



三亚市中心城区控规HP03-04-04/01、HP03-04-02-02/02、HP03-04-02-01 地块规划修改必要性论证

三亚市自然资源和规划局
2023年03月

项目概况

1.1 项目区位及周边建设情况

项目地块位于海坡片区，三亚市天涯区海榆西线南侧，海田路北侧，邻近三亚机场，距离三亚高铁站约6.1km。周边路网体系较为完善，对外交通便捷。地块周边已建设项目主要以居住、酒店为主，现状用地情况主要为城镇建设用地及部分已经拆迁并土地平整后的建设用地。



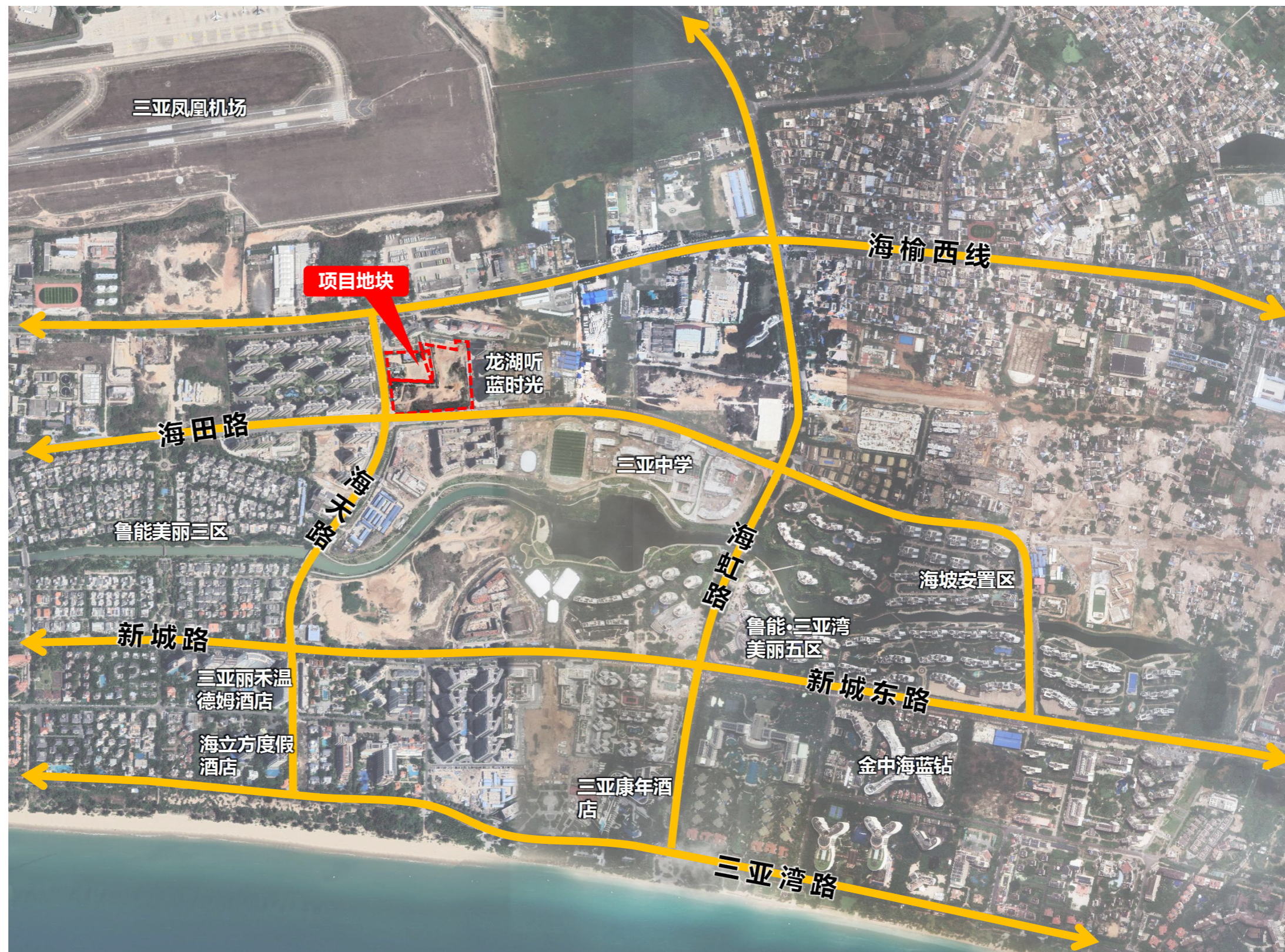
凤凰机场



三亚湾



海田路



项目概况

1.2 相关规划情况

■ 《三亚市国土空间总体规划（2020-2035）》（三区三线版）

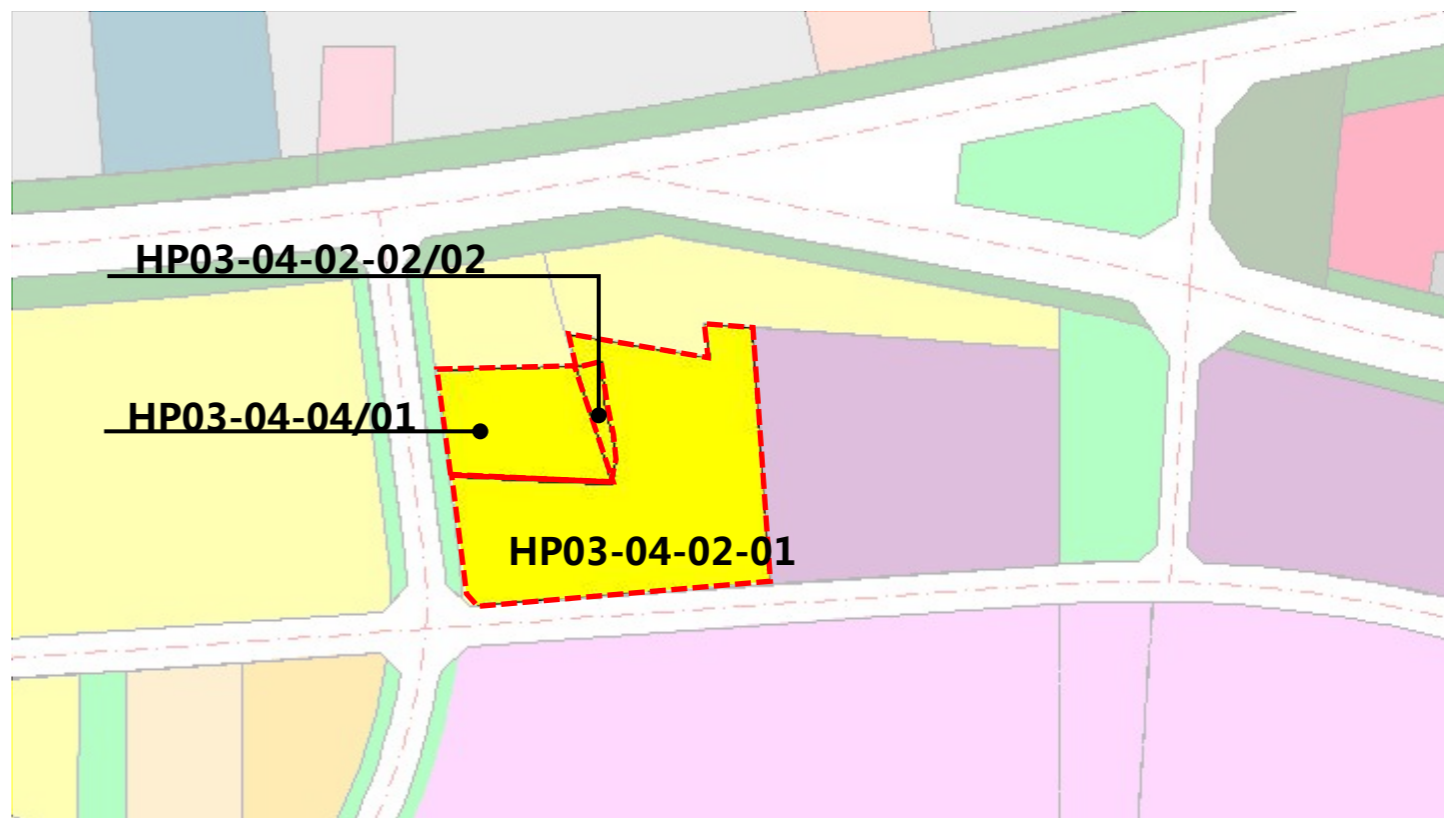
根据三亚市国土空间总体规划（三区三线版），本次项目地块用地均位于城镇开发边界内，范围内不涉及永久基本农田及生态保护红线。

