

REPORT

海口市琼山区云龙镇中心镇区控制性详细规划 C-1-15~C-1-18地块规划条件及道路修改 必要性论证报告

雅克设计有限公司
2023.06

目录

DIRECTORY

01 项目概况

1. 区位
2. 项目背景
3. 上位规划及控规解读
4. 现状及周边情况

02 修改必要性分析

1. 修改必要性分析
2. 修改依据
3. 修改内容
4. 结论

03 附件

1. 附件1
2. 附件2
3. 附件3

01 – 项目概况

1. 区位
2. 项目背景
3. 上位规划及控规解读
4. 现状及周边情况

1.1 区位

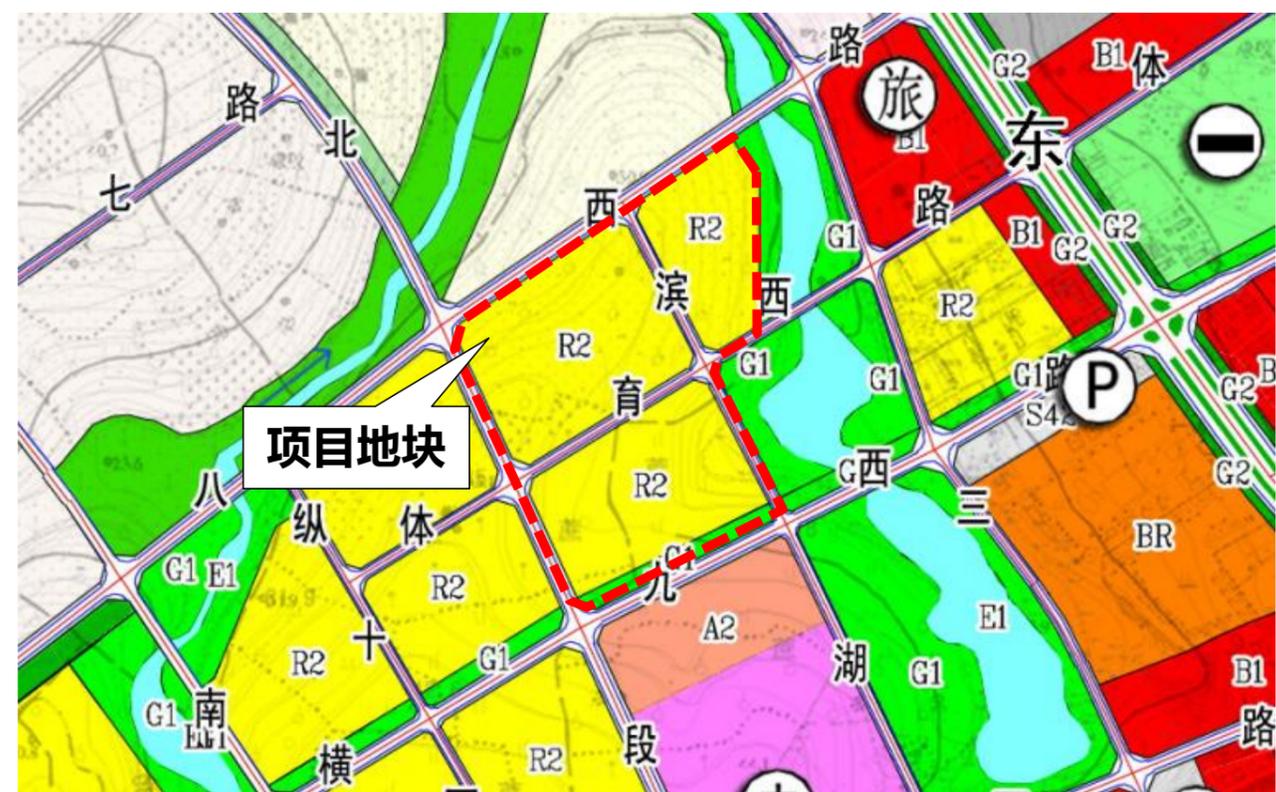
- **海南热带花卉交易（拍卖）市场项目（二期）** 选址于海口市琼山区云龙镇，紧邻美兰机场和江东新区临空产业园，距离美兰国际机场约6.5km。主要通过海榆东线、环岛高速公路、三永公路、云定云美路对外联系，交通便利。



