



# 三亚市公安局特警支队大院城市更新项目 规划修改必要性论证



三亚市城市规划设计研究院有限公司



## 1 项目概况

- a. 项目背景
- b. 区位分析
- c. 项目周边现状分析
- d. 项目基地现状分析
- e. 上位规划

## 2 项目修改必要性分析

- a. 解决警民生活条件改善的需求
- b. 促进河东片区的整体发展
- c. 项目建设的意义
- d. 用地性质及容积率修改必要性分析

## 3 项目修改依据

- a. 项目依据

## 4 结论及建议

- a. 结论
- b. 建议



# /01

## 项目概况

- 1.1 项目背景
- 1.2 区位分析
- 1.3 项目周边现状分析
- 1.4 项目基地现状分析

## ■ 背景概况

根据《三亚市城市更新实施指导意见（试行）》（三府〔2022〕264号）有关政策，遵循“规划引领、统筹实施，尊重民意、公益先行，政府引导、市场运作，多元参与、共建共享”原则，在开展更新区域基础数据调查的基础上，由市住建局会同市公安局、市城市更新中心编制了《三亚市吉阳区交警宿舍及特警支队大院城市更新项目实施方案》。

## ■ 论证缘由

三亚市公安局特警支队大院干部职工住宅楼于2012年被鉴定为C级、D级危房，根据《危险房屋鉴定标准》等级划分，C级为部分承重结构承载力不能满足正常使用要求，房屋局部出现险情，构成局部危房的，一般需要加固或局部改造。D级为承重结构承载力已不能满足正常使用要求，房屋整体出现险情，构成整栋危房，一般应整体拆除。2017年和2022年市公安局再次进行复检，期间多次进行整治，始终未能彻底消除安全隐患。居民对改善居住条件、住上安全住房的诉求比较强烈，加快危房改造的要求十分迫切。

根据三亚市人民政府第329号、344号、507号市长办公会议纪要精神，秉承“美好环境与幸福生活共同缔造”的城市更新理念，提升三亚市城市形象，助力自贸港建设，及时消除严重安全隐患，有效解决公安干警及家属住房困难问题，市公安局作为改造主体，合法依规稳步推进特警支队大院城市更新工作。

**因现有规划条件无法满足改造需求，我院现对三亚市公安局特警支队大院项目进行规划修改论证，以推进项目进程。**

# 1.2 区位分析

项目地块位于三亚市河东片区北侧，三亚河与临春河交汇口南侧；项目北侧为椰林水岸和鹿皇温馨花园，东侧为农贸市场，南临祥和路，西侧为东鹏国际公寓。



三亚市公安局特警支队大院城市更新项目规划修改必要性论证

# 1.3 项目周边现状分析

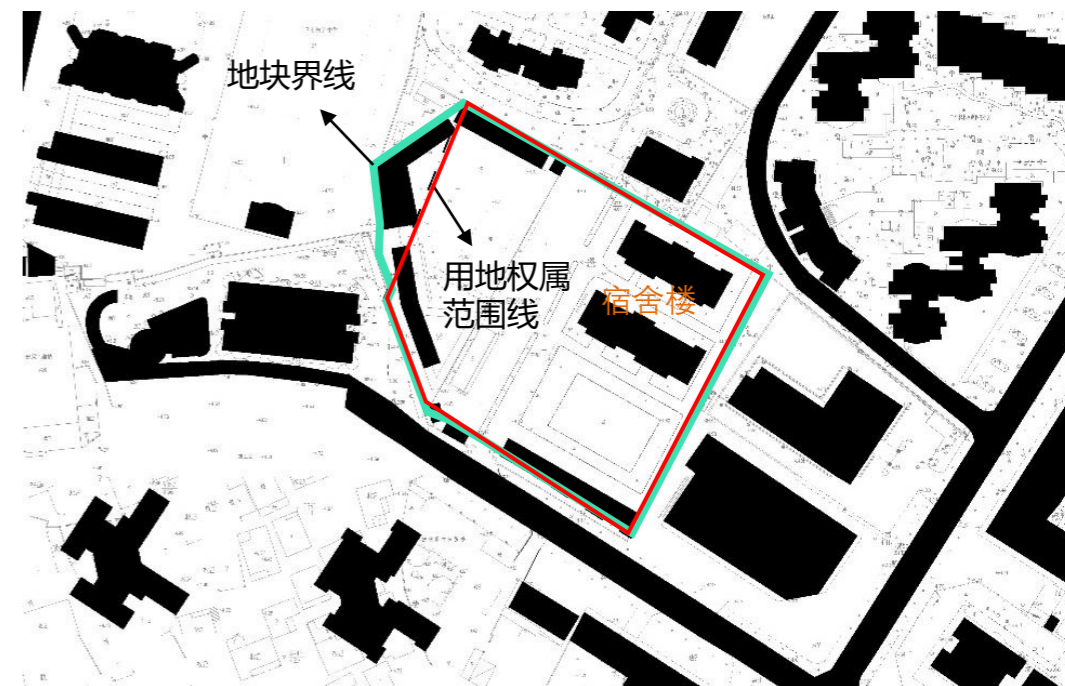
项目地块周边有三亚市榕根农贸市场，三亚市第五小学，蓝海华庭，市政府、三亚政务中心，临春河公园等，生活便利，周边的还有鹭湾汇，鹿皇温馨花园，椰林水岸，福利小区等居住区。



