

永嘉县商业网点发展“十四五”规划 (2021-2025)

永嘉县商务局
2022 年 04 月

目 录

一、总 则	1
(一) 规划背景	1
(二) 规划依据	1
(三) 规划范围、期限	2
二、发展现状	2
(一) 发展基础	2
(二) 发展优势	4
(三) 存在问题	5
三、发展环境	7
(一) 发展机遇	7
(二) 发展挑战	7
四、基本思路与目标	8
(一) 指导思想	8
(二) 基本原则	9
(三) 战略定位	10
(四) 发展目标	11
五、空间及功能布局	11
(一) “一主”：打造永嘉现代商业主中心	12
(二) “两副”：建设两大县域商业副中心	17
(三) “四组团”：统筹布局全域商业多点	20
(四) “N+”：社区商业中心	21
六、重点商业网点规划	22
(一) 重点零售商业网点规划	22
(二) 特色商业街与夜市网点规划	29

(三) 住宿餐饮网点规划	33
(四) 旅游商业网点规划	37
(五) 专业市场网点规划	41
(六) 农贸市场网点规划	44
(七) 商业配套设施网点规划	48
七、重点工程	49
(一) 业态结构升级工程	49
(二) 商业智慧创新工程	50
(三) 电商融合推进工程	51
(四) 乡村商贸振兴工程	53
(五) 商贸品牌振兴工程	54
八、保障措施	55
(一) 加强组织领导	55
(二) 加强规划衔接	55
(三) 资源要素保障	55
(四) 优化平台支撑	56
(五) 强化评估监督	56
附表：重点项目表	57

一、总 则

（一）规划背景

“十三五”以来，永嘉商贸流通业进入“快速发展期”和“转型发展期”，全县围绕“五城三地一新区”建设目标，深化商贸流通业体制改革，加强商业网点建设，大力发展新型商业业态，全县现代商贸流通业呈现健康稳步发展的态势。“十四五”时期是永嘉全面建成小康社会后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化新征程的第一个五年，也是浙江高质量建设共同富裕示范区作出永嘉贡献的关键五年。商贸流通业作为国民经济先导性和基础性产业，“十四五”时期正是永嘉县中心城区升级，两大县域副中心辐射扩大的历史发展期，持续推进城乡之间、县域南北、瓯江两岸协同发展，加快推进配套均衡、品质服务、社区宜居、环境宜人的现代化城市建设。

为完善商业网点布局管理，促进商贸有效投资，优化营商环境，补齐城乡商业网点短板，引导商贸业转型升级，繁荣商业消费，根据《中共永嘉县委关于制定永嘉县国民经济和社会发展第十四个五年规划的建议》、《永嘉县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》、《永嘉县服务业发展“十四五”规划》等文件要求，特编制《永嘉县商业网点发展“十四五”规划（2021-2025）》，内容涵盖零售商业、住宿餐饮业、农贸市场等，以及与之相关的休闲娱乐、居民服务和物流配送等，是永嘉未来五年加快推进商贸流通业转型升级、创新发展、合理布局的重要依据。

（二）规划依据

1. 《国务院办公厅关于加快发展流通促进商业消费的意见》

(国办发〔2019〕42号)；

2.《关于完善商业网点规划管理的指导意见》(浙商务联发〔2019〕114号)；

3.《浙江省加强县域商业体系建设促进农村消费实施方案(2021—2025年)》(浙商务联发〔2021〕130号)

4.《永嘉县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》；

5.《永嘉打造高质量发展建设共同富裕示范区县域样板行动方案(2021-2025年)》；

6.《永嘉县跨越式高质量发展五年行动方案》；

7.国家、省、市、县等其它相关规划、标准。

(三)规划范围、期限

1.规划范围

永嘉县域范围。

2.规划期限

2021年至2025年。

二、发展现状

(一)发展基础

商贸流通规模持续扩大。“十三五”期间，全县商贸流通高质量发展态势加快形成，商贸业的带动作用增强显著，对GDP的贡献率持续增大。2020年全县社会消费品零售额247.8亿元，较“十二五”末增长110亿元以上，年均增长超12.9%；限上社会消费品零售总额62.37亿元，其中城镇消费品零售额60.99亿元，乡村消费品零售额1.38亿元；实现限上商品零售56.35亿元，限上餐饮营业额4.86亿元。

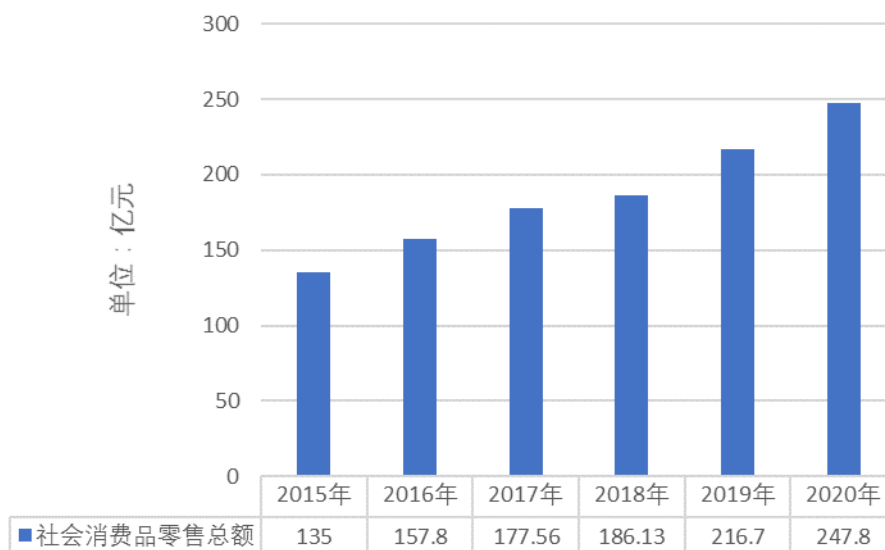


图 1 2015-2020 年永嘉县社会消费品零售总额

商业网点体系初步完善。“十三五”期间，永嘉加快推动“一江两岸”协同发展，结合城中村改造、小城镇综合整治等契机，初步完善市级、县级、镇级商业中心一体化发展的商业网点体系。建成投用瓯北置诚广场、桥头维多利亚广场、三江立体城购物中心等一批商业综合体项目，裕锦大酒店、明珠四季大酒店、米兰国际大酒店、维多利亚开元大酒店等一批酒店陆续投运。全县商圈档次和商业氛围进一步提升，竞争有序、主体多元、业态多样、运作有序的现代商业网点体系日趋完善。

线上经济等新业态快速发展。十三五期间，全县网络零售额达 200.9 亿元，较 2015 年近翻一番，年均增长超 17%。连续 8 年获评中国电子商务百强县，与阿里巴巴速卖通达成合作，浙南首个闲鱼产业带基地落户永嘉。深入实施“电子商务进万村工程”，新增淘宝村 21 个、淘宝镇 3 个，桥头白垵村、谷联村、壬田村、外垵头村以及桥下韩埠村等 5 村获 2020 年“浙江省电子商务示范村”。成功开展“春暖瓯越·温享生活”、E 嘉人全民直播节、永嘉超级产地节等多项线上活动，打开“商+直播”新商业模式。

商贸项目建设扎实推进。“十三五”期间，全县扎实推进批发零售业改造提升，强化商贸流通设施建设，累计完成商贸流通投资额 45.8 亿元。实现三江立体城购物中心、桥头维多利亚广场、桥下恒大广场、万潮广场等多个商业综合体建设，综合提升商业中心档次。餐饮住宿项目亮点纷呈，米兰国际、金三角、裕锦大酒店、华隆大酒店等大型酒店顺利开业，希尔顿酒店、春风楠溪小镇洲际酒店建设稳步推进，同时永嘉获“全国首批民宿产业发展示范区”称号。中国教玩具商贸城、永嘉泵阀展览交易中心、温乡时尚创意中心等一批重点项目预期良好。

公益性商贸设施布局加快。“十三五”期间，永嘉制定《永嘉县农贸市场改造升级三年行动计划（2016-2018 年）》、《永嘉县农贸市场提档升级创星三年行动计划（2019-2021 年）》行动计划，启动两轮农贸市场改造提升工程，共改造农贸市场 15 家，新建 5 家，取缔关闭 8 家，给予财政补助 1160 余万元，共创成省级放心市场 12 家，四星级文明规范市场 2 家，三星级市场 8 家，二星级市场 3 家，“五化”市场 3 家，通过硬件与软件的全面提升，改变我县农贸市场“脏乱差”的旧面貌。成功打造了农产品电商直播基地，实现农村商贸、农产品流通链的巩固再提升。

（二）发展优势

交通枢纽优势。永嘉与温州市区隔江相望、“十一桥隧”相连，已形成“四高三铁”对外大交通格局，是沪杭等地进入温州的“北大门”。永嘉积极推进全省“四大”建设，强化大干交通的理念，按照温州打造全国性综合交通枢纽定位，依托杭温高铁永嘉黄田和楠溪江建设，融入全省 1 小时交通圈、县域中心镇半小时交通圈和城乡（景区）微循环圈“三个交通圈”建设，致力打造温州北部综

合交通枢纽。

产业集聚优势。培育形成了以泵阀、鞋服、教玩具、服装辅料等为主的特色支柱产业,荣获中国泵阀之乡、中国教玩具之都、中国乌牛早茶之乡等 9 张国家级金名片,入选全国县域商标发展百强县。泵阀产业列入传统制造业改造提升省级试点,教玩具小镇入选省级特色小镇创建名单,泵阀产业和教玩具产业获评国家外贸转型升级基地,“两化”融合指数连续 3 年跻身全省第一梯队,信息化发展总指数连续两年超过 90。

生态环境优势。深入践行“两山”理论,坚持旅游兴县、旅游富民理念,拥有国内唯一以山水田园风光见长的楠溪江国家 4A 级风景名胜区,旅游产业连续 6 年保持 20%以上增长,获评全国首批民宿产业发展示范区、浙江省优质旅游典型景区、美丽浙江建设工作考核优秀县、全省农村生活垃圾分类处理先进县,创成浙江省全域旅游示范县。

政策红利优势。大力推进温州新时代“两个健康”先行区创建,制定出台“5+X”产业政策体系,实施惠企政策“直通车”,持续深化“五员联动、五措并举”专项行动,用好“五减”“两直”等政策工具,实施“助企 26 条”“稳经济 33 条”“提振消费 17 条”“扶农举措 13 条”等政策,兑现惠企奖补资金 3.26 亿元,减税降费 22.54 亿元。设立 100 亿元规模银行融资池,争取上级专项信贷额度 117 亿元。

(三) 存在问题

商业设施资源尚未平衡。县域范围内已建或在建的各大商业综合体,如置诚广场、三江立体城购物中心、万潮广场等,以及米兰国际、金三角、裕锦大酒店等大型酒店,主要集中在沿江地

区的瓯北、三江、桥下、桥头、乌牛以及上塘等地，大型商业设施资源偏移明显，山区多数镇都只有简单的超市、餐饮等传统网点，商业发展的区域资源仍有待平衡。

市场空间布局有待改善。大型商业设施间缺乏有序发展，如置诚广场与大悦里购物中心之间距离不足 500 米，造成一定的竞争关系；二手车市场、泵阀交易市场（在建）等专业市场也集中于瓯北，居民生活逐渐依赖城市核心商圈，交通出行压力日渐加大，商业发展潜力有待充分发挥。

商业网点及配套设施不完善。一些大型商业网点、商业街配套设施不完善、服务功能不齐全，如自身设施陈旧、商品档次低、停车设施不足、休闲场所缺乏等等，无法满足消费者日益增长的高品质消费需求。这些问题严重制约商业网点通达性和进入性，破坏了购物环境，各商业综合体之间也缺乏有效便捷的慢行互联互通，给消费者带来不便。

商业经营业态创新不足。商业网点在定位上缺乏品牌差异和特色差异，同质化现象比较严重，大型商业综合体间业态布局雷同，缺乏吸引消费者的网红点、品牌首店，同质竞争导致企业间利益互损，不利于行业的健康发展。在文化、教育、娱乐、健康、养老和旅游等方面开发更多产品的能力不足，不能满足人们对多元化、个性化的美好生活需求。

社区商业模式功能缺乏。社区商业主要布局在沿街，设施简陋，发展模式有待改善。与网络营销结合的生鲜小超市发展还不充分，社区商业还缺乏集家居零售、街区餐饮、各类生活服务和儿童游乐设施等于一体的商业、生活中心。

三、发展环境

（一）发展机遇

以国内大循环为主体带来新机遇。在国内大循环为主体，国内国际双循环相互促进的新发展格局下，新一轮扩大内需战略正式实施，充分释放城乡消费潜力，大力促进消费转型升级、不断激发经济发展的内生动力。不断满足消费需求、引导消费需求、创造消费需求为方向；以补短板为着力点，加快消费型基础设施建设，促进投资和消费相互促进、循环增长。

