



《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》 海棠湾商圈片区规划修改必要性论证报告

三亚市现代服务业产业园管理委员会
海南省设计研究院有限公司
2022年4月

CONTENTS 目录

1 chapter 项目概述

一、项目背景	3
二、片区现状	5
三、控规和多规情况	11

2 chapter 规划修改必要性

一、解决区域交通问题、优化区域交通的必要	15
二、海棠湾景观形态优化的必要	17
三、海棠湾推进国际旅游消费中心建设的必要	20
四、法律法规依据	21

3 chapter 拟修改内容

一、道路拟修改内容	23
二、拟修改土地利用规划	25
三、拟修改土地利用结构一览表	26
四、地下空间开发利用	27

一、

1 chapter

项目概述

Project Overview

- 一、项目背景
- 二、片区现状
- 三、控规概况

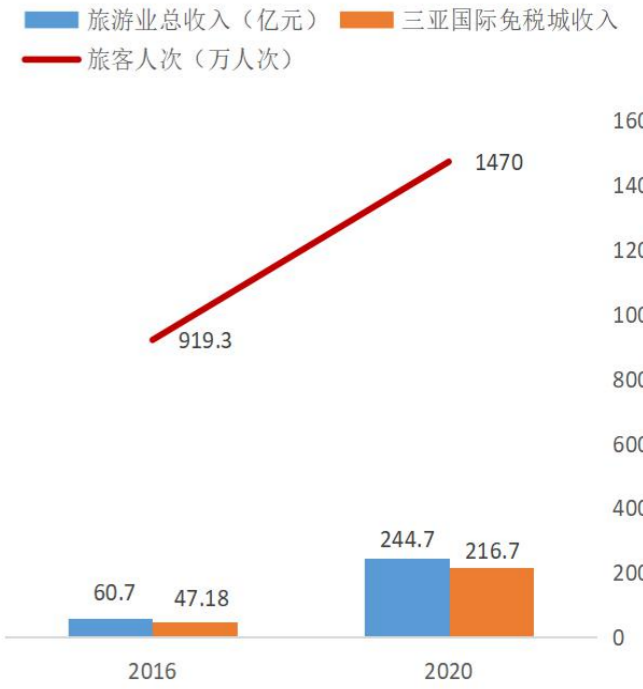
一、项目背景

(一) 海棠湾国家海岸建设国际旅游消费胜地

2006年海南省规委定位三亚海棠湾为**国家海岸**，开发至今已**历时17年**，目前已建成滨海高端酒店带、国际免税城、亚特兰蒂斯、301医院海南分院等，**旅游发展成效显著**。

《三亚市国民经济和社会发展的“十四五”规划》提出：推动三亚海棠湾国家海岸休闲园区等重点园区建设，海棠湾以发展旅游业为核心，**建设国际旅游消费胜地**。

海棠区旅游业发展情况



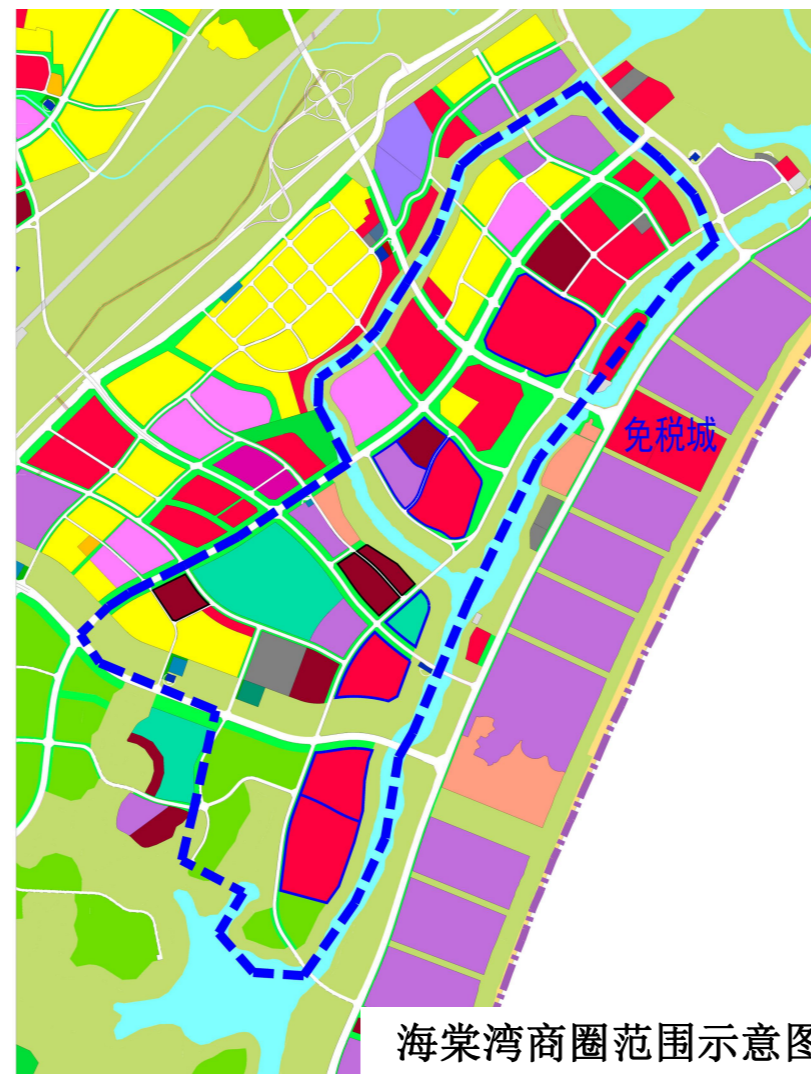
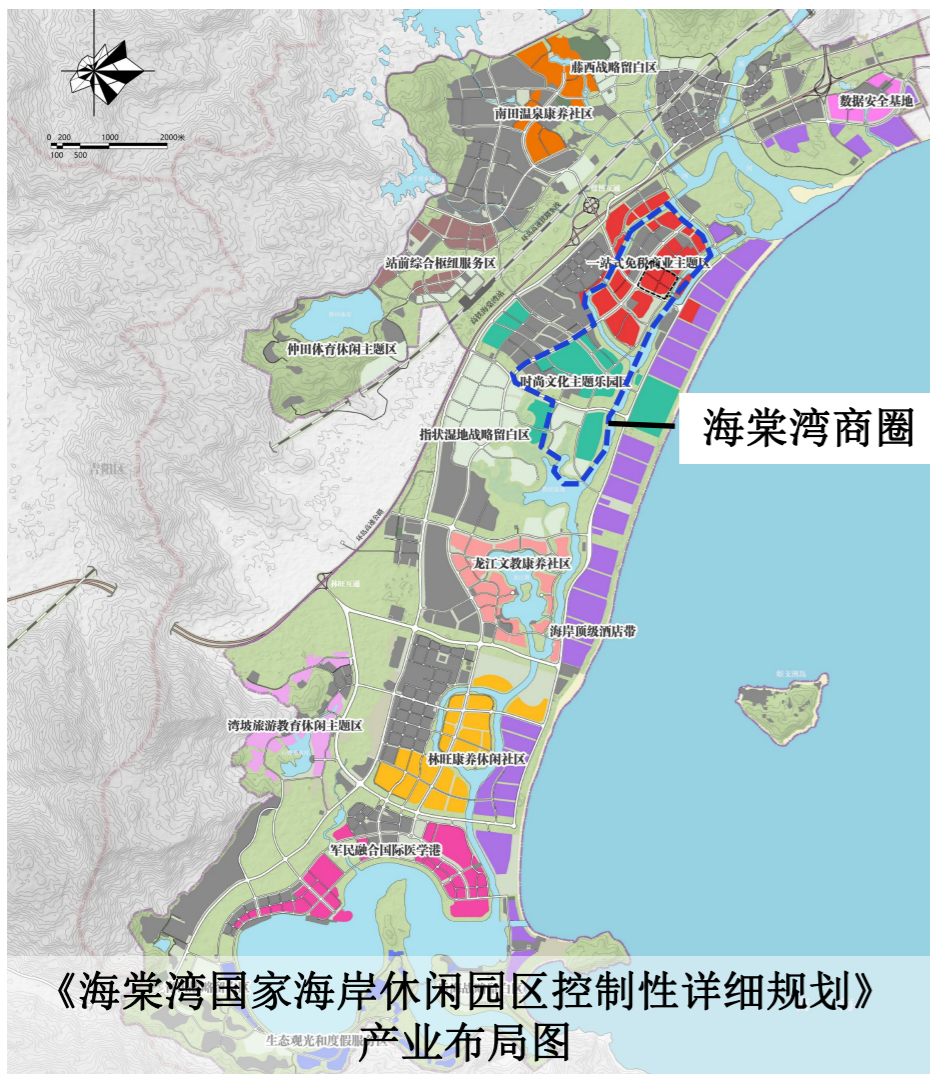
一、项目背景

