

三亚市南岛片区控制性详细规划 修编必要性专题报告

三亚市自然资源和规划局
2023年8月

1

项目概况

- (一) 修编背景
- (二) 区位与范围
- (三) 现状概况

2

上位及现行规划解读

- (一) 上位规划回顾
- (二) 现行控规解读

3

修编必要性分析

- (一) 调整原由
- (二) 调整依据
- (三) 调整内容
- (四) 结论

1

项目概况

- (一) 修编背景
- (二) 区位与范围
- (三) 现状概况

落实国家政策要求，推进**城乡及垦区一体化协调发展**，通过**创新融合机制，提升产业动力，完善城市功能，优化空间布局**，全面提高垦区百姓生活便利性，实现垦地融合共赢，共同促进大三亚经济圈经济高质量发展，助力海南自由贸易港建设。

相 关 政 策

- 《中华人民共和国海南自由贸易港法》
- 中共中央、国务院《关于进一步推进农垦改革发展的意见》
- 省委、省政府《关于进一步推进垦地融合发展的若干措施》
- 三亚市政府《三亚市城市更新实施指导意见（试行）》

政 策 要 求

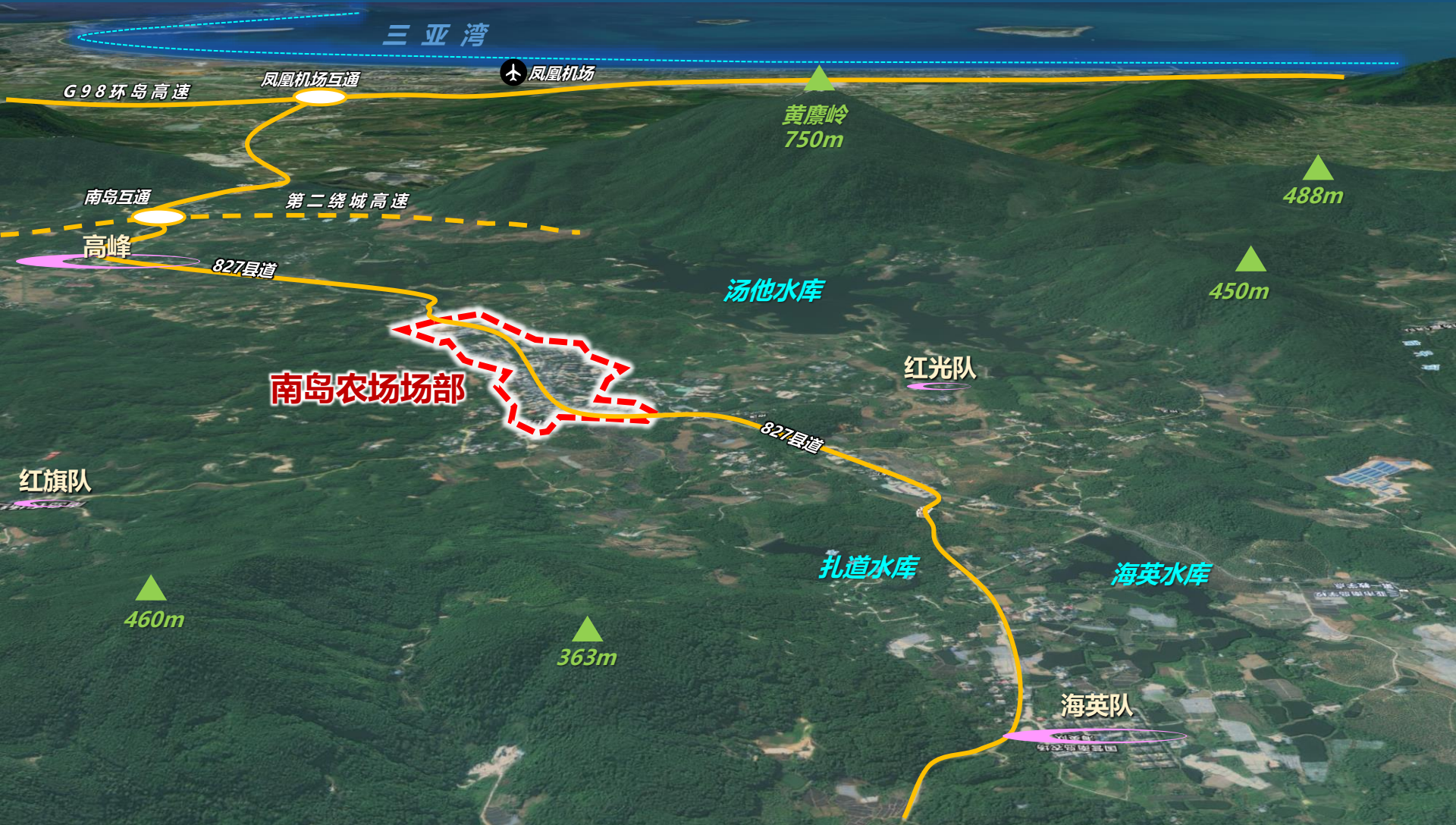
- 创新融合发展机制
- 完善城市服务功能
- 优化发展空间布局
- 提升产业发展动力

The map illustrates the urban planning of Nanshan Island, highlighting its geographical features and infrastructure. Key elements include:

- Legend:**
 - 主城区 (Main Urban Area): Represented by a red circle with a white center.
 - 城郊组团 (Suburban Group): Represented by an orange circle with a white center.
 - 中心村/中心连队 (Center Village/Center Team): Represented by a red dot.
 - 基层村/基层连队 (Basic Village/Basic Team): Represented by a small red dot.
 - 发展轴线 (Development Axis): Represented by a blue line with arrows.
 - 市域边界 (Municipal Boundary): Represented by a dashed line.
- Key Locations and Zones:**
 - 崖州湾北拓展区 (新增) (North Expansion Area of Yachuan Bay) (New)
 - 崖州湾科技城 (Yachuan Bay Science City)
 - 南滨垦地融合示范区 (新增) (South Beach Reclamation Integration Demonstration Zone) (New)
 - 育才 (新增) (Yucui) (New)
 - 布勃 (新增) (Bubu) (New)
 - 梅村产业园 (Mei Village Industrial Park)
 - 衣科绿谷 (Yi Ke Lu Gu)
 - 红花罗蓬 (新增) (Hong Hua Luo Peng) (New)
 - 大茅 (新增) (Da Mao) (New)
 - 抱坡新城 (Baopo New Town)
 - 中央商务区 (Central Business District)
 - 亚龙湾 (Yalong Bay)
 - 海棠湾国家海岸休闲园区 (Haitang Bay National Coast Leisure Park)
 - 南田垦地融合示范区 (新增) (Nantian Reclamation Integration Demonstration Zone) (New)
- Transportation Network:**
 - 环热带雨林国家公园旅游公路 (Tropical Rainforest National Park Tourism Road)
 - 827县道 (827 County Road)
 - G98 (G98 Expressway)
 - 凤凰机场 (Phoenix Airport)
 - 抱坡新城 (Baopo New Town)
- Geographical Features:**
 - 乐东黎族自治县 (Ledong黎族自治县)
 - 保亭黎族苗族自治县 (Baoting黎族苗族自治县)
 - 崖州区 (Yachuan District)
 - 海棠区 (Haitang District)
 - 崖州区 (Yachuan District)

