

《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》

YK02-13-08地块规划修改必要性论证报告

目录

CONTENTS

01

项目概况

02

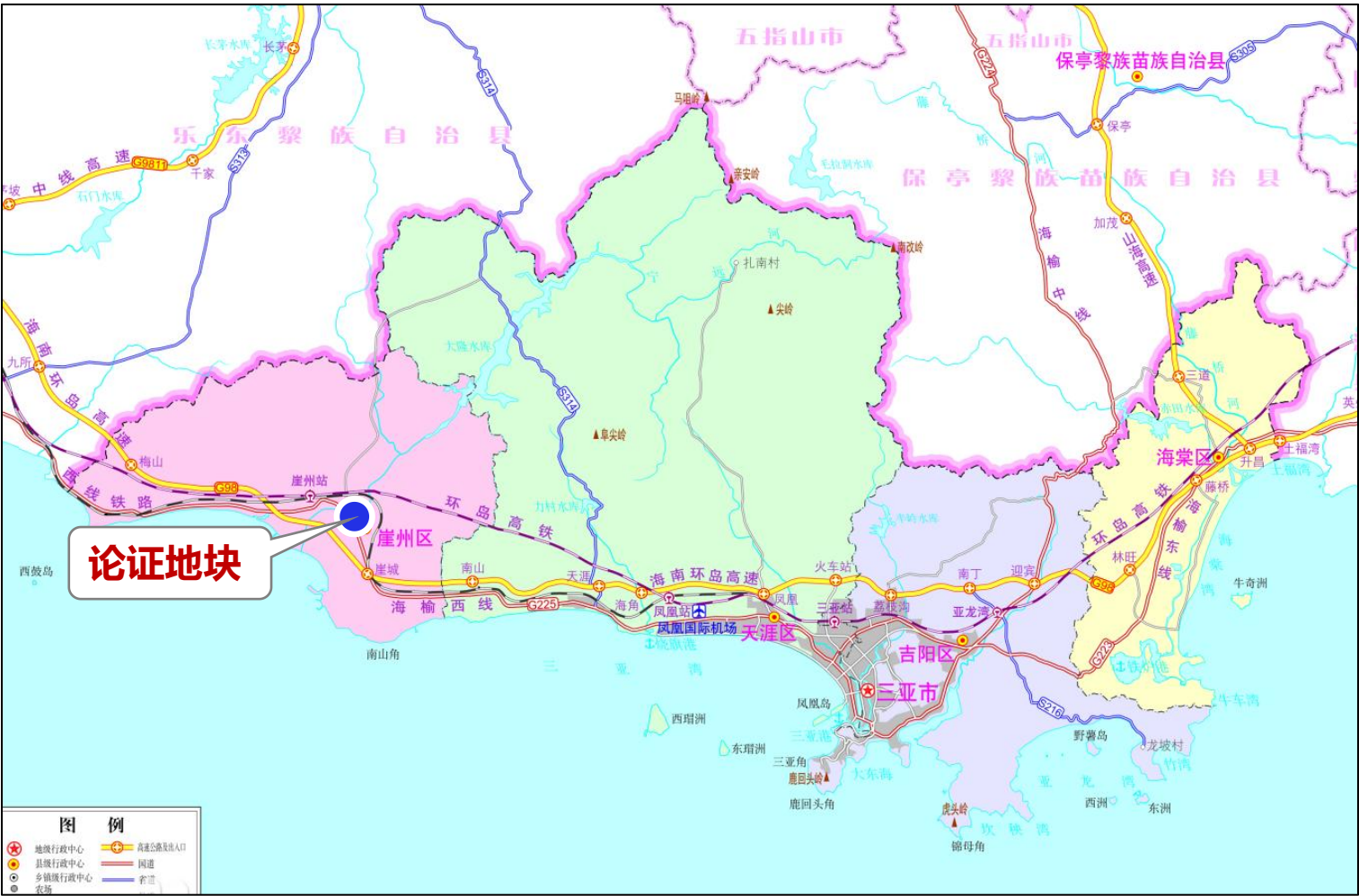
规划必要性及规划依据

一、项目概况

1.1 项目区位

论证地块位于三亚市崖州湾科技城中片区，观海路东侧、文化路南侧、创新路西侧、振兴路北侧，距离海岸线约450米，为崖州湾海湾一线地块。

论证地块距中心城区约40公里，距离环岛高铁崖州站约6公里，交通十分便利。



崖州湾科技城在三亚的位置



论证地块在崖州湾科技城的位置

1.2 项目范围

本次论证地块为《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》的YK02-13-08地块，地块面积为20505平方米。