(二) 海棠湾商圈片区承载旅游产品创新和旅游消费升级

《海棠区国民经济和社会发展规划“十四五”规划》提出站位**国际旅游消费中心引领区建设**，打造顶级多元旅游体验，成为世界级旅游消费目的地。

海棠湾商圈片区位于三亚国际免税城西侧二线腹地，总用地面积约6平方公里，是国际旅游消费中心建设的重点区域，拟建成一站式免税商业主题区和时尚文化主题乐园区。

为了更好的统筹海棠湾商圈片区的开发建设，加强交通组织引导、优化功能布局和景观风貌，经三亚市人民政府同意，特开展片区的优化论证。



三亚市人民政府

三亚市人民政府 关于启动三亚海棠湾国家海岸休闲园区商圈片区规划修改的批复

三亚市现代服务业产业园管理委员会：

你委《关于启动三亚海棠湾国家海岸休闲园区商圈片区规划修改的请示》收悉，经研究，现批复如下：

为推进海棠湾商圈片区重点招商项目落地，加快国际旅游消费中心建设，原则同意启动三亚海棠湾国家海岸休闲园区商圈片区规划修改程序。

请你委依法依规严格按程序加快推进规划修改工作。



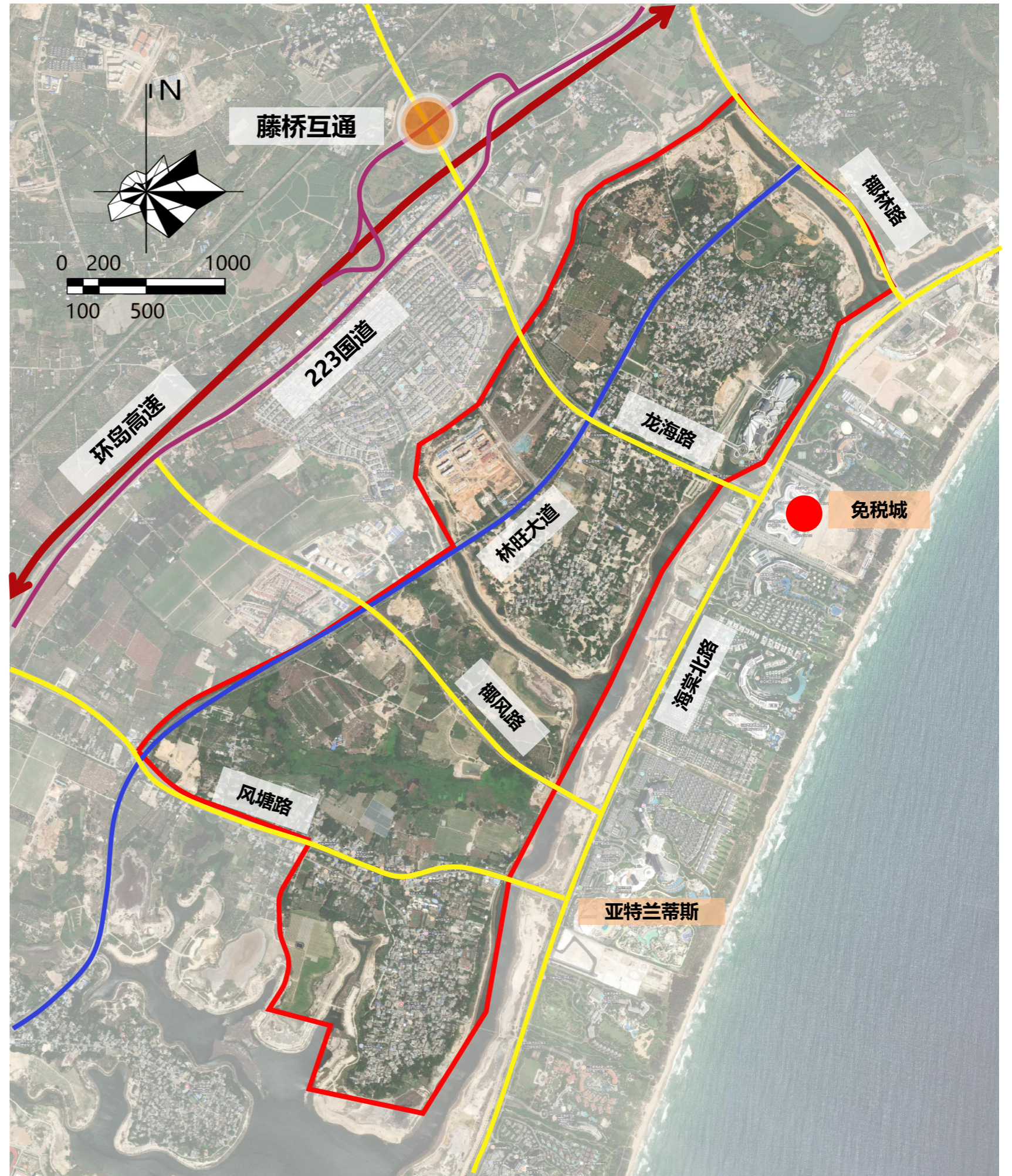
二、片区现状

(一) 现状概况

河流：海棠河，水面宽40-100米，主河道的平均潮位1.030米，平均高潮位1.8米。

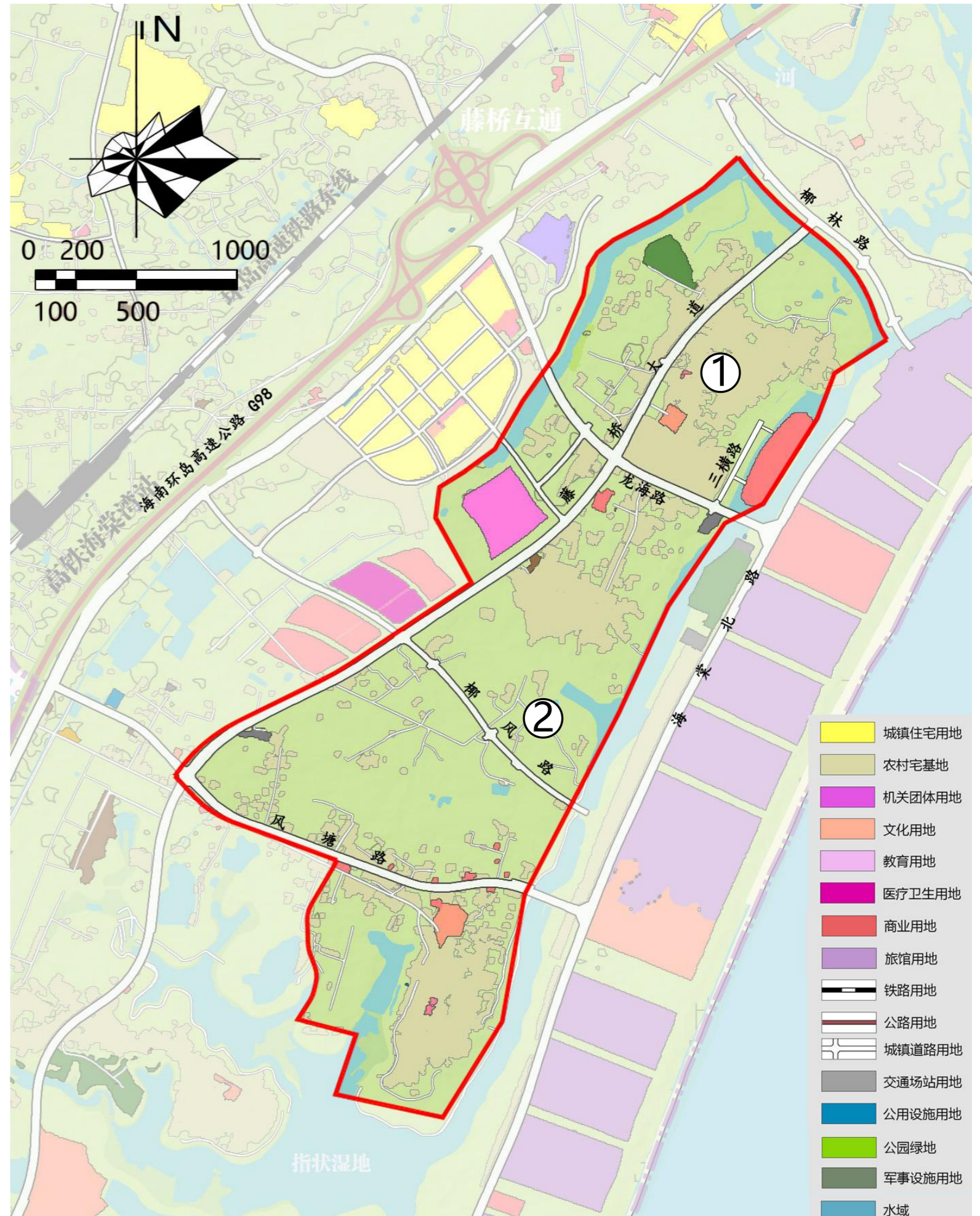
建设用地：规划范围内建设用地主要为农村宅基地、教育用地、商业用地。农村宅基地规模较大，包括风塘村、潘园村、龙海村、椰林村等4个村庄。

其他用地为**非建设用地**，**规划范围内土地开发潜力较大。**



二、片区现状

(二) 土地利用现状

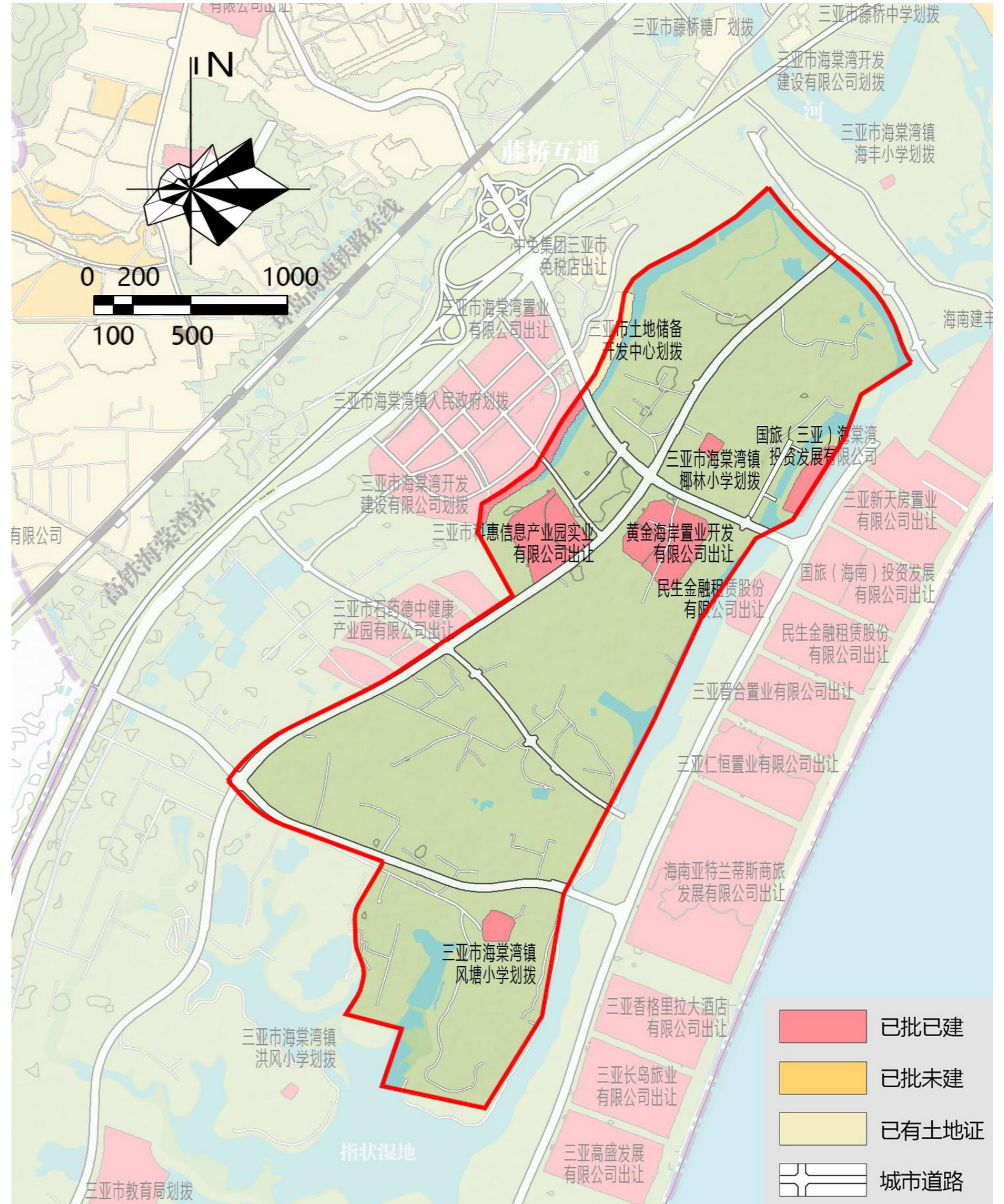


二、片区现状

(三) 用地权属和土地出让现状

规划范围内2处为划拨用地，其他3处为出让用地。**规划范围内大部分用地未出让。**

序号	地块权属人	土地使用形式
1	国旅（三亚）海棠湾投资发展有限公司	出让
2	三亚市海棠湾镇椰林小学	划拨
3	三亚市科惠产业园实业有限公司	出让
4	黄金海岸置业开发有限公司	出让
5	三亚市海棠湾镇风塘小学	划拨

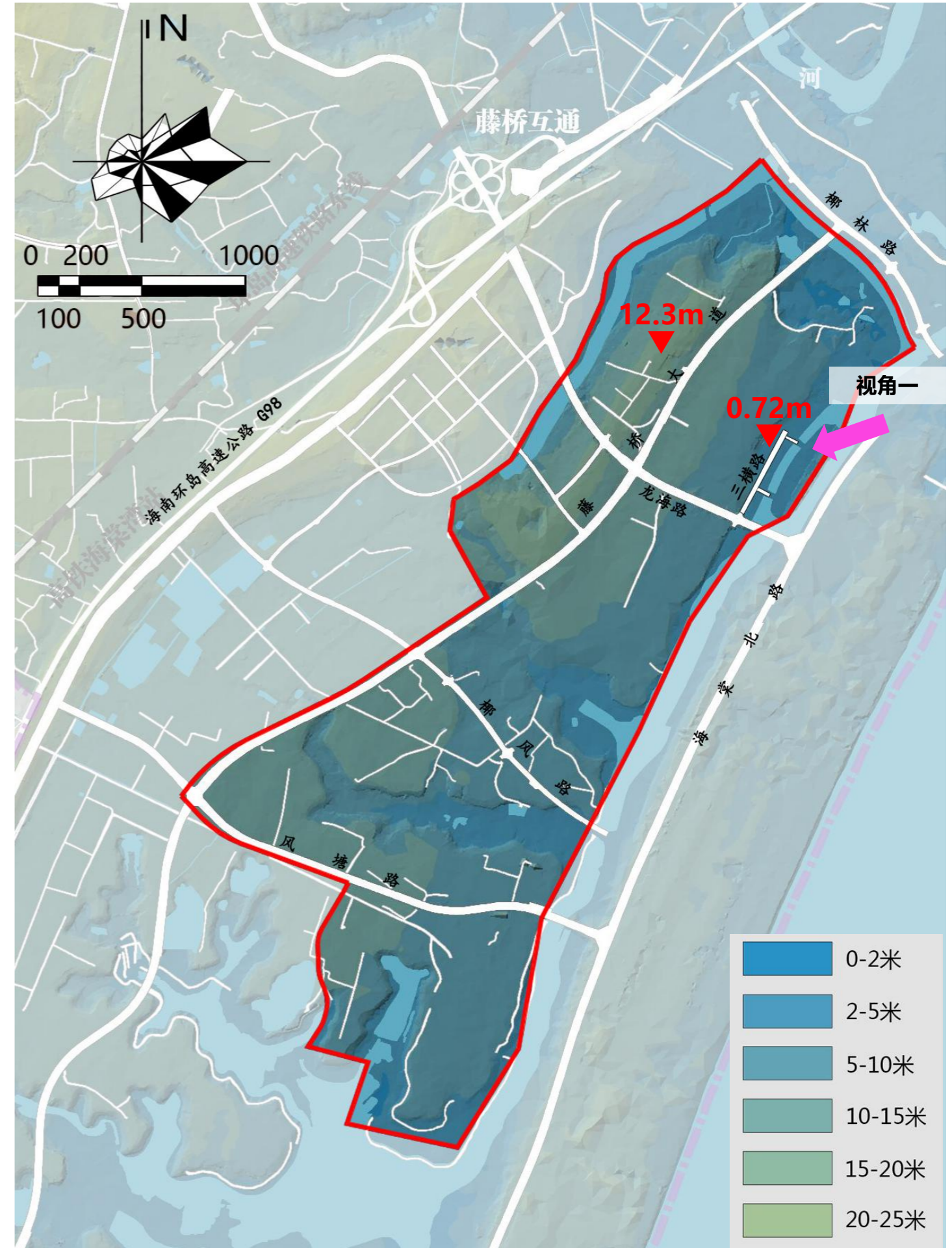


二、片区现状

(四) 现状高程

规划范围三面环水，总体呈现西高东低的趋势，最高点高程在12.3米，最低点高程为0.72米，为海棠河水面标高。场地内整体较为平整，坡度较小，大多不超过7%。

视角一



二、片区现状

(五) 现状道路情况

1、对外交通

对外交通依托环岛高速及223国道，通过藤桥互通与环岛高速衔接。

2、内部道路

规划范围内形成四横两纵的干路系统，支路体系尚未建立，路网密度不高。其中龙海路，道路红线宽度为35m，双向四车道，向西可直通藤桥互通，是连接高速公路至免税城的重要干路。

