

《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》

YK08-06-11地块规划修改 必要性论证报告

目录

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

项目地块距离三亚市区约40公里，西临钟源路，南临海南环岛旅游公路，北面保利崖州湾三区。

环岛高铁崖州站位于项目北侧约5.5公里处。



一、项目概况

1.2 项目范围

本次项目范围为《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》的YK08-06-11地块，地块面积为5515平方米（约8.27亩）。

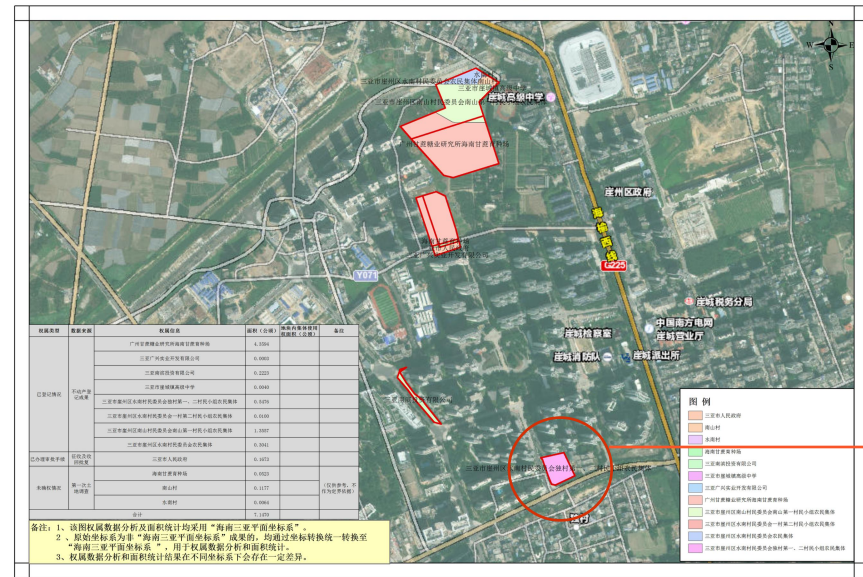


一、项目概况

1.3 项目权属情况

