

三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT05-03-04地块规划调整

■ 项目概况

地块位于三亚市海棠湾，林旺大道南侧、龙海路东侧，总面积48358平方米（约72.54亩），地块现状主要为园地，种植农作物及果苗，场地临近中免三亚物流中心。

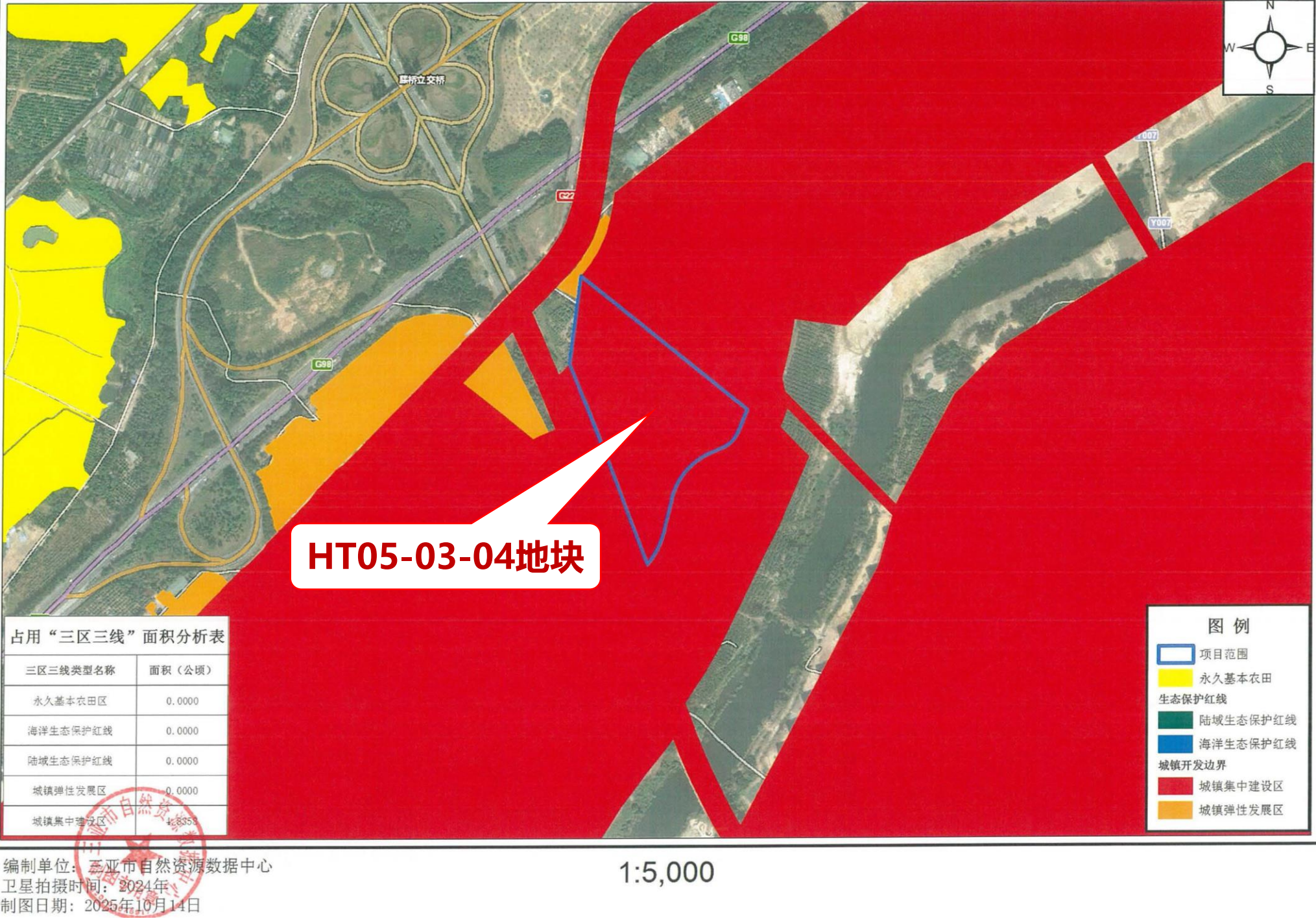
为保障海南自贸港政策背景下产业项目落地，促进海棠区产业融合发展，拟引入融合工业智造与文旅体验，“文旅+先进制造”创新业态，与海棠湾现有消费功能区形成联动聚集。建设“工业+文旅”红酒罐装类产业项目，符合《海南自由贸易港鼓励类产业目录（2024年本）》，根据《海南省人民政府关于支持产业项目发展规划和用地保障的意见》（琼府〔2021〕44号）、《海南自由贸易港国土空间规划条例》依法按程序调整规划。

