

# 云南保山产业园区 国土空间详细规划

(公众征求意见稿)

云南保山产业园区管理委员会  
2024.10

# 规划总则

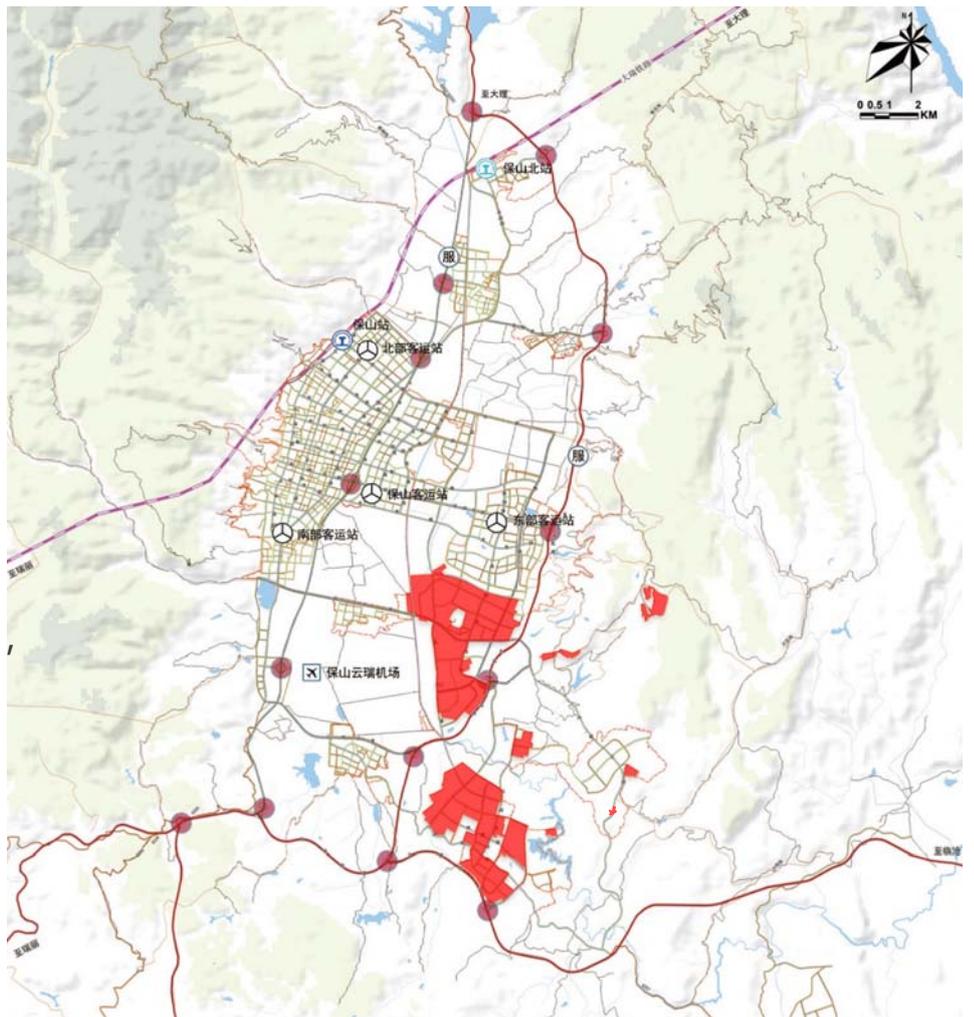
## 一、规划目的

《云南保山产业园区控制性详细规划》(以下简称“本规划”)是落实《保山市国土空间总体规划(2021-2035年)》对云南保山产业园区国土空间的规划安排, **作为实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、城市更新和低效用地再开发等整治更新、保护修复活动的法定依据**, 为云南保山产业园区优化用地结构、完善功能配置、激发发展活力提供实施性政策工具。

## 二、规划范围

保山产业园区位于保山市主城区东南方向, 青阳组团以南、辛街组团以东区域。园区交通便利, 距离保山云瑞机场5千米, 新大保高速、昌保高速在园区均有出入口。

本次控制性详细规划的**规划范围为19.67平方千米**, 均在城镇开发边界以内。



# 规划背景

## 政策要求

### 自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知 自然资发[2023] 43号

- (一)强调详细规划法定作用
- (二)分区分类推进详细规划
- (三)提高针对性和可实施性
- (四)落实城镇开发边界管控
- (五)强化详细规划编制技术
- (六)加强详细规划组织编制

### 云南省人民政府关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见

城镇开发边界内详细规划，确定发展定位和方向，确定城市中轴线，控制和保护好城市天际线;管控城市建筑体量、风格和整体布局，围绕构建生活圈明确地块用途。

城镇开发边界外的乡村地区，要运用乡村营造等手段，编制实用性村庄规划。

## 完善国土空间规划体系

### 总体规划

国家级国土空间总体规划

省级国土空间总体规划

市级国土空间总体规划

县级国土空间总体规划

乡级国土空间总体规划

### 详细规划

详细规划

实用性村庄规划

风景名胜区详细规划

### 专项规划

特定区域专项规划

特定行业专项规划

等.....