论证地块范围内权属为三亚市崖州区水南村民委员会独村第一、二村民小组农民集体用地（面积为5476平方米）。

权属信息示意图

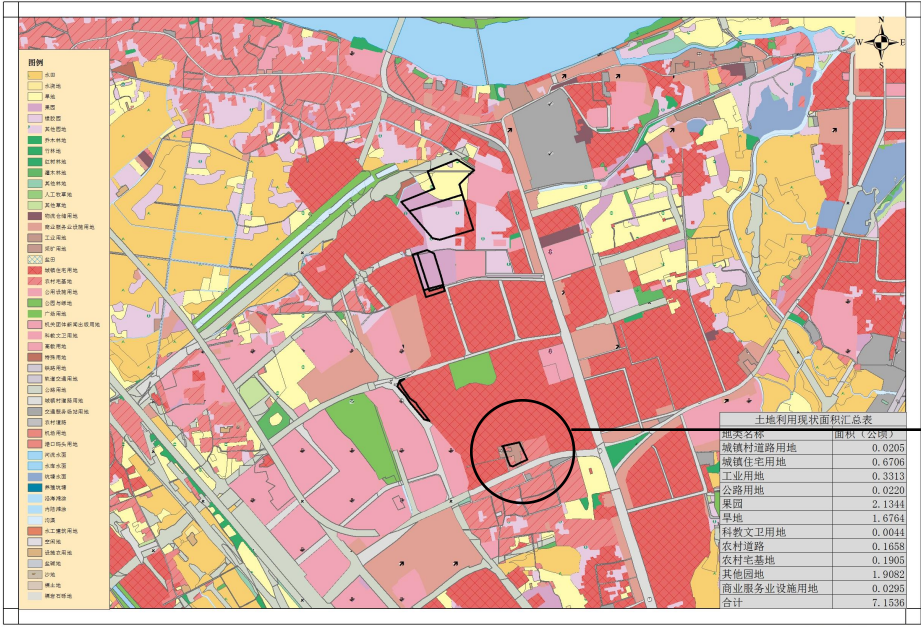


一、项目概况

1.4 用地现状

论证地块内用地类型主要为城镇住宅用地和工业用地。

土地利用现状图（2024年度国土变更调查成果数据）

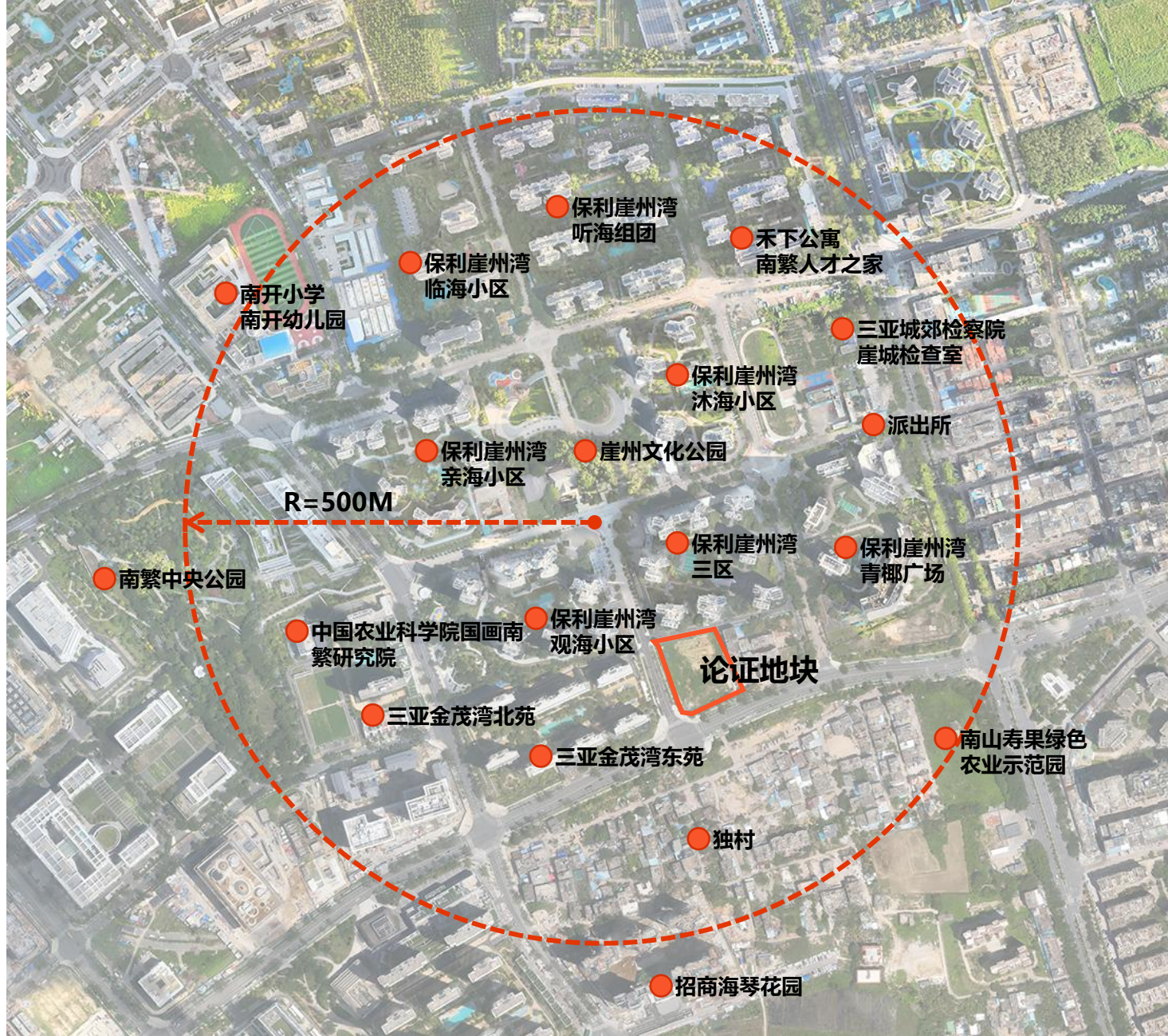


一、项目概况

1.5 项目及周边建设情况

以项目北侧集中居住小区项目中心为服务半径的500米范围内，大部分项目均为居住小区，仅有青椰广场为周边提供一定的商业服务设施。

片区内商业服务配套项目严重不足。



一、项目概况

1.6 规划实施情况

经对项目周边影像与规划地类图斑进行比对判读，该区域建设已基本完成，未建设用地存量稀少，且大部分为公园绿地。图斑规划信息进一步显示，上述未建设区域亦无零售商业用地规划。

