

# 1.1 地块调整背景

## 1、启动缘由

根据《环岛高速铁路沿线综合开发用地方案》（琼国土资用字【2017】14号），海南环岛高铁沿线市县提供2000亩综合开发用地，其中三亚市安排700亩综合开发用地，作为省级储备用地。根据《海南省国土资源厅关于审定环岛高速铁路沿线综合开发用地第二批次选址的方案请示》（琼国土资【2017】185号），三亚市700亩省级储备用地选址位于海棠区、崖州区。其中海棠区436亩，选址位于海棠区高铁站北侧，共计9个地块。

根据今年4月12日省政府召开研究海口市、三亚市拟收储地块控规调整有关事宜的会议精神，要求三亚市对700亩省级储备用地用地规划性质做出相应调整，以确保项目用地的40%（280亩）为二类城镇住宅用地，其中海棠区省级储备用地二类城镇住宅用地规模167亩。

## 2、规划情况

依据《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》，海棠区省级储备用地选址范围内规划用地性质为二类城镇住宅用地规模为108.5亩，还需增加58.5亩二类城镇住宅用地。

根据政府选址意见，拟增加二类城镇住宅用地地块位于海棠湾控规HT04单元HT04-03-02及HT04-04-01两个地块内，控规内用地性质为旅馆用地。

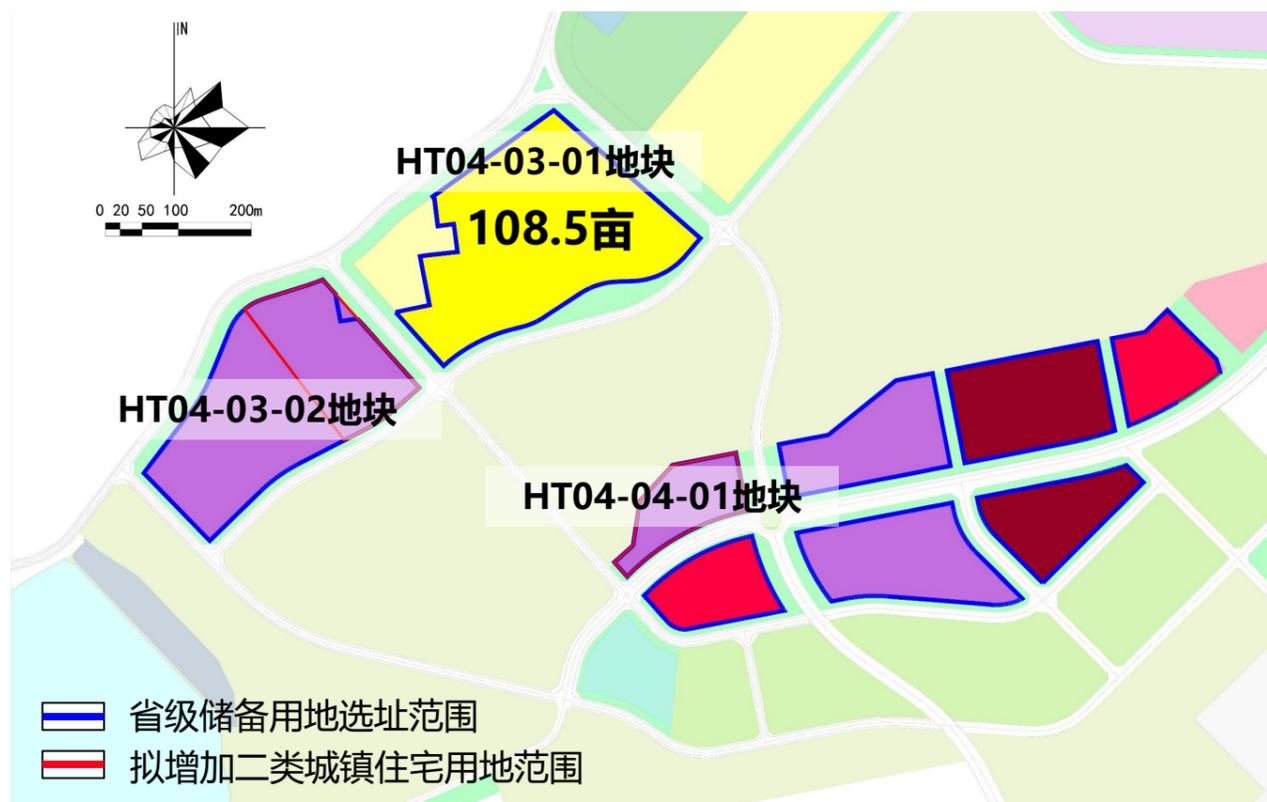
综上，为了落实省市级政府要求，特开展HT04-03-01、HT04-03-02及HT04-04-01三个地块进行必要性论证，并制定地块分图则，以此指导项目的审批工作。

