

# 青岛市农贸市场专项规划

THE SPECIAL PLAN FOR THE OPENMARKETS OF QING DAO CITY

[ 2021-2035 年 ]

公众读本

青岛市市场监督管理局  
青岛市城市规划设计研究院



# 前言

## PREFACE

农贸市场是与市民日常生活密切相关的公益性配套设施。农贸市场的规划建设是青岛市委市政府保障市民美好生活品质，完善城市公共服务体系，保障城市“菜篮子”工程和提升城市形象的重要民生工程、民心工程。目前，我市七区共有正规农贸市场 103 处，现有农贸市场存在规模不足、分布不均衡、设施环境脏乱差、摊点群占路经营、市场公益性不足等问题，影响了居民的购菜体验、城市环境品质。市“菜篮子”工程建设领导小组 2021 年第一次会议提出，要始终坚持以人民为中心的发展思想，持续提高“菜篮子”供给能力和质量，进一步增强公益性、推进便利化，确保“菜篮子”产品产得出、供得上、买得便利。

2021 年市市场监督管理局认真落实市政府决策部署，按照青政办字〔2019〕6 号文要求，以《青岛市市区农贸市场规划纲要》为指导，衔接各区控制性详细规划、《青岛市商业网点专项规划》等相关规划，组织编制完成了《青岛市农贸市场专项规划（2021-2035 年）》（以下简称《专项规划》），按照“公益性、便利化”的原则，科学合理引导农贸市场的规划建设，逐步构建与青岛“国际大都市”“国际消费中心城市”“全国文明典范城市”目标定位相匹配的高品质农贸市场体系，切实保障民生。《专项规划》征求了各有关部门和区市意见，进行了专家评审、风险评估、社会公示，并通过了市政府法制办合法合规性审查。

# 百年历史

露天传统集市

关键词 KEYWORDS  
——自由地摊、热闹繁华



大鲍岛中央市场 (1901年)



上世纪初的李村大集

## 民国时期

蔬菜海鲜、日用百货、休闲娱乐综合市场楼

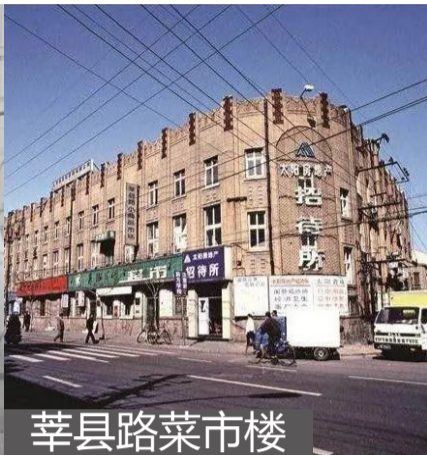
关键词 KEYWORDS  
——公私合营、功能复合



青島人民市場(原勸業場)



東方市場



莘縣路菜市樓



國營湖北路菜店



國營湛山菜店

## 解放后

计划经济下的国营菜店

关键词 KEYWORDS  
——计划供应、种类固定

## 二十一世纪初

市场经济下的便民农贸市场

关键词 KEYWORDS  
——多种经营、品种繁多、市井烟火气



鎮江北路農貿市場



團島農貿市場



興山路農貿市場



鞍山二路農貿市場

## 党的十八大

标准化星级农贸市场  
交运等新国有农贸市场

关键词 KEYWORDS  
——注重公益性、品质改造提升

农贸市场的变迁承载了青岛百年民生记忆

在以人民为中心的新时代 青岛特色农贸市场体系关键词

高品质

便民化

智慧化

公益性

烟火气

高颜值

标准化

“文明典范”新窗口

特色化 时尚活力

# 目录

## CONTENTS

### 1 第一章 总则

- 规划范围
- 规划期限
- 规划原则

### 2 第二章 现状与借鉴

- 实施成效
- 问题短板
- 案例借鉴

### 3 第三章 体系目标

- 总体思路
- 规划体系
- 规划目标

### 4 第四章 规划策略

- 便民服务
- 品质提升
- 时尚特色

### 5 第五章 布局与标准

- 总体格局
- 分区传导
- 建设标准

### 6 第六章 实施保障

- 有序推进近期提升三年行动
  - 构建公益性农贸市场体系
  - 建立多规协同的实施体系





荷兰鹿特丹缤纷市场

# 1

## 第一章 总则

### GENERAL PRINCIPLES

响应国家政策，聆听百姓心声

规划范围  
规划期限  
规划原则



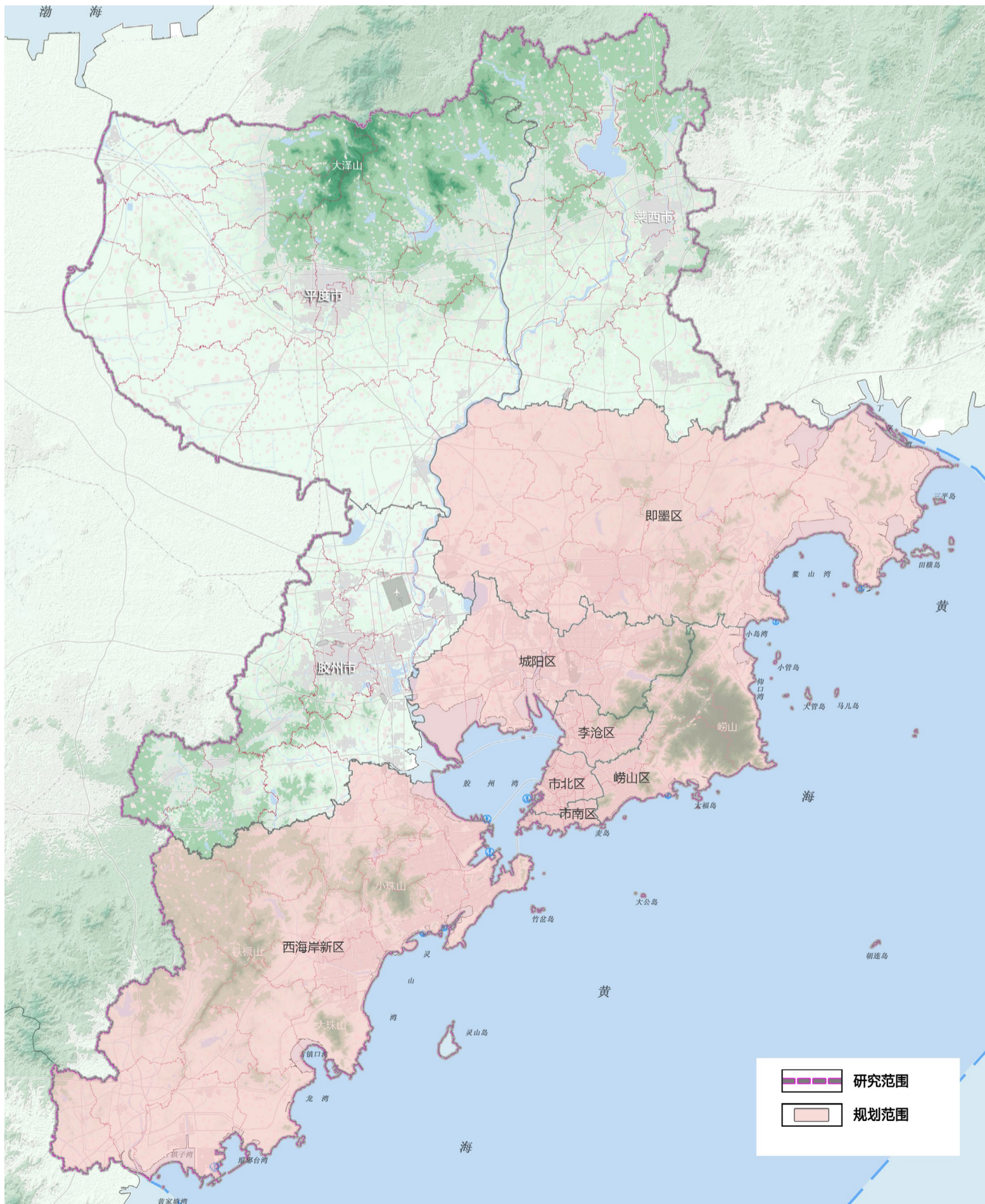
## 1.1 规划范围

本规划范围包括市南区、市北区、李沧区、崂山区、城阳区、西海岸新区、即墨区，总用地面积 5226 平方公里。

研究范围为青岛市域陆域范围，总用地面积 11295 平方公里。

## 1.2 规划期限

本规划近期至 2024 年，远期至 2035 年。



## 1.3 规划原则

### 公益优先、全民共享

农贸市场是满足老百姓基本生活需求的民生设施，坚持以人民为中心，为老百姓做规划，加强公众参与，以百姓需求作为规划的出发点和落脚点，实现全民共享优享。明确农贸市场公共服务设施地位，注重农贸市场公益性保障机制研究，加大政府投入和政策扶持力度，提高国有农贸市场比例，研究制定公益性农贸市场投建、产权移交等全过程管理及政府与市场共建共营的保障机制政策。

### 协调统筹、体系完善

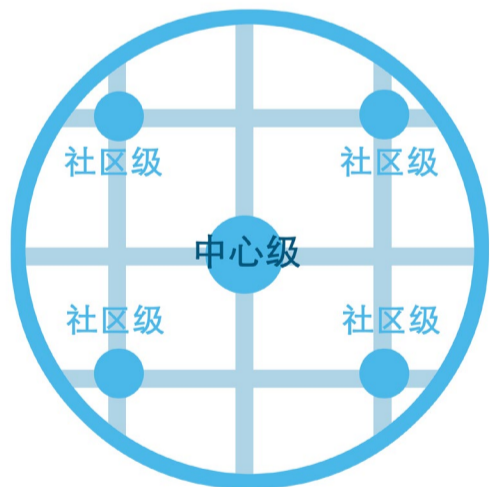
统筹考虑青岛城市总体发展格局，建立服务城乡一体、层级清晰、类型配置合理的农贸市场体系；根据老城、新城、镇乡不同城市空间的人口集聚特点、土地资源条件、经济发展阶段，分圈层规划配置各级农贸市场；确定农贸市场体系近远期分阶段发展目标，制定分阶段农贸市场品质提升提升方案。

### 因地制宜、便民服务

提高农贸市场服务便利性，结合 15 分钟社区生活圈合理规划配置中心级、社区级农贸市场。探索多元复合开发模式，新建社区同步配建实施，充分利用存量空间，制定多样化、切实可行的农贸市场配置方案，保障步行 10 分钟可达，方便市民就近购菜需求。

### 品质提升、突出特色

注重农贸市场品质提升，结合国家最新高质量发展要求及先进城市经验，制定农贸市场建设改造标准，有效引导青岛标准化、智慧化农贸市场体系建设。发挥青岛滨海旅游城市优势，传承码头文化，突出海鲜市场特色，建设具有青岛风情的烟火气农贸市场，展现城市特色时尚魅力形象，满足人民日益增长的美好生活需求。





← 粮食 干海鲜 干鲜果 →

← 粮食 干海鲜 调味品 →

← 调味品 干鲜果 →

# 2

## 第二章 现状与借鉴

PRESENT SITUATION & REFERENCE

摸清现状短板，对标先进城市

实施成效  
问题短板  
案例借鉴



## 2.1 实施成效

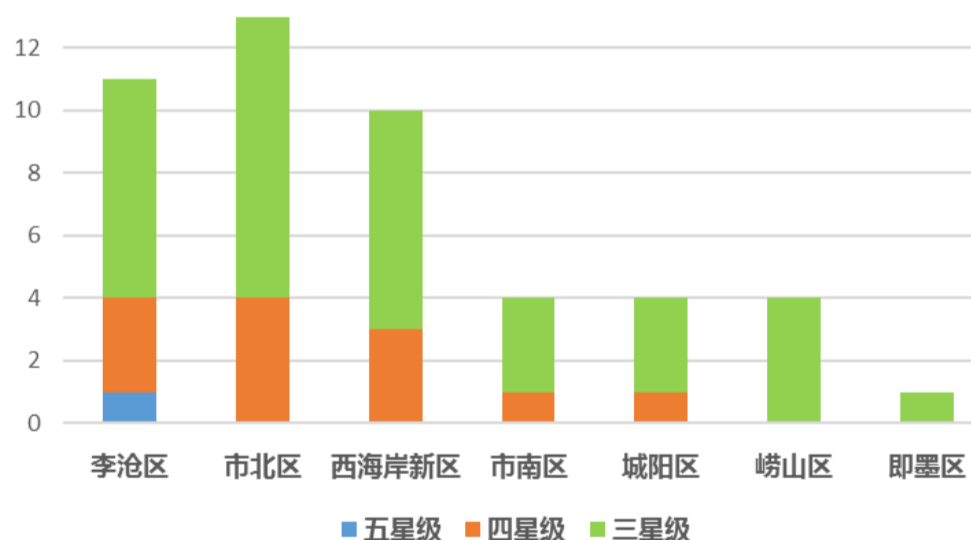
市内 7 区正规农贸市场共 103 个（截止 2021 年 7 月），达到中心农贸市场规模（5000 m<sup>2</sup>）的有 37 处。

### 农贸市场改造稳步实施，农贸市场标准化与智慧化水平不断提高



### 星级农贸市场有力促进市场品质提升，政府治理成效明显

2017 年起连续四年星级农贸市场创建促进农贸市场新建改造五十余处。



### 国有农贸市场在保供稳价、品质便利等公益性方面表现突出

我市以交运集团运营为代表的国有农贸市场改造建设水平高，摊位与蔬菜物价实惠，管理完善，公益性突出。

排名	级别	星级国有农贸市场
01	5 星级	交运兴山路农贸市场
02	4 星级	交运大连路农贸市场
03	4 星级	交运鞍山二路农贸市场
06	4 星级	李村大集农贸市场
08	4 星级	交运康定路农贸市场
17	3 星级	金麦园基隆路综合市场
21	3 星级	沧台路农贸市场



海泊河早市



康定路市场

海泊河早市退街入室



改造前



改造后

崂山欢乐大家庭农贸市场



改造前



改造后

李沧区达翁农贸市场改造



市南市场远程监控系统



西海岸东街农贸市场智慧升级



交运兴山路农贸市场



鞍山二路农贸市场



李村大集农贸市场



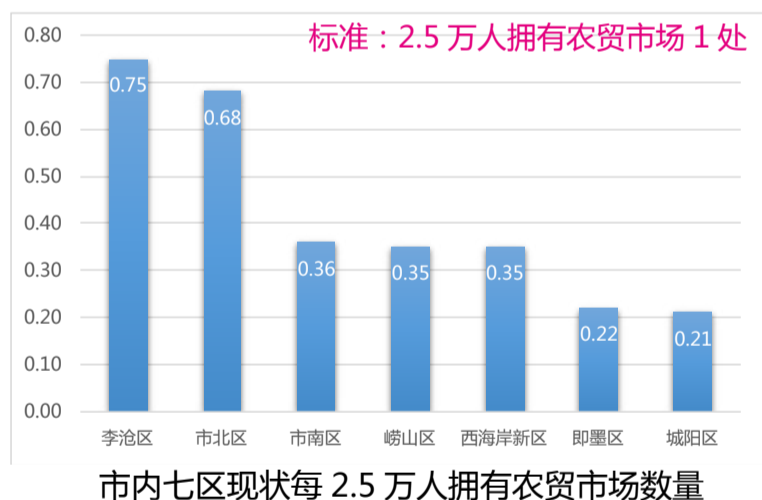
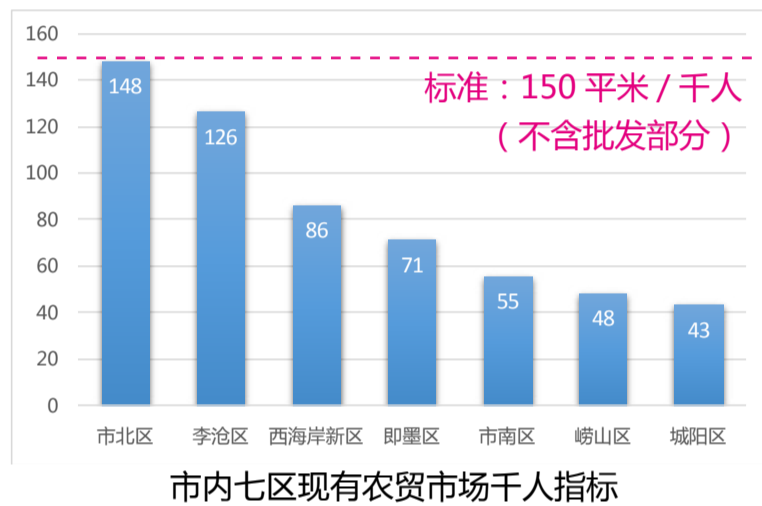
金麦园基隆综合市场

## 2.2 问题短板

### 问题 1 - 规模待增加

#### 规模达标率约为 50%，存在不足

青岛市市内七区 2.5 万人拥有农贸市场数量 0.42 处，达标率仅为 42%；市内七区农贸市场千人指标 87 平米 / 千人（不含批发部分），达标率 58%。市北区、李沧区农贸市场数量较充足，市南区、崂山区、西海岸新区、城阳区、即墨区的便民型农贸市场数量规模均存在不足。

