

三亚市崖州区A-01地块规划调整必要性论证报告

2024. 06

CONTENTS

目录

01

项目基本情况

Basic Information Of The Project

- 项目背景、区位分析
- 区域交通分析
- 区域资源分析
- 相关规划分析

02

规划修改依据与内容

Basis And Content Of Planning Revision

- 规划修改依据
- 规划修改程序
- 规划修改原则

03

规划修改必要性

Plan The Necessity Of Modification

- 政策层面
- 产业布局
- 社会效益
- 总结与建议

/ 项目背景 /

三亚市崖州区作为海南自由贸易港建设的前沿阵地，应牢牢抓住海南自贸港建设机遇，围绕崖州湾科技城各项工作，全方位加强与崖州湾科技城的沟通协作，形成促发展合力，努力把崖州建成三亚高质量发展示范区。而崖州区是传统农业大区，应积极响应国家现代农业产业园创建，全面改造高标准农田，做优做强热带特色高效农业，加快培育和发展现代化新兴产业，深化“产业强区”发展战略。

本项目用地原为商业/一类仓储混合用地，用地面积14.95公顷，不满足区域周边未来发展需求，无法承载区域融合战略落地，需要对该地块进行分割规划。因此，依据相关法律法规，启动本次对项目用地规划调整必要性论证。

/ 区位分析 / 近邻三亚崖州科技城，规划道路完善，交通便捷。

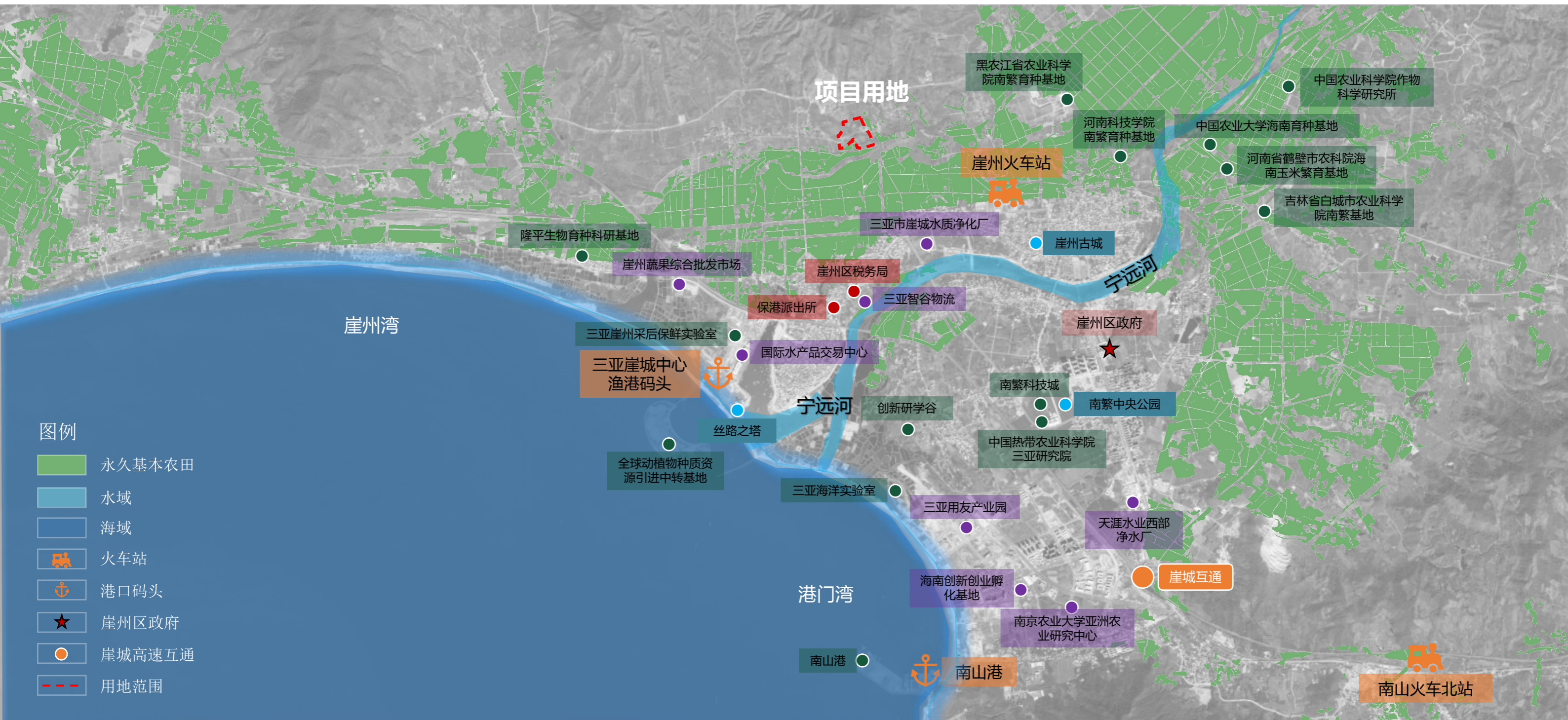
本项目位于三亚市崖州区老城区坝头还金路西侧，地处崖州区腹地近邻三亚崖州科技城，近邻海南环岛高速、海榆西线以及高铁崖州站，可便捷通达崖州主城区。



