



《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》
YK02-07-03 地块规划修改必要性论证报告



PART 01

项目概况

- 1.1 项目背景
- 1.2 区位及范围
- 1.3 现状情况
- 1.4 上位规划解读
- 1.5 现行控规解读

PART 02

修改必要性分析

- 2.1 必要性分析
- 2.2 修改依据
- 2.3 修改原则
- 2.4 修改类型
- 2.5 论证结论
- 2.6 修改内容

01 项目概况

PROJECT OVERVIEW

- 1.1 项目背景
- 1.2 区位及范围
- 1.3 现状情况
- 1.4 上位规划解读
- 1.5 现行控规解读

项目背景

- 三亚崖州湾科技城创新研学谷项目原包含以下**6宗地块**，其中一期2宗地块（教学试验区和宿舍楼）已建，根据三亚市城乡规划委员会2020第八次会议会议纪要，**原则同意三亚崖州湾科教城公共教学区用地在总体建设量与原规划（即总用地面积约178729平方米，整体容积率 ≤ 2.5 ，总计容建筑面积不超过446822.5平方米）保持一致的前提下，进行规划指标综合平衡。涉及规划修改，由崖州湾科技城管理局完善相关手续并按法定程序报批。**
- 本次论证就YK02-07-03地块指标进行修改，建设保障性租赁住房用于保障学生住宿问题，在原控规总体建设量不变前提下，本地块新增的计容建筑面积由项目剩余的YK02-03-19、YK02-04-05、YK02-07-01三宗地块进行平衡。



三亚市城乡规划委员会会议纪要

(2020) 8号

2020年11月11日召开三亚市城乡规划委员会会议，会议听取了崖州湾科技城管理局关于“三亚崖州湾科教城公共教学区一期项目建筑设计方案”的汇报。

一、关于“三亚崖州湾科教城公共教学区一期项目建筑设计方案”要求，原则同意崖州湾科技城管理局完善相关手续并按法定程序报批。

项目权属崖州湾科技城管理局。项目用地面积约95.56亩，其中教学区用地面积约47.95亩，宿舍区用地面积约47.61亩。教学区主要建设2栋11层教学楼、1栋4层配套服务楼及1层整体地下室，教学区总建筑面积约12.17万平方米，计容建筑面积约9.5万平方米，容积率3.0，建筑高度60米，建筑密度39%，绿地率40%，停车位574个；宿舍区主要建设6栋17层宿舍楼、1栋3层配套服务楼及1层整体地下室，宿舍区总建筑面积约11.27万平方米，计容建筑面积约9.52万平方米，容积率3.0，建筑高度58米，建筑密度30%，绿地率40%，停车位383个。

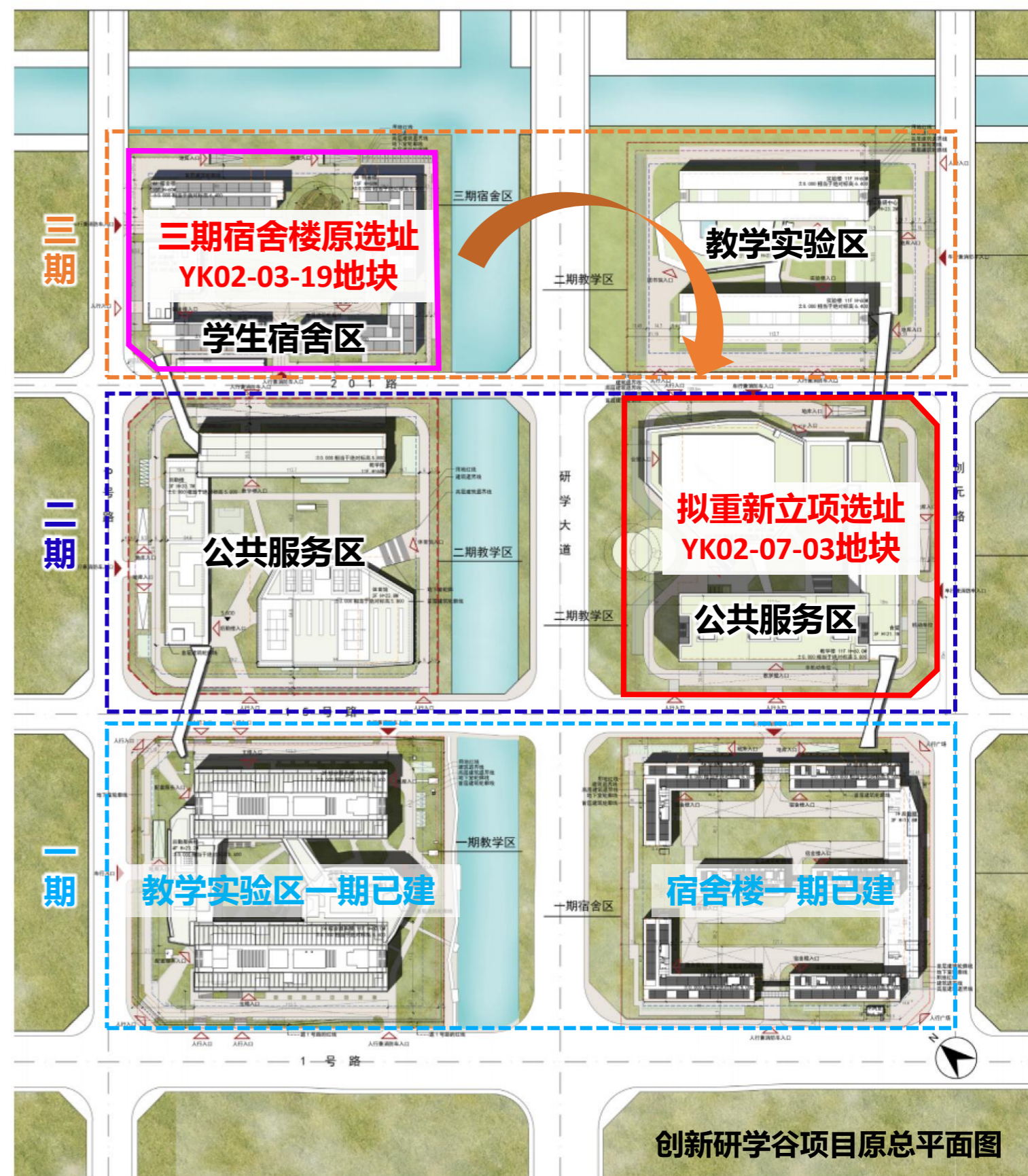
五、关于“三亚崖州湾科教城公共教学区规划指标综合及一期项目建筑设计方案”

原则同意三亚崖州湾科教城公共教学区用地在总体建设量与原规划保持一致的前提下，进行规划指标综合平衡。涉及规划修改，由崖州湾科技城管理局完善相关手续并按法定程序报批。

原则同意三亚崖州湾科教城公共教学区一期项目建筑设计方案，按程序报批。项目用地面积约95.56亩，其中教学区用地面积约47.95亩，宿舍区用地面积约47.61亩。教学区主要建设2栋11层教学楼、1栋4层配套服务楼及1层整体地下室，教学区总建筑面积约12.17万平方米，计容建筑面积约9.5万平方米，容积率3.0，建筑高度60米，建筑密度39%，绿地率40%，停车位574个；宿舍区主要建设6栋17层宿舍楼、1栋3层配套服务楼及1层整体地下室，宿舍区总建筑面积约11.27万平方米，计容建筑面积约9.52万平方米，容积率3.0，建筑高度58米，建筑密度30%，绿地率40%，停车位383个。

