

《三亚崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划》

BG07-03-01/02/03 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

BG07-03-01地块原系崖城镇镇区控规YN06-04-01地块。根据《三亚市人民政府办公室关于崖城镇镇区控规YN06-04-01地块项目用地土地调查有关事项的通知》（三府办〔2015〕177号），**该地块划定为崖州区重点项目安置区二期项目用地，现已宅基地安置26户群众。**

（一）现行规划批复情况

《三亚崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划》已于2022年11月28日经三亚市人民政府批复。在该版控规中，BG07-03-01地块规划用地性质为零售商业用地，规划指标为容积率 ≤ 2.0 、建筑限高45米、绿地率 $\geq 25\%$ 。**现行规划用地性质与宅基地安置区实际功能定位不匹配，制约了崖州区重点项目安置区二期项目用地手续完善工作。**

（二）片区控规后续修改情况

该片区控规批复后，三亚崖州湾科技城管理局已就《三亚崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划》城西棚户区安置项目及周边地块、路网等用地启动了规划修改工作。本次规划修改总用地面积约1.04平方公里（约1569.45亩），主要因保障G225国道现状线型不变、减少拆迁量，同时满足城西棚户区安置等项目的建设需求，对上述范围内路网及用地规划用地性质、指标等进行了整体优化调整。需要说明的是，本次规划修改涉及的BG07-03-01/02/03地块控规调整的调整前规划用地，以《三亚崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划》城西棚户区安置项目及周边地块、路网等用地规划修改论证成果中的规划用地为参照。

综上，BG07-03-01地块规划用地性质为零售商业用地，与已实际建成并安置26户群众的宅基地安置区功能不符，为妥善解决历史遗留问题、保障群众合法权益、完善安置区用地手续，现依据相关法律法规启动该地块控规调整工作，拟将用地性质调整为农村宅基地。

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北片区，西北侧紧邻崖州火车站及站前广场，对外交通便捷，区位优势显著。
- **论证范围：**本次论证范围以《三亚崖州湾科技城西北片区（一期）控规》BG07-03-01/02/03地块边界为范围，**北至古城北路，东临火车站路，南抵崖保路，西靠规划路。**地块总用地面积约为4.58公顷（合68.65亩）。



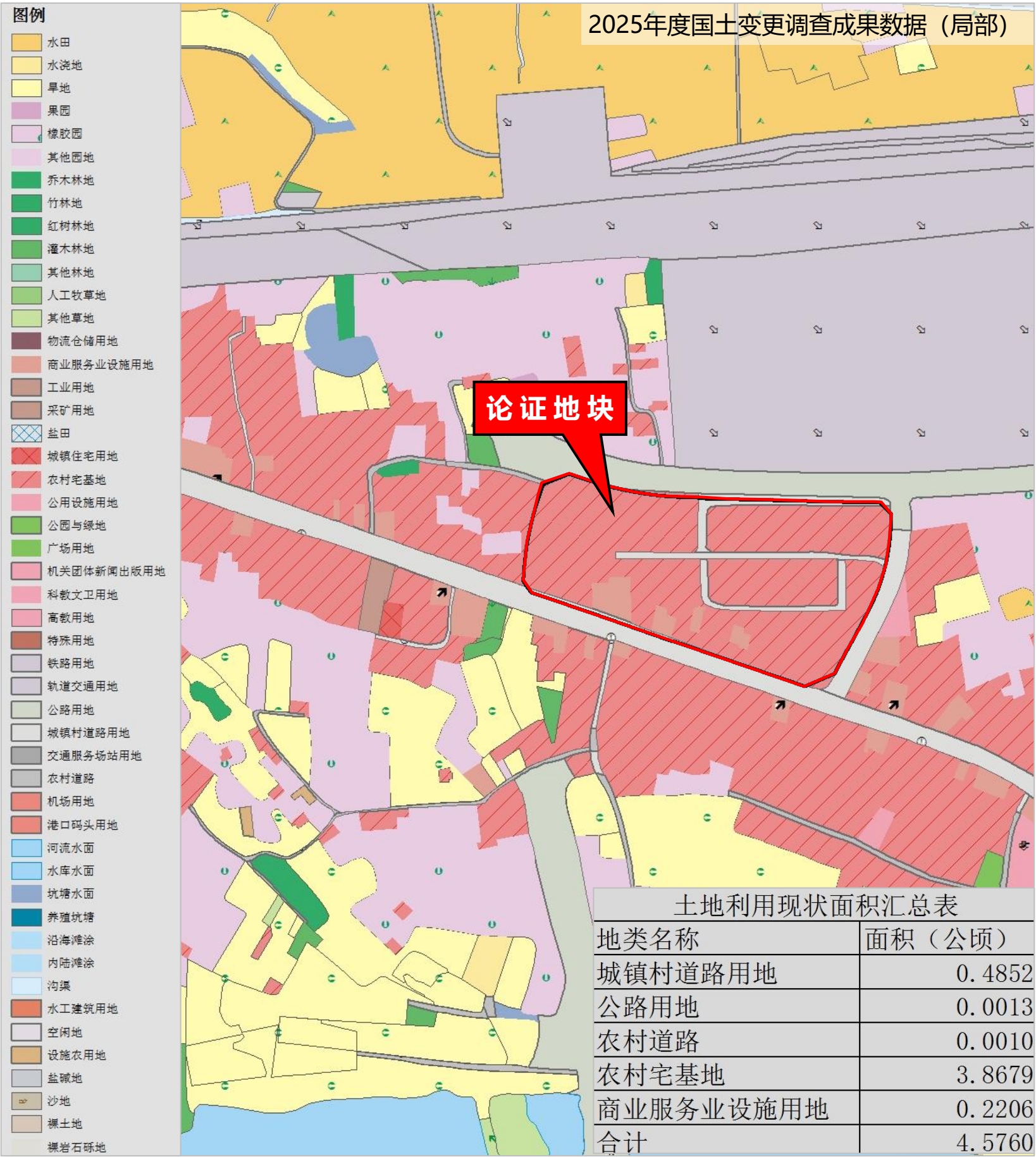
现状情况

■ 土地利用情况

根据土地变更调查，项目区总面积4.576公顷。其中，**农村宅基地面积最大，为3.8679公顷，占总面积的62.89%**；**城镇村道路用地0.4852公顷，占7.89%**；商业服务业设施用地0.2206公顷，占3.59%；公路用地和农村道路面积较小，分别为0.0013公顷和0.0010公顷，合计占比不足0.05%。总体以农村宅基地为主导，辅以少量商业及道路用地。