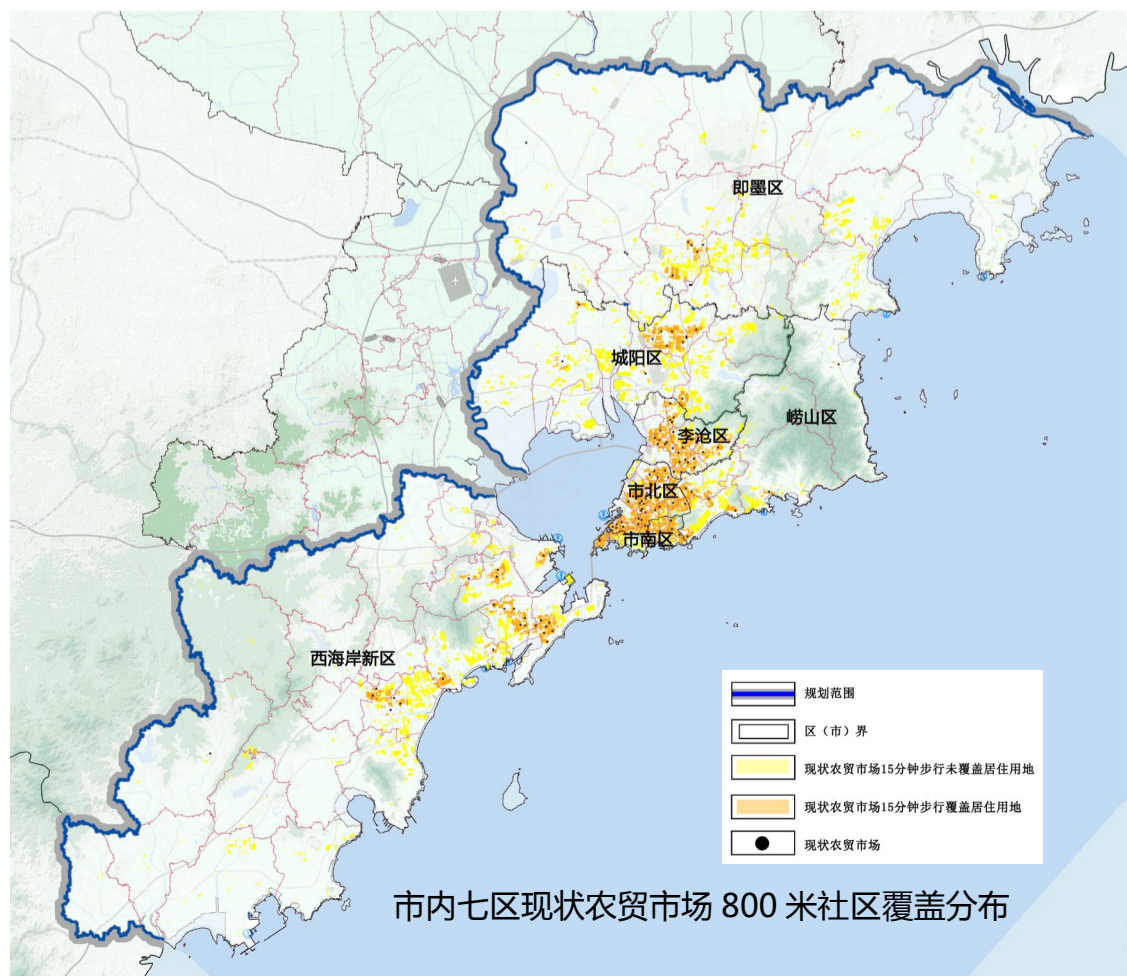
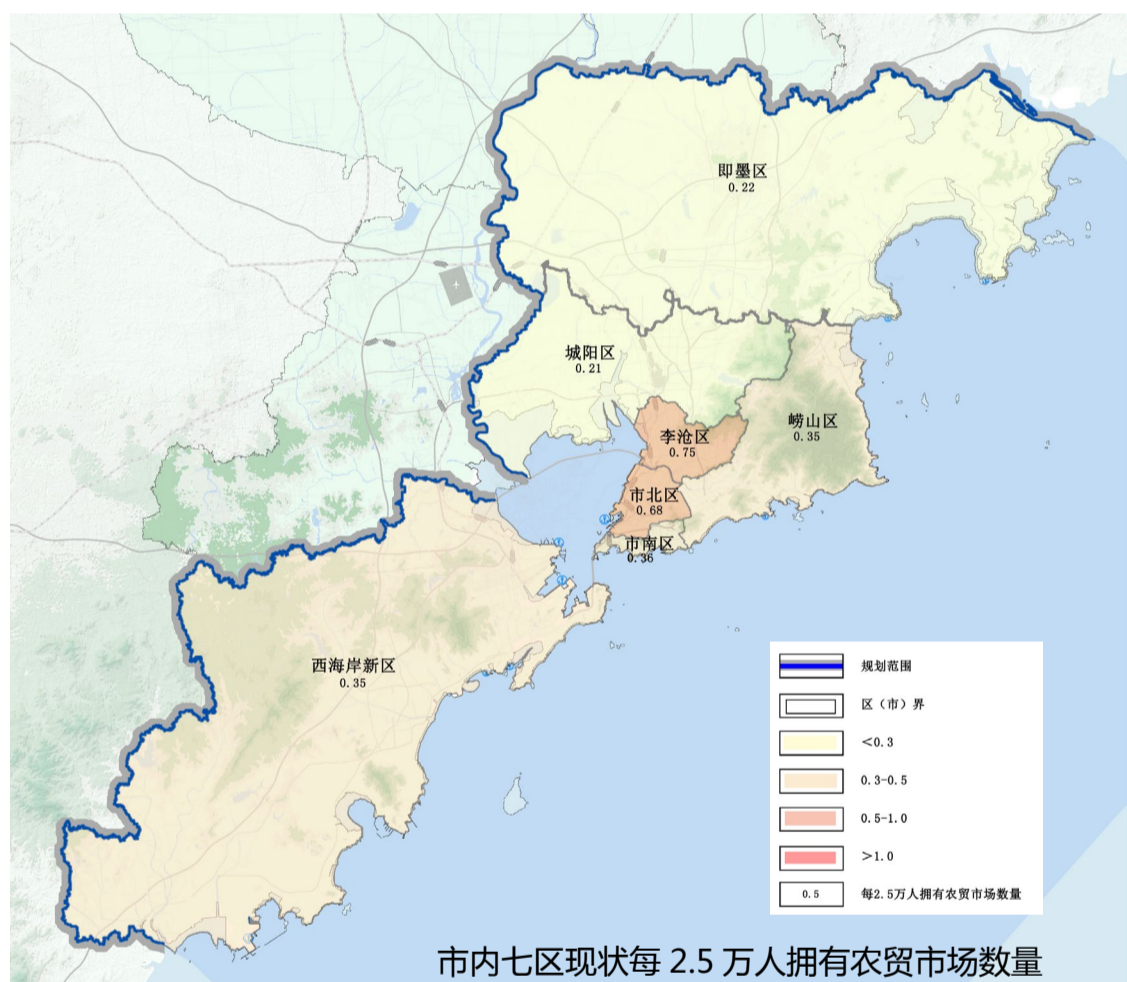
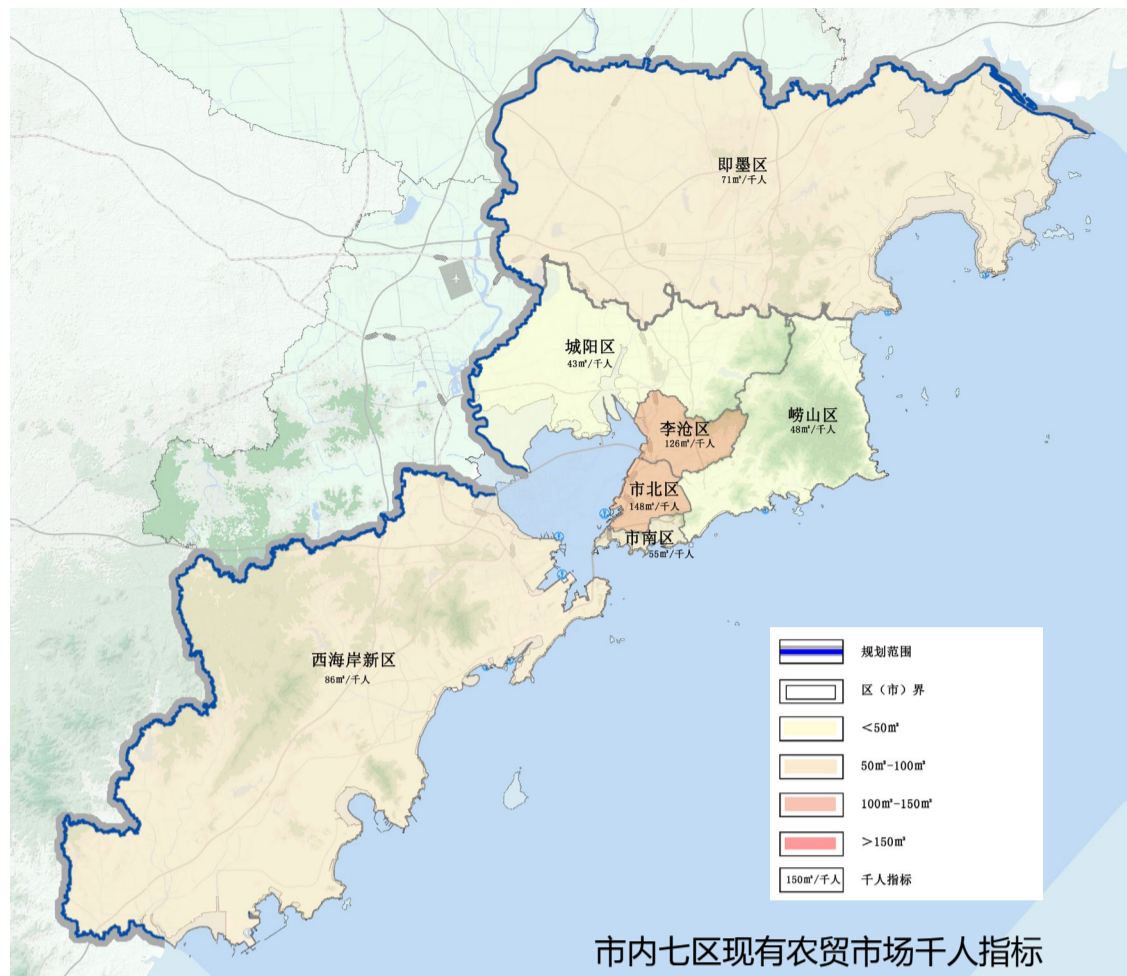


### 问题 2 - 布局待优化

#### 800 米覆盖率 50%，空间分布不均衡

市内七区现状农贸市场 800m 覆盖率约为 50%，市内三区覆盖率约为 84.29%，总体分布不均衡。

市南西部，市北滨海欢乐城、双山，李沧东部，崂山麦岛、金家岭，红岛经济区，西海岸新区原胶南，即墨区蓝谷等区域农贸市场建设滞后，需尽快补充完善。





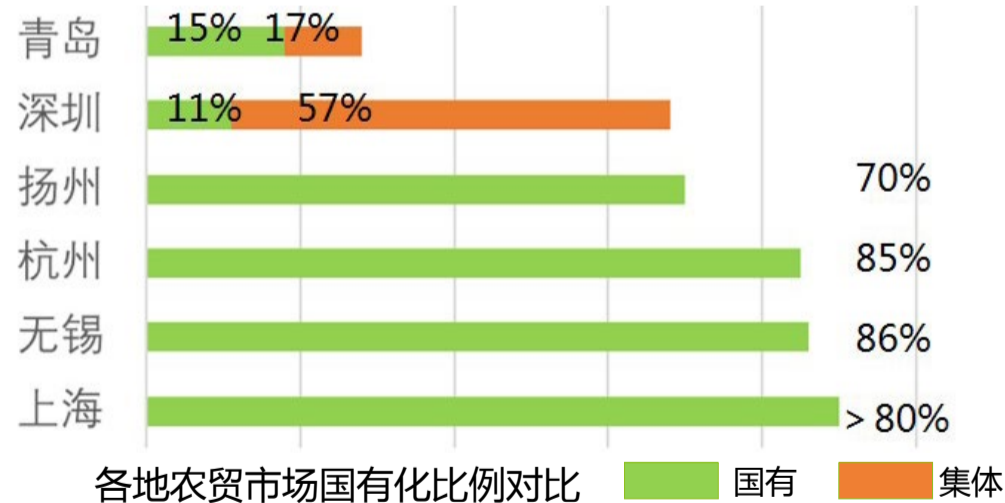
### 问题 3 - 品质待提升

#### 部分农贸市场陈旧脏乱，存在安全隐患

**农贸市场** - 部分市场存在设施老化、环境脏乱、活禽宰杀、线路乱搭、食品三防不到位、消防通道堵塞、管理不善等问题，存在食品安全、消防安全、防疫安全隐患。严重影响青岛城市卫生文明形象，亟待改造。

**传统批发市场** - 利用低效，造成城市拥堵、环境脏乱，亟待发展转型与品质提升。

**占路早夜市摊点群** - 产生大量垃圾，影响城市环境卫生，食品安全、价格、公共安全等方面难以监管；流动性大，难以保障稳定供应。根据农贸市场经营户调查，正规农贸市场周边 500 米范围内存在较多摊点群，对自身经营影响较大。

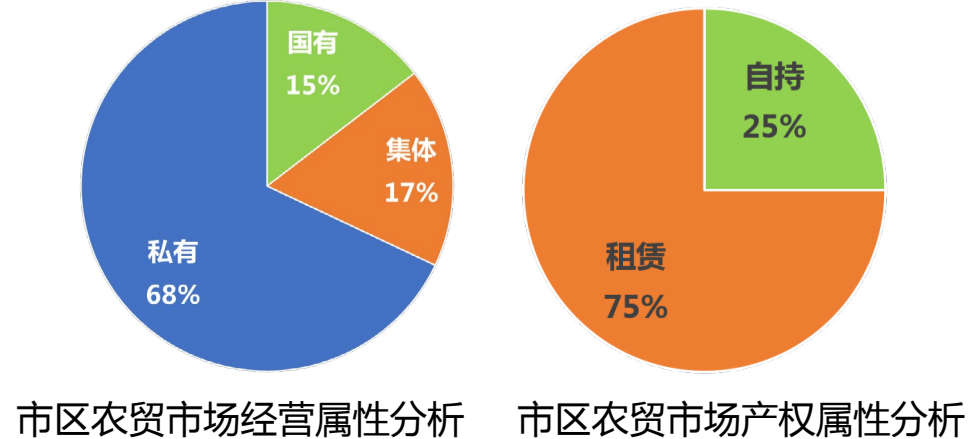


### 问题 4 - 公益政策待完善

#### 国有化比例低，政府对市场调控力弱

国内上海、杭州等城市国有化比例超过 80%，为政府推进农贸市场改造行动计划及日常运营监管提供了有力支撑。相比较，青岛市农贸市场国有农贸市场比例低，市内七区农贸市场国有化占比仅为 15%，集体所有占比 17%；由于缺失农贸市场设施产权移交、后续使用监管、运营等相关保障政策，现有农贸市场产权四分之三为租赁。

政府对私有农贸市场宏观调控力弱，对其运营、建设改造等难以有效管控。



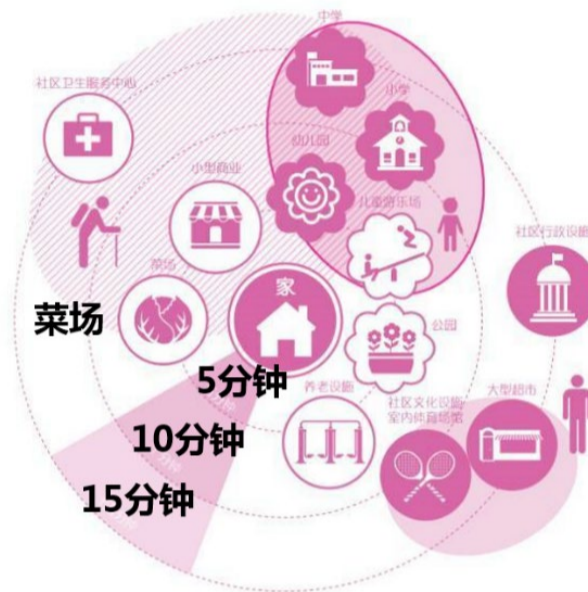
## 2.3 案例借鉴

### 社区生活圈与邻里中心建设

#### 上海

#### 15 分钟社区生活圈与智慧微菜场

2016 年，上海市提出在居民步行可达范围内，构建 15 分钟社区宜居生活圈，配备生活所需的基本服务功能与公共活动空间。菜场 5-10 分钟可达，服务半径 500m。但上海市用地紧张，传统菜场数量缺口大，推广社区智慧微菜场 2000 多家，以网订柜取等“互联网 + 菜篮子”新模式，为市民提供平价便捷、安全放心的生鲜食品。



#### 成都

#### 益民菜市与公共服务融合的社区综合体

2020 年成都市发布《成都市社区综合体功能设置导则》推广集社区管理、便民服务、文化体育、医疗养老、农贸市场等多种公共服务与生活服务于一体的社区“一站式”综合服务设施。

成都从 2017 年开始，启动中心城区基本公共服务设施“三年攻坚”行动，打造“15 分钟生活圈”，将农贸市场纳入攻坚范畴，采用农贸市场与运动场、文化中心、社区养老多元搭配组合的社区综合体模式。截至 2021 年 1 月，中心城区开工农贸市场 243 个，其中建成 130 个。



#### 苏州

#### 国有企业投建运营便民商业邻里中心

1997 年 11 月，苏州工业园区引进了新加坡邻里中心。邻里中心为便民商业综合体，包含不少于 45% 的公益服务，如超市、银行、通信、餐饮、文体中心、菜场等，满足社区基础服务功能。由专门的国有企业苏州工业园区邻里中心发展有限公司投建和运营，商业楼面地价为普通商业的三分之一左右，低成本供地保障邻里中心的公益属性。



