-2012）》，结合街道社区、小区物业、镇（村）管理规定和垃圾分类投放要求，按“城区每1500-2000户居民设置1个回收站（亭）、其它区域每2000-2500户居民设置1个回收站（亭）”标准，规划布局回收站（亭）。优先考虑已有回收网点改造提升和利用闲置设施改造建设。不具备回收站建设条件的，优先与物业管理设施结合，实行“一网多用”，必要时适度配置样式统一的回收亭。

回收站一般布局在大型社区和大中院校内部，镇驻地附近，设有工作区、简易分拣区、堆存区。城市回收站应为全封闭室内建筑物，回收亭一般布局在不宜建设回收站的城市生活小区（或封闭居住区），方便居民交售和预约上门回收。

2. 新建改造再生资源分拣加工中心。按照合理布局、方便集散和分拣加工的原则，威海市区规划布局4处再生资源回收分拣加工中心。分别承担市区内回收站（亭）回收物的集中堆存、分拣和初加工处理。一是江家寨综合分拣加工中心，位于环翠区温泉镇，主要承担中心城区南部区域回收站（亭）的再生资源回收、分拣、加工业务。二是张村综合分拣加工中心，位于环翠区张村镇，主要承担中心城区西北区域回收站（亭）的再生资源回收、分拣、加工业务。三是废旧金属专业分拣加工中心，位于临港区，主要承担威海市工矿企业废旧金属回收、分拣、加工业务。四是文登区综合分拣加工中心，位于文登区经济开发区，主要承担文登区回收站（亭）的再生资源回收、分拣、加工业务。

按《再生资源分拣中心建设管理规范（SB/T10720-2012）》要求，分拣加工中心厂区应地面硬化，设分拣区、加工拆解区、存放区、废弃物堆存区、配套服务区等功能区，各区布局符合生产流程。根据各区功能定位建设棚式或室内设施。有与所服务回收站（亭）规模相适应、与分拣加工再生资源品类相匹配的生产运输设备和消防、环保设施。

3. 在文登区规划建设1处再生资源集散交易市场。按照《再生资源集散市场（回收利用基地）建设管理规范》设“六区一中心”（商品交易区、分拣加工区、仓储配送区、商品展示区、废弃物储存区、配套服务区和培训中心），布局符合交易、分拣、加工、仓储、配送、展示等生产流程。

4. 建设再生资源回收公共信息服务平台

由再生资源回收行业协会负责建设管理再生资源回收体系

公共信息服务平台，为企业和城乡居民提供再生资源法律法规、政策、价格等信息服务，为开展网络回收、预约上门和定时上门回收搭建商务平台，引导企业利用信息服务系统，开展内部经营管理，实现各连锁回收站点与分拣加工中心、集散交易市场之间网上信息传递，提高再生资源回收体系建设信息化水平。

三、电子商务规划

（一）发展现状

1. 国内电子商务发展现状

相关统计数据显示，2014年我国电子商务市场交易规模12.3万亿元，增长21.3%。其中，网络购物增长48.7%，在社会消费品零售总额渗透率年度首次突破10%，成为推动电子商务市场发展的重要力量。另外，在线旅游增长27.1%，本地生活服务O2O增长42.8%，共同促进电子商务市场整体的快速增长。

2014年电子商务市场细分行业结构中，中小企业B2B电子商务占比一半，B2B电子商务合计占比超过七成，B2B电子商务仍然是电子商务的主体；网络购物交易规模市场份额达到22.9%，比2013年提升4.2个百分点；在线旅游交易规模与本地生活服务O2O市场占比与2013年相比均有不同程度的提升。

2. 威海市电子商务发展现状

电子商务作为一种新的流通模式，凭借其低成本、高效率的优势，已成为拉动威海市经济增长的新引擎。

电子商务规模不断壮大。2014年，威海市电子商务交易额约750亿元，同比增长39%；网络零售额约为135亿元，相当于社会消费品零售总额的11.4%。威海市培育引进了一批以威海电

商谷、阿里巴巴四十大道、德客隆跨境电子商务、易华通供应链综合外贸企业服务平台等为代表的专业从事电子商务和相关服务的企业。环翠区电子商务基地依托得天独厚的区位优势、完善的配套设施、优良的产业集群效应成为山东省首批电子商务示范基地。2015年3月，威海对韩跨境电子商务出口通道正式开启，威海市成为继青岛烟台后山东省内第3个启动出口跨境电商的城市，也是国内首个启动中韩海运跨境电商出口的城市。

电子商务发展环境日益优化。2014年，威海市人民政府以及环翠区、文登区等区政府分别制定了威海市及各区县电子商务发展指导意见和相关规划，为威海市电子商务发展提供了强有力的政策支撑。2015年4月，威海市电子商务行业协会正式成立，首批会员约50家，涵盖制造业、服务业等多个领域。阿里研究院发布的《2013年我国城市电子商务发展指数报告》显示，威海入围电商百佳城市，在全国排名第55位，山东省排名第3位。

（二）发展思路

充分发挥威海在中韩自由贸易框架下地方经济合作示范区优势地位，借助相关优惠政策，结合本地农产品、海产品、工业消费品等优势产品和流通渠道，进一步做大做强电子商务产业，在跨境电子商务与B2C领域优先谋求突破，推进普及农村电商，加强产业支撑体系建设，形成平台与企业活跃、支撑体系完善、生态环境健全的电子商务产业体系。通过电子商务产业的发展，推动优势产业进一步做大做强、加速传统产业转型升级、改善城乡居民民生、带动经济外向度提升。

（三）发展重点

1. 壮大电商主体，推动平台建设

支持大型零售企业、互联网企业利用技术、资金等优势，通过兼并、重组、战略合作等方式，打造以韩国商品集散、农产品外销、本地零售企业线上线下融合发展、优势产业线上销售等为特色的区域电子商务平台。

2. 深化企业电子商务应用

引导制造业骨干企业与供应商、采购商实现网络对接，支持发展制造业网络直销等电子商务模式。引导商贸流通骨干企业实现采购、生产、销售全流程电子商务，发展“线上营销、线下成交”、“线下体验、线上交易”业务。鼓励中小微企业运用第三方电子商务平台，开展在线采购、销售等生产经营活动。

3. 推动跨境电子商务发展

利用建设中韩自贸区地方经济合作示范区机遇，规划建设跨境电子商务产业园区，培育为电子商务出口企业提供交易服务的跨境电子商务第三方平台。扩展跨境电子商务业务模式，积极推进企业海外仓建设，支持内外贸企业利用第三方电子商务平台开拓国际市场。

4. 扶持农村电商普及

拓展农村商务信息服务平台功能，实现信息服务、交易撮合、在线支付、物流配送全流程服务。丰富充实新农村商网服务内容，拓展服务渠道，加强网上购销对接，提高信息服务成效。支持涉农电子商务平台与农村专业合作组织、产业化龙头企业开展合作，建设双向互动的综合信息服务平台。推动涉农电子商务平台与农

业产业化基地、农产品营销大户、大型超市、农产品批发市场、加工企业、大型餐饮连锁企业及中高档酒店对接，促进大宗农产品网上交易。

5. 完善产业支撑体系

推进网络基础设施建设，整合基础电信运营、软件供应和系统集成等基础业务，实现高速光纤入户，整合电子商务集聚区域的网络资源。加快信用体系建设，支持电子商务信用信息与其他社会领域信用信息的对接共享，加强电子商务统计工作。夯实跨境电子商务基础，建立跨境电子商务推进机制，积极开展跨境电子商务通关服务，建立涵盖经营主体和出口全流程的综合管理系统。推动电子商务企业与快递、物流企业对接，建设物流配送体系和物流基地（中心），加强冷链物流等基础设施建设，加强城市共同配送体系建设。加强专业服务机构建设，培育引进一批电子商务服务商，提供策划、设计、代运营、物流、认证、安全、咨询、培训等一站式电子商务服务。

四、旅游商业规划

旅游业是随着人们生活水平提高、物质相对丰富而相应发展的产业。近年来开放政策和经济的高速发展为我国旅游业的发展创造了良好条件。我国旅游业得到了迅猛地发展，并由此产生了可观的经济效益。旅游商业项目不但能够带动当地政府投资，又能够增加国内生产总值和就业，因此地方政府对旅游景区和旅游商业的招商引资力度很大，给出的优惠力度也很大。随着国民经济的快速发展，带薪休假越来越被重视，老百姓收入不断提高，对旅游的需求日益增长。旅游业的发展潜力巨大，也预示着旅游

商业的发展潜力巨大，前景乐观。旅游业已被确立为国家的战略性支柱产业，在未来相当长的一段时间内，旅游业将迎来大发展。在这样的大背景下，与之关联程度极高的旅游商业也将会步入发展的黄金时期。

（一）发展现状

1. 发展现状

威海市旅游业快速增长，形成了多点支撑、融合发展的产业体系。2013年全市旅游总收入占全市国内生产总值和第三产业增加值的比重分别为13.2%和32.7%。旅游与文化、体育、商贸、农业等相关产业融合发展成效明显，全市A级景区发展到35处，农业旅游示范点达到37处，工业旅游示范点20处，旅游强镇23个，旅游特色村26个，星级饭店总数达到82家，旅行社数量达到111家，形成较完善的产业体系。

2. 存在问题

（1）旅游购物收入低

威海市旅游商品的收入在旅游总收入中所占比重非常低，在发达国家，旅游购物收入一般占旅游业中总收入的40%-60%，在广东、深圳等地旅游购物收入也占旅游总收入的35%左右，而威海市的旅游购物收入远远低于发达国家和国内先进旅游地区水平，其原因主要是特色旅游商品较少，缺乏规范的购物场所，缺乏主导拳头产品和外延型商品，商品质量参差不齐，品牌宣传不足等，单一的旅游商品很难满足旅游者的购物需求，造成旅游商业发展缓慢，从而制约了旅游业的整体发展。

（2）旅游特色商品开发不足

目前，威海市的文化旅游产品和商品的设计和开发只是片面的追求“点多面广”的原则，而较少站在威海市整体高度或是整体形象的角度进行资源联合开发。生产企业与旅游商品销售脱节，无法形成具有威海特色的主导旅游商品，再加上各文化旅游产品之间缺乏联动性，游客对威海市形象感知较为分散，导致游客的潜在购买力无法得以充分发挥，不利于整个威海市旅游业的总体发展。

（3）旅游业和其他产业关联度不强

威海市旅游经济还基本停留在“门票经济”的层面，在旅游收入中，购物、娱乐的比重较低，尚未形成“游览-观光-知识-体验-吃住”的完整产业链。究其原因，主要是由于威海市旅游配套设施不足，文旅商之间没有产生产业联动效应，导致缺乏高附加值的旅游产品，使游客难以长时间在威海停留，不仅影响威海市旅游业的发展，更重要的是制约了威海市经济社会的整体发展。

（二）发展思路

发挥龙头商业企业管理、资金优势，依托城市“山、海、泉”旅游资源，建设集休闲购物、旅游观光、餐饮娱乐、休闲健身于一体的综合商业设施。引导商业企业积极开发旅游文化商品，设立地方农产品、海产品、工业消费品、纪念品等的专柜，在经营中注入旅游要素，体现文化内涵，形成商旅文产业融合发展的格局。

（三）发展重点

1. 构建多层次的旅游商业服务体系

结合城市商业中心和景区商业旅游购物功能的建设，构建“城市商业中心+旅游服务节点”的旅游服务体系，全面提升旅游商业发展水平。

（1）城市商业中心作为城市地标，为游客提供购物娱乐、餐饮住宿、文化体验等综合型旅游商业服务功能。威海商业主中心、经区商业副中心、高区商业副中心、滨海新城商业副中心、文登商业副中心应将商业、旅游、文化有机结合，在商业服务设施中融入威海特色历史文化元素，增添手工艺品、创意礼品等特色商品。

（2）旅游景区完善商业服务设施配套，提供餐饮住宿、购物、票务、金融、信息咨询、旅游社等旅游专业服务。结合交通枢纽、游客集散中心以及大型旅游饭店等合理设置旅游购物与商业服务网点。着重发展景区周边宾馆酒店、旅行用品商店、旅游纪念品及地方特色商品、餐饮及休闲娱乐网点、金融服务网点等商业设施，功能配比宜为：住宿餐饮 50%，购物 20%，旅游专业服务 20%，其他 10%。

2. 完善旅游商业服务功能布局

依托威海市“一核两带八组团”旅游空间布局，重点建设完善中心城区和文登城区旅游发展核，以及双岛湾科技城组团、东部滨海新城组团、里口山城市山地公园组团、南海新区组团、文登昆嵛山组团内的旅游商业设施，合理控制商业规模，完善旅游商品购物、餐饮、娱乐以及星级宾馆、酒店等商业设施，适当布局小型便利店、旅游商品专卖店等。

3. 鼓励开发本地特色旅游商品

提高旅游特色商品设计制作水平，推出品种多样、特色鲜明、价格合理、纪念性强的旅游商品，推动旅游商品向产业化、品牌化方向发展。建立完善的旅游形象系统，开展旅游主题活动，增加特色旅游体验活动。建设市级旅游展销中心，组建旅游商品专营公司，定期举办旅游产品设计展览，推广具有地域性、纪念性、艺术性和礼品性的旅游商品，大力培育威海特色的旅游商贸品牌。

第三章 近期建设规划

一、近期建设目标

到 2020 年，威海市区社会消费品零售总额达到 1200 亿元，年均增长 10%；威海市区大型零售网点营业面积达到 300 万平方米，人均营业面积控制在 1.5 平方米；威海市区连锁企业商品统一配送率达到 80% 以上，网络购物零售额相当于社会消费品零售总额的 20% 以上。基本形成规模合理、空间集聚、结构优化、环境完善、技术先进的城市商业发展体系。

二、近期建设重点

（一）积极建设城市商业主副中心，逐步培育片区商业中心

对威海商业主中心、经区商业副中心、高区商业副中心和文登商业副中心实施专项改造提升，培育滨海新城商业副中心，各商业中心积极改善基础设施条件，调整业态结构，鼓励大型商业设施朝品质购物、餐饮、休闲、娱乐、文化、展示展览等多元化方向发展，力求城市商业品质上台阶，商业中心运行效率大跨步。逐步培育临港片区商业中心、张村片区商业中心、双岛湾片区商业中心、蓝湖片区商业中心，先期以购物中心等综合性网点建设

为驱动，以点带面，逐步打造融合时尚购物、商务服务、文化休闲、居民服务等功能的商业中心。

（二）建设完善社区、乡镇和园区商业

结合城市各组团开发建设，规划近期重点发展社区商业中心16处，其中环翠区重点建设环翠路、孙家疃、半月湾、羊亭、望岛路共5处社区商业中心；经区重点建设珠海路、五渚河、逍遥河共3处社区商业中心；高区重点建设古寨南路社区商业中心，文登区重点建设米山路、登云路、经开区、香水路共4处社区商业中心；临港区重点建设蒿山社区商业中心，南海新区重点建设海逸路、海岛路共2处社区商业中心，构建安全、便捷的一刻钟居民生活消费圈。

根据各乡镇的人口规模 and 经济发展程度，依据不同的建设标准，先期在每个镇规划建设1个集贸市场，其中，葛家及大水泊重点镇规划建设1个大中型集贸市场，张家产、高村、侯家、宋村、泽头、米山、界石等一般镇规划建设1个中小型集贸市场。

重点发展园区商业中心8处，其中环翠区重点建设张村北园区商业中心，经区重点建设皇冠、威海港共2处园区商业中心，文登区重点建设环山东路园区商业中心，临港区重点建设草庙子西、草庙子北、草庙子东共3处园区商业中心，南海新区重点建设环保路园区商业中心，园区商业中心应结合产业园区同步建设。

规划发展标准化菜市场（农贸市场）20处，其中环翠区重点建设西城农贸市场、张村农贸市场、孙家疃标准化菜市场、闫家庄农贸市场，经区重点建设长峰农贸市场、桥头标准化菜市场、五渚河标准化菜市场、逍遥河标准化菜市场，高区重点建设帝王

官农贸市场、西钦村农贸水产大市场、好邻居生活集市、神道口社区农贸市场，文登区重点建设米山路、登云路、经开区、香水路共4处标准化菜市场，临港区重点建设蒿山和草庙子标准化菜市场，南海新区重点建设海逸路和海岛路标准化菜市场。

（三）有序推进主要零售网点建设

根据各核心商业功能区的发展要求以及城市商业体系构建的需要，有序发展商业综合体、购物中心、主题百货店、大中型超市、时尚高端体验店等现代大型零售网点。规划近期共发展113处大型零售网点，其中现状保留和改造提升63处、在建及新布局50处，环翠区、经区、高区与文登区以改造升级与经营盘活为主，东部滨海新城等新建城市组团商业中心以高标准大型零售网点建设为主，逐步培育商圈氛围，其余地区大型零售网点以盘活经营和市场培育为近期主要任务。

（四）加快培育特色商业街

突显城市商业特色及城市新型消费热点，凸显城市休闲、体验消费文化，引导商、旅、文融合发展，打造威海城市商业名片。近期重点培育以精品购物为主题的威高广场商业步行街，以特色餐饮和滨海风光为主题的威海味海鲜风情街，以文化体验为主题的韩乐坊韩国风情街、威高民俗文化邨和胶东文化街。

（五）统筹发展专业市场及商贸流通体系

整合现状商品交易市场，优化调整商品交易市场布局，规划打造韩国商品展贸市场集群、临港区生产资料市场集群和文登区工业消费品市场集群共三大市场集群。重点培育农产品市场7处，

工业消费品市场 10 处，韩国商品交易市场 4 处，汽车汽配市场 8 处，家居装饰建材市场 11 处，电子通讯电子设备市场 5 处，旧货市场 5 处，古玩、花鸟鱼虫市场 4 处。重点培育威海湾港区国际物流园区、临港区威海国际物流园区、大水泊机场保税物流园区、张家埠港区物流园区共 4 大物流园区，中心城区物流中心和文登城区物流中心共 2 处物流中心，羊亭配送中心、西苑配送中心和田和配送中心共 3 处配送中心。

第四篇 措施篇

一、加强组织领导

1. 将威海市商务主管部门列为威海市城乡规划委员会成员单位，各市、区商务主管部门也列为相应市、区城乡规划委员会成员单位，将商业网点发展规划编制工作纳入城乡规划委员会的工作范畴。

2. 在城乡规划委员会的统一领导下，商务主管部门会同规划等有关部门共同承担商业网点发展规划的组织实施工作，并定期对商业网点发展规划实施中出现的重大问题协商解决。

二、强化规划引导

1. 建立大型商业网点市场论证机制，新建或改扩建营业面积 5000 平方米及以上的大型商业网点时，市规划主管部门应征求市商务主管部门意见，根据需要还应由商务主管部门会同有关部门组织召开听证会。

2. 制定威海市城市商业网点发展规划实施办法、细则，分年度提出发展目标、指标、项目、措施等，确保商业网点建设有序推进。制定威海市商业发展白皮书，明确规划引导的具体行业、业态、空间布局等。建立商业网点重点项目库，定期发布商业投资指导目录。

3. 以城市总体规划和商业网点发展规划为基础，会同规划主管部门，着力做好城市商业中心、特色商业街区、商品交易市场等专项规划编制工作，科学引导重要商业功能区建设发展。

4. 制定商业网点发展规划实施评估和规划修编制度，定期

开展规划实施评估，明确规划修编条件，依客观评价结果，决定是否开展规划修编工作。制定商业网点发展规划修改制度，定期更新并公布商业网点重点建设项目。

三、加大政策扶持

1. 广泛争取国家及地方政府在公益性流通设施、农产品和农村流通体系、流通信息化建设、家政和餐饮等生活服务业以及中小流通企业发展等方面的资金、基金、政策扶持。

2. 充分发挥威海市设立的天使投资、服务贸易、产业共赢等股权投资基金的作用，鼓励基金管理机构支持重点商业聚集区、重大商业设施建设。

3. 对于重点商业网点及标准化菜市场等必备性商业网点，要保证其建设用地指标，并对其实行一定时期的用地预留、保留制度，未经批准，不得擅自改做他用。新建社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%。旧城改造、“退二进三”腾出的土地，优先安排用于商业项目，对符合减免城市基础设施配套费的项目，按规定程序报市政府研究批准。

