

# 三亚市育才生态区马亮村村庄规划（2023-2035年）

## 批后公示版

三亚市育才生态区管理委员会  
2024年1月

# 三亚市人民政府

三府函〔2023〕644号

## 三亚市人民政府 关于同意《龙密村、马脚村、那会村、明善村、 雅林村、雅亮村、青法村、马亮村、那受村 及抱安村等10个村村庄规划 修编成果》的批复

三亚市育才生态区管理委员会：

《关于申请报批龙密村、马脚村、那会村、明善村、雅林村、雅亮村、青法村、马亮村、那受村及抱安村等10个村村庄规划修编成果的请示》（三育管委〔2023〕122号）收悉。经研究，现批复如下：

同意由你单位组织编制的《三亚市育才生态区龙密村、马脚村、那会村、明善村、雅林村、雅亮村、青法村、马亮村、那受村及抱安村等10个村村庄规划修编成果（2023-2035）》，请你单位严格按照规划组织实施。



（此件依申请公开）

# 三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划（2023-2035）

规划概况

## 1、项目历程

三亚市育才生态区管理委员会为全面落实乡村振兴战略，落实三亚市“三区三线”划定成果，推进三亚市美丽乡村建设，落实乡村产业发展，改善农村人居环境，推动乡村地区高质量发展，促进乡村产业兴旺，促进生态环境保护等相关要求，结合马亮村实际情况及马亮村美丽乡村示范村建设的需求，特编制《三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划（2023-2035）》（以下简称本规划）。

《三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划（2023-2035）》于2023年2月正式开展编制工作，2023年6月通过专家评审会，并于2023年8月正式获得三亚市人民政府同意批复。

## 2、规划范围

马亮村规划范围西至马脚村，南临314省道，北至宁远河，项目范围内有089乡道穿过。马亮直辖8个自然村，村域规划规划面积381.35公顷（约5720.25亩）。

## 3、规划期限

本规划期限为2023-2035年，规划近期2023-2027年，规划远期2028-2035年。

## 4、现状概况

马亮村位于三亚市育才生态区，原育才镇区北部3公里处；村庄入口紧接314省道，村内有089乡道穿过，交通较为便利。距三亚市中心约28公里，距三亚凤凰国际机场约18公里，距三亚站约25公里，距崖州火车站约18公里。

马亮村为黎族村落，村民多以黎族为主。村内包含8个自然村、9个村小组。目前村内2022年登记在籍户数为409户，共有1954人。

马亮村依山而建，山清水秀，四周青山环抱，山峦绵延，高低重叠。周边有大面积林地包围，资源种类丰富，生态资源本底较好。

## 5、产业布局规划

结合村庄资源优势与实际情况，规划形成“两轴、三区”的产业空间结构，产业集群化，打造马亮村一二三产业融合的和美乡村。两轴包括乡镇经济发展轴、乡村振兴发展轴。三区包括特色乡创文化区、生态民宿体验区、智慧农业示范区

## 6、目标定位

结合上位规划，马亮村位于民俗村寨旅游区，以文化旅游为主导。马亮村环境塑造以黎族民俗结合休闲生态农业为主，乡村风貌采用现代化民居+黎族文化符号，融合冬季瓜菜种植园、火龙果种植园等民族特色农业休闲体验，打造特色民俗文化和传统农业体验的特色村寨。

结合上位规划以及周边的资源，马亮村位于民俗村寨旅游区以及山地特色农业区，以发展生态旅游为主。马亮村以周边的特色农产品种植园地和大片农田的农业资源为基础，对农田以及园地进行景观规划设计，提升农田以及园地的景观风貌；挖掘少数民族村庄的特色资源。将马亮村打造成为集生态旅游及文化旅游一体的“农田园林”+“黎族人家”的村落风貌。

## 7、本次规划要点

落实国土空间底线约束：根据“三区三线”成果及公益林数据，明确生态保护红线以及永久基本农田保护范围，对与保护范围产生冲突用地尽可能作腾退处理；

开发边界及宅基地调整：根据最新宅基地确权资料以及村民意见，通过对现状宅基地进行整理，在保留现状宅基地的基础上，通过插建（在现状用地指标的基础上新增）和新增宅基地的方式节地布局，节约用地发展村庄产业；新增宅基地原则上不得占用基本农田、生态保护红线、公益林、水库保护范围以及相关重要水文保护范围等，选址也应避开经评估地质灾害点。根据“一户一宅”的政策，马亮村宅基地建设按照每户宅基地面积不超过175㎡原则布局。规划重点保障5—10年分户需求；

开展地质灾害防护规划：开展村庄规划地质灾害危险性评估并针对性地提出分类防治措施。

# 三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划（2023-2035）

文本

## 第一条 规划控制性指标

落实上位规划要求，结合村庄类型，充分考虑人口资源环境条件和经济社会发展、人居环境整治等要求，明确13项控制指标，主要涵盖村庄发展、国土空间开发保护、人居环境整治目标等方面，规划指标分为约束性和预期性两大类指标，其中约束性指标2项，用以管控规划期限内建设用地规模、村庄建设用地规模等内容，预期性指标11项，用以引导规划期限内户籍人口数量、设施建设水平等内容。（详见附表一规划控制指标表）

## 第二条 村庄分类发展引导

根据《海南省村庄规划编制技术导则（试行）》（2023年7月修订版）要求，马亮村整体以农、文、旅融合发展为主，因此定位为集聚提升类村庄。根据村庄功能定位、人口规模、区位条件、产业特色、资源禀赋等，结合实际情况将村庄分类细化到自然村。马亮自然村细化为集聚提升、基础整治两类。集聚提升类村庄包括马亮一村、马亮二村、保温村、保南一村、黑水村。基础整治类村庄包括保立村、虹坡村、那艾村、保南二村。

## 第三条 村域国土空间总体布局规划

**1.本次规划精准落实“三区三线”成果划定的永久基本农田控制线，生态公益林保护线等国土空间底线约束，划定马亮村永久基本农田控制线101.62公顷。**

**2.落实上位规划要求，结合马亮村庄发展实际，对村域国土资源做出适当调整优化，进一步优化和细化各类国土空间用途，明确至2035年规划期末，建设用地总规模40.55公顷，其中村庄建设用地35.27公顷。产业用地6.70公顷，包括图书与展览用地（080301）、商业用地（0901）、留白用地（16）。**

## 第四条 产业发展用地规划

结合马亮村的山水林田、特色资源要素及现状产业基底，充分发挥村庄区位与资源优势，对村域各类用地梳理，通过土地腾挪、集约节约发展土地原则，**在规划范围内共设7处产业用地，总用地面积约6.70公顷（100.44亩），要用于建设区域公服设施项目，黎苗文化博物馆，农村一二三产融合发展的产业项目，其中，商业用地5处，用地面积5.05公顷，图书展览用地1处，用地面积1.31公顷，留白用地1处，用地面积0.33公顷。**

## 第五条 农房建设管理

### 1. “一户一宅”

**严格落实“一户一宅”政策，每户宅基地面积不得超过一百七十五平方米，村民建房不得超出划定的聚居点界线范围的原则，村民建房鼓励保留适当院落空间，新建住宅基底面积不得**

**超过130平方米，建筑层数不得超过三层（第三层建筑面积不得超过首层的三分之二），建筑屋顶檐口高度控制12米以内。鼓励通过整合宅基地集中兴建联体住宅。**

### 2. “近控远调”

聚居点建设及宅基地分配使用，结合三亚市农村土地制度改革工作推进情况，采取“近控远调”原则和方式，与农村土地制度改革一道稳步推进。近控远调为村庄建设边界外的散户，近期保留现状宅基地，规划在村庄建设边界内预留宅基地，用于未来散户在村庄建设边界内建房。

## 第六条 建设用地开发控制及建筑设计指引

### 1. 建筑退距控制

**各建设用地地块建筑退村庄道路红线两侧各2米；退乡道道路红线两侧各5米，退省道道路红线两侧各15米；不同性质建设用地地块具有共同边界时，建筑各退共同边界2米。**农村宅基地新建建筑退线建议按以上建筑退线要求执行。

### 2. 建筑高度控制

**农村住宅用地限高12米，层数不超过3层，农村社区服务设施用地建筑限高12米，ML-MB-07、ML-HPNA-02地块建筑限高12米，ML-MB-03、ML-MB-08、ML-HPNA-04地块建筑限高15米，ML-MB-02地块建筑限高18米，**

根据《海南省村庄规划管理条例》规定，“农村新建住房不得超过三层，高度一般不得超过12米。”

根据“高质量推进村庄建设规划编制审批和入库工作”（海南省自然资源和规划厅2023年7月），若部分产业和公共服务设施项目因生产工艺需要、功能要求，确需在风貌管控可放宽的郊区、密集建设村庄周边突破12米的，可局部、适当突破。

### 3. 容积率控制

**农村住宅用地不限容积率，农村社区服务设施用地地块容积率≤0.6，ML-MB-07、ML-HPNA-02地块容积率≤0.6，ML-MB-02、ML-MB-03、ML-MB-08、ML-HPNA-04地块容积率≤1.0。**

## 第七条 抗震防灾规划

1.设防标准：**根据《中国地震动参数区划图》(GB18306-2015)，规划区抗震设防烈度为7度，设计基本地震加速度值为0.05g。原则上按地震基本裂度不低于7度设防。**

对现有建筑中达不到设防标准的，要进行抗震加固。对城区现有建筑密集、房屋质量差、道路狭窄的老平房区进行整体改造，按新居住区规范建设管理。

2.防灾区划分：**规划将村委会划为消防中心，卫生室划为应急医疗点，314省道产业用地划为重点防灾区**，这些用地内或人流集中，可实行救援功能，是地震防护的重点区域。要求在此区域兴建的建筑物能够经强烈的地震波而不受较大影响，抗震级别要高于其他建筑至少一级。

其他用地划为一般防震区，在整个规划区范围内的所有建筑设施都应符合当地防震设计等级。

3.应急避难场地：充分利用规划区的公共绿地、健身场地、休闲广场，以及其他建筑物少、用地开阔的地点，开辟为地震灾期疏散用地，**保证村域人口每人有1.0平方米以上的震时疏散空地**，起到灾期受灾人员的疏散作用。

4.防灾疏散通道：**规划314省道和089乡道作为在灾害发生时的主要防灾疏散通道；村域主要干路为灾害发生时的次要防灾疏散通道**，在村内重要区域为游客明示应急避难疏散方式及通道标识。

## 第八条 地质灾害防治规划

结合《三亚市育才生态区马亮村村庄规划地质灾害危险性评估报告》，那艾村东部、保南二村东部宅基地属建设用地基本适宜区，对于靠山一侧宅基地建设形成的边坡或岩石陡坡，应采用合适的工程支护措施，如修建挡墙。

位于地质灾害危险性小区属建设用地适宜区，但宅基地建造过程中时常易形成人工边坡，建议村民实时观察灾害可能的发展情况，减少开挖坡体以及减小边坡高度、规模，可采取简易的支挡措施，有效做到自我保护，避免突发的地质灾害造成人员伤亡及其他经济损失。

各工程建设前期应做好场地工程地质勘察和设计工作，查明上覆风化层、有机质土的厚度以及花岗岩孤石等不良地质条件的分布范围、厚度等基本特征，为地质灾害防治工作提供科学指向。