南岛片区现状山水格局

区域整体呈现“群山怀抱、水系贯通、林田交融”的空间格局



■ 研究范围

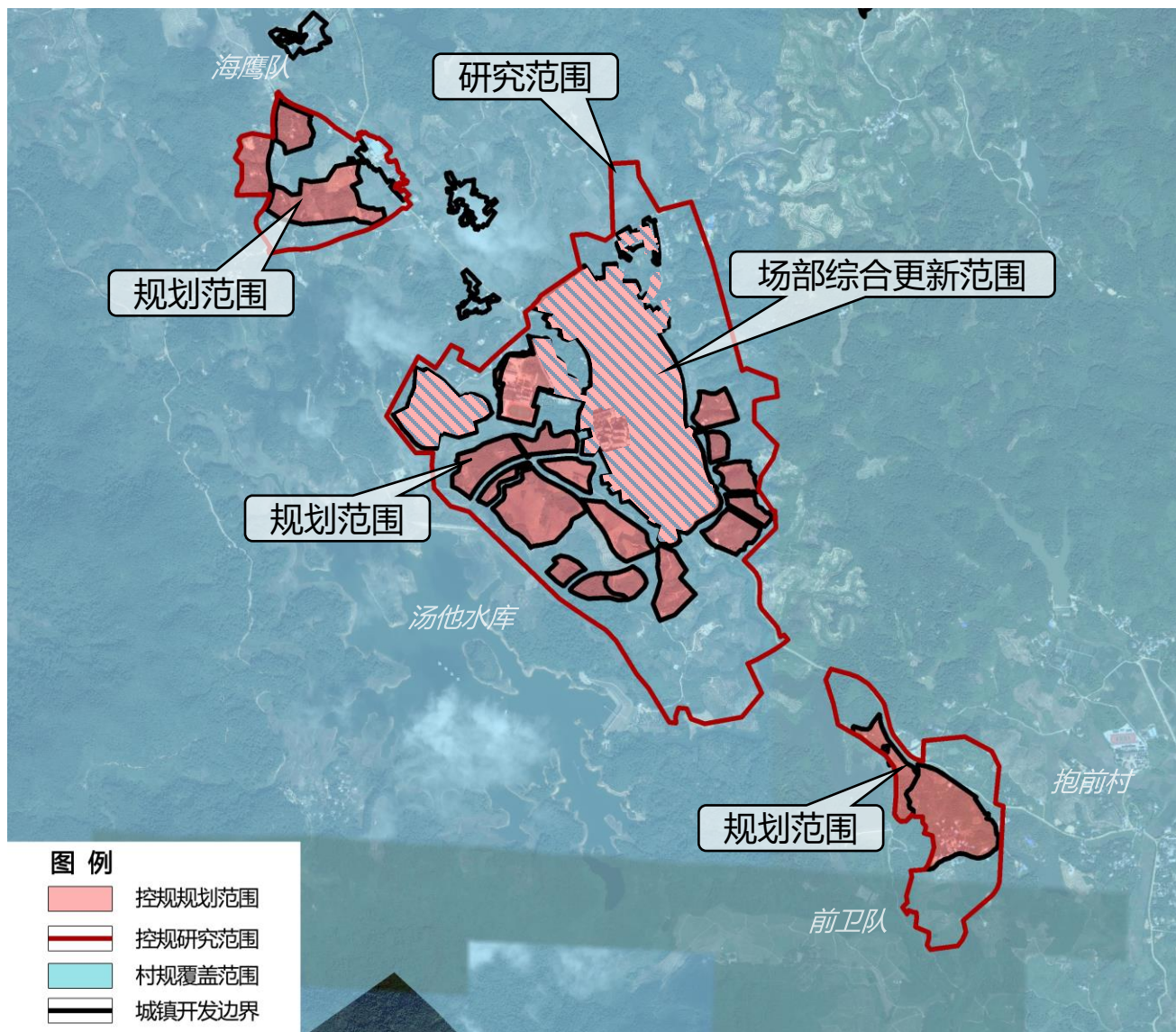
延续上版控规范围，划定研究范围约322公顷，包括南岛场部及周边区域。

■ 规划范围

依据城镇开发边界城镇集中建设区，划定规划范围约145公顷，北至海鹰队，南至前卫队，东至抱前村，西至汤他水库。

■ 场部综合更新范围

结合现状建设情况、用地权属和城镇开发边界划定更新改造范围62公顷。

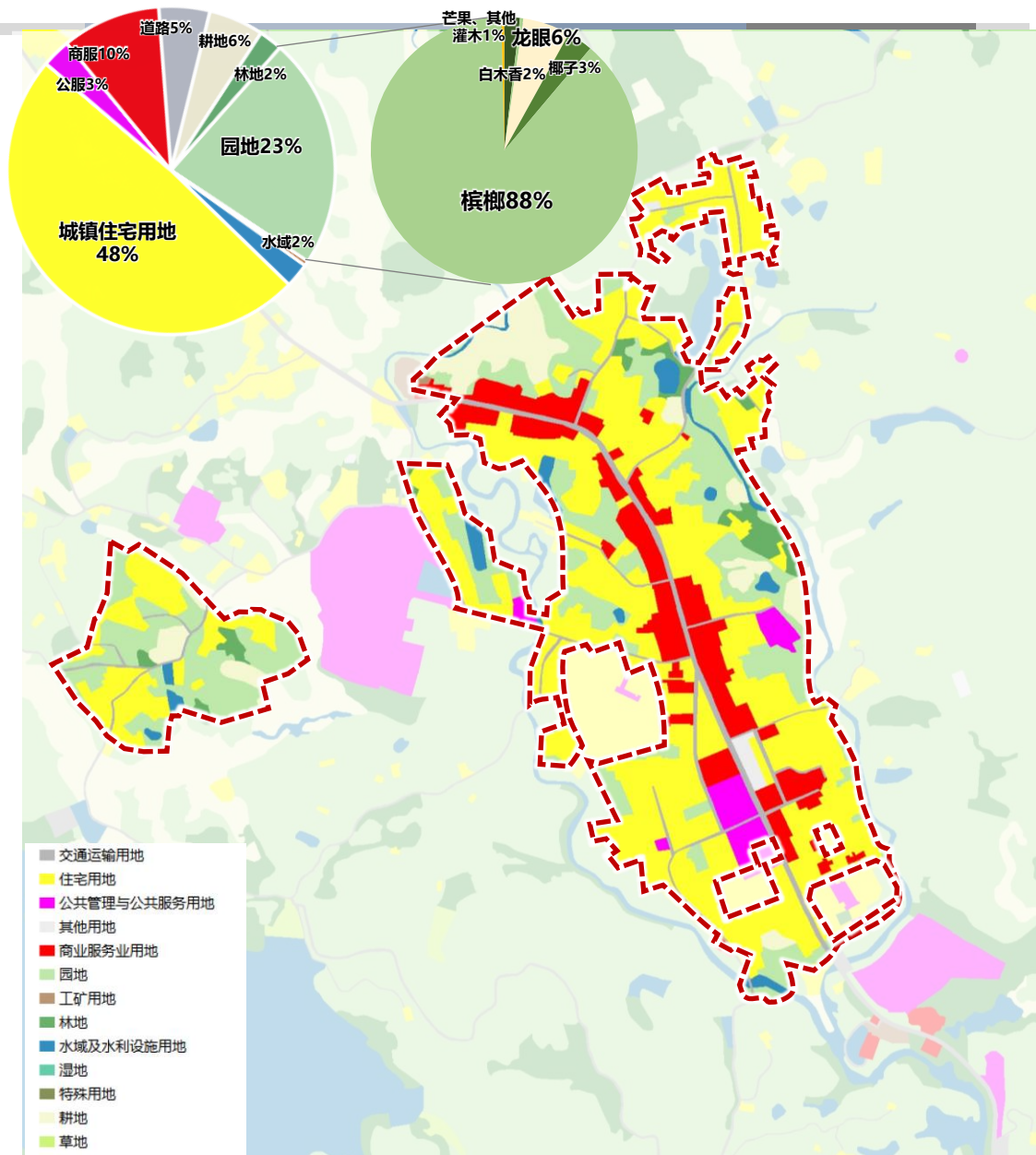


场部现状用地情况

■ 土地利用现状

现状总建设用地面积41公顷，
占总面积的65%，其中**居住用地**面
积约30公顷，**占比48%**。园地面积
约14公顷，**占比23%**，**主要种植作
物为槟榔。**

用地性质	用地面积（公顷）	比例
住宅用地	29.96	47.87%
城镇住宅用地	29.96	47.87%
公共管理与公共服务用地	1.64	2.62%
机关团体新闻出版用地	0.52	0.83%
科教文卫用地	1.12	1.79%
商业服务业用地	6.3	10.07%
商业服务业设施用地	6.3	10.07%
交通运输用地	3.25	5.19%
城镇村道路用地	2.63	4.20%
公路用地	0.25	0.40%
农村道路	0.36	0.58%
耕地	3.48	5.56%
旱地	1.14	1.82%
水田	2.34	3.74%
林地	1.45	2.32%
乔木林地	1.45	2.32%
园地	14.49	23.15%
果园	0.79	1.26%
其他园地	13.38	21.38%
橡胶园	0.32	0.51%
其他用地	0.31	0.50%
空闲地	0.27	0.43%
设施农用地	0.04	0.06%
水域及水利设施用地	1.55	2.48%
沟渠	0.1	0.16%
河流水面	0.39	0.62%
坑塘水面	0.81	1.29%
养殖坑塘	0.24	0.38%
总计	62.50	100.00%