1.3 周边项目情况

论证地块西南侧为YK02-13-09地块，该地块**拟建设保利崖州湾科技城会议项目**，三亚保华房地产开发有限公司于2017年3月取得土地权属。

YK02-13-09地块面积78692平方米（118.04亩）。地块项目西侧已建成文旅小镇形式的零售商业街区，建筑面积约4.48万平方米。

近日，YK02-13-09地块经过规划调整程序，用地性质调整为**商务金融混合零售商业用地**（用地性质代码0902/090101），商务金融建筑面积不低于60%，零售商业建筑面积不超过40%。



1.4 相关规划解读

■ 《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》

《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》成果已于2023年5月15日经三亚市人民政府批复实施。三亚崖州湾科技城（中片区）总体定位为**国家深海南繁创新引擎、三亚经济圈西翼发展核心、高品质海滨城区。**

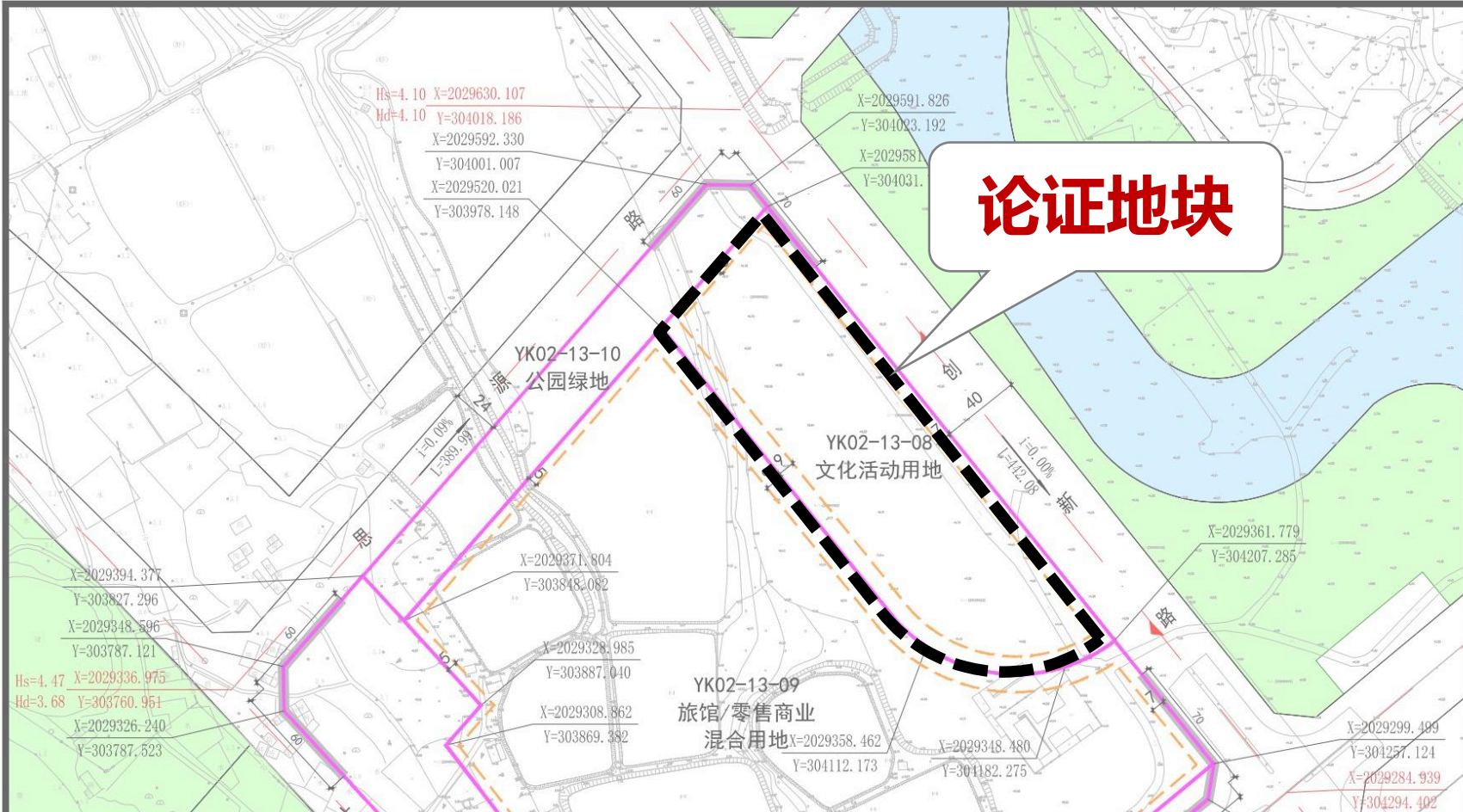
论证地块位于城市休闲功能带与滨海生态文化带交汇处，兼具城市休闲和滨海文化展示功能。



