

琼海市博鳌海滨旅游区、博鳌滨海风情小镇 控制性详细规划（修编）评估

组织编制单位：琼海市自然资源和规划局

编制单位：海南省设计研究院有限公司

编制时间：2023 年 08 月

目 录

第一章 综述.....1

 1.1 编制背景.....1

 1.2 评估依据.....1

 1.3 评估重点.....2

 1.4 控规基本情况.....3

 1.5 规划区现状概况.....3

 1.6 评估判断标准.....4

第二章 实施评估.....5

 2.1 符合性评估.....5

 2.2 支撑性评估.....32

 2.3 适应性评估.....34

 2.4 实施性评估.....47

第三章 结论与建议.....51

 3.1 结论.....51

 3.2 建议.....51

第一章 综述

1.1 编制背景

目前，《琼海市国土空间总体规划（2021-2035年）》通过省规委会审议。为深入贯彻落实《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》、《海南省省和市县总体规划实施管理办法(试行)》，提升控制性详细规划（在国土空间高质量发展、高水平治理中的重要作用，实现国土空间总体规划有效传导，依据《海南省城镇开发边界内控制性详细规划编制技术规定（试行）》要求，对《琼海市博鳌海滨旅游区、博鳌滨海风情小镇控制性详细规划（修编）》进行全面梳理和评估。

1.2 评估依据

- （一）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）
- （二）《中华人民共和国土地管理法》（2020 年 01 月 01 日）
- （三）《中华人民共和国环境保护法》（2014 修订）
- （四）《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》；
- （五）《基本农田保护条例》
- （六）《生态保护红线管理办法》
- （七）《海南自由贸易港土地管理条例》
- （八）《海南省省和市县总体规划实施管理办法(试行)》（琼府〔2022〕8 号）

- （九）《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）》
- （十）《海南省城镇开发边界内控制性详细规划编制技术规定（试行）》
- （十一）《海南自由贸易港土地管理条例》
- （十二）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》
- （十三）《琼海市国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- （十四）《琼海市博鳌海滨旅游区、博鳌滨海风情小镇控制性详细规划（修编）》
- （十五）国家、省、市其他相关法律法规和规划标准
- （十六）其他相关资料

1.3 评估重点

符合性。对控规与上位国土空间总体规划（以下简称“总体规划”）强制性内容及纳入国土空间“一张图”实施监督信息系统的专项规划（以下简称“专项规划”）进行符合性评估。

支撑性。对控规与已纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统的近中远期重点建设项目进行支撑性评估。

适应性。对控规与土地节约集约利用、安全韧性、城市设计等新理念新要求进行适应性评估。

实施性。对控规道路衔接、地块衔接、设施落地等进行可实施性评估。

1.4 控规基本情况

《琼海市博鳌海滨旅游区、博鳌滨海风情小镇控制性详细规划（修编）》（下称博鳌控规）规划范围 17.19 平方公里，是由琼海市自然资源和规划局组织编制，海南省自然资源和规划厅在 2020 年 7 月 14 日批复实施。

1.5 规划区现状概况

1.4.1 地理位置

博鳌控规位于海南省琼海市东部沿海，北抵潭门港、南至博鳌亚洲论坛特别规划区，东临南海。博鳌控规距离乐城国际医疗旅游先行区约 10 公里，距博鳌机场、博鳌高铁站、嘉积主城区约 15 公里。

1.4.3 现状建设情况

依据三调数据统计，博鳌控规规划范围已建建设用地 735.90 公顷，其中居住用地 420.33 公顷，占比 57.12%；商业服务业设施用地 96.14 公顷，占比 13.06 %；公共管理与公共服务设施用地 21.87 公顷，占比 2.97%；公用设施用地 1.22 公顷，占比 0.171%；道路与交通设施用地 98.08 公顷，占比 8.58%。村庄建设用地 72.76 公顷，村庄内建筑质量一般，特

色不突出。

1.6 评估判断标准

按照评估要素对控规地块深度的内容进行评估，区分重大冲突、一般冲突、无冲突三类情形。其中，与总体规划强制性内容、专项底线管控要求等不符的情形判定为重大冲突；与其他评估要素存在不符的情形判定为一般冲突；无不符的情形判定为无冲突。因坐标转换造成边界错位而产生的不符可判定为无冲突。

第二章 实施评估

2.1 符合性评估

2.1.1 底线管控

（一）基本农田符合性评估

将控规方案与总体规划确定的永久基本农田进行叠合分析。若现行控规建设用地涉及永久基本农田且与《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《海南自由贸易港土地管理条例》、《基本农田保护条例》等法律法规和政策要求不符，因冲突内容为总体规划强制性内容，则认定相关地块存在重大冲突。

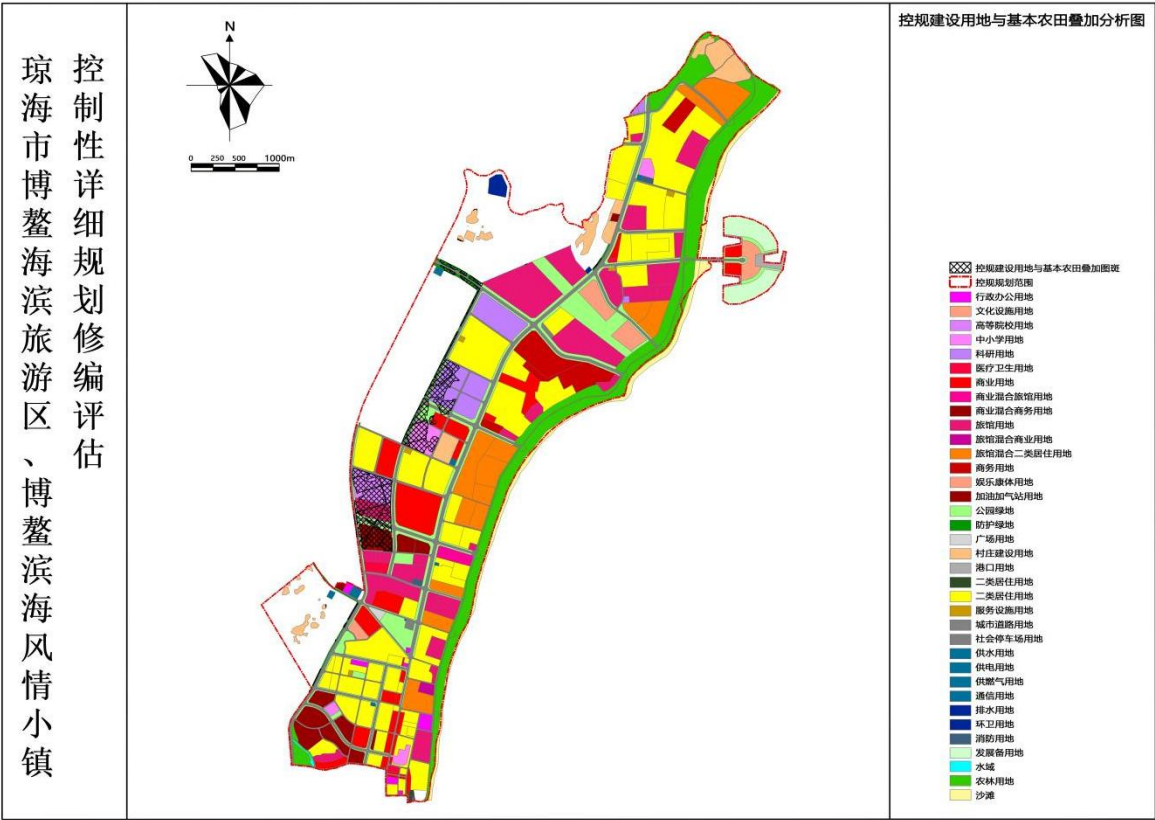
将博鳌控规用地规划方案与永久基本农田进行叠合分析，叠合面积为 47.34 公顷。叠合的博鳌控规用地类型分别为商业混合商务用地、公园绿地、中小学用地、商业用地、旅馆用地、高等院校用地、科研用地。

博鳌控规建设用地涉及永久基本农田重叠部分，与《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《海南自由贸易港土地管理条例》、《基本农田保护条例》等法律法规和政策要求不符，冲突内容为总体规划强制性内容，认定博鳌控规与永久基本农田存在重大冲突。

表 2-1 博鳌控规与基本农田叠加的建设用地一览表

地块编码	用地性质	与基本农田叠加的面积（公顷）
BH02-04-04	商业混合商务用地	3.87
BH02-04-05	商业混合商务用地	3.77
BH02-04-08	公园绿地	1.37
BH03-04-03	中小学用地	7.07
BH03-04-04	商业用地	0.32
BH03-04-08	公园绿地	0.46
BH03-04-09	公园绿地	1.49
BH03-04-10	公园绿地	0.12
BH03-05-01	旅馆用地	3.44
BH03-05-02	旅馆用地	3.05
BH03-05-03	高等院校用地	11.66
BH03-05-04	公园绿地	1.46
BH04-02-03	科研用地	4.20
BH04-02-04	科研用地	3.82
BH04-02-07	公园绿地	0.82
BH04-02-08	公园绿地	0.36
BH05-06-05	公园绿地	0.06
合计		47.34

图 2-1 博鳌控规建设用地与基本农田叠加分析图



（二）生态保护红线符合性评估

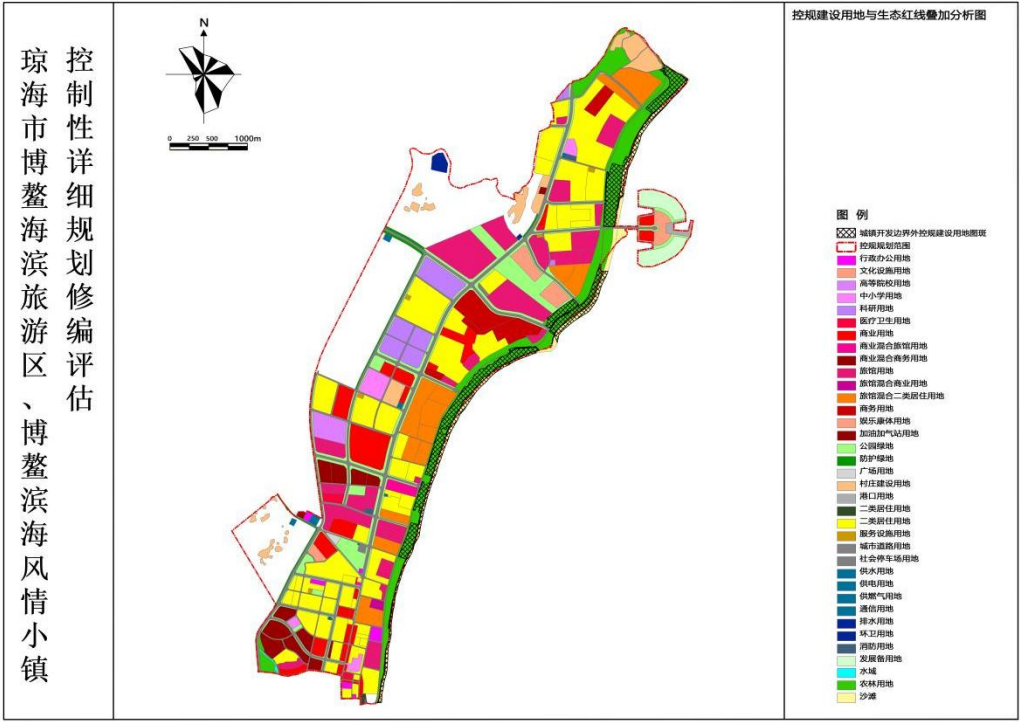
将控规方案与总体规划确定的生态保护红线进行叠合分析。若现行控规建设用地涉及生态保护红线且与《生态保护红线管理办法》等法律法规和政策要求不符，因冲突内容为总体规划强制性内容，则认定相关地块存在重大冲突。

博鳌控规建设用地规划方案与生态红线进行叠合分析，叠合面积为 0.95 公顷。叠合的博鳌控规建设用地性质为城市道路用地，即环岛旅游公路路段，为省重点基础设施，符合《生态保护红线管理办法》等法律法规和政策要求，认定相无冲突。

