

YK02-13-08地块

规划修改必要性论证报告

目录

CONTENTS

01

项目概况

02

规划必要性及规划依据

一、项目概况

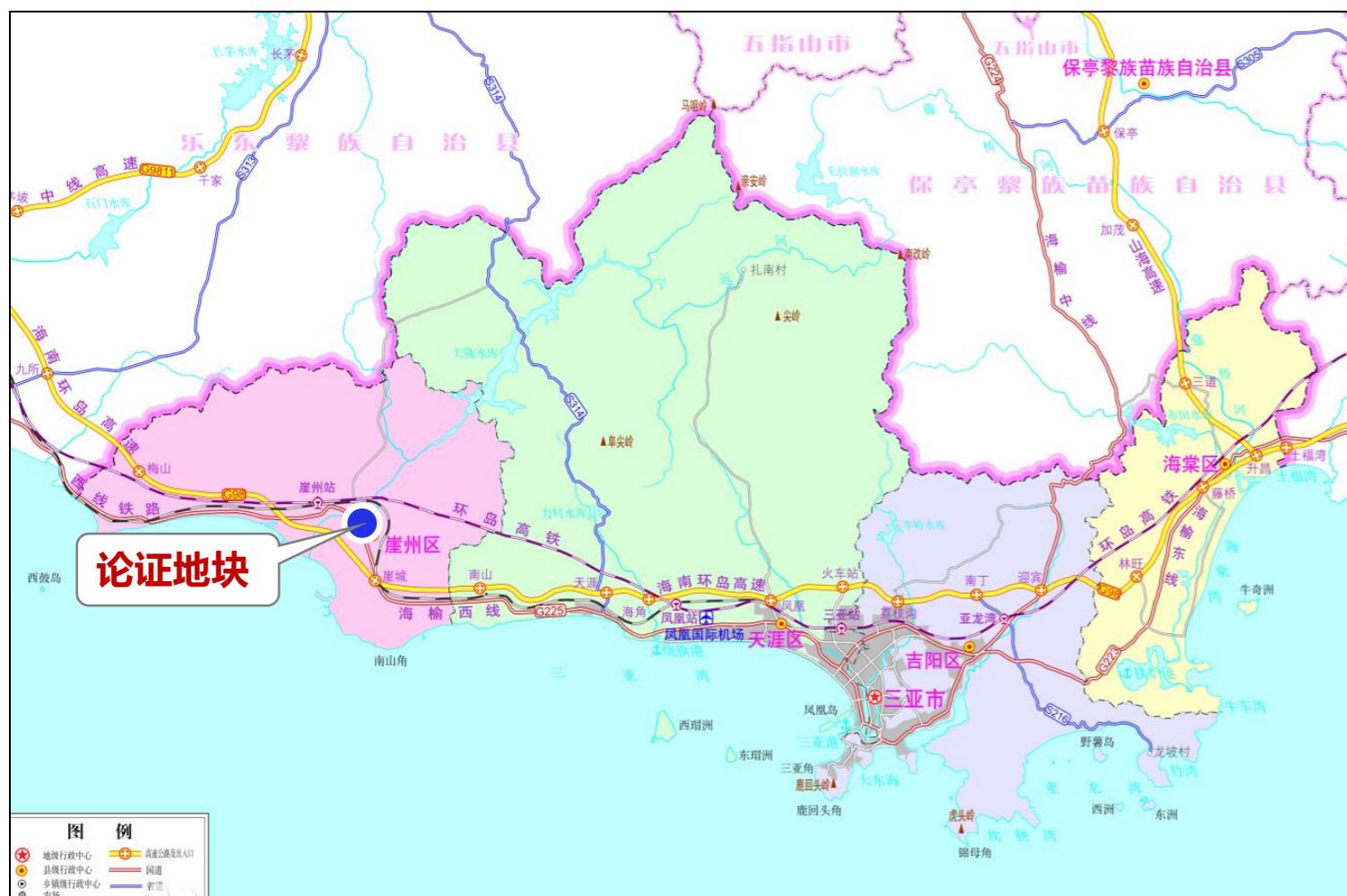
《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》

