

目 录

第一章 规划总则.....2

一、规划背景及必要性.....2

二、规划依据.....3

三、规划范围.....3

四、规划期限.....3

五、规划目标.....3

六、规划原则.....4

七、规划重点.....4

八、规划思路.....5

九、技术方法.....5

第二章 亳州市菜市场现状概况与分析.....6

一、亳州市概况.....6

二、菜市场布局概况.....8

三、菜市场经营概况.....9

四、调查分析.....9

第三章 发展规划.....10

一、菜市场建设类型.....10

二、菜市场发展趋势.....11

三、菜市场建设经营模式.....13

四、菜市场选址.....13

第四章 市场配建标准.....14

一、规范要求.....14

二、规划菜市场配建标准.....14

三、建设控制指标.....15

第五章 菜市场布局规划.....16

一、规划原则.....16

二、规划举措.....16

三、中心城区市场布局规划.....17

四、布局规划调整原则.....19

五、菜市场开办条件.....19

六、菜市场设置导则.....20

第六章 菜市场近期布局规划.....20

一、近期规划原则.....21

二、近期规划举措.....21

三、中心城区菜市场近期布局规划.....21

第七章、小吃摊点现状及问题.....22

一、 发展现状.....22

二、存在的问题.....23

三、 规范餐饮小吃街建设的意义.....23

四、小吃摊点布点原则.....23

五、现状小吃摊点.....23

第八章、小吃摊点布局规划.....24

一、小吃摊点布局规划.....24

二、建设控制指标.....24

第九章 规划保障措施和实施建议.....25

一、规划保障措施.....25

二、规划实施建议.....25

第一章 规划总则

一、规划背景及必要性

1、中央、省政府对民生问题的关注

菜市场是城乡居民“菜篮子”供应的主渠道，直接关系到民生的改善。积极推进菜市场的建设与改造提升，是有效保障“菜篮子”供应、推动本地农产品产业发展、平抑农产品价格和维护食品安全的客观要求，是切实保障民生的重要体现和切入口。发展好、管理好菜市场对进一步加快城乡一体化进程，更好地对接和服务“三农”，解决再就业和构建和谐社会具有十分重要的意义。

本次规划为进一步贯彻落实《安徽省人民政府办公厅关于开展公益性直销菜市场和“放心肉”体系建设试点工作的通知》（皖政办〔2012〕2号）精神，要建设一批公益性强、经营环境好、管理科学的直销菜市场，推动农民“菜园子”和城市居民“菜篮子”有效对接，带动全省菜市场改造升级，改善城乡居民消费环境，更好地保障市场供应，稳定蔬菜市场价格。

2、亳州市自身发展的需求

亳州市城市化水平稳步提高，城区建设进一步推进，城区面积在逐步扩大，现有城区的规划定位有了较大的调整，城市中心在不断的外延。在城市化推进过程中，城区居民的数量也在快速、持续增长，截至目前，中心城区建成区常住人口达49万人。城区居民的基本生活保障成为城市安定团结，城市经济快速、稳定、持续增长的基础。与此相反的是，现有的生鲜农产品交易市场建设与城市建设相比存在一定的滞后性，这表现在旧城区已有的蔬菜水果批发市场硬件设施较落后，面积有限，承载力在逐步下降，各类矛盾也层出不穷；其次，马路市场问题十分突出，既不利于城市环境建设，又不利于交易市场的正常运行，还会导致一系列的社会问题；最后，新城区开发之后的菜市场布局迟缓。为此对菜市场进行合理的科学的规划布局是城市建设与经济发展的客观要求，是有效保障居民生活的基本条件，是推进亳州市商贸活动的有效健康发展的重要内容，是创建宜居亳州、提高亳州市城市形象的民心工程！

亳州市经过二十多年的发展积累，综合实力不断增强，城市规模不断扩张与提升，对于菜市场的规划也要与亳州市的地位相适应，并将其上升为亳州市经济社会发展重点工作。将菜市场以“民生性、公益性、市场性”的全新定位，让人民群众真正享受到城市建设的成果

3、整合资源、保证基础设施建设空间

菜市场是城市建设中的重要组成部分，也是亳州市城乡基础设施建设的一部分，随着我市经济转型升级、城乡转型升级、社会转型升级的深入推进，更需要对菜市场进行统筹规划。菜市场用地的集约利用、更好的服务于居住片区以及城市化进程的需要等方面，都需要我们寻求菜市场新的发展模式及方向。基于现状调查、研究和分析，对于不同片区提出针对性的实施意见。例如，社区商业中心模式，以满足社区及区域居民日常生活必须的商品服务和餐饮需求，在社区中心形成小型商业网点，包括菜市场、餐饮、娱乐、医疗等，形成一个功能完善、业态合理的社区服务中心。

公共基础设施是城市发展的重要支撑，其配建与否直接关系到公共利益能否得到保障。因此在规划建设中应优先保证基础设施用地控制，维护公共利益，菜市场作为公共基础设施的重要组成部分，其用地空间更应得到保证和预留。编制菜市场布局规划，能较好指导市场建设、预留市场发展用地，维护公共利益。

我国政府非常重视社区商业的发展，商务部在2005年发布了《关于加快我国社区商业发展的指导意见》，各个城市也都相继出台各种政策引导鼓励社区商业的发展，这一系列措施促进了以社区商业街、各种便利店、专门店、服务店为代表的社区商业的迅速发展。上海、北京、厦门等城市已经率先实施，并取得了较好的效益。

4、理论上亳州市城区生鲜农产品交易体系有待于进一步完善

亳州市中心城区现状城市建设用地为53.1平方公里，人口49万人，平均每平方公里0.92万人。

目前亳州市城区基本上形成了以东北侧的果蔬批发市场为龙头，11个综合菜市场为主体，9个临时市场及马路市场为辅助，若干个卖场生鲜区为补充的城区生鲜农产品交易市场体系。但是当前这种交易市场体系整体上分布不尽合理，批发市场的辐射功能难以有效发挥，新业态分布过少与现代化商贸业发展格格不入；其次市场体系内基础设施建设严重滞后，市场硬件条件较差，软件服务同时也跟不上，导致市场规范管理难以推行，市场的标准化不能实现，正常的交易秩序存在问题；再次临时市场与马路市场在市场体系中大量存在并发挥较大作用，必然使得市场交易较混乱，城区环境建设阻碍较大，生鲜农产品质量难以保证。

以保障城区居民的日常生活为基础的城区生鲜农产品交易市场在硬件设施及软件条件方面相对来说都存在着一定的滞后性。这种市场体系状况不但影响着亳州市发展战略目标的实现，而且直接影响着城区居民的生活状况及以亳州市城区为中转站的区域农产品有效流通。为此，在以亳州市城区生鲜农产品交易市场发展现状的基础上，运用有关流通领域的规划理论，对亳州市城区农贸网

点进行合理、科学的规划是非常有必要的，也是非常有意义的。这样有利于实现亳州市城市发展战略目标，是建设区域性经济中心、区域性商贸物流中心的重要内容，在促进农业生产、调整农业产业结构、加快农产品流通等方向发挥积极作用；有利于保障亳州市城区生鲜农产品交易市场的有序发展，为进一步完善亳州市城区生鲜农产品交易市场体系提供依据；有利于亳州市城区居民的基本生活有效供给，建立起承载着亳州市城区及辐射区域的生鲜农产品大流通、大批发的市场格局，为城市的稳步发展、快速发展提供支持。

二、规划依据

- 1) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- 2) 《城市规划编制办法》（2006 年）；
- 3) 《安徽省城乡规划条例》；
- 4) 《城市居住区规划设计规范》（GB50180—93）；
- 5) 《农贸市场建设标准》（商建字[2009]88 号）；
- 6) 《标准化菜市场设置与管理规范》；
- 7) 《亳州市城市规划管理技术规定》；
- 8) 《亳州市城市总体规划》（2010—2030）；
- 9) 《亳州市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》；
- 10) 其它相关法律、法规、文件；
- 11) 《亳州市中心城区管理单元规划指引》（2015--2030）。

三、规划范围

本次规划范围为《亳州市城市总体规划（2010-2030）》以及由于亳芜产业园的引入所确定的亳州市中心城区规划范围，总面积约为 144 平方公里左右。本次规划主要是对城区范围内的菜市场布局予以统筹规划。

四、规划期限

本次规划的规划期限为 2015—2030 年，其中近期规划为 2015—2020 年。小吃摊点以落实近期建设区域及建成区需要为主，规划年限为 2015-2020 年

五、规划目标

本规划将在深入调查研究的基础上，立足于现行菜市场布局建设现状，对菜市场利用及布局现状进行深入细致的分析。立足当前，着眼长远，解决菜市场当前的突出问题，引导菜市场持续健康发展，满足人民群众不断提高的生活需求。引导建设一个既布局优化、结构合理、公益与效益相协调，同时又具有高度可操作性和可实施性的菜市场布局体系，并对今后亳州市菜市场提出统一的规划要求、配置标准，指导菜市场的改造与新增建设。全面推进菜市场网点建设，引导菜市场持续健康发展，满足人民群众不断提高的生活需求；促进城市经济又好又快发展，提高城区及辐射区域居民的生活质量。

近期目标：解决旧城区菜市场存在突出问题，在新城区合理布局新增菜市场，形成布局合理、体系完善，服务便捷的菜市场服务体系。

首先，对现状保留的 11 个市场进行提质、改造，可以采取拆迁重建或现有基础设施改造的方式，可以引进外资对原有市场进行经营模式的变革，可以将现有的没有报批的市场纳入规范管理中。

其次，对现有的 9 个临时市场和马路市场采取有计划有步骤谨慎调整和取缔（由于临时市场和马路市场目前在整个亳州市城区生鲜农产品的供应量中占有一定的比例，而且城区居民较习惯于这种购买场所，短期内一刀切式的取缔是不现实的，应具体根据每个市场的特点、周边网点的存在情况以及城中居民剩余生鲜农产品如何有效流向城区合法市场中等因素予以分类处理）。

第三，积极提高净菜的商店、卖场生鲜区经营积极性，采取措施保证经营区的正常交易秩序，鼓励净菜商店、卖场生鲜区对生鲜农产品进行深加工，并运用多种营销手段增加产品销量，扩大市场影响力。

最后，对于目前城区新建设区以及网点布局的盲点应鼓励兴建综合性菜市场及净菜超市等现代市场业态。

远期目标：全面取缔城区范围内临时市场和马路市场，合理布局全市菜市场，形成以大型农产品批发市场为龙头，以中心菜市场为支柱，以净菜超市、社区菜市场为基础，以便民生鲜网点为补充的城区生鲜农产品批发、贸易、配送体系，形成具有区域辐射能力的市场网络和健全的农副产品及城市菜篮子流通体系。

首先，长期内随着城市现代化建设的逐步完成以及城市化率提高到一定水平，交易市场的新业态必将成为主流，结合亳州市城区生鲜农产品交易市场的现状，应逐步朝着以批发市场为龙头，以净菜超市等新业态和中心菜市场为主体的较为成熟的城市农产品交易市场体系发展。

其次，在城区周边交通便利地段规划建立 1 个能够辐射城区甚至全市的生鲜农产品批发市场，成为亳州市生鲜农产品的主要集散地和中转站；规划建立 1~2 两个专业性的生鲜农产品批发市场，作为批发市场的有益补充，搞活整个亳州市城区及周边临县的农产品流通，努力开拓亳州市农产品的外销市场，提高农民收入，扩大亳州市农产品市场竞争力。

六、规划原则

以满足居民日常消费需求、方便群众生活、改善居民购买环境、提高城市整体品质为目标，按照“面向未来、符合发展、控制总量、合理布局、提高档次、完善功能、配套设施”总体思路。本规划是实现亳州市城市发展战略目标，建设区域性经济中心、区域性商贸物流中心的重要内容，在促进农业生产、调整农业产业结构、加快农产品流通等方面发挥积极作用。本规划要有利于保障亳州市城区生鲜农产品交易市场的有序发展，为进一步完善亳州市城区生鲜农产品交易市场体系提供依据；有利于亳州市城区居民的基本生活有效供给，为城市的稳步发展、快速发展提供支持。必须坚持六大原则：

（1）统筹规划原则

按照亳州市城市总体规划要求，把城区菜市场网点的结构调整、优化布局与旧城改造及城区建设相结合，对农产品批发市场、综合型菜市场采取规模定量、具体定点的控制方式提出控制性指标和指导性意见。网点规划、建设应遵循科学原理，符合相关规范，并能根据城市建设的实际进行调控，适应、满足城市经济、社会发展现状及各阶段的需求，并且有一定的前瞻性，为实现城市建设、发展的总体目标服务。

（2）因地制宜原则

根据现状各菜市场所处的位置及存在的不同情况和问题，采取不同的规划方式，不搞“一刀切”。对新增菜市场，应充分分析所处区域未来发展状况，确定其建设模式、市场类别、服务半径、服务人口等指标。随着现代城市建筑、城市环境质量的不断提升，菜市场作为城市构成元素之一，城市菜市场的建设应该充分与城市建设状况、市场周边环境相协调。

