

# 防城港市城市商业网点规划（2025-2035）

2025 年 11 月

# 目录

第一章 总则 .....	1
第一条 规划背景 .....	1
第二条 规划作用 .....	3
第三条 规划依据 .....	3
第四条 规划对象及范围 .....	4
第五条 规划期限 .....	5
第二章 规划指导思想与原则 .....	6
第六条 指导思想 .....	6
第七条 规划原则 .....	6
第三章 发展目标 .....	7
第八条 总体目标 .....	7
第九条 具体目标 .....	7
1. 网点规模合理扩增，现代商业架构基本形成 .....	7
2. 现代商业模式广泛应用，现代化水平明显提升 .....	9
3. 设施更加便利和人性化，商业环境优化美化 .....	9
第四章 市域商业体系规划 .....	10
第十条 市域商业体系格局 .....	10
第十一条 市级商业功能区 .....	10
第十二条 县级城市商业功能区 .....	10
第十三条 乡镇级城市商业功能区 .....	11
第十四条 农农村市场服务体系规划 .....	12
第五章 市本级中心城区+企沙新城规划方案 .....	14
第十五条 总体布局 .....	14
第十六条 商业体系格局 .....	15
第十七条 商业街规划布局 .....	18
第十八条 商品交易市场（专业市场）布局 .....	20
第十九条 农贸市场规划布局 .....	24
第二十条 大中型零售网点规划布局 .....	26
第二十一条 物流基地规划布局 .....	28
第二十二条 城郊商业的规划布局 .....	32
第二十三条 新型商业发展导引 .....	34
第二十四条 再生资源循环利用 .....	36
第六章 东兴市中心城区规划方案 .....	37
第二十五条 商业体系格局 .....	37
第二十六条 商业街规划布局 .....	38
第二十七条 商品交易市场（专业市场）布局 .....	40
第二十八条 农贸市场规划布局 .....	42
第二十九条 大中型零售网点规划布局 .....	43
第三十条 物流基地规划布局 .....	45
第三十一条 新型商业发展导引 .....	47
第七章 上思县中心城区规划方案 .....	50
第三十二条 商业体系格局 .....	50

第三十三条 商业街规划布局 .....	50
第三十四条 商品交易市场（专业市场）布局 .....	51
第三十五条 农贸市场规划布局 .....	52
第三十六条 大中型零售网点规划布局 .....	53
第三十七条 物流基地规划布局 .....	53
第三十八条 新型商业发展导引 .....	54
第八章 近期规划 .....	57
第三十九条 近期目标 .....	57
第四十条 近期规划重点 .....	57
第九章 保障措施 .....	59
第四十一条 实施保障措施 .....	59
第十章 附则 .....	59
第四十二条 .....	59
第四十三条 .....	59
第四十四条 .....	59
第四十五条 .....	59
第四十六条 .....	59

# 第一章 总则

## 第一条 规划背景

商业消费对于国民经济和社会发展的作用在当前形势下愈发重要。国家层面上，2020年4月10日，在中央财经委员会第七次会议上，习近平总书记强调要构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。党中央、国务院高度重视交通运输发展；习近平总书记多次强调要加快建设交通强国，围绕“交通先行”作出了一系列重要论述；2021年4月27日，总书记在广西视察时指出要融入共建“一带一路”、高水平共建西部陆海新通道；《“十四五”推进西部陆海新通道高质量建设实施方案》文件指出，加快广西北部湾国际门户港建设。对标国际一流港口，优化港区资源整合与功能布局，提升码头、航道设施能力及智能化水平，建设智慧港口。大力发展高端航运服务，延伸上下游产业链供应链，打造现代国际门户港，推动与洋浦港、湛江港联动发展，强化与西江航道衔接，研究建设平陆运河，建设百色等枢纽通航设施。2024年8月3日，《国务院关于促进服务消费高质量发展的意见》文件提出，6方面20项重点任务，包括挖掘基础型消费潜力，激发改善型消费活力，培育壮大新型消费，增强服务消费动能，优化服务消费环境，强化政策保障。2025年3月16日中共中央办公厅、国务院办公厅印发《提振消费专项行动方案》文件提出，全方位扩大国内需求，以增收减负提升消费能力，以高质量供给创造有效需求，以优化消费环境增强消费意愿，并从八个方面提出30项具体措施，包括城乡居民增收、消费能力保障、服务消费提质、大宗消费更新、消费品质提升、消费环境改善、限制措施清理优化等七大行动。国家的新政策对防城港市商业网点规划提出新的要求，防城港市应加强商业服务、促进产业结构升级、拉动经济增长的新载体和新引擎，推动经济高质量发展。

自治区层面上，广西建设西部陆海新通道三年提升行动计划（2021—2023年）文件指出，按照“一流设施、一流技术、一流管理、一流服务”的建设要求，对标国际一流港口，统筹推进港航设施、集疏运体系、航线网络、物流运营组织等协同发展，打造现代国际门户港；《广西打造国内国际双循环重要节点枢纽行动方案》文件指出，畅通区内流通。健全流通骨干网络，合理规划布局商品集散中心、物流配送中心，完善农产品冷链物流基础设施。加快培育一批线上线下融

合、内外贸一体化的专业市场。推动重点消费城市步行街升级改造。支持建设社区便民服务中心，打造一刻钟社区便民生活圈。2024年11月，自治区商务厅关于公开征求《广西促进服务消费高质量发展工作措施》文件提出，优化服务消费供给，提升教育、医疗、文旅等服务品质；培育消费热点，鼓励夜间经济、线上消费等新模式；加强市场监管，保障消费环境，以促进服务消费高质量发展，助力经济增长和民生改善。自治区新政策为防城港市商业网点规划提供有利保障，防城港市应加强商业服务、商务物流，提升商业街区，培育消费热点，优化完善商业网点体系。

防城港市层面上，防城港市立足区位优势和开放条件形成“三双五便利”大格局，抢抓新发展机遇，加快构建边海国际双通道，融入国内国际双循环，打造市场经营便利双赢地，实现互联互通更加便利、贸易结算更加便利、投资合作更加便利、技术交流更加便利、人员往来更加便利；《防城港市加快建设现代化临港工业城市的决定》文件指出，防城港市从以下方面重点推进现代化临港工业城市建设：一是打造产业集群新高地，夯实现代化临港工业城市发展根基；二是构建边海国际大通道，打通建设现代化临港工业城市“大动脉”；三是建设开放开发先行区，释放现代化临港工业城市发展活力；四是建好边疆民族地区共同富裕示范市，共享现代化临港工业城市发展红利。2025年2月12日防城港市经济高质量发展大会，提出以“三个突破年”行动为主抓手，加快构建具有防城港特色和优势的现代化产业体系，加快推动高质量发展，推动传统产业“老树开新花”，促进新兴产业竞相发展，助力未来产业孕育孵化，加快发展向海经济。

当前《防城港市国土空间总体规划（2021-2035）》提出与全国同步基本实现社会主义现代化的城市发展总体目标，构建边海国际大通道、开放开发先行区、产业集群新高地、边疆民族地区共同富裕示范市的发展定位，这将成为防城港市扩大引领消费、促进产业结构升级、拉动经济增长的新载体和新引擎，是加快消费转型升级，推动经济高质量发展和新一轮高水平对外开放的重要举措，对于促进形成强大国内市场、增强消费对经济发展的基础性作用、更好满足人民日益增长的美好生活需要具有重要意义。建设符合当前防城港市商业发展目标和趋势的网点体系至关重要，城市商业网点规划作为保障和引导居民消费，完善各层级城市商业功能，调控商业设施供给的科学依据，对具体引导和规范城市商业发展具有重要作用，同时也是《防城港市国土空间总体规划》商业专项的重要支撑和贯

彻落实的重要举措。与此同时《防城港市城市商业网点规划（2006—2020）》已规划期满，在此背景下特启动本轮城市商业网点规划的编制，指导城市商业体系的具体空间布局与任务落实。

## 第二条 规划作用

明确目标和方向，通过对防城港市商业网点深入研判分析，明确未来十年防城港市商业网点和业态发展目标和发展方向；优化商业空间布局，通过科学规划商业网点，避免网点过度集中或缺如，促进防城港市各区域商业均衡发展；构建“市级—地区级—社区组团级”多级商业体系，满足不同消费需求，提升居民生活便利性；引导产业与经济发展，通过构建防城港地区商业体系、合理布局商业中心和完善商贸物流体系，引导产业集中和带动经济消费，促进第二第三产业增长；规划物流园区、批发市场等，完善地区产业体系，引导区域协同发展。

## 第三条 规划依据

本规划依据以下法律法规、规划、标准和文件制订。

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (2) 《城市规划基本术语标准》（GB/T 50280—98）；
- (3) 《城市商业网点规划编制规范》；
- (4) 《零售业态分类》（GB/T18106—2021）；
- (5) 《社区商业设施设置与功能要求》（GB/T 37915—2019）；
- (6) 《农贸市场管理技术规范》（GB/T 21720—2022）；
- (7) 《标准化菜市场设置与管理规范》；
- (8) 《城市居住区规划设计标准》（GB50180—2018）
- (9) 《国务院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）；
- (10) 国务院办公厅《关于促进内贸流通健康发展的若干意见》（国办发〔2014〕51号）；
- (11) 《国务院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）；
- (12) 《关于加快发展流通促进商业消费的意见》（国发办〔2019〕42号）；
- (13) 中共中央办公厅国务院办公厅印发《提振消费专项行动方案》；

- (14) 《广西促进服务消费高质量发展工作措施》
- (15) 《广西壮族自治区文化和旅游厅关于印发广西文旅产业发展三年行动方案的通知》(桂文旅发〔2024〕17号)
- (16) 《广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发推动实体零售创新转型发展战略实施方案的通知》(桂政办发〔2017〕135号);
- (17) 《广西壮族自治区国土空间总体规划(2021-2035年)》;
- (18) 《广西壮族自治区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》;
- (19) 《防城港市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》;
- (20) 《防城港市国土空间总体规划(2021-2035年)》;
- (21) 《东兴市国土空间总体规划(2021-2035年)》;
- (22) 《上思县国土空间总体规划(2021-2035年)》;
- (23) 《防城港市总体发展战略研究》;
- (24) 《防城港市物流业发展“十四五”专项规划》;
- (25) 《防城港市“十四五”文化和旅游发展规划》;
- (26) 《防城港市现代服务业高质量发展“十四五”规划》;
- (27) 《防城港市综合交通运输“十四五”规划》;
- (28) 防城港市(县区)各片区控制性详细规划;
- (29) 防城港市农贸市场管理条例;
- (30) 2018-2023《广西壮族自治区统计年鉴》;
- (31) 2018-2023《防城港市统计年鉴》;
- (32) 《防城港市城市规划管理技术规定(2023)》;
- (33) 《防城港市工业和信息化发展“十四五”规划(2021-2025)》;
- (34) 《防城港市文旅产业发展三年行动方案》
- (35) 其他相关法律法规、标准与规范、政策文件、相关规划。

## 第四条 规划对象及范围

规划对象：主要包括商业中心和商业网点，其中商业网点包括商业街、商品交易市场、农贸市场、大中型零售商业网点、商贸物流、再生资源、跨境电商等。

**规划范围：**主要包括防城港市中心城区+企沙新城、东兴市中心城区、上思县中心城区。

## **第五条 规划期限**

本规划的期限为 2025—2035 年，分为近期、远期两个阶段。近期为 2025—2030 年；远期为 2031—2035 年。

## **第二章 规划指导思想与原则**

### **第六条 指导思想**

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大会议精神，抢抓《区域全面经济伙伴关系协定》（RCEP）签署机遇，服务构建新发展格局，主动对接粤港澳大湾区、海南自由贸易港建设和强首府战略，深度融入西部陆海新通道、北钦防一体化建设，深化与东盟、成渝地区双城经济圈等合作，以“互联网+”为商业创新发展模式的突破点，为把防城港建成中国与东盟经贸合作的商贸物流中心，着力提高商业服务水平，扩大防城港商业集聚辐射效应，进一步完善网点发展的市场调节机制，适当加强政府的宏观指导和管理，全面提升网点的素质，促进网点资源不断优化，加强商业网点分布与产业发展、城市规划的联动性及协调性，逐步形成规模适度、布局合理、业态先进 的现代化商业网点体系。

### **第七条 规划原则**

1. 坚持与国土空间总体规划相适应
2. 坚持与城市功能定位相匹配
3. 坚持与商业技术创新相结合
4. 坚持全局统筹与分类指导
5. 坚持集聚集约建设发展

# 第三章 发展目标

## 第八条 总体目标

防城港市的商业网点发展与国土空间总体规划确定的构建现代化临港工业城市、国际医学开放试验区、面向东盟的国际枢纽港、边疆生态海湾城市的城市性质相结合，构筑商业发展大框架，提升完善商业功能，促进商业模式和业态创新，满足多样化消费需求，引导城市建设投资，建设布局协调、结构合理、层次分明、功能健全、配套完善、经营有序、可持续发展的现代商业网点体系，使防城港建设成为国际性旅游商业节点、中国-东盟区域性的商贸中心和中国西南沿海具有完善商业体系和极高商业品质的创新型开放城市。

## 第九条 具体目标

### 1. 网点规模合理扩增，现代商业架构基本形成

到 2035 年，社会消费品零售总额规模明显增强，增长率 2%；批发零售住宿餐饮业增加值稳步提升。重点培育形成 1 个市级商业中心、2 个县级商业中心。

其中市本级中心城区建设 1 个市级商业中心、3 个地区级商业中心、13 个组团级商业聚集区、16 个社区级商业中心、5 个滨海旅游商业服务区、4 个夜间经济聚集区、11 条主要商业街区，构建多中心、多层次的现代商业主体架构；新建 16 个大型专业市场，搭建有规模、上档次的商品交易载体和平台，新建其他商品交易市场 17 个，新建 26 个农贸市场，以满足城市居民的生活需求；构建“1 核、2 区、多园”物流网络，“1 核”为东湾物流园区，“2 区”为高新区物流片区和企沙物流片区；优化零售商业资源，建设 2 个商业综合体，19 个大型购物中心，引导 15 个大中型超市，城区人均零售商业网点营业面积 1.5-2.0 平方米，连锁企业销售额或零售额占全社会消费品零售总额的比重 10%-15%；新建社区的商业和综合服务设施面积占社区建筑总面积的比重不低于 10%；发展城郊商业服务体系，以适应城镇居民消费结构升级，引导消费习惯进步，促进城乡商品流通为主要内容，大力发展战略流通方式，方便城镇居民生活，提高消费服务质量，提升各种形态的市场档次，规范市场流通秩序，并把一部分网点转移过来，以减少城市中心的压力。

东兴市中心城区建设 1 个市（县）级商业中心、3 个地区级商业中心、6 个

组团级商业聚集区、2个夜间经济聚集区、13条主要商业街区，构建多中心、多层次的现代商业主体架构；重点改造和培育13个大型专业市场，搭建有规模、上档次的商品交易载体和平台，新建9个农贸市场，以满足城市居民的生活需求；构建“2园、7中心、1平台”物流网络，“2园”：东兴跨境经济合作区口岸物流产业园、进出口景观树物流园。“7中心”：东兴农产品物流中心、冲榄工业园物流中心、东盟（东兴）农产品跨境冷链物流分拨中心、边境互市贸易区物流中心、广西东兴产业园区启动区海鲜冷链产业示范园冷链物流分拨中心、广西东兴产业园区核心区中铁物流接驳中心、东兴跨境电商监管中心。“1平台”：建设一个综合性农产品流通与服务平台；优化零售商业资源，建设1个商业综合体、8个大型购物中心、3个大型百货，引导6个大中型超市，城区人均零售商业网点营业面积1.2-1.5平方米，连锁企业销售额或零售额占全社会消费品零售总额的比重5%-10%；新建社区的商业和综合服务设施面积占社区建筑总面积的比重不低于10%；发展城郊商业服务体系，以适应城镇居民消费结构升级，引导消费习惯进步，促进城乡商品流通为主要内容，大力发展现代流通方式，方便城镇居民生活，提高消费服务质量，提升各种形态的市场档次，规范市场流通秩序，并把一部分网点转移过来，以减少城市中心的压力。

上思县中心城区建设1个县级商业中心、4个地区级商业中心、5个组团级商业聚集区、1个夜间经济聚集区、5条主要商业街区，构建多中心、多层次的现代商业主体架构；重点改造和培育6个大型专业市场，搭建有规模、上档次的商品交易载体和平台，新建7个农贸市场，以满足城市居民的生活需求；构建“2园、1中心、1基地”物流网络，“2园”为上思县十万大山物流园、上思光储充综合能源服务园区，“1中心”为县级物流配送中心，“1基地”为一个县级农产品产地冷藏保鲜基地建成；优化零售商业资源，改扩建百货大楼，新建2个大型购物中心，引导6个大中型超市。城区人均零售商业网点营业面积1.2-1.5平方米，连锁企业销售额或零售额占全社会消费品零售总额的比重5%-10%；新建社区的商业和综合服务设施面积占社区建筑总面积的比重不低于10%；发展城郊商业服务体系，以适应城镇居民消费结构升级，引导消费习惯进步，促进城乡商品流通为主要内容，大力发展现代流通方式，方便城镇居民生活，提高消费服务质量，提升各种形态的市场档次，规范市场流通秩序，并把一部分网点转移过

来，以减少城市中心的压力。

## **2. 现代商业模式广泛应用，现代化水平明显提升**

到 2035 年，大型超市和便利店连锁化体系显著构建，连锁门店统一配送，限额以上连锁零售企业商品销售额与社会消费品零售总额规模稳步壮大；大型批零企业销售供给全面优化，开展多元化交易模式，网络交易额逐年增长；传统业态进行升级改造，中小批零企业采用线上线下结合进行采购和销售。

## **3. 设施更加便利和人性化，商业环境优化美化**

市级和地区级商业中心区域内，新建大型商业设施的商务型商业与生活型商业营业面积之比保持在 1:1 左右；以建筑面积计，新建大型商业综合设施的机动车停车位配建标准为 0.6~1.1 个/100 平方米，交易市场为 0.5~0.9 个/100 平方米，物流园区为 0.5~1.0 个/100 平方米；市级和地区级商业中心内大型商业项目绿地率不低于 25%，具有一定的公共开放空间和景观设置；推广智能自动扶梯、感应照明、变频制冷等低碳商业模式；建立商业设施和购物场所的环评制度；大型购物场所的母婴、急救、公共休息座椅、卫生间、残障人士用品等配套设施配备齐全充足，商业便利化和人性化水平大大提升，形成全国一流的商业环境。

# 第四章 市域商业体系规划

## 第十条 市域商业体系格局

市域范围指防城港市行政管辖范围，包括港口区、防城区、东兴市和上思县。根据《防城港市国土空间总体规划》构建“一轴双心多节点”的市域城镇空间格局，结合防城港自身发展实际，本次规划提出市域商业体系规划为“一带、四区”，其中一带为重点打造滨海旅游休闲商业带，四区分别为市级商业功能区——县级城市商业功能区——重点城镇商业功能区——一般城镇商业功能区。

