



三亚市 迎新社区活动场所选址用地 规划修改必要性论证报告 (公示稿)

1.1 项目背景

《“十四五”城乡社区服务体系建设规划》中提出：到2025年，实现城乡社区综合服务设施全覆盖，每百户居民拥有社区综合服务设施面积≥30平方米。重点任务推动社区养老、托育、助残、卫生、文化等设施一体化建设，推进“互联网+社区服务”智慧化改造。

本次项目为三亚市迎新社区活动场所用地，坐落于三亚市吉阳区，加快推动本项目的建设，不仅符合相关政策要求，且匹配三亚社会经济高质量发展的需要。该项目的建设能带来以下四点积极影响：1、满足项目自身功能需求，提升该片区社区管理服务水平；2、丰富当地人民日常生活；3、贯彻落实“十四五”城乡社区服务体系建设规划要求。

本次项目论证为指标用地性质和用地指标确定，由非建设用地调整为公益性用地，从长远来看对吉阳区乃至全市带来的影响是积极的。经三亚市政府同意后，启动该地块YBLZD02-02-04-01地块用地性质规划修改程序，建议该项目确定规划用地性质和用地指标后，指导下一步的建设和相关工作。



中华人民共和国中央人民政府
www.gov.cn

首页 | 简 | 繁 | EN | 登录 | 邮箱 | 无障碍

首页 > 政策 > 国务院政策文件库 > 国务院文件

字号: 默认 大 超大 | 打印 | 收藏 | 留言 | 分享

索引号: 000014349/2021-00143
发文字号: 国办发〔2021〕56号
主题分类: 民政、扶贫、救灾\其他
成文日期: 2021年12月27日
发布日期: 2022年01月21日

国务院办公厅关于印发“十四五”城乡社区服务体系建设规划的通知

国办发〔2021〕56号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：
《“十四五”城乡社区服务体系建设规划》已经国务院同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。
（此件公开发布）

国务院办公厅
2021年12月27日

“十四五”城乡社区服务体系建设规划

社区服务关系民生、连着民心，不断强化社区为民、便民、安民功能，是落实以人民为中心发展思想、践行党的群众路线、推进基层治理现代化建设的必然要求。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，夯实基层基础，让人民生活更加美好，依据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，编制本规划。

一、谱写城乡社区服务体系建设新篇章

城乡社区服务体系，是指党委统一领导、政府依法履责、社会多方参与，以村（社区）为基本单元，以村（社区）居民、驻区单位为对象，以各类社区服务设施为依托，以满足村（社区）居民生活需求、提高生活品质为目标，以公共服务、便民利民服务、志愿服务为主要内容的服务网络和运行机制。

