

北京市商业服务业设施空间布局规划

(征求意见稿)

第一章 规划编制综述

一、编制目的

为贯彻落实《北京城市总体规划（2016-2035年）》，优化消费供给结构，提高消费供给水平，推动本市形成商品消费和服务消费双轮驱动的消费体系，加快建设功能完备、服务优良、全球竞争力强的国际消费枢纽城市，市商务局、市规划和自然资源委按照城市总体规划实施要求，在对全市商业服务业发展情况和未来趋势进行综合分析的基础上，组织开展《北京市商业服务业设施空间布局规划》编制工作，本规划综合考虑城市人口、就业、交通布局等多方面因素，引导构建与首都城市发展相适应，布局合理、层次分明、保障有力、功能健全的商业服务业设施体系。

（一）调整优化商业服务业设施体系，强化“四个中心”的城市战略定位。

（二）补充完善生活性服务业设施体系，做好“四个服务”，推动建设国际一流和谐宜居之都。

(三) 引导农产品批发市场等城市运行保障设施合理布局。

二、规划对象及范围

(一) 规划对象

本规划按行业划分主要包括零售业、批发业、餐饮业和居民生活服务业。按城市规划用地分类，主要包括 B1 商业用地（B11 零售商业用地、B12 市场用地、B13 餐饮用地）、B4 综合性商业金融服务用地、F 多功能用地（F1 住宅混合公建用地、F2 公建混合住宅、F3 数类公建的混合用地）、A8 社区综合服务设施用地。

(二) 规划范围及期限

本规划空间范围为北京市域范围，规划面积 16410 平方公里（见图 1-1）。

规划期限为 2018 年至 2035 年。近期到 2020 年，远期到 2035 年。

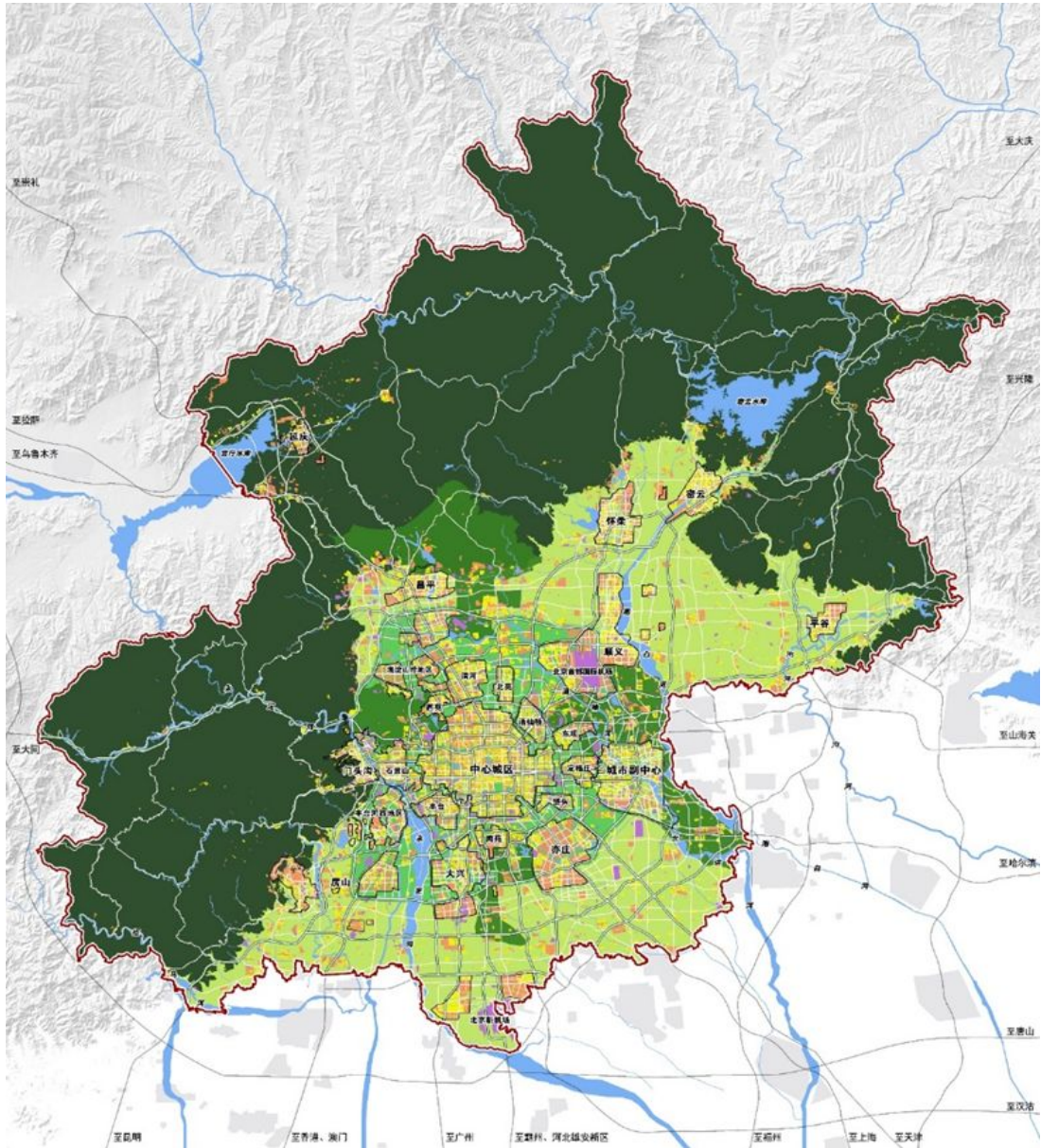


图 1-1 北京市域规划示意图

三、规划依据和数据来源

(一) 规划依据

《北京城市总体规划（2016年-2035年）》

《北京市“十三五”时期商业服务业发展规划》

《北京市“十三五”时期农产品流通体系发展规划》

（二）数据来源

- 1.2016年北京市现状空间监测数据
- 2.北京城市总体规划相关数据
- 3.北京市规划和国土资源委员会行政审批相关数据
- 4.北京市商务局统计各类商业服务业设施相关数据
- 5.北京市轨道交通、道路交通相关数据
- 6.北京市地理信息系统相关数据

第二章 现状分析

一、商业服务业设施总体情况

(一) 规模情况

截至 2018 年，依据北京市空间监测数据，统计全市现状建设用地中商业用地（B11、B12），并混合用地（B、B4、F、A8）中的商业用地，北京市商业建筑面积在 7000 万平方米左右，营业面积在 4200 万平方米左右。（空间分布情况见图 2-1）

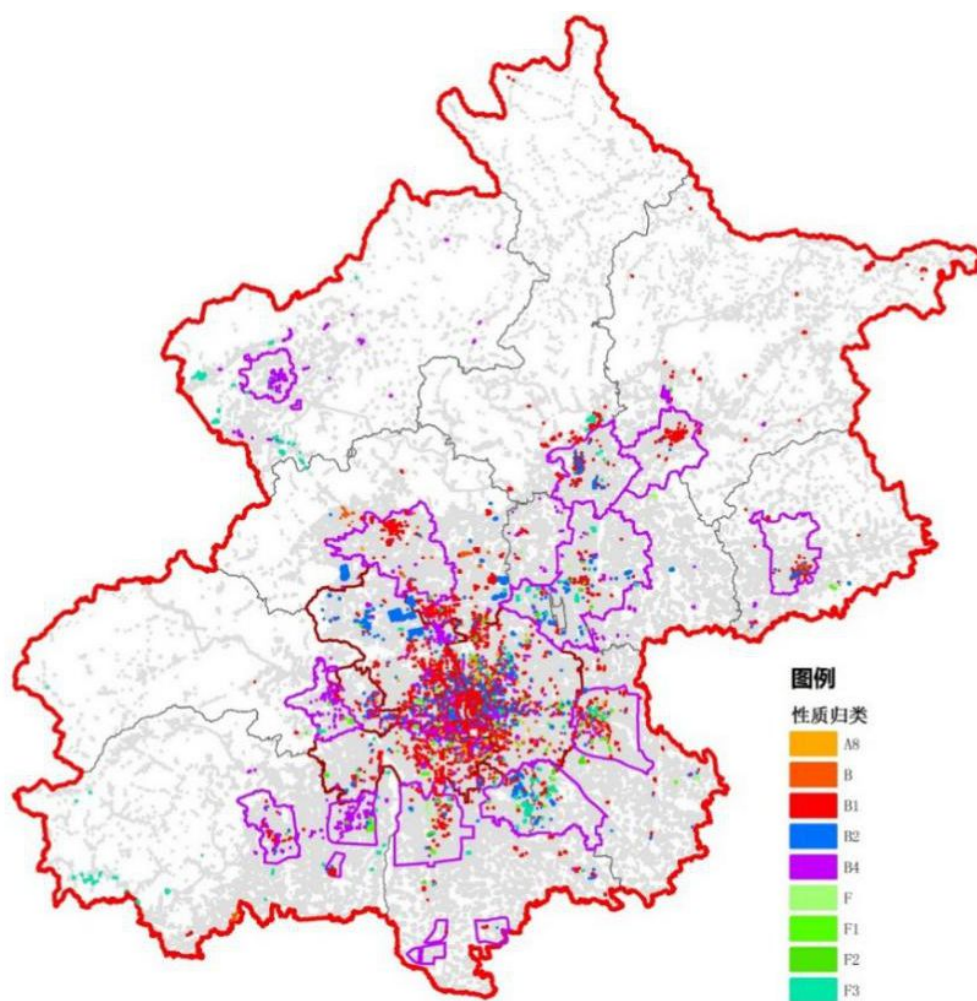


图 2-1 北京市商业相关用地空间分布示意图

1.全市人均商业营业面积情况

按照 2018 年全市常住人口 2154.2 万人计算，人均商业营业面积约 2 平方米，考虑本市约 800 万非常住人口情况，人均商业营业面积约 1.4 平方米，与其他大型城市的人均营业面积基本相当。（图 2-2）

