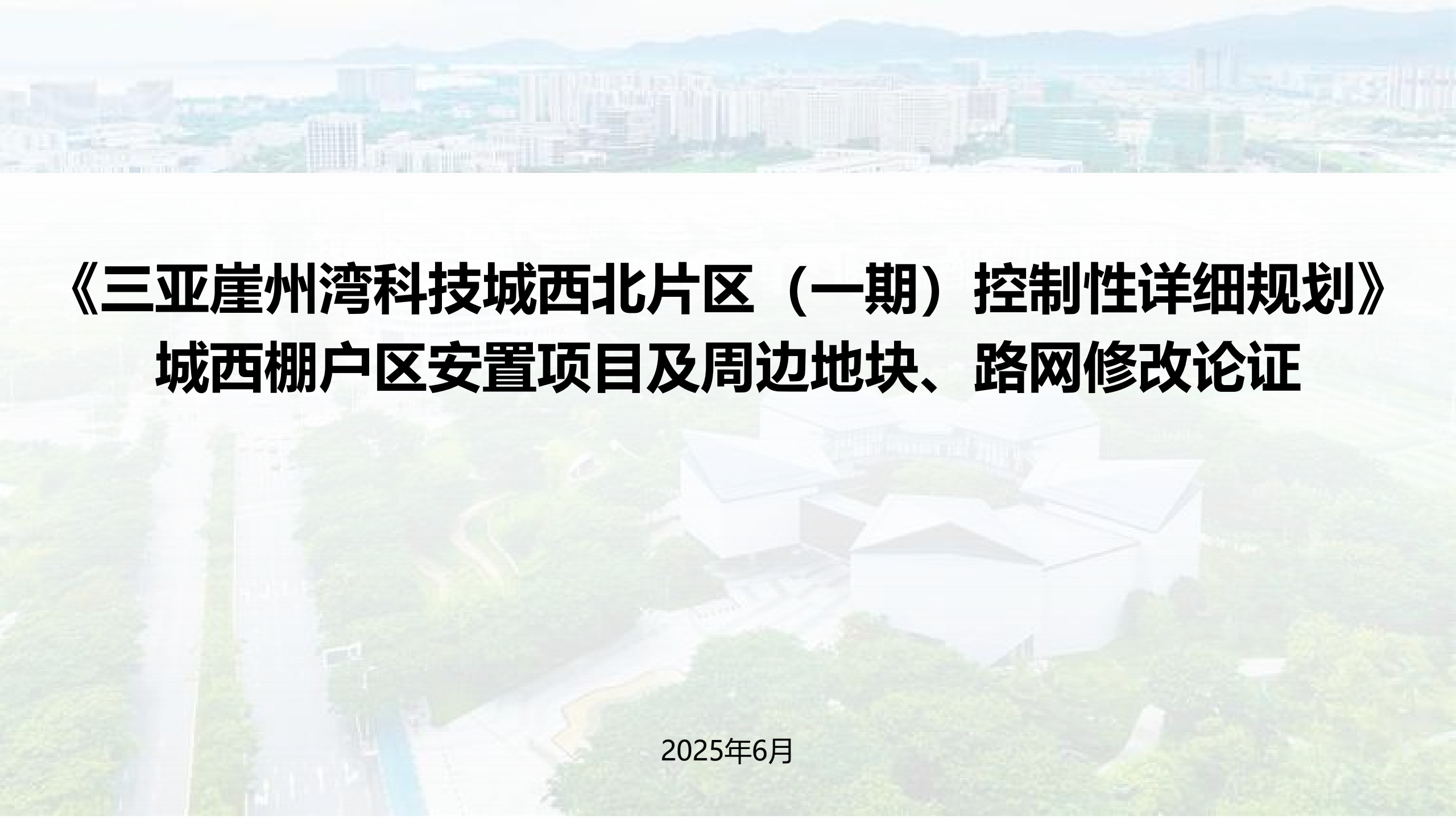




《三亚崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划》 城西棚户区安置项目及周边地块、路网修改论证

