

# 清远市商业发展规划 （2023-2030年）

文本

清远市商务局

2024年1月

# 目录

第一章	总则	5
第一条	编制背景	5
第二条	规划范围	5
第三条	规划对象	6
第四条	规划期限	6
第五条	规划依据	6
第六条	规划原则	7
第二章	发展定位与目标任务	8
第七条	发展定位	8
第八条	发展目标	8
第九条	发展规模	9
第三章	中心城区商业空间总体布局	10
第十条	商业空间规划体系	10
第四章	中心城区商业中心规划	14
第一节	市级商业中心规划	14
第十一条	打造1个岭南特色商业街区——旧城商圈	14
第十二条	打造1个都市级地标商圈——燕湖新城商圈	15
第二节	组团级商业中心规划	17
第十三条	打造1个枢纽型商圈——职教城奥体商圈	17

第十四条 做大做强 1 个“新商圈”——东城商圈 .....	18
第十五条 提质升级 2 个“老商圈”——太和商圈 .....	18
第十六条 提质升级 2 个“老商圈”——人民路商圈 .....	19
第十七条 多元丰富 2 个“镇商圈”——太平经开区商圈 ..	20
第十八条 多元丰富 2 个“镇商圈”——源潭物流园商圈 ..	20
第十九条 扩容建设 3 个“新商圈”——长隆文旅商圈 ...	21
第二十条 扩容建设 3 个“新商圈”——美林湖商圈 .....	21
第二十一条 扩容建设 3 个“新商圈”——石角商圈 .....	22
第三节 社区级商业中心规划 .....	23
第二十二条 规划思路 .....	23
第二十三条 城市级社区中心规划引导 .....	24
第二十四条 镇级社区中心规划引导 .....	25
第六章 中心城区特色商业消费场景规划 .....	26
第二十五条 文商旅融合消费场景 .....	26
第二十六条 夜间经济体系 .....	28
第二十七条 特色商业街消费场景 .....	33
第七章 中心城区商贸流通支撑体系规划 .....	37
第二十八条 商品交易市场规划 .....	37
第二十九条 商贸物流设施规划 .....	37
第三十条 农产品市场规划 .....	38
第八章 县市区商业发展指引 .....	39
第三十一条 市域商业空间规划结构 .....	39

第三十二条 县市区商业空间规划引导 .....	39
第九章 近期建设规划 .....	43
第三十三条 近期实施重点 .....	43
第三十四条 近期实施项目库 .....	46
第十章 规划实施保障 .....	46
第三十五条 规划保障 .....	47
第三十六条 组织保障 .....	47
第三十七条 政策保障 .....	48
附表 .....	49

## **第一章 总则**

### **第一条 编制背景**

党中央要求各地推进扩大内需战略实施，完善现代商贸流通体系，促进消费升级，畅通国内大循环。商务部要求各地立足新发展阶段，贯彻新发展理念，强调顺应消费升级趋势，推动商务高质量发展。本轮在商务部新政策法规要求、国内外新趋势新理念背景下开启新一轮商业发展规划编制。

### **第二条 规划范围**

包括市域研究范围、中心城区重点规划范围、中心城区核心规划范围三个层次。

其中市域研究范围包括清城区、清新区、英德市、连州市、阳山县、佛冈县、连南瑶族自治县及连山壮族瑶族自治县，总面积 1.9 万平方公里，主要提出市域商业发展结构、各市县商业发展定位及发展指引。

中心城区重点规划范围包括清城区和清新区的太和镇、太平镇、山塘镇及三坑镇南部四镇，总面积 1892 平方公里，主要研究商业发展定位、总体规模、功能体系、空间规划结构。

中心城区核心规划范围包括旧城片区、职教城片区、燕湖新城片区等 9 大分区，总面积 512 平方公里，主要研究各片区内的重点商圈范围、规模、建设发展指引。

### **第三条 规划对象**

按照商业网点分类，包括零售类网点、商品交易市场、农产品市场、商贸物流设施四大类。

按照城市规划用地分类，包括 B1 商业设施用地、B2 商务设施用地、B3 娱乐康体设施用地、B4 公用设施营业网点用地、R 居住用地中的服务设施用地、W 物流仓储用地。

### **第四条 规划期限**

根据国内商业发展的周期性变革趋势，本规划期限为 2023-2030 年。近期为 2023-2025 年；中远期为 2026-2030 年。

### **第五条 规划依据**

#### **（一）相关法律、法规、标准、规范**

《商务部办公厅关于印发〈城市商业网点规划资料汇编〉的通知》（商建字〔2004〕63号）

《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）

《城市商业网点规划编制规范》（商建发〔2004〕180号）

《商务部关于加快我国社区商业发展的指导意见》（商改发〔2005〕223号）

《商务部、财政部、建设部关于进一步做好城市商业网点规划制定和实施工作的通知》（商建发〔2005〕378号）

《商务部办公厅关于做好县级城市商业网点规划工作的通知》（商建字〔2007〕109号）

《商务部关于加快居民生活服务业线上线下融合创新发展的实施意见》（商服贸函〔2015〕865号）

《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》（国办发〔2015〕85号）

《商务部印发〈商务部关于加快城乡便民消费服务中心建设的指导意见〉》（商服贸函〔2018〕157号）

《商务部等12部门关于推进商品交易市场发展平台经济的指导意见》（商建函〔2019〕61号）

《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）

## **（二）上层次规划及相关规划**

《清远市国土空间总体规划（2021-2035年）》

《清远市全域旅游发展总体规划（2021-2035年）》

《清远市中心城区商业网点规划（2016-2035年）》

## **第六条 规划原则**

### **（一）坚持总量控制，激发活力**

根据城市经济发展水平、人口规模和消费升级需求，合理预测和确定城市商业规模总量。严格控制新建、扩建商业建筑规模，将城市商圈更新改造与城市更新相结合，积极盘活存量。

### **（二）坚持统筹规划，均衡布局**

综合考虑城市空间、交通建设、土地利用、自然人文环境等因素，合理布局城市民生设施、保障设施和商业设施，促进商业与人口、城市空间、交通设施和自然环境等方面的协调发展。

### **（三）坚持分区指导，协调发展**

根据城市核心区、副中心、中心城区、中心镇、各类产业园区的不同特点和条件，发展层次分明的商业网点体系，实行分类指导。

### **（四）坚持创新引领，多态融合**

积极引入新理念、新技术、新业态、新模式，加快培育商业与清远文化旅游资源、产业资源、交通优势等深度融合的新消费场景，促进商圈差异化发展。

## **第二章 发展定位与目标任务**

### **第七条 发展定位**

积极把握粤港澳大湾区、广清一体化等发展机遇，聚文、旅、商、产等元素，力争将清远培育为：

**大湾区文商旅消费目的地。**充分发挥清远文化旅游资源优势，以特色场景营造方式联动商业空间发展，完善文旅商业服务配套，构筑文商旅融合发展的湾区消费目的地。

**都市绿色休闲商业服务中心。**融合清远绿色生态、生态园林城市风貌特色，打造绿色休闲商业空间。

**广州北部商贸流通节点。**依托广清空铁联运的交通物流优势，把握跨境电子商务综合试验区的建设契机，大力发展现代物流业态，打造广州北部产商协同创新发展的节点城市。

### **第八条 发展目标**

#### **（一）近期发展目标**

**2023-2025年为培育与成长阶段，重点打造地标商圈。**

以城市更新为切入点，聚焦旧城片区等老旧商圈的提质升级，全面优化和完善多层次商业体系，注重“强特色，补短板”，加快培育和打造一批市级、组团级商圈和社区商业服务中心，着力提升旧城商业中心和职教城商业中心的影响力能级，培育和探索发展“文旅融合+夜间经济+特色商业街”的新业态、新模式，使清远市成为大湾区最具活力和成长性的商业发展高地。

## （二）中远期发展目标

**2026-2030年为提升与完善阶段，重点打造清远特色品牌商业。**

建成具有消费吸引力、品牌竞争力、文化引领力的文商旅消费目的地，对一批基础好、条件优的商业项目，通过资源引导和扶持，进一步做大做强，建设一批高端零售、高端餐饮、高端酒店等商业业态，基本形成“三层级”为主“多中心”为辅的商业空间体系。

## 第九条 发展规模

至2025年，预计全市商业营业面积将达到645万平方米，较现状增加60%；中心城区商业营业面积达到374万平方米（包括大型文旅共464万平方米），较现状增加29%。全市商业建筑面积达到760万平方米，中心城区商业建筑面积达到547万平方米<sup>1</sup>（注1）。

---

<sup>1</sup> 注：1. 本次商业规模预测采用人均商业面积和商圈饱和度评价两种方法综合预测：其中人均用地法基于人口规模预测和人均营业面积指标测算；依据《清远市国土空间总体规划（2021-2035）年》，至2025年，市域常住人口435万，中心城区常住人口164.30万。至2030年，市域常住人口445万，中心城区常住人口176万。商圈饱和度评价通过经济发展水平类比评价得出预测结论，两种预测方法平均值最终确定本次清远市商业发展规模。