表 1

海南省省级土地储备 2019 年新增储备土地计划表

单位：亩

项目名称	市县	地块位置	规划用途	收储面积	收储依据	
环岛高速铁路沿线省级土地储备项目	海口市	琼山区红旗镇东侧	建设用地等	102.77	《关于印发〈环岛高速铁路沿线综合开发用地方案〉的通知》（琼国土资用字（2017）14号）	
	三亚市	崖州区高铁站西侧、过境公路两侧	城镇建设用地等	264		
		海棠湾高铁站北侧	旅游建设用地等	436		
	小计			700		
	澄迈县	琼台全面战略合作交流合作基地范围内	旅游建设用地	254.2		
合计				1056.97		



# 2.1 规划修改必要性

## 一、落实省市政府对高铁沿线综合开发用地的工作要求

### 省级层面——

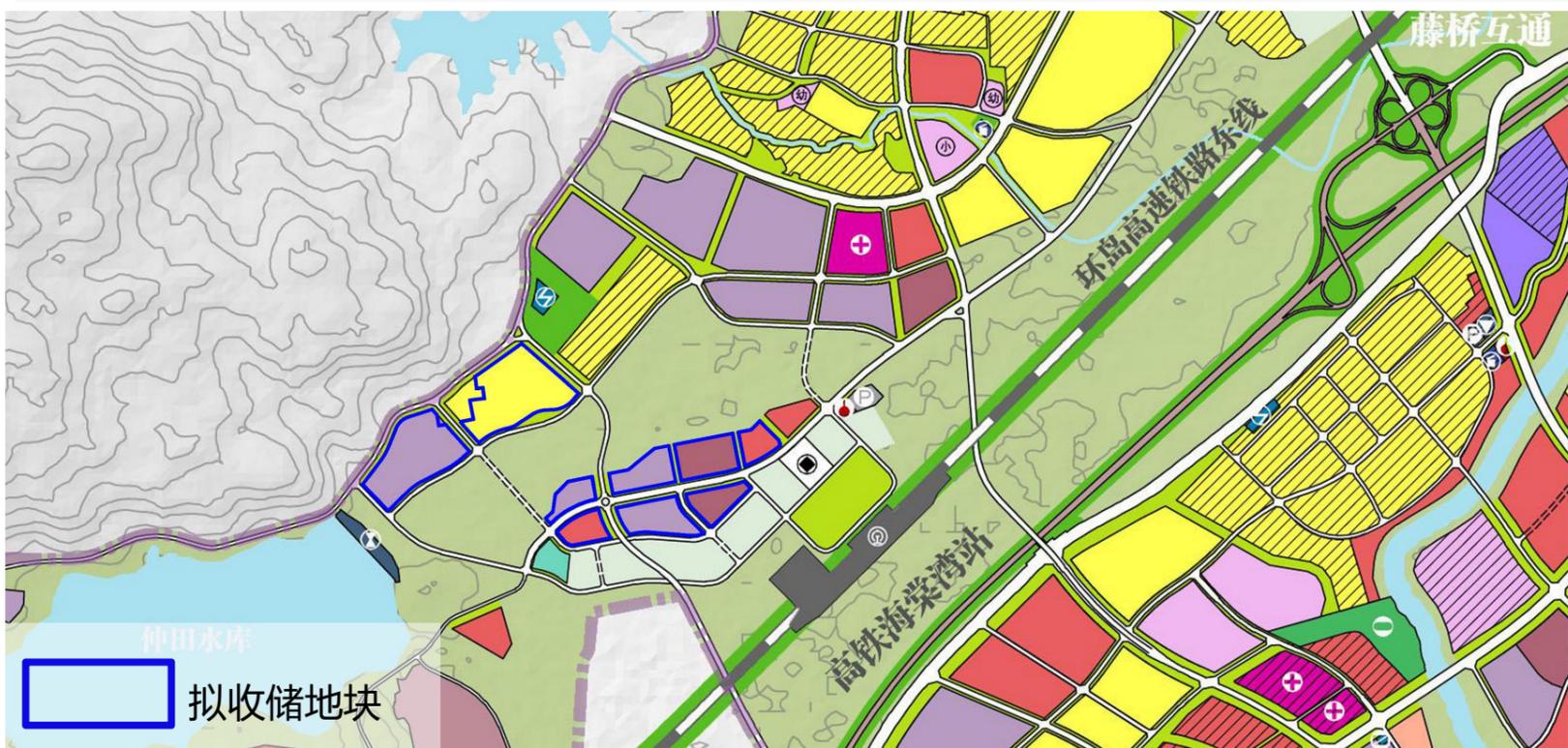
- 海南省国土资源厅关于印发《环岛高速铁路沿线综合开发用地方案》的通知琼国土资用字【2017】14号