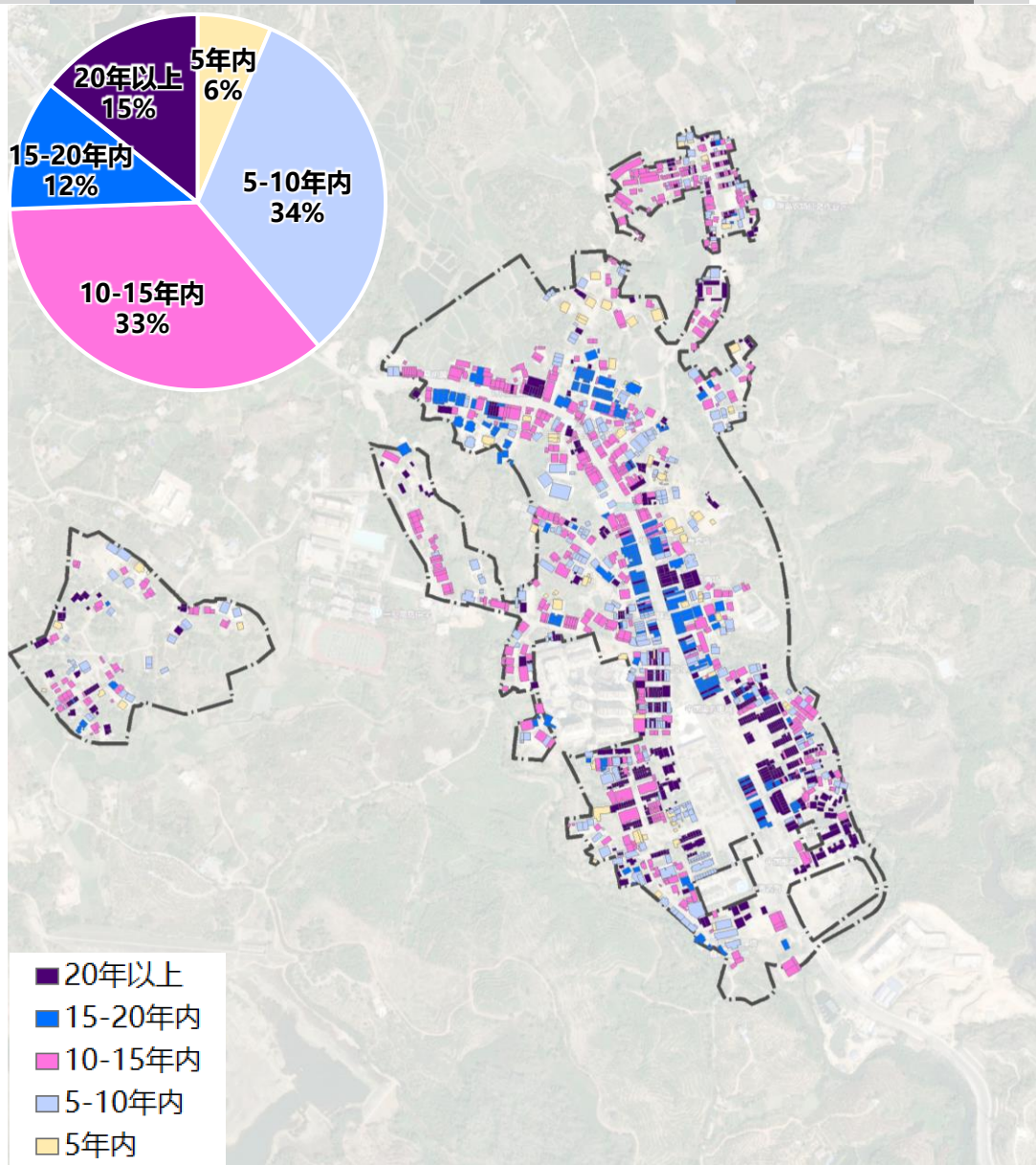


场部现状建设概况

■ 现状建筑质量

- 现状建筑大部分为自建房和农场公房，由于许多房屋建设年代久远，房屋出现墙体开裂、楼板爆筋、漏雨渗水等严重的安全隐患。**范围内共涉及C级危房6处、D级危房10处。**
- 现状建成10年以上建筑面积达60%，建成15年以上建筑面积达26%，建成20年以上建筑面积达15%。

建设年限	建筑面积 (m ²)	建筑面积占比
5年内	20008	6.59%
5-10年内	102537	33.78%
10-15年内	100339	33.06%
15-20年内	35603	11.73%
20年以上	45061	14.84%
总计	303548	100.00%

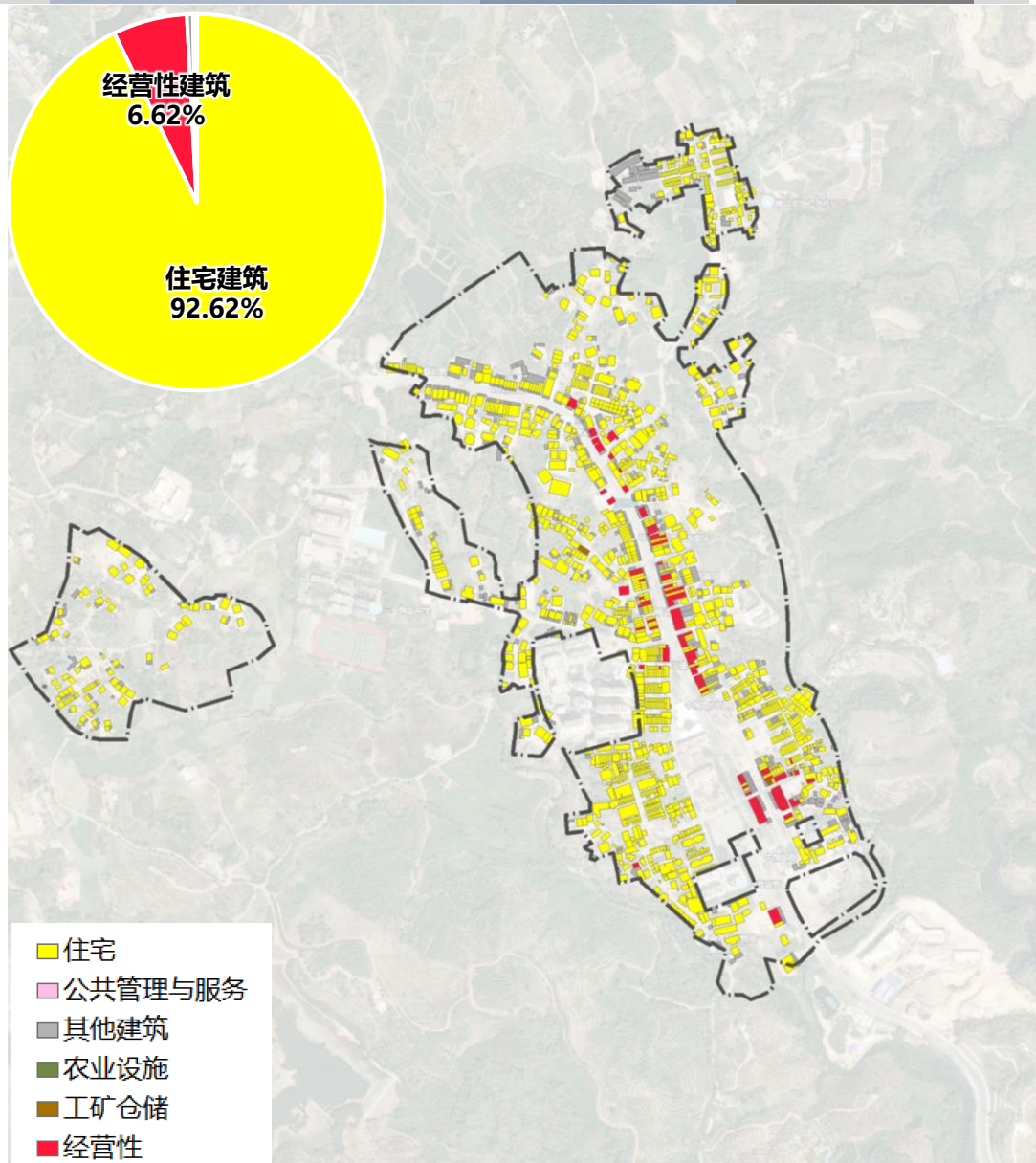


场部现状建设概况

■ 现状建筑类型

- 现状建筑以**住宅建筑**为主，住宅建筑面积**28.11万平方米**，占现状总建筑面积的**92.62%**；
- 经营性建筑主要沿827县道两侧分布，主要业态为零售商行、餐饮水吧、诊所药房等生活服务型商业，建筑面积约2万平方米，占总建筑面积的6.62%；
- 仓储、农业设施、公共管理与服务等建筑占比约1%。

