

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》 HTW-09-07地块规划修改必要性论证

Controlled Detailed Planning of SanYa Central Urban Area Necessity demonstration of HTW-09-07 plot planning adjustment

2024.09

红塘湾位于三亚市天涯区，论证地块位于红塘湾海榆西线南侧一线滨海地区，西侧北侧紧邻现状已建项目国瑞红塘湾，东侧临近天涯小镇，地块周边环境优美，交通便利。



红塘湾片区现状业态以居住、旅游和科技为主，滨海一线区域大部分未开发建设，目前现状仅有两家规模酒店，无法满足片区游客的旅游住宿需求。天涯小镇的观光旅游、餐饮服务、滨海运动体量较小，缺乏大型引爆型产业导入。

论证地块西侧北侧为居住区国瑞红塘湾，东侧为黑土村，南侧距离海岸线约200米，地块内现状除少量临时工棚，大部分尚未开发，整体地势较为平坦。



■ 三亚市国土空间总体规划（2021—2035年）

总体定位：世界级热带滨海城市。重点突出三亚热带滨海的城市气候与地理特征，抢抓海南自由贸易港建设重大机遇，提升城市能级，将三亚建设成为世界级热带滨海城市。

国际旅游消费中心城市。重点承载海南自由贸易港国际旅游消费中心的核心功能，提升旅游服务质量和国际化水平，将三亚建设成为国际旅游消费中心城市。

国家创新城市。重点提升城市创新功能，打造世界一流的热带农业科学中心、深海科技创新中心和高新技术产业集聚地，将三亚建设成为国家创新城市。

总体格局：落实国家和海南省的区域发展战略、主体功能区战略、新型城镇化战略，科学划定“三区三线”，加快“三亚经济圈”一体化建设发展，打造国际旅游胜地、海南自由贸易港科创高地；以“中优、东精、西拓、南联、北抬”的空间发展策略，构建“一心五廊，三城多点”的总体格局，引领国土空间全域全要素精准布局。

中心城区控规中该论证地块用地面积4.5公顷，基本位于三亚市总规城镇开发边界内，未占用生态保护红线和永久基本农田，南部边界少量用地涉及海岸带陆域200米范围。结合200米海岸线对该地块用地边界进行优化，优化后该论证地块用地面积4.47公顷（不涉及占用海岸带200米陆域保护范围）。

