

《三亚市南丁北片区控制性详细规划》NDB-06、NDB-08、 NDB-09等地块规划修改论证

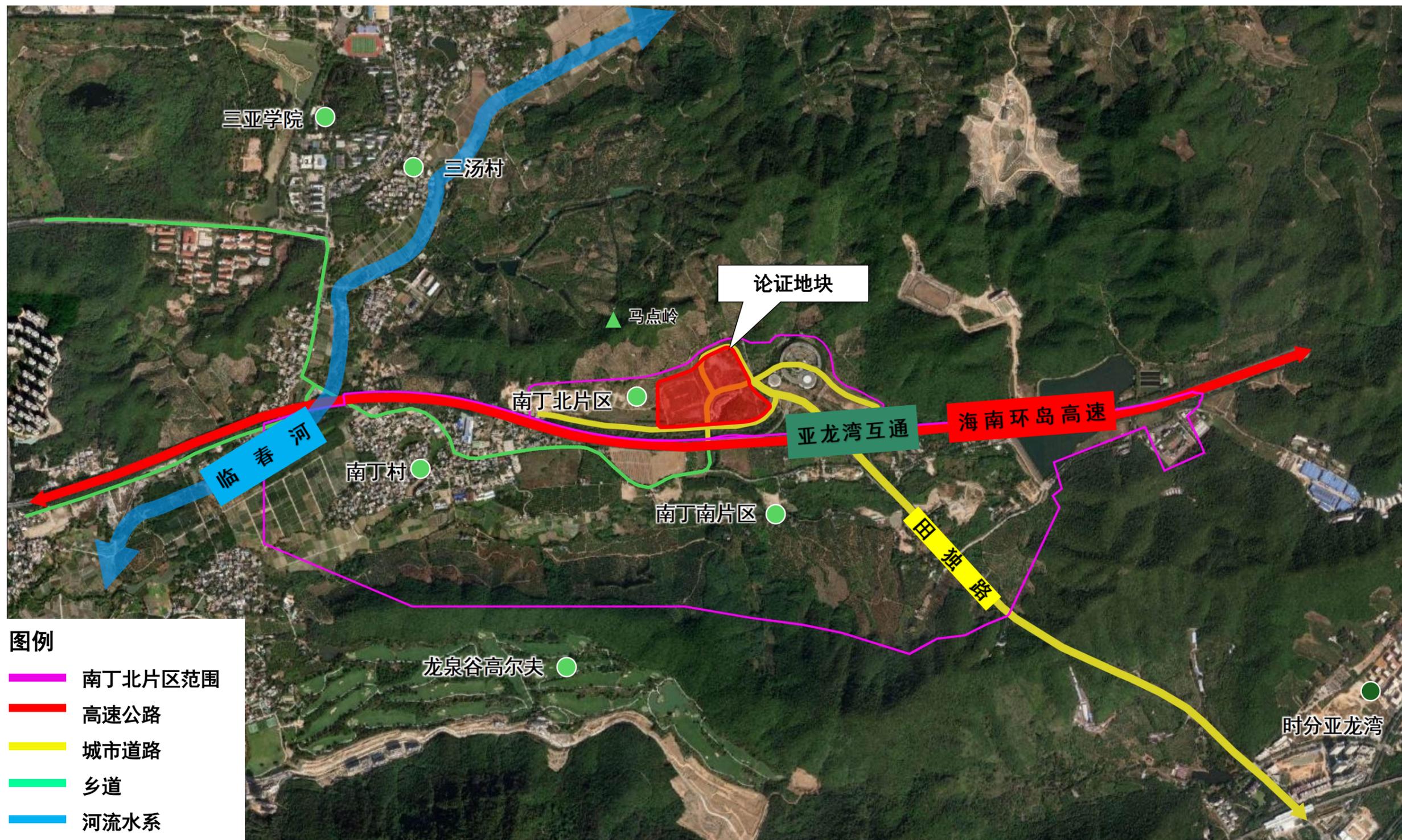
2025年5月

三亚市自然资源和规划局
海南省国土空间规划设计院有限公司

一 基本情况

1.1 项目区位

论证地块位于三亚市南丁北片区核心区域，北依马点岭，南至汽车小镇路，依托高速公路下穿通道与南丁南片区形成立体交通连接，地块距离高速出口亚龙湾互通直线距离约0.3千米。