消费结构升级催生消费新增长极。消费业态多样化发展，旅游、文化、体育、健康、养老、教育培训等服务消费需求激增，消费需求的高端化、个性化、定制化特征日趋明显。以及消费流通的基础设施短板加速补齐，特别是推动我国农村流通体系建设取得明显进步，农村消费潜力释放不断释放。

瓯江两岸迎来协同发展新时代。“十四五”时期围绕温州加快建设“我国东南沿海重要商贸城市和区域消费中心城市、全国性综合交通枢纽”的重要历史机遇期，永嘉主动拥江融入，加快产城融合，做强做大永嘉中心城区，高标推进瓯江北岸“同城同质同景”，差异化承担温州都市特色功能，全面提升城市首位度，成为瓯江两岸协同发展新标杆。

（二）发展挑战

国内消费市场供需关系难以平衡。我国已进入高质量发展阶段，开启全面建设社会主义现代化强国的新征程，主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾，把人民对美好生活的向往作为商业发展的奋斗目标和基本准则，人民对美好生活的需要带来的更高质量消费要求，消费

品质化、个性化、精细化、绿色化特征越来越明显，对旅游等享受型消费的品质要求也更加个性化，如何满足日益增长的品质升级需求成为国内消费市场面临的重要问题。

传统服务模式受到制约。在“互联网+服务业”高质量发展的背景下，线上经济迅速发展，同时也使传统企业面临巨大的挑战。如何推动生活性服务业向高品质和多样化升级，改变传统流量式的单一平台。与此同时，线上线下的矛盾与冲突愈发严重，线下实体商业企业遇到巨大冲击和压力，传统服务模式的未来发展进一步受到制约。

周边城市商业虹吸效应加大。围绕浙江“共同富裕示范区”建设，杭州、宁波等城市将高质量打造新型国际贸易中心、国际航运与物流枢纽、数字经济发展示范区系列重大平台。温州市区商贸流通发达，投资贸易自由化便利化举措将创新出台，制度红利虹吸效应将进一步加强，相对周边更为发达的商业城市，永嘉吸引和承接产业转移的能力尚有不足，对今后大型商业项目招引存在一定的挑战。

四、基本思路与目标

（一）指导思想

深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面落实省委、省政府和市委、市政府的决策部署，始终坚持以人民为中心，坚决贯彻新发展理念，服务构建新发展格局，聚焦忠实践行“八八战略”、奋力打造“重要窗口”、高质量发展建设共同富裕示范区，坚定扛起“续写创新史、走好共富路”的使命担当，按照“拥江融入、产城融合”的总体思路，坚定不移推进

工业强县、趁势而上推进城市蝶变、持续发力推进全域旅游，加快打造温州融杭接沪北大门，全力争创社会主义现代化先行县，努力打造高质量发展建设共同富裕示范区县域样板。

（二）基本原则

坚持结构协调、布局合理的原则。充分平衡商业发展水平与当地经济发展水平，采用“有机集聚、合理分置”的总体思路，分类分级布局商业网点，合理确定网点的数量、规模、档次和业态规划。同时，注重大中型与小型、新建与改造、集中与分散、综合经营与专业经营相结合，以服务品质提升为导向，适度超前地引导新商业模式和新消费方式，推动各级中心集聚化、差异化、智能化、品质化发展。

坚持开放合作、业态互融的原则。深度融入瓯江两岸协同发展，推进流通领域要素高效整合，提高商贸流通开放水平，培育区域合作竞争新优势；推进流通现代化与新型城镇化、新型工业化、农业现代化协同发展，推动流通与文旅、工业、农业和其他服务业跨界融合发展，促进区域之间、城乡之间均衡发展，实现业态互融互促。

坚持普惠民生、共享发展的原则。以便民、惠民、利民为指向，大力提高流通公共基础设施和服务均等化水平，开发面向不同群体的消费市场，努力构建城乡一体、惠及全民的商贸流通服务体系，更好发挥商贸流通繁荣市场、扩大就业、满足消费等保障和改善民生功能，实现促进资源共享、服务共享。

坚持技术融合、创新驱动的原则。以改革创新为主引擎，突出制度创新，积极把握生态红利、改革红利，促进创新体制机制完善；顺应“互联网+”的发展趋势，以新思维、新技术为导向，鼓

励和支持 5G 等网络技术与智慧商业相结合发展，加快商贸流通业发展动力转换，大力引进和培育新零售、新物流等新兴商业业态。

坚持特色鲜明、优势突出的原则。凭借永嘉交通枢纽、生态资源、知名特产等基础优势，筛选标志性资源，聚焦关键性项目，发展以体验式消费为特色的商业集聚区，凸显永嘉特色，放大综合效应，塑造品牌优势，提升商业区域吸引力和城市魅力。

（三）战略定位

立足永嘉，融入瓯江两岸协同发展，围绕打造“温州大都市区北部新地标”，逐步构建与永嘉经济社会发展相适应的现代商贸流通业，形成商贸流通业和旅游业、数字经济融合发展的示范区。

融温推动两岸协同发展的商业新城。结合瓯江两岸协同发展，主动对接、勇于承担，以三江立体城购物中心、置诚广场、温乡城时尚创意中心等一批商业项目为切入点，融入温州中心城区“两心六极多点”的商业总体布局结构，做强做大三江商务区、瓯北城市新区以及永嘉中心城区，高标推进瓯江北岸“同城同质同景”，差异化承担温州都市特色功能，全面提升城市首位度，成为推动瓯江两岸协同发展商业新城。

电商模式创新的示范基地。重点推进商业数字经济建设，深度融合线上线下新零售，逐步推进直播电商产业园、电商创新示范园、桥头服装辅料电商产业园等项目现设，培育新型产业业态；整合淘宝闲鱼基地、淘宝直播基地、在外永嘉 MCN 头部企业和本地特色农产品产业资源，引进一批拥有全国影响力的头部直播电商企业，构建“直播+电商+网红带货+网红培育”等业务雏形，打造浙南直播标杆之地，成为温州乃至全国直播电商模式创新的

示范基地，构建永嘉全方位对外开放新格局，为永嘉产业和旅游赋能，促进经济高质量发展。

（四）发展目标

1.商业整体发展目标

产业总体规模持续扩大。现代商贸业的集聚力、带动力和辐射力进一步增强。到2025年，社会消费品零售总额超360亿元，年均增长约8%，居民人均消费支出达4万元以上，限上批零餐饮业销售（营业）额突破650亿元，年均增速10%以上，商贸业成为永嘉县现代服务业发展的重要部分和主要力量。

现代商业体系基本形成。全县基本建成布局合理、结构优化、业态先进、特色鲜明、可持续发展的商业体系，“一主两副四组团”的商业格局辐射力进一步提升，全县形成以各级商业中心、商业综合体、特色商业街区、大型专业市场（群）为骨干，社区商业（邻里中心）、农贸市场、百货超市等为补充的商业体系。

线上经济持续快速发展。电子商务呈现快速增长态势，到2025年，网上零售额达320亿元，年均增长保持在10%左右；中小企业电子商务普及率达90%以上，建成电商专业村20个以上。

2.商业网点规模目标

至2025年末，商业网点营业面积达70万m²，人均拥有商业网点面积在0.8 m²/人左右；设施供给“强化两端、突出特色”，以布局高端商业中心以及贴近民生的社区商业、农村商贸等公益性商业以及特色商业空间为重点。

五、空间及功能布局

永嘉按照“拥江融入、产城融合”的新发展思路，打造瓯江两岸协同发展、乡镇街道联动发展的基本格局。县域商业网点总

体形成以上塘、黄田、三江、瓯北、乌牛为主，桥头+桥下+金溪、岩头+枫林为副，其他各乡镇组团发展的“一主两副四组团”商业空间布局。

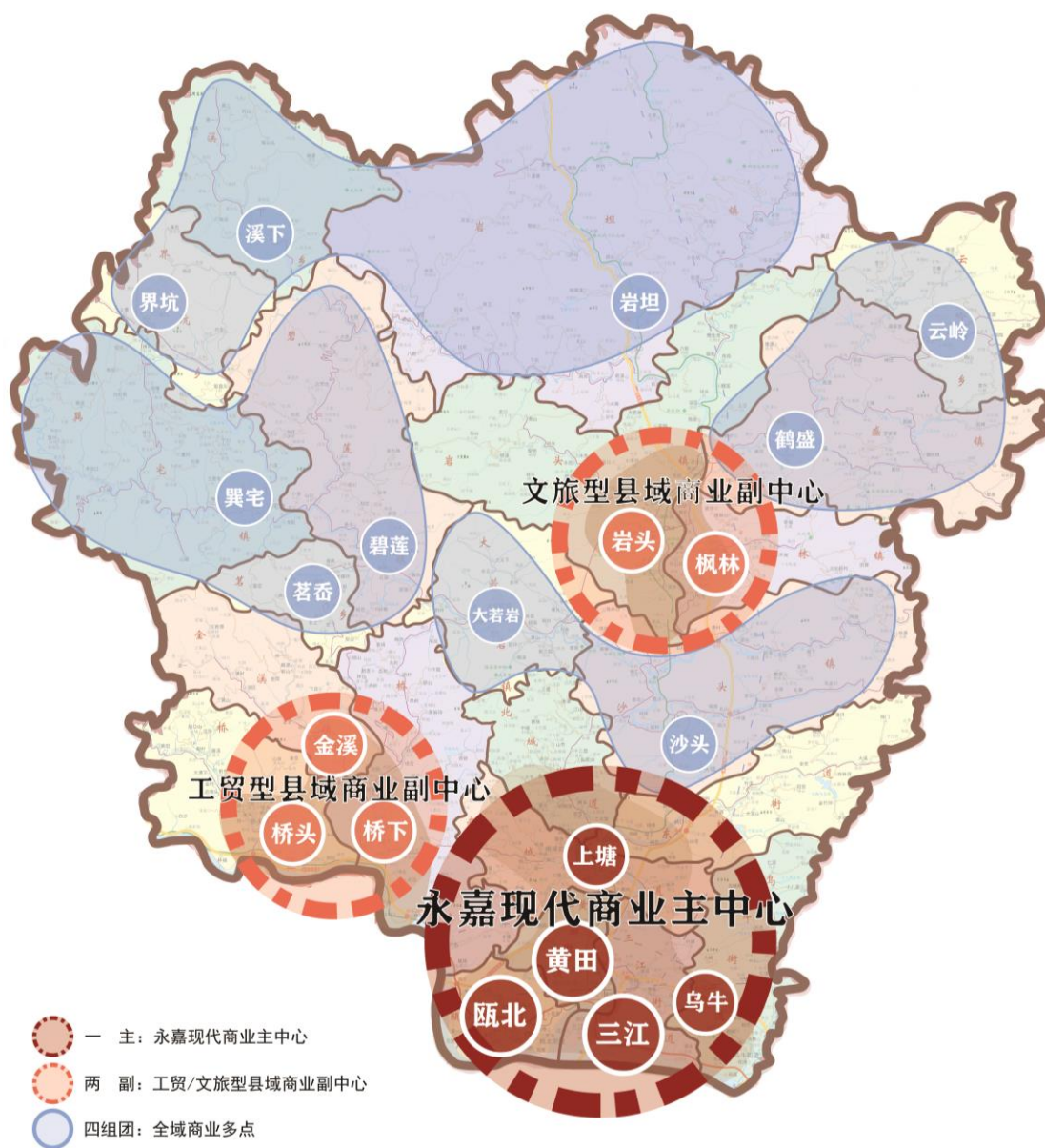


图 2 永嘉商业总体布局

(一) “一主”：打造永嘉现代商业主中心

“一主”着力提升上塘、黄田、三江、瓯北、乌牛主中心一体化发展，建设瓯北、黄田、三江“3”个都市圈级商业主中心，差异化承担温州都市特色功能，进一步打造成为区域协作的新枢纽，

树立温州大都市区北部新地标；以及建设上塘、乌牛“2”个县级商业综合主中心。

1.“3”个都市圈级商业主中心：瓯北+黄田+三江

(1) 瓯北都市商业消费中心

空间布局。瓯北商业中心区以双塔路、新桥路、江北大街、阳光大道合围区域为核心，涵盖双塔路、江北街、昌新路等街道的区域，打造瓯江北岸商贸新中心。主要包括瓯北龙桥都市消费圈、瓯北时尚鞋服综合服务体、瓯北罗浮都市文化休闲区、东瓯创新创业服务集聚区。

瓯北龙桥都市消费圈。以地铁 M1 线龙桥路站为中心，北至瓯北大道，南至瓯江，东至龙桥路，西至码道西路。

瓯北时尚鞋服综合服务体。包括永嘉鞋服时尚科技产业园、永嘉瑞锦国际鞋产业链采购中心以及周边鞋服企业等区块组成的连片区域。

瓯北罗浮都市文化休闲区。以地铁 M1 线罗浮大街站为中心，北至公园路，南和东至楠溪江，西至罗浦东路。

东瓯创新创业服务集聚区。包括国家阀门质检中心、温州系统流程装备科学研究院、泵阀展览交易中心、兰理工温州泵阀工程研究院等区块组成的连片区域。

功能定位：瓯江北岸商贸新中心。打造面向全县居民、温州市区细分市场的集产业商务、现代居住、旅游服务、休闲娱乐等功能于一体的综合性商业中心，着眼提高瓯江北岸核心区优势，加快产城融合示范发展，打造瓯江北岸商贸新中心，推动瓯江两岸同城发展。

