

The background image is a composite of two aerial photographs. The top half shows a cityscape with several high-rise apartment buildings and commercial structures, set against a backdrop of lush green mountains under a cloudy sky. The bottom half shows a river flowing through a dense tropical forest, with a small bridge crossing it and a building with a red roof visible on the right bank.

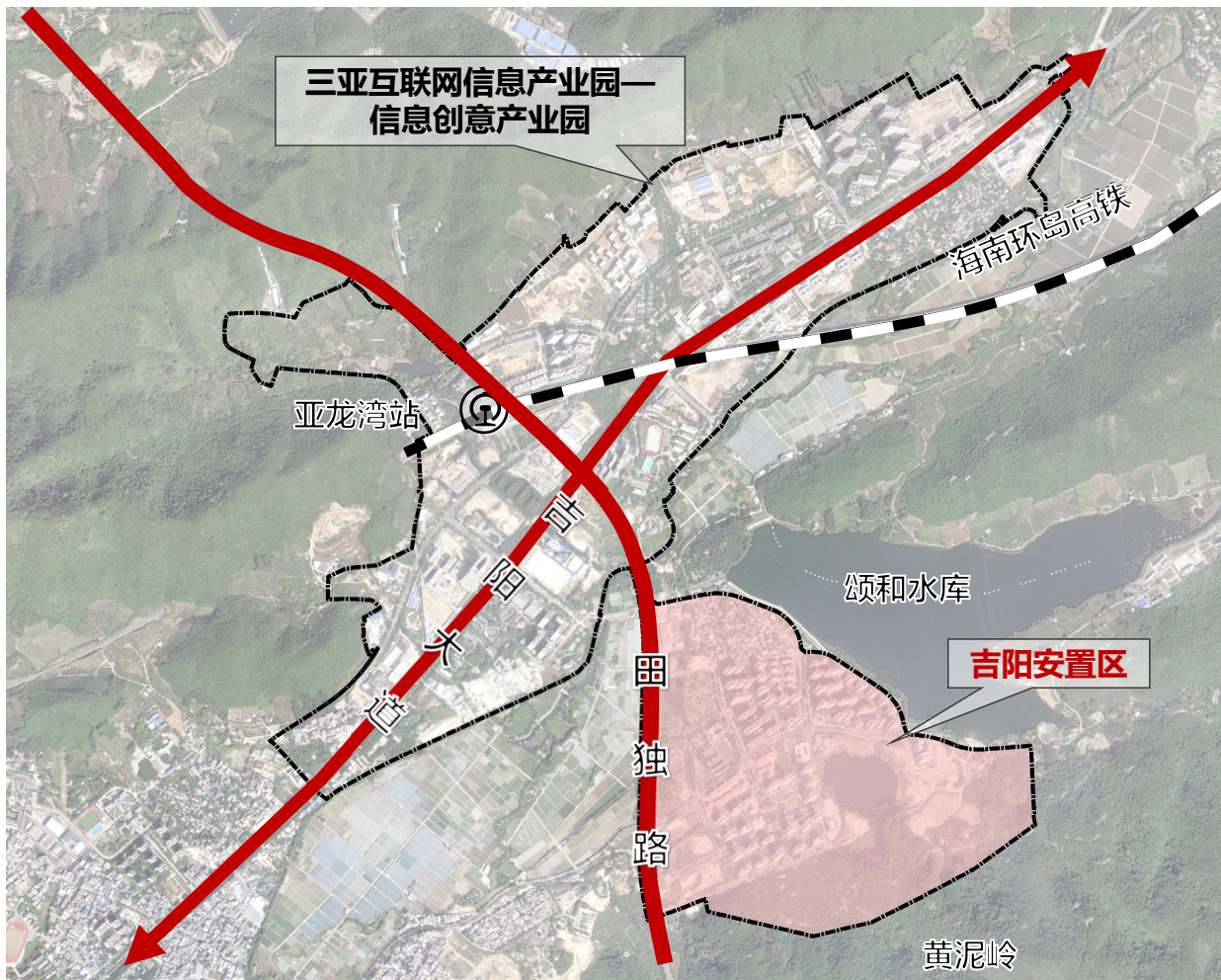
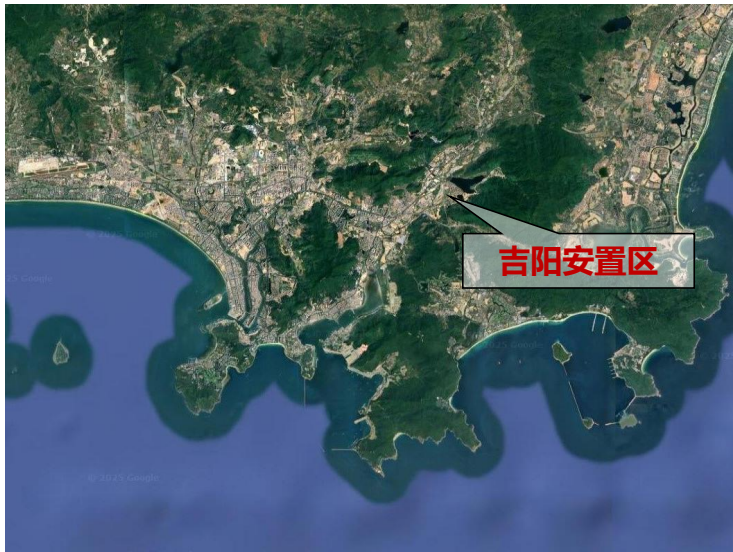
《三亚市吉阳安置区控制性详细规划局部修编暨城市设计（修编）》 必要性论证报告

