

## ■ 项目概况

### 项目区位：

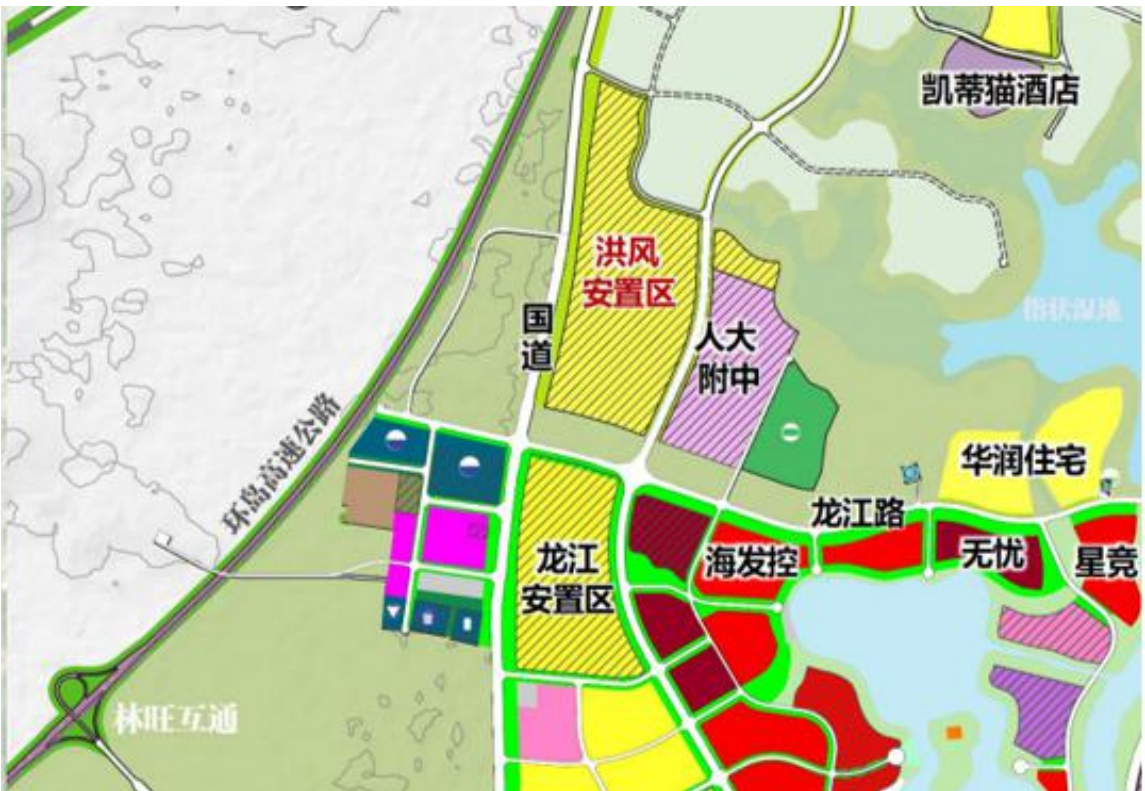
洪风安置区地处海棠湾龙江片区人大附中西侧，西临国道(海榆东线)，东侧为林旺北路，总用地面积 732.10 亩。

### 现行控规：

论证地块涉及海棠湾控规二类城镇住宅用地约732.10亩，公园绿地约142.54 亩。

### 项目背景：

为积极响应和落实新设立市辖区基层法院、检察院的紧迫需求，根据省市法检两院提出的功能布局、面积需求和地理位置等基本诉求，结合现有办公场所以及土地资源等实际情况，市政府秉持“过紧日子”原则，意向选定海棠湾洪风安置区内既有商业建筑（12、14-17号楼）进行改造利用，用于海棠区法检两院办公。同时，市公安局也提出以海棠区法检两院的办公场所作为参考，申请将洪风安置区内紧邻法检两院办公楼选址的楼栋（9-11号楼）用作市公安局海棠分局业务及技术用房，便于公检法共同开展案件研判、协查等工作。此外，海棠区政府为保障区税务局办公需求，拟选取洪风安置区内13号商业楼作为办公用房。经市机关事务管理局统筹协调各部门，拟将洪风安置区内9-17号等9栋闲置建筑用作此四家单位的办公用房。





