

三亚红塘湾片区控制性详细规划修编

必要性论证报告

三亚市自然资源和规划局

2023年7月

目录

一、项目概况	3
(一) 修编背景	3
(二) 区位条件	3
(三) 规划范围	3
(四) 现状概况	4
二、现行控规解读	8
(一) 编制背景	8
(二) 规划定位与目标	9
(三) 用地布局与规模	10
三、现行控规实施评估	13
(一) 评估方法	13
(二) 用地实施评估	13
(三) 道路实施评估	19
(四) 公共服务设施评估	20
四、修编必要性论证	22
(一) 修编必要性	22
(二) 修编依据	23
五、结论及建议	24
(一) 论证结论	24
(二) 修编建议	25

一、项目概况

（一）修编背景

《三亚红塘湾旅游度假区控制性详细规划》于 2011 年 9 月获三亚市人民政府批复实施，2018 年该片区纳入《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》对用地布局及规划指标进行统筹整合。以上规划对片区的建设和发展起到了一定的促进作用，由于三亚国土空间总体规划和“三区三线”对城镇发展空间进行了规划调整，因此需要通过控制性详细规划修编，保障片区空间发展、功能优化、项目落地。红塘湾片区控制性详细规划修编应加强与“三区三线”的充分衔接，科学布局、精细谋划重大项目，深化完善功能配套，有序推进片区开发建设。

（二）区位条件

红塘湾地处三亚近郊，毗邻三亚西部两大著名景点，东邻天涯海角游览区，西接南山文化旅游区，三面环山（东为马岭、西为红塘岭），南部面向广阔南海。G98 海南环岛高速和 G225 海榆西线从北侧穿过，区位优势十分明显，距离天涯海角游览区约 1.5 公里，距离国家 5A 级景区南山文化旅游区约 10 公里，距离凤凰国际机场约 12 公里，距离三亚市中心区约 15 公里。

（三）规划范围

本次规划修编划定规划范围西至天涯区崖州区交界，东

至天涯海角风景名胜区，北至 G98 环岛高速，南至海岸线，面积约 19.42 平方公里。规划范围内“三区三线”城镇开发边界城镇集中建设区面积约 4.45 平方公里。



图：红塘湾片区规划范围示意图

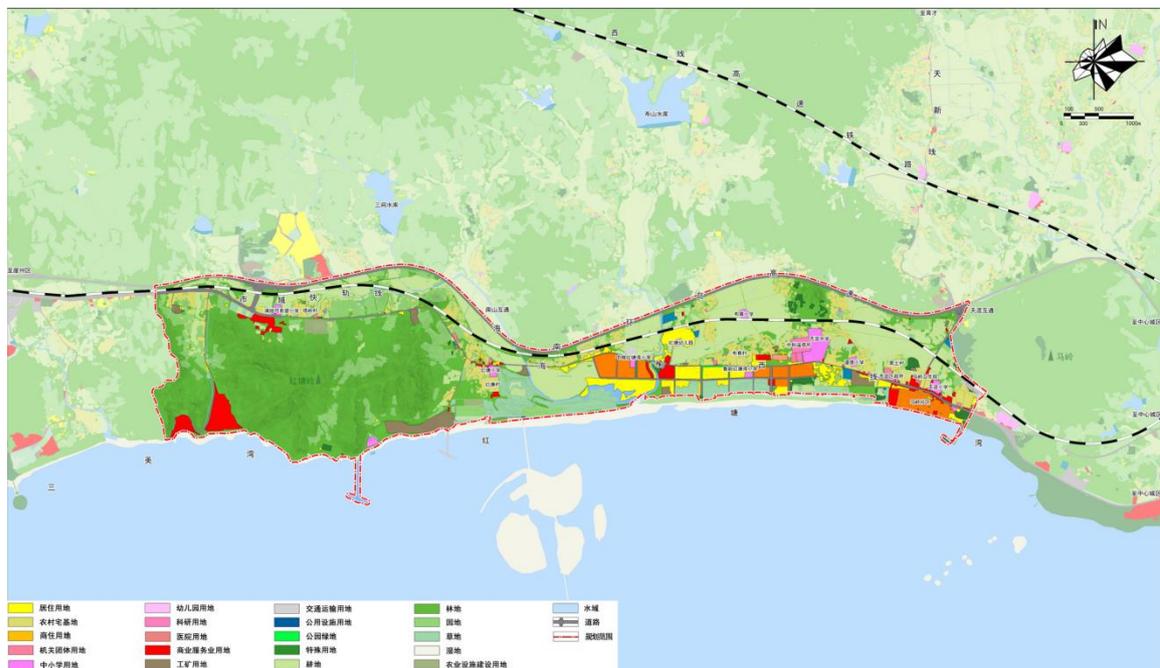
（四）现状概况

1. 用地现状

根据 2021 年国土变更调查数据分析，红塘湾片区现状建设用地 560.11 公顷，占规划范围的 28.84%。其中，农业设施建设用地 31.5 公顷，占规划范围的 1.62%；居住用地 252.75 公顷，占规划范围的 13.01%，公共管理与公共服务用地 34.73 公顷，占规划范围的 1.79%，商业服务业用地 56.68 公顷，占规划范围的 2.92%，工矿用地 29.76 公顷，占规划范围的 1.53%，交通运输用地 128.87 公顷，占规划范围的 6.64%，公用设施用地 5,74 公顷，占规划范围的 0.3%；绿地与开敞空间用地 2.13 公顷，占规划范围的 0.1%，特殊用地 17.9 公顷，占规划范围的 0.92%，空闲地 0.05 公顷，占

