

# 临沧边境经济合作区永和园区、勐甘新材料绿色创新产业园、沧源佤族自治县绿色科技创新产业示范园国土空间详细规划

公众征求意见稿

2024.08

# 前言

## PREFACE

2019年以来，国家层面相继出台文件建立“五级三类”国土空间规划体系，逐步明确详细规划编制和管理的顶层要求。

云南省按照国家 and 省委省政府的安排部署，结合自身实际，在总体规划编制过程中制定了详细规划单元划定指引并完成了单元划定。于2023年11月发布实施了《云南省国土空间详细规划编制导则（试行）》，指导和规范云南省开展详细规划编审工作。同时，正在同步制定详细规划成果数据库标准和实施评估指南等标准，逐步完善云南省国土空间详细规划制度体系。

《规划》深入贯彻落实党中央精神，深化“多规合一”改革要求，落实新时代新要求，促进城乡高质量发展，传导落实总体规划，优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力，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、乡村建设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、整治更新、保护修复活动提供法定依据。

我县组织编制完成了《临沧边境经济合作区永和园区、勐甘新材料绿色创新产业园、沧源佤族自治县绿色科技创新产业示范园国土空间详细规划》(以下简称《规划》)。



**01 规划总则**

**02 落实发展战略，锚定目标定位**

**03 优化空间布局，创建绿色产业区**

**04 分期有序推进，刚弹兼备分层管控**



# 01

## 规划总则

---

1.1 规划范围

1.2 规划背景

1.3 编制重点



# 1.1 规划范围

沧源佤族自治县地处祖国西南边陲，中缅边境交界，是革命老区县、佤族自治县、中缅边境县、民族直过区，全国最大的佤族自治县，民族文化灿烂，自然生态宜居，沿边优势突出，历史积淀深厚，是对接国家“一带一路”倡议的重要节点，是云南连接东南亚、南亚的重要门户。

## □ 研究范围

以城镇开发边界界定范围。

**近期总规划面积95.58公顷**

其中：临沧边境经济合作区永和园区规划面积76.65公顷；勐甘绿色创新产业园规划面积14.70公顷；沧源佤族自治县绿色科技创新产业示范园规划面积4.41平方公里。

**远景展望范围：150.75公顷**

其中：临沧边境经济合作区永和园区远景发展（远景发展至100公顷）及勐甘绿色创新产业园（工业用地红线面积29.72公顷）、绿色科技创新产业示范园（工业用地红线面积21.03公顷）的工业用地红线区域，总规划面积150.75公顷。



# 1.2 规划背景

## □ 相关政策

“二十大”构建优势互补、高质量发展的区域经济布局 and 国土空间体系

促进区域协调发展，深入推动区域协调发展战略实施，坚持区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略，优化重大生产力布局，构建优势互补、高质量发展的区域经济布局 and 国土空间体系。

匹配国家“一带一路”、长江经济带、“双碳”，云南省“三个定位”、“三张牌”等目标、战略

作为南亚、东南亚交流合作的重要平台和窗口，承接重大产业转移和产业集聚的基地。“强边固防”、“强首府”、生态优先、绿色发展的理念，为国际国内提供示范。

《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

- 1.法定规划
- 2.分区分类推进
- 3.提高针对性和可实施性
- 4.强化技术支撑
- 5.加强组织实施

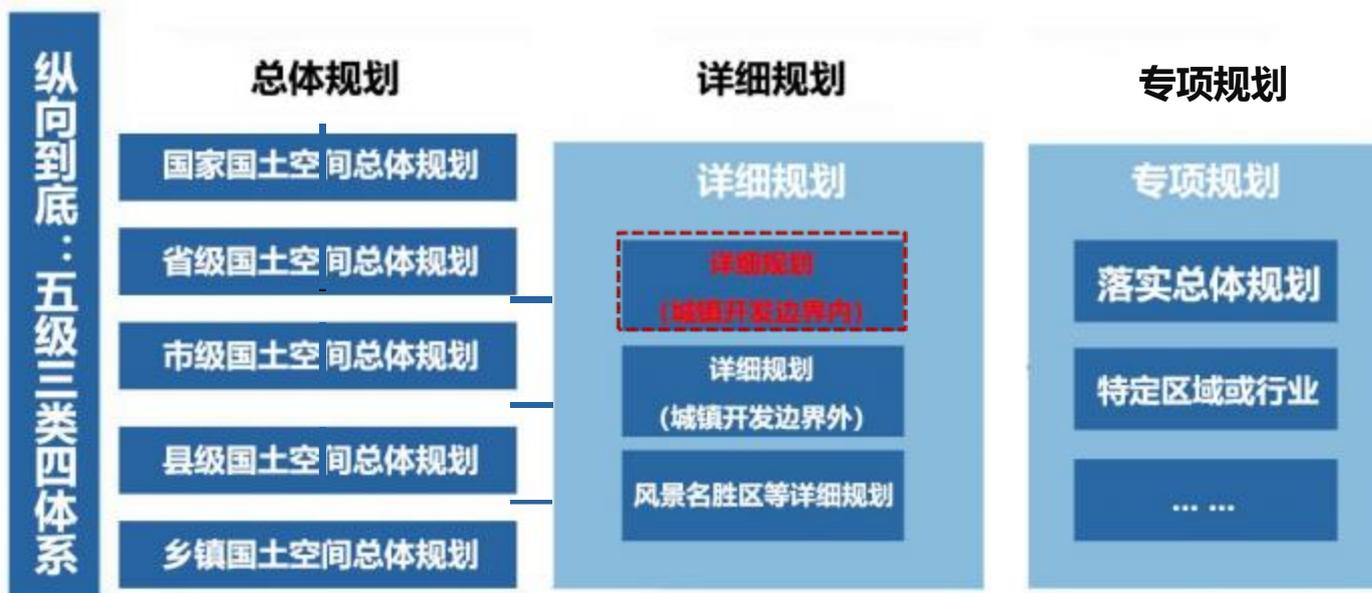
城镇开发边界内存量空间：盘活内部存量，集约用地，提高存量空间

城镇开发边界内增量空间：强化单元统筹，防止粗放扩张。

《中共云南省委 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》云发〔2020〕7号

州（市）、县（市、区）及以下编制详细规划，城镇开发边界内，划定城市中心城镇、控制和发展好城市天际线、山脚线和绿线绿带，提升城市品质；管控城市建筑体量，构建“15分钟”、“10分钟”和“5分钟”生活圈，明确地块用途，强化建设开发管控。

