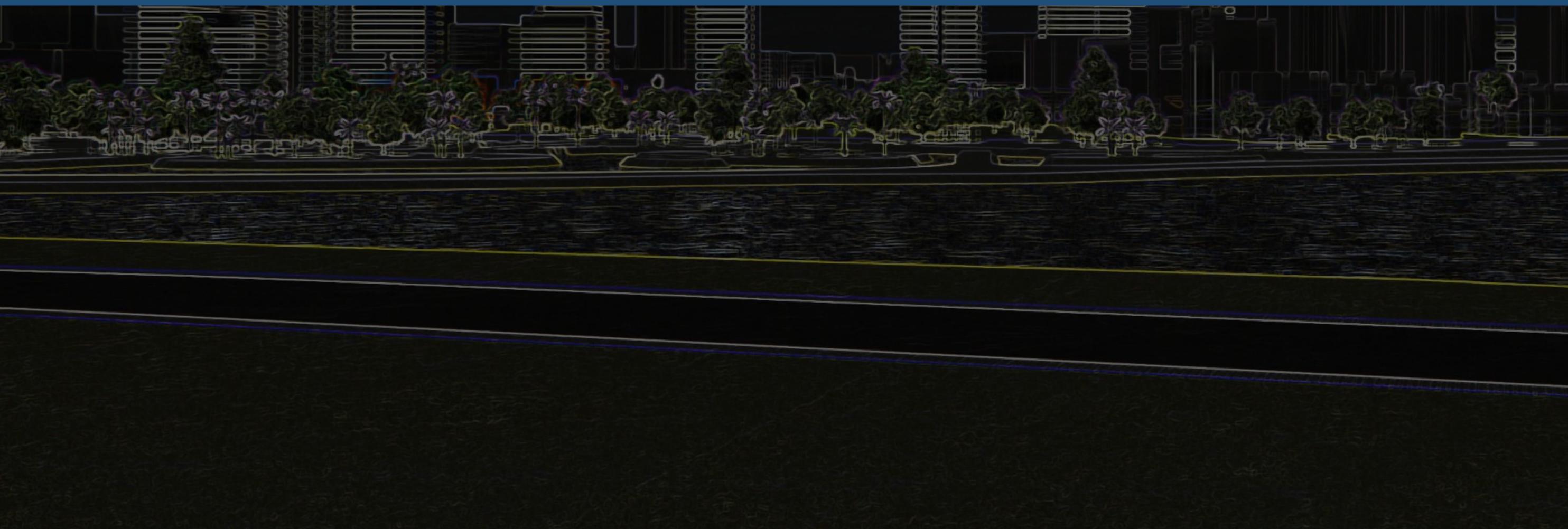


《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》HX05-06-01、HX05-07-05
地块（吴春园片区城市更新项目扩大范围）规划修改必要性论证报告



