

**《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》
YK01-04-01、YK06-04-04、YK06-06-01-01、YK06-05-
07、YK09-02-01等地块
规划修改必要性报告**

2026.06

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 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

项目位于崖州科技城南侧，海南环岛高速东侧，紧邻崖城互通高速。东侧距离三亚凤凰国际机场约26km，距离三亚市区约40km。

依据落实盘活低效用地、优化用地结构的政策要求，针对片区商业用地供给过剩、招商运营低效、土地价值难以释放，以及生态绿廊连通不足、公共交通场站选址与权属冲突，通过将低效商业混合用地调整为居住用地，拓宽绿道通廊，优化整合公共交通场站，化解历史遗留问题，实现盘活存量资源、完善生态与配套、推动职住平衡，助力片区高质量发展。

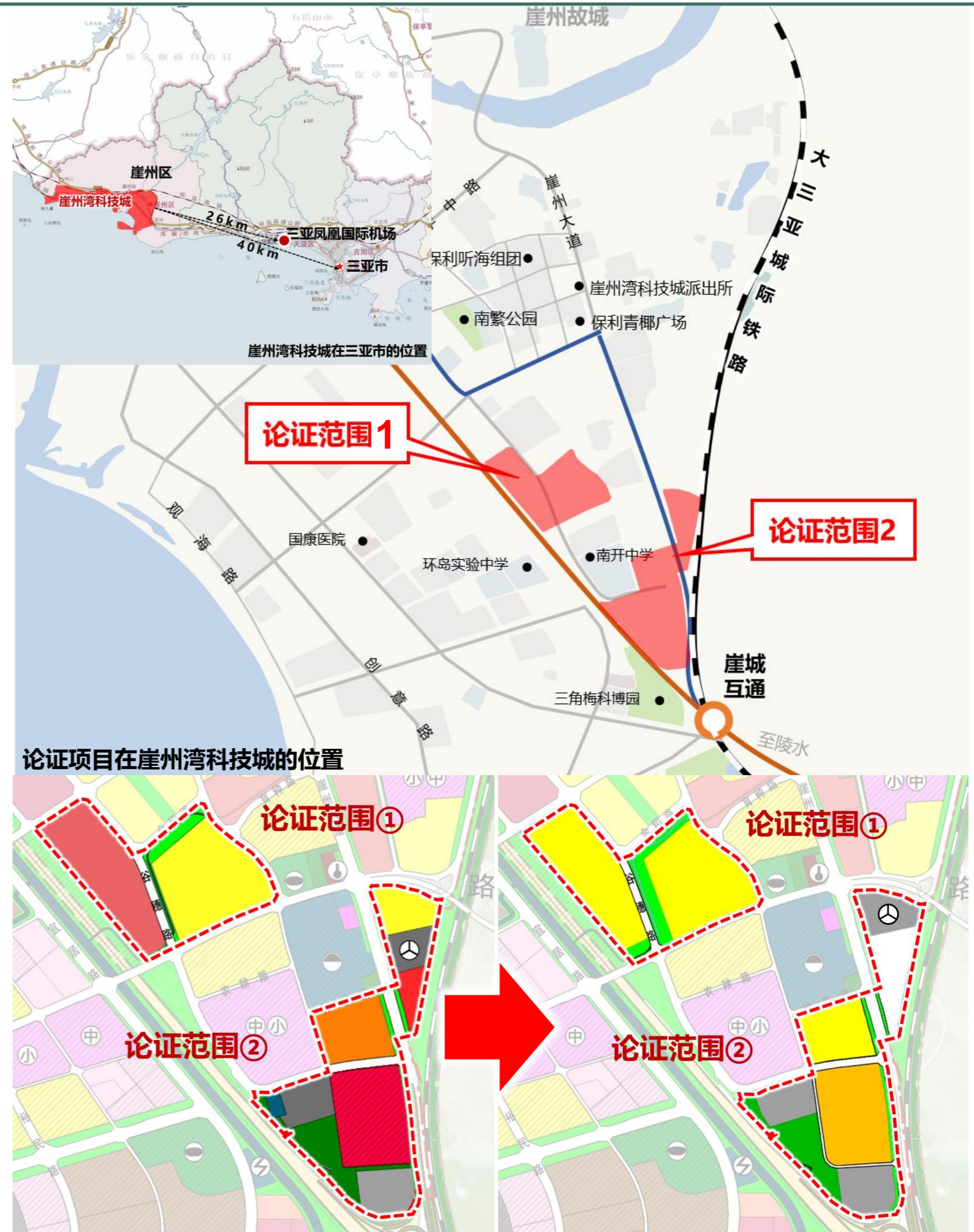
为推动项目建设，避免“圈而不建”或“建而不用”局面，解决历史遗留问题，促进三亚崖州湾发展建设，拟申请对《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》YK01-04-01、YK06-04-04、YK06-06-01-01、YK06-05-07、YK09-02-01等地块进行论证修改。

论证项目分为两个范围进行修改。

□ 本次论证修改内容：

- 论证范围1：1.拓宽绿廊，强化中片区带状公园与中轴公园连通联系；
2.盘活低效商业用地（商混调为居住），促使土地价值回归；
- 论证范围2：1.解决历史遗留问题，盘活低效用地；
2.优化整合公共交通场站等用地，保障片区稳定发展。

□ 现拟向三亚市人民政府申请启动《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》YK01-04-01、YK06-04-04、YK06-06-01-01、YK06-05-07、YK09-02-01等地块规划修改，并对修改必要性做出分析说明。



论证地块位于海南省三亚市西侧，崖州科技城中片区内，东侧距离三亚凤凰国际机场约26km，距离三亚市区约40km。

论证地块位于崖州科技城城区边缘，三亚城际铁路西侧，海南环岛高速东侧，南侧紧邻崖城互通，与崖州高铁站直线距离约5km。

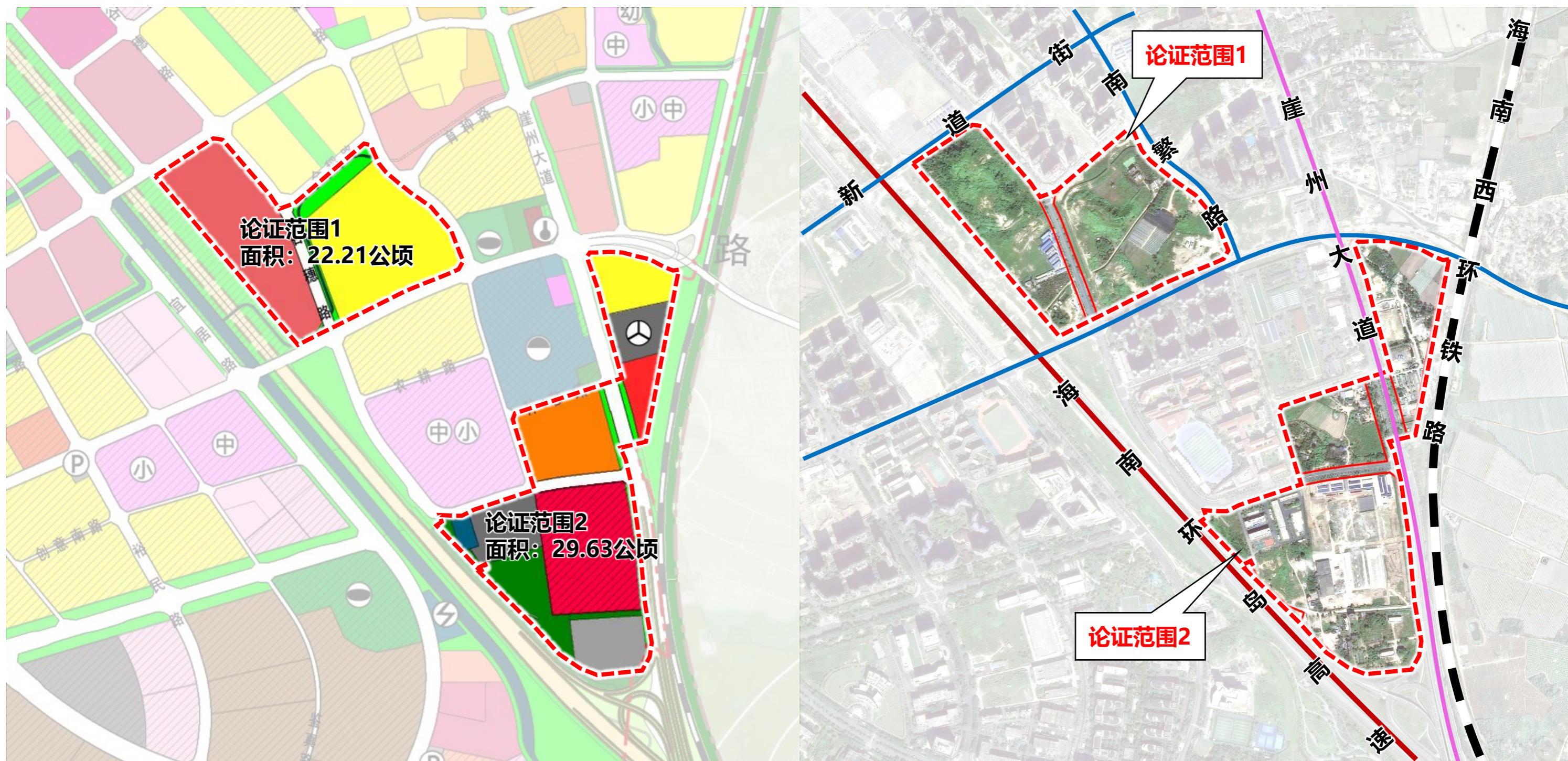


(1) 项目范围

本次论证地块位于《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》规划范围内，论证用地面积总计为51.84公顷，约合777.60亩，包含两个论证范围。

