

《三亚市南丁北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

2025年4月

PART 01
项目概况

- 1.1 修编背景
- 1.2 区位条件
- 1.3 规划范围及现状
- 1.4 现状总结

PART 03
现行控规实施评估

- 2.1 评估方法
- 2.2 用地布局及控制指标
- 2.3 现行控规与三区三线
- 2.4 用地实施评估
- 2.5 道路实施评估
- 2.6 公共服务设施与基础设施实施评估
- 2.7 生态景观实施评估
- 2.8 总结

PART 03
修编必要性论证

- 3.1 修编必要性
- 3.2 修编的法定性分析

PART 04
结论与建议

- 4.1 必要性结论
- 4.2 修编建议

Part 01

项目概况

- 1.1 修编背景
- 1.2 区位条件
- 1.3 规划范围及现状
- 1.4 现状总结

1.1 修编背景

《三亚市南丁北片区控制性详细规划》（以下简称“现行控规”）于2023年11月15日经三亚市人民政府批复，《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》于2023年11月30日经海南省人民政府批准实施。

根据《海南省自然资源和规划厅关于国土空间详细规划有关工作的通知》（琼自然资函〔2024〕818号）的工作要求，为全面落实国土空间规划体系改革部署，三亚市自然资源和规划局组织开展了全域详规单元划分与既有控规评估工作。经从符合性、支撑性、实施性三大维度对现行规划进行深度研判，发现现行控规部分产业功能与海南自贸港建设的新目标、新定位及区域产业转型升级需求衔接不足，片区亟需结合新兴业态与政策要求调整功能定位，强化空间资源配置精准性，现结合海南国土空间规划改革和南丁北片区的自身发展诉求，评估现行控规修编必要性。



1.2 区位条件

项目位于三亚市吉阳区中心区域，南临海南环岛高速。距三亚凤凰国际机场约17KM，距离三亚动车站约10km，距离亚龙湾动车站3km，位于高速互通口旁，区位优势显著。



1.3 规划范围及现状

1.3.1 规划范围

本次规划项目位于亚龙湾互通北侧，规划范围内总面积48.44公顷。

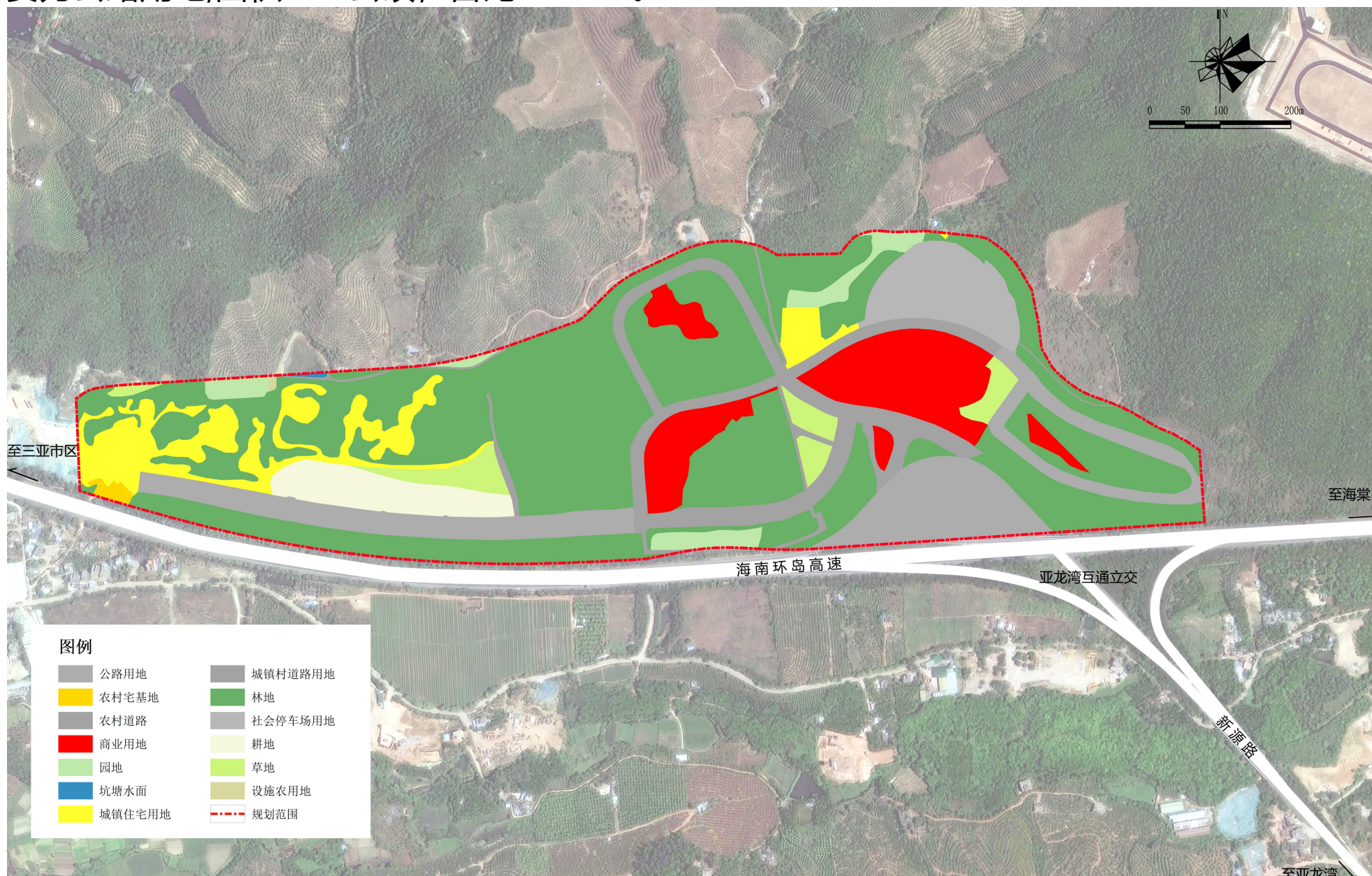


规划范围图

1.3 规划范围及现状

1.3.2 规划场地及用地情况

规划范围内现状非建设用地面积28.15公顷，占比58.44%，建设用地面积20.29公顷，占比41.88%。建设用地包括城乡建设用地和区域基础设施用地，其中城乡建设用地面积14.17公顷,占比29.25%,包括有城镇住宅用地3.49公顷，占比7.21%，农村宅基地0.13公顷，占比0.28%，商业用地4.47公顷，占比9.22%，城镇道路用地4.02公顷，占比8.31%，社会停车场用地2.05公顷，占比4.23%;区域基础设施主要为公路用地,面积6.12公顷，占比12.63%。