■ 场地情况

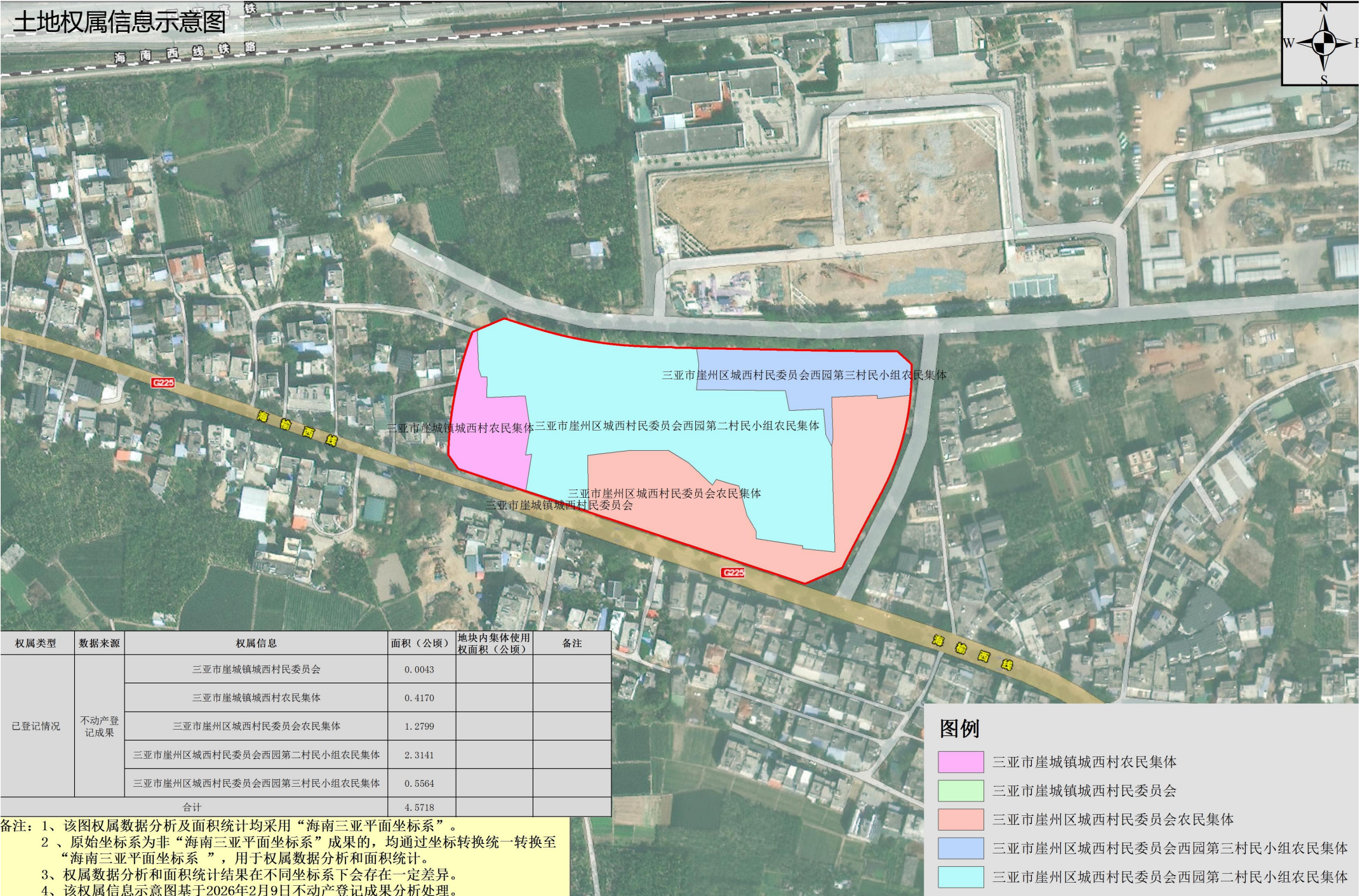
该地块上已建成崖州区重点项目安置区（二期）项目，**区内道路等基础设施已同步完善**。截至目前，**已通过宅基地形式妥善安置26户群众**。



