

青岛市商业网点专项规划 (2019-2035年)

征求意见稿

2020年10月

目录

第一章	总则	1
第二章	指导思想与规划原则	2
第三章	发展目标与策略	3
第四章	商业空间布局规划	8
第五章	商业消费中心规划	10
第六章	商业街布局规划	16
第七章	社区商业规划	18
第八章	大中型零售商业设施规划	19
第九章	餐饮网点规划	21
第十章	住宿业网点规划	22
第十一章	商业贸易中心规划	22
第十二章	跨境与互联网商业平台规划	24
第十三章	保障措施	25
第十四章	附则	27

第一章 总则

第一条 规划目的

为更好响应国家、山东省关于加快发展流通、促进商业消费、塑造内需驱动型经济的政策要求，落实青岛市委、市政府提出建设开放、现代、活力、时尚的国际大都市的战略目标，指导青岛市进一步优化商业空间结构，补齐商业服务短板，改善消费环境品质，惠及广大市民生活，创新商业发展模式，推动消费产业升级，本规划在深入分析青岛市商业网点发展现状基础上，对青岛市未来商业设施的发展目标、发展规模、功能结构和空间布局作出统筹安排。

第二条 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》
- 2、《关于加快发展流通促进商业消费的意见》（国发办[2019]42号）
- 3、《关于大力拓展消费市场加快塑造内需驱动型经济新优势的意见》鲁政字[2019]143号
- 4、《青岛市“双招双引”攻势作战方案（2019-2022年）》
- 5、《青岛市国际航运贸易金融创新中心建设攻势作战方案（2019-2022年）》
- 6、《青岛市城市品质改善提升攻势作战方案（2019-2022年）》
- 7、《青岛市国际时尚城攻势作战方案（2019-2022年）》
- 8、《青岛市城市总体规划（2011-2020年）》
- 9、《青岛市城市轨道交通线网规划（2015年）》
- 10、《中国—上海合作组织地方经贸合作示范区建设总体方案》
- 11、《青岛市2050远景发展战略》
- 12、其他相关法律法规和专项规划

第三条 规划范围

本次规划范围为青岛市陆域，重点研究市南区、市北区、李沧区、崂山区、城阳区、西海岸新区、即墨区、平度市、莱西市和胶州市商业发展集中的区域。

第四条 规划对象

规划对象包括商业中心、商业街、社区商业、大中型零售商业设施、商品贸易中心、互联网商业平台等商贸流通空间。

第五条 规划期限

规划期限为2019年至2035年。

第二章 指导思想与规划原则

第六条 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心的发展理念，顺应青岛商业发展新趋势，充分发挥市场配置资源的决定性作用，坚持“量质双升”，优化市场供给；坚持“长短结合”，加快转型升级，坚持“软硬兼施”，优化消费环境，激发市场主体活力，更好发挥商业网点载体创造需求、满足需求，服务生产和服务生活的积极作用，打造面向全球的消费市场，加快建成国际消费中心城市。

第七条 规划原则

1、以人为本原则

主动顺应消费需求升级大趋势，增强商业供给结构对需求变化的适应性和灵活性，提高供给质量和效率，更好满足需求、创造需求、引领需求，增强人民群众的获得感和幸福感。

2、可持续发展原则

强化规划引导，科学配置资源，推动空间布局向集约高效、区域统筹协调转变，坚持盘活存量与用好增量相结合，避免盲目投资和重复建设，形成分工明确、布局合理、特色突出、集约生态的商业布局体系。

3、区域协同原则

着眼于青岛胶东经济一体化中心城市的区域地位，坚持区域协调、错位发展，突出青岛地域文化特色，明确青岛市商业重点发展方向，统筹城乡商业设施布局

和发展，避免重复建设、同质化竞争，引导商业空间合理发展。

4、创新模式原则

更加注重以新供给引领新消费，以新零售激发商业转型升级新动能，促进跨界融合发展，支持新产业、新业态、新模式发展，放大创新引领效应和示范带动作用。

5、前瞻谋划原则

立足青岛建设国际消费中心城市定位，注重规划的科学性和前瞻性，在满足社会经济近期发展需要的基础上，对标先进消费城市，充分考虑新技术和新模式对青岛市商业发展影响因素，形成青岛现代商贸流通发展新格局。

6、市场化原则

坚持把扩大开放、深化改革作为转型升级的重要保障。进一步扩大对内对外开放，充分利用“两种资源、两个市场”，提高商业利用外资的质量和水平，实现内外贸融合发展。进一步深化改革，充分发挥市场配置资源决定性作用。

第三章 发展目标与策略

第八条 总体目标

按照开放、现代、活力、时尚的建设要求，到 2035 年将青岛建设成为享誉世界的国际消费中心城市。

第九条 分目标

分目标一：独特消费体验之都——突出特色、增强城市吸引力。结合历史文化、自然风貌资源建设特色消费空间，培育会展、节庆、美食品牌增强城市吸引力，利用新一代信息技术建设智慧商圈提升消费体验。

分目标二：综合国际商贸之市——服务区域、保障消费稳固性。借力交通优势、政策扶持、产地优势、技术创新、国际交流等，打造商业贸易中心，促进农副产品批发市场实现经营方式转变和业态升级。

分目标三：方便温馨幸福之城——完善基础，提升消费体验感。统筹城乡商业发展，建设高质量的社区商业中心、乡村便民服务中心，构建居民 10 分钟社

区商业服务圈，培育线上线下相结合的供应链，解决供应配送最后 100 米。

第十条 强化吸引要素

强化七大消费吸引要素，作为青岛建设国际消费中心城市的重要抓手，七大吸引要素包括海洋、历史、美食、夜经济、大型活动、跨境、智慧。

1、海洋+

“海洋+”即通过对海岸带和滨海景区资源的充分利用，带动商业消费，发展滨海特色消费湾区。

（1）结合形式

结合形式主要是通过引入各类滨海特色消费业态，突出青岛消费的海洋特色，包括海上运动、滨海影视基地、渔人码头、海上游览、海水浴场、滨海商业步行街等形式。

（2）规划落位

结合自然海湾打造 9 个滨海特色消费湾区，九湾九品，湾湾不同，形成一条自西向东、串联青岛最具海洋特色风貌消费区的滨海消费带，将为中外消费者提供一个全景体验各类滨海体验消费的金色消费海岸带。9 个滨海特色消费湾区包括胶州湾、青岛湾、浮山湾、灵山湾、唐岛湾、古镇口湾、琅琊台湾、鳌山湾、仰口湾。

