

**《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》JYAZQ03-02-05、  
JYAZQ03-02-06等地块及周边用地规划修改  
必要性论证报告**

**三亚市自然资源和规划局**

## 1.1 项目背景

2021年7月海南省发改委、省交通厅联合发布《海南省“十四五”现代物流业发展规划》，旨在加快建设西部陆海新通道国际航运枢纽和国际航空枢纽，**构建海南自由贸易港现代物流服务体系**，支撑旅游业、现代服务业和高新技术产业三大产业建设。

规划明确**建设“国家大仓库”进出口物流体系**。建立国际与国内之间快速便捷的完税、监管体系，促进海空联运的发展。大力发展高新技术中间品（零部件）加工贸易。建设跨境电子商务物流中心。**依托洋浦自由贸易港先行区示范区、海口综合保税区、三亚保税物流中心（B型）和海口、三亚跨境电子商务综合试验区的政策优势，以备货模式为重点，大力发展跨境电子商务备货仓储物流（BBC）。**

在上述背景下，三亚市政府加速招商引资积极投资，在三亚市新红村地区拟建设高标准商贸物流仓储设施；本次论证将结合产业用地，对区域进行统筹分析，使论证范围内用地功能布局更加合理，以便盘活区域物流运输，促进消费经济发展。



海南省发展和改革委员会  
plan.hainan.gov.cn

请输入您要搜索的关键词

疏解治理投资堵点问题

首页 | 机构介绍 | 要闻动态 | 信息公开 | 解读回应 | 政务服务 | 互动交流 | 数据发布

首页 > 部门文件

索引号: 00817382-X/2021-95517  
发文机关: 省发展和改革委员会  
标题: 关于印发《海南省“十四五”现代物流业发展规划》的通知  
文号: 琼发改经贸〔2021〕479号  
时效性: 有效

主题分类:  
成文日期: 2021-07-13 16:05  
发布日期: 2021-07-16 16:05

关于印发《海南省“十四五”现代物流业发展规划》的通知

琼发改经贸〔2021〕479号

各市、县、自治县人民政府，省政府直属各单位：  
《海南省“十四五”现代物流业发展规划》已经省政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

附件：海南省十四五现代物流业发展规划

## 1.2 项目区位

论证地块位于吉阳区亚龙湾路、新红路、田独路交汇处，现状周边道路有城市主干道亚龙湾路（道路红线宽度40m）、田独路（道路红线宽度25m）、新红路（道路红线宽度22m），对外交通十分便利。



## 1.3 现状概况

论证地块一内已建建筑基本为新红村和田独村村民住宅，其中内部东北侧有三亚驾校；左侧临亚龙湾路，右侧为田独路；论证地块二内现状有一栋临时建筑。



## 1.4 相关规划解读

### 1.4.1 《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，**论证地块一除南侧水体外，其余用地位于城镇开发边界内，论证地块二道路用地位于城镇开发边界内；两地块不涉及永久基本农田、生态红线。**



## 1.4 相关规划解读

### 1.4.2 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》《三亚市吉阳安置区控制性详细规划局部修编暨城市设计》：

本次论证范围涉及中心城区控规以及吉阳安置区控规；在中心城区控规中，论证地块内用地为二类城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地、留白用地、公园绿地、公用设施营业网点用地、城镇村道路用地、防护绿地、陆地水域；

在吉阳安置区控规中，论证地块内用地为公共绿地以及城市道路用地。



## 1.4 相关规划解读

控规名称	序号	地块编号	用地用海分类代码	用地性质	用地面积 (ha)	容积率 (≤)	建筑限高 (≤m)	建筑密度(≤%)	绿地率 (≥%)
《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》	1	JYAZQ03-01-01	1401	公园绿地	0.06		12		90
	2	JYAZQ03-01-02	90105	公用设施营业网点用地	0.2	0.8	12	30	35
	3	JYAZQ03-01-03	1401	公园绿地	0.17		12		90
	4	JYAZQ03-01-04	70102	二类城镇住宅用地	6.85	1.8	24	30	40
	5	JYAZQ03-01-05	1402	防护绿地	0.11				
	6	JYAZQ03-01-06	1401	公园绿地	0.24		12		90
	7	JYAZQ03-02-01	1402	防护绿地	0.11				
	8	JYAZQ03-02-02	1401	公园绿地	0.76				
	9	JYAZQ03-02-03	17	陆地水域	0.71				
	10	JYAZQ03-02-04	1401	公园绿地	0.79				
	11	JYAZQ03-02-05	16	留白用地	6.26				
	12	JYAZQ03-02-06	16	留白用地	4.43				
	13	JYAZQ03-03-01	1401	公园绿地	0.29		12		90
	14	JYAZQ03-03-02	17	陆地水域	0.58				
	15	JYAZQ03-03-03	1401	公园绿地	0.84		12		90
	16	JYAZQ03-03-04	70102	二类城镇住宅用地	5.45	1.2	24	30	35
	17	JYAZQ02-04-01	1401	公园绿地	0.26				
	18	JYAZQ02-04-03	702	城镇社区服务设施用地	0.38	0.8	12	25	40
	19	JYAZQ02-04-04	16	留白用地	6.48				
	20	JYAZQ03-06-01	1401	公园绿地	0.15				
	21	JYAZQ03-06-02	1402	防护绿地	0.09				
	22	JYAZQ03-06-05	1402	防护绿地	0.05				
	23	JYAZQ03-06-10	17	陆地水域	0.41				
	24	JYAZQ03-06-11	17	陆地水域	0.15				
	25	JYAZQ03-06-12	17	陆地水域	0.56				
	26		1207	城镇道路用地	1.8				
		合计			38.18				
《三亚市吉阳安置区控制性详细规划局部修编暨城市设计》	1	B-05	G1	公共绿地	1.89				95
	2		S1	城市道路用地	0.50				

