

《三亚互联网信息产业园—信息创意产业园控制性详细规划》 C6-01地块规划修改必要性论证报告

目录

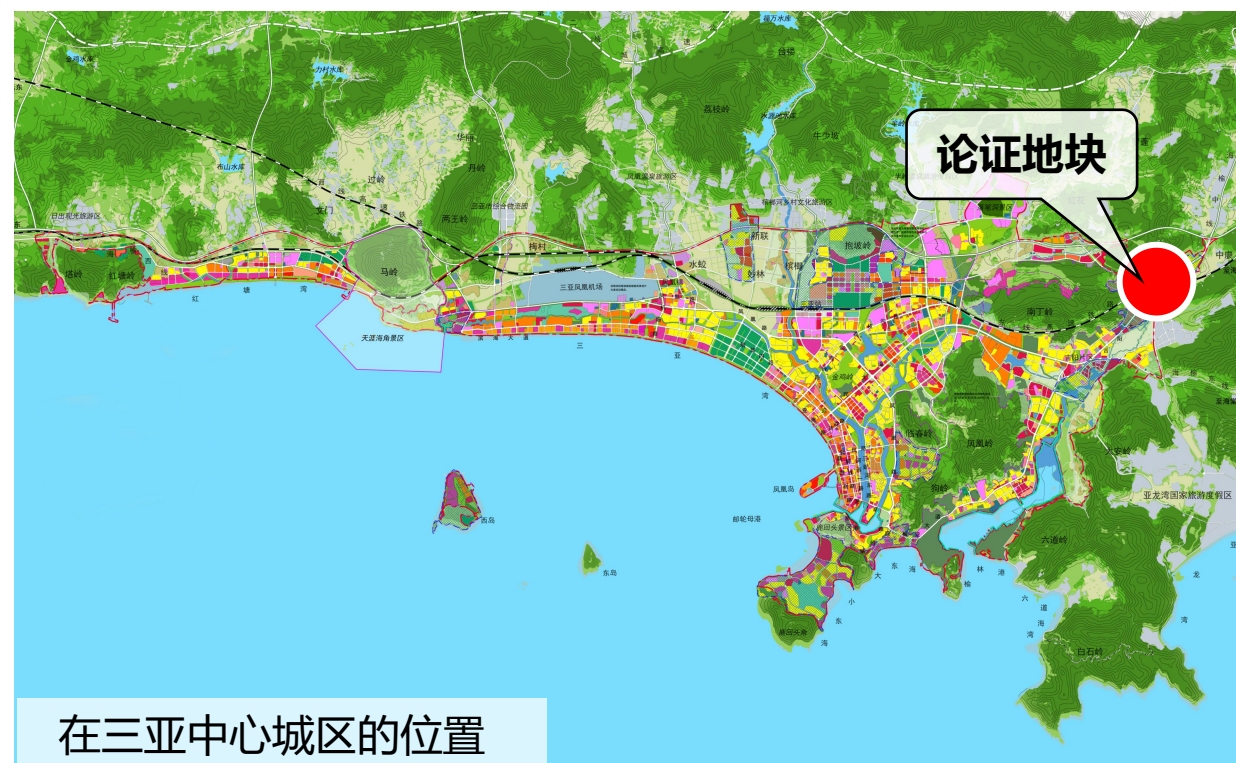
- 1 项目概况
- 2 修改依据及内容
- 3 规划必要性分析
- 4 结论及建议