项目背景

- 三亚崖州湾科技城创新研学谷（三期）宿舍楼项目（以下简称“研学谷三期”）初概批复总投资64384.94万元，总用地面积约24505m²总建筑面积91760m²其中地上建筑面积为76610 m²，地下建筑面积为15150m²，包含4栋宿舍楼，1栋宿舍服务楼等。
- 项目（原址）于2023年8月完成设计、施工总承包(EPC)招标，2023年11月完成合同签订，合同约定2025年11月竣工交付，但因土地征收问题，项目现场长期无连续有效工作面，目前现场仅完成试桩检测、部分工程管桩施工及土方回填。
- 基于2028年科技城需接纳约10000名学生入住的目标，根据2025年12月16日市政府专题会精神及主要领导2026年1月24日在《三亚崖州湾科技城控股集团有限公司关于近期重点工作情况的报告》上针对创新研学谷项目的批示要求“按新选址抓紧先建学生宿舍”。
- 崖州湾科技城管理局征求并研究了市资规局、市财政局、市发改委、市司法局等相关部门意见，深入分析更换地址的客观必要性、可行性，详细测算了项目已发生成本，根据相关会议要求，创新研学谷项目调整部分功能分区，拟将YK02-03-19地块和YK02-07-03地块功能对调，拟将研学谷三期宿舍楼项目更换选址至 YK02-07-03地块，建设保障性租赁住房用于保障学生住宿问题。



项目背景

- 2026年3月20日下午，市政府副市长樊木在市政府三楼第二会议室主持召开市政府专题会议，会议听取三亚崖州湾科技城管理局汇报三亚崖州湾科技城创新研学谷（三期）宿舍楼项目更换选址的有关建议。
- 为加快推动教育科技人才一体化发展，**保障到2028年达到1万名学生入住的目标**，鉴于原项目选址无法满足规划学生入住需求，并且存在古宅迁移难度大、周期长、成本高等问题，**会议原则同意三亚崖州湾科技城创新研学谷(三期)宿舍楼项目更换选址至崖州湾科技城YK02-07-03地块。**
- **同时会议要求：**
 - **要妥善处置项目原选址用地，若已深入研究明确原选址用地规划用途，同步推进规划调整相关工作，暂未明确用地用途的则先“留白”处理。**

三亚市人民政府 专题会议纪要

〔2026〕136号

三亚市人民政府办公室

2026年3月30日

研究《2026年 三亚

三、研究三亚崖州湾科技城创新研学谷（三期）宿舍楼项目更换选址问题

2026年3月20日
二会议室主持召开市政
南繁硅谷论坛三亚保障

会议听取三亚崖州湾科技城管理局汇报三亚崖州湾科技城创新研学谷（三期）宿舍楼项目更换选址的有关建议，与会单位充分发表意见建议。

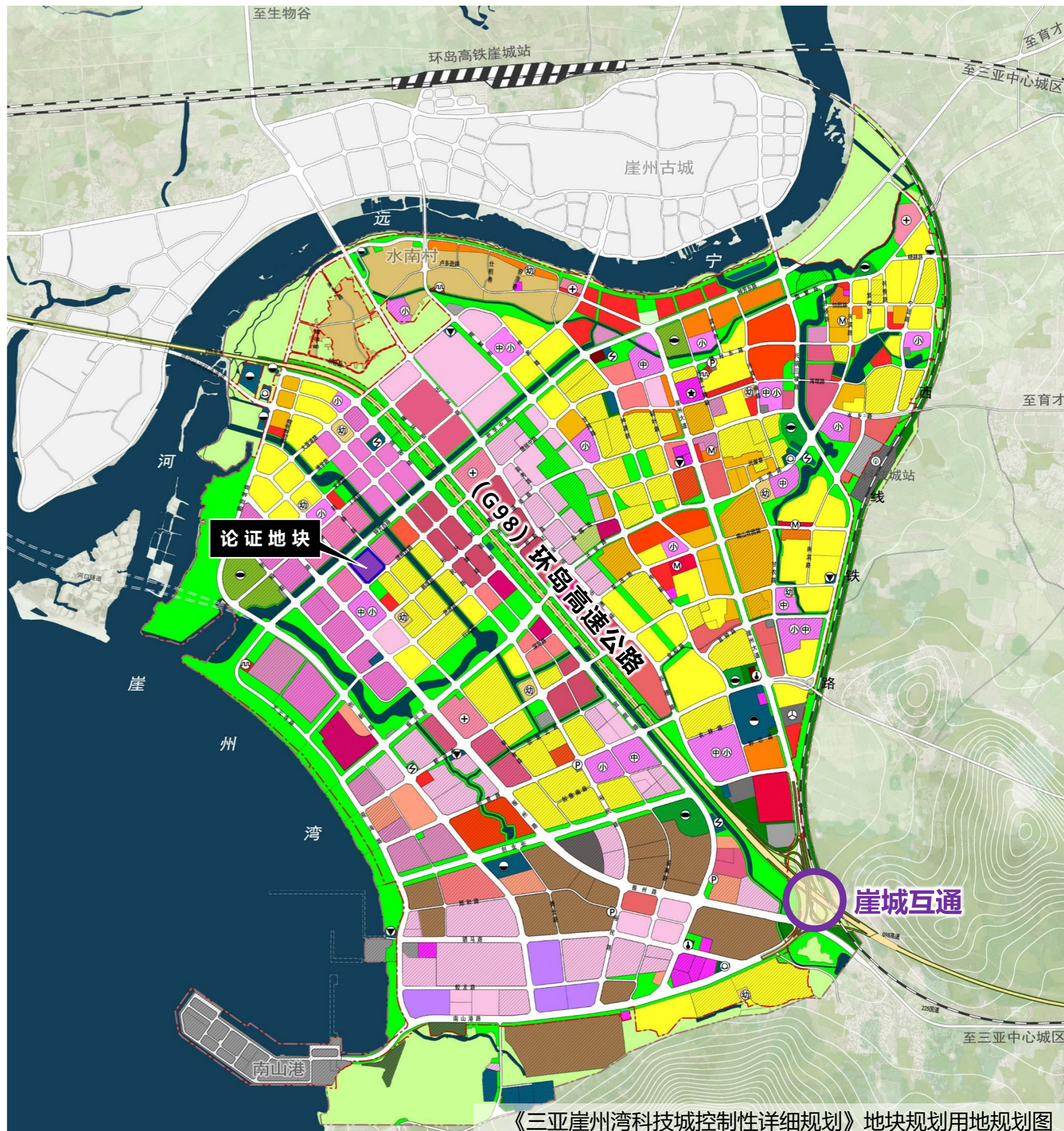
一、审议《2026年
会议听取市农业农
论坛三亚保障方案》主
讨论并发表意见建议。

为加快推动教育科技人才一体化发展，保障到2028年达到1万名学生入住的目标，鉴于原项目选址无法满足规划学生入住需求，并且存在古宅迁移难度大、周期长、成本高等问题，会议原则同意三亚崖州湾科技城创新研学谷（三期）宿舍楼项目更换选址至崖州湾科技城YK02-07-03地块，请三亚崖州湾科技城管理局根据会议意见进一步明确项目更换选址的可行性和必要性，完善项目建议书，按新选址启动项目立项等工作。

会议要求，一是要严格按照2026年6月开工的时间节点，倒排工期，加快推进项目前期工作。二是严格按照市财政局、市发展改革委、市司法局等部门意见，在专项债资金使用、公开招标等各环节依法依规推进，同时强化成本管控，精准核算成本，对前期已发生费用，结合选址更换做好成本节约。三是各相关部门要协同发力，市发展改革委、市财政局、市自然资源和规划局、市司法局等职能部门要加强对项目建议书编制、资金申请、规划调整等前期手续的工作指导。四是要妥善处置项目原选址用地，若已深入研究明确原选址用地规划用途，同步推进规划调整相关工作，暂未明确用地用途的则先“留白”处理。

区位及范围

- **项目区位：**规划地块位于三亚市崖州湾科技城西部。东临环岛高速公路。距离海南高速崖城互通仅4.5公里。
- **论证范围：**本次论证范围以《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》YK02-07-03地块边界为范围，西南至鉴真路，西北邻研学西路，东南至创元西路，东北至规划的钟芳路，**地块总面积约为3.26公顷（合48.85亩）。**



