

**《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》
HX07-04-11、HX07-05-08等地块及周边道路规划修改
必要性论证报告**

三亚市自然资源和规划局
2025年11月

一、项目概况

（一）项目背景

根据市政府工作部署，为保障三亚市第二中学扩建需求，拟开展《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》HX07-04-11、HX07-05-08等地块及周边道路规划修改。

（二）区位条件

本项目位于三亚第二中学及邻近区域，占地约3.74公顷（合56亩），地处解放路与光明街交汇处东侧。



一、项目概况

(三) 现状分析

论证范围内为三亚市公路局、新风派出所、原三亚市人民政府第二办公楼等。
本项目内现状建筑层数以中、低层为主，房屋建筑质量一般。



①三亚市第二中学



②交通巷



③原三亚市人民政府第二办公楼



④新风派出所



⑤ 三亚市公路局

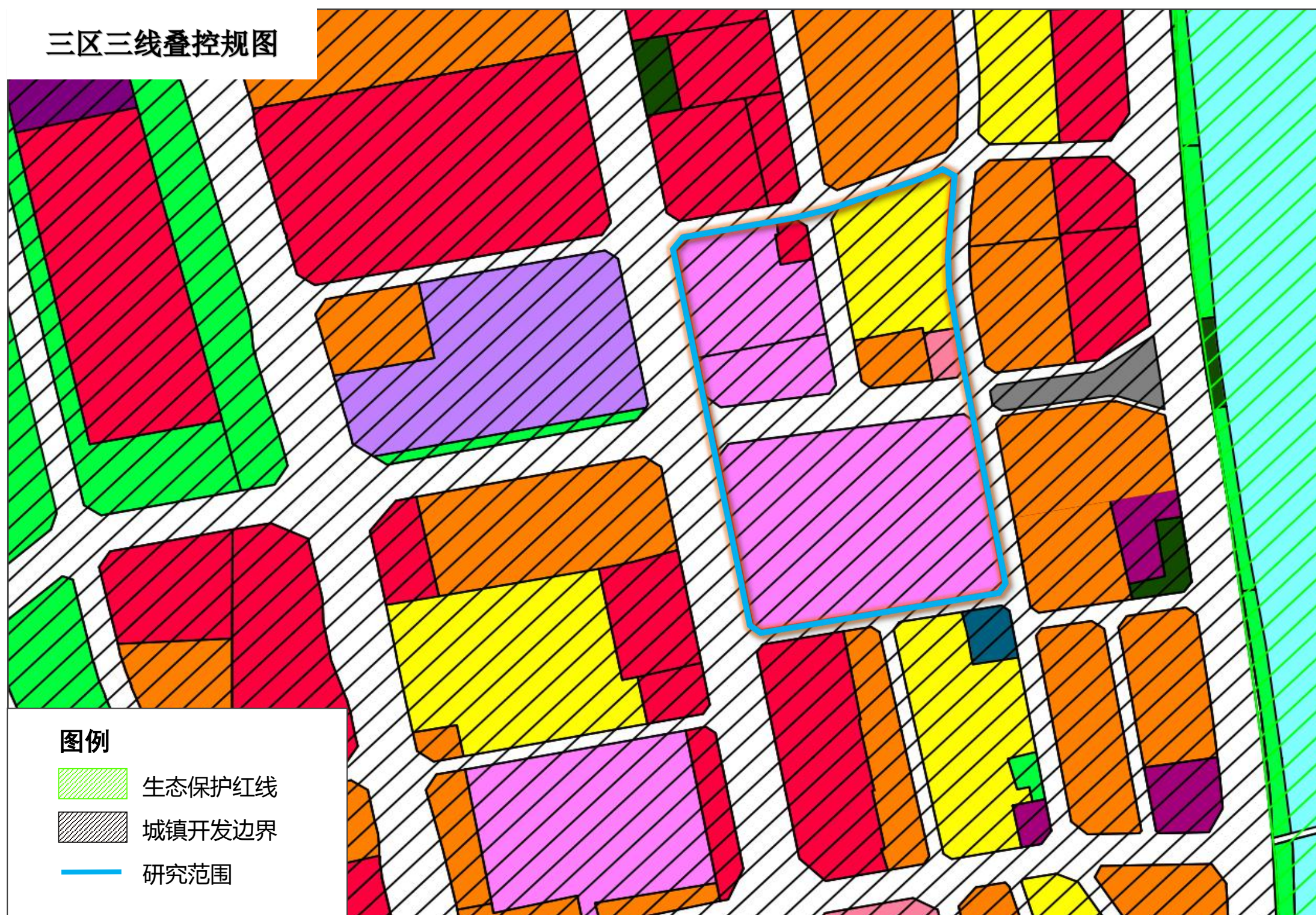


⑥ 建设街

一、项目概况

（四）规划解读

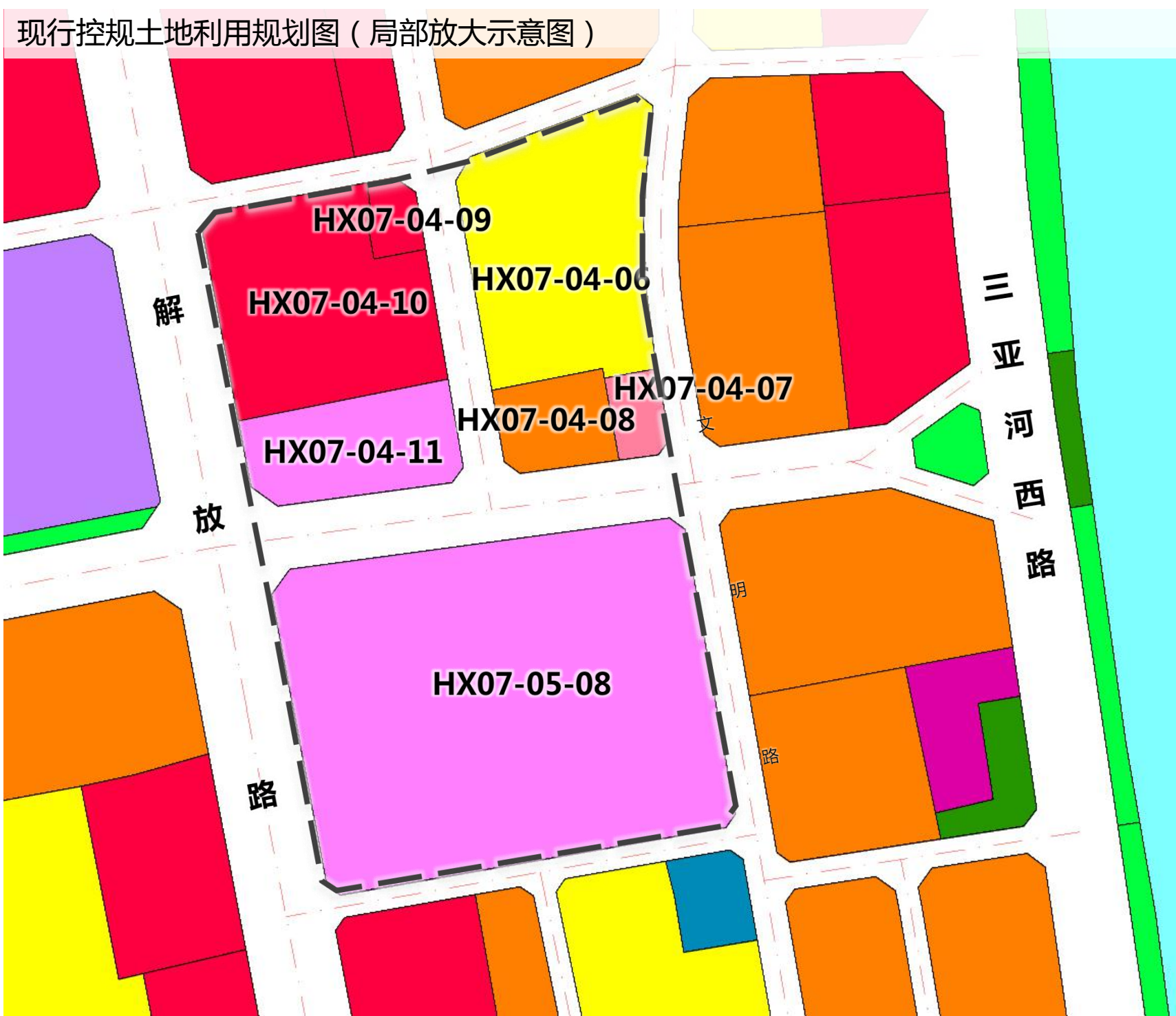
通过叠加《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》，**本项目位于城镇集中建设区内**,不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。