建设导引。重点发展外向程度高、产业层次高、附加值高的

现代服务业和休闲娱乐产业，综合商业街延伸瓯北商务中心和特色商业街区功能，发展时尚走廊、品牌体验店、众创空间、超五星酒店、时尚发布会场等新模式，积极推进瓯北泵阀展览交易中心等重大商业网点建设，打造集聚文体娱乐、亲子活动、康养体验等休闲消费业态以及特色餐饮、住宿等配套服务的城市活力趣谷。同时，结合轨道站点地下空间设置地下商业休闲、公共停车等功能，并注重与周边地下空间有效联通。

(2) 温州北站站前商贸商务区

空间布局。温州北站站前商贸商务区基于杭温高铁建设，以高铁温州北站为中心，北至金池路，南至 104 国道，东至环江路，西至 41 省道。

功能定位：温州北部新区“新窗口”。以温州北站为核心地标，打造“以指山斗水为基底、以高铁经济为驱动、以永嘉文化为载体、以宜人空间为尺度”的温北新门户，引入各类城市级商业服务业等功能，打造枢纽经济的发展高地，与三江商务区形成协同错位发展的格局。

建设导引。以杭温高铁永嘉站南侧的商业商务用地为重要依托，规划不同高等级 TOD 商业网络。复合交通枢纽、商业办公、会议酒店、娱乐休闲等功能，打造浙江南北经济走廊贯通发展的信息交互之窗、温州全域旅游的都市活力服务门户、瓯江北岸 TOD 现代服务核心。按照站城一体化理念，以温州北站为中心，统筹开发南北两侧的商业商务用地，实施浙南国际时尚产业创新服务中心、温州北站商业综合体等项目，加快形成温州北高铁新城中央商轴。

(3) 三江都市圈级商业中心

空间布局。三江片为都市圈级商业中心，承担市级商业功能。

包括温乡城、世贸中心、三江总部经济园、立体城、希尔顿酒店等区块组成的连片区域。规划形成“一心、两轴、一带、六区”的结构体系。

“一心”。主要楠瓯大道南侧，江东大道西侧的区域。

“两轴”。沿楠瓯大道东西向的地区交通轴线和沿中心河南北向的商业休闲轴。

“一带”。环绕半岛的滨水休闲带。

“七区”。五个居住片区、一个商业休闲区和一个生态休闲文化区。

功能定位：现代城市 RBD 核心区。打造集产业商务、数字经济、现代居住、旅游服务、休闲娱乐等功能于一体的现代城市 RBD 核心片区，逐步构筑与温州市区形态匹配、错位发展、功能互补、产业联动的“一江两岸”一体化发展新格局，实现“产城”融合。

建设导引。衔接 M1 线站点布局，建成希尔顿酒店，做好温乡城、世贸中心、三江总部经济园等项目的业态导入和运营，积极引进高端酒店、商务办公、空中会所、行政酒廊等，重点沿楠瓯大道南侧、江东大道西侧形成商业氛围，全方位塑造“生态垂直商业街区、主题式开放 Mall、下沉式广场、城市阳台、露天大剧场”一站式休闲体验消费，规划形成集高端商务、顶端商业、文化展览、高档居住于一体的功能核心区，构建温州北岸新消费主场。

2.“2”个县级商业综合主中心：上塘+乌牛

(1) 上塘商业中心区

空间布局。上塘商业中心区包括上塘老城商业中心区、上塘

新城商旅服务区。

上塘老城商业中心区。北至环城北路，南至望江路，东至环城东路，西至环城西路。

上塘新城商旅服务区。北至环城北路，南至临城南路，东至博文路，西至振兴路。

功能定位：县域城市时尚消费商圈。上塘老城商业中心区打造文化体验、商业休闲、商务办公等功能为主的县级现代消费商圈；上塘新城商旅服务区打造酒店、餐饮、娱乐等功能为主的县域活力商旅中心，全力推动县域消费回归。

建设导引。上塘老城商业中心区围绕“一江一山一园”，利用旧村拆后空间，落地一批商业重大项目。沿楠溪江岸线引入创意、时尚、休闲文化等商业项目，打造楠江都市风情带，围绕鹅浦公园，建设高品质休闲娱乐项目，激发地区夜间经济活力，打造文化休闲活力区。上塘新城商旅服务区建成中塘商业综合体，打造以高端时尚商业及餐饮娱乐为主的顶级购物中心，凭借体育中心、中小学等公共设施，以及县客运中心、上塘至大若岩公路建设带来的消费流量，提高裕锦大酒店运营水平，谋划布局特色购物、商务酒店等服务业项目，推动消费就地转化。

(2) 乌牛商业中心

空间布局。乌牛商业中心规划建设乌仁路和新宅路综合商业街，以及广安路、商业步行街、芦池街等特色商业街，包含乌牛老城区、乌牛街道临港时尚服务业集聚区、乌牛智造服务集聚区。

乌牛智造服务集聚区。东至新宅路，南至 104 国道，西至岭下村、西湾村，北至鸭鹅村。

功能定位：温州北特色生产性商业中心。以乌牛加快打造永

嘉千百亿产业集群新地为契机，推动建设满足物联智造产业链“两化融合”“两业融合”的温州北特色生产性商业服务业中心，进一步承接温州滨江中央商务区特色延伸，同时联动乐清周边发展特色商业。

建设导引。沿 104 国道布局现代商务、创新园区、酒店公寓等业态的产业创新功能，沿乌仁路布局创新研发、商业购物、小微企业孵化、展示展销、生态居住等综合功能。建设集商务办公、商业休闲、文化旅游、生态居住等多功能复合的乌牛城市公共客厅。老城区作为乌牛街道传统生活方式的现代演绎中心，沿街适当植入特色商业餐饮等休闲体验功能，在保留当地传统风貌的同时，适当植入经营性业态。

（二）“两副”：建设两大县域商业副中心

按照“沿江产城融合、山区绿色崛起”的思路，围绕瓯江、楠溪江商业优势和特点，打造“桥头+桥下+金溪”连片发展的工贸型县域商业副中心、“岩头+枫林”连片发展的文旅型县域商业副中心，并重点规划建设六个商业特色平台。

1. 工贸型县域副中心：桥头+桥下+金溪

按照打造县域副中心的新坐标、新定位、新使命，发挥桥头品牌代理、桥下电子商务等优势，以及商业与制造业的深度融合需求，以“两特色小镇、一客厅”为重要抓手，重点发展总部经济、新型商贸、电子商务、展示展销、文化创意等功能，打造工贸型县域商业副中心。

（1）国际时尚品牌小镇

空间布局。东和北至菇溪河，西至桥头大街，南至 G330 省道。

功能定位：特色时尚品牌消费中心。专业打造集国际名品购物、商贸服务、总部经济等功能于一体的国际时尚品牌特色小镇。

建设导引。依托桥头品牌代理优势，建成棋克建筑总部大楼、国际时尚品牌创意园等项目，推动钮扣城改造提升为服装辅料电子商务 3.0 版专业市场。提升发展桥东大街精品街、维多利亚时尚商圈、汤臣一品宴会中心等，培育特色时尚消费商圈。

(2) 永嘉教玩具小镇

空间布局。西至永临大道，东至山体边界，南至规划 G330 省道，北至塘桥路。

功能定位：全国知名教玩具中心。打造集研发设计、展示销售、游乐体验、创业孵化等功能的全国教玩具中心。

建设导引。围绕教玩具产业，加快推进中国教玩具之都商贸城、游客集散中心、教玩具科创基地、商贸物流园等支撑项目建设，通过融入文化创意，衍生动漫产品，形成以“时尚智造”为引领、创意生活为核心的全国教玩具中心。

(3) 桥下荟客厅

空间布局。东至兴桥路，东至南至西溪，北至镇前街。

功能定位：未来商业活力新区。打造集星级酒店、商业综合体、邻里服务以及行政市民中心、文化中心等功能的未来社区。

建设导引。谋划建设西溪活力街区，植入双创平台、休闲商业、SOHO 办公等功能；建设商业综合体，布局星级酒店、特色产品展销、会议中心等功能的项目。

2. 文旅型县域副中心：岩头+枫林

对标国际旅游度假区建设要求，结合推进岩头、枫林一体化，坚持规划引领、设施共建、产业共兴、品牌共塑，以“一特色小镇、

一古城，一新城”为重要抓手，打造文旅型县域商业副中心。

(1) 枫林站前新城

空间布局。站前广场 1000 余亩地块以及枫孤溪片区。

功能定位：楠溪江集散中心枢纽。打造综合性活力新城、国际型高端度假休闲胜地。

建设导引。以杭温高铁楠溪江站建设为牵引，加快推进站前广场区块开发，引导布局星级酒店、运动体验、特色购物、旅游服务等项目，高标抓好旅游接待设施建设，全面承接长三角地区优质客源，打造楠溪江集散中心枢纽。围绕丰富楠溪江景区旅游业态，引进中医养生堂、食疗餐厅、冥想空间、禅修学堂等以康养为主题的项目；重点布局圣旨门古街区、镇前街、镬炉未来乡村休闲旅游区，招引专业开发公司、运营团队，建设高品质民宿和精品度假酒店。

(2) 永嘉楠溪诗画小镇

空间布局。规划面积 5.94 平方公里，其中核心区规划面积 1.2 平方公里，位于楠溪江两侧(包含岩头镇和枫林镇部分范围)，北到春风楠溪项目，西到丽水古街，东到江枫村，南到枫孤溪南岸。

功能定位：商旅文诗画山水区。打造“生态旅游为基础，诗歌体验为特色，乡村旅游为补充”的中国山水诗词发源地、乡村水墨画新桃花源、楠溪江第一特色小镇。

建设导引。加快建成枫尚谷、楠溪绿道周边配套工程、春风楠溪、岩头旅游服务中心改造提升等项目，实施江南宋村项目，充分激活芙蓉古村、丽水街、苍坡古村等旅游资源，同步提升景区配套设施。创新乡村共富机制，大力推进江枫民宿村和未来乡

村建设。

(3) 千年古城

空间布局。枫林镇老镇区，重点区块为古城核心保护区面积1.47平方公里。

功能定位：“千年古城”复兴试点。打造文化复兴标杆、特色产业标杆、百姓宜居标杆

建设导引。古城复兴以枫林千年古城复兴项目为支撑，实施核心风貌塑造工程，复原复活古城风貌，活化保护利用历史遗存，重现“枫林十景”醉美风光，打造“沉浸式”古城游览体系。

(三) “四组团”：统筹布局全域商业多点

围绕城乡统筹发展，聚焦“沙头+大若岩”、“鹤盛+云岭”“碧莲+巽宅+茗岙”“岩坦+溪下+界坑”四大组团特色发展，谋划建设一批旅游度假区、休闲旅游街区以及特色乡村休闲消费街区等商业发展载体，形成商业发展特色增长点。

1.旅游度假区：云岭高山温泉旅游度假区、楠溪国际旅游度假区、茗岙梯田旅游度假区等。

2.休闲旅游街区：丽水古街休闲旅游街区、屿北古村落休闲旅游街区、芙蓉古村落休闲旅游街区、鹤盛岭上人家休闲旅游区、楠溪江苍坡古村休闲街、林坑古村落休闲旅游区、狮子岩景区休闲街等。

3.特色乡村休闲消费街区：巽宅中心街商业休闲街区、岩头镇春风楠溪中心街区等；其中巽宅镇建设一处栖居觅境度假酒店，提供餐饮、住宿、游乐一体化服务，续建巽宅镇商业综合广场，打造山区共同富裕样板区。

4.田园综合体：永嘉楠溪源头田园综合体、温情云岭田园综

合体等。

（四）“N+”：社区商业中心

采取集中与分散相结合的配置方式，以居住配套商业设施为基础，社区商业中心为提升。居住配套商业设施“小而精”、社区商业中心“大而全”，形成居住配套商业与社区商业中心互补的社区商业格局。以黄田雅林未来社区为重点，推进未来社区建设。

功能定位。提升“一站式”便民服务功能，打造“5分钟便利店+10分钟农贸市场+15分钟超市”便民生活服务圈。

建设导引。以相对集中的居住区居民为主要服务对象，提供日常生活需要的商品销售和商业服务，设置社区商业服务中心。
社区商业配套：以临街式或商业街形式，与居住区充分结合，形成完善的居住配套功能，商业业态以生活商业服务、餐饮、小型超市、社区中心等为主，融合蔬菜零售、早餐、社区超市（含便利店）、理发、洗染、家政、便民维修等基本便民生活服务内容和品质提升业态。积极打造家居零售、街区餐饮、各类生活服务和儿童游乐设施等于一体的社区商业、生活中心。