一 基本情况

1.2 现状概况

周边建设：论证地块南邻环岛高速，地块东侧为现状已建建筑，主要为汽车停车场。



01 通道



02 汽车停车场



03 周边环境



04 临时建筑

地块内部：地块内有一栋二层建筑，其他区域主要为农用地。



05 内部道路



06 内部环境



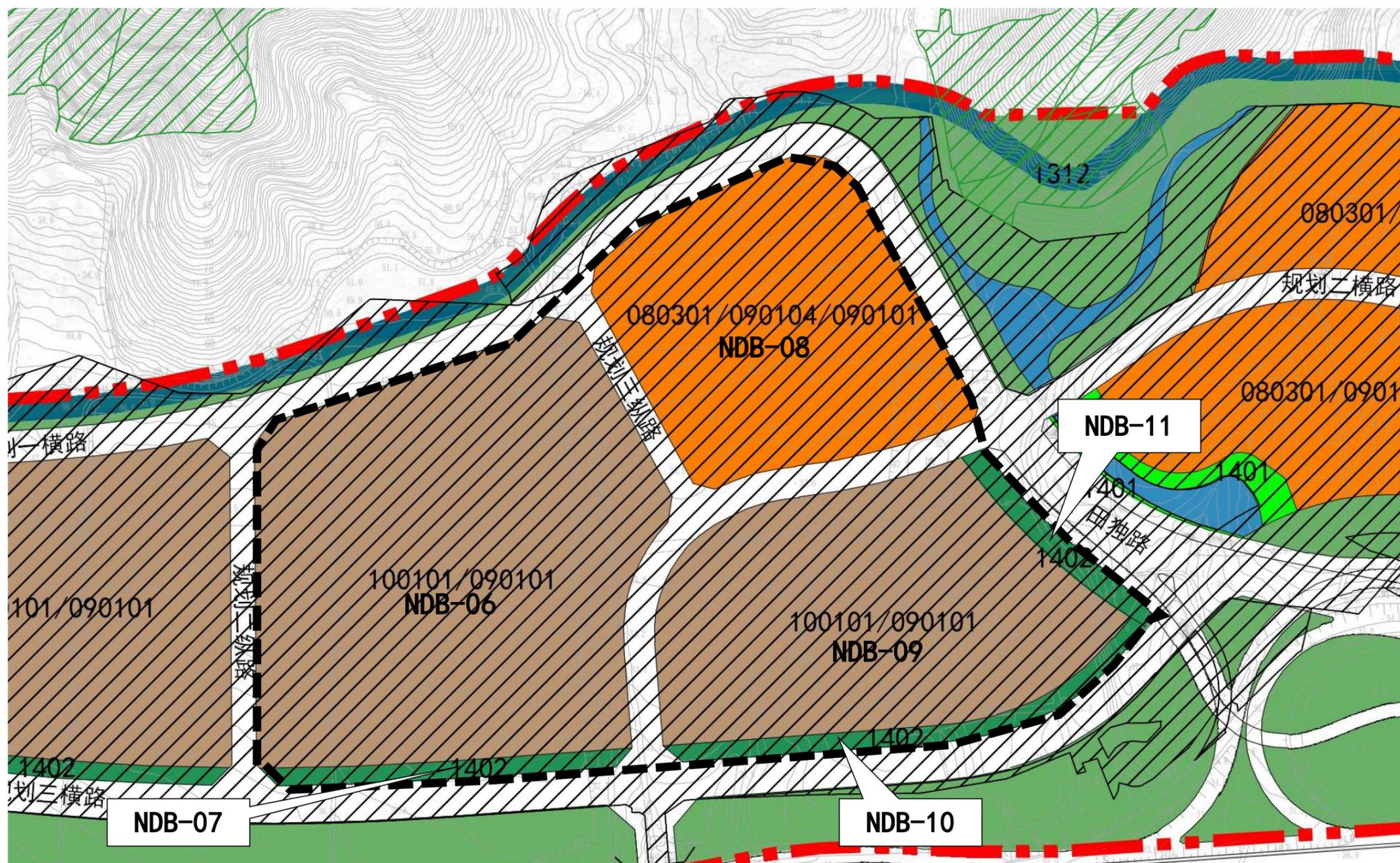
一 基本情况

1.3 相关规划解读

■ 《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:

论证范围内地块均位于城镇开发边界内，**论证地块范围内均不涉及永久基本农田、生态红线。**



图例

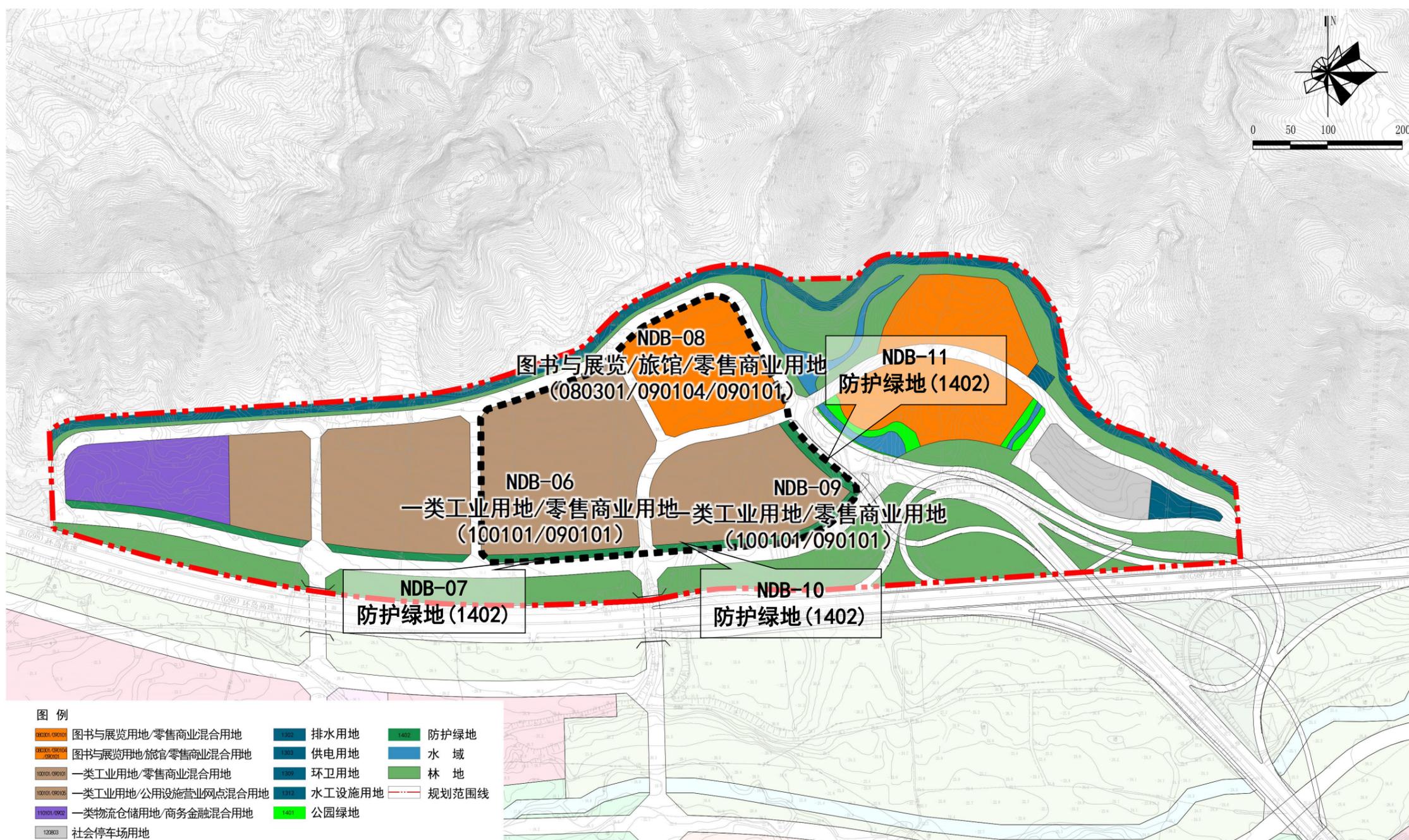


一 基本情况

1.4 相关规划解读

■ 《三亚市南丁北片区控制性详细规划》

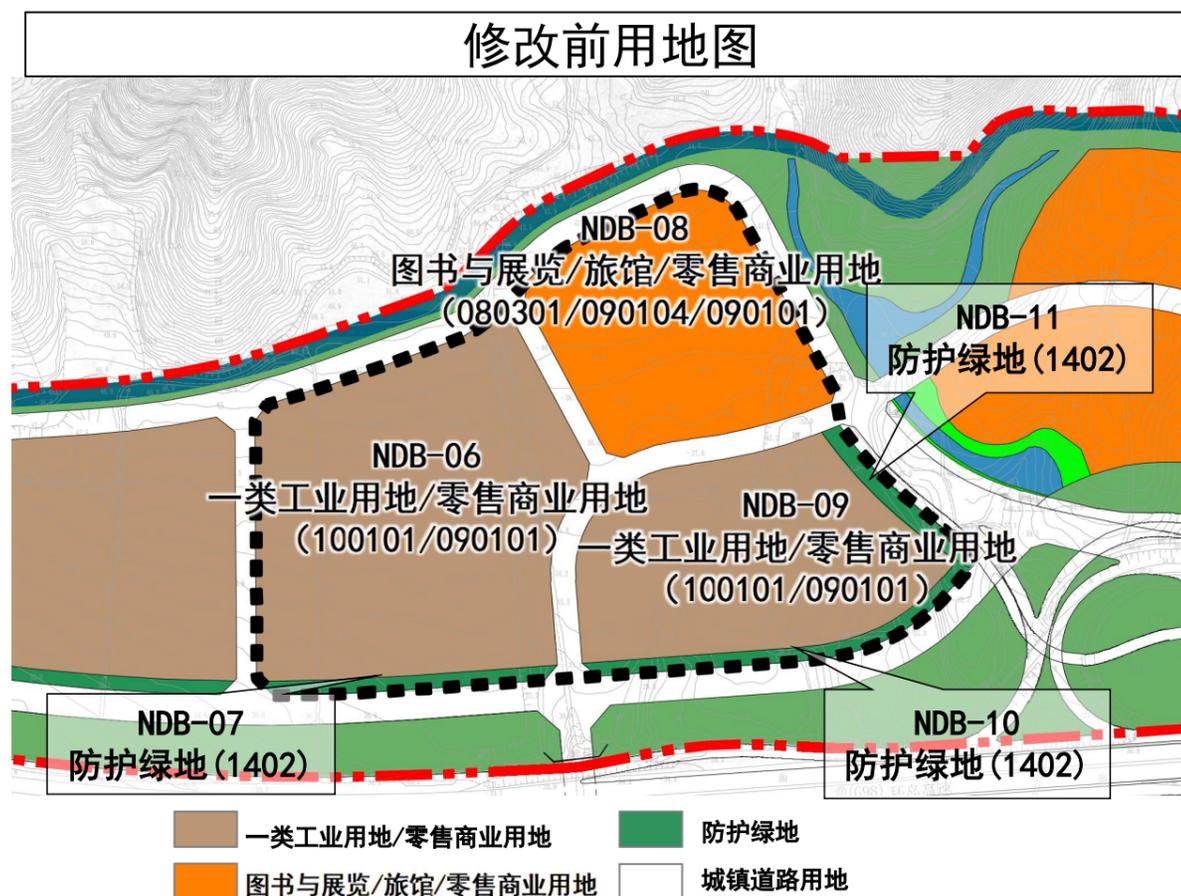
论证地块包含控规6块地及城市支路，NDB-06和NDB-09用地性质为一类工业用地/零售商业用地（100101/090101），一类工业用地/零售商业用地的混合比例为70%/30%；NDB-07、NDB-10和NDB-11用地性质为防护绿地（1402）；NDB-08用地性质为图书与展览用地/旅馆用地/零售商业用地（080301/090104/090101），图书与展览用地/旅馆用地/零售商业用地混合比例为50%：30%：20%。



