

《拉萨综合保税区国土空间详细规划》

公示

一、规划背景

综合保税区的设立，是拉萨建设成为面向南亚开放中心城市的关键抓手。

（一）西藏是对南亚开放的重要通道

2017年6月，西藏自治区及商务部通过了《西藏面向南亚开放重要通道规划》，要求结合西藏实际，立足区域优势，加大自贸区、物流园区、边贸口岸等建设，为全面扩大西藏对内对外双向开放，为促进西藏长治久安、繁荣发展做出应有的贡献。

（二）国务院对综合保税区高质量发展提出要求

2019年1月，国务院印发《关于促进综合保税区高水平开放高质量发展的若干意见》（国发〔2019〕3号），简称“21条”。意见提出“五大中心”建设要求，即综合保税区要发展成为具有全球影响力和竞争力的加工制造中心、研发设计中心、物流分拨中心、检测维修中心和销售服务中心。

（三）拉萨综合保税区的批复，未来将承担拉萨融入区域发展的重要载体作用

2020年4月，国务院印发《国务院关于同意设立拉萨综合保税区的批复》（国函〔2020〕48号），拉萨综合保税区的成功设立，是西藏自治区融入“一带一路”倡议、建设“孟中印缅经济走廊”和“南亚陆路大通道”的重要载体，开启了拉萨承接中西部地区加工贸易转型发展的新篇章。

二、规划范围

本次规划范围为综保区全部区域，东至拉萨西货站和那曲高级中学，南、西、北均至山体，总面积487.13公顷，其中围网区范围76.02公顷。

以觉木隆大道为界，围网区分为南北两部分，北侧围网区面积20.38公顷；南侧围网区面积55.64公顷。

三、发展目标和规模

（一）规划定位

国际商品集散中心和商贸中心。

服务范围：以公铁联运为纽带，立足拉萨、服务全区、接驳内陆、辐射南亚。

主要功能：以口岸经济为基础，集保税物流、保税加工、商贸服务等综合功能为一体。

（二）产业发展

综保区应坚持重点发展现代物流、跨境电商、贸易服务等支柱产业；培育发展净土健康产品出口加工、民族手工业、汽车整机及零部件、机械制造、消费电子制造等配套生产加工产业；延伸发展研发设计、保税维修、展示交易、检验检测、文化创意等现代服务产业，构建高水平开放型现代产业体系。

（三）发展目标

1、经济发展目标

综保区将主动适应国际贸易发展新趋势，承接国际和地区产业转移，加强优势产业基地建设，加快自身外向型经济发展，形成融物流、商流、信息流、资金流于一体，集综合物流、国际商贸、国际商务、国际加工、物流金融、总部办公、生活配套等功能于一体的西藏自治区开发开放、互联互通的空间集群，打造成辐射南亚的国际商品集散中心、商贸中心，带动西藏自治区工业和经济社会全面发展。

2、社会发展目标

在人民生活达到小康的基础上，创造良好的生活、工作环境。按新时代社会主义生态文明建设要求，提高综保区文化、教育、科技各项事业的建设水平，营造良好的综保区文化氛围，树立现代化综保区文明新形象。

3、绿色低碳目标

构建低碳高效的产业结构体系，推动综保区经济社会绿色低碳转型发展取得显著成效。建立清洁低碳安全高效的能源体系，实现能源可持续发展。优化能源结构，提高非化石能源比重，降低煤炭、成品油等传统能源的比重。

四、规划结构和土地利用规划

（一）空间布局结构

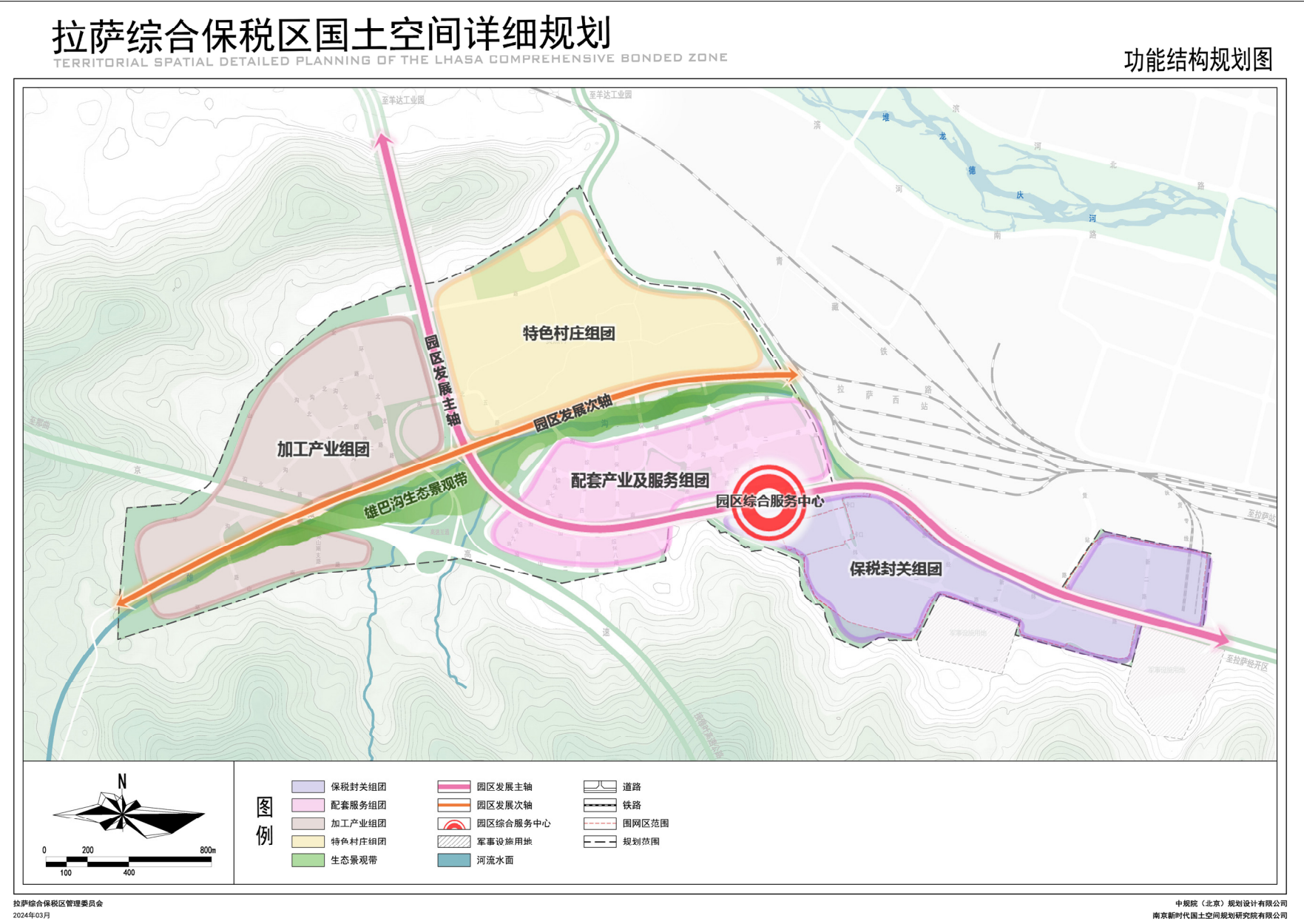
规划结合雄巴沟水系、觉木隆大道等主要空间要素，梳理综保区整体功能结构，在空间上形成“一带两轴，一心四组团”的布局结构。