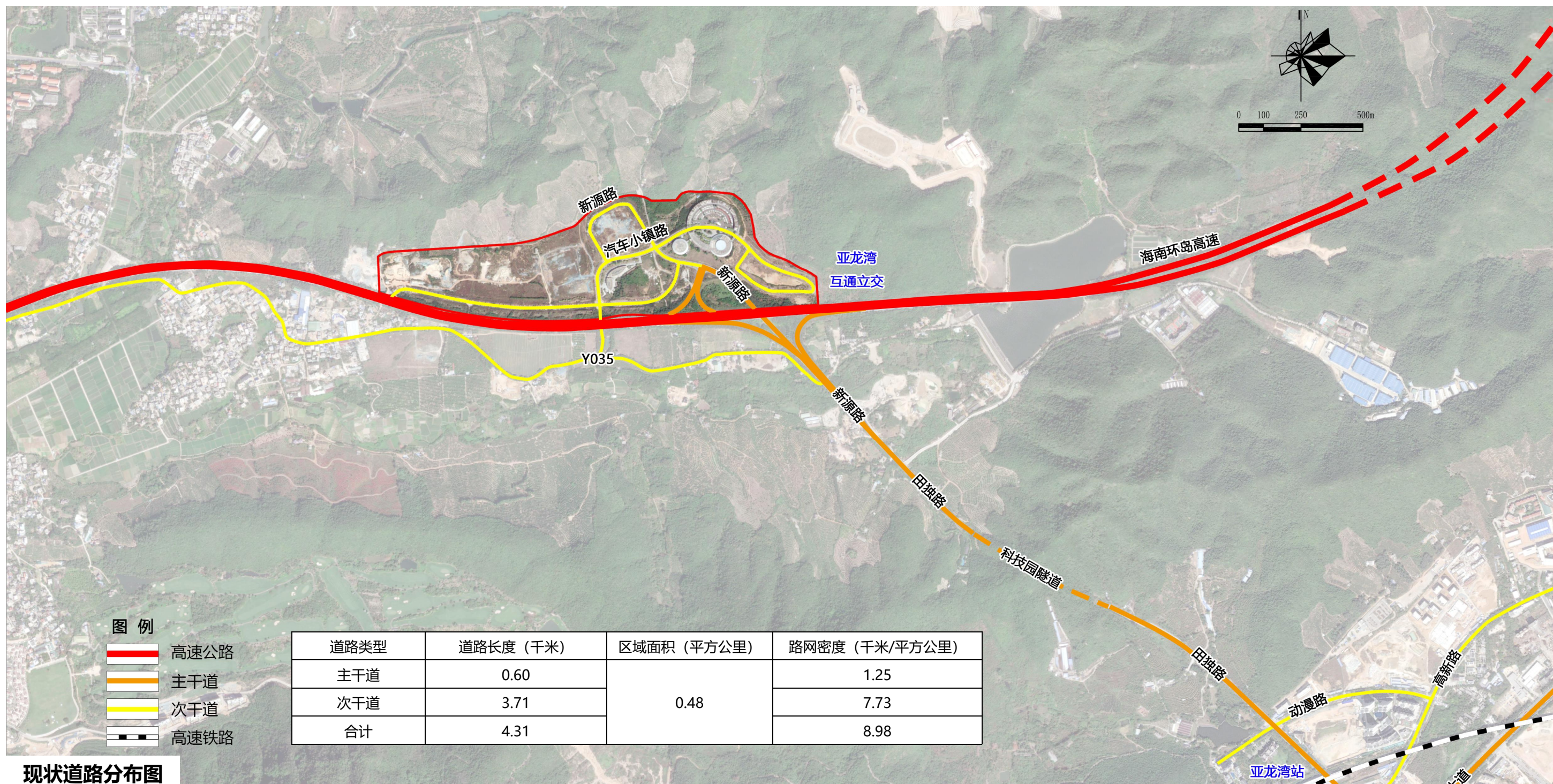


用地类型		代码	面积（公顷）	占比（%）
耕地		01	1.59	3.29
园地		02	1.20	2.47
林地		03	23.55	48.62
草地		04	1.44	2.98
农业设施建设用地	农村道路	0601	0.32	0.66
	设施农用地	0602	0.02	0.04
	小计		0.34	0.70
城乡建设用地	城镇住宅用地	0701	3.49	7.21
	农村宅基地	0703	0.13	0.28
	商业用地	0901	4.47	9.22
	工业用地	1001	-	-
	仓储用地	11	-	-
	城镇道路用地	1207	4.02	8.31
	社会停车场用地	120803	2.05	4.23
	公园绿地	1401	-	-
	小计		14.17	29.25
区域基础设施用地	公路用地	1202	6.12	12.63
	小计		6.12	12.63
陆地水域	坑塘水面	1704	0.03	0.06
	小计		0.03	0.06
合计			48.44	100.00