2、历史文化+

“历史文化+”即通过盘活历史资源、传承历史文脉等方式，将历史文化转化为一种消费吸引力，实现历史文化保护及传承与商业发展的双赢。

（1）结合形式

结合形式主要是通过溯源历史文化、展现历史风貌、匹配历史活动、创新文化产业、重振传统品牌等方式，将历史文化物化、视觉化、情景化、体验化，将历史文化体验与消费体验结合起来。

（2）规划落位

针对结合方式的不同，将“历史文化+”型消费区分为三类，包括历史文化街区类、工业遗产类、历史风貌打造类。

历史文化街区类主要指历史文化街区范围内的消费区，包括中山路、大学路、八大关、馆陶路等。这类消费区的打造重点是在尊重历史风貌及历史活动的前提

下，制定业态鼓励和控制目录，实现历史与现代、文化与商业的高度融合。

工业遗产类主要指结合工业遗产更新利用形成的消费区，包括 M6 创意园、青钢、纺织谷、四方机车厂、耐火材料厂等。这类消费区的打造重点是借助工业遗产特色的空间、建筑风情，引入餐饮、娱乐、书店、电影院、画廊、手工艺等消费业态，注入新的产业功能，重焕工业文化活力。

历史风貌打造类主要指历史文化、故事、非物质文化遗产、传统习俗集中存在、但缺乏实体历史空间的区域，此类消费区需要重新打造实体空间以承载历史文化，包括即墨古城、海云庵、琅琊台等。这类消费区的打造重点是结合历史文化、建筑、传统节庆、艺术等，打造历史风情商业街区。

3、美食+

“美食+”即通过美食吸引消费者，加大力度培育本地海鲜美食品牌，引进多国品牌餐饮企业，逐渐成为全球海洋美食发布、评定和交流中心，打造世界海洋美食之都。

（1）结合形式

打造美食品牌，培育一批地方风味特色菜、地方特色小吃和特色餐饮名店，加强国内外知名品牌餐饮企业引进。

开展美食相关活动，举办美食节、“国际海鲜烹饪大赛”、青岛创新菜品、烹饪大师和服务明星评选等活动。

培育国际美食交流平台，建设全球海洋美食权威发布中心、区域性海洋美食评价中心和国际海洋美食文化交流中心。

（2）规划落位

规划建设集餐饮、酒吧、休闲娱乐于一体的大型餐饮综合体，培育餐饮特色街区，打造“世界海洋美食之都”。规划美食消费集中区主要包括漳州二路、情人坝、青啤路、闽江路、沙子口、台柳路、中联广场、国际葡萄酒街等。

4、夜经济+

“夜经济+”即通过鼓励夜间消费业态，规划夜间消费场所，拓展消费时间，提高青岛消费竞争力和吸引力。

（1）结合形式

结合形式主要是通过开夜市、夜间节庆及演出活动、景区夜间游览、延长场

馆夜间开放时间、古镇和乡村夜间活力等方式促进夜间消费。

（2）规划落位

灯光秀作为青岛重要的夜间吸引要素，带来了众多的潜在消费者，规划结合主要灯光秀观赏点，规划建设商业服务设施，重点提供小吃、茶饮、拍摄等相关商业服务。

重点结合酒吧、电影院、夜市、KTV等夜经济消费业态，规划打造酒吧街等夜间消费集中街区。

5、大型活动+

“大型活动+”指通过大型活动的召集力，带动商业消费，通过建设常态化运营的会展、节庆、体育赛事功能区，丰富全季旅游活动，吸引国内外游客的广泛参与，扩大消费潜力。

（1）结合形式

利用青岛在会展中心、邮轮港、帆船基地、游艇码头等现有水上基础设施，承办会议、会展、体育赛事等具有国际影响力的重大活动。利用沙滩、渔码头、海岸线、灯光秀等滨海特色吸引力，策划渔人节、音乐节、美食节、啤酒节等节庆活动。

推动国际事件和节庆活动在青岛常态化发展，塑造青岛滨海全季旅游文化品牌。商业服务的提供，一方面结合大型活动场馆所在区域，规划商业设施，提供餐饮、住宿等固定商业服务；另一方面，针对大型活动的短时性，结合具体活动，提供临时商业服务，包括小吃饮料、明星周边、伴手礼、纪念商品、活动用品等。

（2）规划落位

根据活动类型不同，可以分为会展服务类商业、节庆服务类商业、体育赛事类商业服务，规划选择与之相适应的场馆、场地、自然条件、历史环境等进行落位。

6、跨境+

“跨境+”即发挥青岛海陆空门户优势，培育一批“跨境电商+保税展示”平台，建设集旅游、体验、娱乐为一体的现代化商贸消费综合体，提升高品质国际商品供应链能级。

（1）结合形式

结合形式包括“进出口岸+保税展示”平台、“跨境经济贸易区+保税展示”平台、“商圈+保税展示”旗舰店、“奥特莱斯”等形式。

（2）规划落位

“进出口岸+保税展示”平台类主要结合机场、港口、陆港等进出口岸规划落位，包括胶州新机场、邮轮港、即墨路港等。“跨境经济贸易区+保税展示”平台类主要结合上合组织示范区等跨境经济贸易区规划落位。“商圈+保税展示”、“奥特莱斯”类主要结合各大商圈、商业街规划落位。

7、智慧+

“智慧+”即利用新一代信息技术推动商业运营智慧化，实现精准供给，提升消费体验。

（1）5G+

利用“大数据+5G”技术推动智慧商圈建设，实现商圈运营单位、商业企业和消费者多方共赢的目标。智慧商圈建设分为硬件和软件两个部分，同时还需要专业智力支持形成定期的大数据分析报告，作为决策参考。

硬件建设主要包括监控系统、光纤网线、5G信号基站、传感器、WIFI信号器、数据库中心、导视屏幕等新一代信息技术支撑硬件。软件开发主要包括手机APP、微信公众号、小程序、电子互动系统、智能停车系统等新技术应用开发，为消费者提供吃、住、行、游、购、娱等各方面信息整合服务。由商圈管委或运营机构组织编制商圈大数据分析季度和年度报告，提供业态调整依据。