一带：沿东西向雄巴沟打造生态景观带，是园区景观打造的重要区域。

两轴：沿觉木隆大道打造园区主要发展轴线，串联经开区、堆龙德庆区及园区各功能组团；以规划东西向雄巴沟路作为园区次要发展轴线，串联沿沟各功能组团。

一心：结合综保区管理大楼区域，打造园区综合服务中心，重点承担综合办公、商务服务、检验检疫等配套支撑及创新服务功能。

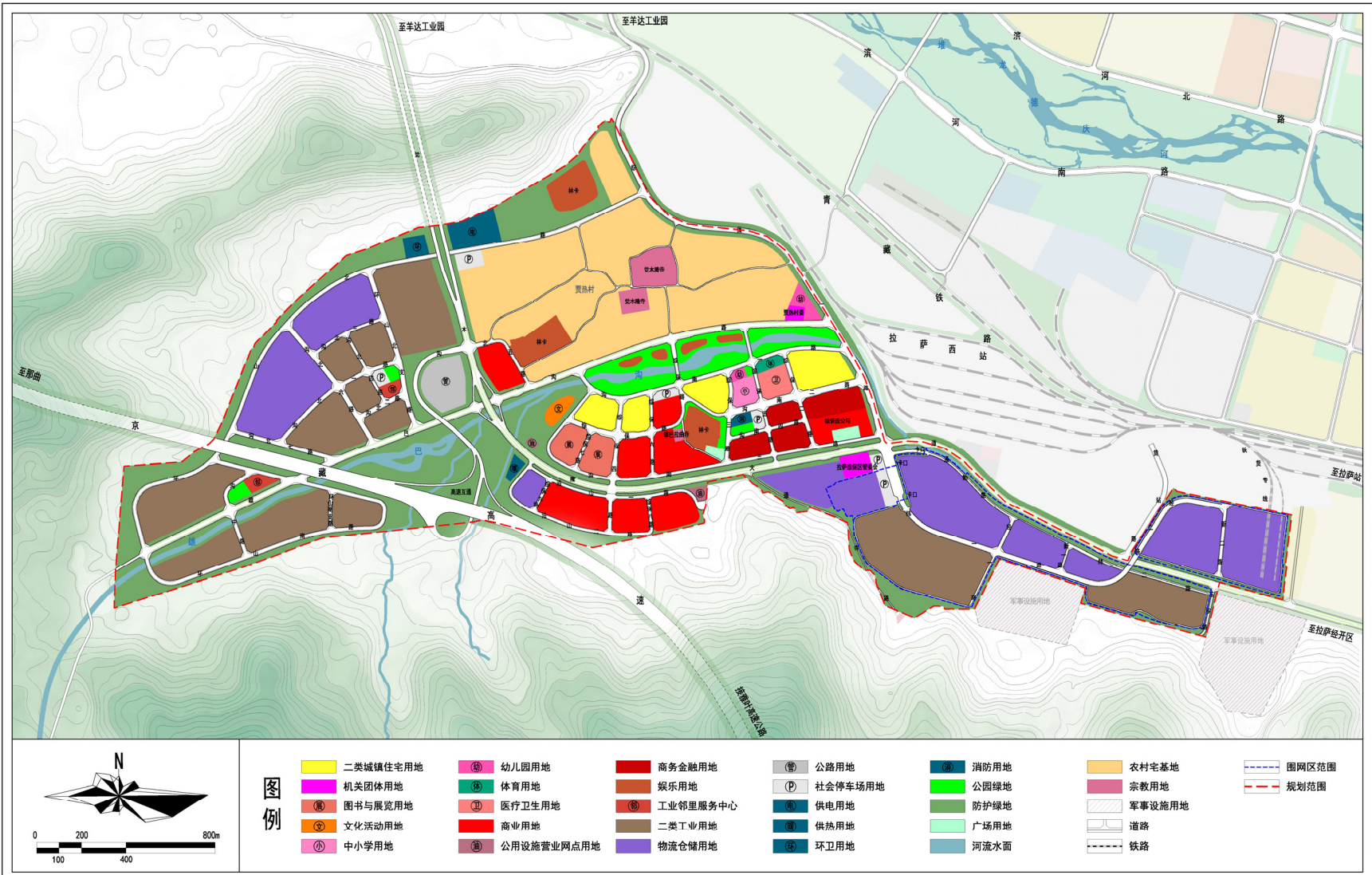
四组团：包括保税封关组团、配套产业及服务组团、特色村庄组团及加工产业组团，各组团应重点进行整体风貌打造，形成联动发展格局。保税封关组团以物流、仓储、加工、海关检验检疫、金融结算及信息化功能为基础，集商贸、物流、保税业务等为一体的海关特殊监管区域，具备口岸作业、保税物流、保税加工、综合保税服务等四大功能；配套产业及服务组团包括展示交易、金融服务、商贸服务、生活居住等多样功能；加工产业组团重点吸纳净土健康产业和汽车零部件及机械制造等先进制造业类企业入驻，以加工制造、物流仓储为主要功能；特色村庄组团丰富的历史人文资源和良好的乡村生态环境，以藏戏传承利用为核心，发展古村文化旅游，打造“生态环境优美、文化特色鲜明、二三产业融合、服务功能完善”的宜居宜游的藏式风情特色村落。



（二）用地构成

综保区总用地面积 487.13 公顷，其中：城镇建设用地面积 374.09 公顷，村庄用地 81.73 公顷，特殊用地等其他用地 31.31 公顷。

城镇建设用地中：居住用地面积 10.39 公顷，占城镇建设用地的 2.78%；公共管理与公共服务用地面积 10.44 公顷，占城镇建设用地的 2.79%；商业服务业用地面积 29.80 公顷，占城镇建设用地的 7.97%；工业用地面积 70.97 公顷，占城镇建设用地的 18.97%；仓储用地面积 62.91 公顷，占城镇建设用地的 16.82%；交通运输用地面积 81.85 公顷，占城镇建设用地的 21.88%；公用设施用地面积 4.79 公顷，占城镇建设用地的 1.28%；绿地与开敞空间用地面积 102.94 公顷，占城镇建设用地的 27.52%。



拉萨综合保税区管理委员会 2024年03月 中规院（北京）规划设计有限公司 南京新时代国土空间规划研究院有限公司

五、公共管理与公共服务用地

规划公共管理与公共服务用地 10.44 公顷，占城镇建设用地的 2.75%。

（一）机关团体用地

规划机关团体用地 1.23 公顷，占城镇建设用地的 0.25%。保留现状综保区管理委员会，位于觉木隆大道以南、纬一路以西，用地面积 1.23 公顷。

（二）文化活动用地

规划文化用地 5.25 公顷，占城镇建设用地的 1.08%。包括图书与展览用地和文化活动用地。

规划新建图书与展览用地 2 处，一处位于综保四路以西、综保路以南；另一处位于综保七路以西、综保路以南，占地面积共计 4.29 公顷。规划新建文化活动用地 1 处，位于觉木隆大道以东、雄巴沟路以南，占地面积 0.96 公顷。