《三亚崖州湾科技城控制性详细规划》地块规划用地规划图

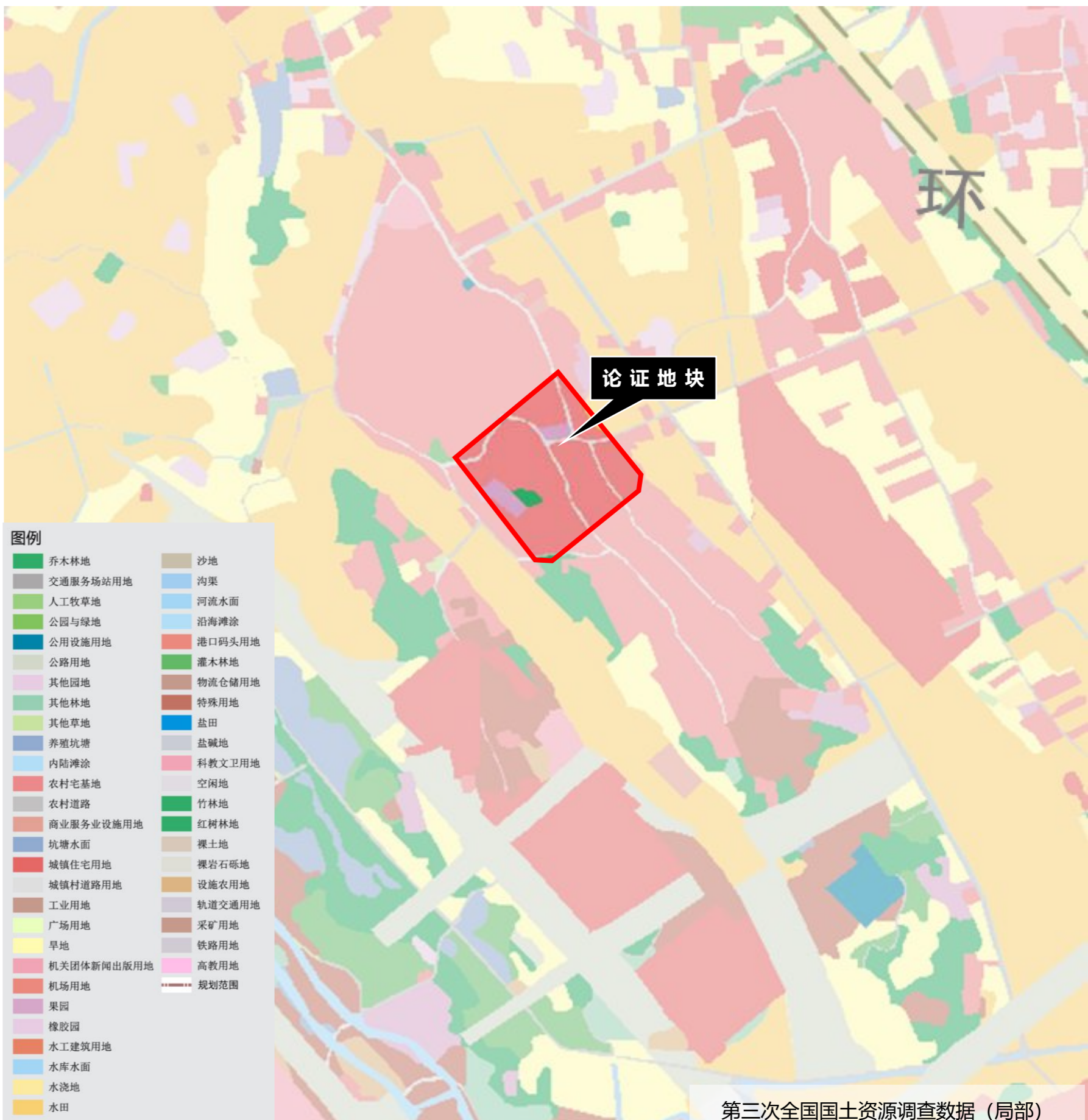
现状情况

■ 土地利用情况

依据第三次全国国土资源调查数据，地块内现状主要为**农村宅基地、果园、城镇村道路用地等。**

■ 场地情况

地块内地势平坦，现状基本已平整完毕，仅存数栋农村自建房尚未拆迁，基本具备进行建设的条件。



第三次全国国土资源调查数据（局部）

现状情况

■ 现状交通情况

➤ 公路：

论证地块**东北侧**临近海南环岛高速公路，距离海南高速崖城互通仅**4.5公里**；

➤ 城市道路：

地块周边路网完善，仅**东北侧**市政道（钟芳路）仍在**施工建设**。

➤ 铁路：

西环高速铁路从地块**北侧**转**东侧**约**3.5公里**经过，地块**距离崖州站**直线距离约**3.2公里**，**距离崖州湾站**直线距离约**3.5公里**。

➤ 港口：

距离南侧的南山港仅**3.5公里**，南山港是海南省地区性重要港口，是海南重要公共科考码头，是我国距离千米水深海域最近的港口，仅为164公里，科考船从出港到抵达深海，为深海重大科研项目落地提供重要支撑。



现状情况

■ 周边情况

周边建设情况：论证地块位于**三亚崖州湾科技城内**，是**三亚崖州湾科技城创新研学谷六个地块之一**，**三亚崖州湾科技城创新研学谷一期已建成教学区与宿舍区**。周边已建有海南大学生物医学工程学院、上海世外教育附属外国语学校、上海世外教育附属外国语幼儿园、浙江大学海南研学院等院校。