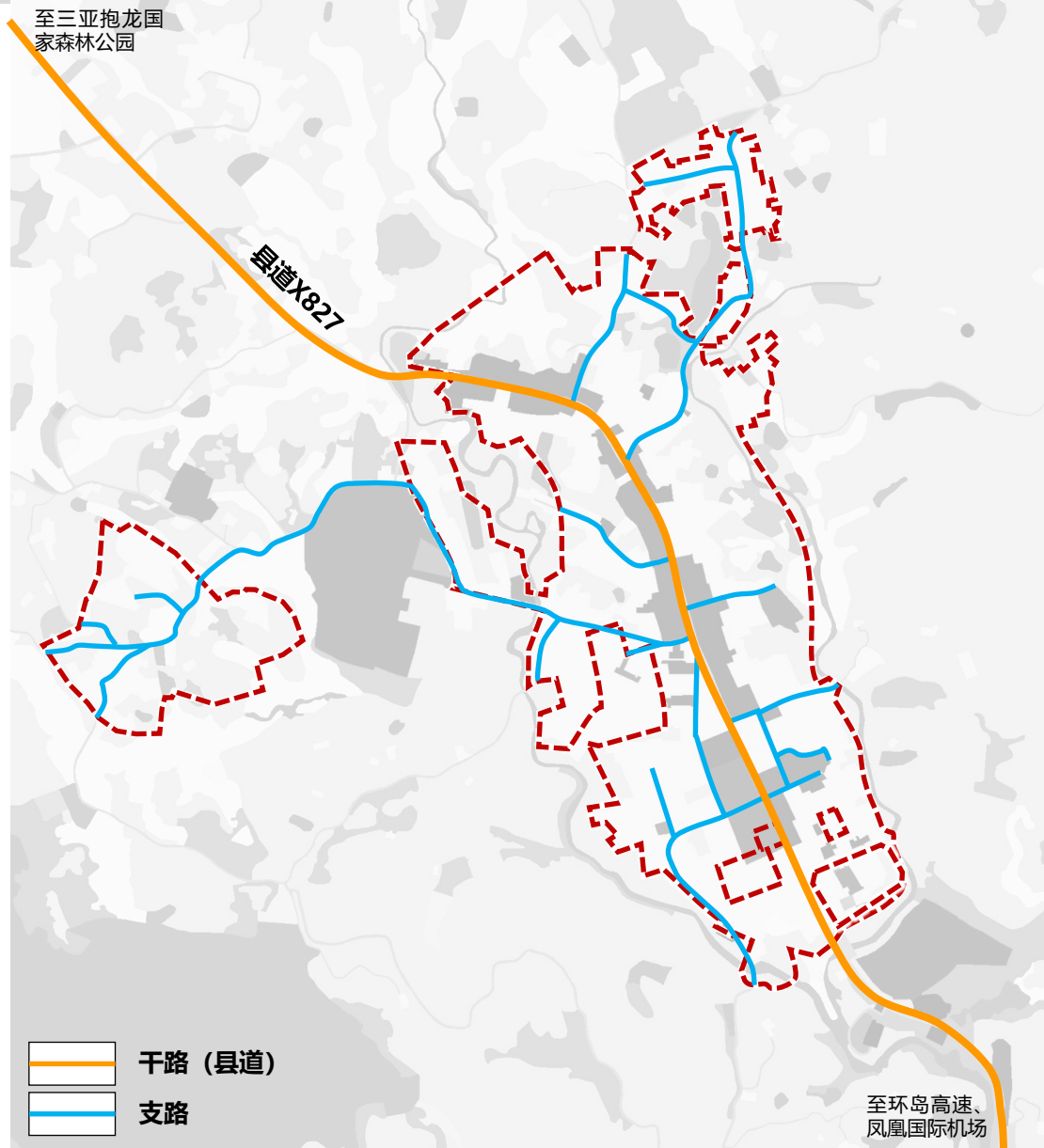
房屋用途	建筑面积（m ² ）	建筑面积占比
住宅	281142	92.62%
经营性	20082	6.62%
其他建筑	1355	0.45%
工矿仓储	904	0.3%
公共管理与服务	65	0.01%
总计	303548	100.00%



场部道路交通现状

内外交通功能叠加，区内道路未成网、成系统。

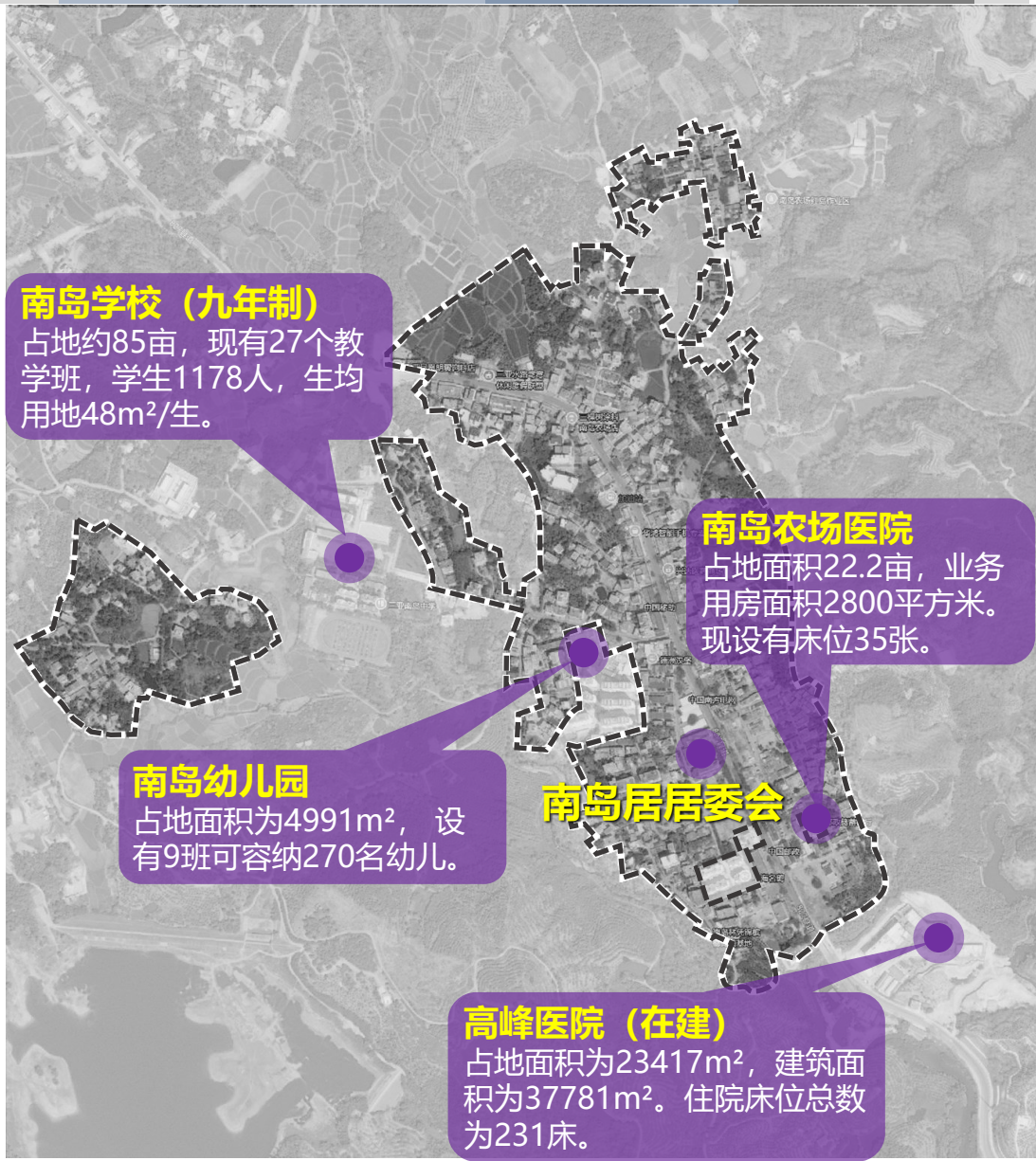
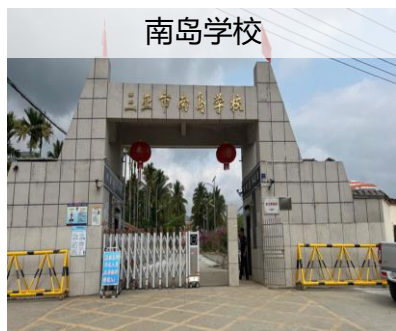
- 现状X827贯穿规划区，南段至城区路况较好，新修双向四车道，北段路况一般；
- 承载外部过境交通功能和内部生活交通功能，给交通体系也带来了较大的压力，同时难以带动场部西侧旅游发展；
- 场部内部道路沿县道X827伸展，成鱼骨状路网结构，道路多为断头路，未成网络；
- 现状区内部分支路路面未硬化，以混凝土路面为主，行车舒适性较差；
- 现状配建停车设施不足，路内占道停车现象普遍。