2. 依据商业建筑面积统计，中心城区商业建筑面积占全市的72%，商业建筑营业面积系数平均为85%。

3. 选用人均商业营业面积1.5m<sup>2</sup>作为核算标准，综合考虑商业网点层数、建筑密度，商业用地（不包括酒店、商务办公等功能）的容积率为0.8~1.5之间，本次清远商业用地平均容积率取值0.8。

至 2030 年，预计全市商业营业面积将达到 730 万平方米，较现状增加 80%；中心城区商业营业面积达到 435 万平方米（包括大型文旅共 525 万平方米），较现状增加 49%。全市商业建筑面积达到 858 万平方米，中心城区商业建筑面积达到 610 万平方米。

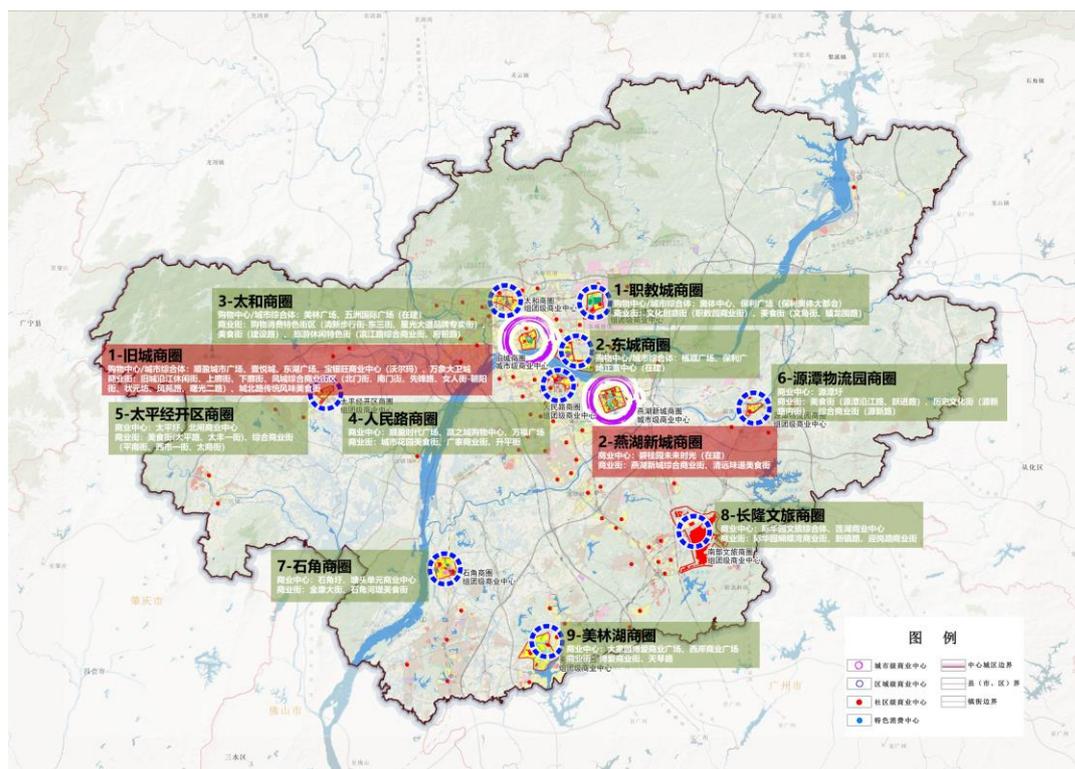
### **第三章 中心城区商业空间总体布局**

#### **第十条 商业空间规划体系**

中心城区商业空间构建三大体系，包括商业中心规划、特色商业消费场景规划、商贸流通支撑体系规划。

##### **（一） 商业中心规划**

落实国土空间规划“市级-组团级-社区级”三级公共服务中心体系总体结构，本次规划优化清远商圈层级为市级-组团级-社区级（见附表 1：市级商圈与组团级商圈差异性分析）三个层级，形成“2+9+N”多中心结构。



图：中心城区商业中心规划布局图

2 个城市级商业中心包括旧城商圈、燕湖新城商圈。旧城商圈是清远中心城区的老牌商圈，网点最为集中，未来重点进行区域城市更新，建设成为具有影响力的城市消费新地标。燕湖新城是清远市未来城市核心区，规划预留充足商业、商务用地，未来将承载全市综合性、高能级商业活动。

9 个组团级商业中心太和商圈、人民路商圈、职教城商圈、东城商圈、太平经开区商圈、源潭物流园商圈、长隆文旅商圈、石角商圈、美林湖商圈，现状商业业态同质化竞争严重，规划将进行“一圈一策”差异化提升，重点面向地区消费人群，建设成服务区域消费的宜居综合体。

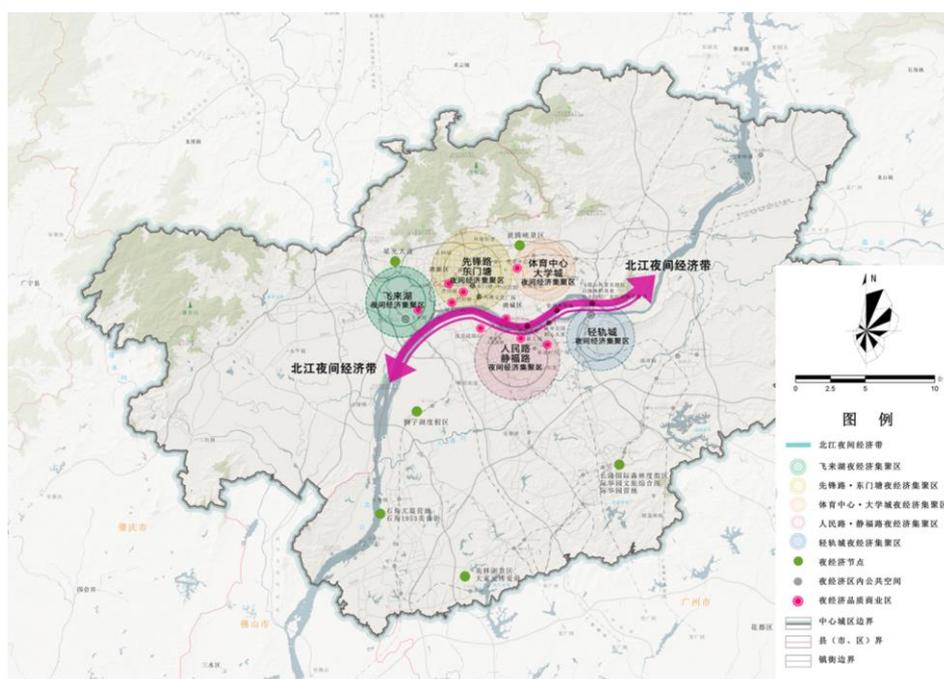
N 个社区级商业中心依据清远中心城区清城区及清新区现状, 打造城市级社区中心及镇级社区中心, 主要服务社区居民、镇居民和就业人口, 满足居民日常生活消费需求。

## （二） 特色商业消费场景规划

规划构建三大清远特色商业消费场景。

文商旅融合消费场景依托清远丰厚的文化资源和旅游资源, 聚焦大型文旅项目、城市公园、历史文化街区等区域, 增补商业配套设施、升级业态, 推动特色化差异化发展。

夜间经济体系依托省级夜间文化和旅游消费集聚区“清城区北江两岸”, 以优质商业为载体, 打造“1+5+N”的夜间经济布局体系。



图：中心城区夜经济商业发展规划图

特色商业街消费场景挖掘清远特色文化, 打造历史文化、餐饮美

食、文化创意、消费购物、旅游休闲五种类型的 26 条特色商业街区。

### **（三） 商贸流通支撑体系规划**

规划构建三大支撑体系，包括服务产品供应链的商贸物流配送体系，支撑商品贸易交易的商品交易市场体系，保障民生所需农产品供应的农贸市场体系。

## 第四章 中心城区商业中心规划

### 第一节 市级商业中心规划

#### 第十一条 打造 1 个岭南特色商业街区——旧城商圈

##### （一）商圈定位

城市级商圈，融汇国潮文化主题体验、烟火特色夜经济、都市生态休闲消费的岭南活力特色商圈。

##### （二）规划引导

###### （1）整合公共空间，打造“两轴一环”的商业规划结构。

依托中山公园优越的景观空间资源，以 POD 模式（以城市公园为导向的开发）引导周边购物中心打造“公园+商业”开敞空间，打造商贸休闲体验环。以先锋路为基础，发展多元高端商业业态，打造都市商业风貌轴。依托浓厚文化氛围和城市记忆，植入城市艺术交流展示空间，发展文化互动体验消费，结合老字号、文化创意，打造美食特色多元消费场景，打造传统商业体验轴。环东门塘置入商业休闲街区，增设亲水平台和连廊加强场景互动。

###### （2）提升商业街空间品质，围绕公园与历史街区增强慢行联系，提升慢行体验。

取消东门塘路、汇祥路等狭窄路段停车位，减少交通拥堵。鼓励将低效、衰败的商业空间改为配套停车场，建议结合步行街及商业中心周边增加 1-4 处停车设施。针对街道步行化进行改造，推进分时交通管控，提升商业步行体验。