YK02-13-08地块规划修改必要性论证

1.1 项目区位

论证地块位于三亚市崖州湾科技城中片区，观海路东侧、文化路南侧、创新路西侧、振兴路北侧，距离海岸线约450米，为崖州湾海湾一线地块。

论证地块距中心城区约40公里，距离环岛高铁崖州站约6公里，交通十分便利。



崖州湾科技城在三亚的位置



论证地块在崖州湾科技城的位置

1.2 项目范围

本次论证地块为《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》的YK02-13-08地块，地块面积为20505平方米。

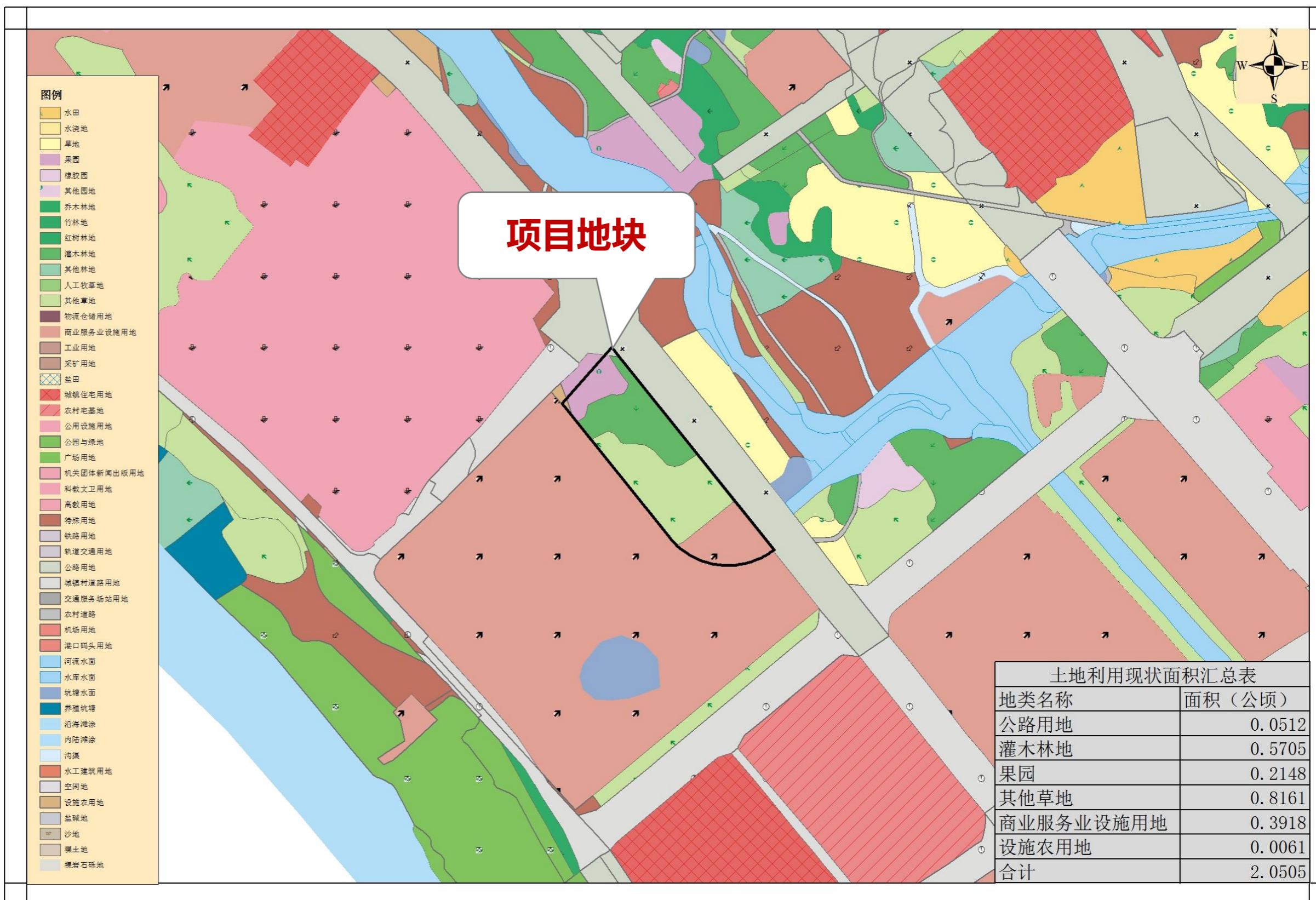


1.3 项目现状

■用地现状

项目地块现状主要为公路用地、灌木林地、果园、其他草地、商业服务业设施用地以及设施农用地。

土地利用现状图（2023年度国土变更调查成果数据）



1.3 项目现状

■ 用地权属

目前项目地块已完成办理农转用及征收工作。

权属信息示意图

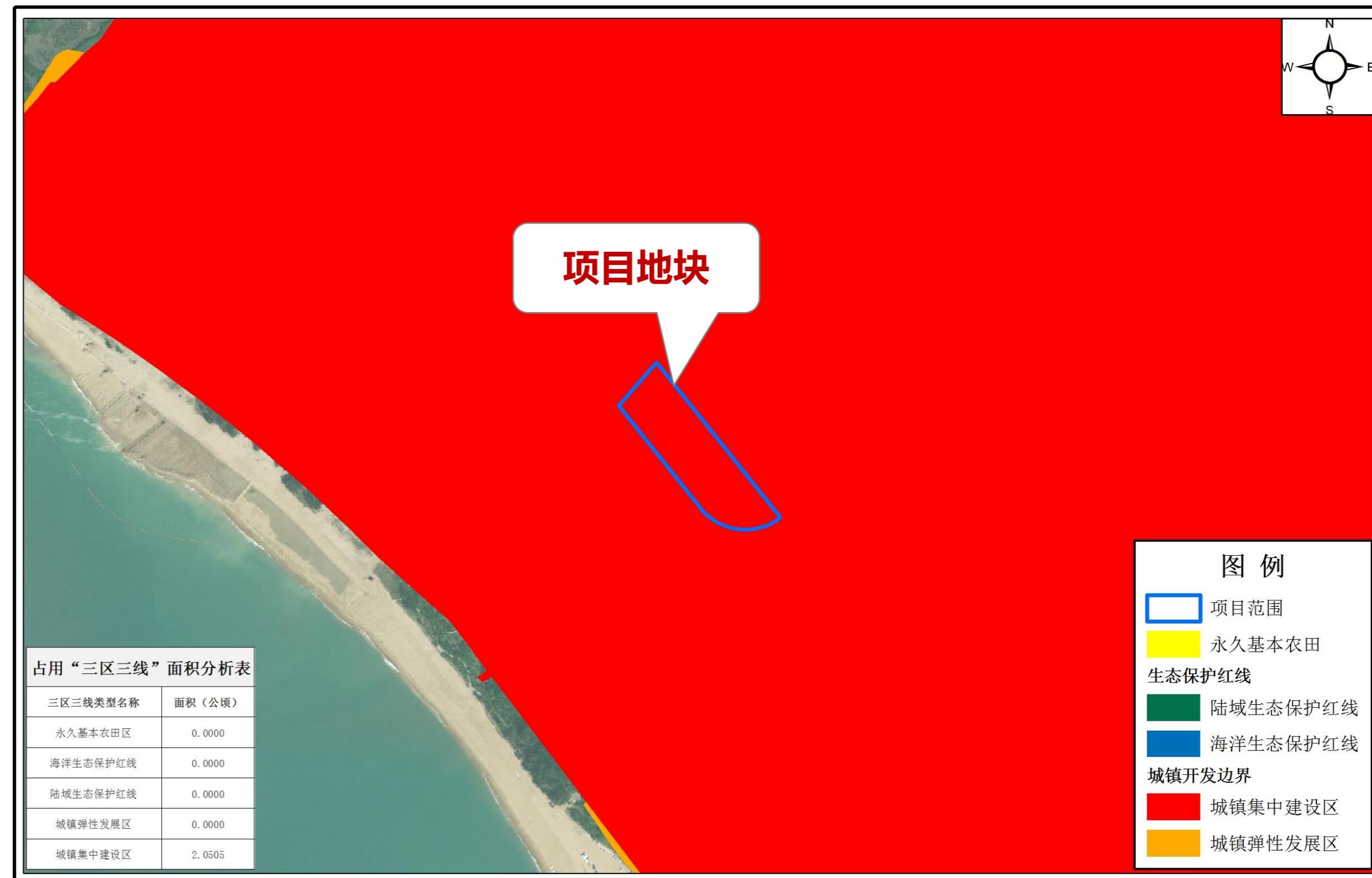


1.3 项目现状

■三区三线与土地权属情况

