

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

HP03-05-03/01B 地块规划修改必要性论证

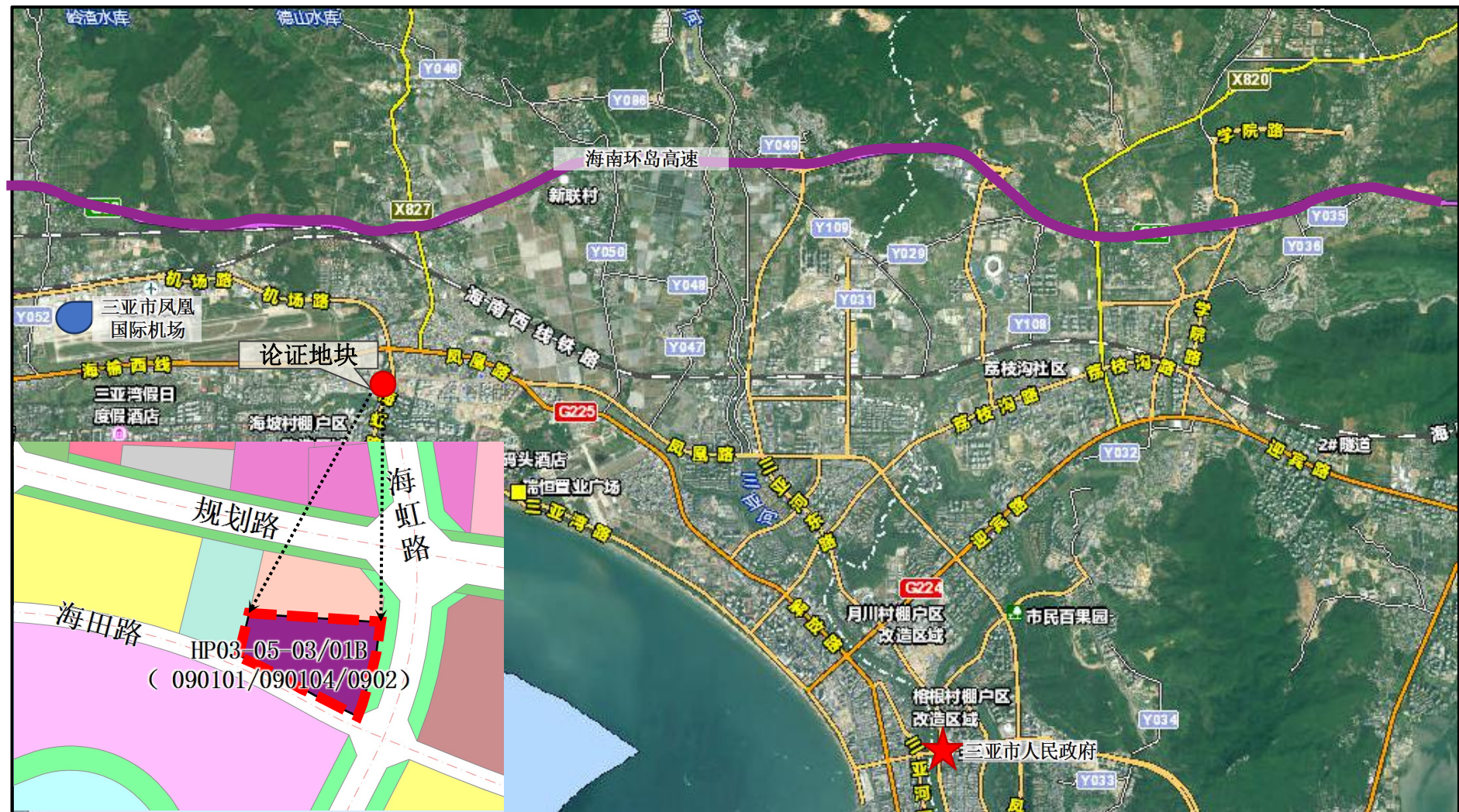
三亚市自然资源和规划局

2025年09月

1.1 项目概况

项目情况

本次拟调整的HP03-05-03/01B地块位于三亚中心城区海坡片区内，海虹路与海田路交叉口西北侧，距凤凰机场约3.7千米，距三亚站约5.4千米。总用面积约1.43公顷（约21.38亩）。目前为三亚东方旅业股份有限公司权属用地，规划用地性质为零售商业混合服务型公寓混合其他商务用地（090101/090104/0902）。



项目修改背景

为进一步优化用地功能，提升土地资源利用效率，引进优质项目落地，助力海南自贸港建设，结合海南商服用地的相关政策，拟对三亚市中心城区海坡片区西瓜芒果单元的HP03-05-03/01B地块用地依法改变宗地用途。

目前该项目已通过三亚市政府“两重一大”会议研究，同意有偿收回该地块国有土地使用权，所需资金由市财政局安排保障。

项目修改根据《中华人民共和国城乡规划法》、《海南自由贸易港国土空间规划条例》、《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）和《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）》的要求，按程序启动规划修改必要性论证。