五级三类国土空间规划体系

# 规划重点



## □ 守底线、保生态，如何构筑生态网络

在保山市提出中心城区形成“两山一坝贝含珠，双城两带拥田园”的城市空间格局基础上，保山产业园依托自然地形地貌条件和周边田园风光应构筑内部生态网络，形成全市大生态、园区小生态的生态格局。



## □ 延链、补链、强链，如何布局产业功能

园区现状以传统产业为主，需要进一步产业链整合延伸、创新资源，公共配套服务，构建园区产业“绿色转型升级”、“延链、补链、强链”的发展体系与空间落位支撑路径。



## □ 组团化、复合化，如何优化用地布局

园区现状组团分散、功能单一，规划应加强组团之间道路交通联系，形成骨干道路为主干，各组团为叶脉；同时根据组团特色配套居住公共服务、商旅等设施，形成复合化产业组团布局。



## □ 补短板、强基础，如何提质服务设施

园区现状受地形地貌、自然条件影响，分成零散几个区块，目前组团内部道路交通、市政设施等方面有待完善，无法满足各组团发展需求，急需通过规划配置提升相关设施。



## □ 精细化规划，如何落实实施管理

遵循上位规划，制定法定化管控成果和用地管控指标；指导精细化的土地管理与开发建设；支持隆阳区外围组团项目建设与管理。

# 目录

1

规划定位  
与  
规划原则

2

空间布局  
与  
规划体系

3

规划管理  
与  
开发管控



# 1 规划定位与规划原则

1.1 规划定位与发展目标

1.2 规划编制原则

## 1.1 规划定位与发展目标

以绿色发展为本底，高效整合科技创新资源，完善人才引进和基础设施建设，加快构建具有保山特色的现代产业体系，将云南保山产业园区打造成为：



绿色能源产业示范园区  
跨境经贸合作示范园区  
产城融合发展示范园区

## 1.2 规划编制原则

### 规划引领 统筹发展

发挥控规对保山产业园区的用地统筹和引领作用，强化对产业用地的发展和空间布局的建设控制，确保园区科学有序发展。