1.4 相关规划解读

■ 《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》

《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》中YK02-13-08地块用地性质为文化活动用地(08302)。



地块位置示意图								比例尺
								 1:2500
地块指标控制表								
地块编码	用地用海分类代码	用地用海分类名称	用地面积 (m²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (≤m)	停车位/配套要求
YK02-13-08	080302	文化活动用地	20505	1.5	40	40	40	1.0车位/100㎡建筑面积
YK02-13-09	090104/090101	旅馆/零售商业混合用地	78758	1.0	30	40	40	详见规划设计条件
YK02-13-10	1401	公园绿地	8383	—	—	—	—	—
YK02-13-11	1401	公园绿地	21138	—	—	—	—	—
规划设计条件								
1、YK02-13-09地块配建综合超市、电影院。 2、YK02-13-09地块为旅馆/零售商业混合用地（090104/090101），旅馆建筑面积不低于60%，零售商业建筑面积不超过40%。 3、YK02-13-09地块停车位配套要求为旅馆0.6车位/客房；零售商业1.5车位/100㎡建筑面积。								
图例								
地块编码	绿地控制范围	道路红线	 道路中心线交叉点坐标 B点设计高程 B点现状高程 地块控制点坐标					
地块边界	黄线控制范围	蓝线控制范围	道路中心线					
建筑后退线	紫线控制范围	地形	道路中心线交叉点坐标 B点设计高程 B点现状高程 地块控制点坐标					
建议地块开口方向			道路中心线交叉点坐标 B点设计高程 B点现状高程 地块控制点坐标					
禁止机动车开口路段			道路中心线交叉点坐标 B点设计高程 B点现状高程 地块控制点坐标					
备注：								
1、本图坐标系为2000国家大地坐标系，高程为国家85高程，尺寸以米为单位； 2、本图用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）执行； 3、本图例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为准； 4、图例中地块建筑后退红线为限高，同时应满足《三亚市城市规划设计技术规定》等相关要求； 5、若多个地块合并统一开发或单个地块分割出让，地块建筑后退线和配套要求均应满足《三亚市城市规划设计技术规定》和文本相关要求； 6、受禁止开口线限制无法开口的用地主体可与有条件开口的单位合并开口，在地块无法满足交通出入口需求的前提下，允许用地主体占用道路防护绿地、临路公园绿地进行开口； 7、地块配建设施除满足本图规定外，还应满足《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《三亚市城市规划设计技术规定》等相关要求； 8、项目若已取得建设工程规划许可证或历史遗留项目，按原审批相关要求确定并执行，已建项目改扩建则按本图相关控制要求执行； 9、涉及古树名木地块后续规划建设应符合《三亚市古树名木保护管理若干规定》相关要求； 10、本图例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。								
项目名称	三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整							图号
设计单位	中规院（北京）规划设计有限公司							日期

地块指标控制表								
地块编码	用地用海分类代码	用地用海分类名称	用地面积(m²)	容积率(≤)	建筑密度(≤%)	绿地率(≥%)	建筑限高(≤m)	停车位配套要求
YK02-13-08	080302	文化活动用地	20505	1.5	40	40	40	1.0车位/100㎡建筑面积
YK02-13-09	090104/090101	旅馆/零售商业混合用地	78758	1.0	30	40	40	详见规划设计条件
YK02-13-10	1401	公园绿地	8383	—	—	—	—	—
YK02-13-11	1401	公园绿地	21138	—	—	—	—	—