2000亩综合开发用地的选址布局为：**三亚市安排700亩**、乐东县安排250亩、东方市安排250亩、儋州市安排250亩、澄迈县安排250亩、海口市安排300亩。

在2000亩综合开发土地实施的项目，应符合全域旅游试点省建设和国际旅游岛建设需求，具体建设项目应当符合我省的总体规划。实施综合开发的土地主要应用于酒店、区域总部、旅游产业、生产性服务行业等项目建设。**明确用于商品住宅建设的，应当符合我省房地场市调控方向，严格用于高端商品住宅建设。**

- 《海南省国土资源厅关于审定环岛高速铁路沿线综合开发用地第二批次选址的方案请示》琼国土资【2017】185号文

省国土资源厅会同海南高铁公司进行核查，**完成了第二批次土地选址方案。**



## 海南省国土资源厅文件

琼国土资〔2017〕185号

签发人：陈健春

海南省国土资源厅  
关于审定环岛高速铁路沿线综合开发  
用地第二批次选址方案的请示

# 2.1 规划修改必要性

## 一、落实省市政府对高铁沿线综合开发用地的工作要求

### 省级层面——

- 海南省国土资源厅关于审定《海南省2018年省级土地储备计划（送审稿）》的请示琼国土资【2018】13号

按照省政府要求，为弥补海南高铁公司运营亏损，海南环岛高铁沿线市县提供2000亩综合开发用地，纳入省级土地储备。根据省政府批准的选址方案，环岛高速铁路沿线省级土地储备项目计划收储2012.79亩，其中计划在海口市收储（收购市级储备土地）304.6亩，**三亚市收储700亩**、儋州市收储253亩、澄迈县收储254.2亩、东方市收储250.99亩、乐东县收储250亩。

- 2021年12月27日召开省政府专题会议，研究环岛高铁沿线省级土地储备和推进土地综合开发问题有关工作。

（一）三亚市政府要会同省农垦投资控规集团有限公司、海南铁路有限公司加快推进264亩拟储备土地新址选定工作，确保于2022年6月底前收储入库；**已选址海棠区高铁站北侧的436亩拟储备土地**，三亚市政府应协调有关单位，加快确定避让地块内超高压天然气管线有关方案，**确保2022年6月底前收储入库。**

（二）**积极稳妥解决海铁公司用地性质调整需求。**省资规厅将根据《环岛高速铁路沿线综合开发用地方案》（琼国土资用字【2017】14号）规定和我省产城融合有关政策，综合考虑海口市、三亚市的国土空间规划、区域开发建设条件、空间用地结构和支持铁路事业发展等相关情况，**分类、分步有序保障海口市130亩和三亚市700亩拟收储土地的规划性质，建议将海口市云龙产业园90亩（D0404地块）和三亚市崖州区197亩（其中海棠区107亩、崖州区90亩）拟收储土地规划为住宅用地。**

表1 海南省省级土地储备2018年新增储备土地计划表

单位：亩

项目	市县	地块位置	规划用途	收储面积	收储依据
文昌木兰湾新区建设项目	文昌市	木兰湾新区，滨海旅游观光公路北侧	旅游建设用地等	1000	《关于印发文昌省级土地储备项目运作实施方案的通知》（琼府办〔2014〕115号）
屯昌县屯城镇城北新区省级土地储备项目	屯昌县	海屯高速东侧、屯昌大道北侧	城镇用地等	295	《屯昌县屯城镇城北新区省级土地储备项目合作开发方案》
乐东黎族自治县滨海旅游度假区省级土地储备项目	乐东县	龙栖湾片区，滨海公路南侧	旅游建设用地等	570	《乐东黎族自治县滨海旅游度假区省级土地储备项目合作开发方案》
环岛高速铁路沿线省级土地储备项目	海口市	琼山区新大洲大道南侧	建设用地	255.5	《关于印发〈环岛高速铁路沿线综合开发用地方案〉的通知》（琼国土资用字〔2017〕14号）
		琼山区红旗子镇区东南部	城镇建设用地	49.11	
	小计			304.6	
三亚市	崖州区	崖州区高铁站西侧、过境公路两侧	城镇建设用地等	264	
		海棠湾高铁站北侧	旅游建设用地、乡村建设用地、四级保护林地等	436	
	小计			700	
儋州市	光村镇银滩旅游度假区	城镇建设用地	253		
澄迈县	琼台全面战略合作交流合作基地范围内	旅游建设用地	254.2		