实施创新驱动发展战略，持续增加科技研发投入，支持和鼓励企业自主创新，大力推进科技创新和高端人才引进；打造集群化高端园区，主动参与全球、全国产业分工。

### 创新驱动 高端发展

### 深化改革 开放发展

处理好政府和市场的关系，完善园区管理体制，优化营商环境，提高行政管理效能；创新招商引资方式，提升园区全方位、多层次、宽领域的竞争水平。

以产业集群化发展为目标，以延链补链强链为重点，突出主导产业，强化链主企业带动，加快上下游产业配套，推动生产要素跨区域流动，促进产业向园区集中、要素向园区流动。

### 聚焦重点 集群发展

### 节约集约 绿色发展

以实现碳达峰、碳中和目标为导向，加快资源、能源节约集约循环利用，加强用地、用能管理，促进工业企业向绿色低碳方向转型升级，提升园区绿色发展水平。

## 2 空间布局与规划体系

2.1 优化土地利用布局

2.2 道路交通规划

2.3 工业用地规划

2.4 产业布局规划



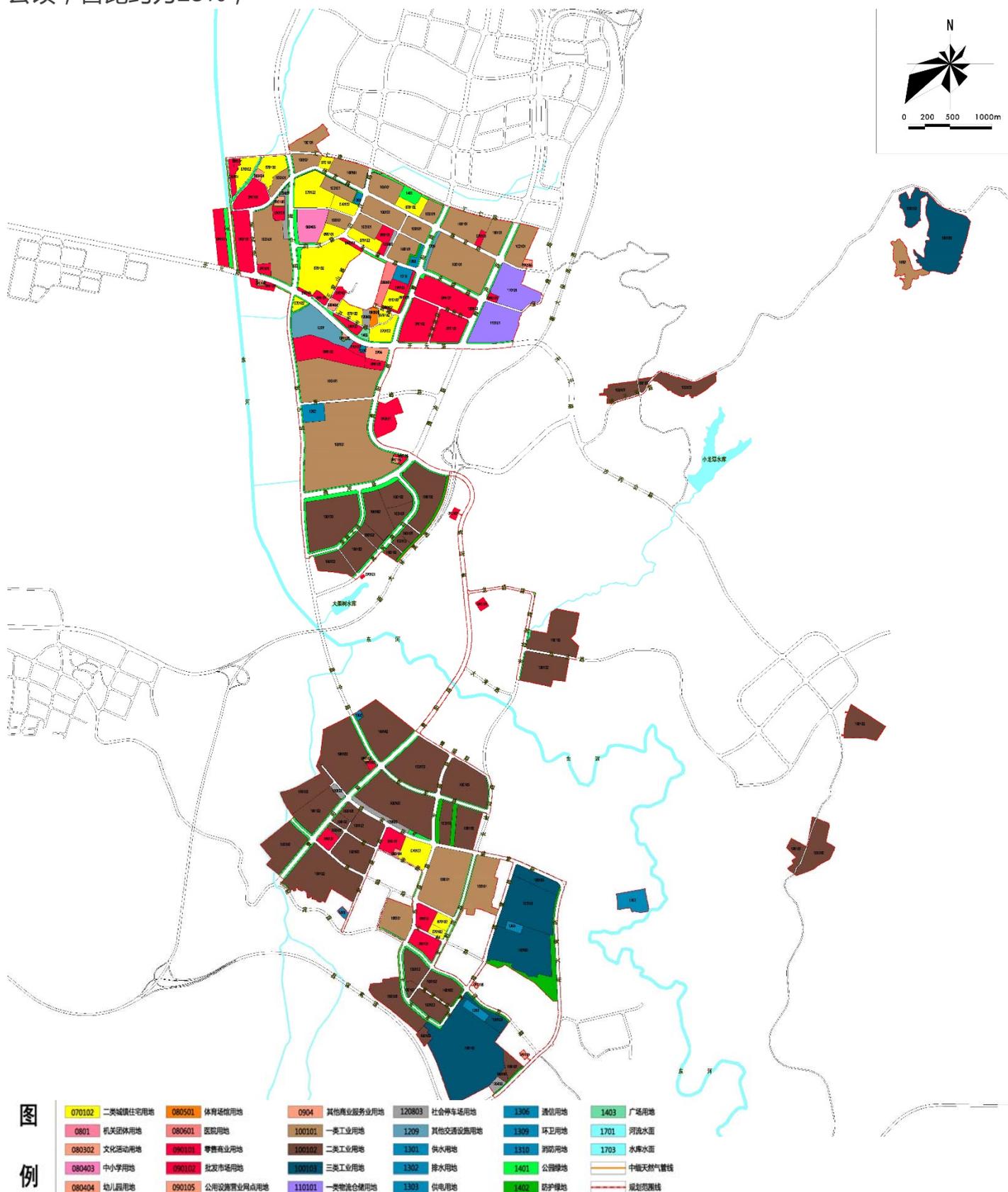
## 2.1 优化土地利用布局

### 对土地的利用遵守集约高效、复合兼容，提高土地的利用效能

本规划严守总体规划划定的边界，是在总体规划的基础上对土地利用进行了细分和优化。

其中：居住用地119公顷，占比约为6%；公共管理与公共服务用地24公顷，占比约为1%；商业服务业用地186公顷，占比约为9%；工矿用地1133公顷，占比约为58%；仓储用地42公顷，占比约为2%；以上五类用地总面积1505公顷，占比约为77%。

交通运输用地301公顷，占比约为15%；公用设施用地28公顷，占比约为1%；绿地与开敞空间用地121公顷，占比约为6%；陆地水域1.7公顷，占比约为0.09%；以上四类用地总面积462公顷，占比约为23%；



