

《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》

YK08-06-03、YK08-06-04地块

规划修改必要性论证报告

目录

CONTENTS

1

项目概况

Project Overview

2

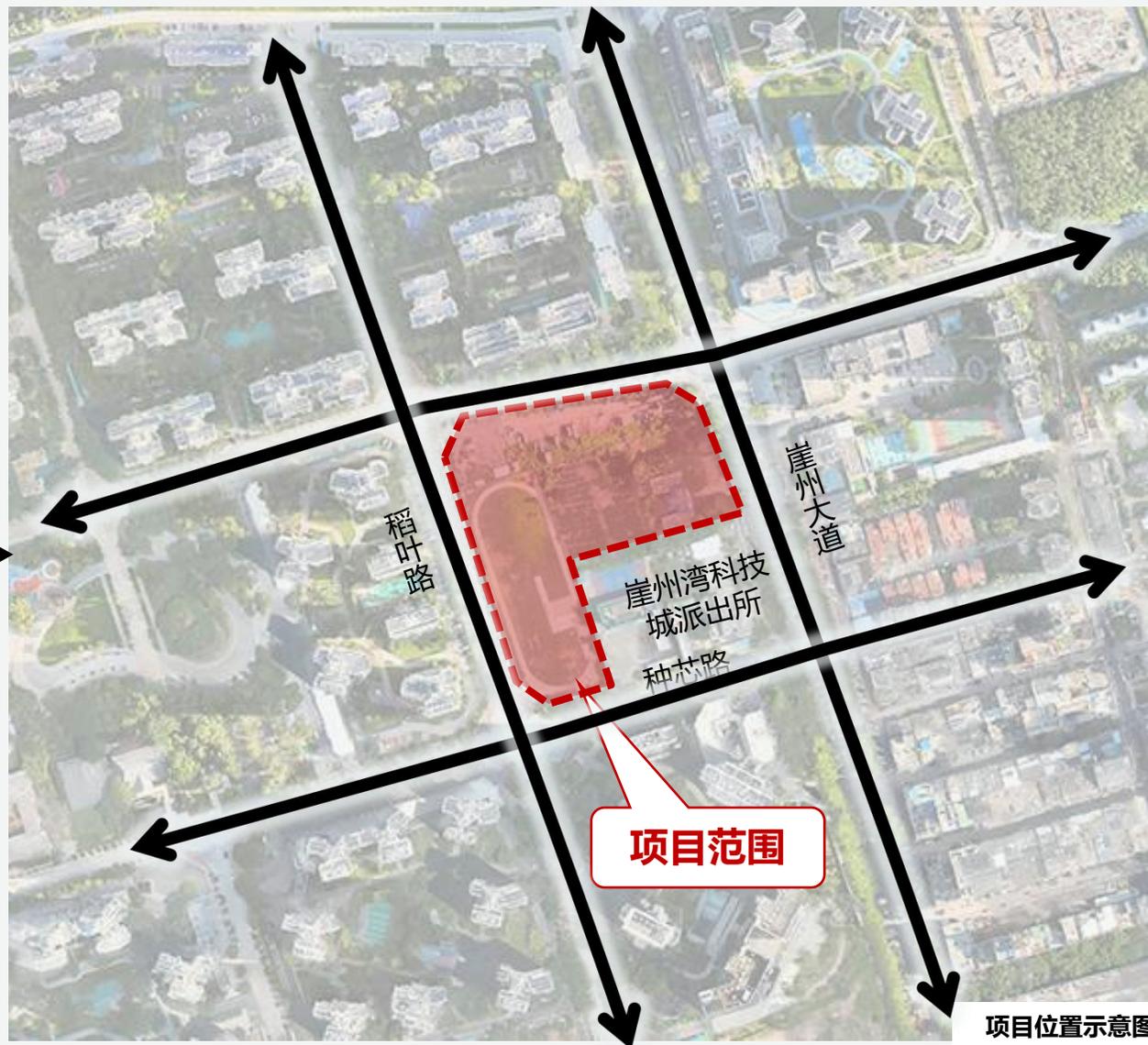
规划必要性及规划依据

Planning necessity and planning basis

1.1 项目区位

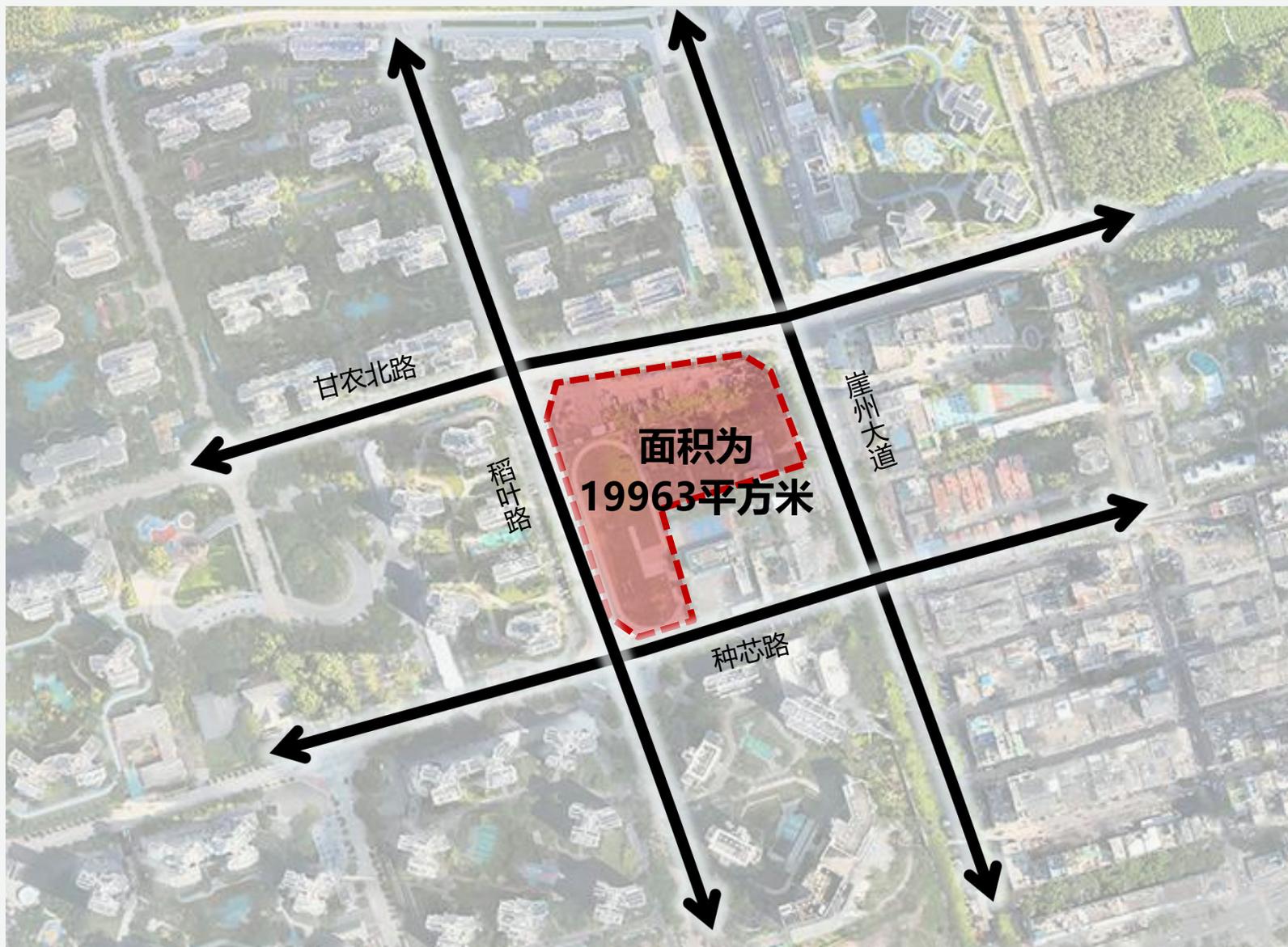
本次项目位于三亚市崖州湾科技城中片区的北部，本项目位于崖州大道西侧，崖州科技城派出所和崖州区消防救援大队西北侧、崖州区政府服务中心南侧。

论证项目距海南环岛高速（G98）崖城互通约2.8公里，距离环岛高铁崖州站约4.7公里，交通便利。



1.2 项目范围

本次项目范围为《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》的YK08-06-03、YK08-06-04地块，项目面积总计为19963平方米（约29.95亩）。

