

# 海棠湾林旺片区控制性详细规划（修编）

## 必要性论证报告

三亚市现代服务业产业园管理委员会

2024 年12 月

# 目 录

<b>一、</b>	<b>项目概况</b> .....	<b>1</b>
(一)	项目背景 .....	1
(二)	规划范围 .....	1
<b>二、</b>	<b>现行控规解读</b> .....	<b>2</b>
(一)	规划目标 .....	2
(二)	空间结构 .....	3
(三)	用地布局及控制指标 .....	4
<b>三、</b>	<b>现行控规实施评估</b> .....	<b>6</b>
(一)	现状用地及建设评估 .....	6
(二)	现状交通情况 .....	7
(三)	现状产业情况 .....	8
(四)	现状公服设施建设情况 .....	9
(五)	现状开敞空间建设情况 .....	10
(六)	现状小结 .....	11
<b>四、</b>	<b>修编必要性论证</b> .....	<b>11</b>
(一)	修编必要性 .....	11
(二)	修编需遵循的法律法规依据 .....	13
<b>五、</b>	<b>结论及建议</b> .....	<b>14</b>
(一)	论证结论 .....	14
(二)	修编建议 .....	15

## **一、项目概况**

### **(一) 项目背景**

《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》于2021年10月21日通过三亚市人民政府批复实施。伴随《海南省国土空间总体规划（2021-2035年）》、《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》等上位规划的批复，以及《三亚建设国际旅游胜地规划（2022-2035年）》等相关规划的颁布印发，海棠湾林旺片区的战略使命、功能需求、空间资源等面临全新优化升级，为更好的服务海南自贸港和三亚国际旅游胜地建设、支撑三亚市级国土空间总体规划落地实施、助力海棠湾打造海南自贸港国际旅游胜地核心区，为项目招商落地做好规划要素保障，应依法开展控制性详细规划的修编工作。