各地块具体工程设计建设时，对本次地质灾害危险性评估报告处于危险性中等的区段，如建设大(中)型商业建筑、医院、学校还应单独进行建设工程地质灾害危险性评估。

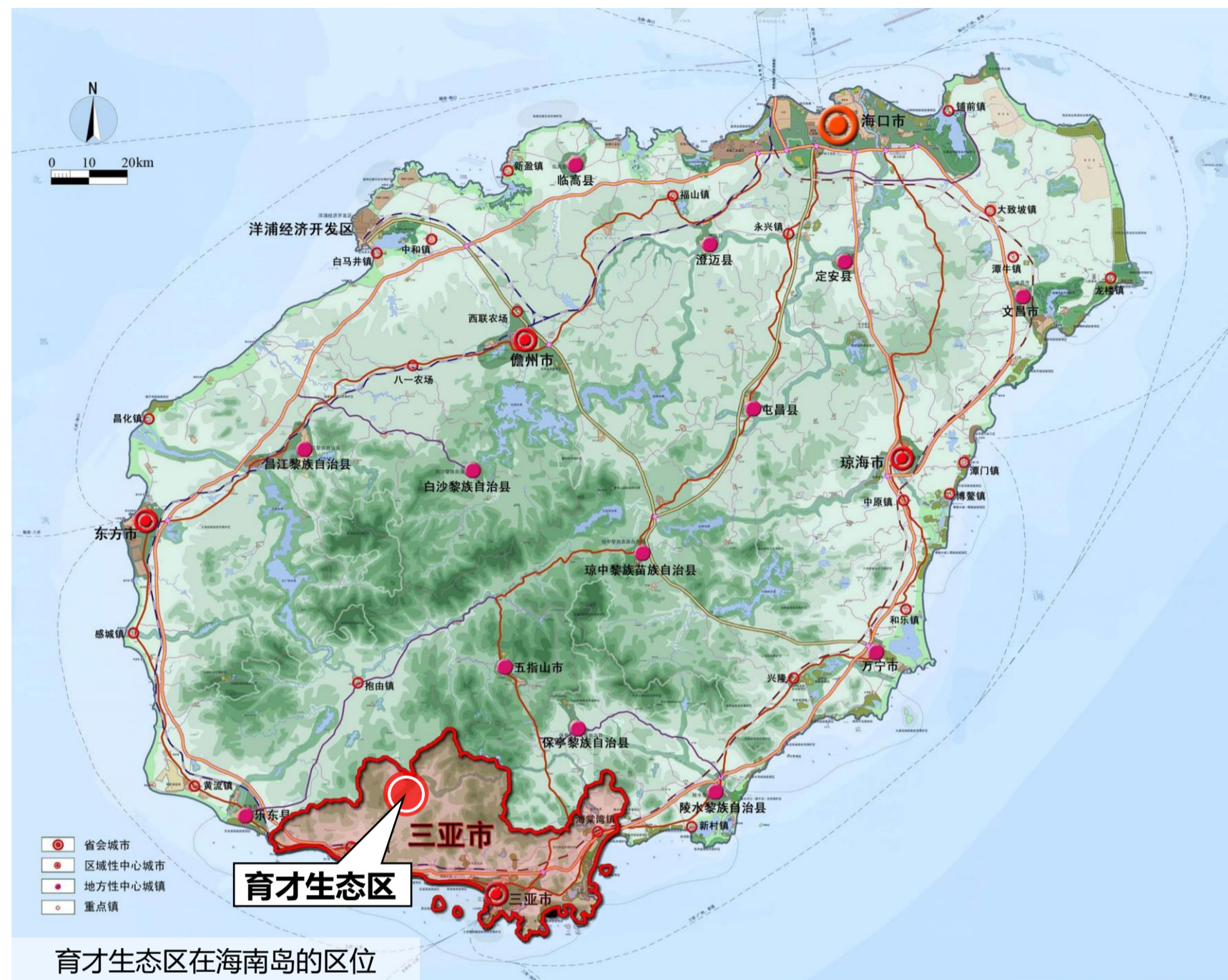
附表 主要控制指标建议表

序号	指标	单位	规划基期年	规划目标年	变化量	指标属性
1	户籍人口规模	人	1954	2150	196	预期性
2	建设用地总规模	公顷	30.08	40.55	10.47	约束性
3	村庄建设用地规模	公顷	21.48	35.27	13.79	约束性
4	村庄公共管理与公共服务设施用地规模	公顷	0	1.31	1.31	预期性
5	自来水普及率	%	100	100	0	预期性
6	农村生活垃圾无害化处理率	%	75	100	25	预期性
7	农村生活污水处理率	%	80	100	20	预期性
8	农村黑臭水体消除率	%	50	90	40	预期性
9	农户家庭卫生厕所覆盖率	%	85	100	15	预期性
10	村内道硬化率	%	80	100	20	预期性
11	农村学前三年教育普及率	%	90	100	10	预期性
12	养老保险参保缴费率	%	95	100	5	预期性
13	农村文体活动设施覆盖率	%	80	100	20	预期性

# 三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划（2023-2035）

主要图纸





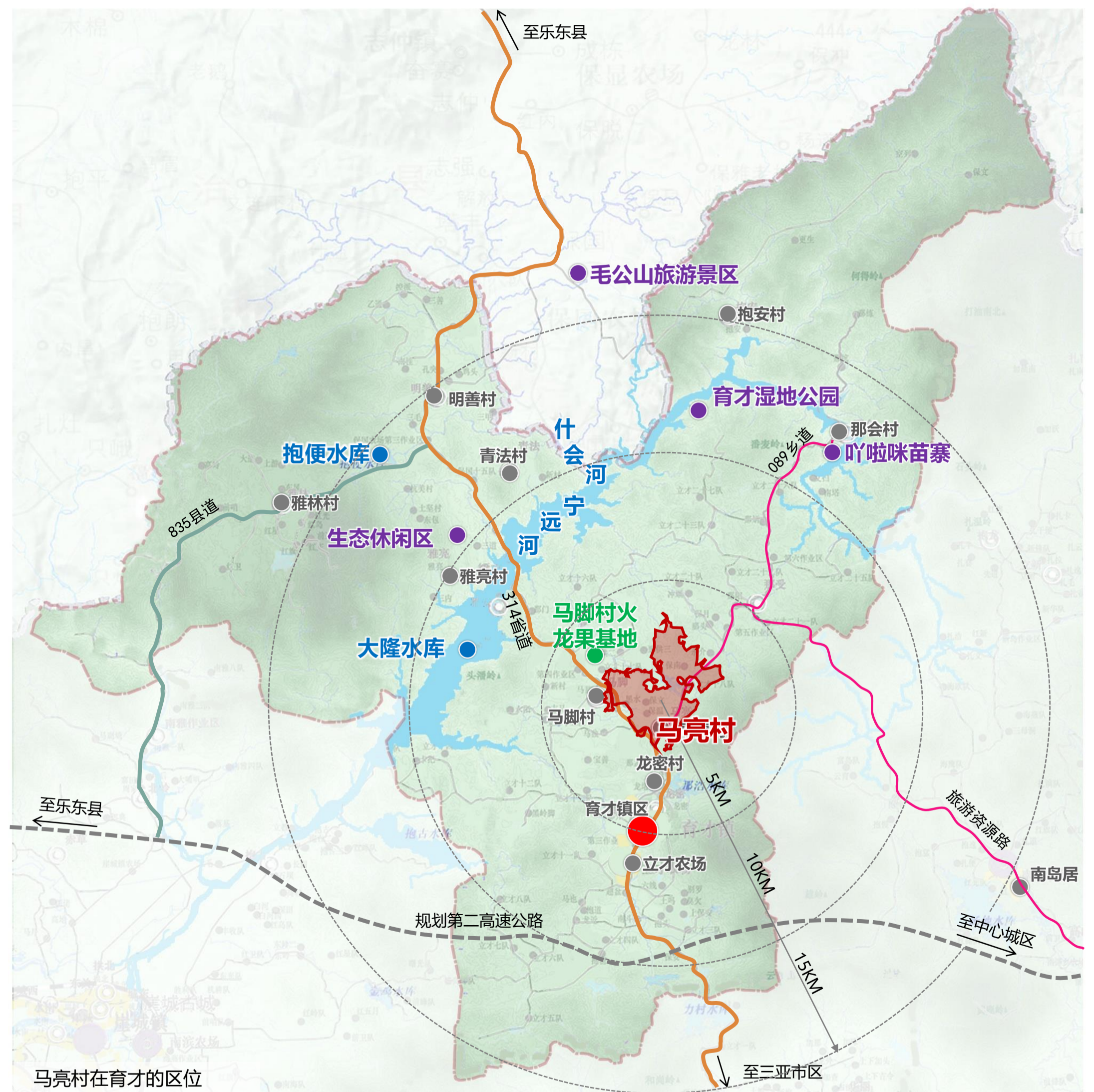
育才生态区在海南岛的区位

育才生态位于海南岛南部，是海南南部山区的重要交通节点



育才生态区在三亚的区位

育才生态区位于三亚市中北部，东邻保亭县，南接天涯区，西接崖州区，北与乐东县接壤。

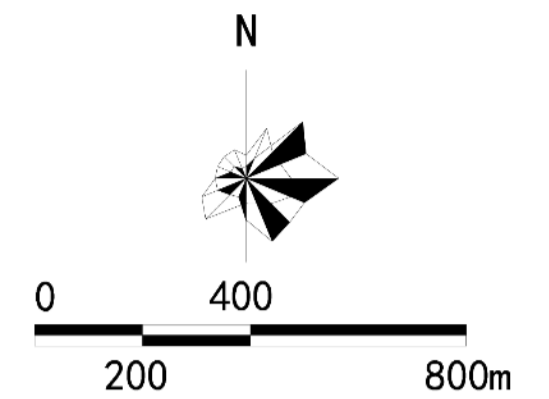
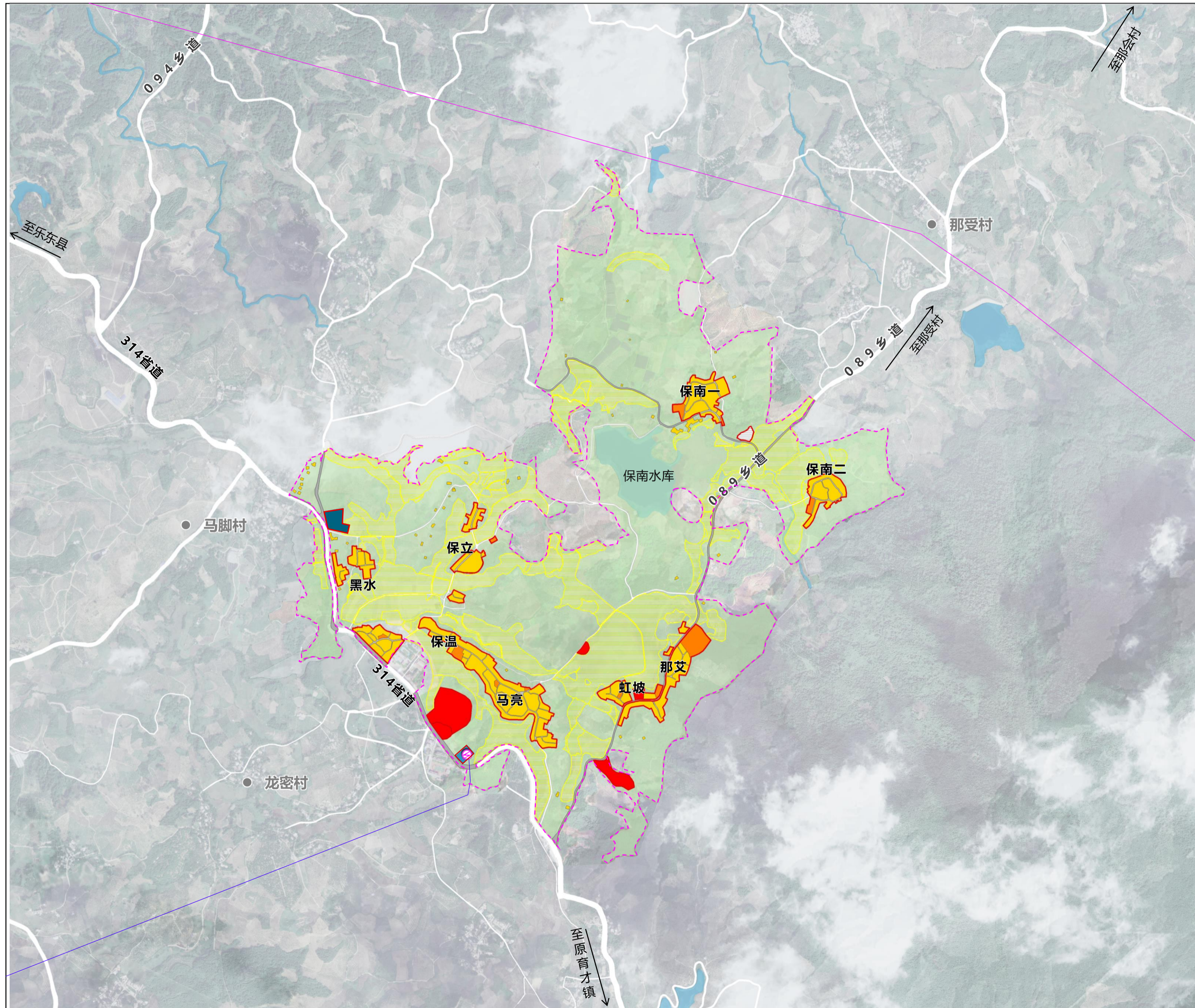