/区域资源分析/

项目周边以科研基地为主，主要为南繁育种基地和海洋实验基地。

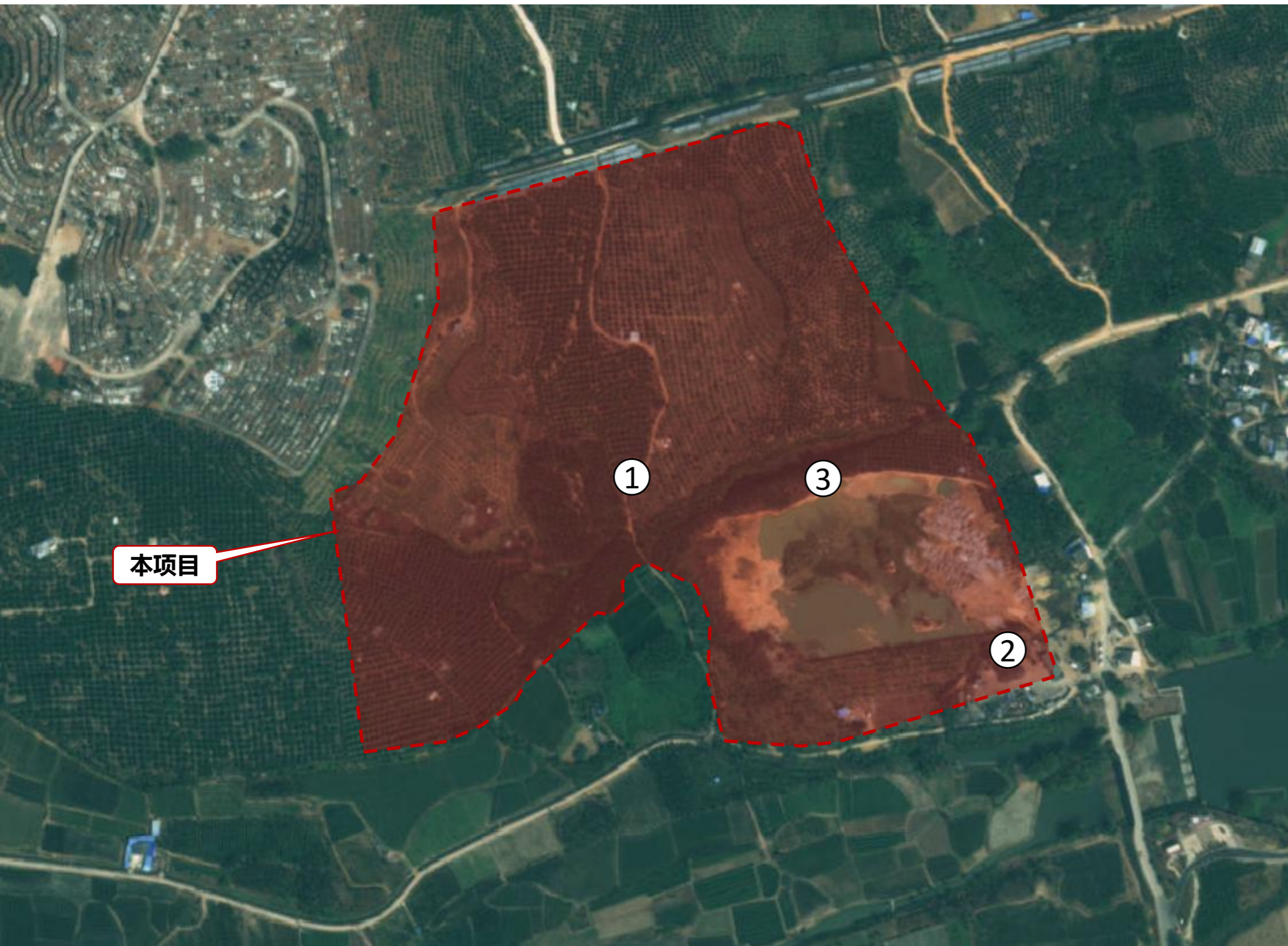
本项目周边以南繁育种基地和海洋实验基地为主，依托三亚深海科技城，布局建设重大科技基础设施和平台。发挥国家南繁科研育种基地优势，建设全球热带农业中心和全球动植物种质资源引进中转基地。