（一）发展环境。

三亚市吉阳区迎新社区活动场所选址用地规划修改论证

2

1.2 项目区位

本项目位于三亚市吉阳区南侧。项目西距三亚凤凰国际机场约20.4公里，距三亚高铁站约8.1公里，东距吉阳区人民政府约4.3公里。



项目概况

1.3 项目地块及周边情况

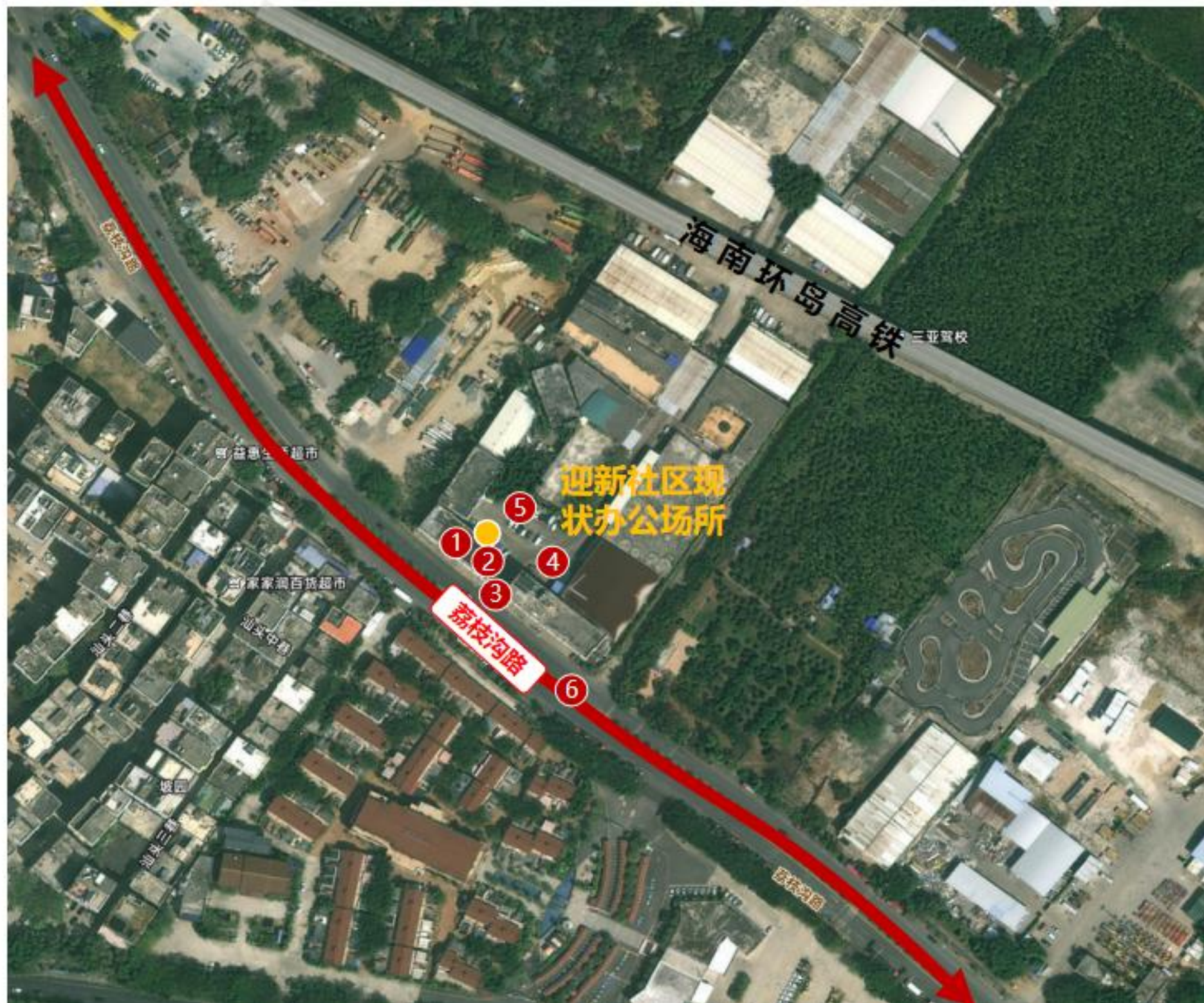
项目选址地块距离迎宾路直线距离约230m，迎宾路（城市主干路）为片区的主要对外交通通道。地块北侧紧邻（城市次干路），西侧为名人豪苑小区，东南侧现状为山体，周边多为建成的成熟小区，项目地块对外交通便利。

项目地块场地内现状为一栋1层建筑。



1.4 迎新社区活动场所现状情况

原迎新社区现状活动场所位于荔枝沟路北侧，租赁一栋商业场所的二层。周边为商铺、农业合作社、农产品产销物流等。现状存在活动场所空间有限，无扩展可能、无法满足居民需求等问题。