四、优化发展环境

1. 理清并废除不适应新形势、新要求，不利于公平竞争的规定和做法，推进行政审批制度改革，简化审批流程、取消不合理的前置审批项目，提高审批效率。

2. 加快推进诚信体系建设，促进信用交易发展，鼓励商业企业培育品牌，树立威海商业诚信形象。完善企业信用档案和信用公示制度，建立企业守信激励和失信预警惩戒制度，逐步建立

以诚信为核心的商业监管制度。

五、鼓励市场创新

1. 鼓励优势商业企业通过强强联合、兼并重组等形式实现跨区域、跨所有制、跨行业经营，向品牌生产、物流配送、网络信息、文化旅游、商务金融等领域拓展，进一步提高市场影响力。

2. 鼓励商业企业运用现代信息技术完善企业管理和经营，支持连锁商业企业向城市社区及农村拓展，向生活服务、专业服务等领域发展。

3. 鼓励建立各级各类行业协会组织，加强行业协作，增强行业自律；支持行业协会制定实施行业标准；鼓励和支持行业协会走出去，进一步加强区域间行业组织的沟通交流，促进合作，实现共赢发展；支持行业协会充分发挥政府与企业间的桥梁纽带作用，组织参与政府有关商业规划、政策的制定和大中型项目的听证，充分反映行业发展意见。

六、加强人才培养

1. 加强与大专院校、科研机构、行业协会的合作，加强对商业从业人员及管理人才的培训。

2. 建立高级人才引进和人才柔性流动机制，积极推进技术入股、管理人员持股、股票期权激励等新型分配方式，吸引高端商业人才聚集。

基础资料汇编

目 录

第一章 城市概况.....	1
一、行政区划.....	1
二、自然条件.....	1
三、历史文化.....	3
四、城市人口.....	4
五、经济概况.....	5
六、交通条件.....	8
七、旅游资源.....	9
第二章 相关规划.....	11
一、威海市城市总体规划（2011-2020）.....	11
二、威海市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要.....	15
三、威海市土地利用总体规划（2006-2020年）.....	28
四、威海市城市公共设施布局专项规划（2011修编版）.....	32
五、威海市区工业园配套设施布局规划（2012-2030）.....	34
六、威海市旅游业发展规划（2014-2016）.....	36
第三章 经济统计数据.....	39
第四章 商业网点基本情况.....	41
一、大型零售网点.....	42
二、商品交易市场.....	44

第五章 规划依据和参考资料.....	48
一、规划依据.....	48
二、参考资料.....	49
三、提供资料单位.....	49

第一章 城市概况

一、行政区划

威海市位于山东半岛东端，地处北纬 $36^{\circ}41'$ ~ $37^{\circ}35'$ 、东经 $121^{\circ}11'$ ~ $122^{\circ}42'$ 。北、东、南三面濒临黄海，北与辽东半岛相对，东及东南与朝鲜半岛隔海相望，西与烟台市接壤。东西最大横距135公里，南北最大纵距81公里，总面积5797平方公里，其中市区面积777平方公里。海岸线长985.9公里。辖环翠区、文登区、荣成市和乳山市（威海火炬高技术产业开发区、威海经济技术开发区、威海临港经济技术开发区属于开发区，开发区管理委员会是市政府派出机构），共48个镇、24个街道办事处，2512个村民委员会、405个居民委员会。

二、自然条件

（一）气候条件

北温带季风型大陆性气候，四季变化和季风进退都较明显。与同纬度的内陆地区相比，具有雨水丰富、年温适中、气候温和的特点。

（二）地质地貌

威海市位于山东省胶北断块隆起的东端，其南侧与胶莱拗陷的东部边缘接壤。境内出露地层自老至新有晚太古界的胶东群、中生界上侏罗系莱阳组和白垩系下统青山组及新生界第四系。

威海市属起伏缓和、谷宽坡缓的波状丘陵区。境内大部分为200米~300米的波状丘陵，坡度在25度以下。地势中部高，山

脉呈东西走向，水系由脊背向南北流入大海。北东南三面环海，海岸类型属于港湾海岸，海岸线曲折，岬湾交错，多港湾、岛屿。

（三）水文条件

威海市河流属半岛边沿水系，为季风区雨源型河流。河床比降大，源短流急，暴涨暴落。

（四）海域条件

威海市的海岸线，东起牛鼻嘴（北纬 37°25'12"，东经 122°17'40"），西至双岛港（北纬 37°25'42"，东经 121°58'21"），长达 95 公里。沿海有大小岛屿 20 个，岛岸线长 29.2 公里。

（五）矿产资源

2013 年底，威海市共发现矿产（含亚矿种，下同）49 种，其中金属矿产 11 种，非金属矿产 35 种，其他矿种包括地热、矿泉水等。其中查明矿产资源储量的 23 种（含地下水）；发现矿产地 239 处，其中查明资源储量的 105 处；查明资源储量较多的矿产有岩金、玻璃用砂、锆英石砂矿、建筑用和饰面用花岗岩等。

（六）土地资源

全市土地总面积 56.98 万公顷。其中，耕地占土地总面积的 33.69%，园地占 10.63%，林地占 19.63%，其他农用地占 16.14%；居民点及工矿用地占 10.64%，交通运输用地占 0.94%，水利设施用地占 1.48%；未利用土地占 2.96%，其他土地占 3.89%。

（七）水资源

威海市地处山东半岛最东端，内无大江大河，外无客水入境，

水资源主要来源于境内的大气降水。威海年平均降水量 730.2 毫米，年径流量 262.4 毫米，平均地表水资源量 14.26 亿立方米，地下水资源量为 4.75 亿立方米，扣除两者重复量 2.73 亿立方米，威海多年平均水资源总量为 16.28 亿立方米。

（八）生物资源

威海海域广阔，浅海和潮间带有丰富的生物资源。据资料统计，威海市海域平均生物密度 586 个/平方米，平均生物量为 353 克/平方米；有生物资源 779 种，其中，动物 647 种，植物 132 种。

三、历史文化

（一）城市历史

威海历史悠久，新石器时代中期，境内就有人类聚居。夏、商、周三代，今市境为东方夷之地，属青州，有莱夷聚居。西汉置不夜县，属东莱郡。北齐天统四年（568 年），境内设文登县，今市境尽属之。此后，朝代更替，但隶属文登县未变。

明洪武三十一年（1398 年），为防倭寇侵扰，设威海卫，取“威震海疆”之意，威海即由此而来。1898 年，英国强租威海卫。1900 年，设威海卫行政长官署，属英国殖民部。1930 年 10 月，中国收回威海卫，置威海卫行政区，直属国民政府行政院。

中华人民共和国成立后，原隶属于烟台地区下属的县级市，1950 年 5 月，成立文登专区，辖威海、荣成、文登、昆嵛、乳山、海阳、牟平、福山等 8 县。1956 年 2 月，文登专区撤销，今威海地域改属莱阳专区。1958 年 10 月，莱阳专区改为烟台专

区，1967年2月，烟台专区更名为烟台地区，今威海地域属之。

1983年8月撤销烟台地区，设烟台市（地级），同时威海市改为省辖县级市，由烟台市代管，文登、荣成、乳山3县归烟台市管辖。

1987年6月15日，威海市升为地级市，原县级威海市设为环翠区；烟台市的荣成、文登、乳山3县划归威海市管辖。1988年10月24日，文登县改为省辖县级市，由威海市代管；11月，荣成县改为省辖县级市，由威海市代管。1993年7月，乳山县改为省辖县级市，由威海市代管。

2014年初，文登市撤市划区，成为威海市区级行政单位。

（二）文化艺术

民间文艺活动主要是戏剧、杂耍。其中又以乳山大鼓、乳山大秧歌最为有名。威海以建设“千里海疆长廊”为主线，群众文化蓬勃发展，民俗文化、特色文化得以传承和发展，涌现出“中国民间艺术之乡”、“全国剪纸艺术之乡”、“全国歌咏文化之乡”等，乳山被评为全国边疆文化长廊建设先进县。在社会文化先进县创建活动中，文登、荣成、乳山已步入全国、全省社会文化先进县行列。广场文化活动丰富多彩，威海市有五个广场先后被评为山东省“十佳”广场。

四、城市人口

（一）人口

2013年末，全市常住人口280.56万人，其中城镇人口169.21万人，分别比上年末增加0.81万人和3.46万人。

全年城市居民人均可支配收入 31442 元，增长 9.8%；农民人均纯收入 15582 元，增长 11.6%。城市居民人均消费性支出 20127 元，增长 8.5%；农民人均生活消费支出 8493 元，增长 12.5%。城市居民食品消费支出占消费总支出的比重为 31.5%，农村居民为 34.3%。

（二）民族

威海市有 46 个少数民族，据 2010 年第六次人口普查统计，威海市少数民族常住人口 24433 人。对公安户政部门的人口数据进行分析比对，实有少数民族暂住人口约 20000 人，共计有少数民族人口约 45000 人，占威海市总人口的 1.6%。

五、经济概况

（一）综合

初步测算，2014 年全市实现生产总值 2790.34 亿元，按可比价格计算，比 2013 年增长 9.8%。其中，第一产业增加值 214.50 亿元，增长 4.2%；第二产业增加值 1410.07 亿元，增长 10.0%；第三产业增加值 1165.77 亿元，增长 10.6%。三次产业结构由 2013 年的 8.0: 51.5: 40.5 调整为 7.7: 50.5: 41.8。

全市实有市场主体 166945 户，增长 24.1%，其中，新登记市场主体 39733 户，增长 69.6%。实有注册资本 2374.61 亿元，增长 43.9%，其中，新登记注册资本 573.28 亿元，增长 234.7%。

（二）固定资产投资

2014 年，全市完成固定资产投资 2229.37 亿元，增长 15.9%。

第一产业投资 7.26 亿元，下降 40.4%；第二产业投资 1383.66 亿元，增长 104.0%，其中，工业投资 1270.94 亿元，增长 101.9%；第三产业投资 838.45 亿元，下降 32.0%。一、二、三产业投资结构为 0.3: 62.1: 37.6。

（三）国内贸易

2014 年，全市社会消费品零售总额达到 1181.87 亿元，增长 12.9%。从城乡领域看，城镇消费品零售额 986.88 亿元，增长 13.1%；乡村消费品零售额 194.99 亿元，增长 11.8%。从行业分类看，批发和零售业实现零售额 1077.55 亿元，增长 13.0%；住宿和餐饮业实现零售额 104.32 亿元，增长 11.2%。从经济成分看，非公有经济实现零售额 928.09 亿元，增长 13.3%；公有经济实现零售额 253.78 亿元，增长 11.1%。从企业规模看，限额以上企业实现零售额 621.79 亿元，增长 12.7%，增幅分别比限额以下企业和个体户高 1.8 和 3.3 个百分点。从商品类别看，与人们日常生活密切相关的商品以及消费升级类商品全面增长。其中，家具类增长 32.0%，电子出版物及音像制品类增长 23.6%，中西药品类增长 23.5%，通讯器材类增长 22.5%，化妆品类增长 18.5%，日用品类增长 17.0%。

（四）对外经济

2014 年全年实现对外贸易进出口总额 165.87 亿美元，下降 3.3%。其中，出口总额 113.72 亿美元，增长 6.3%；进口总额 52.15 亿美元，下降 19.1%。从企业性质看，内资企业进出口额 80.11 亿美元，下降 4.6%，占全市的 48.3%；外商投资企业进出口额

85.70 亿美元，下降 2.1%，占全市的 51.7%。从贸易方式看，一般贸易进出口额 77.25 亿美元，下降 2.2%，占全市的 46.6%；加工贸易进出口额 83.18 亿美元，下降 5.1%，占全市的 50.2%；其他贸易进出口额 5.39 亿美元，增长 10.5%，占全市的 3.3%。

从主要贸易市场看，威海市企业与 200 个国家和地区有贸易往来。其中，与韩国贸易额 52.27 亿美元，与上年基本持平，占全市的 31.5%；欧盟 21.95 亿美元，增长 4.5%，占全市的 13.2%；日本 18.35 亿美元，下降 3.7%，占全市的 11.1%；美国 16.94 亿美元，增长 0.7%，占全市的 10.2%。从出口商品看，机电产品出口 45.83 亿美元，增长 0.1%，占全市的 40.3%；纺织服装出口 25.40 亿美元，增长 15.6%，占全市的 22.3%；农产品出口 15.28 亿美元，增长 2.8%，占全市的 13.4%。

全市新批准外资项目 129 个，合同外资 9.34 亿美元，增长 1.2%；实际到账外资 10.12 亿美元，增长 10.0%。从实际到账外资来源看，主要来自 15 个国家（地区）。其中，韩国到账外资 3.03 亿美元，占全市的 30.0%；美国到账外资 0.85 亿美元，占全市的 8.4%；欧洲到账外资 853 万美元，占全市的 0.8%。从实际到账外资投向看，第一、二、三产业到账外资分别为 0.70 亿美元、5.36 亿美元和 4.06 亿美元，分别占全市到账外资的 6.9%、53.0%和 40.1%。

全市新核准设立境外企业（机构）25 家，完成中方投资额 4.2 亿美元，增长 51.5%；对外承包工程完成营业额 7.5 亿美元，增长 40.1%；外派各类劳务人员 12312 人，增长 2.8%。

全年引进内资项目 806 个，利用国内资金 638.08 亿元，增

长 15.2%。

六、交通条件

威海市已形成航空、公路、铁路以及水运立体交通网络。

（一）航空

威海国际机场（威海大水泊国际机场）位于文登区大水泊镇，距市区 40 公里，已开通至北京、上海、哈尔滨、广州、太原等全国乃至海外首尔、釜山多条航线。2013 年 11 月 5 日，威海国际机场旅客吞吐量首次突破百万大关，达 100.26 万人次，同比增长了 26.6%，全年旅客吞吐量达 114 万人次，成为山东省内继青岛、济南、烟台机场后第 4 个旅客吞吐量超过百万的机场。

（二）公路

在公路交通方面，已形成以高速公路、快速路为主的交通骨架。市域对外交通主要解决西向和西南向的交通需求，目前已形成纵横交错的公路交通格局。境内有烟威高速、荣乌高速、俚李高速—省道 303、青威高速、国道 309、省道 302、省道 202、省道 205、省道 206、省道 207、省道 208 等高等级公路，威海市西向、西南向的交通联系日益完善，青烟威一体化发展逐步加快。

（三）铁路

威海市境内有桃威铁路、青荣城际铁路、疏港铁路。其中，青荣城际铁路威海段贯穿高区、环翠区、经区、文登区和荣成市 14 个镇（办）、51 个村（居），正线长 66.5 公里，全线设 13 个车站，其中在威海市境内威海站、威海北站、文登东站、荣成站

4个站点。在铁路站场方面，威海市有威海站、威海南站和威海北站，其中，威海南站为货运站。随着2014年12月，青荣城际铁路正式开通运营，青（岛）烟（台）威（海）形成了胶东半岛一小时生活圈。

（四）水运

1572年（明隆庆六年），王宗沐督漕，请行海运，自准入海。自此，威海市水运开启。目前，威海市港口有6个港区，国家一类开放口岸5个，国家二类开放口岸1个，1万吨级以上泊位31个；拥有各类船舶185艘、93.3万载重吨、1.13万客位；开通国际、国内班轮航线22条，是全国开通至韩国班轮航线最密集的城市。

七、旅游资源

威海旅游资源丰富，有海岛海岸、城市园林、历史遗迹、民俗风情等十多种类型。拥有国家AAAAA级景区1处，即刘公岛风景区；AAAA级旅游景区11处，包括成山头、石岛赤山、乳山银滩、大乳山、天沐温泉、汤泊温泉、华夏城、仙姑顶等；AAA级旅游景区25处，AA级旅游景区2处，省级旅游度假区4处，游览景区（点）80多处。

表 1-1 威海市域重点旅游景区一览

	旅游景区名称	位置
5A级 旅游 景区	刘公岛风景区	山东半岛最东端的威海湾内
4A级 旅游 景区	成山头景区	荣成市成山镇
	石岛赤山景区	荣成市石岛港西北
	乳山银滩	乳山市境内的东南海滨
	大乳山滨海旅游度假区	乳山市海阳所镇

	旅游景区名称	位置
	天沐温泉	文登区张家产镇
	汤泊温泉	文登经济开发区
	华夏城景区	威海市环翠区华夏路1号
	仙姑顶景区	环翠区望岛村西北
	威海海滨生态公园风景带·侨乡号游轮	威海市海滨北路9号
	林海湾旅游区（国际海水浴场、林海公园）	威海市高技术产业开发区北环海路178号
	环翠楼公园	威海市环翠区公园路13-7号
3A级 旅游 景区	定远舰景区	威海港公园
	小石岛旅游景区	威海高技术产业开发区小石岛（大连路-2-8号）
	康博尔海洋健康博览园	威海高技术产业开发区初村镇兴山路115号 北海海滨
	老虎山生态园	威海市区东南
	毛泽东像章珍藏馆	威海临港经济技术开发区山镇正气路22-1号
	圣经山风景区	文登区葛家镇西北区
	文登青龙生态旅游度假村	文登区环城路南麦疃后村
	槎山风景区	荣成南部黄海之滨
	圣水观景区	荣成市崖西镇朱埠村
	天鹅湖景区	荣成市成山卫镇
	荣成市博物馆	荣成市成山大道东段28号
	荣成石岛朝阳山旅游区	荣成市石岛管理区朝阳山南麓
	威海净雅航海良心食品示范区	荣成市港西镇
	威海荣成海洋食品展示中心	荣成市体育馆一楼
	荣成金石湾艺术园	荣成市好运角旅游度假区内
	荣成寻山梦海休闲旅游区	寻山街道办事处
	岈嵎山景区	乳山市区西约18公里处
	圣水宫（又名玉虚观）	乳山市冯家镇孔家村
	多福山景区	乳山市隋固山
	乳山福如东海文化园	乳山市银滩旅游度假区
	石佛山休闲观光园	乳山市乳山寨镇赤家口村西
	小汤温泉	乳山市小汤村南
	凤凰湖景区	荣成石岛管理区
威海市安然纳米集团文化产业园景区	威海经济技术开发区环山路610号	
乳山金牛谷生态农业观光园	乳山市午极镇午极村北	
2A级 旅游 景区	花斑彩石景区	荣成市东北海岸
	威海韩国不夜城-韩乐坊、韩国风情街景区	威海市经济技术开发区乐天世纪城5号

全市海岸线 986 公里，沿线沙滩细腻绵延，海水碧蓝纯净，

有国际海水浴场、文登金海滩、乳山银滩等 10 多处天然海水浴场，有威海湾、半月湾、九龙湾等 16 个海湾，有刘公岛、海驴岛等大小海岛 114 个，9 处地下温泉。国际海水浴场、乳山银滩、小观金滩都属于中国北方海滩中的“金沙滩”。著名的刘公岛是天然植物王国，被誉为“海上森林公园”。海驴岛有“海鸥王国”之称。境内的成山头有“东方好望角”之称，大乳山山势圆润丰满，顶峰突起，被誉为“东方圣母”。

2014 年，全市接待旅游总人数 3288.65 万人次，实现旅游总收入 383.86 亿元，分别增长 9.7%和 13.3%。其中，接待国内游客 3243.86 万人次，实现旅游收入 368.98 亿元，分别增长 9.9%和 13.9%；接待入境游客 44.79 万人次，实现旅游外汇收入 2.42 亿美元，分别增长 1.9%和 1.6%。

第二章 相关规划

一、威海市城市总体规划（2011-2020）

（一）城市发展总体目标

按照省委、省政府对威海“建设世界级精品城市”的要求，实施城市化战略，瞄准世界先进水平，不断提高城市的品位和内涵，打造“精品威海”；抓住山东半岛蓝色经济区建设的重大机遇，深入开展海洋经济改革发展试点工作，以自主创新为第一动力，加快调整优化产业布局结构，实现蓝色经济区率先发展，以环境优势和科研实力为基础，大力发展现代制造业及现代海洋产业，进一步壮大威海经济，不断增强城市的综合辐射带动能力，建设“富裕威海”；以千公里海岸线为依托，以“福文化”为主

