

**《三亚天涯绿谷控制性详细规划暨城市设计》NKLG-A3-08、
NKLG-A3-11等地块及周边路网规划修改必要性论证报告及
拟修改方案**

2024年07月

一 基本情况

1.1 项目区位

项目在三亚市：论证地块位于三亚市城区近郊腹地**天涯绿谷**。

交通便捷：距离海南环岛高速约1千米，距机场互通约3.5千米、距 凤凰机场6.6千米、距三亚站约5千米。



一 基本情况

1.2 相关规划解读

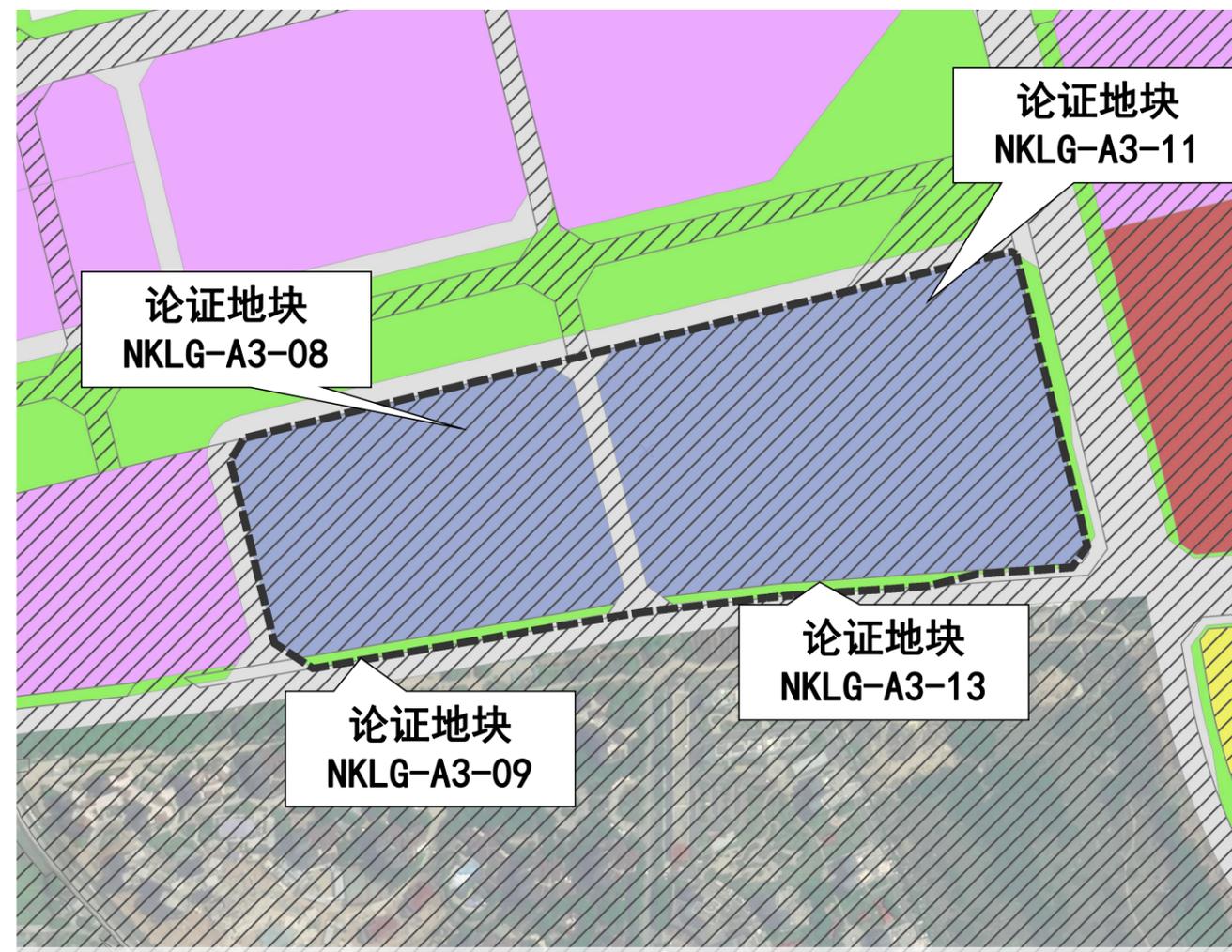
■ 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》