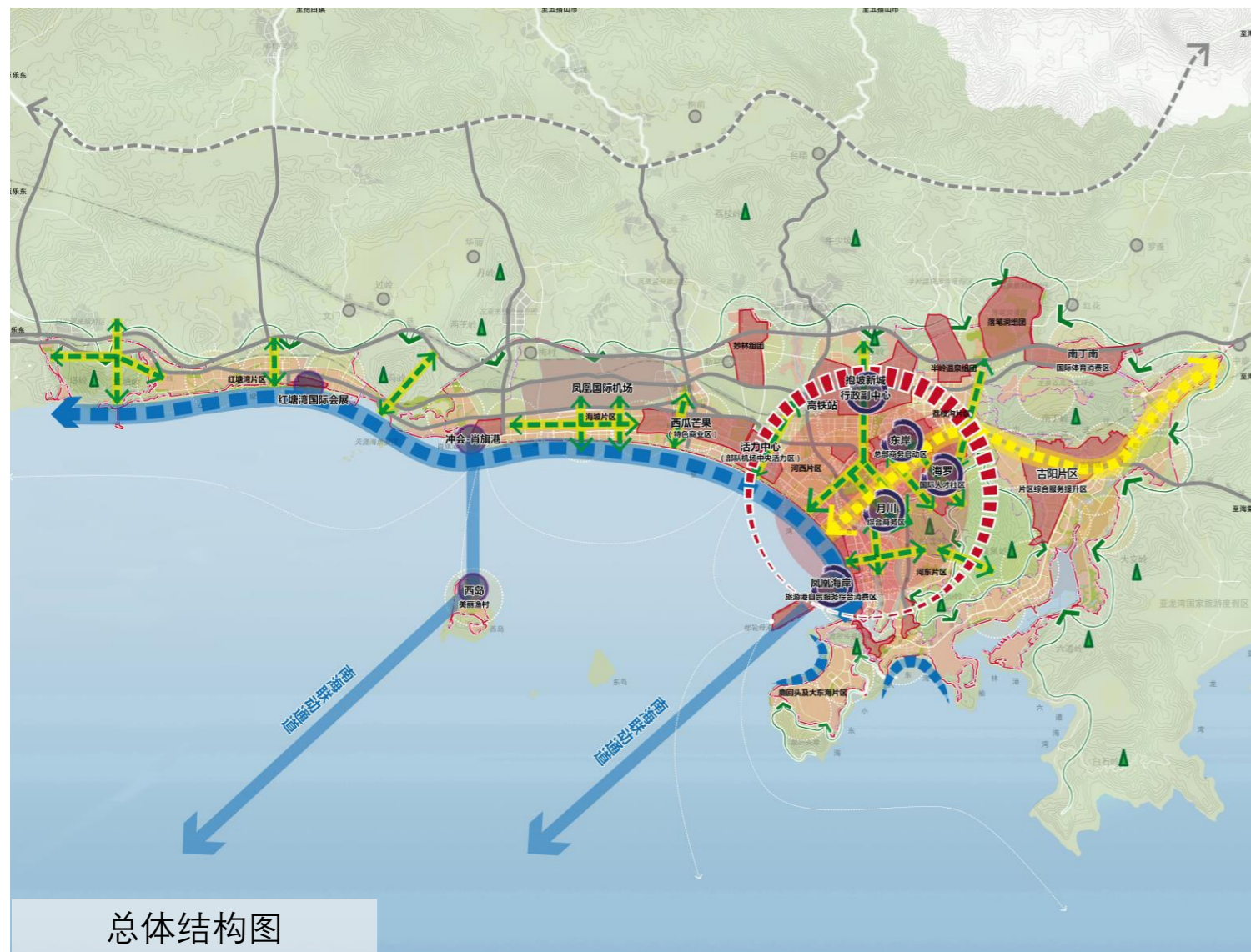


市域国土空间总体规划图

■ 三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）（2019年批复实施）

中心城区对红塘湾片区功能定位：建设国际会展区，搭建国际文化交流平台，引领国际文化交流。布局国际会展、特色旅游消费、国际文化交流，逐步承接国际电影节、音乐节等文化活动与功能。

本项目地块在中心城区控规中为零售商业/娱乐混合用地，容积率 ≤ 0.8 、建筑高度 $\leq 30m$ 、建筑密度 $\leq 30\%$ 、绿地率 $\geq 40\%$ 。



■ 《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。

■ 《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）

（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。**

本次因上位规划《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》于2023年批复，总规提出新的发展定位和空间格局，原片区定位及功能无法满足新的发展需求，同时根据最新海岸带陆域200米生态保护要求需优化修改项目地块范围。依据《中华人民共和国城乡规划法》《海南省城乡规划条例》《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》《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）》相关规定，规划修改情形符合规划修改条件，本次修改属于重大调整，应依法按程序启动规划修改论证工作。

落实海岸带陆域200米生态保护要求。

海南省人民政府关于《海南经济特区海岸带保护与利用管理实施细则的通知》

第七条 沿海区域自海岸线向陆地延伸最少200米(以下简称海岸带陆域200米)范围内的重点生态功能区、生态环境敏感区和脆弱区等区域,以及沿海区域自海岸线起向海洋延伸海岸带范围内的重点生态功能区、生态环境敏感区和脆弱区等区域,依法划入生态保护红线。

