

三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT08-15-03地块、HT08-15-04地块
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
2025年1月

目录

一、概述

- 1.1 项目背景
- 1.2 项目区位分析
- 1.3 项目周边情况
- 1.4 项目地块现状分析
- 1.5 相关规划分析

二、修改必要性

- 2.1 项目建设必要性分析
- 2.2 控规修改必要性分析

三、修改依据及内容项目

- 3.1 规划修改依据
- 3.2 规划修改原则
- 3.3 规划修改内容

四、结论及建议

- 4.1 结论及建议

一、项目概况

1.1 项目背景

1.2 项目区位分析

1.3 项目周边情况

1.4 项目地块现状分析

1.5 用地权属

1.6 相关规划分析

PART 1

1.1 项目背景

党的十八大以来，习近平总书记多次就节约集约用地做出重要指示批示，强调要“坚持集约发展，框定总量、限定容量、**盘活存量、做优增量、提高质量**”。

《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》国土资发〔2014〕119号明确指出（七）**提高建设用地利用效率**。合理确定城市用地规模和开发边界，**强化城市建设用地开发强度、土地投资强度、人均用地指标整体控制，提高区域平均容积率，优化城市内部用地结构，促进城市紧凑发展，提高城市土地综合承载能力**。

《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》于2021年10月21日通过三亚市人民政府批复实施。伴随《海南省国土空间总体规划（2021-2035年）》、《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》等上位规划的批复，以及《三亚建设国际旅游胜地规划（2022-2035年）》等相关规划的颁布印发，对海棠湾未来的发展提出了全新的要求。

自2012年起，保利集团深度参与海棠湾国家海岸建设，陆续落成了保利财富中心等多个重要项目，本次调整所涉及的保利·棠隐商业及酒店项目是与保利财富中心、三亚保利瑰丽酒店协同发展的重要配套项目，是保利集团进一步参与海棠湾发展，丰富产品业态，助力国家海岸建设的重要举措。



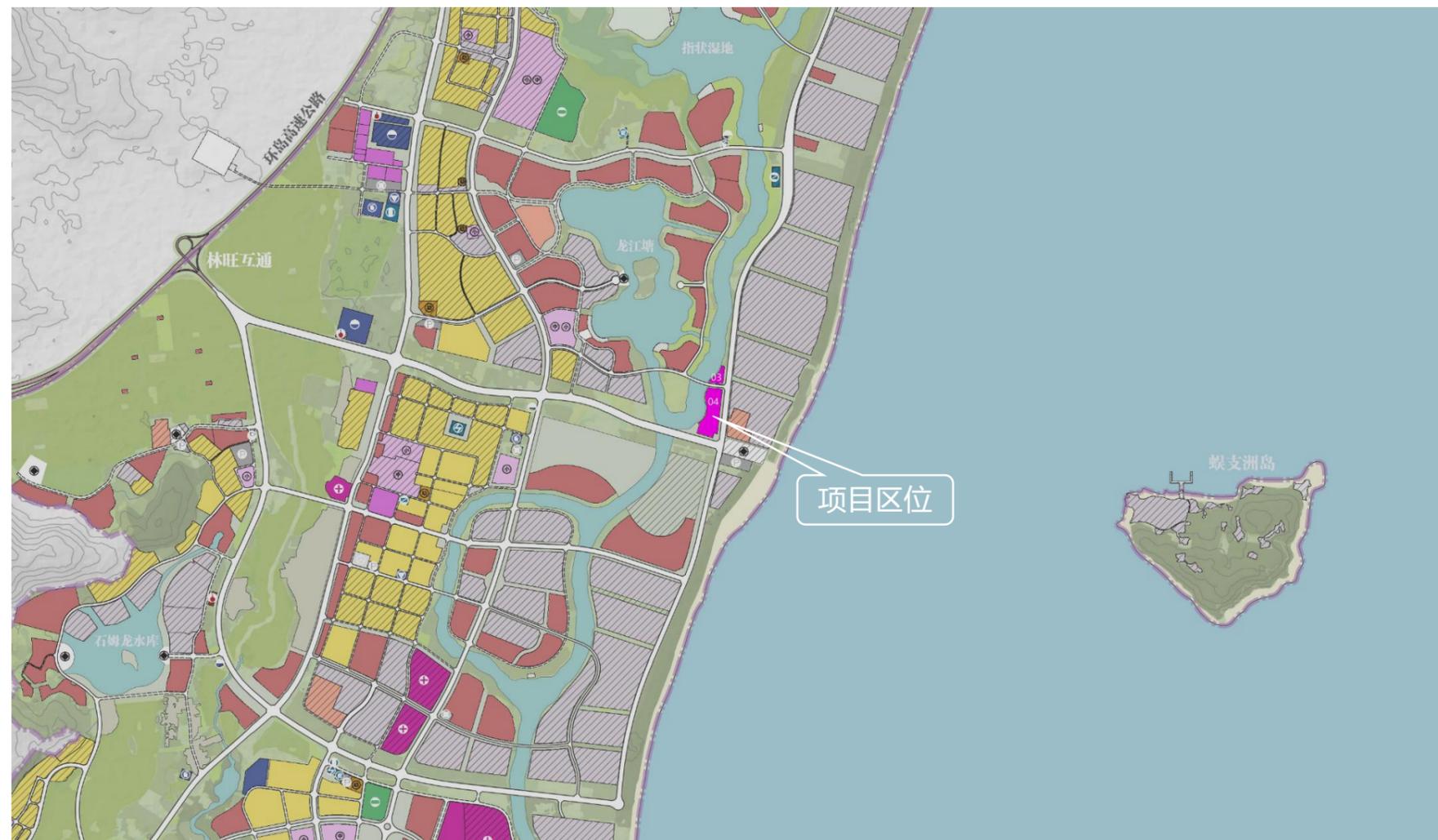
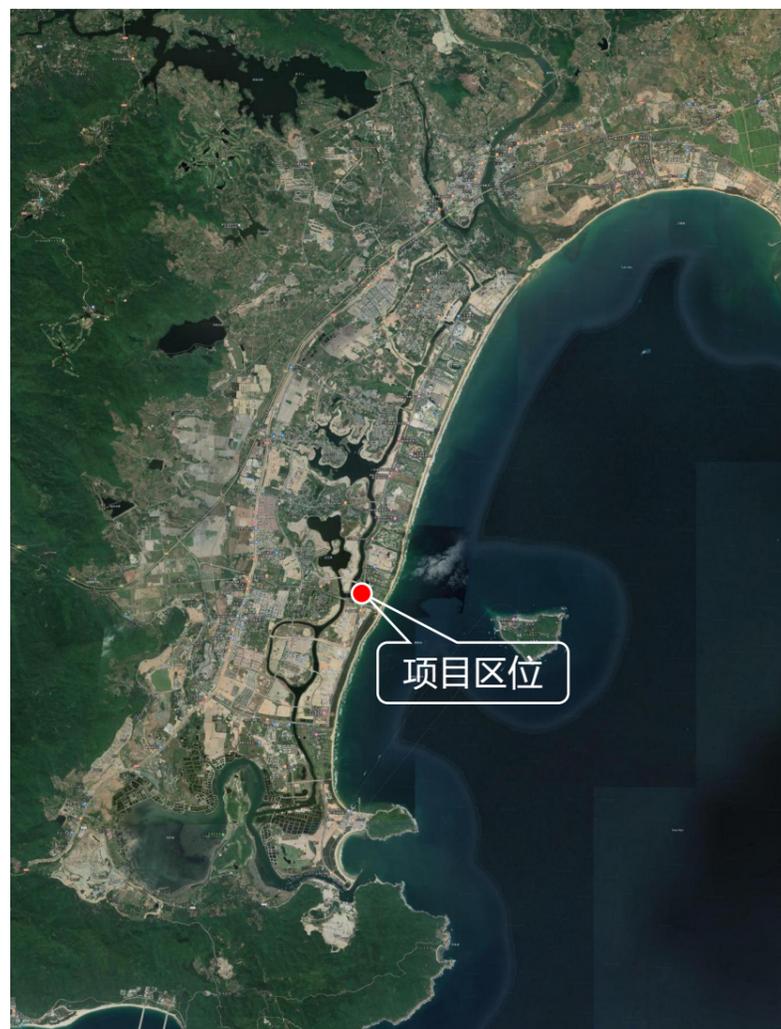
为更好地落实海棠湾国家海岸建设战略、协调片区发展，优化本次项目所提供的公共服务产品，提升度假酒店建设等级，推动片区品质整体提升。依据相关法律法规，对项目用地规划修改必要性进行论证。

