

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》 HP03-05-01/01A、HP03-05-03/01B等地块规划修改必要性论证

三亚市自然资源和规划局

2025年11月

1.1 项目概况

项目情况

本次拟调整的HP03-05-01/01A等地块位于三亚中心城区海虹路和海田路交叉口的西北侧，距凤凰机场约3.7千米，距三亚站约5.4千米。总用地面积约52.4亩。

HP03-05-01/01A地块原规划用地性质为体育混合文化用地，用地面积约15亩；HP03-05-03/01A地块原规划用地性质为文化混合体育用地，用地面积约16亩；HP03-05-03/01B地块原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，用地面积约21.4亩。



项目修改背景

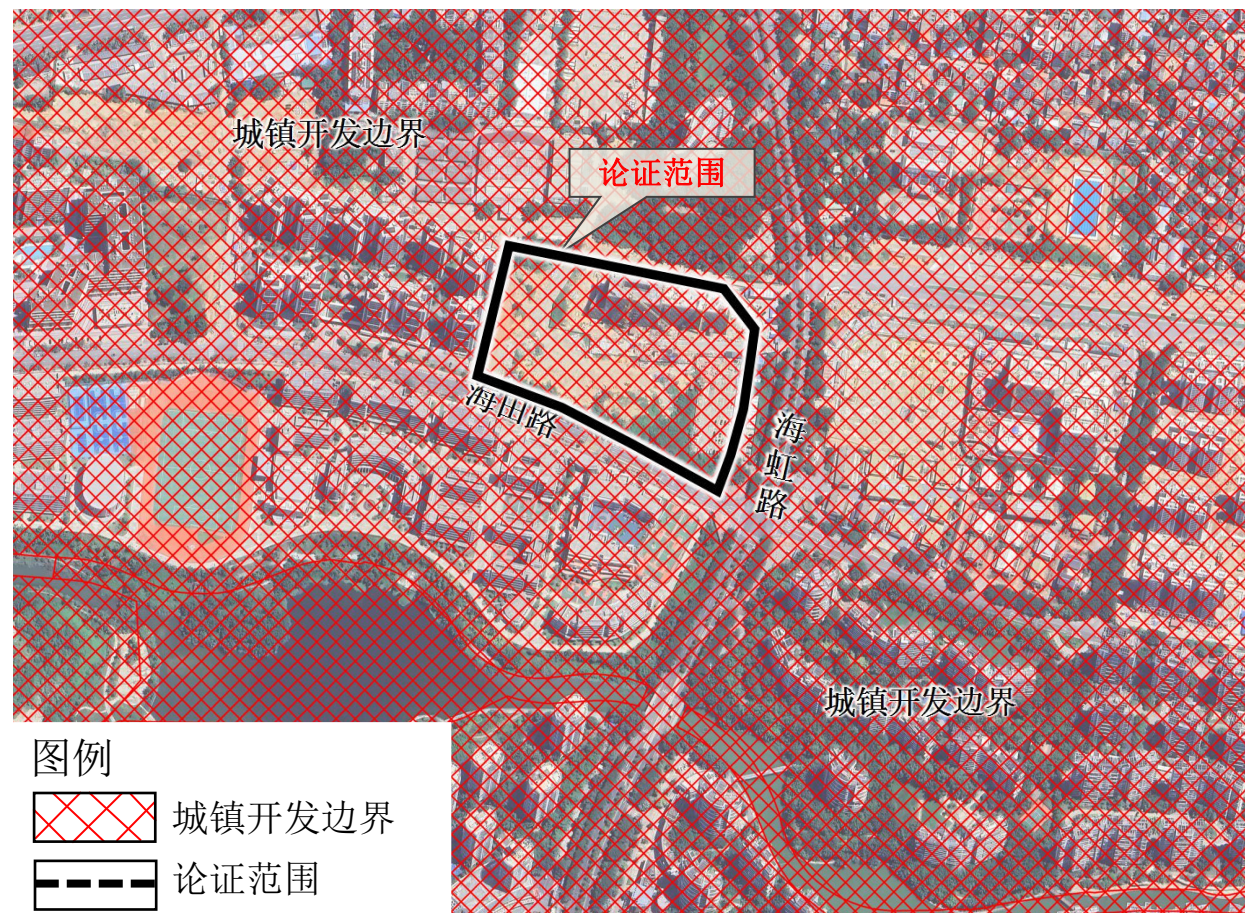
为完善住房保障体系，有效解决居民住房需求；同时，为促进资源集约利用与功能合理布局，进一步优化海坡片区用地结构，提升土地资源利用效率，拟对三亚市中心城区海坡片区HP03-05-01/01A、HP03-05-03/01A、HP03-05-03/01B等地块进行规划修改。