一站式——苏州兆佳巷邻里中心



邻里生鲜菜场

体育健身

儿童乐园

## 2.3 案例借鉴

### 农贸市场与旅游时尚消费相结合

国际特色海鲜市场将鱼市与美食体验结合，时尚艺术改造为城市地标。

#### 日本东京

日本筑地市场——位于东京都中央区的国营批发市场，是日本最大的鱼市场，日本的著名旅游点之一。

#### 荷兰鹿特丹

荷兰鹿特丹拱形大市场、巴塞罗那圣卡特纳市场——城市文化地标，老城更新将农贸市场与时尚艺术设计结合，促进旅游与时尚消费。

#### 瑞士卑尔根

挪威卑尔根码头鱼市——超过 100 年历史，售卖和现场烹饪三文鱼、帝王蟹等北欧特色海产，在鱼市可体验幸福感极强的挪威生活。



改造提升行动与公益性农贸市场建设

公益建设 途径一 —— 农贸市场新建与品质改造提升			
	农贸市场新建改造行动	改造建设资金来源	建设标准
上海	2016 年新建改建标准化菜市场 102 家 2017 年新建改建 33 家示范标准菜市场 2018 年新建改建标准化菜市场 62 家	2012 年市级补贴资金 1.21 亿元， 区级补贴资金 1.83 亿元； 青浦区单个标准化农贸市场改造 区级财政投入 100 万。	《标准化菜市场设置 与管理规范》( DB31/ T 344—2020 )
深圳	2017 年 -2020 年实施 355 家农贸市场升 级改造全覆盖工作，截止 2021 年 3 月完成 255 家。	改造市区财政补贴不低于 80% 2020 年市级财政补贴 8527 万； 2021 年市级财政补贴 6478 万。	《深圳市农贸市场升 级改造建设与管理规 范》
杭州	2008 年 -2010 年第一轮改造升级完成 2013 年 -2014 年第二轮改造升级完成 2018 年 -2020 年第三轮改造升级完成	市区市场三方比例 34:33:33 2007 年改造市、区财政补贴达 1.2 亿元，含农贸市场业主三方的总投 资约 1.8 亿元。 第三轮改造总市级预算 7665 万； 2020 年改造 40 处，市级 2696 万， 区级 2461 万。	《浙江省农贸市场“五 化”提升创建标准》
成都	2017 年开始基本公服设施“三年攻坚”行动， 城区开工农贸市场 243 个，已建 130 个。	三年基本公服设施建设总投入达 800 多亿元。	《成都市社区综合体 功能设置导则》
厦门	2017-2020 年 55 个农贸市场完成首轮改造 2021-2023 年剩余 46 处市场计划全部改造	分别给予改造投资额的 90%、 80%、70% 和 60% 财政补助。 2021 年下达市级补助资金 861.93 万元。	《厦门市农贸市场建 设改造标准》1.0 版、 2.0 版，《农贸市场 改造一场一策基本要 求》
武汉	改造提升农贸市场 425 家	计划 2 亿元财政资金“以奖代补 用于农贸市场改造提升。	《武汉市农贸市场(菜 市场)标准化改造实 施方案》



上海永年菜市



深圳罗湖乐园菜市



杭州翰林农贸市场

案例总结：

- 便民利民，融入社区生活圈
- 多元复合，建设邻里中心综合体
- 特色体验，建设滨海特色海鲜市场
- 公益建设，政府支持市场改造、市场国有化

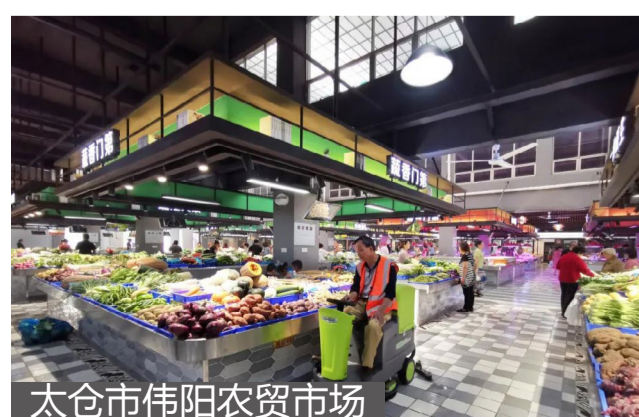
公益建设 途径二 —— 农贸市场国有化			
	实践	国有化政策	国有化主体
上海	国有化农贸市场比例大于 80%	产权委托所在区县国资公司管理与经营。有条件的应由政府划拨土地。	区、市级国有公司投建运营
苏州	1997 年开始苏州工业园区邻里中心发展有限公司共建邻里中心 20 多个。	不低于 45% 的便民公服面积，建成后产权须无偿移交政府指定单位。	苏州工业园区邻里中心发展有限公司
杭州	国有化农贸市场比例大于 85%	鼓励区属国有公司参与农贸市场的投建运营；在公共服务用地上的政府投资类农贸市场可通过划拨方式取得土地使用权	区属国有公司投建运营
成都	专门组建成都益民集团，统一运营国有农贸市场建设，截止 2020 年建成 60 余家益民菜市。	推进益民公益性菜市建设，市级财政或市级国有平台公司投建的农贸市场无偿移交市政府指定单位经营管理。可采取行政划拨或协议出让方式供地。	成都国有资本平台益民集团
厦门	国有企业夏商集团对旗下 17 处农贸市场统一改造提升	不低于 45% 的便民公服面积，建成后产权须无偿移交政府指定单位。	夏商集团
徐州	出台《徐州市市区农贸市场产权管理办法》	新建农贸市场必须国有控股。产权分别由市、区两级国有投资公司持有。政府投资包括直接投资、产权回购及改造补贴。	市、区两级国有投资公司
济南	出台《济南市关于规范新建住宅小区室内副食品市场（菜市场）用房规划、建设、移交和运营管理的通知》	明确菜市场为社区公益配套建设，产权属于项目所在地街道办事处，由街道办事处按照公益性要求负责管理与经营。	街道办事处



杭州仓前贯农贸市场



厦门湖里农贸市场



太仓市伟阳农贸市场



# 3

## 第三章 体系与目标

SYSTEM AND OBJECTIVE

分级引导，分期推进

总体思路  
规划体系  
规划目标



### 3.1 总体思路

## 农贸市场公益性

保供

稳价

安全

便利

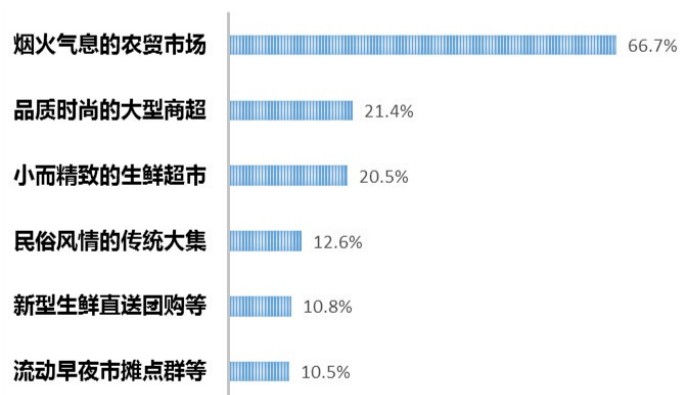
促就业



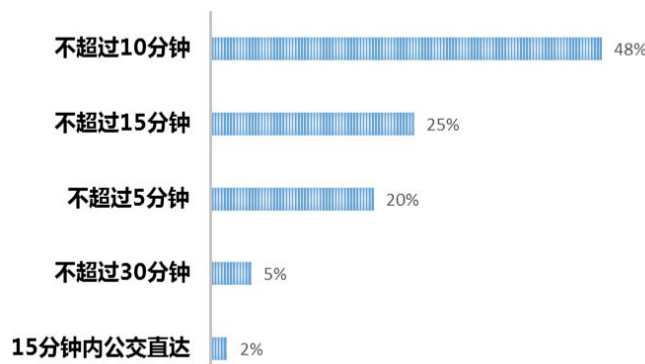
### 重点 1 ——以公众需求作为规划的出发点和落脚点

烟火气息的农贸市场为购菜场所首选，物美价廉最重要，步行 10 分钟可达，品质提升注重标准化、智慧化。

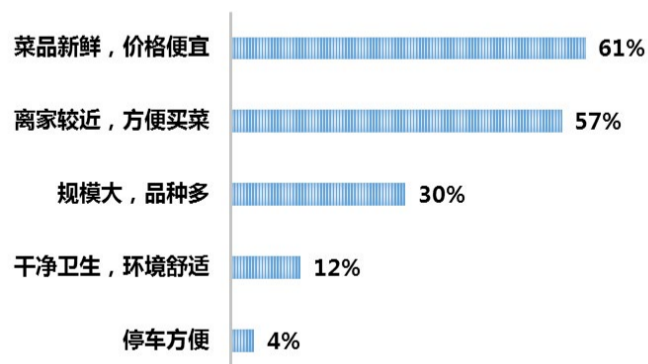
#### 最愿意选择的买菜场所



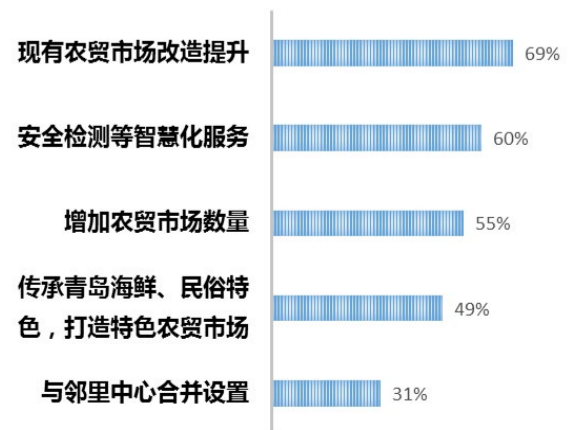
#### 从家到农贸市场适宜步行时间



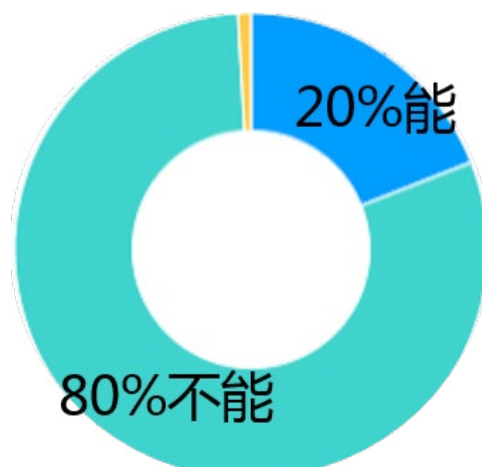
#### 选择农贸市场考虑的因素



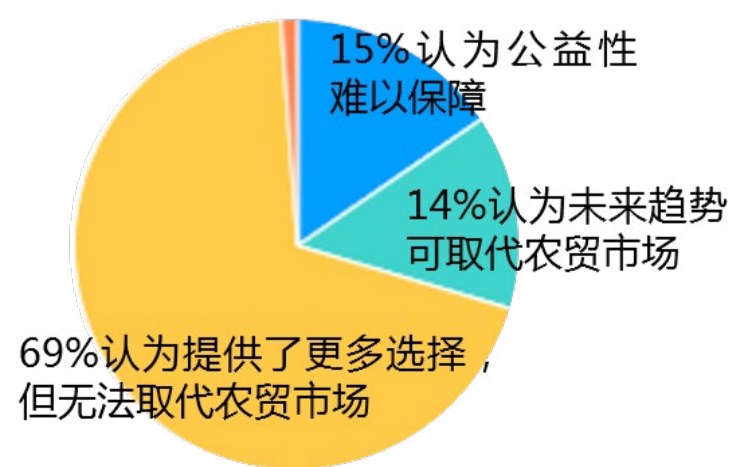
#### 从哪些方面提升农贸市场品质



#### 生鲜超市能否取代农贸市场



#### 对生鲜直送等新型购菜方式看法



## 重点 2 —— 分阶段分层级实现青岛农贸市场高质量发展



## 重点 3 —— 问题导向，补短板，因地制宜确定规划方案

### 现存问题

规模待增加

分布待优化

品质待提升

公益政策待完善

### 规划对策

分圈层差异化精准施策

新区同步建设，老区存量增补

全市统筹，分区传导

制定标准化、智慧化改造标准

实施近期品质提升三年行动计划

研究公益农贸市场保障政策建议

## 3.2 规划体系

### 农贸市场体系

#### 中心农贸市场



以肉菜副食品零售为主，兼顾批发，商品门类齐全，服务市民日常生活和所在区域宾馆、饭店、企事业单位等食堂肉菜副食品需求的大型农贸市场。

**服务半径** ≥ 2000m  
**服务人口** 5-10 万人  
**建筑规模** ≥ 5000 m<sup>2</sup>  
**摊位规模** 25-35 个 / 千平米

#### 社区农贸市场



以肉菜副食品零售为主的便民型公共服务配套设施，满足市民日常就近农副食品消费需求的中小型农贸市场。

**服务半径** 500-1000m  
**服务人口** 1-3 万人  
**建筑规模** ≥ 1500 m<sup>2</sup>  
**摊位规模** 35-50 个 / 千平米

#### 农产品批发市场



以农副产品批发为主，兼顾零售，辐射全市区范围，是市区农产品流通集散核心场所和主要货源地，在保障市场供应、稳定农产品价格、农产品治理等方面具有源头管控作用。

**全市统筹**

### 市场化服务补充

智慧微菜场

大型商超

**服务半径** 300-500m  
**服务人口** 0.7-1 万人

小型生鲜超市

特色农村大集

### 3.3 规划目标

#### 近期三年行动目标

近期按照“规范化、智慧化、便民化、特色化、高品质”要求，实现市区现有农贸市场改造全覆盖，完善补充现存服务盲区，有效解决现状居民突出需求。



市区现有农贸市场  
改造全覆盖



社区农贸市场 1000 米社区  
覆盖率不低于 70%

#### 2035 年远期目标

逐步构建步行 10 分钟全覆盖、高品质、公益主导的农贸市场体系，不断满足全市居民日益增长的美好生活需要。



建筑面积千人指标  
120-150 m<sup>2</sup> / 千人



中心城区每 2.5 万人拥  
有 1 处农贸市场



新增公益型社区农贸市  
场比例 70% 以上



社区农贸市场 1000 米  
社区覆盖率不低于 90%



沙子口鱼港码头

# 4

## 第四章 规划策略 PLANNING STRATEGY

兼具温暖烟火气与高颜值的“青岛菜篮子”

便民服务  
品质提升  
时尚特色

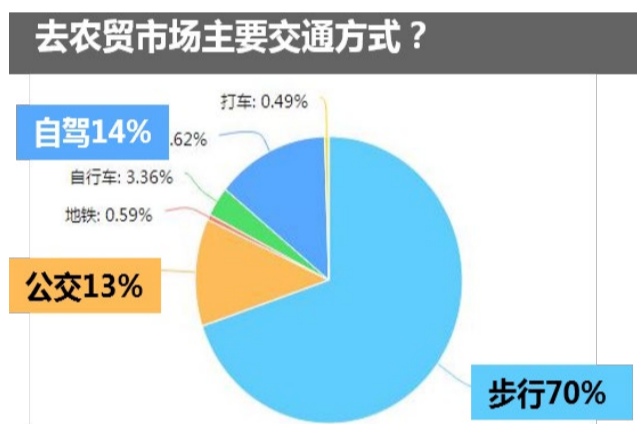
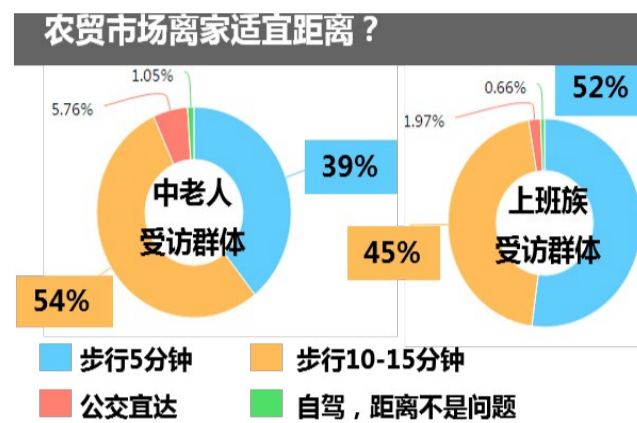


## 4.1 策略一

### 便民服务，构建步行 5-10 分钟购菜便民生活圈

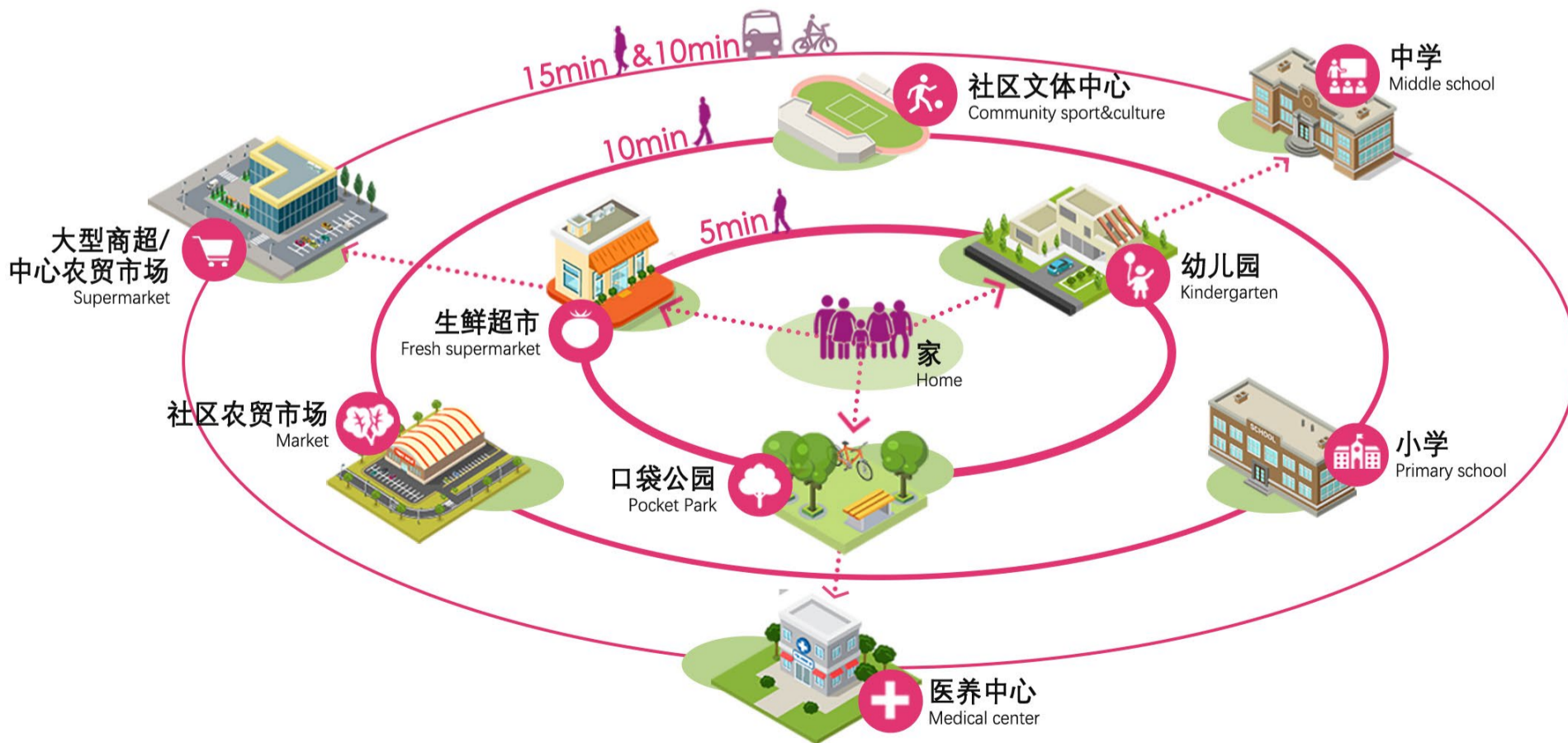
根据农贸市场公众调研问卷，青岛市民最喜爱的购菜场所是充满烟火气的农贸市场，70% 人群步行购菜，30% 自驾、公交、单车、出租车为补充，最适宜的步行距离为 10-15 分钟。

