



《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》

YK05-06-05 地块控规修改

必要性论证报告

C 目录

CONTENTS

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

- **“崖州湾国家实验室”** 是依据2024年农业农村部、国家发展改革委、财政部、自然资源部、海关总署发的《国家南繁硅谷建设规划（2023—2030年）》和2025年中共海南省委科技委发的《海南省服务保障崖州湾国家实验室建设若干措施》确定的**国家重点项目**。
- 按照实验室总体战略规划，现全面**启动了二期园区规划建设**，其中实验室二期主要建设内容包括：**科创中心、智能育种加速器和禾稷驿站建设项目**。
- 目前崖州湾国家实验室**二期拟选址**位于《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》YK05-04-05-01、YK05-05-03、YK05-05-06、**YK05-06-05**等4宗地块区域。
- 本项目为**崖州湾实验室二期的配套工程**。为解决崖州湾实验室二期两个科研项目（崖州湾实验室高效耦合育种支撑项目和崖州湾实验室生物育种能力提升示范项目）中**1100名科研人员的生活与起居需求**，需建设可容纳**1100人住宿起居、日常就餐、运动健身、会议学习的综合服务功能驿站**。

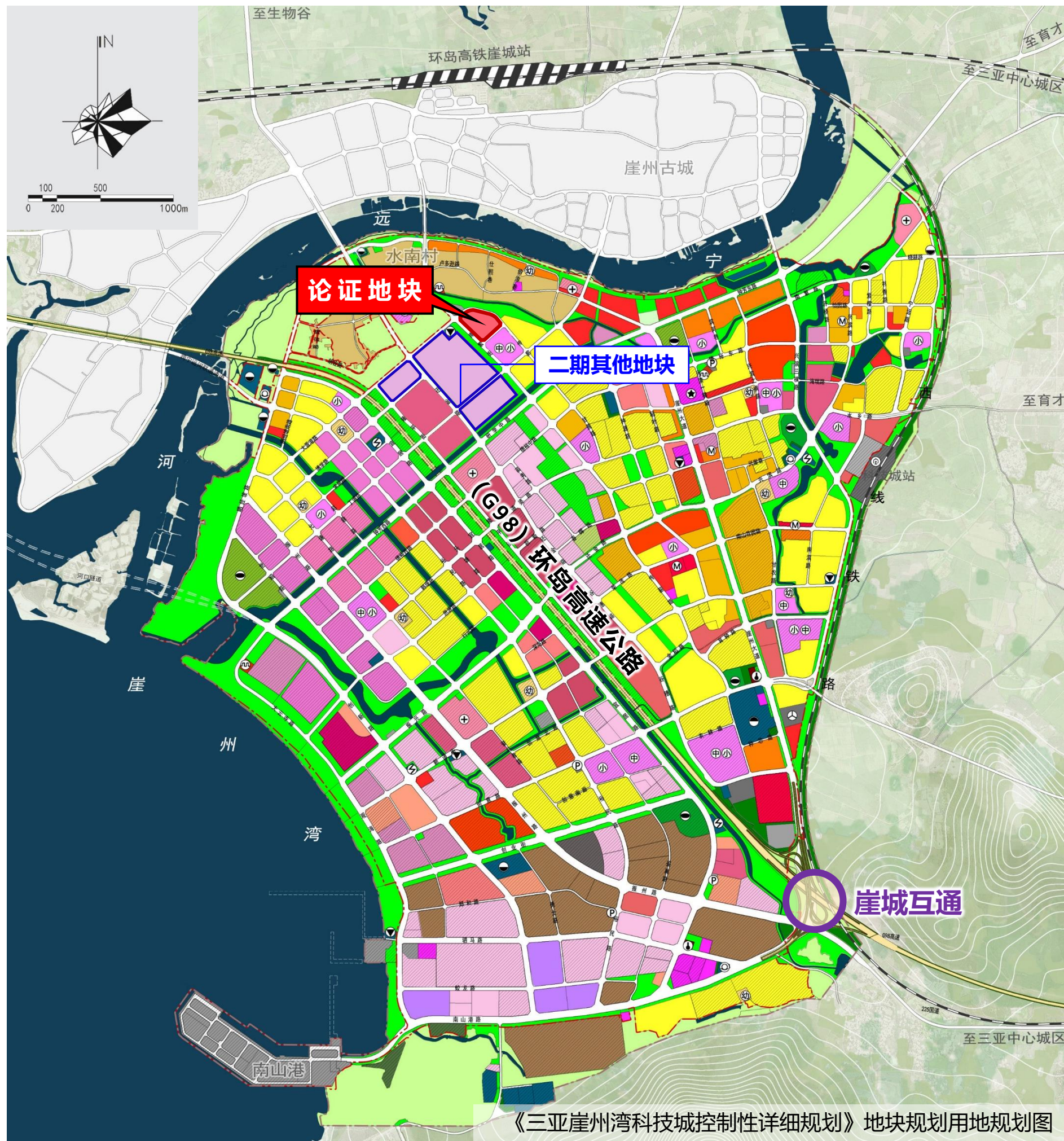


崖州湾国家实验室二期项目总平面图

为保障国家重点项目“崖州湾国家实验室”二期配套工程，拟建设保障性住房用于解决1100名科研人员的住宿需求，拟对YK05-06-05地块用地性质进行规划修改

区位及范围

- **项目区位：**规划地块位于三亚市崖州湾科技城北部。西临环岛高速公路。距离海南高速崖城互通仅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》YK05-06-05地块边界为范围，北至规划传薪路，西南邻规划南繁路，东南至规划兴农路，**地块总面积约为3.97公顷（合59.53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、其他园地、水田以及城镇村道路用地等。**

■ 场地情况

地块**北侧**为水南村，**东侧**为南山安置区（正在建设）；
地块内地势平坦，**仅存数栋农村自建房尚未拆迁**，基本具备进行建设的条件；

该用地**已办理完成农转用手续，正在办理土地征收手续。**



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**西侧**临近海南环岛高速公路，**东侧**临近海榆西线，距离海南高速崖城互通仅**5公里**；