区位分析图

1.2 项目背景

- 海南热带花卉交易（拍卖）市场项目（二期）选址落在云龙镇区，该项目产业定位是以国际花卉交易为核心的热带花卉产业小镇，打造世界级热带花卉商贸消费引领区，为海口市重点工程支持项目。结合项目实际发展需求，谋划建设“**海南热带花卉交易（拍卖）市场项目（二期）**”项目，以全球热带花卉拍卖交易中心为核心驱动力，引领海口、带动海南花卉苗木产业发展，辐射全球热带花卉拍卖交易。该项目选址现行规划用地性质为二类居住用地、公园绿地以及城镇道路用地，项目用途与现行规划内容不符，影响项目后续开发计划。（详见附件1、2、3）
- 本项目拟选址**云龙镇区控规C-1-15、C-1-16、C-1-17、C-1-18地块**，**C-1-15**地块用地性质为二类居住用地【R2】，面积为63.20亩，容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 40\%$ ，建筑限高 $\leq 48\text{m}$ ；**C-1-16**地块用地性质为二类居住用地【R2】，面积为54.42亩，容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 40\%$ ，建筑限高 $\leq 48\text{m}$ ；**C-1-17**地块用地性质为公园绿地【G1】，面积为7.08亩，绿地率 $\geq 85\%$ ；**C-1-18**地块用地性质为二类居住用地【R2】，面积为63.20亩，容积率 ≤ 1.8 ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 40\%$ ，建筑限高 $\leq 48\text{m}$ 。为顺利推进花卉交易拍卖中心项目开发，拟**申请将以上地块整合后划分为两个地块，用地性质调整为文化/一类物流仓储混合用地和商业用地，并根据调整后的用地性质确定规划指标。**