迎新社区现状办公场所及周边环境

荔枝沟路

项目概况

1.5 相关规划

1) “三区三线”情况

本次论证地块位于城镇开发边界外，不涉及生态保护红线、永久基本农田保护红线。

三区三线局部图



2) 用地权属情况

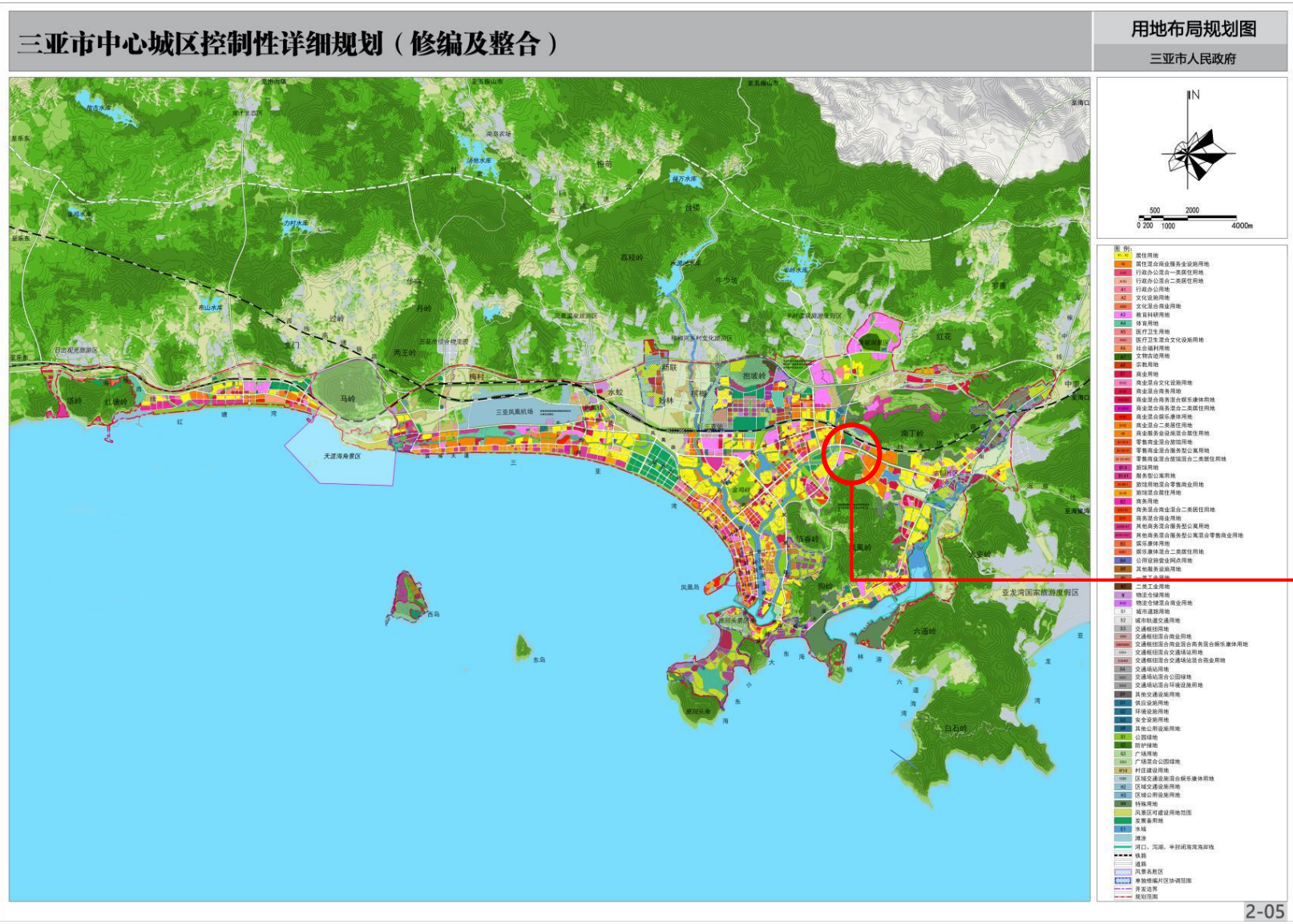
项目涉及地块面积约3.8亩，其中西侧约42m²用地涉及三亚南新实业集团有限公司、约373m²涉及海南省国营南新农场，其余暂未登记权属信息。

权属图



1.5 相关规划 —— 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

根据《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》，该地块规划用地性质为非建设用地。



2.1 相关法律法规

2.1.1 相关法律法规

- ① 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- ② 《城市规划编制办法》（建规【2005】146号）；
- ③ 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》；
- ④ 《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2024年11月29日海南省第七届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；
- ⑤ 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- ⑥ 《关于印发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》；
- ⑦ 《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》；
- ⑧ 《三亚市国土空间规划（2021-2035年）》；
- ⑨ 《三亚市建筑风貌管理办法》；
- ⑩ 《三亚市城市规划管理技术规定（2023年）》；
- ⑪ 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》；
- ⑫ 《海南省城镇园林绿化条例》（2024年修正）；
- ⑬ 《三亚市城市绿线管理办法（2024年）》；
- ⑭ 国家、省、市其他相关法律法规和标准规范。

2.1 相关法律法规

2.1.2 相关法律法规对应条文

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，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。

2.1.2 相关法律法规对应条文

2) 《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2024年11月29日海南省第七届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）

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。

2.1 相关法律法规

3) 《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擅自修改；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。

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》

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。

建设必要性

3.1 项目建设满足项目自身功能需求

目前迎新社区活动场所位于荔枝沟路与荔仙园路交叉口北侧，为租赁用房，缺乏老年人活动室、图书室等功能，存在迎新社区活动场地无新建用地、现有活动场所较少、办公用品短缺不全等问题。

