

长沙农批市场项目调研报告 及规划设计建议

物流事业部

2011年7月

目 录

一、城市宏观经济情况及规划	1
1、城市宏观环境	1
2、城市总体规划及发展情况	5
3、城市商业网点规划	6
二、长沙市农产品批发市场概况	7
1、长沙马王堆农产品批发市场	8
2、红星大市场	16
3、高桥大市场	21
4、红星冷冻品市场	23
5、毛家桥批发市场	27
6、杨家山禽类批发市场	30
7、长沙盛业屠宰	31
8、其它市场	32
三、项目地块介绍	34
1、项目地块区位	34
2、地块及周边现状	35
3、相关规划	36
四、项目建议	38
1、市场现状	38
2、项目优劣势分析	39
3、项目意见	40
4、功能建议	41
四、体量测算	41
五、建筑模式	43
六、注意事项	43
1、功能布局	43
2、市场设计	45
3、交通组织	47
4、出入口设计	48

一、城市宏观经济情况及规划

1、城市宏观环境

1.1 城市简介

1.1.1 地理位置

长沙地处中国中南部的长江以南地区，湖南省的东部偏北，位于东经 $111^{\circ} 53' \sim 114^{\circ} 15'$ 与北纬 $27^{\circ} 51' \sim 28^{\circ} 40'$ 之间，属于洞庭湖平原的南端向湘中丘陵盆地过渡地带，与岳阳、益阳、娄底、株洲、湘潭和江西萍乡接壤。

1.1.2 区域面积

长沙地处湖南省东北部之湘江下游，位于东经 $111^{\circ} 53' \sim 114^{\circ} 15'$ 与北纬 $27^{\circ} 51' \sim 28^{\circ} 40'$ 之间。东邻江西，南毗株(洲)、(湘)潭，西连益阳，北接岳阳，东西长 233 公里，南北宽 90 公里。总面积为 11818 平方公里，其中市区面积 954.6 平方公里，2011 年，望城撤县改区，成为长沙第六区，长沙市区由 954.6 平方千米增至 1938 平方千米。

1.1.3 自然资源

长沙市自然资源丰富，土地总面积 1774.2 万亩，其中林地 930.94 万亩，占土地总面积的 52.47%，森林覆盖率 49.98%，林木绿化率 53.6%。长沙水系完整，河网密布；水量较多，水能资源丰富；冬不结冰，含沙量少。河流大都属湘江水系，湘江流经长沙市的常年径流量年均 692.50 亿立方米，全年可通航。

1.1.4 行政区域划分

截至 2011 年 7 月 1 日，长沙市辖：长沙市区（芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、望城区）及长沙县、宁乡县、浏阳市，共六区二县一市。

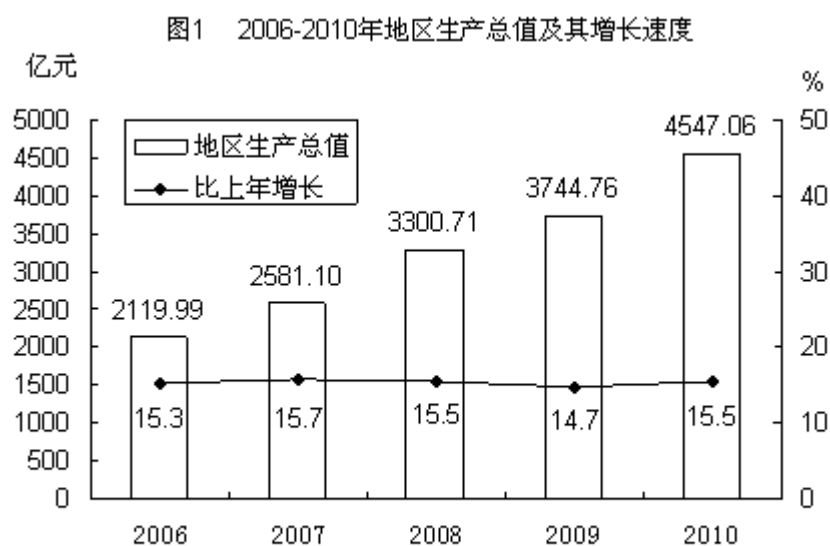
1.1.5 人口

根据第六次全国人口普查统计公报:截至 2010 年 11 月 1 日零时,长沙市全市常住人口为 7044118 人,全市户籍人口为 6511888 人,其中市区人口占 36.87%;长、望、浏、宁四县(市)人口占 63.13%。主要民族为汉族。根据 2000 年第五次人口普查,长沙地区共有 64 个少数民族,主要为土家、苗、侗、瑶、回、壮和白族。

