

三亚市中心城区控规YC02-50-07、YC02-50-13地块规划 修改必要性论证报告

Planning of Plot YC02-50-07 、 YC02-50-13 in Sanya Central Urban Area Modify the necessity demonstration report

目 录

01

- 1.1 项目区位
- 1.2 项目周边建设情况及地块现状
- 1.3 相关规划

02

项目必要性

03

修改依据及内容

- 3.1 规划修改依据
- 3.2 规划修改内容

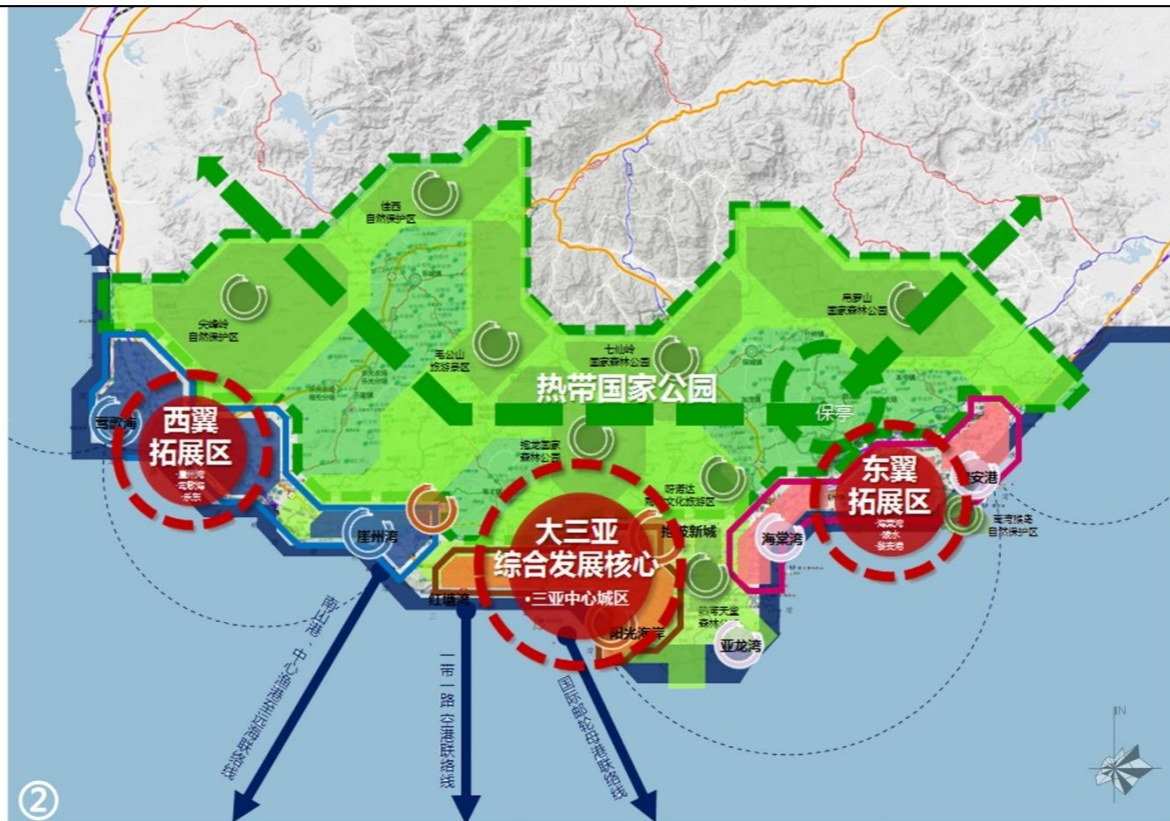
第一章 项目概况

1.1 项目区位

1.2 项目周边建设情况及地块现状

1.3 相关规划

1.1 项目区位

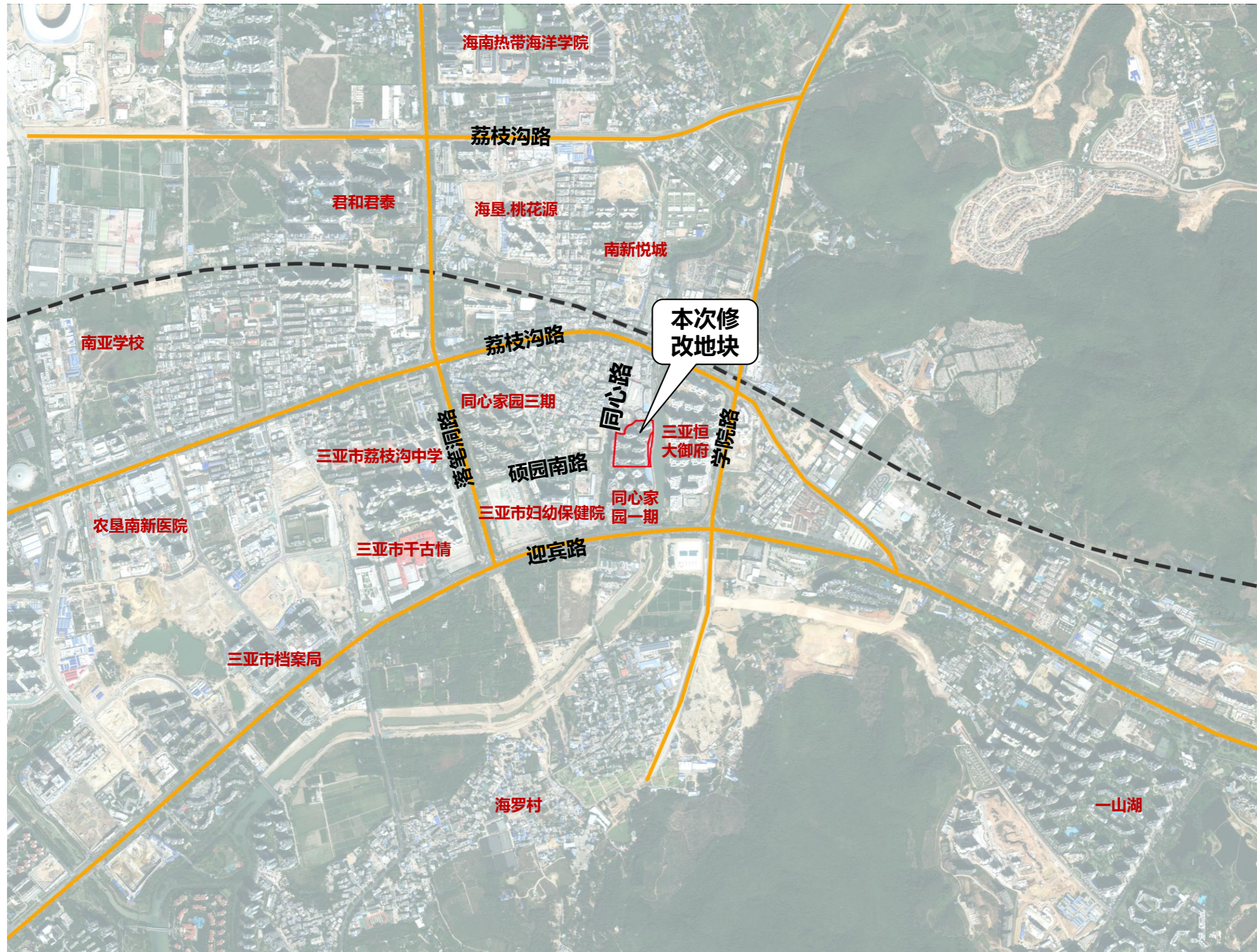


- ① 三亚在海南
- ② 三亚在南部市县的区位
- ③ 修改地块在中心城区的区位