目前现有的办公场地、文化活动设施是远远不能满足该片区居民日常需求，本项目建设有利于满足群众快速增长的文化、健身等需求，通过完善社区服务设施的建设，可提供人民日常生活所需的各类服务，为居民提供便利便捷的生活环境，且能进一步提升迎新社区服务管理能力，良好的社区服务设施还可以增加社区的吸引力。

新选址迎新社区活动场所对改善片区社区综合服务设施，提高综合服务水平，完善城市基础设施，推动片区开发，提高人居质量都起着重要的支撑作用，项目的建设对提升居民生活环境、幸福感，深化社会文明建设具有着重要的作用。

现状迎新社区办公场所外部入口



现状迎新社区办公场所周边环境



现状迎新社区办公场所入口



现状迎新社区办公场所周边环境



现状迎新社区办公场所内部环境



现状迎新社区办公场所周边环境



《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

《“十四五”城乡社区服务体系建设规划》中提出到2025年，实现城乡社区综合服务设施全覆盖，每百户居民拥有社区综合服务设施面积≥30平方米。重点任务推动社区养老、托育、助残、卫生、文化等设施一体化建设，推进“互联网+社区服务”智慧化改造。

《三亚市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》第三节，推动文化事业发展要求：推进区级图书馆、文化馆、社区综合性文化服务中心等基层公共文化设施建设，采取盘活存量、调整置换、集中利用等方式，完善市、区、村及社区三级公共文化设施网络。

推进**以人为核心的新型城镇化**。实施全域土地综合整治，把土地改革与产业发展、乡村振兴、脱贫攻坚以及全域旅游结合起来，促进城乡要素自由流动、平等交换和资源合理配置，推动形成工农互促、城乡互补、融合发展、共同繁荣的新型工农城乡关系。合理确定城市规模、人口密度、空间结构。强化建设用地计划管理，促进建设用地资源向“一心两翼、多组团、美丽乡村”重点区域倾斜。加快城市公园和绿道建设，大力推进城乡净化、绿化、彩化、亮化、美化。实施城市更新行动，开展旧城区、棚户区、城边村、老旧小区改造和**社区建设**，加强重点地段城市设计及建筑风貌管控，增强城市防洪排涝能力，建设海绵城市、韧性城市。

本项目建设能够有效落实三亚“十四五”和“远景目标纲要”，项目建设为迎新社区活动场所是公益性设施，是贯彻落实党和国家建设以人为核心的新型城镇化的举措，因此，项目建设是必要的。

