



**《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》
YC03-27-01地块规划修改必要性论证**



三亚市自然资源和规划局

2024年09月

01 现状概况

CURRENT SITUATION OVERVIEW

1.1 项目背景

党的二十大以来，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，进一步加强土地宏观调控，落实最严格的耕地保护制度和节约集约用地制度，最大限度提升土地利用效益，加快推动经济转型升级。

三亚市“十四五”期间计划建设保障性租赁住房6000套，2022-2023年已落实保障性租赁住房2000套，目前三亚市保障性租赁住房均位于崖州区，中心城区尚无保障性租赁住房可申报。

同心家园六期北区东侧（YC03-27-01部分用地）目前尚有部分土地尚未开发，经实地考察并通过研究认为该地块可用于做我市中心城区保障性租赁住房。

为保障我市保障性租赁住房落地建设，2024年8月12日市住房和城乡建设局向我局发文申请对YC03-27-01地块进行规划调整。我局拟按程序启动本次修改论证，涉及YC03-27-01地块。

1.2 项目区位

项目地处三亚市天涯区育春路北侧，东侧紧邻三亚河，已建部分为同心家园六期北区，交通便利。



1.3项目及周边现状情况

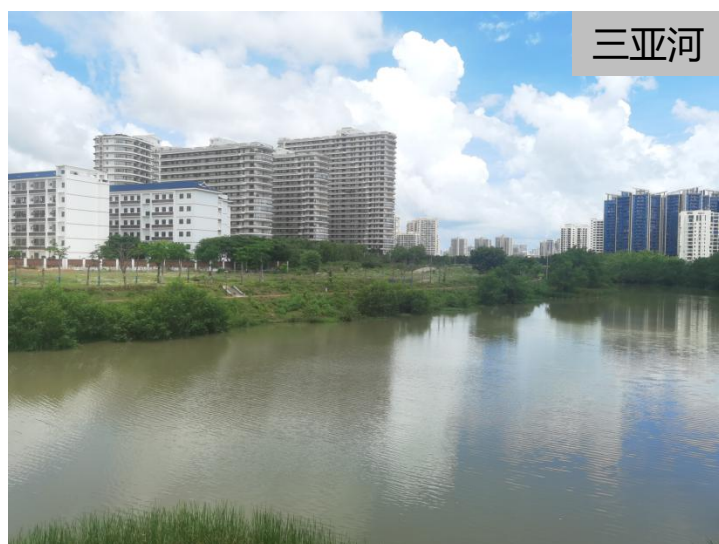
项目地块紧邻，三亚河西侧为已建同心家园六期北区，东侧现状为临时停车场，临河为滨河公园，项目南侧为已建同心家园六期南区。



