



三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编） HT07-02-01、HT07-02-02地块 规划修改必要性论证报告

THE REPORT ON THE JUSTIFICATION FOR PLANNING REVISION OF HT07-02-01、HT07-02-02 PLOT OF
THE SANYA HAITANG BAY NATIONAL COASTAL LEISURE PARK CONTROL REGULATIONS

三亚市现代服务业产业园管理委员会
2025.06

0

1

项目概况



海棠片区在海南岛的区位：

海棠片区位于海南岛的南端，在《海南省城乡总体规划》中提出海棠片区是承载海南省现代服务业的核心区域；在新版《海南省总体规划》中指出海棠片区是强化海南省两极空间格局的重要载体。

总体来说，海棠湾的定位（世界一流滨海度假地区）决定其将是海南省国际旅游岛建设的重要组成部分。



海棠片区三亚市的区位：

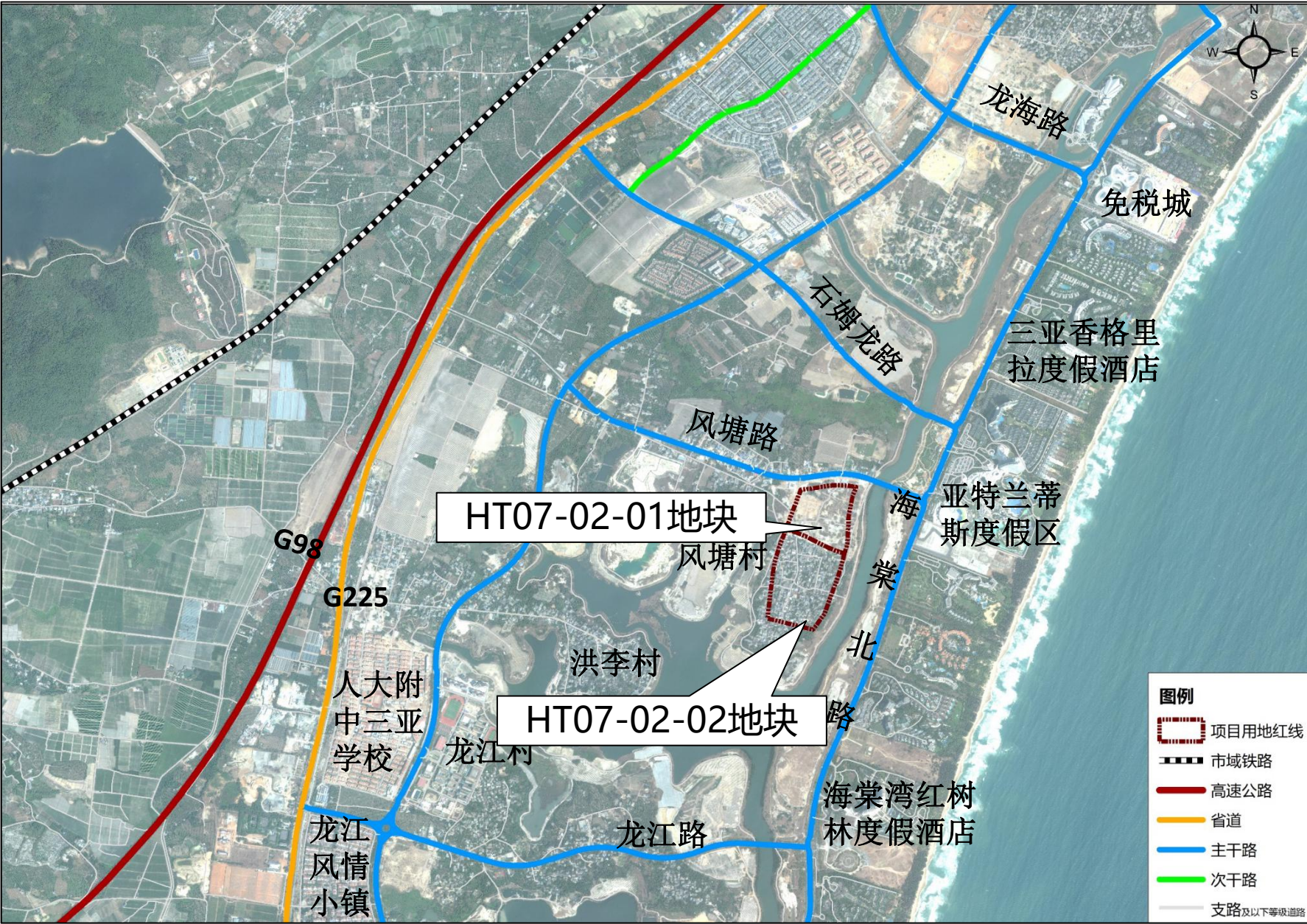
海棠片区位于三亚市东部，距离市区28公里，具有良好的旅游区位条件及生态资源，在《三亚市总体规划》中提出的“一城三湾，三脊五镇”的空间结构中，海棠片区分别占据了“一湾”和“一镇”区位十分重要。