目 录

1、项目概况

项目背景

现状基本情况

相关规划

2、项目修改必要性分析

政策背景

项目建设意义

规划指标修改必要性分析

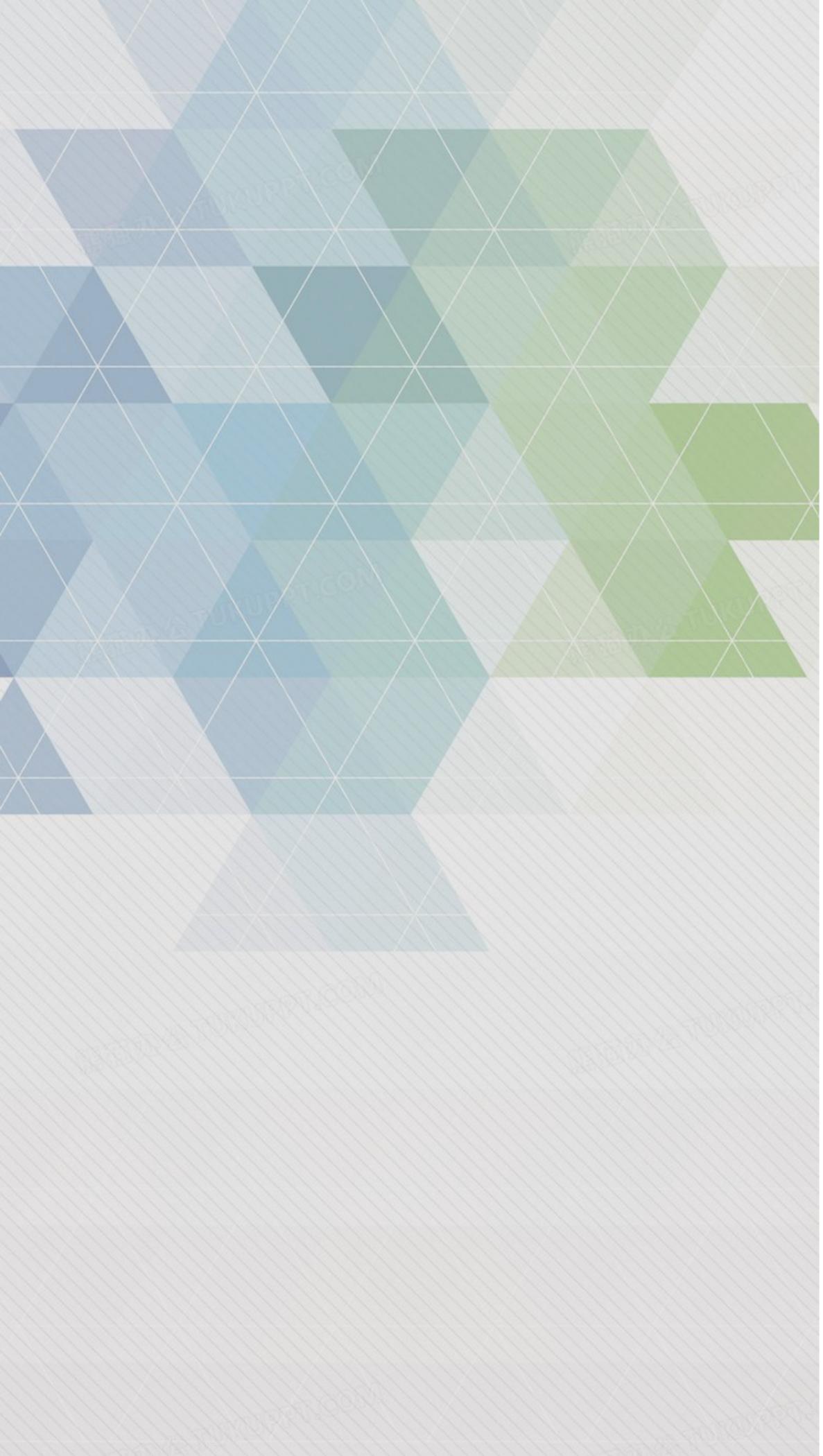
3、项目修改依据

项目依据

4、结论与建议

结论

建议



1、项目概况

项目背景

现状基本情况

相关规划

1.1 项目背景

三亚市天涯区吴春园片区城市更新项目（以下简称“吴春园项目”）位于三亚市天涯区中心城区，沿三亚河西路、团结街至月明路。区域内建筑年久失修，建筑密度较大且建筑老旧，当地群众对改善居住环境的愿望十分迫切。