	道路名称	道路红线宽度 (m)	道路横断面形式
横向道路	椰林路	25	双向两车道
	龙海路	35	双向四车道
	椰风路	20	双向两车道
	风塘路	32	双向四车道
纵向道路	林旺大道	35	双向四车道
	海棠北路	35	双向四车道



二、片区现状

(五) 现状道路情况

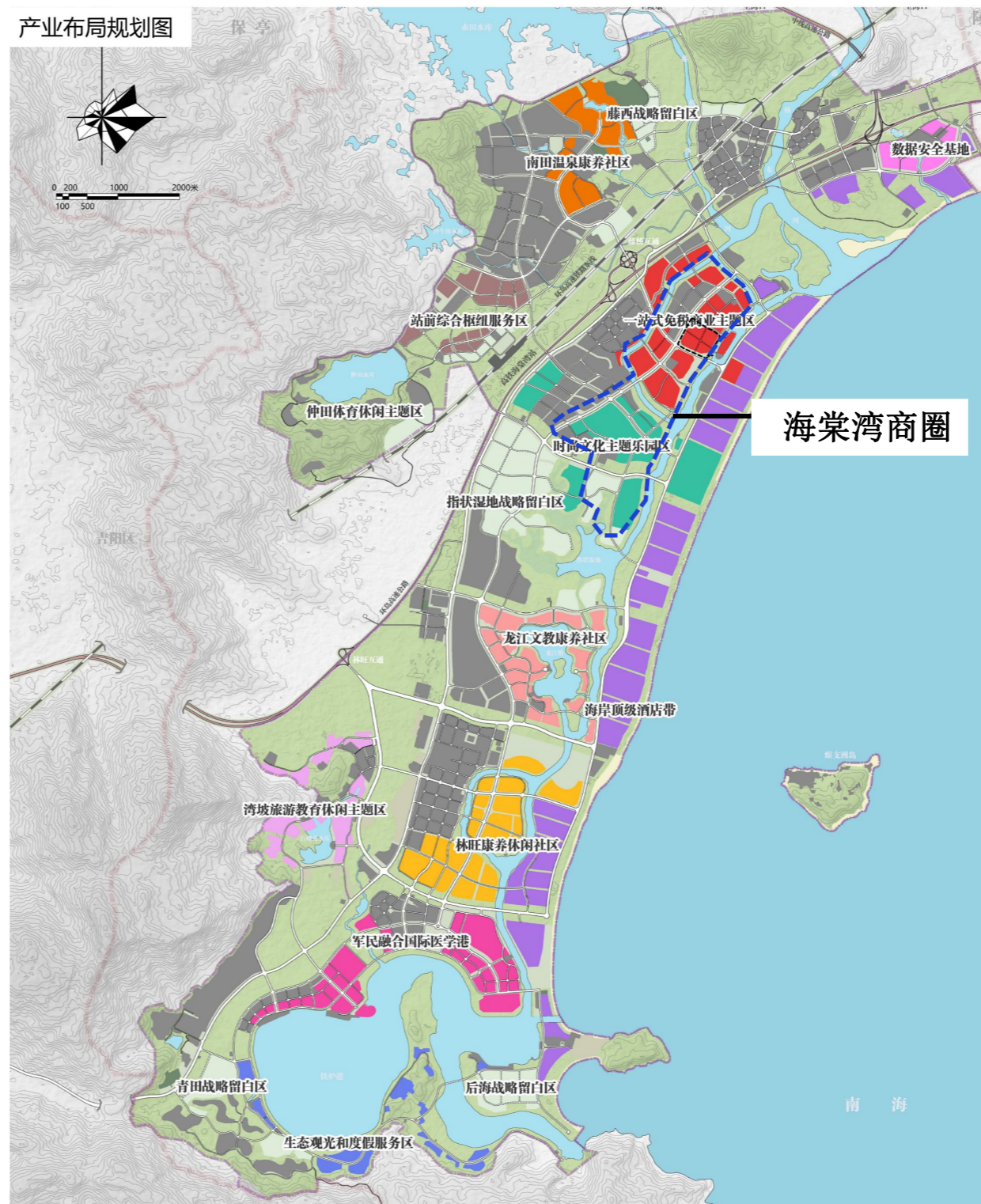
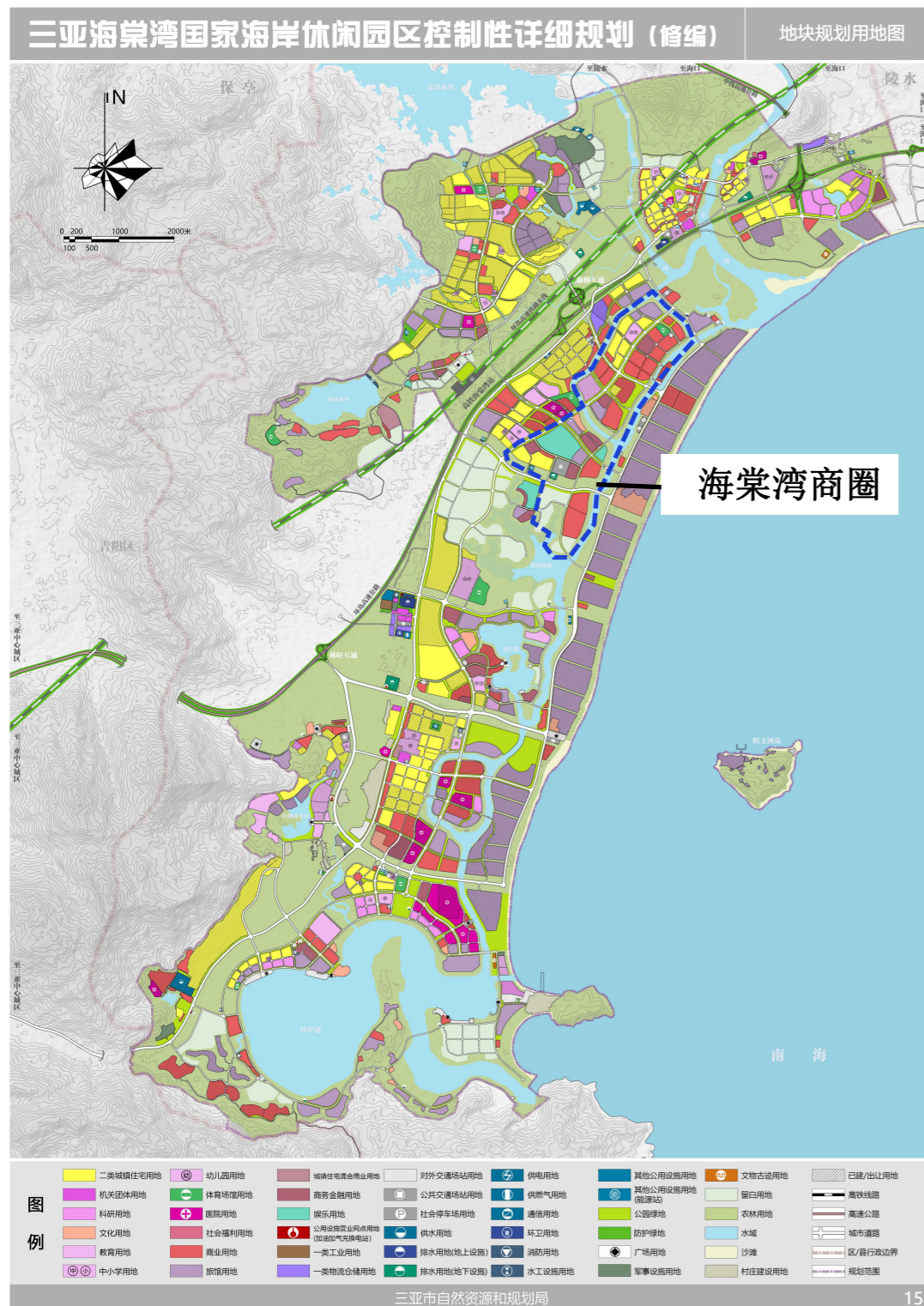


三、控规和多规情况

《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》（2021年批准实施）

发展定位：**国家海岸——国际旅游度假区。**

核心职能：**国际化的一站式旅游目的地，立足南海面向国际的旅游消费中心，立足三亚辐射南部省域的区域性服务中心。**



产业选择：以自身特色优势为基础，以特色职能为目标，着力打造涵盖**旅游度假**、健康医旅、**主题娱乐**、**免税消费**、海洋旅游、生态观光六大类产业的国家海岸国际旅游度假区。

三、控规和多规情况

《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》（2021年批准实施）

控规共划定17个单元，作为规划实施与管理的基本单元。

海棠湾商圈片区涉及HT05、HT06、HT07单元，**总建设规模如下表：**

各单元总建筑规模控制表：

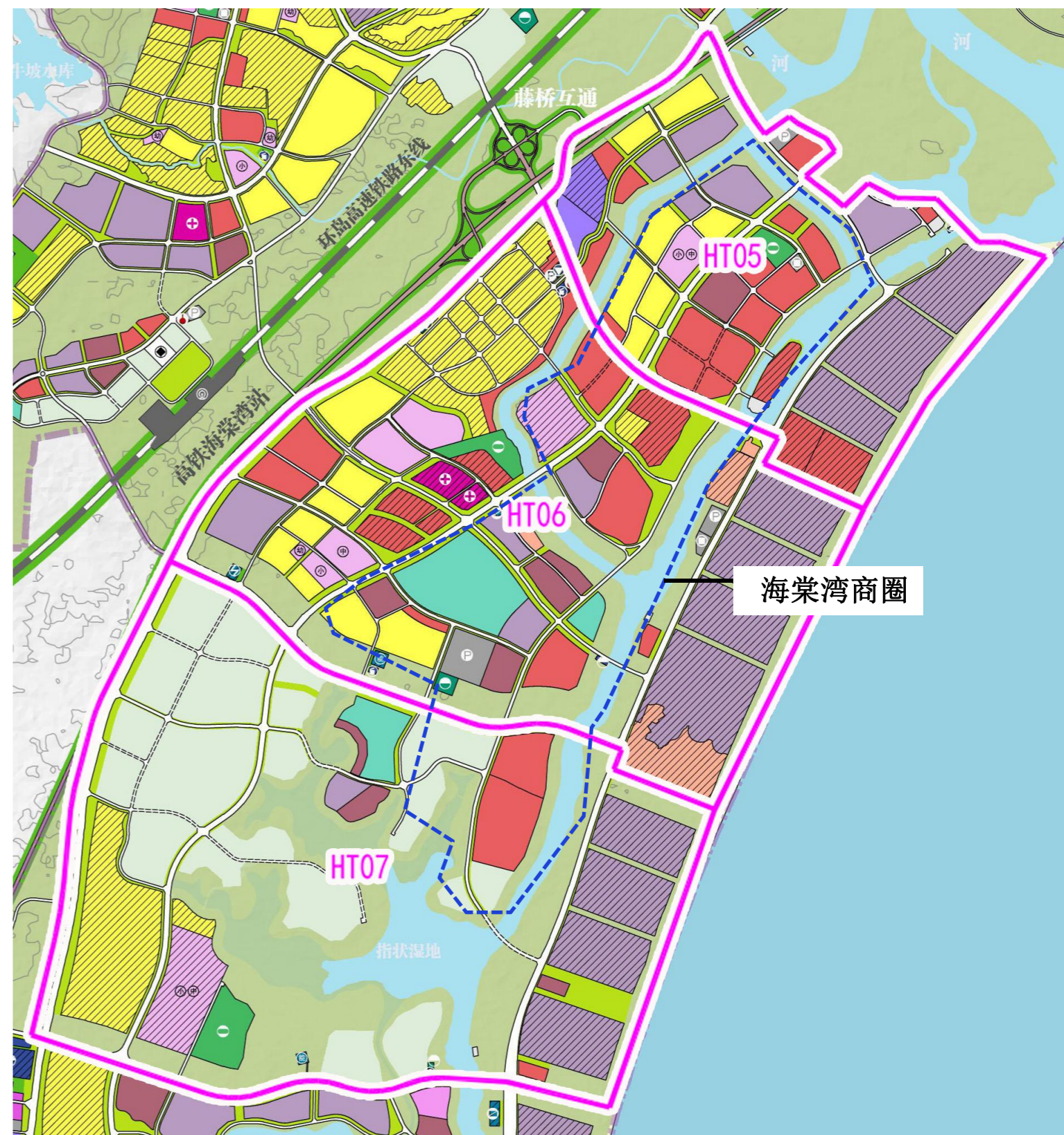
单元地块	总建筑规模（万平方米）	备注
HT05	203	
HT06	370	
HT07	179	不含留白用地