表 2-2 博鳌控规建设用地与生态红线叠加的一览表

地块编码	用地性质	与基本农田叠加的面积（公顷）
——	城市道路用地	0.95

图 2-2 博鳌控规建设用地与生态红线叠加分析图



（三）城镇开发边界符合性评估

将控规方案与总体规划确定的城镇开发边界进行叠合分析。若控规用地超出城镇开发边界，且不符合总体规划对该区域的空间管控要求，因冲突内容为总体规划强制性内容，则认定相关地块存在重大冲突。

将博鳌控规方案与总体规划确定的城镇开发边界进行叠合分析，博鳌控规建设用地超出城镇开发边界建设用地面积为190.22公顷（不包含村庄建设用地），用地类型为二类居住用

地、港口用地、高等院校用地、公园绿地、供电用地、供燃气用地、环卫用地、加油加气站用地、科研用地、旅馆用地、排水用地、商务用地、商业用地、文化设施用地、行政办公用地、医疗卫生用地、中小学用地。

根据《海南省省和市县总体规划实施管理办法》（琼府〔2022〕8号）的开发边界外建设项目准入目录，博鳌控规超出城镇开发边界的建设用地符合准入目录的用地类型为港口用地、供电用地、供燃气用地、环卫用地、加油加气站用地、排水用地，共计 10.34 公顷；需要论证方能准入的非营利性公共服务设施项目的用地类型为高等院校用地、公园绿地、科研用地、行政办公用地、医疗卫生用地、中小学用地、文化设施用地，共计 93.4 公顷；不能准入的用地类型为二类居住用地、旅馆用地、商务用地、商业用地，共计 86.48 公顷。

将博鳌控规方案与城镇开发边界进行叠合的二类居住用地、旅馆用地、商务用地、商业用地，不符合总体规划对该区域的空间管控要求，冲突内容为总体规划强制性内容，认定存在重大冲突。

表 2-3 博鳌控规超出城镇开发边界建设用地一览表

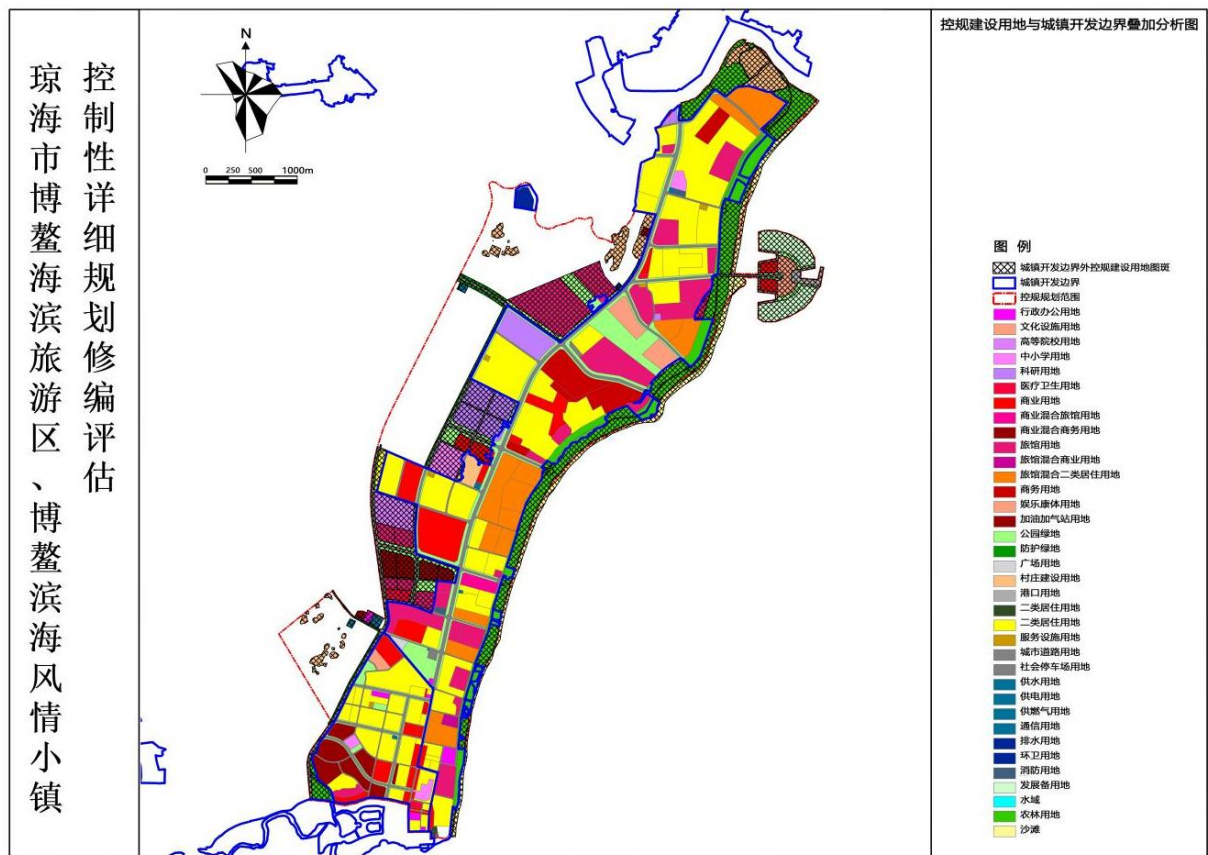
地块编码	用地性质	超出城镇开发边界建设用地面积 (公顷)	备注
BH02-02-04	公园绿地	0.50	
BH02-03-01	旅馆用地	3.72	

地块编码	用地性质	超出城镇开发边界建设用地面积 (公顷)	备注
BH02-03-04	公园绿地	2.57	
BH02-03-05	商业混合商务用地	2.35	
BH02-03-06	商业混合商务用地	3.74	
BH02-03-08	公园绿地	0.21	
BH02-03-09	公园绿地	2.09	
BH02-04-01	医疗卫生用地	3.22	
BH02-04-02	旅馆用地	2.06	
BH02-04-03	旅馆用地	1.71	
BH02-04-04	商业混合商务用地	4.87	
BH02-04-05	商业混合商务用地	4.47	
BH02-04-06	公园绿地	0.37	
BH02-04-07	公园绿地	0.34	
BH02-04-08	公园绿地	2.05	
BH02-05-01	供电用地	1.37	已建
BH02-05-02	行政办公用地	0.96	
BH02-05-03	加油加气站用地	0.72	已建
BH03-01-06(4)	旅馆混合二类居住用地	0.07	亚洲湾，海国用〔2010〕第1305-1307号、海建审批〔2014〕14号
BH03-04-01	商业用地	0.01	
BH03-04-02	商业用地	3.67	
BH03-04-03	中小学用地	9.58	
BH03-04-04	商业用地	2.39	
BH03-04-07	公园绿地	0.59	
BH03-04-08	公园绿地	0.48	
BH03-04-09	公园绿地	2.66	
BH03-04-10	公园绿地	0.44	
BH03-05-01	旅馆用地	3.75	
BH03-05-02	旅馆用地	3.49	
BH03-05-03	高等院校用地	13.22	

地块编码	用地性质	超出城镇开发边界建设用地图面积 (公顷)	备注
BH03-05-04	公园绿地	2.80	
BH03-06-02	二类居住用地	2.62	安置，珠联安置区
BH03-06-04	公园绿地	0.67	
BH04-01-02(6)	商务用地	0.24	
BH04-01-03	旅馆用地	0.02	已建，海天盛筵，海国用〔2011〕第 0573 号、海建审批〔2015〕3 号
BH04-01-05	公园绿地	0.05	
BH04-02-01	科研用地	5.13	
BH04-02-02	科研用地	6.00	
BH04-02-03	科研用地	6.64	
BH04-02-04	科研用地	6.81	
BH04-02-05	公园绿地	0.66	
BH04-02-06	公园绿地	0.67	
BH04-02-07	公园绿地	1.26	
BH04-02-08	公园绿地	0.36	
BH05-01-06	公园绿地	0.20	公园。
BH05-01-07	公园绿地	0.63	
BH05-01-09	公园绿地	0.08	
BH05-02-01(2)	旅馆混合二类居住用地	0.13	博鳌印象，海国用〔2003〕第 1009 号、海建函〔2010〕388 号。
BH05-02-04(1)	旅馆用地	0.62	狮子城，参考文件：琼〔2019〕琼海市不动产权第 0019940 号
BH05-02-04(2)	旅馆用地	1.56	狮子城，参考文件：琼〔2019〕琼海市不动产权第 0019940 号
BH05-02-08	公园绿地	0.02	
BH05-05-01	旅馆混合二类居住用地	0.22	融创金湾，海国用〔2006〕第 0658-0661 号、海建审批〔2015〕18 号
BH05-06-01	旅馆用地	30.13	

地块编码	用地性质	超出城镇开发边界建设用地面积 (公顷)	备注
BH05-06-02	旅馆用地	9.77	
BH05-06-03	环卫用地	0.35	
BH05-06-04	公园绿地	6.01	
BH05-06-05	公园绿地	3.58	
BH05-06-06	公园绿地	0.56	
BH05-06-07	公园绿地	0.14	
BH05-07-01	加油加气站用地	0.76	
BH05-07-02	排水用地	0.23	已建
BH05-07-03	供电用地	0.74	已建
BH05-09-03	科研用地	0.01	已建，航迹海洋馆琼海国用(2015)第000160号、海规建审批(2016)28号
BH05-09-06	公园绿地	0.00	
BH05-09-07	公园绿地	0.02	
BH05-10-01*	商业用地	2.50	
BH05-10-02*	商业用地	2.30	
BH05-10-03*	文化设施用地	6.93	
BH05-10-04*	港口用地	3.65	
BH05-10-05*	港口用地	0.98	
BH05-10-06*	港口用地	0.97	
BH05-10-07	公园绿地	1.58	
BH05-10-08	公园绿地	0.24	
BH05-10-09	公园绿地	0.29	
BH05-10-10	公园绿地	1.05	
BH05-10-11	公园绿地	1.73	
ZQ01-03-05	商业混合商务用地	0.00	
ZQ01-03-06	商业混合商务用地	0.07	
ZQ03-01-10	供燃气用地	0.57	已建
合计		190.22	

图 2-3 博鳌控规建设用地与城镇开发边界叠加分析图



（四）公益林符合性评估

将控规方案与总体规划确定的公益林进行叠合分析。若现行控规建设用地涉及公益林且与《海南省公益林保护建设规划实施办法》等法律法规和政策要求不符，因冲突内容为总体规划强制性内容，则认定相关地块存在重大冲突。

将博鳌控规方案与公益林进行叠合分析，博鳌控规建设用地超出城镇开发边界建设用地面积为 0.64 公顷，用地类型为城市道路用地。叠合的博鳌控规用地类型为城市道路用地，依据《海南省公益林保护建设规划实施办法》中：“严格控制占

（五）“三线一单”生态环境分区符合性评估

将控规方案与“三线一单”进行叠合分析。若现行控规建设用地涉及“三线一单”且与“三线一单”管控要求不符，则认定相关地块存在重大冲突。

将博鳌控规方案与已纳入“一张图”的“三线一单”生态环境分区等控制线进行叠合分析。博鳌控规用地功能与大气环境质量管控区、水环境质量管控区、水环境质量管控区、陆域环境管控单元无冲突。博鳌控规填岛区域为琼海市潭门渔港填海造地工程项目，在2010年9月经海南省人民政府批复（详见附件一），现状已建成，该区域在《海南省海岸带综合保护与利用规划》中为游憩用海区，视为无冲突。综上，认定博鳌控规与“三线一单”无冲突。

2.1.3 综合交通

将控规方案与总体规划、专项规划确定的交通设施进行叠合分析，若线性交通设施走向、宽度和点状交通的数量、用地面积、位置不一致，则认定相关地块存在重大冲突。

将博鳌控规方案与总体规划及专项规划的交通设施进行叠合分析。博鳌控规环岛旅游公路走向与总体规划有4.08公里不符，宽度有4.97公里低于总体规划要求，其中珊瑚岛停车区尚未在控规中落实，认定博鳌控规存在重大冲突。

