

《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》YK08-11-01、
YK08-11-02 地块控规修改论证
必要性报告

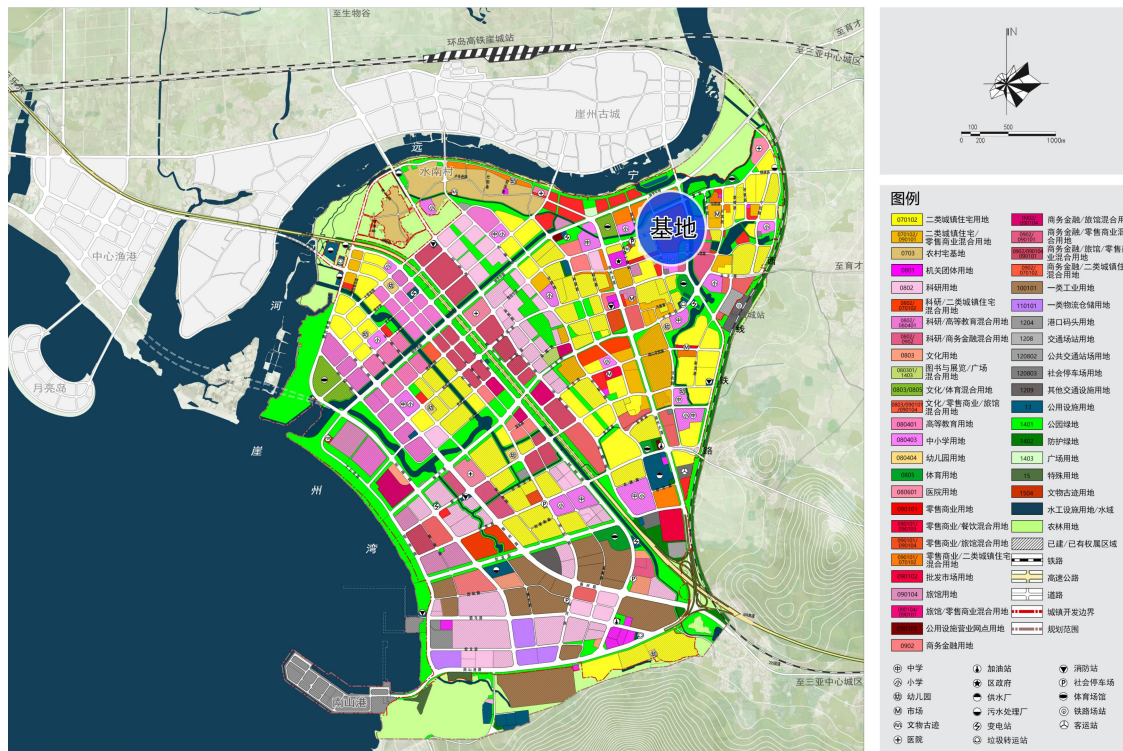
目 录

一、项目概况.....	1
1.1 项目区位.....	1
1.2 上位规划情况.....	1
1.3 对外交通.....	3
1.4 论证地块及周边建设现状.....	3
1.5 项目背景.....	4
二、编制依据.....	4
三、编制必要性分析.....	5
3.1 本次规划修改符合相关修改法律法规.....	5
3.2 项目建设必要性.....	9
四、可行性分析.....	9
4.1 地块用地性质调整可行性分析.....	9
4.2 公共设施影响分析.....	10
4.3 基础设施影响分析.....	11
五、结论.....	12

