

YK02-13-09地块 规划修改必要性论证报告

2025年12月

一、基本情况

- 1.1 项目背景
- 1.2 项目区位
- 1.3 现状概况
- 1.4 相关规划解读

1.1 项目背景

国家战略

布局重大科技基础设施和平台

2020年6月1日，中共中央、国务院印发《海南自由贸易港建设总体方案》，方案指出，依托三亚深海科技城，布局建设重大科技基础设施和平台。发挥国家南繁科研育种基地优势，建设全球热带农业中心和全球动植物种质资源引进中转基地。

省级战略

海南新质生产力的重要实践地

省委、省政府提出，要加快建设“陆海空”三大科创高地，加强科技创新和产业创新深度融合，形成具有国际竞争力的战略性新兴产业集群，不断培育壮大具有海南特色的新增生产力，使海南成为新增生产力的重要实践地。

城市战略

建设国家科技创新战略承载地

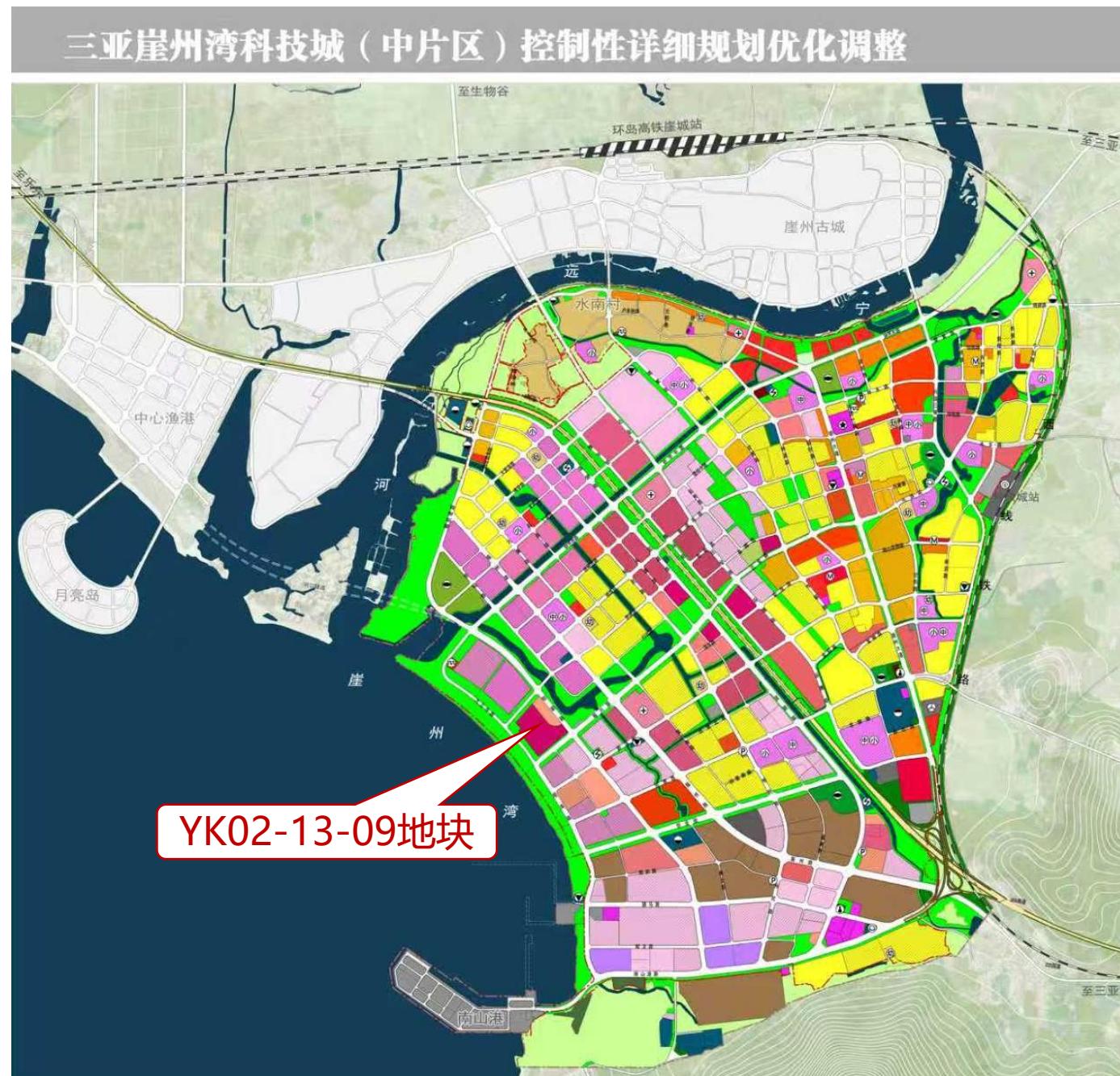
《三亚崖州湾科技城总体规划（2018-2035）》提出把三亚崖州湾科技城全面建成国家深海海洋产业新区，深海科技城深海创新中心、南繁科技城农业硅谷、国际种业中心、大学城产学研聚集地，按照《总体规划》要求落实崖州湾科技城的各项服务功能，完善创新型人才所需的生产、生活设施，推动产城融合、港城融合、城乡融合与农旅融合发展。

《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划》、《海南省国土空间总体规划（2021-2035年）》、《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》等上位规划，以及《三亚建设国际旅游胜地规划（2022-2035年）》等相关规划的颁布印发，对崖州湾科技城未来的发展提出了全新的要求。

自2016年起，保利集团深度参与崖州湾科技城建设，陆续落成了保利花园、保利·栖悦、保利·崖州湾等多个重大项目，本次调整所涉及的保利崖州湾科技城会议中心项目是保利集团进一步参与崖州湾发展，丰富产品业态，助力科技城建设的重要举措。