三亚崖州湾科技城创新研学谷宿舍区



三亚崖州湾科技城创新研学谷教学区



上海世外教育附属外国语幼儿园



观山悦海苑



海南大学生物医学工程学院



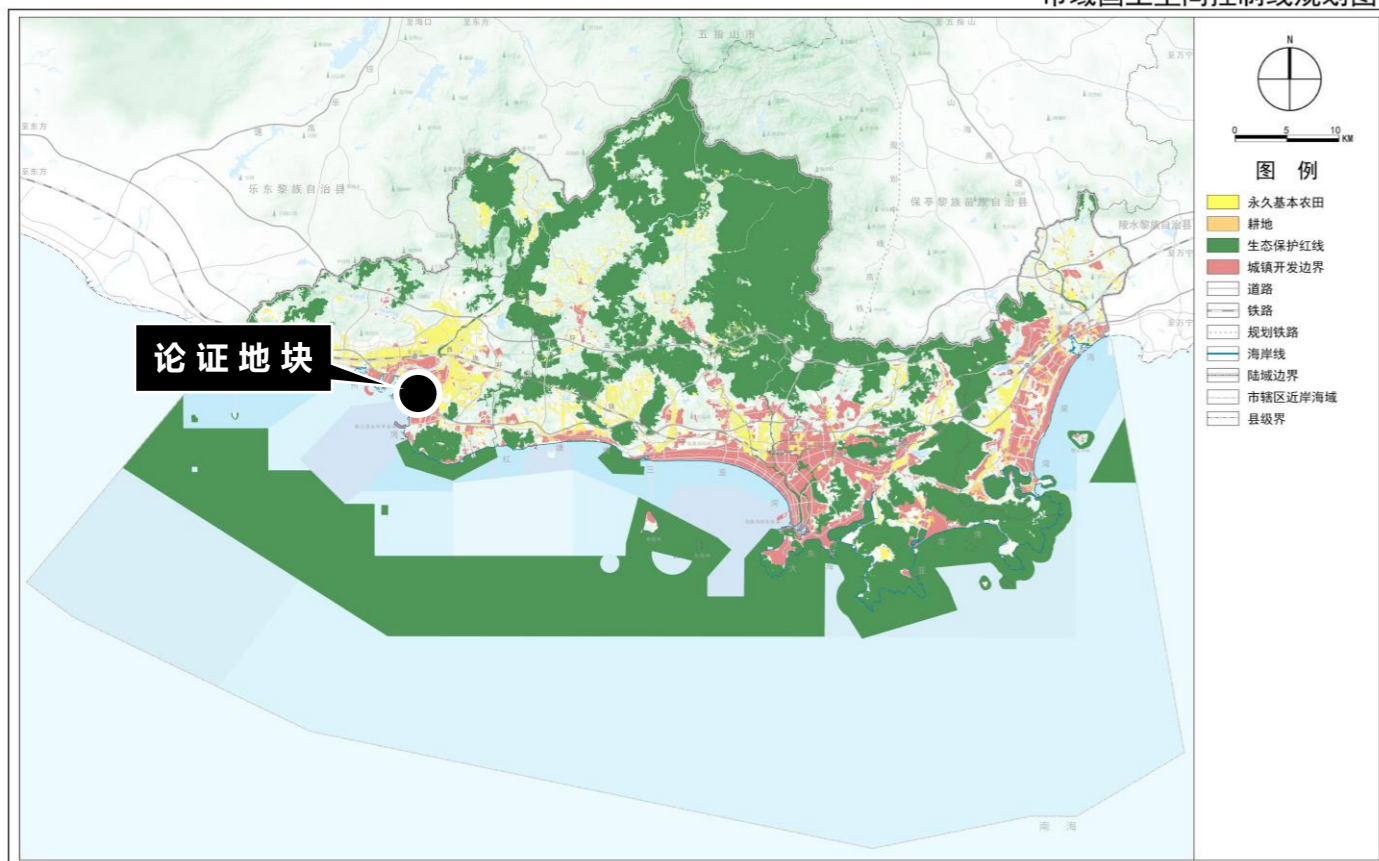
上海世外教育附属外国语学校



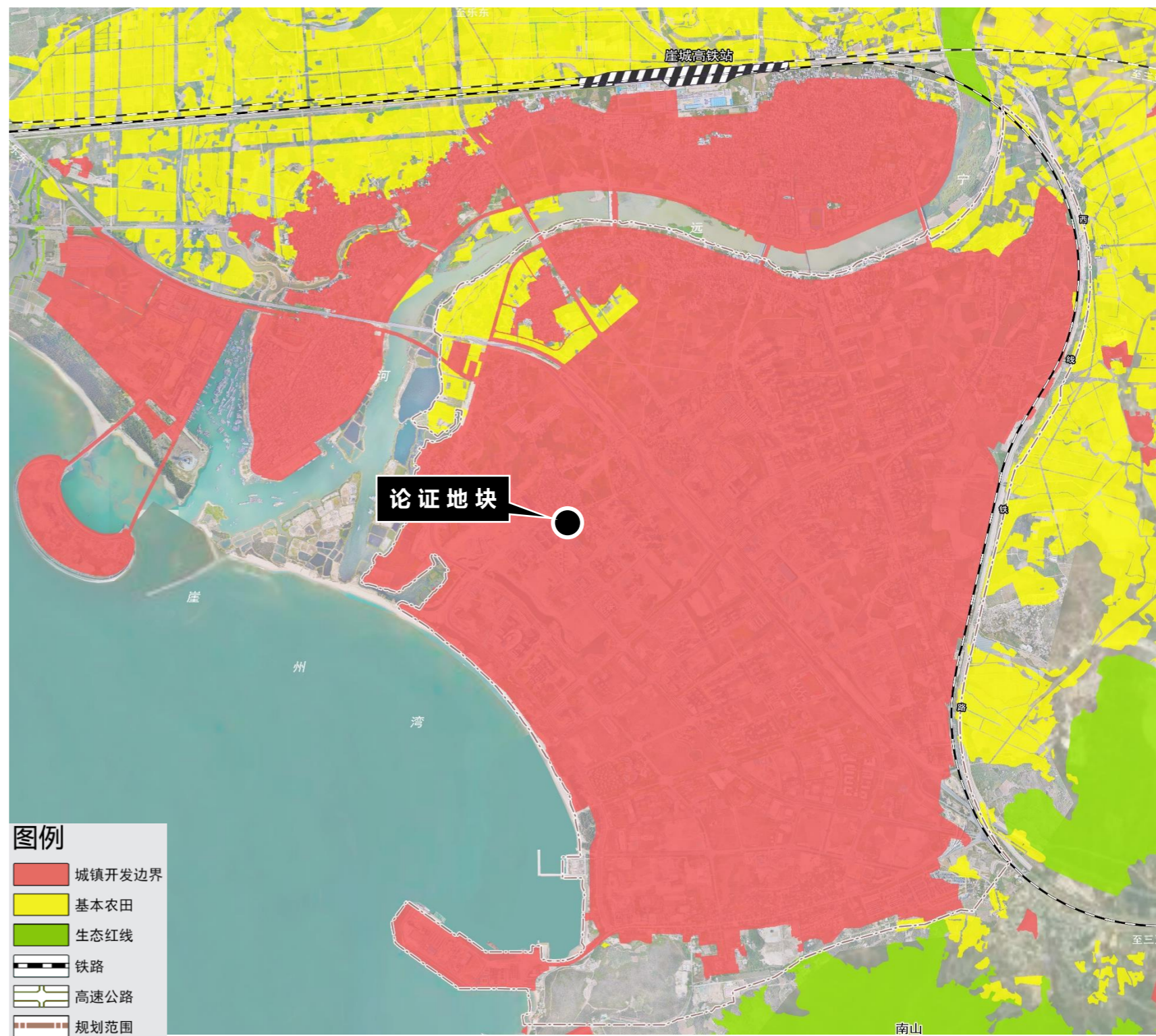
上位规划解读

- 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》
- 论证地块位于上位国土空间规划“三区三线”**城镇开发边界内**，**建设用地规模为3.26公顷（合48.85亩）**，规划范围内用地均未占用生态保护红线及永久基本农田。
- 崖州湾科技城建设**国际人才服务中心**，协同推进崖州湾科技城中南繁科技城、**深海科技城**、动植物种质资源中转基地、生物谷和遥感产业园（代管）5个片区的建设。

三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）



《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）市域国土空间控制线规划图（局部）



现行控规解读

■ 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》（已批已入库）

■ **总体定位：**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。

■ **空间结构：**规划区的空间结构为“双核、四带、三轴、三板块”。

双核：崖州湾科技城公共服务核、古城文化旅游服务核。

四带：滨海生态文化发展带、宁远河乡愁文化发展带、城市景观展示带、城市休闲功能带。

三轴：**活力服务功能轴**、港城一体功能轴、崖城综合服务轴。

三板块：南繁科技板块、**深海科技板块**、生活服务板块。

■ **单元划分：**规划共划定 6 个单元片区，作为规划实施与管理的基本单元，本次论证范围位于**深海科教单元**。

主导功能：**教育科研**、居住配套

论证地块位于深海科技城板块，活力服务功能轴，区域力求加强高品质、高水准公共服务设施建设，打造滨海科技创新高地。



现行控规解读

《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》

■ 用地性质：

在控规中的用地性质为**高等教育用地（080401）**。

YK02-07-03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 YK02-04-11YK02-07-05、YK02-04-05、YK02-07-03、YK02-03-19/20/21/22、YK02-07-01地块规划修改及分图则的批复》（三府函[2021]800号）确定。