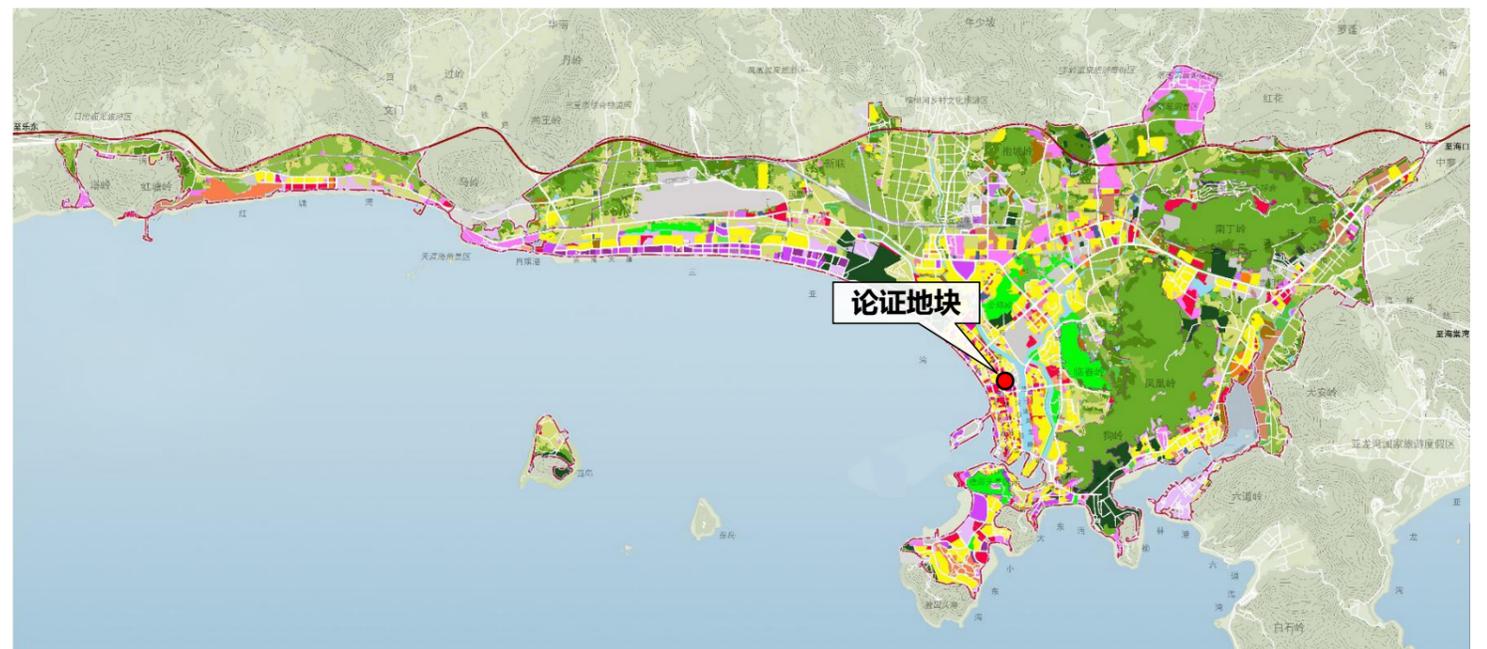
2022年“0801”疫情防控工作中，该区域人口密度大，内部交通不便且基础设施不完善，存在疫情外溢及社区内部交叉感染等问题，且导致社区内部静默闭环管理及集中转运阳性、密接人员等疫情防控管控工作开展难度大。为消除安全隐患，提升三亚市风险防控能力，进一步提升当地群众获得感、幸福感、安全感，吴春园片区城市更新项目根据《三亚市城市更新实施指导意见（试行）》（三府]2022]264号）要求进行城市更新。

《三亚市城市规划建设管理提升三年（2021-2023年）行动实施方案》中提出**有序推进重点片区更新改造系统**：梳理旧城、旧村、旧厂情况，明确重点实施更新改造的片区，探索引入社会资本参与改造，合理布局更新改造安置用地，统筹做好民生改善、产业导入、功能提升、形象控制、生态环保等工作。**健全住房保障体系**：大力推进安居型商品住房和公租房建设，加快构建“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度，努力解决我市本地居民、引进人才、基层教师和医务人员的住房问题。推动市场化安置区建设模式，加快建设“产业融合，配套完善”的新型安置区。至2023年建成安居型商品住房不少于1.5万套、公共租赁住房不少于4000套。

吴春园片区城市更新项目位于《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》HX05-07-02、HX05-06-01、HX05-06-02、HX05-07-01、HX05-07-04、HX05-07-05、HX05-07-07、HX06-02-01、HX05-06-03九个地块，用地面积为5.7公顷，用地性质为旅馆用地（B14）、商业住宅混合用地（BR）、零售商业用地（B11）及广场用地（G3）。此前已按程序启动HX05-07-02、HX05-06-02、HX05-07-01、HX05-07-04、HX05-07-07、HX06-02-01、HX05-06-03七个地块规划修改，根据市政府工作部署，拟扩大更新范围，扩大范围涉及HX05-06-01、HX05-07-05两地块。

1.2 现状基本情况

论证范围为吴春园片区城市更新扩大范围，用地面积1.4公顷（约合21亩），即《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》HX05-06-01、HX05-07-05地块。论证范围东至三亚河西路，西至解放路，南至明珠广场，北至月明桥。