本次拟将现行控规一类物流仓储用地调整为一类工业用地，既符合政策指导，又有利于引导优化海棠湾产业发展空间。

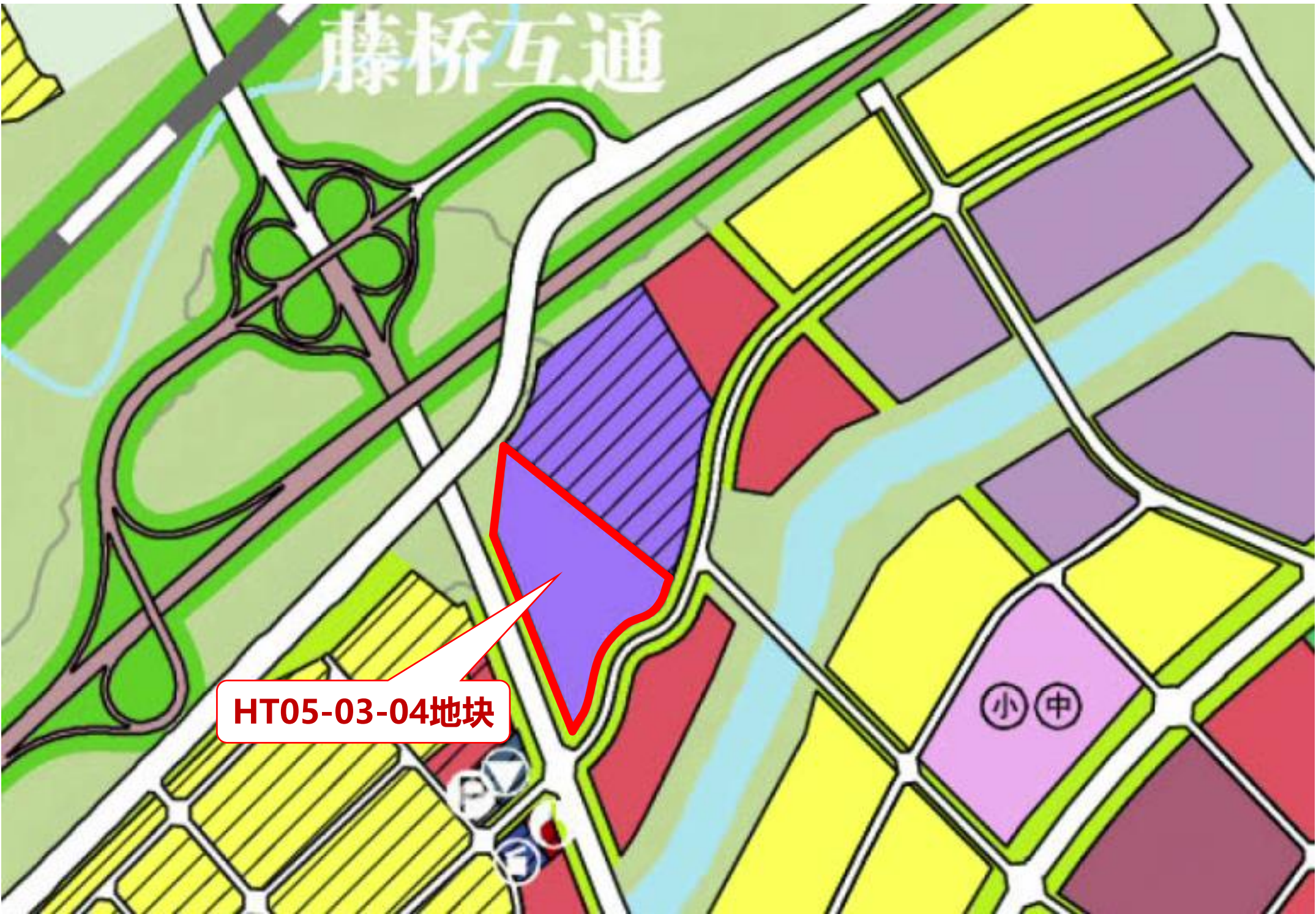
项目区位



《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”



《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》局部



■ 控规修改依据

《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2024年）

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）

（三）鼓励规划用途混合弹性利用。优化控制性详细规划编制，综合考虑空间、布局、产业融合等因素，鼓励工业、仓储、科研、商业、商务金融等规划用途混合布局、空间设施共享，并明确两种或两种以上规划用途混合的类型和比例等内容。对交通区位条件可能发生重大改变或者当下未能明确发展方向的区域，可根据实际需要，规划为暂不明确用途的留白空间。

（四）简化控规动态调整实施机制。对工业用地、仓储用地的拆分合并以及调整容积率、建筑高度、绿地率、建筑密度等规划条件的地块，如容积率不大于2.0、高度不超过30米的，可不对控制性详细规划进行调整报批。其他情形控制性详细规划编制和调整按程序办理。

《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）

（四）严格规范控制性详细规划调整程序。将规划调整分为重大调整、一般调整和技术修正。……一般调整是指其他用途用地调整为公益性用地、公益性用地之间优化调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形，可将规划修改必要性论证和修改方案编制合并，并采取听证会或其他方式征求规划地段内利害关系人的意见，由市县自然资源和规划主管部门组织审查，经市县规划委员会审议通过后，报市县政府审批。