根据文本第5条：

本规划包含单元规划和地块规划两个层次技术成果。

1、单元规划层面：明确各控制单元发展定位、用地及建设规模和需要重点管控的重要地类布局。本规划在经法定机关审批后，实施过程中的动态维护和调整不得突破单元规划确定的限制内容。

2、地块规划层面：在不突破单元规划所确定的限制内容前提下，可对地块规划内容进行更新与调整。

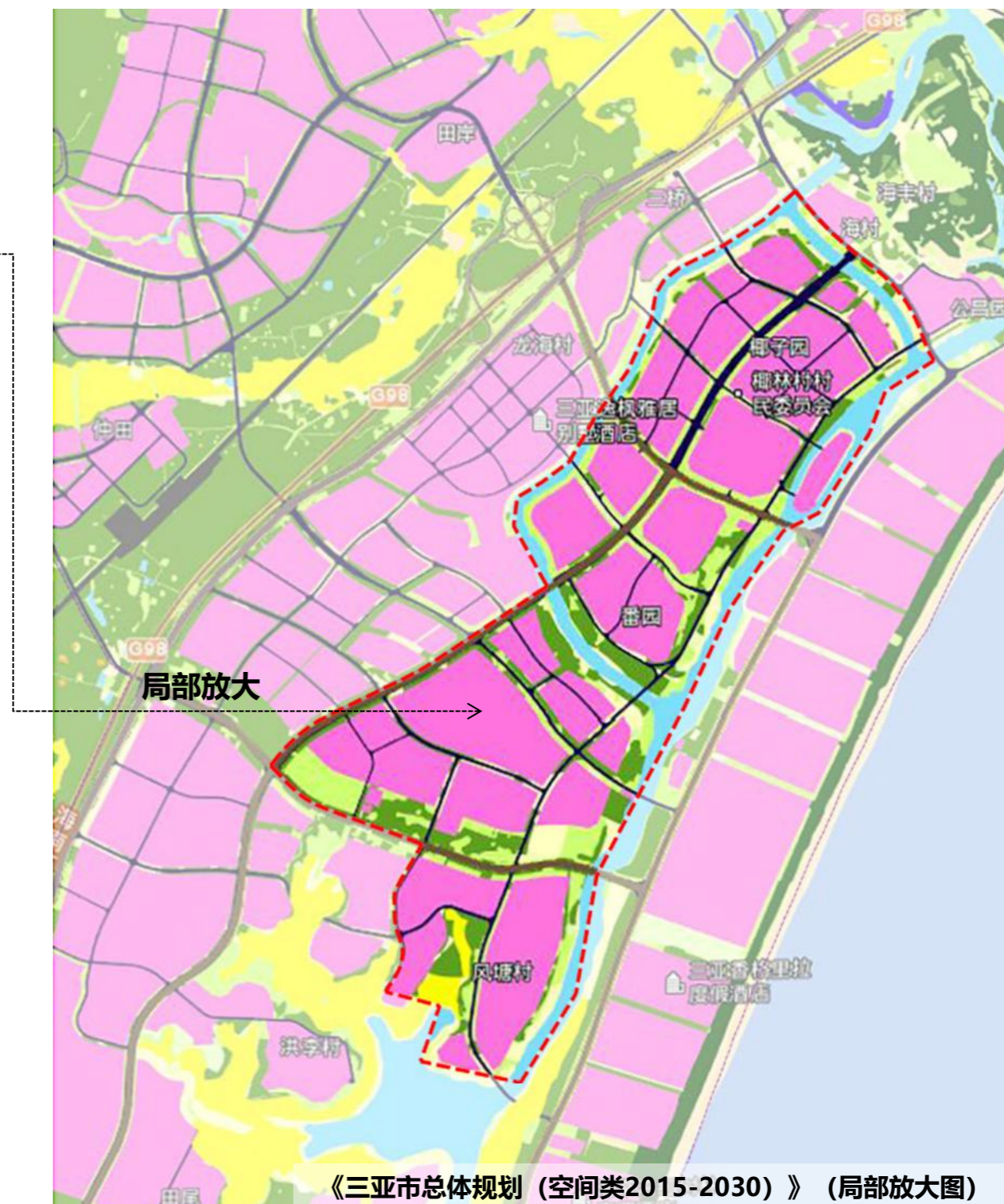
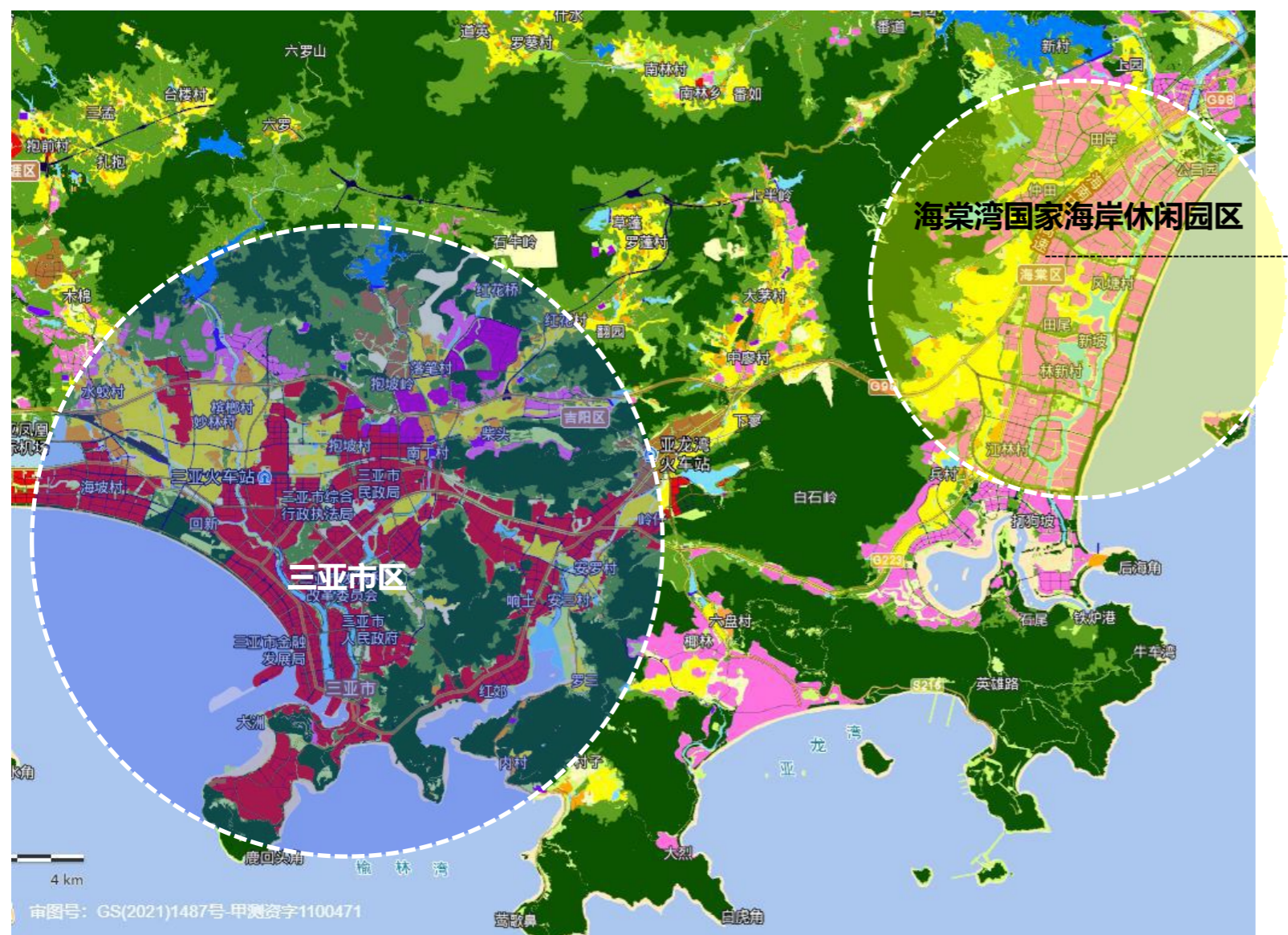


三、控规和多规情况

《三亚市总体规划（空间类2015-2030）》

本次论证范围在多规中为海棠湾旅游片区，发展定位为多元化的热带滨海休闲度假区，国家级海洋科研、教育、博览基地。

论证范围内的规划用地性质为**旅游建设用地、公路用地、IV级保护林地、园地、一般耕地、水域。**



2 chapter

规划修改必要性分析

Argument Reasons

- 一、解决区域交通问题、优化区域交通的必要
- 二、海棠湾景观形态优化的必要
- 三、海棠湾推进国际旅游消费中心建设的必要
- 四、法律法规依据

必要性一、改善区域交通堵点，优化交通系统的需要

现状交通矛盾日益突出，需改善交通设施，缓解矛盾。

从交警部门获取2022年春节期间的（2022年2月6日、2月17日和2月18日）卡口数据，分析得出：车流过多的集中龙海路和海棠北路，大型节假日高峰时段，**龙海路、海棠北路**现状已经较为**拥堵**，影响了国际旅游消费中心的形象和消费体验，不利于免税城和滨海酒店带的高效运营。

林旺大道与龙海路位交叉口，现状交叉口交通运行较为顺畅，交叉口服务水平为C，车均延误为28.1秒；龙海路与三横路交叉口现状为无信号控制交叉口，现状交通出行需求以龙海路直行为主。免税二期转入、转出车流对龙海路直行车流影响较大，路口较为拥堵，路口服务水平处于D级，车均延误为35.7秒。



龙海路与三横路交叉口通行情况

进口	方向	交通量 (pcu/h)	车道数	绿信比	通行能力 (pcu/h)	饱和度	延误时间	服务水平
东进口	直行	1198	1	—	—	—	36.7	D
	左转	9	0.5	—	—	—	36.7	D
	右转	69	0.5	—	—	—	—	B
西进口	直行	757	1	—	—	—	47.7	D
	左转	102	0.5	—	—	—	47.7	D
	右转	19	0.5	—	—	—	—	A
南进口	直行	6	0.5	—	—	—	11.5	B
	左转	16	0.5	—	—	—	11.5	B
	右转	25	0.5	—	—	—	—	A
北进口	直行	18	0.5	—	—	—	63.7	E
	左转	115	0.5	—	—	—	63.7	E
	右转	165	0.5	—	—	—	—	C

周边关键路口服务等级（数据来源于交警电子警察和调研数据）

服务水平	交叉口饱和度S	每车延误时间T (s)	运行情况
C	$0.50 < S \leq 0.70$	$20 < S \leq 35$	稳定车流，交通量增多，大部分司机可选择他们自己需要的行驶速度
D	$0.70 < S \leq 0.85$	$35 < S \leq 55$	接近不稳定车流，车速受影响较大，司机难以控制行驶速度