■ 地块指标：

地块编码：YK02-07-03地块；

用地面积：32568平方米；

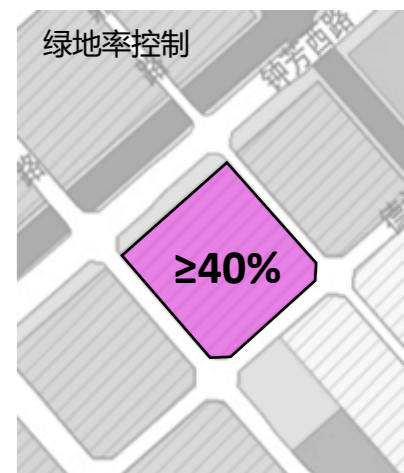
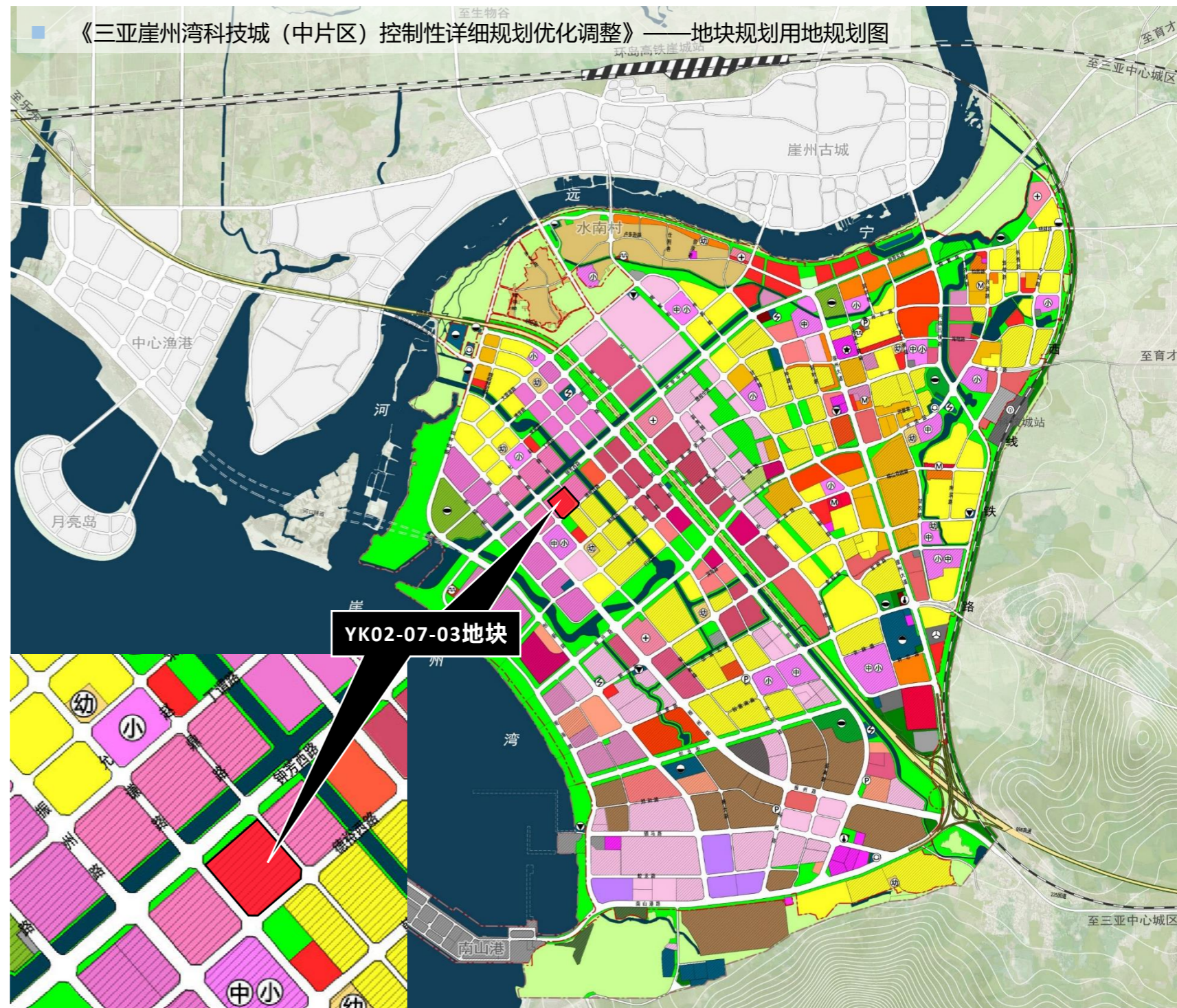
容积率：≤1.8；

建筑密度：≤40%；

建筑限高：≤60米；

绿地率：≥40%；

停车位：0.6车位/100m²建筑面积。



现行控规解读

《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》

■ 市政工程规划

(1) 给水工程

科技城自来水由西部水厂供给，水厂远期供水规模为30万立方米/日，水厂水源为大隆水库。

(2) 污水工程

采用雨污分流的排水体制，构建独立的污水收集处理系统，污水统一收集后集中处理。深海科技城板块北区污水收集至新城污水处理二厂，规划处理规模 1.5 万吨/日。

(3) 雨水工程

规划雨水就近排放临近水体，雨水排出口的竖向标高与规划区水系设计对接，确保雨水顺利排出。管道规划设计时应尽量避免管道出口完全淹没于内河汛期高水位之下，在合理范围内减少坡度、放大管径的管道敷设方式。



现行控规解读

《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》

■ 市政工程规划

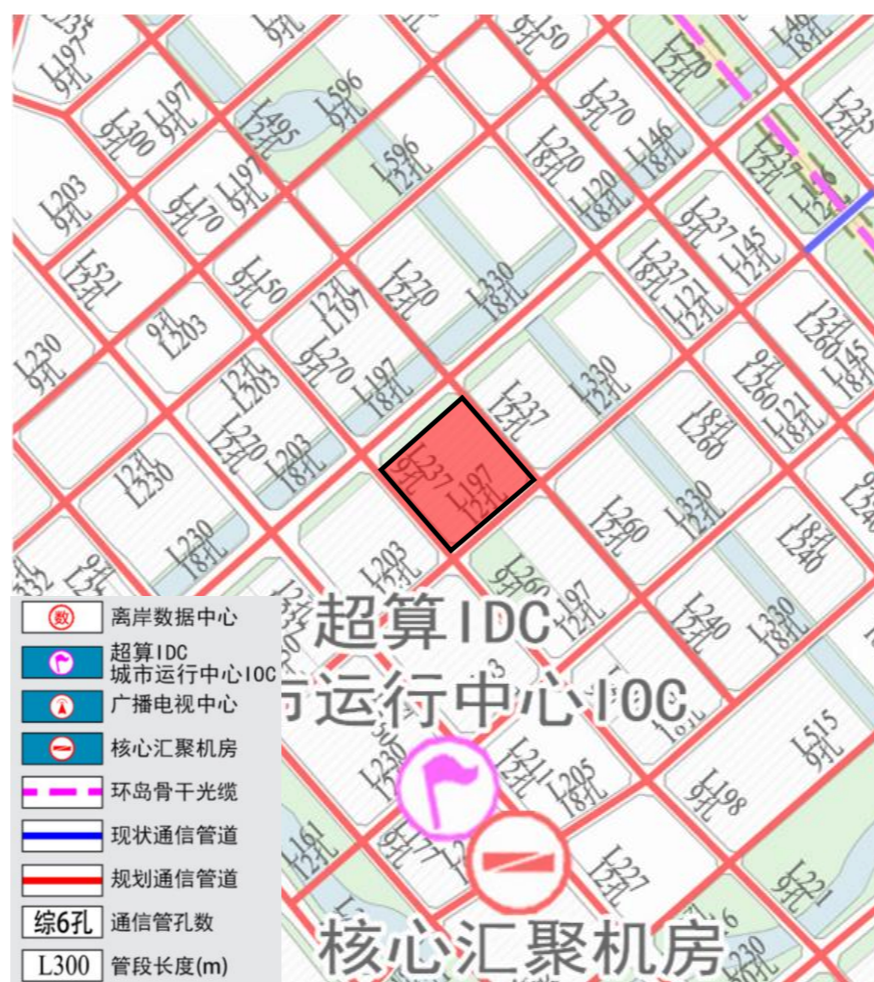
(4) 电力工程

规划地块最大用电负荷为407.5千瓦，规划由**新城220kv变电站**向规划地块供电；220千伏电源分别引自220千伏崖城变电站和西南电厂。地块周边现状已建成10kv电缆沟。



