

《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》
YK01-03-04、YK01-04-01、YK01-04-02-03、
YK06-04-04、YK06-04-07地块
规划修改必要性报告

CONTENTS

目录

1 CHAPTER

项目概况

- 1.1 背景缘由
- 1.2 项目区位
- 1.3 现状概况
- 1.4 相关规划解读
- 1.5 三区三线分析

2 CHAPTER

论证依据

- 2.1 修改的必要性
- 2.2 论证依据
- 2.3 论证内容

3 CHAPTER

必要性报告结论

- 3.1 必要性报告结论

01 项目概况

1.1 背景缘由

1.2 项目区位

1.3 现状概况

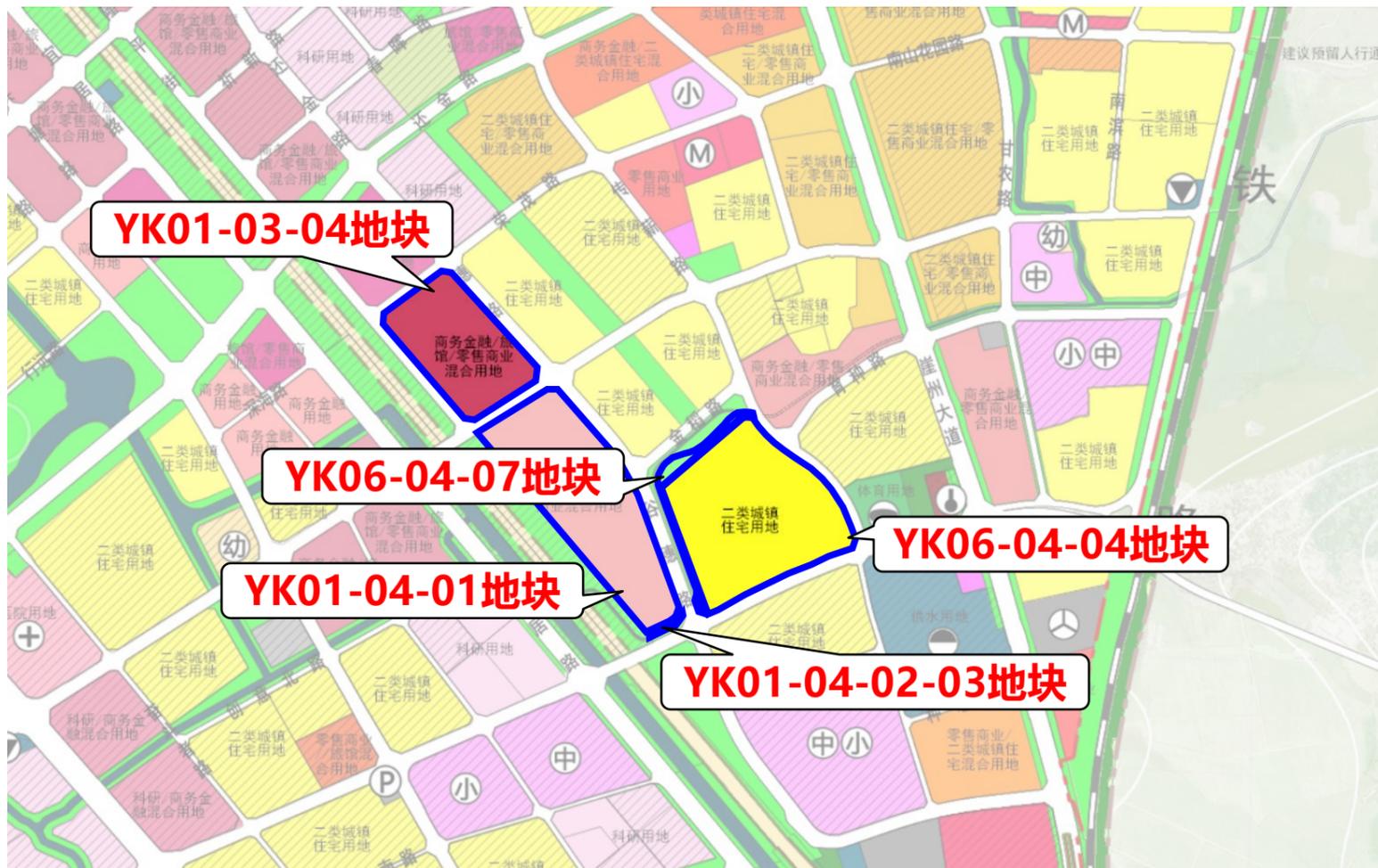
1.4 相关规划解读

1.5 三区三线分析

1.1 背景缘由

为优化崖州湾中片区用地结构，适应当前市场环境发展需求加速崖州湾科技城中片区建设成型，并丰富绿化开敞空间，强化中片区带状公园与中轴公园连通联系，拟对崖州湾科技城中片区YK01-03-04、YK01-04-01、YK01-04-02-03、YK06-04-04、YK06-04-07地块进行调整

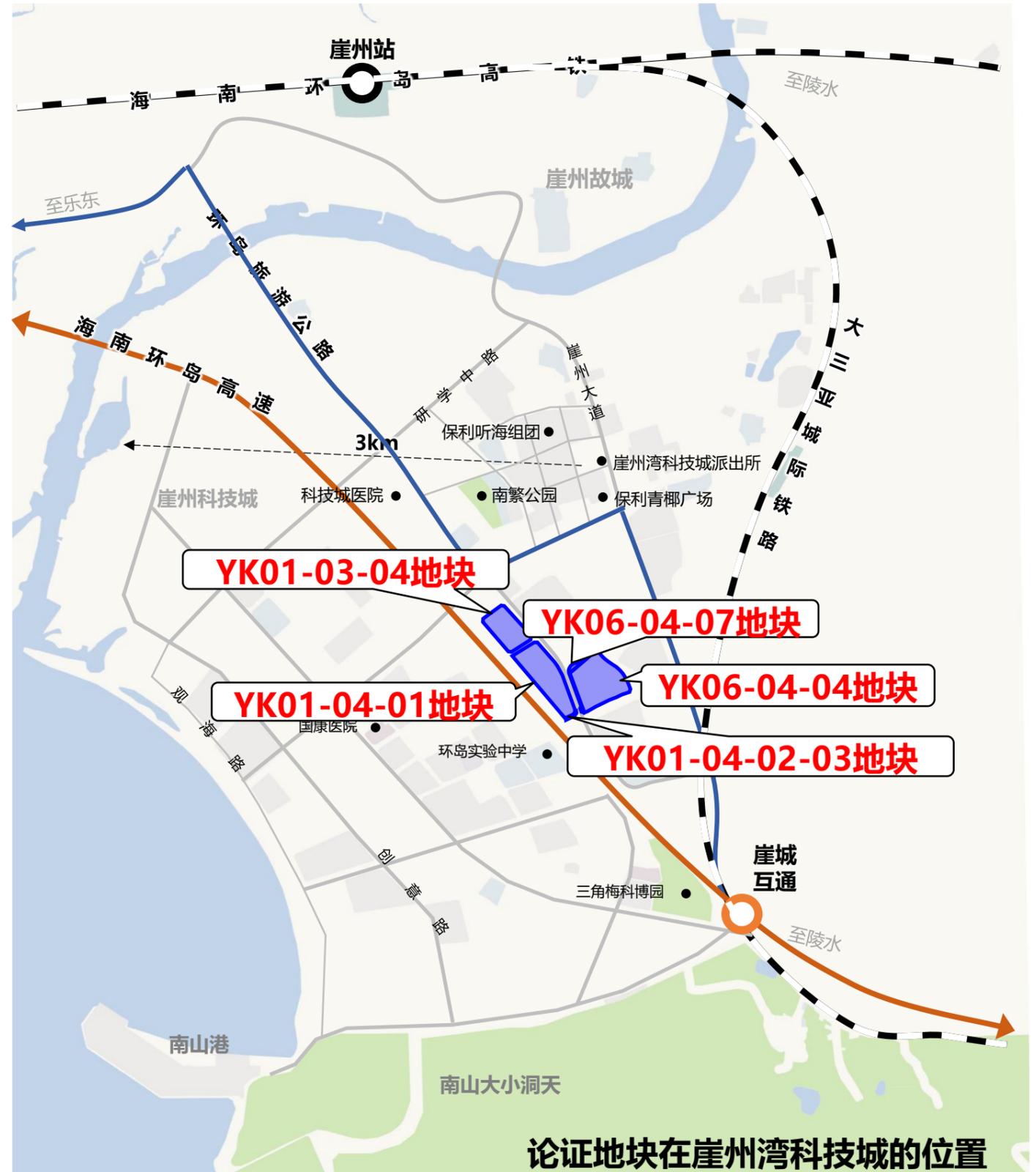
《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》于2023年X月批复实施至今已有近三年时间，该控规有效的指导了崖州湾科技城中片区近年的发展建设，同时在发展的过程中也存在着**中片区商业服务业用地占比过高，部分土地不适应当前市场环境发展，难以利用等现实问题**，为了让崖州湾科技城适应当前市场环境发展，促进土地开发利用、避免土地闲置，加快崖州湾科技城中片区建设成型，三亚崖州湾科技城管理局拟依据《中华人民共和国城乡规划法》、《海南自由贸易港国土空间规划条例》申请对《**三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整**》YK01-03-04、YK01-04-01、YK01-04-02-03、YK06-04-04、YK06-04-07地块进行修改。



