

**三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计
B-02、D-08及D-09地块规划修改必要性论证报告**

第一章 项目概况

1.1 项目区位

1.2项目地块交通情况

1.3项目地块建设情况

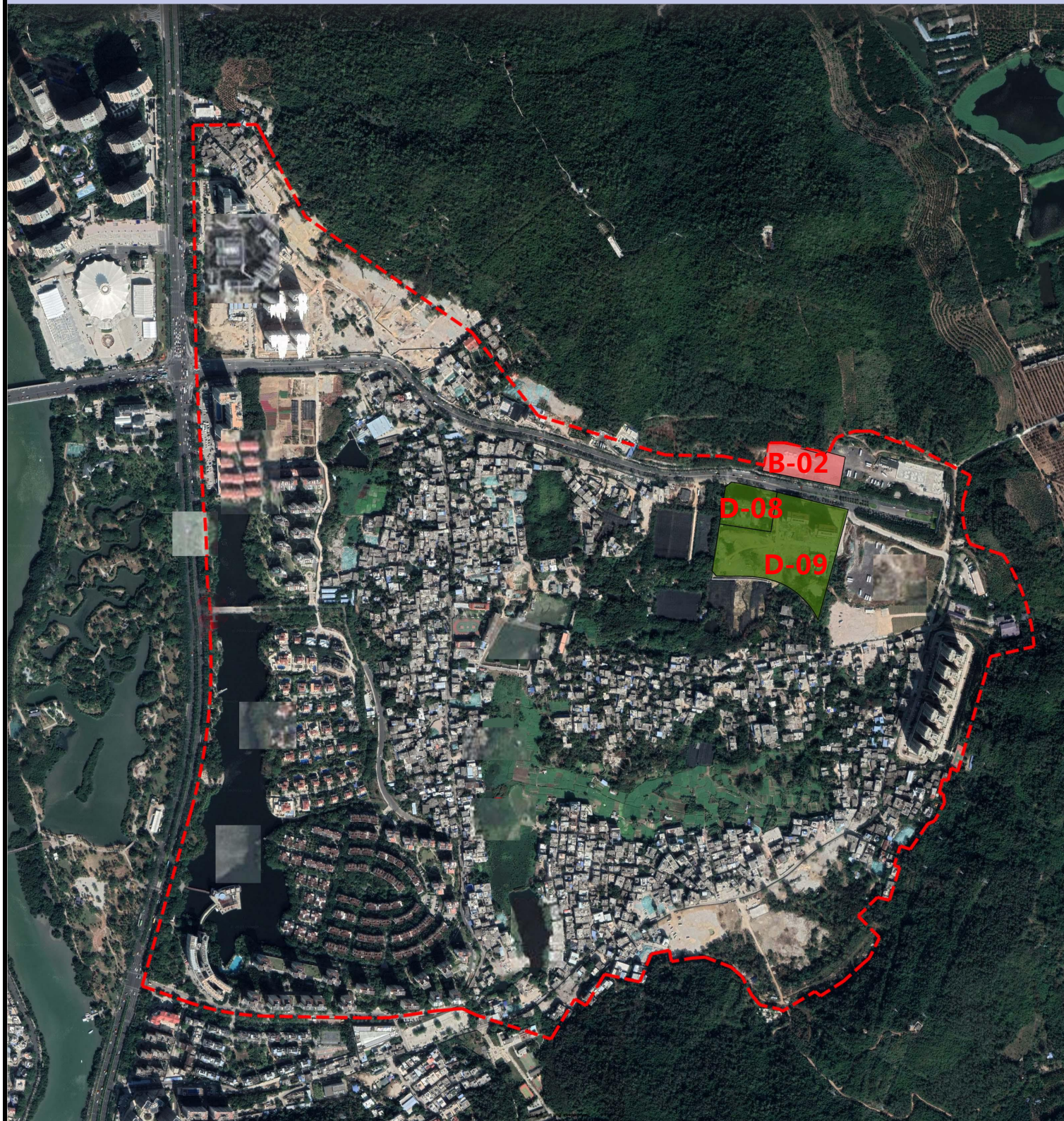
1.4项目地块地形情况

1.5上位规划

1.1 项目区位

研究地块在临春片区的区位：

本次专题研究的地块有三块，分别为**B-02、D-08及D-09**地块，位于临春片区东北角。如下图所示。



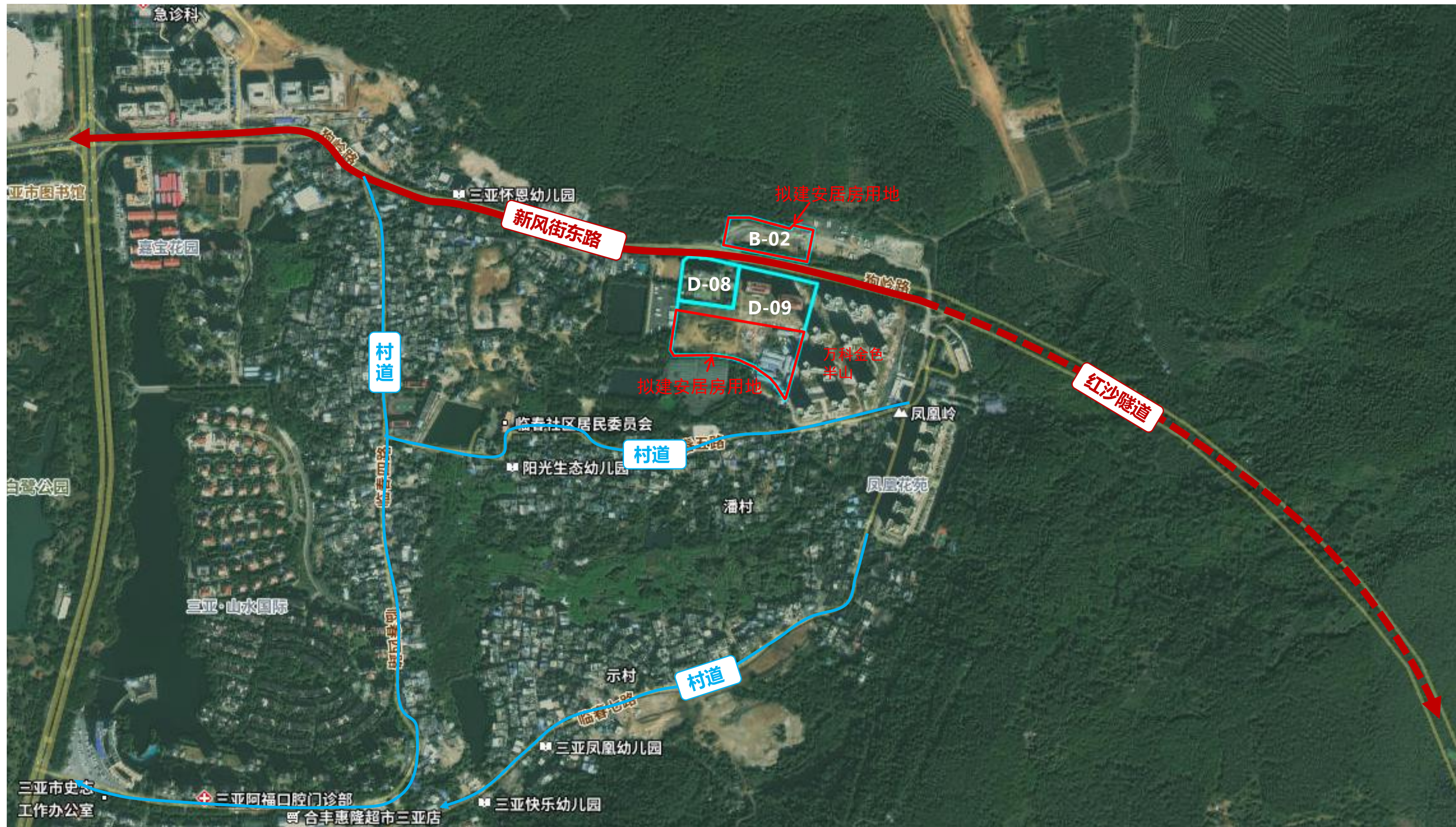