（三）教育用地

规划教育用地 1.58 公顷，占城镇建设用地的 0.32%。

规划新建小学用地 1 处，位于综保三路以东、沟南二路以北，用地面积 1.27 公顷；新建 1 处幼儿园，用地面积 0.31 公顷，位于综保三路以东、沟南一路以南。

规划区中学就学可通过堆龙区人大附属中学和堆龙新城中学统筹解决。

规划教育用地一览表

名称	位置	面积（公顷）	类型
规划幼儿园	综保三路以东、沟南一路以南	0.31	规划新增
规划小学	综保三路以东、沟南二路以北	1.27	规划新增

（四）体育用地

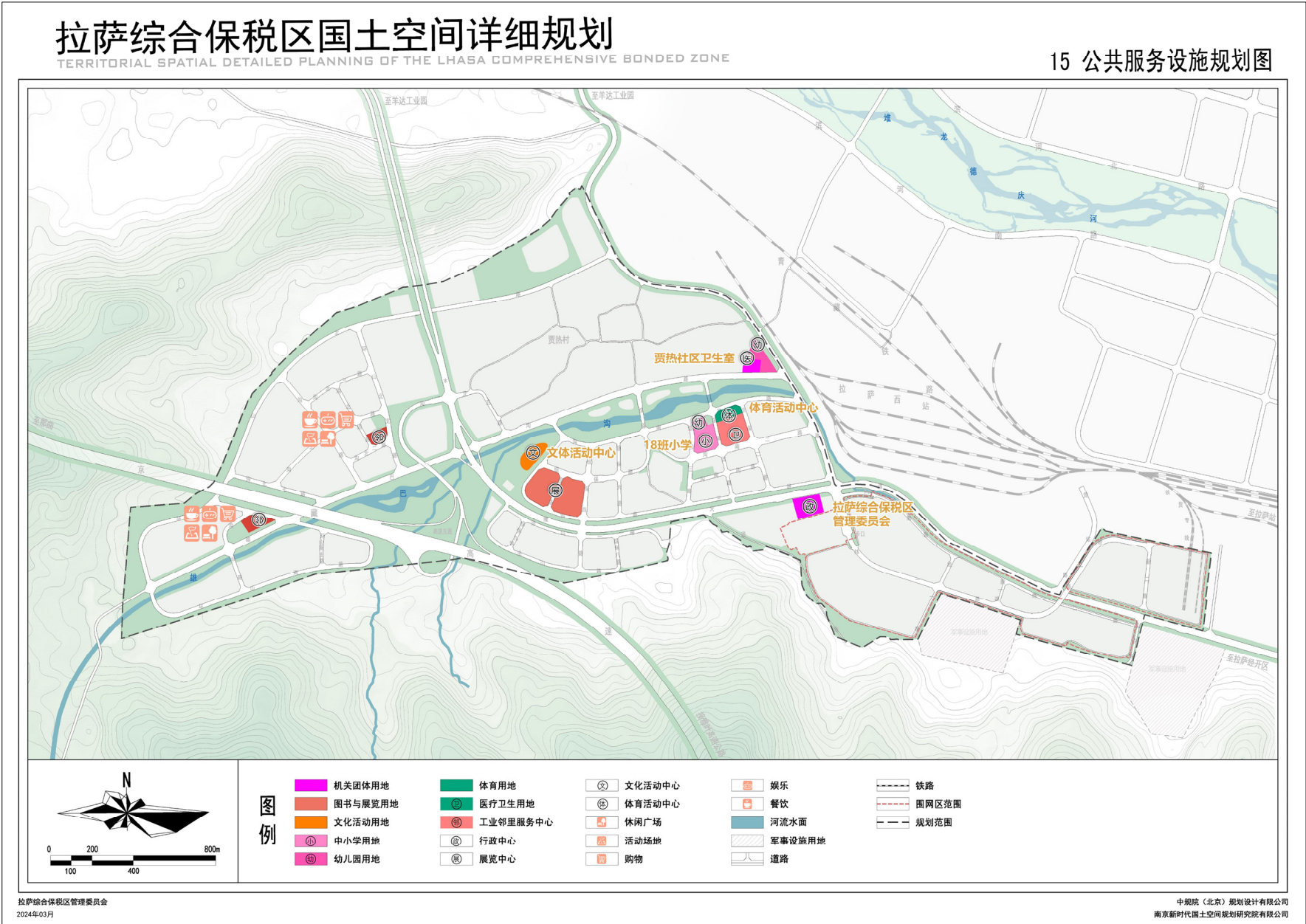
规划体育用地 0.63 公顷，占城镇建设用地的 0.13%。

规划新建体育用地 1 处，位于综保五路以东、沟南一路以南。

（五）医疗卫生用地

规划医疗卫生用地 1.75 公顷，占城镇建设用地的 0.36%。

保留现状贾热社区卫生室，规划新建医疗卫生用地 1 处，位于综保五路以东、沟南二路以北。



六、绿地与景观规划

(一) 绿地规划指标控制

规划绿地与开敞空间用地 102.94 公顷，占城镇建设用地的 21.13%。

1、公园绿地

规划公园绿地 12.26 公顷，占城镇建设用地的 2.52%。

2、防护绿地

规划防护绿地 89.65 公顷，占城镇建设用地的 18.40%。

3、广场用地

规划广场用地 1.03 公顷，占城镇建设用地的 0.21%。

(二) 绿地景观体系

规划打造山水相依，城景共融的生态网络，构建“廊带相依、多点均衡”的绿地与开敞空间体系。

廊带相依：规划综保区沿雄巴沟主干水系构筑活水网络，结合主要对外交通道路打造带状防护绿廊。结合雄巴沟滨水绿地串联形成的开敞空间，近水亲水，为综保区居民提供景观休闲场所。

