

《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》LBD06-02-02 LBD06-02-03

LBD06-02-06 LBD06-02-07 LBD06-02-08地块

控规修改必要性论证报告



中
元

中元设计机构
LIFETREE WISDOMKEY



目录

- 1、区位与编制背景
- 2、现状、相关规划概况与评价
- 3、调整原因及合规性条件
- 4、调整依据与遵循原则
- 5、调整的主要内容
- 6、论证结论分析与评价
- 7、结论

1 区位与编制背景

1.1 区位

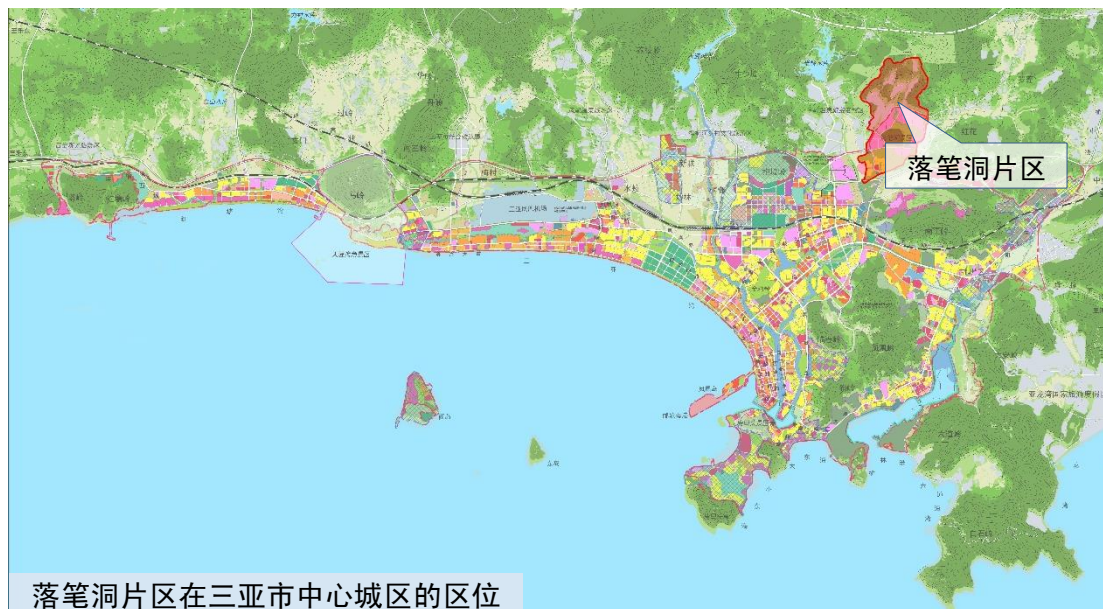
1.1.1 三亚市中心城区在三亚市域的区位

中心城区位于三亚市域的南侧，北至三亚绕城高速、南至大三亚湾、东至原吉阳镇区、西至塔岭。



1.1.2 落笔洞片区在三亚市中心城区的区位

落笔洞片区位于三亚市中心城区的东北侧，南临海南环岛高速，东至临春河，西至西南大学三亚中学。

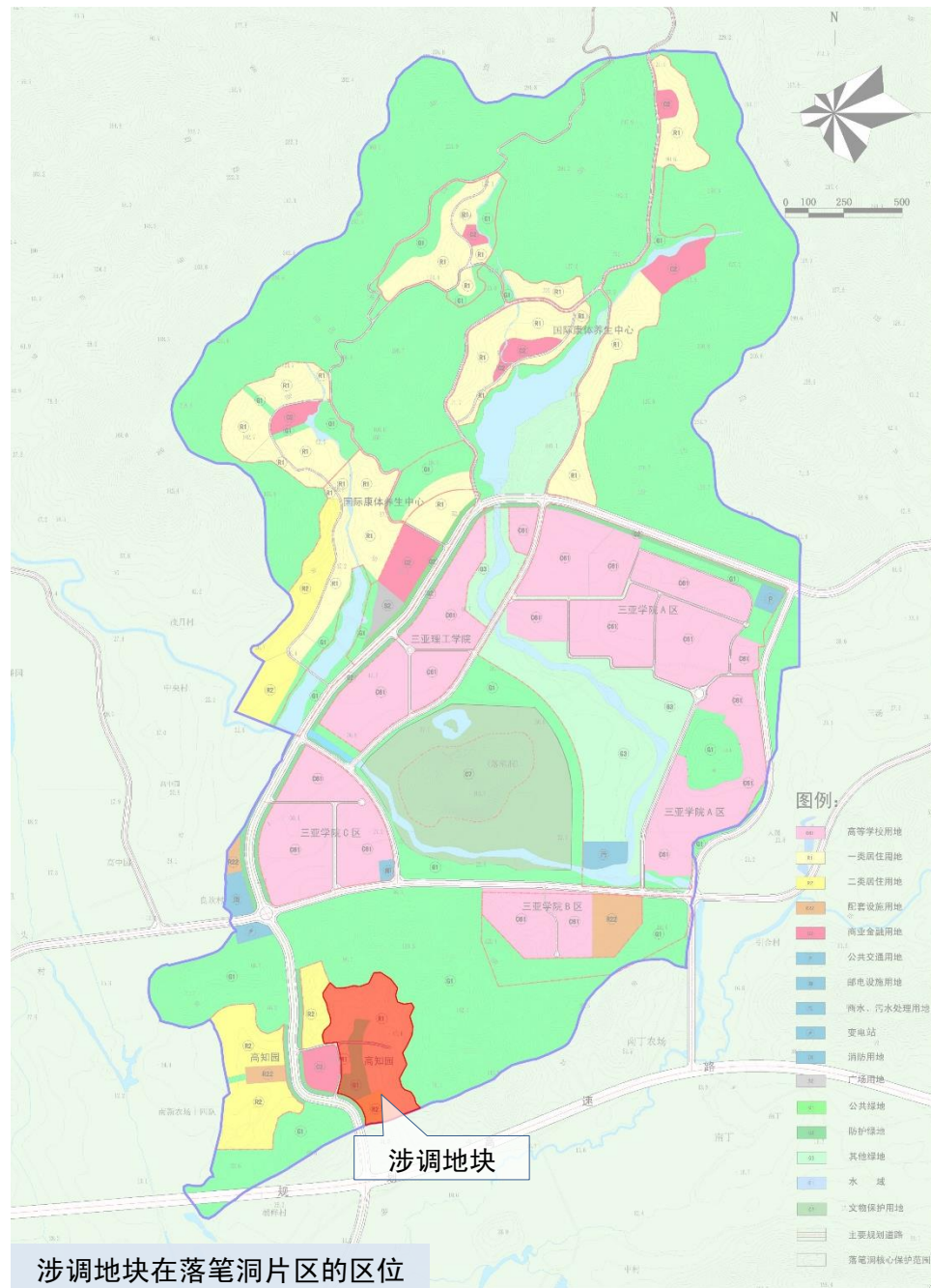


1 区位与编制背景

1.1 区位

1.1.3 涉调地块在三亚落笔洞片区控规规划区区位

涉调地块位于落笔洞片区的南部。由北至南地块分别为LBD06-02-02、LBD06-02-03、LBD06-02-06、LBD06-02-07、LBD06-02-08地块。



涉调地块在落笔洞片区的区位

1 区位与编制背景

1.2 编制背景

1.2.1 涉调地块土地使用权属背景

涉调地块的土地使用权属为三亚高知园房地产有限公司所有。

权利人	名称	三亚高知园房地产有限公司		
	证件号码	460200000044425	占有份额	100%
土地	座落	三亚市田独镇荔枝沟社区学院路		
	地号	18-02-6-2	图号	K133453
	用途	城镇混合住宅用地	土地等级	
	使用权类型	出让	终止日期	2078年10月10日
地	使用权面积	*233961.47平方米		
	其中共用分摊面积	*平方米		
房	幢号、房号或部位			
	建筑面积			
	分摊公共建筑面积			
层	结构		层数	
	类型		所有权来源	
填注机关	三亚市国土资源局 2009年1月04日			



2 现状、相关规划概况与评价

2.1 现状概况与评价

2.1.1 涉调地块用地范围

LBD06-02-02、LBD06-02-03、LBD06-02-06、LBD06-02-07、LBD06-02-08地块西北临万科·都会四季，南至南丁行政村村委会，东临南丁岭，占地17.34公顷（合约260亩）。