# 1.4 项目基地现状分析

## ■ 建筑现状

三亚市公安局特警（防暴）支队大院内现状建有2栋7层宿舍楼，总建筑面积约5819.59平方米，共56户，建于1994年，砖混结构，于2012年鉴定为C级危房，建筑老旧，墙体破损开裂，已经十分危险；5栋办公楼总建筑面积约1622.5平方米，为砖混结构和简易板房，布局分散，不集约。



## ■ 基地环境现状

三亚市特警（防暴）支队大院内地势平坦，绿化较少，未设置集中绿地，水管电路严重老化，基础设施配套不完善，排污排水困难，且训练设施简陋，汽车停放无序，地块内约有115个地上车位，其中27个为特种车车位，8个为其他警用车车位，80个为小轿车车位。交通流线办公与居住功能混合，相互影响。



大门入口



公务用车



文化墙



训练用品堆放场地



停车场



篮球场



垃圾收集点

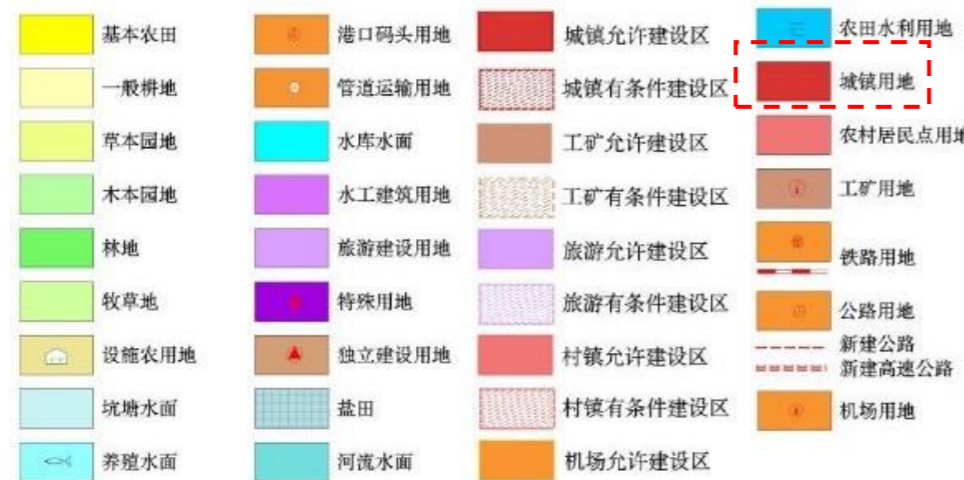


# 1.5 上位规划

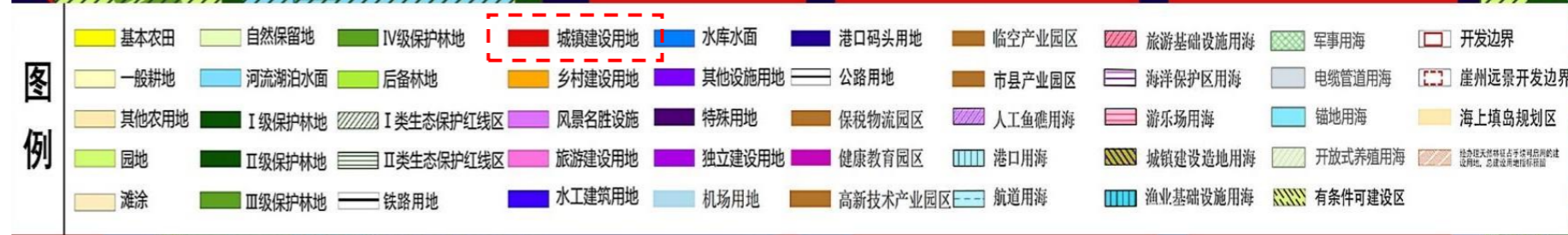