- ④ 修改地块在月川片区的区位

本次修改地块位于三亚市月川片区内，该项目南侧为同心家园一期，北侧为乐天城，东侧为半岭水。距离三亚市中心6.7公里，三亚火车站7.4公里，交通便利。

1.2 项目周边建设情况及地块现状

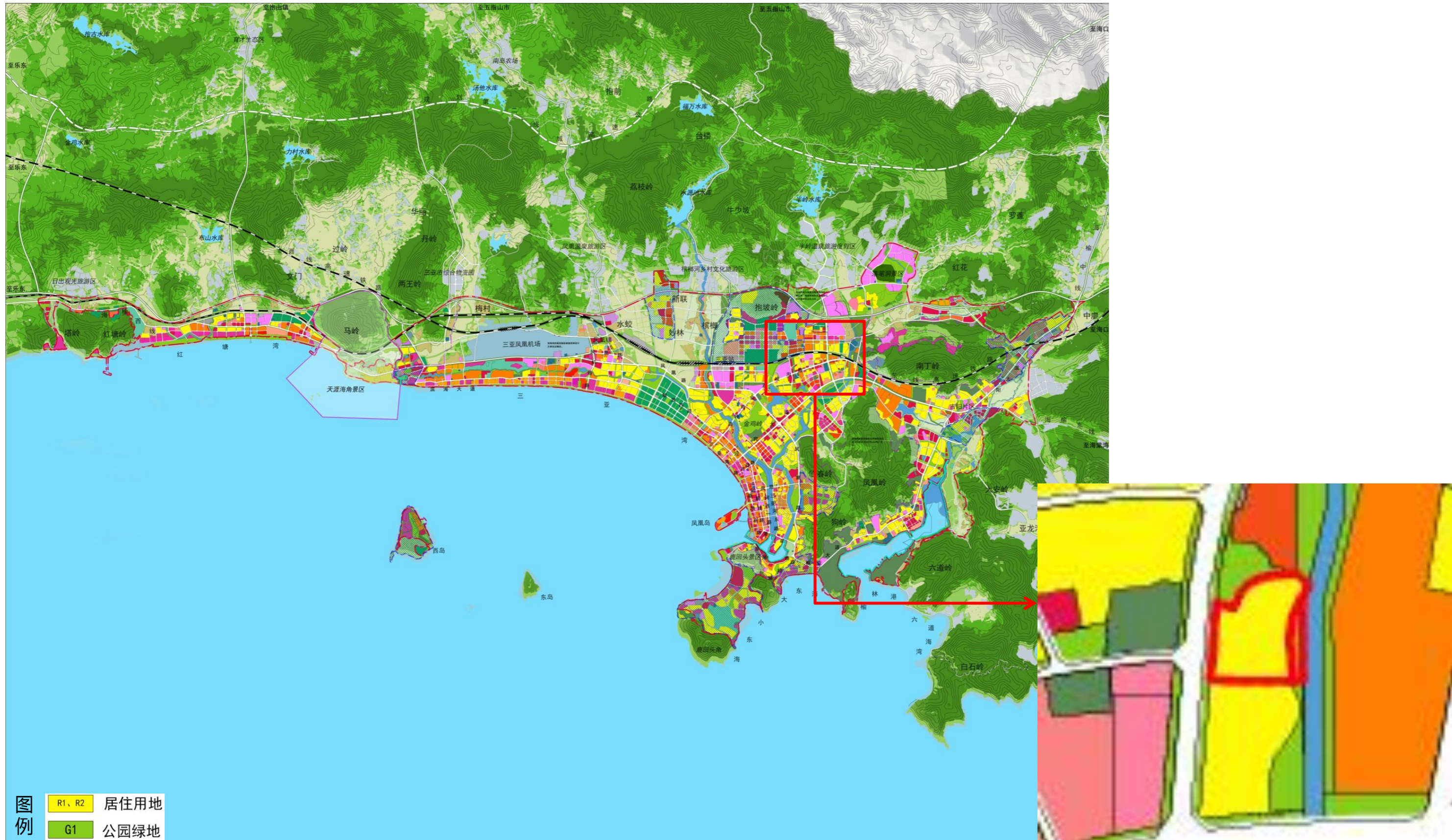
本次修改地块现状为建筑及小区内部道路，南侧紧邻迎宾路。周边有同心家园一期、同心家园三期、三亚市妇幼保健院、乐天城等。



