

三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT08-06-02地块规划调整

■ 项目概况

地块位于三亚市海棠湾龙江片区，人大附中南侧，总面积约144.94亩，地块现状主要为村庄用地和园地整体地势较为平坦。为了贯彻落实《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》、《海南省人民政府关于进一步加强土地宏观调控提升土地利用效益的意见》、《海南省人民政府关于支持产业项目发展规划和用地保障的意见》的通知等若干政策。本次拟将现行控规旅馆用地兼容零售商业用地调整为零售商业用地混合商务金融用地混合旅馆用地，既符合政策指导，又有利于引导优化海棠湾产业发展空间。



■ 控规修改依据

《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）

二、严格规范规划调整审批

(三)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。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调整的情形，方可开展规划调整工作。**对不符合上位规划的强制性内容、不满足公共服务设施和基础设施承载力、取消或减少公益性设施等情形不予调整。对其他用途用地(土地类型为商品住宅用地以外的其他用途)调整规划改变为商品住宅用地的，以及商品住宅项目用地提高容积率的，应当依法将土地收回，重新以招拍挂等方式供地。鼓励其他用途用地调整为公益性用地以及公益性用地之间优化调整，提升城镇公共服务功能。

(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。……规划调整不得违反国土空间规划约束性指标和刚性管控要求审批，不得以城市设计、工程设计或建设方案等非法定方式擅自修改规划、违规变更规划条件，不得以办公会议纪要或领导圈阅批示等形式代替法定决策和审批程序批准或调整规划。

■ 必要性分析

优化产业空间，符合政策导向

依据《海南省人民政府支持产业项目发展规划和用地保障的意见》（琼府〔2021〕44号）提出“（三）鼓励规划用途混合弹性利用。优化控制性详细规划编制，综合考虑空间、布局、产业融合等因素，鼓励工业、仓储、科研、商业、商务金融等规划用途混合布局、空间设施共享，并明确两种或两种以上规划用途混合的类型和比例等内容。

（十）探索建立混合用地制度。在符合国土空间规划的前提下，允许工业、仓储、研发、办公、商业、租赁住房等用途混合利用，并按照主导用途(每类土地用途上所建建筑面积占总建筑面积最大比例的用地)对应的用地性质，依据本意见第四部分第七项的规定实行差别化供地。

（十四）规范土地用途改变。因规划调整以及产业发展需要，各类产业项目用地可以依法改变土地用途用于除市场化商品住宅用地以外的项目(含安居房、租赁住房项目)建设。”

基于海南省出台相关政策支持产业项目发展规划和用地保障，本次拟将现行控规旅馆用地兼容零售商业用地修改为零售商业混合商务金融用地混合旅馆用地，既符合政策指导，又有利于引导优化三亚市产业发展空间，本次修改十分必要。

调整用地类型符合鼓励类产业目录

《海南自由贸易港建设总体方案》明确“大力发展旅游业、现代服务业和高新技术产业，不断夯实实体经济基础，加强产业竞争力。”为应对发展需要，国家发展改革委、财政部、国家税务总局联合印发了《海南自由贸易港鼓励类产业目录（2020年本）》，该《目录》第二部分——海南自由贸易港新增鼓励类产业中包括：

（四）批发和零售业

42. 品牌体验店、品牌直销购物中心、连锁便利店、目录商店、主题商城、大型综合批发市场、专业商品批发市场等商贸设施建设及信息化改造，无界零售平台及技术研发；

（六）住宿和餐饮业

63. 酒店、特色化中小型家庭旅馆、乡村民宿；

（八）金融业

83. 金融资讯和金融数据等金融信息服务业务

（九）租赁和商务服务业

92. 展览服务，质检技术服务

94. 专业社会组织和人才中介服务机构培育、中小企业社会化服务体系

■ 必要性分析

95. 跨国公司区域总部

96. 国际化会展设施投资、建设与运营。

本次地块修改后的用地类别符合《海南自由贸易港鼓励类产业目录（2020年本）》中提出的鼓励类产业，有利于助力三亚市的经济发展，因此，本次修改是很有必要的。

提高城市土地空间使用效率，减少土地资源消耗

土地资源的优化配置和集约复合利用有其必然要求：一、城市化进程加快，要求城市建设功能的多样化，单一的土地用途难以适应不断变化的用地要求；二、随着互联网时代的到来，原有的产业结构派生出很多新功能，并且催生了各类新型产业出现，跨产业的深度融合等，按照工业、住宅、商业、办公等单一土地用途管理，已不能满足产业结构融合、经济转型升级的实际需求。产业结构分化，推动着土地利用结构的变化。

