

《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》 **YK01-02-01-01地块**规划修改必要性论证报告

2026.08

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

必要性论证报告结论

- 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

项目位于崖州区崖州科技城中部，地块北侧为金稻路，南侧为祁新路，西侧为隆平街，东侧为还金路。

现状地块内办公、商业、酒店公寓等建筑已建成，部分原规划功能难以适配片区发展需求，目前崖州湾南繁科技城集聚大量科研科创人才，片区安居住房配套需求突出。依托国家盘活低效存量建筑、多渠道筹措保障性住房的政策导向，遵循海南省存量既有房源转型为安居房相关政策要求。

本项目拟将部分酒店公寓建筑转型为安居房，补齐片区人才安居配套短板、盘活低效存量建成资产、优化片区保障性住房供给、助力片区产城融合高质量发展。

为有序推进片区开发建设，推动三亚崖州湾科技城高质量发展，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》YK01-02-01-01地块进行论证修改。

□ 本次论证修改内容：用地性质修改

用地性质修改：将YK-01-02-01-01地块商务金融/旅馆/零售商业混合用地修改为二类城镇住宅/商务金融/旅馆/零售商业混合用地；

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》YK01-02-01-01地块规划修改，并对修改必要性做出分析说明。

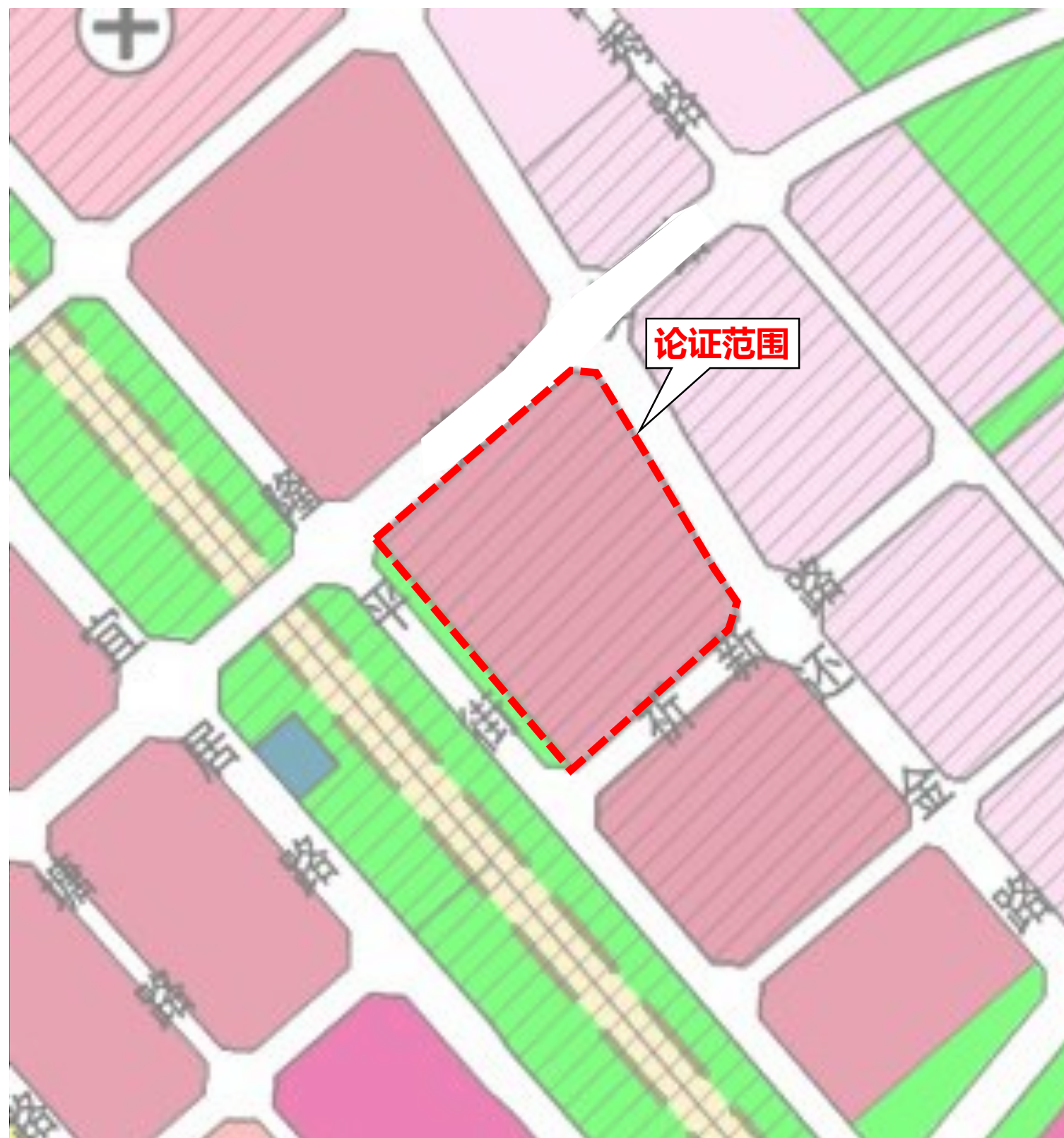


论证地块位于海南省**三亚市西侧**，崖州区崖州科技城中片区内，
东侧距离**三亚凤凰国际机场约26km**，**距离三亚市区约40km**。
论证地块位于崖州科技城城区中心，海南环岛高速东侧，地块西北侧为**崖州湾科技城医院**，东北侧紧邻**还金路**，与崖州高铁站直线距离约3km，距离崖城互通直线距离约为3km。