线，建设具有海湾特色的休闲度假基地，构建“魅力威海”；创造充分的就业和创业机会，建设空气清新、环境优美、生态良好、社会和谐“人居威海”。

（二）城市性质和职能

1. 城市性质

以现代制造业、现代海洋产业和旅游度假业为主的生态化宜居城市。

2. 城市职能

- （1）中韩经济带的桥头堡；
- （2）国际性海滨旅游度假地；
- （3）山东半岛制造业基地组成部分；
- （4）全国重要的海洋产业基地。
- （5）区域性教育科研中心；
- （6）适宜人类居住的城市；
- （7）市域服务业中心城市；

（三）人口规模及城市建设用地规模

1. 人口规模

（1）现状人口规模

现状城市建成区总人口 85 万人，其中户籍人口 56 万人，暂住人口 29 万人。

（2）规划人口规模

规划城市建成区近期 2015 年规划人口为 110 万人，远期 2020 年规划人口为 130 万人，远景 2020 年以后人口控制在 150 万人

以内，基础设施按照 170 万人预留。

2. 城市建设用地规模

- (1) 现状（2004 年）：102.3 平方公里；
- (2) 近期（2015 年）：125.00 平方公里；
- (3) 远期（2020 年）：141.50 平方公里；
- (4) 远景（2020 年以后）：小于 195.00 平方公里。

（四）城市结构

“一线、多核、多组团”的带型城市结构。

“一线”——总长 157.5 公里的威海市区海岸线，规划将海岸线划分为城市禁建区和城市建设区两类区域执行管制，严格保护海滨地区生态环境，合理利用海岸资源，产业发展以旅游度假业为主。

“多核”——规划区内总面积共 356.3 平方公里、数量达 46 座的大小山体绿核。

“多组团”——威海城区“一主五片”的多组团城市结构模式。“一主”：威海主城区；“五片”：张村、双岛科教新区、羊亭、东部崮山、临港区（草庙子）。

（五）组团职能

1. 威海主城中区（环翠中心区）：包括旅游，人居，文化，行政办公和商业服务、金融等六大职能。

2. 威海主城西区（高区）：职能包括文教科研、科技研发、高技术工业、一类工业、旅游、居住等。

3. 威海主城南区（经区）：职能包括普通工业、居住等。

4. 东部崮山：职能包括威海临港工业与修造船业基地、行政办公、体育休闲、旅游度假等。

5. 工业新区（草庙子）：威海新的制造业基地，以大型、集中工业为主要职能，威海—文登城市轴的重要组成部分。

6. 双岛湾科教新区：职能包括生态化海滨旅游度假、教育科研、高科技研发等。

7. 张村发展片区：职能包括高科技工业及居住、商贸、旅游度假等。

8. 羊亭发展片区：职能包括工业、居住等。

（六）组团空间与用地布局

1. 威海主城中区（环翠中心区）：近期加强土地盘整和生态环境建设，合理控制人口密度；严格控制中心区普通住宅开发，加强商业金融、文化娱乐及行政办公等公共设施建设。

2. 威海主城西区（高区）：加强海滨环境保护，建设威海高科技产业研发中心；加强区内公共设施建设，提高居住和商业、文化等生活用地的比例，变单一的产业开发区为具有较强复合功能的城市中心区。

3. 威海主城南区（经区）：进行土地的二次开发，搬迁区内大型污染工业企业；调整城市用地结构，提高居住、商业、文化等生活用地比例；完善基础设施，加强海滨公共开放空间的建设。

4. 东部崮山：在临海北侧一线布置威海新港以及临港工业园与修造船业基地，工业园区东南侧布置东部生活区，方便生产生活，并在两者之间规划绿化隔离区，加强五渚河绿化环境建设，保护海滨生态环境。。

5. 工业新区（草庙子）：规划大规模工业园区，加强城市快速路建设，与崂山产业布局统一协调发展。规划工业组团附属居住与公共设施用地，充分利用郭格庄水库及正棋山山地布置绿地，远景发展成为以制造业基地为依托，兼顾城市综合功能的威海南部城区。

6. 双岛湾科教新区：规划在泻湖西部、南部、东部分别布置高科技企业和教育科研机构，远期发展成为威海西部科教新区，并力争成为区域重要教育科研基地。规划双岛湖分为科教区和泻湖环境区两部分，保留泻湖湿地面积约 500 公顷，在滨水沿岸预留 40 - 300 米宽度不等的公共绿化景观带。

7. 张村发展片区：提高工业园区环境质量和科技水平，形成城区西部环境优美的高科技工业园区；加强双岛林场、里口山森林公园、海滨沙滩等自然资源的保护，形成具有一定影响力的旅游度假区和商贸服务区。规划在组团北部布置主城区与城市外围组团间的大规模生态隔离带，避免城市无序延绵发展。

8. 羊亭发展片区：规划形成南侧工业和北侧生活两个片区。南侧工业片区以发展高科技产业为主。加强环境建设，杜绝工业企业排污，保护周边水系和双岛泻湖的环境；北侧生活片区作为威海市重点发展的保障房片区，规划加强公共设施和生态环境的建设，利用现有山体和水系营造城市环境景观，形成城市外围生活组团。

二、威海市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要

（一）主要目标

围绕提前全面建成小康社会，实现现代化幸福威海建设新跨

越，今后五年，威海要提前两年实现生产总值比 2010 年翻一番，提前三年实现城乡居民收入比 2010 年翻一番，提前两年做到全面小康领域、人口、区域全覆盖，中心城区、环海城镇带等有条件的地方在实现现代化道路上迈出坚实步伐，全市经济社会更加繁荣、区域发展更加协调、生态环境更加优美、社会文明更加进步、人民生活更加幸福、治理体系更加完善。主要目标是：

1. 综合实力迈上新台阶。在提高发展平衡性、包容性、可持续性的基础上，经济实现中高速增长，质量效益进一步提高，地区生产总值年均增长 8.5%左右，一般公共预算收入年均增长 10%左右，投资、消费、出口对经济的拉动作用更加协调。以先进制造业为支柱、三次产业协调发展的现代产业新体系基本形成，产业迈向中高端水平，高新技术产业产值占比达到 45%，研究与试验发展（R&D）经费投入强度达到 2.6%。

2. 人民群众生活更加幸福。就业创业更加充分，城乡一体的社会保障体系更加完善，基本公共服务均等化水平持续提升。教育现代化取得重要进展，劳动年龄人口受教育年限明显增加。城乡居民收入增幅超过地区生产总值增幅，农村居民收入增幅超过城镇居民收入增幅。城市安全观进一步强化，海陆一体平安建设取得重大进展，人民健康水平不断提升，社会更加和谐稳定，群众幸福感获得感安全感明显增强。

3. 发展协调性全面增强。全域城市化、市域一体化的城市形态更加清晰，基础设施日益完善，城市承载能力显著增强，本地农村居民市民化进程加快，常住人口城镇化率达到 70%左右，户籍人口城镇化率达到 68%左右。农村公共服务水平不断提升，

农民生产生活条件和方式发生深刻转变，提前实现现行省定标准贫困人口全部脱贫。海陆统筹协调发展，蓝色经济区建设实现创新突破。经济与社会相互促进，各项社会事业全面发展。军民融合深度发展格局初步形成。

4. 生态环境质量进一步改善。生态立市、绿色发展理念深入人心，生产、生活方式绿色低碳水平提升。全面完成节能减排任务，能源和水资源消耗、建设用地、碳排放总量得到有效控制，主要污染物排放总量大幅减少。农村环境综合整治水平持续提升，城乡环境更加优美宜居，人居城市品牌内涵更加丰富、价值显著提高。

5. 文化软实力和社会文明程度持续提升。覆盖城乡的公共文化服务体系基本建成，人民群众精神文化需求得到更好满足。蕴含地域特色、时代精神的城市文化更加深厚，威海文化的影响力进一步扩大。文化产业成为国民经济支柱性产业，文化发展主要指标达到全国先进水平。中国梦和社会主义核心价值观更加深入人心，爱国主义、集体主义、社会主义思想广泛弘扬，君子之风·美德威海、诚信威海建设取得新成效，文明城市建设成果进一步巩固，人民思想道德素质、科学文化素质明显提高。

6. 发展活力更加充足。社会治理体系和治理能力现代化水平不断提高，重要领域和关键环节改革取得决定性成果。开放型经济新体制更加完善，形成以对韩为重点的全方位开放格局。法治威海建设深入推进，人民民主更加健全，法治政府基本建成，司法公信力进一步提升，产权得到有效保护，经济社会发展充满活力。

（二）现代服务业体系

顺应制造业服务化、消费个性化多样化趋势，坚持生产性服务业与生活性服务业并重，加快现代服务业与先进制造业良性互动，促进现代服务业加快扩大规模、拓展空间、优质高效发展。

1. 推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸。**现代物流业**，以创建国家现代物流创新发展试点城市为契机，加快物流园区建设，扶持壮大第三方、第四方物流，重点发展商贸物流、智慧快递物流、国际物流、邮政快递服务业等；推进发展多式联运、甩挂运输等新型高效运输方式，促进各种运输方式的衔接和配套；支持企业健全冷链运输网络，着力发展冷藏集装箱运输业务。到2020年，物流业增加值达到265亿元，年均增长8.5%。**现代金融业**，完善金融组织体系，大力引进金融机构，积极开展民营银行试点，“十三五”期间，全市力争引进银行机构4家以上，设立民营银行1家，企业集团财务公司设立实现突破。推动多层次资本市场建设，引入证券、期货等分支机构5家以上，上市公司数量超过20家、累计融资规模翻一番，场外市场挂牌企业达到100家。加快地方金融业发展步伐，争取民间融资机构达到50家，引导金融机构到县域设立分支机构，支持“三农”、小微企业发展。推动保险业健康发展，拓宽保险服务领域，全市保险机构达到55家，新增地方法人保险机构和外资保险机构各1家。推动互联网金融稳妥健康发展，规范发展P2P网络借贷平台、众筹融资平台。到“十三五”末，金融业增加值占生产总值的比重达到6%以上。**科技服务业**，重点发展研发设计、技术转移、创业孵化、知识产权、科技金融、检验检测认证、科技咨询等科

技术服务；加强商业模式创新和技术服务创新，引进培育一批重点科技服务企业和中介服务机构，建设区域性科技信息服务中心。到2020年，科技服务业规模年均增长15%以上，技术合同登记额年均增长10%以上。**信息服务业**，大力发展软件技术、信息传输、系统集成、增值网络服务等产业，规划建设软件产业园等专业园区，培育壮大社区网络、数据库服务、数字出版等新兴互联网服务业态，开展位置服务、智能导航、视频监控、网络电视等新型运营业务。到2020年，软件和信息技术重点企业达到80家以上，主营业务收入年均增长15%以上。**商务服务业**，加快发展广告、咨询、评估、法律、会计、审计等业态，积极发展会议会展经济，加快船检、船员服务、海事法律等海事服务业发展。到2020年，形成较为完善、健全的商务服务业体系，新建1-2处商务服务业集聚区。**电子商务**，围绕国家电子商务示范基地建设，在生产企业、商贸流通、三农领域普及深化电子商务应用，建设工业设计、公共服务、旅游服务、特色产品等专业性电商平台。到2020年，建设专业性电商平台100个，设施完备、功能齐全的集聚区30个，全市电子商务交易额达到2000亿元。

2. 推动生活性服务业向精细化和高品质转变。**旅游休闲业**，统筹规划旅游布局，实施全域景区化战略，着重依托千公里海岸线，打造国内外独具特色的幸福海岸旅游度假带；依托昆崮山、里口山等丰富的山地生态文化资源，打造集生态养生、休闲体育、户外运动于一体的山地休闲旅游带，形成山海呼应、城乡交融、错位发展的全域旅游发展格局。丰富旅游产品内涵，拓展休闲度假旅游功能，加快由观光旅游为主向观光休闲度假并重转变，构

建滨海观光、休闲度假、温泉养生、乡村休闲、山林休闲、特色体验等多元业态结构，打造成为主题形象鲜明、产品特色突出、基础设施完善、服务质量优良的全国滨海旅游休闲度假城市，进一步叫响“走遍四海、还是威海”的城市品牌。建设功能齐备的旅游集散中心、公共服务网络、信息服务平台、应急救援服务平台，构筑旅游管理、服务、安全、保障网络。到2020年，旅游消费总额突破700亿元，年均增长10%。

健康养生业，以健康城市建设为平台，加快推进从以疾病治疗为中心到以健康为中心的服务模式转变，拉长预防、保健、健身、养生等前端链条，强化医疗器械、职业教育、智慧医疗、健康保险等领域产业支撑，推动医疗、康复、养老、护理等多业态融合发展，建立覆盖全体人群、全生命周期的大健康医疗服务体系。加快健康养生养老综合服务中心和高端示范社区建设，健全养生食品用品、温泉休闲养生走廊、昆崮山道教禅修养生、沿海养生地产、养生旅游等主题文化养生产品体系。推动医养结合，扶持养老护理产业发展。鼓励整合空余房地产资源，建设候鸟式养老基地。积极发展体育产业，培育健身休闲、竞赛表演、场馆服务、中介培训等体育服务业，鼓励发展多种形式的体育健身俱乐部和体育健身组织，壮大休闲体育市场，支持体育用品产业创新发展。

现代商贸业，完善商贸流通体系，优化城乡社区商业网点布局，实施“退路进市”，合理配置农贸市场和社区商业中心，形成便民社区商圈；引导传统零售业与体验消费、休闲商业、社会平台等深度结合，鼓励各类商品市场拓展物流配送、金融服务、展览展示等新型功能；推动现代商业与传统文化、时尚艺术融合创新，实施特色商业街区

示范建设工程。到2020年，规划建设农贸市场19个，社会消费品零售总额突破2000亿元。社区家政服务业，规范发展物业服务业，加快完善社区服务功能，整合构建基本生活服务“一刻钟生活圈”；依托“12349”居家服务平台，加快完善日间照料、病患陪护、托儿托幼等家政服务；积极探索新型社区家政服务发展机制，鼓励社会力量参与承办各类社区家政服务业。到2020年，家庭服务业企业达到400家，实现主营业务收入年均增长15%。

3. 加强服务业发展载体建设。加大资源整合力度，推进城市商业、物流仓储、专业市场、住宿餐饮、社区家政等服务业集中化、集聚化、集约化发展，建设一批服务业发展带、集聚区、专业街、特色楼。支持骨干企业做强做专，通过融资、兼并、重组等方式，做大市场规模；支持科技服务、信息服务、职业培训等新兴领域企业增强技术能力，提高专业水平，优化服务方式，打造专业领军企业。推进服务业中小企业培育工程，促进新业态发展。营造人才发展环境，鼓励和支持高等院校、职业学校和社会培训机构开展服务业紧缺人才教育，培育、引进各类服务业创新创业领军人才和团队。

4. 完善服务业发展体制和政策。进一步放宽市场准入条件，有序扩大服务业对外开放，鼓励外资和民间资本进入服务业领域。完善投融资体制，加大对服务业的信贷支持，积极支持符合条件的服务业企业多渠道筹措资金，鼓励成立中小企业融资担保基金和政策性担保机构，鼓励各类创业投资机构、信用担保机构面向民营服务企业开展业务。推进服务业重点企业参与或主导制订服务业重点领域国家标准、行业标准，推动服务业地方标准制订与

实施。积极推进环翠区省级服务业综合改革等试点。进一步落实加快服务业发展的实施意见。

（三）城市发展格局

准确把握全域城市化内涵，科学定位城市发展目标和功能，健全完善梯度合理的城市发展新格局。

1. 构建更加清晰的城市发展形态。按照“中心崛起、两轴支撑、环海发展、一体化布局”的战略部署，推动中心城市、次中心城市、中小城市、农村新型社区协调联动发展，构建疏密相间、错落有致、功能互补、市域一体的生态化组合型都市区。**中心崛起**，做大做强中心城市，完善城市功能，提高辐射带动能力，常住人口达到180万人以上，强化区域行政、商务、文化、金融、科教等中心地位。**两轴支撑**，以中心市区为枢纽，东西一轴打造高新技术产业高地和以电子商务、商贸物流、休闲旅游、现代金融、科技服务、文化创意等为核心的现代服务业隆起带；南北一轴打造以新材料、现代装备制造、新型运输设备等为核心的先进制造业隆起带。**环海发展**，沿千公里海岸线，通过交通互联、产业互补、资源共享，将双岛湾科技城、东部滨海新城、好运角旅游度假区、荣成市区、石岛管理区、南海新区、乳山滨海新区、文登市区、临港区等重点片区，发展成为各具特色的中小城市，形成优势交通工具半小时通达型城市格局。**一体化布局**，突出规划引领，打破条块分割，实现重大产业项目统筹布局、基础设施统筹建设、公共服务体系同城化设计，全面拉开一体化发展大框架。

2. 提升中心城市首位度。明确城市发展定位，优化空间布

局，有序扩大规模容量，增强人口吸纳、要素集聚和产业支撑能力。全力突破东部滨海新城开发建设，坚持国际标准，突出地域特色，高起点规划、高水平运营、高标准建设，打造蓝色、宜居、宜业新城，引领中心城市空间优化和转型升级，成为推进全域城市化、市域一体化发展的引擎。到2020年，22.8平方公里启动区基本成形。全面推进文登同城化，以打造威海经济中心为目标，加快与临港区、南海新区南北对接发展，在经济发展方式、城市建设管理方式和社会治理方式等方面实现重大转变，实现与威海中心城区规划布局无缝衔接、基础设施互联互通、产业体系融合互补、城市建设一体推进、公共服务全面接轨。大力优化提升城市功能，明晰中心城市各片区功能定位，加快推进中心城市新片区开发，稳步推进老城区改造，优化功能区空间布局。坚持软硬环境同步提升，进一步完善科技、教育、文化、旅游、体育、卫生等设施，增强商务和公共服务功能，吸引人流物流资金流信息流充分汇聚。

3. 推动重点区域及城镇片区成长为特色鲜明的中小城市。用现代城市的理念、标准规划建设中小城市，形成与中心城市联动发展的格局。推动荣成、乳山两市城区提档升级。有序扩张城市规模，大力发展城市经济，加快与周边地区的对接发展，荣成城区与石岛、成山区域南北对接发展，乳山城区与滨海新区相向发展，形成组团发展的城市群。扎实推进重点区域开发建设。按照规划引领、产业强区、创新驱动、生态优先、联动发展的要求，明确发展战略，创新体制机制，强化产业、基础设施、公共服务和生态资源支撑，丰富提升区域综合功能，形成城市功能比较完

善的产业与人口承载聚集区。双岛湾科技城重大基础设施基本完成，开发建设全面展开，高科技产业和科教研发体系初步成型。好运角旅游度假区配套能力、服务水平和品牌效应显著提升，成为旅游业发达、产业融合发展的高端服务业集聚区。南海新区各项基础设施完备，与文登城区完成对接，成为特色鲜明的全国重要的海洋经济新区。乳山滨海新区发展动力和活力进一步增强，成为有重要辐射带动效应的区域增长极。威海出口加工区转型升级为综合保税区，加快推进基础设施及配套服务建设，尽早封关运行。加快省市示范镇建设。稳步推进乡镇合并、镇改街道，积极开展扩权强镇试点，促进经济强镇扩容提质，进一步完善各类设施，有效促进产业向园区集中、人口向城镇集中、居住向社区集中，逐步建成城市片区和特色小城市。

4. 促进小城镇及新型社区集约精细化发展。将小城镇建设和农村社区建设作为全域城市化、市域一体化的重要组成部分，加快推进基础设施城市化、生活服务社区化、生活方式市民化。积极发展特色小城镇，根据镇域资源禀赋、产业发展等条件，科学确定城镇发展定位和规模，大力发展镇域特色经济，完善基础设施配套服务，培育一批环境优美、生态宜居、充满发展活力的特色小城镇。稳妥推进新型农村社区建设，坚持规划先行、建设集约、因地制宜、群众自愿的原则，以中心村、经济强村为核心，合理调整村级规模和布局，实施村庄迁并整合，引导农村居民适度集中居住，并逐步向大社区转变。加快城市公共服务向农村延伸，加强农村社区服务中心建设，不断完善农村商业连锁、基础教育、文化娱乐、卫生医疗、社会养老等公共服务设施，提高农

村基础设施建设和公共服务水平。加大对传统村落和历史文化名村的保护力度，本着对历史和子孙后代负责的态度，选择一批具有历史文化价值的传统村落列入保护名录，科学合理有效地进行保护和开发，延续城市历史文脉。