1.3 相关规划

《三亚中心城区控制性详细规划（修编及整合）》——用地规划布局图

根据《三亚中心城区控制性详细规划（修编及整合）》，项目所在的地块用地性质为：公园绿地。



第二章 项目必要性

2.1 项目必要性

加强保障性住房建设，有利于有效保障和改善民生发展

从国民生活水平的整体发展来看，住房问题是涉及广大人民群众特别是中低收入性困难家庭群体的实际性民生问题。社会保障性安居工程建设属于国家为缓解住房压力解决住房问题而针对住房困难家庭实施的住房优惠政策和民生工程。社会主义市场经济体制下，政府宏观调控在住房资源配置方面发挥着重要的基础性作用，作为一项德政工程，加强保障性住房建设，解决城镇居民低收入家庭住房困难，是保障和改善民生的主要途径。

加强保障性住房建设，有利于实现社会经济的稳定发展

市场经济环境下，经济发展程度是影响和制约住房建设的重要因素，涉及社会发展的多个方面。住房价格持续上涨过快，容易形成金融风险，破坏经济秩序正常循环。保障性住房是政府为抑制房价快涨而采取的宏观调控措施，加强保障性住房建设既能有效刺激居民正常消费和扩大内需，又能拉动建筑、建材和服务等相关产业经济的持续发展，加大建房投资落实住房优惠政策，将有利于控制和降低房价上涨幅度，减少来自住房需求引发的压力，实现社会经济的平稳发展。

加强保障性住房建设，有利于促进和谐社会的科学构建

科学发展观思想理念下，保障性住房属于稳定住房秩序，维护社会安定的重要惠民工程，充分体现了党和政府对于低收入困难家庭的照顾和关爱。当前，很多城镇低收入家庭居住的破陋建筑、棚户区以及农村地方危旧房屋，往往会由于住房安全问题而引发不文明或不安定的隐患要素，影响社会秩序的安全稳定。加强保障性安居工程建设有利于改善贫困家庭生活质量，协调缓解群众困难，有利于团结民心 and 化解社会矛盾，促进我国社会主义社会的和谐建设与稳步发展。

加强保障性住房建设，有利于优化住房制度体系的完善

社会主义市场经济体制下，科学合理的住房制度是保障住房市场秩序健康发展的重要体系，将政府调控与市场供应有机结合，健全住房保障体系，保障居民住房供应，是构建和完善住房制度的根本目的。针对房地产场所具有的定置性特征，加强住房市场监管调控，遏制投机性住房投资的负面影响，保障住房市场满足困难家庭的正常住房需求。加强保障性安居工程建设，推动住房制度科学发展，加快住房制度改革与实践，具有重大的现实意义。

