

重庆市沙坪坝区“十四五” 商贸商务业发展规划

2021年6月

目 录

第一章 发展基础与面临环境.....	1
第一节 发展基础.....	1
第二节 机遇与挑战.....	6
第二章 指导思想与发展目标.....	9
第一节 指导思想.....	9
第二节 发展定位.....	9
第三节 发展目标.....	10
第三章 发展体系与空间布局.....	11
第一节 构建完善的商贸商务三大发展体系.....	11
第二节 构建东部城区四大圈层.....	17
第三节 构建中西部地区六大片区.....	25
第四章 发展重点.....	35
第一节 大力发展口岸经济.....	35
第二节 大力发展楼宇经济.....	35
第三节 大力发展连锁经济.....	36
第四节 大力发展首店经济.....	36
第五节 大力发展品牌经济.....	36
第六节 大力发展会展经济.....	37
第七节 大力发展数字经济.....	37

第五章 保障举措	37
第一节 组织保障	37
第二节 空间保障	38
第三节 项目保障	38
第四节 提升功能	39
第五节 招商引资	39
第六节 市场保供	40
第七节 人才保障	40
第八节 政策保障	40
附录：	
1.重点项目表	42
2.案例参考	52
第一节 国内案例	52
第二节 国外案例	61

第一章 发展基础与面临环境

第一节 发展基础

1. 沙坪坝区资源及优势

区位条件优越。沙坪坝区位于重庆市主城区的西部，东隔嘉陵江，与江北区、渝北区相望，东南紧邻渝中区，南接九龙坡区，西依缙云山，与璧山区毗邻，北与北碚区相连，是重庆高新区、西部（重庆）科学城核心的承载区，是重庆主城向西发展的主战场，区位优势明显。

交通优势突出。沙坪坝区作为重庆市建设内陆开放高地的主战场，形成了西进“中欧班列”、北上“渝满俄”、南下“西部陆海新通道”、东向“渝甬”、“渝深”等铁海联运通道，并构建起四向齐发、陆海联动、全域开放的对外开放格局，作为国际及国内物流通道的起点和联结点，对外贸易发展潜力巨大。

文化资源深厚。沙坪坝区是重庆历史文脉的重要板块，融巴渝文化、抗战文化、红岩文化、古镇文化、工业遗迹文化等深厚的历史文化沉淀于一体，全区现有 A 级景区 7 个，丰富的文化资源赋予了沙坪坝区推进商文旅融合发展无可比拟的资源优势。

产业资源富集。沙坪坝区是全国科技进步先进区、国家首批创新型试点城区，现有超 200 家研发平台、近 100 家国家高新技术企业、800 余家重庆市科技型企业、5 家重庆市

高端研发机构、31家独立法人研发机构，双创综合指数、活力指数等均位居全市前列。同时，沙坪坝区作为重庆市的老工业区，拥有井口工业园、青凤工业园两大重点工业园区。工业产值占全市1/10，集成电路产值占全市80%以上，制造业基础深厚。

科教资源集聚。沙坪坝区是重庆市传统科教文化大区、医疗高地，拥有重庆大学、陆军军医大学等16所高校，现有11名两院院士、20万科技创新人才、17家国家级研发平台、286家省部级研发平台，科教及人才资源遥遥领先。

卫生资源充足。沙坪坝区拥有西南医院、新桥医院等7所三级医院，医疗技术水平领先，可辐射整个西南地区。

口岸优势独特。沙坪坝区集聚了国际物流园、西永综合保税区、中国（重庆）自贸试验区西永片区等各类开放平台，其中国际物流园拥有内陆首个对外开放的铁路口岸，现有整车进口口岸、医药口岸、国际邮件处理中心、进境水生动物口岸等，口岸数量及优势明显。

2. 商贸商务业取得的成绩

主要指标运行稳健。到2020年底，全区实现社会消费品零售总额470亿元，是2015年的1.5倍，复合年均增速为4.5%。2020年实现商品销售总额1279.2亿元，是2015年的1.2倍，复合年均增幅6.4%。住宿和餐饮业实现营业收入82.8亿元，是2015年的1.1倍，复合年均增幅9.6%。进出口总

额累计实现 11500 亿元，2020 年比 2015 年增加 1300 亿元，平均增长率为 12.77%。十三五期间，实际利用外资累计达到 55 亿美元。

重点平台发展迅速。西永微电园和国际物流园两大开放平台发展迅速，是我区外资外贸增长的主要引擎；分别发展以笔电加工、芯片制造为代表的电子信息产业和以商贸物流、供应链金融为重点的现代服务业。万达广场、融创茂、龙湖金沙天街 3 家商业综合体成功落地，重庆市优质水产品配送中心、沙磁巷投入运营，中国西部装饰材料物流中心项目建设完工；改扩建王府井商场、英伦风情街，引进国内首例 TOD 商业项目“龙湖光年”，新增商业体量 48 万方，三峡广场商圈提质扩容成效明显；成功打造了融汇温泉市级美食街、融汇上泉坊老字号商业特色集聚区，实现产业集聚，有效促进特色优势产业集聚发展。

主要行业结构优化。金属材料类批发、汽车新车零售及日用家电零售等主要商贸行业质量提升，惠通陆华、星顺联芳、广汇领克等新引入汽车企业顺利开业，汽车零售行业品牌更加多元，汽车类零售额成为拉动社零总额增长的最大动力；零售行业企业（门店）“线上+线下、商品+服务、零售+体验”的消费新模式逐步构建，网络商品消费逐渐兴起。

龙头企业引领凸显。融创茂商业综合体开业运营，解决西部城区商业载体、消费环境缺乏问题；龙湖光年 TOD 项

目引流效果明显，推动三峡广场商圈扩容提质；传化等 5 家国内外知名物流企业入驻，麦德龙沙坪坝店顺利开业，王府井百货改注我区，华润万家区域总部落地，龙头企业、总部经济数量提升，引领作用显现。

口岸经济规模壮大。中国（重庆）自由贸易试验区和重庆（重庆）战略性互联互通示范项目开放平台运行良好。“四向齐发”国际开放大通道全面形成，中欧班列（渝新欧）、西部陆海新通道铁海联运等累计开行 8500 余班，在新加坡、香港等布局海外仓和海外分拨中心 5 个，重庆国际物流枢纽园区获批陆港型国家物流枢纽，形成铁公水一体多式联运体系。

招商引资效果明显。千方百计招商引资，建立单月签约、双月开工机制，2018 年-2020 年，累计签约项目 343 个，签约总金额 4195.8 亿元，北京万普隆、中电科·吉芯科技、浙江传化、上海绿地、德国汉宏、小米金融、金碧正街等一批引领性项目成功落户，产业结构优化升级。

3.存在问题

从空间布局看，商业设施布局不合理，载体不足，东西部不均衡。商业设施规划建设不足，与周边区县相比有差距，据了解，全区核心商圈和商业综合体约 100 万平米，占主城九区商业总体量约 5%，与周边区县相比有差距，与渝北差约 400 万平米、与南岸差约 300 万平米、与江北差约 280 万

平米、与九龙坡差约 170 万平米、与渝中差约 140 万平米，商务商贸行业的承载空间有限。东部已有三峡广场商圈、万达广场商业综合体，西部目前仅融创茂一家商业综合体。

从业态结构看，传统业态居多，互联网等新经济、新零售、新模式偏少。电子商务发展的配套不足、优势不大，新零售新模式的市场主体较少，全区电子商务限上单位仅 4 家，零售额占限上单位零售额的比重仅 1.07%。电子商务等互联网新经济业态突飞猛进，对传统商贸商务业态造成了冲击，我区最大的零售企业国美电器，随着线上消费模式的兴起，2016 年以来，国美电器零售额就呈现逐年下降态势，年均降幅为 11.3%。

从市场主体看，龙头企业不足，成长性企业质量不优，个体户占比过大。龙头企业、首店经济、总部经济等缺乏，商销售额大于 10 亿元的企业共 8 家，主要有永辉物流有限公司、重庆东风风光汽车销售有限公司等；零售额在 10 亿元以上的企业仅 1 家，为国美电器。商贸业限上小微企业占限上法人总数的 81.6%，但成长不优，限上小微企业商销售额、零售额、营业额增速均低于限上单位平均增速；个体户占比过大，商贸业限上个体数量 179 家，排名主城第一，占限上单位比重 38%。

从对外开放看，口岸功能不完善，市场主体不多，平台建设不足。重庆铁路口岸 B 保功能严重不足，相比综合保税

区存在功能缺失、开放层级不高、政策创新受限等问题，对市场主体吸引力不强，难以招大引强。受汽车排放政策调整及保税区功能限制双重影响，近两年整车进口大幅下降，进口整车口岸功能发展、利用不充分。总部贸易尚处于培育阶段，对外贸产业尚未起到的带动作用。同时，近年来引进的多为单体项目，贯通上下游、延伸产业链的项目较为缺乏，规模小、数量少导致产业集聚效应不明显，实际利用外资总量规模不大。

从政策支持看，培育壮大不集中，刺激消费手段不多，政策联动性不强。现行的商贸行业扶持政策主要扶持对象覆盖商贸行业大部分领域，扶持范围较大，扶持重点分散，扶持力度相对较弱，且各行业部门扶持政策未形成联动效应，难以培育壮大本地龙头企业。

第二节 机遇与挑战

1. 机遇

具备融入国内国际双循环的条件。为应对全球经济衰退及地缘政治挑战，习近平总书记提出了推动形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。重庆作为西部大开发的重要战略支点及“一带一路”和长江经济带的联结点，承接产业向内陆转移，打造内陆开放高地和山清水秀美丽之地。沙坪坝区所辖重庆国际物流枢纽园区，拥有内陆首个对外开放的铁路口岸，中欧班列（重庆）、西部陆海

新通道起点、国家自贸试验区、中新重庆互联互通示范项目等重大开放平台，具备融入国际国内双循环的有利条件。

推动成渝地区双城经济圈建设的战略机遇。重庆市坚持以习近平总书记重要指示要求为行动纲领，尊重客观规律，发挥优势，助力成渝地区成为我国中西部重要经济中心、科技创新中心、改革开放新高地、高品质生活宜居地。在双城经济圈建设背景下，沙坪坝区借助高铁枢纽的双引擎，商贸商务业态扩容、提质、增效将面临更加广泛的机会。

建设西部（重庆）科学城的历史机遇。西部（重庆）科学城，是“科学”与“城市”的融合体，是产、学、研、商、居一体化发展的现代化新城。它以综合性科学研究为引领，以技术创新为重点，以产业培育为关键，以驱动发展为目的，以优美环境为支撑，致力于打造城市创新发展的“智核”和人们向往的宜居家园，成为科学家的家、创业者的城。沙坪坝区借助西部（重庆）科学城建设，将高水平打造国际物流城作为西部（重庆）科学城国际物流功能的重要支撑，以及重庆市融入以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局的重要支点。

建设国际消费中心城市的产业新机遇。围绕建设国际消费中心城市，重庆市实施国际消费集聚区建设等十大工程，提档改造中央商务区，建设智慧商圈和国际邮轮母港，培育首店经济，发展夜间经济等。发挥内陆开放优势，充分释放

消费资源潜力，高质量打造特色国际消费中心城市，为沙坪坝区乃至全市商贸商务高质量发展创造有利的政策环境。

2.挑战

国际贸易保护主义兴起。中美贸易摩擦加剧，国际贸易保护主义兴起，逆全球化思潮上扬，为我国对外贸易的发展带来了不确定性。沙坪坝区作为重庆乃至中西部地区的国际通道枢纽，外贸环境的不稳定对于商贸商务业的发展构成较大挑战。