2025年6月



1、项目概述

2、调整必要性分析及规划依据

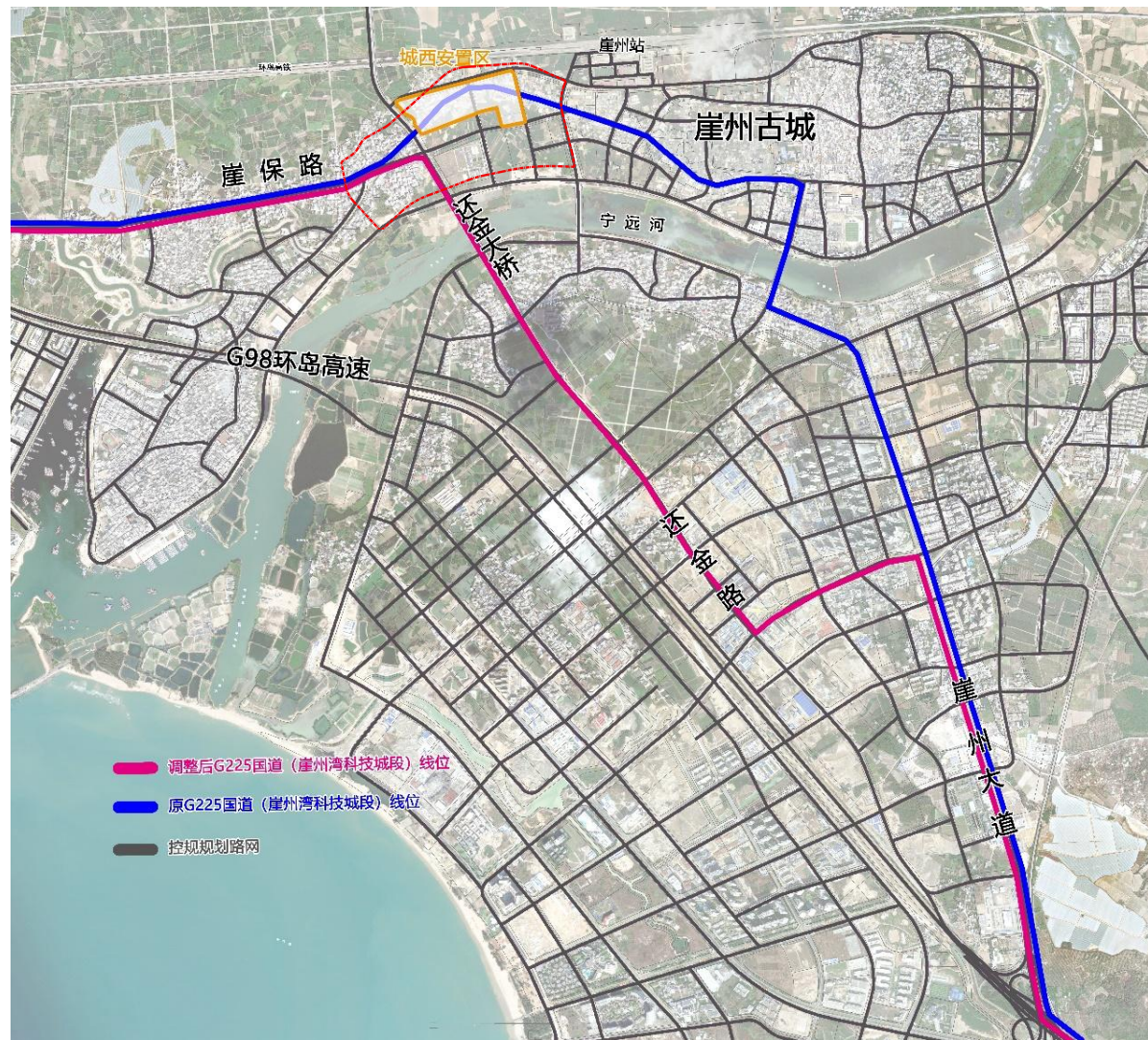


1、项目概述

- 1.1 项目背景
- 1.2 项目区位
- 1.3 现行规划解读
- 1.4 上位规划分析
- 1.5 场地现状分析
- 1.6 项目建设内容及调整需求

1.1 项目背景

- 为保障区域基础设施建设，提升西北片区崖州老城的居住环境，推进城市更新的进程，按照三亚市委市政府的相关要求，需加快推进《三亚崖州湾科技城西北片区城西棚户区安置项目》的建设进程。
- G225国道（崖州湾科技城段）部分线位已进行调整，并已于2019年8月完成建设并通车，**但该国道改线程序市交通运输局未完成报批。**
- 根据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》，G225仍在保留现状的基础上优化交通条件，原选址的棚户区安置项目所在位置被现有国道切割，且拆迁量较大，地块开发较为困难。



