

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》 YBLB03-41-01地块规划修改必要性论证

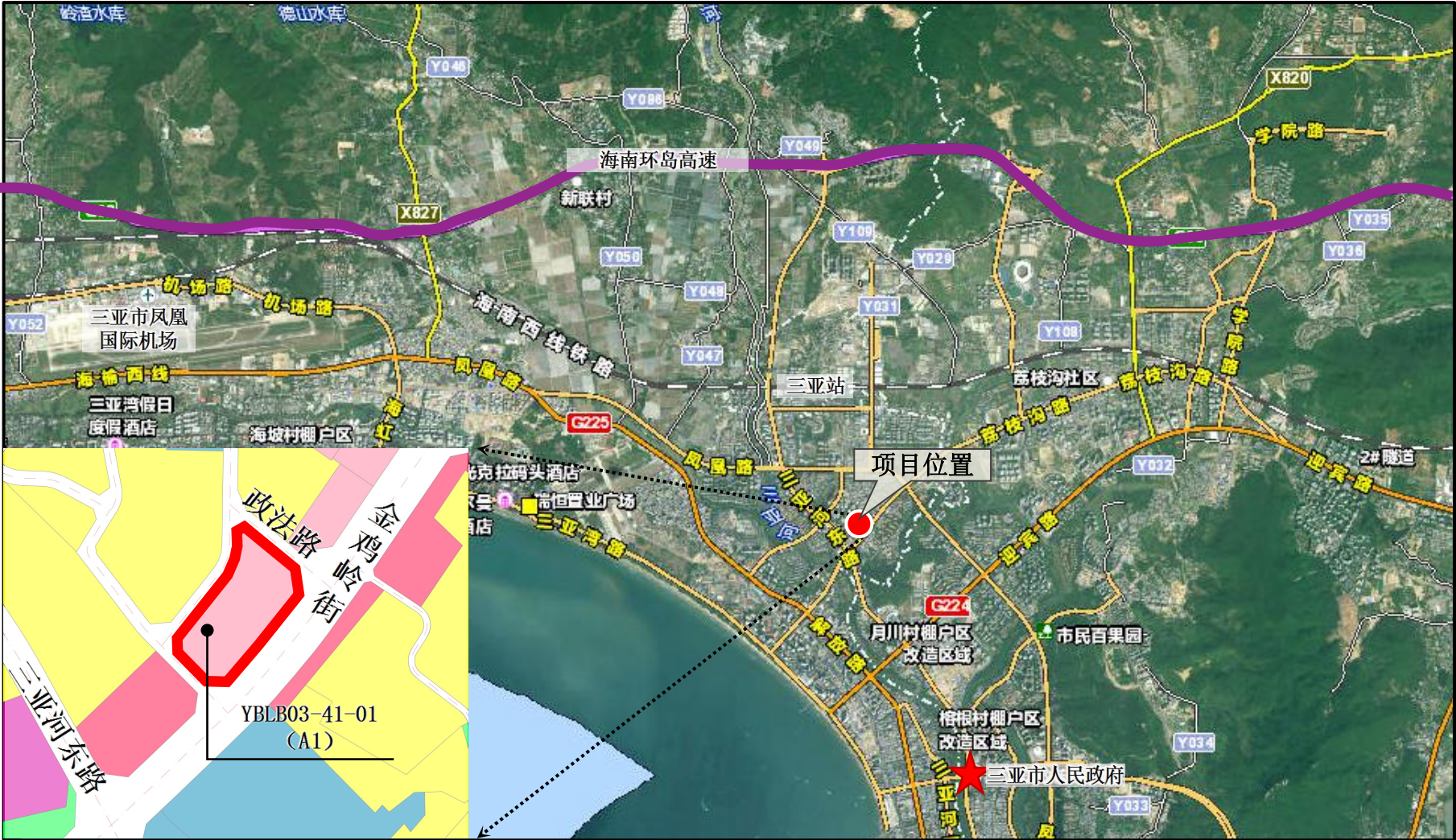
三亚市自然资源和规划局

2026年09月

1.1 项目概况

项目情况

本次拟调整的YBLB03-41-01地块位于三亚中心城区内，金鸡岭街与政法路交叉口的西南侧，距凤凰机场约9千米，距三亚站约2千米。总用地面积约1.12公顷（约16.83亩）。YBLB03-41-01地块规划用地性质为行政办公用地（A1）。