项目地块在《三亚市国土空间总体规划(2021-2035年)》“三区三线”划定中为城镇集中建设区。

《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



1.3 项目现状

■建设情况

地块现状暂无建设，周边项目均为在建。西北侧为三亚崖州湾科技城深海科技创新公共平台，南侧为三亚崖州湾科技城璞海公寓酒店，西南侧为保利浅海·时光里趣潮文旅小镇。



1.4 项目建设历程——崖州湾科技城深海博物馆项目选址变迁情况说明

- 2020年, 深海博物馆项目立项文件中提出项目建设选址为YK02-13-08地块。
- 2023年, 三亚崖州湾科技城文体中心(深海博物馆及体育中心)建筑方案设计国际竞赛中将深海博物馆项目纳入其中, 项目选址于YK02-05-03地块和YK02-06-04地块。

三亚崖州湾科技城管理局

三科审〔2020〕304号

三亚崖州湾科技城管理局 关于三亚崖州湾科技城深海博物馆项目 立项的批复

三亚崖州湾科技城开发建设有限公司:

报来《关于三亚崖州湾科技城深海博物馆项目立项的函》及附件收悉。经研究, 现批复如下:

一、同意启动三亚崖州湾科技城深海博物馆项目建设(项目代码: 2020-465204-88-01-019408)。项目建设地点位于三亚崖州湾科技城。

二、项目建设规模及内容。该项目建设地点位于三亚崖州湾科技城2号路与双联路交叉口, 地块标号为YK02-13-08。项目用地面积约20488 m² (30.73亩), 新建博物馆1栋, 地下2层

(局部2层), 地上6层, 层高3.3m-8m, 框架剪力墙+钢结构, 总建筑面积50000 m², 其中地上建筑面积约30000 m², 地下建筑面积20000 m²。主要建设内容包括配套建设道路、水池、广场、停车场、给排水、电气(含智能化建筑)、空调与通风、消防、绿化、围墙等工程。

三、项目匡算总投资约60833.66万元, 其中建安工程费51664.35万元, 工程建设其他费4663.11万元, 预备费4506.2万元。项目资金来源为政府投资。

四、请进一步落实建设条件, 按有关规定办理规划、用地预审、环境影响评价、节能审查等审批手续, 委托有资质的单位按照批准的投资规模及建设内容编制项目可行性研究报告, 并按程序报批。

五、其他事宜按基本建设程序有关规定办理。

本批复有效期二年。

三亚崖州湾科技城管理局
2020年10月28日

(此件主动公开)

