

《万宁市礼纪镇区控制性详细规划修编》B-21地块技术修正报告



设计单位和设计人员

项目名称：《万宁市礼纪镇区控制性详细规划修编》B-21地块技术修正报告

设计单位：中联合创设计有限公司海南分公司

城乡规划资质：乙级

证书编号：吉自资规乙字 22220001

编制人员：

谢凌峰（规划师）

王 倩（规划师）

胡宏亮（规划师）

熊韵霞（规划师）

目 录

前 言

第1部分 基本概况

- 1.1、项目背景
- 1.2、项目区位
- 1.3、修正范围
- 1.4、现状土地利用情况
- 1.5、现状建设情况
- 1.6、上位规划解析
- 1.7、现行控规解析

第2部分 修正分析

- 2.1、修正依据
- 2.2、修正原因
- 2.3、修正内容

第3部分 影响分析

- 3.1、道路交通影响分析
- 3.2、市政设施影响分析

第4部分 结论

- 4.1、修正结论
- 4.2、后续工作建议
- 4.3、地块分图则

第5部分 附件

第1部分 基本概况

1.1、项目背景

1.2、项目区位

1.3、修正范围

1.4、现状土地利用情况

1.5、现状建设情况

1.6、上位规划解析

1.7、现行控规解析

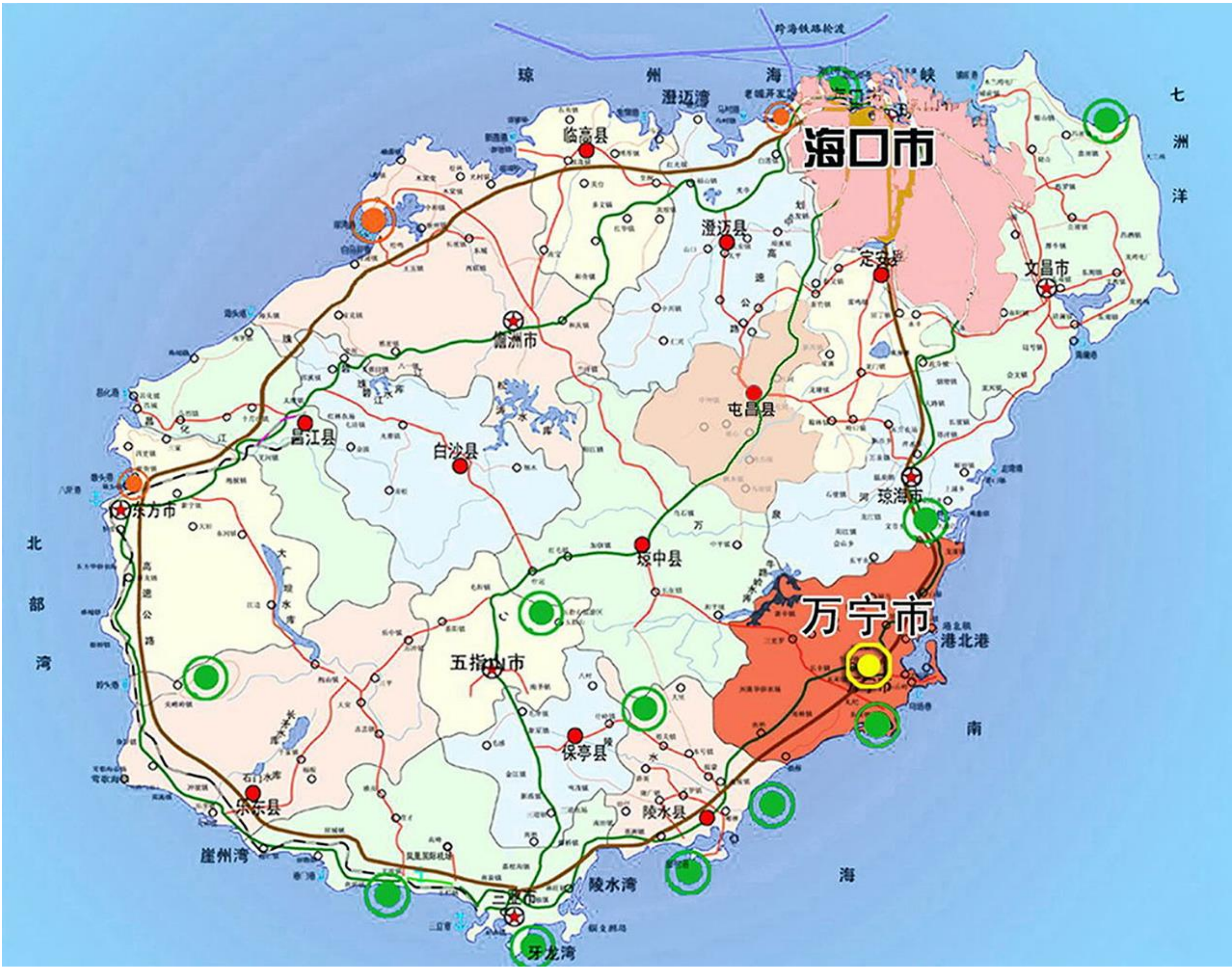
本次修正涉及地块位于《万宁市华侨经济区（华侨农场）控制性详细规划》中，地块编号B-21，用地面积52414.87 m²，其中部分用地39037.55 m²已纳入万宁市城镇开发边界范围内，为城镇建设用地。符合《海南省城镇开发边界内控制性详细规划编制技术规定(试行)》《海南省城镇开发边界内控制性详细规划数据库标准(试行)》的通知》（琼自然资函[2021]1361号）文件要求。部分用地13377.32 m²在万宁市城镇开发边界范围外，但规划道路用地符合《关于规范城镇开发边界管理的通知(试行)》（琼自然资函[2024]432号）城镇开发边界外允许布局的三种建设用地类型之一。

远期规划道路（以虚线进行表示）在B-21地块图则中的用地性质（商住混合用地）与规划道路冲突，现修正为市政道路。符合《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）》的相关规定属于“技术修正”的工作范畴，因此应当向市县自然资源和规划主管部门提出申请，提交更正说明报告，明确更正内容。涉及利害关系人的，应当征询意见并公告后，由市县自然资源和规划主管部门审批，并向原审批机关书面报告。

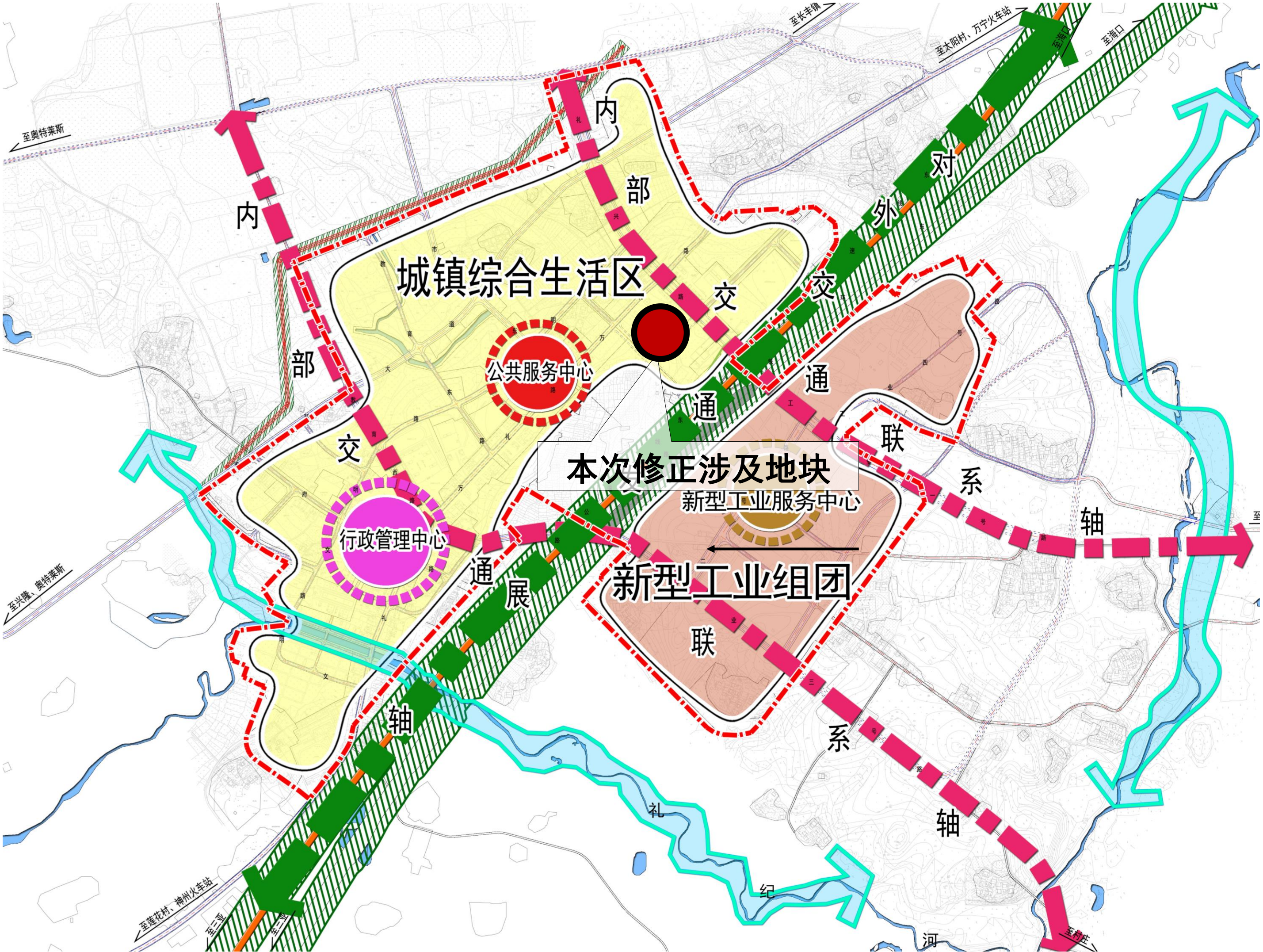
万宁市位于海南岛东南部沿海，东濒南海，西毗琼中，南邻陵水，北与琼海接壤。南距三亚市约100公里，北离海口市约150公里，处于东线高速公路中部。

礼纪镇位于万宁市西南部，东与东沃镇毗邻，西与南林农场、兴隆农场交界，北邻长丰镇，南濒南海，海岸线长28公里。礼纪镇区位于礼纪镇北部，东线高速公路和东环铁路贯穿镇区，交通十分优越。