一 基本情况

1.4 相关规划解读

■ 《三亚市南丁北片区控制性详细规划》



地块编号	用地代码	用地名称	地块面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	建筑系数 (%)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)
NDB-06	100101/090101	一类工业/零售商业用地	47429	1.0≤F≤1.5	71144	≥40	-	≤20	≤18
NDB-07	1402	防护绿地	2011	-	-	-	-	-	-
NDB-08	080301/090104/ 090101	图书与展览/旅馆/零售商业用地	26403	≤1.8	47525		≤40	≥40	≤24
NDB-09	100101/090101	一类工业/零售商业用地	30000	1.0≤F≤1.5	45000	≥40		≤20	≤18
NDB-10	1402	防护绿地	2841						
NDB-11	1402	防护绿地	1826						

二 论证内容、依据及必要性

2.1 修改必要性

□ 必要性一：项目建设产业总部促进三亚市打造自贸港高质量总部经济集聚区的需要

《三亚市促进总部经济高质量发展实施办法》(三府规[2024]3号)明确提出鼓励内外资企业在三亚市设立总部，加强各类总部企业聚集，促进三亚市总部经济发展，力争到2028年，建立起较为完善的总部经济政策支持和服务管理体系，总部经济发展能级和集聚辐射能力明显提升，打造自贸港高质量总部经济集聚区。**地块拟引进三亚市重大产业带动项目，建设自贸港产业总部，促进三亚市打造自贸港高质量总部经济集聚区。**

□ 必要性二：项目提升区域产业竞争力，促进三亚市经济发展的需要

根据《三亚市国土空间总体规划(2021-2035年)》对南丁产业平台的定位要求，三亚市基于《G98北抬产业与空间战略规划》研究成果及国土空间详细规划单元评估，启动南丁片区功能优化。**针对南丁北片区南侧环岛高速形成的物理隔离带所具备的独立区位优势，规划将其转型为承接邻避型产业的核心载体；**原北片区"智能汽车创新体验区"功能则调整至南片区，与总体规划既有的"高端家具创新体验区"深度融合，通过植入商业服务、文化体验等多元业态，升级打造复合型"宜购宜乐宜游时尚生活示范区"。目前南丁北片区控规修编必要性论证已完成公示程序，即将进入法定修编阶段，同步推进的南丁南片区控规调整已启动技术方案编制工作。

□ 必要性三：城市支路取消，有利于项目产业建设的需要

拟将NDB-06部分及NDB07、08、09、10、11地块以及地块之间的支路合并为一个地块，取消规划二横路及规划三纵路（城市支路），优化了产业项目区域道路路网，**开发建设三亚市重大产业带动项目，合并后，更有利于项目的功能布局，内部管理以及项目内部形成完善的道路交通组织。**

论证地块拟引进三亚重大产业带动项目，建设自贸港产业总部，提升区域产业竞争力，促进三亚市经济发展，城市支路取消，有利于项目产业建设的需要，因此，项目的建设具有必要性。

二 论证内容、依据及必要性

2.2 论证依据

(1) 法律、法规、规范及政策

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2020年修订）；
3. 《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2025年）；
4. 《关于印发〈建设用地容积率管理办法〉的通知》（建规〔2012〕22号）；
5. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住房和城乡建设部令第7号）；
6. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资源发〔2023〕234号）；
7. 《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整办法（试行）》；
8. 《三亚市国土空间规划管理规定》；
9. 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
10. 《三亚市南丁北片区控制性详细规划》（2023年）；
11. 《三亚市城市综合交通规划》（2023.03）
12. 《三亚市城市规划技术管理规定 建筑分册》2023.03）
13. 《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》（琼府〔2021〕44号）
14. 《工业项目建设用地控制指标》（2024.06）
15. 国家、省、市其它相关法律法规和标准规范