PART 1

项目区位

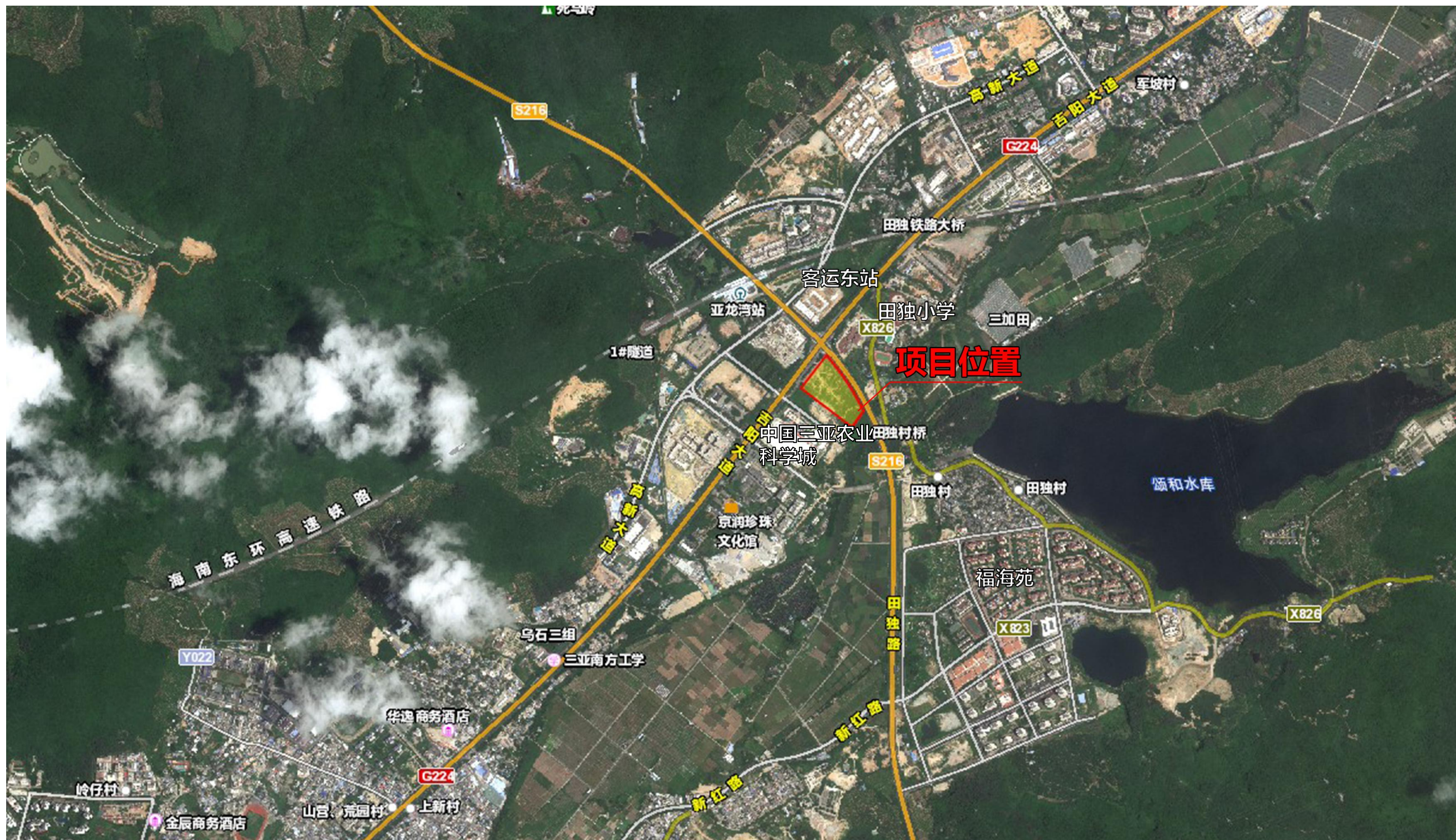
项目地处三亚市吉阳区内，**该项目位于田独路与吉阳大道交叉口南侧，项目西北侧紧邻吉阳大道，东北侧紧靠田独路。**