新冠肺炎疫情影响持续。由于新冠肺炎疫情持续蔓延，全球经济形势出现衰退。受海外需求萎缩、国内市场增速放缓等因素叠加影响，我国经济也面临一定挑战，GDP及社会消费增速放缓。商贸商务业面临的形势较为严峻，发展面临一定挑战。

新冠肺炎疫情影响持续。。建设“一带一路”、长江经济带、内陆开放高地，培育建设国际消费中心城市，打造成渝地区双城经济圈等战略出台后，各省市区县积极响应，启动对接相关项目，争取开放资源和布局重大平台，对沙坪坝区商贸商务发展带来了一定挑战。如成都紧接重庆获批设立首次进口药品和生物制品口岸，与沙坪坝区国际物流园内的生物制品铁路口岸构成较大竞争关系。

第二章 指导思想与发展目标

第一节 指导思想

高举中国特色社会主义伟大旗帜，深入贯彻党的十九大、十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持以马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观、习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记对重庆提出的营造良好政治生态，坚持“两点”定位、“两地”“两高”目标，发挥“三个作用”和推动成渝地区双城经济圈建设等重要指示要求，认真贯彻市委五届六次、七次、八次、九次全会精神，抢抓建设成渝地区双城经济圈、西部（重庆）科学城、国际消费中心城市的战略机遇，深度融入国内国际双循环新发展格局，全面贯彻新发展理念，以推动高质量发展为主题，以供给侧结构性改革为主线，以服务居民高品质生活为导向，坚持深化市场化改革、扩大高水平开放，加快建设现代化经济体系，加快提档升级传统商贸商务业，做大做强现代服务业，打造新的消费和经济增长点，确保社会主义现代化建设新征程开好局、起好步。

第二节 发展定位

到 2025 年，举全区之力将沙坪坝区建设成为重庆市国际消费中心城市和内陆开放高地的重要承载区，打造重庆市对外开放型商贸商务经济高地，新零售等现代服务业发展的新高地、商旅文融合发展创新示范区、内陆开放展示窗口。

第三节 发展目标

到 2025 年，全区社会消费品零售总额突破 595 亿元，年增长率 5%左右；批发业销售额年均增长率 3%左右；零售业销售额年均增长率 5%；住宿营业额年均增长率 8%左右；餐饮营业额年均增长率 10%左右；实际利用外资年均 5 亿美元，其中 FDI 达到 5 亿美元左右；进出口总额实现 3100 亿元，年均增长 1%左右；服务贸易年均 4 亿美元；商务租赁、居民服务等行业服务业增加值年均复合增长 5%左右。

表 1 沙坪坝区商贸商务业“十四五”发展目标

序号	指标名称	“十四五”规划目标	指标属性
1	社会消费品零售总额年均增速（%）	5	预期性
2	批发业销售额年均增速（%）	3	预期性
	零售业销售额年均增速（%）	5	预期性
3	住宿营业额年均增速（%）	8	预期性
	餐饮营业额年均增速（%）	10	预期性
4	实际利用外资（亿美元）	5	预期性
5	进出口总额年均增速（%）	1	预期性
6	服务贸易总额（亿美元）	4	预期性
7	商务租赁、居民服务等行业服务业增加值年均复合增速（%）	5	预期性

到“十四五”末，全区商贸商务业态结构更加丰富、空间布局更加均衡、龙头企业数量迈上新台阶、对外开放取得新成就，一系列重大平台、项目落成或取得突破性进展，传统商贸商务业提档升级效果显著，现代服务业更加凸显，示范

带动性项目显著增多，基本建设成为重庆市国际消费中心城市的重要承载区，以及重庆市对外开放型商贸商务经济高地，新零售等现代服务业发展的新高地。

到 2035 年，沙坪坝区商贸商务发展水平和区域竞争力大幅跃升，现代商贸商务业态比重显著，传统商贸商务业态连锁化、品牌化程度大幅提升，一大批具有区域影响力的项目建成投运，对外开放水平位居成渝地区前列，沙坪坝区成为全市商贸商务高端要素资源集聚高地、成渝地区双城经济圈高质量发展重要支撑点，长江中上游地区现代商贸商务创新发展示范区。

第三章 发展体系与空间布局

“十四五”全期间，全区商贸商务发展将着力构建“3+4+6”的发展体系、空间布局，即三大体系，四大圈层，六大片区。

第一节 构建完善的商贸商务三大发展体系

1. 升级完善内贸发展体系

升级打造三峡广场商圈。统筹提升三峡广场商圈整体风貌和产业能级，通过规划引领、设施改造、品牌集聚、业态优化等方式，以龙湖金沙天街 TOD 项目为牵引，加快发展首店经济，打造“人性化、智能化、智慧化”商圈，形成场景式、品质化、时尚潮流的消费核心区。

推进新兴商贸集聚区建设。以磁器口古镇为基础，新建磁器口后街、金碧正街等项目，形成集文化旅游、夜间经济为主题的特色步行街和夜经济示范街区；加快推进西部特色商业集聚区建设，丰富业态类型；依托国际物流园区，加快

进口商品集散中心及展销中心打造，推进建设口岸进出境免税店，探索“即买即退”试点，引导境外消费回流，吸引外来消费。

持续稳定大宗消费。发展壮大联芳消费集聚区，形成以大型商业综合体、汽车消费为核心的消费群；引入智能化家居建材品牌，升级马家岩、大川等专业市场传统消费模式，形成以现代建材装饰业为主的专业市场集群。创新汽车促销方式，加强与旅游、餐饮等联动，创新促进消费模式；鼓励家居家装主力卖场和品牌开展主题营销，促进家居商品和家装服务消费。持续发展并稳定大宗消费。

推动社区商业集中化。提质扩容融汇温泉商业街，新增商业综合体，形成服务型新商业中心；提档升级城区菜市场，推动智慧化改造，完善肉菜追溯体系；强化金阳易诚、金色悦城、陈家桥学林社区等社区商业中心功能配套，丰富完善丰文片区、融创文旅城片区商业业态及功能配套，逐步形成社区商业中心；新建万基山地块项目，形成集商业综合体、人才公寓、人才办公等一体的辐射嘉陵湾区北的社区型商业综合体等，逐渐引领社区商业发展新趋势。

推动夜间经济集聚发展。按照“集聚集约、丰富业态、完善配套、优化功能、提升品质、突出特色”的原则，编制夜间经济发展方案。培育“夜味、夜养、夜赏、夜玩、夜购”等“五夜”生活业态，以磁器口片区为依托打造一个以上夜间消费网红打卡地，推动融创文旅城、磁器口后街等场所，根据实际条件适当延长开放时间，带动夜间消费人气和流量，激发夜

间消费潜力。

培育新零售示范企业。支持宝粤隆等大型商贸零售企业、品牌连锁便利店企业运用互联网、物联网、大数据、人工智能等数字技术全面改造业务流程，建立电子标签、智能收银系统、线上会员系统，打造智慧商场、智慧超市、智慧便利店。支持企业与街道、物业公司等加强合作，在商圈、社区、车站、小区、写字楼等布局无人便利店、智能售货机、自提柜等新业态。鼓励企业应用“社交电商”“平台销售+直播带货+短视频”、小程序等，开展外卖、网店、微店等业务，拓展线上消费市场。

探索打造新零售品牌。支撑互联网平台企业赋能农业、消费品工业增品种、提品质、创品牌“三品”战略和内外销产品“同线同质同标”工程，支持雪鼎农业、东风小康等区内重点企业，发展个性化定制、柔性化生产，促进线上线下高效融合、大中小企业协同联动、内外贸易及一二三产业一体发展。

培育发展新美食。培育一批地方特色突出、文化内涵丰富、社会影响力大的本土知名品牌餐饮企业，支持餐饮企业通过兼并、收购、参股、控股等方式，组建大型餐饮集团并支持上市发展。鼓励火锅、中餐、江湖菜等龙头企业建设原辅材料基地，打造集上下游产业链于一体的大型企业集团。积极引进国内外菜品菜系和著名餐饮企业落户沙坪坝，依托磁器口景区等区域重点引进国际和国内大型、知名餐饮企业，提高我区餐饮业的开放度和国际化水平。

合理布局加油站网点。按照“严控增量、合理布点、调整优化”的要求，优先考虑新增公路（道路），以及物流园、北拓区、青凤工业园、交通枢纽建设、综合交易市场建设等区块的规划布点。同时，依托加油站网点布局，配套汽车维修、餐饮、ATM 机等服务功能，预留电动车充电桩等功能，探索建设氢燃料供应服务站点。

2.壮大外向型经济发展体系

构建畅通的国际大通道，功能齐备的开放口岸，要素资源集聚的开放平台，吸引力强劲的开放环境，形成以加工贸易为主，一般贸易、转口贸易、服务贸易齐头并进的外向型经济发展体系。

加强通道建设，服务加工贸易。加强国际大通道及周边区域设施道路建设，加快推进智慧口岸建设，提供更快更好物流仓储服务，助力加工贸易发展。加强对重大外资加工贸易企业服务，不断提升对外商投资的吸引力度。

发挥口岸功能，做大一般贸易。充分利用汽车进口口岸功能，做大进口汽车规模，着力汽车后市场，打造进口汽车全产业链。发挥水果、肉类口岸功能，发展冷链食品产业。在青凤工业园布局生产型外贸企业，鼓励传统工业企业拓展海外市场，实现工业经济与外向型经济“双发展”。不断扩大仓储物流优势，依托中石油西南化工销售公司、中集物流等重点企业拓展大宗商品交割业务，探索大宗商品交易业务，争取设立交易所。

发挥区位优势，发展转口贸易。依托沙坪坝地处“一带

一路”和长江经济带的联结点的区位优势，结合通道、仓储物流产业聚集基础，发展转口过境贸易，支持东南亚的咖啡、橡胶、粮食、水果等商品通过口岸保税区中转至中东、俄罗斯、中亚。结合绿地全球商品贸易港等重点项目，打造进出口商品分拨中心、展示展销中心、运营结算中心。

发挥资源优势，深挖服务贸易。加快服务贸易“引进来”“走出去”步伐，凭借交通、文化、产业、科教、卫生等领域优势资源，深化服务业开放，创新发展服务贸易。推进本地特色服务贸易发展，提高资本技术密集型服务贸易占比。依托新技术推动服务贸易模式创新，打造服务贸易新型网络平台。联动文化、教育、医疗等行业部门，加大引进服务贸易主体和服务业领域外资主体力度。引进报关行等机构，在物流运输的基础上发展增值服务。

3.推动融合发展体系

促进国内国际双循环。加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局。**着力促进创新。**以创新驱动为核心、以扩大内需为战略基点、以高质量发展为主题、以高品质生活为目的，优化升级生产、分配、流通、消费体系，畅通国内大循环，联通国内国际双循环。**着力扩大消费。**以创新驱动、高质量供给引导消费结构升级，围绕吃穿用、住与行、教育、健康、养老、旅游、文化、环境等民生重要领域，增强消费对经济发展的基础性作用，全面促进消费，提升传统消费，培育新型消费，发展服务消费。健全现代流通体系，加快建设消费物流分拨中心，促进线下线

上消费融合。**着力做强企业。**创新商业模式，着力增品种、提品质、创品牌，不断提升企业发展质量和效益，增强企业研判市场、开拓市场、满足市场、引领市场的能力和水平。**着力提升开放。**加快综合保税区申请，完善口岸资质，延伸平行进口汽车、生物医药、大宗商品交易产业链，扩展货物及服务贸易类型，大力发展跨境电子商务，提高对外开放贸易能级。