1.2 经济指标对比

1.2.1 长沙近 5 年经济增长

2010 年长沙市全年实现地区生产总值(GDP)4547.06 亿元,比上年增长 15.5%。分产业看,第一产业实现增加值 202.01 亿元,增长 4.5%;第二产业实现增加值 2437.03 亿元,增长 20.7%,其中工业实现增加值 2020.68 亿元,增长 21.6%;第三产业实现增加值 1908.02 亿元,增长 11.5%。第一、二、三次产业分别拉动 GDP 增长 0.2、9.8、5.5 个百分点。



1.2.2 消费品零售总额

2010 年长沙市

全年实现社会消费品零售总额 1812.08 亿元，比上年增长 20.0%，增速提高 0.3 个百分点；剔除物价因素实际增长 15.9%。限额以上批发零售企业零售额比上年增长 34.2%，分类别看，食品、饮料、烟酒类增长 29.6%；服装、鞋帽、针纺织品类增长 25.0%；化妆品类增长 23.6%；金银珠宝类增长 16.0%；体育、娱乐类增长 48.7%；石油及制品类增长 31.9%；通讯器材类比上年增长 21.8%；家用电器和音像器材类增长 30.2%；汽车类增长 41.1%，汽车类零售额拉动全市社会消费品零售总额增长 4.7 个百分点。

1.2.3 人均收入与支出

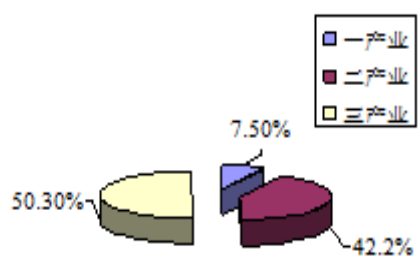
2010 年长沙市全年城镇居民人均可支配收入 22814 元，比上年增加 2576 元，比上年增长 12.7%。其中，人均工资性收入 14069 元，增长 11.7%；人均经营性收入 3479 元，增长 28.6%。城镇居民人均消费性支出 16096 元，增加 1076 元，增长 7.2%，服务性消费支出 4754 元，增长 2.5%。城镇居民恩格尔系数为 33.6%。

2010 年长沙市主要农副产品消费总量（万吨）							
食品	粮食	蔬菜	油	肉	禽蛋	水果	水产
消费总量	274.0	136.8	9.2	21.0	14.2	37.6	16.0
总计	508.8						

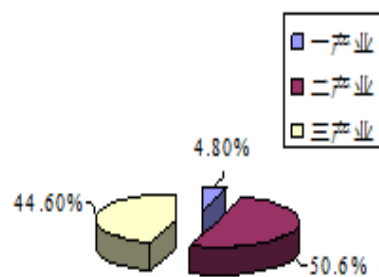
1.3 城市经济发展分析

1.3.1 产业结构

经济总量跨上新台阶。2006 年至 2009 年期间，长沙市 GDP 年均增长达到 15.3%，为近年长沙发展最快的时期之一。2009 年全市实现 GDP3744.76 亿元，GDP 总量在全国省会城市中跃居第 7 位。产业结构不断优化。得益于新型工业化、新型城市化的大力推动，长沙经济结构进一步优化，第一产业占比继续下降，二、三产业占比稳步提升。三次产业结构由 2005 年 7.5：42.2：50.3 调整为 2009 年的 4.8：50.6：44.6，三次产业结构实现了被经济专家称之为“早熟型”的“三二一”排序调整为“二三一”的重大转变。在 GDP 占比中，其中工业占比由 2005 年的 30.9% 上升到 2009 年的 41.5%。



