

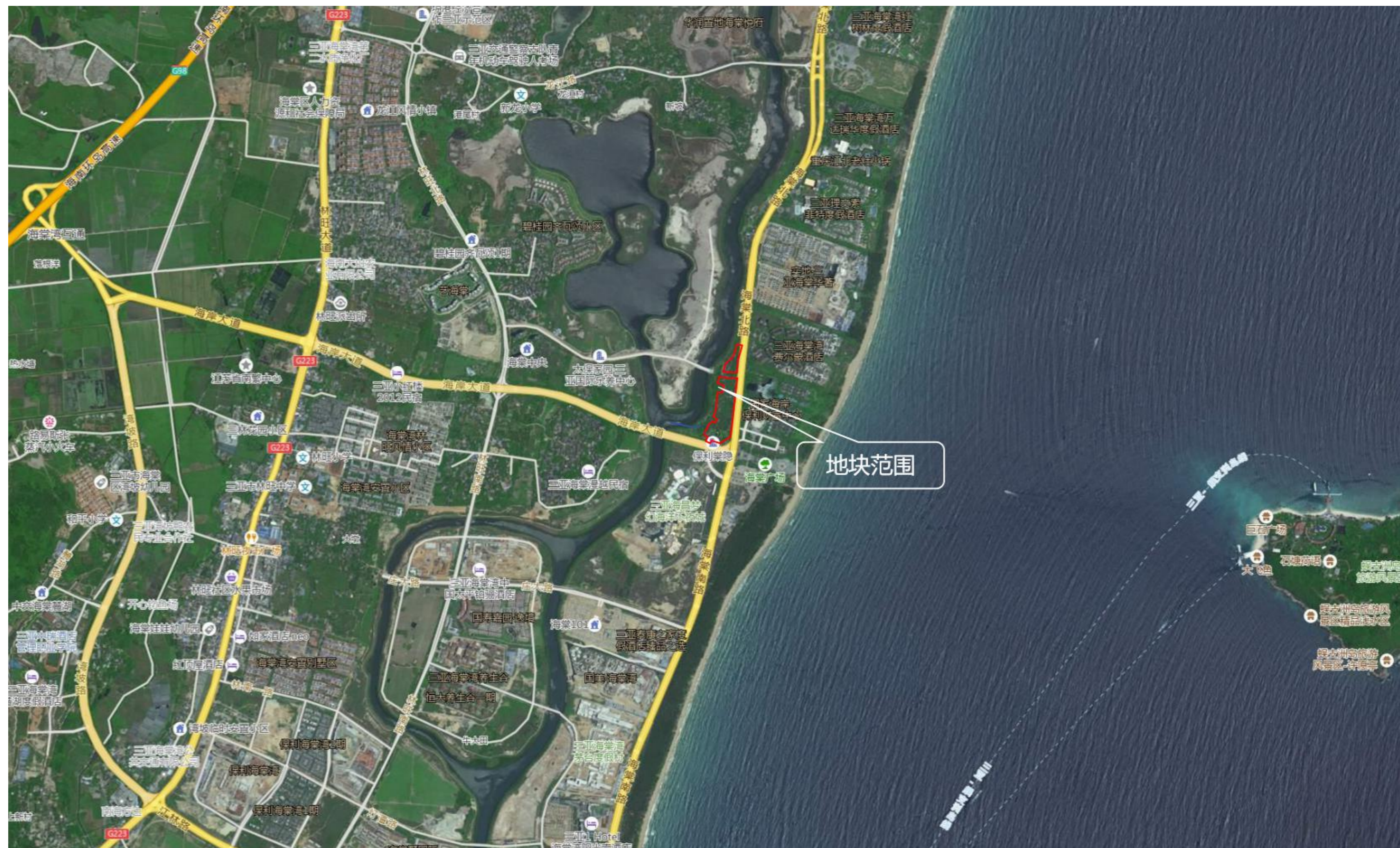
三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT08-15-03地块、HT08-15-04地块规划调整

■ 项目概况

HT08-15-03地块、HT08-15-04地块（下简称03地块、04地块）位于三亚市海棠湾龙江片区，海岸大道北侧、海棠北路西侧、海棠河东侧，位于海棠湾核心区域。距中心城区约35公里，距离亚龙湾高铁站约12公里。地块为海岸台地，地势有少量起伏。为了贯彻落实《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》的通知等若干政策。更好地落实海棠湾国家海岸建设战略，优化公共服务，提升度假酒店建设等级。