通过叠加《三亚市国土空间总体规划(2021-2035年)》“三区三线”划定成果:

论证地块中NKLG-A3-08和NKLG-A3-11位于城镇开发边界内;

论证地块中NKLG-A3-09和NKLG-A3-13位于城镇开发边界外;

论证地块范围内均不涉及永久基本农田、生态红线。



图例



城镇开发边界



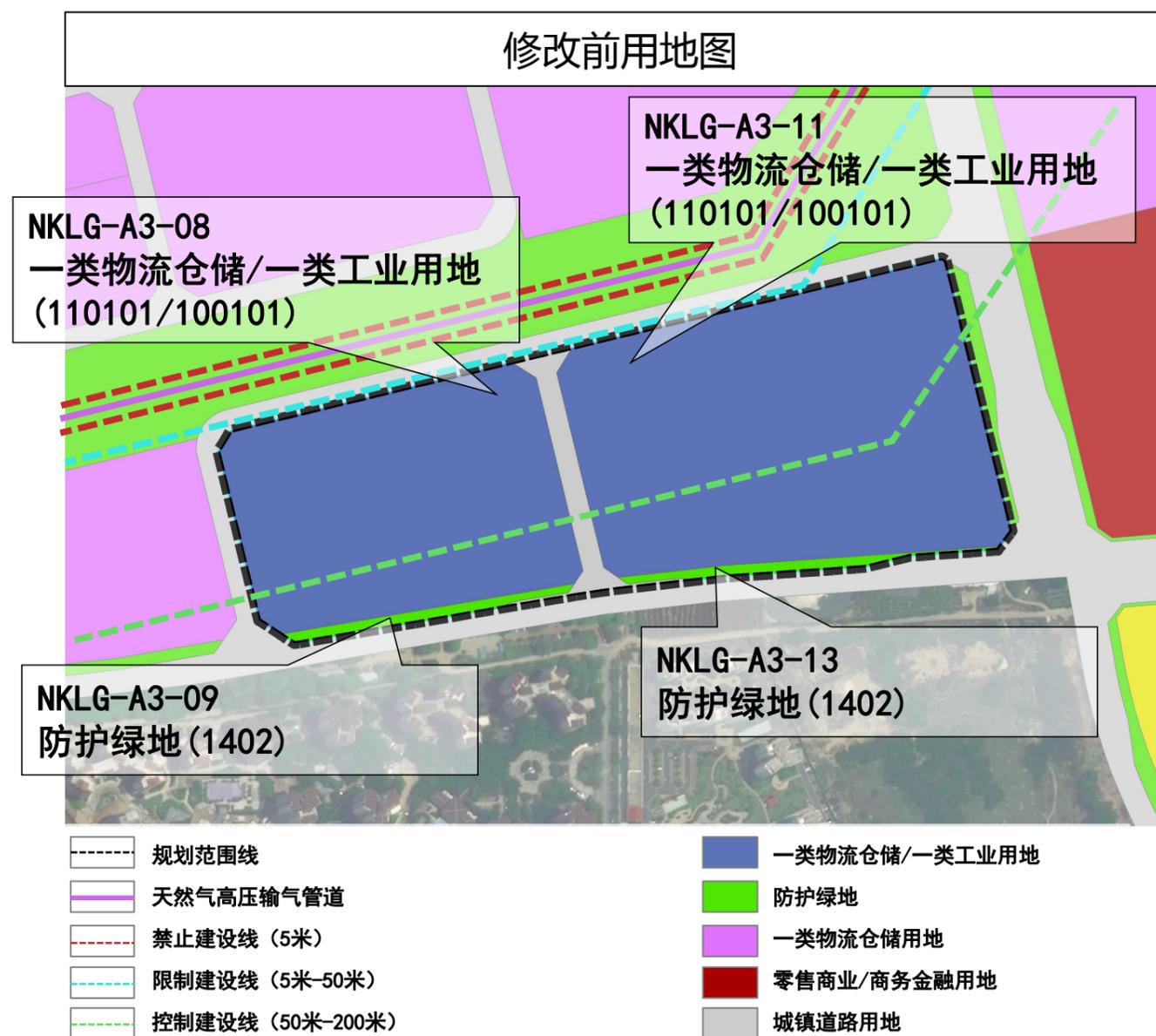
论证范围

一 基本情况