## □ 国土空间规划体系



## 1.3 编制重点

**细化** 国土空间总体规划传导管控，编制 **可操作可实施** 的详细规划

**更新** 城市空间风貌品质，打造宜居宜游 **绿色生态城**

**落实** 城市建设政策方针，**共同缔造** 美好生活环境品质



# 02

## 落实发展战略，锚定目标定位

---

2.1 发展愿景

2.2 现状概况



## 2.1 发展愿景

# 山水相依，绿带相连，产业园相融

背景要求

+

现状特征

+

规划理念

→

目标定位

三大核心规划理念

产业园融合、创造智慧化新园区  
功能复合、打造宜业宜居园区  
蓝绿交融、构建活力生态园区

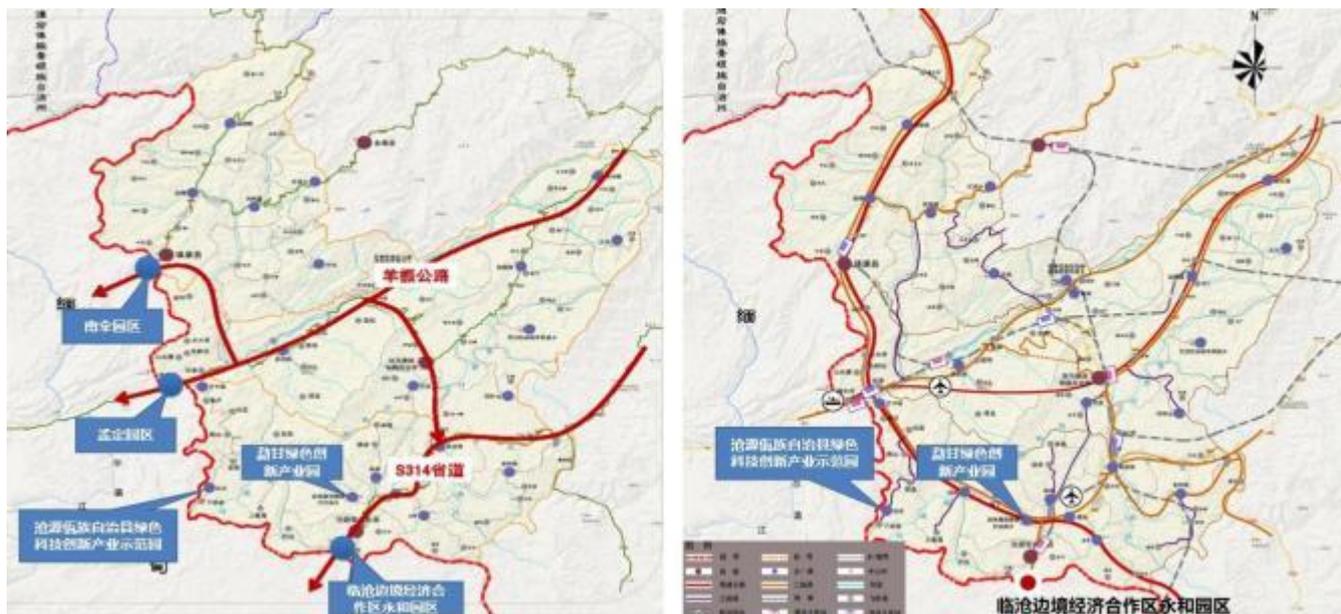


## 2.2 现状概况

### □ 交通区位



临沧边境经济合作区永和园区距县城14公里，是云南省通往缅甸的通道之一。



机场：佤山机场。

国道：G219。

省道：S314。

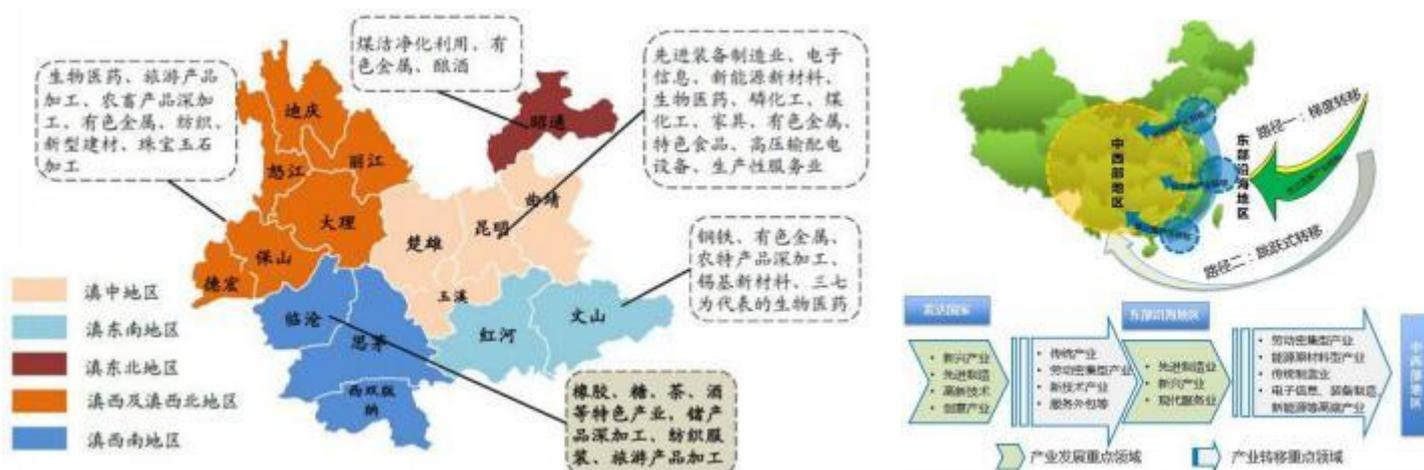
高速公路：孟定至沧源高速公路（规划）、瑞丽至孟连高速公路（规划）。

铁路：南伞至勐定至沧源铁路（规划）、沧源至双江铁路（规划）。

## 2.2 现状概况

### 产业分析

产业基础初步形成，逐渐承接产业转移，但产业基础薄弱、资金及创新能力不足。



### 对外进出口贸易分析



中缅双方经济发展及自然资源禀赋的差异性，使得贸易结构存在差异性。

出口物品多为劳动密集型，进口物品多为资源密集型。

双方的经济关系互补性显著大于替代性。

## 2.2 现状概况

沧源佤族自治县各产业年发展均有所增长，基础设施逐步完善

### 边关民族文化资源丰富

佤文化历史悠远，生态气候宜居，生物多样性，边关民族文化风情游形成吸引力——国际旅游度假区沧源品牌形成，跨国旅游成为新热点。旅游资源优势明显，全域旅游格局逐步形成。



### 高原特色产业

高原特色产业凸显，促进农业产业从种养环节向加工流通等二、三产业延伸，把资源优势转化为产品优势、产业优势。



### 基础设施逐步完善

沧源佤族自治县、临沧边境经济合作区永和园区交通和产业基础设施逐步完善



### 现代物流产业

设施建设逐步完善，为未来对外贸易市场打下坚实基础，目前已建成沧源口岸蓝韵物流中心和沧源欣和保税物流仓储中心



## 2.3 目标定位

# 现代口岸经济集聚区 绿色进出口落地加工生产园区 陆路口岸双边合作先行示范区

依托国家二类口岸、通道、本地高原特色农业、绿色能源、矿产资源等优势，抓住丝绸之路经济带、孟中印缅和中国——中南半岛经济走廊等的机遇，以及云南省工业产业转型升级、世界一流的“绿色三张牌”、“数字云南”，等政策机遇，打造以口岸经济、绿色加工为代表的现代化、智慧化的陆路口岸双边合作先行示范区。