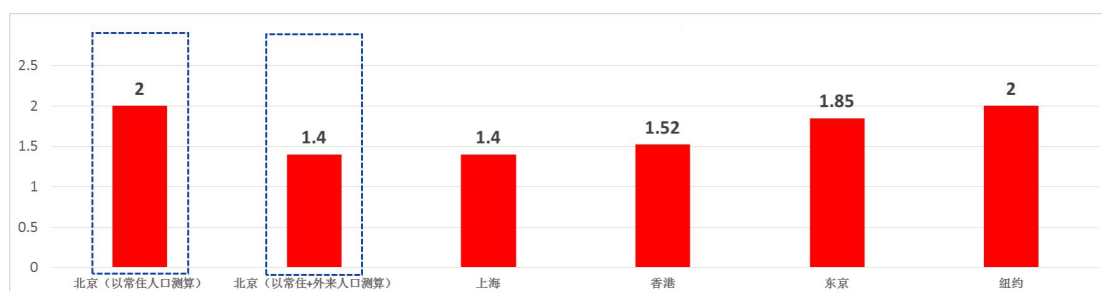


图 2-2 北京与大型城市人均商业经营面积对比分析

2.各区商业服务业设施规模情况

在总规模上，本市朝阳区现状商业服务业设施建筑规模最大，其次是海淀、东城、丰台、西城，周边多点地区中以昌平、大兴和通州区的商业建筑规模最大，房山、门头沟、延庆等区商业总体规模较低。（图 2-3）

在人均规模上，核心区人均商业营业面积高于全市平均值，朝阳、海淀等区人均商业规模基本处于全市平均水平，房山、门头沟、平谷、延庆等地人均商业建筑面积偏低。（图 2-4）

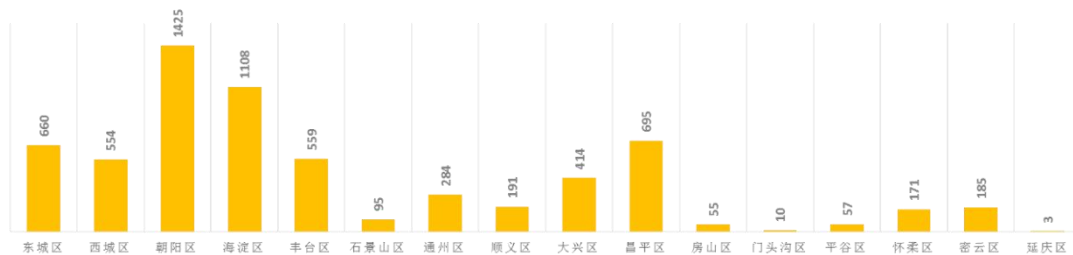


图 2-3 全市各区现状商业规模估算值 (单位: 万平方米)

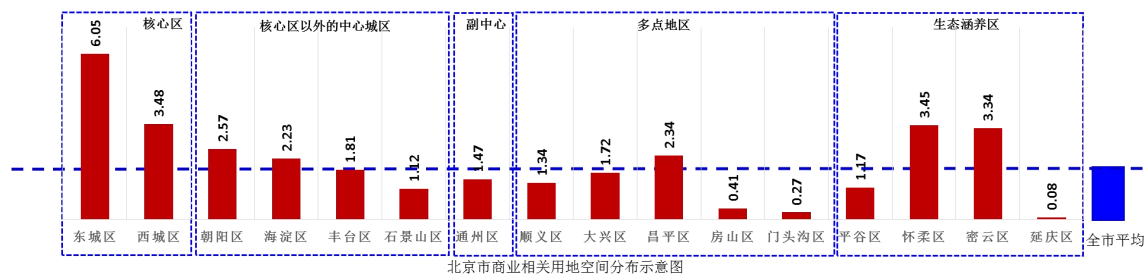


图 2-4 全市各区现状人均商业面积估算值

二、大型零售商业设施发展情况

据统计, 目前本市超过 5000 平方米的大型商业设施共 515 家, 总营业面积 1288.7 万平方米, 平均营业面积 2.5 万平方米。按业态分, 本市大型商业设施共有超市 186 家, 购物中心 115 家, 百货店 111 家, 专业店 94 家, 专卖店 9 家。(见图 2-5)

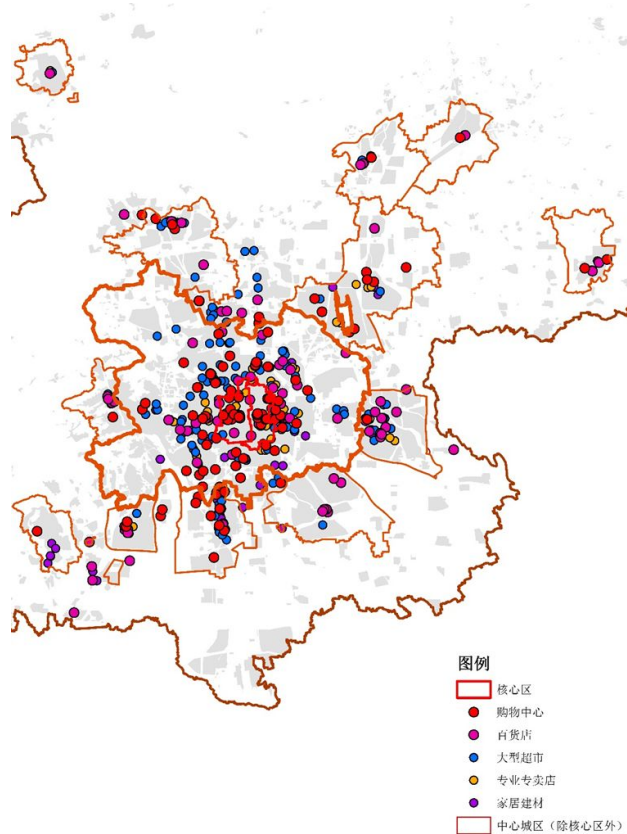


图 2-5 全市规模以上大型商业服务业设施空间分布图

本市大型商业设施中，从环路分布情况看，在 5-6 环分布最多，共有 165 家，占总数的 32.0%，在 2 环内分布最少，共 39 家，占总数的 7.5%（详见附件 1）；从区域分布看，277 家大型商业设施位于中心城区，占总数的 53.8%，本市朝阳区、海淀区拥有大型商业设施最多，分别为 87 家和 64 家，占全市总量的 16.9%和 12.4%。全市大型商业设施在轨道交通站点 1000 米辐射范围内 314 家，占全市的 61.0%。（图 2-7）

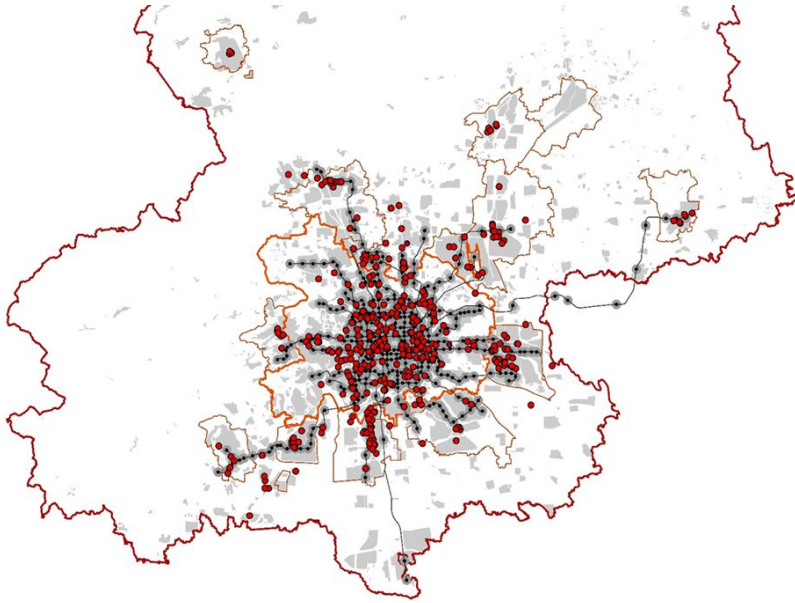


图 2-6 大型商业设施与轨道交通站点关系示意图

三、特色商业街发展情况

（一）发展现状

本市目前主要形成了以下几类特色商业街：

1. 古都风貌型：主要由核心区历史文化街区发展形成，包括前门大街、大栅栏街、南锣鼓巷、南新仓文化休闲街、鲜鱼口街、五道营、烟袋斜街、护国寺街、琉璃厂街、什刹海茶艺酒吧街。