1.邻里中心

（1）人才服务型邻里中心：以提供产业配套住房为主。

（2）高端居住邻里中心：以高品质国际社区一站式配套服务为主。

（3）公共服务型邻里中心：以回迁居民为主的社区类型，提供本土文化生活配套为主，植入地方特色性社区活动文化。

规划在五星工业区布置一处邻里中心。

2.未来社区

以黄田雅林未来社区为重点，推进老旧社区有机更新和智慧

化改造，打造传承优秀文化的“智慧 TOD”社区，构建具有智慧化、人性化、生态化、信息化等创新生活方式便民新商业模式；同时对接“未来社区”复合式邻里空间，打造多元居住社区模式。

六、重点商业网点规划

（一）重点零售商业网点规划

1.规划要求

合理布局。统筹布局大型网点，充分考虑当地及周边地区的人口数量和结构、消费水平和发展趋势、市场环境和现有商业网点布局、旅游景点和交通条件等因素，合理布局大型零售网点。

突出重点。着眼区域、全县及周边地区大商圈服务，根据适度超前、突出重点的原则，推进零售网点建设，着重打造若干个现代化、高层次、大规模、多功能的大型购物网点，吸引瓯江两岸消费人群，使永嘉成为融温发展的现代化商贸都市。

凸显特色。凸显大型零售网点规划建设定位特色、经营特色、管理特色、建筑外观特色等，适应不同层次、不同需求的消费者，注重塑造品牌形象，增强大型网点的吸引力和辐射力。

以人为本。加强商业服务功能，优化购物环境，完善相关公共配套设施，以商品和服务为重点，发挥不同零售业态的商业功能，满足消费者需求，提高消费满意度。

2.建设目标

到 2025 年，构建服务永嘉县、辐射瓯江两岸的大型零售商业网点体系，打造集国内外知名品牌旗舰店集聚地，突出多元化、差异化的永嘉特色零售商业，助推永嘉构建瓯江两岸融温发展的商贸中心及新零售标杆城市。

3.发展引导

协调大型综合体总量。已建成的大型商业综合体积极支持其发展；优化调整大型商业综合体的空间布局，使之与城市新区建设、城市人口的空间分布特征相适应，解决不同片区人口数量与商业综合体空间分布数量不适应的矛盾。

提升零售业态结构。重视商业综合体、购物中心、大中型超市等发展，鼓励零售企业强化场景体验感与服务体验感，辅助导入餐饮、娱乐等部分相关性的体验功能业态，提高体验型、享受型业态比重，由“单一商品销售”模式转变为“商品+服务”并重模式，逐步向商业服务综合体转型。

发展新零售模式。充分发挥永嘉电商优势，推动电子商务企业和实体商业企业双向融合，融合线下体验、线上交流互动及下单，打造线上线下深度融合的新零售电商创业示范园；引导商圈O2O新业态以及海外直购、定制消费、时尚消费品店等新型零售网点发展，形成与新兴消费方式相适应的服务力；促进传统零售业朝设施设备智能化、商业主体在线化、商业客体数据化转变。

优化智慧商业场景。鼓励店铺数字化改造，增强店面场景化、立体化和智能化展示功能。组织开展以“商业+”为主题的“商业+咖啡”“商业+美食”“商业+文化”“商业+运动”“商业+艺术”等系列商旅文活动。推广“无接触”配送模式，鼓励电商、快递等企业与商圈内实体店、商务楼宇和小区物业合作设立新零售自提点，开展定点收寄、订单投递等“无接触”配送等商务场景。

4.空间布局

(1) 商业综合体

三江街道：现有三江立体城购物中心1处商业综合体；

上塘中心区：现有万潮广场购物中心 1 处商业综合体；规划在中塘布局 1 处商业综合体，下塘布局 1 处酒店式商业综合体；

瓯北街道：现有置城广场、大悦里购物中心、森活之家 3 处商业综合体；规划蔡桥东方城市商业中心 1 处商业综合体，在五星工业区布局一处邻里中心；

乌牛街道：规划于电力西路南侧、供电所西侧，打造 1 处商业综合体；

黄田街道：规划建设百联奥莱城市广场、温州北站商业综合体项目 2 处商业综合体；

桥头镇：现有维多利商业综合体 1 处商业综合体；

桥下镇：现有恒达广场 1 处商业综合体；



图 3 重点商业综合体（购物中心）布局图

(2) 综合超市

以消费群体数量及消费水平为基础进行科学设置，一般设置在各级商业中心和大型居住区。本次规划综合超市面积沿江区域在 1000 平方米左右，山区在 500 平方米左右。

现有县域 51 家综合超市，规划 29 家综合超市，其中包括：
三江街道：现有三江新鲜嘉超市（浦东社区）1 家综合超市，

规划江头社区、江东社区、芦田社区、瓯窑社区 4 家综合超市；

南城街道：现有大田园超市（城南社区）、永丰超市（霞堡社区）、永丰超市（中兴村）、永丰超市（中楠小区）等 5 家综合超市；规划仁堂社区 1 家综合超市；

北城街道：现有永丰超市（三元堂社区）、好惠买超市（一百大厦）、永枫超市 3 家综合超市；规划城中社区 1 家综合超市；

东城街道：现有供销超市上塘店（城东社区）、人本超市上塘店（城东社区）2 家综合超市；规划浦东、峙口社区、绿上村 3 家综合超市；

瓯北街道：现有永商联华城市生活超市（龙桥社区）、咏尚生活超市（双塔社区）、永丰超市（龙桥社区）、永丰超市（浦西社区）、永丰超市（林祥社区）、永丰超市（五星社区）、永丰超市（和一村）、大田园超市（江北社区）、大田园超市（五星工业区）、世纪联华（江北社区）、人本超市（码道社区）11 家综合超市；规划礁下社区、珠岙社区 2 家综合超市；

乌牛街道：现有永商联华生活超市（乌牛埭头社区）、永丰超市（祥池社区）2 家综合超市；规划东蒙社区、仁溪社区 2 家综合超市；

黄田街道：现有千石超市（千石社区）、永丰超市（千石社区）2 家综合超市；雅林社区、池头社区 2 家综合超市；

桥头镇：现有桥头供销超市（桥一社区）、云汇超市（桥头社区）、永丰超市（古联村）、永丰超市（桥头社区）、大田园超市（桥一社区）5 家综合超市；规划金村、梨村 2 家综合超市；

桥下镇：现有大润发超市（恒大广场）、杨元生活超市（桥下社区）、民家乐超市（桥下社区）、世纪华联超市（八里村）、快乐

购超市（垵垵村）、世纪华联超市（垵垵村）、新世纪购物（垵垵）村、新世纪华联超市（京岸社区）8家综合超市；规划小京社区、京桥社区2家综合超市；

枫林镇：现有发联超市（枫岭社区）1家综合超市；规划孤山社区1家综合超市；

大若岩镇：现有白泉供销超市（白泉村）1家综合超市；规划大若岩社区1家综合超市；

鹤盛镇：规划鹤盛村1家综合超市；

金溪镇：规划六龙村1家综合超市；

岩坦镇：现有和家福超市（岩坦村）1家综合超市；规划溪口村1家综合超市；

岩头镇：现有百润福超市（丽水街）、好乐多供销超市（振兴街）2家综合超市；规划港头村1家综合超市；

巽宅镇：现有立高超市（巽宅村）、顶欣源生活超市（巽宅村）2家综合超市；

沙头镇：现有供销超市（高浦社区）、新时代购物中心（高浦社区）、好再来超市（高浦社区）3家综合超市；

碧莲镇：现有陈久新超市（碧莲村）、好又宜超市（碧莲村）2家综合超市；

云岭乡：规划1家综合超市；

茗岙乡：规划1家综合超市；

界坑乡：规划1家综合超市；

溪下乡：规划1家综合超市。

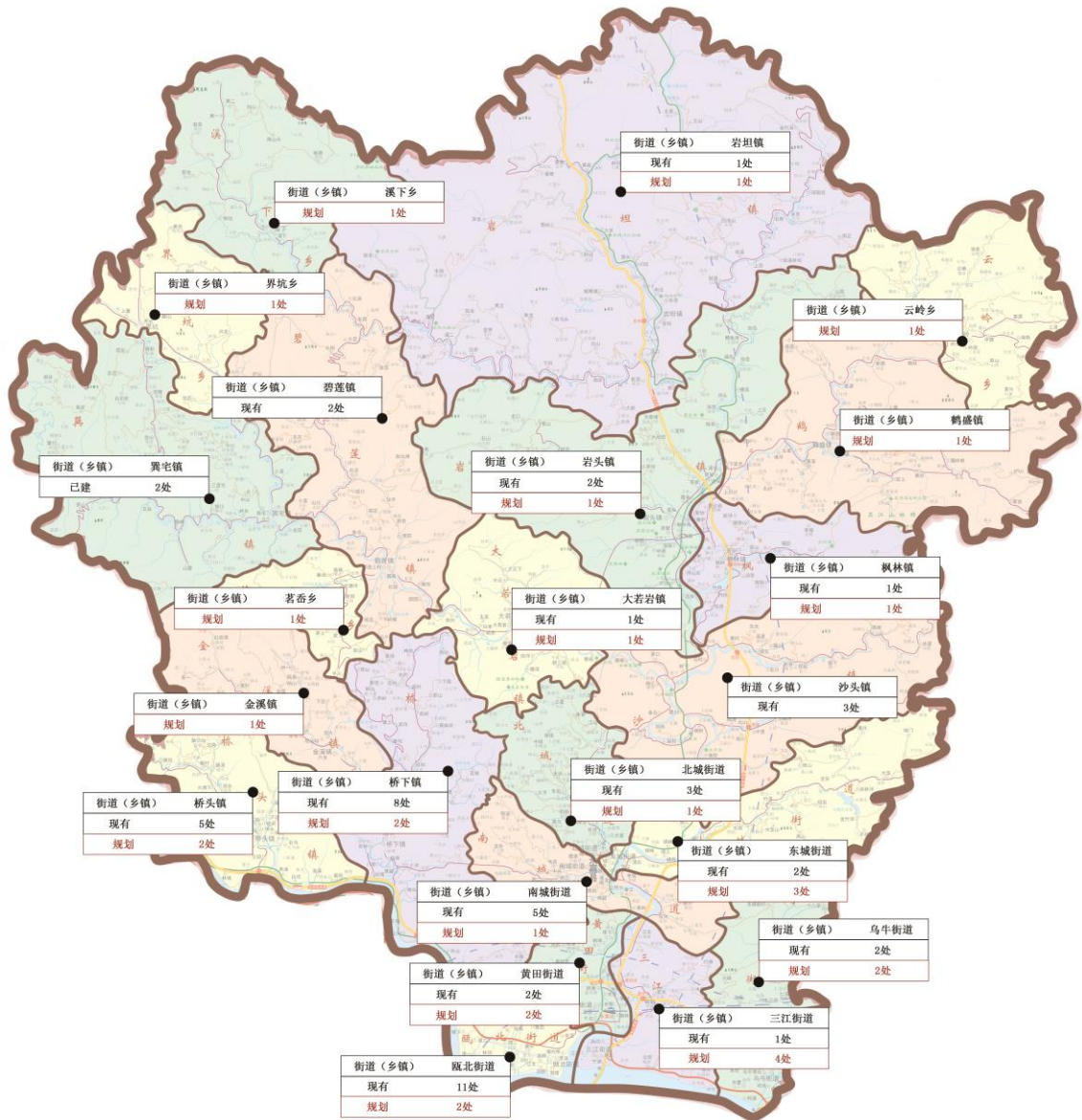


图4 大中型超市布局图

(3) 便利店

结合城市新区建设和社区商业中心建设，在城区交通干道、车站、学校、办公楼、加油站等设置便利店，按每 3000 人或 0.3 公里半径配置 1 个。

5.功能结构（网点业态）

(1) 商业综合体

规划商业综合体规模控制在 20 万平方米，“十四五”重点支持三江立体城购物中心、维多利亚广场、恒达广场等项目建设成为永嘉购物、餐饮、娱乐、休闲为一体的地标性商业综合体，为城市新区建设和老城有机更新注入商业活力。

(2) 大中型超市

大型超市配备数码、电器、食品、生鲜、水果、熟食、日用品、鞋服等销售功能，营业面积 5000m²，辐射半径 1500m。其他中型超市以结合城市社区和乡镇农贸市场布局，以连锁超市和供销超市为主，规模控制在 1000-2000m² 左右，以食品、生鲜、水果、日用品为主。

(3) 便利店

以开架自选、统一结算收银的零售业态，营业面积一般在 100m² 以内；通过政府引导和政策支持，鼓励连锁企业开设便利店，以连锁性质的便利店或专业店，改造传统食杂店等小型商业网点。