现状情况

土地权属情况

本次土地权属信息，该地块涉及权属单位5个，均为集体土地所有权。



现状情况

■ 现状交通情况

➤ 公路：

论证地块向西距离**G98海南环岛高速渔港入口约3.7公里**，向南距离海南高速崖城互通约5.5公里；

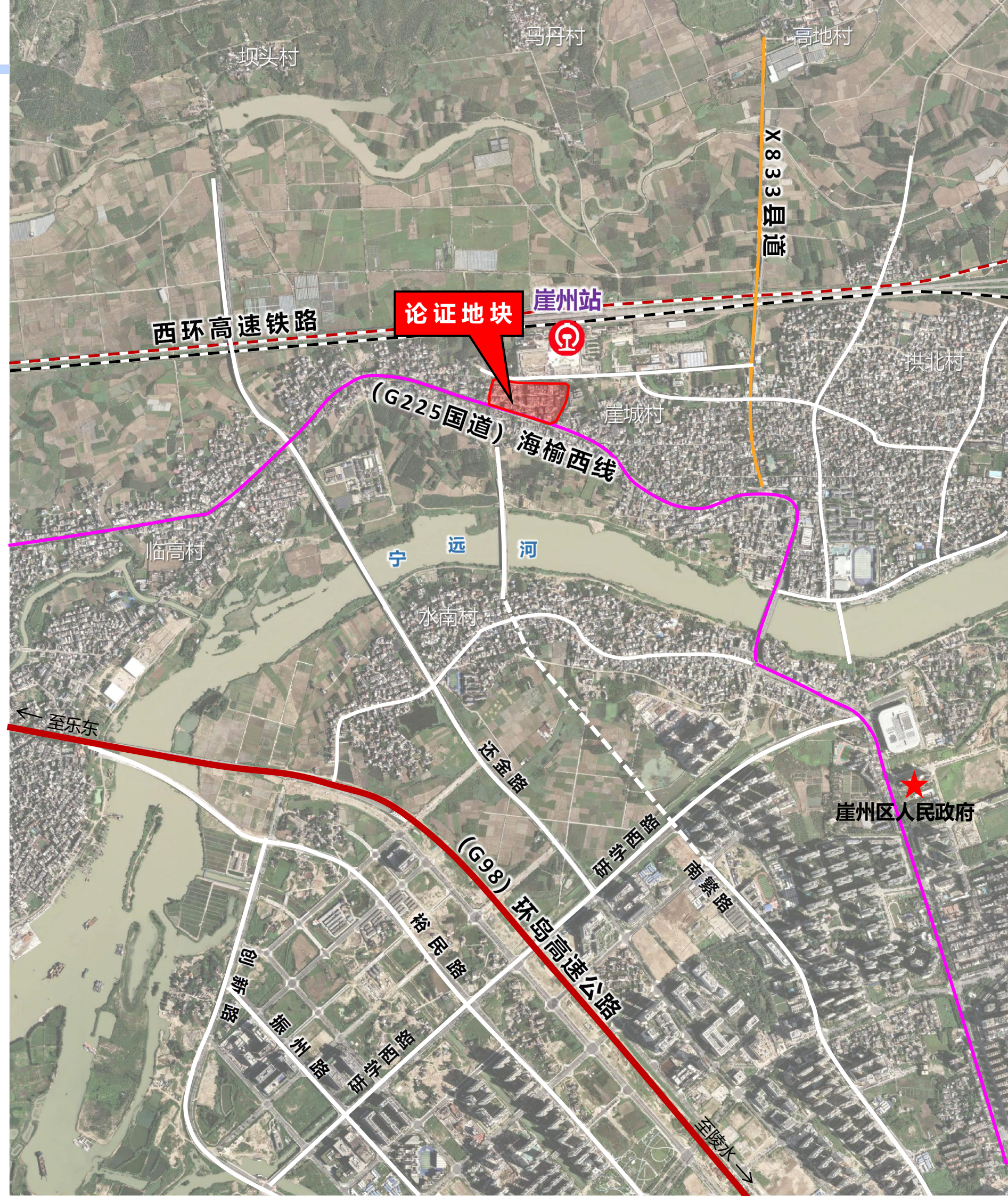
➤ 城市道路：

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约250米处经过，地块**距离崖州站直线距离约200米**。

交通区位优势明显。



上位规划解读

《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》

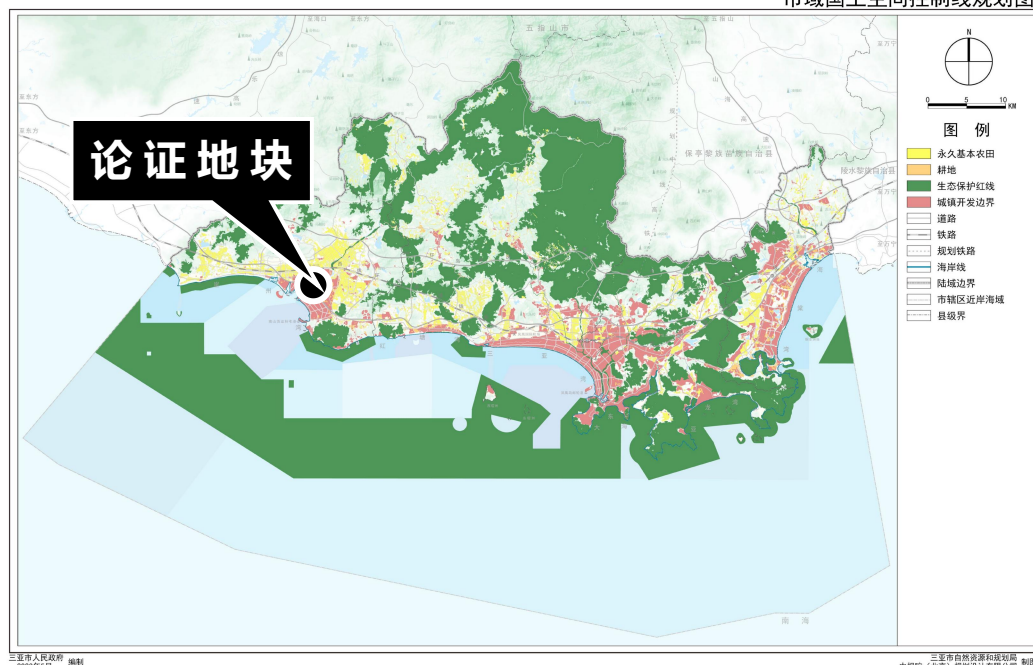
- 论证地块位于上位国土空间规划“三区三线”**城镇开发边界内**，**建设用地规模为4.58公顷（合68.65亩）**，规划范围内用地均未占用生态保护红线及永久基本农田。