###### （3）业态优化提升，结合文旅体验，推动商场错位发展。

串联先锋路城市广场、壹悦城、世纪荟等各大型购物中心，打造都市现代形象地标，发展高端零售业态，引入一批国内外品牌首店、旗舰店、体验店等，塑造城市潮流乐购消费体验空间。结合公园和历史街区融入更多“国潮”业态，突出广府特色本土文化。公园滨河布局休闲街区，引入特色商业、图书馆、城市画廊、民俗体验馆、LIVEHOUSE等，湖心打造音乐喷泉，提升市民社区体验和商业氛围营造，临妇幼保健医院设置儿童游乐设施。

#### **（4）强化商业空间与绿地滨水空间的联系，消解城市与公园分割界面，促进公园可见可达。**

推动东门塘与中山公园一体化建设，利用景观天桥强化中山公园和东门塘的联系，重构城市休憩与商业空间关系，营造品质休闲购物氛围。通过廊桥、亲水平台串联休闲街区，强化市民商业空间体验感、商业空间与滨水空间的联动，推动商业综合体界面和广场改造提升，面向公园开放。拆围透绿，逐步拆除公园周边老旧小区围墙，促进社区公共空间与公园畅通互融。

### **第十二条 打造1个都市级地标商圈——燕湖新城商圈**

#### **（一）商圈定位**

清远市级商务金融中心，高端商业文化消费体验区。

#### **（二）规划引导**

##### **（1）形成“一轴一带一环”的商业规划结构。**

以城市中央商务区为建设目标，一轴为TOD商业商务发展轴，一带为文旅商业发展带，一环为CBD活力绿环。

TOD 商业商务发展轴围绕轻轨站场，打造 TOD 商业商务发展轴，集聚商业商务、金融办公、休闲商旅、企业总部、文化服务、创新服务等高端商业商务；文旅商业发展带围绕“四馆一中心”，以城市馆、博物馆、图书馆、艺术中心、科技馆项目建设为引领，打造文旅轻商业、体验消费业态为主的文旅商业发展带；CBD 活力绿环依托中央商务公园，打造绿色开放、岭南特色的活力绿环，串联两翼金融办公，商业商务、休闲商旅、企业总部、文化服务、创新服务等高端商业商务组团。

### **(2) 通过城市更新旧村改造盘活存量用地。**

加快中心区北部洲心社区、东联新村等旧村连片改造，采用微改或混改模式更新存量用地；增量用地加快建设招商，投入运营。积极引入社会资本、申请专项债等渠道，鼓励探索 BOT、FEPCO 等改造建设模式，将基础设施的经营权有期限的抵押以获得项目融资、促进项目融资建设运营一体化运作。

### **(3) 结合区域开发，确定近远期商业开发重点。**

一期围绕“四馆一中心”，公服先行聚人气，以城市馆、博物馆、图书馆、艺术中心、科技馆项目建设为引领，开发文旅轻商业；二期开发两翼金融办公，集聚商业商务、金融办公、休闲商旅、企业总部、文化服务、创新服务等高端商业商务；三期开发北翼，构建以商业商务、活力商务等为一体的综合产城配套。以轻轨站场开发为突破点，打造 TOD 商业商务组团；加快湖城大道、青莲路等道路建设；补齐联湖花园、碧桂园未来城、碧桂园燕湖里等居

住社区商业配套，便捷居民生活；加快完善金融办公区停车场等基础设施，服务大规模通勤人群。

#### **(4) 提升商业业态功能，打造智能时尚新商圈。**

引进体验消费业态，发挥首店效应，提高实体零售企业信息化水平，构建高效智能的智慧商圈。以打造清远市未来商务金融中心、文化中心、休闲体验中心为目标，合理划分商业功能结构，业态比例建议为商业购物 35%左右，餐饮和休闲娱乐服务占 25%左右，商务、金融和酒店服务占 30%左右，其他约占 10%左右。

## **第二节 组团级商业中心规划**

### **第十三条 打造 1 个枢纽型商圈——职教城奥体商圈**

#### **(一) 商圈定位**

打造清远体育主题城市新名片，建设成为大型潮流生活集聚地。

#### **(二) 规划引导**

##### **(1) 体育设施引流，发挥触媒效应，满足职教师生需求。**

加快清远奥体中心、保利奥体大都汇的建设进度，促进商业街尽快开业，借助奥体中心的人流吸引优势，带动地区商业发展，满足周边 20 万职教师生人口的消费需求。

##### **(2) 商业地块与职教城站的 TOD 一体化开发。**

加快职教城站旁商业地块的土地征收工作，与职教城站联动一体，建设大型商业综合体，形成服务广清通勤人口的综合性商圈。

##### **(3) 利用规划新增商业用地，增加商业服务设施。**

利用规划新增的两个商住地块，鼓励发展购物百货、综合超市、便利店、餐饮及休闲等社区级生活服务网点。

#### **(4) 打造“体育+商业”特色消费空间**

充分结合主题赛事，策划商业营销活动，打造以体育为特色的商圈文化品牌，充分带动年轻群体的消费活力，布设体育潮牌、体育时尚、体育娱乐设施。

### **第十四条 做大做强 1 个“新商圈”——东城商圈**

#### **(一) 商圈定位**

东城片区的区级商业服务中心和北江夜经济的重要节点。

#### **(二) 重点任务：2 大类、4 个项目**

(1) 业态优化：①对保利广场业态进一步升级优化，做强岭南情调饮食街等特色业态，避免与其他在建商业综合体出现同质化竞争。②加快樵顺广场、正寰中心等商业综合体的建设，提升商圈整体的餐饮、休闲、娱乐、商务等多元功能的服务水平。

(2) 特色培育：①围绕北江景色，串联沿江路、沿江公园等滨江资源，联动保利广场、樵顺广场、正寰中心等商业体，建设沿江休闲街，打造东城夜间经济带。②依托保利广场、正寰中心等大型总和商业体及街道现有底商，发展创意休闲商业街，优化商业界面。

### **第十五条 提质升级 2 个“老商圈”——太和商圈**

#### **(一) 商圈定位**

区域级商圈，清远市潮流生活枢纽，时尚新地标。

#### **(二) 重点任务：3 大类、8 个项目**

(1) 业态优化：①美林广场业态升级优化，引入文化体验、亲子成长、潮流美食、互动游戏等热门业态。②清新步行街紧扣“潮流、体验”主题，引入潮流服饰、时尚体验等业态。③建设路美食街以美食为特色，重点培育和引入老字号美食、西餐、烧烤、清吧等业态。

(2) 空间改造：①星光大道、清新步行街、建设路美食街界面改造、品质提升。②打通府前路商业通道，增强商业中心东西向联系。③现有停车空间改造升级，增加标识标线引导。

(3) 特色培育：①围绕步行街、美食街打造以购物、美食为特色的夜生活集聚地。②星光大道打造岭南特色骑楼街。

## **第十六条 提质升级 2 个“老商圈”——人民路商圈**

### **(一) 商圈定位**

区域级商圈，江南片区的区级商业服务中心和北江夜经济生活的重要节点之一。

### **(二) 重点任务：3 大类、6 个项目**

(1) 业态优化：赢之城购物中心、富域银座名城业态升级优化。

(2) 空间改造：①赢之城购物中心改造升级。②升平街、鹿鸣路沿街立面及街道环境改造提升。

(3) 特色培育：①围绕升平街打造咖啡文化主题街区。②鹿鸣路打造特色美食街区。③结合江滨公园、码头和江心岛，积极发展“夜间经济”，打造北江南岸“夜生活”地标。

## **第十七条 多元丰富 2 个“镇商圈”——太平经开区商圈**

### **（一）商圈定位**

区域级商圈，推进镇园融合发展，建成中心城区西片重要的产业服务和生活中心。

### **（二）重点任务：3 大类、6 个项目**

（1）业态优化：①北闸商业中心引入轻餐饮、潮流艺术馆等时尚业态。②针对企业及职工，在北闸商业中心增加产业服务、产品交易展示、娱乐交往等服务业态。

（2）空间改造：①太平路沿街风貌整治提升；②推进清西三鸟市场、太平综合市场、北闸市场等批发市场的空间改造升级。③规范路边停车划线、加强秩序管理。

（3）特色培育：沿太平路打造以“大排档”美食体验为主的夜间经济商业休闲轴。

## **第十八条 多元丰富 2 个“镇商圈”——源潭物流园商圈**

### **（一）商圈定位**

区域级商圈，站城一体，服务一批物流企业，打造物流服务业中心。

### **（二）重点任务：3 大类、3 个项目**

（1）业态优化：设立专业的物流服务中心，为物流业相关流动人员提供便捷的住宿、会议场所、会展场所，为物流企业提供一站式服务。

（2）空间改造：站前广场及周边商业设施一体化改造。

（3）特色培育：打造跃进路、源新路商业街，优化提升步行空间，挖掘展示源潭本地特色美食，打造休闲娱乐场所。

## **第十九条 扩容建设 3 个“新商圈”——长隆文旅商圈**

### **（一）商圈定位**

区域级商圈，围绕长隆森林动物主题乐园、磁悬浮站打造集“游娱购商闲餐”于一体的重要文旅节点和生活服务中心。

### **（二）重点任务：3 大类，5 个项目**

（1）加快建设：①加快长隆森林旅游度假区的建设，推动清远成为大湾区后花园和世界级国际生态主题旅游目的地。②加快清远磁浮旅游专线长隆站的 TOD 商业中心建设，打造区域商业地标。