1.2 项目区位

HT08-15-03地块、HT08-15-04地块（下简称03地块、04地块）位于三亚市海棠湾龙江片区，海岸大道北侧、海棠北路西侧、海棠河东侧，位于海棠湾核心区域。距中心城区约35公里，距离亚龙湾高铁站约12公里。



本项目在三亚市的位置



本项目在海棠湾的位置

1.3 地块周边情况

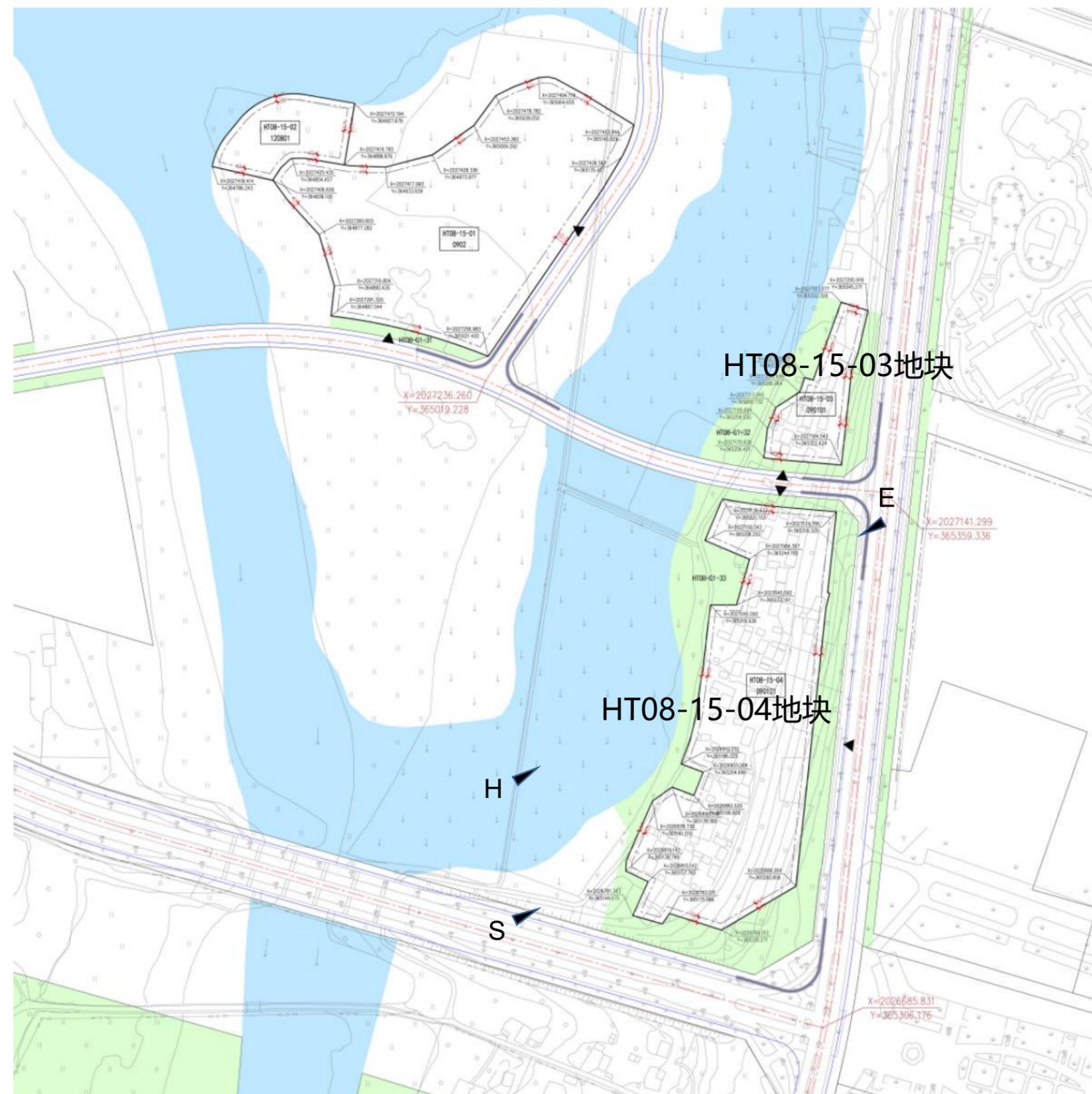


地块周边基础设施条件较好，紧邻酒店集群带

地块位于龙江片区，东侧为海棠湾滨海一线酒店群落，南侧为三亚海昌梦幻海洋不夜城。周边高等级独家酒店、公寓、住宅建设较为成熟。地块周边基础设施条件较好，紧邻酒店集群带。