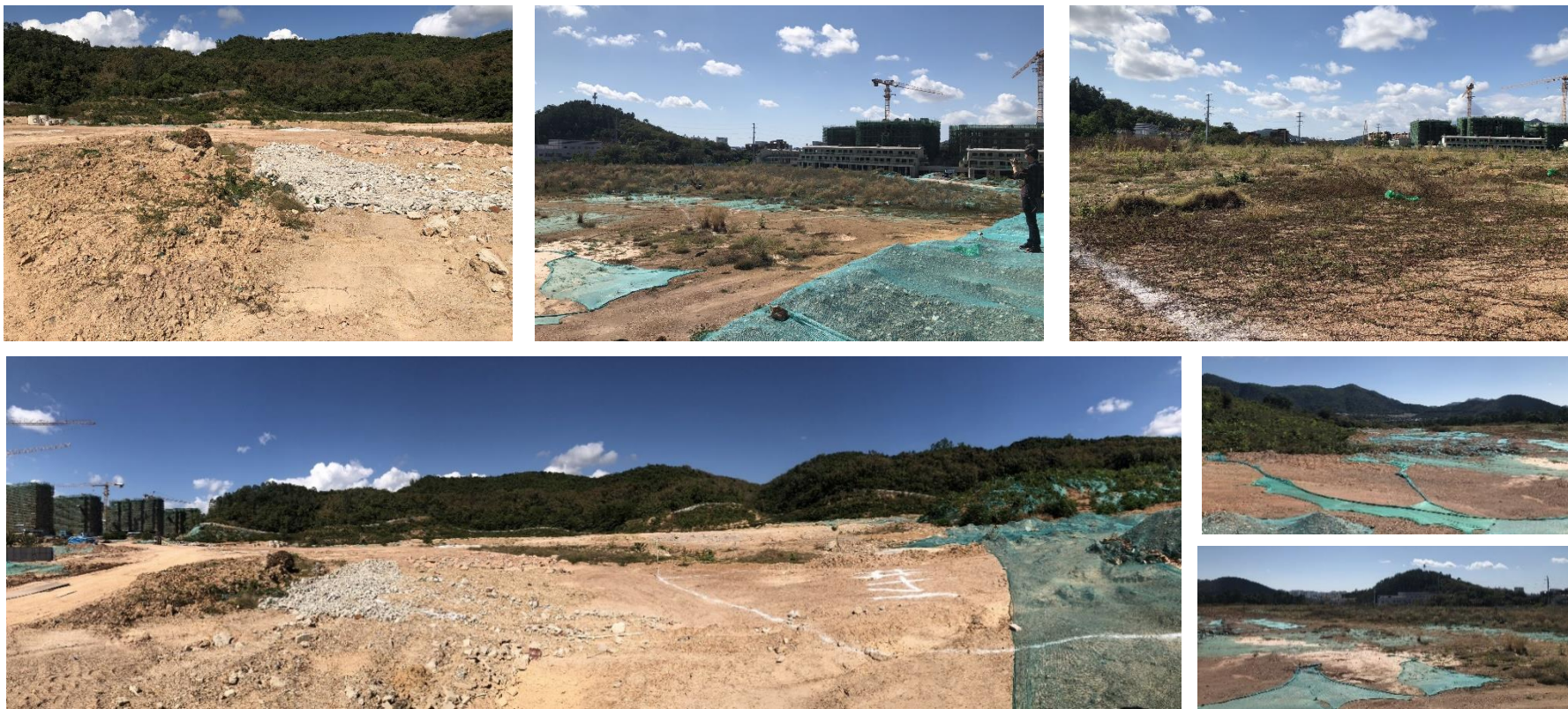


2 现状、相关规划概况与评价

2.1 现状概况与评价

2.1.2 涉调地块现状建设、场地平整概况与评价

地块内地势北高南低，东高西低，场地呈台地式进行平整，现状无任何建（构）筑物。



基本评价：涉调地块内没有任何建构筑物，建设条件已经具备。

2 现状、相关规划概况与评价

2.2 相关规划概述与评估

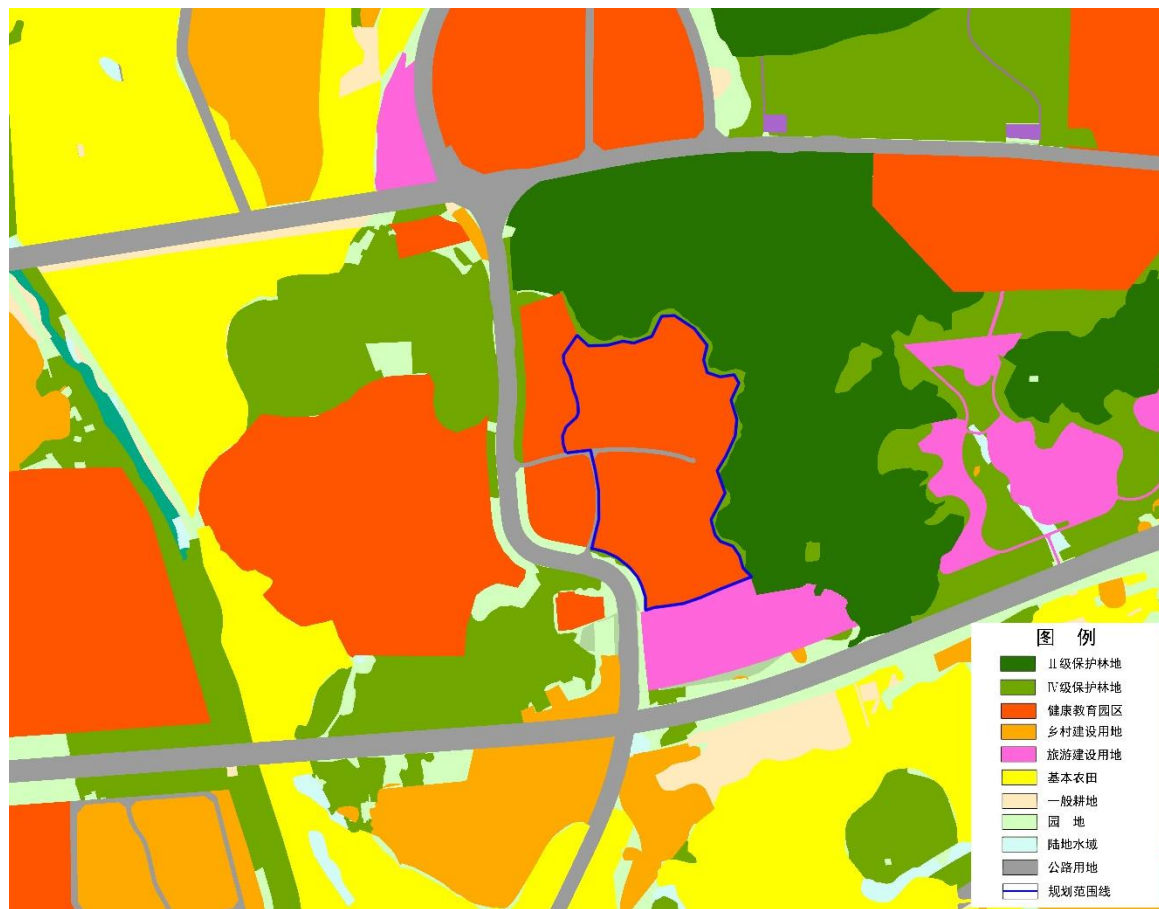
2.2.1 三亚多规关于涉调地块及周边区域的布局安排与评估

■ 相关内容解析：

“多规合一”在涉调地块中规划有17.10公顷的健康教育园区用地和0.24公顷的公路用地。

■ 基本评价

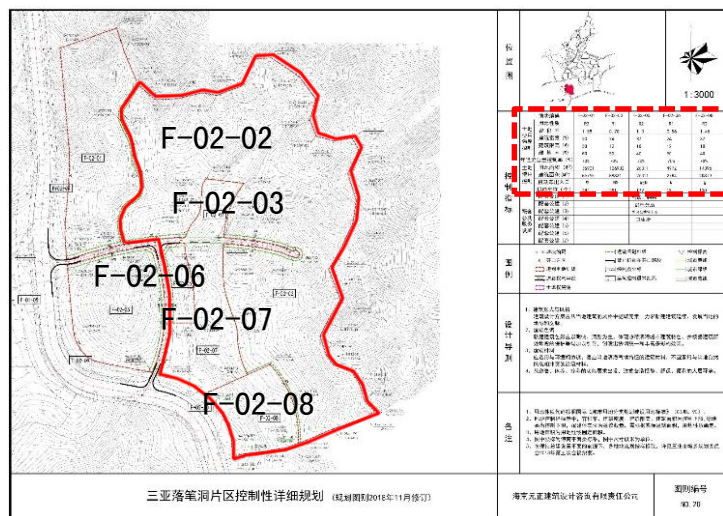
多规将涉调地块已经规划为建设用地，为项目的开展奠定了基础。



2 现状、相关规划概况与评价

2.2 相关规划概述与评估

2.2.2 《三亚落笔洞片区控制性详细规划》相关内容解析与基本评价



地块编码	用地性质	性质名称	容积率(≤)	建筑密度(≤%)	绿地率(≥%)	建筑限高(≤m)	总面积(m ²)	机动车位(个)
F-02-02	R1	一类居住用地	0.70	24	50	12	126902	381
F-02-03	G1	公共绿地	-	-	-	-	5090	-
F-02-06	R1	一类居住用地	0.56	24	50	12	4972	15
F-02-07	G1	公共绿地	-	-	-	-	19899	-
F-02-08	R2	二类居住用地	1.45	32	40	18	14395	130

■ 相关内容解析

09版落笔洞片区控规将F-02-08地块用地性质规划为二类居住用地，F-02-03、F-02-07地块用地性质规划为公共绿地，F-02-02、F-02-06地块用地性质规划为一类居住用地。