## ■ 项目在总规中用地性质相符

项目在土规中用地性质为**城镇用地**，项目在“多规合一”中用地性质为**城镇建设用**地，符合现状项目建设用途。

### ■ 《三亚市土地利用总体规划（2006-2020）》 (2014年调整完善)

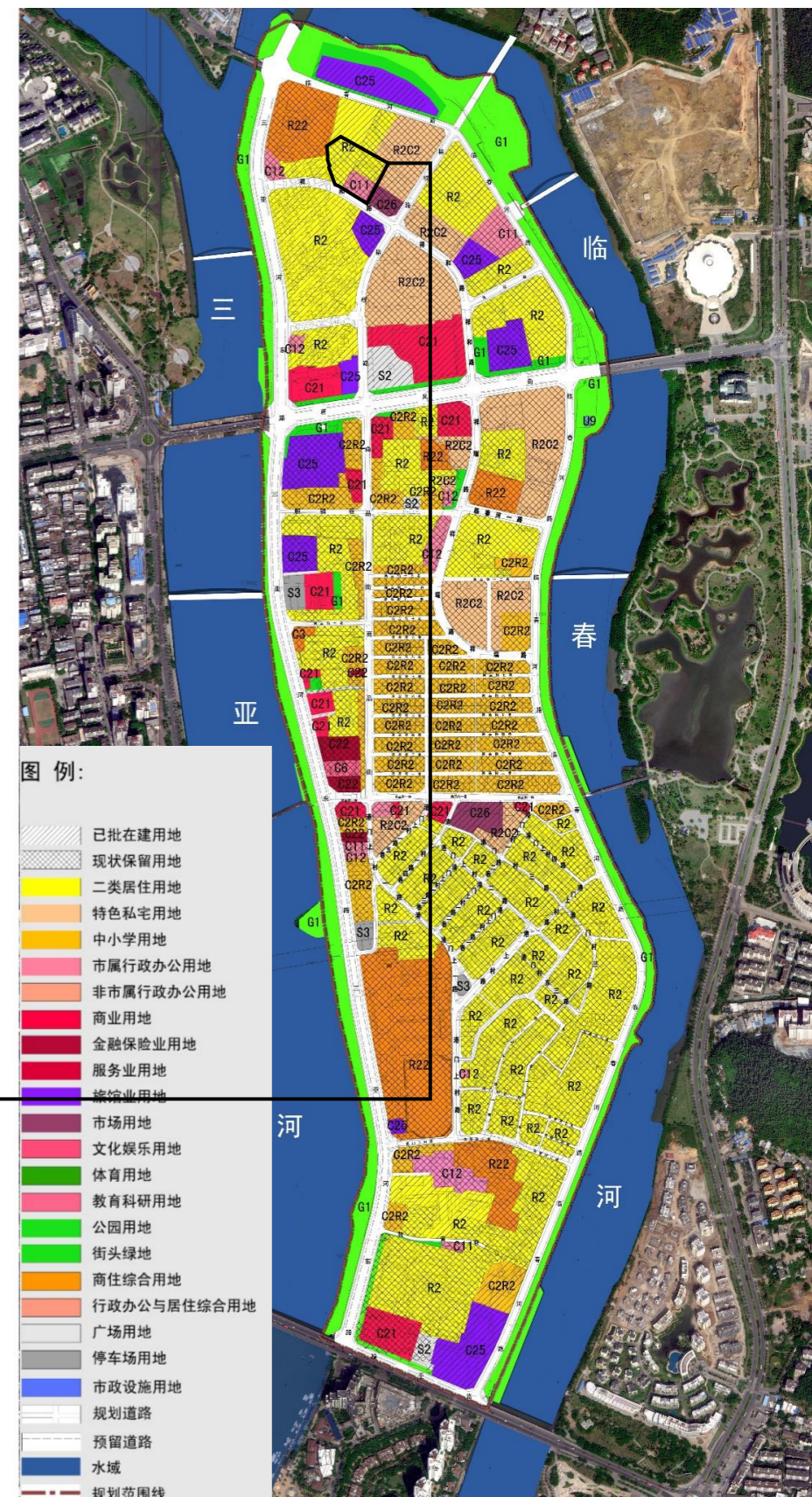
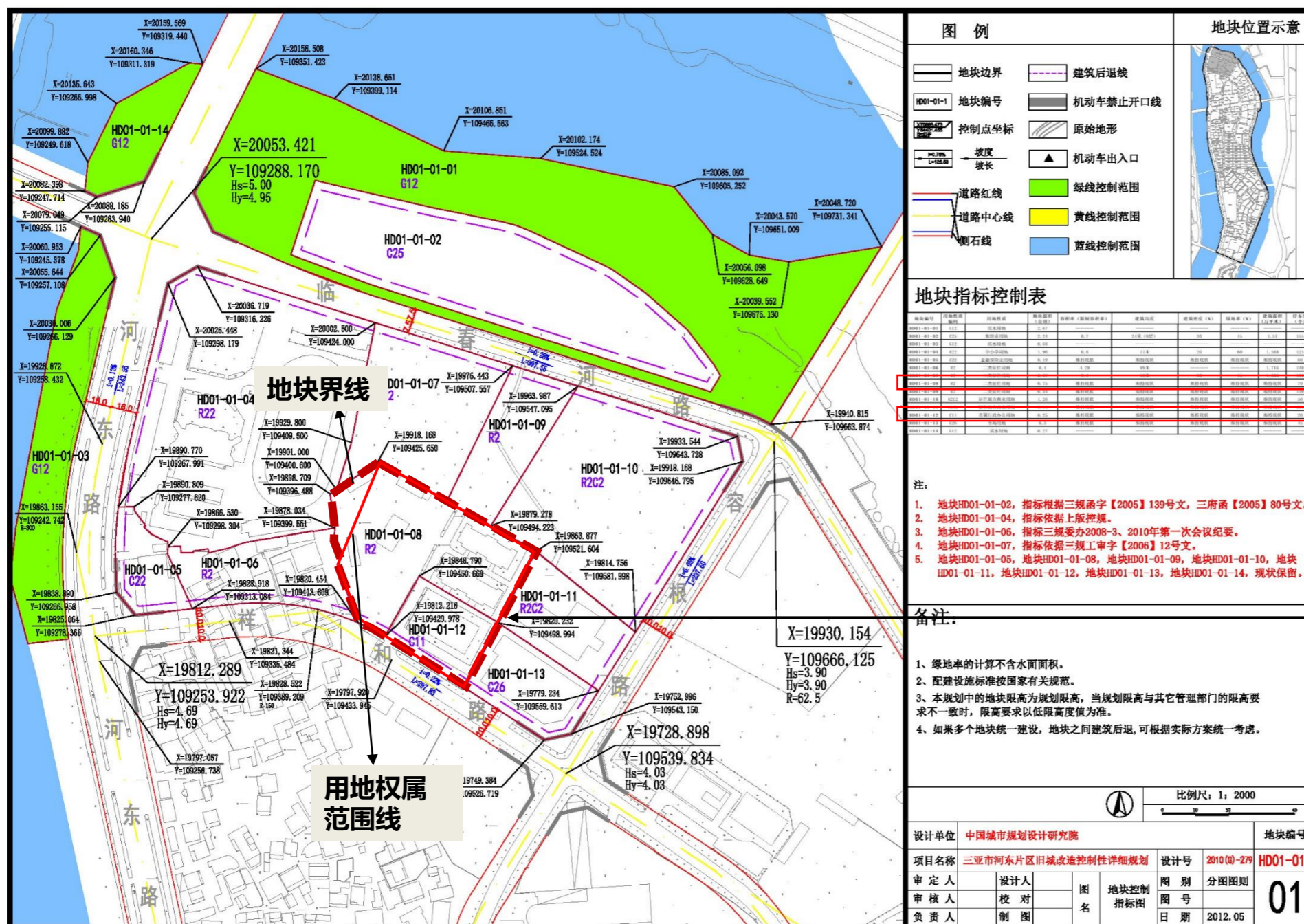