场部公共服务设施现状

场部公共服务设施配套可以满足基本生活需求，但部分配套设施建设存在短板：

- 教育设施：缺少高中，现状学校生均用地面积较大，教育用地利用不集约；
- 文体设施：缺少社区文体设施及公园绿地等开敞空间；
- 医疗设施：高峰医院建设滞后，现状南岛农场医院床位数缺乏；
- 民生设施：农贸市场服务保障不足。



场部基础设施现状

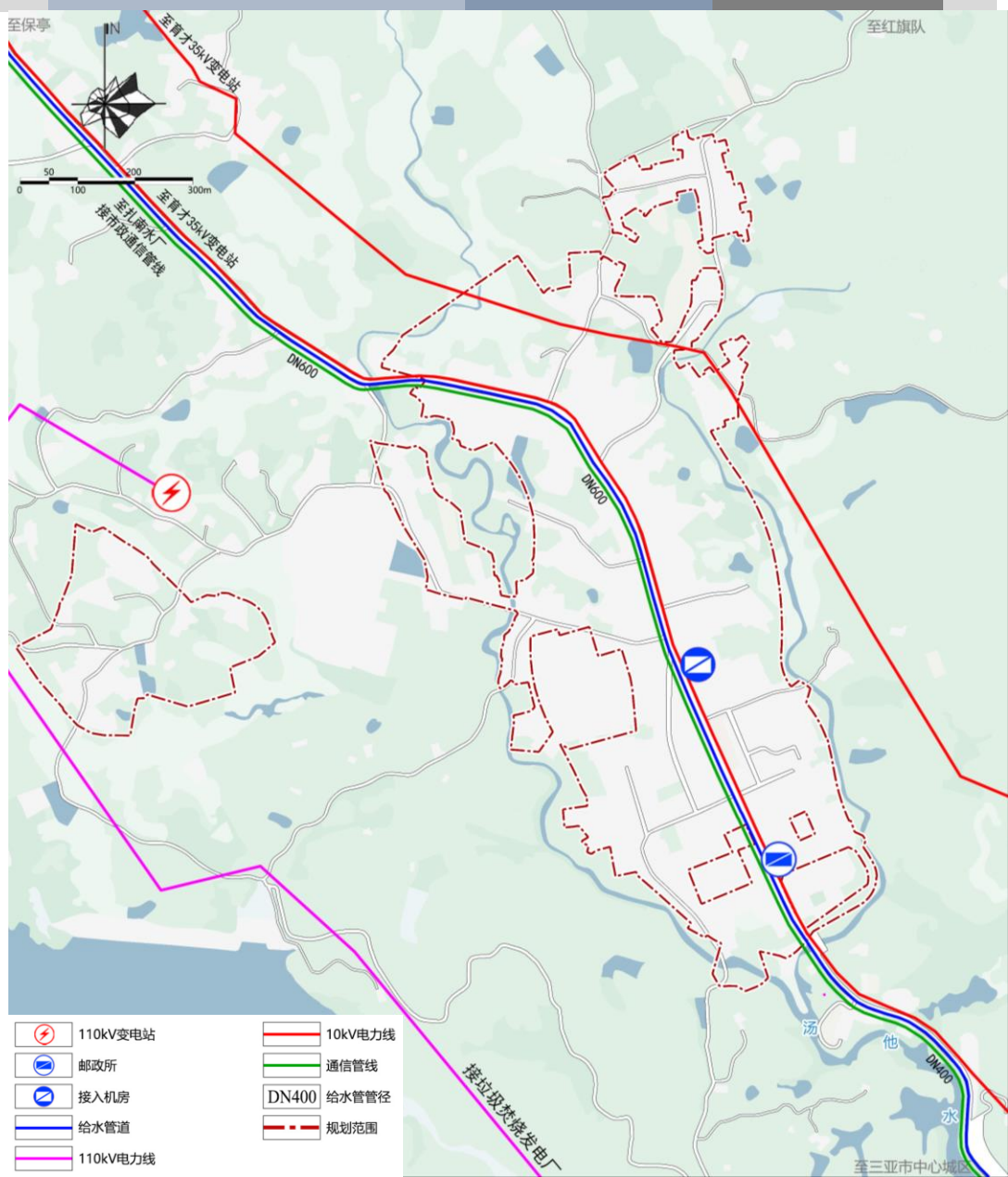
场部市政基础设施体系较为薄弱，安全保障系数偏低。污水处理等系统仍存在一定短板：

■ 供排水系统不完善，建设滞后

- 供水保障：场部自来水引自扎南水厂，水厂设计供水规模2.2万吨/日，以支状管网为主；
- 污水处理：临时污水处理站一座，处理能力500吨/日，部分区域污水未经处理直接排放。

■ 能源供应系统薄弱，供应保障能力偏低

- 电力供应：南岛110KV变电站已经建设并投入运行，场部内中低压线路以架空为主；
- 燃气供应：场部现状无管道供气系统，居民生活用气主要为罐装液化石油气。



2

上位及现行规划解读

(一) 上位规划回顾

(二) 现行控规解读

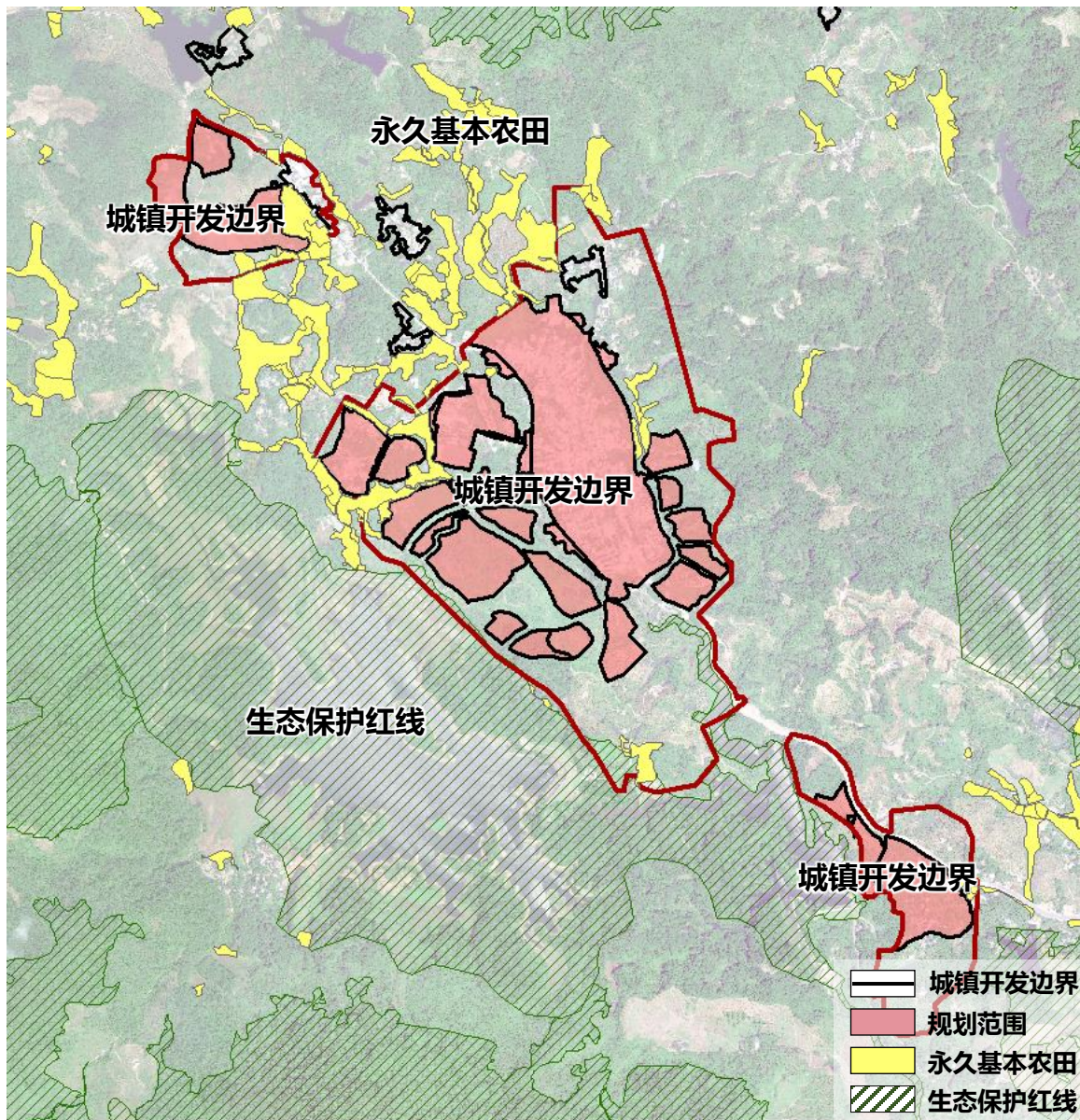
■ 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》