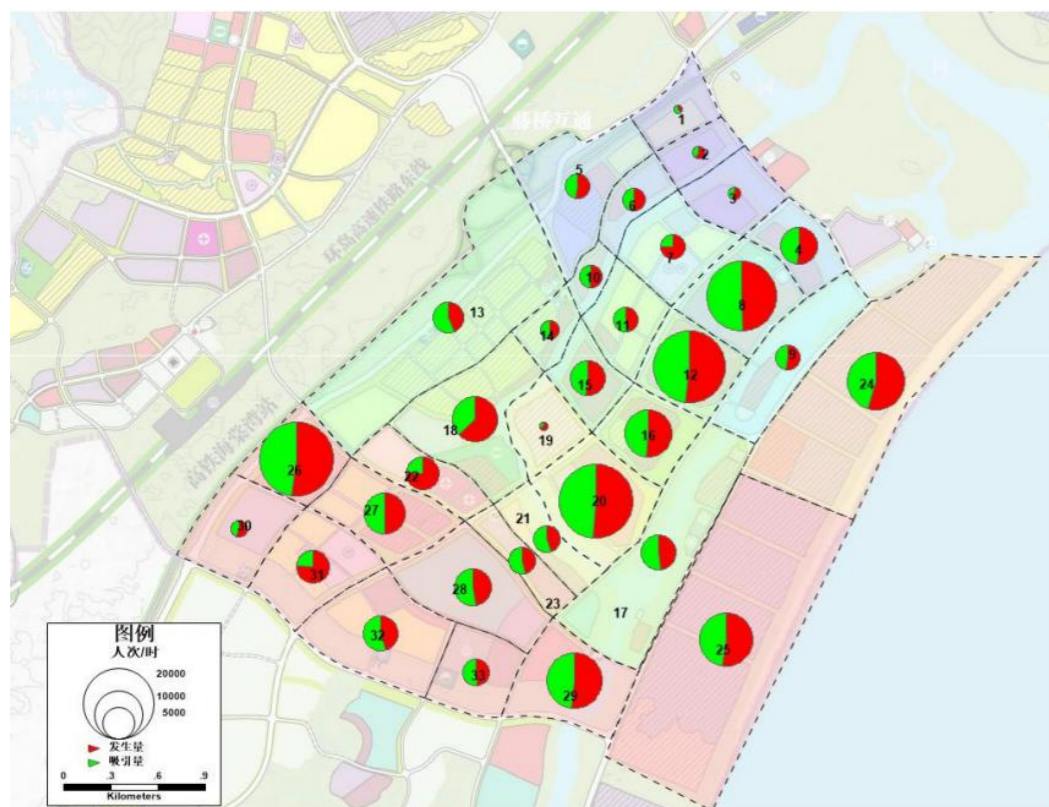
必要性一、改善区域交通堵点，优化交通系统的需要

需求与规划配套错位，局部路段交通压力较大

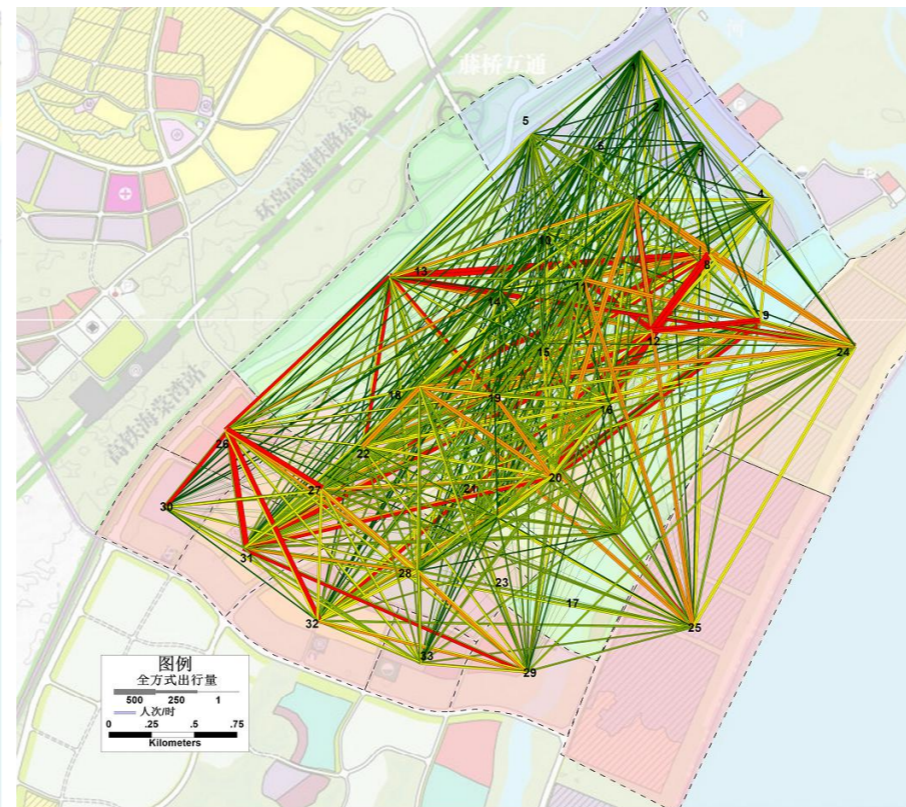
- 海棠湾商圈片区核心商圈区域位于四面环河，区域南北长约4.5公里，东西宽约1公里，规划商业面积约140.81公顷，交通出行需求旺盛。区内形成“三纵六横”骨干交通网络，内部路网网络较为完整，但区域对外交通主要通过林旺大道、龙海路衔接环岛高速通达三亚市区。根据交通模型预测，片区按照规划全部建成运营后，**节点存在交通压力。龙海路的连接段严重超载；林旺大道的部分路段重度超载，规划路网存在不足，有必要进行道路系统优化。**

远期区域高峰出行量（人次/时）

交通小区	发生量	吸引量	生成量	交通小区	发生量	吸引量	生成量
1	189	295	485	18	5580	3298	8896
2	536	404	942	19	420	155	594
3	607	458	1068	20	10991	10385	21396
4	3359	3101	6465	21	1675	2000	3697
5	1717	1520	3242	22	4021	1292	5335
6	1545	1376	2927	23	1790	2083	3895
7	2446	788	3241	24	7801	6507	14333
8	9802	9906	19716	25	6330	5685	12039
9	1750	1581	3340	26	11198	10337	21561
10	1537	1419	2966	27	3884	3844	7756
11	1493	1733	3237	28	3031	3420	6479
12	10650	9831	20492	29	6973	6437	13439
13	2009	2642	4664	30	969	730	1729
14	1078	1066	2158	31	4160	1316	5507
15	3140	2899	6054	32	2650	3205	5887
16	4979	4657	9653	33	1676	1804	3513
17	2795	3021	5833				



交通小区划分和远期出行量示意



远期交通分布期望线



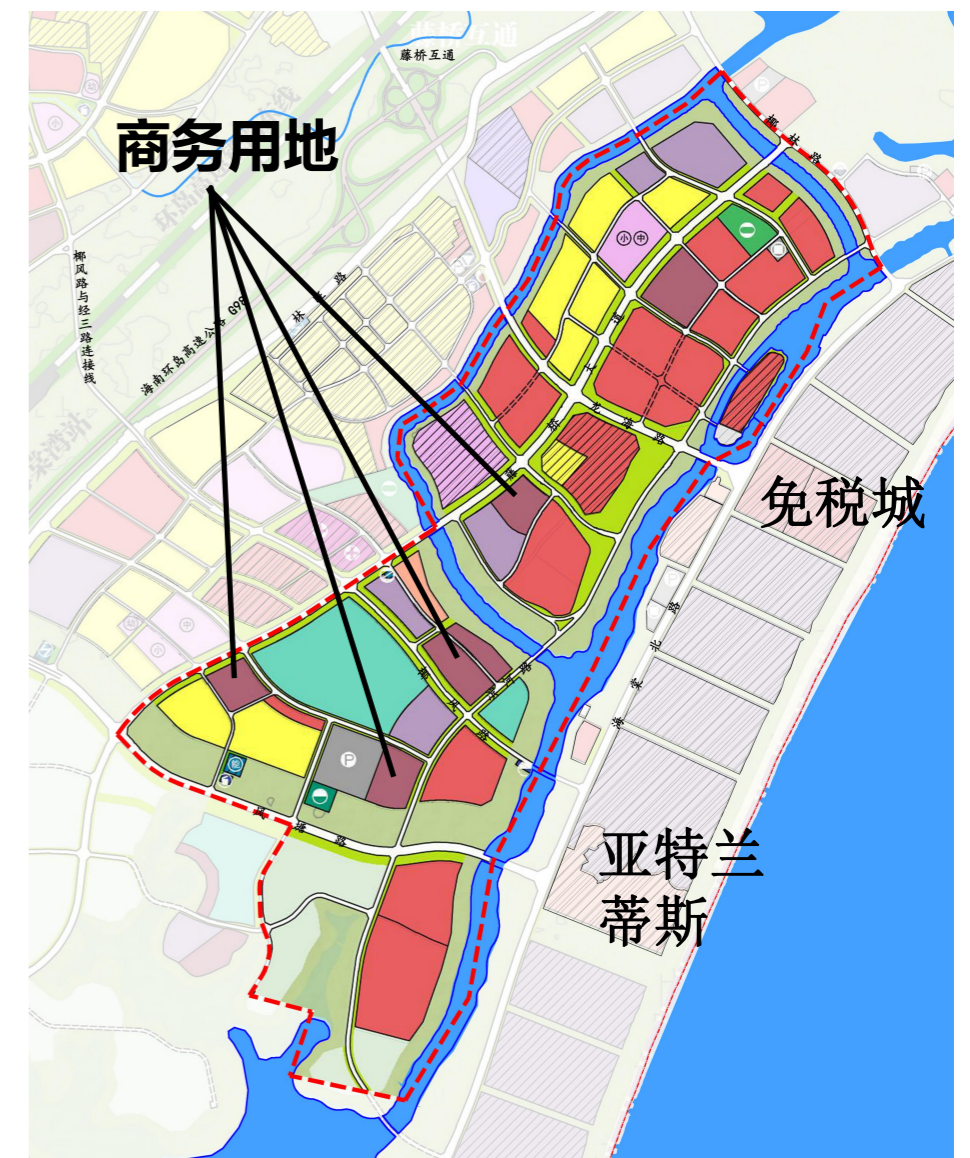
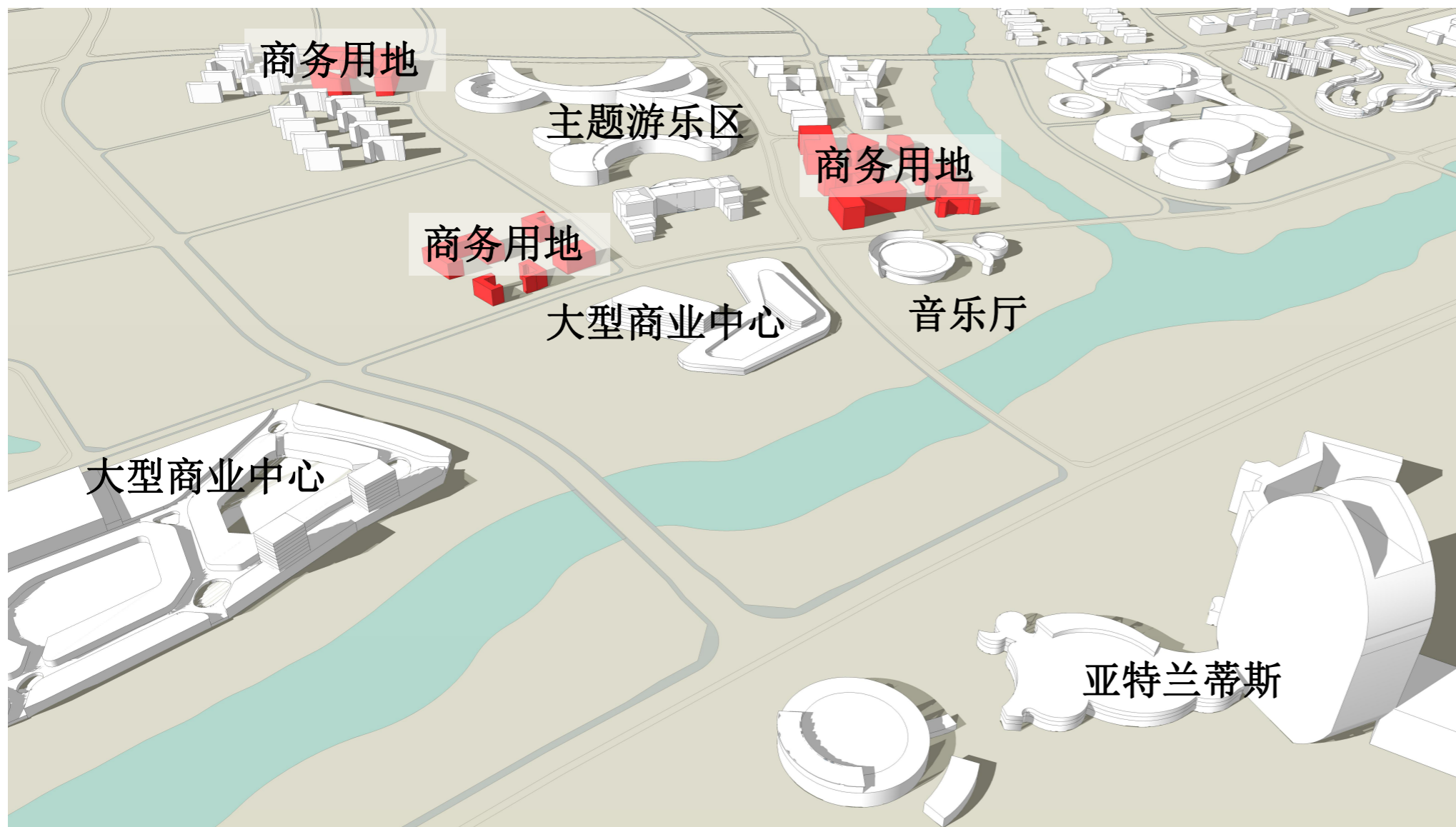
远期规划交通服务水平