■ 项目区位

三亚市吉阳安置区位于三亚市吉阳区中部，北临三亚互联网信息产业园—信息创意产业园。至三亚市区约**14公里**，距海口市259公里，距五指山市75公里。东线高速公路从吉阳区中北侧经过，为海榆东线、中线交汇点；海南环岛铁路穿越园区，并在产业园设立亚龙湾站点；安置区所在区域是三亚通往陵水、万宁、琼海、海口、文昌、保亭、通什等地必经门户，地理位置及交通条件十分优越。

本次规划范围基于**三亚市吉阳安置区规划范围**，按照“产城融合”、“区域统筹”理念，将**安置区和产业园进行统筹**。

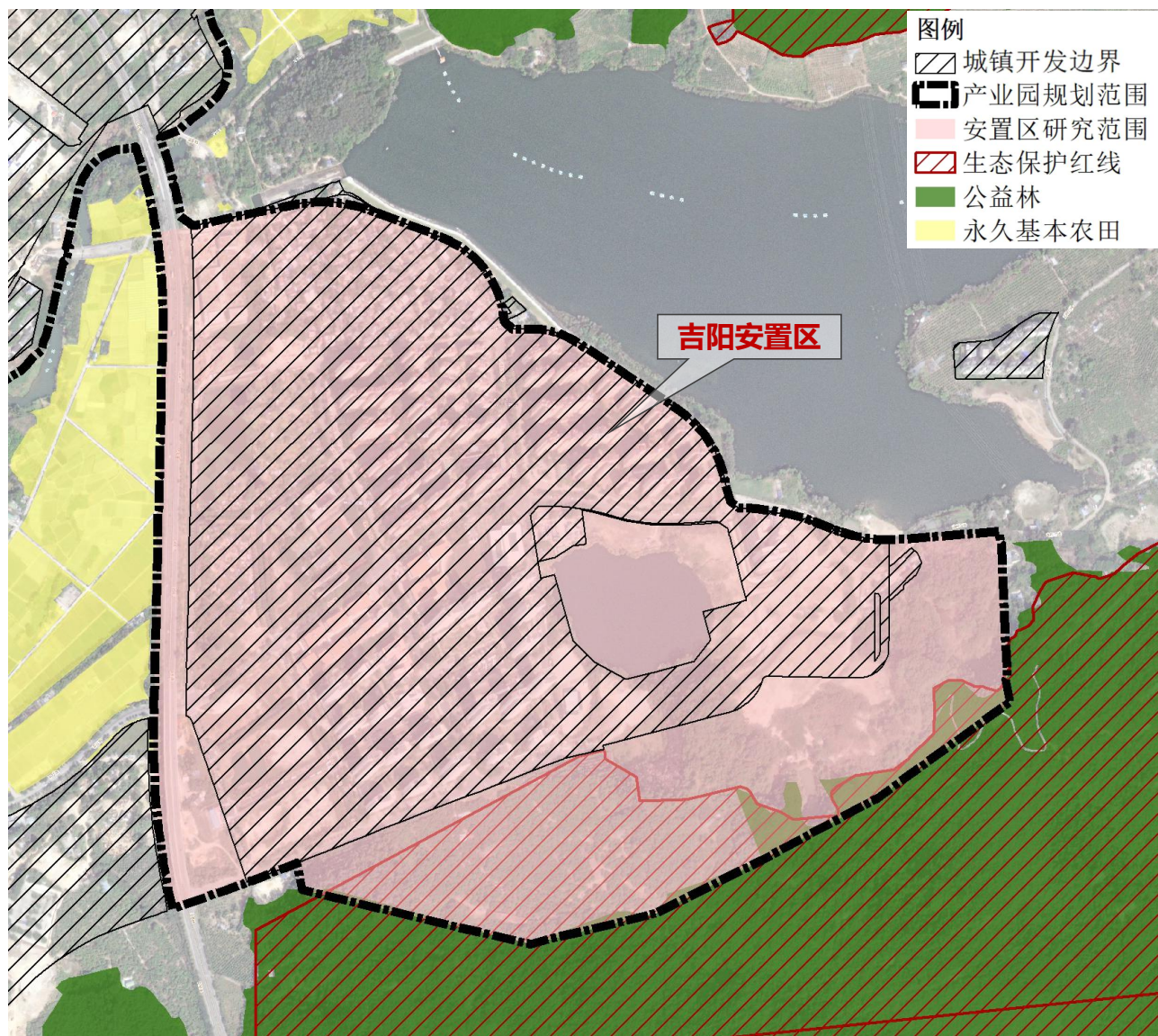
项目西邻田独路，交通条件优越。**东接**颂和水库，**南望**黄泥岭，**资源优势突出**。