(2) 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。

——《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。

二 论证内容、依据及必要性

——《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2025年）

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。

——《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）

第二条第三款：“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。**”

——《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；**
- （三）在符合技术规范标准的前提下，确需调整规划用地的交通出入口方位、停车泊位、建筑后退红线距离等要求的；
- （四）在满足人防、消防以及机动车位等要求以及技术规范标准的前提下，调整地下空间使用功能、出入口位置等规划条件的。

二 论证内容、依据及必要性

——《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》（琼府〔2021〕44号）

（四）简化控规动态调整实施机制。对工业用地、仓储用地的拆分合并以及调整容积率、建筑高度、绿地率、建筑密度等规划条件的地块，如容积率不大于 2.0、高度不超过 30 米的，可不对控制性详细规划进行调整报批。其他情形控制性详细规划编制和调整按程序办理。

（十六）允许土地整合开发。鼓励市场主体收购零星分散的产业用地，按照规划进行整合开发，整合成一宗土地后的土地用途按照规划用途确定，年限可按照规划用途的最高使用年限确定。

论证地块拟引进三亚重大产业带动项目，建设自贸港产业总部，取消论证范围内支路，优化了产业项目区域道路路网，符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》中第二十条第四点修改条件；符合“琼府〔2021〕44号”第四条和第十六条，符合“琼府办〔2021〕12号”中其他经评估确需调整的情况。

项目符合《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）》第七条中的第二点，项目控规调整属于一般调整。