论证范围1位于海南环岛高速东侧，创意路北侧，论证面积为22.21公顷；

论证范围2位于海南环岛高速东侧，创意路南侧，论证面积为29.63公顷。



(2) 场地内建设情况

场地整体开发强度较低，建筑品质普遍不高，土地利用效率较低，现状景观风貌与所在地块承载的城市门户功能和城市景观轴线两侧区位不相匹配。

论证范围1：未进行开发建设，被城市主干道高科路划分为东、西两部分，现状以草地为主，有少量临时建筑。

论证范围2：建设活动相对较多，但功能层级偏低，主要为驾校、公路养护站、公路管理站及临时建筑等，另存有部分尚未开发的土地，呈沙土地、草地等原始地表形态。

论证范围1



论证范围2

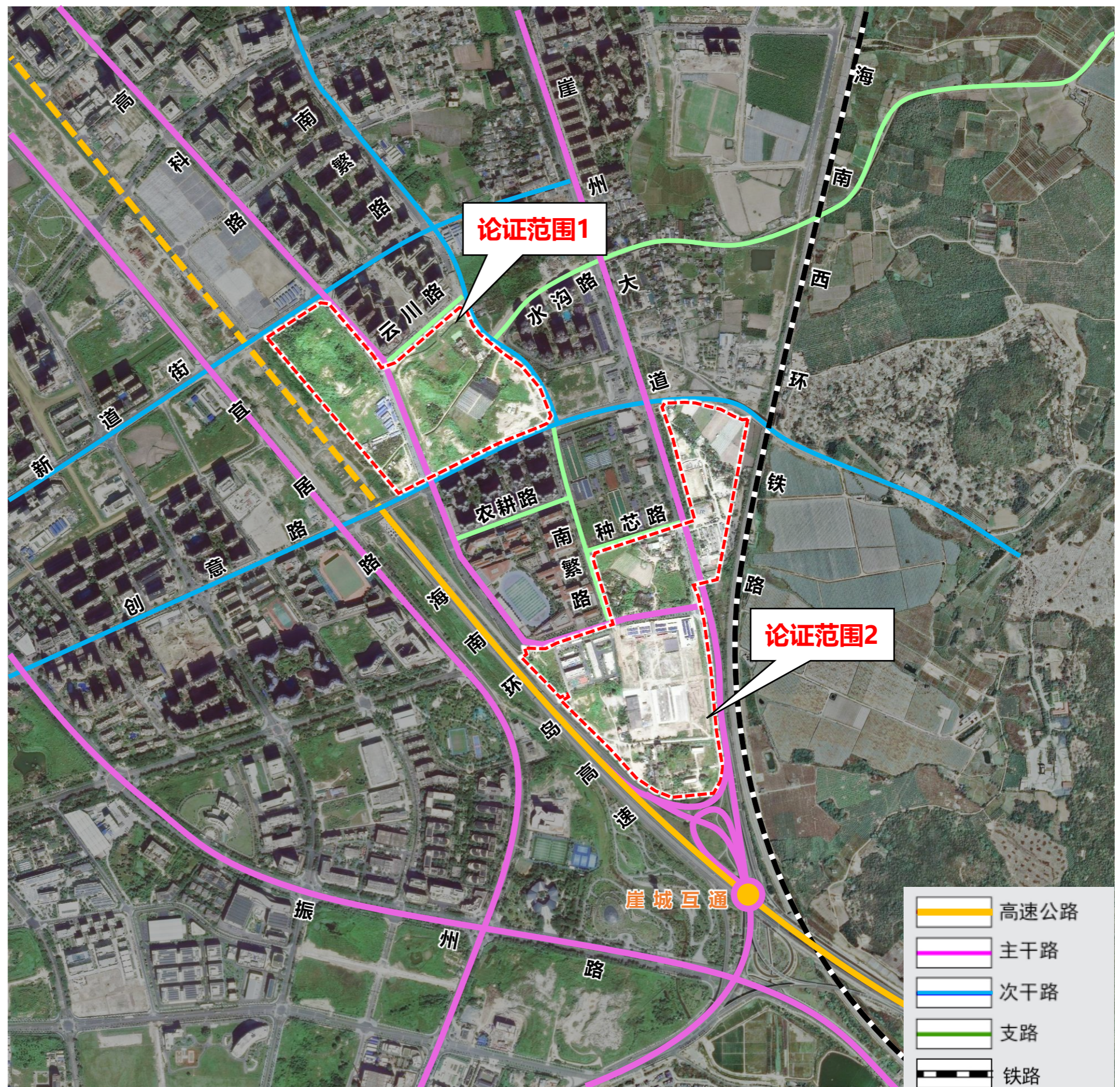


(3) 道路交通现状

地块周边道路系统建设较为完善，高等级道路配置充足，对外交通条件便利。

论证地块周边高等级道路包括**1条铁路、1条高速以及3条城市主干道**，可便捷通往全岛各主要城市。

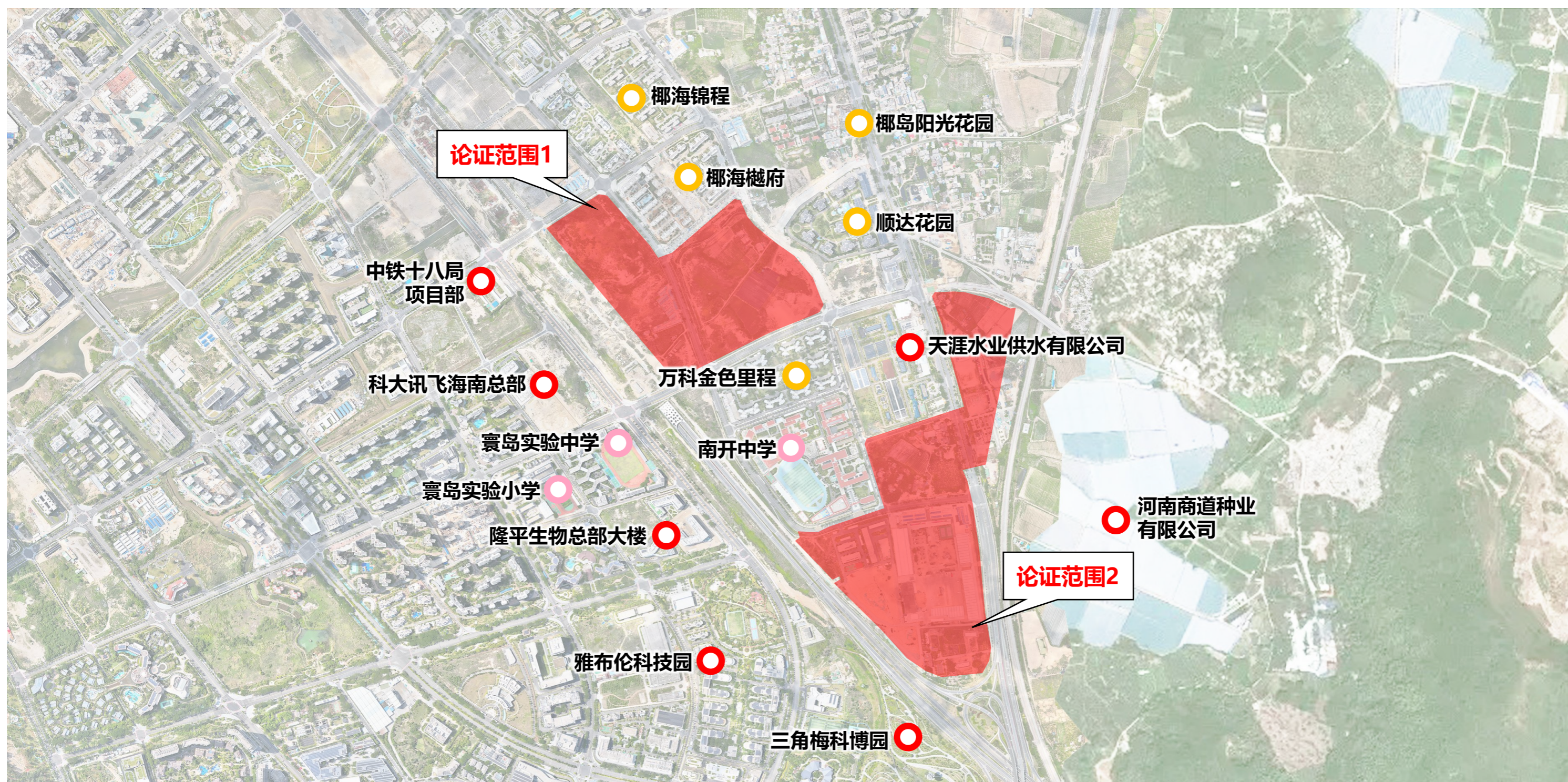
- **论证范围1**：西侧紧邻海南环岛高速，该段高速公路采用下穿模式通过，有效降低对地块的割裂影响；城市主干道高科路自论证范围内穿过。
- **论证范围2**：**西、南、东三侧被高等级道路所分隔，与相邻地块形成一定的空间分割。**其西侧为海南环岛高速，将该地块与西侧区域分隔开；南侧为崖城互通及其高架路；东侧与海南西环铁路相邻；北侧则可便捷接入市政道路系统，通达性良好。地块内部有崖州大道和高科路2条城市主干道穿过。



(4) 周边建设情况

从建设现状来看，项目地块**西、北两侧开发较为成熟**，东侧属于城区外，主要为未建设区域。

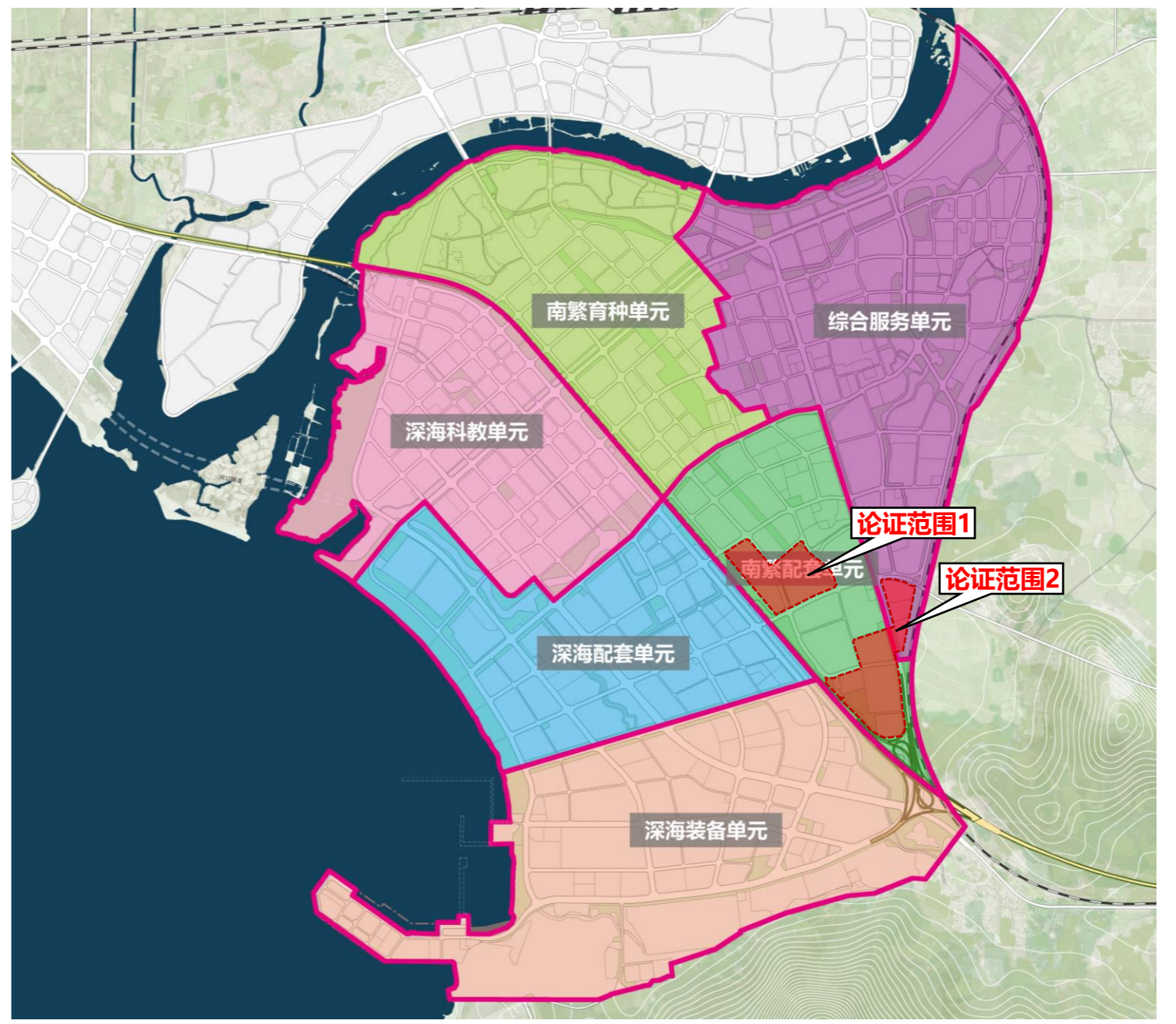
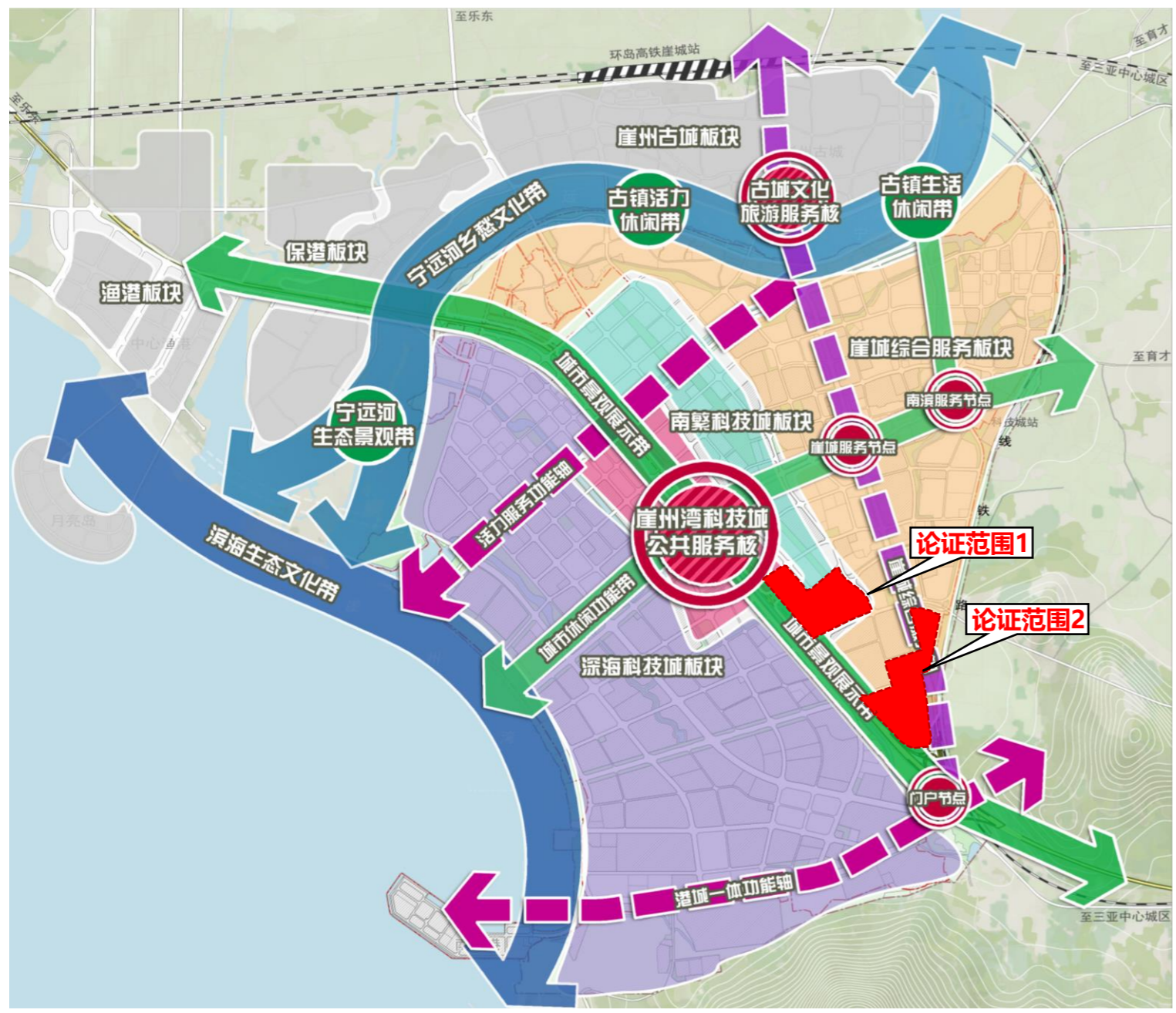
从论证范围周边的用地功能来看，北侧以**居住用地**为主，西侧以**科研用地**和**商务金融用地**为主，东侧则以**农林地和村庄居民点**为主要特征。