《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；

■ 必要性分析

契合区域发展方向，建设国际旅游消费城

根据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》海棠湾国家海岸休闲园区重点承接现代旅游、医疗康养、会议会展、文化体育、购物消费，发展主题游乐和免税购物等顶级旅游产品、品质旅游消费、智慧旅游服务、文化交流贸易、精品产业展览等产业。同时海棠湾作为三亚“三城并举”战略中国际旅游消费城的核心承载区，现状产业布局以旅游度假、免税消费等为主，引入高端红酒综合体系项目的落地，能够填补海棠湾在高端酒类特色产业领域的空白，丰富国际旅游消费产品供给，推进“旅游+”产业融合与新业态培育，为国际旅游消费城市建设注入新动能。

本项目结合红酒罐装复合红酒文化体验，匹配旅游特色消费需求，项目实施有助于做大做精旅游消费，助力国际旅游消费城市建设，所以项目的建设是有必要的。

完善产业生态链条，助力消费能级持续提升

拟建项目整合生产、定制、零售、文化、体验、展示等多元功能，通过“红酒+文旅+智造”的创新模式，该项目精准对接海棠湾片区产业发展融合需求，与免税高端零售业态、海棠湾酒店群度假娱乐业态形成功能互补，有效填补区域文化体验类高端业态空白，助力构建并完善“旅游度假-消费购物-文化体验”的高端产业生态闭环。

项目符合《海南自由贸易港鼓励类产业目录（2024年本）》产业要求。从产业协同来看，该项目与海棠湾现有的免税商业、高端酒店、主题娱乐等业态形成互补，能够吸引红酒文化爱好者、高端消费人群等细分客群，延长游客停留时间，提升区域消费粘性。从产业升级来看，项目引入高端红酒生产与定制服务，填补了海南在高端酒类精深灌装领域的短板，且项目的运营将带动上下游产业链发展，形成产业集聚效应，为区域经济高质量发展注入持久动力。

