

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》
NBH02-04-16等地块修改必要性论证报告

1.1 项目区位

地块1位于三亚市吉阳区大东海旅游度假区鹿岭路西北侧；地块2位于三亚市吉阳区榆亚路北侧。

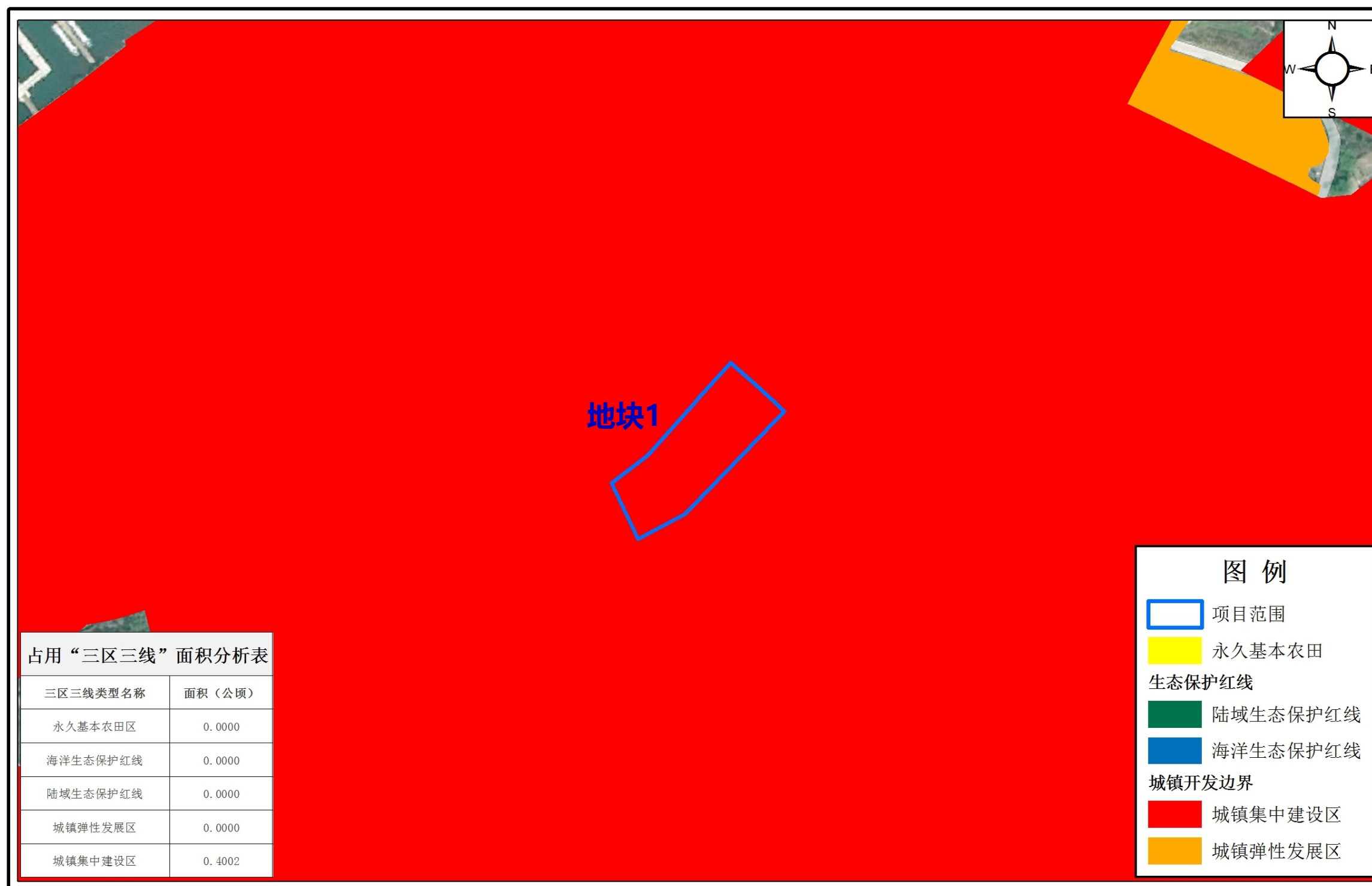


1.2 上位规划情况

三区三线情况：

本次修改地块1位于城镇开发边界内，不涉及生态保护红线和永久基本农田。

《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果局部图



编制单位：三亚市自然资源数据中心
 卫星拍摄时间：2025年
 制图日期：2026年5月6日

1:2,000

1.2 上位规划情况

三区三线情况：

本次修改地块2位于城镇开发边界内，不涉及生态保护红线和永久基本农田。

《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果局部图