（2）互联网+

以互联网为媒介，整合传统商业类型，连接各种商业渠道，包括线上线下相融合的商超、便利店，以及通过抖音、快手等直播平台进行直播卖货等模式。

1) 培育企业互联网平台。

鼓励实体商业企业拓展“线下线上”融合业务，充分利用线下门店布局优势，加大线上服务平台开发，拓展消费途径。政策支持方面应在培育青岛本土企业方面有所侧重，鼓励支持本土企业立足青岛，向山东及全国发展，在青岛建设总部平台。同时，加大新零售总部企业招商，促进互联网商业平台总部在青岛集聚。

2) 保障供应链末端空间供给

未来新建居住社区和商务楼宇在设计时预留线下配送交通和中转空间，保障

供应链到家的空间供给。同时，支持老旧小区和商务楼宇改造时增加停车场、物流配送用房建设。

3) 直播平台

通过互联网平台，使用直播技术进行商品线上展示、导购销售，将青岛本地特色食品、农产品等推荐给网友，提高对青岛特色产品品牌的知名度。

第四章 商业空间布局规划

第十一条 商业发展格局

青岛商业格局呈圈层式发展，商业消费空间主要集中在滨海一线和环胶州湾城区，胶州、即墨、原胶南外围及平度、莱西是商业贸易发展重点区域。

1、滨海消费带

结合自然海湾，建设特色消费湾区，形成一条滨海消费带。

2、环胶州湾消费集中区

东岸作为青岛传统商业起源地，利用丰富的历史、自然资源，以及底蕴丰厚的商贸发展条件，大力开展传统商业复兴活动；西岸作为青岛商业新兴区域，利用唐岛湾、城市阳台等现代化商业中心良好的发展态势，发展现代时尚商业设施；北岸作为青岛战略发展区域，商业服务处于起步阶段，未来借助上合组织示范区、胶东国际机场、高铁站等发展机遇，发展成为青岛新一代商业商贸中心。

3、商业贸易重点发展区

即墨、胶州、西海岸外围区域依托交通枢纽，培育国际贸易中心；平度、莱西依托农产品产地优势，结合重大交通设施发展农副产品交易中心。

第十二条 商业中心体系

构建商业消费和商业贸易两类商业中心，形成与青岛市商业发展格局相匹配的多元化商业中心体系。

1、商业消费中心

可分为广域级、市级、区级、社区级四级商业消费中心。

广域级中心重点强化青岛国际形象功能，共5处。其中优化提升4处，分别

为浮山湾、青岛湾、唐岛湾、台东商业消费中心；规划预留 1 处，为小红岛商业消费中心。

市级中心重点强化青岛及胶东地区综合服务功能，共 7 处。其中优化提升 5 处，分别为金家岭、李村、中央活力区、正阳路、市北 CBD 商业消费中心；规划预留 2 处，分别为邮轮港、蓝色硅谷商业消费中心。

区级中心重点均衡全市商业服务设施布局，满足各类人群需求，共 9 处。其中优化提升 4 处，分别为新都心、胶州云溪河、平度北部老城、莱西月湖商业消费中心；规划预留 5 处，分别为少海新城、即墨经济开发区、流亭机场、平度南部新城、莱西高铁新城商业消费中心。

社区级商业消费中心，重点满足居民就近商业服务需求，由区级专项规划确定区位和规模。

2、商业贸易中心

分为国际贸易交易中心、农（水）产品交易中心、汽车交易中心三类。

1) 国际贸易交易中心

国际贸易交易中心结合国家级功能区、交通枢纽布局，共 7 处，分为综合贸易中心和特色贸易中心两类。

综合贸易中心共 4 处，其中优化提升 2 处，分别为即墨国际商贸城、青岛国际陆港；规划预留 2 处，分别为桥头堡商务区、胶东临空经济区。

特色贸易中心共 3 处，其中优化提升 1 处，为中德贸易中心（中德生态园）；规划预留 2 处，分别为上合组织示范区、中日韩贸易中心（城阳）。

(2) 农（水）产品交易中心

农（水）产品交易中心共 17 处，分为农批智慧服务中心和产地交易中心两类。

农批智慧服务中心共 7 处，其中优化提升 5 处，分别为东方鼎信、南村蔬菜批发市场、城阳蔬菜水产品批发市场、城南农产品批发市场、中国北方（青岛）国际水产品交易中心；规划预留 2 处，为辣椒小镇和中国农批西海岸市场。

产地交易中心优化提升 10 处，分别为里岔、东庄头、马连庄、河头店、何家店、移风店、丁家庄、仁禾、沙梁、张家楼。

(3) 汽车交易中心

依托即墨、莱西整车生产和西海岸交易市场，发展全生命周期汽车城，规划全生命周期汽车贸易城3处，分别为即墨汽车新城、莱西姜山新能源汽车特色小镇、西海岸新区汽车交易市场。

第五章 商业消费中心规划

第十三条 广域级商业消费中心规划

强化青岛的门户形象功能，与旅游、滨海和历史风貌展示相结合，业态设置上关注特色、影响力、辐射力，培育集购物、文化娱乐休闲等多元功能大型商业中心。建设规模上没限制，近期建设应以存量优化为主。全市规划培育浮山湾商圈、青岛湾商圈、台东商圈、唐岛湾商圈、小红岛商圈等五处广域级商业消费中心。

1、浮山湾商圈

（1）功能定位

围绕奥运、上合和海洋文化主题，培育文艺品牌，打造国际知名滨海娱乐体验和时尚消费中心。

（2）规划引导

着力开展国际活动、节庆活动和常态文艺演出，以海上灯光秀和多国美食为特色吸引点，提升商圈消费能级。加大对全球精品百货店、国际品牌体验店、旗舰店、高端特色主题商场、连锁品牌专卖店、高端酒店、体育器材店和美食品牌体验等多元业态的商业招商力度。

以奥帆中心街区改造提升为契机，提升海信广场商业服务能级，盘活百丽广场、金街、米兰道等闲置商业空间，推动阳光百货、银座等经营不佳的大型商业设施转型升级。加强内外交通联系，提升滨海空间可达性。建设人性化环境的慢行系统，丰富空间景观。

2、青岛湾商圈

（1）功能定位

按照5A级旅游景区的标准打造国际知名的历史文化和海洋文化旅游目的地，形成集文化旅游、民俗、休闲、购物的欧陆风情与青岛里院文化为特征的体验式、

沉浸式消费街区。

（2）规划引导

鼓励发展传统老字号商业、非物质文化遗产展示区和反映万国文化风貌的建筑博物馆，鼓励发展时尚潮牌、文化创意品牌、免税品牌等体验店、首店、旗舰店等新型跨界商业业态，鼓励发展能展示青岛山海风貌的文化和经营类活动。