该项目具备良好的产业协同性和消费带动能力，建成后有望与海棠湾现有消费功能区形成联动集聚，助力区域产业融合与能级提升。项目的建设是有必要的。

扩大社会就业容量，推动产城融合发展

红酒综合体系涵盖生产罐装、销售、服务等多个环节，可提供从技术工人到文旅服务人员的多层次就业岗位，助力当地居民增收与就业结构优化，同时，项目建设将带动周边配套设施完善，进一步完善片区生产、生活、生态空间布局，推动产业发展与城市建设深度融合，改善区域人居环境与就业环境，实现经济效益与社会效益的协同提升。

该项目的建设助力本地就业增长，为支持项目建设启动本次规划调整是有必要的。

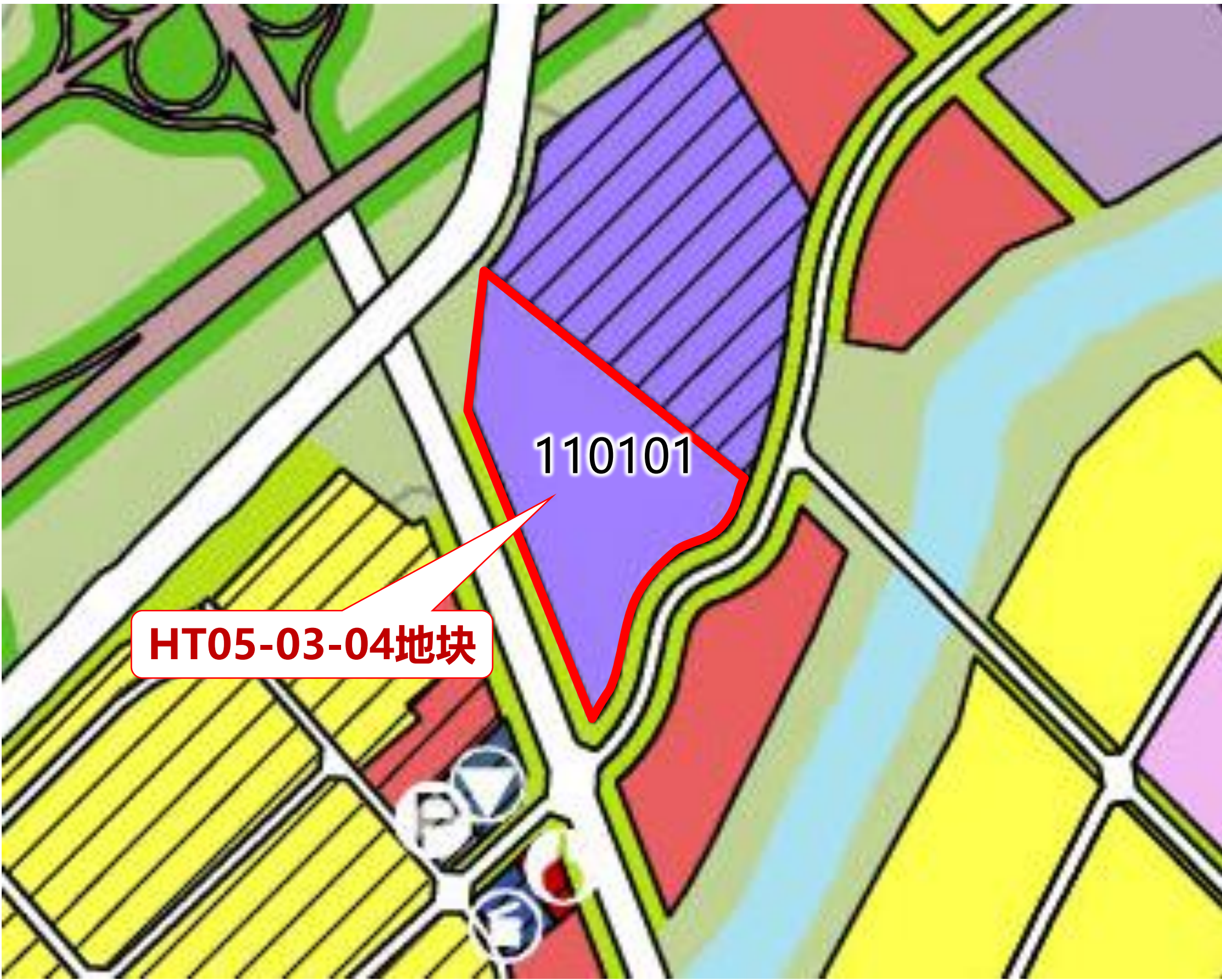
为落实我市产业发展新要求，保障海南自贸港政策背景下产业项目落地，本项目契合区域发展方向，符合海南自贸港产业导向，促进海棠区产业融合发展，助力三亚提升消费能级，扩大就地就业规模，启动规划修改工作保障产业项目用地要素供给是有必要的。