数字经济赋能产业转型升级。创新新基建投融资模式，利用新技术、新平台、新模式打破传统业态边界，探索智能化产业链、生态链。推动大数据、云计算、物联网、人工智能、5G和区块链等数字技术的广泛应用，进一步激发传统产业活力，加快传统产业升级改造的步伐，提升商业设施智能化智慧化水平。

融入成渝地区双城经济圈建设。强化国家战略精准承接，深化区域联动发展，充分发挥联结成渝地区的枢纽节点作用，促进产业链、供应链、创新链有机联动。借助重庆西站、沙坪坝站、科学城站等高铁枢纽站，推动重庆西站站城一体化商圈、华宇城、融创文旅城、嘉陵江湾区等一批重大商贸商务项目投入运营。发挥好重庆国际物流枢纽园功能，深化与成都国际铁路港合作，共同推动国际陆海贸易新通道建设，协同提升中欧班列（成渝）运营效能。

推动商旅文融合发展。深入挖掘巴渝文化、抗战文化、沙磁文化等特色文化资源和精神内涵，推动文化资源向文化产业转化，推动商贸、旅游、文化等业态的融合发展。重点

打造以三峡广场商圈商贸中心区、磁器口商旅文特色商业集聚区、环大学城体验消费集聚区、生态消费体验区等为载体的商旅文融合发展示范区域。

第二节 构建东部城区四大圈层

1.三峡广场商圈商贸中心区

三峡广场商圈以传统商贸零售业为基础，依托电子商务等互联网技术创新升级，打造以现代商贸服务业、高端商务服务业为主的成渝双城经济圈商贸中心区。

以人性化、智能化、智慧化为主要抓手，推动商圈“三化”改造，提升商圈经营效率，优化服务质量，提升消费者体验。第一，运用电子商务手段，推动商贸企业线上线下融合发展，打造与实体商圈相配套的“网上商圈”；第二，鼓励和推动商贸零售企业全面改造业务流程，加强人性化、智能化设备设施应用，提升消费体验；第三，提供大数据分析平台，集成整合商务领域的数据信息，为企业的精细化管理、智能发展等提供支持。

针对商圈当前业态布局混乱、层次不鲜明的问题，根据商圈内业态特征进行空间划分，将街区分为五大板块，依次为3C电器街、都市丽人街、中端购物集群、潮玩娱乐街和教辅培训区，提升街区特色，服务不同消费群体。强化服务品质、延长营业时间，开设深夜营业专区，打造夜间经济发展带。大力引进国内外知名餐饮、酒吧，满足多元化消费需求。在各板块大力发展首店经济，引入国内外优质品牌，打造西南地区旗舰第一店，以独家店铺的稀缺性增强商圈的消

费吸引力。注重发展连锁经济，提高消费业态品质层级，引导高品质消费，提升消费能级，推动传统商贸转型升级。

高端商务服务业的发展主要以龙湖金沙天街 TOD 项目为平台载体，借助沙坪坝站作为重庆市的交通枢纽、成渝双城经济圈中重要节点的有利位势，吸引大量优质企业入驻，同时吸引成都来渝企业建立分支机构，使三峡广场商圈成为来渝企业布局的起点，进一步带动商圈商务服务业聚集。

专栏 1：三峡广场商圈商贸中心区重点项目

龙湖金沙天街 TOD 项目：成渝客运专线沙坪坝站上盖物业，国内首例 TOD，建设规模约 48 万平米，包含商业、商务。其中龙湖金沙天街占地 122 亩，建筑面积 48 万平米，已于 2020 年年底开业。

商圈“三化”提升：建造人性化购物环境和商业设施，优化人行、车行动线设施，积极拓展文旅商融合发展新空间等方式，既满足消费者的功能诉求，又满足消费者的信息需求，以提升商圈的吸引力，依托自动化设备或软件技术，提供如精准营销推送、快捷支付、物流配送等服务，改善消费者的购物体验，提升商家运营效率。

三峡广场商圈扩容升级：深化三峡广场商圈南拓、东迁、西改工程，推动商圈核心区面积 0.27 平方公里拓展至 1.47 平方公里。向南拓展以东原 ARC—空军 33 师—探矿厂—西南制药片区—平顶山公园为载体，功能定位为创意研发+产城融合发展片区；向西拓展以沙坪公园片区为载体，功能定位为生活休闲综合发展片区；向东拓展以小龙坎—公安局—工人街片区为载体，功能定位为服务配套综合发展片区。

华宇广场改造升级：总面积约 9 万方，计划 2023 年启动整体改造，以青少年时尚先锋为主方向，包括潮流购物中心、体验中心、特色餐饮等内容，与金沙天街错位发展。

老街版块整体打造项目：把三峡广场以南老街巷、老小区与沙坪公园、东源 ARC 作为整体打造，通过构建老街文化、主题元素、特色商业等构建引流载体，带动老街巷和附属商业版块兴盛，进行差异化布局，将老街巷、东源、沙坪公园版块（简称老街版块）打造为小资情调网红综合商业版块，将临近的都市花园片区打造升级为长时消费商业综合体。

2.上新站城融合商贸商务集聚区

上新地区以重庆西站站城一体化建设为抓手，与沙坪坝站形成高铁经济“双轮”，带动城市更新，着力打造以商务、会展服务为主的商贸商务集聚区，塑造高铁经济走廊。

借助重庆西站的辐射效应，主要集合周边省市、区县经济特点，以开放型经济为引领，引入国内知名商业地产集团，打造集商务、会展、购物、文化休闲为一体的商贸商务新中心，集聚商业综合体、品牌旗舰店，打造西部标杆的新型商贸商务集聚区。

围绕重庆西站打造临站商贸配套，布局连锁型、快餐为主的餐饮，特色商铺、连锁便利店为主的购物，商务型、经济型为主的酒店等。同时，以承接高铁站巨大的客流量同时服务本地居民为目标，重点建设中高端的商业综合体包括购物中心及配套商业设施、商务办公楼宇等。

充分发挥联芳、覃家岗地区已有产业优势，大力推进建材及装饰市场提质升级，整合相邻片区的汽车销售及相关配套服务产业资源，打造西部规模最大的汽车消费服务集聚区。

专栏 2：上新站城融合商贸商务集聚区重点项目

绿地重庆西·城际空间站：总用地面积 879 亩，总建筑面积 134 万方，规划打造西部商务商业新中心，成为总部集聚地、文旅集散地、新消费目的地。

重庆西站站城一体化商圈：以重庆西站综合交通枢纽为核心，依托于庞大的客流量和高铁、地铁、公交等汇集的区位优势，建设临站商贸配套，布局餐饮、购物、酒店等。

华宇城购物中心项目：商业面积 47 万方，将是辐射沙坪坝东部城区、九龙坡区的大型综合性商业中心，涵盖楼宇经济、购物中心、高端酒店、社区服务等业态。

联芳特色商业集聚区：以汽车 4S 店销售服务产业集群为核心，布局汽车消费全产业链；以中国西部装饰材料物流中心、联芳防水市场、德意家具城为主，推动打造成集家居建材设计、装饰、展示、交易、体验于一体的商业集群。

马家岩片区转型升级：推进专业市场整体搬迁或功能外迁，推动市场产品更新换代，加强外立面整治，优化业态布局。

融汇商旅文融合集聚区：融合温泉文化、休闲文化，打造与融汇温泉城旅游相匹配的商业配套，完善社区型购物中心，提升社区商业服务，优化旅游服务。

重庆惠通盛华中心（二期）：总建筑面积为 34760.2 平方米，含 21663.21 平方米三栋商业办公楼和地下两层 326 个停车位。

富洲新城三期五号地块：建筑面积约 42.5 万平方，其中商业和办公约 17 万方。

3.磁器口商旅文融合发展特色商业集聚区

依托沙磁文化产业园打造以文带旅、以旅兴商、以商成文的商旅文融合发展特色商业集聚区，充分挖掘巴渝文化、红岩文化、古镇文化、工业遗迹文化等，推动文化与旅游、商贸产业的融合发展。构建复合社区，服务于居民、游客、商务人士的多方面需求，促进信息交流和人群互动，推动商贸商务业态发展。

针对零售、餐饮等传统商贸业态，结合沙磁现有资源，一方面打造首店经济，引入国内外知名品牌，开设独具特色的西南旗舰店，重点改善业态单一且同质化严重的问题。另一方面发展连锁经济，逐步提升现有业态层级，提供更具品质的消费服务。完善餐饮、购物、住宿等业态种类，丰富业态级次，形成高中低不同消费层级的业态组合。打造特色化、规范化、亲民化、常态化的夜市街区，补齐缺失的夜间经济板块，延长游客游玩时间。

以 S1938 国际创客港为主要载体发展商务经济，聚焦初

创型企业，与嘉陵湾区、三峡商圈、物流园等其他片区商务聚集业态差异化定位，重点打造新型电商产业聚集区，吸引电商头部企业落户重庆。

加快沙磁文化产业园的智慧化文旅进程，通过搭建智慧化生活服务平台，通过大数据、云计算等先进技术应用，为园区内的游客、居民、办公人士提供优质、定制化的服务。

专栏 3：磁器口商旅文融合发展特色商业集聚区

沙磁巷提质增效：布局具有沙磁特色的文化展示平台与当地特色餐饮业，建设完善磁器口正街与沙磁巷间的地下通道，引导磁器口正街的人流并转化为沙磁巷的客流，着力构建都市文化旅游体验群落，辅以文创零售业与住宿业。

歌乐山-磁器口大景区整体改造项目：主要对歌乐山-磁器口进行升级改造，主要包括歌乐山索道站台风貌整治、磁器口后街项目、磁器口码头景观项目、磁童路步行街改造、磁横街建筑风貌提升、1949 大剧院、特钢创意产业园、金碧正街文旅项目、六十九中学校城市景观综合整治、和平山绿化景观提升、磁器口灯饰修缮提升、磁器口路网建设、清水绿岸治理提升、两江四岸系统治理、交运集团客运码头、凌云路两侧景观提升、团结村提升改造、凤凰山文化产业园、凌云路天桥等项目内容。

磁器口川渝美食融合城：磁器口后街项目规划建筑面积 15.4 万平方米，沙磁巷项目建设面积 4.5 万方，招引川渝地区品牌优势明显、品质文化高档餐饮、网络热点等餐饮集聚，荟聚川渝美食特色，发扬川渝文化，打造川渝美食融合城。

S1938 国际创客港产业提升：作为沙磁文化产业园商务集群，S1938 国际创客港以扶持初创型企业为核心，重点面向对外贸易、电子商务、科创文创产业。周边配套部分生活零售、休闲餐饮及商务辅助业态，例如 24 小时便利店、咖啡厅、打印店等。

梨树湾休旅综合体项目：依托歌乐山东芦原梨树湾铁路货运站遗迹和原有川外、梨树湾铁路线路，盘活约 100 亩土地资源在沙坪坝区东部城市中心区临近区域打造以火车文化为主题的潮玩街区。通过铁路线路恢复和连通，将位于渣滓洞景区的川外小铁路向前后延伸，北面连通磁器口，南面连通梨树湾潮街，将磁器口人流通过乘坐观光火车形成必然动线，让潮街成为必经景点，把成熟人气引入新造景点。潮街成为夜间集市、潮玩休闲、网红打卡、童话夜景于一体的夜间休闲旅游综合体。

4.井双片区消费新经济集聚区

井双片区作为重庆市“两江四岸”规划的重要组成部分，依托交通区位优势 and 文教资源优势，打造临江消费新增长圈，发展科技研发配套、电子商务等业态集聚的消费新经济集聚区。