■ 上位规划解读

根据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》，安置区范围**总用地面积约150.33公顷**（约合2245.95亩），范围内涉及**城镇开发边界面积为95.82公顷**（约合1437.30亩）。

本次规划修编**涉及占用生态保护红线18.89公顷，涉及占用公益林3.86公顷；不涉及占用永久基本农田**；研究范围内除西侧道路和南部部分用地外，均位于城镇开发边界内。



■ 上位规划解读

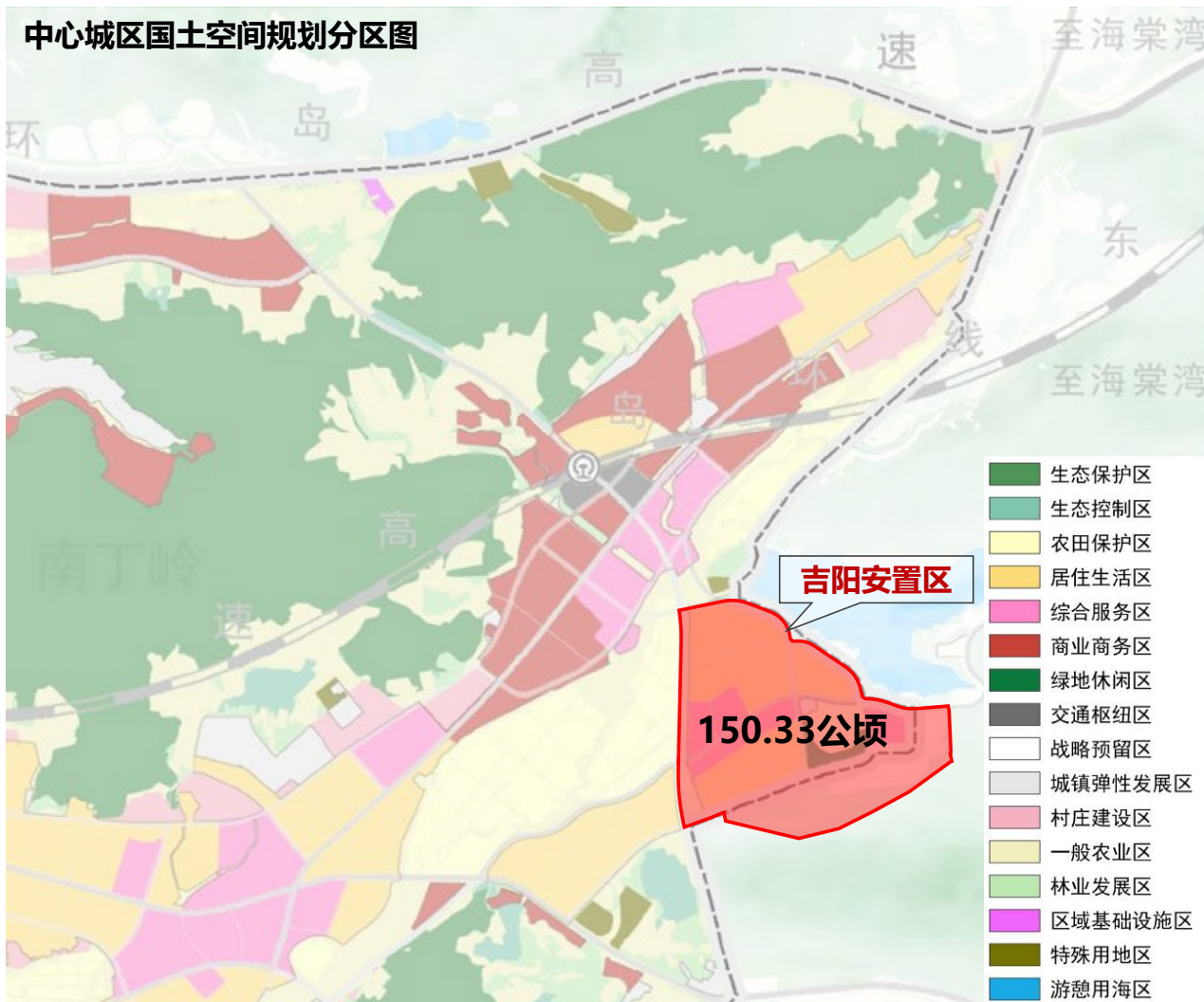
根据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》中心城区规划分区：