1.3 上位规划及控规解读

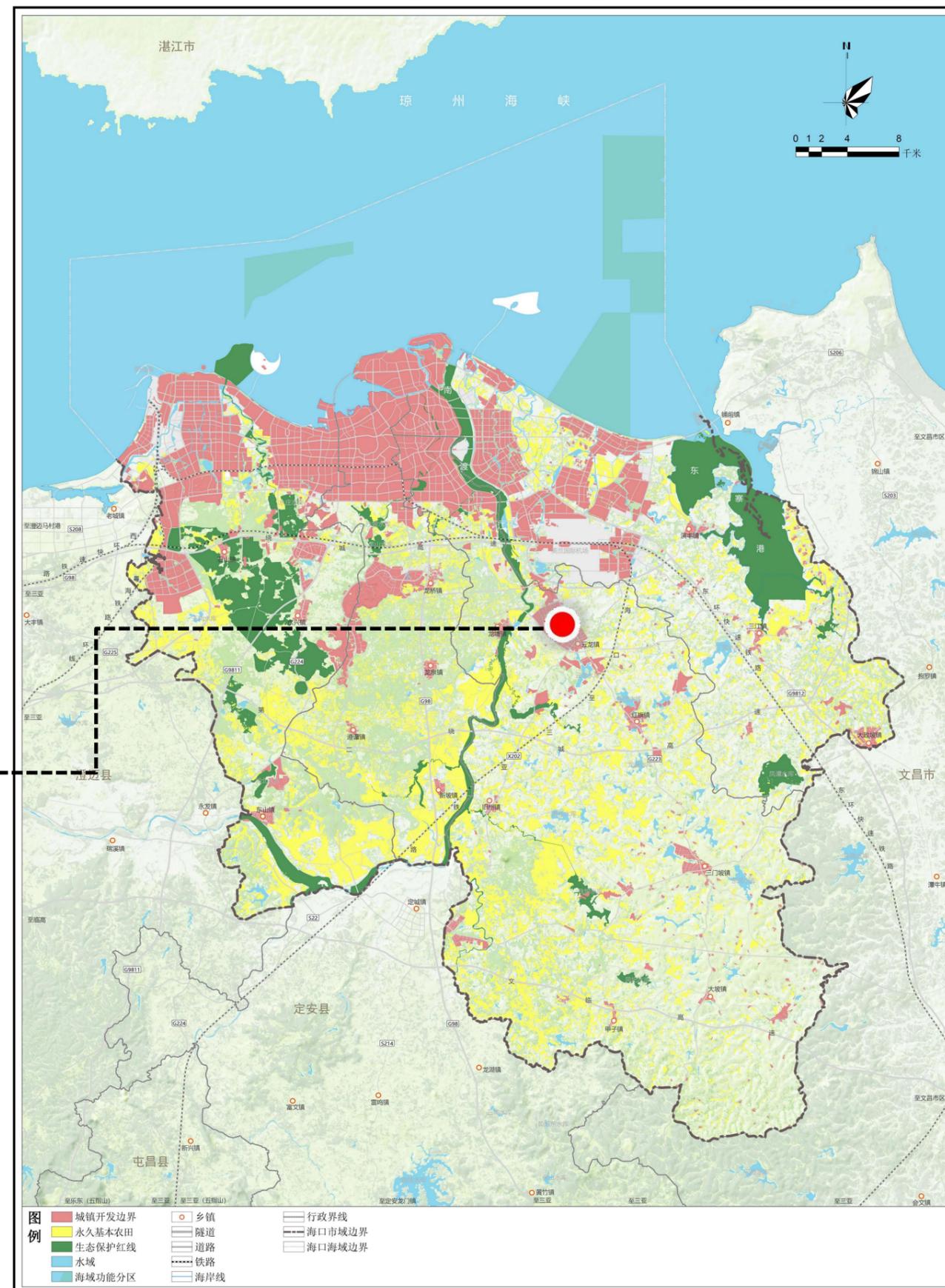
■ 《海口市国土空间总体规划（2020-2035）》

根据“国土空间三区三线数据”，本次论证地块范围内在城镇开发边界内，未涉及生态保护红线和永久基本农田。



海口市国土空间总体规划（2020-2035年）

市域国土空间控制线规划图



1.3 上位规划及控规解读

《海口市琼山区云龙镇中心镇区控制性详细规划》（2014年批复）