### **(二) 规划范围**

本次划定规划范围北至海岸大道、东至海岸线、西至湾坡路、南至江林路，总面积约10.44平方公里。

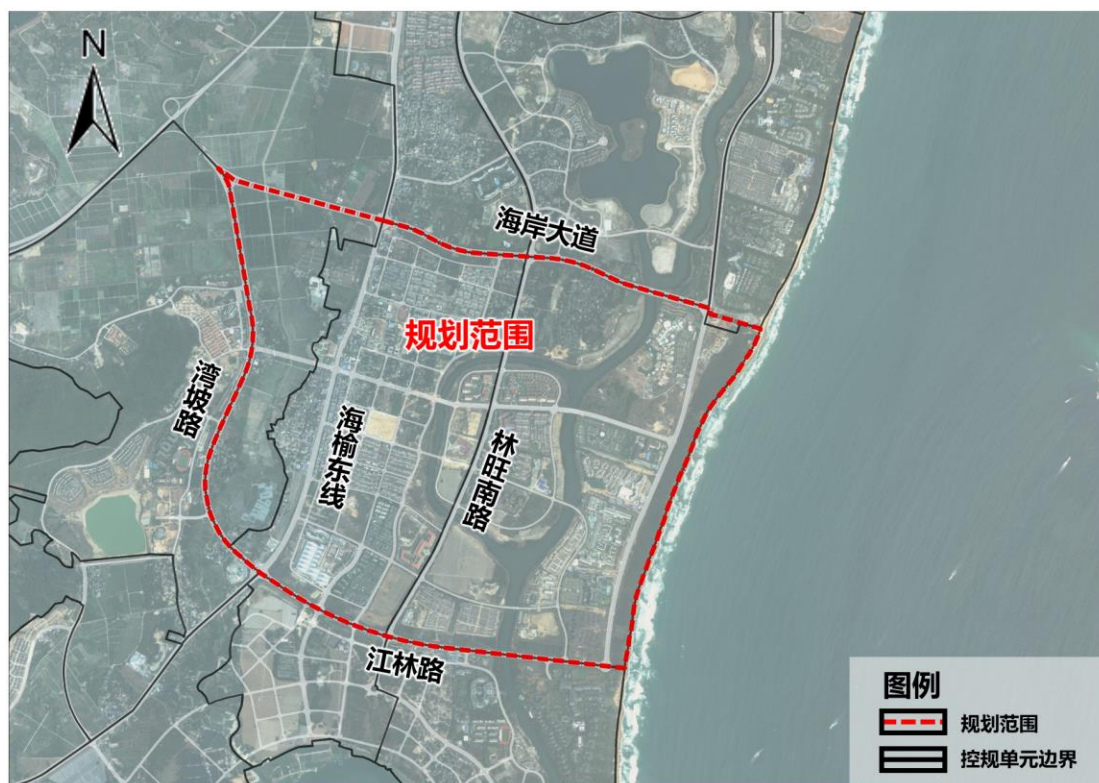


图 规划范围示意图

## 二、现行控规解读

### (一) 规划目标

海棠湾的发展定位为：国家海岸——国际旅游度假区。海棠湾体现三大核心职能，包括：国际化的一站式旅游目的地，立足南海面向国际的旅游消费中心，立足三亚辐射南部省域的区域性服务中心。其中，林旺片区的功能定位是康养休闲社区，依托现状河心健康岛、广安门医院、北京大学口腔医院等资源，以医疗康复为主导产业；依托内河水系及滨河绿地等资源，适当发展养生保健产业；依托林旺镇区，适当发展高端民宿体验、主题风情美食街等业态。

