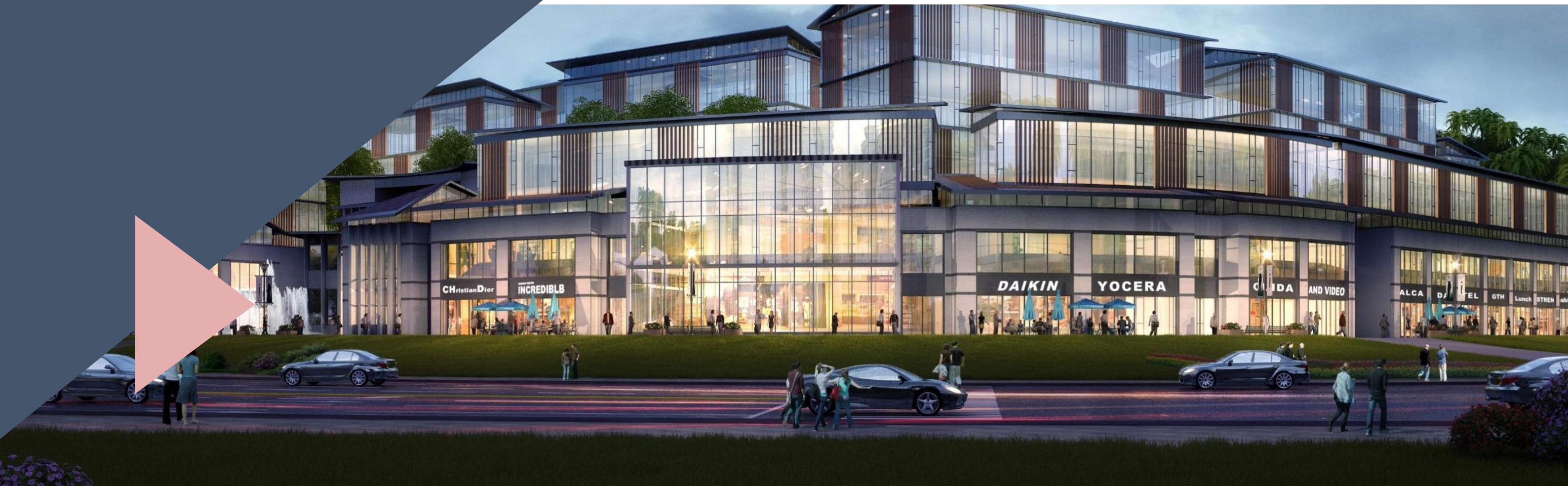


三亚海棠湾 国家海岸休闲园区控规 HT07-05-06地块

启用及性质指标确定必要性论证报告

三亚市城市规划设计研究院有限公司
2023年6月



专家意见回复

项目名称： 三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规HT07-05-06地块 启用及性质指标确定必要性论证报告

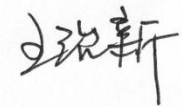

专家意见：

- 1、深化现状及区域发展研究，进一步明确上位规划的管控要求。
- 2、从地块目标客群定位角度，解决区域就业“职住分离”不适宜做为必要性理由。应侧重龙江片区打造高端旅游商住复合组团的功能论述。
- 3、结合东侧HT07-05-05留白地块已转为二类住宅用地的指标，整体论述片区居住建设规模总量分布及用地平衡。
- 4、其他详见各专家意见。

意见回复：

- 1、已补充深化现状及区域发展研究，进一步明确上位规划的管控要求。
- 2、已补充从地块目标客群定位角度，解决区域就业“职住分离”不适宜做为必要性理由。应侧重龙江片区打造高端旅游商住复合组团的功能论述。
- 3、已补充结合东侧HT07-05-05留白地块已转为二类住宅用地的指标，整体论述片区居住建设规模总量分布及用地平衡。

专家评审会评审意见表

项目名称	三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT07-05-06 地块启用及性质指标确定必要性论证报告		
审议内容	必要性论证报告		
会议时间	2023年06月06日	会议地点	线上会议
参会人员	详见签到表		
2023年6月6日，三亚市现代服务业产业园管理委员会组织召开《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT07-05-06 地块启用及性质指标确定必要性论证报告》线上评审会。来自省内规划、建筑等方面的五位专家参加了会议(名单附后)。会议认真听取了报告编制单位的汇报后，与会专家对必要性进行了充分讨论和评议，图册论述较为充分，原则同意论证报告。完善建议如下： <u>1、深化现状及区域发展研究，进一步明确上位规划的管控要求</u> <u>2、从地块目标客群定位角度，解决区域就业“职住分离”不适宜做为必要性理由。应侧重龙江片区打造高端旅游商住复合组团的功能论述。</u> <u>3、结合东侧 HT07-05-05 留白地块已转为二类住宅用地的指标，整体论述片区居住建设规模总量分布及用地平衡。</u> <u>4、其他详见各专家意见。</u>			
专家组组长签名		会议日期	2023年06月06日
专家组成员			
公开方式	<input checked="" type="checkbox"/> 依申请公开 <input type="checkbox"/> 主动公开 <input type="checkbox"/> 不公开		

目录

第一部分 项目概况

- 项目背景
- 项目区位
- 项目周边现状
- 基地现状
- 上位规划

第二部分 规划必要性分析

第三部分 论证依据

第四部分 结论及建议

第一部分

项目概况

项目属于三亚市重点建设工程——三亚海棠河水系综合整治工程中的配套建设，建设推进工作有利于促进投资持续平稳增长，为稳定全市经济大盘奠定坚实基础

■ 2022年6月28日，市领导召开市政府专题会议，研究海棠河水系综合治理工程有关问题。会议听取了关于海棠河水系综合治理工程有关问题的汇报。经研究，为合法合规推进海棠河水系综合治理工程建设，确保起步区“七·一”顺利开工，会议要求：

关于海棠河水系综合治理工程4.43公里示范段配建用地问题，由现代服务业产业园管委会牵头会同市自然资源和规划局尽快确定住宅用地具体地块，并按暂定的容积率2.0规划指标抓紧按程序论证，同时市自然资源和规划局加快组织供地。

■ **2022年7月1日，三亚举行固定资产投资百日攻坚战启动暨投资项目开工(签约)活动**，开工32个项目总投资达到165亿元，百日攻坚战目标已完成年度投资35%。

