



《三亚市肖旗港片区控制性详细规划（修编）》
CH01-23、CH01-24等地块

用地规划修改论证

肖旗港位于海南省三亚市三亚湾的西海岸、三亚湾与红塘湾的交接处。南面濒临南海，是三亚重要河流——大兵河的入海口；东邻三亚湾新城，西接天涯海角景区。北临城市快速干道海榆西线，东靠城市主干道御海路，并连接三亚湾路；距三亚市区约20分钟车程，距凤凰国际机场约12分钟车程，交通十分便利。

本项目CH01-23、CH01-24等地块位于肖旗港东南部，在三亚湾的龙头位置，三面环水，位置优越、交通便利。

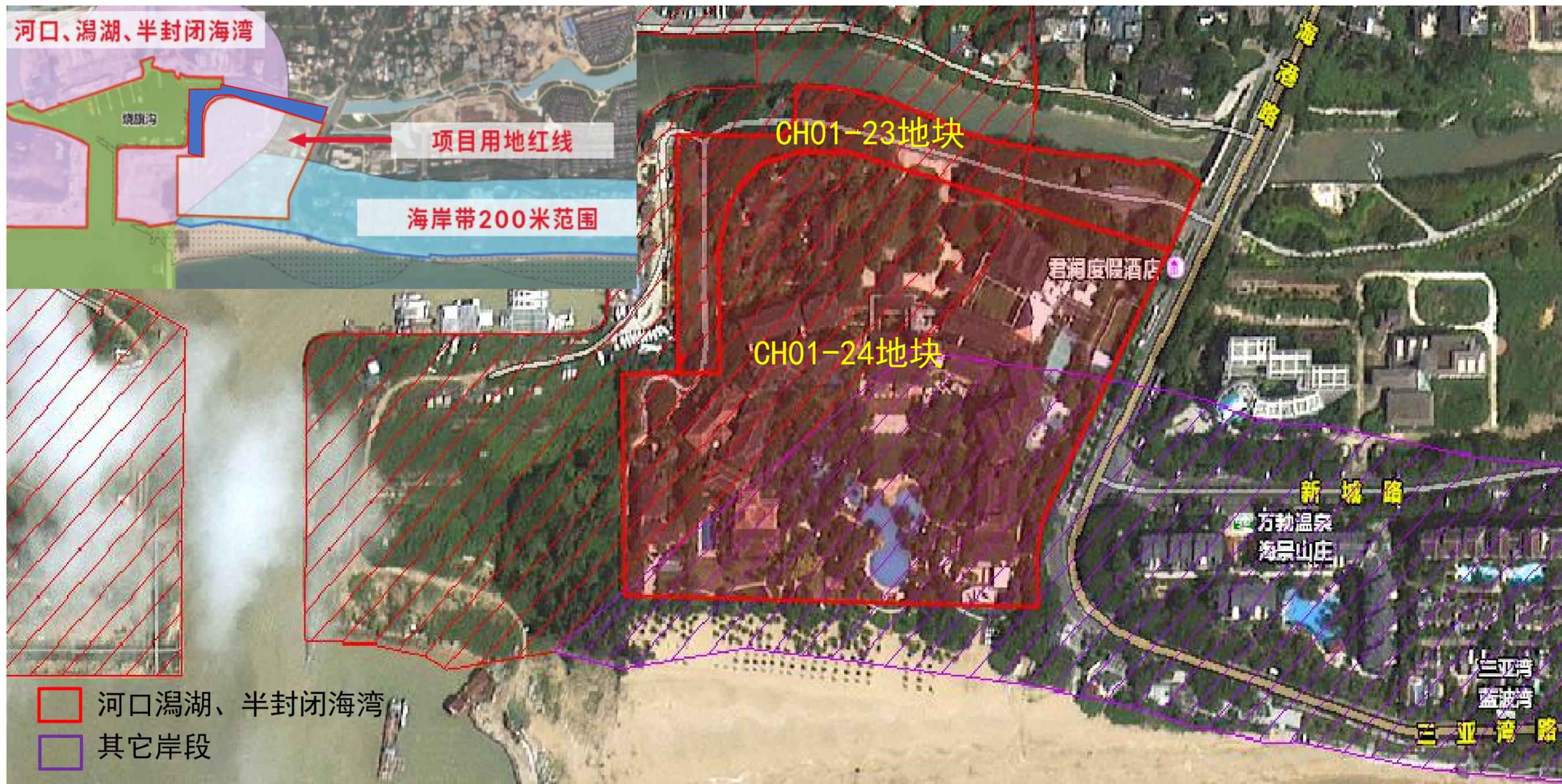


经核查“三区三线”划定成果，项目用地位于的城镇开发边界内，不涉及占用永久基本农田、生态保护红线。

项目用地位于《三亚市肖旗港片区控制性详细规划（修编）》CH01-23、CH01-24等地块，其中CH01-23地块规划用地性质为公园绿地，CH01-24地块规划用地性质为旅馆用地。



CH01-23、CH01-24等地块部分用地位于海岸带陆域200米非生态保护红线范围内，根据《海南经济特区海岸带保护与利用管理实施细则》第十条和第十四条，省政府确定的重大项目，可按程序依法办理建设项目审批手续。



1.从政策方面考虑——落实政策要求，推进旅游业发展

1) 《海南省重大项目管理办法》

项目为省重大预备项目，项目旨在为地区经济、社会和环境发展创造卓越价值。秉持着对省重点项目应有的前瞻性、创新性和可持续发展理念，本规划充分考虑了项目在区域，从整体布局到细节设计，每一个环节都以符合省重点项目的品质为导向，力求在项目建成后能成为展示本地区发展成果的标志性示范。