项目在海棠片区的区位：

本项目用地位于海棠区中部，亚特兰蒂斯东侧，北侧临风塘路，东临龙江河，西侧南侧为风塘村，环境优美，交通便利。

HT07-02-01、HT07-02-02地块位于海棠湾龙江片区，北侧临风塘路，东临龙江河，西侧南侧为风塘村，地块东侧为海棠湾滨海一线酒店群落。周边高等级独
家酒店、公寓、住宅建设较为成熟，自然环境优美。



HT07-02-01、HT07-02-02地块已完成土方开挖和基坑支护，现场施工便道和围挡等工作已完成。



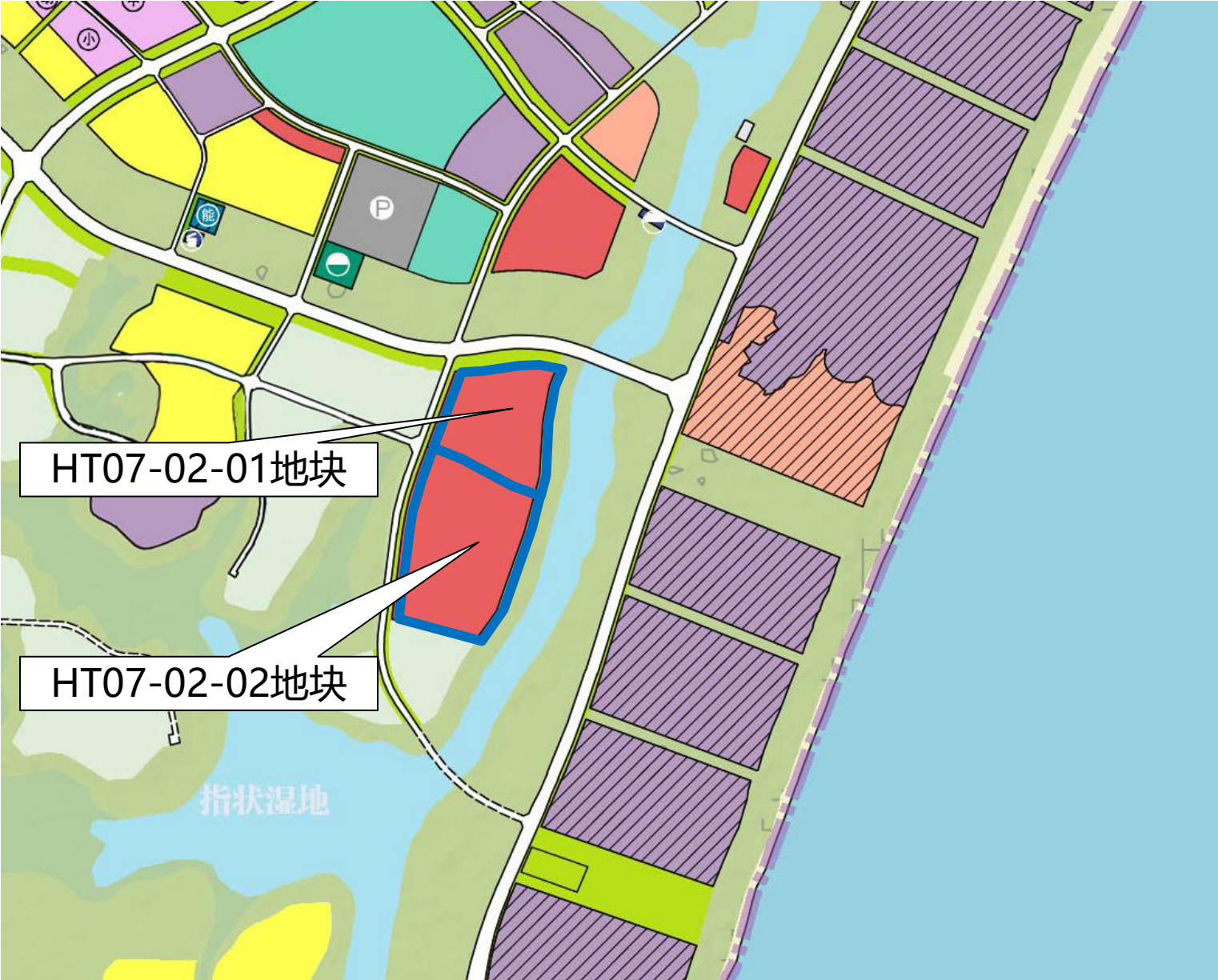
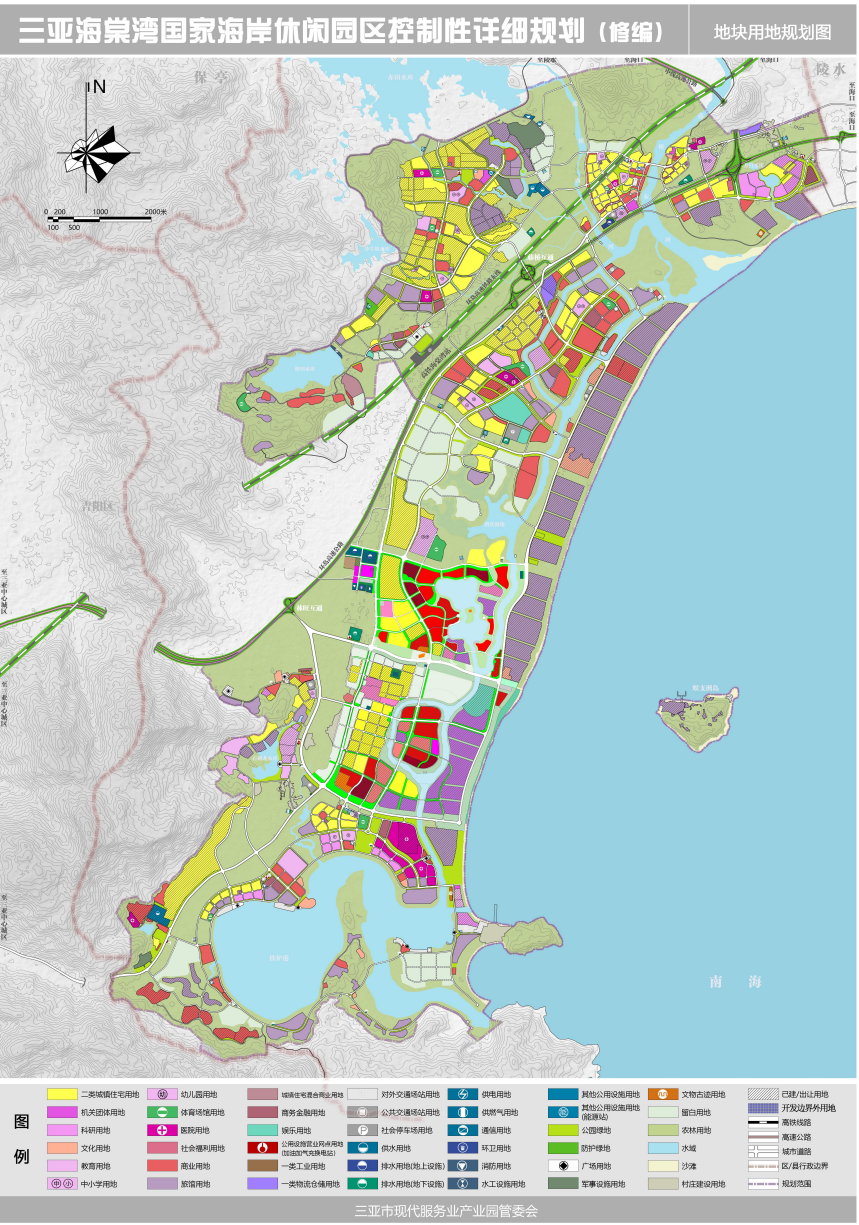
Figure 1 is a map showing the project location. The map displays the project area (HT07-02-01 and HT07-02-02 blocks) in red, surrounded by permanent basic farmland (yellow), urban concentrated construction areas (red), and urban flexible development areas (orange). The map includes a legend, a north arrow, and labels for various land use zones.

