

# 天津市商务局文件

津商服务〔2023〕1号

---

## 市商务局关于印发《天津市社区商业配置规范指引（试行）》的通知

各区商务主管部门：

《天津市社区商业配置规范指引（试行）》已经2022年市商务局第34次局长办公会审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2023年1月10日

（联系人：市商务局生活服务业处 郭士冰；

联系电话：58665951）

（此件主动公开）

# 天津市社区商业配置规范指引（试行）

第一条 为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，按照《商务部等 12 部门关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》（商流通函〔2021〕176 号）要求，提高社区商业服务便利化、标准化、智慧化和品质化水平，满足人民日益增长的美好生活需要，对照《天津市控制性详细规划技术规程》（DB12/T 1116-2021），结合我市实际，制定本指引。

第二条 本指引所称社区商业是指以社区居民为主要服务对象，以便民、利民为目标，提供居民日常生活所需商品和服务的属地型商业形态。

第三条 本指引适用于天津市行政区域范围内社区商业的新建、扩建和改造。老旧城区可依据实际情况因地制宜设置满足居民日常生活需求的商业设施。

第四条 社区商业建设应遵循以下原则：

（一）政府规划、市场主导。根据社区人口规模，规划配置相应比例和数量的商业空间，与社区行政、社区医疗、社区教育、社区文化等功能相配套，形成融合发展格局。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，鼓励各类市场主体参与投资建设运营，不断丰富社区商业供给，提升服务功能。

（二）以人为本、保障必须。贯彻以人民为中心的发展思想，

优先满足居民最关心最迫切最现实的生活消费需求，充分体现便民利民惠民宗旨，按照方便快捷、安全消费、商不扰民的要求，推动社区商业高质量发展。

（三）提升品质、商居和谐。结合各区发展实际，坚持因地制宜，推动社区商业向品质化和多样化提升。坚持商业环境与居住环境相协调，业态发展和居民需求相匹配，持续营造商居和谐的消费环境。

（四）创新驱动、多元发展。充分发挥各类资源和社会力量作用，推动社区商业业态创新、管理创新和服务创新，鼓励标准化、连锁化、智慧化、专业化发展，提供满足社区消费群体需求的多层次、个性化商品和服务。

第五条 按照《天津市控制性详细规划技术规程》（DB12/T 1116-2021），我市居住社区划分为街道社区、居委会社区、业委会街坊等三层级居住体系。与之相适应，根据我市目前居住社区发展规模和现状，社区商业主要分为街道级、居委会级和业委会级三种类型。

街道社区商业是指以 4-7 万人居住区居民为服务对象，集中设置大型综合超市或小型购物中心，并辅以周边商业网点为补充，提供品类齐全的生活消费供给，辐射半径在 1.5 公里以内（步行 15 分钟内可达），规模较大的综合性社区商业形态。

居委会社区商业是指以 1-1.5 万人的居住区居民为服务对象，相对集中设置多类型便民商业业态，能够满足居民一般生活需要，

辐射半径在 1 公里以内（步行 5-10 分钟可达），具有中等规模的社区商业形态。

业委会社区商业是以 3-5 千人居住区居民为服务对象，在居住区街巷出入口就近设置便民商业，可满足居民基本生活需要，辐射半径在 0.5 公里以内（步行 5 分钟内可达）的小型社区商业形态。

各类型社区商业的设置规模参照表 1。

表 1 各类型社区商业的设置规模

分 类	指 标		
	服务人口（万人）	服务半径（km）	商业设置规模（m <sup>2</sup> ，建筑面积）
街道社区商业	4-7	≤1.5	25200-37100
居委会社区商业	1-1.5	≤1	1950-3200
业委会社区商业	0.3-0.5	≤0.5	500-900

第六条 社区商业设施设置应满足以下要求：

（一）社区商业应结合实际、合理布局，建设规模应与社区人口规模相匹配，选址及经营应与居民消费需求相适应。

（二）坚持差异化布局方式，建成区域内以现状设施为主，经核算不达标的，可将有条件扩建的现状设施适当扩建，无条件的可在周边可开发改造用地中适当予以补充。新建区和成片改造区宜集中配置规模较大的街道级社区商业，并统筹考虑服务附近旧区。

(三) 社区商业设施建筑面积按照《天津市控制性详细规划技术规程》(DB12/T 1116-2021), 结合社区人口规模, 街道社区商业配置控制在 25200-37100 平方米; 居委会社区商业控制在 1950-3200 平方米; 业委会社区商业控制在 500-900 平方米。

(四) 社区商业设施应配建适宜的停车场、货物装运通道。新建街道级社区商业应配置与其规模面积相适应的机动车位。

(五) 鼓励社区商业完善“互联网+”服务, 通过互联网方式强化服务资源调配, 降低对就近商业空间的依赖程度。

(六) 鼓励各区引进品牌连锁商业主体, 吸引实力雄厚、管理规范、信誉优良的大型企业从事社区商业经营, 提升社区商业配置的质量和水平。

(七) 鼓励社区商业服务和社区养老服务多业融合、多元供给。发展配送到家、入户服务等满足老年人需求的商业业态。

第七条 社区商业应具备满足居民日常基本生活需求, 并根据需求不断丰富商业供给, 提升服务功能, 其业态划分为必备性业态、调节性和提升性业态。业态组合要在充分保证必备性业态的基础上, 不断满足居民生活品质化、多样化的消费需求, 鼓励发展提升性业态。社区商业购物服务及居民生活服务业态类型与功能可参考表 2。

第八条 必备性业态是指为满足居民基本生活消费需求, 以政府规划与市场调节相结合, 保证配置的商业业态。

调节性业态是指为满足居民多样化、综合性生活消费需求,

以市场为主导，适应市场需求配置和调节的商业业态。

表2 社区商业购物及居民生活服务业态类型与功能要求

社区商业分类	功能定位	业态组合			备注
		必备性业态	调节性业态	提升性业态	
街道社区商业	提供综合性品类齐全的生活消费供应，同时满足个性化、品质化、多元化消费需求。	大型综合超市或小型购物中心，菜市场、便利店、药店、早餐店、快递取送点、再生资源回收点等。	餐饮店、糕点店、药店、鲜花店、美容美发店、洗衣店、家电维修服务、家政服务、酒店、照相文印服务等。	品牌连锁化便利店、餐饮店、咖啡店、糕点店等，商业老字号店、新式书店、运动健身房、老年康护中心、保健养生店、宠物服务站等。24小时营业的便利店、药店及药品自助售卖机等。	基于“互联网+”和电话呼叫方式的外卖、快递、保洁、入户维修、搬家等到家服务基本实现居住社区全覆盖。
居委会社区商业	提供相对齐全的生活必需品供应，能够满足居民一般生活需要。	中小型超市、菜市场、便利店、快递取送点、早餐店等。			
业委会社区商业	提供基本生活消费供应，并尽可能满足更多消费所需。	小型超市或便利店、生鲜菜店、早餐店等。			

提升性业态是指为满足居民特色化、品质化生活消费需求，在坚持市场主导的基础上，政府部门加大鼓励引导力度，进一步丰富和提升品质化消费供给的商业业态。

第九条 本指引由天津市商务局负责解释。

第十条 本指引自印发之日起施行，有效期五年。

---

抄送：各区人民政府，市规划和自然资源局，市住房城乡建设委

---

天津市商务局办公室

2023年1月12日印发

---