1.2 相关规划解读

■ 《三亚天涯绿谷控制性详细规划暨城市设计》

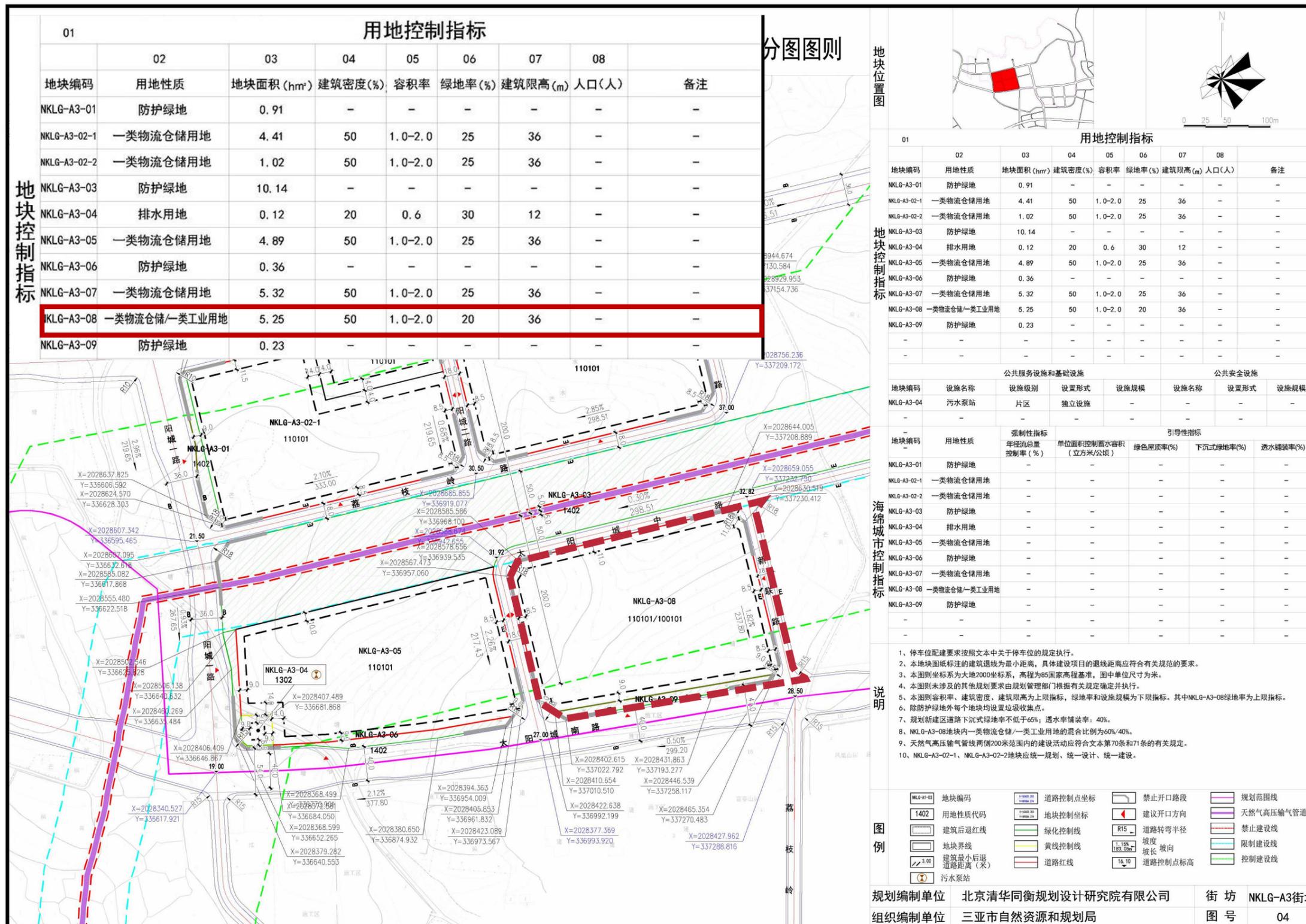
论证地块包含控规4块地及城市支路，NKLG-A3-08和NKLG-A3-11用地性质为一类物流仓储/一类工业用地（110101/100101），一类物流仓储/一类工业用地的混合比例为60%/40%；NKLG-A3-09和NKLG-A3-13用地性质为防护绿地（1402）。



