

# 三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计 C-03、C-04、A-06等地块及周边用地规划修改必要性论证报告

三亚市自然资源和规划局

2025.01

## 1.1 项目区位

### 调整地块在临春片区的区位：

本次调整涉及三个地块及道路，分别为C-03、C-04、A-06等地块及周边用地，位于临春片区西北角、凤凰路东侧及新风东路两侧。如下图所示。



### 临春片区三亚市的区位：

临春片区位于三亚市中部，拥有便捷的外部交通条件和良好的自然景观资源。基地三面环山，一面临河，从凤凰岭向西，面向三亚湾，处于重要的山海廊道中。



## 1.2 上位规划情况

## 三区三线情况：

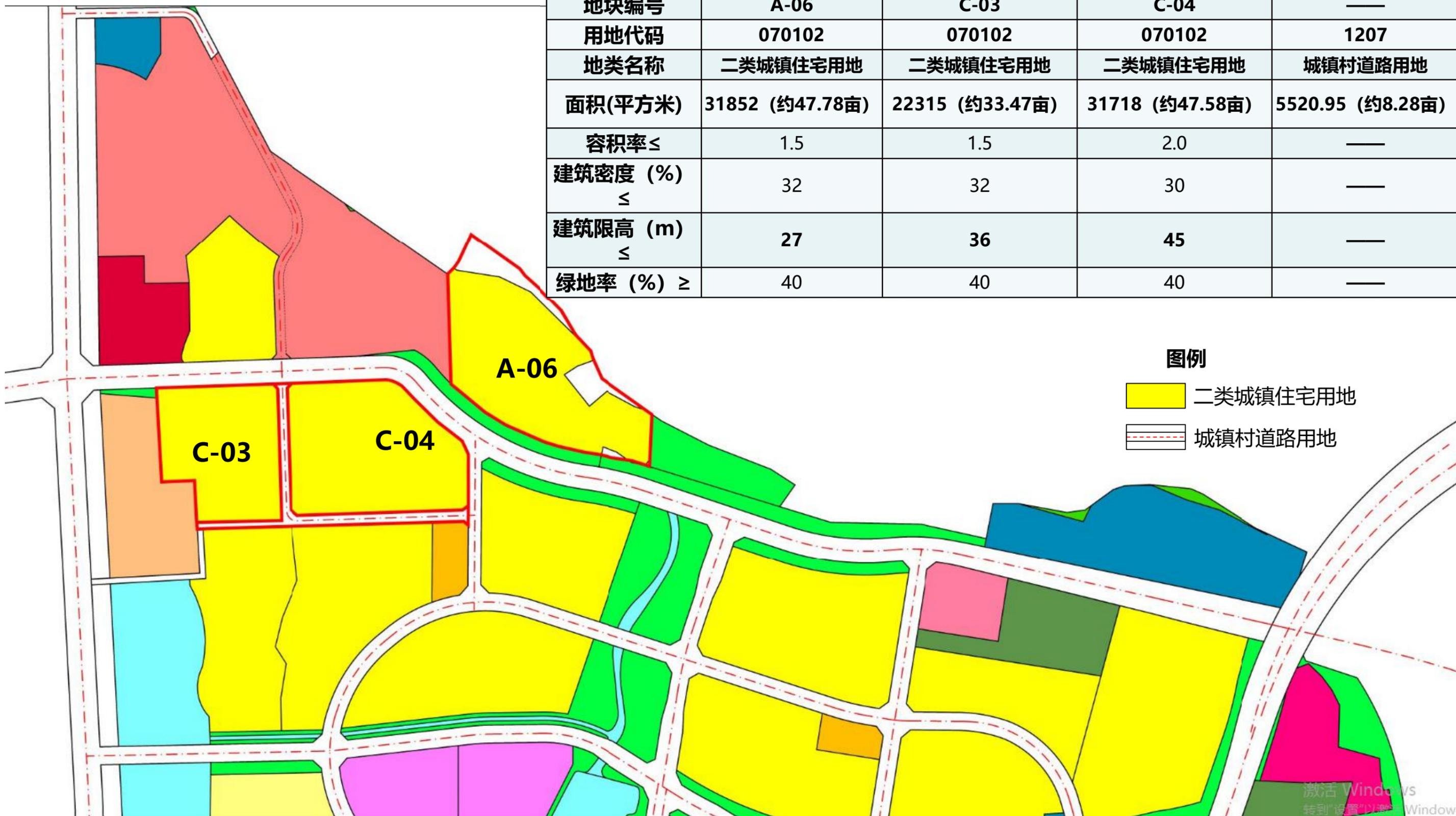
本次修改地块及道路位于城镇开发边界内，不涉及生态保护红线。



### 1.3 现行控规情况

在《三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计》中：A-06、C-03、C-04地块为二类城镇住宅用地。