本次调整拟将现行两地块分别兼容旅馆、图书展览、文化活动用地统一规整至04地块。结合高等级度假酒店建设要求将自持的商业建筑面积（约2987m²）调整为旅馆面积。本次调整符合政策指导，有利于提升公共服务水平，利于落实海棠湾产业发展要求。

项目区位



《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》局部



■ 控规修改依据

《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2025年1月1日起施行）

第二十条 有下列情形之一的，可以依法对国土空间详细规划进行修改：

(一)所依据的有关国土空间规划发生变化，确需修改的；

(二)国家和省重大水利、交通、能源等基础设施以及其他重大工程项目需要的；

(三)村民、村民小组、村民委员会提出城镇开发边界外村庄规划修改建议，组织编制机关认为确有必要修改的；

(四)经国土空间规划实施评估确需修改的；

(五)因公共利益、公共安全等确需修改的；

(六)法律法规规定的其他情形。

修改涉及强制性内容的，应当按照原审批程序报批；不涉及强制性内容的，报批程序由省人民政府自然资源和规划主管部门确定。国家另有规定的，从其规定。

修改单元详细规划，涉及国土空间总体规划强制性内容和约束性指标调整的，应当先依法修改国土空间总体规划。修改地块详细规划，涉及单元详细规划强制性内容和约束性指标调整的，应当先依法修改单元详细规划。

单元详细规划和地块详细规划可以一并修改。

保利·棠隐项目为我省2024年重大项目，属于可以修改的情形。

三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT08-15-03地块、HT08-15-04地块规划调整

■ 必要性分析

落实国家、省、市发展战略与国土空间总体规划要求

《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》提出“以制度创新为核心，赋予更大改革自主权，支持海南大胆试、大胆闯、自主改，加快形成法治化、国际化、便利化的营商环境和公平统一高效的市场环境。”

《海南自由贸易港建设总体方案》（2020.06.01 中共中央国务院印发）提出基本原则一：借鉴国际经验。坚持高起点谋划，高标准建设，主动适应国际贸易规则重构新趋势，充分学习借鉴国际自由贸易港的先进经营方式、管理辦法和制度安排，形成具有国际竞争力的开放政策和制度，加快建立开放型经济新体制，增强区域辐射带动左右，打造我国深度融入全球经济体系的前沿地带。

《三亚市国土空间总体规划（2021—2035年）》（2023年9月29日海南省人民政府批复）提出海棠湾将建设成为海棠湾国家海岸休闲园区，承担建设国际旅游消费服务集群的重要功能。海棠湾区域是国际旅游消费中心的核心功能展示区，以现代旅游产业为核心，衍生文化、体育、医养等产业，发展消费经济，打造国际化旅游消费产业集群，提升旅游服务质量和国际化水平。规划还要求加强海棠湾腹地的公共服务、居住服务和城市功能配套，从旅游度假园区建设成为产城融合的旅游消费城区。