项目建设是促进投资、优化结构、转型发展的重要抓手。三亚开工的32个项目，年度计划投资45.45亿元，**涉及基础设施、公共服务、民生、教育、生态、商业、科研、农业等多个领域**。如三亚湾海洋生态修复工程总投资9.08亿元，**三亚海棠河水系综合整治工程总投资20亿元**。

不仅是推动一批项目开工建设和签约一批企业，更重要的是吹响三亚投资百日攻坚战的冲锋号。三亚开展投资百日攻坚战活动，坚持“项目为王”理念，以定目标、定责任、定时限、定措施为有力抓手，重点突出谋项目、引项目、落项目、督项目、评项目，全力做好项目谋划、招商引资、建设推进及督促激励等工作，通过促进投资持续平稳增长，为稳定全市经济大盘奠定坚实基础。

综上所述，为了加快推进项目建设，经研究项目选址于海棠湾片区07片区HT07-05-06地块，HT07-05-06地块位于龙江路北侧（靠近水系），总用地面积为9.21公顷（约138.15亩），在《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》用地性质为留白用地。

为了加快推进项目建设，现拟按照《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》中的留白用地对项目地块相关规划指标进行确定。

项目位于海棠片区的中心位置，区位条件好

海棠片区在海南岛的区位：

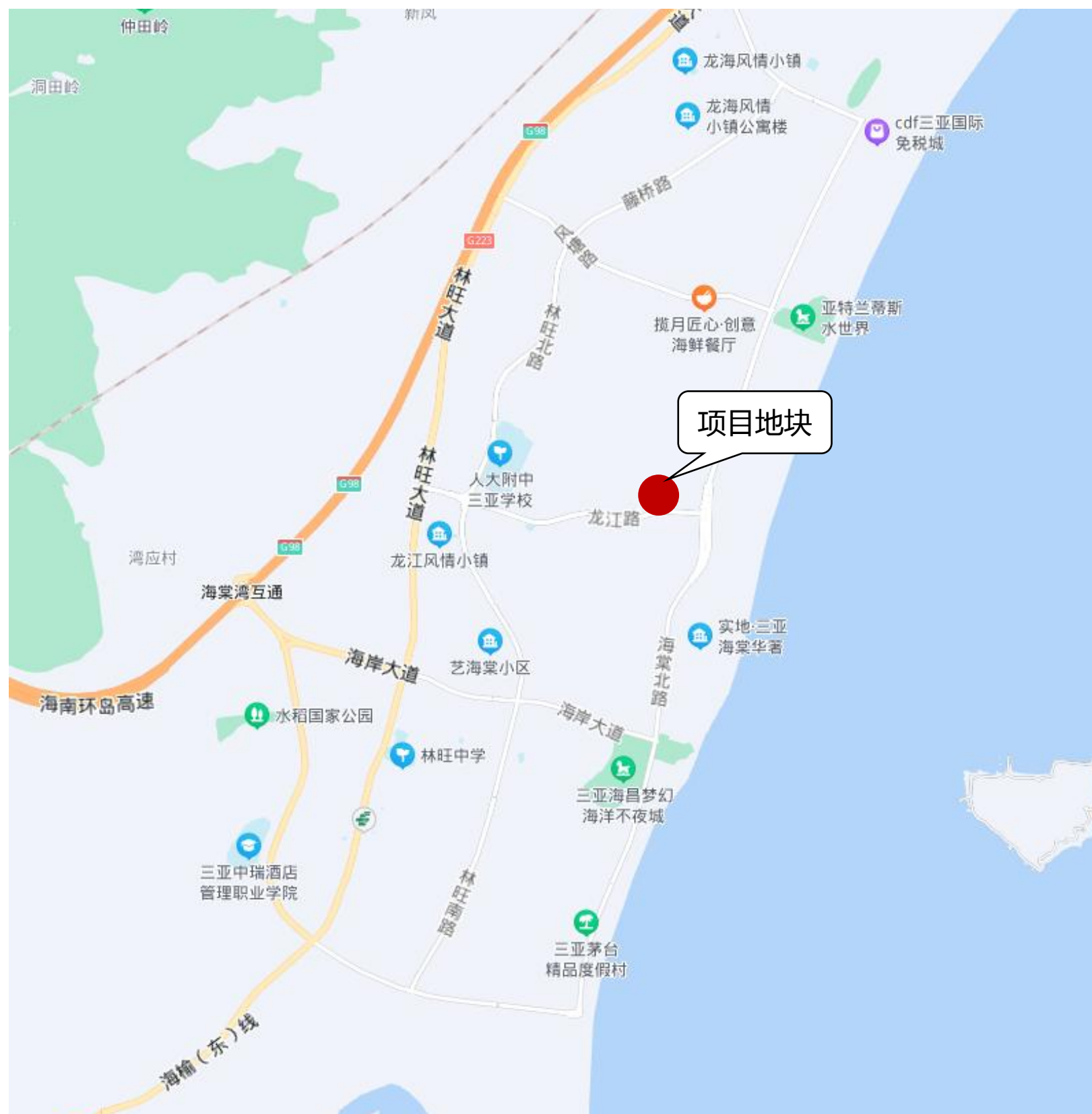
海棠片区位于海南岛的南端，在《海南省城乡总体规划》中提出海棠片区是承载海南省现代服务业的核心区域；在新版《海南省总体规划》中指出海棠片区是强化海南省两极空间格局的重要载体。

总体来说，海棠湾的定位（世界一流滨海度假地区）决定其将是海南省国际旅游岛建设的重要组成部分。



海棠片区三亚市的区位：

海棠片区位于三亚市东部，距离市区28公里，具有良好的旅游区位条件及生态资源，在《三亚市总体规划》中提出的“一城三湾，三脊五镇”的空间结构中，海棠片区分别占据了“一湾”和“一镇”区位十分重要。