当前土地资源短缺，经济发达地区城市土地供给紧张的环境下，提出**城市复合空间利用，对提高城市土地空间使用效率，减少城市对土地资源的使用量，减少资源消耗具有重大意义**。城市土地复合利用，注重土地空间的利用率，通过不同用途土地的混合，摆脱传统的城市空间组合方式，将城市空间拓展至三维、四维层面。二维的平面、三维的立体、四维指时间上24小时将不同的城市功能在同一区域复合，**充分实现空间多样性，满足人民生活对城市基本功能的需求**。

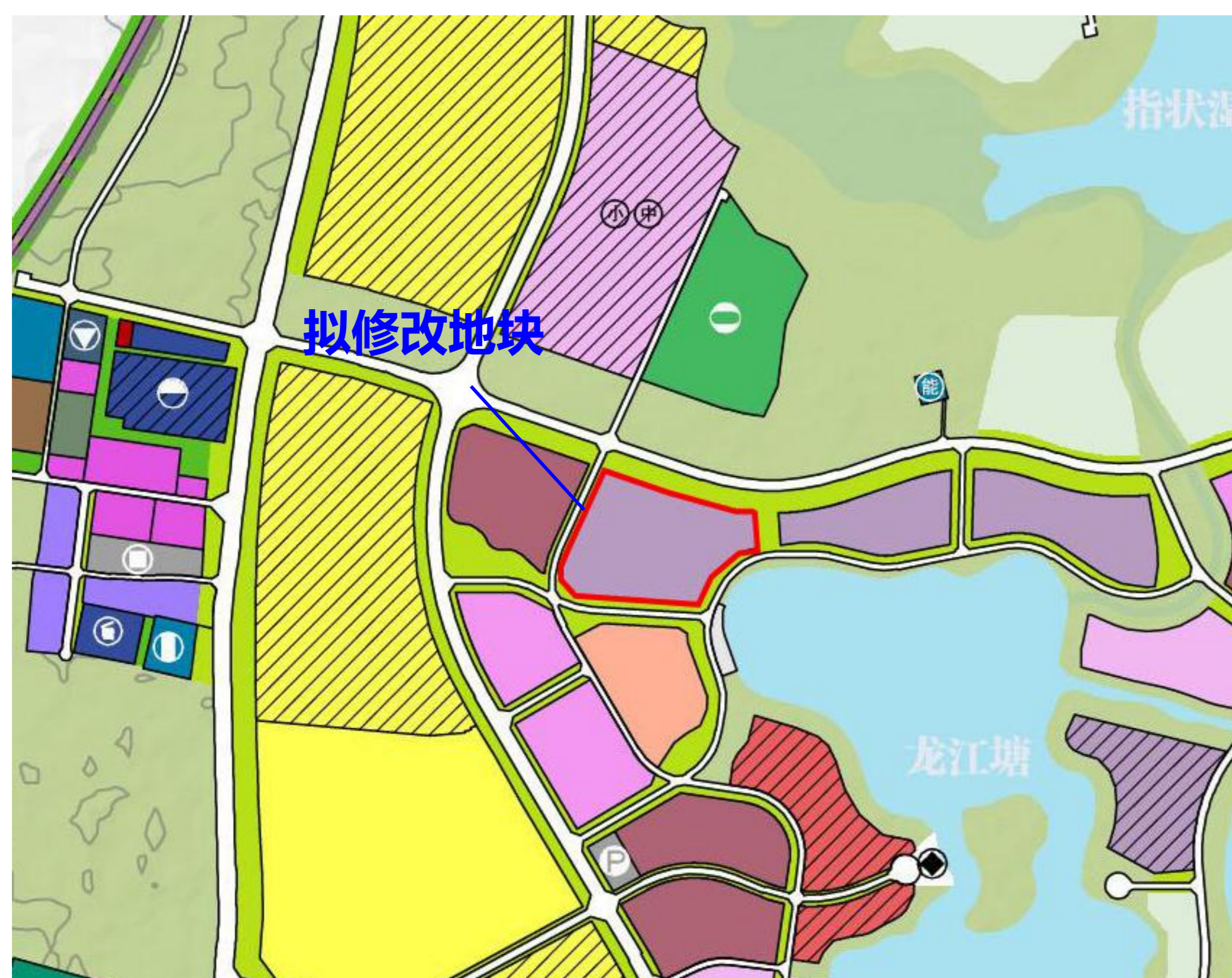
本次调整将现有用地进行复合业态多样化，有利于提高城市土地空间的使用效率，减少资源浪费