■ **规划定位：**海口市近郊产业型卫星镇；琼北风情旅游小镇；云龙镇的政治、经济、文化中心。

云龙镇区总用地规模为687.02公顷，其中建设用地面积为676.78公顷。

居住用地面积为319.09公顷，占总建设用地47.15%。

规划商业服务业设施用地90.86公顷，占总建设用地13.42%。

■ 功能结构：“一心一环、两轴三区”

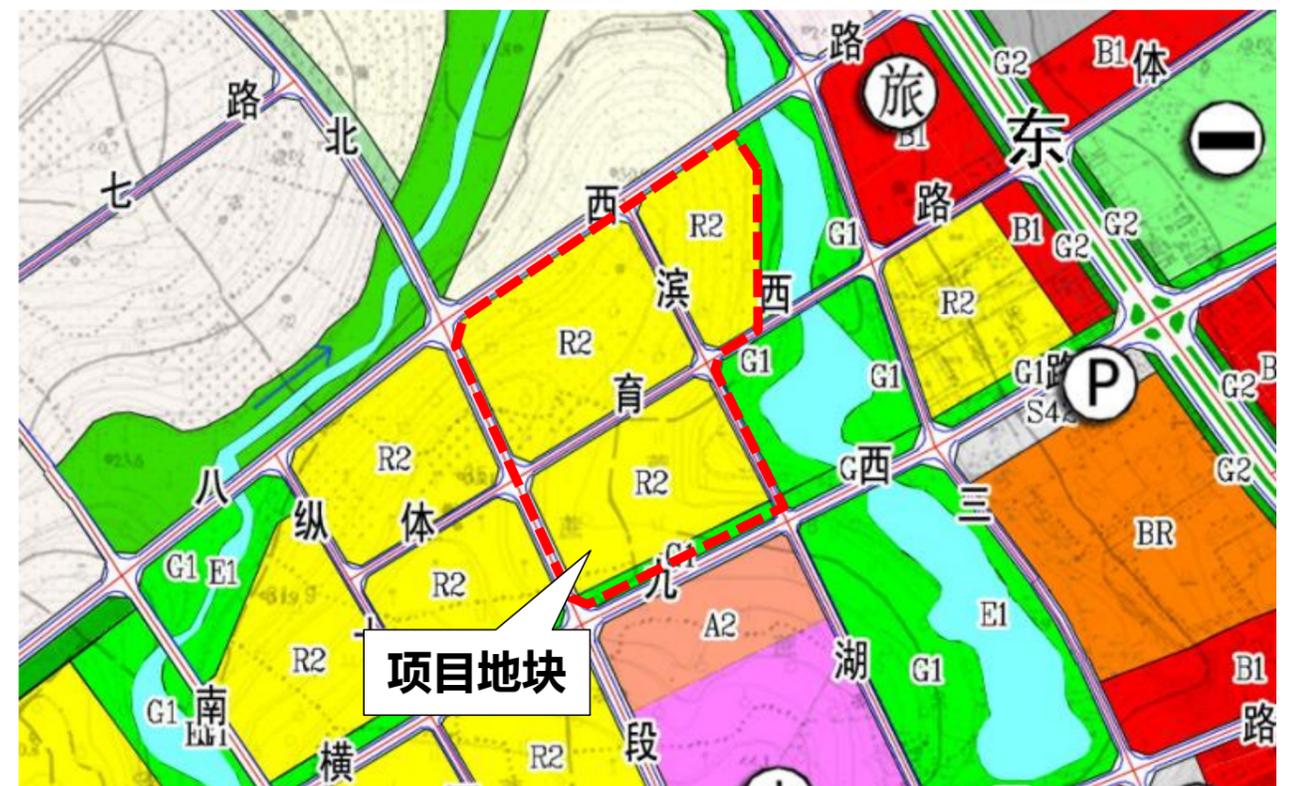
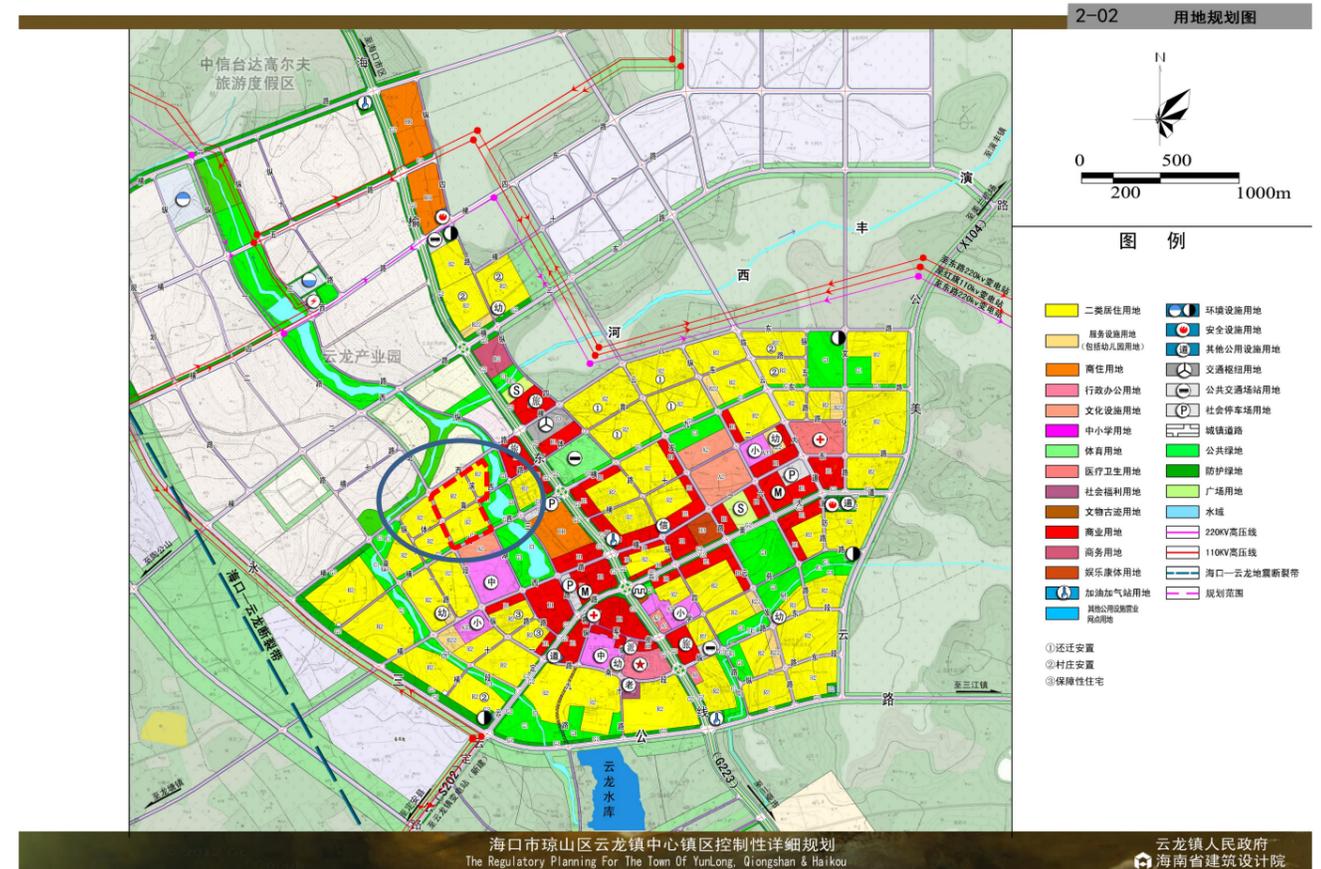
一心指城镇公共服务中心；