2.1 规划必要性分析

海南自由贸易港发展总体要求

《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》(2020.06.01 中共中央国务院印发)-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)》(2023年9月29日海南省人民政府批复)

根据《三亚市国土空间总体规划(2021-2035年)》崖州湾将建设成为深海科技城和南繁育科技城，承担国际重要的科技研发功能规划提出，重点承接新兴产业，搭建国家深海、南繁、热带农业科研和种质资源中转四大平台，培育构筑深海南繁创新型的科技新城。加速推进崖州湾科技城建设，保障深海科技创新、南繁科研育种、热带农业科技创新、全球动植物种质资源引进与中转、海洋渔业生产等核心功能落地。

现代服务业集群。加快建立开放型生态型服务型产业体系，以金融服务、国际会展、健康产业、教育服务业、设计产业、现代物流为核心，大力发展高端服务业。金融服务：释放海南自由贸易港下金融开放创新潜能，**重点发展总部经济服务**、金融交易平台、保险金融服务、资产管理服务、农业金融服务、科技金融服务、旅游金融服务等。

2.1 规划必要性分析

区域重点项目建设导致地块功能重复

2023年，三亚市政府启动**三亚崖州湾科技城文体中心（深海博物馆及体育中心）**（以下简称“**文体科技中心**”）设计竞赛，目标将三亚崖州湾科技城文体中心建成为市民活动、娱乐和休闲的聚集地。

结合三亚崖州湾科技城文体中心的设计方案，项目以深海博物馆和体育中心为核心，形成了一个包含博物馆和体育馆的综合功能区。体育中心不仅提供了专业的运动设施，还兼顾了全民健身的需求，而深海博物馆则将成为展示海洋科技和文化的重要场所。

- ✓ 深海博物馆建筑面积73478平方米（计容面积45217平方米）；
- ✓ 体育中心建筑面积122844平方米（计容面积55002平方米）。



2.1 规划必要性分析

区域重点项目建设导致地块功能重复

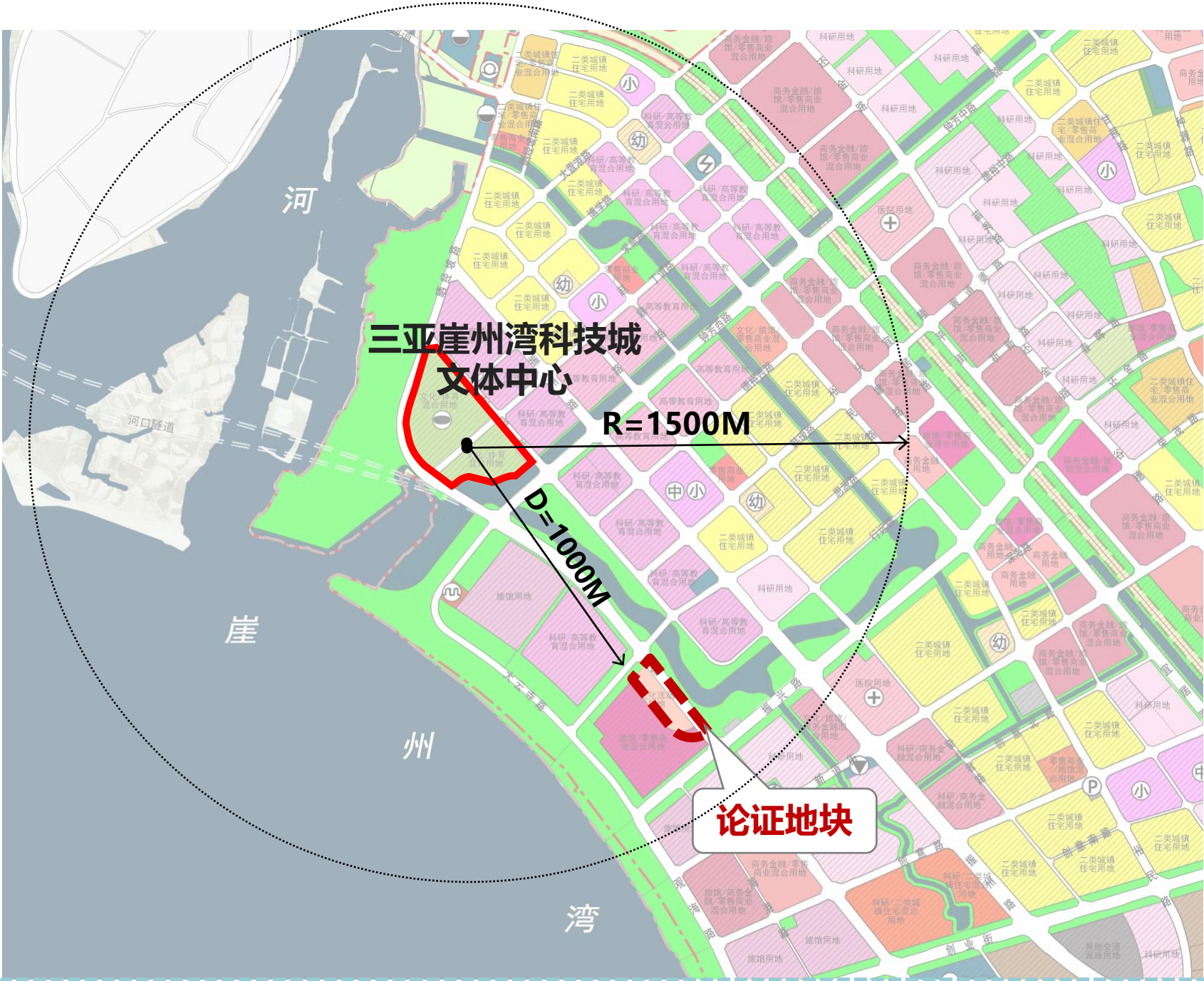
根据《文化馆管理办法》（2004），深海博物馆（45217平方米）及本次论地块计划建设的文化馆（30758平方米）均为大型馆。