项目在三亚市中心城区的位置



中心城区在三亚市的位置

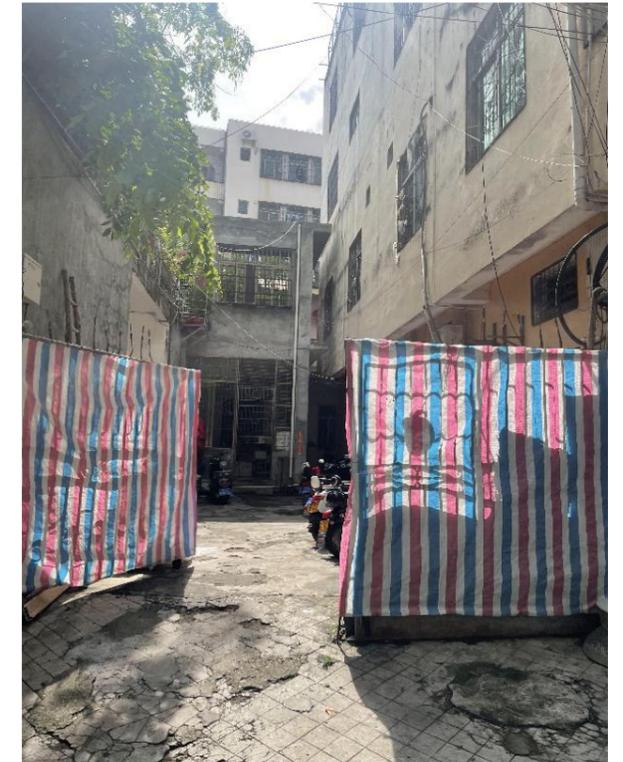
1.2 现状基本情况

论证涉及地块（吴春园项目）东至三亚河西路，西至解放路，南至团结街，北至月明桥。春园一巷等其他巷道路幅较窄，以水泥路面为主，年久失修，路面质量差，车辆难以通行，且内部机动车和非机动车无序停放，整体交通连贯性较差。



1.2 现状基本情况

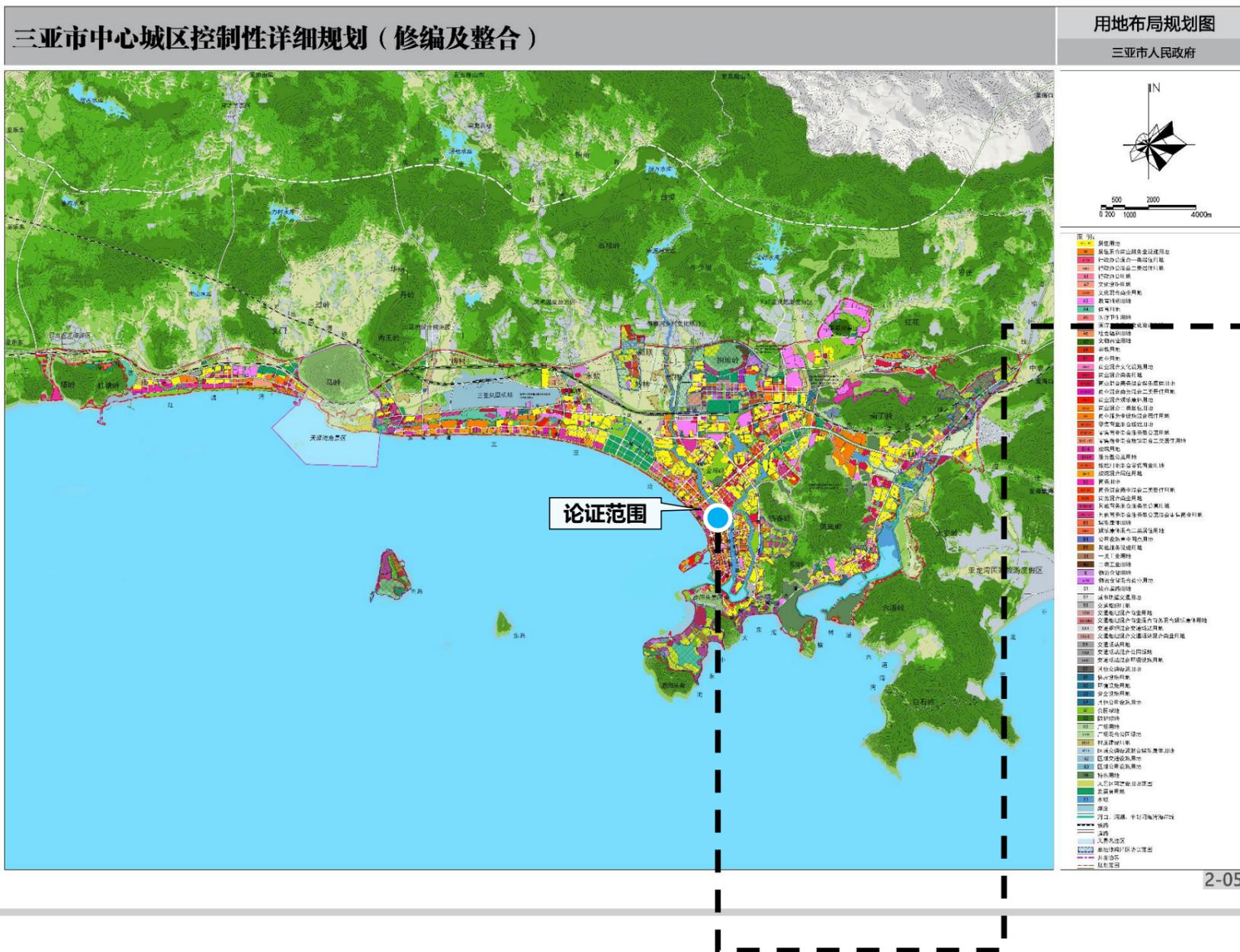
多数建筑建于1990年-2000年期间，多为砖混结构，年久失修，居住存在一定安全隐患；且大部分房屋楼间距较小，采光、通风均未达到居住舒适性需求，并且形成多处消防死角，存在区域性火灾隐患。