三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT05-03-04地块规划调整

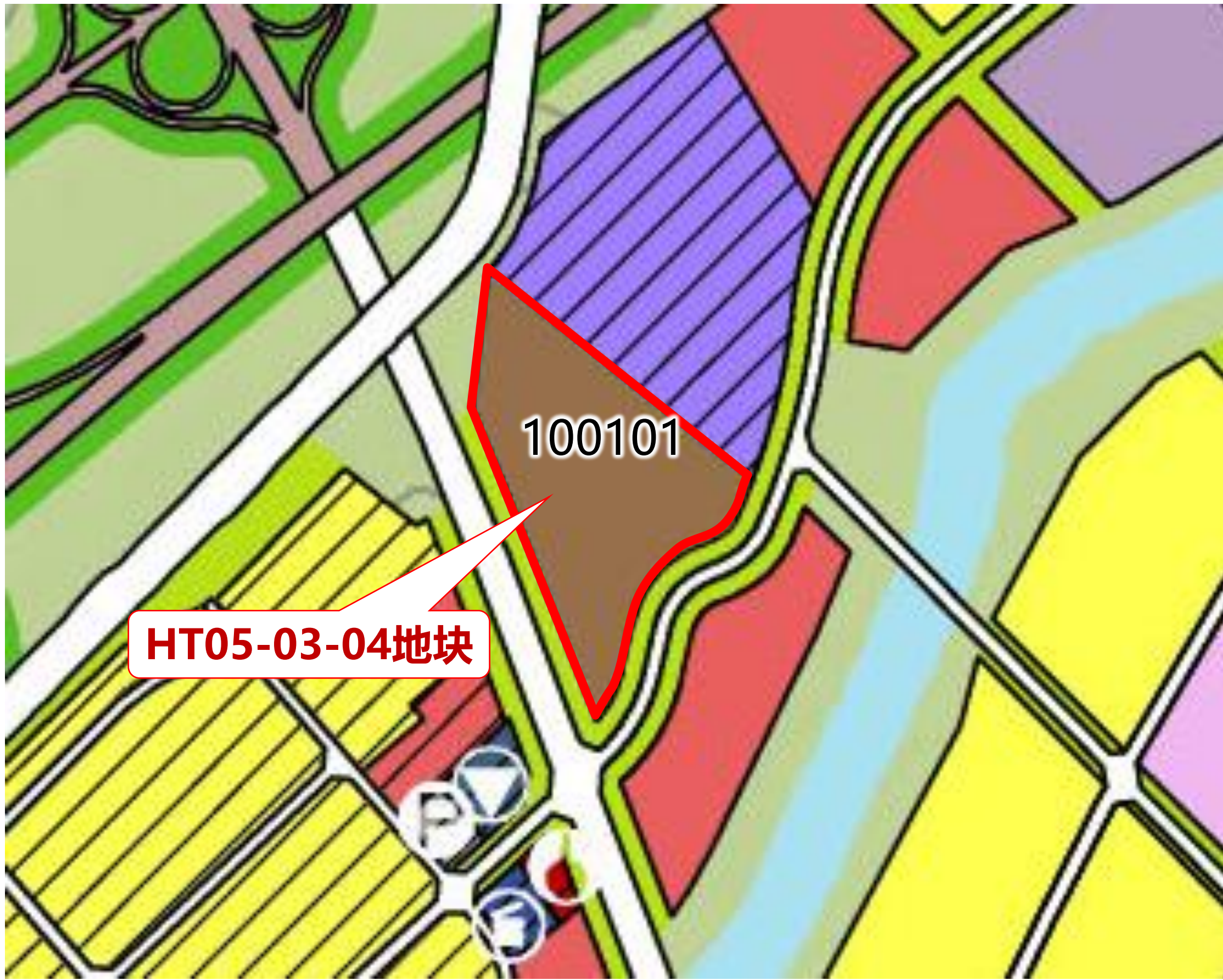
■ 规划调整内容

本次拟将HT05-03-04地块用地性质由一类物流仓储用地（110101）调整为一类工业用地（100101），同时兼容5%文化活动用地，规划指标相应调整。

调整前



调整后



地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(m²)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	停车位(个)
HT05-03-04	110101	一类物流仓储用地	48358	1.2	50	25	20	25

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(m²)	容积率	建筑系数(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	停车位(个)	备注