一 基本情况

1.2 相关规划解读

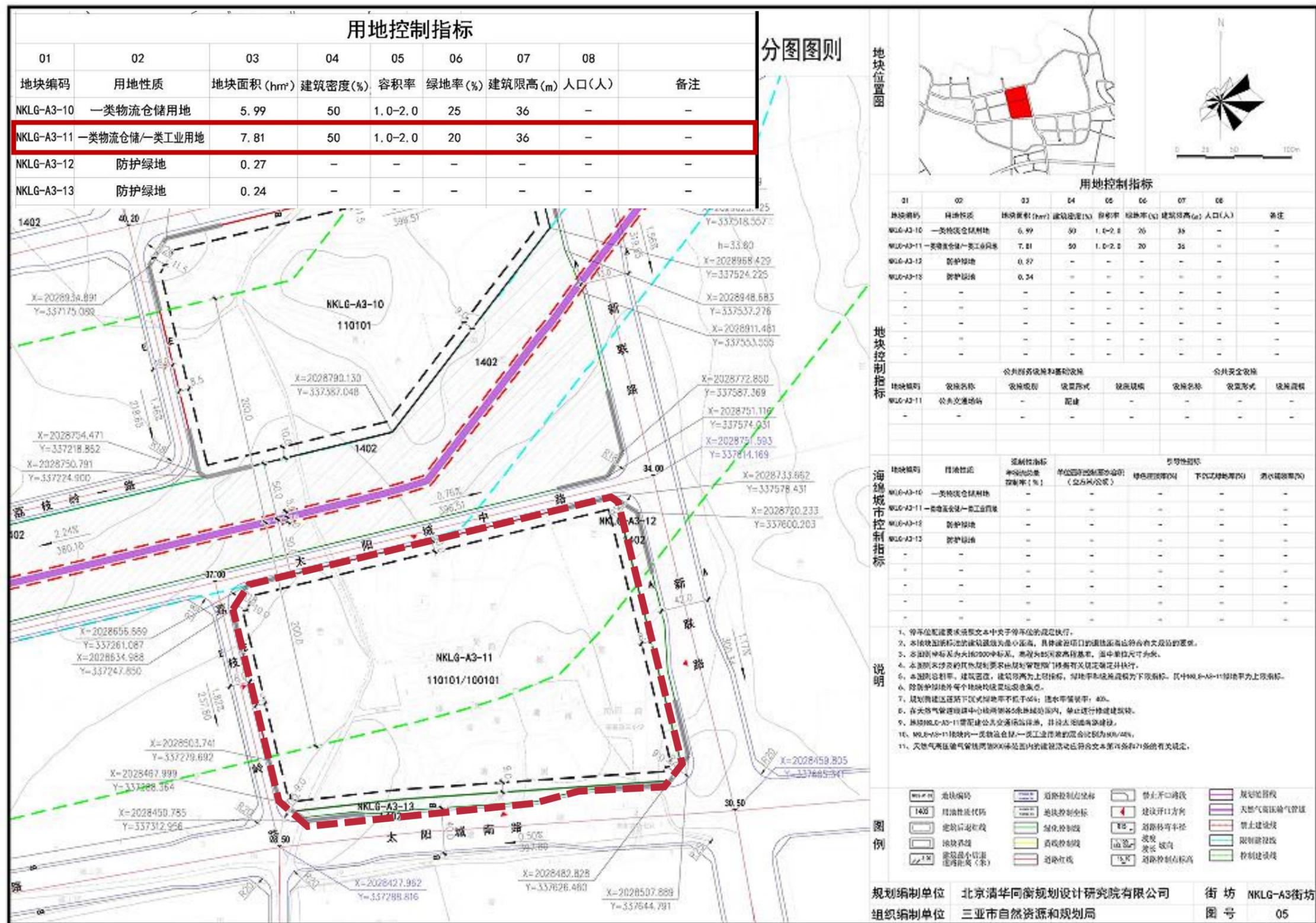