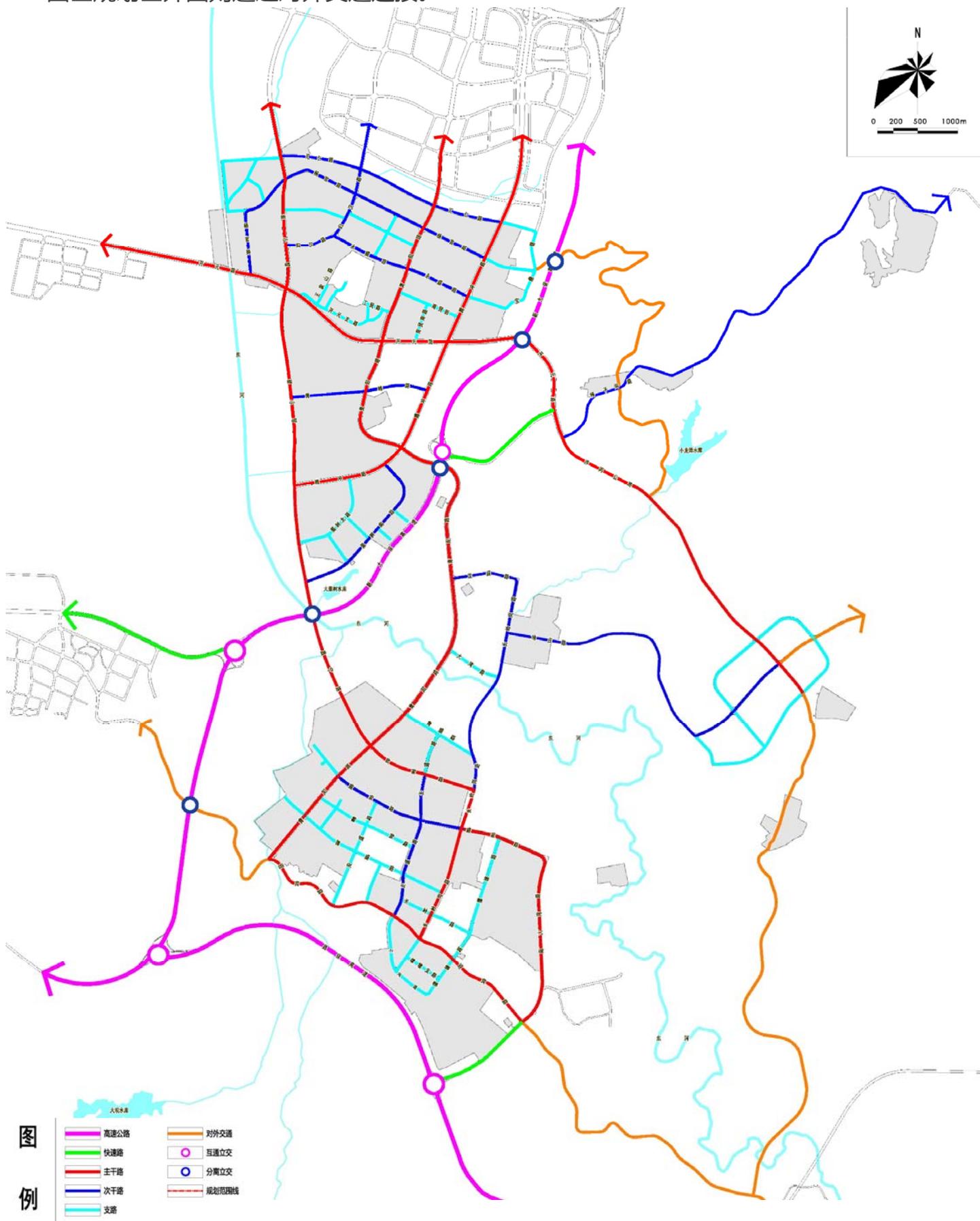
## 2.2 道路交通规划

### 构建高效的五级道路系统

快速路：中部新大保高速穿越规划范围，南部有昌保高速。开元路和迎宾路分别通过快速连接线连通新大保高速和昌保高速。