■ 基本评价

本次论证需在城市道路、用地布局、市政基础设施规划等方面与控规进行充分衔接，居住用地性质需要根据现行政策进行调整。

2 现状、相关规划概况与评价

2.2 相关规划概述与评估

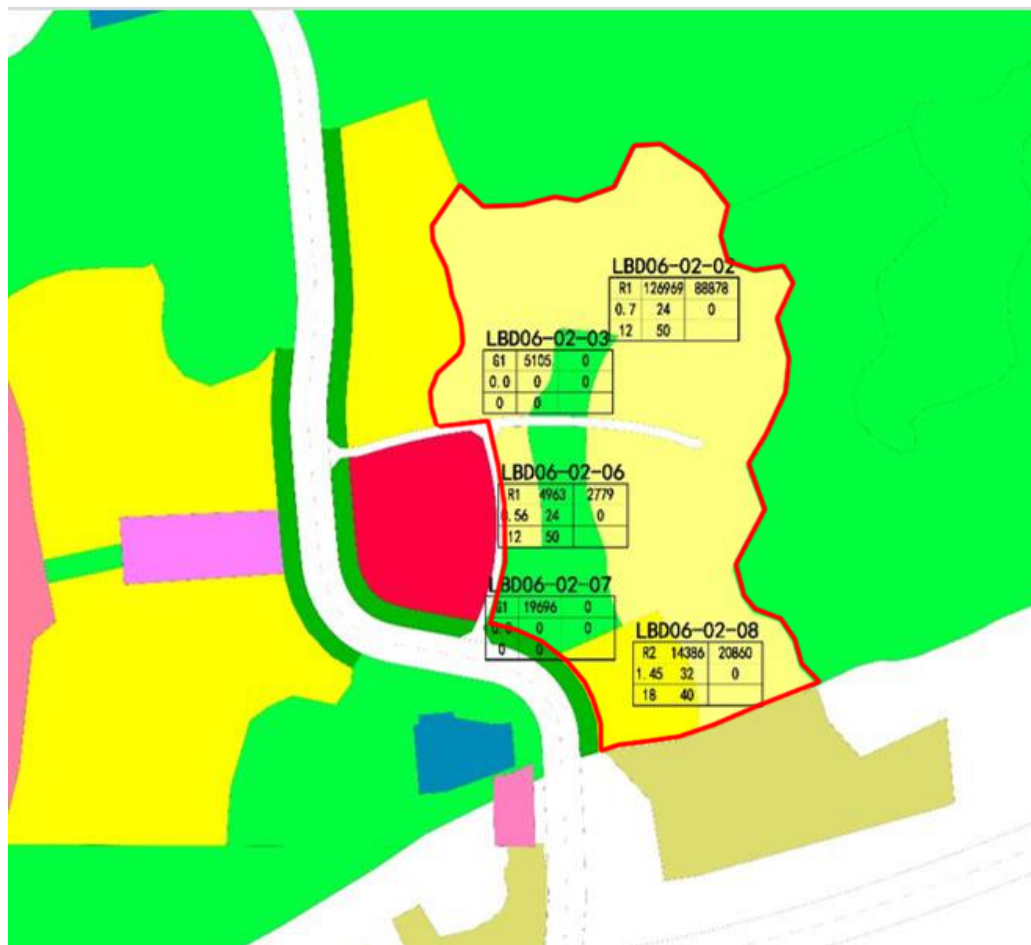
2.2.3 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》相关内容解析与基本评价

■ 相关内容解析

涉调地块在19版三亚市中心城区控规将LBD06-02-08地块用地性质规划为二类居住用地，LBD06-02-03、LBD06-02-07地块用地性质规划为公园绿地，LBD06-02-02、LBD06-02-06地块用地性质规划为一类居住用地。

■ 基本评价

本次论证涉调地块，调整后用地性质与控规基本一致，由于考虑到涉调用地将作为保障性住房用地，19版控规给定的开发强度难以满足需求，所以对控制要素进行了适当调整。本次论证需在城市道路、用地布局、市政基础设施规划等方面与19版三亚市中心城区控制性详细规划进行充分衔接。

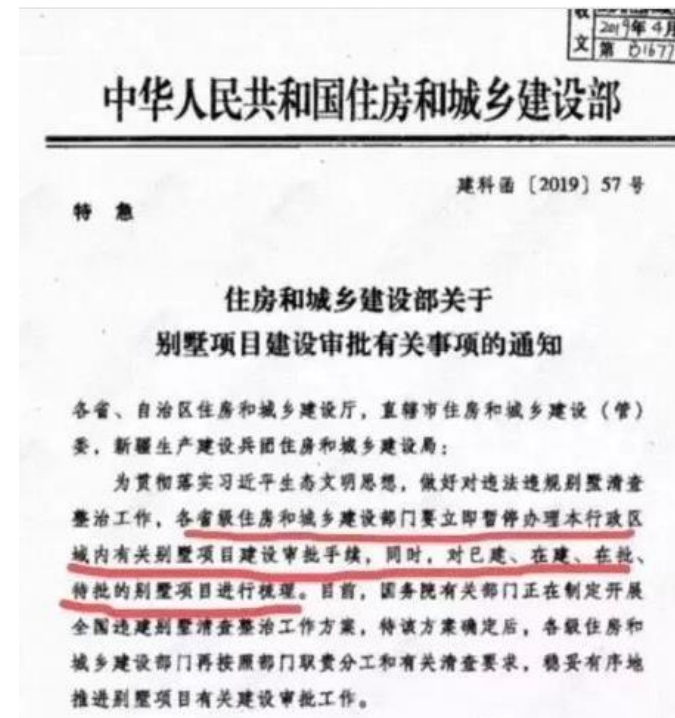


3 调整原因及合规性条件

3.1 调整原因

3.1.1 落实国家相关政策需要调整规划

《住房和城乡建设部关于别墅项目建设审批有关事项的通知》(住建部建科函〔2019〕57号)指出“各省级住房和城乡建设部门要立即暂停办理本行政区域内有关别墅项目建设审批手续，同时，对已建、在建、在批、特批的别墅项目进行梳理”；同时2012年国土部、发改委联合印发《关于发布实施〈限制用地项目目录(2012年本)〉和〈禁止用地项目目录(2012年本)〉的通知》中明确限定住宅项目容积率不得低于1.0。本次论证的F-02-02地块控规确定的用地性质为一类居住用地，容积率为小于等于0.70，F-02-06地块控规确定的用地性质为一类居住用地，容积率为小于等于0.56，为了落实上述政策的要求，需要对规划进行调整。