图例

- 项目用地红线
- 永久基本农田
- 陆域生态保护红线
- 海洋生态保护红线
- 城镇集中建设区
- 城镇弹性发展区

■ 《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》

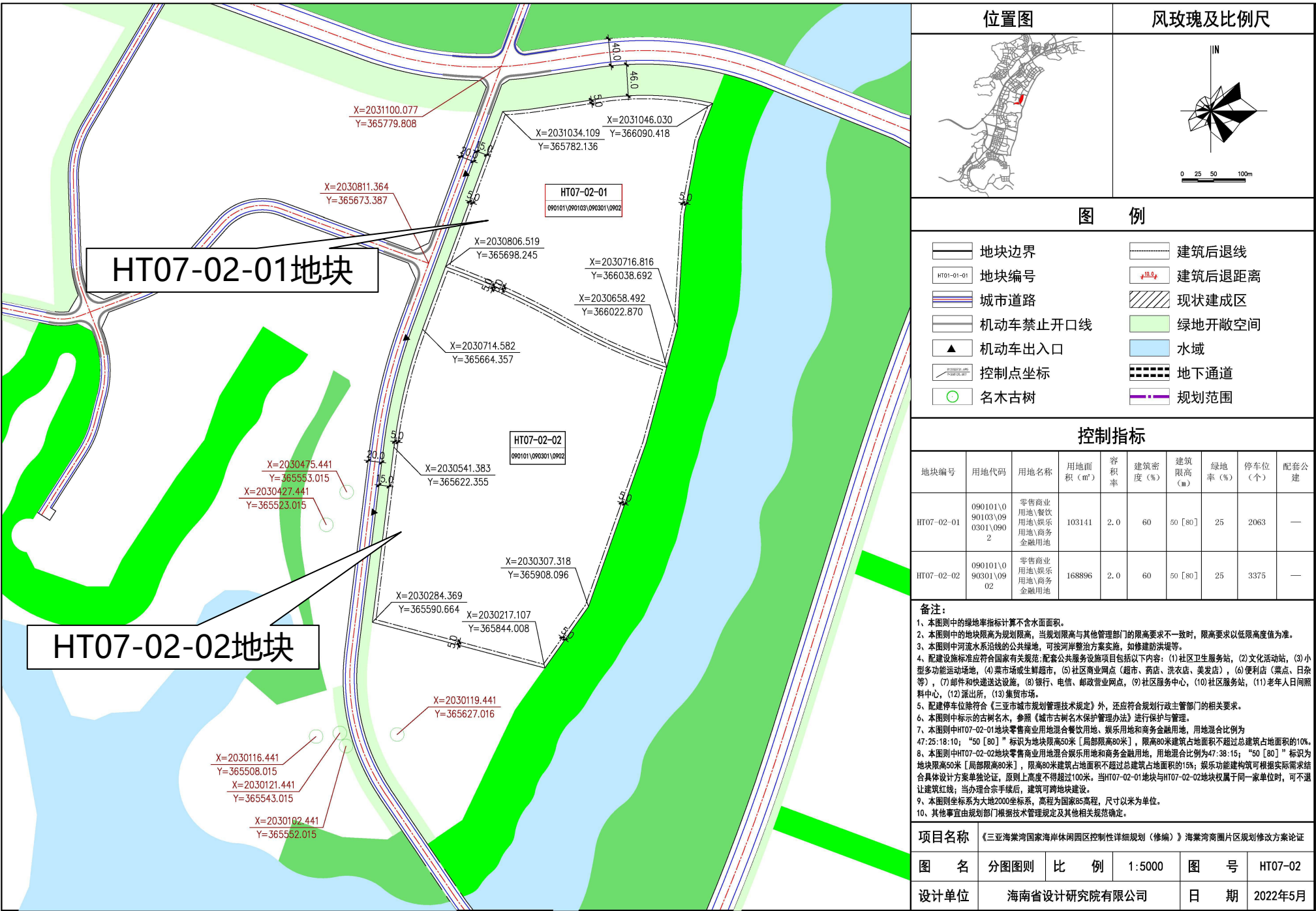
HT07-02-01、HT07-02-02地块在海棠湾控规修编成果中用地性质为商业用地。