本次研究范围主要为吉阳安置区区域。

研究范围涉及**居住生活区、综合服务区**两大类。

综合服务区：以提供行政办公、文化、教育、医疗以及综合商业等服务为主要功能导向的区域。

居住生活区：以居住和生活配套为主要功能导向的区域。



■ 规划实施评估

《三亚市吉阳安置区控制性详细规划局部修编暨城市设计》规划用地布局

三亚市吉阳安置区总用地面积276.17公顷。其中**建设用地面积162.17公顷，占总用地面积的58.72%**；非建设用地114.00公顷，占总用地面积的41.28%。建设用地中，**居住用地54.32公顷，教育机构用地7.88公顷，问题可及用地3.25公顷，医疗保健用地0.44公顷，商业技能用地0.31公顷，旅游度假用地15.32公顷，办公居住用地2.22公顷。**

用地代码		用地名称	用地面积 (公顷)	占建设用地比例 (%)
大类	小类			
其中	R	居住用地	54.32	33.50
	R2	二类居住用地	25.79	15.90
其中		经营性居住用地	28.53	17.59
	C	公共设施用地	34.85	24.49
其中	C2	教育机构用地	7.88	4.86
	C3	文体科技用地	3.25	2.00
其中	C4	医疗保健用地	0.44	0.27
	C5	商业金融用地	0.31	0.19
其中		旅游度假用地	15.23	9.39
		办公居住用地	2.22	1.37
其中	S	道路广场用地	29.46	18.17
	S1	道路用地	29.18	17.99
其中	S2	广场用地	0.28	0.17
	U	工程设施用地	1.55	0.96
其中	U1	公用工程用地 (发展备用)	1.55	0.96
	G	绿地	41.99	25.84
其中	G1	公共绿地	34.77	21.44
	G2	防护绿地	7.22	4.45
建设用地			162.17	100.00