一环指环城水系构成的围绕镇区的景观带，由水系湿地、公共绿地、田园景观等组成环状景观廊道；

两轴指海榆东线公路的云龙印象景观轴和云美大道的商业景观轴线。

三区包括三个居住片区，分别为南部居住片区、北部居住片区和西部居住片区。

本项目在2014年批复的云龙镇区控规中主要为二类居住用地。



1.3 上位规划及控规解读

《海口市琼山区云龙镇中心镇区控制性详细规划》（2014年批复）

项目用地为云龙镇中心镇区控制性详细规划C-1-15、C-1-16、C-1-17和C-1-18地块，涉及到地块之间的规划支路。

根据控规成果，各地块控制指标如下表所示。

地块编码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (≤m)	交通出入口方向	配建停车位(个)	配建设施
C-1-15	二类居住用地	42132.0	2.0	20	40	48	N E S W	702	基层商业服务
C-1-16	二类居住用地	36278.70	2.0	20	40	48	N E W	605	
C-1-17	公园绿地	4717.1	-	-	85	-	-	5	
C-1-18	二类居住用地	21861.2	1.8	20	40	48	N W	328	
—	城镇道路用地	10382.4	-	-	-	-	-	-	

地块编码	用地性质及代码	用地面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (≤m)	交通出入口方向	配建停车位(个)	配建设施
C-1-15	二类居住用地 R2	42132.0	2.0	20	40	48	N E S W	702	基层商业服务
C-1-16	二类居住用地 R2	36278.7	2.0	20	40	48	N E W	605	
C-1-17	公园绿地 G1	4717.1	—	—	85	—	—	5	
C-1-18	二类居住用地 R2	21861.2	1.8	20	40	48	N W	328	
C-1-19	公园绿地 G1	11392.0	—	—	85	—	—	11	
C-1-20	水域 E1	9021.3	—	—	—	—	—	—	
C-1-21	水域 E1	14081.5	—	—	—	—	—	—	
C-1-22	公园绿地 G1	21615.1	—	—	85	—	—	22	

地块规定性控制指标

规划设计条件

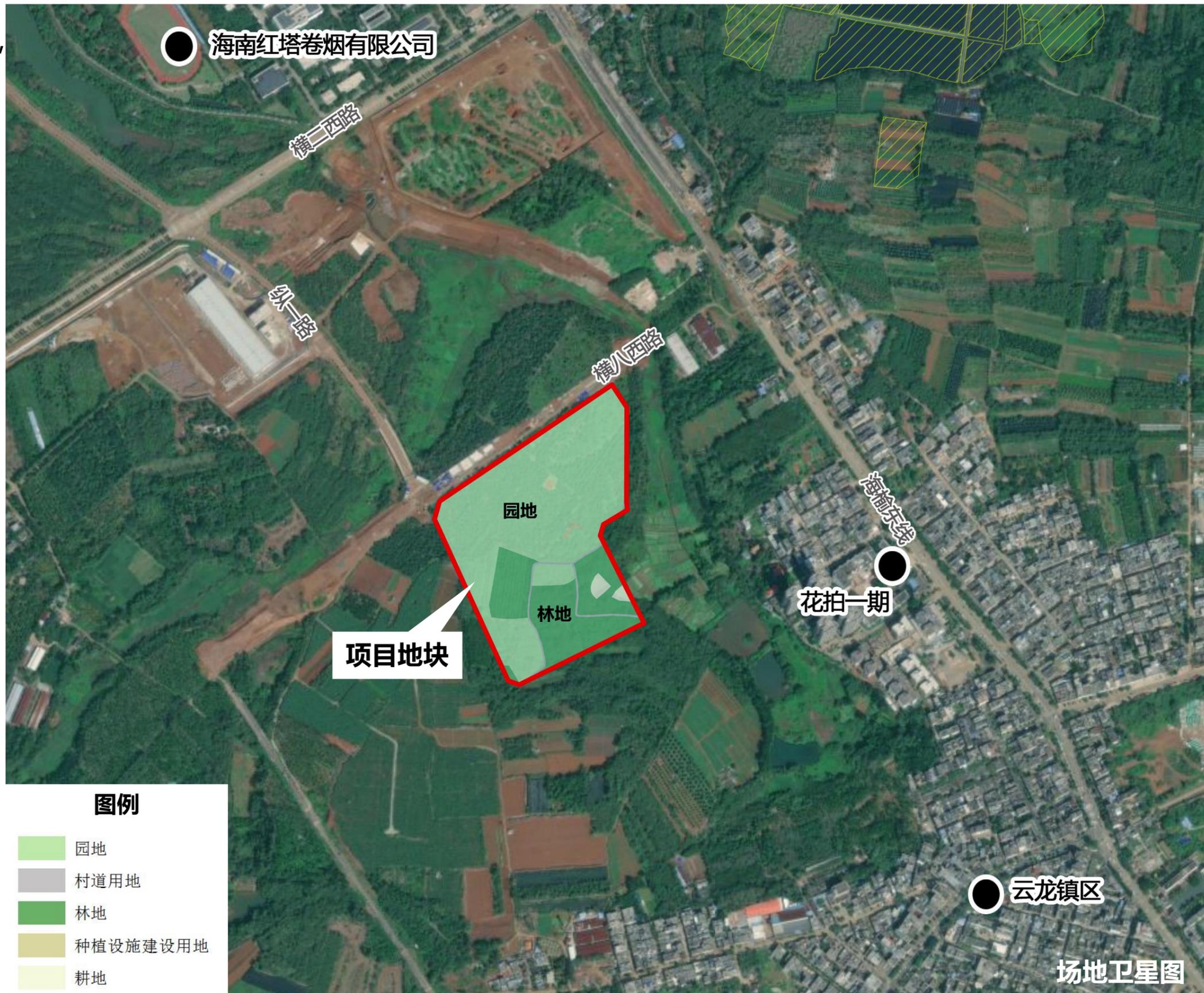
1. C-1-15、C-1-16、C-1-18地块为居住用地，具体规划设计应满足《城市居住区规划设计规范》和《建筑设计防火规范》等相关规范要求。
2. C-1-19、C-1-21、C-1-23地块为滨河绿带，具体规划设计时应增加绿化层次感，保持滨水空间的可达性和亲水性。
3. C-1-17地块为街头绿地，可布置独具特色的构筑物，丰富城镇空间内涵。
4. 体育西路为弹性路，可根据项目开发中的地块合并与细分，对应修改或取消。
5. 以上地块内建筑最高点必须满足美兰机场控制要求，所涉及的市政工程、环保、消防、人防等设计，应满足国家、省、市相关管理规定和技术规范。
6. 以上地块所涉及的市政工程、环保、消防、人防等设计，应满足国家、省、市相关管理规定和技术规范。