规划修改依据

□ 《海南自由贸易港国土空间规划条例》（海南省人民代表大会常务委员会第54号公告）

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。

□ 《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）

第七条 属于以下情形之一的，为一般调整：

- （一）规划其他用途用地调整为公益性用地，**以及在满足技术标准规范和设施承载力要求的前提下，**公益性用地之间优化调整用地性质（含用地性质比例）、**容积率、建筑高度等控制指标的；
- （二）在符合功能相容、环保要求及不对周边生产生活环境造成干扰的前提下，规划其他用途调整为工业用地、仓储用地以及工业用地、仓储用地之间优化调整用地性质（含用地性质比例）、容积率、建筑高度等控制指标的；
- （三）在符合技术规范标准的前提下，确需调整规划用地的交通出入口方位、停车泊位、建筑后退红线距离等要求的；
- （四）在满足人防、消防以及机动车位等要求以及技术规范标准的前提下，调整地下空间使用功能、出入口位置等规划条件的。

# 规划修改依据

□ 《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。

本次调整既涉及“规划其他用途用地调整为公益性用地”及“公益性用地之间优化调整用地性质（含用地性质比例）”，符合一般调整的情形；考虑调整内容涉及居住用地比例调整、城市路网、公共绿地等多个方面，情况相对复杂。综合判断，本次调整按照重大调整执行。

## ■ 必要性分析

### 优化未利用配套空间，实现用地功能精准适配

本次拟利用配套商业建筑为洪风安置区配套新建建筑，现状建设完成但尚未投入运营，土地及建筑空间未发挥应有配套价值。结合片区公共服务布局迫切需求，本次拟所在地块局部用地性质优化调整为机关团体用地，适配政务办公公益功能，实现城市土地资源科学合理配置。本次仅为小范围局部用地功能优化，不改变片区整体居住格局，属于精细化城市功能完善举措。

### 节约建设投入资源，落实节约集约用地发展理念

海棠区人民法院、人民检察院、市公安局海棠分局、区税务局存在迫切的办公用房保障需求。若采取新建模式，需新增建设用地指标，建设投入大、实施周期长。本次依托现状已建成、未利用的配套建筑实施功能置换，可有效节约土地资源与财政建设资金，大幅缩短项目投用周期，符合节约集约用地政策导向。

### 适配政务办公运行需求，联动完善片区交通配套体系

随着机关团体用地落地及公检法税政务功能集中入驻，片区公务通行及群众办事人流车流将显著增加。现状小区内部配套道路服务范围封闭、对外开放程度不足，难以满足公共办公对外集散、应急通行的使用需求，需同步调整为城市市政支路。同时，现状停车配套难以承载新增政务服务停车需求，需结合绿地增设社会公共停车位，打通片区交通微循环、补齐停车配套短板，保障片区交通运行安全有序。

### 补齐片区公共服务短板，全面提升片区综合服务能级

片区现状集中布局安置住宅、小学、幼儿园、社区服务中心，居住人口集中、民生服务需求旺盛，但政务服务、司法保障、治安管理、涉税服务等公共服务配套较为薄弱。本次局部用地性质调整属于公益性公共服务补短板项目，能够有效激活新建配套空间使用价值，完善片区基层治理与政务服务体系，提升片区便民服务能力与综合配套水平，优化城市功能布局，具备充分的规划修改必要性。

**本次拟通过现状建筑功能置换，将部分配套未利用商业建筑用作区公检法税集中办公用房，在不新增建设用地、不突破城镇开发边界、不改变地块整体居住主导功能的前提下，仅为保障公共服务项目合规落地，将原二类居住用地内局部配套商业空间独立调整为机关团体用地，同步增加配套设施。为此，启动相应规划调整是必要的。**