# 2.1 规划修改必要性

## 一、落实省市政府对高铁沿线综合开发用地的工作要求

### 市级层面——

- 《三亚市自然资源和规划局关于建议调整环岛高速铁路沿线三亚700亩省级储备用地用地规划性质的请示》 三自然资储【2022】资36号

根据2022年4月12日省政府召开研究海口市、三亚市拟收储地块控规调整有关事宜的会议精神，**要求我市对环岛高速铁路沿线三亚700亩省级储备用地用地规划性质做出相应调整，已确保项目用地的40%（280亩）为二类居住用地。**

#### 三亚市人民政府办公室公文呈批单

来文单位	三亚市自然资源和规划局	紧急程度	加急	办文编号	202208176
收文日期	2022-04-15	来文文号	三自然资储(2022)36号	涉密程度	普通
文件标题	关于建议调整环岛高速铁路沿线三亚700亩省级储备用地用地规划性质的请示				

#### 主要内容：

市自然资源和规划局来文称，根据2022年4月12日省政府召开研究海口市、三亚市拟收储地块控规调整有关事宜的会议精神，要求我市对环岛高速铁路沿线三亚700亩省级储备用地用地规划性质做出相应调整，以确保项目用地的40%（280亩）为二类居住用地。确保6月底保质保量完成，请示如下：

#### 一、任务分工

由三亚市现代服务业产业园管理委员会和三亚崖州湾科技城管理局分别负责将海棠区地块由原来的107亩二类居住用地调整至约167亩，崖州区地块由原来的90亩二类居住用地调整至约113亩。

## 三亚市自然资源和规划局文件

三自然资储〔2022〕36号

签发人：林芳俊

### 三亚市自然资源和规划局 关于建议调整环岛高速铁路沿线三亚700亩 省级储备用地用地规划性质的请示

三亚市人民政府：

根据2022年4月12日省政府刘钊军副秘书长主持召开研究海口市、三亚市拟收储地块控规调整有关事宜的会议精神，要求我市对环岛高速铁路沿线三亚700亩省级储备用地用地规划性质做出相应调整，以确保项目用地的40%（280亩）为二类居住用地。为保障征储工作顺利开展，确保6月底保质保量完成，请示如下：

## 二、根据政府储备管理办法出具储备土地规划设计条件

### 行政法规——

#### ● 《海南省土地储备整理管理暂行办法》（2021年修正）

第七条 下列土地应当由省人民政府储备：

（一）**为实施规划或者因发展需要，由省人民政府出资建设的重大建设项目需要的土地；**

第十七条 **储备土地供应前，自然资源和规划主管部门应当会同住房和城乡建设主管部门出具储备土地的规划设计技术条件。**

**未经自然资源和规划主管部门与住房和城乡建设主管部门出具规划设计条件的，不得供应储备土地。**

第十八条 已经列入年度供应计划的储备土地，由土地储备整理机构统一整理，形成建设条件，并经同级自然资源和规划主管部门验收合格后方可供应。

**县级以上人民政府在同等条件下应当优先在储备土地中安排项目建设用地。**储备土地符合项目建设用地选址条件却在储备土地范围外选址的，有关部门不得办理用地手续。

#### ● 《三亚市土地储备管理办法》 三府规【2022】10号

第二十七条 **已列入年度供应计划的储备土地**，由市土地储备机构统一组织开发整理，**具备供地条件后**方可由市自然资源和规划主管部门组织供应。

市人民政府在同等条件下应当优先在储备土地中安排项目建设用地。

第二十八条 市自然资源和规划主管部门确定拟供应储备用地选址后，应当及时通知市土地储备机构。市土地储备机构据此做好储备土地出库准备工作，并协助市自然资源和规划主管部门办理相关储备土地出让前期工作。

