

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

HP03-05-01/01A地块和HP03-05-01/01B局部地块规划修改必要性论证

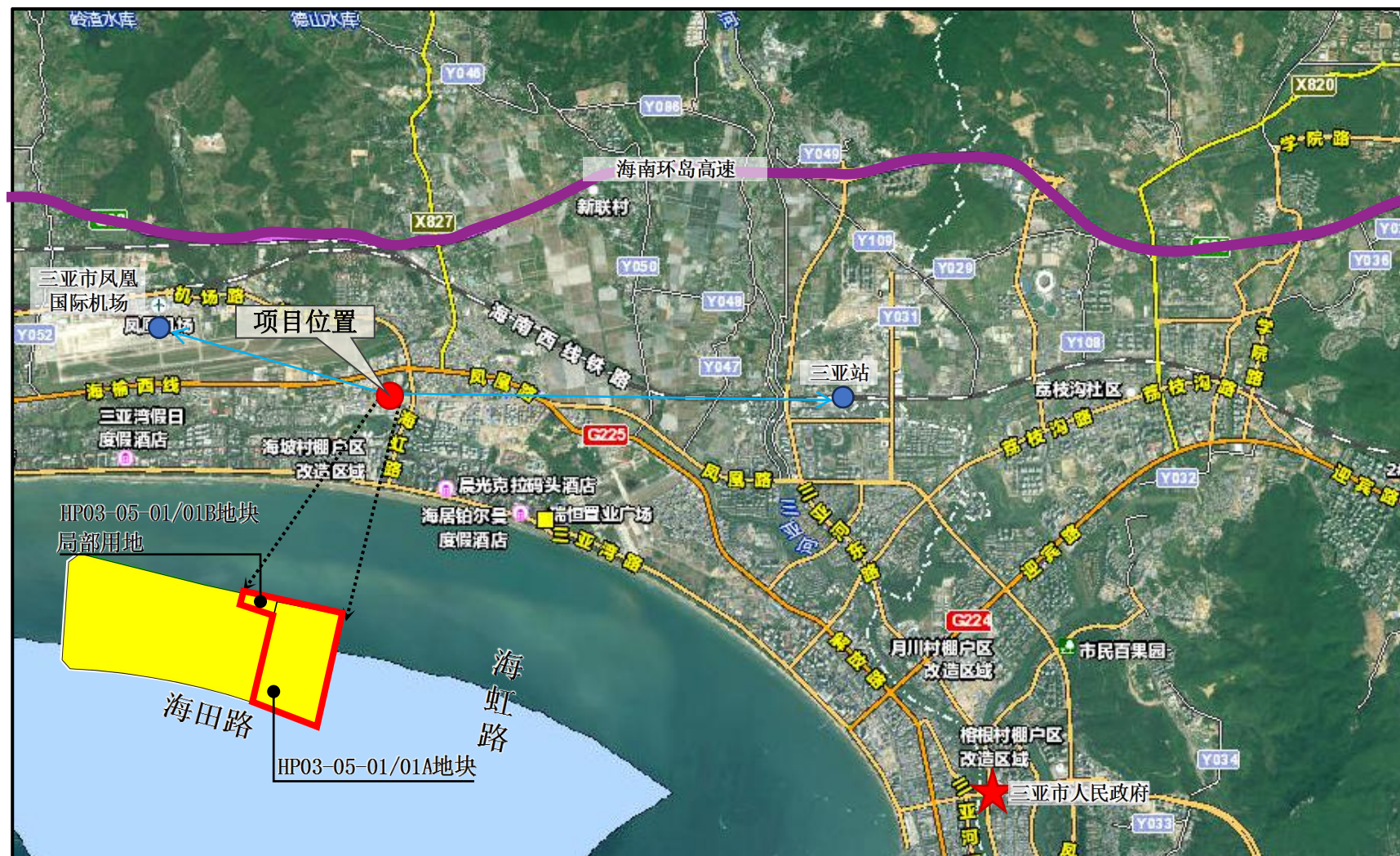
三亚市自然资源和规划局

2026年5月

1.1 项目概况

□ 项目情况

本次拟调整用地位于三亚中心城区海坡片区内，海虹路与海田路交叉口的西北侧，距凤凰机场约3.7千米，距三亚站约5.4千米。总用地面积约16.04亩，分别为HP03-05-01/01A地块，用地面积为15.01亩和HP03-05-01/01B地块东北侧局部地块，面积约1.03亩。HP03-05-01/01A和HP03-05-01/01B地块规划用地性质均为二类城镇住宅用地（070102）。