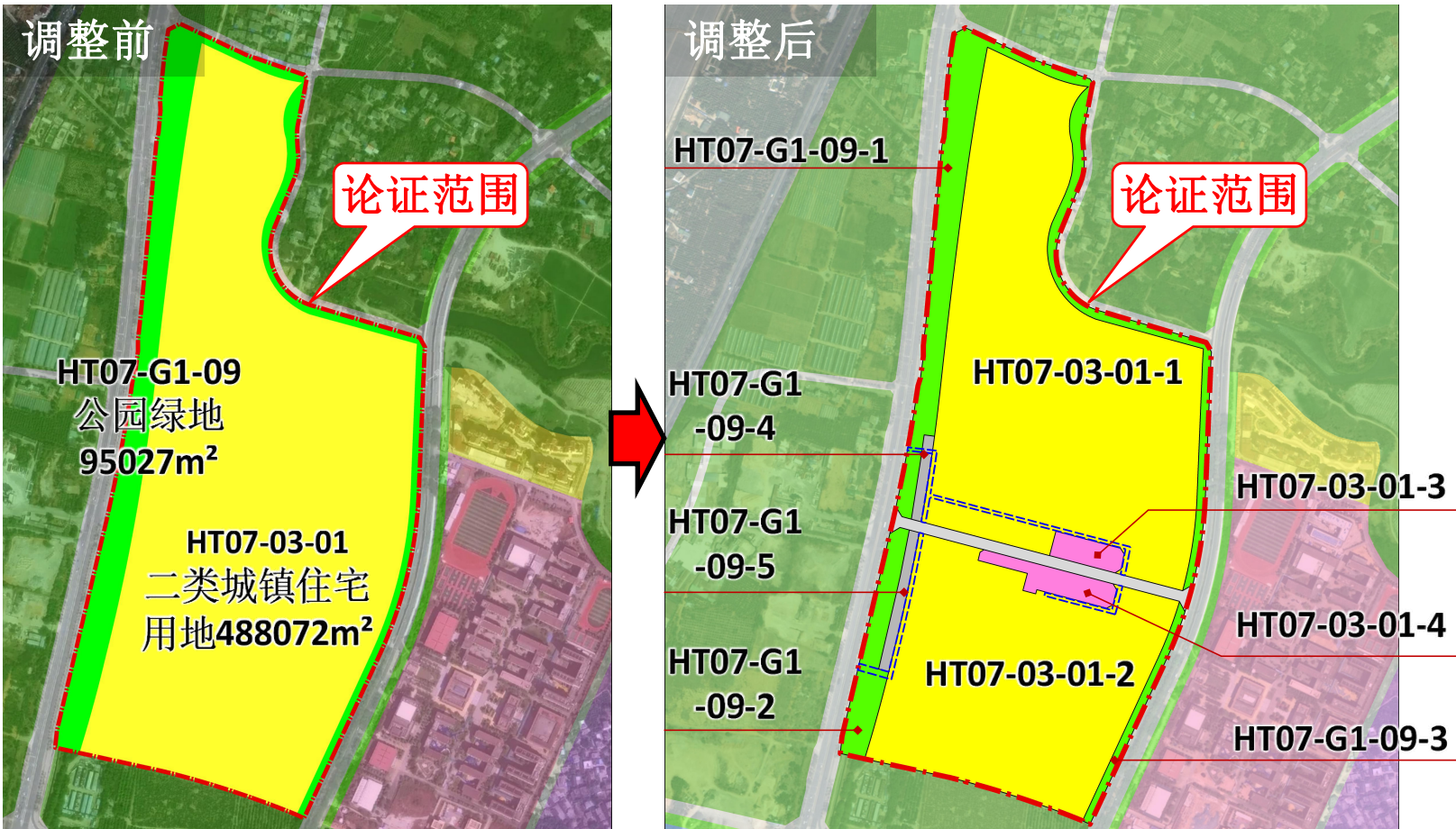


三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT07-03-01地块及周边绿地规划修改论证

■ 规划修改内容

原控规：  
HT07-03-01地块，二类城镇住宅用地，面积 488072 m²，容积率 ≤0.8，建筑高度≤35m，建筑密度≤35%，绿地率≥30%；  
HT07-G1-09地块：公园绿地，面积 95027 m²。

修改后：  
HT07-03-01地块  
01-1地块，二类城镇住宅用地，面积 282141 m²，容积率≤0.8，建筑高度≤35m，建筑密度≤35%，绿地率≥30%；  
01-2地块，二类城镇住宅用地，面积 180466 m²，容积率≤0.8，建筑高度≤35m，建筑密度≤35%，绿地率≥30%；  
01-3地块：机关团体用地，面积 5968 m²，容积率≤1.4，建筑高度≤15m，建筑密度≤50%；  
01-4地块：机关团体用地，面积 9675 m²，容积率≤1.5，建筑高度≤18m，建筑密度≤60%。  
HT07-G1-09地块  
09-1、09-2、09-3地块，公园绿地，面积分别为 60806 m²、 17972 m²、 6464 m²；  
09-04、09-05地块，社会停车场用地，面积分别为3000m²、5000m²。