与环大学创新生态圈形成有机联动，依托各高校、科研机构的学术及研发资源，以创新为起点，以产业为抓手，从创新要素、载体、主体三个层面，致力发展产学研一体化。布局研发设计、科研成果转化、专业服务（知识产权保护、科技咨询等）等业态，推动高附加值类企业发展，同时片区内企业以科研创新成果的转化、培育，反馈带动环大学创新

生态圈的发展，形成产学研融合发展大生态。

推动发展电子商务、外资外贸、新经济等重点板块。与优质市场主体合作，构建起特色鲜明、整体联动的创新创业体系，形成政、产、学、研、用、介、资协同创新格局。

大力发展新零售业态，重点培育宝能生鲜、美宜佳等大型社区零售企业，引进盒马鲜生、山姆会员店等国内外知名新零售品牌。积极推进大数据、云计算、人工智能等技术应用，建立全天候无人值守货柜和便利店，实现社区居民门店体验、就近配送。

专栏 4：井双片区消费新经济集聚区

服务业数字化转型项目：大力培养网络体验、智能零售、共享经济、平台经济、互联网金融等新业态新模式，大力发展电子商务，重点培育食品、农产品、文旅等领域垂直电商供应链平台。

电子商务企业集群：承接内陆开发高地经济和智慧城市发展，以电子商务为发展主线，重点引进电子商务、信息软件、设计研发、仓储物流等一系列围绕电商产业发展的企业，同时与物流园跨境电商产业、三峡广场智慧商圈建设形成联动。

现代商贸配送平台：依托韵达快递平台，整合其他快递公司资源，建设智能分拣设备体系，基于韵达公司实现智能共配，形成仓储发货一站式服务体系。

嘉陵湾区新兴经济集聚区：以总部经济为主要业态，建设中高端商务服务和楼宇经济集聚区，设置商业配套及滨江路等辅助业态，打造宜业宜居的产城融合示范区。

万基山商业集聚区：该项目建筑面积约 18 万平方米，以发展产品服务业、商贸服务业、生活服务业为主，计划打造购物中心、商务写字楼、城市公园、健身娱乐等多元业态。

特钢创意产业园：厂区内约 5.1 万平方米老厂房保留建筑及其他商业商务用地，打造成中西部地区重要的品牌创意设计销售、城市文化活力中心。

第三节 构建中西部地区六大片区

1. 生态消费体验区

中梁镇及歌乐山地区作为成渝地区少有的绿色生态资源高地，通过积极发展与农旅商有机融合的现代服务业，打造沙坪坝区中部的生态消费体验区。

生态消费体验区以生态资源为基础，积极发展农旅商融合，注重服务业的提质扩容，并通过电子商务等方式提质增效、全面升级。

依托电子商务、直播带货等新模式扩宽销售渠道。挖掘农场及果园等种植单位的游览价值，结合开心农场、荷塘月色、桑醍蓝莓露营基地等打造农旅商结合新模式。开发休闲农业消费，丰富服务业态，通过农家乐、农场采摘、牧羊等娱乐活动实现创收。

同时响应国家乡村振兴战略规划，打造乡村全域休闲运动服务基地，设计游客路线并配套特色餐饮、高端民宿、休闲娱乐等商旅文融合业态。

专栏 5：生态消费体验区

沙坪坝区“都市村庄”建设：以斐然湖为核心，环 24 公里、面积 34 平方公里，打造 30 万方绿化景观带，改造提升周边农房风貌及院落整治，建设千亩高端花卉苗木基地，联动海石公园、太寺垭森林公园等重要节点，形成“一核多点一带”发展格局，构建“休闲度假、观光旅游、特色民宿、农耕体验”等一体化产业模式。

现代农业休闲消费基地：大力发展现代农业休闲消费，引入菌菇、水果、花卉、景观树木等高附加值农作物种植基地，并以此为基础开发具有休闲娱乐属性的活动，如水果采摘、花卉观赏、果树认养等休闲消费业态。

2.口岸贸易示范区

依托重庆国际物流枢纽园区的自身资源及政策优势，构建重庆国际物流分拨中心、供应链金融中心、智能科技中试中心、装备技术研发中心、国际人才交流中心。建设以物流相关的生产性服务为主要业态，以餐饮、购物等生活性服务业为辅助业态的口岸贸易示范区。重点发展汽车平行进口、跨境电商、生物制品及仪器试剂进口，以及大宗商品交易四大产业。

加速推动综合保税区申请工作，完善口岸资质，扩展货品类型及贸易能级，重点发展粮食、水果、肉类、二手车出口等指定口岸及口岸相关配套设施。加快完善重庆市食品药

品检验检测研究院批签发管理的生物制品检验能力并通过验收，尽快实现经重庆口岸进口的生物制品由重庆市食品药品监督管理局检验检测研究院实施检验。

重点打造大型区域性平行进口汽车展销中心，布局零售展销环节，如汽车城、汽车文化体验业态，提升进口车辆园区内销售额。大力推动跨境电商产业发展，发展以 **B2B** 直接出口（即 **9710** 方式）和出口海外仓（即 **9810** 方式）为基础的 **B2B** 模式的电商业态。增强零售展销环节，打造覆盖重庆全域的进口商品展销中心，重点发展保税新零售业态，建设特色消费中心。打造医药、生物制品及仪器试剂贸易仓储物流中心，引进医药物流基地、科研仪器保税仓储等相关业态，完善生物医药产业链布局。充分发挥多式联运体系优势，打造国际性大宗商品交易中心，增加大宗商品交易及交割的品种，延伸大宗商品交易产业链，增加保税加工、供应链金融、衍生品交易等业态。

以物流园中南部规划的中央商务区为平台，推动发展楼宇经济。吸引物流和外贸相关的国际企业总部入驻，包括大型跨境电商平台、货运代理等企业，打造高端现代服务业总部集群，引入配套品牌餐饮、生活超市、连锁酒店等生活性服务业态。

专栏 6：口岸贸易示范区重点项目

传化西南总部：主要发展传化网西南指挥调度中心、供应链服务中心、大数据中心、结算中心和产业孵化平台功能。其中，项目主体功能区主要建设商业商务设施，发展集“供应链服务、智能化信息技术服务、供应链金融服务、投资孵化、创新研发”一体化发展的城市供应链服务体系和衍生供应链金融服务。

“一带一路”国际商品交易集聚区：引进海外供应链金融、期货交割、跨境融资等服务贸易，围绕“口岸+金融”打造大宗商品期货交割中心，建设大宗农副产品贸易平台。

绿地国际贸易港：在重庆国际物流枢纽园区投资建设“全球贸易港”项目，包括全球商品贸易港、大健康中心、科创中心、品牌酒店四个方向，并设立绿地全球贸易港、大健康产业两大区域总部，涵盖进口商品国家地区馆、保税展示展销区、总部办公、商业中心、商务中心、酒店等业态。

中海油重庆销售总部：项目预计总投资约 45 亿元。其中公司先期注册资本金 8000 万元，后期根据业务发展逐步增加到 5 亿元，十年内新增加油站 30 座以上，投资约 20 亿元；新建成品油库及购买油品运输工具等设备、设施投资约 10 亿元，其它沥青、润滑油、化工品投资约 5 亿元，公司十年运营投入约 5 亿元。

全球贸易港总部经济：以建设绿地全球贸易港为契机，引进绿地集团西南结算中心落地，以楼宇为优势积极引进区域总部、全国功能总部、区域电商总部、网络经济总部等，同时积极引进以资金结算、供应链等为主要功能的金融总部。

沙坪坝区再生资源回收体系分拣中心：建设再生资源信息网络平台和再生资源分拣中心，拟占地 50 亩。分拣中心主要包括新建厂房、分拣中心的集散、储存、分拣、加工、交易功能。配备计量器材、剪切机、轻料压块、打包机、半自动废纸打包机、刨车、变压器、金属削皮机、粉碎机、消防设施、回收车等设施设备。

重庆高速石油贸易总部：新设立成品油贸易公司，将成品油贸易结算及市场拓展业务纳入该公司，打造“重庆高速石油”品牌，力争成为重庆“第三桶油”。

重庆汽车文化贸易城：借助融创文旅城辐射效应，在物流园板块大力发展汽车文化、汽车博览、汽车展会、汽车贸易、汽车 4S 店（包含新能源汽车）、汽车二手车市场、汽车用品市场、汽车配件市场、汽车培训、汽车休闲娱乐、汽车租赁、汽车金融、仓储物流等汽车产业，形成汽车展示+销售+服务+文娱的汽车消费全链条产业集群。

连锁便利店总部集聚区：引进宜美家等连锁品牌企业，发展“宝能生鲜”等连锁品牌便利店 3000 家以上，打造连锁便利店总部基地。推广无人零售店、智能柜等，发展 O2O 模式、供应链模式和网络营销、社区团购、店仓一体、网订店取、即时配送等新兴消费模式。

全球贸易港跨境电商产业园：充分利用全球贸易港保税仓储、分拨功能，加快发展跨境电商零售海关监管全模式业务，重点发展保税备货 1210 模式。引进、培育跨境电商主体，发展母婴、化妆品、生鲜、酒类等细分领域垂直电商。

9610 跨境出口电商产业园：本项目由福马兴邦、中国邮政沙坪坝公司共同合作，在铁路口岸打造国内首个“跨境电商 9610 出口平台”示范项目。项目拟依托中欧班列（重庆）开展 9610 跨境出口邮包业务及一般贸易业务，打造辐射全国的跨境出口电商全国运营总部。预计吸引累计约 100 家跨境电商企业入驻，运营成熟后预计实现进出口邮包 1000 万单/年，进出口额 2 亿美元/年。

国储天贵通跨境电商公共服务平台：开展跨境电商进出口业务。采取“保税+非保、网内+网外”的模式，以“数字化监管+在线化贸易+信息化服务”为抓手，以“便捷的物流通关渠道+特色的跨境产业集群+生态的电商服务体系”为目标，共同打造线上“跨境电子商务综合服务平台”和线下“跨境贸易创新产业综合体”。

重庆国际物流城特色美食集聚区：发挥全球贸易交易港产业优势，配套老字号等品牌餐饮，助力老字号发展，增强老字号品牌影响力，打造特色美食集聚区。

民生电商重庆金融物流园：该项目建设用地 127.8 亩，总建筑面积 4.58 万平方米，项目建造领先水平的金融监管设施及物流仓储设施，为该项目所在区域内的相关企业提供高质量的供应链金融服务及配套仓储设施，打造一个以跨境贸易、冷链、汽车、电商为产业基础的现代金融物流产业园。

国际物流品质酒店群：引进绿地集团旗下铂瑞（五星）和铂骊（四星）酒店品牌，同时酒店内引进企业入驻办公，规划打造面积分别为 3.5 万方和 2 万方，主要针对商务、会议、政务接待，以及休闲旅游客群。

中集股份多式联运（重庆）智能应用产业基地：依托“一带一路”重庆物流节点、立足重庆铁路物流枢纽功能、服务重庆汽车产业发展的整车物流公铁仓配集合切换重点支撑项目。整个基地规划商品车停车库、铁路发运整备库、公路运输发运库、进口车展示仓、商品车体验中心等功能，整合铁路运输批量大、经济环保和公路运输机动灵活、覆盖能力强的不同优势，建设重庆商品车、二手车进出口集合整备、分拨运输、展示交易中心，进一步提高汽车物流效率，进一步降低汽车物流成本。项目占地面积 65961 平方米，规划建筑面积 138909.89 平方米，总投资约 7.68 亿元，其中一期投资约 3.49 亿元。

