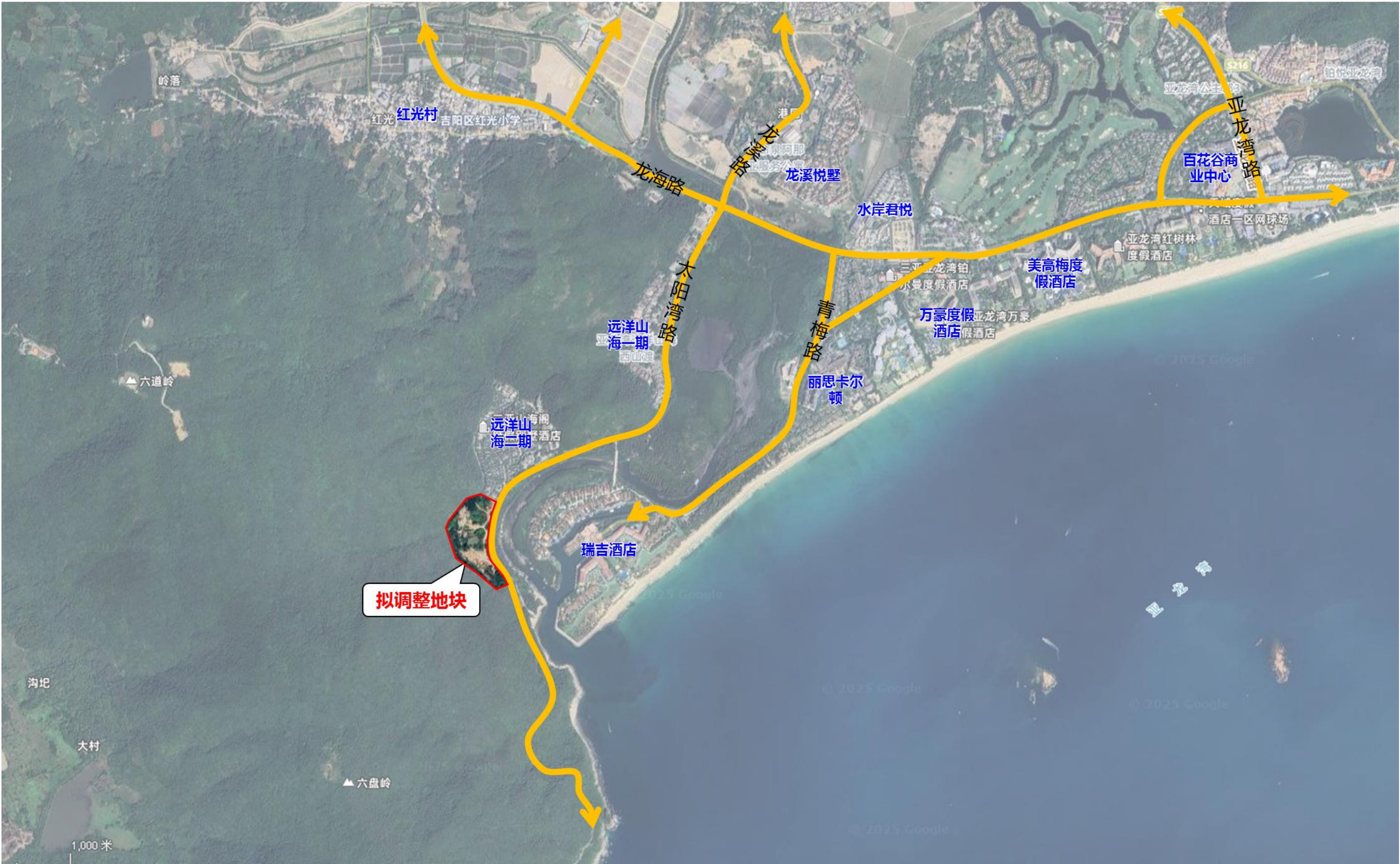


《亚龙湾国家级旅游度假区控制性详细规划暨城市设计》 YL01-15-03地块规划修改必要性论证

项目概况

《亚龙湾国家级旅游度假区控制性详细规划暨城市设计》YL01-15-03地块规划修改必要性论证

地块位于吉阳区亚龙湾风景名胜区，太阳湾路一侧，远洋山海二期南侧，用地规模约6.84公顷。周边以高端居住和高端酒店为主。



项目地块邻近瑞吉酒店，地块内部当前植被覆盖杂乱，主要以野生杂草为主，缺乏系统性整理；地块整体处于待开发阶段。



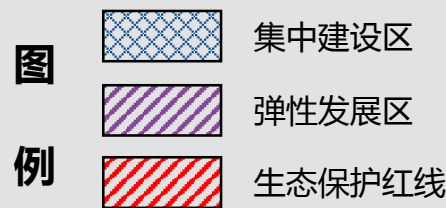
相关规划情况

■ 上位规划

《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》

- “三区三线”划定

拟调整地块位于城镇开发边界内（集中建设区），不涉及永久基本农田、生态保护红线。