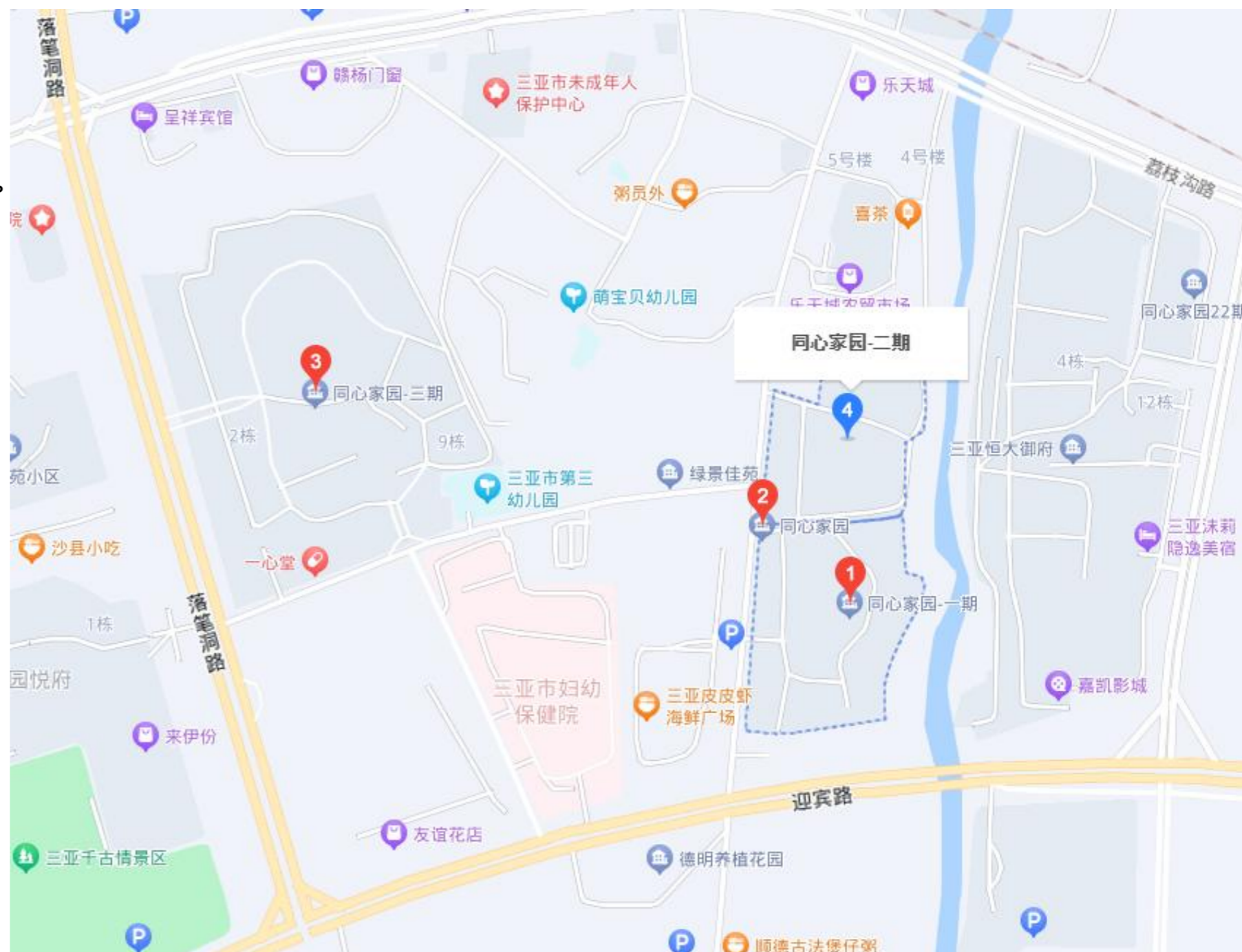
保障性住房是一项重大的民生工程，也是完善住房政策和供应体系的必然要求，政府发布一系列相关政策、法规和方案，为加快推动我省住房保障事业走上法制化轨道打下了坚实基础，项目的建设落实推进政策实施，完善住房保障体系。因此，从项目建设的实施性及地块用地性质调整的必要性分析来看，本次项目规划修改是必要的。

2.1 项目必要性

三亚最大的保障房项目“同心家园”小区，是三亚的一号民生工程。

同心家园二期，竣工时间2011年6月。总建筑面积约6.84万平方米，建设廉租房1301套，切实解决三亚市中低收入家庭的住房困难问题。

综上所述，保障性住房建设既是解决民生问题的必然选择，也是实现社会公平、促进经济发展的重要途径。因此，本次论证地块修改，具有必要性。



第三章 修改依据及内容

3.1 规划修改依据

3.2 规划修改内容

3.1 规划修改依据

3.1.1 规划法律法规

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2020年修订）；
- (3) 《海南省城乡规划条例》（2018年修正）；
- (4) 《关于印发<建设用地容积率管理办法>的通知》（建规〔2012〕22号）；
- (5) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住房和城乡建设部令第7号）；
- (6) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月）
- (7) 《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整办法（试行）》
- (8) 《三亚市总体规划（空间类2015-2030）》
- (9) 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》；
- (10) 国家、省、市其它相关法律法规和标准规范

3.1 规划修改依据

3.1.2 本次规划修改符合相关修改法律法规具体条文

《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。

《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、有组织地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。

《海南省城乡规划条例》（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

提出严格界定控制性详细规划调整的条件。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。**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。

提出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；

项目地块主要用于解决历史遗留问题，为保障性住房属民生工程，符合海南城乡规划条例中第五十九条第三点，符合修改条件。项目控规调整属于重大调整。

3.2 规划修改内容

本次规划调整中将YC02-50-07地块部分公园绿地调整为二类城镇住宅用地，并与YC02-50-13地块二类城镇住宅用地合并。