### ■ 《三亚市总体规划空间类规划（2015-2030）》



## 《三亚市河东片区旧城改造控制性详细规划》

地块编号	用地规模 (ha)	用地性质	容积率	建筑密度(%)	建筑限高 (m)	绿地率(%)	停车位(个)
HD01-01-08	0.75	二类居住用地 (R2)	维持现状	维持现状	维持现状	维持现状	70
HD01-01-12	0.25	市属行政办公用地 (C11)	维持现状	维持现状	维持现状	维持现状	20





# /02

## 项目修改必要性分析

解决警民生活条件改善的需求

促进河东片区的整体发展

项目建设的意义

用地性质及容积率修改必要性分析

三亚市公安局特警支队目前共有359名特警队员，他们的职责是：一是参与处置暴力恐怖犯罪案（事）件，参与处置严重暴力性犯罪案件；二是参与处置严重暴力性犯罪案件；三是参与处置暴乱、骚乱事件；四是参与处置大规模聚众滋事等重大治安事件；五是参与处置对抗性强的群体性事件；六是参与重大活动的安全保卫任务；七是担负特定的巡逻执勤任务；八是为危难群众提供紧急救助服务；九是其他应当由公安特警队承担的特殊任务。

三亚作为“全国冬休警卫基地”、“南海战略要地”、“海南反恐前沿阵地”、“全国旅游度假休闲胜地”和“新闻媒体聚焦地”，其反恐形势对特警工作提出了更高标准、更严要求。当前三亚开展棚户区改造工程，随着工程的大力推进，可能造成群体性群众诉求事件的增加；国内外恐怖、敌对势力从未放弃对我国政权的渗透，三亚处于敏感地区，尤其是羊栏等少数民族集聚地，涉恐形势日益严峻。三亚经常开展国事活动，国外元首每年将来三亚参加博鳌亚洲论坛活动，这就决定着特警支队必须不断提升战斗力，坚持向装备要警力，以应对日益严峻的治安形势。

**三亚市公安局特警支队大院作为三亚市公安局特警支队的办公及住宿区域，建筑十分破旧，于2012年鉴定为C级危房，水管及电路严重老化，安全隐患较大，三亚每年台风季节都需提前搬离以防意外，基础设施配套不完善，排污管道与市政管线连接不畅，排污、排水困难，严重影响住宿环境和正常的办公秩序。训练条件落后，宿舍楼破损，备勤宿舍紧张，三亚市公安局特警支队大院危房改造项目，是改善公安局特警支队大院警民生活的迫切需要。**



