

海口国家高新技术产业开发区管委会

HKGX01

海高新函〔2025〕47号

海口国家高新区管委会 关于提供美安科技新城 C0502 地块 规划设计条件的函

海口市海广合作发展有限公司：

现将该地块的规划设计条件提供如下：

一、C0502 地块面积及坐标以土地使用权证为准（土地使用权界址坐标表），土地证范围外用地（含道路出入口）需取得用地建设等相关许可后方可实施。

二、建设用地规划设计要求

具体建设项目的规划指标均须按照《海口市城市规划管理技术规定（2024 版）》、《规划地块控制分图则》执行。

（一）用地性质：二类工业用地（100102）。

（二）用地规划指标：容积率 ≥ 1.0 ，建筑密度（系数） $\geq 40\%$ ，绿地率 10%-20%，建筑限高 ≤ 60 米。根据 2023 年自然资源部修订后的《工业项目建设用地控制指标》，行政办公及生活服务设施用地面积 \leq 工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积 \leq 工

业项目总建筑面积的 15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积 \leq 工业项目总建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。用地内不得建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和其他经营性场所等非生产性配套设施。办公建筑平面布局形体应规整，不得采用住宅套型设计形式；盥洗室、卫生间、茶水间或饮水供应点及各类型管井、烟道等应集中设置。阳台（含露台）、空中花园等应与公共走廊、电梯厅等公共空间相连，不得在套内设置；不得预留、违规增设可作为住宅用途的排水、排污、排烟等管位（道）、孔洞等（设立独立卫生间的小户型办公建筑配建比例不得超过本层建筑面积的 20%，其余 80%的办公空间建筑单套分割面积不得低于 150 平方米）。

（三）建筑退用地红线要求：地块东退用地红线不小于 10 米（不含 10 米市政绿化带）、南退用地红线不小于 15 米、西退用地红线不小于 12 米、北退红线不小于 15 米。

地下室退用地红线不小于 3 米。半地下室外墙露出室外地面高度大于 1.5 米时，按地上建筑退线要求控制。

建筑面积 $\leq 10\text{ m}^2$ 且建筑高度不大于 4m 的门卫房，其正投影外缘退用地红线距离不得小于 1m；超过该规模的门卫房需满足地上建筑退线要求。

（四）建筑间距要求：用地内单体建筑间的距离应满足消防、安全防护、视觉卫生、环保、防灾、交通、工程管线和建筑保护

等方面的要求，同时也应使用地内建筑物与相邻用地内建筑间的距离符合消防、安全要求。

（五）建筑高度要求：规划行政主管部门制定的城市空间景观重点控制地带，其建筑高度必须按照相关规划（特定风貌区）执行。在**机场**、电台、电信、微波通信、气象台、卫星地面站、文物保护单位、军事设施等特殊区域周围的建设项目，建筑高度除应满足详细规划的建筑限高要求外，还应符合特殊区域的限制要求。

根据《民用机场净空保护区域内建设项目净空审核管理办法》（民航发〔2023〕1号），涉及机场周边区域（重点是云龙产业园）新建项目需征求民航监管局**净空意见**。

（六）建筑面宽：根据《海口市城市规划管理技术规定（2024版）》，低、多层建筑的最大连续面宽不得大于100米。高层建筑塔楼单体面宽不得大于80米，且各单体累加面宽不得大于对应用地红线面宽的2/3。

（七）围墙建设要求：项目东侧沿路有绿化带的，围墙在红线范围内修建；项目南侧、西侧、北侧红线沿路无绿化带的，围墙退用地红线1米修建。

室外挡土墙、护坡的尺度和造型应有利于环境协调；地形复杂的室外自然地坪，其挡土墙、护坡、梯道等室外设施的形式和尺度宜有韵律感。位于城市公共活动区内高于1.5米的挡土墙以及位于城市生活、生产区内高于2米的挡土墙，宜作艺术处理或

绿化遮蔽。

(八) 交通组织出入口方位: 交通流线尽可能做到人流、物流相分离, 避免出现交叉、互扰现象。出入口设置按照《海口市城市规划管理技术规定》、《规划地块控制分图则》执行, 不得在图则规定的禁止开口段(需标注在总平面图上)设置机动车出入口。

(九) 停车位配建要求: 工业厂房机动车停车泊位要求: 0.2~0.6 车位/100 m²计容面积, 仓库停车泊位要求: 0.4~0.6 车位/1000 m²计容面积, 行政办公楼停车泊位要求: 1.0 车位/100 m²计容面积(非机动车位取 1.5), 其他办公楼停车泊位要求: 0.8 车位/100 m²计容面积(非机动车位取 0.6-1.0)。

