

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》
YBLXD04-08-12、YBLXD05-04-01-02等地块用地性质及指标
修改必要性论证报告

—项目概况

一、项目概况

（一）项目背景

近年来，国家及海南省政府高度重视住房保障工作，出台了一系列政策措施，鼓励和支持各地加快安居房建设，以解决常住居民和各类引进人才住房问题。

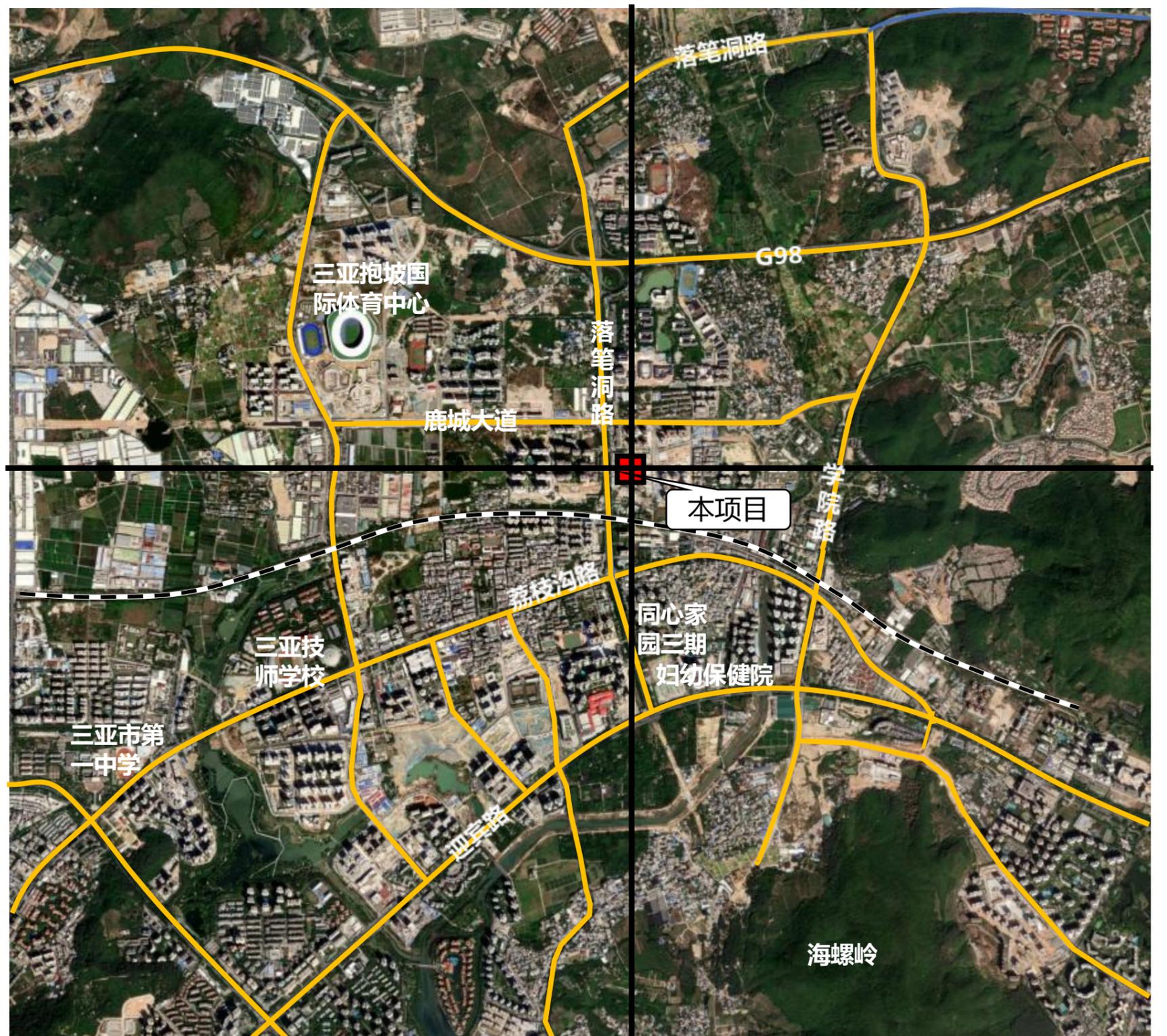
三亚市作为海南省六个市县安居型商品住房建设试点之一，积极响应国家号召，将安居房建设作为改善民生、促进城市发展的重要任务，为建立健全三亚市住房保障体系，在“十四五”期间明确了安居房建设计划。

为了进一步确保安居房建设，解决历史遗留问题。本项目涉及《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》中心城区的YBLXD04-08-12、YBLXD05-04-02、YBLXD05-04-01-01、YBLXD05-04-01-02四个地块用地性质及指标修改。