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



三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）

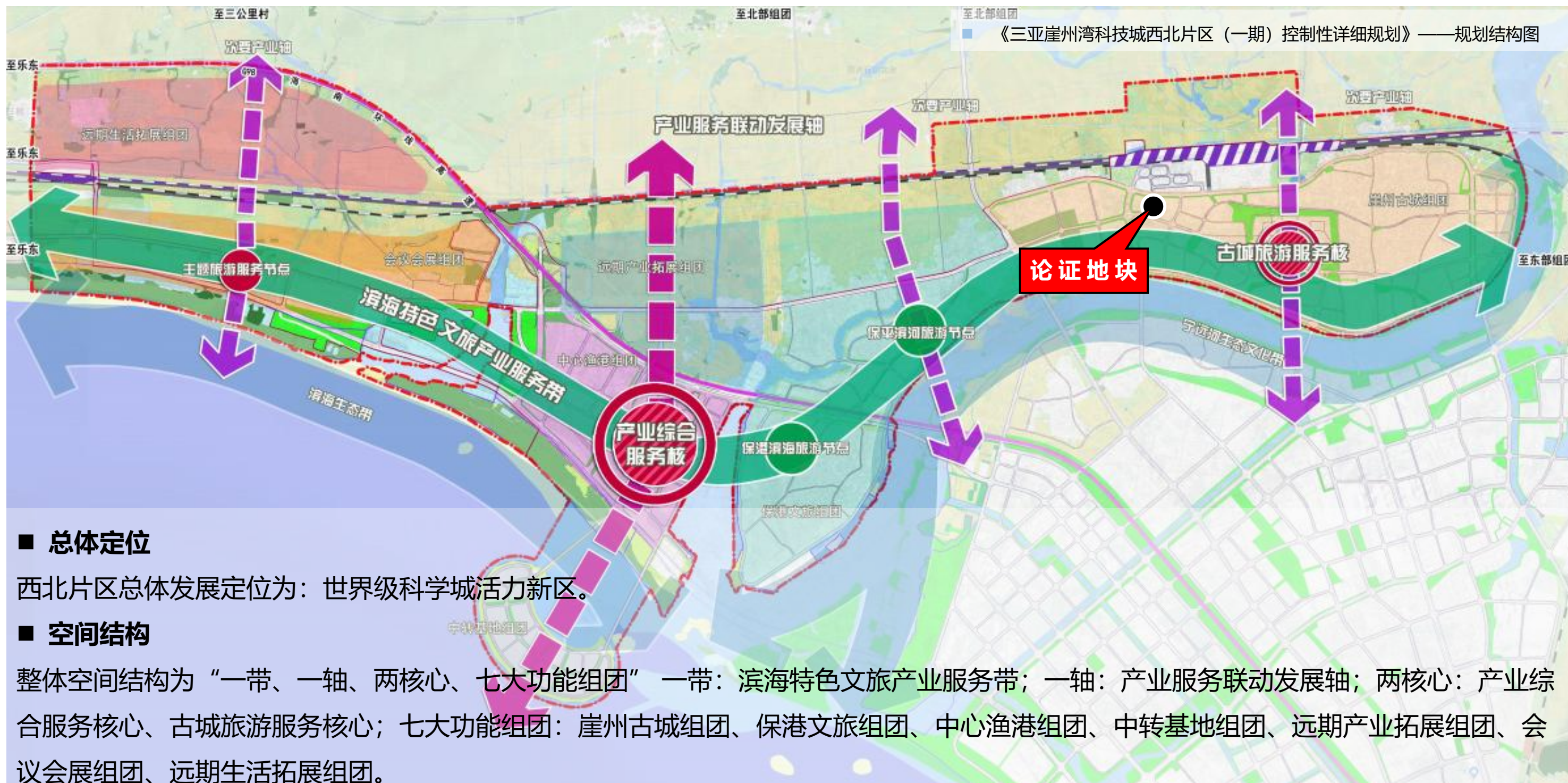
市域国土空间控制线规划图



现行控规解读

■ 《三亚崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划》（2022年11月批复）

论证地块位于崖州古城组团，以发展文化旅游和综合服务功能为主。



■ 总体定位

西北片区总体发展定位为：世界级科学城活力新区。

■ 空间结构

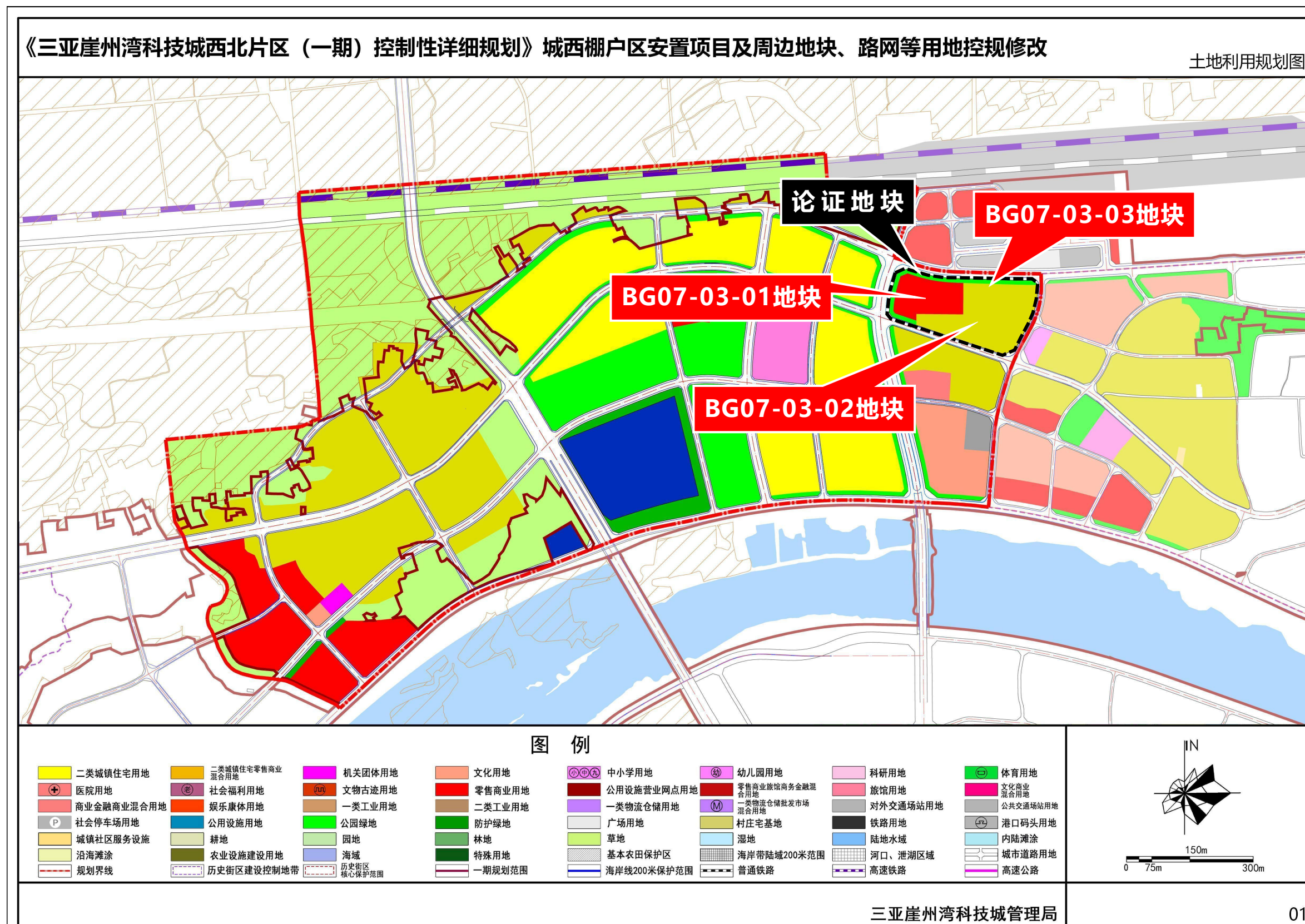
整体空间结构为“一带、一轴、两核心、七大功能组团” 一带：滨海特色文旅产业服务带；一轴：产业服务联动发展轴；两核心：产业综合服务核心、古城旅游服务核心；七大功能组团：崖州古城组团、保港文旅组团、中心渔港组团、中转基地组团、远期产业拓展组团、会议会展组团、远期生活拓展组团。

现行控规解读

■ 《三亚崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划》城西棚户区安置项目及周边地块、路网等用地控规修改（2025年9月批复）

■ 用地规划图

本次规划修改涉及
BG07-03-01、BG07-03-02、BG07-03-03
地块。



现行控规解读

《三亚崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划》城西棚户区安置项目及周边地块、路网等用地控规修改（2025年9月批复）