本次项目距离三亚火车站14.8公里，距离亚龙湾火车站0.7公里，距离吉阳区人民政府4公里。**区位优势优越。**



项目周边情况

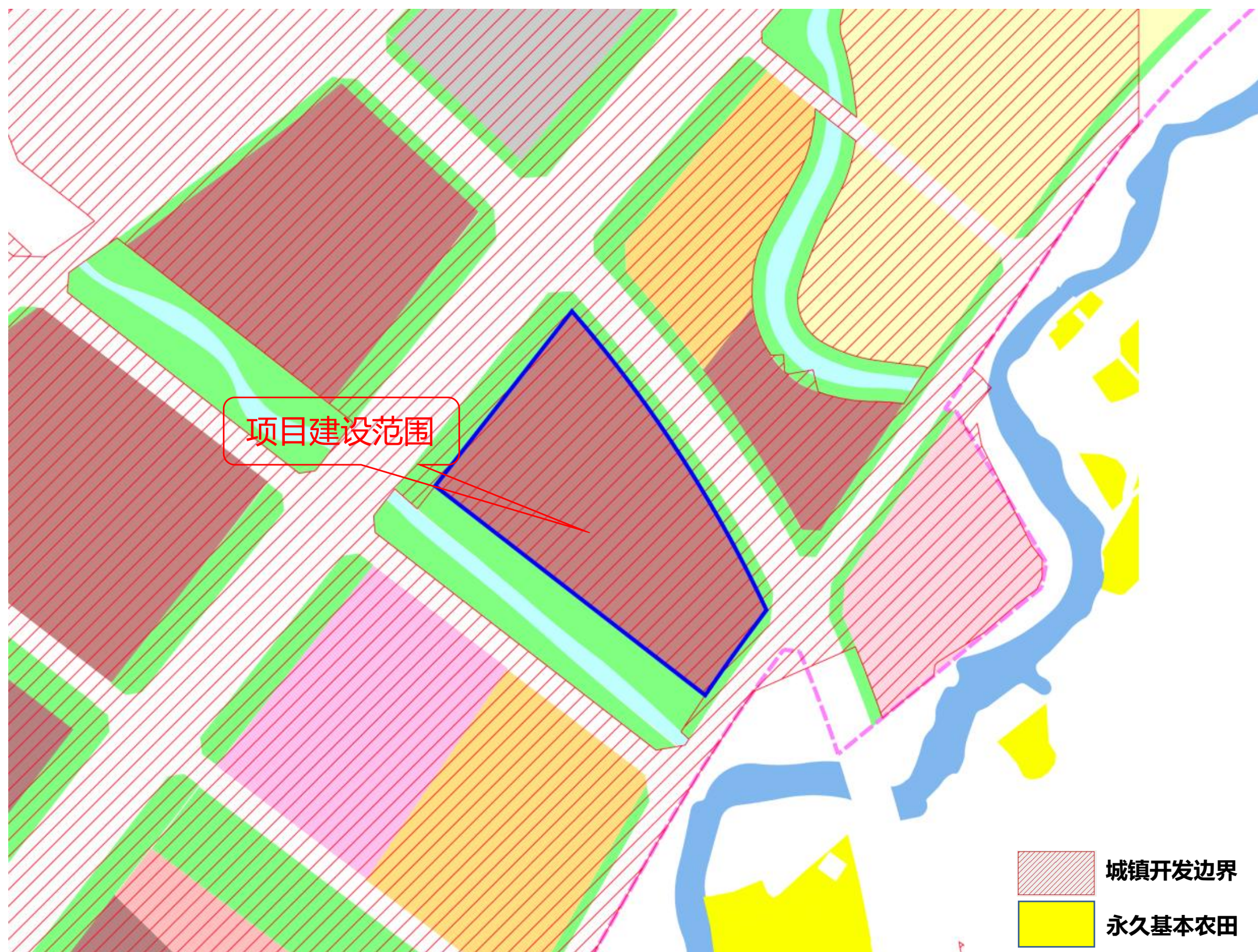
项目用地周边有田独小学、田独村、福海苑、客运东站和亚龙湾站等，周边公共服务设施丰富，道路交通可达性好。



相关规划分析

- 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”