2005年GDP三次产业结构图



2009年GDP三次产业结构图

1.3.2 城市支柱产业

目前长沙拥有六大支柱产业，如工程机械、汽车和汽车零部件、新材料、新能源、生物医药和食品烟草。

1.4 相关数据

1.4.1 农业生产情况

长沙市 2010 年完成农林牧渔业增加值 202.0 亿元，比上年增长 4.5%，其中农业增加值 113.8 亿元，增长 8.8%；林业增加值 8.8 亿元，增长 6.1%；牧业增加值 66.4 亿元，减少 1.6%；渔业增加值 8.7 亿元，增长 4.5%；农林牧渔服务业增加值 4.3 亿元，增长 5.5%。

全年粮食种植面积 37.9 万公顷，比上年增长 1.8%，其中稻谷播种面积 35.1 万公顷，增长 1.4%，优质稻种植面积所占比重为 77.1%；蔬菜种植面积 13.9 万公顷，增长 4.5%；油料种植面积 4.7 万公顷，增长 3.3%；出栏肉猪 824.7 万头，减少 2.5 %。主要农产品产量保持稳定。

表 2010 年主要农产品产量

指 标	单 位	绝对数
粮 食	万吨	250.14
棉 花	万吨	0.12
油 料	万吨	7.73
茶 叶	万吨	2.36
蔬 菜	万吨	440.50
禽 蛋	万吨	5.20
水产品	万吨	10.66
出栏肉猪	万头	824.65
肉类总产量	万吨	68.72
牛 奶	万吨	0.68

全市农产品加工企业 7014 家。41 家国家级、省级龙头企业销售收入 111.7 亿元，实现利税 2.8 亿元。农民专业合作社 1613 个，比上年增长 77.1%；参与专业合作社的农户 67 万户。

1.4.2 消费情况

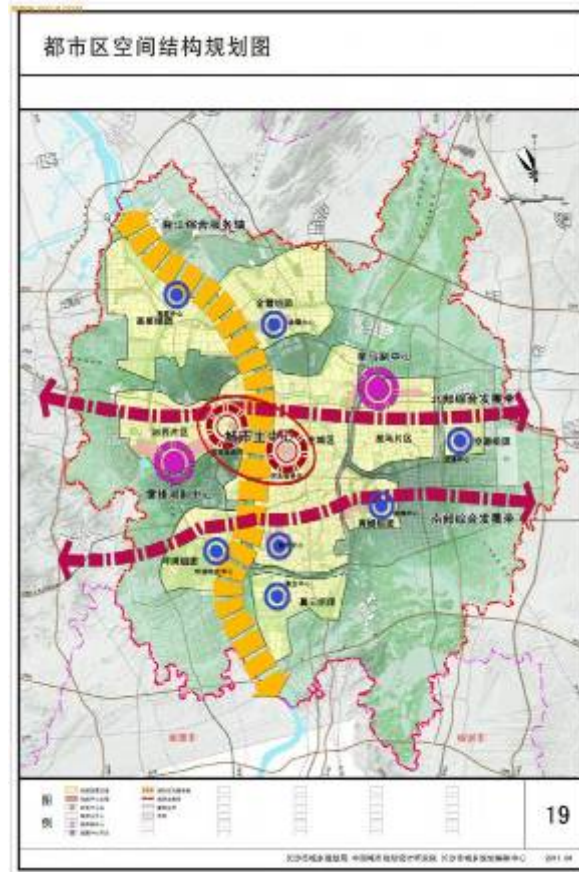
2010 年长沙市城镇居民人均消费性支出 16096 元，

在城镇居民消费分类中，食品消费增长 11.4%；衣着消费增长 1.2%；设备用品及服务消费减少 7.7%；医疗保健消费减少 8.4%；交通和通讯消费增长 8.0%；居住消费增长 8.5%；教育文化娱乐服务消费增长 12.7%；杂项商品和服务消费增长 37.2%。城市居民年末每百户家庭拥有家用汽车 23.59 辆，家用电脑 79.0 台，接入互联网的计算机 59 台。人均住房建筑面积 30.88 平方米。

2、城市总体规划及发展情况

未来长沙市将构建一个能承载千万级人口规模的大都市区，将市内五区、长沙县全域、望城县全域、浏阳东部新城和宁乡县县城（包括金洲开发区）纳入了规划区范围，面积达到 4960 平方公里。