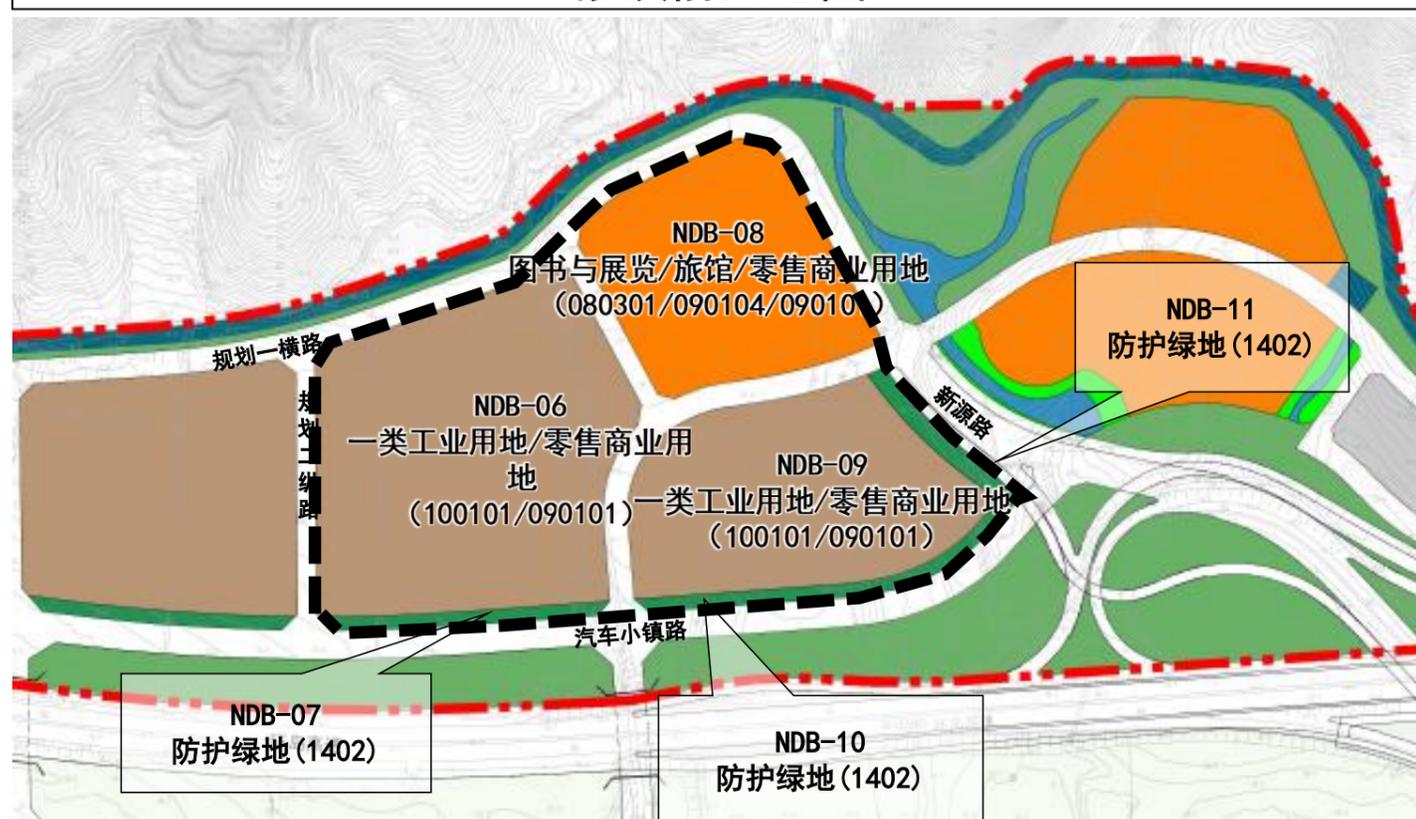
二 论证内容、依据及必要性

2.3 修改内容

结合项目建设需要

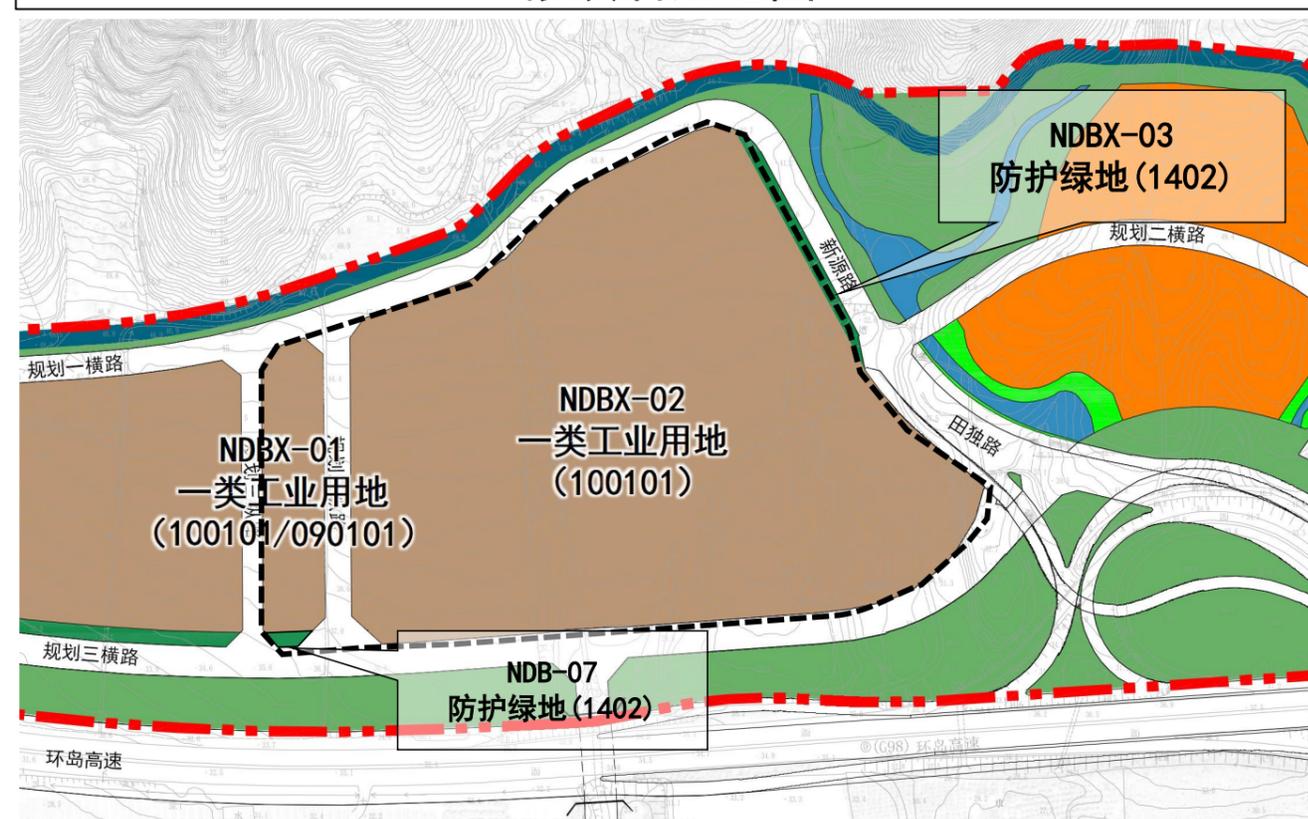
- 1、拟将NDB-06、07地块拆分为东西两部分，其中06地块西侧调整后的用地编码为NDBX-01，用地面积8236平方米（12.35亩）保留现行控规指标；07地块西侧调整后面积为206平方米（0.31亩），保留现行控规指标。06及07地块剩余东侧部分用地与08、09、10、11地块以及地块之间的支路合并为一个地块，规划用地性质为一类工业用地，用地面积103407平方米（155.11亩），容积率1.0-1.5，建筑密度 $\geq 40\%$ ，建筑限高 ≤ 36 米，绿地率 $\leq 20\%$ ；
- 2、拟在NDBX-01与NDBX-02地块间规划一条支路，道路红线宽度为18米。
- 3、NDB-08地块沿新源路9米宽的用地调整用地性质为防护绿地，调整后的用地编码为NDBX-03，用地面积1442平方米（2.16亩）。