HT05-03-04	100101	一类工业用地	48358	≥1.0	≥40	25	≤20	创新型产业1.0车位/100m²建筑面积 传统工业0.2车位/100m²建筑面积	兼容文化活动用地，兼容比例为5%

■ 影响分析

空间景观影响分析

项目位于藤桥互通的门户节点周边，地块高度限高25m，通过模型模拟去往藤桥互通视角与海榆东线视角，空间形态与周边相协调，无不利影响。

公共服务设施影响分析

本项目地块在原控规中为一类物流仓储用地，现调整为一类工业用地，兼容文化活动用地，从“单一功能的物流节点”转变为“复合功能的产业体验目的地”，公共服务设施为增量调整，增补片区公共服务设施服务能效，有利于人民城市的建设，本次规划调整对公共服务设施的影响可控。

道路交通影响分析

论证地块位于海榆东线和龙海路交叉口，邻近海南环岛高速的藤桥互通，地块周边路网基本按规划实施。
根据初步预测结果，修改前后地块出行交通量增幅可控，占道路通行能力的比重较低。道路交通设施基本能满足使用功能要求，对周边道路交通影响可控。下一步项目建设阶段加强建设项目交通影响分析，细化交通组织方案，采取相应的交通管理措施。

市政工程影响分析

根据初步预测结果，修改前后地块的市政需求量有增加，增量占原控规市政容量占比小，增幅在片区控规市政容量弹性空间内，本次规划修改对市政工程影响可控。调整后地块项目市政需求应纳入后续片区市政规划建设统筹协调。