2. 现代时尚型：具有现代时尚气息，汇聚各种现代时尚店铺、时尚品牌，深受年轻人喜爱，包括世贸天阶、蓝色港湾、华熙五棵松等。

3.文化休闲型：主要满足市民多样化的文化消费需求，包括天坛古玩城、潘家园旧货市场等。

4.专业商品型：主要为专业型商品交易市场、餐饮店等集聚形成的商业街包括簋街、红桥市场、马莲道茶叶街、酷车小镇等。（见图 2-7）

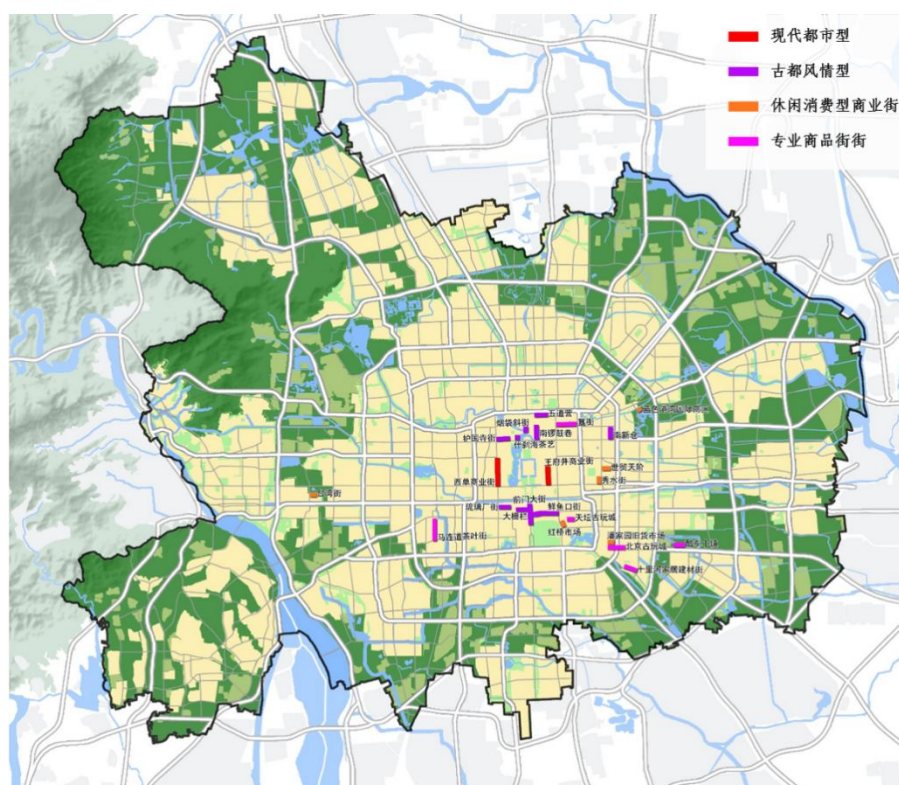


图 2-7 特色商业街分布图

四、商品交易市场及城市运行保障设施发展情况

截至 2018 年底，全市商品交易市场约有 510 个，其中，综合市场与专业市场各占比约为 50%；批发业态与零售业态分别占比约为 15%、85%。

（一）商品交易市场情况

从空间分布特征来看，商品交易市场主要分布在除核心区以外的中心城区、新城以及乡镇地区。核心区的市场数量占全市的比重仅为 6%，核心区以外的中心城区占 42%，乡镇地区（集中建设区以外）市场数量占 24%。（见图 2-8）

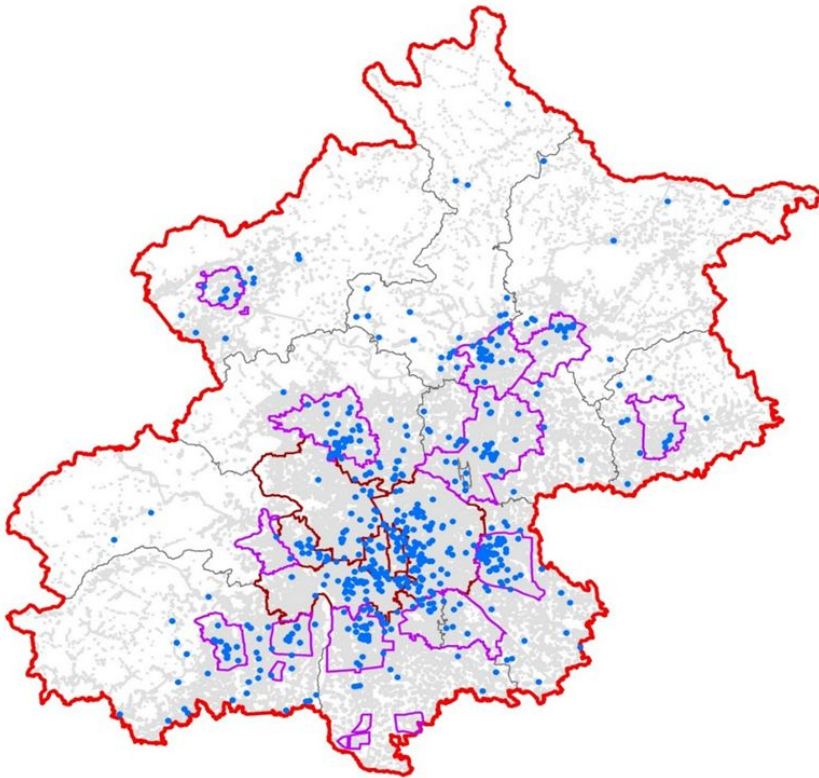


图 2-8 全市商品交易市场空间分布示意图

从业态分布上，全市商品交易市场的类别主要集中在家具、五金及装饰材料市场，农产品市场，纺织、服装、鞋帽市场，建材及金属材料市场，汽车及配件市场，黄金、珠宝等首饰市场，花鸟鱼虫市场，食品、饮料及烟酒市场，电器、通讯器材、电子设备市场等。

全市共有丰台新发地、中央农批、岳各庄，朝阳大洋路、黑庄户，昌平水屯，顺义石门 7 个现存及建设中的农产品综合性一级批发市场。有盛华宏林、顺鑫石门和中央农产品市场 3 家主要粮油批发市场（图 2-9）

