

《满洲里市边境经济合作区（进出口资源加工
产业园）国土空间详细规划》
局部修改公示

满洲里市边境经济合作区管理委员会

2026年3月

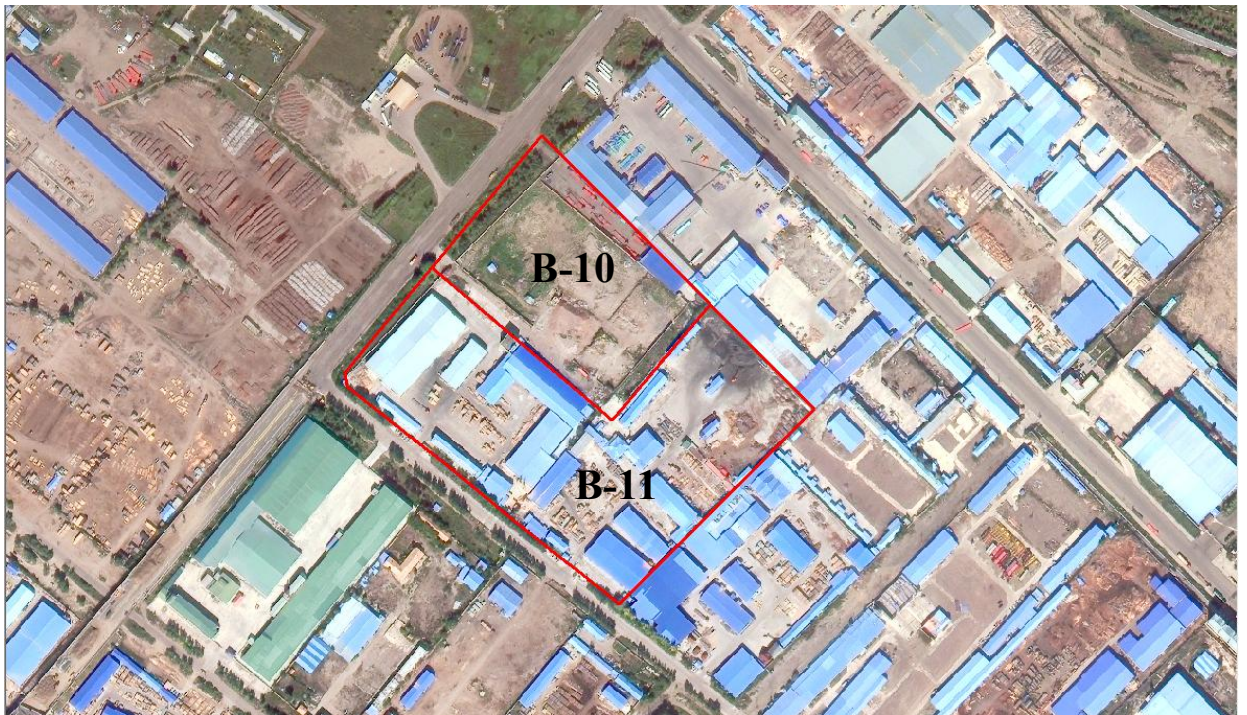
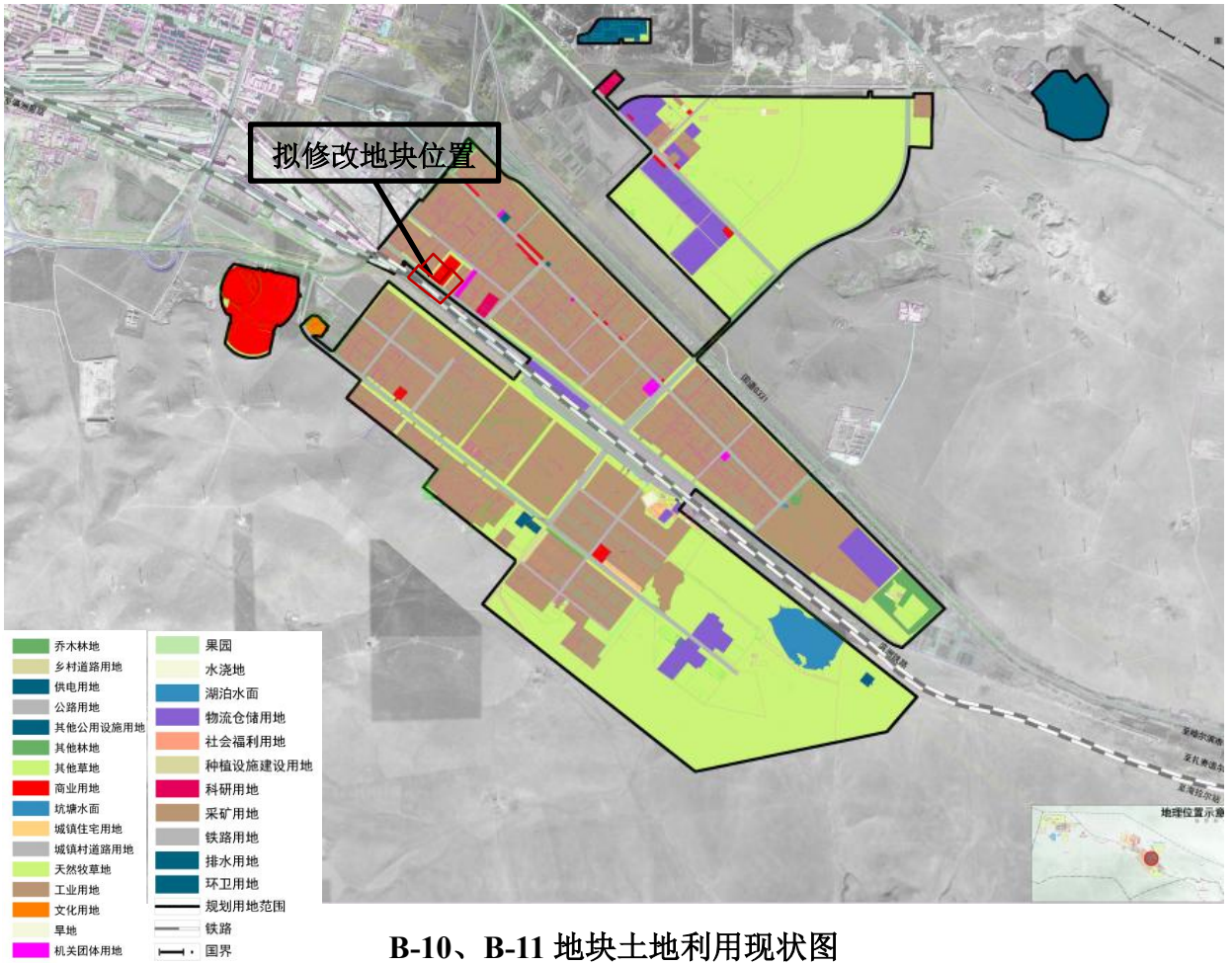
一、规划调整背景