规划用地地类均为城镇建设用地。



■ 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

项目地块位于西瓜芒果片区，论证地块为HP03-04-04/01、HP03-04-02-02/02、HP03-04-02-01，**原规划用地性质均为二类居住用地**，具体指标详见下图。



HP03-04-04/01

用地性质：二类居住用地
地块面积：9.9亩
容积率：1.8
建筑限高：50m
建筑密度：25%
绿地率：40%

HP03-04-02-02/02

用地性质：二类居住用地
地块面积：1.13亩
容积率：2.5
建筑限高：45m
建筑密度：25%
绿地率：40%

HP03-04-02-01

用地性质：二类居住用地
地块面积：33.91亩
容积率：2.5
建筑限高：45m
建筑密度：25%
绿地率：40%

规划修改依据及内容

2.1 规划修改相关法规

□ 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）

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。修改乡规划、村庄规划的，应当依照本法第二十二条规定的审批程序报批。

□ 《海南省城乡规划条例》（2009年10月1日实施、2018年修订）

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。**

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。

□ 《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。**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。

□ 《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整管理办法（试行）》（琼自然资规〔2022〕3号）

第四条 控制性详细规划调整应当符合《海南省城乡规划条例》第五十九条。控制性详细规划调整分为重大调整、一般调整。对规划成果表达错误和信息误差进行勘误属于技术修正。

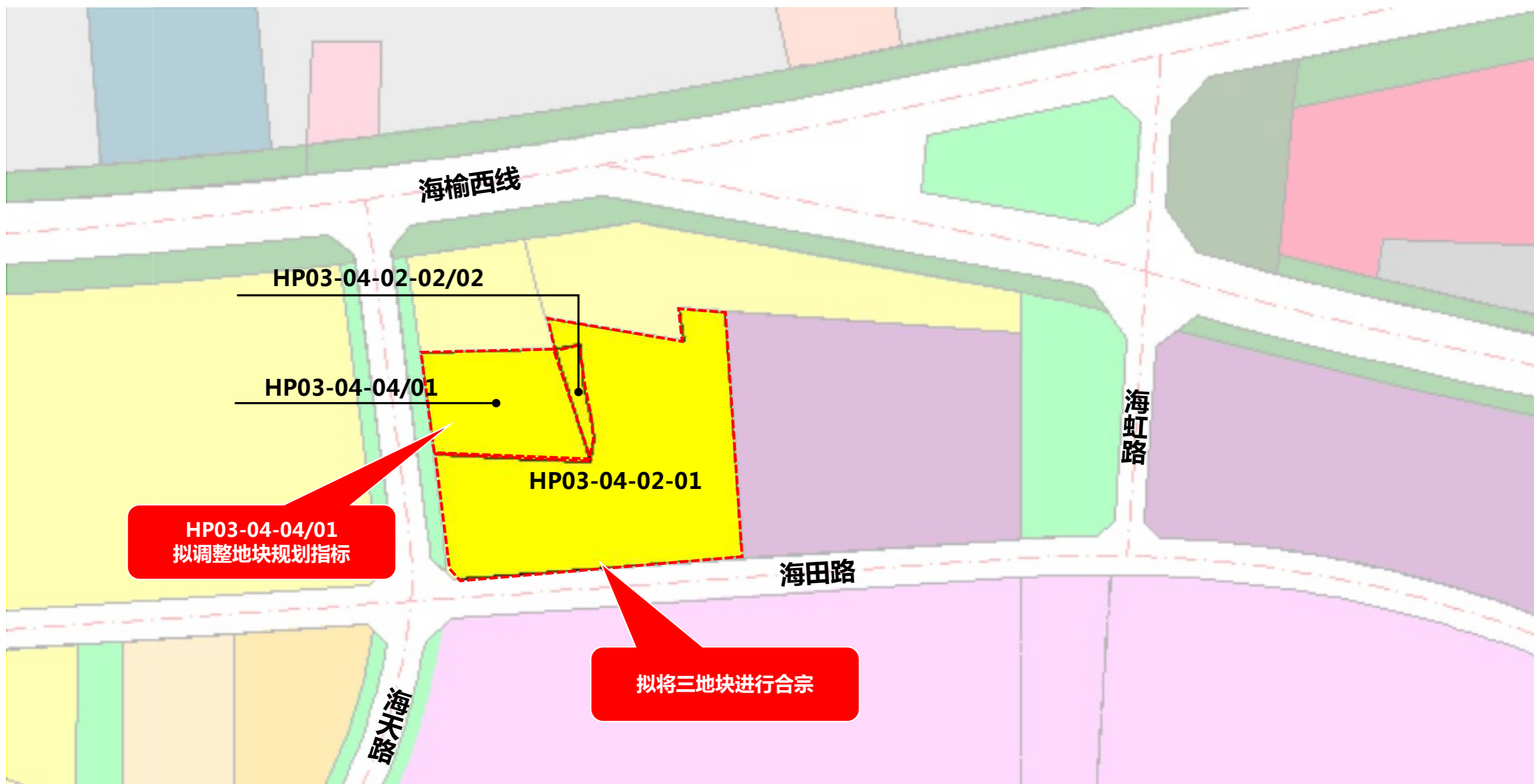
为满足安居房项目建设需求，拟对地块进行规划修改，本次规划修改情形为“实施民生工程”，依据《中华人民共和国城乡规划法》《海南省城乡规划条例》《海南省人民政府办公厅关于加强国土空间规划监督管理的若干意见》《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整管理办法（试行）》相关规定，规划修改情形符合规划修改条件，依法按程序启动规划修改必要性论证工作。

