

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

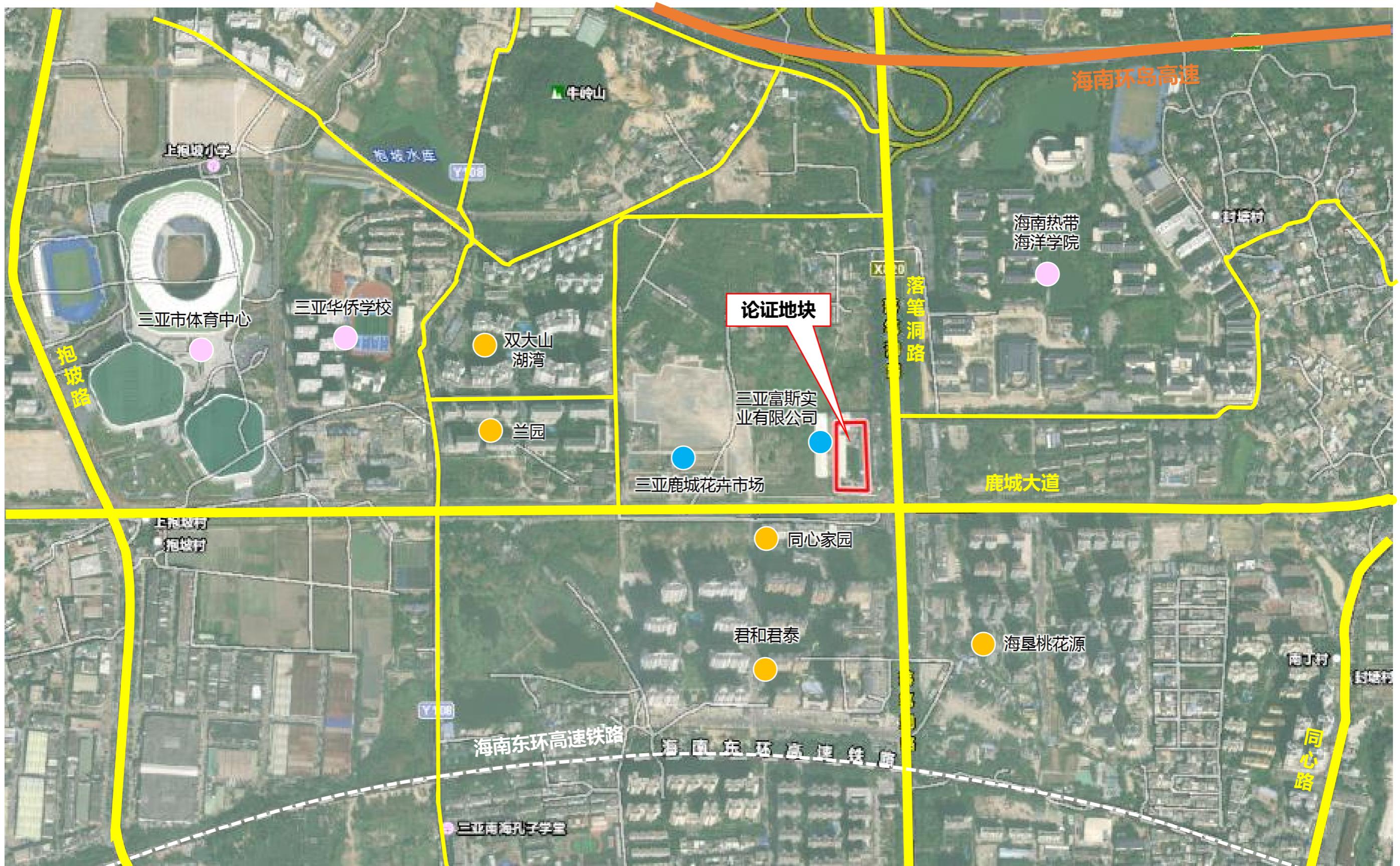
YBLXD04-06-07等地块规划修改必要性论证报告

三亚市自然资源和规划局

2026年2月

1.1 项目区位

项目位于三亚市吉阳区，用地面积约8012平方米（约12.02亩），紧邻落笔洞路及鹿城大道，可快速到达海南环岛高速，交通便捷，周边有三亚市体育中心、华侨学校、海南热带海洋学院等公共服务设施。