本次修正地块位于《万宁市礼纪镇区控制性详细规划修编》城镇综合生活区东侧，地块编号：B-21。

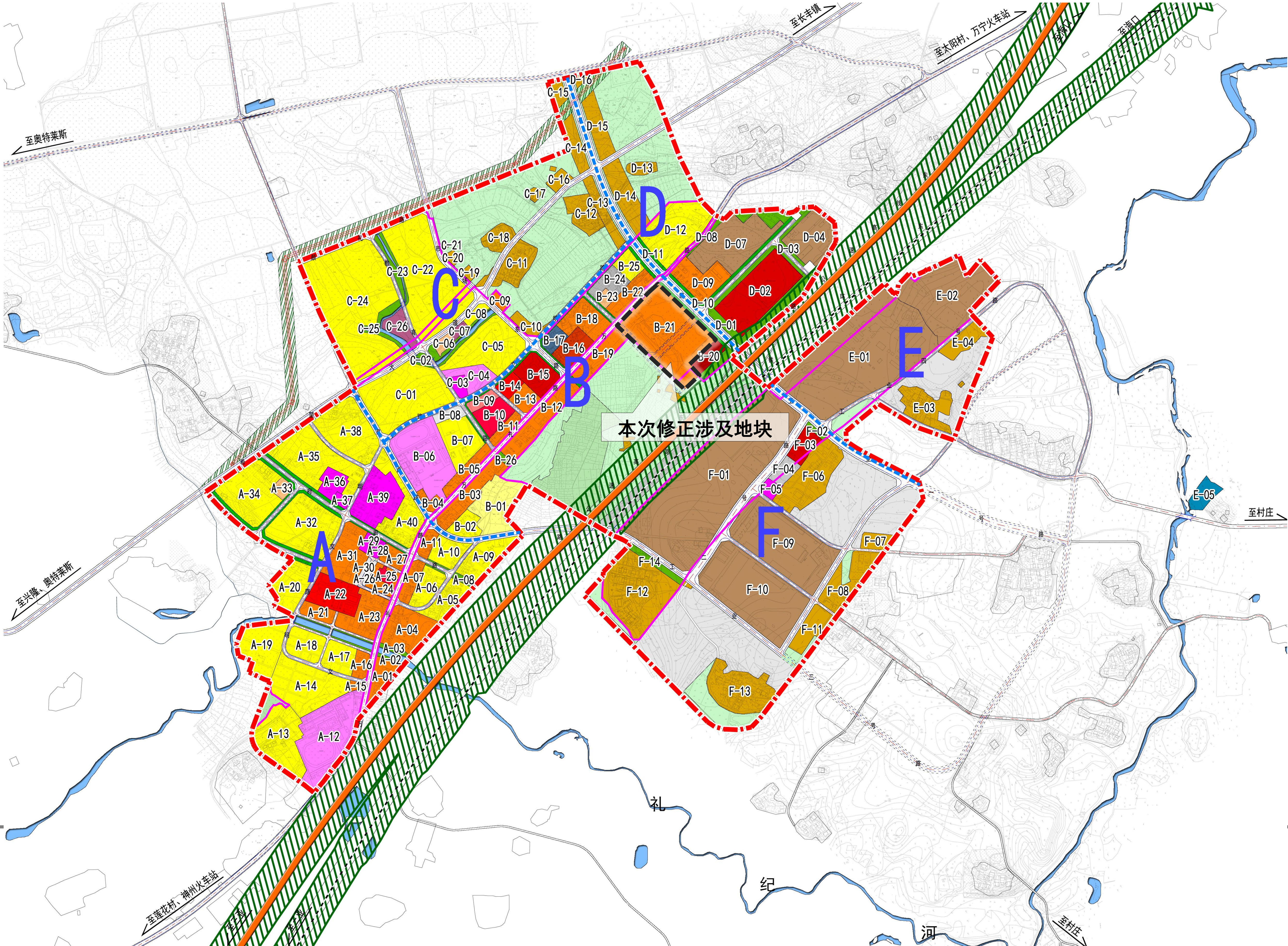


万宁市在海南位置



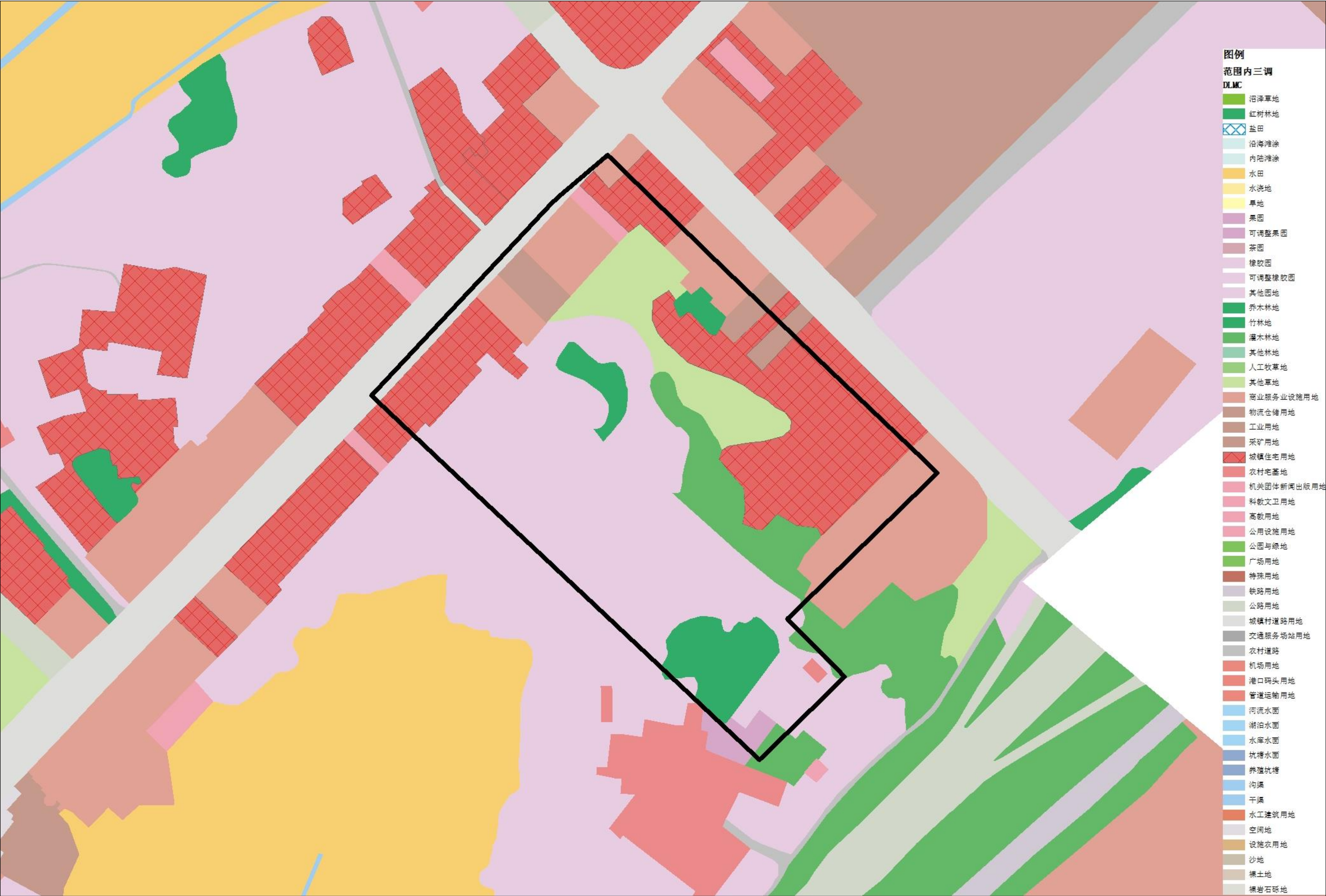
项目涉及地块在礼纪镇区的位置

本次修正范围为《万宁市礼纪镇区控制性详细规划修编》B-21地块，用地面积5.24公顷。



1.4、现状土地利用情况

以“三调”数据为基础，地块中城镇用地1.98公顷，农用地2.82公顷，未利用地0.45公顷。



土地利用现状图

地块现状正在开发建设。



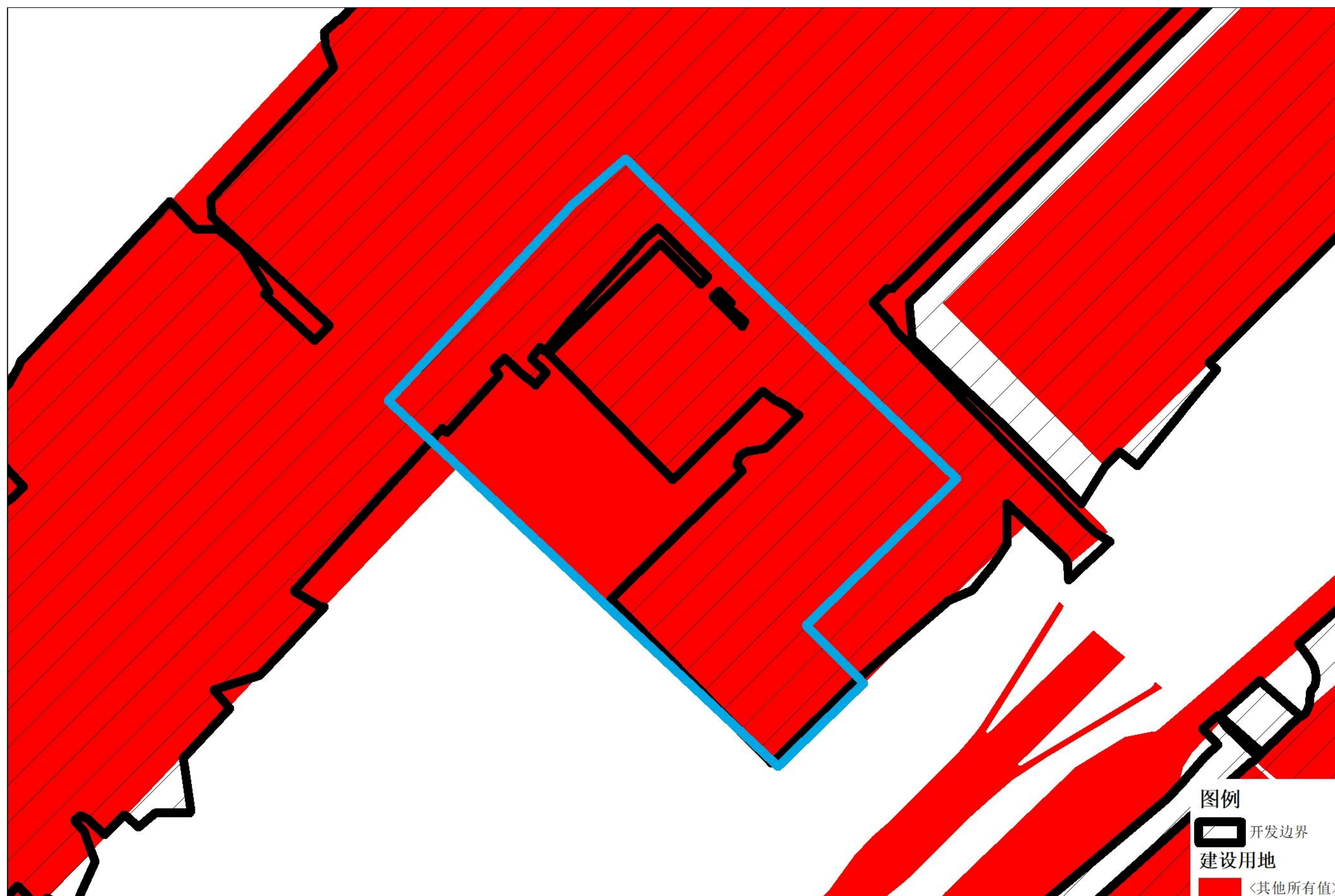
影像图

《万宁市国土空间总体规划（2020-2035年）》

在万宁市国土空间总体规划的“三区三线”中，B-21地块部分用地位于开发边界内，属于城镇建设用地。部分用地位于开发边界外。

B-21地块用地面积：52414.87 m²，其中：

- 位于开发边界内：39037.55 m²；
- 位于开发边界外：13377.32 m²；

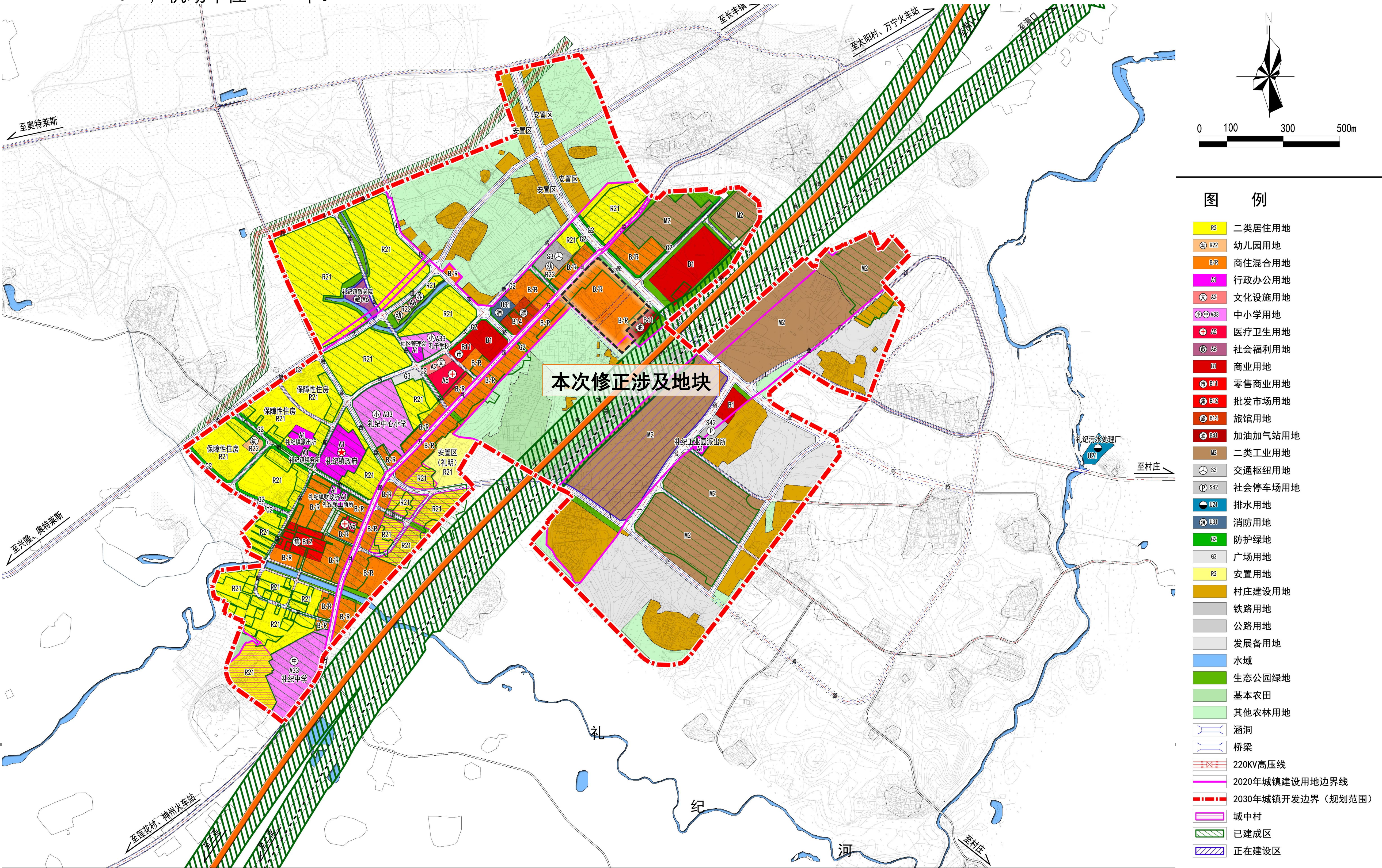


“三区三线”图

《万宁市礼纪镇区控制性详细规划修编》

规划编审情况：2019年启动规划的编制工作，2021年3月25日经万宁市人民政府批准实施。

用地规划情况：B-21地块指标控制指标：用地面积52415㎡，用地性质为商住混合用地，容积率≤1.5，建筑密度≤40%，绿地率≥30%，建筑限高≤20m，机动车位≥472个。



第2部分 修正分析

2.1、修正依据

2.2、修正原因

2.3、修正内容

■ 政策依据

《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）》

远期规划道路（以虚线进行表示）在B-21地块图则中的用地性质（商住混合用地）与规划道路冲突，现修正为市政道路。按照《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）》的相关规定属于“**技术修正**”的工作范畴，应当向市县自然资源和规划主管部门提出申请，提交更正说明报告，明确更正内容。涉及利害关系人的，应当征询意见并公告后，由市县自然资源和规划主管部门审批，并向原审批机关书面报告。

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)

第一章 总 则

第一条 为规范我省城镇开发边界内控制性详细规划调整和审批程序，保障国土空间规划的有效实施，根据规划管理相关法律法规和《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》（中发〔2019〕18号）、《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）等规定，结合我省控制性详细规划的管理实际，经省人民政府同意，制定本办法。

第二条 本办法适用于本省市县总体规划（国土空间总体规划）划定的城镇开发边界内（含旅游度假区开发边界和产业园区开发边界，下同）控制性详细规划的调整管理工作。

第三条 控制性详细规划调整应遵循以下原则：

（一）重点统筹、规范调整。按照分级分类、强化监管、功能相容的要求，加强对重点领域、关键环节等统筹管理，严格履行规划法定调整程序，坚决维护规划的严肃性、权威性，确保规划实施过程可控、不走样，一张蓝图干到底。

（二）公共优先、功能优化。坚持以人民为中心，优先保障并支持各类公共设施规划建设，不断完善公共设施服务水平，着力提升城镇空间品质。

标准的前提下，调整地下空间使用功能、出入口位置等规划条件的。

第八条 属于以下情形之一的，为技术修正：

- （一）对文本、图集、图则中出现数据不一致、信息缺漏等问题进行更正；
- （二）因地形图、用地边界、建设现状等信息错漏需要更正；
- （三）因道路交通、市政、水利等专项规划或者工程实施需对规划控制线或者地块边界进行微调。

第三章 管理要求

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。

第十条 一般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，合并编制专题报告和修改方案，征求规划地段内利害关系人的意见；