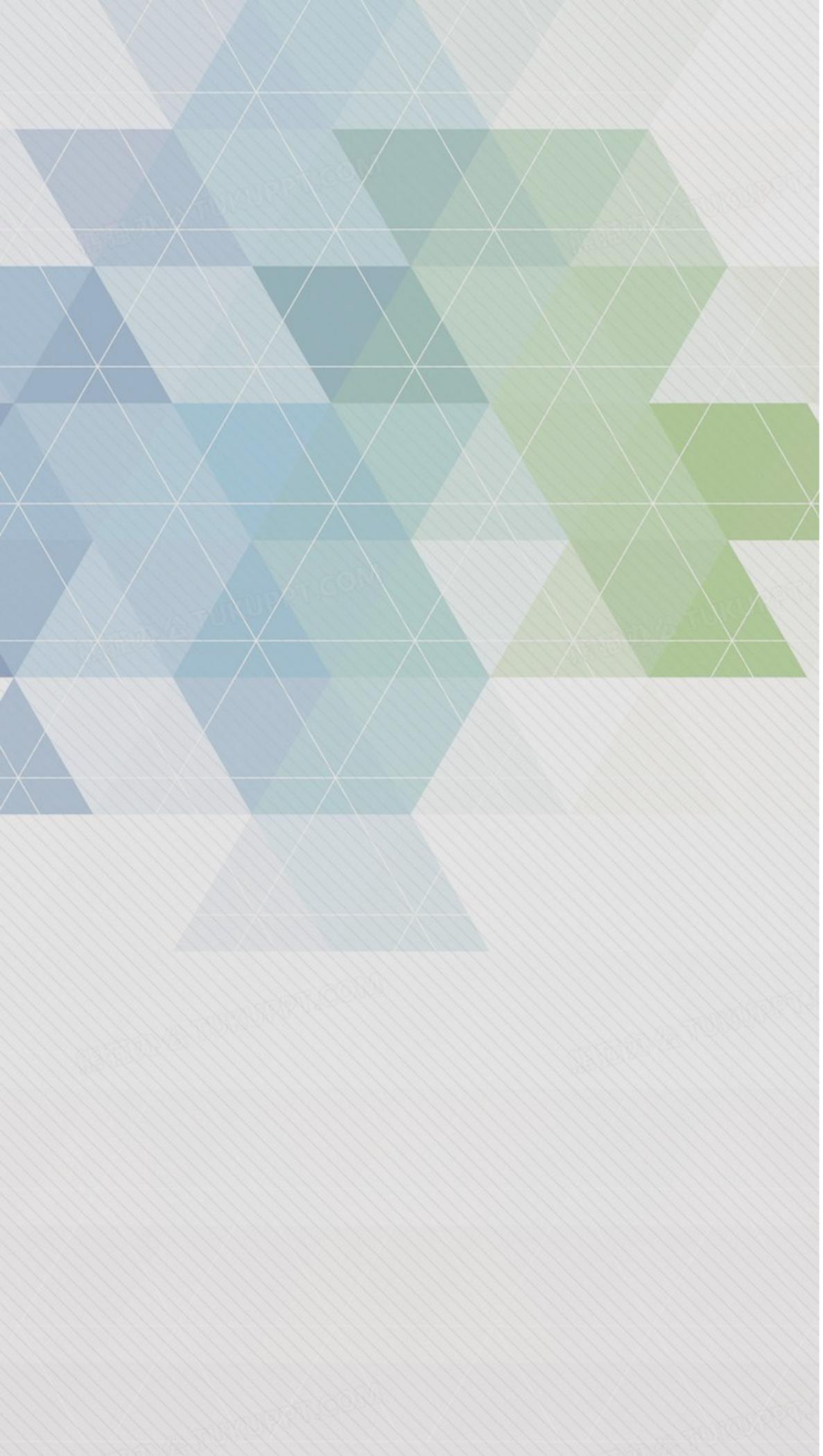


1.3 相关规划

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》（2019年8月批复实施）

2019年8月，《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》批复实施，本次论证涉及地块所在现行控规的地块编号为HX05-06-01、HX05-07-05。