1.3 规划范围及现状

1.3.3 现状交通情况

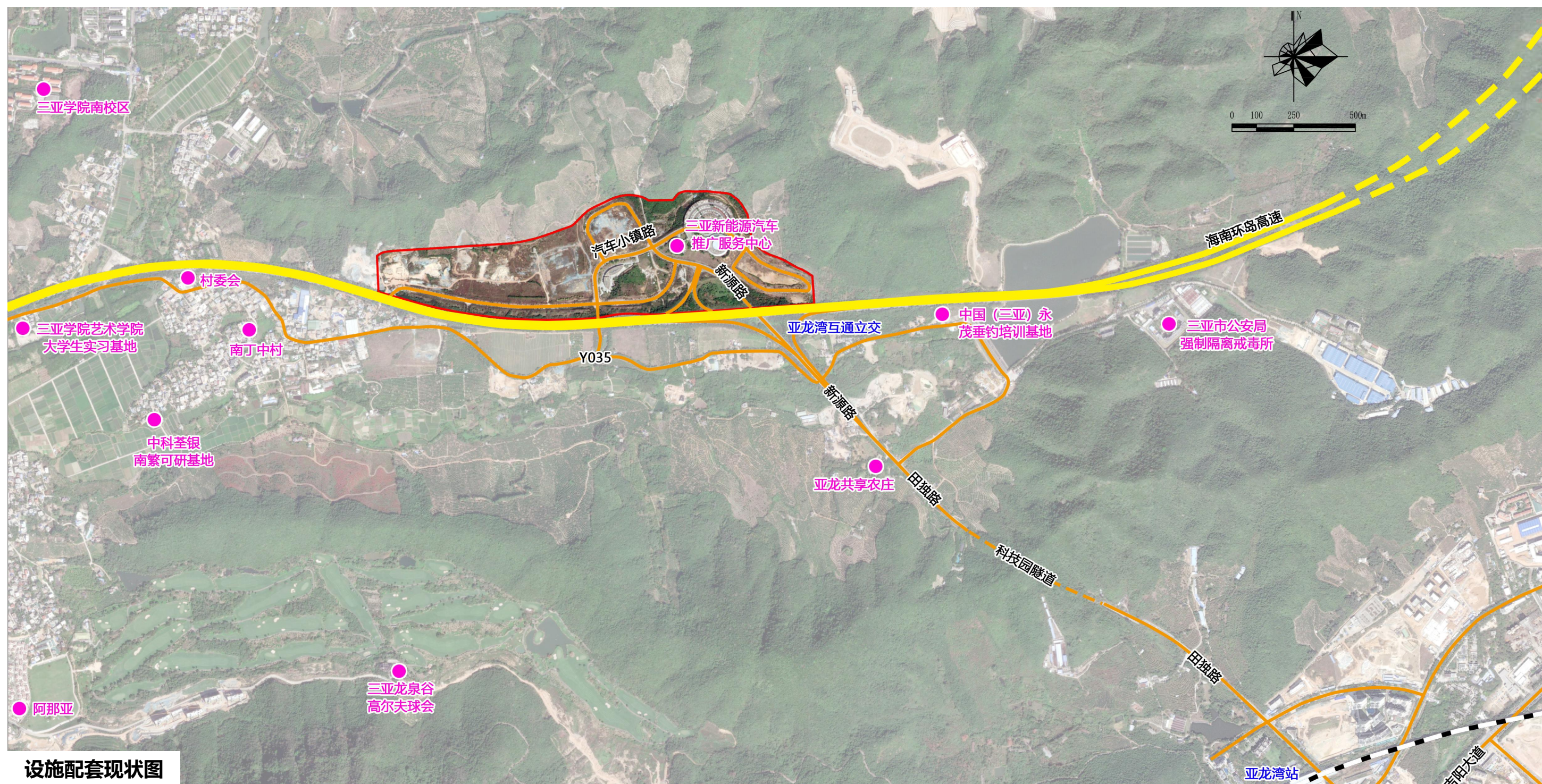
范围内现状道路结构初具形态，其总路网密度8.98千米/平方公里，但片区西侧道路连通性欠佳。



1.3 规划范围及现状

1.3.4 现状设施情况

范围内现状主要为商业用地与交通场站用地，现状产业主要为新能源汽车基地及配套服务，内部生活配套设施缺乏。



1.3 规划范围及现状

1.3.5 现状建筑情况

现有范围内已建建筑有三栋，建筑质量较高，仅一栋为1层建筑，其余均为2层建筑。



1.4 现状总结

- (1) 区位条件优越，交通网络便捷：**项目位于三亚市吉阳区中部偏北，紧邻海南环岛高速，是连接三亚主城区与周边区域的重要节点，可快速辐射全岛及岛外交通网络，具备显著的产业联动与要素流动潜力；
- (2) 用地效能不足，空间承载受限：**现状以公路用地、商业服务业用地为主，已建建筑大部分为2层低层建筑，整体建设质量良好但开发强度偏低，空间集约化水平不足，难以匹配智能汽车创新体验区对产业集聚、功能复合的空间要求；
- (3) 配套短板突出，发展基础薄弱：**现状仅三处地块落实产业用地，公共服务设施与市政配套设施匮乏，未能形成完整的产业生态支撑体系。虽道路实施密度较高，但土地功能与设施配置的协同性不足，亟需通过规划统筹提升片区综合承载力。



Part 02

现行控规实施评估

- 2.1 评估方法
- 2.2 用地布局及控制指标
- 2.3 现行控规与三区三线
- 2.4 用地实施评估
- 2.5 道路实施评估
- 2.6 公共服务设施与基础设施实施评估
- 2.7 生态景观实施评估
- 2.8 总结