临春片区三亚市的区位：

临春片区位于三亚市中部，拥有便捷的外部交通条件和良好的自然景观资源。基地三面环山，一面临河，从凤凰岭向西，面向三亚湾，处于重要的山海廊道中。



1.2项目地块交通情况

项目隔着新风街东路， B-02地块位于北侧， D-08及D-09地块位于南侧。红沙隧道位于项目东侧， B-02内部有现状龙岭北路横穿而过。



▲ 周边现状交通情况

▲ 项目在开发边界内的情况

1.3 项目地块建设情况

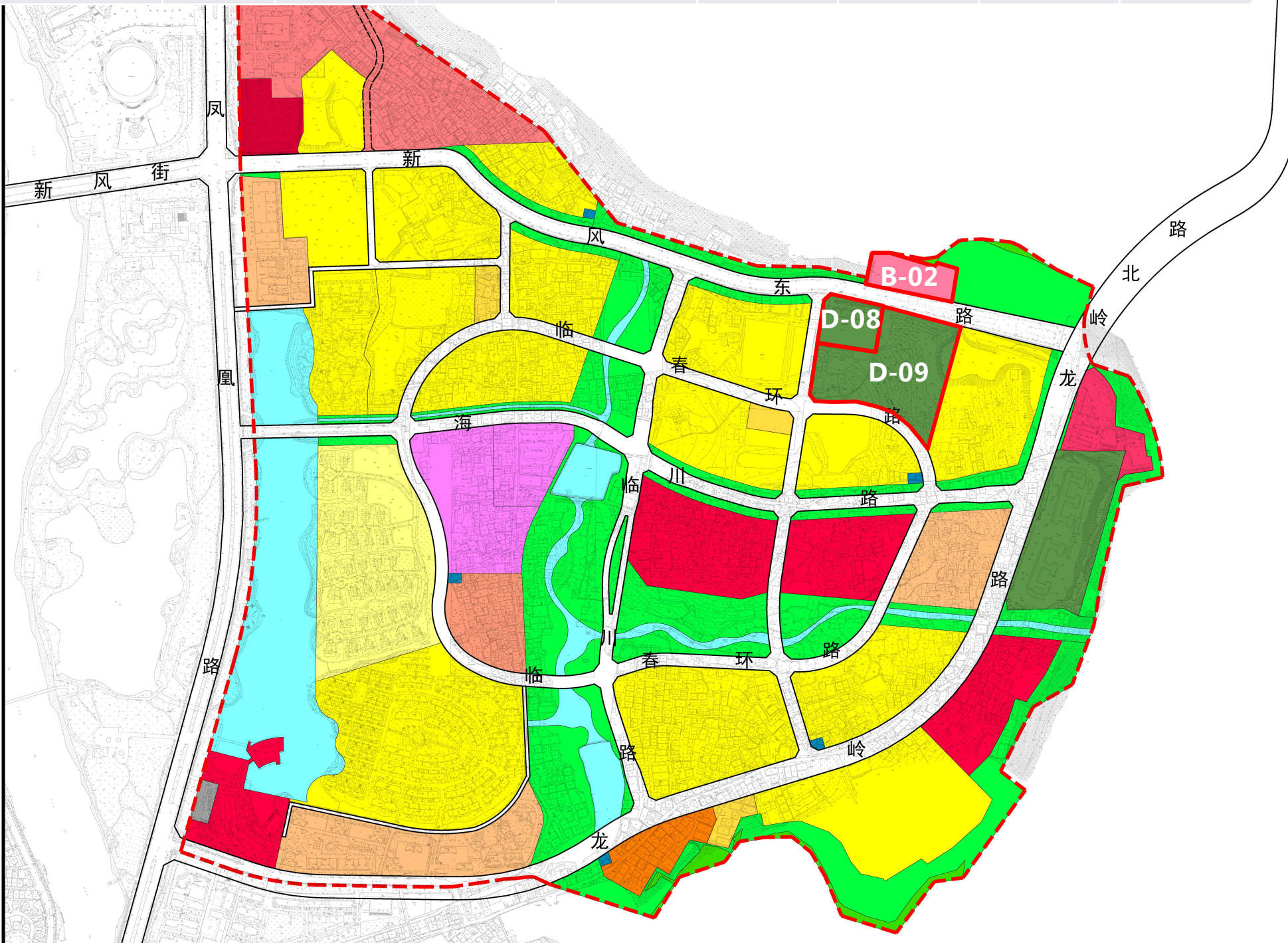
项目涉及两个地块，B-02地块场地内与南侧新风街东路有一定的高差，内部有一条现状斜坡路横穿而过通往凤凰岭景区，现状为汽修厂、驾校以及大巴车临时停车位。D-09地块与B-02地块隔着新风街东路，北侧为已建项目，南侧待开发，现状为植被、荒地以及厂房。



▲ 周边地块现状照片

1.4上位规划（控规中的情况）

用地编号	用地代码	用地名称	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (≤米)
B-02	0801	机关团体用地	8823.00	8823.00	1.0	35	40	18
D-09	15	特殊用地	33721.00	40465.00	1.2	18	35	38
D-08	15	特殊用地	8175.16	14715.29	1.8	25	35	38



