

东营区城区专业市场经营状况调研分析

张雷雷

(山东省东营市东营区人民政府办公室, 山东 东营 257000)

【摘要】近年来全球经济形势起不定,在新冠疫情影响和电商冲击下,东营区城区专业市场销售情况、招租状况、租金水平等面临一些新困难与挑战,如何统筹规划、整合资源、提升服务水平,更好为辖区居民提供消费服务,成为目前一个亟待解决的课题。

【关键词】专业市场;经营状况;调研分析

城区各类专业市场作为东营区生活服务业的一类主要载体,在稳定经济、增加财税、服务民生等方面发挥重要作用。为推动东营区城区专业市场高质量发展,对我区城区专业市场经营状况进行了调研梳理,相关情况分析如下。

一、东营区城区专业市场经营现状

近年来,东营区城区专业市场总量不断增加,市场布局持续优化,竞争优势明显增强,专业市场的集聚力、辐射力和竞争力不断提升。据调研统计,目前东营区城区各类专业市场共有 37 家,其中,便民农贸市场 13 家、水果批发市场 1 家、水产市场 1 家、茶叶批发市场 2 家、副食品批发市场 1 家、小商品批发市场 2 家、家居建材市场 11 家、汽车配件市场 1 家、仓储物流市场 1 家、电子产品市场 2 家、古玩市场 2 家。37 家专业市场中,由商贸园管理委员会代管的有 6 家,物业资产公司代管的有 1 家、各街道自行管理的有 30 家。37 家专业市场总营业面积合计 93064 平方米,经营户 8663 家,从业人员 2 万余人,年营业额约 53.77 亿元。据摸底统计,城区另有便民摊点 26 处,多为售卖早餐、蔬菜、水果等的临时摊点。综合分析,家居建材市场建成使用时间短、面积大、租金较为稳定,营业额较大;农贸、便民市场建成使用时间较长、面积较小、租金较低、营业额较低;其他市场因经营内容、面积不同,租金、营业额存在较大差距。

(一) 市场建成投用年代

有 25 家市场建于 2000 年之后,多为家居建材市

场及社区配套便民市场,有 12 家市场建于二十世纪八九十年代,多为农贸、便民及小型批发市场。

(二) 市场经营面积

面积在 6 万平方米以上的市场有 3 家,为家居建材市场及汽配市场;面积在 1—6 万平方米的市场有 19 家,多为家居建材市场;面积在 1 万平方米以下的市场有 15 家,多为农贸、便民市场。

(三) 市场出租率

市场出租率整体较好,有 9 家市场出租率达 100%,有 7 家市场出租率在 90% 以上,多为批发市场、家居建材市场;有 16 家市场出租率在 61%—85%,多为农贸、便民市场;有 5 家市场出租率在 60% 以下,为电子产品市场及位置偏僻的便民市场。

(四) 市场租金收益

租金价格较为均衡。租金在 200 元/平/年以上的有 3 家,为电子产品市场及东都小商品批发市场;租金在 100—200 元/平/年之间的有 24 家,多为家居建材市场;租金低于 100 元/平/年的有 10 家,为便民、农贸市场。

(五) 市场年营业额

年营业额在 300 万以下的有 14 家,多为农贸、便民市场;营业额在 500 万—6000 万的有 9 家,多为批发市场;营业额在 1 亿以上的有 13 家,多为家居建材市场及大型批发市场。