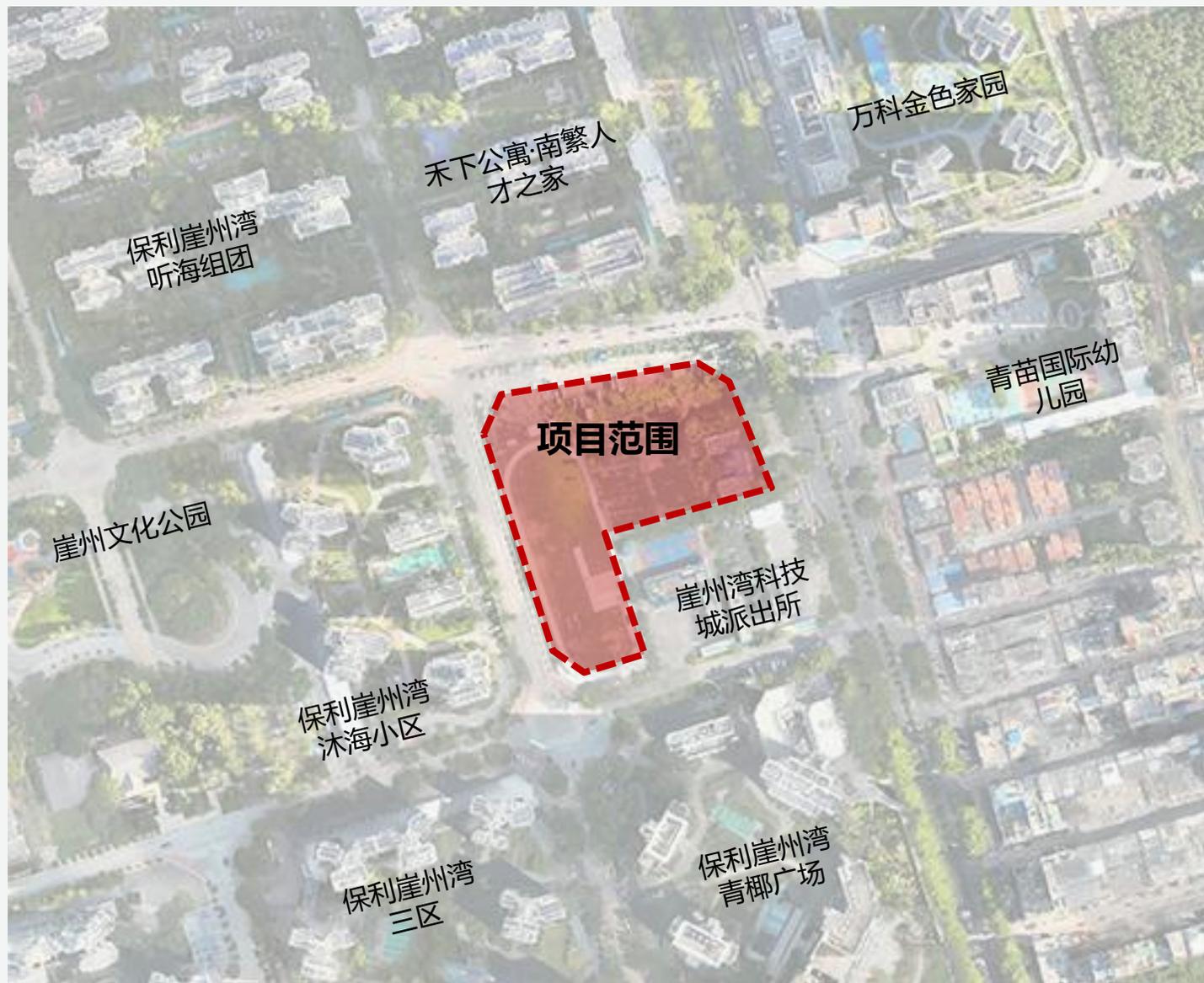


1.3 项目周边建设情况

项目范围内已有项目为东侧的三亚城郊检察院崖城检查室。

项目周边建成崖州文化公园、保利崖州湾沐海小区、禾下公寓·南繁人才之家等住宅区。