➤ 城市道路：

地块周边城市路网尚未完善。

➤ 铁路：

西环高速铁路从地块北侧转东侧约2-3公里处经过，
地块**距离崖州站直线距离约1.6公里**，**距离崖州湾站直线距离约3公里**。

交通区位优势明显，但周边城市路网尚不成体系。

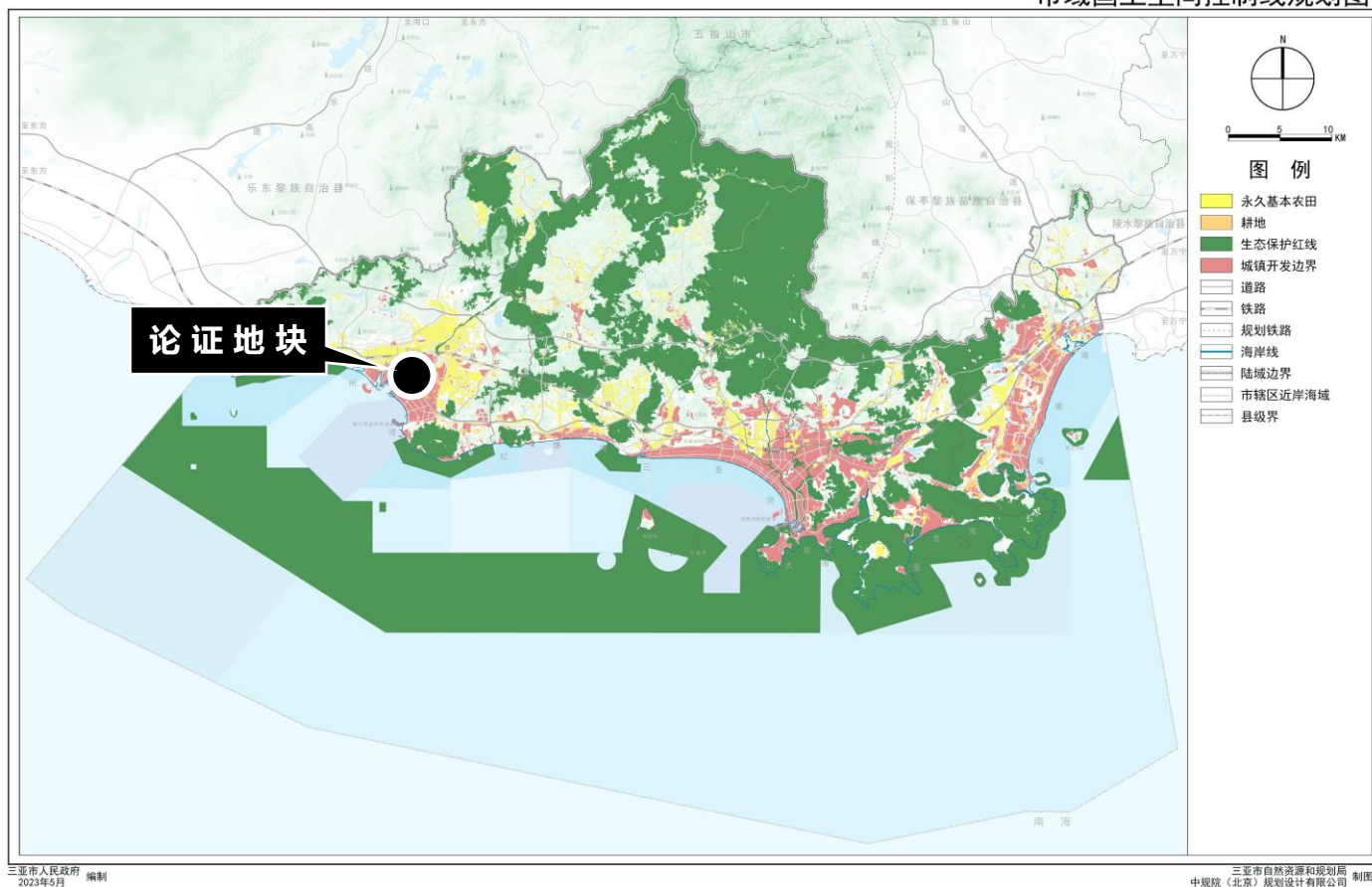


现状道路分析图