/场地现状分析/

场地内现状主要为空地，场地内部分已平整，但整体高差较大。

本项目西南部分已进行了场地平整，场地内现有三亚市农机报废回收定点企业，有少量临时建筑，其余部分现状仍然为芒果地和空地。场地内道路部分已硬化，大部分以土路为主。



1.场地内现状道路



2.场地内报废回收点



3.场地内现状高差

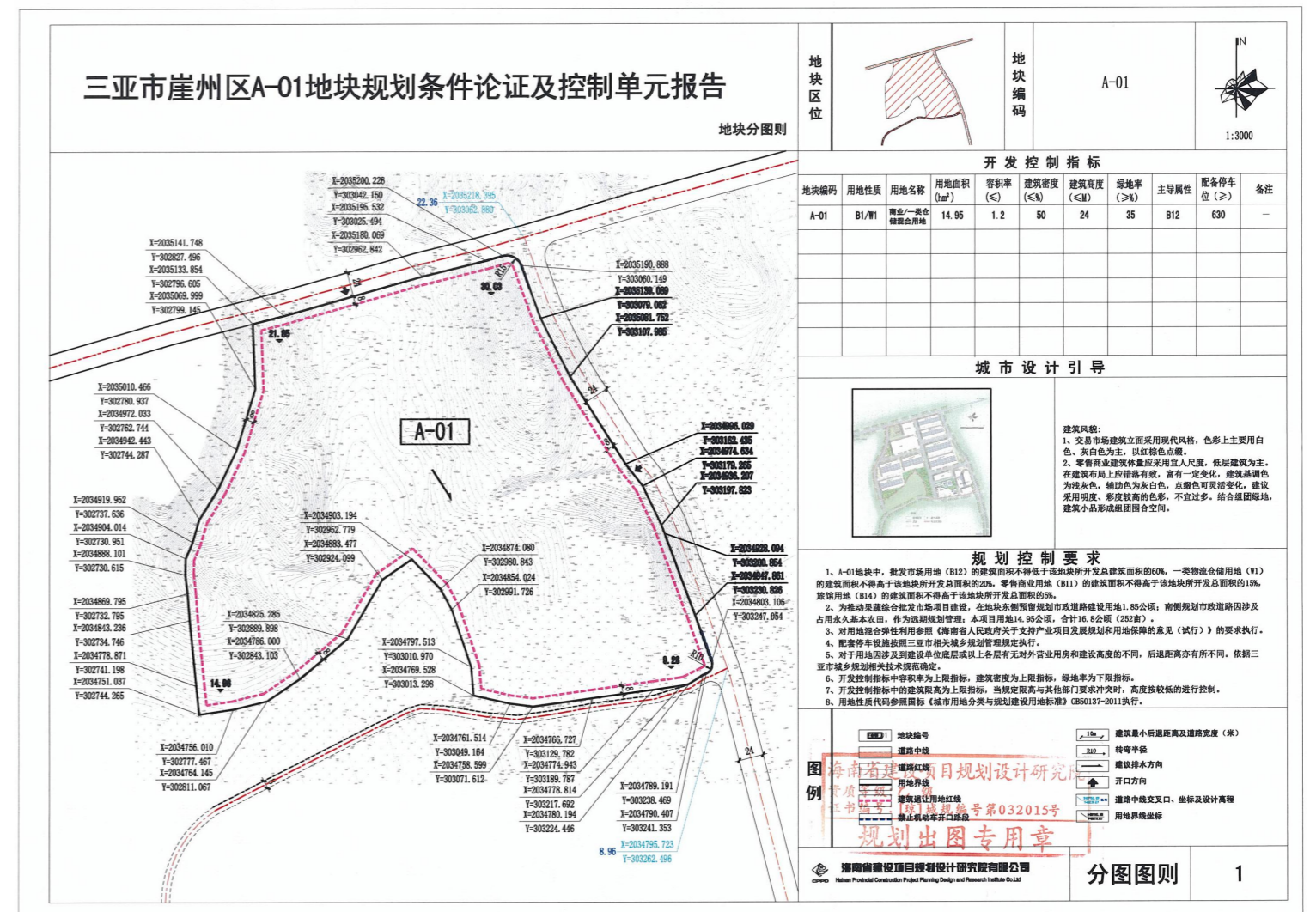
■ 三区三线

本项目地块位于城镇开发边界内,属于**城镇集中建设区**,**不涉及生态保护红线和基本农田。**



■ 三亚市崖州区A-01地块规划条件论证及控制单元报告

本项目在《三亚市崖州区A-01地块规划条件论证及控制单元报告》中属于**商业/一类仓储混合用地**,用途为**批发市场、物流仓储、零售商业、旅馆**。其中批发市场用地的建筑面积不得低于该地块所开发总建筑面积的60%，一类物流仓储用地的建筑面积不得高于该地块所开发总面积的20%，零售商业用地的建筑面积不得高于该地块所开发总面积的15%，旅馆用地的建筑面积不得高于该地块所开发总面积的5%。



/规划修改依据/

■ 规划法规

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修正)
- (2) 《海南省城乡规划条例》(2018年修正)
- (3) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
- (4) 《海南省省和市县总体规划实施管理办法》(2022年实施)
- (5) 《海南经济特区土地管理条例》(2018年修订)
- (6) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
- (7) 《城市综合交通体系规划标准》(GB/T 51328-2018)
- (8) 《三亚市国土空间总体规划(2021—2035年)》
- (9) 《三亚市城市规划管理技术规定》(2014版)
- (10) 《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
- (11) 《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》(2022年)
- (12) 国家、省、市其他相关法律法规和标准规范

■ 调整适用法规

(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。

(2) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》

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年修正)