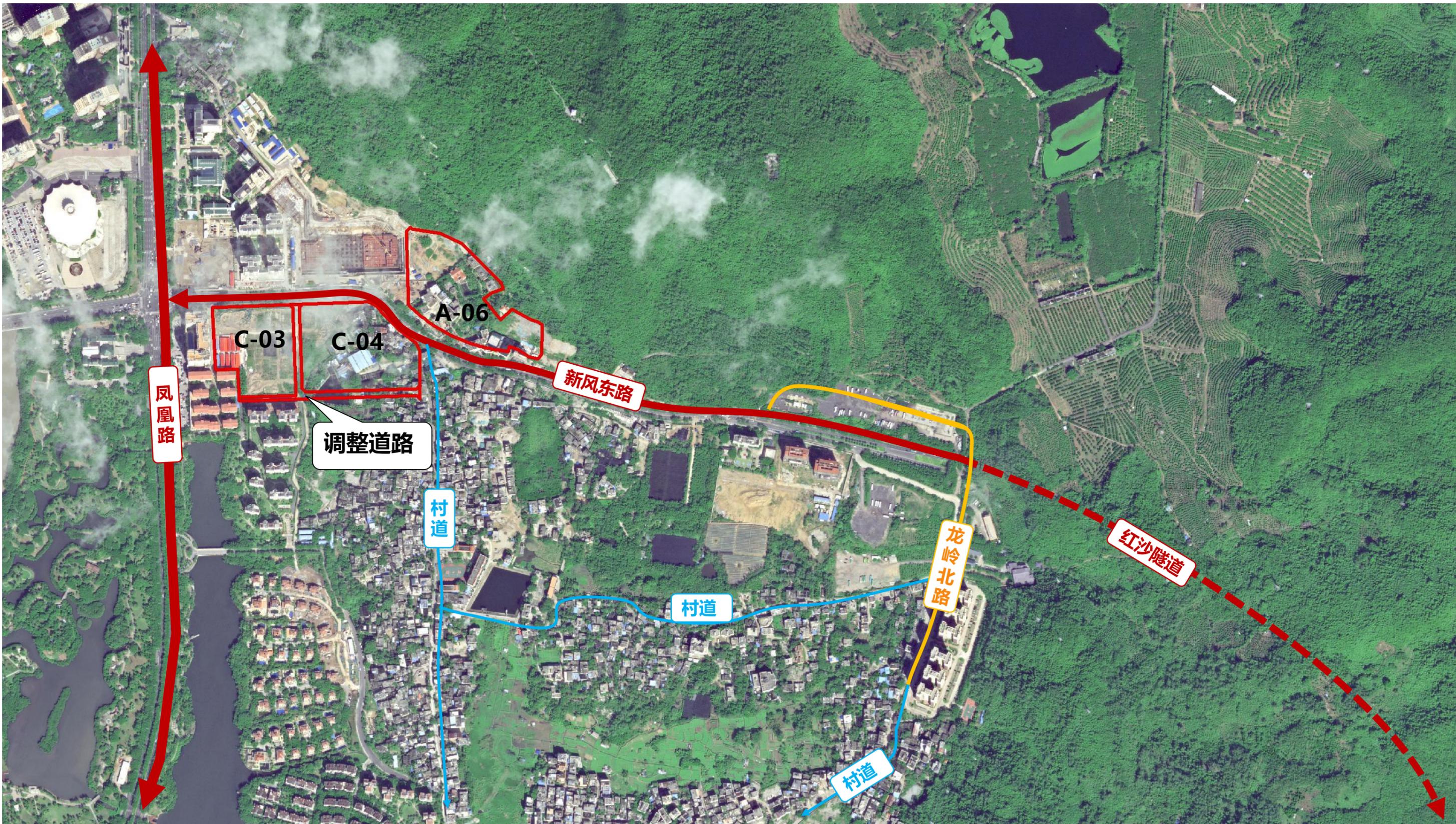
地块编号	A-06	C-03	C-04	—
用地代码	070102	070102	070102	1207
地类名称	二类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	城镇村道路用地
面积(平方米)	31852 (约47.78亩)	22315 (约33.47亩)	31718 (约47.58亩)	5520.95 (约8.28亩)
容积率 $\leq$	1.5	1.5	2.0	—
建筑密度 (%) $\leq$	32	32	30	—
建筑限高 (m) $\leq$	27	36	45	—
绿地率 (%) $\geq$	40	40	40	—