项目南侧紧邻为崖州湾科技城派出所。

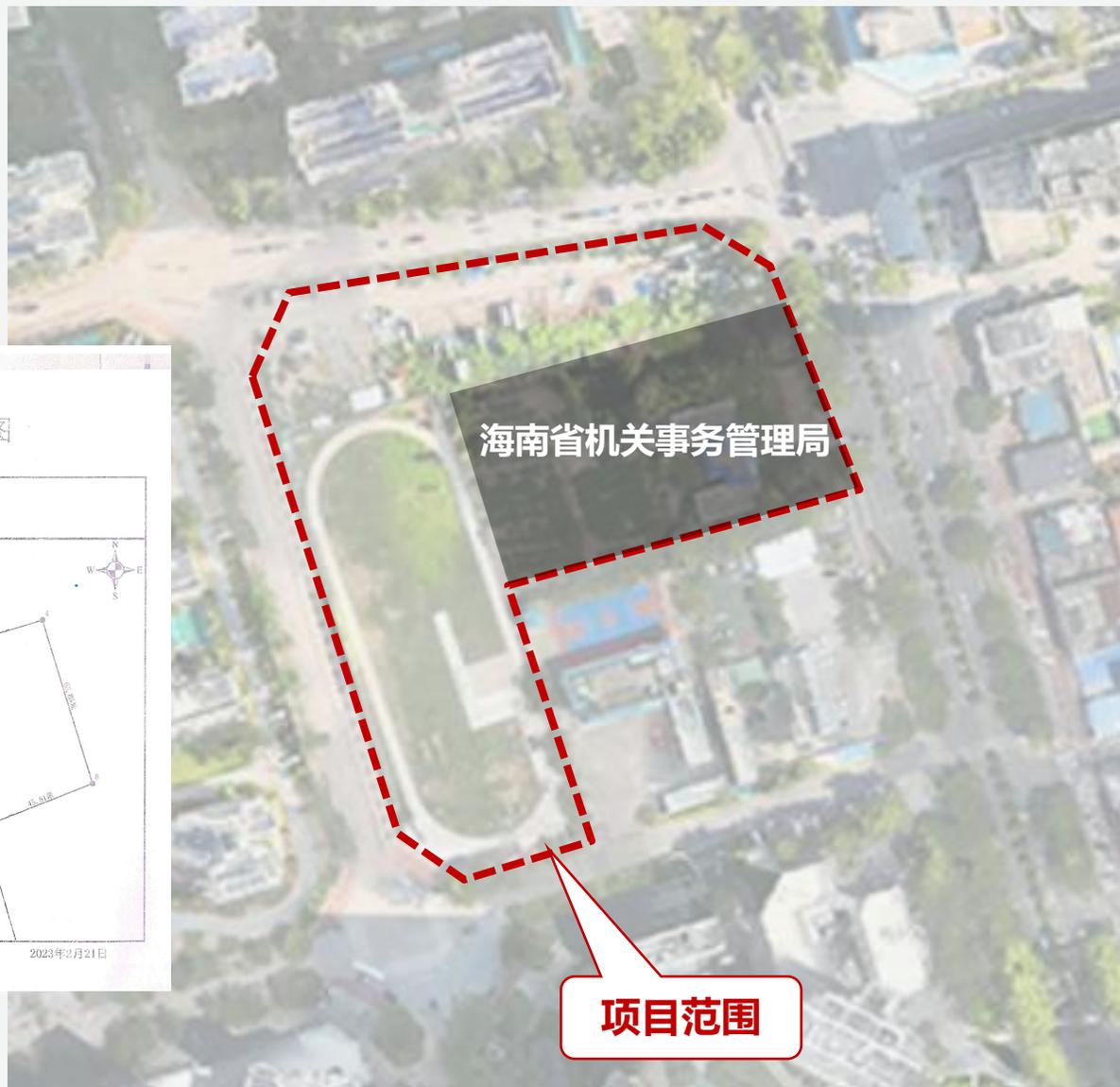
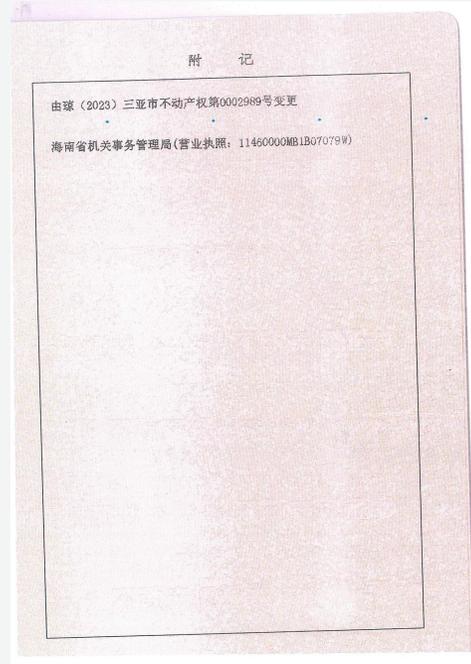