08-土地利用规划图

N

图例

- 一类城镇住宅用地
- 二类城镇住宅用地
- 幼儿园用地
- 机关团体用地
- 文化用地
- 中小学用地
- 医院用地
- 零售商业用地
- 商务金融用地
- 零售商业用地(兼容社区服务、公交首末站)
- 二类城镇住宅/零售商业用地
- 其他商业服务业用地
- 社会停车场用地
- 环卫用地
- 消防用地
- 公园绿地
- 陆地水域
- 特殊用地
- 林地
- 城镇道路用地

北京清华同衡规划设计研究院有限公司
BEIJING TSINGHUA TONGHENG URBAN PLANNING & DESIGN INSTITUTE

三亚市临春片区控制性详细规划（修编）暨城市设计——土地利用规划图

1.4 上位规划（开发边界情况）

地块B-02、D-08地块及D-09均位于三亚市城镇开发边界范围内



▲ 项目在开发边界内的情况

第二章 调整依据

2.1 调整依据

2.2 调整原则

2.1 调整依据

2.1.1 相关法律法规规定

- 1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- 2) 《城市规划编制办法》（建规【2005】146号）；
- 3) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》；
- 4) 《海南省城乡规划条例》（2018年修正）；
- 5) 《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》；
- 6) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- 7) 《三亚市建筑风貌管理办法》；
- 8) 国家、省、市其他相关法律法规和标准规范；

2.1.2 相关法律法规对应条文

1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

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。修改后的控制性详细规划，应当依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。

《中华人民共和国城乡规划法》第四十八条中提出：**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。**

2.1 调整依据

2.1.2 相关法律法规对应条文

2) 《海南省城乡规划条例》（2018年修正）

第十四条 城市和县、自治县人民政府所在地镇的控制性详细规划，由市、县、自治县人民政府规划主管部门根据城市总体规划和镇总体规划的要求组织编制，经市、县、自治县人民政府审批后，报本级人民代表大会常务委员会和省人民政府备案。

其他镇控制性详细规划、乡控制性详细规划由乡镇人民政府组织编制，报市、县、自治县人民政府审批。

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。

《海南省城乡规划条例》第六十条中提出：控制性详细规划的修改，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，并向原审批机关同意后，方可编制修改方案。

3) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》

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。

《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》第十九条中提出：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。

2.1 调整依据

2.1.2 相关法律法规对应条文

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》

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。

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。

5) 《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》

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；

第九条 重大调整应当遵守以下程序进行：

- (一) 组织编制机关对必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见；
- (二) 组织编制机关应当提出专题报告，报原审批机关同意后，方可组织编制修改方案；
- (三) 组织编制机关对修改方案组织审查，充分听取专家、部门、公众意见，并经市县规划委员会审议通过后，依法报批。

海南省自然资源和规划厅 海南省住房和城乡建设厅 海南省林业局 文件

琼自然资规〔2022〕3号

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

各市、县、自治县人民政府，各有关单位：

经省政府同意，现将《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）》印发给你们，请认真贯彻执行。



海南省自然资源和规划厅



海南省住房和城乡建设厅



（此件主动公开）

第三章 调整必要性

3.1 调整为安居房必要性

3.1 调整为安居房必要性

完善构建与海南自由贸易港发展相适应的住房保障体系，解决新发展形势下本地居民和引进人才的住房问题

省住房和城乡建设厅等9个部门联合印发了《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府关于加快发展保障性租赁住房的重要决策部署，着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题，近期省住房和城乡建设厅等9个部门联合印发了《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（以下简称《实施意见》）。

党中央、国务院高度重视住房保障工作。党的十九大报告中明确提出，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。” **保障性租赁住房是住房保障体系的重要组成部分，发展保障性租赁住房，是建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度的重要举措。**

《实施意见》确定了发展保障性租赁住房的首批重点市县：海口市、三亚市、儋州市、文昌市、琼海市、东方市、澄迈县、临高县、陵水县。其中海口市、三亚市为符合城市人口净流入要求的城市；

《实施意见》结合海南省情实际，提出保障性租赁住房主要通过盘活改造各类闲置住房、改建闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋来筹集房源，可适当采用集中新建、项目配建、租赁补贴等其他方式增加房源供给。同时，明确了利用政府、企事业单位、个人闲置住房发展保障性租赁住房的相关路径和政策。