（2）增量导入：①围绕长隆森林度假区配置完善的餐饮、娱乐、购物、酒店、民宿等商业业态，挖掘存量用地，建设打造主题乐园商业娱乐综合街区。②建设社区商业中心，提升长隆周边居住组团的商业服务水平。

（3）特色培育：引入知名度假酒店、精品酒店、特色民宿、高端商业广场等多元业态一体化打造，加强“长隆”品牌塑造，提升商圈知名度。

## **第二十条 扩容建设 3 个“新商圈”——美林湖商圈**

### **（一）商圈定位**

区域级商圈，服务广清园及美林湖片区，集生活服务、旅游服务、餐饮娱乐于一体的片区商业中心。

### **（三）重点任务：2 大类、2 个项目**

(1) 空间改造：设增设观光线路，加强公交可达性，串联片区点状商业设施资源，提高商业服务可达性。

(2) 特色培育：基于片区温泉产业，发展特色文旅商业，例如文化艺术、特色小吃、手工艺品、生态观光等，以增加商业多样性，满足不同游客的需求。

## **第二十一条 扩容建设 3 个“新商圈”——石角商圈**

### **（一）商圈定位**

区域级商圈，推进镇园融合发展，建成广清产业园及石角镇北部重要的产业服务和生活中心。

### **（二）重点任务：4 大类、6 个项目**

(1) 增量导入：加快教育路南侧商业用地的开发，建设成为石角镇镇级商业中心。

(2) 业态优化：重点聚焦中大纺织城消费群体，结合教育南路商业中心增加产业服务、产品交易展示、教育培训等服务业态。

(3) 空间改造：①加快石角大街、金康大街、清三公路界面改造、品质提升。②加快石角市场环境改造提升，规范摊位经营。③规范街道界面及市场经营环境，将低效、衰败的商业空间改为配套停车。

(4) 特色培育：挖掘发挥现状网红商业点石角 1953 的热度效应，连通周边石角大堤等，激发滨水空间城市活力，将石角 1953 打造集红色文化体验、滨江休闲观光于一体的特色滨江商业步行街。

## 第三节 社区级商业中心规划

### 第二十二条 规划思路

#### （一）总体布局

结合《清远市国土空间总体规划（2021-2035年）》中心城区居住用地规划布局，现状社区级商业中心共57个，分析清城区、清新区区域概况及居住人口、新增居住用地分布情况，重点新增社区级商业中心49个，主要分布于小市横荷片区、凤城片区、广清合作园片区及燕湖新城片区，共覆盖103个规划管理单元，合理引导社区商业布局。

#### （二）规划思路

根据《中华人民共和国国内贸易行业标准》（SB/T10455—2008）的分类，规划城市级社区中心及镇级社区中心，城市级社区中心主要包括中心城区中部片区及江北片区等区域，镇级社区中心主要包括南部片区、石角片区、源潭片区、飞来峡片区、西部片区等区域。

城市级社区中心主要以社区型购物中心为社区商业中心的主力业态，对应15分钟社区生活圈，满足居民日常消费需求，功能相对完善。镇级社区中心对应镇村生活圈，满足基本日常生活需求，提供便民服务。

#### （三）规划原则

社区商业设施以社区范围内居民为服务对象，以便民、利民，满足和促进居民综合消费为目标，在城市商业体系中处于基础地

位。社区商业设施的规划主要遵循以下几个原则：

（1）便民利民原则：社区商业设施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，设施布局相对集中，业态配置合理齐全，主要由日常购物、生活服务和市政服务等三大类网点构成，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。

（2）商居分离原则：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）规模适度原则：应根据社区人口规模、人口类型、消费能力、消费特点等要素合理配置设施，避免造成资源浪费。社区商业设施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，以方便居民日常生活需要为目标，符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）关于生活圈公共服务设施配套的相关指标要求。

## **第二十三条 城市级社区中心规划引导**

### **（一）布局原则**

选择商业地块，应布局于社区地理中心或人口密度较高的区域，结合轨交与公交站点布局。此类社区中心集购物、餐饮、服务、休闲于一体，经营结构为：购物占30%，餐饮占40%，服务占30%，新建社区鼓励社区商业中心以组团式方式发展。

选择居住地块，应与住宅裙房结合设置，优先布局在生活性道路沿线和居住小区出入口。主要依靠马路两侧沿街商业设施、满足

日常生活需求的社区商业，经营结构为：购物占 60%，餐饮占 30%，服务占 10%，已有社区根据实际情况可发展沿街式社区商业中心。

## **（二）服务对象**

主要服务本社区居民，服务人口 3-5 万人；服务半径主城区内 800-1200 米，主城区外 1000-1500 米。

## **（三）规模体量**

人均商业建筑规模建议为 1.0-1.5 平方米/人，单处设施建筑面积建议为 1-2 万平方米，不宜低于 5000 平方米。商业街型社区级商业中心，沿街店铺相连长度不宜低于 200 米，不宜超过 500 米。

## **（四）功能业态**

满足从基本保障到品质提升的各类消费需求，包括零售、餐饮、生活服务、文化娱乐、体育休闲、医疗康养等。

## **第二十四条 镇级社区中心规划引导**

### **（一）布局原则**

镇级商业中心宜选址于现状商业氛围浓厚的商圈内，位于镇区主入口、主要道路。在主要镇区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，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。社区商业经营结构一般为购物 40%，餐饮占 20%，服务占 40%。

### **（二）服务对象**

服务镇及周边乡村居民，服务半径约为 800-2000 米，服务人口为 100-500 户。

### **（三）规模体量**

建议单处设施规模宜在 50-600 平方米之间，鼓励设施根据人口密度和空间分布共享合并，相对集中设置。

### **（四）功能业态**

以镇村居民基本生活服务保障为主，兼顾生产服务配套，可包括便利店、杂货店、药店、理发店、餐厅、金融服务、维修点、末端配送、农产品销售展示等功能。

## **第六章 中心城区特色商业消费场景规划**

### **第二十五条 文商旅融合消费场景**

#### **（一）围绕文化旅游景区，培育休闲融合消费场景**

加快长隆森林主题旅游度假区的建设，推动银盖板块森林与动物主题公园群、超大型乐园、度假酒店群及相关商业配套设施群的落地，形成生态、游娱、购物多元融合的文旅消费场景模版。

依托狮子湖体育休闲度假区、倾国清城古典文旅综合体、黄腾峡漂流生态旅游区、飞霞山风景名胜区、御金街文化旅游城等特色旅游资源，推动文旅消费提质升级，创新文旅产品和服务供给，打造文旅融合发展新引擎，大力发展文化体验、场景互动、野外探险、演艺剧场、个性店铺等新兴休闲业态，鼓励开展以景区主题为特色的节会赛事、文化展览等活动，规划设计一批特色短线旅游线路，打造兼具旅居度假、文化体验、生态休闲等的融合式消费场景。

## **（二）联动公园及滨水空间，打造缤纷水岸消费场景**

整合北江沿线龙马广场、沿江体育公园、老渡口体育公园、江心岛、凯景体育公园、演艺广场、丁香码头等特色水岸资源，完善城市慢行系统建设，以公园绿地和滨水空间为载体，发展青年泛娱乐、夜生活休闲、IP 演艺剧场、亲子互动、户外游憩等融合业态，营造具有潮流活力氛围的缤纷水岸消费场景。

鼓励演艺广场、曲艺广场联动赢之城、富域银座名城一同打造滨水文艺休闲场景，在绿色开敞空间搭建集美食饮品、装饰小商品、设计师品牌、音乐娱乐、露天剧场等功能于一体的周末集市。支持丁香码头联动顺盈时代广场一同推出北江夜游夜食夜购系列消费活动，通过巡游打卡、集市进驻等方式，串联沿江滨水空间，激活夜间消费活力，打造人与自然和谐共生的公园商业城市典范。

## **（三）更新特色街区业态，打造国潮粤韵消费场景**

围绕下廓后街、南门街、北门街、起凤里、桂香街等本土百年老街，以广府文化为魂、潮流美学为韵，推动特色街区的业态有机更新，通过影视取景、短视频、吉祥物、大型文化节庆活动等流行宣传手段，建立国潮国货品牌的感知新触点，加快广府文化与潮流时尚融合。

以“国潮”IP 为核心，引入文化创意集市、陶瓷刺绣民俗馆、粤剧沉浸式演绎、书法武术古乐展演、历史文化交互、汉服旗袍体验等新式业态，为传统文化老街注入国风潮流活力，结合居住集聚区打造集时尚国潮、文化艺术 IP、特色美食等主题为一体，兼具烟