1.2 项目区位

本次论证涉及YK01-03-04、YK01-04-01、YK01-04-02-03、YK06-04-04、YK06-04-07地块位于崖州湾科技城中片区，高科路两侧，荣茂路以南。

地块四周市政路网修建较为完善，距离崖州湾动车站直线距离约为**2公里**，距离三亚凤凰国际机场直线距离约为**26公里**，交通十分便捷。



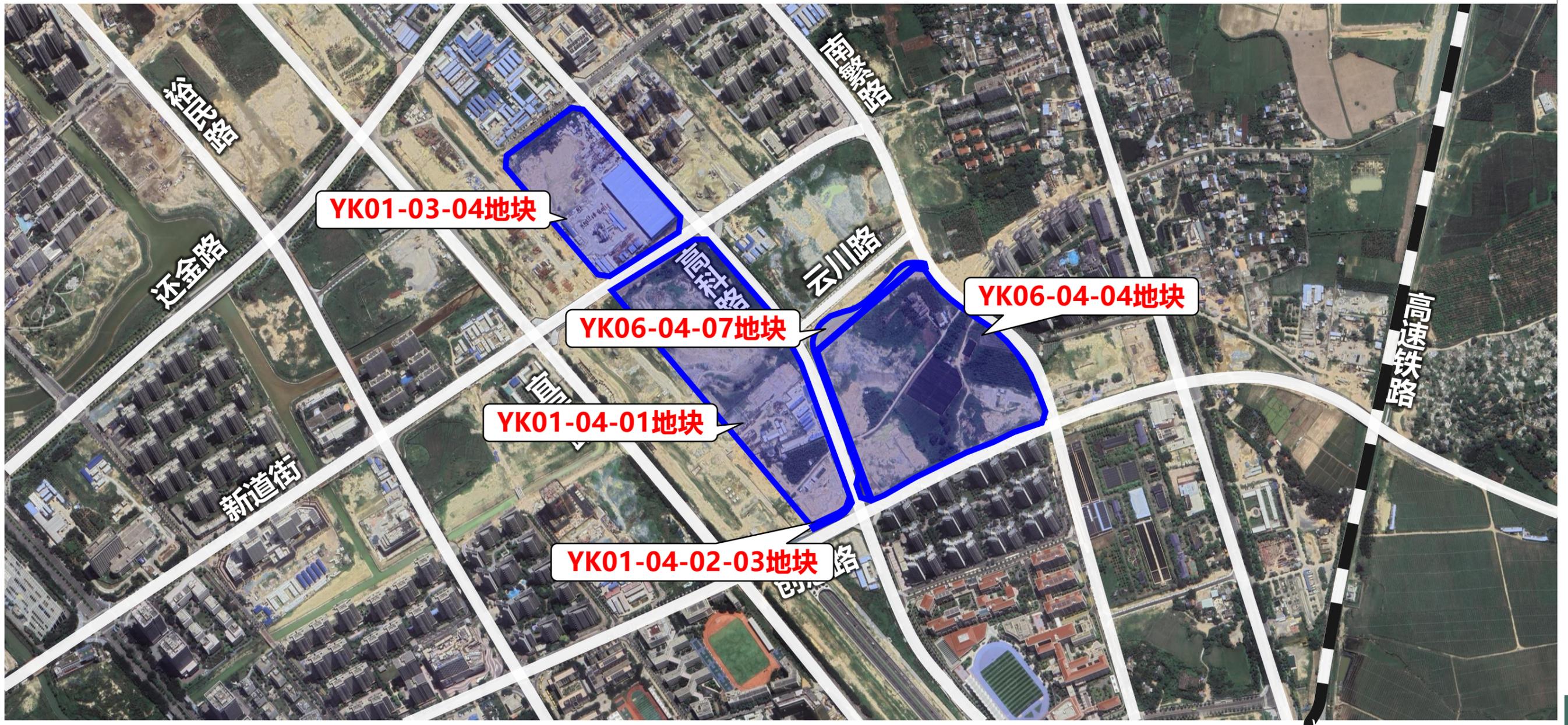
1.3 现状概况

(1) 论证地块

本次论证涉及YK01-03-04、YK01-04-01、YK01-04-02-03、YK06-04-04、YK06-04-07五块地，

用地面积总计为26.86公顷，约合402.83亩

- YK01-03-04地块用地面积为58754平方米，约为88.13亩；
- YK01-04-01地块用地面积为97743平方米，约为146.61亩；
- YK01-04-02-03地块用地面积为461平方米，约为0.69亩
- YK06-04-04地块用地面积为105958平方米，约为158.94亩；
- YK06-04-07地块用地面积为5636平方米，约为8.45亩。

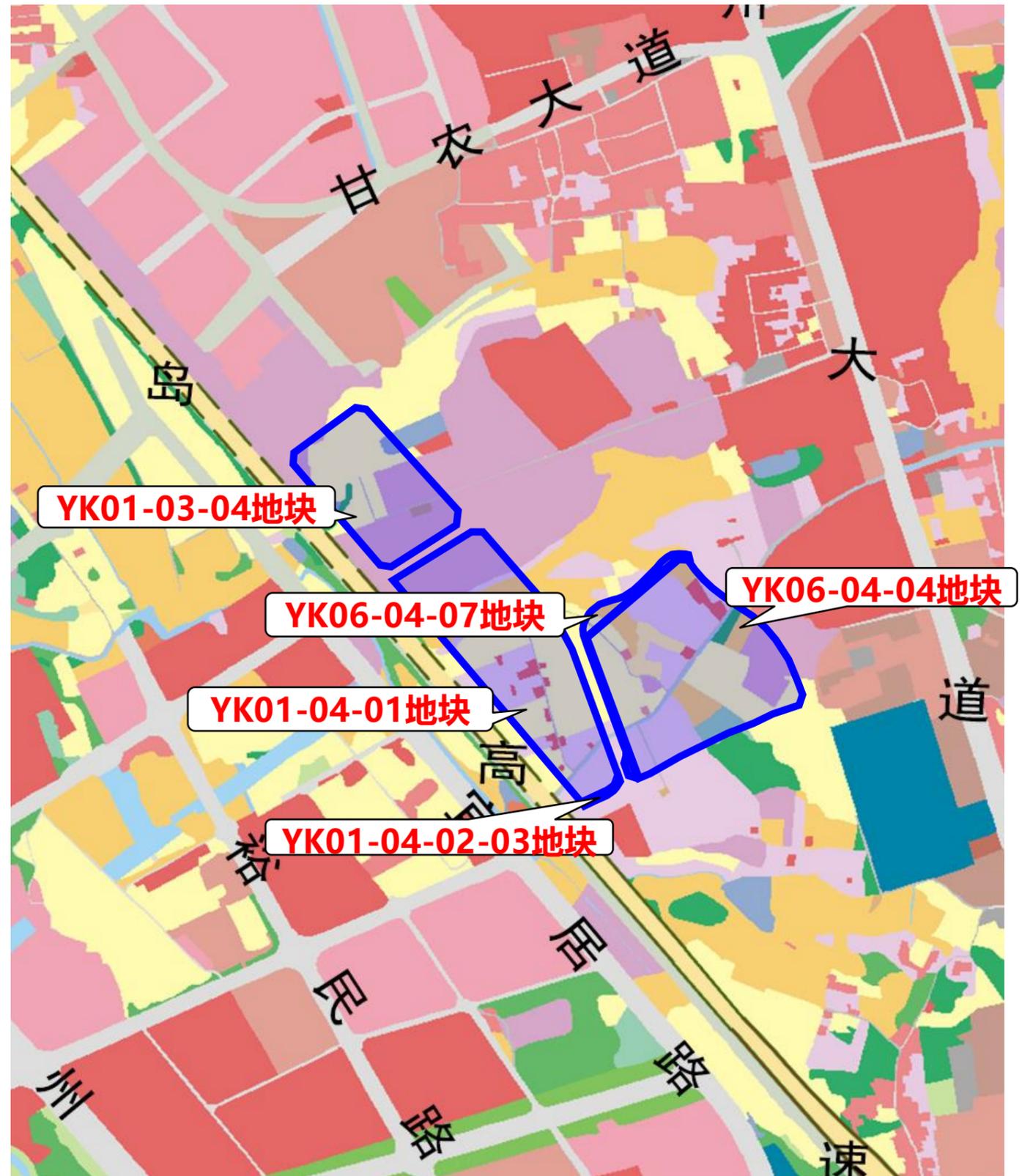


1.3 现状概况

(2) 现状土地利用情况

论证地块内现状用地以旱地、果园、水田用地、水浇地等为主

根据第三次全国土地调查（三调），本次论证的YK01-03-04、YK01-04-01、YK01-04-02-03、YK06-04-04、YK06-04-07地块内现状基本处于未开发建设状态，以旱地、果园、水田用地、水浇地等地类为主。