1.4 地块现状概况

HT08-15-03地块、HT08-15-04地块，现状为在建地块，地块面积分别为5921平方米、37557平方米。



1.5 用地权属

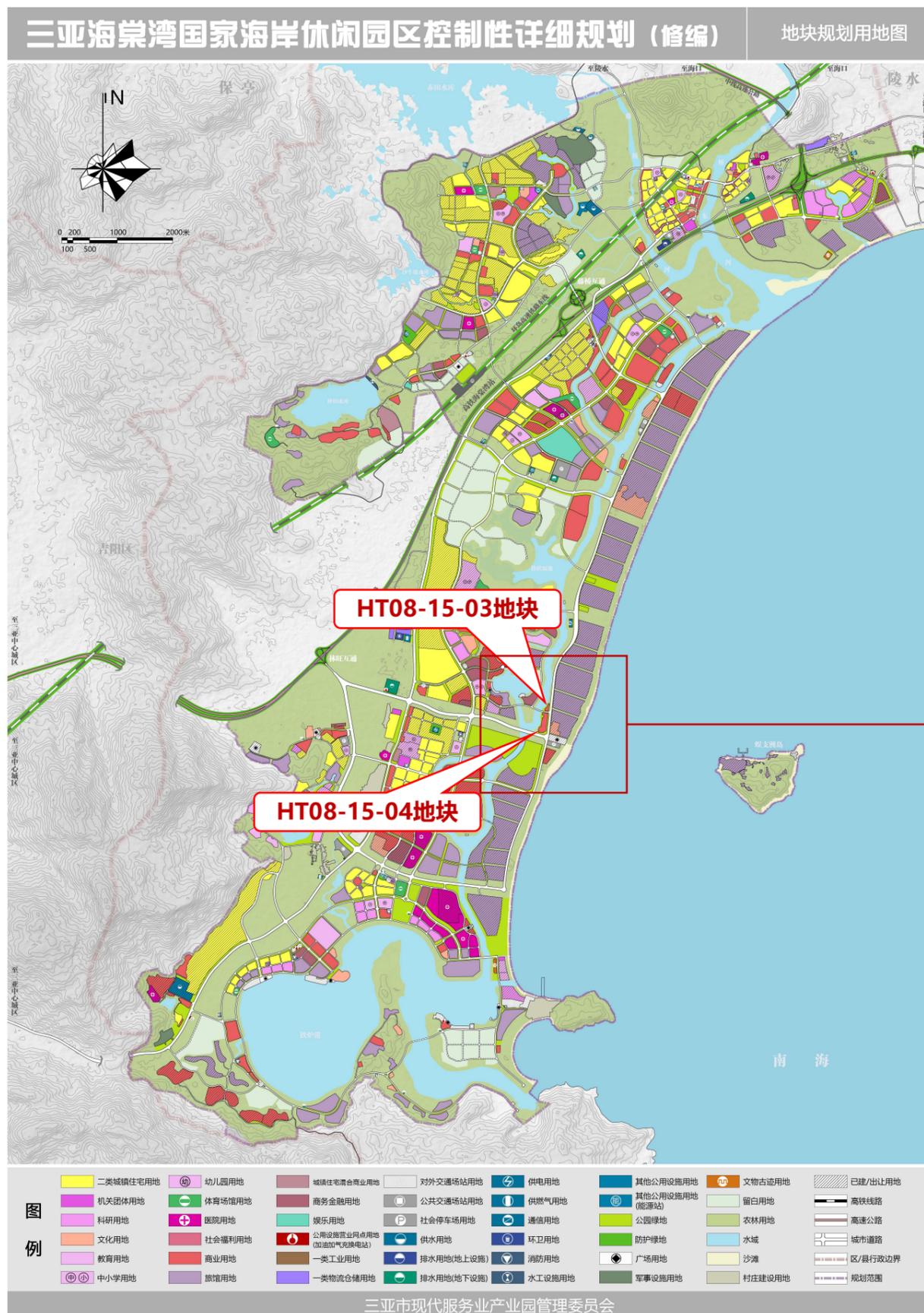
三亚论坛中心建设有限公司于2023年11月获得03地块、04地块不动产权证。出让条件及证书确定用途为零售商业用地。在附记中明确，两地块分别约定零售商业用地占70%，旅馆用地占20%，文化设施用地占10%，并规定了各类用地的土地终止日期。

生态保护红线及永久基本农田分析：论证地块在城镇开发边界内，不涉及占用生态保护红线及永久基本农田。

| 琼 (2023) 三亚市 不动产权第 0022603 号 | | 附 记 |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 三亚论坛中心建设有限公司 | 该宗地土地面积为5918.25m ² ，其中：零售商业用地占70%土地面积为4142.77m ² ，土地终止日期至2063年11月27日 旅馆用地占20%土地面积为1183.65m ² ，土地终止日期至2063年11月27日 文化设施用地占10%土地面积为591.83m ² ，土地终止日期至2073年11月27日。 三亚论坛中心建设有限公司(营业执照：9146020005635246XL) |
| 共有情况 | 单独所有 | |
| 坐落 | 三亚市海棠区海棠北路 | |
| 不动产单元号 | 460201 037007 GB00034 W00000000 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 | |
| 权利性质 | 出让 | |
| 用途 | 零售商业用地 | |
| 面积 | 土地使用权面积5918.25m ² | |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权2063-11-27止 | |
| 权利其他状况 | | |

| 琼 (2023) 三亚市 不动产权第 0022600 号 | | 附 记 |
|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 三亚论坛中心建设有限公司 | 该宗地土地面积为37541.39m ² ，其中：零售商业用地占70%土地面积为26278.97m ² ，土地终止日期至2063年11月27日 旅馆用地占20%土地面积为7508.28m ² ，土地终止日期至2063年11月27日 文化设施用地占10%土地面积为3754.14m ² ，土地终止日期至2073年11月27日。 三亚论坛中心建设有限公司(营业执照：9146020005635246XL) |
| 共有情况 | 单独所有 | |
| 坐落 | 三亚市海棠区海棠北路 | |
| 不动产单元号 | 460201 037007 GB00035 W00000000 | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 | |
| 权利性质 | 出让 | |
| 用途 | 零售商业用地 | |
| 面积 | 土地使用权面积37541.39m ² | |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权2063-11-27止 | |
| 权利其他状况 | | |