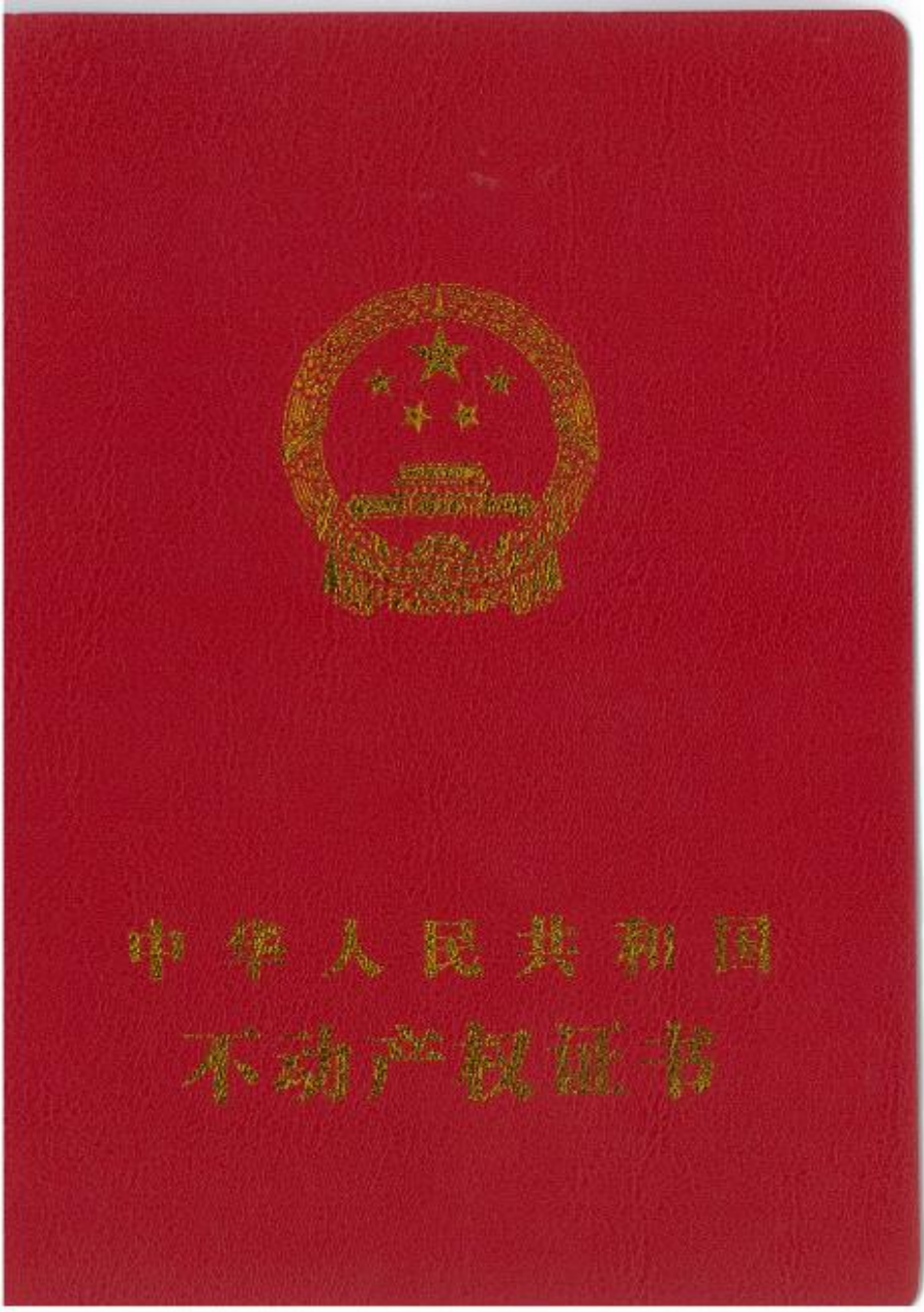
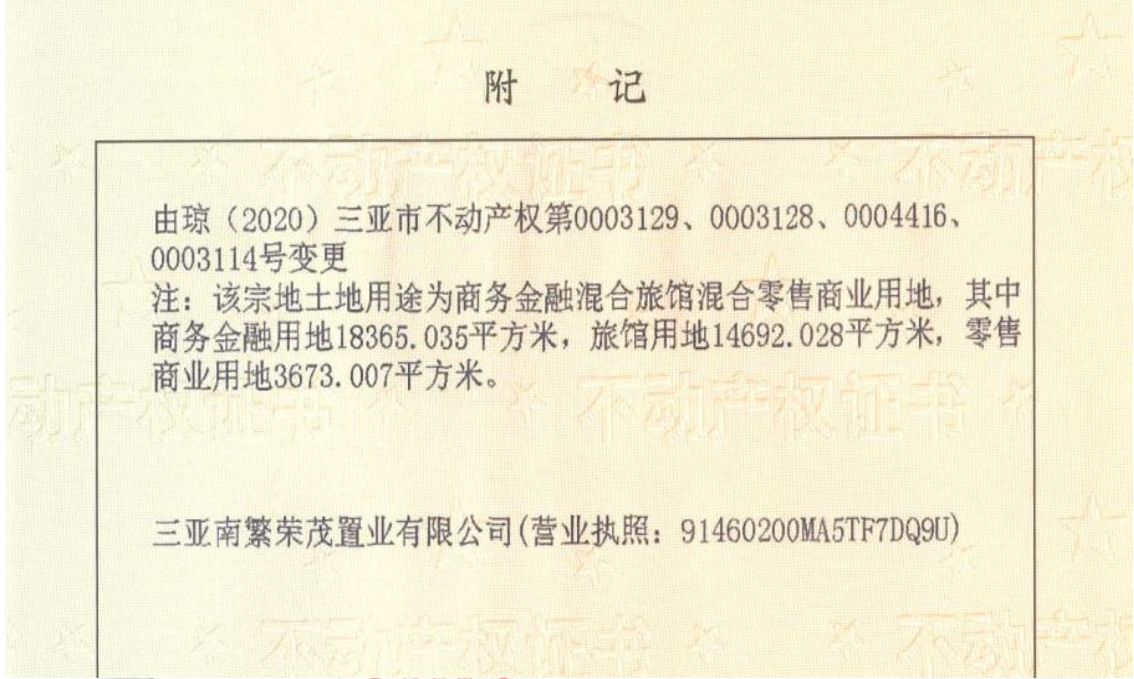
(1) 项目范围

本次论证范围与控规用地边界一致，为已批复实施的《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》中划定的YK01-02-01-01地块，根据控规地块边界划定，论证范围用地面积为**3.69公顷**，约合55.34亩。



(2) 现状权属情况

本次论证地块已出让给三亚南繁荣茂置业有限公司，该宗地土地用途为商务金融混合旅馆混合零售商业用地，其中商务金融用地18365.035平方米，旅馆用地14692.028平方米，零售商业用地3673.007平方米。



琼（2023）三亚市不动产权第0019348号	
权利人	三亚南繁荣茂置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	三亚市崖州区崖州大道南繁科技城
不动产单元号	460201 005001 GB00164 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商务金融用地
面积	土地使用权面积36730.07m²
使用期限	国有建设用地使用权2060-04-26止
权利其他状况	



(3) 项目审批情况

三亚南繁荣茂置业有限公司于2021年5月29日获得YK01-02-01-01、02、03、04地块的建设工程规划许可证。

用地性质为其他商务混合服务性公寓混合零售商业用地（用地分类代码B29B14fB11），容积率≤4.0，建筑密度≤40%，绿地率≥25%，建筑限高≤120米，其他商务建筑面积不低于50%，零售商业建筑面积不低于10%，服务性公寓建筑面积不超过40%。

项目总权属用地面积为36732.67m²（海南平面坐标系）。

三亚崖州湾科技城管理局

三科工审〔2021〕15号

三亚崖州湾科技城管理局
关于“三亚崖州湾南繁科技城起步区 YK01-02-01-01、02、03、04 项目”的工程审批意见

三亚南繁荣茂置业有限公司：
你公司报送的位于三亚崖州湾科技城控规 YK01-02-01-01、02、03、04 地块内“三亚崖州湾南繁科技城起步区 YK01-02-01-01、02、03、04 项目”的申请书、建筑设计方案及有关资料收悉。经研究，工程审批意见如下：
一、根据已经市政府批复的《三亚崖州湾科技城控制性详细规划》（三府函〔2019〕488 号）及《三亚市城乡规划委员会办公室关于市城乡规划委员会对三亚崖州湾南繁科技城 YK01-02-01-01/02/03/04 地块项目建筑设计方案审议决定的通

知》（三规委办〔2020〕91 号）等文件要求，经对项目建筑方案等进行批前公示，公示期内未收到反馈意见，原则同意你公司在不动产权证号为“琼（2020）三亚市不动产权第 003129、0003128、0004416、0003114 号”用地范围内建设三亚崖州湾南繁科技城起步区 YK01-02-01-01、02、03、04 项目。该项目建筑方案图纸经三亚市城市规划设计研究院审图中心审核合格，符合规划要求及相关面积计算等规定，同意你公司按照我局审批签章、由上海联创设计集团股份有限公司设计的建筑图纸实施，不得擅自改变。
二、项目位于三亚崖州湾科技城控规 YK01-02-01-01、02、03、04 地块内，规划用地性质为其他商务混合服务性公寓混合零售商业用地（用地分类代号为 B29B14fB11），容积率≤4.0，建筑密度≤40%，绿地率≥25%，建筑限高≤120 米，其他商务建筑面积不低于 50%，零售商业建筑面积不低于 10%，服务性公寓建筑面积不超过 40%。项目总权属用地面积为 36732.67 平方米（海南平面坐标系），主要建设 2 栋地上 23 层的办公楼、2 栋地上 30 层的服务型公寓、5 栋地上 2 层的商业楼及 1 个地下 2 层的地下室。总建筑面积为 194251.74 平方米（含地下室建筑面积 45185.49 平方米，架空层建筑面积 1528.33 平方米、屋顶建筑面积 622.67 平方米），其中计入容积率建筑面积为 146915.25 平方米（含办公建筑面积为 73455.95 平方米，占总计容积建筑面积的 50%；商业建筑面积为 14688.15 平方米、占总计容积建筑面积的 10%；服务型公寓建筑面积为 58771.15 平方米，占总计容积建筑面积的 40%），项目容积率 4.0，建筑密度 35.31%，绿

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 465204202120004 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 三亚崖州湾科技城管理局

日期 2021年05月29日

行政审核专用章



建设单位（个人）	三亚南繁荣茂置业有限公司
建设项目名称	三亚崖州湾南繁科技城起步区 YK01-02-01-01、02、03、04项目
建设位置	三亚崖州湾南繁科技城
建设规模	总建筑面积193993.33平方米，拟建九栋楼及一个地下二层的地下室。
附图及附件名称	一、三科工审〔2021〕15号和三科工审〔2022〕19号 二、三科审查字第465204202120004号核查表 三、经我局审核签章的总平面图和设计方案 四、取得本证之日起，壹年内须取得建筑工程施工许可证；需延期的应当在期限届满前30日内提出申请，经批准可延期一次。否则该证自行失效。

遵守事项

一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

三亚崖州湾科技城管理局文件

三科工审〔2022〕19号

三亚崖州湾科技城管理局
关于三亚崖州湾南繁科技城起步区
YK01-02-01-01、02、03、04 项目补充工程审
批意见

三亚南繁荣茂置业有限公司：
你司报送的位于三亚崖州湾科技城控规 YK01-02-01-01、02、03、04 地块内“三亚崖州湾南繁科技城起步区 YK01-02-01-01、02、03、04 项目”的设计变更申请书、建筑设计变更方案说明及有关资料收悉。该项目于 2021 年 5 月 29 日取得建设工程规划许可证（建字第 465204202120004 号）。规划用地性质为其他商务混合服务性公寓混合零售商业用地（用地性质代码 B29B14fB11），容积率≤4，建筑密度≤40%，绿地率≥25%，