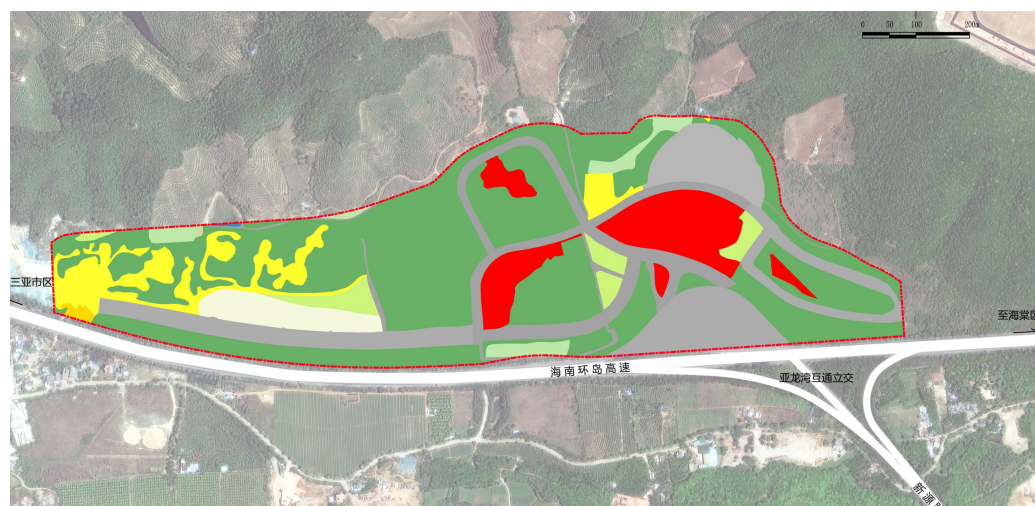
2.1 评估方法

本次实施评估采取定性和定量相结合的方法，通过对比最新遥感影像、2023年土地变更调查与现行控规、实地踏勘调研情况等，对现行控规的实施情况进行全面评价。

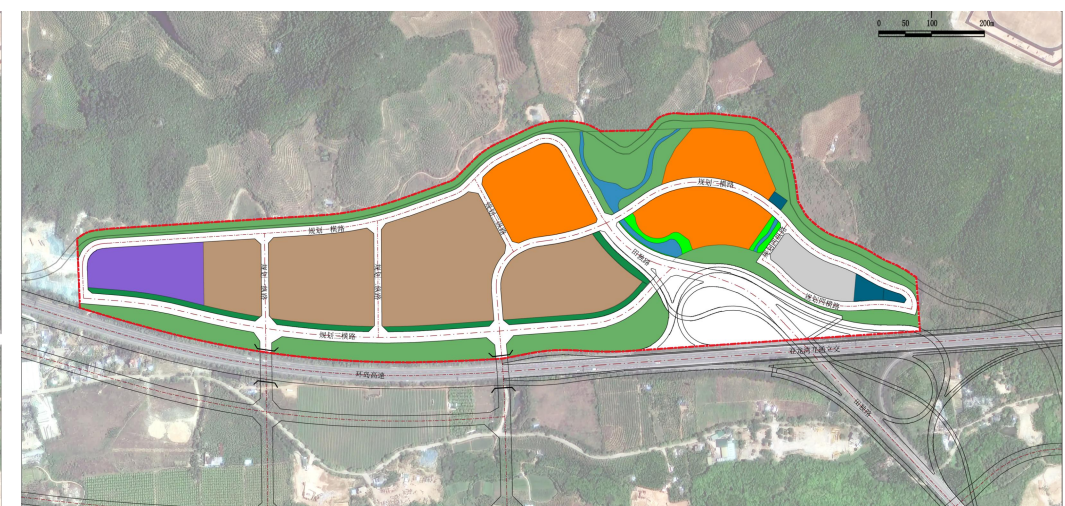
遥感影像图



2023年土地变更调查



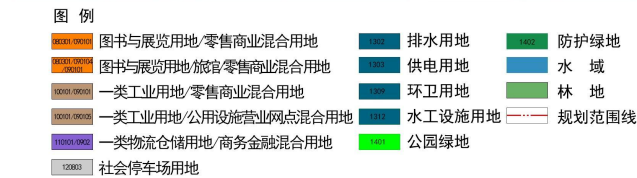
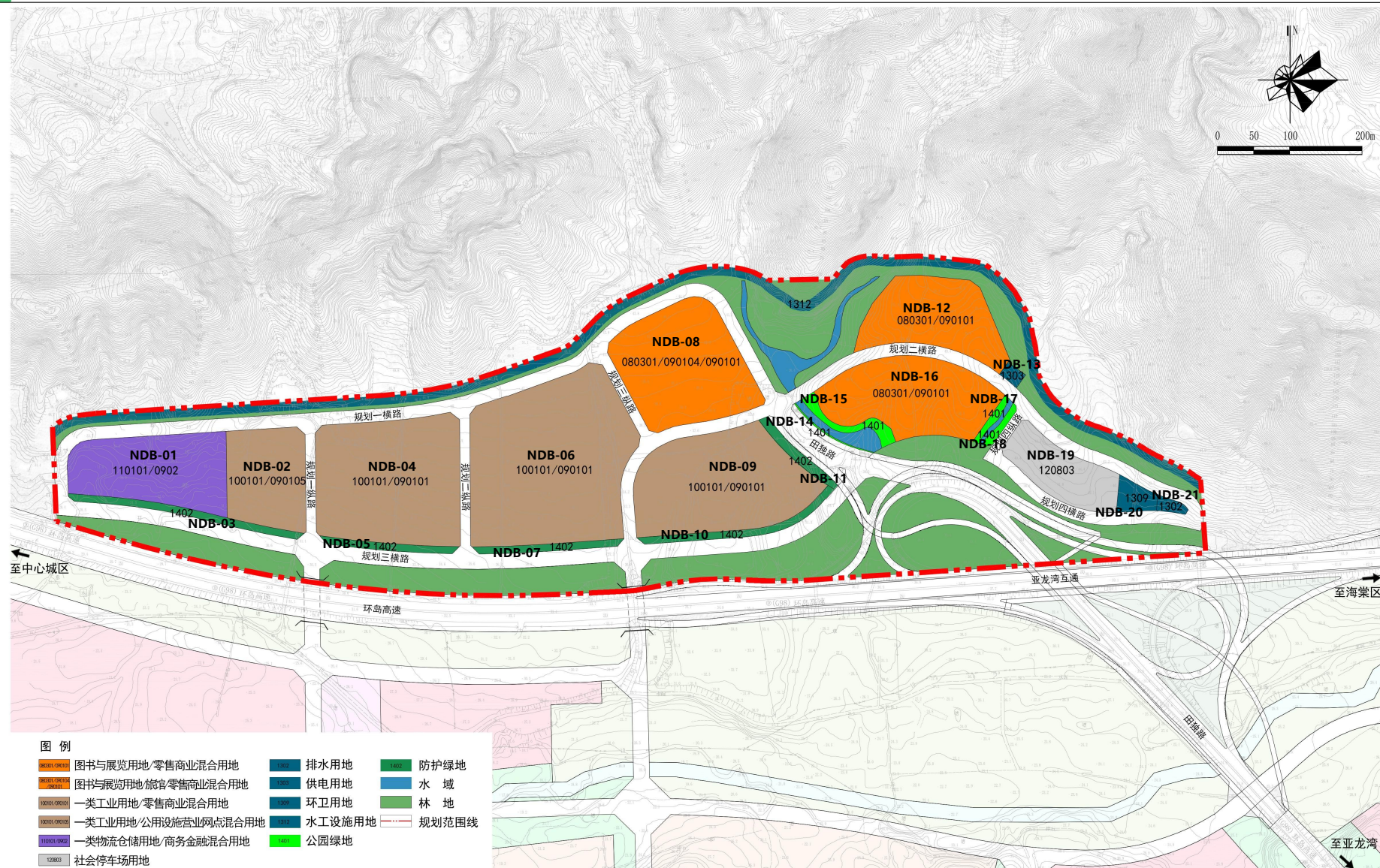
现行控规



