

# 官渡区广卫 5 片区 GD-GW5-A1-01-03 等地 块控制性详细规划修改方案听证会 听证报告

为保障人民群众的知情权、表达权、参与权、监督权，广泛听取意见，根据《中华人民共和国城乡规划法》《云南省城乡规划条例》《昆明市城乡规划条例》和《昆明市人民政府重大决策听证制度实施细则》等相关规定，2025 年 4 月 10 日，官渡区人民政府矣六街道办事处在官渡区矣六街道办事处 401 会议室举行了《官渡区广卫 5 片区 GD-GW5-A1-01-03 等地块控制性详细规划修改方案》听证会，听取社会公众意见和建议，现将听证会听证情况报告如下：

## 一、听证事由

对官渡区广卫 5 片区 GD-GW5-A1-01-03 等地块控制性详细规划修改方案是否符合规划、是否科学合理，听取社会各方面的意见和建议。

## 二、听证会举行的时间、地点

时间：2025 年 4 月 10 日（星期四）上午 9:30。

地点：昆明市官渡区矣六街道办事处 4 楼 401 会议室。

## 三、听证委员、听证记录人、决策发言人、听证代表、 听证监察人基本情况

### （一）听证委员

张政强（官渡区矣六街道办事处主任）

袁赞钧（官渡区科学技术与工业信息化局副局长）

罗兵保（昆明市规划设计院有限公司、邓正方委托代理人）

（二）决策发言人

王锋（官渡区自然资源局局长）

（三）听证监察人

李超（官渡区矣六街道纪工委书记）

程琳（官渡区司法局副局长）

王盼（官渡区司法局行政执法监督科负责人）

（四）听证记录人

温晓兰（云南振润律师事务所）

（五）听证代表（15人）

高真芝（俊发彩云城辰湾业主）

胡琳（俊发彩云城辰湾业主）

曹婷（俊发彩云城辰湾业主）

梁思诗（俊发彩云城辰湾业主）

彪梦霞（俊发彩云城辰湾业主）

莫红昆（官渡区矣六街道子君社区居民）

莫定达（官渡区人大代表）

李达（官渡区人大代表）

那云江（官渡区人大代表）

段燕（官渡区人大代表）

李文娟（官渡区人大代表）

刘亚龙（官渡区人大代表）

洪静（官渡区政协委员）

莫红伟（官渡区政协委员）

沈智琴（昆明建纬律师事务所）

陈 芳（俊发彩云城辰湾业主）（请假）

#### （六）听证旁听人

李寿林（云南中豪置业有限公司）

李 瑛（云南中豪置业有限公司）

陶 蕊（循品国际商贸（云南）有限公司）

徐 荣（官渡区矣六街道广卫社区）

### 四、听证代表提出的主要观点、理由、意见和建议

听证代表 15 人，发表了 6 条意见和建议，主要包括以下几个方面：

1.方案建成后是否会对周边交通造成影响，建议规划加强对周边道路整体系统性研究。

2.建议项目充分考虑工业项目是否会对周边居住小区造成环境污染、噪音、采光等方面的影响。

3.建议对官渡区矣六片区产业布局与螺蛳湾该地块控规调整的关联性进行说明。

4.规划调整如何同步考虑提升周边配套设施。

5.项目建成后如何加强周边环境治理。

6.项目是否有成功案例可以借鉴。

### 五、决策发言人的陈述和答辩

（一）决策发言人对官渡区广卫 5 片区 GD-GW5-A1-01-03 等地块控制性详细规划修改方案的陈述

1.基本情况

官渡区广卫 5 片区 GD-GW5-A1-01-03 等地块位于官渡区矣六街道办事处，新螺蛳湾区域北侧。控规修改涉及 6 个地块，范围北至广福路，东至商博路，南至俊发彩云城及螺蛳湾商贸城，西至螺蛳湾广场用地。总用地面积约 13.85 公顷（207.7 亩）。为落实市委、市政府“大抓产业、主攻工业”决策部署，缓解主城区产业“空心化”问题，转变经济发展方式；同时传导《昆明市官渡区国土空间总体规划（2021—2035 年）》产业发展内容，发挥自由贸易试验区政策优势，结合城市更新改造，积极推进南部现代服务业发展集聚区内“工业上楼”等要求，官渡区拟开展广卫 5 片区 GD-GW5-A1-01-03 等地块控制性详细规划修改工作，于 2024 年 11 月 19 日取得市政府同意启动地块控规修改批复。