## 第十一条 市级商业功能区

### 1. 范围及定位

防城港城市建设区范畴，为市域范围核心商业功能区，发展以综合型商业服务为主导，定位为防城港现代商业展示核心，商业发展最具活力的地区和主要的商业观光区。

### 2. 业态导向指引

(1) 鼓励设置：购物中心、百货店、专业店、大型超市、便利店、专卖店、餐饮网点、文化娱乐设施。

(2) 适度设置：大型专业市场、农贸市场。

(3) 负面清单：《市场准入负面清单（2022年版）》明确的限制类、淘汰类业态。

## 第十二条 县级城市商业功能区

### 1. 范围及定位

县级商业功能区包括两处，分别为东兴城区商业功能区和上思城区商业功能区。

#### (1) 东兴城区商业功能区

定位市域西南片区综合商业服务中心，重点发展边境贸易、跨境旅游、现代服务等，服务下辖乡镇的商贸物流集散中心。

#### (2) 上思城区商业功能区

定位市域北部片区综合商业服务中心，重点发展农产品材料供应商贸、旅游、现代服务等，服务下辖乡镇的商贸物流集散中心。

## 2. 业态导向指引

(1) 鼓励设置：大型超市、专业店、便利店、专卖店、餐饮网点、文化娱乐设施。

(2) 适度设置：百货店、农贸市场、大型专业市场。

(3) 负面清单：《市场准入负面清单（2022年版）》明确的限制类、淘汰类业态。

## 第十三条 乡镇级城市商业功能区

### 1. 重点城镇商业功能区

(1) 范围及定位

参照防城港市国土空间总体规划，结合防城港实际，重点镇商业功能区规划为9个镇，为进一步深挖各重点镇资源禀赋，本规划将各镇商业功能区定位进一步优化为：企沙镇、光坡镇、茅岭镇、峒中镇、那良镇、江平镇、在妙镇、叫安镇、江山镇。

①企沙镇：市域东南部的海滨区域商贸中心。

②光坡镇：市域东南部商贸中心，镇域商业服务中心。

③茅岭镇：市域东部重点城镇，商贸物流集散中心。

④峒中镇：边贸服务、旅游商贸、农副产品集散中心。其中峒中口岸结合口岸功能定位，合理规划商业区域，打造集购物、餐饮、娱乐等多功能的综合商业中心，重点发展免税店、跨境商品店等特色业态。

⑤那良镇：市域西南部农用物资集散、特色农副产品集散和加工中心。

⑥江平镇：市域西南部旅游商贸服务中心。

⑦在妙镇：市域西北部区域建材及特色农产品物流交易中心。

⑧叫安镇：市域北部区域建材及特色农产品物流交易中心。

⑨江山镇：旅游商贸服务中心。合理规划商业区域，打造国家级海滨旅游区。

(2) 业态导向指引

①鼓励设置：超市、专业店、便利店、餐饮网点、生活服务网点。

②适度设置：大型专业市场、大型超市、百货店、文化娱乐设施、农贸市场。

## 2. 一般城镇商业功能区

### (1) 范围及定位

主要为除重点镇外的其他乡镇。

该部分乡镇均为镇域经济文化商业中心，服务镇区商业贸易需求，同时服务镇域村民的商业文化日常需求。

### (2) 业态导向指引

①鼓励设置：超市、专业店、便利店、餐饮网点、生活服务网点。

②适度设置：大型超市、文化娱乐设施、农贸市场。

## 第十四条 农村市场服务体系规划

### 1. 重点构建三大农村流通体系以及部署发展农村电子商务。

#### (1) 构建以主渠道为基础的农村日用消费品流通体系

- ①完善消费品流通网络；
- ②建设乡镇商品配送中心；
- ③发展农村社区生活服务业。

#### (2) 构建以信用管理为基础的农业生产资料流通体系

- ①发展农资现代流通网络
- ②完善农资配送服务体系；
- ③探索农资信用销售模式。

#### (3) 构建以产销对接为基础的农产品流通体系

- ①健全农产品现代流通网络；
- ②大力推进产销对接。

#### (4) 部署加快发展农村电子商务

- ①完善农村及偏远地区宽带电信普遍服务补偿机制，缩小城乡数字鸿沟；
- ②部署加快发展农村电商，通过壮大新业态促消费惠民生；
- ③确定促进快递业发展的措施，培育现代服务业新增长点；
- ④通过网络平台嫁接各种服务于农村的资源，拓展农村信息服务业务、服务领域；
- ⑤作为农村电子商务平台的实体终端直接扎根于农村服务于三农，真正使三农服务落地，使农民成为平台的最大受益者。

## **2. 培育农产品市场主体**

加强对农产品市场主体、生产主体和流通主体的培育，培育一批农产品流通龙头企业；广泛开展对农产品经纪人的培训，打造一支熟悉流通政策、综合素质较高、经纪行为规范、带动能力强的农产品经纪人队伍，提高经纪人执业能力；落实《农民专业合作社法》，大力推进农民专业合作社经营主体的建设，扶持有条件的农民专业合作社做大做强。

# 第五章 市本级中心城区+企沙新城 规划方案

## 第十五条 总体布局

根据防城港市国土空间总体规划城市结构布局形态和商业网点布局要求以及商业发展趋势，防城港市区商业网点布局在空间层面上分为市级商业中心、区域商业中心、社区商业中心三级。同时，改造建设若干条商业特色街区，建设新城区商业中心，引导业态结构调整，适度培育夜间经济集聚区，发展大型商品交易市场和物流基地。防城港市商业空间布局为“一核三心、一园两区、十七大专业市场、十一街多点”。

“一核”——规划一个市级商业中心，即中心区商业中心；

“三心”——港口城区、防城城区和企沙镇三个区域商业中心；

“一园”——东湾物流园；

“两区”——高新物流片区与企沙物流片区；

“十七大专业市场”——重点规划十七大专业批发市场，它们是：

(1) 与临港工业相关的专业批发市场四个，即防城港中心建材市场、工业消费品批发市场、防城港煤炭专业批发市场、企沙钢材专业批发市场；

(2) 与港口物流相关的专业批发市场两个，即防城港拆船市场、防城港大宗物资仓储交易市场；

(3) 与医药产业相关的专业批发市场两个，即防城港医药交易市场、防城港上合-东盟特色商品交易市场；

(4) 与农副产品相关的专业批发市场六个，即防城第一市场、河西农副产品批发市场、东郊木材批发市场、农业生产资料批发市场、企沙水产品批发市场、渔洲坪综合商品交易市场；

(5) 与汽车交易及配件、船舶修配、旧货相关的专业批发市场三个，即防城港汽贸城、防城港船舶修配市场、防城旧货市场。

“十一街”——重点规划十一条特色商业街，它们是：人民路商业街、金花茶大道商业街、伏波路商业街、田口街商业街、兴港大道商业街、富裕路-世界风情步行街商业街区、西湾夜市美食街、南湖商业街、企沙德城大道商业街、企沙朝阳路商业街、江山旅游度假区特色旅游休闲商业街；

“多点”——多个其他商业网点。首先，本规划期内，打造社区商业中心 16 个、滨海旅游商业服务区 5 个、夜间经济聚集区 4 个、商业综合体 2 个，其次，其他商品交易市场包括着重建设的农贸市场 27 个、旅游商品市场 4 个、小商品市场 4 个、家居市场 3 个、服装鞋帽市场 3 个、花鸟市场 1 个、电子商品交易市场 2 个。

突出防城港现代商业发展优势，重点发展百货、零售、餐饮、娱乐、商超、汽贸、医药健康和物流相关业态。

## 第十六条 商业体系格局

根据防城港市国土空间总体规划，“一核一带、三廊四区、拥湾发展、组团布局”的城市空间结构的特点，规划提出构建“一核三心四区多节点”的商业体系格局：

“一核”指 1 个市级商业中心；

“三心”指三个区域商业中心；

“五区”指五个滨海旅游商业服务区；

“多节点”包括 16 个社区商业中心

### 1. 市级商业中心

市级商业中心以国土空间总体规划确定的市级公共活动中心和综合性商业街区为主要空间载体，服务于全市的消费群体，规划市级商业中心 1 处。中心区商业中心以金花茶大道为主轴，向两侧辐射，东至北部湾大道，西至伏波大道，南至西湾大道，北至文昌大道而形成。按组团式商业中心进行整体设计。它是防城港市城市商业的标志，是城市生活的中心，能为防城港市和外来流动人口 70 万人提供服务。

### 2. 区域商业中心

#### （1）防城城区商业中心

以人民路为主轴，东起防港大道和防邕大道，西至防东大道；南至防城江。规划期内，主要对现有市场进行规范管理和改造，增加餐饮、娱乐设施的比重；增强品牌意识和特色意识，提高市场的专业化和规模化程度；由“数量型”增长转变为“质量型”增长；着力打造一批精品、品牌专卖店，并适当增加大型零售网点，规范管理，改善购物环境，调整和增加公交路线和停车场地，方便消费群

体和商品流通。

### （2）港口城区商业中心

以兴港大道为核心商业街，范围覆盖东至渔万路，西至富裕路；南起友谊路，北至建港路的区域。规划期内，在港口城区南部的商业网点规划较少，港口城区北部的商业网点规划较多，整合现有市场；发展餐饮、住宿、娱乐设施完善方便居民生活、购物的服务设施；完善基础设施，改建商用写字楼盘，将该地区发展成设施先进，配套完备，集购物、休闲、娱乐、商务等功能于一体的极具影响力的区域商贸中心。

### （3）企沙商业中心

位于企沙半岛东南部，以德城大道为主轴，包括东到朝阳路和沙企路，西至兴企路，南到华侨村委会一带，北到德城大道辐射区之间的区域。规划加强基础市政建设，对现有街道进行规范和改造。重点发展购物中心、专业店、专卖店、大型超市和电器商城等现代新型商业业态；为利用企沙镇的边贸和海鲜交易中的优势，可改建商用写字楼盘，建立电子交易中心，实现边贸产品与海鲜交易的网络化；适当发展餐饮、住宿、娱乐设施完善方便居民生活、购物的服务设施；完善商业中心的基础设施，努力将企沙镇商业区发展成硬件基础良好，集购物、旅游、商务、休闲、娱乐等功能于一体的海滨区域商贸中心。

## 3. 社区商业中心

统筹考虑城市人口分布，与城市商业市级中心、区域中心及功能错位发展，按照“15分钟便民商圈”的要求，以现状社区商业为基础，规划期内，规划期内，市区设置社区服务中心16个，配置综合超市、快递末端综合服务点、长者食堂、智慧药店等便民商业设施。

## 4. 滨海旅游商业服务区

### （1）西湾旅游商业服务区

通过西湾旅游景区的综合开发，建设酒店项目、旅游商业休闲街、主题乐园、体育项目，同时配套主题特色商业设施，打造集观光、休闲、娱乐、康体运动于一体的西湾旅游商业服务区。

### （2）月亮湾旅游商业服务区

依托月亮湾景区，打造集高端度假酒店、文旅综合体、邮轮码头、特色餐饮

等为一体的高品质旅游度假区。

#### （3）白浪滩旅游商业服务区

通过白浪滩国家旅游度假区的综合开发，建设高档酒店，建设旅游商业休闲街，以餐饮、购物等功能为主，同时配套主题特色商业设施，服务白浪滩酒店群和海洋主题乐园。

#### （4）天堂滩旅游商业服务区

通过天堂滩综合开发，重点建设主题公园项目开展旅游服务中心、高星级酒店设施、特色餐饮购物等相关服务设施，积极开发民族文化体验、特色主题餐饮等，合理设置旅游商品专卖店。

#### （5）白沙湾旅游商业服务区

通过白沙湾综合开发，以“康养+滨海+文旅”为核心，打造集医学研发、山海疗养、滨海游乐为一体的国际康旅度假区。

### 5. 夜间经济集聚区

#### （1）嘉乐城购物中心夜间经济集聚区

通过嘉乐城购物中心原有业态基础上，培育多元化的夜间消费习惯，创新夜间经济发展模式，打造特色夜间经济活动，利用商业广场外摆等活动，推动商业、文化、旅游全面融合。

#### （2）防城·星空夜市夜间经济集聚区

成片开发防城区防城江沿岸商业项目，打造商业聚集空间，营造特色商业氛围，积极开发具有人文气息的商业空间、生活空间、艺术空间、消费空间。

#### （3）北港故里夜间经济集聚区

依托滨海商业区地理优势，打造滨海活动空间、海鲜美食广场、特色文旅等夜景经济，营造夜间消费氛围。举办文化艺术节、美食节等活动，支持商户开展主题活动、形象策划及品牌宣传，加大夜间消费打折让利力度，营造夜间消费氛围。

#### （4）伏波路东巷步行街夜间经济集聚区

利用步行街已形成的商业聚落优势，打造知名消费目的地、消费促进活动、消费场景，吸引线上流量转化为线下客流。完善夜间经济空间布局，合理设置夜间经济消费集聚区，明确夜间经济消费区的空间规模、业态特点、服务特色、配套设

施等。

## 6. 组团级商业聚集区

于中心城区各组团（经开区大西南组团、企沙组团、河西组团、医学产业组团、公车组团、沙潭江综合服务组团、桃花湾组团、防城组团、九龙湖组团、防城工业园组团、渔𬇕港口物流组团、综合服务组团、西岸会展组团）内，完善社区、生活圈商业设施，发展组团级综合商业、生活便利商业等。

# 第十七条 商业街规划布局

## 1. 人民路商业街

坚持以大型购物中心为主力业态，对已有网点进行结构改造和业态调整，引进名品、名牌；严格控制大型商业设施的重复建设；结合周边谦受图书馆、陈树坤旧居和肇英堂等历史文化资源，置入历史文化元素；在大型商厦内外增设餐饮、休憩、娱乐的设施，规范卫生环境管理，设置美观、实用的驻留设施和人文景观，使人民路成为体现现代购物环境和休闲理念的商业街。

## 2. 金花茶大道商业街

金花茶大道是中心城区的中心干道，是该城区人流和车流最为集中的地段。金花茶大道商业街应以商务办公、大型超市、星级酒店、中高档餐饮为主要业态，集商务、购物、娱乐等功能于一体的商业街。注重融入相应的时尚文化理念与服务消费内涵，提升服务档次和管理水平；对新建项目进行严格审批，充分考虑与该区内其他商业街一起形成互补型的经营特色。此外，辅以娱乐和休憩设施，加强道路的环境卫生管理，为顾客提供良好的购物环境，争取将金花茶大道商业街打造成为辐射全市和边境的大区域商业街。

## 3. 伏波路商业街

位于防城港中心区，是目前最繁华的步行商业街之一。规划对现有的商业网点进行改造，整体调整提升，集餐饮、酒吧、购物、休闲娱乐于一体的特色步行街。发掘地方饮食特色，设置少数民族风味小吃和海味的餐饮设施；鼓励发展酒吧、咖啡屋、健身馆、休闲屋等娱乐场所；鼓励特色专卖店（如化妆品、服装专卖店等）的加盟。

#### **4. 田口街商业街**

位于港口城区，东起防城港北站，西至金花茶大道，全长 1500 米。是展示防城港滨海特质、人文景观的重要窗口。应注重融入相应的时尚文化理念与服务消费内涵，提升服务档次和管理水平；充分考虑与该区内其他商业街一起形成互补型的经营特色。规划以星级酒店、大型购物中心，中高档餐饮、商务办公为主要业态，集娱乐、购物、商务等功能于一体的商业街。

#### **5. 兴港大道商业街**

位于港口城区，是目前最繁华的商业街之一。规划期内，坚持以大型百货和超市为主力业态，对已有网点进行结构改造和业态调整，引进名品、名牌；严格控制大型商业设施的重复建设；在大型商厦内外增设餐饮、休憩、娱乐设施，规范卫生环境管理，设置美观、实用的驻留设施和人文景观，使兴港大道成为体现现代购物环境和休闲理念的商业街；同时实施环境保护工程，严格控制声污染和光污染，同时修建人行横道护栏，建设立交桥或地下通道等公共设施，使兴港大道商业街成为集现代购物、休闲和商务等功能于一体的港口城区核心商业街。

#### **6. 富裕路-世界风情步行街商业街区**

位于港口城区，是目前最繁华的商业街之一。富裕路商业街是南北走向的商业街，北接建港路，南至友谊路，全长 860 米。服装类商店也比较多，以服装鞋帽、饰品为主。世界风情步行街以美食、购物、休闲为主。规划将这一片商业区整合管理改造提升，为服装鞋帽化妆品箱包专卖片区，配套具有传统小吃、东南亚特色美食、水吧等餐饮服务。同时，加强美化和亮化问题，使其更符合步行商业街道标准。

#### **7. 西湾夜市美食街**

位于西湾跨海大桥一桥东桥头，以夜市小吃经营为主，是目前最繁华的美食街之一。未来重点优化环境、规范经营，扩大知名度和影响力，规划期内进一步弘扬小吃文化，丰富小吃品类，集聚餐饮、观光、消闲、特产选购等各种功能，形成防城港居民餐饮消闲和外地游客旅游观光的主要街区，成为防城港夜色文化、夜色经济的重头内容。

## **8. 企沙德城大道商业街**

位于企沙镇，是目前企沙主要商业街之一。未来以百货、超市、酒店娱乐、休闲、美食、小吃经营为主，未来强化旅游、文化、服务功能，打造集购物、休闲、展示、文化旅游等于一体的具有浓郁地方特色的旅游商业街区。

## **9. 企沙朝阳路商业街**

位于企沙镇，以海鲜美食经营为主。未来重点优化环境、规范经营，扩大知名度和影响力，规划期内进一步弘扬小吃文化，丰富小吃品类，集聚餐饮、观光、消闲、特产选购等各种功能，形成企沙居民餐饮消闲和外地游客旅游观光的主要街区，成为企沙夜色文化、夜色经济的重头内容。

## **10. 江山旅游度假区特色旅游商业街**

位于江山半岛，以江山旅游度假区为核心。规划在人们的度假需求满足的基础上挖掘人们的纪念需求，进行具有防城临海特色的旅游特色纪念品经营，同时带动餐饮及相关产业，使旅游与商业相互促进，成为防城港市经济增长的一个亮点。

## **11. 南湖商业街**

位于港口区南湖街，以经营建材和副食杂货为主，作为桃花湖向伏波文化园的沟通通道，规划将进一步强化商业街休闲、文化功能，增加更丰富业态，加强街区亮化美化。

# **第十八条 商品交易市场（专业市场）布局**

## **1. 与临港工业相关的专业批发市场**

为满足防城港市临港工业发展需要，设置与临港工业相关的专业批发市场，加强其配套服务功能。规划期内市区新建与临港工业相关的专业批发市场 4 个，总营业面积约为 20 万平方米左右，形成以批为主、批零兼营的交易方式。