□ 项目修改背景

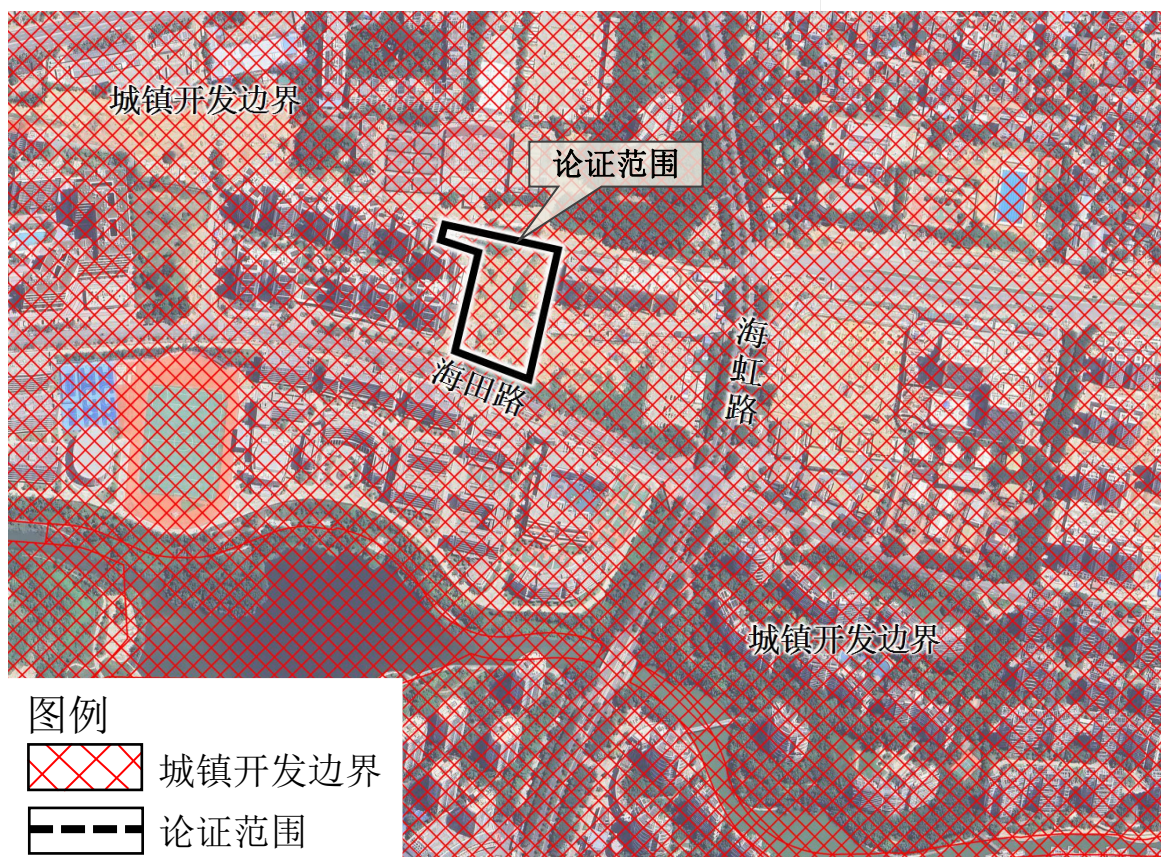
为了整合零星边角用地、促进土地集约节约利用，优化用地布局，切实保障安居房项目稳步推进，拟对三亚市中心城区海坡片区西瓜芒果单元HP03-05-01/01A地块和HP03-05-01/01B局部地块进行规划修改。

本次规划修改根据《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》《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）和《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）》的要求，现按程序启动规划修改必要性论证。