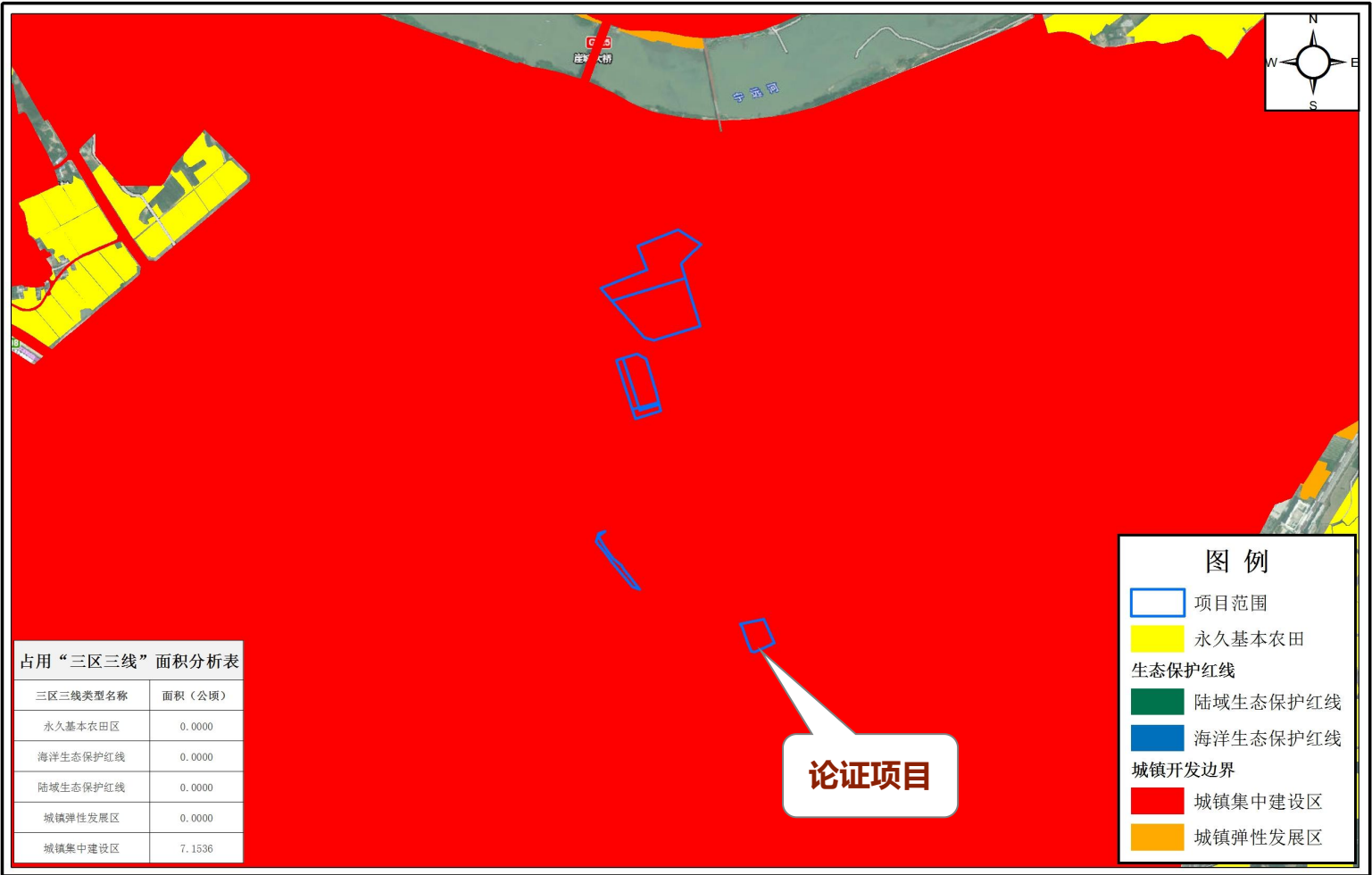


一、项目概况

1.7 三区三线

论证地块范围均为城镇集中建设区，不涉及基本农田和生态保护红线。

《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果局部图



编制单位：三亚市自然资源数据中心
卫星拍摄时间：2024年
制图日期：2025年11月13日

1:10,000

一、项目概况

1.8 规划解读——现行控规

《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。

项目位于崖城综合服务板块。

崖城综合服务板块，规划面积7.37平方公里，依托南滨居（原南滨农场场部）现有服务基础，形成南繁深海科技城的综合配套生活区。双向支撑，向外为农垦 83 平方公里外围连队和农业产业空间提供生产服务，向内为南繁、深海科技城提供生活配套服务。