马亮村在育才的区位

马亮村位于三亚市西北部的育才生态区，原育才镇北侧3公里处，村口位于314省道西侧，村内有089乡道穿过，交通较为便利。距三亚市中心城区约28公里，，距离三亚凤凰国际机场约18公里，距离三亚站约25公里，距离三亚崖州站约18公里。

# 三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划 (2023-2035)

## 村域建设用地布局规划图

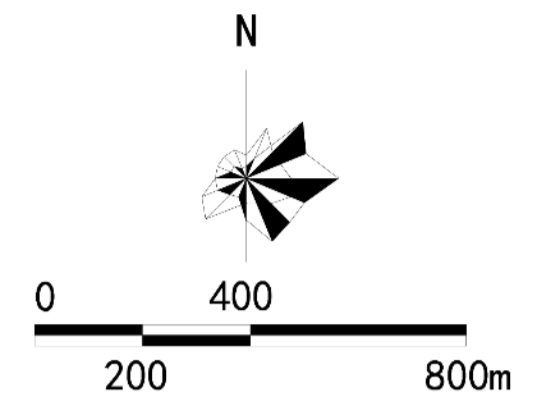
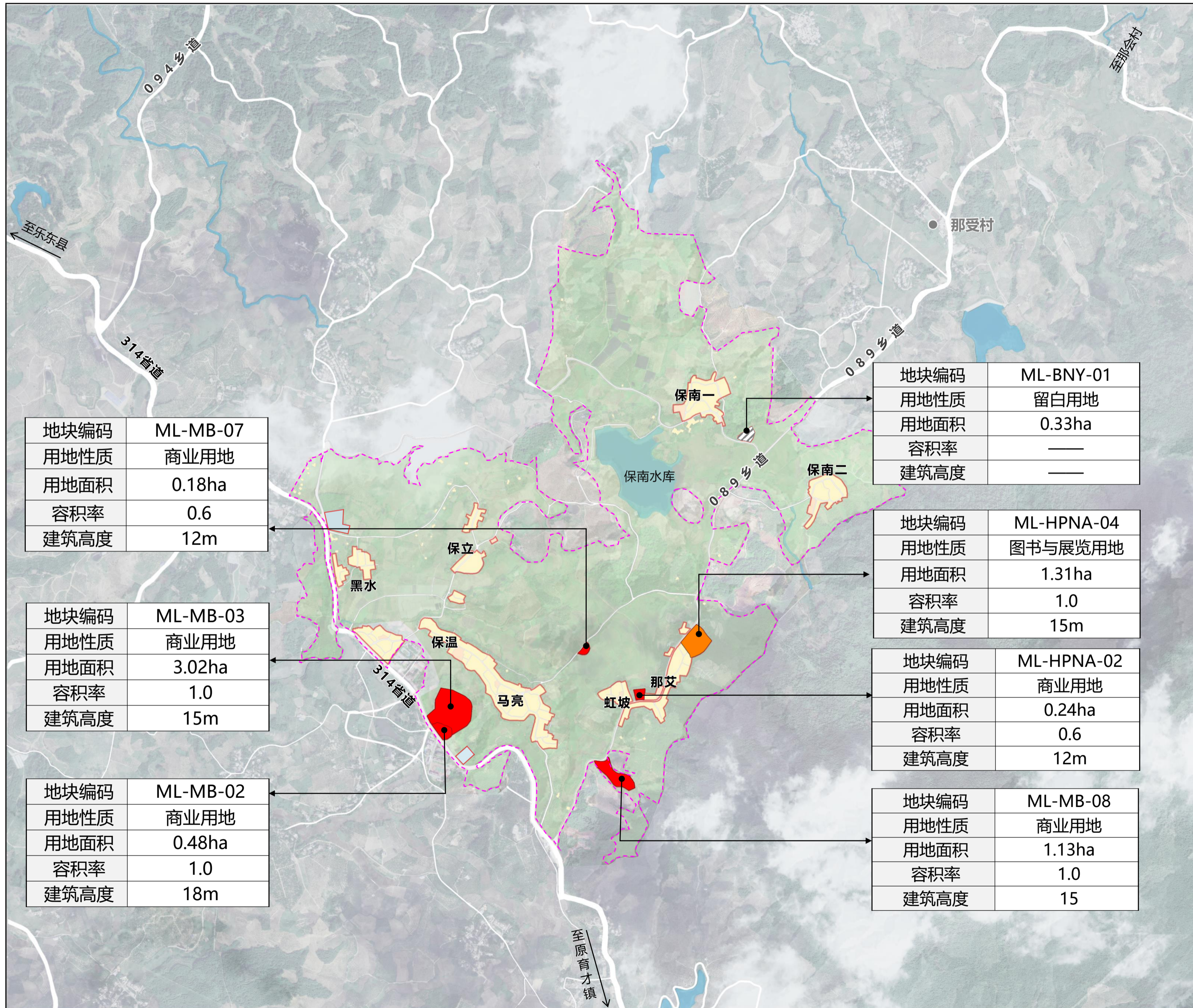


### 图例

- 农村宅基地
- 环卫用地
- 农村社区服务设施用地
- 非建设空间
- 商业用地
- 永久基本农田
- 图书与展览用地
- 现状35kv变电站
- 公路用地
- 现状35kv输电线
- 城镇村道路用地
- 规划220kv输电线
- 留白用地
- 村庄建设边界
- 供电用地
- 规划范围

### 村域建设用地结构调整表

序号	一级分类	二级分类	三级分类	规划基期年		规划目标年		变化值
				面积 (公顷)	比重 (%)	面积 (公顷)	比重 (%)	
1	居住用地 (07)	城镇住宅用地 (0701)		0.10	0.35	0.00	0.00	-0.10
		农村宅基地 (0703)		20.08	66.78	23.76	58.60	3.68
		农村社区服务设施用地 (0704)		0.36	1.20	1.30	3.21	0.94
2	公共管理与公共服务用地 (08)	文化用地 (0803)	图书与展览用地 (080301)	0.00	0.00	1.31	3.24	1.31
3	商业服务业用地 (09)	商业用地 (0901)		0.16	0.55	5.05	12.45	4.89
4	工矿用地 (10)	工业用地 (1001)		0.09	0.29	0.00	0.00	-0.09
5	交通运输用地 (12)	公路用地 (1202)		3.69	12.28	5.28	13.01	1.58
		城镇村道路用地 (1207)		0.76	2.54	2.22	5.47	1.45
6	公用设施用地 (13)	排水用地 (1302)		0.08	0.25	0.00	0.00	-0.08
		供电用地 (1303)		0.34	1.14	0.38	0.94	0.04
		环卫用地 (1309)		0.32	1.08	0.91	2.26	0.59
		水工设施用地 (1311)		1.23	4.09	0.00	0.00	-1.23
7	特殊用地 (15)			2.84	9.45	0.00	0.00	-2.84
8	留白用地 (16)			0.00	0.00	0.33	0.82	0.33
<b>合计</b>				<b>30.08</b>	<b>97.46</b>	<b>40.55</b>	<b>100.00</b>	<b>10.47</b>



### 图例

- 商业用地
- 图书与展览用地
- 留白用地
- 村庄建设边界
- 规划范围

### 村域经营性用地布局

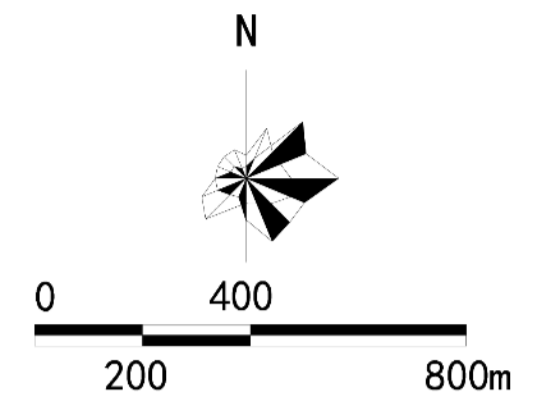
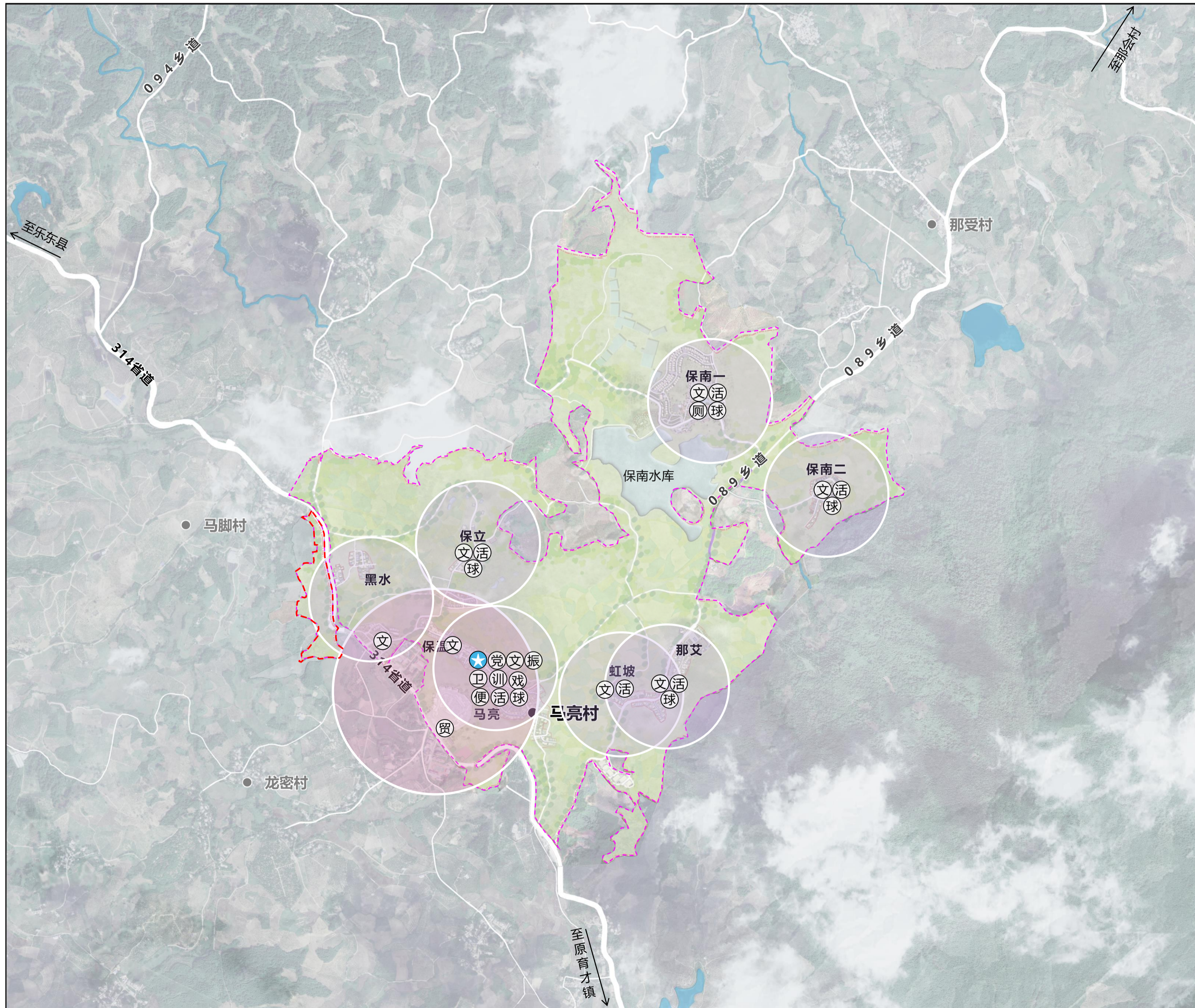
结合马亮村的山水林田、特色资源要素及现状产业基底，充分发挥村庄区位与资源优势，对村域各类用地梳理，通过土地腾挪、集约节约发展土地原则，在规划范围内共设7处产业用地：