沿“岳麓大道-三一大道”和“南二环西延线-南二环-劳动东路”构筑两条生长轴线拓展城市发展空间，沿湘江集聚高端服务功能，构筑“一轴两带、一主两次六组团”的城市空间结构。其中，一轴指湘江服务功能轴；“两带”指北部发展带（串联了宁乡县城、长沙县城及一大批国家、省级经济技术开发区等）和南部发展带（串联黄花机场、长沙高铁南站、省政府、大学城、洋湖垸总部基地等）；“一主”指主城市区；两次指“河西片区”和星马片区；四组团指坪浦组团、高星组团、金霞组团、暮云组团、黄榔组团和空港组团。从城市中心来看，明确提出了多中心的概念。除了河东 CBD 外，还规划了河西 CBD、星沙副中心、雷锋湖-梅溪湖副中心，以及多个组团级中心，其中高铁组团中心远期将升级为城市副中心。



3、城市商业网点规划

(1) 长沙市城市商业发展目标

着力打造长沙市 1 小时经济圈，以长沙市为核心，进而带动辐射株洲、湘潭、岳阳、益阳、常德、娄底、衡阳等周边城市，在开放理念方面，资源整合方面以及优惠政策配套等方面，用现代经济发展的思维进一步调整、完善，形成全国新一轮经济快速增长中我省这一区域的经济发展总体战略，使之成为中南地区现代化商贸中心。

到 2010 年全市社会消费品零售总额将达到 1200 亿元。我市将成为商业布局合理，结构优化，设施先进，湖湘文化特色突出，具有较强的消费服务创新能力，面向一、二产业的服务能力和流通辐射能力，服务品牌和城市商业形象鲜明的我国承东启西的现代化区域性商贸中心。

(2) 大型批发市场规划布局

全市共规划大型批发市场 52 处。天心区以家电生猪肉食品、儿童用品、工艺品为主；雨花区以汽车配件、机电、食品、蔬菜、图书音像、农资产品为主；芙蓉区以电脑、通讯、建材为主；开福区以医疗器械、湘绣家纺、生产资料、汽车、农产品、水果、海鲜、和物流转运为主；岳麓区以花卉、文化体育用品、高科技产品、旧货市场为主。

(3) 农副产品批发市场规划

规划近期内以红星农副产品批发市场为龙头，发展批发与零售网络，实现规范化管理与集约化经营，逐步实现电子商务配送，辐射全市“农改超”市场，覆盖社区商业网络。规划在我市东部、南部、西部、北部再各建设一个规模化的农副产品批发市场。

(4) 物流配送中心规划布局

规划形成现代物流发展重点区域、物流园区、物流中心三个层次的空间布局结构，全市共规划大型综合物流配送中心 1 处：即金霞物流中心，占地面积 10 平方公里，专业物流区 3 个：即长株潭专业物流区，占地 1.6 平方公里；岳麓医药物流区，占地 1.1 平方公里；一力专业物流区，占地 0.96 平方公里；星沙专业物流区，占地 2.2 平方公里。

二、长沙市农产品批发市场概况

长沙市主要农批市场概况

市场名称	业态	批发级别	占地面积(亩)	交易面积(净)万m ²
长沙马王堆农产品批发市场	蔬菜	一批	185	2.2
	海鲜及水产品	一批	55	0.4
	干杂调料	二批	15	0.2
红星大市场	果品	一批	128	1.9
	蔬菜	一批	60	1.7
	肉类	一批	3.6	0.24
	糖酒副食	二批	40	1.2
	其它	二批	10	0.7
高桥大市场	糖酒副食调料	一批	192	2.37
	茶叶	一批	50	0.42
红星冷冻品市场	冻品及冷库	一批	65	0.3
毛家桥批发市场	果品	一批	45	0.78
	水产	一批	10	0.45
	家禽	一批	12	0.12
杨家山禽类批发市场	家禽	一批	15	0.6