图 2-5 博鳌控规建设用地与交通设施专项规划边界叠加分析图



2.1.4 公共服务与市政防灾

（一）公共服务设施符合性评估

将控规方案与总体规划及专项规划确定的教育、医疗卫生、文化、体育、社会福利设施等重要公共服务设施进行叠合分析。若控规公共服务设施规模总量（用地面积、建设面积）低于总体规划、专项规划要求，则认定相关片区或单元存在重大冲突。若单元内人均（按控规规划人口计算，下同）公共服务设施配置指标或服务半径低于总体规划或地方城市规划管理技术规定要求，则认定相关单元存在一般冲突。

（1）教育设施

《琼海市学前教育发展布局规划（2020-2035 年）》中，规划位于博鳌控规范围内的学前教育设施主要有博鳌镇中心幼儿园（6 班）、博鳌金湾幼儿园（12 班）、珠联安置区配套幼儿园（12 班）。《琼海市中小学校发展布局规划（2020-2035 年）》中，规划位于博鳌控规范围内的学前教育设施主要有博鳌镇中心学校（36 班）、博鳌安置区小学（24 班）、博鳌金湾小学（24 班）。

将控规方案与专项规划确定的教育设施进行叠合分析，博鳌控规落实以上两个专项规划的 6 个学校。

表 2-6 博鳌控规与专项规划教育设施叠加一览表

专项规划			博鳌控规规划			落实情况
幼儿园名称	项目地点	规划班额	地块编码	用地性质	用地面积 (m ²)	
博鳌镇中心幼儿园	博鳌村委会	6	ZQ01-01-11(1)	中小学用地	28423	落实
博鳌镇中心学校	博鳌村委会	36				
博鳌金湾幼儿园	博鳌滨海旅游区-融创金成博鳌金湾小区内	12	BH05-03-04(3)	服务设施用地	5142	落实
珠联安置区配套幼儿园	珠联村附近	12	BH03-03-02(2)	服务设施用地	4971	落实
博鳌安置区小学	博鳌村委会	24	ZQ01-03-11	中小学用地	15324	落实
博鳌金湾小学	博鳌滨海旅游区-融创金成博鳌金湾小区内	24	BH05-04-03(1)	中小学用地	30074	落实

博鳌控规共规划 12 所幼儿园，九年一贯制学校 3 所，完全小学一所。根据《海南省义务教育学校办学基本标准（试行）》、《海南省幼儿园办园基本标准（试行）》、《城市居住区规划设计标准》等，居住区户数在 1500 户及以上的，应规划建设幼儿园，城镇幼儿园服务半径为 300 米；居住区户数在 4000 户及以上的，应规划建设小学，小学服务半径为 500 米；居住区户数在 9000 户及以上的，应规划建设初中，初中服务半径为 1000 米。

金湾片区服务半径约两千米内仅有一个幼儿园，局部二类居住用地如 BH05-01-03、BH02-01-04、BH02-01-05、BH02-01-06、ZQ01-03-04(1) 尚未覆盖 300 米服务半径幼儿园，虽考虑其为旅居的居住用地因素，但缺口存在。小学的配置不足，博鳌镇区、金湾区域、宝莲城区域小学服务半径未达到 500 米。除了个别地块 BH05-01-03、BH02-01-04、BH02-01-05、BH02-01-06 外，考虑其为旅居的居住用地因素，中学服务半径覆盖基本满足。（详见图 2-6）

综上，博鳌控规幼儿园、小学覆盖不足，存在一般冲突。

（2）医疗设施

《琼海市“十四五”医疗卫生服务体系规划》中，要求每个镇（区）应当办好 1 所标准化建设的基层卫生院。总体规划提出推动博鳌镇中心卫生院创建。

博鳌控规规划了三处医疗卫生用地，分别为面积 3.22 公顷的 BH02-04-01 地块、面积为 0.52 公顷的 BH05-03-03（1）地块、面积为 0.93 公顷的 ZQ01-01-10 地块（博鳌医院）。落实总体规划和医疗专项规划

经叠合分析，博鳌控规已落总体规划和医疗专项规划的要求，并满足《城市居住区规划设计标准》配套设施配置标准，无冲突。

（3）文化、体育、社会福利设施

总体规划中规划要求每个镇建设 1 处老人日间照料中心及基层综合性文化服务中心、基层体育设施。

博鳌控规规划了 2 处文化设施用地，分别为面积 6.93 公顷的 BH05-10-03 地块、面积 2.63 公顷的 ZQ03-01-05（1）地块；规划了 5 处服务设施用地，扣除幼儿园用地后，仅有一处服务设施用地面积 0.32 公顷的 ZQ02-02-05(1) 地块可以配置老人日料间；规划区内没有规划体育用地，但规划了多处公园绿地；同时部分居住用地要求配置文化体育场地、社区服务站、养老院等设施（详见表 2-7）。依据《城市居住区规划设计标准》配套设施配置要求，博鳌控规基本满足其配套要求。

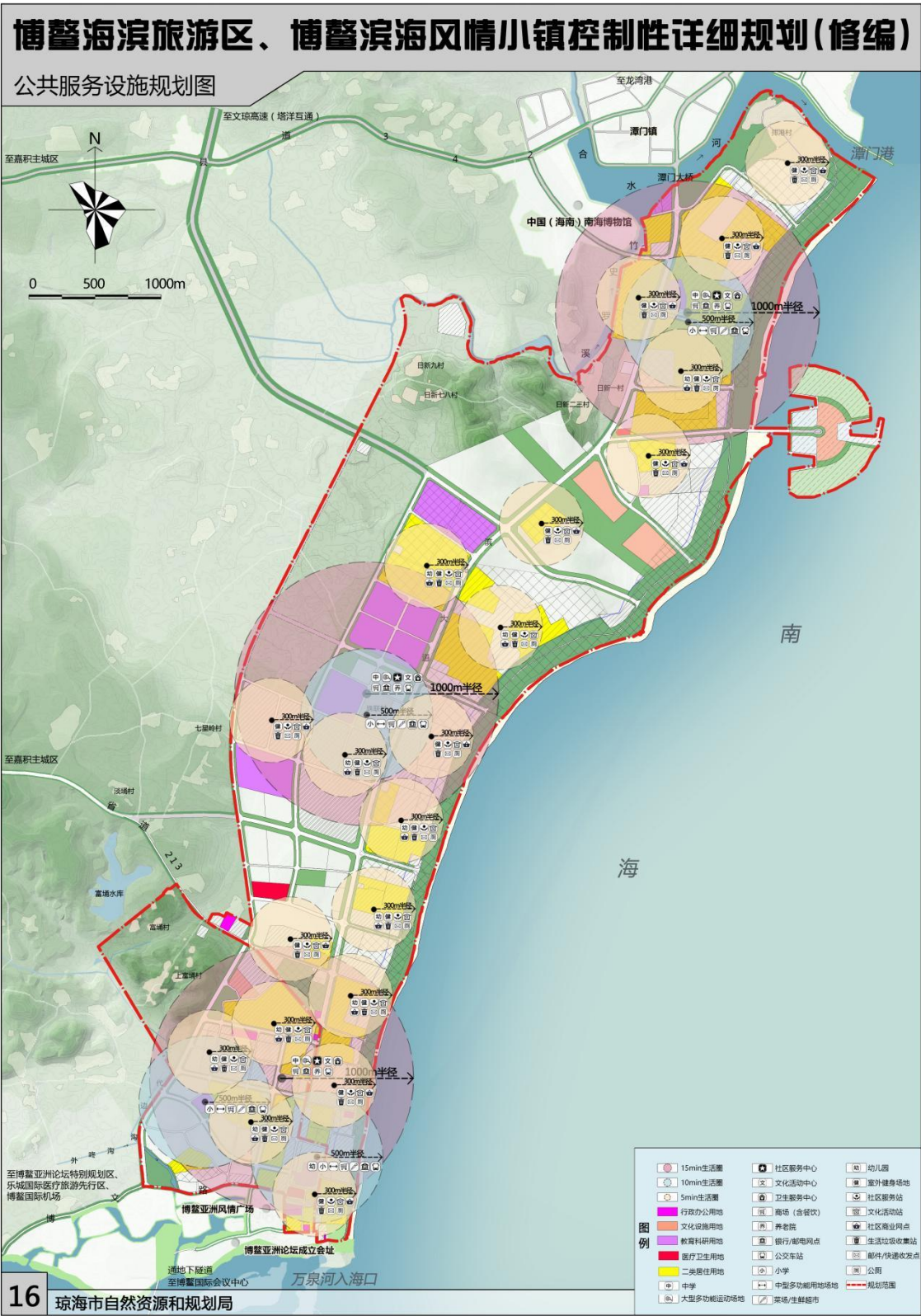
综上，博鳌控规落实总体规划文化、体育、社会福利设施，并满足《城市居住区规划设计标准》配套设施配置要求，无冲突。

表 2-7 博鳌控规配套公共服务设施一览表

类别	配套公建	数量	地块编码	建筑规模 (平方米)	备注
教育	中学	3	BH03-04-03、BH05-04-03（1）、ZQ01-01-11（1）	——	宜独立占地
	小学	4	BH03-04-03、BH05-04-03（1）、ZQ01-01-11（1）、ZQ01-03-11	——	宜独立占地
	幼儿园	12	BH01-03-04、BH02-01-04、BH03-01-06（2）、BH03-03-02（2）、BH04-01-02、BH04-03-01（2）、BH05-02-06（2）、BH05-03-04（3）、ZQ01-01-11（1）、ZQ01-02-06、ZQ02-02-05（1）、ZQ03-01-04	——	可联合建设
医疗卫生	医院	3	BH02-04-01、BH05-03-03（1）、ZQ01-01-10	——	宜独立占地
文化体育	文化活动中心	3	BH03-04-09、BH05-01-06、ZQ03-01-05（1）	3000-6000	可联合建设
	文化活动的站	20	BH01-01-04、BH01-02-06、BH01-03-04、BH02-01-04、BH02-02-01、BH03-01-03、BH03-01-06、BH03-03-02（1）、BH03-06-02、BH04-01-02、BH04-03-01（1）、BH05-01-03、BH05-02-05、BH05-03-02、BH05-03-04、BH05-04-02、BH05-08-01、ZQ01-03-13、ZQ02-02-05（2）、ZQ03-01-04	250-1200	可联合建设
	大型多功能运动场地	3	BH03-04-09、BH05-01-06、ZQ03-01-06	用地面积 3150-5620	可联合建设
	中型多功能运动场地	4	BH03-03-02（1）、BH05-04-02、ZQ01-03-13、ZQ02-02-05（2）	用地面积 1310-2460	可联合建设
	小型多功能运动场地	16	BH01-01-04、BH01-02-06、BH01-03-04、BH02-02-01、BH02-01-04、BH03-01-03、BH03-01-06、BH03-06-02、BH04-01-02、BH04-03-01（1）、BH05-01-03、BH05-02-05、BH05-03-02、BH05-03-04、BH05-08-01、ZQ03-01-04	用地面积 770-1310	可联合建设
	商场、餐饮	3	ZQ01-03-08、BH03-06-01、BH05-03-05	1500-3000	可联合建设
	菜市场或生鲜超市	3	ZQ02-01-02、BH03-06-01、BH05-03-05	750-1500 或 2000-2500	可联合建设

类别	配套公建	数量	地块编码	建筑规模 (平方米)	备注
商业服务	社区商业网点 (超市、药店、洗衣店、美发店)、邮件和店)、邮件和店)、邮件和快递送达设施		BH01-01-04、BH01-02-06、BH01-03-04、BH02-02-01、BH02-01-04、BH03-01-03、BH03-01-06、BH03-03-02(1)、BH03-06-02、BH04-01-02、BH04-03-01(1)、BH05-01-03、BH05-02-05、BH05-03-02、BH05-03-04、BH05-04-02、BH05-08-01、ZQ01-03-09(1)、ZQ02-02-02、ZQ03-01-04	——	可联合建设
	银行、电信银行、电信邮政营业网点	3	ZQ01-03-08、BH03-06-01、BH05-03-05	——	可联合建设
社区服务	社区服务中心	3	BH03-03-02(1)、BH05-04-02、ZQ01-03-09(1)	700-1500	可联合建设
	社区服务站	17	BH01-01-04、BH01-02-06、BH01-03-04、BH02-02-01、BH02-01-04、BH03-01-03、BH03-01-06、BH03-06-02、BH04-01-02、BH04-03-01(1)、BH05-01-03、BH05-02-05、BH05-03-02、BH05-03-04、BH05-08-01、ZQ02-02-02、ZQ03-01-04	600-100	可联合建设
	养老院	2	ZQ02-02-02(配建)、BH03-03-02(1)(配建)	7000-17500	宜独立占地
	派出所	5	BH01-01-01、BH01-04-03、ZQ03-01-01、BH03-02-01(配建)、BH05-01-01(配建)	1000-1600	宜独立占地