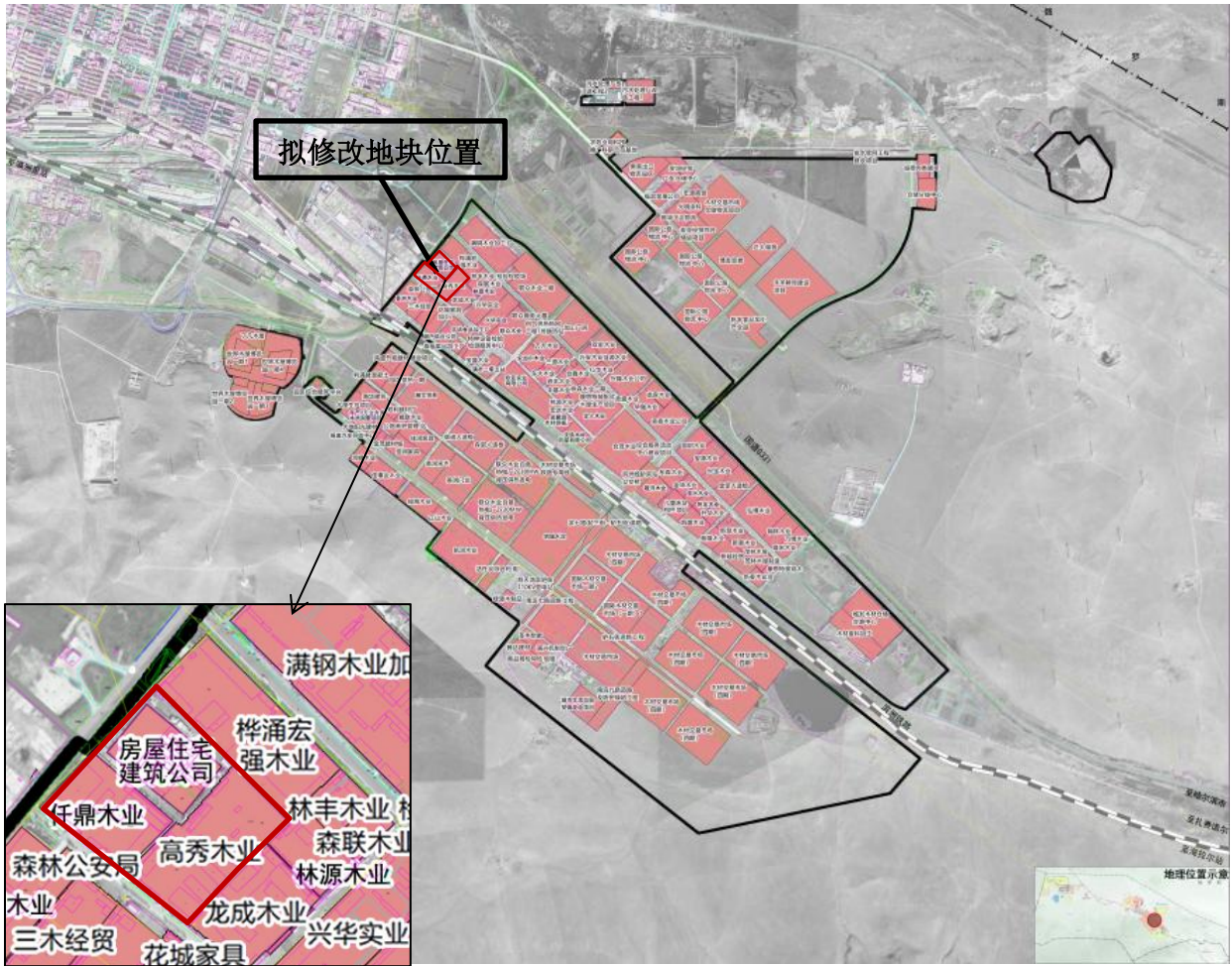
《满洲里市边境经济合作区（进出口资源加工产业园）国土空间详细规划》于 2025 年 1 月经满洲里市人民政府批准实施。规划区位于满洲里市边境经济合作区进出口资源加工产业园西北部。规划实施以来，对满洲里市边境经济合作区的建设起到重要的管控引导作用，但随着满洲里市经济社会不断发展及政策环境的变化，以及国土空间规划与“十五五”经济社会发展规划的对接需要，协调合作区与主城区的发展，推进满洲里市边境经济合作区的开发建设，根据当前实际情况对建设过程中的实际需求进行修改，需要规划管理部门作出应对。

