

苏州市商业空间布局规划（2021-2035 年）
草案公示稿

苏州市商务局
苏州规划设计研究院股份有限公司
2023 年

一、规划背景

2007 年以来,《苏州市区商业网点布局规划 2007-2020》的发布实施,在规范商业设施建设,优化商业空间布局,引导多元商业消费等方面发挥了积极作用,有效促进了苏州消费市场规模不断扩大,业态发展丰富多元,流通体系日益完善,为全市经济社会协调可持续发展作出了重要贡献。

面向 2035 年,苏州将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,基本建成“富强美高”的社会主义现代化强市。紧扣培育创建国际消费中心城市的重要契机,适应消费升级和数字化转型的趋势,苏州将进一步加快推进商业的数字化、品牌化、专业化、国际化发展,大幅提升苏州商业的全国辐射力和国际影响力,全面构建与苏州经济社会发展相协调的商业空间体系。

二、规划依据、规划范围、规划期限、规划对象

1、规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (2) 《苏州市国土空间规划(2021-2035 年)》
- (3) 《苏州市培育创建国际消费中心城市三年行动计划(2022-2024)》
- (4) 苏州各县级市国土空间总体规划、苏州市区各区分区规划
- (5) 《苏州市国民经济与社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》
- (6) 《苏州市商贸业“十四五”发展规划》
- (7) 《城市商业网点规划编制规范》商建发(2004)180 号
- (8) 《商业网点分类》(GB/T34401-2017)
- (9) 《城市商业中心等级划分(征求意见稿)》

(10) 《国务院办公厅关于加快发展流通促进商业消费的意见》
国办发〔2019〕42号

(11) 《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》商流通函
〔2021年〕176号

(12) 《苏州市社区商业示范社区建设实施意见》苏府办(2008)
233号

(13) 《社区商业设施设置与功能要求》(GB/T37915-2019)

(14) 《城市居住区规划设计标准》(GB/50180-2018)

(15) 《城市公共设施规划规范》(GB/50442-2018)

2、规划范围

本规划范围为苏州市行政辖区,包括张家港市、常熟市、太仓市、昆山市、吴江区、吴中区、相城区、姑苏区、工业园区、高新区,总面积8657.32平方公里。

3、规划期限

本规划期限为2021年—2035年。

近期为2021年-2025年,远期为2026年-2035年。

4、规划对象

规划对象覆盖依托商业空间开展的各类消费活动,既包括零售、批发、餐饮、生活服务等传统商业功能业态,也包括文化、旅游、体育、健康养老、信息、金融等消费内容。同时将首发经济、夜间经济等新兴消费模式与空间纳入研究范畴,指导商贸物流、商业数字化等配套支撑体系的规划建设。

三、规划原则

1、以人为本、需求导向。顺应苏州市消费升级趋势,增强商业供给结构对需求变化的适应性和灵活性,提供新业态下的新空间和新

场景，完善商业空间的建设，满足不同群体消费者多层次、多样化消费需求。

2、体系完善，科学布局。构建与苏州市国土空间结构和商业辐射能力相适应的多元融合、统筹城乡的商业空间体系，有机组织市域商业空间网络。结合古城、新区、市镇、景区等不同区域特点，科学匹配商业设施。

3、品质提升，特色彰显。针对性改造存量商业空间，积极探索新型商业形式。做大做强国际消费集聚区，突出文化嵌入，充分彰显苏州商业空间“双面绣”的文化特色，打造地标性商业空间。

4、市场主导，创新转型。坚持市场思维，激发市场主体的创新活力，增强内生动力。创新消费模式，优化消费环境，推进数字化改造，加大移动互联网、物联网、大数据等信息技术应用，促进线上线下深度融合。

四、主要内容

（一）发展目标

1、近期发展目标

以满足人民美好生活向往为出发点和落脚点，坚持扩大内需的战略基点，加快推动消费提质扩容，力争至 2025 年基本构建层级清晰、布局协调、功能完善、品质精良的城市商业空间体系，城市消费繁荣度、商业活跃度、到达便利度和消费政策引领度显著提升，培育创建国际消费中心城市取得新突破，成为服务华东、辐射全国，具有较强竞争力和美誉度的国际商贸城市。

2、远期发展目标

提供高度匹配苏州建设现代化国际大都市、美丽幸福新天堂发展愿景的体系健全、布局精准、业态先进、品质卓越的商业体系，集聚

全球优质消费品和商贸主体，推动服务供给提质扩容，打造世界级文旅消费名片，构建充分体现中国特色、时代特征、苏州特点的商业文明，将苏州打造成为国际化商务服务中心、枢纽型商贸流通中心、品质型体验消费中心和智慧型商业创新中心，全面建设成为国际国内知名、长三角内具有重要影响力和独具魅力的国际消费中心城市和具有全球吸引力的乐购天堂。