2) 《海南旅游业高质量发展三年行动计划（2024—2026年）》

2023年12月30日《海南旅游业高质量发展三年行动计划（2024—2026年）》由省政府办公厅正式印发实施,特别强调旅游业是海南发展的重点产业。

《三年行动计划》基于海南实际，聚焦旅游业高质量发展，提干货措施，从6个方面，提出27条具体措施。三亚层面发挥国际旅游消费中心先行区和核心区的引领功能，带动三亚经济圈提升服务、交通、管理体系等，打造国际高端度假旅游目的地，争创全省区域旅游一体化发展示范区。围绕环岛旅游公路，整合沿线旅游景区、旅游度假区、海上运动基地、美丽乡村、灯塔、文化类旅游资源等串点成线，打造海岛人文之旅等4大主题游产品，推出“快乐久久”等10大环岛旅游精品游程。规划建设覆盖全岛的自驾车营地及运营体系。**《三年行动计划》着重于“坚持规划引领，优化空间布局”；“推进产业融合，丰富高质量产品供给”；“有效开展品牌和形象塑造”；“着力开发旅游市场”；“推进旅游服务高质量提升”整体上丰富优质旅游供给，释放旅游消费潜力，为推动旅游业高质量发展指明了方向。**

3) 《三亚市全域旅游发展规划（2021-2025）》

项目的建设符合《规划》整体注重“合作创新机制”，“人才保障机制”，“土地政策保障”，“国际旅游公共安全保障”等方面，积极促进保障旅游业发展动态的特点。帮助肖旗港片区塑造时尚活力度假城市形象，健全市场化旅游营销机制，整合官方平台、旅游中间商、互联网新媒体、会议会展等多元渠道，锁定国内外中高端市场创新营销旅游新玩法、新生活，提升三亚旅游曝光度。**同时项目的建设有利于形成特色主题旅游产品集群、独具一格的旅游创新消费卖点，全方位提升国际旅游消费产品供给质量，拓展品质旅游消费空间。**

1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

第四十七条 有下列情形之一的，组织编制机关方可按照规定的权限和程序修改省域城镇体系规划、城市总体规划、镇总体规划；

(一)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；

(二)行政区划修改确需修改规划的；

(三)因国务院批准重大建设工程确需修改规划的；

(四)经评估确需修改规划的；

(五)城乡规划的审批机关认为应当修改规划的其他情形。

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) 《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。

根据《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》第二十条（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。

3) 《海南省城乡规划条例》（2018年修订）

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。

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

（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。对已委托下放给市县的事项以外的重要规划控制区范围内规划重大调整的，除履行上述程序外，应由市县报省自然资源和规划厅审查审批。一般调整是指其他用途用地调整为公益性用地、公益性用地之间优化调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形，可将规划修改必要性论证和修改方案编制合并，并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，由市县自然资源和规划主管部门组织审查，经市县规划委员会审议通过后，报市县审批；重要规划控制区范围内规划一般调整的，可由省自然资源和规划厅按程序依法委托市县审批。技术修正包括规划成果中存在信息错漏需要更正以及地块边界进行微调等情形，可由市县自然资源和规划主管部门审批。规划调整不得违反国土空间规划约束性指标和刚性管控要求审批，不得以城市设计、工程设计或建设方案等非法定方式擅自修改规划、违规变更规划条件，不得以办公会议纪要或领导圈阅批示等形式代替法定决策和审批程序批准或调整规划。

本次规划调整是其他用途用地调整为经营性用地，属于重大调整；项目属于预备重大项目。

通过对依据、必要性和可行性分析得出结论如下：

- 随着三亚市城市的不断发展与延伸，地块所具备的优越地理条件使得片区开发建设和风貌塑造显得尤为重要。项目用地属于肖旗港中的的机遇地块，面对现实，项目的改建必将促进三亚市游船游艇港湾的建设与发展，同时形成良好的旅游城市景观风貌。
- 2023年12月30日《海南旅游业高质量发展三年行动计划（2024—2026年）》由省政府办公厅正式印发实施,特别强调旅游业是海南发展的重点产业。

着重于“**坚持规划引领，优化空间布局**”；“推进产业融合，丰富高质量产品供给”；“有效开展品牌和形象塑造”；“着力开发旅游市场”；“推进旅游服务高质量提升”整体上丰富优质旅游供给，释放旅游消费潜力，为推动旅游业高质量发展指明了方向。

- 项目调整后采取整体规划和利用的策略，以提升岸线利用效率，优化海岸线的开发利用格局。在保护生态环境的同时，促进经济的可持续发展，实现海岸线的高效利用与生态保护的和谐共生。
- 助力片区城市更新发展。
- 调整后的开发策略不仅能改善环境、完善功能，还能通过代建、代管的方式，减轻政府在投资管理方面的压力，实现资源的优化配置和高效利用。
- 本项目的调整与整体开发将更有效地促进大兵河、冲会河、桃源河景观生态廊道的建设，打造海南绿色发展的示范样板。通过完善片区功能，促进区域发展，形成肖旗港片区与西岛的旅游联动发展，实现功能互补，提升区域旅游竞争力，为片区的可持续发展贡献力量。

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，本次项目规划修改是必要的。

建议按调整程序推进项目发展：

地块的调整一方面为其他用途用地调整为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，属于重大调整，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，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。