1.4 地块权属情况

项目范围内目前已有权属单位为——海南省机关事务管理局，为划拨用地，用地性质为机关团体/办公，权属面积为6666.47平方米（约10亩）。

其余约19.95亩权属为海南甘蔗育种场。

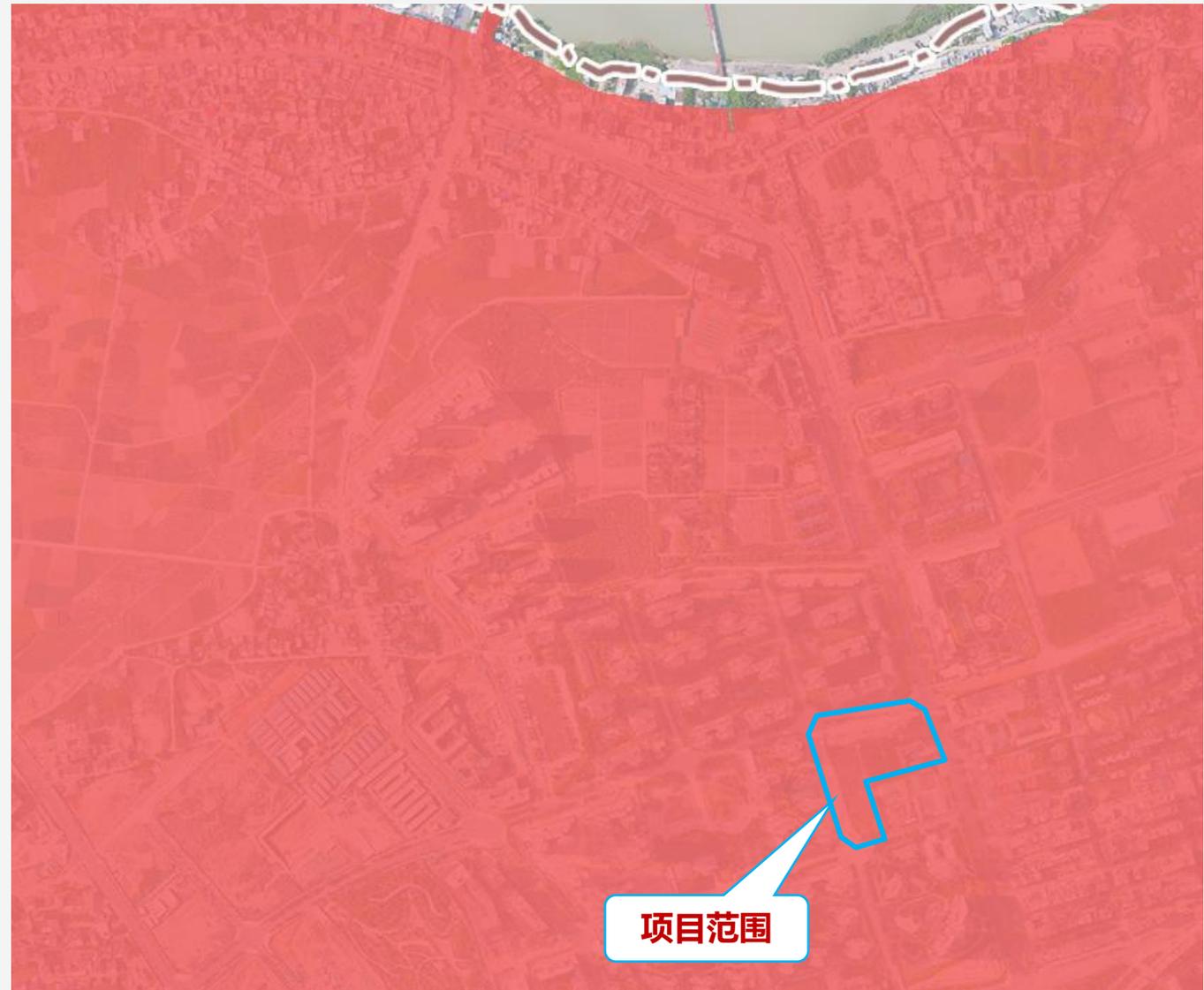
琼 (2023) 三亚市 不动产权第0004610 号	
权利人	海南省机关事务管理局
共有情况	房屋单独所有
坐落	三亚市崖州区崖州大道64号三亚市城郊人民检察院崖城检察室一期项目崖城检察室
不动产单元号	460201 005001 GB00011 F000100Q0
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	划拨
用途	机关团体用地/办公
面积	土地使用权面积6666.47m ² /房屋建筑面积1079.24m ²
使用期限	/
权利其他状况	共用土地分摊面积: m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 0m ² 分摊建筑面积: 0m ² 房屋总层数: 3





1.5 规划解读——上位规划

根据《**三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）**》中的三区三线成果（局部），本次规划修改地块范围内未涉永久基本农田和生态保护红线。



