

《满洲里边境经济合作区国土空间详细规划》

局部调整公示

满洲里市边境经济合作区管理委员会

2026年3月

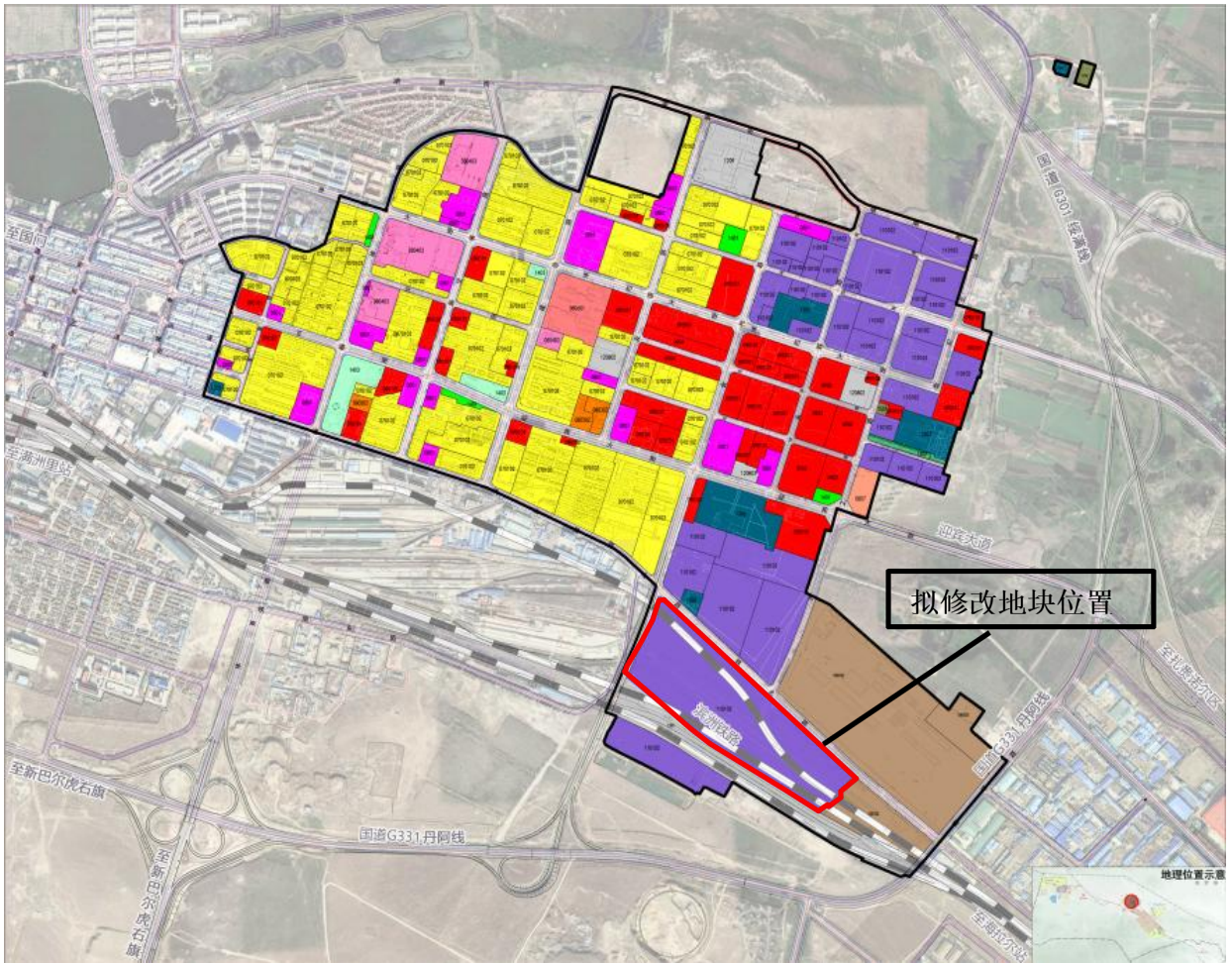
一、规划调整背景

《满洲里边境经济合作区国土空间详细规划》于 2025 年 1 月经满洲里市人民政府批准实施。规划区位于满洲里市中心城区中部。规划实施以来，对满洲里边境经济合作区的建设起到重要的管控引导作用，但随着满洲里市经济社会不断发展及政策环境的变化，以及国土空间规划与“十五五”经济社会发展规划的对接需要，协调合作区与主城区的发展，推进满洲里边境经济合作区的开发建设，根据当前实际情况对建设过程中的实际需求进行了调整，需要规划管理部门作出应对。

