

**《三亚天涯绿谷控制性详细规划暨城市设计》  
NKLG-A3-02-1 等地块规划修改必要性论证报告**

**三亚市自然资源和规划局**

**二〇二五年七月**

# 目 录

一、编制背景.....	3
1.1 地块位置.....	3
二、现状概况.....	5
2.1 现状权属.....	5
2.2 基础设施.....	5
三、编制依据.....	5
四、拟修改内容.....	6
五、编制必要性分析.....	7
5.1 法规条例.....	7
5.2 项目建设必要性.....	7
六、结论.....	8
七、拟修改后图则.....	9

# 一、编制背景

## 1.1 地块位置

论证地块位于三亚市天涯区，临近荔枝岭山脚下，靠近富春山居，地块西侧为阳城一路，东侧为新联路，南邻太阳城北路等城市主干道。

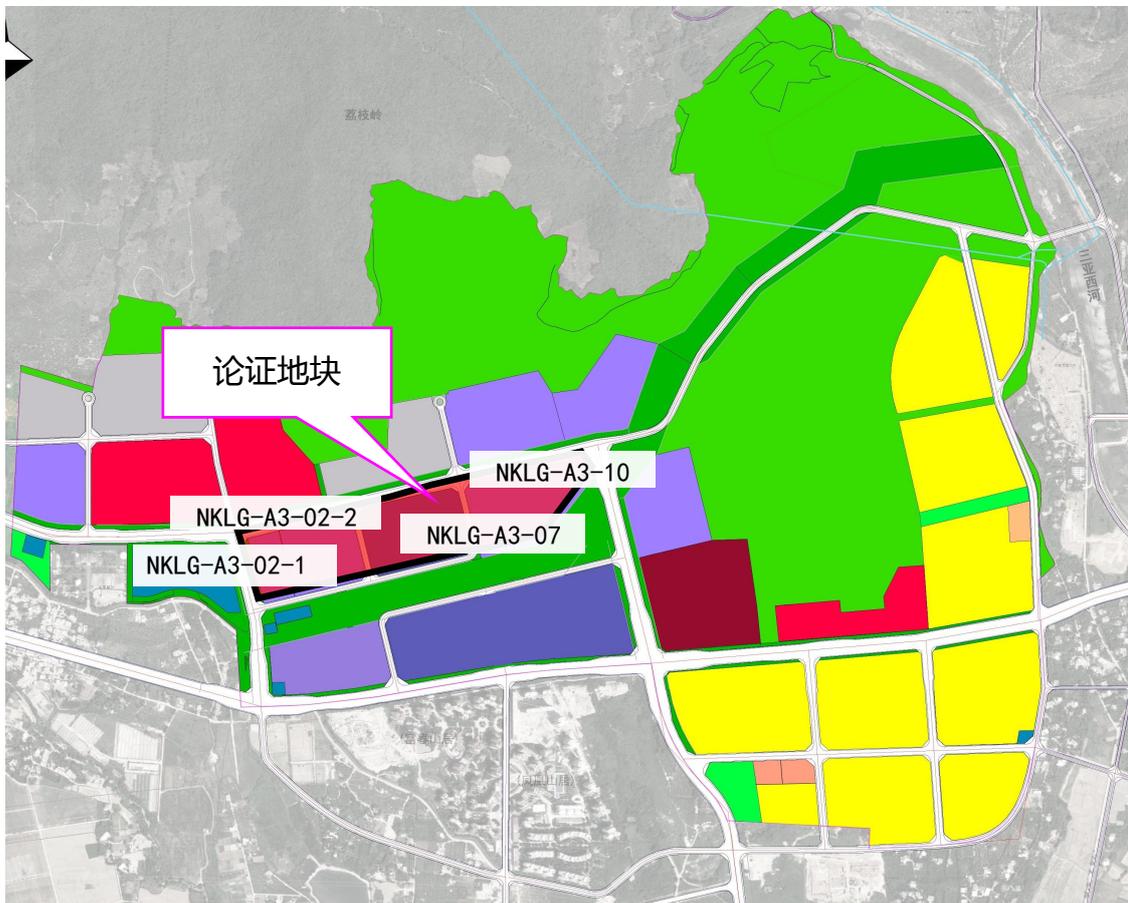
图 1 用地位置示意图



## 1.2 规划情况

(1)项目范围位于《三亚天涯绿谷控制性详细规划暨城市设计》内，面积约251.10亩。NKLK-A3-02-1地块用地面积约4.41公顷(约66.15亩)，NKLK-A3-02-2地块用地面积约1.02公顷(约15.30亩)，NKLK-A3-07地块用地面积约5.32公顷(约79.80亩)，NKLK-A3-10地块用地面积约5.99公顷(约89.85亩)，以上地块用地性质均为一类物流仓储用地，容积率1.0-2.0，建筑高度 $\leq$ 36米，建筑密度 $\leq$ 50%，绿地率 $\geq$ 25%。