■ 《三亚天涯绿谷控制性详细规划暨城市设计》



一 基本情况

1.2 相关规划解读

■ 《三亚天涯绿谷控制性详细规划暨城市设计》

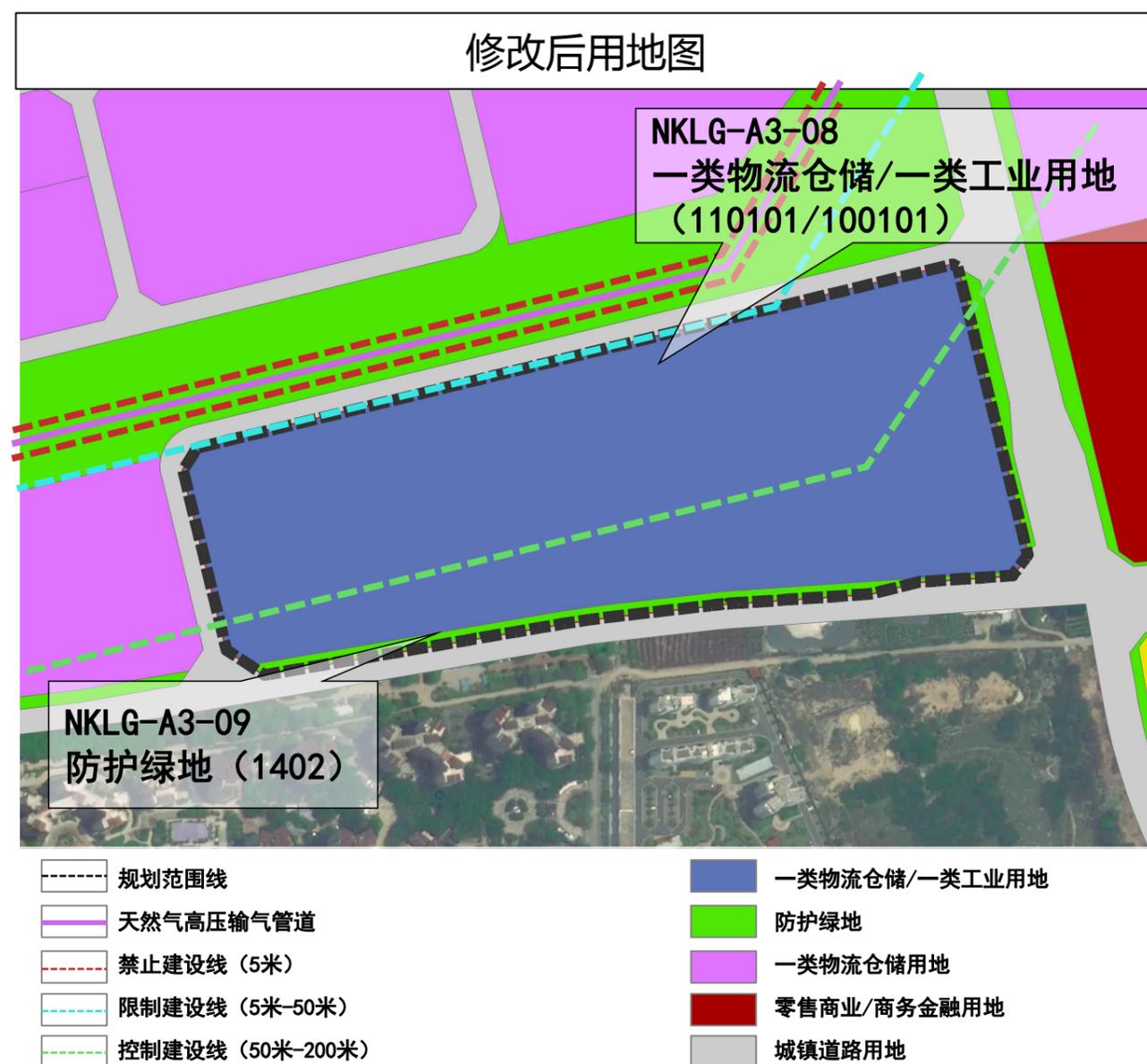
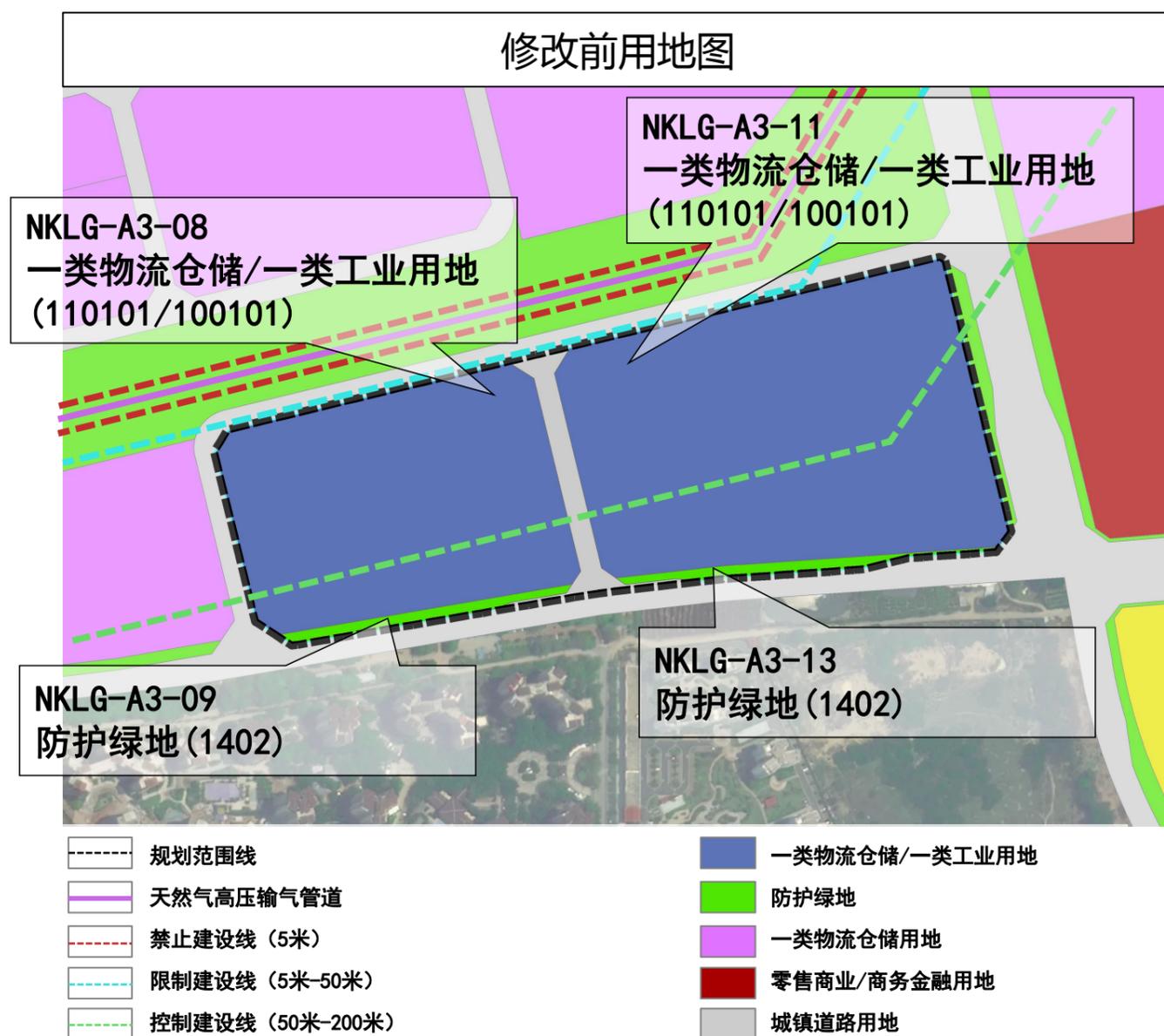