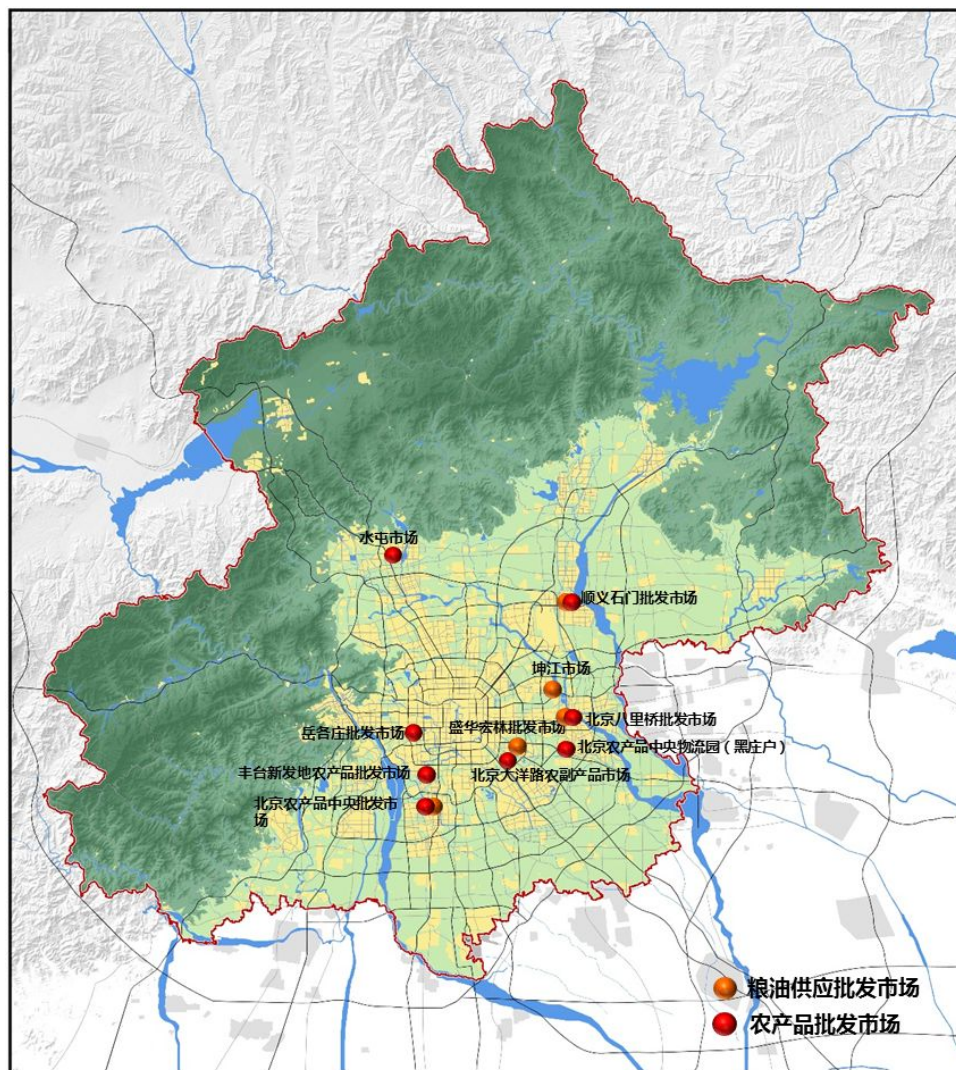


图 2-9 全市大型农产品及粮油批发市场现状图

（二）城市运行保障设施情况

1. 二手车交易设施

目前全市共有二手车市场交易设施共 12 个，主要分布

在丰台、朝阳的四环以外区域。（图 2-10）

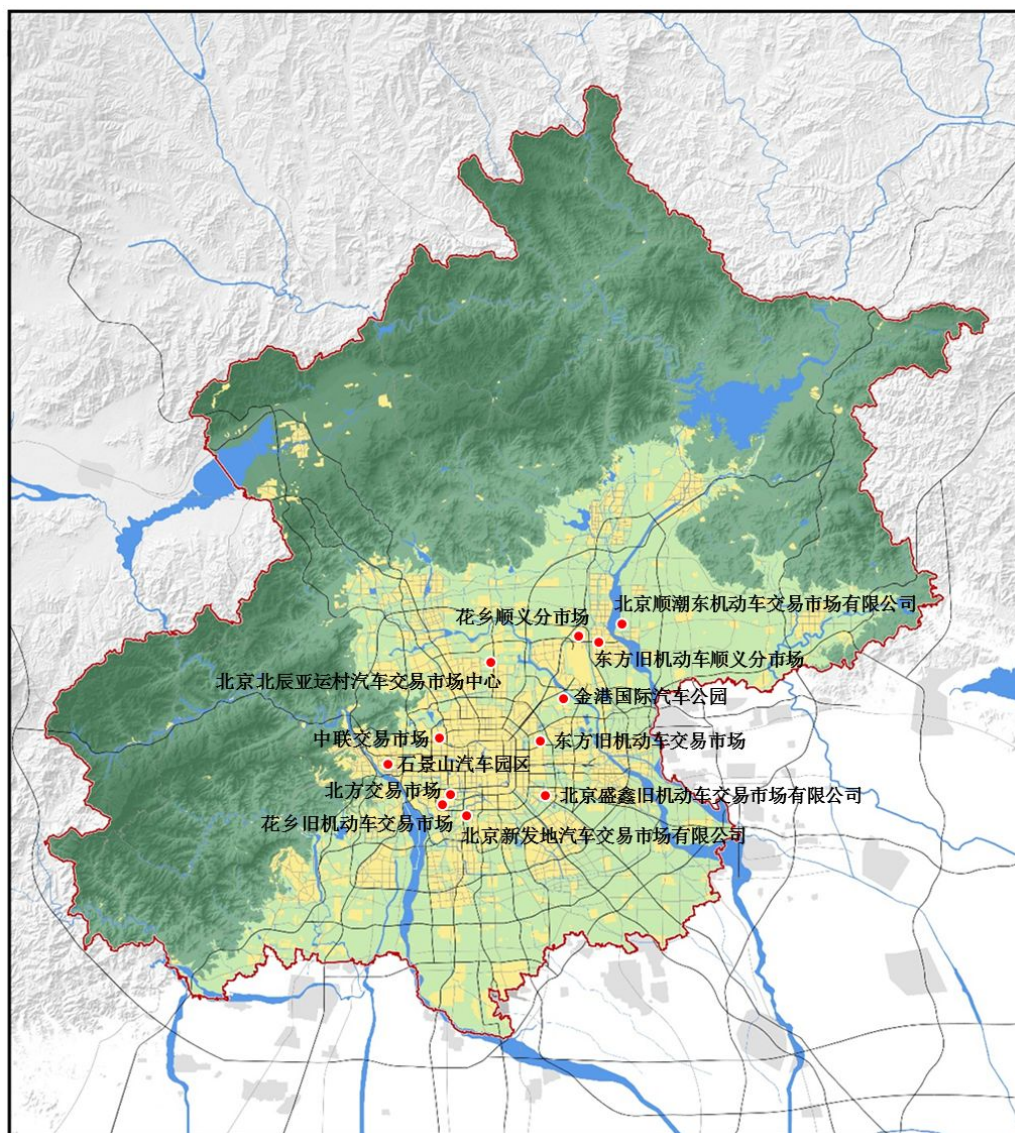


图 2-10 全市大型二手车交易设施现状图

2. 废旧汽车拆解厂

目前全市共有报废汽车拆解厂 7 个，拆解能力约 18 万辆，总占地 450 亩左右。主要分布在大兴、顺义、昌平等区，见图 2-11)

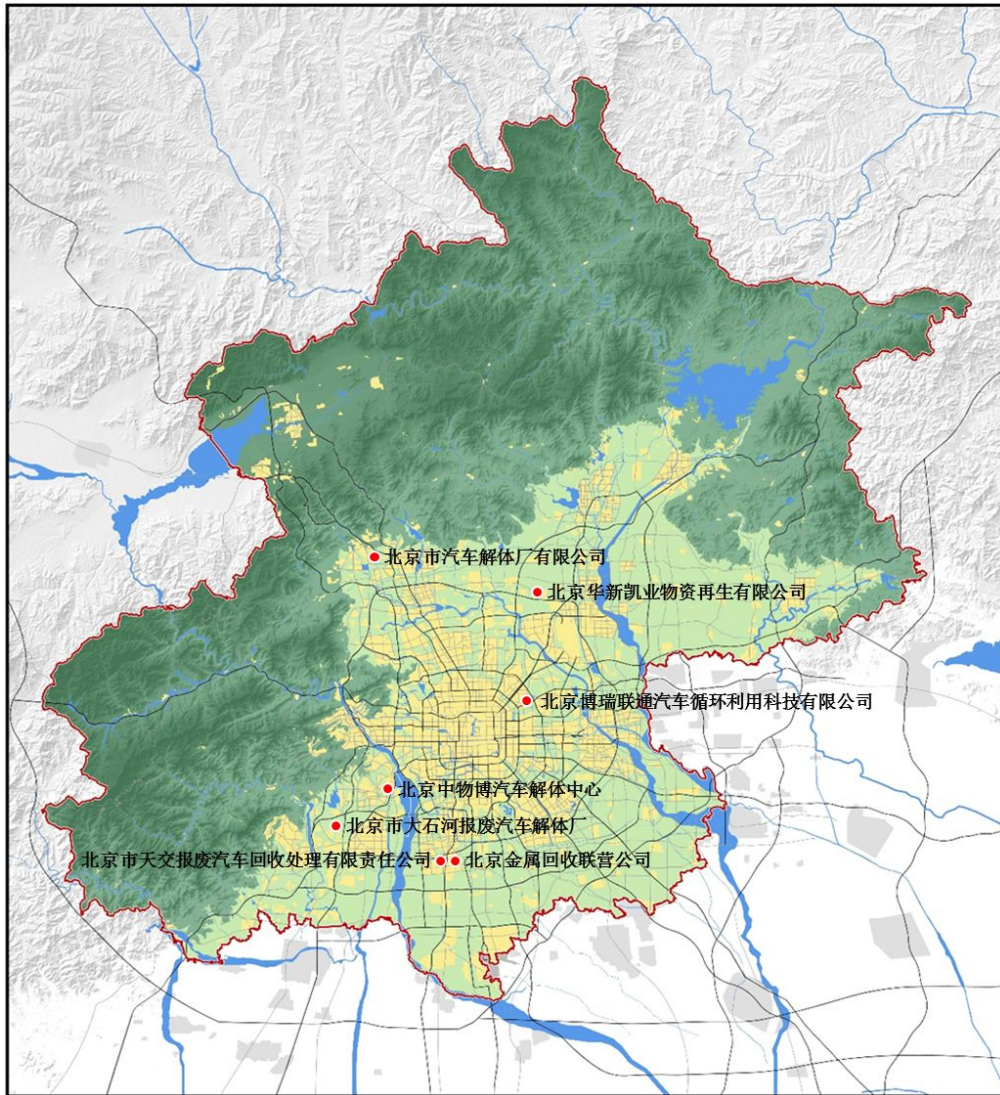
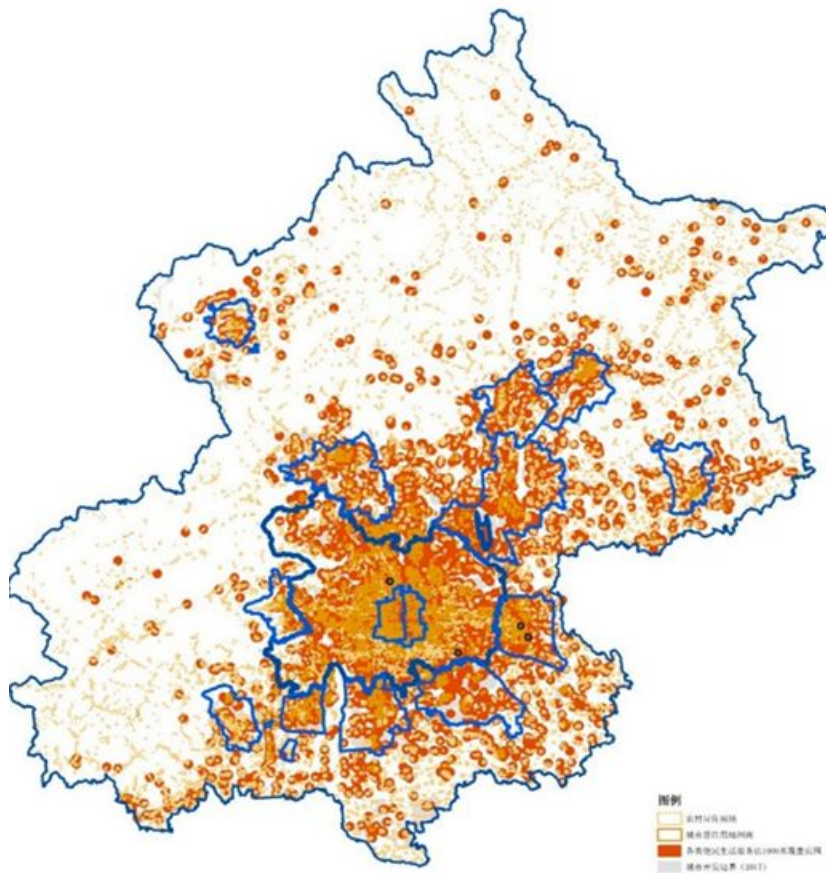