第五十六条 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) 总体规划修改对用地布局和功能产生重大影响的；

(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

/规划修改依据/

■ 调整适用法规

(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)

(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。**

(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。控制性详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。

本次规划调整情形为“实施民生工程建设需要修改的”,依据《中华人民共和国城乡规划法》《海南省城乡规划条例》《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》《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)》相关规定,规划调整情形符合规划调整条件,依法按程序启动规划调整论证工作。

【政策层面】//落实崖州“产业强区”发展战略，高水平开发建设产业园区// ——推进乡村全面振兴，完善县乡产业空间布局，培育主导产业促进产业升级，发展现代化新兴产业。

2024年01月15日崖州区人民政府办公室《2024年政府工作报告》

二、2024年工作安排

(二) 推进乡村全面振兴，促进城乡融合发展

统筹城乡一体化。持续打造提升精品路线。……。积极承接崖州湾科技城产业、技术、人才和资金外溢效应，谋划推进崖州“1+N”产业发展[27]，推动坝头产业园区建设。促进消费转型升级，加快县域商业体系建设，完成15分钟便民生活圈2个基础性社区、1个高品质社区建设。

全面推进乡村振兴。……。做好乡村振兴产业项目盘活处置工作，发挥乡村振兴衔接资金最大效益。**推动电子商务进农村**，做好芒果电商基地运营工作。……。

(三) 培育主导产业，促进产业培优提升

做强热带高效特色农业。……。加快农业基础设施和产业项目建设，以项目建设推动农业产业一二三产融合。……。

[27] “1+N”产业发展：编制《三亚市崖州区完善园区产业配套设施实施方案》，服务促进崖州湾科技城南繁种业、南繁生命科学及深海生命科学、深海关键小件装备、深海生命医药、深海养殖等产业发展。



2023年3月18日中共海南省委、海南省人民政府《关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的实施意见》