一、项目概况

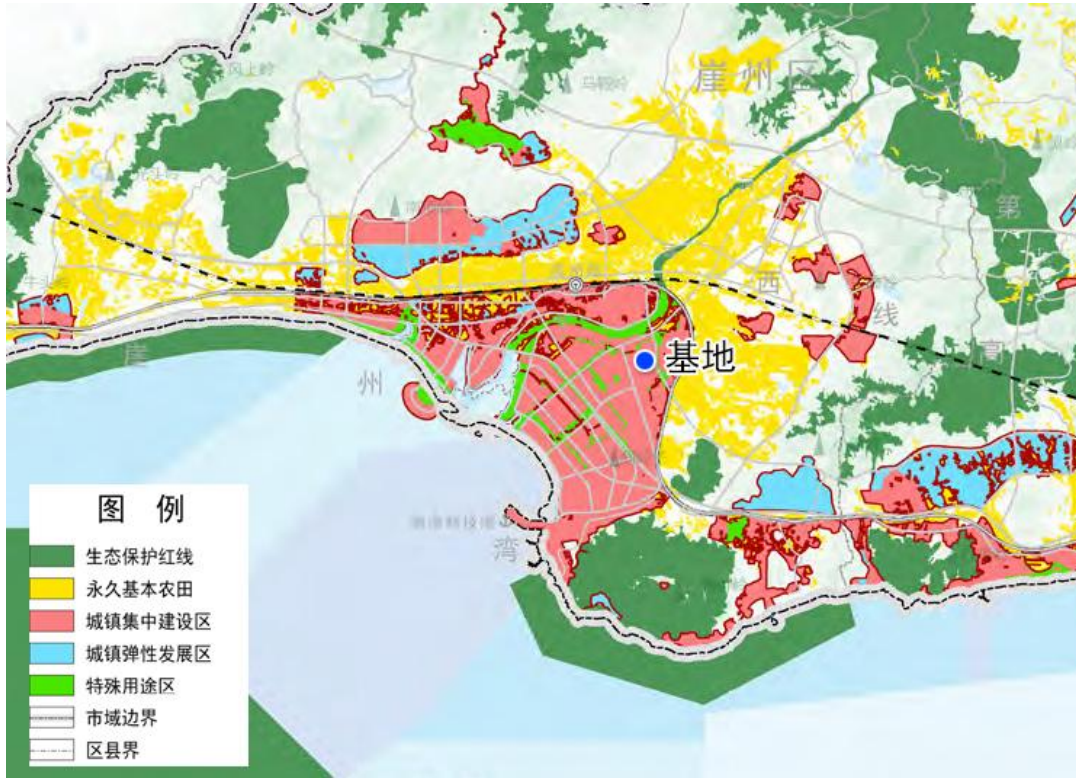
1.1 项目区位

论证地块位于海南省三亚市崖城区综合服务板块东北区域，距离崖城人民政府 0.5 公里，距崖城高铁站 2.3 公里，距离北侧宁远河约 0.4 公里，距西南侧海岸约 4.3 公里，周边环境优美，交通便利。

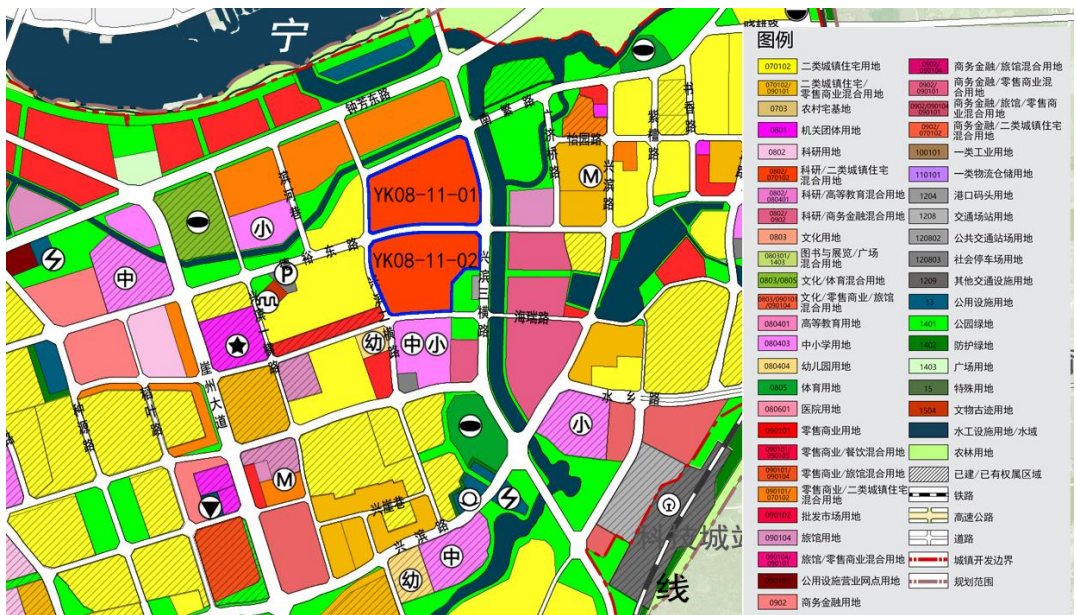


1.2 上位规划情况

(1) 根据《三亚市国土空间总体规划（2021—2035）》三区三线划定，本项目在城镇集中建设区内。不占用生态保护红线和永久基本农田，符合国土空间规划的建设要求。