## 2.调整依据

- （1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
- （2）《城市规划编制办法》（2006 年）
- （3）《城市用地分类与规划建设用地标准》  
（GB50137）
- （4）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
- （5）《昆明市详细规划技术准则》
- （6）《昆明市控制性详细规划修改管理规定》昆政办  
[2015]164 号
- （7）《环滇池空间形态与城市天际线控制规划》（修  
编）

(8)《昆明市城市总体规划(2011-2020年)》

(9)《昆明市国土空间总体规划(2021-2035年)》

(10)《昆明市官渡区国土空间总体规划(2021-2035年)》

(11)《昆明市城市轨道交通线网规划修编(第三轮)》(2022年批复版)

(12)《滇池流域国土空间保护和科学利用专项规划(2021-2035年)》(报批稿)

(13)《官渡区土地利用总体规划(2010-2020年)》(调整完善方案)

(14)其他相关文件

### 3.控规修改方案主要内容

控规修改方案拟将控制指标、用地性质及道路等进行调整,主要调整内容如下:

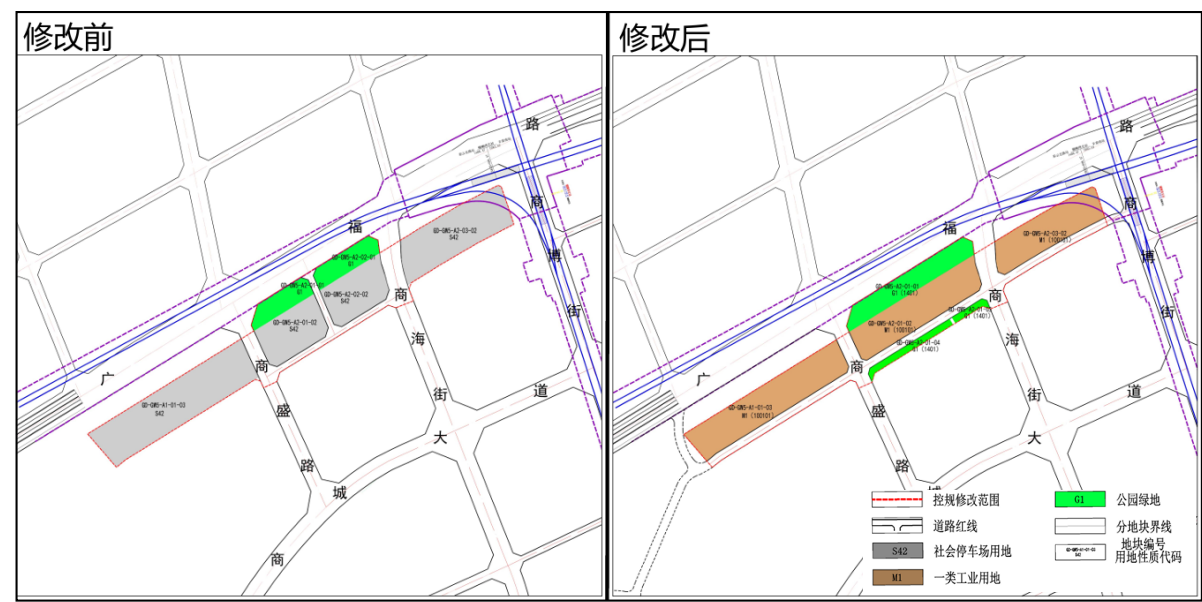
(1)用地面积及用地性质:拟将 S42-社会停车场用地调整为 M1-一类工业用地,停车场用地减少 154.35 亩,一类工业用地增加 141.10 亩,公园绿地增加 4.80 亩,道路用地增加 8.50 亩。同时在彩云城北侧增加宽约 16 米的 G1-公园绿地,用地面积 8.25 亩,以减少工业用地对南侧居住小区的影响。

(2)指标情况:拟调整的工业用地容积率  $1 < \text{容积率} \leq 2.0$ 、 $30\% \leq \text{建筑密度} \leq 50\%$ ,绿地率:  $\leq 20\%$ ,建筑限高:需满足《昆明市人民政府办公室关于印发昆明市推进高层工业楼宇经济发展实施意见》,车位配建按照《昆明市城乡规划管理技术

规定》执行，地块需配建地下停车场。建筑退让需满足《昆明市城乡规划管理技术规定》、加油加气站用地需满足安全防护要求及轨道退让及保护控制要求。项目在审批之前需开展环境影响评价，严格控制噪音、废气、废水等对周边环境的影响，相关指标符合安全环保要求。

（3）道路调整：彩云城北侧市政道路拓宽至 20 米，同时向东、西延伸至螺蛳湾广场和商博街，调整后商贸城和居住小区北侧的道路将由错口交叉调整为十字交叉，红线宽度均为 20 米，提升道路通行效率；取消彩云城北侧南北向市政道路，减少对广福路的干扰。