1.2 项目区位

YK02-13-09地块（下简称09地块）位于三亚市崖州湾中片区，观海路东侧、文化路南侧、创新路西侧、振兴路北侧，为崖州湾海湾一线地块。距中心城区约40公里，距离环岛高铁崖州站约6公里。



1.3 现状概况

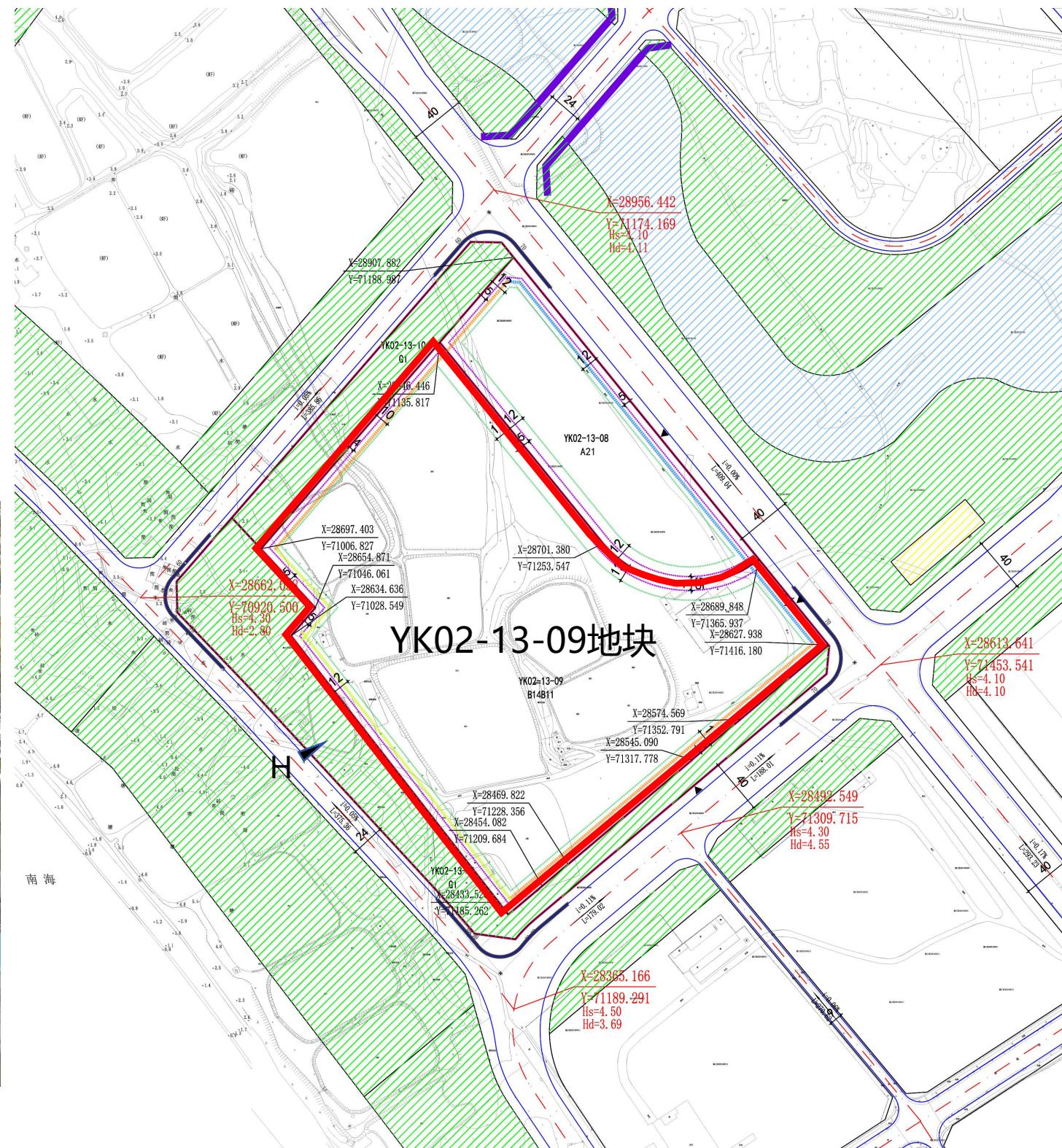
1) 论证范围

YK02-13-09地块拟建设保利崖州湾科技城会议中心项目，三亚保华房地产开发有限公司于2016年12月取得土地权属，于2017年3月取得土地证，YK02-13-09地块面积78691平方米（118.04亩）。

地块用地性质为旅馆混合零售商业用地（旅馆建筑面积不低于60%，零售商业建筑面积不超过40%），容积率 ≤ 1.0 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑限高40米，绿地率 $\geq 40\%$ 。



图：地块现状鸟瞰照片



1.3 现状概况

3) 用地权属情况

三亚保华房地产开发有限公司于2017年3月获得09地块不动产权证。



1.3 现状概况

4) 项目审批情况

三亚保华房地产开发有限公司于2019年11月获得09地块建设工程规划许可证。

用地规划性质为旅馆混合零售商业用地（用地分类代号为B14B11），容积率≤1.0，建筑密度≤30%，绿地率≥40%，建筑高度≤40米，旅馆建筑面积不低于60%，零售商业面积不超过40%。
用地面积7869.2平方米。