图 2-11 全市废旧汽车拆解厂现状图

五、社区商业发展情况

截至 2018 年底，本市共有各类便民生活服务网点 46261 家，其中，中心城区 28163 家，占比 60.9%，新城 12535 家，占比 39.1%。本市 98% 的城市居住用地在便民服务设施 15 分钟生活圈覆盖范围内，69% 的农村居住用地在便民服务设施 15 分钟生活圈覆盖范围内。（图 2-12）



2-12 全市现状便民商业设施空间分布示意图

六、商业服务业设施存在的主要问题

(一) 商业设施整体布局与城市发展程度不均衡

全市商业建筑规模较为充足，但结构和布局有待调整，一是近年来由于新城开发等因素影响，城市人口向多点地区流向明显，但现状商业设施大量聚集在城市中心区，商业设施与居住设施空间匹配度有待提高。二是商业设施空间位置相对分散，连片集中、集聚度高的商业中心区较少，与轨道

交通、办公空间的匹配度有待提高。

（二）部分大型商业设施文化和空间品质较低

本市商业近年来快速发展，品牌迭代和模式创新极快，部分商业设施由于改造时间较早，基础设施、商业软硬环境等相对比较落后，经营结构尚不够合理，存在与首都商业功能定位不相适应的低端业态，品牌聚集度水平低，街区商业体验性不强，舒适度不高。

（三）城市运行保障设施存在用地缺口

本市部分综合农产品批发市场、粮油专业市场、二手车交易市场、废旧车拆解厂等城市运行保障设施由于占用绿地、道路和整体搬迁等因素影响，未来存在一定的用地缺口，需要在对保留设施进行整体升级、规范经营的同时，在城市周边规划相关农产品批发市场等城市运行保障设施用地。

（四）社区便民商业设施密度偏低

本市社区便民商业设施与国内外大型城市在人均占有量、覆盖率、网点密度上存在一定差距。市域内中心城区、新城、农村和绿隔集中建设区的网点密度也存在较大差距，部分地区商业便民设施覆盖程度不够，连锁化程度较低，服务品质有待提升。

第三章 重点规划内容

一、发展目标

（一）2020 年发展目标

全市建设国际一流的消费枢纽城市取得重大进展，各主要商业中心消费环境得到明显改善，疏解区域物流中心和批发市场取得明显成效，合理利用腾退空间，填补基层商业设施欠账，基本便民商业设施实现城市社区全覆盖。

（二）2035 年发展目标

建成国际一流的消费枢纽城市，城市商业竞争力进入世界前列，能够提供与优质国际交往中心，文化中心、政治中心、科技中心相适应的商业服务体系，形成反映古都风貌的商业、文化和旅游融合的特色商业体系。为市民提供保障的农副产品批发市场实现经营方式转变和业态升级，形成配套完善、具有较高品质的街区商业生态环境。

二、规划原则

（一）以人为本，引导消费

树立以人民为中心的发展理念，以需求为导向，顺应居民消费升级趋势，推动商业设施供给侧改革，结合消费升级趋势，改善商业设施硬件条件，鼓励商业设施向基层布局，

坚持满足需求与创造需求并重，引导商业模式和业态创新，创新供给方式，推动新消费发展。

（二）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。加强重点商业区交通基础设施、公共配套设施、绿化景观设施、地下商业空间建设，营造良好的商业发展环境。

（三）分区指导，协调发展

根据城市核心区、副中心、中心城区、城市新城、生态涵养区、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。统筹协调实体商业与互联网商业融合发展的现代商业网点体系。注重规划的弹性和动态性，充分考虑为未来商业发展空间留有余地，以动态的思路进行规划引导。

（四）环境友好，品质提升

商业开发从环境轻视型转变为环境友好型，以创建城市良好环境为前提，积极探索、发展新型城市商业形式，鼓励发展公共性消费空间，发挥商业设施对提升城市品质和特色

的作用。

三、调整优化商业中心体系

商业中心与轨道站点、文化艺术、公共空间、物流配送空间紧密结合，提升商业空间的丰富性、活力、品质和效率，使商业中心成为带动提升地区城市空间格局，促进商业环境友好的重要元素。在全市构建广域级、区域级、地区级、社区级四级商业中心体系。

广域级商业中心重点强化首都国家门户形象功能；区域级商业中心的建设强化外围地区的综合服务功能；地区级商业中心均衡全市商业服务业设施布局，满足各类人群需求；社区级商业中心满足居民就近商业服务的需求，实现商业服务均等化、多样化，引导城市空间格局的优化。（见表 3-1）

对交通流量影响较大的大型专业店原则上在中心城区以外的地区，结合规划商业中心进行规划。

层级	功能定位	辐射范围	服务对象	设置规模
广域级	集购物、文化娱乐休闲以及与旅游、历史文化风貌展示相结合，具有很强影响力的大型商业中心。	辐射国内外和全世界	国内外及本市消费者	特色、影响力、辐射力，不限规模
区域级	综合购物、文化娱乐、休闲，在全市或区域内有影响力，有特色、对消费人群有一定的截流作用	辐射全市较大区域	该地区以及外来消费者，覆盖区县较大范围	设置规模不宜小于50万平方米左右
地区级	综合购物、休闲娱乐，提供较高品质且针对周边人群的综合消费休闲体验中心	辐射半径5公里	服务一定规划地区内的人口	设置规模最小不宜小于5万平方米，一般建议15-30万平方米
社区级	满足日常生活消费的综合需求，组合超市、餐饮、修理、蔬菜零售等生活性服务内容	大型社区商业中心服务人口3-5万人；小型社区商业中心服务1-3万人	服务一个或多个社区	设置规模宜2万平方米左右，不宜低于5000平米

表 3-1 商业中心体系规划引导建议表

(一) 广域级商业中心

广域级商业中心服务地域面积超过百万平方公里，服务人口超过百万，与旅游、历史文化风貌展示相结合，具有广阔的辐射纵深，是集购物、文化娱乐休闲等多种功能。广域级商业中心主要服务国内外及本市消费者，设置上关注特色、影响力、辐射力，不限建设规模。

全市将王府井、前门大栅栏设置为近期重点培育广域级商业中心，并充分结合文化、艺术、公共空间的改造，加强风貌特色塑造，引导特色品牌，打造国际交往商业服务形象窗口，进一步提升商业服务水平。

1.王府井地区—打造高品质的核心商业区。

王府井商业区以王府井大街为中线，东起东单北大街、东四南大街，西至南河沿大街、北河沿大街，南起东长安街，北至五四大街、东四西大街，南北长 1.8 公里，东西宽 0.95 公里，占地面积 1.65 平方公里。

通过商业设施高度集聚，以满足国内外消费群体个性化、高端化消费需求为主，着力提升业态，打造高品质的核心商业区，从现有步行街向南北两个方向延展，营造首尾精彩、序列壮美的步行街主街；从主街向东西拓展走向胡同和

院落，营造层次丰富、细节精致的步行街辅街，具备超广域辐射能力。

鼓励发展的业态为国际知名主题购物中心、全球精品百货店、国际品牌体验店、旗舰店、高端特色主题商场、连锁品牌专卖店、特色餐饮和影剧院、博物馆等文体娱乐设施及各类新型跨界商业业态、定制业态。

控制发展的业态为商品交易市场、大型家居商场、大型综合超市。

2.前门大栅栏地区—反映古都风貌的商业品牌集聚区。

前门大栅栏地区东起前门东路，西至煤市街，南起两广路，北至前门西河沿大街，占地面积约 0.49 平方公里。重点包括前门大街、大栅栏街、鲜鱼口街、门框胡同等街巷。

通过现有深厚文化的优势商业文化特色，带动街区形成老字号文化、美食文化、商旅文化、演艺文化协同发展，反映古都风貌的商业品牌和业态高度集聚，具备超广域辐射能力。

鼓励发展的业态为传统老字号商业、非物质文化遗产展示区和反映北京古都历史的博物馆，中小型购物中心或百货店、品牌专卖店、专业店、定制业态、特色餐饮、休闲娱乐以及各类新型跨界商业业态，鼓励在店外开展反映古都风貌