| 类别  | 地块编码           |              | 用地性质              | 用地面积 (m²) | 容积率 (≤) | 建筑密度 (≤%) | 建筑高度 (≤m) | 绿地率 (≥%) |  |
|-----|----------------|--------------|-------------------|-----------|---------|-----------|-----------|----------|--|
| 原控规 | HT07-03-01     |              | 二类城镇住宅用地 (070102) | 488072    | 0.8     | 35        | 35        | 30       |  |
|     | HT07-G1-09     |              | 公园绿地 (1401)       | 95027     |         |           |           |          |  |
|     | 合计             |              |                   | 583099    |         |           |           |          |  |
| 调整后 | HT07-03-01     | HT07-03-01-1 | 二类城镇住宅用地 (070102) | 282141    | 0.8     | 35        | 35        | 30       |  |
|     |                | HT07-03-01-1 | 二类城镇住宅用地 (070102) | 180466    | 0.8     | 35        | 35        | 30       |  |
|     |                | HT07-03-01-2 | 机关团体用地 (0801)     | 5968      | 1.4     | 50        | 15        | -        |  |
|     |                | HT07-03-01-3 | 机关团体用地 (0801)     | 9675      | 1.5     | 60        | 18        | -        |  |
|     |                | 小计           |                   |           | 478250  |           |           |          |  |
|     | HT07-G1-09     | HT07-G1-09-1 | 公园绿地 (1401)       | 60806     |         |           |           |          |  |
|     |                | HT07-G1-09-2 | 公园绿地 (1401)       | 17972     |         |           |           |          |  |
|     |                | HT07-G1-09-3 | 公园绿地 (1401)       | 6464      |         |           |           |          |  |
|     |                | HT07-G1-09-4 | 社会停车场用地 (120803)  | 3000      |         |           |           |          |  |
|     |                | HT07-G1-09-5 | 社会停车场用地 (120803)  | 5000      |         |           |           |          |  |
|     |                | 小计           |                   |           | 93242   |           |           |          |  |
|     | 城镇村道路用地 (1207) |              |                   | 11607     |         |           |           |          |  |
|     | 合计             |              |                   | 583099    |         |           |           |          |  |



## ■ 专项分析

### 商业与公服配套影响

小区规划人口6258人，根据居住区配套设施配置标准，需配套便民商业 2816-3567 平方米。

拟利用小区现状9栋商业建筑改造行政办公功能，建筑面积 20505 m<sup>2</sup>，剩余商业建筑31951 m<sup>2</sup>，高于居住区配套标准。因此商业配套调整，规模影响较小。

本次规划将片区内 20505 m<sup>2</sup>商业建筑改造为公、检、法、税四家单位办公场地，有效补齐片区公共服务配套短板，大幅提升区域公共服务能级与政务服务便利性，对完善片区功能、优化人居及营商环境具有重要改善作用。

### 公园绿地影响

论证范围内原控规公园绿地面积为95027m<sup>2</sup>，本次拟将1785m<sup>2</sup>公园绿地调整为城镇村道路用地、8000m<sup>2</sup>公园绿地调出为社会停车场用地，调整后减少9785m<sup>2</sup>公园绿地，占原控规公园绿地约 10.3%。