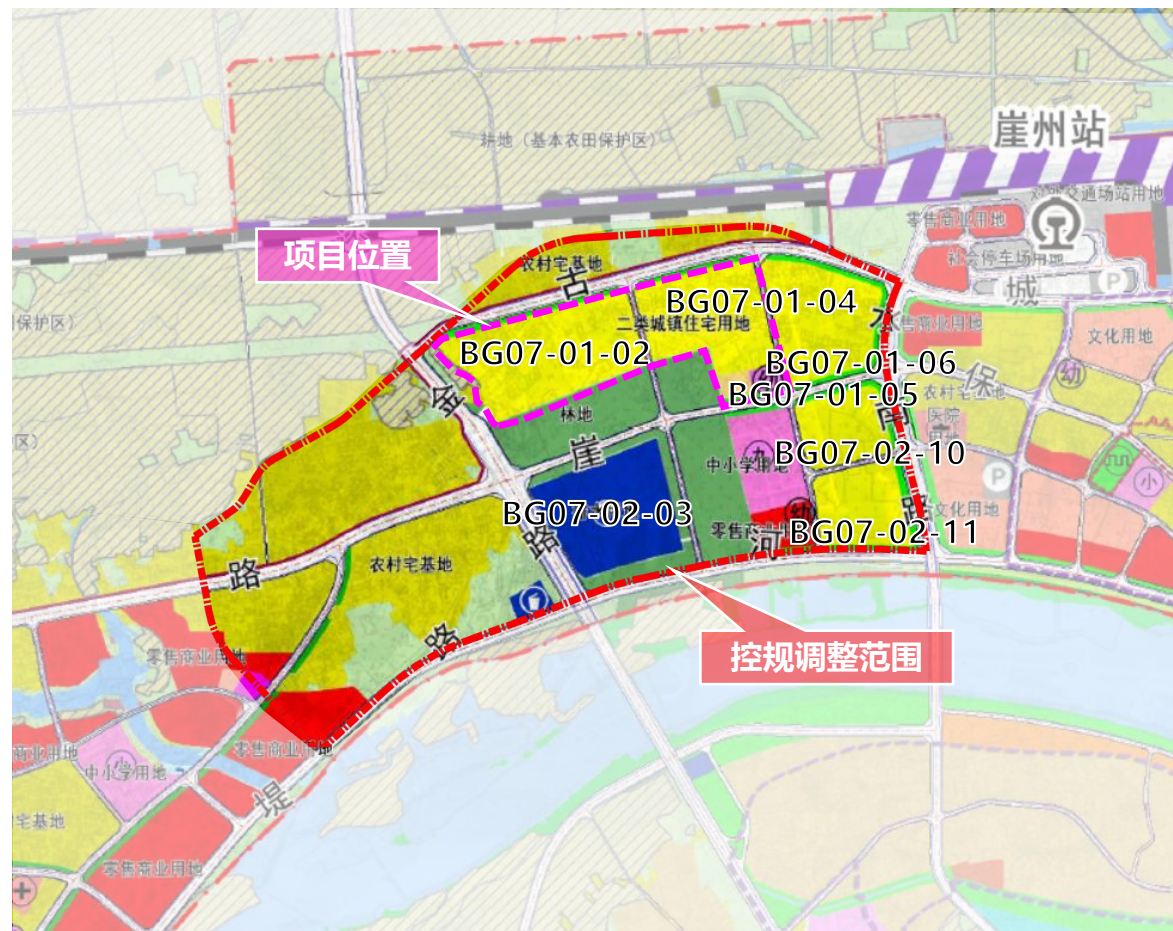
1.2 项目区位

- 本次控规调整范围位于三亚市崖州区崖州湾科技城西北片区中部，宁远河北侧，总面积104.63公顷，距离崖州火车站1公里，崖城互通7km、地块内崖保路、还金路程十字交叉从地块中间穿过，交通条件优越。
- 三亚崖州湾科技城西北片区城西棚户区安置项目位于还金路东侧，总面积11.95公顷（179.3亩）