二 论证内容、依据及必要性

2.1 修改内容

结合项目建设需要，拟将NKLG-A3-08地块、NKLG-A3-11地块以及两地块之间的支路合并为一块用地，调整后的用地编码为NKLG-A3-08，规划用地性质为一类物流仓储/一类工业用地，用地面积134611平方米（约201.92亩），规划指标及用地混合比例按原控规不变，NKLG-A3-08地块应设置垃圾收集点。

拟将NKLG-A3-09地块、NKLG-A3-13地块以及两地块之间的支路合并为一块用地，规划用地性质为防护绿地，调整后的用地编码为NKLG-A3-09。



二 论证内容、依据及必要性

2.1 修改内容

	用地编号	用地代码	用地性质	地块面积 (m ²)	地块面积 (亩)	容积率	建筑 密度 (≤%)	建筑 限高 (≤m)	绿地 率 (≤%)	配建停车位(个)	备注
修改前	NKLG-A3-08	110101/ 100101	一类物流仓储/一类工业用地	52454	78.68	1.0-2.0	50	36	20	0.2车位/100m ² 建筑面积	一类物流仓储/一类工业用地的混合比例为60%/40%
	NKLG-A3-11	110101/ 100101	一类物流仓储/一类工业用地	78146	117.22	1.0-2.0	50	36	20	0.2车位/100m ² 建筑面积	一类物流仓储/一类工业用地的混合比例为60%/40%
	NKLG-A3-09	1402	防护绿地	2270	3.41	—	—	—	—	—	
	NKLG-A3-13	1402	防护绿地	2358	3.54	—	—	—	—	—	
		1207	城镇村道路用地	4866	7.30						
	合并				140094	210.14	—	—	—	—	—
修改后	NKLG-A3-08	110101/ 100101	一类物流仓储/一类工业用地	134611	201.92	1.0-2.0	50	36	20	0.2车位/100m ² 建筑面积	一类物流仓储/一类工业用地的混合比例为60%/40%
	NKLG-A3-09	1402	防护绿地	5483	8.22	—	—	—	—	—	
	合计				140094	210.14	—	—	—	—	

二 论证内容、依据及必要性

2.2 修改必要性

□ 必要性一：项目建设自贸港产业总部促进三亚市打造自贸港高质量总部经济集聚区的需要

《三亚市促进总部经济高质量发展实施办法》（三府规[2024]3号）明确提出鼓励内外资企业在三亚市设立总部，加强各类总部企业聚集，促进三亚市总部经济发展，力争到2028年，建立起较为完善的总部经济政策支持和服务管理体系，总部经济发展能级和集聚辐射能力明显提升，打造自贸港高质量总部经济集聚区。项目建设自贸港产业总部促进三亚市打造自贸港高质量总部经济集聚区，已被三亚市人民政府认定为三亚市重大产业带动项目。

□ 必要性二：项目提升区域产业竞争力，促进三亚市经济发展的需要

项目功能定位：**1.三亚数字生产基地**：围绕生产制造，聚集先进制造业及绿色低碳要素，建设具有示范性的数字生产基地，并将项目打造为三亚标杆性加工增值项目，推动三亚先进制造业高质量发展。**2.自贸港总部**：围绕贸易结算、外贸服务等业态，打造立足海南市场，逐步辐射东南亚市场的区域总部。项目建设期和运营期产值的增加，有望推动相关产业链的发展，增加当地的税收收入，促进地方经济的增长。项目建成后将成为当地新的工业旅游目的地，丰富当地的旅游资源，吸引更多的游客。

□ 必要性三：荔枝岭路（城市支路）取消，有利于项目产业建设的需要

拟将NKLG-A3-08地块、NKLG-A3-11地块以及两地块之间的支路合并为一块用地，取消荔枝岭路（城市支路），优化了产业项目区域道路路网，开发建设三亚数字生产基地及自贸港总部项目，合并后，更有利于项目的功能布局，内部管理以及项目内部形成完善的道路交通组织。