结合城区 15 分钟社区生活圈建设，按照社区级农贸市场步行 10 分钟可达，中心级农贸市场步行 15 分钟或公交 10 分钟可达，基本补齐既有居住社区农贸市场设施短板，新建居住社区同步配建农贸市场。确难实现的区域可通过新建小型生鲜超市、智慧微菜场等进行补充。



## 15 分钟社区生活圈

## 5-10 分钟购菜便民生活圈

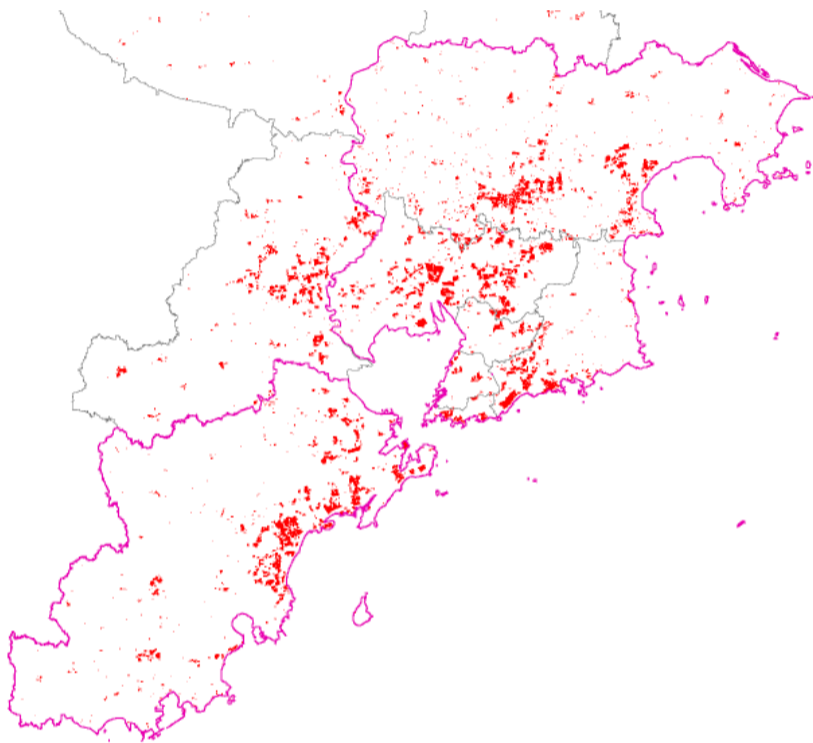


## 四种建设方式保障落地

<b>保留/更新</b>	<b>新建</b>
对于现状品质较好的农贸市场予以保留;保留农贸市场所在地块更新拆除的就地重建。	对于服务盲区空地或更新地块进行新增建设,包括独立占地建设和地块配建。
<b>改造</b>	<b>增补</b>
对于现状不达标或品质较差的农贸市场进行改扩建或建筑与配套改造提升。	对于服务盲区已建成区域,结合现有闲置建筑空间进行再利用,增补农贸市场。

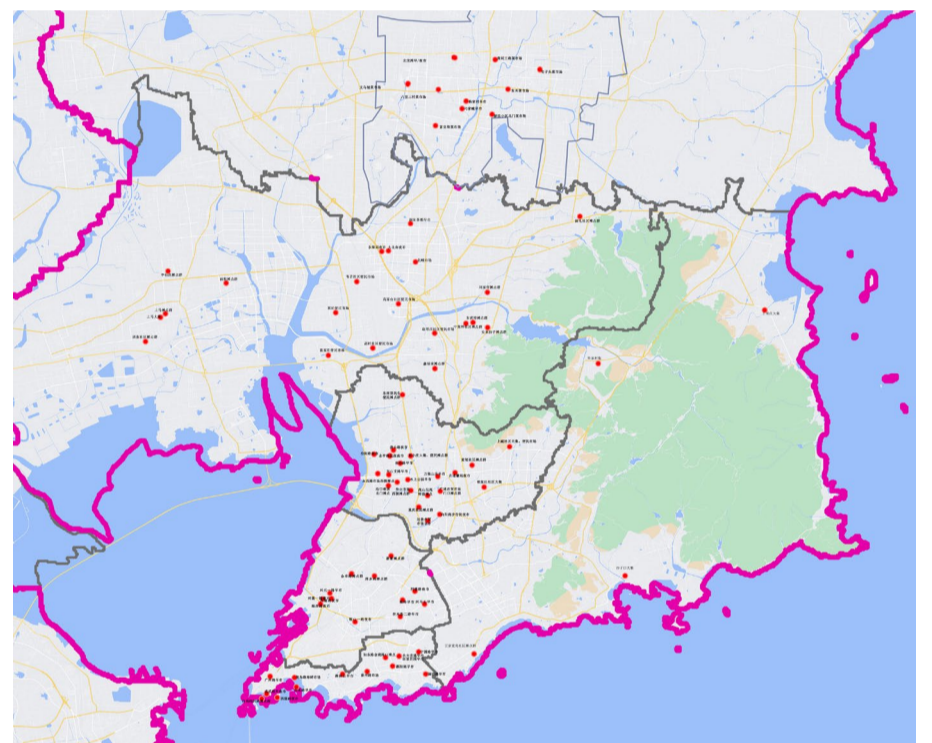
优先保障服务盲区市场增补,结合城市更新与新区建设,制定多元化、精细化的农贸市场设施布局方案。因地制宜,精准施策,确保方案落地性、服务均衡性。

## 服务盲区优先补齐设施



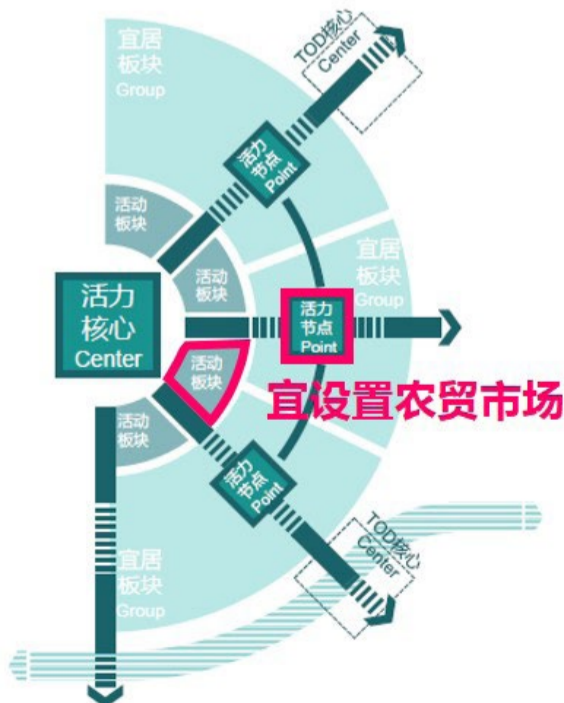
现状农贸市场 1000 米服务盲区优先补充农贸市场,重点考虑社区安置、人才公寓。

## 整治早夜市摊点群



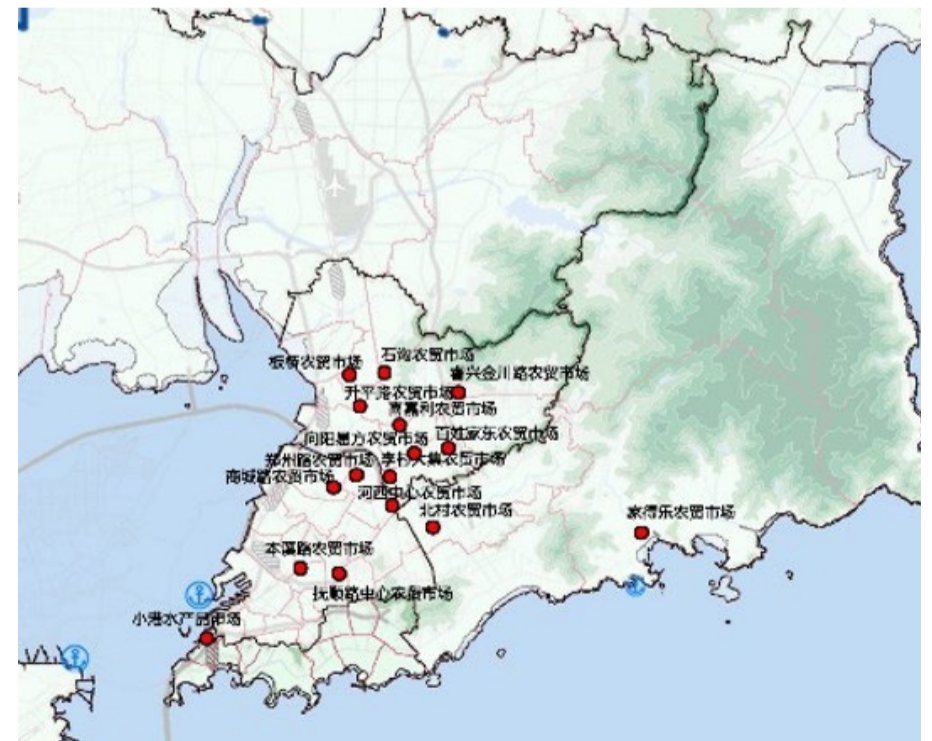
对于农贸市场缺失区域,整治现有占路经营早夜市摊点群退街入室,室内摊点群改造并完善手续。

## 结合公交及地铁站点设置



地铁站点周边、公交站点周边结合邻里中心建设农贸市场。

## 城市更新“拆一补一”



因城市更新开发拆除现状农贸市场,导致所在区域农贸市场缺失,应拆一补一,保障便民购菜服务。

## 4.2 策略二

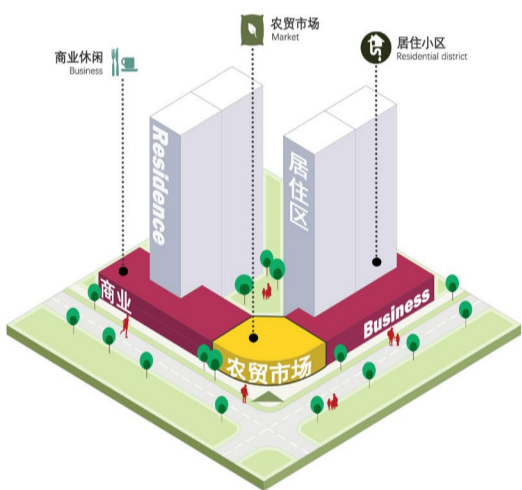
### 品质提升，多元复合，推广一站式邻里中心模式

以农贸市场品质提升为核心，借鉴先进城市经验，制定“规范化、智慧化、便民化、特色化、高品质”的农贸市场建设标准，科学引导青岛农贸市场高标准建设及现有农贸市场升级改造。

推广农贸市场与时尚商业、文体休闲等功能于一体的邻里中心模式，提供一站式服务，满足居民多元生活需求。



### 菜场 + 居住



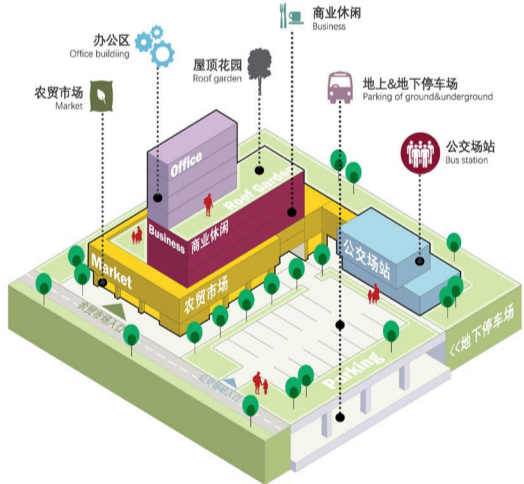
### 菜场 + 商业办公



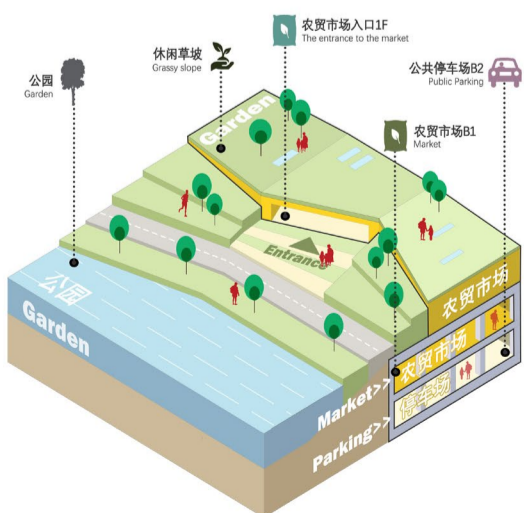
### 菜场 + 社会公共停车场



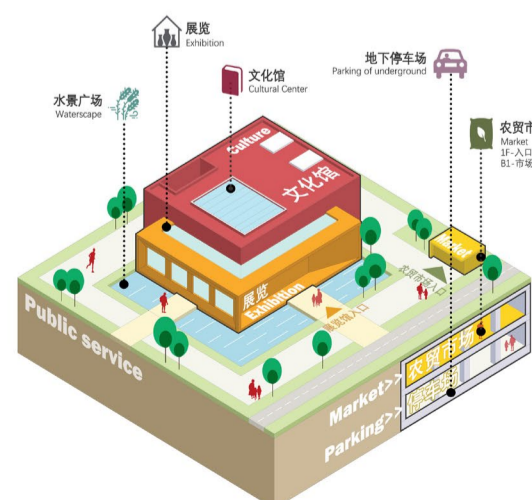
### 菜场 + 公交综合体



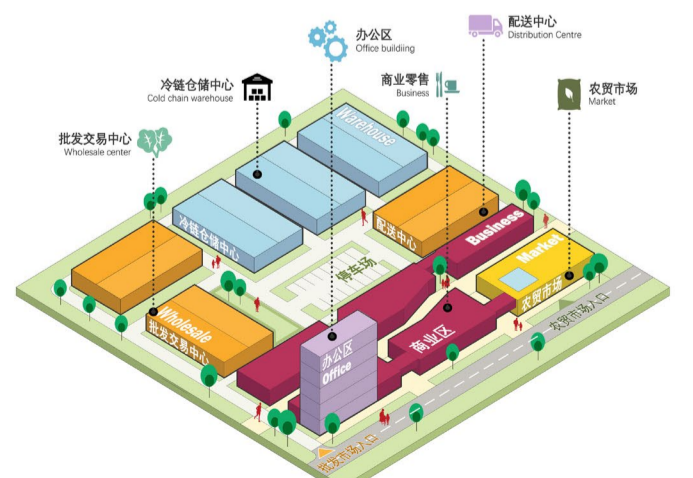
### 菜场 + 旧厂房改造



### 菜场 + 社区公园



### 菜场 + 社区综合体



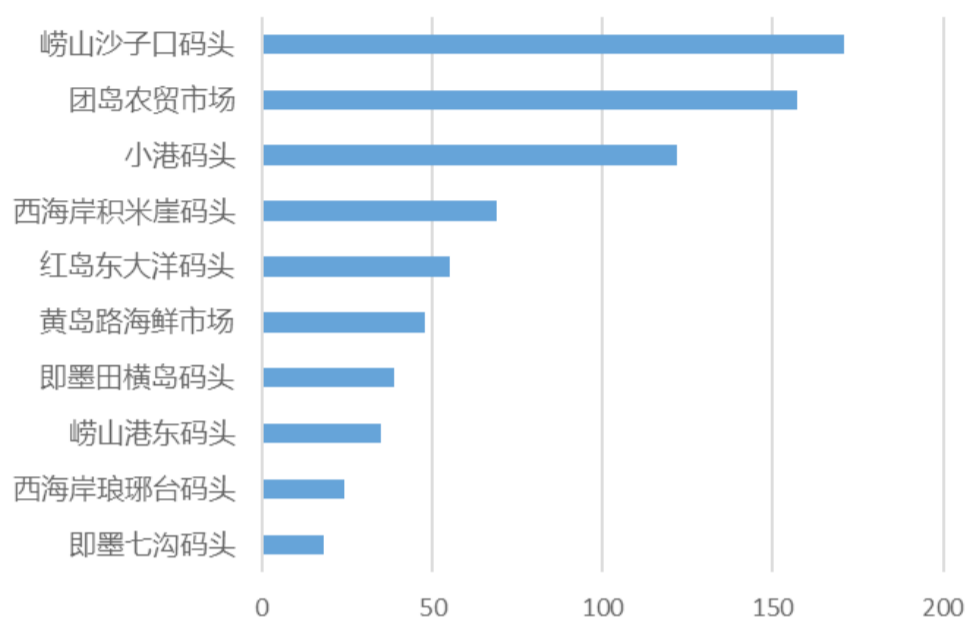
### 菜场 + 仓储物流

## 4.3 策略三

**时尚特色，旅游 + 农贸市场，打造滨海特色渔人码头海鲜市场。**

传承滨海文化，推广青岛滨海旅游与农贸市场相结合的时尚消费模式，高标准建设农贸市场海鲜水产专区。

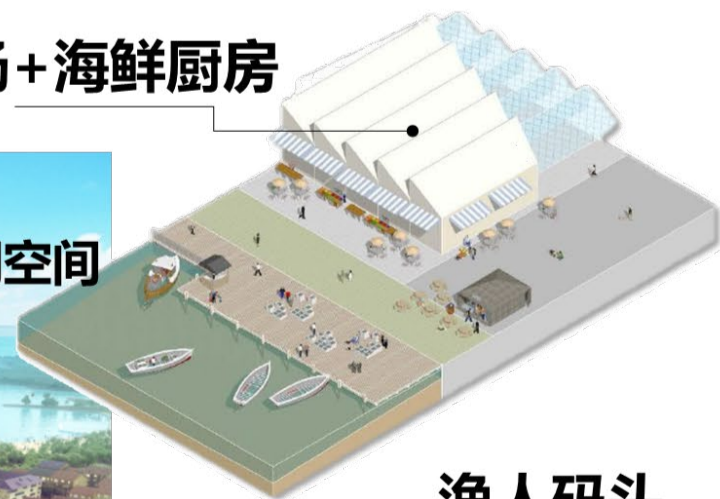
充分结合现有渔业码头及游艇码头规划，融合海鲜市场、海鲜美食体验、滨海旅游休闲等功能于一体，打造青岛市特色海鲜专业市场、滨海渔人码头海鲜市场，形成青岛旅游新型网红打卡地。



