

城市商业网点规划编制的新思路与新技术应用

——以庄河市城市商业网点布局规划为例

程瑶

辽宁省城乡建设规划设计院有限责任公司

摘要: 本文探讨如何立足于当下城市商业网点类规划发展趋势,积极探索应用新技术,充分运用各类数据来源,了解城市商业发展潜力、居民商业活动意愿、城市文化、旅游资源等,编制符合地方实际需求和市场发展规律的商业布局规划。本文利用庄河市商业网点规划编制经验,探讨如何优化商业网点规划编制思路、应用创新技术融入规划编制以及提升商业网点规划可操作性。

关键词: 城市商业网点布局规划;技术创新;庄河

一、引言

新常态下,扩大内需、拉动消费,成为促进经济发展的重要引擎。在快速城市化、城市功能转型及全球经济一体化的大背景下,零售业进入新的发展阶段,城市交通设施的改善、城市居民消费理念的变化,也进一步推动了商业空间的发展和演变。^[1]

相比城市规划的其他类型,城市商业网点规划有所不同,商业作为一种高度市场化的行业,具有高度变化性、竞争性,商业本身的特性也决定了商业网点规划的复杂性。^[2]迄今为止,商业网点规划编制的主要依据还是2004年印发的《城市商业网点规划编制规范》,距今已经16年,商业市场格局发生了很大变化,仅靠这单一规范已经不能适应形势发展的要求。基于此,本文以庄河市为实践对象,探索运用新思路、新技术来编制城市商业网点布局规划。

二、城市商业网点规划发展现状

根据《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)和《商务部关于进一步加强内贸规划工作的实施意见》,明确要求各地要制定完善流通网络规划,科学编制商业网点规划,确定商业网点发展建设需求。目前我国绝大部分地级以上城市均完成了城市商业网点规划的编制工作。通过对已编制完成的城市商业网点规划进行研究,总结出目前城市商业网点规划编制工作呈现以下特点:(1)最早期开展商业网点规划编制工作的城市基本依据规范要求的内容模式进行编制,如温州、福州、佛山等。(2)后期部分城市对规划编制改革进行探索,包括内容上的转变,如山西打造15分钟便民商圈、青岛提出市场发展导向意见、天津增加了对商业环境建设的要求等。另一方面,也有部分城市尝试在技术上的创新,如自贡市引用城市断裂点理论来分析商业影响力的范围。

本文在各地研究基础上,以庄河市为例,重点探索商业网点类规划的编制思路,以及如何实现规划编制的技术创新。

三、庄河市城市商业网点布局规划

(一) 规划编制思路

本项目采用流程清晰的技术路线,突出“找问题、定目标、出策略”三大板块,形成由“区域现状评估-确定总体目标-布局发展指引”构成的系统性技术路线,并关注近期建设行动任务库搭建,实现有效的商业设施建设。

(二) 规划主要内容

1. 全面评估商业设施现状,明确规划思路

通过对庄河商业网点现状的评估,对现状信息进行全面梳理和分析,开展对公众的访谈与问卷,总结出商业实施现存主要问题以及居民的主要诉求。

2. 开展商业规模预判,明确规划目标

为满足市民多层次、多元化购物消费需求,保障供给、优化结构,并避免过度建设,利用生活资料商业需求法对总体商业规模进行测算,利用商业容量法对商业中心规模进行测算,明确总体目标、各级商业中心建设规模和主要商业网点布局标准及目标。

3. 统筹协调空间资源,明确设施布局

商业中心规划: 规划庄河有两个市级商业中心、三个片区级商业中心。规划社区商业中心服务人口在3000-50000人左右,服务半径不超过1500米。

特色商业街规划: 结合区域商业环境、交通环境和文化环境等,规划到2030年,全市将拥有8条特色商业街和3个特色商业街区,商业品类涵盖娱乐、餐饮、汽车、文化创意、家居、康养等各个方面。

市场布局规划: 采用基于GIS分析的选址适宜性分析法,依照人口分布、现状菜场分布以及规划土地使用情况确定农贸市场选址位置。规划庄河市中心城区共有29处农贸市场。特色商品交易市场方面,从农产品流通市场、日用消费品专业市场、生产资料专业市场三大类入手,规划引导庄河城区各类交易市场建设。

物流配套设施规划: 打造集约智能共享的物流体系。构建由分拨中心、社区配送中心组成的两级城乡公共物流配送设施体系。

4. 梳理规划重点,明确近期抓手

规划从支持发展特色商业、促进消费增长、加强农产品流通体系建设、加快物流配送体系建设、改善居民购物消费环境五个方面着手,制定实施计划,并明确近期建设任务清单。

四、庄河市商业网点布局规划技术创新

(一) 广泛发动公众参与,对公众评价结果进行空间分析
商业设施网点类专项规划不同于其他的空间专项规划,它是对居民的市场性行为的远期预判,那么人的意愿和消费习惯就有着很大影响。因此我们在规划编制前深入了中心城区进行居民访谈和问卷调查,发放近500份问卷,并对结果进行数据和空间分析,充分了解居民的商业活动现状和居民需求。

(二) 基于多源数据的城市商业活动中心识别

在对现状商业活动中心识别过程中,利用百度热力大数据、POI等多源数据手段辅助识别现状商业中心活力情况来源并进行相互校验,结合各中心发展规模确定发展潜力。

(三) 运用ARCGIS空间数据分析方法,优化商业设施布局

课题组探索了GIS在大型商业中心选址、菜市场选址以及社区商业中选址,通过GIS对庄河市城市级、片区级和社区级商业中心进行选址,对老城区现状社区商超菜场进行评估和空间优化,并对新城区的社区商超菜场选址进行多次预选址和综合评价。

(四) 平衡规划的刚性与弹性,探索多元化商业设施建设引导

城市和片区商业中心进行面积总量控制并以“总量+地块预留”的方式管控,社区卫生服务中心采用“布点+虚位控制”方式布局,在社区商业中心业态配置上也提出差异化要求。

五、结语

商业作为提升一座城市的活力与影响的重要措施,规划的成功与否决定了城市发展品质以及城市整体的吸引力。本文在《城市商业网点规划编制规范》的基础上,结合市场导向下商业规划的新趋势,通过庄河商业规划实例,从规划技术路线、商业体系构建、设施布局、层级落实、规划实施策略等方面,提出了商业网点类规划的思考,重点关注规划编制的技术创新,对其他地区的商业规划也能够提供一定的借鉴参考。

参考文献

[1] 谭恬恬. 城市零售商业空间结构演变研究[D]. 导师: 叶强. 湖南大学, 2017.

[2] 陈志诚, 侯雷. 探索有效的规划控制与引导模式——浅议城市商业网点规划新的范型[J]. 城市规划, 2011, 35(04): 26-29+40.