**防城港中心建材市场：**新建高级批发市场，位于高新工业区内，营业面积 5—6 万 m<sup>2</sup>，主要经营五金、玻璃等建筑装潢材料，主要服务于整个防城港市及周边县区。

**工业消费品批发市场：**新建高级批发市场位于高新工业区内，营业面积 4 万 m<sup>2</sup>。五金、机电、工业生产配件等，主要服务防城港市四城区及江山镇。

**防城港煤炭专业批发市场：**新建高级批发市场位于东湾物流园，营业面积5—6万m<sup>2</sup>煤炭、煤焦化工产品，主要服务于北部湾广西经济区，同时辐射东盟国家。

**企沙钢材专业批发市场：**新建高级批发市场位于企沙工业区，营业面积6—7万m<sup>2</sup>，主要经营钢材等金属材料，服务于华南地区，同时培育国际知名度，成为中国具有较大影响力、面向东盟的大型钢材市场之一。

## 2. 与港口物流相关的专业批发市场

与防城港市港口物流发展相结合，依托港口物流优势，重点建设和培育大进大出的专业批发市场。规划在企沙潭油片区海岸线一带建设一处营业面积约5—6万平方米左右的拆船市场；

港口城区规划物流园区建设总营业面积约8万平方米左右的大型煤炭、钢材、矿产品、能源化工及其他大宗物资交易批发市场，成为面向东盟的国际化大宗物资集散交易中心。

## 3. 与医药产业相关的专业批发市场

依托医药制造产业园，重点建设和培育高级医药交易市场，营业面积8万平方米，打造成为华南地区，同时面向东盟的国际化医药散交易中心。

为进一步深化与东盟和上海合作组织成员国之间的经济交流与贸易合作，扩大防城港国际医学开放试验区的国际影响力并提升经济活力，更好地服务国家整体发展战略和地方经济发展，积极落实党中央赋予防城港国际医学开放试验区的定位，拟在防城港国际医学开放试验区内新建防城港上合-东盟特色商品交易市场，占地 面积约4500平方米，主要建设展示交易中心和物流配送中心。

## 4. 农副产品专业批发市场

与农副产品相关的专业批发市场，包括农副产品、水产品、木材、农业生产资料等，主要设置在城郊结合部和乡镇交通主干道附近，目标顾客以中小批发商和零售商为主。根据布局均衡的原则，该类专业批发市场实行分期布局，共设置6处与农副产品相关的专业批发市场。

**防城第一市场：**原交警大队旁边的粮食市场扩建升级为高级批发市场，位于防东大道自来水公司附近，营业面积1万m<sup>2</sup>，主要经营蔬菜、水果、水产、粮油、副食品、肉蛋禽，作为整个防城港市的农副产品集散中心及境外出口。

河西农副产品批发市场新建为高级批发市场，位于防东路与水营街一带，营业面积 2.9 万 m<sup>2</sup>，主要经营蔬菜、鲜肉、水产品、熟食、水果、粮油、调味品以及日用品百货等，主要服务于整个防城港市及作为和东兴的产品流通市场纽带。

东郊木材批发市场：新建高级批发市场位于九龙湖科技产业园，营业面积 3—4 万 m<sup>2</sup>，主要木材、苗木等，主要服务于整个防城港市及周边县区，形成苗木产、供、销一体化的区域性专业市场。

农业生产资料批发市场：新建高级批发市场位于九龙湖科技产业园，营业面积 2 万 m<sup>2</sup>，主要经营禽畜饲料、禽苗、化肥、种子、农用机具等，主要服务于整个防城港市及周边县区。

渔洲坪综合商品交易市场：新建为综合购物市场，以提供商品零售批发、农贸功能为主，配套餐饮、商务金融、旅居等功能。

企沙水产品批发市场：新建高级批发市场位于企沙港，营业面积 6—7 万 m<sup>2</sup>，主要经营水产品，以出口为主。

## 5. 汽车交易及配件市场

在整合港口城区东兴大道沿线的汽配商铺的基础上，于中心城区沙潭江一带新建营业面积为 6 万平方米左右的大型专业化汽车交易市场 1 个，形成防城港市规模最大、服务最完善的汽车交易及配件销售中心。

## 6. 船舶修配市场

规划在企沙临港工业区一带新建一处营业面积为 7 万平方米左右的船舶修配及渔需专业市场，供应在防城港泊港及上坞船只的修理和装配。

## 7. 旧货市场

规划建设 1 个规模适度的旧货交易市场，设在九龙湖科技产业园，总营业面积约 1 万平方米左右，集批发、零售、收购、寄卖等服务于一体的防城港市规模最大的综合旧货市场，以满足防城港市旧货交易需求。

## 8. 其他商品交易市场的规划布局

### ①旅游产品市场

表 5-1 旅游产品市场规划布局

名称	区位	经营特色	规模 (占地 m <sup>2</sup> )	备注
旅游产品市场 1	西湾景区一带	特色旅游产品、手工艺品和地方美食等	2000	新建
旅游产品市场 2	月亮湾景区一带	特色旅游产品、手工艺品和地方美食等	2000	新建
旅游产品市场 3	白浪滩景区一带	特色旅游产品、手工艺品和地方美食等	2000	新建
旅游产品市场 4	天堂滩景区区一带	特色旅游产品、手工艺品和地方美食等	2000	新建

### ②小商品市场

表 5-2 小商品市场规划布局

名称	区位	经营特色	规模 (占地 m <sup>2</sup> )	备注
小商品市场 1	河西片区一带	日用品、食品、饮料、烟酒、土产	2000	新建
小商品市场 2	桃花湾一带	日用品、食品、饮料、烟酒、土产	3000	新建
小商品市场 3	企沙镇城北	日用品、食品、饮料、烟酒、土产	2000	新建
小商品市场 4	公车新城	日用品、食品、饮料、烟酒、土产	2000	新建

### ③家居市场

表 5-3 家居市场规划布局

名称	区位	经营特色	规模(占地 m <sup>2</sup> )	备注
家居市场 1	河西片区一带	家具、窗帘、床上用品、布艺、家居饰品等，部分智能化家居	12000	新建
家居市场 2	高新区一带	家具、窗帘、床上用品、布艺、家居饰品等，部分智能化家居	15000	新建
家居市场 3	企沙镇德城大道	家具、窗帘、床上用品、布艺、家居饰品等，部分智能化家居	10000	新建

### ④服装鞋帽市场

表 5-4 服装鞋帽市场的规划布局

名称	区位	经营特色	规模 (占地 m <sup>2</sup> )	备注
服装鞋帽市场 1	河西片区一带	服装、鞋、帽、袜子及做衣服的布匹等	3000	新建

爱国市场	爱国路	服装、鞋、帽、袜子及做衣服的布匹等	2000	升级改造
服装鞋帽市场 2	企沙镇城北片区	服装、鞋、帽、袜子及做衣服的布匹等	3000	新建
服装鞋帽市场 3	公车新城	服装、鞋、帽、袜子及做衣服的布匹等	2000	新建

⑤花鸟市场

表 5-5 花鸟市场未来的规划布局

名称	区位	经营特色	规模(占地 m <sup>2</sup> )	备注
花鸟市场	中心城区与防城城区交接处	花、鸟、鱼、虫、奇石、根雕、字画、猫、狗、兔等	3000	新建

⑥电子商品市场的规划布局

表 5-6 电子商品市场规划布局

名称	区位	经营特色	规模(占地 m <sup>2</sup> )	备注
电子商品市场 1	高新区一带	日用电子商品	3000	新建
电子商品市场 2	江山大道路东段	现代化日用电子商品交易市场, B2B 电子商务模式	8000	新建

## 第十九条 农贸市场规划布局

对现状农贸市场保留改造, 重建金海市场, 新规划 26 个大中型农贸市场, 主要经营粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品等。其中九龙湖科技产业园片区 2 个, 河西片区 2 个, 中心区 5 个, 高新工业区 1 个, 大西南临港工业园 1 个, 公车组团 2 个, 桃花湾片区 1 个, 东部东南部吹填区 1 个, 西湾新城片区 3 个, 江山半岛 4 个, 企沙镇 4 个。

规划农贸市场中, 根据各市场用地、业态、建筑形制等实际, 于广场、公共空间等设置临时外摆摊点。

各组团级商业中心中, 根据居民生活习惯、商业空间布局等实际, 设置若干个小型便民市场, 提供农副产品、蔬果、日杂等产品。

表 5-7 农贸市场规划布局

名称	地址	经营类型	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
金海市场	港口区兴港大道 24 号	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	—	重建
九龙湖农贸市场 1	九龙湖科技生态产业园西南部深水河一带	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	6000	新建

九龙湖农贸市场 2	九龙湖科技生态产业园冲仑大道一带	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	2000	新建
河西农贸市场 1	河西片区沙埠街一带	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	3000	新建
河西农贸市场 2	河西片区防江路与文昌大道一带	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	6000	新建
中心区农贸市场 1	中心区民安街一带	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	3000	新建
中心区农贸市场 2	中心区玉桂大道与三都路一带	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	3000	新建
中心区农贸市场 3	中心区江山大道西段	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	6000	新建
中心区农贸市场 4	中心区港湾街与将军山路一带	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	3000	新建
民乐街农贸市场	中心区民乐街西段	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	3000	新建
高新区农贸市场	高新区	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	6000	新建
公车新城农贸市场	公车新城规划公车中路一带	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	6000	新建
公车农贸市场	大西南临港工业园沙企大道	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	3000	新建
沙潭江农贸市场	滨海中学北侧	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	3000	新建
桃花湾农贸市场	桃花湾长山路一带	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	3000	新建
东湾农贸市场	东部东南部吹填区中华路与东湾大道一带	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	3000	新建
西湾新城农贸市场 1	西湾新城西湾环海大道西侧双头龙村一带	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	3000	新建
西湾新城农贸市场 2	西湾新城江山镇一带	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	3000	新建
西湾新城农贸市场 3	西湾新城西湾环海大道西侧两头村一带	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	3000	新建
江山半岛农贸市场 1	江山半岛环岛东路潭蓬村一带	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	3000	新建
江山半岛农贸市场 2	江山半岛环岛东路上东三村一带	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	3000	新建
江山半岛农贸市场 3	江山半岛环岛东路万欧村一带	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	6000	新建

江山半岛农贸市场 4	江山半岛环岛西路白龙村一带	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	2000	新建
企沙农贸市场 1	企沙镇德城大道	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	6000	新建
企沙农贸市场 2	企沙镇德城大道	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	3000	新建
企沙农贸市场 3	企沙镇城北片区	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	2000	新建
企沙农贸市场 4	企沙工业园区	粮油、蔬菜、水果、肉食禽蛋、水产品	3000	新建

## 第二十条 大中型零售网点规划布局

规划在原有基础上，改建“北港故里”322 纪念区项目，新建原北渡口码头夜间经济项目。依托商业中心、大型居住区，新增商业综合体 2 个，新增大中型购物中心 19 个，营业面积 5000 m<sup>2</sup>以上；新增大中型超市 15 个，营业面积 2000 m<sup>2</sup>以上。

其中商业综合体位于中心区内，占地 7 万平方米，总建筑面积 20 万平方米，其中商业建筑面积 15 万平方米。打造成集居家一站式购物消费、家庭与公众化时尚餐饮及休闲娱乐、专业销售市场、现代办公、社区健康服务、儿童教育于一体的防城港市新标杆式商业旗舰。

表 5-8 大中型零售网点规划布局

名称	地址	类型	营业面积 (m <sup>2</sup> )	备注
“北港故里”322 纪念区项目	北港故里历史文化街区	大型主体培育	占地 13200	改建
原北渡口码头夜间经济项目	原北渡口码头	商业网点	占地 3000	新建
金花茶商业综合体	中心区园博园东侧	商业综合体	占地 70000	新建
民乐商业综合体	中心区民乐街西段	商业综合体	占地 70000	新建
九龙湖购物中心	九龙湖科技生态产业园冲仑大道一带	购物中心	5000 以上	新建
黄竹塘购物中心	河西片区白龙路一带	购物中心	5000 以上	新建
水营购物中心	河西片区水营村一带	购物中心	5000 以上	新建

文昌购物中心	文昌大道西段	购物中心	5000 以上	新建
金花茶购物中心	中心区金花茶大道与民安街一带	购物中心	5000 以上	新建
文昌东购物中心	中心区文昌大道东段	购物中心	5000 以上	新建
针鱼岭购物中心	河西片区大王江村一带	购物中心	5000 以上	新建
高新区购物中心	文昌大道与北部湾大道交叉口	购物中心	5000 以上	新建
公车购物中心	大西南临港工业园沙企大道	购物中心	5000 以上	新建
东湾购物中心	滨海中学北侧	购物中心	5000 以上	新建
桃花湾购物中心	桃花湾长山路一带	购物中心	5000 以上	新建
西湾购物中心	西湾新城西湾环海大道西侧双头龙村一带	购物中心	5000 以上	新建
江山购物中心	西湾新城江山镇一带	购物中心	5000 以上	新建
大学城购物中心	江山半岛环岛东路大石头一带	购物中心	5000 以上	新建
白浪滩购物中心	江山半岛环岛东路白浪滩景区一带	购物中心	5000 以上	新建
企沙购物中心 1	企沙镇德城大道	购物中心	5000 以上	新建
企沙购物中心 2	企沙镇城北片区	购物中心	5000 以上	新建
企沙购物中心 3	企沙工业园区	购物中心	5000 以上	新建
光坡购物中心	光坡镇镇区内	购物中心	5000 以上	新建
九龙湖超市	九龙湖科技生态产业园西南部深水河一带	超市	2000 以上	新建
河西超市	防城区那里蒙社区一带	超市	2000 以上	新建
河西超市 2	防城港市防城区防江路领秀城小区一带	超市	2000 以上	新建
伏波超市	中心区江山大道西段东面	超市	2000 以上	新建

高新区超市	高新区北部湾大道与文昌大道一带	超市	2000 以上	新建
东湾超市	东湾大道与沙企大道一带	超市	2000 以上	新建
东湾超市 2	港口区锦和大道西段	超市	2000 以上	新建
白鹭超市	港口区金港街一带	超市	2000 以上	新建
公车超市	港口区锦和大道中段	超市	2000 以上	新建
桃花湾超市	港口区北部湾大道中段	超市	2000 以上	新建
西湾超市	西湾新城西湾环海大道西侧两头村一带	超市	2000 以上	新建
江山半岛超市 1	江山半岛环岛东路东三队一带	超市	2000 以上	新建
江山半岛超市 2	江山半岛环岛西路白龙村一带	超市	2000 以上	新建
渔洲坪超市	渔洲坪晨华御海小区一带	超市	2000 以上	新建
明乐街超市	碧桂园小区碧桂园滨海城小区一带	超市	2000 以上	新建

## 第二十一条 物流基地规划布局

依据《防城港市国土空间总体规划》、《防城港市物流业发展“十四五”专项规划》，结合防城港市自身发展实际，本次规划防城港市中心城区物流业发展整体按照“1核、2区、多园”进行规划布局。“1核”：东湾物流园区。“2区”：高新区物流片区和企沙物流片区。“多园”：东湾物流园区的重点物流园项目有防城港综合保税区（含保税物流中心和国际公共卫生合作保障基地）、西南有色金属矿石交割中心、东湾货车综合服务基地、新地危化品车辆服务中心、新地东湾集装箱拆装箱物流园、东湾国际智能化集装箱集散中心、渔𬇕港区散货专业化中心堆场、北部湾煤炭储运基地等。高新区物流片区和企沙物流片区的重点物流园项目有广西北部湾国际生鲜冷链园区、北部湾金属材料交易中心、兴港冷链集采集配智慧冷链分拨中心、太华现代医药物流配送中心、企沙铁路物流园、防城港市电商快递物流园、防城港柳钢物流钢材大市场、企沙货车综合服务基地（企沙快递分拣站）、企沙危化品车辆服务中心等。

## **1. 东湾物流园区**

东湾物流园区，面积约 21 平方公里，依托防城港码头渔𬇕港区、防城港铁路集装箱办理站、东湾疏港大道等集疏运设施支撑，主要建设海关特殊监管区、保税加工物流区、大宗有色金属仓储交割园区、大宗散货专业化仓储、高端立体货架智能仓储园区和医药冷链仓储物流园区，重点发展粮油加工物流、大宗商品交易、保税加工、港口大宗物资仓储、海铁联运、医药保税仓储、跨境电商等业态，为大海粮油、惠禹粮油、澳加粮油等临港粮油加工企业和广西精制糖防城糖厂、广西东亚糖业、阿里健康，以及西部陆海新通道沿线地区的昆钢、攀钢、水钢、云天化集团、五矿有色公司、南国铜业、贵州磷化等制造业企业、贸易企业的货物进出港提供海公铁运输、保税加工、港口集疏运、港航服务和物流信息化服务。

## **2. 高新区物流片区**

高新区物流片区面积约 4270 亩，以正在建设的广西北部湾国际生鲜冷链园区项目为龙头，依托防城港医药制造产业园、北部湾金属材料交易中心、皇城坳铁路车站和周边码头资源，重点发展医药制造物流、生鲜农产品冷链加工物流、食品加工配送、智慧物流、快递电商物流和钢材集散交易、大宗原材料物流等业态，为企业沙渔港经济区、珍珠湾海域深远海养殖项目提供冷藏加工和冷链物流服务；为生物医药和医疗器械产业园提供药品恒温储存、冷链物流和冷藏运输等服务；为盛隆上下游等临港工业企业提供公铁联运、公路港服务；为两大城区提供快递、零担运输等生活性物流服务；吸引周边城市进口的水产品、肉类产品进驻集散加工。

## **3. 企沙物流片区**

企沙物流片区面积约 2390 亩，依托企沙港区赤沙作业区和南作业区、钢铜铝临港工业大项目和现有的柳钢多元产业园，以云约江公铁海多式联运基地作为物流枢纽，重点推进建设以铁路为主的海公铁多式联运园区、临港工业品和金属材料仓储交易园区等项目，重点发展钢铜铝产品仓储物流、钢材加工产品仓储交易、铁路物流、大宗原材料物流等业态，服务钢铁基地、生态铝基地和金川项目及其上下游产业链项目提供仓储物流、钢材交易和公铁海集疏运服务。预计 2025 年建成赤沙 40 万吨码头后方堆场物流中转区，作为企沙物流片区的港口中转，

为钢铜铝临港工业进口原料和西南地区进口大宗商品提供仓储堆存场地和海公铁多式联中转服务。

#### 4. 重点建设园区

**北部湾国际生鲜冷链园区：**位于高新区玉石滩大道东侧，规划用地约 1440 亩，主要建设冷库、自动仓及原料仓、水产品仓库、保税仓、跨境电商仓、物流中心、配送中心、集装箱堆场、倒班宿舍、办公楼及其他辅助用房等，设计总库容约 65 平方米，设计生鲜食品加工能力约 60 万吨/年。