（二）空间布局

1、商业空间体系框架

对应国土空间规划确定的城镇空间体系和公共中心体系，匹配培育创建国际消费中心城市的总体发展目标，在全市构建“442”的商业空间体系，包括由“国际消费集聚区、城市消费中心、区域消费中心、社区生活消费圈”构成的4级商业消费中心，“特色商业街区、夜间经济集聚区、首店首发经济示范区、商品交易市场”构成的4个特色商业功能区，以及以“商贸物流体系和商业数字化体系”为主的2个配套支撑体系。

2、国际消费集聚区

国际消费集聚区是苏州培育国际消费中心城市的核心承载区，面向国内和国外的广域性消费人群，吸引国内外高端商业品牌和资源集聚，提供国际化、高端化的购物、文化、旅游、金融商务、休闲娱乐、酒店会展等综合消费服务的区域。

本次规划共划定了两个国际消费集聚区，环金鸡湖国际消费集聚区和古城国际消费集聚区。

环金鸡湖国际消费集聚区围绕金鸡湖，依托湖西、湖东两大商业中心和李公堤休闲商业街、月光码头滨水商业街区、中环广场、圆融时代广场购物街区、比斯特苏州购物村、阳澄湖半岛等特色街区，打

造多元融合、潮奢汇聚、全民共享的国际消费必达地。

古城国际消费集聚区聚焦古城区，依托观前、石路、南门三大商业中心和平江路历史文化特色街、山塘历史文化街区、太监弄—碧凤坊美食特色街、环宇荟、仁恒仓街、十全街休闲商业街等特色街区，打造苏州向世界展示天堂之美的魅力窗口。

3、城市消费中心

城市消费中心重点面向全市及长三角城市群消费人群，与现代化国际大都市相适应，集聚高端购物、餐饮美食、商务休闲、文化娱乐等功能，提供综合消费服务，突出商业实力、特色消费活力和广泛影响力的综合型商业功能区。

本次规划共确定了 15 个城市消费中心，其中，**更新提升**城市消费中心 10 个，包括高新区狮山片区城市消费中心、吴江汾湖城市消费中心、吴江盛泽城市消费中心、吴中城区城市消费中心、相城元和城市消费中心等；**新增培育**城市消费中心 5 个，包括太湖新城城市消费中心、高铁新城城市消费中心、高新区科技城城市消费中心、园区月亮湾城市消费中心和太仓娄江新城城市消费中心。

4、区域消费中心

区域消费中心重点面向本地区消费人群，以满足区域内购物、餐饮、休闲、娱乐和商务活动等综合消费为主要功能，形成规模中度集聚、行业业态较为齐全的商业功能区。

本次规划共确定了 83 个区域消费中心，其中，**更新提升**区域消费中心 52 个，包括平江新城区域消费中心、沧浪新城区域消费中心、金阊新城区域消费中心、胜浦区域消费中心、青剑湖区域消费中心等；**新增培育**区域消费中心 31 个，包括工业园区国际商务区区域消费中心、高新区马涧区域消费中心、吴中度假区区域消费中心、相城漕湖

区域消费中心、吴江南部新城区域消费中心等。

5、社区生活消费圈

社区生活消费圈以“15 分钟社区生活圈”为基本服务单元进行配置，主要服务于本社区居民，以便民利民、满足和促进居民综合消费为目标。在配齐配优配强基本保障类业态的基础上，发展品质提升类业态和智慧升级类业态，全面提升社区生活消费的品质化和便利性。

城镇地区的社区生活消费圈可分为“社区级”和“邻里级”两类。社区级应步行 15 分钟可达，满足日常多元化的生活消费需求，功能相对完善且有一定针对性，服务半径约 800-1500 米，服务人口 3-5 万人。邻里级应步行 5 分钟可达，优先保障居民基本生活需求，包括菜场、早餐网点、药房、洗衣房等，主要服务就近居民，服务半径不超过 500 米。

乡村地区的社区生活消费圈以行政村为单位设置，以周边乡村居民基本生活服务保障为主，兼顾生产服务需求，可包括便利店、杂货店、药店、理发店、餐厅、金融服务、维修点、末端配送、农产品销售展示中心等。

6、特色商业功能区

（1）特色商业街区

特色商业街区是指满足人们个性化、差异化、专业性等特色消费需求，由某一特色吸引力衍生出众多规模不一、特色鲜明的商业及服务设施，以带状街道形态为主线，呈网状辐射，依托主街、支马路形成连绵的商业功能片区，统一管理并具有一定规模的区域性商业集群。

本次规划共确定了 134 条特色商业街区，其中保留提升 100 条，包括姑苏区平江路历史文化特色街、吴中区木渎山塘街、高新区淮海街商业街、工业园区李公堤休闲商业街、相城区蠡口国际家具城商业