- （二）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。

第十一条 控制性详细规划成果中存在需要技术修正情形的，应当向市县自然资源和规划主管部门提出申请，提交更正说明报告，明确更正内容。涉及利害关系人的，应当征询意见并公告后，由市县自然资源和规划主管部门审批，并向原审批机关书面报告。

第十二条 组织编制机关应当将控制性详细规划调整草案通过多种途径向社会予以公告，公告时间不少于三十日。必要时，应当组织人员开展现场踏勘、听证论证等。

组织编制机关应当将经依法批准的控制性详细规划调整成果报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。及时公布依法批准的控制性详细规划调整成果主要内容。法律、行政法规规定不得公开的除外。

第十三条 组织编制机关应当建立控制性详细规划调整档案并管理。档案材料包括申请函件，论证报告，专家、部门意见和公众、相关利害关系人意见及采纳情况，规划委员会审议意见、批前公告、批后公布、批准文件等。

第十四条 组织编制机关应当自控制性详细规划调整批准之日起三十日内将相关调整数据及资料汇交海南省“多规合一”信息综合管理平台，实时更新底图。

第十五条 控制性详细规划调整时，启用“三把钥匙”协同监管功能，实现规划调整过程全留痕。重要规划控制区控制性详细规划调整，由省自然资源和规划厅主要领导、市县政府主要领

■ 政策依据

海南省自然资源和规划厅办公室《关于城镇开发边界外零星城镇建设用地有关问题说明的函》（琼自然资办函[2024]72号）

三、关于城镇开发边界外有特定选址要求的零星城镇建设用地与原有控制性详细规划的关系

在原有已批准的控制性详细规划尚未按照新划定的“三区三线”城镇开发边界进行修编前，可以在城镇开发边界外、已批准的控制性详细规划范围内布局零星城镇建设用地，如该控规中地块规划用地符合开发边界内准入要求，可以依据该控制性详细规划实施土地供应和规划许可手续，否则，应依法依规启动地块详细规划并获批后办理土地供应和规划许可手续。各市县要结合乡镇级国土空间规划编制工作，加快推进对原有控制性详细规划的评估和修编工作，确保城镇建设用地总规模不突破。

海南省自然资源和规划厅办公室

琼自然资办函〔2024〕72号

海南省自然资源和规划厅办公室
关于城镇开发边界外零星城镇建设用地
有关问题说明的函

各市、县、自治县自然资源和规划局：

根据《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193号）以及《海南省自然资源和规划厅关于规范城镇开发边界管理的通知（试行）》（琼自然资函〔2024〕432号），在城镇开发边界外可规划布局有特定选址要求的零星城镇建设用地。现就近期各市县咨询的有关问题，政策解答如下：

一、关于城镇开发边界外有特定选址要求的零星城镇建设用地增量管控要求

城镇开发边界外可新增的有特定选址要求的零星城镇建设用地增量规模通过以下两种方式管控：

一是根据《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193号），城镇开发边界外规划布局的有特定选址要求的零星新增城镇建设用地（即在2020年

度国土变更调查成果中城镇不打开统计的现状城市、建制镇建设用地范围之外，新增的城市、建制镇建设用地）纳入城镇开发边界扩展倍数统筹核算，等量缩减城镇开发边界内的新增城镇建设用地。根据《海南省自然资源和规划厅关于规范城镇开发边界管理的通知（试行）》（琼自然资函〔2024〕432号），上述从城镇开发边界内腾挪至城镇开发边界外的新增城镇建设用地规模，原则上不超过城镇开发边界扩展规模的10%。

二是城镇开发边界外有特定选址要求的零星城镇建设用地新增规模，也可以通过在全域土地综合整治、垦区民生改善等项目区范围内调整优化空间布局，实施拆旧复垦后腾退出的城镇建设用地规模进行保障。此方式安排的城镇开发边界外有特定选址要求的零星城镇建设用地新增规模，不纳入城镇开发边界扩展倍数和新增城镇建设用地规模核算。

二、关于城镇开发边界外有特定选址要求的零星城镇建设用地布局要求

城镇开发边界外的有特定选址要求的零星城镇建设用地规划布局应避免让永久基本农田、生态保护红线以及地质灾害等自然灾害高风险区域，严格遵守自然保护地、饮用水水源保护区、沿海防护林、海岸带陆域200米、生态公益林、湿地等生态敏感区管理规定。有特定选址要求的零星城镇建设用地位于地质灾害易发区的，要开展地质灾害危险性评估。