必要性二、功能布局 and 空间形态优化的必要性

(一) 功能布局优化的必要性

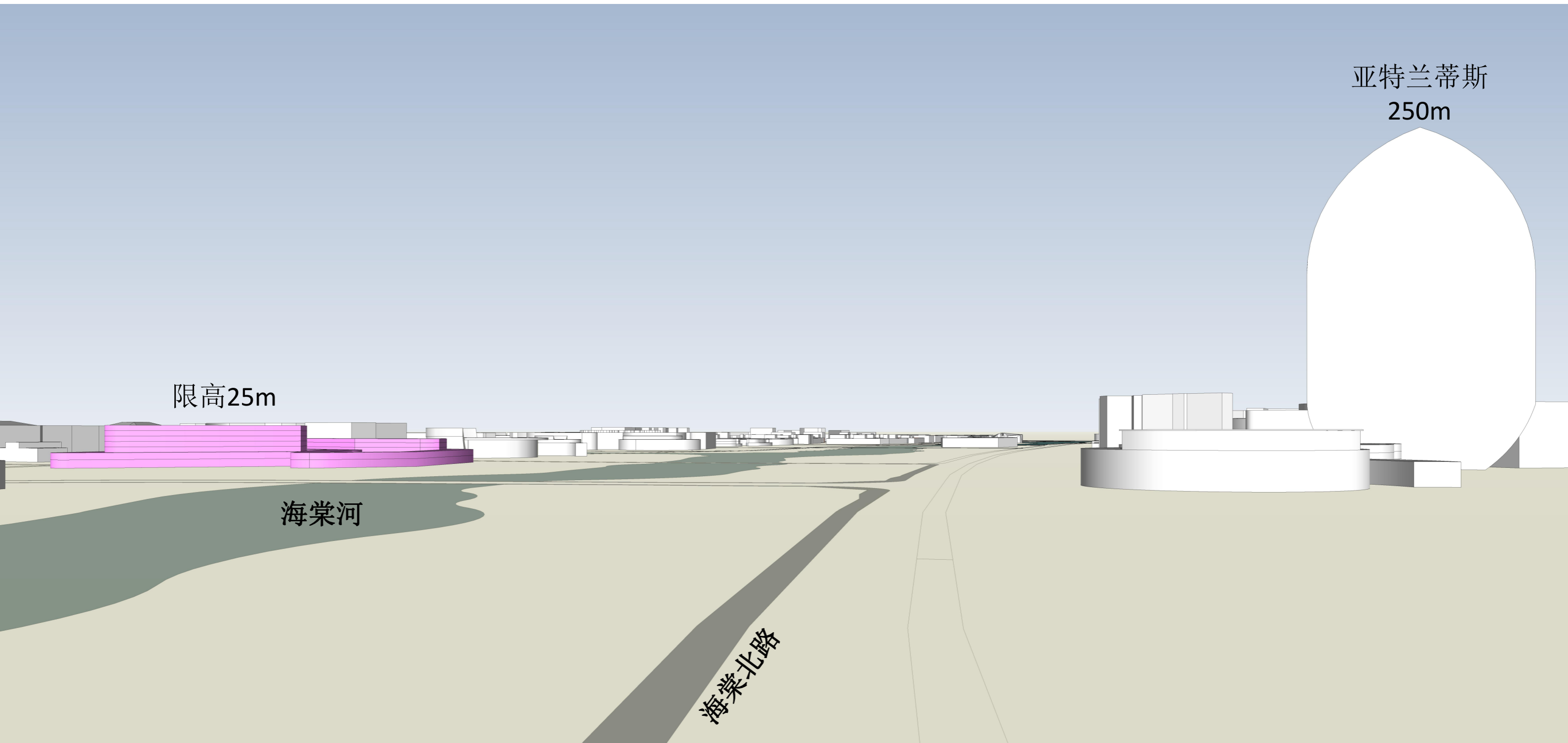
《海棠区“十四五”规划》提出：**推动三亚海棠湾国家海岸休闲园区发展。集中布局休闲度假旅游、主题乐园旅游、文化旅游、游艇旅游等多元化旅游产品，支撑旅游消费升级，打造汇集全球人气的旅游业集聚区。**

论证区域作为国际旅游消费中心引领区，南面形成以亚特兰蒂斯为龙头的时尚文化主题乐园区；北面形成以国际免税城为龙头的一站式免税商业主题区。现行控规在时尚文化主题乐园区内规划了**商务建筑面积22万m²**，与旅游发展思路**不符**，且散布于大型娱乐用地周边，**功能和布局不尽合理，有必要对用地功能进行优化。**



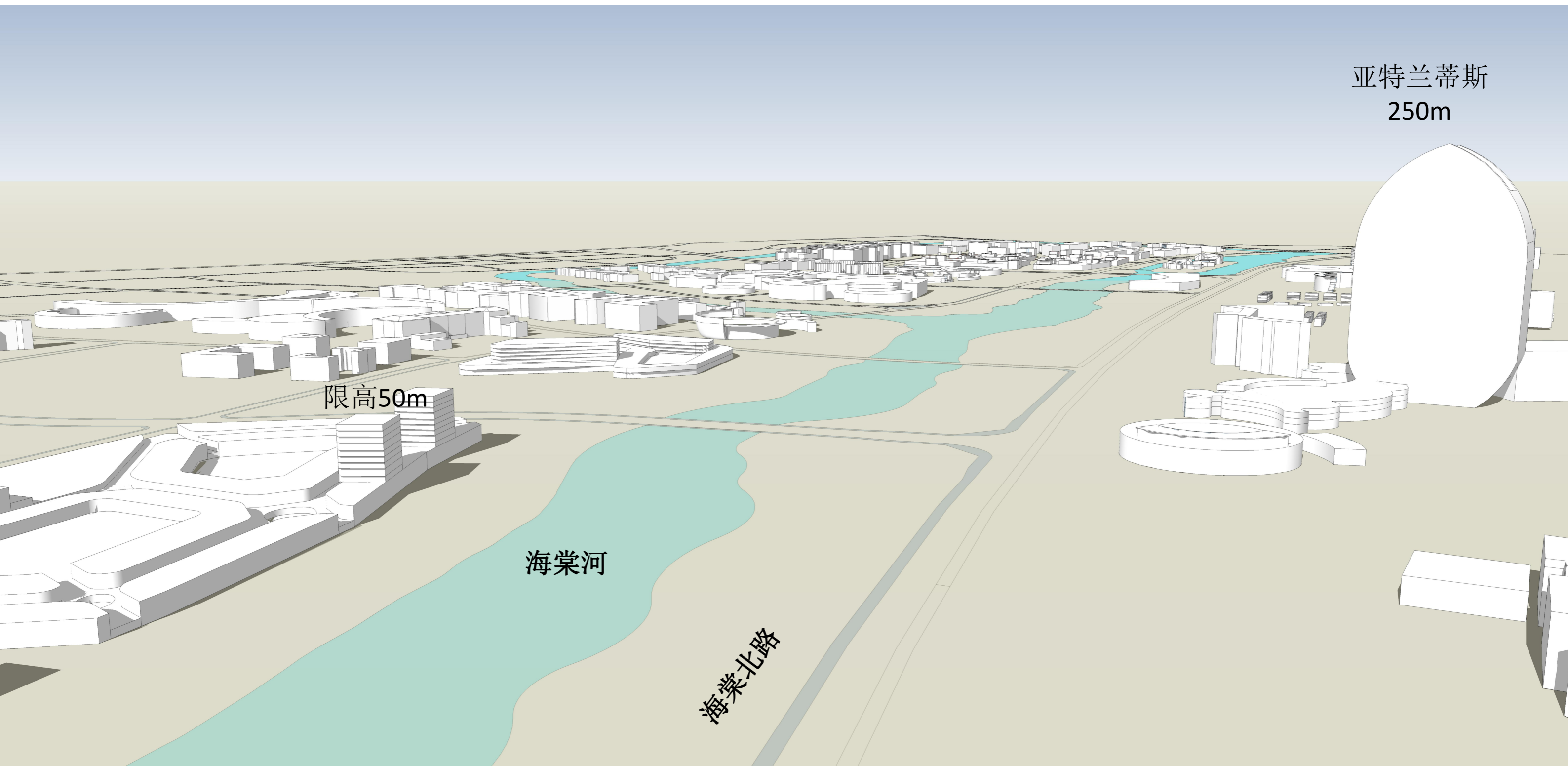
必要性二、功能布局 and 空间形态优化的必要性

空间形态优化的必要性： 该片区建筑限高基本在12-36米以内，商圈片区内缺少标志性建构物景观，海棠河西岸景观天际线缺少起伏韵律。



必要性二、功能布局 and 空间形态优化的必要性

空间形态优化的必要性： 该片区建筑限高基本在12-36米以内，商圈片区内缺少标志性建构物景观，海棠河西岸景观天际线缺少起伏韵律。



必要性三、海棠湾国际旅游消费中心重大投资预备项目落地需要

海棠湾商圈片区是国际旅游消费中心重点建设区域，位于三亚国际免税城西侧二线腹地，总用地面积约6平方公里，拟落地建设海南省2022年重点（重大）投资预备项目，包括复游城、免税城三期、SKP项目、超级万象城；以及促进其他重点招商意向项目（如香港怡和、上海百联、宽窄巷子）。

现行控规存在建筑密度、绿地率指标不适宜零售商业开发、建筑限高偏低等问题，为使规划服务地区发展，保障区域战略得以落实，有必要对部分地块指标进行优化。

海南省2022年重点（重大）预备项目投资计划表（三亚部分）

序号	项目名称	项目业主	建设内容及规模	建设阶段	建设地点	开工时间	竣工时间	总投资	2022年主要建设内容和规模
合计（17个）								22334583	
一、产业发展（11个）								6537669	
（一）旅游业（4个）								3910800	
1	三亚复游城国际旅游度假区	现代服务业产业园管委会	总建筑面积86万平米，主要建设内容包括海棠秘境滨海中央公园、潜水乐园、滨海音乐厅、冲浪主题酒店、大型商业综合体、雨林主题野奢酒店、米其林餐饮街区、财富与康养管理中心等。	前期工作	三亚市	2022年	2032年	2400000	完成项目前期工作，6月正式开工建设。
2	三亚国际免税城三期	现代服务业产业园管委会	总建筑面积约50万平方米，建设商业综合体。	前期工作	三亚市	2022年	2025年	800000	开展项目前期工作。
3	三亚国际汽联FE主题乐园	三亚市土地储备中心	总建筑面积25万平方米，包括拥有数百辆古董赛车及新式赛车和展示中国汽车、新能源汽车发展史的博物馆、FE电动卡丁车亚洲旗舰场馆、电动超跑赛道体验、Pit房情景再现体验、FE赛车电竞、全球首个FE赛车主题酒店；奔驰、奥迪、宝马、保时捷、特斯拉等新能源汽车的城市体验中心及全球车友驿站等。	前期工作	三亚市-天涯区	2022年	2025年	600000	开展项目前期工作。
4	中国绿发华源酒店改造项目	三亚华源温泉海度假酒店有限公司	项目整体进行升级改造，建筑面积约41000平方米，房间数约计220间，配有康养运动、亲子娱乐、高端餐饮等多功能体验区。	前期工作	三亚市-天涯区	2022年	2024年	110800	开展项目前期工作。
（二）现代服务业（3个）								1874287	
5	三亚SKP项目	现代服务业产业园管委会	总建筑面积约30万平方米，以高端时尚百货为主配套商务办公、高端酒店的城市综合体。	前期工作	三亚市	2022年	2025年	800000	开展项目前期工作。
6	三亚海棠湾超级万象城综合体项目	现代服务业产业园管委会	总建筑面积25.9万平方米，主要建设大型商业综合体。	前期工作	三亚市	2022年	2025年	450000	开展项目前期工作。



四、法规依据

(一) 《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。

(二) 《海南省城乡规划条例》(2018)

- 第五十九条 有下列情形之一的，组织编制机关方可对控制性详细规划进行修改：(一) 因城市、镇、乡、旅游度假区、产业园区总体规划发生变化，需要修改的；(二) 实施国家、省重点工程需要修改的；(三) 实施市、县、自治县重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾工程等民生工程建设需要修改的。

(三) 《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。

小结： 本片区涉及海南省2022年重点预备项目和片区的道路等基础设施的优化改善，**符合省规划条例和琼府办〔2021〕12号文为了公共利益需要修改控规的条件。**



海南省发展和改革委员会

plan.hainan.gov.cn

请输入您要搜索的关键词

疏解治理投资堵点问题

首页 | 机构介绍 | 要闻动态 | 信息公开 | 解读回应 | 政务服务 | 互动交流 | 数据发布

您现在所在的位置：首页 > 发展改革专栏 > 重点项目

海南省发展和改革委员会关于印发海南省2022年重点(重大)项目投资计划的通知

2022-02-22 16:30

来源：投资处

发布机构：办公室

分享到：

海南省发展和改革委员会

关于印发海南省2022年重点(重大)项目投资计划的通知

各市、县、自治县人民政府，省直各有关部门，各重点(重大)项目业主单位：

经省政府批准，现将《海南省2022年重点(重大)项目投资计划》印发你们。2022年安排省重点(重大)项目152个，总投资4274亿元，年度计划投资856亿元。此外，安排92个预备项目，总投资6815亿元。

特此通知。

附件：1.海南省2022年重点(重大)项目投资计划表

2.海南省2022年重点(重大)预备项目投资计划表

海南省2022年重点(重大)预备项目投资计划表(节选)

单位：万元

序号	项目名称	总投资
2	三亚复游城国际旅游度假社区	2400000
3	三亚国际免税城三期	800000
14	三亚SKP项目	800000
15	三亚海棠湾超级万象城综合体项目	450000
92	三亚海棠河景观提升项目	126000

