

濮政〔2015〕59号

濮阳市人民政府  
关于印发濮阳市城区农贸市场规划建设管理办法  
的通 知

各县（区）人民政府，开发区、工业园区、示范区管委会，市人民政府有关部门：

《濮阳市城区农贸市场规划建设管理办法》已经市政府第十七次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2015年9月18日

# 濮阳市城区农贸市场规划建设管理办法

## 第一章 总则

### 第一条

为规范我市农贸市场规划、建设、经营、管理工作，推进农贸市场类城市公建配套设施的发展，打造便民惠民工程，根据党中央、国务院、各部委、省委省政府相关政策文件及其他有关规定，结合我市实际，制定本办法。

### 第二条

本办法所称农贸市场，是指有固定场地和相应设施，供买卖双方进行农副产品批发或零售交易的场所，包括农产品批发市场和零售农贸市场。

零售农贸市场按照规模大小划分为三个类别：农贸市场中心（建筑面积不低于2000m<sup>2</sup>，居住区级农贸市场）、农贸市场单元（建筑面积不低于1500m<sup>2</sup>，居住小区级农贸市场）、农贸市场点（建筑面积不低于400m<sup>2</sup>，居住组团级社区菜店）。

### 第三条

本市城区范围内农贸市场的规划、用地、投资、建设、移交和监督管理活动，适用本办法。

### 第四条

农贸市场是城市的公益性配套设施。在市场化运作基础上，要加大政府扶持力度，建立公益性保障机制，增强农贸市场

公益性功能，发挥市场服务宏观调控的积极作用，其规划、建设、管理应遵循“统筹规划、政府引导、多元投资、发展公益、属地管理、部门监管”的原则。

### **第五条**

对于农产品批发市场或单独出让、专项规划布点外增设的零售农贸市场，按照“谁投资、谁受益”的原则执行。

对于专项规划布点或达到设置规范增设的零售农贸市场，按照“开发代建”的模式，建成后移交相应主体。

## **第二章 专项规划及用地**

### **第六条**

农贸市场规划时，应严格遵循专项规划确定的服务半径、服务人口、建设规模等设置规范要求。涉及设置农贸市场的区域地块，在该地块控制性详细规划论证时，应征求市市场发展服务中心的意见，不得任意变更农贸市场的类别、位置及规模。

### **第七条** 农贸市场的规划应遵循以下原则：

（一）整体协调、优先规划原则。充分与《濮阳市城市总体规划》相结合，同步调整、协调发展，科学编制各类农贸市场规划。专项规划中布点农贸中心、农贸单元的区域，要坚持先规划、后开发的要求，优先落实农贸市场规划。

（二）因地制宜、按需布局原则。根据不同的区域现状

，或区域未来发展趋势，确定其建设模式、市场类别、服务半径、服务人口等指标，严格按照专项规划布点及设置规范实施。

（三）规模适当、集约发展原则。从节约用地和利于经营的目的出发，区域内农贸市场规划要严格按照专项规划布点及设置规范，加快规模化、集约化农贸市场发展。

（四）“六同步”原则。含建零售农贸市场的开发项目，农贸市场应与整体项目同步规划、同步设计、同步建设、同步验收、同步交付、同步使用。

#### **第八条** 零售农贸市场应满足以下设置规范：

（一）农贸中心的服务半径为：600—1000m，服务人口为：1.5—3.0万人，建筑面积不少于2000m<sup>2</sup>；

（二）农贸单元的服务半径为：300—600m，服务人口为：0.5—1.5万人，建筑面积不少于1500m<sup>2</sup>；

（三）农贸点（社区菜店）服务小区内部，服务人口为0.5万人，建筑面积不少于400m<sup>2</sup>。

#### **第九条**

零售农贸市场建设标准，按照商务部《标准化菜市场设置与管理规范》相关要求执行。

#### **第十条**

城乡规划部门要按照农贸市场专项规划布点及设置规范，将农贸市场纳入城市控制性详规，将农产品产地集配中心和田头市场纳入村镇规划。

### **第十一条**

因地块用地性质或居住人口密度发生变化达到设置各类零售农贸市场标准的，城乡规划部门及市场行业主管部门要按照《濮阳市城区农贸市场专项规划》的规范相应设置。

### **第十二条**

在城乡规划中统筹安排农产品批发市场用地规模、布局，优先保障符合农贸市场发展规划的市场用地供应。支持利用工业企业旧厂房、仓库和存量土地资源兴建农贸市场。在符合规划和用途管制前提下，鼓励农村集体经济组织依法以集体经营性建设用地使用权入股、联营等形式与其他单位、个人共同兴办农贸市场。