各市县要结合最新年度国土变更调查城镇建设用地范围以

及全域土地综合整治、垦区民生改善以及有特定选址需求项目等需求，合理确定城镇开发边界外有特定选址要求的零星城镇建设用地布局，并纳入乡镇级国土空间规划。在乡镇级国土空间规划批准实施前，因城乡融合、区域一体化发展和旅游开发、边境地区建设等合理需要，需在城镇开发边界外规划布局有特定选址要求的零星城镇建设用地的，市县自然资源和规划主管部门应报市人民政府审批，将相关项目更新纳入国土空间总体规划重点项目清单，并启动详细规划编制。

三、关于城镇开发边界外有特定选址要求的零星城镇建设用地与原有控制性详细规划的关系

在原有已批准的控制性详细规划尚未按照新划定的“三区三线”城镇开发边界进行修编前，可以在城镇开发边界外、已批准的控制性详细规划范围内布局零星城镇建设用地，如该控规中地块规划用地符合开发边界内准入要求，可以依据该控制性详细规划实施土地供应和规划许可手续，否则，应依法依规启动地块详细规划并获批后办理土地供应和规划许可手续。各市县要结合乡镇级国土空间规划编制工作，加快推进对原有控制性详细规划的评估和修编工作，确保城镇建设用地总规模不突破。

四、关于城镇开发边界外有特定选址要求的零星城镇建设用地入库管理

根据《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193号），城镇开发边界外的有特定

选址要求的零星城镇建设用地要依据国土空间规划，按照“三区三线”管控和城镇建设用地用途管制要求，纳入国土空间规划“一张图”严格实施监督。各市县要加快推进乡镇级国土空间规划编制，将乡镇级国土空间规划明确的城镇开发边界外有特定选址要求的零星城镇建设用地布局纳入海南省国土空间基础信息平台中的国土空间规划“一张图”。在乡镇级国土空间规划批准前，各市县要对2021年以来已使用的新增城镇建设用地规模进行统计汇总，形成年度城镇开发边界外新增有特定选址要求的零星城镇建设用地规模台账，并通过海南省国土空间基础信息平台上备案。

海南省自然资源和规划厅办公室
2024年6月1日

（联系人：刘阳；联系电话：65382235）

（此件依申请公开）

政策依据

海南省自然资源和规划厅《关于规范城镇开发边界管理的通知(试行)》（琼自然资函[2024]432号）

三、严格城镇开发边界外建设用地准入管理

城镇开发边界外不得进行城镇集中建设，不得规划建设各类开发区和产业园区，不得规划城镇居住用地。在落实最严格的耕地保护、节约用地和生态环境保护制度的前提下，城镇开发边界外允许布局以下三种类型建设用地：

(一)村庄建设用地。包括村庄居民点及其配套设施用地:以及乡村振兴用地(含一二三产业融合发展项目用地)。

(二)风景名胜、特殊用地及单独选址项目用地。包括**交通**(含港口码头、航空航天设施)、水利、能源、矿山、军民融合和国防动员等项目用地，基础设施和公共事业项目用地，风景名胜用地，以及军事、宗教、监教、殡葬等特殊用地。

(三)结合城乡融合、区域一体化发展和旅游开发、边境地区建设、“平急两用”公共基础设施建设、有邻避效应影响等合理需要,在城镇开发边界外可规划布局有特定选址要求的零星城镇建设用地。

海南省自然资源和规划厅

琼自然资函〔2024〕432号

海南省自然资源和规划厅关于规范城镇开发边界管理的通知（试行）

各市、县、自治县自然资源和规划局：

为贯彻落实《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193号），规范我省城镇开发边界管理，现将有关事项通知如下：

一、坚决维护“三区三线”划定成果的严肃性和权威性

各市县要切实将党中央、国务院批准的“三区三线”划定成果作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线，不得擅自突破城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数，严禁违反法律和规划开展用地用海审批。各市县应引导城镇建设用地向城镇开发边界内集中，加大城市更新项目用地保障，促进城镇集约集聚建设，提高土地节约集约利用水平。在规划实施期内，城镇开发边界可基于五年一次的规划实施评估，按照法定程序经原审批机关同意后进行调整。

二、规范城镇开发边界局部优化的条件和程序

在严格落实耕地保护优先序，确保全省城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数不突破的前提下，可对以下几种情形的城

镇开发边界进行局部优化。

（一）国家和省重大战略实施、重大政策调整、重大项目（含省预备重大项目）建设，以及行政区划调整涉及城镇布局调整的；

（二）因灾害预防、抢险救灾、灾后恢复重建等防灾减灾确需调整城镇布局的；

（三）耕地和永久基本农田核实处置过程中确需统筹优化城镇开发边界的；

（四）已依法依规批准且完成备案的建设用地，或已办理划拨或出让手续的建设用地，或已核发建设用地使用权权属证书，或已报自然资源部备案通过的历史围填海处理方案范围内的用海，确需纳入城镇开发边界的；

（五）已批准实施全域土地综合整治确需优化调整城镇开发边界的；

（六）规划深化实施中因用地勘界、比例尺衔接等需要局部优化城镇开发边界的（项目范围界线与城镇开发边界100平方米以内的误差，视为符合城镇开发边界，无需开展局部优化）。

相关市县确需开展城镇开发边界局部优化的，由市县自然资源和规划局组织编制城镇开发边界局部优化方案，组织专家和相关部门进行论证并公示，公示时间不得少于30日。根据专家论证和公示反馈意见修改后的方案报市县人民政府同意后，由市县人民政府报省自然资源和规划厅审查。省自然资源和规划厅出具审查意见上报自然资源部汇交检查数据库。

城镇开发边界局部优化方案和数据库编制应符合《自然资源部办公厅关于做好城镇开发边界管理成果数据汇交更新的函》（自然资办函〔2023〕2319号）明确的技术规定。各市县应对城镇开发边界局部优化举证材料的真实性负责，严禁弄虚作假将不符合条件的项目用地调入城镇开发边界内。

三、严格城镇开发边界外建设用地准入管理

城镇开发边界外不得进行城镇集中建设，不得规划建设各类开发区和产业园区，不得规划城镇居住用地。在落实最严格的耕地保护、节约用地和生态环境保护制度的前提下，城镇开发边界外允许布局以下三种类型建设用地：

（一）村庄建设用地。包括村庄居民点及其配套设施用地，以及乡村振兴用地（含一二三产业融合发展项目用地）。

（二）风景名胜、特殊用地及单独选址项目用地。包括交通（含港口码头、航空航天设施）、水利、能源、矿山、军民融合和国防动员等项目用地，基础设施和公共事业项目用地，风景名胜用地，以及军事、宗教、监教、殡葬等特殊用地。

（三）结合城乡融合、区域一体化发展和旅游开发、边境地区建设、“平急两用”公共基础设施建设、有邻避效应影响等合理需要，在城镇开发边界外可规划布局有特定选址要求的零星城镇建设用地。

城镇开发边界外的规划新增城镇建设用地应按照“三区三线”管控和城镇建设用地用途管制要求，纳入国土空间规划“一

张图”严格实施监督。围填海历史遗留问题区域按照国家和我省有关政策文件执行。

四、加强城镇建设用地总量管控

各类城镇建设所需要的用地（包括能源化工基地等产业园区、围填海历史遗留问题区域的城镇建设或产业类项目等）均需纳入规划城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数统筹核算。城镇开发边界外涉及的新增城镇建设用地纳入城镇开发边界扩展倍数统筹核算，等量缩减城镇开发边界内的新增城镇建设用地，确保城镇建设用地总规模和城镇开发边界扩展倍数不突破。城镇开发边界外规划新增城镇建设用地规模，一般不超过规划新增城镇建设用地总规模的10%。

在保持城镇建设用地规模不增加的前提下，可在全域土地综合整治、垦区民生改善等项目区范围内调整优化空间布局，实施拆旧复垦后腾退出的城镇建设用地规模，等量布局至其他区域使用，不纳入城镇开发边界扩展倍数和新增城镇建设用地规模核算。

因全域土地综合整治、垦区民生改善以及省级以上交通、水利、能源等项目建设，确需利用城镇开发边界外的土地（含国有土地和农民集体所有土地）建设安置区的，应加强规划用途管控，不得以建设安置区名义变相开发商品住宅。

在全省城镇开发边界扩展倍数不增加的前提下，探索推进跨市县城镇开发边界指标交易，引导城镇开发边界指标向土地利用

效益高的地区集聚。

五、严格规范城镇开发边界的全生命周期管理

城镇开发边界发生变化的，省自然资源和规划厅按规定向自然资源部汇交数据，经自然资源部检验合格纳入国土空间基础信息平台 and 国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，作为规划管理、用地用海审批的依据。省自然资源和规划厅依托国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，加强对城镇开发边界实施、监督、评估、考核、执法等全生命周期管理，定期对各市县城镇开发边界和城镇建设用地规模使用情况进行通报。