《文化馆建设用地指标》（2008）中提出上级馆覆盖下级馆的建设原则，即在大型馆覆盖的4公里服务半径内不再设置中型馆。

深海博物馆及本次论地块计划建设的文化馆距离约为1000米，与《文化馆建设用地指标》（2008）中的场馆布局原则不符，造成文化设施资源的浪费。

第十三条 文化馆按其建设规模分为大型馆、中型馆和小型馆 3 种类型。

- 建筑面积达到或超过 6000m² 的为大型馆；
- 建筑面积达到或超过 4000m² 但不足 6000m² 的为中型馆；
- 建筑面积达到或超过 2000m² 但不足 4000m² 的为小型馆。



《文化馆建设用地指标》（2008）中提出上级馆覆盖下级馆的建设原则，即在大型馆覆盖的4公里服务半径内不再设置中型馆；大、中型馆覆盖的2公里服务半径内不再设置小型馆，以避免文化设施资源的浪费，减少重复建设，充分发挥公益性文化设施的服务效能、节约用地。

1.5 项目调整需求

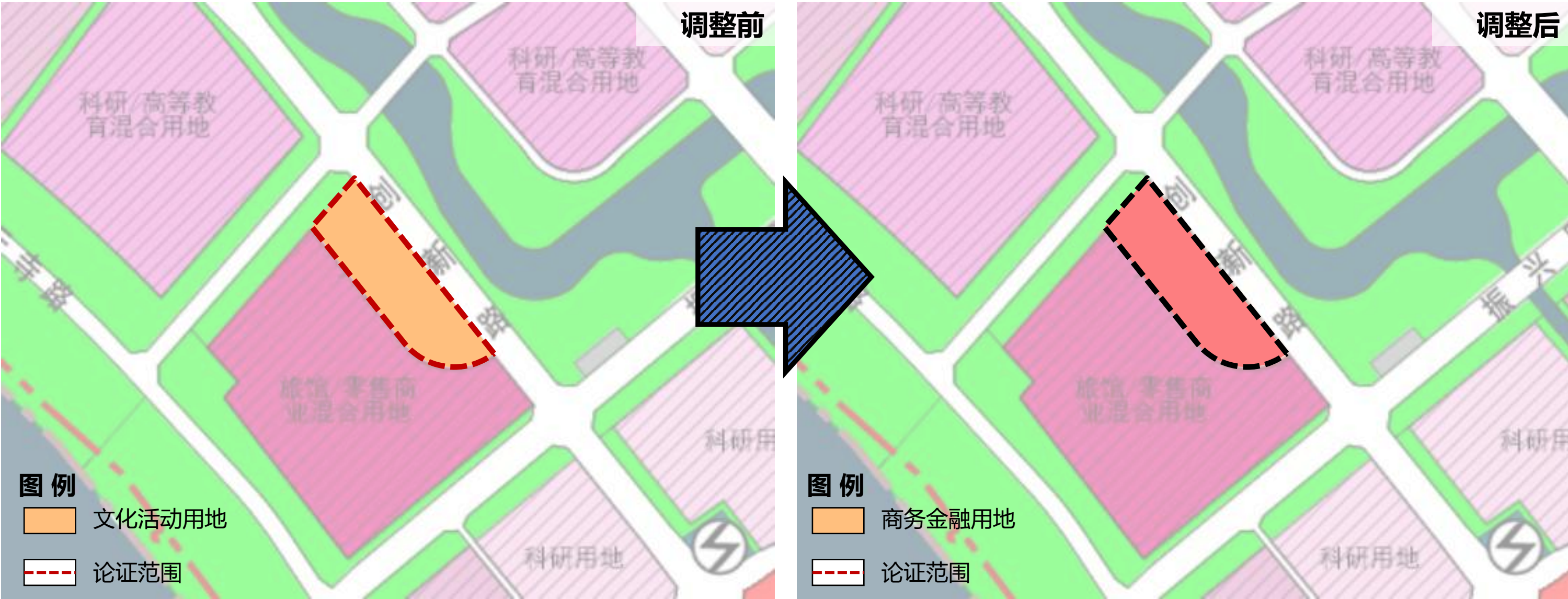
为更好地落实崖州湾科技城发展目标，赋能科创产业发展，统筹区域文化体育设施资源布局，结合项目周边项目建设情况，进一步优化片区产业发展布局，加强土地集约节约利用，经评估，确需调整论证地块。

本次修改内容为：YK02-13-08地块用地性质调整为商务金融用地（0902），建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑高度 ≤ 60 米，并落实停车位配建要求。

因项目涉及商务服务业用地调整，满足《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）》中“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”情形，因此，本项目调整为重大调整。

2.2 规划修改内容

规划拟将YK02-13-08地块用地调整为商务金融用地（0902），不调整地块容积率，并结合参考崖州湾科技城的商务金融用地指标情况，综合确定项目地块建筑密度≤30%，绿地率≥35%，建筑高度≤60米，并落实停车位配建要求。