三亚崖州湾科技城管理局

三科审〔2019〕100号

三亚崖州湾科技城管理局
关于三亚保华房地产开发有限公司“保利崖州
湾科技城会议中心项目”的工程审批意见

三亚保华房地产开发有限公司：

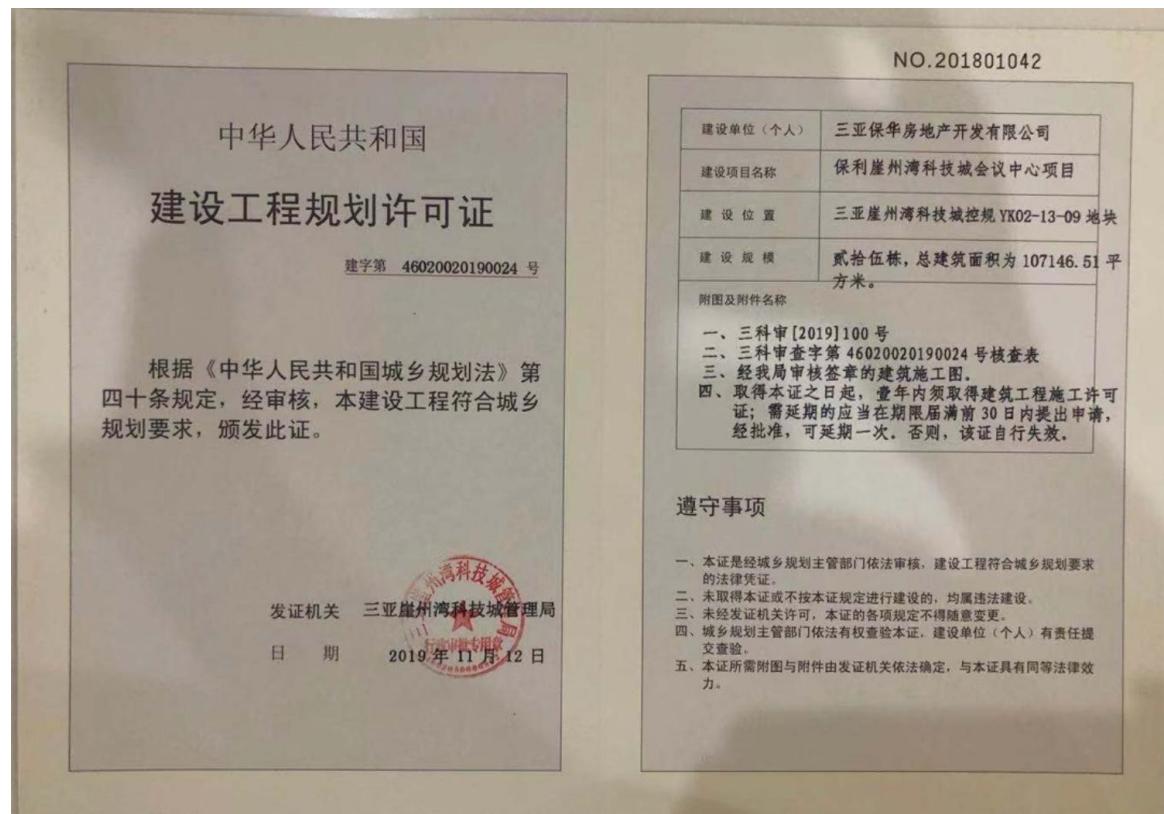
你司报来位于三亚崖州湾科技城控规YK02-13-09地块新建的“保利崖州湾科技城会议中心项目”的建筑设计方案及有关资料收悉。经研究，工程审批意见如下：

一、根据已经市政府批复的《三亚崖州湾科技城控制性详细规划》（三府函〔2019〕488号）有关要求和《关于市规委会对“保利崖州湾酒店项目”》（三规委办〔2019〕6号）的审议要求，经对项目建筑方案等进行批前公示，公示期内未收到反馈意见，拟同意你司在不动产权证号为“琼（2017）三亚市不动产权第0005423号”的用地范围内建设“保利崖州湾科技城会议中心项

目”。所报项目符合规划要求及相关面积计算等规定，原则同意按广东省建筑设计研究院设计并经我局审批签章的总平面图和建筑设计方案深化实施，不得擅自改变用途、总体布局和建筑外立面设计。

二、项目位于三亚崖州湾科技城控规YK02-13-09地块，用地规划性质为旅馆混合零售商业用地（用地分类代号为B14B11），容积率≤1.0，建筑密度≤30%，绿地率≥40%，建筑高度≤40米，旅馆建筑面积不低于60%，零售商业建筑面积不超过40%。经审查，该项目总权属用地面积78692.13平方米，拟建1栋地上9层酒店、2栋地上12至13层商务酒店、1栋地上2层会议中心、1处景观水池、18栋地上2层商业楼、2栋地上4层商业楼、1栋地上5层商业楼及1个地下1层整体地下室，总建筑面积为107146.51平方米（含架空层建筑面积752.39平方米，地下室建筑面积27702.47平方米），其中计入容积率建筑面积为78691.65平方米，容积率为1.0，建筑密度29.97%，绿地率40.05%，总客房数475间，机动车停车位570个（其中地上56个（含大巴车位14个），其中充电桩车位42个，地下514个，其中充电桩车位72个），非机动车停车位553个（均位于地上）。具体分述如下：

(一) 1#酒店建筑层数为地上9层，总建筑面积为22654.73平方米（含架空层建筑面积103.50平方米），其中计容建筑面积为22551.23平方米，建筑高度为39.30米（室外地坪至屋顶女



1.3 现状概况

2) 周边用地及建设动态

YK02-13-09地块周边区域建设全面铺开。北侧地块建设有深海科技创新公共平台、南侧建有三亚崖州湾皇冠假日酒店、东侧与北侧靠近科技城景观绿地，西临崖州湾。周边地区路网与基础设施建设较为成熟。