图 控规修改前后对比图



| 地块指标表           |        |         |                                      |          |           |     |          |          |         |                    |        |    |
|-----------------|--------|---------|--------------------------------------|----------|-----------|-----|----------|----------|---------|--------------------|--------|----|
| 地块编号            | 性质代码   | 用地性质    | 与《城市用地分类与规划建设用地标准(GB50137-2011)》对应关系 | 兼容比例 (%) | 用地面积 (公顷) | 容积率 | 建筑密度 (%) | 建筑高度 (m) | 绿地率 (%) | 公共服务设施配置(名称、数量、规模) | 机动车停车位 | 备注 |
| GD-GMS-A1-01-03 | 120803 | 社会停车场用地 | S42社会停车场用地                           | —        | 4.16      | —   | —        | —        | —       | —                  | —      | —  |
| GD-GMS-A2-01-01 | 1401   | 公园绿地    | G1公园绿地                               | —        | 0.77      | —   | —        | —        | —       | —                  | —      | —  |
| GD-GMS-A2-01-02 | 120803 | 社会停车场用地 | S42社会停车场用地                           | —        | 1.67      | —   | —        | —        | —       | —                  | —      | —  |
| GD-GMS-A2-02-01 | 1401   | 公园绿地    | G1公园绿地                               | —        | 0.84      | —   | —        | —        | —       | —                  | —      | —  |
| GD-GMS-A2-02-02 | 120803 | 社会停车场用地 | S42社会停车场用地                           | —        | 1.60      | —   | —        | —        | —       | —                  | —      | —  |
| GD-GMS-A2-03-02 | 120803 | 社会停车场用地 | S42社会停车场用地                           | —        | 2.85      | —   | —        | —        | —       | —                  | —      | —  |

| 地块指标表           |        |        |                                      |          |           |         |          |          |         |                    |        |    |
|-----------------|--------|--------|--------------------------------------|----------|-----------|---------|----------|----------|---------|--------------------|--------|----|
| 地块编号            | 性质代码   | 用地性质   | 与《城市用地分类与规划建设用地标准(GB50137-2011)》对应关系 | 兼容比例 (%) | 用地面积 (公顷) | 容积率     | 建筑密度 (%) | 建筑高度 (m) | 绿地率 (%) | 公共服务设施配置(名称、数量、规模) | 机动车停车位 | 备注 |
| GD-GMS-A1-01-03 | 100101 | 一类工业用地 | M1一类工业用地                             | —        | 3.35      | >1且≤2.0 | —        | —        | —       | —                  | —      | —  |
| GD-GMS-A2-01-01 | 1401   | 公园绿地   | G1公园绿地                               | —        | 1.71      | —       | —        | —        | —       | —                  | —      | —  |
| GD-GMS-A2-01-02 | 100101 | 一类工业用地 | M1一类工业用地                             | —        | 2.74      | >1且≤2.0 | —        | —        | —       | —                  | —      | —  |
| GD-GMS-A2-01-04 | 1401   | 公园绿地   | G1公园绿地                               | —        | 0.39      | —       | —        | —        | —       | —                  | —      | —  |
| GD-GMS-A2-01-05 | 1401   | 公园绿地   | G1公园绿地                               | —        | 0.16      | —       | —        | —        | —       | —                  | —      | —  |
| GD-GMS-A2-03-02 | 100101 | 一类工业用地 | M1一类工业用地                             | —        | 2.26      | >1且≤2.0 | —        | —        | —       | —                  | —      | —  |

(4) 规划方案编制审查情况:《官渡区广卫 5 片区 GD-GW5-A1-01-03 等地块控制性详细规划修改方案必要性论证报告及控规修改方案》于 2024 年 11 月 4 日经专家论证同意,该控规修改方案经 2024 年第 12 次市规委会审议通过,并于 2024 年 11 月 18 日-12 月 18 日在官渡区人民政府门户网站、昆明市自然资源和规划局官网、“昆明自然资源和规划”新浪微博、“昆明空间规划”微信公众号、官渡区自然资源局办公地、昆明城市规划展览馆进行公示。

《官渡区广卫 5 片区 GD-GW5-A1-01-03 等地块控制性详细规划修改方案》在编制过程中严格按照法律法规相关要求,充分落实昆明市上位规划及衔接相关专项规划要求,充分征求了相关部门意见,规划编制方案符合《昆明市详细规划准则》及《昆明市人民政府办公室关于印发昆明市推进高层工业楼宇经济发展实施意见》等的相关要求。