**货车综合服务基地（企沙快递分拨站）：**规划建设满足 20000 辆货车周转的大型停车场，集卡车 4S 服务、卡车二手交易、购车融资、维修检测、司机食宿餐饮、揽货信息咨询等服务为一体的大货车综合服务基地，以及主要满足企沙区域快递集中分拣、分拨的快递分拨站。

**企沙铁路物流园：**规划用地 1600 亩，主要建设铁路货场、钢材线材现货交易中心、商品贸易平台、专业仓储库房、电子交易与信息管理中心，以及配套商务、生活、车辆停放等设备设施。

**危化品车辆服务中心：**规划建设停车区、洗消区、维修区和检测区等四大功能区。主要建设内容包括：危化品运输车辆综合性能监测站、车辆维修厂、洗消中心、停车场、场地支路等设备设施。

**企沙渔港冷链加工物流园：**项目总建筑面积 30 万平方米，冷库容量 20 万吨。重点建设交易采购、冷链物流、保鲜包装、检验检疫等。以水产品加工为主，配套服务渔港经济区加工业发展。

**柳钢多元产业园钢材大市场：**项目规划面积 600 亩，选址于广钢项目北侧，规划建设钢材仓储一区、二区面积、仓储办公区、商务办公区等。

**防城港综合保税区：**拟在 300 亩保税物流中心（B 型）的基础上，收储开发周边 1100 亩产业用地，作为综合保税区一期项目；同步收储南侧约 1200 亩闲置土地作为二期项目。

**西南有色金属矿产品交割中心：**项目占地面积 239 亩，主要建设 10 万平米仓库、有色金属矿石、有色金属产品交割仓和办公楼、信息中心、停车场、司机之家等相关设备设施，是南方有色和南国铜业的进口原料仓储、产品期货交割的主要中转基地。

**东湾国际集装箱物流中心：**规划用地面积约 140 亩，选址于防城港铁路集装箱办理站南侧，主要建设集装箱空箱堆存区、特种货物和危险品集装箱货物作业区、重箱拆装箱区、修洗箱区、集装箱拖车停车场、铁路专用线和相应配套设施。

**北部湾航运贸易金融中心物流信息平台：**平台选址于东湾口岸联检大楼，主要建设航运信息咨询系统、供应链金融系统、航运贸易金融服务公众号等软硬件设施，为防城港码头及港航服务业提供配套服务。

**东湾危化品车辆服务中心：**项目选址于东湾物流园区内，规划面积 150 亩，主要建设停车区、洗消区、维修区和检测区等四大功能区。建设内容包括：危化品运输车辆综合性能监测站、车辆维修厂、洗消中心、停车场、场地支路等设备设施。

**防城港国际公共卫生合作保障基地：**位于综合保税区内，规划用地约 450 亩，总建筑面积 120943 平方米，主要建设内容包括进口药品保税监管库、可调节冷库、通用仓库、国际公共卫生交流培训中心等配套设施建设。

**冲仑公路港：**位于冲仑，规划用地约 400 亩。重点建设内容包括信息交易中心、快递零担物流、食品冷链物流、汽车 4S 店、汽车零配件交易中心、商贸物流等九大业务板块，整合线上线下交易，实现商品展示、信息、仓储、加工、配送、零担、冷链专线、货运车辆销售维修售后及物流人才培训等多功能为一体的智能化物流平台。

**江山港冷链加工产业园：**园区位于双墩渔港经济区内，打造集冷链物流、水产品加工、交易、转运、信息服务等多功能于一体的综合性冷链物流集聚区规划。

**北部湾钢材交易中心：**园区位于企沙大道沙港大道东南侧，以钢铁交易为产业平台的集运营管理、信息、商务、电子交易、仓储、物流配送、加工配套、后勤保障等服务功能为一体的综合性钢材交易中心。

**北部湾金属交易市场：**位于企沙大道和沙港大道交汇东北侧，主要提供金属集仓储物流服务、办公生活配套服务融合于一体的金属交易园。

**企沙金属矿石交易市场：**位于云约江大道与赤沙南路交汇处东侧，规划建设矿石皮带运输廊道项目，并配套建设矿石物流仓储及交易配送中心。

**大西南工业区危化品车辆服务中心：**位于小龙门街与赤港街交汇处西侧大西南工业区，满足大西南工业区功能设施配套和服务需求，提供车辆质检、维修、洗消和停放等功能。

## 第二十二条 城郊商业的规划布局

### 1. 重点发展的商业网点

防城港市城郊商业网点规划总的发展思路是：城郊商业要结合城镇化建设，依托区位优势，积极发展新型流通业务，按照中小超市进乡镇的发展思路，大力推动连锁超市下乡镇、到城郊，以方便本地居民的生产生活需要，要根据城郊各地的产业特色，做强做大一批特色鲜明、辐射力强的农产品批发市场，完善集贸市场，形成沟通城乡、批零结合、专业与综合配套的市场网络体系，使城郊商业成为防城港市商业的重要增长点之一。

根据发展思路，城郊商业鼓励设置超市、便利店、餐饮网点、生活服务网点、农资专业店；适度设置大型综合超市、百货店、专卖店、农贸市场、文化娱乐网点、集贸市场。防城港市城郊商业网点发展重点如下：

重点城镇鼓励设置超市、专业店、便利店、餐饮网点、生活服务网点；适度设置大型专业市场、大型超市、百货店、文化娱乐设施、农贸市场。积极推行连锁经营的农资超市和以经营日用品为主的便民店，通过连锁经营品种全、数量足、点位多、规模大的优势，降低经营成本，使农民得到实惠。

一般城镇商业功能区主要为除重点镇外的其他乡镇。该部分乡镇均为镇域经济文化商业中心，服务镇区商业贸易需求，同时服务镇域村民的商业文化日常需求。鼓励设置：超市、专业店、便利店、餐饮网点、生活服务网点；适度设置大型超市、文化娱乐设施、农贸市场。积极推行连锁经营的农资超市和以经营日用品为主的便民店，通过连锁经营品种全、数量足、点位多、规模大的优势，降低经营成本，使农民得到实惠。

为支持农业生产发展，可筹办农用生资批发市场和专业店，销售种子、农用工具、化肥、农药及药械、农膜等，不断引进新产品、推广新技术，形成产品和技术综合优势，服务于农业产业化。构建以主渠道为基础的农村日用消费品流通体系；构建以信用管理为基础的农业生产资料流通体系；构建以产销对接为基础的农产品流通体系；部署加快发展农村电子商务。

## 2. 发展现代流通方式的主要任务

开拓郊区城镇市场，解决郊区城镇市场流通问题，是增加城镇居民收入的重要一环。要积极促进现代流通方式向郊区城镇延伸，逐步优化郊区城镇流通资源配置，建立起高效、畅通的流通网络，提高郊区城镇市场的组织化程度。

### （1）着力打造日用工业品、农资、农副产品和再生资源四大经营网络

#### ①日用工业品经营网络

以县市和中心集镇为重点引进新型业态，发展连锁、配送，逐步向农村延伸，建立起以中小城镇为骨干，以农村市场为基础，城乡互动的供销合作社流通网络；抢抓市场薄弱环节，搞好特色服务，发挥对接城乡市场的优势，把网络延伸至厂矿、居民小区、城乡结合部、学校甚至部队营区等竞争较不激烈的地区；充分利用供销社现有的经营网点、村级综合服务站等，通过设施改造、网络重组、人员培训，把分散经营和互相独立的商场、公司、基层社、门店组织起来，成为现代流通方式向村、镇延伸的捷径。

#### ②农资经营网络

农资经营网络的建设要以大型农资经营企业为龙头，以基层供销社农资供应点、村级综合服务站、医院等为基础，开展连锁经营、物流配送，总经销、总代理，发展农资直营店、加盟店。

#### ③农副产品经营网络

各地要按照“双向开拓”的思路，以农产品批发市场、农产品加工企业、城乡超市等企业为龙头，以专业合作社、农产品生产基地为依托，以“公司+专业合作社+农户”为主要形式，形成上联市场、下联农户的农副产品经营网络体系，让农民分享农产品加工和流通增值的利润。

#### ④再生资源经营网络

根据再生资源及其行业特点，对现有的网点进行整合、清理，按照现代企业制度和市场规划，结合城镇规划和社区服务的要求进行改造，重点在回收、市场建设和加工利用等环节上，增强企业之间内在的经济联系，发展联合体，形成集科技、加工、回收利用于一体的企业集团。

### （2）大力发展连锁经营

鼓励实力雄厚、品牌效应大的企业按照小超市、大连锁思路，通过品牌扩张，自上而下形成联合较紧密的企业集团；实力较弱的企业通过外联内合，借船出海

实现发展。有一定基础的企业之间可以联合起来，统一进货、集中配送，自下而上形成的较为松散的集团企业，提高整体实力，实现规模效益。一些企业还可以通过整体加盟的办法，靠强联大，实现共同发展。争取经过3-5年的努力，初步确定连锁在商品经营和服务业中的主体地位，使连锁经营销售额、连锁企业店铺数有较大幅度的增长。在日用工业品、农资领域分别形成1-2个全国性的连锁经营企业集团，10-15个区域性的连锁经营企业集团。

#### （3）积极推进物流配送发展

积极推进物流配送发展，发展多层次、多类型的物流配送体系，把物流配送中心的建设作为改造经营网络的一条重要途径。一方面要加强连锁企业内部物流配送中心的建设和管理。另一方面要整合物流资源，建设专业化、社会化的物流企业。充分利用和整合现有物流资源，特别是与批发企业改组、改造相结合，打破行业界限和地区封锁，有计划、有步骤地完善和发展社会化的物流体系，提供高效快捷的配送服务。

#### （4）培育大型企业集团

努力培育一批大的企业和企业集团实现规模经营。要打破地区、部门、行业和所有制的界限，以资本、产品和网络为纽带，以改组、联合、兼并、参股控股等多种形式，扩大市场覆盖面，提高市场控制力，加速培育具有国际竞争力的大公司、大集团。重点发展一批经营规模大、技术管理先进、产品附加值高、市场潜力大、辐射带动力强，同农民利益联系紧密的龙头企业。

### 3. 利用城郊地租优势转移市区商业网点的类型

防城港市城郊商业体系的建立应根据各地的实际，与当地供销部门相结合，发展服务本区、整合关联市场、辐射周边区域的商业中心；根据城郊产业布局状况，配合工业发展和农业产业化实施，发展具有本地特色优势的工业品和农副产品批发市场，利用地租优势吸引市区批发市场、连锁经营店和购物中心的迁移，也可适时转移现代物流基地。

## 第二十三条 新型商业发展导引

### 1. 电子商务布局

将电子商务作为规划期内防城港市商业发展的依托与重心，优化电子商务发展环境，打造电子商务创新集聚区，积极扶持电子商务示范主体和创新活动。在

云计算、物联网、移动通信等新一轮信息技术革命的驱动下，不断创新电子商务应用模式，整合线上线下资源，推动产业融合，引领传统产业转型升级。借鉴成熟经验，结合东盟各国情况，探索跨境电商发展的新路径和新模式。

- (1) 引导传统商业整合线上线下资源，设置直播基地等新兴商业模式。
- (2) 完善电子商务平台和乡镇电商服务站。
- (3) 构建电子商务创新发展集聚区。在防城港经济技术开发区、防城港高新技术产业开发区和企沙工业园区打造电子商务创新发展集聚区。

## 2. 培育数字新消费

### (1) 智慧商圈

依托市级商业中心、区域商业中心（防城城区商业中心、港口城区商业中心、企沙商业中心）建设四大数据智慧商圈，建立数据中心和数据资料库，构建商圈“智慧大脑”搭建互联互通、业务协同、信息共享、服务智能、安全规范的智慧商圈大数据平台。开发面向消费者、商业企业、运营机构、政府管理等部门的智慧应用。

### (2) 智慧商店

运用现代信息技术推动线上线下融合、流通渠道重构优化，以更优商品、更高效率和更好体验满足顾客便利消费、品质消费、服务消费需求。线下创新应用场景，推进智能导购、智能停车、电子结算、自助收银、电子价签、智能支付、个性定制、虚拟试衣间等智能化、便捷化购物体验；线上推进数字化转型，推广立体展示、网络营销、网订店取(送)等新模式。

### (3) 智慧零售设施

落实智能快件箱、智能取餐柜、智能售货机、智慧菜市场、智能回收站等各类智慧零售设施规划布局，为居民提供全程自助的微(小)型超市购物体验。推动实现商品生产溯源、智能选品管理、实时信息展示等全流程数字化经营和管理，助力放心消费。

### (4) 加强平台服务

推进传统商业数字化创新，鼓励建设一批智慧购物示范场景；鼓励线上平台与实体商业深度合作，打造智能化、定制化、体验式商业新业态新模式。

### **3. 融合业态发展**

结合园博园主场馆、桃花湾体育馆等公共设施和开放空间发展“会议会展+产业”、“文化展览+品牌”、“体育赛事+招商”等融合业态，开展与防城港产业链契合度高、关联性强、支撑作用明显的文体、会议等活动，为全市重点商业业态发展和专业市场建设集聚资源、搭建桥梁。

### **4. 绿色低碳商业**

- (1) 合理控制城市商业规模，避免重复建设、资源浪费。
- (2) 引入科技创新，推广商业建筑节能。
- (3) 强化低碳、环保意识，推动流通过程低碳化。

## **第二十四条 再生资源循环利用**

### **1. 完善废旧物资回收及转运体系**

合理设置回收站点。在每个城区内结合环卫设施设置废旧物资转运点，每个社区范围内，设置回收网点。在公共场所和不具备回收网点条件的小区利用生活垃圾分类网点设置智能回收箱等设施。

推进集中分拣。在城区范围内建设再生资源绿色分拣中心。强化综合型分拣中心安全监测、分拣、打包、储存等功能。鼓励龙头骨干企业进行专业型分拣中心建设。

创新回收模式。采取特许经营等方式，专业化企业开展废旧物资回收业务，实行规模化、规范化运营。推行“互联网+回收”互联网技术创新回收模式。钢铁、有色金属、造纸等生产企业通过自主回收、联合回收或委托回收等方式。

### **2. 促进再生资源综合利用**

结合防城港再生资源产业类目特点，搭建旧物资循环利用试点展示平台。建立新能源产业固体废弃物回收处理再利用循环体系，促进新种类废旧物资资源化、成套化、无害化处理利用。

规范二手商品交易。于防城区汽车销售企业集中地区规范设置二手汽车交易市场和交易专区。电器电子产品、家电、服装、家具、书籍等零售企业利用现有销售网络和线上交易平台规范开展二手商品交易。城区内现有旧货市场建设集中规范的“跳蚤市场”。引导发展“互联网+二手”模式发展。

# 第六章 东兴市中心城区规划方案

## 第二十五条 商业体系格局

东兴市城市性质为现代化滨海国门城市、跨境产业合作先行区、沿边开放创新引领区，商业格局形成“市（县）级—地区级—组团级”三级商业体系。

突出东兴市口岸商业发展优势，重点发展进出口商品、日杂、家私、农副产品相关业态。

### 1. 市（县）级商业中心

位于老城区范围内，为东兴市的核心商业区，主要设置服务东兴主城区的大型商业零售和商务功能，满足城区居民及员工的购物、餐饮、娱乐及商务接待等多种需求。

### 2. 地区级商业集中区

分别位于高铁片区、冲榄工业园片区、跨境经济合作区片区等3个片区中心，以服务东兴城区人口日常生活、休闲、娱乐功能，集中布设大型零售设施、市场、超市、餐饮及休闲娱乐设施。

### 3. 夜间经济集聚区

#### （1）北仑不夜城夜间经济集聚区

利用互市贸易区已形成的商业聚落和客流优势，打造知名消费目的地、消费促进活动、消费场景，完善夜间经济空间布局，合理设置夜间经济消费集聚区，打造边境特色夜景经济空间。

#### （1）东兴二桥·浪淘沙夜间集聚区

位于东兴二桥，以夜市小吃经营为主。未来重点优化环境、规范经营，扩大知名度和影响力，规划期内进一步弘扬小吃文化，丰富小吃品类，集聚餐饮、观光、消闲、特产选购等各种功能，形成居民餐饮消闲和外地游客旅游观光的主要街区，成为夜色文化、夜色经济的重头内容。

### 4. 组团级商业集中区

位于中心城区各组团（东兴互市贸易组团、跨境经济合作组团、江平工业园组团、冲榄工业园组团、老城区生活组团、高铁新区生活组团）内，完善社区、

生活圈商业设施，发展组团级综合商业、生活便利商业等，配置综合超市、快递末端综合服务点、长者食堂、智慧药店等便民商业设施。

## 第二十六条 商业街规划布局

### 1. 解放路商业街

解放路商业街商业服务于整个市区居民和外地游客。规划对现有的商业网点进行改造，进行了分段归类，整体调整提升，西段规划主要经营副食、批发商行、鞋服、电器；东段规划主要经营家私、金银器加工、汽车配件、小机电和矿山机械。

### 2. 北仑大道装饰材料商业街

北仑大道商业街是东接罗浮大转盘，西弯至教育西路（即旧互市码头），全长3887米，是商业网点比较密集的商业街。规划国贸市场段保留大型百货超市，东兴市金源大酒店右侧规划为啤酒广场，提升北仑大道的档次，与金海商业街、贵州路、四川路等相配套，其余路段分为五金类、卫浴、厨房、装潢、灯饰、交通工具类专卖店，形成比较集中的专卖路段，使商业街形象得到进一步改造提升，管理规范。

### 3. 兴东路商业街

兴东路商业街位于兴东路，全长3981米。规划兴东路商业街具备多种业态丰富商业类型。新华路到民族路之间的路段，以办公设备、广告公司、体育、文化用品为主，与体育馆及周边一起形成文化、体育休闲用品商业区；最东段靠近兴东小区处，以服装鞋帽、饰品为主；其余地段，进行适当调整提升改造，以提升商品的结构档次，适当配置便民的丰富的商业设施。

### 4. 河堤路商业街

河堤路商业街位于中越友谊大桥左侧河堤路上，全长2173米。规划为河堤路商业街，规划发展口岸贸易、批发商行、特产商店、饭店、酒店等口岸贸易及配套功能，规划路段从友谊桥头到外滩公园处，同时进行美化和规范提升，提升扩大其影响力，成为东兴市对外开放的窗口，为口岸经济服务。

## **5. 黄花岗路美食街**

黄花岗路美食街南接民族路，北连河堤路，全长 1100 米。规划作为东兴市旅游街区发展的示范点，采用街道培育的理念，将其营造成为一条体现中越文化交融的花园美食街。

## **6. 新华路旅游工艺品商业街**

新华路商业街是南北走向的商业街，南接中越友谊大桥，北至体育场，全长 2539 米。规划对新华路的商业网点进行改造，主要经营中国—东盟各国旅游工艺品，以满足中外旅客购物休闲需要，做好归类经营和店面美化，新华路北段靠近体育场部分，将规划为体育休闲用品，满足东兴市区居民文体生活需要，沿途适当配置便利店。