## 2.2 集约用地，促进河东片区的整体发展

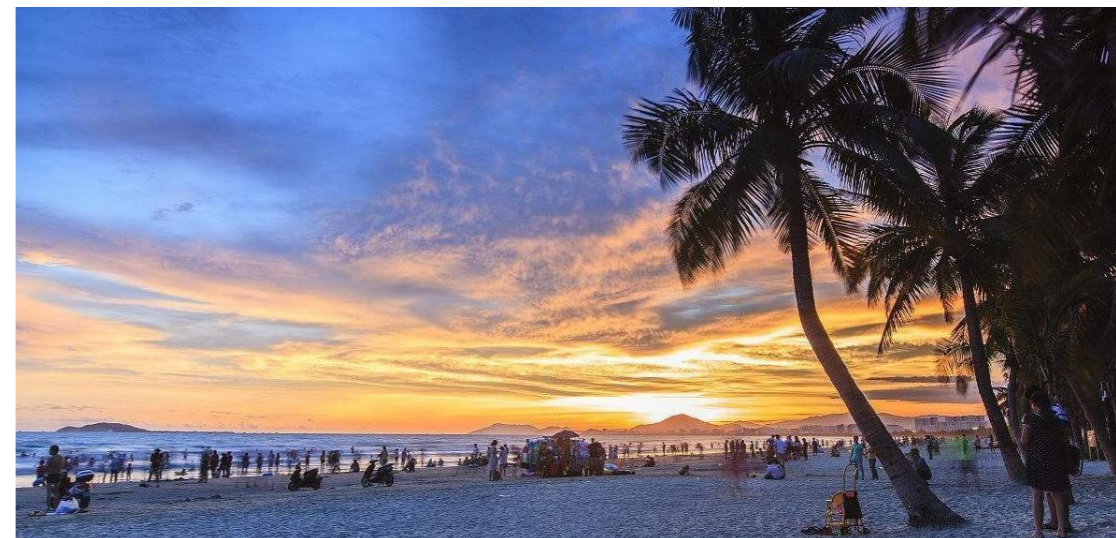
本项目位于河东旧城改造片区，属于市中心区域，也是市区住宅较为聚集的区域，周边也有较多的成熟楼盘和新建的小区，整体片区环境都有一个高质量的发展。

在未来的三亚市“山海相连”的宏观构思中，河东片区是实现山、海、河、城四者和谐的重要片区。结合三亚旧城旅游服务功能的提升和旧城形象的重塑，项目的改造的紧迫性与现状周边片区已有项目启动改造等因素，因此项目的改造有利于促进河东片区的整体提升。

充分利用新城区的开发建设，将其改造为具有“山、河、城”风情、环境优美的特色居住社区，为城市功能完善和文化休闲、旅游产业的大力发展提供了坚实配套服务。

### 改造对策：

- 承接旧城区的功能辐射，分流三亚专业化国际旅游城市的服务业配套与需求；
- 以上位规划为依据，保证改造的可行性为前提，高效集约土地，利用有限的土地资源；
- 充分利用河东片区形象的线性地段，挖掘其潜在的土地价值；
- 平衡各方的权益关系，保证改造的顺利进行；



危旧房改造是我国政府为改造危旧住房、改善困难家庭条件而推出的一项民心工程。

2010年海南省把改善和保障民生作为国际旅游岛建设的重要组成部分，全力抓好保障性住房建设、库区移民危房改造、茅草房改造、农村新型养老保险等一批重点民生工程，使群众得到了实惠。

目前，海南已发展成自由贸易区，三亚作为自贸区试点城市必将往更高度的发展，更全面的提升，建设三亚的根本目的在于切实保障和改善民生的根本重要保障。并相继引进了一大批城市综合体项目，大大改善了城市人居环境，提升了城市整体形象和品味及价值。

**本次项目调整的主要意义在于：**

- 1、项目对特警支队大院危房进行改造，对警民生命财产安全高度负责；**
- 2、改善原警民的住房条件，构建和谐社会发展；**
- 3、有利于推进民生工程及民生工程的建设和；**
- 4、有利于改善人居环境；**
- 5、有利于提升城市的形象及品位。**

**综上，项目的建设是十分必要的。**

### □ 用地性质混合的必要

本项目2个地块（HD01-01-08/HD01-01-12地块）由同一业主共同开发，根据实际开发建设需求，将2个地块进行整合合并，有利于发挥地块的使用价值，塑造更优的活动空间。且地块四周分别被东鹏国际、鹭湾汇等高层建筑围合，用地的整合将利于和周边形成更好的空间关系，将各类影响降至最低，因此地块用地性质混合是有必要的。

### □ 解决现有办公用房及安居房不足问题

根据吉阳区人民政府制定的《三亚市吉阳区交警宿舍及特警支队大院老旧住房更新改造安置方案》，三亚市公安局特警支队大院项目重建后居住部分主要用于安置拆迁居民，剩余安置房由实施主体补缴相应分摊土地面积的土地出让金，申请转为安居房，符合安居房购买条件的公安系统工作人员可以优先认购。配建的4500平方米办公用房，其中1000平方米用于回迁办公，其余3500平方米由市财政局安排资金按建安成本价格回购，可解决一部分机关团体办公用房紧缺的问题。