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，**HP0HP3-05-03/01A**地块规划用地性质为文化混合体育用地，用地面积约16亩、容积率 ≤ 1.8 、建筑限高 ≤ 45 米、建筑密度 $\leq 35\%$ 、绿地率 $\geq 40\%$ ，体育混合文化用地比例为7.5：2.5；**HP03-05-03/01B**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、用地面积约21.4亩、容积率 ≤ 3.0 、建筑限高 ≤ 67.6 米、建筑密度 $\leq 40\%$ 、绿地率 $\geq 30\%$ ；**HP03-05-01/01A**地块规划用地性质为体育混合文化用地，用地面积约15亩、容积率 ≤ 2.7 、建筑限高 ≤ 45 米、建筑密度 $\leq 30\%$ 、绿地率 $\geq 40\%$ ，体育混合文化用地比例为8.5：1.5。



2.1 规划修改依据

一、本次论证依据《中华人民共和国城乡规划法》第四十八条等相关文件，按程序启动控规修改工作。本次规划调整为了加快推进安居房及文体项目建设，有效解决居民住房需求及促进群众文化体育全面发展。其修改条件属于公共利益的民生工程，符合《条例》第二十条和琼府办〔2021〕12号文确需修改的情形，具备启动控规修改程序的条件。

（1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019修正）

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。

（2）《海南自由贸易港国土空间规划条例》

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。

（3）《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。规划修改应当以保障公共利益和人民群众高品质生活为前提，不得违反市县总体规划(国土空间总体规划)底线和生态环境、自然与历史文化遗产保护、城市安全等强制性要求。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**。

2.1 规划修改依据

二、本次论证源于安居房、体育文化项目建设需要，安居房属于民生保障工程，是海南省保障性住房体系的重要类型，故本次规划调整符合我省相关法律法规要求。

（4）《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》

根据《规定》第二条：安居房，是指由政府提供政策优惠，按照有关标准建设，限定销售对象、销售价格、套型面积和转让年限，实行政府与购房人按份共有产权，面向符合条件的本地居民家庭和引进人才供应的共有产权住房，纳入保障性住房统一管理。 **“安居房纳入保障性住房统一管理”**；
“鼓励在符合规划的条件将城镇规划区、产业园区等人口聚集区域已供应的工业、仓储、商业、办公等存量非住宅建设用地依法改变用途用于建设安居房”。

（5）《海南省人民政府关于支持产业项目发展规划和用地保障的意见》（琼府〔2021〕44号）

(十四)规范土地用途改变。**因规划调整以及产业发展需要，各类产业项目用地可以依法改变土地用途用于除市场化商品住宅用地以外的项目(含安居房、租赁住房项目)建设。**用于安居房、租赁住房项目建设，涉及土地用途改变和容积率变更的，不适用琼府〔2018〕3号文第七部分第二十项、第七部分第二十一项的规定和琼府办〔2021〕12号第二部分第三项的规定，应按照有关规定办理手续。

三、本次论证涉及居住用地、商业服务业用地及文体类设施用地性质的调整（含用地性质比例），以及相关地块规划指标的调整，属于重大调整。

（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)》(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。

第九条 重大调整应当遵守以下程序进行：

- （一）组织编制机关对必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见；
- （二）组织编制机关应当提出专题报告，报原审批机关同意后，方可组织编制修改方案；

2.2 规划修改必要性

一、规划用地调整周边功能，结合在建项目完善文体设施。通过优化周边土地功能，结合天涯区文化多馆合一在建项目，集中布局体育和文化用地，增加公益性设施用地，规整用地边界，使土地更适宜建设综合性文体服务中心，促进文化和体育事业发展。

二、响应盘活存量商服和商办用地政策，推动高质量转型开发。依据《关于盘活存量商服用地和商办用地的意见》，支持闲置商服用地依法依规转型开发，推动存量用地结构优化与质量提升。