盛业屠宰	肉类	一批	5	0.3
西长街水产品市场	水产	一批	5	0.12
总计			895.6	14



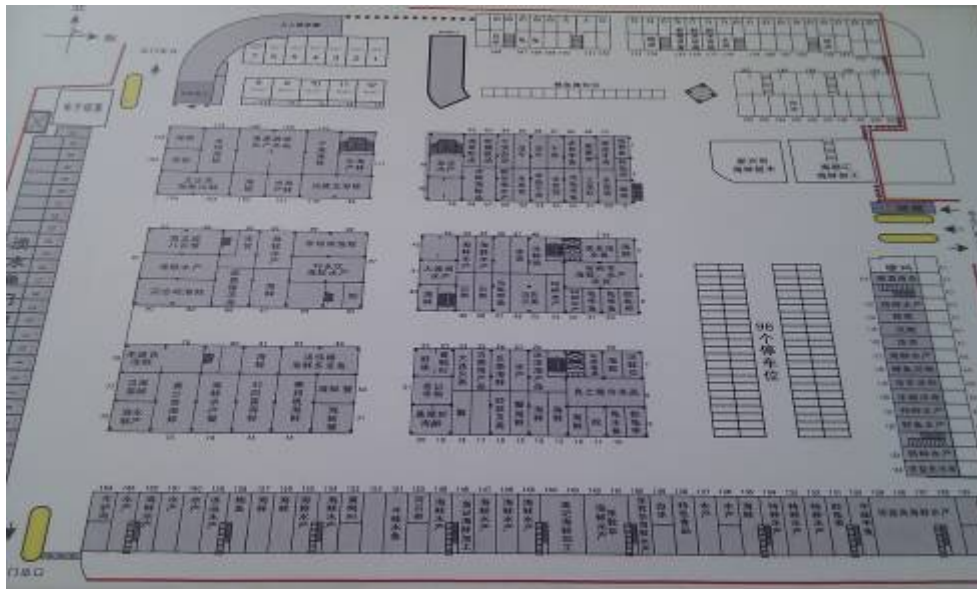
长沙市农副产品批发市场分布图

1、长沙马王堆农产品批发市场

长沙马王堆农产品股份有限公司系国家级农业产业化重点龙头企业，湖南省、长沙市重点“菜篮子”工程。地处长沙市马王堆商圈，北接 319 国道，东连京珠高速，西靠市区二环线，交通便利。公司自 1999 年组建以来，不断整合优势资源，经过两次重组后，现由深圳市农产品股份有限公司控股，注册资本 5100 万元，总资产近 2 亿元，员工 400 多人。公司主营农产品的批发、储藏和配送经营，下辖马王堆蔬菜批发市场、马王堆海鲜水产批发市场、毛家桥果品批发市场、马王堆蔬菜食品配送经营公司等经营实体。



马王堆蔬菜批发市场功能分区示意图



马王堆海鲜及水产品市场功能分区图

1.1 市场业态及辐射范围

该市场的经营业态主要包括蔬菜、海鲜及水产品、干杂调料。其中蔬菜一级、二级批发兼有，海鲜及水产品为一级批发，干杂调料为二级批发。

市场中蔬菜的一级批发，货源来自于全国各个地方，销地主要为长沙本地以及周边的县市，范围主要集中于株洲、湘潭、邵阳、衡阳、娄底、萍乡、宜春、益阳、常德、岳阳等地，及以长沙为中心，150-200公里的范围内。