规划范围的 0.01%。

现状非建设用地 1382.11 公顷，占规划范围的 71.16%，其中耕地 342.08 公顷，占规划范围的 17.61%，园地 211.49 公顷，占规划范围的 10.89%，林地 702.11 公顷，占规划范围的 36.15%，草地 84.63 公顷，占规划范围的 4.36%，湿地 6.84 公顷，占规划范围的 0.35%，陆地水域 18.21 公顷，占规划范围的 0.94%，其他农用地 9.13 公顷，占规划范围的 0.47%，海域 7.62 公顷，占规划范围的 0.39%。



图：现状用地图

表：现状用地统计表

序号	用地名称	用地面积	
		面积 (公顷)	占规划范围比例
1	农业设施建设用地	31.50	1.62%
2	居住用地	252.75	13.01%
3	公共管理与公共服务用地	34.73	1.79%
4	商业服务业用地	56.68	2.92%
5	工矿用地	29.76	1.53%
6	交通运输用地	128.87	6.64%

7	公用设施用地	5.74	0.30%
8	绿地与开敞空间用地	2.13	0.1%
9	特殊用地	17.90	0.92%
10	空闲地	0.05	0.01%
小计	建设用地	560.11	28.84%
11	耕地	342.08	17.61%
12	园地	211.49	10.89%
13	林地	702.11	36.15%
14	草地	84.63	4.36%
15	湿地	6.84	0.35%
16	陆地水域	18.21	0.94%
17	其他农用地	9.13	0.47%
18	海域	7.62	0.39%
小计	非建设用地	1382.11	71.16%
总计		1942.22	100.00%

2. 交通现状

红塘湾片区通过三亚绕城高速及海榆西线，已形成“一快一主”对外联系大通道，对外交通十分便利。红塘湾片区通过天涯路与三亚绕城高速衔接，快速接入全岛高速公路网；海榆西线东西向贯穿规划区，便捷衔接三亚中心城区干路网。

红塘湾片区现状已建道路总长约 18.14 公里，路网密度约 4.08 公里/平方公里，路网密度较国家规范（8 公里/平方公里）偏低。其中，主干路长 7.67 公里，次干路长 4.12 公里，支路长 6.55 公里，次支路建设缓慢，断头路较多，道路未成网络。规划区内海榆西线以北，受村庄影响，道路建设处于严重滞后状态，主要以满足村庄出行的村道为主，道路宽度窄，多为水泥村道，部分道路破损严重，路况条件不佳。



图：红塘湾片区道路交通现状图

3. 公共服务设施现状

规划范围内现有幼儿园 1 处、小学 7 处、中学 3 处、便民服务中心 1 处、卫生服务中心 1 处、大社区服务中心 1 处、农贸市场 1 处。公共服务设施不齐全，缺少幼儿园、文体设施、医疗设施、社会福利设施等。



图：公共服务设施现状图

4. 现状已建情况

现状已建区域主要分布在海榆东线两侧，可分为西部、

中部、东部三个区域。其中西部以三美湾会议中心、三美湾丽晶酒店为主。中部已建项目包括沿海榆西线两侧分布的三亚市天涯中学、中科遥感所等教育科研项目，中粮红塘悦海、北京城建海云府、鲁能公馆、国瑞红塘湾等城镇住宅项目，以及红塘湾建国度假酒店等。东部已建主要为马岭社区。

二、现行控规解读

（一）编制背景

在 2006 版三亚市总体规划调整时，此前作为旅游发展备用地的海棠湾、红塘湾以及亚龙湾二线的储备地提前启用。从海南省委、省政府到三亚市委、市政府，都对海棠湾、红塘湾的建设大力支持，并提出了严格要求和美好愿景。2010 年伊始，随着国际旅游岛上升为国家战略，海南特别是三亚的旅游发展迎来前所未有之契机，所有项目都以此为念，重新提升定位目标，调整发展方向和路径，以适应新的发展态势。一系列宏观、中观的战略规划、发展规划，特别是三亚市城市总体规划，都对未来发展预期做出回应和调整，同期的天涯镇概念规划也对红塘湾腹地的发展做出轮廓性的思考。凡此种种，都显示红塘湾的发展背景发生了重大改变。而红塘湾原有控规囿于权属原因，两块用地分别编制，且完成于国际旅游岛战略生效前夕，编制时未能有效衔接二三线腹地开发，两块用地的衔接也不充分，急待整合与优化。因此，于 2009 年 11 月正式决定重新编定该控规，将红塘湾旅