安博重庆西部国际物流中心：该项目建设用地 211.8 亩，总建筑面积 18.89 万平方米，项目借助“渝新欧”国际贸易通道的优势，拟打造成西南地区重要的中欧跨境贸易集散地、进口整车及零部件周转分拨中心、国内外大型第三方/第四方物流聚集的现代化国际综合物流中心。

3.科学城站城融合枢纽商贸商务核心区

依托于交通区位优势 and 文教资源，科学城站打造以交通枢纽、商贸商务、产业服务为核心，产城融合发展的复合型高铁新城，建设科学城站城融合枢纽商贸商务核心区。

以创新为起点，以产业为抓手，从创新要素、载体、主体三个层面，致力发展产学研一体化。围绕科学城站打造临站商贸配套，布局连锁型、快餐为主的餐饮，特色商铺、便利店为主的购物业态，配套商务型、经济型为主的酒店群。同时，以承接科学城站往来客流及本地居民消费需求为目标，重点建设中高端的购物中心、百货商场。布局部分商务载体，发展楼宇经济，吸引跨成渝地区业务经营的企业入驻，作为成渝双城经济圈建设的支撑。

专栏 7：科学城站城融合枢纽商贸商务核心区

科学城站城融合示范区：围绕科学城站建设，打造集总部经济、商业消费、办公居住等功能为一体的站城融合示范区。

科学城站配套商圈：建设临站商贸配套，重点引进国内外知名连锁快餐、便利店、商务经济酒店等。

绿地重庆西·城际空间站：总用地面积 879 亩，总建筑面积 134 万方，规划打造西部商务商业新中心，成为总部集聚地、文旅集散地、新消费目的地。

佛罗伦萨小镇新零售产业聚集区：占地 208 亩，建筑面积 8 万平米，建设奥特莱斯商业综合体。

4.商旅文融合发展示范区

以现代商业综合体和汽车文化为核心，引导商贸业与旅游业、文化产业资源互补，布局会议中心、高端酒店、酒吧街、汽车文化体验等业态，推动建设商旅文融合发展示范区。

以融创文旅城建设作为主战场，打造融创渝乐小镇、融

创茂、水世界、海世界、雪世界、高端酒店群、会议中心等多重业态。将精彩潮玩的体验与原汁原味的巴渝自然生态、文化风情深度融合，打造代表重庆商旅文形象的新窗口。

打造汽车文化体验区，使汽车文化和城市文化深度融合，重点集聚汽车文化创意、体验游玩产业，与物流园汽车贸易港相互协同、融合发展。

专栏 8：商旅文融合发展示范区

融创文旅城主题商业特色街区：建筑面积约 17 万方，以主题商业和特色文化旅游为核心，计划打造音乐小镇为主体的特色商业街区。引进胡桃里、音乐房子等以音乐为主题的品牌餐饮等。

国泰未来方舟：定位为中国首座体验式汽车科技公园，布局汽车展销、维修保养、汽车文化体验、汽车主题活动、汽车改装等业态。项目位于丰文街道，与物流园进口车展销业态形成聚集效应，提升消费者聚集度。

5.环大学城体验消费集聚区

以环大学城的深厚教育资源和消费群体为基础，发展基于 5G、超高清、增强现实、虚拟现实等技术的新一代沉浸式体验型消费业态，如裸眼 3D 影院、无人值守便利店等，注重消费者的参与、体验和感受，打造环大学城的新型体验消费集聚区。

围绕文学、绘画、音乐等多种艺术形式，打造集艺术创作、交流、培训、展览和生态观光为一体的综合性文化艺术

体验区。

引入时尚、潮流的大型购物体，重点引入网红潮牌、特色餐饮、快时尚饰品、独特生活类品牌等，与周边的龙湖U城天街、融创文旅城等项目形成差异化定位，共同提升中西部的商业能级。

专栏 9：环大学城体验消费集聚区

萤火谷文创农场：萤火谷位于丰文街道，是中国第一的萤火虫复育基地、两岸文创农业项目。萤火谷以生态农业、昆虫培育和文化旅游作为发展目标，为游客提供生态旅游及餐饮住宿服务。

时尚潮流大型购物体：引进知名商业地产集团打造集时尚、潮流、酷文化等多重年轻风格的商业体，满足学生及办公人群的多种消费和体验需求。

6.青凤生活消费服务区

综合考虑近期青凤工业园开发进度及入驻企业员工需求，青凤工业园将增加中低端餐饮、中小型超市、中档连锁酒店等生活性服务业经营主体。

餐饮：餐饮业态以中低端餐饮为主，满足入驻企业员工需求；中高档餐饮为辅，满足入驻企业的商务用餐需求。

购物：购物业态以中小型超市为主，特色商店、24小时便利店等零售业态为辅，满足园区职工及周边居住人口的购物需求。

住宿：住宿业态规划以中档连锁酒店等为主，满足入驻企业的差旅住宿需求。

第四章 发展重点

第一节 大力发展口岸经济

借助“渝新欧”国际贸易通道优势，建设安博重庆西部国际物流中心，打造西南地区重要的中欧跨境贸易集散地、进口整车及零部件周转分拨中心、国内外大型第三方/第四方物流聚集的现代化国际综合物流中心，促进口岸经济发展。依托国际物流园，重点发展平行进口汽车、跨境电子商务、医药生物制品、大宗商品贸易等产业。加快发展跨境电商零售海关监管全模式业务，重点发展保税备货 1210 模式。建设绿地·重庆全球贸易港，打造全球商品保税仓储中心、分拨中心、结算中心，发展母婴、化妆品、生鲜、酒类等细分领域垂直电商。推动以供应链管理、品牌建设、线上线下一体发展等为特征的零售新模式、新业态。

第二节 大力发展楼宇经济

打造具备产业集聚功能的现代化楼宇经济产业群，鼓励提高楼宇自持率，促进统一运营。培育批发、零售区域总部、功能性全国总部，搭配高端酒店、特色餐饮业态。建立楼宇经济发展评价体系，完善跟踪、评价环节，促进楼宇经济更好发展。引进智能楼宇系统服务企业，提档升级现有楼宇。依托智能化系统服务，引导开发商建设高品质综合体、专业楼宇。加强招商引资力度，鼓励总部企业、研发中心、营销中心、物流中心、财务中心等高端功能性机构进驻重点楼宇，

打造区域楼宇经济聚集带。探索发展“楼宇+产业园区”、“楼宇+特色街区”、“楼宇+特色小镇”的融合发展模式。

第三节 大力发展连锁经济

重点发展品牌连锁便利店，加强全域化布局，推动品牌化发展，推动智能化运营，提高便利化水平，助推与物流服务的协同发展。推动传统餐饮消费、便利店、超市、酒店民宿、商场百货等生活性服务业态向连锁化转型。鼓励已成规模的连锁企业增设网点，促进快速发展的企业扩大连锁规模，带动传统个体、商铺升级经营模式，引导消费者品质化消费意识，促进消费能级提升。积极引进宝能生鲜、美宜佳等连锁品牌零售企业，支持国美电器等连锁经济向多业态多渠道发展。

第四节 大力发展首店经济

引进国际、国内知名品牌进驻沙坪坝区，围绕区内重点发展商圈和消费人群聚集区，建设首店经济产业群。打造联芳4S店集聚区，引入畅销汽车品牌4S店，特别是重庆乃至成渝地区首家门店，进一步发挥品牌汽车带动作用；以龙湖光年、绿地全球贸易港、绿地重庆西·城际空间站等重大项目为载体大力引进“首店”、旗舰店、体验店。

第五节 大力发展品牌经济

依托重庆国际物流城通道优势，建设品质酒店群，引进绿地集团旗下铂瑞（五星）和铂骊（四星）酒店品牌，提高商务接待、旅游接待服务水平，提升城市综合服务能力。培

育一批中华老字号、重庆老字号、绿色饭店、星级农家乐、钻级酒家等品牌企业。

第六节 大力发展会展经济

引入国际级、国家级的知名会展，在线下形式、以销为主的传统会展模式基础上，借助互联网+，打造线上线下融合型、沉浸体验型现代会展。围绕电子商务、跨境物流等重点产业，结合巴蜀文化、沙磁文化等特色，积极谋划主题会展，打造重庆特色品牌展会。引导会展活动积极向西部区域发展，积极开拓城乡消费市场，推动农村消费扩容提质。

第七节 大力发展数字经济

顺应数字经济发展新趋势，着力推进数字经济与传统商贸商务深度融合，依托互联网、大数据技术赋能传统业态，促进设施设备数字化改造，推动数字消费发展。逐步完善农贸市场智慧化硬件及软件设施设备，推动实现商户管理、菜品管理、菜场管理、质量检测信息等数字化收集和分析，形成智慧化运营管理模式，全面提升市场标准化建设和公共服务水平。着力促进数字购物、数字消费，以数字经济的便捷性、针对性，激发新的消费空间。鼓励发展一批专业功能独特、生态系统健全、可开发性和成长性好、集聚辐射力和创新竞争力强的电子商务平台。

第五章 保障举措

第一节 组织保障

集聚和整合全区资源，形成部门协同推进机制，统筹协调发改委、经信委、文旅委、卫健委和住建委等部门，整合

全区政策、资金、人才、规划、建设等资源，形成整体性、系统性推进机制。贯彻落实市级和区级的各项部署，研究审议规划项目、重大问题和政策措施，协调重点项目建设中的重大问题，合力推进规划实施。

第二节 空间保障

到 2025 年，新建商业设施 100 万平方米以上，改造提升商业设施 50 万平方米以上，积极推动产业和空间的深度融合。

加快新建商业设施，积极对接用地计划、出让计划，引进知名商业运营主体，建设购物中心、TOD 等新兴业态的商业设施。做好东部地区万基山、枣子堡、杨家滩、凤凰山、磁器口、特钢厂等项目的开发建设。西部地区以大学城北拓区、物流园板块及融创文旅城为重点；改造传统商业设施，以人性化、智能化、智慧化等方式，重点改造三峡广场商圈，马家岩、大川等专业市场，万达广场等商业综合体，磁器口片区等街区。推动空间产业融合，充分对接城市空间规划，按照高新区、两江四岸等规划要求，严格执行环保、安全等规定，优化调整商业设施空间布局，严控产权分零、减少底商，同步启动专项规划的修改完善。做好商业设施空间的业态设计，促成业态设计与建筑、风貌设计同步审查。鼓励商业设施自持自营，推行智能化数据管理。留足新建改建商业设施的消防、停车、垃圾收运等配套空间，植入新基建等设施。

第三节 项目保障

以重大项目为支撑，加强示范性、带动性项目储备，着力引进行业龙头企业，提升商业项目影响力。围绕商贸商务业态提质升级、东西部均衡发展，研究策划一批补短板、提能级的商贸商务项目；积极衔接市级专规、区级总规，争取更多项目纳入更高层级规划，助推项目落地实施。建立项目保障台账，强化项目管理，做到谋划一批、储备一批、开工一批、营运一批，开展季度跟踪、年度评估，及时掌握项目储备及进展情况，根据实际情况适时调整工作部署。

第四节 提升功能

丰富开放口岸功能，拓展保税区功能，做大进口汽车、冷链食品产业。发展转口过境贸易，支持东南亚的咖啡、橡胶、粮食、水果等商品通过口岸保税区中转至中东、俄罗斯、中亚，打造进出口商品分拨中心；发挥载体培育功能，着眼青凤工业园布局生产型外贸企业，鼓励传统工业企业拓展实现工业经济与外向型经济“双发展”。