### **第十三条**

含建零售农贸市场的国有土地使用权出让前，应当将其建设标准作为土地使用权出让的前置条件，明确约定零售农贸市场的规模和开发时序，其中单独供地的农贸中心、农贸单元建设应当明确在首期开发建设时同时实施。

含建零售农贸市场的国有土地使用权出让后，由市市场发展服务中心与土地竞得方签署代建移交合同，合同需注明零售农贸市场的建设面积及要求，并监督建设。

#### **第十四条**

零售农贸市场用地以招拍挂方式进行供地。对于专项规划布点以及达到设置规范配建的零售农贸市场，由土地竞得人按照要求代建，建成后移交市市场发展服务中心。移交方式可分为有偿和无偿，移交方式应当在土地招拍挂出让文件中予以明确。

#### **第十五条**

农贸中心、农贸单元应预留建设用地，原则上单独供地。含建零售农贸市场的规划用地，在立项、规划、用地、建设等相关审批手续中，应当明确地块开发中含零售农贸市场的面积、位置、建设规模、土地性质及用途等内容。

#### **第十六条**

下列事项应当在土地招拍挂出让招标文件中载明，并作为土地出让条件在合同中予以明确：

- （一）配套建设的农贸市场，应当载明土地用途、面积、权属、坐落等内容；
- （二）农贸市场的土地使用权不得分割转让；
- （三）不得擅自改变农贸市场的土地用途；
- （四）对擅自改变土地用途、容积率等土地使用条件的，由政府收回土地使用权，重新依法出让。

### **第三章 投资建设**

### **第十七条**

对于农产品批发市场建设，原则上“谁投资，谁受益”，鼓励公有制投资主体投资建设非营利性农产品批发市场。

### **第十八条**

对于单独出让、专项规划布点外增设的零售农贸市场，由土地竞得方自主投资建设、自主经营。

### **第十九条**

对于专项规划布点以及达到设置规范配建的零售农贸市场，由建设单位委托具有相应资质的工程造价咨询中介机构对配建农贸市场建设费用作出估算，由市财政局进行评审核定后，由土地竞得方签订代建合同并代建。

### **第二十条**

对于不属于代建移交范围或业主不愿意经营的零售农贸市场，市财政和辖区政府（管委会）要积极筹措资金，可采取回租回购、政府股权投资等方式增加国有资本控制零售农贸市场的数量，引导带动银行、保险等社会资本加大对公益性农贸市场建设的投入力度，支持居民生活必需的商业设施建设。

零售农贸市场的回购价格不宜高于建设成本价，回租价格不宜高于同区域农贸市场平均租价。

### **第二十一条**

新建居住区或旧城改造区必须按照城区农贸市场专项规划，将农贸市场与主体项目同步规划、同步建设、同步交付使用，由辖区政府（管委会）按照农贸市场建设标准和规划要求组织落实。新建、改建和扩建各类零售农贸市场，应当符合《濮阳市城区农贸市场专项规划》和农贸市场建设标准。改建后的农贸市场经营生鲜农产品的面积不得小于改建前的面积。

## **第二十二条**

市、区两级政府对农贸中心、农贸单元及农贸点建设、改造提升实行资金扶持政策，按照一定标准给予财政补贴，不足部分鼓励社会力量投资建设。对各类农贸市场项目建设，市政府按国家有关规定给予优惠。

根据市政府批准的农贸市场建设和改造计划，将所需财政投资自2016年起列入市、区年度财政预算或融资计划。由濮阳市市场建设开发投资有限公司以股份的形式用于标准化农贸市场的建设和改造提升。

## **第二十三条** 任何单位或个人不得擅自拆除农贸市场。

因市政公用项目或其他特殊原因确需拆除农贸市场的，建设单位应当提出拆除申请并拟定还建方案，与辖区政府（管委会）协商一致后报市政府批准，落实“拆一补一”政策。



拆除、还建农贸市场的，经建设单位与原农贸市场产权人协商一致或经法定程序裁定、判决后，由建设单位将还建的农贸市场与原农贸市场实行产权调换；或者由建设单位对原农贸市场产权人进行货币补偿后，持有还建农贸市场的产权。

## 第四章 验收移交

### 第二十四条

代建移交的农贸市场建设工程竣工后，建设单位应书面通知市农贸市场改造提升及规范化管理工作领导小组办公室，达到相关要求时，建设单位在收到施工单位提交的工程竣工报告后，按照有关规定组织勘察、设计、施工、监理等单位有关人员进行竣工验收，并在竣工验收合格之日起15日内向辖区政府（管委会）建设主管部门备案后，方可交付使用。