游度假区置于国际旅游岛的大背景前，置于大三亚发展蓝图里，联系天涯镇地区的广大腹地开发，重新确立发展定位和路径，充分体现红塘湾旅游度假区作为三亚西部重心的重要价值和地位，确定最优化的综合开发模式。

2018年，三亚中心城区控制性详细规划进行了修编与整合，规划将红塘湾片区纳入中心城区控规范围进行衔接整合与局部修编。

（二）规划定位与目标

红塘湾旅游度假区是大三亚湾西部旅游组团的核心片区，以个性化、主题化、人文化为特色，依托天涯文化发展衍生主题社区，依托国际游艇港和滨海高尔夫等积极延伸发展离岸度假休闲功能，是面向国际国内高端市场的综合性高端旅游度假区。规划总目标：成为大三亚湾西部旅游组团的核心区，大三亚湾西部代表性的国际游艇港湾旅游商业综合体，以及天涯文化交流与创意休闲基地。

分目标：

1. 打造成熟的高端旅游商务综合体：强调高端功能的组合优势，发挥集合效应，将度假核心元素组织成为有机整体，依托港湾中心和组团中心，分别发展两类功能混合、高度集成的旅游综合体，成为大三亚湾西部旅游组团的功能地标。

2. 升华本土文化品质：突出度假区特征与形象，积极升华本土文化，深度发掘天涯文化和黎苗文化，在度假区的主

题化、特色化上树立鲜明风格。

3. 保护山海格局，预热腹地开发：尊重地理格局，保护山海景观通道，对通海河流和山体积极预留，成为海岸与腹地的生态廊道，为二线腹地的开发预留充分空间。

2018 年三亚中心城区控规对红塘湾国际会展单元进行了修编，红塘湾国际会展单元规划建设国际会展区，搭建国际文化合作交流平台，引领国际文化交流；布局国际会展、特色旅游消费、国际文化交流，逐步承接国际电影节、音乐节等文化活动与功能。

（三）用地布局与规模

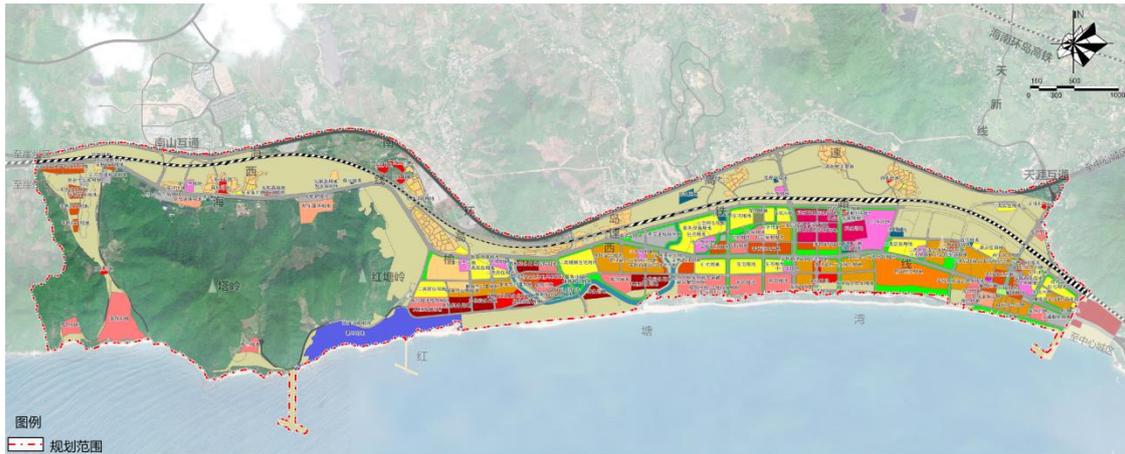
规划范围内现行控规各类建设用地合计 782.59 公顷。其中居住用地 201.12 公顷，占总建设用地面积的 25.69%；公共管理与公共服务用地 83.21 公顷，占总建设用地面积的 10.63%；商业服务业用地 165.61 公顷，占总建设用地面积的 21.17%；交通运输用地 256.61 公顷，占总建设用地面积的 32.79%；公用设施用地 6.01 公顷，占总建设用地面积的 0.76%；绿地与开敞空间用地 51.85 公顷，占总建设用地面积的 6.63%；特殊用地 1.77 公顷，占总建设用地面积的 0.23%；发展备用地 5.06 公顷，占总建设用地面积的 0.65%；其他建设用地 10.95 公顷，占总建设用地面积的 1.4%。