（3）以人为本原则

体现“便民、利民、为民”的宗旨，结合亳州市人口发展规模和人口分布，设置合理的服务半径，以居住街坊为基础，结合行政区划合理设置规划单元；坚持以满足居民日常消费需求、方便群众生活、改善居民购买环境、提高城市整体品质为目标；通过制订本规划，实现城区生鲜农产品交易网点合理布局，为居民营造一个便利、舒适、和谐的生活、购物环境，为农民建立一个统一、畅通、便利的农产品销售网络，不断提高居民的生活质量。

（4）循序渐进原则

在菜市场建设过程中，坚持突出重点、注重引导与城市建设相同步配套的循序渐进原则，首先，在旧城区应解决当前突出问题，并采取先易后难、逐个突破的策略，形成示范带动效应；其次，通过“补缺”的方式，在城市菜市场布局缺口较大区域新增菜市场；最后，以规划为依据，在城市未来发展区域控制菜市场的建设，并最终形成合理的菜市场体系。

（5）协调发展的原则

坚持具备商品集散、价格形成、信息传递、引导生产和消费等功能的龙头农产品批发市场建设与之相匹配的综合性菜市场、净菜超市（卖场生鲜区）、便民生鲜网点的建设协调发展，坚持新建与改造、集中与分散、综合与专业相结合，保持城区菜市场在发展过程中总量适度，结构上业态丰富、配套齐全、功能完善，布局上充分覆盖、层次分明。

（6）市场机制与宏观调控相结合原则

规划既要体现政府宏观调控和社会管理的意图，又要遵循市场经济规律，引导社会资金投向，避免重复建设和无序竞争。还要坚持近期建设与远期发展相结合。

七、规划重点

1、配建标准研究

规划依据国家菜市场配建标准相关规定，与周边相关城市菜市场建设标准予以综合比较，并对亳州市现状菜市场予以调研分析。确定符合亳州市实际情况的菜市场配建标准，实现对土地资源的高效利用。

2、预测发展规模

依据《亳州市城市总体规划》、亳州市城区各控制单元控制性规划等相关规划，确定规划近远期人口规模。以服务人口为基础，依据配套标准确定各菜市场建设规模。

3、落实用地空间

规划以土地利用规划、城市总体规划、控制性详细规划等为依据，考虑菜市场服务半径及配建标准，对菜市场予以科学布局，并对菜市场建设用地予以踏勘，落实建设用地。

4、满足各类需求

通过分析国内外城市菜市场发展的状况，对菜市场的各种建设模式予以探讨。根据亳州市城区的不同的发展条件，提出相应的市场模式（如：传统市场、菜市场超市相结合、菜市场社区商业相结合），并对各模式之间的转换升级予以研究。

5、确定近期项目

为了更好的指导规划实施，特编制近期建设规划内容，对菜市场建设时序予以明确，并对近期重点建设项目予以安排。

八、规划思路

坚持按照“总量合理、优化布局；完善功能、配套设施；政府扶持、市场操作；规划指导建设同步”的总思路。

（1）深入调查，掌握菜市场现状及存在问题

对亳州市现状菜市场进行详尽踏勘，掌握第一手资料，同时与各相关职能部门充分沟通并收集相关资料，进行分类归纳、分析、汇总，并通过公众走访的方式了解广大市民的需求，掌握现状菜市场存在问题，以使规划编制更符合规划区域的实际情况，增强规划的可操作性。

（2）明确定位，正确把握菜市场的公益性

菜市场是城市农副产品流通的主要渠道，是一种竞争性的商业业态，同时，与其他经营业态相比，具有品种更齐全、更新鲜鲜活、选择性更强、交易方式灵活方便的经营特点。菜市场作为亳州市农产品流通的重要环节、为群众提供放心消费环境的主要载体、城市居民“菜篮子”商品供应的主要场所和农产品流通的主要渠道，与人民群众生活质量密切相关，而且在一定区域内具有独占性。

（3）突出重点，引导建设菜市场体系

按照“控制总量，盘活存量，调整增量，改造与新建相统筹，业态升级与优化相结合”的总体思路，通过菜市场专项规划的编制，改善菜市场的空间布局，重点构建菜市场服务体系和指标控制体系，并与城市总体规划、城市近期建设规划、分区规划和控制性详细规划相衔接。

（4）操作可行，落实菜市场建设控制指标

控制性详细规划是政府规划行政主管部门进行城市规划管理和建设管理的重要管理依据文件，因此，菜市场专项规划应以控制性详细规划为基础控制平台，使菜市场专项规划和管理更具可操作性，重点在于落实菜市场位置、规模、服务半径、服务人口、配建停车位等方面的控制指标。

九、技术方法

1、现状调研

通过资料查询、部门访谈、现场踏勘、问卷调查等手法调查菜市场建设现状、分布情况、使用情况、相关规划情况和规划预留用地情况，了解各层面的发展规划、发展设想以及最关注的难题，全面掌握现有的开发建设基本情况。

2、公众参与

通过问卷调查、访谈、公示等方式让群众积极参与本次规划中来，广泛征集市民发展意愿，听取市民心声，使本次规划更接近群众，更好更方便的为群众服务，真正体现规划设计成果和居民现实生活需求相符。

3、类比研究

分析相关理论，借鉴相似城市、区域在菜市场规划建设方面的经验和教训，以启发认识、拓展思维，来分析、探讨、规划市场体系的建立、规模的控制、改造的模式、业态优化等具体问题。

4、规范衔接

查阅涉及菜市场建设的国家、地方、省、市相关规范，并根据亳州市菜市场建设的实际情况，分析未来亳州市经济、社会发展以及城市化水平状况，制定一套符合亳州市实际的菜市场建设规范。

第二章 亳州市菜市场现状概况与分析

一、亳州市概况

1、区位及区划

亳州市地处黄淮海平原南端，安徽省西北部。亳州全境跨东经 115°53′～116°49′、北纬 32°51′～35°05′，呈东南西北向斜长形，长约 150 公里，宽约 90 公里。市域北、东北、西三面与河南省接壤；西南面为本省的太和县，南面为颖上县、凤台县，东面为淮北市、怀远县。中心城区距阜阳市区约 100 公里，距省会合肥市区约 260 公里，距河南商丘市区约 60 公里，距江苏徐州市区约 130 公里（以上均为直线距离）。

亳州市是 2000 年 5 月经国务院批准设立的地级市，辖涡阳、蒙城、利辛和谯城三县一区，其中谯城区为市委、市政府机关所在地。亳州市中心城区城市人口 49 万人，城市建设用地面积 53.1 平方公里；蒙城、涡阳、利辛三县县城人口分别达到 18.5 万人、17.5 万人、12.0 万人，城市建设用地面积分别达到 19.2 平方公里、18.6 平方公里、12.5 平方公里。

2、社会经济

2013 年全年生产总值（GDP）791.1 亿元，按可比价格计算，比上年增长 9.7%。分产业看，第一产业增加值 195.0 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 320.1 亿元，增长 12.7%；第三产业增加值 276.0 亿元，增长 10.2%。三次产业结构由上年的 25.3:40.4:34.3 调整为 24.6:40.5:34.9，其中第三产业比重提高 0.6 个百分点、工业增加值占 GDP 比重由上年的 33.7%提高到 34%。人均 GDP16071 元（折合 2595 美元），比上年增加 1429 元。

3、人口概况

截止目前，全市共有镇、乡（林场）数 82 个，办事处数 10 个。全市国土面积 8374 平方公里，总人口 633 万。

4、中心城区空间结构

根据最新一轮《亳州市城市总体规划（2010-2030 年）》，按照“涡北片区+ 老城片区+谯城经开区片区+亳州经开区片区+亳芜产业园片区”五大片区，将 144 平方公里（由于亳芜产业园的引入）左右的中心城区划分为 43 个管理单元。其中，涡北片区划分为 8 个管理单元，居住人口 19.3 万人；老城片区划分为 8 个管理单元，居住人口 37.8 万人；谯城经开区片区划分为 6 个管理单元，居住人口 14.5 万人；亳州经开区片区划分为 15 个管理单元，居住人口 35.9 万人；亳芜产业园片区划分为 6 个管理单元，居住人口 12.5 万人。

管理单元划分一览表

片区	管理单元数量（个）	人口数量（万）
涡北片区（GB）	8	19.3
老城片区（LC）	8	37.8
谯城经开区片区(QJ)	6	14.5
亳州经开区片区(BJ)	15	35.9
亳芜产业园片区(BW)	6	12.5
合计	43	120

涡北片区管理单元规划指引一览表

序号	单元编号	主导属性	单元面积（k m²）	居住人口（万人）
1	GB-01	居住	1.29	2.63
2	GB-02	绿地、水系	3.4	0
3	GB-03	居住、商业	1.19	2.28
4	GB-04	居住、商业	2.47	3.52
5	GB-05	居住、商业、教育	1.77	2.42
6	GB-06	居住	2.34	3.12
7	GB-07	居住	1.32	2.75
8	GB-08	居住、商业	2.03	2.59
合计	8		15.81	19.31

老城片区管理单元规划指引一览表

序号	单元编号	主导属性	单元面积（k m²）	居住人口(万人)
1	LC-01	居住	1.87	4.98
2	LC-02	居住、商业	2.76	5
3	LC-03	居住	1.53	3.32
4	LC-04	居住、商业	2.74	6.28
5	LC-05	居住、商业	2.35	4.73
6	LC-06	居住、教育	3.17	5.11
7	LC-07	行政、居住、商业	3.12	4.95
8	LC-08	居住、商业	2.27	3.41
合计	8		19.81	37.78

谯城经开区片区管理单元规划指引一览表

序号	单元编号	主导属性	单元面积（k m²）	居住人口（万人）
1	QJ-01	工业、物流	5	0.6
2	QJ-02	居住	1.91	4.52
3	QJ-03	居住	2.44	4.4
4	QJ-04	工业	8.09	0.69
5	QJ-05	工业、居住、商业	3.84	2.01
6	QJ-06	工业	8.39	2.29
合计	6		29.67	14.51

亳州经开区片区管理单元规划指引一览表

序号	单元编号	主导属性	单元面积（k m²）	居住人口（万人）
1	BJ-01	居住	3.38	3.01
2	BJ-02	居住、商业	2.54	6.03
3	BJ-03	居住、商业	3.29	2.83
4	BJ-04	居住、商业	2.66	1.88
5	BJ-05	居住、商业	2.87	4.41
6	BJ-06	工业	6.4	0
7	BJ-07	居住、商业	1.94	4.22
8	BJ-08	居住、教育	3.04	5.31
9	BJ-09	文化	2.17	0.58
10	BJ-10	商业、居住	1.86	1.16
11	BJ-11	物流	3.76	0.65
12	BJ-12	商业	3.03	0.81
13	BJ-13	居住、商业	2.92	3.75
14	BJ-14	工业、商业	3.44	0.63
15	BJ-15	商业、工业	2.58	0
合计	15		45.88	35.88

亳芜产业园片区管理单元规划指引一览表

序号	单元编号	主导属性	单元面积（k m²）	居住人口（万人）
1	BW-01	工业、物流	6.97	0
2	BW-02	工业	6.8	1.36
3	BW-03	居住	2.28	2.34
4	BW-04	居住、商业	3.2	3.94
5	BW-05	居住、物流	5.4	4.88
6	BW-06	工业、商业	8.42	0
合计	6		33.07	12.52

二、菜市场布局概况

1、现状菜市场基本概况及建设状况

中心城区共有菜市场 21 处（含蔬菜批发市场），其中蔬菜批发市场 1 处，综合菜市场 11 处，骑路/临时市场 9 处，另有超市生鲜部 5 处。

2、现状菜市场分布状况

编号	农贸市场名称	市场地址	建筑形式	用地规模（公顷）	建筑面积（平方米）	市场改造要求	备注
01	亳州蔬菜批发市场	古泉路与建安路交叉口	独立式室内	23	300000	规划保留	
02	丰水源菜市场	丰水源小区，新华北路西侧	大棚	0.2	1500	提质改造	
03	望汤阁菜市场	聚仓路	大棚	0.15	1000	提质改造	
04	汤王农贸市场	汤王大道西侧，人民路南侧	大棚	0.4	2640	提质改造	
05	新兴路菜市场	新兴路与东侧	独立式室内二层	0.2	3000	提质改造	
06	魏武菜市场	魏武大道与人民路交叉口东南	大棚	0.7	6000	规划拆除	
07	光明农贸市场	光明路与希夷大道交叉口西南	独立式室内二层	0.3	3000	规划保留	
08	药都菜市场	药都大道与 307 省道交叉口西南	连体式室内一层	0.2	1500	规划拆除	
09	紫苑路菜市场	紫苑路北侧、人民医院南院西侧	独立式室内二层	0.91	5235	规划保留	
10	香附路菜市场	香附路北侧，新华北路西侧	大棚	0.5	3600	提质改造	
11	涡阳路菜市场	涡阳路东侧，文帝街北侧	大棚	0.1	600	提质改造	
12	白依路农贸市场	白依路东侧，光明路南侧	大棚	0.2	1500	提质改造	
骑路市场							
编号	农贸市场名称	市场地址	建筑形式	用地规模	建筑面积	市场改造要求	备注
01	涡北还原小区菜市场	涡北还原小区南	露天		无	规划拆除	
02	建安路菜市场	建安路与和平路交叉口东北侧	露天		无	规划拆除	
03	小洋桥菜市场	蒙城路	露天		无	规划拆除	
04	木兰小区菜市场	木兰小区南	露天		无	规划拆除	
05	白依路菜市场	白依路上	露天		无	规划拆除	
06	大药行菜市场	大药行南侧道路上	露天		无	规划拆除	
07	天润南菜市场	天润小区南	露天		无	规划拆除	
08	桑园路菜市场	桑园路与和平路交叉口北	露天		无	规划拆除	
09	九中东菜市场	九中学校东北	露天		无	规划拆除	