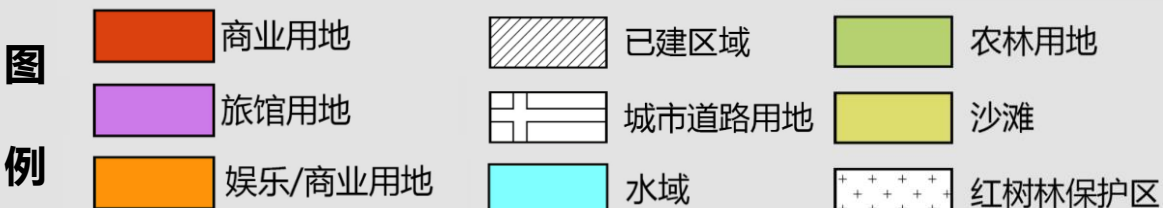
《亚龙湾国家级旅游度假区控制性详细规划暨城市设计》YL01-15-03地块规划修改必要性论证

■ 现行控规

《亚龙湾国家级旅游度假区控制性详细规划暨城市设计》

- 地块规划用地图

拟调整地块为YL01-15-03，规划用途为商业用地，容积率 ≤ 0.3 ，建筑密度 $\leq 18\%$ ，建筑高度 $\leq 18\text{m}$ ，绿地率 $\geq 65\%$ 。



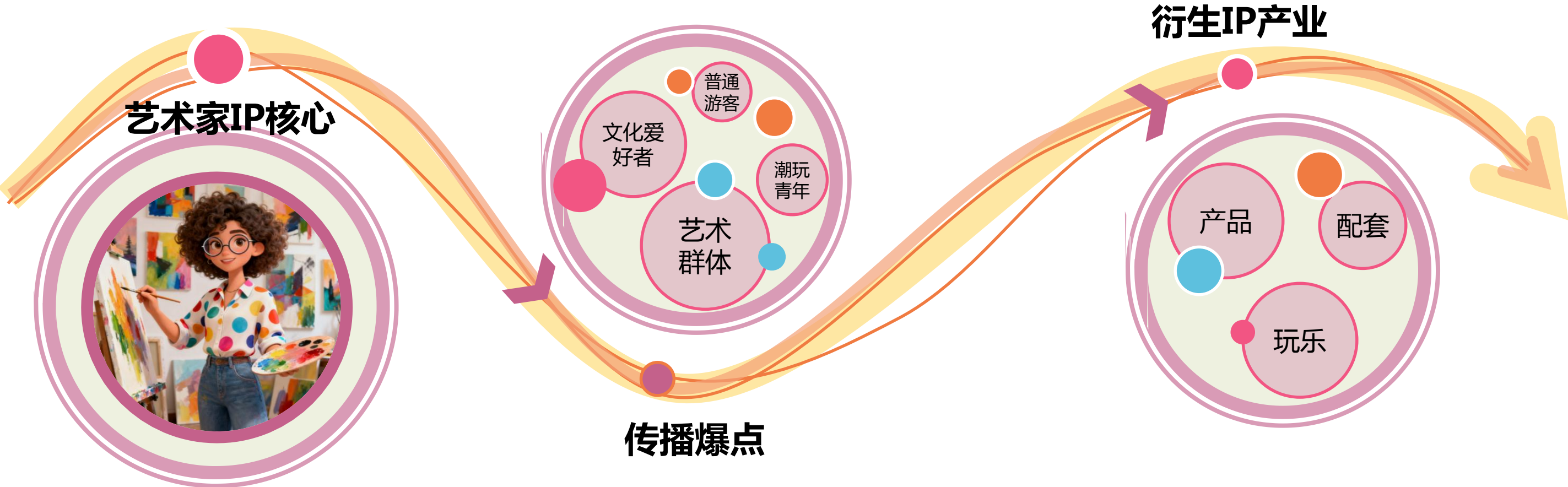
■ 保障项目用地要素，推进省重大项目建设

拟建项目为海南省2025年第二批增补预备重大项目，其建设对三亚市完善高端旅游消费需求、拉动区域经济增长有一定良性作用。按照海南省发改委关于2025 年省预备重大项目开工时间要求，该项目应于2025年12月开工，现行地块规划指标不足以支撑项目按省预备重大项目备案要求开工建设。