三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT08-06-02地块规划调整

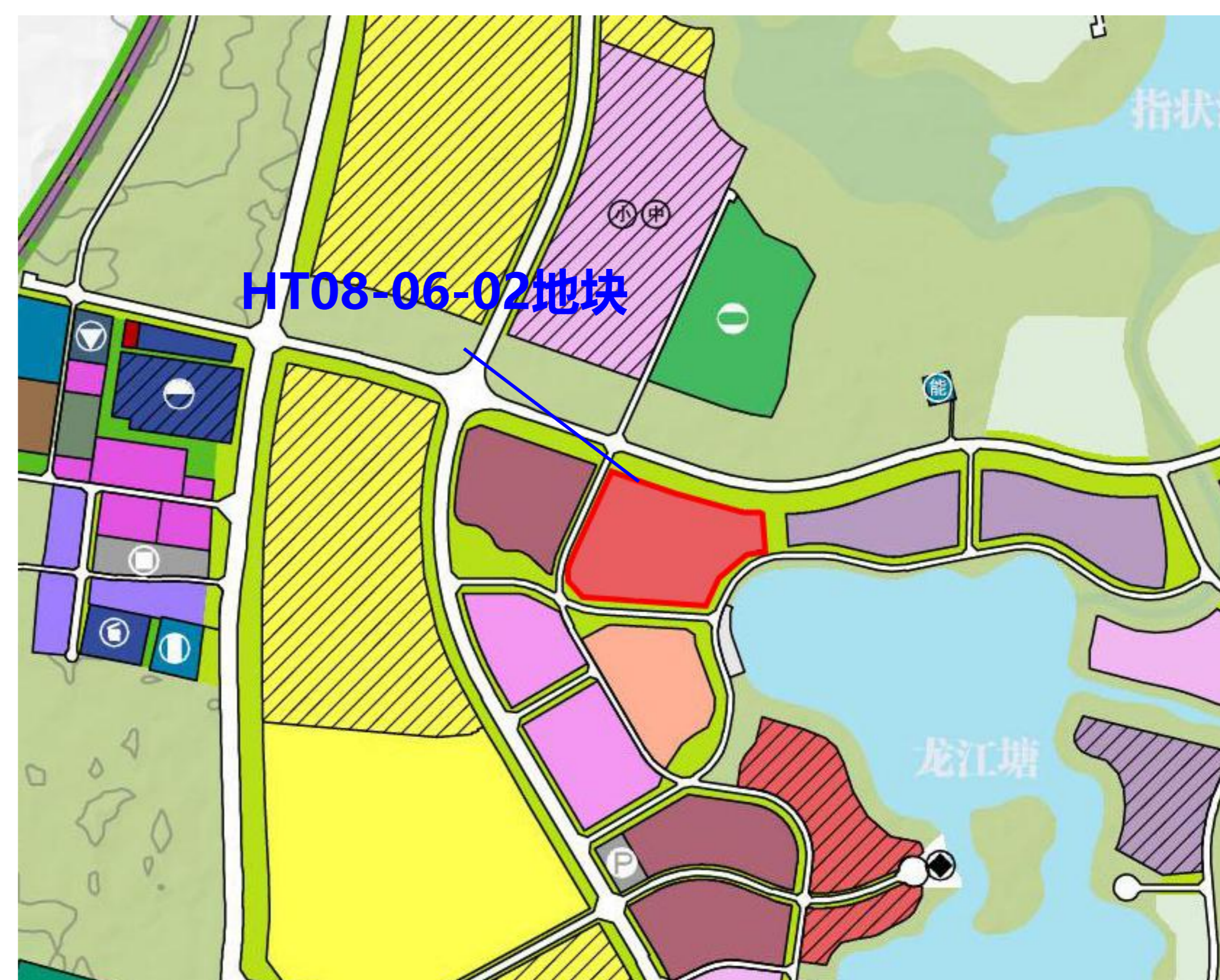
■ 规划调整内容

本次调整中将HT08-06-02地块旅馆用地兼容零售商业用地（090104/090101）调整为零售商业用地（090101）混合商务金融用地（0902）混合旅馆用地（090104）。