的文化及经营类活动。

控制发展的业态为商品交易市场、大型综合超市、大型家居商场。

（二）区域级商业中心

区域级商业中心是集综合购物、文化娱乐、休闲为一体的大型综合商业中心，在全市或区域内有影响力，有特色、对消费人群有一定的截流作用，主要服务于该地区以及外来消费者，覆盖较大范围，总体建筑规模不宜小于 50 万平方米，在设置上可与就业集中区结合设置，并与文化艺术、轨道站点、公共交通枢纽、公共空间紧密融合，设施内部包括零售、餐饮、娱乐以及服务等商业设施。

依据北京城市规划空间布局的要求，在东、西、南、北等商业服务业设施有欠缺或者有居住人口量大合重点改造需求的地区，近期重点培育 CBD、石景山、回龙观、大兴西红门和通州城市副中心 5 个区域级商业中心。未来随着市场变化和城市发展需求，区域级商业中心可适当动态调整变化。

1.CBD 地区—打造北京东部知名商业品牌集聚区。

依托使馆区，进一步强化为国际交往中心服务的商业体系，展现良好的对外开放形象，塑造创新引领的北京高端商

业聚集区。

进一步扩展 CBD 地区高端商业空间，引导现代新型业态和国内外顶级品牌聚集，鼓励业态融合跨界创新，重点发展各类中高端商业和娱乐服务业设施，打造北京东部知名商业品牌集聚的 24 小时中高档消费区。

业态上鼓励发展国际知名主题购物中心、全球精品百货店、国际品牌体验店、旗舰店、高端特色主题商场、连锁品牌专卖店、特色餐饮和影剧院等文体娱乐设施及各类新型跨界商业业态、定制业态。

2.新首钢地区—打造新时代首都城市复兴新地标。

落实北京市总体规划中对新首钢高端产业综合服务区的功能定位，加快推进新首钢地区商业设施发展建设，为打造新时代首都城市复兴新地标服务。

将商业中心建设与冬奥会筹办、老工业区有机更新等工作相结合，加强工业遗存保护利用，打造北京西部山、水、冬奥、工业遗存和商业融合发展的典范。

鼓励发展的业态为大型购物中心、精品百货店、奥运特色商品展示展卖店，国内外知名体验文化品牌专卖店，大型综合超市。

3.回龙观（天通苑）地区—因地制宜布局各类高品质商

业综合设施。

针对周边居民多层次、多样化的需求，适应消费升级变化，聚集购物、餐饮、休闲、文化娱乐等相关业态，因地制宜布局各类高品质商业综合设施。

以现有网点为依托，重点补充当地优质商业设施缺失，完善提升配套商业服务设施品质，引进更多品牌专卖店、专业后，适当增加餐饮、休闲、服务设施；通过业态调整，完善服务功能，改善购物环境，整合提升为品位更高的新商圈。

鼓励发展的业态为都市型购物中心和百货店、大型综合超市、大型家居专业店、生鲜超市、社区商业综合体、品牌连锁便利店。

4.西红门地区一发展成为面向城市南部的综合商业中心。

城市南部地区紧邻首都功能核心区，是“一核两翼”的腹地，要构筑符合首都城市战略定位、城市服务品质优良、高质量的商业设施，为城南居民提供良好购物场所。

依托西红门片区内发展辐射能力较强的复合型跨界融合商业设施，聚集国内外商业品牌，着重发展与片区商务活动相匹配的中高端零售、餐饮及休闲娱乐网点，发展成为面向城市南部的综合商业中心。

鼓励发展的业态为都市型购物中心和百货店、大型家居市场、大型综合超市、生鲜超市、社区商业综合体、品牌连锁便利店。

5.城市副中心地区一成为具有现代气息，国际化特征的综合商业中心。

立足于城市副中心总体发展战略和功能定位要求，坚持高起点和高标准，服务于副中心和周边地区工作及居住人口，建成配套服务齐全、夜间经济活跃的综合性商业中心。

统筹考虑副中心承载人口多层次、多类型消费需求，吸引并有部分国际知名品牌，时尚购物与高端购物并存、零售、参与、休闲娱乐等功能齐备，成为具有现代气息，国际化特征的综合商业中心。