项目修改背景

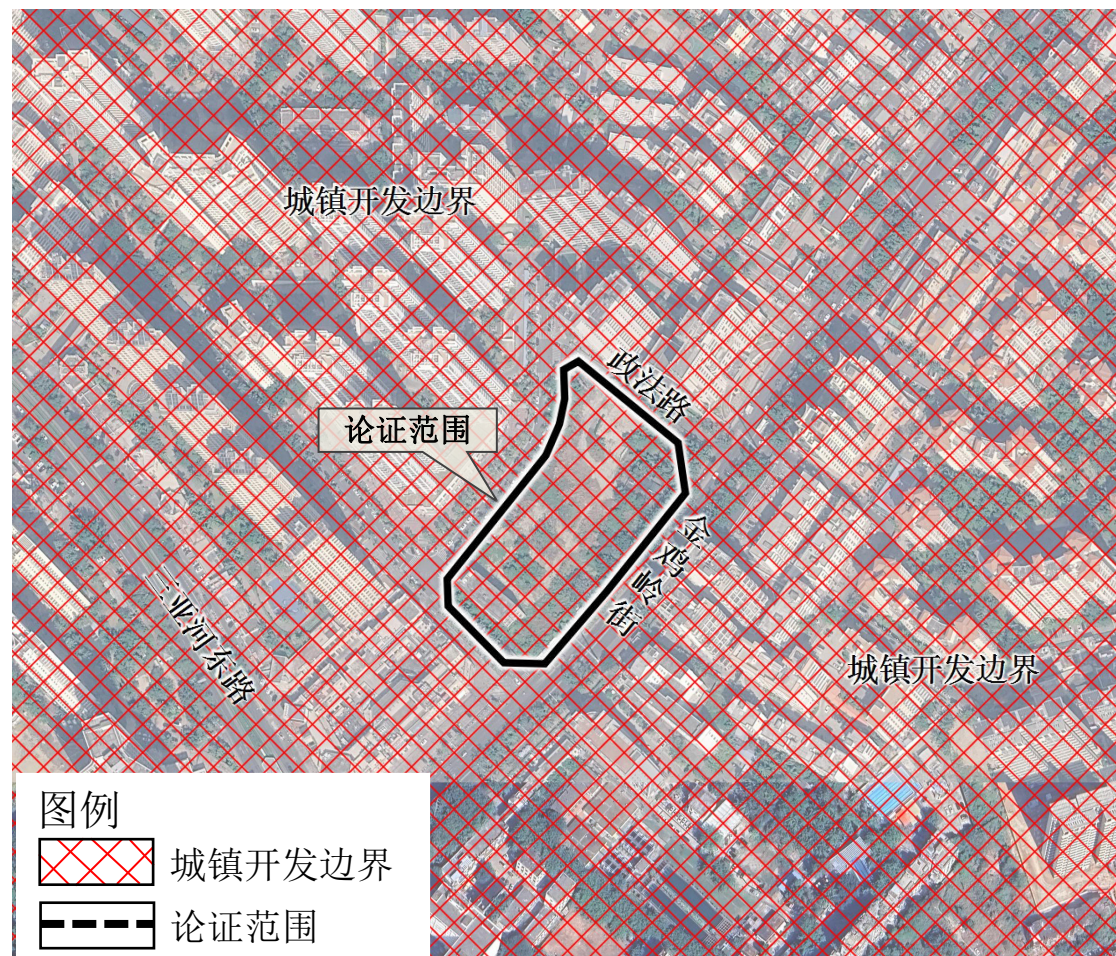
为了衔接城市更新方案，稳步推进安居房项目建设，完善住房保障体系，满足居民住房需求，本次规划响应城市更新及安居房建设相关政策，拟对三亚市中心城区的YBLB03-41-01地块进行规划修改。