## **(二) 空间结构**

规划在海棠湾形成“一线、五楔、九片区、三统筹”的总体空间结构。

一线（大滨海主线）：以酒店带为支撑、蜈支洲岛为支点、内河水系为特色骨架的旅游功能主线。

五楔（主题活动绿楔）：五条楔形绿化带顺应山势，通向海滨，形成保障各组团有效隔离的绿化生态通廊，同时结合周边实体功能安排开敞式主题旅游活动功能。

九片区（空间组团）：铁炉港片区、林旺片区、龙江片区、风塘片区、藤桥片区、林旺片区、南田片区、湾坡片区、青田片区。

三统筹（非建设空间）：结合西部山体林地区域统筹山地主题旅游区，结合蜈支洲岛、后海半岛和藤桥河入海口统筹海洋主题旅游区，结合椰洲湿地等区域统筹湿地主题旅游区。

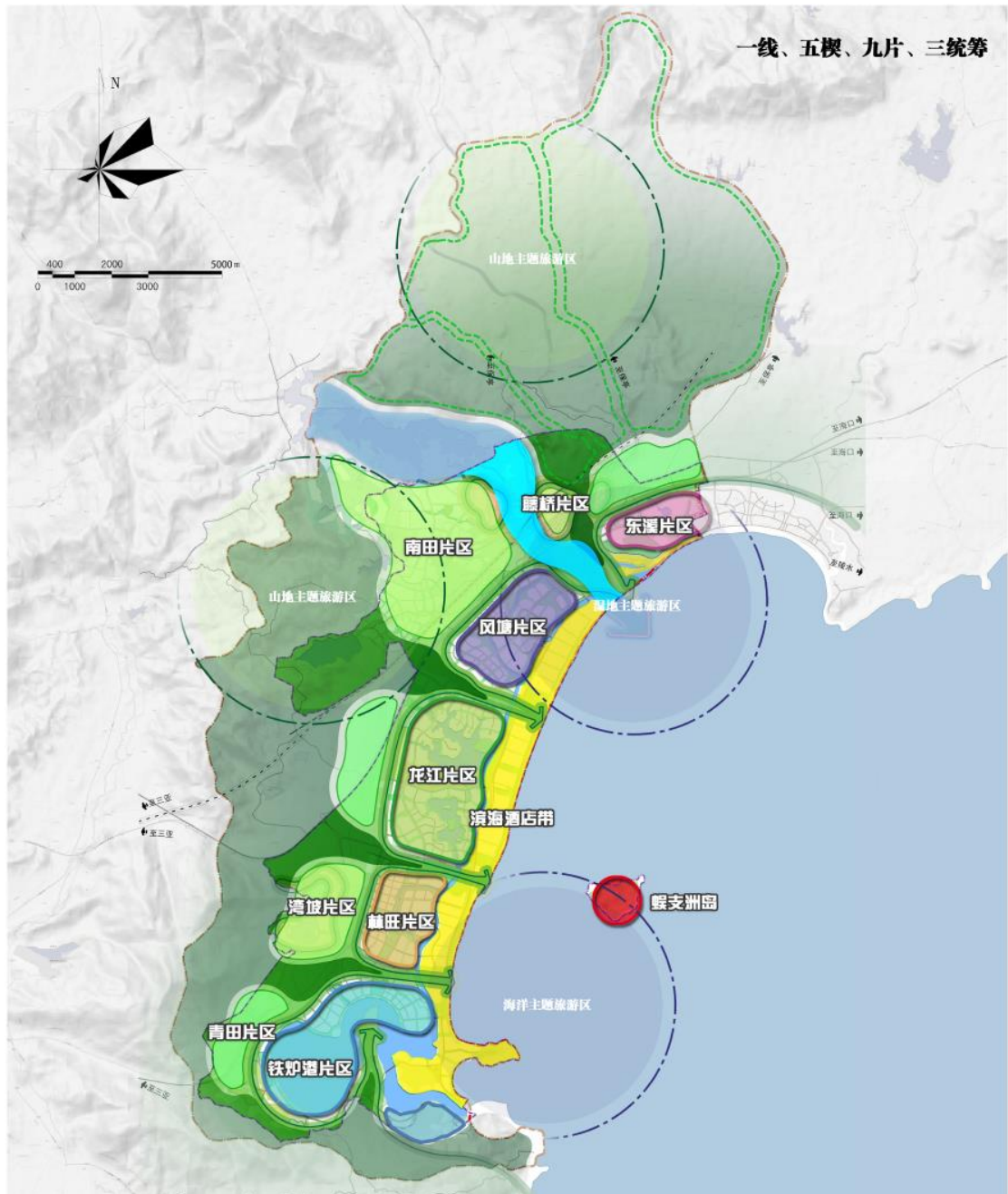


图 现行控规空间结构规划图