规划修改依据及内容

2.2 规划修改内容

为集约利用土地，拟将三地块进行联合开发。主要调整内容如下：

1. 拟对HP03-04-04/01地块进行规划指标调整，用于安居房建设。
2. 拟对三地块进行合宗，优化地块边界。



3.1 推进相关政策实施，落实住房保障任务

海南省人民政府办公厅发布《关于完善海南自由贸易港住房保障体系的指导意见》，旨在进一步完善构建与海南自由贸易港发展相适应的住房保障体系，解决好新发展形势下本地居民和引进人才的住房问题，不断增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。其中提出，“十四五”期间加大安居房、保障性租赁住房 and 公租房供应力度，解决30万户城镇家庭住房问题。

海南省住房和城乡建设厅于2021年12月30日发布《海南省住房和城乡建设事业“十四五”规划》的内容显示，“十四五”期间大力推进安居房建设，住房保障建设计划全省将建设安居房25万套。同时，三亚2023年政府公报内容显示，2023年加大力度建设安居房和保障性租赁住房，开展安置房建设攻坚，开工建设安置区项目8个以上，建设安置房2万套以上。

落实“十四五”期间住房保障建设任务，建设安居房为本地居民及引进人才提供住房保障，是有必要的。

The screenshot shows the official website of the Hainan Provincial Government. The main content area displays a document titled "海南省人民政府办公厅关于完善海南自由贸易港住房保障体系的指导意见" (Guiding Opinions on Improving the Housing Guarantee System of the Hainan Free Trade Port). The document number is Hainan Gov. Office (2022) No. 25. The document is dated May 6, 2022, and is categorized as a general administrative document. The website header includes navigation links for Home, Provincial Government, News, Information Disclosure, Government Services, Interaction, Data, and Provincial Conditions. A search bar is also present.

三、完善自由贸易港住房保障体系
紧密结合海南自由贸易港发展需要，加快完善住房制度，健全住房保障方式和配套政策，有效增加保障性住房供给，强化住房保障建设和运行管理，稳步推进住房保障工作。

(一) 建立与自贸港发展相适应的住房制度
对标中央建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的总体要求，加快构建与自贸港建设相适应的住房保障和供应体系，始终坚持以人民为中心的思想和“房住不炒”的定位，突出住房保障民生、服务发展的基本属性，以满足本地居民、新市民、青年人和引进人才住房需求为出发点，加快构建以安居房、保障性租赁住房、公共租赁住房为主体的住房保障体系，并根据本地居民和引进人才改善性住房需求，合理安排商品住房供应，保持有序稳定的市场供需关系。达到基本需求政府保障、改善需求市场调节、投机炒房制度遏制的目标，为打造一流的营商环境和宜居环境，推动海南自由贸易港高质量发展提供有力支撑。