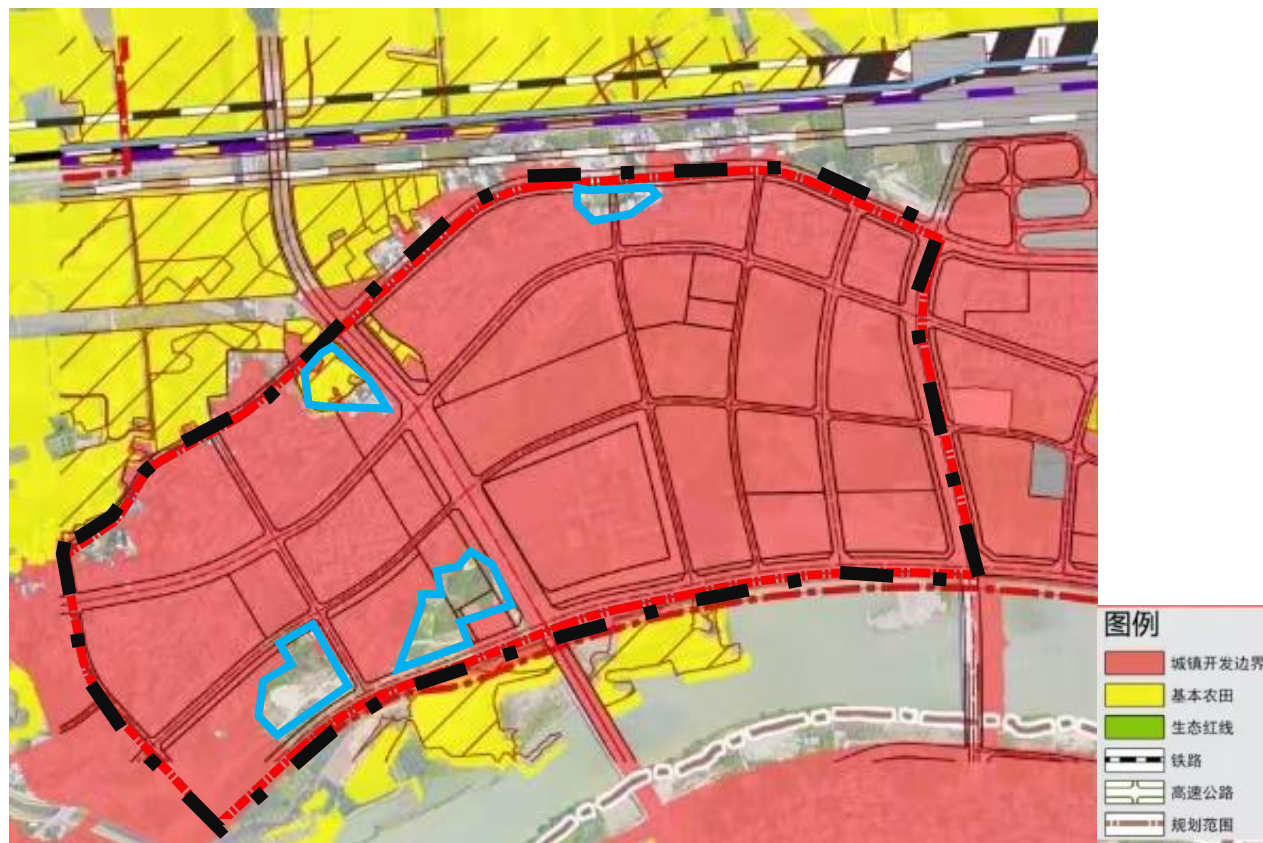
1.3 现行规划解读

- 拟调整范围总面积约**104.63公顷**，位于《**三亚崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划**》中部，拟修改地块涉及规划二类城镇住宅用地、中小学用地、幼儿园用地、城镇社区服务设施用地、零售商业用地和农村宅基地等。