二、调研发现的问题

调研发现,东营区各专业市场虽然对搞活地区经

济和提高居民生活水平发挥了重要作用，但也普遍存在诸多亟待解决的问题，主要表现在以下几方面。

（一）规划建设方面

1. 规划建设滞后，布局不尽合理。辖区内的批发市场、农贸市场多由村居、企业建设开办，早期基本是自然而生、随势而成，部分便民市场是由综合执法部门从规范占道经营的角度出发，寻找合适位置，将其圈定在一定范围内经营，整个市场建设缺少统一科学长远规划。随着城市建设步伐加快，一些处于城市中心区和居民区的专业市场，既给城市交通管理带来难度，又因市场容积小、承载力不足、发展空间不足，难以形成专业大市场、大流通、强辐射的战略格局。另外，部分街道根据自身产业布局的规划和想法，需要多方协同扶持。如文汇街道先后规划了以“二手车买卖”为主题的智捷汽车小镇、以“食品加工”为主题的城北食品加工园等专业化市场，目前这些市场尚处建设阶段，规划中面向的市场不仅仅局限于文汇街道，而是东营区、东营市乃至整个鲁北地区，但文汇街道与其他镇街、区直部门间存在权属上的隔离，规划不能做到同步，同时文汇街道作为基层政府，缺乏有力度的惠商政策，在这类市场前期发展很难有所作为，在一定程度上面临开局艰难的情况。

2. 配套设施落后，基础设施老旧。辖区专业市场多数属于主城区，依靠成熟繁荣的商圈，拥有大量消费群体，但目前全区 90% 的专业市场建成时间超过十年，多数市场存在道路狭窄、排水管道损坏、缺少垃圾处理设施等问题，硬件设施更新缓慢，特别是市场周边仓储、停车等配套缺乏，难以满足现实需要，影响进一步发展。以商河路东都小商品城、乐活城为例，周边车位数量远远不能满足需要，导致乱停乱放现象屡禁不绝。商贸园因建材采购及销售送货需要，整个园区日均货车流量非常大，但园场未规划建设相应的货车停车场且园内支路狭窄，交通堵塞问题普遍存在，也对来往行人造成安全隐患。

3. 消防设施不完备，存在安全隐患。例如刘家批发市场等早期按照商住合一的设计理念进行建设，在当时比较先进，但现在存在诸多安全隐患。东都小商品城由于建造时间早，虽然已多次进行改造，但

仍存在没有消防环形通道，难以通过消防部门验收。部分市场未考虑到规划和消防安全的要求，存在乱搭乱建、随意挤占消防通道等现象。

（二）市场经营方面

1. 经营方式落后，经营业态面临挑战。目前大多数市场仍处于低级运作状态，以零售为主，全区专业市场 37 余家，但真正意义上从事批发的市场只有鑫昊农副产品批发市场和西营水果批发市场 2 家，难以适应现代商品快速流通发展的新形势。从经营手段看，大部分市场仅以现货、现场交易为主，其仓储、加工、配送等功能大都未能配套，难以摆脱低水平、低档次的经营现状。个体商户经营规模小而散，盈利模式单一，经营效率和抗风险能力差。

2. 经营理念落后，经营方式面临冲击。近年来，电子商务模式推广迅速，给处于中间商地位的批发市场带来巨大冲击，我区的批发市场及家具建材市场经营状况不断衰落。例如美亿佳等大型家居建材市场年销售额也在逐年下降，且利润空间多有压缩，经营面临挑战。据友谊电子城负责人张维经理介绍，电子城上下两层有 200 家商户，受互联网电商冲击加疫情影响，商城出租率仅 35%，平均租金也有所下滑。与此同时，电子城手机新机市场维系困难，综合业务水平和体量下降，许多商户开始向二手手机市场转移。

3. 客户开拓模式单一，经营规模缺乏带动。目前我区各批发、农贸市场主要是零售或向周围饭店、商超供货，仅在逢年过节时期，小部分商户以微商形式向外发货，难以开拓新用户。像居家建材产品大部分是从外地购入进行零售，目前主要通过单纯的零售方式满足辖区内居民需要，难以辐射带动周边县区顾客。

4. 经营商品缺乏创新，经营模式面临转型难题。如红木家具市场的产品大多内容统一、色泽单调、样式老套，多数企业生产或代理的产品精度不高，且存在抄袭情况，缺乏创新意识。尤其是抄袭和仿制品的存在，导致一些具有创新精神的企业在成本上无法再经历市场的考验，逐渐退出市场或停止创新，影响到市场的进一步拓展。

（三）规范管理方面

1. 监管范围难以全覆盖。由于市场中的经营者大

多以地区内乡镇农民为主，受教育水平低，时常发生市场内垃圾堆积，随意摆摊，摊位设置杂乱无章，特别是城市中心区的农贸市场，有的甚至占路为市，给城市管理带来难度。另外，市场进入门槛较低、经营粗放，存在无序竞争、售假反假、市场信息失真等问题。例如刘家批发市场部分店铺出售假冒伪劣产品，导致公信力缺失，而执法监管没有及时介入或难以调查取证监管。