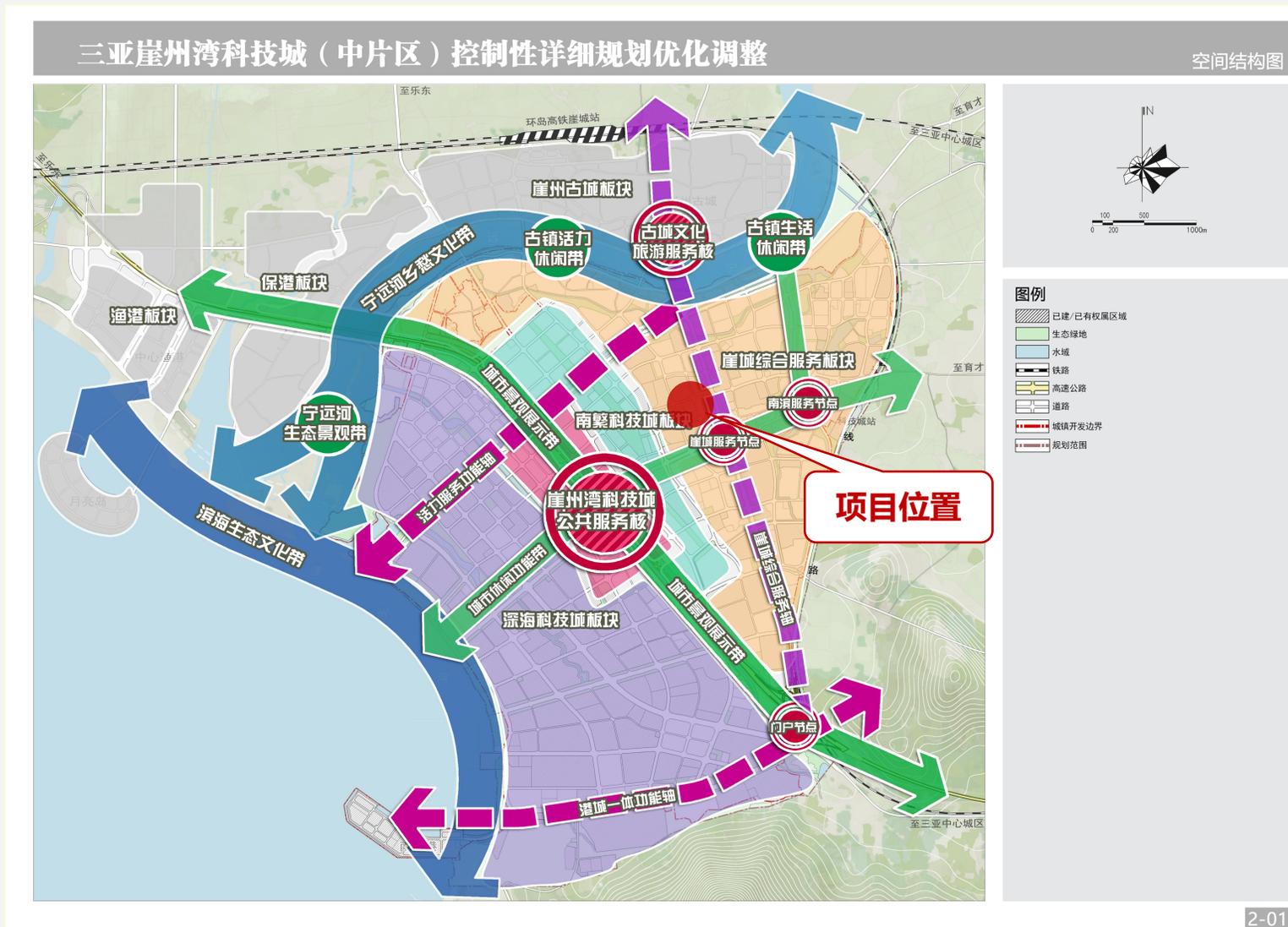
1.6 规划解读——现行控规

《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。

项目位于崖城综合服务板块。

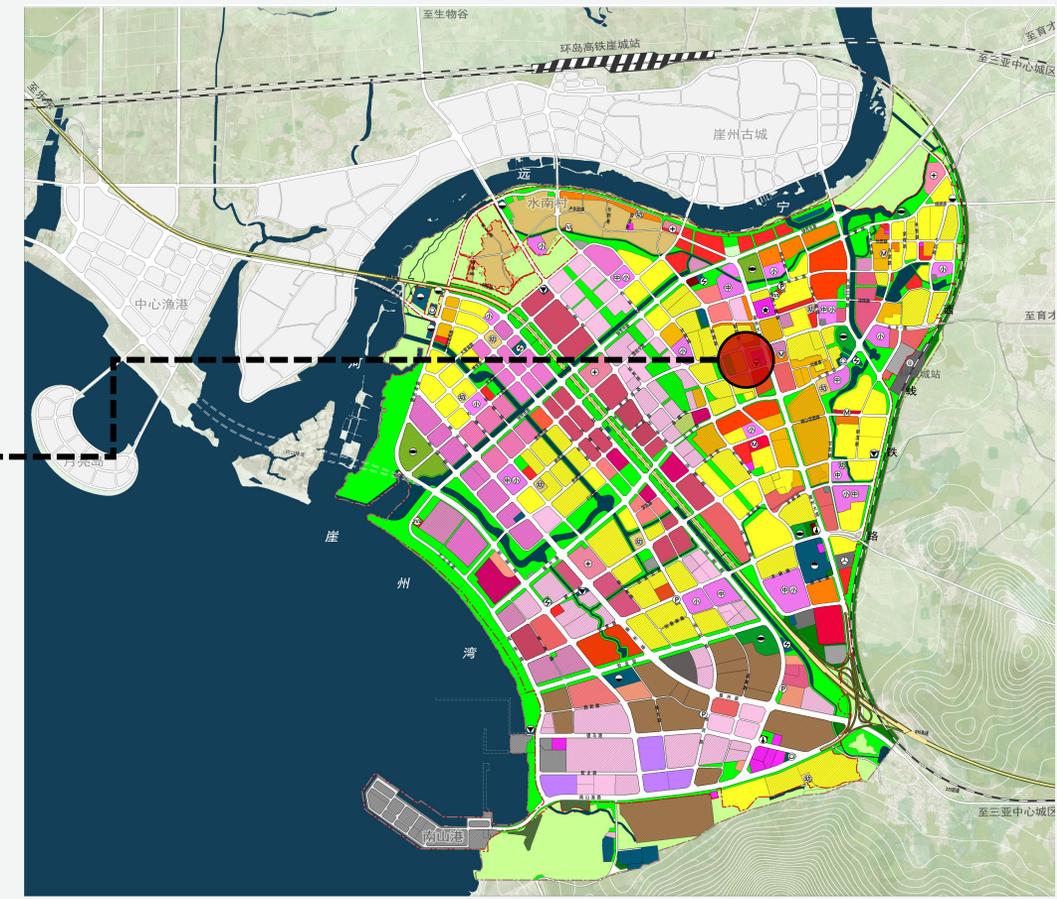