### 沧源佤族自治县 绿色科技创新产业示范园

以“石材加工产业”为核心，  
“生态发展”为目标的绿色  
进出口落地加工为主

### 临沧边境经济合作区 永和园区

依托利用口岸优势，形成集  
物流、贸易、加工于一体的  
口岸服务中心，塑造跨境特  
色旅游门户节点。

### 勐甘新材料绿色创新产业园

通道服务区，以进出口加工、  
跨境商贸物流为主



## 2.4 规划策略

# 产业园融合 + 功能复合 + 蓝绿交融

提供多样服务  
产业结合业态

**工业生产**

产业加工、新型工业、商贸物流，境内外紧密协作、优势互补。



高效、绿色

**工人、居民**

园区吸引工人、周边居民来娱乐购物  
配套步行商业街、夜市等综合商业服务



娱乐、购物

**境内外游客**

境外、县城、周边休闲游玩人群  
文化交流中心、工业展示、口岸互市贸易、国门打卡、爱国主义教育

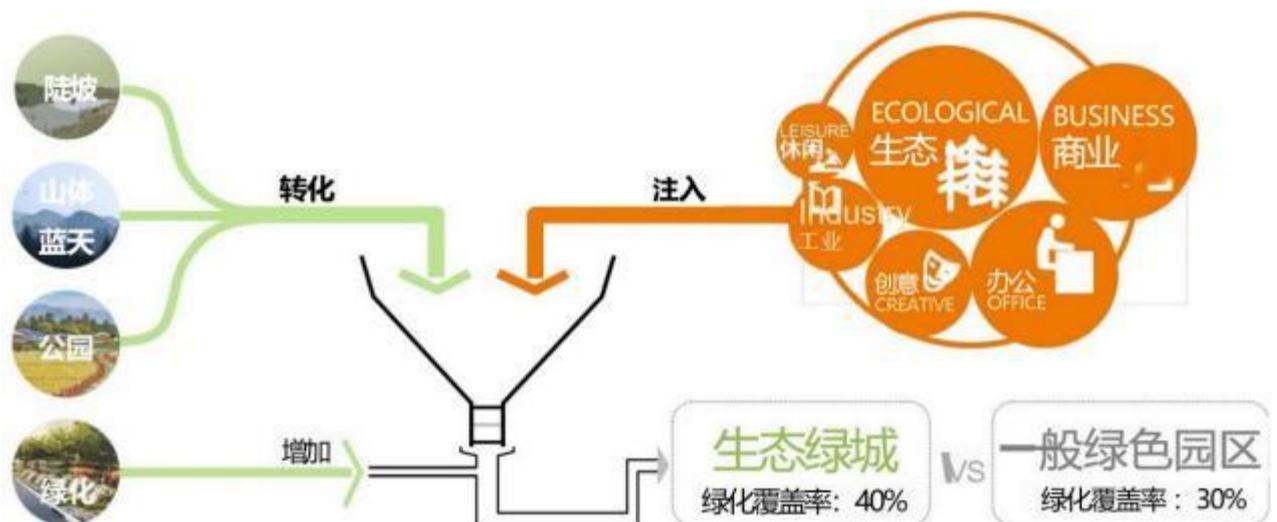


旅游、交流

宜居宜业生活环境  
产业 + 服务 + 生态



沿路增绿  
变废为绿



# 03

## 优化空间布局，创建绿色产业区

---

3.1 结构分区

3.2 综合交通

3.3 公共服务

3.4 绿地景观

3.5 产业规划

3.6 城市设计



# 3.1 结构分区

临沧边境经济合作区永和园区形成六处功能区：

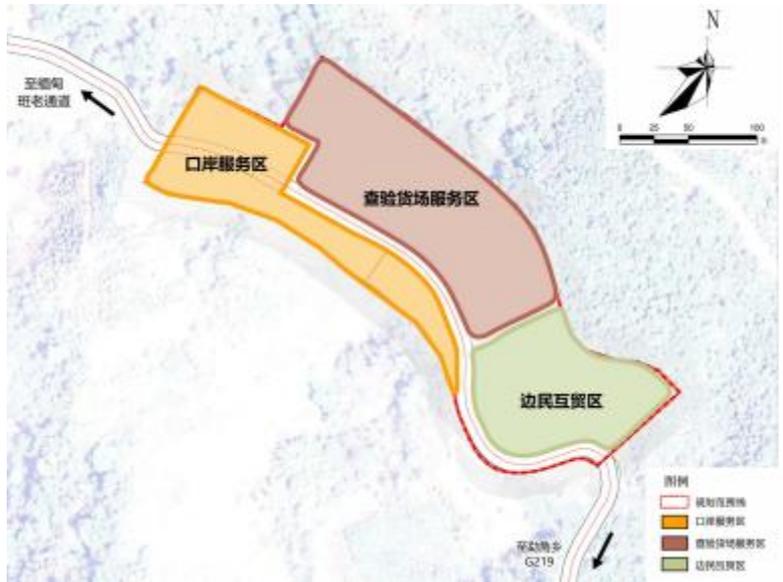
- 1、口岸服务区
- 2、查验检查区
- 3、边民互贸区
- 4、边境文旅发展区
- 5、综合配套服务区
- 6、落地加工区



临沧边境经济合作区永和园区

沧源佤族自治县绿色科技创新产业示范园园区形成3处功能区：

- 1、口岸服务区；
- 2、查验货场服务区；
- 3、便民互贸区



沧源佤族自治县绿色科技创新产业示范园

沧源佤族自治县绿色科技创新产业示范园园区形成2处功能区：

- 1、综合配套服务区；
- 2、绿色建材加工区。



勐甘新材料绿色创新产业园

## 3.2 综合交通

### 临沧边境经济合作区永和园区:

#### 1、对外交通道路:

为进入规划范围的S314, 北侧连接县城, 南侧连接永和口岸, 红线宽度为12米, 断面形式1块板。

#### 2、园区内部道路:

规划红线宽度11米、12米、13.5米, 断面形式一块板。



临沧边境经济合作区永和园区

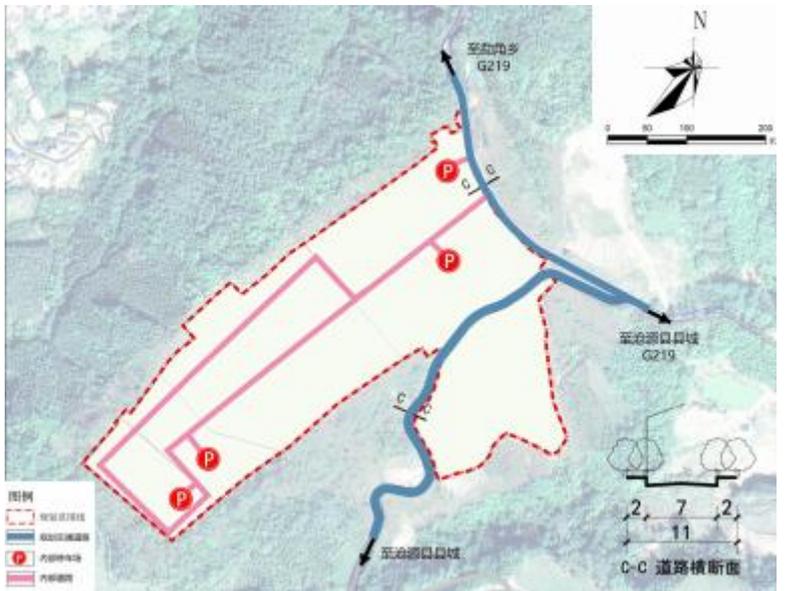
### 沧源佤族自治县绿色科技创新产业示范园园区:

#### 1、对外交通:

园区对外交通为勐甘公路, 连接县城、永和口岸及G219。

#### 2、内部交通:

园区为工业用地, 内部道路红线由入住企业根据产业性质, 依据道路相关要求划定。



勐甘新材料绿色创新产业园

### 沧源佤族自治县绿色科技创新产业示范园:

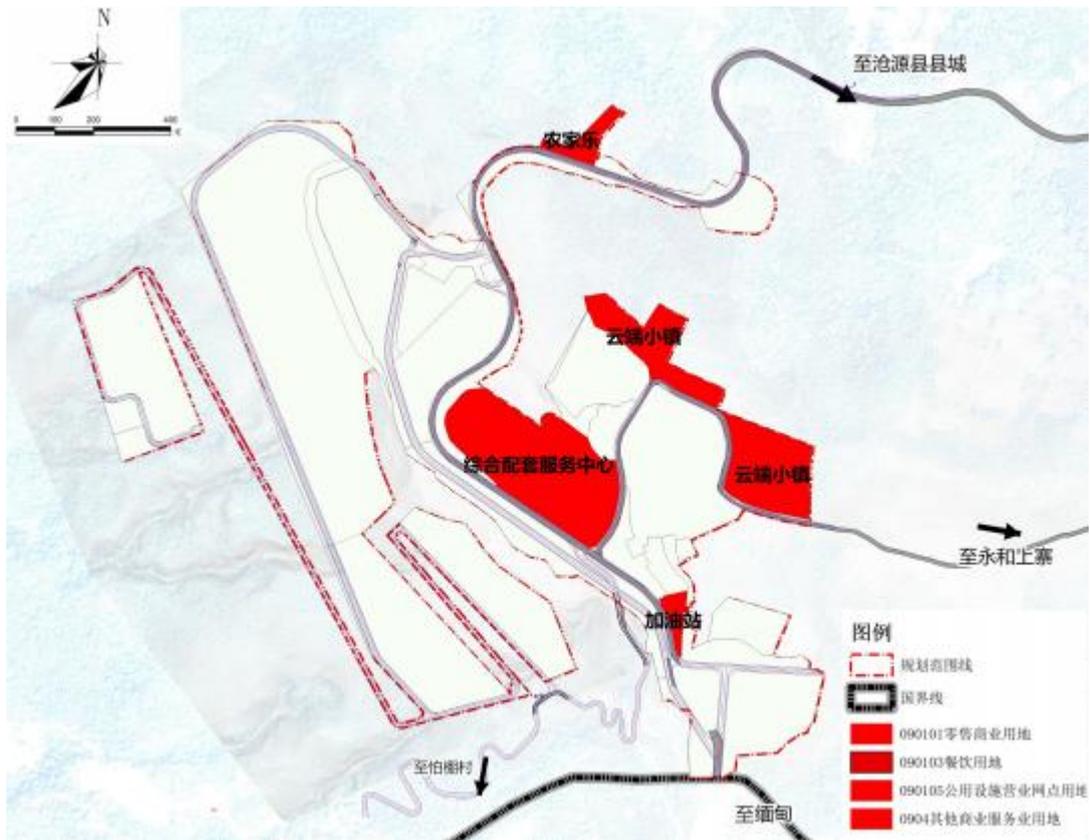
#### 1、对外交通:

规划对现有村道拓宽, 红线宽度为12米, 向西北连班老通道, 向东南通往班老乡新寨村、班老乡及G219。

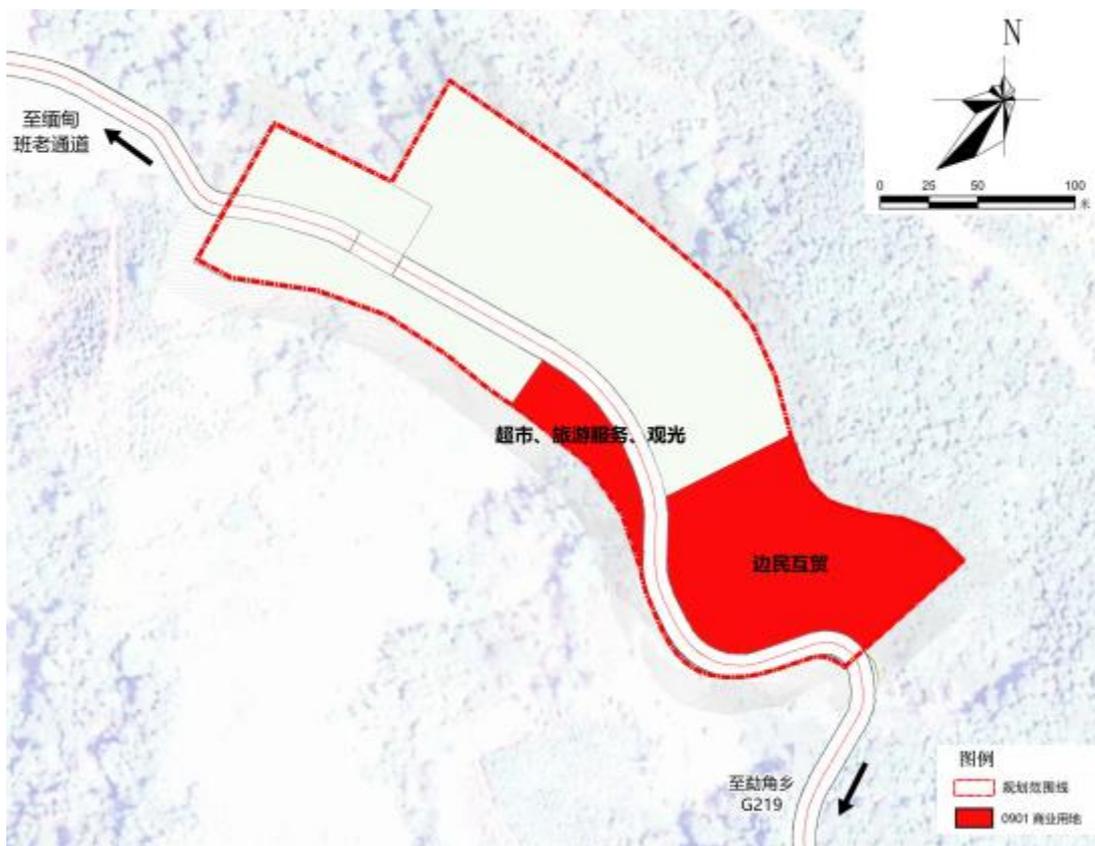


沧源佤族自治县绿色科技创新产业示范园

### 3.3 公共服务



临沧边境经济合作区永和园区



沧源佤族自治县绿色科技创新产业示范园

## 3.4 绿地景观

# 一心、一轴、多节点

沿道路打通与沧源佤族自治县的联系，将片区融入区域生态网络。  
内部沿道路串联绿脉，激发周边功能区域活力

一心：是指中心景观**公园**。

一轴：沿路**景观轴**

多节点：以街头绿地、口袋公园等构成的景观节点。

**绿地面积8.84公顷，其中：公园绿地面积2.1公顷；防护绿地面积6.74公顷。**



## 3.5 产业规划

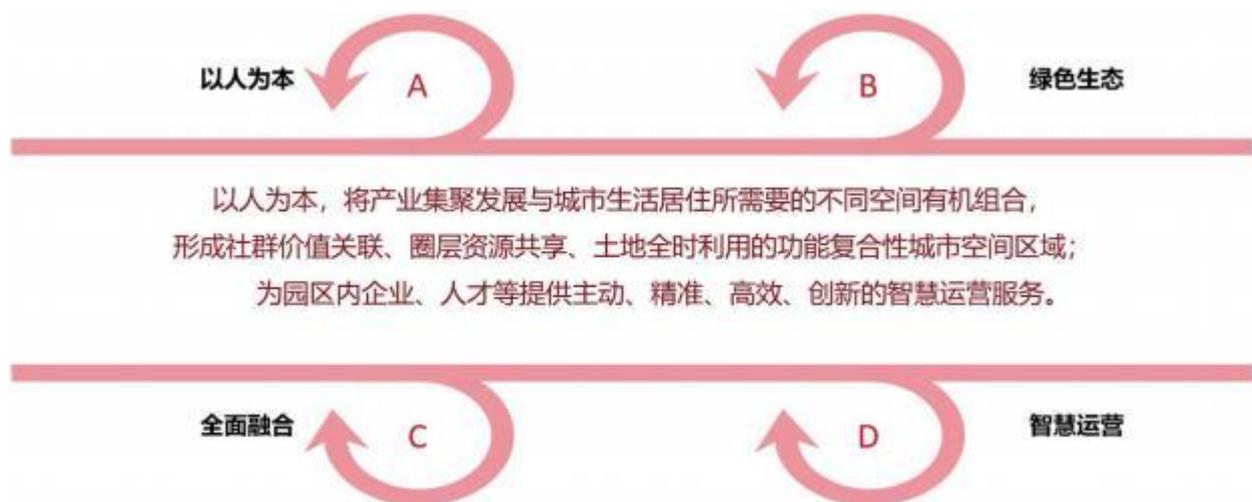
### □ 规划目标



### □ 规划核心



### □ 建设策略



# 3.5 产业规划

## 建设策略



强调以人才吸引与人才关爱为核心  
打造社群关联型的国际化产城园区

### 以人为本



以绿色产业聚集驱动园区更新及发展  
以绿色低碳智慧运维支持新兴产业发展

### 绿色生态

### 全面融合

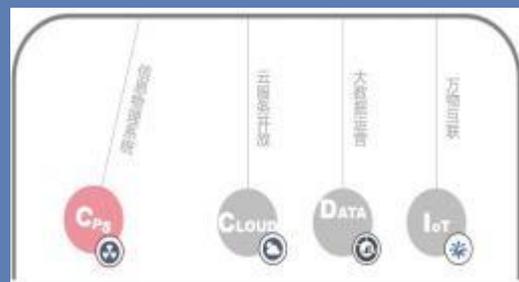
物理空间与虚拟平台有机融合  
为用户打造有效关联共享的智慧生态圈



### 全面融合

### 智慧运营

以CCDI理念驱动智慧园区一体化平台建设  
率先在西部打造具特色园区智慧平台



## 总体构架

$$1 + N + 1 + 1$$



## 3.6 城市设计

### □ 总平面图



临沧边境经济合作区永和园区



勐甘新材料绿色创新产业园



沧源佤族自治县绿色科技创新产业示范园

## 3.6 城市设计

### □ 空间策略

## 织山 + 围田 + 渗绿



#### “山体游园+山体保护”

打造山地游园、生态保护空间，通过部分商业实现盈利



#### “农田保护+周边功能植入”

打造以观光为主的休闲田园区。



#### “道路沿线绿化+节点生态提升”

全面改善园区的生态环境。

### □ 控制有序

## 功能提升——“四度”特色打造

- > 工业有“高”度——绿色智能、创新产业导向的未来竞争力产业植入；
- > 商业有“亮”度——特色活力、功能多样化、新型服务工坊；
- > 旅游有“强”度——周边辐射、临沧、耿马、双江等旅游客群；
- > 生态有“广”度——绿廊渗透、生态修复，“大绿+小绿”。

#### 高——绿色智能

控制产业类型——创新驱动

#### 亮——活力街区

控制街区业态——层次丰富

#### 强——品牌打造

控制艺术风格——特色体验

#### 广——绿廊渗透

控制生态形式——连续多样



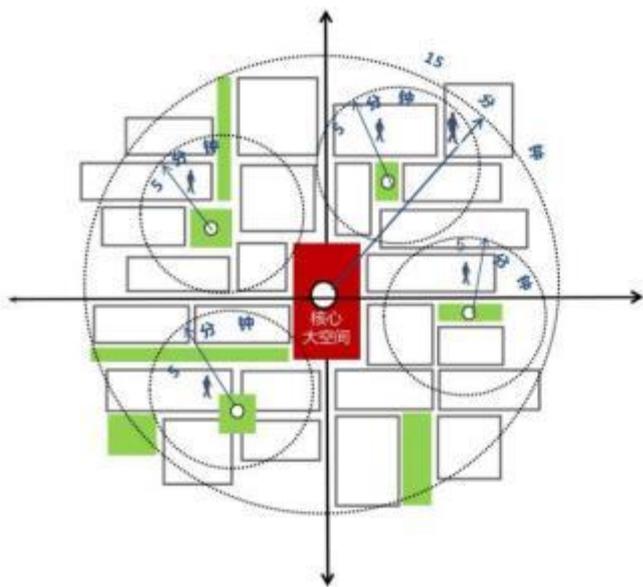
## 3.6 城市设计

### □ 控制有序

#### 生产性公共空间——尺度宜人、步行优先

产业区公共空间大小-核心空间：占地800-1000m<sup>2</sup>、组团小空间：200-300m<sup>2</sup>。

产业步行空间尺度-步行5分钟可达组团小空间、步行15分钟可达。



核心大空间意向图



核心大空间意向图



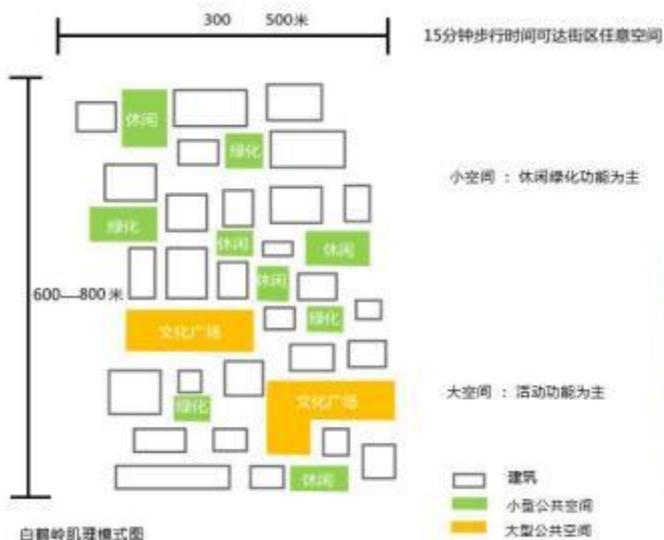
组团小空间意向图



组团小空间意向图

#### 生活性公共空间——因地制宜、精致活力

- > 旅游展示节点——国门新村保留改造
- > 产业公共空间特点——因地制宜，大小不等，条状布局。
- > 产业公共空间分类——根据大小、场所、设置不同功能的精致公共空间。



白鹤岭肌理模式图



小空间：绿化功能



小空间：休闲功能



## 3.6 城市设计

### 控制有序

#### 园区气质

##### 绿色

- > 绿色休闲座椅——生态功能渗透休闲座椅中。
- > 垂直绿化墙——结合建筑，融合绿化植物
- > 广场菜园——既有景观作用还可生产有机蔬菜

生态渗透，提升园区风貌及环境



##### 创新

- > 多功能广告牌：既有广告的作用，还可加入坡道作用。
- > 太阳能充电座椅：利用太阳能发电，提供手机充电的功能。
- > 街区互动装置——提升街区活力、增添园区乐趣

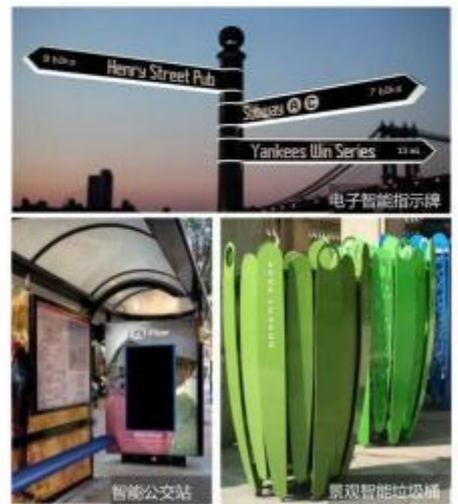
创新服务，节约资源、放大功能



##### 智能

- > 智能指示牌——根据所选地点，标志变换方向做出地点指引。
- > 智能公交站——公交站显示园区交通信息、车站信息。
- > 智能垃圾桶——美化垃圾桶外观，通过颜色导向垃圾分类，垃圾满溢物联网通知