2. 管理职责不清，缺乏有效管理手段。大部分市场由村居或市场开办单位自行管理，没有明确的管理办法、交易规则和质量安全要求，甚至有开发商在出售门面和摊位后，不履行物业管理和市场管理责任。另外，管理人员总体素质偏低，接受市场管理上培训较少，过分依赖老经验、老做法，部分管理人员的工作态度与方法存有欠缺，通过实际观察，管理人员对经营者大多采用强硬态度，使管理部门与经营者形成对立关系，造成很多优质经营者的流失。

3. 投入经费不足。大部分农贸市场、水产市场、小商品批发市场内的商铺均归个人所有，村居和市场举办单位只收取几十元的物业费和卫生费，所收取费用仅够维持管理人员、保洁人员工资，仅靠所收取费用很难大幅度提高日常管理、改造更新水平。在遇到国家卫生城市复审、全国文明城市创建等重大活动时，需投入大量资金帮助其进行突击治理，未形成日常维护管理机制。

4. 管理力度不足，市场周边卫生状况堪忧。市场开办者的管理责任得不到落实，物业对车辆、卫生、治安、消防等方面管理手段缺乏、力量不足、措施难落实，市场脏乱差问题突出，影响市容市貌。部分专业市场存在菜叶随意丢弃、污水随意排放、生活垃圾堆积现象，如水产市场公厕卫生状况差，不少商家及消费者反映公厕紧邻商户，尤其是随着夏季温度不断升高，容易滋生大量蝇虫和细菌，不仅影响市场周围环境且直接影响商户食品质量安全。

三、对策建议

（一）明确市场定位，坚持统筹规划

整合现有市场资源，按照“规划先行、合理布局，方便群众、满足需求”的原则，统筹考虑市场的服务半径、区域辐射及配套设施。改建或迁移不符合城市

规划和严重影响市容市貌、道路交通的市场，对于新建的专业市场项目须符合城市总体规划。立足城区资源禀赋，以产业升级需求为导向，加快推进各类专业市场转型升级、提质增效。从全区城区专业市场发展现状、环境、机遇等实际情况出发，进一步完善专业市场发展规划布局，明确整体思路、发展目标、空间布局、产业规划及发展举措。突出工作重点，提升发展水平，以现代商业综合体、特色楼宇、特色商业街、重点园区为主要载体拉动各类专业市场发展的同时，带动周边专业市场发展，发挥好辐射统领作用，提升专业市场发展整体水平和质量。

（二）整合商业业态，提升经营模式

加快综合型市场向物流集散中心转型，通过引进现代物流，从而实现专业市场的交易、仓储、运输等多项物流功能和增值服务，集商流、物流、信息流、资金流于一体，使之尽快形成商贸物流中心。加强信息网络建设，建立专业市场网站，对辖区具有一定知名度的特色专业市场推进电子商务，实现有形市场与无形市场的有机结合，推动批发市场向适应现代流通要求方向发展。实施“一刻钟便民生活圈”改造提升工程，完善区、镇街、社区村居商业网点布局，串联重点商圈要素资源。支持批零住餐传统商业企业加快转型升级，培育引进国内外连锁品牌旗舰店、区域首店、全国新品首发体验店、新零售智慧门店等商贸企业。优化核心商圈、重点街区，支持商业步行街基础设施、交通设施、信息平台等新建改建，持续打造提升海通路美食街、万达·万恋街、商河路商业街等一批特色商业街区。

（三）强化市场管理，优化营商环境

健全完善专业市场管理制度和办法，采用多部门联合执法，对占道经营、车辆乱停乱放等行为开展常态化治理，切实维护良好经营秩序。同时推进消费转型升级，提升服务水平，提高对商流、信息流、资金流的管理，逐步实现服务、交易主体、商品、交易规则规范化，提高市场的规范化管理水平。全面落实支持专业市场发展的各项扶持政策，优化资金扶持结构，提高资金使用效率，积极吸引各类社会资本进入专业市场运营领域，加快推动专业市场