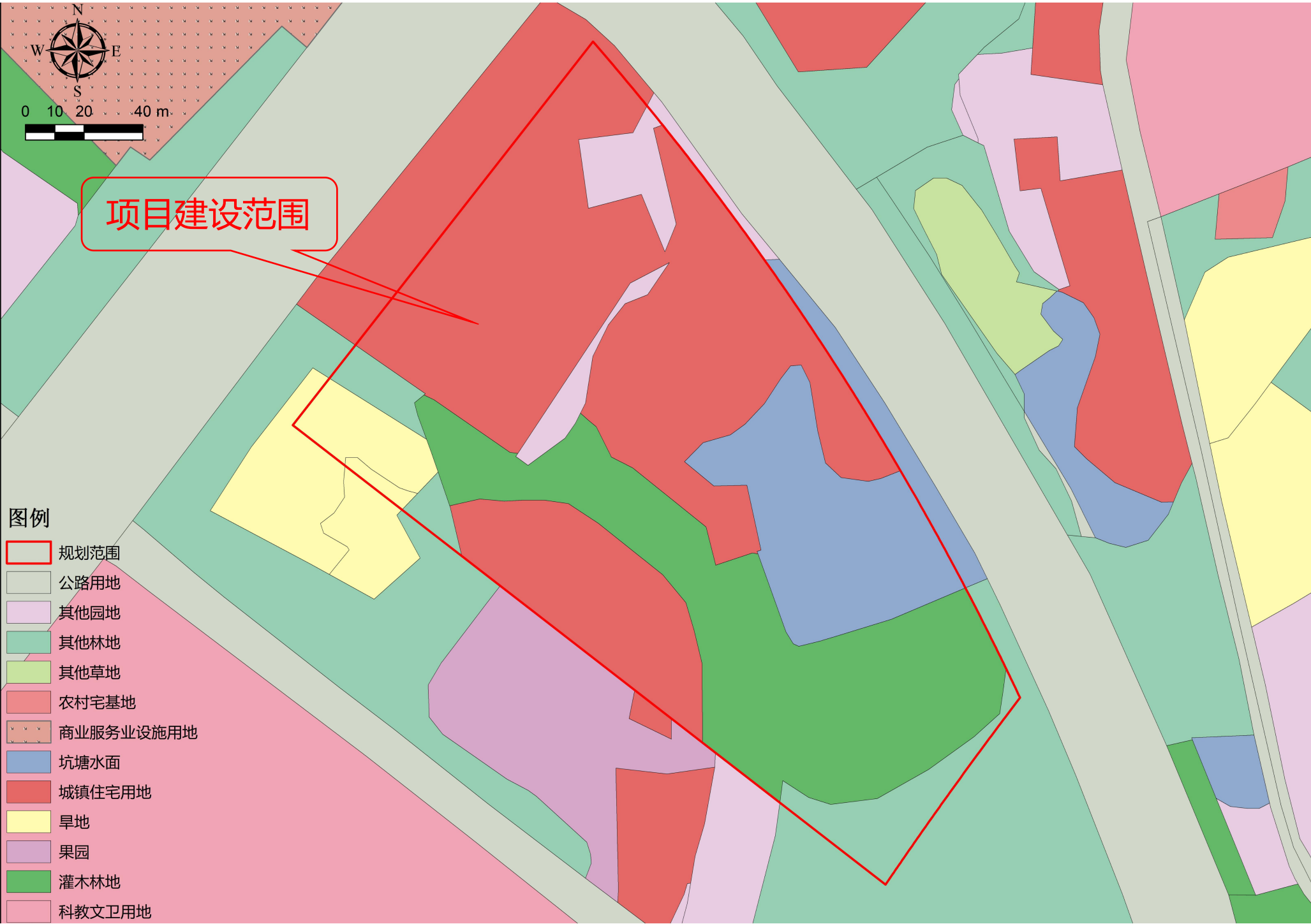
项目地块在城镇开发边界（城镇集中建设区）内，不占用永久基本农田和生态保护红线，符合三亚市“三区三线”布局。