表：现行控规用地平衡表

用地代码	地类名称	用地面积(公顷)	占总建设用地比例(%)
------	------	----------	-------------

07		居住用地	201.12	25.69%
其中	07	居住用地	1.45	0.19%
	07/09	居住/商业混合用地	10.13	1.29%
	0701/0901	城镇住宅/商业混合用地	3.35	0.43%
	070102	二类城镇住宅用地	71.32	9.11%
	070102/0901	二类城镇住宅/商业混合用地	2.91	0.37%
	070102/090101	二类城镇住宅/零售商业混合用地	16.36	2.09%
	0703	农村宅基地	27.91	3.57%
	070302	二类农村宅基地	35.17	4.49%
	0704	农村社区服务设施用地	1.99	0.25%
	0901/070102	商业/二类城镇住宅混合用地	22.08	2.82%
	090101/070102	零售商业/二类城镇住宅混合用地	8.45	1.08%
08		公共管理与公共服务用地	83.21	10.63%
其中	0801	看机关团体用地	0.26	0.03%
	0802	科研用地	21.31	2.72%
	080301	图书展览用地	22.33	2.85%
	080403	中小学用地	25.76	3.29%
	080404	幼儿园用地	1.83	0.23%
	080501	体育场馆用地	2.93	0.37%
	080601	医院用地	7.70	0.98%
	0807	社会福利用地	1.09	0.14%
09		商业服务业用地	165.61	21.17%
其中	09	商业用地	7.98	1.02%
	090101	零售商业用地	30.93	3.95%
	090101/090301	零售商业/娱乐混合用地	7.11	0.91%
	090103	餐饮用地	2.20	0.28%
	090104	旅馆用地	61.11	7.81%
	090104/0902/090101	旅馆/商务金融/零售商业混合用地	7.05	0.90%
	090104/0902/090103	旅馆/商务金融/餐饮混合用地	3.80	0.49%
	090105	公用设施营业网点用地	0.70	0.09%
	0902	商务金融用地	23.44	3.00%

	0902/090104	商务金融/旅馆混合用地	1.40	0.18%
	0903	娱乐康体用地	12.27	1.57%
	0904	其他商业服务业用地	7.62	0.97%
12		交通运输用地	256.61	32.79%
其中	1201	铁路用地	42.28	5.40%
	1204	港口码头用地	37.19	4.75%
	1207	城镇道路用地	156.54	20.00%
	1208	交通场站用地	1.30	0.17%
	120801	对外交通场站用地	6.67	0.85%
	120802	公共交通场站用地	8.38	1.07%
	120803	社会停车场用地	4.25	0.54%
13		公用设施用地	6.01	0.76%
其中	1302	排水用地	2.26	0.29%
	1303	供电用地	2.21	0.28%
	1306	通信用地	0.31	0.04%
	1304	供燃气用地	0.26	0.03%
	1310	消防用地	0.97	0.12%
14		绿地与开敞空间用地	51.85	6.63%
其中	1401	公园绿地	49.66	6.35%
	1402	防护绿地	0.42	0.05%
	1403	广场用地	1.77	0.23%
15		特殊用地	1.77	0.23%
16		留白用地	0.40	0.05%
		发展备用地	5.06	0.65%
		其他建设用地	10.95	1.40%
建设用地合计			782.59	100.00%
农林用地			499.59	
规划范围			1282.18	



图：现行控规土地利用规划图

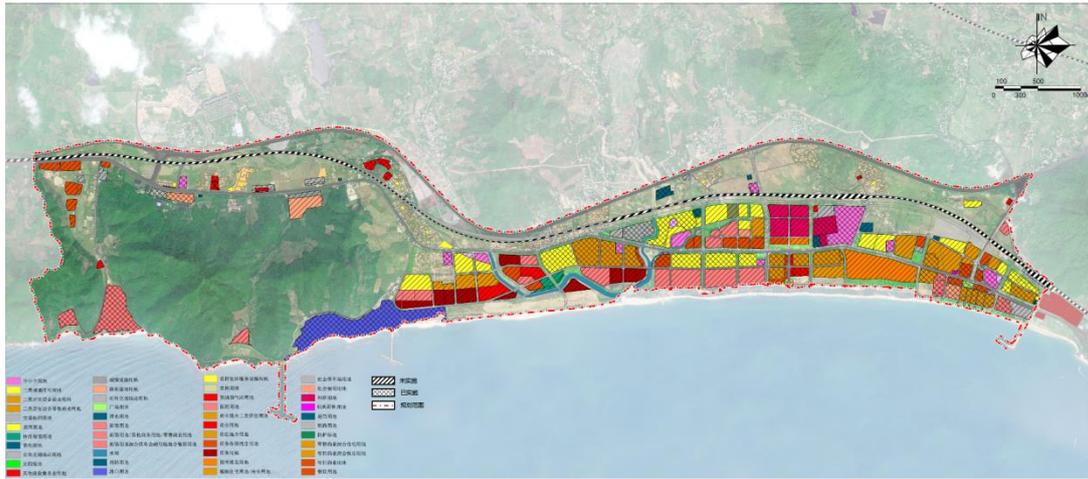
三、现行控规实施评估

（一）评估方法

本次现行控规实施评估采取定性和定量相结合的方法，将现行控规与 2021 年国土变更调查、遥感影像、实地踏勘调研情况等对比，对现行控规的实施情况进行全面评价。

（二）用地实施评估

现行控规建设用地地块面积合计 782.59 公顷，除去公园绿地、防护绿地、城镇道路用地、铁路用地、农村宅基地等，未实施地块面积约 250.23 公顷，占比为 54.51%；已实施地块面积约 208.86 公顷，占比为 45.49%，规划整体实施进度缓慢。现状用地整体沿海榆西线带状发展，已建用地主要集中在海榆西线两侧及马岭社区。