2.2 用地布局及控制指标

南丁北片区规划范围面积48.44公顷，非建设用地11.18公顷；建设用地37.26公顷，其中公共管理与公共服务设施用地6.54公顷、工业用地12.59公顷、仓储用地2.01公顷、交通运输用地11.88公顷、公用设施用地0.33公顷、绿地与开敞空间用地1.53公顷、水工设施用地2.38公顷。

三亚市南丁北片区控制性详细规划



规划用地统计表

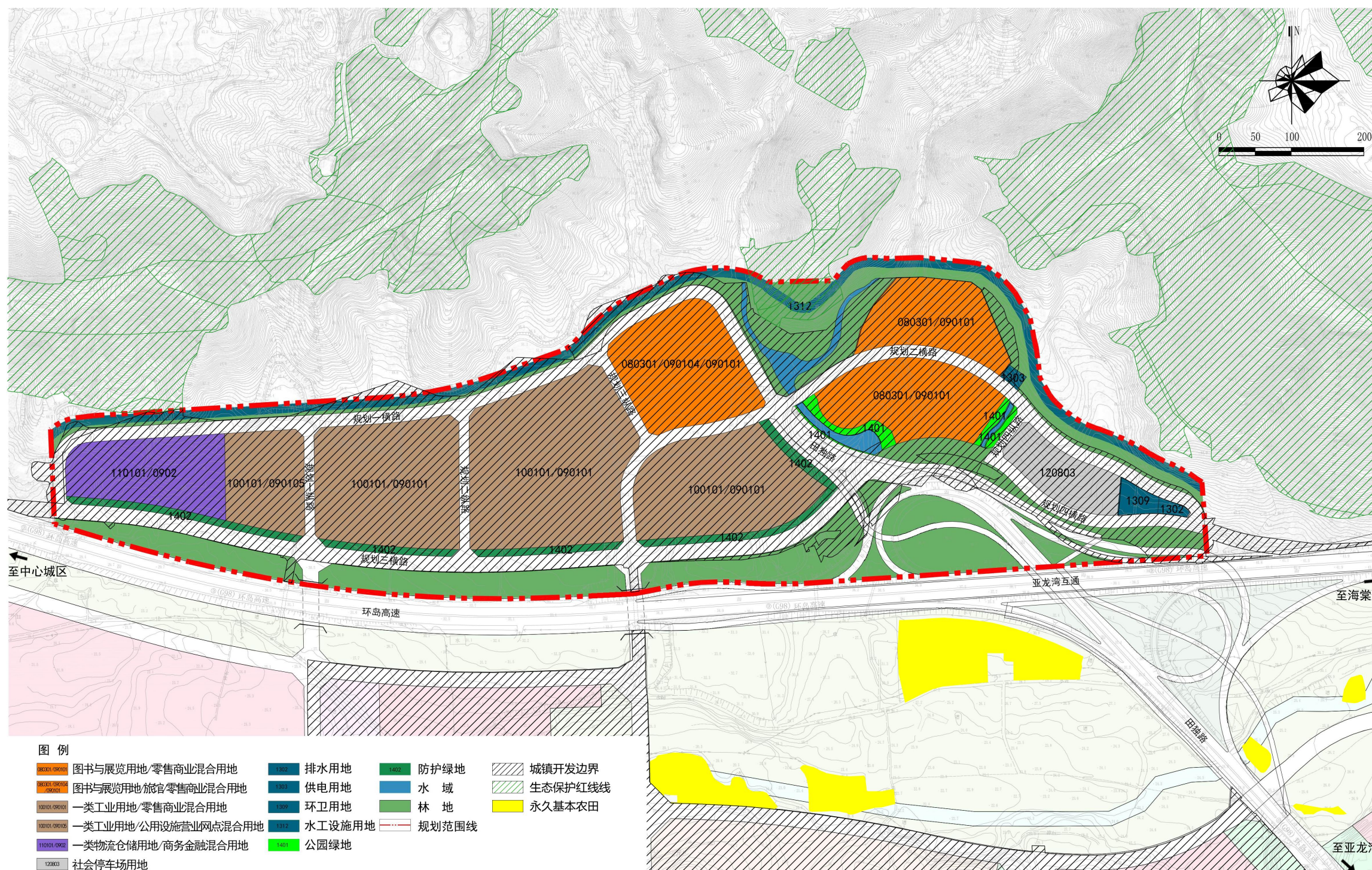
序号	用地代码	用地名称	用地面积（公顷）	占建设用地比例（%）	占规划范围比例（%）
108	公共管理与公共服务用地		6.54	18.76	13.51
	080301/090101	图书与展览/零售商业用地	3.90	11.19	8.06
	080301/090104/090101	图书与展览/旅馆/零售商业用地	2.64	7.57	5.45
210	工业用地		12.59	36.08	25.98
	100101/090101	一类工业/零售商业用地	11.12	31.88	22.96
	100101/090105	一类工业/公用设施营业网点用地	1.47	4.20	3.03
311	仓储用地		2.01	5.75	4.14
	110101/0902	一类物流仓储/商务金融用地	2.01	5.75	4.14
412	交通运输用地		11.88	34.07	24.53
	1207	城镇道路用地	10.84	31.08	22.38
	120803	社会停车场用地	1.04	2.99	2.15
513	公用设施用地		0.33	0.96	0.69
	1302	排水用地	0.07	0.20	0.15
	1303	供电用地	0.06	0.18	0.13
	1309	环卫用地	0.20	0.58	0.42
614	绿地与开敞空间用地		1.53	4.37	3.15
	1401	公园绿地	0.35	1.00	0.72
	1402	防护绿地	1.18	3.37	2.43
7	城镇建设用地小计		34.88	100.00	72.00
813	1312	水工设施用地	2.38		4.91
9	区域基础设施用地小计		2.38		4.91
10	建设用地合计		37.26		76.92
11	非建设用地		11.18		23.08
	1701	河流水面	0.62		1.28
	03	林地	10.56		21.80
12	合计		48.44		100.00