火韵味和文化特色的国潮消费场景。

#### **（四）融合新业态，打造数字潮流消费场景**

依托燕湖新城核心建设区“四馆一中心”，支持探索性营造数字化消费新场景，推动博物馆发展非遗、书画、影视、动漫、游戏等线上数字化体验产品；引导艺术演艺产业上线上云、演出演播并举；通过装置艺术、算法影像、投影互动、VR等技术，把实体娱乐空间塑造成体验互动形式的游戏、体验剧、家庭表演、展览等多种场景。职教城结合体育主题赛事，积极打造体育电商平台、线上健身服务、智慧体育场馆等精细化、智能化商业服务。石角商圈基于产业延伸及基本生活服务功能，鼓励探索无人货柜零售、无人超市、无人配送等数字消费场景。

### **第二十六条 夜间经济体系**

#### **（一）打造1+5+N的夜间经济布局体系**

“1+5+N”夜间经济布局体系中，“1”为一条北江两岸夜经济集聚带，“5”为五片夜经济集聚区，分别为先锋路·东门塘夜经济集聚区、人民路·静福路夜经济集聚区、飞来湖夜经济集聚区、体育中心·大学城夜经济集聚区、轻轨城夜经济集聚区，“N”为N个夜经济关键节点。

#### **（二）夜经济发展策略**

##### **（1）加大力度建设夜经济载体重要载体**

1) 打造夜商业街区/流动集市：建设一批地标性“烟火气”特色消费示范街区，推动“夜清远”特色消费示范街区建设。

2) 打造 24 小时夜门店：充分利用捌拾叁度、新华书店、欧记餐厅等一批 24 小时全天候营业、营业时间延长至晚上 24 点以后的便利店、快餐店、书店和药房等，提供夜间消费场所。

3) 充分利用开敞广场/闲置空间：在重点打造特色夜市街区基础上，利用闲置空地、闲置厂房和不影响交通的街巷或餐饮街区，打造季节性特色夜市。鼓励发展酒吧、茶吧、咖啡吧、音乐俱乐部、驻场秀等夜间时尚消费场所。

## **(2) 完善基础设施和配套设施**

1) 优化交通设施服务，增加临时停车位数量，完善夜间公共交通线路。

2) 实施照明提升工程，对商圈、主道、广场、公园等区域整体照明提升。

3) 完善慢道体系建设，增加夜间标识、景观小品、休闲设施、环卫设施等配套设施。

## **(3) 创新管理模式，扶持商户夜间经营**

1) 实施商业活动宽容监管，放宽夜间经济集聚区夜间摆卖管制，允许市场主体在红线范围内开展“外摆位”。

结合街角广场等区域，设置临时性商业、文化休闲设施，规范临时性设施的经营内容、规模、时间、形式等。

2) 开展重点街区店招设置试点，鼓励企业制作有特色、有文化的店招。

3) 实施交通管理夜间服务

在夜间或周末等限定时段将有条件的市政道路临时改造为市集步行街，允许餐饮、零售等主题商户限时占道经营，形成新型消费空间。根据客流需求，部分公交线路延长夜间运营时间，增设夜间公交线路。

### **（三）夜经济体系建设任务**

#### **（1）北江两岸夜经济集聚带**

**发展愿景：**激活城市水岸夜间消费，打造以夜游、夜健、夜娱为主的滨江夜生活新场景。

**发展策略：**以洲心大桥和伦洲大桥段为核心，以夜游北江为主线，利用北江灯光秀，设计夜游精品线路和特色表演节目，重点将音乐元素和文化创新引入北江两岸，首创音乐主题生活方式商业新模式。

在北江南岸公园增加沿江商业外摆，设置流动集市。

修缮沿江步道，新建沿江慢跑路，联通江滨公园到北江南岸公园，发展夜间体育健身活动。

利用江滨公园、凤城文化广场组织夜间群众健身活动、体育赛事、竞技活动。

#### **（2）先锋路·东门塘夜经济集聚区**

**发展愿景：**打造集生活、文化、社交为一体的标志性夜城市地标

**夜经济集聚区范围：**以东门塘与中山公园为中心，围合先锋路商圈（城市广场、壹悦城、世纪汇、东湖广场）周边区域。

**发展策略：**以壹悦城、城市广场为中心，打开东门塘公园边界，设置流动集市，联通两大商业综合体。改造利用壹悦城、城市广场外

部广场、天台空间，通过艺术装置、声光电效果结合打造旧城夜消费地标。利用商场前开敞广场，定期组织夜市、音乐会、舞台表演等夜间主题活动。

南门街业态升级，鼓励发展清远老字号业态。北门街、女人街、凤苑路增加商业外摆，针对传统商业街开展风貌提升行动，加大街区环境整治和新业态升级调整，树立统一街巷商家店面形象，更新铺面装修，巷口设置标识系统，对南门街、下廓街等历史传统街区店铺进行仿古改造提升工程等。

鼓励商家延长营业时间，设立夜经济补贴专项资金，开展楼体亮化、丰富经营业态等。增加24小时便利店。

### **(3) 人民路·静福路夜经济集聚区**

**发展愿景：**串联顺盈时代广场与景源红树林，打造集田园风光、创意市集于一体的理想生活地。

**夜经济集聚区范围：**以顺盈时代广场为中心，从城市客厅延伸到静福路沿街，景源红树林。

**发展策略：**以顺盈时代广场为北江南夜生活核心，打造潮流地标。整治顺盈广场前广场，增加路演广场、休闲活动区。静福路打造夜间集市、夜生活街巷，引入快闪店、酒吧、市集等多种夜生活业态。

修缮顺盈广场至景源红树林入口步行路，设置清晰标识系统。景源红树林解决周边绿化树木、步道方砖、灯光照明、集中停车等基础设施问题。可设置周末集市，引入农产品销售，组织农产品展销、农艺体验等活动。

#### **(4) 飞来湖夜经济集聚区**

**发展愿景：**联动万达广场商圈及飞来湖湿地公园，完善文化体验配套设施，打造游览观赏、运动为业态的集聚区。

**夜经济集聚区范围：**以万达为中心，延伸至飞来湖车尾营地一带。

**发展策略：**利用万达广场附近商住混合地块，设置飞来湖商业街。在万达商圈广场开设夜市、夜间影院、夜间游乐场等，丰富市民和游客的夜间生活方式。在飞来湖车尾营地一带可以开设露天音乐节、篝火晚会、星空观赏等活动，提升夜间旅游体验。

#### **(5) 体育中心·大学城夜经济集聚区**

**发展愿景：**结合奥体中心在粤北地区的独特优势，汇集演艺、旅游等要素，打造以体育运动为核心的夜间经济活动。

**夜经济集聚区范围：**以大学城与奥体中心为核心。

**发展策略：**在大学城附近建立夜间创意市集，设立专门的创意摊位，供年轻创业者展示和销售自己的产品。重点引进国内外特色小吃，融入学生元素，打造大学生集聚的创新创业创意街区，在享用种类多、质量好、特点鲜明的小吃美食的同时，提升周边商业活跃度。在奥体中心举办篮球比赛、健身俱乐部定期组织夜跑活动。

#### **(6) 轻轨城夜经济集聚区**

**发展愿景：**在清远轻轨站周边打造夜间美食街区，引入一系列特色品牌店，丰富夜间消费选择。

**夜经济集聚区范围：**以轻轨站为核心，联通至站前广场区域。

**发展策略：**在清远轻轨站周边打造夜间美食街区，引入一系列特

色品牌店。在夜晚通过独特的灯光装饰和露天广场的打造，营造璀璨夜景。定期举办主题活动、各类演出、音乐会以及艺术展览等文化活动，吸引人们在夜间前往清远轻轨站附近的文化娱乐场所。

## **第二十七条 特色商业街消费场景**

注重“一街区一主题”的个性培育。根据每条特色商业街的独特资源优势，进行品牌培育、空间塑造和个性引导，培育5种类型清远特色商业街，打造历史文化、餐饮美食、文化创意、消费购物、旅游休闲不同类型的26条特色商业街区。其中改造提升商业街19处、新增特色商业街7处。

具体运营方面，鼓励采取“政府主导，企业运营，社区参与”的运营模式，尤其是涉及历史街区保护的区域，以政府为主导的提升改造能较好保存街区文化原真性，并配套完善相关基础设施；企业负责主持商业和物业管理，规范化管理商户，对接市场标准；社区积极参与到商业街运营当中，负责社区管理的结构形态，并提供文化营造支持。大型商业街运营鼓励成立特色商业街管理委员会，并细化管委会在在规划、保护、建设、利用、管理和服务等方面的具体职责，为商业街的发展提供组织保障。

### **（一）岭南特色骑楼街**

**定位：**广府文化特色文化街区。

**数量：**4条。

**改造策略：**以传统建筑风格为主调，改善建筑、街巷环境风貌。

**引进业态：**引入时尚潮牌、新兴国潮等品牌，创新发扬本地老字

号，集聚时尚、文化、艺术等多元业态。

表：岭南特色骑楼街项目

序号	项目名称	区位	街区长度 (米)	类型
1	下廓后街历史文化街区	清城凤城下廓街、后街	780	更新提升型
2	凤城综合商业街区	清城凤城商业中心	4550	更新提升型
3	星光大道	清新太和镇星光大道	650	更新提升型
4	源新历史文化街	清新区太平镇源新街	380	更新提升型