“三调”现状用地图

1.3 现状概况

(3) 周边建设情况

论证地块周边已建设项目以居住、科研及公共服务设施为主

住宅项目：崖州湾顺达花园、聚亿椰海锦程、保利栖悦、未来海岸之嘉仕度假公馆、招商海月花园、保利·浅海等；

科研机构：海南大学南繁学院、崖州湾分子检测鉴定中心；

公服设施：三亚寰岛实验中学、三亚寰岛实验小学、三亚市崖州湾科技城南开中学；



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》——土地利用规划

本次论证修改涉及的用地性质为**商务金融/旅馆/零售商业混合用地**、**商务金融/零售商业混合用地**、**公园绿地**和**二类城镇住宅用地**

根据已批复的《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》：

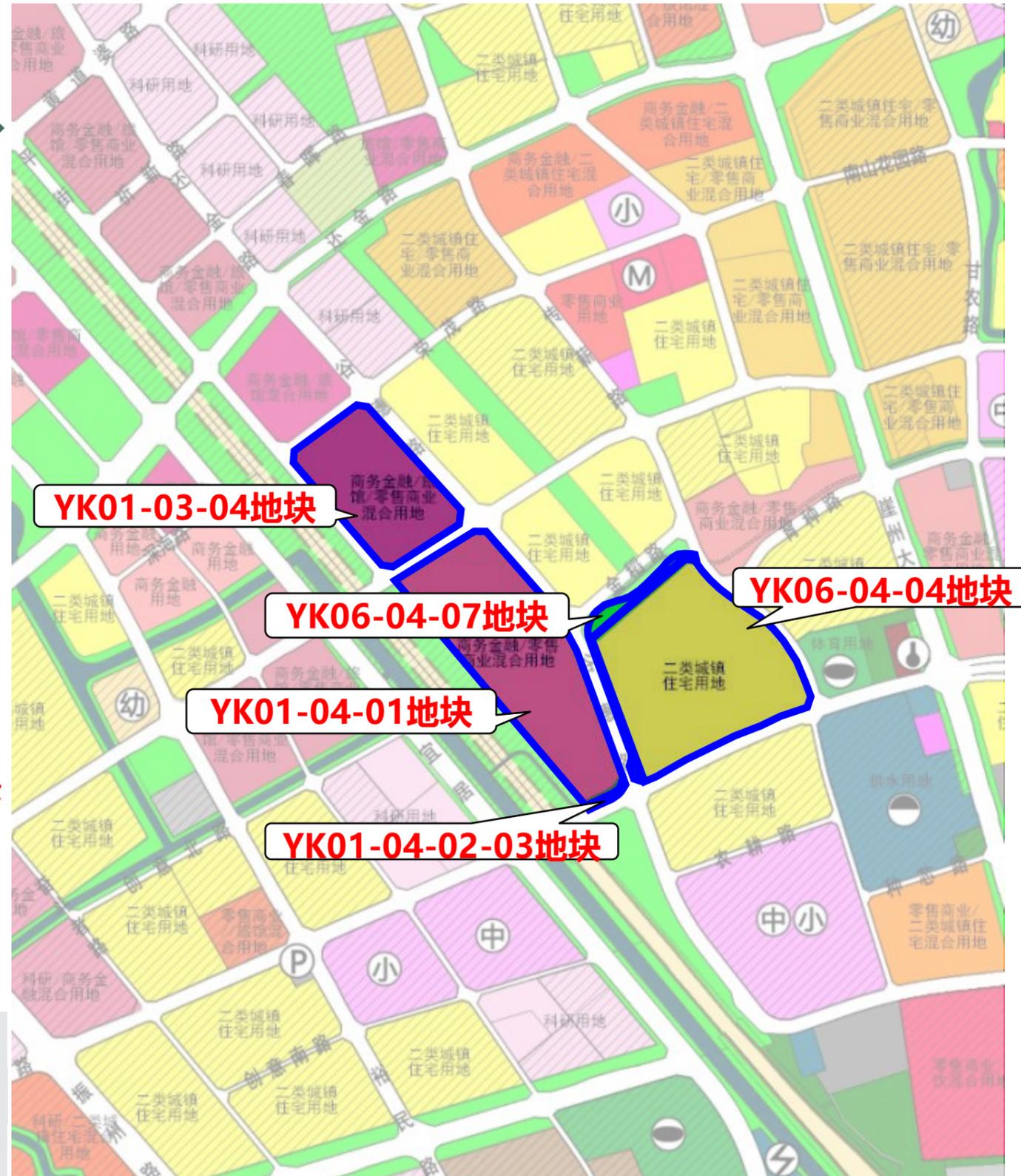
本次论证的YK01-03-04地块用地性质为**商务金融/旅馆/零售商业混合用地 (0902/090104/090101)**，其中商务金融建筑面积**不低于50%**，零售商业建筑面积**不低于10%**，旅馆建筑面积**不超过40%**；

YK01-04-01地块用地性质为**商务金融/零售商业混合用地 (0902/090101)**，其中商务金融建筑面积**不低于80%**，零售商业建筑面积**不超过20%**；

YK01-04-02-03地块用地性质为**公园绿地 (1401)**；

YK06-04-04地块用地性质为**二类城镇住宅用地 (070102)**；

YK06-04-07地块用地性质为**公园绿地 (1401)**。



070102	二类城镇住宅用地
0902/090104/090101	商务金融/旅馆/零售商业混合用地
1401	公园绿地

土地利用规划“局部”

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》——道路系统规划

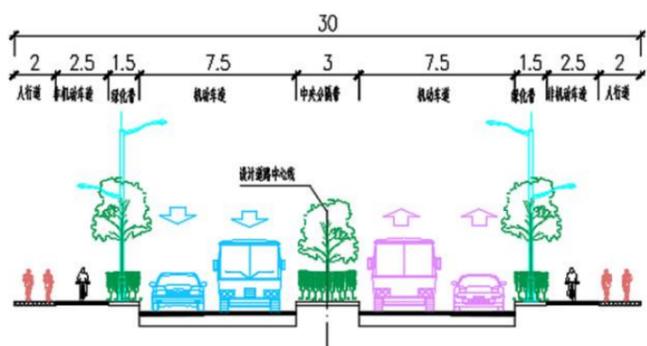
本次论证修改的地块周边道路有高科路(主干路)、新道街(次干路)、南繁路(次干路)、创意路(次干路)等。

根据已批复的《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》，本次论证地块周边的道路有：

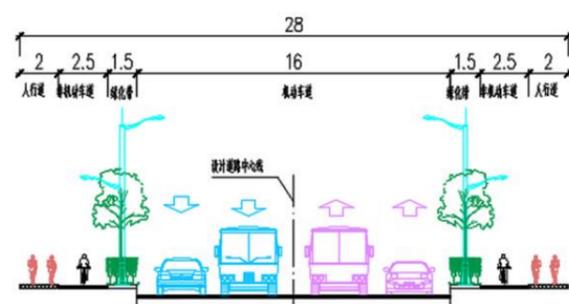
主干路——高科路 (F-F)

次干路——新道街 (G-G)、南繁路 (I-I)、创意路 (F-F)

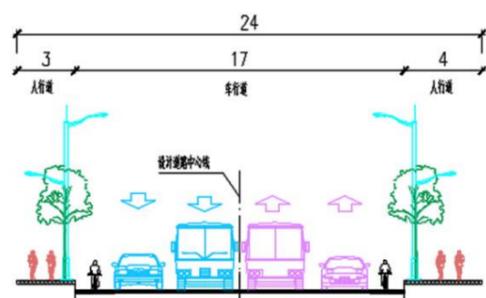
支路——云川路 (I-I)、荣茂路 (I-I)、隆平街 (I-I)



