

三亚保华房地产开发有限公司

关于 YK02-13-09 地块依法调整控规的申请

三亚市崖州湾科技城管理局：

为深入贯彻落实党中央、国务院关于“统筹推进存量土地盘活与高质量发展”的战略部署，深度融入海南自贸港建设与三亚现代化产业体系构建大局，我司立足崖州湾科技城产业升级需求，结合区域土地集约利用实践，现就我司名下的 YK02-13-09 地块规划条件调整申请如下：

YK02-13-09 地块位于科技城核心区，总用地面积 7.87 万 m²。根据现行规划，该地块性质为旅馆混合零售商业用地（旅馆 60%：商业 40%），规划指标设定为容积率 1.0、限高 40 米、绿地率 40%。地块计容面积 7.87 万 m²，其中 3.15 万 m²（占比 40%）已打造成滨海商业业态，剩余 4.72 万 m²（占比 60%）旅馆业态受市场供需变化影响尚未开发。

基于当前政策导向并结合市场发展趋势，为实现土地盘活开发，完善区域功能配套，建议将用地性质调整为商务金融用地混合零售商业用地（商务 60%：商业 40%），同时结合项目实际开发落位需要，具体论证调整限高、绿地率等指标。该规划调整系基



于以下综合考量：

1、从政策维度来看，根据自然资源部、国家发改委《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）第二条“鼓励企业优化开发”，明确允许存量土地“合理调整规划条件和设计要求”，该地块调规盘活符合中央“517”会议关于促进土地集约利用的指导精神。此外，目前全国各地已陆续出台相关盘活政策并推动项目盘活落地，为规划调整提供了明确的政策通道，比如长春市2024年出台的《关于推动商业服务业用地去库存的措施》，明确了可以对未建设的商服存量项目进行规划调整，且实际执行尺度很大，甚至可由商服用地调整为住宅用地。

2、从市场维度来看，当前科技城规划旅馆用地总量达27宗，目前沿海现有已出让的5宗旅馆用地（含已开业2家高端酒店）可基本覆盖区域住宿接待功能。反观商务办公市场，未来随着大量企业入驻园区，市场对稀缺海景的高端办公资源需求将逐渐加大。预计地块规划调整后，新建商务空间可与区域现有商业、酒店形成业态互补，实现土地效益与城市功能的双提升。

我司承诺将严格按照法定程序办理相关手续，并确保建筑形态与周边环境协调统一，进一步加大在崖州湾科技城的固投力度，完善区域功能配套，为科技城产业发展提供高标准载体支撑。

恳请贵局研究批准为盼！

三亚保华房地产开发有限公司

二〇二五年四月十四日