## （二）文化创意特色街区

**定位：**展现清远工业遗产文化及特色文旅产业商业街。

**数量：**5条。

**改造策略：**结合文旅项目、创意园、工业遗址等项目，打造文创类产业集聚的特色街区。

**引进业态：**集文化展示、文创休闲、文创交流、高端赛事、演艺娱乐等一体。

表：文化创意特色街区项目

序号	项目名称	区位	街区长度 (米)	类型
1	职教园商业街	清城职教城	2170	新增培育型
2	倾国清城文旅综合体	清城区燕湖社区	970	更新提升型
3	长隆旅游商业街	清城区龙塘莲湖新镇路	2030	新增培育型
4	糖果时光文创产业园	清城凤城下廓街	70	更新提升型
5	民族风情商业街	清城区洲心高铁站	230	新增培育型

### （三）夜生活消费商业街

**定位：**清城烟火，深夜食堂。

**数量：**7条。

**改造策略：**提升街道风貌环境，做优做特清远美食品牌，以夜间餐饮、购物、游览、演艺等业态推动清远“夜间经济”蓬勃发展，点燃清远烟火气。

**引进业态：**积极招引餐饮老字号品牌、龙头企业、网红餐厅等经营主体。

表：夜生活消费商业街项目

序号	项目名称	区位	街区长度 (米)	类型
1	清新步行街	清新太和镇东三街	300	更新提升型
2	建设路美食街	清新太和镇建设路	490	更新提升型
3	广泰商业街	清城洲心街道广泰街	820	更新提升型
4	城市花园美食街	清城区小市	710	更新提升型
5	源潭沿江美食街	清城区源潭镇沿江路	950	更新提升型
6	太平路美食街	清新区太平镇太平路	650	更新提升型
7	石角镇河堤美食街	清城区石角镇大堤路	2530	更新提升型

### （四）购物消费特色街区

**定位：**一站式时尚消费特色商业街。

**数量：**3条。

**改造策略：**结合现有重要商业综合体联动发展打造集聚潮流消费、数字娱乐等多元的主题场景式商业街。

**引进业态：**引进国潮服饰、特色餐饮、人文艺术、精品零售、室内运动休闲和沉浸式体验类业态等。

表：购物消费特色街区项目

序号	项目名称	区位	街区长度 (米)	类型
1	升平街	清城洲心街道升平街	300	更新提升型
2	时代广场商圈休闲街	清城区燕湖社区	1290	更新提升型
3	燕湖新城综合商业街	清城区燕湖社区	530	新增培育型

### （五）旅游休闲特色街区

**定位：**凤城风情、休闲休憩。

**数量：**7条。

**改造策略：**联动公园、江湖等蓝绿公共空间，打造集商业消费、城市休闲、观光度假于一体的商业创意娱乐新聚点。

**引进业态：**引入特色餐饮（咖啡、餐酒吧）、特色民宿、时尚消费、文创市集等特色业态。

表：旅游休闲特色街区项目

序号	项目名称	区位	街区长度 (米)	类型
1	清新滨江路	清新太和镇滨江路	630	更新提升型
2	城北路传统风味美食街	清城凤城商业中心	840	更新提升型
3	旧城沿江休闲街	清城凤城商业中心	980	新增培育型
4	东城综合商业街	清城区东城街办	1150	新增培育型
5	沿江休闲街	清城区东城沿江路	880	更新提升型

6	清远味道美食街	清城区燕湖社区	1040	新增培育型
7	金泉路温泉旅游乡村美食街	清新区三坑镇 Y200 乡道	1340	更新提升型

## 第七章 中心城区商贸流通支撑体系规划

### 第二十八条 商品交易市场规划

通过转型升级一批、保留提升一批、规划新增一批，构建 1 个综合市场集聚区、6 个专业市场集聚区的商品交易市场空间布局。

**小市商品市场综合集聚区。**该片区处于小市片区，共有国际汽车城、一区商贸城、华南装饰城、清远农批市场等各类 6 大商品交易市场，主要分布在人民三路沿线。

**2 处家居建材市场集聚区。**清新家居建材市场集聚区，位于清新区太和片区，主要有清新商贸城、北站家居广场、滨矿金五菱及建材广场。东城家居建材市场集聚区，主要包含东鹏陶瓷洁具国际生活馆。

**2 处农产品市场集聚区。**凤城农产品市场集聚区，位于凤城街道北部清沙大道沿线，主要有富篮农贸综合市场、沙田市场。飞水农产品市场集聚区，主要包含清远市鸟语轩家禽批发市场。

**2 处汽贸市场集聚区。**均布局在广清大道沿线，一处为广清大道汽贸市场集聚区，一处围绕规划的奕盛国际汽车产业园建设高新区汽贸市场集聚区。

### 第二十九条 商贸物流设施规划

构建 4 级商贸物流设施体系，打造以物流枢纽为引领、物流园

区为核心、配送设施为补充的“1+2+4+N”的空间布局。

重点依托京广铁路源潭站，布局1个中国南部物流枢纽——广清空港现代物流产业新城。

重点围绕产业园区、公路货运站、高速公路等，建设2个综合型物流园区——广清产业园物流园区、龙塘高新物流园区。

基于商贸集聚区、城市骨干交通节点等，布局4处城市公共配送中心——太和城市配送中心、清城城市配送中心、沙田城市配送中心、飞水城市配送中心。

结合商业设施、居民社区、学校等人口密集区，因地制宜设置N处城市末端配送网点。靠近接收端进行最后一次分拣的节点，深入生活、商务等各类社区。优先利用商业网点、便利店、社区物管等自有设施，叠加物流服务功能，发展末端配送。服务范围宜为100-150米，一般不超过300米。

### 第三十条 农产品市场规划

立足清远，服务湾区，形成“2+4+N”农产品市场总体布局。

**2个一级产地市场。**依托广清空港物流园，规划粤港澳大湾区“菜篮子”产品配送中心，形成农产品生产、仓储、加工、展示、交易、配送等功能于一体的粤港澳“菜篮子”农鲜产品供应链综合体。

**4个二级销地农批市场。**升级扩大外围4个大型农产品批发市场（富蓝农贸综合市场、沙田批发市场、清新区鸟语轩家禽批发市场、清远农批市场）。

**N个农产品零售终端。**结合社区人口、居住区规划布局，配置农产品零售终端，保障生活物资供给。

## 第八章 县市区商业发展指引

### 第三十一条 市域商业空间规划结构

依据《清远市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的“中心城区为引领全市融湾发展的主引擎，英德市、连州市和佛冈县为引领周边地区高质量发展的三大市域副中心”的市域城镇体系，构建“一主、三副、两带、多节点”的市域商业体系结构。

一主：指市域商业主中心，即清远市中心城区，包括清新区、清城区，是清远市域发展的核心区。

三副：佛冈县、英德市、连州市3个商业副中心。

两带：北江商业服务带、清连商业发展带。

多节点：以连南、连山、阳山县为3个主要县级商业节点，打造城乡对流发展的商业发展格局；以中心镇、一般镇区为依托，打造镇级商业节点，辐射带动周边乡村发展。

### 第三十二条 县市区商业空间规划引导

#### （一）市域商业主中心

立足清远本地与周边消费人群，利用广清一体化高质量发展的契机、清远职教城以产教融合有机链接大湾区的重大机遇，展望大湾区及全国消费市场，建设具有清远自身文化特色的文商旅消费目的地。

重点调整旧城商圈核心功能与业态布局，凸显岭南特色；大力建设燕湖新城商圈，保证市域商业主中心承载全市综合性、高能级商业

活动，深度融合多样化城市功能，构建具有突出商业实力、特色消费活力和广泛影响力的城市消费新地标。利用北江商业服务带、清连商业发展带辐射佛冈县商业副中心、英德市商业副中心、连州市商业副中心和节点商业消费需求。

补足区域级商圈，打造职教城枢纽型商圈，对老商圈提质增效，对新商圈重点扩容建设、做大做强，同时多元丰富镇级商圈，增加区域商业辐射范围，结合城市功能分区和消费需求差异，实现区域级商圈错位经营和功能互补。完善社区生活服务，满足新建居住区及广清产业新城、职教城等重大平台带来的来清工作、学习外来人群的生活服务。

## （二）市域商业副中心

### （1）佛冈县商业副中心

佛冈县距离广州市中心仅约 90 公里，是广州北部卫星城、高端产业成长区，著名的温泉康养之城。目前积极对接大湾区消费需求，已形成“佛冈有礼”等商业区域品牌。

充分利用毗邻广州的优势和良好产业基础，科学谋划商业布局与资源配置，着力打造清远入珠融湾的“南大门”。活跃提升商圈经济，打造一批特色步行街和“夜间经济”“营地经济”示范区；构建完善的现代商贸零售体系和商贸物流生产服务配套，发挥国家级电子商务进农村综合示范县带动作用，大力发展数字经济，强化与头部零售企业、互联网平台合作，线上线下推动佛冈及清远特色产品卖向全省、走向全国；用足康养旅游、特色农业等资源优势，重点发展温泉养生、