□ 必要性四：项目建设和运营期将为当地创造大量就业机会的需要

项目建设和运营期将为当地创造大量就业机会，生产制造岗位不低于 130 人，销售人员不低于 50 人，能充分带动酒店客房、配套餐饮、商业等多个领域。

项目建设三亚数字生产基地及自贸港总部项目，促进三亚市打造自贸港高质量总部经济集聚区，提升区域产业竞争力，促进三亚市经济发展；荔枝岭路（城市支路）取消，有利于项目产业建设的需要，且在建设和运营期将为当地创造大量就业机会。因此，项目的建设具有必要性。

二 论证内容、依据及必要性

2.3 论证依据

(1) 法律、法规、规范及政策

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. 《海南省城乡规划条例》（2018年修正）；
4. 《关于印发〈建设用地容积率管理办法〉的通知》（建规〔2012〕22号）；
5. 《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）；
6. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）；
7. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资源发〔2023〕234号）；
8. 《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整办法（试行）》；
9. 《三亚市国土空间规划管理规定》；
10. 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
11. 《三亚天涯绿谷控制性详细规划暨城市设计》（2023）；
12. 《三亚市城市综合交通规划》（2023.03）
13. 《三亚市城市规划技术管理规定 建筑分册》（试行稿）最新版本；
14. 《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）
15. 《工业项目建设用地控制指标》（2024.06）
16. 国家、省、市其它相关法律法规和标准规范

(2) 修改适用法规

——《中华人民共和国城乡规划法》（2008年实施，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。

——《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年实施）

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。

——《三亚市国土空间规划管理规定》（2023年7月1日实施）

第十条 国土空间规划符合国家和本省规定情形确需修改的，由组织编制机关组织修改，报有权限的审批机关审批。

第十一条 除因上级国土空间规划发生变化以及国家和省重点工程、市重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾工程等民生工程项目外，片区详细规划修编原则上不得调整已划拨或者出让建设用地规划指标；确需调整的，应当单项报市人民政府同意后方可开展调整工作，严禁借片区详细规划修编擅自调整已划拨或者出让建设用地使用性质、容积率、允许建设高度等规划指标。

二 论证内容、依据及必要性

2.4 修改适用法规

——《海南省城乡规划条例》（2018年04月03日）

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）

第二条第三款：“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。**”

——《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）》（2022年7月15日）

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。

控制性详细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。

第七条 属于以下情形之一的，为一般调整：

（一）规划其他用途用地调整为公益性用地，以及在满足技术标准规范和设施承载力要求的前提下，公益性用地之间优化调整用地性质（含用地性质比例）、容积率、建筑高度等控制指标的；

（二）**在符合功能相容、环保要求及不对周边生产生活环境造成干扰的前提下，规划其他用途调整为工业用地、仓储用地以及工业用地、仓储用地之间优化调整用地性质（含用地性质比例）、容积率、建筑高度等控制指标的；**

（三）在符合技术规范标准的前提下，确需调整规划用地的交通出入口方位、停车泊位、建筑后退红线距离等要求的；

（四）在满足人防、消防以及机动车位等要求以及技术规范标准的前提下，调整地下空间使用功能、出入口位置等规划条件的。

二 论证内容、依据及必要性

2.4 修改适用法规

——《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）

（四）简化控规动态调整实施机制。对工业用地、仓储用地的拆分合并以及调整容积率、建筑高度、绿地率、建筑密度等规划条件的地块，如容积率不大于 2.0、高度不超过 30 米的，可不对控制性详细规划进行调整报批。其他情形控制性详细规划编制和调整按程序办理。

（十六）允许土地整合开发。鼓励市场主体收购零星分散的产业用地，按照规划进行整合开发，整合成一宗土地后的土地用途按照规划用途确定，年限可按照规划用途的最高使用年限确定。

论证地块为建设三亚数字生产基地及自贸港总部项目，为三亚市重大产业带动项目，取消论证范围内支路，优化了产业项目区域道路路网，符合《海南省城乡规划条例》中第五十九条第三点修改条件；符合“琼府〔2021〕44号”第四条和第十六条，符合“琼府办〔2021〕12号”中其他经评估确需调整的情况。

项目符合《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）》第七条中的第二点，项目控规调整属于一般调整。

三 结论

3.1 修改后图则