结合土地权属与运营要求，规整形成更为高效的空间布局

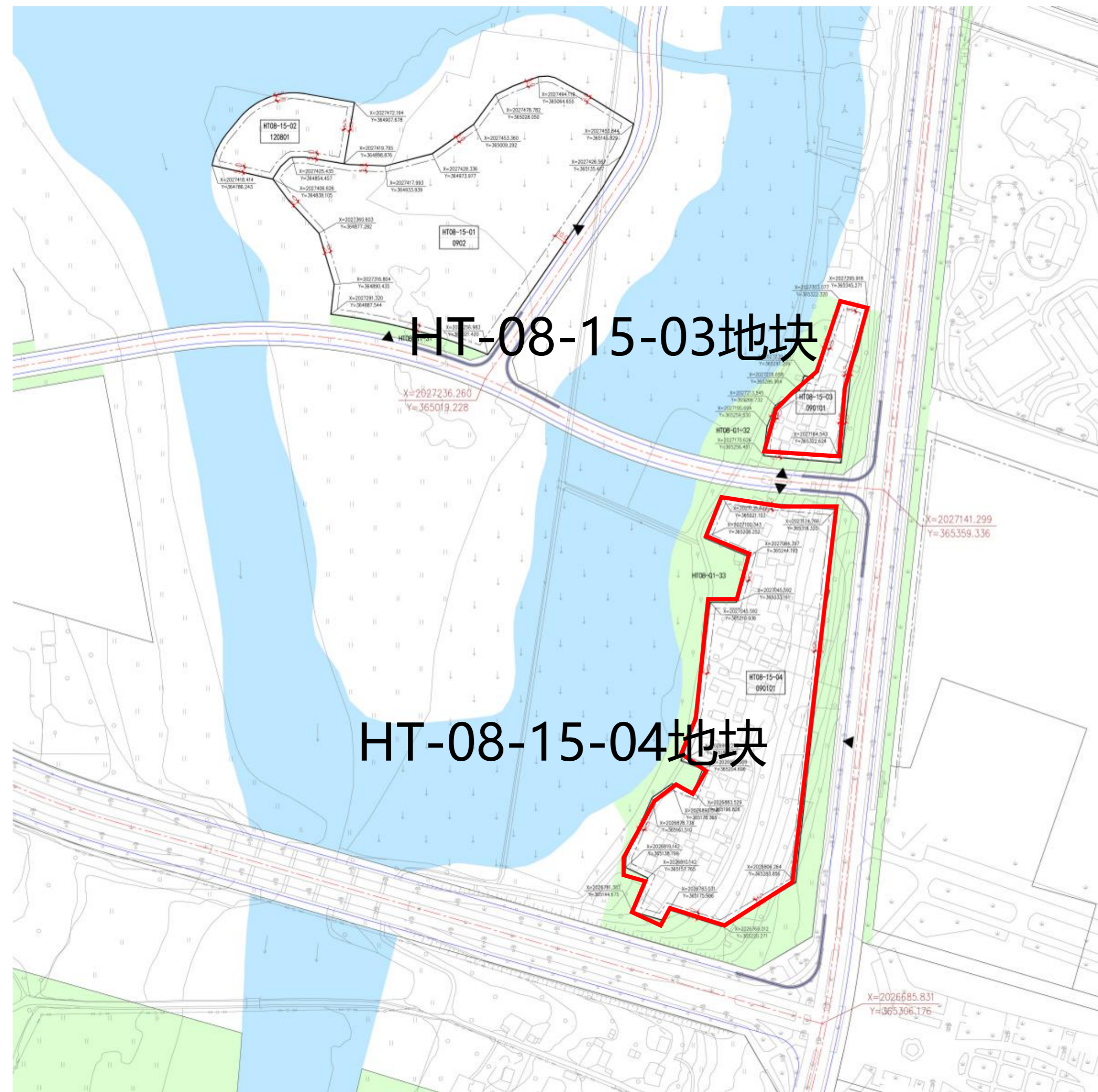
原控规对于03地块、04地块通过备注形式约定了混合业态的比例。三亚论坛中心建设有限公司于2023年11月获得03地块、04地块不动产权证。两地块权属归于单一企业投资建设运营。原控规旅馆建筑面积分别为414.47平方米和2628.99平方米，其规模仅满足一般家庭旅馆及私营小旅馆面积要求，与高端品牌度假酒店建设要求想去甚远。图书展览面积为145+920平方米，文化活动面积为62+394平方米。从建设角度来看，03地块的设施面积过小，在建设中空间效率低，运营可行性小，与04地块的功能形成重复。为提升公共服务设施运营水平，实现高等级酒店建设要求，对两地块混合建设内容进行归并并调整自持商业空间为旅馆业空间。

三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT08-15-03地块、HT08-15-04地块规划调整

■ 规划调整内容

本次调整将备注7修改为：

“本图则中HT-08-15-04地块兼容旅馆、图书展览、文化活动用地，混合比例分别为45.86%、8.10%、3.47%，HT-08-15-03地块和HT-08-15-04地块须采用城市更新的方式对原有建筑予以改造，发展文化旅游类功能。”



原备注第7条

7、本图则中HT08-15-01地块兼容旅馆用地，混合比例为20%；HT08-15-02地块为码头；HT08-15-03和HT08-15-04地块兼容旅馆、图书展览、文化活动用地，混合比例分别为20%、7%、3%，须采用城市更新的方式对原有建筑予以改造，发展文化旅游类功能。