特色民宿、户外运动、研学研修等生态休闲产业及商业服务配套。

## **(2) 英德市商业副中心**

英德市是清远市域南部副中心城市，广东省产业承接及升级示范基地，重要的商贸物流中心，已形成英德红茶等知名商业品牌。

基于现有商业特色，加快发展直播电商、社交电商、沉浸式消费、体验式消费，加大餐饮、文旅、养老、育幼等服务消费促进力度，提振明珠广场、合地广场、新天地等重点商圈活力；发挥“国家级电子商务进农村综合示范县优势”优势，完善冷链物流配送网络，鼓励龙头企业、合作社等经营主体发展新零售，主动参与清远跨境电商综合试验区建设；以办好中国茶产业经济年会及英石文化节为契机，以“茶”、“石”品牌加快打造一批特色小镇；结合优越的生态资源，重点发展温泉度假及旅游服务。

## **(3) 连州市商业副中心**

连州市是粤湘桂三省交界区域中心城市，清远综合服务副中心，重要的商贸物流中心。现有县域龙头商贸流通企业 15 家、综合商贸服务中心 1 家、乡镇商贸中心 30 家等，其中蔬菜产业、水果产业、健康养殖产业、优质粮油产业、特色经济作物产业以及休闲观光农业产业等六大农业主导产业初具规模，商业发展基础较好。

充分利用三省（区）交汇的区位优势，大力发展商贸产业，打造大湾区经由清远辐射内地的“北大门”。在商品批发、零售、农资、生活服务等商业领域，大力支持农村邮政、供销、电商、物流、快递、商贸流通等企业数字化、连锁化转型升级实现做大做优，在商业空间

改造过程中可考虑融入当地民族特色。同时，结合乡村生态、温泉养生等主题旅游产业，促进乡镇商旅融合发展，提升餐饮、民宿服务，逐渐完善配套商业服务设施建设，并试点打造网红夜经济打卡地。

### （三）市域商业发展节点

除市域主中心及副中心以外的3个县，21个中心镇、30个一般镇，结合消费需求，鼓励发展一批集商品零售、休闲娱乐、物流配送、生活服务于一体乡镇商贸中心，并适应居民分层分类的消费需求，逐步推动县城综合商贸中心改造升级。顺应城乡融合发展趋势，提升环境设施和服务功能，引导商旅文体业态集聚，带动消费升级。支持农村商贸流通企业向供应链服务企业转变，扩大农村电子商务覆盖面，引入多元市场主体，培育一批县域商贸流通骨干企业。注重加强物流资源整合，将物流体系建设与电商、消费等结合起来。

**连南瑶族自治县：**连南瑶族自治县是中国排瑶之乡，瑶族文化特色县，重要的旅游、有机农产品中心。依托永清广高铁三连站交通枢纽，支持供销、电商、物流、快递、商贸流通等企业转型升级。充分发掘少数民族文化特色与商业、旅游业、餐饮业、工艺品的深度融合，重点发展特色商品、美食街区、特色民宿、特色文化节庆娱乐休闲及商业服务配套设施，打造具有民族特色的商品中心。可通过整合现有快递资源，建设县级物流中心，推进农产品进城、工业品下乡的双向物流流通。

**连山壮族自治县：**连山壮族自治县是服务于粤港澳大湾区的旅游度假与宜居创业基地、有机农产品生产加工基地。注重挖掘壮瑶民族

特色文化元素和生态优势，完善农村电子商务公共服务体系，把少数民族风情与自然生态有机结合起来，进一步打响特色民族文化品牌，推动电商产业快速发展。扩大自然生态景观的影响力和带动力，重点结合旅游度假产业，发展休闲、养生、健身、民俗等商业网点。

阳山县：阳山县粤港澳大湾区绿色农产品供应基地、绿色生态旅游基地和粤北山水宜居名城。发挥“全国供销总社电子商务示范县”品牌优势，重点发展绿色农产品市场和电子商务。加快补齐县域商业设施短板，构建完善的现代商贸零售及物流配送体系；充分挖掘生态农业、文化旅游等特色产业，在推动北部地区绿色崛起中发挥更大作用。

## **第九章 近期建设规划**

### **第三十三条 近期实施重点**

#### **（一）树商业地标，建设具有城市影响力的标志性商圈**

着力提升两大消费中心能级影响力。旧城商业中心建立城市更新联动商业开发样板，将壹悦城、世纪荟与东门塘公园、中山公园进行一体化开发，实现“公园+商业”联动开发模式。

职教城商业中心加快奥体商圈建设进度，加快商业地块与职教城站 TOD 一体化开发，打造集购物、娱乐、商务、酒店、体育、艺术等功能于一体的新城商贸综合体。

#### **（二）优化商业布局，构建层次分明、功能完备的新城商业体系。**

##### **（1）提升市级商业中心能级水平**

提升旧城核心商业服务能级，通过基础设施完善、商圈形象优化、新业态提升等各方面，进一步改善改造旧城商业中心的发展环境，推高发展能级，突显城市级商业中心龙头作用和样本价值。

## **(2) 扩大区域级商业中心辐射范围**

一区一中心，打造区域级服务中心强核。东城商业中心推进，广清空港物流园商业中心推进源潭站站前广场商业中心升级改造。太平经开区商业中心推进北闸商业中心升级改造，建成中心城区西片重要产业服务生活中心。太和商业中心推进清新步行街与建设路美食街改造提升，打造清远市潮流生活枢纽。广清产业园商业中心推进西岸商业广场、大家元博爱广场片区改造。

## **(3) 全面夯实社区级中心基础民生消费保障**

选择试点区域推进“十五分钟便民生活圈”建设。加快发展品牌连锁便利店；优化标准化菜市场规划布局，推动标准化菜市场向智慧菜市场转型；完善以连锁早餐点为主体，特色单店、流动餐车、外卖平台配送等多种形式为补充的早餐供应体系。

## **(三) 打造引领时代潮流新业态高地文旅**

### **(1) 加快培育两大独具清远特色的消费窗口**

做精做特文旅特色消费场景，依托长隆国际森林度假区文旅项目，形成兼具旅居度假、文化体验、生态休闲等的融合式文旅消费场景。做优做新产城服务消费场景，以石角镇为示范点，通过产城融合理念推动产业片区向商业完善化、定制化、智能化、社区化发展。

### **(1) 建设一批文、旅、体特色商业街区**

1) 下廓后街历史文化街区进行建筑风貌整治，示范推进岭南特色骑楼街的升级改造。

2) 以职教园商业街为示范打造集文化展示、文创休闲等于一体的文化创意特色街区。

3) 清新步行街、石角镇河堤美食街街巷风貌整治提升，示范推动夜生活消费商业街发展。

4) 升平街业态升级改造，引进国潮服饰、精品零售、沉浸式体验类业态，示范打造购物消费特色街区。

5) 以东城沿江路沿街休闲街示范，引入特色餐饮（咖啡、餐酒吧）、特色民宿、时尚消费、文创市集等特色业态，打造旅游休闲特色街区。

### **(3) 打造两处城市夜间经济示范节点**

一是改造利用壹悦城、城市广场外部广场、天台空间，通过艺术装置、声光电效果结合打造旧城夜消费地标。二是以顺盈时代广场为北江南夜生活核心，挖掘联通顺盈广场周边街巷，打造夜间集市、夜生活街巷，引入快闪店、酒吧、市集等多种夜生活业态，打造潮流地标。

### **(四) 切实完善消费配套支撑体系**

#### **(1) 落实一批商品交易市场集聚区改建**

中心城区批发功能外迁，实现转型升级外围商品市场集聚化、规模化发展。将中心城区土地价值较高地区的传统商品交易市场整

体外迁或批发功能等非核心功能外迁，疏导交通，提升业态和空间品质，打造专业市场旗舰综合体，或打造现代城市商业功能，导入零售、商务、公寓等功能。通过产业链条分析、租期情况，引导同类产业商品市场走向集聚。

## **(2) 加快构建“3+1+4”物流设施体系**

加强“两端”商贸物流设施建设，对接广州开发区、空港经济区、广州北站、南沙港，构建全球一流的公路、铁路、空港多式联运物流体系，加快建设源潭物流园大型园区，构建粤港澳大湾区物流中心，形成现代化供应链枢纽。

完善社区端生鲜、食品、日用品等终端物流配送设施建设，以小型配送车辆向下对接端，加密智能配送设施网络布局，实现社区生活物资配送的全面保障。

### **第三十四条 近期实施项目库**

结合清远市十四五规划发展重点、国空确定重要项目、合理安排近期建设项目。（见附表 2：中心城区近期建设项目库）其中城市级商业中心共 15 项近期项目，新增培育 3 项，更新提升 12 项，提升市级中心区域影响力；组团级商业中心共 30 项近期实施重点项目，优化区域级中心辐射范围；社区级商业中心主要补齐未覆盖现状居住人口的社区中心，重点布局燕湖新城、小市横荷、凤城、广清合作园四大片区 21 处；更新提升 10 处商业街，清新区 4 条，清城区 6 条。

## **第十章 规划实施保障**

### **第三十五条 规划保障**

建立“城市-组团-社区”三级商业网点布局规划体系。城市级商业网点规划关注商业品质塑造和城市形象提升，区域级商业网点规划关注区域统筹，社区级商业网点规划关注服务均等和便民覆盖。规划通过构建完善的三级商业体系协同推进全市商业网点的存量优化和新增建设项目工作。