图：控规用地实施评估图

表：控规用地实施评估一览表

地块编码	用地性质	用地面积（公顷）	实施情况
—	发展备用地	0.40	未实施
—	交通设施用地	1.24	未实施
—	交通设施用地	0.06	已实施
—	商业用地	0.03	未实施
—	商业用地	0.04	未实施
—	商业用地	0.03	未实施
HT-HT-BQ-02	商业用地	0.19	已实施
HTW-01-03	中小学用地	1.39	已实施
HTW-01-05	服务设施用地	0.53	未实施
HTW-01-06	二类居住用地	4.25	未实施
HTW-01-08	中小学用地	1.47	未实施
HTW-01-09	二类居住用地	1.87	未实施
HTW-02-01	港口用地	37.19	已实施
HTW-02-02	二类居住用地	5.68	未实施
HTW-02-03	旅馆用地	2.52	未实施
HTW-02-04	旅馆用地	2.51	未实施
HTW-02-05	其他商务用地	3.25	未实施
HTW-02-07	服务型公寓用地	1.08	未实施
HTW-02-08	服务型公寓用地	0.80	未实施
HTW-02-09	其他商务用地	2.12	未实施
HTW-02-10	其他商务用地	1.91	未实施
HTW-03-01	服务型公寓用地	3.44	未实施
HTW-03-02	其他商务用地	3.67	未实施
HTW-03-03	服务型公寓用地	3.29	未实施

地块编码	用地性质	用地面积（公顷）	实施情况
HTW-03-04	其他商务用地	1.08	未实施
HTW-03-04	其他商业服务业用地	4.61	未实施
HTW-03-05	排水用地	0.02	未实施
HTW-04-04	其他商务用地	2.76	未实施
HTW-04-05	医院用地	2.19	未实施
HTW-04-06	零售商业用地	2.45	未实施
HTW-04-07	其他商业服务业用地	3.02	未实施
HTW-04-08	旅馆用地	0.02	未实施
HTW-04-08A	旅馆用地	1.46	未实施
HTW-04-08B	商务旅馆混合用地	1.40	未实施
HTW-04-13	体育场馆用地	1.11	未实施
HTW-04-13	体育场馆用地	0.74	未实施
HTW-05-02	二类城镇住宅用地	9.27	已实施
HTW-05-03	商住混合用地	8.15	已实施
HTW-05-04	商业混合二类居住用地	6.18	已实施
HTW-05-05	中小学用地	0.90	已实施
HTW-05-08	体育场馆用地	0.96	未实施
HTW-05-08	体育场馆用地	0.14	未实施
HTW-05-09	旅馆用地	5.01	未实施
HTW-05-09	旅馆用地	0.00	未实施
HTW-05-10	其他商务用地	2.52	未实施
HTW-05-11	商务用地	2.58	未实施
HTW-06-01	零售商业混合住宅用地	3.69	已实施
HTW-06-02	零售商业用地	0.72	已实施
HTW-06-03	其他商务用地	3.55	未实施
HTW-06-09	农林用地	0.66	已实施
HTW-06-11	农林用地	0.68	未实施
HTW-07-01	零售商业用地	2.19	已实施
HTW-07-02	旅馆用地混合商务金融用地混合餐饮	3.80	未实施
HTW-07-03	住宅用地	5.33	已实施
HTW-07-05	旅馆用地/其他商务用地/零售商业用地	7.05	未实施
HTW-07-09	住宅用地	5.69	已实施
HTW-07-12	旅馆用地	7.04	未实施
HTW-07-15	住宅用地	2.85	已实施
HTW-07-16	中小学用地	0.67	已实施
HTW-07-19	旅馆用地	5.58	未实施
HTW-08-02A	零售商业混合住宅用地	2.35	已实施
HTW-08-03	零售商业用地	0.37	已实施
HTW-08-05	零售商业混合住宅用地	2.42	已实施
HTW-08-06	零售商业用地	1.35	未实施