三、结合区域布局优化用地功能，推进安居房建设，提升土地利用效率。针对三亚商办设施空置压力等问题，通过优化用地功能布局，将存量建设用地用于安居房项目建设，切实解决本地居民和引进人才住房需求，同时有效盘活低效用地，避免资源闲置，实现土地集约高效利用。

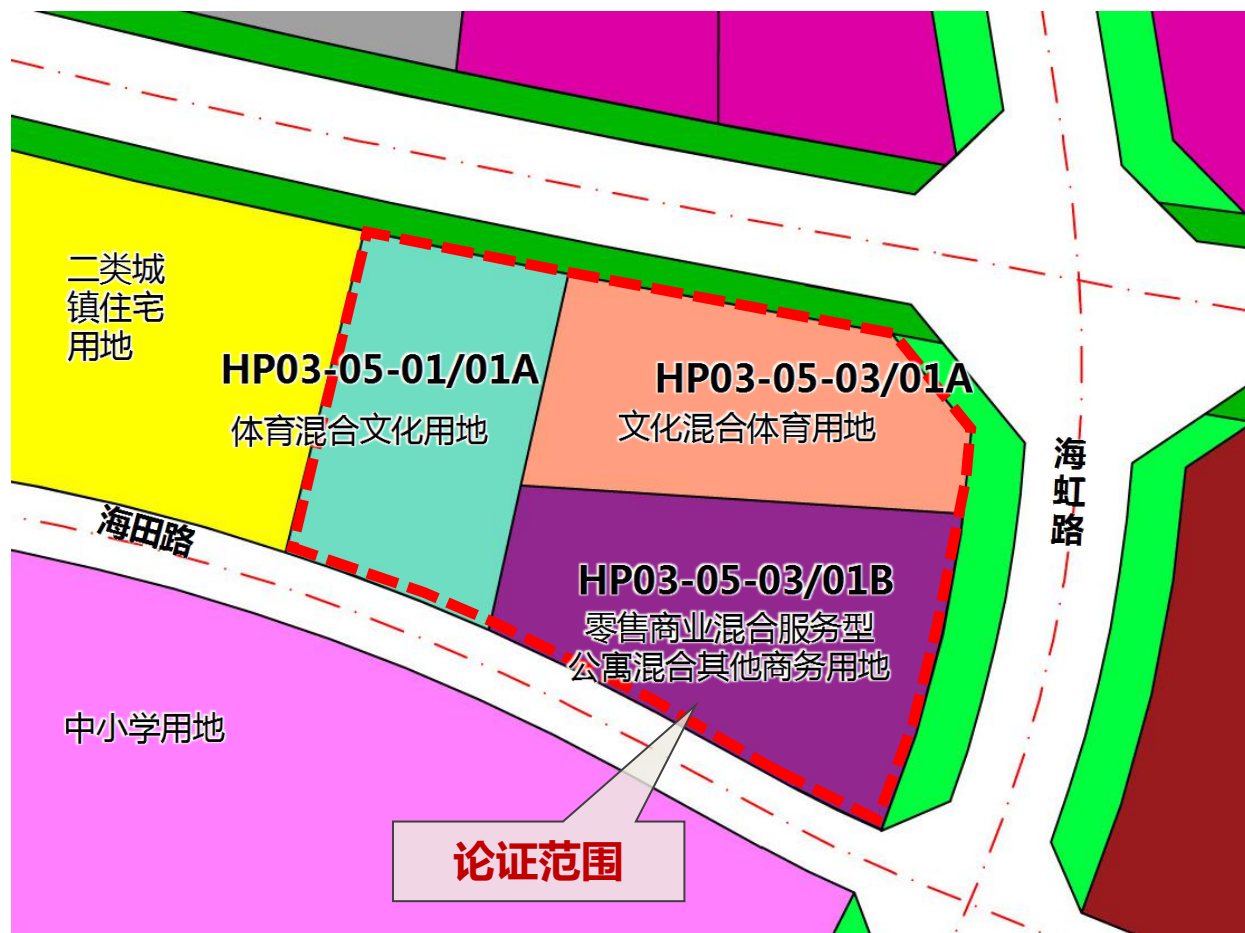
四、贯彻国家战略与专项政策，以住房保障支撑自贸港发展与民生福祉。响应《海南自由贸易港建设总体方案》等顶层设计，以建立多主体供给、租购并举的住房制度为目标，通过优化用地功能布局、适当提高居住比例，支持人才引进与职住平衡；并依据《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》等专项政策，将安居房建设作为重大民生工程，通过引导存量非住宅用地转型等方式，完善以安居房为主体的住房保障体系，切实提升居民获得感，营造宜居宜业的发展环境。