1.4 现状及周边情况

- 用地土地利用现状为农林用地，包括林地、园地、耕地等，目前属于政府已预收储的土地；
- 地块北侧横八西路和纵一路基本完成建设。
- 项目地块总面积**11.54公顷**。

用地现状表	
用地类型	面积（公顷）
村道用地	0.19
耕地	0.15
林地	2.99
园地	8.11
种植设施建设用地	0.09
合计	11.54



02 – 修改必要性分析

1. 修改必要性分析
2. 修改依据
3. 修改内容
4. 结论

2.1 修改必要性分析

■ 大力发展花卉产业，推进海南热带花卉交易（拍卖）市场建设提质

2023年海口市政府工作报告（海口市第十七届人民代表大会第三次会议）中提到，**大力发展花卉产业，推进海南热带花卉交易（拍卖）市场建设**。海南热带花卉交易（拍卖）市场项目（二期）选址于云龙镇区，云龙镇花卉产业发展基础好，依托资源优势，整合资源推动花卉产业提质升级，吸引更多花商入驻市场，助力海南热带花卉产业发展。

■ 完善海南热带花卉交易(拍卖)市场项目综合配套功能

为贯彻落实省委常委、市委书记罗增斌关于加快建设热带花卉交易市场的有关指示精神，根据市政府的工作部署，由海南热带花卉交易拍卖有限公司负责投资建设海南热带花卉交易(拍卖)市场项目。为保障该项目尽快落地，花拍公司已利用云龙镇现有商业综合体作为项目（一期）先行建设并于2023年1月16日正式开业营运。**为完善项目综合配套功能**，拟选址位于云龙镇223国道西侧一宗面积约为164亩政府已预收储的土地作为该项目(二期)建设使用，该土地现有控规用途为二类住宅用地，不符合项目开发需要。

■ 转变产业用地类型，合理利用土地

原控规土地利用规划分布有很多住宅用地，海南热带花卉交易（拍卖）市场项目（二期）地块位于镇区规划居住组团内。**本次将房地产项目调整为商业用地和文化/物流仓储混合用地**，坚持集约高效和产业需求相结合，以市场为主导，适应新产业、新业态发展需求，按需确定规划性质、用地指标和配套设施比例，提高产业用地利用效率。**项目为拍卖公司建设与运营，属于海南自由贸易港新增鼓励类产业。**

■ 着力打造现代农业发展和乡村产业振兴新的增长点

2月7日，**省委常委、市委书记罗增斌调研热带花卉产业发展情况，强调要依托资源禀赋，突出主打品种，打造特色品牌，全力开拓市场，扎实推进海口热带花卉产业高质量发展，着力打造现代农业发展和乡村产业振兴新的增长点。**花卉产业是云龙镇的支柱产业，进一步增强市场活力，推进花卉一二三产业协调发展，实现产业发展与助农增收双赢。

2.1 修改必要性分析

■ 项目建成后将为地区带来显著的经济效益及社会效益

区位优势：海南热带花卉交易（拍卖）市场项目（一期）位于云龙镇墟223国道旁，依托榕庄商业综合体改造而成。市场面积达1.5万平方米，分下沉广场、南楼和北楼。二期位于海榆东线西侧，横八西路南侧，**市场毗邻海口美兰国际机场，距离仅十余分钟车程。同时靠近龙进互通、云龙互通等道路，区位优势明显。**

经济效益：随着海南热带花卉交易（拍卖）市场项目（一期）投入使用，不断加速完善云龙花卉产业链的构建，提升花卉产业大步发展和经济效益，将吸引更多农业科技企业入驻，云龙镇的花卉产业形成了一条规模大、标准化、品牌多样化的“靓丽名片”，催生出了活力十足的“美丽经济”。云龙镇也在积极探索着“从花田里掘金”的新路径，抱团拓展农民增收新渠道。因此，花拍二期建成后必然会带来一定的**经济效益和潜在效益**，从而打造海南花卉产业发展高地，形成“带动全国、影响世界”的国家级热带花卉交易拍卖市场。

社会效益：该地段交通便利，东临223国道（海榆东线），北靠云龙产业园和江东新区临空经济产业园区，并与海口美兰机场接壤，作为商业用地开发与花拍（一期）形成产城融合商贸服务中心，有利于营造良好的景观风貌环境，打造城市靓丽名片，提升城市片区形象；以花养镇激发云龙特色旅游新动能，充分发挥镇区土地的区位优势，不断提升人民群众的获得感、幸福感、安全感。