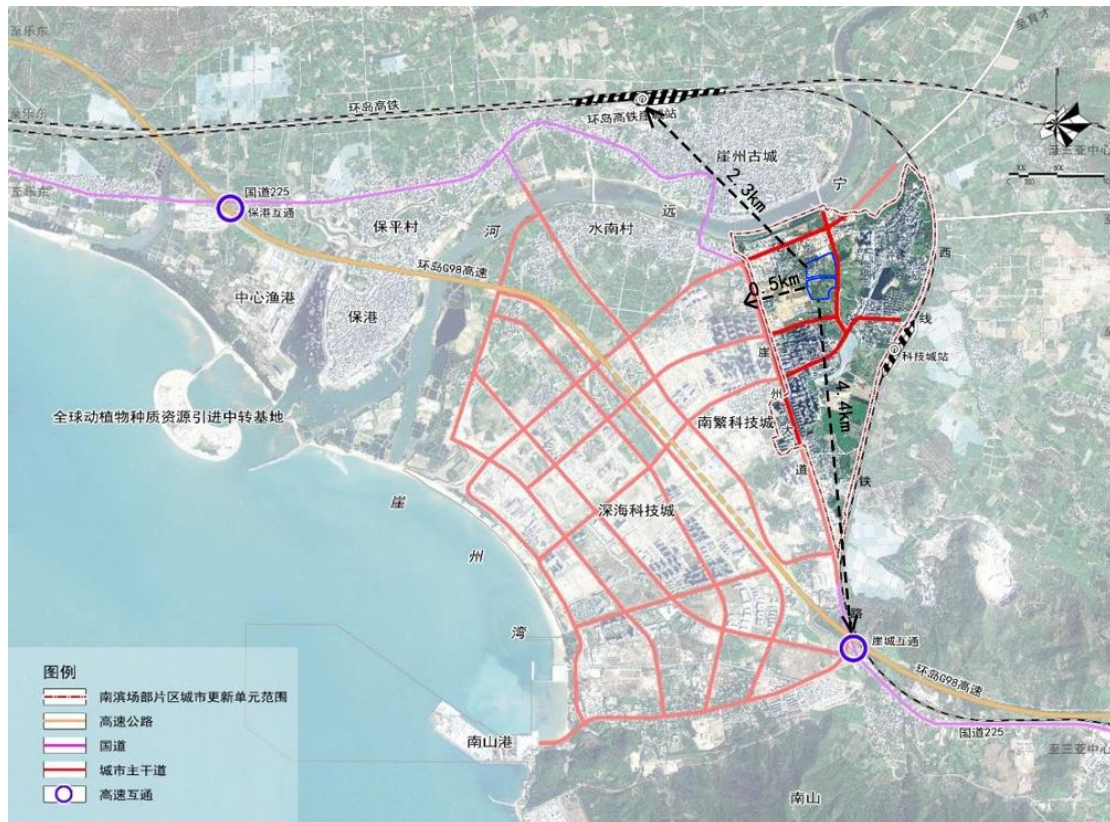


(2) 经查《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》，项目地块为 YK08-11-01、YK08-11-02 地块，原控规中为二类城镇住宅/商务金融/零售商业混合用地，两个地块用地面积总计 12.89 公顷，其中 YK08-11-01 地块用地面积为 67738 m²，YK08-11-02 地块用地面积为 61175 m²。



1.3 对外交通

本次论证地块分为南北两个地块，位于崖州湾科技城控规分区中崖城综合服务板块中的东北部侧偏中部，西接崖州大道，东邻南滨路，论证地块距离环岛高铁崖城站直线距离约 2.3 公里，距离南侧崖城互通直线距离约 4.4 公里，交通便利。



1.4 论证地块及周边建设现状

用地范围内 YK08-11-01 地块有 133 栋村民住宅楼，总建筑面积为 14159 m²，其中原籍自建房：11146 m²，外来人员自建房：3013 m²，YK08-11-02 地块有 78 栋居民自建住宅楼，总建筑面积为 1243 m²，其中原籍自建房：846 m²，外来人员自建房：397 m²，其他区域基本为空闲地，且地势平整适于前期开发建设，周边现状为水田、旱