- 1、商业用地5处，用地面积5.05公顷；
- 2、图书与展览用地1处，用地面积1.31公顷；
- 3、留白用地1处，用地面积0.33公顷；

**总用地面积约6.70公顷（100.44亩）**要用于建设区域公服设施项目，黎苗文化博物馆，农村一二三产融合发展的产业项目。

# 三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划 (2023-2035)

## 村域公共服务设施规划图



### 图例

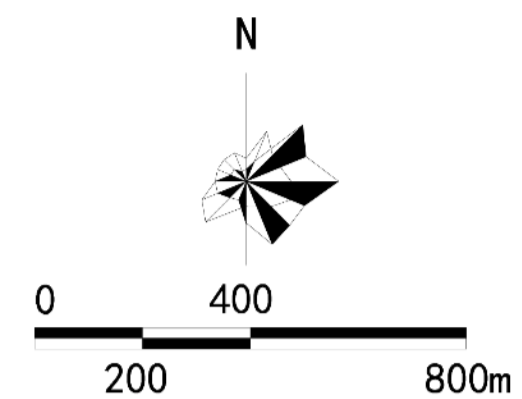
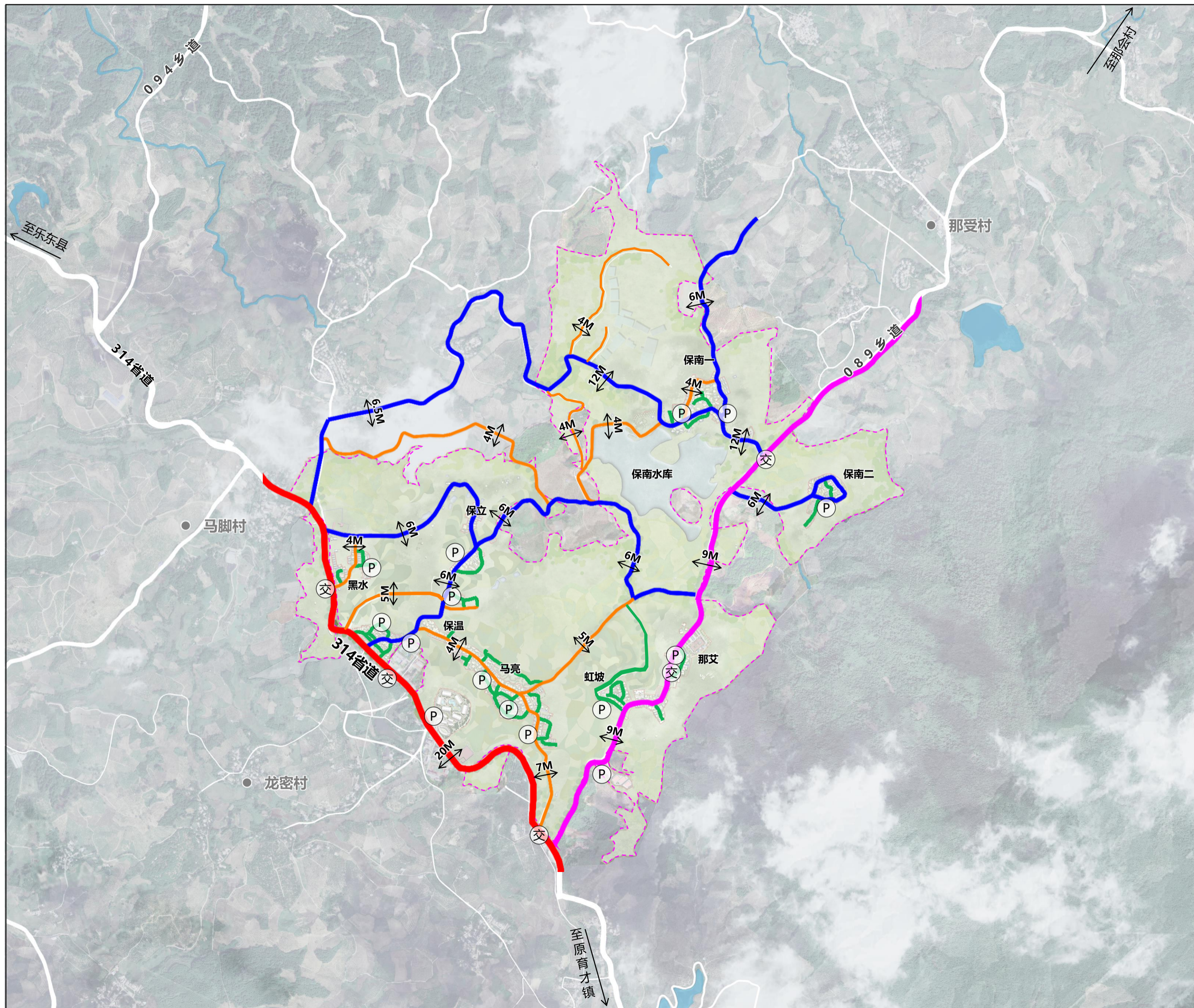
- (★) 村委会
- (党) 党群服务中心
- (文) 文化室
- (训) 技术培训中心
- (便) 便民服务中心(农贸市场)
- (振) 乡村振兴中队
- (厕) 公厕
- (卫) 卫生室
- (贸) 农贸市场
- (戏) 戏台
- (球) 球场
- (活) 活动场地
- 5分钟生活圈
- 10分钟生活圈
- 规划范围

### 公共服务设施规划一览表

类别	设置等级	数量(个/处)	用地规模(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注	
公共服务设施	村委会	行政村	1		现状保留	
	党群服务中心	行政村	1	715	559	现状保留
	技术培训中心	行政村	1			结合村委会规划1处
	乡村振兴中队	行政村	1	631	282	现状保留(升级改造)
	卫生室	行政村	1	585	593	现状保留
	文化室	自然村	8	5313	561	现状保留, 现状升级改造1处, 新建1处
	戏台	行政村	1	1290	—	现状保留(升级改造)
	公厕	自然村	1	—	20	现状保留(升级改造)
	球场	自然村	5	—	—	现状保留(升级改造)
	活动场地	自然村	7	2313	—	规划7处(结合文化周边场地设置)
便民服务中心(农贸市场)	—	1	1641	—	近期保留	
道路设施	生态停车	自然村	15	928	—	结合文化室、文化活动中心驿站公厕场地设置, 保南一村古榕树节点、文化活动中心驿站, 及马亮村委会, 乡村振兴中队生态停车场5处结合停车位设置充电桩。
	公交车站	自然村	7	—	—	现状升级改造3处, 规划新增2处
环卫设施	垃圾收集点	自然村	10	—	—	现状升级改造8处, 规划新增2处
	垃圾转运站	区级	1	3202	168	现状保留
市政设施	35kv变电站	区级	1	3813	212	现状保留
	污水处理设施	自然村	5	—	—	现状保留1处, 规划新增4处
	变压器	自然村	11	—	—	现状保留10处, 规划新增1处
合计		77	19716	1713		

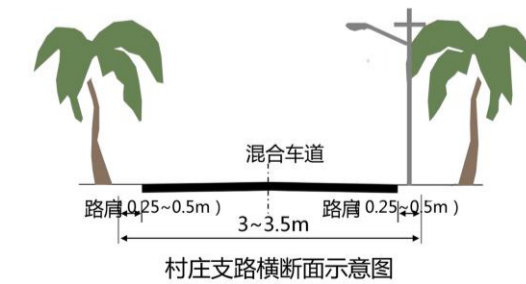
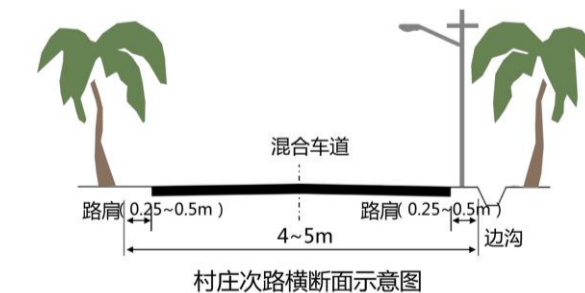
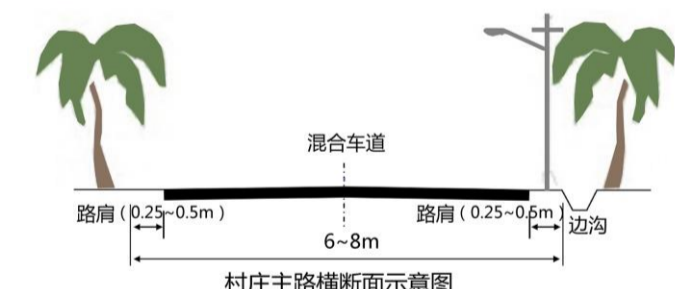
# 三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划 (2023-2035)