图 2-6 博鳌控规公共服务设施规划图



（二）市政基础设施符合性评估

将控规方案与总体规划及专项规划确定市政基础设施叠合分析。若控规市政设施用地与城市黄线管控要求，市政设施重要廊道走向、廊道宽度、配置标准与总体规划、专项规划控制要求不符，则认定存在重大冲突。若人均市政设施配置指标低于总体规划或规划管理技术规定要求，则认定存在一般冲突。

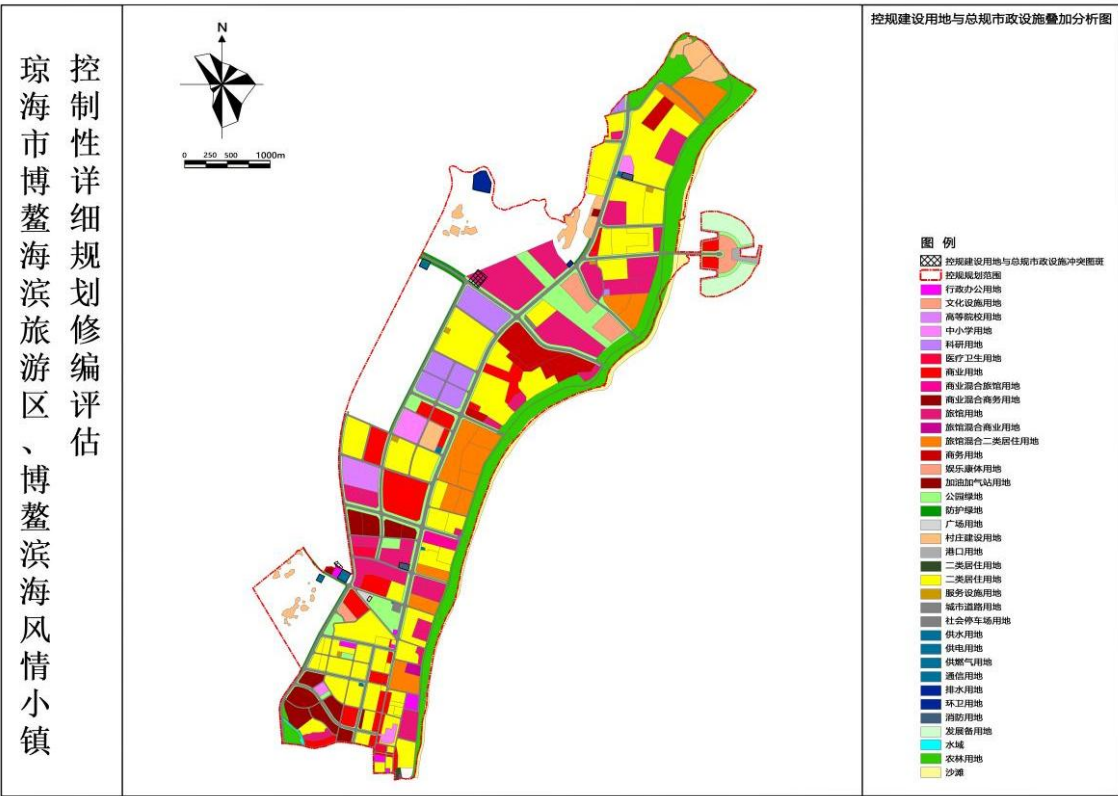
将控规方案与总体规划及专项规划确定的供水、污水、电力、燃气、环卫、通信等市政基础设施进行叠合分析。博鳌控规规划范围内的总体规划及专项规划确定市政基础设施一共有 8 处。其中有 4 处落实，其中包含博鳌 35kV 站、博鳌高中压调压站、博鳌北垃圾转运站、博鳌镇规划通信汇聚机房。另外 4 处未落实，福田 110kV 站在总体规划中规划用地面积为 1.0 公顷，博鳌控规用地面积为 0.74，控规用地面积低于总体规划面积。博鳌 220kV 站未在控规落实相应的用地性质。博鳌镇规划通信机房 01 位于博鳌控规 BH05-04-03(1) 中小学用地上，博鳌镇规划通信机房 02 位于博鳌控规 BH02-05-03 加油加气站用地上，依据《城市通信工程规划规范》（GB/T 50853-2013）的要求，通信机房不适于合建在中小学用地、加油加气站用地。

综上，认定博鳌控规与总体规划及专项规划的综合防灾存在重大冲突。

表 2-8 博鳌控规与总体规划市政基础设施叠加的建设用地一览表

序号	琼海市国土空间总体规划/专项规划		博鳌控规			落实情况
	设施名称	总规面积 (ha)	控规地块编码	控规用地性质	控规面积 (ha)	
1	博鳌 35kV 站	1.37	BH02-05-01	供电用地	1.37	落实
2	福田 110kV 站	1.00	BH05-07-03	供电用地	0.74	低于总体规划
3	博鳌 220kV 站	2.38	无	无	控规未规划市政用地	未落实
4	博鳌高中压调压站	0.57	ZQ03-01-10	供燃气用地	0.57	落实
5	博鳌北垃圾转运站	0.35	BH05-06-03	环卫用地	0.35	落实
6	博鳌镇规划通信机房 01	独立占地/合建	BH05-04-03 (1)	中小学用地	3.01	不适合合建
7	博鳌镇规划通信机房 02	独立占地/合建	BH02-05-03	加油加气站用地	0.72	不适合合建
8	博鳌镇规划通信汇聚机房	合建	BH03-06-02	二类居住	11.37	可以合建

图 2-7 博鳌控规建设用地与总体规划市政基础设施叠加分析图



（三）城市安全与综合防灾设施

将控规方案与总体规划及专项规划确定的消防、防洪防潮排涝、应急避难、人防等城市安全与综合防灾设施进行叠合分析。若控规城市安全与综合防灾设施未达到总体规划或专项规划的规模总量（用地面积、建设面积）要求，或控规应急避难和救援通道走向、廊道宽度与相关控制要求不符，则认定相关单元存在重大冲突。

博鳌控规落实总体规划及专项规划确定的两个消防站博鳌滨海北消防站、博鳌滨海区消防站的用地。消防落实专项规划的要求，博鳌控规规划以滨海大道等主次干道作为人员疏散和物资运输的主要救援通道，救援通道需震后保证 7 米以上的宽度。消防落实总体规划的要求，博鳌控规建设用地未与洪涝风险控制线相冲突，规划本区防洪按 20 年一遇标准设防、50 年一遇标准校核，防潮标准为 100 年一遇。避难场所落实总体规划的要求，博鳌控规规划利用公园、绿地、广场等用地布局设置避震场所。规划本区紧急避震疏散场地总面积不小于 12 公顷，固定避震疏散场所总面积不小于 24 公顷，固定避震疏散场所的服务半径满足 2-3 千米。抗震落实总体规划的要求，博鳌控规按地震基本烈度 7 度进行设防。

综上分析，认定博鳌控规与总体规划及专项规划的综合防灾无冲突。

表 2-9 博鳌控规与综合防灾设施叠加的建设用地一览表

序号	琼海市国土空间总体规划/专项规划		博鳌控规			落实情况
	设施名称	总规面积 (ha)	控规地块编码	控规用地性质	控规面积 (ha)	
1	博鳌滨海北消防站	0.82	BH05-04-03(3)	消防用地	0.82	落实
2	博鳌滨海区消防站	0.81	BH02-03-02	消防用地	0.81	落实

表 2-10 博鳌控规与综合防灾设施落实情况一览表

序号	设施名称	琼海市国土空间总体规划/专项规划	控规规划	落实情况
1	消防通道	博鳌镇消防通道主要为镇区道路系统，要求镇区路网的宽度、限高和道路的设置，满足消防车通行和灭火作战的需要。规定危险品运输路线为：S213、S219、X341 公路和迎宾路。	规划以滨海大道等主次干道作为人员疏散和物资运输的主要救援通道，救援通道需震后保证 7 米以上的宽度。	落实
2	防洪	洪涝风险控制线；内涝防治标准为 20 年一遇	博鳌控规建设用地未与洪涝风险控制线相冲突；规划本区防洪按 20 年一遇标准设防、50 年一遇标准校核；防潮标准为 100 年一遇。	落实
3	避难场所	紧急避震疏散场所按人均有效避难面积不小于 1 平方米设置，固定避震疏散场所按人均有效避难面积不小于 2 平方米设置。紧急避震疏散场所的服务半径宜为 500 米；固定避震疏散场所的服务半径宜为 2-3 千米。	利用公园、绿地、广场等用地布局设置避震场所。规划本区紧急避震疏散场地总面积不小于 12 公顷，固定避震疏散场所总面积不小于 24 公顷。固定避震疏散场所的服务半径满足 2-3 千米。	落实
4	抗震	地震基本烈度 7 度进行设防	地震基本烈度 7 度进行设防	落实

2.1.7 开敞空间

将控规方案与总体规划及专项规划确定的城市蓝线、城市绿线、公园绿地进行叠合分析。若控规方案与城市绿线、城市蓝线管控要求不符,则认定相关地块存在重大冲突。若单元内城市级以上公园绿地规模总量低于总体规划、专项规划的规模总量,则认定相关片区或单元存在重大冲突。若单元内人均公园绿地面积指标低于总体规划或地方城市规划管理技术规定要求,则认定相关单元存在一般冲突。

（一）城市蓝线

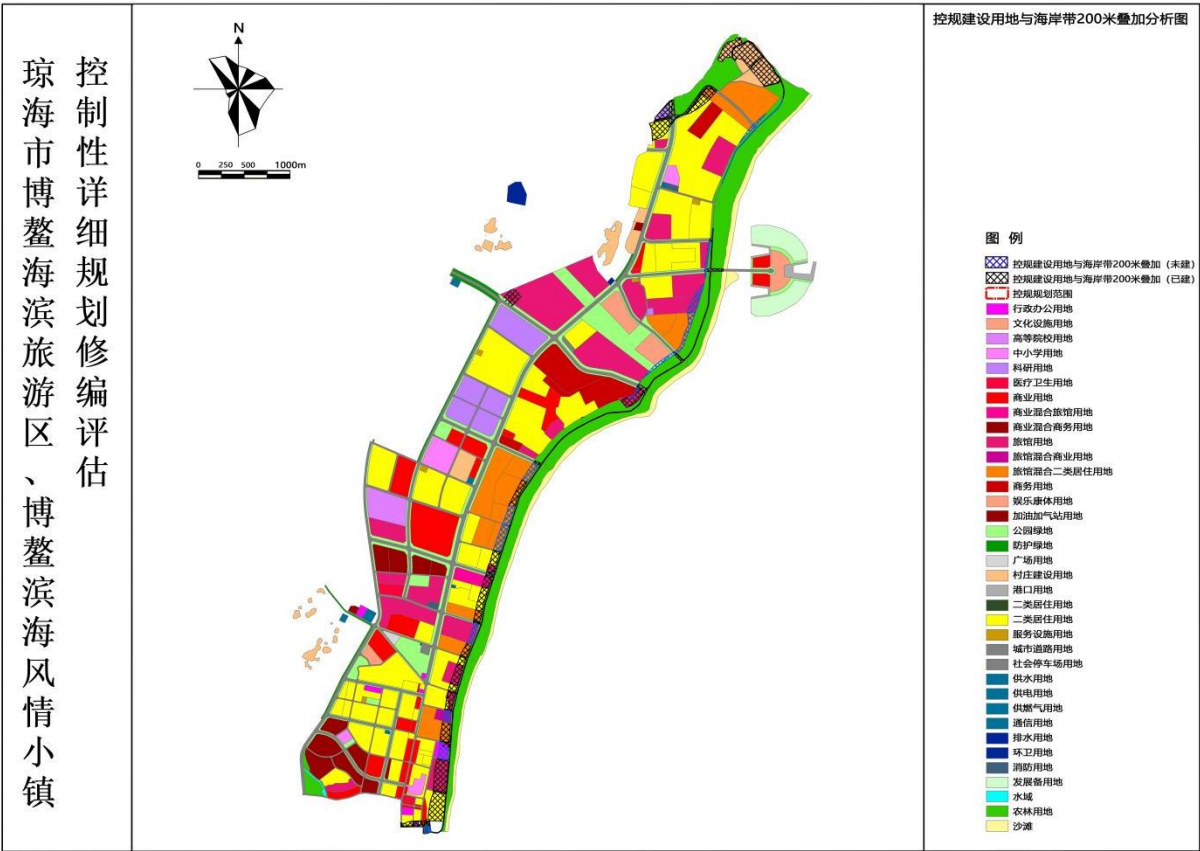
博鳌控规规划范围线主要涉及的城市蓝线为海岸带陆域 200 米。将博鳌控规方案与海岸带陆域 200 米范围线进行叠合分析。经叠加,控规建设用地有 97.10 公顷在海岸带陆域 200 米范围内（除了局部城市道路用地外,其他用地未在生态红线内),在海岸带陆域 200 米范围内的控规用地性质主要有城市道路用地、村庄建设用地、社会停车场用地、公园绿地、军事用地、科研用地、行政办公用地（航海局）、旅馆用地、二类居住用地、商业用地、商务用地。其中博鳌控规与海岸带陆域 200 米范围内未建的旅馆用地、二类居住用地、商业用地、商务用地叠合,合计 11.37 公顷,不符合《海南经济特区海岸带保护与利用管理实施细则》管控要求。冲突的地块涉及 BH01-02-07、BH02-01-02(2)、BH03-01-04(2)、BH03-01-06(3)、