### (三) 用地布局及控制指标

上版海棠湾控规规划城市建设用地5185.38公顷，村庄建设用地67.82公顷，特殊用地42.92公顷，非建设用地5976.01公顷。

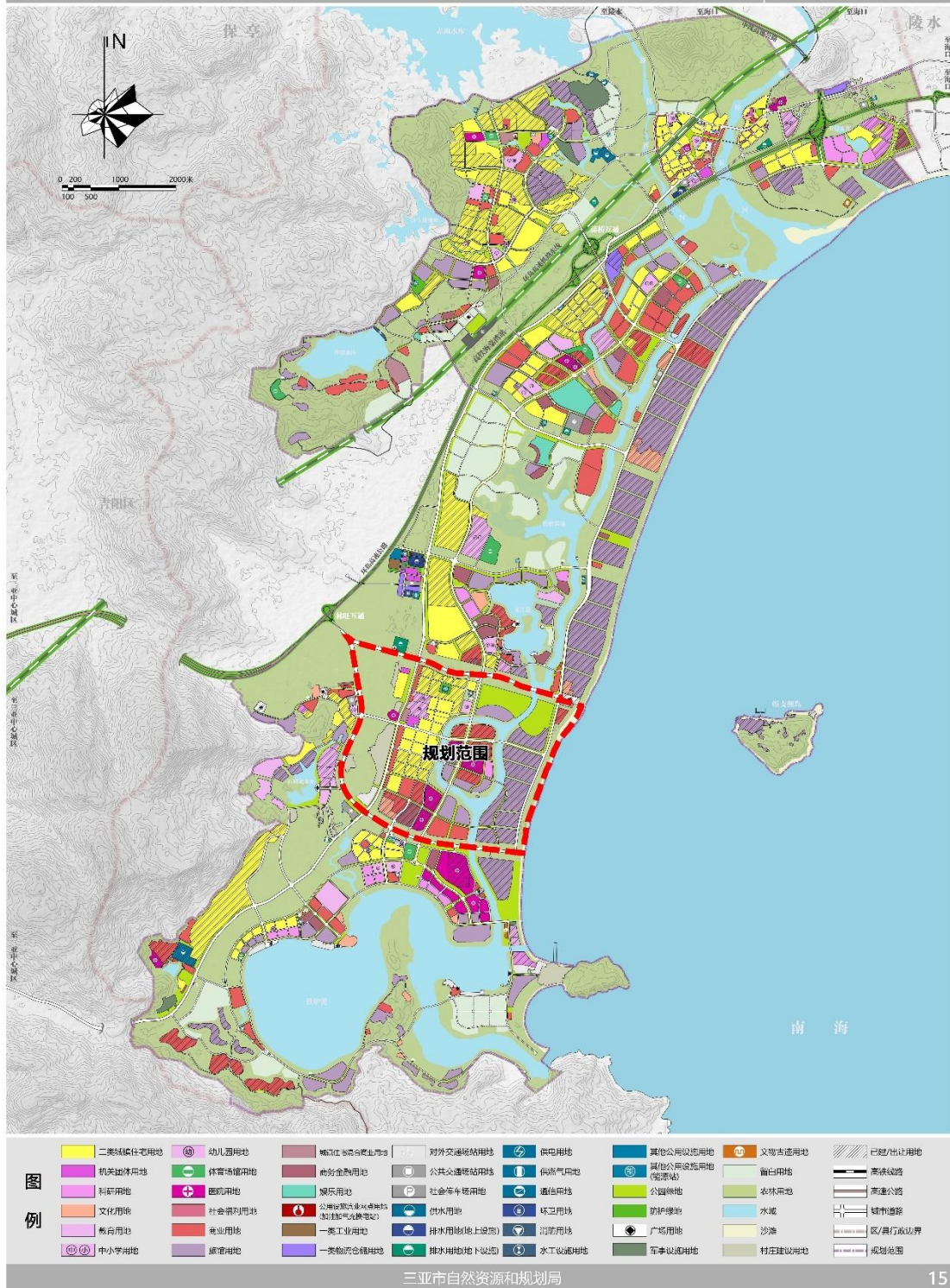


图 三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）土地利用规划图

规划共划定17个单元，作为规划实施与管理的基本单元。其中，林旺单元作为17个单元之一，城镇开发边界集

中建设区内规划城镇建设用地618.29公顷，总建筑面积405.45万平方米。林旺片区规划居住用地117.06公顷，公共管理与公共服务设施用地64.33公顷，商业服务业设施用地243.12公顷，公用设施用地2.12公顷，交通运输用地113.1公顷，绿地与开敞空间用地78.55公顷。