项目在海棠片区的区位：

本项目用地位于海棠湾中部，距离东侧海岸约2.8公里，东侧为海棠湾星级酒店群，环境优美，交通便利。

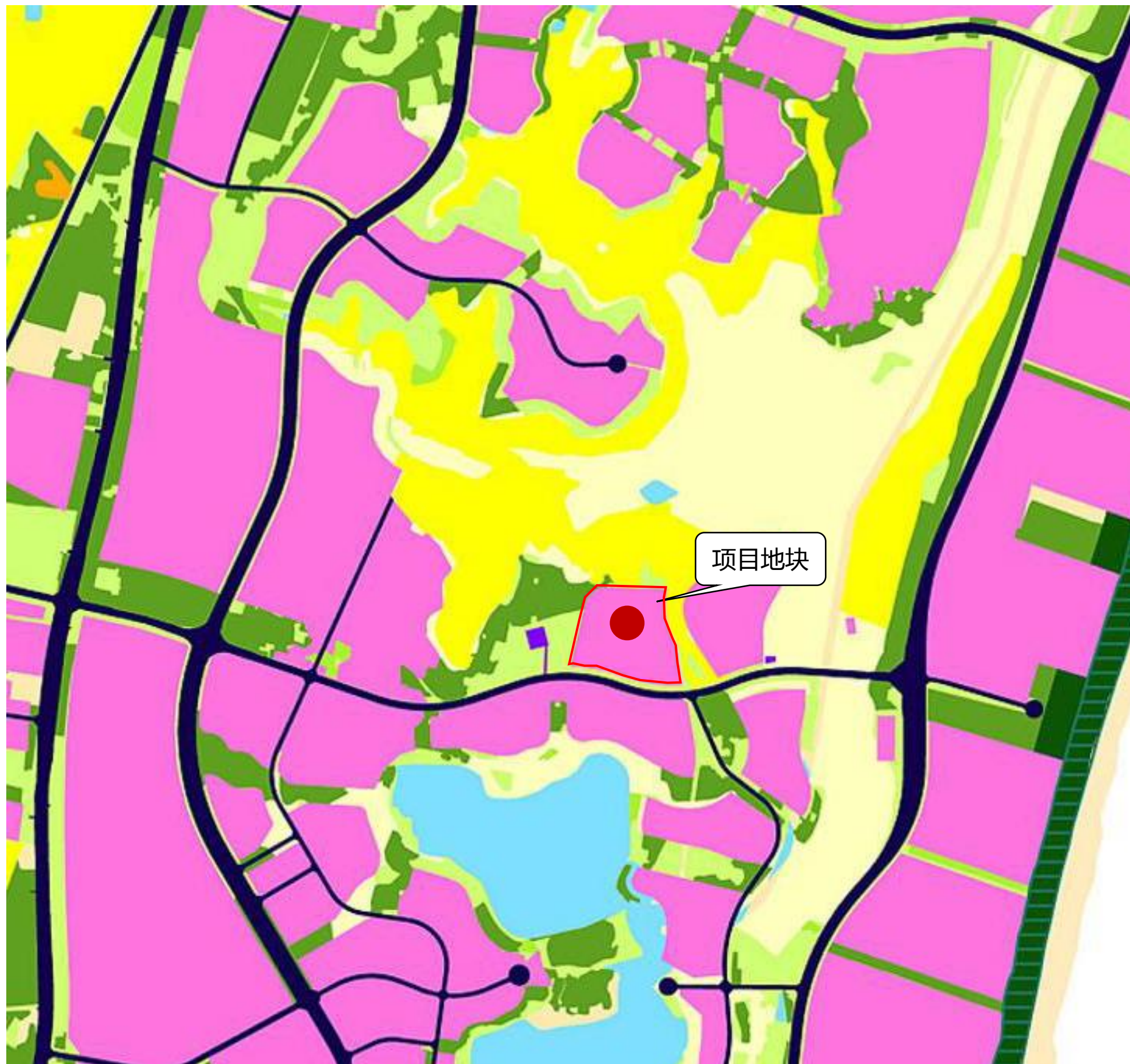
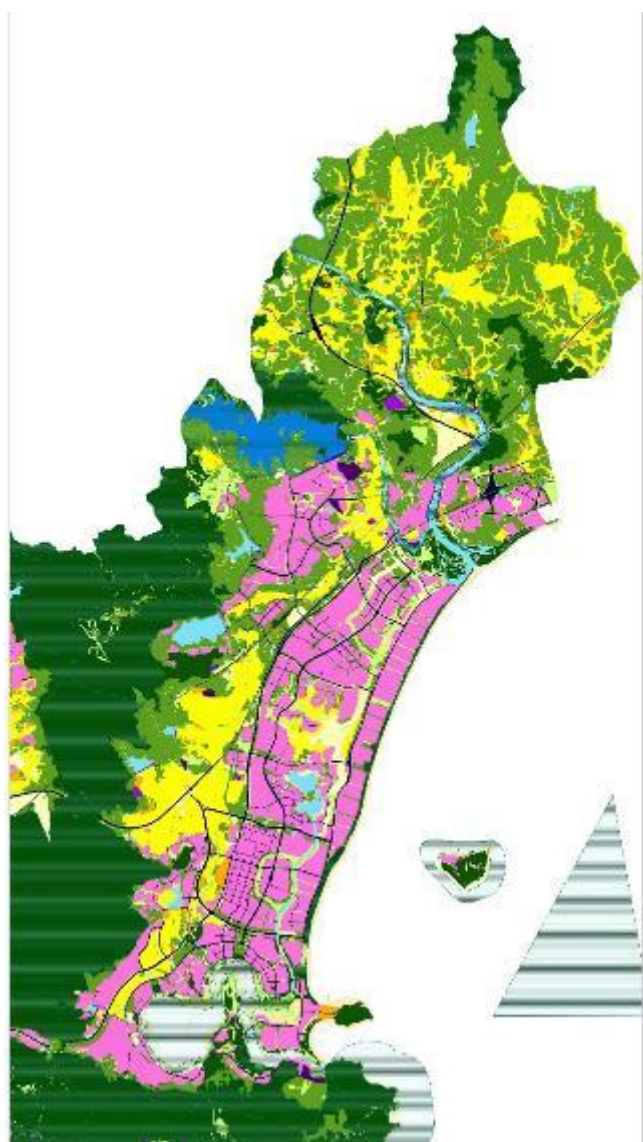
项目地块位于海棠湾中部，周边建设完善，选址东侧为海棠湾红树林度假酒店，北侧为水系，南侧为龙江路，市政配套设施完善。