地块编码	用地性质	用地面积 (公顷)	实施情况
HTW-08-07	广场用地	0.64	已实施
HTW-08-09	商业用地	0.37	已实施
HTW-08-10	商业混合二类居住用地	2.41	已实施
HTW-08-12	商业用地	0.29	已实施
HTW-08-13	商业用地	1.72	已实施
HTW-09-02A	商业混合二类居住用地	0.41	已实施
HTW-09-02B	商业混合二类居住用地	4.92	已实施
HTW-09-07	零售商业混合娱乐用地	4.50	未实施
HTW-09-09A	图书展览用地	20.75	未实施
SMW-02-01	零售商业用地	1.97	未实施
SMW-02-02	零售商业用地	2.36	未实施
SMW-02-03	零售商业用地	0.60	未实施
SMW-02-04	社会停车场用地	0.56	未实施
SMW-02-05	零售商业用地	1.89	未实施
SMW-02-06	零售商业用地	0.52	未实施
SMW-02-07	零售商业用地	1.35	未实施
SMW-02-08	零售商业用地	0.82	未实施
SMW-02-09	商业用地	0.54	未实施
SMW-02-10	公共交通场站用地	1.21	未实施
SMW-04-01	旅馆用地	3.18	已实施
SMW-04-02	旅馆用地	16.18	已实施
SMW-04-04	旅馆用地	2.20	未实施
TL-01-01	社会停车场用地	1.58	已实施
TL-01-01B	发展备用地	2.00	未实施
TL-01-02	娱乐康体用地	2.98	已实施
TL-01-03	供电用地	0.11	已实施
TL-01-06A	娱乐康体用地	6.66	未实施
TL-01-10	发展备用地	1.03	未实施
TL-01-11	发展备用地	0.34	未实施
TL-01-12	发展备用地	1.23	未实施
TL-01-13	发展备用地	0.45	未实施
TL-01-14	排水用地	0.11	未实施
TY01-01-02	零售商业混合娱乐用地	2.61	已实施
TY01-01-05	旅馆用地	0.81	已实施
TY01-01-06	旅馆用地	1.92	已实施
TY01-01-07	旅馆用地	0.41	已实施
TY01-02-01	餐饮用地	1.25	已实施
TY01-02-02	娱乐康体用地	2.64	已实施
TY01-02-04	广场用地	0.06	已实施
TY01-02-05	广场用地	0.81	已实施
TY01-02-06	商住混合用地	1.00	已实施

地块编码	用地性质	用地面积（公顷）	实施情况
TY01-02-08	广场用地	0.07	已实施
TY01-02-09	商住混合用地	0.86	已实施
TY01-02-11	广场用地	0.07	已实施
TY01-02-12	餐饮用地	0.95	已实施
TY01-02-13	商住混合用地	0.93	已实施
TY01-02-15	广场用地	0.06	已实施
TY01-02-16	商住混合用地	1.29	已实施
TY01-02-18	广场用地	0.06	已实施
TY01-02-19	社会停车场用地	0.37	已实施
TY01-02-20	商住混合用地	1.57	已实施
TY01-03-02	旅馆用地	2.60	已实施
TY01-03-04	交通枢纽用地	3.22	未实施
TY02-01-01	通信用地	0.31	未实施
TY02-01-03	二类居住用地	2.92	未实施
TY02-02-01	二类居住混合零售商业用地	8.45	未实施
TY02-02-02	二类居住混合零售商业用地	2.31	已实施
TY02-02-04	行政办公用地	0.26	已实施
TY02-03-02	商住混合用地	2.29	未实施
TY02-04-01	商住混合用地	0.74	未实施
TY02-04-02	零售商业用地	2.03	已实施
TY02-05-02	零售商业用地	1.18	未实施
TY02-06-01	社会停车场用地	0.38	已实施
TY02-06-02	零售商业用地	1.12	已实施
TY02-07-02	商住混合用地	1.44	未实施
TY02-08-02	住宅用地	1.24	未实施
TY02-09-01	中小学用地	2.62	已实施
TY02-09-02	服务设施用地	0.49	未实施
TY02-10-02	住宅用地	3.53	已实施
TY02-11-01	城镇住宅用地/商业用地	3.35	已实施
TY02-11-01A	居住用地	1.23	已实施
TY02-11-01B	居住用地	0.22	已实施
TY02-11-04	排水用地	0.13	已实施
TY02-12-01	对外交通场站用地	0.97	未实施
TY03-01-02	供电用地	1.43	未实施
TY03-02-01	二类居住用地	2.96	未实施
TY03-02-02	二类居住用地	2.92	未实施
TY03-02-03	中小学用地	1.17	已实施
TY03-03-01	二类居住混合零售商业用地	5.60	未实施
TY03-03-02	零售商业用地	1.20	未实施