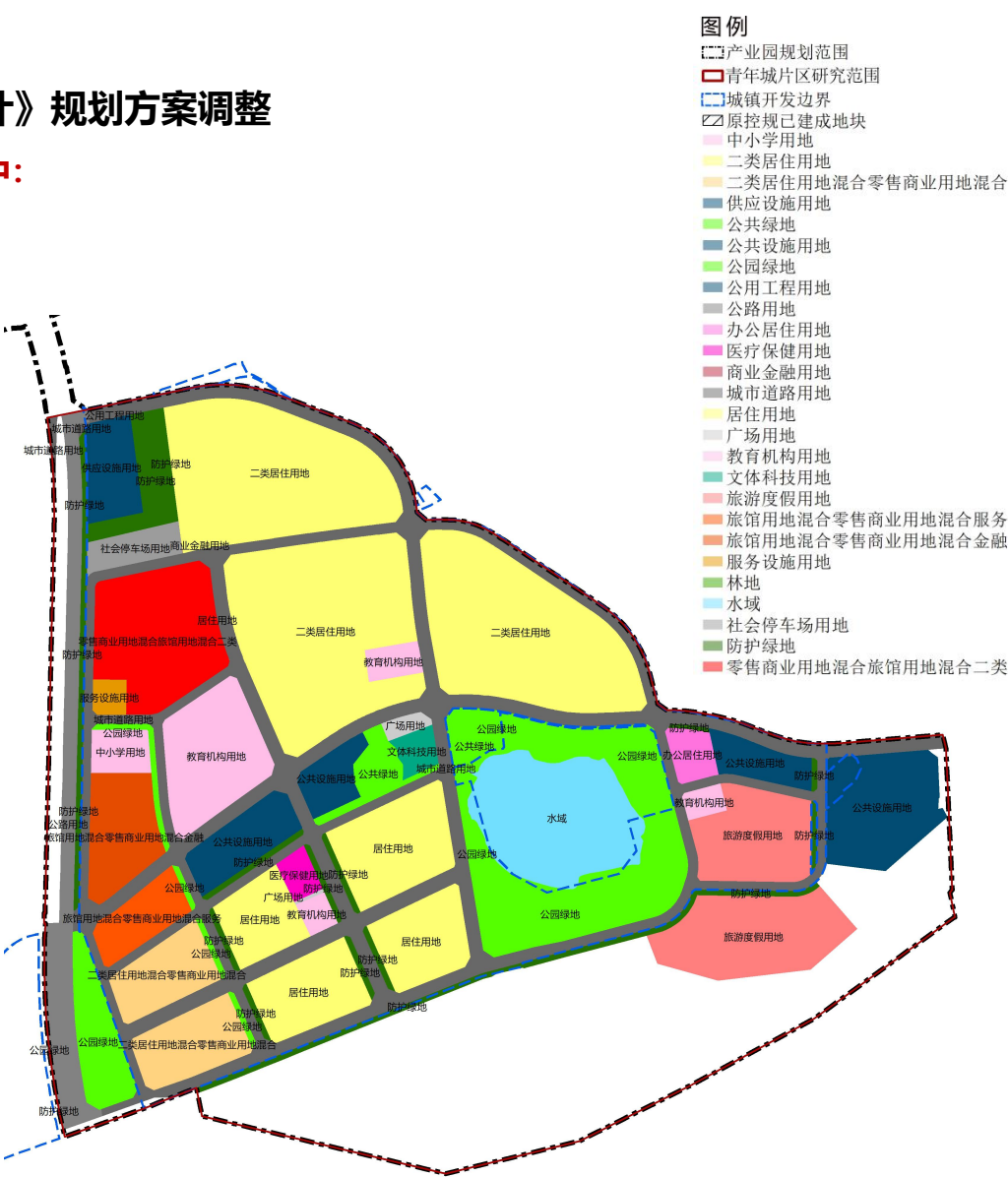
■ 规划实施评估

《三亚市吉阳安置区控制性详细规划局部修编暨城市设计》规划方案调整

研究范围内规划建设用地（不含道路）总面积**94.67公顷，其中：**

- 居住用地总面积**39.11公顷；**
- 公共管理与公共服务用地面积**14.61公顷；**
- 商业服务业用地面积**15.64公顷；**
- 交通运输用地**0.93公顷；**
- 公用设施用地**1.55公顷；**
- 绿地与开敞空间用地用地**16.99公顷；**