建筑高度≤120 米。因该项目功能布局不能满足三亚南繁荣茂置业有限公司现在的使用要求，施工图审意见增加及调整相关消防疏散楼梯，深化设计后按实际功能需求调整。原则同意对原建筑设计方案在保证原审批面积不突破控规指标的情况下进行优化调整，具体优化调整内容如下：
一、平面图功能布局调整：
（一）调整 1#办公楼内部平面功能布局，建筑面积减少 33.88 m²（其中计容面积减少 5.71 m²，不计容面积减少 28.17 m²）；第 23 层层高由 5.10 米调整为 4.80 米，其他不涉及改变。（各层平面功能布局详见建筑方案图）
（二）调整 2#办公楼内部平面功能布局，建筑面积减少 10.57 m²（其中计容面积增加 8.95 m²，不计容面积减少 19.52 m²）；第 23 层层高由 5.10 米调整为 4.80 米，其他不涉及改变。（各层平面功能布局详见建筑方案图）
（三）调整 3#服务型公寓楼内部平面功能布局，建筑面积减少 94.66 m²（其中计容面积减少 5.49 m²，不计容面积减少 89.17 m²）；第 1 层层高由 5.60 米调整为 6.00 米，第 2 层层高由 3.20 米调整为 5.10 米，第 3 层至第 30 层层高由 3.20 米调整为 3.10 米，其他不涉及改变。（各层平面功能布局详见建筑方案图）
（四）调整 4#服务型公寓楼内部平面功能布局，建筑面积减少 82.94 m²（其中计容面积增加 5.49 m²，不计容面积减少 88.43 m²）；第 1 层层高由 5.60 米调整为 6.00 米，第 2 层层高由 3.20 米调整为 5.10 米，第 3 层至第 30 层层高由 3.20 米调整为 3.10

- 2 -

8

(4) 场地内建设情况

论证地块内建筑均已建设完成，整体开发强度较高，建筑品质较好。

其中，1#、2#楼建筑功能为商务办公，3#、4#楼建筑功能为酒店公寓，5#~9#楼建筑功能为零售商业。

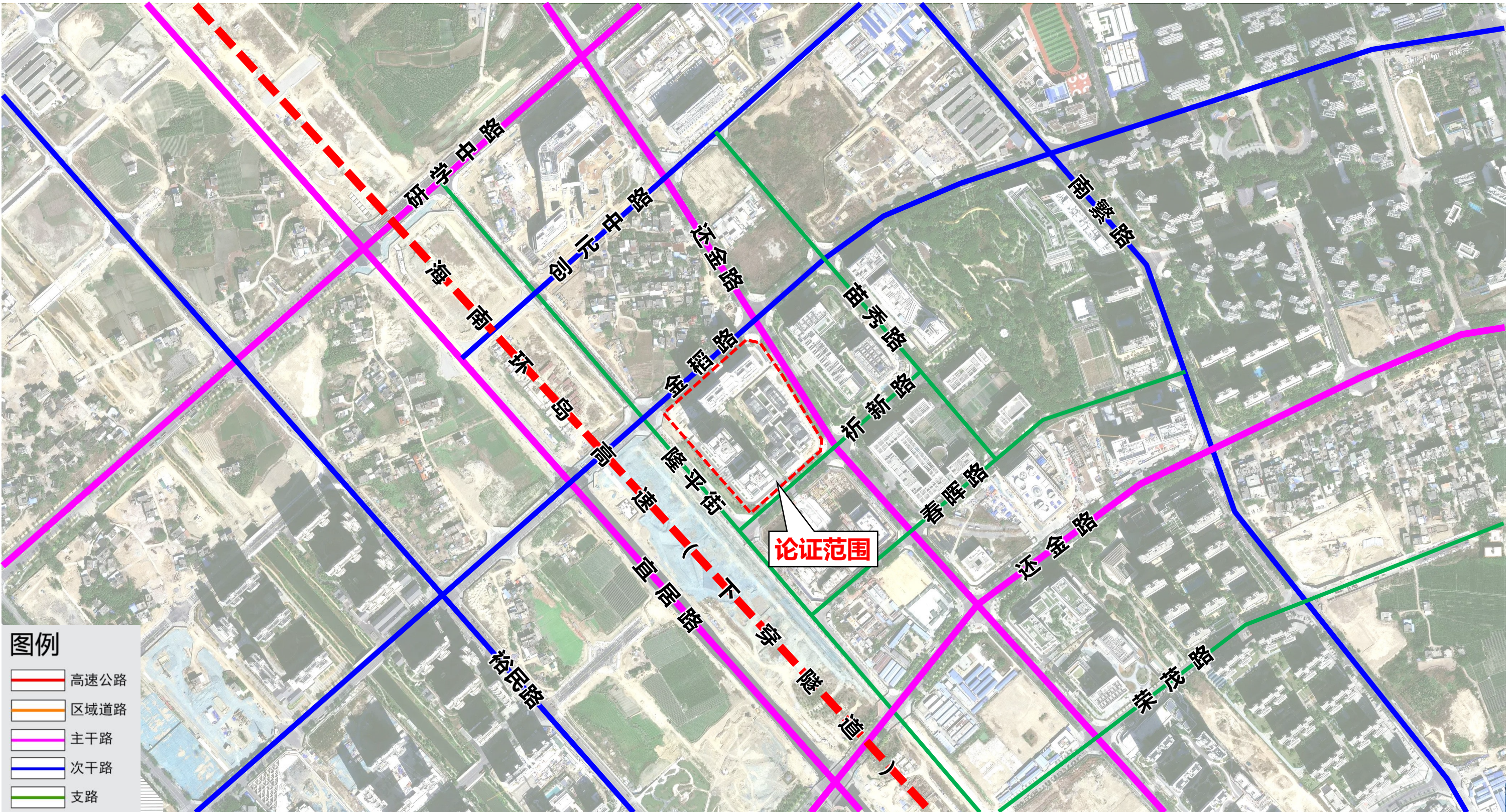
4#楼建筑功能为本次论证修改的内容，为盘活存量建成资产，拟将该4#楼建筑功能修改为安居房，并同步优化该地块内各个用地功能的计容建筑面积占比。



(5) 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，交通便利。

地块南侧为**城市支路**隆平街和祈新路，西北侧为**城市次干道**金稻路，东北侧为**城市主干道**还金路。其中，**还金路为区域性主干道**，通过还金路**向北可抵达崖州高铁站，向南可到达崖城互通**，是地块对外联系的主要通道。项目地块既可便捷衔接崖州科技城内部各功能片区，也可经由高铁、高速公路等快速交通网络，高效通达海南省各主要市县，区位优势显著。



(6) 周边建设情况

本次论证地块东侧开发较为成熟，其他方向正在建设中。

论证范围南侧以城市主干道和城市景观绿地为主，北侧为现状居民点，东侧以科研用地为主，分布各种实验室和研究中心等，居住用地则主要位于科研用地的东侧，与论证地块相对隔离。