第五节 招商引资

针对招商引资工作组织专门机构，对投资企业进行质量考核，完善招商引资一系列制度，优化招商引资策略，实现经济效益最大化、最优化。通过政府和企业联手的主题招商、中介机构代理招商、企业自主招商等多种招商渠道，以及出访、拜访、致函等多种形式，有针对性推介重点商贸商务业项目。优化投资环境，利用沙坪坝区优势资源，如土地资源、人文环境等方面的优势，制定既符合当地经济发展又能促进招商引资工作的优惠政策。加大重点项目对外宣传力度，精

心策划大型商贸商务项目的招商方案，慎重选择、积极引进有市场影响力的新兴行业、先进业态、国内外知名企业和知名品牌，通过著名品牌之间的协同作用，推进商贸商务的功能叠加和效应放大。

第六节 市场保供

加强市场运行监测，全面掌握市场销售和库存变化情况，重点对商场、超市、市场等商贸企业开展指导检查，确保商品供应和储备平稳有序。制定突发情况下的应急预案，做好特殊时期人民群众生活必需品保供工作，加强商贸企业监管和协调服务，保障市场供需平稳，切实稳定物价、稳定市场，满足保障人民群众基本生活需要。

第七节 人才保障

建立商贸商务人才引进绿色通道，建立人才全程服务体系，鼓励高端商贸商务企业引进高层次创新人才和紧缺人才。通过举办高层次创业大赛、行业竞赛等方式，吸引国内外各行各业的高层次创新人才和团队聚集。建立重点领域人才引进目录，如电子商务、跨境贸易等。完善有利于人才发展的居留、落户、社保等配套政策。加强与高校、职校、科研院所的合作，建立以政府资金为引导，企业、培训机构多方投入为主的商贸商务业实习与培训基地，大力培养现代商贸商务发展实用型人才。

第八节 政策保障

加强财政预算与规划实施的有效衔接，每年安排一定预算资金，支持商贸商务重点项目推进，同时研究设立商贸商

务领域专项资金，采用市场化运作，以多种方式支持企业自主创新、模式转型，特别是增强对小微企业的扶持力度。积极发挥商贸商务政策的引领、扶持、培育和激励作用，精准制定招商类、创新类、载体类、环境类、人才类等配套支持政策，为企业发展、人才集聚提供更好环境。积极与市（区）规划、相关部门进行衔接和协调，发挥市、区产业引导资金的作用，助力产业转型升级发展。建立绿色审批通道，简化审批手续，提高审批效率，加快重点项目建设。同时，不断完善政策评价体系和监测体系，提高财政资金使用效益。

附录：

重点项目表

序号	项目名称	建设内容及规模	建设起止时间	总投资 (亿元)	建设区域	备注
1	歌乐山-磁器口大景区整体改造项目	主要对歌乐山-磁器口进行升级改造,主要包括歌乐山索道站台风貌整治、磁器口后街项目、磁器口码头景观项目、磁童路步行街改造、磁横街建筑风貌提升、1949大剧院、特钢创意产业园、金碧正街文旅项目、六十九中学校城市景观综合整治、和平山绿化景观提升、磁器口灯饰修缮提升、磁器口路网建设、清水绿岸治理提升、两江四岸系统治理、交运集团客运码头、凌云路两侧景观提升、团结村提升改造、凤凰山文化产业园、凌云路天桥等项目内容。	2020-2025	125.85	磁器口商旅文融合发展特色商业集聚区	
2	龙湖金沙天街TOD项目	成渝客运专线沙坪坝站上盖物业,国内首例TOD,建设规模约48万平方米,包含商业、商务。	2017-2021	100.00	三峡广场商圈商贸中心区	
3	华宇城购物中心	华宇城购物中心商业面积47万方,是辐射沙坪坝东部城区、九龙坡区的大型综合性商业中心,涵盖楼宇经济、购物中心、高端酒店、社区服务等业态。	2019-2022	80.00	上新站城融合商贸商务集聚区	

4	沙坪坝区“都市村庄”建设	以斐然湖为核心，环 24 公里、面积 34 平方公里，打造 30 万方绿化景观带，改造提升周边农房风貌及院落整治，建设千亩高端花卉苗木基地，联动海石公园、太寺垭森林公园等重要节点，形成“一核多点一带”发展格局，构建“休闲度假、观光旅游、特色民宿、农耕体验”等一体化产业模式。	2020-2025	11.9	生态消费体验区	
5	特钢创意产业园	厂区内约 5.1 万平方米老厂房保留建筑及其他商业商务用地，打造成中西部地区重要的品牌创意设计销售、城市文化活力中心。	2020-2021	11	井双片区消费新经济集聚区	
6	中集股份多式联运（重庆）智能应用产业基地	依托“一带一路”重庆物流节点、立足重庆铁路物流枢纽功能、服务重庆汽车产业发展的整车物流公铁仓配集合切换重点支撑项目。整个基地规划商品车停车库、铁路发运整备库、公路运输发运库、进口车展示仓、商品车体验中心等功能，整合铁路运输批量大、经济环保和公路运输机动灵活、覆盖能力强的不同优势，建设重庆商品车、二手车进出口集合整备、分拨运输、展示交易中心，进一步提高汽车物流效率，进一步降低汽车物流成本。 项目占地面积 65961 平方米，规划建筑面积 138909.89 平方米，总投资约 7.68 亿元，其中一期投资约 3.49 亿元。	2019-2021	7.68	口岸贸易示范区	

7	9610 跨境出口 电商产业园	本项目由福马兴邦、中国邮政沙坪坝公司共同合作，在铁路口岸打造国内首个“跨境电商 9610 出口平台”示范项目。项目拟依托中欧班列（重庆）开展 9610 跨境出口邮包业务及一般贸易业务，打造辐射全国的跨境出口电商全国运营总部。	2020-2023	8.00	口岸贸易示 范区	
8	安博重庆西部 国际物流中心	该项目建设用地 211.8 亩，总建筑面积 18.89 万平方米，项目借助“渝新欧”国际贸易通道的优势，拟打造成西南地区重要的中欧跨境贸易集散地、进口整车及零部件周转分拨中心、国内外大型第三方/第四方物流聚集的现代化国际综合物流中心。	2018-2022	6.76	口岸贸易示 范区	
9	民生电商重庆 金融物流园	该项目建设用地 127.8 亩，总建筑面积 4.58 万平方米，项目建造领先水平的金融监管设施及物流仓储设施，为该项目所在区域内的相关企业提供高质量的供应链金融服务及配套仓储设施，打造一个以跨境贸易、冷链、汽车、电商为产业基础的现代金融物流产业园。	2019-2021	3.43	口岸贸易示 范区	
10	国储天贵通跨 境电商公共服 务平台	开展跨境电商进出口业务。采取“保税+非保、网内+网外”的模式，以“数字化监管+在线化贸易+信息化服务”为抓手，以“便捷的物流通关渠道+特色的跨境产业集群+生态的电商服务体系”为目标，共同打造线上“跨境电子商务综合服务平台”和线下“跨境贸易创新产业综合体”。	2020-2021	3.00	口岸贸易示 范区	

11	重庆惠通盛华中心（二期）	总建筑面积为 34.7 万方，含 21 万平三栋商业办公楼和地下两层 326 个停车位。	2021-2023	1.2	上新站城融合商贸商务集聚区	
12	绿地重庆西·城际空间站	总用地面积 879 亩，总建筑面积 134 万方，规划打造西部商务商业新中心，成为总部集聚地、文旅集散地、新消费目的地。	2021-2025	151.00	上新站城融合商贸商务集聚区	
13	绿地国际贸易港	在重庆国际物流枢纽园区投资建设“全球贸易港”项目，包括全球商品贸易港、大健康中心、科创中心、品牌酒店四个方向，并设立绿地全球贸易港、大健康产业两大区域总部，涵盖进口商品国家地区馆、保税展示展销区、总部办公、商业中心、商务中心、酒店等业态。	2021-2023	120.00	口岸贸易示范区	
14	国泰·未来方舟	定位为中国首座体验式汽车科技公园，布局汽车展销、维修保养、汽车文化体验、汽车主题活动、汽车改装等业态，促进汽车产业转型升级。	2021-2025	80.00	商旅文融合发展示范区	
15	科学城站城融合示范区	围绕科学城站建设，打造集总部经济、商业消费、办公居住等功能为一体的站城融合示范区。	2022-2025	60.00	科学城站城融合枢纽商贸商务核心区	

16	国际物流品质酒店群	引进绿地集团旗下铂瑞（五星）和铂骊（四星）酒店品牌，同时酒店内引进企业入驻办公，规划打造面积分别为 3.5 万方和 2 万方，主要针对商务、会议、政务接待，以及休闲旅游客群。	2021-2023	27.00	口岸贸易示范区	
17	富洲新城三期五号地块	建筑面积约 42.5 万平方米，其中商业和办公约 17 万方。	2021-	22.50	上新站城融合商贸商务集聚区	
18	重庆汽车文化贸易城	借助融创文旅城辐射效应，在物流园板块大力发展汽车文化、汽车博览、汽车展会、汽车贸易、汽车 4S 店（包含新能源）、汽车二手车市场、汽车用品市场、汽车配件市场、汽车培训、汽车休闲娱乐、汽车租赁、汽车金融、仓储物流等汽车产业，形成汽车展示+销售+服务+文娱的全汽车产业集群。	2021-2025	20.00	口岸贸易示范区	
19	万基山商业集聚区	该项目建筑面积约 18 万平方米，以发展产品服务业、商贸服务业、生活服务业为主，计划打造购物中心、商务写字楼、城市公园、健身娱乐等多元业态。	2021-2025	19.00	井双片区消费新经济集聚区	
20	“一带一路”国际商品交易集聚区	完引进海外供应链金融、期货交割、跨境融资等服务贸易，围绕“口岸+金融”打造大宗商品期货交割中心，建设大宗农副产品贸易平台。	2022-2030	12.00	口岸贸易示范区	

21	传化西南总部	主要发展传化网西南指挥调度中心、供应链服务中心、大数据中心、结算中心和产业孵化平台功能。其中，项目主体功能区主要建设商业商务设施，发展集“供应链服务、智能化信息技术服务、供应链金融服务、投资孵化、创新研发”一体化发展的城市供应链服务体系和衍生供应链金融服务。	2020-2022	10.00	口岸贸易示范区	
22	老街板块整体打造项目	把三峡广场以南老街巷、老小区与沙坪公园、东源 ARC 作为整体打造，通过构建老街文化、主题元素、特色商业等构建引流载体，带动老街巷和附属商业板块兴盛，进行差异化布局，将老街巷、东源、沙坪公园板块（简称老街板块）打造为小资情调网红综合商业板块，将临近的都市花园片区打造升级为长时消费商业综合体。	2021-2025	10.00	三峡广场商圈商贸核心区	
23	佛罗伦萨小镇新零售产业聚集区	占地 208 亩，建筑面积 8 万平米，建设奥特莱斯商业综合体。	2019-2021	10.00	科学城站城融合枢纽商贸商务核心区	
24	全球贸易港总部经济	以建设绿地全球贸易港为契机，引进绿地集团西南结算中心落地，以楼宇为优势积极引进区域总部、全国功能总部、区域电商总部、网络经济总部等，同时积极引进以资金结算、供应链等为主要功能的金融总部。	2021-2025	10.00	口岸贸易示范区	
25	服务业数字化转型项目	大力培养网络体验、智能零售、共享经济、平台经济、互联网金融等新业态新模式，大力发展电子商务，重点培育食品、农产品、文旅等领域垂直电商供应链平台。	2021-2025	3.50	井双片区消费新经济集聚区	