1.2 上位规划情况

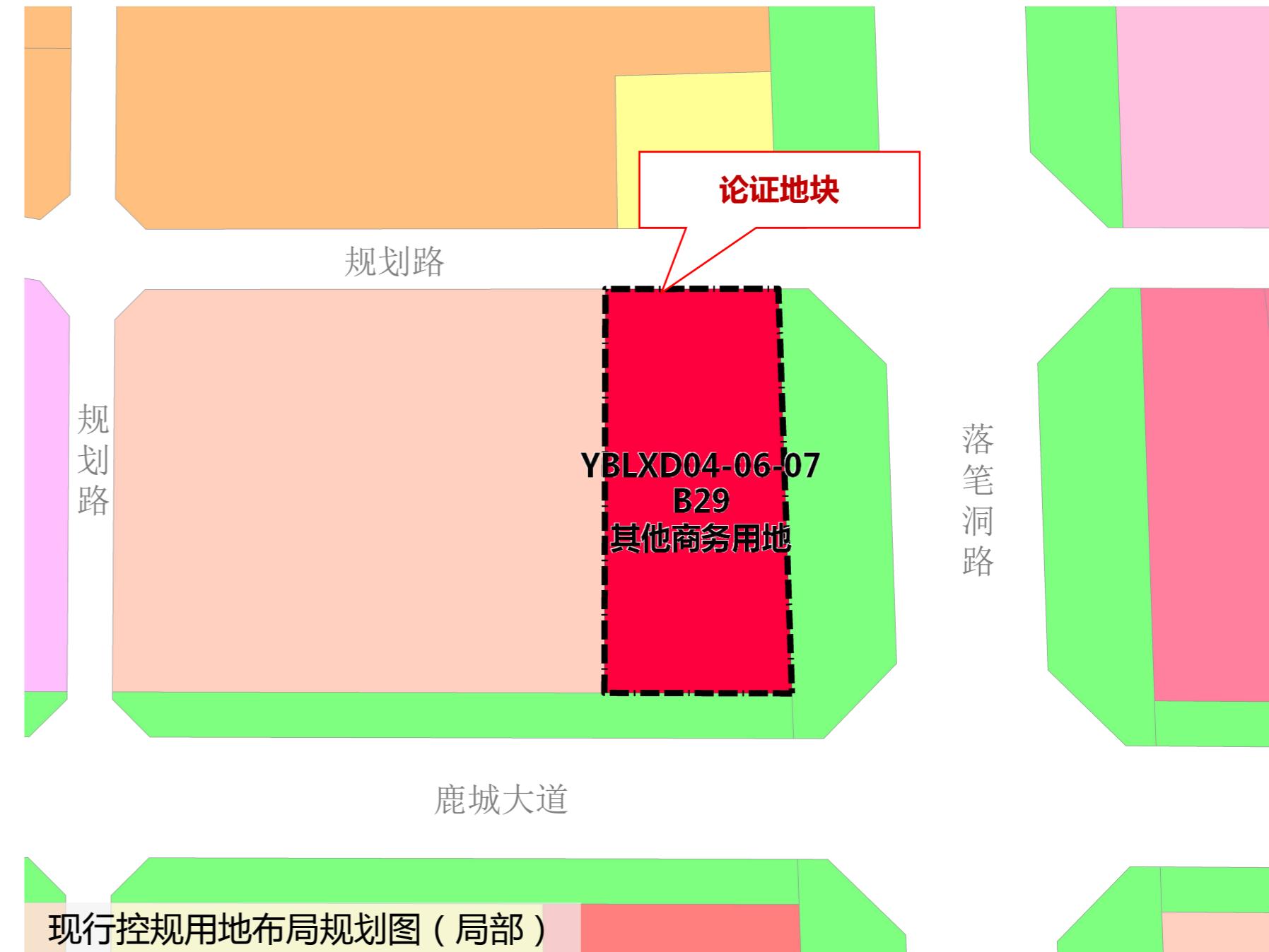
根据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果，论证地块位于城镇开发边界内，不涉及生态保护红线和永久基本农田。