多点均衡：结合综保区水系及组团化布局特点，构建生态群落织补开敞节点，均衡布局于综保区各组团空间，供园区居民游玩、观赏、休闲娱乐，综合提升园区生态景观品质。

(三) 公园绿地规划

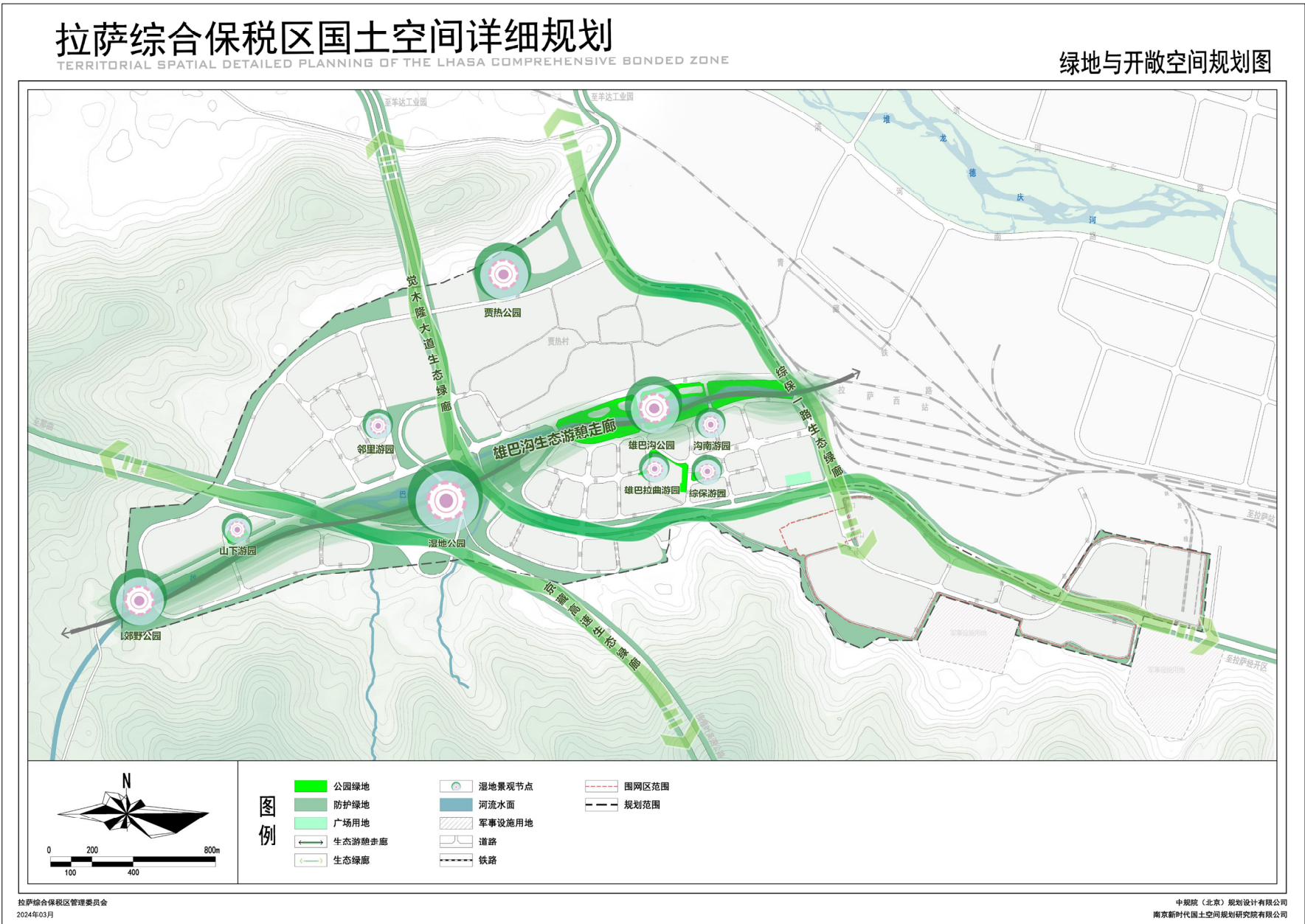
规划区内的公园绿地为综合公园和游园，规划新建 6 处，总用地面积为 12.26 公顷。

各类公园绿化用地面积应不得小于公园陆地面积的 75%，其他用地面积为配套建筑、园路和硬质铺装组成。公园绿地内允许布置少量商业、雕塑、小品等，但是公园内的总建筑面积（包括覆土建筑）不应超过建筑占地面积的 1.5 倍。

综保区规划游园一览表

名称	位置	面积（公顷）
雄巴沟公园	综保一路以西、雄巴沟路以南	10.08

邻里游园	觉木隆大道以西、沟北一路以南	0.35
山下游园	京藏高速以西、雄巴沟路以北	0.58
雄巴拉曲游园	综保路以西、沟南二路以南	0.70
沟南游园	综保五路以西、沟南路以南	0.14
综保游园	综保三路以东、沟南二路以南	0.41