2、项目修改必要性分析

政策背景

项目建设意义

规划指标修改必要性分析

国家发展改革委《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》：加快改造城镇老旧小区，因地制宜改造一批大型老旧街区和城中村

2022年3月10日，国家发展改革委关于印发《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知，明确了（十一）有序推进城市更新。加快改造城镇老旧小区，推进水电路气信等配套设施建设及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修，有条件的加装电梯，力争改善840万户居民基本居住条件。更多采用市场化方式推进大城市老旧厂区改造，培育新产业、发展新功能。因地制宜改造一批大型老旧街区和城中村。注重修缮改造既有建筑，防止大拆大建。



中华人民共和国中央人民政府
www.gov.cn

国务院 总理 新闻 政策 互动 服务 数据 国情 国家政务服务平台

国家发展和改革委员会
发改规划〔2022〕371号

国家发展和改革委员会
2022年3月10日

国家发展和改革委员会
2022年3月10日

2.2 项目建设意义

改善居民生活条件，建设精品城市的需要

三亚市河西区作为三亚市最早的聚居地，多为本地居民自建住宅区域，房屋多因建筑使用年限久，管网设施老化、建筑质量差、存在较大安全隐患、基础设施缺失严重、宜居条件差且地块相对独立，无法满足住宅规范标准以及现代居民生活服务需求，房屋或多或少均出现主要承重构件损坏，房屋沉降，外墙、地坪开裂，房屋长期渗漏水；建筑消防设施、安全疏散达不到规定标准，不符合现行抗震设防要求；老旧城区整体存在比较严重的综合安全隐患、场地低洼常年涝灾严重或交通及配套不全等情况。

项目的建设可以改善居民的生活条件，而且致力于城市公共服务及基础设施完善。同时也是河西片区改善城市面貌，建设精品城市的需要。

集约节约用地，拓展城市发展空间的需要

随着自由贸易港的建设，可用土地的稀缺与建设用地需求的矛盾日益突出。城镇化建设进程加快，土地资源紧张的矛盾严重制约这城市的发展。同时，老旧小区现状占用土地较大，利用率地下，布局不合理，这与贯彻落实集约节约用地总之极不相符。

集约节约用地，用有限的资源创造出更大的经济效益成为解决当前问题的有限途径。项目建设通过全局的角度进行合理的规划土地使用，通过土地整合，实现土地的高效配置，可有效节约土地，为城市发展提供后续土地，是提高土地综合利用，合理利用现有土地资源，拓展城市发展空间的要求。