园区内部交通由主干路、次干路和支路组成。

园区规划区外围则通过对外交通连接。

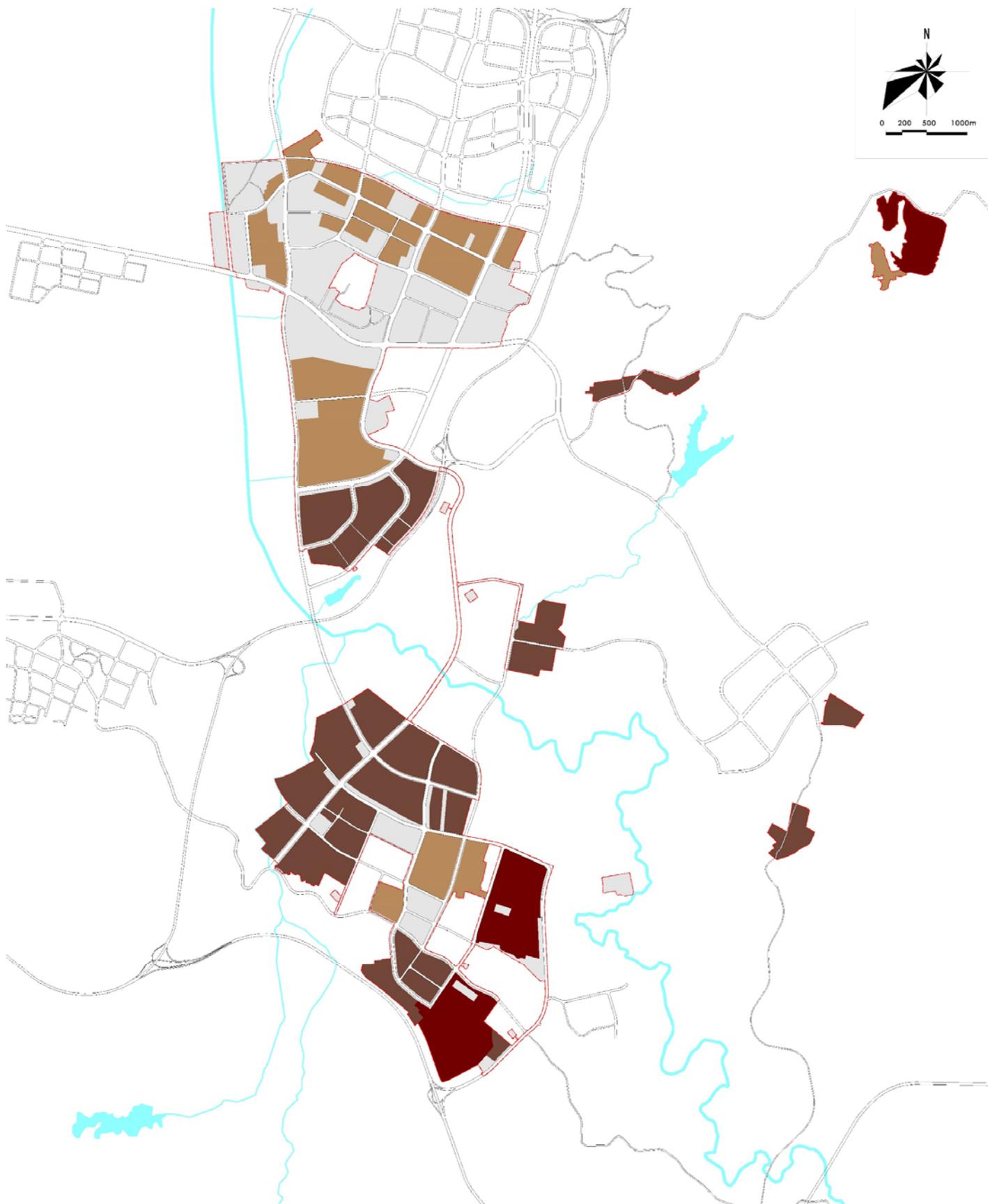


## 2.3 工业用地规划

### □ 工矿用地面积1133公顷，仓储用地面积42公顷