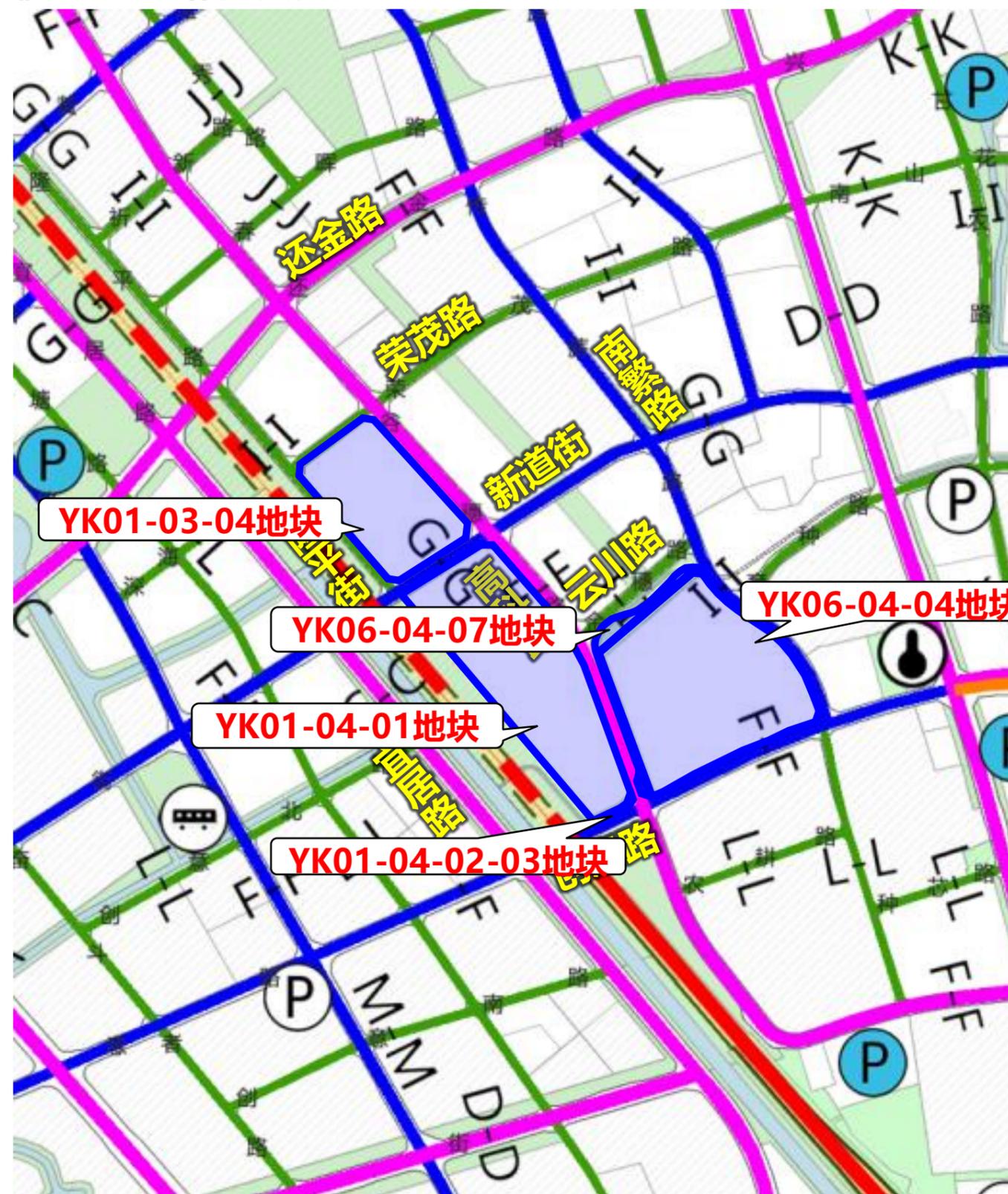
F-F横断面(30m)



G-G横断面(28m)



I-I横断面(24m)



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》——公共服务设施布局规划

本次论证的用地周边公共服务设施较为齐全

根据已批复的《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》，本次论证的地块周边分布有**三亚寰岛实验小学、三亚寰岛实验中学、三亚市崖州湾科技城南开中学**等学校；

在社区级配套服务设施层面，在论证地块东北侧为二级邻里中心，**距离不到300米**，邻里中心内有配建社区服务站、农贸市场、老年人日间照料中心、社区卫生服务站、文化活动站等；

0801	机关团体用地
0802	科研用地
0802/080401	科研/高等教育混合用地
0802/0902	科研/商务金融混合用地
0803/0805	文化/体育混合用地
080301	图书展览用地
080301/1403	图书与展览/广场混合用地
080302	文化活动用地
080401	高等教育用地
080403	中小学用地
080404	幼儿园用地
0805	体育用地
080601	医院用地

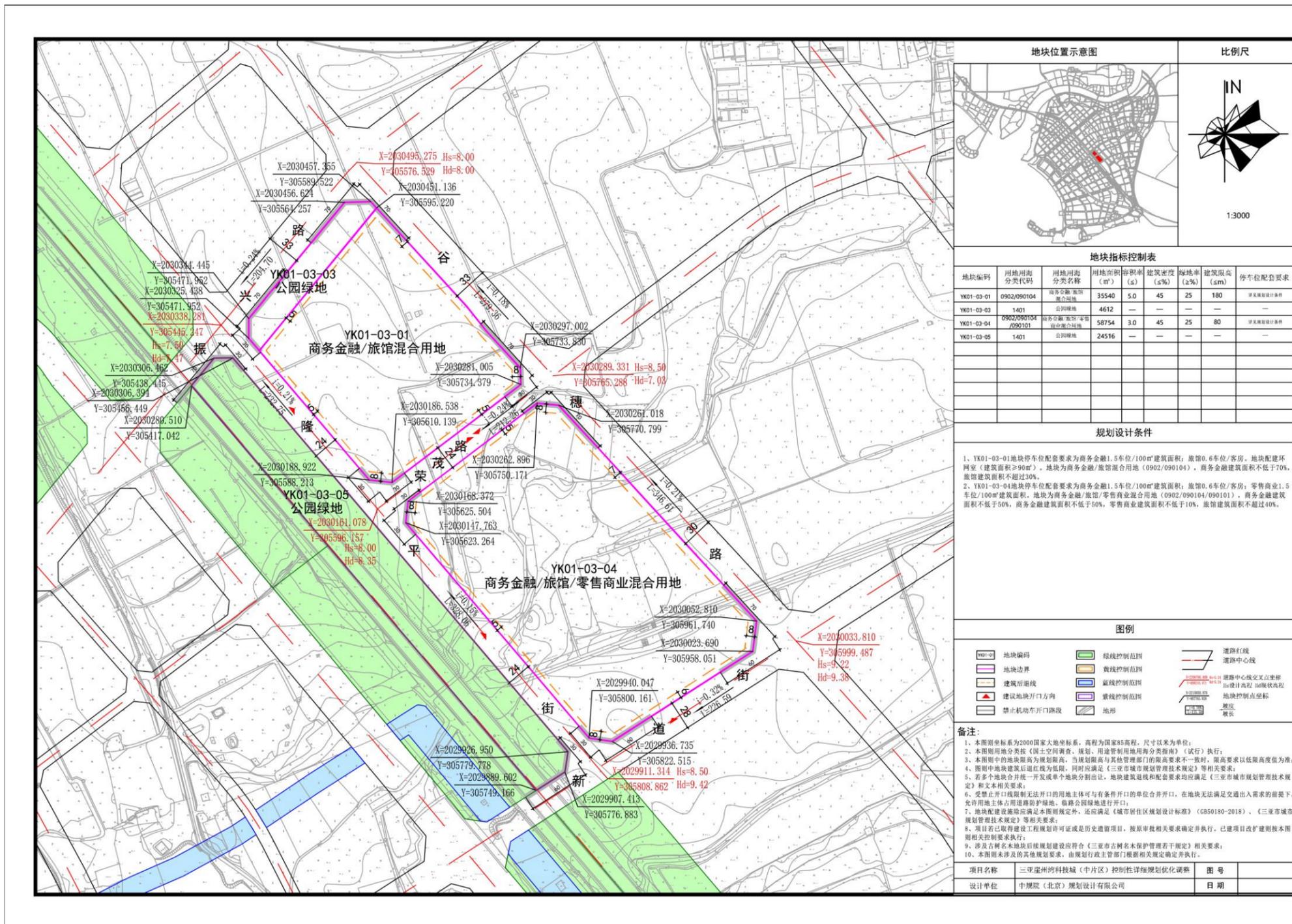


1.4 相关规划解读

(1) 《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》——地块控制分图则

根据已批复的《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》，本次论证修改涉及地控制分图则及地块指标控制情况如下所示：

地块编码：YK01-03-04
用地性质：商务金融/旅馆/零售商业混合用地
用地代码：0902/090104/090101
用地面积：58754m²
容积率：≤3.0
建筑密度：≤45%
绿地率：≥25%
建筑限高：≤80m