相关规划分析

■ 土地利用现状图（2022年度国土变更调查成果数据）

本项目场地主要由果园、其他林地、坑塘水面、其他园地、旱地、灌木林地和城镇住宅用地组成。

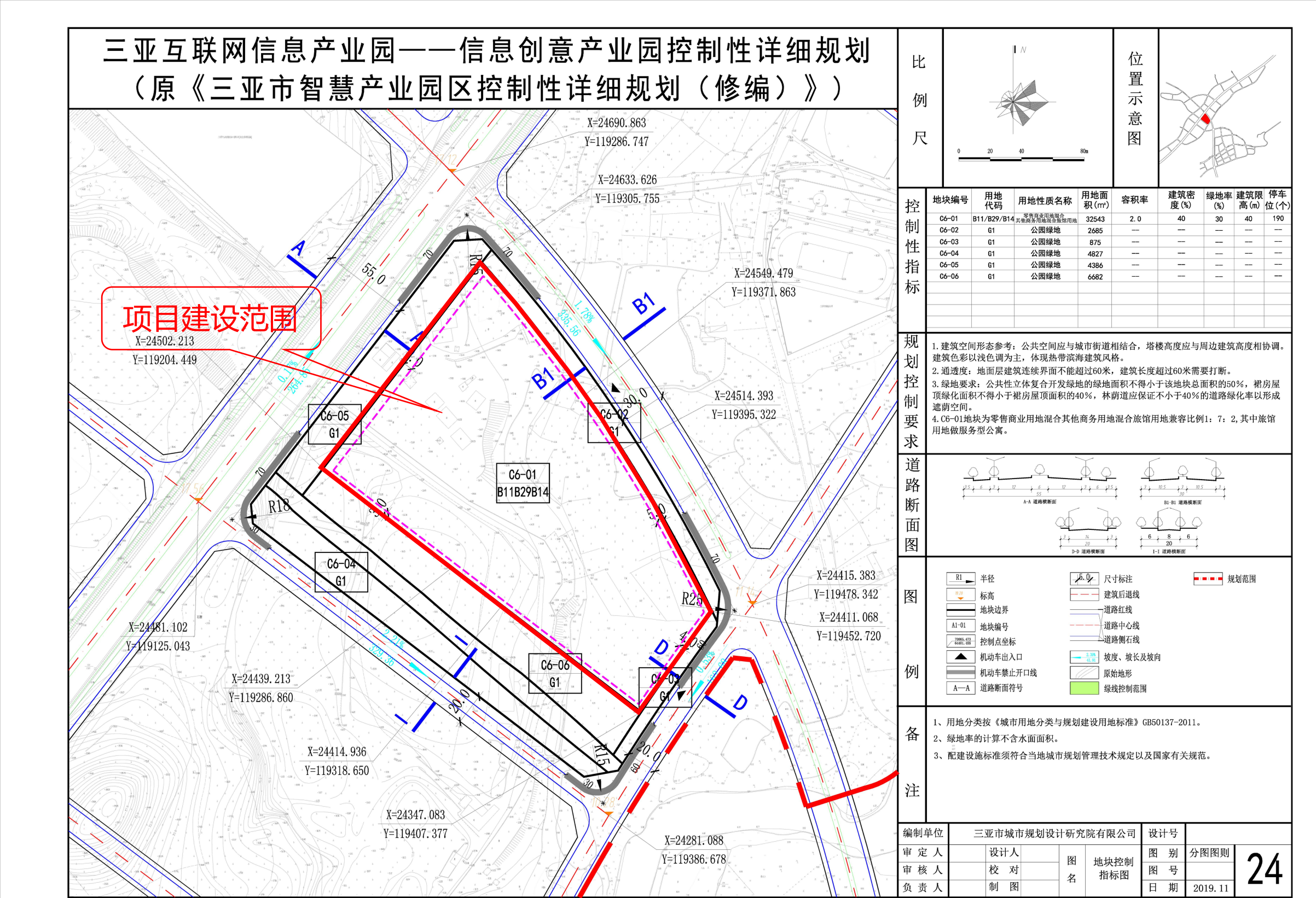


地类代码	地类名称	面积 (m²)	比例 (%)
0201	果园	1.59	0.005
0307	其他林地	1895.80	5.83
1104	坑塘水面	4086.66	12.56
0204	其他园地	1243.26	3.82
0103	旱地	1054.97	3.24
0305	灌木林地	8292.88	25.48
0701	城镇住宅用地	15968.23	49.07
合计		32543	100.00