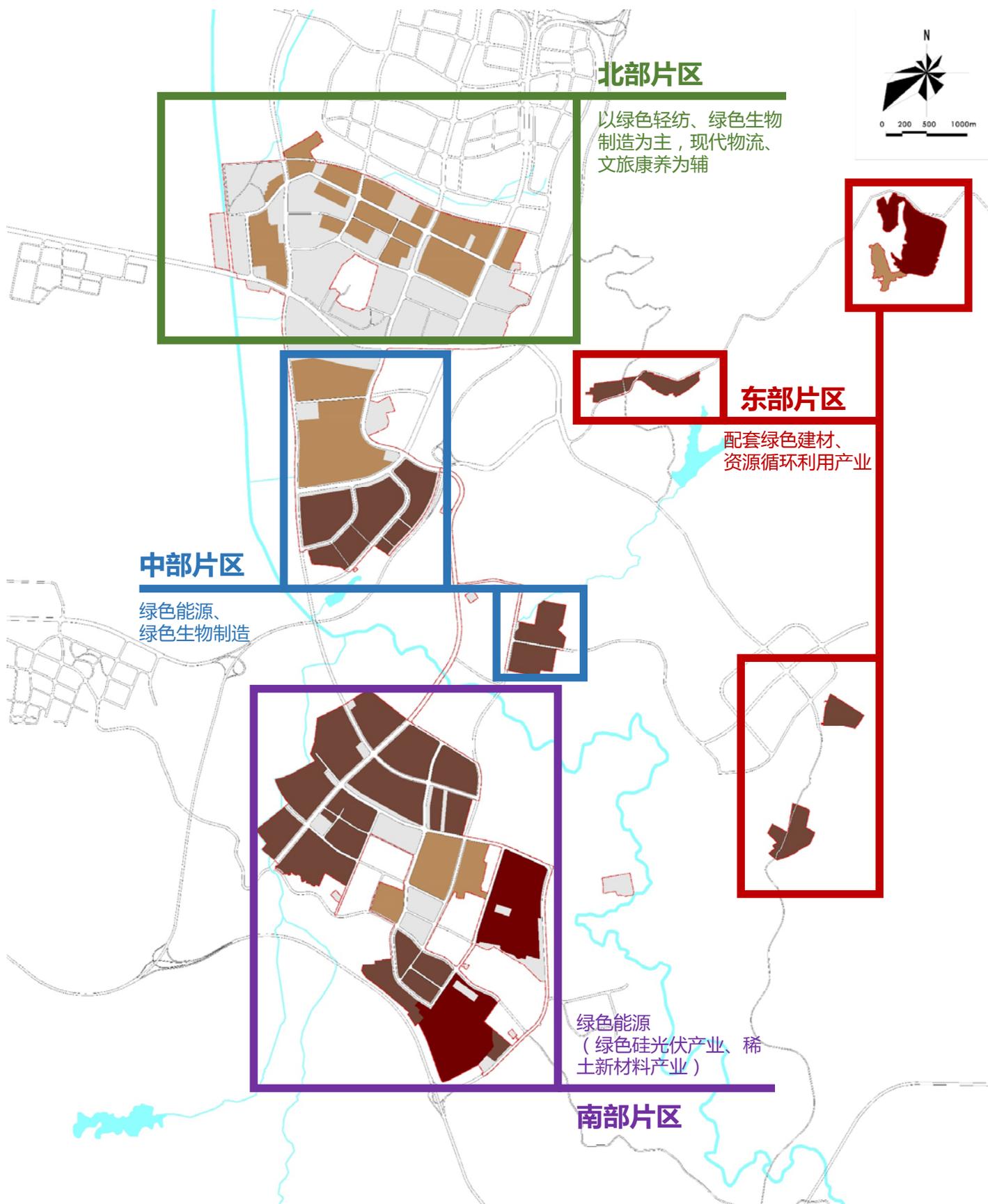
工贸园片区，一类、二类、三类工业用地面积分别为367公顷、549公顷，206公顷。一类工业用地主要集中在北片区，二类工业用地主要集中在工贸园片区的中间，三类工业用地主要集中在工贸园片区的东南部。