七、道路与交通设施规划

(一)对外交通

1、铁路交通

预留铁路货运专线通道直接连接货运西站与综保区。进出综保区的物资在货运西站进行分解编组，预留 1 处铁路卡口，实现封关运作。

在新二路以东地块设置铁路货物装卸作业区和查验区，兼作物流用地，通过经二路跨越西环路快速集散至其余各功能片区。

2、公路交通

京藏高速公纵贯综保区西部，并设有高速互通与觉木隆大道相接，向东可与雅叶高速公路相连。

公路运输进出围网区货物均需通过纬一路以西、觉木隆大道以南的海关查验卡口。

(二)道路网络

规划路网结构呈方格网布局，包括快速路、主干路、次干路、支路、村庄道路五个等级。

规划城镇道路用地 78.41 公顷，占城镇建设用地总面积比例为 20.96%。规划道路总长度 39.44 千米，道路网密度为 8.10 千米/平方千米。

1、快速路

基地内有觉木隆大道穿过，为城市快速路，向东与拉萨经开区和老城中心联系。道路在区内总长度为 5.18 千米，红线宽度 32 米。

2、主干路

规划形成“两横两纵”的主干路网体系。两横为雄巴沟路、环山北路，两纵为环山北支路、综保五路，规划主干路总长度

为 7.92 千米，红线宽度 16-30 米。

3、次干路

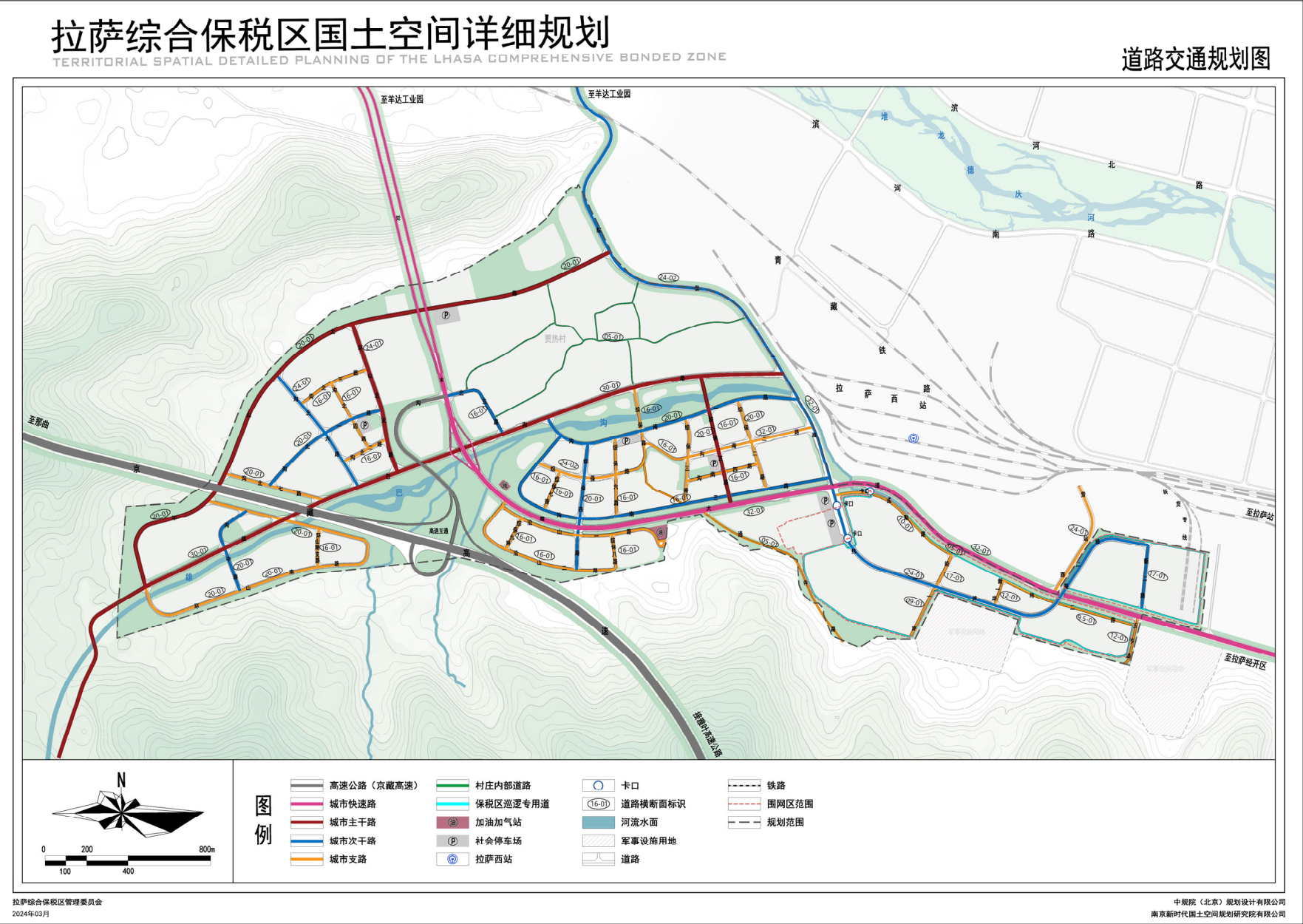
规划形成“四横八纵”的次干路网体系。四横为沟北一路、沟南一路、沟南三路、纬一路，八纵为沟中路、沟北五路、沟北六路、沟南三路、综保一路、综保四路、经二路、新二路。次干路总长度为 10.33 千米，红线宽度 16-32 米。

4、支路

支路用于地块内部交通的细化，预留发展弹性规划，支路总长度为 12.83 千米，红线宽度 5-32 米。

5、村庄道路

在贾热村内部形成“一横两纵”的村庄道路，总长度为 3.23 千米，红线宽度为 5 米。



八、建设开发控制

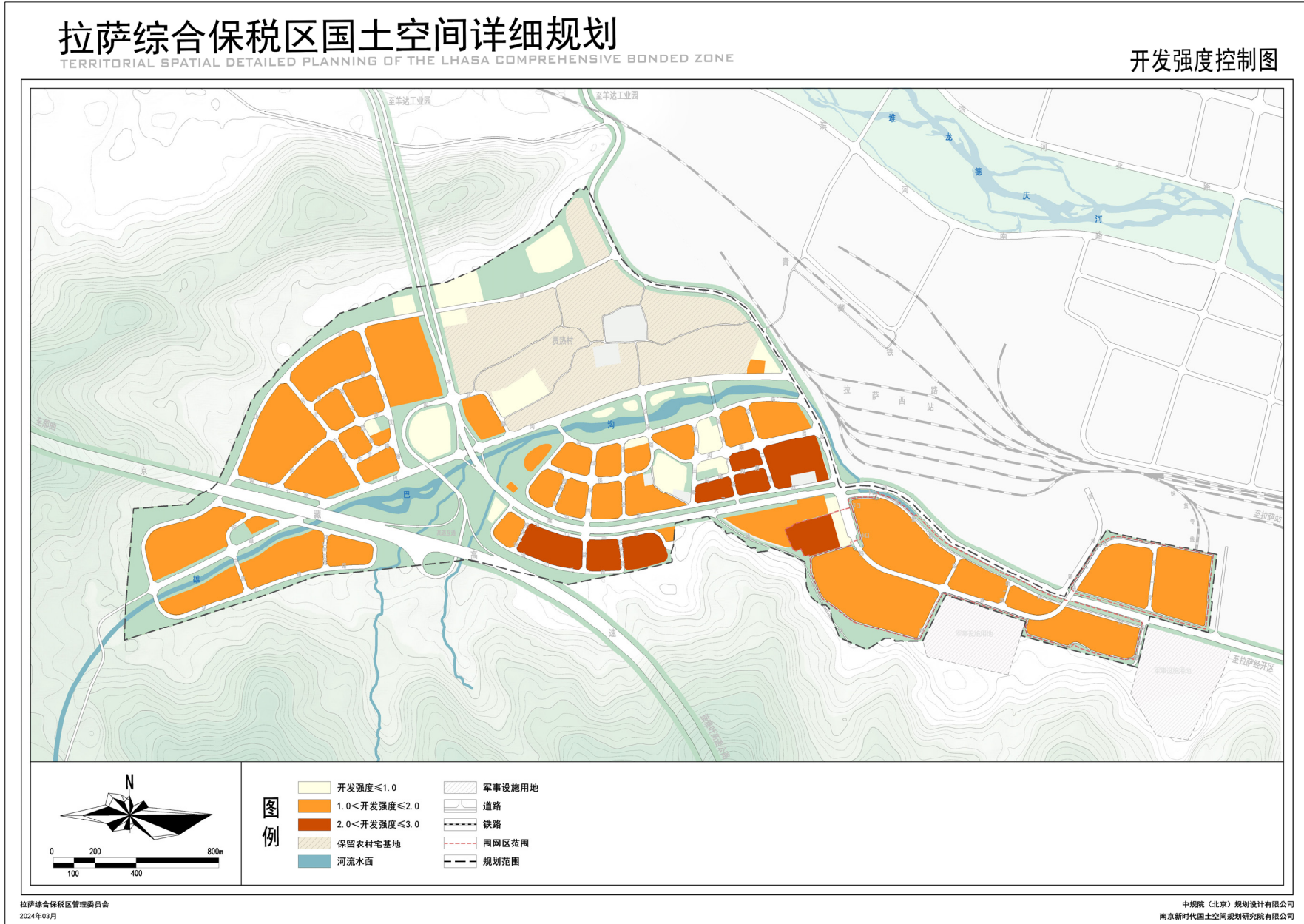
(一)开发强度控制

容积率即建设项目地上总建筑面积计算值与建设用地面积的比值。根据各地块用地性质的不同，容积率控制指标有相应差异。规划结合《拉萨市城乡规划管理技术规定》，对工业用地采用下限指标控制，其它用地执行上限指标控制。