	类型	权利人	面积（亩）	比例
论证 地块	国有 土地	三亚市田独镇苗圃场	2.62	5.37%
		海南数融科技有限公司	46.20	94.63%
合计			48.82	100%

相关规划分析

- 《三亚互联网信息产业园——信息创意产业园控制性详细规划》
- 项目地块在控规中用地性质为零售商业用地混合其他商务用地混合旅馆用地，用地面积：32543m²，容积率：2.0，建筑密度：40%，绿地率：30%，建筑限高：40米。



PART 2

规划法律法规

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2020年修订）；
3. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住房和城乡建设部令第7号）；
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》（2023年11月）；
7. 《三亚市建筑风貌管理办法》；
8. 《城市设计和建筑风貌管理实施细则》；
9. 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果；
10. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
11. 《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018；
12. 《三亚市城市规划管理技术规定（建筑分册）》（2023年7月）；
13. 《三亚互联网信息产业园——信息创意产业园控制性详细规划》；
14. 《海南省城镇园林绿化条例》；
15. 《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）；
16. 国家、省、市其他相关法律法规和标准规范；

本次规划修改符合相关修改法律法规具体条文

《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》

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年修订）

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

提出严格界定控制性详细规划调整的条件。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**。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。

提出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；

项目为省重点项目，符合海南城乡规划条例中第五十九条第二点，符合修改条件。项目控规调整属于重大调整。

PART 3

加快孵化互联网高新技术企业，力推产业创新发展

三亚互联网信息产业园区依托三亚较强的区位优势和产业优势，进一步优化发展环境，实施可持续发展战略，坚持筛选一批、引进一批、孵化培育一批互联网信息企业和项目，全面推进园区互联网信息产业发展，促进全市经济持续快速健康发展。着力打造三大办公载体：**三亚市大数据中心**、三亚市互联网双创中心、三亚市互联网信息产业基地。

《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：

（七）信息传输、软件和信息技术服务业

- 66. 5G 和 6G 技术开发及商业化应用;
- 67. 通用或高端通用处理器、存储器和操作系统、数据库等基础软硬件研发及应用;
- 68. 软硬件产品测试验证工具研发和应用;
- 69. 互联网信息服务;
- 70. 互联网平台;
- 71. 电子商务（含跨境电子商务）;
-

三亚市人民政府关于印发《三亚市加快数字经济产业发展措施（试行）》的通知（三府规【2024】11号），提出依托省市两级投资基金，发挥财政资金和国有资本引导作用，推动设立三亚市数字经济核心产业发展子基金，用于支持数字经济领域战略性、引领性重大项目落地。

