

三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规

HT07-03-01地块及周边绿地规划修改必要性论证报告

三亚市现代服务业产业园管委会

2026年5月

项目背景

根据省高院、省检察院、市政府关于新设立三亚市辖区基层法院、检察院工作要求，为有效满足海棠区人民法院检察院办公场所需求，同时保障海棠区税务局、市公安局海棠分局业务技术用房办公需求，海棠区政府考虑合理利用闲置商业建筑，拟将洪风安置区内9-17号等9栋商业楼用作此四家单位的办公用房。

本次申请使用的9-17号楼均审批为商业楼，建筑层数均为地上3层，建筑面积共约2.05万平方米。海棠区政府拟将该9栋配套商业楼用作办公用房。经核实，**现行控规无法直接支撑该功能使用，需启动规划修改**：一是涉及9栋建筑的用地由二类城镇住宅用地调整为机关团体用地；二是将地块内部主路由内部道路调整为城市支路；三是为解决新增的停车需求，拟在国道东侧公园绿地内增设生态停车场。



区位分析

项目位于海棠湾核心腹地，西临林旺大道（国道海榆东线），东侧为林旺北路、人大附中三亚学校；

拟选的9栋建筑位于洪风安置区内，该安置区总面积48.81公顷（732.10亩）。



洪风安置区建设情况

拟调整地块洪风安置区现状配套设施、道路交通系统建设情况分析。

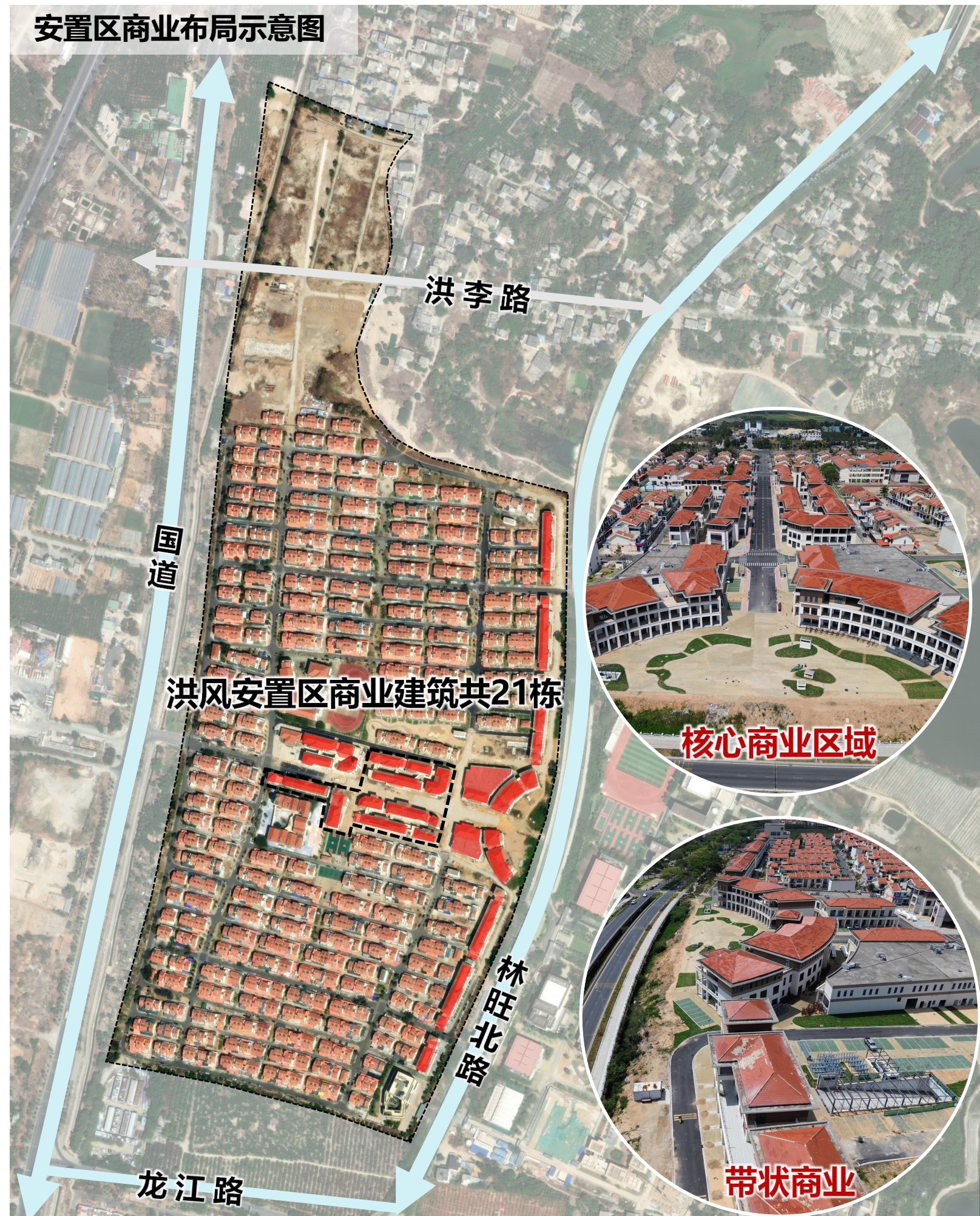
- **配套设施：**配套服务设施总建筑面积约7.16万方，主要包括：商业，小学、幼儿园、文化展览馆、社区服务中心、文化活动站和村委会等。其中，**商业建筑共21栋，面积约5.81万方；**
- **道路与道路断面：**小区主要道路位于中部，东西向贯通小区并衔接林旺大道和林旺北路，道路红线20米。次要道路红线10米；巷路路幅6米；
- **机动车出入口：**小区共规划7个机动车出入口，其中，林旺北路4个、林旺大道2个，北侧规划路1个。目前已经建成并使用的出入口共3个，含林旺北路的两个和国道的一个主出入口。