市场中蔬菜的二级批发，货源主要来自于本市场内的蔬菜一级批发商户，二级批发主要的销售对象是长沙市内的餐馆、酒店、学校以及团体等。

海鲜及水产品的一级批发，海鲜主要来源于东部以及东南沿海等地，水产品主要来源于湖北以及湖南的水产养殖基地，销售的主要对象是长沙市内的二级海鲜及水产品商户。

市场中的干杂调料为二级批发，主要满足来此市场配货的餐馆、酒店、学校以及团体单位的一站式购物需求。

1.2 市场体量及交易情况

1.2.1 建筑形式

1) 蔬菜一级批发

蔬菜一级批发的铺位结构为两层框架式结构，一层为铺面，二层为居住用房，租一层铺位同时可获得二层居住用房的使用权。一层铺位每个档口开间 8m、进深 9m、高 5m。



蔬菜一级批发建筑形式



蔬菜一级批发档口情况

2) 蔬菜二级批发

蔬菜的二级批发场所主要由一个全钢结构框架大棚以及空场地构成,对建筑的功能需求比较模糊。



蔬菜二级批发（全钢大棚）



蔬菜二级批发（空场地）

3) 海鲜及水产品一级批发

海鲜及水产品一级批发的建筑形式为二层结构，一层为铺面，二层为住宿。



海鲜一级批发铺面情况



水产品一级批发铺面情况

4) 干杂调料二级批发

为一层结构。



干杂调料二级批发铺面情况

1.2.2 建筑体量及交易情况

业态	蔬菜（一批）	蔬菜（二批）	干杂调料（二批）	海鲜及水产品（一批）
占地面积	185 亩		15 亩	55 亩
交易面积	1.5 万m ²	7000m ²	2000m ²	4000m ²
铺位数	450 个		100 个	300 个
铺位大小	36m ²		18m ²	60-12m ²
交易额	110 亿元/年			10 亿元/年
交易量	350 万吨/年			10 万吨/年

1) 蔬菜一级、二级批发

市场开业时间：市场于 1991 年 5 月投入运营

占地面积：200 亩

蔬菜一级批发档口：181 个，每个档口建筑面积为 72m²（8m*9m），3000m²

（大棚）

蔬菜二级批发档口：4000m²（大棚）、2500m²（空场地）、

交易量：日成交量 500 万公斤、年成交量：35 亿公斤

年成交额：110 亿元（承担长沙市 80%的蔬菜供应）

其它：2000 吨恒温冷库

2) 海鲜及水产品

占地约 55 亩，经营门面达 300 余间

5000 吨恒温冷库

市场海鲜销售量占长沙市的 90%以上，年成交量达 1 亿公斤。

是一个集海鲜水产批发交易和海鲜美食加工为一体的综合性大市场，是长沙乃至湖南省的海鲜水产集散中心。

3) 干杂调料二级批发

包含于马王堆蔬菜批发市场内，约 100 户，每个铺面的大小约 18m²

1.3 经营费用

1) 蔬菜一级批发

租金：12 元/平米*天（包括二层住宿面积）

进场费：

车型	品种	收费标准（车）
零担货		20 元/吨（净重）
半挂车		550 元/车
火车皮		1200 元/车
其余车辆按毛重计费		10 元/吨
人力三轮车	本地菜	5 元
人力三轮车	生姜、蒜籽、外地货	10 元
机动三轮车	本地菜	8 元
单车、摩托车（挂篓）	购货	2 元
人力三轮车	购货	5 元
手推车出场	送货	2 元
踩土出场	送货	5 元
机动三轮车	购货	8 元
微型面包车、小货车	购货	8 元
货车（5 米以下）	购货	20 元
货车（5 米以上）	购货	30 元

水电费：水 3.4 元/吨；电 1.03 元/度。

磅秤费：15 元/天。

卫生费：50 元/月/户。

税费：1000 元/月

2) 蔬菜二级批发

租金：6.8 元/平米*天

进场费：同蔬菜一级批发

水电费：水 3.4 元/吨；电 1.03 元/度。

卫生费：50 元/月/户。

税费：500 元/月

3) 海鲜及水产品

租金：5.5 元/平米*天（包括二层住宿面积）

进场费：

类型	车型	车/件	价格
虾	货车	车	300 元
多宝鱼	货车	车	200 元
牛蛙水鱼泥鳅鳝鱼	货车	车	150 元
其它类海鲜水产	货车（5 米以上）	车	80 元
	货车（5 米以下）	车	50 元
	面包车（7 座以上）	7 件以上	20 元/车
		7 件以下	3 元/件
	微型面包车	5 件以上	15 元/车
		5 件以下	3 元/件
手推车零散泡沫箱进 场	散货	计件	3 元/件
大巴旅游车		20 件以上	60 元/车
		20 件以下	40 元/车
散装罐车	货车（5 米以上）	车	50 元
	货车（5 米以下）	车	40 元
淡水鱼门面	中型罐车	车	20 元
	小型罐车	车	10 元
	三轮车	车	5 元
冻货	5 吨以上	车	20 元
	5 吨以下	车	10 元