1.2 规划解读

《三亚市国土空间总体规划（2021—2035 年）》

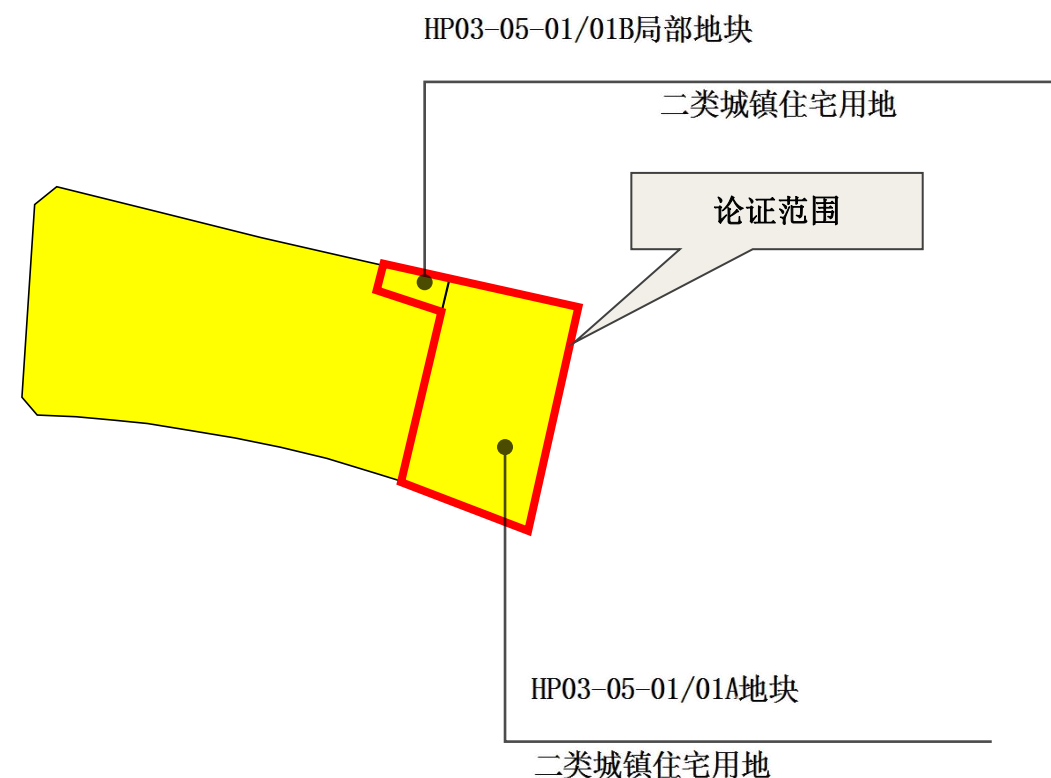
经核查《三亚市国土空间总体规划（2021—2035 年）》，“三区三线”划定成果，论证地块用地位于**城镇开发边界内**，不涉及**永久基本农田和生态保护红线**。