2.2 用地布局及控制指标

序号	地块编号	用地代码	用地名称	地块混合用地占比说明	地块面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	建筑系数 (%)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	配建停车位标准
1	NDB-01	110101/0902	一类物流仓储/商务金融用地	一类物流仓储计容建筑面积占比90%；商务金融计容建筑面积占比10%	20070	$1.0 \leq F \leq 1.5$	30104	≥ 30	-	≤ 20	≤ 18	一类物流仓储0.2车位/100m²建筑面积；商务金融1.5车位/100m²建筑面积
2	NDB-02	100101/090105	一类工业/公用设施营业网点用地	一类工业计容建筑面积占比80%；公用设施营业网点计容建筑面积占比20%	14658	$1.0 \leq F \leq 1.5$	21988	≥ 40	-	≤ 20	≤ 18	一类工业1.0车位/100m²建筑面积；公用设施营业网点1.0车位/100m²建筑面积
3	NDB-03	1402	防护绿地	-	3239	-	-	-	-	-	-	-
4	NDB-04	100101/090101	一类工业/零售商业用地	一类工业计容建筑面积占比70%；零售商业计容建筑面积占比30%	33718	$1.0 \leq F \leq 1.5$	50576	≥ 40	-	≤ 20	≤ 18	一类工业1.0车位/100m²建筑面积；零售商业1.2车位/100m²建筑面积
5	NDB-05	1402	防护绿地	-	1836	-	-	-	-	-	-	-
6	NDB-06	100101/090101	一类工业/零售商业用地	一类工业计容建筑面积占比70%；零售商业计容建筑面积占比30%	47429	$1.0 \leq F \leq 1.5$	71144	≥ 40	-	≤ 20	≤ 18	一类工业1.0车位/100m²建筑面积；零售商业1.2车位/100m²建筑面积
7	NDB-07	1402	防护绿地	-	2011	-	-	-	-	-	-	-
8	NDB-08	080301/090104/090101	图书与展览/旅馆/零售商业用地	图书与展览计容建筑面积占比50%；旅馆计容建筑面积占比30%；零售商业计容建筑面积占比20%	26403	≤ 1.8	47525	-	≤ 40	≥ 40	≤ 24	图书与展览1.5车位/100m²建筑面积；旅馆0.7车位/客房；零售商业1.2车位/100m²建筑面积
9	NDB-09	100101/090101	一类工业/零售商业用地	一类工业计容建筑面积占比70%；零售商业计容建筑面积占比30%	30000	$1.0 \leq F \leq 1.5$	45000	≥ 40	-	≤ 20	≤ 18	一类工业1.0车位/100m²建筑面积；零售商业1.2车位/100m²建筑面积
10	NDB-10	1402	防护绿地	-	2841	-	-	-	-	-	-	-
11	NDB-11	1402	防护绿地	-	1826	-	-	-	-	-	-	-
12	NDB-12	080301/090101	图书与展览/零售商业用地	图书与展览计容建筑面积占比80%；零售商业计容建筑面积占比20%	17272	≤ 0.6	10363	-	≤ 35	≥ 40	≤ 15	图书与展览1.5车位/100m²建筑面积；零售商业1.2车位/100m²建筑面积
13	NDB-13	1303	供电用地	-	621	≤ 0.5	310	-	≤ 25	≥ 40	≤ 12	-
14	NDB-14	1401	公园绿地	-	253	-	-	-	-	-	-	-
15	NDB-15	1401	公园绿地	-	1907	-	-	-	-	-	-	-
16	NDB-16	080301/090101	图书与展览/零售商业用地	图书与展览计容建筑面积占比80%；零售商业计容建筑面积占比20%	21764	≤ 1.0	21764	-	≤ 35	≥ 40	≤ 18	图书与展览1.5车位/100m²建筑面积；零售商业1.2车位/100m²建筑面积
17	NDB-17	1401	公园绿地	-	687	-	-	-	-	-	-	-
18	NDB-18	1401	公园绿地	-	651	-	-	-	-	-	-	-
19	NDB-19	120803	社会停车场用地	-	10428	≤ 1.0	10428	-	≤ 45	≥ 20	≤ 12	-
20	NDB-20	1309	环卫用地	-	2016	≤ 0.5	1008	-	≤ 25	≥ 40	≤ 12	-
21	NDB-21	1302	排水用地	-	707	≤ 0.5	354	-	≤ 25	≥ 40	≤ 12	-