香蕉		100 元/车
----	--	---------

水电费：水 3.4 元/吨；电 1.03 元/度。

卫生费：50 元/月/户。

税费：1000 元/月

2、红星大市场

红星农副产品大市场位于长沙市南大门，地处长沙、株洲、湘潭三市融城的中心地带，紧临京珠高速、107 国道。市场占地面积 1300 亩，于 1997 年建成开业（在后四年又相继建成了红星国际物流中心和湖南现代农业博览交易中心），累计投资达 5 亿元，是中南地区规模最大、设施最全、产品最丰富的大型农产品综合集群交易市场。市场主要以鲜活农产品批发为主导，以加工农产品销售为发展方向。目前，市场拥有蔬菜、畜禽、水产、水果、花卉、粮油、副食、食杂、百货多个批零兼营专业市场，并配套有物流配送、农副产品展示展销、绿色食品贸易、园林绿化设计与施工、畜禽定点屠宰及加工等经营和加工企业，形成了一个比较完善集生产、加工、运输、展销于一体的产业集群。现有经营户总数达到 13000 多户，经营辐射全国 28 个省、市、自治区，3000 多个县（市）。

2007 年，市场全年交易额实现近 40 亿元，同时该市场为农业产业化国家级重点龙头企业。

2.1 市场业态及辐射范围

红星大市场是一个综合性的农产品市场，其经营业态主要包括果品一级批发、蔬菜一级批发、铺面肉一级批发、糖酒副食二级批发、干杂调料二级批发、家禽兽二级批发、冷冻海鲜二级批发

长沙市最大的果品批发市场即位于红星市场内，货源来自于全国各地，果品销售到长沙市以及周边 150-200 公里范围内的县市。

该市场的蔬菜一级批发规模较马王堆市场的体量小，货源的来源及销售范围均不及马王堆蔬菜市场。

该市场的铺面肉一级批发，货源主要来源于长沙市的盛业屠宰场，销售的对象是市内的餐馆、酒店、单位以及团体等。

该市场的其余业态均较小，为二级批发，货源来源于长沙市内各业态的一级批发商，针对的客户主要是该市场周边的餐馆、酒店等。

2.2 市场体量及交易情况

2.2.1 建筑形式

1) 果品一级批发



果品批发大棚交易



果品批发铺面交易

2) 蔬菜一级批发



蔬菜交易区

3) 肉类一级批发



铺面肉交易区



禽兽交易区

4) 糖酒副食交易区



糖酒交易区



副食调料交易区

2.2.2 建筑体量及交易情况

业态	果品（一批）	蔬菜（一批）	肉类（一批）	糖酒副食（二批）	其它（二批）
占地面积	128 亩	60 亩	3.6 亩	40 亩	10 亩
交易面积	19000m ²	17000m ²	2400m ²	12000m ²	7000m ²
铺位数	264 个	108 个	190 个	600 个	160 个
铺位大小	40-48m ²	48m ²	3m ²	20m ²	12-15m ²
交易量					
交易额	32 亿元				

市场拥有一个 6000 吨的高温冷库。

2.3 经营费用

1) 大棚水果一级批发

租金：无

进场费：半挂车进场费为 720 元

磅秤费：15 元/天。

2) 铺面水果一级批发

租金：10 元/m²/天（包括二层住宿面积）

进场费：半挂车进场费为 720 元（买完为止）

3) 蔬菜一级批发

租金：4.8 元/m²/天

进场费：

一、载货车辆进场收费标准（以毛重为准）		
编号	车型	收费标准
1	2 吨以下	20 元/车
2	2 吨-3.99 吨	30 元/车
3	4 吨-5.99 吨	40 元/车
4	6 吨-7.99 吨	50 元/车
5	8 吨-9.99 吨	70 元/车
6	10 吨-11.99 吨	90 元/车
7	12 吨-13.99 吨	110 元/车
8	14 吨-15.99 吨	130 元/车
9	16 吨-17.99 吨	150 元/车
10	18 吨-19.99 吨	180 元/车
11	20 吨-34.99 吨	200 元/车
12	35 吨-39.99 吨	260 元/车
13	40 吨以上	300 元/车
14	火车皮	600 元/车
二、空车进场收费标准		
编号	车型	收费标准
15	单车、摩托车	2 元/车
16	人力三轮车	2 元/车
17	机动三轮车	4 元/车
18	微型车/面包车	5 元/车
19	小货车	7 元/车
20	大货车	10 元/车

水电费：水 3.4 元/吨；电 1.03 元/度。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/286125001241011005>