## 三、根据省的技术规范，开展发展备用地的规划设计条件

### 技术规范——

- 《海南省城镇开发边界内控制性详细规划编制技术规定》（2021年）

第十八条（其他发展用地控制）

**单元规划应明确其他发展用地的管控内容。**

本规定所称其他发展用地，指上述居住用地、核心服务用地、公用设施用地和核心道路交通设施用地之外的各类建设用地。其他发展用地的规划用地性质应确定至一级或二级类。单元规划应根据总体功能定位和产业类型，对其他发展用地的控制主导功能和用地类型提出相应指引和管控要求，向地块规划传导。

**其他发展用地的控制单元用地规模和总建筑面积、建筑高度为限制内容，用地性质为引导内容。**

本次论证地块在已批控规中单元规划管控属性为“其他发展用地”，其用地性质为引导内容，具备调整用地性质的前提。

## 法律法规依据

### 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

第四十八条 修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改后的控制性详细规划，应当依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。

### 2、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》

第十九条 控制性详细规划组织编制机关应当建立规划动态维护制度，有计划、有组织的对控制性详细规划进行评估和维护。

第二十条 经批准后的控制性详细规划具有法定效力，任何单位和个人不得随意修改；确需修改的，应当按照下列程序进行：

- (一) 控制性详细规划组织编制机关应当组织对控制性详细规划修改的必要性进行专题论证；
- (二) 控制性详细规划组织编制机关应当采用多种方式征求规划地段内利害关系人的意见，必要时应当组织听证；
- (三) 控制性详细规划组织编制机关提出修改控制性详细规划的建议，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可组织编制修改方案；
- (四) 修改后应当按法定程序审查报批。报批材料中应当附具规划地段内利害关系人意见及处理结果。  
控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的，应当先修改总体规划。

### 3、《海南省人民政府办公厅关于加强国土空间规划监督管理的若干意见》（琼府办〔2021〕12号）

(三) 严格界定控制性详细规划调整的条件。规划调整应当以保障公共利益和人民群众高品质生活为前提，不得违反市县总体规划(国土空间总体规划)底线和生态环境、自然与历史文化遗产保护、城市安全等强制性要求。因上位规划发生变化，或者国家和省重点工程、市县重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾等民生工程，以及其他经评估确需调整的情形，方可开展规划调整工作。