国家政策文件另有规定的，从其规定。

本通知由省自然资源和规划厅负责解释。

（此件不公开）

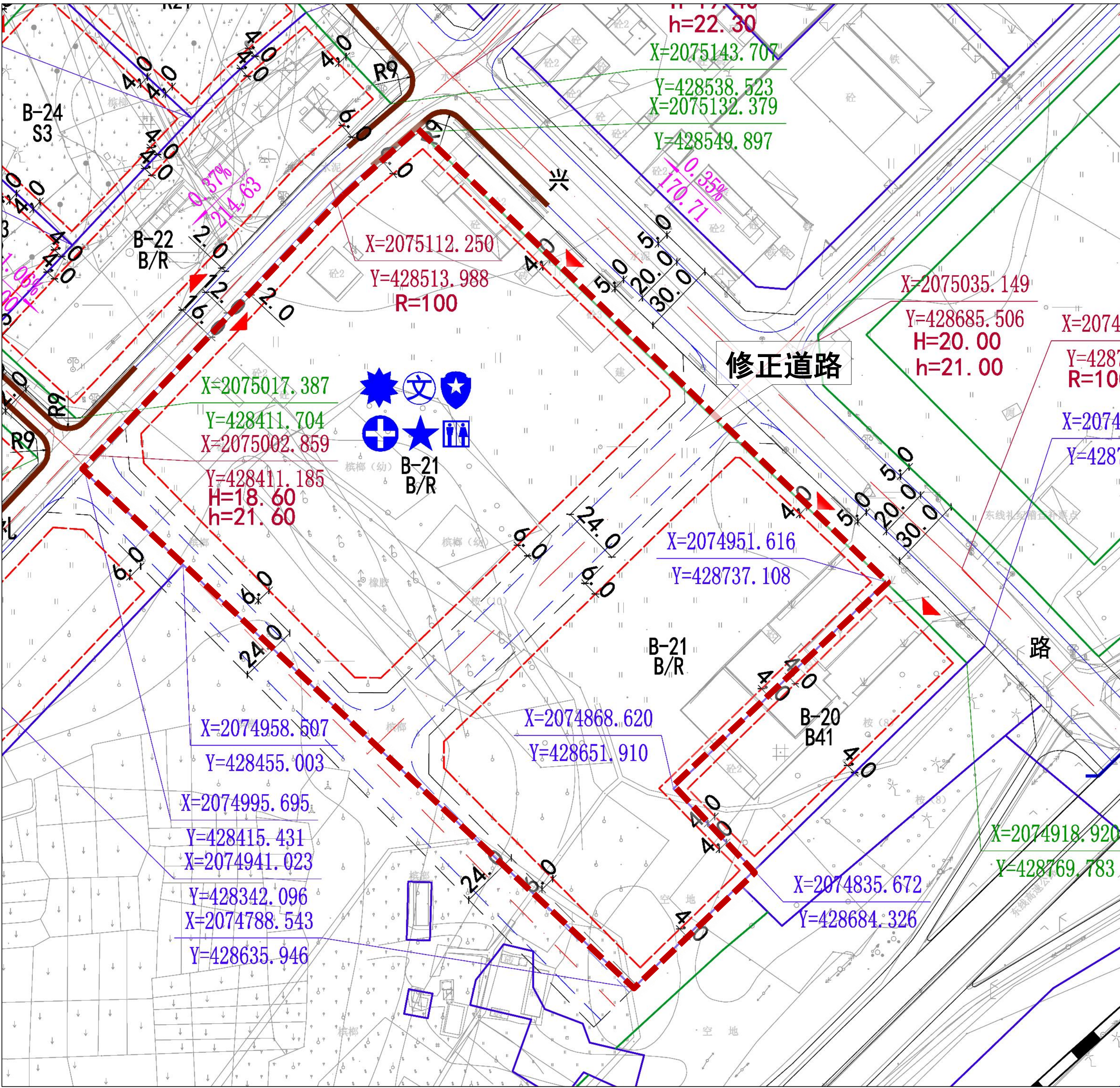
抄送：各市、县、自治县人民政府。



《万宁市礼纪镇区控制性详细规划修编》已于2021年3月25日经万宁市人民政府批准实施。

B-21地块的用地面积为52415 m²，用地性质为商住混合用地，其规划设计条件为容积率≤1.5，建筑密度≤40%，绿地率≥30%，建筑限高≤20m，机动车位≥472个。

B-21地块在图则中预留了一条24米宽长约196.3米的弹性道路（以虚线表达），该弹性道路同在B-21地块内用地性质也为商住混合用地，现该弹性道路两侧大部分用地已出让并开发建设，弹性道路实际已明确为道路建设用地，考虑到该道路两侧在建项目出入问题，推动道路两侧项目的顺利实施，现需将该弹性道路明确为市政道路，即将商住混合用地（0901/0701）修改为城镇道路用地（1207）



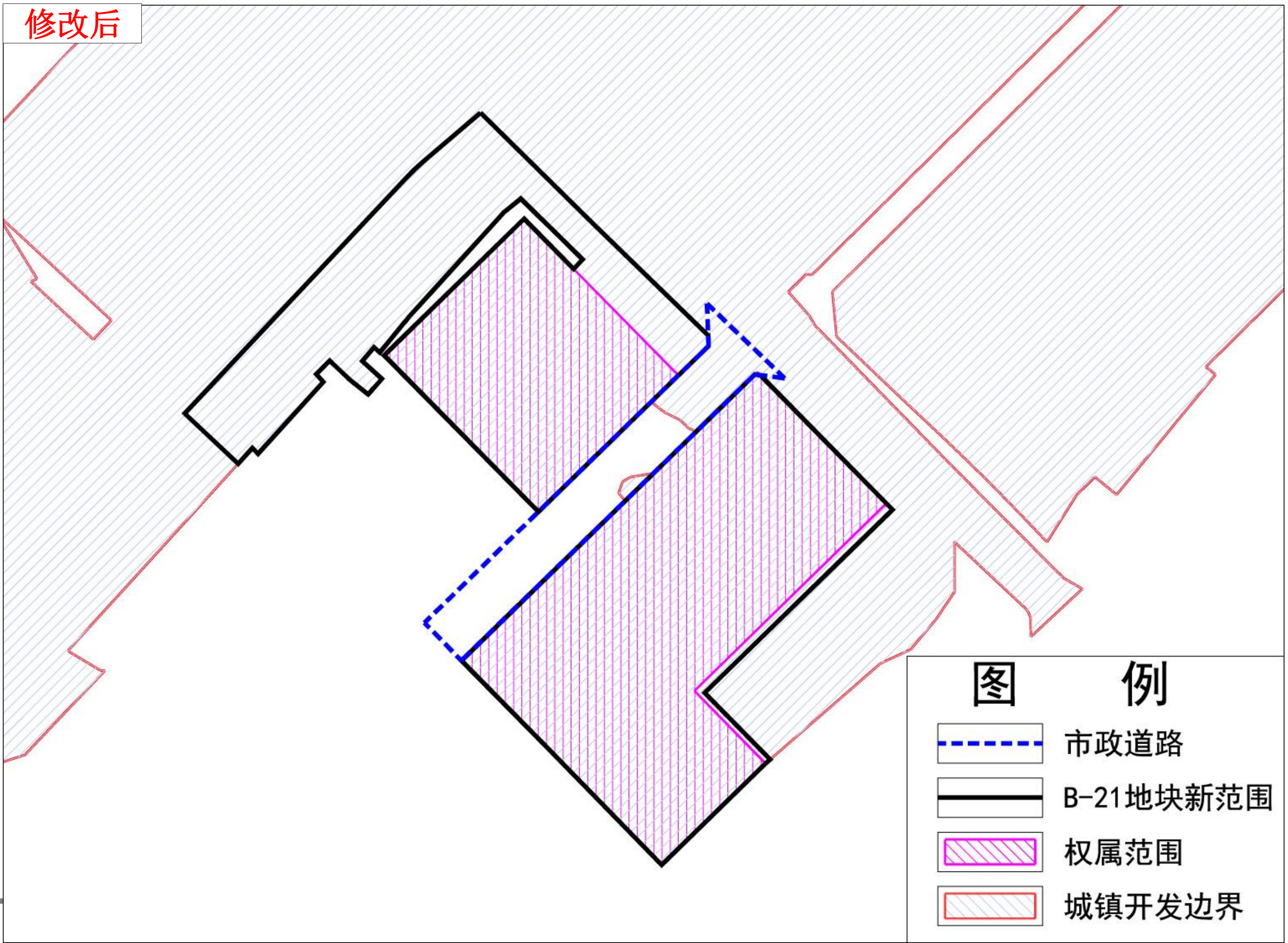
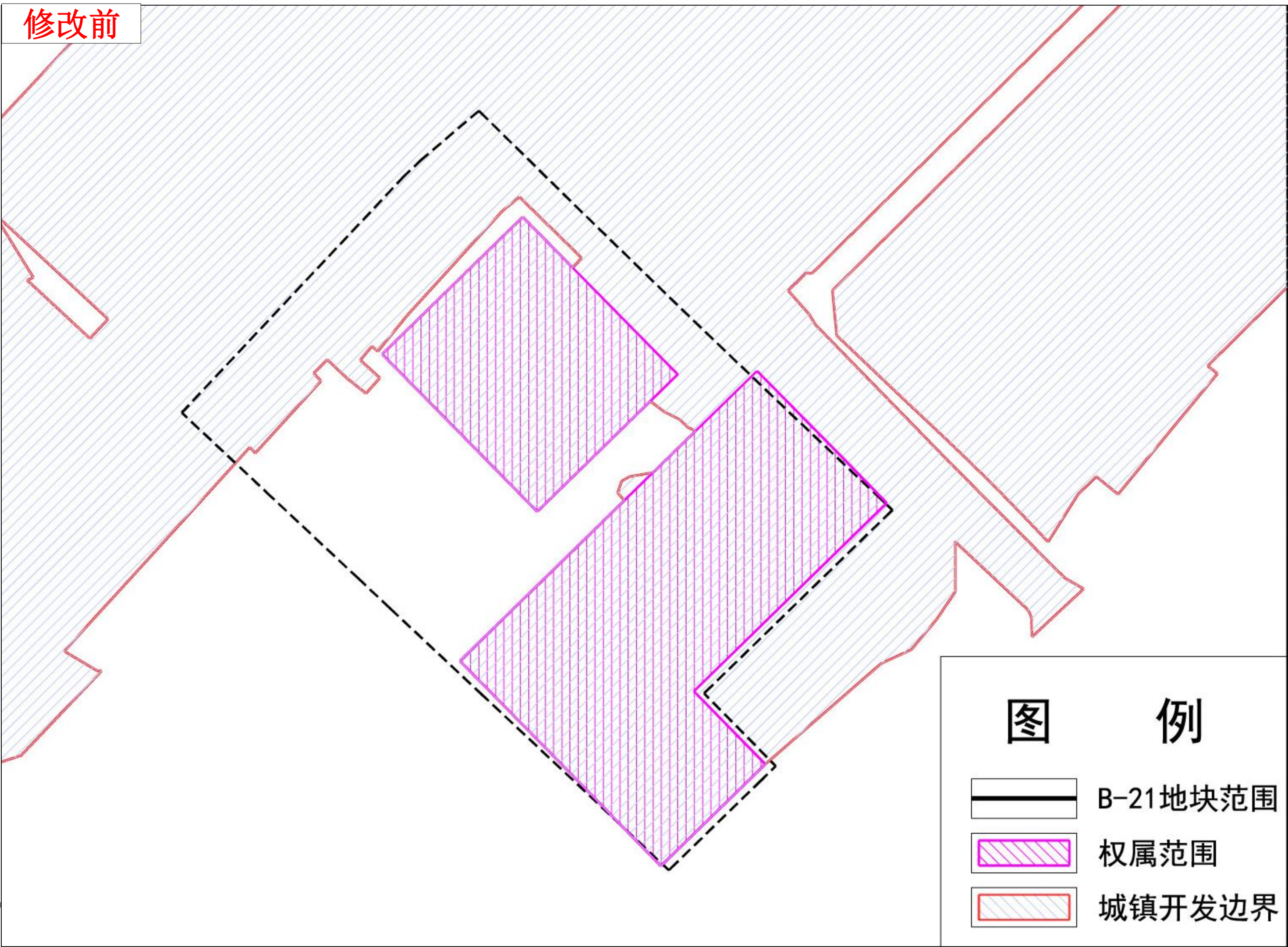
根据城镇开发边界的管控要求，同时考虑宗地权属范围的限制，本次修正对B-21地块内预留的远期规划道路进行修正，用地面积减少，规划控制指标不变，具体如下：

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(m²)	容积率≤	建筑密度≤(%)	绿地率≥(%)	建筑限高≤(米)	机动车位≥(个)
B-21	B/R	商住混合用地	52415	1.5	40	30	20	472

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(m²)	容积率≤	建筑密度≤(%)	绿地率≥(%)	建筑限高≤(米)	机动车位≥(个)
B-21	0901/0701	商住混合用地	38232	1.5	40	30	20	472

- 修改前**
- B-21地块用地面积：52414.87 m²，其中：
 - 位于开发边界内：39037.55 m²；
 - 位于开发边界外：13377.32 m²；
 - 权属范围27693 m²均在城镇开发边界内；

