



《三亚市半岭温泉旅游区控制性详细规划》 BL-04-11、BL-04-12、BL-03-07等地块 规划修改必要性论证

2025年8月

01 基本概况

1.1项目区位

论证地块位于三亚市半岭温泉旅游度假区南部，落笔洞路与半岭大道西北侧。



区位图

01 基本概况

1.2 现状概况

周边概况

论证地块东侧紧邻半岭水，西侧有云山印象以及在建保利·栖山雨茗、保利·伴山臻悦小区，南侧为落笔村。

周边交通

论证地块东侧紧邻半岭大道，西侧紧邻半岭二路，南侧紧邻落笔洞路，地块之间有温泉二路南北向穿过。

用地情况

现状主要由城镇住宅用地、商业服务业用地、农村宅基地、园地、林地以及耕地构成。内部地势较为平缓，整体为西高东低。



规划范围示意图

01 基本概况

1.3 相关规划解读

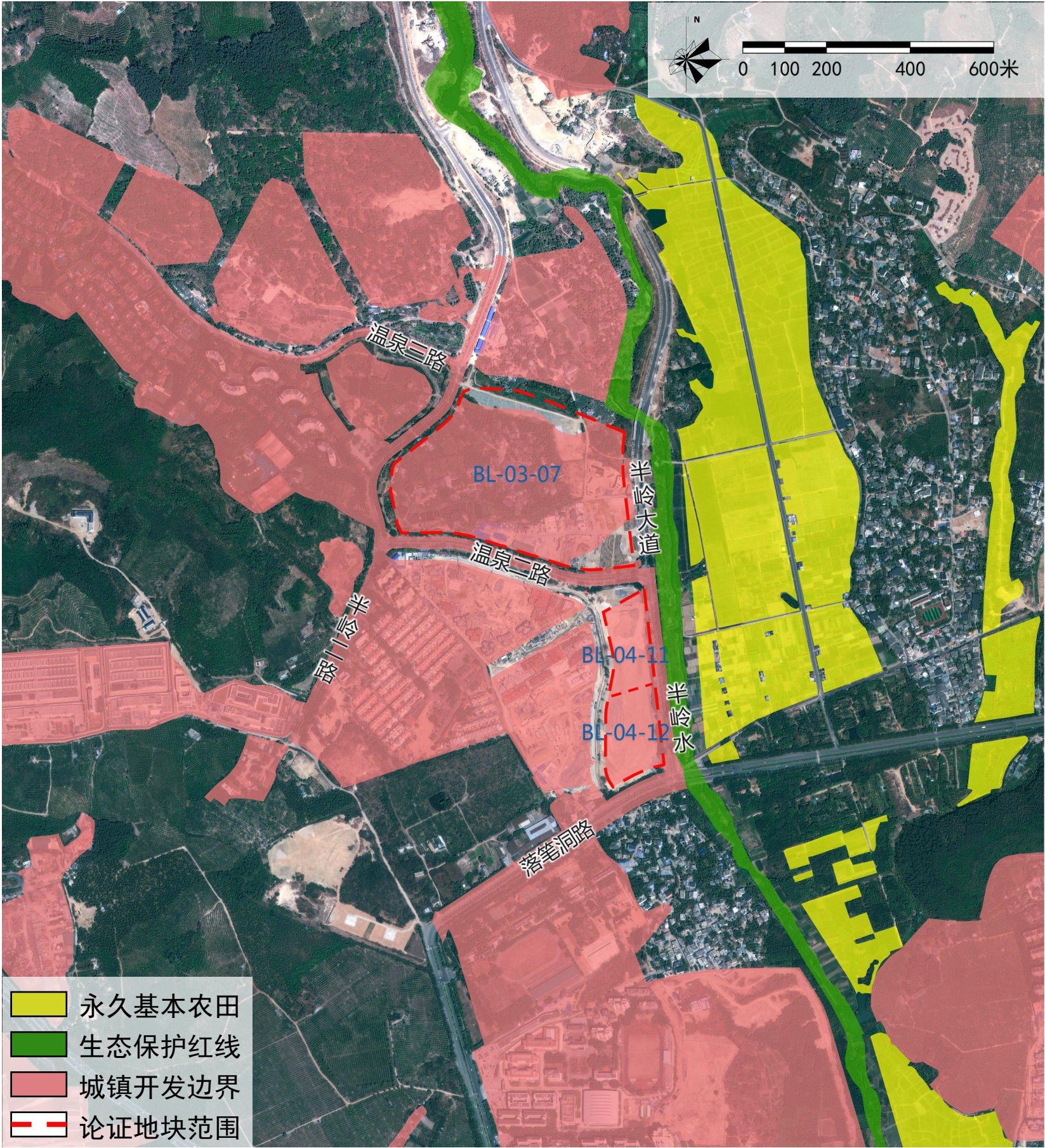
《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》