## **7. 贵州路—金海商业街**

贵州路商业街是南北走向的商业街，北接北仑大道，南至教育路，全长 353 米。金海商业街位于金海商城一侧，全长 288 米，处于东兴市商业中心地段。这几条路围合而成的商业街区是东兴市最繁华的商业集中区。规划将这一片商业区整合管理改造提升，为服装鞋帽化妆品箱包专卖片区，领导时尚新潮流，引入国际国内名牌专卖，分类归区，同时，加强美化和亮化问题，使其更符合步行商业街道标准，配套小型便利店和快餐。

## **8. 教育路工艺品商业街**

教育路商业街位于东兴镇政府，背靠东兴市中越友谊公园，全长 1729 米，东端与金海商业街及贵州路相接，西接兴东路，教育路经过三个十字路口，是交通方便，四通八达的商业街。教育路西段已经初步形成成行成市的旅游工艺商业，有一定品牌效应，根据尊重历史的原则，将规划教育西路为越南特色工艺品一条街，专营越南红木工艺、旅游商品和高档东盟珠宝；东端归入贵州路—金海商业街，保留其服装特色，强化其归类分段功能。

## **9. 民族路商业街**

民族路位于东兴镇中部，是纵向南北的街道，南端抵河堤路，北端穿过东盟大道，全长 1536 米。北段主要经营酒店、餐饮、茶庄、咖啡屋之类与餐饮相关的服务业，南段靠近北仑河主要经营红木、茶品、酒水、外贸商行等。同时商业街需美化和提升街道形象，加强宣传，强化功能管理。

## **10. 东盟大道商业街**

东盟大道是横贯东兴市东西走向的中心轴线，西端到新边贸互市区，东端到罗浮大转盘，商业街全长 4126 米。根据东兴市商业中心的发展和定位，将东盟大道的规划分为三段，东段配合罗浮商业中心的功能定位规划为精品红木家具市场和家电、电子产品市场；中段新华路与民族路之间重点布局为以文化体育休闲类用品为主；西段规划为居民生活配套需要的大中型商超、便利店和专卖店等。

## **11. 长湖东路商业街**

长湖东路是东西走向的一条景观大道。规划东段为建材交易市场，将工程用和装修使用的建材交易规范于此；西段为汽车交易市场，布局考虑品牌汽车 4s 店、重型汽车 4s 店、二手车交易市场等项目等。

## **12. 锦绣路商业街**

锦绣路是横贯高铁片区东西走向的一条规划城市路，西起罗浮江，东连接规划西灶路。规划东段布局商务办公区、东盟特产商贸城；东段段布局汽车交易市场，跨境电商市场旅游商品市场、东南亚食品交易市场。

## **13. 高铁站前商业街**

高铁站前商业街位于高铁片区，规划由站前大道、高铁站前、保税大道围合而成，衔接锦绣路的商业街。规划布局商务办公区、酒店、东盟特产商贸城、东盟国际中草药专业市场、农贸批发市场，集商务办公、酒店、购物等于一体的商业街，置入文化商业、休闲酒吧、东兴文化特色精品商业、创意工坊的特色功能。

# **第二十七条 商品交易市场（专业市场）布局**

## **1. 东盟汽车机电贸易城**

项目为现状专业市场，位于高铁片区国门大道与跨越大道一带。建设具有汽车、摩托车、自行车、机电产品等专业市场、仓储物流、金融商务、会展中心、服务管理等配套齐全的汽车机电贸易市场。

## **2. 东盟国际中草药专业市场**

项目为现状专业市场，位于高铁片区国门大道与站前路一带。建设中草药培育示范基地、中草药加工基地及商贸基地，配套相关基础设施、设备。

### **3. 东兴红木文化产业园**

项目为现状专业市场，位于高铁片区国门大道西段北侧。建设红木展示、物流仓储和红木交易街区、商务办公、商务酒店等设施。

### **4. 东盟特产商贸城**

项目为新建专业市场，位于高铁片区站前路与锦绣西路一带。主要建设红木展示市场、跨进合作产品展示市场、珠宝城等，配套停车场、水电、道路、绿化等相关配套设施。

### **5. 电子商务文化综合园**

项目为新建专业市场，位于东兴市高铁片区长湖路与保税大道一带。主要建设跨境电商市场等，配套停车场、水电、道路、绿化等相关配套设施。

### **6. 旅游、美食文化专业市场**

项目为新建专业市场，位于高铁片区西灶路与锦绣东路一带。主要建设旅游商品市场、东南亚食品交易市场等，配套停车场、水电、道路、绿化等相关配套设施。

### **7. 轻纺服装综合市场**

项目为新建专业市场，位于高铁片区友好大道南侧。建设轻纺服装商铺、生活服务综合楼，配套停车位、道路、绿化、水电等相关设施。

### **8. 农贸批发市场**

项目为新建专业市场，位于高铁片区锦兴西路与兴乐路一带。建设农贸批发市场综合服务大楼，配套停车场、水电、道路、绿化等相关配套设施。

### **9. 农贸批发市场 2**

项目为新建专业市场，位于高铁片区罗浮大道与锦兴西路一带。建设农贸批发市场综合服务大楼，配套停车场、水电、道路、绿化等相关配套设施。

### **10. 建材综合市场**

项目为新建专业市场，位于东兴—越南芒街跨境经济合作区国门大道与跨越大道一带。建设建材商铺、生活服务综合楼，配套停车位、道路、绿化、水电等相关设施。

## 11. 竹山海产品市场

项目为新建专业市场，位于东兴—越南芒街跨境经济合作区竹山村边街村屯。建设海产品市场交易区、流通加工区。

## 12. 大型综合生产材料市场

项目为新建专业市场，位于冲榄工业园。建设大型综合生产材料市场区、配套停车场、水电、道路、绿化等相关配套设施。

## 13. 东兴电商小镇

东兴电商小镇位于北投旅游集散中心·红木博览城中，规划布局包含服务职能中心、电商企业、产品供应链、物流中转、会展交流区、配套行业等，通过以东兴边境特色“直播电商陪跑+电商出海服务商”为核心来打造口岸电商“新模式”，加强产业货源供应链，配合提供配套服务，形成产业聚集。

## 第二十八条 农贸市场规划布局

对现状农贸市场保留改造，新规划 9 个农贸市场。其中老城区北部新增 2 个，高铁片区 5 个，东兴—越南芒街跨境经济合作区竹山村 1 个，冲榄工业园 1 个。每个规划建筑面积 2000 平方米以上。

规划农贸市场中，根据各市场用地、业态、建筑形制等实际，于广场、公共空间等设置临时外摆摊点。

各组团级商业中心中，根据居民生活习惯、商业空间布局等实际，设置若干个小型便民市场，提供农副产品、蔬果、日杂等产品。

表 6-1 东兴市中心城区农贸市场规划一览表

序号	项目名称	项目地址
1	农贸市场 1	老城区北部长湖路北侧一带
2	农贸市场 2	老城区北部长湖路北侧一带
3	农贸市场 3	高铁片区一带
4	农贸市场 4	高铁片区一带
5	农贸市场 5	高铁片区一带
6	农贸市场 6	高铁片区一带
7	农贸市场 7	高铁片区一带
8	农贸市场 8	东兴—越南芒街跨境经济合作区竹山村
9	农贸市场 9	冲榄工业园

## **第二十九条 大中型零售网点规划布局**

### **1. 商业综合体**

规划布局商业综合一座，位于高铁新城锦绣路与锦兴西路交叉口西北地块，占地面积 7 万平方米总建筑面积 20 万平方米，其中商业建筑面积 15 万平方米。打造成集居家一站式购物消费、家庭与公众化时尚餐饮及休闲娱乐、专业销售市场、现代办公、社区健康服务、儿童教育于一体的东兴市新标杆式商业旗舰。

### **1. 购物中心**

#### **(1) 罗浮商业购物中心**

罗浮商业购物中心位于罗浮大道与友好大道一带，规划的购物中心由红木家具精品市场、电子产品城、电脑城、百货商店、超市等大型商业及特色商业街构成，配合金融网点、餐饮、娱乐、影视商业配套，大型停车场，为本地居民、游客和境外游客提供全方位服务，商业面积在 5 万平方米以上。

#### **(2) 东盟大道购物中心**

东盟大道购物中心布局在东盟大道西部，该社区有高档居民区，中学，又靠近互市区，但目前缺少综合超市服务于周边小区生活居民及边贸居民，社区购物中心由综合超市及众多专业店、专卖店、折扣店、便利店组成，配合金融网点、餐饮、娱乐、影视商业配套，中型停车场。利于聚集人气商流，更有利于打造休闲购物商业中心，带动东兴经济发展，该购物中心商业面积 5 万平方米以上。

#### **(3) 国际旅游购物中心**

国际旅游购物中心布局在一桥口岸，该口岸是东兴市人流走向集中区，中外过境游客的必经之路，该购物中心由旅游购物广场、旅游工艺商业街、美食街及众多专业专卖店等组成，主要为游客旅游购物及吃、穿、住服务，购物中心内配套金融网点、餐饮、娱乐、影视商业配套，设计停车场，国际旅游购物中心商业面积 6 万平方米以上。

#### **(4) 国际商务购物中心**

国际商务购物中心布局在互市贸易区内，该区域是边民边贸往来集中区，区内设置有海产品专业市场、农产品交易市场、服装市场、五金机电专业市场、会展中心和酒店，该购物中心主要为商务人士提供购物便利，集吃穿住为一体，购

物中心内配套公交车站点、金融网点、餐饮、娱乐、影视商业配套，设计停车场，国际商务购物中心商业面积6万平方米以上。

#### (5) 购物中心 1

在高铁新区结合高铁站建设购物中心。商业面积5000-15000 m<sup>2</sup>。规划的购物中心由大型商业构成，配合餐饮、娱乐、酒店配套，大型停车场，为本地居民、游客和境外游客提供全方位服务。

#### (6) 购物中心 2

在高铁新区结合汽车客运站建设购物中心。规划的购物中心由大型商业构成，配合餐饮、娱乐、酒店配套，大型停车场，为本地居民、游客和境外游客提供全方位服务。商业面积5000-15000 m<sup>2</sup>。

#### (7) 购物中心 3

在高铁新区罗浮路与锦兴西路一带建设购物中心。服务于周边小区生活居民，购物中心由综合超市及众多专业店、专卖店、折扣店、便利店组成，配合金融网点、餐饮、娱乐、影视商业配套，中型停车场。商业面积5000-15000 m<sup>2</sup>。

#### (8) 购物中心 4

在东兴一越南芒街跨境经济合作区国门大道与跨越大道一带建设购物中心。服务于周边小区生活居民，购物中心由综合超市及众多专业店、专卖店、折扣店、便利店组成，配合金融网点、餐饮、娱乐、影视商业配套，中型停车场。商业面积5000-15000 m<sup>2</sup>。

## 2. 百货店

#### (1) 百货商场

国贸市场旁边新建百货商场既有利于提升该地段的商业档次，与贵州路—金海商业街相映成辉；同时又与国贸商业中心互补形成良好商业氛围，为当地居民和境内外旅客提供高档百货服务。面积约5000平方米左右。

#### (2) 城北百货商店

城北百货商店布局在东盟大道西部社区购物中心内，形成社区购物中心的配套商业，提升商业中心档次，与超市、专业店、专卖店形成共生效应，集聚人气，主要为当地居民服务。营业面积约4000平方米左右。

### （3）互市区百货商店

布局在互市区商业中心内，形成互市区商务、休闲中心的配套商业，完善提升商务消费档次，与会展中心、旅游工艺品专业店、专卖店、高档酒店形成共生效应，集聚人气，主要为当地居民服务。营业面积约 5000 平方米左右。

## 3. 超市

规划结合老城区北部、高铁片区、东兴—越南芒街跨境经济合作区、冲榄工业园建设，大中型超市可增加 4-6 家。营业面积约 2000 m<sup>2</sup>以上。

# 第三十条 物流基地规划布局

根据《东兴市国土空间总体规划》、《防城港市物流业发展“十四五”专项规划》，结合东兴自身发展实际，规划东兴市中心城区物流业发展整体按照“2 园、4 中心、1 平台”进行规划布局。“2 园”：东兴跨境经济合作区口岸物流产业园、进出口景观树物流园。“4 中心”：东兴农产品物流中心、冲榄工业园物流中心、东盟（东兴）农产品跨境冷链物流分拨中心、边境互市贸易区物流中心。“1 平台”：建设一个综合性农产品流通与服务平台。

## 1. 东兴跨境经济合作区口岸物流产业园

东兴跨境经济合作区口岸物流产业园：以口岸货物监管区、智慧物流园和加工制造产业园等载体为依托，重点发展以纺织品和机电产品为主的跨境物流，并与后方加工园区联动发展木薯淀粉等农副产品物流。同时，推动与越方口岸和产业园区信息化、智能化联通，推动智慧物流发展。

## 2. 进出口景观树物流园

建设跨境景观树交易场所，建设景观树包装、接驳设施、中转设施，功能包括经纪人商务中心、综合服务中心、物流配送中心、市场管理中心，中国最大进出口景观树物流园。

## 3. 东兴农产品物流中心

立足海产品、水果等农产品贸易基础，发挥边贸优势，以海产品市场、淀粉市场、干杂货市场、水果市场等载体为依托，重点发展海产品、水果、淀粉等农副产品物流。

#### **4. 冲榄工业园物流中心**

根据冲榄工业园区的制造业需求合理组织它们的原材料供应物流和产品销售物流，形成生产资料的供应和配送基地。

#### **5. 东盟(东兴)农产品跨境冷链物流分拨中心**

东盟(东兴)农产品跨境冷链物流分拨中心位于罗浮大道和跨海大道，总建筑面积 40 万平方米，建设土建安装工程及配套水电、消防道路、绿化、通信、安防等相关设施。

#### **6. 边境互市贸易区物流中心**

东兴边民互市贸易区地处东兴市西南，紧邻中越边界线。物流中心具体内容包括展示交易中心、大型仓储物流中心等。东兴边民互市贸易区及其物流中心的建成，将进一步完善东兴市的边民互市贸易功能，促使东兴市更好的融入泛北部湾经济合作和广西北部湾经济区开发开放。

#### **7. 农产品流通与服务平台**

进一步完善镇、村农产品流通市场建设，建设马路镇以香料、水果、林产为主的农产品综合交易市场，江平镇以水产品、饲料为主的农产品综合交易市场，形成布局合理设施完善的农产品市场网络，加快农产品市场集约化、集团化经营步伐。在农村广泛应用现代物流管理技术，发展农产品从产地到销地的直销和配送，以及农资和农村日用消费品的统一配送。

#### **8. 广西东兴产业园区启动区海鲜冷链产业示范园冷链物流分拨中心项目**

项目位于广西东兴产业园区启动区二桥片区跨越大道以西，规划用地面积约 162014.51 平方米（合 243.02 亩），总建筑面积 100500 平方米。配套建设总平电气、消防、给排水、绿化、场地硬化、机动车停车位、屋顶光伏发电等附属设施；购置相关设备。

#### **9. 广西东兴产业园区核心区中铁物流接驳中心项目**

项目位于广西东兴产业园区核心区高铁片区范围内，建成后将进一步完善园区建设，总用地面积 90 亩，总建筑面积 20000 平方米；主要建设内容包括高铁快运装卸线，站台，分拨库、配套建设装卸传送带，设置自动化设备条件及相关附属工程。

## **10. 东兴跨境电商监管中心**

项目位于东兴跨境经济合作区口岸物流产业园内，主要建设内容包括海关监管场所、室外装卸平台和卡口区域等，设置自动化设备条件及相关附属工程。

## **第三十一条 新型商业发展导引**

### **1. 新型商务布局**

发展直播基地平台，打造前瞻性的战略布局和卓越的服务体系，加速推动东兴外贸产业全域快速发展，助力东兴贸易实现新升级。通过促进直播产业与东兴特色产业深度融合，打造一系列具有地域特色和文化内涵的直播产品和服务，实现产业向多元化、高端化延伸，以此构建中国面向东盟的进出口贸易业务产业链，形成完善的出口商品专业商贸网点集群，成为中国面向东盟的边境贸易基地。

### **2. 培育数字新消费**

#### **(1) 智慧商圈**

建设老城组团、高铁组团、跨境经济合作区组团等三大数据智慧商圈，建立数据中心和数据资料库，构建商圈“智慧大脑”搭建互联互通、业务协同、信息共享、服务智能、安全规范的智慧商圈大数据平台。开发面向消费者、商业企业、运营机构、政府管理部门的智慧应用。

#### **(2) 智慧商店**

运用现代信息技术推动线上线下融合、流通渠道重构优化，以更优商品、更高效率和更好体验满足顾客便利消费、品质消费、服务消费需求。线下创新应用场景，推进智能导购、智能停车、电子结算、自助收银、电子价签、智能支付、个性定制、虚拟试衣间等智能化、便捷化购物体验；线上推进数字化转型，推广立体展示、网络营销、网订店取（送）等新模式。

#### **(3) 智慧零售设施**

落实智能快件箱、智能取餐柜、智能售货机、智慧菜市场、智能回收站等各类智慧零售设施规划布局，为居民提供全程自助的微（小）型超市购物体验。推动实现商品生产溯源、智能选品管理、实时信息展示等全流程数字化经营和管理，助力放心消费。

#### （4）加强平台服务

推进传统商业数字化创新，鼓励建设一批智慧购物示范场景；鼓励线上平台与实体商业深度合作，打造智能化、定制化、体验式商业新业态新模式。

### 3. 融合业态发展

以口岸沿线商圈和产业园为重点领域，发展口岸经济与文体会展结合等融合业态，利用具备独特地理位置优势，推动东兴商业向精品化、高端化发展，提升东兴城市形象、扩大招商引资、带动经济增长、促进口岸经贸合作、增加社会就业、推动城市建设。

### 4. 绿色低碳商业

（1）合理控制城市商业规模，避免重复建设、资源浪费。

（2）引入科技创新，推广商业建筑节能。

（3）强化低碳、环保意识，推动流通过程低碳化。

### 5. 入境消费发展

（1）商圈升级与建设。优化市级商业中心，加快高铁片区和跨境经济合作区建设，打造入境消费友好型商圈。利用大数据和人工智能技术，提升商圈智能化水平，打造国际知名商圈品牌。

（2）消费结构与模式创新。推动消费结构多元化，发展“科技+文创”“社交+传统”“线上+线下”等复合型消费模式。结合外国游客文旅体验，定制消费内容，满足不同群体的多元需求。