问卷 - 青岛市民心中最适合打造特色海鲜市场的码头



### 鱼港海鲜市场+海鲜厨房



渔人码头特色海鲜市场规划布局图





波罗站前市场

# 5

## 第五章 布局与标准

LAYOUT AND STANDARDS

因地制宜，完善 10 分钟购菜生活圈

总体布局  
分区传导  
建设标准

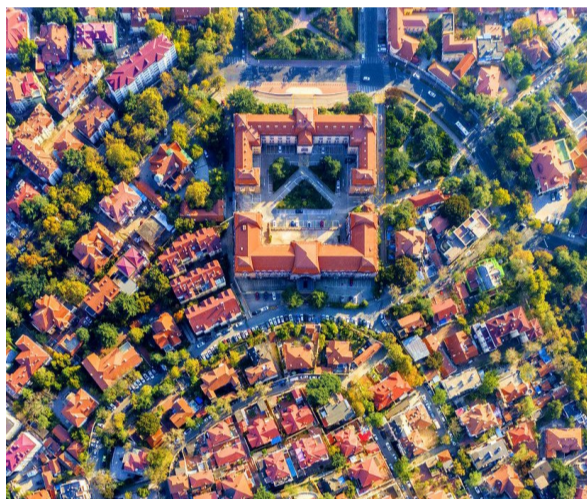


## 5.1 总体布局

### - 市区农贸市场总体发展格局

针对青岛市不同区域建设情况与农贸市场发展特点，将青岛市划分“存量更新区”“增补完善区”“城市拓展区”三个圈层，通过保留、改造、更新、新建等方式，逐步优化完善青岛市农贸市场布局。

#### 存量更新区



#### 结合老城微更新补齐短板，增补与品质改善并行

青岛老城区范围，主要包括市南区、市北区、李沧区和崂山区南部。该圈层规划实施重点：

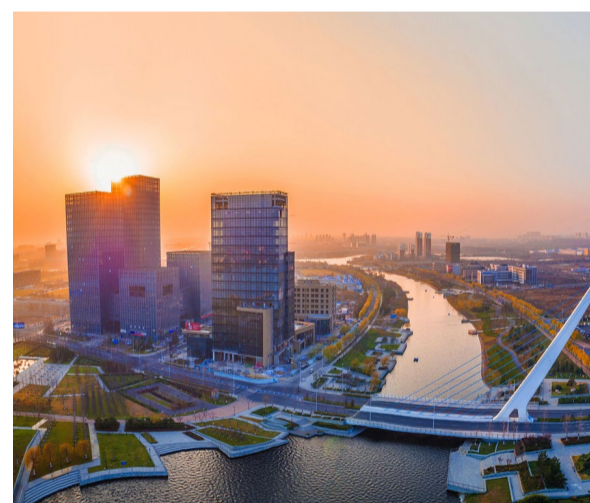
- 推进现有老旧农贸市场的标准化、智慧化改造；
- 结合旧城更新补充完善农贸市场，如立体化改造旧厂房仓库、公交场站，回购回租闲置社区底商空间增补农贸市场；
- 推广智慧微菜场和小型生鲜超市等，鼓励开通购菜公交专线。

#### 增补完善区

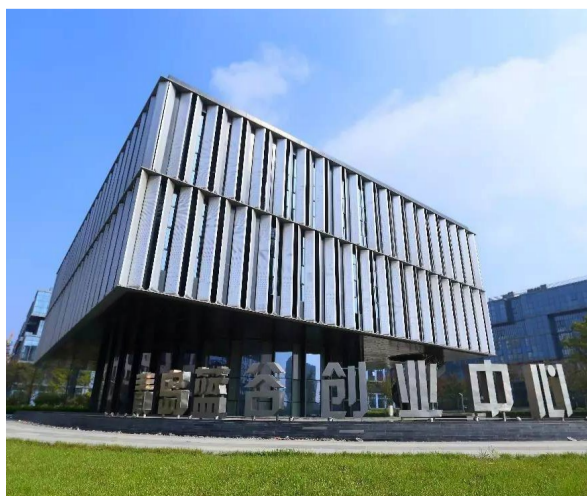
#### 与新社区同步建设运营，推广复合型社区邻里中心

主要包括城阳区、崂山区北部、西海岸新区原黄岛区域。该圈层规划重点：

- 逐步引导现有早夜市摊点群就近“退街入室”；
- 严格按照本规划落实农贸市场配套建设，与新建社区同步规划、首期建设、同步运营；
- 推广高品质复合型邻里中心模式，配建农贸市场。



#### 城市拓展区



#### 优先解决新城住区配套农贸市场建设滞后问题

主要包括即墨区主城区与蓝谷组团、西海岸新区原胶南区域。该圈层规划重点：

- 优先对已建社区、新型社区安置区、人才保障社区周边增补便民型社区农贸市场；
- 农贸市场与公共停车场结合，兼顾日常购菜与传统大集使用；
- 优化完善现有农产品批发市场功能与建设品质。

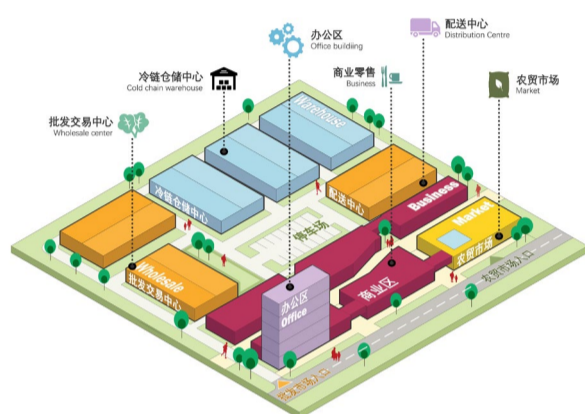


## 5.1 总体布局

### - 市域批发市场总体发展格局

以“规模化、集聚化”为原则，青岛市域规划形成“三个新型综合发展区、三个重点提升发展区、一个更新转型疏解区”批发市场发展格局。

#### 新型综合发展区



#### 莱西、平度、胶州，辐射区域的农产品综合交易中心

包括莱西、平度、胶州三大农产品批发新型综合发展区，重点结合农产品生产基地发展集“质检、采购、加工、仓储、配送、结算”等功能于一体的综合化、规模化农产品批发市场（交易中心）。

#### 重点提升发展区



#### 即墨、城阳、西海岸新区，保障市区“菜篮子”供应

包括即墨、城阳、西海岸新区三大农产品批发重点提升发展区，重点优化提升现有农产品批发市场建设品质，批零结合，加强集约利用效率，重点保障市区“菜篮子”产品供应，承接市区批发市场功能外迁。

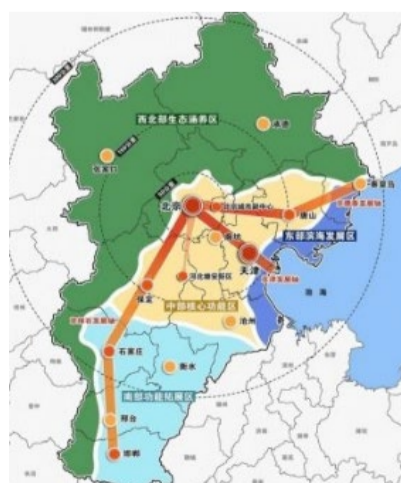
#### 更新转型疏解区



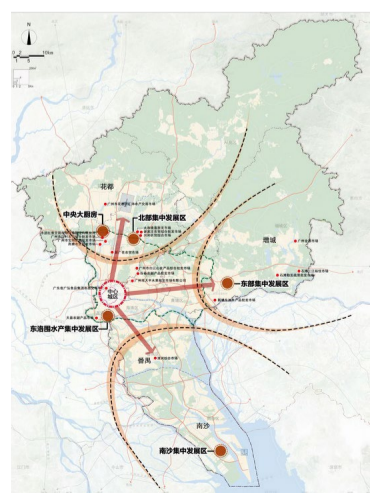
#### 市内三区农产品批发市场逐步向外疏解或改造转型

对市北区、李沧区现有三处农产品批发市场近期实施改造提升，批零结合；远期批发职能逐步向重点提升发展区疏解，结合城市更新，向中心农贸市场转型，腾挪空间优先用于补充城区公共服务短板，提高城区品质。

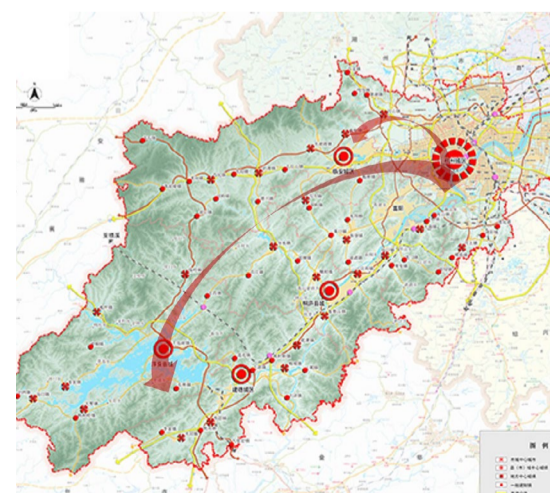
对标案例



**北京**  
批发市场  
向河北省  
疏解

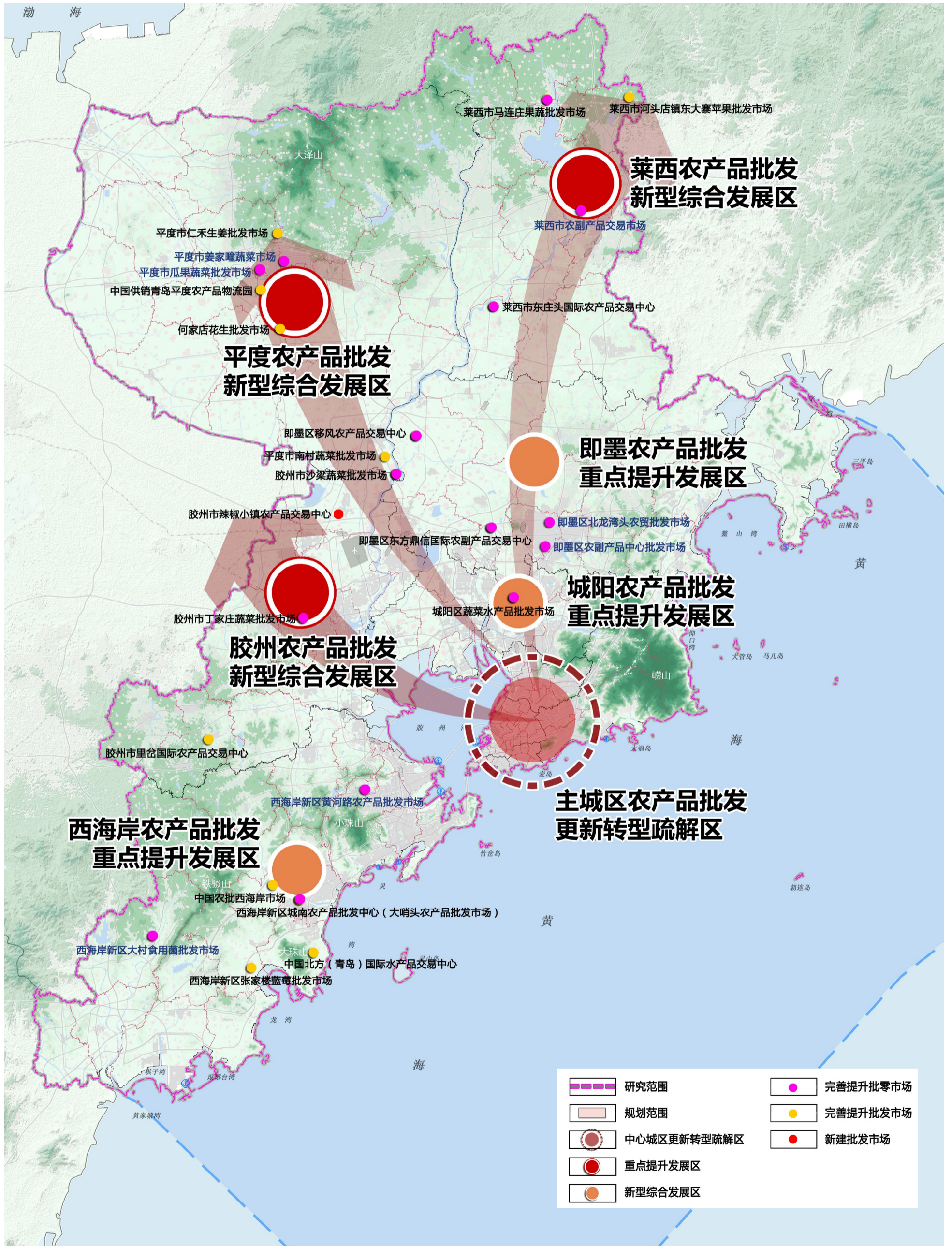


**广州**  
批发市场  
向周边区  
县疏解



**杭州**  
批发市场  
向新  
区疏解

市域批发市场规划布局图



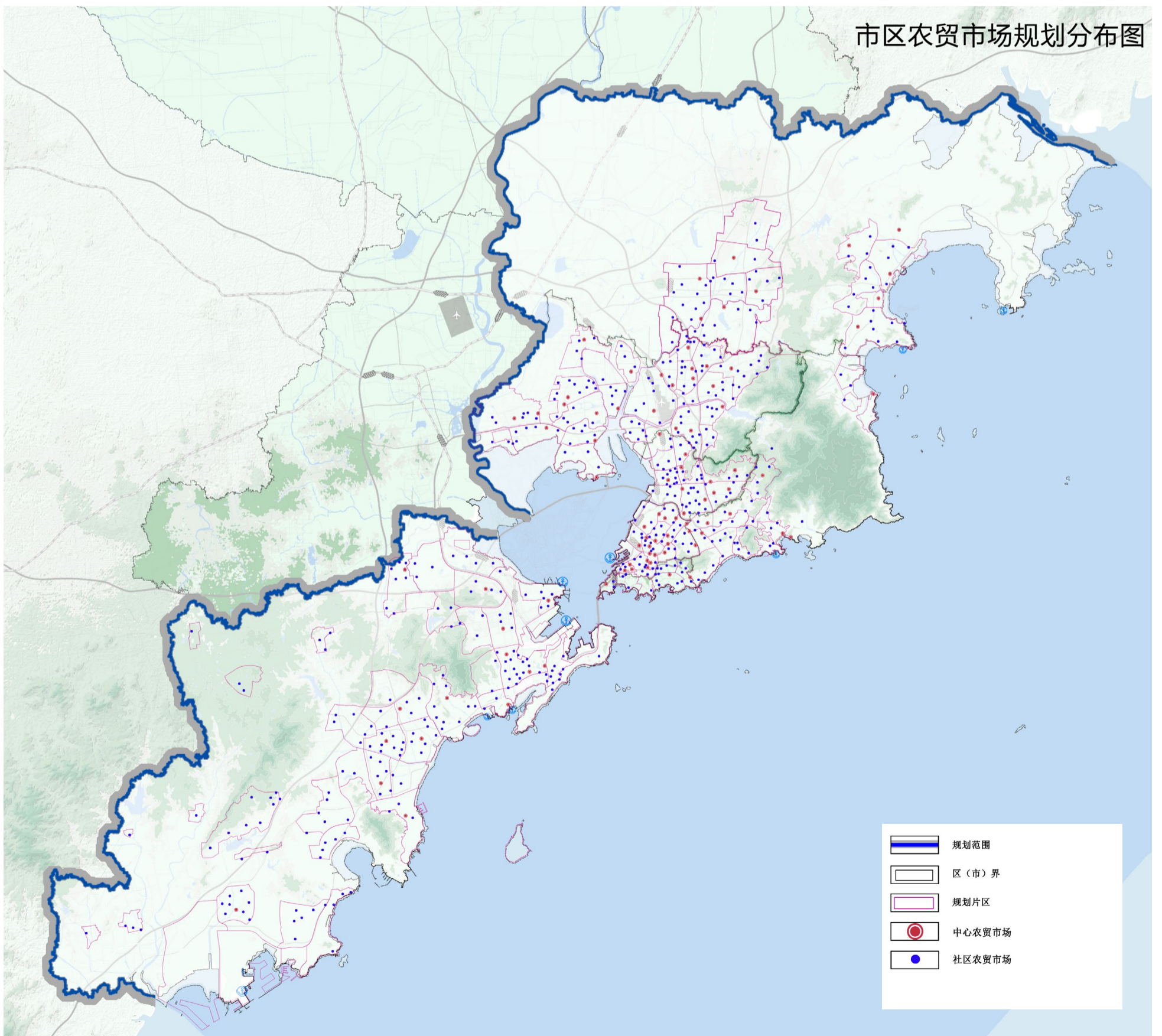
## 5.1 总体布局

### - 市区农贸市场规划布局

全市七区规划中心农贸市场 81 处，社区农贸市场 277 处，共规划农贸市场 358 处。规划农贸市场 2.5 万人拥有农贸市场 1.04 处；市区中心农贸市场与社区农贸市场 1000 米社区覆盖率为 98%。规划预留农贸市场 228 处。