调整前



调整后



地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑总量 (m ²)	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	配建停车位 (个)
HT08-06-02	090104/090101	旅馆用地兼容零售商业用地	96628	0.8	77303	25	24	40	770

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑总量 (m ²)	建筑密度 (%)	建筑高度 (m)	绿地率 (%)	配建停车位 (个)
HT08-06-02	090101/0902/090104	零售商业用地 (≥50%) 混合商务金融用地 (≤30%) 混合旅馆用地 (≤20%)	96628	1.0	96628	35	30	35	零售商业 1.5车位/100m ² 、 商务金融 1.5车位/100m ² 、 旅馆0.7车位/客房

■ 影响分析

用地性质调整后对片区的影响分析

目前地块HT08-06-02尚未进行开发建设，地块周边有龙江安置区、洪风安置区和人大附中，以酒店和居住为主，缺少大型商业配套设施，为便利居民生活，有必要设置以零售商业用地为主并配套商务金融用地和旅馆用地。

对该区域旅馆业态产生结构性影响较小，同时土地复合利用能够有效土地资源的优化配置，完善片区的产业功能。

地块用地性质调整对对片区道路交通影响分析

本项目地块北侧为龙江路，规划红线宽度为25m，地块西侧规划路红线宽度为15m，东侧规划路红线宽度为15m，南侧规划路红线宽度为15m。

根据预测结果，修改前后项目产生客流量占市政道路通行能力的比重分别为：10.1%-30.2%，均在允许范围内。本项目的开发建设对周边道路设施较大影响，道路交通设施仍能满足使用功能要求。

对周边项目及公共服务设施的影响

本项目地块的调整属于积极调整，本次调整主要是将旅馆用地兼容零售商业用地（比例7:3）调整为零售商业混合商务金融及旅馆用地（比例5:3:2），地块北侧为居住社区，但周边均未配套大型集中的商业服务设施，本项目地块的调整有利于弥补片区的商业商务配套空缺。