(1) 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》——空间结构图、单元划分图

本次论证地块位于崖州湾科技城公共服务核心旁，西侧为**城市景观展示带**，南侧为**门户节点**，该片区是**城市形象的展示区与窗口**，需注重建筑风貌的地标性与公共界面的开放融合，强化风貌协调。

在单元划分图中，该论证地块位于**南繁配套单元**和**综合服务单元**，南繁配套单元主导功能为**商业办公、居住配套**，综合服务单元主导功能为**宜居社区、综合配套**，两个单元均以居住用地为主要用地类型。

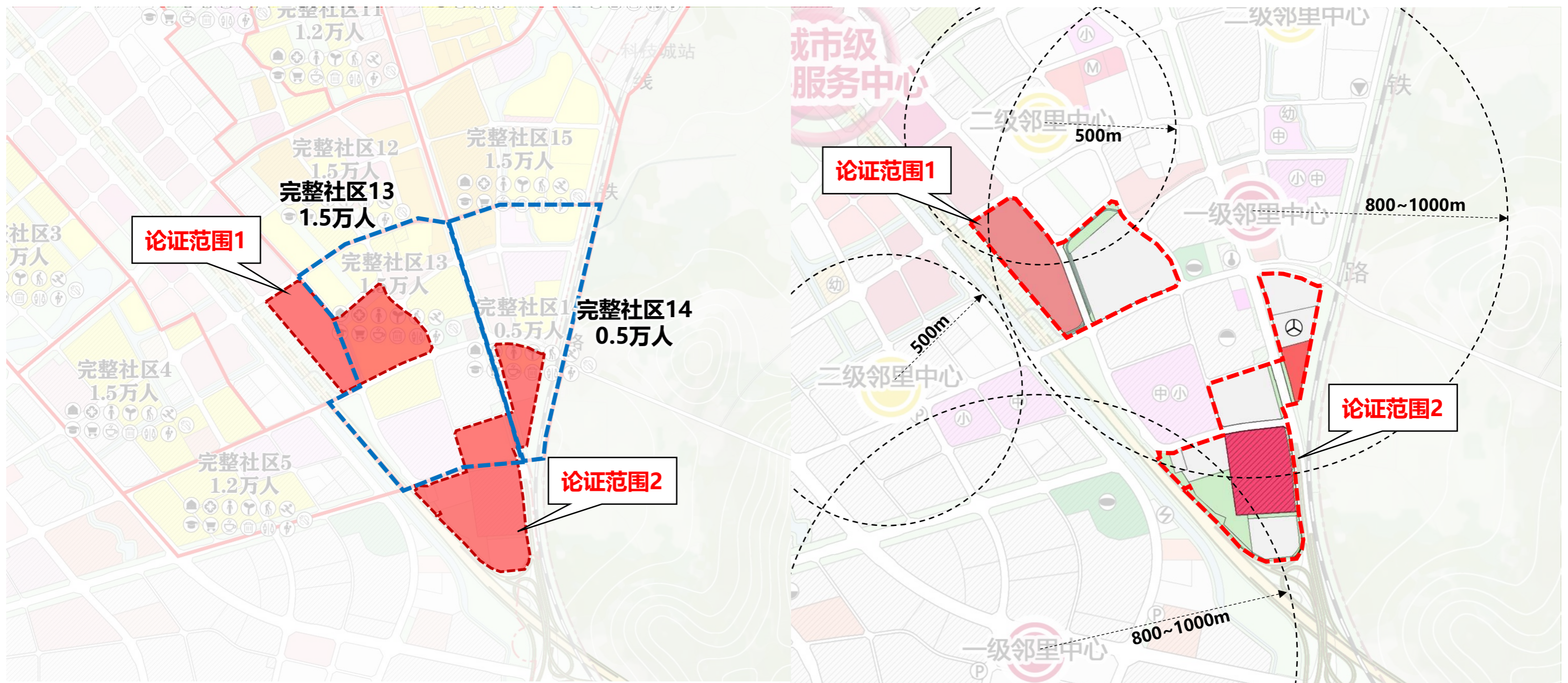


(2) 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》——居住社区布局图、公共服务设施图

本次论证地块位于控规中的**完整社区13和完整社区14**，**规划总计居住人口2万人**，配套内容包括综合服务站、社区卫生服务站、幼儿园、老年服务站、文化体育活动站、中小学校、超市、便民商业网点、生活垃圾收集站等。

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；

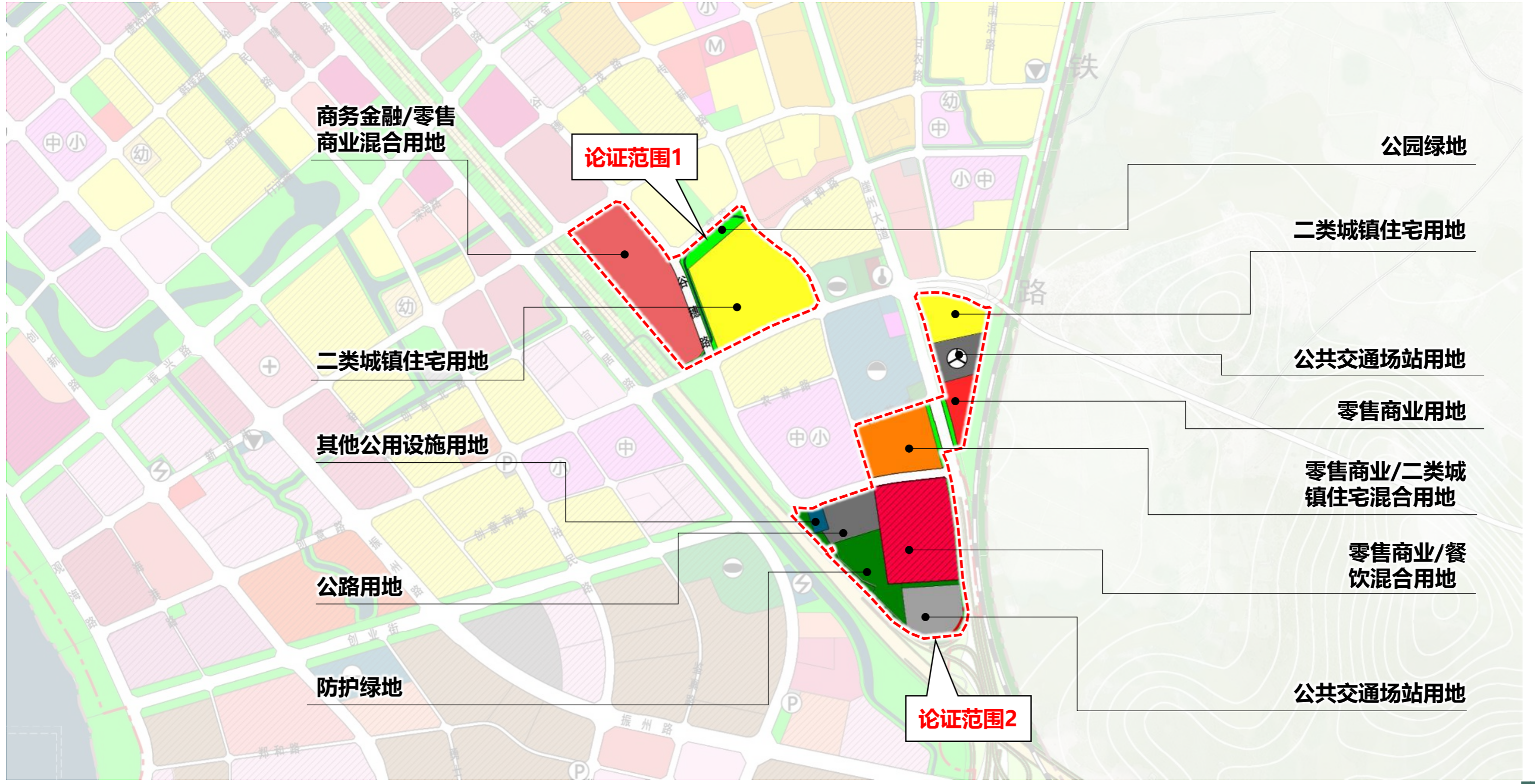
在社区级配套服务设施层面，在论证地块南北**两侧各有一个一级邻里中心**，西北侧有**两个二级邻里中心**，邻里中心内配建社区卫生健康中心、综合为老服务中心、文化活动中心、全民健身中心、营业网点等，公共服务设施配套较为齐全。



(3) 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》——用地规划图

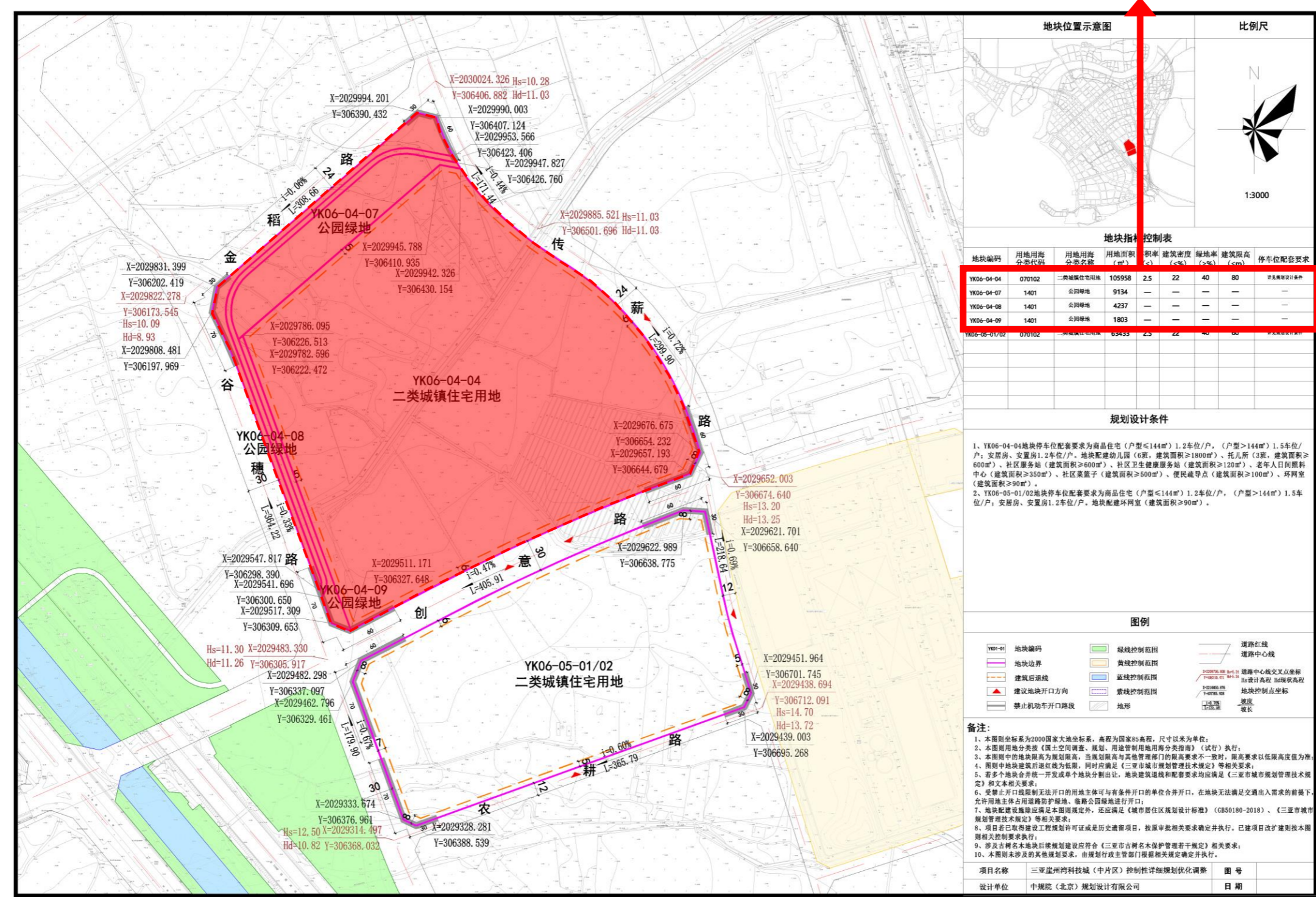
本次论证修改涉及居住用地（07）、商业服务业用地（09）、交通运输用地（12）、公用设施用地（13）、绿地与开敞空间用地（14）等。总计20个地块，其中涉及**各类绿地9处、居住用地或商住混合用地3处、商业服务业用地3处、交通用地3处、水体1处、公用设施用地1处。**