地块管控图则：

本次规划修改涉及BG07-03-01、BG07-03-02、BG07-03-03地块，具体指标如下：

地块指标：

➢ 地块编码：BG07-03-01；

用地面积：12987平方米；

用地性质：零售商业用地（090101）；

容积率：≤2.0；

建筑密度：≤45%；

绿地率：≥25%；

建筑限高：≤24米；

停车位：1.0车位/100m²建筑面积。

➢ 地块编码：BG07-03-02；

用地面积：28061平方米；

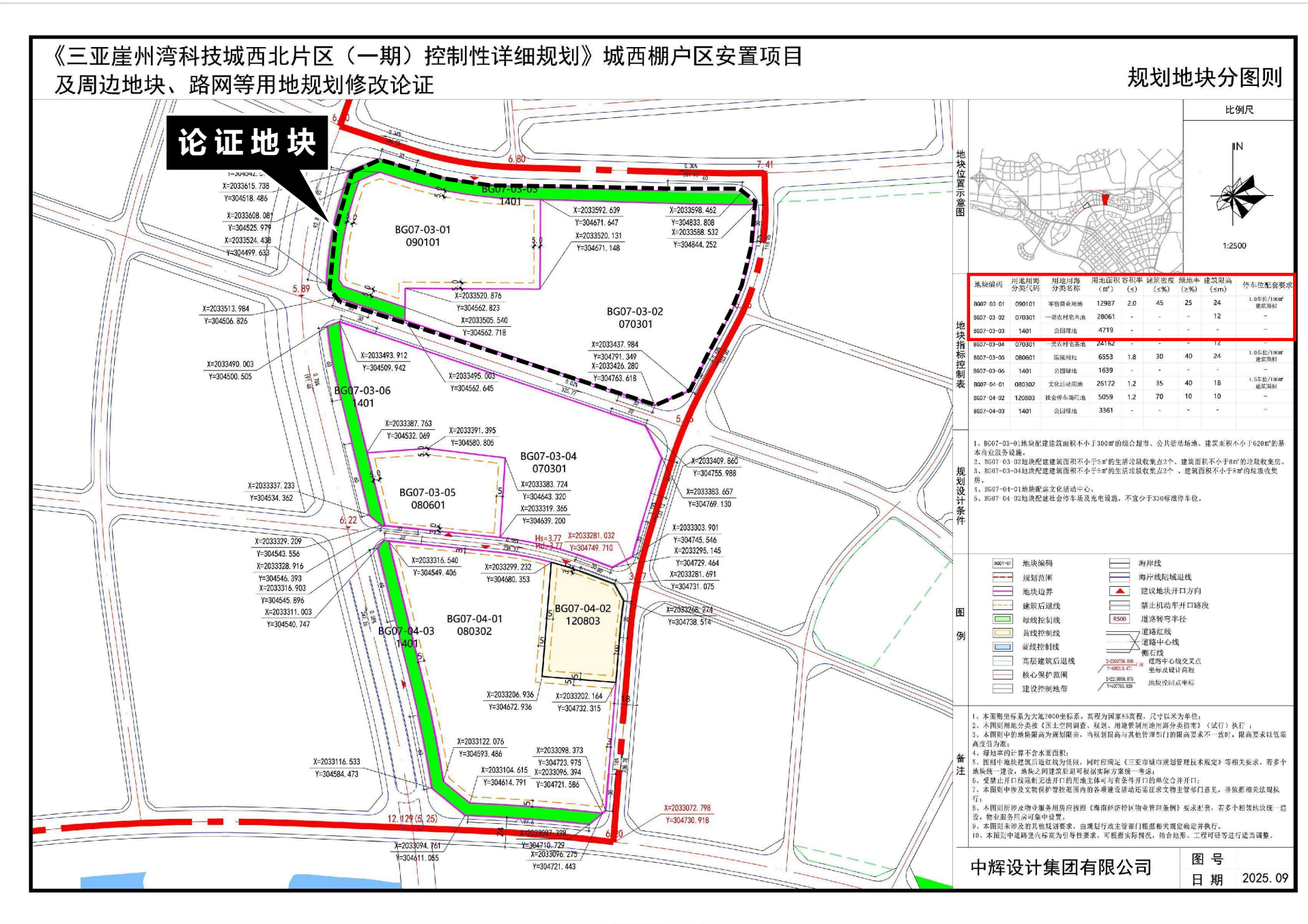
用地性质：一类农村宅基地（070301）；

➢ 地块编码：BG07-03-03；

用地面积：4719平方米；

用地性质：公园绿地（1401）；

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
BG07-03-01	090101	零售商业用地	12987	2.0	45	25	24	1.0车位/100m ² 建筑面积
BG07-03-02	070301	一类农村宅基地	28061	-	-	-	12	-
BG07-03-03	1401	公园绿地	4719	-	-	-	-	-



现行控规解读

■ 《三亚崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划》城西棚户区安置项目及周边地块、路网等用地控规修改（2025年9月批复） ■ 市政工程规划

(1) 给水工程规划

预测崖州科技城西北片区2025年需水量为 2.70 万 m³/d，2035 年需水量为 6.50 m³/d。现状供水水源为地表水库水，主要水源地为抱古水库和大隆水库，由西部水厂供水。

(2) 污水工程规划

崖州科技城西北片区2035年产生污水量为 3.80万 m³/d，2025 年产生污水量为 1.50 万 m³/d。污水出路均为现状崖城污水处理厂。

(3) 雨水工程规划

规划雨水就近排放水体，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。

(4) 再生水工程规划

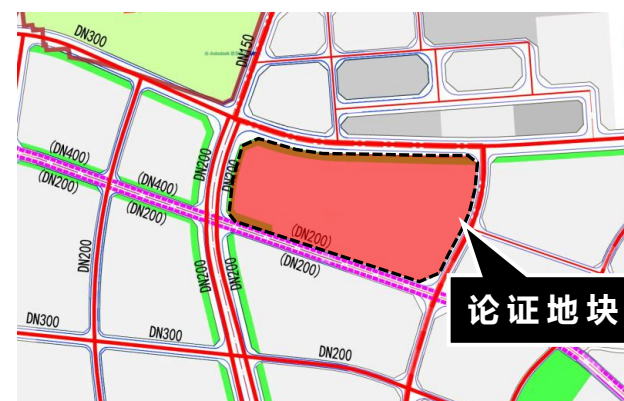
崖州湾科技城西北片区 2035 年再生水量为 1.50 万 m³/d，2025 年再生水量为 0.65 万 m³/d。由新城再生水水厂和崖城再生水水厂联合供水。

(5) 电力工程规划

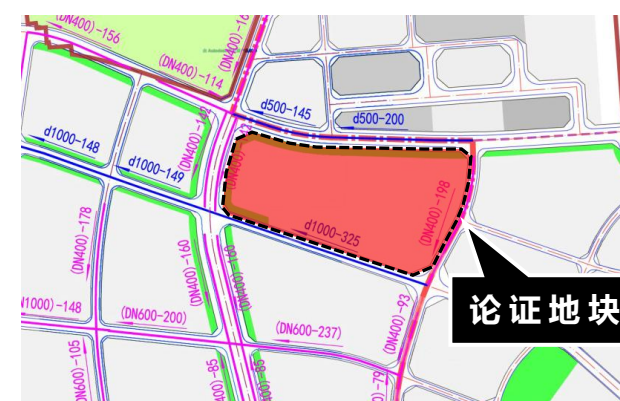
崖州湾科技城西北片区电源为南山电厂和崖城 220 千伏变电站。
保港站完成主变增容后，能够满足 110kV 变电容量需求，无需新增 110kV 布点。