(十)**推进现代设施农业建设。**开展水稻集中育秧和瓜菜育苗中心建设。**加快粮食烘干、农产品产地冷藏、冷链物流设施建设。**推进畜禽规模化养殖场和水产养殖池塘改造升级，创建畜禽养殖标准化示范场5家以上。推进6个以上大型桁架类深远海养殖装备建设，启动养殖工船项目建设。

(十四)**推动热带特色高效农业全产业链发展。**聚焦优势主导产业，梯次培育发展南繁种业、水产养殖等15大产业全产业链。加强国际国内热带优异果蔬交流合作，建立健全引种通关便捷通道，完善热带作物种子(苗)繁育体系。实施农产品加工业提升行动。积极发展外向型农业。

(十七)**培育发展现代乡村服务业和新产业新业态。**全面推进县域商业体系建设。加快完善县乡村电子商务和快递物流配送体系，建设县域集采集配中心，推动农村客货邮融合发展，大力发展共同配送、即时零售等新模式，推动冷链物流服务网络向乡村下沉。

(十八)培育壮大县域富民产业。**完善县乡产业空间布局，提升县域产业承载和配套服务功能，增强重点镇集聚功能。**实施“一县一业”强县富民工程。加快农产品交易和冷链物流体系建设，逐步构建“物流中心+区域配送站+基地配套库”三级仓储物流网络。

【政策层面】//深入推进崖州区区域融合，建立紧密创新链、产业链、价值链// ——积极承接崖州湾科技城产业外溢效应，就地转化溢出推进崖州产业发展，促进崖州城乡群众实现本地就业。

2021年07月12日崖州区人民政府《崖州区产业发展规划（2021-2035）》

第二章 发展战略 第五节 产城融合发展

一、承接科技城研发成果就近溢出就地转化

建立崖州湾科技城与崖州区之间的产学研用协作机制，崖州区积极做好现代农业、现代渔业、特色养殖业基础设施配套工作，**积极承接南繁科技城的先进成果向崖州区就近溢出，实现就地转化，在科技城与崖州区之间建立起紧密的创新链、产业链、价值链联系**，把崖州区打造成为科技成果转化的先行区、示范区。

二、促进城乡劳动力为科技城提供社会服务

崖州区主动做好劳动力资源组织，积极建立区域劳动力资源需求对接平台，围绕科技城的物业服务、餐饮服务、家政服务等实施职业技能培训，满足科技城对一般劳动力资源的需要，**促进崖州城乡群众实现本地就业。**

第三章 第一产业 第三节 发展路径

3.推动南繁育制种与二三产业融合，把更多效益留在本地

通过南繁科研、南繁生产、南繁服务的一二三产融合发展，把更多上下游产业发展机会留在崖州区本地，创新南繁育种业态模式，提升现代种业全产业链价值。

一是延长南繁在本地产业链。以种子加工、仓储、物流为重点，建设种子集中精加工设施，配套硬化晒场、种子专用烘干机、不落地加工流水线、仓储物流等装备，为商品种子生产提供本地化服务。二是创新育种基地运营机制。引导崖州本地农民参与南繁基地建设，引导有关部门和南繁企业增加农民土地出租收入、财政补贴收入，向农民提供南繁基地固定和季节性就业机会，灵活增加农民收入。三是创新育种基地管理模式。鼓励制种企业吸引合作社、家庭农场以土地使用权折价入股，分享种子增值收益。推广“企业+专业合作社”、“企业+家庭农场”等制种基地管理模式，支持企业通过“保底+分红”、“订单+保险”、返租倒包等方式，提升产业利益链条，促进农民收入增加。

4.加强农业科技推广和技术支撑，支持南繁成果就近就地转化

5.发挥自贸港优势，打造优质热带水果出口基地

崖州农业企业已实现优质芒果出口日本，获得较高经济收益，应进一步发挥自贸港优势，做大做强崖州农产品出口。

一是从源头上做好农产品质量管控。扶持规模化、现代化经营，对标日本、韩国、俄罗斯、欧盟等温带地区国家进口农产品要求，高标准建设出口水果和出口冬季瓜菜生产种植基地。二是形成出口集散基地。吸引海南优质特色热带水果蔬菜在崖州果蔬综合批发市场汇聚，支持区内出口企业用好各类农产品出口渠道和跨境电商出口平台，把崖州打造成为海南热带水果和冬季瓜菜的出口基地。三是用好自贸港政策。如货物贸易政策、农产品监管政策、关税政策、国际航空物流政策、人员往来便利政策等，把崖州农产品出口打造成为海南自贸港建设的特色亮点。