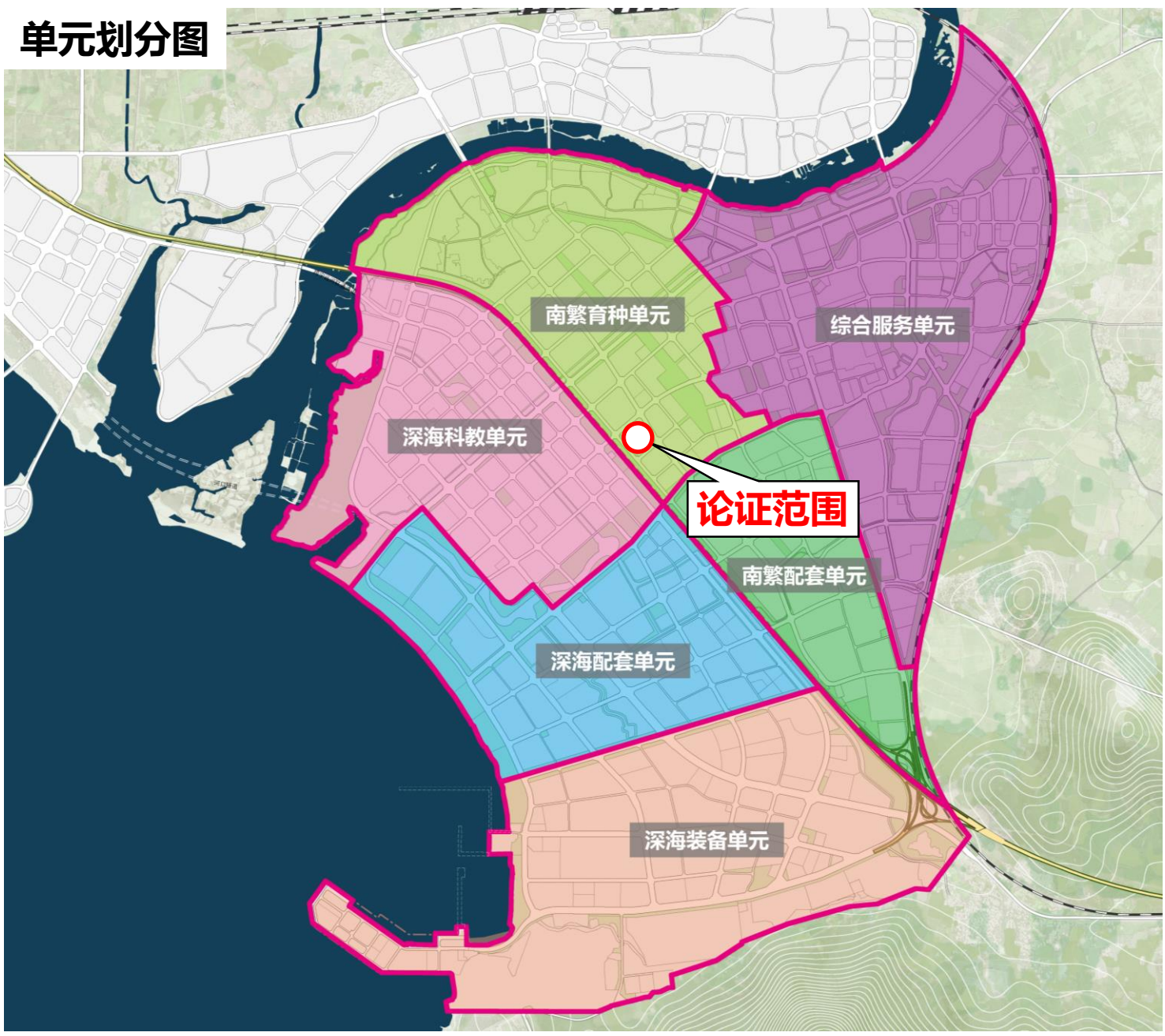
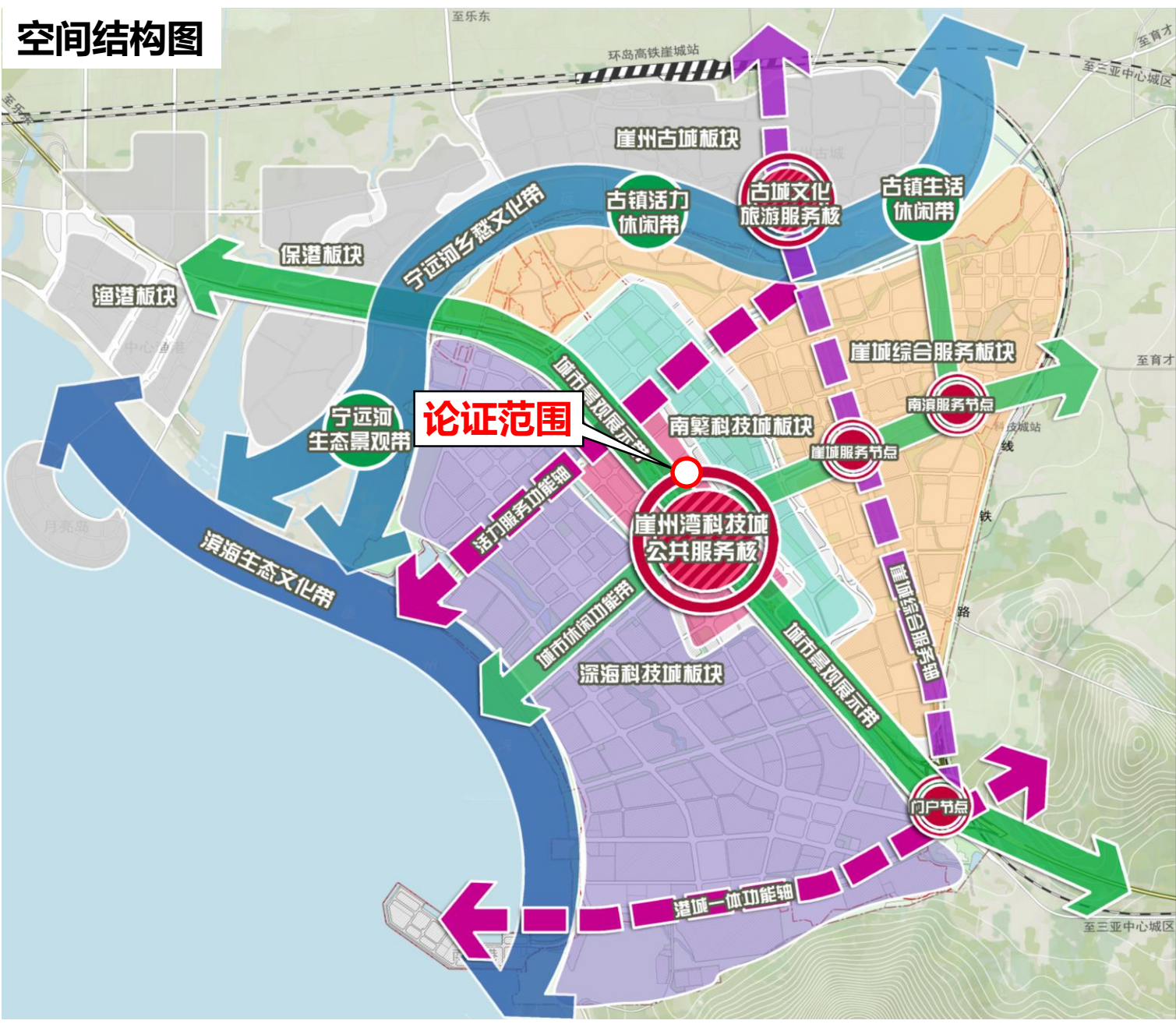
论证地块周边集聚大量科研平台与科创从业人员，但区域内居住配套供给不足，缺少面向科创人才的安居载体。



□ 《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**，布局服务居民的公共服务设施。西侧为**城市景观展示带**，是服务全程的景观主轴。南侧为**城市休闲功能带**，是沿通海公园的绿化廊道。北侧为**南繁科技城板块**，以南繁科技产业为核心的科研基地和科学中心。周边科研人员众多，对职住平衡的需求较高。

