

**《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》  
LBD06-01-06地块用地性质及范围调整必要性报告**



# 目录

CONTENTS

01

项目概况

02

编制依据

03

必要性分析

04

论证内容

# 1、项目概况

## 1.1 项目背景

一、随着三亚市的快速发展，城市增量建设用地日渐紧张，亟需进行城市更新，以解决城市发展需求及提升城市品质。

二、为解决城市更新后居民安置问题，三亚市自然资源和规划局拟选落笔洞安置区和妙林安置区作为安置用地。

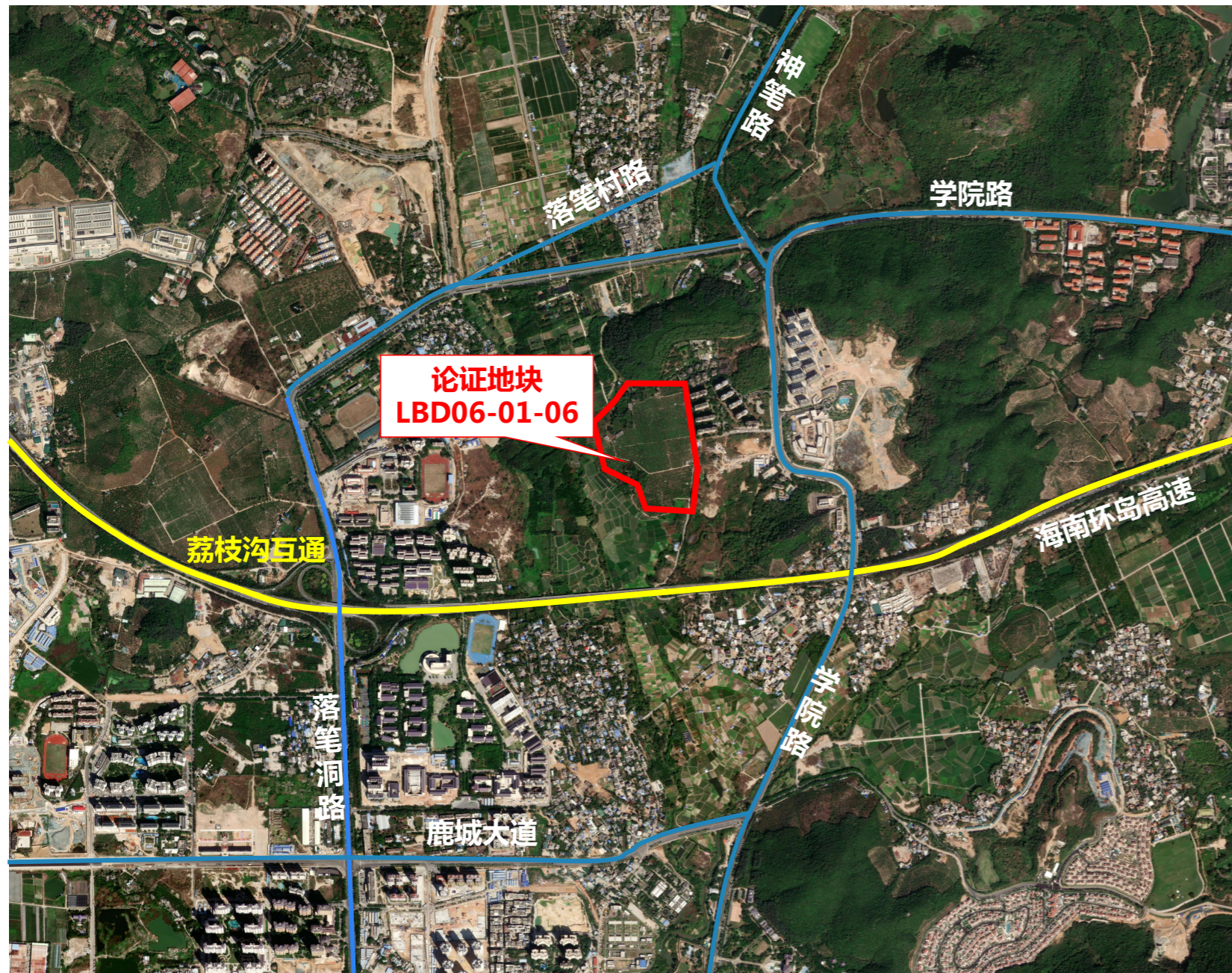
三、本次项目涉及落笔洞安置区地块，根据三亚市自然资源和规划局《关于城市更新异地安置区选址方案的报告》批示，以及《城市更新异地安置区用地选址方案》征求吉阳、天涯区人民政府，市住房和城乡建设局等相关部门意见，对项目用地性质以及各项指标进行调整论证。同时衔接自然资源部批复版三亚市三区三线数据，对地块边界进行优化调整论证。