5. 加快产城融合发展。坚持以产兴城、以城带产，围绕产业发展需求完善城市功能，以产业的增长促进城市的扩张，以综合承载能力的增强支撑产业的发展，努力实现产业发展和城市建设有机整合。着力优化城市产业结构，加快发展以城市为载体和发展空间的新兴经济业态，大力培育结构优化、技术先进、清洁安全、就业容量大的现代城市产业体系，壮大城市产业规模。加快县域经济特色化发展，培育壮大优势主导产业，深入推进县域经济科学发展试点。加快园区开发区生活设施配套，推动产业聚集区由单一产业功能向综合功能转型，配套建设居住、医疗、教育、商业服务等生产生活服务设施，打造集约高效生产空间和宜居适度生活空间，实现人口和产业在园区有机融合，为新型工业化和新型城镇化同步推进探索路径，创建国家产城融合示范区。加强与区域生态环境保护规划的衔接，严格建设项目及产业准入门槛，严禁开展不符合功能定位的开发建设，保护和改善区域自然生态功能。

（四）中韩自贸区地方经济合作示范区建设

坚持以制度创新为核心，持续加强顶层设计，在中韩自贸协定的大框架内，创新思维，先行先试，打造中韩商品重要集散地、中韩产业融合先行高地、中韩高端服务业合作聚集区、中韩双边合作制度创新试验田。

1. 中韩商品重要集散地。规划建设一批商品交易集散中心、进口直购体验中心、免税店、韩国工厂全国直营连锁店等平台，打造中韩货物贸易首选通道。完善韩国仁川·威海馆功能，推进“网上威海馆”建设，推动仁川在威海设立威海·仁川馆。加大招商引资力度，引入中韩知名的流通企业来威海设立区域总部、商品采购中心和分拨中心。加强基础设施互联互通，开辟跨境多式联运交通走廊，争取增加中韩空中航线和集装箱班轮航线，推动威海至桃村铁路办理过境集装箱业务，提升中韩陆海联运层次，争取实现汽车整车运输、自驾车旅游业务，打造韩国-威海-中亚-欧洲双向货运海铁中转枢纽，畅通韩国-威海-义乌-广州中韩货运南下北上双向通道。充分发挥威韩海运成本优势，支持发展“水转水”“水上分拨”“水上集散”等海上物流业务。推动对韩电子口岸建设，与仁川之间开展货物通关、检验检疫、原产地证书核查、“经认证的经营者”互认、检验检测认证等方面的合作，建立统一高效、部门联动的口岸监管机制，全面推广一次查验、一次通关、一次放行“三个一”口岸通关模式。扩大中韩双方产品进口名录，推动建设冰鲜水产品、水生动物、肉类进口口岸。推动韩国进口化妆品在威海实施许可（备案）、申请设立国家药品进口口岸，为对韩进出口提供便利条件。搭建新型贸易平台，争创中韩跨境电子商务经济合作实验区，推动“威韩购”等跨境电商平台建设，打造中韩跨境电商第一口岸。建设服务中韩贸易发展的介于现货与期货之间的大宗商品交易市场。

2. 中韩产业融合先行高地。以东部滨海新城和经区、临港区、高新区三个国家级开发区为中韩自贸区地方经济合作开放试验

区核心区，在贸易、投资、服务、产业合作等领域探索和实施中韩合作，打造产城融合发展的宜业宜居新城。建设中韩合作产业园、中韩现代服务产业园、中韩文化旅游产业园、中韩健康养老产业园、中韩综合保税物流园等特色园区，与核心区形成互为补充、错位发展的格局。推进威韩制造业对接融合，在电子信息、医药医疗器材、精密机械、机器人、船舶制造等领域深化对韩合作，进一步提升制造业技术和水平。推进投资机制创新，放宽外资准入限制，全面实现外商投资实行准入前国民待遇加负面清单管理模式，吸引韩国企业投资威海；简化对韩投资手续，推动我市企业赴韩投资，促进双向投资合作。

3. 中韩高端服务业合作聚集区。整合吸纳中韩服务业优质资源，促进中韩服务要素在威海高效流动，探索中韩服务业合作新机制，共同打造服务行业优势品牌。规划建设中韩自贸区经贸交流中心，争取举办中韩两国共同支持、具有国际影响力的中韩博览会。推进威韩资本对接融合，鼓励各类投资基金发起设立支持中韩自贸区地方经济合作示范区建设的产业引导、创业投资、股权投资等子基金，支持外资股权投资和创业投资管理机构发起管理人民币股权投资和创业投资基金。加快中韩影视文化创意产业发展，促进创意设计服务领域延伸和服务模式升级，打造中韩影视文化交流的新平台、国内具有影响力的书画艺术高地。加大旅游业交流合作，争取设立中韩合资合作旅行社，推动旅游企业资质评级互认、信息互通，支持旅游产品创意开发。积极推动韩资医疗美容机构等项目落地，积极引进韩国设备、技术、医师，大力发展以美容、养生、养老为核心的精准健康服务业。推进威

韩科技对接融合，加快仁川创造经济革新中心威海分中心、韩国高新技术转移孵化中心及中韩中小企业创业基地建设，促进研发设计和技术成果转化落地。鼓励举办中外合作教育机构，支持引进境外优质教育资源，开展国际办学。争取到“十三五”末，将示范区建设成为产业聚集、特色突出、优势明显的中韩高端服务业合作典范。

4. 中韩双边合作制度创新试验田。积极参与中韩自贸协定后续谈判，加强与仁川的互动合作，积极推动双向开放，在加快复制自由贸易试验区经验的基础上，共同探索争取中韩两国政府赋予示范区更多平行优惠政策，打造双边地方经济合作示范，形成在全国可复制、可推广的经验。争取国家、省将相关领域审批事项依法下放或委托威海实施。加强与仁川在电子商务发展方面的交流与合作，开展电子商务共性课题研究，组织两地电商企业交流、合作，定期举办中韩跨境电商论坛和培训项目。借助中韩经济合作委员会，开展农渔、科技、海洋运输等方面的合作。发挥中韩自贸区知识产权项目服务平台、威海市标准信息服务平台下设的韩国标准信息服务子平台、威海市与仁川市消费者维权联盟、国家海产品质量监督检验中心及中国 WTO/TBT-SPS 国家通报咨询中心中韩自贸区研究基地威海研究中心等功能，加大对韩知识产权保护、产品质量安全保障、贸易纠纷解决、食品安全、产品认证及标准等方面的合作。

三、威海市土地利用总体规划（2006-2020年）

（一）土地利用战略

1. 保护资源促进发展的土地利用战略

规划全面贯彻落实科学发展观，既要保护资源又要保障发展。积极构建环境友好型土地利用模式，促进节约集约利用土地，加强耕地和基本农田保护的生态保护功能，坚持走可持续利用之路，落实保护资源、促进发展的土地利用战略，实现全市社会经济全面、协调、可持续发展。

2. 实施工业化与城镇化互动的土地利用战略

实施工业化与城镇化互动的土地利用战略，加快推进全市城镇化进程，以工业化带动城镇化，以城镇化促进工业化。以“一线、两区、四带”产业布局为重点，突出海洋产业特色和旅游产业优势，加大园区建设力度，增强大项目承接能力。

3. 节约集约的土地利用战略

节约集约利用土地是土地利用规划变革的时代要求。随着经济社会建设快速发展和现代化建设步伐的加快，人地矛盾、资源环境压力日益突出，工业化和城镇化加剧了土地供需矛盾，必须改变粗放型的土地利用模式，选择节约集约的土地利用战略。

4. 环境友好型的土地利用战略

生态环境是人类生存和发展的基本条件，是社会经济发展的基础。建设资源节约型、环境友好型社会，按照社会效益、经济效益和生态效益相统一的原则推进国土综合整治，构建全市生态屏障，促进生态环境的进一步改善。

（二）土地利用规划目标

1. 总体目标

切实保护耕地，特别是基本农田，严格控制建设用地总量；不断优化土地利用结构和布局，积极盘活存量土地，提高土地节

约集约利用水平；保障经济社会发展和建设的必需用地，促进地区经济社会的又好又快发展，形成资源节约、环境友好的土地利用模式。

2. 土地利用目标与指标

（1）保护耕地特别是基本农田

2010年和2020年全市耕地保有量分别保持在190330公顷（285.50万亩）和189810公顷（284.72万亩）。规划期内控制非农建设占用耕地不超过5494公顷，补充耕地总面积不低于5494公顷。

基本农田保护目标169262公顷（253.89万亩）。规划期内确保基本农田数量不减少、质量有提高。

（2）保障科学发展的建设用地

新增建设用地规模得到有效控制，闲置和低效建设用地得到充分利用，建设用地空间有序扩展，节约集约用地水平不断提高，有效保障科学发展的用地需求。

2006年到2010年和2020年，新增建设用地分别为4468公顷和11311公顷。其中：城乡建设用地新增规模分别为3570公顷和8961公顷，城乡建设用地总面积分别控制在60491公顷和65392公顷以内；交通水利及其他土地新增规模分别为898公顷和2350公顷，交通水利及其他土地新增规模分别控制在18585公顷和19954公顷以内。

（3）土地利用结构得到优化

农用地保持基本稳定，建设用地得到有效控制，其他土地得到合理开发；积极开展农村土地综合整治，不断优化城乡用地结

构。

到 2010 年和 2020 年，农用地稳定在 458921 公顷和 458774 公顷，农用地占土地总面积的比重维持在 80%以上。

建设用地总面积分别控制在 79076 公顷和 85346 公顷以内，建设用地比重分别不突破 13.81%和 14.91%。

城乡建设用地总面积分别控制在 60491 公顷和 65392 公顷以内，城乡建设用地在建设用地总面积中的比重分别不突破 76.50%和 76.62%。

城镇工矿用地分别控制在 31744 公顷和 36249 公顷以内，城镇工矿用地在城乡建设用地总量中的比重分别不突破 52%和 55%。控制农村建设用地整治节约用地规模 4899 公顷。

（4）土地整理复垦开发全面推进

田、水、路、林、村综合整治取得明显成效，工矿废弃地全面复垦，耕地后备资源得到适度开发。2006 年到 2010 年和 2020 年，通过土地整理复垦开发补充耕地分别不低于 1979 公顷和 5494 公顷。其中土地整理增加耕地面积分别为 1749 公顷和 4658 公顷；土地复垦增加耕地面积分别为 80 公顷和 405 公顷；土地开发增加耕地分别为 150 公顷和 431 公顷。

（5）土地生态保护和建设取得明显成效

构筑中西部山岭坡地水土保持林、经济林区，中南部山麓坡地林网区，沿海生态保护、农田防护林带的“两区一带”生态农业屏障工程。实施荒山绿化、国土综合整治、无公害生产等工程，高标准建成六大绿色通道、十二大森林公园及昆崮山自然保护区。到 2020 年，全市林地面积达到 119890 公顷，林木覆盖率达到

45%，实现山丘园林化、水利标准化、农田林网化、居住花园化。

四、威海市城市公共设施布局专项规划（2011 修编版）

（一）规划目标

健全完善各类公共服务设施体系，满足人民群众日益增长的服务需求，重点完成民众关注的民生工程，增强整个城市的归属感、凝聚力和活力，真正做到“人居威海”的宜居性；采用多种公共服务设施建设模式，为威海现代化国际海滨旅游城市和山东半岛蓝色经济区重要城市的区域职能服务。

（二）商业设施布局规划

1. 总体布局结构

构筑“三主五副”的新型商业格局。“三主”要增强核心与带动作用，“五副”要发挥分流客源、均衡布局的作用，并成为新的商业生长极。“三主”为环翠城市商业中心、南部城市商业中心和西部城市商业中心。“五副”为大润发-金线顶商业中心、绿轴商业中心、九龙湾商业中心、高新商业中心、张村镇商业中心。另外，培育发展以城际铁路威海站和威海南站为中心的交通、经济枢纽。

2. 商业金融设施布局规划

表 2-1 威海市区商业设施规划一览表

片区	单元编号	大型零售商业网点	商品交易市场	星级旅馆
	Ads			
	Acf	奥特莱斯购物中心		高新商贸广场四星级酒店
	Ahc	宝泉广场、银座商城、东城国际、百货大楼改造		

片区	单元编号	大型零售商业网点	商品交易市场	星级旅馆
	Ajd	侨乡广场二期		金线顶处
	Aqc			
	Awh			唐人皇冠假日酒店
	Alg			
高区	Bct	改造威韩商城、东方新天地、798 银洁大厦		
	Bdx			金海滩 1 号
	Bft	城际铁路威海北站大型零售商业网点		城际铁路威海北站处
	Bgw			鸿建帆船度假酒店、金德祥裕大厦、帝景湾酒店
	Bhj			赛特游泳馆处
经区	Dhx	城际铁路威海站大型零售商业网点		
	Dsm	佳世客二期、乐天玛特三期、天润地块大型零售商业设施		城际铁路威海站处
	Djl	九龙城休闲购物广场、安然纳米大型零售商业设施		九龙湾处
	Dfl			
	Dqf			
	Dxd			
	Fch			
张村镇	Fzc	张村镇大型零售商业网点		
	Frc			
	Fsd	双岛湾大型零售商业网点		双岛湾附近两处
温泉镇	Gwq		威海市蔬菜批发市场、金蚂蚁汽车广场	
羊亭镇	Fyt			
	Fqj			
崮山镇	Egk			
	Ewz			五渚河口处
草庙子镇	Gbb		天润家居城、五金机电交易中心、生态汽博城、环渤海钢贸城	
	Gcm	工业新区大型零售商业设施		
俚里线南	Ghs			

片区	单元编号	大型零售商业网点	商品交易市场	星级旅馆
泊于镇	Exz	泊于镇大型零售商业设施		泊于两处
桥头镇	Gqt			
孙家疃镇	Abh			山东村处
初村镇	Ccc			威百时尚E都酒店
	Cdx			

五、威海市区工业园配套设施布局规划（2012-2030）

（一）划分产居单元

依据道路隔离和规模控制原则，同时注重强化各单元内的主导产业，对各个工业区进行了产居单元划分，共细分了22个园区级“产居单元”。

表 2-2 产居单元划分表

	位置	名称	园区级产居单元(个)	用地规模(平方公里)	产居单元类型
高区	火炬片区	①火炬片区工业园	1	1.93	电子信息、新材料、生物医药、医疗器械等
	初村镇	②初村镇高科技产业园	1	1.59	电子信息、新材料、生物医药、医疗器械等
		③初村镇科技新城	2	4.87	
		合计	4	8.39	-
经区	皇冠片区	④皇冠片区工业园	3	6.33	汽车及零部件制造、通用与专用设备制造、电子信息、新能源、新材料、食品医药、轻纺服装等
	崮山镇	⑤崮山镇工业园	3	6.95	船舶、零部件制造业等
		合计	6	13.28	-
环翠区	张村镇	⑥张村镇工业园	1	3.10	电子信息、机械制造、纺织服装等
		⑦魏桥名流工业园	1	0.55	
	羊亭镇	⑧羊亭镇西部工业园	2	3.55	电子、机械、渔具、服装等加工业、新能源、新材料等
		⑨羊亭镇东部工	1	1.92	

	位置	名称	园区级产居单元(个)	用地规模(平方公里)	产居单元类型
		业园			
	温泉镇	⑩温泉镇东部工业园	1	0.39	轻纺服装、电子产品等
		⑪温泉镇西部工业园	1	0.23	
	桥头镇	⑫桥头镇西部工业园	1	0.54	汽车零部件制造、机械加工、轻纺服装、新能源等
		⑬桥头镇东部工业园	1	1.68	
		合计	9	11.96	-
工业新区	草庙子镇	⑭草庙子镇工业园	4	11.82	新材料、装备制造、机电工具、电子信息、医药科技等
	汪疃镇	⑮汪疃镇工业园	1	1.91	机械制造、轻纺服装、新能源等
	尚山镇	⑯尚山镇工业园	4	10.20	机电工具、电子产品等
		合计	9	23.93	-
总计		16个	28	57.56	-

（二）引导设施布局

依据配套设施配置指标和规划策略，在划分的每一个产居单元内具体落实“青年中心”和“便利中心”。共规划园区级产居单元22个，邻里级产居单元58个。青年中心22个，占地253公顷，建筑面积338万平方米。便利中心31个，占地24.8公顷，建筑面积19.8万平方米。

表 2-3 青年中心和便利中心规划表

	园区级产居单元	邻里级产居单元	青年中心			便利中心		
			个数	占地面积	建筑面积	个数	占地面积	建筑面积
高区	4个	8个	5个	45.3公顷	60.6万平方米	5个	4.0公顷	3.2万平方米
经区	6个	14个	7个	59.9公顷	80.3万平方米	7个	5.6公顷	4.5万平方米

	园区级产居单元	邻里级产居单元	青年中心			便利中心		
			个数	占地面积	建筑面积	个数	占地面积	建筑面积
环翠区	6个	14个	6个	59.4公顷	80.2万平方米	6个	4.8公顷	3.8万平方米
工业新区	6个	21个	5个	88.1公顷	116.9万平方米	13个	10.4公顷	8.3万平方米
合计	22个	58个	22个	253公顷	338万平方米	31个	24.8公顷	19.8万平方米

六、威海市旅游业发展规划（2014-2016）

（一）战略思路与发展目标

认真贯彻落实市政府出台的《关于提升旅游业综合竞争力建设旅游强市的意见》，以建设旅游强市为目标，坚持全域发展与重点突破、综合改革与创新驱动、产业促进与融合发展、市场监管与行业提升、传统旅游与智慧旅游、区域合作与深化拓展等协同推进，大力提升旅游美誉度和满意度，努力打造威海旅游升级版。到2016年，全市旅游业总收入突破450亿元，年均增长10%，占全市国内生产总值的比重达到14%。

（二）发展战略

1. 全域旅游发展战略。突出全地域，将威海全市作为一个大景区来统筹规划建设，推动旅游业由点向面延伸，由传统的围墙内的景点观光向全覆盖的城市旅游目的地转变，形成全市旅游一盘棋。突出全时域，充分发挥资源优势，重点开发冬春季旅游产品，缩小淡旺季差异，打造“不一样的季节、不一样的威海”，使威海旅游一年四季都有可玩的，可看的，形成全季节旅游。突

出全领域，站在全局谋划旅游，跳出旅游发展旅游，着力推进旅游与三次产业、城镇化建设、生态立市等融合发展，创新旅游业态。

2. 旅游综合改革战略。以推进旅游综合改革为抓手，加快推进旅游管理体制改革，优化旅游空间布局，创新旅游投融资体制，提升旅游公共服务，改善旅游市场秩序，积极探索市场经济条件下促进旅游业发展的新机制、新办法。

3. 重点区域突破战略。围绕全市一体化和市域化发展，重点抓好好运角、里口山、双岛湾、东部滨海新城、威海南海、乳山滨海新区等旅游产业功能区规划建设，大力发展生态旅游、文化旅游、体育旅游、红色旅游和乡村旅游，把旅游产业功能区率先建成全市现代服务业的新增长点。

4. 特色品牌引领战略。紧扣海洋主题，突出海洋特色、海洋品牌、海洋文化和海洋历史，放大海洋优势资源，推动海洋旅游由近海、滨海向海上、海空、海岛、远海和跨海发展，实现海洋旅游产品升级换代。大力发展乡村旅游，把乡村旅游作为推动旅游业转型跨越发展的重要抓手，加快发展，重点实施“改厕改厨工程”，提升乡村旅游发展水平。深入挖掘整理威海历史文化遗产，重点打造道教寻踪、始皇东巡、爱国主义教育、中日韩三国佛教交流、老洋房探寻、海草房记忆等特色文化旅游品牌。发挥威海独特的地貌条件，大力发展垂钓、自行车、登山、小球运动、水上运动、沙滩运动、滑雪等户外休闲运动，努力打造海内外独具特色的户外运动基地。发挥我市气候、空气、日光、温泉、海洋、森林、饮食、医疗等资源优势，推出一批中医养生旅游产

品，打造中医养生旅游品牌。

5. 行业规范提升战略。持续加大《旅游法》和旅游标准化的宣传贯彻力度，坚持走内涵式、质量效益型和可持续的发展方式，提高公共服务、市场秩序、行业监管和安全保障水平，提升威海旅游美誉度和游客满意度，打造人民群众更加满意的现代服务业。