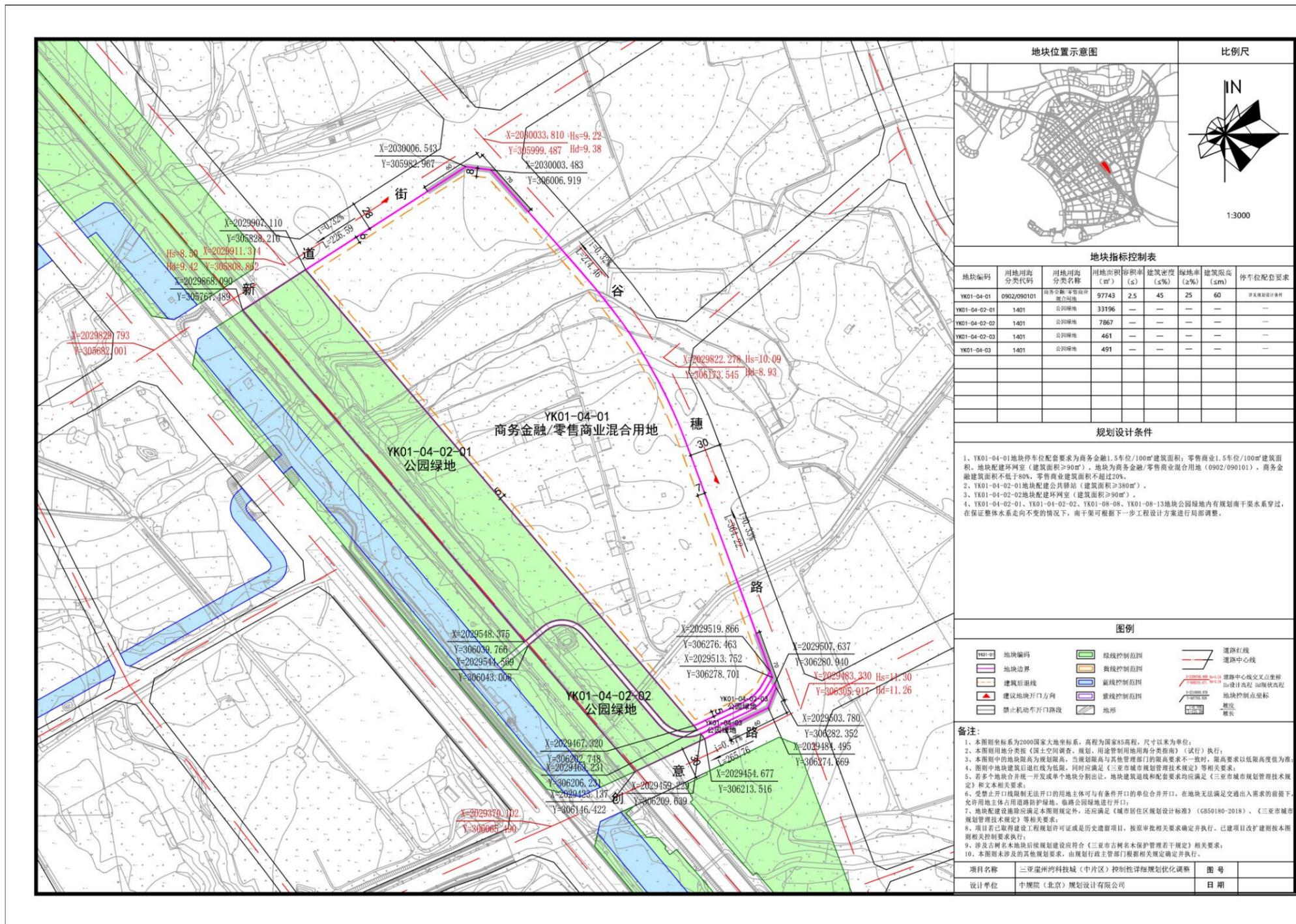
1.4 相关规划解读

(1) 《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》——地块控制分图则

根据已批复的《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》，本次论证修改涉及地控制分图则及地块指标控制情况如下所示：

地块编码： YK01-04-01
用地性质： 商务金融/零售商业混合用地
用地代码： 0902/090101
用地面积： 97743m²
容积率： ≤2.5
建筑密度： ≤45%
绿地率： ≥25%
建筑限高： ≤60m

地块编码： YK01-04-02-03
用地性质： 公园绿地
用地代码： 1401
用地面积： 461m²
容积率： ——
建筑密度： ——
绿地率： ——
建筑限高： ——



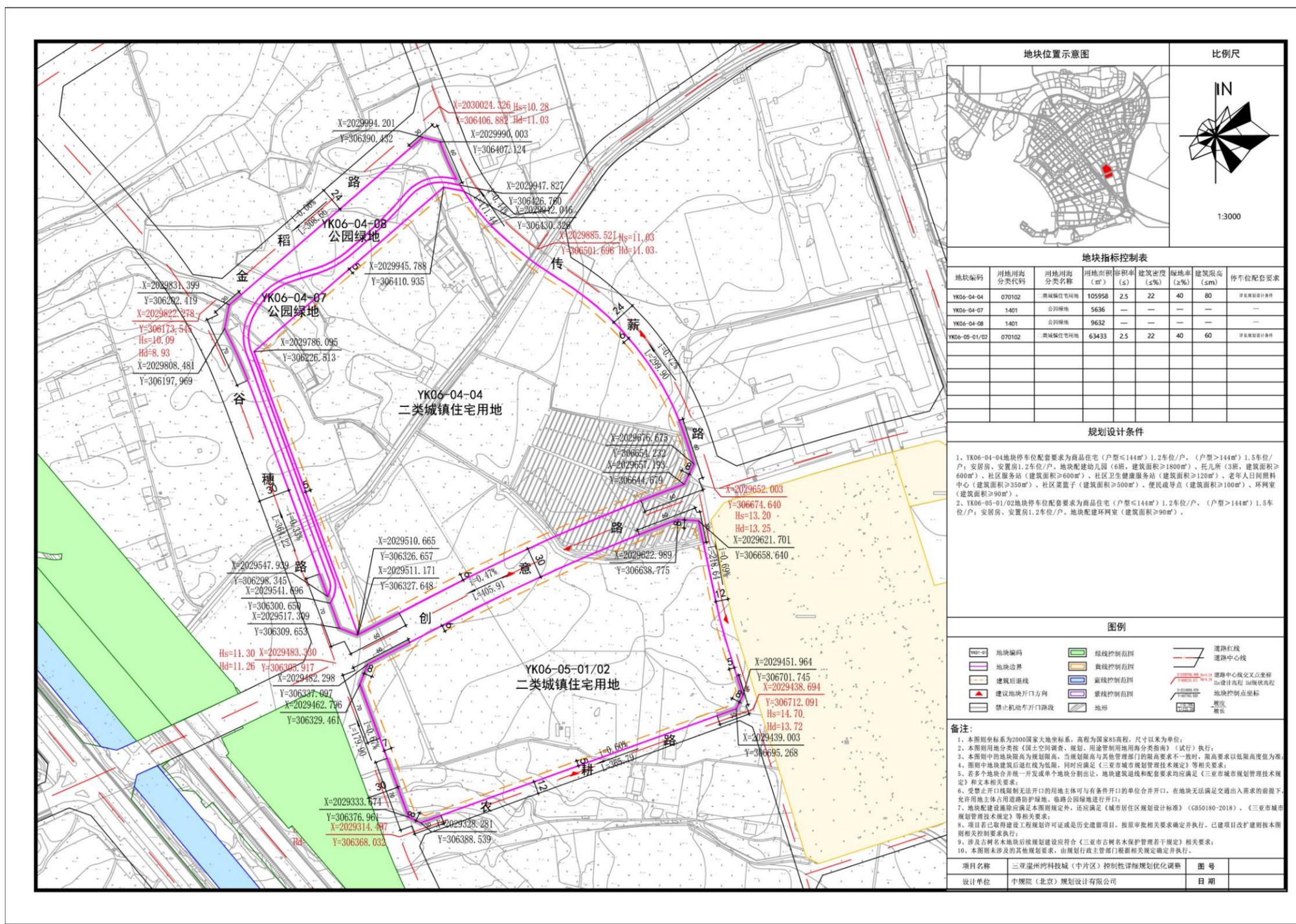
1.4 相关规划解读

(1) 《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》——地块控制分图则

根据已批复的《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》，本次论证修改涉及地控制分图则及地块指标控制情况如下所示：

地块编码： YK06-04-04
用地性质： 二类城镇住宅用地
用地代码： 070102
用地面积： 105958m²
容积率： ≤2.5
建筑密度： ≤22%
绿地率： ≥40%
建筑限高： ≤80m

