

大安岭路北侧用地 规划指标确定及周边用地规划修改必要性论证

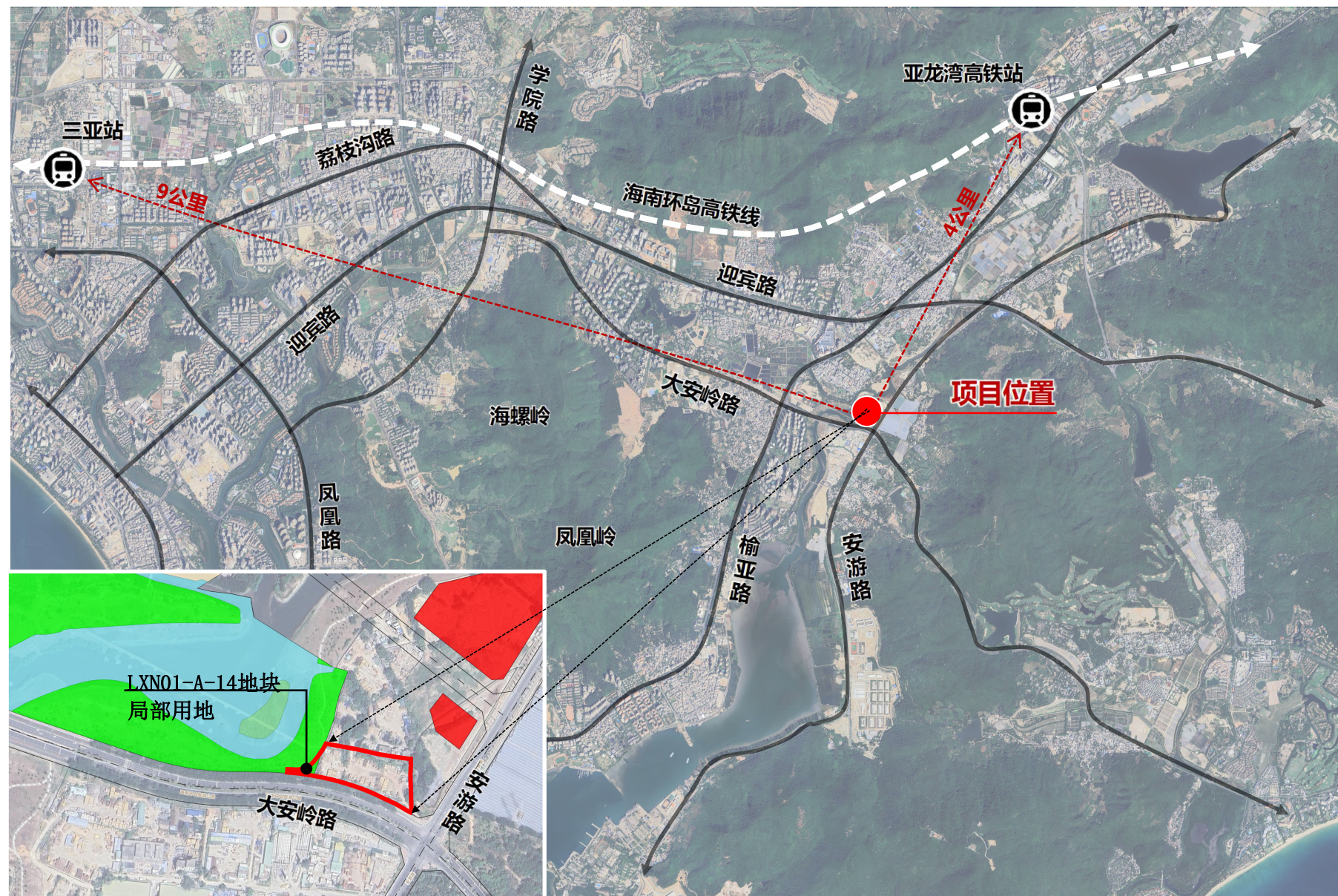
三亚市自然资源和规划局

2026年5月

1.1 项目概况

□ 项目情况

项目用地位于安游路和大安岭路交汇处西北侧，大茅河以东，项目范围总用地面积约9569平方米（14.35亩），均为海南省榆亚盐场权属用地，其中涉及岭新南片区控规LXN01-A-14地块公园绿地，面积约682平方米（1.02亩）。



□ 项目修改背景

为了完善住房保障体系，加快项目落地进程，有效改善居民的住房条件，拟对大安岭路北侧海南省榆亚盐场部分权属用地进行规划修改。

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》、《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）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）（琼自然资规〔2022〕3号）的要求，按程序启动规划修改必要性论证。