激活 Windows  
转到设置以激活 Windows

## 1.4 项目地块周边交通情况

本次修改地块位于整个临春片区西北侧，新风东路从修改地块中间穿过，新风东路为片区的主要对外交通通道。



### 1.5 项目地块建设情况

修改地块东侧紧邻临春岭森林公园，场地与北侧山体有一定的高差。A-06地块现状为居民点，与南侧新风东路存在一定高差。



### 1.5 项目地块建设情况

C-03、C-04及调整道路现状内部已平整，场地内主要是荒地，周边已建成嘉宝花园等成熟小区且配套齐全。



## 2.1 调整依据

### 2.1.1 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）；
- ⑤ 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- ⑥ 《关于印发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)的通知》；
- ⑦ 《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》；
- ⑧ 《三亚市国土空间规划（2021-2035年）》；
- ⑨ 《三亚市建筑风貌管理办法》；
- ⑩ 《三亚市城市规划管理技术规定（2023年）》；
- ⑪ 《三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计》；
- ⑫ 《海南省城镇园林绿化条例》（2024年修正）；
- ⑬ 《三亚市城市绿线管理办法（2024年）》；
- ⑭ 国家、省、市其他相关法律法规和标准规范。

### 2.1.2 相关法律法规对应条文

#### 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。

## 2.1 调整依据

### 2.1.2 相关法律法规对应条文

#### 2) 《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。

#### 3) 《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。

#### 4) 《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》

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。

## 2.1 调整依据

### 2.1.2 相关法律法规对应条文

**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。

#### 5) 《关于印发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)的通知》

**第六条** 属于以下情形之一的，为重大调整：

(一) 片区控制性详细规划整体修编的；

(二) 单元规划主导功能属性修改，或者单元规划各控制单元之间建设规模指标腾挪的；

**(三) 规划其他用途的用地调整为居住用地、商业服务业用地的，以及居住用地、商业服务业用地之间优化调整用地性质的（含用地性质比例）；**

**(四) 规划居住用地、商业服务业用地调整容积率、建筑限高、建筑密度、绿地率等控制指标的；**

**第九条** 重大调整应当遵守以下程序进行：

(一) 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；

(二) 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；

(三) 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。

**依据《中华人民共和国城乡规划法》《海南自由贸易港国土空间规划条例》《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》《关于印发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)的通知》相关规定，规划修改符合规划修改条件，本次调整属于重大调整。**

## 海南省自然资源和规划厅 海南省住房和城乡建设厅 海南省林业局 文件

琼自然资规〔2022〕3号

### 关于印发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）的通知

各市、县、自治县人民政府，各有关单位：

经省政府同意，现将《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）》印发给你们，请认真贯彻执行。



海南省自然资源和规划厅



海南省住房和城乡建设厅



2022年7月15日

（此件主动公开）

## 3.1 调整必要性

### **促进保障性住房建设和供应，以满足改善性住房需求**

#### ■ 国务院关于规划建设保障性住房的指导意见（国发【2023】14号文）

近日，国家发布了《规划建设保障性住房的指导意见》（简称“14号文”），旨在**促进保障性住房建设和供应，以满足改善性住房需求，同时推动建立新型的房地产业发展模式。**

“14号文”的核心目标之一是**强化保障性住房的建设和供应，鼓励各地探索多种方式筹集保障性住房用地和资金，如利用闲置土地、存量建筑、棚户区改造等渠道增加供应；引入社会资本参与建设运营管理；推进公共租赁住房市场化运作等。**