（三）旅游空间布局

根据威海市最新的行政区划调整方案，结合威海市旅游资源与文化赋存情况、地理区位及目前交通格局现状，全市旅游空间布局为“一体发展，两线联动，四带贯通，组团式发展”。

“一体发展”指精心打造中国北方生态最佳休闲度假旅游目的地；“两线联动”指滨海旅游与乡村旅游互补的旅游联动格局。“四带贯通”是指浪漫海滨旅游带、城市游憩带、山地生态休闲旅游带、韩国特色风情旅游带。“组团式发展”是指根据资源和区域将旅游进行八大组团式开发，包括：刘公岛-里口山-环翠楼城市中心旅游组团、高区科技文化旅游组团、滨海新区商务休闲组团、临港新区生态农业组团、好运角滨海旅游组团、石岛渔家风情旅游组团、文登温泉健康旅游组团、大乳山福地养生旅游组团。

第三章 经济统计数据

表 2-1 威海市 2004-2014 年国民经济变化指标

年份	GDP（亿元）	人均 GDP （元）	第三产业增加值（亿元）	第三产业增加值比重 （%）	社会消费品零售总额（亿元）
2004 年	880.04	35484	263.42	29.93	246.16
2005 年	1020.29	41018	317.02	31.07	286.37
2006 年	1190.80	42789	377.29	31.68	334.84
2007 年	1375.50	49216	446.43	32.46	399.01
2008 年	1546.33	55169	523.41	33.85	493.99
2009 年	1733.19	61646	595.87	34.38	576.53
2010 年	1944.70	69188	703.73	36.19	709.28
2011 年	2110.95	75316	800.41	37.92	832.69
2012 年	2337.86	83516	908.45	38.86	953.87
2013 年	2549.69	91010	1073.53	42.10	1082.18
2014 年	2790.34	99392	1227.90	44.01	1181.87

注：数据来源于《威海市统计年鉴（2015）》，威海市统计局网站。

表 2-2 威海市 2004-2014 年三次产业增加值（单位：亿元）

年份	第一产业增加值	第二产业增加值	第三产业增加值
2004 年	102.06	514.56	263.42
2005 年	109.32	593.95	317.02
2006 年	116.58	696.93	377.29
2007 年	127.80	801.27	446.43
2008 年	132.28	890.64	523.41
2009 年	136.34	1000.98	595.87
2010 年	153.94	1087.03	703.73
2011 年	171.18	1139.36	800.41
2012 年	180.11	1249.30	908.45
2013 年	197.21	1278.95	1073.53
2014 年	207.58	1354.86	1227.90

注：数据来源于《威海市统计年鉴（2015）》，威海市统计局网站。

表 2-3 威海市 2004-2014 年社会消费品零售总额及增速对比

年份	社会消费品零售总额（亿元）	按城乡分		按行业分	
		城镇（亿元）	乡村（亿元）	批零贸易业（亿元）	住宿餐饮业（亿元）
2004 年	246.16	177.36	68.8	211.14	27.54

年份	社会消费品零售总额（亿元）	按城乡分		按行业分	
		城镇（亿元）	乡村（亿元）	批零贸易业（亿元）	住宿餐饮业（亿元）
2005年	286.37	207.02	79.35	246.09	32.69
2006年	334.84	243.42	91.41	276.82	47.4
2007年	399.01	291.54	107.47	329.64	58.08
2008年	493.99	363.12	130.87	439.84	43.53
2009年	576.53	415.92	160.61	525.47	51.06
2010年	709.28	512.97	196.31	646.58	62.7
2011年	832.69	604.06	228.63	759.21	73.48
2012年	953.87	692.81	261.06	870.26	83.6
2013年	1082.18	788.8	293.38	994.16	88.02
2014年	1181.87	986.88	194.99	1077.55	104.32

注：数据来源于《威海市统计年鉴（2015）》，威海市统计局网站。

第四章 商业网点基本情况

根据项目组实地踏勘，并结合各职能部门提供资料，最终汇总形成威海市区商业网点基本情况如下。

一、大型零售网点

表 3-1 威海市区大型零售商业网点现状汇总表

序号	名称	所在区	业态	位置	营业面积（平方米）
1	威高广场	环翠区	商业综合体	新威路与昆明路交汇处东南	120000
2	振华商厦	环翠区	购物中心	世昌大道与新威路交汇处东北	43000
3	银座商城	环翠区	购物中心	世昌大道与海滨北路交汇处西南	45000
4	振华奥特莱斯	环翠区	百货店	世昌大道与东城路交汇处西北	35000
5	威海大世界	环翠区	百货店	统一路与昆明路交汇处西北	20000
6	威海百货大楼	环翠区	百货店	新威路与和平路交汇处西北	35000
7	华联商厦	环翠区	百货店	新威路与和平路交汇处西北	32000
8	华联购物广场	环翠区	百货店	统一路与和平路交汇处东北	20000
9	家家悦中心店	环翠区	大型超市	统一路与昆明路交汇处西北	7000
10	环球广场	环翠区	专业店	少年路与昆明路交汇处东北	10000
11	金猴购物广场	环翠区	专业店	少年路与昆明路交汇处东北	15000
12	国美电器新威路旗舰店	环翠区	专业店	新威路与公园路交汇处西南	5000
13	苏宁生活广场	环翠区	专业店	统一路与和平路交汇处东北	40000
14	侨乡城市广场	环翠区	商业综合体	金线顶路与海滨北路交汇处西北	100000
15	金猴商场	环翠区	专业店	和平路与西城路交汇处西北	5000
16	家家悦（宜家花园店）	环翠区	大型超市	塔山中路与东窑南街交汇处西南	6900
17	银座家居	环翠区	家居建材商店	海滨中路西侧（沧口路至四方路）	30000
18	家家悦购物广场	环翠区	大型超市	火炬南路与长江街交汇处东南	6000
19	建盛购物广场	环翠区	专业店	长江街与普陀路交汇处西南	10000
20	韩乐坊	经区	商业综合体	青岛中路以东，华夏路以南	86000

序号	名称	所在区	业态	位置	营业面积（平方米）
21	购物中心（原佳世客）	经区	购物中心	青岛中路与华夏路交汇处西北	55000
22	时代广场	经区	专业店	青岛中路与华夏路交汇处西南	28000
23	豪业圣迪广场	经区	专业店	青岛中路与上海路交汇处西南	30000
24	美乐乐天家居	经区	家居建材商店	青岛中路与上海路交汇处东北	46000
25	特乙甲全球家具广场	经区	家居建材商店	青岛中路与华夏路交汇处东南	40000
26	特乙甲建材馆	经区	家居建材商店	青岛中路与华夏路交汇处东南	9000
27	九龙城购物广场	经区	购物中心	大庆路南侧（黄海路至香港路）	70000
28	齐鲁商城	经区	购物中心	齐鲁大道南侧（黄海路至海滨南路）	30000
29	喜洋洋商厦	经区	百货店	青岛中路东侧（深圳路至珠海路）	5000
30	家家悦经区十八超市	经区	大型超市	青岛中路东侧（峰北路至平度路）	5000
31	威海利群购物广场	高区	购物中心	文化西路与吉林路交汇处西北	17600
32	海悦国际购物中心	高区	百货店	文化西路与山大路交汇处东南	13000
33	宏福广场	高区	商业综合体	世昌大道与古寨东路交汇处东北	80000
34	家家悦（体育基地店）	高区	大型超市	文化西路与福山路交汇处西北	5200
35	威海迪卡侬文化店	高区	专业店	文化西路与福山路交汇处东北	15000
36	金蚂蚁家居	高区	家居建材商店	世昌大道与古寨东路交汇处西南	14000
37	文登利群购物广场	文登区	购物中心	昆嵛路与峰山路交汇处西南	47000
38	润泰购物广场	文登区	购物中心	昆嵛路与峰山路交汇处西北	60000
39	家家悦购物广场	文登区	百货店	昆嵛路与文山路交汇处东南	28000
40	家家悦中和购物广场	文登区	百货店	文山路与香山路交汇处东北	14000
41	缤纷尚街	文登区	百货店	职工街西	43000
42	文登万春百货大楼	文登区	百货店	昆嵛路与文山路交汇处西南	16000
43	长江汇泉商厦	文登区	专业店	龙山路与峰山路交汇处西北	8000
44	南源购物广场	文登区	专业店	昆嵛路与文山路交汇处西北	13000

序号	名称	所在区	业态	位置	营业面积（平方米）
45	秀嘉商厦	文登区	专业店	昆崙路与文山路交汇处西南	7000
46	兴众商场	文登区	专业店	昆崙路与文山路交汇处西北	5000
47	金都大厦	文登区	专业店	昆崙路与文山路交汇处东北	15000
48	宏大商场	文登区	专业店	柳营街与职工街交汇处西北	5000
49	艺利达商贸城	文登区	专业店	昆崙路与文山路交汇处东北	9000
50	三联家电	文登区	专业店	文登市龙山路 44 号	3200
51	鲁名轩家居城	文登区	家居建材商店	文山路北侧，汤北街以西	6000
52	鼎臣家具商场（原特乙甲）	文登区	家居建材商店	米山路北侧，龙山路以西	5000

二、商品交易市场

表 3-2 威海市区商品交易市场现状一览表

序号	所在区	市场名称	市场类型	位置	商业规模（平方米）
1	环翠区	威海市农副产品批发市场	农产品市场	温泉路与威青一级路交汇处东南	85000
2	环翠区	威海水产品批发市场		顺河街北侧，古寨东路至统一路	14000
3	环翠区	威海中心渔港水产批发市场		威海中心渔港	30000
4	文登区	天福蔬菜水产品批发市场		天福街道秀山路 172 号	10000
5	文登区	文登河南水产品市场		昆崙路东，米山路南侧	7000
6	环翠区	威海小商品批发市场	工业消费品市场	文化中路与西北山路交汇处西南	35000
7	环翠区	富富佳商场		文化中路与西北山路交汇处西南	12000
8	环翠区	万隆小商品商城		江家寨立交桥西北	15000
9	环翠区	白马义乌商贸城		昌华路与火炬南路交汇处东北	54000
10	环翠区	威胜中韩商厦		海港路东侧，昆明路以北	12000
11	环翠区	友谊现代商厦		海港路东侧，昆明路以北	7000

序号	所在区	市场名称	市场类型	位置	商业规模（平方米）
12	环翠区	海港大厦韩国城		海滨北路南侧，威海港公园东	30000
13	环翠区	威海老港韩国服装城		海滨北路东侧，昆明路以北至文化东路段	14000
14	经区	齐鲁小商品批发市场		齐鲁大道北侧，黄海路至海滨南路段	15000
15	临港区	中国钓具之都商贸城		临港区开元路路西	80000
16	文登区	文登义乌小商品批发市场		世纪大道 88 号	50000
17	文登区	宝宇凯旋商贸城		环山南路，文昌路至世纪大道段	45000
18	经区	韩国商品交易中心		韩国商品交易市场	上海路北侧，韩乐坊中街以西
19	经区	四十大道小商品批发城	青岛中路 87 号		10000
20	经区	鑫通汽车城	汽车汽配市场	珠海路南侧，铁路以西，嵩山路以东	170000
21	经区	鑫通二手车交易市场		嵩山路段西侧，珠海路以南，凤林路以北	45000
22	经区	金蚂蚁汽车广场		省道 202 与温泉路交汇处东南	220000
23	高区	中泰二手车交易市场		世昌大道与科技路交汇处东南	8000
24	临港区	金阳光汽博城		威青高速与浙江路交汇处东北	50000
25	文登区	九里国际汽车城		迎宾大道东侧，威青高速以北	40000
26	环翠区	大光辉建材装饰城	家居装饰建材市场	嵩山路西侧，珠海路以南，凤林路以北	25000
27	环翠区	亿特隆装饰城		新威路与大中路交汇处西南	18000
28	经区	鑫通装饰材料市场		珠海路南侧，铁路以西，嵩山路以东	164000
29	经区	威海鸿发装饰材料市场		经区深圳路北，青岛中路至铁路	10000
30	经区	家世界装饰建材城		上海路与海滨南路交汇处西北	34600
31	高区	亿佰佳装饰城（威韩商城）		吉林路与火炬路交汇处西北	40200
32	高区	大屋建材装饰商城		文化西路与吉林路交汇处西南	7200
33	高区	奥赛装材商城		火炬路与火炬四街交汇处西南	12000
34	高区	威韩商贸城		文化路与吉林路交汇处东南	20000
35	高区	万发装饰材料市场		寨田路（王家庄小区）	10000

序号	所在区	市场名称	市场类型	位置	商业规模（平方米）	
36	高区	名流装饰材料市场		古寨南路与奈古山路交汇处东北	12000	
37	高区	威海广汇石材建材市场		福山路与文化中路交汇处东南	8000	
38	文登区	中国家居世博园		九龙路北，金山路以东	65000	
39	文登区	大众装饰材料市场		龙山路以西，横山路以北	10000	
40	文登区	九里建材城		迎宾大道西，威青高速北	130000	
41	文登区	威海国际建材城		龙山路西侧，米山路以北	34000	
42	文登区	三里河家俱市场		龙山路与华达街交叉口西北	12000	
43	文登区	宋家沟装饰材料市场		309国道北侧，昆崮路以西	50000	
44	临港区	金开利国际五金城		草庙子镇开元东路与威青一级路交汇处东北	120000	
45	环翠区	鑫城大厦（科技电脑城）		电器通讯电子设备市场	昆明路、大世界后面	8000
46	环翠区	北洋电子城			新威路与文化东路交汇处东南	6000
47	高区	机电商厦			世昌大道南侧	2000
48	高区	信诺威电子机电综合商场			火炬路与抚顺路交汇处东北	2000
49	文登区	文登电脑城			香山路，峰山路以南至抱龙河段	2000
50	经区	威海旧货大市场	旧货市场	深圳路南侧，香港路至黄海路段	20000	
51	经区	望岛旧货市场		青岛中路	5000	
52	高区	寨子旧货市场		奈古山路与顺河街交汇处西北	5000	
53	高区	西北山旧货市场		西北山路西，花园中路北	5000	
54	高区	威海市旧物资交易中心		顺河街与万宁街交汇处东南	5000	
55	高区	汇峰旧货市场		世昌大道与丹东路交汇处东北	2000	
56	环翠区	大光辉综合花卉市场	古玩、花鸟鱼虫市场	嵩山路段西侧，珠海路以南，凤林路以北	5000	
57	环翠区	文化名居古玩市场		文化中路与奈古山路交汇处东南	75000	
58	高区	威海古玩珠宝艺术城		世昌大道与古寨东路交汇处东北	20000	
59	文登区	文登花卉大世界		文昌路东侧，秀山路北，宏利物流以南	9000	

第五章 规划依据和参考资料

一、规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》
2. 《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》（国发[2012]39号）
3. 《关于促进内贸流通健康发展的若干意见》（国办发[2014]51号）
4. 《关于推进国内贸易流通现代化建设法治化营商环境的意见》（国发[2015]49号）
5. 《关于推进线上线下互动加快商贸流通创新发展转型升级的意见》（国办发[2015]72号）
6. 《城市商业网点规划编制规范》（商建发[2004]180号）
7. 《城市居住区规划设计规范》（GB 50180-1993），2002修订版
8. 《社区商业设施设置与功能要求》（SB/T 10455-2008）
9. 《省委办公厅省政府办公厅关于支持威海中韩自贸区地方经济合作示范区建设的若干意见》（鲁办发[2015]48号）
10. 《关于加快现代流通业发展的意见》（威政发[2014]24号）
11. 《威海市城市总体规划（2011-2020年）》（修编）
12. 《威海市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
13. 《威海市土地利用总体规划（2006-2020年）》
14. 《威海市城市公共设施布局专项规划》（2011修编版）
15. 《威海市市区商业网点发展规划（2005-2020年）》
16. 《文登市城市总体规划（2013-2030年）》

17. 《威海东部滨海新城（泊于镇、桥头镇）总体规划（2013-2030年）》

18. 《威海市双岛湾科技新城总体规划》

19. 《威海南海新区总体规划（2013-2030年）》

二、参考资料

本次规划除了进行了调查研究外，还参阅了大量的文献资料，主要参考资料如下：

1. 《威海市统计年鉴》（2006-2015年）
2. 《威海市国民经济和社会发展统计公报》（2014年）
3. 《农贸市场专项规划》
4. 《威海市城市公共设施布局专项规划 2011 修编版》
5. 《威海市区工业园配套设施布局规划（2012-2030年）》
6. 《威海市旅游业发展规划（2014-2016）》
7. 《威海市旅游产业发展总体规划》
8. 《威海市综合交通运输体系总体规划（2011-2020年）》
9. 《威海市再生资源回收体系建设实施方案》
10. 《文登市商业网点发展规划（2012-2030）》

三、提供资料单位

资料提供单位包括：威海市商务、规划、发改、经信、旅游、住建、工商、国土、统计、民政、交通、海洋与渔业、供销社等部门单位。

现状普查报告

目 录

前言.....	1
第一章 普查概述.....	2
一、总体情况.....	2
二、取得成就.....	4
三、存在问题.....	5
第二章 零售网点普查情况.....	7
一、总量情况.....	7
二、数量结构.....	7
三、空间分布.....	8
第三章 商品交易市场普查情况.....	10
一、总量情况.....	10
二、数量结构.....	10
三、空间分布.....	11
第四章 商贸物流设施普查情况.....	12
一、总量情况.....	12
二、设施组成.....	12
第五章 相关专业网点普查情况.....	13
一、总量情况.....	13

二、网点结构.....	13
三、规模结构.....	14
四、空间分布.....	15
第六章 餐饮服务网点普查情况.....	16
一、总量情况.....	16
二、数量结构.....	17
三、规模结构.....	17
四、空间分布.....	18
第七章 住宿服务网点普查情况.....	19
一、总量情况.....	19
二、数量结构.....	19
三、规模结构.....	20
四、空间分布.....	21
第八章 娱乐网点普查情况.....	22
一、总量情况.....	22
二、数量结构.....	22
三、规模结构.....	23
四、空间分布.....	24
第九章 居民服务及其他网点普查情况.....	25
一、总量情况.....	25
二、数量结构.....	25

三、规模结构.....	26
附录 商业网点分类.....	27
一、零售网点.....	27
二、商品交易市场.....	29
三、商贸物流设施.....	33
四、相关专业网点.....	33
五、餐饮服务网点.....	35
六、住宿服务网点.....	35
七、娱乐网点.....	36
八、居民服务及其他网点.....	37

前言

为全面了解威海市区商业发展现状，摸清商业网点的规模、结构和经营状况等，更好地完成《威海市市区商业网点发展规划（2015-2030年）》的编制工作，受威海市商务局委托，中商商业发展规划院与威海市规划设计研究院联合组成普查组，对威海市区（含环翠区、文登区、经区、高区、东部滨海新城、临港区、工业新区、南海新区）进行商业网点现状普查工作。本次商业网点现状普查时点统一为2015年3月31日。普查对象为威海市区规划城镇范围内的全部商业网点，包括：零售网点、商品交易市场、商贸物流设施、餐饮服务网点、住宿服务网点、娱乐网点、居民服务及其他网点等。普查内容包括商业网点名称、地址、类别、经营面积等。

第一章 普查概述

一、总体情况

根据威海市区商业网点现状普查，截至2015年3月31日威海市区共有商业网点26318家，营业总面积661.9万平方米。其中，环翠区共有商业网点8970家，营业面积234.6万平方米；高区共有商业网点5381家，营业面积101.3万平方米；经区共有商业网点3286家，营业面积98.7万平方米；临港区共有商业网点965家，营业面积24.2万平方米；文登区共有商业网点7705家，营业面积203.0万平方米。

表 1-1 威海市区商业网点总量统计表

行政区划	个数(家)	营业面积(万平方米)
环翠区	8970	234.6
高区	5392	101.3
经区	3286	98.7
临港区	965	24.2
文登区	7705	203
总计	26318	661.9

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

威海市区26318家商业网点中，零售网点13267家，营业面积195.0万平方米；商品交易市场58家，营业面积199.0万平方米；商贸物流设施12家，营业面积31.3万平方米；相关专业网点1226家，营业面积18.7万平方米；餐饮服务网点5631家，营业面积38.2万平方米；住宿服务网点916家，营业面积131.8万平方米；娱乐网点505家，营业面积17.5万平方米；居民服务及其他网点4703家，营业面积30.4万平方米。