■ 《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》

HT07-02-01地块面积103141m²，用地性质为零售商业混合餐饮混合娱乐混合商务金融用地（比例为47%：25%：18%：10%），容积率≤2.0，建筑限高50米（局部80米），建筑密度≤60%，绿地率≥25%；

HT07-02-02地块面积168896m²，用地性质为零售商业混合娱乐混合商务金融用地（比例为47%：38%：15%），容积率≤2.0，建筑限高50米（局部80米），建筑密度≤60%，绿地率≥25%。



0

2

规划修改依据及内容



- 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》；
- 5) 《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》；
- 6) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》；
- 7) 《三亚市建筑风貌管理办法》；
- 8) 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- 9) 《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》；
- 10) 《海南省省和市县总体规划实施管理办法》（琼府〔2022〕8号）
- 11) 《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）
- 12) 国家、省、市其他相关法律法规和标准规范；
- 13) 相关文件及甲方提供资料等。

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) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》

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。

控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的，应当先修改总体规划。

3) 《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。

三亚万象城项目为我省2025年重大项目，属于可以修改的情形。

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）

二、严格规范规划调整审批

(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**。对不符合上位规划的强制性内容、不满足公共服务设施和基础设施承载力、取消或减少公益性设施等情形不予调整。对其他用途用地(土地类型为商品住宅用地以外的其他用途)调整规划改变为商品住宅用地的，以及商品住宅项目用地提高容积率的，应当依法将土地收回，重新以招拍挂等方式供地。鼓励其他用途用地调整为公益性用地以及公益性用地之间优化调整，提升城镇公共服务功能。

(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。

规划修改拟对HT07-02-01、HT07-02-02地块的规划范围进行合并，属于重大调整，应当对修改的必要性进行论证。

■ 遵循总体规划

规划指标的制定内容符合总体规划提出的各项要求。即：主体功能和发展定位符合总体规划；结构布局符合总体规划；空间形态符合总体规划；公共资源与公共环境符合总体规划。

■ 集约土地原则

统筹地区资源，合理使用土地。以城市环境为前提，集约利用土地，提高土地利用率，实现土地资源效益最大化。

■ 控制与引导相结合原则

规划强调控制与引导相结合，对配套设施、道路、公共绿地等实行严格的控制规定，而对其它类土地的使用可根据土地兼容要求，保留适当的灵活性。规划成果体现土地有偿使用和管理运作要求，达到系统、规范、简明的目的，增强可操作性。

■ 统筹协调，利益均衡原则

综合分析规划区与周边区域的关系，从定位、空间布局、道路系统、基础设施以及环境景观等方面进行综合协调，使规划区建设与周边区域发展有机衔接。实现经济效益、环境效益、社会效益的统一。

