

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》 HP03-05-01/01A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坡片区内，海田路北侧，保利栖澜海小区东侧，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1公顷（约15亩）。涉及海坡社区居委会农民集体权属用地，HP03-05-01/01A等地块规划用地性质为体育混合文化用地（0805/0803）。



□ 项目修改背景

为完善住房保障体系，加快项目进程落地，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，现拟对位于三亚市中心城区海坡片区的HP03-05-01/01A等地块用地规划进行修改，以推动安居房项目与文体设施优化布局。

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，论证地块为HP03-05-01/01A地块，规划用地性质为**体育混合文化用地（0805/0803）**，用地面积为10005平方米(约15亩)，容积率 ≤ 2.7 、建筑限高 ≤ 45 米、建筑密度 $\leq 30\%$ 、绿地率 $\geq 40\%$ ，其中体育混合文化用地比例为85：15；



2.1 规划修改必要性

(1) 加快推进安居房建设，促进完善住房市场体系和保障体系。

《海南省住房和城乡建设事业“十四五”规划》提出：大力推进安居房建设。加快推进安居房立法工作，科学做好安居房建设目标规划，逐步形成以安居房为主体的住房供应格局，解决好本地居民和引进人才的住房保障问题。

《海南省人民政府办公厅关于完善海南自由贸易港住房保障体系的指导意见》中提出，十四五”期间，加大安居房、保障性租赁住房和公租房供应力度，解决30万户城镇家庭住房问题。其中，建设安居房25万套，重点保障城镇居民家庭和引进人才住房需求，基本解决基层教师和医务人员住房问题。

(2) 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，HP03-05-01/01A地块为体育混合文化用地，为保障落实安居房项目用地，优化区域用地功能布局，确保项目地块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，本次规划调整为了响应安居房相关规定政策，推进安居房项目建设工作，促进完善住房市场保障体系，妥善解决居民住房问题；同时，统筹考虑文体设施项目布局，进一步优化用地功能，推动同类项目集中布局与资源整合，确需对HP03-05-01/01A等地块控规进行调整。

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；

——《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：

（五）因公共利益、公共安全等确需修改的；

——《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》（海南省人民代表大会常务委员会第106号公告 2021年12月23日）

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”**；

“鼓励在符合规划条件下将城镇规划区、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”。

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。

——《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）

第六条 属于以下情形之一的，为重大调整：

（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；



本次规划调整符合《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，依法按程序启动该控规地块规划修改，并开展规划修改前的必要性论证工作。