本次调整不涉及海棠湾法定绿线管控，也不改变海棠湾整体绿地系统结构，减少的公园绿地在海棠湾范围内统筹，确保片区公园绿地不减少。

### 人居环境的影响

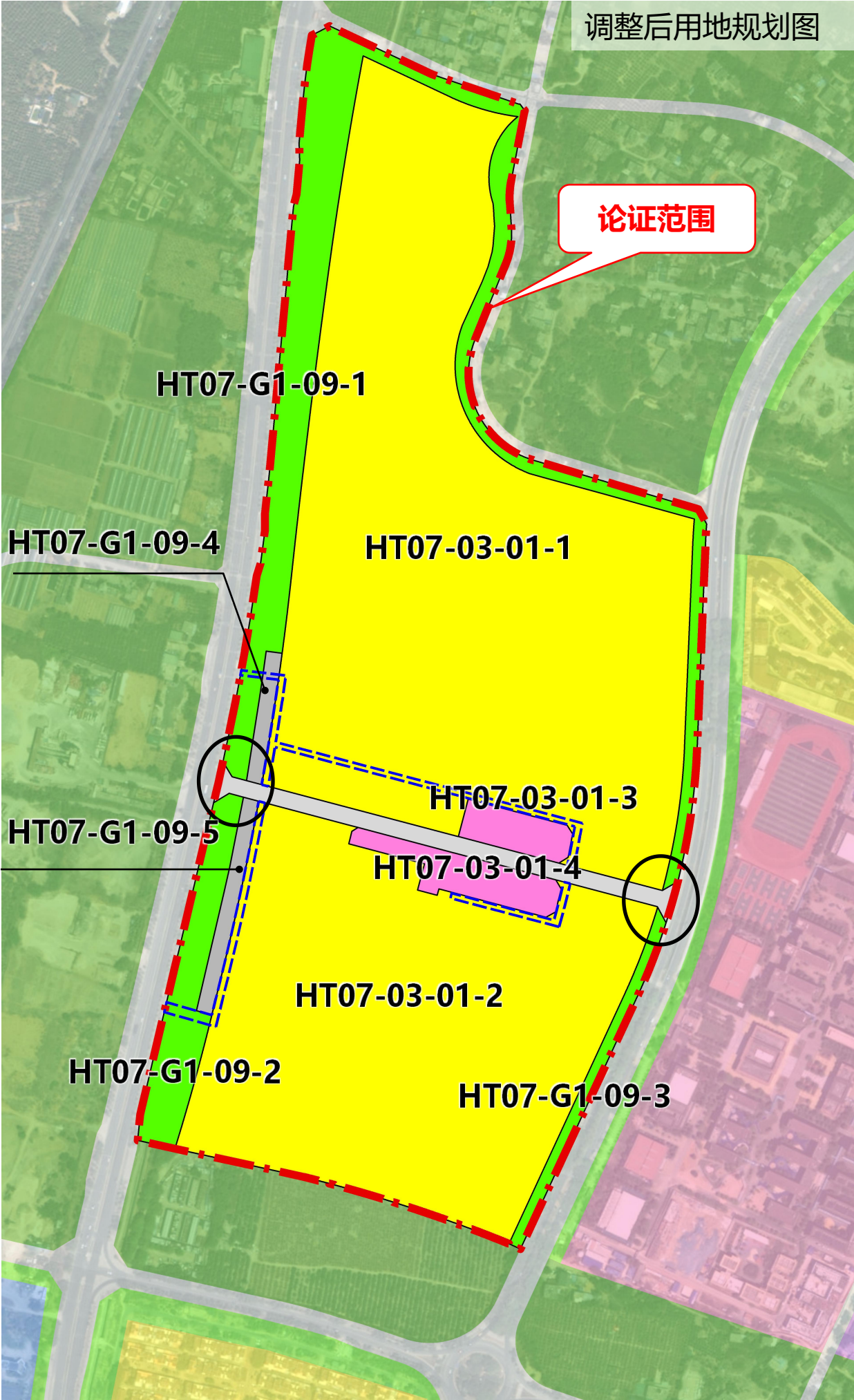
公检法税四家单位的入驻对临近居住及教学区域的日常秩序存在一定干扰，对居住舒适度与社区宜居氛围存在一定影响。

为减少四家单位对居民生活的影响，在居住区之外建设停车场“拦截”非必须车辆进入小区。同时，通过实施交通组织优化、噪声专项管控及物理隔离等系统性改善措施，有效化解功能冲突，项目对人居环境的负面影响整体可控。

### 道路交通影响分析

优化调整后，交通量较原控规小幅递减，占道路通行能力比重下调0.5%~1.0%。现状道路交通设施可完全适配项目使用需求，项目建设对周边道路交通整体影响可控。

同时，规划新增城市支路，加密了片区路网、完善路网体系，对片区交通通行条件起到积极改善作用。





## ■ 专项分析

### 风貌分析

统筹兼顾统一性、政务属性与地域适配性，实现四个单位风貌协调有序。风貌上摒弃夸张造型、冲突风格，体现政务建筑严肃秩序。

- **色彩：**主色调采用暖米白 / 浅米黄仿石饰面；辅色为深灰、深蓝，占比 15%-20%；标识、金属线条少量设置点缀色，占比 $\leq 5\%$ 。
- **材质：**外墙采用仿石质感饰面；屋面选用深灰色金属瓦或仿瓦屋面；门窗框色彩材质统一，玻璃采用 Low- E 中空玻璃；檐口、雨棚等装饰构件采用外墙同色系材质。