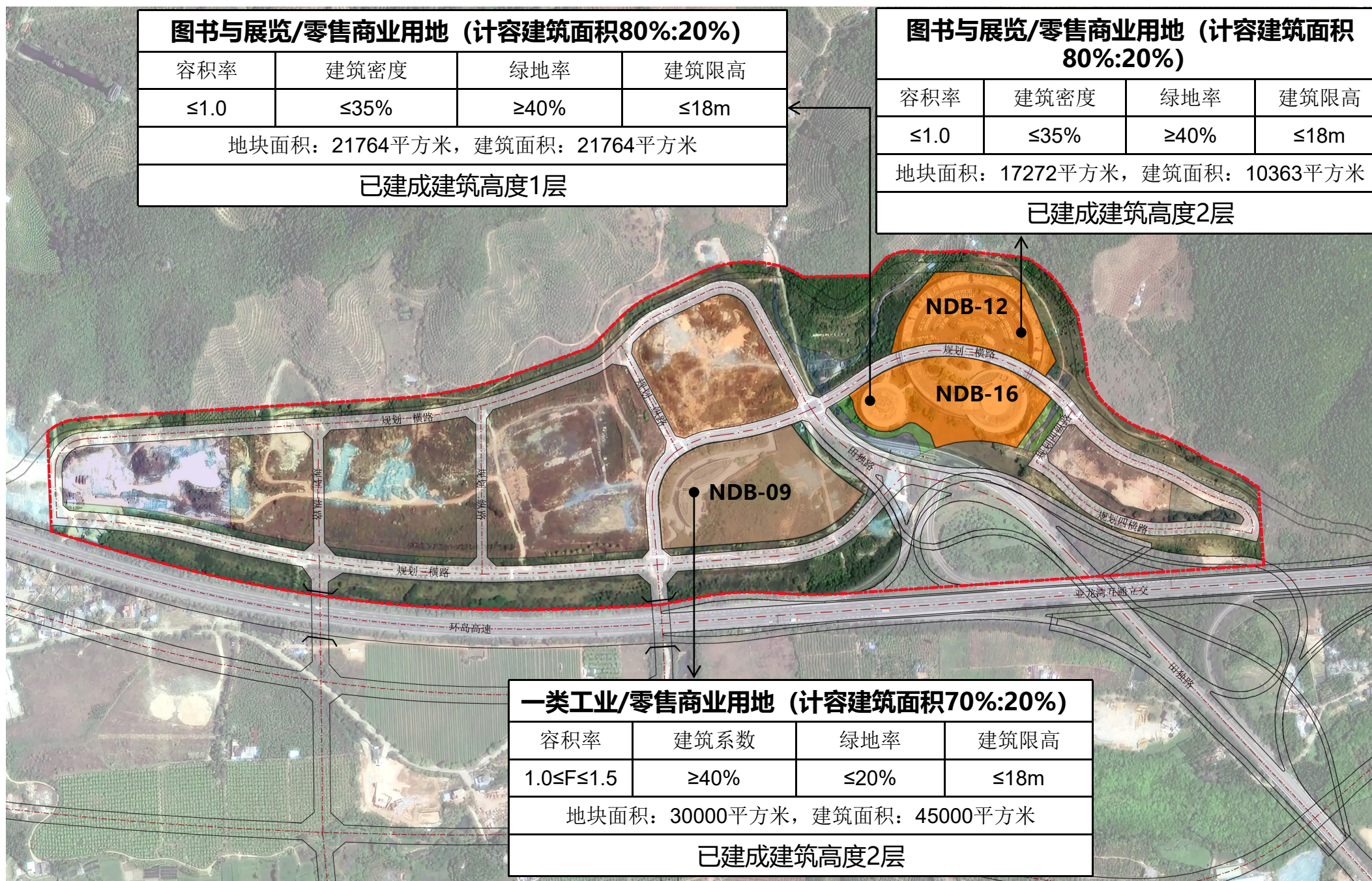
2.3 现行控规与三区三线

南丁北片区位于城镇开发边界内用地面积为37.59公顷。规划范围内公益林面积0.6公顷，主要位于项目北侧南丁岭脚下，规划范围内不涉及永久基本农田。



2.4 用地实施评估

现行控规建设用地地块面积合计48.44公顷。现行控规地块除NDB-09、NDB-12、NDB-16三地块（面积合计约6.90公顷）已开发建设外，其余地块均处于未实施状态，且已建设建筑层高大部分为两层，土地利用率高。规划整体实施进展缓慢，片区功能落地与产业集聚进程缓慢。



2.5 道路实施评估

规划道路网中仅亚龙湾立交连接线、汽车小镇路部分路段、新源路局部及东部路段初步建成，但亚龙湾立交连接线现状线路与控规方案不符，其余规划道路未实施。现状道路骨架虽初具形态，但连通性欠佳。