具体地块编码和控制指标见下文。



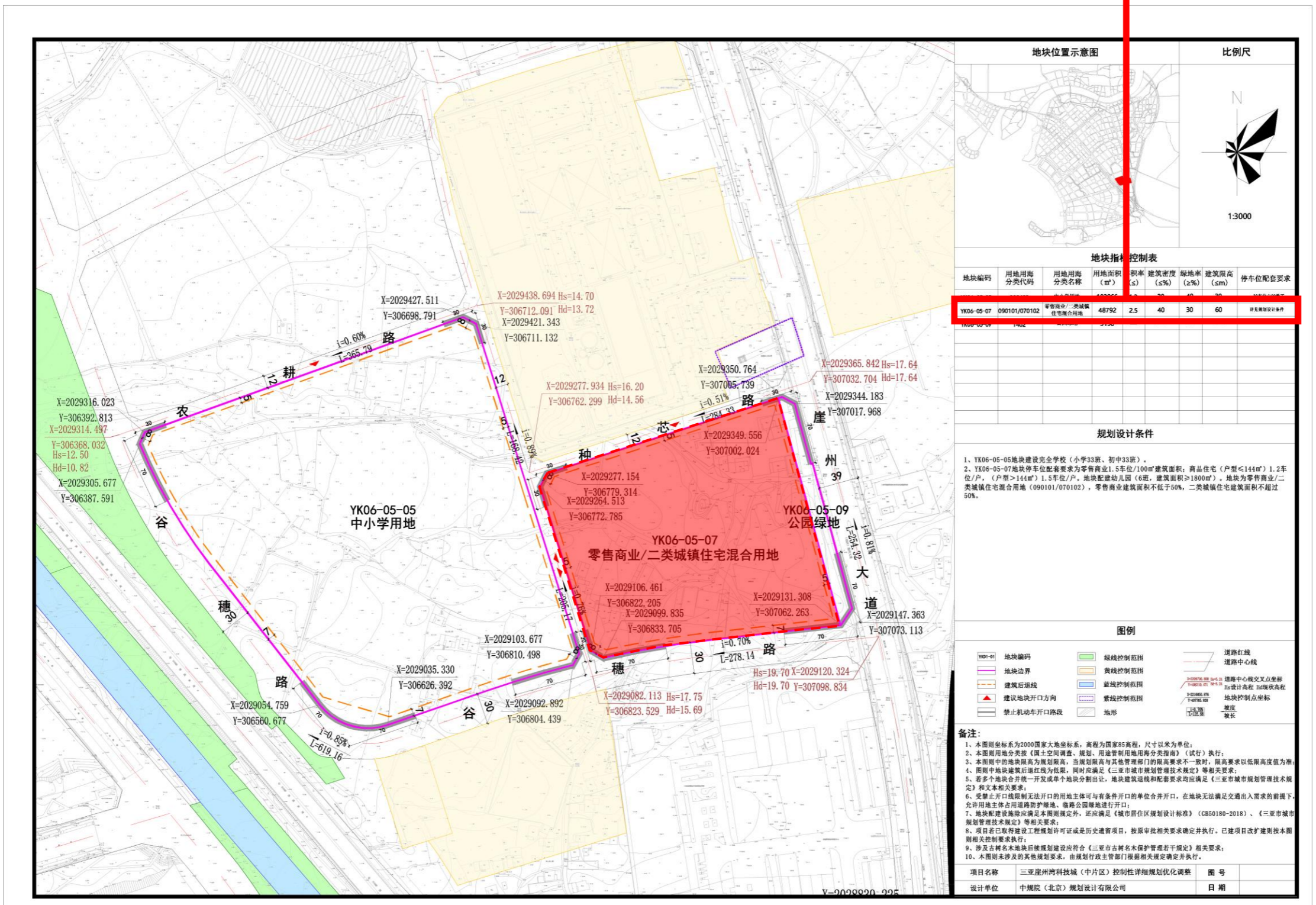
(4) 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》——地块分图则

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)
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	9134	—	—	—	—
YK06-04-08	1401	公园绿地	4237	—	—	—	—
YK06-04-09	1401	公园绿地	1803	—	—	—	—



(4) 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》——地块分图则

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)
YK06-05-07	090101/070102	零售商业/二类城镇住宅混合用地	48792	2.5	40	30	60



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
YK06-05-07	090101/070102	零售商业/二类城镇住宅混合用地	48792	2.5	40	30	60	详见规划设计条件

规划设计条件

1. YK06-05-05地块建设完全学校（小学33班、初中33班）。
2. YK06-05-07地块停车位配套要求为零售商业1.5车位/100㎡建筑面积；商品住宅（户型≤144㎡）1.2车位/户，（户型>144㎡）1.5车位/户。地块配建幼儿园（6班，建筑面积≥1800㎡）。地块为零售商业/二类城镇住宅混合用地（090101/070102），零售商业建筑面积不低于50%，二类城镇住宅建筑面积不超过50%。

图例

- YK06-01 地块编码
- 地块边界
- 建筑后退线
- 建议地块开口方向
- 禁止机动车开口路段
- 绿线控制范围
- 黄线控制范围
- 蓝线控制范围
- 紫线控制范围
- 地形
- 道路红线
- 道路中心线
- 道路中心线交叉点坐标
- Hs=设计高程 Hh=现状高程
- 地块控制点坐标
- 坡度
- 坡长

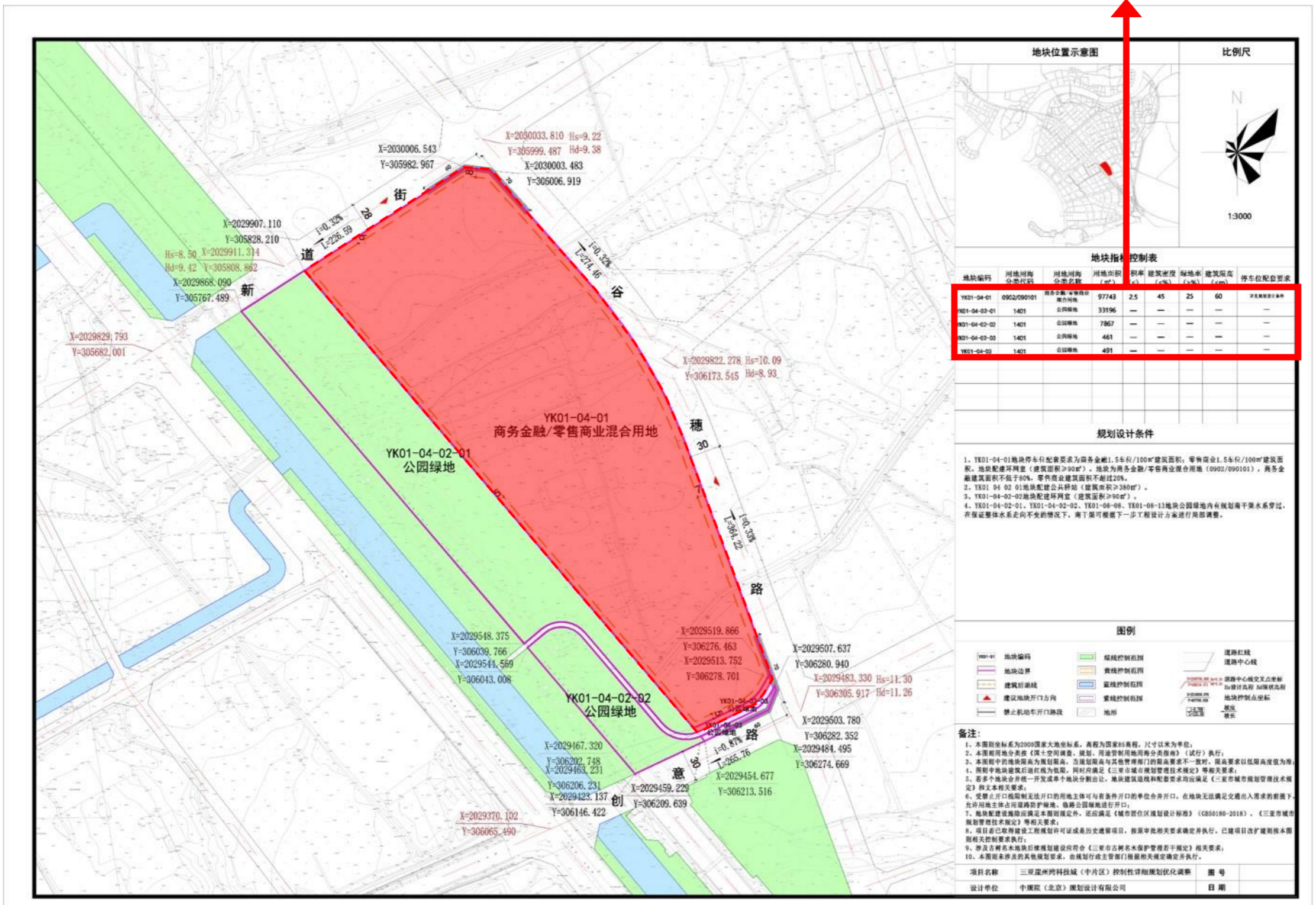
备注

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. 本图图中的地块限高为规划限高，当规划限高与其他管理部门的限高要求不一致时，限高要求以低限高要求为准；
4. 图例中的地块后退红线为最低限，同时应满足《三亚市城市规划管理技术规定》等相关要求；
5. 若多个地块合并开发或单个地块分割出让，地块建筑退线和配建要求均应符合《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有条件开口的单位合并开口，在满足无法满足交通出入需求的前提下，允许用地主体占用道路防护绿地、临路公园绿地进行开口；
7. 地块配建设施除满足本图规定外，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. 项目若已取得建设工程规划许可证或历史遗留项目，按原审批相关要求确定并执行。已建项目改扩建按本图规划控制要求执行；
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	

(4) 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》——地块分图则

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)
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	—	—	—	—



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)	停车位配建要求
YK01-04-01	0902/090101	商务金融/零售商业混合用地	97743	2.5	45	25	60	详见规划条件
YK01-04-02-01	1401	公园绿地	33196	—	—	—	—	—
YK01-04-02-02	1401	公园绿地	7867	—	—	—	—	—
YK01-04-02-03	1401	公园绿地	461	—	—	—	—	—
YK01-04-03	1401	公园绿地	491	—	—	—	—	—

规划设计条件

- YK01-04-01地块停车位配建要求为商务金融1.5车位/100m²建筑面积;零售商业1.5车位/100m²建筑面积。地块配建环卫室(建筑面积≥30m²)。地块为商务金融/零售商业混合用地(0902/090101),商务金融建筑密度不低于30%,零售商业建筑密度不超过20%。
- YK01-04-02-01地块配建公共绿地(建筑面积≥380m²)。
- YK01-04-02-02地块配建环卫室(建筑面积≥30m²)。
- YK01-04-02-01、YK01-04-02-02、YK01-04-04、YK01-04-08、YK01-04-13地块公园绿地内有规划雨水管穿过,在保证整体体系走向不变的情况下,雨水管可根据下一步工程设计方案进行局部调整。

图例

YK01-01	地块编码	红线控制范围	道路红线
—	地块边界	黄线控制范围	道路中心线
—	建筑后退线	蓝线控制范围	道路中心线交叉点控制
—	建议地块开口方向	紫线控制范围	设计高程/控制高程
—	禁止机动车开门路线	地形	地块控制点坐标
			建筑限高

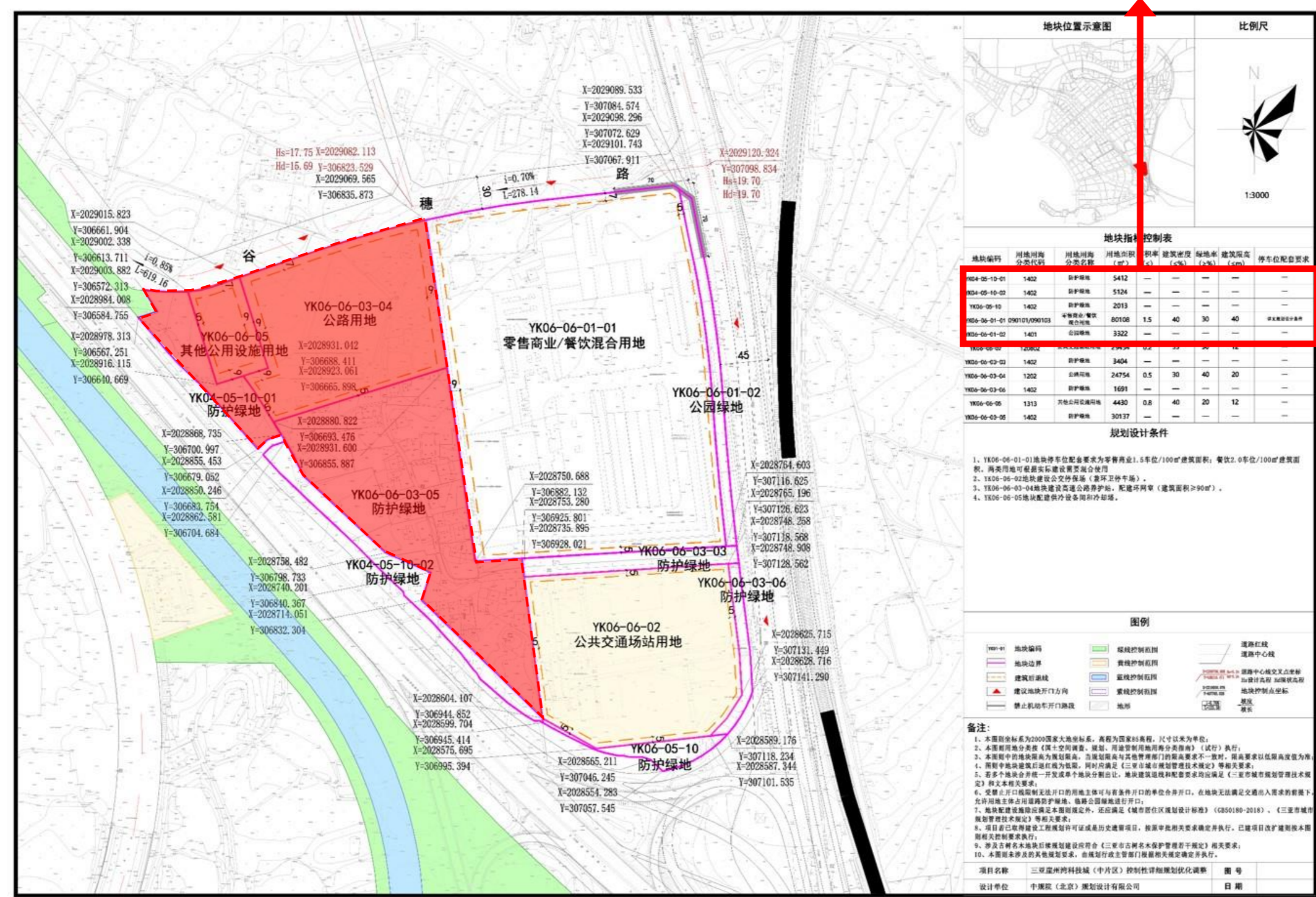
备注:

- 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;
- 本图用地分类按《国土空间调查、规划、用地管制用地分类指南》(试行)执行;
- 本图图中的地块限高为规划限高,当规划限高与其他管理部门的限高要求不一致时,限高要求以限高高度值为准;
- 图例中的地块红线和蓝线为规划,同时应满足《三亚市城市规划设计技术规定》等相关要求;
- 若多个地块合并开发或单个地块分期出让,地块建筑退线控制要求均应符合《三亚市城市规划设计技术规定》原文相关要求;
- 受禁止开口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,在地块无法满足交通出入需求的前提下,允许用地主体占用道路防护绿地、临时公园绿地进行开口;
- 地块配建设施除满足本图规定外,还应满足《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《三亚市城市规划设计技术规定》等相关要求;
- 本项目已取得建设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图例控制要求执行;
- 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;
- 本图未涉及的其他规划要求,由规划行政主管部门按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	中康院(北京)规划设计有限公司	日期	

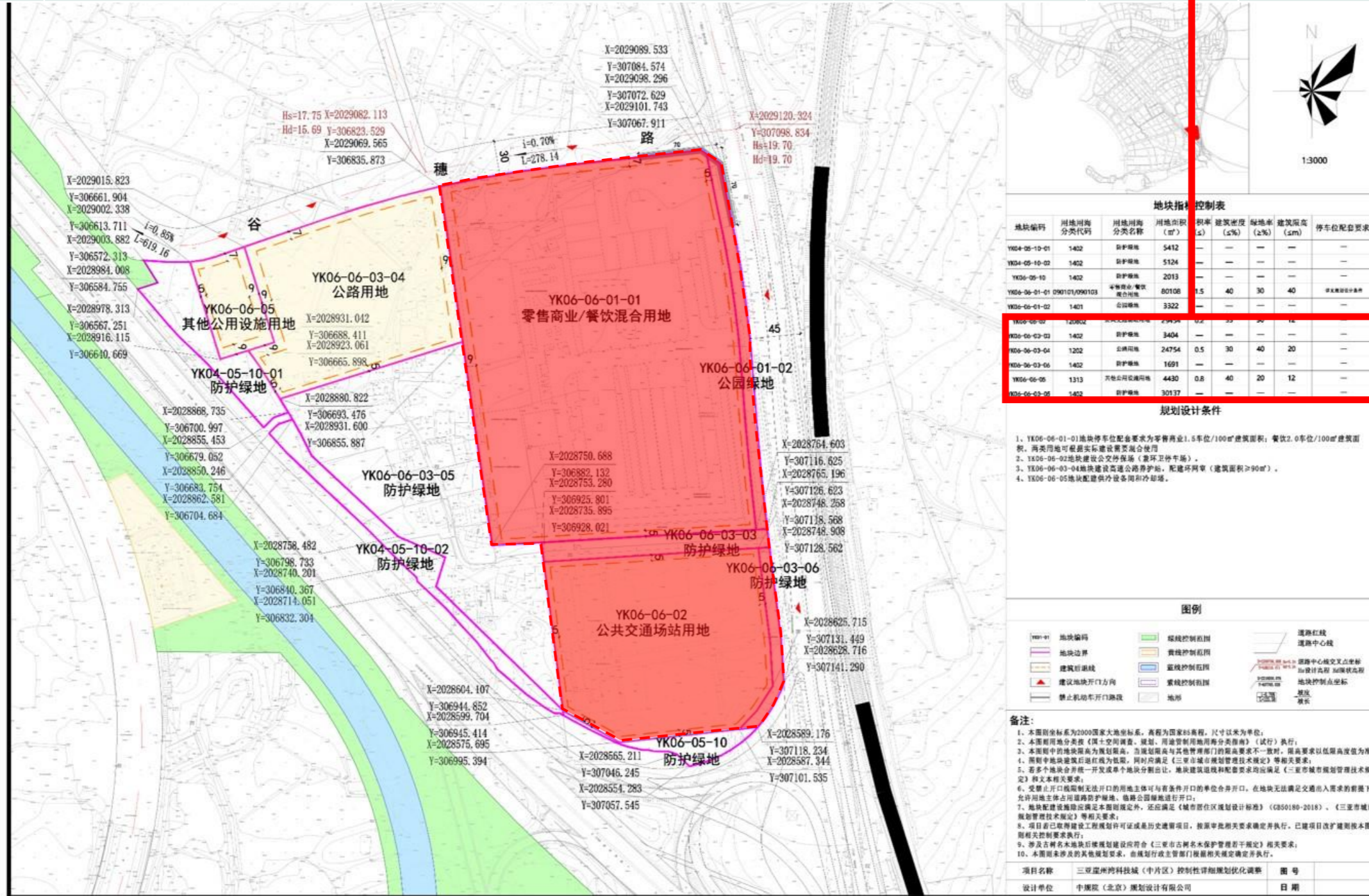
(4) 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》——地块分图则

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)
YK04-05-10-01	1402	防护绿地	5412	—	—	—	—
YK06-06-05	1313	其他公用设施用地	4430	0.8	40	20	12
YK06-06-03-04	1202	公路用地	24754	0.5	30	40	20
YK06-06-03-05	1402	防护绿地	30137	—	—	—	—



(4) 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》——地块分图则

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)
YK06-06-01-01	090101/090103	零售商业/餐饮混合用地	80108	1.5	40	30	40
YK06-06-03-03	1402	防护绿地	3404	—	—	—	—
YK06-06-02	120802	公共交通场站用地	29454	0.2	35	30	12
YK06-06-01-02	1401	公园绿地	3322	—	—	—	—
YK06-06-03-06	1402	防护绿地	1691	—	—	—	—



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
YK04-05-10-01	1402	防护绿地	5412	—	—	—	—	—
YK04-05-10-02	1402	防护绿地	5124	—	—	—	—	—
YK06-09-10	1402	防护绿地	2013	—	—	—	—	—
YK06-06-01-01	090101/090103	零售商业/餐饮混合用地	80108	1.5	40	30	40	按《城市停车规划规范》
YK06-06-01-02	1401	公园绿地	3322	—	—	—	—	—
YK06-06-02	120802	公共交通场站用地	29454	0.2	35	30	12	—
YK06-06-03-03	1402	防护绿地	3404	—	—	—	—	—
YK06-06-03-04	1202	公园绿地	24754	0.5	30	40	20	—
YK06-06-03-06	1402	防护绿地	1691	—	—	—	—	—
YK06-06-05	1313	其他公用设施用地	4430	0.8	40	20	12	—
YK06-06-02-06	1402	防护绿地	3017	—	—	—	—	—

- 规划设计条件**
- YK06-06-01-01地块停车位配套要求为零售商业1.5车位/100m²建筑面积；餐饮2.0车位/100m²建筑面积。两类用地可根据实际建设需要混合使用。
 - YK06-06-02地块建设公交场站（含环卫停车场）。
 - YK06-06-03-04地块建设高速公路养护站，配建停车场（建筑面积≥90m²）。
 - YK06-06-05地块配建建设冷设备间和冷站。



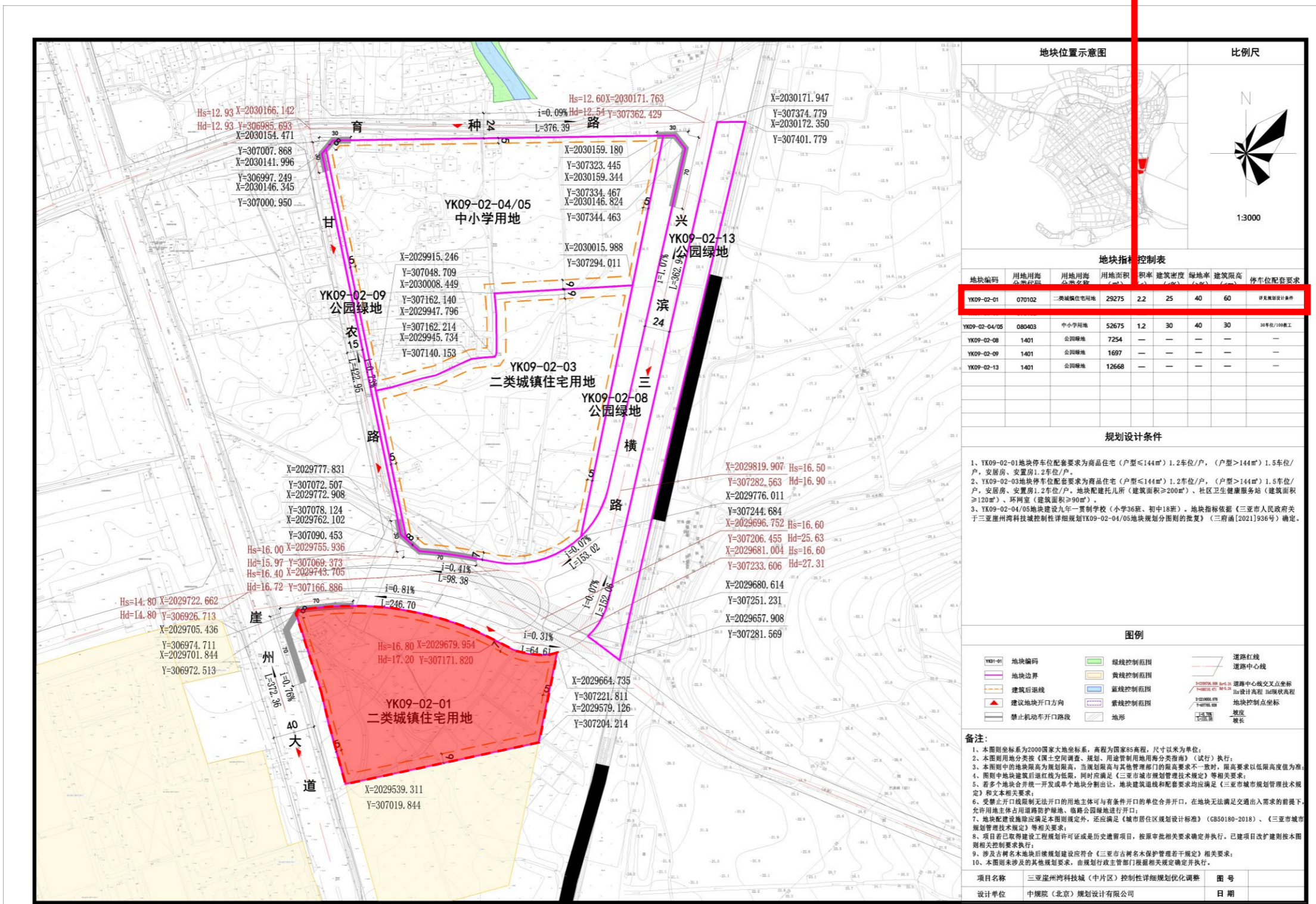
备注:

- 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。
- 本图用地分类按《国土空间调查、规划、用地管制用地分类标准》（试行）执行。
- 本图图中的地块限高为规划限高，当规划限高与其他管理部门的要求不一致时，以最高限高为准。
- 图例中的建筑后退线和红线为规划线，同时应满足《三亚市城市规划管理技术规定》等相关要求。
- 若多个地块合并开发或单个地块分期开发，地块建筑退线和配建要求均应符合《三亚市城市规划管理技术规定》原文相关要求。
- 受禁止开口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防护绿地、临路公园绿地进行开口。
- 地块配建建设冷设备间和冷站，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。
- 项目若已取得建设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例控制相关要求执行。
- 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。
- 本图例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：中康院（北京）规划设计有限公司 日期：

(4) 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》——地块分图则

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)
YK09-02-01	070102	二类城镇住宅用地	29275	2.2	25	40	60



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
YK09-02-01	070102	二类城镇住宅用地	29275	2.2	25	40	60	详见规划设计条件
YK09-02-04/05	080403	中小学用地	52675	1.2	30	40	30	10车位/100㎡
YK09-02-08	1401	公园绿地	7254	—	—	—	—	—
YK09-02-09	1401	公园绿地	1697	—	—	—	—	—
YK09-02-13	1401	公园绿地	12668	—	—	—	—	—