第十条 除下列情形以外,省和市、县、自治县国土空间总体规划、详细规划在海岸带陆域200米非生态保护红线范围内,不再规划新建建设项目。

- (一)港口、码头、滨海机场、桥梁、道路、轨道交通及海岸防护工程、污水处理、垃圾储运、公共卫生设施、供电、供气、供水设施、通信、安全防护、应急避难、医疗救护、污染物处理处置排海工程、渔政站、边检站、海警站、综合执法站等基础设施和民生项目;
- (二)造船厂、修船厂;
- (三)滨海电站、滨海油气勘探开发、海洋海水淡化等能源设施项目;
- (四)滨海军事设施项目;
- (五)滨海科研项目,公益性的监测监管设施;
- (六)村庄及农(林)场场部(队)居民点生产生活设施;
- (七)旅游骑行道、步道、栈道、观景台、停车场、淋浴更衣、公共厕所、休憩休息设施等旅游相关配套性服务设施和必要公共设施;
- (八)国家级开发区确需建设的石化新材料、清洁能源、智能装备制造、海工装备制造、仓储物流等临港产业;
- (九)省政府确定的其他重大、特殊建设项目。

因此,为了落实海岸带陆域200米生态保护要求,优化地块边界,对规划进行修改是必要的。

贯彻落实三亚市发展提出的目标建设，加快海南自由贸易港的建设，提升旅游消费服务质量。

《2024年三亚市政府工作报告》中提出工作总体要求，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大、二十届二中全会、中央经济工作会议精神，按照省委、省政府的要求和市委部署，锚定“一本三基四梁八柱”战略框架，坚持稳中求进、以进促稳，完整、准确、全面贯彻新发展理念，积极融入和服务新发展格局，以高质量发展为主题，以全面深化改革开放为动力，以建设现代化产业体系为支撑，坚持转方式、调结构、提质量、增效益，切实增强经济活力、防范化解风险、改善社会预期，持续巩固和增强经济回升向好态势，持续推动经济实现质的有效提升和量的稳定增长，增进民生福祉，保持社会稳定，**高水平打造国际旅游胜地和自贸港科创高地，加快建设世界级滨海城市，积极争创自贸港建设标杆和转型发展示范，奋力谱写中国式现代化三亚新篇章。**

坚持转型提质，大力构建现代化产业体系。坚持强龙头、延链条、建集群，加强质量支撑和标准引领，全力推动高端购物、境外消费回流，培育壮大四大主导产业和三大未来产业。加速释放旅游消费活力。**围绕建设国际旅游胜地，完善高品质设施功能，优化提升旅游要素的国际化配置水平。**

为贯彻落实工作总体要求，加快海南自由贸易港的建设，本次规划修改是有必要的。

通过对相关依据、必要性分析得出结论如下：

红塘湾片区发展应串联景区流量，盘活山海资源，注入新消费服务融合发展，本项目规划修改应符合总规发展需求和产业发展方向。

- 1、论证地块应进一步激发滨海价值，提升土地效益，打造山海银滩旅游带，推动红塘湾片区旅游建设，启动规划修改是有必要的。
- 2、论证地块应承接产业空间结构布局，顺应组团产业发展指引，完善现代旅游业发展产业链，提升全产业链价值，因此，规划修改是有必要的。
- 3、因上位规划《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》于2023年批复，总规提出新的发展定位和空间格局，原片区定位及功能无法满足新的发展需求，同时根据最新海岸线200米要求需优化修改项目地块范围，规划修改情形符合规划修改条件，本次修改是必要的，应依法按程序启动规划修改论证工作。

建议按调整程序推进项目发展：

论证地块下一步编制修改方案应对相关政策、总规功能定位要求、片区产业发展需求、公共服务设施和基础设施深入研究，确定修改后用地性质及指标，同时按海岸带陆域200米要求进行优化边界。论证报告应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，组织必要性论证，经原审批机关同意后，方可编制修改方案；修改后的规划，应当充分听取专家、部门、公众意见，经市县规划委员会审议通过后，按法定程序报批。