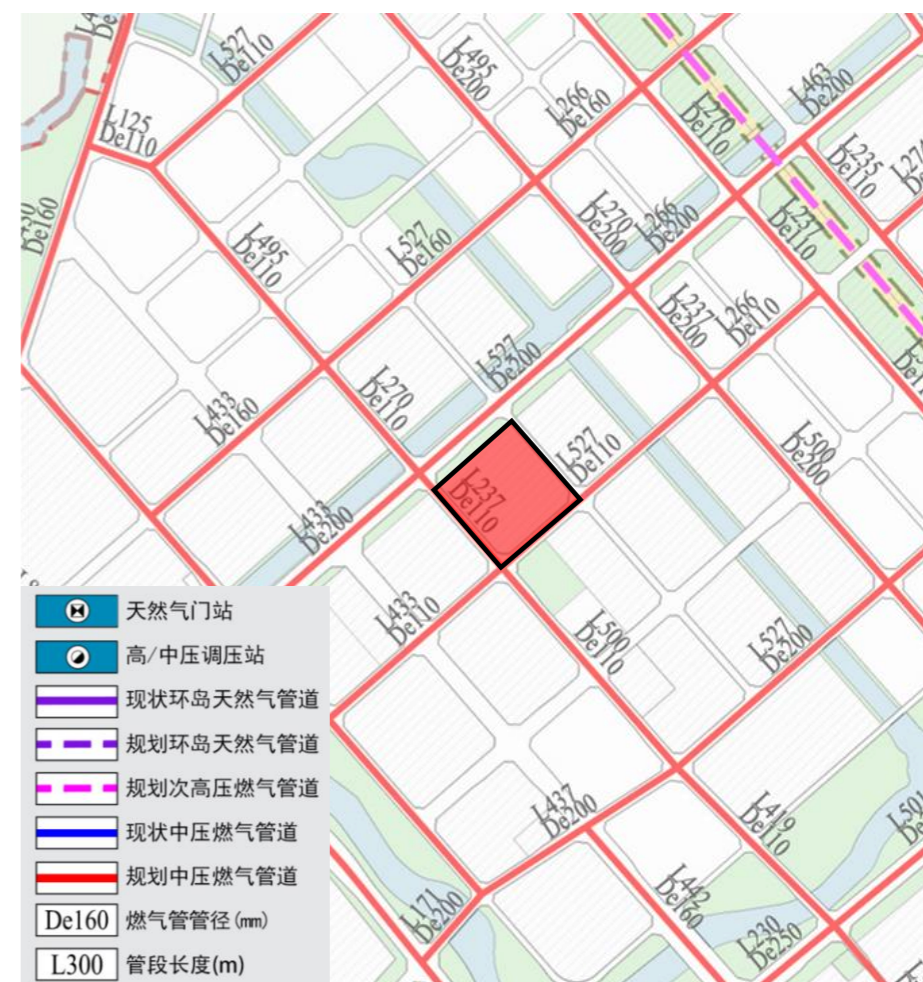
(5) 电信工程

固定电话普及率预测指标取80部/百人，移动电话普及率为100卡号/百人，预测规划地块固定电话用户数为4825部，移动电话用户6031卡号。规划通信线路全部采用埋地敷设。



(6) 燃气工程

根据《城镇燃气设计规范》(GB50028-2006)，参考崖州区居民住房及生活情况，公共建筑用气量按居民生活用气量的30%估算，规划地块年用气量约为1.4万标立方米。规划从南山门站（三站合一）接天燃气管线。

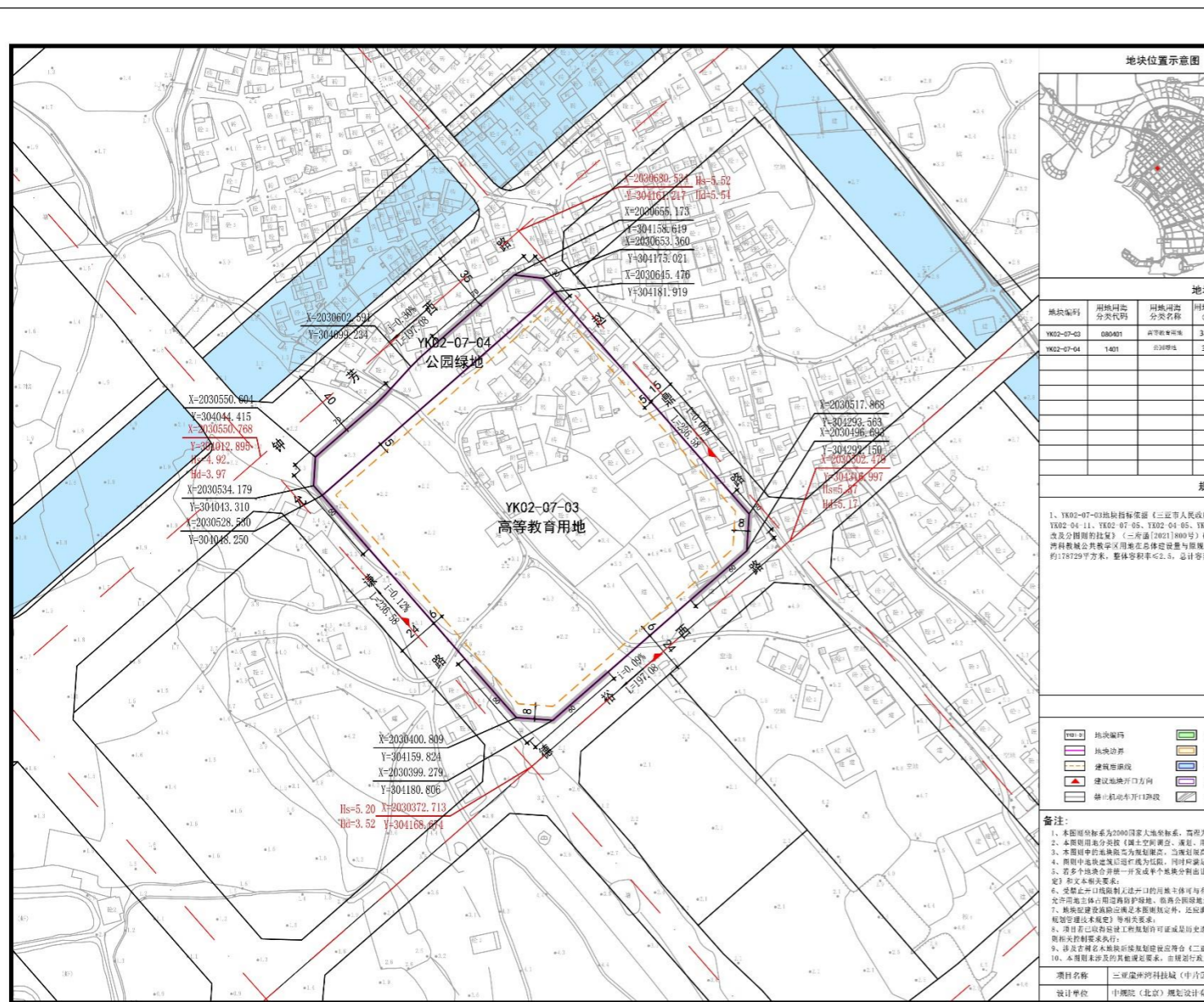


现行控规解读

《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》

■ 地块管控图则：

规划设计条件特别注明：根据三亚市城乡规划委员会2020第八次会议，三亚崖州湾科教城公共教学区用地在总体建设量与原规划保持一致的前提下，进行规划指标综合平衡，即总用地面积约178729 平方米，整体容积率 ≤ 2.5 ，总计容建筑面积不超过 446822.5 平方米。



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
YK02-07-03	080401	高等教育用地	32568	1.8	40	40	60	0.6车位/100m ² 建筑面积
YK02-07-04	1401	公园绿地	3619	—	—	—	—	—

规划设计条件

1、YK02-07-03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YK02-04-11、YK02-07-05、YK02-04-05、YK02-07-03、YK02-03-19/20/21/22、YK02-07-01 地块规划修改及分图则的批复》（三府函[2021]800号）确定；根据三亚市城乡规划委员会2020第八次会议，三亚崖州湾科教城公共教学区用地在总体建设量与原规划保持一致的前提下，进行规划指标综合平衡，即总用地面积约178729平方米，整体容积率 ≤ 2.5 ，总计容建筑面积不超过446822.5平方米。

02 修改必要性分析

NECESSITY ANALYSIS FOR REVISIONS

- 2.1 必要性分析
- 2.2 修改依据
- 2.3 修改原则
- 2.4 修改类型
- 2.5 论证结论
- 2.6 修改内容

必要性分析

从政策导向角度：建设保障性租赁住房，精准响应国务院“保障用地供给”政策导向

《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》

加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。**加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。**支持城乡居民多样化改善性住房需求。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度。