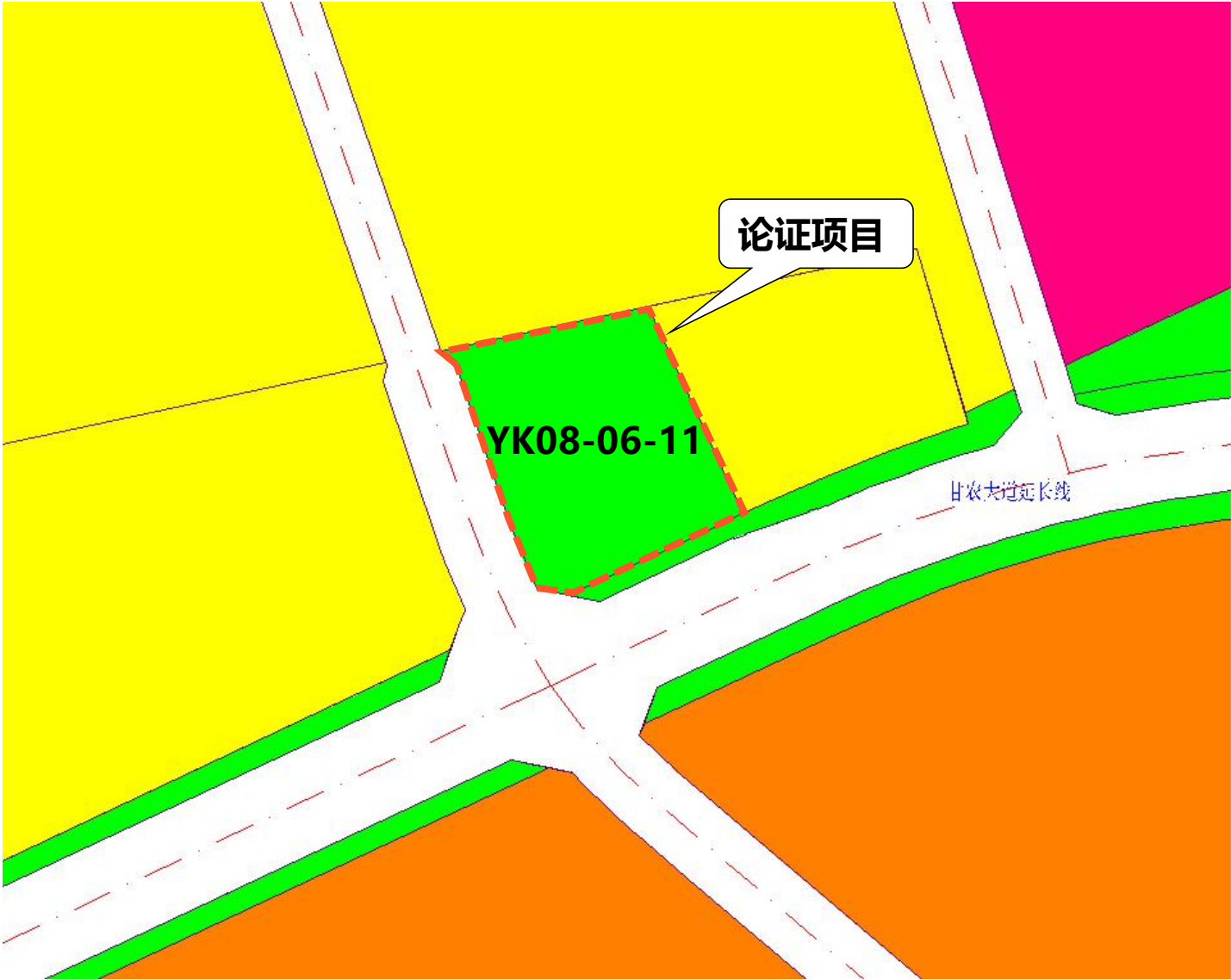
一、项目概况

1.8 规划解读——现行控规

论证项目为YK08-06-11地块，规划调整面积为5515平方米。

地块编号	用地代号	用地性质	用地面积 (平方米)	容积率	建筑密度 ≤ (%)	绿地率 ≥ (%)	建筑限高 ≤ (m)
YK08-06-11	14 01	公园绿地	5515	0.2	——	——	10