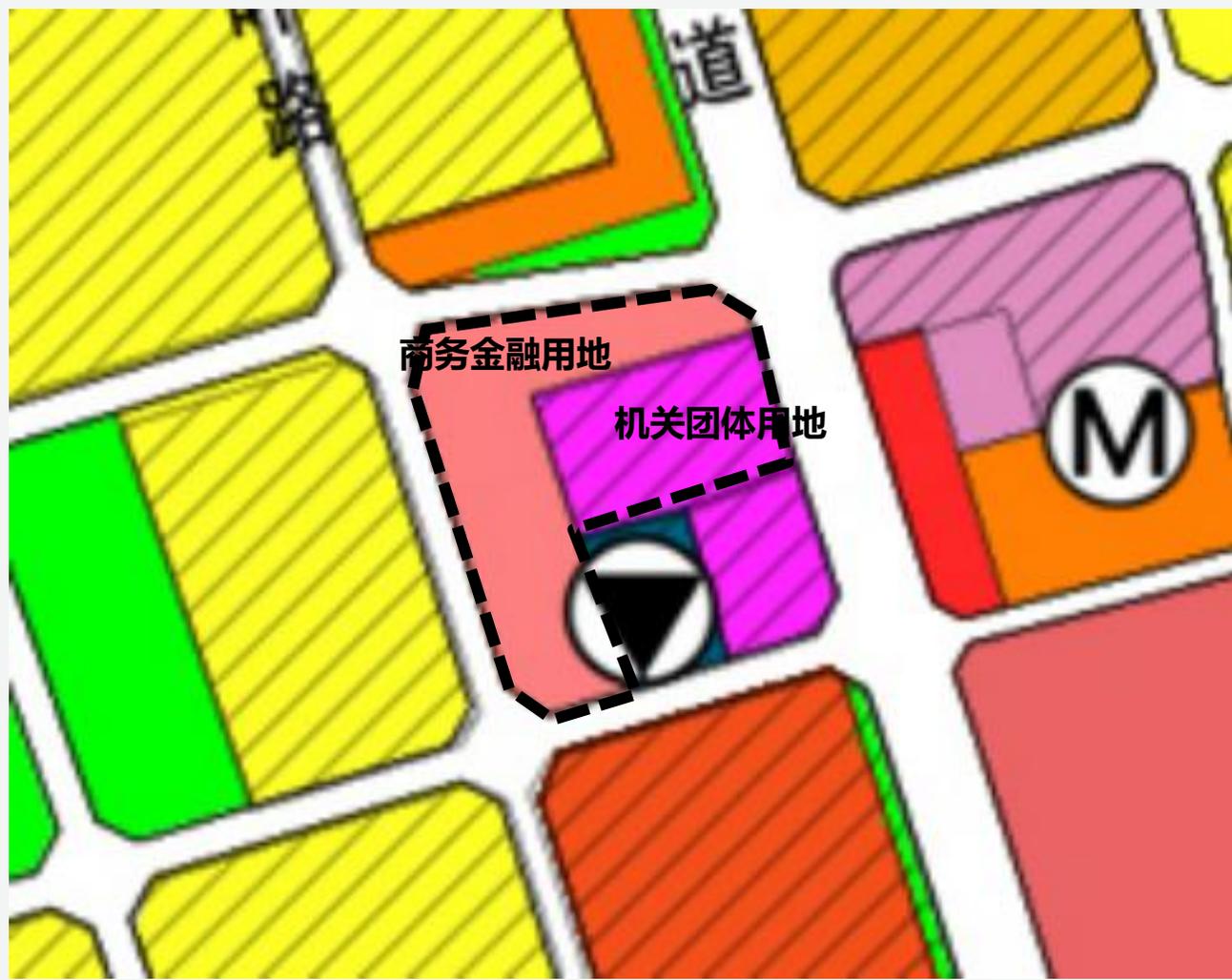
崖城综合服务板块，规划面积7.37平方公里，依托南滨居（原南滨农场场部）现有服务基础，形成南繁深海科技城的综合配套生活区。双向支撑，向外为农垦 83 平方公里外围连队和农业产业空间提供生产服务，向内为南繁、深海科技城提供生活配套服务。