1）中心菜市场分布状况

现状城市中心菜市场主要分布在 2006 年以前城市建设区内以及部分新区，如老城区范围内的魏武菜市场、光明菜市场、香附路菜市场等，以及新区的紫苑路菜市场。

2）社区菜市场分布状况

现状城市社区菜市场主要分布在新城区内近几年城市化发展较快的区域以及老城区范围内，如涡阳路菜市场、望汤阁菜市场、丰水源菜市场、药都菜市场等。

3）骑路市场分布状况

现状骑路市场主要分布在周边居民较多的次要道路以及周边有大规模人流的地方，如：木兰小区菜市场、涡北还原小区菜市场、大药行菜市场、白依路菜市场等。

3、现状菜市场主要特征及问题

（1）现状菜市场的特点

老城区菜市场布局较为合理，仅有部分区域存在市场服务半径重叠、服务对象一致的现象，现状基本能满足市民的日常生活；新城区菜市场缺口较大，特别是近几年新开发的城市建设用地区域，基本未布置菜市场。

- 1) 购物环境较差。市场内蔬菜垃圾随地丢弃，浇洒蔬菜的水与污泥混杂横流，特别是雨天。
- 2) 基础设施差。缺乏停车设施，人车混杂，交通混乱，无完善的给水排水、垃圾收集设施，公厕多为旱厕，卫生条件差。
- 3) 硬件设施简陋，市场多为简易大棚、简易摊位，外观形象差，与亳州市经济社会发展极不适应。
- 4) 商品准入机制不完善，市场监管和食品安全及商品质量监测不到位。
- 5) 存在多头管理现象，管理混乱、职责不明。

（2）存在问题

- 1) 级配不合理。现有的市场多为中小型菜市场，缺乏大型菜市场。
- 2) 中心城区内菜市场缺乏统筹规划。
- 3) 菜市场外占道经营现象严重、出店经营现象多、交通秩序较差，街为市现象依旧普遍。
- 4) 菜市场缺少必要的市场监管规范经费和食品安全及商品质量监测设施，工商部门整治成果难于得到长效巩固。
- 5) 市场占地大，利用率低，效益低。
- 6) 市场基础设施落后，市场服务设施不配套。最为突出的当属缺乏配建的停车场，造成市场拥挤混乱。
- 7) 市场设施简陋、陈旧。市场多为个人在一定时期内承租开办，承租开办方为追求最大经济效益，缺乏长远发展的意识，对市场硬件设施改造建设投入不足，致使市场交易设施、环境、卫生环境等难以适应现代人们安全健康消费的需要。
- 8) 市场工商管理不够规范，地方性集贸市场相关的管理法规不健全，导致规划、工商、城建、卫生等部门在行政执法时缺乏强有力的法规依据。
- 9) 大部分集贸市场还存在陈旧的简易房、简易顶棚、简易摊位，外观形象差，与亳州市经济社会发展极不适应。

4、 为什么要做菜市场布局规划及提升改造

菜市场布局规划及提升改造是构建和谐社会，适应“生态城市”和“环境卫生模范城市”的建设要求，促进全市市场持续健康发展，满足人民群众生活需求，在老百姓家门口办实事“民心工程”。

主要目标：坚持以人为本，紧紧抓住菜市场改造提升的“一个中心，两个基本点”（即：以食品安全为中心，以经营秩序、环境卫生为基本点），以打造整洁舒适的购物环境和良好的经营秩序为重点，通过硬件改造和管理提升，切实改变现有菜市场设施简陋、环境卫生差的现状，加快整合市场资源步伐，全面提升市场档次，推动菜市场从“脏、乱、差”向“清洁、有序、安全”转变，从“低、小、散”向“高档化、规模化、多功能”转变，打造民心工程里的“精品工程”、“品质市场”。

三、菜市场经营概况

中心城区内菜市场产权多属于企业和集体，产权属企业的菜市场多由企业直接管理，产权属集体的菜市场由集体直接管理或集体将菜市场承包给个人，由个人管理。该区内农贸经营状况较好，多数市场均能取得盈利。相对而言，丰水源菜市场、桑园路菜市场和新兴路菜市场经营状况不甚理想，这主要是由于菜市场面积过小，导致经营者多聚集到周边道路上经营。城市建成区内部分市场环境良好，设施齐全，取得了较好的经济社会效应。

桑园路菜市场、小洋桥菜市场、望汤阁菜市场和新兴路菜市场尚未进行改造，市场整体环境一般，部分菜市场环境较差，存在光线不足、室内阴暗潮湿、垃圾清理不及时等现象。

四、调查分析

1、调查组织

规划分别针对菜市场内的摊贩和顾客进行问卷调查，该调查由规划编制工作人员在已建成菜市场以现场访谈收集的形式展开。本次调查针对市场内摊贩经营者和顾客。

2、经营者调查

本次调查，针对中心城区多个已建菜市场经营蔬菜类的、经营水产类的、经营家禽类的、经营肉类的、经营熟食类的、经营豆制品的、经营干货、副食品的摊贩进行了访问。

■ 满意度分析

经调查有 20%的经营户对自己所处的市场很满意，40%的经营户基本满意，20%的经营户感觉一般，20%的经营户对市场持不满意态度。从调查表中可以看出，经营户对菜市场满意度较高。

根据调查经营户对市场满意主要由于以下几个方面原因：顾客多、摊位费少、环境好、配套设施完善，分别占 30%、20%、30% 和 20%。环境优良和顾客多寡是城区经营户选择菜市场最重要的因素。

■ 交通工具

根据调查，分别有 40%和 25%的经营户选择三轮车和小货车作为自己的主要交通工具。在停车场的设计时应考虑到经营户的停车需求。

■ 货源渠道

根据调查菜市场上所售物品大多来自批发市场，主要来自亳州市蔬菜批发市场。

■ 经营中的困难

根据调查，50%的经营户觉得摊位费过高，20%的经营户觉得货品贮存条件差，15%的经营户觉得管理制度不完善，15%的经营户觉得就餐、厕所等配套设施不全。城区内大多市场已完成改造提升，摊位费也相应的提升，这给经营户带来了一定的压力。

3、顾客调查

■ 满意度分析

25%的顾客对菜市场很满意，40%的较为满意，20%的顾客感觉一般，15%的顾客对菜市场不满意。总体而言，顾客对该区菜市场满意度较高。

■ 出行分析

经调查，顾客多在上午 6:00-9:00 之间、中午 11:00-12:00 以及下午 5:00-6:00 之间至菜市场买菜。这三个时段是菜市场的高峰期。40%的顾客步行至菜市场买菜，35%的顾客骑自行车至菜市场买菜，25%的顾客开车至菜市场买菜。

■ 购物分析

经调查，菜市场吸引顾客的主要因素有以下几项：商品新鲜（80%的顾客选择）、价格便宜（60%的顾客选择）、品种丰富（60%的顾客选择）、达到方便（40%的顾客选择）、购物环境良好（40%的顾客选择）、配套设施完善（30%的顾客选择）。

经调查，顾客在购物中遇到的问题主要有以下几项：价格过高（55%的顾客选择）、达到不便捷（50%的顾客选择）、品种不丰富（30%的顾客选择）、停车等配套不足（30%的顾客选择）、市场环境较差（30%的顾客选择）。

第三章 发展规划

一、菜市场建设类型

目前菜市场主要有以下几种建设类型：马路市场、顶棚市场、室内市场、净菜超市。

1、马路市场

经营者既不进市场，又不进店铺，而是占道为市，当街交易，这种以道路为载体的经营方式所形成的集市，俗称其为“马路市场”。亳州市城区存有多处马路市场。

经济利益的驱动和市场建设的滞后是“马路市场”形成最为主要的两个原因。相比正规菜市场，马路市场少收或不收任何税收和费用，其出售的商品价格往往比正规市场内的同类产品价格低 20%~50%，这对周围居民有较强的吸引力。由于亳州市菜市场布局不完善，部分居民点距正规菜市场距离较远，这使得小区周边的马路市场成为居民的首选。

马路市场在一定程度上方便了周边居民的生活，是对现有菜市场网点的补充。但马路市场内所售的农副产品在食品安全上没有保证。马路市场的存在对城市市容秩序、环境卫生、城市交通带来了较大的负面影响。马路市场仅是城市化进程中过渡产物，从长远来看，整治马路市场是城市发展的必然选择。

通过对现状的调研分析，科学的对市场予以统筹规划。近期规划重点是疏导点的建设，解决沿路经营的现象。规划远期通过用地整合，有条件的区块落实菜市场独立用地。

2、棚顶市场

棚顶市场是指在独立用地内建设的、以棚架覆盖的、四周无维护设施的简易菜市场。该类市场多为简易棚架搭制的临时建筑，是有固定场所菜市场的初级形式，存在于各村居点以及部分镇区。棚顶市场多为居民自发建设，不少棚顶市场便是为了疏导马路市

场而建，故该类市场较好满足了居民的需求。相较于马路市场，棚顶市场最大优势是有固定的经营场所，这带来的较大的社会正效应(改善城市形象、缓解城市交通)。棚顶市场基本是临时建筑，整体建筑质量较差，内经营环境更是急需提高。市场内较差的环境卫生对食品安全有较大影响，同时难以营造舒心的经营环境。

规划应对棚顶市场分布状况、规模大小予以深入分析，得出棚顶市场的服务半径、服务人口。在菜市场的布局规划中，以此为依据，科学布局。亳州市城以及各镇镇区内的棚顶市场仅是菜市场的过渡阶段的产物，随着社会经济的发展，规划应对其予以改造提升。

3、室内市场

室内市场是有独立用地内建设的，建筑质量较好的菜市场。该类市场是亳州市中心城区菜市场所需要的形式。

4、净菜超市

净菜超市亦可称为标准食品超市或加强型食品超市，其经营对象以生鲜食品为主，经营面积一般在 500—3000 平米之间，其中 50%—70%的面积用来经营生鲜食品，生鲜面积的 30%左右则用来进行生鲜品的现场加工展示。商圈半径在 1Km 左右，以家庭主妇、社区居民为主要的服务对象。从上述定义，我们可以发现净菜超市具有如下的鲜明特征：以社区居民为主要的服务对象；商品结构中生鲜食品具有非常突出的主导地位；保鲜技术和冷藏冷冻技术要求高；生鲜现场加工比重大。

二、菜市场发展趋势

1、关于菜市场的思考

开门七件事“柴米油盐酱醋茶”。有一个地方，几乎是每家每户每天都要去的公共场所，那就是家门口的菜市场。而一提到这个地方，很多人脑海中立即反映出“脏、乱、差”三个字。

菜市场直接反映一个城市的管理水平，折射出一个城市的品位与形象，因此，完善菜市场合理布点，加快菜市场改造提升是提高亳州市城市形象的民心工程！

菜市场是由市场举办者提供固定商位(包括摊位、店铺、营业房等)和相应设施，提供物业服务，实施经营管理，有多个经营者进场独立从事销售蔬菜、瓜果、水产品、禽蛋、肉类及其制品、豆制品、熟食卤品、腌腊制品、调味品、粮食及其制品、副食品、土特产等各类农产品和食品的以零售经营为主的固定场所。属于城市公共配套服务设施。

2、菜市场发展的趋势

从世界范围内菜市场的发展过程特点中可以看出，菜市场的发展与城市经济发展水平息息相关。可以预见的是，随着城市经济的持续发展，菜市场经营环境的档次必定越来越高，市场设备必定越来越齐全，产品加工程度必定越来越高，如此菜市场的未来将与净菜超市走得越来越近。我国当前菜市场与经济社会发展的矛盾在世界上很多国家和地区都遇到过，而各个国家和地区所采取的对策都是将菜市场改造成超市经营,可见超市化是菜市场发展的必然方向。目前在欧美发达国家80%的肉菜等新鲜食品消费来自超市。“净菜超市”是菜市场进一步发展的必然趋势。