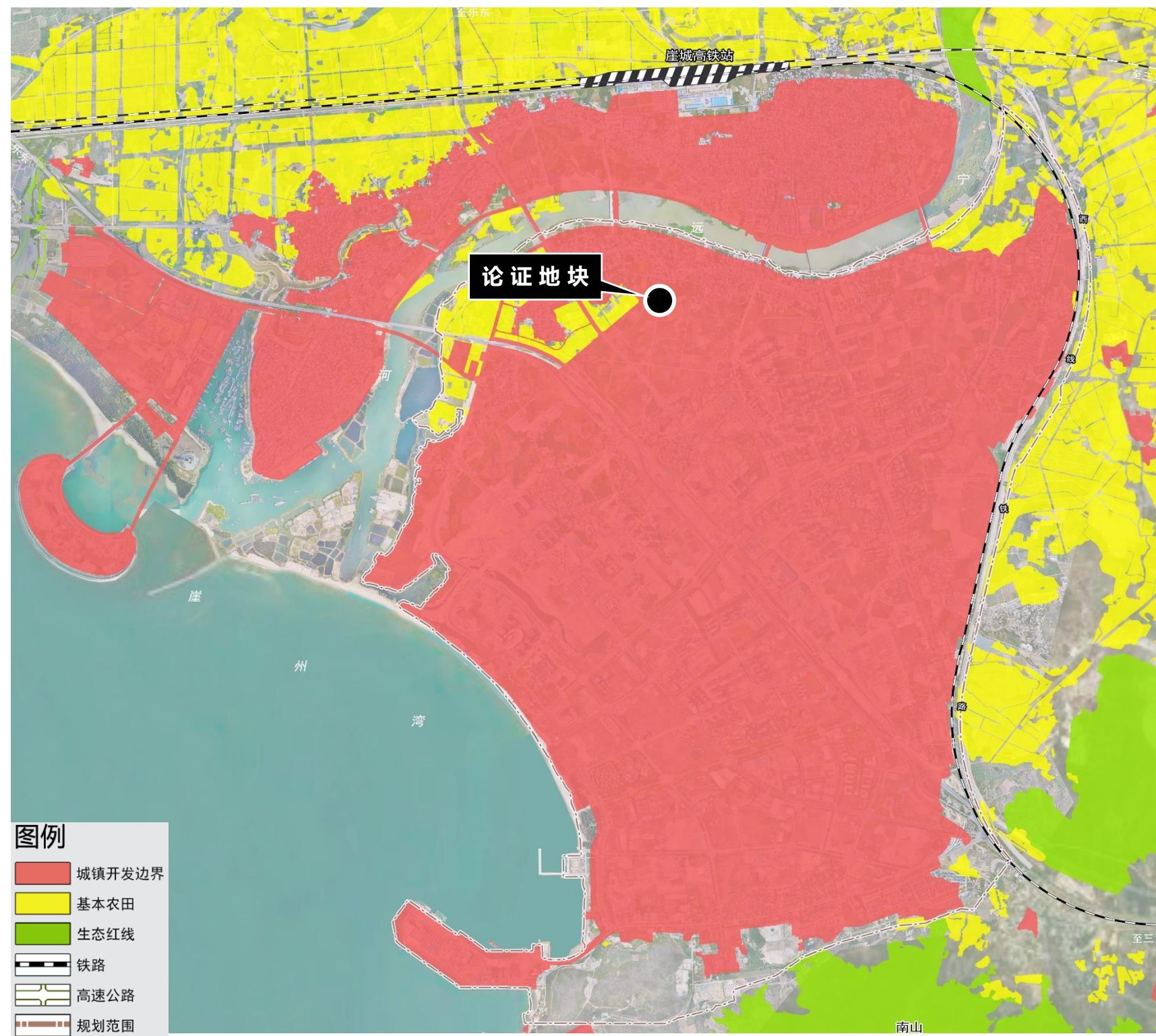
上位规划解读

- 《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3.97公顷（合59.53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。