(二) 特色商业街与夜市网点规划

1.规划要求

规划衔接。商业街选址应符合国土空间规划要求，一般结合各级商业中心、特色产业和资源景观等人气旺、交通便利的地段

规划建设。

合理规划。合理规划各类特色商业街，限制在城市快速路、主次干道沿线新规划各类特色商业街。

交通便捷。商业街应具备便捷的对外交通条件，注重与地铁、公交等公共交通枢纽衔接，提高公共交通可达性，有条件的商业街应设置专用机动车、非机动车停车场。

环境宜人。商业街区内部应以步行交通为主，配置广场、绿化景观及休憩设施等，营造舒适宜人的消费环境。

2.发展引导

改造新建协同推进。以提升老街区、培育新街区、创建名街区为重点，打造一批集聚效应显著、文化底蕴深厚、建筑风格鲜明、基础设施完备、辐射范围广阔、街区管理规范、拉动消费明显的特色商业街；在主要旅游区域规划新建一批新的特色商业街区，发挥特色街区休闲、旅游、文化等综合品牌效应，全面提升特色商业街区购物品质，集中培育建设一批特色突出、运营规范、品牌效应显著的特色商业街（区）。

优化街区业态结构。提升购物、餐饮等传统业态，布局新零售、新业态，推动步行街从同质化、低端化、单一化向差异化、品质化、多元化发展，满足品质生活、时尚潮流、文化品味、城市慢生活等消费需求；培育当地特色品牌、老字号品牌，发展首店、体验店和品牌旗舰店等新模式，积极引入各种特色业态，借助各类购物节、展览会、品牌发布会等，结合街区文化、地域民俗、节假日，举办形式多样的营销活动。

融合地方文化特色。将当地自然禀赋、历史文化、建筑风格融入步行街改造提升，实现城市现代化和人文特色协调统一，突

出地域特色，围绕地域风俗和城市底蕴，将自然景观、传统建筑、名人故居等资源有机结合。依托地方特色产业、特色产品、特色品牌，组织举办多样的主题活动，打造地域符号；突出文化特色，将步行街发展与历史文化传播、旅游购物消费相融合。

推进智慧数字街区。加快推广应用 5G 移动互联网、物联网、大数据、AR/VR 等技术，高水平辐射带动智慧街区建设；注重对街区进行数字化改造，实现无线网络连接全覆盖，充分运用信息技术，建设智慧化信息服务平台，开发各类自助服务设施，建设“数字街区”。鼓励商家通过社交媒体与顾客加强互动，建立及时、高效的消费需求反馈机制。

4.空间布局

特色商业街主要为古街、古村、古迹休闲旅游街区、中心城区消费休闲街区、乡村休闲消费街区、城市会展休闲街区四类；

三江街道：重点布局立体城现代购物休闲街区、永嘉瓯窑小镇休闲旅游街区等 2 条特色商业街；

瓯北街道：重点布局瓯北阳光大道休闲商业街、瓯北双塔路休闲商业街、瓯北龙桥夜市广场、国鸿·堡一广场美食休闲街、泵阀交易展示休闲街区等 5 条特色商业街；

南城街道：重点布局万潮广场休闲街等 1 条特色商业街；

乌牛街道：重点布局乌牛海鲜美食街等 1 条特色商业街；

桥头镇：重点布局维多利亚广场休闲商业街等 1 条特色商业街；

桥下镇：重点布局恒达广场休闲街区、中国教玩具国际城展示休闲街区等 2 条特色商业街；

岩头镇：重点布局丽水古街-滩地音乐公园休闲旅游区、狮

子岩景区休闲街、华鸿蓝城春风楠溪中心街区等 3 条特色商业街；

岩坦镇：重点布局林坑古村落休闲旅游区等 1 条特色商业街；

鹤盛镇：重点布局鹤盛岭上人家休闲旅游区等 1 条特色商业街；

大若岩镇：重点布局云岚“慢生活·道体验”主题文化美食休闲街区等 1 条特色商业街。



图 5 特色商业街（夜市）网点布局图

5.功能结构（网点业态）

特色商业街主要为古街、古村、古迹休闲旅游街区、中心城区消费休闲街区、特色乡村休闲消费街区、城市会展休闲街区四类。

表 1 特色商业街功能结构表

序号	类型	街区	功能结构
1	古街、古村、古迹休闲旅游街区	丽水古街-滩地音乐公园休闲旅游区、鹤盛岭上人家休闲旅游区、林坑古村落休闲旅游区、狮子岩景区休闲街、永嘉瓯窑小镇休闲旅游街区	重点推进商业街结合本地历史文化特色，差异化发展文化演艺产业，发展当地历史文化、民俗风情的文艺表演，民间艺术表演及展示活动，尤其是注重文化演艺与休闲旅游的结合，发展具有永嘉特色的实景演出、主题乐园等旅游演艺业态，探索以戏剧节、戏剧小镇的模式，把永嘉当地特色历史文化做成商业品牌、文化品牌、旅游品牌。
2	中心城区消费休闲街区	万潮广场休闲街、瓯北阳光大道休闲商业街、瓯北双塔路休闲商业街、立体城现代购物休闲街区、维多利亚广场休闲商业街、恒达广场休闲街区、乌牛海鲜美食街、瓯北龙桥夜市广场、国鸿·堡一广场美食休闲街	重点推动知名文化艺术机构的引进，以及各种艺术形式的发展，24小时图书馆、书店（城市书房），以及文化馆、昆剧馆、规划展示馆的夜间开放展示与演艺活动，在突出永嘉历史文化艺术的同时，注重满足大众文化消费需求。
3	特色乡村休闲消费街区	华鸿蓝城春风楠溪中心街区、云岚“慢生活·道体验”主题文化美食休闲街区	重点推进商业街结合本地历史文化特色，差异化发展文化演艺产业，发展体现当地历史文化、民俗风情的文艺表演，民间艺术表演及展示活动。
4	城市会展休闲街区	泵阀交易展示休闲街区、中国教玩具国际城展示休闲街区	重点发展与会展、展销活动相关联的跨界文化演艺活动及其业态。

（三）住宿餐饮网点规划

1.规划要求

标杆培育。充分发挥永嘉资源优势，建设地标性高档酒店，同时充分挖掘“老字号”特色美食、非遗文化，鼓励和扶持龙头企业形成标杆示范，促进行业规范化、标准化发展。

多元融合。将酒店餐饮业与特色小镇、旅游风情小镇培育相

结合，与旅游宣传、购物节庆、夜间经济、网络直播、线上推广、美食线路打造等活动相融合，彰显永嘉文化旅游魅力。

惠民利民。重视行业发展环境，把握市场趋势，以市场对住宿餐饮的需求为导向，积极合理清华产业间的横向联系，以“小切口”推动“大变化”，促进住宿餐饮业的民生工程，实现行业在产品、服务、经营上的创新。

2.建设目标

到2025年新建高端酒店2-3家，培育一批精品民宿、农家乐，形成多层次、多样化经营格局。

3.发展引导

多层次发展住宿业。以“层次化、品牌化、特色化”为原则，优化全县住宿业规模结构和空间布局，进一步提高接待水平和服务能力；提升一批星级酒店和品牌酒店，坚持精品民宿、星级酒店、经济酒店协调发展，形成“十大星级酒店、百家特色酒店、新增万张床位”，梯度构建“点面结合、高低搭配”接待体系，打造永乐青台游客“过夜”必选站。结合景区景点建设，大力发展具有地方特色的度假休闲酒店、主题酒店、汽车旅店等，满足多方位消费需求。到2025年，全县总床位达3.5万张，其中楠溪江景区床位达2万张。

特色化发展餐饮业。实施“百县千碗”永嘉IP工程，树立“楠溪江长寿宴”美食等品牌，精彩绘就永嘉“必打卡”美食购物地图；重点发展以永嘉“十大特色美食”为代表性美食的特色餐饮业；支持餐饮企业合理使用移动式便民餐饮设施；培育永嘉本地餐饮品牌企业，促进餐饮业品牌特色化、运营产业化、连锁规模化、业态多元化发展。力争打造1个“百县千碗”美食特色小镇、10个文

旅美食园或美食商业街、100家特色美食店。

4.空间布局

(1) 酒店

上塘中心区：现有裕锦大酒店、钱塘世纪大酒店、永嘉宾馆、海上天大酒店4处酒店；规划在下塘山山体公园南侧布局1处下塘山酒店；

瓯北街道：现有金三角大酒店、明珠四季酒店、铂尔曼大酒店、梦江大酒店、人人国际酒店、东方巨龙大酒店、得尔乐酒店、维也纳酒店、全季酒店9处高档酒店；

三江街道：现有瓯越轩酒店1处酒店，规划建设希尔顿酒店1处高档酒店；

乌牛街道：现有御廷华隆大酒店1处高档酒店；

桥头镇：现有桥头饭店、维多利开元大酒店、汤臣一品3处高档酒店；

桥下镇：现有米兰国际1处高档酒店；

岩头镇：规划建设永嘉洲际英迪格酒店1处高档酒店；

枫林镇：规划建设高档酒店1处。

(2) 民宿

楠溪江民宿群：特色民宿带位于湖西、兆潭、新坊、景沙岗等楠溪江沿线村庄，吸引君兰系列、锦里系列及其他品牌入驻。

精品民宿：楠溪花开、青箬山房、楠溪隐舍、十一间·清苑、悦庭楠舍、栀子花开、耕读小院等等；

十大特色民宿村：上日川村、丽水街社区、大元下村、黄南林坑村、珠岸村、岩上村、塘家埭自然村、江枫村、埭头村、过路滩；

鹤盛镇：上日川村拥有永嘉箬溪精舍、楠溪江青呆呆易舍精品民宿等多家精品民宿；岩上村拥有楠溪江君兰·楠溪故事民宿、楠溪江君兰瓦居民宿等多家精品民宿；塘家垵自然村拥有云上民宿等多家精品民宿；过路滩特色民宿村；

岩头镇：丽水社区拥有永嘉溪上芙蓉民宿等多家精品民宿；

大若岩镇：大元下村拥有南山南民宿等多家精品民宿；埭头村特色民宿村；

岩坦镇：黄南林坑村特色民宿村；

沙头镇：珠岸村农家乐特色民宿村；

枫林镇：江枫村特色民宿村。



图 6 重点住宿餐饮网点布局图

5.功能结构（网点业态）

（1）住宿业

高端酒店：以高端酒店建设为主，提供中高端住宿餐饮服务。

旅游酒店：融合永嘉山水风光优势，重点发展以提供商务、会议、休闲、度假等相应服务为主的旅社。

经济型酒店：以客房为核心产品，采用标准化连锁经营。

（2）餐饮业

酒家：重点引进包括餐馆、酒家、酒楼、饭馆、酒吧、风味馆、专营店、茶楼等。

快餐店、小吃店：以永嘉特色小吃、点心、早点等为主，重点发展永嘉“十大特色美食”。

专栏 1 住宿餐饮重点项目

1、希尔顿大酒店

基本情况。三江街道，总投资 9 亿元，总用地 24 亩，地上建筑 7.5 万平方米，地下建筑面积 2.2 万平方米。

发展导向。希尔顿酒店作为五星级酒店，项目旨在成为三江片区的地标，对完善城市配套，提升城市竞争力具有重要意义。

2、永嘉洲际英迪格酒店

基本情况。项目位于岩头镇，总用地面积为 16250 平方米。项目由酒店主体及山林套房组成，总建筑面积为 26250 平方米，其中地上 16250 平方米，地下 10000 平方米。

发展导向。注重对酒店特色和文化的体验，以酒店绿化环境塑造，提升客房整体质量，提高顾客打卡的吸引力。本次建筑设计在整体结构布局的基础上，着重强调园区的原始绿化环境及建筑垂直绿化系统，使建筑与自然融为一体。

（四）旅游商业网点规划

1.规划要求

发挥永嘉生态旅游资源优势。结合国内国家级风景区中唯一以山水田园风光见长的景区建设，推进商贸流通业与旅游业深度融合，积极拓展旅游商贸新空间、新领域，以旅游活商贸，以商贸服务旅游，激发全县商贸流通业发展活力，打造商旅融合发展示范区。

加快旅游商业配套设施建设。以景点带活商业，推动旅游业从观光型向以旅游观光为先导、购物为基础、服务为重点的体验型发展。

限制旅游景区过度商业开发。避免破坏游客对景点文化的体验；突出地域文化基因，增强文化的特色性和吸引力；正确选择业态，明确提出重点发展业态、限制发展业态和禁止发展业态，形成较为合理的业态构成比例。

2.建设目标

到 2025 年，旅区商业带动力明显增强，改造提升 7 条特色旅游商业街区，建成旅游商业综合体 2 个。

3.发展引导

配建旅游商业网点。重点培育和推进一批集聚效应显著、文化底蕴深厚、建筑风格鲜明、基础设施完备、街区管理规范、拉动消费作用明显的特色旅游商业街建设，以及一批以休闲旅游为导向，以互动发展的度假酒店集群、综合休闲项目、休闲地产等为架构，以现代休闲方式和消费方式为特色的旅游综合体，创新商业综合体新模式，集聚旅游商贸功能。