BL-03-07地块大部分位于城镇开发边界内，位于边界内的部分在国土空间规划分区中为城镇发展区，边界外部分为乡村发展区，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

BL-04-11地块、BL-04-12地块位于城镇开发边界内，且位于国土空间规划分区城镇发展区内，不涉及永久基本农田和生态保护红线。



论证地块与国土空间规划分区关系示意图



论证地块与“三区三线”关系示意图

01 基本概况

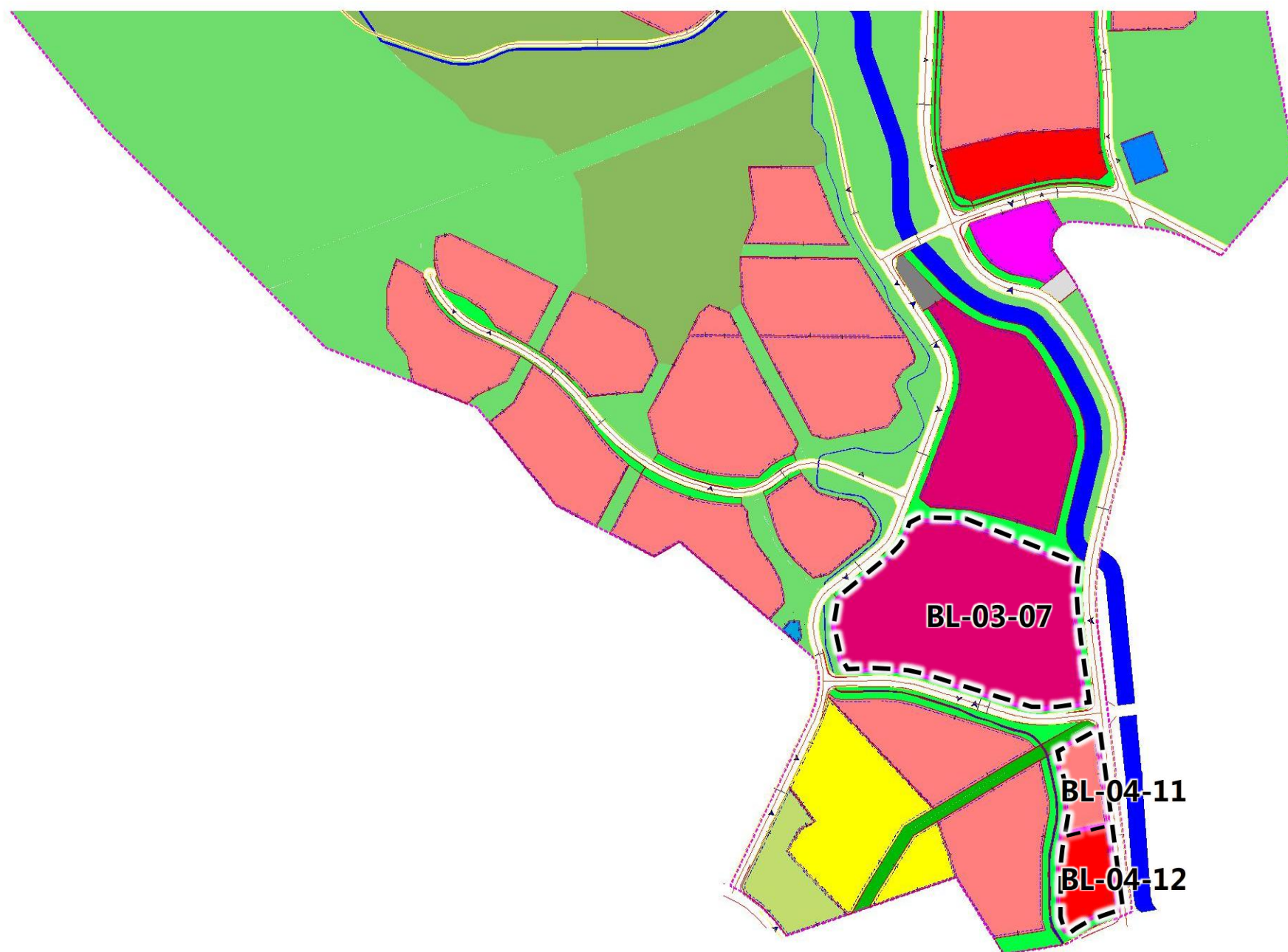
1.3 相关规划解读

《三亚市半岭温泉旅游区控制性详细规划》

BL-03-07地块：面积约275亩，规划用地性质为度假文化综合用地（B14A2），容积率 ≤ 2.0 ，建筑限高 ≤ 80 米，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑密度 $\leq 35\%$ 。

BL-04-11地块：面积约31亩，规划用地性质为旅馆用地（B14），容积率 ≤ 2.6 ，建筑限高 ≤ 80 米，绿地率 $\geq 40\%$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ 。

BL-04-12地块：面积约41亩，规划用地性质为度假商业综合用地（B14B11），容积率 ≤ 2.6 ，建筑限高 ≤ 80 米，绿地率 $\geq 40\%$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ 。



02 规划修改依据和必要性

规划修改依据

1) 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 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。

2) 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（2022年7月15日）

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。