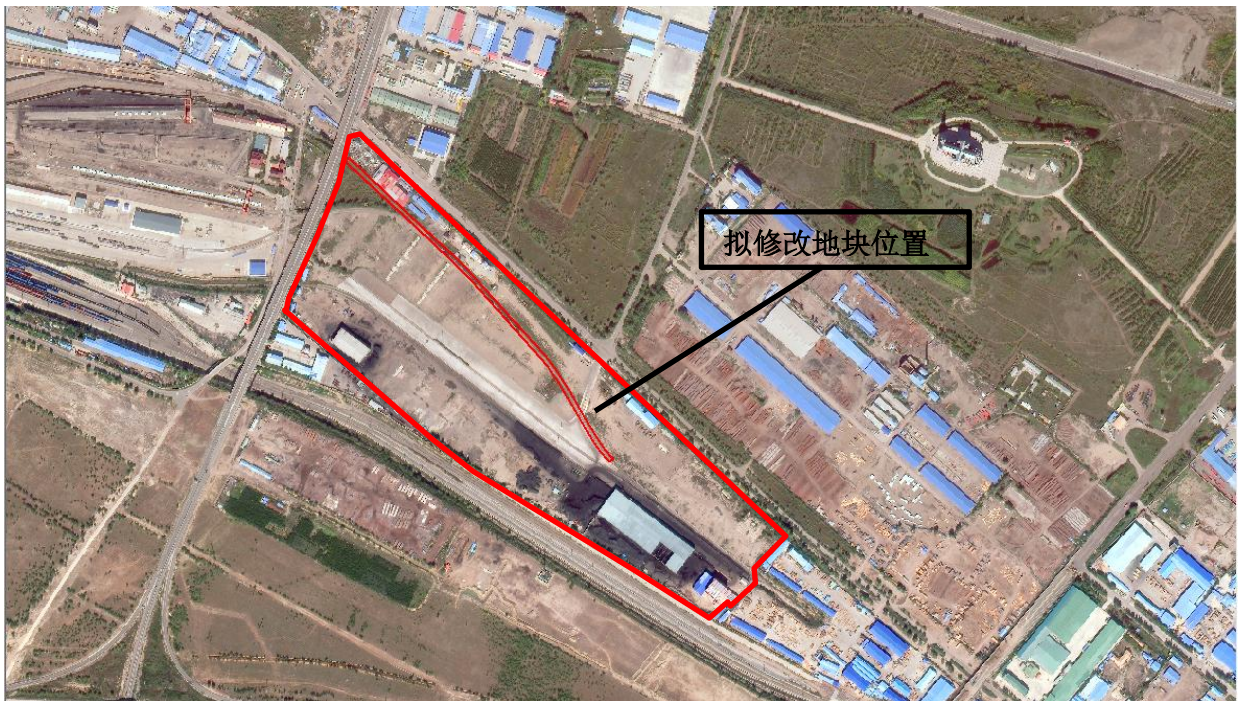
为使满洲里边境经济合作区土地高效利用、空间资源合理配置，并使详细规划更好对接“十五五”国民经济和社会发展规划，保障满洲里口岸经济高质量发展，特对《满洲里边境经济合作区国土空间详细规划》进行局部调整。