表 1-2 威海市区各类商业网点总量统计表

类别	个数(家)	营业面积(万平方米)
零售网点	13267	195.0
商品交易市场	58	199.0
商贸物流设施	12	31.3

类别	个数（家）	营业面积（万平方米）
相关专业网点	1226	18.7
餐饮服务网点	5631	38.2
住宿服务网点	916	131.8
娱乐网点	505	17.5
居民服务及其他网点	4703	30.4
总计	26318	661.9

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

分乡镇（街道办）来看，环翠区、经区、高区及文登区的各街道办商业网点个数均超过400家。此外，张村镇、嵩山镇、温泉镇、初村镇、羊亭镇等商业网点个数也超过400家。其他各镇商业网点相对较少。

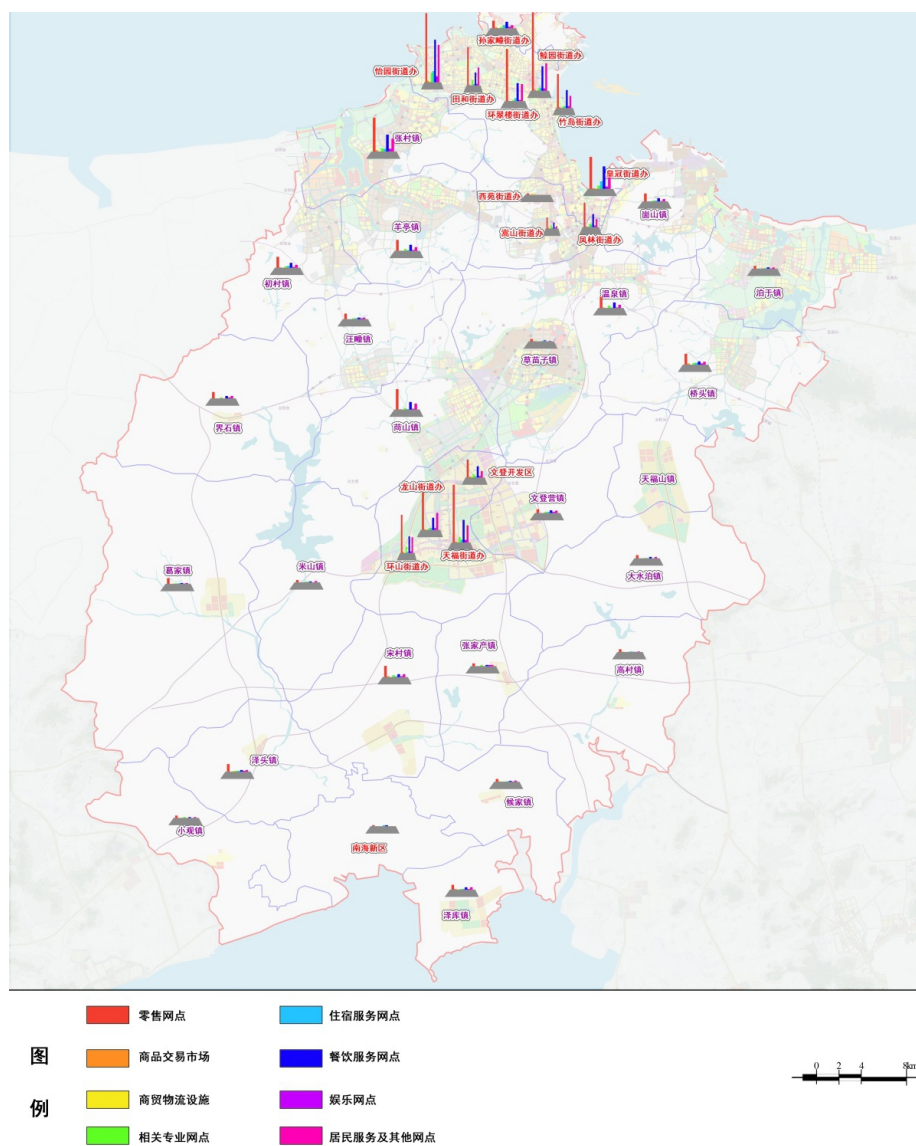


图 1-1 威海市区分乡镇商业网点分布密度图

分路段来看，威海市区商业网点主要集中于世昌大道、花园路、统一路、文化路、青岛路、海滨路、文登区米山路等路段，商业网点数量均超过400家，营业面积超过25万平方米。

商业网点数量超过200家的路段有：环翠区的新威路、和平路、塔山中路、古寨西路、古寨南路、东城路、光明路、顺河街、普陀路和长江街，高区的古寨东路、火炬路、沈阳路、长春路、环海路和和兴路，经区的环山路、海峰路和珠海路，临港区的中韩路和正气路，文登区的昆嵛路、龙山路、峰山路、环山路、文山路和香山路。

二、取得成就

（一）商业网点体系基本形成

近年来，威海市区商业网点建设发展较快，对繁荣市场、服务生产、满足消费发挥了重要作用。零售市场体系、商品交易市场体系、生活服务体系等类别的网点已经齐全，并不断完善。零售新业态、批发新门类的发展速度也在不断加快，商业网点体系已经基本形成。

（二）商业空间集群初步形成

经过多年发展，威海市区已经形成以世昌大道、统一路、文化东路、滨海北路等交通干道围合而形成的市级大型商业设施集中街区，同时逐步形成以文化西路、青岛中路、昆嵛路为中心的区级大型商业设施集中街区，商业街区内普遍设置了购物中心、百货店、超市、专卖店、专业店等商业网点，基本能够满足当地居民的日常购物需求。同时在城市外围，初步形成以温泉镇和草

庙子镇、文登汽车站等区域为中心的商品交易市场集中区。

（三）新型商业业态迅速布局

购物中心、专卖店等新型商业业态“百花齐放”，连锁经营水平和比重不断提高，正由传统商业向新型多领域商业延伸，由城市核心区向城市外围地区拓展。丰富多样的业态，让威海城区居民购物更方便、实惠，消费更时尚，各种业态的竞争整合，也让本地商业倍添活力。

三、存在问题

在威海市商业网点快速发展的同时，还存在一些深层次的矛盾和问题。集中表现在：

（一）零售网点总量趋于饱和

近年来，威海城市建设速度加快，原有商业网点发展规划编制时间较早，已不能完全适应新形势发展要求，再加上目前我国大中型城市商业地产发展的热度不减，在市场的非理性推动下，威海市区的商业发展总量逐渐脱离了合理的轨道，再考虑在建拟建的商业地产面积，威海市区的商业总量已处于饱和状态。

（二）商业同质竞争现象严重

现状大型零售网点定位雷同，都是以满足威海市区居民基本生活需求为目标，缺乏针对不同档次消费群体的商业设施，经营商品的种类也较为相近，一些地区甚至在相邻区域存在多家同一品牌的专卖店、超市。雷同的商业定位和过近的商业网点布局，既容易造成各商业网点之间的恶性竞争，又不利于商业网点下一

步的提档升级。

（三）社区商业发展相对滞后

威海市区尚未形成完善成熟的社区商业中心，社区商业网点规模和经营档次不高，多以沿街商铺为主，虽然方便了附近居民的日常消费，但在噪音、卫生和街道美化方面对居民生活造成了较大的影响。此外街道占道经营和马路市场问题比较突出，有市无场问题已经成为威海市区社区商业急需解决的问题。

（四）厂区周边商业发展缓慢

威海市区内有多个大型厂区，大多位于威海市区西部和东南部，其周边的商业设施主要是以食杂店、超市和小吃店为主，面积小，服务水平低。随着城市范围的不断扩张，厂区周边的居住小区逐渐增加，其原有的商业设施仍然将厂区职工作为主要服务对象，并未因为周边居民的增多而拓宽商业服务面积，提升商业服务功能，造成了现有商业设施同周边居民消费水平的脱节。

（五）市场现代化程度较低

威海市区商品交易市场现代化程度较低，交易方式依然停留在传统的手现货交易模式上，交易成本较高，效率低。合约交易、拍卖交易、电子商务等在国外和大城市比较成熟的交易模式还没有得到普遍运用。同时商品交易市场依然停留在为交易双方提供交易场所的基本功能上，市场的信息功能、物流配送功能、加工仓储功能等还不到位，电子交易、统一结算、统一宣传等市场管理模式没有得到充分运用。

（六）商业配套设施建设滞后

停车场、交通站点等商业配套设施建设滞后于城市和商业发展，制约了商业网点大型化、集聚化和规模化发展，也制约了大型商业企业进一步提升经营业绩。停车位缺乏问题在威海市区各大型商业网点均普遍存在，在几个老城中心区的商业网点格外突出。商业设施内部雕塑小品、休闲座椅等设施也较为缺乏，影响了消费者购物的舒适度。

第二章 零售网点普查情况

一、总量情况

随着经济社会的不断发展，居民消费规模不断扩大，消费质量也在不断提升，威海市商业发展呈现出一片繁荣。目前，威海市区共有零售网点 13267 家，营业总面积 195.0 万平方米。

二、数量结构

威海市区零售网点数量较多，业态种类齐全，包括食杂店、便利店、超市、百货店、专业店、专卖店、家居建材商店、商业综合体、购物中心。其中又以专业店、食杂店和专卖店为主，分别达到 9600 家、2240 家、1156 家，各占总数量的 72.4%、16.9%、8.7%。此外，便利店共有 22 家，占总数的 0.2%；超市共有 186 家，占总数的 1.4%；百货店共有 32 家，占总数的 0.2%；家居建材商店共有 11 家，占总数的 0.1%；商业综合体和购物中心共有 15 家，占总数的 0.2%。

表 2-1 威海市区零售网点数量统计表

网点分类	个数(家)	比重(%)
食杂店	2240	16.9
便利店	22	0.2
超市	186	1.4
百货店	20	0.2
专业店	9619	72.5
专卖店	1156	8.7
家居建材商店	9	0.1
购物中心	15	0.1
合计	13267	100.0

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

三、空间分布

根据零售网点分布数量和业态特征，将威海市区零售网点分布区域大体划分为高密度、中密度和低密度分布区。

（一）高密度分布区域

威海市区零售网点高密度区域主要集中于世昌大道、花园中路、峰山路、统一路、米山路、文化路等相关路段。零售业态主要为购物中心、百货店、专业店等。

（二）中密度分布区域

威海市区零售网点中密度区域主要集中于古陌路、经区深圳路、古寨西路、天福路、香山路、工友路、和平路、海滨南路、和兴路、香山南路、海峰路、红光巷、柳营街、新威路、昆明路、青岛南路、环山路、长江街、正气路、珠海路、初张路、古寨南路、文登环山路、昆崮路、龙山路、火炬南路、沈阳路、光明路、古寨东路、青岛中路、顺河街、中韩路、文山路等相关路段。零售业态主要为专业店、食杂店、超市。

（三）低密度分布区域

第三章 商品交易市场普查情况

一、总量情况

商品交易市场是商品流通的重要载体，大力发展商品交易市场是促进城市商业发展的有力抓手，通过建立商品交易市场，可以拉动消费市场，促进商业发展，扩大城市影响力，同时也是推进现代流通产业发展的重要部分。目前，威海市区共有商品交易市场 58 家，营业总面积 199.0 万平方米。

二、数量结构

威海市区共有商品交易市场 58 家，其中，农产品市场 5 家，生产资料市场 1 家，工业消费品市场 11 家，韩国商品交易市场 2 家，汽车、摩托车及零配件市场 6 家，家具、五金及装饰材料市场 16 家，旧货市场 4 家，古玩和花、鸟、鱼、虫市场 2 家。

表 3-1 威海市区商品交易市场数量统计表

网点分类	个数（家）	比重（%）
农产品市场	4	6.9
工业消费品市场	12	20.7
韩国商品交易市场	2	3.4
汽车汽配市场	6	10.3
家居装饰建材市场	19	32.8
电器通讯电子设备市场	5	8.6
旧货市场	6	10.3
古玩、花鸟鱼虫市场	4	6.9
合计	58	100.0

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

其中，环翠区、文登区商品交易市场发展完善，市场数量多且涵盖范围广，基本能够满足本地区基本需求。但农贸市场数量较少，无法满足本区域居民日常消费需求，同时马路市场问题较为突出，在下一步规划中，要着重解决农贸市场有市无场问题。

高区、经区、临港区商品交易市场数量不多，涵盖行业较少，多以零售为主，批发和货运中转功能比较薄弱，农贸市场多是沿街自发形成，缺乏固定的经营场所，缺少统一管理和规划，带来很多城市问题，影响地区形象。

三、空间分布

威海市区的商品交易主要集中在三大市场区，分别为威海老港区及文化路、经区珠海路、文登米山路及文山路。随着城市的发展，城市用地框架的拉开，威海城区三大市场区的区位已经逐步接近城市的中心，影响了城市正常的交通发展，并对该区域内的环境产生了一定程度的破坏，阻碍了城市的发展。

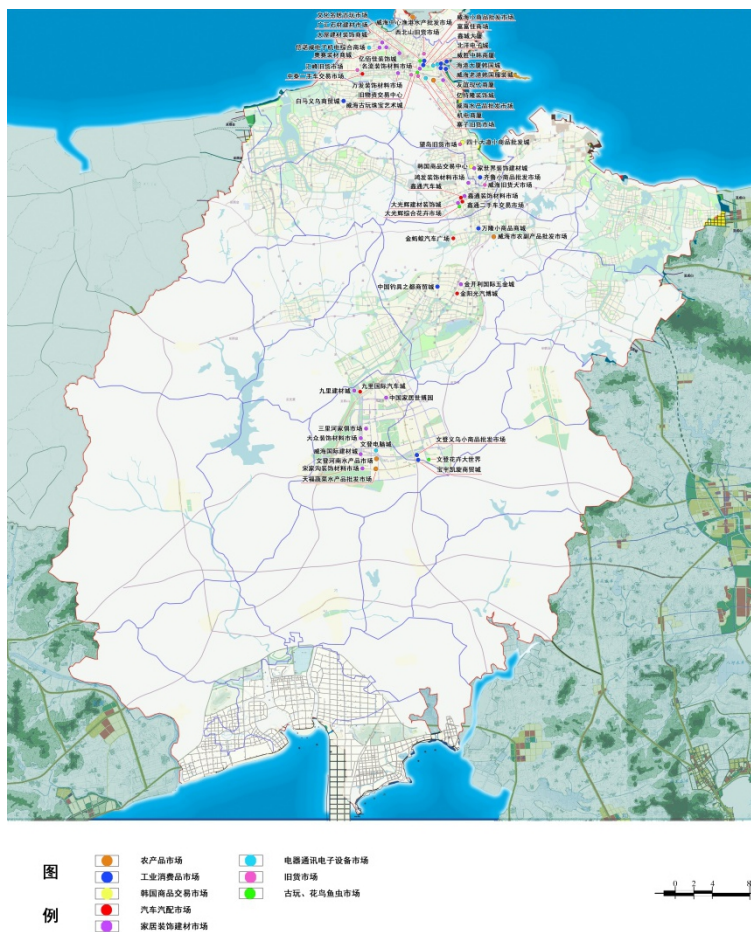


图 3-1 威海市区商品交易市场现状分布图

第四章 商贸物流设施普查情况

一、总量情况

根据威海市区商业网点现状普查，目前，威海市区共有商贸物流设施 12 家，营业总面积 19.3 万平方米。其中，环翠区 1 家，高区 2 家，经区 2 家，文登区 7 家。

表 4-1 威海市区商贸物流设施总量统计表

行政区划	个数（家）	营业面积（万平方米）
环翠区	1	0.1
高区	2	17.8
经区	2	4.0
临港区	0	0.0
文登区	7	9.4
合计	12	19.3

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

二、设施组成

威海市区商贸物流园区共有 3 处，分别为汇峰物流园区、威广物流、百世物流园，营业总面积 25.8 万平方米。

商贸物流配送中心共有 7 处，主要是以各家企业、物流公司的货运中转站为主，包括德顺运输有限公司、晨光文具威海配选中心、中邮物流配送中心、家家悦荣成食品工业园、中邮物流配送中心、顺丰货运市场、三角（威海）华安物流有限公司等，营业总面积 5.5 万平方米。

商贸物流设施共有 2 处，分别为华林冷库、鲁源水产品有限公司，营业总面积 0.1 万平方米。

表 4-2 威海市区商贸物流设施数量统计表

网点分类	个数（家）	营业面积（万平方米）
商贸物流园区	3	25.8
商贸物流配送中心	7	5.5
仓储设施	2	0.1
合计	12	31.3

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

第五章 相关专业网点普查情况

一、总量情况

根据威海市区商业网点现状普查，目前，威海市区共有相关专业网点 1226 家，营业总面积 18.7 万平方米。其中，环翠区 290 家，营业面积 4.1 万平方米；高区 311 家，营业面积 6.6 万平方米；经区 162 家，营业面积 3.5 万平方米；临港区 35 家，营业面积 0.2 万平方米；文登区 428 家，营业面积 4.4 万平方米。

表 5-1 威海市区相关专业网点总量统计表

行政区划	个数（家）	营业面积（万平方米）
环翠区	290	4.1
高区	311	6.6
经区	162	3.5
临港区	35	0.2
文登区	428	4.4
合计	1226	18.7

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

二、网点结构

威海市区相关专业网点以汽车服务网点为主，共 1137 家，占总数量的 92.7%；画廊共 36 家，占总数量的 2.9%；成品油零售网点 29 家，占总数量的 2.4%；典当行共 14 家，占总数量的 1.1%；寄卖行 10 家，占总数量的 0.8%。

表 5-2 威海市区相关专业网点数量统计表

网点分类	个数（家）	比重（%）
成品油零售网点	29	2.4
汽车服务网点	1137	92.7

网点分类	个数（家）	比重（%）
典当行	14	1.1
寄卖行	10	0.8
画廊	36	2.9
合计	1226	100.0

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

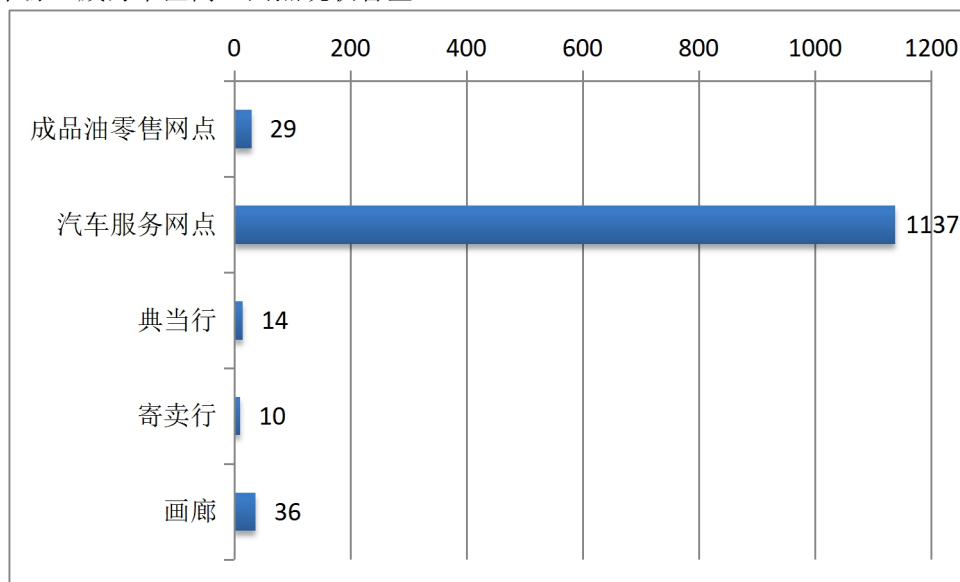


图 5-1 威海市区相关专业网点数量统计图

三、规模结构

威海市区相关专业网点中营业面积最大的是汽车服务网点，共 16.6 万平方米，占总规模的 88.6%；其次是成品油零售网点，共 1.7 万平方米，占总面积的 9.1%；典当行、寄卖行、画廊相对较小，分别为 0.1 万平方米、0.1 万平方米、0.3 万平方米，占总规模的比重均不超过 2.0%。

表 5-3 威海市区相关专业网点规模统计表

网点分类	营业面积（万平方米）	比重（%）
成品油零售网点	1.7	9.1
汽车服务网点	16.6	88.6
典当行	0.1	0.6
寄卖行	0.1	0.2
画廊	0.3	1.5
合计	18.7	100.0