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《满洲里市边境经济合作区（进出口资源加工产业园）国土空间详细规划》进行局部修改。

二、地块现状情况

拟调整地块位于南环路东侧、肱二街北侧、臙二路西侧、肱臙街南侧，调整地块为现行详细规划中的 150781001201014-B-10 地块，为二类工业用地，用地面积 3.94 公顷，土地权属为房屋住宅建筑公司；150781001201014-B-11 地块，为二类工业用地，用地面积 7.34 公顷，土地权属为仟鼎木业和高秀木业。





B-10、B-11 地块土地权属现状图

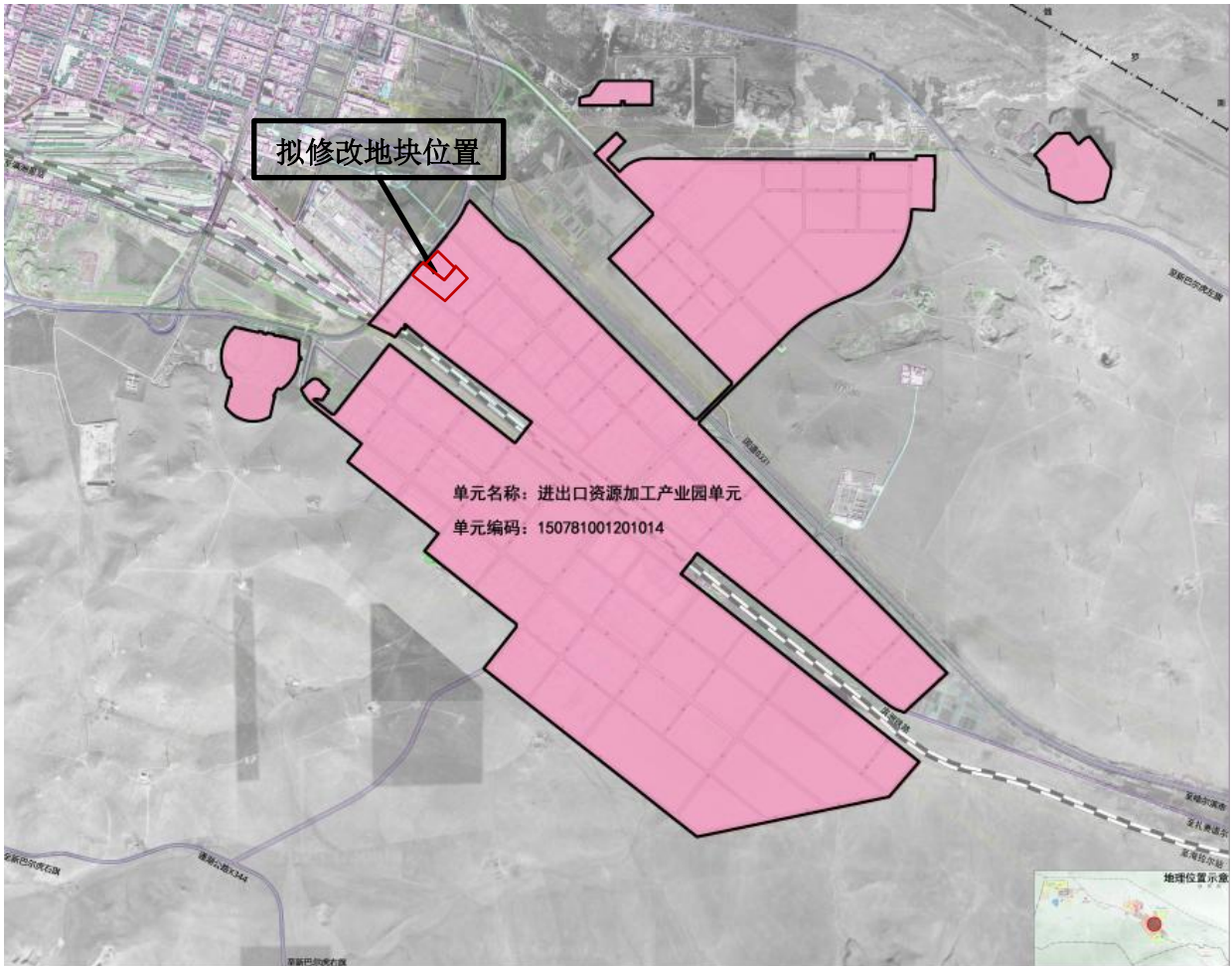
三、规划现行情况

《满洲里市边境经济合作区（进出口资源加工产业园）国土空间详细规划》（以下简称“现行详规”）规划范围为进出口资源加工产业园单元，北至北滨三路，南至胪七街，西至南环路，东至滨七路（国道以北）、滨十二路（滨洲铁路以北）、南滨东路（滨洲铁路以南），全部位于城镇开发边界范围之内，面积为 1631.90 公顷。