以中山路改造提升为契机，引入专业运营团队，盘活政府征收的闲置资产。采取“公共交通+步行”的方式完善商圈可达性，逐步对中山路、太平路、大学路等商业氛围浓郁的街道实施步行化改造，改善步行体验。

3、台东商圈

（1）功能定位

体验青岛市井文化的商业品牌聚集区。

（2）规划引导

以整合提升为主，整合临近特色资源，台东三路商业核心区与西侧啤酒文化街区联动，主街向辅街拓展，重构“街道-广场”的街区空间体系；活化利用闲置建筑，增加体验性消费场所；优化“轨道交通、步行为主，以机动车为补充”的交通体系，改善街区微环境；打造“百年青岛·商业橱窗”的国际开放窗口、现代商业中心、市民时尚客厅、文化活力集市。

鼓励发展业态为都市型购物中心和百货店、大型综合超市、精品百货店、连锁品牌专卖店、特色餐饮美食以及电影院、艺术培训、婚庆摄影等文化休闲业态；另外，以百年青啤品牌为基础，引入国际啤酒品牌门店，主力发展酒吧、演艺广场、美食餐饮、啤酒文化创意等业态。

4、唐岛湾商圈

（1）功能定位

规划定位为展示新区城市形象窗口、具有国际水准的现代化商业和娱乐中心，培育青岛国际啤酒节和国际品牌购物节为主题的节庆活动品牌。

（2）规划引导

优化提升现有大型零售商业设施为主，结合轨道交通站点建设，建立互联互通的地下商业空间，串联地铁沿线商业网点和商业街区，实现长江中路沿线地上地下联动开发；加大总部型商业企业招商力度，预留大型综合商业综合体建设空

间。营造步行连续、环境怡人的慢行空间，提升环唐岛湾滨海区域整体商业氛围。

丰富青岛啤酒节娱乐活动，以海上嘉年华和金沙灘为核心培育节庆会场与常态活动交替的全季娱乐焦点。增加游艇观光、海上垂钓、潜水体验等特色滨海体验消费业态。鼓励奥特莱斯在国际品牌体验店、旗舰店、特色精品专卖店、高品质特色商业街、特色餐饮等方面加大招商力度，成为唐岛湾国际消费核心。

5、红岛商圈

（1）功能定位

规划红岛商圈位于红岛经济区，红岛经济区作为“三城联动”中北岸的重要区域，承担起商务会展、旅游接待、文化休闲等城市公共职能，因此，本次规划将红岛商圈定位为北岸旅游休闲服务中心。

（2）规划引导

红岛商圈结合红岛国际会议中心、奥林匹克运动中心、高端商务中心、文化活动中心等众多大型活动设施，着力开展国际活动、节庆活动和常态文艺演出，引入高端酒店、全球精品百货店、国际品牌体验店、高端特色主题商场、体育器材店和美食品牌体验等多元、时尚、体验业态。

第十四条 市级商业消费中心规划

根据青岛城市发展需求，以优化提升现有中心为主，在商业服务设施短缺或规划居住人口聚集重点改造区域预留充足发展空间。全市在市北 CBD、金家岭、李村、中央活力区、正阳路、邮轮港、蓝色硅谷等区域规划 7 处市级商业消费中心。

1、市北 CBD

（1）功能定位

打造面向年轻人群的流行时尚品牌聚集区。

（2）规划引导

以延吉路万达广场和卓越大融城为核心的商业综合体为主。商圈定位为现代化商务服务中心，汇聚全球现代时尚元素，以青春时尚为主打，打造“年轻人的购物天堂”，提供“吃喝玩乐”一站式享受消费服务。

2、金家岭

（1）功能定位

依托金家岭财富聚集区和国信体育场，建设高端商业和体育娱乐消费为特色的青岛东部的市级商业中心。

（2）规划引导

商业空间建设以存量优化为主。以利群和金狮广场为载体建设滨海度假旅游服务驿站，提供特色美食和休闲购物服务；以丽达购物中心和星光里为载体培育商务交往服务中心，提供餐饮、酒吧、娱乐等业态服务；以国信体育场及周边商业设施为载体培育体育娱乐及周边产品消费聚集区，提供体育场馆、体育器材和餐饮等服务。

聚集国内外商业品牌，着重发展与金家岭金融中心定位相匹配的中高端零售、餐饮及休闲娱乐网点。借势体育赛事、大型活动、演唱会的开展，发展成为青岛最具体育娱乐特色的活力消费中心。

3、李村

（1）功能定位

面向年轻人群的青岛东岸中部时尚娱乐消费中心。

（2）规划引导

优化地铁李村站与乐客城、维客星城、苏宁、利客来等大中型商业零售设施之间的地下步行网络，实现各大商厦之间地下的互联互通。适应消费升级变化，引入更多新兴品牌首店、旗舰店、专业店等。在现状购物、餐饮为主的业态基础上，引入休闲体验、文化娱乐、亲子教育等可提供吃、游、购、娱为一体的综合业态，满足年轻群体一天的娱乐休闲需求。

鼓励发展都市型购物中心和百货店、大型综合超市、生鲜超市、社区商业综合体、品牌连锁便利店、特色餐饮和影剧院等文体娱乐设施及各类新型跨界商业业态、定制业态。

4、西海岸中央活力中心

（1）功能定位

促进传统商业模式向现代化、体验式、文化消费转型升级，建设具有国际知名度的青岛旅游度假服务中心，一个能够为消费者提供便捷、高质量、24小时服务的“消费不夜城”。

（2）规划引导

利用滨水景观优势，打造滨海、滨河文化旅游带，形成以城市阳台、红树林度假世界、国际游艇会展中心、灵山湾影视文化产业区为载体的度假服务核心区，在培育影视文化体验、海上运动体验、跨境电商展销、海洋美食等多元体验消费业态。优化提升胶南购物中心和维客超市，作为西海岸新区中部商业购物中心。在滨海区域合理预留大中型商业服务设施和文化娱乐设施建设空间，确保中央活力中心未来商业发展潜力。

鼓励综合性购物中心、专业百货商场、国际品牌体验店、旗舰店、特色精品专卖店、特色餐饮、影视文化体验等高品质商业和休闲娱乐设施建设。

5、正阳路

（1）功能定位

青岛北岸城区独具日韩风情的综合消费中心。

（2）规划引导

优化步行环境，丰富街道景观，加强街区内各类商业设施交通联系，完善停车设施。业态方面满足居民多层次的消费需求，引入休闲娱乐、特色餐饮、酒吧等体验式消费品牌。发挥日韩特色商品优势，提升购物体验与服务质量，打造具有地区优势的特色专卖店、特色商业步行街等商业业态。