四、住宅项目

- 1.宗地出让面积不得超过下列标准：小城市和建制镇7公顷，中等城市14公顷，大城市20公顷
- 2.容积率不得低于以下标准：1.0（含1.0）

3 调整原因及合规性条件

3.1 调整原因

3.1.1 落实省、三亚市安居工程建设计划需要调整规划

(1) 落实《2022年海南省政府工作报告》要求需要展开论证

工作报告指出“加快保障性住房建设。以满足本地居民、新市民、年轻人和引进人才住房需求为出发点，构建以安居房、保障性租赁住房、公共租赁住房为主体的住房保障体系。建设安居房5万套、提供保障性租赁住房和公共租赁住房1.4万套”。本项目即为三亚市委、三亚市人民政府为了落实省政府安居工程的建设计划，集约用地，加快推进安居房建设，需要调整规划。



(2) 落实《三亚市人民政府办公室关于印发<三亚市安居房建设试点工作方案>的通知》 需要展开论证要求

《三亚市安居房建设试点工作方案》指出“计划将 10个项目纳入安居型商品住房建设试点项目,拟建设住房共17256套,其中2020年计划开工建设5个项目。共计 5615套住房”。还有11641套住房需要落实建设，本项目即为三亚市委、三亚市人民政府为了落实安居工程的建设计划，集约节约用地，加快推进安居房建设，需要调整规划。

(3) 落实第419期市长办公会议纪要《研究三亚市混凝土搅拌站布局方案及处置方案等工作》 精神需要展开论证

2021年12月1日第419期市长办公会议纪要《研究三亚市混凝土搅拌站布局方案及处置方案等工作》指出“三亚高级知识分子住宅项目纳入我市安居房范畴（项目商业用地、公共设施用地及建成三亚学院教师住房除外）”。为了推进三亚市安居房保障工作，需要调整规划。

3 调整原因及合规性条件

3.1 调整原因

3.1.3 该片区有安居房需求需要调整规划

涉调地块周边主要为教育功能。现状东北侧建设有三亚学院，有教职员工1000多人，在校学生20000余人；西侧建设有海南热带海洋学院，有教职工1200余人，在校生17700多人。目前两校教职员工还有一定的住房需求。

涉调地块南部区域已经规划为中国（海南）自由贸易试验区三亚总部经济区及中央商务区，正在建设大型综合消费商圈和总部经济核心区，未来必将吸引大量的人才，将有大量人才安居房需求。

为了满足本地居民、新市民和引进人才住房需求需要调整规划。



3 调整原因及合规性条件

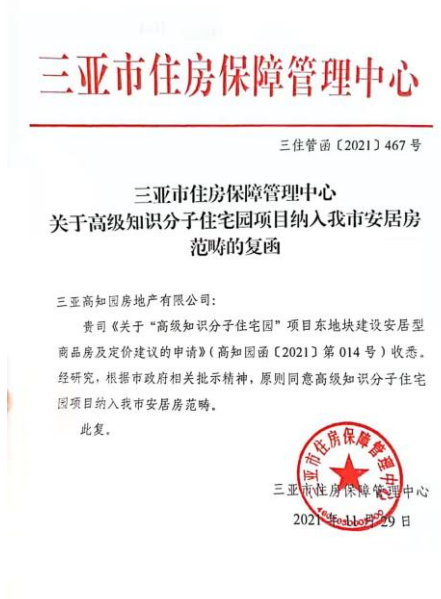
3.2 合规性条件

3.2.1 安居工程属民生工程符合控规调整政策性要求

海南省委、省政府高度重视住房保障工作，把解决好本地居民和引进人才住房问题作为海南自由贸易港最重要的民生工程之一，2020年以来，海南在海口、三亚、儋州、五指山、定安、陵水6个市县组织开展安居型商品住房建设试点工作，实施基层教师和医务人员住房专项保障行动，收到良好社会效果。

根据《海南省城乡规划条例》第五十九条“**实施市、县、自治县重点基础设施和公共服务设施、防灾减灾工程等民生工程建设需要修改**”，“组织编制机关方可对控制性详细规划进行修改”的规定，涉调地块属三亚市安居房项目，属重点民生工程，因此，需要且可以对控规进行适当调整。

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号文第二条“**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**”，涉调地块属三亚市安居房项目，属重点民生工程，因此，需要且可以对控规进行适当调整。

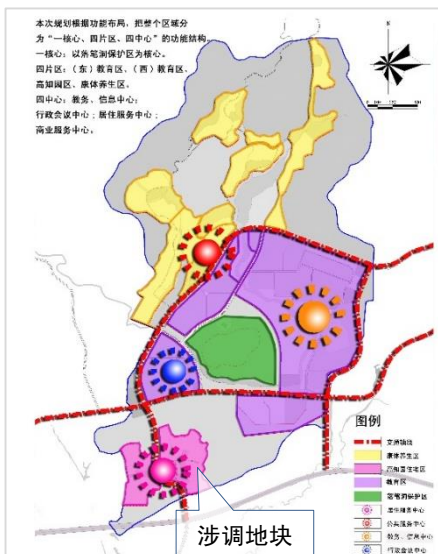


3 调整原因及合规性条件

3.2 合规性条件

3.2.2 调整后用地性质与功能符合《三亚落笔洞片区控制性详细规划》、《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》（2019年版）、《三亚市总体规划（空间类2015-2030）》等上位规划相关要求

本次论证只是把一类居住用地调整为二类城镇居住用地，未来作为安居房建设，与《三亚落笔洞片区控制性详细规划》把该片区的定位为居住服务中心一致；与《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》（2019年版）规划的用地性质也相吻合；符合《三亚市总体规划（空间类2015-2030）》把该片区作为教育园区的配套居住相符。因此本次调整符合相关的上位规划的功能定位和用地规划。



09版落笔洞片区控规规划结构分析图



19版中心城区控规用地规划图（局部）



三亚市“一张蓝图”（局部）

4 调整依据与遵循原则

4.1 调整依据

法规政策依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2008年1月1日起施行，2015年修订）；
- (2) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》
- (3) 《中共海南省委 海南省人民政府关于加强城镇规划建设管理工作的实施意见》（琼发〔2016〕23号）；
- (4) 《海南省城乡规划条例》（2018年4月3日修改）；
- (5) 《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）；
- (6) 《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
- (7) 《关于进一步完善我省住房保障和供应体系的意见》（琼建房〔2018〕80号）；
- (8) 《海南自由贸易港安居房建设和管理若干规定》(2022年1月1日起施行)；
- (9) 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；
- (10) 2022年海南省政府工作报告；
- (11) 《三亚市人民政府办公室关于印发<三亚市安居房建设试点工作方案>的通知》（三府办〔2020〕148号）；
- (12) 《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；
- (13) 三亚市住房保障管理中心关于本项目规划建设的相关函件；