### 市政设施影响分析

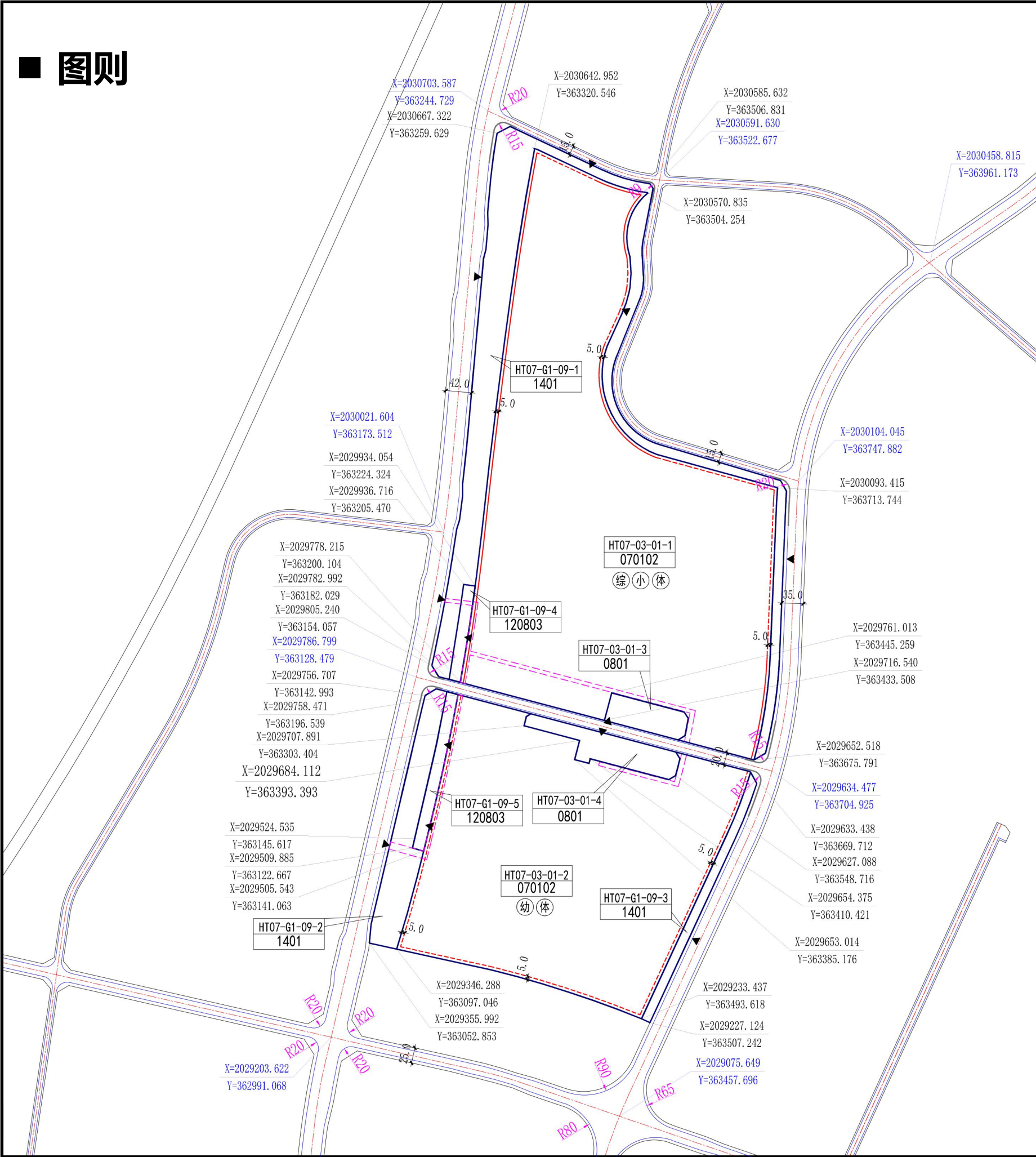
修改前后地块的市政需求量均小幅度减少，因此本次规划修改对市政工程无不利影响。



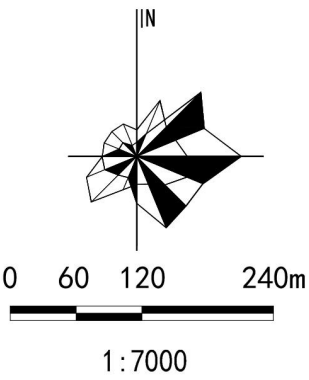


三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT07-03-01地块及周边绿地规划修改论证

图则



地块位置示意图



图例

|  |            |  |              |  |             |
|--|------------|--|--------------|--|-------------|
|  | 地块边界       |  | 道路中心线交点坐标    |  | 配建小学        |
|  | 地块编号       |  | 道路红线、侧石线、中心线 |  | 配建幼儿园       |
|  | 机动车道禁止开口线  |  | 建筑后退线        |  | 配建综合服务中心    |
|  | 建议机动车出入口方位 |  | 尺寸标注         |  | 配建小型多功能运动场地 |
|  | 地块控制点坐标    |  | 转弯半径         |  |             |
|  | 建议公共通道     |  |              |  |             |

地块指标控制表

| 地块编码         | 地类代码   | 地类名称     | 用地面积 (m²) | 容积率 (≤) | 建筑密度 (≤%) | 建筑高度 (≤m) | 绿地率 (≥%) | 停车位 (标准) | 配套公建  |
|--------------|--------|----------|-----------|---------|-----------|-----------|----------|----------|-------|
| HT07-03-01-1 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 282141    | 0.8     | 35        | 35        | 30       | 按原报建方案配置 | 综、小、体 |
| HT07-03-01-2 | 070102 | 二类城镇住宅用地 | 180466    | 0.8     | 35        | 35        | 30       | 按原报建方案配置 | 幼、体   |
| HT07-03-01-3 | 0801   | 机关团体用地   | 5968      | 1.4     | 50        | 15        | -        | 15       |       |
| HT07-03-01-4 | 0801   | 机关团体用地   | 9675      | 1.5     | 60        | 18        | -        | 25       |       |
| HT07-G1-09-1 | 1401   | 公园绿地     | 60806     | -       | -         | -         | -        | -        |       |