纵观国内学者对菜市场发展趋势的研究成果，结合本次规划对菜市场相关理论的研究表明，菜市场超市化是社会发展的必然产物，净菜超市的比重将逐渐增大，成为城市居民购买鲜活菜蔬、农副产品、生活资料的主要场所，这也是亳州市菜市场发展的大趋势。

但就亳州市现阶段及未来 20 年内，市民购买鲜活蔬菜、农副产品的方式而言，菜市场彻底超市化是不可能的，要实现超市化必将经历一个漫长的过程。通过对亳州市现有菜市场的状况、市民购买方式及城市经济发展趋势的研究，本次规划确定亳州市菜市场的发展必将经历以下 3 个阶段：

传统菜市场阶段——“农加超”阶段——净菜超市阶段

在未来 20 年以内，亳州市菜市场的发展应该处于“农加超”阶段，即传统菜市场向净菜超市的过渡阶段，呈现传统菜市场与净菜超市共存的状态，并鼓励菜市场超市化。

传统菜市场将由部分中心综合菜市场、社区菜市场构成，力图实行超市化管理，并提供超市化购物环境，对于条件成熟的中心菜市场可改造为净菜超市；净菜超市将由社区菜市场构成，通过改造、新建等方式实现完全超市化。

菜市场、超市、净菜超市适应性分析比较表

分析项目	要素	菜市场	净菜超市	大卖场
商品适应性	货物价格	低	高	一般
	新鲜程度	最新鲜 (当天清晨)	一般新鲜	一般新鲜
	食品安全	一般安全	安全	较安全
业态适应性	场地产权	政府或国有企业	不定	不定

	经营方式	摊位租赁	独立店铺	大型超市内部分场地
	盈利和市场接受度	薄利，带有公益性质，市场接受度高	利润相对较高，市场接受度有限	利润一般，由超市连带经营，市场接受度较高
	业态稳定性	稳定	不稳定	一般
服务对象适应性	服务对象	最广大市民	收入较高的市民	收入尚可的居民
结论		具有广泛的适应性	适应较高端市场	适应中档以上市场

注：净菜超市，以经营生鲜食品和包装食品为主的，经营生鲜部分的营业面积占超市面积50%以上的专业超市。大卖场，经营生鲜部分的营业面积250平方米以上的大卖场。

3、“净菜超市”发展的阻力

“净菜超市”以其干净卫生的购物环境、安全放心的商品品质及配送渠道，也正在被国内越来越多的市民认可。我国的“农改超”是国家改进“菜篮子”工程工作的一项重要举措。大部分城市盲目兴起的“农改超”热潮并没有达到预期效果，反而使参与的企业陷入亏损的困境。“农改超”在全国范围内的大面积失守不是偶然，究其原因，可以发现现阶段我国菜市场的超市化经营受到了多方面条件的制约。主要有以下几点：

第一，净菜超市的经营处于价格劣势。在居民收入水平不高的街道，价格是影响人们购物选择的主要因素，因此菜市场有着广阔的生存空间。

第二，支撑净菜超市经营所依赖的产业体系目前在我国仍极不完善。菜市场超市化基本都是在农副产品基地和配送中心体系完善之后，或与之同步的。建立完善的配送中心体系是净菜超市突破价格障碍的最有效手段。这要求农业生产现代化、组织化、规模化和农产品实现标准化、品牌化，但我国现在的农业产业化水平远没达到这一水平。

第三，经济投入与产出不平衡。现阶段“农改超”基本都是由政府推动的结果，由政府投资对菜市场进行超市化改造，再租赁给社会企业经营。这种投资在当前净菜超市经营效益低下的情况下很难收回，同时所获得社会效益相对经济投入来说不成比例。改造成净菜超市后，需要比菜市场更长的时间才能收回成本，或者甚至根本不能收回。

第四，净菜超市品种多样性、灵活性、满足消费者个性化需求方面的不足。超市的集中流通，统一规模经营的运作方式使得它的市场反应比较慢，难以很好满足消费者需求。而菜市场在这些方面具有独有的优越性。

第五，“农改超”可能造成一些难以解决的社会问题。例如，菜市场及其相关行业吸附着大量的劳动力，解决了很多人的就业问题，而“农改超”势必会直接导致巨大的失业洪流，严重的甚至会造成社会动荡。

以上五点是我国农改超遇到的最大阻力。其中缺乏高效畅通的农产品流通体系是导致现在农副产品超市化进程缓慢的最主要制约要素。

4、菜市场的发展过程

“农改超”是一长期性的过程。农产品全面进入超市时代，美国用了60年，欧洲用了40多年。而我国农副产品销售在超市销售总额中所占比例不超过三成。居民收入的提高、消费习惯的改变以及农业产业链的完善均是一个长期的过程，这决定了我国生鲜食品销售要真正进入超市时代，还有很长的路要走。

超市相对菜市场而言有两大优点：先进的经营模式和整洁有序的经营环境，“农改超”的本质就是在这两个方面进行提质。经营模式的改造必须大量提高初始建设成本与运营成本，而经营环境的改造只增加初始建设投入，运营成本的增加额不大。对于菜市场而言，现阶段的主要矛盾是无序的管理与“脏、乱、差”的经营环境。因此应当先从规范管理制度与改造经营环境入手，分阶段解决菜市场的问题，先进行经营环境的超市化改造，然后在社会经济条件成熟的时候推行经营模式的超市化升级。

第一阶段可称为经营环境超市化，也可以称为“农加超”阶段。是指是在保留现有菜市场的经营模式基本不变的前提下，制订可行的管理制度，并对菜市场内外环境进行改造。这个阶段的改造有四大重要任务：第一是要完善菜市场的规划布局；第二是对菜市场的建筑进行改造与美化；第三是场内设备条件的改善，具体光照、通风、排水等设备的加设及使用；最后就是要提高菜市场的整体管理水平，通过行业规范的制订和监管手段的加强，使菜市场的经营规范化、制度化。“农加超”的模式以较少的代价改善了市场的经营环境，其保留原有的经营户有助于市场的稳定，还有利于商户经营观念与居民生活习惯的转变。这种经营模式投入少，见效快，是超市起步阶段或菜市场超市化的开展阶段比较稳妥的办法。

第二阶段是经营模式的超市化，是完成菜市场向超市的升级改造的阶段，这是在第一阶段改造完成后，在条件成熟的时候进行的。此时经济和社会发展水平已能够支持全面的超市化，居民也能接受超市的经营模式。这一阶段的任务是在第一阶段改造的基础上，利用原有的建筑，完善原有的设备体系，将经营模式升级为统一采购、统一配货、统一定价的超市模式，完成超市化的全面改

造。

在这两步中，最关键的是第一步，它为“农改超”的最终实现建立了物质准备，也为超市的经营模式深入人心打下基础，这一步改造需要政府的积极作为来引导和推进。而在条件发展成熟的时候，完全超市化则成为一件水到渠成的事，经营模式的超市化能够在经济和市场的进一步发展中自我实现。

亳州市菜市场近期建设的重点是完成上述第一阶段的改造，即经营环境超市化。在建立完善的菜市场布局系统的前提下，完成对亳州市城区菜市场的改造提升。

三、菜市场建设经营模式

菜市场的开发主要有：单独开发、菜市场+住宅、菜市场+超市、综合性社区服务中心等几种模式。现状亳州市范围内菜市场多为单独开发、功能单一的菜市场。

随着社会经济的发展，城市生活组织更多的以社区为单元展开。社区商业蕴涵着巨大商机，是我国政府极力倡导同时也是发展最快的一种的商业形态。社区商业主要面向社区居民，同时具有综合超市、便利店、餐饮、健身、休闲等多种功能。社区消费追求便捷、一站式解决，应集中设置。

菜市场是社区商业中的重要组成部分，将菜市场作为社区商业的核心店有着很强的现实意义。菜市场能吸引客流，增强当地的商业气氛，为附近商店带来实质的利润空间。社区商业与菜市场结合得越紧密，其产生的合力也愈大，易产生较好的社会经济效应。因此应对社区商业和菜市场作统一设计，加以整合。首先是功能的整合，依据商业经营特点进行细分，将相互兼容、相互促进的商业组合起来，达到各种商业功能的最优配置，避免各商铺之间的恶性竞争，增强购物舒适性与便利性。其次是建筑的整合，指菜市场与社区其他功能设施可以共用一个建筑，或者其他商业设施可以分别占用同一建筑物中的不同楼层，实现土地空间与建筑空间的集约利用。如菜市场的地下层可以作停车，其楼上空间可以作为羽毛球场、棋牌室、阅览室等体育文化设施。

综上所述，菜市场和社区商业共同设置形成社区综合服务中心的模式应是亳州市规划菜市场的建设的主要模式。这一模式易于积聚大量人气，并提高土地的使用强度，有着的较好的经济社会效益。规划建议亳州市城区以及镇区范围内新建菜市场，宜采用该类模式，营造社区综合服务中心。

四、菜市场选址

交通区位条件是菜市场经营效益的决定性影响因素，市场的选址是市场在设计 and 建设过程中的第一要务。另外对菜市场的选址要兼顾以后“农改超”的要求，将来对菜市场进行原址改造后的超市应能符合城市零售商业发展的要求。

1、菜市场选址原则

■ 满足服务人口的门槛规模

一个市场良好运营必须拥有稳定的顾客群体。这要求菜市场在其服务范围内拥有足够多的户数和人口数。菜市场的布局选址应将区域的人口密度最为重要的参考依据之一。

■ 良好的交通条件

只有在交通方便的地方设立店铺，才能给消费者提供方便，吸引更多的顾客。

■ 避免对城市其他功能的干扰

菜市场在营业高峰期会产生较大的交通量，对城市交通有一定负面影响，避免直接在城市主干道直接设置出入口开口。同时应避免将菜市场与学校、医院等易产生加大交通量的建筑 一同设置，避免形成造成交通拥挤的节点。

■ 适度的规模

菜市场的经营对营业面积有一定的要求，且还需配建停车等配套设施。菜市场应根据周边人口规模、服务片区确定市场占地面积。

2、菜市场选址要求

对菜市场而言，选址的主要任务就是通过对人口的预测，确定菜市场个数、选址范围。结合居民消费习惯，选出与居民出入流线结合得最紧密的具体地点。对社区主要居民集合流线进行模拟分析，将菜市场布置在社区居民出行的必经之路上，从而在居民数量上确保市场的正常经营。规划建议菜市场宜选址在于几个小区的出入口附近与几个小区都联系紧密的地方。同时为了保证货运的

便捷，菜市场应至少有一个出口直接面向居住区级和以上级别道路。

菜市场的经营必然会产生噪音、异味等问题，虽有整治手段予以减轻，可对附近居民的影响依然存在。因此在条件允许的时候应与住宅建筑之间保持适当距离，将这间距的空间作为绿化和景观用途，既可以减低市场的扰民度，也可以收到改善局部小气候和增强景观质量的效果。另外，在市场选址上还要同时遵从其他相关规定。

第四章 市场配建标准

一、规范要求

■ 《中华人民共和国国家标准城市居住区规划设计规范》

该规范明确了以销售农副产品和小商品为主的市场的配建标准。居住区级的市场其用地面积为 1500-2000 平方米，建筑面积为 1000-1200 平方米。居住小区级的市场其用地面积为 800-1500 平方米，建筑面积为 500-1000 平方米。市场的机动车配建标准为每百平方米营业场地配建不小于 0.3 个车位，自行车配建标准为每百平方米营业场地配建不小于 7.5 个。

■ 参照城市

■ 杭州市

按 3~4 万居住人口、服务半径 500 米设置一家建筑面积不小于 3000 m²的标准化菜市场为标准进行布局。

■ 安庆市

中心菜市场（综合市场）按居住区（30000~50000 人）级以上规模设置 1 处，每处服务半径不大于 1000 米

社区菜市场（肉菜市场）按居住小区（10000~15000 人）级以上规模设置 1 处，每处服务半径不大于 500 米

■ 青岛市

居住区级中心菜市场服务半径 1000 米以上，服务人口 3—5 万人；

居住小区级菜市场服务半径 1000 米以下，服务人口 1—3 万人。

■ 珠海市

旧城区（1.5-2.5 万人），每处建筑面积≥2500 m²，服务半径 300—400 米；

新城区（2.5-3.5 万人），每处建筑面积≥3500 m²，服务半径 800—1000 米。

二、规划菜市场配建标准

1、建筑面积千人指标及不同类型区发展要求

建筑面积千人指标本着刚性原则，采用 140 平方米/千人对菜市场建筑面积进行控制。

类型指标本着弹性原则，结合亳州市转型发展的需要，针对亳州城区特点，将全市社区分为中心城区老城区、新城区进行相应菜场配置。

老城区：设施数量较多，布点较密，但用地空间有限，规模较小。在居住区规划指标 140 平方米/千人的要求前提下，统一规划，均衡布局，考虑城市功能，配合居住区的总体布局进行设置，以方便生活。以中心菜市场为骨干，进行布局，覆盖包含标中心菜市场、特色菜场及小型菜店的作用，发挥各自的功能，服务于社会。