仓储物流用地有两片为现状用地，主要位于工贸园区的北片区。



## 2.4 产业布局规划

四大产业片区，主导产业以绿色能源、绿色轻纺、绿色生物制造等为主



# 3 规划管理与开发管控

3.1 单元管控

3.2 指标管控

3.3 城市设计引导

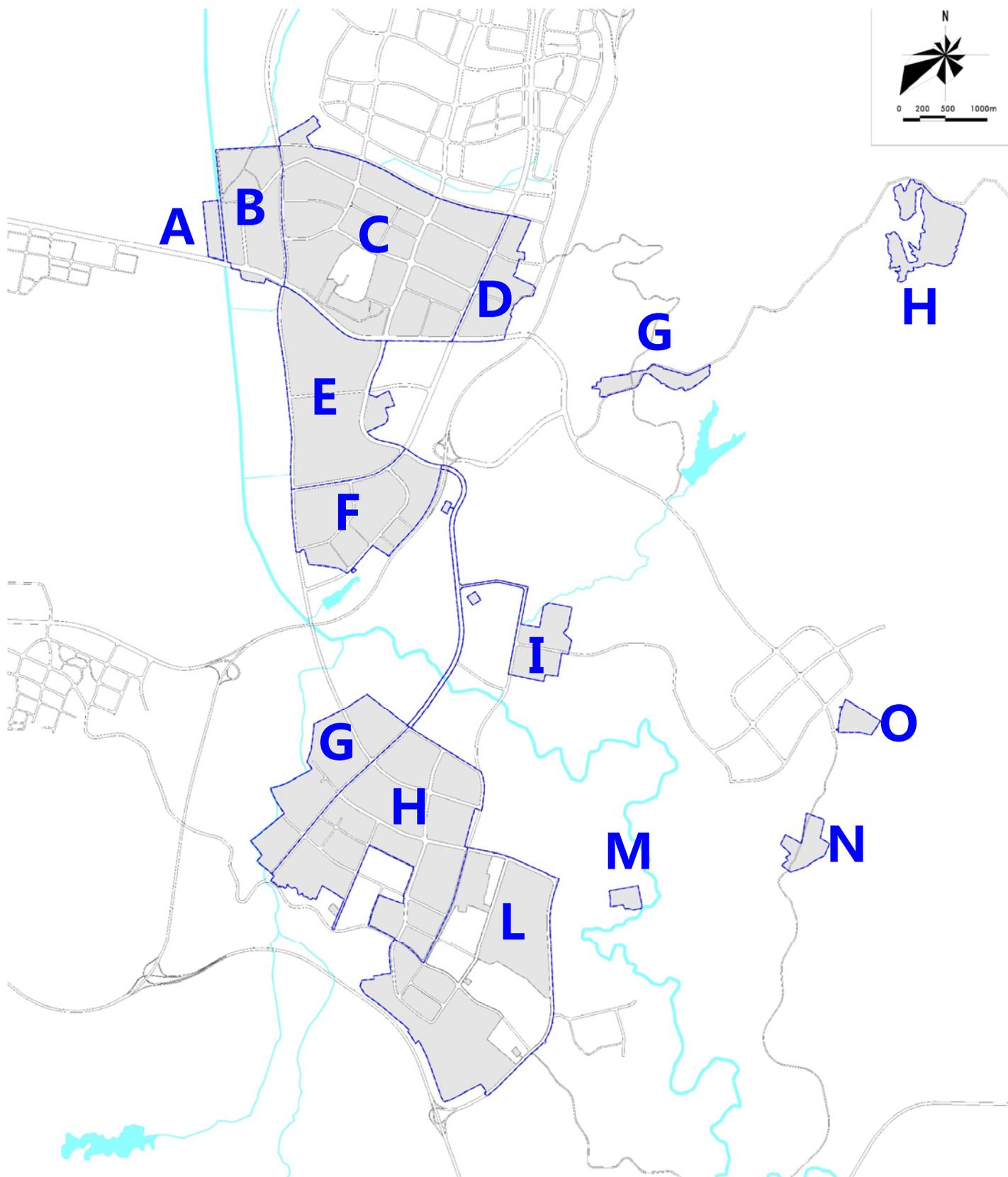


## 3.1 单元管控

### □ 划定详细规划单元

本规划总计规划15个详细规划单元。

其中北部片区4个，中部片区3个，东部片区4个，南部片区4个。



## 3.2 指标管控

### □ 容积率控制

传导上位规划《保山市国土空间总体规划(2021-2035年)》，结合自然资源部关于发布《工业项目建设用地控制指标》、《云南省工业项目“标准地”出让改革工作指引》，综合考虑用地性质和功能规划结构，确定不同用地性质容积率。

#### 工业用地容积率控制表

代码	行业名称	控制值
13	农副食品加工业	≥1.0
14	食品制造业	≥1.0
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥1.0
16	烟草制品业	≥1.0
17	纺织业	≥0.9
18	纺织服装、服饰业	≥1.1
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	≥1.1
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥0.9
21	家具制造业	≥0.9
22	造纸和纸制品业	≥0.8
23	印刷和记录媒介复制业	≥0.9
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	≥1.1
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	≥0.5
26	化学原料和化学制品制造业	≥0.6
27	医药制造业	≥0.8
28	化学纤维制造业	≥0.8
29	橡胶和塑料制品业	≥0.9
30	非金属矿物制品业	≥0.8
31	黑色金属冶炼和压延加工业	≥0.6
32	有色金属冶炼和压延加工业	≥0.6
33	金属制品业	≥0.8
34	通用设备制造业	≥0.8
35	专用设备制造业	≥0.8
36	汽车制造业	≥0.8
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	≥0.8
38	电气机械和器材制造业	≥0.8
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥1.1
40	仪器仪表制造业	≥1.1
41	其他制造业	≥0.8
42	废弃资源综合利用业	≥0.8
43	金属制品、机械和设备修理业	≥0.8