### 第二十五条

对于以“开发代建”模式建设的零售农贸市场，项目建成并验收合格后，建设单位应在20个工作日内向市市场发展服务中心完成移交。

### 第二十六条

含建农贸市场的城中村改造项目，本着扶持村集体经济良性发展的方针，农贸市场项目的建设、经营、管理由村集体负

责，严禁挪作他用，辖区政府（管委会）负责对此进行指导和监督。

### **第二十七条**

代建移交的零售农贸市场建成后，建设单位应向房屋登记部门提供项目建设用地使用权出让合同、规划验收合格证、红线拨地交接单、竣工验收备案证、房产面积测绘报告、建设合同确认证明、移交协议等资料。房屋登记部门为接收单位依法办理房屋登记证。接收主体持相关资料依法办理农贸市场房屋权属登记。

### **第二十八条**

建设单位不得出租、出售应当移交给接收主体的零售农贸市场。接收主体应当按照农贸规划用途使用，不得挪作他用，确保其功能正常发挥，使国有资产保值增值。房屋权属登记部门应当在各类农贸市场的房屋所有权证上注明其规划设计用途。

## **第五章 政策支持**

### **第二十九条**

在制定、调整城市规划时，要优先保障农产品批发市场用地；落实农产品批发市场用地按工业用地价格对待的政策。

### **第三十条**

对于专项规划布点以及达到设置规范配建的零售农贸市场，需新建的，政府采取土地入股方式投入，以确保新建农贸市场的公益性；需升级改造的，根据农贸市场的土地性质、投资主体、经营主体的具体情况，政府以给予适当补贴的方式进行。具体办法，另行制定。

### **第三十一条**

如遇重大节日或在特殊时期物价涨幅过大时，各类零售农贸市场要坚持公益性、非营利性的导向，由主管单位会同相关部门在一定程度上调控市场物价。对于大白菜、土豆、圆白菜、洋葱、西红柿、黄瓜、萝卜、茄子等8种“当家菜”应实行限价销售，由市农贸市场改造提升及规范化管理工作领导小组办公室按程序申请财政资金予以支持，确保市民菜篮子供应。

### **第三十二条**

落实财税支持政策。符合有关政策规定的，免征农贸市场房产税和城镇土地使用税，免征蔬菜批发和零售环节增值税。

### **第三十三条**

降低农产品流通环节用水用电价格和运营费用。农贸市场、农产品冷链物流用电执行一般工商业及其他电价，用气、用热执行非居民价格。

### **第三十四条**

零售农贸市场（社区菜店除外）要开设专门区域，供郊区农户进场销售自产鲜活农产品。

### **第三十五条**

对农贸市场项目建设的相关手续实行并联审批，项目建设应缴纳的行政事业性收费和政府性基金，符合国家有关规定的，予以减免；有最低征收标准的，按最低标准收取。

## **第六章 监督管理**

### **第三十六条**

农贸市场实行“两级政府、三级管理、四级网络”的管理体制，突出属地管理。各相关部门要根据各自职责，依法行使职权，互相配合，对农贸市场有关活动进行监督管理，营造良好的市场交易秩序和环境。

各区政府（管委会）负责向所辖乡（镇、街道办）分解下达农贸市场管理工作目标任务，组织、协调、领导、监督辖区内的行政管理部门开展专项整治和依法查处违法违规经营行为。乡（镇、街道办）负责与辖区范围内农贸市场的联系沟通及政策落实工作，服务和监督市场开办者依法经营，督促市场开办者履行“第一责任人”职责。

细化强化“菜篮子”市长负责制、区长（主任）负责制，将农贸市场规划建设落实情况纳入考核机制。

### **第三十七条**

各区政府（管委会）和行政执法部门要严格按照成型农贸市场一公里范围内不设同类摊点的要求，坚持堵疏结合的原则，合理规划和设置临时便民摊点。

### **第三十八条**

各相关部门按照各自职责，依法做好农贸市场监督管理工作：

（一）发展和改革部门负责宏观调控、产业发展和市场价格监管，负责农贸市场建设项目的立项审批，负责利用财政资金调控农产品物价，支持农产品供应。

（二）财政部门负责按规定筹措农贸市场建设改造资金和蔬菜价格调控补贴资金，并对资金使用进行全程监管。

（三）国土资源部门负责供应新建农贸市场用地，在含农贸市场用地出让时将其建设标准予以明示。擅自将农贸市场分割转让或者改变用途的，由政府收回土地使用权，重新依法出让。