(二) 决策发言人针对听证代表的意见和建议进行答辩  
针对听证代表们的意见,决策发言人如下答辩:

### **1.方案建成后是否会对周边交通造成影响。**

规划调整后,彩云城北侧市政道路拓宽至 20 米,同时向东、西延伸至螺蛳湾广场和商博街,调整后商贸城和居住小区北侧的道路将由错口交叉调整为十字交叉,红线宽度均为 20 米,提升道路通行效率;调整后地块主要用于电子及通信设备制造,计算机及办公设备制造,医疗仪器设备及仪器仪表制造、航空航天器及其他高端装备制造等先进制造业和新材料、新能源、节能环保、计算机、大数据、区块链、人工

智能、物联网等新兴产业，这些产业前期的论证对交通的影响较小，高附加值的产品对交通的需求相对，是可以满足项目落地需求，不会过多增加交通压力。

## **2.工业项目是否会对周边居住小区造成环境污染、噪音、采光等方面的影响。**

本次控规调整的 M1-一类工业用地主要指对居住和公共设施等环境基本无干扰和污染的工业用地，几乎不会产生废气、废水、废渣等污染物，对周边环境的负面影响较小，且国家对一类工业与居住区之间无明确的固定距离要求，是适合布局在城市中与其他功能区域相对协调发展的工业用地类型，其核心在于突破传统工业与城市的对立关系，通过技术赋能和空间重构，实现“产业-城市-人”的共生发展。同时在控规阶段要求产业项目类别须符合《昆明市人民政府办公室关于印发昆明市推进高层工业楼宇经济发展实施意见》。

下一步，官渡区重点对引进产业进行全过程的环境管控，严格要求前期做好环境影响评价，对项目建设期引起的施工噪声、扬尘、废水、废渣等可能影响，对项目运营期引起的废气、废水、固废排放等长期影响进行充分的分析，最终以环境影响评价的结论为准，如果不达标，项目无法通过环境影响评价，项目不会开发建设。中期施行全程监管，后期对企业生产过程中产生的余料进行严格监管。

## **3.建议对官渡区矣六片区产业布局与螺蛳湾该地块控规调整的关联性进行说明。**

依托官渡区发展园区经济的宏观背景，矣六片区坐拥区

位、产业及生态优势等有利条件，将作为承接东部产业转移的主战场，构建新型都市工业产业园，大力发展战略型新兴产业，补足区域产业生活配套，引领经济快速增长。近些年来围绕矣六片区陆续布局了官渡自贸数字港、云南数字文旅产业园、螺蛳湾国际商贸城等重点项目，已具备与数字经济、商贸等产业基础，此次螺蛳湾地块控规调整是落实矣六片区产业发展构想而进行的用地保障工作，发展新质生产力相关加工、制造、推行“二零产业”，重点引进智能装备、电子信息、生命健康等新质产业为主导的都市工业产业、符合国家通用建筑标准及消防、节能、环保等现行规范和政策要求、推动轻生产、低噪音、低能耗、低振动、环保型企业入驻，助力官渡区制造业高质量发展，保障区域生态环境质量。

#### **4.规划调整如何同步考虑提升周边配套设施。**

根据市政府批复的官渡区控制性详细规划，螺蛳湾片区规划在用地中部建设区级城市综合公园——新螺蛳湾公园，提升新区的绿化环境，规划在片区居住社区建设 3 个大型社区公园，在提高社区居住环境的同时，满足社区文化活动和日常体育健身的空间需求。社区公园规模约分别为 2.92 公顷、2.71 公顷和 4.09 公顷。螺蛳湾中心公园用地规模约为 8 公顷。另外，本次规划在工业用地与辰湾居住区之间布局 16 米宽的公园绿地，未来通过高大乔木、灌木等立体景观的设计，有效减轻工业生产过程中产生的噪音对周边居民的干扰。整体规划按照“300 米见绿，500 米见园”的绿地建设目标布局街头绿地，形成良好的绿地空间，进一步提升片区的景观环

境，满足周边运动广场、运动公园的需求。

### **5.项目建成后如何加强周边环境治理。**

周边目前存在乱停乱放、占道经营等问题，下一步，矣六街道将联合城管、交警等部门，加强社会治理，严厉打击乱停乱放、占道经营等乱象，保障小区周边和谐、卫生的生活环境。

### **6.项目是否有成功案例可以借鉴。**

深圳、上海、杭州、成都等城市已经有先进案例，官渡区到深圳、成都、杭州走访学习天安云谷智慧园、松湖智谷、联东 U 谷•成都新经济产业园等典型成功案例，全方面学习“工业上楼”在政策支持、规划引导、产业导入等的成功经验，并利用矣六片区产业优势发展新质生产力。这些产业园区也给周边小区提供了很好的就业环境，周边小区后续的出租量需求也得到提升，整个区域的配套设施也会逐步完善。我们主要借鉴五要素模型，从环保安全、减振隔振、工艺需求、垂直交通和设备载重五个维度，进行前置审核，企业审查合格后才可准入。根据产业目录引入项目的开发建设业态，推导出项目建设符合规上产业基地无污染、噪音、交通、环境等要求，并不断完善生活配套，推动基础设施建设、如交通、商业、教育、医疗等生活配套设施不断完善。