安置区商业建筑概况

- **小区商业建筑布局**：21栋商业建筑，总建筑面积约58080平方米；主要沿林旺北路和小区主路条、带状布局；交通便捷且临路距离充足、场坪开阔；林旺北路主出入口有商业广场、停车场和地下停车场。**形成连续、开放的商业格局。**
- **拟选建筑**：拟选的9栋建筑总建筑面积20505平方米，位于小区中部，商业广场后方，**区位上剩余的商业仍保持完整、对外开放和相对独立（18、19号楼已用作社区服务）。**

安置区商业布局示意图



洪风安置区商业布局示意图（核心区域）



拟选9栋建筑概况

拟选的9栋建筑目前已经建成，除14号建筑作为村委会办公场地外，其余8栋建筑均未投入使用；相邻建筑之间有二楼有连廊相连，形成庭院。



1 12 #建筑临街界面



2 14 #建筑(现状村委会)



3 17 #建筑临街界面



相关规划情况

- 《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划(修编)》
- **HT07-03-01地块**：二类城镇住宅用地（070102），用地面积48.81公顷（732亩）。**兼容商业**，可附设市政设施、交通设施、其他配套辅助设施。可兼容用途建筑面积比例30%。
- **HT07-G1-09地块**：公园绿地（1401），用地面积约9.50公顷（142.54亩）。
- **功能调整需求**：拟利用安置区内闲置商业建筑进行改造，作为公检法税四家单位的集中办公用房；将小区内东西向主路调整为城市支路；利用林旺大道东侧公园绿地建设停车场，解决四家单位入驻后增加的停车问题。
- **用地功能分析**：拟选的9栋建筑占地25.34亩（占3.46%）。地块现行控规为二类城镇住宅用地，**不可兼容行政办公**；拟将小区内部东西向主路调整为城市支路；利用林旺大道东侧绿化带建设社会停车场（保留绿地性质，兼容停车功能），满足入驻后新增停车需求。**用地匹配须按规定启动规划调整程序。**

地块编号	HT07-03-01	HT07-G1-09
用地代码	R2	G1
用地性质	二类城镇住宅用地（070102）	公园绿地（1401）
用地面积（m ² ）	488072	95027
容积率	0.8	
建筑密度（%）	35	
建筑限高（m）	35	
绿地率（%）	30	

用地类别代码		可兼容用途	可兼容用途建筑面积比例（%）
二级类	三级类		
0701	070102	商业，可附设的市政设施、交通设施、其它配套辅助设施。	≤30
0901	090101 090102 090103 090104	商务公寓，可附设的公共管理与公共服务设施、市政设施、交通设施、其它配套辅助设施。	≤30
	090105	小型商业，可附设的市政设施、交通设施、其它配套辅助设施。	≤20
0902	—	商务公寓，可附设的公共管理与公共服务设施、市政设施、交通设施、其它配套辅助设施。	≤30
0903	090301	商务公寓，可附设的公共管理与公共服务设施、市政设施、交通设施、其它配套辅助设施。	≤30
1101	110101	小型商业、宿舍；融合加工、配送、运营管理、批发展销的物流设施；可附设的市政设施、交通设施、其它配套辅助设施。	≤30
1208	120801 120802 120803	商业、商务公寓、宿舍；可附设的公共管理与公共服务设施、市政设施、其它配套辅助设施。	≤20