（四）住房城乡建设部门负责对农贸市场施工图纸审查进行备案，并对农贸市场设计、施工阶段等依法实施监督管理。

（五）房产管理部门负责国有土地、集体土地上房屋权属登记，会同有关部门依法对房地产市场进行监督和管理。

（六）交通运输部门牵头制定并组织落实蔬菜流通“绿色通道”政策。

（七）农牧部门负责对蔬菜等农产品进入市场销售前的质量安全监管，负责对禽畜及其产品进入市场销售前的质量安全监管，出具检疫证明，加盖验讫印章。

（八）商务部门负责监测分析农贸市场运行和市场内商品供求状况，推广连锁经营、电子商务等现代流通方式。

（九）城乡规划部门负责实施城区农贸市场专项规划和农贸市场的选址定点、建设用地、建设工程的规划审批、规划验收。

（十）城市管理行政执法部门负责对城市建设用地范围内违反农贸市场规划行为的查处，负责农贸市场周边环境的监督管理，依法查处并取缔农贸市场周边一公里范围内设置农副产品摊群点及占道经营行为。

（十一）食品药品监督管理部门负责对农贸市场食品安全实施监督管理。

（十二）工商行政管理部门负责农贸市场的开业核准，对市场交易行为进行监管，受理消费投（申）诉，保护经营者和消费者合法权益，查处违反法律法规的经营行为。

（十三）税务部门负责落实农贸市场相关优惠政策。

（十四）消防部门负责对新建、改扩建农贸市场的消防进行行政许可或备案。

（十五）供电、水务、燃气、热力部门负责新建农贸市场用电、用水、用气、用热方面的支持和保障，落实相关的

优惠政策。

（十六）市市场发展服务中心负责各类农贸市场建设管理的组织协调、标准指导工作。

### **第三十九条**

农贸市场开办者要到工商部门依法办理营业执照，并向市农贸市场改造提升及规范化管理工作领导小组办公室备案；应当与场内经营者订立进场经营合同，约定经营范围、场内秩序、收费标准、农副产品质量安全责任、环境卫生责任等双方权利义务以及违约责任、纠纷解决方式等。

### **第四十条**

农贸市场内经营者应依法办理相关证照（农民销售自产农副产品除外）；配合相关执法部门执法；按有关规则和约定，接受市场开办者的管理；依法缴纳税费，自觉维护市场秩序，遵守交易规则，文明经商、诚实守信。

## **第七章 法律责任**

### **第四十一条**

各区政府（管委会）和市综合执法局、住房和城乡建设局、国土资源局、城乡规划局、工商局、市场发展服务中心等，要加强对农贸市场规划、建设、使用情况的监督管理，确保农贸市场合规建设、合理使用。

### **第四十二条**

对未按规划许可建设和使用的农贸市场，由城乡规划、城建执法、行政执法部门依法依规严肃查处。

任何单位和个人发现擅自改变农贸市场用途及其他违法违规行为的，均有权向辖区政府（管委会）和城市管理、住房和城乡建设、城乡规划、市场发展服务中心等部门举报，辖区政府（管委会）和相关部门应当及时查处。

对于农贸市场建设单位、经营单位擅自改变农贸市场用途的，辖区政府（管委会）要责令其限期整改，恢复农贸市场用途，逾期不恢复的，依照《中华人民共和国城乡规划法》予以处罚并追究其法律责任。

#### **第四十三条**

农贸市场开办者、经营者超出核定经营范围从事经营活动的，由工商行政管理部门依法给予行政处罚。

#### **第四十四条**

农贸市场开办者、经营者，违反食品、农产品质量安全管理的，由有关行政主管部门依照《中华人民共和国食品安全法》、《中华人民共和国农产品质量安全法》等规定予以行政处罚；未依法履行农贸市场环境卫生责任的，由城市管理执法部门按照有关规定予以处罚。

#### **第四十五条**

农贸市场开办者、经营者未履行市场及场外责任区清扫保洁



义务的，由行政执法部门责令其限期改正，逾期不改正的，予以处罚。

对影响市容环境卫生、占道经营的农贸市场、马路市场，由有关行政执法部门予以取缔。

#### **第四十六条**

相关部门及其工作人员在农贸市场监督管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊、不作为、慢作为的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

#### **第四十七条**

拒绝、阻碍国家机关工作人员依法执行公务的，由公安机关按照《中华人民共和国治安管理处罚法》规定予以处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

### **第八章 其他规定**

#### **第四十八条**

各县农贸市场的规划、建设、监督、管理，由各县人民政府根据当地社会经济发展需要参照本办法执行。

#### **第四十九条**

本办法由市市场发展服务中心会同市有关部门负责解释，自发布之日起施行。



---

抄送：中原油田

---

濮阳市人民政府办公室

2015年9月22日印发

---