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

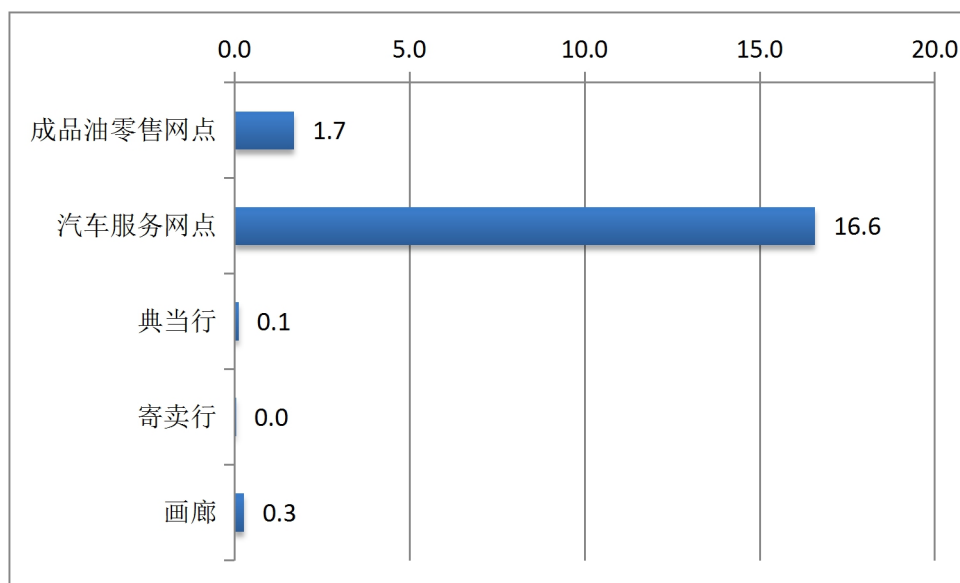


图 5-2 威海市区相关专业网点规模统计图

四、空间分布

根据相关专业网点分布数量和业态特征，将威海市区相关专业网点分布区域大体划分为高密度、中密度和低密度分布区。

（一）高密度分布区域

威海市区相关专业网点高密度区域主要集中于香水路、棋山路、秀山路、米山路、环山路、花园中路、文登环山路、世昌大道、古寨西路、青岛南路、海滨南路、龙山路、科技路、文化路、珠海路等相关路段。

（二）中密度分布区域

威海市区相关专业网点中密度区域主要集中于昆明路、火炬路、黄海路、古寨南路、长江街、海滨中路、火炬南路、广州路、统一路、古寨东路、温泉路、福山路、中韩路、文山路、初张路、昆崙路、沈阳路、和兴路等相关路段。

（三）低密度分布区域

威海市区其他路段相关专业网点密度相对较低，同一路段聚集相关专业网点数量普遍不到 10 家。

第六章 餐饮服务网点普查情况

一、总量情况

随着居民收入和生活水平的提高，现代消费意识明显增强，外出就餐逐渐成为居民生活的一部分。现代化的工作和生活节奏，活跃和促进了餐饮业的发展；餐饮业在快速发展的同时，服务形式也呈现多样化，在威海市区餐饮市场中有豪华店、西餐店、家常风味店、特色小吃店、休闲餐厅、社区餐馆、快餐店、外卖等等，在餐饮供求市场中形成较为良性的互动态势，多业态的经营结构已经形成。中西餐饮、特色餐饮、宾馆餐饮、外卖送餐、商场超市休闲餐、自助餐及各式快餐、美食广场等，各具特色，满足了不同层次消费者的需求。

目前，威海市区餐饮服务网点共有 5631 家，营业总面积 38.2 万平方米。其中，环翠区 1936 家，营业面积 13.0 万平方米；高区 1184 家，营业面积 11.4 万平方米；经区 827 家，营业面积 5.1 万平方米；临港区 189 家，营业面积 1.1 万平方米；文登区 1495 家，营业面积 7.5 万平方米。

表 6-1 威海市区餐饮服务网点总量统计表

行政区划	个数（家）	营业面积（万平方米）
环翠区	1936	13.0
高区	1184	11.4
经区	827	5.1
临港区	189	1.1
文登区	1495	7.5
合计	5631	38.2

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

二、数量结构

威海市区餐饮服务网点中，酒家最多，共 3640 家，占总数量的 64.6%；其次是小吃店，共 1774 家，占总数量的 31.5%；自助餐厅、快餐店、冷饮店相对较少，分别为 35 家、63 家、119 家。

表 6-2 威海市区餐饮服务网点数量统计表

网点分类	个数（家）	比重（%）
酒家	3640	64.6
自助餐厅	35	0.6
快餐店	63	1.1
冷饮店	119	2.1
小吃店	1774	31.5
合计	5631	100.0

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

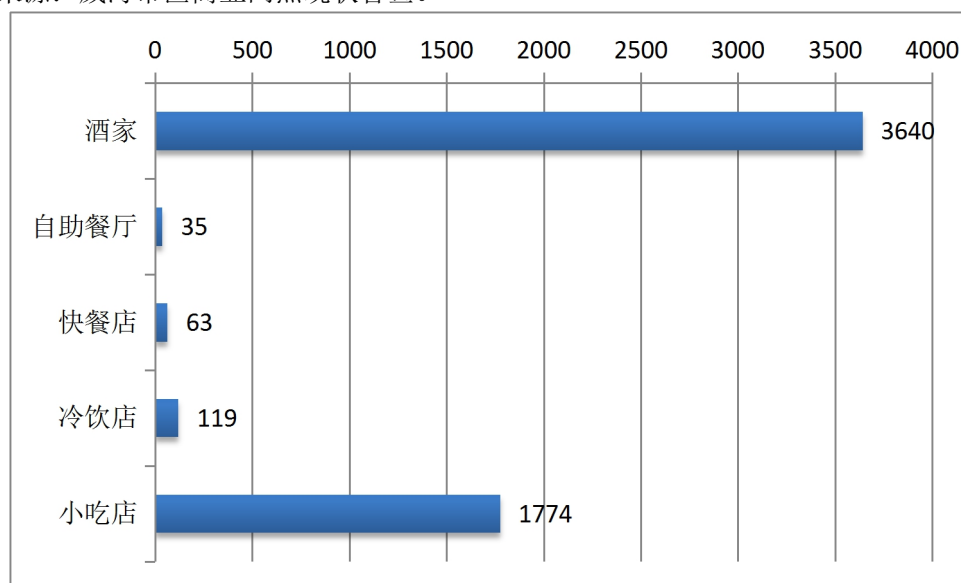


图 6-1 威海市区餐饮服务网点数量统计图

三、规模结构

威海市区餐饮服务网点中营业面积最大的是酒家，共 31.0 万平方米，占总面积的 81.3%；其次是小吃店，共 5.1 万平方米，占总面积的 13.4%；自助餐厅、快餐店、冷饮店相对较小，分别为 0.6 万平方米、1.2 万平方米、0.3 万平方米。

表 6-3 威海市区餐饮服务网点规模统计表

网点分类	营业面积（万平方米）	比重（%）
酒家	31.0	81.3
自助餐厅	0.6	1.5
快餐店	1.2	3.1
冷饮店	0.3	0.7
小吃店	5.1	13.4
合计	38.2	100.0

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

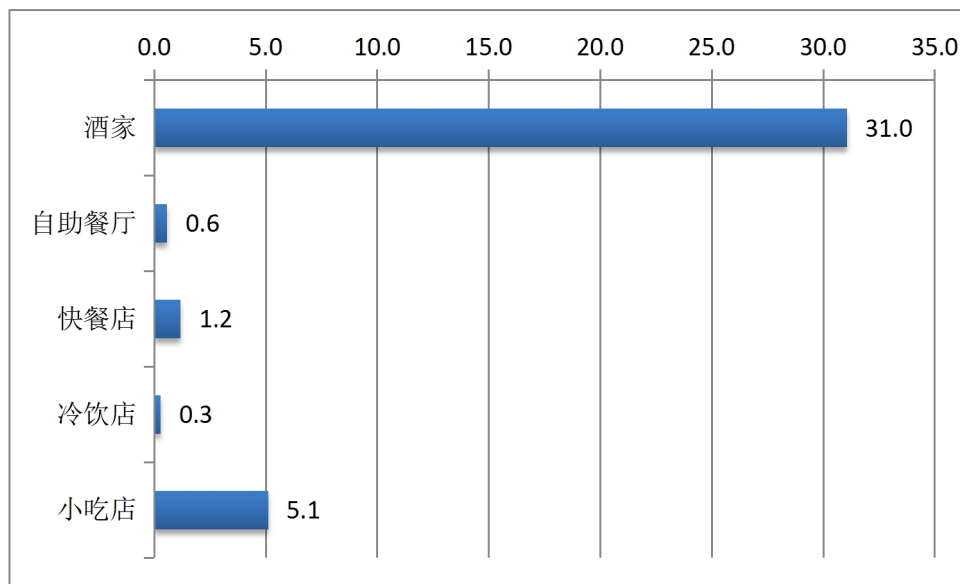


图 6-2 威海市区餐饮服务网点规模统计图

四、空间分布

根据餐饮服务网点分布数量和业态特征，将威海市区餐饮服务网点分布区域大体划分为高密度、中密度和低密度分布区。

（一）高密度分布区域

威海市区餐饮服务网点高密度区域主要集中于统一路、峰北路、文山路、沈阳路、文化路等相关路段，以酒家和小吃店为主。

（二）中密度分布区域

威海市区餐饮服务网点中密度区域主要集中于东海路、光明路、海滨北路、环山路、渔港路、凤林路、古寨南路、和兴路、

青岛中路、香港路、龙官街、古陌路、顺河街、永安街、长江街、花园中路、长春路、昆崮路、火炬路、龙山路、古寨东路、普陀路、塔山中路、初张路、海峰路、文登环山路、环海路、海滨南路、世昌大道、古寨西路、火炬南路、米山路、中韩路、珠海路等相关路段。

（三）低密度分布区域

威海市区其他路段餐饮服务网点密度相对较低，同一路段聚集餐饮服务网点数量普遍不到 50 家。

第七章 住宿服务网点普查情况

一、总量情况

根据威海市区商业网点现状普查，目前，威海市区共有住宿服务网点 916 家，营业总面积 131.8 万平方米。其中，环翠区 261 家，营业面积 52.4 万平方米；高区 252 家，营业面积 32.7 万平方米；经区 216 家，营业面积 18.6 万平方米；临港区 16 家，营业面积 0.7 万平方米；文登区 171 家，营业面积 27.4 万平方米。

表 7-1 威海市区住宿服务网点总量统计表

行政区划	个数（家）	营业面积（万平方米）
环翠区	261	52.4
高区	252	32.7
经区	216	18.6
临港区	16	0.7
文登区	171	27.4
合计	916	131.8

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

二、数量结构

威海市区住宿服务网点以经济型酒店为主，共 842 家，占总

数量的 91.9%；星级饭店共 74 家，占总数量的 8.1%。

表 7-2 威海市区住宿服务网点数量统计表

网点分类	个数（家）	比重（%）
星级饭店	74	8.1
经济型酒店	842	91.9
合计	916	100.0%

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

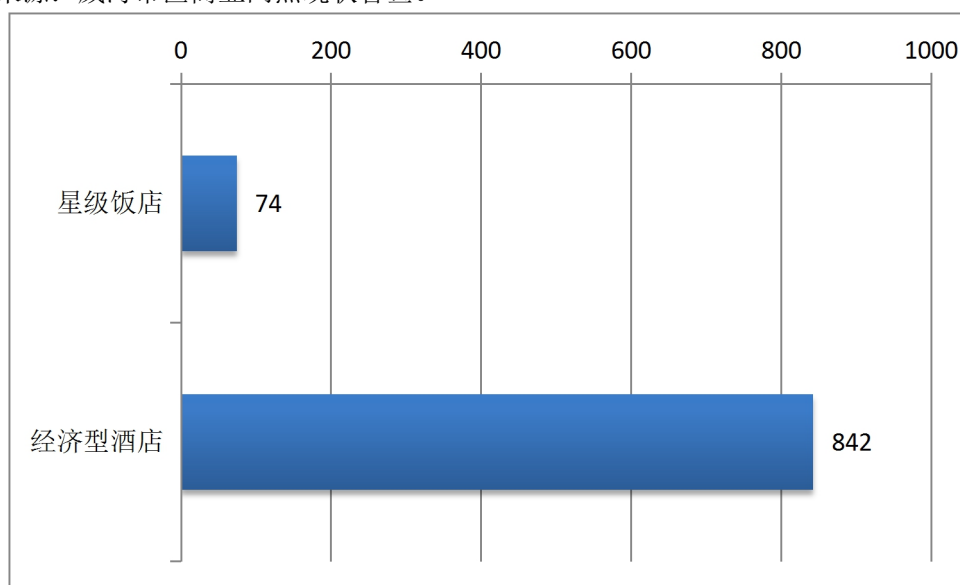


图 7-1 威海市区住宿服务网点数量统计图

三、规模结构

根据威海市区商业网点现状普查，威海市区住宿服务网点中营业面积最大的是经济型酒店，共 70.7 万平方米，占总面积的 53.6%；星级饭店 61.2 万平方米，占总面积的 46.4%，略低于经济型酒店。

表 7-3 威海市区住宿服务网点规模统计表

网点分类	营业面积（万平方米）	比重（%）
星级饭店	61.2	46.4
经济型酒店	70.7	53.6
合计	131.8	100.0

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

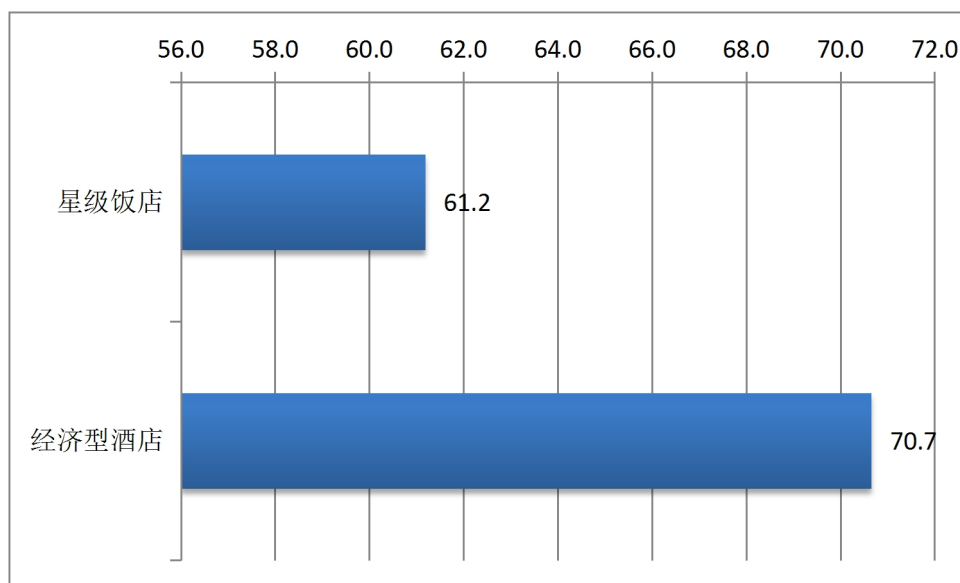


图 7-2 威海市区住宿服务网点规模统计图

四、空间分布

根据住宿服务网点分布数量和业态特征，将威海市区住宿服务网点分布区域大体划分为高密度、中密度和低密度分布区。

（一）高密度分布区域

威海市区住宿服务网点高密度区域主要集中于统一路、齐鲁大道、沈阳路、文化路、海峰路、青岛中路、环海路等相关路段。

（二）中密度分布区域

威海市区住宿服务网点中密度区域主要集中于香山路、山海路、科技路、昆嵛路、峰北路、海滨北路、长春路、初家园街、长江街、花园中路、火炬路、初张路、海滨南路、世昌大道、古寨西路等相关路段。

（三）低密度分布区域

威海市区其他路段住宿服务网点密度相对较低，同一路段聚集住宿服务网点数量普遍不到 10 家。

第八章 娱乐网点普查情况

一、总量情况

随着知识经济时代的到来，各种休闲娱乐信息资料充斥着居民的生活，居民的生活方式开始走向多元化，越来越注重工作过后的生活享乐，各种消除精神压力的娱乐活动逐渐受到青睐。以味觉、视觉、嗅觉三合一为主的消费以及以精神消遣为导向的休闲娱乐在这种情况下应运而生。

威海市区的休闲娱乐业的发展速度很快，目前，威海市区共有娱乐网点 505 家，营业总面积 17.5 万平方米。其中，环翠区 151 家，营业面积 5.0 万平方米；高区 142 家，营业面积 8.2 万平方米；经区 79 家，营业面积 2.1 万平方米；临港区 21 家，营业面积 0.2 万平方米；文登区 112 家，营业面积 2.1 万平方米。

表 8-1 威海市区娱乐服务网点总量统计表

行政区划	个数（家）	营业面积（万平方米）
环翠区	151	5.0
高区	142	8.2
经区	79	2.1
临港区	21	0.2
文登区	112	2.1
合计	505	17.5

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

二、数量结构

威海市区娱乐网点以文化娱乐网点为主，共 404 家，占总数量的 80.0%；康体娱乐网点相对较少，共 101 家，占总数量的 20.0%。

表 8-2 威海市区娱乐网点数量统计表

网点分类	个数（家）	比重（%）
文化娱乐网点	404	80.0%
康体娱乐网点	101	20.0%
合计	505	100.0%

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

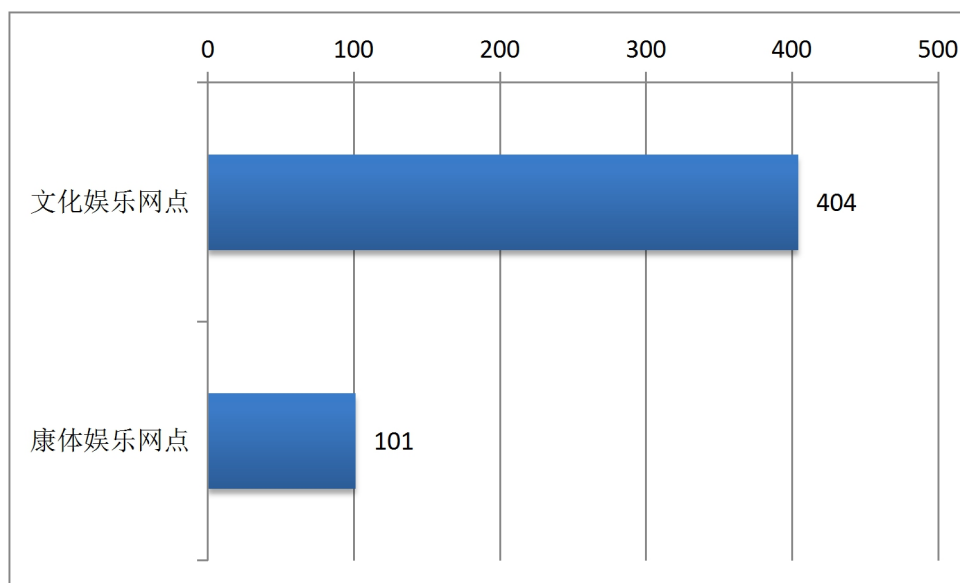


图 8-1 威海市区娱乐网点数量统计图

文化娱乐网点以网吧为主，KTV 次之，其他文化娱乐网点相对较少。康体娱乐网点以台球室为主，游乐园、健身房等网点相对较少。

三、规模结构

威海市区娱乐网点中营业面积最大的是文化娱乐网点，共 10.3 万平方米，占总面积的 58.9%；康体娱乐网点 7.2 万平方米，占总面积的 41.1%。就总规模而言，文化娱乐网点要大于康体娱乐网点，但从单个网点营业面积来看，文化娱乐网点平均面积要远远低于康体娱乐网点平均面积。