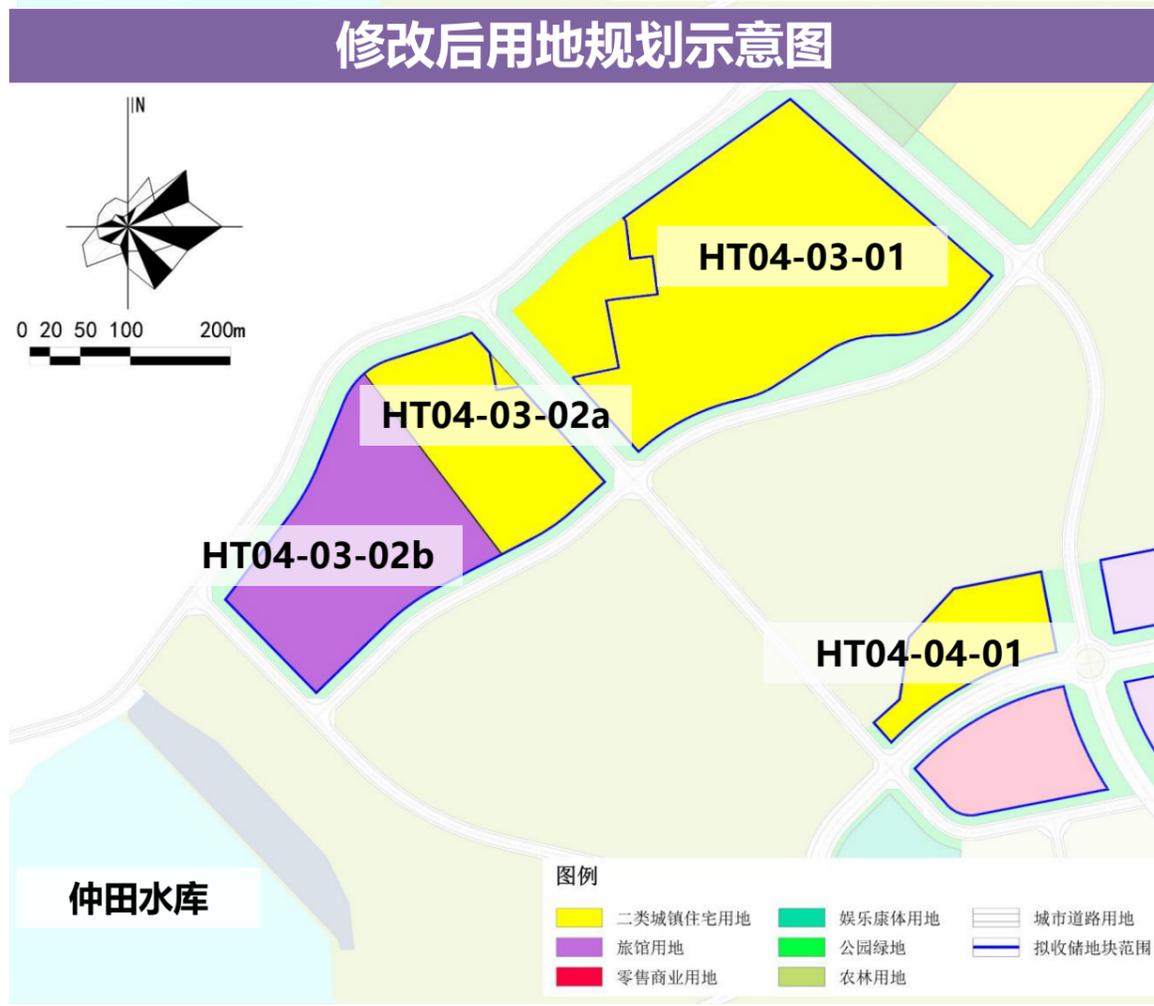
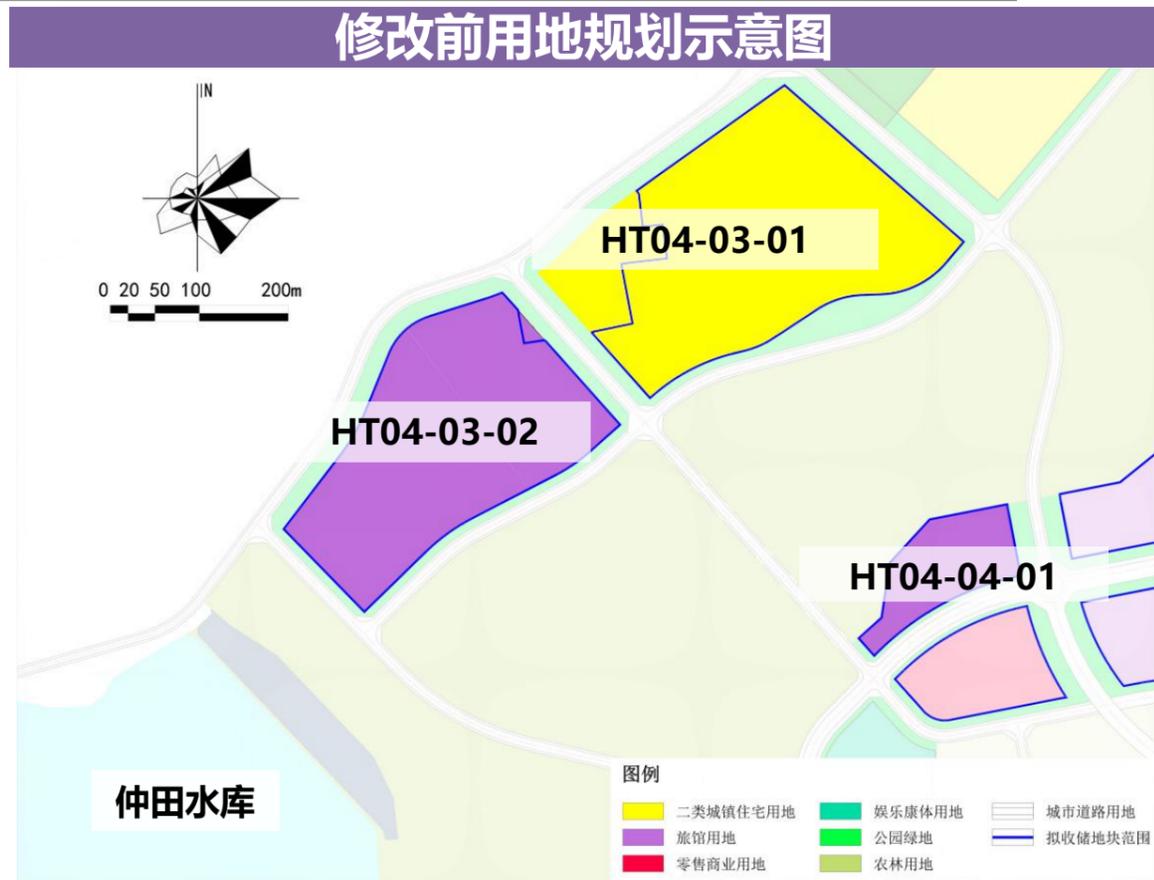