6、邮轮港

（1）功能定位

面向国际的港口新城，文化旅游、休闲娱乐和国际服务中心。

（2）规划引导

借助青岛港转型升级的机遇，以邮轮港建设为契机，打造娱乐为主题的休闲旅游消费商圈。业态以邮轮消费、海洋探索、主题乐园、创客工坊、临港美食、特色酒店等为主，结合海上旅游、大型节庆活动、文化娱乐活动等，建设具有海洋文化突出、国际化消费优势等特征的时尚、活力消费集中地。

7、蓝色硅谷

（1）功能定位

在蓝色硅谷核心区建设集高档购物、休闲娱乐、商务、文化为一体的综合商业中心，成为蓝色硅谷对外展示窗口，各类人才交往的平台。

（2）规划引导

统筹考虑多层次、多类型的消费需求，建设复合功能商业街区，丰富商业业态结构，提升服务职能。引进国际知名大型商业综合体、大型百货店、综合超市等高端商业业态，完善休闲娱乐、餐饮、文化等文体娱乐功能，建设具有国际化特征的综合商业中心。

业态上以大型商业、商务办公、文化、展览为主，鼓励结合轻轨站发展城市综合体、购物中心、连锁专卖店、专业店、中高级餐厅、娱乐和影剧院等购物娱乐设施及便利店、专卖店等便民商业设施。

第十五条 区级商业消费中心规划

全市共规划 9 处区级商业消费中心，包括新都心、流亭机场、即墨经济开发区、胶州云溪河商圈、少海新城商圈、平度北部老城商圈、平度南部新城商圈、莱西月湖商圈、莱西高铁新城商圈。

表 五-1 区级商业中心

序号	名称	商业发展定位	文化特色
1	新都心	汇聚现代城市元素的都市圈	现代都市文化
2	流亭机场	会展艺术中心	会展娱乐文化
3	即墨经济开发区	即墨商业中心	多元文化
4	胶州云溪河	胶州商业中心	多元文化
5	少海新城	胶州东南部商业中心	自然风景区文化
6	平度北部老城	平度市商务商业中心	历史文化
7	平度南部新城	平度市商务商业新中心	多元文化
8	莱西月湖	莱西市商业中心	美食文化
9	莱西高铁新城	高铁新城商业中心	多元文化

第十六条 社区商业消费中心规划

满足日常生活消费的综合需求，组合超市、餐饮、修理、蔬菜零售等生活性服务内容，服务人口 1-5 万人。

设置区域宜在广域级商业中心、市级商业中心和区级商业中心边缘 1 公里以外，以相对集中的居住区居民为主要服务对象，以便民利民和满足居民生活消费为目标，提供日常生活需要的商品销售和商业服务，建议设置为社区商业服务综合体，融合蔬菜零售、早餐、社区超市（含便利店）、末端配送（快递）、理发、洗染、家政、便民维修等基本便民生活服务内容和品质提升业态。各区市参照《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》，在本区控制性详细规划中明确。

第六章 商业街布局规划

第十七条 建设要求

- 1、商业街选址应符合国土空间规划和相关规划要求，一般结合各级商业中心、特色产业和资源景观等人气旺、交通便利的地段规划建设。
- 2、城市快速路、主次干道沿线限制新规划各类商业街（区）。
- 3、商业街应具备便捷的对外交通条件，注重与地铁、公交等公共交通枢纽衔接，提高公共交通可达性，有条件的商业街应设置专用机动车、非机动车停车场。
- 4、商业街区内部应以步行交通为主，配置广场、绿化景观及休憩设施等，营造舒适宜人的消费环境。

第十八条 规划引导

全市主要打造 26 条特色商业街，按照风貌特色不同，分为历史风貌类、滨海风貌类、现代时尚类，共三类特色商业街。

（一）历史风貌类商业街

充分利用特色历史风貌和文化资源，以文化展示、文化体验、民间艺术、老字号、文化创意、休闲娱乐等为主题，展现青岛丰富文化特色的商业街区，共规划布局 4 条，包括中山路、即墨古城、馆陶路、海云庵。

表 六-1 历史风貌类商业街规划一览表

序号	名称	规划要点	目标定位	文化特色
1	中山路	开展基础设施更新、历史建筑整治和运营招商、提升业态	历史文化与现代文化相融合的特色商业历史街区	历史文化
2	即墨古城	完善配套建设，提供游、玩、吃、购、住一体的旅游景区	胶东文化体验街区	民俗文化
3	馆陶路	开展基础设施更新、历史建筑整治和运营招商	商贸办公街区	日本风情文化
4	海云庵	环境提升，统一运营策略，策划多类民俗主题活动	民俗文化体验区	民俗文化

（二）滨海风貌类商业街

着重体现海洋特色，结合海上运动、海上游览、滨海观光、渔人码头等活动，

提供游、玩、吃、购、住一体的综合商业服务，推动滨海商业、旅游、休闲融合发展。共规划布局 9 条，包括奥帆、唐岛湾、小红岛、邮轮港、城市阳台、蓝色硅谷、海上嘉年华、西海岸啤酒城、沙子口。

表 六-2 滨海风貌类商业街规划一览表

序号	名称	规划要点	目标定位	文化特色
1	奥帆	鼓励发展体验消费业态，活化闲置建筑，提升步行环境体验	高品位步行街区	奥运、上合
2	唐岛湾	鼓励发展体验消费业态、引进中高端品牌商家	滨水商业休闲街区	亲水文化
3	小红岛	结合规划大型公共活动设施，引入时尚、体验业态	先锋体验时尚街区	海洋、体验文化
4	邮轮港	借助片区改造，打造一条集港口遗址观览、跨境购物、餐饮、娱乐、休闲为一体的商业街区	港口特色娱乐休闲街区	港口文化
5	城市阳台	增加活动策划，提升知名度和人气	海洋风情乐园	海洋文化、游乐文化
6	蓝色硅谷	结合滨海度假养生、会议，打造集高档购物、休闲娱乐为一体的商业街区	滨海高端休闲购物街区	海洋文化
7	海上嘉年华	策划日常性活动，缓解人流季节性变化	滨海旅游娱乐圣地	海洋文化、啤酒文化
8	西海岸啤酒城	策划日常性活动，缓解人流季节性变化	滨海时尚活动高地	海洋文化、啤酒文化
9	沙子口	建设渔人码头	海鲜美食街	码头文化