《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

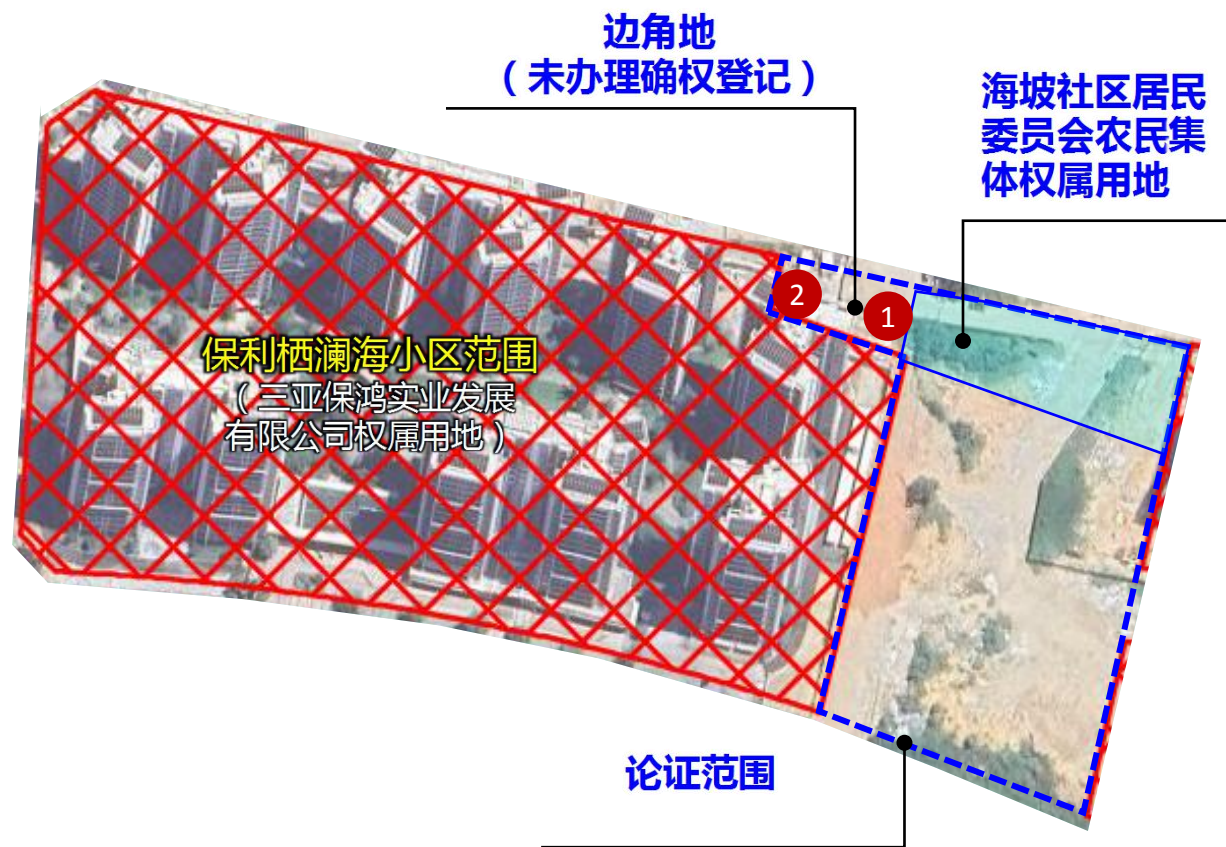
根据现行控规，论证地块HP03-05-01/01A和HP03-05-01/01B地块，规划用地性质均为**二类城镇住宅用地（070102）**，地块规划指标均为**容积率 ≤ 2.8 、建筑密度 $\leq 25\%$ 、建筑限高 ≤ 56 米、绿地率 $\geq 40\%$** ；

HP03-05-01/01A地块用地面积约15.01亩； HP03-05-01/01B地块用地面积约44.04亩，其中约43.01亩用地已建设安居房，剩余约1.03亩用地暂未办理确权登记，且尚未开发。



1.2 土地权属情况

HP03-05-01/01的边角地位于保利栖澜海小区用地外围东北侧，用地面积约1.03亩，尚未办理确权登记。



2.1 规划修改必要性

(1) 整合零星边角用地，促进土地集约利用与价值提升。

HP03-05-01/01B地块内约43.01亩用地已建设安居房，剩余约1.03亩无登记权属的零星边角用地。该边角地因面积狭小，难以利用，现将该零星用地与相邻的HP03-05-01/01A地块整合，**优化用地布局，实现统一的规划用地，盘活土地资源。**

(2) 保障安居房供应，提升居住品质，推进安居房建设。

本次规划调整有利于整合利用边角地，解决用地碎片化问题，**实现安居房建设用地统筹供给**，从而更好满足三亚市居民和引进人才的住房需求，完善住房保障体系。

综上，为整合零星边角用地、促进土地集约节约利用，稳步推进安居房项目建设，确需合并HP03-05-01/01A和HP03-05-01/01B地块东北部边角地，形成集中连片的可建设用地。

2.2 规划修改依据

□ 适用法律法规

——《中华人民共和国城乡规划法》（2008年实施，2019年修订）

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。

——《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年实施）

第二十条 经批准后的控制性详细规划具有法定效力，任何单位和个人不得随意修改，确需修改的，应当按照下列程序进行：

（一）控制性详细规划组织编制机关应当组织对控制性详细规划修改的必要性进行专题论证；

——《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：

（五）因公共利益、公共安全等确需修改的；

□ 相关政策

——《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。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。

本次规划调整为了整合零星边角用地、促进土地集约节约利用，优化用地布局，切实保障安居房项目稳步推进，**属于民生工程，为重大调整。**同时，符合《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》《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）和《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）》等相关法律法规和规范性文件要求；现按程序启动控规调整必要性论证工作。