■ 适应相关政策

论证过程中严格遵循国家法律法规和利用相关优惠政策。

■ 保持生态特征

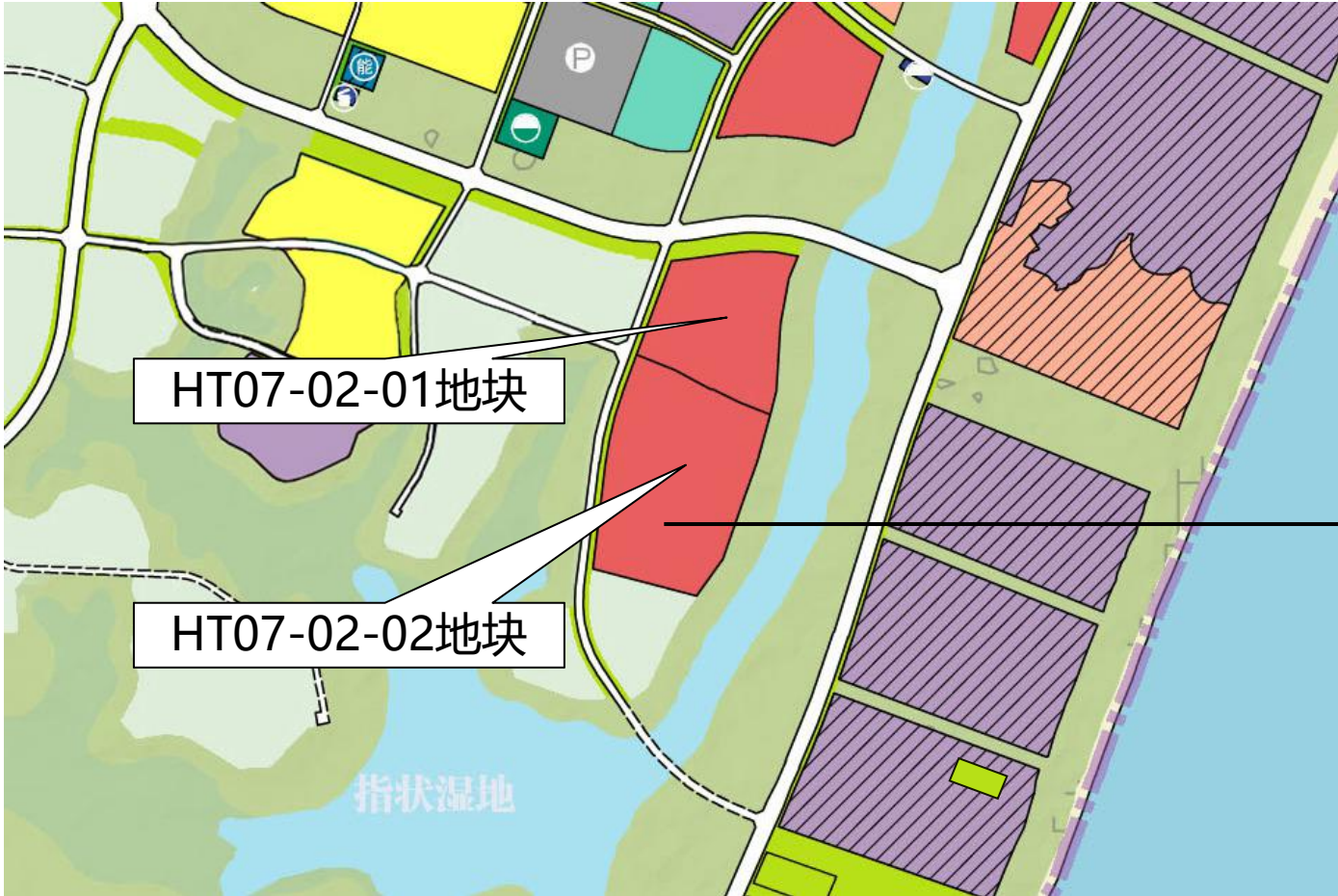
协调处理好开发与生态环境保护的关系，统筹安排生态资源的保护和利用，实现开发与自然生态的和谐共生。

■ 优化景观品质

力求创造良好的天际轮廓线，优化城市景观，为民众创造一个优美的生活、交流空间环境。

规划拟将HT07-02-01、HT07-02-02地块合并为一个控规地块，总容积率、建筑密度、建筑限高及绿化率保持不变。

调整前



调整后



地块编号	用地代码	用地名称	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿化率 (%)	停车位 (个)
HT07-02-01	090101/090103/090301/0902	零售商业用地/餐饮用地/娱乐用地/商务金融用地 (比例为47% : 25% : 18% : 10%)	103141	2.0	60	50 (80)	25	2063
HT07-02-02	090101/090301/0902	零售商业用地/娱乐用地/商务金融用地 (比例为47% : 38% : 15%)	168896	2.0	60	50 (80)	25	3375