(二) 大力推进安居房建设
加快推进安居房立法工作，确立安居房为主体的住房保障发展目标，明确安居房住房身份属性和发展支撑政策。制定出台安居房有关管理办法和建设导则，建立和完善安居房建设、运营、管理、监督的基本制度。科学做好安居房建设目标规划，逐年分解下达年度计划任务，落实各市县主体责任，优化项目审批流程，强化土地要素保障，按时序进度要求高标准完成各年度建设任务，通过持续加大供应力度，逐步形成以安居房为主体的住房供应格局，解决好本地居民和引进人才的住房保障问题，实现应保尽保，力争打造全国领先的高水平住房保障体系。

(三) 加大公租房和保障性租赁住房保障力度
加大公租房保障力度，坚持实物保障与租赁补贴并举，满足收入、住房困难群众基本居住需求。通过新建、改建、收购、长期租赁等方式多渠道筹集公租房房源，加快在建项目建设和分配。健全完善公租房准入、轮候和退出机制。积极发展公租房租赁补贴，支持公租房保障对象通过市场租房，改善居住条件。落实土地、资金、税费、金融、审批等支持政策，充分发挥市场机制作用，引导多主体投资、多渠道供给，坚持“谁投资、谁所有”，在海口、三亚等人口净流入的省内大城市和其他经省政府确定的市县，积极利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和适当利用新供应国有建设用地建设保障性租赁住房，鼓励通过改建闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋、盘活存量空置住房等方式筹集保障性租赁住房。

专栏三：海南省“十四五”时期住房保障建设计划

1.安居房建设。 建设安居房25万套，重点保障城镇居民家庭和引进人才。并结合安居房建设，基本解决基层教育卫生人员住房问题。鼓励通过集中新建、配建、收购、存量市场化商品住房转化等方式探索创新多渠道筹集房源。
2.公租房和保障性租赁住房建设。 新增保障性租赁住房和公共租赁住房保障5万户（含发放住房补贴），重点保障城镇户籍住房和收入“双困”家庭，以及新市民、青年人等群体。
3.棚户区改造。 坚持因城施策、因地制宜、量力而行，稳步推进“十四五”期间棚户区改造。

3.2 人民住有所居，增进民生福祉

党的二十大报告指出，要紧紧抓住人民最关心最直接最现实的利益问题，采取更多惠民生、暖民心举措，着力解决好人民群众急难愁盼问题。

社会保障体系是人民生活的安全网和社会运行的稳定器。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，回归住房的民生属性，不将住房作为短期刺激经济增长的工具和手段，始终把解决解决人民群众住房问题作为出发点和落脚点，加快建立与海南自贸港建设相适应的住房保障和供应体系，建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制，实现全市人民住有所居，能够有效增进民生福祉，提高人民生活品质。

3.3 完善住房保障体系，加速吸引人才步伐

安居房是海南自由贸易港住房领域的普惠性公共服务产品，是为本地居民和引进人才提供产权式住房保障的一项制度设计，有利于海南加快建立完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的特色住房制度，与国家住房保障体系顶层设计有效衔接。

人才聚，产业兴。人才引得进、留得住，住有所居是重要基础，三亚积极推进人才住房保障工作，相继推出《三亚市人才住房保障实施细则》、《关于进一步完善人才住房政策的通知》、《三亚市安居型商品住房建设试点工作方案》等相关住房保障政策，不断完善住房保障体系，进一步提升人才住房保障力度。

人才是第一资源，是推动城市高质量发展的关键因素。为了吸引和留住人才，支持和鼓励人在三亚就业创业，完善社会保障体系建设安居房是有必要的。

3.4 集约利用土地，统一开发设计

为进一步完善住房保障体系，建设安居房，同时推进解决我市历史遗留项目。由于HP03-04-04/01、HP03-04-02-02/02、HP03-04-02-01三个地块原规划地块边界不规则且部分地块面积过小，不利于地块的下一步独立设计，**为集约利用土地，拟将地块进行联合开发，统一设计。所以，有必要对地块的边界及规划指标进行优化调整。**

■ 结论

综上所述，为落实省、市安居工程建设要求，同时为妥善解决我市历史遗留置换用地问题，项目的建设是有必要的。由于原规划地块不规则且部分地块面积较小导致较难进行独立开发，本着集约利用土地的原则，有必要对原规划地块进行优化调整。

所以，启动本次规划调整是有必要的。