一、项目概况

(二) 区位条件

本项目位于三亚市中心城区东北部的吉阳区范围内，落笔洞路与鹿城大道交汇处东南侧，论证范围内的总用地面积约为2.96公顷（44亩）。

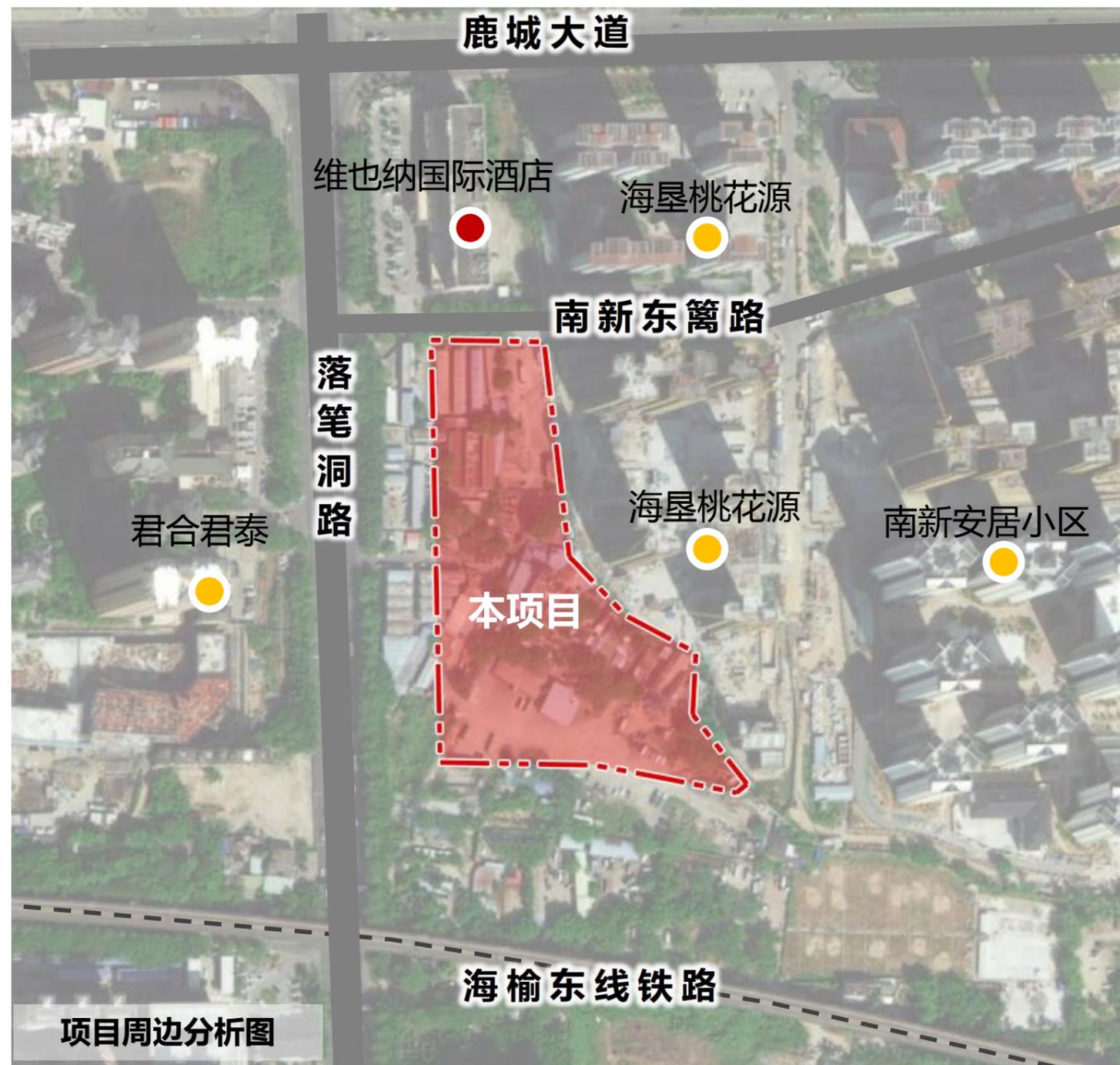


一、项目概况

(三) 现状分析

本项目周边临近海榆东线铁路、鹿城大道、落笔洞路，交通条件较好。

东临海垦桃花源，西近君合君泰，北靠维也纳国际酒店，周边已形成初具规模的居住条件。



一、项目概况

(三) 现状分析

本项目内现状地势平坦，目前为三亚公交集团荔枝沟保养场。
现状建筑层数以一层为主，且多为临时板房，土地利用效率粗放。



场地内现状分析图

一、项目概况

(四) 规划解读

通过叠加《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》“三区三线”划定成果，**本项目均位于城镇开发边界（城镇集中建设区）内**，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。