### □ 项目实施的可操作性

本项目建设成本主要由拆迁补偿、安置房和安居房及商业建筑等建设成本及土地出让金构成，而项目建成后的收入主要来源于安居房及办公用房，三亚市公安局特警支队大院城市更新项目为民生项目，为确保建设成本与盈利收入平衡，项目的建设无法按现有规划条件（维持现状）进行建设，因此用地性质及容积率的修改是非常必要的。



# /03

**项目修改依据**



### ■ 相关法律法规

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》（建规【2005】146号）；
3. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》；
4. 《海南省城乡规划条例》（2018年修正）；
5. 《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》；
6. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）；
7. 《三亚市建筑风貌管理办法》；
8. 《城市设计和建筑风貌管理实施细则》
9. 《三亚市总体规划（2015-2030）（空间类）》；
10. 《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011
11. 《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018
12. 《三亚市城市规划管理技术规定建筑分册（试行稿）》2014
13. 《海南省城镇园林绿化条例》
14. 国家、省、市其他相关法律法规和标准规范；
15. 相关文件及甲方提供资料等。

### ■ 相关法律法规

#### 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。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。

#### 2) 《海南省城乡规划条例》（2018年修正）

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、产业园区等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。**

**第六十条** 控制性详细规划的修改，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。

三亚市公安局特警支队大院城市更新项目为民生项目，符合《海南省城乡规划条例》第五十九条第三点，因实施市、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。

## 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）

## 二、严格规范规划调整审批

**(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。**对不符合上位规划的强制性内容、不满足公共服务设施和基础设施承载力、取消或减少公益性设施等情形不予调整。对其他用途用地(土地类型为商品住宅用地以外的其他用途)调整规划改变为商品住宅用地的，以及商品住宅项目用地提高容积率的，应当依法将土地收回，重新以招拍挂等方式供地。鼓励其他用途用地调整为公益性用地以及公益性用地之间优化调整，提升城镇公共服务功能。

**(四)严格规范控制性详细规划调整程序。**将规划调整分为重大调整、一般调整和技术修正。**重大调整是指其他用途用地调整为经营性用地、经营性用地之间调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形。严格限制规划重大调整，对确需调整的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，采取听证会或其他方式征求规划地段内利害关系人的意见，并形成专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案；修改后的规划，应当经市县规划委员会审议通过后，按法定程序报批。对已委托下放给市县的事项以外的重要规划控制区范围内规划重大调整的，除履行上述程序外，应由市县报省自然资源和规划厅审查审批。**.....规划调整不得违反国土空间规划约束性指标和刚性管控要求审批，不得以城市设计、工程设计或建设方案等非法定方式擅自修改规划、违规变更规划条件，不得以办公会议纪要或领导圈阅批示等形式代替法定决策和审批程序批准或调整规划。

**地块的调整为其他用途用地调整为经营性用地、经营性用地之间调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形，属于重大调整，论证报告应采取听证会或其他方式征求规划地段内利害关系人的意见，经原审批机关同意后，方可编制修改方案；修改后的规划，应当经市县规划委员会审议通过后，按法定程序报批。**



# /03

## 结论及建议

结论

建议

### **通过对依据、必要性分析得出结论如下：**

三亚市公安局特警支队大院城市更新项目为民生项目，符合《海南省城乡规划条例》第五十九条第三点，因实施市、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。

三亚市公安局特警支队大院于2012年鉴定为C级危房，水管及电路严重老化，安全隐患较大，基础设施配套不完善，严重影响住宿环境和正常的办公秩序。三亚市公安局特警支队大院危房改造项目，是改善公安局特警支队大院警民生活的迫切需要，有助于河东片区集约用地，促进区域的城市更新，提升区域城市形象，从用地的空间布局，解决现有办公用房及安居房不足问题以及项目的可操作性分析，项目规划修改是必要的。

### **建议按调整程序推进项目发展：**

地块的调整为其他用途用地调整为经营性用地、经营性用地之间调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形，属于重大调整，论证报告应采取听证会或其他方式征求规划地段内利害关系人的意见，经原审批机关同意后，方可编制修改方案；修改后的规划，应当经市县规划委员会审议通过后，按法定程序报批。