东营区城区专业市场调查统计表

市场名称	市场类别	经营面积 (平方米)	经营 户数	建成投用时间	年营业额 (万元)	市场出租率	租金情况 (元/年/平方米)
唐家农贸市场	农贸市场	21000	292	1997 年	70	90%	100
淄博路农贸市场	农贸市场	3750	26	2003 年 3 月	500	80%	69.33
胜华农贸市场	农贸市场	840	20	2005 年 5 月	200	80%	35.7
辛镇农贸市场	农贸市场	7000	7	2013 年 8 月	200	80%	28.57
中王屋农贸市场	农贸市场	4500	15	2006 年 4 月	60	80%	44.44
钻井便民市场	便民市场	6700	200	90 年代	100	100%	100
科技新村农贸市场	农贸市场	3444	45	1995 年	49	60%	118
辛兴便民市场	便民市场	1637	45	2004 年	32	90%	200
南苑便民市场	便民市场	2600	17	1989 年	80	70%	37.8
万泉便民市场	便民市场	3500	15	2019 年	10	30%	50
耿井金昊便民市场	便民市场	1100	15	2019 年	225	80%	80
石油农贸市场	农贸市场	6000	195	1996 年	130	90%	200
鑫昊农副产品批发市场	农贸市场	40200	1500	2011 年	100000	100%	100
西营果品批发市场	水果批发市场	20000	636	1997 年	18000	100%	120
东营市水产调味品批发市场	水产调味品市场	30000	416	1991 年	70000	100%	120
东营茶城	茶叶批发市场	15000	110	2012 年	5000	100%	100
胜利茶叶批发市场	茶叶批发市场	13000	200	2000 年	5000	80%	100
刘家副食品批发市场	副食品批发市场	33350	320	1996 年	13000	100%	120
聚龙亨小商品批发市场	小商品批发	35000	474	2004 年	12000	96%	200
东都小商品城	小商品批发零售	1500	500	1992 年	20000	80%	666
西单家居广场	家具建材市场	30000	320	2000 年	10000	80%	150
名雅家具	家居建材市场	16000	200	1994 年	10000	80%	150
城北石材市场	家居建材市场	40993	25	2020 年 6 月	200	60%	73
黄河口家具广场	家居建材市场	20000	45	2000 年	500	100%	150
新新家具一条街	家居建材市场	3400	9	2010 年	150	80%	147
星凯家具城	家居建材市场	80000	214	2015 年	17000	70%	180
美亿家家居广场	家居建材市场	45000	312	2009 年	15000	85%	200
金大地建材市场	家居建材市场	140000	1000	2005 年	200000	100%	约 150
鑫都建材市场	家居建材市场	10000	70	2005 年	5000	95%	约 100
东亚灯具市场	家居建材市场	10000	60	2005 年	5000	90%	约 100
东亚家居市场	家居建材市场	40000	100	2010 年	10000	90%	约 100
黄河口商贸城 (汽配城)	汽车配件市场	184000	630	1997 年	8000	93%	81.5
友谊电子城	电子产品市场	12000	270	2002 年 2 月	85	35%	416.67
三联家电	电子产品市场	3700	22	2013 年	700	60%	240
东营文化产业园	古玩市场	10000	70	2019 年	3000	70%	约 80
淄博路市场祥泰古玩城	古玩市场	800	7	2003 年	200	80%	87.5
鑫昊物流信息服务	仓储物流	40000	200	2008 年	300	100%	75

高质量发展。积极搭建各类服务平台载体，集聚资源要素、强化组合优势、探索开放创新，为专业市场发展提供有效支撑，引领全区专业市场转型升级。大力培育现代服务业特色产业集聚区和产业特色鲜明、生态环境优美、示范效应明显的专业市场集聚区，提高专业市场集群集聚集约发展水平，促进产

业产城融合发展。

附件：东营区城区专业市场调查统计表

参考文献：

[1] 王娟. 超级市场经营状况的 Fuzzy 分析法 [J]. 商场现代化 2006,(36).