编制单位：三亚市自然资源数据中心
 卫星拍摄时间：2025年
 制图日期：2026年5月6日

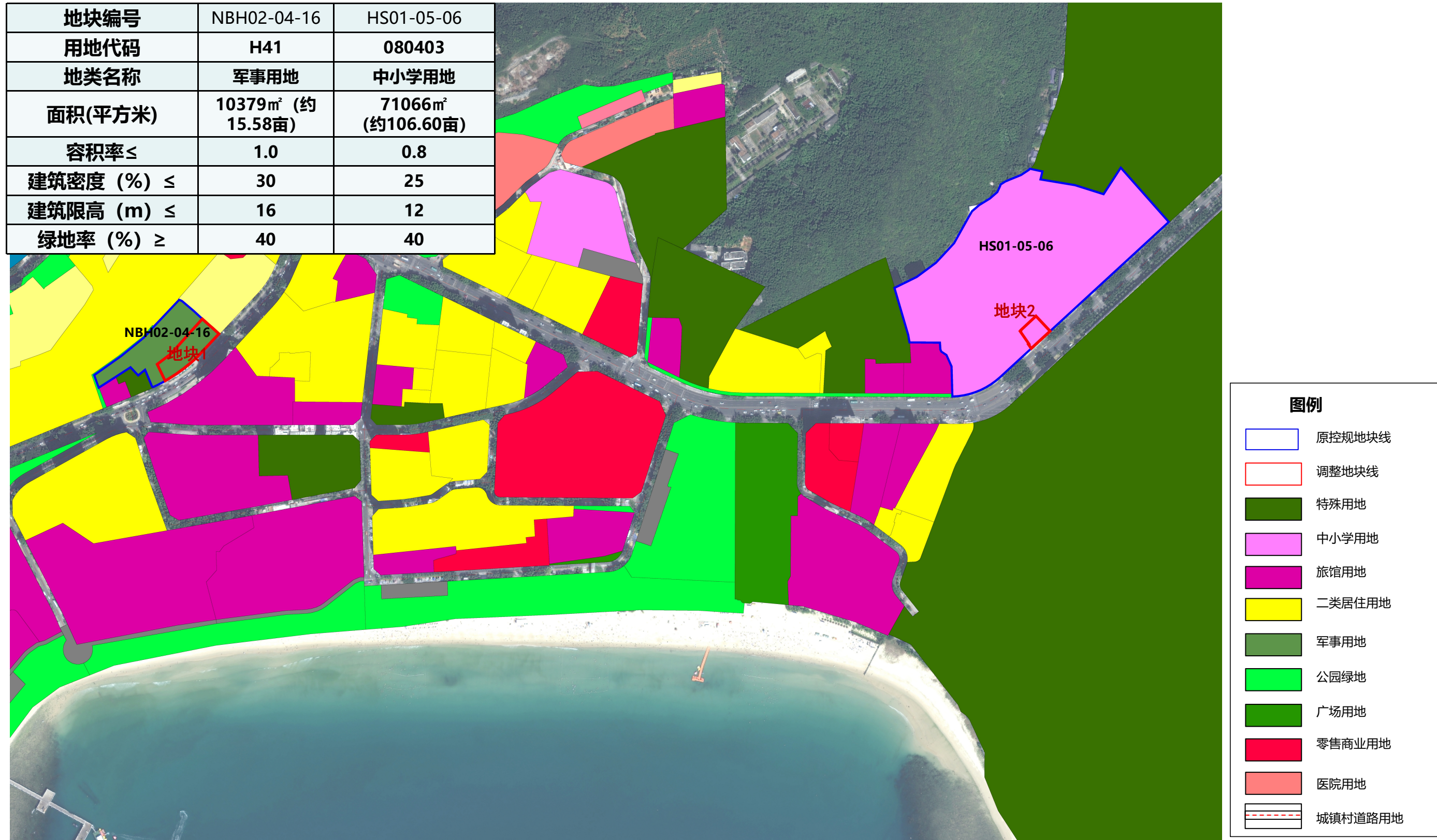
1:1,000

1.3 现行控规情况

在《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》中：NBH02-04-16地块规划用地性质为军事用地（用地代码H41），用地面积为10379m²（15.58亩），其中地块1涉及军事用地面积为3170.28m²（约4.76亩），容积率≤1.0，建筑密度≤30%，建筑高度≤16米，绿地率≥40%；

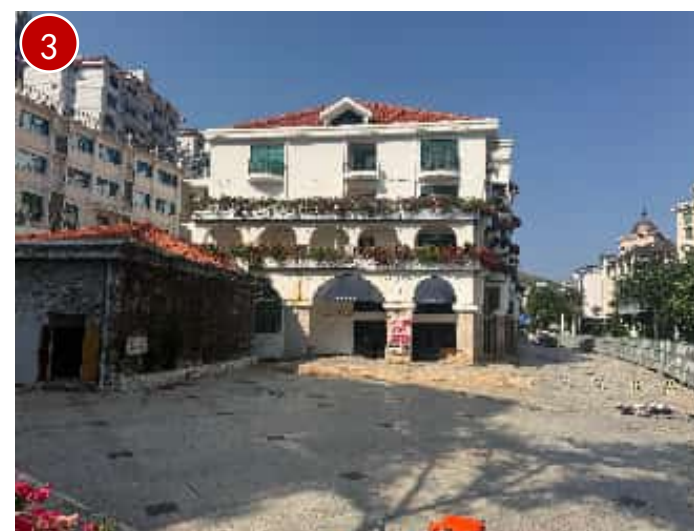
HS01-05-06地块规划用地性质为中小学用地（用地代码 080403），用地面积为71066m²（106.60亩），其中地块2涉及中小学用地面积为1085.42m²（约1.63亩），容积率≤0.8，建筑密度≤25%，建筑高度≤12米，绿地率≥40%。