相关规划与其它依据

- (1) 《三亚市国土空间总体规划(2020-2035)》(阶段成果)；
- (2) 《三亚市总体规划（空间类）（2015-2030）》；
- (3) 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》（2019年版）；
- (4) 《三亚落笔洞片区控制性详细规划》（2009年批复）
- (5) 国家、海南省其它与城市建设用地规划条件确定相关的法规、规章和标准。

4 调整依据与遵循原则

4.2 遵循原则

■ 保障场地安全原则

本次涉调地块周边有山体，首先需要对场地的地质灾害进行评估，在保障场地安全的前提下才能进行相应建设。

■ 城市功能协调原则

本次涉调地块将建设安居房，需要与三亚市对该片区的功能定位相协调，同时在城市道路、用地性质、配套设施等方面也要与该片区功能相协调。

■ 空间格局协调原则

涉调地块位于三亚市中心城区的边缘，地块的空间形态和建筑风貌等都需要与三亚市中心城区总体建筑空间格局相协调。

■ 支撑体系协调原则

涉调地块所产生的城市交通、供水、排水、电力、电信、燃气、环卫等“负荷”，应与落笔洞片区支撑系统相协调，以得到充分保障。

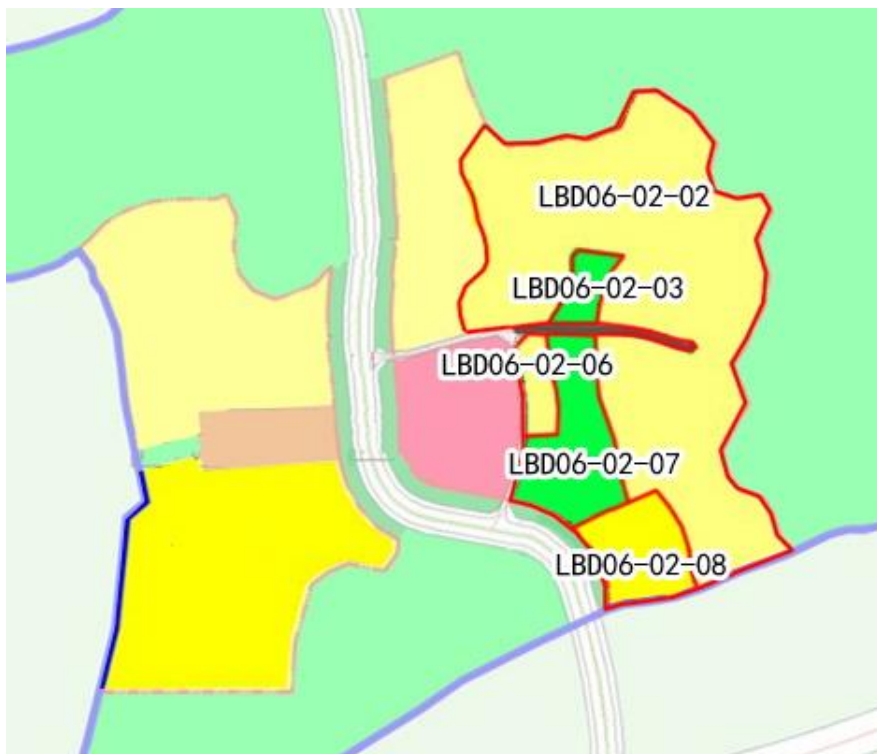
■ 生态格局协调原则

涉调地块东边为三亚市“多规合一”规划的二级林地，要以保护周边的生态格局为前提，注重与周边生态环境相协调。

5 调整的主要内容

5.1 用地界线的调整

本次论证西侧地块用地边界及用地性质保持不变；东侧地块在保证公共绿地、道路用地和居住用地面积总量一致前提下，对用地界线进行调整。



19版中心城区控规用地编码图（局部）



本次调整后用地编码图（局部）

5 调整的主要内容

5.2 用地控制条件的调整

地块LBD06-02-02原控规用地性质为一类居住用地，容积率 ≤ 0.7 ；地块LBD06-02-06原控规用地性质为一类居住用地，容积率 ≤ 0.56 ；地块LBD06-02-08原控规用地性质为二类居住用地，容积率为 ≤ 1.45 。

原控规容积率控制整体偏低，地块LBD06-02-02、LBD06-02-06原控规容积率都控制在0.7以下，不符合国家有关集约节约用地的政策要求，同时，根据三亚市住房保障管理中心的复函，为筹集更多安居型商品住房房源，支持提高地块容积率，因此需要适当提高LBD06-02-02、LBD06-02-06、LBD06-02-08等地块的容积率，并结合提高后的容积率，对其它的控制条件进行相应的调整。

三亚市住房保障管理中心

三住管函〔2021〕41号

三亚市住房保障管理中心 关于提高高级知识分子住宅园项目未开发用地 容积率的复函

三亚高知园房地产有限公司：

贵司《关于申请提高高级知识分子住宅园项目未开发用地容积率事宜》（高知园〔2021〕第004号）收悉，经研究，现函复如下：

为筹集更多安居型商品住房房源，高效利用土地资源，我中心原则支持提高高级知识分子住宅园项目未开发用地容积率，具体调整容积率等相关事宜以资规部门意见为准。

此函。

三亚市住房保障管理中心
2021年1月29日

（联系人：周婕，联系方式：18889868951）

（此件依申请公开）

6 论证结论分析与评价

6.1 人口规模分析与基本评价

经测算，涉调地块调整前人口规模约2000人，调整后人口规模约8300人。项目区人口规模属于《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）中的“五分钟生活圈居住区”级别，需按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）“五分钟生活圈居住区”的相关要求配建公共配套服务设施。