- 陆地水域**5.55公顷。**

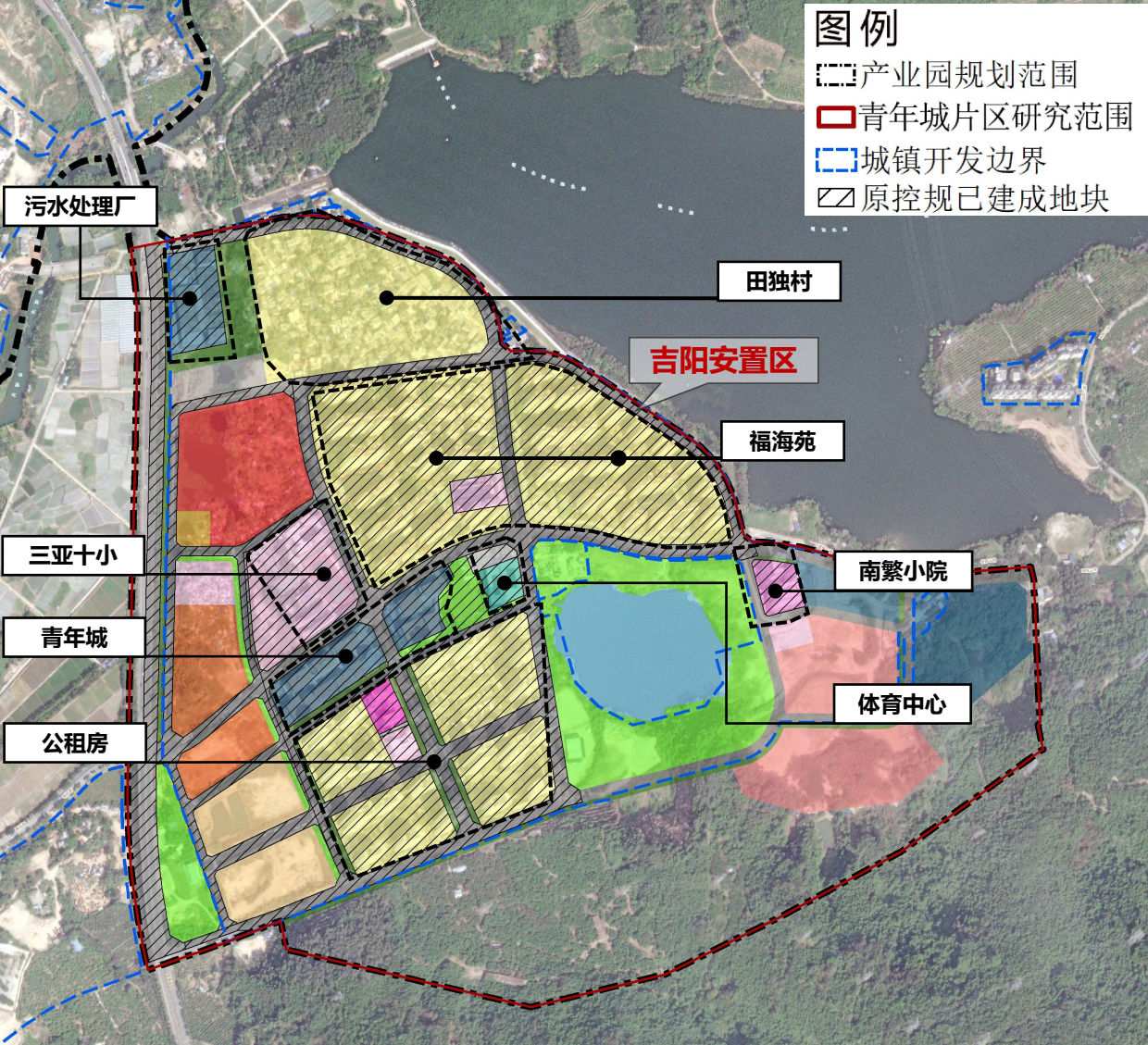
用地性质	用地代码	用地面积 (公顷)	用地占比 (%)
居住用地	07	39.11	41.31%
公共管理与公共服务用地	08	14.91	15.75%
商业服务业用地	09	15.64	16.52%
交通运输用地	12	0.93	0.98%
公用设施用地	13	1.55	1.64%
绿地与开敞空间用地	14	16.99	17.95%
陆地水域	17	5.55	5.86%
合计	——	946706.01	100.00%