(五) 主要目标。

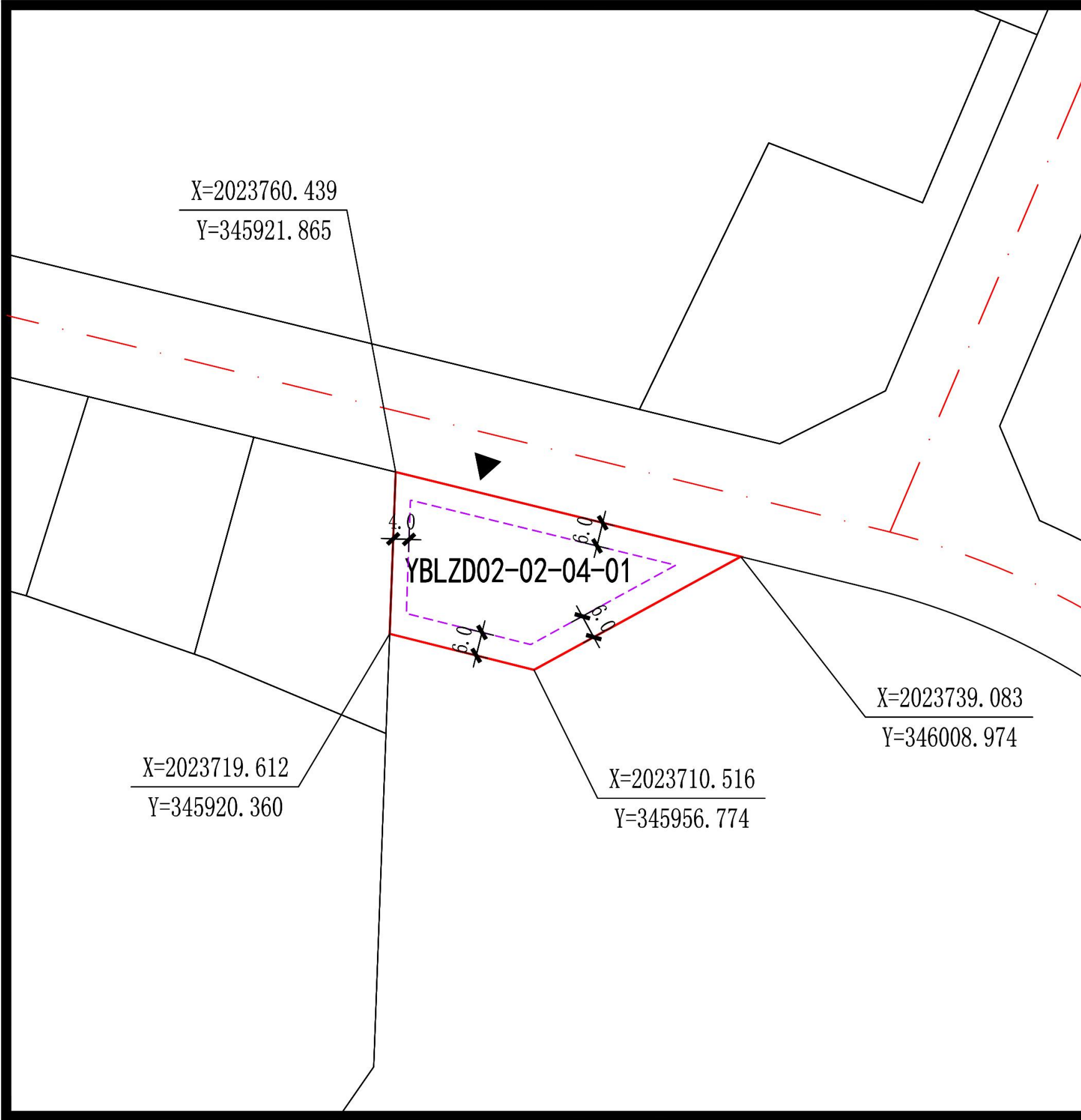
到2025年末，党建引领社区服务体系建设更加完善，服务主体和服务业态更加丰富，线上线下服务机制更加融合，精准化、精细化、智能化水平持续提升，社区吸纳就业能力不断增强，基本公共服务均等化水平明显提升，人民群众操心事、烦心事、揪心事更好解决，获得感、幸福感、安全感不断增强。

专栏 1 “十四五”城乡社区服务体系建设主要指标				
序号	指 标	2020 年 基期值	2025 年 目标值	指标属性
1	农村社区综合服务设施覆盖率	65.7%	80%	预期性
2	城市社区综合服务设施覆盖率	100%	100%	预期性
3	社区商业和综合服务设施面积占社区总建筑面积的比例	—	≥10%	预期性
4	每百户居民拥有社区综合服务设施面积	29.8 平方米	≥30 平方米	预期性
5	居民活动区域面积占社区综合服务设施总建筑面积比例	—	≥60%	预期性
6	城市社区政务通用自助服务覆盖率	—	100%	预期性
7	每万城镇常住人口拥有社区工作者	15 人	18 人	预期性

二、完善城乡社区服务格局

(六) 健全党建引领机制。

4.1 申请图则



地块位置示意

比例尺

1: 1000

图例:

地块边界

控制点坐标

建议开口方向

建筑后退线

地形

地块编号

用地性质

道路

地块指标控制表:

地块编码	用地性质代码	用地性质	地块面积 (m²)	容积率 (≤)	建筑总量 (m²)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
YBLZD02-02-04-01	0702	城镇社区服务设施用地	2552	1.2	3062	30	18	35	—

海绵城市控制指标:

地块编码	强制性指标		引导性指标		
	年径流总量控制率 (%)	污染控制率 (%)	下沉式绿地率 (%)	透水铺装率 (%)	不透水下垫面径流控制比例 (%)
YBLZD02-02-04-01	66	47	60	57	70

备注:

1、用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》。

2、绿地率的计算不含水面面积。

3、配建设施标准应符合国家有关规范。

4、本图则中的地块限高为规划限高，当规划限高与其它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。

5、本图则中的建筑后退线为规划建筑后退线，项目沿山体部分最终建筑后退线按山体安全评估后的安全退距，并做好防洪排涝措施。

6、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。

7、本图则未涉及的其他规划要求，由规划行政主管部门根据相关规定确定并执行。

8、配建停车位除应符合《三亚市建筑方案设计精品化管控导则》外，还应符合规划行政主管部门的相关要求。

项目名称

三亚市吉阳区迎新社区活动场所选址用地规划修改论证

设计单位

三亚市城市规划设计研究院有限公司

图号

日期

2025.03