# 1、项目概况

## 1.2 项目区位

**区位：**本次论证地块位于落笔洞片区南侧，距凤凰机场直线距离约13km，距三亚站直线距离约5.5km，距三亚市政府直线距离约8km。

**交通：**论证地块对外交通南侧有海南环岛高速，东侧有学院路，北侧和西侧有落笔洞路，交通便利。



本项目在落笔洞片区的位置



三亚市在海南岛的位置



本项目在三亚市中心城区的位置

# 1、项目概况

## 1.3 周边建设情况

**周边概况：**项目位于三亚市落笔洞片区南侧，论证地块东侧紧邻有万科·高知园一期和万科都会四季安居房，东侧1km处为三亚学院（南校区），西侧1km处为西南大学三亚中学、教师村与落笔村，隔海南环岛高速相望有海南热带海洋学院与三罗村。

**地势：**现状为种植园地，地块内地势平坦，整体呈东高西低。



万科高知园



万科都会四季安居房



西南大学三亚中学



三亚学院（南校区）



教师村



海南热带海洋学院



落笔村

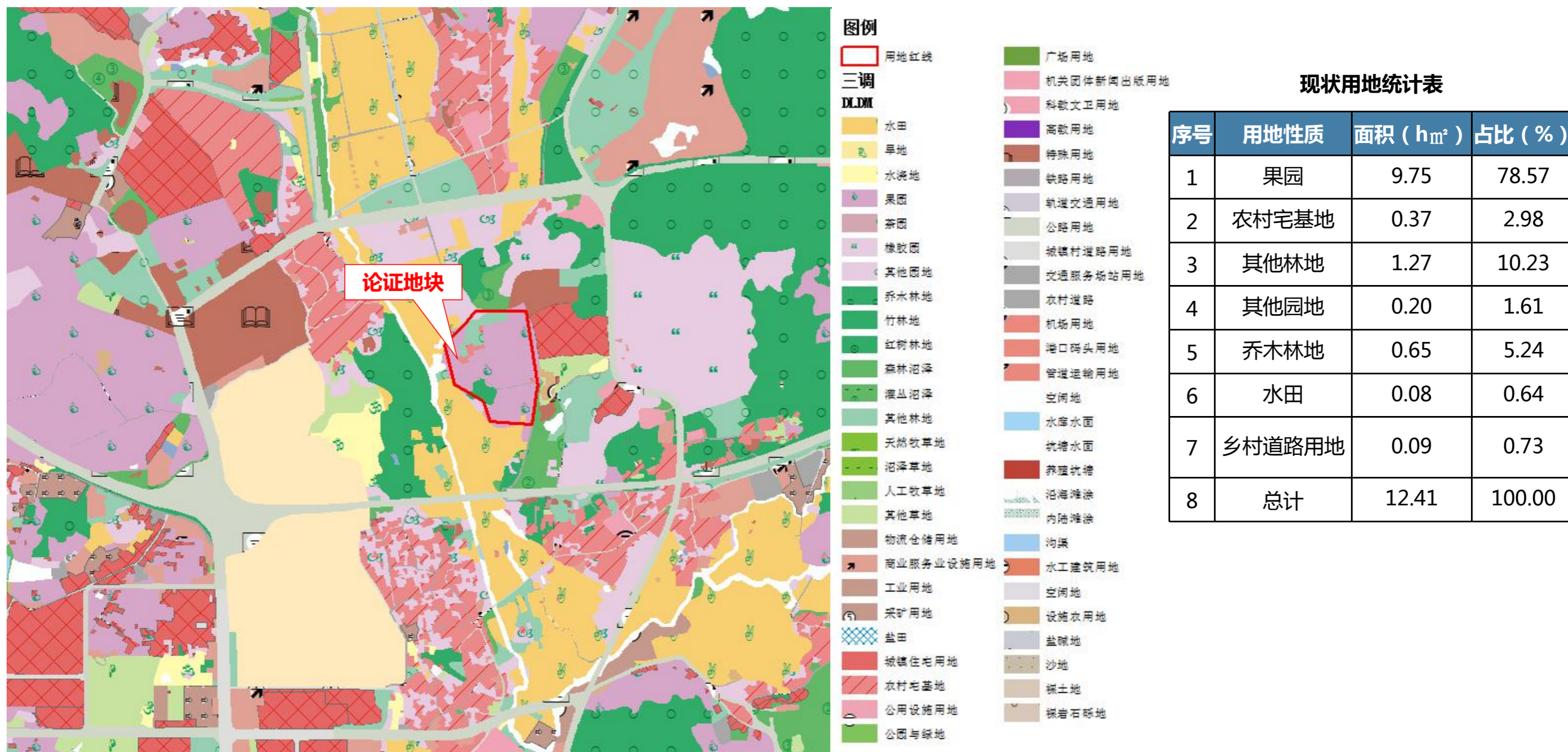


三罗村

# 1、项目概况

## 1.4 现状用地情况

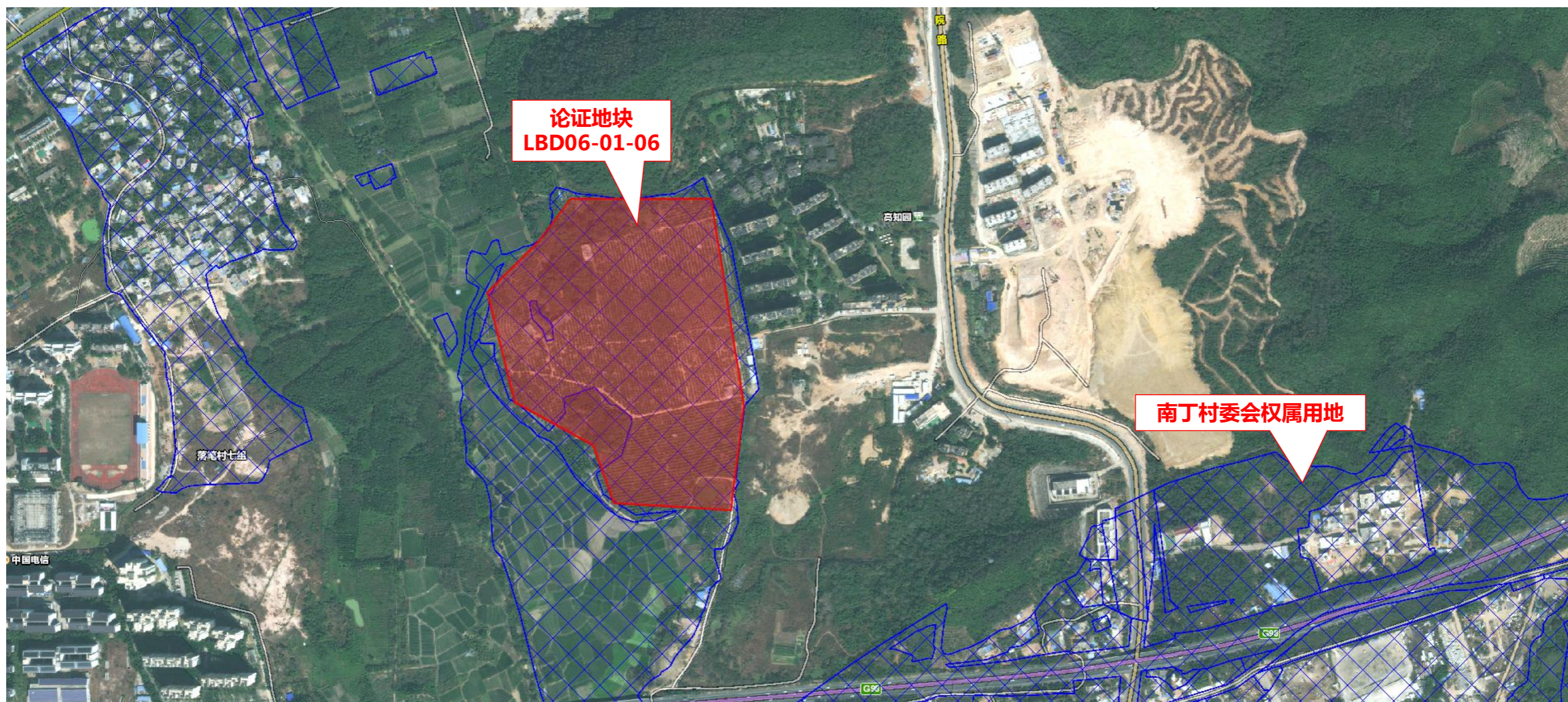
根据2020年土地利用变更调查，论证地块范围内现状主要以农用地为主，占比97.02%，分布有少量建设用地，占比2.98%。