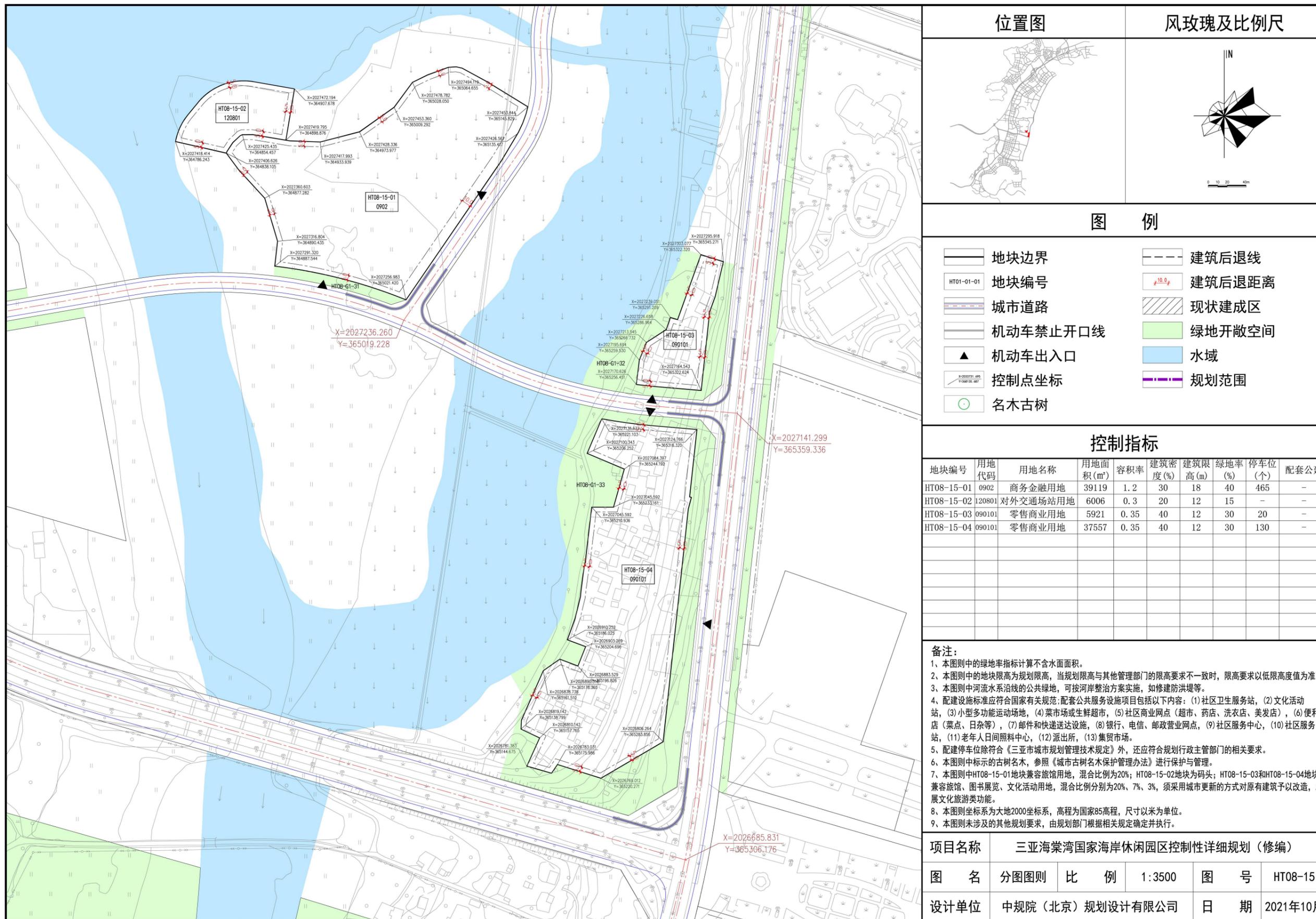
1.6 相关规划分析



项目范围为三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）中的HT08-15-03地块、HT08-15-04地块，为零售商业用地，用地面积分别为5921平方米、37557平方米，容积率都为0.35，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高12米。

在备注中对03地块、04地块提出“两地块兼容旅馆、图书展览、文化活动用地，混合比例分别为20%、7%、3%，须采用城市更新的方式对原有建筑予以改造、发展文化旅游类功能。”

1.6 相关规划分析-《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》分图则



二、修改必要性

2.1 项目修改必要性分析

2.2 控规修改必要性分析

PART 2

2.1 项目修改必要性分析

2.1.1 《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》

“以制度创新为核心，**赋予更大改革自主权**，支持海南大胆试、大胆闯、自主改，加快形成法治化、国际化、便利化的营商环境和公平统一高效的市场环境。”

“支持海南整合旅游营销资源，**强化整体宣传营销，促进海南旅游形象提升。**”

2.1.2 《海南自由贸易港建设总体方案》（2020.06.01 中共中央国务院印发）

——海南是我国最大的**经济特区**！

——基本原则一：**借鉴国际经验。坚持高起点谋划，高标准建设，主动适应国际贸易规则重构新趋势**，充分学习借鉴国际自由贸易港的先进经营方式、管理辦法和制度安排，形成具有国际竞争力的开放政策和制度，加快建立开放型经济新体制，增强区域辐射带动作用，**打造我国深度融入全球经济体系的前沿地带。**

2.1.3 《三亚市国土空间总体规划（2021—2035年）》（2023年9月29日海南省人民政府批复）

根据《三亚市国土空间总体规划（2021—2035年）》海棠湾将建设成为海棠湾国家海岸休闲园区，承担建设**国际旅游消费服务集群**的重要功能。

规划提出，**海棠湾区域是国际旅游消费中心的核心功能展示区**，以现代旅游产业为核心，衍生文化、体育、医养等产业，发展消费经济，打造国际化旅游消费产业集群，提升旅游服务质量和国际化水平。

规划要求加强海棠湾腹地的公共服务、居住服务和城市功能配套，从旅游度假园区建设成为产城融合的旅游消费城区。

《三亚市国土空间总体规划（2021—2035年）》对海棠湾的定位进一步明确了国家海岸的建设要求，强化了休闲园区建设及国际旅游消费服务集群建设要求。对于地块来说，需要落实该建设内容。



2.1 项目修改必要性分析

2.1.4 落实基本政策，严格规范规划调整

《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）明确指出，**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。**并且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。

.....

（四）严格规范控制性详细规划调整程序。.....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。

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

海南省自然资源和规划厅 4月26日

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。**

（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.....重要规划控制区范围内规划一般调整的，可由省自然资源和规划厅按程序依法委托市县政府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。

2.1 项目修改必要性分析

2.1.5 海南自由贸易港国土空间规划条例，依法依规合理调整

《海南自由贸易港国土空间规划条例》可以依法对国土空间详细规划进行修改的情景。

1) 根据第二十条可以依法对国土空间详细规划进行修改的情形

第二款，国家和省重大水利、交通、能源等基础设施以及其他重大工程建设项目需要的。

保利·棠隐项目为我省2024年重大项目，属于可以修改的情形。

海南省人民代表大会常务委员会

公告

第54号

《海南自由贸易港国土空间规划条例》已由海南省第七届人民代表大会常务委员会第十四次会议于2024年11月29日通过，现予公布，自2025年1月1日起施行。

海南省人民代表大会常务委员会

2024年11月29日

海南自由贸易港国土空间规划条例

(2024年11月29日海南省第七届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)

第一章 总 则

第一条 为了建立健全国土空间规划体系，促进人与自然和谐共生、高质量发展，提升国土空间治理体系和治理能力现代化水平，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国海南自由贸易港法》等法律、法规，结合海南自由贸易港实际，制定本条例。

第二条 制定和实施国土空间规划，应当坚持以人为本，遵循“山水林田湖草沙”生命共同体理念，统筹发展与安全，深化“多规合一”改革，严守资源安全底线，优化国土空间格局，促进绿色低碳发展，维护资源资产权益，合理安排农业、生态、城镇等功能空间，提升国土空间开发、保护、建设质量和资源利用效率。

第三条 国土空间规划包括国土空间总体规划、详细规划和相关专项规划。

下级国土空间规划应当服从上级国土空间规划；详细规划、相关专项规划应当服从总体规划；相关专项规划应当相互协同，并与详细规划相衔接。

海南省2024年增补重大项目投资计划表

| 海南省2024年增补重大项目投资计划表 | | | | | | | | | | |
|---------------------|-------|--------------|----------------------------------------|---------|----------|-----------|----------------|-----------|-------------------------|-------|
| 单位：万元 | | | | | | | | | | |
| 序号 | 项目名称 | 项目业主 | 建设规模与内容 | 开工时间 | 竣工时间 | 总投资 | 截至2023年底累计完成投资 | 2024年计划投资 | 2024年主要建设内容及规模 | 申报单位 |
| 1 | 保利·棠隐 | 三亚论坛中心建设有限公司 | 项目总建筑面积约为39474平方米，拟建设含商业、酒店、配套设施及地下室等。 | 2024年4月 | 2026年12月 | 82,805.00 | 0.00 | 25,000.00 | 地下室主体施工至50%，地上建筑施工至50%。 | 三亚市政府 |

第二十条 有下列情形之一的，可以依法对国土空间详细规划进行修改：

(一) 所依据的有关国土空间规划发生变化，确需修改的；

(二) 国家和省重大水利、交通、能源等基础设施以及其他重大工程建设项目需要的；

(三) 村民、村民小组、村民委员会提出城镇开发边界外村庄规划修改建议，组织编制机关认为确有必要修改的；

(四) 经国土空间规划实施评估确需修改的；

(五) 因公共利益、公共安全等确需修改的；

(六) 法律法规规定的其他情形。

修改涉及强制性内容的，应当按照原审批程序报批；不涉及强制性内容的，报批程序由省人民政府自然资源和规划主管部门确定。国家另有规定的，从其规定。

修改单元详细规划，涉及国土空间总体规划强制性内容和约束性指标调整的，应当先依法修改国土空间总体规划。修改地块详细规划，涉及单元详细规划强制性内容和约束性指标调整的，应当先依法修改单元详细规划。

