**《三亚综合物流园区控制性详细规划》（公示稿）**

1. **规划背景**

2020年6月，中共中央 国务院印发《海南自由贸易港建设总体方案》，提出海南应“推动保税仓储、国际物流配送、转口贸易、大宗商品贸易、进口商品展销、流通加工、集装箱拆拼箱等业务发展，提高全球供应链服务管理能力”。2018年12月，国家发展改革委 交通运输部印发《国家物流枢纽布局和建设规划》，三亚市列入空港型国家物流枢纽承载城市。三亚市积极响应海南自由贸易港建设要求，充分利用空港优势，积极发展自贸物流、空港物流、区域集散，打造空港型国家物流枢纽、琼南物流集散中心。

三亚综合物流园区是《海南省总体规划（空间类2015-2030）》确定的产业园区，经《三亚市总体规划（空间类2015-2030）》（省政府常务会审议通过）确定园区的规划范围与建设用地规模，是海南自由贸易港建设背景下，三亚市现代物流业发展的重要载体。

1. **规划范围**

三亚综合物流园位于三亚市天涯区凤凰机场以北，规划范围西至两王岭，东至冲会河，南至绕城高速，北至岭渣水库，面积约209.9公顷。

1. **发展定位**

三亚综合物流园紧扣海南自由贸易港和三亚空港型国家物流枢纽承载城市建设要求，依托毗邻凤凰机场和绕城高速的区位优势，重点发展**自贸物流**、**空港物流**、**高附加值城市配套物流、高附加值和无污染的高端制造加工业，**打造三亚市重要物流节点。

1. **空间结构**

三亚综合物流园规划形成**自贸物流区、空港物流区、商贸物流区、物流服务区**四个功能片区。

自贸物流区，依托海南自由贸易港发展保税仓储、国际快递、中转物流等。

空港物流区，依托凤凰国际机场发展流通加工、精密设备仓储转运等，兼顾高附加值无污染的高端制造加工业。

商贸物流区，依托三亚市域及大三亚区域的旅游及消费市场，发展城市配送、冷链物流、商品展销等。

物流服务区，发展指挥调度、智慧物流等物流服务。

1. **土地使用控制**

规划园区城市建设用地52.84公顷，严格控制在“多规合一”可建设用地范围内。园区土地控制分为“刚性—引导”两类，刚性内容原则上不可单独调整，引导内容可根据实际情况动态更新。

**1、刚性管控用地规划**

刚性管控用地按照发展用地、居住用地、服务用地、道路交通设施用地、市政公用设施用地的大类明确用地布局。其中，产业功能用地为复合用途用地，在实施中可根据实际情况，参考用地类型引导，作为园区主导产业需要的任一类型用地进行调整与出让。

**刚性管控用地汇总表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **类别** | **用地代码** | **用地名称** | **用地面积**  **（公顷）** | **占比** |
| 1 | 发展用地 | F | 产业功能用地 | 24.41 | 46.20% |
| O | 现状出让用地 | 7.69 | 14.56% |
| 2 | 居住用地  （安置预留） | R2/B1 | 二类居住混合商业用地 | 4.30 | 8.14% |
| 3 | 服务用地 | G | 绿地与广场用地 | 3.03 | 5.74% |
| 4 | 道路交通设施用地 | S1 | 城市道路用地 | 11.82 | 22.37% |
| S42 | 社会停车场用地 | 0.30 | 0.57% |
| B41 | 加油加气站用地 | 0.20 | 0.38% |
| 5 | 市政公用设施用地 | U12 | 供电用地 | 0.34 | 0.64% |
| U21 | 排水设施用地 | 0.39 | 0.74% |
| U22 | 环卫设施用地 | 0.15 | 0.28% |
| U31 | 消防设施用地 | 0.20 | 0.38% |
| 合计 | | | | 52.84 | 100.00% |

**产业功能用地引导**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **功能分区** | **产业功能**  **用地面积（公顷）** | **用地类型引导** | **招商引导** |
| 自贸物流区 | 10.36 | W1、B1、B2、A1、A35 | 国际知名的保税仓储、国际快递、中转物流运营企业 |
| 空港物流区 | 3.99 | W1、M1、B1、B2、A1、A35 | 高附加值绿色无污染的加工制造业、高品质空港物流运营企业 |
| 商贸物流区 | 6.29 | W1、B1、B2、A1、A35 | 高品质商品展销、冷链物流、城市配送运营企业 |
| 物流服务区 | 3.78 | B1、B2、A1、A35 | 知名物流管理与运营公司 |