项目地块现状用地性质主要为村庄，南侧为园地，土地相对平整。

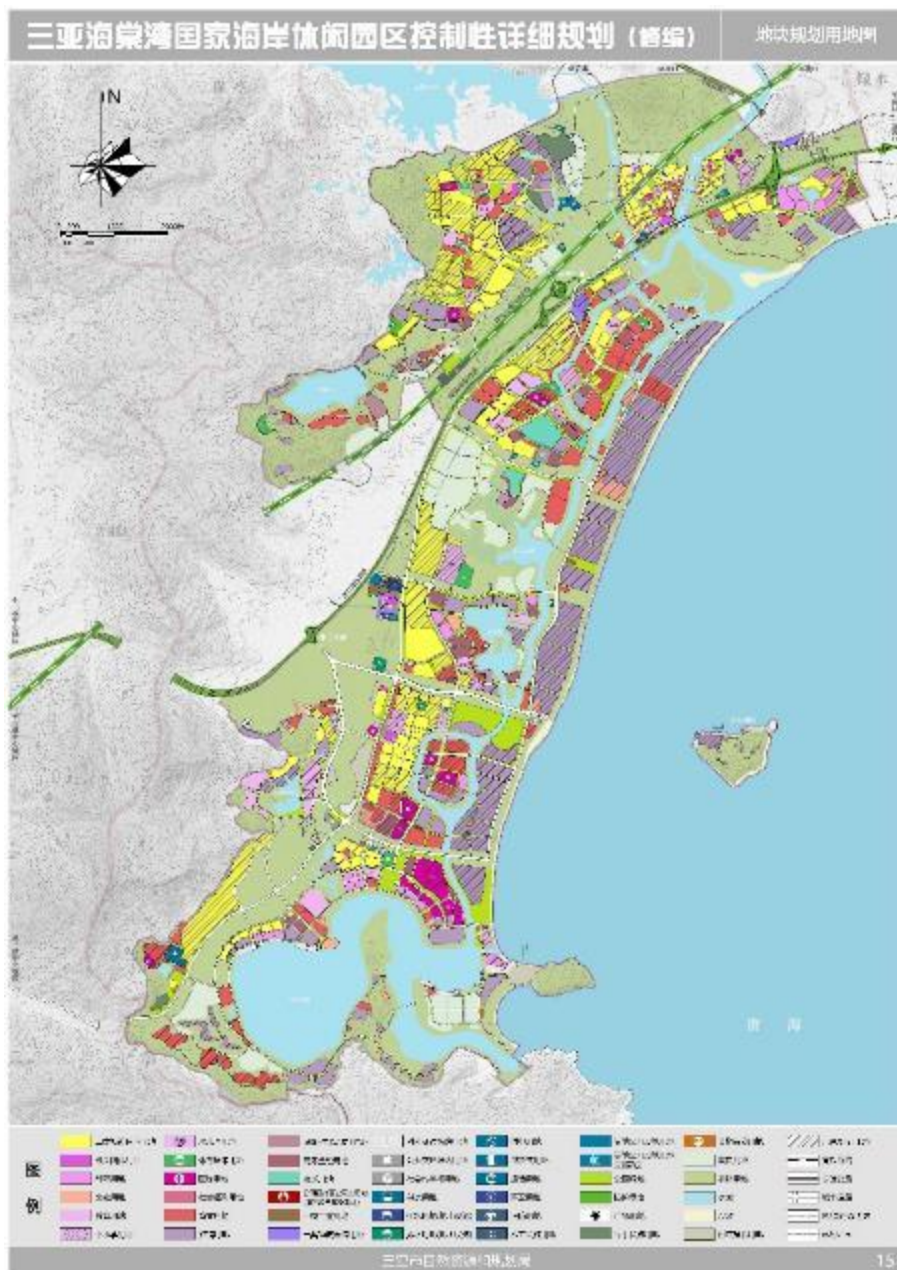


- 多规合一《三亚市总体规划（空间类2015-2030）》（即“多规合一”，已上报待批复）
项目地块在多规合一中用地性质为旅游建设用地。



■ 《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》

项目地块在修编中用地性质为留白用地。



第二部分

规划必要性分析

推进海棠河水系综合治理工程实施进程的重要环节

为进一步将海棠湾建设成为国际一流的旅游度假区和国家旅游消费中心，**三亚市将重点推进海棠河（即龙江河）功能提升**和**超级万象城综合体建设项目**。项目北起椰子洲岛、南至铁炉港，总长13.16公里，其中示范段为龙海路至龙江路段，长4.43km。

海棠河功能提升项目，能够有效改善海棠湾水系生态景观功能，通过以生态促产业带动水系沿岸旅游、商业产业带的发展，**对整体提升海棠湾区域资源价值品质具有重要作用**，**被纳入海南省2022年重点（重大）预备投资项目计划表**，**拟定投资12.6亿元**。根据2022年第153期、188期、196期市长办公会议指示精神，项目建设拟采用**“住宅开发配套河道建设”**的投资建设模式分两段进行建设。**完成示范段工程，就近启用海棠湾控规07单元中的留白用地用于住宅建设，缓解市级财政负担，加速推进海棠河水系综合治理具有重要意义。**

我们为什么要启动“留白”？

为区域配建适量居住，是龙江片区产业集聚升级的必要！

通过区域项目建设与土地利用开发方向评估分析，龙江片区现有已建成项目（五星级酒店、亚特兰蒂斯等）、即将启动建设项目（HELLO KITTY、万象城等）进驻，**区域产业将向国际消费中心定位靠拢，形成新的集聚中心**，区域路网及市政配套齐全，公服（人大附中、三亚学校等）较完善，**本项目已具备开发建设条件。**