单元详细规划和地块详细规划可以一并修改。

2.2 控规修改必要性分析

2.2.1 结合土地权属情况，规整形成更为高效的空间布局

根据三亚国土空间总体规划、三亚经济圈空间协同规划、三亚建设国际旅游胜地规划等规划要求，三亚将建设世界级热带滨海城市、国际旅游消费中心城市、国家创新城市，打造21世纪海上丝绸之路战略支点、国际旅游胜地、海南自由贸易港科创高地。

海棠湾将加强海棠湾腹地的公共服务、居住服务和城市功能配套，从旅游度假园区建设成为产城融合的旅游消费城区。

规划地块位于滨海酒店群与腹地之间的联接区域，是强化度假休闲、国际旅游消费功能，落实公共服务、城市功能配套的重要区域。原控规提出土地混合利用，注入旅馆业与图书展览与文化活动空间，是落实国际旅游消费功能与城市功能配套的规划要求。原控规两地块相互独立，在指标赋予方面按照地块单独备注形式要求，是编制阶段的常规要求。

规划两地块分别混合图书展览与文化活动空间，两个地块空间存在功能重复及单一空间较小的问题。

原控规旅馆建筑面积分别为414.47平方米和2628.99平方米，其规模仅满足一般家庭旅馆及私营小旅馆面积要求，与高端品牌度假酒店建设要求想去甚远。

图书展览面积为145+920平方米，文化活动面积为62+394平方米。从建设角度来看，03地块的设施面积过小，在建设空间效率低，运营可行性小，与04地块的功能形成重复。

本次规划拟统筹两地块建设指标及备注要求。

拟将两地块中的旅馆、图书与展览及文化活动用地规整到HT08-15-04地块，统一建设管理，需对现行控规进行调整。

表：03地块、04地块主要建设指标计算表（单位：平方米）

| 地块编号 | 用地面积 | 容积率 | 其中 | | | | 建筑面积 | | | |
|------------|-------|------|------|-----|------|------|----------|---------|----------|---------|
| | | | 零售商业 | 旅馆 | 图书展览 | 文化活动 | 零售商业 | 旅馆 | 图书展览 | 文化活动 |
| HT08-15-03 | 5921 | 0.35 | 70% | 20% | 7% | 3% | 1450.65 | 414.47 | 145.06 | 62.17 |
| HT08-15-04 | 37557 | 0.35 | 70% | 20% | 7% | 3% | 9201.47 | 2628.99 | 920.15 | 394.35 |
| 合计 | | | | | | | 10652.11 | 3043.46 | 1065.211 | 456.519 |

注：03地块产证面积为5918.25、04地块产证面积为37541.39

2.2 控规修改必要性分析

2.2.2 结合运营需要精细化调整管控指标

规划拟引入国际知名度假酒店品牌，相关酒店管理方就两地块酒店运营面积进行了面积规划。各酒店管理方提供的**最小酒店面积均超过8100平方米（新世界8121平方米、安麓10602平方米、瑰丽8740平方米）与目前规整后指标3043平方米差距较大。**

反馈需要对两地块混合旅馆指标进行规整并合理扩容。

Space Plan, Dehua New World Hotel
海南海棠湾保利新世界酒店面积规划书
9/1/2023

| 客房区域 | 序号 | 功能名称 | 单位面积 (m²) | 数量 | 累计面积 (m²) | 数量 (栋) | 备注 | |
|---------------------|------------|--------------|------------|------|-----------|--------------|------------------------------------------|----------------------------|
| 客房区域 | 1 | 1BR别墅 | 111 | 4 | 444 | 4 | | |
| | 2 | 2BR别墅 | 159 | 40 | 3180 | 20 | | |
| | 3 | 2BR豪华别墅 | 202 | 16 | 1616 | 8 | | |
| | 4 | 3BR别墅 | 305 | 6 | 610 | 2 | | |
| | 6 | 布草消毒清洁间 | - | - | 80 | - | 2个 | |
| | 客房区域总计 (间) | | | - | - | 3930 | 34 | |
| 公共区域 | 序号 | 功能名称 | 单位面积 (m²) | 数量 | 累计面积 (m²) | 座位 | 备注 | |
| 大堂 | 1 | 大堂 | 200 | 1 | 200 | | | |
| | 2 | 大堂酒吧 | 106 | 1 | 106 | 26 | | |
| 餐饮区域 | 3 | 大堂酒吧备餐间 | 10 | 1 | 10 | - | | |
| | 5 | 全日/中餐厅 | 297 | 1 | 297 | 59 | 设置2间中餐包房 | |
| | 小计 | | | | 613 | | | |
| 会议及宴会区域 | 5 | 多功能厅及会议室 | 200 | 1 | 200 | - | | |
| | 6 | 会议室前厅 | 66 | 1 | 66 | | | |
| | 11 | 备餐间 | 40 | 1 | 40 | | | |
| | 12 | 库房 | 20 | 1 | 20 | | | |
| 小计 | | | | 326 | | | | |
| 健身娱乐区域 | 1 | 室外游泳池 (水面面积) | / | 1 | 0 | | ①宽度不低于6米 ②水深≤1.50米 ③室外泳池, 不算在建筑面积内 | |
| | 2 | 游泳平台 | / | 1 | 0 | | | |
| | 5 | 健身房 | 150 | 1 | 150 | | | |
| | 7 | 更衣室 | 30 | 2 | 60 | | | |
| | 8 | SPA | 250 | 1 | 250 | | | |
| | 6 | 儿童活动室 | 200 | 1 | 200 | | 分为幼儿和少儿两部分 | |
| | 小计 | | | | 660 | | | |
| 公共区域走廊、卫生间、电梯厅和大堂等 | | | | 533 | | 占公共区域总面积的25% | | |
| 公共区域总计 | | | | 2121 | | | | |
| 地上后勤区域 | 序号 | 功能名称 | 单位面积 (m²) | 数量 | 累计面积 (m²) | 座位 | 备注 | |
| 前厅 | 2 | 行李房 | 5 | 1 | 5 | | | |
| | 3 | 前台办公室 | 5 | 1 | 5 | | | |
| | 4 | 消防监控中心 | 20 | 1 | 0 | | | |
| | 小计 | | | | 10 | | | |
| 行政办公区域 | 1 | 总经理及秘书 | 10 | 1 | 10 | | | |
| | 2 | 副总经理及秘书 | 10 | 1 | 10 | | | |
| | 4 | 行政会议室 | 20 | 1 | 20 | | 设置在裙房区域, 以便于客人访问 | |
| | 10 | 中央办公室 | 20 | 1 | 20 | | | |
| 小计 | | | | 60 | | | | |
| 地下后勤区域 | 序号 | 功能名称 | 单位面积 (m²) | 数量 | 累计面积 (m²) | 座位 | 备注 | |
| 后勤办公及员工区域 | 1 | 员工更衣室 | 50 | 2 | 99 | | 通常酒店女员工比男员工多15~20% | |
| | 2 | 制服房 | 15 | 1 | 15 | | | |
| | 3 | 员工餐厅 | 44 | 1 | 44 | 22 | | |
| | 4 | 员工厨房 | 44 | 1 | 44 | | | |
| | 5 | 值班宿舍 | 10 | 2 | 20 | | | |
| | 6 | 打卡室 | 2 | 1 | 2 | | 设置在员工通道的入口处 | |
| | 7 | 程控交换机及电脑房 | 15 | 1 | 15 | | | |
| | 12 | 人事部办公室 | 6 | 1 | 6 | | 结合项目的实际情况, 可将其设置在员工餐厅附近的区域 | |
| | 13 | 人事部库房 | 1 | 1 | 1 | | | |
| | 14 | 培训教室 | 12 | 1 | 12 | | | |
| | 16 | 客房部办公室 | 13 | 1 | 13 | | 建议布置在靠近客房层服务电梯范围内 | |
| | 17 | 库房 | 10 | 1 | 10 | | | |
| | 18 | 客房部库房 | 10 | 1 | 10 | | 包括日用品 | |
| | 19 | Laundry 洗衣房 | 40 | 1 | 40 | | 代客洗衣 | |
| | 20 | 洗衣房与洁净布草库 | 10/10 | 1 | 20 | | | |
| | 21 | 安保部办公室 | 13 | 1 | 13 | | | |
| | 22 | 工程部维修间及库房 | 30 | 1 | 30 | | | |
| | 小计 | | | | 394 | | | |
| | 收货区域 | 1 | 收货平台区域 | 60 | 1 | 60 | | |
| | | 2 | 收货部办公室 | 5 | 1 | 5 | | |
| | | 4 | 食品检验/总厨办公室 | 5 | 1 | 5 | | |
| | | 5 | 粗加工间 | 30 | 1 | 30 | | 结合项目, 可以接受将其功能并入在酒店厨房区域范围内 |
| 6 | | 酒水库 | 5 | 1 | 5 | | | |
| 7 | | 干货库 | 5 | 1 | 5 | | | |
| 8 | | 高、低温冷库 | 30 | 1 | 30 | | | |
| 11 | | 垃圾房 | 25 | 1 | 25 | | | |
| 12 | | 总仓 | 30 | 1 | 30 | | | |
| 13 | | 管事部仓库 | 6 | 1 | 6 | | | |
| 14 | | 家具库 | 20 | 1 | 20 | | | |
| 15 | | 危险品仓库 | 4 | 1 | 4 | | | |
| 小计 | | | | 225 | | | | |
| 酒店后勤区域走廊、服务电梯厅、卫生间等 | | | | 76 | | 占后勤区域总面积的10% | | |
| 酒店机电设备房 | | | | 184 | | 占总面积的6% | | |
| 酒店后勤区域总计 | | | | 949 | | | | |
| 公共+后勤区域面积 | | | | 3081 | | 不包括地下车库面积。 | | |