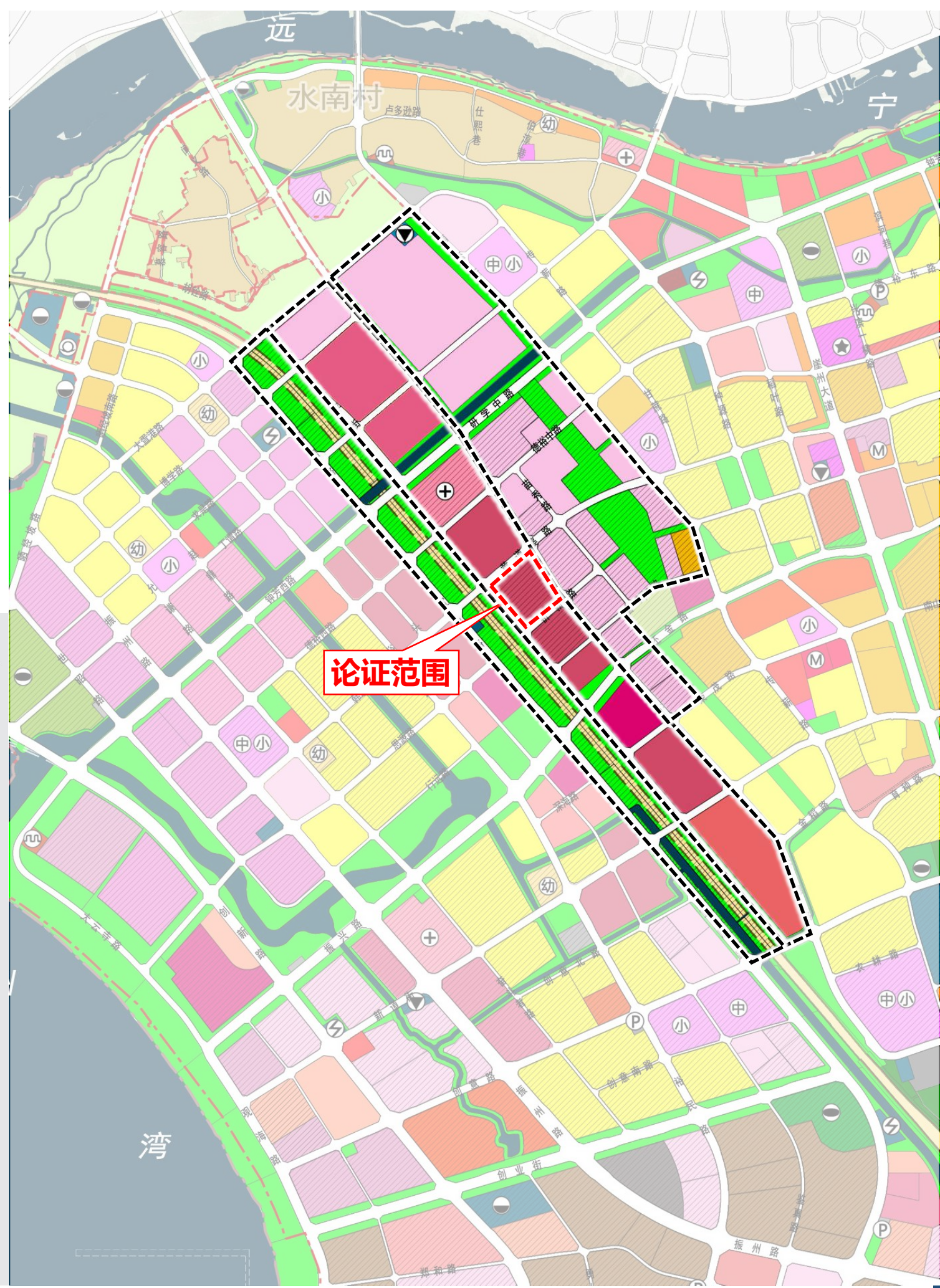
在单元划分图中，该论证地块位于**南繁育种单元**，南繁育种单元主导功能为**科技研发、居住配套**。



《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

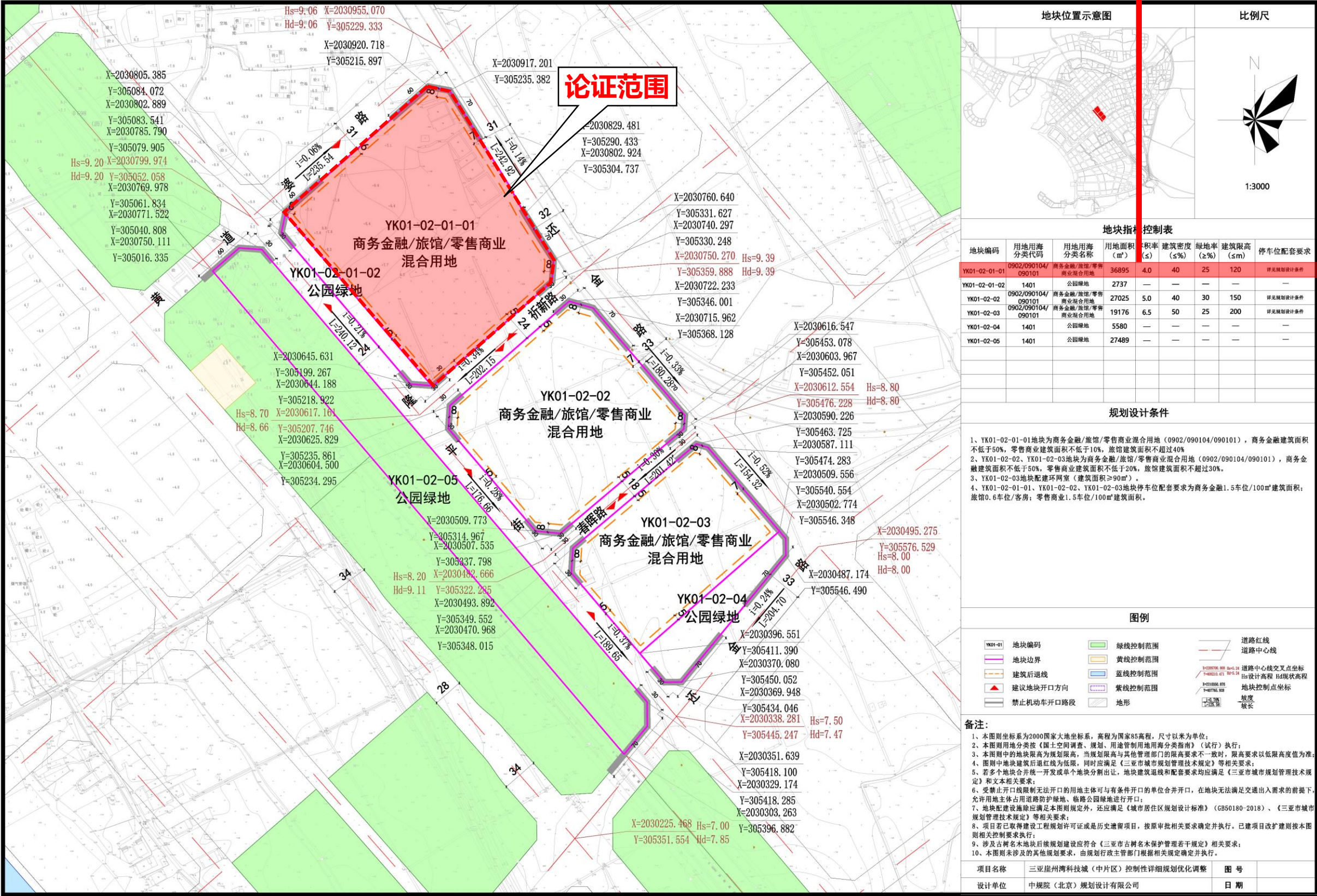
本次论证地块紧邻崖州湾中轴线，沿中轴线方向布局用地以商业用地为主，北侧以科研用地为主，南侧为绿地。

图例			
070102	二类城镇住宅用地	0902/090104	商务金融/旅馆混合用地
070102/090101	二类城镇住宅/零售商业混合用地	0902/090101	商务金融/零售商业混合用地
0703	农村宅基地	0902/090104/090101	商务金融/旅馆/零售商业混合用地
0801	机关团体用地	0902/070102	商务金融/二类城镇住宅混合用地
0802	科研用地	100101	一类工业用地
0802/070102	科研/二类城镇住宅混合用地	110101	一类物流仓储用地
0802/080401	科研/高等教育混合用地	1204	港口码头用地
0802/0902	科研/商务金融混合用地	1208	交通场站用地
0803	文化用地	120802	公共交通场站用地
080301/1403	图书与展览/广场混合用地	120803	社会停车场用地
0803/0805	文化/体育混合用地	1209	其他交通设施用地
0803/090101/090104	文化/零售商业/旅馆混合用地	13	公用设施用地
080401	高等教育用地	1401	公园绿地
080403	中小学用地	1402	防护绿地
080404	幼儿园用地	1403	广场用地
0805	体育用地	15	特殊用地
080601	医院用地	1504	文物古迹用地
090101	零售商业用地		水工设施用地/水域
090101/090103	零售商业/餐饮混合用地		农林用地
090101/090104	零售商业/旅馆混合用地		已建/已权属区域
090101/070102	零售商业/二类城镇住宅混合用地		铁路
090102	批发市场用地		高速公路
090104	旅馆用地		道路
090104/090101	旅馆/零售商业混合用地		城镇开发边界
090104/090101	公用设施营业网点用地		规划范围
0902	商务金融用地		