■ 规划实施评估

《三亚市吉阳安置区控制性详细规划局部修编暨城市设计》规划实施评估

根据《三亚市吉阳安置区控制性详细规划局部修编暨城市设计》用地布局和调整方案，区域**已**按控规建设完成主要道路、污水处理厂、福海苑、三亚第十小学、青年城、体育中心、公租房、南繁小院等。



■ 规划实施评估

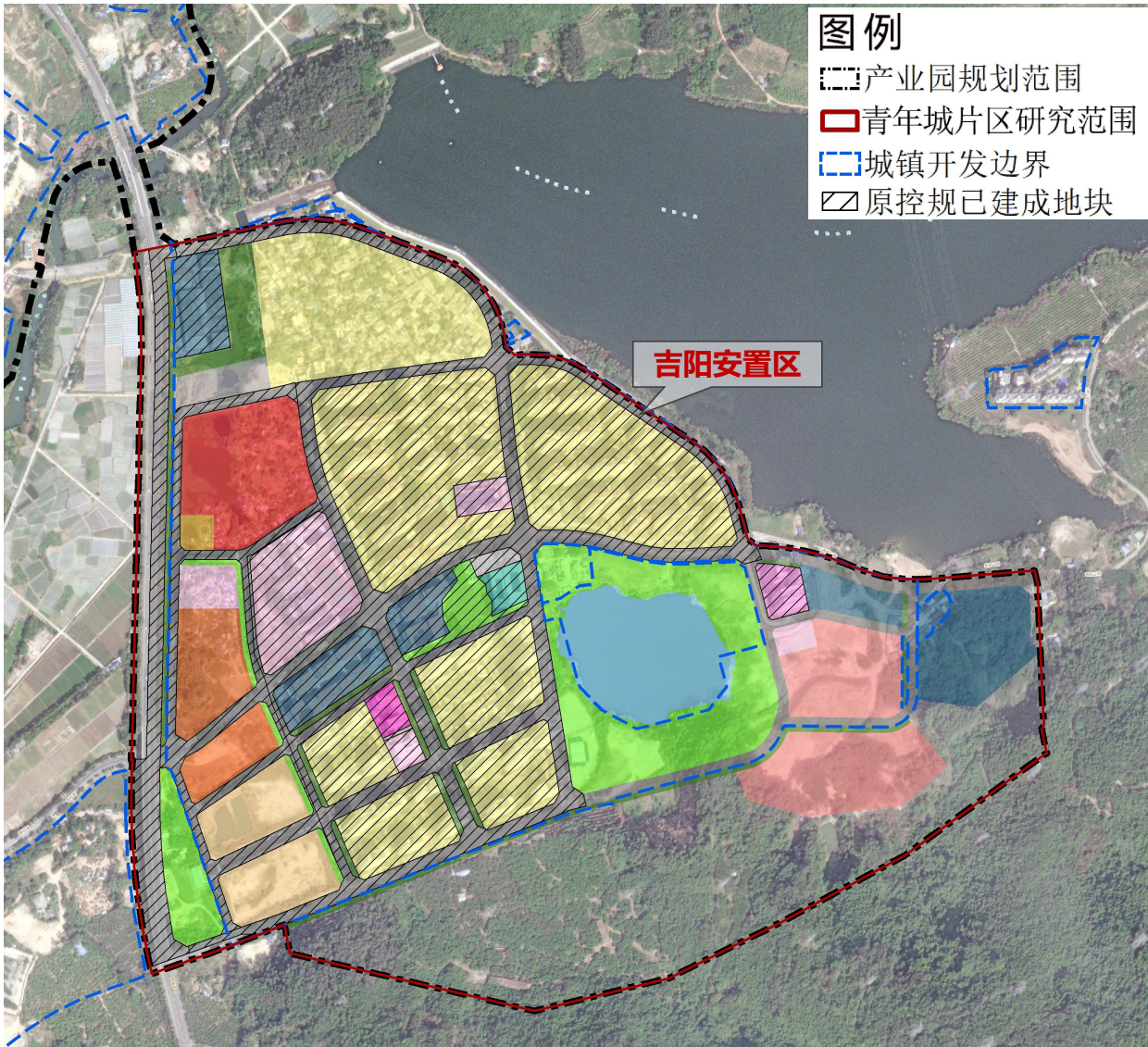
《三亚市吉阳安置区控制性详细规划局部修编暨城市设计》评估结论与建议

自规划批准实施以来，对规划建设活动进行有效管控。截至目前，区内的城市道路骨架已按规划基本形成，现已完成**污水处理厂、福海苑、三亚第十小学、青年城、体育中心、公租房**等建设。

总体来看，规划定位精准、规划目标明确、功能分区合理，路网密度适宜，路网结构满足区域发展需求，具有一定前瞻性，但仍存在一定问题：

- 1、用地结构不合理：**现有城市建设发展不太适应区域发展需求，用地结构存在一定不合理性。
- 2、地块管控有缺失：**城市风貌不统一，建筑立面混搭，建筑色彩差异过大，建筑缺乏本地特色。
- 3、资源未有效利用：**滨水沿岸的公共开放空间未得到有效利用，河道内淤泥堵塞，杂草丛生，环境卫生比较差，在空间上无法与沿江步行街互动，开发休闲功能，无法与居民互动，开发交流动能，并且对城市整体景观风貌造成较大的影响。

建议：需结合产业园发展需求，统筹产业园和青年城建设发展，协调产城融合发展，优化区域居住和配套设施配置，促进区域融合、健康发展。



■ 调整依据

➤ 相关法律法规

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- 3、《城市规划编制办法》（建规【2005】146号）；
- 4、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年1月1日）；
- 5、《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2025年1月）；
- 6、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- 7、《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）
- 8、《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》（琼自然资函〔2024〕432号）；
- 9、《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）；
- 10、《三亚市国土空间规划（2021-2035年）》；
- 11、《三亚市建筑风貌管理办法》；
- 12、《三亚市城市规划管理技术规定（2023年）》；
- 13、《海南省城镇园林绿化条例》（2024年修正）；
- 14、《三亚市城市绿线管理办法（2024年）》；
- 15、国家、省、市其他相关法律法规和标准规范。

■ 调整依据

➤ 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) 《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2025年1月）

第十九条 **本条例实施前已批准的控制性详细规划和村庄规划，由市、县、自治县人民政府自然资源和规划主管部门或者乡镇人民政府组织评估，评估符合市、县、自治县国土空间总体规划的，经市、县、自治县人民政府同意后，可以继续使用。**

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。

第二十一条 不涉及前条所述国土空间详细规划修改的，**组织编制机关可以对局部规划用地布局、规划技术指标等国土空间详细规划相关内容进行优化。具体办法由省人民政府自然资源和规划主管部门制定。**