二、地块现状情况

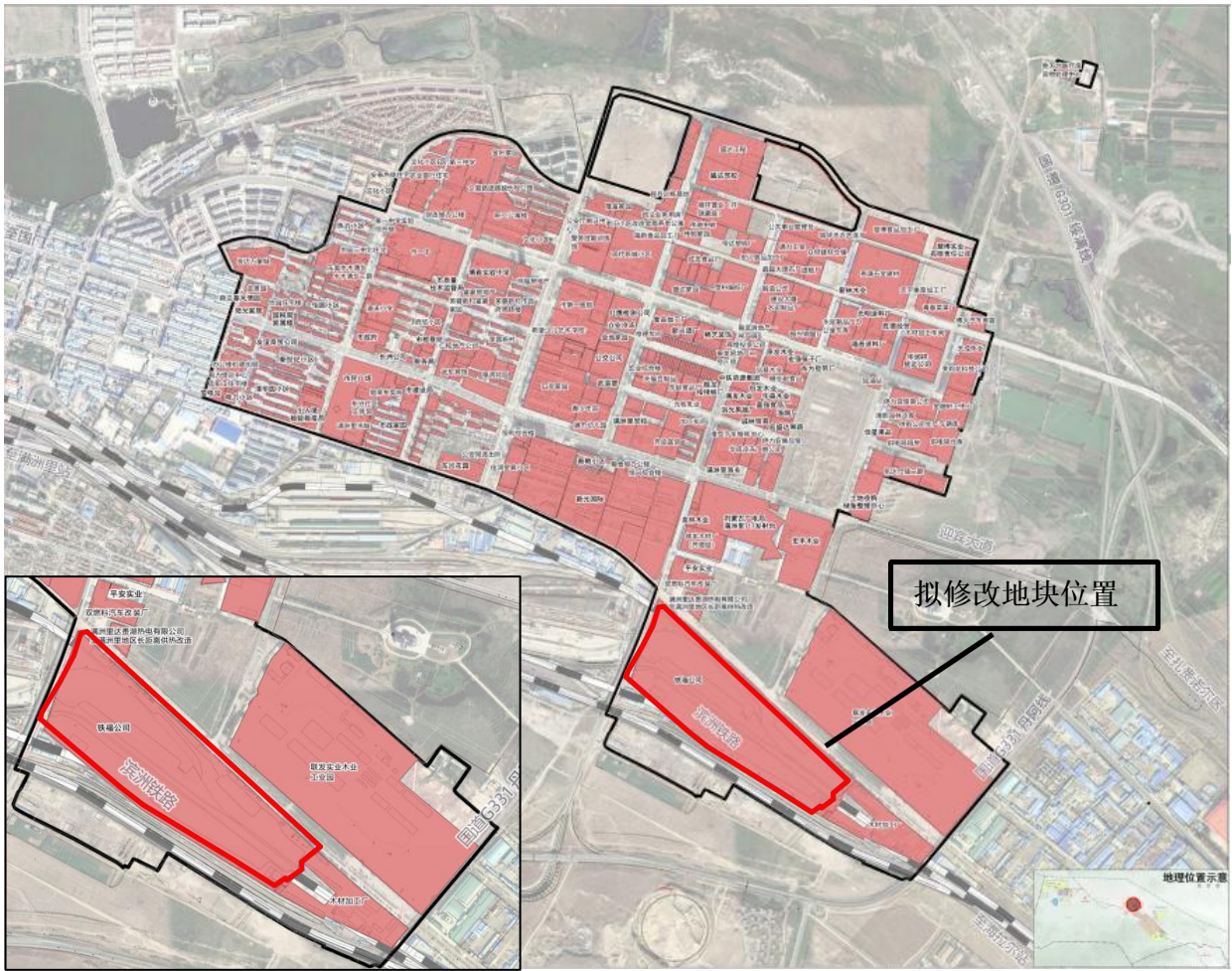
拟调整地块位于铁北路南侧、合作路东侧，调整地块为现行详细规划中的 150781001202002-C-74 地块，为二类物流仓储用地，用地面积 35.71 公顷。土地权属为铁福公司。