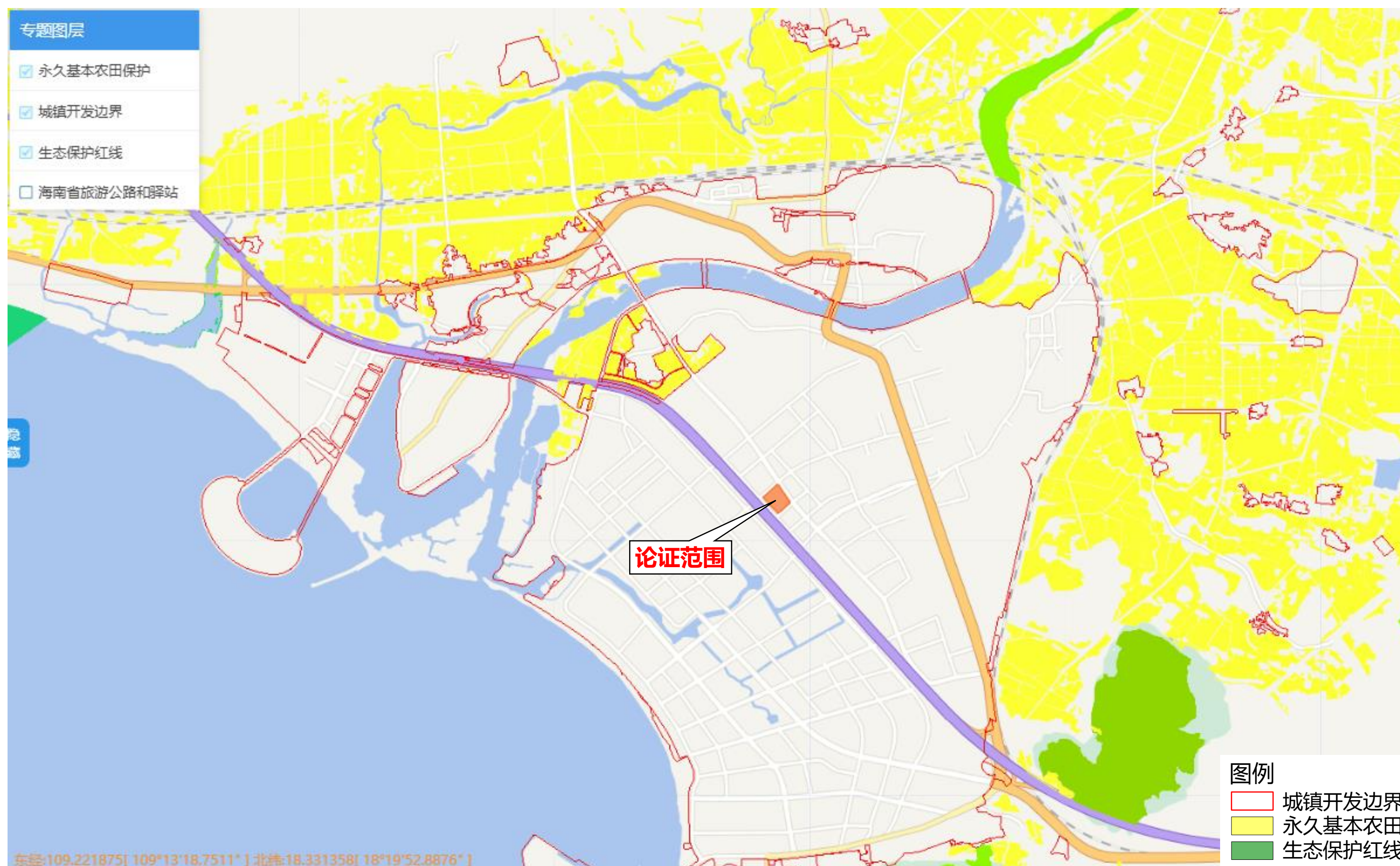


□ 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》——地块分图则

地块编码	用地用海 分类代码	用地用海 分类名称	用地面积 (m²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (≤m)
YK01-02-01-01	0902/090104/090101	商务金融/旅馆/零售商业混合用地	36895	4.0	40	25	120



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

一、存量楼宇转型安居房具备清晰实施路径，本次调整拥有完备合规支撑

国家先后印发《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号），明确优化完善存量资产盘活方式，推动闲置低效资产改造与转型，依法依规合理调整规划用途和开发强度，作为保障性租赁住房等新功能；住建部、应急管理部《关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》（建科〔2021〕76号），允许结合地方消防救援能力综合论证超高层居住建筑管控要求。

海南省出台《海南省安居房管理办法》(琼府办(2025]55号)，既有房源转化。通过资产划拨、收购、货币补贴等方式将政府闲置住房、闲置安置房、市场化商品房或其他社会房源转为安居房；《海南省住房和城乡建设厅关于盘活存量商服用地和商办用房的意见》三、支持商办用房盘活利用对已开发建设且未售的存量商办用房，支持改造用于公共服务和开放共享空间、产业用房等用途。

三亚配套《三亚市国土空间规划管理规定》的相关规定要求及崖州湾科技城安居房配售管理文件，将科创人才安居配套作为片区重要保障内容。

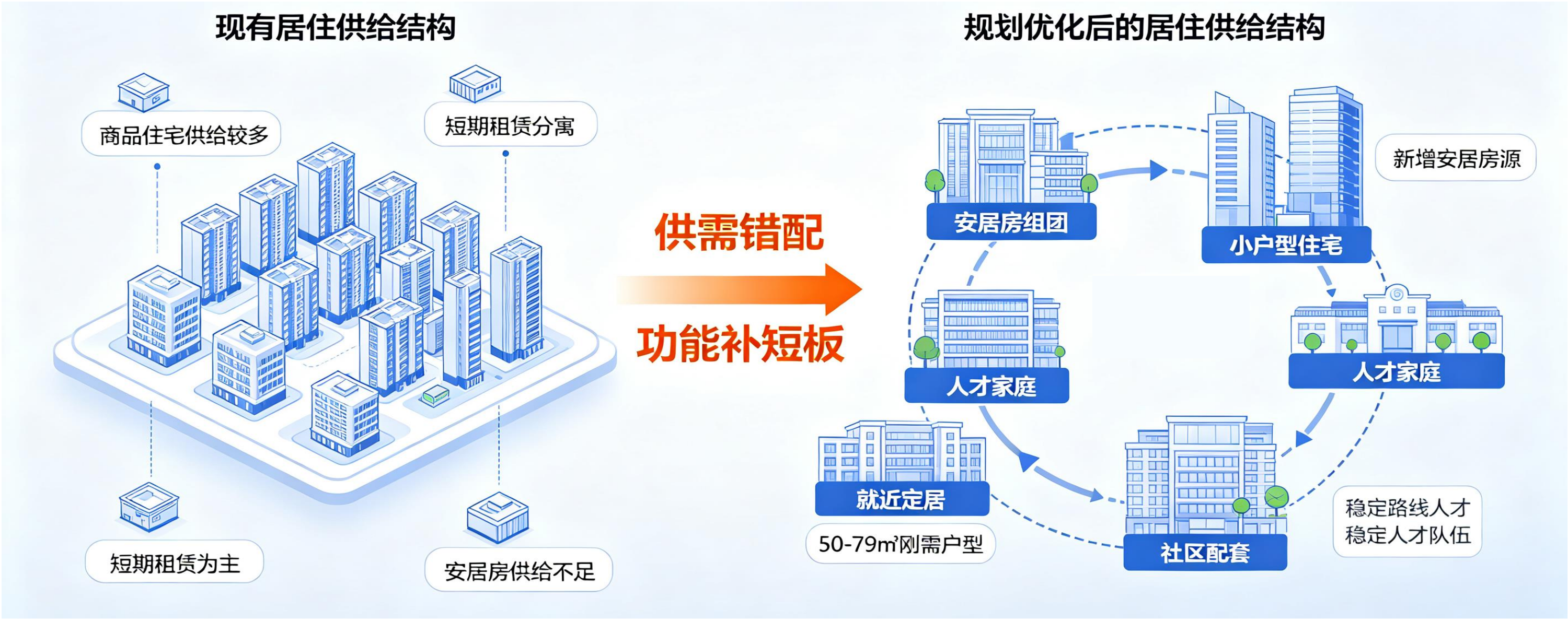
海南省安居房管理办法 第一章 总 则 第一条 为规范安居房建设和管理，妥善解决本地居民家庭和引进人才住房困难问题，根据《中华人民共和国海南自由贸易港法》和《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》，结合实际，制定本办法。 第十条 市、县、自治县人民政府可通过以下方式建设、筹集安居房： (一)新建。利用新供应土地、存量住宅用地以及依法改变用途的工业、仓储、商业、办公等存量非住宅建设用地等集中建设。在商品住宅、城中村改造、城市更新改造等项目中配建。 (二)既有房源转化。通过资产划拨、收购、货币补贴等方式将政府闲置住房、闲置安置房、市场化商品房或其他社会房源转为安居房。 (三)利用其他合法途径建设和筹集。	海南省人民政府 The People's Government of Hainan Province 中文域名: 海南省人民政府. 政务 EN 请输入您要搜索的关键词 首页 省政府 新闻 信息公开 政务服务 互动 数据 省情 首页 > 法律法规 案 号: 00817365-1/2026-08090 发文机关: 海南省人民代表大会常务委员会 标 题: 海南省人民代表大会常务委员会关于修改《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》的决定 文 号: 海南省人民代表大会常务委员会公告 第94号 时 效 性: 有效 主题分类: 综合政务 成文日期: 2026-01-01 发布日期: 2026-01-01 海南省人民代表大会常务委员会公告 第94号 《海南省人民代表大会常务委员会关于修改〈海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定〉的决定》已由海南省第七届人民代表大会常务委员会第二十次会议于2025年9月30日通过，现予公布，自2026年1月1日起施行。 第七条 市、县、自治县人民政府应当将安居房项目用地纳入土地利用年度计划，单列指标，优先安排，做到应保尽保。 在符合国土空间总体规划的条件下，合理引导城镇规划区、产业园区等人口聚集区域将已供应的工业、仓储、商业、办公等存量非住宅建设用地依法改变用途用于建设安居房。 鼓励开发企业利用存量住宅用地建设安居房，并在项目融资、商品住宅建设计划安排等方面给予政策支持。 划拨住宅用地可以依法补办出让手续用于建设安居房。
---	---