## 村域道路交通设施规划图



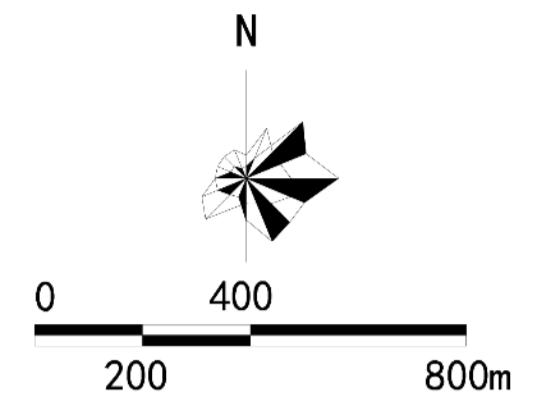
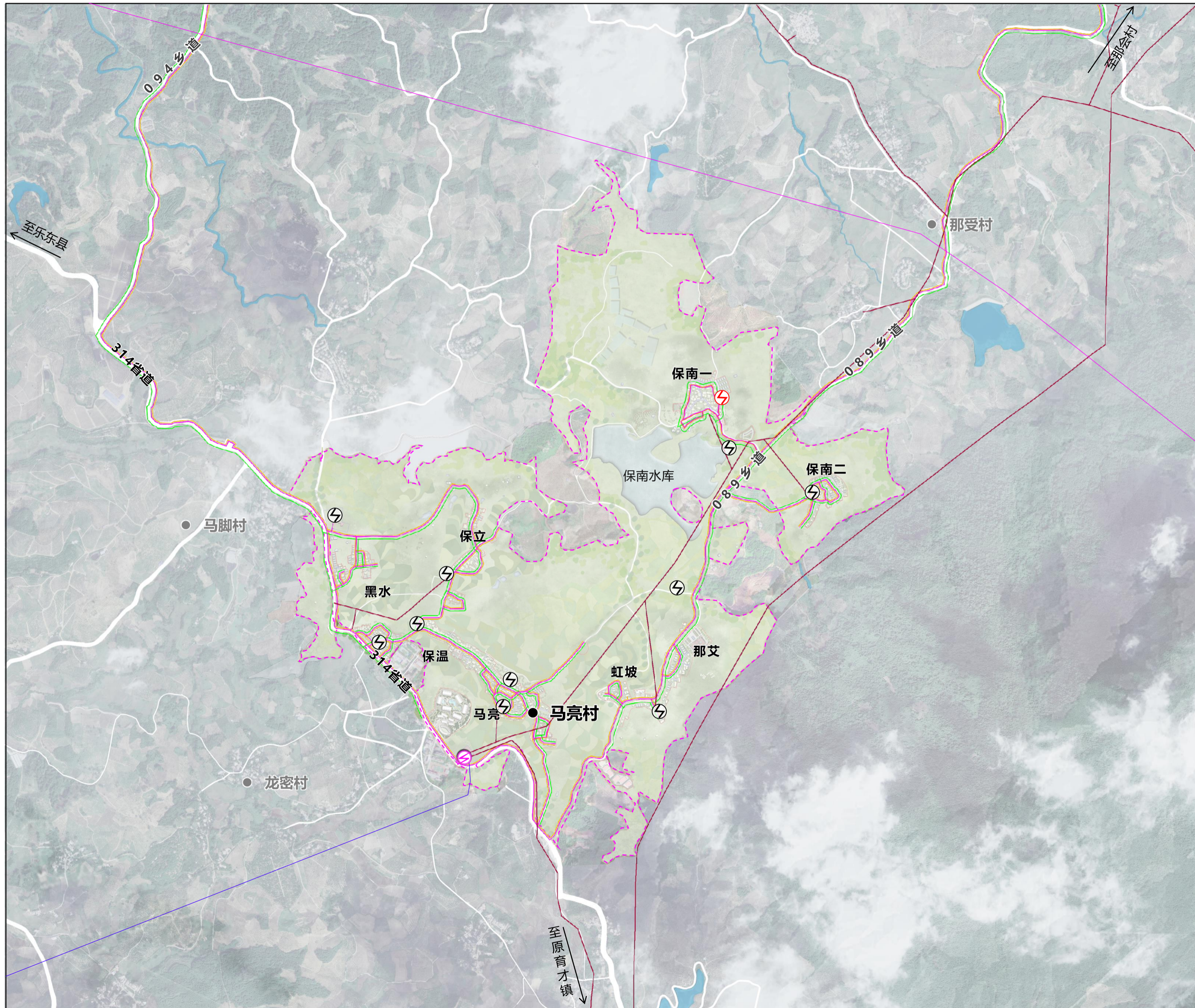
### 图例

- 省道
- 乡道
- 村庄主路
- 村庄次路
- 村庄支路
- P 生态停车场
- 交 公交站
- 规划范围



# 三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划 (2023-2035)

## 村域电力通信燃气工程规划图



### 图例

- 电力管线
- 电信管线
- 燃气管线
- 现状10KV电力线
- 现状35kv电力线
- 规划220kv电力线
- DN100 燃气管径
- 8孔 管孔数量
- 变压器
- 新增变压器
- 35kv变电站
- 规划范围

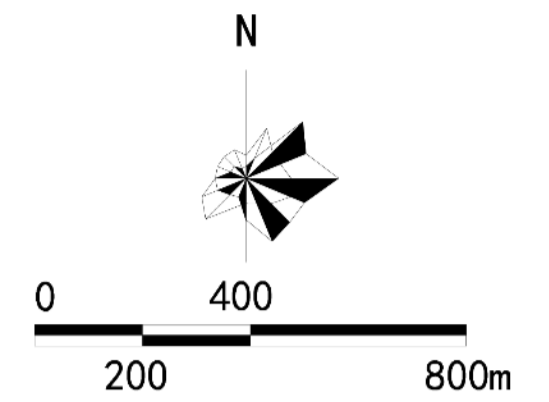
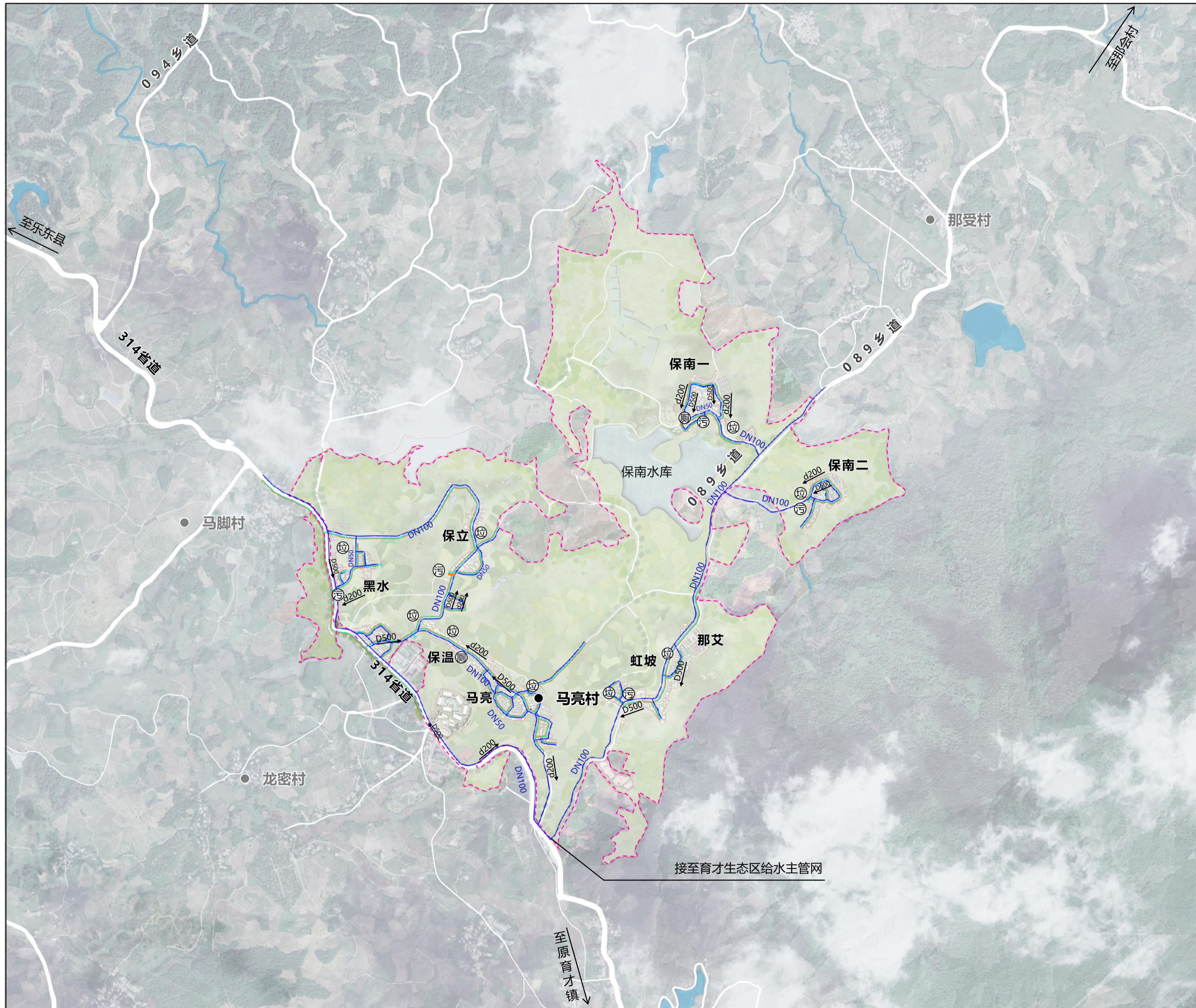
1、规划电力工程：规划保留各自然村的变压器，保留村域10kv高压架空电力线，S314省道变电站至黑水段10kv高压架空管线改为地下管线。远期按用电负荷增设变压器，保障村庄电力供应，电源接自育才35kv变电站。