地块内已建成保利浅海时光里趣潮文旅小镇。



1.3 现状概况

4) 项目建设情况

地块为海岸台地，地势较为平坦，周边道路正在建设完善。

地块内项目分为两期，一期为西侧地块，已建成文旅小镇形式的零售商业街区。

二期为本次地块功能及建设指标调整区域，尚未开工。

为优化地块项目整体运营，拟对项目用地性质、建筑限高、绿地率、容积率进行调整。



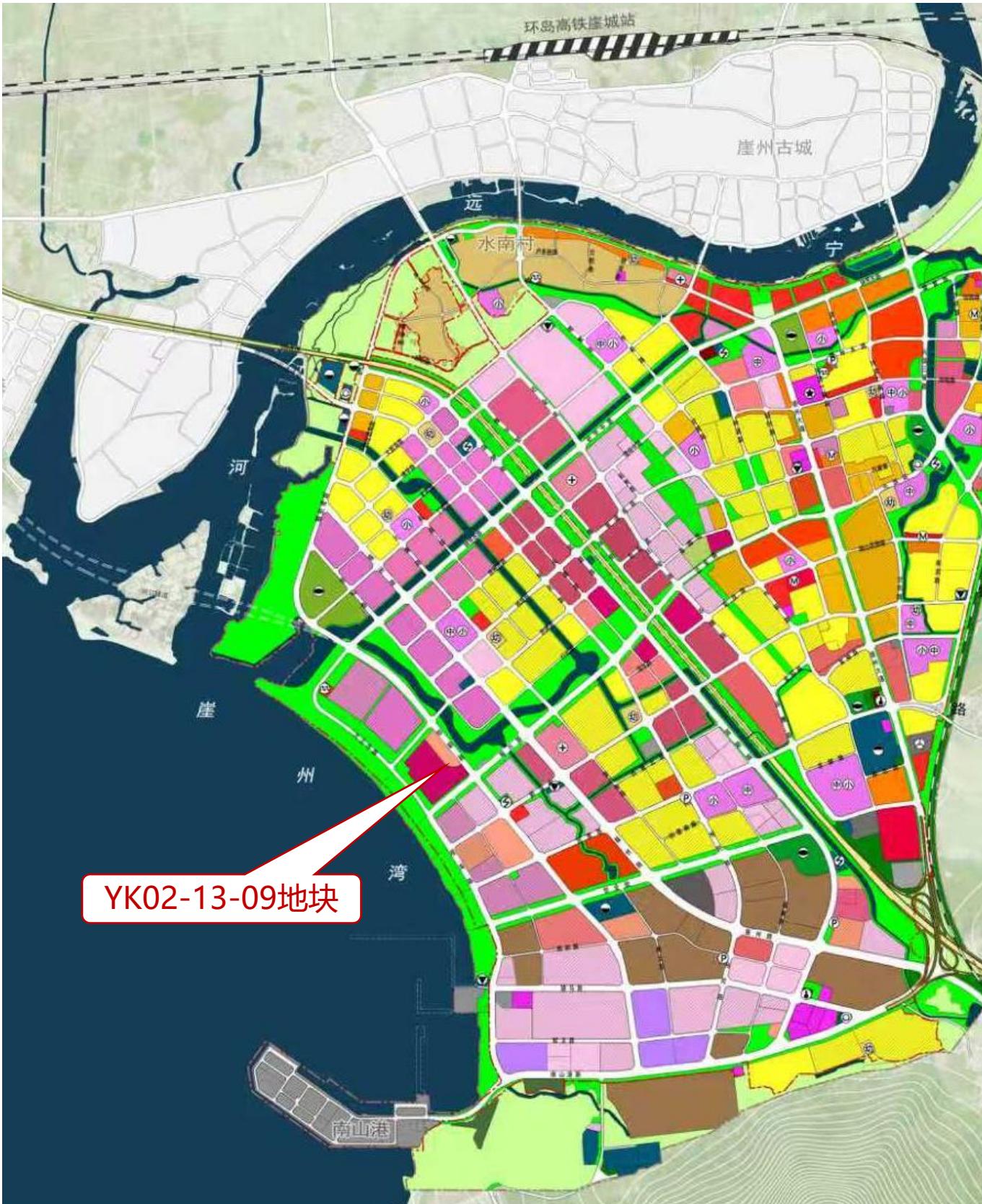
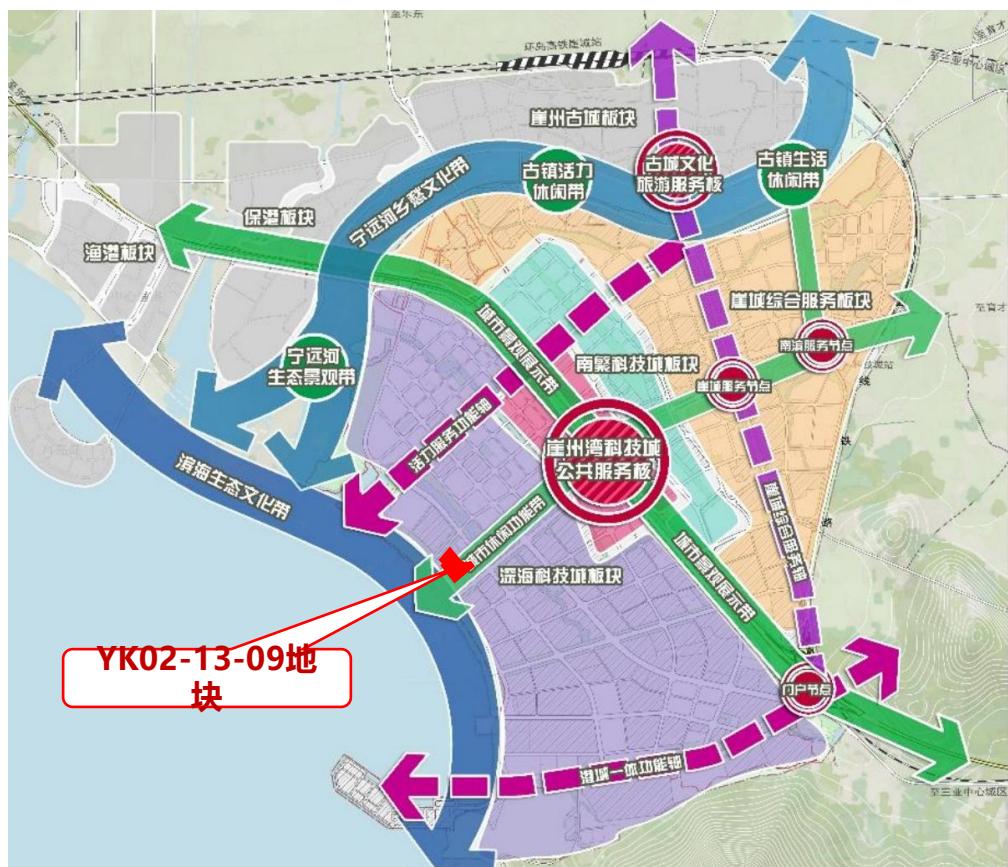
1.4 相关规划解读