本表引自三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）文本“附表四：各类城市建设用地可兼容类别和兼容比例表”

规划修改依据

□ 《海南自由贸易港国土空间规划条例》（海南省人民代表大会常务委员会第54号公告）

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。

□ 《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）

第七条 属于以下情形之一的，为一般调整：

- （一）规划其他用途用地调整为公益性用地，**以及在满足技术标准规范和设施承载力要求的前提下，**公益性用地之间优化调整用地性质（含用地性质比例）、容积率、建筑高度等控制指标的；**
- （二）在符合功能相容、环保要求及不对周边生产生活环境造成干扰的前提下，规划其他用途调整为工业用地、仓储用地以及工业用地、仓储用地之间优化调整用地性质（含用地性质比例）、容积率、建筑高度等控制指标的；
- （三）在符合技术规范标准的前提下，确需调整规划用地的交通出入口方位、停车泊位、建筑后退红线距离等要求的；
- （四）在满足人防、消防以及机动车位等要求以及技术规范标准的前提下，调整地下空间使用功能、出入口位置等规划条件的。

第十八条 公益性用地按照海南省自然资源和规划厅印发的《海南省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》确定的公益性用地范围执行。

《海南省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》（琼自然资规〔2021〕6号）（已废止）六、土地征收成片开发范围内的公益性用地指《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号）中的公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、特殊用地（不含风景名胜设施用地）、城镇社区服务设施用地、公用设施营业网点用地以及其他公益性用地。公益性用地包括成片开发范围内已建成以及按照规划需要新建设的公益性项目用地。（24年印发的细则中，公共管理与公共服务用地仍为公益性用地）。

□ 《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。

本次调整既涉及“规划其他用途用地调整为公益性用地”及“公益性用地之间优化调整用地性质（含用地性质比例）”，符合一般调整的情形；考虑调整内容涉及用地性质、城市路网、公共绿地等多个方面，情况相对复杂；且包含居住用地与商业服务业用地之间兼容比例的变化。综合判断，本次调整按照重大调整执行。

规划修改必要性

□ 优化未利用配套空间，实现用地功能精准适配

本次拟利用配套商业建筑为洪风安置区配套新建建筑，现状建设完成但尚未投入运营，土地及建筑空间未发挥应有配套价值。结合片区公共服务布局迫切需求，本次拟所在地块局部用地性质优化调整为机关团体用地，适配政务办公公益功能，实现城市土地资源科学合理配置。本次仅为小范围局部用地功能优化，不改变片区整体居住格局，属于精细化城市功能完善举措。

□ 节约建设投入资源，落实节约集约用地发展理念

海棠区人民法院、人民检察院、市公安局海棠分局、区税务局存在迫切的办公用房保障需求。若采取新建模式，需新增建设用地指标，建设投入大、实施周期长。本次依托现状已建成、未利用的配套建筑实施功能置换，可有效节约土地资源与财政建设资金，大幅缩短项目投用周期，符合节约集约用地政策导向。

□ 适配政务办公运行需求，联动完善片区交通配套体系

随着机关团体用地落地及公检法税政务功能集中入驻，片区公务通行及群众办事人流车流将显著增加。现状小区内部配套道路服务范围封闭、对外开放程度不足，难以满足公共办公对外集散、应急通行的使用需求，需同步调整为城市市政支路。同时，现状停车配套难以承载新增政务服务停车需求，需结合绿地增设社会公共停车位，打通片区交通微循环、补齐停车配套短板，保障片区交通运行安全有序。

□ 补齐片区公共服务短板，全面提升片区综合服务能级

片区现状集中布局安置住宅、小学、幼儿园、社区服务中心，居住人口集中、民生服务需求旺盛，但政务服务、司法保障、治安管理、涉税服务等公共服务配套较为薄弱。本次局部用地性质调整属于公益性公共服务补短板项目，能够有效激活新建配套空间使用价值，完善片区基层治理与政务服务体系，提升片区便民服务能力与综合配套水平，优化城市功能布局，具备充分的规划修改必要性。

本次拟通过现状建筑功能置换，将部分配套未利用商业建筑用作区公检法税集中办公用房，在不新增建设用地、不突破城镇开发边界、不改变地块整体居住主导功能的前提下，仅为保障公共服务项目合规落地，将原二类居住用地内局部配套商业空间独立调整为机关团体用地，同步增加配套设施。为此，启动相应规划调整是必要的。