| HT07-G1-09-2 | 1401   | 公园绿地     | 17972     | -       | -         | -         | -        | -        |       |
| HT07-G1-09-3 | 1401   | 公园绿地     | 6464      | -       | -         | -         | -        | -        |       |
| HT07-G1-09-4 | 120803 | 社会停车场用地  | 3000      | -       | -         | -         | -        | 50       |       |
| HT07-G1-09-5 | 120803 | 社会停车场用地  | 5000      | -       | -         | -         | -        | 159      |       |

规划设计要求

- HT07-03-01地块（含支路，总面积488072m²）综合绿地率不得低于30%。
- HT07-03-01-1、HT07-03-01-2 地块为同一项目关联地块，地块间容积率、建筑密度等指标可在项目内部统筹平衡；两地块综合容积率不得大于 0.8，综合建筑密度不得大于 35%。
- HT07-03-01-3和HT07-03-01-4地块为已建地块，地块内停车位根据实际情况改造配建。
- HT07-G1-09-4地块建设的社会停车位不少于机动车位50个，非机动车位381个；HT07-G1-09-5地块建设的社会停车位不少于机动车位159个，非机动车位70个。
- 建筑立面改造、材质选用及色彩搭配应考虑与小区整体风貌、环境相协调。不得擅自改变建筑原有立面形制、破坏建筑主体结构；不得使用高饱和度、高反光的装饰材料；不得设置突兀、杂乱、影响视觉观感的户外广告、外置管线及附属设施。

备注

- 本图则中的地块限高为规划限高，当规划限高与其他管理部门的限高要求不一致时，限高要求以低限高度值为准。
- 本图则坐标系为2000国家大地坐标系，高程为1985 国家高程基准，尺寸以米为单位。
- 本图则未涉及的其他规划要求，由规划主管部门根据相关规定确定并执行。

|      |                                          |    |        |      |            |
|------|------------------------------------------|----|--------|------|------------|
| 项目名称 | 三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT07-03-01地块及周边绿地规划修改论证项目 |    |        |      |            |
| 图名   | 分图图则                                     | 比例 | 1:7000 | 地块编号 | HT07-03-01 |
| 设计单位 | 中元国际（海南）工程设计研究院有限公司                      |    |        | 日期   | 2026年6月    |