综上，本次规划调整为了加快推进安居房及文体项目建设，有效解决居民住房需求及促进群众文化体育全面发展，进一步优化用地功能，提升土地资源利用效率，确需对HP03-05-01/01A、HP03-05-03/01B等地块控规进行调整。

2.3 规划修改内容

(1) HP03-05-01/01A地块 (拟调整为二类城镇住宅用地)

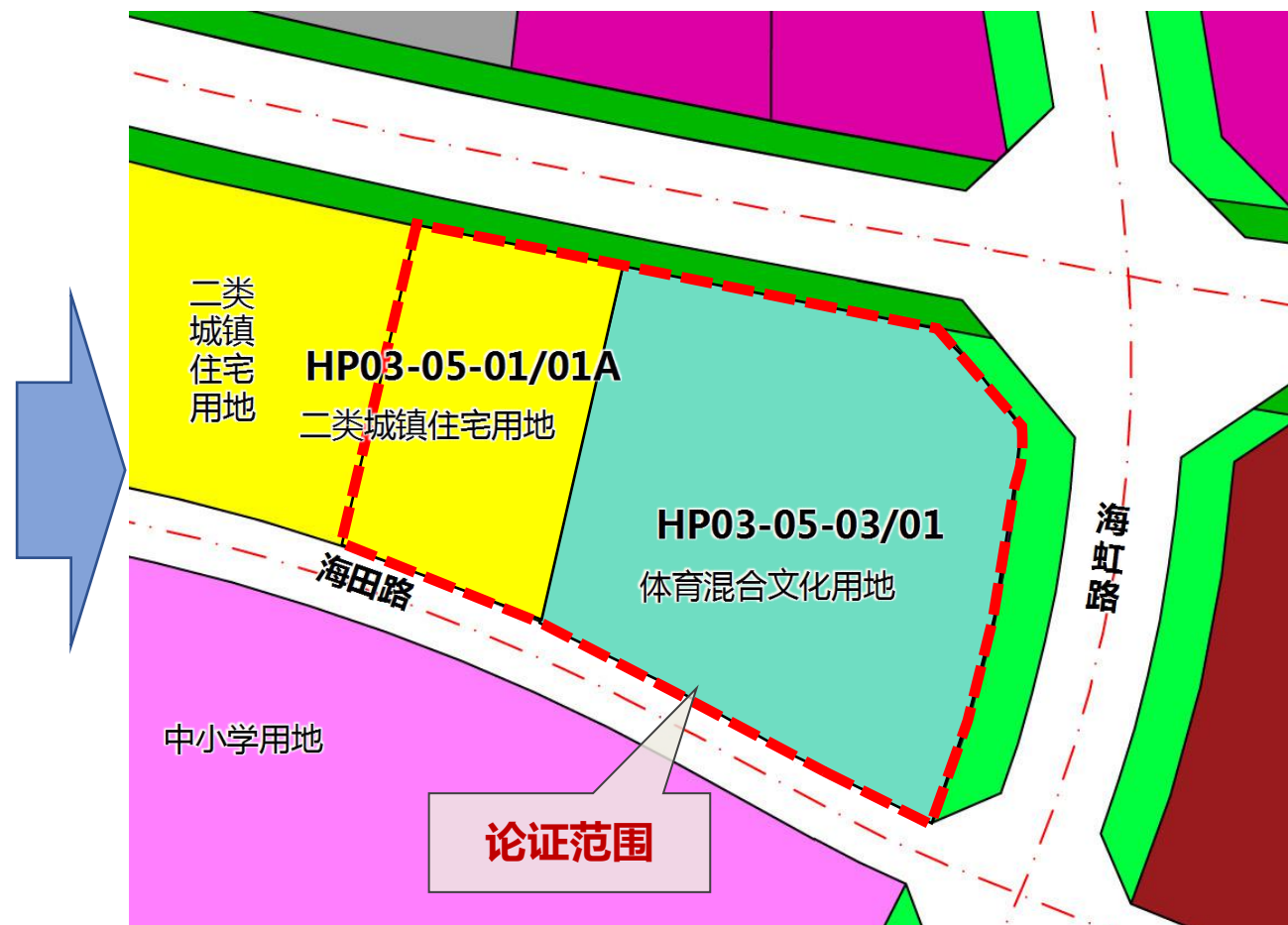
- **契合控规区域主导功能要求。**项目地块位于海坡片区西瓜芒果单元内，根据原控规用地布局，区域内用地以居住功能为主导，因此，HP03-05-01/01A地块调整为二类城镇住宅用地，符合所属区域的主导功能，与周边用地布局吻合。
- **功能集中布局，协调周边用地。**规划调整遵循协调周边城市肌理，避免不同功能间可能带来的相互干扰。安居房形成集中的安居房社区，有利于统一规划建设管理服务设施，形成规模效应，增强社区归属感。