6.2 公共服务设施影响分析与基本评价

涉调地块按“五分钟生活圈居住区”的标准，应配建的公共设施有“社区服务站、文化活动站、小型多功能运动场地、室外综合健身场地、幼儿园、老年人日间照料中心、商业网点等”。19版中心城区控规在涉调地块的西部规划有一处占地1.2公顷的社区服务中心，同时在涉调地块分别按照“五分钟生活圈居住区（300米）”的标准在地块内配建幼儿园、社区商业网点、公共厕所等设施。

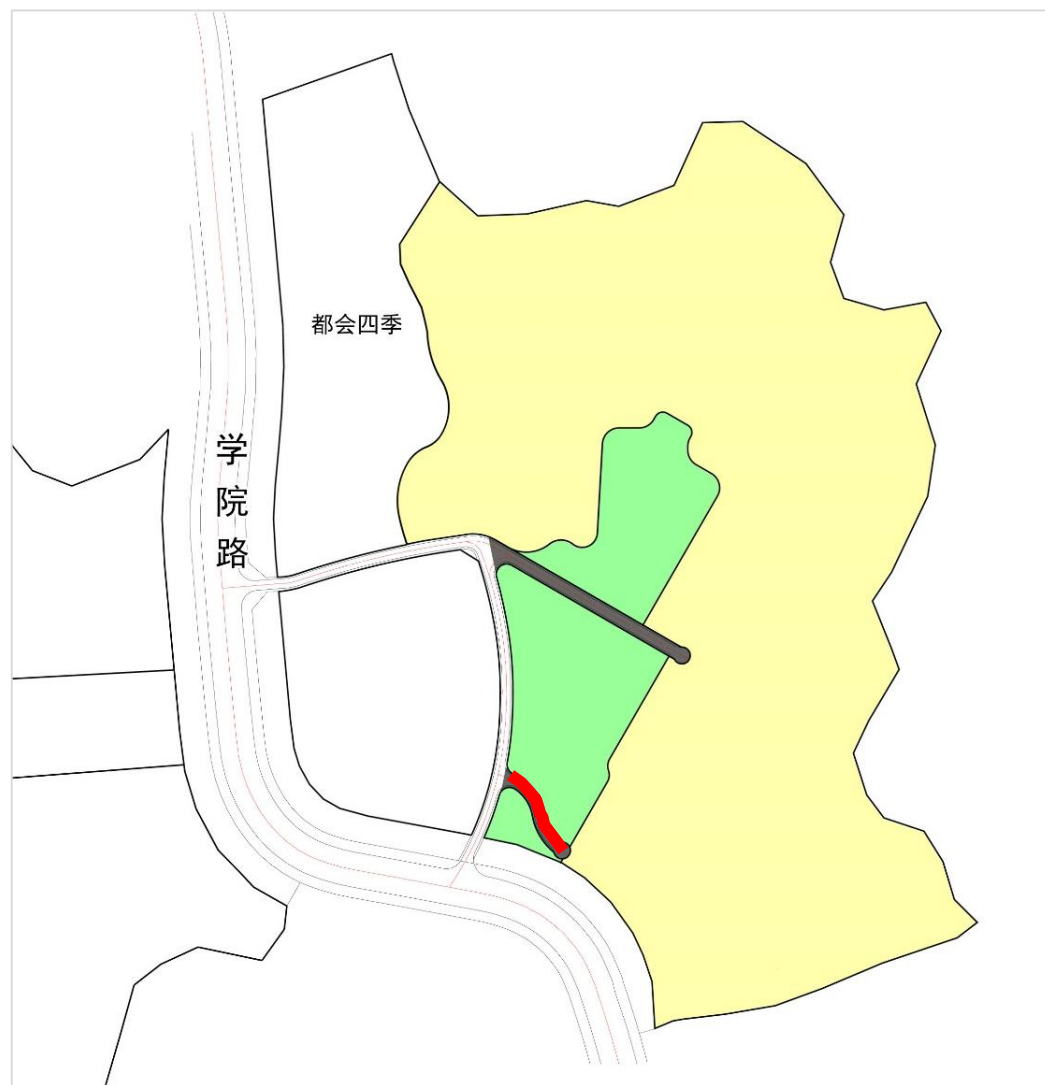


6 论证结论分析与评价

6.3 道路交通影响分析与基本评价

涉调地块中部现状有学院路与其他区域衔接，为了缓解调整后增加的交通流量，本次调整在涉调地块南侧增加一条红线宽度9米的对外联系通道，涉调地块内部规划有完善的路网。

地块修改后增加的交通量对城市道路的影响分析详见涉调地块交通影响专题报告。



6 论证结论分析与评价

6.4 公用工程影响分析与基本评价

6.4.1 给水工程影响分析与基本评价

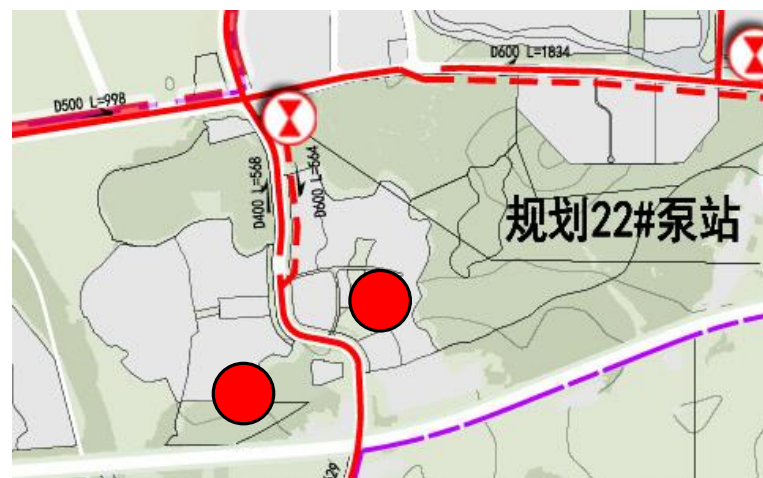
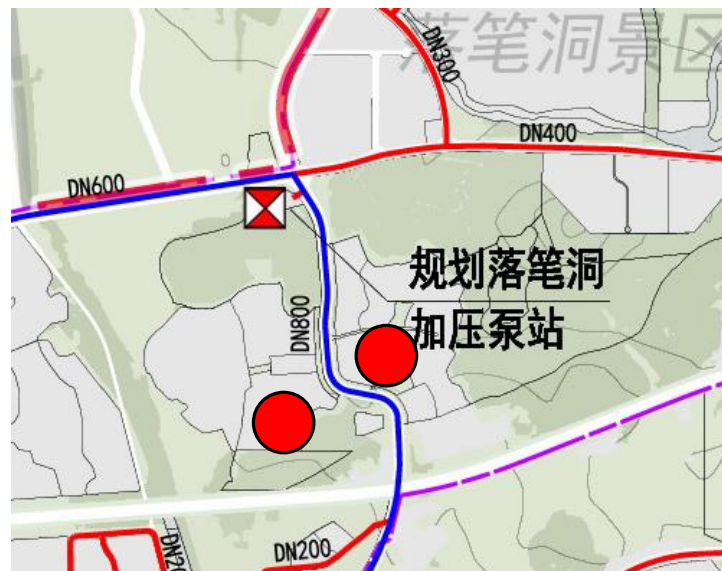
涉调地块中部学院路现有一条DN800的给水管道。地块调整后每小时增加的用水量约64立方米，对城市供水系统的影响较小。规划供水管网可以满足论证地块供水需求。