BH03-01-06(4)、BH04-01-02(6)、BH05-01-05、BH05-01-02、
BH05-02-01(2)、BH05-02-04(2)、BH05-02-04(1)、BH05-03-01、
BH05-04-05、BH05-05-01。

表 2-11 博鳌控规与综合防灾设施落实情况一览表

序号	控规用地性质	面积（公顷）	冲突评价
1	城市道路用地（已建）	11.28	不冲突
2	城市道路用地（未建）	0.79	不冲突
3	村庄建设用地（已建）	13.77	不冲突
4	社会停车场用地（已建）	0.51	不冲突
5	公园绿地（已建）	1.48	不冲突
6	公园绿地（未建）	1.04	不冲突
7	军事用地（已建）	0.35	不冲突
8	军事用地（未建）	0.40	不冲突
9	科研用地（未建）	1.55	不冲突
10	行政办公用地（航海局，已建）	2.10	不冲突
11	旅馆混合二类居住用地（已建）	6.55	不冲突
12	旅馆混合二类居住用地（未建）	7.00	冲突
13	二类居住用地（已建）	15.38	不冲突
14	二类居住用地（未建）	0.20	冲突
15	旅馆混合商业用地（未建）	0.99	不冲突
16	旅馆用地（已建）	10.43	不冲突
17	旅馆用地（未建）	3.93	冲突
18	商务用地（未建）	0.24	冲突
19	商业混合旅馆用地（已建）	0.93	不冲突
20	商业用地（已建）	0.18	不冲突
21	合计	97.10	

图 2-8 博鳌控规建设用地与海岸带 200 米叠加分析图



（二）城市绿线

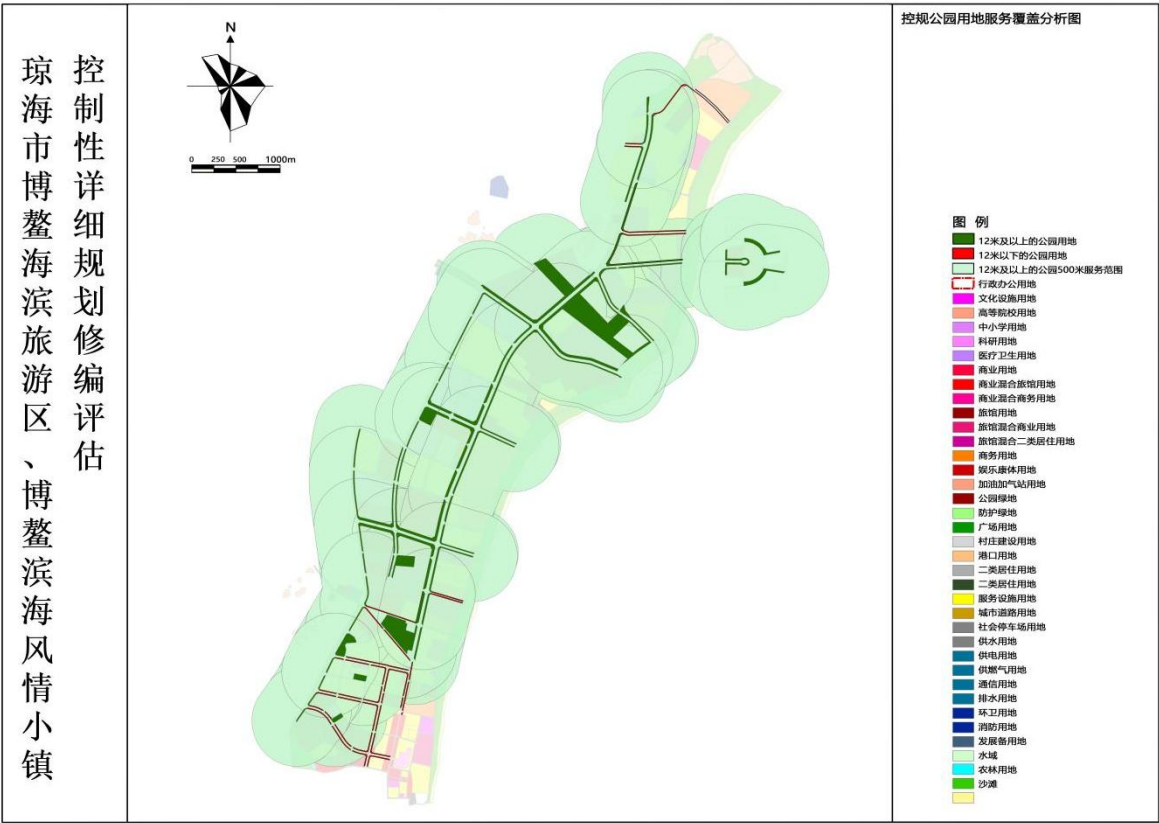
总体规划和专项规划未对博鳌控规规划范围内划定城市绿线，因此本次对博鳌控规的人均公园绿地面积指标及现状已建公园的用地进行评估。

博鳌控规规划：博鳌海滨旅游区公园绿地 111.83 公顷，占旅游区城市建设用地的 11.45%；规划博鳌滨海风情小镇公园绿地 13.72 公顷，占小镇城市建设用地的 7.69%；规划博鳌海滨旅游区、博鳌滨海风情小镇总人口 12 万人，其中居住人口 5 万人，半年以上的旅居人口 7 万人。据此计算博鳌控规规划人均公园绿地面积 10.46 平方米/人，符合《城市绿地规划

标准（GBT 51346-2019）》标准要求的城区规划人均公园绿地人口面积不宜小于 7.0 平方米/人的要求。依据《城市绿地规划标准（GBT 51346-2019）》中 12 米及以上宽度作为带状公园的最小计算宽度，对博鳌控规公园绿地进行缓冲分析，除了金湾西北部、博鳌镇区东南部的居住用地未覆盖外，未大部分区域基本达到 500 米覆盖（如下图）。博鳌镇区东南部，目前已建设了一处博鳌镇滨海风情街旅游基础设施配套工程，部分用地位于海岸带两百米内（不在生态红线范围内），控规未将其纳入规划内。

综上，博鳌控规公园绿地存在一般冲突。

图 2-9 博鳌控规公园服务覆盖分析图



2.2 支撑性评估

根据总体规划的近期重点建设项目，评价控规对近期重点建设项目的落实情况，进行支撑性评估。若控规方案未预留近期各类重点建设项目用地规模、线位，或与已明确用地边界的近期重点项目用地存在冲突，则认定相关地块存在重大冲突。若控规方案已落实重点建设项目，但用地面积小于项目最低用地标准，则认定相关单元存在一般冲突。

根据总体规划，博鳌控规范范围内的近期重点项目有 5 项。

表 2-11 博鳌控规与综合防灾设施落实情况一览表

序号	项目名称	类型	面积（m ² ）
1	博鳌智慧全民健身体育公园工程	承诺制项目（已入库）	7304
2	博鳌供水加压站	区域基础设施	2000
3	S213 省道扩建线路	线性基础设施	26299
4	海南环岛旅游公路工程	多规调整项目	46574
5	福田变电站	——	9936

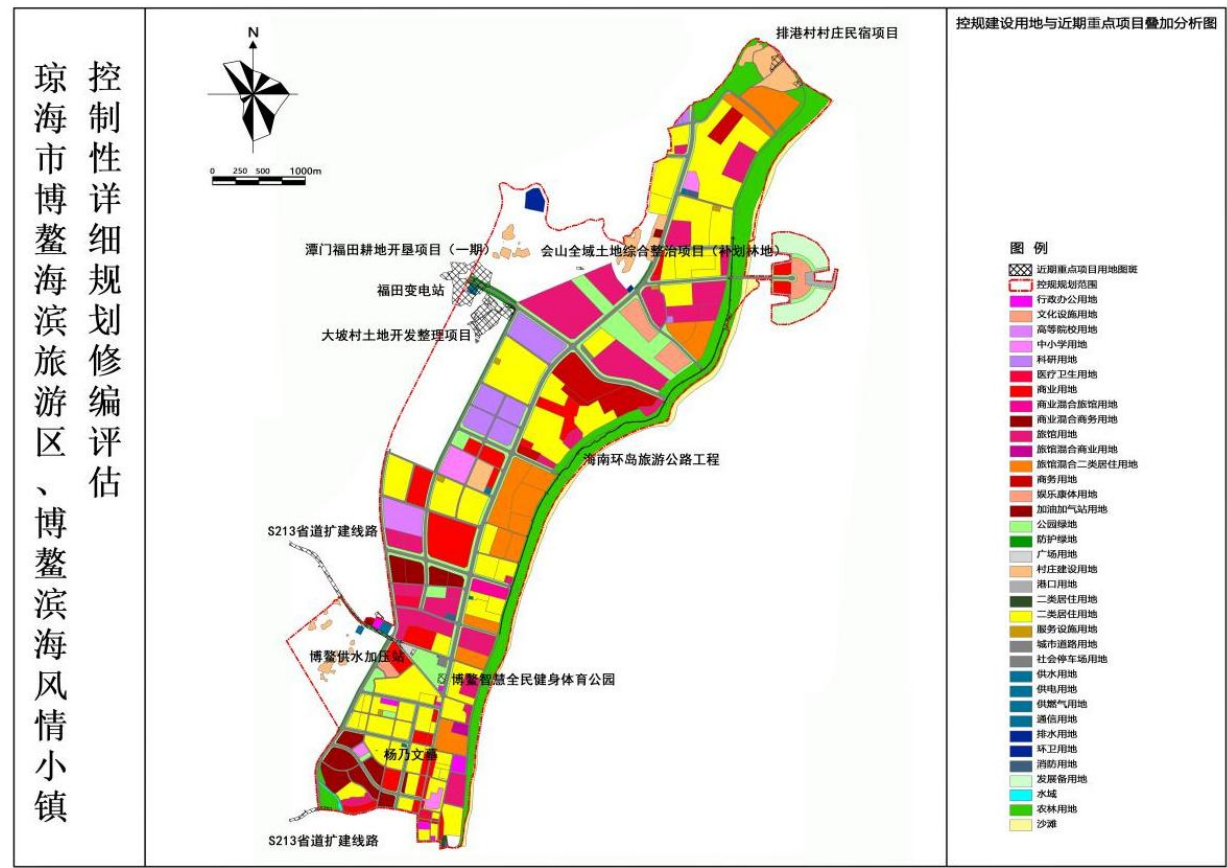
经叠加，总体规划的近期重点项目用地规模、线位与控规部分存在冲突。5 个重点建设项目不冲突的有 1 个，即博鳌供水加压站；4 个项目存在重大冲突，包括博鳌智慧全民健身体育公园、福田变电站、海南环岛旅游公路工程 and S213 省道扩建项目。