# 1、项目概况

## 1.5 用地权属情况

地块内用地均为集体土地，地块权属主要为三亚市吉阳区南丁村民委员会。



地块权属图

# 1、项目概况

## 1.6 上位规划概况

### □ 《三亚市总体规划（空间类2015-2030）》（省政府同意入库版）

依据“多规合一”，面积12.41公顷，用地性质为**健康教育园区用地**，为建设用地，不涉及基本农田与生态保护红线。



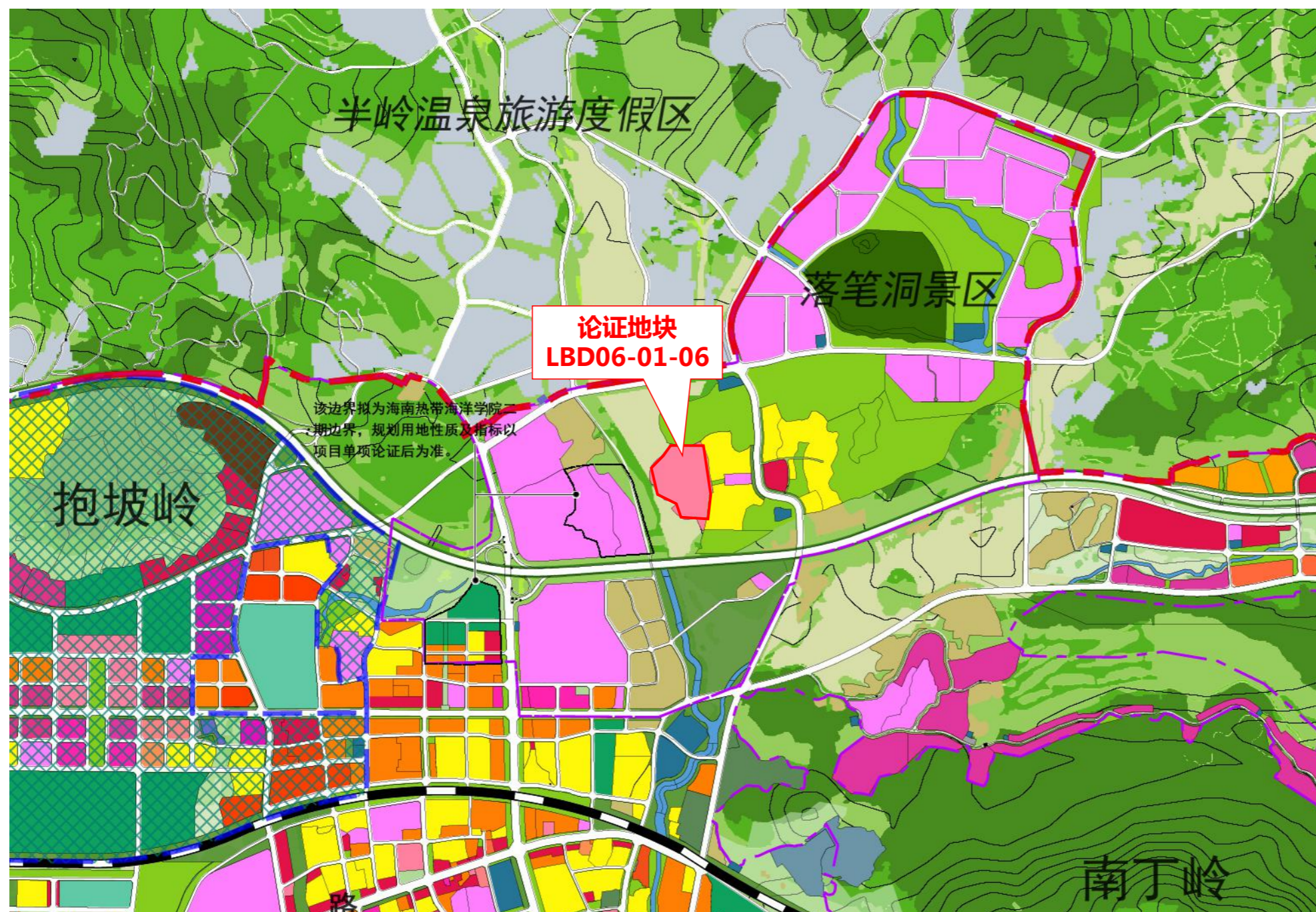


# 1、项目概况

## 1.6 上位规划概况

### □ 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

项目涉及三亚市中心城区控中LBD06-01-06地块，论证地块用地面积约212.85亩（大地2000坐标系），用地性质为**行政办公用地（A1）**。



图例：

R1、R2	居住用地
RB	居住混合商业服务业设施用地
A1R1	行政办公混合一类居住用地
A1R2	行政办公混合二类居住用地
<b>A1</b>	<b>行政办公用地</b>
A2	文化设施用地
A2B1	文化混合商业用地
A3	教育科研用地
A4	体育用地
A5	医疗卫生用地
A5A2	医疗卫生混合文化设施用地
A6	社会福利用地
A7	文物古迹用地
A9	宗教用地
B1	商业用地
B1A2	商业混合文化设施用地
B1B2	商业混合商务用地
B1B2B3	商业混合商务混合娱乐康体用地
B1B2R2	商业混合商务混合二类居住用地
B1B3	商业混合娱乐康体用地
B1R2	商业混合二类居住用地
BR	商业服务业设施混合居住用地
B11B14	零售商业混合旅馆用地
B11B14f	零售商业混合服务型公寓用地

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》用地规划图（局部）

## 2、编制依据

### □ 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

**第三条** 城市和镇应当依照本法制定城市规划和镇规划。城市、镇规划区内的建设活动应当符合规划要求。

**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。

### □ 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年实施）

**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。

### □ 《海南省城乡规划条例》（2018年修正）

**第五十九条** 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）因城市、镇、乡、旅游度假区、产业园区总体规划发生变化，需要修改的；

（二）实施国家、省重点工程需要修改的；

**（三）实施市、县、自治县重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾工程等民生工程建设需要修改的。**

**第六十条** **控制性详细规划的修改，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。

## 2、编制依据

### □ 《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修改的条件。

规划修改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修改的情形，方可开展规划修改工作。**

（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。

### □ 《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整办法（试行）》

**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。

**本项目拟建设成为安置区项目，属民生工程，符合海南城乡规划条例中第五十九条第三点，符合修改条件。项目控规调整属于重大调整。**

## 3、必要性分析

### 3.1 城市更新上升至国家战略层面

2020年10月中国共产党第十九届中央委员会第五次全体会议审议通过了《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，明确提出实施城市更新行动。随着“实施城市更新行动”首次写入我国五年规划，“十四五”时期以及未来一段时间，城市更新的重要性提到了前所未有的高度，城市更新已升级为国家战略。