备注：YK08-06-11地块配建公共驿站(建筑面积>240 m²)、环网室(建筑面积>90 m²)



二、规划必要性及规划依据

2.1 规划修改必要性

一、 片区商业服务配套存在结构性缺失，严重影响居民基本生活品质。

1、规划标准与实际覆盖存在巨大落差

根据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），居民步行5-10分钟（对应300-500米半径）应享有完善的日常商业服务。然而，通过卫星影像图对地块周边区域进行服务半径测算后，半径500米范围内存在明显的社区商业服务缺乏，严重超出了居民舒适步行的合理范围，导致“15分钟生活圈”的基础单元——“5-10分钟服务圈”完全失灵。

2、庞大的人口基数与匮乏的配套设施形成尖锐矛盾

该区域近年来已密集建成保利崖州湾听海组团、保利崖州湾林海小区、保利崖州湾亲海小区、禾下公寓-南繁人才之家等多个大型居住社区，新增大量的居住人口，然而片区内配套商业设施的建设严重滞后于住宅开发。周边居民的基本生活需求，如日常买菜、早餐、便利店购物、理发、快递收取等，无法在步行可达的范围内得到满足。这种“有居无业”、“有家无便”的状况，已成为影响社区宜居性的核心痛点。

3、居民高频次、基础性生活成本被不合理抬高

为满足最基本的生活所需，居民被迫频繁依赖机动车出行采购，不仅增加了时间与经济成本（交通、泊车），还加剧了片区周边的交通拥堵和碳排放，这与绿色、低碳的城市发展理念背道而驰。



二、规划必要性及规划依据

2.1 规划修改必要性

二、对城市存量空间资源进行精细化利用的必然选择

在城市建设已趋成熟的背景下，区域内已无其他成规模的闲置或可开发用地用于弥补此配套缺口。相较于需要大规模拆迁改造的“棕色地块”，对公园的局部、边缘地块进行功能优化，是实现社区服务功能“补短板”的现实可行、成本可控、见效最快的方案。此举是对用地调整是解决当前矛盾最直接、最有效的路径。

三、激发区域经济活力，创造稳定财政收入的战略举措

城市中心区或人流密集区的绿地，若其使用率不高，其经济价值可能未被充分挖掘。零售商业能够创造持续的税收，为地方政府提供财政收入。商业体的建设和运营会创造大量的就业岗位，包括建筑、零售、餐饮、管理等多个领域。成熟的商业配套会带动周边地产和商业价值的提升，形成正向的经济循环。。

本次规划调整为应对当前片区日益突出的社区商业服务缺失问题，对公园部分用地进行规划调整，将其性质转变为商业用地。其核心必要性并非源于单纯的商业开发冲动，而是基于解决基本民生需求、优化城市功能结构的客观要求。