智能引导，便捷园区生活及管理



### 节点空间

开敞空间  
增添城市活力



引绿进园  
鼓励交往

## 3.6 城市设计

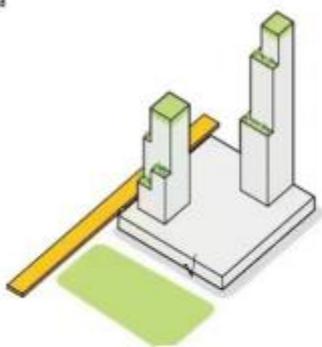
### □ 设计导则

#### 建筑风貌设计导则 —— 引绿进园鼓励交往

	产业智造风貌区	民族商贸风貌区	生态居住风貌区
整体风貌引导	> 围绕侏族文化，打造融合民族风情的生态产业园区，建筑风格以简洁明快的现代建筑风格为主，塑造和谐统一、清新简洁的建筑风貌。	> 围绕地域文化，结合城区山水田园风光打造沿边风情文旅，建筑风格以体现侏文化的特色建筑为主，彰显沧源精神的厚重和质朴。	> 以生态、健康、宜居、简洁和文化背景的建筑形象为主，将图腾、木鼓、红色火焰融入其中，体现“自然、流动、回归”的主题景观。
建筑色彩控制	采用低彩度中明度的亮灰色系，局部采用中彩度的活泼色彩点缀，形成和谐统一又不失变化的视觉效果。 基调色75%  辅助色15%  强调色10% 	采用低彩度中明度的亮灰色系，局部采用中彩度的活泼色彩点缀，形成和谐统一又不失变化的视觉效果。 基调色75%  辅助色15%  强调色10% 	采用高明度的亮灰色、暖黄色系，辅以局部的中明度的砖红色系点缀，不适宜采用高彩度的蓝色、绿色系。 基调色75%  辅助色15%  强调色10% 
建筑风貌意向			

#### 建筑设计导则 —— 增加步行与活动空间，提升园区活力

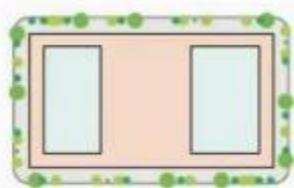
不建议  
Not Recommended



不建议  
Not Recommended



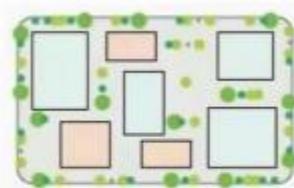
一般性裙房建筑  
Standard podium building



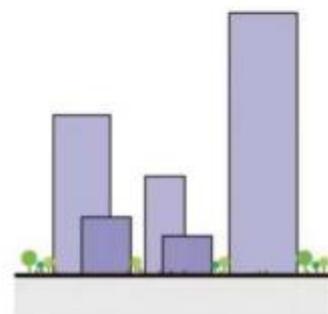
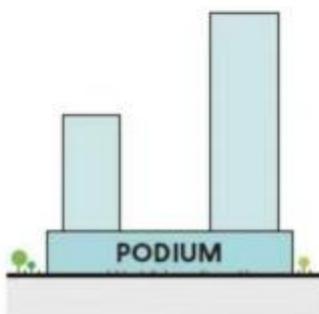
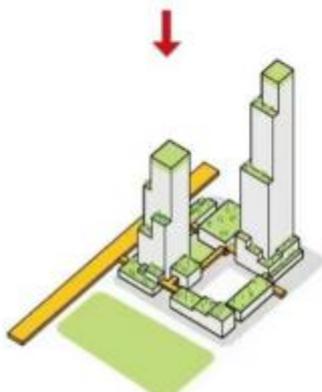
建议  
Recommended



独立塔楼加商业村落  
Freestanding buildings



建议  
Recommended



# 04

## 分期有序推进，刚弹兼备分层管控

---

4.1 开发时序

4.2 开发强度



## 4.1 开发时序

### □ 开发方式与时序

#### 组团开发，时序合理

- 开发模式避免一层皮式开发，鼓励组团开发，避免浪费，提高效应。
- 因地制宜、结合当地情况统筹规划各组团的先后开发时序，使项目有序、高效地实施。
- 本次规划的总体开发时序如下图所示，一期对已建永和口岸基础设施功能提升改造、配套服务中心完成建设，形成先期功能较完善园区。二期对西南侧的落地加工区进行建设；三期开发云端小组等等提升与完善产业、休闲等功能。



### □ 开发运营模式

园区采取单元渐进、远近有机的开发模式。



# 4.1 开发时序

## 招商运营

### 企业准入门槛

自然资源部关于发布《工业项目建设用地控制指标》的通知

名称	固定资产投资 (万元/公顷)	容积率	行政办公及生活服务设施比例	建筑系数	绿地率
农副产品加工业	≥500	≥1.0	≤7%	≥40%	≤20%
其他制造业 (新材料)	≥500	≥0.8	≤7%	≥40%	≤20%

### 生态环境要求

研究其他绿色产业园区经验，总结出产业园可要求满足以下条件，即绿色建筑、能耗低、二次利用污染低等要求。



### 招商实施策略

#### 媒体造势

**目的:** 告知公众，吸引媒体关注，形成一定的影响力，让公众关注；  
**媒体选择:** 以影响大的主流媒体为主。



#### 热点事件营销

**主题:** 智能制造—创新创造新价值  
**目的:** 传递云南绿色智能制造产业园的新价值；  
**邀请对象:** 文化名人、意向开发商、国内知名媒体；  
**媒体配合:** 国内知名电视媒体、文化、中国房地产报。



### 招商实施策略

**主题:** 沧源新智；  
**目的:** 通过基地价值点的实效营销吸引目标开发者的关注；  
**邀请对象:** 国内有实力的开发商、全国知名媒体；  
**媒体配合:** 国内知名媒体、业内专业杂志；  
**其他配合:** 土地推介手册、DV片。



