

**《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》  
HP02-03-05A、HP02-03-05B、HP03-08-09-01等地块规划  
修改必要性论证报告**

三亚市自然资源和规划局  
2025年06月

# 一、项目概况

## (一) 区位条件

论证地块位于三亚市凤凰国际机场南部，位于海榆西线和新城路之间，交通条件便利。



# 一、项目概况

## (一) 规划解读

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，**论证地块范围均位于城镇开发边界内**，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。

国空总规“三区三线”分析图——局部放大示意图

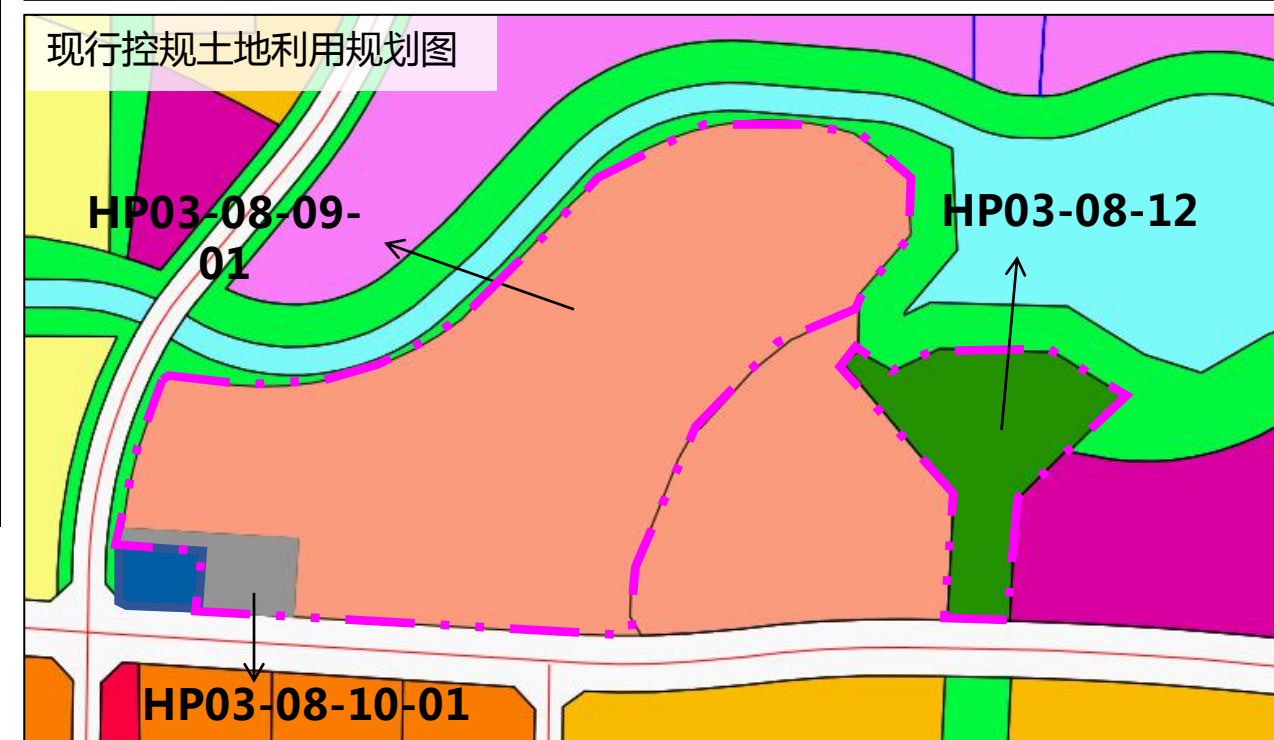
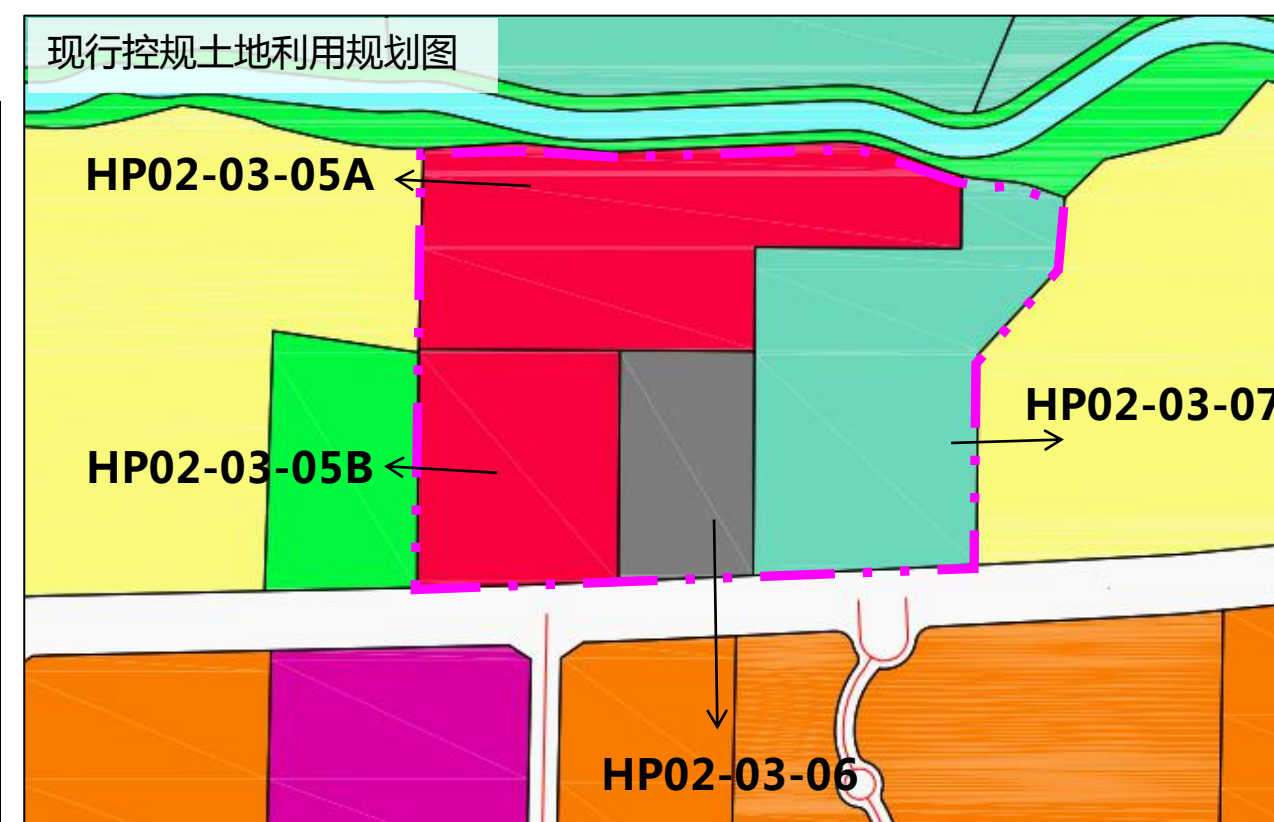