一、项目概况

（四）规划解读

依据《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》（以下简称“现行控规”）：本项目处于的**河西单元**，**现行控规集中规划设置中小学、商业及居住等**。详细规划条件如下：



地块编码	地块面积(亩)	用地性质	容积率(≤)	建筑密度(%)	建筑高度(米)	绿地率(≥)
HX07-04-06	12.9	二类居住用地	2.5	40	24	20
HX07-04-10	11.7	中小学用地	0.8	20	15	40
HX07-04-07	1.2	行政办公用地	2.0	45	18	20
HX07-04-08	2.8	商住混合用地	2.0	45	30	20
HX07-04-11	5.9	中小学用地	0.8	20	15	40
HX07-05-08	38.3	中小学用地	0.8	20	15	35

二、修改必要性和依据

（一）修改依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 3、《海南自由贸易港国土空间规划条例》；
- 4、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）；
- 5、《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》；
- 6、《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）
- 7、《关于印发<建设用地容积率管理办法>的通知》（建规〔2012〕22号）；
- 9、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（住房和城乡建设部令第7号）；
- 8、《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整办法（试行）》（琼自然资规〔2022〕3号）；
- 9、《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- 10、《三亚市城市规划管理技术规定（建筑分册）》；
- 11、《海南省城镇园林绿化条例》；
- 12、国家、省、市其他相关法律法规和标准规范。

二、修改必要性和依据

（一）修改依据

1、《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，组织编制机关方可对控制性详细规划进行修改：

- （1）所依据的有关国土空间规划发生变化，确需修改的；
- （2）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；
- （3）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；
- （4）经国土空间规划实施评估确需修改的；
- （5）因公共利益、公共安全等确需修改的；

2、《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）

严格界定控制性详细规划调整的条件。规划调整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。

3、《关于印发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）的通知》（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：

- （1）片区控制性详细规划整体修编的；
- （2）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；
- （3）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）；

本项目拟建属于因公共利益、公共安全等确需修改的民生项目，符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》第二十条第5点允许修改控规的情形；涉及中小学用地、居住用地、商业用地、行政办公用地之间优化调整，符合属于《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）》第六条第3点，属于重大调整。

二、修改必要性和依据

（二）修改必要性分析

一、保障三亚市第二中学扩建的民生刚需，补齐教育设施短板

三亚市第二中学作为三亚市教育局直属的一所完全中学，面临用地规模与设施标准双重不足的问题。本次规划修改拟整合 HX07-04-11、HX07-05-08 等中小学用地及周边相关地块，为学校扩建提供充足空间，是保障区域教育需求、提升基础教育质量的关键举措，符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》中“因公共利益确需修改控规”的法定情形，属于民生优先的重点工程。

二、衔接上位规划要求，确保规划实施一致性

《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》将“完善中心城区公共服务设施”作为核心目标，优先保障教育、医疗等民生用地。拟修改地块位于城镇集中建设区，不涉及永久基本农田与生态保护红线，符合“城镇开发边界内优化用地结构”要求。现行控规已规划部分中小学用地，考虑三亚市第二中学现状及周边道路情况，调整地块用地性质、整合周边用地，可实现“教育用地集中连片”，与上位规划目标衔接，保障国土空间规划实施连续有效。

三、优化区域空间布局，改善城市功能品质

本项目研究范围位于解放路与新风街交汇处东南侧，三亚市中心核心地段，周边有居住、商业、公园、公共停车场等，是人口密集、功能复合区域。现状用地功能混杂，对学校发展，交通组织与环境品质提升都具有制约性。

本次规划修改以三亚市第二中学扩建为核心，同步优化周边用地布局，可实现“教育功能强化 + 城市空间优化”双重目标，增强居民生活便利性，助力中心城区打造“功能完善、品质优良”的宜居空间。