规划设计条件

- 1、YK09-02-01地块停车位配套要求为商品住宅（户型≤144㎡）1.2车位/户，（户型>144㎡）1.5车位/户，安置房、安置房1.2车位/户。
- 2、YK09-02-03地块停车位配套要求为商品住宅（户型≤144㎡）1.2车位/户，（户型>144㎡）1.5车位/户，安置房、安置房1.2车位/户。地块配建托儿所（建筑面积≥200㎡）、社区卫生健康服务站（建筑面积≥120㎡）、环网室（建筑面积≥90㎡）。
- 3、YK09-02-04/05地块建设九年一贯制学校（小学36班、初中18班），地块指标依据《三亚市人民政府关于三亚崖州湾科技城控制性详细规划YK09-02-04/05地块规划分图则的批复》（三府函[2021]936号）确定。

- 图例**
- YK09-01 地块编码
 - 地块边界
 - 建筑后退线
 - 建议地块开口方向
 - 禁止机动车辆开口路段
 - 绿线控制范围
 - 黄线控制范围
 - 蓝线控制范围
 - 紫线控制范围
 - 地形
 - 道路红线
 - 道路中心线
 - 道路中心线交叉点坐标
 - 道路中心线高程
 - 道路中心线高程
 - 地块控制点坐标
 - 高程

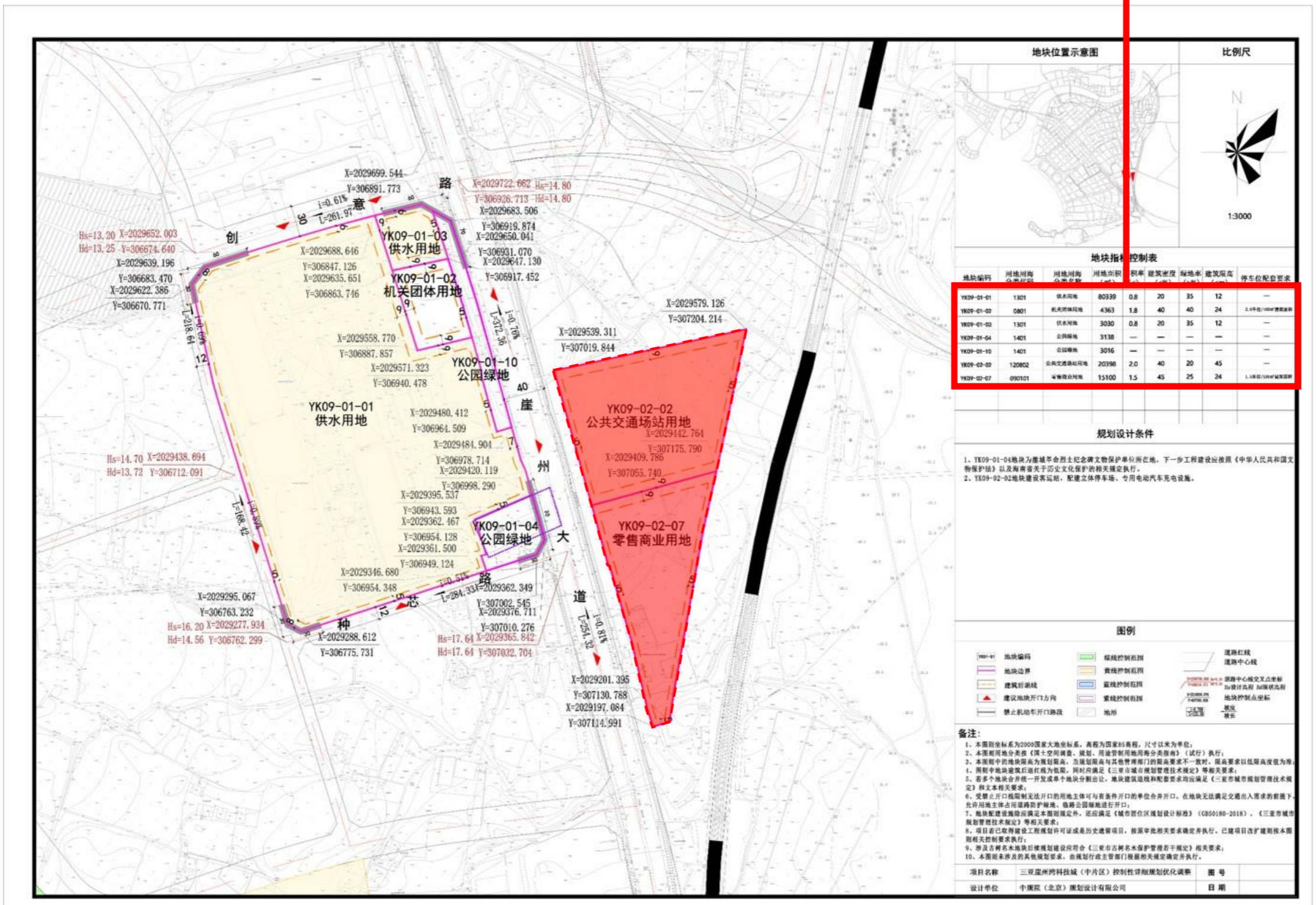
备注

- 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、用地管制用地分类指南》（试行）执行；
- 3、本图图中的地块限高为规划限高，当规划限高与其他管理部门的限高要求不一致时，限高要求以低限高值为准；
- 4、图例中的地块后退红线为最低，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图则出，地块建筑后退线和配建要求均应符合《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有条件开口的单位合并开口，在地块无法满足交通出入需求的前提下，允许用地主体占用道路防护绿地、临路公园绿地进行开口；
- 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、项目若已取得建设工程规划许可证或历史遗留项目，按原审批相关要求确定并执行。已建项目改扩建按本图则相关要求执行；
- 9、涉及古村名木地块后续规划建设应符合《三亚市古村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。

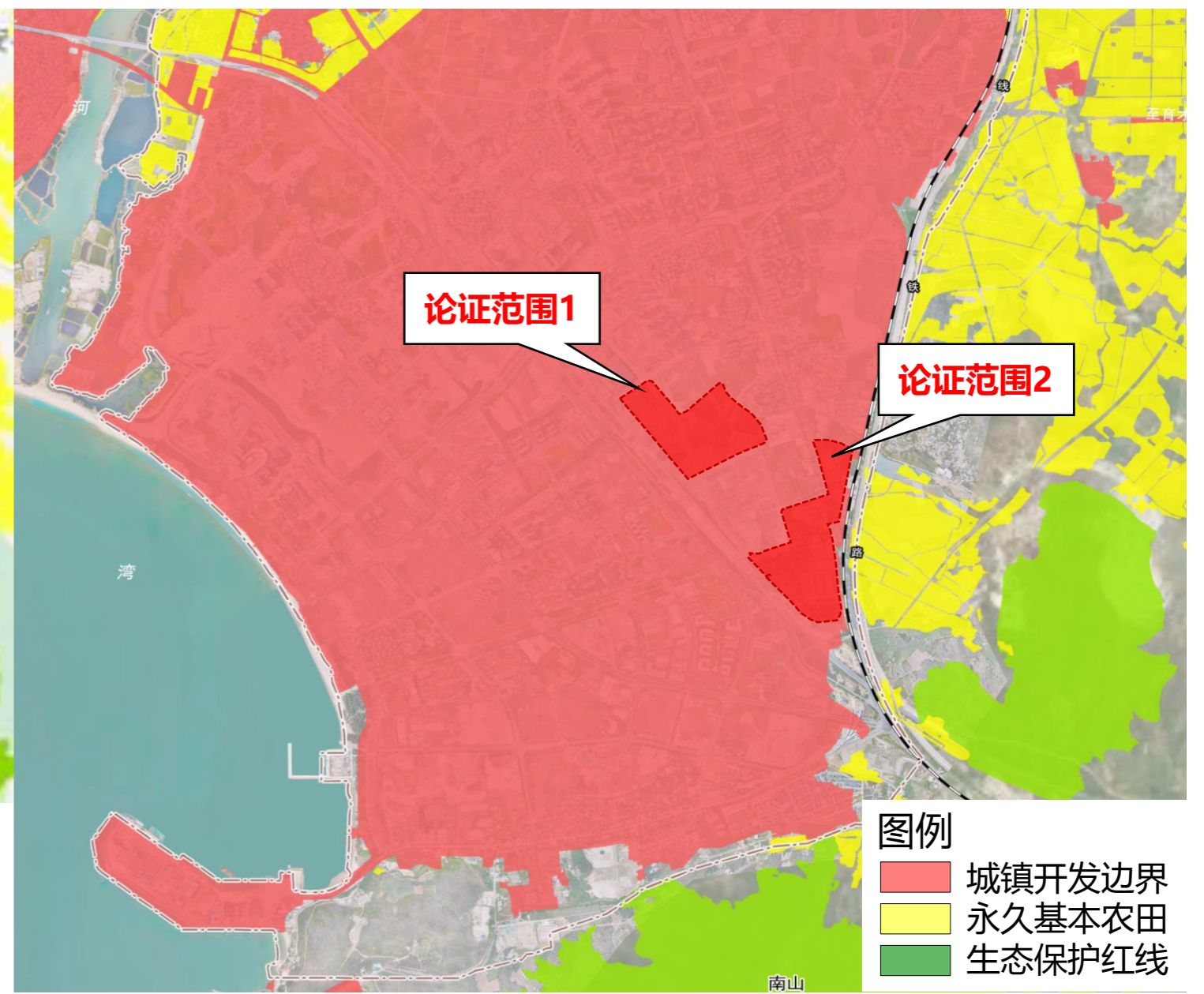
项目名称	三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整	图号	
设计单位	中规院（北京）规划设计有限公司	日期	

(4) 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》——地块分图则

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)
YK09-02-02	120802	公共交通场站用地	20398	2.0	40	20	45
YK09-02-07	090101	零售商业用地	15100	1.5	45	25	24



根据三亚崖州湾“三区三线”划定成果，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。



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

(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。

<p>超大城市/一线城市 (≥500万, 上海、北京、深圳、广州)</p> <p>人均商业服务业用地: 3.5-6.0m²/人 占建设用地比例: 7%-12%</p> <p>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%</p>
<p>特大城市/二线 (300-500万)</p> <p>人均商业服务业用地: 3.5-5.0m²/人 占建设用地比例: 6%-10%</p> <p>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%</p>
<p>大中城市 (100-300万)</p> <p>人均商业服务业用地: 2.5-4.0m²/人 占建设用地比例: 6%-10%</p> <p>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%</p>
<p>小城市 (<100万)</p> <p>人均商业服务业用地: 2.0-3.5m²/人 占建设用地比例: 5%-7%</p> <p>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%</p>

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) 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**。

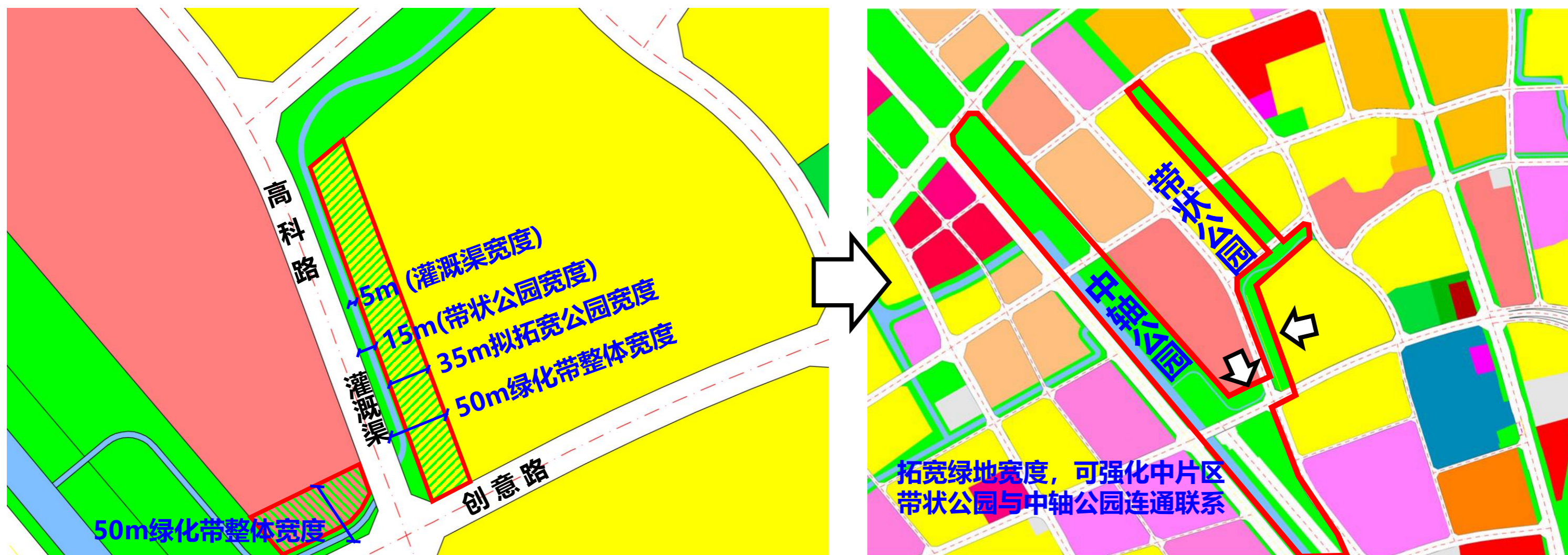
2024年

年份	租金指数同比变化	平均租金 (元 / m ² · 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 m ² 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