充电车位要求: 停车位须满足《海南省电动汽车充电基础设施建设运营暂行管理办法》、《海南省居住(小)区、建筑物、停车场配套充电设施建设管理暂行规定》、《海口市住房和城乡建设局关于协同落实 2022 年住宅小区汽车充电桩建设任务计划的函》(海住建业〔2022〕300 号)配套充电设施的要求。

电动自行车位要求: 根据《关于印发《关于加强电动自行车停放场所和充电设施规划管理的通知》的通知》(海资规城设〔2024〕638 号), 电动自行车停放充电场所和充电设施纳入项目配套, 停放区域和数量标识在总平面图中, 作为项目规划许可审查、规划核实内容, 与主体工程同步设计、同步施工、同步验收、同步投入使用; 按海口市城市规划管理技术规定(2024 版)

表 3.8.1 中非机动车配置标准的 40%以上设置电动自行车，其余设置非电动自行车。电动自行车车位按 2.0 m²/车计算，其充电设施服务能力不小于电动自行车总数的 20%。

（十）建筑设计要求：工业建筑由于体量较大，宜采用较明快的色彩，避免压抑沉闷的视觉效果，色彩可用乳白色、天蓝色、淡青色等。单体建筑色彩不宜超过三种。

（十一）公共配套设施配置要求：二次供水（应按规范及相关要求设计二次供水设施含蓄水池、水箱、供水泵房等，并在总平面图上明确标注二次供水设施位置）、垃圾收集点（垃圾收集点（站）的设置应满足相关规范及使用要求，需在总平面图纸中明确标注）、垃圾转运站、公共厕所、无障碍通道等按照《海口市城市规划管理技术规定（2024 版）》、《规划地块控制分图则》执行。

（十二）绿化、环境设计要求：室外绿化采用线、面结合的方式，热带特点为主导，通过乔木、灌木的配置，色彩、树形的搭配，创造出丰富、自然的绿化景观。

（十三）排水部分：接入市政污水排放口的位置可根据实际情况确定，但原则只允许设一个污水排放口。

（十四）电力部分：向海口供电局办理报装手续，申请用电，并最终依据供电局批复的用电方案实施。根据海口市住建局《关于新建建筑配电房设置有关要求的通知》（海住建施工〔2019〕374号），新建带有地下室的建筑物，原则上其配电房不得设置

在该建筑物的最底层。

（十五）人防要求：在规划报建阶段，建设单位向属地行政审批职能主管部门提交的建筑方案设计文件应包含人防专篇，专篇内容须按照《海南省人民防空工程建设与维护管理规定》（海南省人民政府令第312号）与《海南省防空地下室建设实施细则》（琼人防规〔2023〕2号）的文件规定进行编写。

（十六）装配式建筑：具体指标以省、市主管部门要求为准。根据《关于印发〈海南省装配式建筑实施主要环节管理规定〉的通知》（琼建规〔2023〕13号），在规划报建阶段，建设单位应向属地行政审批职能主管部门提交的建筑方案设计文件应包含《海南省装配式建筑规划报建方案设计专篇》，专篇内容主要包括设计依据、装配式建筑面积、结构类型、实施楼栋、装配率等专项说明。符合相关规定政策申请容积率奖励的项目，建设单位应一并提交《海南省装配式建筑申请容积率奖励承诺书》。

根据《关于印发〈海南省装配式建筑（绿色建筑）发展提升三年行动方案（2023-2025年）〉的通知》（琼建科〔2023〕240号），到2025年12月31日止，单体建筑面积3万平方米（含）以下的新建工业建筑项目可不采用装配式方式建造。

（十七）绿色建筑要求：根据《海口市建筑节能与绿色建筑（装配式建筑）“十四五”专项规划》，新建工业建筑按照现行《海南省绿色工业建筑设计技术导则》等标准建设。对于新建建筑项目，建设单位应编制绿色建筑专篇（规划环节），并将其纳

入建设工程设计方案。

（十八）屋顶光伏设置要求：**鼓励**设置屋顶分布式光伏发电系统。学校、医院等公共建筑屋顶光伏板面积不低于屋顶面积的40%；工业厂房光伏板面积**建议**不低于屋顶面积的30%。屋顶分布式光伏发电系统、地面光伏车棚等光伏工程与主体工程一体化设计，一起竣工验收。