## 2.1 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）

**第三十八条** 在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的，在国有土地使用权出让前，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划，提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。

**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。

### ——《海南省城乡规划条例》（2018年修正）

**第三十五条** 以出让方式提供国有土地使用权的，在国有土地使用权出让前，市、县、自治县人民政府规划主管部门应当依据控制性详细规划，提出出让用地的规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。

**第三十六条** 规划主管部门核定或者提供的规划条件应当符合控制性详细规划和有关法律、法规、技术规定的要求。未依法编制和批准控制性详细规划地段的建设用地，规划主管部门不得核定或者提供规划条件。

**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。

**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需要修改的。

### ——《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。

## 2.1 修改适用法规

### 《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。

**第六条** 属于以下情形之一的，为重大调整：

(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)；

**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；

**第八条** 属于以下情形之一的，为技术修正：

(三)因道路交通、市政、水利等专项规划或者工程实施需对规划控制线或者地块边界进行微调。

本次论证调整涉及留白用地的用地性质及指标确定、道路修改及道路周边相关地块的边界调整及面积变化、以及水体的调整。

论证调整符合《中华人民共和国城乡规划法》（2008年实施，2019年修正）第三十八条、第四十八条；符合《海南省城乡规划条例》（2018年修正）第三十五条、第三十六条、第五十九条（三）、第六十条；符合《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年实施）第十九条。

根据《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）：

——留白用地的用地性质及指标确定，属于第七条（二）情形，为一般调整；

——由于避让现状已建民宅对道路进行修改以及拓宽道路的宽度满足产业的交通需求，导致居住用地面积的增加，以及落实新红村预留用地、田独村发展用地，属于第六条（三）情形，为重大调整；

——水体的调整，属于第八条（三）情形，为技术修正。

### 3.1 产业必要性

#### 海南省对三亚物流发展的要求

随着海南自由贸易港建设步伐的加速，三亚市场对生产、生活资料的需求量会随之加大，因此加快“大三亚旅游经济圈”物流仓储中心建设（含冷链物流），发展现代物流业对优化三亚旅游产业结构、整合周边市县资源、降低生产、生活成本、形成产业联动、提升区域经济竞争力等，对于海南与三亚都具有十分重要的现实意义和长远的发展意义。

海南自由贸易港建设对现代物流业发展提出了更高要求，交通基础设施、仓储建设、国际冷链物流加工贸易、国际中间品加工贸易、免税保税物流、跨境电子商务、专业物流、物流数字化平台、数字化设备和技术应用等领域，都需要注入新的活力。

#### 三亚自身物流发展的需求

三亚市政府在大力加快“大三亚旅游经济圈”物流仓储中心建设，打造物流功能健全，信息网络完善，存储吞吐能力强，辐射范围大的三亚仓储物流配送中心，形成以三亚为中心，辐射周边市县的生产、生活资料供应市场，满足三亚日常和节假日期间的市场供应需求。三亚期待与各知名物流企业加强合作，实现优势互补，加快区域产业转型升级，努力把三亚打造成海南省现代商贸物流的重要基地。

根据三亚物流产业发展的实际需求，大力发展保税仓储、物流配送、物流贸易、物流金融等综合业务，结合离岛免税和跨境电商，打造三亚保税物流新业态，早日建成三亚空港型国家物流枢纽。

## 3.2 道路优化、水体修正、民生保障的必要性

**道路优化必要性**—随着留白用地规划性质的确定，原有路网承载能力不足，将对项目周边交通产生影响，因此，有必要重新研究路网通行能力，**优化路网布局。**

**水体修正必要性**—在《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》中，河道管理范围线内的用地均为陆地水域，陆地水域内无法进行提防建设；**为了能在河道两侧建设相关安全防护设施，将对河道管理范围内的用地进行优化。**

**民生保障必要性**—在《海南省人民政府办公厅关于完善海南自由贸易港住房保障体系的指导意见》中，提出加快构建以安居房、保障性租赁住房、公租房等保障性住房为主体的城镇住房保障体系，持续推进棚户区 and 城镇老旧小区改造等保障性安居工程建设。

**三亚市政府为了解决新红村发展用地问题，改善民生发展，将在本次论证范围内落实推进保障性住房政策的实施，完善住房保障体系，保障群众的合法权益。**



## 一、落实《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》要求

在新的三亚市国土空间总体规划的指导下，从区域功能定位、用地布局、道路交通、市政设施等方面进行整体优化调整，从而落实总体规划的战略意图，进而使其更符合区域的开发建设。

## 二、优化用地布局、完善功能配套

优化空间结构和用地布局落实总体规划城镇开发边界范围，结合片区发展现状，优化规划范围空间结构，结合实际情况优化调整具体用地布局，完善区域的功能服务配套。

## 三、合理确定用地指标

优化地块控制指标按照国家、海南省和三亚市最新国土空间技术标准要求，结合总体规划及城市设计对该片区的形态指引、高度和开发强度要求，合理确定规划范围内各类用地具体控制指标，

## 四、保障民生发展

在三亚打造国际旅游胜地和自由贸易港科创高地的目标定位下，结合“三区三线”，优化建设用地布局，带动产业发展完善配套设施，提升片区品质，更好服务三亚区域发展。

综上所述，本项目的规划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，项目建成后有助于集约节约用地、提高土地利用价值、提升区域活力、带动周边区域的发展。

**因此，从项目建设的实施性及地块用地性质调整的必要性分析来看，修改后的用地布局将更加合理，交通更加通畅，生态环境更加改善，规划更具可实施性。本次项目规划修改是必要的。**