2、规划电信工程：电信服务由育才生态区电信支局提供，线路与电力线分置道路两侧，转换箱位置及电信线路走向应与村庄环境相协调，不得影响景观。

3、规划燃气工程：规划近期以液化气为主要生活能源，远期规划燃气管线，气源接自育才生态区燃气管线。

# 三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划 (2023-2035)

## 村域给水排水环卫工程规划图



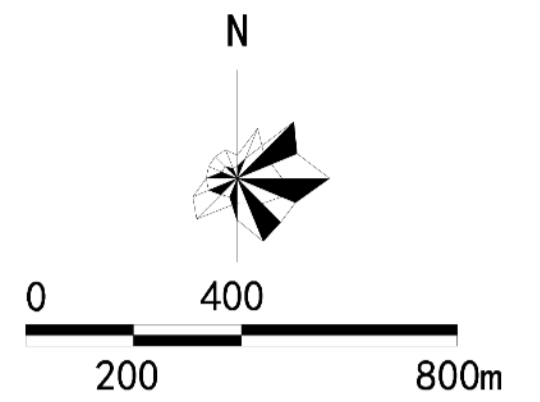
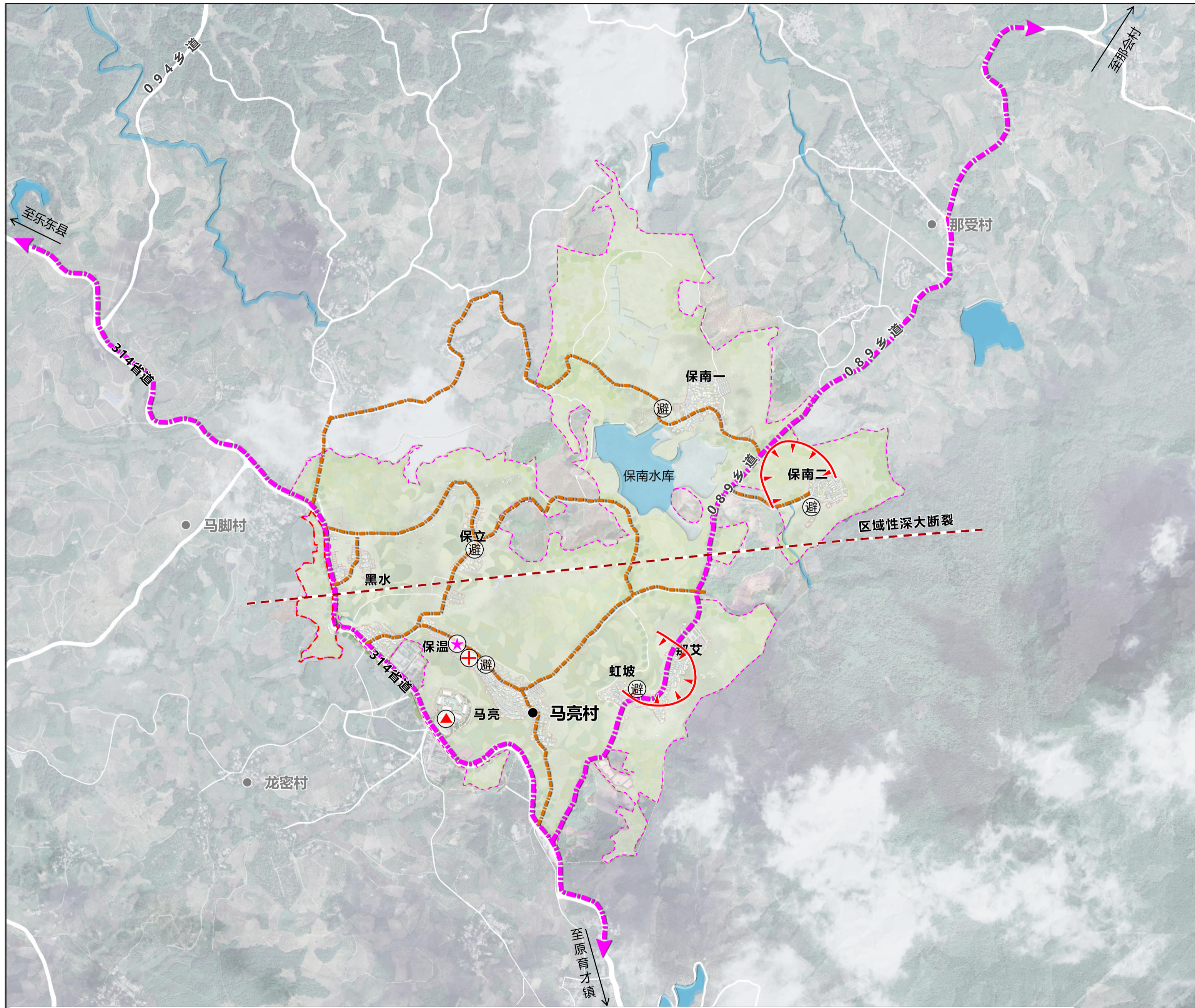
### 图例

	给水管线		污水处理设施
	污水管线		公共厕所
	雨水管线		垃圾收集点
	雨水排水口		
	排水方向		
	DN100 给水管管径		
	d200 污水管管径		
	D500 雨水管管径		
	规划范围		

- 1、规划给水工程：接至育才生态区给水主管网，管线沿省道314、乡道村庄主路及村庄次路主敷设，主管网管径为DN100。
- 2、规划排水工程：雨污分流，雨水就近排入河流沟渠或农田水利设施中，污水排入各聚居点污水处理设施，达标后就近排入河流水体。
- 3、规划环卫工程：规划在各自然设置分类垃圾收集点，通过实行“户分类、村收集、区转运、市处理”的垃圾处理模式，有效改善村庄生态环境和卫生条件。

# 三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划 (2023-2035)

## 村域安全防灾减灾规划图



### 图例

- |          |        |
|----------|--------|
| 主要防灾疏散通道 | 消防中心   |
| 次要防灾疏散通道 | 应急医疗点  |
| 水库准保护区水域 | 消防重点设施 |
| 不稳定斜坡    | 应急避难场地 |
| 区域性深大断裂  | 规划范围线  |

1、消防规划：结合马亮村委会设置一处消防中心。配备义务消防值班室和义务消防组织，配备通信设备和灭火设施。

2、结合村庄内道路建设，沿路修建排水沟，设置排水管渠，保证雨水就近排入天然水体、低洼湿地等区域，避免村庄内涝。防洪主要通过保南一水库以及周边河道疏挖、护砌来防治过境洪水，通过山区水土保持、小流域综合治理以及疏挖截洪沟、排洪沟等工程措施，防治本流域内山区洪水。

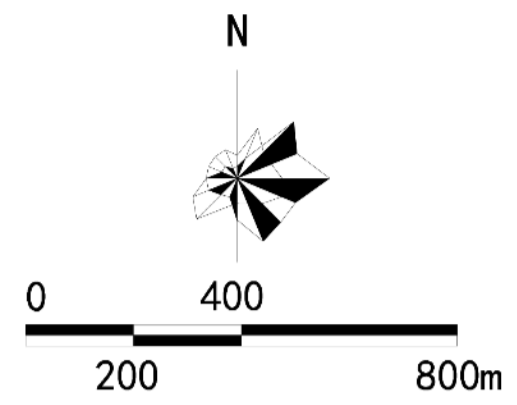
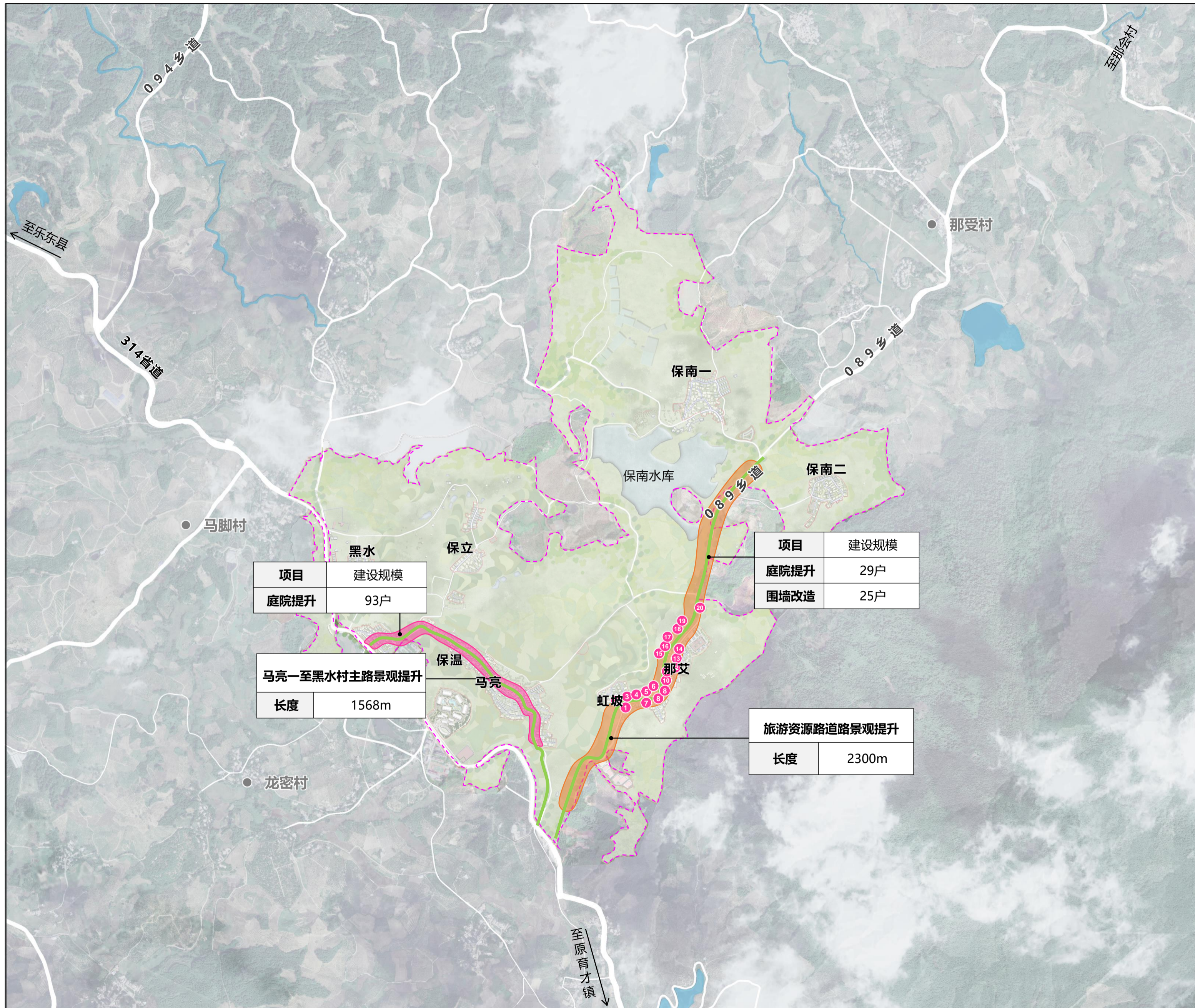
3、抗震防灾规划：规划区抗震设防烈度为7度，建筑抗震设防按照《建筑工程抗震设防分类标准》执行。

4、地质灾害防治规划：马亮村防治重点是村庄周边的崩塌、滑坡等地质灾害。地质灾害次重点防治区分布于省道两侧山体及村庄居民点周边山地。防治工程包括排水措施、支挡措施、护坡、改良滑带土体等。