地块编码： YK06-04-07
用地性质： 公园绿地
用地代码： 1401
用地面积： 5636m²
容积率： ——
建筑密度： ——
绿地率： ——
建筑限高： ——

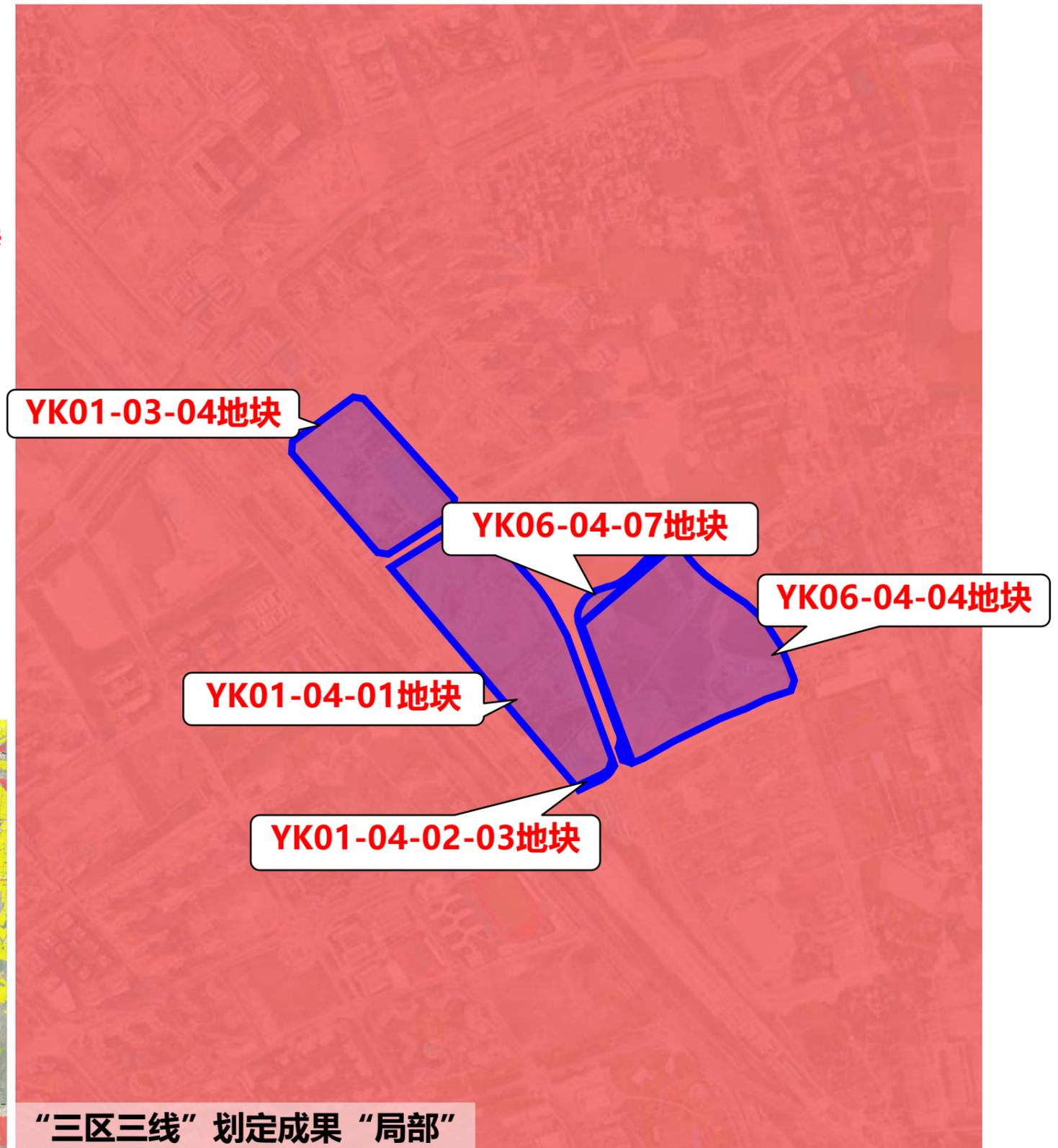
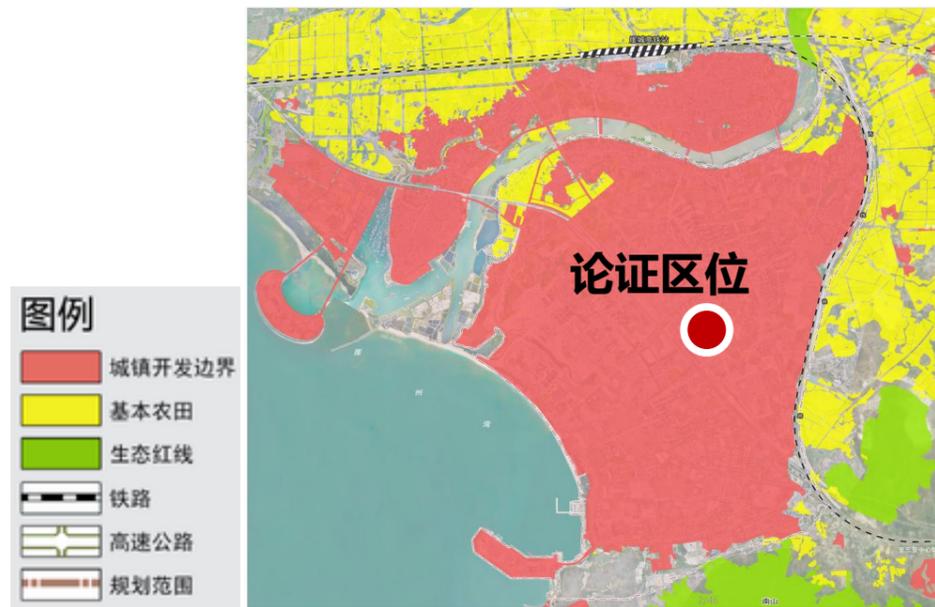


地块位置示意图		比例尺						
		1:3000						
地块指标控制表								
地块编码	用地性质分类代码	用地性质分类名称	用地面积(m ²)	容积率(≤)	建筑密度(≤%)	绿地率(≥%)	建筑限高(sm)	停车位配套要求
YK06-04-04	070102	二类城镇住宅用地	105958	2.5	22	40	80	详见规划设计条件
YK06-04-07	1401	公园绿地	5636	—	—	—	—	—
YK06-04-08	1401	公园绿地	9632	—	—	—	—	—
YK06-05-01/02	070102	二类城镇住宅用地	63433	2.5	22	40	60	详见规划设计条件
规划设计条件								
1、YK06-04-04地块停车位配套要求为商品住宅(户型≤144m ²)1.2车位/户,(户型>144m ²)1.5车位/户;安置房、安置房1.2车位/户。地块配建幼儿园(6班,建筑面积≥1800m ²)、托儿所(3班,建筑面积≥600m ²)、社区服务站(建筑面积≥600m ²)、社区卫生健康服务站(建筑面积≥120m ²)、老年人日间照料中心(建筑面积≥350m ²)、社区菜篮子(建筑面积≥500m ²)、便民疏导点(建筑面积≥100m ²)、环卫室(建筑面积≥90m ²)。 2、YK06-05-01/02地块停车位配套要求为商品住宅(户型≤144m ²)1.2车位/户,(户型>144m ²)1.5车位/户;安置房、安置房1.2车位/户。地块配建环卫室(建筑面积≥90m ²)。								
图例								
	地块编码		红线控制范围		道路红线		道路中心线	
	地块边界		黄线控制范围		道路中心线交叉点虚线		地块控制点坐标	
	建筑后退线		蓝线控制范围		地块控制点坐标		高程	
	建议地块开口方向		绿线控制范围		高程		长度	
	禁止机动车开口路段		地形					
备注:								
1、本图坐标系为2000国家大地坐标系,高程为国家85高程,尺寸以米为单位; 2、本图用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》(试行)执行; 3、本图则中的地块限高为规划限高,当规划限高与其他管理部门的最高要求不一致时,最高要求以最低限高值为准; 4、图则中地块建筑后退红线为最低,同时应满足《三亚市城市规划管理技术规定》等相关要求; 5、若多个地块合并统一开发或单个地块分割出让,地块建筑退线和配套要求均应满足《三亚市城市规划管理技术规定》和文本相关要求; 6、受禁止开口线限制无法开口的用地主体可与有条件开口的单位合并开口,在无法满足交通出入需求的前提下,允许用地主体占用道路的路缘线、临路后退绿地进行开口; 7、地块配建设施除满足本图则规定外,还应满足《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《三亚市城市规划管理技术规定》等相关要求; 8、项目若已取得工程规划许可证或历史遗留项目,按照审批相关要求确定并执行,已建项目改扩建则按本图则相关控制要求执行; 9、涉及古树名木地块后续规划建设应符合《三亚市古树名木保护管理若干规定》相关要求; 10、本图则未涉及的其他规划要求,由规划行政主管部门根据相关规定确定并执行。								
项目名称	三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整			图号				
设计单位	中规院(北京)规划设计有限公司			日期				