鼓励发展的业态为都市型购物中心和百货店、大型专业店、大型综合超市和生活性服务业网点。

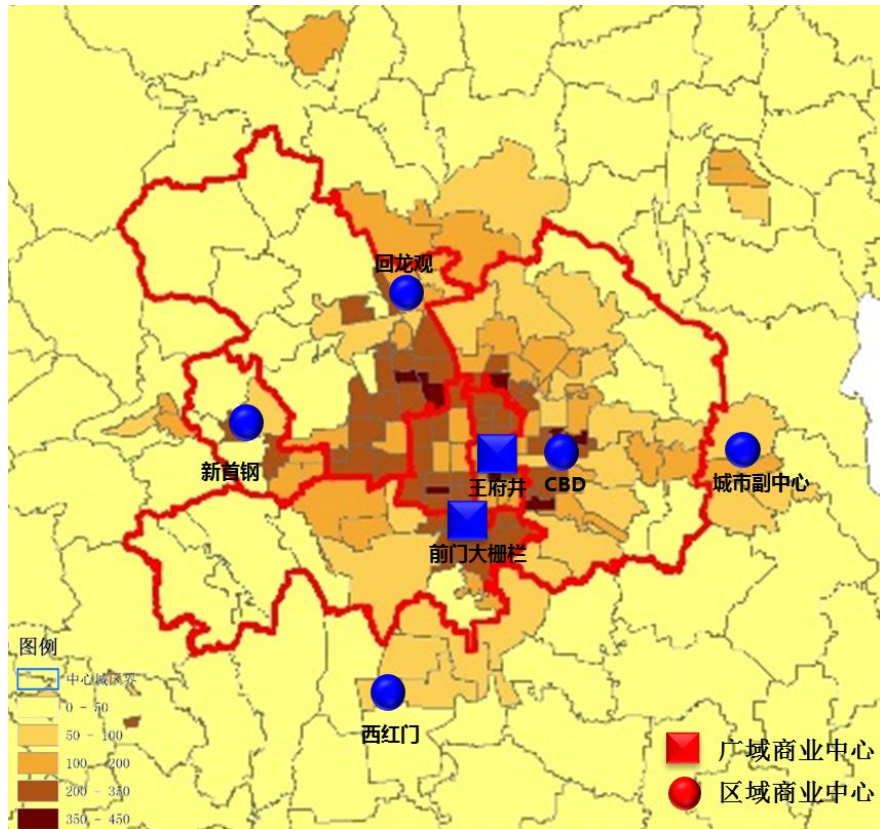


图 3-2 中心城区广域及区域商业中心与居住人口密度分析示意图

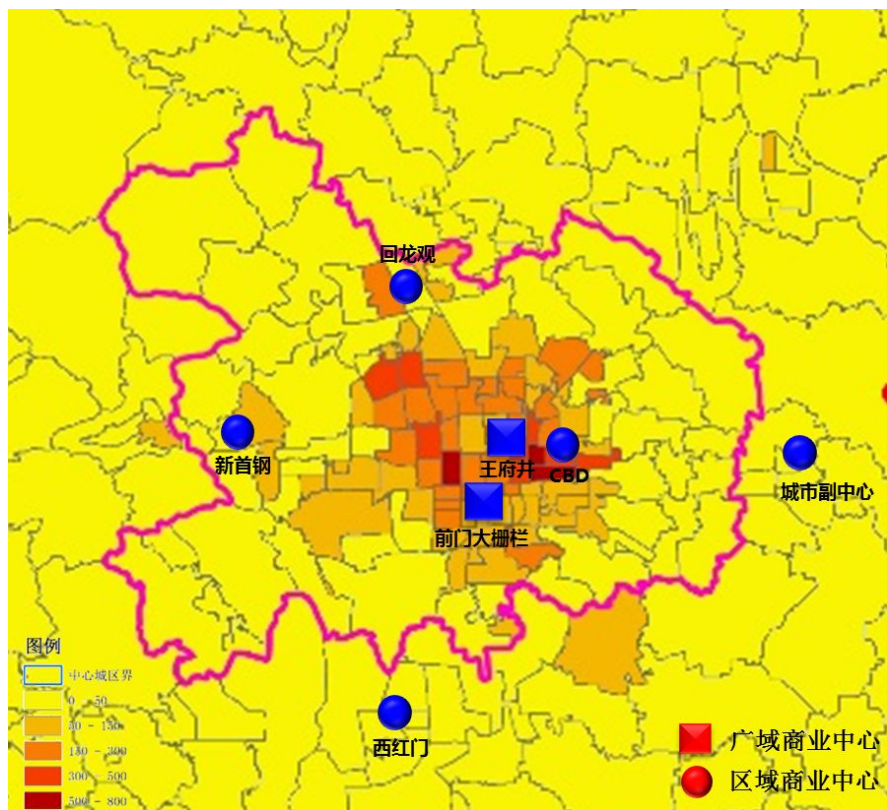


图 3-3 中心城区广域及区域商业中心与就业岗位密度分析示意图

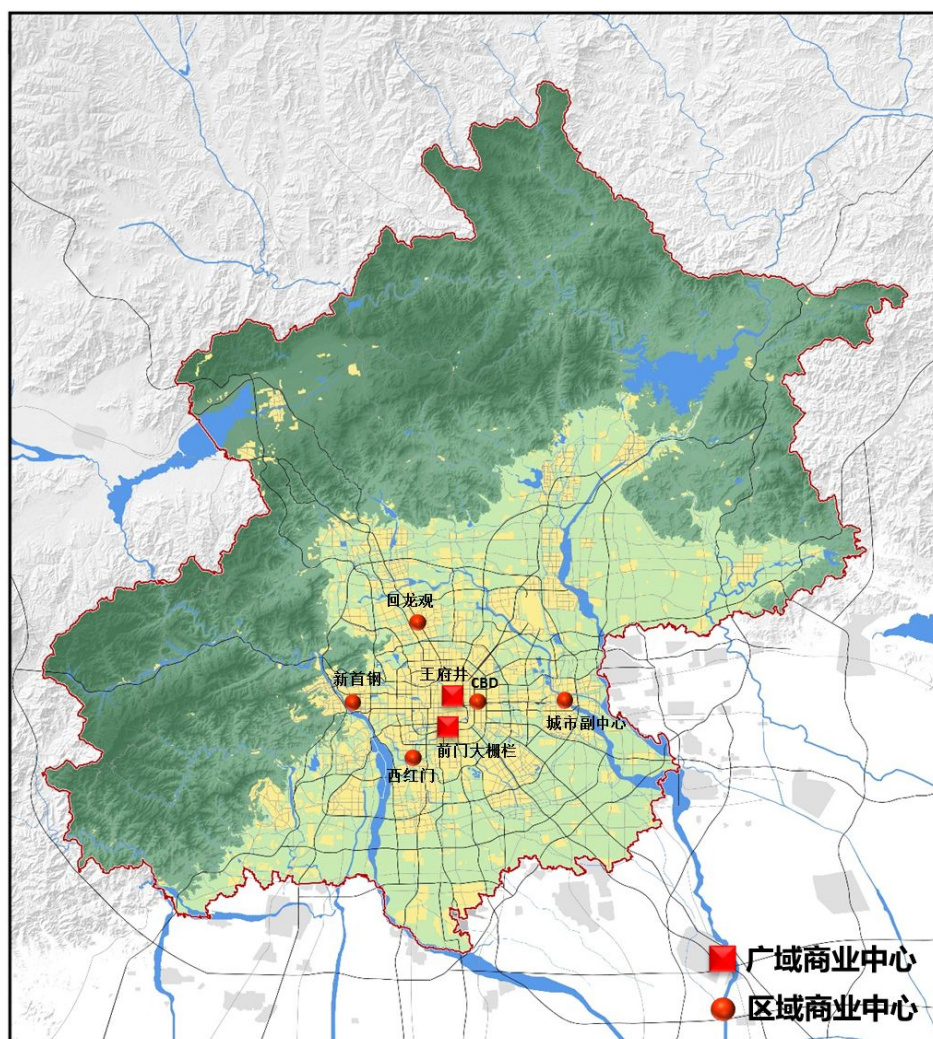


图 3-5 全市广域级、区域级商业中心近期重点培育地区规划示意图

(三) 地区级商业中心

地区级商业中心主要体现综合购物和文化休闲功能，针对地区周边人群提供较高品质的消费休闲体验中心，一般辐射半径为 5 公里，设置规模以 15-30 万平方米为宜，最小不宜小于 5 万平方米，可以与办公区结合设置，并与公共空间、文化艺术、公交站点、轨道站点紧密结合。一般安排在地区

规划的公共中心即人流集中的区域。地区级商业中心由各区在控制性详细规划编制过程中，结合居住人口情况和居住用地供应情况进行规划建设。

目前北京现状商业中心如西单、金融街、建国门、五棵松等都为区级商业中心，重点进行存量空间的优化调整，对于新增的地区商业中心，由各区根据发展需求自行划定。未来随着市场变化和城市发展需求，地区级商业中心可适当动态调整变化。

各区在地区级商业中心选址分析时，应从人口和就业空间分布、交通条件、现状商业设施分布和增益性公共设施分布等方面入手，利用人口普查数据、经济普查数据、交通流线以及网络大数据统计，实现城市各层级商业中心定量分析，判定商业中心适宜区位，为城市商业中心规划制定发展策略提供数据支撑。

商业中心选址参考模型的构建判别要素包括居住人口密度、就业岗位密度、交通要素（轨道站点+主次干道）、现状商业设施密度、增益性公共设施要素等，通过这些要素的强度及对商业中心选址的重要性用分值表示，将分值反馈为色斑进行叠加，最后按叠加结果分等级，提出适合做商业中心的区域，进行规划引导。（见图 3-4）

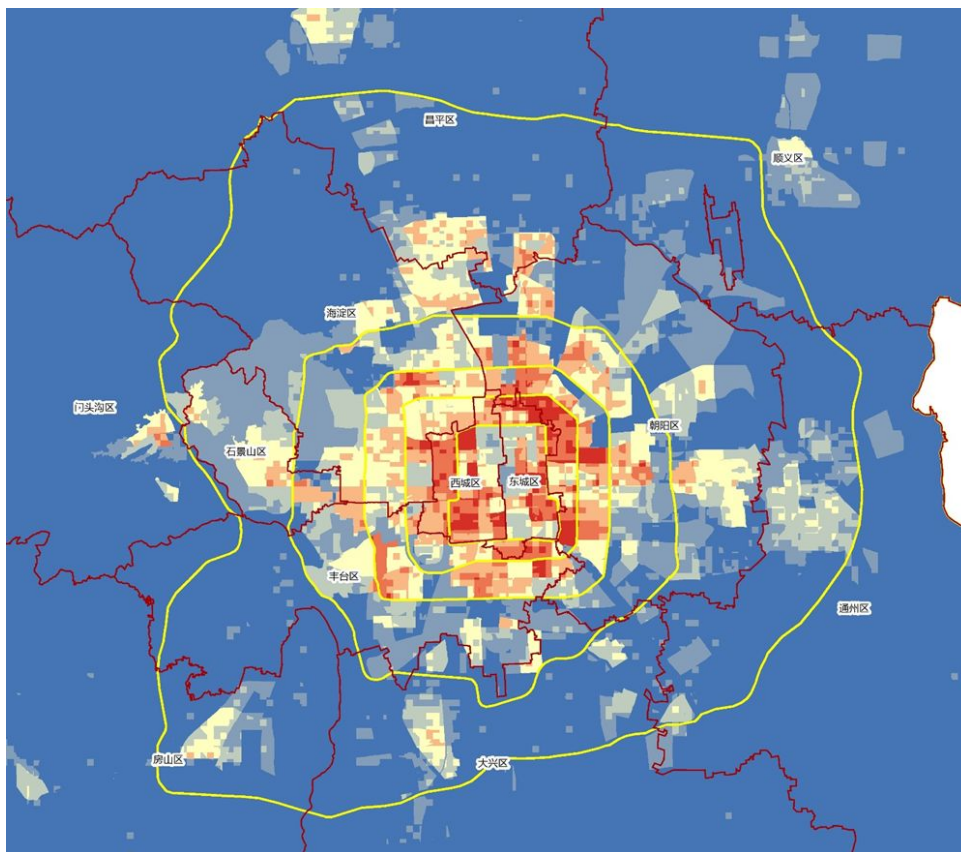


图 3-4 商业中心选址分析示意图

(四) 社区级商业中心

社区级商业中心满足日常生活消费的综合需求，组合超市、餐饮、修理、蔬菜零售等生活性服务内容，大型社区商业中心服务人口 3-5 万人；小型社区商业中心服务 1-3 万人，设置规模宜 2 万平方米左右，不宜低于 5000 平米。

设置区域宜在广域级商业中心、区域级商业中心和地区级商业中心边缘 1 公里以外，以相对集中的居住区居民为主要服务对象，以便民利民和满足居民生活消费为目标，提供日常生活需要的商品销售和商业服务，建议设置为社区综合

体，融合蔬菜零售、早餐、社区超市（含便利店）、末端配送（快递）、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。各区应按照市商务局、市规划和自然资源委发布的《关于实施北京市商业街区生态配置标准指导意见》（京商务规字〔2018〕31号）中标准，在本区控制性详细规划和生活性服务业设施规划中明确。

四、引导商品交易市场和城市运行保障设施合理布局

（一）优化农产品批发市场布局

在农产品批发集散功能基础上强化公共物流配送功能，发展形成“批发集散+电子商务+物流配送”的现代化农产品流通枢纽。四环内的农产品综合批发市场和专业批发市场应向农产品零售市场或农产品配送中心转型。规划城市西南、东南、西北、东北方向4个一级批发市场，粮油类商品在一级市场内合理配置。

西南方向：保留新发地主交易通道的地位，充分利用现有空间优化集约布局，统筹调整、协同发展新发地地区新发地市场、北水嘉伦市场和中央农产品批发市场功能，高流通效率。

东南方向：北京鲜活农产品流通中心在做好现状规模规划建设的基础上，根据实际需要，利用首农食品集团用地等方式，扩大流通中心总规模至600亩左右。

东北方向：为满足本市东北方向农产品生产和供应情况，在顺义区规划一处一级批发市场，用地 800 亩左右。

西北方向：为满足夏秋季农产品交易通道转换需求，在昌平区南口地区（南口农场）新规划建设一个农产品综合批发市场。

为满足周边多点地区怀柔、密云、平谷、房山、大兴等未设置农产品一级批发市场的郊区供应情况，各设置一处 100 亩左右的二级市场。

（二）优化城市运行保障基础设施布局

1. 优化引导二手车交易市场布局

按照减量集约且保障市民需求的原则，在全市统筹考虑二手车交易市场布局，在本市五环外设置 6-8 个二手车交易市场，总占地面积 1000 亩左右。

2. 优化引导报废车拆解厂布局

在五环外具备一定交通、市政条件场所，分散设置 8-10 家报废车拆解厂，每家场地面积不低于 80 亩。

3. 优化引导为本市服务的洗衣厂布局

在六环路附近具备一定交通、市政条件场所，分散设置 8-10 家为本市服务的洗衣厂，每家场地面积 40 亩左右。

（三）一般性商品交易市场引导

对于一般性商品交易市场，原则上按照北京市对于批发市场的相关疏解及提升要求进行引导。

存量市场引导原则，重点疏解区域型批发市场和区域型专业市场，其它市场按照《商品交易市场设置与管理规范》地方标准进行转型升级。市域范围内原则上不再新增建设一般性批发市场。