同心家园六期北区



同心家园六期南区



三亚河



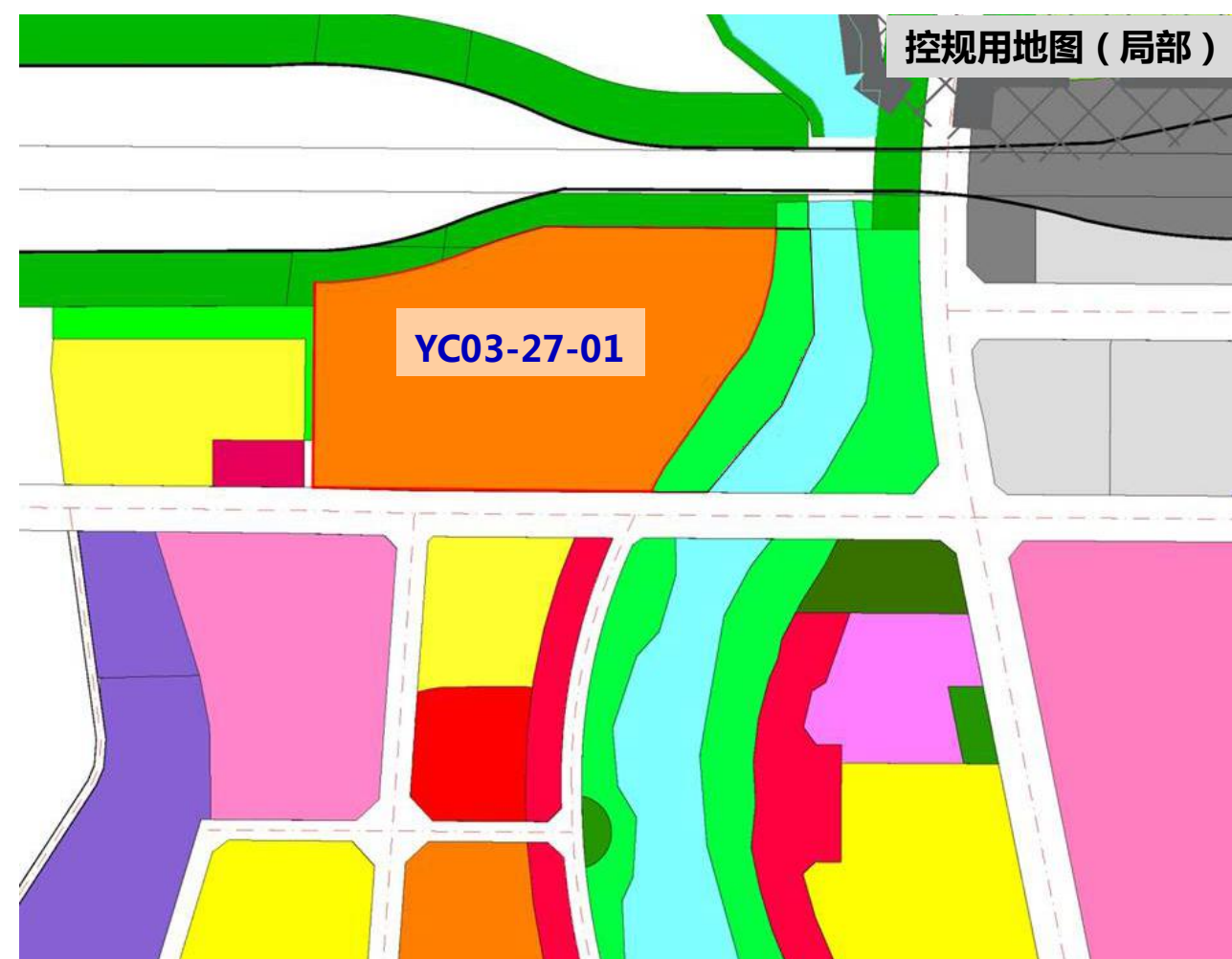
1.4 上位规划情况

一、三区三线

经核查《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果，YC03-27-01地块在城镇开发边界内，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。

二、原控规情况

经核查《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》，YC03-27-01地块规划用地性质为商业混合二类居住用地（代码B1R2）。



02 修改必要性分析

ANALYSIS OF NECESSITY FOR MODIFICATION

2.1 贯彻落实国家政策

为贯彻落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号)和，加快完善以安居房、保障性租赁住房、公租房为主体的海南自由贸易港住房保障体系，有效解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，经省政府同意，现就加快发展保障性租赁住房提出以下意见。

人口净流入的大城市和省级人民政府确定的城市，对企事业单位依法取得使用权的土地，经城市人民政府同意，在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，允许用于建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；允许土地使用权人自建或与其他市场主体合作建设运营保障性租赁住房。

拟修改地块权属为三亚市住房和城乡建设局，且已经三亚市人民政府同意，符合《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号)文件要求，是对文件精神贯彻落实。

2.2 解决现实问题

三亚市“十四五”期间计划建设保障性租赁住房6000套，2022-2023年已落实保障性租赁住房2000套，目前三亚市保障性租赁住房均位于崖州区，中心城区尚无保障性租赁住房可申报，加快完善保障性租赁住房已是目前迫切需要解决的问题。

三亚市住房和城乡建设局于2024年5月14日至2024年6月14日通过市政府网站向社会公开发布了《三亚市住房和城乡建设局关于公开征求〈关于加快发展保障性租赁住房工作的实施方案〉意见的公告》

加快完善保障性租赁住房能有效解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。



三亚市住房和城乡建设局
zj.sanya.gov.cn

请输入您要搜索的关键词

首页 机构介绍 要闻动态 信息公开 解读回应 政务服务 互动交流 数据开放

首页 > 互动交流

三亚市住房和城乡建设局关于公开征求《关于加快发展保障性租赁住房工作的实施方案》意见采纳情况的公告

2024-07-05 17:23 来源：三亚市住房和城乡建设局 【字体：大 中 小】 打印

三亚市住房和城乡建设局关于公开征求《关于加快发展保障性租赁住房工作的实施方案》意见采纳情况的公告

三亚市住房和城乡建设局于2024年5月14日至2024年6月14日通过市政府网站向社会公开发布了《三亚市住房和城乡建设局关于公开征求〈关于加快发展保障性租赁住房工作的实施方案〉意见的公告》。截止2024年6月14日，我局共收到3封电子邮件的反馈意见（采纳情况见附件）。