综上分析，认定博鳌控规与总体规划的近期重点建设项目存在重大冲突。

表 2-12 规划范围内已纳入一张图的近期重点项目一览表

序号	项目名称	控规用地性质	评估结论
1	博鳌智慧全民健身体育公园	公园绿地（没有建筑指标，建不了相应设施）	冲突
2	博鳌供水加压站	广场用地（兼容供水用地）	不冲突
3	福田变电站	供电用地、村庄建设用地、防护绿地	冲突
5	海南环岛旅游公路工程	社会停车场用地、农林用地、二类居住用地、旅馆混合二类居住用地、城市道路用地	冲突
6	S213 省道扩建线路	农林用地、城市道路用地、加油加气站用地、防护绿地、公园绿地、旅馆用地、行政办公用地、供电用地、供燃气用地、广场用地、	冲突

图 2-9 博鳌控规建设用地与近期重点项目叠加分析图



2.3 适应性评估

结合新时期城市发展建设的需要，对已编控规是否体现土地节约集约利用、安全韧性、城市更新、城市设计等新理念和新要求进行评估。

2.3.1 土地节约集约利用

将博鳌控规方案与批而未供、闲置地块进行叠合分析。若存在因博鳌控规方案确定的地块用途与批地或出让用途不一致导致的批而未供地块或闲置地块，则认定相关地块存在一般冲突。

博鳌控规规划范围内批而未供用地有 16 宗，总面积 178 公顷。（详见附件二）

经叠加分析，大部分控规方案确定的地块用途与批地或出让用途一致，仅有 4 个项目（华悦度假村、博鳌亚洲论坛综合服务区灾后重建安置补偿项目、2021 年度琼海市博鳌镇第一批次农村宅基地农用地转用项目、博鳌人民法庭建设项目用地）控规规划地块用途与批准项目用途存在不一致。

综上所述，认定博鳌控规相关地块用途与批准项目用途存在一般冲突。

表2-13博鳌控规方案与批而未供土地叠加分析表

批而未供项目		控规情况				评估
批准项目	批准用途	规划用地性质	地块编码	叠加面积	备注	结论
琼海 B2010004 号地块（极地公 园）	红石滩公 园、住宅及 配套	公园绿地	BH05-01-06	57439	公园	不冲 突
		公园绿地	BH05-01-07	3225		
		农林用地		3158		
		娱乐康体用地	BH05-01-02	55102		
		旅馆用地	BH05-01-05	83202		
		公园绿地	BH05-01-09	13676		
		公园绿地	BH05-01-06	1	公园	
		城市道路用地		12815		
琼海 B2010003 号地块（极地公 园）	旅游度假	商务用地	BH04-01-04	63767	碧桂园	
		公园绿地	BH05-02-09	173		
		二类居住用地	BH05-01-03	13	海昌置地	
		娱乐康体用地	BH05-01-01	77846		
		社会停车场用地	BH05-01-04	8437		
		公园绿地	BH05-01-06	132920	公园	
		公园绿地	BH05-01-08	10746		
		公园绿地	BH04-01-05	12997		
		旅馆用地	BH05-01-05	123679	低密度酒店	
		公园绿地	BH05-01-09	20027		
		公园绿地	BH05-01-06	1	公园	
		商务用地	BH04-01-04	16	碧桂园	
		城市道路用地		6		
		公园绿地	BH04-01-05	1		
		城市道路用地		21912		
琼海 B2012018 号地块(政府储 备地)	度假公寓	科研用地	BH05-02-03	1767		不冲 突
		二类居住用地	BH05-02-05	866	杉杉置地	
		旅馆用地	BH05-02-02	4832	瀚海	
		旅馆用地	BH05-02-06(1)	1083		
		旅馆混合二类居住用地	BH05-02-01(1)	18	已建博鳌印象	
		城市道路用地		3514		
博鳌新移民安 置区	居住市政道 路设施	二类居住用地	ZQ01-02-02	2401	已建	不冲 突
		公园绿地	ZQ01-02-08	2311		
		公园绿地	ZQ01-02-09	3283		
		公园绿地	ZQ01-03-21	4455		
		商业混合商务用地	ZQ01-03-01	4937		
		商业用地	ZQ01-03-07	33098		
		公园绿地	ZQ01-03-14	2307		
		公园绿地	ZQ01-03-18	3790		

琼海市博鳌海滨旅游区、博鳌滨海风情小镇控制性详细规划（修编）评估

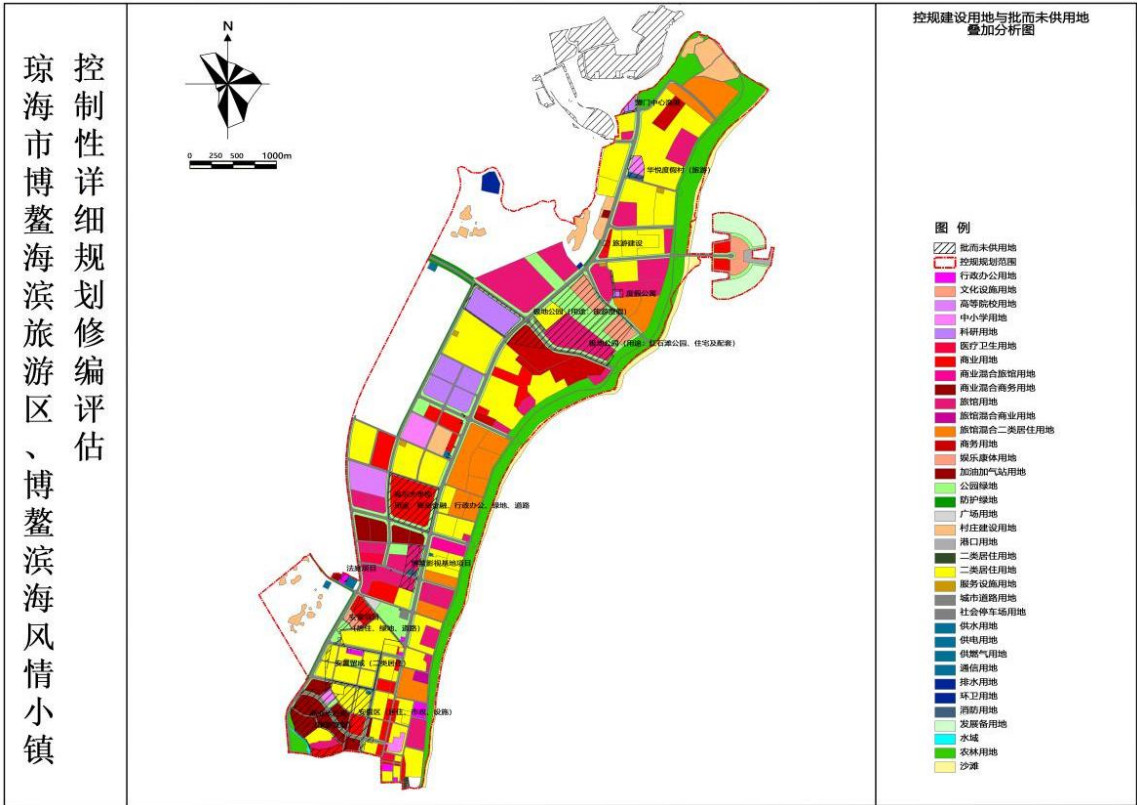
		通信用地	ZQ01-03-09(2)	2288		
		二类居住用地	ZQ01-03-09(1)	40775		
		商业混合商务用地	ZQ01-02-04(2)	7599		
		二类居住用地	ZQ01-02-04(1)	687	已建	
		城市道路用地		23451		
		公园绿地	ZQ01-03-21	2		
		城市道路用地		1		
		商业混合商务用地	ZQ01-03-01	4		
		商业用地	ZQ01-03-07	36		
		公园绿地	ZQ01-03-14	2		
		公园绿地	ZQ01-03-18	2		
		二类居住用地	ZQ01-03-09(1)	47		
		城市道路用地		8		
琼海市博鳌B2008012号地块(老年人公寓)	镇区发展配套建设用 地和镇级旅游发展用地	公园绿地	ZQ03-01-06	9		不冲突
		公园绿地	ZQ03-01-07	14		
		公园绿地	ZQ03-01-08	118		
		二类居住用地	ZQ03-01-04	300	已建，椰风海岸	
		二类居住用地	ZQ03-01-03(1)	26	已建，海威景苑	
博鳌镇安置留成用地	二类居住	城市道路用地		358		不冲突
		公园绿地	ZQ03-01-06	1612		
		公园绿地	ZQ03-01-07	329		
		公园绿地	ZQ02-02-11	2		
		商业混合商务用地	ZQ01-03-12	3854		
		二类居住用地	ZQ02-02-03(1)	3	已建安置。	
		二类居住用地	ZQ02-02-03(2)	1565	安置。	
		公园绿地	ZQ01-03-23	637		
		二类居住用地	ZQ03-01-04	1032	已建，椰风海岸	
		二类居住用地	ZQ02-02-08(2)	5952	安置	
博鳌镇墟琼海B2008017号地块（商业步行街）	旅游度假	城市道路用地		9437		不冲突
		城市道路用地		1		
		公园绿地	ZQ01-03-20	1139		
		公园绿地	ZQ01-03-22	2626		
		公园绿地	ZQ01-03-21	187		
		商业混合商务用地	ZQ01-03-12	10659		
		中小学用地	ZQ01-03-11	15324		
		旅馆用地	ZQ01-03-04(2)	1	已建，美丽熙	
		商业混合商务用地	ZQ01-03-01	3759		
		商业用地	ZQ01-03-07	5534		
		公园绿地	ZQ01-03-15	3393		
		公园绿地	ZQ01-03-19	3124		
		公园绿地	ZQ01-03-14	195		

		公园绿地	ZQ01-03-18	200		
		二类居住用地	ZQ01-03-10	38364		
		公园绿地	ZQ01-03-23	1963		
		公园绿地	ZQ01-03-13	6544		
		商业用地	ZQ01-03-03	27778		
		商业混合商务用地	ZQ01-03-08	37325		
		二类居住用地	ZQ01-03-09(1)	7295		
		商业混合商务用地	ZQ01-03-05	60624		
		商业混合商务用地	ZQ01-03-02	46905		
		商业混合商务用地	ZQ01-03-06	61588		
		公园绿地	ZQ01-03-17	4430		
		水域		170		
		农林用地		4		
		农林用地		3263		
		城市道路用地		54348		
		商业用地	ZQ01-03-07	36		
		商业混合商务用地	ZQ01-03-01	4		
		公园绿地	ZQ01-03-14	2		
		公园绿地	ZQ01-03-21	2		
		公园绿地	ZQ01-03-18	2		
		城市道路用地		8		
		二类居住用地	ZQ01-03-09(1)	47		
琼海 B2009006 号地块（博鳌影 视基地项目）	旅游度假	公园绿地	BH02-03-07	4911		不冲 突
		公园绿地	BH02-02-04	1976		
		旅馆用地	BH02-02-03	9768		
		旅馆用地	BH02-03-03	3807		
		消防用地	BH02-03-02	3712		
		旅馆用地	BH02-03-01	7260		
		城市道路用地		1911		
博鳌海滨旅游 区琼海 B2012003 号地 块（健洋公司道 路用地）	旅游建设、 村庄用地	商业用地	BH05-03-03(2)	3354		不冲 突
		公园绿地	BH05-03-06	1201		
潭门中心渔港	居住、道路、 工业、商业 金融、绿地 等	科研用地	BH05-09-04	32	鑫港创客大厦	不冲 突
		科研用地	BH05-09-05	1250		
		公园绿地	BH05-09-07	3568		
		公园绿地	BH05-09-06	18		
		科研用地	BH05-09-03	113	已建，航迹海洋 馆	
		城市道路用地		2504		