抄送: 战略和投资发展处(知识产权办公室), 规划建设处, 财政金融处。

三亚崖州湾科技城管理局行政审批服务中心 2020年10月28日印发

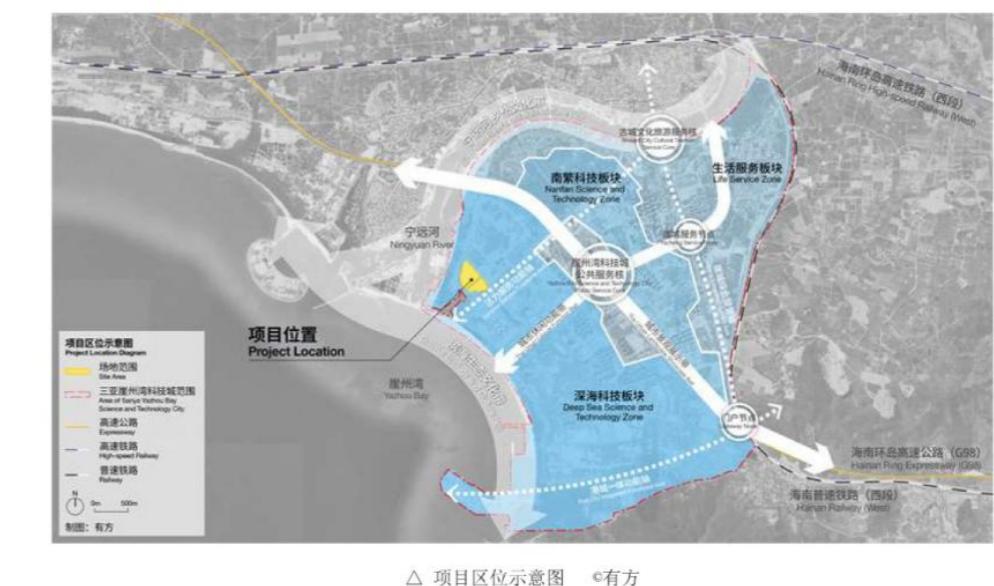


首页>三亚崖州湾科技城高新区>新闻中心>科技城高新区新闻

预公告 | 三亚崖州湾科技城文体中心(深海博物馆及体育中心)建筑方案设计国际竞赛即将启动

2023-02-24 17:14:47 来源: 三亚崖州湾科技城管理局

【字体: 大 中 小】 [打印](#) [分享](#) [收藏](#) [举报](#)



△ 项目区位示意图 ©有方

Project Location Diagram ©POSITION

本项目位于崖州湾科技城总体规划中活力服务功能轴西部尽端。三亚崖州湾科技城文体中心包括一个深海博物馆和一个体育中心, 对于丰富公众文化生活、促进全民健身发展具有重要意义。项目用地由地块1(YK02-05-03)和地块2(YK02-06-04)两个地块组成。总用地面积为112794.6平方米, 项目容积率≤1.0。

1.5 周边项目情况

项目地块西南侧为YK02-13-09地块，该地块拟建设**保利崖州湾科技城会议项目**，三亚保华房地产开发有限公司于2017年3月取得土地权属。

YK02-13-09地块面积78691平方米（118.04亩）。地块项目西侧已建成文旅小镇形式的零售商业街区，建筑面积约4.48万平方米。

近日，YK02-13-09地块经过规划调整程序，用地性质调整为商务金融混合零售商业用地（用地性质代码0902/090101），商务金融建筑面积不低于60%，零售商业建筑面积不超过40%。