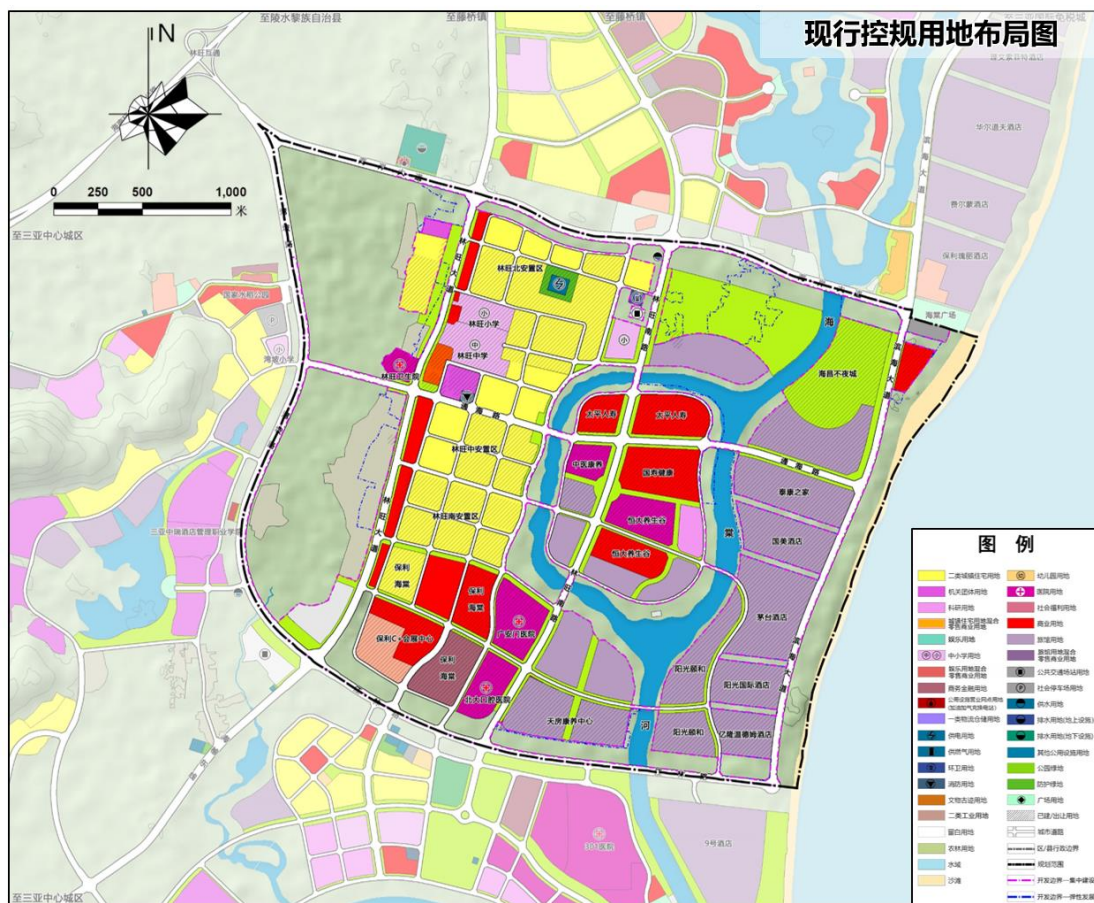


图 现行控规土地利用规划图

### 三、现行控规实施评估

#### (一) 现状用地及建设评估

依据上版海棠湾控规，林旺片区规划范围内规划城镇建设用地618.28公顷；依据国土变更调查，现状建设用地563.83公顷，其中城镇建设用地423.23公顷。近年来建设



速度较快，现状已建城镇建设用地占规划城镇建设用地的68.45%；现状城镇建设用地以居住用地及商业服务业用地为主，总面积350.03公顷，占现状城镇建设用地的82.7%。