（3）优化免退税经济与消费场景。大力发展免退税经济，创建离境退税示范街区。建设外籍人士消费应用示范场景和无障碍示范区，打造防城港“入境消费第一站”。

（4）优化供应链。实现供应链敏捷化管理，提供柔性化服务。推动仓货一体、逆向追溯、爆旺平滞等数据驱动型消费模式，优化资源配置，提升效率和体验。

（5）提升消费体验。深度嵌入消费体验的创新发展，提供功能价值和情绪价值。满足不同地区、偏好和文化的消费群体需求，提升整体消费吸引力和竞争力。

## 6. 跨境消费发展

(1) 加强中国东兴—越南芒街跨境经济合作区建设。优化跨境消费环境，提升跨境消费的便利性和吸引力，推动跨境消费市场的高质量发展，促进国内市场与国际市场的深度融合。

(2) 政策与监管优化。完善跨境电商政策，降低进口关税，简化税收征管流程，提高税收透明度。加强海关与跨境电商平台合作，提升通关效率，强化市场监管，保护知识产权，完善跨境消费纠纷解决机制，保障消费者权益。

(3) 消费模式创新。推动线上线下融合，发展社交电商与内容电商，开展个性化定制服务，满足消费者多样化需求。利用大数据和人工智能技术，实现精准营销和资源优化配置，提升消费体验。

(4) 基础设施完善。加强跨境物流基础设施建设，加快海外仓布局，提升物流配送效率。完善支付基础设施，拓展跨境支付渠道，推动数字货币应用。加快信息基础设施建设，提升网络带宽和信息安全防护能力。

(5) 市场资源配置优化。推动供应链整合与协同，实现上下游企业信息共享和协同运作。加强跨境消费与相关产业协同发展，提升产业整体竞争力。探索创新发展模式，支持企业开展跨境消费新业态、新模式探索。

# 第七章 上思县中心城区规划方案

## 第三十二条 商业体系格局

上思县城市定位为国家西部陆海新通道节点，广西新型城镇化示范县，北部湾生态休闲康养活力区，商业格局形成“县级—地区级—组团级”三级商业体系。

突出上思县现代服务商业发展优势，重点发展农产品材料供应商贸、旅游、专业市场相关业态。

### 1. 县级商业中心

位于老城区范围内，为上思县的核心商业区，主要设置服务上思县主城区的大型商业零售和商务功能，满足城区居民及员工的购物、餐饮、娱乐及商务接待等多种需求。

### 2. 地区级商业集中区

分别位于明江综合文化片区、江平商住综合片区、产业制造片区、温泉休闲片区等4个片区中心，以服务上思中心城区人口日常生活、休闲、娱乐功能，集中布设大型零售设施、市场、超市、餐饮及休闲娱乐设施。

### 3. 夜间经济集聚区

位于三江口公园夜间经济集聚区，利用明江沿岸商业项目，打造商业聚集空间，营造特色商业氛围，积极开发具有人文气息的商业空间、生活空间、艺术空间、消费空间。

### 4. 组团级商业集中区

位于中心城区各组团（老城综合服务组团、明江综合文化组团、江平商住综合组团、产业制造组团、温泉休闲组团）内，完善社区、生活圈商业设施，发展组团级综合商业、生活便利商业等，配置综合超市、快递末端综合服务点、长者食堂、智慧药店等便民商业设施。

## 第三十三条 商业街规划布局

### 1. 朝阳路商业街

朝阳路为现状商业街。规划期内，应坚持以大型购物中心为主力业态，对已有网点进行结构改造和业态调整，引进名品、名牌；严格控制大型商业设施的重复建设；在大型商厦内外增设餐饮、休憩、娱乐的设施，规范卫生环境管理，设

置美观、实用的驻留设施和人文景观，使朝阳路成为体现现代购物环境和休闲理念的商业街。

## **2. 更生路商业街**

更生路为现状商业街，规划对现有的商业网点进行改造，整体调整提升，引进名品、名牌，主要经营生活用品、餐饮、文化娱乐、服装，为本地居民、游客提供全方位服务。

## **3. 明江南岸商业街**

规划发展集购物、酒吧、餐饮、休闲娱乐、文创市集于一体的特色步行街。鼓励发展餐吧、咖啡屋、健身馆、休闲屋、外摆摊点等娱乐场所；发掘地方饮食特色，设置少数民族风味小吃和海味的餐饮设施；鼓励特色专卖店（如化妆品、服装专卖店等）的加盟。

## **4. 江平商贸商业街**

在江平商住综合组团新建江平商贸商业街，主要经营生活用品、餐饮、文化娱乐，为组团内居民提供综合服务。

## **5. 布透温泉小镇特色旅游商业街**

规划在温泉休闲组团新建布透温泉小镇旅游工艺品商业街，以布透温泉旅游度假区为核心。进行具有上思十万大山温泉特色的旅游特色纪念品经营，同时带动餐饮及相关产业，使旅游与商业相互促进，成为上思县经济增长的一个亮点。

# **第三十四条 商品交易市场（专业市场）布局**

## **1. 综合商贸市场**

在上思县十万大山物流园内建设上思县综合商贸市场。建成后的商贸市场可提供果蔬肉蛋奶、食品、日化、家具、小家电、小百货等商品零售，可提供餐饮、维修、美容美发等生活服务，满足居民多元化消费需求，同时对城区和一定范围的乡镇村提供批发、零售或配送服务。

## **2. 农产品交易市场**

在汽车城旁建设上思县农产品交易市场。建设农产品交易市场综合服务大楼，配套停车场、水电、道路、绿化等相关配套设施。建成后对城区和一定范围的乡镇村提供批发、零售或配送服务。

在江平加油站一带建设上思农产品交易市场。建设农产品交易市场综合服务大楼，配套停车场、水电、道路、绿化等相关配套设施。建成后对城区和一定范围的乡镇村提供批发、零售或配送服务。

### 3. 食品交易市场

在布透路旁食品厂内建设上思县食品交易市场。建设食品交易市场综合服务大楼，配套停车场、水电、道路、绿化等相关配套设施。主要经营副食品、粮油等。建成后对城区和一定范围的乡镇村提供批发、零售或配送服务。

### 4. 旅游产品市场

位于温泉休闲组团，结合布透温泉旅游度假区配套建设，销售上思特色旅游产品、手工艺品和地方美食等，营业面积在 5000 平方米左右。

### 5. 文山建材市场

文山建材市场位于团结西路。规划计划对文山建材市场综合整治提升，优化服务功能，提升为中高端建材市场。

### 6. 农资交易市场

位于团结西路消防大队旁空地，建设农资交易市场服务大厅，配套停车场、水电、道路、配备电子系统实时查询农资价格等相关配套设施。主要经营化肥、农药等。建成后对城区和一定范围的乡镇村供销批发、零售或配送服务。

## 第三十五条 农贸市场规划布局

对现状农贸市场保留改造，新规划 7 个农贸市场。其中老城区组团新增 3 个，江平商住综合组团 2 个，温泉休闲组团 1 个，产业制造组团 1 个。每个规划建筑面积 2000 平方米以上。

规划农贸市场中，根据各市场用地、业态、建筑形制等实际，于广场、公共空间等设置临时外摆摊点。

各组团级商业中心中，根据居民生活习惯、商业空间布局等实际，设置若干个小型便民市场，提供农副产品、蔬果、日杂等产品。

表 7-1 上思县中心城区农贸市场规划一览表

序号	项目名称	项目地址
1	农贸市场 1	老城区组团内团结西路北侧一带
2	农贸市场 2	老城区组团内民族中学一带
3	农贸市场 3	老城组团内上思县消防大队一带

4	农贸市场 4	江平商住综合组团内永福路西段北侧一带
5	农贸市场 5	江平商住综合组团悦龙湾小区一带
6	农贸市场 6	产业制造组团内永兴大道西段一带
7	农贸市场 7	温泉休闲组团内

## 第三十六条 大中型零售网点规划布局

### 1. 百货大楼

百货大楼位于思阳镇朝阳路 108 号的百货大楼和宿舍片区（朝阳路与仁甫路交叉路口）。规划计划对上思县百货大楼片区综合整治提升，提高人民群众幸福感，提升建筑功能和价值。

### 2. 明江购物中心

位于上思中心城区明江综合文化组团内。建成后提供大中型购物、餐饮、超市等综合服务，满足多元化消费需求。营业面积约 5000–15000 平方米。

### 3. 江平购物中心

位于上思中心城区江平商住综合组团内。建成后提供大中型购物、餐饮、超市等综合服务，满足多元化消费需求。营业面积约 5000–15000 平方米。

### 4. 超市

规划结合老城综合服务组团、明江综合文化组团、江平商住综合组团、产业制造组团中的居住区建设，大中型超市可增加 4 家。营业面积约 2000 m<sup>2</sup>以上。

## 第三十七条 物流基地规划布局

依据《上思县国土空间总体规划》、《防城港市物流业发展“十四五”专项规划》，结合上思自身发展实际，本次规划上思县中心城区物流业发展整体按照“1 园、2 中心、1 基地”进行规划布局。“1 园”：上思县十万大山物流园。“2 中心”：县级物流配送中心、县级农产品产地集配中心。“1 基地”：建设一个县级农产品产地冷藏保鲜基地。

### 1. 上思县十万大山物流园

重点建设上思县十万大山物流园，位于中心城区西部的产业制造组团内，主要建设农产品交易市场、仓储物流园区、农产品冷链园区、农产品包装厂、建材交易市场等设施，重点发展特色农产品仓储物流、冷链加工和碳酸钙产品、木材产品仓储运输等业态。

## **2. 县级农产品产地集配中心**

在上思县汽车城建设 1 个具有产后商品化处理和跨区域配送功能的产地集配中心、产地仓等设施，场地占地约 8 亩，配备产后清洗、加工、烘干、质检、分级、包装等设施设备，补齐农产品供应链“最初一公里”短板，提高农产品商品化处理能力。鼓励新型农业经营主体、农产品流通企业加强产地移动型、共享型商品化处理设施建设，提高商品化处理设施设备使用效率。

## **3. 县级农产品产地冷藏保鲜基地**

拟建设于县域农产品产地集配中心内。建设内容有：一是建设县级冷链物流分拣配送中心，划分冷冻仓库、低温仓储区、分拣配送中心、检疫区等区域，配备相应的设施、设备，对农产品集中采购、分拣、统一配送，同时面向县域本地企业或经营业态提供冷藏保鲜、冷链配送服务，以此带动全县及周边区域发展种植、养殖产业，并避免农产品产后损失和食品流通浪费。二是建设一个县级农产品冷藏预处理中心，提供生鲜食品低温加工、包装、一件代发等产品上行前端服务，提高农产品错峰销售能力。三是整合县域现有冷链物流资源，降低冷链物流成本。

## **4. 上思光储充综合能源服务园区项目**

项目位于团结西路与永兴大道交汇处，位于上思县公安局附近。主要建设内容，光伏发电、车辆停放、车辆加氢加气换点服务、汽车维修和配套商店、展示中心等。提供充电、换电、光伏、储能、加气、加氢及汽服、商服等综合服务功能。

# **第三十八条 新型商业发展导引**

## **1. 电子商务布局**

(1) 建立农村电子商务体系。以电子商务进农村示范县为基础，建设上思（含上思镇）县级电子商务配送服务中心、8 个镇级电商服务站、81 个村级电商服务点，完善农村电子商务配送网络，推动实现快递到乡镇，配送到村屯。大力开展农村电商培训，建设广西电商培训云平台，线上线下同时发力，打造农村电商人才队伍。引导圆通、申通、中国邮政等较大快递企业对实体仓库、配送中转仓等基础设施进行升级改造，布局并建成县级物流仓储配送中心 1 个，镇级配

送站 8 个，村级配送 43 个点。培育“十万大山一、二号”矿泉水、上思香糯、山茶油、澳洲坚果等网销品牌。

(2) 培育引进电子商务平台。培育县域龙头电商企业。培育引进电子商务平台。支持本土电商企业做大做强，培育乐村淘、上思邮政等企业转型升级，打通线下+线上双向销售通道，开设上思农特产线上线下体验馆（抖店、淘宝、拼多多、利农商城、微店）；引导邮政进驻美团优选等社区团购平台，销售本地时令农产品如甘蔗、玉米、白糖等农产品，通过抖店、微店、拼多多等电商平台助力农产品上行。积极寻求与本地国有企业农旅集团合作，计划引进 69 集采平台，通过该平台为本地学校、社区等场所提供供需、购买、配送等服务。

(3) 构建电子商务综合服务体系。完善县级电子商务公共服务中心，提升运营服务能力，持续发挥电商公共服务中心“指挥中枢”作用，统筹物流快递、运营指导、人员培训等服务板块和各乡镇、村电商服务站点建设，提升县域产品、企业的入驻率，将展示中心打造成集展示、购销、宣传为一体的多功能平台，重点展示香糯、香鸭等特色农产品。加速建立区域公用品牌以及上思农特产品的知名度及美誉度，带动 10 款具有上思特色的网销产品使用区域公用品牌，并提供包装设计、产品检测、产品溯源、直播推广、电商平台入驻等全流程增值服务等。

## 2. 培育数字新消费

### (1) 智慧商圈

建设老城组团、明江新城组团等两大数据智慧商圈，建立数据中心和数据资料库，构建商圈“智慧大脑”搭建互联互通、业务协同、信息共享、服务智能、安全规范的智慧商圈大数据平台。开发面向消费者、商业企业、运营机构、政府管理部门的智慧应用。

### (2) 智慧商店

运用现代信息技术推动线上线下融合、流通渠道重构优化，以更优商品、更高效率和更好体验满足顾客便利消费、品质消费、服务消费需求。线下创新应用场景，推进智能导购、智能停车、电子结算、自助收银、电子价签、智能支付、个性定制、虚拟试衣间等智能化、便捷化购物体验；线上推进数字化转型，推广立体展示、网络营销、网订店取(送)等新模式。

### （3）智慧零售设施

落实智能快件箱、智能取餐柜、智能售货机、智慧菜市场、智能回收站等各类智慧零售设施规划布局，为居民提供全程自助的微(小)型超市购物体验。推动实现商品生产溯源、智能选品管理、实时信息展示等全流程数字化经营和管理，助力放心消费。

### （4）加强平台服务

推进传统商业数字化创新，鼓励建设一批智慧购物示范场景；鼓励线上平台与实体商业深度合作，打造智能化、定制化、体验式商业新业态新模式。

## 3. 融合业态发展

结合上思产业园区和城北专业市场集中片区，通过产品展销、推介、培育品牌等活动，打通产业链壁垒，丰富业态融合发展。结合布透温泉小镇和三江口夜经济区，通过多种文旅活动形式，加快集聚文旅融合新项目、新业态、新产品发展，形成串珠成链、集链成群的文旅“新质生产力”。

## 4. 绿色低碳商业

- （1）合理控制城市商业规模，避免重复建设、资源浪费。
- （2）引入科技创新，推广商业建筑节能。
- （3）强化低碳、环保意识，推动流通过程低碳化。

# 第八章 近期规划

## 第三十九条 近期目标

到 2030 年，社会消费品零售总额规模不断加大，年均增长逐年提高；批发零售住宿餐饮业增加值年均增长逐年提高。重点培育形成 1 个市级商业中心、2 个县级商业中心，基本形成布局合理、结构优化、功能完善、管理规范、辐射力强的商品交易市场体系。

## 第四十条 近期规划重点

重点打造等级不同、功能各异、特色突出的具有区域影响力和商业辐射带动作用的核心商业区，以建设特色商业街区、大型购物中心、大中型超市组合等现代商业发展模式为主，提升防城港市零售业消费品位和档次。

市本级中心城区完善提升市级商业中心，优化港口城区、防城城区和企沙镇三个区域商业中心，建设社区商业中心；对现状人民路商业街、金花茶大道商业街、伏波路商业街、兴港大道商业街、富裕路-世界风情步行街商业街区、西湾夜市美食街等 6 条特色商业街商业网点进行整体改造提升，新增田口街商业街、南湖商业街、江山旅游度假区特色旅游商业街、企沙朝阳路商业街等 4 条商业街；对现状防城第一市场、爱国市场等专业市场升级改造，重点建设防城港中心建材市场、工业消费品批发市场、企沙钢材专业批发市场、防城港大宗物资仓储交易市场、防城港上合-东盟特色商品交易市场、河西农副产品批发市场、企沙水产品批发市场、渔洲坪综合商品交易市场、旅游产品市场 3 等 9 个商品交易市场；对现状农贸市场保留改造，重建金海市场，建设 16 个大中型农贸市场，以满足居民生活需求；建设嘉乐城购物中心夜间经济集聚区、防城·星空夜市夜间经济集聚区、北港故里夜间经济集聚区、伏波路东巷步行街夜间经济集聚区等 4 个夜间经济集聚区；改建“北港故里” 322 纪念区项目，新建原北渡口码头夜间经济项目，依托商业中心、大型居住区，引导新增大型商业综合体 2 个、大中型购物中心 10 个、大中型超市 10 个，城区人均零售商业网点营业面积 1.0-1.5 平方米；重点建设东湾物流园区、高新区物流片区、企沙物流片区。

东兴市中心城区完善提升县级商业中心，建设高铁组团、跨境经济合作区组团组团级商业集中区；对现状解放路商业街、黄花岗路美食街、河堤路商业街、新华路旅游工艺品商业街、贵州路—金海商业街、教育路特色工艺品商业街、民

族路商业街、兴东路商业街、北仑大道装饰材料商业街、东盟大道商业街、长湖路建材、高铁站前商业街等 12 条特色商业街商业网点进行改造调整提升，新建锦绣路商业街；对现状东盟汽车机电贸易城、东盟国际中草药专业市场、东兴红木文化产业园进行综合提升，重点建设东盟特产商贸城、电子商务文化综合园、东兴电商小镇；对现状农贸市场保留改造，建设 3 个农贸市场，以满足居民生活需求；建设北仑不夜城夜间经济集聚区、东兴二桥浪淘沙夜间经济集聚区等 2 个夜间经济集聚区；建设 1 个商业综合体，罗浮商业购物中心、东盟大道购物中心、国际旅游购物中心、国际商务购物中心、购物中心 1 等 5 个购物中心，百货商场、城北百货商店、互市区百货商店等 3 个百货，引导新建 3 个大中型超市，城区人均零售商业网点营业面积达 1.0 平方米；重点建设东兴跨境经济合作区口岸物流产业园、进出口景观树物流园、东兴农产品物流中心、冲榄工业园物流中心、东盟（东兴）农产品跨境冷链物流分拨中心、东兴跨境电商监管中心。