规划区发展定位为：依托进出口资源加工产业园区区位及资源禀赋优势，结合区域发展条件，本次规划将园区定位为进口木材加工集散基地、蒙东地区重要的进口原料新型化工园区。

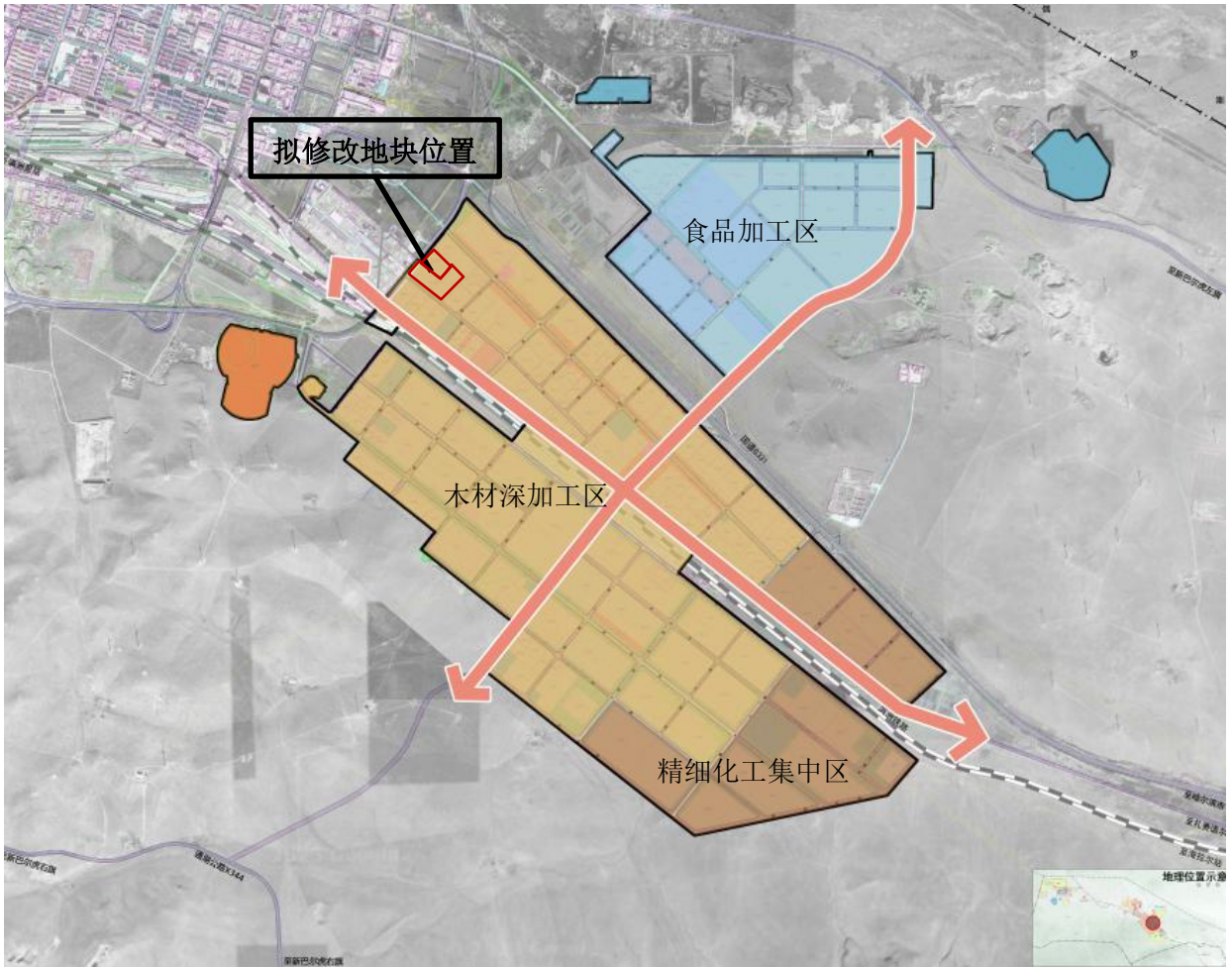
规划区单元类型为：本规划范围内仅包含一个详细规划单元为进出

口资源加工产业园单元，类型为重点开发单元，单元编号为150781001201014，规模为1631.90公顷。拟调整地块位于进出口资源加工产业园单元内，150781001201014-B-10地块用地性质为二类工业用地，用地面积3.94公顷；150781001201014-B-11地块用地性质为二类工业用地，用地面积7.34公顷。



B-10、B-11 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，规划构建“两轴三区”空间布局结构。两轴：沿铁北路、滨洲铁路打造产城联动发展轴，连接满洲里边境经济合作区，产城联动发展；沿滨七路打造的产业发展轴，连通跨国道和铁路线的产业片区。三区：包括三个功能分区，分别为木材深加工片区、精细化工集中片区、食品加工片区。拟调整地块位于木材深加工区内。