1) 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》

《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。

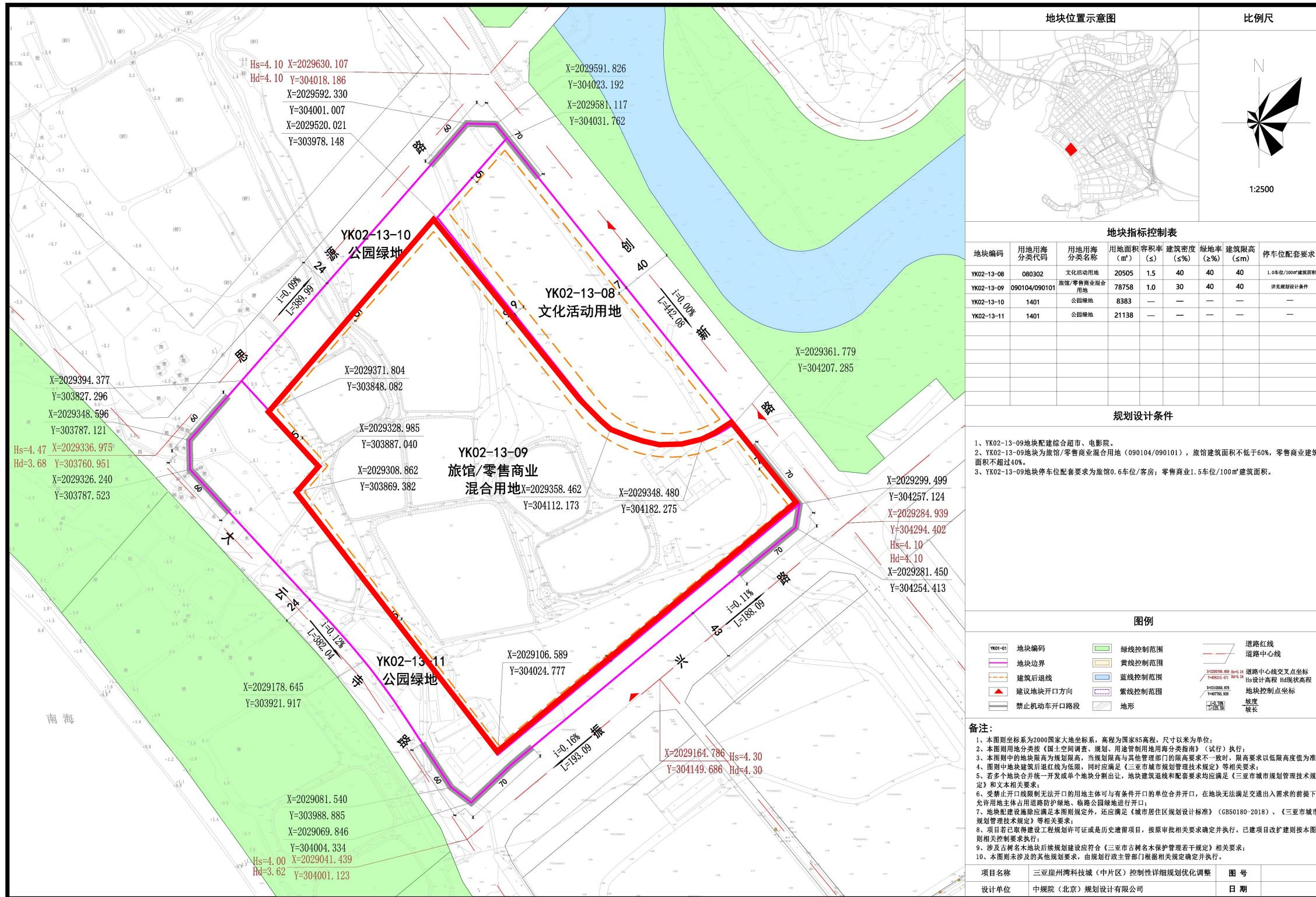
三亚崖州湾科技城（中片区）总体定位为国家深海南繁创新引擎、三亚经济圈西翼发展核心、高品质海滨城区。

YK02-13-09地块城市休闲功能带滨海交接区域，用地性质为旅馆混合零售商业用地（旅馆建筑面积不低于60%，零售商业建筑面积不超过40%），容积率≤1.0，建筑限高40米，建筑密度≤30%，绿地率≥40%，停车配套要求为旅馆0.6车位/客房，零售商业1.5车位/100m²建筑面积。