■ 调整依据

➤ 相关法律法规对应条文

(3) 《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；（五）审批机关认为应当修改规划的其他情形。

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。

(4) 《海南省自然资源和规划厅关于规范城镇开发边界管理的通知(试行)》（琼自然资函〔2024〕432号）

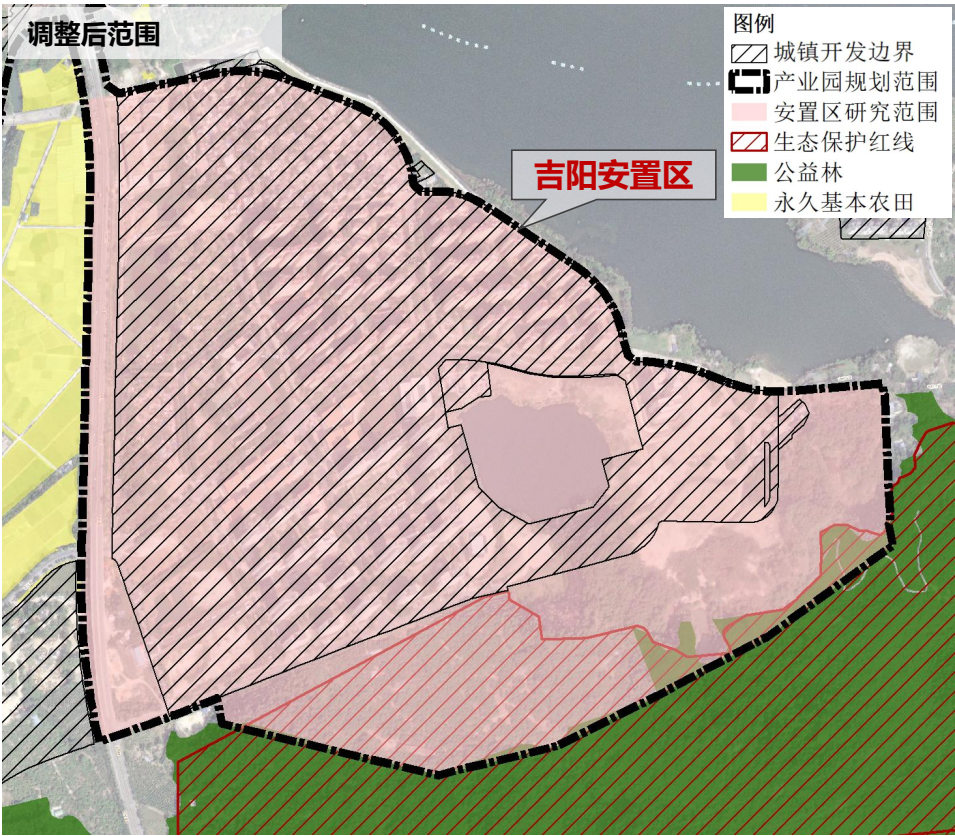
一、坚决维护“三区三线”划定成果的严肃性和权威性

各市县要切实将党中央、国务院批准的“三区三线”划定成果作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线，不得擅自突破城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数，严禁违反法律和规划开展用地用海审批。**各市县应引导城镇建设用地向城镇开发边界内集中**，加大城市更新项目用地保障，**促进城镇集约集聚建设，提高土地节约集约利用水平**。在规划实施期内，城镇开发边界可基于五年一次的规划实施评估，按照法定程序经原审批机关同意后进行调整。

■ 调整内容

吉阳安置区规划调整内容

现行《三亚市吉阳安置区控制性详细规划局部修编暨城市设计》规划范围面积为**276.17公顷**，建设用地面积**162.17公顷**。按照城镇开发边界调整后规划范围面积为**150.33公顷**，其中不含道路建设用地（含置换用地）面积**120.15公顷**。本次规划对现行控规的**规划范围和用地**按照**城镇开发边界**和“产城融合”、“区域协调”理念进行总体调整。



■ 调整必要性

➤ 相关规划

(2) 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》

第三章 以“三区三线”为基础，构建国土空间开发保护新格局 第三节 主体功能定位落实与国土空间规划分区

25条 加强国土空间规划分区与管控

城镇发展区。城镇发展区主要用于城镇建设，是允许开展城镇开发建设行为的核心区域，应实现详细规划全覆盖，按照详细规划进行精细化管理。**城镇发展区内应当优先使用存量建设用地，鼓励混合用地和复合开发，引导城镇低效用地再开发，**支持保障性住房建设、城市更新、城中村改造。城镇发展区可在单元详细规划中划定为城镇单元。

第七章 建设高品质中心城区 第二节 推进住房保障与城市更新

践行“人民城市”理念，……，**完善城市功能结构，传承历史文化，促进生态修复，转变城市开发建设方式和经济增长方式，推动解决城市发展中的突出问题和短板。**以“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”的原则，统筹开展城市更新工作。

第八章 构建现代产业体系,打造高质量产业发展空间

围绕旅游业、现代服务业、高新技术产业、热带特色高效农业，打造四大产业集群；统筹陆海资源、城乡资源，重点保障崖州湾科技城、中央商务区、海棠湾国家海岸休闲园区和互联网信息产业园建设，促进产业园区、产业平台与城、乡、陆、海服务功能的深度融合。**着力推进崖州湾科技城、中央商务区两个海南自由贸易港重点园区，海棠湾国家海岸休闲园区、互联网信息产业园两个省级产业园区的建设。**

统筹“吉阳安置区”和周边区域的协调发展，推动“产城融合、产城联动、区域统筹”，优化提升区域的教育、医疗、养老、托育、体育健身、文化服务、交通物流、商业服务、物业服务、智慧安防、社区基层治理等各类公共服务配套设施。