地及其他住宅区等，地块北侧距离宁远河 400 米，周边环境优美。



1.5 项目背景

根据《2024 年城市更新项目实施计划》，将海罗片区续建项目、临春片区续建项目、南丁中片区、月川片区、吴春园项目、光明新城项目、体育公园片区、南滨场部片区、河东路片区微更新项目、教育巷微更新项目和河西路南段微更新项目列入 2024 年城市更新项目实施计划。

南滨场部片区城市更新项目位于三亚市崖州湾科技城东部，论证地块处于南滨场部城市更新项目北侧，属于城市更新项目。

二、编制依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- (2) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》；

- (3) 《海南省城乡规划条例》(2018 修正);
- (4) 《海南省自然资源和规划厅关于支持城市更新规划和用地保障的指导意见琼自然资规》〔2024〕3 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)《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);
- (7)《城市用地分类与规划建设用地分类标准》(GB50137-2011);
- (8) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》;
- (9) 《三亚市国土空间总体规划(2021—2035)》;
- (10) 《三亚崖州湾科技城总体规划》(2018-2035);
- (11) 《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》;
- (12) 《三亚市集体土地征收补偿安置区规定(2013 年修订)》;
- (13) 国家、省、市其他相关法律法规和标准规范;
- (14) 相关文件及甲方提供资料等。

三、编制必要性分析

3.1 本次规划修改符合相关修改法律法规

- 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.....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、《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。

3、《海南省城乡规划条例》（2018年修订）

第五十七条 有下列情形之一的，组织编制机关方可修改城市、镇、乡、旅游度假区、产业园区总体规划：

（一）因省和市、县、自治县总体规划发生变化，提出修改要求的；

（二）上级人民政府制定的城乡规划发生变更，提出修改规划要求的；

（三）行政区划调整确需修改规划的；

(四)因国务院或者省人民政府批准重大建设工程确需修改规划的；

(五)经评估确需修改规划的。

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。

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。

(四)严格规范控制性详细规划调整程序。……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。

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)》

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；

(五)审批机关认为应当修改规划的其他情形

项目建设成为南滨场部片区城市更新项目，根据相关管理意见属于重大调整，且符合海南城乡规划条例中第五十七条第五点，经评估确需修改规划的条件。

3.2 项目建设必要性

3.2.1 改善人居环境，完善公共服务设施，增强产业导入

崖州区南滨场部为三亚垦地融合试点区域，现状存在配套设施落后、功能配套不全等问题，原有市政管道、线路经长期使用趋于老化，用电、消防等存在诸多安全隐患，亟待更新改造。通过全域土地综合整治城市更新模式，推进垦地融合发展，改善南滨场部人居环境，完善公共服务设施，进一步提升人民群众获得感、幸福感、安全感。

本项目位于崖州湾科技城控制性详细规划 YK08-11-01、YK08-11-02 地块内，两个地块原控规用地性质均为二类城镇住宅/商务金融/零售商业混合用地，通过城市更新，针对现状各类公共服务设施质低、量缺、空间不足，养老、托幼短板极为突出的问题，根据居住用地布局，高标准配备各类公共服务设施，解决南滨片区现有建设品质低、街道秩序杂乱、用地效率低等问题，塑造富有魅力的科技城整体风貌，打造吸引人才、留住人才的宜居、宜业、宜游的城市环境。

四、可行性分析

4.1 地块用地性质调整可行性分析

三亚崖州湾科技城控制性详细规划中项目地块原为类城镇住宅/商务金融/零售商业混合用地，调整后依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发[2020]51号），本地块的用地性质拟确定为二类城镇住宅用地（070102）和零售商业混合用地（0904），本次用地性质确定以总规（国土空间规划）、控

规为依据，不占用生态红线和永久基本农田，规划编制不涉及调整总体规划强制性内容，合法合规。

项目的建设能有效推进垦地融合发展，改善南滨场部人居环境，促进科技城产业发展，对崖州区整体的社会发展有积极作用，地块用地规划调整是可行的。

4.2 公共设施影响分析

4.2.1 人口分析

修改后地块新增住宅约 600 户，按照每户 3.5 人测算，新增人口为 $600 \times 3.5 = 2100$ 人，依据《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》中预测，规划崖州湾科技城中片区人口总量为 19.5 万人。修改后崖州湾科技城中片区常住人口控制在 19.71 万人以内。