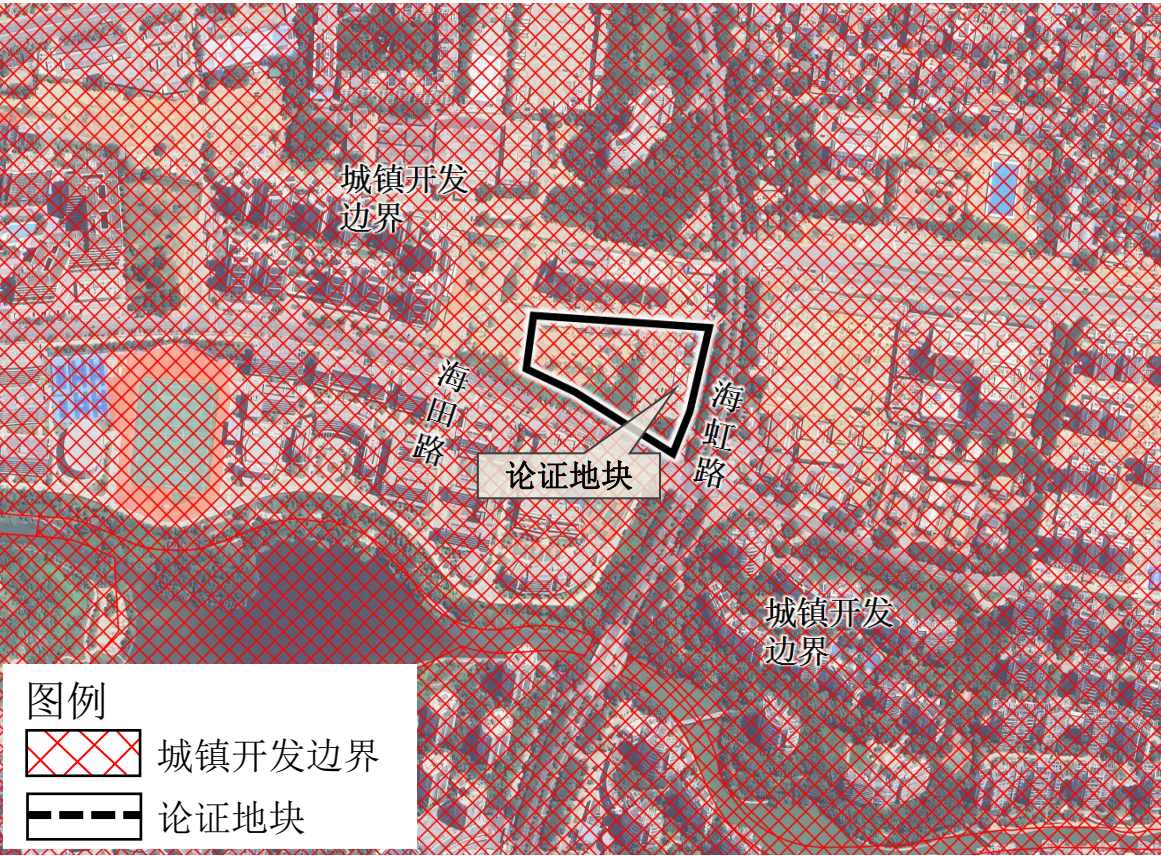
1.2 规划解读

《三亚市国土空间总体规划（2021—2035 年）》

经核查《三亚市国土空间总体规划（2021—2035 年）》三区三线划定成果，论证地块用地均位于**城镇开发边界内**，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

根据现行控规，论证地块为HP03-05-01/01B地块，用地性质为**零售商业混合服务型公寓混合其他商务用地**、用地面积为14252m²、容积率≤3.0、建筑限高≤67.6米、建筑密度≤40%、绿地率≥30%。



2.1 规划修改必要性

（1）响应贯彻《关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》和《海南自由贸易港建设总体方案》的指导思想，符合区域发展建设需要。

《海南自由贸易港建设总体方案》和《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》等政策提出，**建立和完善房地产长效机制，满足本省居民和引进人才住房需求**，本次项目用地性质的调整有助于营造宜居宜业的人居环境，助推三亚人才引进，满足片区的职住需求，是符合自贸港政策的调整要求。

《“十四五”新型城镇化实施方案》中提出：优化城市空间格局和建筑风貌。**优化居住**、工业、商业、交通、生态等功能空间布局，**适当提高居住用地比例**。合理控制老城区开发强度，推动新城新区高质量高标准建设，统筹布局各类市政公用设施和公共服务设施，促进产城融合、职住平衡。

本次规划调整进一步优化用地功能，旨在营造宜居人居环境，建设高档宜居社区，符合区域发展建设需要。



首页 > 政策 > 中央有关文件

中共中央 国务院印发海南自由贸易港建设总体方案

2020-06-01 19:08 来源：新华社 字号：默认 大 超大 | 打印 收藏 ☆ 留言

中共中央 国务院印发《海南自由贸易港建设总体方案》

新华社北京6月1日电 中共中央、国务院印发了《海南自由贸易港建设总体方案》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。