地块编号	NBH02-04-16	HS01-05-06
用地代码	H41	080403
地类名称	军事用地	中小学用地
面积(平方米)	10379m ² (约15.58亩)	71066m ² (约106.60亩)
容积率≤	1.0	0.8
建筑密度 (%) ≤	30	25
建筑限高 (m) ≤	16	12
绿地率 (%) ≥	40	40



1.4 项目地块建设情况

地块1位于鹿岭路西北侧，现状为已建成的三亚宝宏大酒店副楼，建筑功能包含接待大厅及客房等设施，目前实际用途为旅馆用地。



1.4 项目地块建设情况

地块2位于榆亚路北侧，现状为已建成的三亚中国工商银行，建筑功能包含建筑内设有营业大厅、业务办理窗口、自助银行服务区及24小时自助银行设备等。



2.1 调整依据

2.1.1 相关法律法规

- ① 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- ② 《城市规划编制办法》（建规【2005】146号）；
- ③ 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》；
- ④ 《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2024年11月29日海南省第七届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；
- ⑤ 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- ⑥ 《关于印发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)的通知》；
- ⑦ 《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》；
- ⑧ 《三亚市国土空间规划（2021-2035年）》；
- ⑨ 《三亚市建筑风貌管理办法》；
- ⑩ 《三亚市城市规划管理技术规定（建筑分册）（2025年）》；
- ⑪ 《海南省城镇园林绿化条例》（2024年修正）；
- ⑫ 《三亚市城市绿线管理办法（2024年）》；
- ⑬ 国家、省、市其他相关法律法规和标准规范。

2.1.2 相关法律法规对应条文

1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

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。

2.1 调整依据

2.1.2 相关法律法规对应条文

2) 《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2024年11月29日海南省第七届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）

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。

3) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》

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。

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；
- (二)控制性详细规划组织编制机关应当采用多种方式征求规划地段内利害关系人的意见，必要时应当组织听证；
- (三)控制性详细规划组织编制机关提出修改控制性详细规划的建议，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可组织编制修改方案；
- (四)修改后应当按法定程序审查报批。报批材料中应当附具规划地段内利害关系人意见及处理结果。

4) 《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》

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。

2.1 调整依据

2.1.2 相关法律法规对应条文

重大调整是指其他用途用地调整为经营性用地、经营性用地之间调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形。严格限制规划重大调整，对确需调整的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，采取听证会或其他方式征求规划地段内利害关系人的意见，并形成专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案；修改后的规划，应当经市县规划委员会审议通过后，按法定程序报批。对已委托下放给市县的事项以外的重要规划控制区范围内规划重大调整的，除履行上述程序外，应由市县报省自然资源和规划厅审查审批。

5) 《关于印发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)的通知》

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；

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。

依据《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》《关于印发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)的通知》相关规定，规划修改符合规划修改条件，本次调整属于重大调整。

海南省自然资源和规划厅 海南省住房和城乡建设厅 海南省林业局 文件

琼自然资规〔2022〕3号

关于印发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）的通知

各市、县、自治县人民政府，各有关单位：

经省政府同意，现将《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）》印发给你们，请认真贯彻执行。



海南省自然资源和规划厅



海南省住房和城乡建设厅



2022年7月15日

（此件主动公开）

3.1 调整必要性

解决历史遗留问题

根据相关政策出台的关于解决“不动产登记历史遗留问题处理意见”的意见，“**因房屋所有权多次转移、土地使用权未同步转移登记导致房屋、土地权利主体不一致的，经核实，权属关系变动清晰且无争议的，可由现房屋所有权人单方申请，经公告无异议后，注销原土地登记，办理房地权利主体一致的不动产登记。**”

地块已在进行相关登记手续，因此将依法进行登记的土地使用用途纳入控规中，解决历史遗留问题，推动地块不动产登记，保障土地及建设合法化。

推进海南省与融通集团战略合作，加快中国特色自由贸易港建设

根据省政府与中国融通集团签署的战略合作协议，双方将深化城市更新、特色农业、文旅产业、保险服务等领域合作，在产业赋能升级、基础设施完善、民生服务改善等方面进行全面布局，加快建设中国特色自由贸易港。地块规划调整有助于在依法依规的前提下，通过规划引导，使其潜在的市场服务功能合法化、显性化，从而为产业赋能升级，推动地方经济建设。

因此，启动本次项目规划调整是有必要的。