修改前用地布局

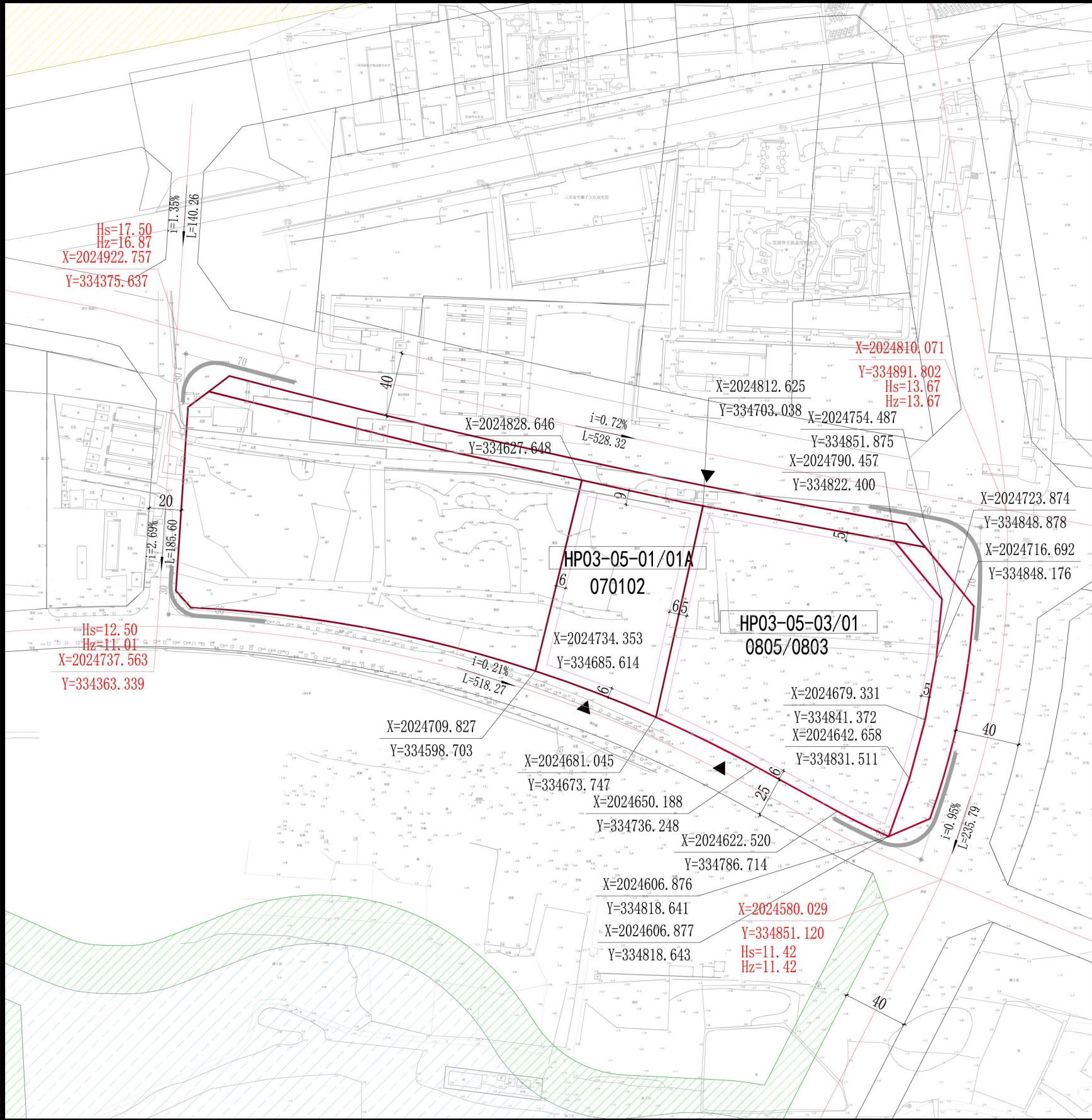
(2) HP03-05-03/01地块 (用地功能整合统筹，拟调整为体育混合文化用地)