在规划中龙江片区居住人口主要为沿国道分布的龙江、洪风安置区，本项目建设居住，有利于龙江片区人口活力提升，以及消费客群的完善。

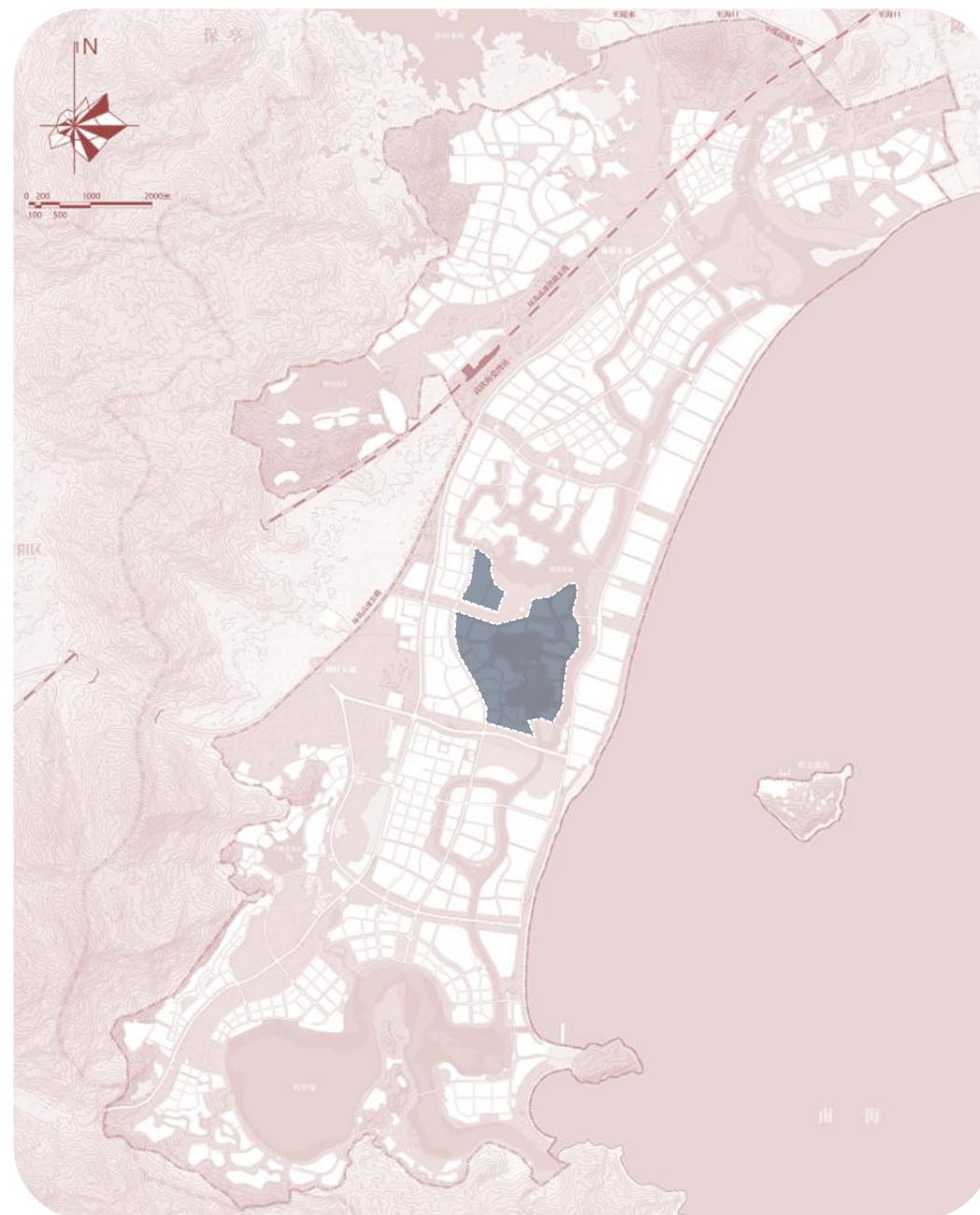


我们为什么要启动“留白”？

海棠湾作为三亚重要的旅游消费核心，产业功能以商住业服务业为主。规划海棠湾以打造区域购物消费中心为目标，通过构建规模化、立体化的消费游乐体系和进一步推广免税政策优势的双重抓手，塑造国际先进的免税购物天堂，发展大型体验式免税购物商业综合体，促进现代城市文化和现在商业的紧密结合，营造具有体验感和记忆感的商业空间。同时海棠湾以人为本原则：立足于海棠湾的职能定位和人口结构，针对不同的人群布局相应类型的居住社区，满足不同人群的服务需要特征，实现高质量的“住有所居”。

拟调整地块所在片区产业定位为龙江文教康养主题区，围绕大小龙江塘，打造文教和康养主题的旅游度假功能区。**主要功能包括：财经学院，智谷科技园，游艇主题酒店，滨水康养中心，康养主题酒店等。**

拟建项目为住宅，考虑该片区的用地及开发情况，城镇常住人口、城镇旅居人口将持续增加，因此启用留白用地。**创建多元化的住房保障体系,提高居住用地比例，促进住宅平衡。**



我们为什么要启动“留白”？

政企合作推进生态治理、创新投资建设模式的实践探索

参考三亚市已实施的体育中心项目，探索符合三亚实际的项目合作开发模式

“住宅开发配套河道工程”投资建设模式实施

- 在海棠湾控规07单元内选取一定规模的土地作为城镇住宅建设用地进行出让
- 竞买条件为“配建海棠河治理提升工程”
- 企业利用住宅项目开发利润平衡该工程投资成本。