街、吴江区震泽镇宝塔街区、昆山市人民路综合商业街、太仓市双凤一品羊肉美食街、常熟市尚湖水街、张家港市杨舍老街等；培育发展 34 条，包括姑苏区虎丘婚纱城、高新区浒关大码头、工业园区阳澄湖半岛特色商业街等。

（2）夜间经济集聚区

夜间经济集聚区指在晚 7 时至次日 6 时的时间段内，依托公共空间或街道在零售、餐饮、休闲娱乐等各类夜间经营活动领域具有一定活跃度的特色功能片区。

本次规划打造“2+7+N”的夜间经济空间布局体系。其中包含 2 个世界级夜生活体验区，依托环金鸡湖国际消费集聚区和古城国际消费集聚区，分别打造滨水夜经济活力圈和都市夜生活核心活力区，集中承载区域 24 小时城市金融、文化、创新、游憩等核心功能，展现城市夜间特色与魅力。积极打造 7 个具有标志性、体验丰富、包容多元、与时俱进的地标性夜生活集聚区。在各区市培育打造 N 个主题化、特色化、差异化的标志性夜市和具有吸引力的夜间经济特色示范项目。

（3）首发首店经济集聚区

首发首店经济集聚区是品牌集聚度高、时尚消引领性强、首发平台影响力大、首发活动密集且稳定持续的特色功能片区。

优先依托国际消费集聚区和重要城市消费中心，选取体现苏州消费文化特质的空间节点，如苏州中心、月光码头、中环广场、华贸中心、观前街、平江路、山塘街等区域，打造全球新品首发地标。

（4）商品交易市场

商品交易市场包括大型商品交易市场、农产品交易市场、二手车交易市场等，规划构建形成覆盖全市、辐射长三角的商品交易市场体系。

7、配套支撑系统

(1) 商贸物流体系

加快完善商贸物流网络，推动区域物流一体化发展，构建城乡高效配送体系，推进商贸物流标准化建设，构建“功能匹配、布局合理、集约高效、绿色智能”的商贸物流服务体系。在全市范围内加快布局“物流枢纽节点+物流配送中心+末端配送网点”的城市商贸物流三级网络体系，保障空间供给与实施落地。

(2) 商业数字化体系

推进传统商业数字化创新，鼓励建设一批智慧购物示范场景。鼓励线上平台与实体商业深度合作，打造智能化、定制化、体验式商业新业态新模式。加快推进数字化示范区、数字商圈商街、智慧早餐网点、智慧菜场、直播电商高地等实施建设。加快智慧零售终端建设，落实智能快件箱、智能取餐柜、智能售货机、智能回收站等各类设施规划布局。

(三) 近期实施计划

推进消费地标打造：重点聚焦国际消费集聚区，着力构建云集国际国内精品、引领时尚消费潮流、吸引全球消费客群的国际消费中心城市核心承载区。近期重点更新建设工业园区湖滨楼-湖滨新天地，姑苏区泰华商场、仁恒仓街等商业载体，提升环金鸡湖和古城国际消费集聚区城市活力。

完善消费中心建设：完善城市消费中心和区域消费中商业载体建设，提升各级各类消费中心服务能级和水平。近期重点推动高新区绿宝三期、雪世界商业综合体，相城天街商业中心、大悦城、乡镇商贸中心，吴江区七都市集、苏州湾运动街区，张家港大南万悦商业广场，常熟市琴湖片区、滨江新城商业中心，昆山市阳光新生活广场等商业

载体建设。

夯实基础民生保障：填补大型商业服务覆盖盲区，建设一批布局合理、业态齐全、功能完善的社区生活消费圈。近期重点推进高新区丰茂里、星悦里，相城区水韵花都美好荟，常熟市碧溪东北片区、科技城片区等社区级商业中心建设。完善主副食品供应链体系，增补农产品批发市场及集贸市场。近期重点建设张家港香山农副产品批发市场，常熟滨江中心、虹桥等集贸市场。

创新新经济新消费：做强首发首店经济，推动“全球新品首发地示范区”建设。聚焦品牌经济，促进知名商圈的本土品牌竞争活力增强和进口品牌集聚。近期重点推进相城荟品仓城市奥莱苏州首店建设，进一步鼓励支持苏州中心、苏州大悦城等载体以首店“流量”撬动消费“增量”。提升夜间经济活力，推动地标性夜生活集聚区、限时步行街的打造，持续办好苏州夜生活节等活动。

附图

- (1) 国际消费集聚区规划布局图
- (2) 城市消费中心规划布局图
- (3) 区域消费中心规划布局图

图1 国际消费集聚区规划布局图



图2 城市消费中心规划布局图



苏州市商业空间布局规划 (2021-2035年)

图3 区域消费中心规划布局图

