

**《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》
HS01-19A、HS01-19B等地块及周边用地规划修改必
要性论证报告**

三亚市自然资源和规划局
2026年10月

一、项目概况

（一）项目背景

为解决历史遗留用地问题、促进土地资源高效利用的工作部署与存量建设用地开发利用，现拟组织开展《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》HS01-19A、HS01-19B等地块及周边用地规划修改工作。

（二）区位条件

本项目位于三亚市吉阳区榆亚路与新风街交汇处西北侧。项目地块区位优势便利，交通条件较好。



一、项目概况

(三) 现状分析

地块范围内现状用地局部为空地、灌木丛，现状建筑主要为居民自建楼、红沙污水提升泵站。



一、项目概况

(四) 规划解读

通过叠加《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》，**本项目位于城镇开发边界内**，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。

图 例

▨ 城镇开发边界

▬ 地块范围线



“三区三线”局部示意图

一、项目概况

（四）规划解读

结合《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》（以下简称“现行控规”），本项目**详细规划条件如下**：

地块编码	用地代码	用地性质	地块面积 (m²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	建筑限高 (≤m)	绿地率 (≥)
HS01-19A	R2	二类居住用地	4040	1.5	30	26	55
HS01-19B	R2	二类居住用地	10158	1.0	30	18	40
HS01-19C	G1	公园绿地	168	-	-	-	-
HS01-22B	G1	公园绿地	697	-	-	-	-



二、修改必要性和依据

（一）修改依据

1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

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。

2、《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，组织编制机关方可对控制性详细规划进行修改：

- （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。**

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。

3、《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）

（四）严格规范控制性详细规划调整程序。将规划调整分为**重大调整**、一般调整和技术修正。**重大调整是指其他用途用地调整为经营性用地、经营性用地之间调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形。**严格限制规划重大调整，对确需调整的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，采取听证会或其他方式征求规划地段内利害关系人的意见，并形成专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案；修改后的规划，应当经市县规划委员会审议通过后，按法定程序报批。

二、修改必要性和依据

（一）修改依据

4、《关于印发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）的通知》（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；**

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。

为解决历史遗留问题，且本项目符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》第二十条第六点允许修改控规的情形，同时本项目涉及居住用地的规划条件修改，属于“重大调整”。

二、修改必要性和依据

（二）修改必要性分析

落实集约节约用地，保障公用设施合规运行。

□ 《海南省土地节约集约利用办法的通知》（琼府〔2023〕9号）

第五条 县级以上人民政府应当结合国土空间总体规划编制，按照耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界的优先序，科学划定农业、生态、城镇等功能管控边界，实施战略留白，为长远发展预留空间，**推动城镇建设发展由外延式扩张向内涵式提升转变。**

第六条 **详细规划**和产业发展、基础设施建设、生态环境建设等涉及空间利用的专项规划**应体现节约集约用地理念**，严格执行建设用地使用标准。详细规划和各类专项规划所确定的建设用地规模必须符合国土空间总体规划。

第七条 市、县、自治县人民政府应当按照国土空间总体规划合理调整土地利用结构，控制新增建设用地，**保障生活用地**，增加生态用地，**加大城乡建设使用存量用地的比例，促进城乡用地效率的提高。**

本次拟修改公用设施，按现状已建范围划定，修改为公用设施用地。

落实节约集约用地政策，提高存量用地土地利用效率。

根据《海南省人民政府关于开展全域全类型全流程国土空间治理改革的实施意见》（琼府〔2026〕25号）、《海南自由贸易港国土空间规划条例》等有关规定，为响应节约集约用地政策导向，妥善解决历史遗留问题。**现开展《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》HS01-19A、HS01-19B等地块及周边用地规划修改论证工作。**