	2035 年预测 人口（万人）	规划农贸市 场数量 （处）	预留 （处）	规划千人指标 （平米/千人）	每 2.5 万人拥 有农贸市场数 量（处）
市南	44	18	3	≥ 100	1
市北	113	53	16	≥ 150	1.2
李沧	115	47	13	≥ 150	1.02
崂山	65	29	13	≥ 150	1
西海岸	240	96	90	≥ 150	1
城阳	184	74	69	≥ 150	1
即墨（中 心城区及 蓝谷组团）	103	41	24	120-150	1
总计	864	358	228	150	1.04

市区农贸市场规划分布图



## 5.2 分区引导

### - 市南区

市南区用地面积 32.21 平方公里，预测 2035 年城镇人口 44 万人。

#### 规划策略

- 现状闲置空间改造再利用；
- 历史街区通过微菜场、小型生鲜超市补充；
- 增加至中心农贸市场的购菜公交专线；

农贸市场数量(处)

现状

7

规划

18

每 2.5 万人拥有个数

0.36

1

千人指标( m<sup>2</sup> / 千人)

55.27

100

市南区农贸市场规划布局图



规划中心农贸市场 3 处，社区农贸市场 15 处，共规划农贸市场 18 (其中保留农贸市场 5 处，改造农贸市场 2 处，更新农贸市场 1 处，新建农贸市场 10 处)，远景预留 3 处。

# - 市北区

市北区用地面积 65.85 平方公里，预测 2035 年城镇人口 113 万人。

现状 规划

农贸市场数量(处)

30 -----> 53

每 2.5 万人拥有个数

0.68 -----> 1.2

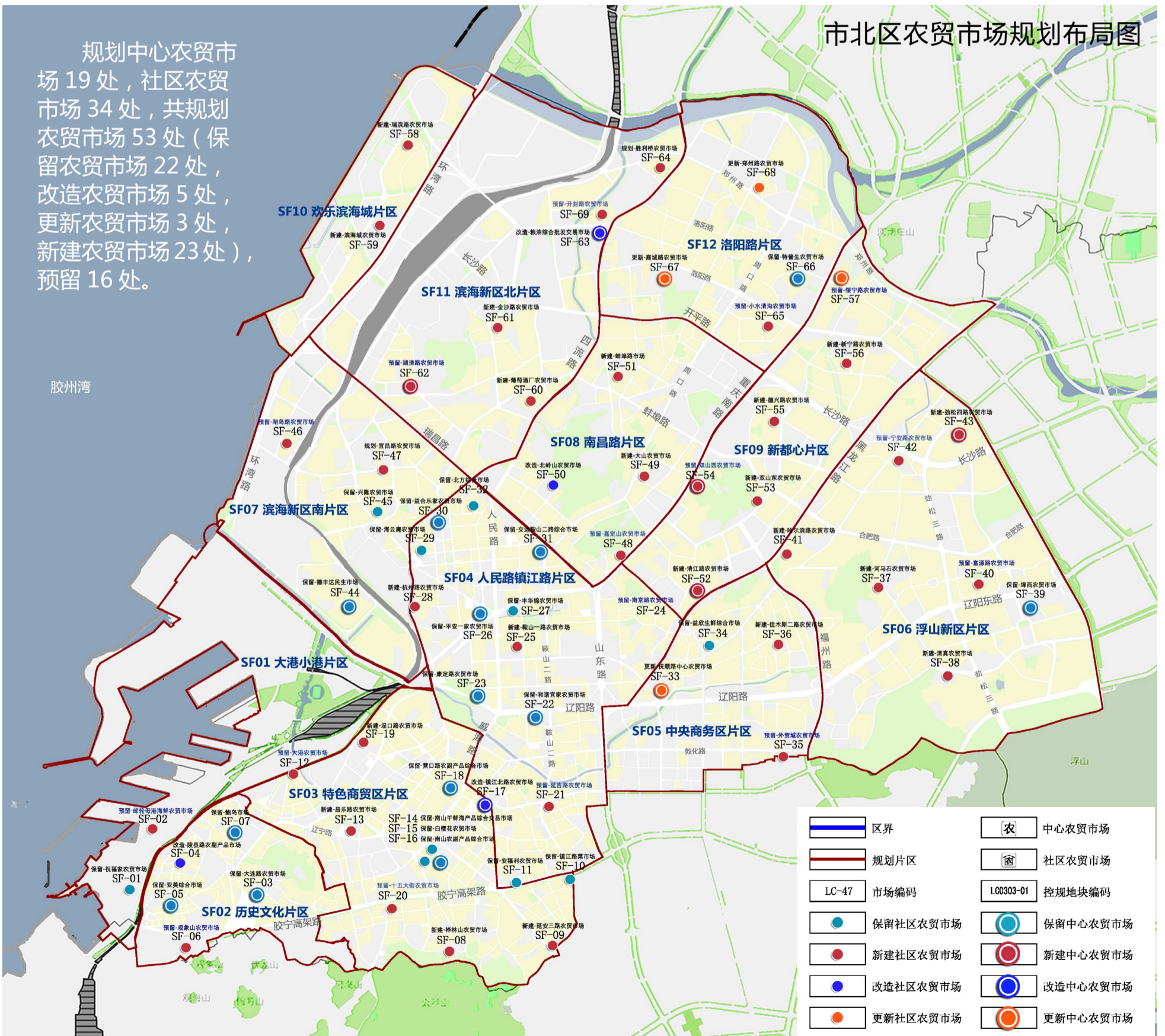
千人指标( m<sup>2</sup> / 千人)

198 -----> > 150

## 规划策略

- 重点改造提升现有老旧农贸市场品质，加强市场运营管理；
- 加快实施欢乐滨海城、浮山后等区域农贸市场建设，解决市场缺失问题。

市北区农贸市场规划布局图



## 5.2 分区引导

### - 李沧区

李沧区用地面积 99.10 平方公里，预测 2035 年城镇人口 115 万人。

#### 规划策略

- 重点补充李沧东部农贸市场建设；
- 改造提升中部老城区农贸市场品质；
- 老工业更新区预留农贸市场建设空间。

农贸市场数量(处)

现状

22

规划

47

每 2.5 万人拥有个数

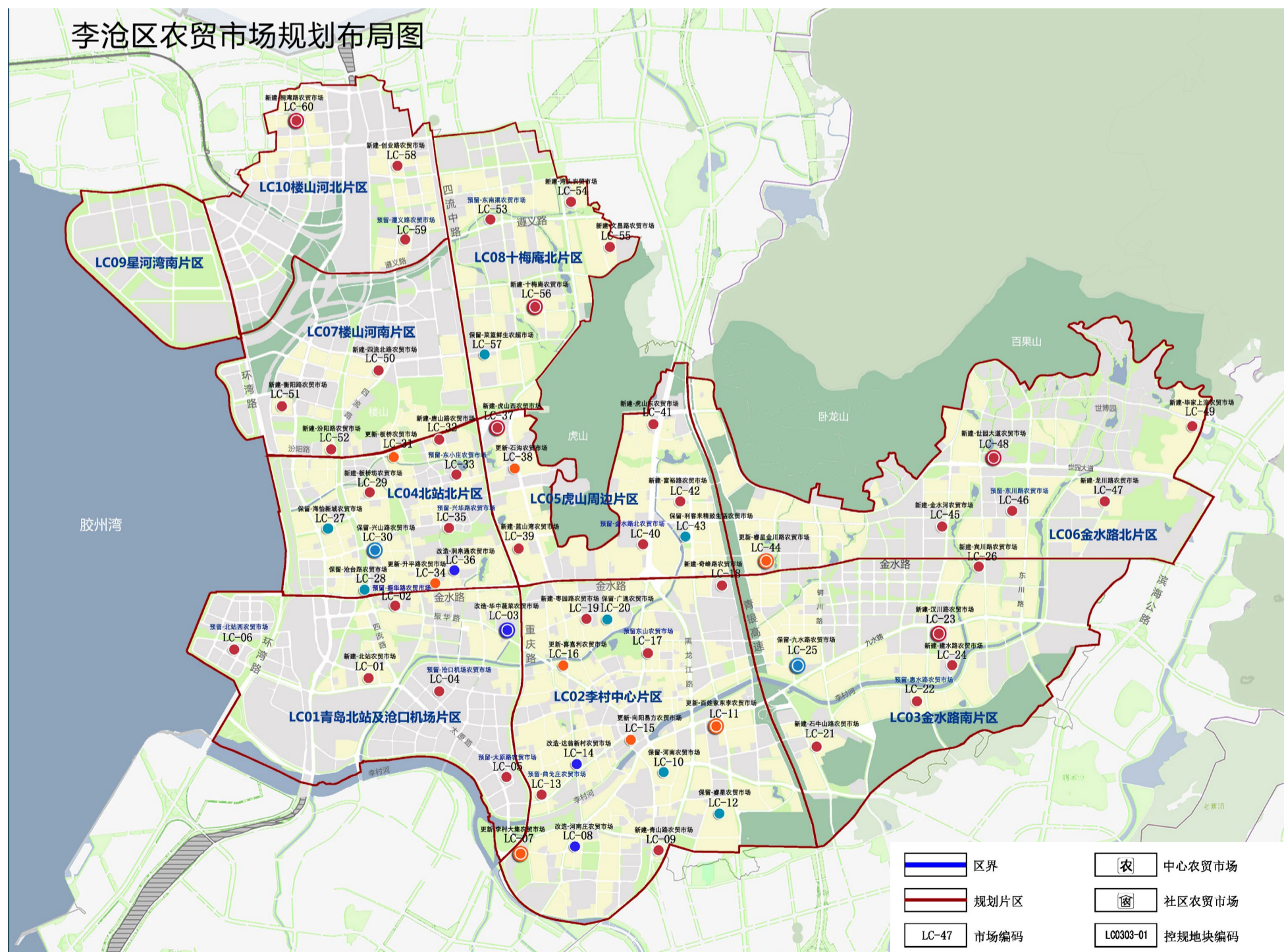
0.75

1.02

千人指标( m<sup>2</sup> / 千人)

149

> 150



规划中心农贸市场 11 处 社区农贸市场 36 处 共规划农贸市场 47 处(其中保留农贸市场 9 处,改造农贸市场 4 处,更新农贸市场 8 处,新建农贸市场 26 处),预留 13 处。

# - 崂山区

崂山区用地面积 395.79 平方公里，  
预测 2035 年城镇人口 65 万人。

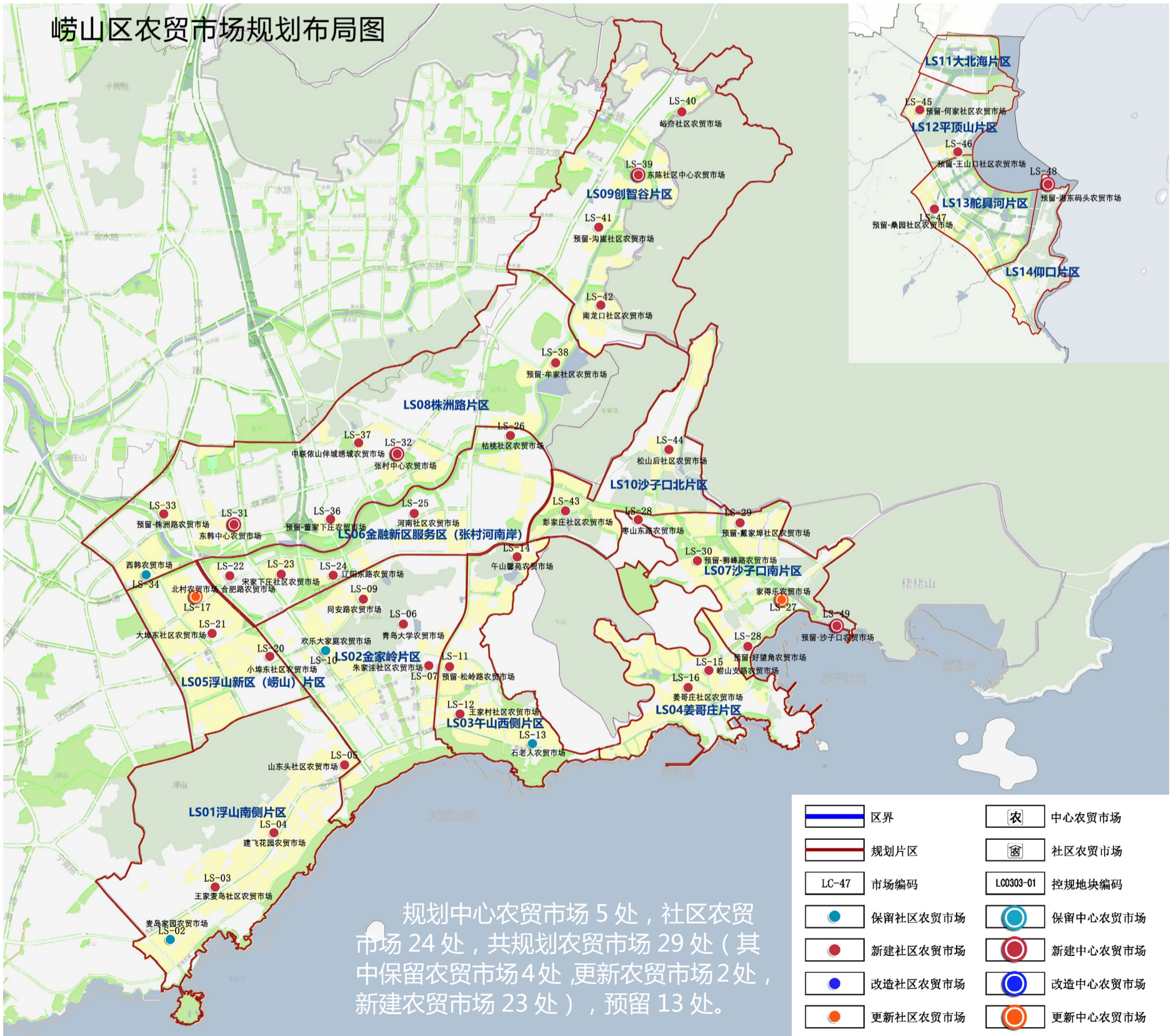
现状 规划

农贸市场数量(处)	6	----->	29
每 2.5 万人拥有个数	0.3	----->	1.0
千人指标( m <sup>2</sup> / 千人)	41	----->	> 150

## 规划策略

- 重点对麦岛、金家岭等建成区结合底商、公交场站等空间补充农贸市场；
- 未旧村改造区域高品质规划建设农贸市场；
- 沙子口、北宅等崂山旅游区域结合旅游集散地铁站点、码头等打造特色农贸市场。

崂山区农贸市场规划布局图



## 5.2 分区引导

### - 城阳区

城阳区用地面积 583.68 平方公里，  
预测 2035 年城镇人口 184 万人。

#### 规划策略

- 对现状具备条件的早夜市摊点群退街入室或标准化改造为正规农贸市场；
- 结合旧村改造先期配建农贸市场；
- 与社区邻里中心合并配建。

农贸市场数量(处)

现状

9



规划

74

每 2.5 万人拥有个数

0.2



1.0

千人指标( m<sup>2</sup> / 千人)

40



> 150

注：现状批发市场按 15000 m<sup>2</sup> 核算零售规模。

城阳区农贸市场规划布局图



规划中心农贸市场 18 处 社区农贸市场 56 处 共规划农贸市场 74 处(其中保留农贸市场 4 处, 改造农贸市场 2 处, 更新农贸市场 4 处, 新建农贸市场 64 处), 预留 69 处。

## - 西海岸新区

西海岸新区用地面积 2128.31 平方公里，预测 2035 年城镇人口 240 万人。

- 农贸市场数量(处)
- 每 2.5 万人拥有个数
- 千人指标( m<sup>2</sup> / 千人)