上思县中心城区完善提升县级商业中心，建设明江综合文化地区级商业集中区；对现状朝阳路商业街、更生路商业街、明江南岸商业街等 3 条特色商业街商业网点进行改造整体调整提升，新建布透温泉小镇特色旅游商业街；对现状文山建材市场进行综合整治提升，优化服务功能，提升为中高端建材市场，重点建设 1 个综合商贸市场、1 个农产品交易市场、1 个旅游产品市场、1 个农资交易市场；对现状农贸市场保留改造，建设 2 个农贸市场，以满足居民生活需求；建设三江口公园夜间经济集聚区；对上思县百货大楼片区综合整治提升，建设明江购物中心，江平购物中心等 2 个购物中心，引导新建 2 座大中型超市，城区人均零售商业网点营业面积达 1.0 平方米；重点建设上思县十万大山物流园、县级物流配送中心、县级农产品产地集配中心、县级农产品产地冷藏保鲜基地、上思光储充综合能源服务园区项目。

## 第九章 保障措施

### 第四十一条 实施保障措施

1. 优化存量资源，发挥增量带动效应。
2. 加强网点监管，规范网点有序发展。
3. 加强规划宣传，促进网点健康发展。
4. 强化配套建设，促进商业有效供给。

## 第十章 附则

**第四十二条** 本规划由规划文本、规划说明、基础资料研究和规划图集四部分组成，规划文本和规划图集具有同等法定效力。

**第四十三条** 本规划由防城港市商务主管部门组织实施，日常的实施管理及其解释由防城港市商务主管部门负责。

**第四十四条** 《防城港市城市商业网点规划(2025-2035)》经防城港市人民政府批准后生效。审批期间，可参照本规划进行建设和管理。

**第四十五条** 《防城港市城市商业网点规划(2025-2035)》的法律有效组成本文件是文本和图集。参考性文件是规划说明书。

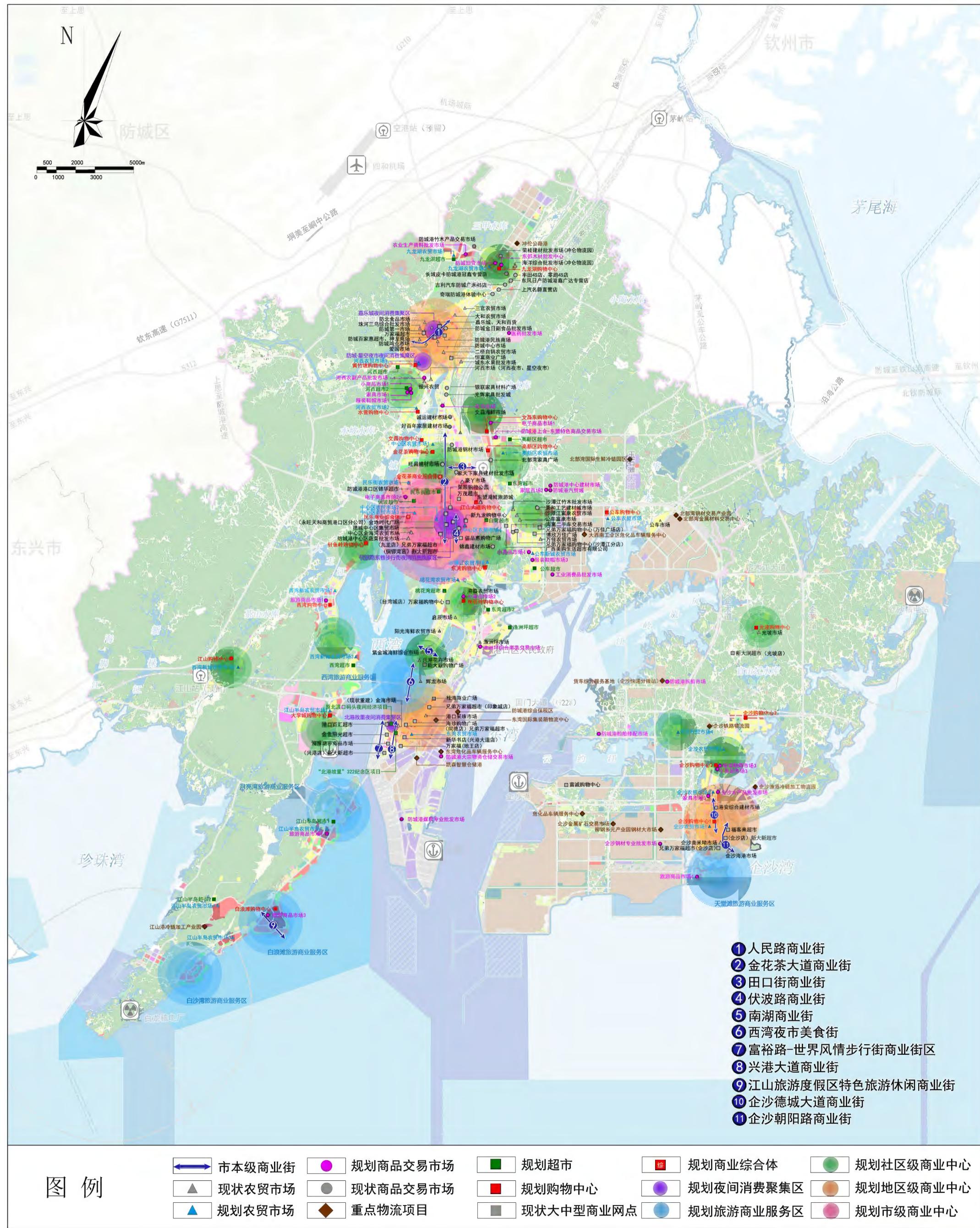
**第四十六条** 根据城市经济和社会发展的需要，本规划有可能进行局部的调整和补充，但必须报请防城港市人民政府批准。

## 图集目录

- 00-1 市本级中心城区+企沙新城商业网点现状-规划总图
- 00-1-1 市本级中心城区+企沙新城商业网点近期规划图
- 00-1-2 市本级中心城区+企沙新城商业网点现状-规划与居住、商业用地分析图
- 00-2 东兴市中心城区商业网点现状-规划总图
- 00-2-1 东兴市中心城区商业网点近期规划图
- 00-2-2 东兴市中心城区商业网点现状-规划与居住、商业用地分析图
- 00-3 上思县中心城区商业网点现状-规划总图
- 00-3-1 上思县中心城区商业网点近期规划图
- 00-3-2 上思县中心城区商业网点现状-规划与居住、商业用地分析图
- 00-4 市域商业体系规划图

# 防城港市城市商业网点规划 (2025-2035)

市本级中心城区+企沙新城商业网点现状-规划总图



# 防城港市城市商业网点规划（2025—2035）

## 市本级中心城区+企沙新城商业网点近期规划图

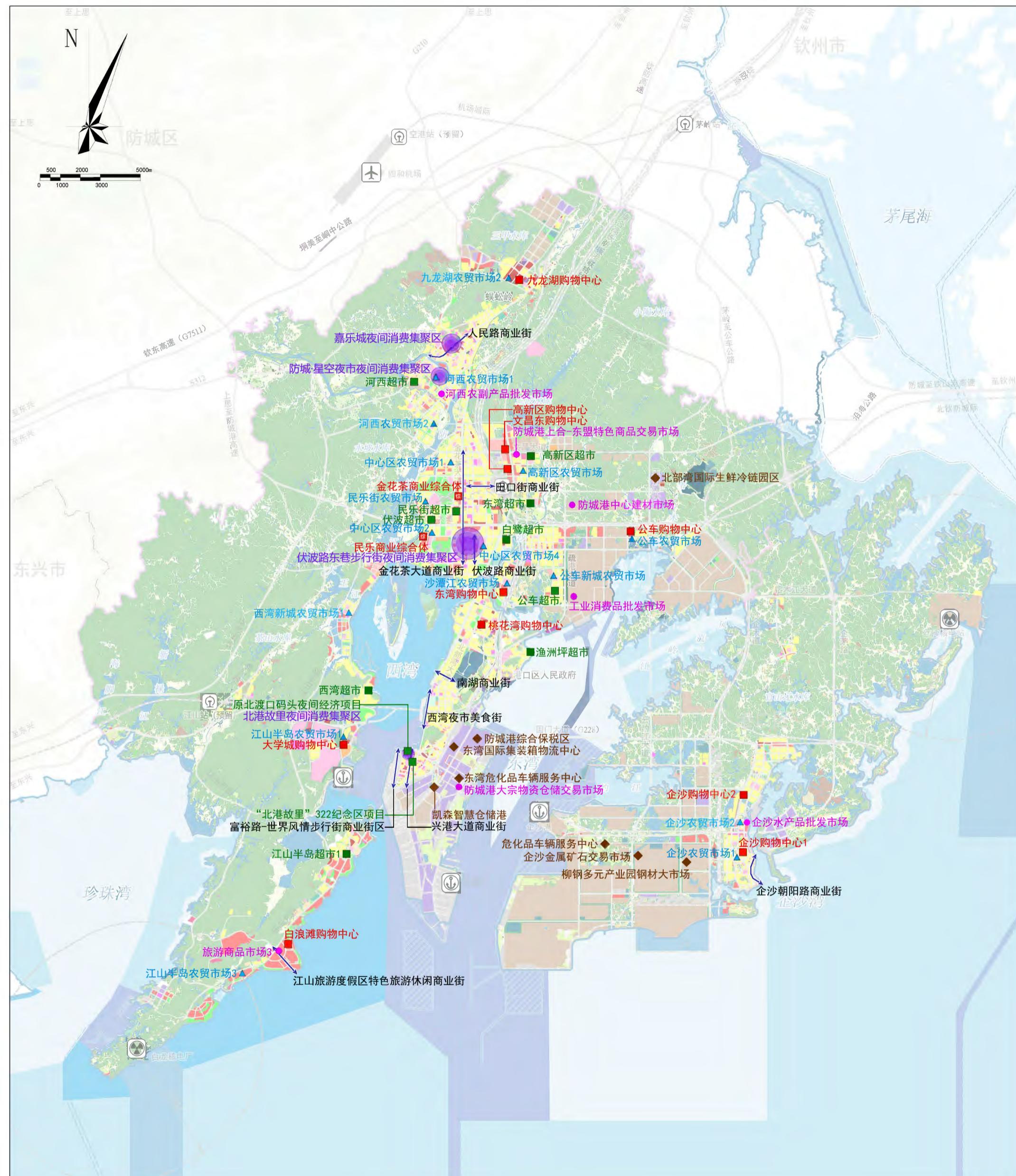
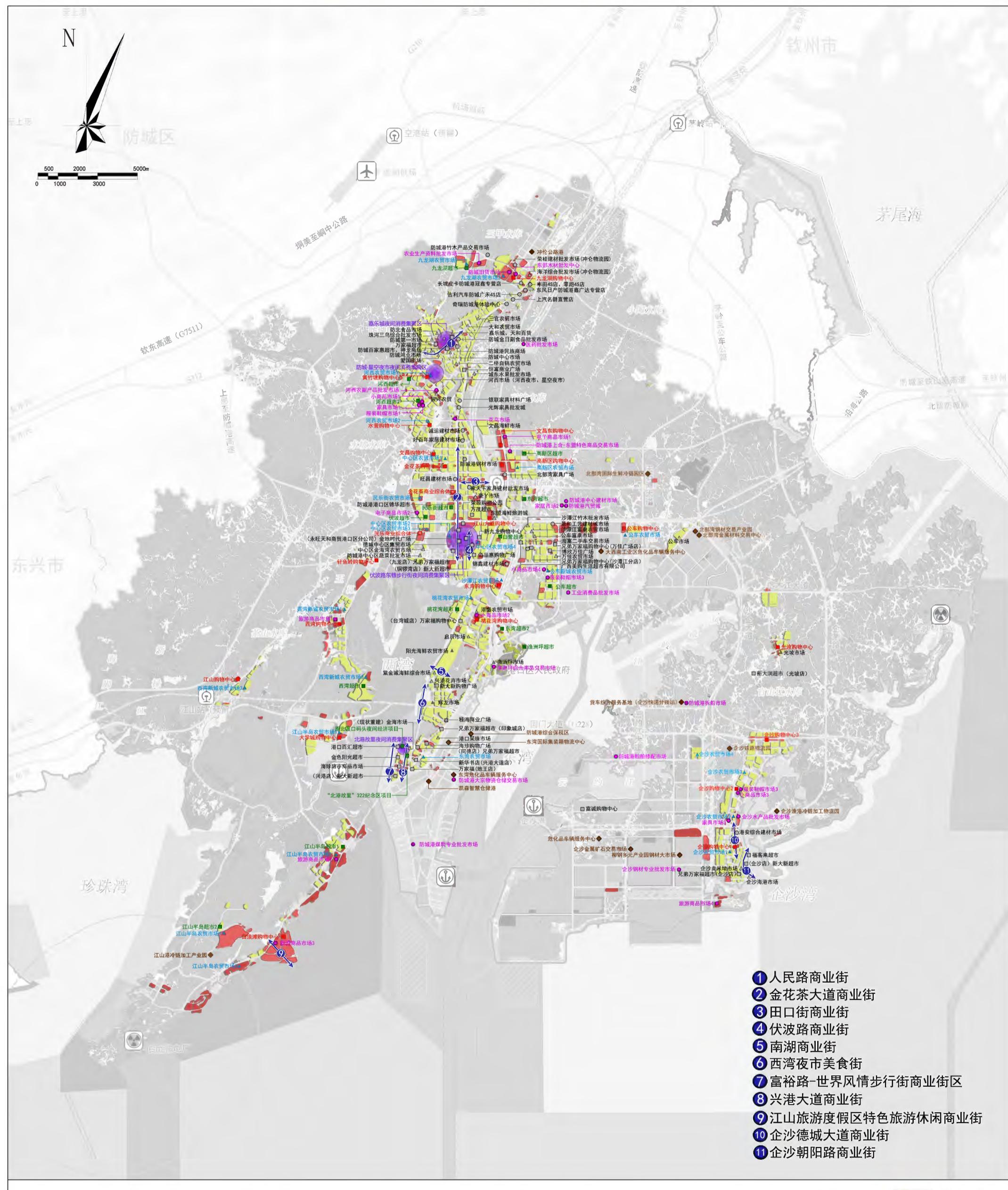