2.2 修改依据

(一) 法规依据和政策法规

1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年）

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、《海口市城乡规划条例》（2011年）

第六十一条 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：

- 1、总体规划修改对用地布局和功能产生重大影响的；
- 2、实施国家、省、市重点工程需要修改的；
- 3、实施市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。

3、《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）》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；（五）审批机关认为应当修改规划的其他情形。

解读：大力发展花卉产业，推进海南热带花卉交易（拍卖）市场建设，属于市重点建设工程，符合《海口市城乡规划条例》第六十一条情形之一；此外，本项目调整属于琼自然资规〔2022〕3号文件中规定的重大调整类型，为规划其他用途的用地调整为商业服务业用地的情形；本次控规修改论证符合《中华人民共和国城乡规划法》（第四十八条）。因此，启动本项目控制性详细规划修改符合控规修改的规定，可启动控规修编工作。

2.2 修改依据

（二）政策依据

1、国家农业农村部要求

围绕提升海南热带花卉产业，“九位一体”功能布局全面发展。积极推动花拍市场二期规划建设，按照九位一体（物流集散中心、检验检测中心、价格形成中心、科技研发中心、生产调度中心、展览展示中心、文化交流中心、数据管理中心、金融支撑中心）的要求建设花拍中心，未来将打造一个国家级的热带花卉交易（拍卖）市场，提升海南省花卉产业核心竞争力。

2、《海南自由贸易港建设总体方案》

海南热带花卉交易（拍卖）市场旨在贯彻《海南自由贸易港建设总体方案》关于“设立热带特色农产品拍卖中心”的要求，提升海南花卉产业核心竞争力。

3、《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》琼府〔2021〕44号

（十四）**规范土地用途改变**。因规划调整以及产业发展需要，各类产业项目用地可以依法改变土地用途用于除市场化商品住宅用地以外的项目(含安居房、租赁住房项目)建设。

（十六）**允许土地整合开发**。鼓励市场主体收购零星分散的产业用地，按照规划进行整合开发，整合成一宗土地后的土地用途按照规划用途确定，年限可按照规划用途的最高使用年限确定。

解读：本项目将二类居住用地修改为文化/一类物流仓储混合用地和商业用地，用于建设海南热带花卉交易（拍卖）市场项目（二期）项目，全力开拓海南花卉市场，扎实推进海口热带花卉产业高质量发展；并且符合海南省集约节约用地、土地资源利用效益最大化的要求，是有助力海南自由贸易试验区（港）建设的积极举措。本次控规修改论证符合《海南自由贸易港建设总体方案》，以及《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》琼府〔2021〕44号等相关要求，本次用地修改符合相关政策要求，可启动控规修编工作。

2.3 修改内容

本次论证项目用地为海口市琼山区云龙镇中心镇区控制性详细规划C-1-15、C-1-16、C-1-17和C-1-18地块，涉及到地块之间的内部支路及周边道路，修改内容如下：

- 1、用地性质修改：将C-1-15~18地块整合后划分为两块用地，用地性质分别为文化/一类物流仓储混合用地（0803/110101）和商业用地（0901）。
- 2、规划指标修改：具体如下表所示。

在现行控规中，C-1-15、C-1-15、C-1-17和C-1-18地块指标条件（修改前指标）为：

地块编码	用地性质	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (≤m)
C-1-15	二类居住用地	R2	42132.0	2.0	20	40	48
C-1-16	二类居住用地	R2	36278.70	2.0	20	40	48
C-1-17	公园绿地	G1	4717.1	-	-	85	-
C-1-18	二类居住用地	R2	21861.2	1.8	20	40	48
——	城镇道路用地	S	10382.4	-	-	-	-



本次论证修改后：

地块编码	用地性质	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率 (≤)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑限高 (≤m)
C-1-15	文化/一类物流仓储混合用地	0803/110101	33346	1.2	50	20	40
C-1-16	商业用地	0901	76180	1.2	35	25	60
——	城镇道路用地	1207	5846	-	-	-	-



2.3 修改内容

■ 3、规划道路修改

本次论证项目北侧横八西路原控规道路红线宽度为20米，西侧纵一路北段道路红线宽度为20米。因城镇发展需要，**控规修编中将横八西路和纵一路北段道路拓宽至30米**，取消论证地块之间原控规规划支路滨湖路和体育西路，合理优化路网结构。



2.4 结论

一、本次规划修编已具备充足的依据条件

控制性详细规划调整应当符合《海口市城乡规划条例》第六十一条。2023年海口市政府工作报告主要工作报告主要工作任务分解表中明确指出：大力发展花卉产业，推进海南热带花卉交易（拍卖）市场建设。本次建设海南热带花卉交易（拍卖）市场项目二期，属于海口市重点工程项目，本次修改具备开展控规修编调整的条件。