1、指标控制

- (1) 居住用地：容积率控制在 2.5 以下；
- (2) 行政办公用地：容积率控制在 3.0 以下；
- (3) 中小学、幼儿园用地：容积率控制在 0.9 以下；
- (4) 医疗卫生用地：容积率控制在 1.5 以下；
- (5) 商业用地：容积率控制在 3.0 以下；
- (6) 商务金融用地：容积率控制在 3.0 以下；
- (7) 娱乐用地：容积率控制在 1.0 以下；
- (8) 二类工业用地：容积率不小于 1.0；
- (9) 物流仓储用地：容积率不小于 1.0 且不大于 2.0；

- (10) 宗教用地：容积率控制在 1.0 以下；
- (11) 其他公共管理与公共服务用地（文化活动用地、体育用地、展览用地等）、交通运输用地、公用设施营业网点用地、公用设施用地（主要指供水用地、供电用地、消防用地、环卫用地等）的规划控制指标结合方案合理性确定。

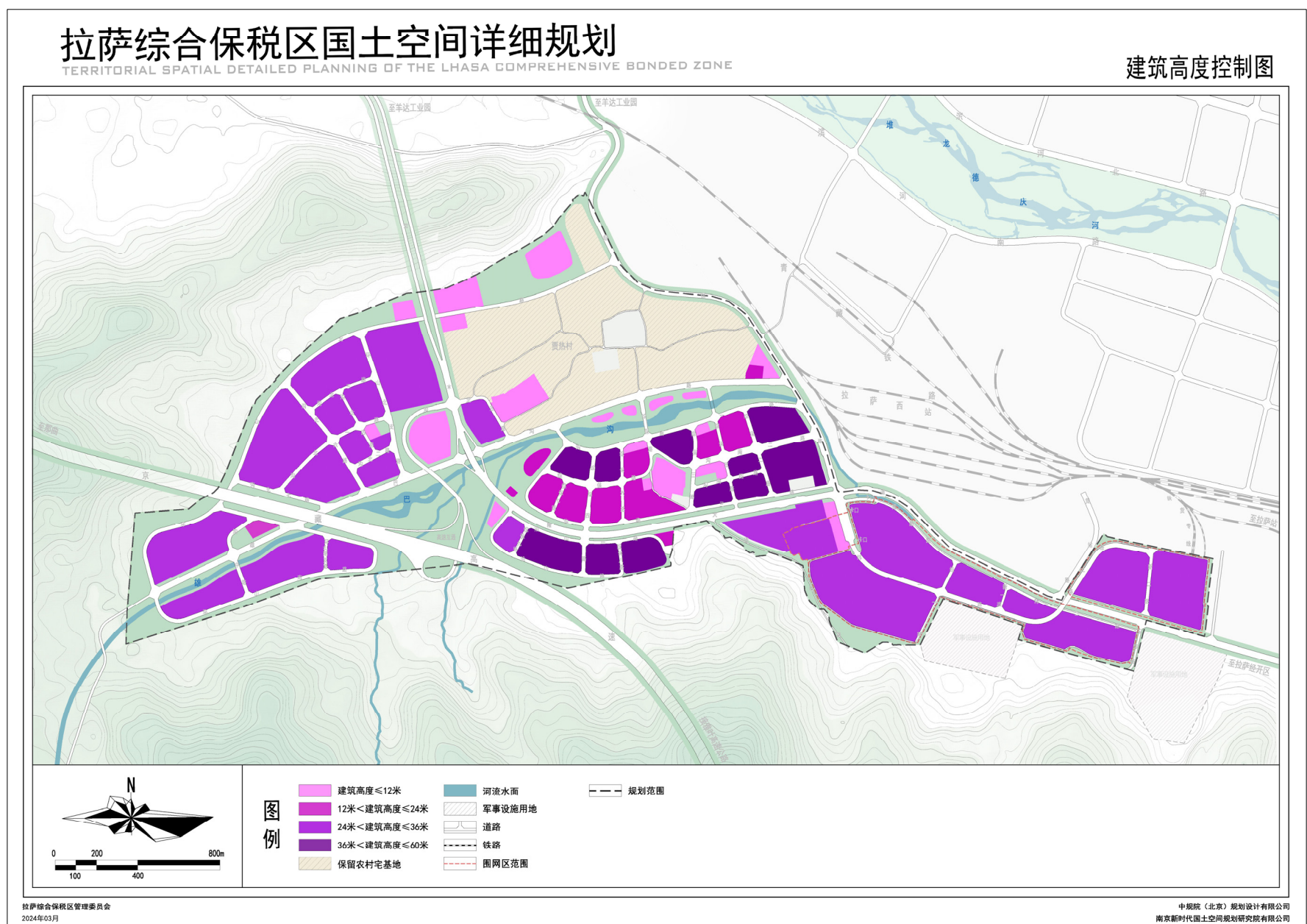


(二) 建筑高度控制

建筑高度指建筑物室外地坪至屋顶计算点的高度。本规划依据《拉萨市城乡规划管理技术规定》，对规划范围内不同性质用地的建筑高度作如下控制：

- (1) 居住用地：建筑高度控制在 45 米以下；
- (2) 行政办公用地：建筑高度控制在 36 米以下；
- (3) 中小学、幼儿园用地：建筑高度控制在 12 米以下；
- (4) 医疗卫生用地：建筑高度控制在 18 米以下；
- (5) 商业用地：建筑高度控制在 60 米以下；
- (6) 商务金融用地：建筑高度控制在 60 米以下；
- (7) 娱乐用地：建筑高度控制在 18 米以下；
- (8) 二类工业用地：建筑高度控制在 36 米以下；
- (9) 物流仓储用地：建筑高度控制在 36 米以下；
- (10) 宗教用地：建筑高度控制在 18 米以下；