(6) 通信工程规划

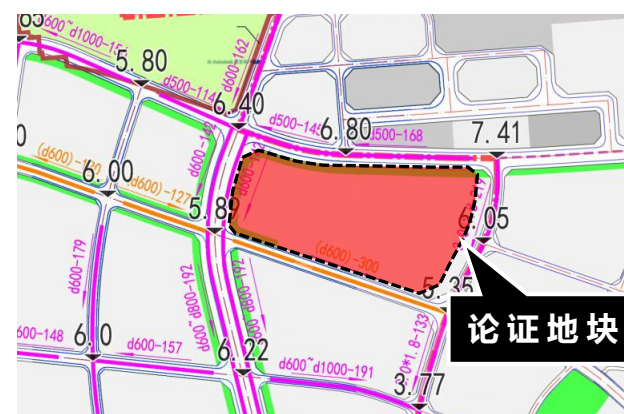
在三亚崖州湾科技城西北片区规划汇聚和接入机房共 12 个，规划建设综合业务区 12 个，统筹电信企业建设需求，满足三亚市远期信息化需求，实现市域有效全覆盖。



给水工程规划图



污水工程规划图



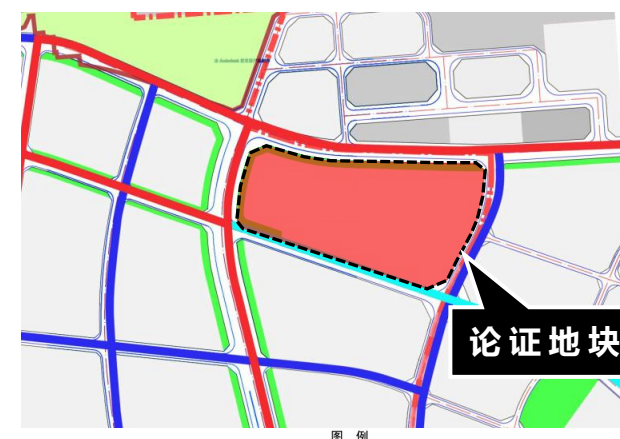
雨水工程规划图



再生水工程规划图



中压电力工程规划图



通信工程规划图

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

民生权益保障方面：切实维护已安置群众合法权益，夯实安居基础

该地块目前已实际建成并安置了26户群众，是崖州区重点项目推进中解决拆迁安置问题的民生工程。然而，由于现行控规用地性质为“零售商业用地”，导致已建成的安置房无法通过合规性审查。

《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）指出，**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。**

现状问题

已建成安置房无法与法定规划衔接

现行控规用地性质为“零售商业用地”，导致已建成安置房在以下环节直接受阻：

规划核实环节 — 性质不符，无法通过核实

竣工验收环节 — 缺少合法规划依据

调整意义：法定确认与安居保障

用地性质依法调整为“农村宅基地”

- 一 法定确认地块现状实际功能
从根本上完善用地手续的办理
- 二 实现“安居”与“乐业”有机统一
保障群众权益充分实现

是维护社会和谐稳定的重要民生举措，体现以人民为中心的发展思想。

本次修改将用地性质依法调整为“农村宅基地”，是对既成事实的法定追认，是维护社会和谐稳定的重要民生举措，体现以人民为中心的发展思想。

必要性分析

历史遗留化解方面：有效破解项目用地手续完善的关键瓶颈

- 本项目作为历史遗留问题，其核心症结在于**规划管控与地块实际功能长期不匹配，直接导致项目后续用地手续无法依法依规推进**。规划性质不匹配，使得土地手续完善工作陷入“无规可依”的困境。此外，安置区所需的社区服务、市政配套等设施，也因地块整体规划性质与实际用途不符而无法按程序推进实施，制约了安置区整体功能的完善和生活品质的提升。
- 根据《海南自由贸易港国土空间规划条例》等相关法规精神，控制性详细规划的核心价值在于其科学性与可实施性。启动本次控规调整，是**打破当前项目推进僵局、打通用地手续完善关键环节的法定前置条件，也是积极稳妥解决历史遗留问题、依法依规完善项目各项建设手续的务实举措，体现了实事求是、尊重历史的工作原则**。
- 这不仅维护了国土空间规划的严肃性和权威性（尊重现实、依规修正），更是对《中华人民共和国城乡规划法》中“合理利用土地、保障生活居住需要”基本原则的严格落实。

本次修改不仅维护了国土空间规划的严肃性和权威性（尊重现实、依规修正），更是对法规“合理利用土地、保障生活居住需要”基本原则的严格落实。



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

《海南省国土空间详细规划管理规定（试行）》（琼自然资规〔2025〕6号）

第二十二条 有下列情形之一的，可以依法对详细规划进行修改：

- （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）经国土空间规划实施评估确需修改的；
- （四）因公共利益、公共安全等确需修改的；**
- （五）法律法规规定的其他情形。

第二十三条 属于以下情形之一的，为重大修改：

- （一）修改单元详细规划强制性内容的；**
- （二）土地出让后，其他用途的用地调整为商品住宅用地，以及提高商品住宅计容建筑面积的。

前款修改涉及商品住宅用地的，应当依法将土地收回，重新以招拍挂等方式供地。但符合国家和我省有关政策规定的，无需收回重新招拍挂。

第二十四条 详细规划的重大修改按以下程序进行：

- （一）组织编制机关**对详细规划修改的必要性进行论证，并形成专题报告**向原审批机关提出修改申请；
- （二）原审批机关同意启动修改；
- （三）组织编制机关编制详细规划修改草案；
- （四）组织编制机关通过组织召开专家论证会等方式，对规划修改草案进行技术审查，并征求相关部门意见；
- （五）规划修改草案的批前公示、成果审批、批后公布、备案入库等环节按本规定第二章执行。

该地块为崖州区重点项目推进中解决拆迁安置问题的民生工程，目前已实际建成，但现行规划用地性质与现状不符，需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