150781001202002-C-74 地块土地利用现状图



150781001202002-C-74 地块影像图



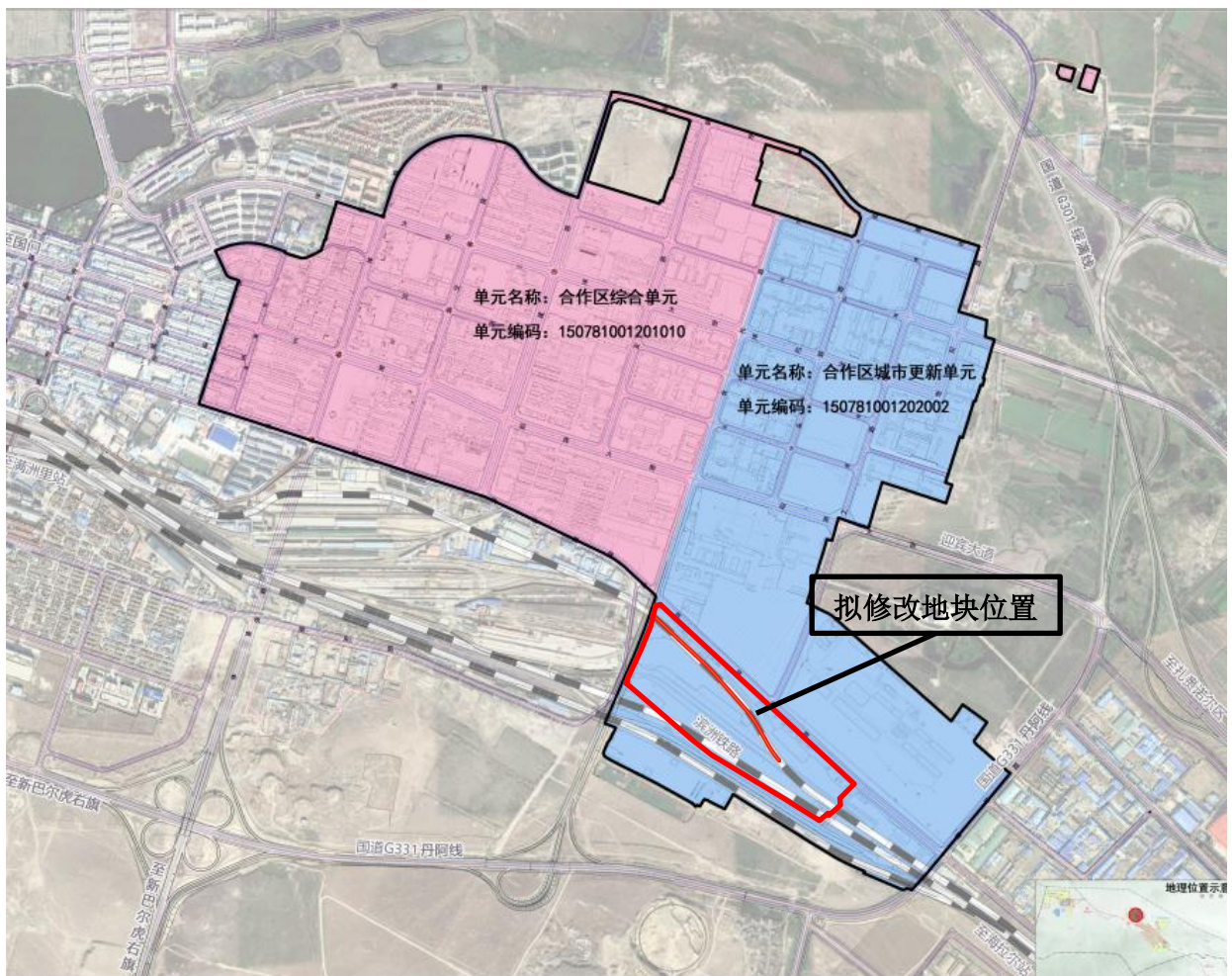
150781001202002-C-74 地块土地权属现状图

三、规划现行情况

《满洲里边境经济合作区国土空间详细规划》（以下简称“现行详规”）规划范围为北至湖南街，南至铁北路，西至电视路，东至南环路，全部位于城镇开发边界范围之内，面积为 617.97 公顷，主要包含两个详规单元（合作区综合单元、合作区城市更新单元）。