土地推介会



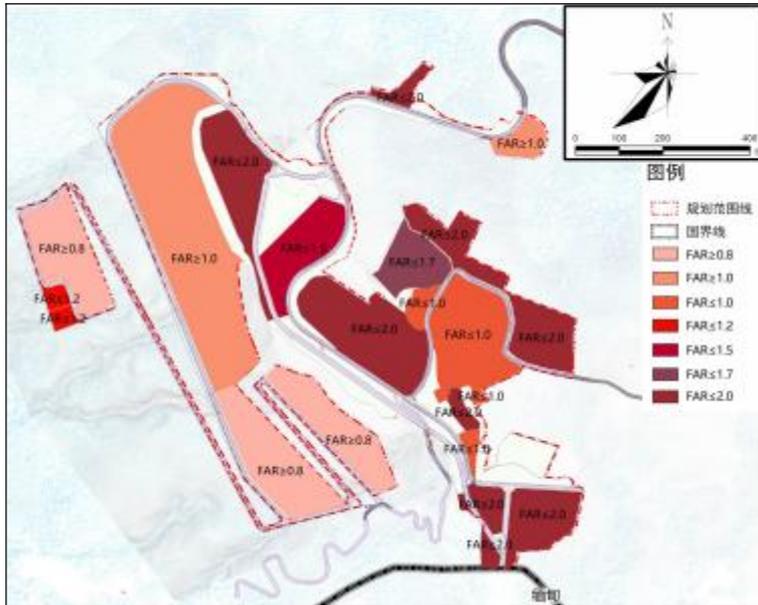
园区客厅

**目的:** 以展示为主，固定营销，提高目标客户对基地未来形象的感知度，展销项目的投资能力；  
**展示厅布局:** 用沙盘展示基地未来发展规划，围绕布置展板，形象展示区域的发展前景。

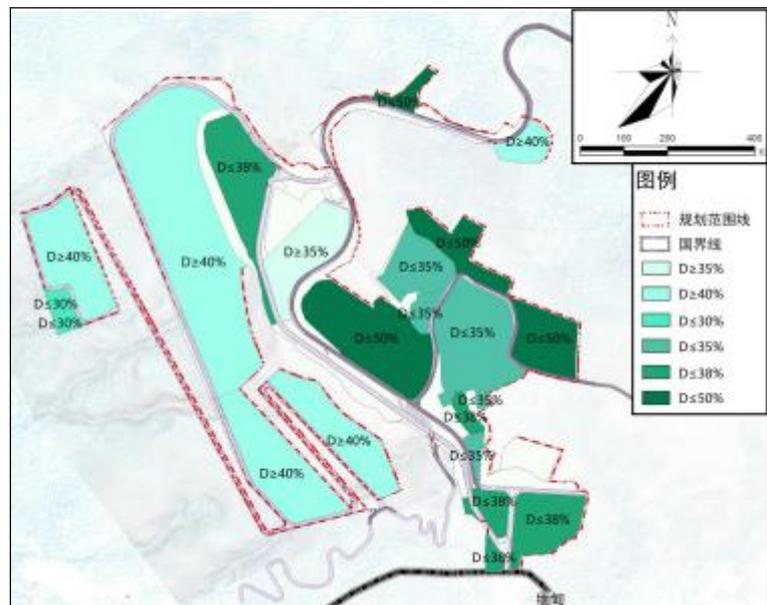
## 4.2 开发强度

### 临沧边境经济合作区永和园区开发强度

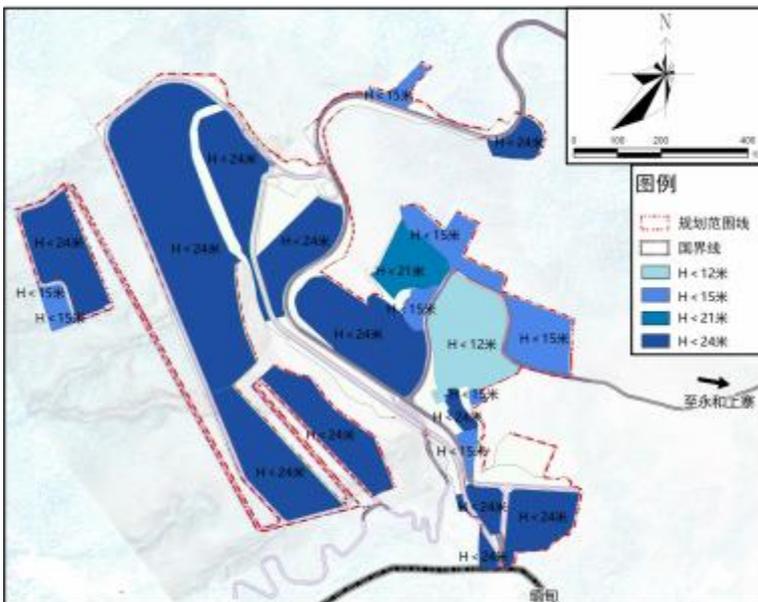
容积率



建筑密度/建筑系数



建筑高度



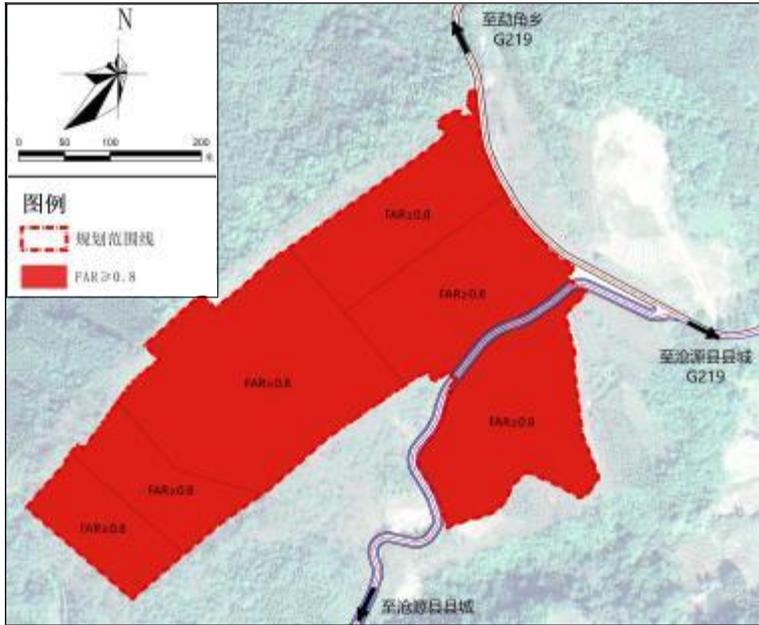
开发强度控制

用地性质名称	容积率	建筑密度/ 建筑系数	建筑高度	绿地率
防护绿地	/	/	/	75%
二类工业用地	≥0.8	≥40%	24米	10%-20%
环卫用地	≤1.2	≤30%	15米	≥36%
排水用地	≤1.2	≤30%	15米	≥36%
餐饮用地	≤2.0	≤50%	15米	≥30%
公园绿地	/	/	/	75%
社会停车场用地	/	/	/	75%
三类仓储用地	≥1.0	≥40%	24米	10%-20%
零售商业用地	≤2.0	≤50%	24米	≥30%
文化活动用地	≤1.0	≤35%	15米	≥36%
二类城镇住宅用地	≤1.7	≤35%	21米	≥40%
一类农村宅基地	≤1.0	≤35%	12米	≥36%
消防用地	≤2.0	≤38%	24米	≥40%
通讯用地	≤1.0	≤35%	15米	≥36%
公共设施营业网点用地	≤1.0	≤35%	15米	≥36%
其他特殊用地	≤2.0	≤38%	24米	≥40%