# 一、项目概况

## （三）规划解读

结合2019年三亚市人民政府批复的《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》（简称“现行控规”）以及2022年局部地块规划调整情况：论证地块处于规划集中设置的商业、居住和公共服务设施区域，现状居住组团已具备一定规模。本项目在现行控规中的规划条件如下：

| 地块编码          | 用地性质代码      | 用地性质        | 地块面积 (m²) | 容积率 (≤) | 建筑总量 (m²) | 建筑密度 (≤%) | 建筑限高 (≤) | 绿地率 (≥%) | 配建停车位 (个)       |
|---------------|-------------|-------------|-----------|---------|-----------|-----------|----------|----------|-----------------|
| HP02-03-05A   | B11         | 零售商业用地      | 39621     | 0.4     | 15848     | 50        | 12       | 25       | 1.0车位/100m²建筑面积 |
| HP02-03-05B   | B11         | 零售商业用地      | 21349     | 1.0     | 21349     | 50        | 24       | 25       | 1.0车位/100m²建筑面积 |
| HP02-03-06    | G3          | 广场用地        | 13836     | —       | —         | —         | —        | 25       | —               |
| HP02-03-07    | A4          | 体育用地        | 37742     | —       | —         | —         | —        | —        | —               |
| HPO3-08-09-01 | 0902/090104 | 商务金融用地/旅馆用地 | 101754    | 1.5     | 152631    | 35        | 60       | 35       | 1.0车位/100m²建筑面积 |
| HP03-08-10-01 | 120803      | 社会停车场用地     | 4355      | —       | —         | —         | —        | 25       | —               |
| HP03-08-12    | G3          | 广场用地        | 17011     | —       | —         | —         | —        | —        | —               |



## 二、修改必要性和依据

### （一）修改依据

#### 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，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。

#### 2、《海南自由贸易港国土空间规划条例》

第二十条 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）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。

## 二、修改必要性和依据

### （一）修改依据

#### 3、《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）

（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。

（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。

## 二、修改必要性和依据

### （一）修改依据

#### 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》（琼自然资规〔2022〕3号）

**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。

本项目拟建设商业广场、公共服务设施等，属于经国土空间规划实施评估确需修改的；因公共利益、公共安全等确需修改的民生项目，符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》第二十条国土空间详细规划修改的情形。

本项目涉及居住用地、商业用地、体育用地、广场用地的规划条件修改，属于“重大调整”。

## 二、修改必要性和依据

### （二）调整原则

#### 1、遵循国土空间总体规划

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、结构布局、空间形态以及公共资源与公共环境符合国土空间总体规划。

#### 2、集约节约土地原则

统筹中心城区资源,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

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

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相关政策。

#### 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。

## 二、修改必要性和依据

### （三）修改必要性分析

#### 《关于支持城市更新规划和用地保障的指导意见》琼自然资规〔2024〕3号

（二）优化规划管理程序。结合城市更新实施的特点，将国土空间总体规划确定的强制性管控要求和引导措施，探索通过“城市更新单元”和“城市更新地块”两个层面分层落实到详细规划中。不突破国土空间总体规划和“城市更新单元”规划强制性管控要求的，或增加公益性设施、公共绿地的，可通过局部技术修正和优化调整的方式，对“城市更新单元”及“城市更新地块”的详细规划进行动态维护，经法定程序审批后纳入国土空间规划“一张图”系统，实行全周期监管

#### □《海南省土地节约集约利用办法的通知》（琼府〔2023〕9号）

第五条 县级以上人民政府应当结合国土空间总体规划编制，按照耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界的优先序，科学划定农业、生态、城镇等功能管控边界，实施战略留白，为长远发展预留空间，**推动城镇建设发展由外延式扩张向内涵式提升转变。**

第六条 **详细规划**和产业发展、基础设施建设、生态环境建设等涉及空间利用的专项规划**应体现节约集约用地理念**，严格执行建设用地使用标准。详细规划和各类专项规划所确定的建设用地规模必须符合国土空间总体规划。

第七条 市、县、自治县人民政府应当按照国土空间总体规划合理调整土地利用结构，控制新增建设用地，**保障生活用地**，增加生态用地，**加大城乡建设使用存量用地的比例，促进城乡用地效率的提高。**

**城市更新是破解土地资源瓶颈、驱动高质量发展的核心策略。随着产业转型和市民生活需求的变化，地块性质兼容和用途合理转换，盘活存量土地，满足不同发展阶段产业和生活需求，推动产业自主更新升级，提升城市活力和空间资源节约集约利用。**

**本项目通过地块性质用途合理调整，实施功能混合开发及立体空间高效利用等措施，规划建设商业广场、公共服务设施等项目，营造高品质社区，促进提升土地要素利用效益、混合高效利用土地空间，契合集约节约用地原则，助力自贸港建设。因此，启动项目所在区域控制性详细规划用地性质及指标调整论证工作是十分必要的。**