修改后备注第7条

7、本图则中HT-08-15-01地块兼容旅馆用地，混合比例为20%；HT-08-15-02地块为码头；HT-08-15-04地块兼容旅馆、图书展览、文化活动用地，混合比例分别为45.86%、8.10%、3.47%，HT-08-15-03地块和HT-08-15-04地块须采用城市更新的方式对原有建筑予以改造，发展文化旅游类功能。

三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT08-15-03地块、HT08-15-04地块规划调整

■ 影响分析

调整后对片区风貌的影响分析

本次调整对两地块用地性质及规划技术指标没有调整。调整后对风貌无影响。

调整对对片区道路交通影响分析

本次调整两地块用地面积不变、总建筑面积不变。

参照《建设项目交通影响评价技术标准》中不同类别建设项目出行率参考表，商业类专营店出行率5-20人次/百平方米，旅馆类出行率3-6人次/百平方米。规划修改后，旅馆业态增加2987平方米，相应商业业态减少2987平方米，业态出行率较原方案降低。本次调整对道路交通系统无影响。

对周边项目及公共服务设施的影响

本次调整将两地块内图书展览及文化用地用地归并至04地块中。公共服务设施用地面积、建筑面积不变。公共服务设施所在服务道路位于两地块之间，服务半径不变。公共服务设施由于规整后单一设施的用地面积和建筑面积增加，形成统一建设、统一运营的情况，将有利于提升公共服务设施的服务水平。