1.4 相关规划解读

2) 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》图则



二、修改依据、内容及必要性

2.1 修改必要性

2.1 修改必要性分析——**总体要求**

《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》

“以制度创新为核心，**赋予更大改革自主权**，支持海南大胆试、大胆闯、自主改，加快形成法治化、**国际化、便利化的营商环境**和公平统一高效的市场环境。”

《海南自由贸易港建设总体方案》（2020.06.01 中共中央国务院印发）

——基本原则一：**借鉴国际经验。坚持高起点谋划，高标准建设，主动适应国际贸易规则重构新趋势**，充分学习借鉴国际自由贸易港的先进经营方式、管理办法和制度安排，形成具有国际竞争力的开放政策和制度，加快建立开放型经济新体制，增强区域辐射带动左右，打造我国深度融入全球经济体系的前沿地带。

《三亚市国土空间总体规划（2021—2035年）》（2023年9月29日海南省人民政府批复）

根据《三亚市国土空间总体规划（2021—2035年）》**崖州湾将建设成为深海科技城和南繁育科技城，承担国际重要的科技研发功能。**

规划提出，重点承接新兴产业，搭建国家深海、南繁、热带农业科研和种质资源中转四大平台，培育构筑深海南繁创新型的科技新城。

加速推进崖州湾科技城建设，保障深海科技创新、南繁科研育种、热带农业科技创新、全球动植物种质资源引进与中转、海洋渔业生产等核心功能落地。

建设产城融合科技新城，强化人才服务配套，提升空间环境建设，吸引人才、留住人才，成为三亚建设创新型城市的核心引擎。

2.1 修改必要性分析——用地性质调整

【战略层面：结合崖州湾科技城建设，集聚更多科技创新与新质生产力研发办公及配套人才居住空间】

根据《三亚市国土空间总体规划》、《三亚崖州湾科技城总体规划（2018-2035）》等规划要求，崖州湾将全面推进国家深海海洋产业新区，深海科技城深海创新中心、南繁科技城农业硅谷等产学研聚集地。**规划地块位于滨海一线地块及城市景观中轴交汇区域，是滨海深海科技城深海创新中心的重要组成部分。从功能角度应当布局科技城核心功能与服务创新人才发展的复合型功能地块。**



2.1 修改必要性分析——用地性质调整

【政策层面：崖州湾安居房总量短缺】

根据《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》(修改草案征求意见稿)、关于《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定 (修改草案征求意见稿)》的说明，提出“近年来，随着房地产市场供需关系以及市县安居房发展实践条件等发生重大变化，有必要通过修改《若干规定》，完善安居房制度，实现安居房可持续发展。……为贯彻落实党中央、国务院决策部署，**推进以人为本的新型城镇化，更好满足居民住房刚性和改善性需求**，……一是将申购主体调整为本地常住人口和引进人才等家庭，并优化申请条件的有关表述；二是在调整安居房申购主体、申购条件等赋予政府更多自主权，**更好地适应地方经济发展及人才引进工作需要。**”

- **2021-2025年9月，崖州湾安居房市场容量年均13万方**
- **安居房供应成交：**2021年至2025年9月，崖州湾区域共有5个项目入市供应6517套安居房，目前已去化6313套，市场剩余库存202套，**整体去化率97%，年均去化1263套。**

序号	项目	板块	入市时间	规划总套数	主力户型面积	去化套数	全盘余货	价格(元/m ²)	去化率	2021年去化套数	2022年去化套数	2023年去化套数	2024年去化套数	2025年去化套数
1	万科金色家园	崖州区	2021年7月	922	100-120m ² 3至4房	922	0	9500	100%	922	已售罄	已售罄	已售罄	已售罄
2	保利栖悦	崖州区	2022年4月	1356	100-120m ² 3至4房	1356	0	12800	100%	未入市	230	613	513	已售罄
3	招商海月花园	崖州区	2022年4月	2132	100m ² 3房	2132	0	12800	100%	未入市	442	1550	120	20
4	万科金色里程	崖州区	2022年4月	1435	100-120m ² 3至4房	1435	0	12800	100%	未入市	419	995	21	已售罄
5	慧远美林郡	崖州区	2024年12月	190	86-95m ² 2至3房	50	140	12800	26%	未入市	未入市	未入市	未入市	50
6	招商海琴花园	崖州区	2025年6月	480	104-116-120m ² 3至4房	418	62	12800	87%	未入市	未入市	未入市	未入市	418
合计			区域	6515		6313	202		97%	922	1091	3158	654	488

2.1 修改必要性分析——用地性质调整

【政策层面：滨海区域短缺尤其突出】

崖州湾计划未来5年26-30年就业人数新增1.6W人，未来产业人员对安居房需求较为旺盛。空间上主要集中在滨海科研与商业空间。

与此同时，现状安居房主要布置于内陆部分，滨海地区安居房供应不足，对于其周边商业办公、科研教育人才居住配套短缺。



2.1 修改必要性分析——用地性质调整

【市场角度：高端酒店较多，商务办公市场较为稀缺】

从市场维度来看，当前科技城规划旅馆用地总量达27宗，目前沿海现有已出让的5宗旅馆用地（含已开业2家高端酒店）可基本覆盖区域住宿接待功能。反观商务办公市场，未来随着大量企业入驻园区，市场对稀缺海景的高端办公资源需求将逐渐加大。预计地块规划调整后，新建商务空间可与区域现有商业、酒店形成业态互补，实现土地效益与城市功能的双提升。