减轻政府
融资压力

高效利用
生态资源

创新投资
建设模式

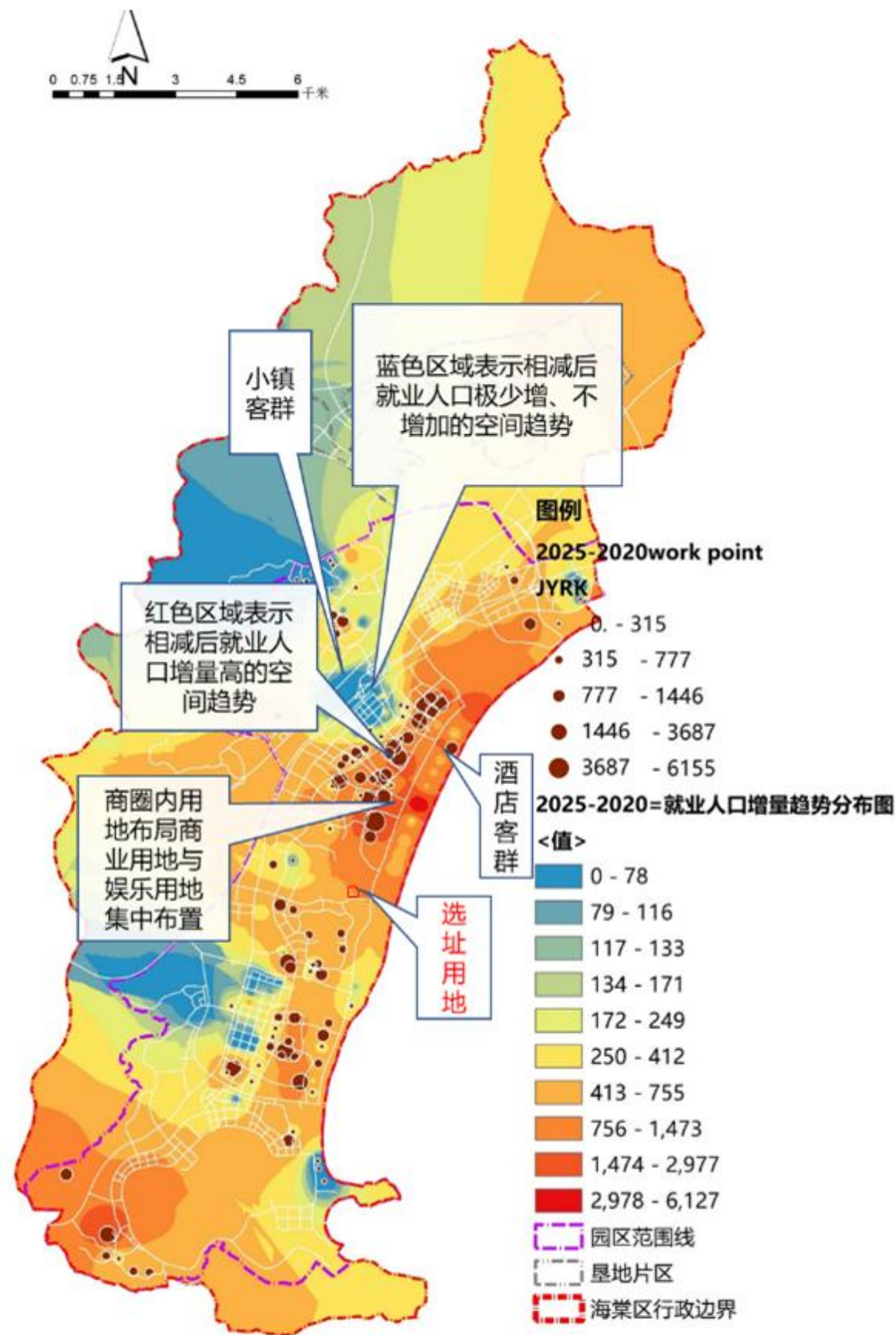
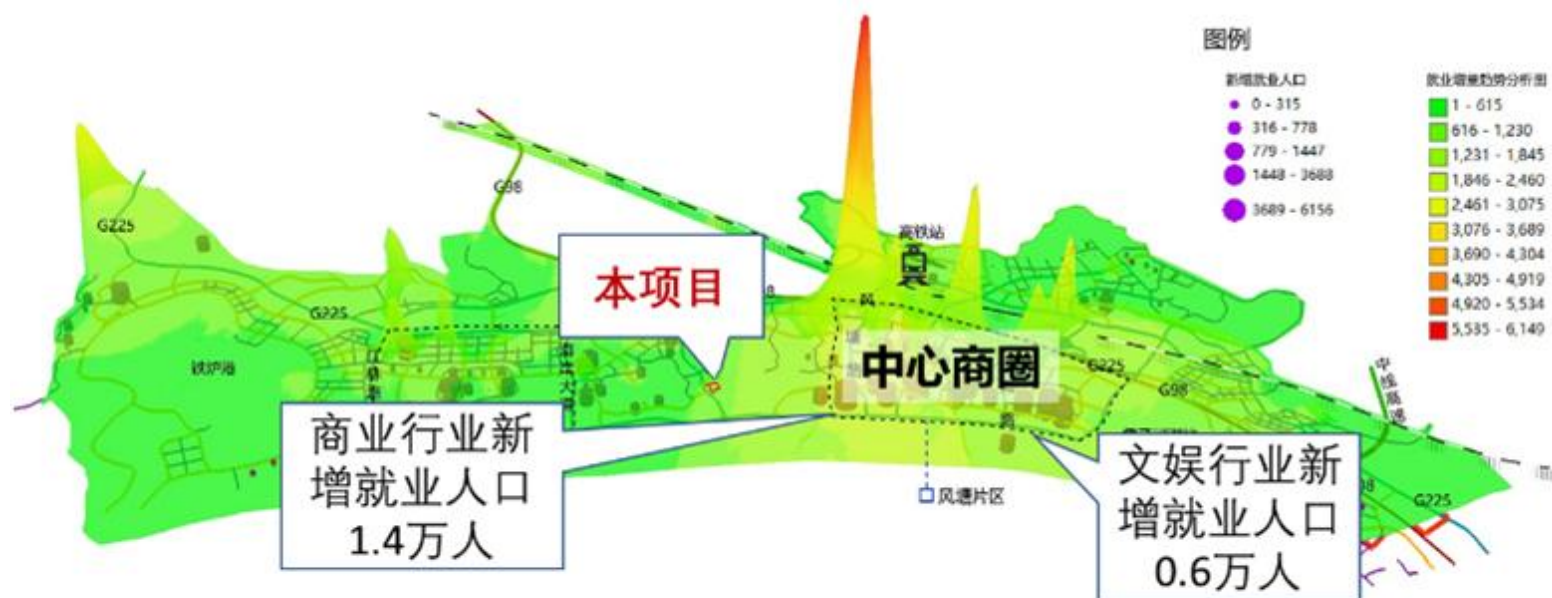
推动片区及国
有企业发展