地块编码	用地性质	用地面积（公顷）	实施情况
TY03-03-03	社会停车场用地	0.57	未实施
TY03-04-02	加油加气站用地	0.34	未实施
TY03-05-01	二类居住用地	1.42	未实施
TY03-07-01	旅馆用地	1.05	未实施
TY03-10-02	加油加气站用地	0.36	未实施
TY03-10-03	社会停车场用地	0.39	未实施
TY03-10-04	交通枢纽用地	2.49	未实施
TY03-10-05	科研用地	5.37	已实施
TY03-10-06	消防用地	0.97	已实施
TY03-10-07	科研用地	1.04	已实施
TY03-10-08	中小学用地	12.72	已实施
TY04-01-02	二类居住用地	8.68	已实施
TY04-01-03	服务设施用地	0.82	已实施
TY04-01-04	住宅用地	2.21	未实施
TY04-01-05	供电用地	0.67	已实施
TY04-01-07	住宅用地	0.65	未实施
TY04-02-01	中小学用地	2.65	未实施
TY04-02-04	零售商业用地	0.91	未实施
TY04-02-05	社会停车场用地	0.40	未实施
TY04-02-06	零售商业用地	1.12	未实施
TY04-03-02	住宅用地	4.83	未实施
TY04-03-03	军事用地	1.77	未实施
TY04-04-03	医院用地	0.76	未实施
TY04-05-01	医院用地	2.59	未实施
TY04-06-01	医院用地	2.16	未实施
TY04-07-01	零售商业用地	1.89	未实施
TY04-09-02	住宅用地	1.59	未实施
TY04-09-04	住宅用地	2.03	未实施
TY04-10-03	住宅用地	1.41	未实施
TY04-10-04	社会福利用地	1.09	未实施
TY04-11-01	二类居住混合商业用地	2.91	未实施
TY04-12-01	零售商业用地	1.66	未实施
TY04-13-01	零售商业用地	1.73	未实施
TY04-14-01	科研用地	3.20	未实施
TY04-14-04	科研用地	3.03	未实施
TY04-14-06	科研用地	4.25	未实施
TY04-14-07	科研用地	4.43	未实施
TY04-14-10	零售商业用地	1.52	未实施
TY04-14-11	图书展览用地	1.58	未实施
TY04-15-02	公共交通场站用地	1.28	未实施
TY04-16-02	公共交通场站用地	5.89	已实施

地块编码	用地性质	用地面积（公顷）	实施情况
TY05-01-01	排水用地	2.00	已实施
TY05-01-02	供燃气用地	0.26	未实施
TY05-01-03	中小学用地	0.08	已实施
TY-BF-BD-02	中小学用地	0.98	已实施
TY-HT-BY-02	商业用地	1.16	已实施
TY-HT-BY-03	商业用地	1.14	已实施
TY-HT-BY-04	商业用地	0.65	已实施
TY-TL-JS-02	中小学用地	1.11	已实施
TY-TL-JS-03	商业用地	0.44	已实施
TY-TL-JS-04	商业用地	0.54	已实施
TY-TL-JS-05	商业用地	0.29	已实施
TY-TL-JS-08	商业用地	0.27	已实施
TY-TL-JS-09	商业用地	0.29	已实施

（三）道路实施评估

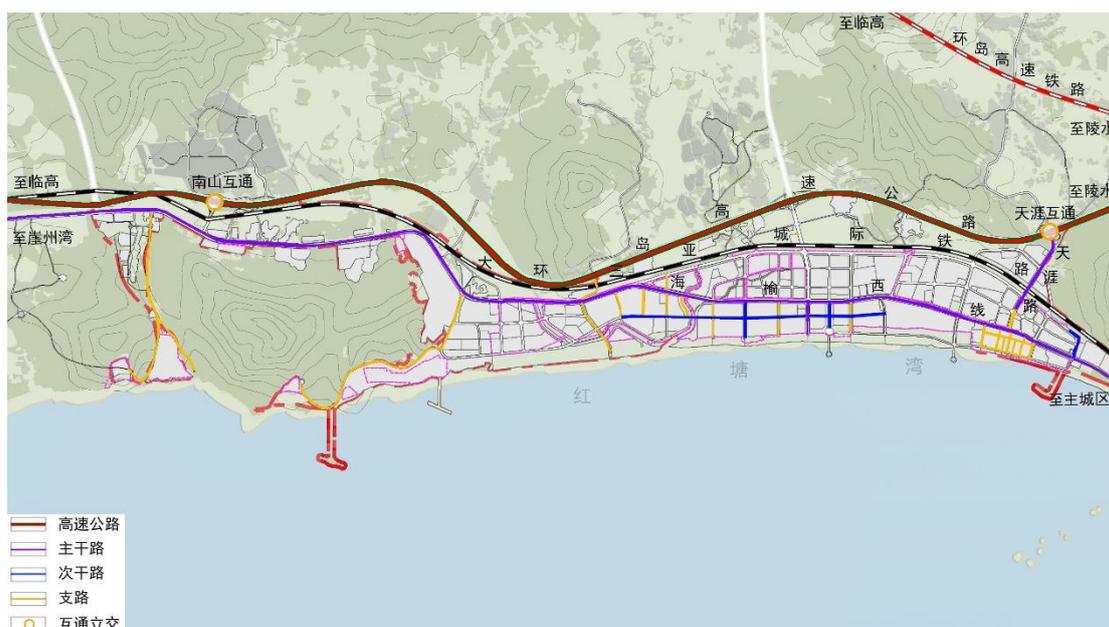
现行控规规划红塘湾片区路网骨架结构为“一横两纵”。其中“一横”为海榆西线，同时承担过境交通的职能，也是红糖片区主要横向交通性干道。“二纵”为天涯路及红塘路，承担红塘湾片区与环岛高速公路（远期城市快速路）的便捷联系，向北衔接三亚第二绕城高速。