修改前用地图



- 一类工业用地/零售商业用地
- 图书与展览/旅馆/零售商业用地
- 防护绿地
- 城镇道路用地

修改后用地图



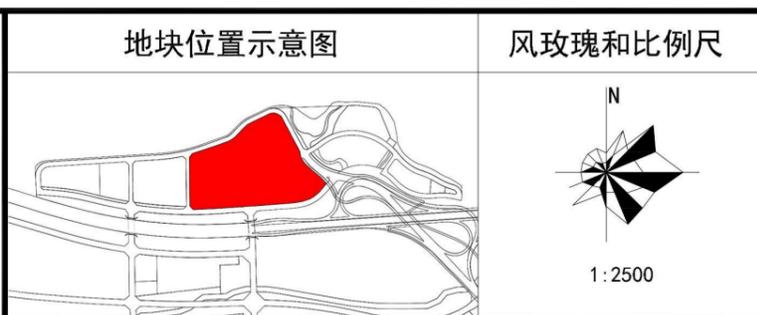
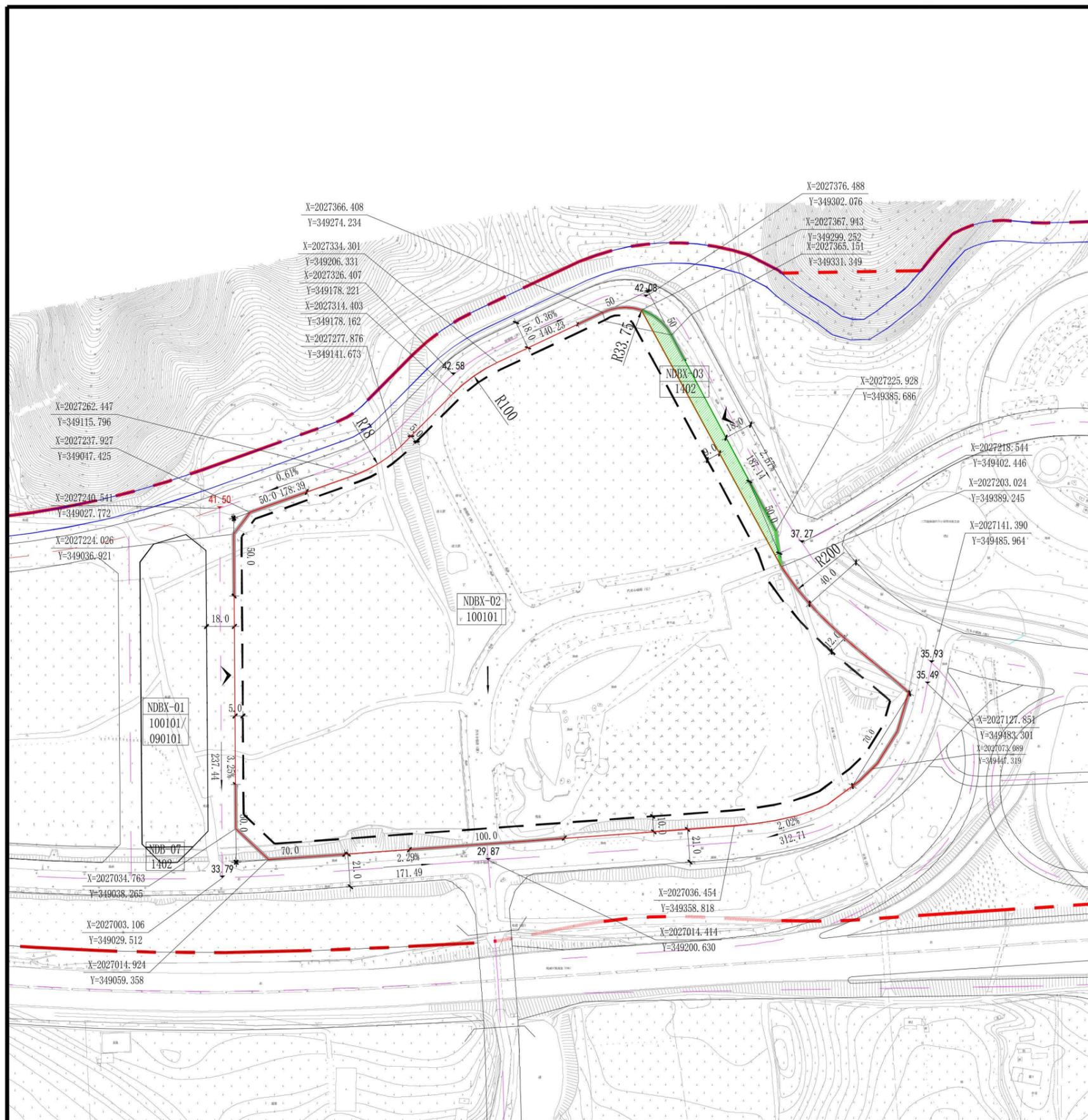
- 一类工业用地
- 防护绿地