农产品批发市场、二手车交易市场、报废车拆解厂由各区依照配置标准，结合控制性详细规划进行设计落地。

五、全面提升特色商业街建设水平

通过对特色商业街的细致梳理、调整优化，有序培育发展一批文化底蕴深厚、特色鲜明突出、商业模式先进、品质优良、环境舒适、消费便捷的特色商业街。引导消费和满足消费，提升生活性服务业品质，不断增强群众获得感，使特色商业街成为展示北京商业形象、彰显首都城市魅力的金名片。

（一）古都风情类特色商业街规划引导

前门大栅栏地区、南锣鼓巷，烟袋斜街、护国寺、琉璃厂街等古都风貌的特色商业街，要进行街区商业生态的修补工作，通过房屋修缮、更新市政配套、启动环境治理和风貌

保护，实现历史文化风貌、基础设施承载力、公共服务水平有明显提升。在管理体制上要通过组建商会等相关机构，科学引导街区和周边商业发展，制定业态鼓励和控制目录，严格控制商业准入，防止街区过度商业化。

（二）专业商品类特色商业街规划引导

簋街、马连道茶叶街等专业商品类特色街，应进一步整合同业资源，集中优势品类，改善消费环境、优化服务体系，提升品牌影响力，按照本市非首都功能疏解的要求，逐步调整经营商户，进行业态升级，逐步向商品文化和商品零售相结合的商业街区转变。

（三）现代时尚类特色商业街规划引导

蓝色港湾、华熙五棵松等现代时尚类特色商业街，应进一步强化自身服务本地消费者的能力，提供集购物、餐饮、零售和服务消费于一体的生活方式中心，引进国际高端品牌，积极发展本土品牌和老字号品牌，为国际国内人文交流，为多元化、个性化、品质化消费提供载体和服务，丰富商品消费和服务消费供给，推动商业、旅游、文化、休闲、娱乐融合发展。

（四）文化特色类特色商业街规划引导

北京古玩城，潘家园旧货市场等休闲消费类特色商业

街，应继续引进文化特色类商户，探索商业与旅游资源相结合的经营模式，通过采取统一风貌设计、调整规划布局、强化市政配套等手段，提高特色商业街的档次和水平，打造环境、主题突出、水平一流的精品特色商业街。

第四章 分区规划指引

一、核心区规划指引

（一）深挖底蕴，突出特色

核心区是展示国家首都形象的重要窗口。要充分利用商业文脉底蕴深厚和文化资源聚集的优势，建设具有古都特色的商业设施体系。

（二）总量控制，减量发展

核心区要实行商业设施规模总量控制原则，原则上不再新增商业建筑规模。考虑到中心城区人口规模减量发展，和城市核心区减量发展的要求，核心区商业设施总规模应适当核减。

（三）优化存量，提升效能

核心区要优化存量商业设施结构，提升能效，实施商业减量发展，有效疏解非首都功能，对于王府井、前门地区等传统商业区，促进其向高品质、综合化发展，突出文化特征与地方特色。其他地区商业设施应逐渐减量发展，转型发展，疏解批发市场等不符合首都功能需求的低端产业，优化调整存量商业建筑规模的布局 and 结构，使中心城区“静下来”。

（四）补充短板，提升水平

注重对社区商业设施短板的补充，充分利用疏解腾退空间、地下设施补充便民商业，提升社区商业的均好性和服务水平。

二、中心城区（除核心区）规划指引

（一）改善为先，提升品质

中心城区是满足本市居民居住生活的主要地区。要以满足居民生活服务需求为基础，摸清服务短板和薄弱地区，有针对性的补充完善欠缺业态设施，提升城市品质。

（二）优化存量，稳健发展

调整优化存量商业建筑规模的布局 and 结构，原则上不再新增总商业规模，要推动商业设施成为消费高质量发展有效载体，助力推动首都消费市场高质量稳健发展。

首都功能核心区以外的中心城区结合现状商圈空心化情况和市民需求对商业中心布局 and 结构进行优化。

（三）优化商业中心，修复街区商业生态

要顺应消费发展新趋势，形成一批定位明确、布局合理、对首都消费市场贡献卓越、消费者满意度高、主要为本市市民服务的成熟商业中心。

推进城市商业生态的修复，要注重补齐设施短板，重点

填补基层商业设施欠账，建设开放便捷、尺度适宜、配套完善、邻里和谐的生活街区。

（四）提升居住区配套商业，减少对集体用地的占用

首都功能核心区以外的中心城区继续保持现有商业设施总规模，以调整结构为着力点，重点增加居住集中区的商业设施规模，减少商业设施对集体建设用地的占用。

三、城市副中心规划指引

商业设施规划应符合“组团中心-家园中心”模式：在组团中心设置地区级商业中心，满足居民高品质购物需求；在家园中心设置社区级商业中心，并尽可能以一站式综合体模式统筹设置；在居住区周边5分钟范围规划社区便利终端，重点解决蔬菜零售、便利店、早餐点等便民生活需求。

增加商业用地供应规模，城市副中心要配合中心城区疏解工作，增加商业用地供应。

四、多点平原地区规划指引

新城平原地区是承载城市功能疏解的重点地区，要更多的考虑增加的城市人口所新增的商业服务需求，按照人口增长规模同步增加商业用地供应。要继续提升本地区生活性服务业水平和服务能力，建设新型城镇化发展示范区。

新城平原地区要应增加商业服务业设施供地数量和城市必备的运营保障设施供地数量，适当承接中心城疏解的对城市功能起补充作用的批发市场等保障城市运行的商业设施。

多点地区（除通州）在人口接近或超过 50 万的地区应该尽量设置一处地区级商业中心，起到服务本地区的作用，增强商业设施对当地消费者的吸引力。要提升基本便民商业网点数量和密度，满足群众多层次、多样化、城乡均等的生活性服务业需求。

新城平原地区要增加商业用地供应，重点提升商业“硬件水平”和“软环境保障”。

五、生态涵养区规划引导

生态涵养区是保障首都可持续发展的关键区域，要进一步缩小城乡差距，建设乡镇商业中心，配齐农村基本便民商业业态，提升居民生活便利度。

生态涵养区要结合各地区现有条件，大力推动资源要素向农村地区倾斜，建设乡镇级商业中心，基本便民服务向农村覆盖，不断改善当地居民便民生活服务水平，切实解决便民商业服务在农村地区的“最后一公里”问题。

生态涵养区重点要建设城乡均等化的商业体系，确保每

个乡镇都建设一个乡镇级商业中心。

六、“三城一区”和其它产业区规划指引

聚焦中关村科学城，怀柔科学城，未来科学城和其他产业园区商业服务业设施水平，应在园区内或周边部署一定规模的地区级商业中心，满足园区内工作人员的消费需求并辐射周边其他区域。

“三城一区”和其他产业园区应按照“职住合一”的原则，保障工作人员和居住人员的消费需求，打造具有多元文化特点的宜居商业生态，规模较大的园区内，应建设地区级或社区级商业中心。

各区应按照以上规划指引标准进行控制性详细规划编制。

第五章 规划实施保障

一、动态跟踪维护

考虑到商业服务业设施受市场影响，具有一定不确定性，市商务部门及规划部门将对商业服务业设施规划实行动态维护跟踪机制。在满足城市总体规划要求和商业服务业设施布局整体原则的前提下，对各类商业中心用地、批发市场用地、社区商业用地进行动态跟踪维护，并制定配套管理政策。

二、建立商业发展综合协调管理机制

市级商业空间布局规划由商务主管部门和市规划部门共同制定，并作为下层次规划编制的重要依据。各区应依据市级商业空间布局规划加快推进相关配套的专业规划编制工作，各区要在本规划基本框架内，结合本区实际制订和落实区域内商业设施布局规划。各类商业项目和居住区商业配套项目的选址、规模和业态配置应符合商业布局规划要求。

三、规划实施路径

探索研究商业中心存量空间优化调整以及提升社区商业规模的具体实施路径。在满足服务首都“四个中心”规划要求和城市总体规划提出的建设“一核一主一副、两轴多点一区”的要求的前提下，分区域、分层次、分类别为全

市商业服务业发展提供为市场发展提供多样化、弹性化的空间需求。

在扩大社区商业设施空间供给的具体实施路径上，保障型社区商业设施空间可按照《北京市居住配套商业服务设施规划建设使用管理办法（试行）》（京商务规字〔2018〕6号）中相关标准进行规划，对于需求改善型和品质提升型社区商业设施可由各区通过本区生活性服务业设施规划进行选址。