1.6 规划解读——现行控规

用地布局:



1.6 规划解读——现行控规

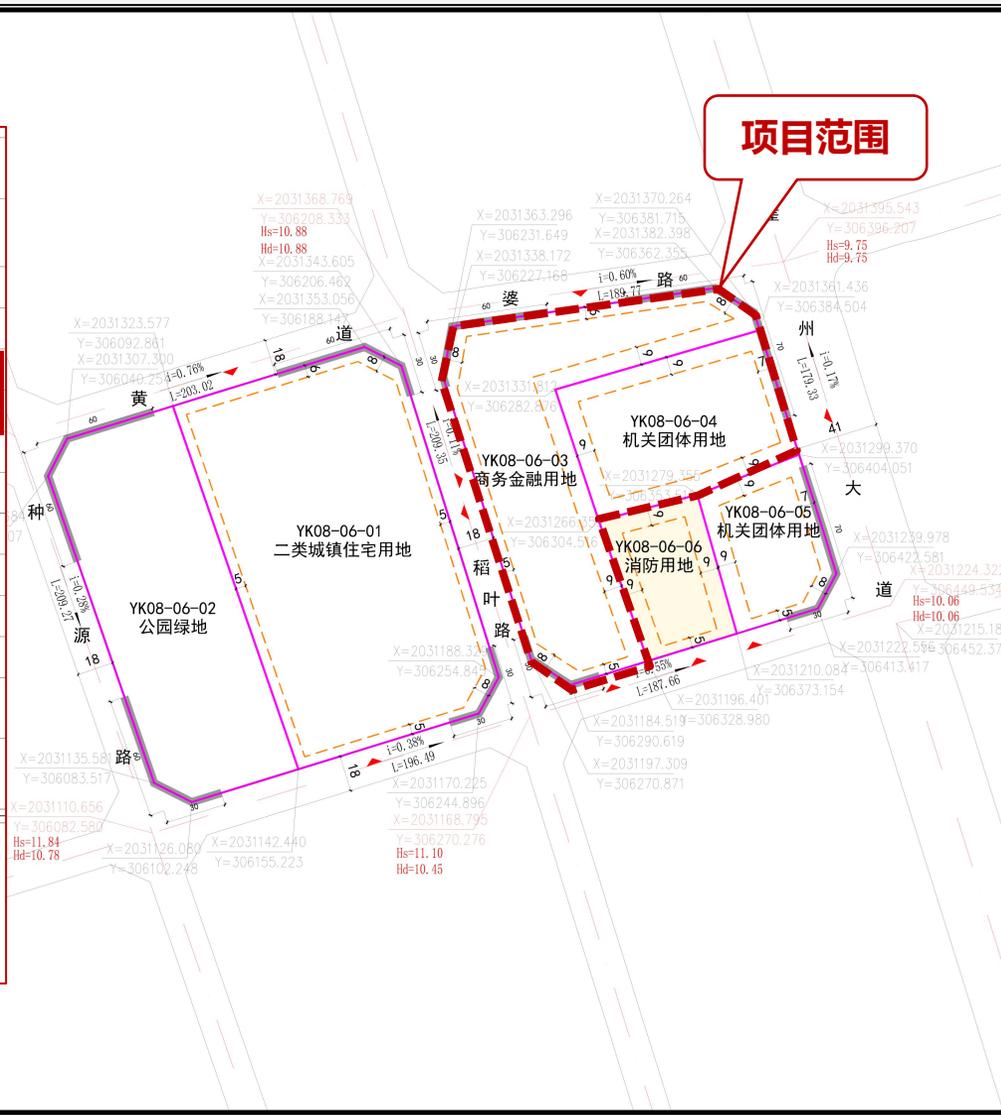
地块规划条件：

地块指标控制表

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)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (≤m)	停车位配套要求
YK08-06-01	070102	二类城镇住宅用地	21153	3	20	40	94.9	详见规划设计条件
YK08-06-02	1401	公园绿地	13196	0.05	—	—	10	—
YK08-06-03	0902	商务金融用地	12743	3	40	30	60	1.5车位/100m ² 建筑面积
YK08-06-04	0801	机关团体用地	7220	0.8	20	35	18	2.0车位/100m ² 建筑面积
YK08-06-05	0801	机关团体用地	3990	0.8	20	35	18	2.0车位/100m ² 建筑面积
YK08-06-06	1310	消防用地	3537	0.5	30	35	16	—

规划设计条件

- 1、YK08-06-01地块为现状已建项目，指标依据三亚市规划委员会关于“崖州新城B10地块一期”项目工程审批意见（三规村工审【2018】5号）和三亚市规划委员会关于“崖州新城B10地块二期”项目工程审批意见（三规村工审【2018】67号）确定。
- 2、YK08-06-01地块停车位配套要求为商品住宅（户型≤144m²）1.2车位/户，（户型>144m²）1.5车位/户；安居房、安置房1.2车位/户。
- 3、YK08-06-02地块配建公共驿站（建筑面积95m²）、环网室（建筑面积≥90m²）。





2.1 规划修改必要性分析

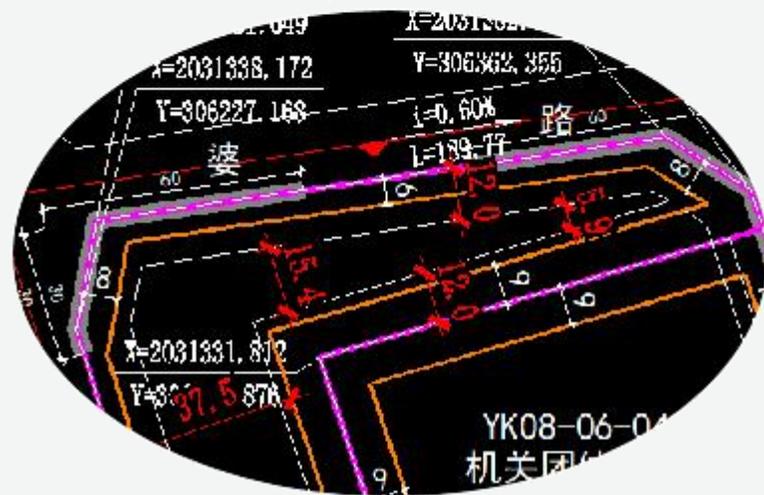
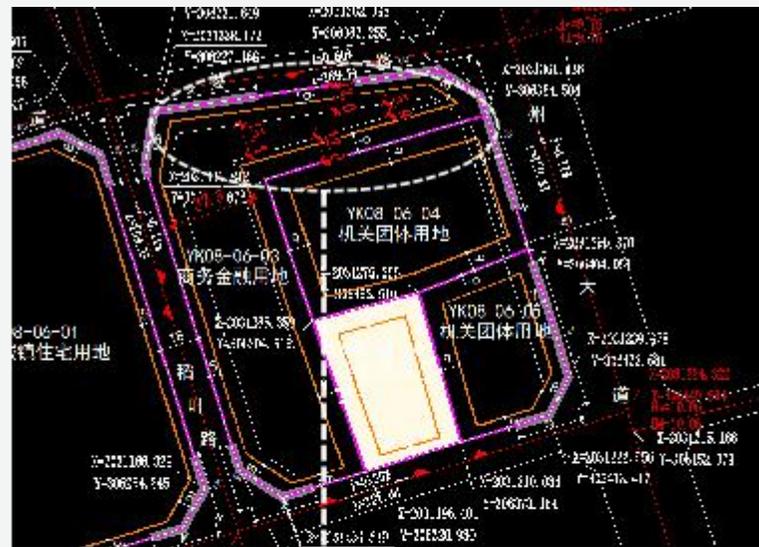
破解现状地块划分不合理问题，提升土地利用效率的迫切需要。

合理的地块规模与形状是市场化开发的基本前提。现行控规中YK08-06-03地块因地块形状与退线要求对项目建设开发形成制约。在满足各类法规及技术规范规定的建筑退让距离后，其实际可有效利用的建设空间局促，东北部最窄地块退线后仅余5.9米可建设空间，土地开发的经济性与实用性均较差，实质上造成了土地资源浪费。

通过将YK08-06-03地块与相临YK08-06-04地块进行统筹考虑、合并后再合理细分，能够从根本上优化地块形态与规模，显著提升单个地块的完整性和可利用性，实现集约发展的直接手段。