为确保项目按计划推进建设，保障其用地自然资源要素，助力海南省重大项目落地，切实发挥重大项目对区域发展的引擎带动作用，启动本次规划修改是有必要的。

■ 导入文化休闲功能，完善度假区功能体系

地块现状周边已形成高端居住与高端酒店的业态基础，但功能体系仍存有完善空间，特别是在高品质、沉浸式的文化休闲体验方面尚有供给缺口，难以满足高端游客对多元化旅游体验的需求，该项目拟构建“娱乐+休闲+度假”的复合功能业态，既能与周边高端居住、酒店业态形成功能互补，丰富度假区的消费场景与体验维度，又能契合三亚市打造国际旅游消费中心核心区的发展目标，进一步完善度假区“吃住行游购娱”全链条服务功能，提升区域旅游吸引力与品牌影响力。



■ 盘活存量商服用地，促进房地产市场平稳发展

当前宏观经济面临下行压力的背景下，传统单一业态商业已难以适配市场多元化、高品质需求。综合考量片区功能定位、市场需求动态及行业发展形势变化，通过合理优化土地用途，可有效盘活存量建设用地、提升产品供给质量。

本次规划修改在现行商业功能基础上适度丰富业态类型、提升业态多样性。此举不仅能提升存量商服用地的集约利用效能，精准匹配市场对高端文旅商业、特色住宿的核心需求，切实避免土地闲置浪费，进而推动房地产市场实现供需动态平衡与长期平稳健康发展，稳妥化解商业地产领域风险，为促进我省房地产市场平稳健康发展，启动本次规划修改是有必要性的。

■ 精细化土地管理，切实提高可实施性

《土地管理法》第四条规定：“国家实行土地用途管制制度。.....使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地。”

现行规划用途为二级类，本次规划修改进一步细分至三级类，并明确主导功能，是对国家提倡的“精准化、精细化”土地管理要求的具体落实。有助于在土地出让和后续规划管理中，明确核心业态，引导项目科学布局，避免无序开发。这种精细化的用途管制，不仅提升了规划的科学性和可操作性，也为后续的建筑设计了清晰指引，是实现高标准规划、高水平建设的重要前提。

为落实国土空间开发保护要求，严格土地用途管制，规划结合用地实际使用情况，土地用途进行调整、细分。

综上所述，本次规划规划为保障省重大项目用地，项目的建成有助于提升区域旅游吸引力，促进海南房地产市场供需平衡与平稳健康发展，所以本次规划调整是合理且有必要的。

■ 《中华人民共和国城乡规划法》（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。修改乡规划、村庄规划的，应当依照本法第二十二条规定的审批程序报批。

■ 《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。

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。

■ 《三亚市国土空间规划管理规定》（2023年实施）

第十一条 除因上级国土空间规划发生变化以及国家和省重点工程、市重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾工程等民生工程项目外，片区详细规划修编原则上不得调整已划拨或者出让建设用地规划指标；确需调整的，应当单项报市人民政府同意后方可开展调整工作，严禁借片区详细规划修编擅自调整已划拨或者出让建设用地使用性质、容积率、允许建设高度等规划指标。

■ 《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**：

（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。

第七条 属于以下情形之一的，为一般调整：

（一）规划其他用途用地调整为公益性用地，以及在满足技术标准规范和设施承载力要求的前提下，公益性用地之间优化调整用地性质（含用地性质比例）、容积率、建筑高度等控制指标的；

（二）在符合功能相容、环保要求及不对周边生产生活环境造成干扰的前提下，规划其他用途调整为工业用地、仓储用地以及工业用地、仓储用地之间优化调整用地性质（含用地性质比例）、容积率、建筑高度等控制指标的；

（三）在符合技术规范标准的前提下，确需调整规划用地的交通出入口方位、停车泊位、建筑后退红线距离等要求的；

（四）在满足人防、消防以及机动车位等要求以及技术规范标准的前提下，调整地下空间使用功能、出入口位置等规划条件的。

第八条 属于以下情形之一的，为技术修正：

（一）对文本、图集，图则中出现数据不一致、信息缺漏等问题进行更正；

（二）因地形图、用地边界、建设现状等信息错漏需要更正；

（三）因道路交通、市政、水利等专项规划或者工程实施需对规划控制线或者地块边界进行微调。

拟建项目为海南省2025年第二批增补预备重大项目，项目的建成有助于完善度假区功能体系，提升区域整体服务能级与竞争力，为保障其自然资源要素，拟启动本次规划调整。本次规划修改情形为“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”，依据《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》《三亚市国土空间规划管理规定》等相关规定，规划修改情形符合规划修改条件，依法按程序启动规划修改必要性论证工作。