多元化丰富旅商业态。整合商贸增长极旅游资源，结合旅游景区建设和旅游配套设施建设，重点引导旅游购物、娱乐休闲、农家乐等商业设施建设，积极引入多元化、特色化、层次化的商业服务网点，完善旅游商贸功能，提升商贸服务水平；培育主题性旅游节庆活动，增强旅游商品吸引力，以景区景点带动商业消费，推动旅游业从观光型向休闲度假、旅游购物、旅游观光为一体的体验型发展。

推进商旅文融合发展。大力发展数字阅读、动漫游戏、短视

频、电子竞技、音乐节等新型文化业态，更好满足城乡居民文化消费需求。布局谋划小长假、黄金周假期商务旅游文化消费，推出一批精品旅游线路，支持重点旅游景区减免门票，拉动旅游消费。

4.空间布局

旅游商业综合体：大若岩镇：在建云岚松风水月工程 1 处旅游商业综合体；岩坦镇：岩坦新区规划 1 处旅游集散中心。



图 7 旅游商业网点布局

5.功能结构（网点业态）

（1）旅游商业综合体

文旅商业综合体打造文旅商复合空间，通过文化主题，将商业、旅游、休闲融为一体，形成文旅+美食，文旅+购物，文旅+住宿，文旅+科技等等多种业态，满足文化展示、文化体验、互动交流、游览体验等复合的功能。

专栏 2 旅游商业综合体重点项目

1、云岚松风水月工程

基本情况。项目位于大若岩镇，总用地面积 56.7 亩，总投资 5 亿元。

发展导向。打造具有地域特色，集休闲度假、商务会议、餐饮住宿、培训于一体的综合性旅游休闲中心。

2、岩坦新区旅游集散中心

基本情况。项目位于岩坦镇，项目用地面积约 10000 平方米，总建筑面积 19000 平方米，其中地上建筑面积 15000 平方米。

发展导向。包含旅游集散中心及智慧旅游、非遗产品交易中心，餐厅、交易中心、接待中心及配套服务用房等。

（2）特色旅游商业街区

依托旅游景区集聚功能，集聚旅游住宿、餐饮美食、旅游购物、文化体验、民俗展示等商业店铺，注重多元化的旅游商品供给，着力将地方文化、本土建筑特色等融入商业街区建设，强调差异化发展。

专栏 3 旅游商业街重点项目

1、丽水古街-滩地音乐公园休闲旅游区

基本情况。丽水古街位于岩头镇，全长 300 多米，有 90 多间店面，每间面宽约 3 米，进深 10 米，沿街有丽水古桥、接官花亭、楠溪石寨等景观。

发展导向。丽水街以老街与自然融为一体的清代古街为核心特色，围绕永嘉“永嘉昆剧”“温州莲花”“永嘉花鼓”等永嘉非物质文化遗产，打造 2.0 版本丽水街；滩地音乐公园以楠溪江跨年音乐节、楠溪江电竞造物节等活动为载体，引进新业态，发展体验式、休闲式、互动式的旅游休闲服务，打造成为楠溪江滩地音乐公园和丽水街夜间经济集聚区，楠溪江网红打卡地重点引进发展永嘉历史文化及民俗风情展示馆、休闲客栈、休闲酒吧、地方特色美食、观光游船、地方特色艺术品及工艺品展示销售中心等业态。

2、鹤盛岭上人家休闲旅游区

基本情况。岭上人家位于永嘉县鹤盛乡岭上村内，坐落在半山腰上，房屋依山而建、错落有致，生态环境优美，有“天然氧吧”之称。

发展导向。以古瓯越风情的原始风貌体验为核心，以本地烤全羊美食为特色（以本地山羊为原

料，采用独特配方炭烤而成），以溪螺、田鱼等农家特色菜肴及山村特有的蜂蜜、茶叶、菜干、腊肉等土特产品交易为重点，发展具有古瓯越民居的典型风俗特色与田园风格的休闲美食、休闲住宿与休闲娱乐特色街区。重点发展田园休闲美食、农家客栈、特色民宿、田园风格体验与休闲娱乐，以及摄影采风服务等服务业。

3、林坑古村落休闲旅游区

基本情况。林坑古村位于黄南乡，三面环山，靠近仙居，是楠溪江保存最完整的山地民居，是浙南山区最典型、最完美、最丰富的山地居民形态。

发展导向。以浙南山区民居古村落文化、古村落风情、古村落建筑（民居及廊桥）及民俗展示与体验为特色，培育引进山区古村落文化展示馆、博物馆，古民居休闲客栈、农家乐客栈及特色美食，以及摄影、绘画采风等新型服务业态，打造山区古村落休闲旅游度假区。

4、狮子岩景区休闲街

基本情况。狮子岩景区休闲街位于大楠溪景区岩头镇西岸村。

发展导向。以楠溪江天然风景“水秀”、“村古”、“滩林美”昼夜观赏体验为核心，以狮子岩漂流、渔舟晚唱、休闲美食、休闲客栈及摄影采风等，培育引进民宿及休闲客栈、农家乐客栈、休闲美食、休闲茶吧与咖吧、酒吧、休闲娱乐、土特产品、旅游工艺品及小商品，以及绘画及摄影采风等，打造具有集旅游购物、休闲娱乐、特色美食等为一体的休闲旅游区。

5、永嘉瓯窑小镇休闲旅游街区

基本情况。位于三江街道，楠溪江东岸，有千年的瓯窑文化历史，为唐代瓯窑遗址所在地，面积3.5平方公里。

发展导向。以改造提升为核心，围绕瓯窑文化历史遗迹再现，瓯窑文化展示、研究、交流、体验及创意设计，以及瓯绣、瓯塑、瓯雕、瓯花、酿酒、茶艺、国画等地方特色与传统文化体验、休闲与创意设计等，重点建设发展瓯窑遗迹展示馆、瓯窑文化及实物展示馆、瓯窑文化创意设计中心，永嘉文化系列展示馆、永嘉文化体验馆，以及永嘉文化特色休闲客栈、休闲美食、休闲酒吧与文化创意体验中心等，发展以瓯窑文化为核心，永嘉特色文化展示为重点的历史文化创意休闲区。

6、华鸿蓝城春风楠溪中心街区

基本情况。华鸿蓝城春风楠溪位于岩头镇，属于华鸿蓝城春风楠溪项目的配套设施，占地面积6000 m²。

发展导向。面向居民及游客的现代山水风情与休闲娱乐、休闲美食与田园风光体验融为一体的消费需求，充分利用其独特的区位环境条件，重点引进发展山水文化休闲体验（空间及设施）、田园风光及农家风情观赏体验（节点及设施）、休闲美食、休闲酒吧等新兴业态。

7、云岚“慢生活·道体验”主题文化美食休闲街区

基本情况。位于国家级风景名胜区楠溪江核心景区大若岩镇大若社区。

发展导向。以楠溪云岚、君兰酒店及松风水月为核心，融合周边楠溪花开、楠溪若舍等特色民宿，聚焦山水文化与道医养生文化、特色美食与休闲购物，打造拥有城市书吧、休闲茶吧、道文化体验等休闲载体，集特色美食、购物休闲、养生度假、宗教文化体验为一体的特色文化美食休闲街区。重点围绕国学古风、道医文化、楠溪文化及楠溪美食，引进中医妙手阁、永嘉社区学院药膳项目等一批特色品牌入驻，发展美食药膳素斋体验、道医文化体验交流研讨、楠溪美食等特色养生休闲美食新业态。

（五）专业市场网点规划

1.规划要求

存量改造。对市场自身的使用功能、建筑形态及内部空间等方面进行改造，给中小批发商户提供精准、高效、便捷的一站式

市场贸易综合服务，实现从线下批发向数字化批零一体转型，全面融入国内市场营销网络。

产业互动。发挥专业市场在推动区域工业化和城市化发展中的内生动力作用，以专业化交易、规模经济和范围经济与区域特色产业集群互为依托、联动发展，通过专业市场后向带动，促进产业集群转型升级。

服务配套。兼顾市场需求与新建或改造提升专业市场的公共空间营造及服务配套提升，充分挖掘市场空间价值，最大化市场建设带来的空间和流量“红利”。

2.建设目标

到 2025 年，建成浙南地区最大泵阀交易展示交易市场，二手车交易市场增设 1-2 家，永嘉茶叶产业园、淘宝闲鱼综合体、中国教玩具国际商贸城等专业市场落实规划建设与改造提升。

3.发展引导

加快零散市场资源整合。调整区域内零散布局的市场，逐步向市场群集聚，提高土地利用效率和市场集聚度，强化规范管理；提高新增市场的开发强度与业态要求，控制同类市场的重复建设。

推进市场数字化升级。鼓励专业市场与电子商务、现代物流、会展经济融合发展，逐步实现市场功能、交易主体、交易范围、交易方式、交易规模等的创新与提升，促进专业市场转型成为信息中心、交易中心、结算中心、物流中心等。

完善市场公共设施服务。鼓励传统市场发展专业化的批发分销互联网平台，增加设计研发、售后服务等商贸服务空间，建设综合性的服务平台，提高容积率和空间复合利用水平；进一步完善该片区道路规划建设和交通疏解，减轻道路交通压力；加强规

范专业市场交易秩序,改善专业市场环境,促进专业市场规范化、高端化发展。

4.空间布局

(1) **二手车交易市场**。交易市场原则上应设在城区以外,靠近城市公路干线或主要道路场内适宜位置。全县现有永嘉县二手车交易市场 1 家二手车交易市场,位于为瓯北街道五星村;规划于岩头、三江片增设二手车交易市场。