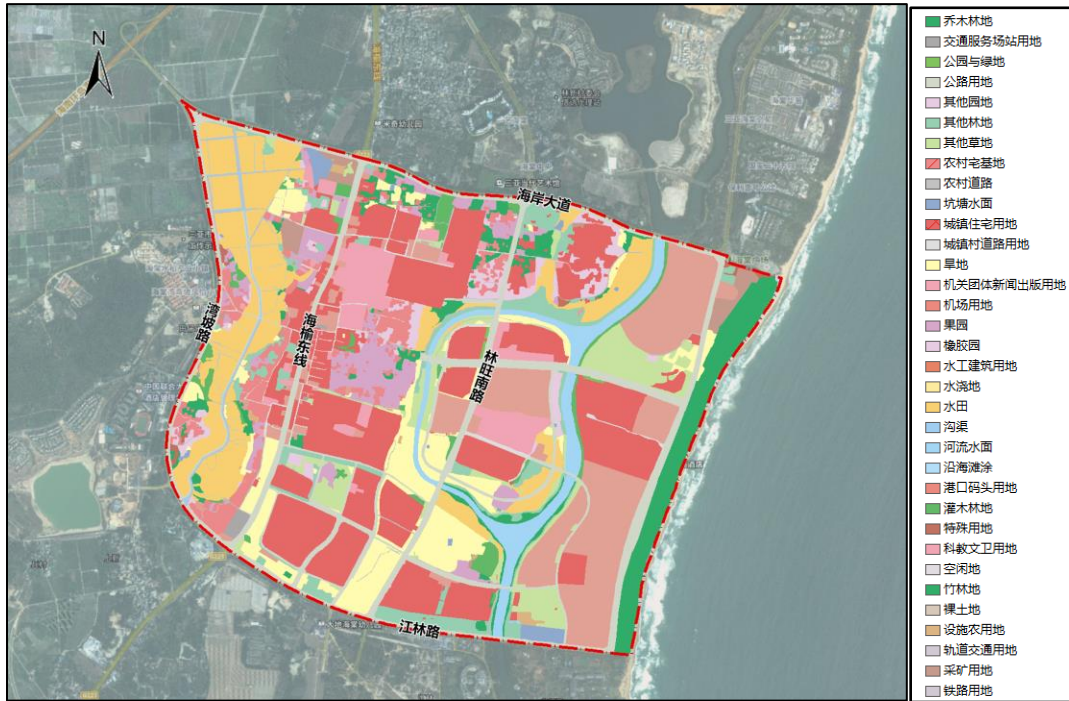


图 林旺片区国土变更调查图

## (二) 现状交通情况

对外交通便捷，骨干路网成型；次支路网未成系统；腹地规划路网因征地问题尚未打通。

**对外交通：**东西向依托海岸大道、江林路、湾坡路衔接海南环岛，联系三亚中心城区及陵水县；南北向依托海榆东线、林旺南路、滨海大道，联系海棠湾旅游消费板块；片区距离三亚市区约27公里（30分钟车程）、距离陵水县城51公里（50分钟车程）。

**片区内部交通：**内部次支路网未成系统，存在断头路；短距离出行需绕行江林路、海岸大道，对交通性干道干扰

严重。滨海区域联络不便，仅海岸大道、江林路与滨海区域衔接，次支路庄大路、白水照路尚未贯通，通海廊道有待完善；静态交通有待加强，片区配建停车位不足，海榆东线占路违停现象较为普遍。



图 林旺片区道路交通现状图

### (三) 现状产业情况

林旺片区现状产业类型以现代服务业为主，已基本形成以医疗康养、度假酒店、休闲社区为主体的产业集群。

现状已建或在建的项目有海昌不夜城、滨海酒店群、保利会展中心、北大口腔、广安门医院、太平人寿、天房

康养、国寿健康、中医康养等。目前，林旺片区度假酒店产业已趋于饱和，医疗康养产业有待培育。



图 现状产业落位情况

#### (四) 现状公服设施建设情况

依据上版本海棠湾控规，林旺片区规划小学2所、中学1所，总面积16.8公顷，目前已建成小学一处为林旺小学、中学一处为林旺中学；规划医院3处，总面积19.34公顷，均已建成。片区缺少托老所、老年养护院等养老设施，缺少文体活动设施。