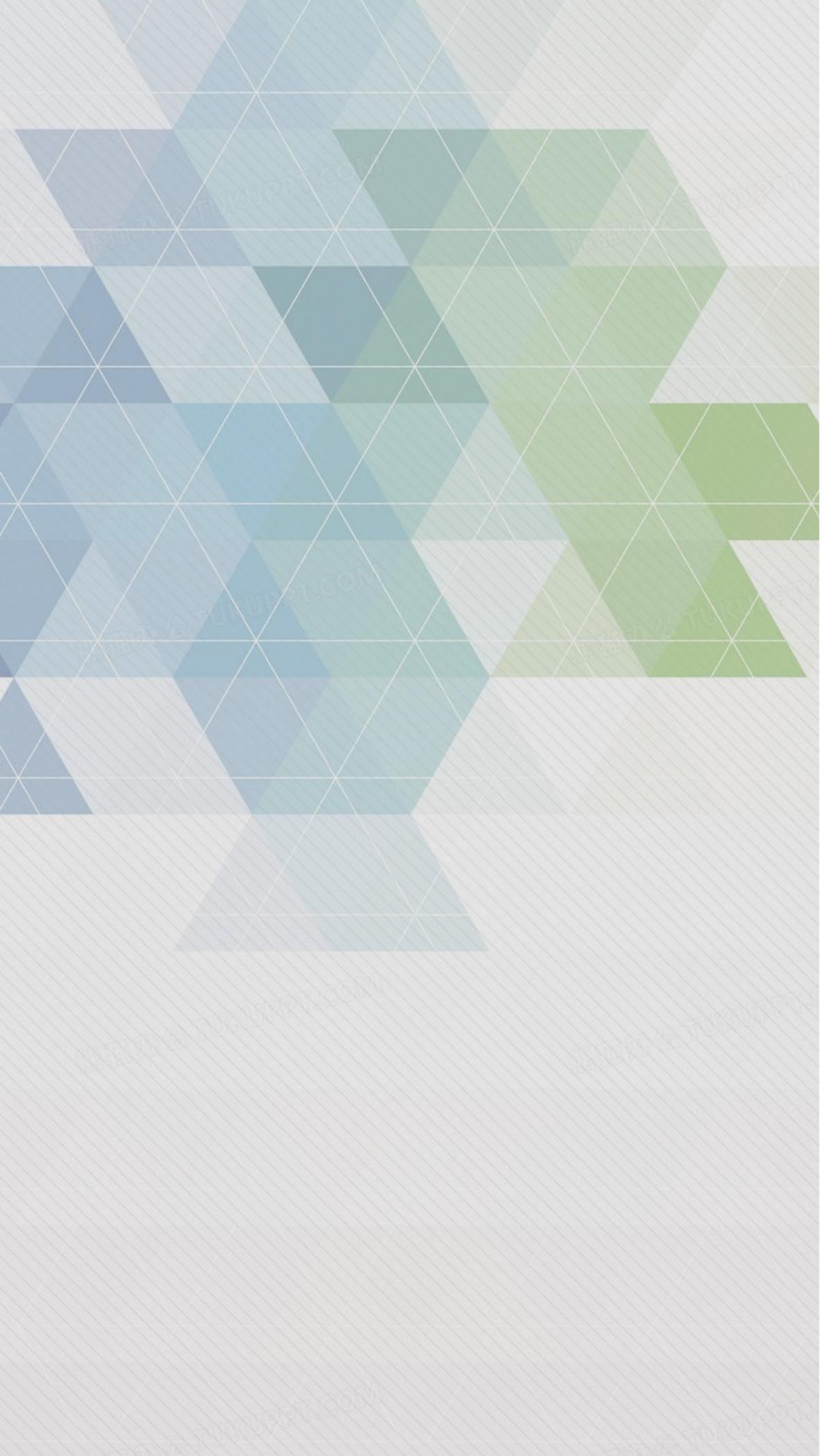
2.3 规划指标修改必要性分析

提高居民居住生活品质

吴春园片区城市更新项目现状房屋老旧，服务设施不足，安全隐患较多，随时面临坍塌的风险，天涯区政府城市更新项目的启动，通过合理布局更新改造安置用地，改善居民生活条件，提升居民生活幸福感，建设精品城市，改造有利于集约节约用地，拓展城市发展空间，提升城市形象，是必要的。

根据概念方案，建筑高度上更好的与黎客国际酒店、汇林水苑小区等建筑相结合，形成50米-80米的有序错落，在城市界面上形成了丰富的天际线。城市更新改造后区域内的楼栋间隔更大，采光效果更好，居住环境更为优质。

项目的建设可以改善居民的生活条件，而且致力于城市公共服务及基础设施完善。同时也是河西片区改善城市面貌，建设精品城市的需要。从项目实施的可操作性以及规划指标调整的必要性分析，规划的修改是必要的。



3、项目修改依据

项目依据

3.1 项目依据

1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2008）

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。

2) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第7号）

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。

控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的，应当先修改总体规划。

3) 《海南省城乡规划条例》（2018）

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。

吴春园片区城市更新项目为民生项目，符合《海南省城乡规划条例》第五十九条第三款，因实施市、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。

3.1 项目依据

4) 《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）

第二条 (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)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，按法定程序报批。

地块的调整为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，属于重大调整，论证报告应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，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。