#### 其他用地容积率控制表

类型	容积率
广场	≤0.5
停车场	≤0.5
加油站	≤0.5
交通枢纽	≤0.5
交通场站	≤0.5
仓储物流	≤0.8
公共管理与公共服务设施	≤1.0
市政公用设施	≤1.0
部分多层居住用地	≤1.5
康养旅居地产	≤2.5
商业服务业设施	≤2.5
大型居住社区用地	≤3.0

## 3.2 指标管控

### □ 建筑密度控制

传导上位规划《保山市国土空间总体规划(2021-2035年)》，结合自然资源部关于发布《工业项目建设用地控制指标》、《云南省工业项目“标准地”出让改革工作指引》，综合考虑用地性质和功能规划结构，确定不同用地性质建筑密度。

工业用地容积率控制表

代码	行业名称	控制值
13	农副食品加工业	≥40%
14	食品制造业	≥40%
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥40%
16	烟草制品业	≥40%
17	纺织业	≥40%
18	纺织服装、服饰业	≥40%
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	≥40%
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥40%
21	家具制造业	≥40%
22	造纸和纸制品业	≥40%
23	印刷和记录媒介复制业	≥40%
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	≥40%
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	≥30%
26	化学原料和化学制品制造业	≥30%
27	医药制造业	≥40%
28	化学纤维制造业	≥40%
29	橡胶和塑料制品业	≥40%
30	非金属矿物制品业	≥40%
31	黑色金属冶炼和压延加工业	≥30%
32	有色金属冶炼和压延加工业	≥30%
33	金属制品业	≥40%
34	通用设备制造业	≥40%
35	专用设备制造业	≥40%
36	汽车制造业	≥40%
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	≥40%
38	电气机械和器材制造业	≥40%
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥40%
40	仪器仪表制造业	≥40%
41	其他制造业	≥40%
42	废弃资源综合利用业	≥40%
43	金属制品、机械和设备修理业	≥40%

其他用地容积率控制表

其他用地	建筑密度 (%)
二类城镇住宅用地	≤28
公共绿地、防护绿地	≤5
公用设施营业网点用地	≤40
市政设施用地	≤40
零售商业用地	≤40
批发市场用地	≤40
其他交通设施用地	≤40
其他商业服务业用地	≤40
医院用地	≤40
幼儿园用地	≤30
中小学用地	≤30

## 3.2 指标管控

### □ 建筑高度控制

建筑高度一般情况控制上限，其中工业用地建筑高度应考虑相关工艺要求综合确定。

(1) 公共建筑是园区内形体丰富，风格多样的建筑，建筑高度不超过24米，标志性公共建筑最高不超过60米；

(2) 工业建筑以多层厂房为主，建筑高度原则上不超过24米，局部根据工业生产的特殊需要，在满足行业规范的前提下可以突破此控制；

(3) 仓储建筑以多层仓库为主，建筑高度不超过24米；

(4) 市政设施建筑高度根据实际建设的需要安排，建筑高度不超过12米；

(5) 居住建筑高度原则上控制在45米以下，个别地块根据实际情况不得突破75米。

### □ 绿地率控制

绿地率一般情况下，工业用地和仓储物流用地控制上限，其他用地控制下限。

(1) 工业用地

新建工业企业不得高于20%。

(2) 非工业用地

- ① 新建仓储物流不得高于20%；
- ② 新建停车场、其他交通设施用地等交通设施不低于30%；
- ③ 新建商业、批发市场等不低于25%；
- ④ 新建医疗机构和大型公共设施不低于30%；
- ⑤ 文教卫生设施、机关团体等单位不低于30%；
- ⑥ 市政设施绿地率不得低于30%；
- ⑦ 新建住宅区不低于35%。

## 3.3 城市设计引导

### □ 建筑风貌引导

本次规划建筑依照功能分为工业建筑、企业办公建筑、公共服务建筑、居住建筑。

(1) 工业建筑：产业建筑以常规工业厂房为主，在满足功能需要的前提下可采用更加现代、灵活的设计风格丰富立面形式，避免外观过于呆板同质。

(2) 企业办公建筑：整体追求独特、简洁、具有科技感的建筑风格，体现开放性与创新智慧特色。

(3) 公共建筑：主要包括医疗、商业等服务建筑。宜采用现代明快的建筑风格，以丰富的立面、活泼的体量、多样色彩体现个性和活力。

(4) 居住建筑：主要包括人才公寓与员工宿舍，建筑可考虑采用更为灵活的布局组合形式，风格偏公建化，以现代简约为主。