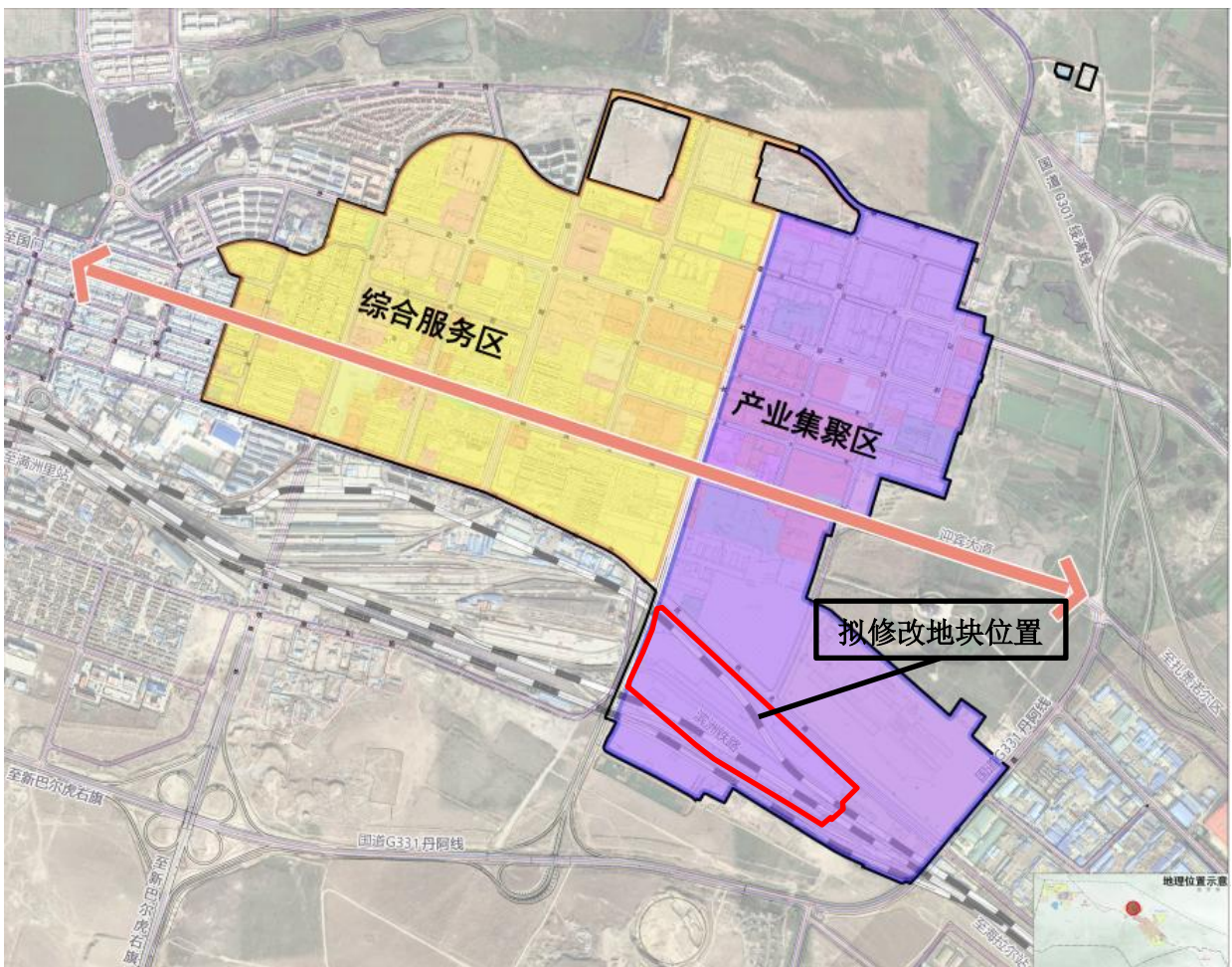
规划区发展定位为：本次规划将合作区定位为跨境电子商务综合试验区、边境产城融合发展区。满洲里边境经济合作区以跨境电子商务产业、商贸物流产业为主导，以城市更新为契机，完善公共服务和市政设施体系，助力产业升级改造。彰显城市品位和韵味，打造幸福宜居环境、产业名片响亮的产城融合发展的边境美好家园。

规划区单元类型为：本规划范围包括合作区综合单元、合作区城市更新单元，合作区综合单元为重点开发单元，单元编号为150781001201010，单元北至湖南街，南至铁北路，西至电视路，东至合作路，所在街道为东山街道，面积为3.18平方公里；合作区城市更新单元为城市更新单元，单元编号为150781001202002，单元北至湖南街，南至滨洲铁路线，西至合作路，东至南环路，所在街道为东山街道，面积为3.00平方公里。拟调整地块位于合作区城市更新单元内，用地性质为二类物流仓储用地。