图 例



# 防城港市城市商业网点规划 (2025-2035)

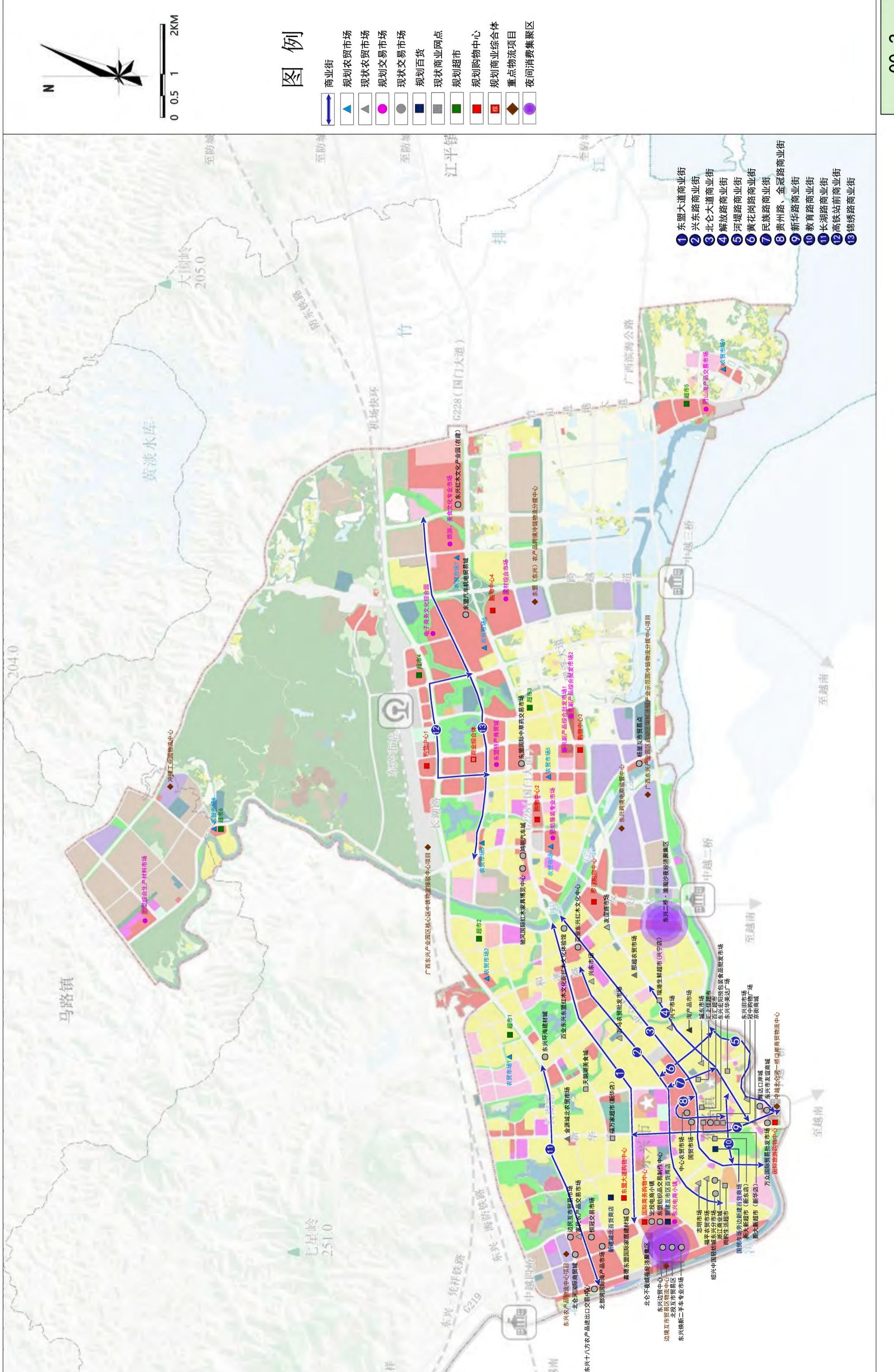
## 市本级中心城区+企沙新城商业网点现状-规划与居住、商业用地分析图



图例

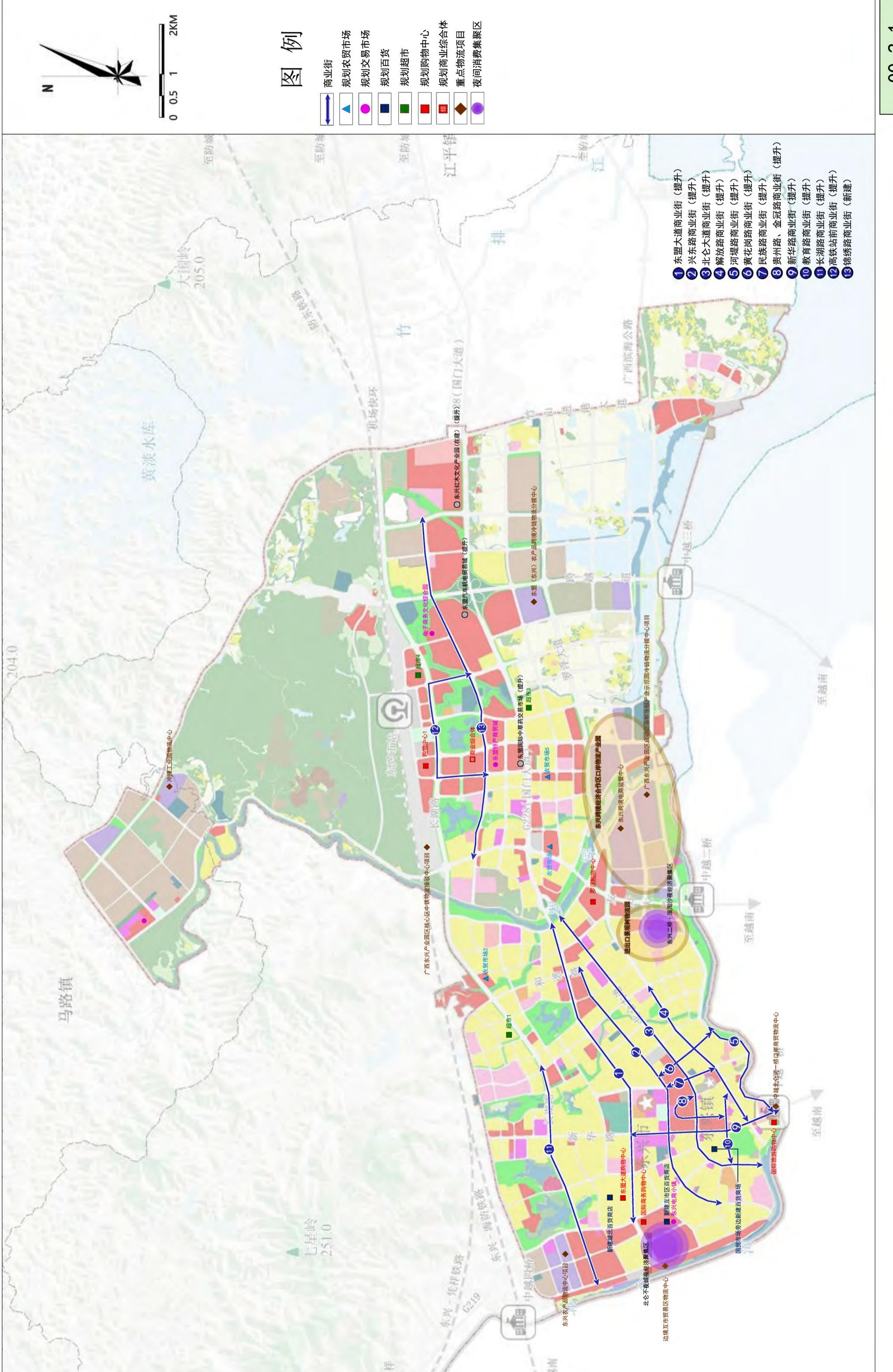
防城港市城市商业网点规划（2025—2035）

东兴市中心城区商业网点现状-规划总图



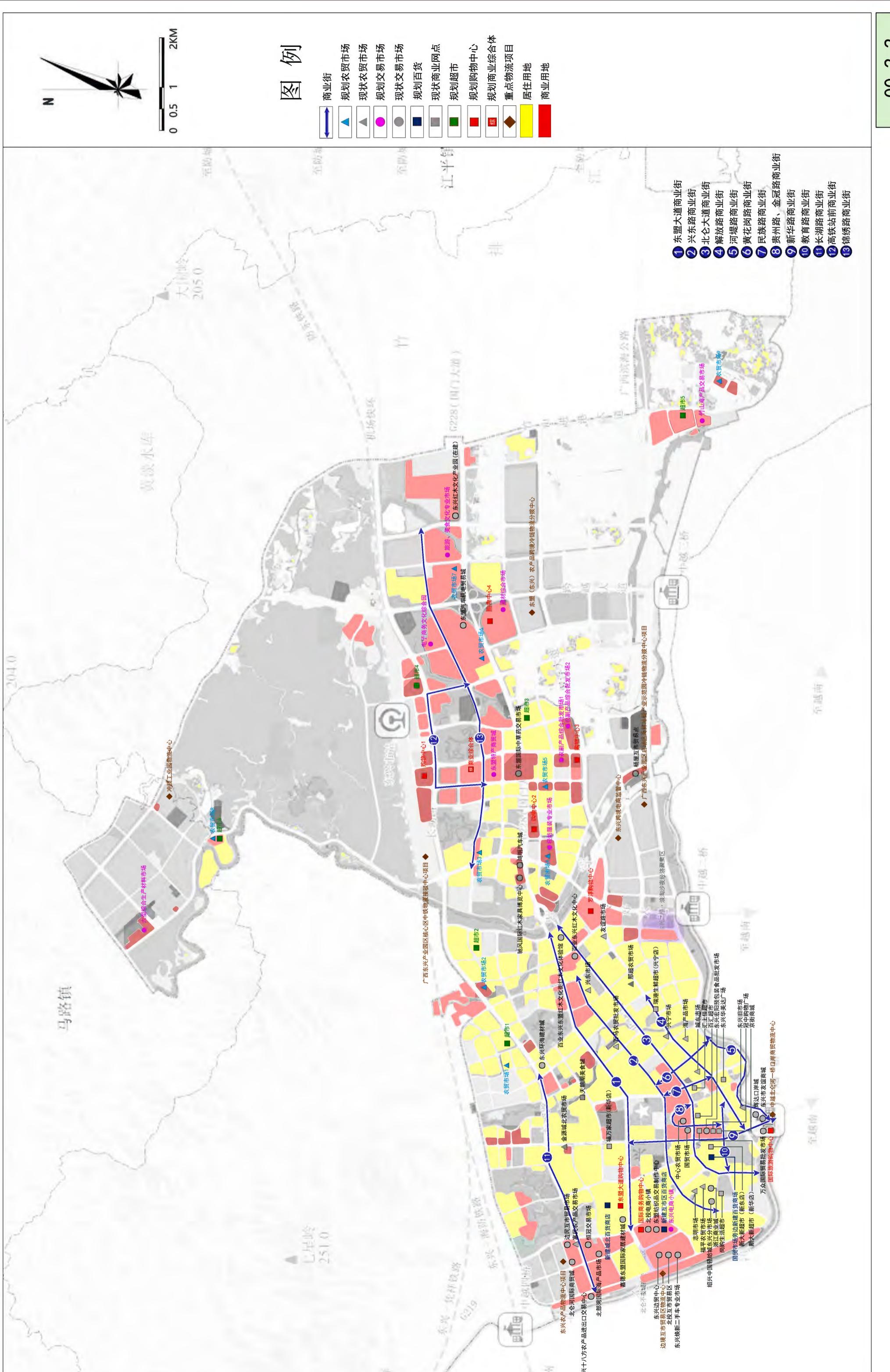
## 防城港市城市商业网点规划（2025—2035）

## 东兴市中心城区商业网点近期规划图



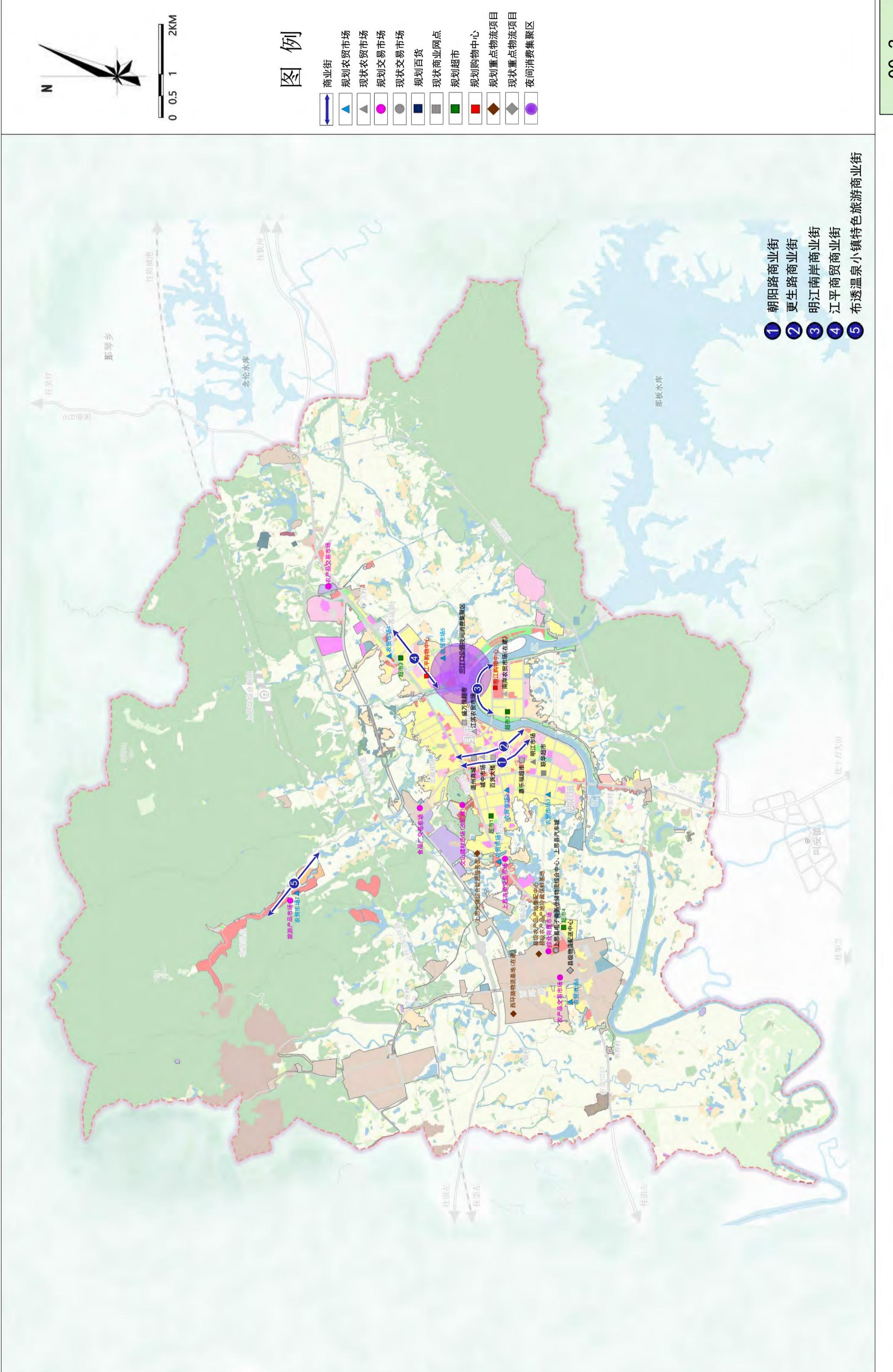
防城港市城市商业网点规划（2025—2035）

东兴市中心城区商业网点现状-规划与居住、商业用地分析图



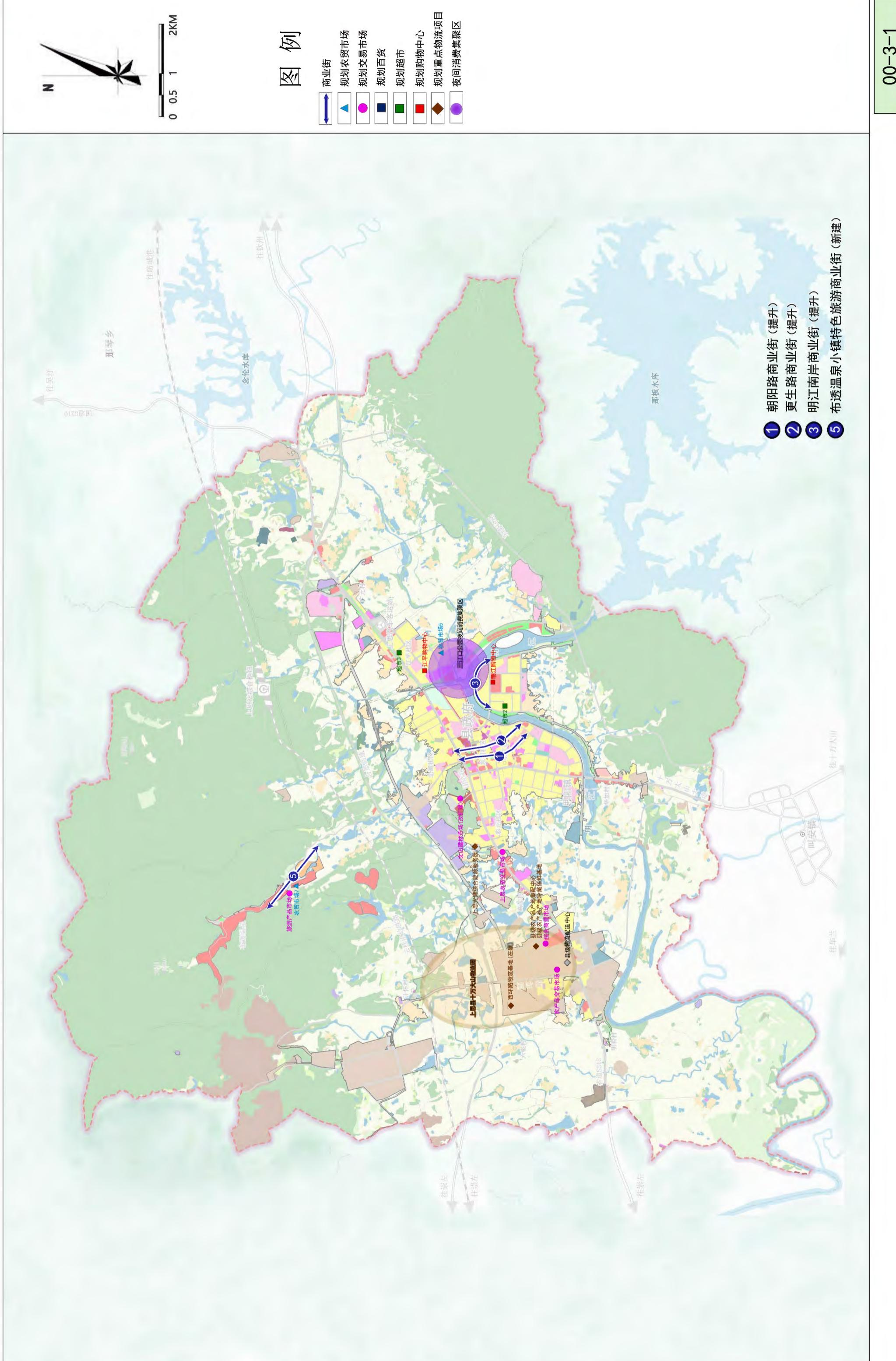
防城港市城市商业网点规划（2025—2035）

上思县城商业网点现状-规划总图



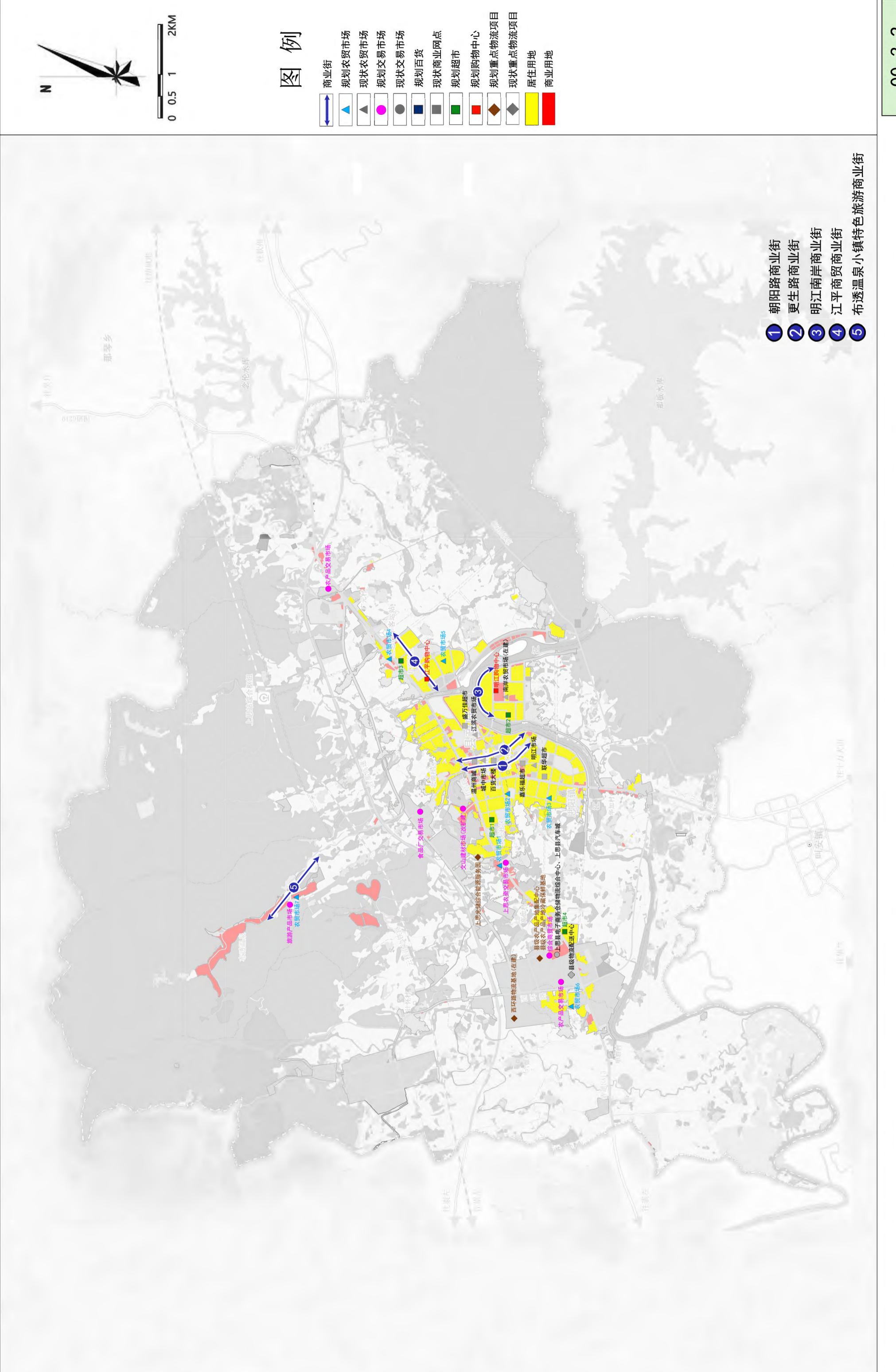
防城港市城市商业网点规划（2025—2035）

上思县中心城区商业网点近期规划图



防城港市城市商业网点规划（2025—2035）

上思县中心城区商业网点现状-规划与居住、商业用地分析



## 市域商业体系规划图