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿化率 (%)	停车位 (个)
HT07-02-01	090101/0903/0902/090103	零售商业用地/娱乐用地/商务金融用地/餐饮用地 (47% : 30.42% : 13.1% : 9.48%)	272037	2.0	60	50 (80)	25	零售商业用地1.2个/100m²建筑面积, 餐饮、娱乐用地2.0个/100m²建筑面积, 商务金融用地1.5个/100m²建筑面积

03

规划修改必要性分析



■ 《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》

“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》

“海南是我国最大的经济特区！”

“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，增强区域辐射带动作用，**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）》

根据《三亚市国土空间总体规划（2021—2035年）》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。**

规划提出，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。**

《三亚市国土空间总体规划（2021—2035年）》对海棠湾的定位进一步明确了国家海岸的建设要求，强化了休闲园区建设及国际旅游消费服务集群建设要求。对于地块来说，需要落实该建设内容。

提升土地利用效率和开发潜力的必要

规模效应：合并后的地块可以承载更大规模、更复杂、更高端的商业项目，这类项目的整体价值和吸引力远远高于分散的小型项目。

突破开发限制：单个地块面积过小，形状不规整，受周边环境限制，无法大型项目的最小用地要求或最优布局。**合并后可以形成形状更规整，临街面更长的优质地块**，显著提升设计的灵活性和可能性。

增强市场竞争力和吸引力：合并后的地块更有利于吸引主力租户/核心客户，打造地标项目，提供综合功能，形成协同效应，满足一站式需求及抗风险能力。

推进海棠区建设国际一流旅游消费中心的必要

海棠区的定位是以国际旅游消费中心核心功能区为目标，重点发展高端旅游消费、医疗健康、免税购物、会展文体等产业，当前全球消费市场进入“体验经济时代”，购物中心正从“商品交易场所”演变为“生活方式提案者”，**超级商业综合体建设项目**其战略价值已超越“商业范畴”，成为**增强自贸港建设对外竞争力和吸引力**，消费趋势与文化创新的重要对外窗口。

HT07-02-01、HT07-02-02地块的合并，能够实现战略价值到规划意图的传导，连续的商业界面，临街面更长的优质地块，预留大型公共空间等，**对整体提升海棠湾国际竞争力具有重要作用。**