特此公告。

附件：关于公开征求《关于加快发展保障性租赁住房工作的实施方案》征集意见汇总表

三亚市住房和城乡建设局
2024年7月5日

2.3 落实主体责任

根据《海南省人民政府办公厅关于完善海南自由贸易港住房保障体系的指导意见》(琼府办〔2022〕25号)精神，保障落实主体责任。**市县人民政府对促进本地区发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难问题负主体责任。**要完善政策制度，抓紧出台加快发展保障性租赁住房的具体操作或实施办法，重点明确本地区发展保障性租赁住房的土地、财税、审批等优惠政策，明确保障性租赁住房项目建设筹集的准入条件、操作流程及工作要求等。要健全工作机制，建立保障性租赁住房项目部门联审机制，明确保障性租赁住房项目认定程序、办法和牵头部门，构建保障性租赁住房项目审批手续绿色通道;建立住建部门与税务部门以及供水、供电、供气等企业单位的联动机制，推动住房租赁税收和民用水电气价格等优惠政策落实;建立住建部门与金融监管部门、金融机构的协调机制，加大对保障性租赁住房建设运营的金融支持力度。

本项目的建设即是对主体责任的落实。



2.4 盘活存量资产

《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）中指出（二）重点区域。一是推动建设任务重、投资需求强、存量规模大、资产质量好的地区，积极盘活存量资产，筹集建设资金，支持新项目建设，牢牢守住风险底线。二是推动地方政府债务率较高、财政收支平衡压力较大的地区，加快盘活存量资产，稳妥化解地方政府债务风险，提升财政可持续能力，合理支持新项目建设。三是围绕落实京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展、黄河流域生态保护和高质量发展等区域重大战略以及推动**海南自由贸易港建设等**，鼓励相关地区率先加大存量资产盘活力度，充分发挥示范带动作用。

本项目即是对闲置土地盘活和有效利用，既能够避免土地浪费，又能有效解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。



中华人民共和国中央人民政府
www.gov.cn

[首页](#) | [简](#) | [繁](#) | [EN](#) | [登录](#) | [邮箱](#) | [无障碍](#)

首页 > 政策 > 国务院政策文件库 > 国务院文件
字号: 默认 大 超大 | 打印 | 收藏 | 留言 | 

<p>索引号: 000014349/2022-00059</p> <p>发文机关: 国务院办公厅</p> <p>标 题: 国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见</p> <p>发文字号: 国办发〔2022〕19号</p>	<p>主题分类: 国民经济管理、国有资产监管\其他</p> <p>成文日期: 2022年05月19日</p> <p>发布日期: 2022年05月25日</p>
---	---

国务院办公厅关于进一步盘活存量资产 扩大有效投资的意见

国办发〔2022〕19号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

经过多年投资建设，我国在基础设施等领域形成了一大批存量资产，为推动经济社会发展提供了重要支撑。有效盘活存量资产，形成存量资产和新增投资的良性循环，对于提升基础设施运营管理水平、拓宽社会投资渠道、合理扩大有效投资以及降低政府债务风险、降低企业负债水平等具有重要意义。为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，推动高质量发展，经国务院同意，现就进一步盘活存量资产、扩大有效投资提出以下意见。

一、聚焦盘活存量资产重点方向

（一）重点领域。一是重点盘活存量规模较大、当前收益较好或增长潜力较大的基础设施项目资产，包括交通、水利、清洁能源、保障性租赁住房、水电气热等市政设施、生态环保、产业园区、仓储物流、旅游、新型基础设施等。二是统筹盘活存量和改扩建有机结合的项目资产，包括综合交通枢纽改造、工业企业退城进园等。三是有序盘活长期闲置但具有较大开发利用价值的项目资产，包括老旧厂房、文化体育场馆和闲置土地等，以及国有企业开办的酒店、餐饮、疗养院等非主业资产。

（二）重点区域。一是推动建设任务重、投资需求强、存量规模大、资产质量好的地区，积极盘活存量资产，筹集建设资金，支持新项目建设，牢牢守住风险底线。二是推动地方政府债务率较高、财政收支平衡压力较大的地区，加快盘活存量资产，稳妥化解地方政府债务风险，提升财政可持续能力，合理支持新项目建设。三是围绕落实京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三