（三）现代时尚类商业街

进一步强化服务本地消费者的能力，提供集购物、餐饮、零售和服务消费于一体的生活方式中心，为多元化、个性化、品质化消费提供载体和服务。共规划布局 13 条，包括

表 六-3 现代时尚类商业街规划一览表

序号	名称	规划要点	目标定位	文化特色
1	台东	提升消费能级及环境品质，增强商业的集聚效益和消费体验度	市民时尚客厅	市井文化
2	青啤路	塑造步行休闲酒吧街	国际酒吧街	酒吧文化
3	CBD 海泊河沿岸	塑造滨水休闲美食街	滨水休闲美食街	亲水文化

序号	名称	规划要点	目标定位	文化特色
4	向阳二支路	品质提升、丰富业态	市民休闲商业街	多元文化
5	星光里	增加活动策划，提升知名度和人气	狂欢酒吧街	酒吧文化
6	鲁邦风情街	环境提升，为周边居民提供休闲娱乐场所	韩国风情街	韩国风情文化
7	闽江路	环境整治、规范管理	海鲜美食街	多元文化
8	大学路	政策支持、积极培育	咖啡西餐街	创意文化
9	台柳路	引入专业运营公司	狂欢酒吧街	酒吧文化
10	李村河两岸	区域统筹平衡各方利益，推动整体更新	滨水商业休闲带	亲水文化
11	平度尚街	环境提升，鼓励发展娱乐、教育等体验消费业态	平度市级商业街区	市井文化
12	月湖商业街	环境提升，鼓励发展娱乐、教育等体验消费业态	莱西市级商业街区	市井文化
13	时尚三里河地下商业街	整合周边商业地下空间，实现互联互通	胶州市级商业街区	市井文化

第七章 社区商业规划

第十九条 社区商业网点功能类型

社区商业主要由日常购物和生活服务两类网点构成，应具备购物、维修、餐饮、理发、洗衣、家政和现代服务等功能。

表 七-1 社区商业网点功能分类设置

网点分类	社区服务功能	主要网点类型
日常购物类网点	满足居民日常购物和生活消费需求	超市、便利店、社区菜市场
生活服务类网点	根据社区规模、人口数量、居民素质等需求，配置不同规模、档次和类型的服务型网点	药店、餐饮店、美容美发店、洗衣店、社区维修店、家庭服务网点、再生资源回收站、金融服务网点、配送终端网点、电信服务网点等

第二十条 社区商业空间类型

社区商业采取集中与分散相结合的配置方式。以居住配套商业设施为基础，社区商业中心为提升。居住配套商业设施“小而精”、社区商业中心“大而全”，形成居住配套商业与社区商业中心互补的社区商业格局。

各区市在区（市）商业网点规划中对社区商业中心数量、布局和近远期建设等内容作具体规划。

第二十一条 规划布局

1、居住配套商业设施

相对集中。社区商业沿居住区外围布局，减少对内部住宅影响；商业网点布局相对集中，满足一站式服务需求，便于运营管理。

统一运营。社区商业规划策划阶段引入运营主体，有针对性地确定社区商业业态，避免同质化竞争，提高商品质量与经营水平；注重购物环境营造，提供舒适、便捷、高品质的服务环境。

2、社区商业中心

（1）城市建成区指引：

社区商业中心在城市建成区内优先保障商业服务短板区域，编制城市更新单元规划时统筹布局社区商业中心。

（2）新城及大规模连片拆除重建区域指引

按照 10 分钟生活圈理念，在大型居住区结合公共交通枢纽设置社区商业中心，在控制性详细规划中统筹安排商业用地。

第八章 大中型零售商业设施规划

第二十二条 设施类型

大中型零售商业设施分为商业综合体、购物中心、百货店、大型超市、专卖/专业店 5 类。

第二十三条 规划指引

各区市在区（市）商业网点规划中明确建设用地范围内大中型商业零售设施发展规模和布局，从业态、建设方式等方面提出具体规划。

表 八-1 大中型零售商业设施规划指引

类型	消费需求层次	主要配置区域引导	业态引导	服务人口规模
商业综合体	享受型	活力时尚核心区、	购物、娱乐、住	超过 100 万人

类型	消费需求层次	主要配置区域引导	业态引导	服务人口规模
		市级商业中心为主，区级商业中心适度配置	宿、餐饮、旅游、商务办公等多元功能	
购物中心	享受型	活力时尚核心区、市级和区级商业中心	百货店、品牌专卖店、超市等零售业态	超过 50 万人
百货店	生存型及消费升级兼顾	区级商业中心、社区商业	满足时尚商品多样化需求	超过 10 万人
大型超市	生存型	区级商业中心、社区商业	满足居民基本生活必需品需求	5-10 万人
专卖/专业店	享受型	各级商业中心、社区商业、商业街区	——	5 万人左右

第二十四条 发展规模

近期规模：2025 年大中型商业设施面积合理规模约 1219 万平方米，较现状可新建大中型商业设施规模约 283 万平方米。

远期规模：远期大中型商业面积合理值约 1944 万平方米，较现状可增量发展约 1008 万平方米。

第二十五条 分区（市）布局规划

基于城市总体规划、控制性详细规划等法定规划确定得商业设施用地，按照科学预测、均衡布局、多层次、可落地的原则，优先在以下区域规划新建大中型商业设施：

- 1) 存在社区商业服务短板区域，市民反映急迫的应列为近期建设项目；
- 2) 各级商业中心区域；
- 3) 轨道交通站点、公共交通首末站等交通枢纽区域；
- 4) 青岛市战略发展新区或连片更新区域。