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。

论证地块位于城镇开发边界内，南繁科技板块，论证地块拟建设崖州湾实验室二期的配套工程。



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》

《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》YK05-06-05地块：

■ 用地性质：

在控规中的用地性质为**科研用地（0802）**。

■ 地块指标：

地块编码：YK05-06-05地块；

用地面积：39685平方米；

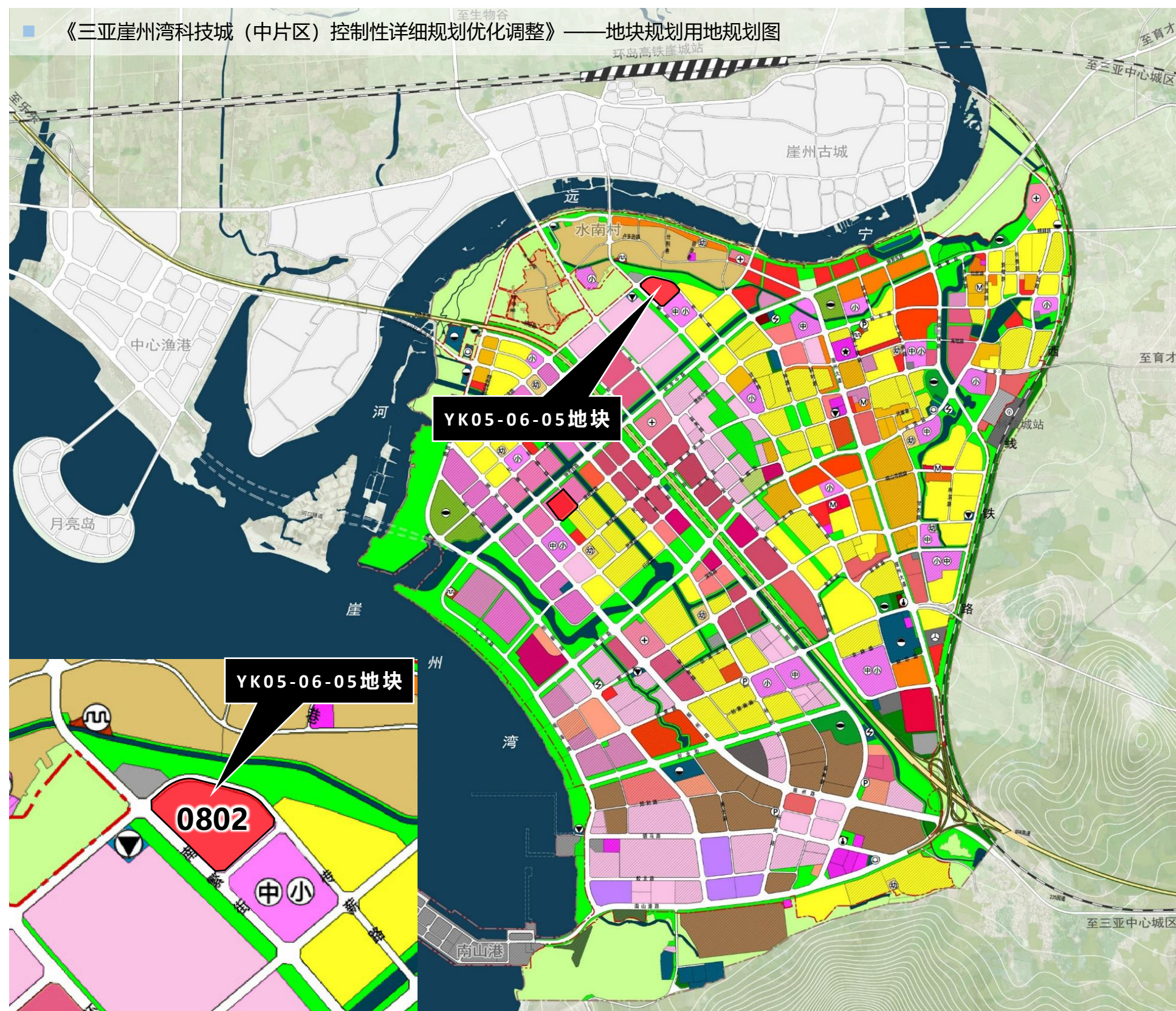
容积率：≤2.0；

建筑密度：≤45%；

绿地率：≥35%；

建筑限高：≤45米；

停车位：1.0车位/100m²建筑面积。

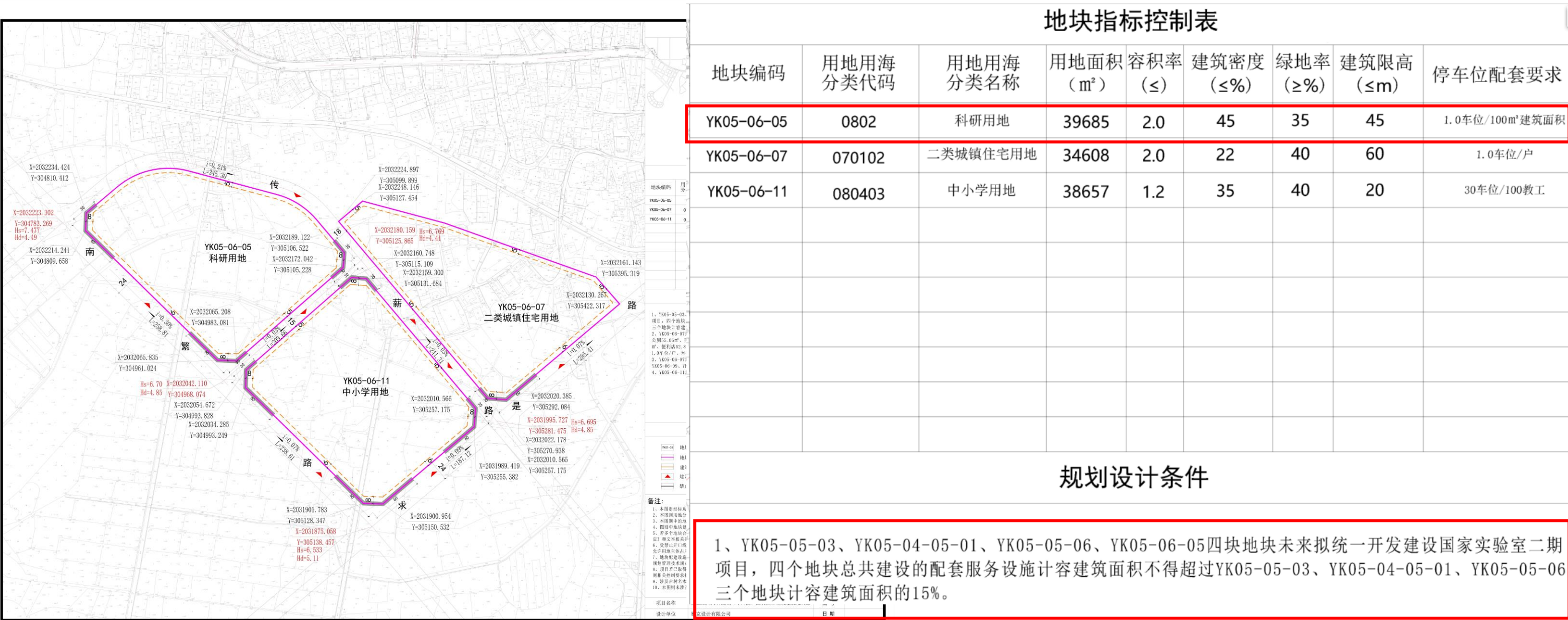


现行控规解读

《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》

■ 地块管控图则：

规划设计条件特别注明：1、YK05-05-03、YK05-04-05-01、YK05-05-06、YK05-06-05四块地块未来拟统一开发建设国家实验室二期项目，四个地块总共建设的配套服务设施计容建筑面积不得超过YK05-05-03、YK05-04-05-01、YK05-05-06三个地块计容建筑面积的15%。



02 修改必要性分析

NECESSITY ANALYSIS FOR REVISIONS

- 2.1 必要性分析
- 2.2 论证依据
- 2.3 论证原则
- 2.4 论证分类

必要性分析

从政策导向角度：建设保障性住房，精准响应国务院和地方政府“加大保障性住房建设和供给”政策导向

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。

《关于完善海南自由贸易港住房保障体系的指导意见》(琼府办〔2022〕25号)

一、发展目标和工作任务

(二) 工作任务。……重点保障城镇户籍住房和收入“双困”家庭，**以及新市民、青年人等群体。**有序推进城市中心区域集中连片、环境脏乱差的棚户区和垦区危房改造。**住房保障范围逐步从户籍人口扩大到常住人口，**持续增加居民家庭财产性收入，共享海南自由贸易港发展红利。