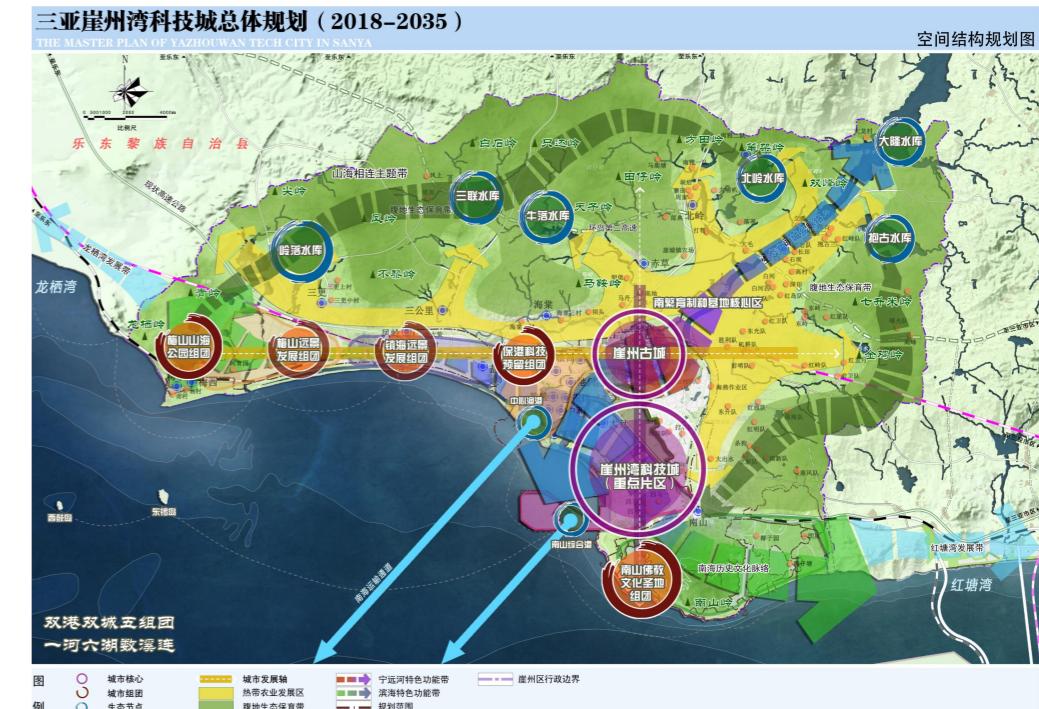
1.6 规划解读

■ 《三亚崖州湾科技城总体规划(2018-2035)》

《三亚崖州湾科技城总体规划(2018-2035)》成果已于2019年5月11日经海南省人民政府批复实施。

项目位于崖州湾科技城重点片区的深海科技城中的滨海休闲带，规划地类为商业用地。

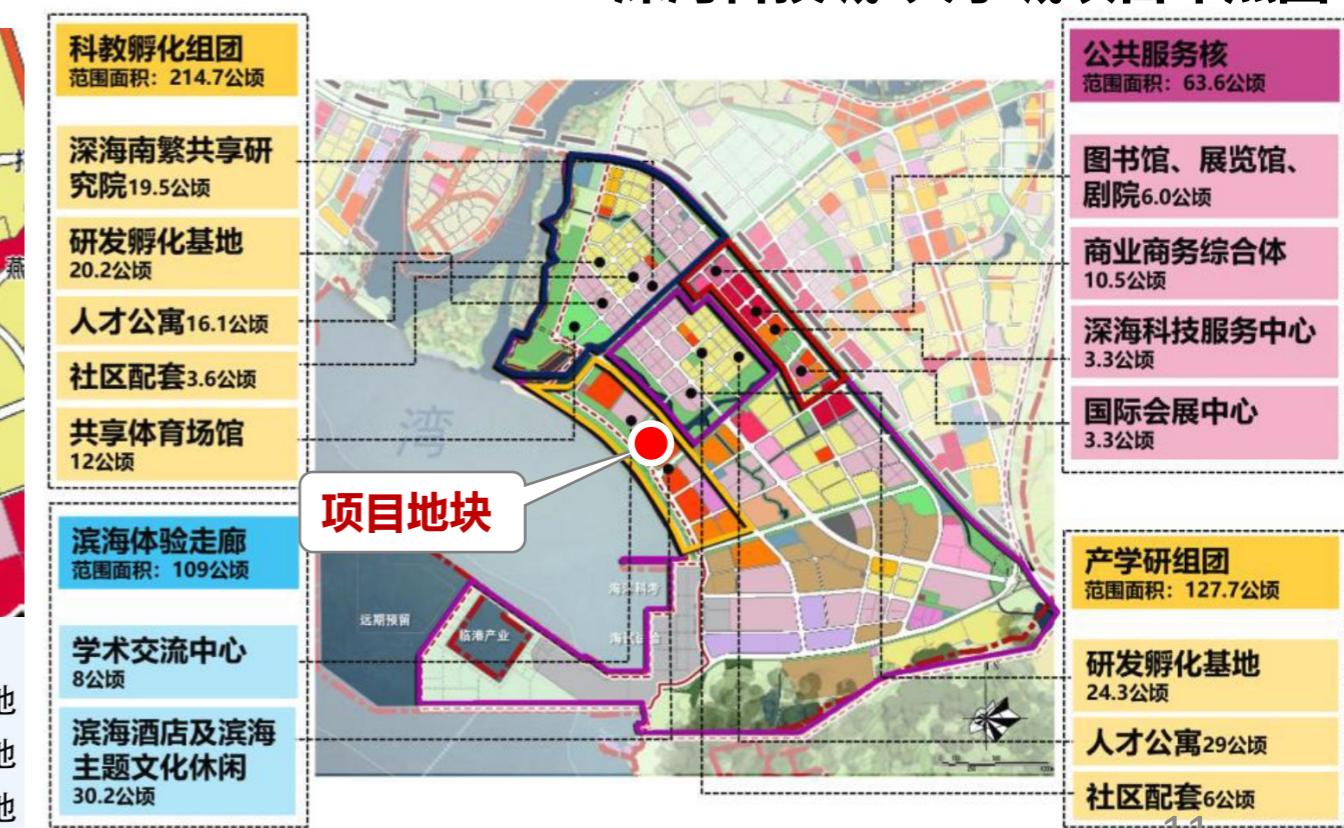
滨海休闲地带主要布局滨海体验走廊、学术交流中心、滨海酒店及滨海主题文化休闲项目等。