	地块编码	用地用海 分类代码	用地用海 分类名称	用地面积（m²）
调整前	YK02-13-08	080302	文化活动用地	20505
调整后	YK02-13-08	0902	商务金融用地	20505

2.3 规划修改依据

2.3.1 法律法规

■ 《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。

■ 《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）

第二章 调整分类

第六条 属于以下情形之一的，为重大调整：

- (一)片区控制性详细规划整体修编的；
- (二)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；
- (三)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(含用地性质比例)；**
- (四)规划居住用地、商业服务业用地调整容积率、建筑限高、建筑密度、绿地率等控制指标的；**
- (五)审批机关认为应当修改规划的其他情形。

解读：规划修改涉及文化活动用地和商业金融用地之间优化调整，依据《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（三）（四），属于重大调整。

2.3 规划修改依据

2.3.2 相关政策

■ 《海南省自然资源和规划厅 海南省住房和城乡建设厅 关于盘活存量商服用地和商办用地的意见》琼自然资函[2025]215号

二、支持商服用地转型开发。(一)支持转型用于发展现代服务业、高新技术产业等海南自贸港鼓励发展的产业，丰富业态类型……以及商业服务业用地兼容文化、教育、体育、医疗卫生(应符合相关规范的邻避要求)、社会福利等服务设施的，可结合城市功能需要和土地权利人意愿，在符合规划商业用途和相关技术规范的前提下，合理确定转换用途或兼容比例，无需调整详细规划，直接更新地块详细规划条件。