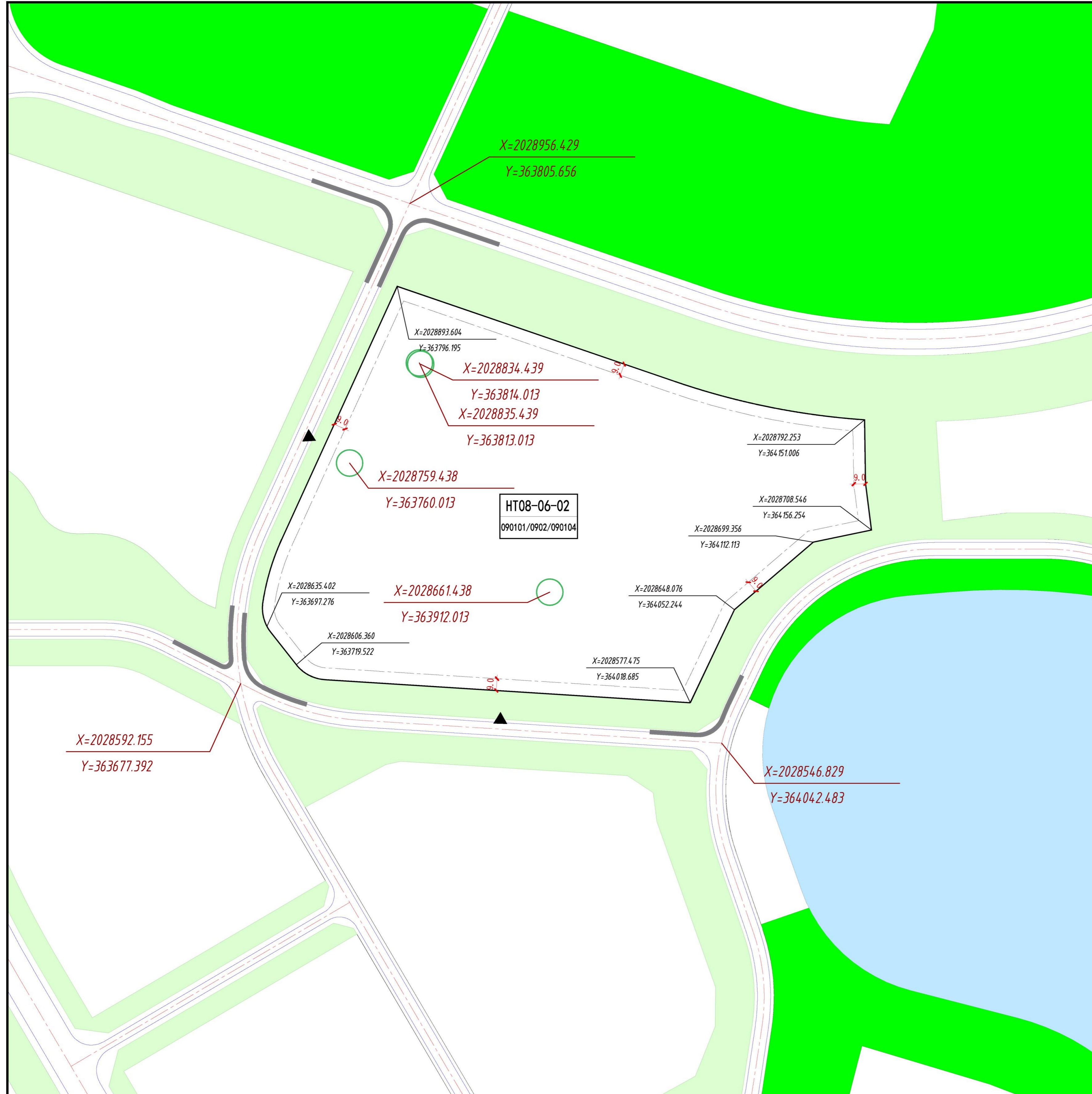
地块用地性质调整对片区市政影响分析

经测算，本项目建设完成后的给水和污水市政工程需求微量增加，在市政设施容量承载范围内，增加量对片区配套设施存在一定影响，需将片区市政增量纳入区域整体进行统筹考虑。

结合上述对于地块用地性质修改的论证分析，综合对周边片区的交通、项目用地性质调整后对整个片区交通、市政、环境影响及用地等多方面的论证分析，地块拟调整指标可以予以考虑

三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT08-06-02地块规划调整

■ 申请图则



位置图		风玫瑰及比例尺							
图 例									
	地块边界		建筑后退线						
	HT01-01-01 地块编号		建筑后退距离						
	城市道路		现状建成区						
	机动车禁止开口线		绿地开敞空间						
	机动车出入口		水域						
	控制点坐标		规划范围						
	名木古树								
控制指标									
地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	停车位(个)	配套公建
HT08-06-02	09010 1/090 2/090 104	零售商业用地混合商务金融用地混合旅馆用地	96628	1.0	35	30	35	详见备注	-
备注:									
1、本图则中的绿地率指标计算不含水面面积。									
2、本图则中的地块限高为规划限高，当规划限高与其他管理部门的限高要求不一致时，限高要求以低限高度值为准。									
3、本图则中河流水系沿线的公共绿地，可按河岸整治方案实施，如修建防洪堤等。									
4、配套设施标准应符合国家有关规范；配套公共服务设施项目包括以下内容：(1)社区卫生服务站，(2)文化活动站，(3)小型多功能运动场地，(4)菜市场或生鲜超市，(5)社区商业网点(超市、药店、洗衣店、美发店)，(6)便利店(菜点、日杂等)，(7)邮件和快递送达设施，(8)银行、电信、邮政营业网点，(9)社区服务中心，(10)社区服务站，(11)老年人日间照料中心，(12)派出所，(13)集贸市场。									
5、配建停车位除符合《三亚市城市规划管理技术规定》外，还应符合规划行政主管部门的相关要求。									
6、本图则中标示的古树名木，参照《城市古树名木保护管理办法》进行保护与管理。									
7、本图则中，HT08-06-02地块零售商业用地混合商务金融用地混合旅馆用地的混合用地比例分别为50%、30%和20%。按1.5车位/100m ² 指标测算零售商业配建标准车位数，按1.5车位/100m ² 指标测算商务金融配建标准车位数，0.7车位/客房指标测算旅馆配建标准车位数。									
8、本图则坐标系为大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位。									
9、本图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。									
项目名称	三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划(修编)								
图名	分图图则	比例	1:3000	图号	HT08-06				
设计单位	三亚城市规划设计研究院有限公司			日期	2023年12月				