【政策层面】//推动热带农产品产业链完善，促进产业链向中高端发展提高附加值// ——做大做强多元化农产品市场主体，加快农业基础设施和产业项目建设，推动农业产业一二三产融合

2021年11月12日海南省商务厅印发《海南省农产品市场体系建设“十四五”发展规划》

• 主要任务

(三) **培育多元化农产品市场主体**。鼓励农产品批发企业利用自身优势，通过参股控股、兼并收购、连锁经营等方式，整合跨区域性市场资源，提升农产品市场供给能力，做大市场规模。培育和引进农产品第三方物流企业，**优化整合农产品供应链，推动农产品流通与供应链融合发展，促进农产品流通向产业链、价值链中高端发展**。积极引导大型种植户、农民合作社等生产企业向农产品加工、流通领域拓展，建设或者参与建设流通、冷链仓储等基础设施，开展冷链运输服务，提高农产品市场综合服务能力和水平。研究制定政策措施，积极引导从事运销批发经营的商贩向企业化方向转型，建设现代流通综合体，实现规模化发展，提高农产品批发议价能力和抵御风险能力。

(四) **完善农产品供应链管理体系推动农产品产业集群**。积极推进农产品流通加工服务，促进农产品流通向产业链中高端发展。鼓励流通服务向产业基地延伸，即从田头采摘、预冷、包装环节植入服务链，后端在农产品产地集配中心向分拣分类、贴牌贴标、分拨、集拼等深加工拓展，实现交易、仓储、配送高效集成。通过加工服务，推动热带农产品向价值链中高端发展，提高产品附加值。……，建立农产品生产基地、冷链加工、物流配送一体化农产品物流配送体系。推动建立由省、区域、市（县）级配送中心构成的跨地区配送网络。加强区域、市县、农村配送的高效衔接，建立全程温控、标准规范、运行高效、安全绿色的冷链物流配送体系，提升冷链物流服务品质，保障食品流通安全。

全面推动乡村振兴完善产业空间布局，承接崖州湾科技城产业外溢效应，就地转化溢出推动热带特色高效农业全产业链发展，提升产业附加值把更多利益留在本地，促进崖州城乡群众实现本地就业。故本项目的调整是有必要的。

【产业布局】//承接产业空间结构布局，顺应组团产业发展指引//

——农田山地结合带，种植养殖基础好，重点发展农产品商贸、电商物流、特色民宿、农产品加工、设施农业、冬季瓜菜、南繁育种



2021年07月12日崖州区人民政府《崖州区产业发展规划（2021-2035）》

按照城乡一体、陆海统筹、整体推进、协调发展的原则，构建崖州区“两带六组团”产业空间结构。

“六组团”：因地制宜地把全区划分为六个发展条件相似、发展方向一致、空间相对集中、优势互为补充的产业组团，包括主城组团、南山组团、南滨组团、滨海组团、中部组团、北部组团。

“中部组团”：农田山地结合地带，种植养殖基础好，传统农业区域，文旅和农旅资源分散。重点发展农产品商贸、电商物流、特色民宿、农产品加工、设施农业、冬季瓜菜、南繁育种；选择发展特色养殖、休闲农业、文化旅游、温泉养生、热带水果。