新城区：设施配置不完善，但用地空间保障基础较好，规模达标，周边存在大型超市的竞争。要以中心菜市场为主，进行布局，利用已有的大卖场的作用，发挥各自的功能，服务于社会。

2、服务半径与服务人口

本次规划仅以中心菜市场、社区菜市场作为研究对象，明确规划建设标准。

服务半径与服务人口参照国标，结合亳州市城区现状菜市场基础、历史传统、居民消费水平与消费习惯等因素综合考虑：中心菜市场按居住区（30000~50000 人）级以上规模设置 1 处，每处服务半径基本满足步行不大于 1000 米的设置原则，划分规划单元，社区菜市场，按居住小区（10000~15000 人）级以上规模设置 1 处，每处服务半径基本满足步行不大于 500 米的设置原则，划分规划单元，布局菜市场，并根据老城区、新城区进行调整。并且考虑到部分地区人口密度较低，布点时还存在一些服务盲区，今后考虑以规模略小的净菜超市作为服务补充，其服务半径基本满足步行不大于 500 米。

规划制定菜市场服务半径标准一览表

类别	中心菜市场	社区菜市场	备注
老城区	600-800 米	300-400 米	
新城区	800-1000 米	400-500 米	

规划制定菜市场服务人口标准一览表

类别	中心菜市场	社区菜市场	备注
老城区	1.5-2.0 万人	0.5-1.0 万人	
新城区	2.5-5.0 万人	1.0-1.5 万人	

3、建设规模

按照菜市场的建筑面积、经营面积及经营设施划分为三个等级：

一级市场：建筑面积不低于 3000 平方米的菜市场；重点建设在周边条件好、人口密集、且适合补充周边菜市场功能的区域，经营门类齐全，包含部分特色小吃，并有独立的生禽宰杀场所，功能分区明确，内部经营、配套设施完善。

二级市场：建筑面积大于 2000 平方米菜市场，小于 3000 平方米，重点建设在周边条件较好、人口密集的区域，经营门类较齐全，并有生禽宰杀场所，功能分区明确，内部经营设施完善。

三级市场：建筑面积大于 1000，小于 2000 平方米的菜市场，可作为较大菜市场周边的功能补充的市场。

中心菜市场宜按一、二级市场规模建设（其中旧城区中心菜市场以二级市场为主），社区菜市场以三级市场为主，新建居住区、小区应按要求配建的菜市场面积不得低于 1000 平方米。

规划制定菜市场建设规模标准一览表

类别	中心菜市场		社区菜市场		备注
	用地面积	营业面积	用地面积	营业面积	
老城区	≥2000 m²	≥2500 m²	----	≥1000 m²	
新城区	≥4000 m²	≥3000 m²	----	≥1500 m²	

注：规划确定社区菜市场均为配建设置。

三、建设控制指标

1、建设控制指标

独立地块，单一功能的菜市场，建筑密度宜控制在 45%—55%，容积率宜控制在 0.8-1.2，绿化率宜控制在 10%—15%，按标准设置停车场地。结合社区商业设置的连体式菜市场（社区综合服务中心），其建筑密度宜控制在 40%—55%，容积率宜控制在 1.2-2.0，绿化率宜控制在不小于 10%，按标准设置停车场地。结合住宅设置的菜市场（农+住），则视住宅的开发强度设置相应的建筑控制指标，但须满足市场使用的功能，并同时报批。

新建菜市场采用大跨度、大空间的钢筋混凝土结构或轻钢结构，柱距不小于 6M。市场内净高不应低于 4M。规划建议菜市场布局结构比例宜为：摊位面积 55%、通道面积 35%、辅助面积 10%。

2、交通组织

菜市场的经营特点是客流量大，时间比较集中，当大量客流出入于菜市场的时候会对周边道路带来一定交通压力。因此应当考虑市场的顾客流与外围道路的经过人流间的关系，尽量减少菜市场对周围道路的交通阻碍作用。菜市场出入口不宜设置在城市主干道上，且与交叉口距离不宜小于 50 米。菜市场周边道路路面宽不宜小于 7M，至少设两个车行道出入口，市场出入口处应设置人流集散空间。

市场进、出口处应设不锈钢护栏，禁止车辆进出。市场内通道应保持畅通、连通，满足经营与购物的需要。主通道宽度应不小于 2.5M，次通道宽度应不小于 1.8M。

规划建议中心菜市场的停车配建标准加以提高，规划建议其配建标准为 1.0 车位/100M² 建筑面积，社区菜市场的停车配建标准为 0.8 车位/100M² 建筑面积。

规划建议亳州市菜市场停车配建一览表

序号	市场类别	机动车配建标准（车位/100M²）	非机动车配建标准（车位/100M²）	
			内部	外来
1	蔬菜批发市场	1.0-1.5	6.0	6.0
2	中心菜市场	1.0	6.0	8.0
3	社区菜市场	0.8	6.0	8.0

注：三轮车停车位配建计入非机动车车位配建中，其与自行车停车位的换算系数为 1:3。

3、配套工程设施

给排水设施除应遵循建筑给排水设计规范的要求外，尚应按以下标准建设。给水干管管径不宜小于 40MM。经营水产、熟食等的摊位或营业房应单独计量。市场内部的污水管道（沟）应单独布置、自成系统，不得与其他建筑污水管道共用。污水管管径应不小于 150MM。

市场用电容量按 30~50W/m² 的标准配置。插座须采用防溅插座，每个摊位不宜少于 1 个，水产摊位和鲜肉摊位不宜少于 2 个。水产、鲜肉每个摊位前至少安装照明灯一只。市场交易大厅照明应符合有关技术规范的规定。熟食、家禽冷冻制品等营业房照明灯具、插座，根据经营户不同需要按装并装表计量。市场内电气管线宜采用暗敷，电线必须穿管敷设。电线管线宜采用聚乙烯管材，埋地管线宜套钢管敷设。

市场内应设置公共厕所。室内菜市场应符合城市公共厕所规划和设计标准（P1097—CJJ14087）。市场内部须按有关规定设置垃圾中转密闭间，内设垃圾密封桶。中心菜市场内须设置市场管理、工商行政管理、治安管理办公室。社区菜市场可据实际情况设置综合管理办公室。

第五章 菜市场布局规划

一、规划原则

1、与城市规划紧密结合

菜市场规划应充分与《亳州市城市总体规划》、城区各单元控制性详细规划想结合，并把此规划作为菜市场布局规划编制主要依据。

2、 强调区位差别，按需布局

亳州市各片区发展情况差异较大，市场布局应充分分析所处区域未来发展状况，确定其建设模式、市场类别、服务半径、服务人口等指标。

3、规模适当，服务半径合理

市场的建设布置需要有一定的服务人口作为支撑，市场规模的大小也是由服务片区内的人口规模确定。市场的服务半径的大小决定了居民买菜购物的便利程度。市场服务人口、服务半径是市场布局配建的重要指标。在人口密度高的片区，规划建议将服务半径作为市场布局的主要指标依据；在人口密度低的片区，规划建议将服务人口作为市场布局的主要指标依据。

4、结合现状，实事求是规划

对现状菜市场予以甄别、分析，确定拆迁、改造和新建的菜市场。依据现状菜市场布局及利用状况，制定适应亳州市自身发展的菜市场配建指标。

二、规划举措

规划以规划原则为指导，结合现状存在问题，提出以下几点举措：

■ 增加市场密度

现状城市建成区各市场间距过大，给居民消费带来了一定的不便，直接促使了马路市场的产生，并加大了市场对停车场地的需求。规划建议增加市场密度、缩小市场服务半径，将市场服务半径控制在步行距离之内，方便居民购物。规划菜市场以中心菜市场和社区菜市场为主，服务半径控制在 500-800 米之间，有条件的区域控制在 300-500 米之间。

■ 完善市场类型

规划根据人口密度、服务半径分别设置中心菜市场、社区菜市场、净菜商店等不同等级，多种类型菜市场，服务不同区域，满足各种消费需求。

■ 拓展市场功能

规划建议新建、改造菜市场采用社区综合商业中心的模式，形成以菜市场为核心，融合餐饮、休闲、娱乐等功能为一体的社区商业服务中心。

■ 预留发展空间

菜市场的超市化是市场发展的必然趋势，新建、改造菜市场在建筑设计上应考虑菜市场转变为超市的可能性，为将来的发展留有弹性。

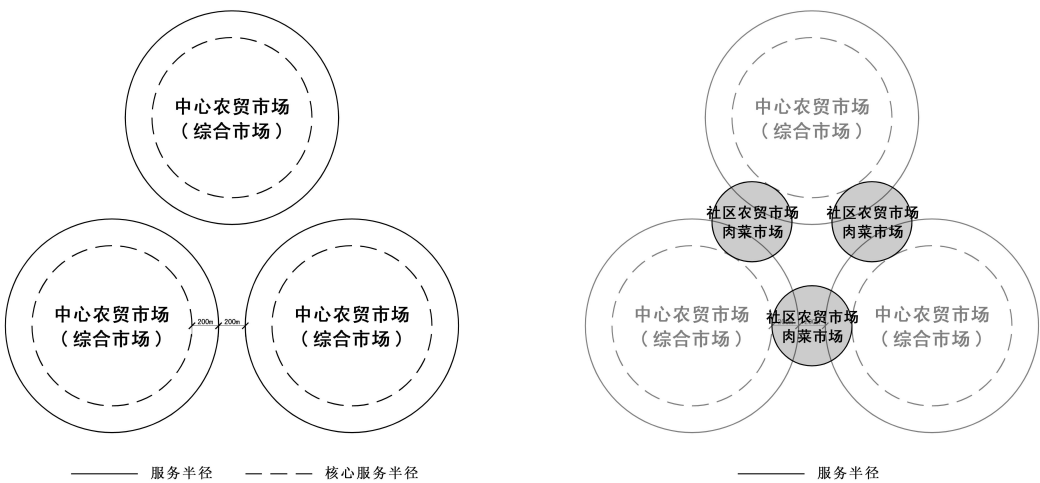
三、中心城区市场布局规划

布局原则：

- 1、满足区域服务，设置蔬菜批发市场；
- 2、按需布局，以区域居住人口密度、良好的交通条件、合理的规模及服务半径、避免对城市其他功能的干扰等为依据布局菜市场；
- 3、社区菜市场对中心菜市场进行补充，在菜市场服务半径达不到的位置布局净菜商店（超市生鲜部）；
- 4、环境质量差、对周围影响大的露天菜市场，规划中予以撤销。

规划在遵循亳州市范围内已编制控制性详细规划的区域所确定的菜市场点位的基础上，根据现状菜市场的建设情况，按照本次规划所确定的菜市场布局相关控制指标进行布点。

在城市建设区，规划将形成城市中心菜市场与城市社区菜市场共存，城市中心菜市场为主的菜市场体系。就服务半径、服务人口而言，构成城市中心菜市场对城市建设区基本全覆盖，城市社区菜市场补充完善的空间结构。规划确定城市建设区菜市场空间理想布点模式如下图。



菜市场理想布点原则

菜市场属居住区或小区公共设施，可考虑与居住区、或小区商业服务设施结合设置，并应临小区级以上道路，以方便人流、货流集散。从节省用地的角度出发，鼓励与新居住区商业设施统建。因菜市场对环境有一定影响，新规划的菜市场应尽可能与小区住宅和小区的教育设施有一定的分隔。严禁占用公共绿地、道路用地，或市政公共设施用地，严禁挤占中小学，幼托用地。

按照本规划制定的指标和布点原则，亳州市中心城区范围内共规划保留改造中心菜市场 30 处、蔬菜批发市场 1 处、社区菜市场 21 处，菜市场合计 52 处（其中现状保留提质改造的 10 处），包括：

涡北片区共有菜市场 8 处，其中中心菜市场 3 处，蔬菜批发市场 1 处，社区菜市场 4 处；保留菜市场 1 处、改造菜市场 3 处，近期新建菜市场 3 处（其中 2 处为小区配建已批项目）、远期新建菜市场 1 处。

老城片区共有菜市场 12 处，其中中心菜市场 8 处，社区菜市场 4 处；改造菜市场 4 处、保留菜市场 1 处，近期新建菜市场 7 处（其中 1 处为小区配建已批项目、3 处为汽车站改造配建项目）。

谯城经开区片区共有菜市场 6 处，其中中心菜市场 3 处，社区菜市场 3 处；近期新建菜市场 3 处（其中 2 处为小区配建已批项目）、远期新建菜市场 3 处。

亳州经开区片区共有菜市场 21 处，其中中心菜市场 13 处，社区菜市场 8 处；保留菜市场 1 处，近期新建菜市场 12 处（其中 8 处为小区配建已批项目）、远期新建市场 8 处。