6.4.2 雨水工程影响分析与基本评价

由于本次论证地块修改后没有增大用地面积，也没有改变地形与雨水排向，雨水总量也没有增大。因此，按19版控规有关雨水工程的安排，雨水应能顺利排放。

6.4.3 污水工程影响分析与基本评价

19版控规在涉调地块中部的学院路规划有一条DN400的污水管道，论证地块的污水纳入城市污水排放系统。论证地块增加的污水量约每小时51立方米，对污水系统的影响较小。本次论证规划污水管网充分与控规进行衔接，靠重力流汇至控规规划的学院路D400污水管道内经污水提升泵站加压后最终送至污水处理厂处理，可以保障地块排污需求。

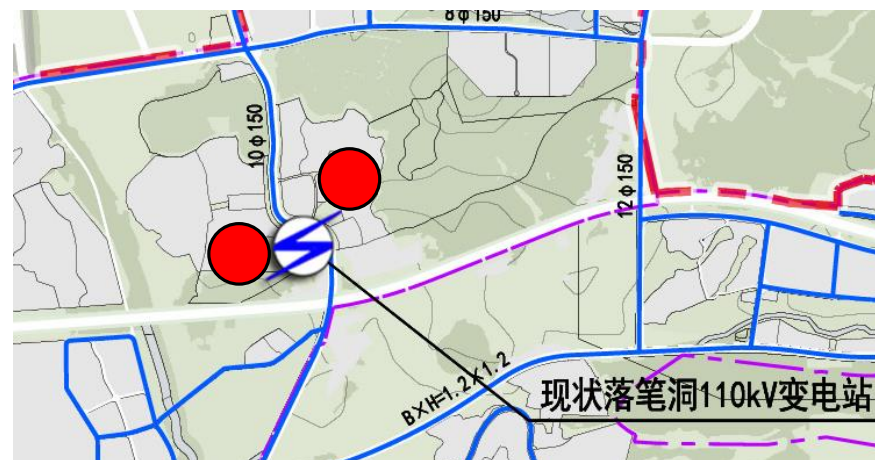


6 论证结论分析与评价

6.4 公用工程影响分析与基本评价

6.4.4 电力工程影响分析与基本评价

19版控规在涉调地块中部学院路规划一条10孔 $\phi 150$ 的电力线，将论证地块的电力纳入城市供电系统。现状在涉调地块南侧有一座110KV变电站，论证地块增加的用电量对三亚市总体供电量影响较小，本次论证沿规划道路设置10KV电力线充分与控规衔接，完全可以满足论证地块的用电需求。



6.4.5 通信工程影响分析与基本评价

19版控规在涉调地块中部的学院路规划一条18孔的电信线，将论证地块的通信纳入城市通信系统。控规在涉调地块北侧规划有一处通信支局，论证地块增加的通信量对三亚市通信系统影响较小。本次论证沿规划道路规划有18孔的通信管线，可以满足论证地块的通信需求。



6 论证结论分析与评价

6.4 公用工程影响分析与基本评价

6.4.6 燃气工程影响分析与基本评价

19版控规在涉调地块中部的学院路规划一条De200的中压燃气管，将论证地块的燃气纳入城市燃气系统。本次论证沿规划道路规划燃气管网充分与控规衔接，可以满足论证地块的供燃需求，对城市整体影响较小。



6.4.7 环卫工程影响分析与基本评价

19版控规将论证地块的生活垃圾纳入城市环卫系统。本次论证按照规范在论证地块内规划了相应的环卫设施，并且生活垃圾收集清运统一纳入三亚市环卫系统。



7 结论

《2022年海南省政府工作报告》指出“建设安居房5万套、提供保障性租赁住房 and 公共租赁住房1.4万套。”，《三亚市安居房建设试点工作方案》指出“拟建设住房共17256套，其中2020年计划开工建设5个项目。共计5615套住房。”，海南省、三亚市安居房建设都存在一定的缺口。涉调地块东北侧建设有三亚学院，西侧建设有海南热带海洋学院，南部区域已经规划为中国（海南）自由贸易试验区三亚总部经济区及中央商务区，两校教职员工和未来引进的人才都有安居住房需求。为了落实省、三亚市安居工程建设计划，集约节约用地，加快推进安居房建设需要调整规划。

三亚市住房保障管理中心已经将本项目纳入三亚市安居房工程建设计划，作为三亚市重要的民生工程，根据海南城乡规划条例中第五十九条第三点和《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号文第二条，民生工程建设符合控规修改条件，可以对控规进行调整；

本次修改主要是把部分一类居住用地调整成二类居住用地，对容积率适当提高，其它的控制要素按规范也进行了相应的调整，更符合集约节约用地的政策要求；修改后对公共服务设施、道路交通、市政工程设施等影响在可控范围内。

综上所述，项目地块规划条件修改是为了落实省、三亚市安居工程建设计划，需要并且符合控规修改的条件；修改后对公共服务设施、道路交通、市政设施等影响在可控范围；项目建成后将有利于满足三亚市居民、新市民、年轻人和引进人才住房需求，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义；因此，对《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》中落笔洞片区部分地块建设控制要素的修改是十分必要的。