有效利用G98至二绕之间的空间资源，以“三城并举”融合城乡发展空间。充分发挥第二绕城高速对城市纵深发展的带动作用，在二绕沿线建设六个城郊组团，**南岛组团重点发展生态农业、山地特色民俗旅游等。**



■ 《三亚市国土空间总体规划 (2021-2035) 》

三亚市已启用“三区三线”划定成果，规划范围位于城镇开发边界内，不涉及生态保护红线和永久基本农田。



现行规划解读

■ 《三亚市南岛一高峰片区控制性详细规划》

规划于2013年11月29日批复实施

□ 功能定位

生态友好型国际热带山地特色旅游度假小镇，三亚北部山区的旅游及农业服务基地。

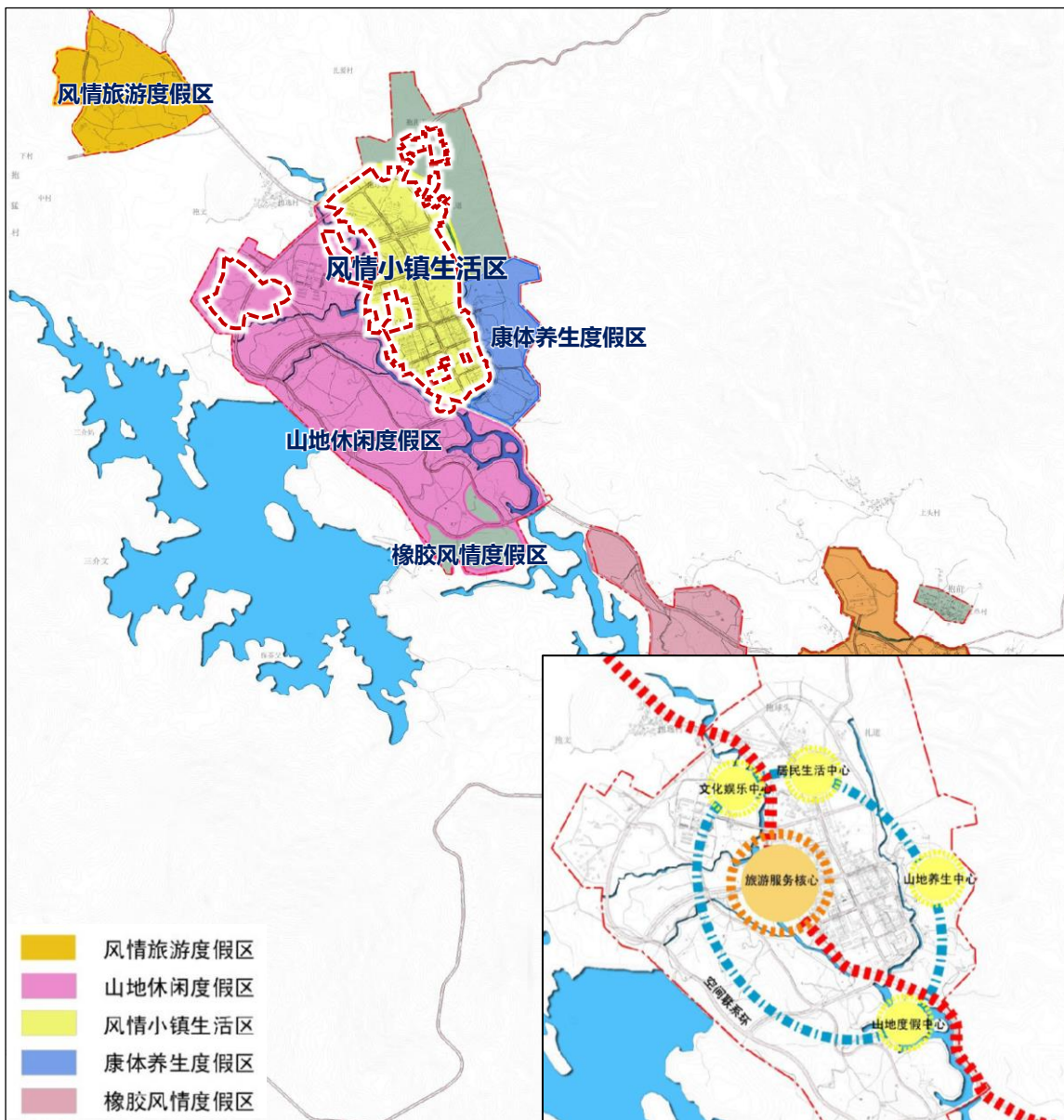
□ 空间结构

1.核心引领——**南岛农场场部**作为规划区公共服务及配套服务中心，为规划区服务。

2.点轴推进——片区范围内合理选择项目点，并通过南北纵向贯穿的827县道交通轴联系，形成以点轴带动周边单元的发展模式。

3.多元协同——规划在片区形成**生态居住、旅游观光、商业服务、康体养生**等多种功能。

4.联动发展——规划区内形成七大分区，分别为**风情旅游度假区、山地休闲度假区、风情小镇生活区、康体养生度假区、橡胶风情度假区、田园小镇生活区、生态休憩度假区**。