1.2 现状情况

□ 场地与周边现状

场地现状作为木材堆放，西侧为现状公园，北侧为现状堆场；南侧为大安岭路，东侧为安游路，场地主要通过大安岭路北侧组织交通，交通通达性良好。



1.2 规划解读

□ 《三亚市国土空间总体规划（2021—2035 年）》

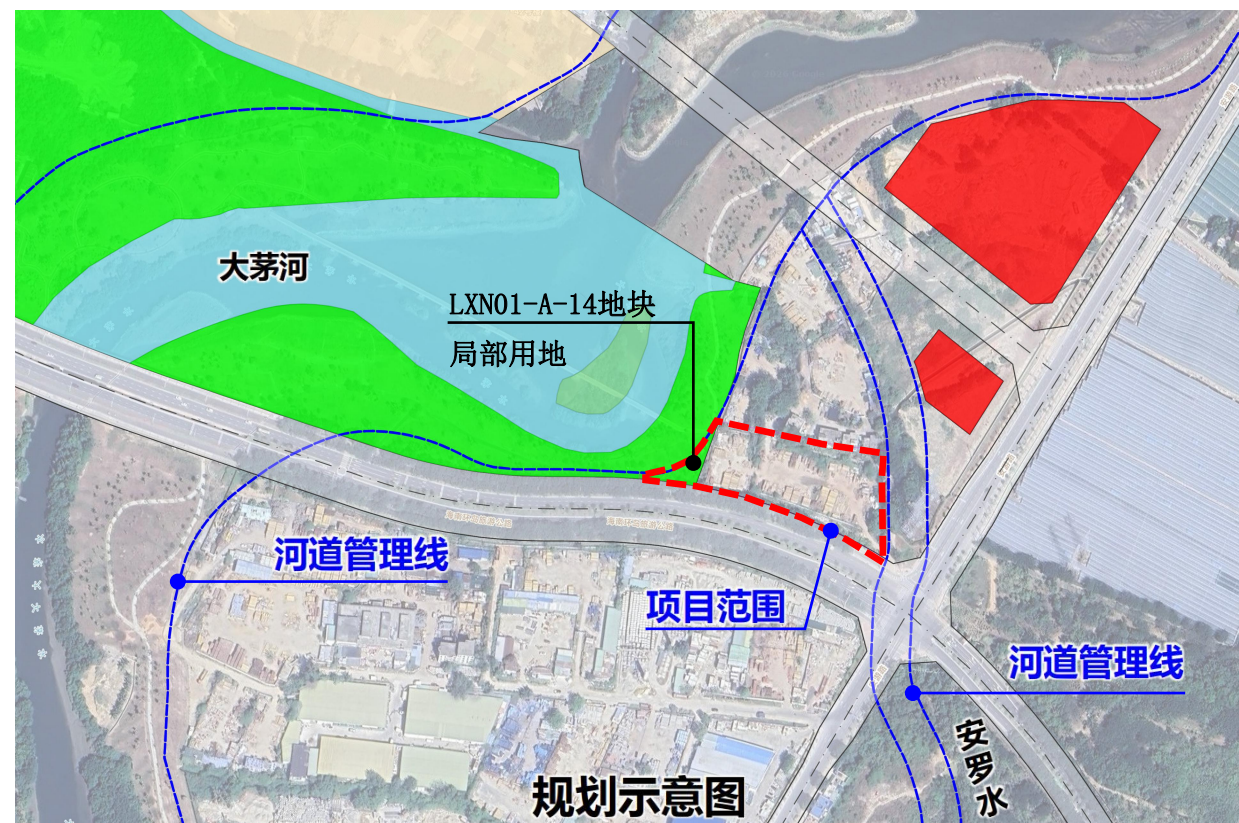
经核查《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果，项目范围位于开发边界外，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。

□ 《三亚市岭新南片区控制性详细规划》

项目范围总用地面积约9569平方米（14.35亩），其中西侧涉及公园绿地，面积约682平方米（1.02亩），东侧约8887平方米（13.33亩）为非建设用地。

□ 河道管理范围

项目用地不涉及占用河道管理范围内用地。



2.1 规划修改必要性

（1）落实住房保障决策部署，满足市民基本住房需求。

发展保障性租赁住房是国家、海南省及三亚市完善住房保障体系、解决城市住房困难问题的核心举措，是优化住房供应结构、促进房地产市场平稳健康发展的重要抓手。

随着三亚市经济社会的快速发展，居民对住房需求日益增长，本次规划修改用地用于保障性租赁住房建设，是落实国家、海南省、市关于完善住房保障体系、多渠道解决居民住房困难的具体举措，有利于加快保障性住房项目落地，切实改善居民的住房条件。

（2）盘活存量国有土地，提高土地利用效率。

项目用地为海南省榆亚盐场权属的存量建设用地，现状主要作为木材堆放及仓储堆场使用，土地利用效率较低。拟将该用地用于建设民生保障类项目，保障居民住房需求，实现土地资源集约节约利用。

（3）需开展规划修改，确定其用地性质及指标体系。

本次项目用地西侧部分用地位于《三亚市岭新南片区控制性详细规划》规划的公园绿地内，调整内容涉及其他用地调整为二类城镇住宅用地，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）（琼自然资规〔2022〕3号），属于重大调整。故本次项目根据《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》等法规，开展规划论证，并结合相关政策、法规规范合理确定其用地性质及指标体系。

2.2 规划修改依据

(1) 《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）

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。

本项目拟作为保障性租赁住房用地建设，有利于改善居民住房条件，属于公共安全、公共利益类工程项目，符合规划条例相关情形。

(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）

控制性详细规划调整分为重大调整、一般调整。对规划成果表达错误和信息误差进行勘误属于技术修正。

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。

本项目规划涉及其他用途的用地调整为居住用地，属于重大调整，依法按程序启动控规调整必要性论证工作。