26	连锁便利店总部集聚区	引进宜美家等连锁品牌企业，发展“宝能生鲜”等连锁品牌便利店 3000 家以上，打造连锁便利店总部基地。推广无人零售店、智能柜等，发展 O2O 模式、供应链模式和网络营销、社区团购、店仓一体、网订店取、即时配送等新兴消费模式。	2021-2023	2.4	口岸贸易示范区	
27	重庆高速石油贸易总部	新设立成品油贸易公司，将成品油贸易结算及市场拓展业务纳入该公司，打造“重庆高速石油”品牌，力争成为重庆“第三桶油”。	2020-2022	2.00	口岸贸易示范区	
28	农贸市场改造升级项目	推广智慧化菜市场管理理念、标准和技术，完善肉菜追溯体系。对接市级肉类蔬菜流通追溯体系平台、配置电子交易系统（配置智能电子秤）、电子支付码（微信、支付宝、城市一卡通等）、智能显示屏（含电子秤、市场内各显示屏）等相关智慧化设施，实现市场销售实时监控。	2022-2023	1.50	-	
29	中海油重庆销售总部	项目预计总投资约 45 亿元。其中公司先期注册资本金 8000 万元，后期根据业务发展逐步增加到 5 亿元，十年内新增加加油站 30 座以上，投资约 20 亿元；新建成品油库及购买油品运输工具等设备、设施投资约 10 亿元，其它沥青、润滑油、化工品投资约 5 亿元，公司十年运营投入约 5 亿元。	2021-2022	0.80	口岸贸易示范区	
30	沙坪坝区再生资源回收体系分拣中心	建设再生资源信息网络平台和再生资源分拣中心，拟占地 50 亩。分拣中心主要包括新建厂房、分拣中心的集散、储存、分拣、加工、交易功能。够路计量器材、剪切机、轻料压块、打包机、半自动废纸打包机、刨车、变压器、金属削皮机、	2021-2022	0.42	口岸贸易示范区	

		粉碎机、甩干机、消防设施、回收车等设施设备。				
31	梨树湾休旅综合体项目	依托歌乐山东芦原梨树湾铁路货运站点遗迹和原有川外、梨树湾铁路线路，盘活约 100 亩土地资源在沙坪坝区东部城市中心区临近区域打造以火车文化为主题的潮玩街区。通过铁路线路恢复和连通，将位于渣滓洞景区的川外小铁路向前后延伸，北面连通磁器口，南面连通梨树湾潮街，将磁器口人流通过乘坐观光火车形成必然动线，让潮街成为必经景点，把成熟人气引入新造景点。潮街成为夜间集市、潮玩休闲、网红打卡、童话夜景于一体的夜间休闲旅游综合体。	2020-2021	0.07	磁器口商旅文融合发展特色商业集聚区	
32	嘉陵湾区新兴经济集聚区	以总部经济为主要业态，建设中高端商务服务和楼宇经济集聚区，设置商业配套及滨江路等辅助业态，打造宜业宜居的产城融合示范区。	2021-2025		井双片区消费新经济集聚区	
33	磁器口川渝美食融合城	磁器口后街项目规划建筑面积 15.4 万平方米，沙磁巷项目项目建设面积 4.5 万方，招引川渝地区品牌优势明显、品质文化高档餐饮、网络热点等餐饮集聚，荟聚川渝美食特色，发扬川渝文化，打造川渝美食融合城。	2021-2025		磁器口商旅文融合发展特色商业集聚区	

34	重庆国际物流城特色美食集聚区	发挥全球贸易交易港产业优势，配套老字号等品牌餐饮，助力老字号发展，增强老字号品牌影响力，打造特色美食集聚区。	2022-2025		科学城站城融合枢纽商贸商务核心区	
35	全球贸易港跨境电商产业园	充分利用全球贸易港保税仓储、分拨功能，加快发展跨境电商零售海关监管全模式业务，重点发展保税备货 1210 模式。引进、培育跨境电商主体，发展母婴、化妆品、生鲜、酒类等细分领域垂直电商。	2021-2025		口岸贸易示范区	
36	联芳特色商业集聚区	以汽车 4S 店销售服务产业集群为核心，布局汽车消费全产业链；以中国西部装饰材料物流中心、联芳防水市场、德意家具城为主，推动打造成集家居建材设计、装饰、展示、交易、体验于一体的商业集群。	2021-2025		上新站城融合商贸商务集聚区	
37	三峡广场商圈扩容升级	深化三峡广场商圈南拓、东迁、西改工程，推动商圈核心区面积 0.27 平方公里拓展至 1.47 平方公里。向南拓展以东原 ARC—空军 33 师—探矿厂—西南制药片区—平顶山公园为载体，功能定位为创意研发+产城融合发展片区；向西拓展以沙坪公园片区为载体，功能定位为生活休闲综合发展片区；向东拓展以小龙坎—公安局—工人街片区为载体，功能定位为服务配套综合发展片区。	2021-2025		三峡广场商圈商贸中心区	

38	融汇商旅文融合集聚区	融合温泉文化、休闲文化，打造与融汇温泉城旅游相匹配的商业配套，完善社区型购物中心，提升社区商业服务，优化旅游服务。	2021-2023		磁器口商旅文融合发展特色商业集聚区	
39	马家岩市场集群转型升级	推进专业市场整体搬迁或功能外迁，推动市场产品更新换代，加强外立面整治，优化业态布局。	2021-2023		上新站城融合商贸商务集聚区	

案例参考

（一）国内案例

1. 浙江莫干山旅游休闲观光区

浙江莫干山位于浙江省北部德清县境内，地处沪、宁、杭金三角的中心，距杭州、湖州 55 公里，离上海不过 210 公里，地理区位优势突出。景区交通便捷，09 省道贯穿全境，104 国道、宣杭铁路、杭宁高速公路傍侧而过。以莫干山风景区为制高点，包含莫干山镇、筏头乡和武康镇的上柏、城西、对河口、三桥等区域，属于生态环境保护区，也被统称为莫干山旅游休闲观光区。莫干山风景区是国家 4A 级旅游景区、国家级风景名胜区和国家森林公园，并且人文历史底蕴深厚，自古以来文人墨客在莫干山留下了诸多诗词歌赋，而近现代则融入了诸多异国风格的建筑及名人旧宅。2012 年被纽约时报评为“2012 年最值得去的 45 个地方”。莫干山以顶级森林山水基地为抓手，打造高品质养生度假产品，现登记在册的民宿及洋家乐超 700 家。

浙江省莫干山有三个方面值得借鉴，第一是莫干山商贸业态综合，在不破坏自然资源的原则下，大力开发特色民宿产业，强调原创性和文化体验创新，打造住餐娱为一体的综合乡村旅游业态，配套如水疗、高尔夫、骑马等休闲活动，充分满足江浙沪一带中产阶级对休闲度假的需求；第二是在产业发展的过程中，政府不断创新提供了有利的制度环境，以系统的制度网络结构强化区域民宿产业发展路径。例如在

裸心谷的建设过程中，企业与当地政府合作探索出全国首家尝试点状供地的项目，目前“坡地村镇”项目已经在莫干山全域实施，最小化土地权属变更，也大大减轻了投资商压力。除产业制度外，政府部门通过基础设施建设、景观设施建设、区域品牌营销等形式推动集群软硬环境发展，共塑区域民宿产业路径；第三是莫干山同时在进行多元化发展的尝试，通过打造生态茶园和特色菌园等高附加值项目，入选了高质量省级示范农业基地，并积极拓展引入大型综合养老项目，进一步丰富消费业态。

2.天津南站

天津南站位于天津市西青区，作为京津冀区域重要的高铁+地铁综合交通枢纽，拥有3条高铁线路及1条地铁线路，包括半小时直达北京的京沪高铁，规划中的津雄高铁和津沧高铁。2019年11月，天津市规划与自然资源局出台新版规划，天津南站将全面扩容，定位为天津西部门户，打造面向京津冀的综合交通枢纽及综合性商务区。目前商务区内已确定的两大商业综合体分别为新加坡鹏瑞利国际健康商旅城、呷哺呷哺总部。其中新加坡鹏瑞利国际健康商旅城已于2019年底开始建设，建筑面积超30万平方米，定位为一站式的区域医疗及健康护理和商业枢纽。

天津南站的整体规划具有以下三个亮点。第一，天津南站从自身禀赋出发，找准方向，定位为面向京津冀城市群的综合交通枢纽，以商贸服务、健康产业为主要业态，突出高铁站前商贸商务区特色，并辅以居住和公共配套服务。第二，

针对京津冀地区工作的商务和旅游人士对于高品质医疗健康的广泛需求，叠加天津南站周边地区在医疗、康复、护理、养老等大健康服务方面的空白，鹏瑞利国际健康商旅城应运而生。该项目重点布局医疗、养老护理、酒店和商用板块，计划引进国内外著名的医疗集团并建设国际酒店、养老公寓及配套商业。第三，天津南站采取自上而下、整体规划推进的方式，通过将大量住宅及工业用地调成商业用地，实现大型项目的成功落地。

对于上新地区而言，可重点探索枢纽型商贸商务、大健康产业及自上而下整体规划。

3.杭州蒋村商圈

杭州蒋村商圈位于西湖区，地处主城核心地段，毗邻浙江大学紫金港校区，坐拥国家湿地公园西溪湿地。从小渔村转变为新崛起的“城西 CBD”，蒋村商圈全力发展总部经济、文化创意、休闲旅游和数字经济四大产业，形成“文创集聚区”、“电子商务集聚区”、“智慧经济集聚区”等特色楼宇群。2018年，蒋村街道财政总收入完成 17.31 亿元，一般公共预算财政收入完成 8.72 亿元。拥有成熟园区楼宇 19 幢，总建筑面积为 195 万平方米，700 余家企业相继入驻。

蒋村商圈利用其得天独厚的主城核心地段优势及浙江大学紫金港校区的人才优势，明确重点发展的四大产业，在规划上形成点、线、面结合的空间产业布局，引导文创产业、信息经济、跨境电商等特色产业的企业落户和发展。其中位于蒋村商圈核心区的中节能·西溪首座，以绿色、创新、专注、

融合为基本理念，致力于打造成为杭州绿色建筑商务综合示范区。中节能·西溪首座通过在建筑内部结合天然原生水系，营造出一个“小西溪”，荣获中国首个“SUC 可持续社区国际交流实践基地”。目前已引进了菜鸟网络、VIVO 研发中心、浙荣集团、51 信用卡等知名企业，实现科技型企业集聚。

对于嘉陵江湾区而言，可重点利用区位、自然资源及景观、文教底蕴优势，以绿色、生态为核心，明确重点布局的商贸商务业态及重点引进的产业类型。

4.天津港进口车口岸

天津港保税区位于天津港港区内，开发面积 5 平方公里，是我国北方地区规模最大的保税区。保税区内平行进口车展销产业发达，带动了天津港整车进口总量的增长。2019 年天津口岸平行进口汽车 10.4 万辆，进口总量占全国进口总量的 66.12%，规模保持全国第一。

天津港保税区内聚集多家大型汽车城，包括滨海国际汽车城太平洋国际汽车城、森扬国际汽车城等，入驻汽车经销商数百家。天津港平行进口车产业已经形成一整套完善、高效的平行进口车购销产业链，已成为全国最大的平行进口汽车集散地，覆盖全华北地区的消费者。汽车城及经销商在天津港口岸产生了聚集效应，围绕平行进口车产业形成集海外采购、货运代理、通关商检、整车及零配件展销、仓储物流、融资信贷、售后服务、汽车文化旅游、餐饮、娱乐等综合型业态。

对于物流园区，可借鉴天津港保税区的发展历程、产业

布局、政策支撑等，发展区域性大型进口汽车展销聚集业态。

5. 郑州“中大门”保税直购体验中心

郑州“中大门”保税直购体验中心位于河南保税物流中心，计划建筑面积 20 万平方米，于 2015 年投入营业，集购物、休闲、美食、娱乐为一体，是郑州建设的跨境电商重点项目。

