

《亚龙湾国家级旅游度假区控制性详细规划暨城市设计》 YL01-13-05地块规划修改必要性论证

项目概况

地块位于三亚市吉阳区龙塘路一侧，用地规模约5.9公顷，周边以酒店、商业业态为主。

为落实市政府会议精神，充分发挥土地利用效益，我局拟依法启动该地块控规修改程序。



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

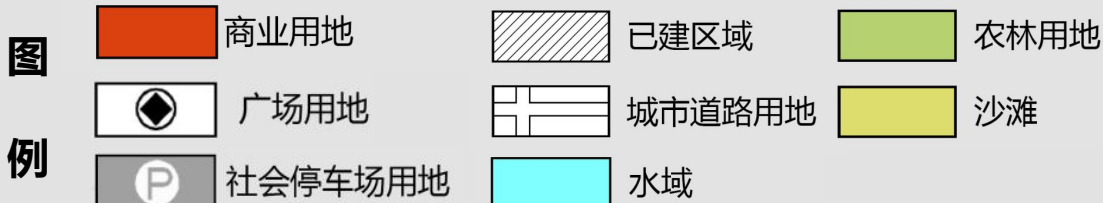
拟调整地块位于城镇开发边界内（集中建设区），不涉及永久基本农田、生态保护红线。

■ 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YL01-13-05，规划用途为商业用地，容积率≤0.51，建筑密度≤19%，建筑高度≤18m，绿地率≥65%。



■ 响应区域发展新要求，强化核心竞争力

根据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》空间发展策略，做精做强东部海棠湾、亚龙湾，以建设国际旅游消费中心核心承载区为目标，积极培育旅游消费新热点，提升旅游服务质量和国际化水平，打造旅游消费产业集群。

市政府部署加快推进亚龙湾旅游度假区升级改造，依托区位优势，切实把亚龙湾旅游度假区打造为休闲度假的“金字招牌”。

为加强存量空间盘活优化，提升片区整体的城市形象风貌，合理确定刚性要求及弹性适用条件、提高详细规划的合理性和可实施性，以响应实现区域发展目标，启动本次规划修改是有必要的。

■ 落实提质增效任务，盘活存量资源，重塑片区人气磁极

为落实市政府加快亚龙湾旅游度假区提质增效工作部署，通过优化规划，推动土地资源集约优化配置；同时通过业态升级与周边资源形成协同效应，辐射带动周边区域打造旅游消费节点，重塑片区人气核心。本次规划修改既是盘活存量资源的必要举措，也是推动片区可持续发展的迫切需要。

《城市存量空间盘活优化规划指南》

附录 A
(资料性)
城市存量空间盘活优化的规划策略要点指引

以宜居、人文、绿色、韧性、智慧为理念，以民生保障、公益优先、节约集约、绿色低碳为导向，针对当前城市存量空间盘活优化重点关注的问题，本附录提供多维目标体系下规划策略要点指引及其适用情形方面的建议，包括（但不限于）下表中的内容。

表 城市存量空间盘活优化规划策略要点指引表

主要问题	规划目标	规划策略要点指引	适用情形
城市空间结构需优化	优化空间结构和布局	1 以总体规划空间结构为依据，统筹功能布局完善、人居环境改善、历史文化保护传承、生态网络建设、产业发展、空间品质提升等多维目标，优化空间形态与布局。	需要对空间结构与形态、功能结构与布局进行调整优化的地区
		2 推动公共交通导向的空间发展模式，加强轨道交通站点及周边地区的功能复合和一体化布局。	
		3 结合产业用地更新，推进产城融合、职住均衡。	
土地利用低效、不充分	存量用地盘活利用	1 开展存量未利用地处置专项调查，评估存量用地已有规划的适宜性，合理调整用途和开发强度。	存量低效用地
		2 增量与存量土地资源联动，多方参与，多元合作，推动存量土地的盘活利用和零星土地的合理开发。	
	促进土地高效利用	3 加强土地复合利用。	
		4 鼓励经营性开发的公益性贡献。	
		5 推动地上地下空间立体统筹规划建设，加强地下空间综合开发利用，提倡地下空间用途的公益性、混合性和共享性。	
		6 加强低效工业、商业资源的利用，提升品质和效率。	

- **精细化土地管理。**随着产业的融合不断深化，传统二级类土地分类已难以适配新经济形态的发展需求，土地用途的细分让土地供应更贴合市场实际，有效避免“一刀切”管理带来的资源错配问题，实现土地管理的精准适配。

土地用途由二级类优化至三级类，其核心价值在于通过分类细化，推动土地资源配置向“精准治理”转变，为国土空间高质量发展提供坚实制度支撑。

综上所述，本次规划修改是为落实市政府加快亚龙湾旅游度假区提质增效工作部署，盘活存量资源用地，有助于亚龙湾度假区的提质增效，推进区域的高质量发展，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。

■ 《海南自由贸易港土地管理条例》（2023年5月1日起施行）

第十一条 经依法批准的国土空间规划，任何组织和个人不得擅自修改；确需修改的，由规划编制机关组织修改，报有权限的批准机关批准。……

国土空间详细规划、相关专项规划的修改，按国家和本省有关规定执行。

■ 《三亚市国土空间规划管理规定》（2023年实施）

第七条 详细规划应当对具体地块用途和开发建设强度等予以明确，作为本市开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设的法定依据。

城镇开发边界内的详细规划，由市自然资源和规划主管部门组织编制，报市人民政府审批。产业园区的详细规划，由产业园区管理机构组织编制，报市人民政府审批。城镇开发边界外的村庄规划，由区人民政府、育才生态区管理委员会组织编制，报市人民政府审批。

第十条 国土空间规划符合国家和本省规定情形确需修改的，由组织编制机关组织修改，报有权限的审批机关审批。

■ 《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。

为落实市政府加快亚龙湾旅游度假区提质增效工作部署，盘活亚龙湾片区存量资源用地，提高城市商业土地集约利用，拟启动本次规划修改。本次规划修改情形为“经国土空间规划实施评估确需修改的”，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。