(2) **泵阀交易展示交易市场**。项目位于瓯北街道马岙口,总占地面积约 146 亩,建筑面积约 30 万平方米。

(3) **中国教玩具国际城**。中国教玩具国际城位于桥下镇垟湾工业区,项目占地 69 亩。

(4) **永嘉茶叶产业园**。项目选址暂定乌牛街道岭下工业园区,占地面积 24 亩。

(5) **淘宝闲鱼综合体**。项目选址三江街道。

(6) **南城建材市场**。项目选址南城街道,用地面积约 200 亩。

(7) **智能家居交易中心**。项目选址桥头镇,总用地面积约 57 亩。

(8) **浙南农产品电商交易中心**。项目选址位于岩坦镇,总占地面积 13 亩,方案设计建筑面积 1.5 万平方米。

(9) **奥兴建材市场**:项目选址黄屿村,总占地面积 23 亩。

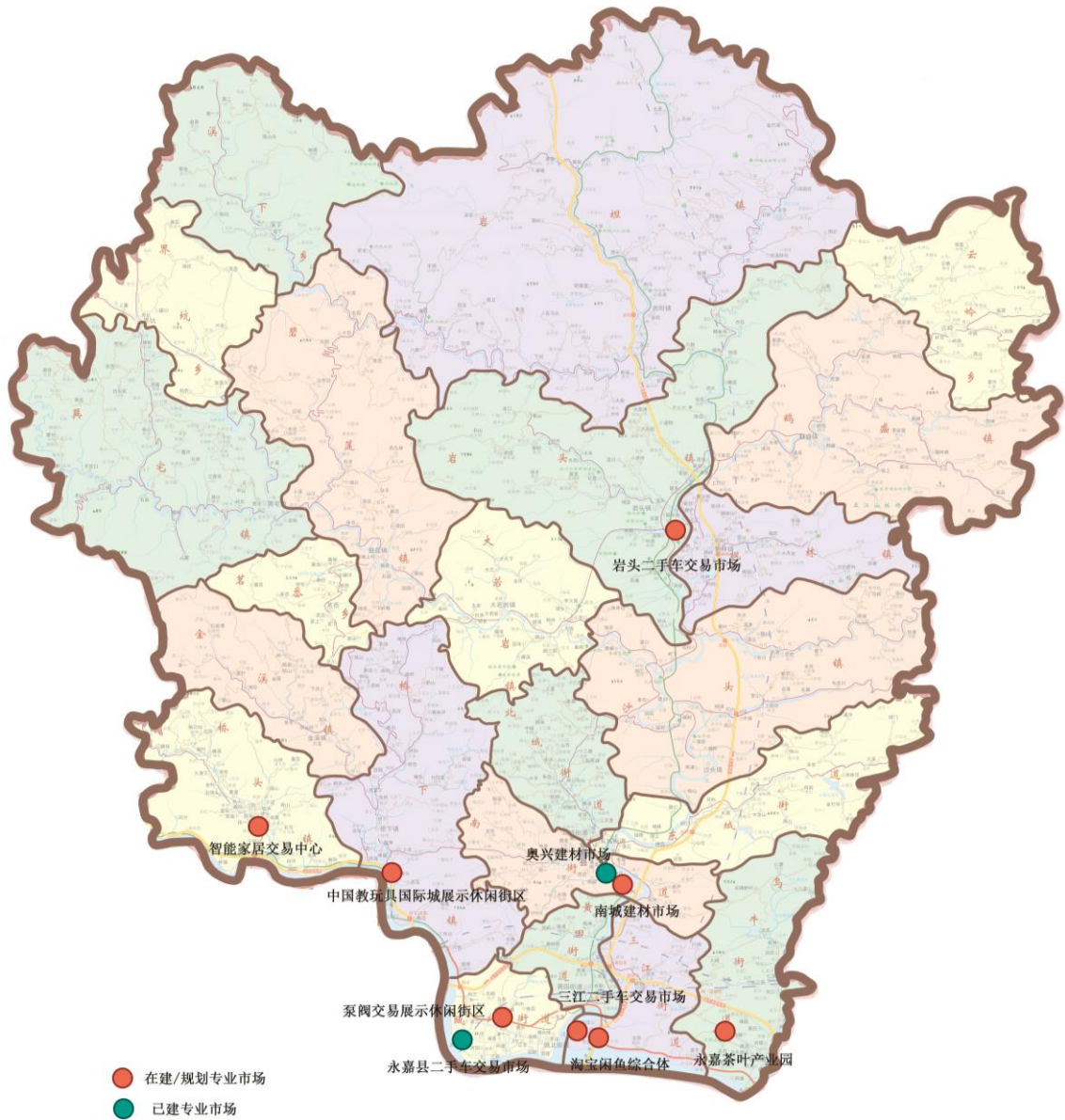


图 8 专业市场网点布局图

(六) 农贸市场网点规划

1. 规划要求

以人为本、便民利民。农贸市场的建设与居民日常生活息息相关，是重要的公益性商业设施，农贸市场建设选址、数量、规模应符合区域整体需求。

解决滞后、适度超前。农贸市场发展略滞后于城镇化进程，市场规划应适度超前，符合快速推进的城镇化进程。

实际实用、适应发展。以新建、改建等方式推进标准化农贸市场建设，在全县城乡建设布局合理、服务方便、设施配套，安全可靠的农贸市场服务体系。

2.建设目标

到 2025 年，全县乡镇政府所在地农贸市场实现二星级以上覆盖率达 100%，城区农贸市场实现三星级以上覆盖率达 90%；争创四星级市场 2-3 家。

3.发展引导

合理规划市场空间布局。以保障安全、便民利民、完善功能为目标，适度减少老城区农贸市场数量，引导向社区生鲜超市、智慧微菜场发展；结合城市新区建设规划配建高品质农贸市场；加快新建大型社区智慧微菜场布局，为社区居民提供更加便捷消费服务；改善提升与各个乡镇（街道）经济社会发展和人民生活水平相适应的农贸市场网点。

持续改造提升农贸市场。整合、提升传统农贸市场，推进农贸市场的标准化改造；积极鼓励农贸市场向超市化、连锁化、品牌化、标准化经营，建立规范经营的“农家店”；支持大型农贸市场转变传统销售模式，发展线上配送服务，激发农贸市场发展活力；加快推进农贸市场信息化改造，实现智能支付、交易溯源、计量监管、价格监测等智慧经营和管理模式，实现业态多元化、运营智慧化、线上线下结合发展，打造现代化农贸市场。

启动绿色环保市场创建。开展果蔬菜皮就地处理、净菜上市工作，推广使用可降解塑料购物袋，实行购物塑料袋有偿提供。推广使用可重复使用的菜篮子、布袋子，农贸市场内经营产生的各类污水、冲洗水等须进入污水系统，同步做好雨污分离。推行

家禽“集中屠宰、冷链配送、生鲜上市”。配备农药残留检测室，对市场所售食品进行样检测；建立肉菜追溯体系，有效把控食品从田间地头到饭桌之间的所有流通过程。

4.空间布局

结合旧城旧村改造和新农村社区建设，以2万左右居住人口设置1家营业面积2000~3000平方米、辐射半径500~800米的农贸市场。

县域共有29家农贸市场，规划建设20家农贸市场，改造提升10家。

东城街道：现有上塘城关农贸市场、上塘综合农贸市场2家农贸市场，规划在峙口社区建设1家农贸市场；

北城街道：规划在鹅浦片区建设1家农贸市场；

南城街道：现有城西农贸市场1家农贸市场，规划在下塘、中塘、下堡片区建设3家农贸市场；

三江街道：在立体城、江头村附近规划建设2家农贸市场；

瓯北街道：现有码道农贸市场、新桥农贸市场、蔡桥农贸市场、双塔农贸市场等14家农贸市场，改造提升堡一农贸市场、堡二农贸市场、礁头农贸市场、珠岙菜场、白水菜场、马岙农贸市场、安丰农贸市场、河田农贸市场、林坪农贸市场、瓯北农贸市场等10家农贸市场；

乌牛街道：现有祥池农贸市场、王宅农贸市场、浙闽农贸市场3家农贸市场；

黄田街道：现有千石农贸市场1家农贸市场，规划在夹里社区建设1家农贸市场；

桥头镇：现有桥一农贸市场、桥头镇中心农贸市场2家农贸

市场，规划再建设 1 家农贸市场；

桥下镇：现有桥下农贸市场 1 家农贸市场，规划在德盛社区附近建设 1 家农贸市场；

枫林镇：现有枫林农贸市场 1 家农贸市场；

金溪镇：规划在六龙村建设 1 家农贸市场；

岩头镇：现有岩头综合农贸市场 1 家农贸市场，规划在芙蓉村建设 1 家农贸市场；

岩坦镇：规划在岩坦村建设 1 家农贸市场；

碧莲镇：现有碧莲农贸市场 1 家农贸市场；

巽宅镇：现有巽宅农贸市场 1 家农贸市场；

沙头镇：现有沙头农贸市场 1 家农贸市场，规划在高浦村建设 1 家农贸市场。

大若岩镇：规划在大若岩社区建设 1 家农贸市场；

鹤盛镇：规划在鹤盛村建设 1 家农贸市场；

云岭乡：规划在岭南村建设 1 家农贸市场；

茗岙乡：规划在茗后村建设 1 家农贸市场；

溪下乡：规划在溪下村建设 1 家农贸市场；

界坑乡：规划在界坑村建设 1 家农贸市场。



图 9 农贸市场网点布局图

(七) 商业配套设施网点规划

1. 规划要求

需求性。商业网点配套设施因更具项目自身需要而定，有效整合项目资源，充分发挥项目优点，避免盲目配置造成资源浪费与成本升高。

可行性。综合考虑各商业网点所处的位置是否适合配置相关的设施或设备，网点的设施设备的配套是否与其功能相违背。

便利性。商业网点相关配套需为网点消费者购物行为提供便利，减少不必要的配套设施。

2.建设目标

到 2025 年，与大型商业网点相关的停车场、消防等配套设施配备完善，商业发展环境明显改善，商业商务氛围浓郁。

3.空间布局

根据《城市道路交通规划设计规范》，社会停车场用地面积按规划城市人口每人 0.5-1.0 平方米配建。

其他各类配套设施根据商业网点具体规划实施情况进行布局。

七、重点工程

(一) 业态结构升级工程

1.优化商业网点体系。科学引导业态发展，加强对业态的控制与引导，以保障必备商业业态为基础，重点推进以商业综合体、特色商业街区、专业市场、连锁超市、社区商业网点、物流基地等辐射性和综合性强的商业网点；鼓励发展智慧商业、智慧物流、电子商务等新型商贸业业态；提升改造社区连锁商业、老字号商业等传统商贸业态；保护具有地方特色的早餐店、小吃店、便民商店的发展，鼓励便利店内设置就餐、休闲区域，丰富购物体验、场景体验，推进社区商业与民生商业的发展；同时，积极推动农村商贸、农产品流通等带有公益性的商业网点设施建设。

2.推进商业示范建设。紧抓永嘉拥江融入、产城融合发展的时代契机，围绕打造“温州大都市北部新地标”，重点培育和建设具有示范意义的商业网点，以推进商业综合体、商业街等大型商业网点建设为重点，综合“历史文化+”“美食+”“夜经济+”“大型活动+”“跨境+”“智慧+”等消费吸引要素，进一步推进特色商业街、

社区商业示范区等示范项目，启动特色商业示范区、镇街商业示范区、文旅示范区、智慧商业示范区等示范项目，实现精准供给，促进商业服务业的提质升级。

3.促进夜间“月光经济”。围绕夜游、夜娱、夜食、夜购、夜宿、夜健等主题特色，鼓励主要商圈和特色商业街区与文化、旅游、休闲等紧密结合，开设深夜营业专区，适当延长营业时间，打造特色鲜明、业态多元、亮丽美观的地标性夜经济生活集聚区；推进瓯北阳光大道休闲商业街、上塘商业街等夜间经济带（区）和中心区夜间经济带（点）功能升级，不断完善配套基础设施场所；支持建设夜经济数字街区，点亮夜经济地图，创新城市新消费场景，营造全天候消费氛围；同时完善夜间交通、安全、环境等配套措施，以更完善的服务促进人们的夜间消费。

（二）商业智慧创新工程

4.新零售数字化创新。增强零售业线上信息交互、在线交易、精准营销等功能，大力发展“网上菜场”“网上餐厅”“网上超市”等数字商贸新模式，培育一批示范平台和项目；引导百货商场、连锁超市、便利店等传统零售企业依托原有实体网点、供应商、客户等商业资源，通过直播电子商务、社交营销开启“云逛街”等新模式，繁荣居家“宅消费”；加快推广农产品“生鲜电子商务+冷链宅配”“中央厨房+食材冷链配送”等服务新模式，创新“安心送”“社区集采集送”等无接触式消费模式；探索发展无人超市、无人商店、无人餐厅等新零售业态；以数字化为基础，以提升消费体验为中心，培育数据驱动、精准营销、业态融合的线上线下融合发展新零售企业。到2025年，培育2-3家创新能力强、辐射带动作用明显的新零售示范企业。

5.供应链一体化创新。鼓励有实力的电子商务平台构建跨界融合的供应链生态圈，支持大型流通企业通过跨界合作，向供应链集成服务商转型；推动特色产业集群提升数字化、智能化水平，推动批发、零售、物流等传统流通企业向供应链服务企业转型，重点商品市场，向基于供应链综合管理平台的新型市场转型，并鼓励企业整合供应链资源，构建采购、分销、仓储、配送于一体的供应链协同平台；城市居民生活供应链体系建设，发展一批集信息推送、消费互动、物流配送等功能于一体的社区商业企业，提高居民生活智能化、便利化水平。

6.智慧商圈应用创新。加快 5G 网络等信息基础设施建设和商用步伐，完善“互联网+”消费生态体系，鼓励建设“智慧商店”、“智慧街区”、“智慧商圈”；建设智慧商业，推进商圈智慧商务、智慧设施、智慧服务、智慧营销、智慧环境、智慧管理等“六大”场景应用创新，鼓励有条件的县镇（街道）和企业建设一批线上线下融合的新消费体验馆，促进消费新业态、新模式、新场景的普及应用；支持企业顺应新兴消费主体需求，开展服务设施人性化、智能化改造；鼓励社会资本参与无线网络、自助服务、停车场等商业配套设施建设，实现政府公共服务和商圈场所公共服务有机融合，促进商圈经济繁荣、品质高端、服务齐全、智慧共享。

（三）电商融合推进工程

7.加快电商融合发展。推动电子商务平台和实体商业企业双向融合，建立社会化、市场化的数据应用机制；鼓励电商平台企业与超市、便利店、社区商业中心、商务楼宇和小区物业等合作，不断创新销售模式，提供集约化配送；引导电商企业以数据为依托，精准匹配网络消费新需求，大力发展个性化订制、柔性化生

产，推广定点收寄、定点投递、预约送餐等方式，打造“小而美”网络品牌；积极发展商品交易电商平台，推出直播带货、“云购物”等更多智能化、品质化、绿色化产品，推进 E 嘉人全民直播节、永嘉超级产地节等活动品牌。

8.创新发展跨境电商。强化省级产业集群跨境电商试点建设，积极利用中国（浙江）自由贸易试验区温州联动创新区的业务、政策等各类资源，以与阿里巴巴速卖通合作为契机，开展跨境电商 O2O 平台、专业垂直电商平台等跨境电商平台建设，全力拓展国外销售市场，进一步提高企业积极性；大力培育一批跨境电商主体，鼓励企业拓展跨境业务，着重引导奥康、红蜻蜓、报喜鸟等龙头电商企业布局新零售，推动产业集群内的出口企业由一般贸易模式向跨境电商 B2B 和 B2B2C 模式进行转型发展。