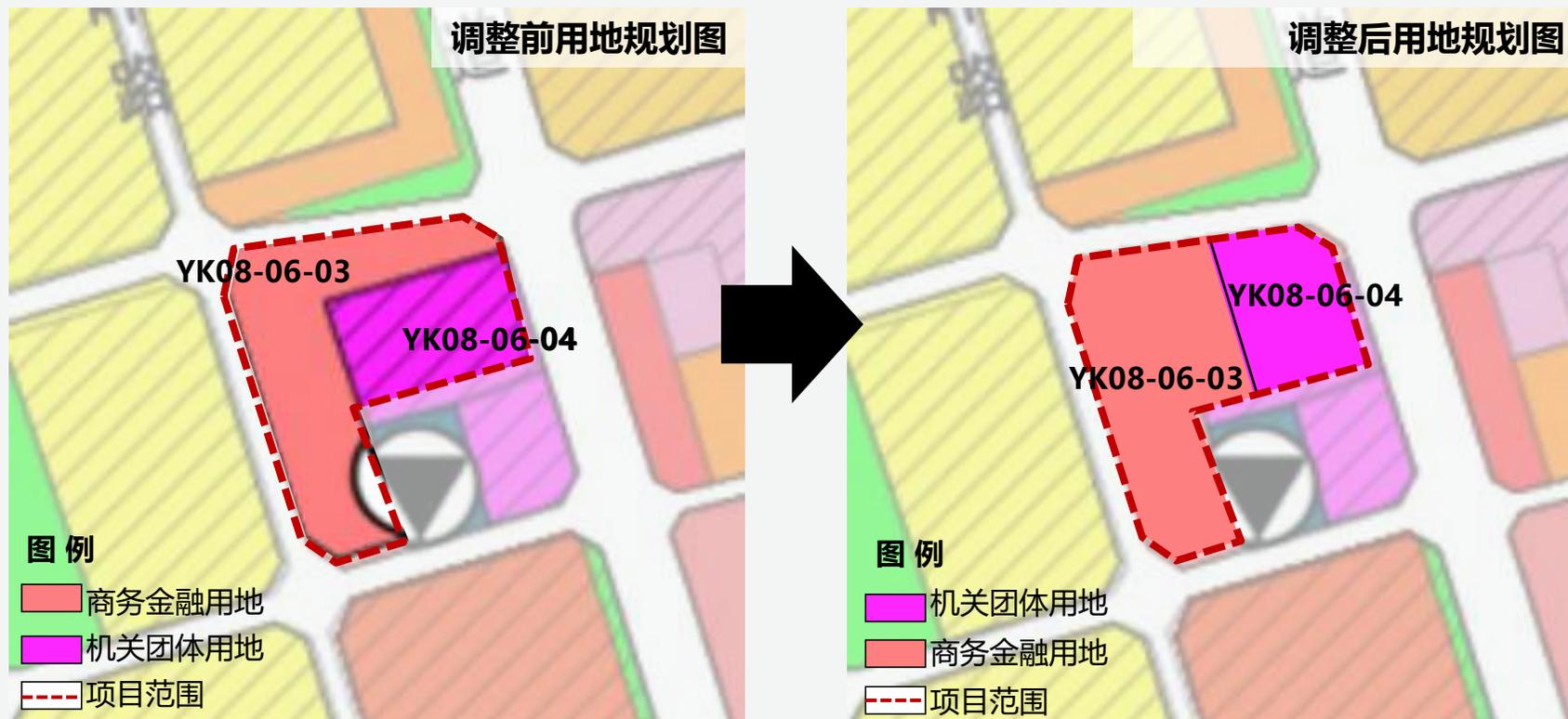
本次调整在基本保证YK08-06-03地块与YK08-06-04地块规划用地面积的前提下，仅对地块边界进行重新划分，旨在使每个新建地块都能满足基本开发建设条件，切实指导项目实施。调整后的地块划分预期将更符合开发建设的常规需求与操作惯例，加快片区建设进程，从而及时实现规划所确定的区域功能与发展目标，推动城市建设高质量发展。

综上，对现行控规中相关地块边界进行优化调整，是解决现状矛盾、落实规划目标、促进土地高效利用和片区健康发展的关键环节，具有充分的现实必要性。



2.2 规划修改内容

本次规划修改拟将YK08-06-03与YK08-06-04地块统筹考虑，方案将结合项目建设实际需求与用地权属边界，优化用地布局并调整用地性质，相应修订规划指标体系。



	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)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑高 (≤m)
调整前	YK08-06-03	0902	商务金融用地	12743	3.0	40	30	60
	YK08-06-04	0801	机关团体用地	7220	0.8	20	35	18
调整后	YK08-06-03	0902	商务金融用地	13255	3.0	40	30	60
	YK08-06-04	0801	机关团体用地	6708	0.8	20	35	18

注：调整后机关团体用地相关技术指标待后续论证后进一步进行确认。



2.2 规划修改内容

■ 方案调整说明

——用地布局

将YK08-06-04、YK08-06-03地块整体调整，用地性质整体不变。可满足地块分期开发建设需求，避免大面积东西向建筑布局，同时，可避免次干道开口过多问题。

——建筑布局：

调整方案可避免原YK-06-03地块北部畸形地块难以使用的情况强化土地利用效率。

——交通组织及出入口设置：

调整方案能保证每个地块与两条道路相衔接，形成顺畅内部环形车道，有助于形成高效有序的内部交通流线。





2.3 规划修改依据

■ 2.3.1 《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。

■ 2.3.2 《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)

第二章 调整分类 第七条 属于以下情形之一的，为重大调整：

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。

本次规划修改为崖州湾人才培养建设而进行规划修改，符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》中**第二十条第五点(五)因公共利益、公共安全等确需修改的**，而展开规划修改的情形。

本次规划修改内容为规划其他用途用地调整为公益性用地，以及商业服务业用地之间优化调整的，在满足技术标准规范和设施承载力要求的前提调整控制指标，根据《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)》中的调整分类，本次规划调整为**属于重大调整**。



2.3 规划修改依据

■ 2.2.3 相关技术规范及相关规划

1. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）
2. 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》
3. 《三亚市城市规划管理技术规定 建筑分册》
4. 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》
5. 国家、省、市其他相关法律法规和规划标准
6. 其他相关政府文件以及现场收集的资料