**六、听证机关对听证情况的评说，包括对拟作出决策的赞同意见、反对意见、其他意见及其主要理由做出客观归纳和总结**

2025 年 4 月 10 日（星期四）上午 9 点 30 分在官渡区矣

六街道办事处 401 会议室举行的《官渡区广卫 5 片区 GD-GW5-A1-01-03 等地块控制性详细规划修改方案》听证会，听证代表 15 人，发表了 6 条意见和建议，上述意见和建议，经听证委员合议总结，认为观点鲜明、内容客观公正，主要包括以下几个方面：

（一）方案建成后是否会对周边交通环境造成影响，建议规划加强对周边道路整体系统性研究；

（二）建议项目充分考虑工业项目是否会对周边居住小区造成环境污染、噪音、采光等方面的影响；

（三）建议对官渡区矣六片区产业布局与螺蛳湾该地块控规调整的关联性进行说明；

（四）规划调整如何同步考虑提升周边配套设施；

（五）项目建成后如恶化加强周边环境治理；

（六）项目是否有成功案例可以借鉴。

七、对听证代表意见建议的采纳情况及理由。

听证结束后，我街道对听证代表的意见和建议进行了逐条梳理，主要内容及采纳情况如下：

| 序号 | 意见及建议                                    | 采纳情况及理由                                                                       |
|----|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 方案建成后是否会对周边交通造成影响，建议规划加强对周边道路整体系统性研究     | 采纳。本次控规阶段对区域内交通进行研究分析，通过拓宽道路、优化交叉口形式、右进右出等多种措施有效提升区域交通循环效率，优化区域道路体系。          |
| 2  | 建议项目充分考虑工业项目是否会对周边居住小区造成环境污染、噪音、采光等方面的影响 | 采纳。本次拟调整的一类工业用地是对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患，几乎不会产生废气、废水、废渣等污染物，对周边环境负面影响较小，是适合布局在城市 |

|   |                                   |                                                                                                                                               |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                   | 中与其他功能区域相对协调发展的工业用地类型。在环境污染方面，重点对引进产业进行全过程的环境管控，前期做好环境影响评价，中期施行全程监管，后期对产生余料进行严格管控。在噪音方面，布局带状公园绿地，设置降噪、除噪等环保设施。在采光方面，在规划设计阶段严格按照相关规范控制建筑高度与间距。 |
| 3 | 建议对官渡区矣六片区产业布局与螺蛳湾该地块控规调整的关联性进行说明 | 经核实，为落实“大抓产业、主攻工业”决策部署，解决主城区产业“空心化”问题，近些年来围绕矣六片区陆续布局了官渡自贸数字港、云南数字文旅产业园、螺蛳湾国际商贸城等重点项目，已具备数字经济、商贸等产业基础，此次控规调整是落实矣六片区产业发展用地保障工作。                 |
| 4 | 建议核实规划调整是否考虑提升周边配套设施              | 经核实，规划通过优化道路体系，增加带状公园绿地，提升片区配套设施                                                                                                              |
| 5 | 建议在项目建成后加强周边环境治理                  | 采纳，下一步，矣六街道将联合城管、交警等部门，加强社会治理，严厉打击乱停乱放、占道经营等乱象，保障小区周边和谐、卫生的生活环境。                                                                              |
| 6 | 建议核实是否有成功案例可以借鉴                   | 经核实，有成功案例可以借鉴。官渡区到深圳、成都走访学习天安云谷智慧园、松湖智谷、联东 U 谷、成都新经济产业园等典型成功案例，全方面学习“工业上楼”在政策支持、规划引导、产业导入等的成功经验，并利用矣六片区产业优势发展新质生产力。                           |

根据《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国行政许可法》、《昆明市城乡规划管理技术规定》等相关规定，我街道本着审慎的态度，严格按照法律、法规，拟同意《官渡区广卫 5 片区 GD-GW5-A1-01-03 等地块控制性详细规划

修改方案》。

特此报告

昆明市官渡区人民政府矣六街道办事处

2025年4月16日