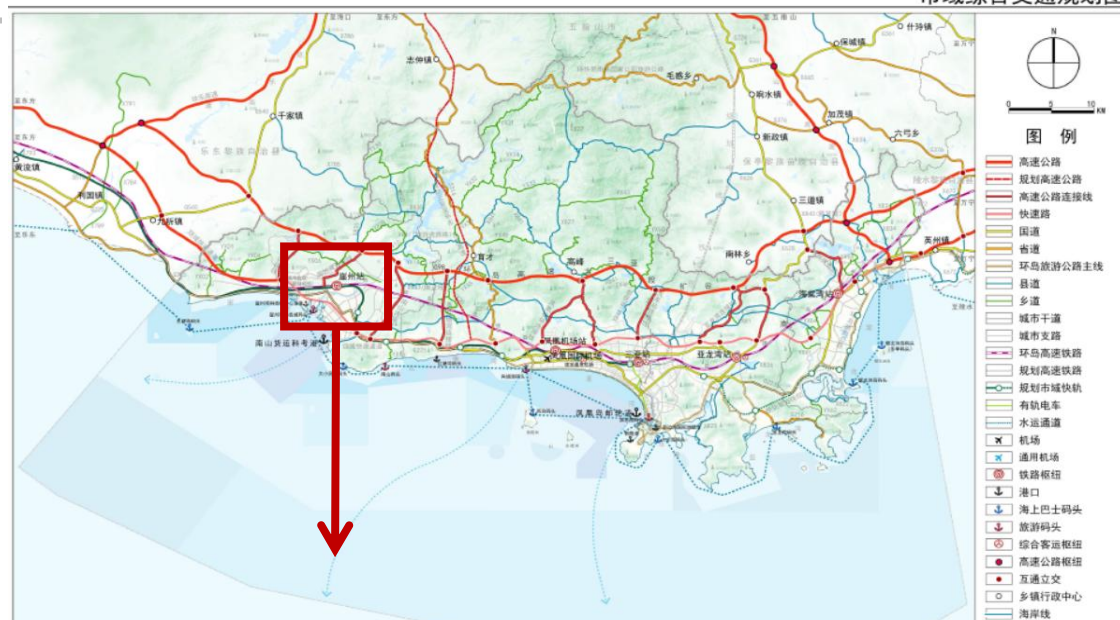
1.4 上位规划分析

- 根据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》，G322线型从崖州老城经过。规划范围内部分用地位于城镇开发边界范围外，部分区域位于基本农田保护区。



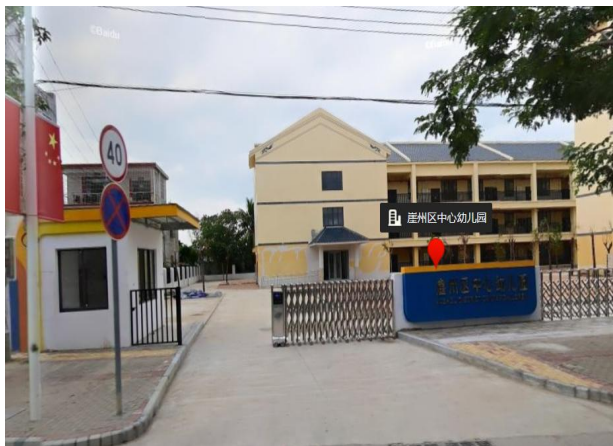
三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）

市域综合交通规划图

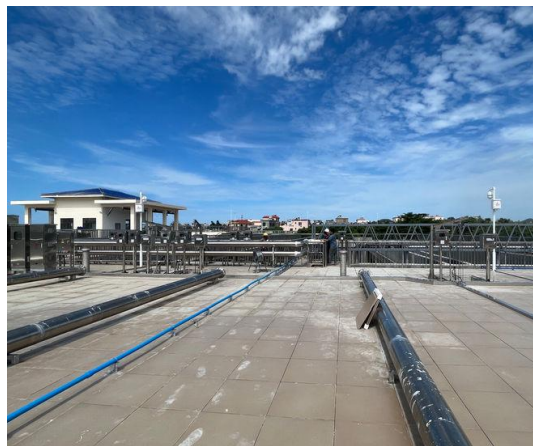


1.5 场地现状分析

- 拟修改范围内现状主要为农村宅基地和农林用地，地块内有一处排水用地，为现状三亚市崖城水质净化厂，两处幼儿园用地，为崖州区中心幼儿园和绿贝儿幼儿园。地块北侧为基本农田集中区，东北侧为崖州站，南侧临宁远河。