数据来源：2023年《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》





2.1 修改必要性分析——用地性质调整

【规划角度：区域酒店供应总量，较为过剩】

崖州湾以科技城中片区旅馆用地26.92公顷。旅馆兼容零售商业混合用地用地13.06公顷。旅馆兼容商务金融、零售商业混合用地5.55公顷。合计约45.53公顷，占科技城中片区建设用地2.1%。商务金融混合旅馆等用地3.55+58.04公顷。

旅馆用地涉及34个地块，规划旅馆总建筑面积94.82万平方米。总量折合典型5星级度假酒店约30座或商务度假酒店总量约60座，作为以科学研究为主的区域，酒店总量较为过剩。 (亚龙湾海岸长度约5公里，面积约10平方米公里，约18座一线海景度假酒店及二线腹地。崖州湾海岸长度约约2公里，面积约23平方公里)。

附表2：地块规划用地统计一览表

用地代码	地类名称	用地面积(公顷)	占总建设用地比例
07	居住用地	436.02	20.18%
	二类城镇住宅用地	314.40	14.55%
070102/090101	二类城镇住宅/零售商业混合用地	56.28	2.60%
070102/0902/090101	二类城镇住宅/商务金融/零售商业混合用地	12.89	0.60%
0703	农村宅基地	52.45	2.43%
08	公共管理与公共服务用地	411.09	19.03%
0801	机关团体用地	12.67	0.59%
0802	科研用地	163.18	7.55%
0802/070102	科研/二类城镇住宅混合用地	10.51	0.49%
0802/080401	科研/高等教育混合用地	58.95	2.73%
0802/0902	科研/商务金融混合用地	20.11	0.93%
0802/090104/0902	科研/旅馆/商务金融混合用地	2.73	0.13%
080301/1403	图书与展览/广场混合用地	2.19	0.10%
080302	文化活动用地	10.69	0.49%
080302/090101/09010	文化活动/零售商业/旅馆混合用地	2.20	0.10%
0803/0805	文化/体育混合用地	15.00	0.69%
080401	高等教育用地	17.78	0.82%
080403	中小学用地	61.05	2.83%
080404	幼儿园用地	8.00	0.37%
0805	体育用地	11.43	0.53%
080601	医院用地	14.61	0.68%
09	商业服务业用地	238.16	11.02%
090101	零售商业用地	26.72	1.24%
090101/090103	零售商业/餐饮混合用地	8.01	0.37%
090101/090104	零售商业/旅馆混合用地	4.79	0.22%
090101/070102	零售商业/二类城镇住宅混合用地	23.93	1.11%
090102	批发市场用地	2.48	0.11%