1.5 三区三线分析

论证地块均位于城镇开发边界内，不涉及生态保护红线、永久基本农田保护红线

根据“三区三线”分析可知：本次论证的YK01-03-04、YK06-04-04、YK06-04-07地块全部位于城镇开发边界，且不涉及生态保护红线、永久基本农田保护红线。



02 论证依据

2.1 修改的必要性

2.2 论证依据

2.3 论证内容

2.1 修改的必要性

(1) 三亚市国空总规中提出要推动崖州湾科技城从科技型产业园区向综合型城区转型，但崖州湾科技城中片区商业服务业用地占比过高、居住用地占比过低，用地结构不合理待持续优化

三亚市国土空间总体规划明确提出，三亚崖州湾科技城需构建“人产城融合、职住服均衡”的城镇空间，推动从科技型产业园区向综合型城区转型。

根据《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》，中片区未来将建设成为国家深海南繁科技创新引擎、三亚经济圈西翼发展核心、国际化高品质新城。

其中“国际化高品质新城”为充分结合崖州湾高素质、年轻化、国际化的产业人口特征，按照完整居住社区配套要求，精细化配套社区级公共服务设施，改善人居环境，打造高品质海滨城区。

经分析显示，现行控规商业服务业用地占比11.02%，为238.16公顷，据此计算人均商业服务业用地约为12.21m²。同时现行控规居住用地占比为20.18%，为436.02公顷，据此计算人均居住用地面积约为22.36m²。

对比全国一二线城市对应商业服务业用地和居住用地可知，三亚崖州湾科技城中片区规划商业服务业用地比重较大，但居住用地占比较低。

超大城市/一线城市

(≥500万, 上海、北京、深圳、广州)

人均商业服务业用地：3.5–6.0m²/人
占建设用地比例：7%–12%

人均居住用地：23–28m²/人 (南方)、28–32m²/人 (北方)
占建设用地比例：25%–30%

特大城市/二线

(300–500万)

人均商业服务业用地：3.5–5.0m²/人
占建设用地比例：6%–10%

人均居住用地：26–32m²/人 (南方)、30–35m²/人 (北方)
占建设用地比例：28%–33%

大中城市

(100–300万)

人均商业服务业用地：2.5–4.0m²/人
占建设用地比例：6%–10%

人均居住用地：28–34m²/人 (南方)、32–36m²/人 (北方)
占建设用地比例：20%–35%

小城市

(<100万)

人均商业服务业用地：2.0–3.5m²/人
占建设用地比例：5%–7%

人均居住用地：30–36m²/人 (南方)、34–38m²/人 (北方)
占建设用地比例：32%–38%

上述数据来源相关城市国土空间总体规划、《城市建设统计年鉴》《“十四五”住房城乡建设成就发布会》等

2.1 修改的必要性

(2) 拟调整土地不适应当前市场环境发展需求，现状处于低效未出让状态，亟须盘活利用土地，促使土地价值回归

目前三亚市商业地产（含商办、写字楼、商铺）已呈现“**供给过剩、流动性枯竭**”的市场特征，截至2025年底，商办类物业去化周期长达228个月（约19年），远高于房地产行业12-18个月的健康去化标准。核心商圈商铺平均空置率达19.3%，甲级写字楼空置率更是高达24.6%，非核心区域的商业项目经营压力更为突出。崖州湾科技城作为远离三亚传统核心商圈（海棠湾、三亚湾）的产业园区，商业辐射能力有限，若坚持原商业用地规划，大概率会陷入“**建成即空置**”的困境，造成土地资源浪费。

其次，崖州湾科技城作为海南自贸港重点园区，已形成深海科技、南繁种业两大百亿级产业集群，2026年高新技术产业集聚效应显著，未来5年计划新增就业人数1.6万人，核心需求集中在“安居”而非“高端商业”。**当前园区人口以科研人员、企业员工为主，消费需求聚焦于社区商业、基础配套，而非大型商业综合体或高端商务空间**——现有商业配套（如招商花园里商业、农贸市场、幼儿园等）已能满足日常消费，进一步新增商业服务业用地，将导致业态重复、资源闲置。

鉴于此原因，本次论证调整的部分用地一直处于低效未出让状态，亟须对“低效商业用地”盘活利用，促使土地价值回归

2023年

三亚写字楼市场共有**2个新项目**入市
合计**10.5万平方米**供应面积
截至年末，全市甲级写字楼总存量同比扩张**36.3%**，至**39.6万平方米**
写字楼平均空置率仍停留在**69.3%**的结构性高位

2024年，三亚有**8个新项目**入市，合计带来**24.1万平方米**新增供应。市场写字楼总存量预计同比扩张**61%**，至**63.7万平方米**。

2024年

年份	租金指数同比变化	平均租金 (元/㎡·月)	核心驱动因素
2020年	同比下降10.2% (超10%)	134.5	疫情冲击旅游经济，企业租赁需求锐减
2021年	同比下降3.8% (小幅下滑)	127	无新增供应，存量需求释放但复苏乏力
2022年	同比下降5.5% (持续下行)	120	全国写字楼租金连续下跌，三亚市场承压
2023年	同比下降0.5% (降幅收窄)	109.2	新增供应，净吸纳量5.2万㎡对冲
2024年	同比下降3.5% (降幅扩大)	105.4	新增供应，迎宾路片区竞争白热化
2025年	同比下降0.9% (微降企稳)	104.4	推行存量去化，租金回升乏力

2.1 修改的必要性

(3) 高科路-创意路灌溉渠沿线规划公园绿地空间极为有限，难以满足高品质带状滨水空间建设要求及生态、休闲功能发挥，优化拓宽灌溉渠一侧绿地宽度，丰富绿化开敞空间，强化中片区带状公园与中轴公园连通联系

根据现行控制性详细规划，高科路-创意路灌溉渠沿线规划公园绿地宽度不足15米，受灌溉渠本体用地占用影响，实际可用于景观营造与功能布局的剩余空间极为有限，不仅难以满足高品质带状滨水空间所需的景观层次、活动场地及生态缓冲带建设要求，也无法充分发挥滨水绿地的生态服务与市民休闲功能。

为进一步优化片区绿地系统结构，丰富绿地空间形态与使用场景，打造兼具生态涵养、休闲游憩、景观展示功能的高品质带状滨水空间，同时强化中片区带状公园与城市中轴公园的生态连通性、功能关联性及视觉连续性，构建“蓝绿交织、串珠成链”的绿地网络体系，**拟将灌溉渠一侧绿化带向外扩展，形成50米宽的绿化廊道，通过空间扩容实现滨水空间的品质升级与绿地系统的有机整合。**



2.2 论证依据

(1) 相关法律法规、技术标准、政策文件及规划成果

■ 国家、省、市有关城市规划的法律法规、技术标准及政策文件

- (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年修正）
- (3) 《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）
- (4) 《中华人民共和国环境影响评价法》（2018版）
- (5) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
- (6) 《城市综合交通体系规划标准》（GBT 51328-2018）
- (7) 《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）
- (8) 《城市道路交叉口规划规范》（GB50647-2011）
- (9) 《城乡建设用地竖向规划规范》（CJJ 83-2016）
- (10) 《海南自由贸易港国土空间规划条例》
- (11) 《海南自由贸易港土地管理条例》
- (12) 《海南省土地节约集约利用办法》
- (13) 《海南省自然资源和规划厅关于规范城镇开发边界管理的通知（试行）》
- (14) 《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》
- (15) 《交通出行率手册》
- (16) 《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）》
- (17) 《海南省城镇园林绿化条例》
- (18) 《《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）

■ 三亚市、崖州湾科技城有关的规划成果

- (1) 《三亚市国土空间总体规划(2021-2035年)》
- (2) 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》

2.2 论证依据

(2) 修改适用法规

■ 《中华人民共和国城乡规划法》（2019版）

第四十八条 修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改后的控制性详细规划，应当依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。

■ 《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，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。

修改单元详细规划，涉及国土空间总体规划强制性内容和约束性指标调整的，应当先依法修改国土空间总体规划。修改地块详细规划，涉及单元详细规划强制性内容和约束性指标调整的，应当先依法修改单元详细规划。

单元详细规划和地块详细规划可以一并修改。

结论：本次规划修改因现行控规用地结构不合理，商业服务业用地占比过高，不适应当前市场环境发展需求，亟须盘活利用低效未出让土地的原因，符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》第二十条第四款的经评估确需修改的情况。