现状仅建成海榆西线、天涯路，道路骨架尚未形成。目前天涯路至海榆西线段尚未按照城市主干路进行贯通，红糖

路向北尚未贯通至环岛高速公路，规划区与环岛高速之间联系及通行能不足，对外交通联系大通道尚未形成。

红塘湾片区内部道路网建设主要集中在海榆西线以南，海榆西线以北多为村庄道路，现状断头路较多，次支路建设缓慢，道路未成网络。现状规划范围内以建道路总长约 18.41 公里，仅完成控规规划道路总长的 45%，城市道路建设滞后。

现行控规共规划社会停车场 5 处，公交综合场站及枢纽共 2 处，目前社会停车场及公交综合场站及枢纽尚未建设，交通设施建设严重滞后。



图：控规道路实施评估

（四）公共服务设施评估

现行控规中除新天涯中学（TY03-10-08）、天涯单元片区规划幼儿园 01（TY04-01-03）、鲁能红塘小学（HTW-07-16）、中粮红塘小学（HTW-05-05）已实施外，其他公服设施均未实施，建设进度缓慢。

表：现行控规公共服务设施评估

地块编码	用地面积（平方米）	项目名称	实施情况
TY03-10-08	12.72	新天涯中学	规划已实施
TY04-01-03	0.82	天涯单元片区规划幼儿园 01	规划已实施
HTW-07-16	0.67	红塘湾规划小学 03(鲁能红塘小学)	规划已实施
HTW-04-05	2.19	规划医院	规划
HTW-01-08	1.47	红塘湾规划小学 01	规划
HTW-01-05	0.53	红塘湾单元片区规划幼儿园 02	规划
HTW-09-09A	20.75	会展中心	规划
HTW-05-05	0.9	红塘湾规划小学 02（中粮红塘小学）	规划已实施
TY04-14-11	1.58	天涯综合文化活动中心	规划
TY04-10-04	1.09	天涯社会福利院	规划
TY04-04-03	0.76	天涯区中心医院	规划
TY04-05-01	2.59	天涯区中心医院	规划
TY04-06-01	2.16	天涯区中心医院	规划
TY04-02-01	2.65	红塘湾小学	规划
TY02-09-02	0.49	天涯海角单元片区规划幼儿园 01	规划
HTW-04-13	1.11	红塘湾区级体育中心	规划
HTW-05-08	0.96	红塘湾区级体育中心	规划
HTW-04-13	0.73	红塘湾区级体育中心	规划
HTW-05-08	0.14	红塘湾区级体育中心	规划



图：现行控规公共服务设施评估

四、修编必要性论证

（一）修编必要性

1. 衔接落实上位国土空间规划“三线划定”成果

三亚市国土空间规划划定红塘湾片区城镇开发边界约4.45平方公里，但现行控规部分用地位于城镇开发边界外，难以落地实施；同时现行控规局部建设用地涉及三亚市国土空间规划划定的永久基本农田，因此需要通过控制性详细规划修编，优化用地布局，保障片区空间发展和项目落地。



图：现行控规与开发边界叠合图

2. 盘活存量土地，加强产业落地引导和要素保障

目前城镇开发边界内仍有大片存量土地未开发建设，为科学高效盘活存量土地，提高土地利用效率，激发城市建设活力，推动产业转型升级，需通过新一轮的控规修编明确红塘湾片区的产业发展方向，并留足产业发展空间，保障产业落地。

3. 衔接村庄规划，推动城乡融化一体化发展

红塘湾片区分布塔岭村、红塘村、布甫村、黑土村四个

行政村，目前这四个行政村已编制完成村庄规划并入库，本着村规控规范围不重合的原则，本次控规修编需对村庄规划的规划范围和空间布局进行衔接，统筹城镇和乡村功能布局，整合城乡功能，突出各自发展重点和特色，更好地形成发展合力，推动城乡融合发展。

（二）修编依据

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，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》

第十九条 控制性详细规划组织编制机关应当建立规划动态维护制度，有计划、有组织地对控制性详细规划进行评估和维护。

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。

3. 《海南省城乡规划条例》（2018 年修订）

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、产业园区等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需要修改的。

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。

五、结论及建议

（一）论证结论

1. 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（2020-2035 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，本次规划修编符合《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。

2. 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（2020-2035）》的相关要求，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，提升红塘湾片区的品质、服务、交通、形象与活力，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。

（二）修编建议

1. 思考定位与发展目标

结合海南自贸港全新战略定位、三亚市国土空间总体规划对该片区的相关要求，依托区位优势和资源本底，衔接上位规划功能要求，提出适合红塘湾片区未来发展需求的规划目标。

2. 优化空间结构和用地布局

落实三亚市国土空间总体规划对红塘湾片区的指引，结合三亚市发展现状，优化红塘湾片区的空间结构，结合实际情况优化调整用地布局。

3. 优化地块控制指标

按照国家、海南省和三亚市最新国土空间技术标准要求，结合国土空间总体规划对该片区的形态指引和要求，合理控制规划区内各类用地具体控制指标。

4. 完善数据成果

按照“一张蓝图绘到底”的要求，将全部规划成果录入GIS平台，数据统一存放在ArcGIS FileGeoDatabase数据集中，采用File GeoDatabase格式保存，形成控规GIS平台一张图。