关于印发《海南自由贸易港鼓励类产业目录（2020年本）》的通知

发改地区规〔2021〕120号

（七）信息传输、软件和信息技术服务业	
86. 5G 和 6G 技术研发及商业化应用	100. 电子竞技线上服务平台建设
87. 通用或高端通用处理器、存储器和操作系统、数据库等基础软硬件研发及应用	101. 生物芯片及相关数据获取、处理设备的研发及制造
88. 软硬件产品测试验证工具研发及应用	102. 网络和数据安全技术产品研发及应用、网络和数据安全服务
89. 互联网信息服务	103. 数据资产确权、登记和交易技术与方法应用
90. 互联网平台	104. 动漫及游戏制作、发行、交易、衍生品开发
91. 电子商务（含跨境电子商务）	105. 利用卫星提供通讯传输以及导航、定位、测绘、气象、地质勘查、空间信息等应用服务的技术研发
92. 工业软件开发及应用	106. 互联网地图服务软件、地理信息系统软件、测绘软件、遥感软件、导航与位置服务软件、地图制图软件等开发，地理信息加工处理、地理信息系统工程服务、导航及位置服务等技术研发
93. 开源软件社区	
94. 量子信息技术研发及应用	
95. 元宇宙技术研发及应用	
96. 车联网及自动驾驶技术研发、测试与应用	
97. 数字公路及智慧交通技术研发	
98. 北斗卫星导航应用	
99. 海底光缆建设及养护	

拟建项目为省重点项目，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，同时填补三亚市数据产业方面的空白，力推产业创新发展，因此，本次修改十分必要。

优化产业空间，符合政策导向

依据《海南省人民政府关于加快推进“互联网+”行动的实施方案》号提出加快新型智慧城市建设。**加快创新应用互联网、物联网、云计算和大数据等技术，加强统筹，注重实效，分级分类推进新型智慧城市建设**，打造透明高效的服务型政府。汇聚城市人口、建筑、街道、管网、环境、交通等数据信息，建立大数据辅助决策的城市治理新方式。构建多元普惠的民生信息服务体系，在教育文化、医疗卫生、社会保障等领域，积极发展民生服务智慧应用，向城市居民、农民工及其随迁家属提供更加方便、及时、高效的公共服务。提升电力、燃气、交通、水务、物流等公用基础设施智能化水平，实行精细化运行管理。

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，**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。**

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 琼府〔2021〕44号 各市、县、自治县人民政府，省政府直属各单位： 为落实最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，统筹保护资源与促进发展，保障海南自贸港产业项目落地，推进海南自贸港产业转型升级和高质量发展，为海南自贸港建设提供有力的规划和用地保障，根据国家和我省有关法律法规及政策规定，提出本意见。 本意见适用于本省行政区域范围内产业项目空间规划和用地管理工作。本意见所称的产业项目是指符合国家和我省产业政策要求的各类产业项目，不包括市场化商品住宅项目。市场化商品住宅项目的规划和用地管理按照我省有关规定执行。
六、鼓励现有产业转型升级 （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。在符合国土空间规划的前提下，存量国有建设用地可转型用于安居房、租赁住房项目建设，涉及土地用途改变和容积率变更的，不适用《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》（琼府〔2018〕3号）第七部分第二十项、第七部分第二十一项的规定和《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）第二部分第三项的规定，应按照有关规定办理手续。

符合片区产业定位，升级片区产业结构

拟建设地块所在片区产业定位为区域发展核心区，产业导向为交通换乘中心、商业零售、商务办公与服务、产业咨询、娱乐等。**建设内容：包含总部办公、数字创新、商业娱乐和文化教育。**

三亚互联网信息产业园区——信息创意产业园功能定位为信息创意科技园、三亚市城市门户，依托三亚较强的区位优势 and 产业优势，进一步优化发展环境，实施可持续发展战略，坚持筛选一批、引进一批、孵化培育一批互联网信息企业和项目，全面推进园区互联网信息产业发展，促进全市经济持续快速健康发展。

拟建项目与片区产业定位相适应的，完善园区规划发展，本次修改十分必要。



PART 4

通过对相关依据、必要性分析得出结论如下：

项目地块主要是属于促进三亚数字产业发展的工程。

项目建设有利于改善提高三亚产业经济发展，填补数字信息产业缺口，社会效益显著，是建设社会经济多元化工程，项目的建设是必要的。

本项目的建设及调整是贯彻落实党的二十大精神对海南全面发展的指导意见以及《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》相关政策，项目建成后有助于**优化三亚市产业发展空间，鼓励挖掘闲置、低效土地价值，进行盘活利用，也节约集约用地，促进用地效率的提高。**

综上所述，本次项目规划修改是必要的。