- 52 -

序号	地类	地性	用地面积	容积率	建筑密度	楼板	建筑限高	混合用地比例	备注	批准日期	批准范围
YK01-01-02	0902/090104	商务金融/旅馆/零售	52387	3	45	25	80	商务金融建筑面积不低于 50%，零售商业建筑面积不低干 10%，旅馆建筑	YK01-01-02 地块配建公交首末站 (用地面积)	40%	62864.4
YK01-02-01	0902/090104	商务金融/旅馆/零售	36895	4	40	25	120	商务金融建筑面积不低于 50%，零售商业建筑面积不低干 10%，旅馆建筑		40%	59032
YK01-02-02	0902/090104 /090101	商务金融/旅馆/零售商业混合用地	27025	5	40	30	150	商务金融建筑面积不低于 50%，零售商业建筑面积不低干 20%，旅馆建筑面		30%	40537.5
YK01-02-03	0902/090104	商务金融/旅馆/零售	19176	6.5	50	25	200	商务金融建筑面积不低于 50%，零售商业建筑面积不低干 25%，旅馆建筑	YK01-02-03 地块配建环网室 (建筑面积≥90)	30%	37393.2
YK01-03-01	0902/090104	商务金融/旅馆/零售金融地	35540	5	45	25	180	商务金融建筑面积不低于 70%，旅馆建筑面	YK01-03-01 地块配建环网室 (建筑面积≥90)	30%	53310
YK01-03-04	0902/090104	商务金融/旅馆/零售	58754	3	45	25	80	商务金融建筑面积不低于 50%，零售商业建筑面积不低干 10%，旅馆建筑		40%	70504.8
YK01-05-01	0902/090104	商务金融/旅馆/零售	22369	3	35	30	80	商务金融建筑面积不低于 50%，零售商业建筑面积不低干 10%，旅馆建筑		40%	28642.8
YK01-05-03	0902/090104	商务金融/旅馆/零售	17966	3	35	30	80	商务金融建筑面积不低于 50%，零售商业建筑面积不低干 10%，旅馆建筑		40%	21559.2
YK01-05-07	0902/090104	商务金融/旅馆/零售	27603	3	35	30	80	商务金融建筑面积不低于 50%，零售商业建筑面积不低干 10%，旅馆建筑	YK01-05-07 地块配建环网室 (建筑面积≥90)	40%	33123.6
YK01-05-08	0902/090104	商务金融/旅馆/零售	23070	3	35	30	80	商务金融建筑面积不低于 50%，零售商业建筑面积不低干 10%，旅馆建筑		40%	27684
YK01-06-01	0902/090104	商务金融/旅馆/零售	25111	3	35	30	100	商务金融建筑面积不低于 50%，零售商业建筑面积不低干 10%，旅馆建筑	YK01-06-01 地块配建环网室 (建筑面积≥90)	40%	30133.2
YK01-06-02	0902/090104	商务金融/旅馆/零售	21230	3	35	30	100	商务金融建筑面积不低于 50%，零售商业建筑面积不低干 10%，旅馆建筑		40%	25476
YK01-06-04-01	090104/0901090	旅馆/零售商业混公用地	21964	4.5	40	30	150	旅馆建筑面积不低于 80%，零售商业建筑面	YK01-06-04-01 地块配建环网室 (建筑面积≥90)	80%	79070.4
YK01-07-01	090104/0901090	旅馆/零售商业混公用地	14032	4.5	40	30	150	旅馆建筑面积不低于 80%，零售商业建筑面		80%	50515.2
YK01-07-12	0902/090104	商务金融/旅馆/零售	12505	3	40	25	80	商务金融建筑面积不低于 50%，零售商业建筑面积不低干 10%，旅馆建筑	YK01-07-12 地块配建环网室 (建筑面积≥90)	40%	15006
YK01-08-01	0902/090104	商务金融/旅馆/零售	31451	2.5	40	25	60	商务金融建筑面积不低于 50%，零售商业建筑面积不低干 10%，旅馆建筑		40%	31451
YK01-08-04	0902/090104	商务金融/旅馆/零售	31444	2.5	40	25	60	商务金融建筑面积不低于 50%，零售商业建筑面积不低干 10%，旅馆建筑		40%	31444
YK02-13-02	090104	旅馆用地	82423	1	35	40	60		YK02-13-02 地块反映闭市政道路涉及大云寺省级文物保护单位建设控制地	100%	62423
YK02-13-09	090104/0901090	旅馆/零售商业混公用地	78758	1	30	40	40	旅馆建筑面积不低于 60%，零售商业建筑面		60%	47254.8
YK03-01-03	090104	旅馆用地	35266	2.5	30	35	80			100%	88165
YK03-04-01	0902/090104	商务金融/零售商业混公用地	55653	2.6	35	35	150	商务金融建筑面积不低于 80%，零售商业建筑面积不低干 10%，旅馆建筑		50%	72118.8
YK03-04-02	090104/0901090	旅馆/商务金融/零售	55476	2.6	35	30	100	旅馆建筑面积不低于 50%，商务金融建筑面	YK03-04-02 地块配建环网室 (建筑面积≥90)	40%	55168.8
YK03-07-01	090104	旅馆用地	45974	1.2	30	35	30	旅馆建筑面积不低于 30%，零售商业建筑		100%	61574.4
YK03-07-03	090104	旅馆用地	51312	1.2	30	35	30			100%	38114.4
YK05-01-20	090104/0901090	旅馆/零售商业混公用地	15881	3	40	30	80	旅馆建筑面积不低于 80%，零售商业建筑面	YK05-01-20 地块配建冷却塔	40%	36016
YK05-04-04-01	0902/090104	商务金融/旅馆/零售	36016	2.5	45	25	60	商务金融建筑面积不低于 50%，零售商业建筑面积不低干 10%，旅馆建筑		40%	85307
YK05-04-06	0902/090104	商务金融/旅馆/零售	85307	2.5	45	25	60	商务金融建筑面积不低于 50%，零售商业建筑面积不低干 10%，旅馆建筑	YK05-04-06 地块配建环网室 (建筑面积≥90)	40%	52045
YK05-04-08	0902/090104	商务金融/旅馆/零售	52045	2.5	45	25	80	商务金融建筑面积不低于 50%，零售商业建筑面积不低干 10%，旅馆建筑		40%	33347.5
YK08-01-04	090104	旅馆用地	13339	2.5	40	30	60			100%	24452
YK08-12-02	090104	旅馆用地	12226	2	30	35	60			100%	37017.5
YK08-14-02	090104	旅馆用地	14807	2.5	-	-	-			100%	948194.8
YK08-14-04	0902/090104	商务金融/零售商业混公用地	36347	5	50	20	100	商务金融建筑面积不低于 80%，零售商业建筑面	YK08-14-04 地块配建环网室 (建筑面积≥90)	0	0
YK10-02-01	090104	旅馆用地	13852	2	30	40	45			100%	27704
YK10-08-04	0902/090104	商务金融/零售商业混公用地	5132	1.5	50	20	24	商务金融建筑面积不低于 80%，零售商业建筑面		0	0

注：08-14-02地块建筑总量为预估

2.1 修改必要性分析——用地性质调整

【市场角度：短租市场分析】

酒店承接游客较少，入住率表现一般。科技城定位对滨海酒店支撑较少。

区域内酒店约10家左右，可提供房量约1800间。根据走访调研，当前酒店出租率约50%-60%，客群包括低价旅行社团队（房价约350元）、少量商务客群（房价约420元），市场散客较少，且随着在建项目逐渐完工，商务客群存在缩水趋势。

考虑到崖州湾以科技城建设为主，各类科研设施多为长期性研究设施，居住需求以长租或配套公寓、住宅形式为主。该区域商务及旅游度假功能非科技城主导功能。

	三亚崖州湾度假村希尔顿格芮精选酒店	大白鲸海洋探索世界会议培训中心	亚澜酒店	三亚崖州湾皇冠假日酒店	招商馨乐庭公寓酒店
酒店星级	五星	四星	商务酒店	五星	公寓型酒店
房间数量	267	285	78	207	152
开业时间	2017.06	2019.01	2024.05	2024.11	2024
平均入住率	2024: 65%	2024: 50%	旺季满房，淡季50%-60%	/	/
平均房价	团队平均房价350，散客平均房价420	平均房价320	平均房价290	平均房价650	平均房价360



2.1 修改必要性分析——结论

本次拟将YK02-13-09地块调整为二类城镇住宅/零售商业/商务金融混合用地，本次论证YK02-13-09地块拟调整内容，有利于落实崖州湾科技城建设战略，更好落实科技创新产业发展空间，服务创新人才发展具有积极意义。

通过商业、居住、办公等功能的综合利用，改善了单一化功能产品的局限性，更好落实以人为本的城市化工作要求，对于改善片区功能布局，提升片区空间品质具有重要意义。由此对上述地块用地性质、建筑限高、绿地率、容积率调整具有必要性。