二 论证内容、依据及必要性

2.1 修改内容

用地编号	用地代码	用地性质	地块面积 (m ²)	面积 (亩)	容积率	建筑系数	建筑密度	建筑限高	绿地率	配建停车位 (个)	备注
NDB-06	100101/090101	一类工业/零售商业用地	47429	71.14	$1.0 \leq F \leq 1.5$	$\geq 40\%$	-	≤ 18	$\leq 20\%$	1.0车位/100平方米	70%: 30%
NDB-07	1402	防护绿地	2011	3.02	-	-	-	-	-	-	-
NDB-08	080301/090104/ 090101	图书与展览/旅馆/ 零售商业用地	26403	39.60	≤ 1.8	-	$\leq 40\%$	≤ 24	$\geq 40\%$	展览与商业1.5车位 /100平方米; 旅馆0.7 车位/客房	50%: 30%: 20%
NDB-09	100101/090101	一类工业/零售商业用地	30000	45.00	$1.0 \leq F \leq 1.5$	$\geq 40\%$	-	≤ 18	$\leq 20\%$	1.0车位/100平方米	70%: 30%
NDB-10	1402	防护绿地	2841	4.26	-	-	-	-	-	-	-
NDB-11	1402	防护绿地	1826	2.74	-	-	-	-	-	-	-
——	1207	城镇村道路用地	7835	11.75	-	-	-	-	-	-	-
合计			118345	177.52	-	-	-	-	-	-	-
NDBX-01	100100/090101	一类工业用地/零售商业用地	8236	12.35	$1.0 \leq F \leq 1.5$	$\geq 40\%$	-	≤ 18	$\leq 20\%$	1.0车位/100平方米	70%: 30%
NDBX-02	100101	一类工业用地	103407	155.11	$1.0 \leq F \leq 1.5$	$\geq 40\%$	-	≤ 36	$\leq 20\%$	0.2车位/100m ² 建筑面积	-
NDBX-03	1402	防护绿地	1442	2.16	-	-	-	-	-	-	-
NDB-07	1402	防护绿地	206	0.31	-	-	-	-	-	-	-
——	1207	城镇村道路用地	5054	7.58	-	-	-	-	-	-	-
合计			118345	177.52	—	—	—	—	—	—	—

三 拟修改后图则



图例:

NDBX-01	地块编号	尺寸标注	建筑后退红线
—	道路中心线	坐标	主要出入口方位
—	车行道边线	设计与现状标高	禁止机动车开口路段
—	用地界线	坡度、坡向及坡长	城市绿线
—	排水方向	半径标注	

地块指标控制表:

地块编号	用地性质代码	用地性质	地块面积 (m ²)	容积率	建筑总量 (m ²)	建筑密度 (%)	建筑系数 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	配建停车位
NDBX-01	100101/090101	一类工业用地/零售商业用地	8236	1.0≤FAR≤1.5	12354	-	≥40	≤36	≤20	一类工业1.0车位/1000㎡建筑面积 零售商业1.5车位/1000㎡建筑面积
NDBX-02	100101	一类工业用地	103407	1.0≤FAR≤1.5	155111	≥40	-	≤36	≤20	0.2车位/100㎡建筑面积
NDBX-03	1402	防护绿地	1442	-	-	-	-	-	-	-
NDB-07	1402	防护绿地	206	-	-	-	-	-	-	-

海绵城市设计引导要求:

地块编号	用地性质代码	用地性质	强制性指标		引导性指标		
			年径流总量控制率 (%)	年径流污染控制率 (%)	绿色屋顶率 (%)	下沉式绿地率 (%)	透水铺装率 (%)
NDBX-01	100101/090101	一类工业用地/商业零售用地	52	40	-	-	-
NDBX-02	100101	一类工业用地	52	40	-	-	-
NDBX-03	1402	防护绿地	85	64	-	-	-
NDB-07	1402	防护绿地	85	64	-	-	-

城市设计引导要求:

- 风貌要求: 采用现代、简约、流物的建筑造型, 强化园区的整体风貌形象。
- 界面要求: 整体建筑界面保持连续, 重要节点或空间廊道交汇处做开敞处理, 注意建筑界面与绿色界面的互补。

备注:

- 本图则为大地2000坐标系, 高程为国家85高程, 尺寸单位为米;
- 配建停车位除应符合《三亚市城市规划管理技术规定》外, 还应符合规划主管部门相关要求;
- 建筑退线: 遵循《三亚市城市规划管理技术规定(建筑分册)》。图中建筑退线为最小退线, 还应符合水利、消防、卫生、环境保护、城市设计、防范、通风和工程管线埋设等相关法规及规范要求;
- 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;
- 本图则未涉及的其他规划要求, 由规划主管部门根据相关规定确定并执行。

项目名称	《三亚南丁北片区控制性详细规划》NDB-06、NDB-08、NDB-09等地块规划修改论证	日期	2025.5
设计单位	海南省国土空间规划设计院有限公司	图号	01