崖州区中心幼儿园



三亚崖城水质净化厂



1.6 项目建设内容及调整需求

- **项目概况：** 三亚崖州湾科技城西北片区城西棚户区安置项目概算总投资约21.8亿元，总用地面积约179.3亩，包括22栋住宅用房、1个幼儿园、2个祠堂，商业配套，社区配套等。本项目二标段现状内存在幼儿园，占地面积8.2亩。
- **调整需求：** 将现有城西安置区选址调整为南侧地块，保留现状幼儿园并将原规划中小学建设用地整合。在不改变现状G225国道线型的前提下，同步**对周边路网及所涉及的地块进行规划优化调整**，解决片区交通问题。





2、规划必要性分析及规划依据

- 2.1 规划必要性分析
- 2.2 规划修改内容
- 2.3 规划修改依据

2.1 规划必要性分析

■ 上位国土空间规划变化，现行控规存在一定的不适应性

根据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》，G322保持现状已建道路不变，仍从崖州老城经过，现行控规与上位规划的要求不符。

■ 城市更新推进的相关要求

《三亚崖州湾科技城西北片区城西棚户区安置项目》是保障区域基础设施和推进城市更新的先期项目，具有示范效应和引领作用。为尽快项目进程，推进该区域的控规调整势在必行。

三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）



2.1 规划修改内容

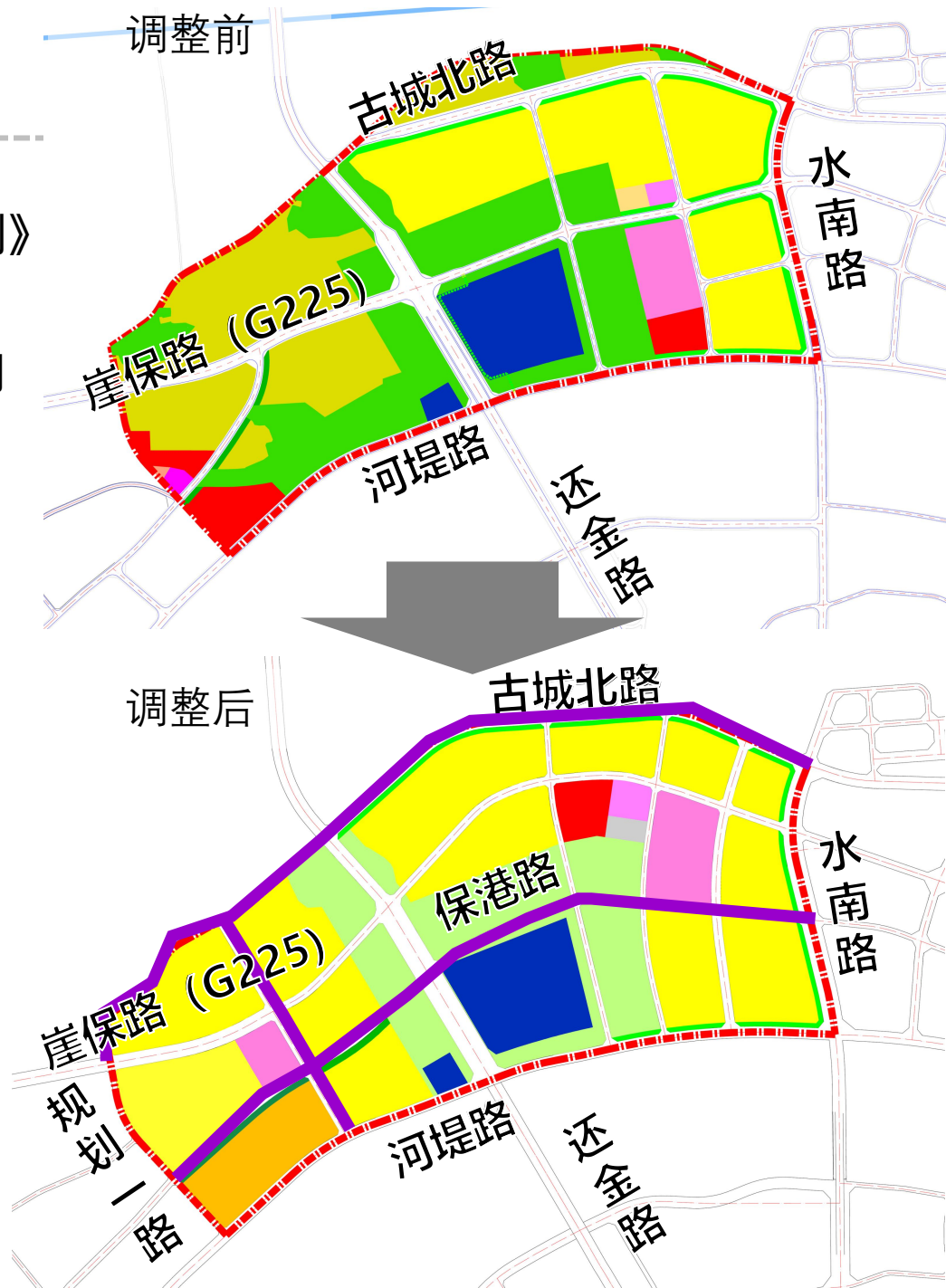
■ 项目用地为《三亚崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划》崖保路、还金路交叉口区域地块，北至古城北路，南至河堤路，东至水南路，西至规划一路，总面积 104.63公顷；修改主要涉及为用地性质及道路的修改。