琼海市博鳌海滨旅游区、博鳌滨海风情小镇控制性详细规划（修编）评估

琼海 B2010-005-1 号地块(高尔夫 学校项目)	商业金融、 行政办公、 绿地、道路	公园绿地	BH03-02-02	35633		不冲 突
		商业用地	BH03-02-01	227213	拟建免税店	
		城市道路用地		22119		
博鳌镇海滨旅 游区琼海 B2009006-1 号 地块（影视基 项目）	旅游设施用 地	旅馆用地	BH02-02-03	14133		不冲 突
		旅馆用地	BH02-03-03	15662		
		公园绿地	BH02-03-04	59		
		消防用地	BH02-03-02	4369		
		旅馆用地	BH02-03-01	19000		
		城市道路用地		2824		
国家南海博物 馆路市政工程 项目	公路用地	公园绿地	BH05-09-06	3		不冲 突
琼海 B2008003 号地块（宝莲城 公寓项目）	旅游	商务用地	BH04-01-04	16	碧桂园	不冲 突
		公园绿地	BH04-01-05	1		
		城市道路用地		6		
2021 年度琼海 市博鳌镇第一 批次农村宅基 地农用地转用	农村宅基地	公园绿地	BH04-02-05	172		一般 冲突
		公园绿地	BH03-04-07	90		
		商业用地	BH03-04-02	346		
		公园绿地	BH03-04-06	590		
		旅馆用地	BH02-02-03	99		
		商业混合商务用地	BH02-03-05	168		
		通信用地	BH03-04-05	315		
		商业用地	BH03-04-01	141		
		公园绿地	BH02-03-09	167		
		城市道路用地		321		
博鳌亚洲论坛 综合服务区灾 后重建安置补 偿项目	居住、绿地、 道路	公园绿地	ZQ03-01-06	7641		一般 冲突
		公园绿地	ZQ03-01-09	2095		
		商业用地	ZQ03-01-05(2)	45534		
		文化设施用地	ZQ03-01-05(1)	19280		
		城市道路用地		1304		
华悦度假村	旅游	供水用地	BH05-04-03(2)	2769		一般 冲突
		消防用地	BH05-04-03(3)	5043		
		公园绿地	BH05-04-06	3351		
		中小学用地	BH05-04-03(1)	30072		
		二类居住用地	BH05-04-02	33	融创金湾	
		城市道路用地		673		
博鳌人民法庭 建设项目用地	机关用地	行政办公用地	BH02-05-02	6853		一般 冲突
		加油加气站用地	BH02-05-03	1	已建	
		供电用地	BH02-05-01	37	已建	

图 2-10 博鳌控规建设用地与批而未供用地边界叠加分析图



2.3.2 安全韧性

（一）应急避难场所建设

评估控规应急避难场所配置是否符合《城市社区应急避难场所建设标准》要求。若单元范围内人均应急避难场地面积低于 1 平方米，则认定相关单元存在重大冲突。

控规规划博鳌海滨旅游区、博鳌滨海风情小镇总人口 12 万人，其中居住人口 5 万人，半年以上的旅居人口 7 万人，规划应急避难场地 3 处，用地面积共 307799 平方米，人均 2.56 平方米。

控规应急避难场所配置部分符合《城市社区应急避难场所建设标准》要求。单元范围内人均应急避难场地面积高于 1 平方米，不存在重大冲突。

（二）城市洪涝及内涝治理

对位于洪涝风险控制线与城市内涝中高风险区域内的控规方案进行评估。若控规建设用地（雨水调蓄设施、防洪排涝工程以及规划公共绿地、现状已建城区且具有应急管控措施的除外）位于洪涝风险控制线或城市内涝中高风险区以内，且未落实总体规划或专项规划防控措施要求，则认定该地块存在重大冲突。

在《琼海市国土空间总体规划（2021-2035 年）》中，规划全市划定洪涝风险控制线面积 121.12 平方千米。万泉河流域中心城区防洪标准 50 年一遇，博鳌镇、东屿岛防洪标准达到 20 年一遇； 博鳌镇修建 20 年一遇堤防。

博鳌控规规划本区防洪按 20 年一遇标准设防、50 年一遇标准校核；防潮标准为 100 年一遇，符合总体规划得防洪标准。规划对北侧滨海及滨河地区地形进行处理，通过与南侧现状道路高程衔接，适当抬高场地设计高程，并结合生态护岸建设满足本区防洪要求。规划结合可持续排水系统的建设，增加雨水调蓄池，串联生态洼地、公园、街头绿地形成完善的绿地廊道，对雨水进行蓄积，减轻主河道行洪压力。控规有 5 个地块位于洪涝风险控

（三）地质灾害防治

对位于地质灾害危险区与地质灾害易发区内的控规方案进行评估。若控规建设用地（地质灾害防治工程除外）位于地质灾害危险区，且未落实总体规划或专项规划防控措施要求，则认定该地块存在重大冲突。若控规建设用地（地质灾害防治工程除外）位于地质灾害易发区，且未落实总体规划或专项规划防控措施要求，则认定相关地块存在一般冲突。

（1）《琼海市地质灾害防治“十四五”规划（2020-2025）》 地质灾害防治措施要求

控规规划范围涉及《琼海市地质灾害防治“十四五”规划（2020-2025）》次重点防治区和一般防治区。

地质灾害重点防治区防治措施应以治理工程、搬迁避让为主，同时加强群测群防，明确监测、巡查责任人，做好预警预报工作。次重点防治区防治措施应以工程治理、群测群防为主，明确监测、巡查人员，做好预警预报工作。一般防治区防治措施以群测群防为主，明确监测、巡查人员，做好预警预报工作。

城镇开发边界和村庄建设区等主要建设区的划定应避让地质灾害高风险区等不适宜城镇建设区域，对于确实无法避开的，涉及地质灾害易发区的城镇和村庄，必须开展区域地质灾害危险性评估，在实施各类国土空间规划时应将全市地质灾害防治规划作为其重要组成部分，并将评估结果纳入各类国土空

间规划编制当中。

（2）叠加评价

控规共计 90 个地块位于地质灾害中易发区内，总面积 185.11 公顷，其中 68 个地块为已建地块，面积 176.78 公顷，占总面积的 95.5%，未建用地中商业用地、二类居住用地合计 3.65 公顷，其余为社会停车场用地和公园绿地。（详见表 xx）

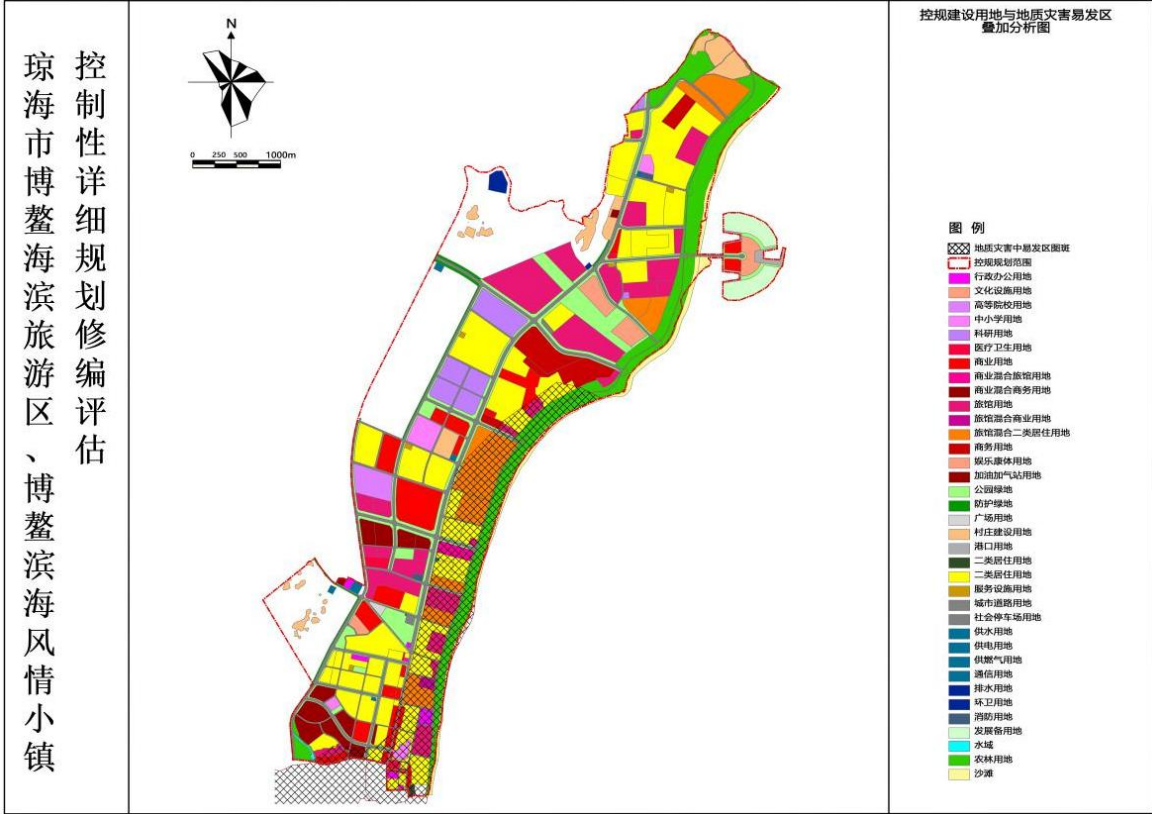
表 2-15 位于地质灾害易发区内的地块一览表

序号	地块编码	用地性质	用地面积（m ² ）	备注
1	BH01-01-03	商业用地	11610	已建。
2	BH01-02-07	旅馆混合商业用地	20945	凯莱温泉酒店
3	ZQ01-02-01	商业用地	9119	已建。
4	ZQ01-02-03	商业用地	11540	已建。
5	BH01-03-03	旅馆用地	40243	已建，长滩雨林。
6	BH03-01-08	公园绿地	5728	
7	BH03-01-07	社会停车场用地	1530	
8	BH02-01-11	社会停车场用地	1520	
9	BH03-01-02	二类居住用地	39891	已建，白金湾。
10	BH03-01-01	旅馆用地	6291	已建，白金湾。
11	BH03-01-03	二类居住用地	49214	已建，亚洲湾。
12	BH04-01-01	旅馆用地	15137	艺术家营地。
13	ZQ01-02-02	二类居住用地	20339	已建。
14	BH01-02-06	旅馆混合二类居住用地	91913	已建，香槟郡
15	BH02-01-08	通信用地	1501	已建，中国电信。
16	BH01-02-05	商业用地	13381	已建。
17	BH01-02-02	二类居住用地	9597	南海蓝。
18	BH01-02-10	公园绿地	286	
19	BH01-01-05	旅馆用地	67551	已建，玉带湾。
20	BH02-01-04	二类居住用地	52299	已建，阳光海岸。
21	BH02-01-03	旅馆混合二类居住用地	43097	已建，阳光海岸
22	BH02-01-09	公园绿地	3868	
23	BH02-01-01	旅馆混合二类居住用地	51651	已建，金色港湾
24	BH01-03-06	公园绿地	350	
25	ZQ01-02-08	公园绿地	3329	
26	ZQ01-02-09	公园绿地	1408	