(11) 其他公共管理与公共服务用地（文化活动用地、体育用地、展览用地等）、交通运输用地、公用设施营业网点用地、



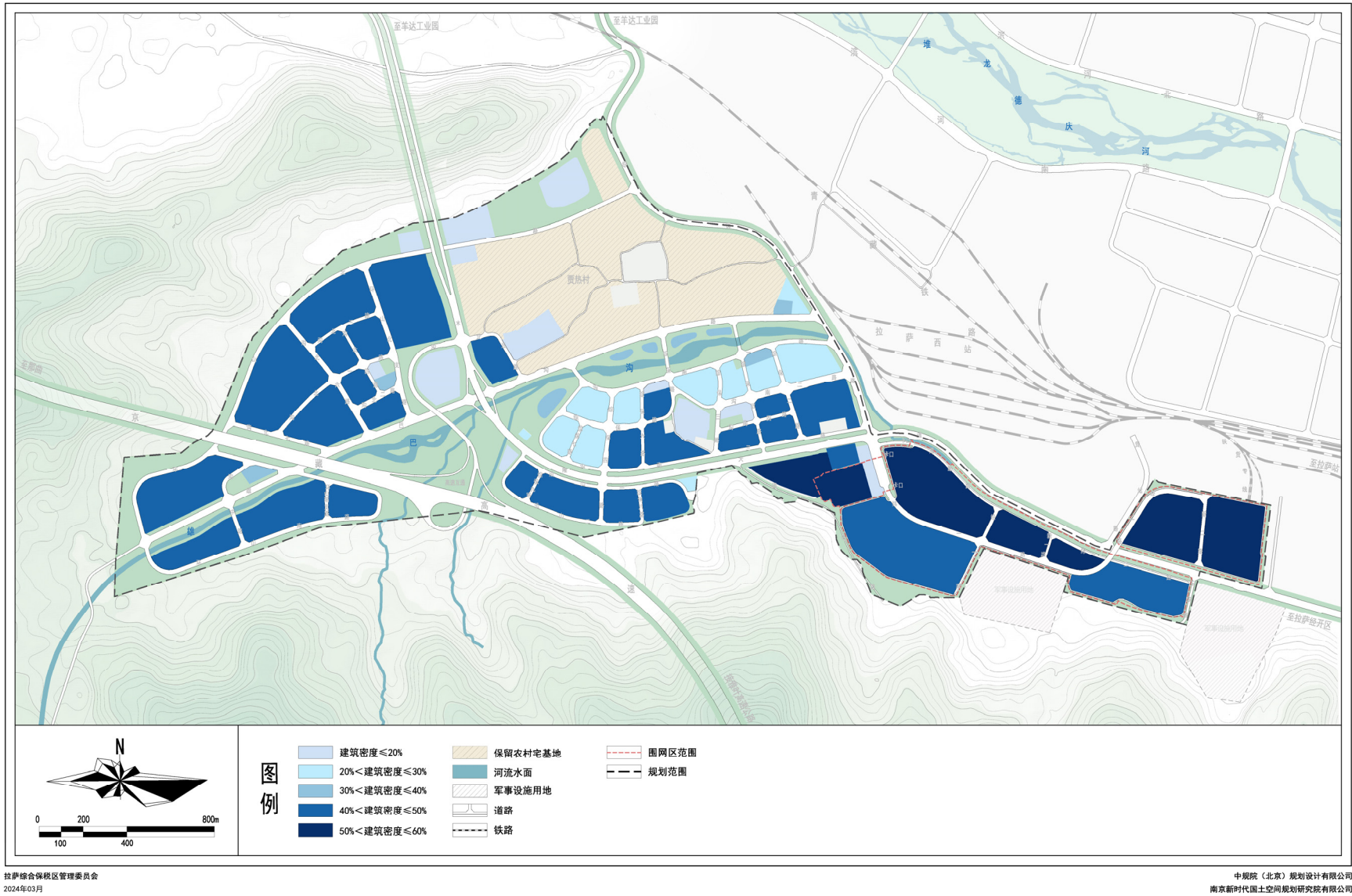
公用设施用地（主要指供水用地、供电用地、消防用地、环卫用地等）的规划控制指标结合方案合理性确定。

(三) 建筑密度控制

建筑密度指在一定范围内，建筑物的基底面积总和与占用地面积的比例，是反映建设用地经济性的主要指标之一。本规划依据《拉萨市城乡规划管理技术规定》，对规划范围内不同性质用地的建筑密度作如下控制。

- (1) 居住用地：建筑密度控制在 30%以下；
- (2) 行政办公用地：建筑密度控制在 40%以下；
- (3) 中小学、幼儿园用地：建筑密度控制在 30%以下；
- (4) 医疗卫生用地：建筑密度控制在 30%以下；
- (5) 商业用地：建筑密度控制在 50%以下；
- (6) 商务金融用地：建筑密度控制在 50%以下；
- (7) 娱乐用地：建筑密度控制在 40%以下；
- (8) 二类工业用地：建筑密度控制在 30%-50%；
- (9) 物流仓储用地：建筑密度控制在 30%-60%；
- (10) 宗教用地：建筑密度控制在 20%以下；

(11) 其他公共管理与公共服务用地（文化活动用地、体育用地、展览用地等）、交通运输用地、公用设施营业网点用地、公用设施用地（主要指供水用地、供电用地、消防用地、环卫用地等）的规划控制指标结合方案合理性确定。



九、图则单元与地块划分

（一）单元划分依据

结合主要交通干道、高速公路、功能分区要求等因素，划分综保区图则管理单元，实现综保区图则单元的有序管理。

（二）地块划分依据

1、地块的土地使用权属边界，以及综保区行政管辖界线；近期内已落实拍卖的地块应独立划块；规划予以保留的机关团体、部队院校及用地相对完整独立的企业事业单位宜独立划块。

2、用地性质宜增加弹性，以国土空间用地用海分类三级类为主、二级类为辅；独立设置的公共服务设施以及市政公用设施划分至三级类。

3、满足综保区城市“五线”控制等上层次规划要求。

4、地块划分具有灵活性和适应性，能满足不同项目的实际需要。

（三）地块编码

为推动综保区的建设，满足规划区统一开发的目标，本规划将区内地块按功能区块、街坊、地块三级进行编号。功能区块以主导功能为主要划分要素，将整个规划区分为五个区块，各区块编号分别为 ZB01、ZB02、ZB03、ZB04、ZB05 区。每个区块以城市道路或河道水域等要素划分为若干街坊；地块以用地性质相对单一为原则，综合考虑用地性质的完整性和协调性，与土地权属相关，便于土地出让等因素。

地块编码原则上按一个独立用地性质的地块为编码单位，即每一个用地编码只代表一个地块，一种用地性质。用地性质代表地块土地使用的主导性质。地块编码采用三级编码办法，即“区块编号+街坊编号+地块编号”组成，如“ZB01-01-01”。