我们为什么要在这里选址？

居住用地应与商业用地、娱乐用地有机结合布置

就业人口增量评估分析

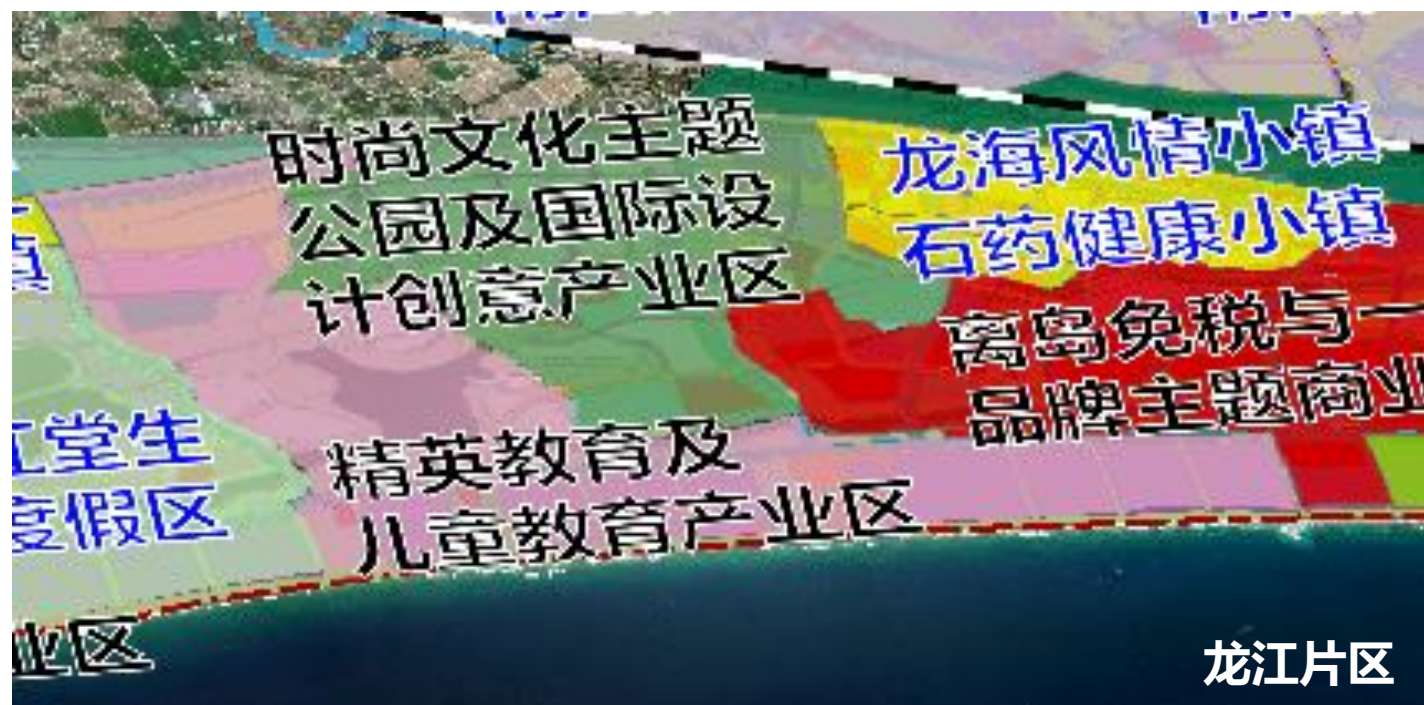
根据右图得出所在区域商圈就业人口增量，但商圈内住宅用地比例极低，空巢化现象严重，地区活力低，应临近商圈建设**高品质住宅**，增加商圈的目标客群，激发中心区城市活力。居住用地的选址是必要的。



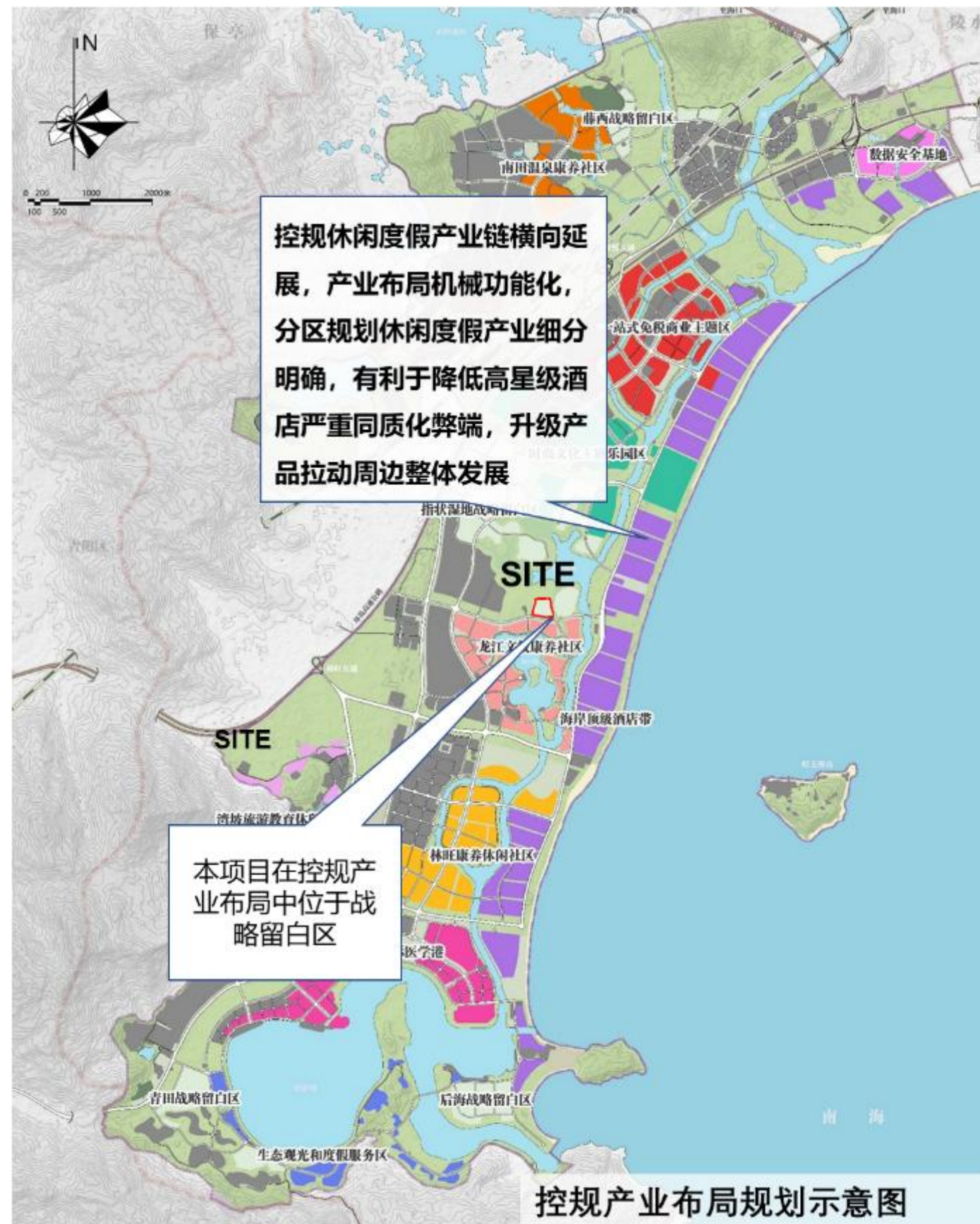
备注：通过空间插值的方法分析海棠区已经建设项目就业人口和准备建设，准备引进项目就业人口的空间分布趋势关系，构建基于空间增量模型的人口就业分布模型