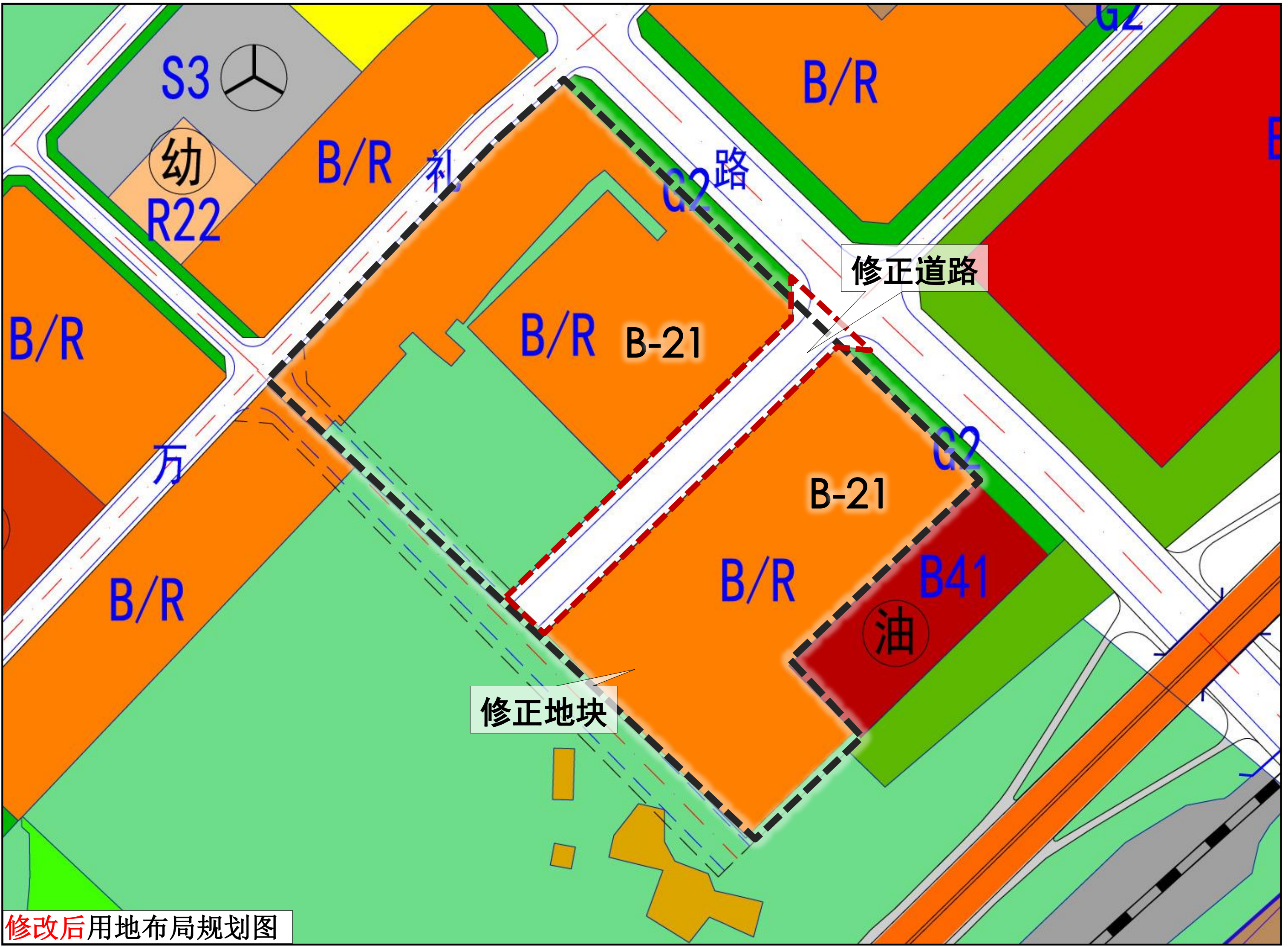
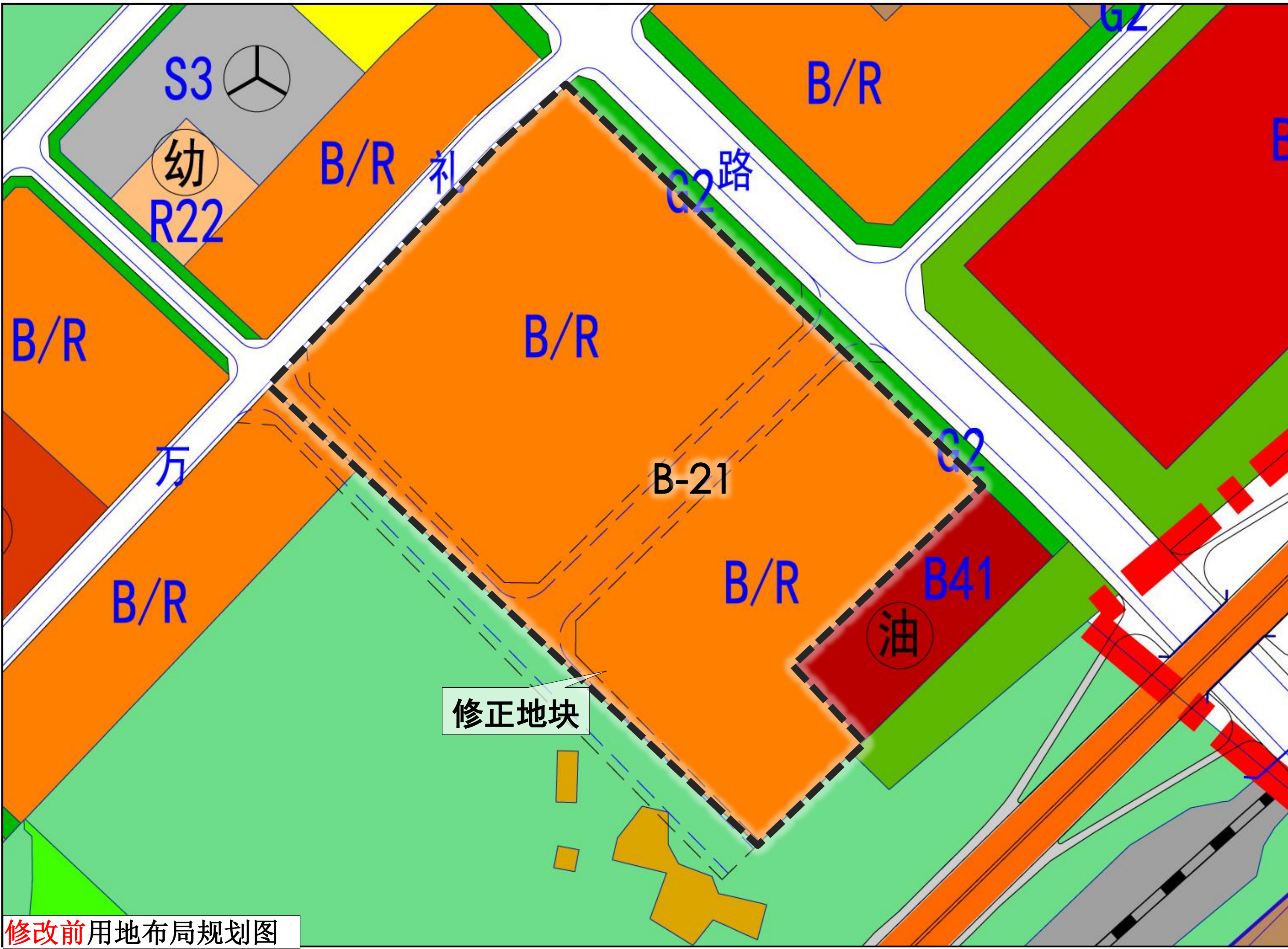
- 修改后**
- B-21地块用地面积：38228.11 m²均在城镇开发边界内；
 - 权属范围27693 m²均在城镇开发边界内；
 - 市政道路4798.73 m²；



本次修正主要对B-21地块内预留的远期规划道路进行修正，用地面积减少，规划控制指标不变，具体如下：

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(m²)	容积率≤	建筑密度≤(%)	绿地率≥(%)	建筑限高≤(米)	机动车位≥(个)
B-21	B/R	商住混合用地	52415	1.5	40	30	20	472

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积(m²)	容积率≤	建筑密度≤(%)	绿地率≥(%)	建筑限高≤(米)	机动车位≥(个)
B-21	0901/0701	商住混合用地	38232	1.5	40	30	20	472