本项目拟通过修改规划用地性质，统一建设保障性住房，精准响应国务院和地方政府“加大保障性住房建设和供给”政策导向。

必要性分析

从保障国家重点项目角度：落实国家重大科技平台建设任务，保障崖州湾国家实验室二期运营实施

“崖州湾国家实验室项目”是依据2024年农业农村部、国家发展改革委、财政部、自然资源部、海关总署发的《国家南繁硅谷建设规划（2023—2030年）》和2025年中共海南省委科技委发的《海南省服务保障崖州湾国家实验室建设若干措施》确定的**国家重点项目**。

项目目标是要把崖州湾实验室建成国家级种业创新基地、种业高质量发展新引擎、种业科技国际合作大平台和种业深化改革开放试验区。形成一批国际领先的科研成果，集科研、生产、销售、科技交流、成果转化为一体的服务全国的国家实验室。

按照实验室总体战略规划，现全面启动了二期园区规划建设，建设内容包括：科创中心、智能育种加速器和**禾稷驿站**建设项目。重大科技平台建设并非仅建设实验室大楼，居住、生活配套是平台不可或缺的组成部分，**保障性住宅配套同步建设，是二期项目完整落地的前置条件，避免出现“科研设施建成、人员居住缺位”**，保障国家下达的科研任务高效推进。



本项目为崖州湾实验室二期的配套工程，选址在YK05-06-05地块。为解决崖州湾实验室二期两个科研项目（崖州湾实验室高效耦合育种支撑项目和崖州湾实验室生物育种能力提升示范项目）中1100名科研人员的生活与起居需求，需建设可容纳1100人住宿起居、日常就餐、运动健身、会议学习的综合服务功能驿站。但现行控规用地性质无法满足项目建设需求，故而需调整YK05-06-05地块规划条件；

落实“崖州湾国家实验室项目”二期的配套工程，解决1100名科研人员的生活与起居需求

必要性分析

从人才集聚与安居保障角度：破解人才安居痛点，实现引才、聚才、留才，夯实创新人才底座

人才是实验室核心竞争力，安居方能乐业。崖州湾坚持“科研产业 + 城市生活”产城融合理念，面向全国、全球引进博士、博士后、高层次科研团队，青年科研人员占比高，存在现实住房压力。

1、外部商品房租赁购置成本压力大：崖州湾科技城商品房房源有限，市场租金、购房成本对大量青年科研骨干形成负担；现有园区人才公寓、安居房轮候紧张，面向社会的市场化房源距离实验室距离较远，难以满足1100人规模集中入住需求，仅依靠租房补贴无法完全解决大规模集中居住问题。

2、现有保障房源供给缺口明显：虽然崖州湾科技城已布局人才公寓、安居房，但面向整个科技城众多科研院所、企业，房源轮候压力大，**缺少直接配套服务实验室的定向保障性住宅**，大量科研人员需要跨片区租房，居住分散，不利于团队协同。

3、提升人才吸引力与归属感：**建设本项目保障性住宅，定向为本实验室1100名科研人员提供稳定、可负担的居住条件**，和海南自贸港人才补贴、安居房政策形成互补，降低科研人才生活成本，减少人才流失，解决科研人员后顾之忧，增强对海内外科研人才的吸引力，稳住实验室人才队伍，**破解“引得来、留不住”难题。**

本项目拟建设保障性住房，保障科研人员住宿需求，有效带动片区消费活力，激活周边商业、教育、医疗等公共服务运营，形成“平台集聚人才、人才带动产业、产业激活城市、城市服务人才”的良性循环。



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。

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“崖州湾国家实验室项目”二期配套工程，**为解决1100名科研人员的生活与起居需求**，需对YK05-06-05地块用地性质等进行调整，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。定向为本实验室 1100 名科研人员提供稳定、可负担的居住条件。