B-10、B-11 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《满洲里市边境经济合作区（进出口资源加工产业园）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，做到“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）政策导向与发展战略支撑

自然资源部《关于加强自然资源要素保障促进现代物流高质量发展的通知》明确：允许物流仓储用地与一类工业用地合理转换，鼓励盘活存量低效工业用地用于物流仓储，支持旧厂房改造为物流设施，符合规划前提下可依法办理用途变更。

（二）节约集约用地与资源高效配置

原工业用地存在闲置状态，通过“工转仓”实现存量空间再利用，避免土地资源浪费，符合“节约集约用地、盘活存量”的国土空间利用要求，用途转换后不新增建设用地，不突破城镇开发边界与建设用地规

模，缓解新增用地指标紧张的压力，符合“严控增量、盘活存量、优化结构、提升效率”的用地原则。

（三）区域发展与产业升级需求

片区仓储用地供给不足，现有仓储设施老旧、标准低、智能化程度差，无法满足现代物流需求；工业用地转仓储可新增高品质、标准化、智能化仓储空间，完善城市物流服务体系。

六、规划调整内容

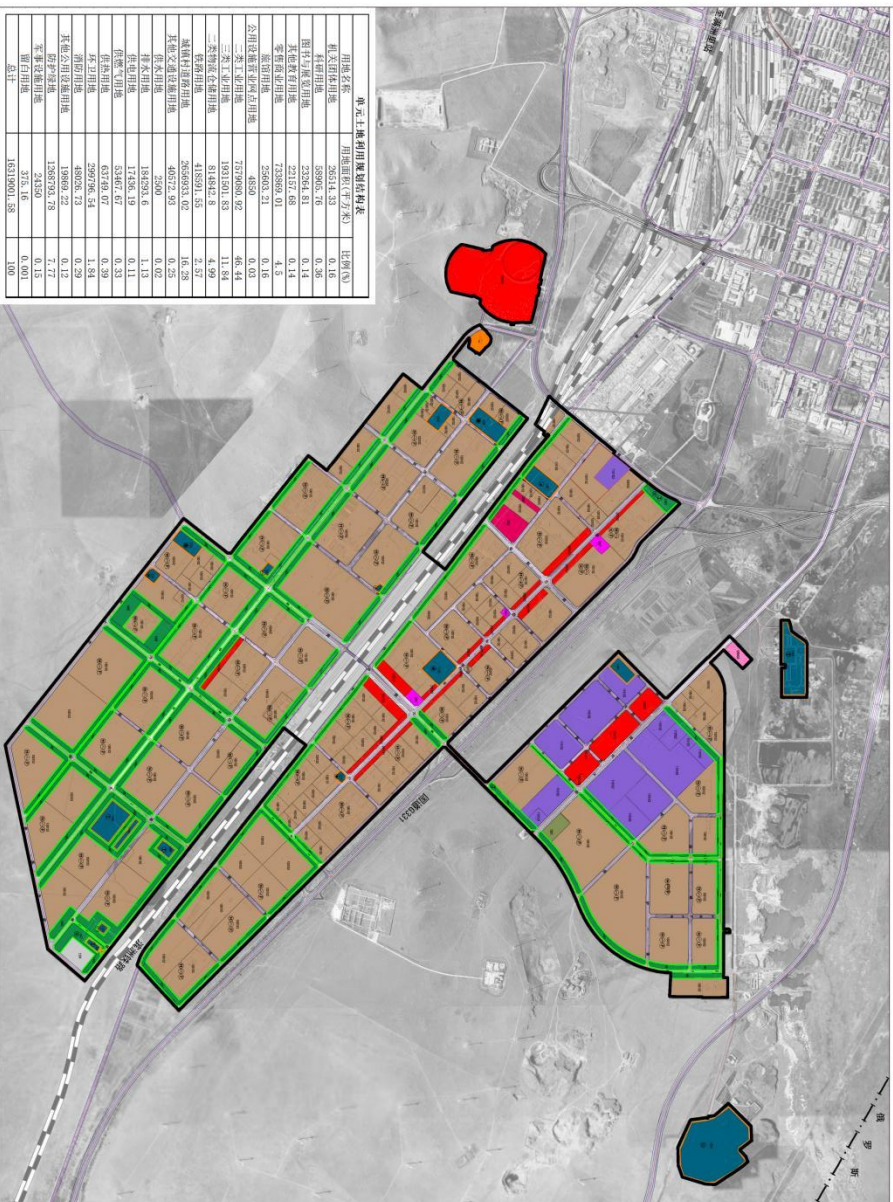
针对拟调整地块现状实际情况，为盘活存量用地、加强规划管理，拟对 150781001201014-B-10 地块用地性质、用地范围及各项控制指标进行调整，以及 150781001201014-B-11 地块用地范围及各项控制指标进行调整。