现行规划解读

■ 《三亚市南岛一高峰片区控制性详细规划》

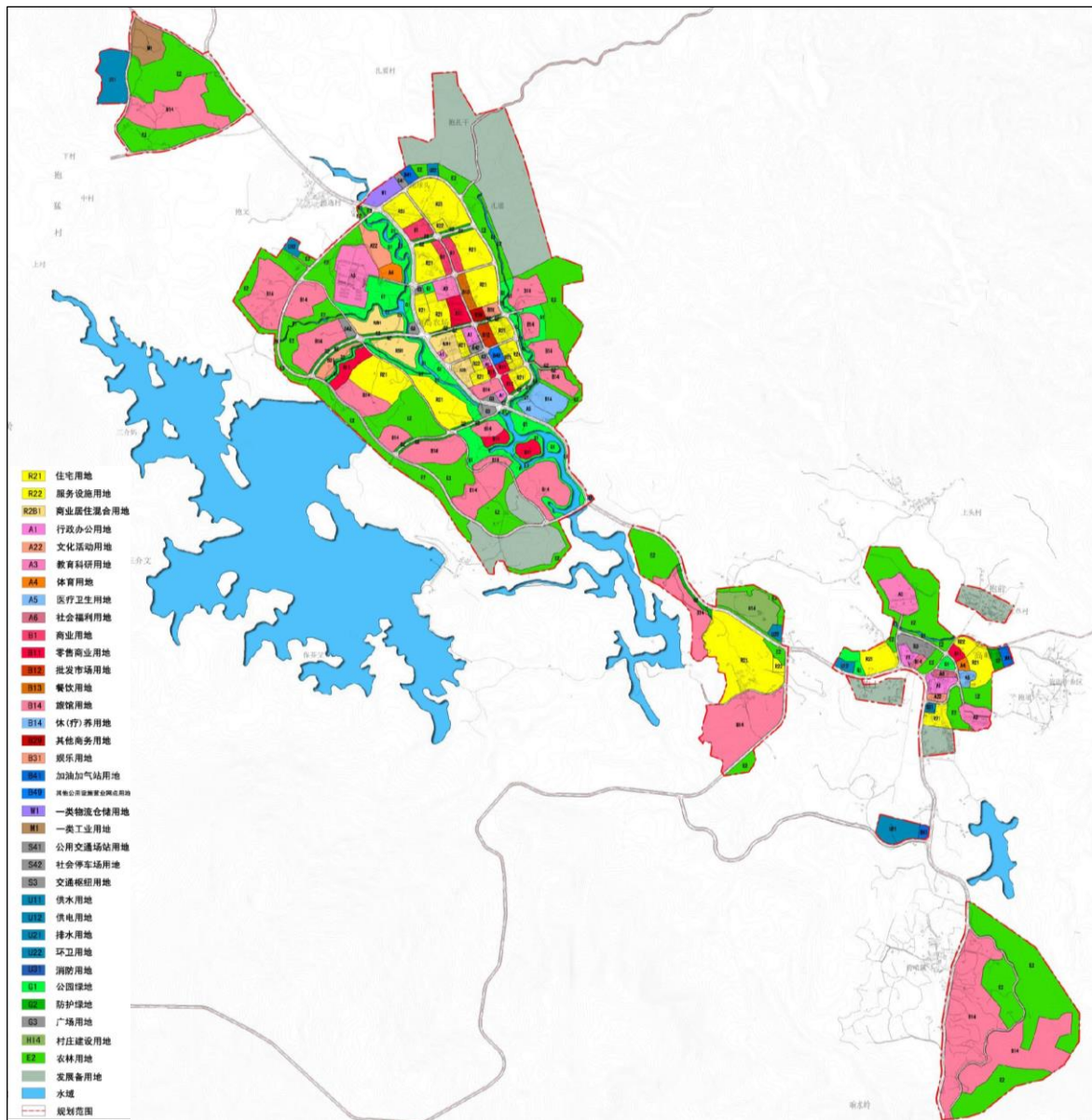
□ 人口规模

规划片区总人口为1.7万人，其中城镇人口1.5万人，旅游人口0.2万人。

□ 用地规模

城市建设用地面积约为244.54公顷。

其中居住用地为49.02公顷，公共管理与公共服务设施用地19.25公顷，商业服务业设施用地102.94公顷，商业居住混合用地7.00公顷，物流仓储用地1.47公顷，道路与交通设施用地25.45公顷，公用设施用地8.46公顷，绿地与广场用地27.94公顷。村庄建设用地4.05公顷，非建设用地122.65公顷，发展备用地49.11公顷。



3

修编必要性分析

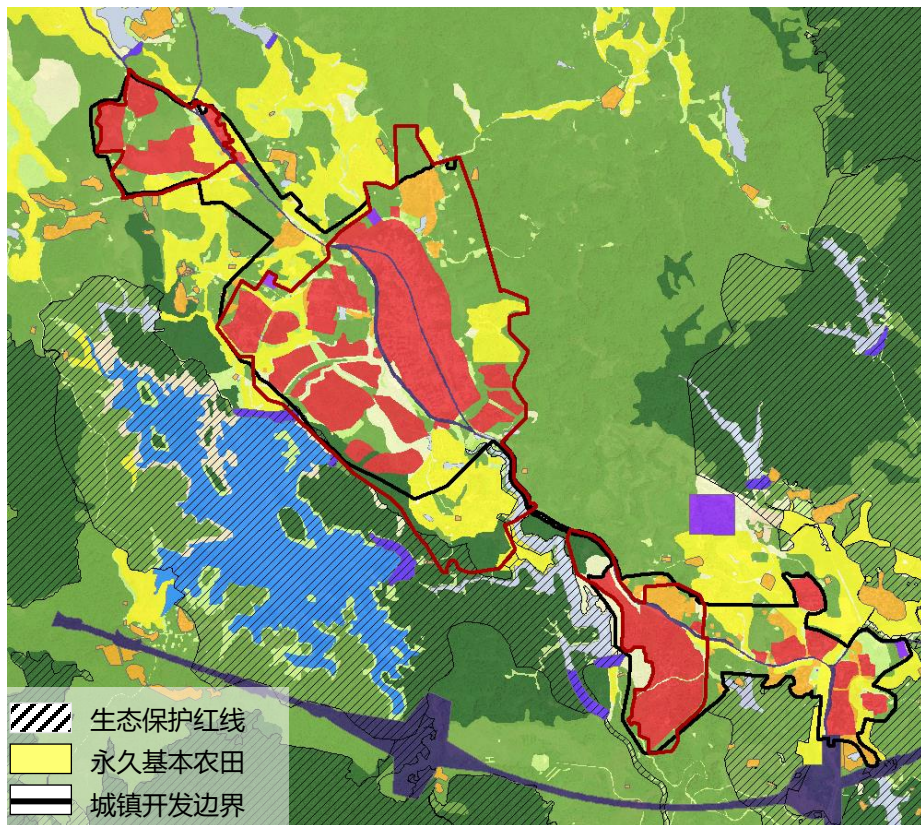
- (一) 调整原由
- (二) 调整依据
- (三) 调整内容
- (四) 结论

调整原由

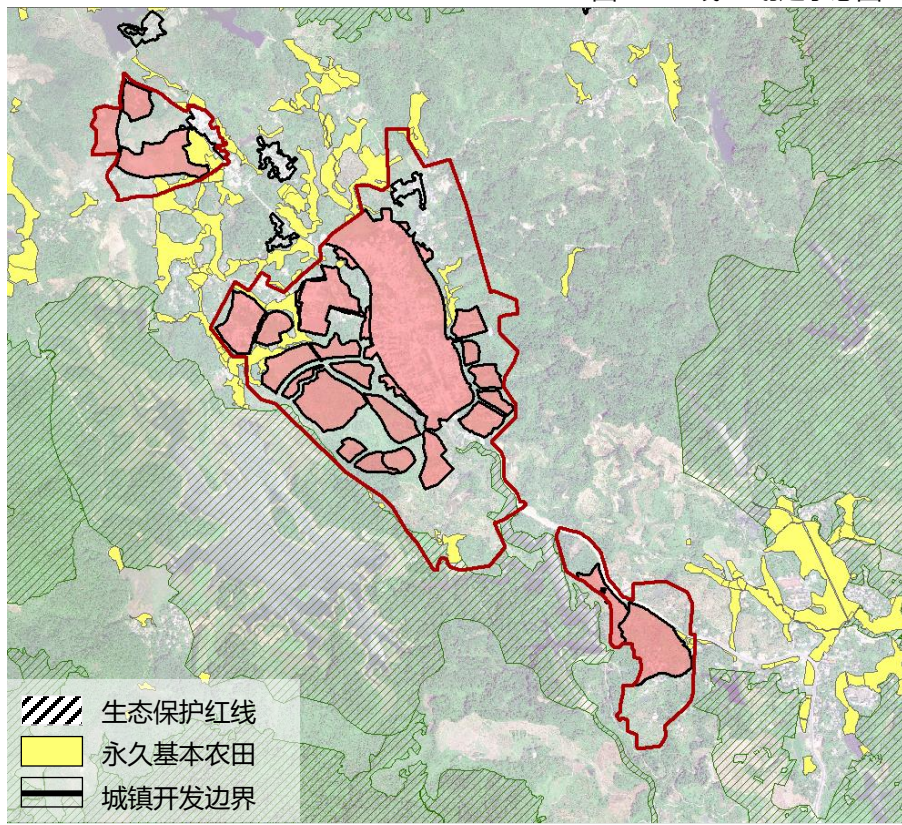
■ 上位总体规划发生变化，片区建设需落实最新“三区三线”划定成果

- 上位规划由三亚市“多规合一”变更为三亚市国土空间总体规划，三亚市“多规合一”划定的永久基本农田和城镇开发边界以及建设用地规模难以适应新的开发建设；
- 规划范围内涉及6.41公顷三亚市“多规合一”永久基本农田在三亚市国土空间规划已调出；
- 城镇开发边界面积由3.76平方公里调整为1.41平方公里，开发边界的缩减直接影响片区用地布局。

“多规合一”示意图



国土“三线”划定示意图



调整原由

■ 充分衔接南岛场部城市更新规划方案

- 为全面贯彻落实中共中央、国务院《关于进一步推进农垦改革发展的意见》和省委、省政府《关于进一步推进垦地融合发展的若干措施》精神,以及《海南自由贸易港法》关于“积极推进城乡及垦区一体化协调发展”要求,将垦区深度融入地方经济社会发展各个环节,优化发展空间布局,创新融合发展机制,通过完善城市功能、全面提高垦区百姓生活便利性,实现垦地融合共赢。在此背景下,由天涯区人民政府和海南农垦立才农场有限公司联合推进南岛场部城市更新工作。
- 综合入户摸底调查、经济评估等,确定南岛场部城市综合更新的开发规模和产业导入,本次控规修编重点与城市更新方案相衔接,确保城市更新有序推进。

三亚市天涯区南岛居居民委员会 关于申请将南岛居场部片区纳入城市更新 项目储备库的函

三亚市天涯区人民政府:

南岛居位于三亚市北部山区,距离水蛟绕城高速出口 12 公里,政府投资建设的南岛至水蛟市政道路贯穿南北,交通便利。南岛居场部常住人口 5000 多人,其中本地户籍人口约 2366 人,居民现居住房屋大部分为自建房和农场公房,由于许多房屋建设年代久远,房屋出现墙体开裂、楼板爆筋、漏雨渗水等严重的安全隐患,已不适合居住和简易维修,且居民自建房屋建设杂乱无章,没有按规划要求建设,也导致公共基础设施建设无法更好的配套到位,公共基础设施建设较为落后,特别是消防设施建设问题尤为突出,现急需通过三亚城市更新建设对该片区进行改造,完善城市功能、全面提高垦区百姓生活便利性,提升南岛片区的功能、交通、服务、品质、形象与活力,实现垦地融合一体化发展。

现申报如下:

申报项目数量: 2042 栋住宅楼;

改造类型: 综合更新;

改造范围: 南岛居红卫队、富岛东、富岛西、教育路、汽车队、畜牧队、爱武队、扎道队、修配厂、基建队、红光

城市更新项目储备库入库申请表(天涯区)

联系人:

联系电话:

申报时间:

序号	行政区	改造对象	项目名称	更新改造方式	改造范围	用地面积 (公顷)	涉及房屋 栋数	涉及人口 户数	现状总建筑面积 (万平方米)	现状房屋 建筑面积 (万平方米)	改造主体	资金来源	备注
	天涯区	旧城区、老旧住宅	南岛居场部片区城市更新	综合更新	南岛居场部片区城市更新范围	65.5	1989	1995 户	31.53	31.53	天涯区人民政府和海南农垦立才农场有限公司	引进社会资本	

注:

① 改造对象包括:旧城区、老旧住宅、城中村、城边村、产业园区等;

② 更新改造方式包括:城市更新和综合更新;

③ 改造范围指项目改造范围的四至情况;

④ 用地面积须与矢量文件一致;

⑤ 资金来源包括:政府投资、自筹资金、引进社会资本和市场化融资资金;

■ 控规修改规定

海南省城乡规划条例（2018年修订版）

第五十九条 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）因城市、镇、乡、旅游度假区、产业园区总体规划发生变化，需要修改的；
- （二）实施国家、省重点工程需要修改的；
- （三）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的。

■ 控规修改程序

（1）海南省城乡规划条例（2018年修订版）

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。控制性详细规划的修改涉及总体规划强制性内容的，应当先修改总体规划。修改后的控制性详细规划，应当依照本条例第十四条规定的审批程序报批。

第十四条 旅游度假区、产业园区的控制性详细规划由其所在市、县、自治县人民政府规划主管部门组织编制，报市、县、自治县人民政府审批。控制性详细规划应当覆盖总体规划确定的建设用地范围。

（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）（2022年7月）

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。

➤ **修编依据：**现阶段《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》成果已对南岛片区的城镇开发边界、永久基本农田等内容进行了调整。依据《海南省城乡规划条例》第59条第（一）款即：因城市、镇、乡、旅游度假区、产业园区总体规划发生变化，需要修改的，可以对控制性详细规划进行修改。

➤ **修编程序：**依据《海南省城乡规划条例》第14条和《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）》第9条，即“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。”

调整内容

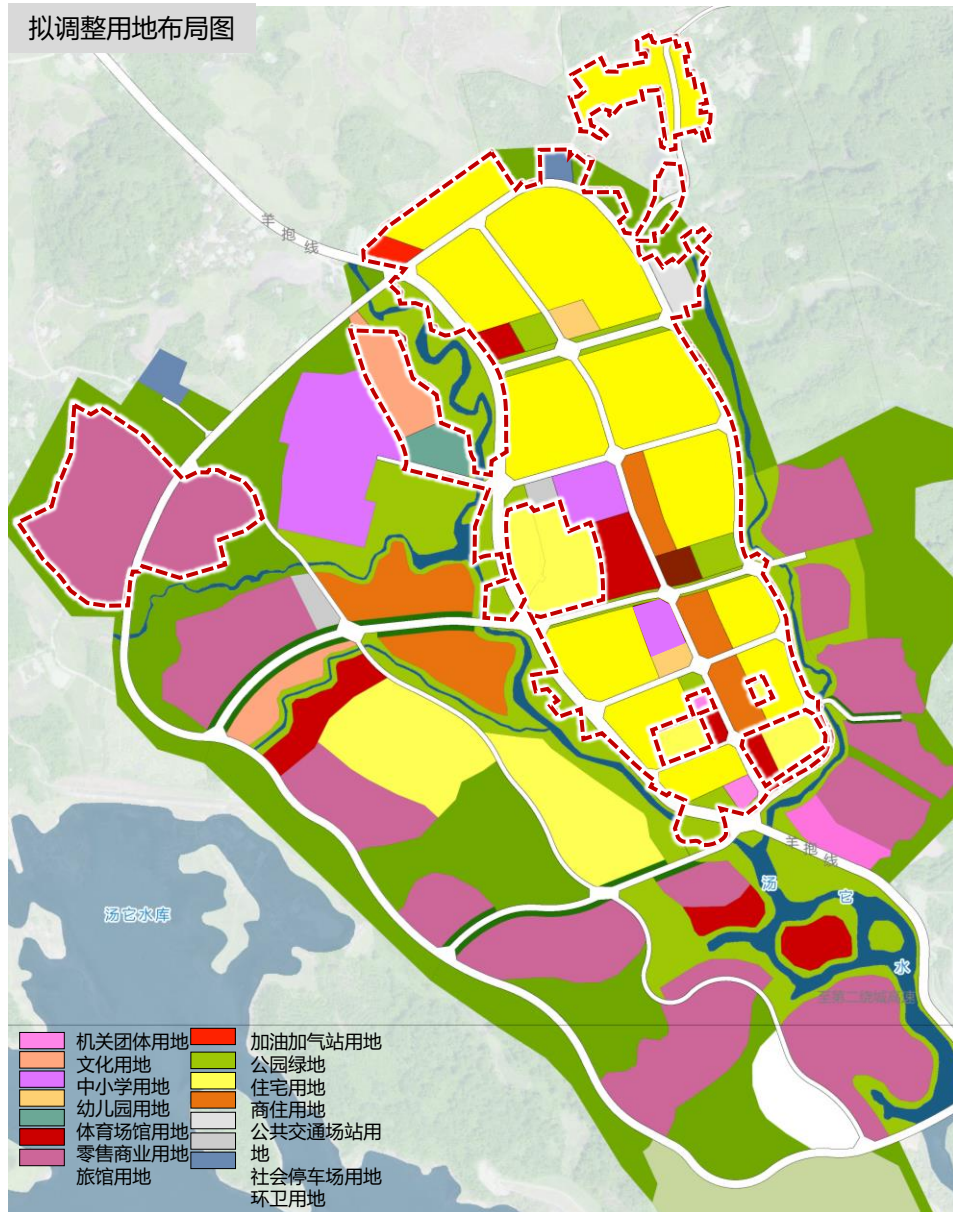
■落实上位规划“三区三线”划定成果

现行控规规划范围和建设用地已突破目前已启用的城镇开发边界，永久基本农田控制线与最新的划定成果也不相符，因此本次修编重点落实已启用的三线划定成果，**衔接生态保护红线、永久基本农田和城镇开发边界**，指导片区下一步开发建设。

■衔接南岛场部城市更新方案

2023年4月启动推进南岛场部城市更新相关工作，对南岛场部的空间结构、用地布局、交通组织与建设规模都进行了调整优化，本次控规修编，**在用地布局和道路交通组织以及开发建设规模等方面需与城市更新方案进行衔接**，保障该片区城市更新工作有序推进。

拟调整用地布局图



一、本次规划修编已具备充足的依据条件

现阶段《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》中，已对永久基本农田、城镇开发边界及建设用地规模进行了重大调整。**因此，本次规划符合《海南省城乡规划条例》中明确的上位城市总体规划（国土空间总体规划）发生重大变化的情境，具备开展控规修编及整合的条件。**

二、本次规划修编技术和方法可行

本次控规修编工作，重点体现衔接落实和提升功能两项工作。一是衔接落实《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》和南岛片区城市更新规划方案相关要求，对开发边界、用地规模、功能布局 and 交通组织进行充分衔接；二是通过完善城市功能、全面提高垦区百姓生活便利性，提升南岛片区的功能、交通、服务、品质、形象与活力，实现垦地融合共赢，共同促进三亚经济圈经济高质量发展。**修改后的用地布局更加合理，交通更加通畅，生态环境更加改善，规划更具可实施性。**

综上所述，本次规划修编符合相关政策的规定要求，具有可行性。