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，充分考虑科研人员的切实需求，设身处地为科研人员着想。



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

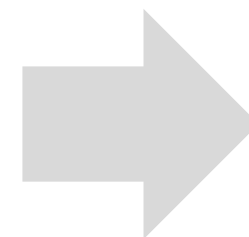
- 根据《海南省人民政府办公厅关于加强国土空间规划监督管理的若干意见》（琼府办〔2021〕12号）、《海南省城镇开发边界内控制性详细规划调整管理办法（试行）》（琼自然资规〔2022〕3号）等相关文件要求，规划调整分为重大调整、一般调整以及技术修正。
- 本次规划修改属于**规划其他用途的用地调整为居住用地的情形，属于重大调整。**

小结

从政策导向角度：建设保障性住房，精准响应国务院和地方政府“加大保障性住房建设和供给”政策导向；

从保障国家重点项目角度：落实国家重大科技平台建设任务，保障崖州湾国家实验室二期运营实施；落实“崖州湾国家实验室项目”二期的配套工程，解决1100名科研人员的生活与起居需求；

从人才集聚与安居保障角度：破解人才安居痛点，实现引才、聚才、留才，夯实创新人才底座。本项目拟建设保障住房，保障1100名科研人员的住宿需求，有效带动片区消费活力，激活周边商业、教育、医疗等公共服务运营，形成“平台集聚人才、人才带动产业、产业激活城市、城市服务人才”的良性循环



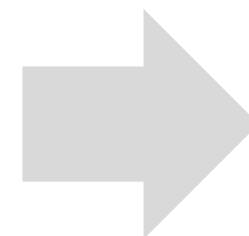
**修改理由
充分**

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“崖州湾国家实验室项目”二期配套工程项目规划修改理由充分、依据充分。项目建设符合“加大保障性住房建设和供给”政策导向、落实国家重大科技平台建设任务、破解人才住宿痛点，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，确保项目尽快落地建设。

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》YK05-06-05地块的**用地性质进行修改**，其他规划条件包含容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、停车位等内容不进行调整，具体如下：

➤ 控制指标修改：

原控规指标：“**用地性质：科研用地（用地代码0802）**、容积率：≤2.0、建筑密度：≤45%、绿地率≥35%、建筑限高≤45米、停车位：1.0辆/100m²建筑面积”。

本次论证修改为：“**用地性质：二类城镇住宅用地（用地代码070102）**、容积率：≤2.0、建筑密度：≤45%、绿地率≥35%、建筑限高≤45米、停车位：1.0辆/100m²建筑面积”。

修改前	地块编码	用地性质	用地性质代码	用地面积(m²)	容积率(≤)	建筑密度(≤%)	绿地率(≥%)	建筑限高(≤m)	停车位(个)
	YK05-06-05	科研用地	0802	39685	2.0	45	35	45	1.0辆/100m²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(m²)	容积率(≤)	建筑密度(≤%)	绿地率(≥%)	建筑限高(≤m)	停车位(个)
	YK05-06-05	二类城镇住宅用地	070102	39685	2.0	45	35	45	1.0辆/100m²建筑面积

YKO5-05-03、YKO5-04-05-01、YKO5-05-06、YKO5-06-05四块地块未来拟统一开发建设国家实验室二期项目，**四个地块总共建设的配套服务设施计容建筑面积不得超过YKO5-05-03、YK05-04-05-01、YK05-05-06三个地块计容建筑面积的15%**。YK05-04-05-01地块，用地面积39907m²，容积率2.5，计容面积为99763m²；YK05-05-03地块，用地面积162711m²，容积率2.0，计容面积为325422m²；YK05-05-06地块，用地面积65522m²，容积率2.0，计容面积为131044m²。**则最大科研配套可建设面积为：（99763+325422+131044）m²*15%=83434m²**；YK05-06-05地块，用地面积39685m²，容积率2.0，**计容面积为 79370 m²，未超三宗地块计容建筑面积的15%。**