03 修改依据及原则

BASIS AND CONTENT OF MODIFICATION

3.1 修改依据

3.1.1 相关法律法规

- 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) 《三亚市城市规划管理技术规定》；
- 8) 《三亚市国土空间总体规划(2021—2035年)》；
- 9) 《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》；
- 10) 国家、省、市其他相关法律法规和标准规范；
- 11) 相关文件及甲方提供资料等。

3.1.2 相关法律法规对应条文

1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

第十九条 城市人民政府城乡规划主管部门根据城市总体规划的要求，组织编制城市的控制性详细规划，经本级人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

第二十条 镇人民政府根据镇总体规划的要求，组织编制镇的控制性详细规划，报上一级人民政府审批。县人民政府所在地镇的控制性详细规划，由县人民政府城乡规划主管部门根据镇总体规划的要求组织编制，经县人民政府批准后，报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

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。

修改乡规划、村庄规划的，应当依照本法第二十二条规定的审批程序报批。

3.1 修改依据

3.1.2 相关法律法规对应条文

2) 《海南省城乡规划条例》（2018年修正）

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。

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。

修改村庄规划的，应当依照本条例第二十条规定的审批程序报批。

3) 《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。

3.1 修改依据

3.1.2 相关法律法规对应条

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》

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。

依据若干意见政策要求项目地块属于重大调整，需先对必要性进行论证。

海南省自然资源和规划厅 海南省住房和城乡建设厅 海南省林业局 文件

琼自然资规〔2022〕3号

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

各市、县、自治县人民政府，各有关单位：

经省政府同意，现将《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）》印发给你们，请认真贯彻执行。



海南省自然资源和规划厅



海南省住房和城乡建设厅



2022年7月15日

（此件主动公开）

- 1 -

3.2 修改原则

1、遵循总体规划

规划指标的制定内容符合总体规划提出的各项要求。即：主体功能和发展定位符合总体规划；结构布局符合总体规划；空间形态符合总体规划；公共资源与公共环境符合总体规划。

2、集约土地原则

统筹地区资源，合理使用土地。以城市环境为前提，集约利用土地，提高土地利用率，实现土地资源效益最大化。

3、控制与引导相结合原则

规划强调控制与引导相结合，对配套设施、道路、公共绿地等实行严格的控制规定，而对其它类土地的使用可根据土地兼容要求，保留适当的灵活性。规划成果体现土地有偿使用和管理运作要求，达到系统、规范、简明的目的，增强可操作性。

4、统筹协调，利益均衡原则

综合分析规划区与周边区域的关系，从定位、空间布局、道路系统、基础设施以及环境景观等方面进行综合协调，使规划区建设与周边区域发展有机衔接。实现经济效益、环境效益、社会效益的统一。

5、适应相关政策

论证过程中严格遵循国家法律法规和利用相关优惠政策。

6、保持生态特征

协调处理好开发与生态环境保护的关系，统筹安排生态资源的保护和利用，实现开发与自然生态的和谐共生。

7、优化景观品质

力求创造良好的天际轮廓线，优化城市景观，为民众创造一个优美的生活、交流空间环境。

04 结论及建议

CONCLUSIONS AND SUGGESTIONS

4.1 结论及建议

通过对相关依据、必要性分析得出结论如下：

项目主要用于建设保障性租赁住房。

1.是对《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号)和《海南省人民政府办公厅关于完善海南自由贸易港住房保障体系的指导意见》(琼府办〔2022〕25号)精神的贯彻落实；可有效解决新市民、青年人等群体的住房困难问题；是对土地资源的集约利用，因此，从项目建设的实施性及地块用地性质调整的必要性分析来看，本次项目规划修改是必要的。

2.本项目主要涉及修改用地性质、调整用边界及指标修改。

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《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩有效投资的意见》、《海南省人民政府关于进一步加强土地宏观调控提升土地利用效益的意见》、《海南省人民政府关于支持产业项目发展规划和用地保障的意见》相关政策，项目建成后有助于鼓励挖掘闲置、低效土地价值，进行盘活利用，也节约集约用地，促进用地效率的提高。因此，从项目建设的实施性及地块用地性质调整的必要性分析来看，本次项目规划修改是必要的。

建议按调整程序推进项目发展：

地块的调整是由其他用途的用地调整为居住用地，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。