| 海南海棠湾保利安麓酒店面积规划书 | | | | | | | | |
|------------------|-------|-----------|-----------|-------|-----------|----------------|-----------|--|
| 客房区域 | 序号 | 功能名称 | 单位面积 (m²) | 数量 | 累计面积 (m²) | 数量 (栋) | 备注 | |
| 客房区域 | 1 | 单人别墅 | 129 | 5 | 645 | 5 | | |
| | 2 | 情侣别墅 | 179 | 42 | 3759 | 21 | | |
| | 3 | 情侣豪华别墅 | 219 | 16 | 1752 | 8 | | |
| | 4 | 家庭别墅 | 325 | 6 | 650 | 2 | | |
| | 5 | 布草消毒清洁间 | - | - | 80 | - | 3间 | |
| 客房区域总计 (间) | | | - | - | 69 | 6886 | 36 | |
| 公共区域 | 序号 | 功能名称 | 单位面积 (m²) | 数量 | 累计面积 (m²) | 座位 | 备注 | |
| 大堂 | 1 | 大堂 | 350 | 1 | 350 | | | |
| | 2 | 高档酒吧 | 180 | 1 | 180 | 30 | | |
| | 3 | 茶室 | 60 | 1 | 60 | 10 | | |
| 餐饮区 | 4 | 备餐间 | 60 | 1 | 60 | | | |
| | 5 | 全日/中餐厅 | 450 | 1 | 450 | 80 | 5间中餐包房 | |
| | 6 | 西餐厅/自助餐 | 240 | 1 | 240 | 40 | | |
| | 小计 | | | | 1340 | | | |
| 会议及宴会区 | 7 | 多功能厅 | 350 | 1 | 350 | | | |
| | 8 | 前厅 | 100 | 1 | 100 | | | |
| | 9 | 备餐间 | 60 | 1 | 60 | | | |
| | 10 | 库房 | 35 | 1 | 35 | | | |
| | 11 | 化妆间/休息室 | 15 | 3 | 45 | | | |
| | 小计 | | | | 590 | | | |
| | 健身娱乐区 | 12 | 健身房 | 200 | 1 | 200 | | |
| | | 13 | SPA | 90 | 1 | 90 | | |
| | | 14 | 更衣室 | 30 | 2 | 60 | | |
| | | 15 | 棋牌室 | 25 | 5 | 125 | | |
| | | 16 | 儿童活动室 | 240 | 1 | 240 | | |
| 17 | 室外泳池 | - | 1 | - | | 不计建筑面积, 分儿童成人区 | | |
| 小计 | | | | 715 | | | | |
| 走廊、电梯厅、卫生间等辅助空间 | | | | 882 | | 总公共区域的25% | | |
| 公共区域总计 | | | | 3527 | | | | |
| 地上后勤区 | 序号 | 功能名称 | 单位面积 (m²) | 数量 | 累计面积 (m²) | 座位 | 备注 | |
| 前厅区 | 1 | 行李房 | 12 | 1 | 12 | | | |
| | 2 | 休息室/杂物间 | 12 | 1 | 12 | | | |
| | 3 | 前台办公室 | 15 | 1 | 15 | | | |
| | 4 | 消防监控 | 35 | 1 | 35 | | | |
| 小计 | | | | 74 | | | | |
| 行政办公区 | 4 | 经理办公室 | 10 | 2 | 20 | | | |
| | 5 | 行政办公室 | 35 | 1 | 35 | | | |
| | 6 | 会议室 | 20 | 2 | 40 | | | |
| | 7 | 休息室 | 20 | 1 | 20 | | | |
| 小计 | | | | 115 | | | | |
| 地上面积总计 | | | | 10602 | | | | |
| 地下后勤区 | 序号 | 功能名称 | 单位面积 (m²) | 数量 | 累计面积 (m²) | 座位 | 备注 | |
| 后勤办公及员工区域 | 1 | 员工更衣室 | 65 | 2 | 130 | | 女员工多预设20% | |
| | 2 | 制服间 | 20 | 1 | 20 | 30 | | |
| | 3 | 员工餐厅 | 55 | 1 | 55 | | | |
| | 4 | 员工厨房 | 55 | 1 | 55 | | | |
| | 5 | 员工宿舍 | 25 | 2 | 50 | | | |
| | 6 | 值班打卡 | 12 | 1 | 12 | | 员工通道入口 | |
| | 7 | 程控交换机及电脑房 | 20 | 1 | 20 | | | |
| | 8 | 人事部办公室 | 8 | 1 | 8 | | | |
| | 9 | 人事部库房 | 8 | 1 | 8 | | | |
| | 10 | 培训会议室 | 20 | 1 | 20 | | | |
| | 11 | 客房部办公室 | 20 | 1 | 20 | | | |
| | 12 | 库房 | 25 | 1 | 25 | | | |
| | 13 | 客房部库房 | 15 | 1 | 15 | | | |
| | 14 | 洗衣房 | 65 | 1 | 65 | | 代客洗衣 | |
| | 15 | 洗衣房与洁净布草库 | 30 | 2 | 60 | | | |
| | 16 | 技术部办公室 | 12 | 1 | 12 | | | |
| | 17 | 工程维修间/库房 | 35 | 1 | 35 | | | |
| 小计 | | | | 610 | | | | |
| 收货区 | 18 | 收货平台 | 80 | 1 | 80 | | | |
| | 19 | 收货办公室 | 12 | 1 | 12 | | | |
| | 20 | 食品检验 | 15 | 1 | 15 | | | |
| | 21 | 总厨办公室 | 12 | 1 | 12 | | | |
| | 22 | 粗加工 | 45 | 1 | 45 | | | |
| | 23 | 饮料库 | 12 | 1 | 12 | | | |
| | 24 | 干货库 | 12 | 1 | 12 | | | |
| | 25 | 高低温冷库 | 45 | 1 | 45 | | | |
| | 26 | 垃圾房 | 35 | 1 | 35 | | | |
| | 27 | 总仓 | 50 | 1 | 50 | | | |
| | 28 | 管事部仓库 | 15 | 1 | 15 | | | |
| | 29 | 家具库 | 35 | 1 | 35 | | | |
| | 30 | 危险品仓库 | 10 | 2 | 20 | | | |
| 小计 | | | | 388 | | | | |
| 走廊、电梯厅、卫生间等辅助空间 | | | | 132 | | 后勤总面积的10% | | |
| 酒店机电设备房 | | | | 309 | | 总面积的6% | | |
| 后勤区总计 | | | | 1628 | | | | |
| 后勤+公共面积 | | | | 5155 | | | | |
| 酒店总建筑面积 | | | | 12230 | | | | |