远期青岛市规划新增大中型零售商业设施共 210 处。各区（市）规划新增情况如下：

市南区规划新增大中型零售商业设施主要布局在团岛、浮山湾等区域。

市北区规划新增大中型零售商业设施主要布局在浮山新区、欢乐滨海城、邮轮港、洛阳路、滨海新区、市北 CBD、台东、北岭山北侧、四方利群等区域。

李沧区规划新增大中型零售商业设施主要布局在青岛北站周边、李村中心、沧口、湾头、楼山河、十梅庵、院士港、世园会、绿城理想之城等区域。

崂山区规划新增大中型零售商业设施主要布局在张村河、姜哥庄、沙子口、午山、世园会等区域。

西海岸新区规划新增大中型零售商业设施主要布局在唐岛湾、安子片区、前湾港自贸区、东方影都、青岛西站、黄岛组团、桥头堡商务区、辛安片区、两河综合服务区等区域。

城阳区规划新增大中型零售商业设施主要布局在惜福镇、正阳路周边、红岛、流亭、高新、青大工业园、河套、上马、夏庄等区域。

即墨区规划新增大中型零售商业设施主要布局在蓝谷片区、环秀街道、北安街道、龙山街道、潮海街道、蓝村等区域。

胶州市规划新增大中型零售商业设施主要布局在上合组织示范区、少海新城、临空经济区等区域。

平度市、莱西市依据辖区发展情况，自行确定规划新增规模和具体布局。

第九章 餐饮网点规划

第二十六条 发展指引

- (1) 鼓励社区餐饮品牌化、连锁化、便民化发展。
- (2) 支持餐饮企业合理使用移动式便民餐饮设施。
- (3) 结合商业街步行街建设项目，配置相对集中、各具特色的餐饮区域。
- (4) 政府主导、市场运作，在滨海区域、景区内发展配套休闲餐饮体系。
- (5) 引导重点产业区配置多元化餐饮网点，提升餐饮档次，满足商务接待、员工接待、游客等多元人群需求。
- (6) 培育青岛本地餐饮品牌企业，促进餐饮业品牌特色化、运营产业化、连锁规模化、业态多元化发展。
- (7) 鼓励餐饮企业线上线下融合发展，构建安全、便捷、快速的标准化配餐系统。

第十章 住宿业网点规划

第二十七条 总体布局

市南、市北、崂山、西海岸新区的滨海区域以及其他区市中心城区，重点发展星级酒店，提升青岛国际会议、会展和重大活动的住宿接待水平。

胶东国际机场、青岛西站、青岛北站、邮轮港等重要交通枢纽区域，重点发展高品质的经济型酒店，鼓励引进连锁品牌酒店。

中山路、馆陶路、崂山景区等历史和自然资源丰富的区域，鼓励利用既有合法建筑发展精品民宿、家庭旅馆、度假酒店、度假村等个性化住宿品牌，满足不同消费群体追求品质、个性体验的升级需求。

第十一章 商业贸易中心规划

第二十八条 国际贸易交易中心

国际贸易交易中心包括综合贸易中心和特色贸易中心两类。

1、综合贸易中心

综合贸易中心主要依托交通枢纽和现有基础，打造集商贸交易市场、深加工、现代仓储物流、会展、电子商务平台为一体的综合贸易产业聚集地，依托交易中心建立商贸产品进出口平台，延展保税展示平台发展。包括即墨国际商贸城、青岛国际陆港、桥头堡商务区、胶东临空经济区。

2、特色贸易中心

特色贸易中心主要结合上合、中德、中日、中韩产业聚集区发展商业贸易，利用产业区的交通优势、优惠政策、跨境合作，开展跨境服务贸易、转口贸易，积极探索新的贸易方式，打造双边地方合作特色平台。重点建设跨境电商产业聚集示范区，打造集商务办公、直播带货、仓储物流、国际快递、产品展示、技术交流、生活配套、金融服务等多功能的综合性商贸服务平台。包括中德贸易中心（中德生态园）、上合组织示范区、中日韩贸易中心（城阳）。

第二十九条 农（水）产品交易中心

农（水）产品交易中心包括农批智慧服务中心和产地交易中心两种类型。

1、农批智慧服务中心

农批智慧服务中心主要结合公路干线布局；发展以批发市场为核心，向生产领域、消费领域双向延伸，将生产、加工、储藏、运输、批发、拍卖、直销、配送等环节连为一体，提供加工、储存、中转、信息、交易、金融等全流程平台服务，实现产品流通一体化，打造农批智慧服务品牌，建设成为集价格形成中心、信息服务中心、物流集散中心为一体的综合性农批智慧服务中心。包括东方鼎信、南村蔬菜批发市场、城阳蔬菜水产品批发市场、城南农产品批发市场、中国北方（青岛）国际水产品交易中心、辣椒小镇、中国农批西海岸市场。

2、产地交易中心

产地交易中心主要靠近农产品产地、结合区域性特色农副产品批发市场进行设置，打造区域性特色农产品品牌，通过品牌发展带动产业升级，并辐射周边地区。包括里岔国际农产品交易中心、东庄头国际农产品交易中心、马连庄果蔬批发市场、河头店镇东大寨苹果批发市场、何家店花生批发市场、移风农产品交易市场、丁家庄蔬果批发市场、仁禾生姜批发市场、胶州沙梁蔬菜批发市场、张家楼蓝莓批发市场。

第三十条 汽车交易中心

建设全生命周期汽车贸易城，促进汽车配件生产、维修保养、信息和金融服务等产业链集聚发展，多企业协同集聚发展，提升核心竞争力。重点培育即墨汽车新城、莱西姜山新能源汽车特色小镇、西海岸新区汽车交易市场。

市南、市北、李沧、崂山不再新增二手车交易市场，鼓励其他区市结合汽车贸易城集中布局二手车交易市场。

1) 即墨汽车新城

位于即墨区城区北部，整合以一汽商用车基地为核心的多个汽车产业项目，形成以整车为龙头、产业链完善的青岛汽车产业新城。

2) 西姜山新能源汽车特色小镇

位于莱西市姜山镇新城核心区，整合以北京新能源汽车产业为核心的上下游

产业链企业，建设汽车研发区、创新孵化区、生产区、销售区、展示区、基础设施配套区，串联千亿级产业链，打造独具特色的新能源汽车产业小镇。

3) 西海岸新区汽车交易市场

位于青岛西海岸新区，建设汽车城商业街、销售大道、养护维修中心、创意产业园、二手车交易区、集中展销区等功能区块，通过拉伸汽车商贸“全产业链式”的发展布局，建设多功能的高端专业汽车市场。

第三十一条 大宗产品批发市场规划

- 1、能源商品市场宜结合董家口货运港口和货运铁路枢纽集中布局。
- 2、原材料市场宜依托现有市场基础，通过现代化、智慧化改造扩大市场服务能级，发挥董家口港和新河化工产业园区发展优势，形成原材料市场聚集地。
- 3、现货市场优先布局在城市外围对外交通便捷区域，例如高速公路出入口、港口、货运交通场站等。