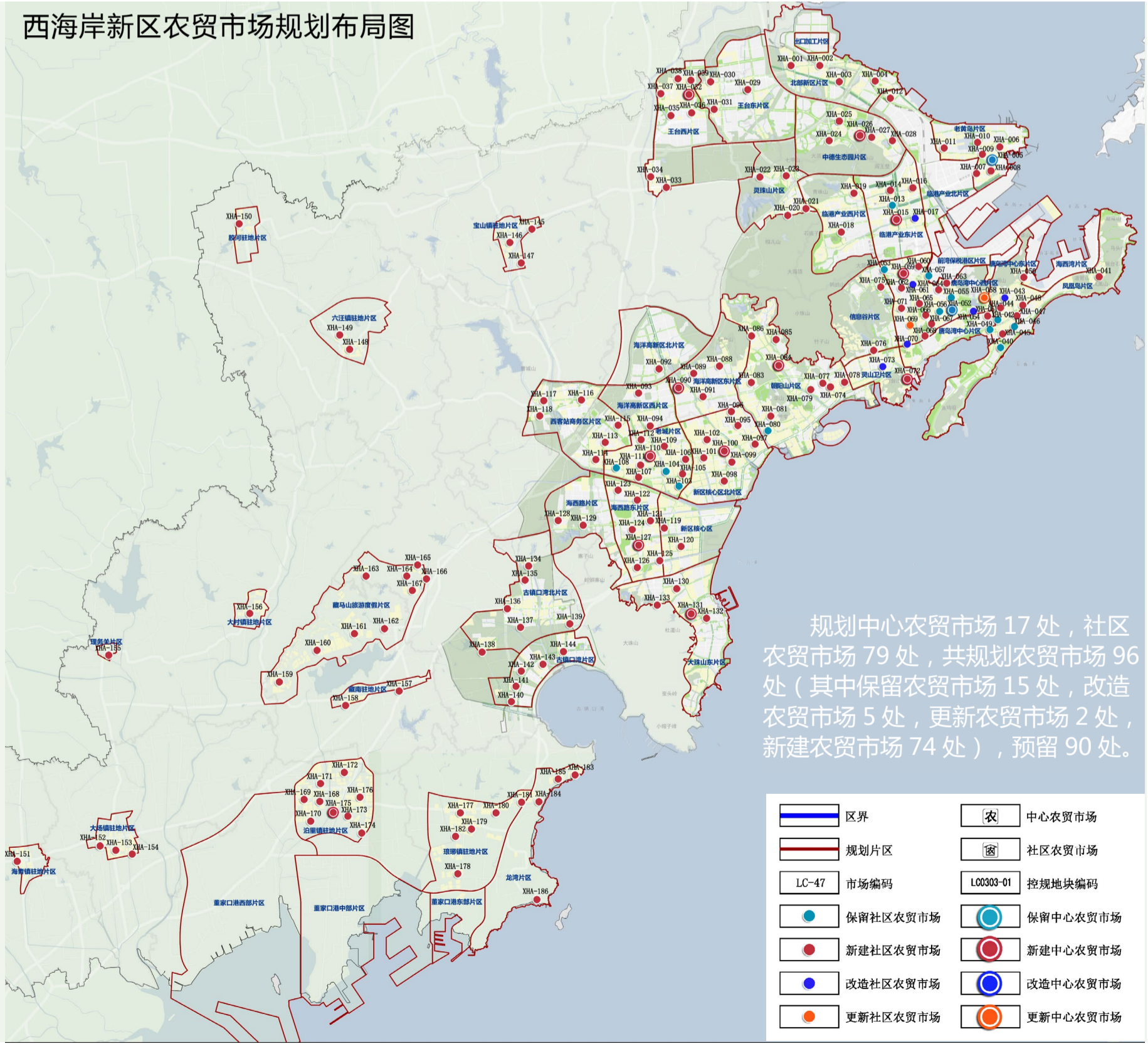
现状	规划
22	96
0.3	1.0
70	> 150

注：现状批发市场按 15000 m<sup>2</sup> 核算零售规模。

### 规划策略

- 农贸市场与公共停车场结合，兼顾日常购菜与传统大集使用；早夜市摊点群退街入室。
- 对现有脏乱农贸市场改造升级；
- 结合新建社区同步建设标准化农贸市场；
- 结合积米崖码头等建设特色海鲜市场。

西海岸新区农贸市场规划布局图



规划中心农贸市场 17 处，社区农贸市场 79 处，共规划农贸市场 96 处（其中保留农贸市场 15 处，改造农贸市场 5 处，更新农贸市场 2 处，新建农贸市场 74 处），预留 90 处。

## 5.2 分区引导

### - 即墨区主城区

即墨区用地面积 1920.90 平方公里，中心城区预测 2035 年城镇人口 73 万人。

#### 规划策略

- 重点结合十分钟便民购菜圈补充社区农贸市场；
- 对现状具备条件的早夜市摊点群退街入室或标准化改造为正规农贸市场；
- 对现有批发市场改造整治，批零结合。

现状

规划

农贸市场数量(处)

7



29

每 2.5 万人拥有个数

0.2



1.0

千人指标( m<sup>2</sup> / 千人)

42

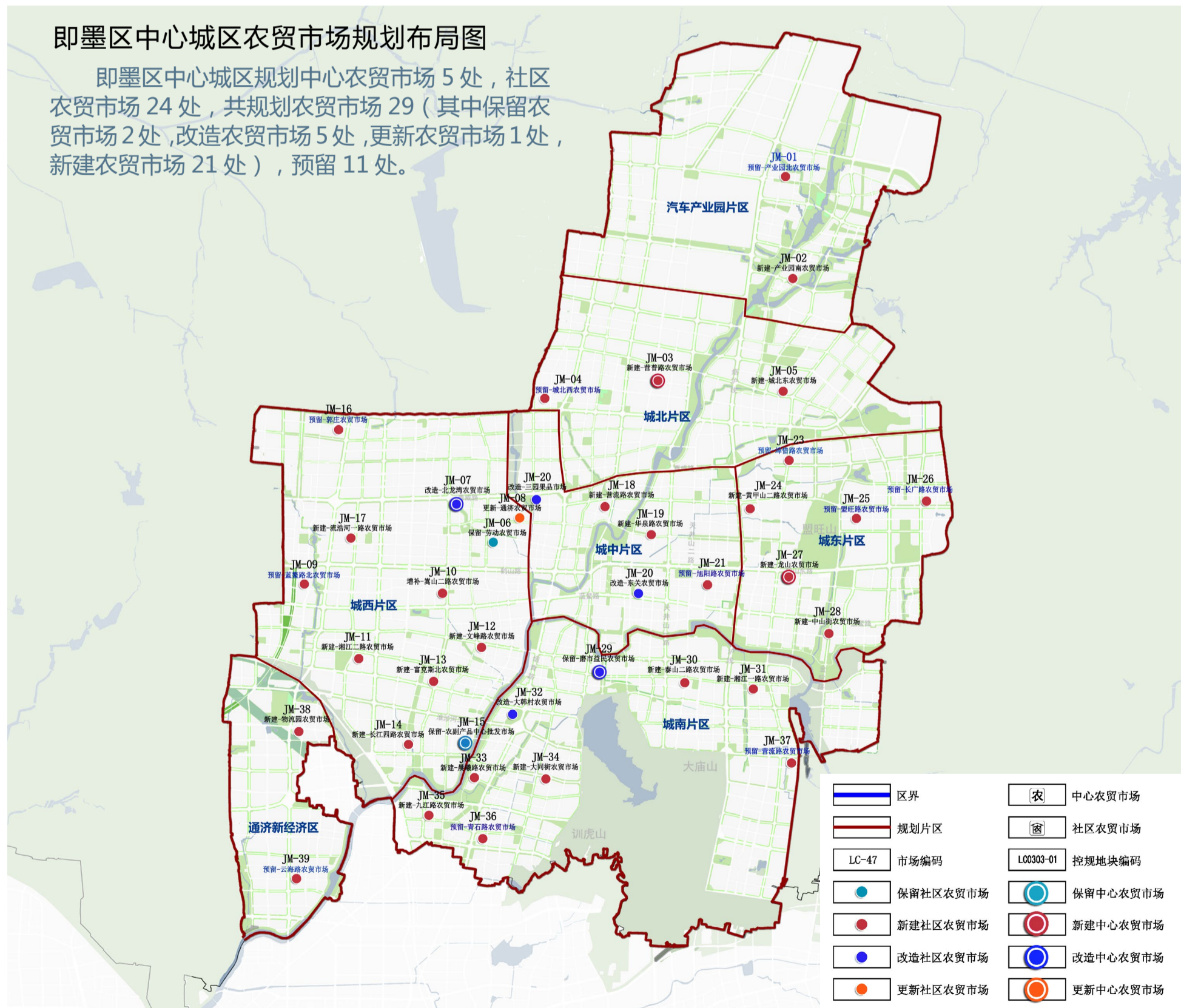


> 150

注：现状批发市场按 15000 m<sup>2</sup> 核算零售规模。

#### 即墨区中心城区农贸市场规划布局图

即墨区中心城区规划中心农贸市场 5 处，社区农贸市场 24 处，共规划农贸市场 29 (其中保留农贸市场 2 处，改造农贸市场 5 处，更新农贸市场 1 处，新建农贸市场 21 处)，预留 11 处。



## - 即墨区蓝谷

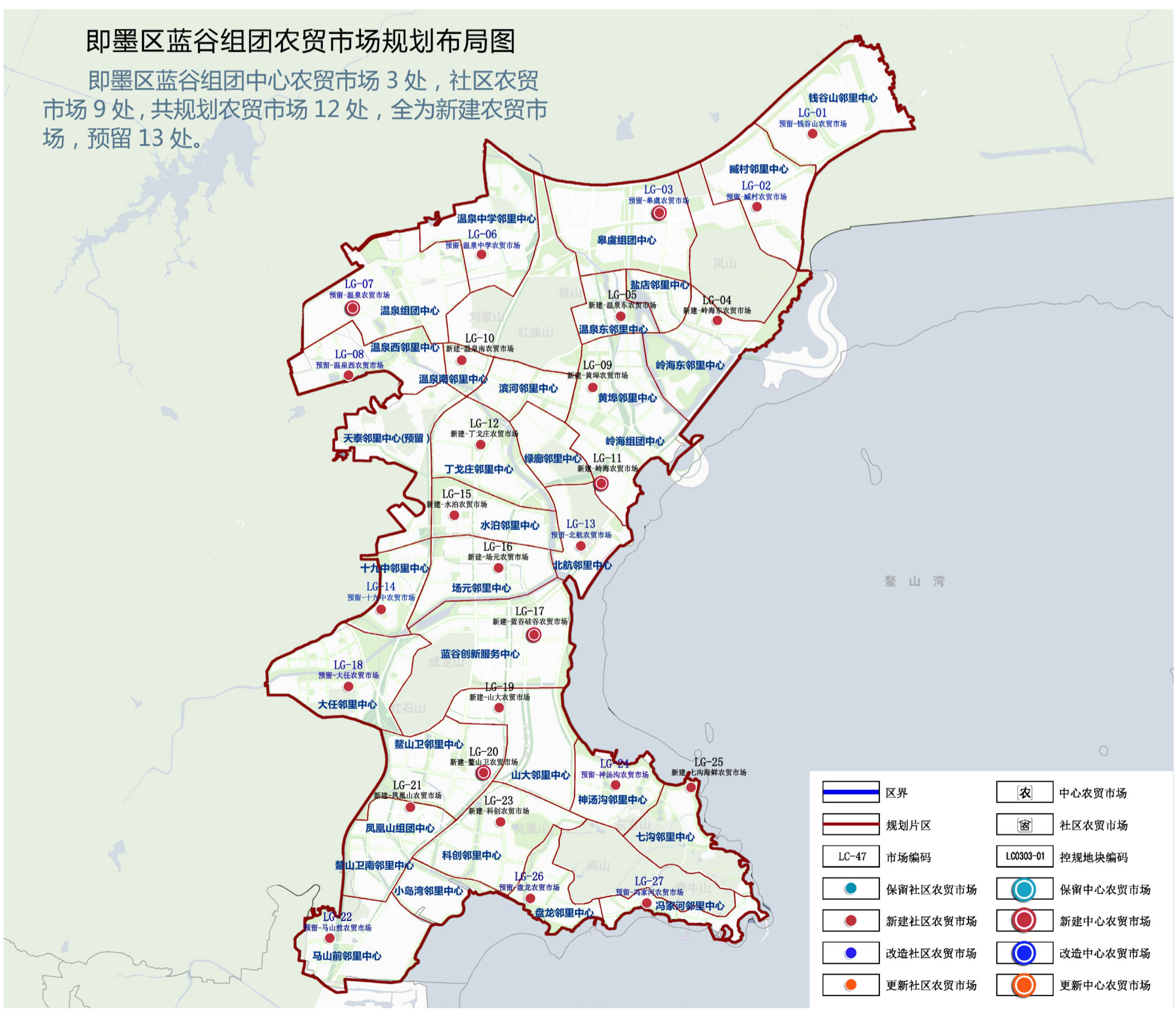
蓝谷组团预测 2035 年城镇人口 30 万人。

- 农贸市场数量(处)
- 每 2.5 万人拥有个数
- 千人指标( m<sup>2</sup> / 千人)

现状	规划
0	12
0	1.0
0	> 120

### 规划策略

- 农贸市场与公共停车场结合，兼顾日常购菜与传统大集使用；早夜市摊点群退街入室。
- 结合邻里中心、地铁站点设置农贸市场；
- 结合新建社区同步建设标准化农贸市场；
- 结合七沟码头等建设特色海鲜市场。



## 5.3 建设标准指引

### 单体建筑



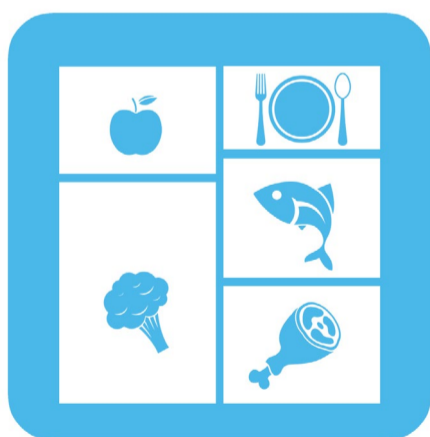
- 新建农贸市场单体建筑的层高不小于 6 米；
- 中心农贸市场出入口不宜少于 4 个，主要出入口的门宽不小于 5 米，室内主通道宽度不小于 4 米，购物通道宽度不小于 2.5 米；
- 社区农贸市场出入口总宽度应经计算确定，且不宜少于 2 个，室内主通道宽度不小于 3 米，购物通道宽度不小于 2 米。

### 配套标准



- 应配套设置公厕，应符合《城市公共厕所设计标准》CJJ 14-2016 中二类附属式公共厕所的要求。
- 新建农贸市场应配套设有机动车、非机动车停放场地。市场设置专用停车场，机动车位应不少于 0.7 车位 /100 平方米，装卸特殊车位应不少于 5 车位 /10000 平方米。
- 配置相应的装卸场所、仓储设施、垃圾收集处理设施、管理用房等。
- 应设有轮椅通道、扶手或缘石坡道等无障碍设施。

### 装修及布局



- 农贸市场正门应设置醒目的市场名称标识，入口处设有信息栏、宣传栏、公示栏等，户外广告设计应整洁、美观。
- 地面应按照排水、防滑、易清扫的要求铺设防滑地砖，地砖向通道两侧排水沟倾斜，坡度设计合理，保证通道无积水。
- 市场内通道应保持畅通，通道上方或地面应设置应急疏散指示标志。农贸市场内各种管道、线路、设施设备宜隐蔽设置。
- 应按照商品种类设置交易区，同类商品区域要相对集中，分区要标志清晰。鲜、活、生、熟、干、湿商品应严格分开。
- 宜设置独立的净菜处理室，配备给排水设施、清洗水池、操作台及垃圾收集设施。

## 基础版 - 完善农贸市场各类配套，加快标准化建设改造，提升城市品质



柜台

摊位柜台统一设计制作，采用岛状式或条状式整齐排列。水产品柜台应设挡水板。



给水

应按各交易区的用水需求设置，保证足够的水量、水压，一户一表。



排水

排水系统应按环保要求统一设置三级过滤处理设施，设置台面排水槽及垂直排水管。



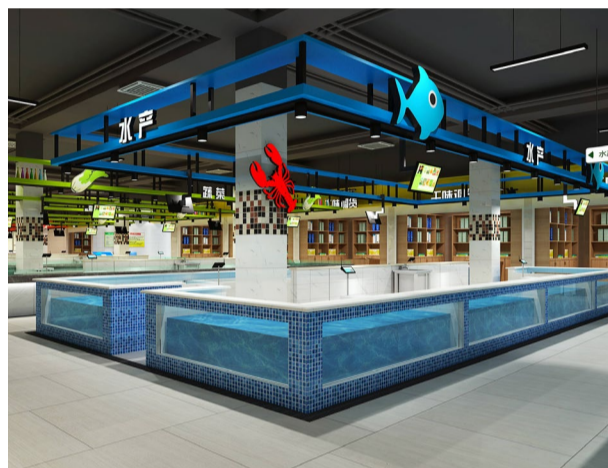
供电

电线敷设以暗线为主，配备漏电保护装置。实行一户一表，集中管理。不得乱接电线。



通风

尽量采用自然通风。自然通风达不到卫生和经营要求的，应采用机械通风。



## 升级版 - 顺应新时代高质量发展趋势，满足居民日益增长的美好生活需要

### 安全 SAFETY

**消防安全** - 农贸市场应按国家标准配置必要的消防设施和器材，与主体工程同时施工、同时投入使用。应设置消防通道，各出口设置应急照明灯和安全出口指示牌，并保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通。

**食品安全** - 应设立食品安全检测室，配备检测设备、检测试剂、冷藏设备及检测人员等。

### 绿色 GREEN

**限塑令** - 严格执行国家有关塑料购物袋的规定，不销售或使用不合格塑料购物袋，不得无偿提供塑料购物袋。

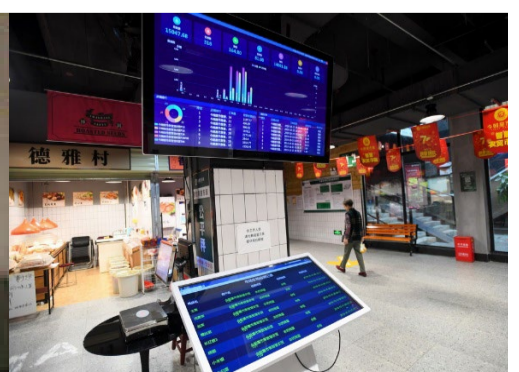
**垃圾分类** - 应选择人流较大、便于投放的场地设置分类投放点。农贸市场垃圾处理应符合《青岛市生活垃圾分类管理办法》有关要求，应按标准同步配置湿垃圾就地处理设施。