# 三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划 (2023-2035)

## 近期重点实施项目——人居环境工程



### 图例

- 建筑彩绘
- 道路两侧绿化提升
- 庭院提升及围墙改造范围
- 庭院提升范围
- 规划范围

项目	建设规模
庭院提升	93户

马亮一至黑水村主路景观提升	
长度	1568m

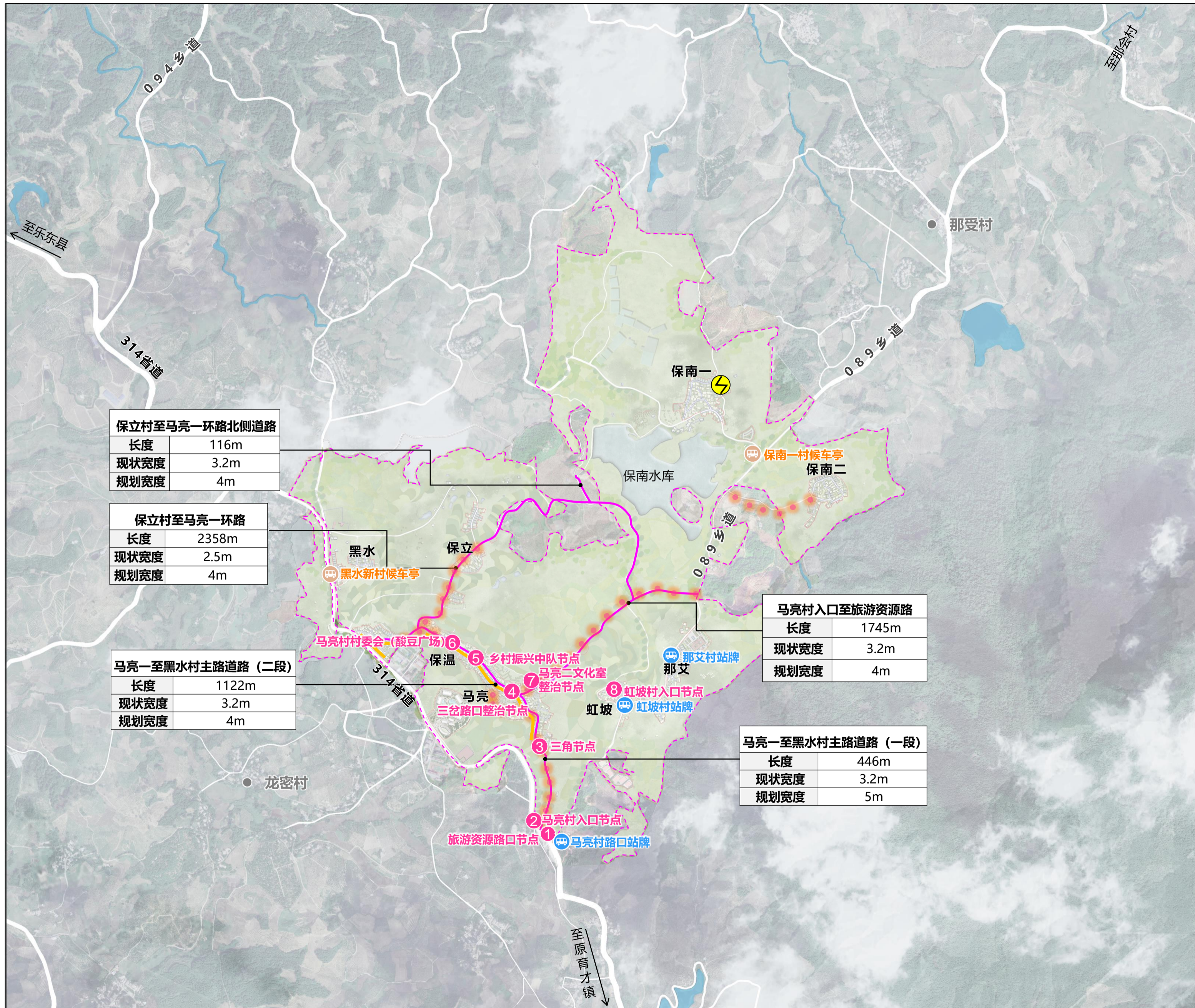
项目	建设规模
庭院提升	29户
围墙改造	25户

旅游资源路道路景观提升	
长度	2300m

费用名称	序号	项目	单位	单价(元)	建设内容	建设规模	投资估算(万元)
(一) 工程建安费	1	庭院景观绿化	户	6000	1、旅游资源路两侧庭院绿化	122	73.20
	2	庭院道路	户	7000	2、马亮一至黑水村主路道路两侧庭院绿化	122	85.40
	3	旅游资源路两侧建筑彩绘	m <sup>2</sup>	500	旅游资源路两侧建筑外立面彩绘600m <sup>2</sup> (20栋,按每栋30m <sup>2</sup> 计算)	600	30.00
	4	围墙改造	m <sup>2</sup>	500	旅游资源路两侧围墙改造	1300	65.00
	5	道路两侧绿化提升	m	400	1、旅游资源路两侧绿化提升,道路长度2300米 2、马亮一至黑水村主路道路两侧绿化提升,道路长度1568米	3868	154.72
							<b>408.32</b>
(二) 其他费							<b>58.12</b>
(三) 预备费							<b>28.86</b>
总投资							<b>495.30</b>

# 三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划 (2023-2035)

## 近期重点实施项目——黑水村至马亮村二组文化室道路及环境整治工程



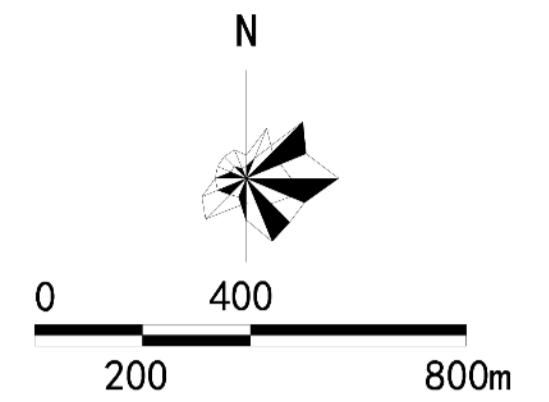
保立村至马亮一环北侧道路	
长度	116m
现状宽度	3.2m
规划宽度	4m

保立村至马亮一环	
长度	2358m
现状宽度	2.5m
规划宽度	4m

马亮一至黑水村主路道路 (二段)	
长度	1122m
现状宽度	3.2m
规划宽度	4m

马亮村入口至旅游资源路	
长度	1745m
现状宽度	3.2m
规划宽度	4m

马亮一至黑水村主路道路 (一段)	
长度	446m
现状宽度	3.2m
规划宽度	5m



### 图例

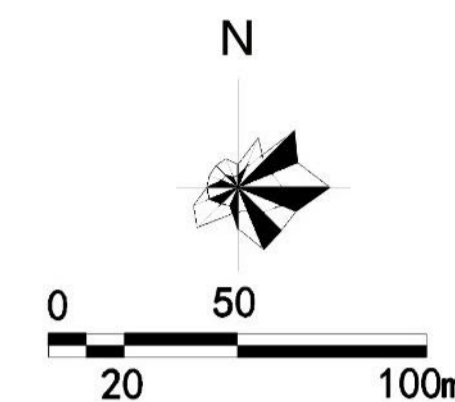
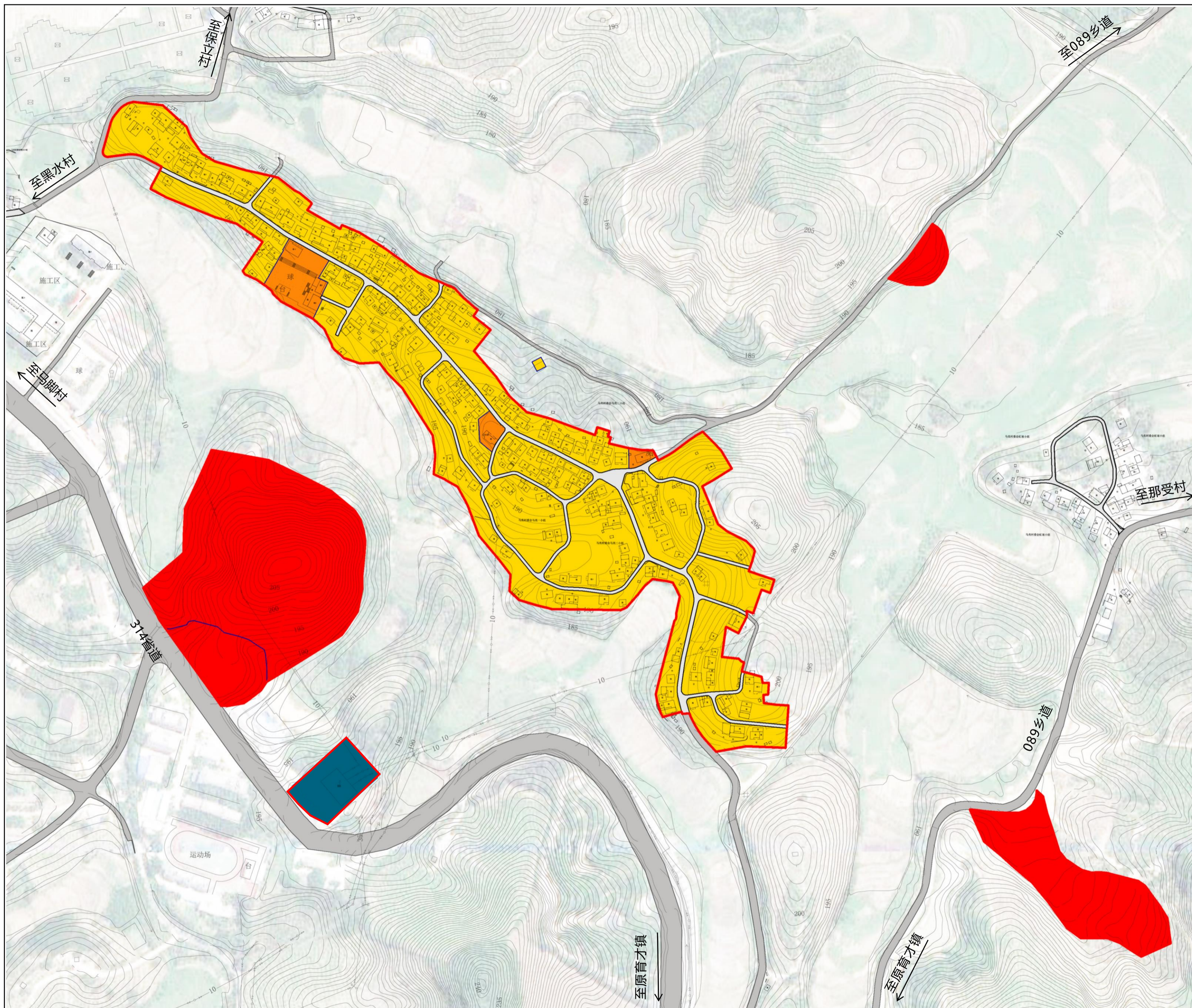
- 扩建道路
- 新增排水边沟
- 规划变压器
- 新增及整治路灯
- 一期景观节点
- 新增候车亭
- 公交站站牌改造
- 规划范围

费用名称	序号	项目类型	项目名称	建设规模	投资估算 (万元)
(一) 工程建安费	1	道路整治建设项目	扩建道路	5883	329.45
	2		新增排水边沟 (300*300)	1200	72.00
	3		新增及整治路灯	50	30.00
	4		变压器	1	8.00
	5	环境整治建设项目	旅游资源路口节点	100	20.00
	6		马亮村入口节点	42	18.90
	7		三角节点	309.5	15.48
	8		三岔路口整治节点	77	9.24
	9		马亮二文化室整治节点	254.3	30.52
	10		马亮村乡村振兴中队节点	440.6	44.06
	11		古酸豆树广场 (马亮村委会)	1260	196.56
	12		虹坡村入口节点	200.00	16.00
	13		公交站站牌改造	3	3.00
	14		新增候车亭	2	10.00
	15	村庄标示标牌	30	24.00	
	16	改造垃圾收集点	8	16.00	
	17	分类垃圾收集箱	30	2.40	
	18	文化室建设项目	新建马亮二文化室	76.2	28.96
	小计				874.57
		(二) 其他费			131.18
		(三) 预备费			50.29
		<b>总投资</b>			<b>1056.04</b>

备注: 详见附表六

# 三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划 (2023-2035)

## 马亮村和保温村居民点用地规划图



### 图例

- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 商业用地
- 供电用地
- 城镇村道路用地
- 公路用地
- 建设用地边界
- 村庄建设边界