组团	发展条件评价			产业发展指引	
	农业渔业	文体旅游	商贸物流	重点发展	选择发展
主城组团	良好★★★： 南繁科技城、中心渔港、南繁基地	良好★★★： 崖州古城、文化古迹、南繁和深海科技馆，中心渔港休闲渔业	良好★★★： 传统生活服务和生产服务中心	南繁、深海、科教、历史文化游、科普研学游、水产交易、水产加工、休闲渔业	设施农业、主题乐园、休闲农业、南繁育种
南山组团	一般★☆☆： 山林为主，农田面积小	良好★★★： 南山和大小洞天旅游区	一般★☆☆： 商贸以服务景区为主	宗教文化观光、佛禅体验、养心度假	休闲农业、设施农业
南滨组团	良好★★★： 果园和农田面积大、水土结合好、传统育种基地	较好★★☆： 休闲农业资源条件较好	一般★☆☆： 商贸以服务农村农业为主	南繁育种、设施农业、热带水果、冬季瓜菜、休闲农业、田洋农庄	养生度假、农业观光科普
滨海组团	良好★★★： 农田广阔、水土结合好，种植养殖基础好	较好★★☆： 岸线丰富、红色旅游和农业旅游资源较多，空间较充足	一般★☆☆： 商贸以服务农村农业为主	设施农业、冬季瓜菜、水产养殖、牲畜养殖、主题乐园、体育运动游、红色旅游	休闲农业、休闲渔业、现代商贸、水果种植
中部组团	良好★★★： 农田山地结合地带，种植养殖基础好	一般★☆☆： 传统农业区域，文旅和农旅资源分散	良好★★★： 新果蔬交易市场	农产品商贸、电商物流、特色民宿、农产品加工、设施农业、冬季瓜菜、南繁育种	特色养殖、休闲农业、文化旅游、温泉养生、热带水果
北部组团	良好★★★： 坡地山林结合地带，种植养殖基础好，水域丰富	较好★★☆： 抱古区域休闲农业资源条件较好	一般★☆☆： 商贸以服务农村农业为主	设施农业、特色种养殖、水果瓜菜、农业旅游、休闲农业、共享农庄	养生度假、林地经济、非遗体验

• 六个组团产业发展条件评价和发展指引

【产业布局】//承接产业空间结构布局，顺应组团产业发展指引//

——重点发展热带高效农业，完善现代农业发展全产业链，提升全产业链价值。

2021年07月12日崖州区人民政府《崖州区产业发展规划（2021-2035）》

崖州区第一产业重点发展热带特色高效农业和现代渔业。

热带特色高效农业重点发展冬季瓜菜、热带水果、南繁育种及服务、特色种养殖等细分领域。

现代渔业重点发展渔港经济、岸上养殖、深海养殖、水产捕捞等细分领域。

崖州区打造形成“一城、两区、多点”的热带农业功能布局结构。

“一城”指南繁科技城，代表了我国良种繁育科技的最高水平，为崖州区就近地开展新品种水果蔬菜种植提供技术来源，为发展农业科技研学休闲农业提供条件，也是崖州区开展模式动物（实验动物）特色养殖的基础。

“两区”指洋田种植区和丘陵种植区，洋田种植区位于南部平坦区域及宁远河两岸，重点发展南繁育种、冬季瓜菜种植等，丘陵种植区位于北部、东部外围，重点发展热带水果种植、特色种养殖等。

“多点”指遍布全区的现代农业种养殖示范产业项目集聚点，根据农业要素分布因地制宜布局冬季瓜菜、热带水果、南繁育种，结合“一村一品”布局特色种养殖产业，结合崖州果蔬综合批发市场新建项目布局农产品加工，按照全域旅游的思路布局休闲农业，形成全域多点的现代农业发展格局。

顺应崖州区打造“一城、两区、多点”的热带农业功能布局结构，充分发挥中部组团优势，重点发展农产品商贸、电商物流、特色民宿、农产品加工、设施农业、冬季瓜菜、南繁育种，完善现代农业发展全产业链，提升全产业链价值。故本项目的调整是有必要的。