亳芜产业园共有菜市场 5 处，其中中心菜市场 3 处，社区菜市场 2 处；近期新建菜市场 1 处、远期新建菜市场 4 处。

注：还有若干个小区配建净菜商店（超市生鲜部）分布在各个片区，具体位置见图纸。

各片区菜市场布局一览表

片区	菜市场数量（处）	中心菜市场数量	社区菜市场数量	备注
涡北片区	8	3	4	含批发市场 1 处
老城片区	12	8	4	
谯城经开区片区	6	3	3	
亳州经开区片区	21	13	8	
亳芜产业园片区	5	3	2	
合计	52	30	21	

亳州市中心城区规划菜市场一览表

片区	序号	名称	用地面积（ha）	建设面积（M²）	服务人口（万）	位置	建设概况	等级	备注
涡北片区	01	亳州蔬菜批发市场	23	300000		汤陵路与建安路交叉口	保留	批发市场	
	02	丰水源菜市场	0.2	2000	2.0	丰水源小区，新华北路西侧	改造	社区菜市场	
	03	望汤阁菜市场	0.2	2000	1.5	聚仓路上	改造	社区菜市场	
	04	香附路菜市场	0.5	4000	3.0	香附路北侧，新华北路西侧	改造	中心菜市场	
	05	和谐佳苑菜市场	0.7	7000	5.0	魏武大道东侧，香附路南侧	近期新建	中心菜市场	
	06	8#还原小区菜市场	0.6	5254.9	4.0	8#还原小区内	近期新建	中心菜市场	已批
	07	9#还原小区菜市场	0.3	2200	1.5	9#还原小区内	近期新建	社区菜市场	已批
	08	沿涡路菜市场	0.4	2500	1.5	沿涡路北侧，建安路西侧	远期新建	社区菜市场	
老城片区	09	柴家沟菜市场	0.6	6000	4.5	和平路南侧	近期新建	中心菜市场	
	10	新兴路菜市场	0.2	1800	1.5	新兴路东侧	改造	社区菜市场	
	11	汤王菜市场	0.4	3500	2.5	人民路南侧，汤王大道西侧	改造	中心菜市场	
	12	涡阳路菜市场	0.1	1000	1.0	涡阳路东侧，文帝街北侧	改造	社区菜市场	
	13	东台路菜市场	0.4	3500	2.5	魏武大道东侧，东台路北侧	近期新建	中心菜市场	
	14	中心站菜市场	0.6	6000	4.5	光明路北侧，原中心汽车站	近期新建	中心菜市场	
	15	汽车南站菜市场	0.6	6000	4.5	交通路南侧，原汽车南站	近期新建	中心菜市场	
	16	光明路菜市场	0.3	3000	2.5	光明路南侧，宋汤河西侧	保留	中心菜市场	
	17	桐乡路菜市场	0.6	6000	4.5	芍花路北侧，桐乡路东侧	近期新建	中心菜市场	
	18	木兰路菜市场	0.5	5000	3.6	木兰路北侧，三曹路东侧	近期新建	中心菜市场	
	19	板桥口菜市场	0.3	1500	1.2	板桥口还原小区内	近期新建	社区菜市场	已批
	20	白依路菜市场	0.2	1500	1.2	白依路东侧，光明路南侧	改造	社区菜市场	
谯城经开区片区	21	人民路菜市场	0.4	4000	3.0	人民西路北侧，振谯路东侧	远期新建	中心菜市场	
	22	6#还原小区菜市场	0.3	2749	2.5	6#还原小区内	近期新建	中心菜市场	已批
	23	7#还原小区菜市场	0.2	1500	1.2	7#还原小区内	近期新建	社区菜市场	已批
	24	光华路菜市场	0.25	2100	1.5	光华路南侧，庄周路西侧	远期新建	社区菜市场	
	25	振谯路菜市场	0.4	3500	2.5	杜仲路南侧，振谯路西侧	近期新建	中心菜市场	
	26	庄周路菜市场	0.2	2000	1.5	养生大道南侧，庄周路西侧	远期新建	社区菜市场	
亳州经开区片区	27	汤王大道菜市场	0.9	7000	5.0	紫苑路北侧，汤王大道西侧	近期新建	中心菜市场	
	28	建安路菜市场	0.2	1500	1.0	杜仲路北侧，建安路西侧	远期新建	社区菜市场	
	29	紫苑路菜市场	0.91	5235	4.0	紫苑路北侧	保留	中心菜市场	
	30	还原 C 区菜市场	0.4	3500	2.5	还原 C 区内	近期新建	中心菜市场	已批
	31	国购小区菜市场	0.1	1000	0.7	国购小区内	近期新建	社区菜市场	已批
	32	鲁班小区菜市场	0.15	1400	1.0	鲁班小区内	近期新建	社区菜市场	已批
	33	华伦锦绣菜市场	0.15	1500	1.1	华伦锦绣小区内	近期新建	社区菜市场	已批
	34	还原 G 区菜市场	0.3	3000	2.5	还原 G 区内	近期新建	中心菜市场	已批
	35	建投世纪城菜市场	0.2	2460	1.7	建投世纪城内	近期新建	中心菜市场	已批
	36	还原 E2 区菜市场	0.3	2914	2.5	还原 E2 区内	近期新建	中心菜市场	已批
	37	师专菜市场	0.6	4500	3.2	师专东侧，仙翁路西侧	远期新建	中心菜市场	
	38	仙翁路菜市场	0.2	1200	1.0	南扩一路北侧，仙翁路西侧	远期新建	社区菜市场	
	39	草果路菜市场	0.8	7000	5.0	草果路北侧，神农大道东侧	近期新建	中心菜市场	

	40	蔷薇路菜市场	0.5	4600	3.3	蔷薇路北侧，文采路东侧	近期新建	中心菜市场	
	41	桂枝路菜市场	0.4	3500	2.8	桂枝路北侧，华佗路东侧	远期新建	中心菜市场	
	42	杏仁路菜市场	0.5	4500	3.2	杏仁路南侧，曹霸路西侧	近期新建	中心菜市场	
	43	杜仲路菜市场	0.7	5000	3.5	杜仲路北侧，交通路西侧	远期新建	中心菜市场	
	44	还原B区菜市场	0.4	4500	3.2	老君大道东，桐花东路北侧	远期新建	中心菜市场	
	45	桐花东路菜市场	0.2	1500	1.0	桐花东路北侧，交通路西侧	远期新建	社区菜市场	
	46	还原F区菜市场	0.3	3000	2.0	还原F区内	近期新建	社区菜市场	已批
	47	银杏路菜市场	0.15	1000	1.0	银杏路北侧，神农大道东侧	远期新建	社区菜市场	
亳芜产业 园片区	48	月季路菜市场	0.25	2000	1.4	月季路北侧，药王大道西侧	近期新建	社区菜市场	
	49	槐花路菜市场	0.3	3000	2.5	槐花路南侧，汤王大道东侧	远期新建	中心菜市场	
	50	菁华路菜市场	0.6	5400	4.0	月季路北侧，菁华路西侧	远期新建	中心菜市场	
	51	茴香路菜市场	0.2	2000	1.4	茴香路南侧，建安路东侧	远期新建	社区菜市场	
	52	曹霸路菜市场	0.4	4000	3.5	茴香路南侧，曹霸路东侧	远期新建	中心菜市场	
合计（不含蔬菜批发市场）			19.56	171812.9					

四、布局规划调整原则

由于菜市场规划布局受经济发展状况、城市建设状况、市民消费观念等因素的影响，故在菜市场规划、建设中存在调整的可能，但其调整必须遵循以下原则：

- 1）在城市远期发展中，若部分居住区建成的居住用地内可容纳人口与《亳州市城市总体规划》及各区域分区规划所确定的人口规模不符，即规划确定菜市场服务人口与该区域实际居住人口不符时，在保证其点位的基础上，可调整其等级、服务半径、服务人口、建设规模等指标。
- 2）在远期城市规划、建设中，如果一独立功能区出现大面积的用地功能调整，特指由居住用地调整为其他用地性质，或其他用地性质调整为居住用地，必须根据调整方案对该独立功能区及其周边密切相关居住区范围内的所有菜市场按规划确定指标进行整体调整。
- 3）在保证菜市场服务半径、服务人口、建设规模的基础上，允许中心菜市场在 200 米范围内进行点位调整。如菜市场调整范围超过以上规定，应对该菜市场所处的功能区范围内（以其为中心原则上不小于 5 平方公里，独立功能区除外）的所有菜市场按规划确定指标进行整体调整。
- 4）由社区菜市场调整为中心菜市场的原则上在满足国土、规划及其他相关要求的情况下允许调整；由中心菜市场调整为社区菜市场的必须对其所处功能区范围内（以其为中心原则上不小于 5 平方公里，独立功能区除外）的所有菜市场按规划确定指标进行整体调整。

五、菜市场开办条件

- 1、中心菜市场开办条件
- 1）用地应符合土地利用总体规划及城市规划相关规定。

2）中心菜市场点位、开发强度、服务半径、服务人口、建筑面积、经营面积、配建停车位数应符合本规划相关规定。

3）中心菜市场为室内市场，其建筑物应为框架结构或钢筋混凝土结构。

4）市场经营农副产品的面积不低于 65%。如分为两层设置，需按《标准化菜市场设置与管理规范》相关规定执行。

5）市场经营范围、内部设施、环卫要求、消防要求、管理措施应满足相关行业标准及《亳州市城市规划管理技术规定》的要求。
- 2、社区菜市场开办条件
- 1）社区菜市场可根据区域居民实际需求合理布置，但不能临城市快速路、城市主干道。

2）社区菜市场服务半径、服务人口、建筑面积、经营面积、配建停车位数应符合本规划相关规定。

3）社区菜市场为建筑物底层配建式室内市场，可不单独占地。如需单独占地建设，其用地应符合土地利用总体规划及城市规划相关规定，其建筑物按中心菜市场相关规定建设。

4）社区菜市场应设置于商业服务业设施建筑底层。在无条件区域，可设置于居住建筑底层，但需经过该居住建筑业主委员会同意。

5）市场经营农副产品的面积不低于 80%。

6）市场经营范围、内部设施、环卫要求、消防要求、管理措施应满足相关行业标准及《亳州市城市规划管理技术规定》的要求。

六、菜市场设置导则

1、 一般规定

按照《农贸市场建设标准》（商建字[2009]88 号）的要求，制定亳州市中心城区菜市场设置导则，具体如下：

（1）菜市场设置应坚持以人为本，按照居民的可达性原则；且又要符合交通、环保、消防等有关规定，与城区改造、居住区和商业建设相结合；菜市场出入口应远离车流量较大的主干道交叉口，尽可能布置在次要道路的一侧，并结合街坊人流线路布置，以方便居民买菜。

（2）新建菜市场，提倡与社区中心或者其他适当的公共建筑合建，有条件的也可独立设置，原则上不宜直接设于住宅底层或裙房，菜市场应当与住宅保持适当的距离，确保安静卫生的居住环境。

（3）在居住区保留的原有菜市场如设置在住宅裙房内，则应严格管理，处理好菜市场与住宅之间的关系，尽量降低市场噪音，加强卫生环境管理。

（4）独立设置的菜市场一般不大于 2 层，2 层的菜市场必须设置无障碍设施，且摊位宜优先设于建筑底层。

（5）新建的独立菜市场要配有相当于菜市场建筑面积 25%以上的用地，与其他建筑合建的菜市场要保证相当于菜市场建筑面积 20%以上的用地作为商品卸货场地、机动车和非机动车停放场地的面积。

（6）新建菜市场内应设公共厕所和垃圾收集房，并设置规范醒目的引导标志，并且每 500 平米宜设置 1 个公共洗手池；保留菜市场有条件进行标准改造的，必须在改造中配置公共厕所；无条件改造的或场地有限的保留菜市场，在其附近 200 米的范围内考虑补建公共厕所，以满足需要。

2、 建筑形式

菜市场建筑形式可分为以下三类：

一类：独立式室内菜市场（指在独立地块内建设的室内菜市场）

二类：连体式室内菜市场（指与其他建筑结合而建的室内菜市场）

三类：棚顶式菜市场（指在独立用地内建设的、以棚顶覆盖的、四周无围护设施的菜市场）

2、建设模式

规划菜市场建设与整改模式分为以下四种：

1）规划新建，在规划的选址进行建设，菜市场形式老城区以连体式为主，建设规模上宜为中小型，新城区以独立式为主，建设规模上宜为大中型，经营方式上部分可采用超市化经营。

2）规划保留，选址与规划相同的，内部设施及外部环境较好的现状菜市场，且符合《标准化菜市场设置与管理规范》要求的，进行规划保留。近期建成的菜市场建筑质量和建筑风貌较好，采取保留的方式，菜场主体建筑保持原状，同时治理内部与外部环境，完善各项设施配置。

3）规划改造，选址与规划相同的，但其内部设施及外部环境较差的现状菜市场，对其采取改造的方式，使其在原址建设与规划要求相一致的菜市场。主要针对现状中建筑质量差，档次低，功能不全的菜场，对其采取改建的方式，使其在原址建设与规划要求相一致的菜市场，在原址建设有困难的，采用异地选址新建。