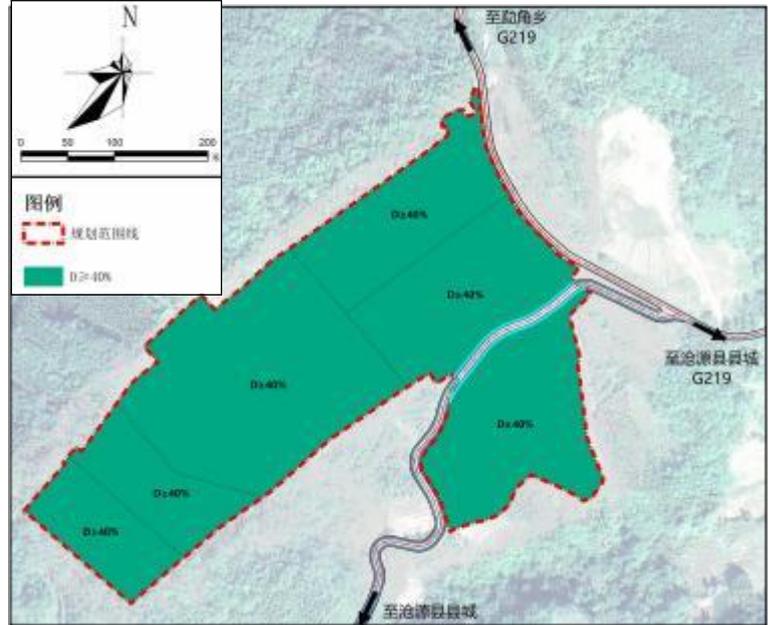
## 4.2 开发强度

### 勐甘新材料绿色创新产业园开发强度

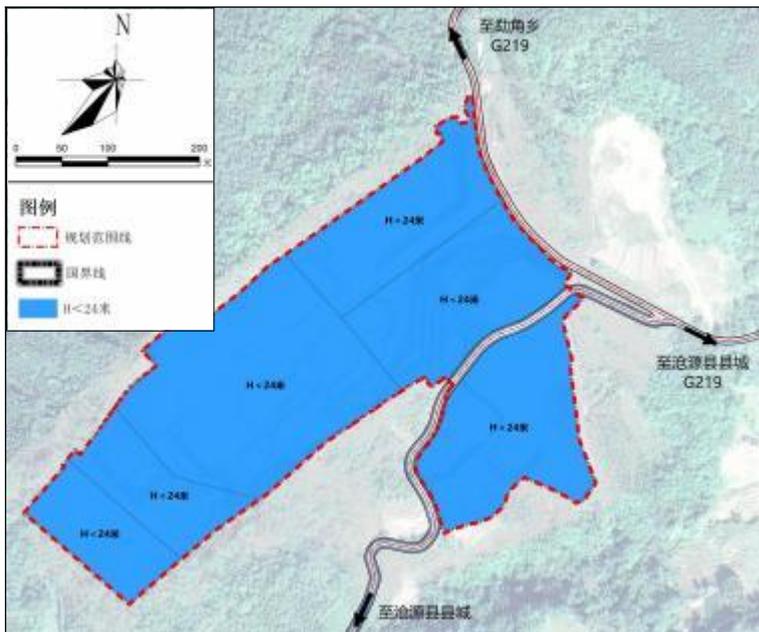
容积率



建筑密度/建筑系数



建筑高度



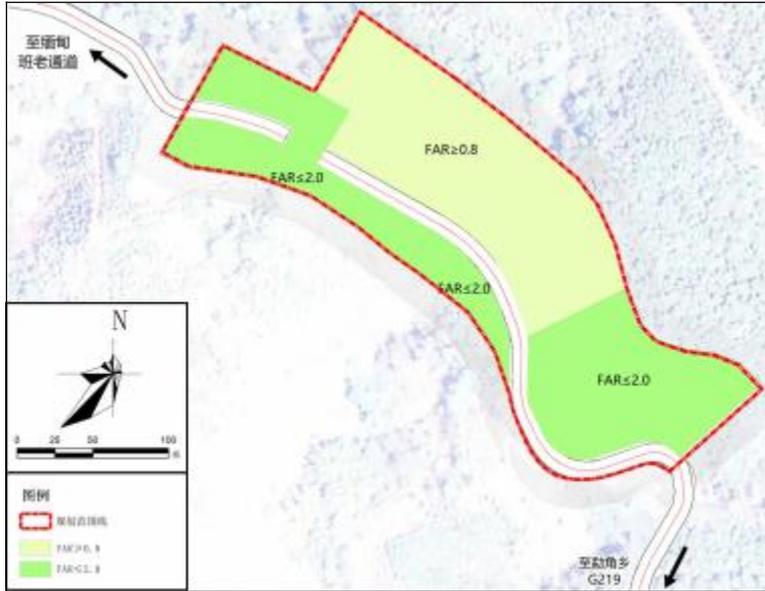
开发强度控制

用地性质名称	容积率	建筑密度/ 建筑系数	建筑高度	绿地率
二类工业用地	≥0.8	≥40%	24米	10%-20%

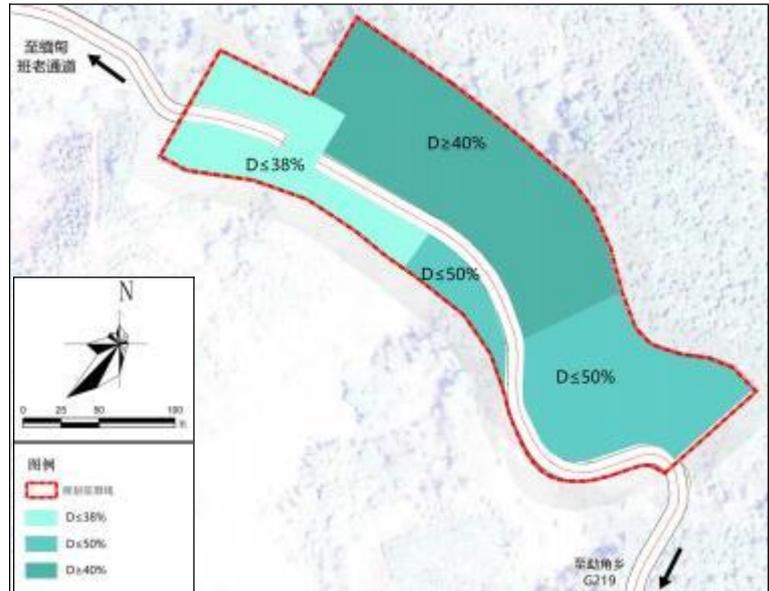
## 4.2 开发强度

### 沧源佤族自治县绿色科技创新产业示范园开发强度

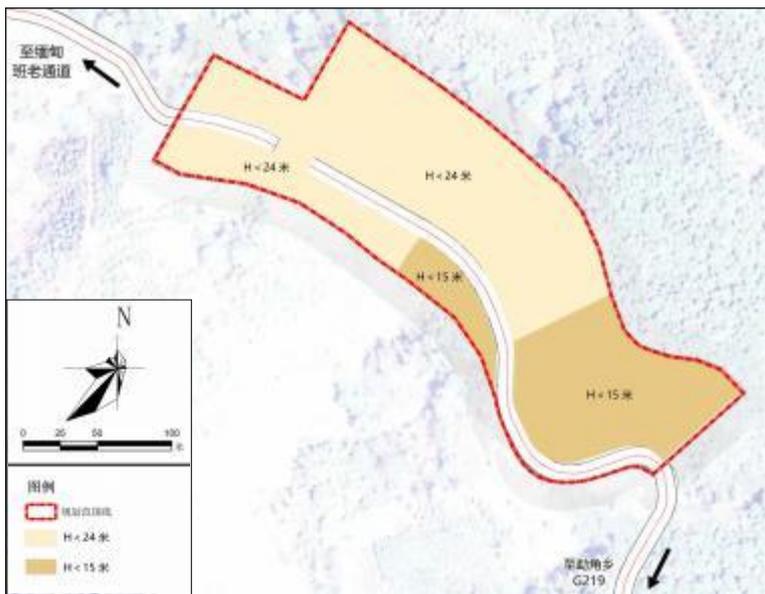
容积率



建筑密度



建筑高度



开发强度控制

用地性质名称	容积率	建筑密度/ 建筑系数	建筑高度	绿地率
其他特殊用地	$\leq 2.0$	$\leq 38\%$	24米	$\geq 40\%$
一类物流仓储用地	$\geq 0.8$	$\geq 40\%$	24米	10%-20%
商业用地	$\leq 2.0$	$\leq 50\%$	15米	$\geq 30\%$
防护绿地	/	/	/	$\geq 75\%$