【社会效益】//聚焦乡村振兴战略，带动区域产业升级，提供就业岗位// ——推动区域农业现代化，延伸农业产业价值链，解决当地居民就业问题，完善周边配套服务设施。

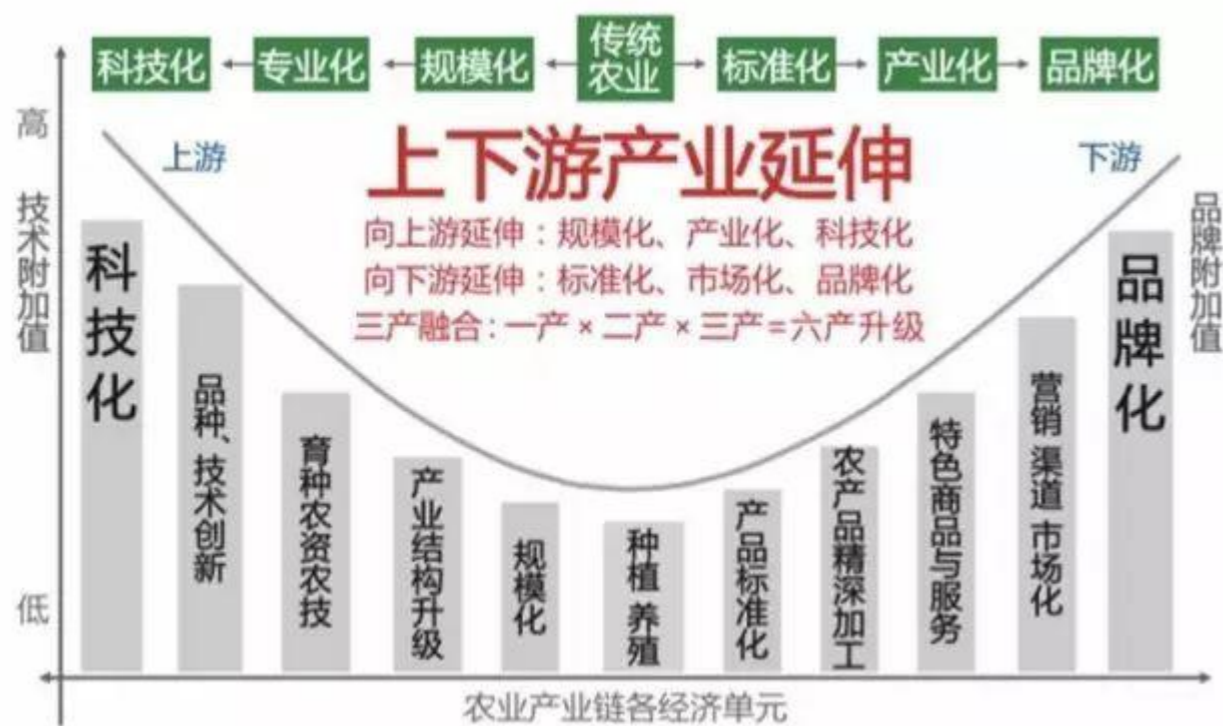
本项目规划调整：

1.可带动产业升级转型

——完善现代农业发展全产业链，提升全产业链价值，有助于推动区域农业现代化，农业产业价值链延伸，提升全产业链价值的同时，能提供更多就业岗位解决就业问题，带动当地人才的集中和就业的繁荣。为区域不断培养出新型人才，支持区域的发展和进步。

2.可完善周边配套服务设施

——加快补齐城镇基础设施短板，更加注重城乡治理、环境优化，提高对产业和人口集聚的支撑能力，提升城镇综合承载能力。在实施乡村振兴战略的大背景下，完善目前在乡村建设方面仍存在一些亟待解决的问题。



有助于推动区域农业现代化，农业产业价值链延伸，提供更多就业岗位解决就业问题，补齐设施短板，完善周边配套服务设施，提高对产业聚集的支撑力。故本项目的调整是有必要的。

//结论与建议//

通过对相关依据、必要性分析得出结论如下：

本项目是承载崖州湾科技城与崖州老城区的区域融合发展，顺应崖州区产业发展规划组团产业发展方向。

- 1、项目规划调整后可推进乡村全面振兴，承接崖州湾科技城产业外溢效应，完善县乡产业空间布局，促进产业培优提升，推动坝头产业园区建设。
- 2、项目规划调整后承接产业空间结构布局，顺应组团产业发展指引，完善现代农业发展全产业链，提升全产业链价值。

未来三亚市崖州区需要不断发展农业、服务业，不断加强新老城区之间的联动，增强区域经济的增长。本项目的建设及调整是依据《海南省城乡规划条例》、《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》相关政策法规，**项目规划调整符合崖州区产业发展规划方向，顺应组团产业发展指引，培育主导产业促进产业升级，发展现代化新兴产业。**因此，本次项目规划调整是必要的。

建议按调整程序推进项目发展：

本项目地块的调整为**用地分割并优化指标调整，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，组织必要性论证，经原审批机关同意后，方可编制修改方案；修改后的规划，应当充分听取专家、部门、公众意见，经市县规划委员会审议通过后，按法定程序报批。