3 chapter

拟规划修改内容

- 一、道路拟修改方案
- 二、拟修改土地利用规划图
- 三、拟修改土地利用结构一览表
- 四、地下空间拟开发利用方案

一、道路拟修改内容

为减少三横路车流对龙海路的干扰，保障龙海路的通畅性，同时增强HT05-08-01商业地块的亲水性和与免税二期地块的联系，三横路局部路段采取下穿的方式。

道路下穿后消除道路对地块（HT050801和HT050802）的切割，提高地块之间的商业联系，有利于打造高品质休闲商业空间，同时提升临水商业界面。

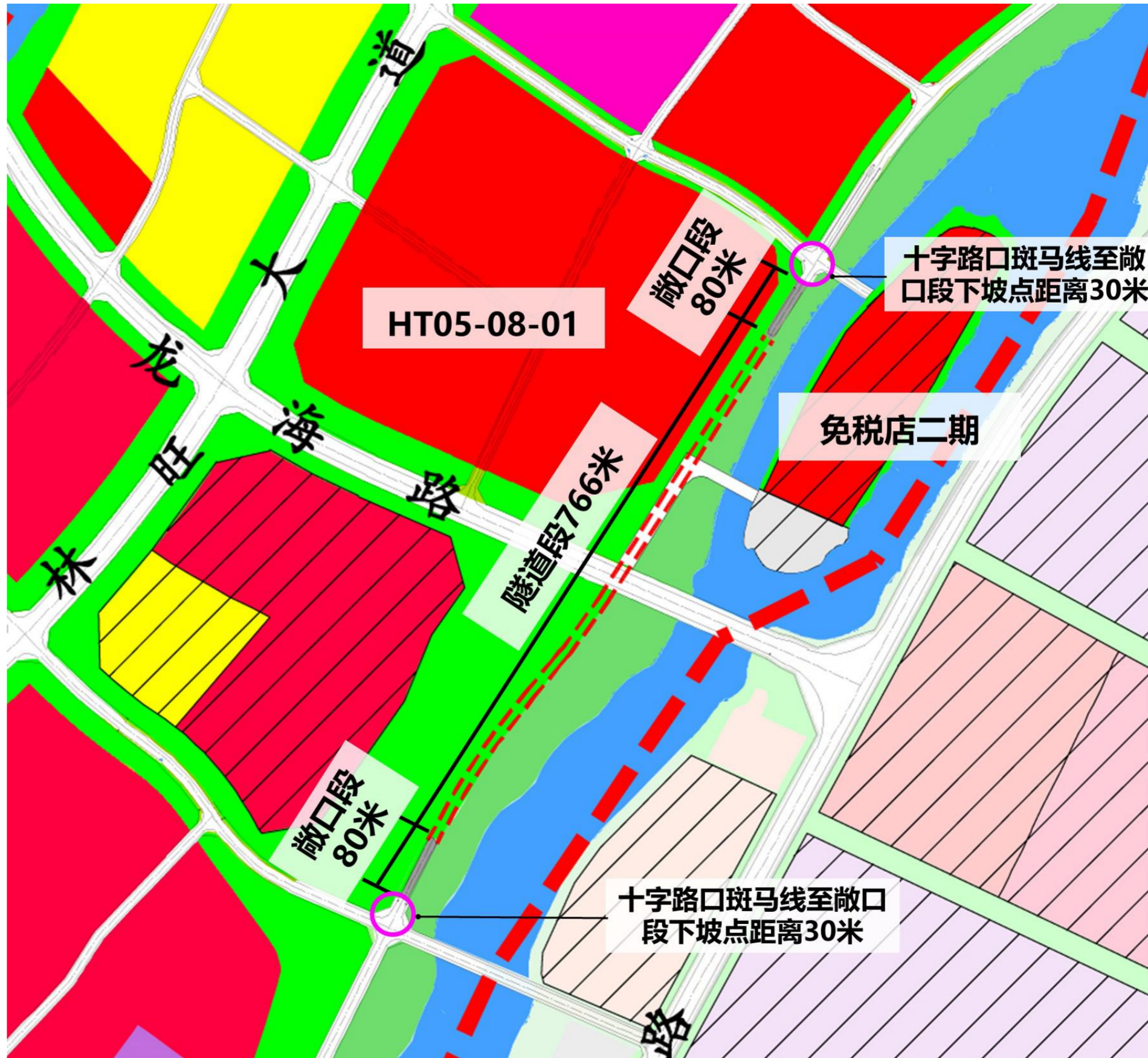
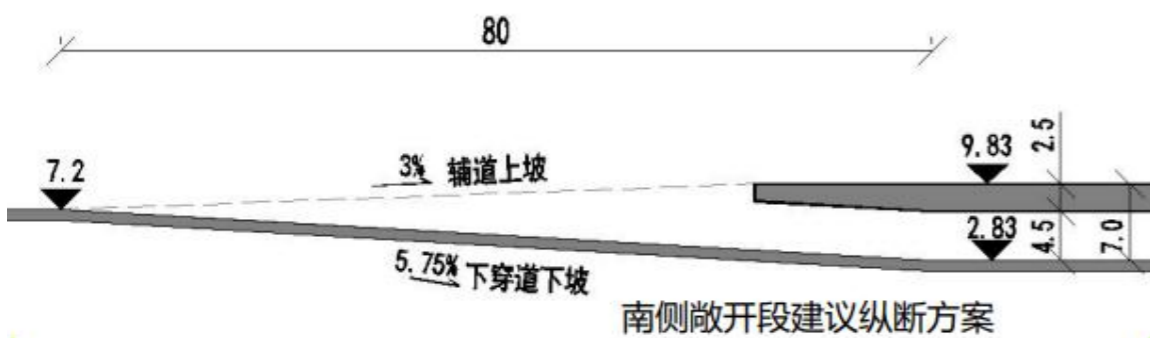
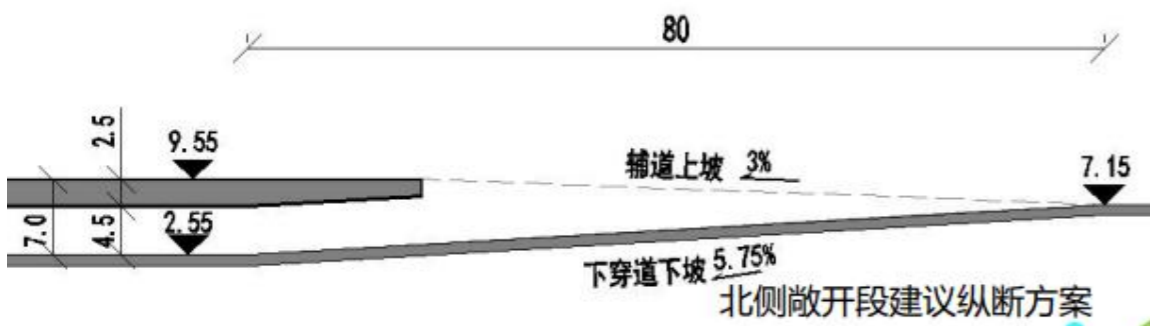
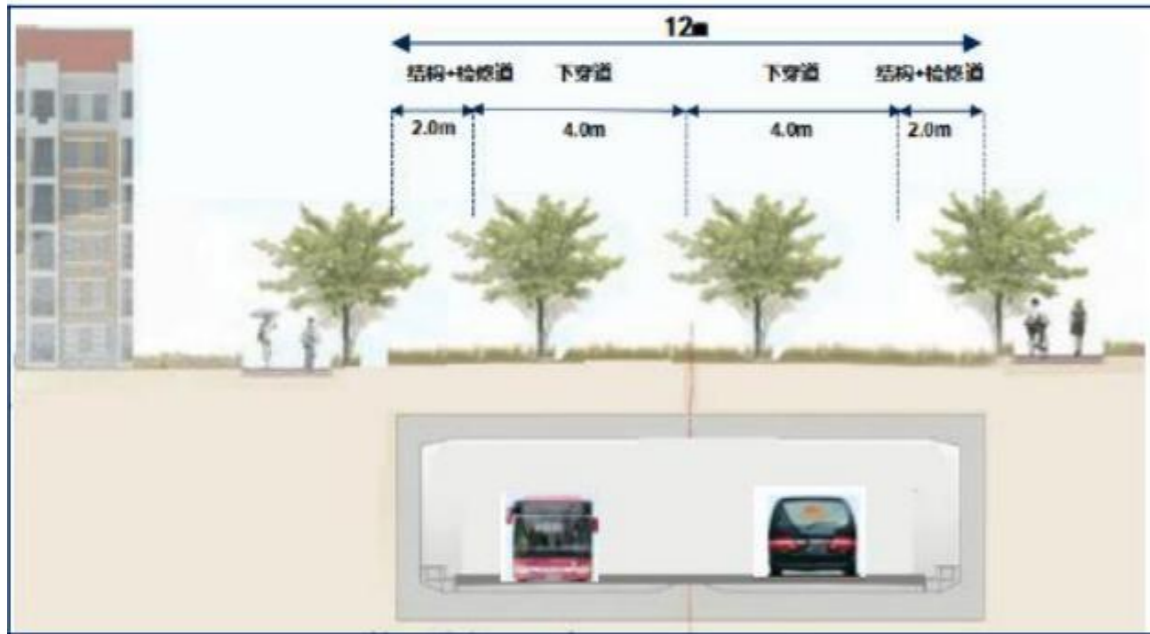
黄金海岸地块东南侧公园绿地和海棠河绿地无缝对接，增加公园的亲水空间，与对岸文化设施联系紧密。

三横路下穿后，三横路需提前转向，交通流叠加到黄金海岸西南侧道路上，方案拟对该段道路进行拓宽，并且新增连接海棠北路的桥梁，用于疏解道路下穿后三横路需提前转向的交通流。