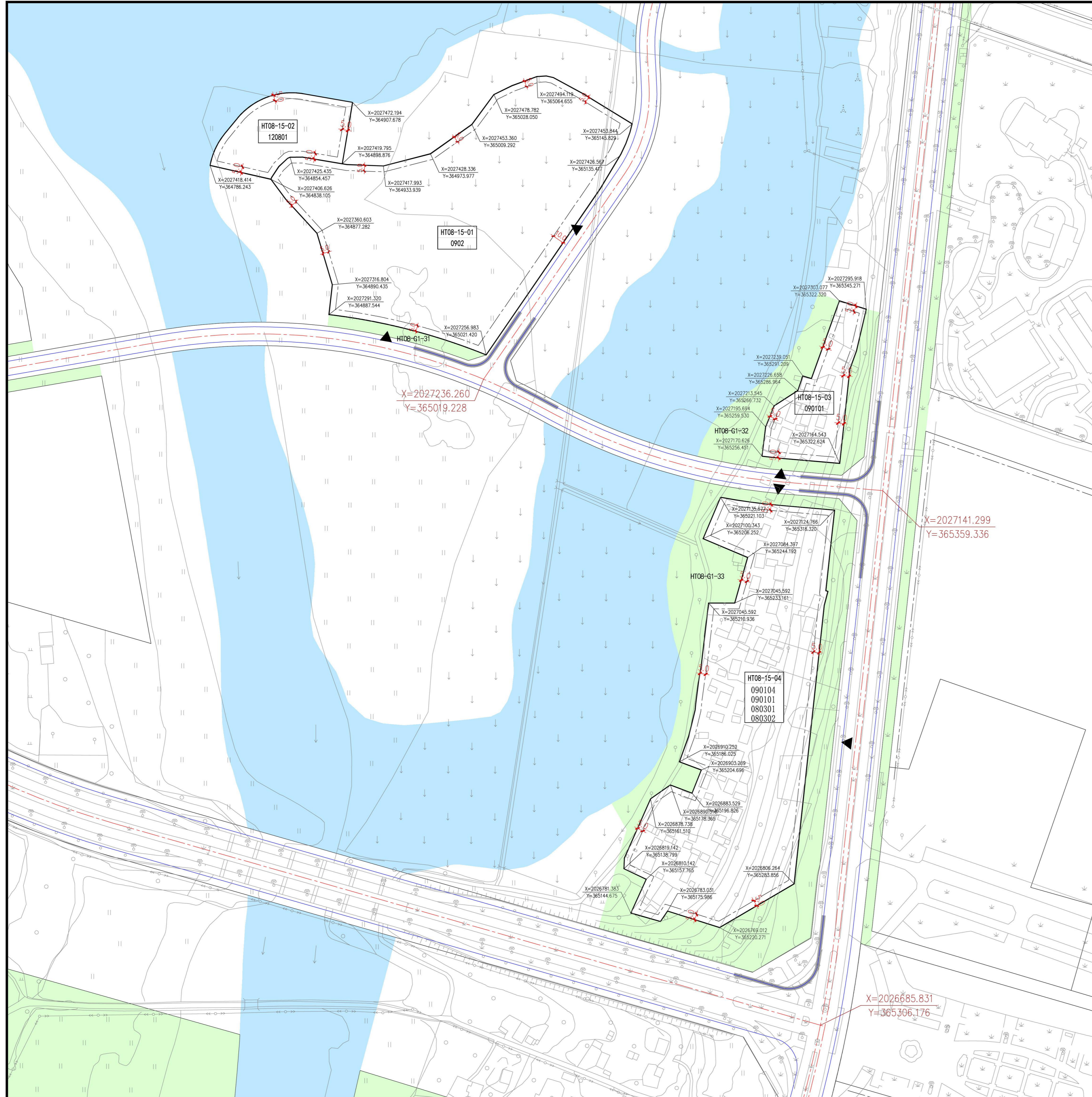
地块用地性质调整对片区市政影响分析

调整前后地块用地性质不变，地块总建筑面积不变，混合功能比例调整后在两地块间进行规整，少量零售商业设施转变为旅馆业设施。调整前后给排水量、电力负荷、通信用户数和燃气用气量结合建筑使用性质产生微小变化，可忽略不计。

结合上述对于地块内混合用地比例修改的论证分析，综合调整后对整个片区交通、市政、环境影响及用地等多方面的论证分析，地块备注内各类混合用地比例的调整对各专项设施无影响。

三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT08-15-03地块、HT08-15-04地块规划调整

■ 申请图则



位置图		风玫瑰及比例尺							
图 例									
地块边界	建筑后退线	建筑后退距离	现状建成区						
地块编号	城市道路	绿地开敞空间	水域						
机动车禁止开口线	机动车出入口	规划范围							
控制点坐标	名木古树								
控制指标									
地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	停车位(个)	配套公建
HT08-15-01	0902	商务金融用地	39119	1.2	30	18	40	465	-
HT08-15-02	120801	对外交通场站用地	6006	0.3	20	12	15	-	-
HT08-15-03	090101	零售商业用地	5921	0.35	40	12	30	20	-
HT08-15-04	090104	旅馆混合零售商业	37557	0.35	40	12	30	130	-
	090101	混合图书与展览							
	080301	混合图书与展览							
	080302	混合文化活动用地							
备注:									
1、本图则中的绿地率指标计算不含水面面积。									
2、本图则中的地块限高为规划限高，当规划限高与其他管理部门的限高要求不一致时，限高要求以低限高度值为准。									
3、本图则中河流水系沿线的公共绿地，可按河岸整治方案实施，如修建防洪堤等。									
4、配套设施标准应符合国家有关规范；配套公共服务设施项目包括以下内容：(1)社区卫生服务站，(2)文化活动站，(3)小型多功能运动场地，(4)菜市场或生鲜超市，(5)社区商业网点(超市、药店、洗衣店、美发店)，(6)便利店(菜点、日杂等)，(7)邮件和快递送达设施，(8)银行、电信、邮政营业网点，(9)社区服务中心，(10)社区服务站，(11)老年人日间照料中心，(12)派出所，(13)集贸市场。									
5、配建停车位除符合《三亚市城市规划管理技术规定》外，还应符合规划行政主管部门的相关要求。									
6、本图则中标示的古树名木，参照《城市古树名木保护管理办法》进行保护与管理。									
7、本图则中HT-08-15-01地块兼容旅馆用地，混合比例为20%；HT-08-15-02地块为码头；HT-08-15-04地块兼容旅馆、图书展览、文化活动用地，混合比例分别为45.86%、8.10%、3.47%，HT-08-15-03地块和HT-08-15-04地块须采用城市更新的方式对原有建筑予以改造，发展文化旅游类功能。									
8、本图则坐标系为大地2000坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位。									
9、本图则未涉及的其他规划要求，由规划部门根据相关规定确定并执行。									
项目名称	三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT08-15-03、HT08-15-04地块规划修改								
图名	分图图则	比例	1:3500	图号	HT08-15				
设计单位	上海同济城市规划设计研究院有限公司			日期	2025年4月				