《三亚崖州湾科技城总体规划(2018-2035)》用地规划图 (局部)



深海科技城-大学城项目布点图



一、项目概况

1.6 规划解读

■ 《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。

项目地块位于城市休闲功能带与滨海生态文化带交汇处，兼具城市休闲和滨海文化展示功能。



1.6 规划解读

■ 《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》中YK02-13-08地块用地性质为文化活动用地（08302）。



2.1 规划必要性分析

(一) 原计划建设项目异地选址建设导致地块业态功能重复，影响公益性文化设施服务效能的充分发挥。

2023年，三亚市政府启动**三亚崖州湾科技城文体中心（深海博物馆及体育中心）设计竞赛**，项目选址于YK02-05-03地块和YK02-06-0地块。

根据《文化馆管理办法》（2004），深海博物馆（45217平方米）及本次地块计划建设的文化馆（30758平方米）均为大型馆。《文化馆建设用地指标》（2008）中，大型文化馆的服务半径覆盖范围内不应重复设置中型或小型馆，以节约资源、避免重复建设（在大型馆覆盖的4公里服务半径内不再设置中型馆）。

项目南侧350米距离内新增两处文化用地，片区内文化设施用地配套充足。

本次项目地块计划建设的深海博物馆已异地选址，新选址距离项目用地距离约为1000米，与《文化馆建设用地指标》中的场馆布局原则不符，造成文化设施资源的浪费，影响公益性文化设施服务效能的充分发挥。



第十三条 文化馆按其建设规模分为大型馆、中型馆和小型馆3种类型。

建筑面积达到或超过 $6000m^2$ 的为大型馆；

建筑面积达到或超过 $4000m^2$ 但不足 $6000m^2$ 的为中型馆；

建筑面积达到或超过 $2000m^2$ 但不足 $4000m^2$ 的为小型馆。

《文化馆建设用地指标》（2008）中提出上级馆覆盖下级馆的建设原则，即在大型馆覆盖的4公里服务半径内不再设置中型馆；大、中型馆覆盖的2公里服务半径内不再设置小型馆，以避免文化设施资源的浪费，减少重复建设，充分发挥公益性文化设施的服务效能、节约用地。