(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、休闲功能的发挥，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、功能关联性及其视觉连续性，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。**



(4) 整合公共交通场站地块与周边零散地块的土地资源，为长远发展预留弹性空间的必要

■ 优化整合公共交通场站

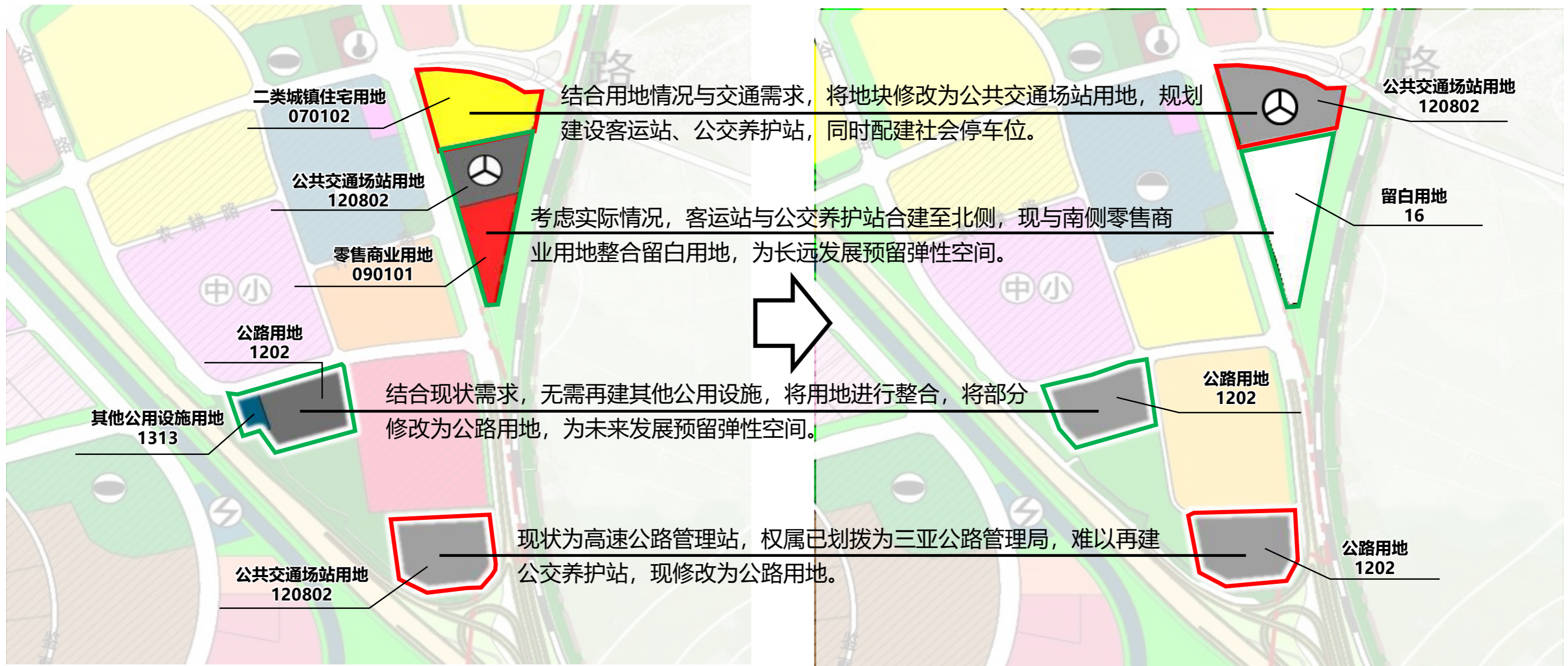
现状：原控规中部分公交场站选址与高速出入口及现状权属条件冲突，不具备实施条件。

修改：将场站用地调整至北侧适宜位置，优化布局，规划建设客运站、公交养护站，同时配建社会停车位。为南滨十二年一贯制学校提供一定的停车需求，保障公共交通服务功能合理落地与高效运营。

■ 整合低效土地为留白空间

现状：部分零散、低效利用地块碎片化，不利于整体开发和价值提升。

修改：将二类城镇住宅用地修改为公共交通场站用地，低效商业用地与原公共交通场站用地整合为“留白”用地，暂不明确用途，为未来高端产业、公共设施预留空间，增强规划弹性。



(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) 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，亟须盘活利用低效未出让土地，生态绿廊连通不足，需强化中片区带状公园与中轴公园连通联系及公共交通场站选址与权属冲突，优化整合地块，保障长远发展，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及第五款因公共利益、公共安全等确需修改的。

(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”。

(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。**

(1) 修改前后对比

■ 修改内容

本次论证范围为**51.84公顷**，涉及内容较多，本次分为2个范围进行分析修改内容，如下所述：

① 论证范围1：

为丰富绿化开敞空间，强化中片区带状公园与中轴公园连通联系及对“低效商业用地”盘活利用，促使土地价值回归，将YK01-04-01、YK01-04-02-03、YK06-04-08、YK06-04-07、YK06-04-09、YK06-04-04地块进行修改，YK01-04-01地块为商务金融/零售商业混合用地，目前三亚市商业地产已呈现“供给过剩、流动性枯竭”，为避免“建成即空置”的困境，造成土地资源浪费。将其用地性质进行修改，修改后地块为YK01-04-01-01地块（二类城镇住宅用地），修改后的指标为容积率 ≤ 2.2 ，建筑密度 $\leq 22\%$ ，建筑高度 ≤ 60 米，绿地率 $\geq 40\%$ ；为优化片区绿地系统结构，拓宽灌溉渠一侧绿地宽度，整条绿带保持50米宽度，同时结合现状优化水域走向，将YK01-04-02-03地块向左侧外扩，YK06-04-08、YK06-04-07、YK06-04-09、YK06-04-04地块向右侧外扩，外扩后相应调整相连地块大小，修改后的地块为YK01-04-02-03-01地块（公园绿地）、YK06-04-08-01地块（公园绿地）、将YK06-04-07、YK06-04-09合并为一个地块为YK06-04-07-01地块，公园绿地不做指标要求，优化地块边界后的YK06-04-04-01地块（二类城镇住宅用地），规划指标保持与原控规一致。

② 论证范围2：

为稳妥解决土地历史遗留问题，盘活利用低效商业用地”及优化调整地块边界，将YK09-02-01地块（二类城镇住宅用地）用地性质修改为公共交通场站用地，其修改后为YK09-02-01地块（公共交通场站用地），规划指标为容积率 ≤ 0.2 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，建筑高度 ≤ 12 米，绿地率 $\geq 30\%$ ；YK09-02-02、YK09-02-07整合为一个地块，修改后为YK09-02-02-01地块（留白用地）；YK06-05-07地块（零售商业/二类城镇住宅混合用地）用地性质修改为二类城镇住宅用地，修改后为YK06-05-07（二类城镇住宅用地），规划指标为容积率 ≤ 2.2 ，建筑密度 $\leq 22\%$ ，建筑高度 ≤ 60 米，绿地率 $\geq 40\%$ ；将YK06-06-05及YK06-06-03-04整合为一个地块，并同步优化周边防护绿地边界，修改后为YK06-06-03-04-01地块，规划指标为容积率 ≤ 0.5 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑高度 ≤ 20 米，绿地率 $\geq 40\%$ ；将YK06-06-01-01地块（零售商业/餐饮混合用地）用地性质修改为二类城镇住宅/商务金融混合用地，修改后为YK06-06-01-01-01（二类城镇住宅/商务金融混合用地），规划指标为容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑高度 ≤ 80 米，绿地率 $\geq 30\%$ ，考虑该地块交通情况，在其左侧新增一条道路红线为12米宽支路，并同步优化周边防护绿地及公园绿地地块边界；将YK06-06-02地块（公共交通场站用地）用地性质修改为公路用地，修改后为YK06-06-02地块（公路用地），规划指标为容积率 ≤ 0.2 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，建筑高度 ≤ 12 米，绿地率 $\geq 30\%$ 。

(1) 修改前后对比

■ 修改内容

本次论证范围为**51.84**公顷，涉及内容较多，本次分为2个范围进行分析修改内容，如下所述：



序号	地块编码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (≤m)
1	YK01-04-01	商务金融/零售商业混合用地	9.77	2.5	45	25	60
2	YK01-04-02-03	公园绿地	0.05	—	—	—	—
3	YK06-04-08	公园绿地	0.42	—	—	—	—
4	YK06-04-07	公园绿地	0.91	—	—	—	—
5	YK06-04-04	二类城镇住宅用地	10.6	2.5	22	40	80
6	YK06-04-09	公园绿地	0.18	—	—	—	—
7	——	水域	0.28	—	—	—	—
8	合计		22.21	——			

序号	地块编码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (≤m)
1	YK01-04-01-01	二类城镇住宅用地	9.47	2.2	22	40	60
2	YK01-04-02-03-01	公园绿地	0.35	—	—	—	—
3	YK06-04-08-01	公园绿地	0.96	—	—	—	—
4	YK06-04-07-01	公园绿地	1.60	—	—	—	—
5	YK06-04-04	二类城镇住宅用地	9.55	2.5	22	40	80
6	——	水域	0.28	—	—	—	—
7	合计		22.21	——			

(1) 修改前后对比

修改前控规地块用地规划图



序号	地块编码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (≤m)
1	YK09-02-01	二类城镇住宅用地	2.93	2.2	25	40	60
2	YK09-02-02	公共交通场站用地	2.04	2.0	40	20	45
3	YK09-02-07	零售商业用地	1.51	1.5	45	25	24
4	YK06-05-07	零售商业/二类城镇住宅混合用地	4.88	2.5	40	30	60
5	YK04-05-10-01	防护绿地	0.54	—	—	—	—
6	YK06-06-05	其他公用设施用地	0.44	0.5	40	20	12
7	YK06-06-03-04	公路用地	2.48	0.3	30	40	20
8	YK06-06-03-05	防护绿地	3.01	—	—	—	—
9	YK06-06-01-01	零售商业/餐饮混合用地	8.01	1.5	40	30	40
10	YK06-06-01-02	公园绿地	0.33	—	—	—	—
11	YK06-06-03-03	防护绿地	0.34	—	—	—	—
12	YK06-06-03-06	防护绿地	0.17	—	—	—	—
13	YK06-06-02	公共交通场站用地	2.95	0.2	35	30	12
14	合计		29.63				

修改后控规地块用地规划图



序号	地块编码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (≤m)
1	YK09-02-01	公共交通场站用地	2.93	0.2	35	30	12
2	YK09-02-02-01	留白用地	3.55	—	—	—	—
3	YK06-05-07	二类城镇住宅用地	4.88	2.2	22	40	60
4	YK04-05-10-01-01	防护绿地	0.76	—	—	—	—
5	YK06-06-03-04-01	公路用地	2.7	0.5	30	40	20
6	YK06-06-03-05-01	防护绿地	2.99	—	—	—	—
7	YK06-06-01-01-01	二类城镇住宅/商务金融混合用地	7.70	2.0	30	30	80
8	YK06-06-01-02-01	公园绿地	0.33	—	—	—	—
9	YK06-06-03-06-01	公园绿地	0.16	—	—	—	—
10	YK06-06-02	公路用地	2.95	0.2	35	30	12
11	新增道路	城镇村道路用地	0.68	—	—	—	—
12	合计		29.63				

(1) 修改前后对比

■ 地块指标修改情况 (规划指标与用地性质暂定, 待后续论证确定)

