

《三亚崖州湾科技城(中片区)控制性详细规划优化调整》

YK01-08-04地块规划修改

必要性论证报告

目录

01 项目概况

02 规划必要性及规划依据

一、项目概况

1.1 项目区位

项目地块距离三亚市区约40公里，北临新道街，南临创意北路。环岛高铁崖州站位于项目约6.5公里处。



一、项目概况

1.2 项目范围

本次项目范围包含《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》的YK01-08-04地块，总用地面积为31444平方米（约47.17亩）。



一、项目概况

1.3 规划解读——现行控规

论证项目为YK01-08-04，规划调整面积为31444平方米。

地块编号	用地代号	用地性质	用地面积 (平方米)	容积率	建筑 密度 ≤ (%)	绿地率 ≥ (%)	建筑 限高 ≤ (m)
YK01-08-04	0902 090104 090101	商务金融 /旅馆/零 售商业混 合用地	31444	2.5	40	25	60



二、规划必要性及规划依据

2.1 规划修改必要性

一、契合片区现状主导功能，优化片区用地结构，适配片区发展需求。

随着园区企业数量已达1.36万家，并保持年均约20%的高速增长，以国投集团、中国化学集团为代表的央企及产业链企业持续进驻，崖州湾科技城正加速集聚一批高素质的科研、管理及配套服务人才。该类人群普遍具有高学历、高收入、高生活品质追求的“三高”特征，对居住环境、住房品质、社区配套及通勤便利性有着显著高于一般水平的要求。

然而，当前居住供给与人才需求之间存在明显错配：

一是高品质居住空间总量不足。当前崖州湾的建设重心集中于产业与研发功能，面向新增就业人口的规模化、高品质居住社区尚未同步建成，存在显著供给缺口。若居住配套持续滞后，将导致人才被迫选择“候鸟式”通勤或向外溢居，加剧“有产无城、职住分离”的结构性矛盾。

二是职住平衡压力日益凸显。企业对办公资源的强烈需求，反映出高端就业岗位正快速向核心区集聚。若无相匹配的邻近居住区承接，未来大规模长距离通勤潮汐将不可避免，不仅会加剧交通拥堵，更会削弱人才的生活幸福感与工作专注度，最终影响园区创新效能与人才稳定性。



二、规划必要性及规划依据

2.1 规划修改必要性

二、对城市空间资源进行精细化利用的必然选择。

本地块原规划商务金融 + 旅馆 + 零售商业混合功能，与片区现状主导功能匹配度偏低；受片区区位、市场环境约束，商业、旅馆、商务业态落地难度大，规划功能长期难以实施。本次用地性质优化，使地块功能契合片区居住主导属性，提升土地利用效率。



二、规划必要性及规划依据

2.1 规划修改必要性

优化片区住房供给结构，
可统筹配建人才住宅。

片区区位及市场条件限制，
商业业态落地长期
无法实现。

整合片区居住空间肌理，
补齐片区居住空间断点。

提升土地利用效益，助
推片区提质增效。

综上所述，

将本项目涉及商务金融/旅馆/零售商业混合用地调整为二类城镇住宅用地，具有充分且紧迫的必要性。这一调整同时回应了**四大核心诉求**：

民生层面：补齐居住短板，保障人才就近安居

功能层面：适配片区主导属性，完善片区功能体系

空间层面：优化城市功能结构，优化片区空间布局

经济层面：提升土地利用效益，助推片区提质增效

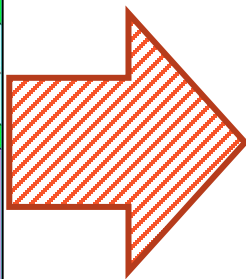
因此，本次规划调整是优化城市功能结构、促进区域可持续发展的重要路径与必要举措。



二、规划必要性及规划依据

2.2 规划修改内容

本次规划修改拟将YK01-08-04地块（商务金融/旅馆/零售商业混合用地）调整为二类城镇住宅用地。规划指标待后续详细论证后在确认，同时相关具体方案将在后续影响分析中予以详细论证。



二、规划必要性及规划依据

2.3 规划修改依据

2.3.1 《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。

2.3.2 《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）

第二章 调整分类 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。

本次规划修改基于补齐居住短板，保障人才就近安居、优化城市功能结构，将商务金融/旅馆/零售商业混合用地调整为商二类城镇住宅用地，符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》中**第二十条第五及第六点**而展开规划修改的情形。

本次规划修改为将商务金融/旅馆/零售商业混合用地调整为二类城镇住宅用地，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）》中的调整分类，本次规划调整符合第六条第三点的调整情形，**属于重大调整**。



二、规划必要性及规划依据

2.3 规划修改依据

2.3.3 相关技术规范及相关规划

1. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南 》（2023）
2. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
3. 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年） 》
4. 《三亚市城市规划管理技术规定》
5. 《三亚崖州湾科技城（中片区）控制性详细规划优化调整》
6. 国家、省、市其他相关法律法规和规划标准
7. 其他相关政府文件以及现场收集的资料