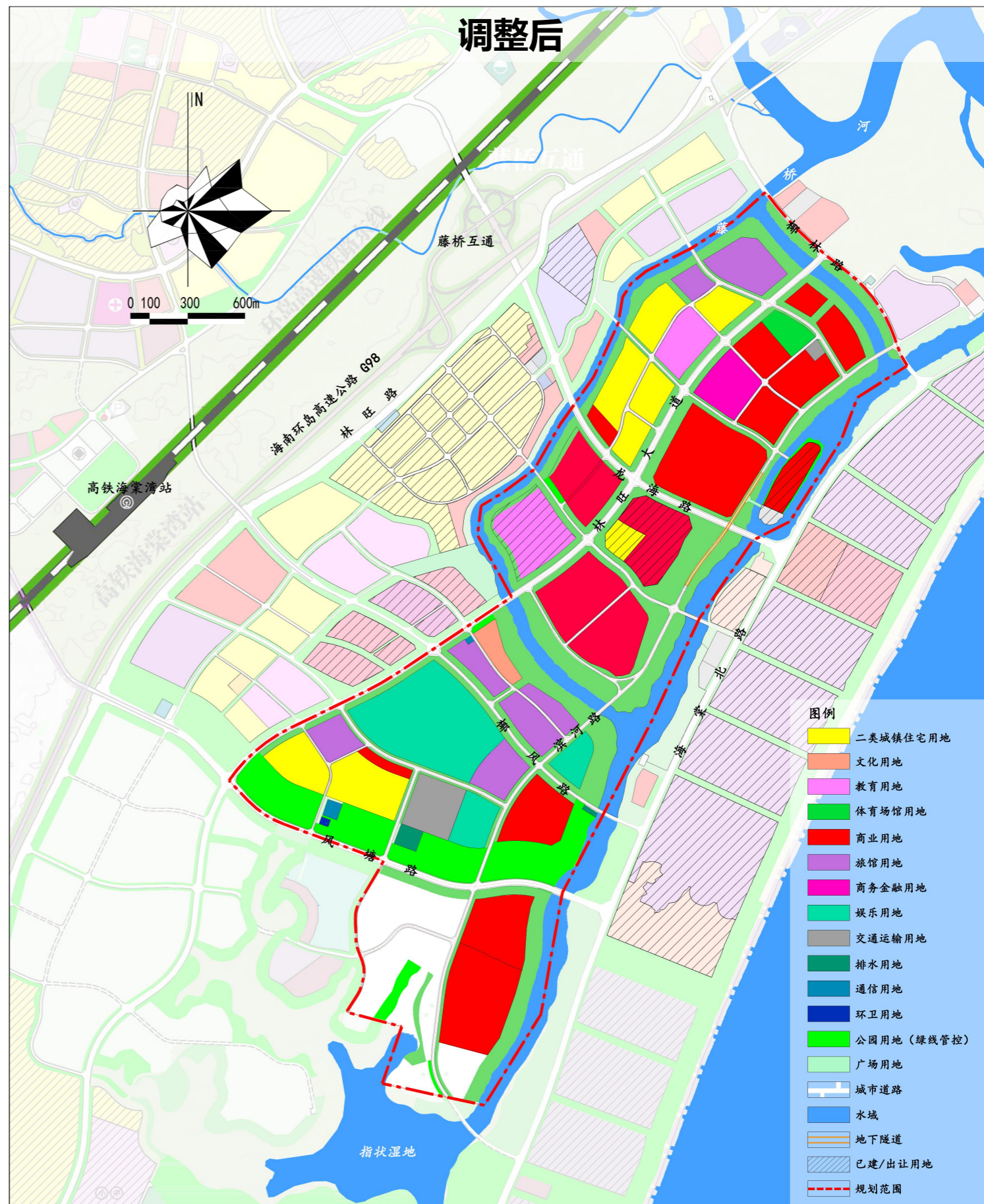
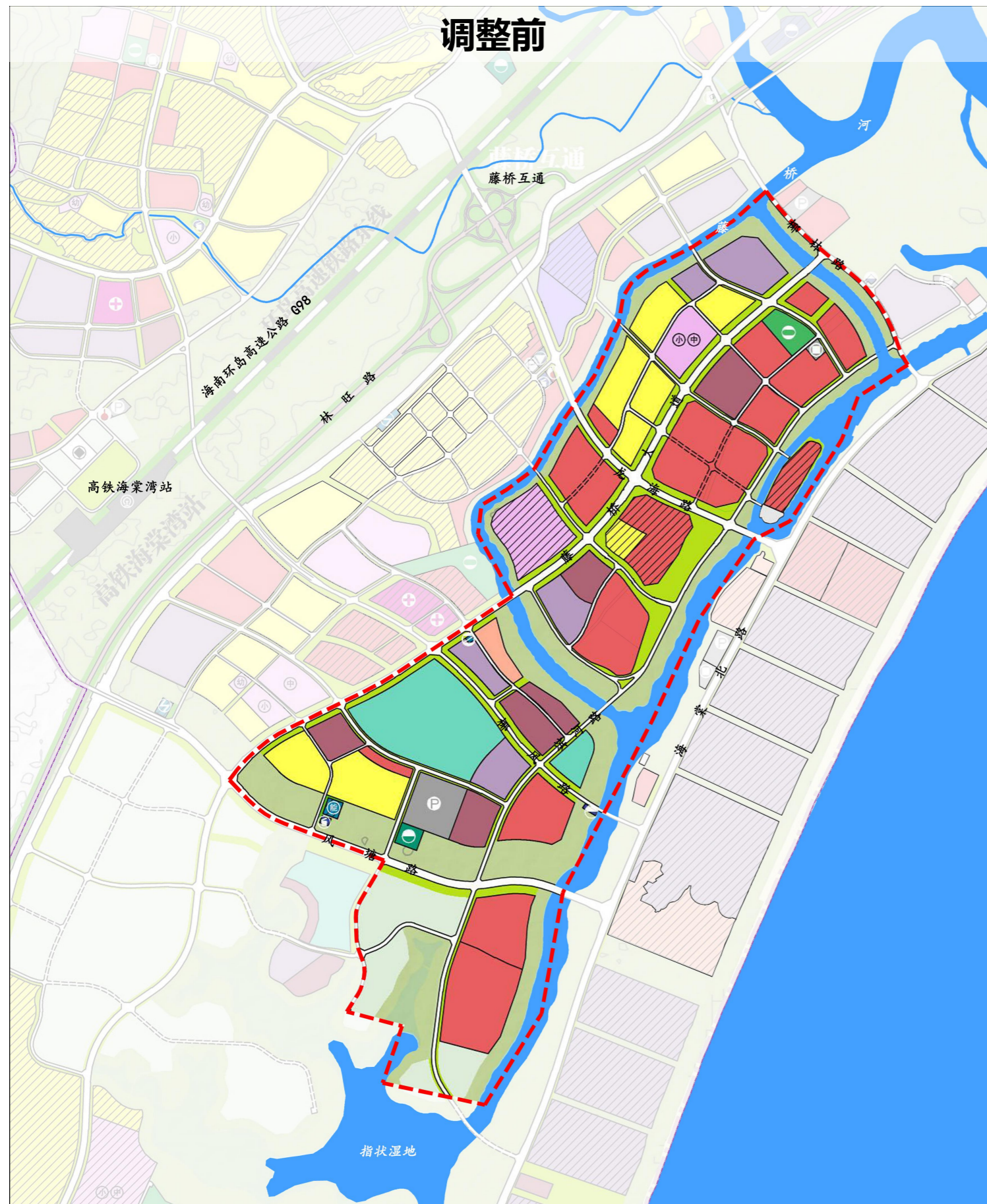
一、道路拟修改内容

隧道段建议横断方案



三横路局部路段下穿建议平面方案

二、拟修改土地利用规划



三、拟修改土地利用结构一览表

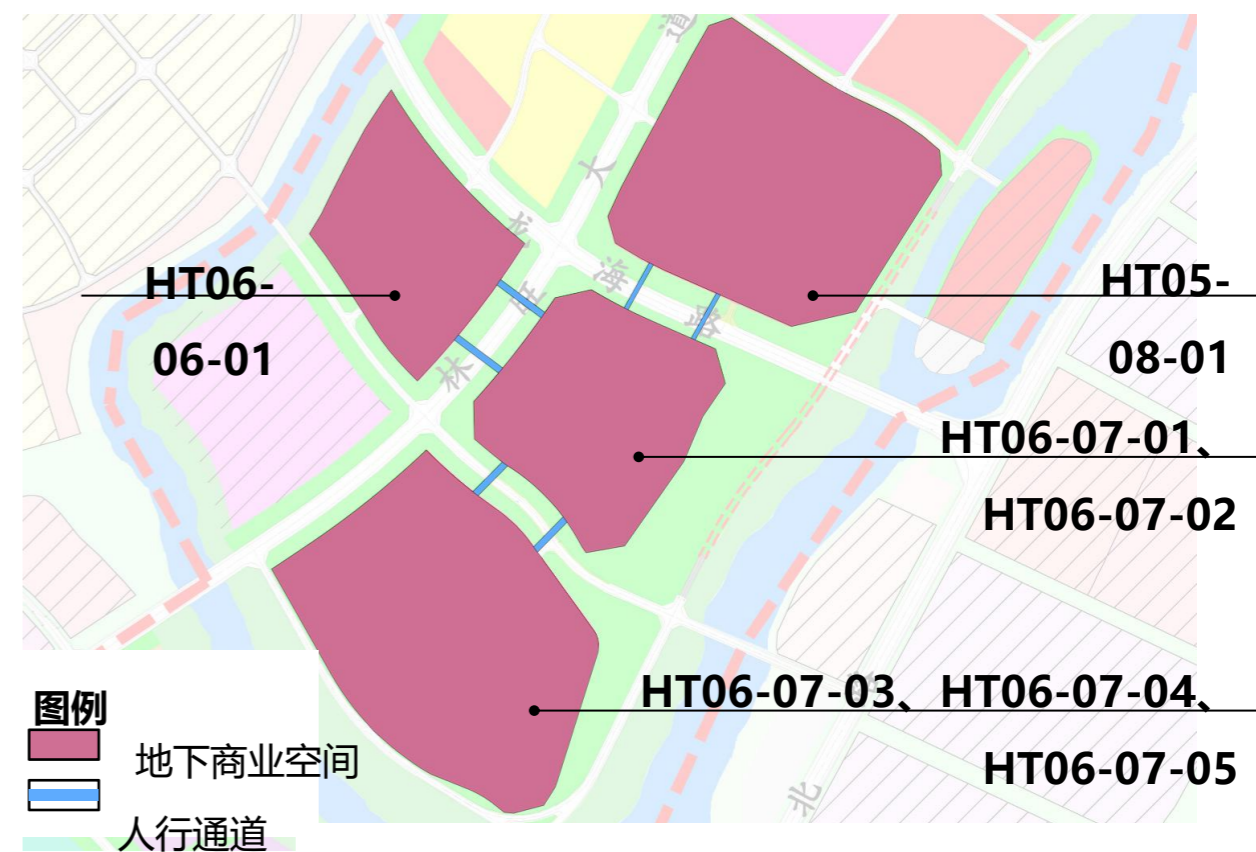
序号	用地代码		用地性质	用地面积（公顷）		备注
				调整前	调整后	
1	07	居住用地		41.13	41.13	
		070102	二类城镇住宅用地	41.13	41.13	
2	08	公共管理与公共服务设施用地		25.07	25.07	
		0803	娱乐用地	3.26	3.26	
		0804	教育用地	18.41	18.41	
		0805	体育用地	3.40	3.40	
3	09	商业服务业用地		205.53	205.53	
		0901	商业用地	23.13	32.61	
		090101	零售商业用地	86.97	86.97	
		090103	餐饮用地	10.20	10.20	
		090104	旅馆用地	24.50	30.98	
		0902	商务金融用地	28.18	7.08	
		0903	娱乐康体用地	32.55	37.69	
4	12	交通运输用地		44.77	43.25	因道路下穿而减少
		1207	城镇道路用地	35.94	34.42	
		1208	交通场站用地	8.83	8.83	
5	13	公用设施用地		2.62	2.62	
		1302	排水用地	1.59	1.59	
		1306	通信用地	0.12	0.12	
		1309	环卫用地	0.20	0.20	
		1313	其他公用设施用地	0.71	0.71	
6	14	绿地与开敞空间用地		35.75	37.64	因道路下穿地面改成广场而增加
		1401	公园绿地	35.25	35.25	
		1402	防护绿地	0.50	0.50	
		1403	广场绿地	—	1.89	
7	建设用地		354.87	355.24		
8	17	陆地水域		55.72	55.72	
9	农林地		185.08	184.71		
规划范围				595.67	595.67	

四、地下空间拟开发利用方案

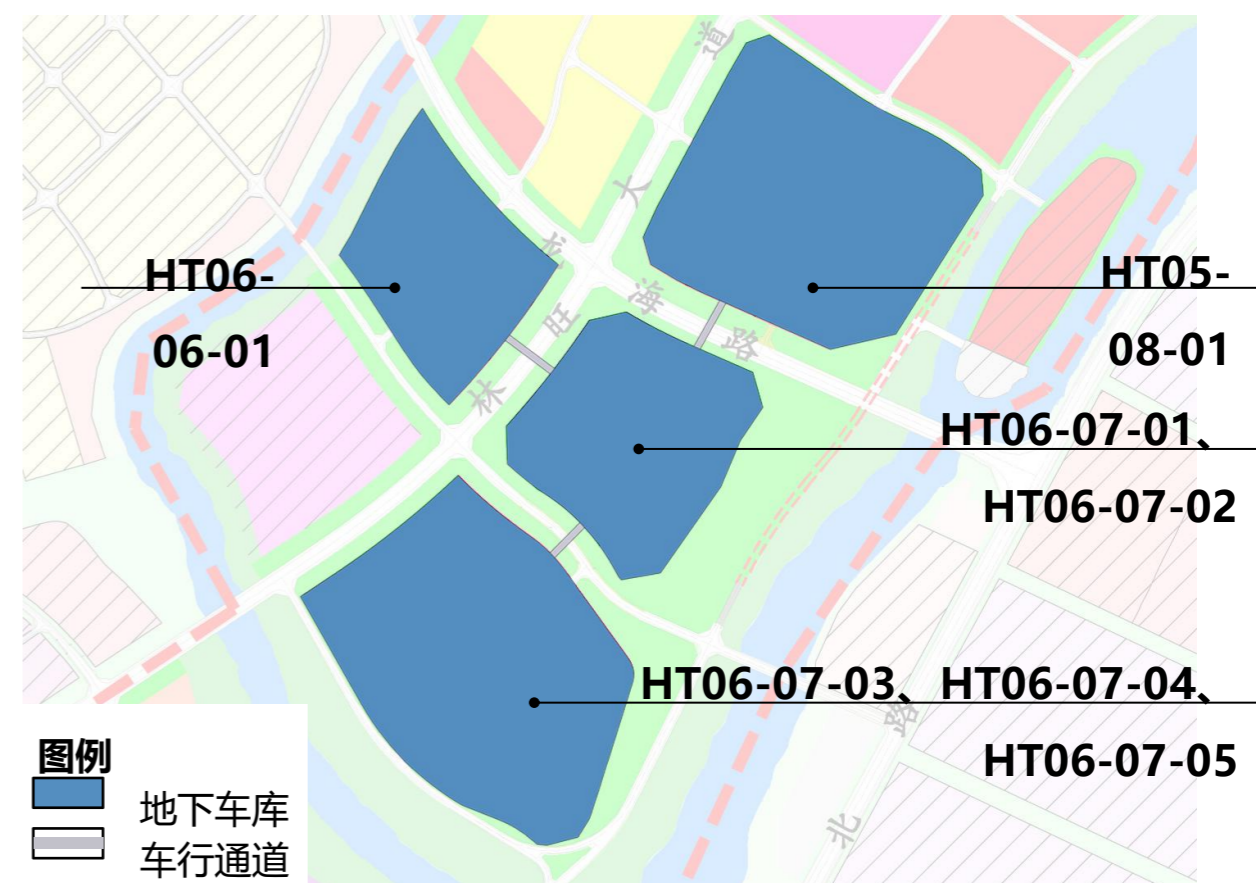
地下空间开发示意

地块建设应预留HT05-08-01, HT06-07-01、HT06-07-02 (黄金珠宝城), HT06-07-03、HT06-07-04、HT06-07-05, HT06-06-01地块的地下通道, 统筹改善片区停车配套不足的问题, 远期地下通道建设相关单位各承担相应比例的建设费用。

地下一层利用人行通道串联, 地下二层通过车行道与各地块地下车库联系。



地下一层开发平面示意



地下二层开发平面示意