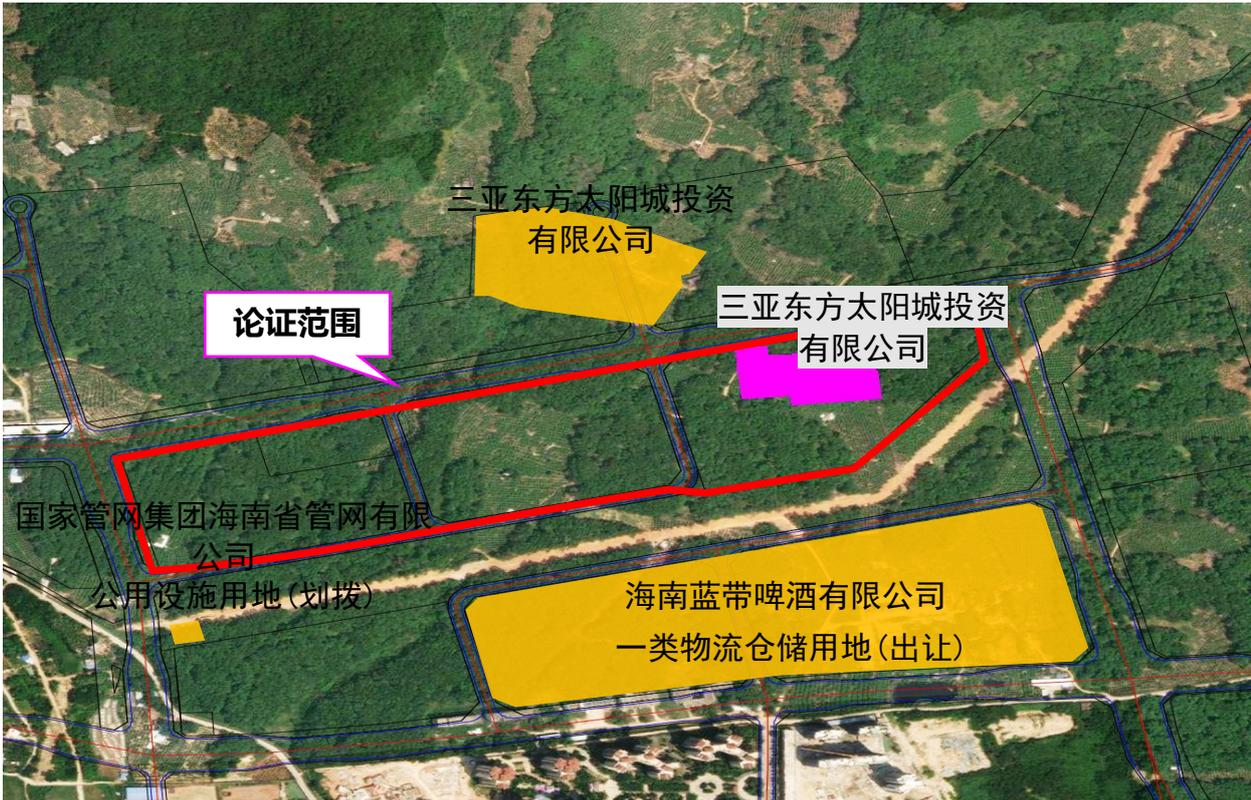
图2 用地规划图



## 二、现状概况

### 2.1 现状权属

论证范围内局部用地权属为三亚东方太阳城投资有限公司,权属面积为 0.13 公顷(约 1.95 亩);地类用途为其他商服用地(出让)。



### 2.2 基础设施

本项目供水供电等市政基础设施,均由三亚市政管网接入。

## 三、编制依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修订);
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2020年修订);
- (3) 《城市规划编制办法》(2006年);
- (4) 《海南自由贸易港国土空间规划条例》(2025年1月1日);

(5) 《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)；

(6) 《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)；

(7) 住建部《关于印发〈建设用地容积率管理办法〉的通知》(建规〔2012〕22号)