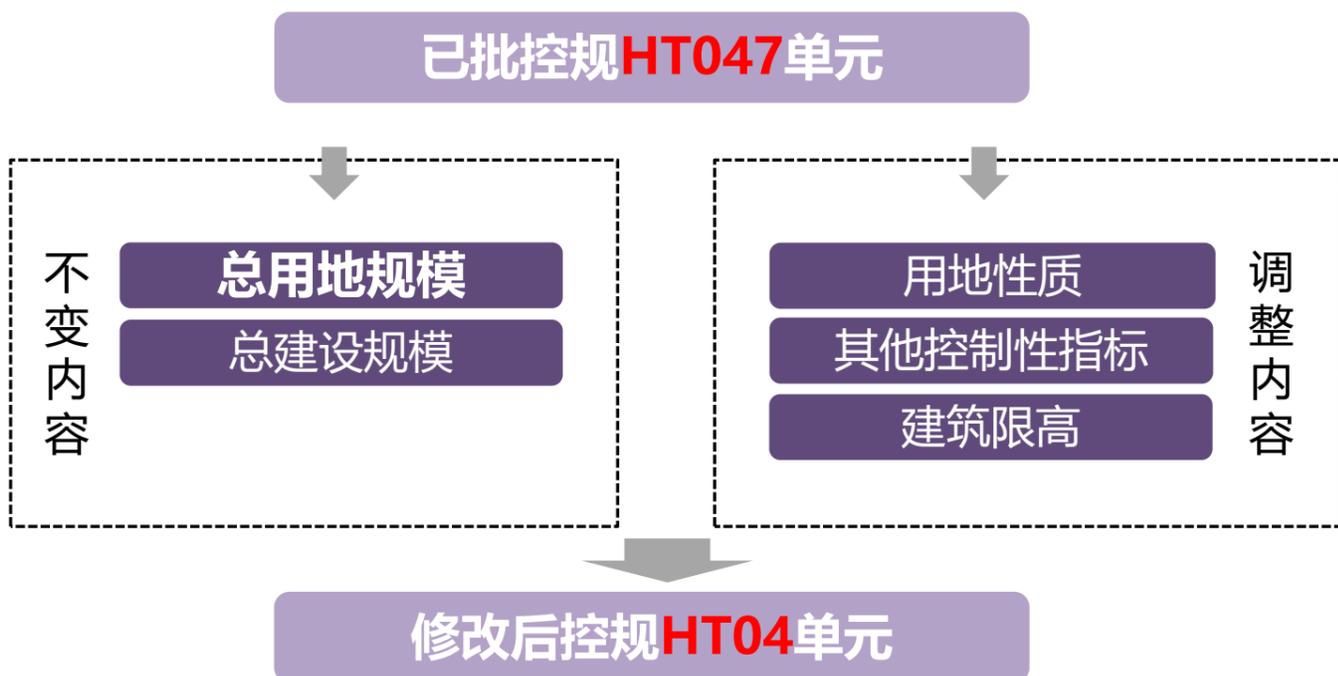
# 2.3 论证内容