结论：本次规划调整符合国家、省、市盘活存量、完善人才住房保障相关政策要求，调整路径合法合规。方案不突破原有开发强度，坚守规划管控底线，兼顾片区产业服务功能与科创人才安居需求，具备较强实施可行性。

二、补齐科创人才安居住房短板，优化职住空间结构，支撑片区产城融合发展

崖州湾南繁、深海两大国家级科创平台集聚上千家科研单位、科创企业，长期持续导入大量硕士、博士青年就业人员及家属，形成规模化、长期性居住刚需，对就近、高品质、小户型安居配套的需求日益增长。片区现有居住产品多以常规商品住宅为主，适配青年就业人才的小户型、高适配性安居房源供给不足，难以充分匹配产业人才就近定居、就近就业的高品质人居诉求。

地块原有规划功能以商务、商业配套为主，无规模化居住承载空间，无法匹配人才就近定居的核心诉求。本次调整不改变地块容积率、总建筑面积、建筑高度等核心开发指标，仅优化内部功能布局，可新增 400 多套安居房源，户型集中在 50-79m² 刚需区间，精准适配片区青年人才置业能力，快速补齐片区安居住房配套短板，完善职住平衡空间布局，夯实科技城产业长期发展的人居配套基础。

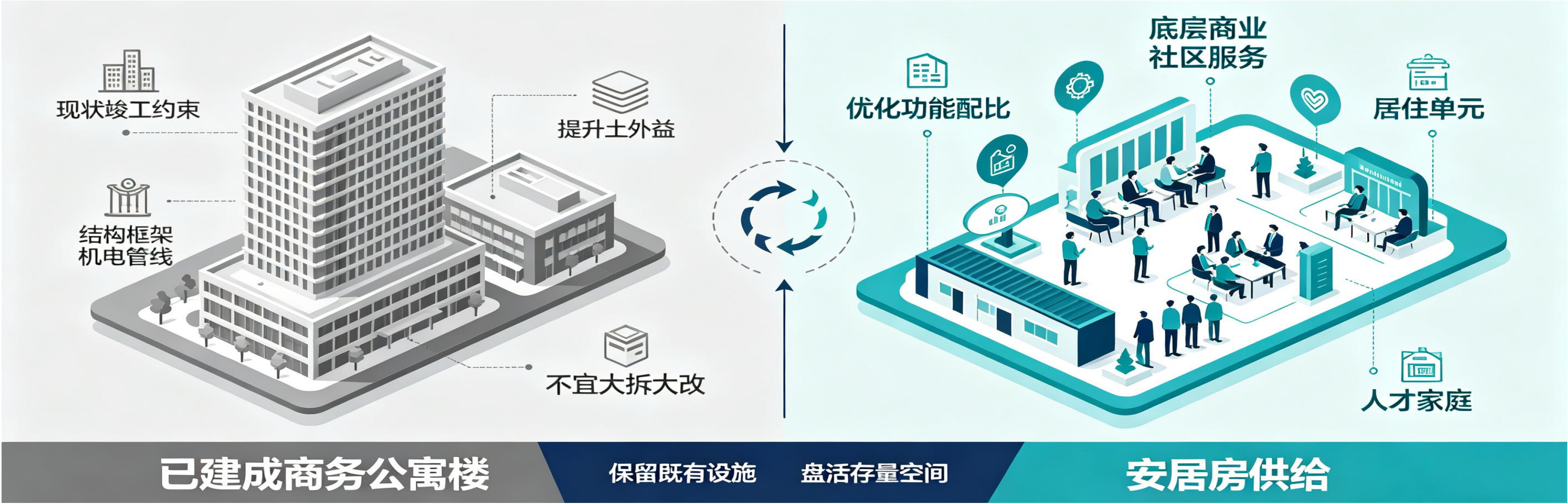


结论：本次调整旨在解决人才安居难题，优化职住布局，增强人才归属感，推动片区向宜居宜业的科技新城转型，为产业发展提供人才保障。因此修改是有必要的。

三、顺应片区供需格局变化，盘活竣工存量楼宇，提升土地集约利用效能

从工程约束来看，项目 4# 楼已整体竣工，主体结构、外立面、机电管线均已定型，受结构安全、造价等条件限制，无法开展大规模结构性改造。如继续按照商务公寓运营，当前崖州湾片区商旅物业趋于饱和，易造成楼宇闲置，存量资产难以发挥效益。结合崖州湾科技城发展研判，2026-2030 年片区计划新增就业人口 1.6 万人，伴随产业人口持续导入，片区对小户型安居房源的配套需求将持续增长，亟需补充适配青年就业人才的安居产品供给，支撑产城融合发展。

本次规划调整不新增建设规模、不突破原有开发强度，仅优化用地功能配比，保留底层商业与二层社区服务空间，上部楼层调整为安居房，构建“商务配套 + 人才居住”复合业态组团。方案充分利用既有土建、消防、电梯等设施，节约建设投资与资源消耗，落实存量开发、节约集约用地要求；同时优化片区商务与居住供给结构，提高楼宇全天候利用效率，降低空置风险，充分释放存量空间价值，提升片区公共服务水平与土地利用效益。



结论：本次业态调整是兼顾工程现实、市场需求与政策导向的科学选择。它不仅是盘活低效存量资产、解决片区安居供需矛盾的迫切需要，更是提升土地利用效率、实现社会效益与经济效益双赢的最优路径，对保障片区人才安居、促进区域可持续发展具有重要意义，修改是有必要的。

四、优化混合用地功能结构，构建人产城融合发展新格局

本地块地处崖州湾科技城中片区，周边布局科研办公、居住、公共服务类用地，具备就近承载人才居住的区位条件；地块紧邻金稻路、祁新路、隆平街、还金路等城市道路，道路交通条件良好，便于衔接片区公共交通网络。本次对混合用地功能结构优化调整，统筹商务、旅馆、居住多元业态协同发展，通过增设安居房供给解决科创人才居住难题，依托集聚的人才资源培育消费活力、催生产业需求，推动办公、商业、旅居与人居功能互促共生，打造产城融合示范项目；新增居住规模实行上限管控，配套需求依托片区现状及规划公服设施统筹承载，不会对片区空间格局、交通组织造成显著不利影响，用地功能调整具备空间相容性。



结论：本次用地功能优化，推动商务、旅馆、居住多元业态协同发展。依托安居房集聚科创人才，持续培育消费市场与产业发展新需求，实现地块内部各类功能良性互动、片区产业与城市生活深度融合，助力打造崖州湾科技城人产城融合标杆项目。

(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）

(18) 《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）

(19) 《海南省安居房管理办法》（琼府办〔2025〕55号）

(20) 《海南省住房和城乡建设厅关于盘活存量商服用地和商办用房的意见》（琼自然资函〔2025〕215号）

(21) 《三亚市国土空间规划管理规定》
- 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：本次调整盘活存量商业用房用于安居房建设，优化片区保障性住房供给，为保障性住房工程项目，符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》第二十条第五款的因公共利益的情形。

(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：本次调整盘活存量商业用房用于安居房建设，优化片区保障性住房供给，为保障性住房民生工程
项目，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）》要求，本次调整用地性质及比例，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。

(3) 修改适用政策、文件

■ 《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》(国办发〔2022〕19号)

二、优化完善存量资产盘活方式

(九) 挖掘闲置低效资产价值。推动闲置低效资产改造与转型，依法依规合理调整规划用途和开发强度，开发用于创新研发、卫生健康、养老托育、体育健身、休闲旅游、社区服务或作为保障性租赁住房等新功能。支持金融资产管理公司、金融资产投资公司以及国有资本投资、运营公司通过不良资产收购处置、实质性重组、市场化债转股等方式盘活闲置低效资产。