国土空间详细规划编制时，需结合商业网点专项规划充分考虑商业网点发展需求，保障商业设施建设空间。

各市、区、县应当结合本级商业规划和重点项目库，制定年度实施计划，提出发展目标、指标、项目和措施，确保商业空间建设有序推进。

### **第三十六条 组织保障**

部门的配合和支持，是推进商业网点规划实施的前提。商业网点规划实施、调整及其管理，是一个综合工程、系统工程、复杂工程，涉及面广，宜推行部门联动，综合治理。

成立商业发展领导小组，建立部门工作协调机制，进一步统筹修订相关扶持政策和实施细则，统筹解决商贸服务业跨领域和跨部门重大问题，协调推进重大项目建设。

重视各类商贸行业协会、商会等的重要作用，完善行业规章，加强中介组织对商业网点设置的指导、监督和协调，实现行业自律管理。扩大行业内外的沟通、提高行业的组织化水平。吸纳行业协会和商会组织参与有关商业网点发展的政策制定和大型商业网点设

置的座谈会，多方面听取意见。

### **第三十七条 政策保障**

广泛争取国家与省市政府在重点项目推进、城市基础设施、农村现代化基础设施建设、便民生活服务网点普及等方面的资金、政策支持；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，极拓宽商贸企业的投融资渠道，切实保障重要项目的资金需求，提高建设经营水平。

加强与有关部门的沟通对接，争取为大型商业中心、夜经济聚集区、文体旅类消费、产业集聚区和产业园区的配套商业的补充及升级等商业发展创造系列良好的政策环境及落地支持。推动构建相关政策体系建设，加强与各关联部门相关政策的衔接与配套，形成系统性的政策架构和政策集群。

## 附表

### 附表 1: 市级商圈与组团级商圈差异性分析<sup>2</sup>

序号	类别	市级商圈	组团级商圈
1	消费群体	主要面向全市辐射周边地区及全国消费人群。	重点面向组团内 5-6 公里范围消费人群。
2	功能定位	承载全市综合性、高能级商业活动，深度融合多样化城市功能，建设成为具有突出商业实力、特色消费活力和广泛影响力的城市消费新地标。	强化商业类型的多元化与商业消费空间的社交性，将地区活力消费圈建设成为服务承载多样生活场景的地区宜居综合体。
3	商圈形成	独立商圈，专门为商业而存在。其核心建设和设施主要是纯粹的商业建筑。	附属性商圈，依附于其他核心功能存在，如居住区、产业园区、交通枢纽、会展中心、旅游景区等。
4	商圈特点	商圈内有大量高端酒店、休闲娱乐、体育运动等各类消费场所，有 24 小时营业，能够全天候满足不同消费人群的需要。	具有明确的区域特点，多以规模以上商业综合体为核心，形成集聚商圈。周边大多是非商业用地或场所，业态的丰富性有限、夜间商业不多。
5	辐射范围	一般而言，市级商圈的辐射范围在 50 公里、日均客流量在 20 万人以上。	一般而言，组团级商圈的辐射范围为 5-6 公里、日均客流量在 5 万人以上。
6	功能布局	结合城市功能定位，推动商业资源向核心商圈集聚，逐步疏解批发功能，增加零售、餐饮、休闲娱乐等功能，提升消费体验，打造多元时尚的消费中心。	结合城市功能分区和消费升级，完善区域商圈的餐饮、休闲、娱乐等功能，并嫁接时尚、创意和体验资源，实现商圈错位经营和功能互补。
7	业态配置	鼓励传统百货商场、品牌专卖店和购物中心提升体验式消费业态配比，加快发展电商线下体验、亲子体验、文化创意等新兴业态。	引入购物中心、特色餐饮等业态推动专业市场向购物中心、大卖场转型升级，建设特色鲜明、业态丰富、商旅文融合的大型商业设施。

<sup>2</sup> 注：依据《城市商圈建设指南（征求意见稿）》2021，清远市 2022 年年末常住人口 398.6 万，属于 I 型大城市，对应大城市的功能布局要求及核心商圈业态配置要求。

**附表 2：中心城区近期建设项目库**

等级	名称	序号	规划项目	近期建设重点（至 2025 年）	类型
城市级商业中心	旧城商圈	1	万象大卫城	空间品质提升，特色 IP 营造，全面业态升级，增设停车设施	更新提升型
		2	城市广场	空间品质提升，发展高端零售业态	更新提升型
		3	世纪荟	结合中山公园一体化开发，增加休闲、娱乐等配套设施，引入创新业态，培育主题 IP，引入一批国内外品牌首店、旗舰店、体验店等	更新提升型
		4	壹悦城	结合东门塘公园一体化开发，增加亲水游憩、互动娱乐、文化展示等配套业态和设施，塑造城市潮流乐购消费体验空间	更新提升型
		5	南门街	提升街区商业空间品质，加快步行化改造、交通分时管控，增加停车等配套设施；打造特色商业空间，结合老字号、文化创意，营造美食特色多元消费场景，建设国潮文化主题街区	更新提升型
		6	北门街	提升街区商业空间品质，加快步行化改造、交通分时管控，增加停车等配套设施；引入非遗文化体验、潮流艺术、老字号美食等业态，打造粤韵文化主题街区	更新提升型
		7	女人街	商铺空间升级改造，交通环境整治；引导全面业态升级	更新提升型
		8	下廓后街	提升街区商业空间品质，增加停车设施；引入国潮文化、创意零售、游艺体验等业态，培育下廓后街滨江特色夜经济发展	更新提升型
		9	先锋路	疏导交通，增设停车设施，整治街道环境；提升路段建筑风貌和商业界面，引导业态升级	更新提升型
		10	大观街	街道环境整治，引导业态升级	更新提升型
		11	学官街	街道环境整治，引导业态升级	更新提升型
		12	数码港	改造升级，特色化空间营造，引导业态升级	更新提升型

	燕湖新城商圈	13	北部洲心社区、东联新村	旧村连片更新改造，环境提升、景观塑造，轻消费场所打造	新增培育型
		14	湖城大道、沿湖路	道路建设、完工通车，临街商业设施建设	新增培育型
		15	凤凰单元、维港单元、七星岗单元、南山岭单元	新增8处社区商业中心及农副产品零售终端网点	新增培育型
组团级商业中心	东城商圈	1	保利广场	做强岭南情调饮食街等特色业态，打造夜间经济	更新提升型
		2	樵顺广场	配置餐饮、休闲、娱乐、商务等多功能业态，提升商圈服务水平	新增培育型
		3	正寰中心	招商引资前置，加快建设进度	新增培育型
		4	沿江休闲街	结合保利天汇商业街提升沿街商铺风貌品质提升，底商优化，串联沿江公共空间，导入商业、文娱、观光、生态、游憩等多元化功能	新增培育型
		5	保利梧桐商业街	底商优化，发展创意休闲商业街，联动保利广场，提升沿街商业活力	新增培育型
	职教城商圈	6	体育中心商业街	加快建设进度，招商引资前置	新增培育型
		7	保利广场	加快建设进度，招商引资前置	新增培育型
		8	TOD商业综合体	加快土地征收，编制规划设计方案及建设实施方案	新增培育型
	太和商圈	9	清新步行街	沿街商铺空间品质提升，交通环境整治	更新提升型
		10	建设路美食街	沿街商铺空间品质提升	更新提升型
		11	府前路	打通府前路商业通道	更新提升型
	太平经开区商圈	12	太平北闸市场	商业空间品质提升	更新提升型
		13	清西三鸟市场	商业空间品质升级	更新提升型
		14	北闸商业中心	商业空间品质升级	更新提升型

		15	太平路	沿街商铺风貌整治提升	更新提升型
		16	商业街	沿街商铺风貌整治提升	更新提升型
		17	太汇广场	商业空间品质升级	更新提升型
	长隆 文旅 商圈	18	长隆森林旅 游度假区	加快建设进度，加强宣传推 广，逐步完善配套设施建设	新增培育型
		19	长隆商业娱 乐综合街区	围绕长隆森林度假区，导入度 假酒店、特色民宿、餐饮购 物、休闲娱乐、主题商业街、 公园生态空间等多元商业功能	新增培育型
		20	磁浮站 TOD 商业地标	站点建设、交通疏导、TOD 商 业运营	新增培育型
		21	社区购物商 场	家庭消费模式培育，促进商业 体量规模增长、引导多样化消 费类型	新增培育型
	源潭 物流 园 商圈	21	物流服务中 心	启动片区更新	新增培育型
		22	跃进路、源 新路	综合交通整治，道路品质提升	更新提升型
	美林 湖商 圈	23	观光环线	新增观光环线，串联片区生活 区、景区与商业区	新增培育型
		24	特色市集	打造特色市集，促进夜间经济	新增培育型
	石角 商圈	25	石角商业中 心	加快土地整备，建设开发	新增培育型
		26	石角市场	商业空间品质提升	更新提升型
		27	石角 1953	商业消费业态升级	更新提升型
	人民 路商 圈	28	赢之城购物 中心	商业空间品质升级	更新提升型
		29	升平街	商业消费业态升级	更新提升型
		30	顺盈时代广 场	商业空间品质提升	更新提升型