- **调整符合公益性原则。**原HP03-05-01/01A和HP03-05-03/01B地块用地功能整合统筹至调整后HP03-05-03/01地块，论证范围内公服用地总规模由31亩增加至37.4亩，建设总量增加约4500m²，规划调整符合公益性设施用地或建筑面积不减少的原则，且相比上版规划各有增加。
- **规整地块用地，集聚规划功能。**文体设施集中布局，与北侧在建的“天涯区文化多馆合一”项目整合，有助于形成一个具有规模、功能完善的区域文体公共服务中心，使得空间结构更清晰、合理。



修改后用地布局

2.4 拟修改地块图则



地块位置示意

比例尺

图例:

地块边界

道路红线

建议机动车出入口

HP03-05-01 地块编号

道路中心线

绿线控制范围

控制点坐标

最小建筑后退线

蓝线控制范围

道路控制点坐标

机动车禁止开口线

黄线控制范围

坡度

坡长

地形

紫线控制范围

地块规定性控制指标

地块编码	用地性质代码	用地性质	地块面积 (m²)	容积率 (≤)	建筑总量 (m²)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥%)	配建停车位 (个)
HP03-05-01/01A	070102	二类城镇住宅用地	10005	2.8	28014	25	56	40	1.2车位/户
HP03-05-03/01	0805/0803	体育混合文化用地	24922	1.9	47352	35	45	40	体育: 4.0车位/公顷 文化: 1.5车位/100m² 建筑面积

海绵城市控制指标

地块编码	用地代码	用地性质	强制性指标		引导性指标		
			年径流总量控制率 (%)	年径流污染控制率 (%)	绿色屋顶率 (%)	下沉式绿地率 (%)	透水铺装率 (%)
HP03-05-01/01A	070102	二类城镇住宅用地	74	50	-	-	-
HP03-05-03/01	0805/0803	体育混合文化用地	74	50	-	-	-

规划设计要求:

(1) 地块建筑限高须同时满足机场净空要求, 建筑风貌应符合三亚市城市设计和建筑风貌管理的相关要求。

(2) HP03-05-01/01A地块规划为二类城镇住宅用地, 地块内配建物业管理用房建筑面积≥100m², 邮件快递设施建筑面积≥15m², 便利店建筑面积≥50m², 配电室建筑面积≥80m², 儿童、老年人活动场地用地面积≥170m², 以及1处AED急救箱, 室外健身器械和垃圾分类投放点。

(3) HP03-05-03/01地块规划为体育混合文化用地, 其中体育混合文化用地比例为6.5: 3.5。

(4) 为减少建筑基地出入口对道路交通的影响, 鼓励相邻建筑基地共用机动车出入口。

备注:

1、配建停车位和公共服务配套设施除应符合《三亚市城市规划管理技术规定(建筑分册)》《海南省养老服务条例》等和国家有关规范外, 还应符合规划行政主管部门的相关要求。

2、本图则中的地块限高为规划限高, 当规划限高与其它管理部门的限高要求不一致时, 限高要求以低限高值为准。

3、本图则标注的建筑退距均按最小建筑后退控制, 最终应以实际建筑高度进行退线管控, 原则上需满足《三亚市城市规划管理技术规定(建筑分册)》。若多个地块统一建设, 地块之间建筑后退, 可根据实际方案统一考虑。

4、本图则坐标系为大地2000坐标系, 高程为国家85高程, 尺寸以米为单位。

5、本图则用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》执行。

6、本图则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。

图纸名称

三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)HP03-05-01/01A、HP03-05-03/01B等地块规划修改论证

设计单位

广州市城规建筑设计院有限公司

图名

分图图则(修改后)

日期

2025. 11