9.电子商务平台建设。积极引导有实力的传统批发市场向电子商务平台转型，支持各类细分领域专业电商平台做大做强，培育新增服务交易电商平台，加快推广生活服务一体化消费，形成电商促进消费升级的长效机制。快建设数字经济（电子商务）总部基地、特色电子商务产业园区，构建“118X”电子商务布局；全力培育省级电商产业基地，建成桥头拉链纽扣辅料电商产业园、桥下教玩具电商产业园，大力建设桥头服装辅料国际之都直播基地，积极推进韵达浙南（温州）快递电商总部基地、永嘉数字经济产业园、黄田电子商务产业园等建设；打造 3A 级以上的省、市级重点电商产业基地 2-3 个，集聚发展电商新高地。

专栏 4 “118X”电子商务布局

“1”：瓯江北岸电子商务产业集聚带。在瓯江北岸传统制造业产业带基础上打造电子商务产业集聚带，全面优化电子商务产业链生态布局，产业集聚指数达 80 以上。

“1”：永嘉县数字经济（电子商务）总部基地。在三江商务区高规格打造内部生态完善、对外辐射力强、内外有机联动的数字经济（电子商务）总部基地，作为全县电子商务产业园区的示范标杆和对外窗口。

“8”：八大特色电子商务产业园区。沿瓯江北岸布局 8 个特色电子商务产业园区，自西至东分别为桥头永嘉服装辅料电商产业园、桥下永嘉教玩具电商产业园、瓯北永嘉鞋服电商产业园、瓯北永嘉泵阀展示交易中心、瓯北永嘉跨境电商生态园、黄田永嘉电商物流产业园、乌牛永嘉农副产品交易中心，另包含楠溪江永嘉智慧旅游及名优农产品集散中心。

“X”：村社区电子商务服务网点。分布建设一批村社区电子商务服务站，将电商园区的辐射带动效应向纵深方向充分延伸，从而进一步完善全县电子商务产业层次架构，形成城乡统筹联动的电子商务发展生态格局。

（四）乡村商贸振兴工程

10.完善乡村消费设施供给。完善社区便民消费设施供给，支持村级便利店建设，加快规划建设“5 分钟便利店+10 分钟农贸市场+15 分钟超市”便民生活服务圈和城市社区邻里中心，完善农村社区综合性服务网点；开展现代商贸特色镇和商贸发展示范村建设，改进城乡社区便民利民服务，围绕人本化、生态化、数字化，打造“互联网+社区”公共服务平台，拓宽农村消费提供渠道，为农村商业发展提供路径；加快特色农产品优势区生产基地、公益性农产品批发市场、区域性商贸物流配送中心、社区菜市场、末端配送网点等建设，加大对农产品分拣、加工、包装、预冷等一体化集配设施建设支持力度；加快构建区域型集散-销地市场-产地市场的三级农产品市场网络，推动农产品批发市场完善流通功能，实现联动发展。

11.推进农村电商发展。加大对“淘宝村”、“淘宝镇”培育县级农村电商公共服务中心和农村电商服务站体系建设支持力度，完善农村电商公共服务中心建设规范和标准，改造提升农村电商服务点 50 个，建成农村淘宝项目 25 个以上；加快农村电子商务发

展，打造“楠溪行”云平台 2.0 版，支持涉农龙头企业依托供应链管理技术，拓展生产、加工、流通和服务等功能，通过直接投资、参股经营、订单合作等方式，带动农户、农民合作社和家庭农场融入农业供应链体系，鼓励发展直播带货、社交电子商务、社群电子商务等新模式。

12.健全农村物流体系。构建乡村物流设施共享体系，推动农村商贸流通设施现代化、体系化、社会化。依托连锁经营、电商运营等农村流通主体整合农资、农技、金融、邮政、通信等资源，畅通农村流通渠道；依拖永嘉周边蔬菜、畜禽生产基地，建设一批区域性冷链物流基础设施建设，推动农产品跨区域高效集散分拨；推动城乡高效配送体系建设，以物流空间布局成果为基础，加强城市配送服务，着力打造“物流中心+城市配送点+末端配送站”三级城市配送网络节点体系；以农产品物流标准化、单元化运输为突破口，加快标准化推广应用，推进标准化托盘、周转箱等标准化单元器具在城市配送中的使用。

（五）商贸品牌振兴工程

13.推动老字号传承创新。开展永嘉老字号认定工作，进一步挖掘“永嘉十大特色美食”等老字号品牌价值；鼓励老字号企业创新，推动名品名店名区联动，拓展老字号商品销售渠道；支持知名电子商务平台建立老字号专区，引导老字号企业入驻；弘扬老字号文化，树选老字号工匠，讲好老字号故事，建设老字号非物质文化遗产教育基地，不断扩大老字号影响力。

14.培育新兴商业品牌。发挥电子商务平台优势，支持发展原始设计制造商（ODM）模式，打造自营品牌；加大国际性品牌培育力度，利用跨境电子商务等渠道，推动省重点流通企业“走出去”，

积极开拓国际市场，扩大永嘉品牌海外影响力；推动培育社会化品牌，支持第三方机构开展永嘉商业品牌评选活动，提升品牌社会认可度。

15.加强展贸平台建设。开展“消费促进月”“金秋购物节”等展销活动，办好“中国泵阀之乡”专精特新泵阀产品博览会、中国教玩具之都国际博览会等重点展会；发展“月光经济”，打造一批品质夜市；提升一批乡村传统庙会，扩大农村消费；探索运用大数据技术，健全全县促销公共信息服务平台。

八、保障措施

（一）加强组织领导

加强商业实施主体建设，成立由发改、财政、资规、住建、交通、文广旅体、市场监管、综合行政执法、税务等县域商业网点发展领导小组，建立部门工作协调机制，细化分工，明确责任，进一步统筹修订相关扶持政策和实施细则，做好商业街区、专业市场、商业综合体及零售网点的创建、管理、招商等工作，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。

（二）加强规划衔接

加强本规划与永嘉县经济社会总体规划、城乡规划、土地利用规划等上位规划，以及服务业、旅游业、物流业、工业等专项规划的有机衔接，利用集聚优势，进一步强化商圈专题招商；突出现代商贸、数字生活新服务、文化创意、旅游休闲、星级酒店、特色品牌餐饮的行业布局，按照规划确定的发展目标、主要任务，制定规划的行动计划和年度实施方案。

（三）资源要素保障

加强财政预算与规划实施的衔接协调，合理安排支出规模和

结构；强化协同推进机制，推动资源要素跟着项目走，强化重点项目用地要素资源保障；围绕供应链的重点领域、重点产业和骨干企业，实施企业成长、技术创新、平台建设、人才培养、标准制定等一批供应链创新与应用工程，出台商业发展激励措施和商业培育机制，如设立商贸服务业发展专项基金，同时出台基金使用管理条例，优先将符合条件的供应链项目列入省重大产业项目库，享受相关政策，加强项目用地等要素保障。

（四）优化平台支撑

围绕规划发展目标和主要任务，谋划布局和实施一批重大载体平台项目建设工程，对纳入本规划的重大工程项目，简化审批核准程序，优先保障规划选址、土地供应和融资安排；加大招商引资力度，将重点商业网点项目纳入主要招商引资范畴；完善招商引资优惠政策，根据投资规模、税收贡献等给予配套的优惠及奖励。

（五）强化评估监督

开展规划实施情况动态监测和评估工作；加大规划宣传力度，使公众深入了解规划蓝图，进一步汇聚人民群众的力量和智慧，形成全体人民群策群力、共建共享的生动局面；完善规划实施的公众参与和民主监督机制，积极探索创新公众参与形式，拓宽公众参与渠道，及时公开规划实施情况，主动接受社会监督。

附表：重点项目表

“十四五”期间永嘉县商业网点重点建设项目表

单位：亿元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	建设地点	建设内容和规模	总投资	“十四五”投资	组织实施单位
重点零售业								
1	中塘商业综合体	新建	2022-2025	南城街道	总用地面积 150 亩，定位为高端时尚商业及餐饮娱乐为主的顶级购物中心。商业建设面积 6 万平方米，其中地上 5 万平方米，地下 1 万平方米。未来将成为永嘉最有影响力的大型购物中心，打造永嘉时代繁华封面。成为永嘉创新体验地标项目，为区域发展赋能。	20	20	南城街道办事处
2	浙南国际时尚产业创新服务中心项目(百联奥特莱斯)	新建	2022-2025	黄田街道	总用地 348 亩，建设用地约 205 亩，总建筑面积约 41.4 万平米，其中地上面积约 29.4 万平米，地下面积约 12 万平米；拟建设国际时尚中心、特色产品集散中心、配套服务设施、会议中心、配套接待设施、办公、人才公寓等。	50	50	温州北站高铁新城综合开发建设中心
3	蔡桥东方城市商业中心	新建	2022-2025	瓯北街道	总用地约 100 亩。项目位于瓯北中心城区蔡桥村和东方村。定位为高端时尚商业及餐饮娱乐为主的顶级购物中心，提供购物、餐饮、展示、展览等功能，吸引诸多国际级著名品牌进驻，营造划时代的购物新风格。	20	20	瓯北街道办事处

序号	项目名称	项目类型	建设期限	建设地点	建设内容和规模	总投资	“十四五”投资	组织实施单位
4	瓯江广场	新建	2021-2023	三江街道	总用地 77.76 亩，计划引入医疗健康产业联盟和亚洲餐饮联盟，立体化打造吃、穿、住、行、游、玩、乐、购等生活功能空间。其中 43.66 亩为三江新城商业综合体，品牌构成主要以娱乐休闲类、快速时尚类、精品类国际知名强势零售品牌搭配特色主题餐饮、休闲时尚餐饮主题特色；康养中心占地 34.1 亩，打造康复中心及高级疗养中心、养老产业等，计划引进排名靠前的康复研究所，并与中国著名的医学院及医院合作，建立战略合作伙伴关系。	20	20	三江街道办事处
5	温州北站商业综合体项目	新建	2022-2024	黄田街道	总用地 95.69 亩，其中住宅用地 73 亩，容积率 2.7-3.0，商业用地 25 亩，容积率 1.2。	15	15	温州北站高铁新城投资建设有限公司
住宿餐饮								
6	三江立体城希尔顿酒店	续建	2019-2022	三江街道	总用地 24 亩，地上建筑 7.5 万平方米，地下建筑面积 2.2 万平方米。	12.28	11.28	市楠溪江旅发中心、三江街道办事处
旅游商业								
7	云岚松风水月工程	续建	2019-2022	大若岩镇	总用地面积 56.7 亩，功能定位为具有地域特色，集休闲度假、商务会议、餐饮住宿、培训于一体的综合性旅游休闲中心。	5	4	温州中顺文化旅游发展有限公司

序号	项目名称	项目类型	建设期限	建设地点	建设内容和规模	总投资	“十四五”投资	组织实施单位
专业市场								
8	永嘉泵阀展览交易中心	续建	2020-2022	瓯北街道	总用地面积 145.4 亩，属于永嘉泵阀产业配套商业项目，拟建设专业交易市场、智能云廊、研发中心、展览交易中心、孵化中心、商业中心及培训中心等集多功能于一体的泵阀展览交易中心，助推永嘉跃升国际性泵阀生产交易基地。	15	12	县商务局、瓯北街道办事处
9	中国教玩具之都商贸城	续建	2017-2021	桥下镇	总建筑面积 10 万平方米，建设集教玩具展示、贸易、技术研发和品牌提升等多功能专业市场，以及配套服务用房。	12	1	桥下镇政府
10	淘宝闲鱼综合体	续建	2020-2021	三江街道	淘宝闲鱼综合体是由闲鱼基地+淘宝直播基地综合组成。闲鱼基地是一个二手奢侈品综合的产业基地，是一个实体闲鱼集市+闲鱼直播集合+二手奢侈品培训+二手奢侈品电商从业者产业园的集合。	0.4	0.35	三江街道办事处
11	永嘉茶叶产业园	新建	2021-2023	乌牛街道	项目选址暂定乌牛街道岭下工业园区，占地面积 24 亩，茶叶交易区、展示展销区、茶叶包装茶具等附属品展示展销区、培训及商务交流（休闲品茗）区、住宿及餐饮区。	1.2	1.2	永嘉县供销联社
12	南城建材市场	新建	2024-2027	南城街道	用地面积约 200 亩，拟建设建材交易市场，与奥兴建材市场形成配套产业	10	3	南城街道办事处
13	智能家居交易中心	新建	2022-2025	桥头镇	总用地面积约 57.08 亩，定位为高端家居、建材交易中心及配套大型物流中心。	10	10	桥头镇政府
14	永嘉县汽车产业园	新建	2022	瓯北街道	占地面积 30 亩左右，总投资 1 亿元，拟建设永嘉县汽车产业园，建成后新增引进 1 家合资品牌 4S 店、4 家 4S 店和 15 家新能源汽车品牌，年销售额达 15 亿元，税收超 900 万元。	1	1	瓯北街道

序号	项目名称	项目类型	建设期限	建设地点	建设内容和规模	总投资	“十四五”投资	组织实施单位
其他								
15	三江总部经济园	新建	2023-2025	三江街道	占地 117 亩，拟引进总部类企业、服务类企业、基金类企业等产业为主的经济园。	15	15	三江街道办事处