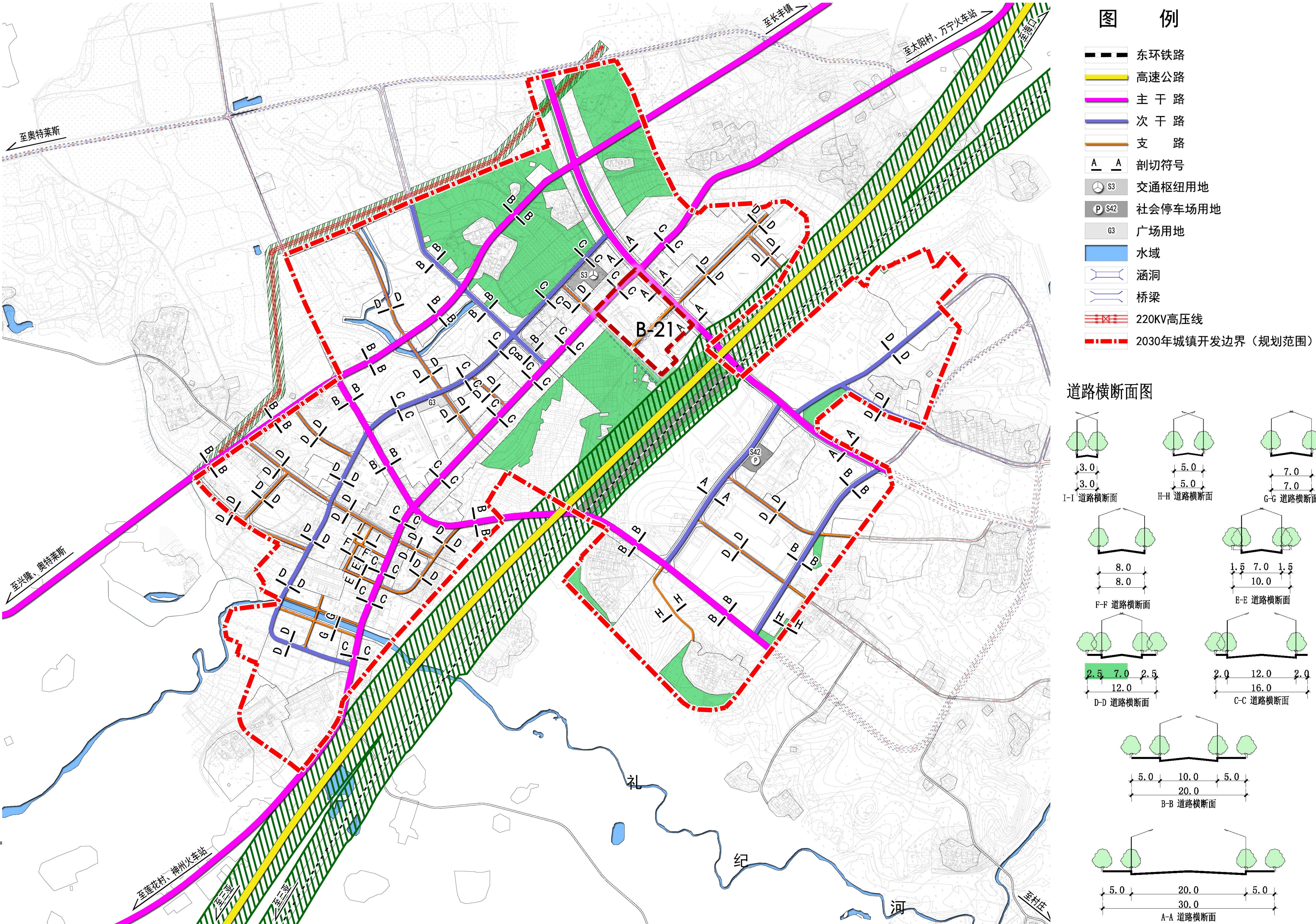


第3部分 影响分析

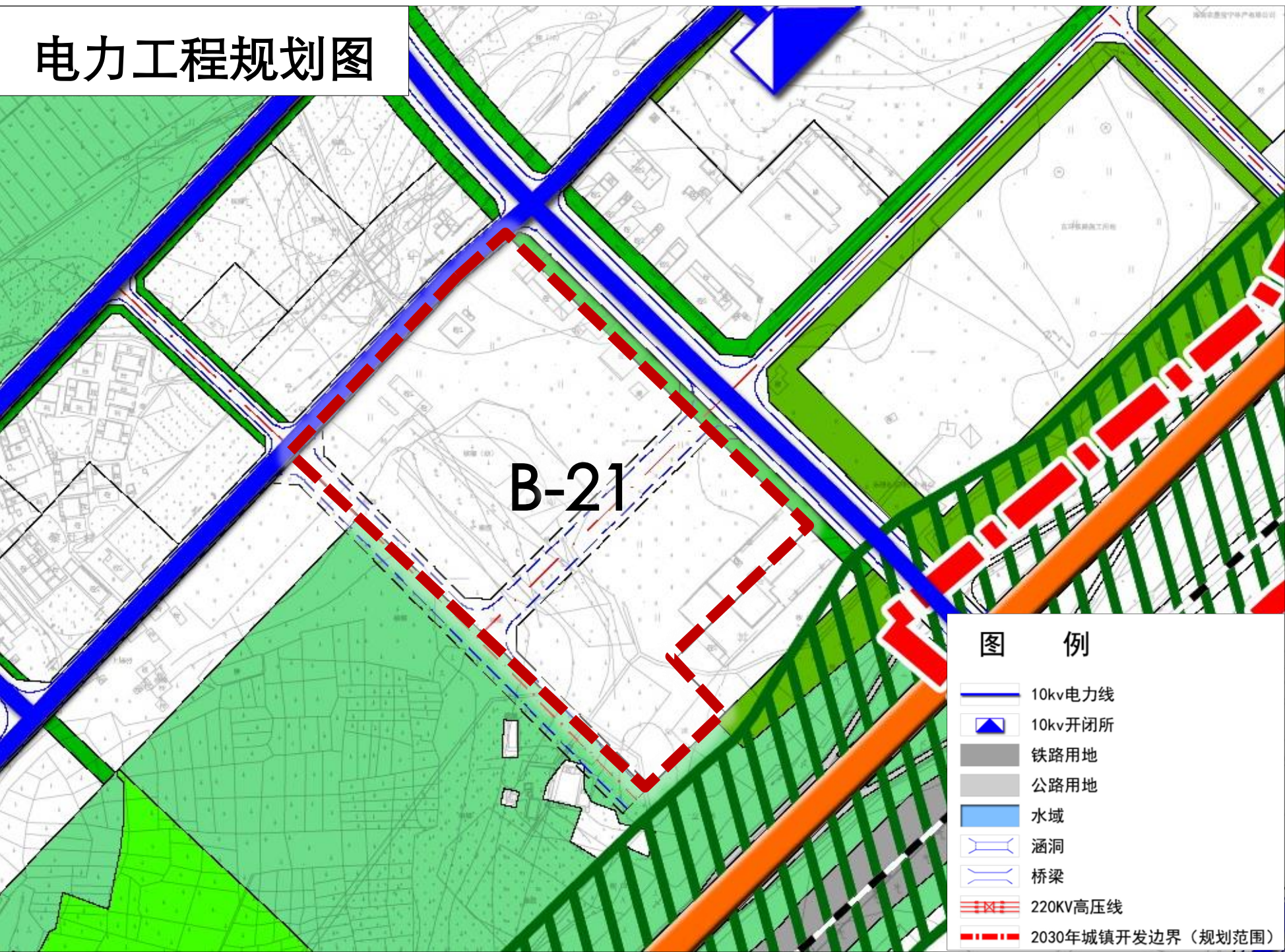
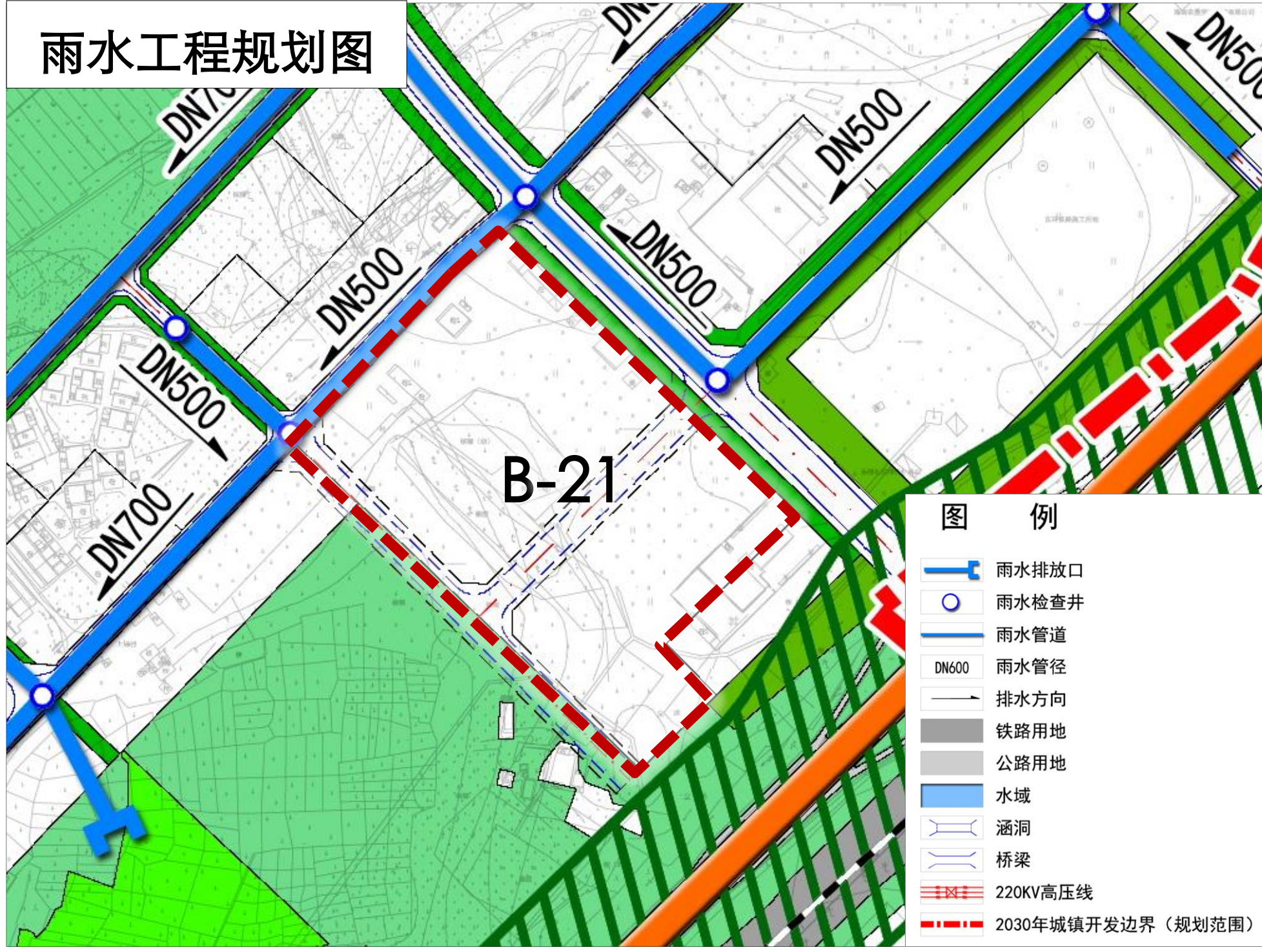
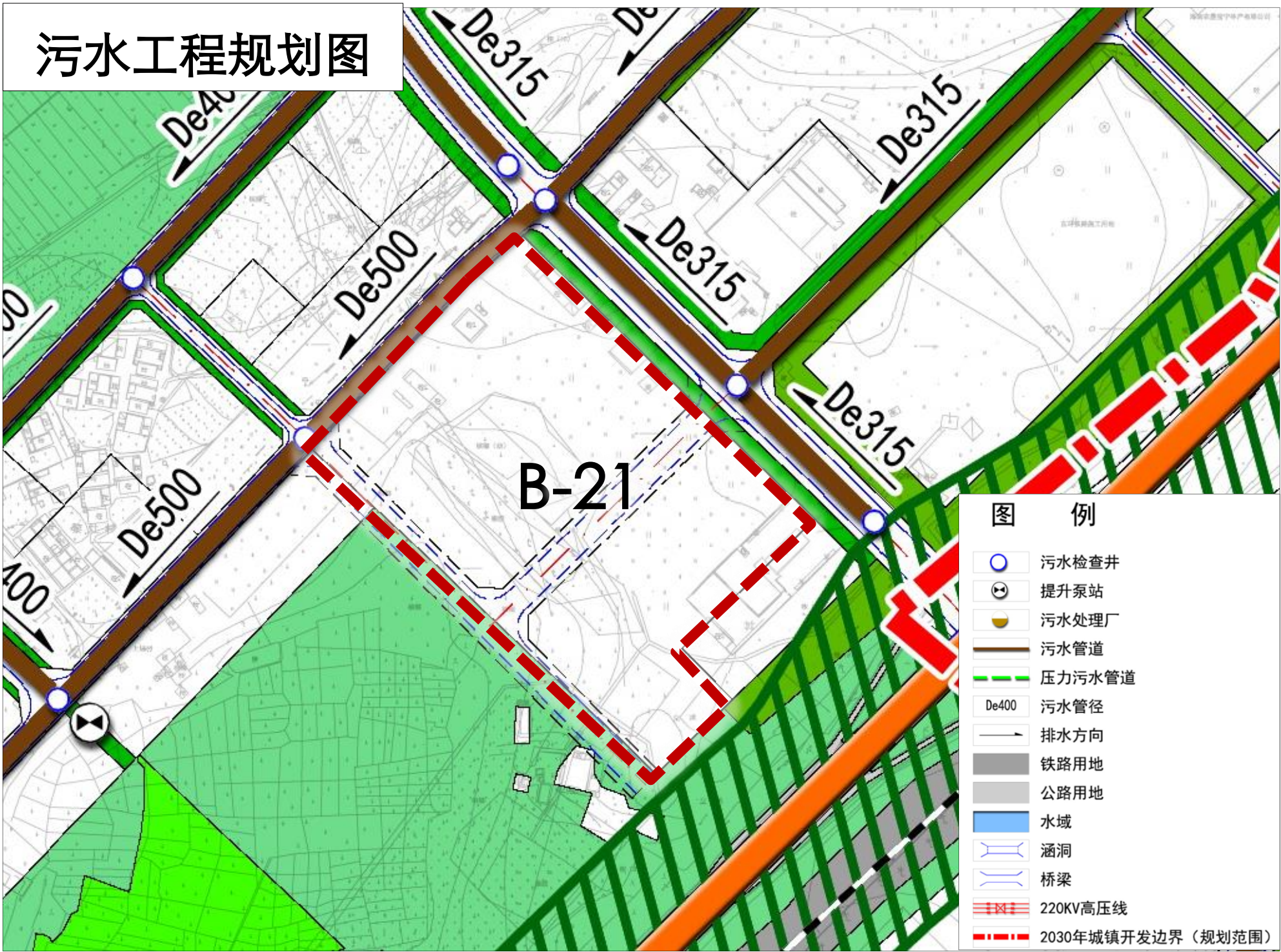
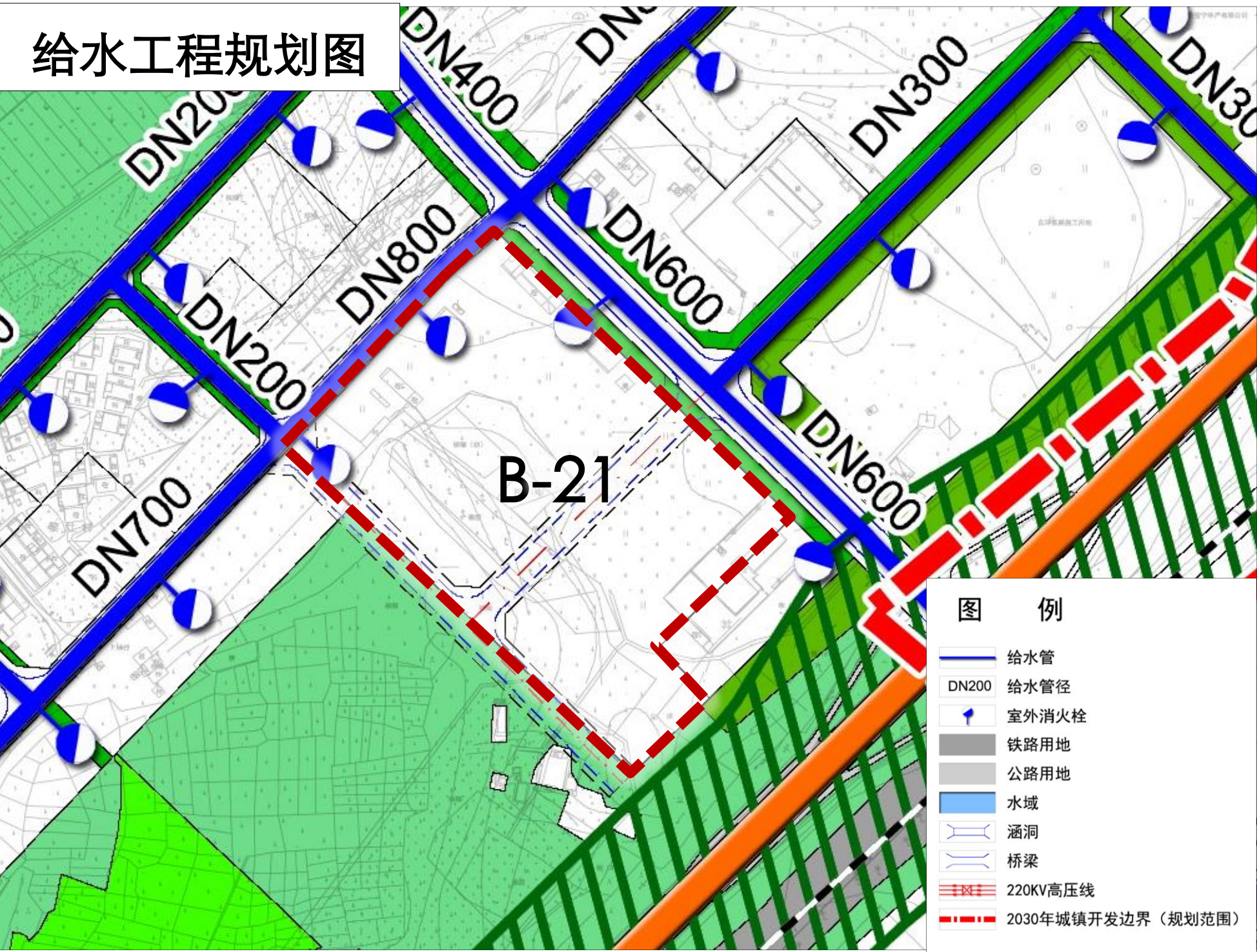
3.1、道路交通影响分析