4）规划撤销，露天菜市场。环境质量差、对周围影响大的露天菜市场，规划中予以撤销。

第六章 菜市场近期布局规划

为更好指导近期市场建设，切实解决民生问题，特编制菜市场近期布局规划。近期布局规划期限为 2015-2020 年。

近期建设规划依据城市近期发展目标、方向及发展规模，针对现状菜市场建设存在的亟待解决的问题，提出具体对策与措施，对近期目标确定的需配套的城市基础设施统一协调进行规划布局。

2020 年城市人口为 70 万人，城市建设用地面积控制在 70 平方公里，人均城市建设用地为 100 平方米左右。

近期实施步骤

第一阶段：2015 年-2016 年，近期提质改造实施阶段。

以现状建成区为重点，结合城市建设项目的实施，重点对现有菜市场进行提质改造，改善菜市场环境，达到规范化、标准化菜市场的规划要求。

第二阶段：2017 年-2020 年，提质改造和新建结合阶段。

在第一阶段的基础上，继续完善现状保留市场的提质改造，结合城市新近建设地区及居住区的开发建设实际，有序推进老城区菜市场服务盲区、城市新区规划布点菜市场的新建。

1、保留改造 10 处：保留 3 处：蔬菜批发市场、光明路菜市场、紫苑路菜市场；改造 7 处：丰水源菜市场、望汤阁菜市场、香附路菜市场、新兴路菜市场、汤王菜市场、涡阳路菜市场、白依路菜市场。

2、提质改建 9 处：和谐佳苑菜市场、柴家沟菜市场、东台路菜市场、汽车南站菜市场、中心车站菜市场、桐乡路菜市场、木兰路菜市场、草果路菜市场、杏仁路菜市场。

3、完善配套 17 处：已批小区配建菜市场 13 处：6#还原小区菜市场、7#还原小区菜市场、8#还原小区菜市场、9#还原小区菜市场、E2 还原小区菜市场、C 区还原小区菜市场、G 区还原小区菜市场、F 区还原小区菜市场、板桥口小区菜市场、建投世纪城菜市场、鲁班小区菜市场、国购名城菜市场、华伦锦绣菜市场；单独选址新建 4 处：汤王大道菜市场、振谯路菜市场、 蔷薇路菜市场、月季路菜市场。

一、近期规划原则

1、与城市发展相结合

依据城市总体规划，结合城市发展方向，对近期建设区域菜市场布局予以完善。通过菜市场的建设，补充居民对市场的需求。同时，近期布局还考虑了区域的未来发展要求，与城市远期规划相结合，以此来促进近、远期的发展需要和经济繁荣。

2、尊重现状、实事求是

近期建设规划时限较短，主要是解决民生问题，满足居民需求。市场近期建设应对现状市场予以重点考虑，实事求是，注重可实施性，避免超前发展。

3、明确近期重点

市场近期建设规划应对近期建设项目予以梳理，明确近期重点。

二、近期规划举措

1、发展新市场

新市场的建设应根据城市建设规划和需求关系，综合考虑周边居民的消费水平、城镇社会经济发展方向、人口变动趋势、市场辐射面积、周边市场设置状况影响等因素，按规划布局要求进行建设，在新市场的建设上必须作好项目可行性分析。

2、建临时市场

临时市场作为城市近期建设中组成部分，应合理确定其建设模式、建造方式，避免资金的浪费，临时市场建设可根据城市发展速度调整，目的是达到市民日常生活的方便。

3、改造旧市场

包括两个层面，一是对城区现有市场的改造提升，二是对农村小菜场的规划整治。前者市场建设已有较好基础，主要是提升经营环境、完善市场配套设施。后者市场建设质量较差，部分市场建筑主体过于简陋，规划建议对部分保留菜市场予以提升，改善居民购物环境。规划建议在改造时应对停车配建予以重点考虑。

4、整顿现有市场

对亳州市菜市场进行甄别，符合实际需要和规划要求、经营管理规范的，应督促其尽快完成各项报批手续；基本符合规划要求，但经营欠规范的市场，应限期整改；不符合规划要求且经营管理不善的，当地政府应督促其逐步归并于附近有发展前途的市场。

三、中心城区菜市场近期布局规划

规划到 2020 年中心城区共有菜市场 36 处（包括 1 处蔬菜批发市场、22 处中心菜市场、13 处社区菜市场），其中新建菜市场 26 处（13 处为已批小区配建项目），改造菜市场 7 处，保留菜市场 3 处。

规划结合城市用地发展，在新增居住用地配建菜市场，共新建菜市场 26 处。规划对远期确定予以保留的菜市场予以改造提升，主要有丰水源菜市场、望汤阁菜市场、新兴路菜市场、白依路农贸市场、香附路菜市场、汤王农贸市场、涡阳路菜市场，规划改造菜市场共 7 处。光明农贸市场、紫苑路菜市场是城区内已完成改造环境优良的菜市场，亳州蔬菜批发市场正在建设中，规划共保留菜市场 3 处。

规划建议新建菜市场采用与社区商业相结合形成社区综合服务中心的建设模式；改造菜市场主要是对市场经营环境予以整治，有条件可以周边建筑一同构成社区商业服务中心；规划建议对保留菜市场经营环境予以提升，并对经营管理予以规范。

亳州市中心城区近期菜市场规划一览表

片区	序号	名称	用地面积 (ha)	建设面积 (M²)	服务人口 (万)	位置	建设概况	等级	备注
涡北片区	01	亳州蔬菜批发市场	23	300000		汤陵路与建安路交叉口	保留	批发市场	
	02	丰水源菜市场	0.2	2000	2.0	丰水源小区，新华北路西侧	改造	社区菜市场	
	03	望汤阁菜市场	0.2	2000	1.5	聚仓路上	改造	社区菜市场	
	04	香附路菜市场	0.5	4000	3.0	香附路北侧，新华北路西侧	改造	中心菜市场	
	05	和谐佳苑菜市场	0.7	7000	5.0	魏武大道东侧，香附路南侧	近期新建	中心菜市场	

亳州市中心城区菜市场及小吃摊点布局规划（2015-2030） 说明书									
	06	8#还原小区菜市场	0.6	5254.9	4.0	8#还原小区内	近期新建	中心菜市场	已批
	07	9#还原小区菜市场	0.3	2200	1.5	9#还原小区内	近期新建	社区菜市场	已批
老城片区	08	柴家沟菜市场	0.6	6000	4.5	和平路南侧	近期新建	中心菜市场	
	09	新兴路菜市场	0.2	1800	1.5	新兴路东侧	改造	社区菜市场	
	10	汤王菜市场	0.4	3500	2.5	人民路南侧，汤王大道西侧	改造	中心菜市场	
	11	涡阳路菜市场	0.1	1000	1.0	涡阳路东侧，文帝街北侧	改造	社区菜市场	
	12	东台路菜市场	0.4	3500	2.5	魏武大道东侧，东台路北侧	近期新建	中心菜市场	
	13	中心站菜市场	0.6	6000	4.5	光明路北侧，原中心汽车站	近期新建	中心菜市场	
	14	汽车南站菜市场	0.6	6000	4.5	交通路南侧，原汽车南站	近期新建	中心菜市场	
	15	光明路菜市场	0.3	3000	2.5	光明路南侧，宋汤河西侧	保留	中心菜市场	
	16	桐乡路菜市场	0.6	6000	4.5	芍花路北侧，桐乡路东侧	近期新建	中心菜市场	
	17	木兰路菜市场	0.5	5000	3.6	木兰路北侧，三曹路东侧	近期新建	中心菜市场	
	18	板桥口菜市场	0.3	1500	1.2	板桥口还原小区内	近期新建	社区菜市场	已批
	19	白依路菜市场	0.2	1500	1.2	白依路东侧，光明路南侧	改造	社区菜市场	
谯经	20	6#还原小区菜市场	0.3	2749	2.5	6#还原小区内	近期新建	中心菜市场	已批
	21	7#还原小区菜市场	0.2	1500	1.2	7#还原小区内	近期新建	社区菜市场	已批
	22	振谯路菜市场	0.4	3500	2.5	杜仲路南侧，振谯路西侧	近期新建	中心菜市场	
亳州经开区片区	23	汤王大道菜市场	0.9	7000	5.0	紫苑路北侧，汤王大道西侧	近期新建	中心菜市场	
	24	紫苑路菜市场	0.91	5235	4.0	紫苑路北侧	保留	中心菜市场	
	25	还原C区菜市场	0.4	3500	2.5	还原C区内	近期新建	中心菜市场	已批
	26	国购小区菜市场	0.1	1000	0.7	国购小区内	近期新建	社区菜市场	已批
	27	鲁班小区菜市场	0.15	1400	1.0	鲁班小区内	近期新建	社区菜市场	已批
	28	华伦锦绣菜市场	0.15	1500	1.1	华伦锦绣小区内	近期新建	社区菜市场	已批
	29	还原G区菜市场	0.3	3000	2.1	还原G区内	近期新建	中心菜市场	已批
	30	建投世纪城菜市场	0.2	2460	1.7	建投世纪城内	近期新建	中心菜市场	已批
	31	还原E2区菜市场	0.3	2914	2.0	还原E2区内	近期新建	中心菜市场	已批
	32	草果路菜市场	0.8	7000	5.0	草果路北侧，神农大道东侧	近期新建	中心菜市场	
	33	蔷薇路菜市场	0.5	4600	3.3	蔷薇路北侧，文采路东侧	近期新建	中心菜市场	
	34	杏仁路菜市场	0.5	4500	3.2	杏仁路南侧，曹霸路西侧	近期新建	中心菜市场	
	35	还原F区菜市场	0.3	3000	2.0	还原F区内	近期新建	社区菜市场	已批
亳芜	36	月季路菜市场	0.25	2000	1.4	月季路北侧，药王大道西侧	近期新建	社区菜市场	
合计（不含蔬菜批发市场）			13.96	124112.9					

注：部分新建小区菜市场及配建净菜商店已在规划审批时预留位置，并确定规模。

第七章、小吃摊点现状及问题

一、发展现状

1、亳州特色餐饮

亳州地处皖北，饮食习惯与河南省接近。亳州地方菜擅长烹调家禽以及小吃，如亳州牛肉馍、娃娃鱼、油炸馍、麻花、小跑肉、锅盔、狗肉汤、烧饼、麻糊、粉皮、苔干、大盘鸡、罗氏砂锅、地锅鸡、干扣面等。

2、特色餐饮街分布

亳州市虽然有许多地方特色小吃，但分布呈散点式，没有形成浓厚的餐饮氛围。市区现有的几条餐饮街，如光明路、文帝街、汤王大道、建安路、喷泉夜市、大隅首大排档及三角花园小吃点等都是自发逐步形成的，虽有其自身特色，但缺乏规划的先行性，没有凸显亳州地方特色。

食杂店分布广，多数网点沿道路两侧平行布置，门面房多为层次不高的餐饮服务业，既污染扰民，又影响了城市景观。低水平的发展和重复建设，普遍存在小、散、乱。

3、总结

论品类；辖区内现有各式中西餐、商务餐饮、特色餐饮、连锁餐饮、便民餐饮，基本涵盖了人们日常生活所需的所有品类；

论档次；按规模：拥有大型、中型、小型餐饮，按消费：高、中、低档餐饮，基本能满足各阶层人群的用餐需求；

论便民；全市区拥有大小餐饮若干家，网点基本涵盖各街道、各小区，基本能满足需求。

二、存在的问题

目前中心城区共有小吃摊点 30 处，其中 2 处为室内经营、12 处为大棚经营，16 处露天经营。

存在问题：

- 1、环境较差，污水乱排、油烟污染大、电线乱拉乱扯。
- 2、基础设施差，缺乏停车设施，人车混杂，交通混乱，无完善的给水排水、垃圾收集设施，卫生条件差。
- 3、硬件设施简陋，摊点多为简易大棚、简易摊位或者露天经营，外观形象差，与亳州市经济社会发展极不适应。
- 4、食品安全及商品质量监测不到位。

三、 规范餐饮小吃街建设的意义

传统名优小吃是一个地方、一座城市传统美食文化的象征。

打造名优小吃一条街，对于凸显城市特色、提高城市知名度、增加市民幸福度指数、拓展旅客消费空间、拉动经济快速增长、建设中国优秀旅游城市都有着重要的意义。

四、小吃摊点布点原则

- 1、满足需要：人口密集、人流量大的地方布置；
- 2、规范标准：有停车设施，有完善的给水排水、垃圾收集设施、公厕，油烟需要处理排放，符合创建文明城市的标准；
- 3、加强安全卫生管理。

五、现状小吃摊点

截止目前，目前中心城区共有小吃摊点 30 处，其中 2 处为室内经营、12 处为大棚经营，16 处露天经营，基础设置配套不完全，电线乱拉乱扯，污水、垃圾乱排乱放，油烟污染大，噪音扰民。