#### ■ 《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（琼府办〔2022〕25号）》

海南省人民政府出台《关于完善海南自由贸易港住房保障体系的指导意见》。该意见指出，坚持以人民为中心，**以满足本地居民和引进人才基本住房需求为出发点，以建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度为方向，以发展安居房、保障性租赁住房、公租房和稳步推进棚户区改造为着力点，坚持房住不炒定位，强化制度集成创新，健全住房保障方式**，处理好政府与市场的关系，在解决基本居住需求上发挥政府主导作用、在解决改善型住房需求上发挥市场调节作用、在解决投机炒房问题上发挥制度遏制作用，逐步建立起制度健全、保障精准、管理规范的海南自由贸易港住房保障体系，为推动海南自由贸易港高质量发展提供有力支撑。

“十四五”期间，**加大安居房、保障性租赁住房和公租房供应力度**，解决30万户城镇家庭住房问题；稳步推进棚户区改造，促进城市有序更新。其中，建设安居房25万套，**重点保障城镇居民家庭和引进人才住房需求**。持续优化住房供给侧结构性改革，逐步实现安居房供应量不低于新增住房供应总量的60%，把安居房打造成为海南自由贸易港特色住房制度的压舱石、房地产市场平稳健康发展的稳定器、招才引智的吸铁石。

**本次调整优化用地布局，便于保障性住房的建设和供应需求，该地块规划修改论证具有必要性。**

## 3.1 调整必要性

### 优化片区道路路网布局，满足车流量和人流流量迅速发展的需要，提升市政设施品质

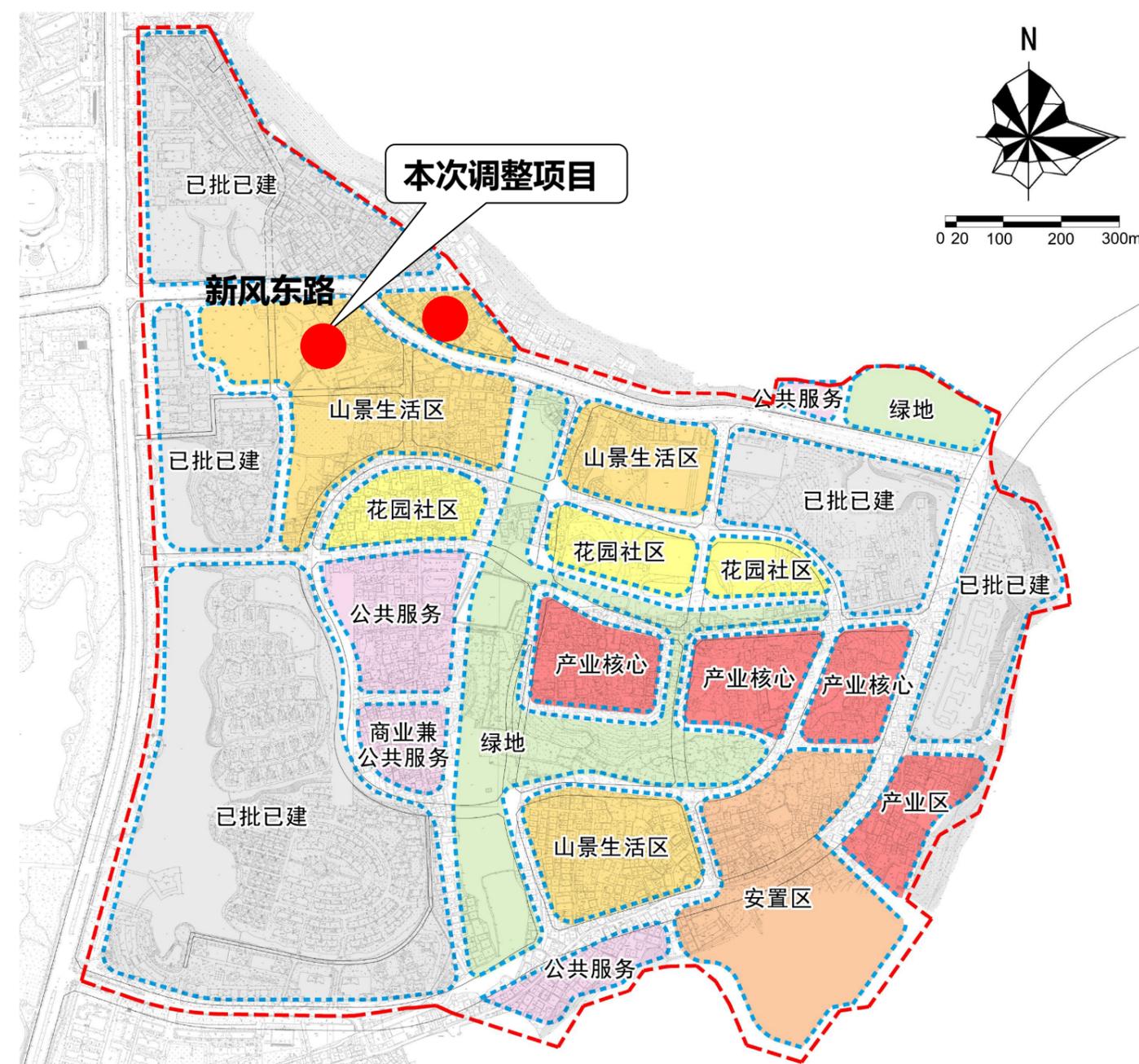
本项目位于山景生活区，随着区域间社会经济联系的加强、产业结构调整、都市圈建设和城市化的发展，都对交通量产生了一定的影响。