图例

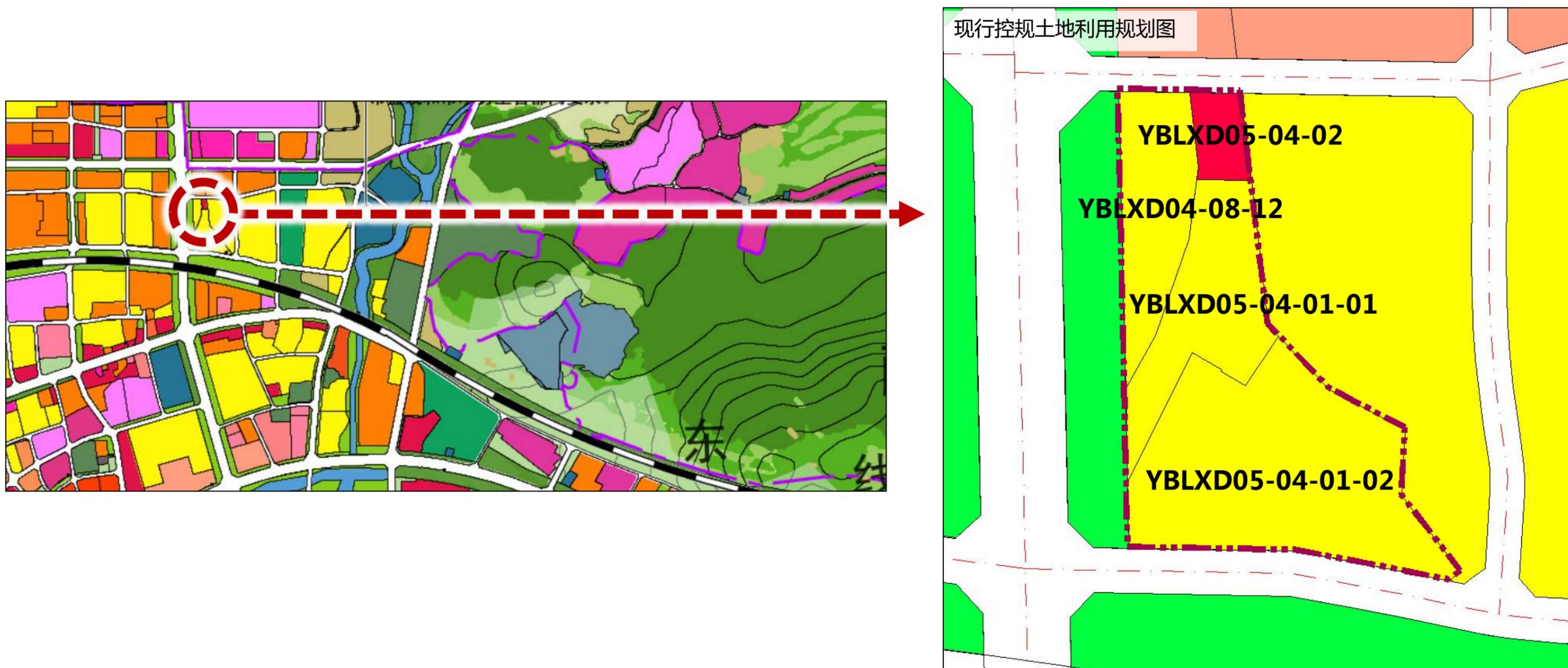
 城镇集中建设区

 论证范围线

一、项目概况

(四) 规划解读

结合2019年批复《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》以及2023年局部地块规划调整：本项目处于中心城区的**自由贸易与城市服务核心**的辐射区域，规划集中设置**商业、居住和公共服务设施**等，现状已形成初具规模的居住组团。本项目在现行控规中的规划情况如下：



图例

二类城镇住宅用地 商业用地 论证范围线

二 修改必要性内容

二、修改必要性和依据

（一）修改依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- 3、《海南省城乡规划条例》（2018年修正）；
- 4、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）；
- 5、《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）
- 6、《关于印发〈建设用地容积率管理办法〉的通知》（建规〔2012〕22号）；
- 7、《海南省安居房建设技术标准》（DBJ46-062-2022）
- 8、《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）；
- 9、《海南省城镇开发边界内控制性详细规划编制技术规定（试行）》（琼自然资函〔2021〕1301）；
- 10、《海南省8城镇开发边界内控制性详细规划数据库标准（试行）》（琼自然资函〔2021〕1301）；
- 11、《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整办法（试行）》（琼自然资规〔2022〕3号）；
- 12、《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- 13、《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》；
- 14、《三亚市城市规划管理技术规定（建筑分册）》（2023年7月修编）；
- 15、《海南省城镇园林绿化条例》；
- 16、国家、省、市其他相关法律法规和标准规范。