■ 《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》2026年1月1日

第七条 市、县、自治县人民政府应当将安居房项目用地纳入土地利用年度计划，单列指标，优先安排，做到应保尽保。

在符合国土空间总体规划的条件下，合理引导城镇规划区、产业园区等人口聚集区域将已供应的工业、仓储、商业、办公等存量非住宅建设用地依法改变用途用于建设安居房。

鼓励开发企业利用存量住宅用地建设安居房，并在项目融资、商品住宅建设计划安排等方面给予政策支持。

划拨住宅用地可以依法补办出让手续用于建设安居房。

结论：本次调整盘活存量商业用房用于安居房建设，落实国家盘活闲置低效资产相关政策，符合《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》合理引导城镇规划区、产业园区等人口聚集区域将已供应的商业、办公等存量非住宅用地建设安居房的管理要求，调整具备政策合规依据。

(3) 修改适用政策、文件

■ 《海南省住房和城乡建设厅关于盘活存量商服用地和商办用房的意见》(琼自然资函〔2025〕215号)

三、支持商办用房盘活利用

对已开发建设且未售的存量商办用房，支持改造用于公共服务和开放共享空间、产业用房等用途。对建筑设计方案符合或者局部调整后满足住宅设计相关强制性规范的，经市县住建部门会同营商环境建设、资规等部门论证可行，报市县人民政府批准后，**可以将存量商办用房转型为租赁住房，或者在安居房去化率 70%以上的市县可以转型为安居房，涉及详细规划和规划条件修改、出让合同变更、土地价款调整的，应当依法依规按程序报批。**转型用于国家和我省支持发展产业、行业的，可执行在五年内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策。

海南省自然资源和规划厅 海南省住房和城乡建设厅 琼自然资函〔2025〕215号 海南省自然资源和规划厅 海南省住房和城乡建设厅关于 盘活存量商服用地和商办用房的意见 各市、县、自治县人民政府：	三、支持商办用房盘活利用。对已开发建设且未售的存量商办用房，支持改造用于公共服务和开放共享空间、产业用房等用途。对建筑设计方案符合或者局部调整后满足住宅设计相关强制性规范的，经市县住建部门会同营商环境建设、资规等部门论证可行，报市县人民政府批准后，可以将存量商办用房转型为租赁住房，或者在安居房去化率 70%以上的市县可以转型为安居房，涉及详细规划和规划条件修改、出让合同变更、土地价款调整的， 应当依法依规按程序报批。转型用于国家和我省支持发展产业、行业的，可执行在五年内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策。 四、因城施策推动落地见效。建议各市县人民政府用好房地产调控政策自主权，落实自然资源部等部委出台的 104 号文、《指导目录》及盘活存量用地和商办用房等政策文件，因城施策完善本辖区盘活利用的支持政策措施，并细化明确政策落地实施的目
--	---

结论：本次调整将已开发建设且未售的存量商办用房转型为安居房，符合琼自然资函〔2025〕215 号文件要求，本次规划调整具备政策合规依据。

(3) 修改适用政策、文件

■ 《海南省安居房管理办法》(琼府办(2025]55号)

第十条 市、县、自治县人民政府可通过以下方式建设、筹集安居房：

(一)新建。利用新供应土地、存量住宅用地以及依法改变用途的工业、仓储、商业、办公等存量非住宅建设用地等集中建设。在商品住宅、城中村改造、城市更新改造等项目中配建。

(二)既有房源转化。通过资产划拨、收购、货币补贴等方式将政府闲置住房、闲置安置房、市场化商品房或其他社会房源转为安居房。

(三)利用其他合法途径建设和筹集。

海南省人民政府办公厅 关于印发《海南省安居房管理办法》 的通知 琼府办〔2025〕55号 各市、县、自治县人民政府，省政府直属各单位： 《海南省安居房管理办法》已经省政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。 海南省人民政府办公厅 2025年12月30日 (此件公开发布)	期过长情况的市、县、自治县，原则上不得申报下一年度安居房建设、筹集计划，不得开工建设安居房新项目和组织筹集安居房新房源。 第十条 市、县、自治县人民政府可通过以下方式建设、筹集安居房： (一)新建。利用新供应土地、存量住宅用地以及依法改变用途的工业、仓储、商业、办公等存量非住宅建设用地等集中建设。在商品住宅、城中村改造、城市更新改造等项目中配建。 (二)既有房源转化。通过资产划拨、收购、货币补贴等方式将政府闲置住房、闲置安置房、市场化商品房或其他社会房源转为安居房。 (三)利用其他合法途径建设和筹集。
---	---

结论：本次调整通过多种方式将既有的市场化商品房转为安居房，符合《海南省安居房管理办法》文件要求，本次规划调整具备政策合规依据。

(3) 修改适用政策、文件

■ 《三亚市国土空间规划管理规定》

第十一条

除因上级国土空间规划发生变化以及国家和省重点工程、市重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾工程等民生工程项目外，片区详细规划修编原则上不得调整已划拨或者出让建设用地规划指标；确需调整的，应当单项报市人民政府同意后方可开展调整工作，严禁借片区详细规划修编擅自调整已划拨或者出让建设用地使用性质、容积率、允许建设高度等规划指标。

三亚市人民代表大会常务委员会

三亚市人民代表大会常务委员会
公告

(2023)第3号

三亚市第八届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过的《三亚市国土空间规划管理规定》，已经海南省第七届人民代表大会常务委员会第四次会议于2023年5月24日批准，现予公布，自2023年7月1日起施行。

三亚市人民代表大会常务委员会
2023年5月29日

高度、材质和空间环境等方面符合城市设计相关要求。

第十条 国土空间规划符合国家和本省规定情形确需修改的，由组织编制机关组织修改，报有权限的审批机关审批。

第十一条 除因上级国土空间规划发生变化以及国家和省重点工程、市重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾工程等民生工程项目外，片区详细规划修编原则上不得调整已划拨或者出让建设用地规划指标；确需调整的，应当单项报市人民政府同意后方可开展调整工作，严禁借片区详细规划修编擅自调整已划拨或者出让建设用地使用性质、容积率、允许建设高度等规划指标。

第十二条 组织编制机关应当依法确定具备相应资质条件的规划编制单位。

规划编制单位及其法定代表人应当严格执行法律、法规、标准规范等，对国土空间规划编制成果是否符合法律、法规、标准规范、相关政策以及上级国土空间规划强制性内容要求负终身责任。

结论：本次调整盘活低效存量商业用房转化为安居房建设，解决本地居民、引进人才住房困难，为保障性住房民生工程项目，符合《三亚市国土空间规划管理规定》文件要求，本次规划调整具备合规依据。

□ 修改前后对比分析

论证修改后，满足相关规范要求下，将YK01-02-01-01地块商务金融/旅馆/零售商业混合用地（0902/090104/090101），修改为**二类城镇住宅/商务金融/旅馆/零售商业混合用地（070102/0902/090104/090101）**，不做指标修改，指标分别为**容积率≤4.0，建筑密度≤40%，建筑高度≤120m，绿地率≥25%**；具体指标如下所示：

修改前指标控制情况									
序号	地块编码	地块代码	用地性质	用地面积（m²）	容积率（≤）	建筑密度（≤%）	绿地率（≥%）	建筑限高（≤m）	备注
1	YK01-02-01-01	0902/090104/090101	商务金融/旅馆/零售商业混合用地	36895	4.0	40%	25%	120	
4	合计			36895	——				



修改后指标控制情况									
序号	地块编码	地块代码	用地性质	用地面积（m²）	容积率（≤）	建筑密度（≤%）	绿地率（≥%）	建筑限高（≤m）	备注
1	YK01-02-01-01	070102/0902/090104/090101	二类城镇住宅/商务金融/旅馆/零售商业混合用地	36895	4.0	40%	25%	120	
4	合计			36895	——				

修改前控规用地规划图



修改后控规用地规划图



03 必要性论证报告结论

3.1 必要性论证报告结论

■ 经过前述分析，为适应当前市场环境发展需求，补齐片区人才安居配套短板、盘活存量建成资产、优化片区保障性住房供给、助力片区产城融合高质量发展，确需对改项目地块做出修改。

修改前指标控制情况									
序号	地块编码	地块代码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (≤m)	备注
1	YK01-02-01-01	0902/090104/090101	商务金融/旅馆/零售商业混合用地	36895	4.0	40%	25%	120	
4	合计			36895	——				



修改后指标控制情况									
序号	地块编码	地块代码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (≤m)	备注
1	YK01-02-01-01	070102/0902/090104/090101	二类城镇住宅/商务金融/旅馆/零售商业混合用地	36895	4.0	40%	25%	120	
4	合计			36895	——				

修改前控规用地规划图



修改后控规用地规划图