（四）地块划分数量

本规划共划分为 5 个控制单元，19 个基本图则控制单元，共计划分为 185 个地块。

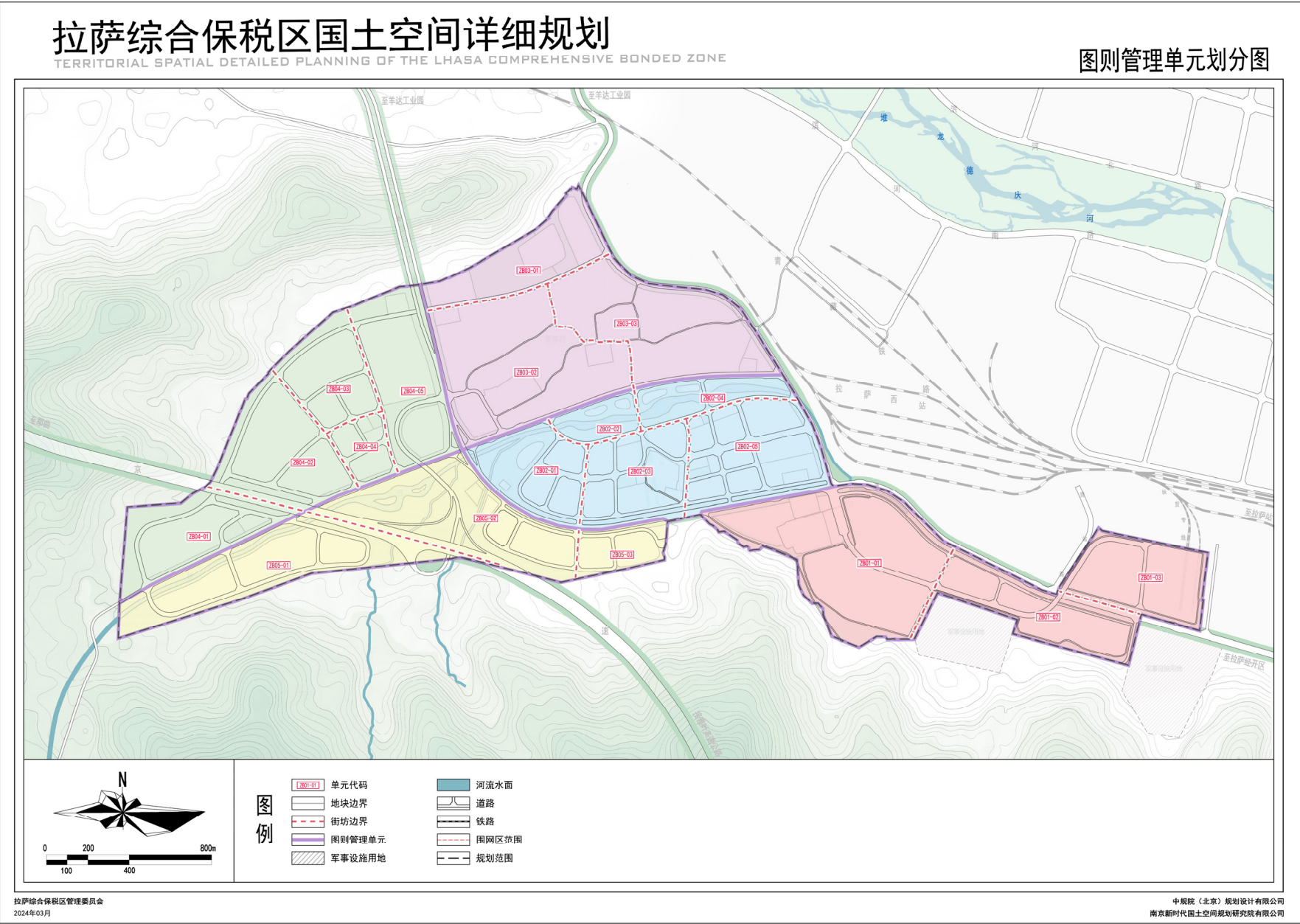
（五）分图图则

地块分图则分为强制性内容图则和引导性内容图则。

强制性内容图则中包括地块面积、用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、机动车位、出入口方位、建筑后退距离、机动车禁开口地段、配套设施等强制性内容。

引导性内容图则中包括：地块人口、地块建筑面积、地块城市设计引导以及建设要求等非强制性内容。

每张分图图则均包括图纸、控制指标和简要说明三部分。图纸比例一般为 1：2000 至 1：3000，局部地块较大时，图纸比例采用 1：4000 或 1:5000。



[]

[]

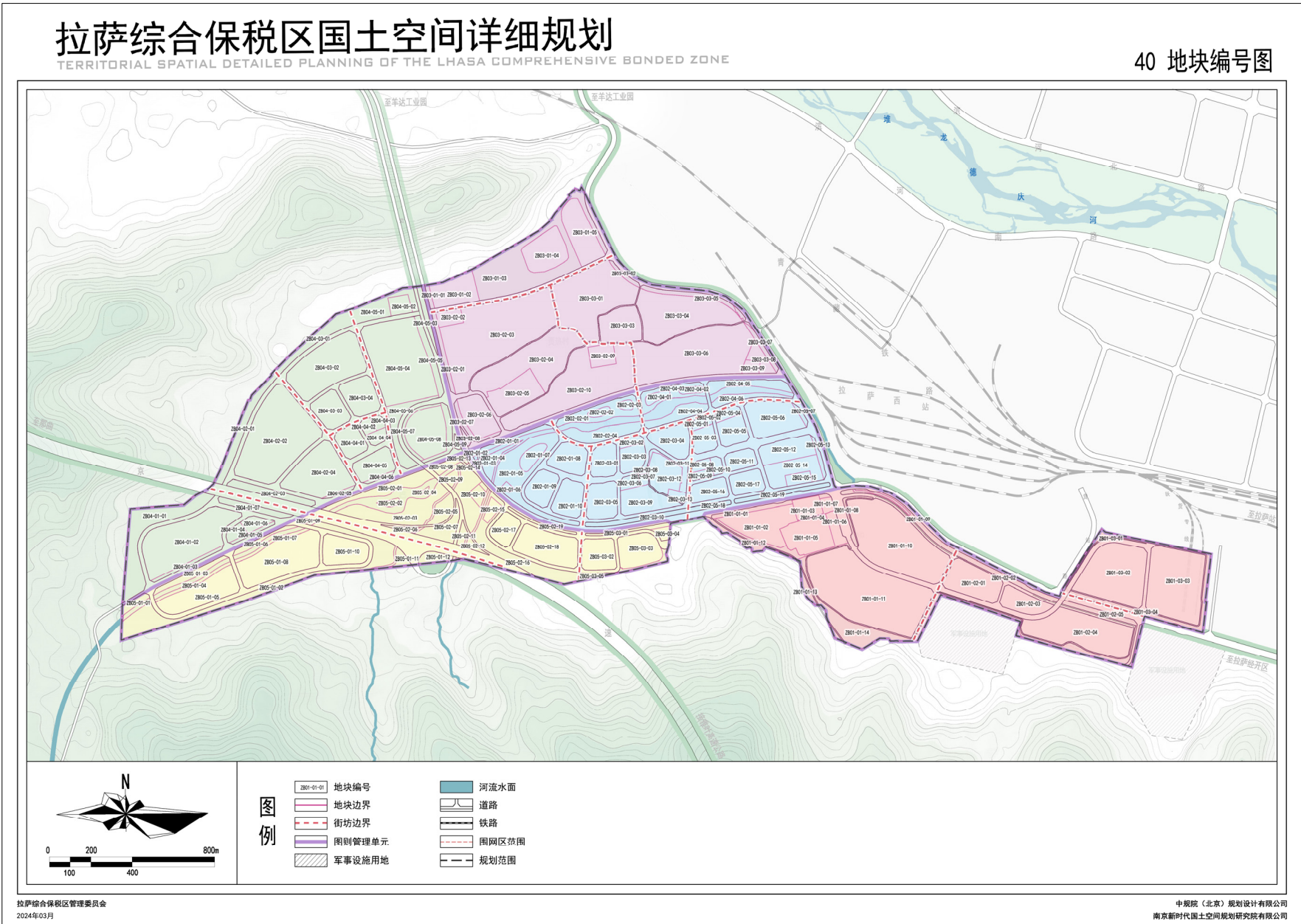
[]

[]

[]

[]

[]

拉萨综合保税区管理委员会
2024年03月中规院（北京）规划设计有限公司
南京新时代国土空间规划研究院有限公司

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

拉萨综合保税区管理委员会
2024年03月中规院（北京）规划设计有限公司
南京新时代国土空间规划研究院有限公司