中大门保税直购体验中心包括几大主要场馆：E 贸易进口区、一般贸易区、进口汽车贸易区等。E 贸易进口区的主要入驻商家包括跨境电商平台及品牌直营的保税展示专柜，以及以各国主要出口商品为主题的国家馆，消费者选购保税商品需清关后由物流配送到家。一般贸易区销售食品、酒类、生鲜等各类已清关商品，消费者可现场购买并直接带离。此外，中大门保税直购体验中心还设立了出口贸易区，为河南名特优产品提供展销平台，现场有电商企业、物流公司销售配送，助推河南本土产品“卖全球”。中大门保税直购体验中心采用“前店后库”的模式，通过与厂商建立直接联系减少中间流通成本和环节，且由于缴纳的是行邮税而非大贸税，售价较传统进口渠道商品更为便宜。除进口商品展销外，中大门保税直购体验中心还入驻了美食汇、咖啡书店、蹦床公园等餐饮、休闲、娱乐设施，可以满足各类消费者的需求。并且，体验中心开发了小程序为顾客提供比价服务，帮助消费者节约场馆内线下比价的时间。

物流园可借鉴郑州“中大门”保税直购体验中心的新零售模式、业态布局、招商策略等，发展进出口商品保税新零售

业态。

6.中关村生命科学联合创新服务中心

中关村生命科学联合创新中心位于北京市昌平区生命园，距离北京首都国际机场 35 分钟车程，是全国首家“一站式”生物医药特殊物品和动植物源性生物材料进出口公共服务平台。

平台集海关保税库、联合办事大厅和检验检疫中关村集中监管中心于一体。中心设有全国首个以生物材料和特殊物品为主要经营对象的公用型保税库，具备完善的温控储存条件，为客户提供手段远程监控管理等服务。除生物制剂、科研样品、试剂及仪器的一站式进出口通关服务外，生命科学联合创新中心依托保税仓，开展了进口仪器保税备件业务，为相关生物医药企业及研究所节约了时间和经济成本。

中关村生命科学联合创新中心是国内领先的生物制剂、科研样品、试剂及仪器进口中心，为北京市生物医药企业及实验室的研发和发展提供了极大的便利，对于物流园区相关业态的发展具有相当的借鉴意义。

7.河南中欧大宗商品物流园

河南中欧物流园位于河南与陕西、山西省交界处，主要依托公路和铁路运输，陆运交通便捷。规划占地面积 1269 亩，仓储面积 18 万平方米，以及铁路专用线三条等配套设施，规划吞吐量 500 万吨/年。园区由杭州锦江集团、国家开发银行、河南省三门峡市政府出资设立，于 2018 年投入运营。该园区主要开展仓储、运输、有色金属贸易，以及

质押融资业务。入驻企业包括国药物流、国药检验、顺丰速运、中储、国储等行业龙头。中欧物流园与银行及金融机构合作，开展大宗商品的质押融资业务。主要质押融资方式有两种：一、统一授信模式；二、委托授信模式。同时引进中储、国储、南储等物流企业入驻，合作开展供应链金融业务。

中欧物流园的大宗商品供应链金融业态对西部物流园有一定借鉴意义，包括入驻企业、业务模式等。

8.香港女人街

女人街位于香港旺角通菜街，全长可分为四段。早年以销售女性用品为主，现今已趋向多元化，包括家居用品、男女服装等。由于货物价廉物美，能吸引大量香港本地人及外地游客前来购物。

女人街最大的特色在于街道中心的合法摊档，小贩只需要车上架起蓝白帆布即可摆卖各色商品。一摊接着一摊覆盖整条街区，有效节省经营成本，从而降低销售价格，在同类产品市场中更具竞争力，吸引各路消费者。

三峡广场商圈可参考案例，针对追求时尚的青年女性群体，打造消费价位较低的女人街，丰富商圈整体的消费层次，满足多样化需求。

9.台北西门町

西门町位于台北市万华区东北方，是台北市西部最重要的消费商圈，也是台北市第一条指标性意义的徒步街区。西门町的氛围综合又包容，前沿与时尚、历史与革命文化都蕴藏在街区之中。西门町主要包括红楼、美国街及多个文化聚

集点。历史悠久的红楼如今以选品店为概念，为文创品牌提供场地，打造独特的创意集市。美国街最早以出售美国二手衣为主，如今化作街头文化的载体，大片的涂鸦墙面吸引游客到访。街区文艺气息浓厚，文化活动举办频次高，如小型演唱会、电影宣传、街头表演等，吸引了众多文艺爱好者聚集。

三峡广场商圈应注重发展商圈业态多样性，塑造丰富且包容的商圈文化，并通过举办各项文艺活动进一步汇聚人群。

10.上海五角场商圈

五角场是上海东北部的一个商业中心，周边有复旦、同济、财大、二军大等十几所高等院校和近百所科研单位，针对区域内 15 万高校师生为主要消费群体的特点，不断更新商业业态，建成超大型、多功能、现代化商业区。

商圈的人性化、智能化、智慧化可主要体现在以下方面。第一，通过智能化手段建立智能导览平台，帮助消费者快速获取商圈信息，并实现 VR 地图导航等功能。第二，建立智慧交通系统，对商圈周边的停车数据联网进行统计并实现区域停车诱导，也将各车库的停车地图、反向寻车等功能进一步实现集中共享。第三，通过智慧化手段进行商圈人流大数据分析，为商场或商圈运营者提供用户轨迹和商业热区的大数据统计，帮助商圈运营方调整业态布局。

三峡广场商圈可参考智慧化手段打造商圈智能导览平台，着重进行停车交通系统的升级并搭建商圈大数据分析平

台。

11.乌镇古镇旅游区

乌镇位于浙江省桐乡市北端，地处富饶的杭嘉湖平原中心，历史上曾是两省、三府、七县错壤之地。作为中国首批十大历史文化名镇和中国十大魅力名镇，素有“中国最后的枕水人家”之誉。2006年，被列入联合国世界文化遗产保护预备清单和中国世界文化遗产预备名单重设目录；2010年，乌镇荣膺国家5A级旅游景区称号。

乌镇提出建设“国际风情小城、全球智慧名镇”两大目标。为实现两大目标，主要举措包括以下四点。第一，乌镇注重产业的升级及融合，重点发展互联网与旅游业，促进两种业态并驾齐驱、融合发展。第二，乌镇在原始古镇外围重点布局五大功能片区，其中之一创新创业片区，将原有工业厂房进行改造，打造成为以创客为主体的创新创业基地。第三，乌镇并不仅仅面向旅游消费者，而是结合业态的布局和发展构成了复合社区，覆盖居民和功能片区中创客的生活生产需求，提供了工作、办公、社交等多种综合服务，推动思想交流和人群融合。第四，乌镇注重建设智慧生活服务平台。涵盖智慧旅游服务、智慧社区服务等，促进线上与线下全面融合，实现各类人群的宜居宜业生活。

对于沙磁园区而言，可积极探索产业融合、拓展新的功能片区、发展复合社区及智慧园区。

12.焦作市专业市场

2016年底焦作市中心城区专业市场有39个，专业市场

总占地 155.27 公顷（其中建设用地范围内 139.34 公顷），总建筑面积 117.45 万平方米。大部分为城区配套城区市场，服务焦作市中心城区。按专业分类可分为生产资料市场、日用品市场、农副产品市场和再生资源回收类四大类市场，其中生产资料市场包括五金产品，钢材、金属产品，乘用车及配件产品，装饰建材产品四类。

焦作市为加速专业市场的转型升级，依据城市总体规划特制了焦作市专业市场规划，其中有两点值得借鉴。第一是对接郑州相配套的大型专业市场，成为向山西辐射的桥头堡和集散中心；扩大焦作市专业市场的影响力，发挥大型专业市场在河南省和山西省商贸领域合作中的桥梁作用。第二是结合物流园区和公共物流平台建设，充分利用电子商务，对专业市场经营模式进行创新，如“专业市场+电子商务+现代物流”的大宗商品交易模式等，实现传统与现代市场、大宗商品与普通商品市场的协调发展。

（二）国外案例

1. 东京新宿 TOD

东京新宿站位于东京都新宿区和涩谷区，汇集了 9 条轨道线路，17 个与其他车站无缝连接的平台走廊，设有 178 个出口，是世界上出口数量最多，换乘最复杂的站点，周边名企云集，购物人群，是东京最繁华的商业区，也是世界上最为成熟的 TOD。

为强化车站与周边商业设施的连通性、便捷性，JR 东日本、小田急电铁、东京地下铁等企业组成了联合体，对整体

交通换乘区域进行规划，形成地下车站、车站商业、地上车站及地上商业的无缝衔接。连通地上和地下商业并打造生态友好的连续空间，从而对客流进行更自然、顺畅的引导。使得新宿站能够成为资源最大化汇集的节点，促使人、信息、文化、技术产业间无边界的交流，推动住宅、观光、商务、商业四大业态发展。

对于三峡广场而言，应积极探索 **TOD** 交通系统与周边商贸商务的联通程度，打造多种业态并存的多功能载体。

2. 东京秋叶原

秋叶原位于日本东京都台东区西南部，属下谷地域。街区内有大小不一的 **250** 家以上的电器商品专营店，从手机、电脑，到如今大受欢迎的日本电饭煲，应有尽有，构成与时代尖端产业同步的秋叶原电器大街。受电脑的普及和技术革新浪潮的影响，**80** 年代起动画、漫画、游戏(以下简称“**ACG**”)爱好者的数量剧增，且以购买电子配件为初始目的逐渐聚集在秋叶原。如此特征鲜明的亚文化消费群体推动了秋叶原 **ACG** 文化产业的发展，至今成为了世界闻名的 **ACG** 文化高地。

秋叶原的数码产品更新极快，能与世界各国产品的上线时间保持同步，同时各大店铺间存在较为明显的产品差异布局，同一种产品几乎不会出现在两家店中。秋叶原电器街经常举办大力度的购物促销活动，消费者能享有较大的优惠，进一步吸引外来游客。

对于三峡广场商圈而言，可参考电器街成功的运营模式，

使各电器商之间构成差异化经营，并定时推出较大力度的优惠促销活动。

3. 韩国首尔三清洞文创区

三清洞位于韩国首尔钟路区，紧邻景福宫、光化门广场等韩国标志性景点。由于三清洞及其所属的北村一带遗留了大片的传统建筑，韩国政府并非以大规模城市更新来改造这一区域，而是在原有传统文化风貌基础上将其打造为一个文化旅游的重要景点。如今，三清洞成功结合了传统与现代元素，成为韩国文化旅游的一张名片。

在三清洞步行路两边各种古香古色的传统韩屋建筑中，主题咖啡店、文化中心、图书馆、画廊等鳞次栉比，现代与传统相互协调，形成三清洞特有的氛围，静谧的步道和周遭的文创商铺共同构成了三清洞独特的文化景观。这些店铺大多数是由专业设计师或是艺术家经营管理，近年来也有不少大学毕业生在此开设和经营文创商铺。这些商铺售卖的商品基本都是经营者自创自销的文化产品，有一定艺术和观赏价值。

对于沙磁文化产业园而言，除了磁器口古镇本身所具有的类似于三清洞的传统文化根基外，高校云集的沙坪坝区拥有的丰富人文艺术资源为沙磁文化产业园发展文旅创造了条件。不仅有助于改善现有业态整体偏低端的格局，也有利于为沙坪坝区打造新的文旅名片，吸引更多游客体验更高质量的文旅项目。