| 海南海棠湾保利瑰丽酒店面积规划书 | | | | | | | |
|------------------|----|-----------|-----------|------|-----------|-----------|----------------|
| 客房区域 | 序号 | 功能名称 | 单位面积 (m²) | 数量 | 累计面积 (m²) | 数量 (栋) | 备注 |
| 客房区域 | 1 | 单卧别墅 | 125 | 4 | 500 | 4 | |
| | 2 | 双卧别墅 | 169 | 40 | 3380 | 20 | |
| | 3 | 双卧豪华别墅 | 209 | 16 | 1672 | 8 | |
| | 4 | 三卧别墅 | 311 | 6 | 622 | 2 | |
| | 5 | 布草消毒清洁间 | - | - | 80 | - | 2间 |
| 客房区域总计 (间) | | | - | - | 66 | 6254 | 34 |
| 公共区域 | 序号 | 功能名称 | 单位面积 (m²) | 数量 | 累计面积 (m²) | 座位 | 备注 |
| 大堂 | 1 | 大堂 | 250 | 1 | 250 | | |
| | 2 | 水吧/酒吧 | 115 | 1 | 115 | 25 | |
| 餐饮区 | 3 | 酒吧备餐间 | 15 | 1 | 15 | | |
| | 4 | 全日/中餐厅 | 310 | 1 | 310 | 55 | 3间中餐包房 |
| | 5 | 西餐厅 | 150 | 1 | 150 | 20 | |
| | 小计 | | | | 840 | | |
| 会议及宴会区 | 6 | 多功能厅 | 280 | 1 | 280 | | |
| | 7 | 前厅 | 75 | 1 | 75 | | |
| | 8 | 备餐间 | 50 | 1 | 50 | | |
| | 9 | 库房 | 25 | 1 | 25 | | |
| | 10 | 辅助用房 | 30 | 1 | 30 | | |
| | 小计 | | | | 460 | | |
| 健身娱乐区 | 11 | 健身房 | 150 | 1 | 150 | | |
| | 12 | 更衣室 | 30 | 1 | 30 | | |
| | 13 | 棋牌室 | 30 | 3 | 90 | | |
| | 14 | 儿童活动室 | 211 | 1 | 211 | | |
| | 15 | 室外泳池 | - | 1 | - | | 不计建筑面积, 分儿童成人区 |
| 小计 | | | | 481 | | | |
| 走廊、电梯厅、卫生间等辅助空间 | | | | 594 | | 总公共区域的25% | |
| 公共区域总计 | | | | 2375 | | | |
| 地上后勤区 | 序号 | 功能名称 | 单位面积 (m²) | 数量 | 累计面积 (m²) | 座位 | 备注 |
| 前厅区 | 1 | 行李房 | 8 | 1 | 8 | | |
| | 2 | 前台办公室 | 8 | 1 | 8 | | |
| | 3 | 消防监控 | 25 | 1 | 25 | | |
| 小计 | | | | 41 | | | |
| 行政办公区 | 4 | 经理办公室 | 10 | 1 | 10 | | |
| | 5 | 行政办公室 | 25 | 1 | 25 | | |
| | 6 | 会议室 | 20 | 1 | 20 | | |
| | 7 | 休息室 | 15 | 1 | 15 | | |
| 小计 | | | | 70 | | | |
| 地上面积总计 | | | | 8740 | | | |
| 地下后勤区 | 序号 | 功能名称 | 单位面积 (m²) | 数量 | 累计面积 (m²) | 座位 | 备注 |
| 后勤办公及员工区域 | 1 | 员工更衣室 | 55 | 2 | 110 | | 女员工多预设20% |
| | 2 | 制服间 | 15 | 1 | 15 | 30 | |
| | 3 | 员工餐厅 | 45 | 1 | 45 | | |
| | 4 | 员工厨房 | 45 | 1 | 45 | | |
| | 5 | 员工宿舍 | 15 | 2 | 30 | | |
| | 6 | 值班打卡 | 6 | 1 | 6 | | 员工通道入口 |
| | 7 | 程控交换机及电脑房 | 15 | 1 | 15 | | |
| | 8 | 人事部办公室 | 6 | 1 | 6 | | |
| | 9 | 人事部库房 | 5 | 1 | 5 | | |

2.2 控规修改必要性分析

2.2.2 结合运营需要精细化调整管控指标

原有分散及较小的旅馆业面积在市场条件下无法满足高等级的建设和运营要求。两地块规划的主导功能为零售商业用地（090101）属三级分类，其兼容的旅馆业用地（090104）属三级分类，同属于商业用地二级分类（0901），存在项目兼容性。

规划两地块旅馆业总建筑面积（计容）合计为3043.46平方米，为经济性酒店的下限面积（见下表），无法满足高等级度假酒店要求。

根据土地权利正在洽谈的希尔顿酒店等运营方规模测算及以往对接过的各方酒店品牌要求，旅馆业态面积仅3042.17m²对于酒店业态体量过小，难以打造匹配海棠湾区域高端定位酒店规模，现提出拟扩大旅馆面积比例。

表：华住集团酒店系列建设要求统计表（单位：平方米）

| 经济型商务酒店面积 | | | | | | |
|-----------|-------|-------|-------|-------|------|------|
| | 建面低值 | 建面高值 | 客房数低值 | 客房数高值 | 客面低值 | 客面高值 |
| 橘子酒店 | 3000 | 6000 | 80 | 150 | 20 | 35 |
| 全季酒店 | 4000 | 10000 | 100 | 250 | 25 | 35 |
| 禧玥酒店 | 10000 | 18000 | 150 | 300 | 35 | 50 |
| 花间堂 | 10000 | 25000 | | | | |

数据来源：项目组按照公开数据整理

建议统筹两地块旅馆建设空间，将两地块中的旅馆用地面积规整至04地块，统一建设、统一运营。并结合高等级度假酒店建设的规模需求，将自持的商业建筑面积（部分，约2987m²）调整为旅馆面积。



图：石家庄滹沱新世界度假酒店鸟瞰照片
(资料来源：新世界酒店集团官方网站)