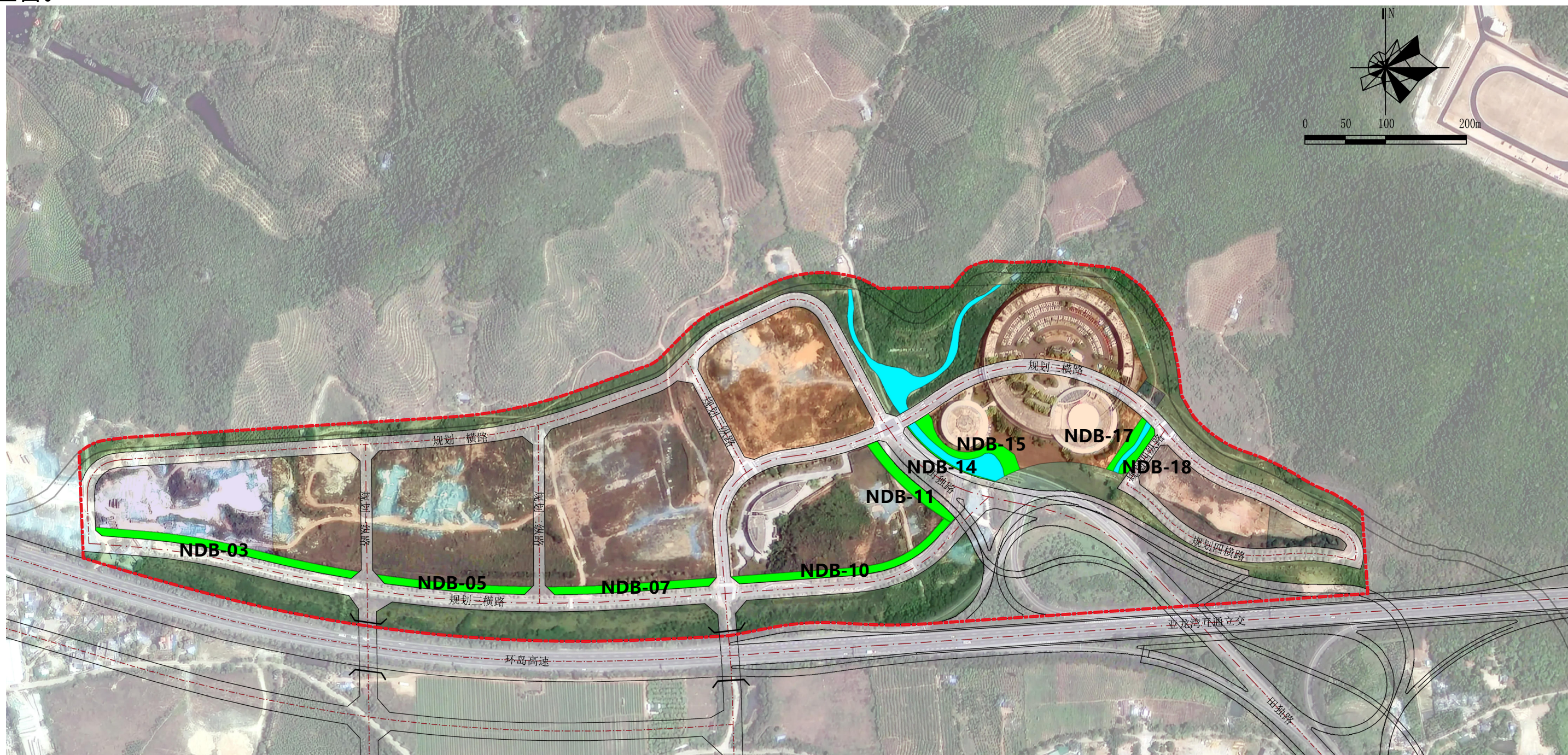
2.6 公共服务设施与基础设施实施评估

规划供电（NDB-13）、环卫（NDB-20）、排水（NDB-21）等市政设施用地均未实施，片区能源供给、垃圾处理及排水防涝系统尚未建立，难以满足未来产业升级与人口导入需求，存在明显基础设施服务短板。



2.7 生态景观实施评估

控规规划的新源路南段两侧公园绿地（NDB-11、14、15）、汽车小镇路北侧绿化带（NDB-03、05、07、10）及东部沿水绿地（NDB-17、18）均未建设，生态廊道断裂、公共开敞空间缺失，片区绿色基底与景观风貌未形成，现状环境品质与低碳发展要求差距显著。



2.8 总结

现行控规实施进程整体滞后，土地开发、基础设施、生态景观等系统建设与规划目标严重脱节，空间资源配置效率低下，既未能有效承接海南自贸港“三区一中心”战略定位下的产业升级需求，亦未落实“三区三线”刚性管控要求。亟需通过规划修编优化实施路径，破解土地低效利用、设施配套缺失、生态功能薄弱等瓶颈问题，为片区高质量发展提供空间保障。



Part 03

修编必要性论证

3.1 修编必要性

3.2 修编的法定性分析

3.1 修编必要性

(1) 现行控规产业定位亟需升级转型

现行控规总体定位为三亚智能汽车创新体验区，功能定位为汽车贸易、展示体验、智慧能源、运营维保和产业配套。自2023年批复以来，根据前面规划实施评估章节所述，产业用地仅实施三块用地，现行控规部分产业功能与海南自贸港建设的新目标、新定位及区域产业转型升级需求衔接不足，片区亟需结合新兴业态与政策要求调整功能定位，强化空间资源配置精准性。

(2) 现控规实施缓慢，空间资源配置低效

土地开发滞后，土地利用效率不高，与“集约节约用地”政策相悖。路网体系虽初具形态，但连通性欠佳，已建道路与规划线位偏差（如亚龙湾立交连接线），影响交通廊道功能完整性，未实施道路导致片区内外连通性不足，制约产业联动发展。设施配套系统性缺失，供电、环卫、排水等市政设施未落地，公共服务与产业配套空白，导致片区承载力不足。

3.2 修编的法定性分析

(1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）

第四十九条 **修改控制性详细规划的，组织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，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、有组织的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取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。

3.2 修编的法定性分析

(3) 《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2024年修订）

第二十条 有下列情形之一的，可以依法对国土空间详细规划进行修改：

(一)所依据的有关国土空间规划发生变化，确需修改的；

(二)国家和省重大水利、交通、能源等基础设施以及其他重大工程建设项目需要的；

(三)村民、村民小组、村民委员会提出城镇开发边界外村庄规划修改建议，组织编制机关认为确有必要修改的；

(四)经国土空间规划实施评估确需修改的；

(五)因公共利益、公共安全等确需修改的；

(六)法律法规规定的其他情形。

修改涉及强制性内容的，应当按照原审批程序报批；不涉及强制性内容的，报批程序由省人民政府自然资源和规划主管部门确定。国家另有规定的，从其规定。

修改单元详细规划，涉及国土空间总体规划强制性内容和约束性指标调整的，应当先依法修改国土空间总体规划。修改地块详细规划，涉及单元详细规划强制性内容和约束性指标调整的，应当先依法修改单元详细规划。

单元详细规划和地块详细规划可以一并修改。

3.2 修编的法定性分析

(4) 《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。一般调整是指其他用途用地调整为公益性用地、公益性用地之间优化调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形，可将规划修改必要性论证和修改方案编制合并，并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，由市县自然资源和规划主管部门组织审查，经市县规划委员会审议通过后，报市县审批；重要规划控制区范围内规划一般调整的，可由省自然资源和规划厅按程序依法委托市县审批。技术修正包括规划成果中存在信息错漏需要更正以及地块边界进行微调等情形，可由市县自然资源和规划主管部门审批。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。

Part 04

结论与建议

4.1 论证结论

4.2 修编建议

4.1 论证结论

综上所述，《三亚市南丁北片区控制性详细规划》具有修编的必要性，建议及时启动控规修编工作。在落实三亚市国土空间总体规划的基础上，在三亚打造国际旅游胜地和自由贸易港科创高地的目标定位下，重新思考南丁北片区的发展定位与目标，结合“三区三线”城镇开发边界，优化南丁北片区建设用地布局，带动产业发展，完善配套设施，提升片区品质，更好服务大三亚区域发展。

4.2 修编建议

（1）战略赋能：思考定位和发展目标

依托规划范围现状区位优势 and 用地资源本底，衔接上位总体规划功能要求，结合新的政策和产业策划，提出适合南丁北片区未来新发展需求的规划目标。

（2）空间重构：优化空间结构和用地布局

落实总体规划城镇开发边界范围，结合三亚市片区发展现状和总规对控规单元片区的指引，优化规划范围空间结构，结合实际情况优化调整具体用地布局。

（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，结合总体规划及城市设计对该片区的形态指引、高度和开发强度要求，合理确定规划范围内各类用地具体控制指标。