序号	地块编码	用地性质	用地面积（m ² ）	备注
27	BH01-03-04	二类居住用地	81428	已建，长滩雨林。
28	BH01-02-11	公园绿地	3110	
29	BH01-03-01	旅馆用地	12110	已建，金色鳌苑
30	BH01-03-05	公园绿地	15	
31	BH01-03-02	二类居住用地	50309	已建，金色鳌苑
32	BH01-02-08	社会停车场用地	1015	
33	BH01-02-09	社会停车场用地	988	
34	BH01-01-04	二类居住用地	64999	已建，博鳌湾。
35	BH02-01-06	二类居住用地	14254	已建，滨海小镇二。
36	BH02-01-05	二类居住用地	30768	已建，男爵公馆。
37	BH01-01-01	行政办公用地	657	海事局海口海标处。
38	BH01-02-04	二类居住用地	21662	已建，博鳌经典。
39	BH01-01-02(1)	军事用地	3485	已建，海南省边防总队。
40	BH03-01-06(2)	旅馆混合二类居住用地	89946	已建，亚洲湾
41	BH03-01-06(4)	旅馆混合二类居住用地	59812	亚洲湾
42	BH01-02-01(1)	行政办公用地	3296	已建，博鳌灯塔
43	BH01-02-03(2)	二类居住用地	9481	
44	BH01-02-03(1)	二类居住用地	8117	已建。
45	BH02-01-02(1)	旅馆用地	24836	已建，宝发养生度假村。
46	BH02-01-02(2)	旅馆用地	57461	宝发养生度假村。
47	ZQ01-03-04(1)	二类居住用地	976	已建，美丽熙。
48	ZQ01-03-04(2)	旅馆用地	18184	美丽熙。
49	ZQ01-03-01	商业混合商务用地	20576	
50	ZQ01-03-01	商业混合商务用地	40	
51	ZQ01-03-14	公园绿地	1249	
52	ZQ01-03-03	商业用地	22689	
53	ZQ01-03-03	商业用地	4365	
54	BH01-01-02(2)	军事用地	4027	海南省边防总队。
55	BH02-01-10	公园绿地	9577	
56	BH04-01-02(1)	二类居住用地	56289	已建，碧桂园
57	BH04-01-02(7)	旅馆用地	27858	碧桂园
58	BH04-01-02(6)	商务用地	918	碧桂园
59	BH04-01-05	公园绿地	3644	
60	BH04-01-02(2)	二类居住用地	47586	已建，碧桂园
61	BH04-01-02(4)	商务用地	2902	碧桂园
62	BH04-01-02(5)	商业用地	6056	已建，碧桂园
63	ZQ01-02-05	商业用地	5547	已建。
64	ZQ01-01-11(2)	二类居住用地	35108	已建。

序号	地块编码	用地性质	用地面积（m ² ）	备注
65	ZQ01-01-11(1)	中小学用地	28423	已建，博鳌镇中心学校。
66	ZQ01-01-12(1)	商业用地	7047	已建。
67	ZQ01-01-12(2)	商业用地	2360	已建。
68	BH03-01-05	二类居住用地	37710	亚洲湾。
69	BH03-01-04(1)	旅馆混合二类居住用地	51667	已建，新和成度假中心
70	BH03-01-04(2)	旅馆混合二类居住用地	45321	新和成度假中心
71	BH03-01-06(3)	旅馆混合二类居住用地	45244	亚洲湾
72	BH03-01-06(1)	旅馆混合二类居住用地	102305	已建，亚洲湾
73	BH03-01-09(1)	公园绿地	146	
74	BH03-01-09(2)	公园绿地	8913	
75	ZQ01-01-05	行政办公用地	9899	已建，博鳌镇政府。
76	ZQ01-01-01	行政办公用地	2352	已建，博鳌边防派出所。
77	ZQ01-01-02	二类居住用地	11750	已建。
78	ZQ01-01-03	商业用地	1670	已建。
79	ZQ01-01-07	商业用地	1161	已建。
80	ZQ01-01-08	二类居住用地	5295	已建。
81	ZQ01-01-10	医疗卫生用地	9264	已建，博鳌医院。
82	ZQ01-01-09	商业用地	2676	已建。
83	ZQ01-01-06	商业用地	3105	已建。
84	ZQ01-01-04	二类居住用地	14292	已建。
85	ZQ01-02-07	二类居住用地	495	已建。
86	BH02-01-07	商业混合旅馆用地	52033	芙蓉度假村。
87	ZQ02-01-05(2)	公园绿地	93	
88	ZQ01-03-02	商业混合商务用地	2432	
89	ZQ01-02-04(1)	二类居住用地	4059	已建。
90	BH01-02-01(2)	行政办公用地	22729	海事局航标处
合计			1851117	

图 2-12 博鳌控规建设用地与地质灾害易发区叠加分析图



博鳌控规地质灾害防治规划措施：1. 禁止在沙堤地带毁林兴修建筑物、挖池高位养殖，防风林断带地区应尽快种植抗风抗侵蚀能力较强的木麻黄树、椰子树等树种。2. 合理布局建设用地，避让地质灾害易发生地区或采取相应工程措施，全力消除崩塌、滑坡等潜在地质灾害因素。3. 经评估论证需采取地质灾害防治措施的工程项目，必须在主体工程建设的同时实施地质灾害防护工程。

控规 90 个地块位于地质灾害易发区，控规提出地质灾害防治措施符合总体规划和专项规划要求，不冲突。

2.4 实施性评估

2.4.1 周边控规衔接

评估相邻控规方案之间的主次干路是否衔接顺畅，相邻控规方案之间的地块衔接情况是否存在地块边界交叉、重叠、缺口，若道路衔接不顺畅，地块边界交叉、重叠、缺口，则认定相关地块存在一般冲突。

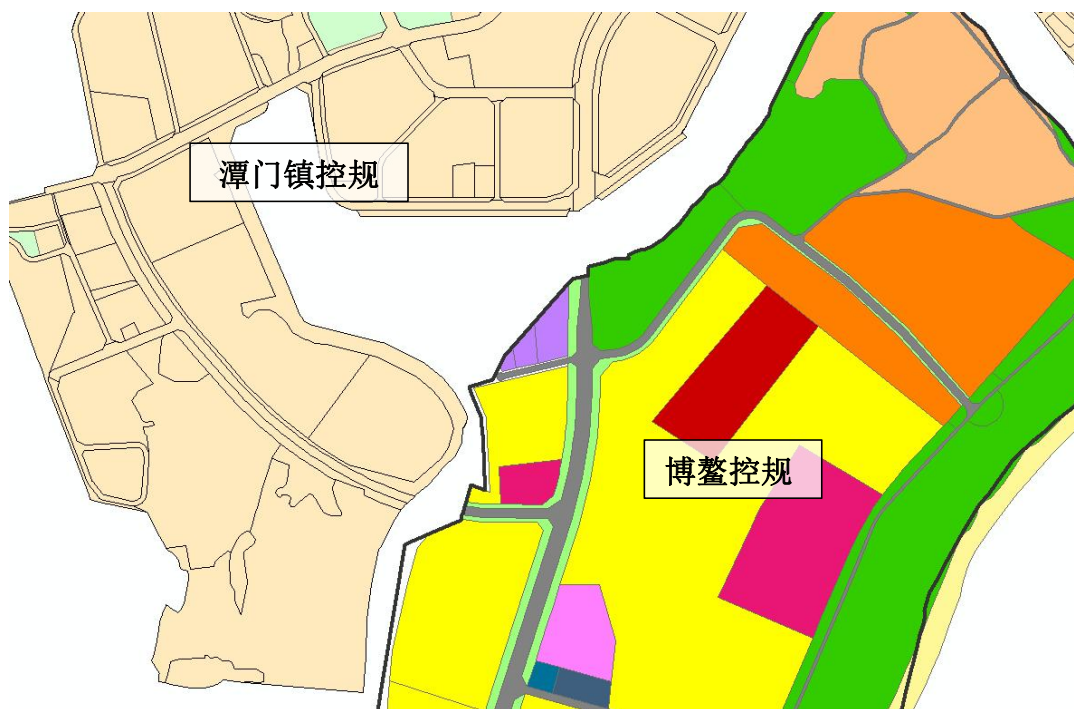
将博鳌控规与相邻的潭门镇控规、博鳌特别行政区控规进行叠加分析。博鳌控规与相邻两个控规不存在同一段道路的等级、红线宽度不一致或道路交叉口衔接错位、畸形交叉、产生错位 T 型交叉口、形成断头路无法贯通等情况；在地块衔接上不存在地块边界交叉、重叠、缺口等情况。

综上，博鳌控规与相邻控规不存在冲突。

图 2-13 博鳌控规建设用地与博鳌特别行政区控规叠加分析图



图 2-14 博鳌控规建设用地与潭门镇控规叠加分析图



2.4.2 实施落地

控规方案与现状用地权属冲突，则认定相关地块存在一般冲突。控规方案的用地功能、控制指标与规划审批信息不一致，则认定相关地块存在一般冲突。

博鳌控规方案与现状部分用地权属存在一般冲突，冲突的土地证号有海国用(2016)第 0023 号、琼海市不动产权第 003322 号、琼(2016)琼海市不动产权第 003324 号、琼(2016)琼海市不动产权第 003324 号、琼(2016)琼海市不动产权第 003324 号、琼(2016)琼海市不动产权第 002608 号、海国用(2013)第 1808 号、海国用 (2010)第 1305 号、海国用 (2010)第 1306 号、海国用 (2010)第 1307 号、国有土地使用权出让合同 (2019) 71 号、海国用(2004)第 0673 号、海国用 (2013)第 1805 号、海国用 (2014)第 1795 号、海

国用(2013)第 1688 号、海国用 (2010)第 0665 号、琼(2019)琼海市不动产权第 0020654 号等。如海国用(2016)第 0023 号土地证，土地用途为城镇住宅用地、住宿餐饮用地，对应博鳌控规 BH05-08-01（1）、BH05-08-01（2）两个地块，控规用地性质为二类居住用地。（具体冲突分析，详见附件四）

控规方案的控制指标与规划审批信息不一致，冲突的土地证号有海国用(2008)第 1183 号、琼海国用 (2014)第 000219 号。如海国用(2008)第 1183 号土地证，土地性质为旅游、商住用地，现状部分已建，批复的建设方案建筑高度为 80 米，控规控高为 36(60) 米，认定存在一般冲突。（具体冲突分析，详见附件四）

综上，博鳌控规方案的用地功能、控制指标与用地权属、规划审批信息不一致，认定存在一般冲突。

2.4.3 控规程序合规性

《琼海市博鳌海滨旅游区、博鳌滨海风情小镇控制性详细规划（修编）》是由琼海市自然资源和规划局组织编制，在 2019 年 11 月 1 日通过专家评审会，并公示 30 日（2019 年 11 月 15 日至 12 月 14 日），期间征求琼海市各部门和相关利害关系人意见，并根据意见内容进行修改。海南省自然资源和规划厅在 2020 年 7 月 14 日批复实施。控规编制程序符合《城乡规划法》、

《海南省规划条例》等法规的要求，程序合规。

博鳌控规自 2020 年 7 月 14 日批复实施以来，尚未启动该片区控规调整修改。

第三章 结论与建议

3.1 结论

根据以上分析，博鳌控规与琼海市总体规划、相关专项规划存在重大冲突。博鳌控规建设用地与永久基本农田重叠 47.34 公顷，重叠用地不符合《基本农田保护条例》的要求；城镇开发边界外博鳌控规建设用地 190.22 公顷，不符合《海南省省和县总体规划实施管理办法（试行）》（琼府〔2022〕8 号）开发边界准入目录要求的二类居住用地、旅馆用地、商务用地、商业用地共计 86.48 公顷。博鳌控规与海岸带陆域 200 米范围内未建的旅馆用地、二类居住用地、商业用地、商务用地用地叠合，合计 11.37 公顷，不符合《海南经济特区海岸带保护与利用管理实施细则》管控要求。市政基础设施专项规划、历史文化保护专项规划、总体规划近期重点建设项目部分内容尚未在博鳌控规中落实，公共服务设施幼儿园及小学覆盖未满足规范要求。博鳌控规与总体规划的近期重点建设项目有 4 个项目存在重大冲突。博鳌控规相关地块用途与批准项目用途存在不一致，博鳌控规方案的用地功能、控制指标与用地权属、规划审批信息不一致。

3.2 建议

（一）根据琼海市总体规划，对博鳌控规进行修编。成果编制应该严格遵守总体规划的强制性内容。

（二）与专项规划相衔接，落实专项规划相应内容。公共服务设施应依据规范，结合旅游度假人口，合理进行配置。控规紫线划定应与《琼海市文物保护单位两线范围核定项目工程》中划定了文物保护单位、文物保护范围、建设控制地带范围相衔接，落实正确的范围。控规用地范围应遵循专项划定的城市蓝线，不符合《海南经济特区海岸带保护与利用管理实施细则》管控要求的用地应调整，并根据专项划定相应的蓝线。控规公园绿地应纳入已建的公园项目。

（三）加强落实总体规划及专项规划的近期重点建设项目。

（四）加强与用地权属、规划审批信息相衔接。