4.2.2 公共服务设施分析

(1) 公共管理与公共服务设施分析

《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》中，规划公共管理与公共服务用地（08）411.09 公顷，占规划区建设用地总量的 19.03%，根据《城市用地分类与规划建设用地标准 GB50137-2011》中规划人均公共服务管理与公共服务设施用地面积不应小于 $5.5 \text{ m}^2/\text{人}$ ，本次地块修改后人均公共服务管理与公共服务设施用地面积约 $20.86 \text{ m}^2/\text{人}$ 。修改后公共服务设施仍能够满足需求。

修改前后公共管理与公共服务设施人均用地对比

	人口	公共管理与公共服务设施用地 面积（公顷）	人均用地面积 （ m^2 ）
--	----	-------------------------	----------------------------

修改前	195000	411.09	21.08
修改后	197100	411.09	20.86

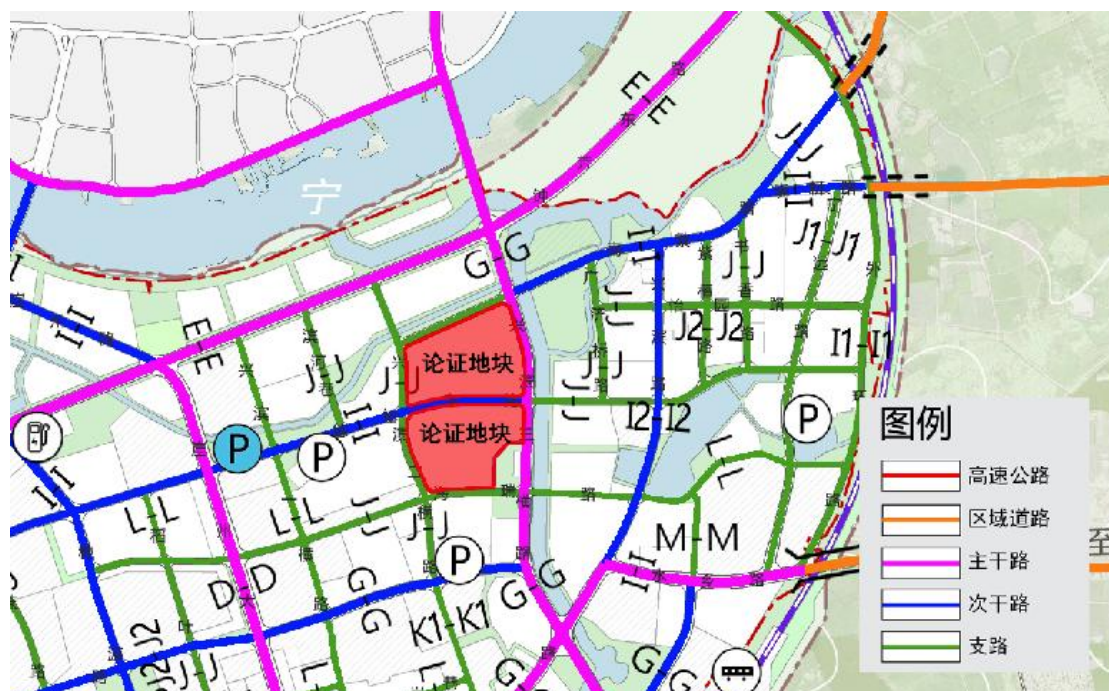
(2) 医疗设施分析

《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》规划医疗设施用地面积 14.61 公顷，控规修改后规划人口 19.61 万人，人均医疗设施建设用地 0.75 平方米/人，满足《城市公共服务设施规划标准》（征求意见稿）及《城市公共设施规划规范》（GB50442-2008）中小城市人均医疗设施用地面积 0.6-0.7 平方米/人的管控要求。

4.3 基础设施影响分析

(1) 本次论证地块周边道路

论证地块周边道路系统图



论证地块周边有主干道、次干道和支路

(2) 论证地块用地调整情况

调整前后，全部商务金融用地调整成二类城镇住宅用地，地块少部分的零售商业混合用地整成二类城镇住宅用地，容积率保持不变。

五、结论

本次拟对 YK08-11-01 和 YK08-11-02 地块用地规划进行调整，项目用地定位和功能与崖州湾科技城控规相符合。南滨场部片区城市更新项目的建设能有效推进垦地融合发展，改善南滨场部人居环境，促进产业发展、完善公共服务推动整个片区乃至崖州湾的长远发展。因此，三亚崖州湾科技城控规地块 YK08-11-01、YK08-11-02 两个地块的用地规划调整是有必要的。