国务院《关于规划建设保障性住房的指导意见》(国发〔2023〕14号)

2.保障用地供给。保障性住房以划拨方式供应土地，仅支付相应的土地成本。**要充分利用依法收回的已批未建土地、**房地产企业破产处置商品住房和土地、闲置住房等**建设筹集保障性住房。**在符合规划、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，**支持利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设保障性住房，变更土地用途，**不补缴土地价款，原划拨的土地继续保留划拨方式。城市人民政府对项目的建设规模等规划指标予以支持优化。

国务院关于印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》的通知国发〔2024〕17号

(二) 重点任务 2.加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造。**加大保障性住房建设和供给，**加快解决工薪收入群体住房困难，稳定工薪收入群体住房预期。

《海南省住房和城乡建设厅等9部门关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》(琼建规〔2022〕12号)

三、支持政策

(二) 加强土地政策支持。各市县可利用集体经营性建设用地、**企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地，适当利用新增国有建设用地发展保障性租赁住房。**

本意见确定的重点市县按照《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号)享受相关土地政策支持。

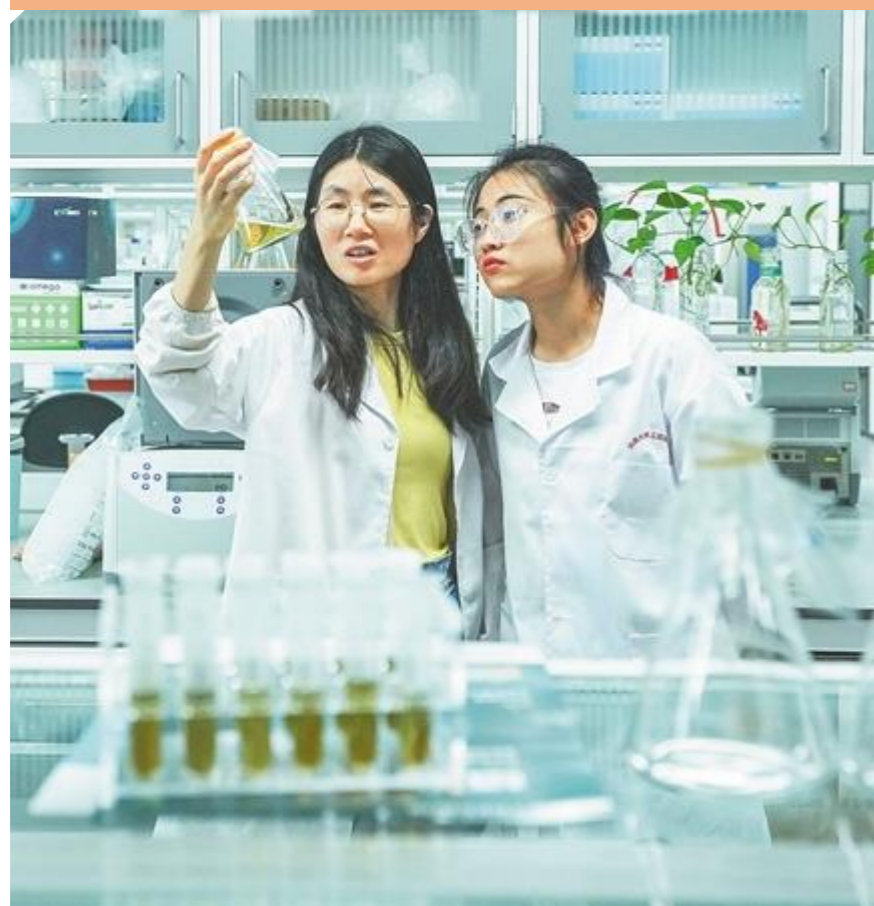
本项目拟通过修改规划用地性质建设保障性租赁住房，保障到2028年达到1万名学生入住的目标。

必要性分析

从产教融合角度：支撑教育科技人才一体化改革

2026年3月19日，海南自贸港第二十二批共7项制度集成创新案例在海口发布，三亚崖州湾科技城教育科技人才一体改革样板位列其中。该案例紧扣国家种业振兴、深海科技创新核心战略，打造了教育科技人才一体化发展的全新模式，**19所高校共享创新研学谷，实现一校入学、多校选课、师资共享、学分互认的“大共享、小学院”办学模式**，为全国相关领域改革提供了可推广的示范经验。

“大共享、小学院”办学模式



19所高校共享创新研学谷，实现一校入学、多校选课、师资共享、学分互认，**宿舍统一保障是“大共享”的前提。**

校企联合培养



已推动校企联合培养研究生超600人，**集中宿舍可减少学生往返通勤负担，保障学习科研时间。**

国际化人才培养



白俄罗斯国立大学中国创新教育研究院已开学，约300名学子就读，**国际学生对住宿条件有更高期待。**

宿舍配套是产学研生态的基础环节，直接支撑“大共享、小学院”办学模式和多层次人才培养。

必要性分析

从人才集聚与安居保障角度：建设保障性租赁住房，改善学生住宿条件、增强归属感、提升吸引力

住房问题是人才选择来琼发展的重要考量因素，直接影响园区吸引力。同时，人才规模爆发式增长与住房供给不足形成突出矛盾，住房保障直接影响人才引育留用成效。

现状问题

三亚崖州湾科技城创新研学谷(一期)宿舍楼于2022年建成，学生宿舍**可容纳4430人。**

根据2028年科技城需接纳约10000名学生入住的目标，现有宿舍容量4430个床位计算，当前**缺口约5600床位。**



学生宿舍建设，是破解床位缺口、保障人才引育留用的根本路径，项目建设迫在眉睫。

必要性分析

从选址角度：周期短、造价低、节租金、便管理

(一) 原地块需突破规划上限以增加容纳规模

根据科技城当前学生人数及未来园区招生计划，为满足**2028年科技城需接纳约10000名学生入住的目标**，如不换址并沿用原项目标准按全部双人间建设，需对原地块的建筑层数、高度、容积率均进行调整，方可在原项目设计容量3915床位的基础上新增1685个床位，具体如下：

1.建筑层数由原15层（含底层架空1层）增至25层，导致建安费单方造价提升约10%(约555万元)；2.建筑高度由原52米（含屋面机房层）增至82米，超出原地块60米的建筑限高要求；3.容积率由原3.0提升至4.8，超出原地块3.0的容积率控制上限。综上，如不换址在原地块推进，**一方面将增加建筑高度超限且增加单方造价，另一方面将突破原地块容积率规划控制上限。**

(二) 原地块儒林第古宅迁移难度大、周期长

原地块包含儒林第古宅，该古宅迁移省旅文厅暂未同意，预估迁移手续办理及实施难度较大，耗费周期较长，换至新地块后可分区域全面启动施工，更有利于施工组织，从而**加快项目推进**。同时，原地块剩余未征房屋13栋，相较新地块（剩余未征房屋7栋）多5栋，**换至新地块后预估征拆难度相对较低、交地周期相对较短。**