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。

现阶段《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》划定了城镇开发边界，建设用地发生了较大的变化。

依据《海南自由贸易港国土空间规划条例》第二十条第（一）款即“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)所依据的有关国土空间规划发生变化，确需修改的;”，可以对控制性详细规划进行修改。

规划修改必要性

1. 上位规划发生变化——国土空间总体规划向下传导和深化的必需工作。

- (1) 要求发生变化。《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线，并对片区提出新的要求，在生态及水资源保护等方面对调整地块产生影响。
- (2) 用地边界发生变化。现行控规中部分建设用地位于城镇开发边界之外，有必要按照国土空间规划新体系构建下的新要求进行适应性调整。

2. 现状建设发生变化——半岭温泉旅游度假区新的建设动态亟待统筹协调。

- (1) 空间形态变化亟待在整个城市空间环境如建筑高度等做出相应协调。统筹协调地块建设高度与周边建设相适应，以优化空间体验，营造更高品质的休闲度假空间。
- (2) 片区人口发生变化，亟待在片区配套和服务水平上做出优化完善。半岭温泉旅游度假区建设吸引了人口，在住房供给和配套设施服务水平方面需做出调整。

3. 发展需求发生变化——三亚北部新的发展需求亟待规划做出适应性调整。

三亚半岭温泉旅游度假区建设是三亚从“滨海旅游”向“山海联动”发展模式转变、实现城乡统筹发展的重要实践。通过地块调整协调周边建设情况，整体打造形成半岭片区发展的新引擎，提升半岭地区的整体活力和竞争力，进而加快三亚半岭温泉旅游度假区建设。

综上所述：

本次地块修改是保障国土空间规划体系实施的基础，实施本次修改工作将有助于进一步强化国土空间总体规划的法定性和传导性，进一步强化现状建设和规划控制的动态适应和总体协调，进一步强化规划编制与地方发展诉求紧密关联。因此，启动本次规划修改工作是有必要的。