将 150781001201014-B-10 地块用地范围进行调整，调整后用地面积为 3.94 公顷，用地性质调整为二类物流仓储用地，用地指标为：容积率 ≤ 0.6 、建筑系数 $\leq 25\%$ 、建筑限高 ≤ 24 米、绿地率 $\geq 20\%$ 。

将 150781001201014-B-11 地块用地范围进行调整，调整后用地面积为 7.34 公顷，用地性质保持不变为二类工业用地，用地指标为：容积率 ≥ 0.9 、建筑系数 $\geq 40\%$ 、建筑限高 ≤ 24 米、绿地率 $\leq 20\%$ 。

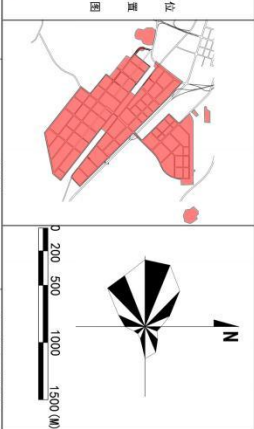
《满洲里市边境经济合作区（进出口资源加工产业园）国土空间详细规划》局部修改

单元图则(修改后)



单元土地和用地面积统计表

用地名称	用地面积(平方米)	比例(%)
机关团体用地	29514.53	0.16
科研用地	59905.76	0.36
图书与展览用地	23244.81	0.14
其他教育用地	22712.68	0.14
普通住宅用地	25603.21	0.16
公寓式住宅用地	4850	0.03
公用设施住宅用地	1931501.83	11.84
二类工业用地	211842.8	4.99
三类工业用地	40322.85	0.25
其他工业用地	2000	0.02
仓储用地	134293.6	1.13
物流用地	17496.19	0.11
铁路用地	133472.42	0.33
港口用地	599706.54	1.84
其他公用设施用地	48036.73	0.29
其他公用设施用地	1368793.78	7.77
军事设施用地	2432	0.01
总计	18312001.58	100



单位名称	名称	地址	数量	备注
单位设施控制	城市展览馆(公共馆)	城市展览馆	1	15000.00
	公共图书馆	公共图书馆	1	15000.00
	公共博物馆	公共博物馆	1	15000.00
	公共档案馆	公共档案馆	1	15000.00
	公共体育场馆	公共体育场馆	1	15000.00
	公共展览馆	公共展览馆	1	15000.00
	公共会议场所	公共会议场所	1	15000.00
	公共服务中心	公共服务中心	1	15000.00
	公共行政办公	公共行政办公	1	15000.00
	公共商业服务	公共商业服务	1	15000.00
单位设施控制	公共服务中心	公共服务中心	1	15000.00
	公共行政办公	公共行政办公	1	15000.00
	公共商业服务	公共商业服务	1	15000.00
	公共会议场所	公共会议场所	1	15000.00
	公共展览馆	公共展览馆	1	15000.00
	公共体育场馆	公共体育场馆	1	15000.00
	公共档案馆	公共档案馆	1	15000.00
	公共博物馆	公共博物馆	1	15000.00
	公共图书馆	公共图书馆	1	15000.00
	城市展览馆(公共馆)	城市展览馆	1	15000.00

设施名称	数量	备注
公共服务中心	1	15000.00
公共行政办公	1	15000.00
公共商业服务	1	15000.00
公共会议场所	1	15000.00
公共展览馆	1	15000.00
公共体育场馆	1	15000.00
公共档案馆	1	15000.00
公共博物馆	1	15000.00
公共图书馆	1	15000.00
城市展览馆(公共馆)	1	15000.00