表 8-3 威海市区娱乐网点规模统计表

网点分类	营业面积（万平方米）	比重（%）
文化娱乐网点	10.3	58.9
康体娱乐网点	7.2	41.1
合计	17.5	100.0

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

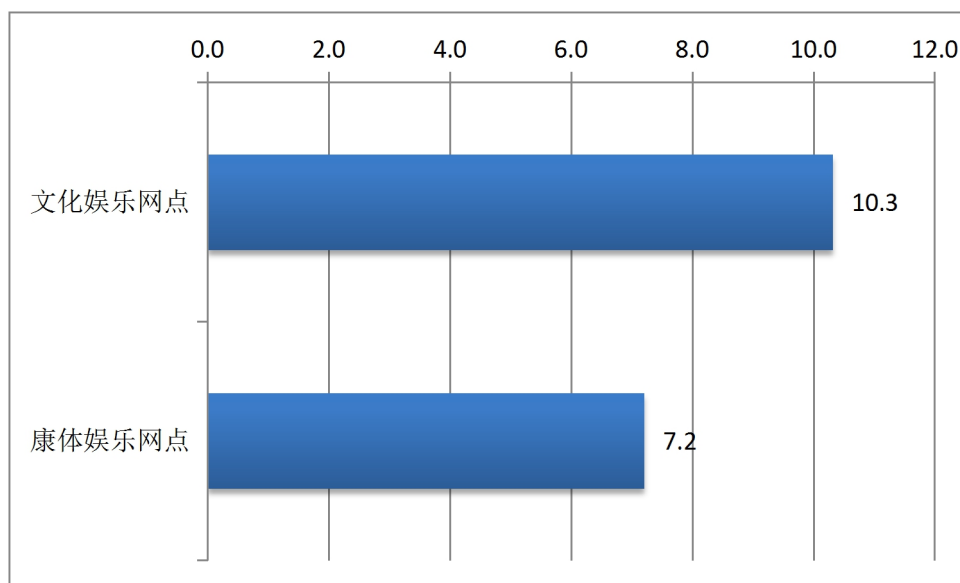


图 8-2 威海市区娱乐网点规模统计图

四、空间分布

根据娱乐网点分布数量和业态特征，将威海市区娱乐网点分布区域大体划分为高密度、中密度和低密度分布区。

（一）高密度分布区域

威海市区娱乐网点高密度区域主要集中于昆崮路、花园中路、香港路、沈阳路、青岛中路、世昌大道等相关路段。

（二）中密度分布区域

威海市区娱乐网点中密度区域主要集中于正气路、香水路、大连路、抚顺路、和兴路、普陀路、长春路、海峰路、环海路、天福路、新威路、火炬路、古寨西路、文山路、古寨东路、初张路、中韩路、科技路、统一路、文化路等相关路段。

（三）低密度分布区域

威海市区其他路段娱乐网点密度相对较低，同一路段聚集娱乐网点数量普遍不超过 5 家。

第九章 居民服务及其他网点普查情况

一、总量情况

根据威海市区商业网点现状普查，目前，威海市区共有居民服务及其他网点 4703 家，营业总面积 30.4 万平方米。其中，环翠区 1602 家，营业面积 12.8 万平方米；高区 1138 家，营业面积 6.7 万平方米；经区 470 家，营业面积 2.7 万平方米；临港区 148 家，营业面积 0.6 万平方米；文登区 1345 家，营业面积 7.6 万平方米。

表 9-1 威海市区居民服务及其他网点总量统计表

行政区划	个数（家）	营业面积（万平方米）
环翠区	1602	12.8
高区	1138	6.7
经区	470	2.7
临港区	148	0.6
文登区	1345	7.6
合计	4703	30.4

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

二、数量结构

威海市区居民服务及其他网点中，美容美发网点最多，共 1773 家，占总数量的 37.7%；其次是其他网点，包括打印店、婚庆策划店、广告公司、健康养生店等，共 1440 家，占总数量的 30.6%；洗染店、沐浴场所、照相馆、再生资源回收站、维修店、家政服务网点相对较少，分别为 264 家、385 家、169 家、46 家、453 家、173 家。

表 9-2 威海市区居民服务及其他网点数量统计表

网点分类	个数（家）	比重（%）
洗染店	264	5.6
沐浴场所	385	8.2
美容美发网点	1773	37.7
照相馆	169	3.6

网点分类	个数（家）	比重（%）
再生资源回收站	46	1.0
维修店	453	9.6
家政服务网点	173	3.7
其他网点	1440	30.6
合计	4703	100.0

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

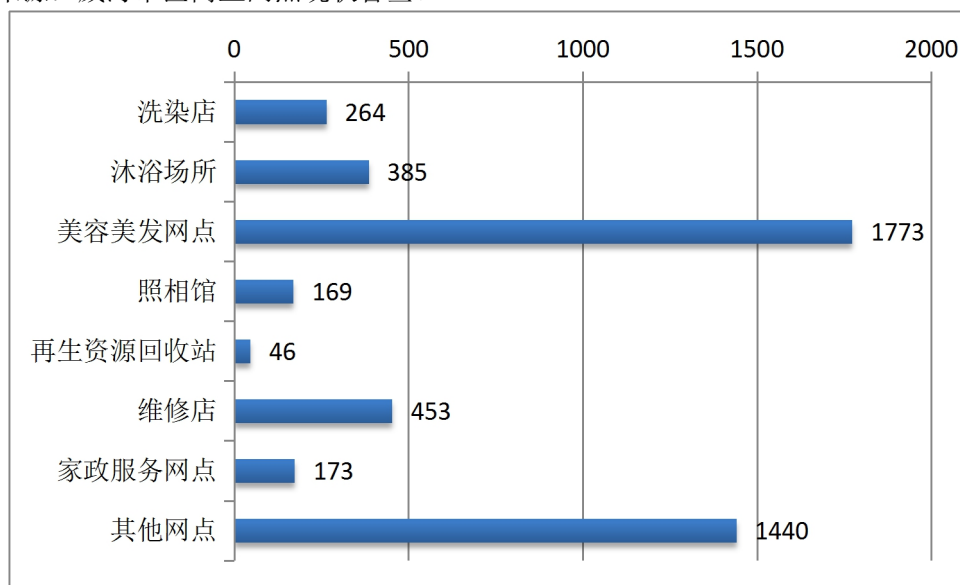


图 9-1 威海市区居民服务及其他网点数量统计图

随着威海市区居民生活的改善，美容院、中高端沐浴场所等服务网点兴起，而照相馆、低端沐浴场所等服务网点逐渐衰退。威海市区的居民生活服务网点结构变化，也一定程度上反映了这一商业发展趋势。

三、规模结构

威海市区居民服务及其他网点中营业面积最大的是沐浴场所，共 8.5 万平方米，占总面积的 27.9%；其次是其他网点，共 7.1 万平方米，占总面积的 23.5%；美容美发网点和再生资源回收站也分别达到 5.3 万平方米和 5.1 万平方米；洗染店、照相馆、维修店、家政服务网点相对较小，分别为 0.7 万平方米、1.3 万平方米、1.1 万平方米、1.2 万平方米。

表 9-3 威海市区居民服务及其他网点规模统计表

网点分类	营业面积（万平方米）	比重（%）
洗染店	0.7	2.3
沐浴场所	8.5	27.9
美容美发网点	5.3	17.5
照相馆	1.3	4.3
再生资源回收站	5.1	16.8
维修店	1.1	3.7
家政服务网点	1.2	4.0
其他网点	7.1	23.5
合计	30.4	100.0

数据来源：威海市区商业网点现状普查。

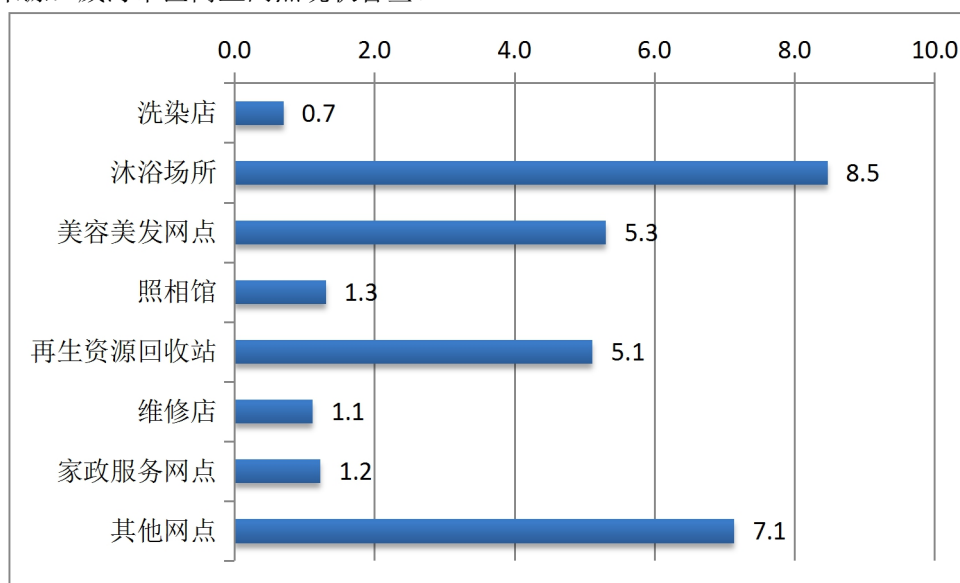


图 9-2 威海市区居民服务及其他网点规模统计图

附录 商业网点分类

本次商业网点普查主要依据《城市商业网点规划编制规范》、《国家零售业态分类标准(GB/T 18106-2004)》、《商业网点分类》和《商业网点规划术语》。

一、零售网点

按照零售业态分类原则分为食杂店、便利店、折扣店、超市、仓储会员店、百货店、专业店、专卖店、家居建材商店、购物中心、厂家直销中心、商业综合体等 12 个零售业态。

（一）食杂店

是以香烟、酒、饮料、休闲食品为主，独立、传统的无明显品牌形象的零售业态。

（二）便利店

以满足顾客便利性需求为主要目的的零售业态。

（三）折扣店

店铺装修简单，提供有限服务，商品价格低廉的一种小型超市业态。拥有不到 2000 个品种，经营一定数量的自有品牌商品。

（四）超市

开架售货，集中收款，满足社区消费者日常生活需要的零售业态。

（五）仓储会员店

以会员制为基础，实行储销一体、批零兼营，以提供有限服务和低价格商品为主要特征的零售业态。

（六）百货店

在一个建筑物内，经营若干大类商品，实行统一管理，分区销售，满足顾客对时尚商品多样化选择需求的零售业态。

（七）专业店

以专门经营某一大类商品为主的零售业态。

（八）专卖店

以专门经营或被授权经营某一主要商品为主的零售业态。

（九）家居建材商店

以专门销售建材、装饰、家居用品为主的零售业态。

（十）购物中心

是多种零售店铺、服务设施集中在由企业有计划地开发、管理、运营的一个建筑物或一个区域内，向消费者提供综合性服务的商业集合体。

（十一）厂家直销中心

由生产商直接设立或委托独立经营者设立，专门经营本企业品牌商品，并且多个企业品牌的营业场所集中在一个区域的零售业态。

（十二）商业综合体

以零售、餐饮、娱乐等功能为主，集合游览、休憩、办公、住宿和交通等城市生活空间，商业营业面积5万平方米以上或商业营业面积占建筑营业面积30%以上的综合商业服务设施。

二、商品交易市场

商品交易市场指有固定交易场所，进行常年交易，并设有专职管理人员的现货市场。按经营商品类别分为综合市场和专业市场两大类。

（一）综合市场

进行多个领域商品的交易活动的现货市场。综合市场主要包

括生产资料综合市场、工业消费品综合市场、农产品综合市场和其他综合市场 4 类。

1. 生产资料综合市场

经营两类或两类以上生产资料的交易市场，包括工业生产资料交易市场、农业生产资料交易市场，交易对象主要是生产经营者，市场内摊位成交额主要集中在生产资料商品。

2. 工业消费品综合市场

经营两类及两类以上工业消费品的交易市场，交易对象主要是商品使用者和消费者，市场内摊位主要经营食品、服装、日用品等商品。

3. 农产品综合市场

经营两类及两类以上农产品的交易市场，交易对象主要是商品使用者和消费者。

4. 其它综合市场

以上未列明的综合性现货商品交易市场。如果市场中农产品和工业品混杂经营，成交额难以分清主次的，市场类别应为其它综合市场。

（二）专业市场

主要进行某一领域商品的交易活动的现货市场。专业市场类别应根据摊位交易情况确定，即经营某类商品的摊位成交额超过总成交额的 60%，市场则确定为相应的专业市场。

1. 生产资料市场

主要经营某类生产资料的交易市场。包括农业生产用具市场，农用生产资料市场，煤炭市场，木材市场，建材市场，化工材料

及制品市场，金属材料市场，机械电子设备市场以及其它生产资料市场。

2. 农产品市场

主要经营某一类农产品的交易市场。包括粮油市场，肉禽蛋市场，水产品市场，蔬菜市场，干鲜果品市场，棉麻土畜、烟叶市场以及其它农产品市场。

3. 食品、饮料及烟酒市场

主要经营食品、饮料及烟酒等商品的交易市场。包括食品饮料市场，茶叶市场，烟酒市场以及其它食品饮料及烟酒市场。

4. 纺织、服装、鞋帽市场

主要经营布料及纺织品、服装、鞋帽等商品的交易市场。包括布料及纺织品市场，服装市场，鞋帽市场以及其它纺织服装鞋帽市场。

5. 日用品及文化用品市场

主要经营各类日用品及文化用品等商品的交易市场。包括小商品市场，箱包市场，玩具市场，文具市场，图书、报刊杂志市场，音像制品及电子出版物市场，体育用品市场以及其它日用品及文化用品市场。

6. 黄金、珠宝、玉器市场

主要经营黄金、珠宝、玉器等的交易市场。

7. 电器、通讯器材、电子设备市场

主要经营电器、通讯器材、电子设备等商品的交易市场。包括家电市场，通讯器材市场，照相、摄像器材市场，计算机及辅助设备市场以及其它电器、通讯器材、电子设备市场。

8. 医药、医疗用品及器材市场

主要经营药材、中西药品、医疗器械等商品的交易市场。包括中药材市场以及其它医药、医疗用品及器材市场。

9. 家具、五金及装饰材料市场

主要经营家具、五金电料、各种家居装修装饰材料等商品的交易市场。包括家具市场，装饰材料市场，灯具市场，厨具、盥洗设备市场，五金材料市场以及其它家具、五金及装饰材料市场。

10. 汽车、摩托车及零配件市场

专门从事机动车（新车、二手车）及其零配件交易的市场。包括汽车市场，摩托车市场以及机动车零配件市场。

11. 花、鸟、鱼、虫市场

主要经营花、鸟、鱼、虫等商品的交易市场。包括花卉市场，鸟市场，观赏鱼市场以及其它花鸟鱼虫市场。

12. 旧货市场

经营各类旧货商品的交易市场。包括古玩、古董、字画市场，邮票、硬币市场以及其它旧货市场。

13. 古玩市场

主要经营古玩、古董、字画、古钱币等商品的交易市场。包括古玩、古董、字画市场，邮票、硬币市场等。

14. 其它专业市场

以上未提及商品的专业交易市场。

（三）农贸市场

以食用农产品现货零售交易为主，为买卖双方提供经常性的公开的固定的交易场地、配套设施和服务的零售场所。

三、商贸物流设施

商业贸易活动中具备物流相关功能和提供物流服务的场所。

（一）商贸物流园区

在商贸物流作业集中的地区，或在几种运输方式衔接地，将多种物流设施和不同类型的物流企业在空间上集中布局的场所，有一定规模和具有商品交易、加工、信息处理、储存以及运输等服务功能的聚集区。

（二）商贸物流配送中心

从事货物配备（集货、加工、分货、拣选、配货）和组织对用户的送货的现代流通设施。

（三）仓储设施

能够提供货物存储、加工包装、分拣配送等仓储服务的经营场所。

四、相关专业网点

主要包括成品油零售网点、汽车服务网点、拍卖企业、典当行、租赁企业、寄卖行和会展中心、画廊、投资理财网点等。

（一）成品油零售网点

利用加油站、水上加油站（船）、农村加油网点，从事成品油终端销售的经营网点。

（二）汽车服务网点

提供汽车维修、汽车美容、汽车清洗和汽车用品专卖等相关

服务的经营场所及特许经营的具有整车销售、零配件、售后服务、信息反馈等服务的汽车 4S 店。

（三）拍卖企业

从事经营性拍卖活动的企业；其拍卖行为符合《中华人民共和国拍卖法》的相关规定，其组织形式与组织机构符合《中华人民共和国公司法》的有关规定。

（四）典当行

专门从事典当活动的企业；其典当行为符合《典当管理办法》的相关规定，其组织形式与组织机构符合《中华人民共和国公司法》的有关规定。

（五）寄卖行

从事寄卖经营活动和相关服务的企业。

（六）会展中心

以展览、会议为主要功能，集商务、餐饮、住宿、娱乐等多种功能于一体的经营服务场所。

（七）画廊

提供签约、代理、推广画家等艺术家并陈列、展示、销售画作等艺术作品的场所。

（八）投资理财网点

提供金融理财、固定资产管理等服务的金融服务类场所。

五、餐饮服务网点

通过即时加工制作、商业销售和服务性劳动等手段，向消费者提供食品（包括饮料）和设施的经营场所。

（一）酒家

现时烹调加工、销售饮食制品并为消费者提供就餐场所和消费服务的经营场所。

（二）自助餐厅

客人自选自取适合自己口味菜点就餐的餐厅。

（三）快餐店

以集中加工配送、当场分餐食用并快速提供就餐服务为主要加工供应形式的经营场所。

（四）冷饮店

以加工、制作和销售冷饮制品为主的经营场所。

（五）小吃店

以点心、小吃、早点为主要经营项目的经营场所。

六、住宿服务网点

向消费者提供住宿、饮食以及相关综合性服务的场所。

（一）旅游饭店

以间（套）夜为单位出租客房，以住宿服务为主，并提供商务、会议、休闲、度假等相应服务的住宿设施，按不同习惯也被

称为宾馆、酒店、旅馆、旅社、宾舍、度假村、俱乐部、大厦、中心等。

（二）星级饭店

依据 GB/T14308-2010 评定的旅游饭店，用星的数量和颜色表示旅游饭店的星级，旅游饭店星级分为五个级别，即一星、二星、三星、四星、五星（含白金五星）。

（三）经济型酒店

不提供星级酒店式的全面服务，以大众旅行者和中小商务者为主要服务对象，以客房为唯一或核心产品，一般采用标准化服务的连锁经营，价格低廉、环境舒适、硬件上乘、性价比高的现代酒店业态。

七、娱乐网点

以营利为目的，并向公众提供演出、电影、歌舞、游戏游乐、体育健身等服务的场所。

（一）文化娱乐网点

具有文化观赏性或文化参与性的娱乐场所，如剧场、电影院、歌舞厅、卡拉 OK 厅、网吧、游戏游艺厅等。

（二）康体娱乐网点

拥有游乐、保健和健身设施及配套服务的娱乐场所，如游乐园、健身房、保龄球场、台球室等。

八、居民服务及其他网点

方便附近居民就近购买生活用品，为居民提供必要生活服务的经营场所和其它网点。

（一）洗染店

从事衣物的洗涤、熨烫、染色、织补及皮革类制品的护理等服务的经营单位。

（二）沐浴场所

为消费者提供淋浴、盆浴、池浴、药浴、桑拿、温泉、SPA等沐浴设施，提供助浴、足浴、保健按摩、修脚、餐饮、住宿等配套服务项目的场所。

（三）美容美发网点

专业提供美容、美发、美体、美甲或综合服务的经营场所。

1. 美容院

运用专业手法技术、设备仪器、用品用具等手段，并借助美容护肤、化妆等产品，为消费者提供护理美容、修饰美容等相关服务的经营企业和个体工商户。包括：美容院、美容中心、美容会所等。

2. 美发厅

运用专业技术技艺、设备仪器、用品用具等手段，并借助美发用品，为消费者提供发型设计、理发、饰发、护发等相关服务的经营企业和个体工商户。包括：理发店、美发厅、美发沙龙、发型设计中心。

（四）照相馆

运用照相机及相关器具，为顾客提供人像摄影服务的经营场所。

（五）再生资源回收站

提供居民生活性再生资源的回收服务及上门服务的经营场所。

（六）维修店

为社区居民提供家电维修（含微机及外设维修）、自行车修理、修鞋、配钥匙等服务的经营场所。

（七）家政服务网点

提供家居保洁、家庭烹饪、家庭护理、家庭咨询、家庭教育等服务的经营场所。

（八）其它网点

其它未提及的服务经营场所。