1.3 现行控规情况

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

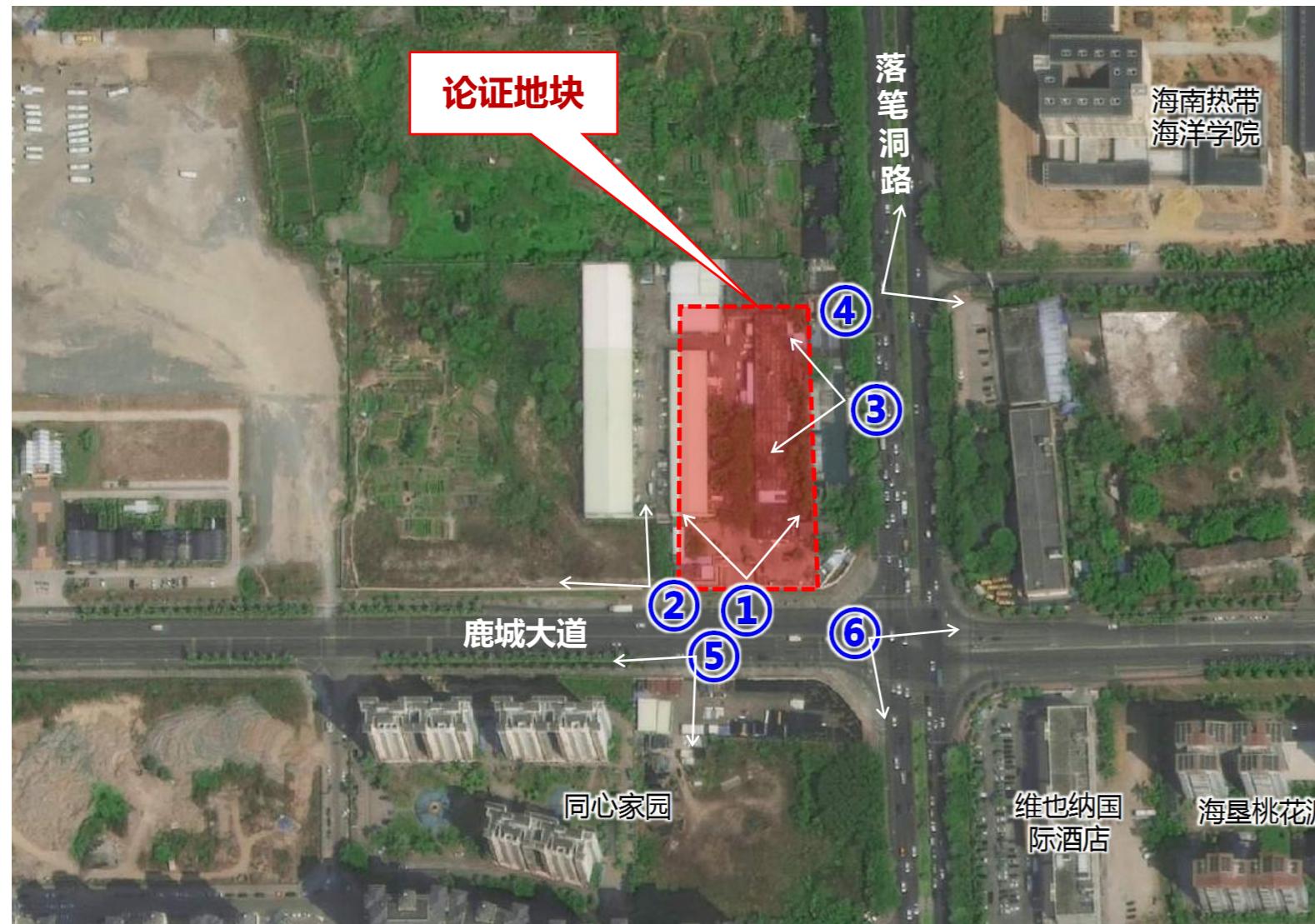
在现行控规中，论证地块用地性质为其他商务用地(用地代码：B29)，用地面积约8012平方米（约12.02亩），容积率≤2.8，建筑密度≤35%，建筑限高≤80米，绿地率≥25%。



| 地块编码 | 用地代码 | 用地性质 | 用地面积 | 容积率 | 建筑密度 | 建筑限高 | 绿地率 |
|---------------|------|--------|---------|------|------|------|------|
| YBLXD04-06-07 | B29 | 其他商务用地 | 约12.02亩 | ≤2.8 | ≤35% | ≤80米 | ≥25% |

1.4 地块现状及周边建设情况

论证地块现状为三亚富斯实业有限公司，内部均为低层建筑。地块南侧紧邻鹿城大道，西侧同为三亚富斯实业有限公司的一部分，东侧落笔洞路沿街为一些一层商铺、东北侧为海南热带海洋学院。



2.1 相关法律法规和依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修正)；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年修订)；
- (3) 《城市规划编制办法》(建规〔2005〕146号)；
- (4) 《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)；
- (5) 《建设用地容积率管理办法》(建规〔2012〕22号)；
- (6) 《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)；
- (7) 《海南省国土空间详细规划编制技术指南(试行)》；
- (8) 《海南自由贸易港国土空间规划条例》；
- (9) 《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)；
- (10) 《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)；
- (11) 《三亚市城市规划管理技术规定(建筑分册)》；
- (12) 《三亚市国土空间总体规划(2021—2035年)》；
- (13) 《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》；
- (14) 国家、省、市其他相关法律法规和标准规范。

2.2 规划修改符合相关法律法规及政策

（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，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。

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。

（2）《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。

2.2 规划修改符合相关法律法规及政策

(3) 《海南省自然资源和规划厅 海南省住房和城乡建设厅 关于盘活存量商服用地和商办用房的意见》(琼自然资函〔2025〕215号)

二、支持商服用地转型开发。

(一) 支持转型用于发展旅游业、现代服务业、高新技术产业等海南自贸港鼓励发展的产业，丰富业态类型，市县人民政府和有关部门可以相应简化规划调整和土地用途改变手续。对商业服务业用地中的各用途相互转换，以及商业服务业用地兼容文化、教育、体育、医疗卫生（应符合相关规范的邻避要求）、社会福利等服务设施的，可结合城市功能需要和土地权利人意愿，在符合规划商业用途和相关技术规范的前提下，合理确定转换用途或兼容比例，无需调整详细规划，直接更新地块详细规划条件；

(二) 依规依程序调整为安居房、租赁住房用地；

(三) 经评估论证据确需改变宗地用途为市场化商品住宅的，可以参照 104 号文采取“收回—调规—供应”的方式办理规划和供地手续，原土地使用权人可依法参与土地竞买。

本次规划修改符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》第二十条（五）修改条件，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）属于重大调整。

为保障本地居民和引进人才住房需求，持续增强群众获得感与幸福感，本次规划调整论证地块拟建设安居房，是健全住房市场体系和住房保障体系、满足本地居民和引进人才住房需求的现实需要，具备调整的必要性。