**三亚从战略高度加强城市更新的顶层设计,助力三亚打开新的发展空间。实施城市更新行动是打造世界级滨海城市的必然要求，既是解决城市建设发展各类突出问题和提升城市品质的迫切需要，也是改善市民群众生产生活环境，真正落实“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念的重要抓手。**



三亚市天涯区妙林片区安置区项目



三亚市月川棚改安置区项目现场

## 3、必要性分析

### 3.2 以人民为中心 增强城市宜居性

实施城市更新行动是适应城市发展新形势、推动城市高质量发展的必然要求。习近平总书记在2019年中央经济工作会议上强调，要加强城市更新和存量住房改造提升。党的十九届五中全会作出了实施城市更新行动的决策部署。

城市更新要坚持以人民为中心的发展思想，既高标准建设，又高水平管理，既提升城市发展能级，又打造高品质生活宜居地。让城市更宜居、让生活更美好。

三亚为践行“人民城市”理念，积极稳妥实施城市更新行动，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，加快打造充满活力魅力的世界级滨海旅游城市，开放创新的海南自由贸易港标杆城市，宜居宜业的民生幸福城市，实施一系列安置区建设。

**综上所述，城市更新安置区的建设提高土地节约集约利用水平，优化城市功能，积极创造良好的居住环境，推动实现城市高品质发展。因此，论证地块修改，建设安置区住房具有必要性。**

## 3、必要性分析

### 3.3 落实推进政策实施，完善住房保障体系

#### □ 《海南省“十四五”新型城镇化规划(公开版)》

有序推进城市更新。因地制宜对城中村进行整体重建或完善基础设施、改善居住环境，探索政府引导下社会资本参与城中村改造。注重发挥市场机制，推进棚户区和城市危房改造，支持城市更新政策向重点镇和垦区延伸。

#### □ 《关于加强城市更新规划和用地保障的若干意见（试行）》

编制实施方案。纳入城市更新年度计划的项目，由市、县、自治县城市更新行政主管部门或者区人民政府依据详细规划编制城市更新项目实施方案，明确改造地块基本情况、改造意愿及补偿安置情况、改造主体及拟改造情况、资金筹措、开发时序、实施监管等内容，经市、县、自治县人民政府批准后实施。实施方案中的拟改造情况应当符合高质量发展要求，有利于节约集约用地和改善人居环境。

#### □ 《三亚市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

推进以人为核心的新型城镇化。实施城市更新行动，开展旧城区、棚户区、城边村、老旧小区改造和社区建设，加强重点地段城市设计及建筑风貌管控，增强城市防洪排涝能力，建设海绵城市、韧性城市。

健全住房保障和供应体系。坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，严格落实房地产调控政策，严厉打击违法违规行为，促进房地产市场平稳健康发展。稳步推进棚改和农村房屋征拆，统筹做好安置工作。