海南省住房和城乡建设厅等9部门关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

2022-07-16 09:06

来源：海南省住房和城乡建设厅

【字体：大中小】 打印

海南省住房和城乡建设厅
海南省发展和改革委员会
海南省自然资源和规划厅
海南省财政厅
国家税务总局海南省税务局
海南省地方金融监督管理局
中国人民银行海口中心支行
中国银行保险监督管理委员会海南监管局
中国证券监督管理委员会海南监管局
关于加快发展保障性租赁住房的实施意见

琼建规〔2022〕12号

各市、县、自治县人民政府，省政府直属有关各单位：

为贯彻落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）和《海南省人民政府办公厅关于完善海南自由贸易港住房保障体系的指导意见》（琼府办〔2022〕25号）精神，加快完善以安居房、保障性租赁住房、公租房为主体的海南自由贸易港住房保障体系，有效解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，经省政府同意，现就加快发展保障性租赁住房提出以下意见。

3.1 调整为安居房必要性

完善构建与海南自由贸易港发展相适应的住房保障体系，解决好新发展形势下本地居民和引进人才的住房问题

《海南省人民政府办公厅 关于完善海南自由贸易港住房保障体系的指导意见（琼府办〔2022〕25号）》

2022年，为进一步完善构建与海南自由贸易港发展相适应的住房保障体系，解决好新发展形势下本地居民和引进人才的住房问题，不断增强人民群众的获得感、幸福感和安全感，海南省人民政府出台《关于完善海南自由贸易港住房保障体系的指导意见》。

该意见指出，坚持以人民为中心，以满足本地居民和引进人才基本住房需求为出发点，以建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度为方向，以发展安居房、保障性租赁住房、公租房和稳步推进棚户区改造为着力点，坚持房住不炒定位，强化制度集成创新，健全住房保障方式，处理好政府与市场的关系，在解决基本居住需求上发挥政府主导作用、在解决改善型住房需求上发挥市场调节作用、在解决投机炒房问题上发挥制度遏制作用，逐步建立起制度健全、保障精准、管理规范的海南自由贸易港住房保障体系，为推动海南自由贸易港高质量发展提供有力支撑。

“十四五”期间，加大安居房、保障性租赁住房和公租房供应力度，解决30万户城镇家庭住房问题；稳步推进棚户区改造，促进城市有序更新。其中，建设安居房25万套，重点保障城镇居民家庭和引进人才住房需求。持续优化住房供给侧结构性改革，逐步实现安居房供应量不低于新增住房供应总量的60%，把安居房打造成为海南自由贸易港特色住房制度的压舱石、房地产市场平稳健康发展的稳定器、招才引智的吸铁石。

各市县要将保障性住房和棚户区改造安置住房用地纳入土地利用年度计划，单列指标，优先安排，应保尽保。保障性住房用地主要安排在城市建设重点片区、产业园区及周边等区域，引导产城人融合、人地房联动。棚户区改造安置住房实行原地建设和异地建设相结合，统筹考虑城市功能布局、人口密度、资源承载力等因素做好安置工作。异地建设安置住房，应充分考虑居民生活、就业需要，科学选址，尽可能安排在交通便利、配套设施齐全地段。在城镇规划区、产业园区等人口聚集区域，鼓励在符合规划的前提下，将已供应的工业、仓储、商业、办公等存量非住宅建设用地依法改变土地用途用于建设保障性住房。



3.1 调整为安居房必要性

实现整体开发利用，提升居住品质的需要**《海南省保障性住房管理暂行办法（琼府〔2010〕66号）》**

第九条 保障性住房的建筑设计必须符合节能、省地、环保要求，明确合理密度和适当的容积率。**保障性住房项目，容积率原则上不低于1.2，海口、三亚等中心城市的保障性住房容积率一般应当高于1.5。**12层以下（含12层）的，应当安装使用太阳能热水系统，与主体建筑同步规划设计，同步施工，同步竣工验收，同步交付使用。



海南省人民政府

The People's Government of Hainan Province

繁 EN 无障碍浏览 | 关怀版

请输入您要搜索的关键字



首页

省政府

新闻

信息公开

政务服务

互动

数据

省情

首页 -> 政府公报 -> 2010年 第17期 (2010-09-15出版)

【字体：大 中 小】 【打印页面】

海南省人民政府关于印发《海南省保障性住房管理暂行办法》的通知

琼府〔2010〕66号

各市、县、自治县人民政府，省政府直属各单位：

现将《海南省保障性住房管理暂行办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇一〇年九月二日

海南省保障性住房管理暂行办法