150781001202002-C-74 地块位于详细规划单元划定图中位置

结合功能定位和发展目标，规划形成“一轴两区”空间布局结构。一轴：沿迎宾大街打造产城联动发展轴，贯通功能片区，产城联动发展。两区：合作路以西为综合服务区，主要布局居住、商业、公共服务等用地，是城市生活服务区的重要组成部分，也为进出口资源加工产业园提供生活、服务的支撑；合作路以东为产业集聚区，产业发展向跨境电子商务产业、国际商贸物流产业转型升级，打造就业创新载体，增强社区服务功能等。拟调整地块位于产业集聚区内。



150781001202002-C-74 地块位于空间结构规划图中位置

四、规划调整原则

（一）规划协调原则

本次局部调整严格遵循《中华人民共和国城乡规划法》《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》《内蒙古自治区城乡规划条例》等相关法律法规、规范性文件的要求，严格执行法定程序，维护规划的权威性和严肃性。同时地块的调整应符合国土空间总体规划、相关专项规划以及国土空间详细规划提出的规划原则，并应当与其他相关规划协调，在允许的范围内进行调整。

（二）公众参与原则

保障社会民众尤其是利害关系人的知情权、参与权，形成公众参与、共同编制的社会规划氛围，同时还要秉持客观公正的原则，化解社会矛盾，维护社会公共利益，对规划调整进行充分听证、论证，提高规划的可行性和可操作性。

（三）总量平衡原则

在上位规划或相关规划未发生法定修改的情况下，要坚决保持《满洲里市国土空间总体规划（2021-2035）》及《满洲里边境经济合作区国土空间详细规划》确定的建设用地总量，严禁突破，保证建设用地相对平衡，实现“总量不变、动态平衡”。

（四）整体效益优先原则

地块调整在满足生态环境保护和公共服务设施配套基础上，体现城市土地集约发展的要求，同时注重技术上的可行性和社会、经济、环境效益的统一，达到整体效益最优原则。

五、规划调整必要性

（一）政策导向与高质量发展的战略支撑

满洲里作为中蒙俄经济走廊核心枢纽，铁路是跨境物流与产业合作的核心载体。本次详细规划局部调整，旨在通过优化铁路枢纽空间布局，进一步提升枢纽能级，强化中欧班列集结保障能力，扩大跨境贸易规模，精准服务国家向北开放战略，落实沿边开放政策导向与高质量发展要求。

（二）土地高效利用与空间统筹的现实需要

满洲里边境经济合作区地处中心城区中部，随着城镇功能优化、产业结构转型升级，原规划用地性质已难以匹配当前经济社会发展客观需要。通过局部调整用地性质，可统筹交通、产业、居住空间布局，推动产城深度融合，实现土地资源合理配置与集约高效利用，提升区域发展整体效能。

（三）口岸与铁路功能升级的刚性需求

作为中蒙俄最大陆路口岸，满洲里重大项目已落地推进，现有铁路用地规模、线位布局及站场配置已无法满足运输能力扩容需求。本次调整通过优化铁路相关空间管控，为口岸功能升级、运力提升提供法定空间保障，保障重大交通与口岸项目顺利落地实施。

（四）充分对接满洲里市“十五五”国民经济和社会发展规划

按照上级关于国土空间规划对接“十五五”规划的相关要求，本次详细规划局部调整紧扣满洲里市“十五五”国民经济和社会发展规划重点任务，通过空间布局优化、用地指标保障，为“十五五”期间重大建设项目（尤其是口岸、铁路、产业类项目）提供精准规划支撑，确保规划与发展目标同向、实施同频。

六、规划调整内容

针对拟调整地块现状实际情况，为盘活存量用地、加强规划管理，拟对 150781001202002-C-74 地块用地性质、用地范围及各项控制指标进行调整。

将 150781001202002-C-74 地块用地范围拆分为 150781001202002-C-74 和 150781001202002-C-78 地块。150781001202002-C-74 地块为二类物流仓储用地，用地性质不变，调整用地范围，调整后用地面积为 34.89 公顷，地块指标保持不变；新增 150781001202002-C-78 地块为铁路用地，用地面积 0.82 公顷，用地指标为：容积率 ≤ 0.1 、建筑密度 $\leq 10\%$ 、建筑限高 ≤ 20 米、绿地率 $\geq 15\%$ 。