项目修改根据《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》《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）和《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）》的要求，按程序启动规划修改必要性论证。

1.2 规划解读

《三亚市国土空间总体规划（2021—2035 年）》

经核查《三亚市国土空间总体规划（2021—2035 年）》“三区三线”划定成果，论证地块用地位于**城镇开发边界内**，不涉及永久基本农田和生态保护红线。



《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》

根据现行控规，论证地块为YBLB03-41-01地块，规划用地性质为**行政办公用地（A1）**，用地面积约**16.83亩**，**容积率 ≤ 3.0** 、**建筑密度 $\leq 30\%$** 、**建筑限高 ≤ 60 米**、**绿地率 $\geq 35\%$** 。



2.1 规划修改必要性

（1）加快推进安居房建设，健全完善区域住房保障体系。

《海南省人民政府办公厅关于开展安居型商品住房建设试点工作的指导意见》中将**三亚市列为安居房建设试点城市**，明确要求健全住房市场和住房保障体系，切实解决本地居民住房问题。

《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》中提出，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**。

《海南省安居房管理办法》中提出，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。

（2）响应城市更新工作部署，有序推进更新项目顺利落地。

本次控规调整是落实三亚市城市更新工作要求、推进城市更新项目落地的重要支撑，符合国家实施城市更新行动及海南省城市更新行动实施方案等相关规定。本次调整地块**已纳入城市更新实施范围**，结合片区整体更新方案，拟优化地块功能布局，保留地块南侧公安局技术用房功能，将地块北侧用地调整为安居房建设用地。通过本次规划调整，**可有效提升土地资源利用效率，破解现行规划与城市更新实施不衔接的问题，有序推动城市更新工作落地见效。**

（3）依法开展规划论证，为供地建设提供法定依据。

根据现行控规，YBLB03-41-01地块为行政办公用地，**为推进城市更新项目落地，保障安居房项目建设，优化区域用地功能布局，确保项目地块规划条件更好适应所在片区发展需求**，故本次项目根据《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》等法规，**开展规划论证**，并结合相关政策、法规规范合理确定其用地性质及指标体系，**为后续供地和建设提供合法合规的规划依据。**

综上，本次规划调整为响应城市更新工作部署，稳步推进安居房项目建设，完善住房保障体系，满足居民住房需求，确需对YBLB03-41-01地块控规进行调整。

2.2 规划修改依据

□ 适用法律法规

——《中华人民共和国城乡规划法》（2008年实施，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》（2011年实施）

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；

——《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2025年1月1日起施行）

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。

——《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》（海南省人民代表大会常务委员会第106号公告 2021年12月23日）

根据《规定》第二条：安居房，是指由政府提供政策优惠，按照有关标准建设，限定销售对象、销售价格、套型面积和转让年限，实行政府与购房人按份共有产权，面向符合条件的本地居民家庭和引进人才供应的共有产权住房，纳入保障性住房统一管理。**“安居房纳入保障性住房统一管理”**；

2.2 规划修改依据

□ 相关政策

——《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。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）（琼自然资规〔2022〕3号）（2022年7月18日）

第六条 属于以下情形之一的，为重大调整：

（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）；

——《海南省自然资源和规划厅关于支持城市更新规划和用地保障的指导意见》琼自然资规〔2024〕3 号

根据《意见》第三条第八点：**合理确定土地条件**。城市更新项目涉及拆除重建或者**土地用途改变的**，可以按照《海南自由贸易港土地管理条例》等有关规定，**依据详细规划重新确定土地的规划条件**，依法重新设定出让年期，涉及的土地价款应当按照规定评估确定价款后缴。

本次规划调整为响应城市更新工作部署，稳步推进安居房项目建设，完善住房保障体系，满足居民住房需求，规划调整符合《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》《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）和《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)》等相关法律法规政策要求，依法按程序启动控规调整必要性论证工作。