3.2、市政设施影响分析

本次修正对B-21地块的内预留的远期规划道路修正，不涉及道路等级、道路宽度、道路断面及周边道路的修改，因此不会对控规道路网结构造成负面影响。



B-21地块主要依托沿线市政管网，本次修正不涉及地块用地性质，开发建设量的变化，因此修正后不会对《万宁市礼纪镇区控制性详细规划修编》给水、污水、雨水、电力、电信、燃气工程造成负面影响。



第4部分 结论

4.1、修正结论

4.2、后续工作建议

4.3、地块分图则

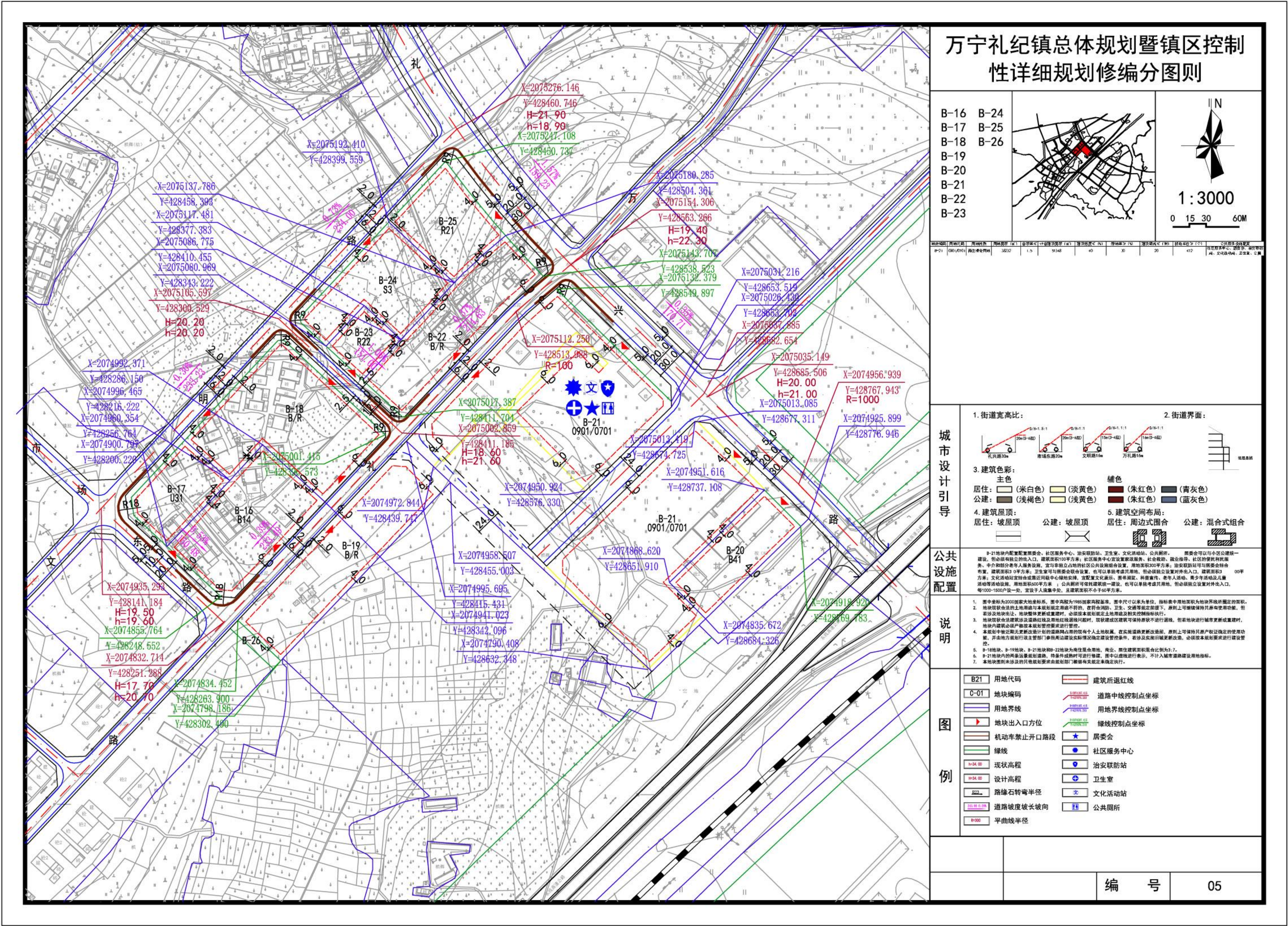
4.1 论证结论

本次修正仅对《万宁市礼纪镇区控制性详细规划修编》B-21地块内预留的远期规划道路修正，其他规划控制指标不变，规划市政道路设施有利于礼纪镇的建设，因此修正是必要的。

4.2 后续工作的建议

- 本次修正结论同意后，应及时纳入《万宁市礼纪镇区控制性详细规划修编》。
- 本次修正结论仅作为项目用地审批的依据，下一步按规定到相关部门办理手续。

4.3 地块分图则



第5部分 附件

附件1：国有土地使用证

万 国用(2003)第130019号

土地使用权人	万宁市宏发实业有限公司		
座落	东线高速公路以北、西线以南		
地号	图号		
地类(用途)	商住	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	至2070年11月21日止
使用权面积	8084.0 M ² (合12.126亩)	其中	独用面积 8084.0 M ² 分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

万宁市人民政府(章)
2003年11月21日

万 国用(2003)第130018号

土地使用权人	万宁市宏发实业有限公司		
座落	东线高速公路以北、西线以南		
地号	图号		
地类(用途)	商住	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	至2070年11月21日止
使用权面积	8893.0 M ² (合13.34亩)	其中	独用面积 8893.0 M ² 分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

万宁市人民政府(章)
2003年11月21日

万 国用(2003)第130017号

土地使用权人	万宁市宏发实业有限公司		
座落	东线高速公路以北、西线以南		
地号	图号		
地类(用途)	商住	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	至2070年11月21日止
使用权面积	10716.0 M ² (合16.074亩)	其中	独用面积 10716.0 M ² 分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

万宁市人民政府(章)
2003年11月21日