图：重庆新世界度假酒店鸟瞰照片
(资料来源：新世界酒店集团官方网站)

三、修改依据及内容项目

3.1 规划修改依据

3.2 规划修改原则

3.3 规划修改内容

3.4 拟调整后影响

PART 3

3.1 规划修改依据

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. 《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）
4. 《海南自由贸易港国土空间规划条例》
5. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》；
6. 《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》；
7. 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
8. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
9. 《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》；
10. 国家、省、市其他相关法律法规和标准规范；
11. 相关文件及甲方提供资料等；

3.1 规划修改依据

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，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、《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。

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）

(四) 严格规范控制性详细规划调整程序。……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。

4、《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2025年1月1日）

第二十条 可以依法对国土空间详细规划进行修改的情形

- (二) 国家和省重大水利、交通、能源等基础设施以及其他重大工程建设项目需要的。
项目地块属于省重点项目，属于可修改的情形。

3.2 规划修改原则

1、遵循总体规划

规划指标的制定内容符合总体规划提出的各项要求。即：主体功能和发展定位符合总体规划；结构布局符合总体规划；空间形态符合总体规划；公共资源与公共环境符合总体规划。

2、集约土地原则

统筹地区资源，合理使用土地。以城市环境为前提，集约利用土地，提高土地利用率，实现土地资源效益最大化。

3、控制与引导相结合原则

规划强调控制与引导相结合，对配套设施、道路、公共绿地等实行严格的控制规定。推进土地使用可根据土地兼容要求，保留适当的灵活性。规划成果体现土地有偿使用和管理运作要求，达到系统、规范、简明的目的，增强可操作性。

4、统筹协调，利益均衡原则

综合地块与周边区域的关系，保持公共利益不受损，提升公共空间品质、道路服务水平、公共服务能级，实现区域共赢。

5、适应相关政策

论证过程中严格遵循国家法律法规和相关政策。

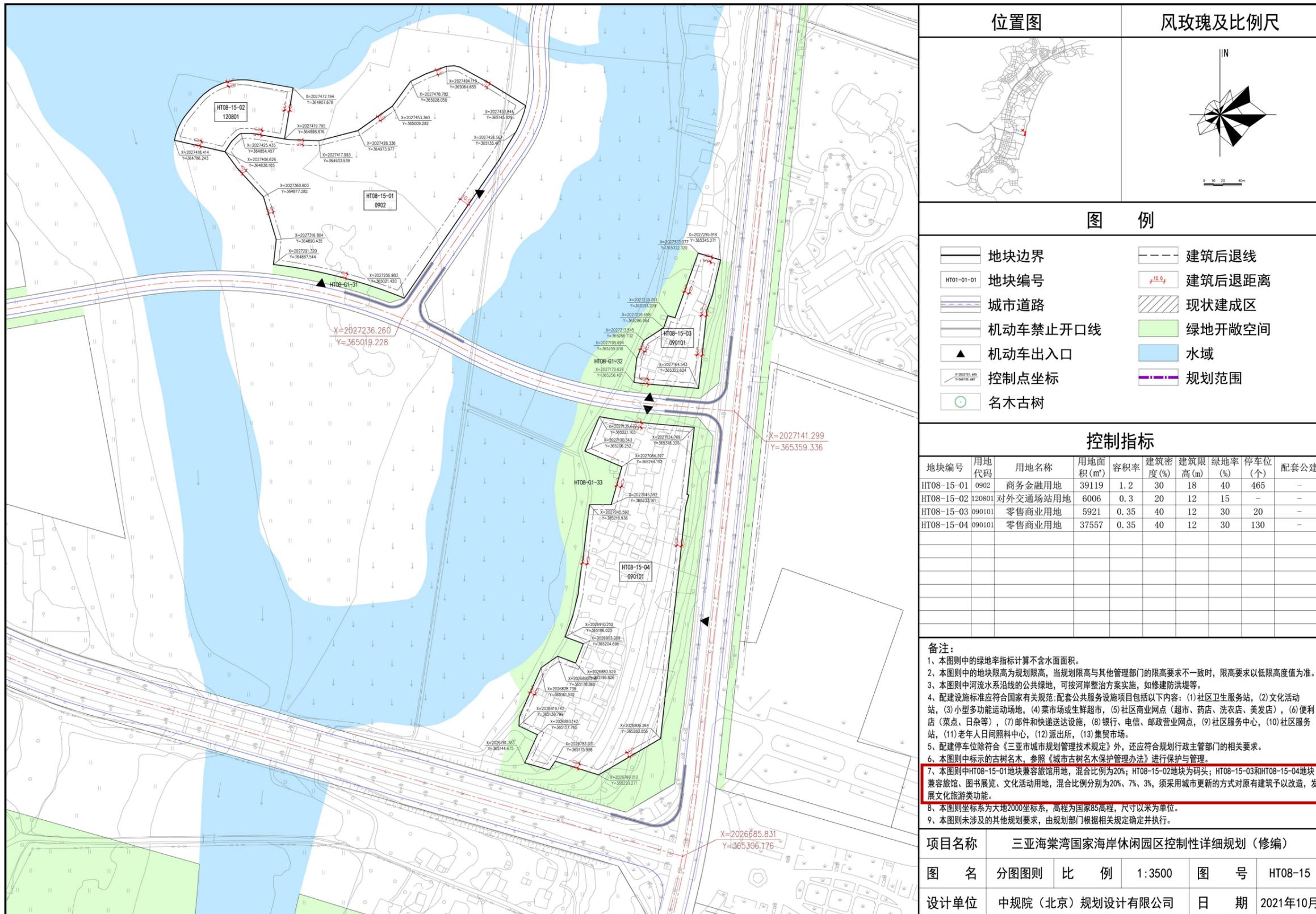
6、保持环境特征

延续原有地区规划管理对于地块的风貌要求，处理好调整后的风貌景观与周边区域自然环境的相互关系。

3.3 规划拟调整内容

HT08-15-03地块、HT08-15-04地块，控制指标中规划用地性质为零售商业用地。

规划拟调整备注第7条中HT08-15-03地块、HT08-15-04地块混合内容与比例。



四、结论及建议

4.1 结论及建议

PART 4

4.1 结论及建议

通过对相关依据、必要性分析得出结论如下：

项目地块为零售商业用地，是属于落实海棠湾国家海岸战略要求，建设龙江塘片区高端品牌休闲度假区的发展项目。

本次规划规整了两地块旅馆及公共服务设施建设空间，结合运营要求合理提升了旅馆业用地混合比例。

随着海棠湾区域建设不断成熟，项目建成后将提升该区域高端品牌休闲度假设施竞争力。在经济发展、就业机会、项目运营、商业合作可持续发展方面发挥重要作用。对于吸引多样化度假人群，差异化提供商业服务，更好融入区域发展，联动滨海一线与腹地空间具有积极意义。

因此，从项目建设的实施性及地块用地指标调整的必要性分析来看，本次项目规划修改是必要的。

建议按调整程序推进项目发展：

规划其他用地的用地调整为居住用地、商业服务业用地的，以及居住用地、商业服务业用地制建优化调整用地性质的（含用地性质比例）属重大调整。

重大调整应当遵循以下程序进行：

- 1组织编制机关对必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见；
- 2组织编制机关应当提出专题报告，报原审批机关同意后，方可组织编制修改方案；
- 3组织编制机关对修改方案组织审查，充分听取专家、部门、公众意见，并经市县规划委员会审议通过后，依法报批。