《海南自由贸易港建设总体方案》主要内容如下。

海南是我国最大的经济特区，具有实施全面深化改革和试验最高水平开放政策的独特优势。支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设，分步骤、分阶段建立自由贸易港政策和制度体系，是习近平总书记亲自谋划、亲自部署、亲自推动的改革开放重大举措，是党中央着眼国内国际两个大局，深入研究、统筹考虑、科学谋划作出的战略决策。当今世界正在经历新一轮大发展大变革大调整，保护主义、单边主义抬头，经济全球化遭遇更大的逆风和回头浪。在海南建设自由贸易港，是推进高水平开放，建立开放型经济新体制的根本要求；是深化市场化改革，打造法治化、国际化、便利化营商环境的迫切需要；是贯彻新发展理念，推动高质量发展，建设现代化经济体系的战略选择；是支持经济全球化，构建人类命运共同体的实际行动。为深入贯彻习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上的重要讲话精神，落实《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》要求，加快建设高水平的中国特色自由贸易港，制定本方案。



首页 > 政务公开 > 政策 > 通知

国家发展改革委关于印发“十四五”新型城镇化实施方案的通知

发改规划〔2022〕960号

各省、直辖市、自治区及计划单列市人民政府、新疆生产建设兵团，中央和国家机关有关部门、有关直属机构，最高人民法院、最高人民检察院，有关人民团体，有关中央企业：

《“十四五”新型城镇化实施方案》已经国务院批复同意（国函〔2022〕52号）。现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

国家发展改革委
2022年6月21日

附件：《“十四五”新型城镇化实施方案》

2.1 规划修改必要性

(2) 响应盘活存量商服用地和商办用地相关政策，以及海南商业、办公类项目规范建设管理要求。

1、根据《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号文，支持商服用地转型开发，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。

2、项目地块规划用地性质为零售商业混合服务型公寓混合其他商务用地，其中服务型公寓用地等“类住宅”用地往往承担居住功能。为了响应海南商业、办公类项目规范建设管理要求，规范三亚市房地产市场秩序，维持三亚市房地产市场健康平稳发展，应当避免出现“类住宅”建筑的情况。

3、目前该项目已通过三亚市政府“两重一大”会议研究，同意有偿收回该地块国有土地使用权，满足“收回—调规—供应”的政策要求。

(3) 适应当前市场环境发展，优化用地功能，提升土地利用价值，加快促进土地开发。

根据海南省住建厅和省发改委《关于2024年全省房地产市场运行及开发投资有关情况的报告》中提出：针对当前商办项目库存大等实际问题，继续压减商服用地供应，将结余指标转化为重点市县商品住宅供应，向海口、三亚、陵水等商品房销售较好市县倾斜。

近些年，受供应集中放量及全球经济下行压力增大，带来的市场冲击影响，三亚市内商办设施呈现出“供大于求”的空置压力；同时结合三亚近几年土地供应挂牌出让情况，需进一步优化用地功能，提升土地利用效率，适应当前市场环境发展，加快促进土地开发，避免土地闲置。

(4) 需开展规划修改论证，确定其用地性质及指标体系，引导项目下一步的报批建设。

根据现行控规，HP03-05-03/01B地块为零售商业混合服务型公寓混合其他商务用地，为确保该地块控规规划条件更好适应所在片区发展需求，故本次项目根据《中华人民共和国城乡规划法》、《海南自由贸易港国土空间规划条例》等法规，开展规划论证，并结合相关政策、法规规范合理确定其用地性质及指标体系，为后续供地和建设提供合法合规的规划依据。

综上所述，本次规划调整以适应当前市场环境发展，优化用地功能，提升土地利用效率，加快促进土地开发，确需要对HP03-05-03/01B地块控规进行调整。

2.2 规划修改依据

□ 适用法律法规

——《中华人民共和国城乡规划法》（2008年实施，2019年修订）

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。

——《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年实施）

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随意修改, 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。

——《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。**



2.2 规划修改依据

□ 相关政策及政府意见

——《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）

（三）严格界定控制性详细规划调整的条件。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。**

——《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）（2022年7月18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。

——《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。（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。本次拟调整地块现权属单位为三亚东方旅业股份有限公司，已通过三亚市政府“两重一大”会议研究，**同意有偿收回该地块国有土地使用权**，满足“收回—调规—供应”的政策要求。

经研究评估，本次规划地块调整主要为了响应商办用地相关政策、助力自贸港建设；通过优化用地功能，加强土地提质增效开发，有效适应当前市场环境发展，避免土地闲置。**规划调整符合《中华人民共和国城乡规划法》、《海南自由贸易港国土空间规划条例》、《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）和《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）》等相关法律法规要求，依法按程序启动控规调整必要性论证工作。**