参考《三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计》数据可得，经模型测算，新风东路路段最大饱和度约0.69，服务水平为C级。

项目范围内支路位于新风东路南侧，且支路两侧为居住用地，项目建成后交通流量较大，导致新风东路道路交叉口较多，存在交通隐患，易造成交通拥堵，路网优化后能有效减少新风东路上道路交叉口，减少交通隐患。

临春片区作为三亚市主城区中心的重要组成部分，承担着重要的城市职能。规划始终坚持优化和完善临春片区的城市功能布局，并加强城市空间的优化提升，形成三亚市中部地区的城市复合功能中心。所在区域作为三亚市新开发的具有潜在实力和活力的城市组团，随着开发区的建设，社会经济活动日益活跃。

**因此，优化片区道路路网布局正是适应临春片区的发展，提供重要的交通基础设施支撑作用，对于解决未来交通增长需求，完善路网结构层次，本次调整是必要的。**



## 3.1 调整必要性

### **可持续发展、土地集约节约的必要性，提升居住品质**

#### ■ 《节约集约利用土地规定》

节约集约用地是我国的基本国策。根据《节约集约利用土地规定》第二条 本规定所称节约集约利用土地，是指**通过规模引导、布局优化、标准控制、市场配置、盘活利用等手段，达到节约土地、减量用地、提升用地强度、促进低效废弃地再利用、优化土地利用结构和布局、提高土地利用效率的各项行为与活动。**《国土资源部关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》（国土资电发〔2006〕17号）第三点强调要“科学合理确定房地产开发用地供应规模和结构……**严格限制低密度、大套型住房的土地供应。**”

习近平同志在十九大报告中同时提出，要加强社会保障体系建设。坚持**房子是用来住的、不是用来炒的**定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。

目前我国实行**双轨制的住房供应体系**。即以中低收入家庭为对象的、具有社会保障性质的经济适用住房及廉租住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体系。加快推进住房保障和供应体系建设，是满足群众基本住房需求、实现全体人民住有所居目标的重要任务，是促进社会公平正义、保证人民群众共享改革发展成果的必然要求。各级党委和政府要加强组织领导，落实各项目标任务和政策措施，努力把住房保障和供应体系建设办成一项经得起实践、人民、历史检验的德政工程。

**住房问题既是民生问题也是发展问题**，关系千家万户切身利益，关系人民安居乐业，关系经济社会发展全局，关系社会和谐稳定。党和国家历来高度重视群众住房问题。只有坚持市场化改革方向，才能充分激发市场活力，满足多层次住房需求。同时，总有一部分群众由于劳动技能不适应、就业不充分、收入水平低等原因而面临住房困难，政府必须“补好位”，为困难群众提供基本住房保障。

**因此，项目内原有地块分割两块，本次调整为一块后能推进土地的节约集约利用，促进城市健康可持续发展和提升土地利用效率是城市下一步发展的主方向。**

**综上所述，原有地块通过整合后能有效盘活存量用地，适当扩大建设用地供给，提高存量建设用地利用强度及土地价值，该地块规划修改论证具有必要性。**