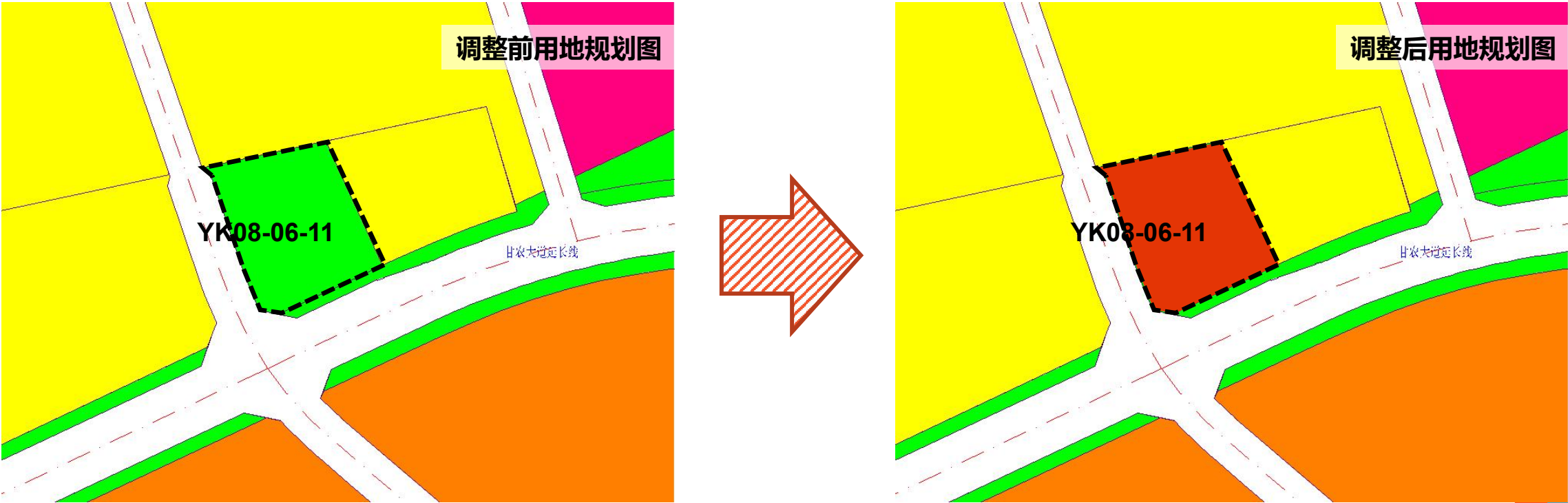
二、规划必要性及规划依据

2.2 规划修改内容

本次规划修改将YK08-06-11地块公园绿地调整为零售商业用地，其中指标体系参考崖州湾科技城中零售商业用地进行确定。

项目修改涉及绿地指标占补平衡，减少绿地面积可通过崖州湾西北片区新增的绿地指标进行补充，绿地指标占补平衡将在影响分析中进一步论证。

	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 (≥%)	建筑高度 (≤m)
调整前	YK08-06-11	1401	公园绿地	5515	0.2	——	——	10
调整后	YK08-06-11	090101	零售商业用地	5515	1.0	50	25	30



二、规划必要性及规划依据

《三亚崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划》城西棚户区安置项目及周边地块、路网等用地控规修改论证（内容节选）

2.2 规划修改内容

绿地占补平衡建议:

本次规划调整后绿地面积减少0.55公顷。

《三亚崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划》城西棚户区安置项目及周边地块、路网等用地控规修改论证中，规划调整后，公园绿地新增指标7.31公顷，新增指标能填补本次项目规划减少的绿地指标缺口。



用地代码		用地名称	调整前用地面积（公顷）	调整后用地面积（公顷）	调整前后变化情况差值（公顷）
07	居住用地		50.63	46.82	-3.81
	070102	二类城镇住宅用地	21.4	22.01	0.61
	0703	农村宅基地	28.9	24.81	-4.09
	0702	城镇社区服务设施用地	0.33	0	-0.33
08	公共管理与公共服务用地		6.52	6.91	0.39
	0801	机关团体用地	0.29	0.27	-0.02
	0803	文化用地	2.66	2.79	0.13
	0804	教育用地	2.88	3.19	0.31
	0806	医疗卫生用地	0.69	0.66	-0.03
09	商业服务业用地		9.52	8.65	-0.87
12	交通运输用地		20.86	26.12	5.26
	1207	城镇村道路用地	20.35	25.32	4.97
	1208	交通场站用地	0.51	0.51	0
14	1401	公园绿地	4.98	12.29	7.31
	1402	防护绿地	9.09	2.12	-6.97
13	公用设施用地		6.07	6.07	0
合计			107.67	109.52	1.85

二、规划必要性及规划依据

2.3 规划修改依据

2.3.1 《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。**

2.3.2 《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。

本次规划修改**基于片区商业的结构性缺失，而将公园绿地调整为零售商业用地**，符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》中**第二十条第四点（经国土空间规划实施评估确需修改的）**而展开规划修改的情形。

本次规划修改**为将公园绿地调整为零售商业用地**，根据《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）》中的调整分类，本次规划调整符合第六条第三点的调整情形，**属于重大调整**。



二、规划必要性及规划依据

2.3 规划修改依据

2.3.3 相关技术规范及相关规划

1. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）
2. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
3. 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》
4. 《三亚市城市规划管理技术规定》
5. 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》
6. 国家、省、市其他相关法律法规和规划标准
7. 其他相关政府文件以及现场收集的资料