**2、功能引导用地规划**

功能引导用地明确各地块的用地性质作为实施引导。规划园区物流仓储用地13.28公顷，工业用地8.76公顷，商业服务业设施用地10.27公顷,居住混合商业设施用地4.30公顷，公用设施用地1.08公顷，道路与交通设施用地12.12公顷，绿地与广场用地3.03公顷。

**功能引导用地汇总表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **用地代码** | **用地名称** | **用地面积（公顷）** | **占比** |
| 1 | W | 物流仓储用地 | 13.28 | 25.13% |
| 2 | M | 工业用地 | 8.76 | 16.58% |
| 3 | B | 商业设施用地 | 8.50 | 16.09% |
| 商务设施用地 | 1.57 | 2.97% |
| 加油加气站用地 | 0.20 | 0.38% |
| 4 | R2/B1 | 二类居住混合商业设施用地 | 4.30 | 8.14% |
| 5 | S | 道路与交通设施用地 | 12.12 | 22.94% |
| 6 | U | 公用设施用地 | 1.08 | 2.04% |
| 7 | G | 绿地与广场用地 | 3.03 | 5.73% |
| 8 | 城市建设用地（H11）合计 | | 52.84 | 100.00% |

1. **开发建设管控**

**1、开发强度控制**

规划范围内设定三类开发强度分区，分别为低强度控制区（容积率≤1.0）、中强度控制区（容积率≤2.0）、中高强度控制区（容积率≤2.5）。

低强度控制区（容积率≤1.0）：包括容积率上限为0.5、0.7的地块共2档，主要为市政基础设施用地、加油加气站用地。

中强度控制区（容积率≤2.0）：主要为物流仓储用地、工业用地、商业设施用地、居住混合商业设施用地。

中高强度控制区（容积率≤2.5）：主要为商务设施用地。

**2、建筑高度控制**

规划范围内设定四类建筑高度分区，分别是低层及多层控制区（高度≤20米）、多层及中高层控制区（高度≤30米）、中高层控制区（高度≤45米）、高层控制区（高度≤60米）。受凤凰机场净空限制，规划范围内建筑高度应低于海拔高度67.6米。

低层及多层控制区（高度≤20米）：包括建筑高度上限为10米、15米、20米的地块共3档，主要为市政基础设施用地、加油加气站用地。

多层及中高层控制区（高度≤30米）：主要为物流仓储用地、工业用地、商业设施用地。

中高层控制区（高度≤45米）：主要为商业设施用地、居住混合商业设施用地。根据三亚凤凰机场净空要求，限高45米建筑必须同时满足低于海拔高度67.6米。

高层控制区（高度≤60米）：主要为商务设施用地。根据三亚凤凰机场净空要求，限高60米建筑必须同时满足低于海拔高度67.6米。

1. **道路与交通设施控制**

**1 对外交通**

园区交通区位条件良好，距离凤凰机场约3平方公里，距离机场高铁站约2.5平方公里，南部紧邻绕城高速凤凰机场互通（规划在建），并通过规划一纵路联通现状绕城高速及规划第二高速，形成与三亚市域及大三亚区域的快捷联系。

高速：园区通过一纵路、绕城高速凤凰机场互通联通绕城高速。待规划第二高速建成，向北通过一纵路联通第二高速。

航空：园区通过一纵路、五号路联通三亚凤凰国际机场。

港口：园区通过绕城高速联通南山港、凤凰岛国际邮轮港。

高铁：园区通过五号路、绕城高速等联通高铁凤凰机场站、三亚站。

**2 道路系统**

园区道路分为区域性骨架道路、主干路、次干路和支路四级。区域性骨架道路为一纵路，贯通南北，连接绕城高速和规划第二高速。主干路包含“二横一纵”，分别为二号路、三号路、五号路，主干路联通东部、南部其他发展组团。次干路、支路形成外环内网的网状体系。

**附图**