我们为什么要合并地块？

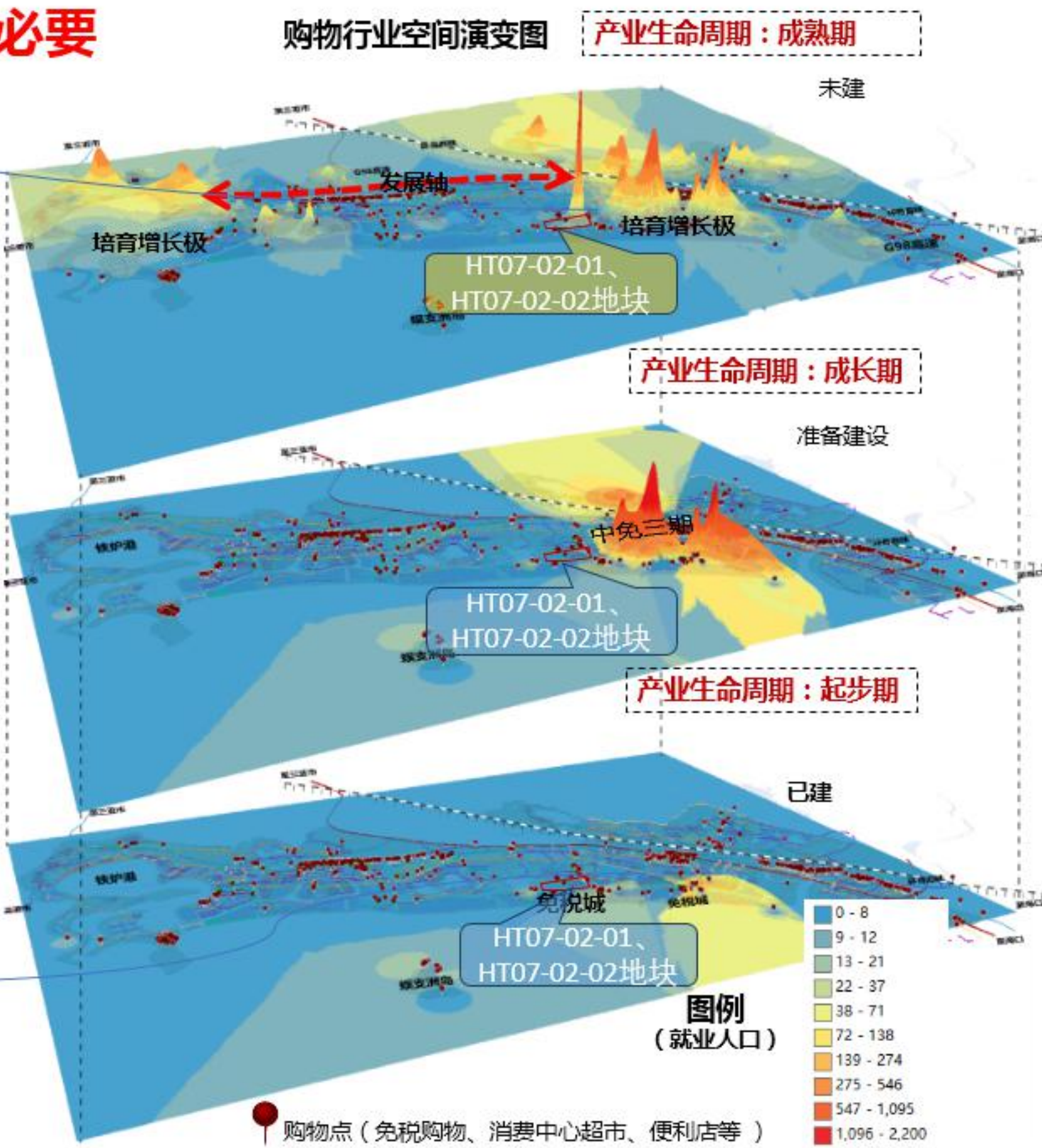
商业用地合并的核心逻辑是“ $1+1>2$ ”，**大型地块更易于融合更多业态**，形成配套完善，购物环境优越的现代一站体验式综合购物场所。条形地块有利于购物中心Mall在内部设置巨大的狭长中庭，通过天桥连接中庭，**便于设计满足各种活动需求的放大的开放“庭”空间**，利于**产业细分区别于周边商业综合体，避免虹吸现象发生，破坏区域商业生态圈**。且购物中心是“内向的”人流动线在建筑内部形成，**利于形成更多的客流量，更多的顾客停留时间**，为商业综合体内部的商业空间与其他功能设施结合**创造场所**，同时为更广的商圈辐射范围**提供了支撑。**

整合地块符合未来购物行业发展的必要

采用空间差值法评价产业布局现状，以未来（规划期末）产业规模和结构为指导，科学预测未来产业布局与结构，地块的合并是海棠区购物行业增长极培育的必要。

地块的合并就是为了解决购物和旅游体验融合不足的现状问题

海棠区免税购物和旅游体验融合不足



本土品牌“文化赋能”形成差异化竞争力的必要

购物中心行业市场发展现状分析竞争格局呈现“多极化”特征

全球购物中心市场呈现“国际品牌主导、本土力量崛起”的竞争格局。以西田集团、哈罗德百货为代表的国际品牌，凭借品牌积淀与全球化布局占据高端市场；在国际自由贸易港即将封关运作的背景下，中国市场本土品牌外“万象城”通过“文化赋能”的稀缺特性形成排他性竞争国际高端市场的必要。

04

结论



通过上述论证，本次论证地块用地性质及指标修改符合法律法规，落实海棠湾国家旅游消费核心的定位，项目的调整对海南自贸港建设起到积极推动作用，本次用地调整是可以予以支持的。

1、结论：

(1) HT07-02-01、HT07-02-02地块规划范围的修改符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》中国土空间详细规划可调整的情形之一。

(2) 规划修改符合海南自贸港建设的政策方针，提升土地利用效率和开发潜力，推动了海棠湾产业集群的建设，规划修改是十分必要的；