## 3、必要性分析

### 3.3 落实推进政策实施，完善住房保障体系

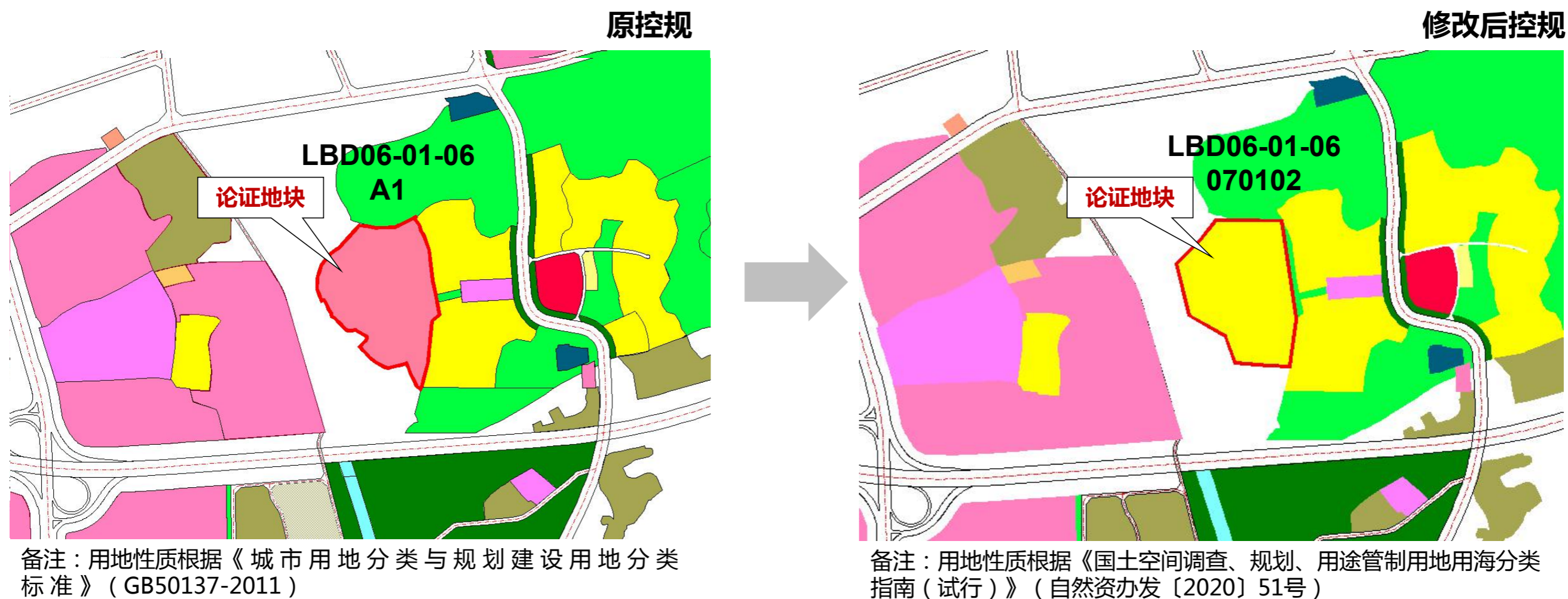
#### □ 《三亚市城市更新实施指导意见（试行）》

城市更新遵循“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。加强基础设施建设，提升城市功能韧性；改善城市人居环境，提升整体环境品质；优化城市空间布局，提升产业发展能级；注重历史文化保护，提升城市特色风貌。

综合更新改造方式适用于现有土地用途、产业结构、建筑物使用功能等明显不符合经济社会发展要求，存在重大安全隐患，严重影响城市规划实施的区域。综合更新项目以拆旧建新为主进行更新改造，推进城市功能结构完善、历史文化遗存保护与活化利用、生态空间与农业空间保护修复；应优先建设安置房、公共服务设施和市政基础设施，并按规定移交投入使用。

**综上所述，城市更新安置区建设工程是一项重大的民生工程，也是完善住房政策和供应体系的必然要求，政府发布一系列相关政策、法规和方案，为加快推动我市住房保障事业走上法制化轨道打下了坚实基础，项目的建设落实推进政策实施，有利于完善住房保障体系。**

## 4、论证内容



根据拟建设成为安置区项目的要求，综合考虑地块周边的建设情况，重新拟定地块规划条件。

	用地编号	用地代码	用地性质	地块面积（亩）
修改前	LBD06-01-06	A1	行政办公用地	212.85 (大地2000坐标系)
修改后	LBD06-01-06	<b>070102</b>	二类城镇住宅用地	<b>186.15</b> (大地2000坐标系)