二、修改必要性和依据

(一) 修改依据

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。

2、《海南省城乡规划条例》（2018年修正）

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、产业园区等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。

3、《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。**

（四）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；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。

二、修改必要性和依据

(一) 修改依据

4、《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》（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。

本项目拟建设安居房，同时为解决历史遗留问题，属于民生项目，符合《海南省城乡规划条例》第五十九条第三点允许修改控规的情形。

本项目涉及商业用地、居住用地的规划条件修改，属于“重大调整”。

二、修改必要性和依据

(二) 调整原则

1、遵循国土空间总体规划

规划指标的制定内容符合总体规划提出的各项要求。即:主体功能和发展定位、结构布局、空间形态以及公共资源与公共环境符合国土空间总体规划。

2、集约节约土地原则

统筹中心城区资源,合理使用土地。以城市环境为前提,集约利用土地,提高土地利用率,实现土地资源效益最大化。

3、控制与引导相结合

规划强调控制与引导相结合,对配套设施、道路、公共绿地等实行严格的控制规定,而对其它类土地的使用可根据土地兼容要求,保留适当的灵活性。规划成果体现土地有偿使用和管理运作要求,达到系统、规范、简明的目的,增强可操作性。

4、统筹协调,利益均衡

综合分析规划区与周边区域的关系,从定位、空间布局、道路系统、基础设施以及环境景观等方面进行综合协调,使规划区建设与周边区域发展有衔接。实现经济效益、环境效益、社会效益的统一。

5、适应相关政策

论证过程中严格遵循国家法律法规和相关政策。

6、保持生态特征

协调处理好开发与生态环境保护的关系,统筹安排生态资源的保护和利用,实现开发与自然生态的和谐共生。

7、优化景观品质

力求创造良好的天际轮廓线,优化城市景观,为民众创造一个优美的生活、交流空间环境。

二、修改必要性和依据

（三）修改必要性分析

落实海南自贸港政策，构建与之相适应的住房保障体系，改善本地居民家庭和引进人才住房条件。

□ **《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》（海南省人民代表大会常务委员会 第106号公告）**

第七条 市、县、自治县人民政府应当将安居房项目用地纳入土地利用年度计划，单列指标，优先安排，做到应保尽保。鼓励在符合规划的前提下将城镇规划区、产业园区等人口聚集区域已供应的工业、仓储、商业、办公等**存量非住宅建设用地依法改变用途用于建设安居房。**

□ **《关于完善海南自贸港住房保障体系的指导意见》（琼府办〔2022〕25号）**

第三条 第七款 鼓励配建保障性住房和盘活存量住房。新建市场化商品住房项目可配建安居房、保障性租赁住房，新建安居房项目可配建保障性租赁住房、公租房，具体配建比例和管理方式由市县政府确定，并纳入土地“招拍挂”条件。**鼓励开发企业利用存量商品住宅用地建设安居房**，或建设、配建保障性租赁住房和公租房，在项目融资、商品住宅计划安排等方面给予政策支持。

□ **《海南自由贸易港进一步优化营商环境行动方案（2022—2025年）》的通知（琼府办函〔2022〕183号）**

（二十四）....**实施城镇保障性住房覆盖扩面行动，推进安居型商品住房建设。**

二、修改必要性和依据

（三）修改必要性分析

落实节约集约用地政策，保障安居房建设民生工程建设工作。

□ 《海南省土地节约集约利用办法的通知》（琼府〔2023〕9号）

第五条 县级以上人民政府应当结合国土空间总体规划编制，按照耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界的优先序，科学划定农业、生态、城镇等功能管控边界，实施战略留白，为长远发展预留空间，**推动城镇建设发展由外延式扩张向内涵式提升转变。**

第六条 **详细规划**和产业发展、基础设施建设、生态环境建设等涉及空间利用的专项规划**应体现节约集约用地理念**，严格执行建设用地使用标准。详细规划和各类专项规划所确定的建设用地规模必须符合国土空间总体规划。

第七条 市、县、自治县人民政府应当按照国土空间总体规划合理调整土地利用结构，控制新增建设用地，**保障生活用地**，增加生态用地，**加大城乡建设使用存量用地的比例，促进城乡用地效率的提高。**

□ 解决历史遗留问题

未解决项目地块不规整、边角地浪费等历史遗留问题，本着提高土地利用效能的原则，亟需开展用地调整工作。

三亚市人民政府高度重视住房保障工作，要求把安居房打造成为海南自由贸易港标志性民生工程之一，构建适应海南自由贸易港特色的住房保障体系，增加群众的幸福感、获得感和安全感。**为落实住房保障工作，本项目拟建设安居房项目，应符合节约集约用地要求，推进自贸港建设，启动本项目所在的控制性详细规划用地性质和指标修改论证工作是十分必要的。**