编号	摊点名称	摊点地址	经营形式	市场改造要求	用地面积(ha)
1	丰水源小吃点	新华北路与古泉路交叉口西北	露天	规划拆除	
2	望汤阁小吃点	魏武大道东	露天	规划拆除	
3	汤陵路小吃点	汤陵路北	露天	提质改造	
4	古泉路小吃点	古泉路北	大棚	提质改造	0.2
5	和谐佳苑小吃点	和谐佳苑南侧	露天	规划拆除	
6	香附路小吃点	香附路与新华北路交叉口西北	大棚	提质改造	0.3
7	汤王大道海鲜城大排档	汤王大道与利辛路交叉口东南	大棚	保留	0.3
8	藿香路大排档	汤王大道与藿香路交叉口东南	露天	规划拆除	
9	大隅首大排档	人民路与希夷大道交叉口	露天	规划拆除	
10	喷泉小吃点	魏武大道与人民路交叉口东南角	露天	规划拆除	
11	魏武小吃点	魏武菜市场南头	露天	规划拆除	
12	元化路小吃一条街	元化路上	室内	保留	
13	建安路海鲜大排档	建安路北头	大棚	规划拆除	0.2
14	三角花园小吃点	三角花园内	露天	规划拆除	
15	文帝街小吃点	魏武大道与文帝街交叉口东侧	露天	规划拆除	
16	汤王大道虎牌啤酒大排档	汤王大道与光明路交叉口东南	大棚	保留	0.1
17	魏武广场小吃点	魏武广场北侧	露天	提质改造	0.4
18	汤王大道夜亳州大排档	汤王大道与药都大道交叉口西北	大棚	保留	0.2
19	中心站小吃点	光明路与建安路交叉口处	大棚	规划拆除	0.1
20	木兰路芍花时尚大排档	木兰路与沿河路交叉口东北	大棚	保留	0.2
21	火车站小吃点	芍花路与建安路交叉口东南	大棚	保留	0.3
22	魏武大道虎牌啤酒大排档	魏武大道与市府路交叉口东南	大棚	提质改造	0.1
23	南半球小吃点	桐乡路与芍花路交叉口	露天	规划拆除	
24	万福朋友圈大排档	建安路西侧	露天	保留	0.2
25	药都大道小吃点	药都大道与 307 交叉口西南角	露天	规划拆除	
26	紫苑路小吃点	紫苑路北侧	露天	规划拆除	
27	道源路小吃一条街	道源路两侧	室内	保留	
28	市政公园小吃点	市政公园北侧	露天	规划拆除	
29	师专小吃点	亳州师专东北	大棚	规划拆除	0.2
30	花鸟古玩大排档	桃仁路北侧	大棚	保留	0.2

第八章、小吃摊点布局规划

一、小吃摊点布局规划

（一）布局原则

1、与城市规划紧密结合

小吃摊点规划应充分与《亳州市城市总体规划》、城区各单元控制性详细规划相结合，并把这些规划作为小吃摊点布局规划编制主要依据。

2、规模适当，服务半径合理

小吃摊点的建设布置需要有一定的服务人口作为支撑，小吃摊点规模的大小也是由服务片区内的人口规模确定。

3、结合现状，实事求是规划

对现状小吃摊点予以甄别、分析，确定拆迁、改造和新建的小吃摊点。依据现状小吃摊点布局及利用状况，制定适应亳州市自身发展的小吃摊点配建指标。

（二）中心城区小吃摊点布局规划

规划保留小吃摊点 14 处，规划新增小吃摊点 14 处，多数拟与菜市场合建，至 2020 年规划小吃摊点 28 处。规划保留的小吃摊点多为城区内自发形成的，人流量大，已有一定的规模。

中心城区小吃摊点布局规划一览表

类别	编号	摊点名称	摊点地址	经营形式	市场改造要求	用地面积（ha）
规划保留小吃摊点	01	古泉路小吃摊点	古泉路北	大棚	提质改造	0.2
	02	元化路美食一条街	元化路两侧	室内	保留	
	03	道源路美食一条街	道源路两侧	室内	保留	
	04	香附路小吃点	香附路与新华北路交叉口西北	大棚	提质改造	0.3
	05	魏武广场小吃点	魏武广场北侧	露天	提质改造	0.4
	06	火车站小吃点	站前路与建安路交叉口处	大棚	保留	0.3
	07	汤陵路小吃点	汤陵路北侧	露天	提质改造	0.3
	08	汤王大道海鲜大排档	汤王大道与利辛路交叉口东南	大棚	保留	0.3
	09	汤王大道虎牌啤酒大排档	汤王大道与光明路交叉口东南	大棚	保留	0.1
	10	汤王大道夜亳州大排档	汤王大道与药都大道交叉口西北	大棚	保留	0.2
	11	木兰路芍花时尚大排档	木兰路与沿河路交叉口东北	大棚	保留	0.2
	12	魏武大道虎牌啤酒大排档	魏武大道与市府路交叉口东南	大棚	提质改造	0.1
	13	万福朋友圈大排档	建安路西侧	大棚	保留	0.2
	14	花鸟古玩大排档	桃仁路北侧	大棚	提质改造	0.2
规划新增小吃摊点	15	和谐佳苑小吃点	牡丹路西侧，涡河南侧	与菜市场合建	规划新增	0.3
	16	文化公园小吃点	汤王大道西侧，紫苑路北侧	与菜市场合建	规划新增	0.3
	17	东台路小吃点	东台路北侧原汽车北站	与菜市场合建	规划新增	0.2
	18	中心站小吃点	光明路与建安路交叉口处	与菜市场合建	规划新增	0.2
	19	桐乡路小吃点	桐乡路与芍花路西北角	与菜市场合建	规划新增	0.3
	20	汽车南站小吃点	交通路南侧，原汽车南站	与菜市场合建	规划新增	0.2
	21	市政公园小吃点	市政公园西侧	单独建设	规划新增	0.3
	22	月季路小吃点	月季路与药王大道交叉口西北	与菜市场合建	规划新增	0.2
	23	木兰小区小吃点	草果路北侧，神农大道东侧	与菜市场合建	规划新增	0.3
	24	杏仁路小吃点	杏仁路与曹霸路交叉口西南角	与菜市场合建	规划新增	0.2
	25	蔷薇路小吃点	蔷薇路南侧，文采路东侧	与菜市场合建	规划新增	0.3
	26	亿都小吃点	光华路南侧，庄周路西侧	单独建设	规划新增	0.3
	27	振谯路小吃点	振谯路西侧，杜仲路南侧	与菜市场合建	规划新增	0.3
	28	高铁站小吃点	建安路东侧	单独建设	规划新增	0.3

注:1、新建的小吃摊点多结合菜市场建设，这样能充分节约集约用地，能共用公厕、停车场地、垃圾中转站等，给水、雨水、污水、电线等的布置敷设能综合考虑。

2、大排档一个摊位占地面积约为 50 平方米，一个流动摊位占地面积约为 5 平方米。

二、建设控制指标

1、建设控制指标

独立地块，单一功能的小吃摊点，按标准设置停车场地。结合社区商业设置的连体式小吃摊点，则视商业的开发强度设置相应的建筑控制指标，但须满足小吃摊点使用的功能，按标准设置停车场地。结合菜市场设置的小吃摊点，则视菜市场的开发强度设置相应的建筑控制指标，但须满足小吃摊点的使用的功能，并同时报批。

新建小吃摊点室内的采用大跨度、大空间的钢筋混凝土结构或轻钢结构，柱距不小于 6M。净高不应低于 4M。

新建小吃摊点室外的大排档似的要考虑周边环境，统一设置。

2、交通组织

小吃摊点的经营特点是客流量大，时间比较集中，当大量客流出入于小吃摊点的时候会对周边道路带来一定交通压力。因此应当考虑小吃摊点的顾客流与外围道路的经过人流间的关系，尽量减少小吃摊点对周围道路的交通阻碍作用。小吃摊点出入口不宜设置在城市主干道上，且与交叉口距离不宜小于 70 米。小吃摊点周边道路路面宽不宜小于 7M，至少设两个车行道出入口，小吃摊点出入口处应设置人流集散空间。

规划建议停车配建标准为 1.0 车位/100M² 建筑面积，并配备大量的非机动车停车位。

3、配套工程设施

给排水设施除应遵循建筑给排水设计规范的要求外，尚应按以下标准建设。给水干管管径不宜小于 40MM。小吃摊点内部的污水管道（沟）应单独布置、自成系统，不得与其他建筑污水管道共用。污水管管径应不小于 150MM。

小吃摊点用电容量按 30~50W/m² 的标准配置。插座须采用防溅插座，每个摊位不宜少于 1 个。小吃摊点内电气管线宜采用暗敷，电线必须穿管敷设。电线管线宜采用聚乙烯管材，埋地管线宜套钢管敷设。

小吃摊点内应设置公共厕所。室内小吃摊点应符合城市公共厕所规划和设计标准（P1097—CJJ14087）。

第九章 规划保障措施和实施建议

一、规划保障措施

1、提高重视程度，完善配套政策

首先，充分认识城市菜市场的地位、作用及其改造提升的重要意义，真正把城市菜市场建设和培育摆在重要位置。其次，出台和完善城市菜市场提升的扶持政策，每年安排的技改贴息资金及农业方面的扶持资金应有一定的比例用于补助城市菜市场改造提升。对按本规划的要求建成的符合标准的城市菜市场，以及按要求完成标准化改造的现有菜市场，给予一定的财政补助。对未按规划要求完成标准化改造的现有城市菜市场，依法予以关停。采取科学合理的措施，制定对城市菜市场提升改造相关部门单位的考核制度，把政策措施落实到实处，加快城市菜市场改造提升的步伐。

2、完善管理制度，加强执法力度

城市菜市场管理的有序和规范化是市场生存发展和兴旺发达的重要保障。加强城市菜市场的管理工作的目前关键是进一步明确城市菜市场规划、建设、经营过程中各管理部门的职责和要求，保证城市菜市场的科学管理、健康发展。

要制定和完善市场交易、市场管理的各项制度，提高管理人员的素质，建立健全由主办单位和工商等部门为主体的联合市场管理机构。要结合城市菜市场的改造提升，深入开展市场创星活动。相关部门要加强对城市菜市场的监管，严格审查市场主办者制订的经营管理制度，并监督实施；要加强对城市菜市场经营主体、经营行为和上市商品的监管，切实维护消费者的合法权益；要不断完善“三位一体”检测体系，并保持正常长效运行，维护食品安全；要加强市场巡查，严查短斤缺两、掺杂使假、以次充好等违法活动。同时，加强动态监管，严厉打击各种市场违法行为。

二、规划实施建议

（一）、规划建议

- 1、菜市场、小吃摊点按需求配置
- 2、对还原小区及城市新区优先配置
- 3、吸纳社会资金建设

（二）、规划设施建议

- 1、明确菜市场、小吃摊点建设目标

推进亳州市农贸市场改造提升，以文明示范农贸市场创建活动为载体，全面提升农贸市场建设、管理和服务水平。新建农贸市场建设应提高建设标准，将其和社区商业结合发展。

- 2、着力推进菜市场、小吃摊点的软硬件升级和业态创新

开展文明示范农贸市场创建活动，切实抓好农贸市场的软硬件改造升级和业态创新。一要加快推进硬件改造升级，制定实施文明示范农贸市场创建标准，对农贸市场进行标准化改造，优化整体功能布局，合理划行归市，进一步改善农贸市场购物环境。二要加快推进软件改造升级。普遍建立联网监测系统，对农贸市场主要农副产品供应、价格和食品安全进行监测并实现监测信息的区域联网共享。三要积极鼓励业态创新。支持农贸市场与农业龙头企业、专业合作社、种养殖大户等建立产销对接机制，探索建立直供直销、连锁配送、“订单提货式”、“菜单配菜式”、净菜销售等模式，实现服务的优质化、个性化和便捷化。

3、创新菜市场、小吃摊点投资运营体制

逐步探索建立与农贸市场作为社会公共服务基础设施重要组成部分的功能定位相适应的投资运营体制。农贸市场投资主体和投资方式的确定，应有利于更好地发挥其公共服务的作用，鼓励和支持国有、集体资本参与投资经营，发挥引导和示范作用。

4、建立健全菜市场、小吃摊点监督管理体系

对未进行工商登记的农贸市场（经营点），应指导、帮助其整改完善，符合必备条件，通过工商登记，统一纳入监管，形成政府部门监督、市场举办者管理、经营户自律的机制。一要建立健全食品安全监督管理制度；二要建立健全市场供求监测预警机制和价格监管制度；三要建立健全信用评价监管制度。

5、完善配套政策

各级财政要根据财力情况，积极筹措落实财政专项资金支持农贸市场配套设施改造、食品安全检测设备添置、市场监管人员配置、在用衡器“四统一”、摊位费减免、业态创新和文明示范菜市场、小吃摊点创建奖励等。各级政府及有关部门要认真落实国家制定的土地供给、降低营业税费、用水用电优惠等扶持政策，以更好地体现农贸市场的公益属性。