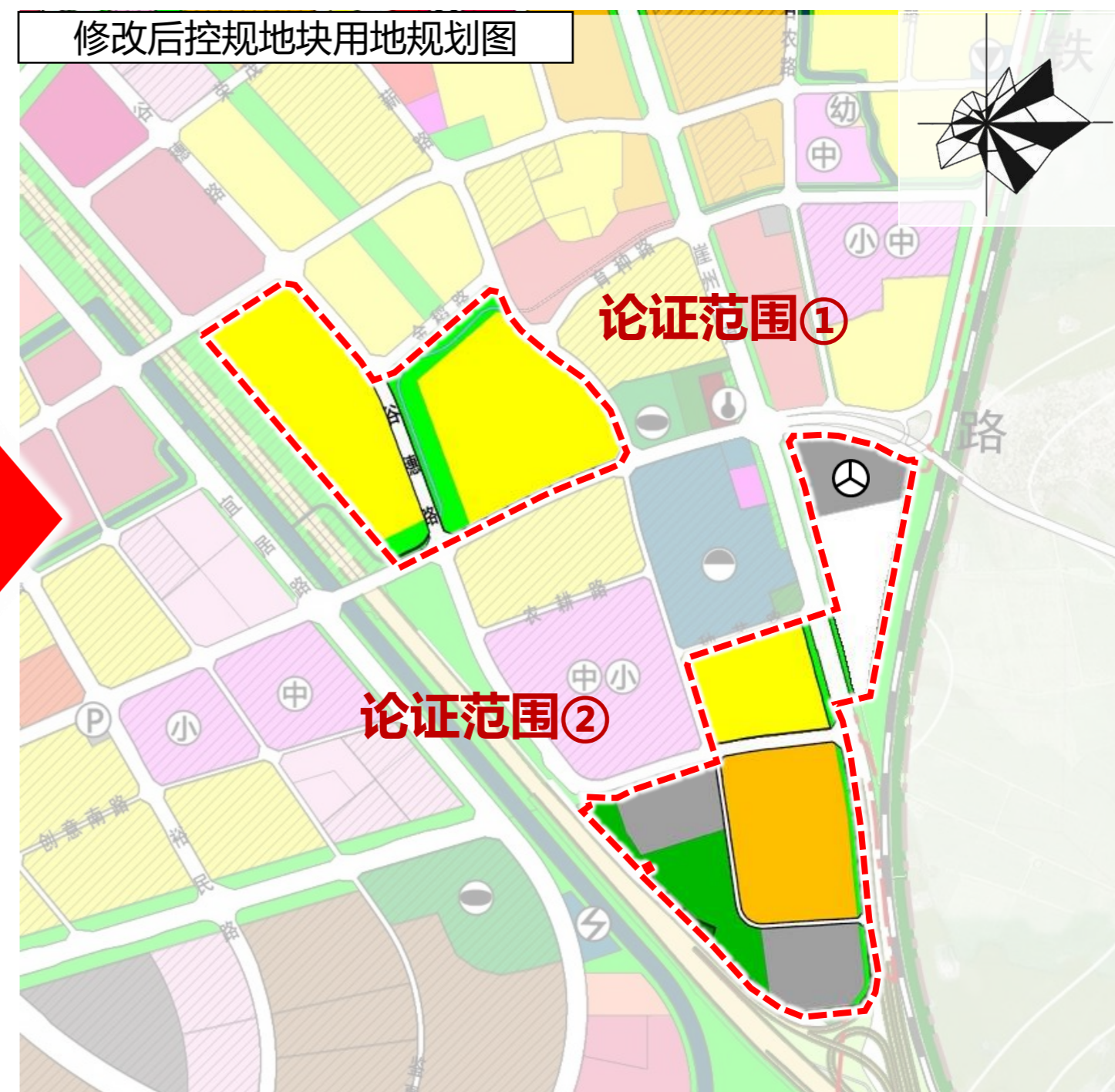
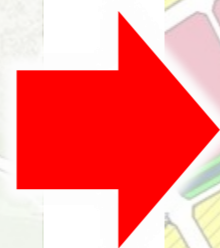
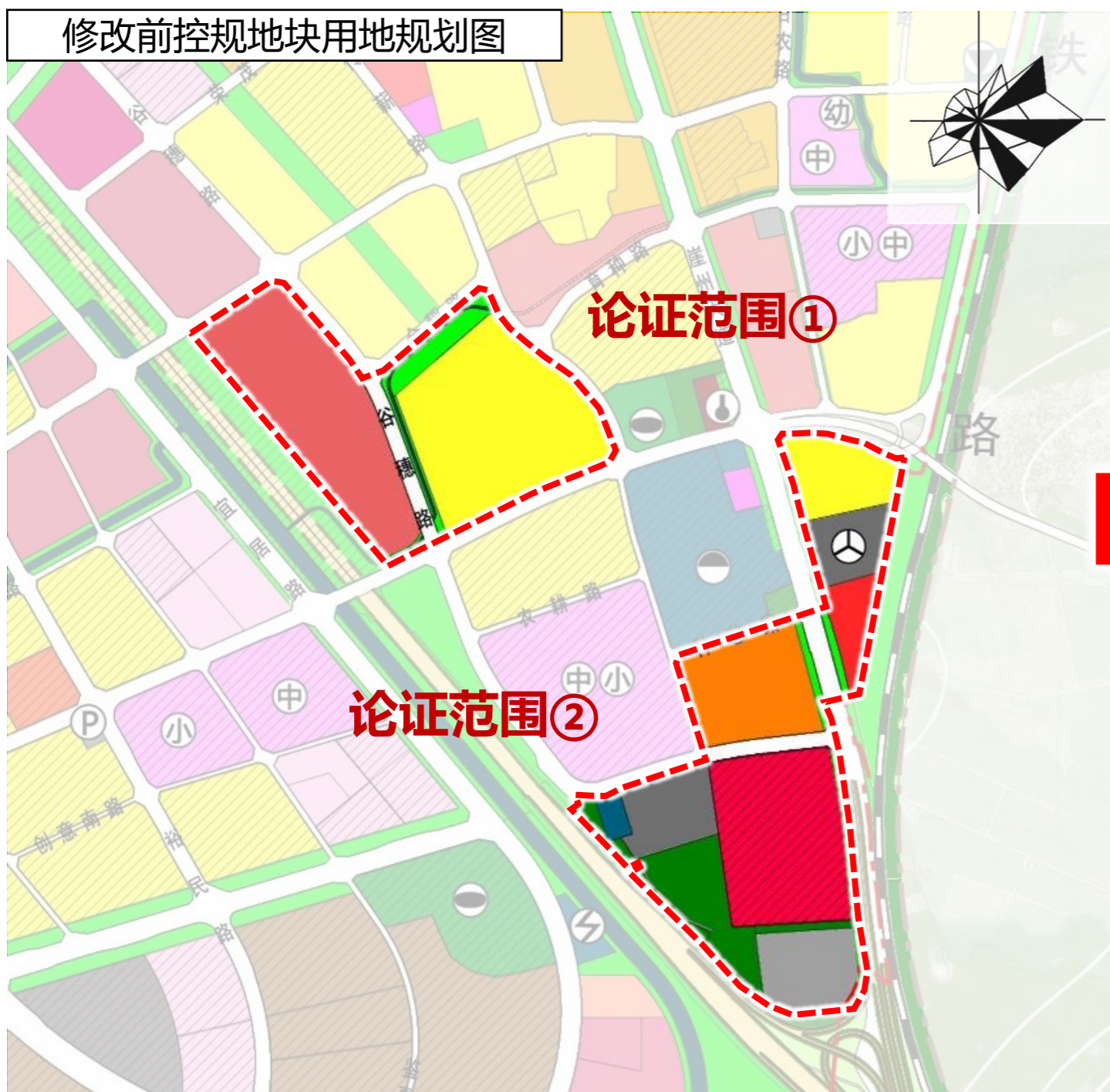
	序号	地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率(≤)	建筑密度(≤%)	绿地率(≥%)	建筑限高(≤m)	备注
修改前	1	YK01-04-01	0902/090101	商务金融/零售商业混合用地	9.77	2.5	45	25	60	
	2	YK01-04-02-03	1401	公园绿地	0.05	—	—	—	—	
	3	YK06-04-08	1401	公园绿地	0.42	—	—	—	—	
	4	YK06-04-07	1401	公园绿地	0.91	—	—	—	—	
	5	YK06-04-04	070102	二类城镇住宅用地	10.6	2.5	22	40	80	
	6	YK06-04-09	1401	公园绿地	0.18	—	—	—	—	
	7	YK09-02-01	070102	二类城镇住宅用地	2.93	2.2	25	40	60	
	8	YK09-02-02	120802	公共交通场站用地	2.04	2.0	40	20	45	
	9	YK09-02-07	090101	零售商业用地	1.51	1.5	45	25	24	
	10	YK06-05-07	090101/070102	零售商业/二类城镇住宅混合用地	4.88	2.5	40	30	60	
	11	YK04-05-10-01	1402	防护绿地	0.54	—	—	—	—	
	12	YK06-06-05	1313	其他公用设施用地	0.44	0.5	40	20	12	
	13	YK06-06-03-04	1202	公路用地	2.48	0.3	30	40	20	
	14	YK06-06-03-05	1402	防护绿地	3.01	—	—	—	—	
	15	YK06-06-01-01	090101/090103	零售商业/餐饮混合用地	8.01	1.5	40	30	40	
	16	YK06-06-01-02	1401	公园绿地	0.33	—	—	—	—	
	17	YK06-06-03-03	1402	防护绿地	0.34	—	—	—	—	
	18	YK06-06-03-06	1402	防护绿地	0.17	—	—	—	—	
	19	YK06-06-02	120802	公共交通场站用地	2.95	0.2	35	30	12	
	20	—	17	水域	0.28	—	—	—	—	
	21	合计			51.84	—	—	—	—	

	序号	地块编码	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(≤m)	备注
修改后	1	YK01-04-01-01	070102	二类城镇住宅用地	9.47	2.2	22	40	60	
	2	YK01-04-02-03-01	1401	公园绿地	0.35	—	—	—	—	
	3	YK06-04-08-01	1401	公园绿地	0.96	—	—	—	—	
	4	YK06-04-07-01	1401	公园绿地	1.60	—	—	—	—	
	5	YK06-04-04	070102	二类城镇住宅用地	9.55	2.5	22	40	80	
	6	YK09-02-01	120802	公共交通场站用地	2.93	0.2	35	30	12	
	7	YK09-02-02-01	—	留白用地	3.55	—	—	—	—	
	8	YK06-05-07	070102	二类城镇住宅用地	4.88	2.2	22	40	60	
	9	YK04-05-10-01-01	1402	防护绿地	0.76	—	—	—	—	
	10	YK06-06-03-04-01	1202	公路用地	2.7	0.5	30	40	20	
	11	YK06-06-03-05-01	1402	防护绿地	2.99	—	—	—	—	
	12	YK06-06-01-01-01	070102/0902	二类城镇住宅/商务金融混合用地	7.70	2.0	30	30	80	
	13	YK06-06-01-02-01	1401	公园绿地	0.33	—	—	—	—	
	14	YK06-06-03-06-01	1401	公园绿地	0.16	—	—	—	—	
	15	YK06-06-02	1401	公路用地	2.95	0.2	35	30	12	
	16	—	17	水域	0.27	—	—	—	—	
	17	新增道路	1207	城镇村道路用地	0.69	—	—	—	—	
	18	合计			51.84	—	—	—	—	

03 必要性报告结论

3.1 结论

- 经过前述分析，为适应当前市场环境发展需求，为解决历史遗留问题、商业服务业用地占比过高、土地处于低效未出让状态的现实问题，为盘活“低效商业用地”，促使土地价值回归，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，确需对改项目地块做出修改。



序号	地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率(≤)	建筑密度(≤%)	绿地率(≥%)	建筑限高(≤m)	备注
1	YK01-04-01	0902/090101	商务金融/零售商业混合用地	9.77	2.5	45	25	60	
2	YK01-04-02-03	1401	公园绿地	0.05	—	—	—	—	
3	YK06-04-08	1401	公园绿地	0.42	—	—	—	—	
4	YK06-04-07	1401	公园绿地	0.91	—	—	—	—	
5	YK06-04-04	070102	二类城镇住宅用地	10.6	2.5	22	40	80	
6	YK06-04-09	1401	公园绿地	0.18	—	—	—	—	
7	YK09-02-01	070102	二类城镇住宅用地	2.93	2.2	25	40	60	
8	YK09-02-02	120802	公共交通场站用地	2.04	2.0	40	20	45	
9	YK09-02-07	090101	零售商业用地	1.51	1.5	45	25	24	
10	YK06-05-07	090101/070102	零售商业/二类城镇住宅混合用地	4.88	2.5	40	30	60	
11	YK04-05-10-01	1402	防护绿地	0.54	—	—	—	—	
12	YK06-06-05	1313	其他公用设施用地	0.44	0.5	40	20	12	
13	YK06-06-03-04	1202	公路用地	2.48	0.3	30	40	20	
14	YK06-06-03-05	1402	防护绿地	3.01	—	—	—	—	
15	YK06-06-01-01	090101/090103	零售商业/餐饮混合用地	8.01	1.5	40	30	40	
16	YK06-06-01-02	1401	公园绿地	0.33	—	—	—	—	
17	YK06-06-03-03	1402	防护绿地	0.34	—	—	—	—	
18	YK06-06-03-06	1402	防护绿地	0.17	—	—	—	—	
19	YK06-06-02	120802	公共交通场站用地	2.95	0.2	35	30	12	
20	——	17	水域	0.28	—	—	—	—	
21	合计			51.84	—	—	—	—	

序号	地块编码	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(≤m)	备注
1	YK01-04-01-01	070102	二类城镇住宅用地	9.47	2.2	22	40	60	
2	YK01-04-02-03-01	1401	公园绿地	0.35	—	—	—	—	
3	YK06-04-08-01	1401	公园绿地	0.96	—	—	—	—	
4	YK06-04-07-01	1401	公园绿地	1.60	—	—	—	—	
5	YK06-04-04	070102	二类城镇住宅用地	9.55	2.5	22	40	80	
6	YK09-02-01	120802	公共交通场站用地	2.93	0.2	35	30	12	
7	YK09-02-02-01	——	留白用地	3.55	—	—	—	—	
8	YK06-05-07	070102	二类城镇住宅用地	4.88	2.2	22	40	60	
9	YK04-05-10-01-01	1402	防护绿地	0.76	—	—	—	—	
10	YK06-06-03-04-01	1202	公路用地	2.7	0.5	30	40	20	
11	YK06-06-03-05-01	1402	防护绿地	2.99	—	—	—	—	
12	YK06-06-01-01-01	070102/0902	二类城镇住宅/商务金融混合用地	7.70	2.0	30	30	80	
13	YK06-06-01-02-01	1401	公园绿地	0.33	—	—	—	—	
14	YK06-06-03-06-01	1401	公园绿地	0.16	—	—	—	—	
15	YK06-06-02	1401	公路用地	2.95	0.2	35	30	12	
16	——	17	水域	0.27	—	—	—	—	
17	新增道路	1207	城镇村道路用地	0.69	—	—	—	—	
18	合计			51.84	—	—	—	—	