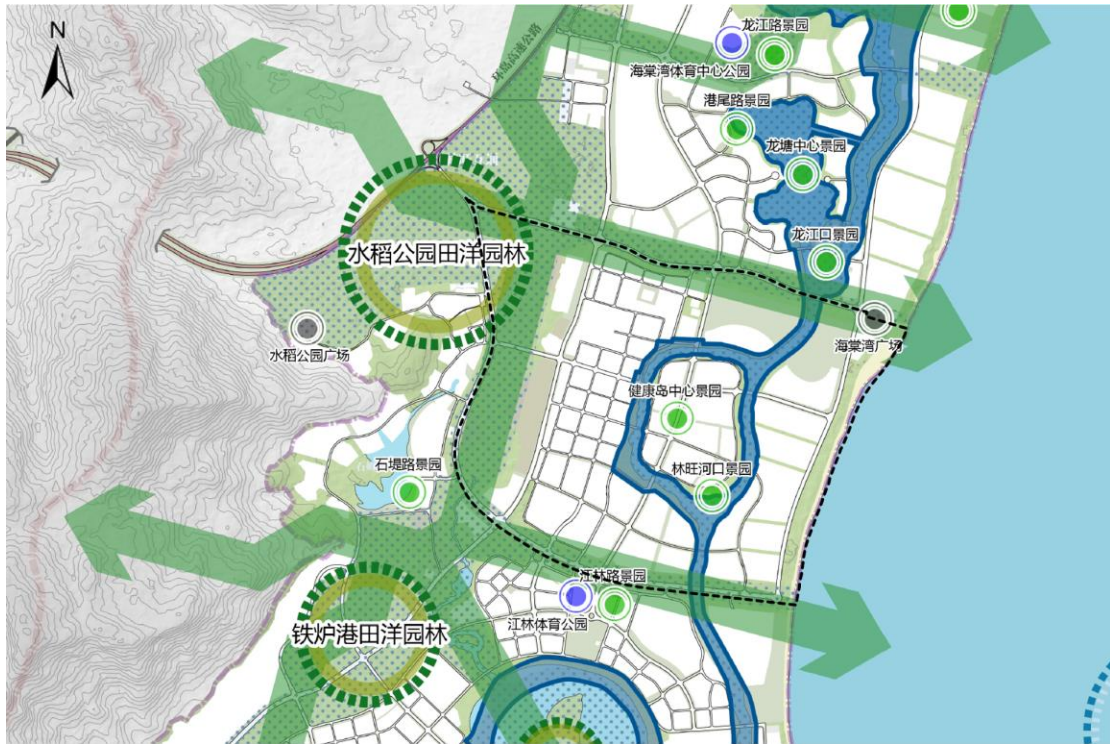


图 规划开敞空间情况

## (六) 现状小结

林旺片区位于海棠湾中南部，片区毗邻海棠河、海湾和潟湖，具有独特的热带海河景观特色；片区现状已建建设用地占规划建设用地68.45%，近年来规划实施情况较好；现状绿地与开敞空间建设迟缓，景观利用不佳；养老、文体设施相对缺乏，有待补充。片区现状外部交通条件较好，但内部路网建设尚未成体系；片区现状医疗康养产业暂未形成集群效应，有待培育；总体而言，片区发展建设现状离控规发展定位与目标还有一定差距。

## 四、修编必要性论证

### (一) 修编必要性

1. 片区未建设产业用地布局及指标不满足当前产业的发展需求

根据三亚国土空间总体规划、三亚经济圈空间协同规划、三亚建设国际旅游胜地规划，三亚将建设世界级热带滨海城市、国际旅游消费中心城市、国家创新城市，打造21世纪海上丝绸之路战略支点、国际旅游胜地、海南自由贸易港科创高地。海棠湾将联动陵水土福湾、清水湾、香水湾，对标国际旅游消费中心总体定位，着眼于旅游消费、医疗康养、免税购物、会议会展、文体教育等产业领域，致力于建设国际旅游消费中心的核心功能承载区。

林旺片区在现行控规中定位为康养休闲社区，片区目前已有医疗康养、酒店住宿等产业类型，酒店住宿产业已趋于饱和，医疗康养产业未形成集群效应；下一步应着重培育医疗康养产业，补充医疗康养产业上下游链条。片区现状剩余产业用地为酒店用地、研发用地等，未建设产业用地布局及指标不满足当前产业的发展需求。在此背景下，应重新研判片区未来发展建设需求，谋划好片区蓝图。

## **2. 需加强与上位规划及“三区三线”的衔接**

随着三亚市国土空间总体规划以及“三区三线”的批复实施，林旺片区现行控规建设用地存在未完全覆盖“三区三线”城镇开发边界的区域，面积共53.66公顷，下一步的建设活动缺乏规划依据，亟需进行控规修编。

## **3. 林旺城市更新实施方案需要控规修编支撑**

林旺城市更新项目位于林旺片区规划范围内，是海棠湾城市更新工作的近期重点，为保障城市更新顺利实施，

需开展控规修编工作。

## **(二) 修编需遵循的法律法规依据**

### **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。

## 五、结论及建议

### （一）论证结论

综上所述，海棠湾林旺片区具有修编的必要性，建议及时启动控规修编工作。应在上版《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》的工作基础上，结合海南自由贸易港建设的最新战略要求，落实省、市国土空间总体规划对城市发展的定位和功能布局，结合《三亚国际旅游胜地规划（2022-2035年）》相关规划工作，突出战略性、凝聚共识性、强调实施性，剖析产业类、空间类现状问题，结合招商落地项目，联动海棠湾其他板块功能，



重新思考林旺片区的发展定位与目标，优化林旺片区建设用地的布局，带动产业发展，完善配套设施，更好服务海棠湾的区域发展。

## **(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海棠湾的相关要求，依托规划范围的现状区位优势 and 用地资源本底，衔接上位规划功能要求，基于现状已落地产业项目，提出适合林旺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（2021-2035年）》、《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》对林旺片区的指引，结合片区发展现状、确保重大项目落位，优化片区的空间结构，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，编制符合规划数据库标准的规划成果，并配合完成入库工作。