5) 《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）

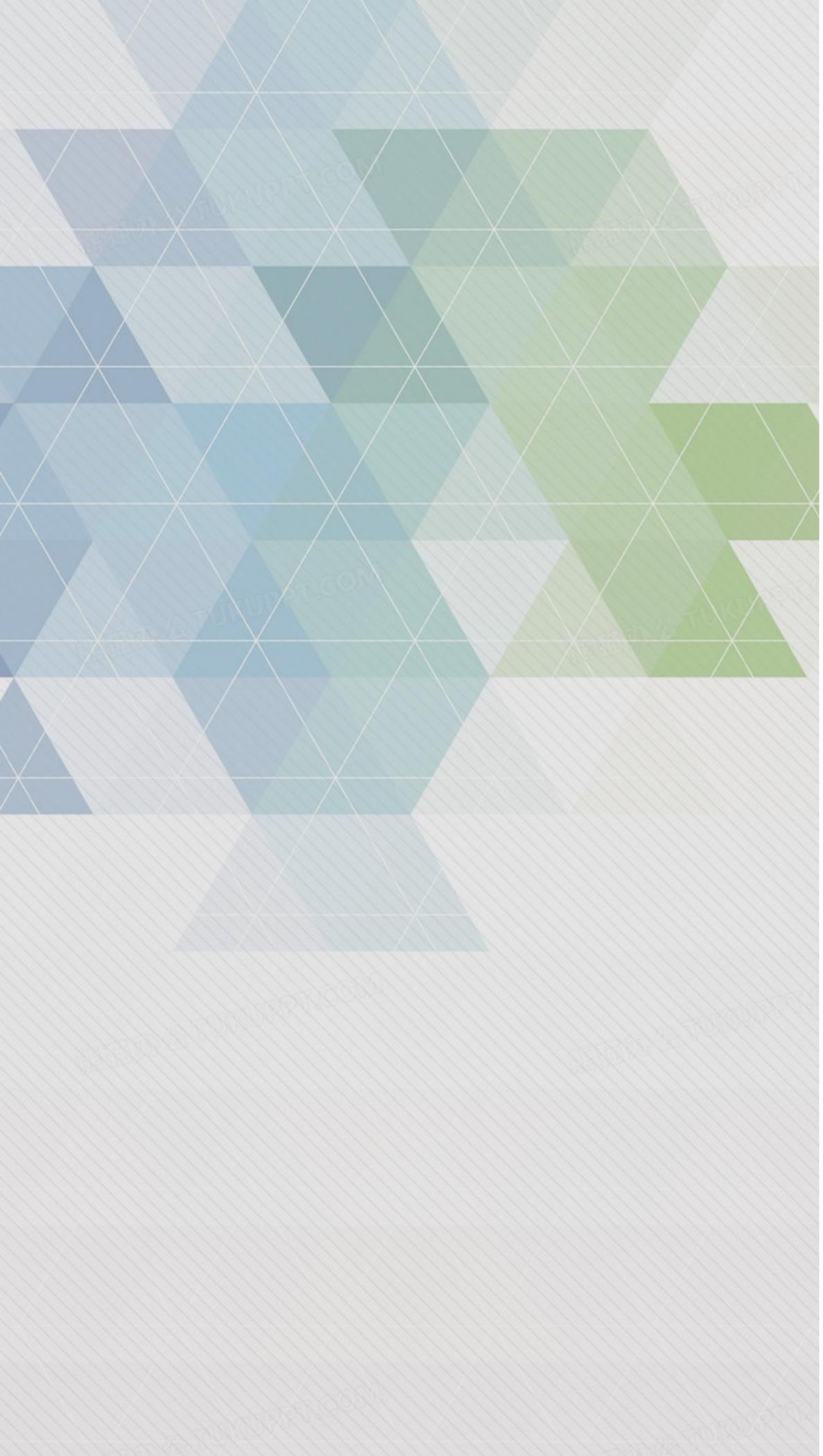
第四条 控制性详细规划调整应当符合《海南省城乡规划条例》第五十九条。

第五条 除因国家重大战略调整、重大项目建设或行政区划调整的以外，属于以下情形之一的，不予调整：

- (一) 已经依法出让并取得不动产权证书的经营性用地未满两年的；
- (二) 侵占城镇公园绿地建设非公共服务设施的，或者擅自砍伐、迁移古树名木的；
- (三) 违法违规侵占河道、湖面、滩地的；
- (四) 不符合技术标准规范，取消或减少公益性设施用地或建筑面积的；
- (五) 规划用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地但未开展土壤污染状况调查的；
- (六) 其他不符合法律法规规定、技术规范和相关标准的情形。

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。



4、结论与建议

结论

建议

□ 通过对依据、必要性分析得出结论：

吴春园片区城市更新项目为民生项目，符合《海南省城乡规划条例》第五十九条第三款，因实施市、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需要修改的。

吴春园片区城市更新项目现状房屋老旧，服务设施不足，安全隐患较多，随时面临坍塌的风险，天涯区政府城市更新项目的启动，通过合理布局更新改造安置用地，改善居民生活条件，提升居民生活幸福感，建设精品城市，改造有利于集约节约用地，拓展城市发展空间，提升城市形象，是必要的。从项目实施的可操作性以及规划指标调整的必要性分析，规划的修改是必要的。

□ 建议按调整程序推进项目发展：

地块调整为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，属于重大调整，论证报告应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，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。