海南省自然资源和规划厅
海南省住房和城乡建设厅

琼自然资函〔2025〕215号

海南省自然资源和规划厅
海南省住房和城乡建设厅关于
盘活存量商服用地和商办用房的意见

各市、县、自治县人民政府：

为贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府关于经济工作的有关决策部署，盘活存量商服用地和商办用房，积极稳妥化解商业地产领域风险，促进我省房地产市场平稳健康发展，根据《自然资源部 国家发展改革委关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号，以下简称104号文）和《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024年本）》（自然资发〔2024〕273号，以下简称《指导目录》）等文件精神，结合我省实际，现提出以下意见。

一、强化国土空间规划引领。依据国土空间总体规划，综合考虑片区功能定位、市场需求和形势变化、现状存量资源、市政和公共服务配套设施等，以社区生活圈为基本单元科学编制（修编）详细规划，合理安排各类用地的规模、结构和布局，定期开

展规划实施监测评估，作为推动片区功能混合、盘活存量商业地产的规划依据。在编制（修编）详细规划时，应当强化商服用地总量管控，严格控制高空置率地区商服用地增量；对市场接受度好或者有配套需求的区域，应当合理规划布局相应的商服用地。

因城市发展和盘活存量商业地产确需修改详细规划的，应当对地块所在片区公共服务设施容量和交通组织进行充分论证，在确保安全、公正、不妨碍相邻关系的基础上，按照《海南自由贸易港国土空间规划条例》的有关规定修改详细规划。本文件印发前，已依法出让且未满两年的闲置存量商服用地，在符合本文件规定的前提下，可按照《海南自由贸易港国土空间规划条例》的有关规定修改详细规划。

二、支持商服用地转型开发。在符合国家和我省现行房地产调控政策，充分考虑市场供需情况、产城融合和职住平衡需求、城镇区域人口变动趋势等因素，以及满足教育（学位）、医疗、交通等公共服务设施和基础设施承载力的前提下，经市县资规部门会同住建、营商环境建设等部门充分论证可行并与企业协商一致后，报请市县人民政府批准，可以按照城市发展需要和项目实际，合理选择以下路径将闲置存量商服用地适当变更土地用途，推动优化盘活存量，着力提高产品质量。

（一）支持转型用于发展旅游业、现代服务业、高新技术产业等海南自贸港鼓励发展的产业，丰富业态类型，市县人民政府和有关部门可以相应简化规划调整和土地用途改变手续。对商业

服务业用地中的各用途相互转换，以及商业服务业用地兼容文化、教育、体育、医疗卫生（应符合相关规范的邻避要求）、社会福利等服务设施的，可结合城市功能需要和土地权利人意愿，在符合规划商业用途和相关技术规范的前提下，合理确定转换用途或兼容比例，无需调整详细规划，直接更新地块详细规划条件；

（二）依规依程序调整为安居房、租赁住房用地；

（三）经评估论证确需改变宗地用途为市场化商品住宅的，可以参照104号文采取“收回—调规—供应”的方式办理规划和供地手续，原土地使用权人可依法参与土地竞买。

本条中涉及土地用途及规划条件依法调整的，应当按照新的土地用途和规划条件签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，可以重新约定出让年期，相应调整土地出让价款。涉及相邻权益人利益的，应当采取公示等方式充分征求公众意见。第（三）款中涉及改变闲置存量土地用途为市场化商品住宅的，纳入全省市场化商品住宅用地计划指标管理。

三、支持商办用房盘活利用。对已开发建设且未售的存量商办用房，支持改造用于公共服务和开放共享空间、产业用房等用途。对建筑设计方案符合或者局部调整后满足住宅设计相关强制性规范的，经市县住建部门会同营商环境建设、资规等部门论证可行，报市县人民政府批准后，可以将存量商办用房转型为租赁住房，或者在安居房去化率70%以上的市县可以转型为安居房，涉及详细规划和规划条件修改、出让合同变更、土地价款调整的，

2.3 规划修改依据

2.3.3 相关技术规范及相关规划

- 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
- 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》
- 《三亚市城市规划管理技术规定 建筑分册》
- 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》
- 国家、省、市其他相关法律法规和规划标准
- 其他相关政府文件以及现场收集的资料