2.1 规划必要性分析

(二) 解决产业人口加速导入集聚对高品质居住环境的需求。

随着园区企业数量已达1.36万家，并保持年均约20%的高速增长，以国投集团、中国化学集团为代表的央企及产业链企业持续进驻，崖州湾科技城正加速集聚一批高素质的科研、管理及配套服务人才。该类人群普遍具有高学历、高收入、高生活品质追求的“三高”特征，对居住环境、住房品质、社区配套及通勤便利性有着显著高于一般水平的要求。

然而，当前居住供给与人才需求之间存在明显错配：

一是高品质居住空间总量不足。 当前崖州湾的建设重心集中于产业与研发功能，面向新增就业人口的规模化、高品质居住社区尚未同步建成，存在显著供给缺口。若居住配套持续滞后，将导致人才被迫选择“候鸟式”通勤或向外溢居，加剧“有产无城、职住分离”的结构性矛盾。

二是职住平衡压力日益凸显。 企业对一线海景办公资源的强烈需求，反映出高端就业岗位正快速向核心区集聚。若无相匹配的邻近居住区承接，未来大规模长距离通勤潮汐将不可避免，不仅会加剧交通拥堵，更会削弱人才的生活幸福感与工作专注度，最终影响园区创新效能与人才稳定性。

因此，为满足快速增长的产业人口对高品质居住环境的迫切需求，亟需在规划中提前布局、加快建设与之匹配的居住空间，推动实现以人为核心的产城融合发展。

2.1 规划必要性分析

(三) 落实省级战略与人才政策， 释放土地价值、促进良性循环的经济必要性。

在崖州湾科技城规划并落实充足、优质的居住用地，保障安居房用地供应，是贯彻《海南自由贸易港建设总体方案》与省级人才住房保障政策的重要举措，也是实现“产城融合”发展的关键前提。园区快速集聚的科技人才正是安居房政策的核心覆盖群体，在其周边布局安居房项目，直接回应人才“安居乐业”的关切，有力提升区域人才吸引力与稳定性。

居住功能作为城市活力的基础载体，直接影响区域的社区氛围与配套可持续运营。缺乏居住布局将导致职住分离、配套空转，难以形成真正意义上的现代化新城。同时，居住用地合理供给还可通过出让收益反哺园区基础设施与公共服务，推动形成“宜居吸引人才—人才带动产业—产业提升城市—城市反哺宜居”的良性循环。

因此，保障居住用地尤其是安居房用地，已超越一般配套范畴，成为关乎崖州湾科技城能否落实国家战略、汇聚核心人才、构建可持续竞争力的关键性、前置性战略安排，是将政策红利切实转化为发展优势的重要路径。

2.2 项目调整情况说明

为更好地落实崖州湾科技城发展目标，统筹区域文化体育设施资源布局，解决产业人口加速导入集聚对高品质居住环境的需求，落实省级战略与人才政策，释放土地价值、促进良性循环的经济必要性。进一步优化片区产业发展布局，加强土地集约节约利用，经评估，确需调整论证地块。

本次修改内容为：YK02-13-08地块用地性质调整为**二类城镇住宅用地（070102）**，**地块具体指标待需进一步论证进行确定。**

因项目涉及文化活动用地和居住用地之间优化调整，以及相应地块控制指标调整，依据《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）》中第六条（三）、（四）情形，本项目调整为**重大调整**。

■ 《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。

2.3 规划修改内容

规划拟将YK02-13-08地块用地调整为二类城镇住宅用地（070102），地块具体指标待需进一步论证进行确定。



	地块编码	用地用海 分类代码	用地用海 分类名称	用地面积 (m ²)
调整前	YK02-13-08	080302	文化活动用地	20505
调整后	YK02-13-08	070102	二类城镇住宅用地	20505

2.4 规划修改依据

2.4.1 法律法规

■ 《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，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建设项目需要的；
- (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。

■ 《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。

解读：规划修改涉及文化活动用地和商业金融用地之间优化调整，依据《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)》第六条(三)、(四)，属于重大调整。

2.4 规划修改依据

2.4.2 相关技术规范及相关规划

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