(8) 《海南省自然资源和规划厅关于规范城镇开发边界管理的通知(试行)》

(9) 《三亚市国土空间总体规划(2021—2035年)》；

(10) 《三亚天涯绿谷控制性详细规划暨城市设计》；

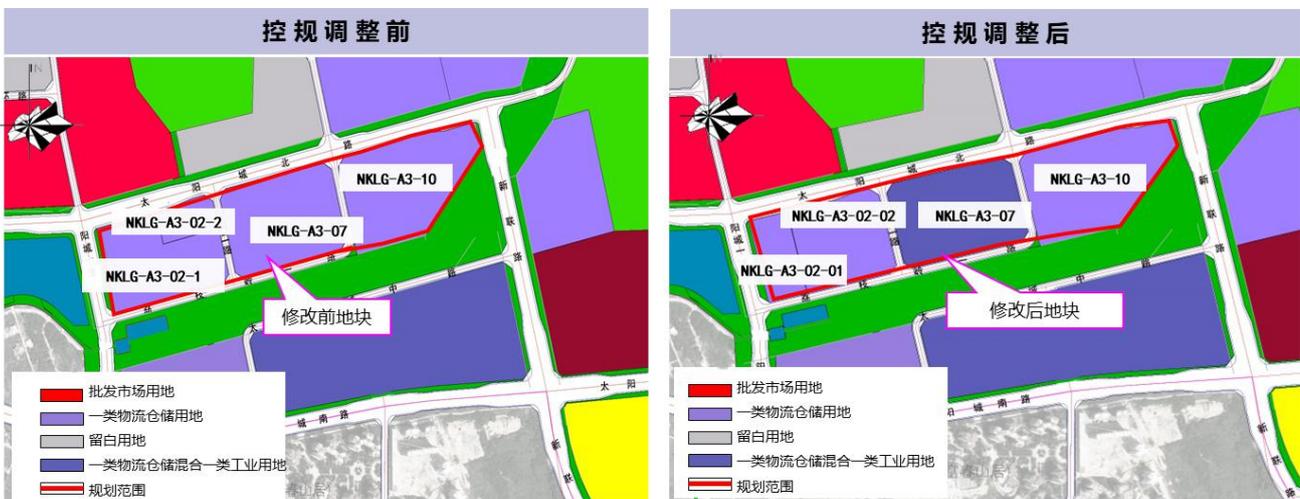
(11) 其他相关文件以及资料。

## 四、拟修改内容

拟调整后，原控规 NKLГ-A3-02-1 的部分用地与 NKLГ-A3-02-2 合并为一个地块；NKLГ-A3-02-1 用地面积由 66.15 公顷调整为 24.30 公顷，两个地块用地性质不变，容积率调整为 $\leq 2.0$ ，绿地率由 $\geq 25\%$ 调整为 $\leq 20\%$ ，其余指标保持不变，与原控规保持一致，建筑限高为 36 米，建筑密度 $\leq 50\%$ ；

NKLГ-A3-07 地块用地性质由一类物流仓储用地调整为一类物流仓储用地/一类工业混合用地(混合比例 60%: 40%)，绿地率由 $\geq 25\%$ 调整为 $\leq 20\%$ ，其余指标保持不变，容积率为 1.0-2.0，建筑限高为 36 米，建筑密度 $\leq 50\%$ ；

NKLГ-A3-10 地块用地性质不变，容积率调整为 $\leq 2.0$ ，绿地率由 $\geq 25\%$ 调整为 $\leq 20\%$ ，其余指标保持不变，建筑限高为 36 米，建筑密度为 $\leq 50\%$ 。



## 五、编制必要性分析

### 5.1 法规条例

5.1.1 《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2025年1月1日实施）

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建设项目需要的；
- （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。

5.1.2 《海南省自然资源和规划厅关于规范城镇开发边界管理的通知（试行）》（琼自然资函【2024】432号）

第三条 严格城镇开发边界外建设用地准入管理

城镇开发边界外不得进行城镇集中建设，不得规划建设各类开发区和产业园区，不得规划城镇居住用地。在落实最严格的耕地保护、节约用地和生态环境保护制度的前提下，城镇开发边界外允许布局以下三种类型建设用地：

（三）结合城乡融合、区域一体化发展和旅游开发、边境地区建设、“平急两用”公共基础设施建设、有邻避效应影响等合理需要，在城镇开发边界外可规划布局有特定选址要求的零星城镇建设用地。

本项目属于民生工程，符合控规修改的情形，并依法开展必要性论证和编制修改方案。

### 5.2 项目建设必要性

三亚作为热带农产品主产区，亟需解决产地预冷、跨区域冷链运输能力不足问题，本项目建成后可补齐农产品流通短板，将提升全市农产品流通效率，降低物流成本，增强城市应急保障能力。

- (1) 政策导向契合度：匹配国家级流通体系战略与地方国土空间规划。
- (2) 民生问题解决力：破解农产品流通效率低、应急弱双重瓶颈。
- (3) 资源集约效益：激活存量土地价值，避免开发低效问题。

## 六、结论

(1) 地块项目属于民生工程项目，按照国家和地方法律法规的要求，需对修改的必要性进行论证及编制修改方案。

(2) 本项目建成后可补齐农产品流通短板，将提升全市农产品流通效率降低物流成本，增强城市应急保障能力。

综上所述，本项目符合国家和地方政策要求，且该项目已纳入国空总规重点建设项目安排表内；因此本方案是可行的，因此，启动地块规划调整是有必要的。

# 七、拟修改后图则