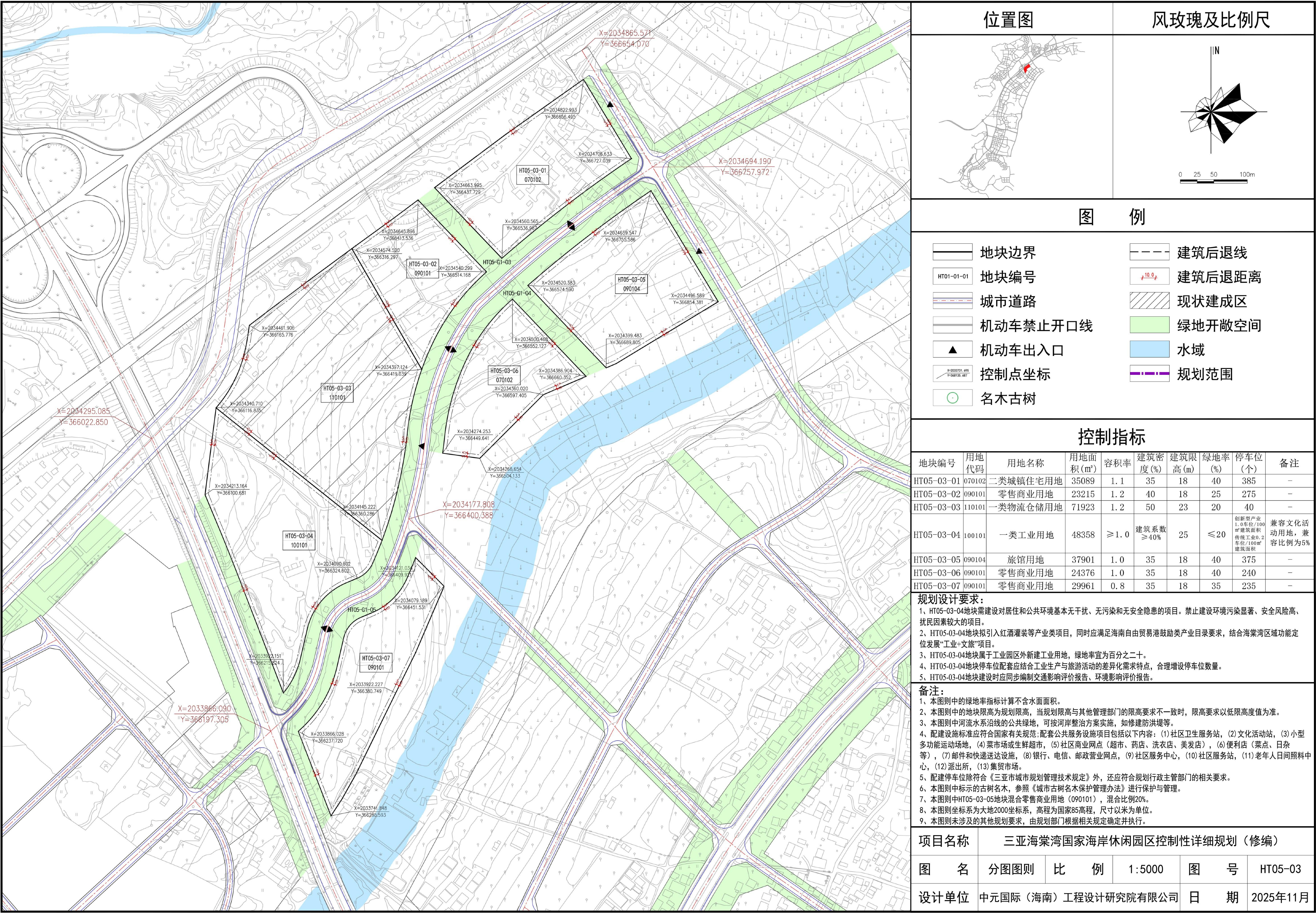
环境影响分析

本红酒灌装项目应采用先进、成熟、稳定的工艺流程，全程贯彻了清洁生产和质量管理的理念。针对生产过程中可能产生的废水、废气、噪声和固体废物，提出了明确、具体、可行且符合环保法规要求的防治措施，能够确保各类污染物达标排放或安全处置，对周边环境影响可控且微小。

综上所述，基于地块用地性质调整对周边片区空间景观、公服配套、道路交通、市政工程及环境影响的综合分析，调整后的地块指标可予以考虑。

三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT05-03-04地块规划调整

■ 申请图则



项目名称

三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）

图名

分图图则

比例

1:5000

图号

HT05-03

设计单位

中元国际（海南）工程设计研究院有限公司

日期

2025年11月