符合相关法规原则调整论证过程严格遵守各个层面法律、法规和相关政策要求。



集约利用土地原则

统筹项目地块资源，合理使用土地，提高土地利用率，实现土地资源效益最大化，更好承载城市职能，实现城市发展目标。



以人为本原则

充分衔接周边规划建设情况，协调与衔接周边路网、基础设施等布局，为项目的建设提供支持。



实事求是原则

根据项目所在地块及其周边实际建设情况，考虑城市发展阶段，论证项目修改的实际可行性，项目的修改是否符合当地的社会发展。

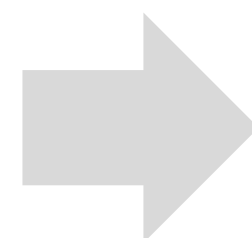
修改类型

- 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

民生权益保障方面：切实保障已安置26户群众的合法权益，将用地性质依法调整为农村宅基地，从根本维护社会和谐稳定的重要民生举措，体现以人民为中心的发展思想。

历史遗留化解方面：有效破解规划管控与地块实际功能长期不匹配的瓶颈，为打通用地手续完善关键环节提供法定前置条件。



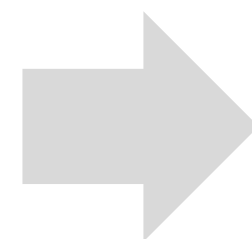
**修改理由
充分**

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《海南省国土空间详细规划管理规定（试行）》



**修改依据
充分**

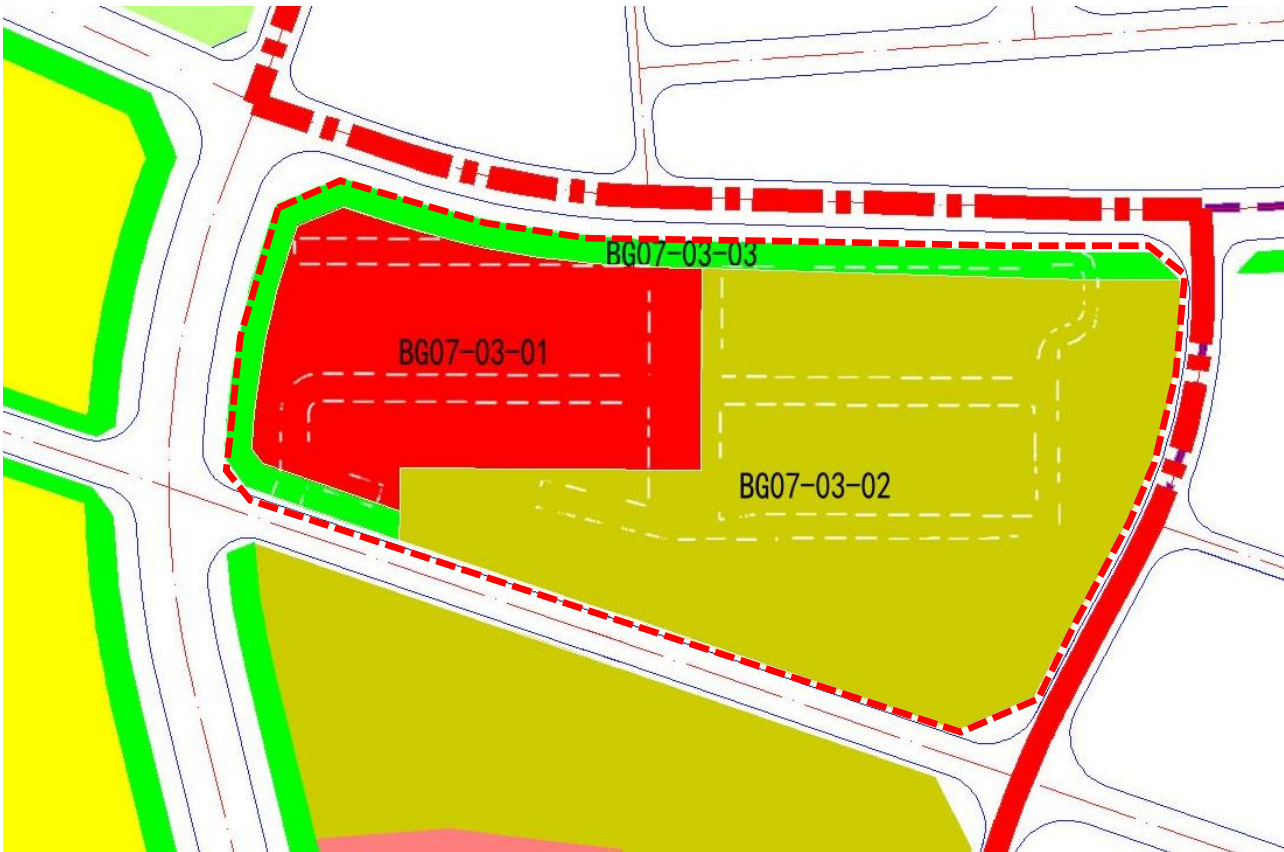
综上所述，本次控规调整理由充分、依据扎实，符合保障民生权益的政策导向，是化解历史遗留问题、完善安置区法定手续的必要举措，拟按重大调整程序启动控规修改方案编制工作。

拟修改内容

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《三亚崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划》BG07-03-01/02/03的**用地边界、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、绿地率等内容不进行调整，具体如下：

■ 修改前用地指标及规划图（局部）

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)
BG07-03-01	零售商业用地	090101	12987	2.0	45	25	24	1.0车位/100m²建筑面积
BG07-03-02	一类农村宅基地	070301	28061	-	-	-	12	-
BG07-03-03	公园绿地	1401	4719	-	-	-	-	-



■ 修改后用地指标及规划图（局部）

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)
BG07-03-01	一类农村宅基地	070301	44202	-	-	-	12	-
BG07-03-03	公园绿地	1401	1565	-	-	-	-	-