■ 用地修改方案

将城镇开发边界范围内的农村宅基地修改为城镇住宅用地，将中小学教育用地、和商业用地调制至保港路北侧，原中小学教育用地与商业用地调整为居住用地。

■ 路网修改方案

保留G225道路现状线型不变，古城大道北移并延长到崖保路，延长保港路至水南路，道路标准断面为12米（2.5+7+2.5）。在还金路与规划一路之间新增一条道路，道路标准断面为16米（2+12+2）。



2.1 规划修改内容

■ 调整前后规划用地修改情况

调整后居住用地增加城镇开发边界范围内的农村宅基地修改为城镇住宅用地，将中小学教育用地、和商业用地调制至保港路

调整前后用地			调整前	调整后	调整前后变化情况
用地代码		用地名称	用地面积（公顷）	用地面积（公顷）	差值（公顷）
07	居住用地		45.22	47.78	2.56
	070102	二类城镇住宅用地	21.40	47.78	——
	0703	农村宅基地	23.82		——
070102/0901		二类城镇住宅/商业混合用地	0	4.28	4.28
08	公共管理与公共服务用地		3.34	4.76	1.42
09	商业服务业用地		8.16	2.51	-5.65
13	公用设施用地		6.07	6.08	0.01
合计			62.79	65.41	2.62

2.3 规划修改依据

(一) 法规政策依据

■ 《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2024年11月）

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。

- (1) 所依据的有关国土空间规划发生变化，确需修改的；
- (2) 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建设项目需要的；

■ 《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）》（琼自然资规[2022]3号）

第六条：属于以下情形之一的，为重大调整：

- (1) 片区控制性详细规划整体修编的；
- (2) 单元规划主导功能属性修改，或者单元规划各控制单元之间建设规模指标腾挪的；
- (3) 规划其他用途的用地调整为居住用地、商业服务业用地的，以及居住用地、商业服务业用地之间优化调整用地性质的（含用地性质比）；

解读：规划修改涉及城镇住宅用地、商业用地、幼儿园用地、城镇社区服务设施用地和农村宅基地之间优化调整，符合属于《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）》第六条第3点，属于重大调整。

2.3 规划修改依据

(二) 技术规范依据

- 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南 》
- 《三亚市城市规划管理技术规定 建筑分册》

(三) 其他规范依据

- 国家、省、市其他相关法律法规和规划标准
- 相关政府文件（详见各附件）
- 现场收集的资料