### 智慧化 SMART

**WIFI** - 设置无线 wifi 全覆盖设施。

**智慧监控** - 应按照国家治安设施的规范要求，多角度、全方位安装数字红外摄像头视频设施采集，在办公场所设置集中监控显示屏。

**电子显示屏和触摸屏** - 使用智慧计量系统，实现证照信息、检测信息、溯源信息等管理信息的电子化公示和查询。向消费者公示行市商品信息等。





# 6

## 第六章 实施保障 IMPLEMENT SAFEGUARDS

有序实施，公益保障，提高治理水平

近期建设  
公益保障  
多规协同

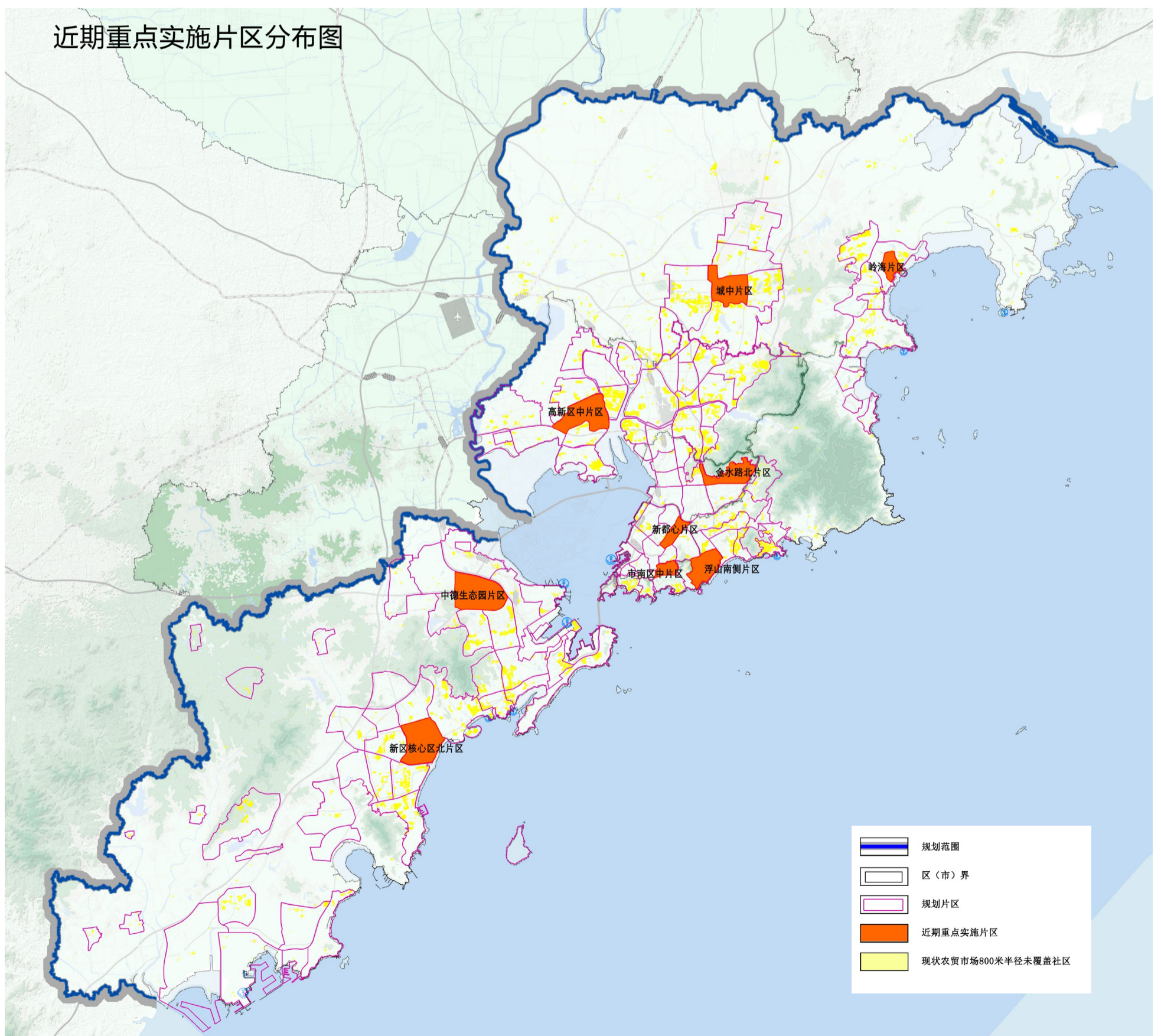


## 6.1 近期建设三年行动

**推进“农贸市场规范提升三年行动”，新建与改造同步推进，实现现有市场改造全覆盖，逐步实现农贸市场“四化一高”目标**

开展“农贸市场规范提升三年行动”，逐步实现农贸市场“四化一高”建设目标，即推动市场规范化、智慧化、便民化、特色化发展，建设高品质农贸市场。应结合旧城改造、新城区发展等开展农贸市场新建改建，按照“一场一策”的理念，有计划、分批次实施，改造建设符合现代农贸市场要求的标准化市场。

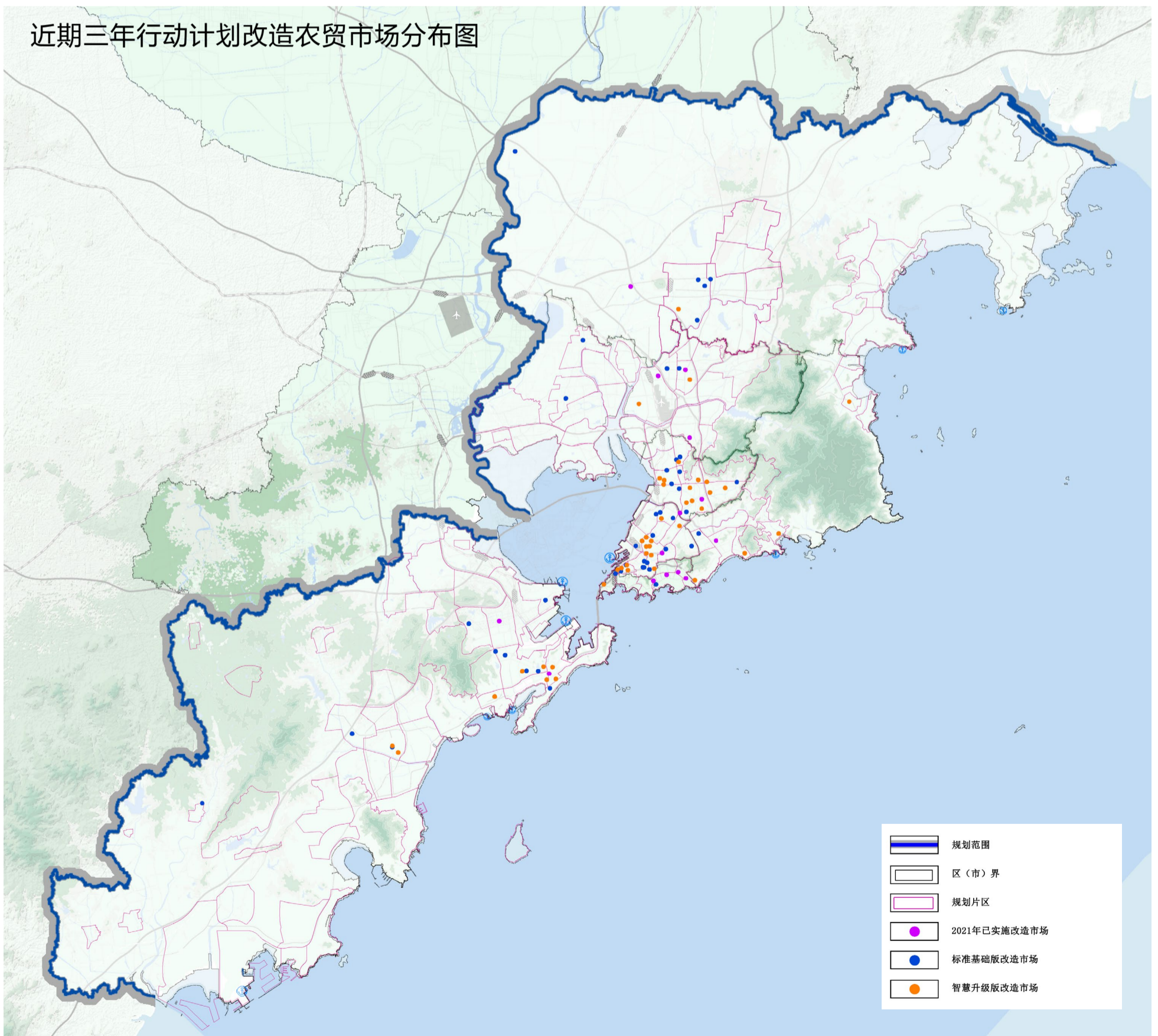
**新建** 结合现存农贸市场服务盲区，确定近期重点实施片区9片。



**改造**

**三年完成现有农贸市场改造 80 余处。**

近期三年行动计划改造农贸市场分布图



## 6.2 公益性农贸市场建设

推动市场产权  
向国资公司集  
聚，推进农贸  
市场国有化

### - 推动市场产权向国资公司集聚

将农贸市场建设作为公益性民生工程。支持市、区两级国有企业通过直接投资、作价入股、改造补助、产权回购等方式，改造和新建公益性农贸市场，提高国有农贸市场比例，对符合主业且具有管理经验的国有企业优先予以考虑。新建农贸市场产权应以国有为主。支持鼓励国有企业在主责主业范围内按市场化原则投资新建农贸市场。创新完善公益性市场的投资、产权管理、运营管理机制，加强政府对“菜篮子”工程的宏观调控。

### - 用地划拨

参照《划拨用地目录》公益事业用地有关规定，市、区级财政或市、区级国资公司投建的公益性农贸市场建设用地原则上为行政划拨土地。

### - 产权移交

建议在开发用地上配建的国有农贸市场，由开发建设单位建成后无偿移交给政府指定部门（国有企业或街道办事处）。

促进市场经营  
管理权向专业  
化公司集聚

### - 促进市场经营管理权向专业化公司集聚

借鉴上海等先进城市经验，建议按照“两个集聚”的思路，在推动市场产权向国资公司集聚的同时，促进市场经营管理权向专业化公司集聚。鼓励规模化、专业化的市场管理服务机构对农贸市场进行集约化运营管理，进一步提升农贸市场整体管理水平，升级农贸市场运作模式。支持符合主业且有管理经验的国有企业收购、兼并、托管无资质的农贸市场，对农贸市场的用水、用电价格给予优惠，对农贸市场的土地税、房产税等税费给与减免。

### 《商务部等 12 部门关于加强公益性农产品市场体系建设的指导意见》（商建函 [2016]146 号）

公益性农产品市场是政府支持并拥有较强控制力，具有保障市场供应、稳定市场价格、促进食品安全、推动绿色环保等公益功能的农产品市场。

鼓励有条件的地方通过直接投资、改造补助、产权回购回租等方式，建设公益性农产品零售市场，组建公益性市场经营管理公司，建设公益性菜市场、平价菜店等，应用互联网、物联网等技术，发展公共加工配送中心和冷链物流，推动公益性农产品零售市场连锁化经营。

通过建立国有资本投资运营公司等方式，有效发挥国有资本引导作用，带动社会资本参与公益性农产品市场建设和公益功能运营。

要推动出台公益性农产品市场体系建设规划，完善公益性农产品市场建设运营相关标准。有条件的地方推动出台地方性法规，确立公益性农产品市场的法律地位。要完善和落实用地、用水、用电等相关政策，对于公益性农产品市场，可按作价出资（入股）方式办理用地手续。

## 6.3 多规协同的实施机制

落实农贸市场专项规划，纳入国土空间规划，衔接控规，结合城市更新与新建同步实施

### - 衔接《青岛市国土空间总体规划（2021-2035）》

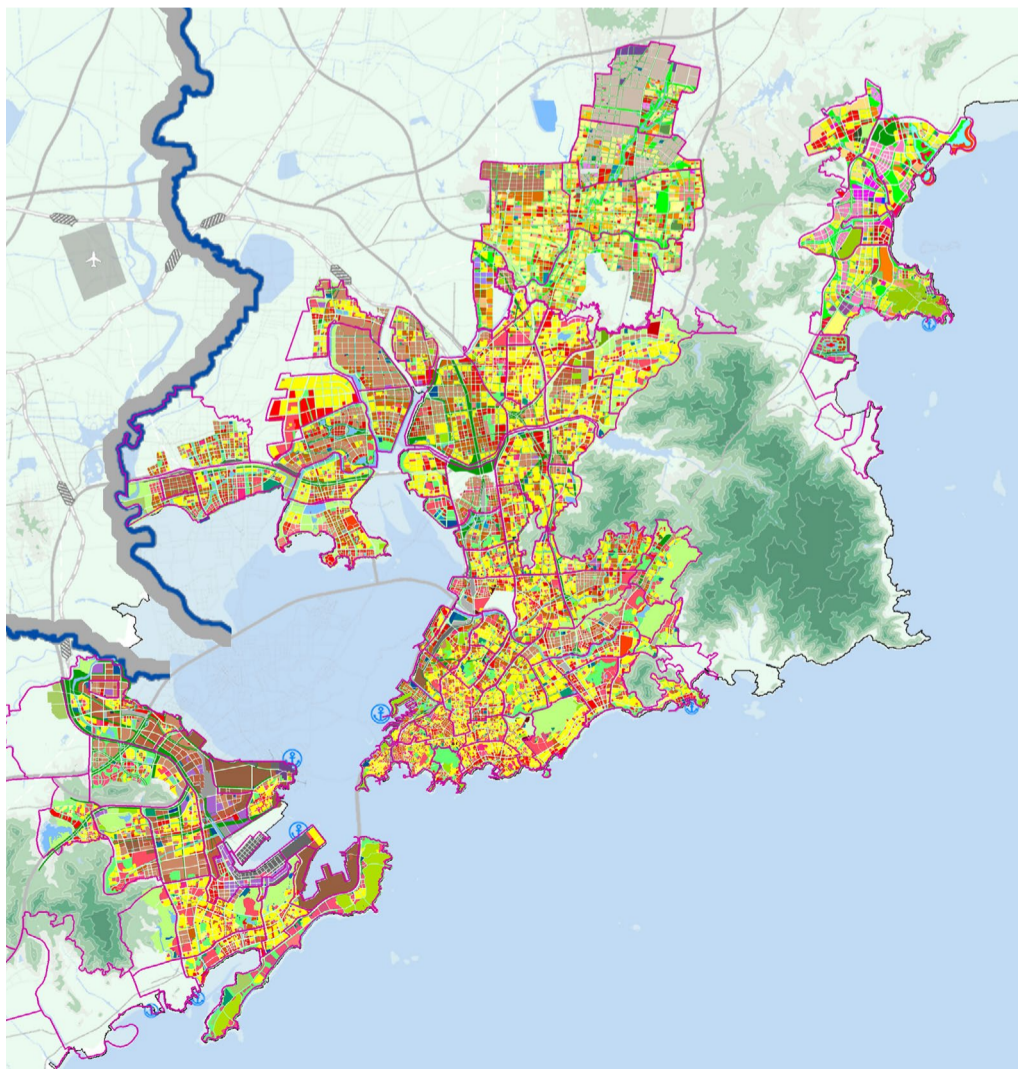
衔接总体发展格局与人口分布，纳入青岛最新国土空间规划“一张图”信息系统，作为城市建设与管理的依据，加强专项规划于法定规划的衔接。

### - 衔接全市 114 片控制性详细规划

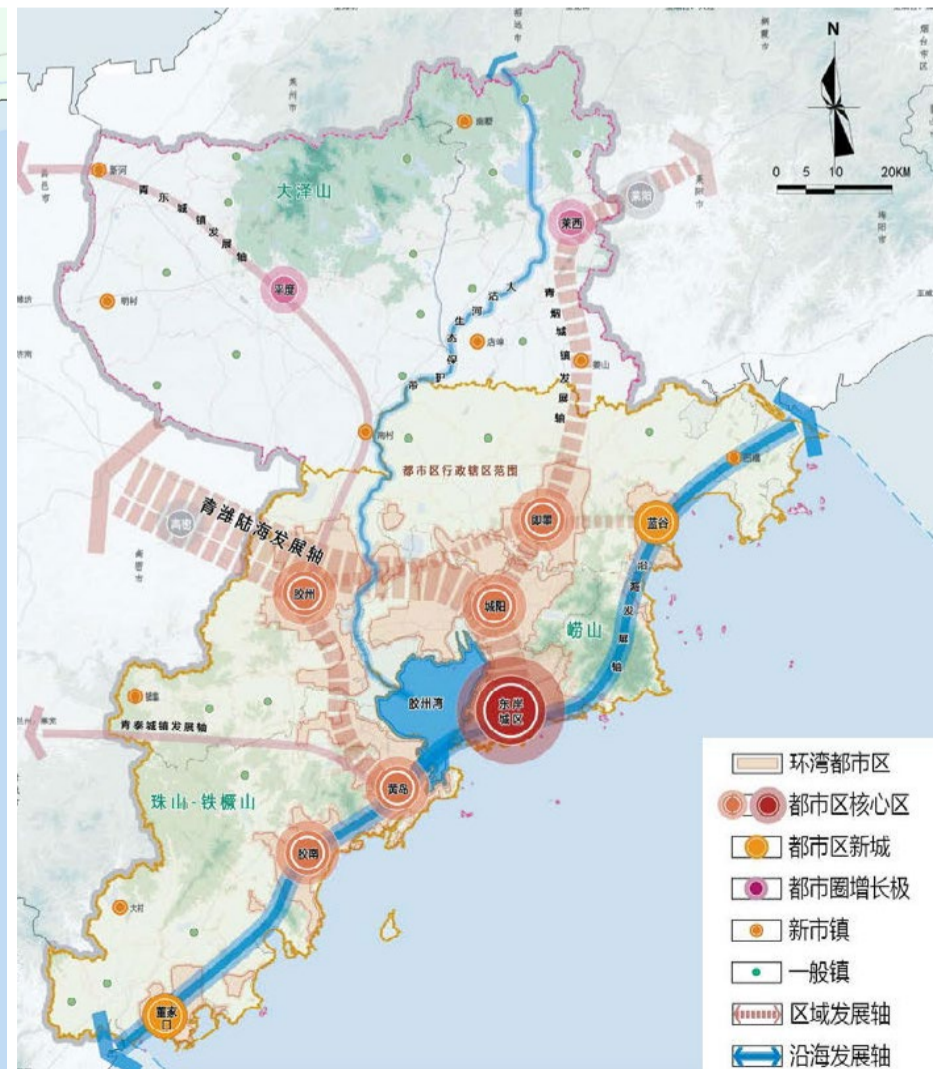
新建改建的开发项目与公共服务设施项目应按照本规划配套建设农贸市场，配建农贸市场应与主体项目同步报批、同步建设、同步验收、同步投入使用，不得擅自改变用途。针对专项规划对已批控规进行调整的布点，按照六种情况明确规划实施途径（详见文本），提高专项规划的可操作性。

### - 弹性动态管控

在满足建设规模的前提下，按照利于市场实施落地的原则，在规划品区服务半径范围内进行统筹调整；结合城市发展建设，按照满足社区 10 分钟可购菜的原则，实施动态调整。



青岛市控制性详细规划全覆盖



青岛市国土空间总体规划（2021-2035）公示稿