龙江片区精英教育及儿童教育产业链构成的必要

所在片区内分布人大附中、体育中心，洪风安置区（人大附中产业辐射向教育小镇转型），沿海红树林酒店、亚特兰蒂斯酒店、喜来登酒店等均已向亲子儿童产品类型转型。



我们为什么要在这里选址？



完善该片区居住用地结构，与现有的龙江片区精英教育及儿童教育产业链更好的结合

依据《城市用地分类与规划建设用地分类标准》(GB50137-2011)居住用地占城市建设用地比例为25%~40%，人均居住用地23~36平方米/人，修改前规划范围内规划居住用地共964.37公顷，占城市建设用地的18.60%。常住人口人均居住用地面积为34.44平方米。规划居住用地总建筑面积控制在1208.36万平方米。常住人口人均住宅面积为45.39平方米。

将HT07-05-05、HT07-05-06修改后增加二类城镇住宅用地面积20.01公顷，修改后规划范围内规划居住用地共984.38公顷。常住人口人均居住用地面积为35.16平方米。规划居住用地总建筑面积控制在1248.38万平方米。常住人口人均住宅面积为46.89平方米。修改后规划居住用地比例及人均居住用地面积符合规范要求，同时，可以与现有的龙江片区精英教育及儿童教育产业链更好的结合，聚集人气。

三亚海棠湾国家海岸休闲园区居住用地建设规模总量比

序号	单元编号	用地类型	调整前				调整后			
			用地面积(ha)	建筑总量	用地占比(%)	建筑总量占比(%)	用地面积(ha)	建筑总量	用地占比(%)	建筑总量占比(%)
1	东溪片区	居住用地	38.12	85.81	3.95	7.10	38.12	85.81	3.87	6.87
2	藤桥片区		17.50	18.83	1.81	1.56	17.50	18.83	1.78	1.51
3	南田片区		355.24	454.04	36.84	37.57	355.24	454.04	36.09	36.37
4	风塘片区		137.79	153.70	14.29	12.72	137.79	153.70	14.00	12.31
5	龙江片区		142.10	176.07	14.74	14.57	162.11	216.08	16.47	17.31
6	湾坡片区		26.25	24.08	2.72	1.99	26.25	24.08	2.67	1.93
7	林旺片区		118.02	178.66	12.24	14.79	118.02	178.66	11.99	14.31
8	青田片区		89.65	73.50	9.30	6.08	89.65	73.50	9.11	5.89
9	铁路港片区		39.70	43.67	4.12	3.61	39.70	43.67	4.03	3.50
10	总计		964.37	1208.36	100.00	100.00	984.38	1248.38	100.00	100.00

第三部分

规划修改依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
2. 《城市规划编制办法》（建规【2005】146号）；
3. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》；
4. 《海南省城乡规划条例》（2018年修正）；
5. 《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》；
6. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（试行）；
7. 《三亚市建筑风貌管理办法》；
8. 《城市设计和建筑风貌管理实施细则》
9. 《三亚市总体规划（2015-2030）（空间类）》；
10. 《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011
11. 《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018
12. 《三亚市城市规划管理技术规定建筑分册（试行稿）》2014
13. 《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》
14. 《海南省城镇园林绿化条例》
15. 国家、省、市其他相关法律法规和标准规范；
16. 相关文件及甲方提供资料等。

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) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》

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；
 - (二) 控制性详细规划组织编制机关应当采用多种方式征求规划地段内利害关系人的意见，必要时应当组织听证；
 - (三) 控制性详细规划组织编制机关提出修改控制性详细规划的建议，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可组织编制修改方案；
 - (四) 修改后应当按法定程序审查报批。报批材料中应当附具规划地段内利害关系人意见及处理结果。
- 控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的，应当先修改总体规划。

3) 《海南省城乡规划条例》(2018年修正)

第六十条 控制性详细规划的修改，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。

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）

二、严格规范规划调整审批

(三)严格界定控制性详细规划调整的条件。规划调整应当以保障公共利益和人民群众高品质生活为前提，不得违反市县总体规划(国土空间总体规划)底线和生态环境、自然与历史文化遗产保护、城市安全等强制性要求。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。**对不符合上位规划的强制性内容、不满足公共服务设施和基础设施承载力、取消或减少公益性设施等情形不予调整。对其他用途用地(土地类型为商品住宅用地以外的其他用途)调整规划改变为商品住宅用地的，以及商品住宅项目用地提高容积率的，应当依法将土地收回，重新以招拍挂等方式供地。鼓励其他用途用地调整为公益性用地以及公益性用地之间优化调整，提升城镇公共服务功能。

(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。对已委托下放给市县的事项以外的重要规划控制区范围内规划重大调整的，除履行上述程序外，应由市县报省自然资源和规划厅审查审批。**.....规划调整不得违反国土空间规划约束性指标和刚性管控要求审批，不得以城市设计、工程设计或建设方案等非法定方式擅自修改规划、违规变更规划条件，不得以办公会议纪要或领导圈阅批示等形式代替法定决策和审批程序批准或调整规划。

本次规划拟将留白用地根据实际需要确定为二类城镇住宅用地，属于“其他经评估确需调整的情形”，调整情形属于重大调整，论证报告应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，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。

本次调整中将HT07-05-06地块留白用地（16）调整为**二类城镇住宅用地（070102）**。



第四部分

结论及建议

通过对相关依据、必要性分析得出结论如下：

项目地块主要用于建设“住宅开发配套河道建设”，是属于促进海棠湾龙江片区经济发展的项目。

- 1、项目建设有利于改善龙江片区人口活力提升以及消费客群的完善，社会效益显著，是建设社会经济多元化工程，项目的建设是必要的。
- 2、本项目主要确定用地性质及规划指标。

未来三亚市需要不断发展基础设施、公共服务、民生、教育、生态、商业、科研、农业等多个领域，不断夯实实体经济基础，增强产业竞争力。本项目的建设及调整是贯彻落实党的二十大精神对海南全面发展的指导意见以及《三亚市2023年度国有建设用地供应计划》三亚市落实市场化商品住房用地供应调控方向，项目建成后有助于快速补齐龙江片区乃至整个市域产业结构优化升级，《计划》将**重点满足海棠湾国家海岸休闲园区项目落地，加强供地计划执行力度，通过土地供应促进产业结构优化升级。**因此，从项目建设的实施性及地块用地性质确定的必要性分析来看，本次项目规划确定是必要的。

建议按调整程序推进项目发展：

地块的调整一方面为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，属于**重大调整**，论证报告应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，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。