必要性分析

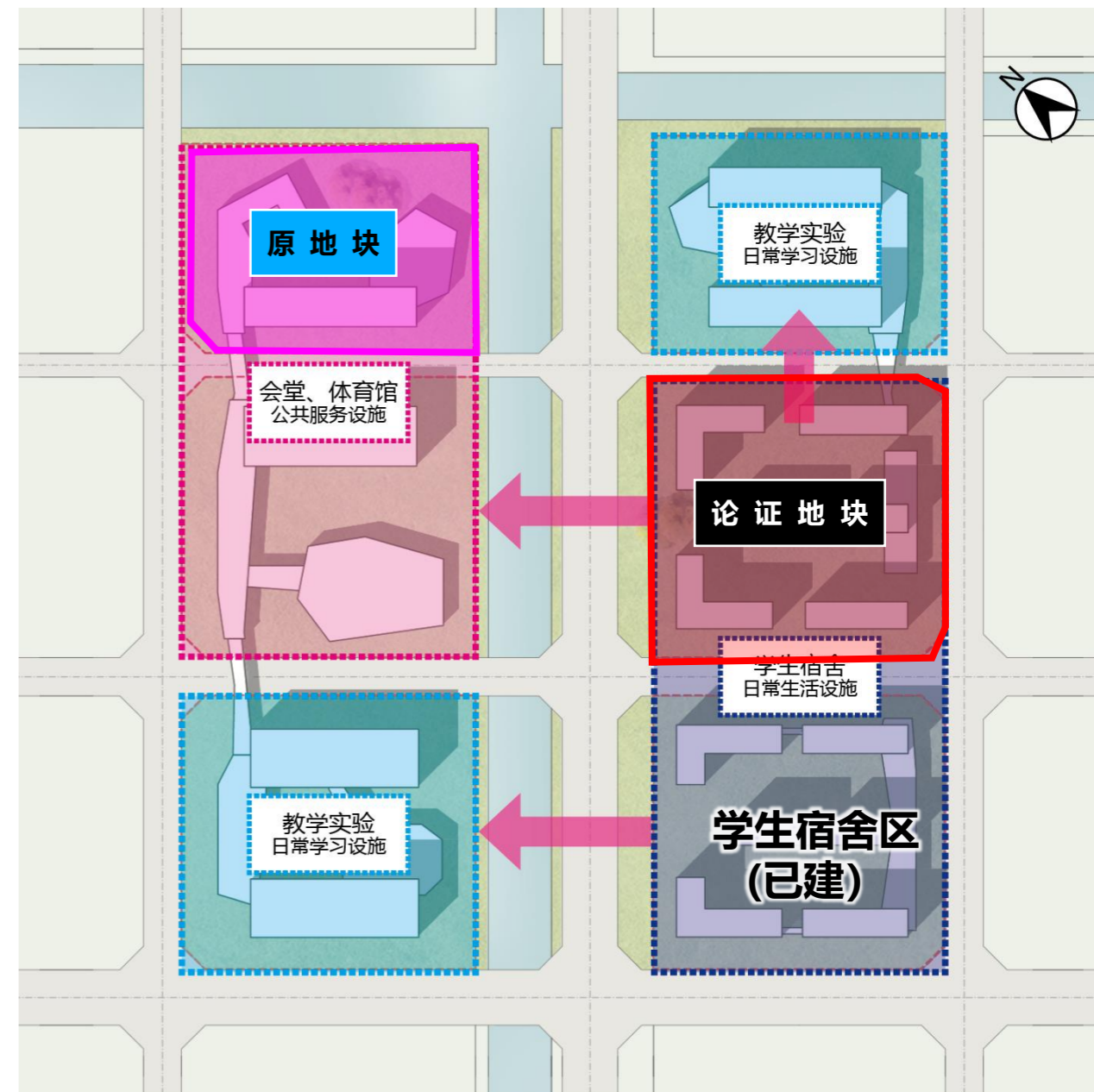
从选址角度：周期短、造价低、节租金、便管理

(三) 额外租赁费用节约

依据《2026-2027年度崖州湾科技城高新区学生住宿保障方案》，拟通过租赁金茂三亚1号公寓、崖州新城BO8地块项目二期3号酒店、崖州新城B20地块1号楼、三亚国康家园自持租赁住房一期过渡性解决学生住宿问题，按租赁期2年计算费用约10790.37元/人次/年，按租赁期5年计算费用约8303.85元/人次/年。因此，换址后新地块较原地块可增加容纳2116名学生，该部分学生宿舍租金可节约4566万元至8785万元。此外，换址后征拆制约相对较小，可尽快启动施工并加快完工，进一步降低学生宿舍租金成本。

(四) 住宿规模与集群需求适配

换址后新地块紧邻一期宿舍区（YK02-07-05地块），可形成“连片宿舍集群”，宿舍功能实现统筹运营管理，安全保障相对集中，监控覆盖面相对容易保障，夜间巡逻路线相对固定高效，便于统一开展安全管理、设施维护、后勤服务。



修改依据

■ 《城乡规划法》（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》（住房和城乡建设部令第7号）

第八条 编制控制性详细规划，应当综合考虑当地资源条件、环境状况、历史文化遗产、公共安全以及土地权属等因素，满足城市地下空间利用的需要，妥善处理近期与长远、局部与整体、发展与保护的关系。

第十九条 控制性详细规划组织编制机关应当**建立规划动态维护制度**，有计划、有组织地对控制性详细规划进行评估和维护。

■ 《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2025年1月）

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。

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。

修改依据

■ 《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）

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

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

本次规划修改涉及三亚崖州湾科技城创新研学谷(三期)宿舍楼项目，为保障到2028年达到1万名学生入住的目标，建设保障性租赁住房用于保障学生住宿问题，需对YK02-07-03地块用地性质、容积率等进行调整，建议启动规划条件修改工作。

本次规划修改符合《城乡规划法》、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》、《海南自由贸易港国土空间规划条例》、《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）》等相关法律法规要求，按照**重大调整程序**依法依规推进。

修改原则



遵循相关政策法规原则

修改论证过程中严格遵循国家、海南省、三亚市的相关法律法规及政策要求。



集约利用土地原则

规划修改本着节约利用土地，提高土地利用率，更好的提升项目价值。



以人为本原则

以使用者角度出发，充分考虑学生的切实需求，设身处地为师生着想。



可操作性原则

从全面、合理、科学、协调发展的视角，综合考虑影响建设项目的各项因素，实现经济效益、社会效益和环境效益的统一。

修改类型

- 根据《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）、《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）等相关文件要求，规划调整分为重大调整、一般调整以及技术修正。
- 本次规划修改属于**规划其他用途的用地调整为居住用地的情形，属于重大调整。**

论证结论

政策层面：建设保障性租赁住房，精准响应国务院“保障用地供给”政策导向，保障到2028年达到1万名学生入住的目标。

产教融合层面：支撑“大共享、小学院”办学模式、校企联合培养和国际化人才培养，完善产学研一体化服务体系；

人才规模与宿舍供给层面：根据2028年科技城需接纳约10000名学生入住的目标，现有宿舍容量4430个床位计算，当前缺口约5600床位。宿舍供给与人才规模矛盾突出，直接影响人才引育留用成效；

从选址角度：征拆难度相对较低、交地周期相对较短；单方造价低；降低学生宿舍租金成本；形成“连片宿舍集群”，便于统一开展安全管理、设施维护、后勤服务。



**修改理由
充分**

符合《城乡规划法》

符合《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》

符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》

符合城镇开发边界内控规调整管理办法



**修改依据
充分**

综上所述，本次三亚崖州湾科技城创新研学谷（三期）宿舍楼项目规划修改理由充分、依据充分。项目建设是服务国家战略、保障人才引育留用、改善学生居住条件的迫切需要，规划修改符合相关法律法规和政策要求。建议按重大调整程序启动编制论证修改方案工作，尽快启动项目建设。

修改内容

本次论证依据法律法规及相关政策要求，结合地块现状情况和项目拟建方案，对《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》YK02-07-03地块的规划条件进行修改，主要包含用地性质、容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、停车位等内容，具体如下：

YK02-07-03地块用地边界（面积）、绿地率及建筑限高不进行调整。

➤ 控制指标修改：

原控规指标：“计容建筑面积：58622m²、用地性质：高等教育用地（080401）、容积率：≤1.8、建筑密度：≤40%、停车位：0.6辆/100m²建筑面积”。

本次论证修改为：“计容建筑面积97704m²、用地性质：二类城镇住宅用地（070102）、容积率：≤3.0、建筑密度：≤30%、停车位：0.3辆/100m²建筑面积”。为保障到2028年达到1万名学生入住的目标，建设保障性租赁住房用于保障学生住宿问题。

修改前	地块编码	用地性质	用地性质代码	用地面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (≤m)	停车位 (个)
	YK02-07-03	高等教育用地	080401	32568	1.8	40	40	60	0.6辆/100m ² 建筑面积



修改后	地块编码	用地性质	用地性质代码	用地面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (≤m)	停车位 (个)
	YK02-07-03	二类城镇住宅用地	070102	32568	3.0	30	40	60	0.3辆/100m ² 建筑面积