二、本次规划修编技术和方法可行

本次控规地块调整工作，一是为贯彻落实省委常委、市委书记罗增斌关于加快建设热带花卉交易市场的有关指示精神，保障海南热带花卉交易（拍卖）市场项目二期尽快落地；二是衔接落实《海口市国土空间总体规划（2020-2035）》，对开发边界、用地规模进行充分衔接，项目二期落地，将盘活云龙镇区、产业园和机场周边区域，以全球热带花卉拍卖交易中心为核心驱动力，引领海口、带动海南、辐射全球热带花卉拍卖交易，带动农民就业，推动乡村振兴和共同富裕。修改后的用地布局更加合理，打造产城融合商贸服务中心，规划更具可实施性。

综上所述，本次规划修编符合相关政策的规定要求，具有可行性。

03 – 附件

1. 附件1
2. 附件2
3. 附件3

附件

附件1：海口市发展和改革委员会关于解决海南热带花卉交易（拍卖）市场项目（二期）用地单元控规修编有关问题的意见

HKFG01

《海口市政府工作报告》提出的2023年推进建设的市重点工程。

海口市发展和改革委员会文件



海发改投资〔2023〕426号

签发人：刘晓华

（此件依申请公开；联系人及方式：符永隆，68724314）

海口市发展和改革委员会 关于解决海南热带花卉交易（拍卖）市场项目 （二期）用地单元控规修编有关问题的意见

市政府：

批转《关于恳请解决海南热带花卉交易（拍卖）市场项目（二期）用地单元控规修编有关问题的请示》收悉，经研究，我委意见如下：

海南热带花卉交易（拍卖）市场项目（二期）属于《2023年海

海口市发展和改革委员会办公室

2023年5月4日印发

附件2：海南热带花卉交易拍卖有限公司花卉关于恳请解决海南热带花卉交易（拍卖）市场项目（二期）用地单元控规修编有关问题的请示

海南热带花卉交易拍卖有限公司

海花拍字〔2023〕1号

海南热带花卉交易拍卖有限公司 关于恳请解决海南热带花卉交易（拍卖） 市场项目（二期）用地单元控规修编 有关问题的请示

市政府：

为贯彻落实省委常委、市委书记罗增斌关于加快建设热带花卉交易市场的有关指示精神，根据市政府的工作部署，由海口市统筹城乡发展（集团）有限公司和琼山国有资产经营有限公司共同出资成立海南热带花卉交易拍卖有限公司（以下简称“我司”），并由我司负责投资建设海南热带花卉交易（拍卖）市场项目（以下简称“项目”）。为了该项目尽快落地，我司已利用云龙镇现有商业综合体作为项目（一期）先行建设并于2023年1月16日正式开业营运。为完善项目综合配套功能，拟选址位于云龙镇223国道西侧一宗面积约为164亩政府已预收储的土地作为该项目（二期）建设使用，该土地现有控规用途为二类住宅用地，不符合项目开发需要。根据《海口市城乡规划条例》第六十一条“实施国家、省、市重点

工程需要修改的，组织编制机关方可对控制性详细规划进行修改”的规定，为了确保项目（二期）按市委、市政府要求的时间节点开工建设，根据项目倒排工作计划，6月底前需完成该项目（二期）用地单元控规修编编制、公示和审批工作。鉴于2023年海口市政府工作报告主要工作任务分解表中明确指出：大力发展花卉产业，推进海南热带花卉交易（拍卖）市场建设提质。为此，我认为该项目应属于我市重点工程，建议启动该项目用地单元控规修编工作。

妥否，请批示。

海南热带花卉交易拍卖有限公司
2023年4月23日

（此件依申请公开；联系人：刘宗锥，联系方式：18889537899）

附件3：海口市自然资源和规划局关于海南热带花卉交易（拍卖）市场项目（二期）用地单元控规修编有关问题的意见

海口市自然资源和规划局文件

海资规编审〔2023〕152号

签发人：吴 雄

海口市自然资源和规划局 关于海南热带花卉交易（拍卖）市场项目（二期） 用地单元控规修编有关问题的意见

市政府：

批转的市统筹城乡发展（集团）有限公司《关于恳请解决海南花卉交易（拍卖）市场项目（二期）用地单元控规修编有关问题的请示》（公文卡号：20233013189号）收悉。经研究，现提出如下意见：

该项目二期拟用地位于云龙镇区，属已批复的《海口市琼山区云龙镇中心镇区控制性详细规划》范围，规划用地性质为二类

居住用地，根据拟建项目建设内容，需按程序开展控规调整工作。该控规原编制主体为琼山区住建局，根据《海口市进一步扩权强区的实施意见》，各辖区负责组织编制镇控制性详细规划，并报区政府审批。为尽快推动项目建设，建议市统筹城乡发展（集团）有限公司向琼山区政府申请先开展单宗地块控规调整，调整结果纳入修编控规中。



（此件依申请公开；联系人：牟妍琰，电话：68724358）

海口市自然资源和规划局办公室

2023年5月4日印发