2.2 论证依据

(3) 修改适用政策、文件

■ 《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）

(三)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。**

■ 《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 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。

结论：本次规划修改因现行控规用地结构不合理，商业服务业用地占比过高，不适应当前市场环境发展需求，亟须盘活利用低效未出让土地的原因开展规划修改工作，符合《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》；

且根据《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）》属于“重大调整”。

2.2 论证依据

(3) 修改适用政策、文件

■ 《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）》

二、严格规范规划调整审批

第九条 重大调整应当遵守以下程序进行：

- （一）组织编制机关对必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见；
- （二）组织编制机关应当提出专题报告，报原审批机关同意后，方可组织编制修改方案；
- （三）组织编制机关对修改方案组织审查，充分听取专家、部门、公众意见，并经市县规划委员会审议通过后，依法报批。

第十二条 组织编制机关应当将控制性详细规划调整草案通过多种途径向社会予以公告，公告时间不少于三十日。必要时，应当组织人员开展现场踏勘、听证论证等。

组织编制机关应当将经依法批准的控制性详细规划调整成果报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。及时公布依法批准的控制性详细规划调整成果主要内容。法律、行政法规规定不得公开的除外。

结论：“重大调整”需按照《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）》第九条、第十二条**等规定按程序修改调整**

2.3 论证内容

■ 本次论证涉及YK01-03-04、YK01-04-01、YK01-04-02-03、YK06-04-04、YK06-04-07地块的修改，其中：

(1) YK01-03-04

YK01-03-04地块用地性质由**商务金融/旅馆/零售商业混合用地(0902/090104/090101)**修改为**二类城镇住宅用地(070102)**；容积率由**≤3.0**修改为**≤2.5**，建筑密度由**≤45%**修改为**≤22%**，绿地率由**≥25%**修改为**≥40%**，建筑限高保持不变仍为**80米**，并**配建一处6班幼儿园**；

(2) YK01-04-01

YK01-04-01地块用地面积由**97743平方米**修改为**94689平方米**，用地性质及其他规划控制指标保持不变；

(3) YK01-04-02-03

YK01-04-02-03地块用地面积由**461平方米**修改为**3514平方米**，用地性质及其他规划控制指标保持不变；

(4) YK06-04-04

YK06-04-04地块用地面积由**105958平方米**修改为**95549平方米**，用地性质及其他规划控制指标保持不变；

(5) YK06-04-07

YK06-04-07地块用地面积由**5636平方米**修改为**16045平方米**，用地性质及其他规划控制指标保持不变；

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	备注
YK01-03-04	0902/090104/090101	商务金融/旅馆/零售商业混合用地	58754	≤3.0	≤45	≥25	≤80	——
YK01-04-01	0902/090101	商务金融/零售商业混合用地	97743	≤2.5	≤45	≥25	≤60	——
YK01-04-02-03	1401	公园绿地	461	——	——	——	——	——
YK06-04-04	070102	二类城镇住宅用地	105958	≤2.5	≤22	≥40	≤80	——
YK06-04-07	1401	公园绿地	5636	——	——	——	——	——

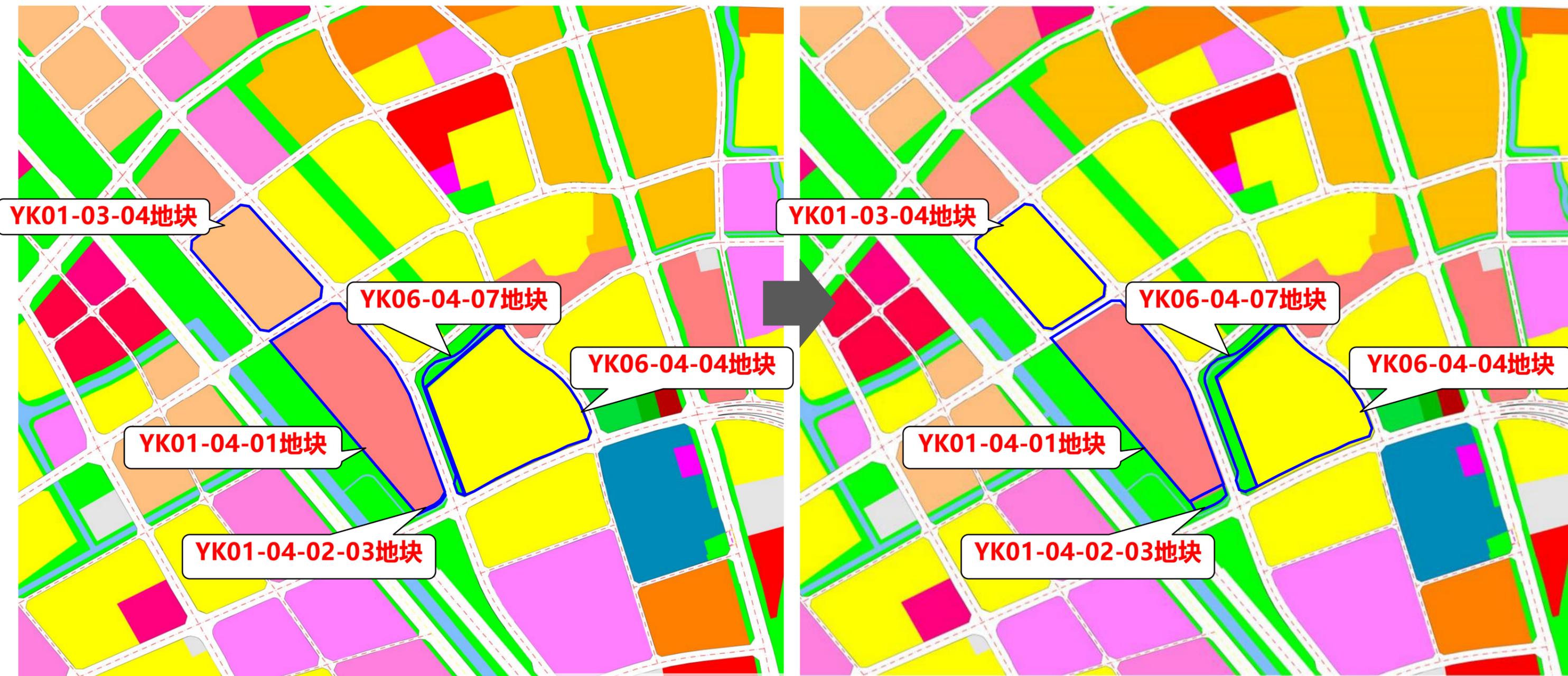
修改前用地指标表

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	备注
YK01-03-04	070102	二类城镇住宅用地	58754	≤2.5	≤22	≥40	≤80	配建6班幼儿园
YK01-04-01	0902/090101	商务金融/零售商业混合用地	94689	≤2.5	≤45	≥25	≤60	——
YK01-04-02-03	1401	公园绿地	3514	——	——	——	——	——
YK06-04-04	070102	二类城镇住宅用地	95549	≤2.5	≤22	≥40	≤80	——
YK06-04-07	1401	公园绿地	16045	——	——	——	——	——

修改后用地指标表

2.3 论证内容

02 论证依据



修改前用地规划图

修改后用地规划图

03 必要性报告结论

3.1 必要性报告结论

3.2 附件

3.1 必要性报告结论

■ 经过前述分析，为适应当前市场环境发展需求，解决商业服务业用地占比过高、拟调整土地处于低效未出让状态的现实问题，同时强化中片区带状公园与中轴公园连通联系，打造高品质带状滨水空间，确需对YK01-03-04、YK01-04-01、YK01-04-02-03、YK06-04-04、YK06-04-07地块做出修改

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	备注
YK01-03-04	0902/090104/090101	商务金融/旅馆/零售商业混合用地	58754	≤3.0	≤45	≥25	≤80	—
YK01-04-01	0902/090101	商务金融/零售商业混合用地	97743	≤2.5	≤45	≥25	≤60	—
YK01-04-02-03	1401	公园绿地	461	—	—	—	—	—
YK06-04-04	070102	二类城镇住宅用地	105958	≤2.5	≤22	≥40	≤80	—
YK06-04-07	1401	公园绿地	5636	—	—	—	—	—

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	备注
YK01-03-04	070102	二类城镇住宅用地	58754	≤2.5	≤22	≥40	≤80	配建6班幼儿园
YK01-04-01	0902/090101	商务金融/零售商业混合用地	94689	≤2.5	≤45	≥25	≤60	—
YK01-04-02-03	1401	公园绿地	3514	—	—	—	—	—
YK06-04-04	070102	二类城镇住宅用地	95549	≤2.5	≤22	≥40	≤80	—
YK06-04-07	1401	公园绿地	16045	—	—	—	—	—