第十二章 跨境与互联网商业平台规划

第三十二条 规划思路

创新商品供应模式，推动“门户枢纽、跨境电商、线下商铺”跨界融合发展，在重要对外交通枢纽建设保税展示平台，重点商圈发展保税展示旗舰店。促进互联网商业与实体商业的融合发展，培育免税店聚集区，完善国际商品供应链，实现对国内居民国际消费的截留。

第三十三条 规划布局

- 1、发展“保税展示+跨境电商线下店”

支持在李村商圈、台东商圈、上合组织示范区、前湾港自贸区、邮轮港、流亭机场等热点商圈和口岸发展“保税展示+跨境电商线下店”，重点引进化妆品、轻奢侈饰品、国际时尚品牌、进口食品等业态。
- 2、培育免税店聚集区

规划培育6处免税店聚集区，分别布局在中山路、奥帆中心、邮轮港、金家岭商圈、胶东临空经济区、即墨古城。

3、商贸消费综合体

重点打造即墨国际商贸城、东方鼎信国际农产品交易市场 2 处商贸消费综合体，建设成为商贸市场、深加工、现代仓储物流、会展、电子商务平台为一体的国际商贸交易中心，依托交易中心建立商贸产品进出口平台，延展保税展示平台。

第十三章 保障措施

第三十四条 加强规划实施管理，制定年度实施计划

建立市-区两级商业网点布局规划体系。市级规划关注区域统筹，区级规划关注指导实施，协同推进商业网点的存量优化和新增建设项目工作。

商业网点规划应当纳入青岛市国土空间规划体系，与国民经济发展规划衔接，各区市政府编制详细规划时，需结合商业规划充分考虑商业网点发展需求，保障商业设施建设空间。

各区市结合本级商业规划和重点项目库，制定年度实施计划，提出发展目标、指标、项目和措施，确保商业空间建设有序推进。

第三十五条 强化商业建设管理

项目开发建设时，相关商业设施用地、建筑等指标需严格按照《青岛市市区公共服务设施配套标准及规划导则》要求配建，对其用地或建筑实行预留或保留的，未经批准不得擅自改做他用。

新建或改扩建 5000 平方米及以上的大中型商业设施项目应征求商务主管部门意见，由商务主管部门依据商业网点规划进行合规审查，必要时可会同相关职能部门组织召开听证会，对其设立的可行性进行论证。

第三十六条 健全权益保障制度，营造良好的营商环境

完善知识产权、品牌专利和消费者权益保护制度，为创业者提供舒适的营商环境，为消费者提供放心的消费环境。

通过下放、集中审批和管理权限，提高商业建设和经营审批效率，降低商业企业成本，激发市场活力、调动市场积极性。

对存量商业设施的优化改造和运营放宽标准。建议对涉及既有建筑改造时，

在消防、市政等方面以明显改善现状为标准，降低验收要求；在保障公共安全情况下，放宽对临街店铺装潢装修和户外营销活动限制，取消不必要的店内装修改造审批程序的要求；放宽户外活动、店外经营限制。

第三十七条 鼓励商业聚集区引入运营主体，提高运营水平

鼓励在商圈或商业街层面，建立由政府部门、运营企业、商户、属地居民和设计师组成的联合管理运营机制，提升运营水平。

第三十八条 完善自贸区、免税、退税、跨境电商等对外贸易政策

（1）加快设立自贸（试验）区，提升贸易便利化水平。以前湾综合保税区为试点，加快海港、空港、陆港三港建设，实现航空口岸7×24小时通关。促进保税港区向自贸港区转型升级，探索新的贸易模式和监管方式。

（2）拓展保税、免税服务，探索离境退税制度创新。积极探索旅游购物、内外贸一体化、入境游客离境退税制度改革，不断提高境外游客购物通关便利化水平。积极推进在口岸、旅游景区和中心城区设立离境退税商店，实施离境退税政策，促进境外旅客购物消费。

（3）落实跨境电商相关制度。大力推进跨境电子商务，推动建成北方重要跨境电子商务平台，积极开展跨境贸易电子商务服务试点，搭建监管部门与电商平台企业、物流企业、电子支付平台信息对接渠道，实现全程电子化和信息共享。

第三十九条 合理引导“户外经济”

建议由市政府公布允许设置临时外摆摊点的生活性街道名录；允许具备外摆条件，且有统一运营管理的特色街区、商业体外广场和开放式公园，可申请临时外摆摊点。

特殊时期城市管理执法部门要坚持柔性执法，在不影响行人的情况下，允许在居民居住集中区开辟临时摊点摊区，允许流动商贩在一定时间和区域经营。

第四十条 采取多元化资金扶持，激发市场活力

充分利用国家及各级政府促进投资方面的优惠政策，加大资金扶持力度，通过淡旺季差价租金、鼓励型业态差价租金、阶梯式电价等方式进行补贴，保障建设多元业态、四季皆宜、全天候活力时尚之城。

第十四章 附则

第四十一条 本规划由规划文本、规划说明、图纸三部分组成，规划文本和图纸具有同等法律效力，规划说明是对规划文本的解释和补充。

第四十二条 本规划由青岛市政府组织实施，并负责解释，本规划自批准之日起生效。

青岛市商业网点专项规划(2019-2035年)

01 青岛市商业发展格局规划图

【规划范围】：本次规划范围为青岛市陆域，重点研究市南区、市北区、李沧区、崂山区、城阳区、西海岸新区、即墨区、平度市、莱西市和胶州市商业发展集中的区域。

【发展目标】：按照开放、现代、活力、时尚的建设要求，到2035年将青岛建设成为享誉世界的国际消费中心城市。

【发展格局】：青岛商业格局呈圈层式发展，商业消费空间主要集中在滨海一线和环胶州湾城区，胶州、即墨、原胶南外围及平度、莱西是商业贸易发展重点区域。

1. 滨海消费带

结合自然海湾，建设特色消费湾区，形成一条滨海消费带。

2. 环胶州湾消费集中区

东岸作为青岛传统商业起源地，利用丰富的历史、自然资源，以及底蕴深厚的商贸发展条件，大力开展传统商业复兴活动；西岸作为青岛商业新兴区域，利用唐岛湾、城市阳台等现代化商业中心良好的发展态势，发展现代时尚商业设施；北岸作为青岛战略发展区域，商业服务处于起步阶段，未来借助上合组织示范区、胶东国际机场、高铁站等发展机遇，发展成为青岛新一代商业商贸中心。

3. 商业贸易重点发展区

即墨、胶州、西海岸外围区域依托交通枢纽，培育国际贸易中心；平度、莱西依托农产品产地优势，结合重大交通设施发展农副产品交易中心。