## 规划修改总体说明

本次规划是对已批《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》HT04单元中HT04-03-01地块、HT04-03-02地块、HT04-04-01地块的用地性质、建筑限高等相关控制指标进行调整。

**本次论证落实已批控规限制内容，即保持已批控规的总用地规模不变，不突破已批控规总建设量。**

建筑限高根据最新《住宅项目规范》新建住宅建筑的层高不应低于3.00m的要求，对二类城镇住宅用地的建筑高度进行优化。

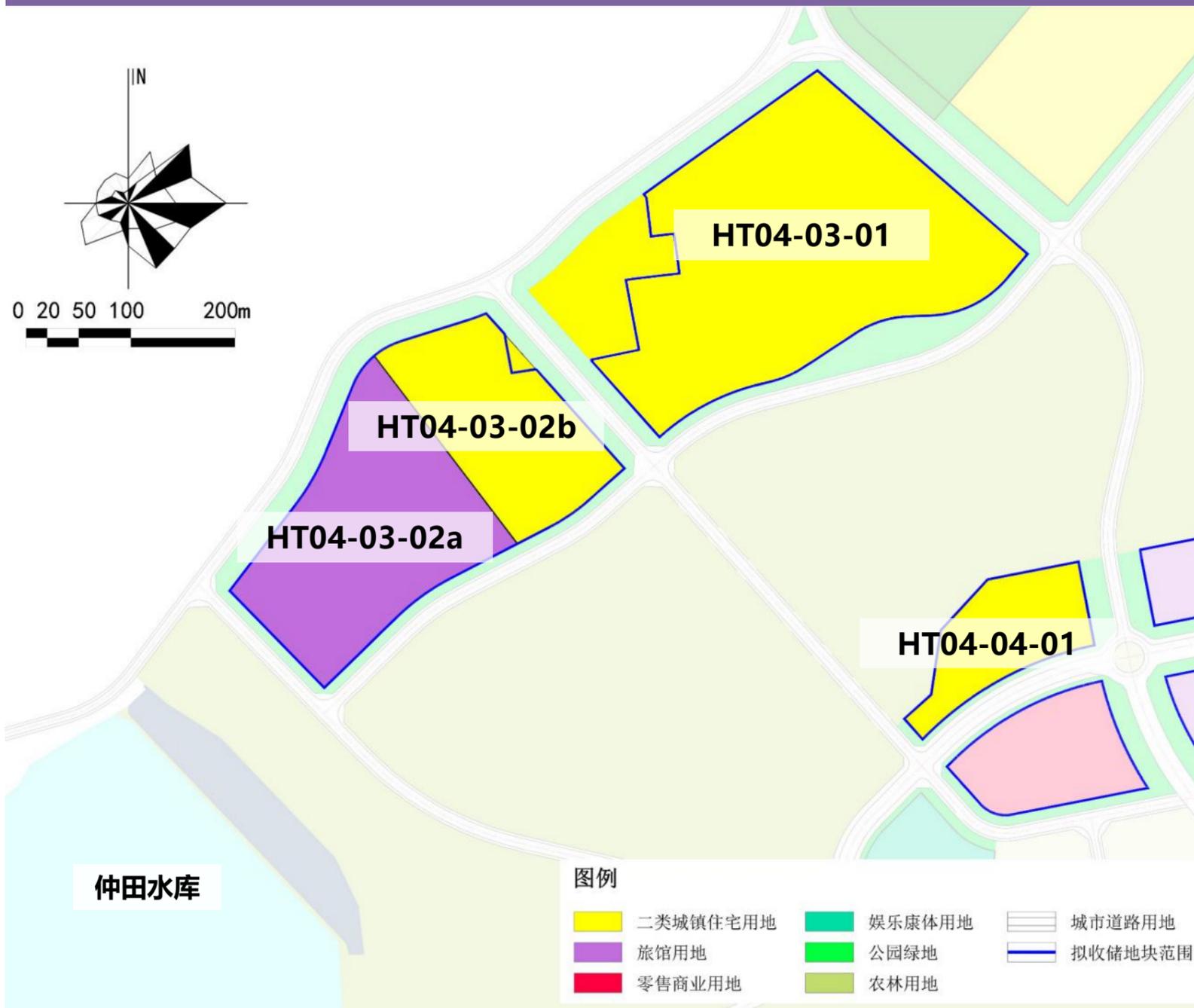


# 3.1 论证结论

本次论证为HT04-03-01地块、HT04-03-02地块、HT04-04-01地块的规划条件修改，涉及到用地性质、容积率、绿地率、建筑密度、建筑限高、停车位等规划条件。本次论证依据相关规范标准等，修改地块的用地规划条件。本次论修改内容如下：

### 论证前后的用地及指标一览表

#### 论证地块修改后用地规划示意图



	调整前		调整后			调整前	调整后
	HT04-03-01	HT04-03-02	HT04-03-01	HT04-03-02a	HT04-03-02b	HT04-04-01	HT04-04-01
地块编码	HT04-03-01	HT04-03-02	HT04-03-01	HT04-03-02a	HT04-03-02b	HT04-04-01	HT04-04-01
用地性质代码	070102	090104	070102	070102	090104	090104	070102
用地性质	二类城镇住宅用地	旅馆用地	二类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	旅馆用地	旅馆用地	二类城镇住宅用地
用地面积	83310	65067	83310	25524	39543	13933	13933
容积率	1.1	1.0	1.1	1.1	1.0	1.2	1.1
建筑密度 (%)	35	30	35	35	30	30	35
建筑限高 (m)	18	18	20	20	18	18	20
绿地率 (%)	30	35	30	30	35	35	30