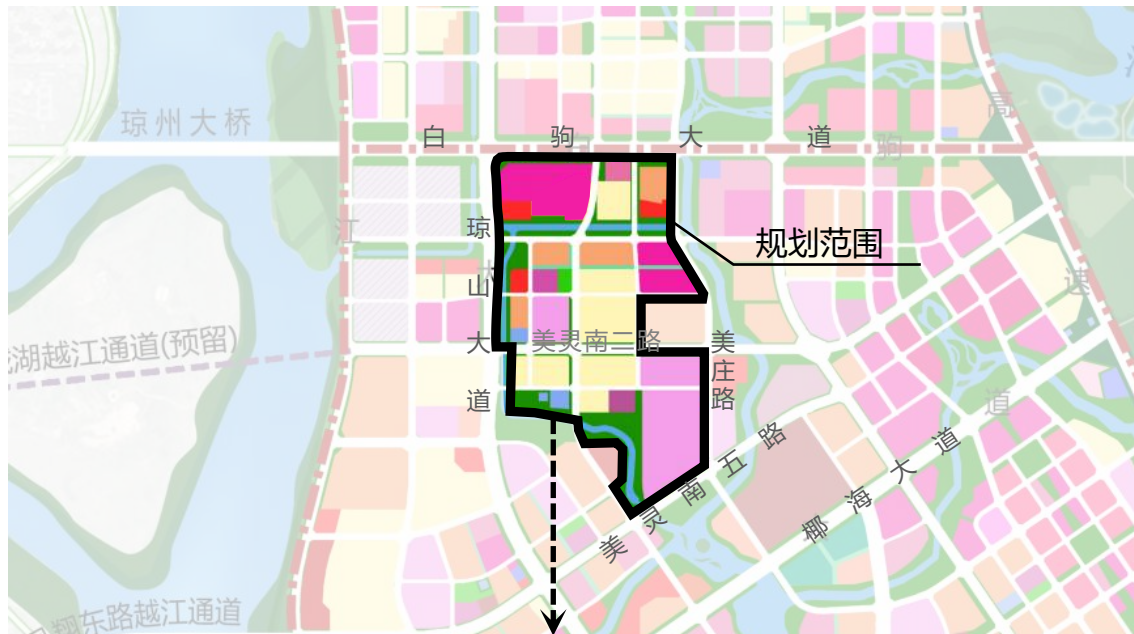


# 海口江东新区国际综合服务组团（A046单元）详细规划局部修改（俊美片区城市更新）必要性论证公示

## 1、区位范围图

本项目位于海口市江东新区国际综合服务组团（A046单元），处在白驹大道与琼山大道交叉口东南部。**规划范围108.74公顷（1631亩）**，北至白驹大道，西至琼山大道，南至规划水系绿地、美灵南五路，东至规划路、电白雅居、美庄路。



《海口江东新区控制性详细规划及城市设计(国际综合服务组团、国际文化交往组团、国际高教科研组团)》  
——土地利用规划局部图



## 2、修改必要性

- 统筹解决俊美片区土地征拆历史遗留问题，高效推进闲置土地开发利用；
- 结合城市更新策略，针对坡上村、俊雅村等村集体用地开发实际需求，科学调整控规；
- 俊美片区开发对优化城市结构、推进江东均衡发展、吸引人口转移，具有重要价值。可加速推进江东综合服务组团核心区建设，提升城市品质和形象，补齐设施短板，改善人居环境。

## 3、修改内容

- 为推动更新项目的实施，增强更新项目的可行性，对规划范围内原控规用地性质和容积率、建筑高度等指标进行优化调整；
- 结合安置需求、更新用地需求对用地布局进行优化，民生优先、保障更新实施性；
- 优化提升公共设施配置。依据相关规范标准，增加中小学用地、幼儿园用地及5-15分钟生活圈服务设施，满足控规调整后的设施配套需求。

## 4、修改依据

### 一、《建设用地容积率管理办法》（建规[2012]22号）

第七条 国有土地使用权一经出让或划拨，任何建设单位或个人都不得擅自更改确定的容积率。符合下列情形之一的，方可进行调整：

- 因城乡规划修改造成地块开发条件变化的；
- 因城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要导致已出让或划拨地块的大小及相关建设条件发生变化的；
- 国家和省、自治区、直辖市的有关政策发生变化的；
- 法律、法规规定的其他条件。

### 二、《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2025年1月1日实施）

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：

- 所依据的有关国土空间规划发生变化，确需修改的；
- 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；
- 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；
- 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；
- 法律法规规定的其他情形。

### 三、《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)

第九条 重大调整应当遵守以下程序进行：

- 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。

### 四、《海口市城市更新实施指导意见(试行)》（海府办[2022]36号）

第十九条 以拆除重建方式实施的，可按照城市更新单元(项目)实施方案开展控规调整，重新确定土地的规划条件。