根据海南省发展和改革委员会关于印发《关于大力推进分布式光伏发电的实施意见（试行）》（琼发改能源[2021]489号）的通知，政府投资新建建筑按照“应建尽建”原则，必须在项目设计、概算、施工时，同步在屋顶安装光伏发电设施，基本实现屋顶光伏建筑一体化全覆盖，否则不予以审批。

（十九）砂石土处置、施工围挡标准化设置等有关要求：

1. 在项目范围内采挖出的砂石土资源应按《关于印发规范工程建设项目采挖砂石土管理实施方案（试行）的通知》（海府办函〔2023〕128号）相关要求处置。

2. 新开工项目建筑工地应按《关于协助开展建筑工地施工围挡标准化提升工作的函》（海住建施〔2023〕125号）、《海口市建筑工地施工围挡标准化实施指南》规定标准设置围挡。

（二十）其他管理要求：

1. 根据重点园区“极简审批”方案要求，我委已完成园区区域节能评估、水土保持方案、园区规划环评等区域评估工作，为落实固定资产投资项目节能管理、水土保持、环境保护“三同时”

要求，应于项目开工前完成下列事项：（1）请填写《海口国家高新区固定资产投资项目节能备案承诺表》，编制固定资产投资项目节能报告，报我委备案。（2）请填写《海南省生产建设项目水土保持登记表》，并提交项目红线图，报市水务局水保科备案。

（3）依据《建设项目环境影响评价管理名录》（2021年版），结合项目建设实际情况，属于报告表（书）类别的项目编制环境影响评价文件，报管委会审批。

2. 本项目供水方案消防给水应结合现场实际可报装供水管及水表数（目前园区仅一条供水回路），按规范深化施工图设计。

三、送审建筑工程设计方案（含电子文件）要求

设计方案须按现行国家相关规范要求编制，应包含以下内容：

1. 设计说明书：含建筑、结构、给排水、消防、暖通、电气、燃气、节能、人防、海绵城市、绿色建筑、**装配式建筑**、工艺流程专篇（工业项目要求）、绿色生态小区自评报告（居住项目）、日照分析图（医院、学校、幼儿园和居住项目类等）、三维仿真效果图等内容；

2. 效果图（含鸟瞰图及各建筑透视图）；

3. 设计条件、规划图则；

4. 规划图（含土地界址坐标表或定线作业表、上位规划图、区位图、规划总平面图（**蓝图及彩图**，用地边界及坐标必须以土地使用权证为准，海南海口平面坐标）、分析图（功能、交通、

消防、绿地、竖向、给排水电气总平面等)；

5. 总平面图要求：(1) 总平面图须标注二次供水、垃圾收集点、无障碍通道、建设场地与建筑±0.00标高、建筑高度、地下室退让用地红线最小距离、小区健身活动设施范围、对社会公众开放使用的公共绿地(广场)范围(住宅项目或以住宅性质为主的综合性项目)；(2) **项目经济技术指标表**须标注总用地面积、建筑面积(含地上、地下、计容建筑面积、商业、办公、住宅等业态计容面积)、建筑基底面积、容积率、建筑密度、绿地率、停车位(机动车位含地上地下、非机动车位、须标注车位配比计算表、配建充电桩等)、配建公共配套设施建筑面积(控规或土地出让合同约定要求的)、物业管理用房面积、消防控制室面积、应用太阳能补偿建筑面积、装配式建筑奖励面积等指标，混合用地须标注占地面积及建筑面积比例，工业(仓储)用地须标注生产配套用房占总用地面积及比例、生产配套用房占总建筑面积及比例，主要建、构筑物一览表(含工程名称、功能、类型、栋数、层数、建筑高度、结构、使用性质、首层面积、计容面积、建筑面积含地上地下)。

6. 建筑单体要求(含每栋单体各层平面图、立面图、剖面图)：

(1) 建筑功能须满足用地规划性质、并按用地用海三级类标注用房功能；(2) 建筑布局、体量尺寸、屋顶形式、建筑风格应按照琼府[2017]15号《关于加强城市设计和建筑风貌管理的通知》、海口市城市更新—建筑风貌管控指引执行；(3) 平面图须标注户

型建筑面积、须标注每层建筑面积、计容面积；（4）地下室平面图须标注用地红线范围及退让用地红线最小距离（不小于3米）；（5）立面图（含立面彩色渲染图）须标注外墙装饰材料及色彩（含国际编码）

7. 设计单位资质证明文件、营业执照。

四、对所建项目进行环境影响评估，并根据环保审批要求，采取切实有效的措施，确保建设项目符合国家、省、市的环保标准。

海口国家高新区管委会
2025年1月15日