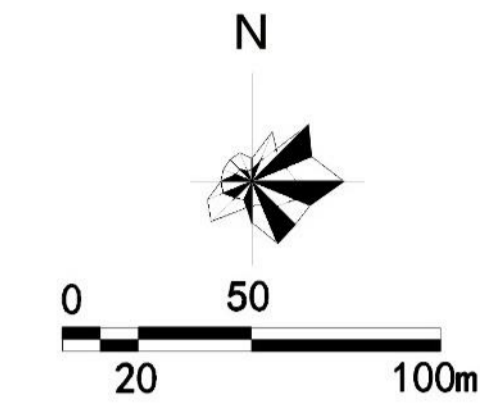
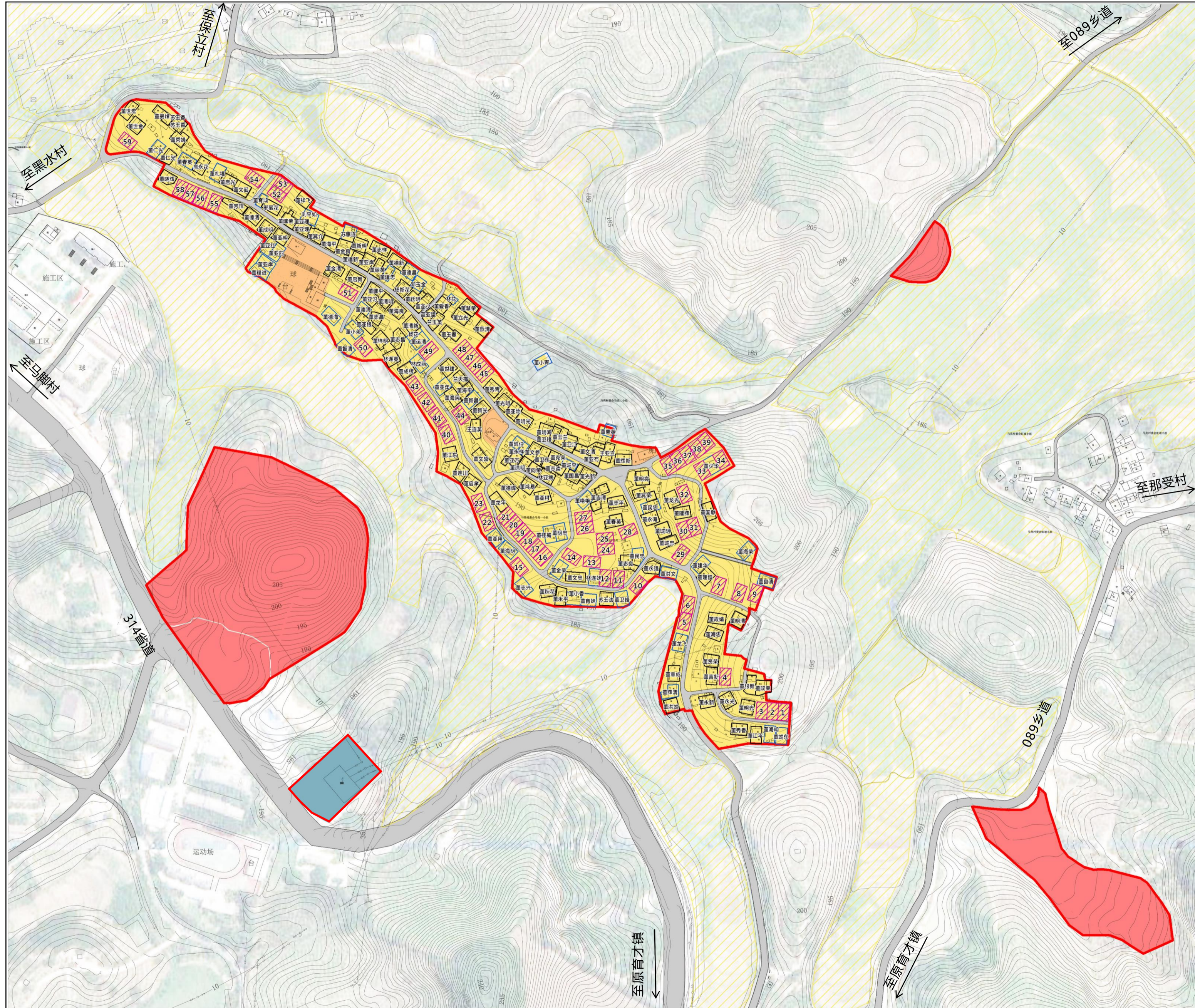
### 马亮村和保温村庄规划建设用地结构表

序号	一级分类	二级分类	面积 (公顷)	人均 (平方米/人)	比例 (%)
1	居住用地 (07)	农村宅基地 (0703)	7.99	109.70	55.79
		农村社区服务设施用地 (0704)	0.39	5.35	2.72
2	商业服务用地 (09)	商业用地 (0901)	4.81	66.05	33.59
3	交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)	0.75	10.30	5.24
4	公用设施用地 (13)	供电用地 (1303)	0.38	19.39	2.66
<b>村庄建设用地总计</b>			<b>14.31</b>	<b>210.78</b>	<b>100.00</b>

备注: 规划人口728人, 226户。

# 三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划 (2023-2035)

## 马亮村和保温村居民点宅基地建设布局规划图



### 图例

- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 商业用地
- 供电用地
- 已发证宅基地
- 未发证宅基地
- 新增宅基地
- 永久基本农田
- 村庄建设边界

### 马亮村和保温村庄宅基地建设布局说明

根据“一户一宅”的政策，马亮村和保温村庄的宅基地建设按照每户宅基地面积不超过175㎡原则布局。规划重点保障12年分户需求，共计安排宅基地227处。

布局情况为以下四种情况。

(1)符合规划，现状保留：167处。

通过对现状居民点进行梳理，现状建筑不占用永久基本农田、生态保护红线且符合上位规划的乡村建设用地要求，则保留现状原宅基地。

(2)近控远调，现状保留：1户。

现状建筑不占用永久基本农田、生态保护红线且符合上位规划乡村建设用地管控的零散居民点，规划按现状保留乡村建设用地，但限制原址重建，远期待村民有重建需求时，引导村民向村庄建设边界内居民点集中建设。

(3)规划搬迁，村内集中：1户。

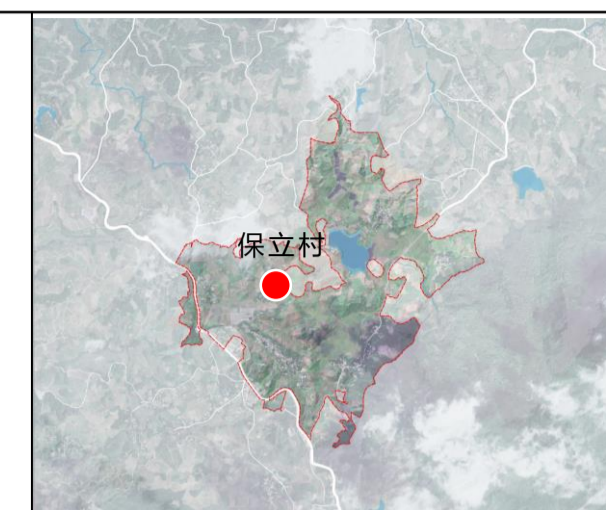
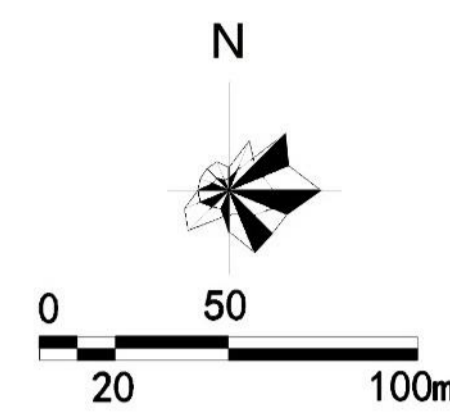
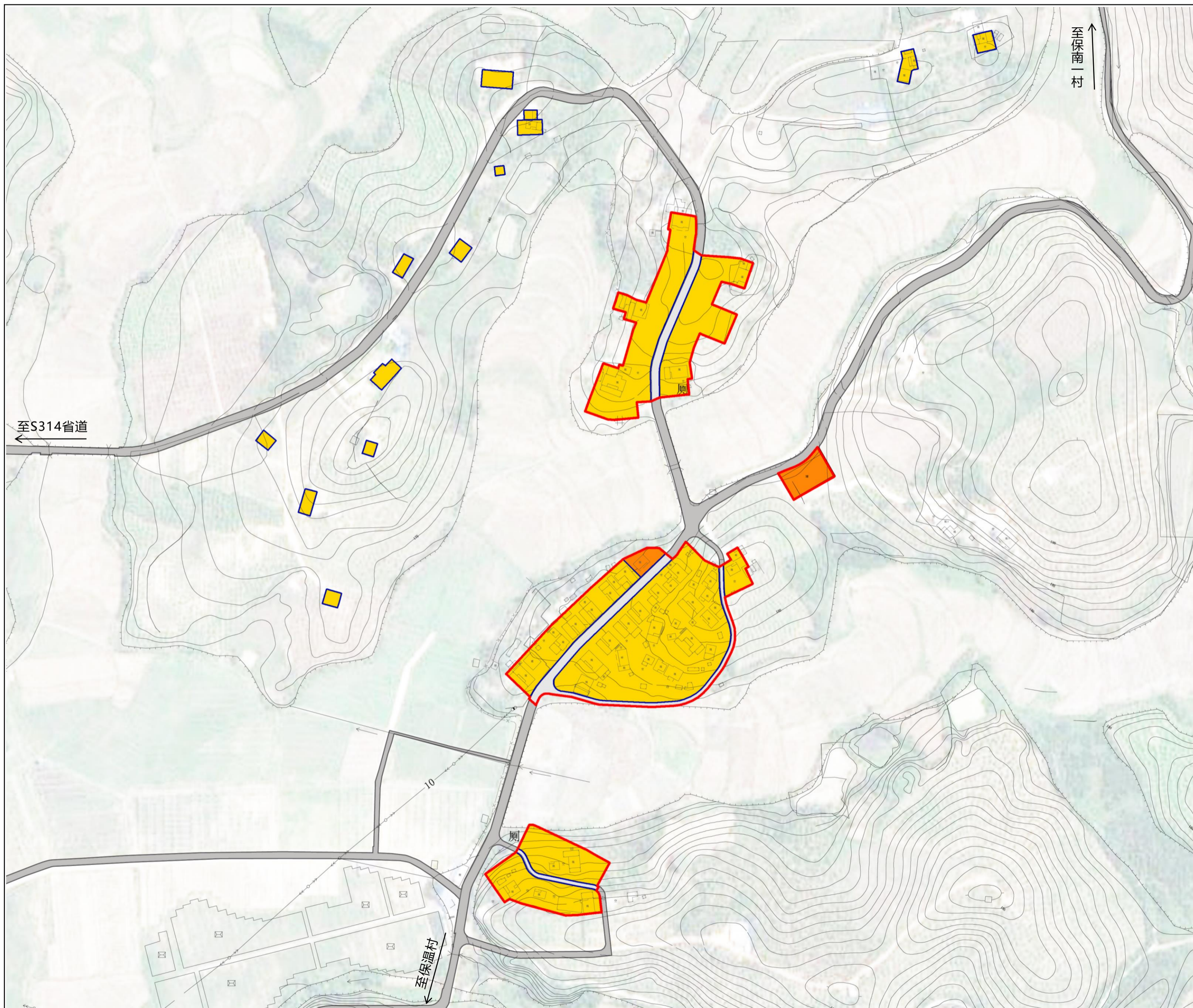
占用永久基本农田等不符合上位规划管控情况的现状建筑，以及公路建设、产业用地选址涉及的宅基地规划搬迁。结合保障村民基本居住的要求，在村庄建设边界内为搬迁户规划宅基地，引导村民集中居住。

(4)规划新增，保障分户：59处。

在满足多规乡村建设用地规模总量控制的前提下，结合现状村庄建设用地，通过插建和新增方式节地布局宅基地，保障村民12年内的分户建房需求。

# 三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划 (2023-2035)

## 保立村居民点用地规划图



### 图例

- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 城镇村道路用地
- 建设用地边界
- 村庄建设边界

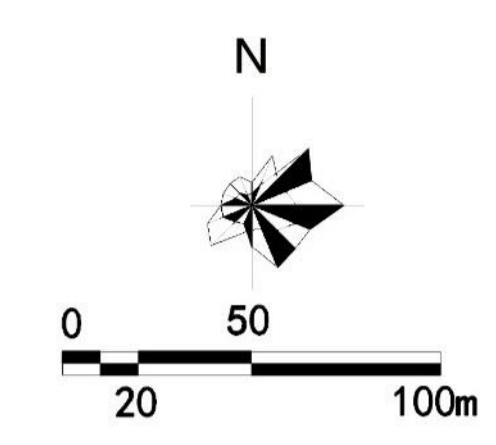
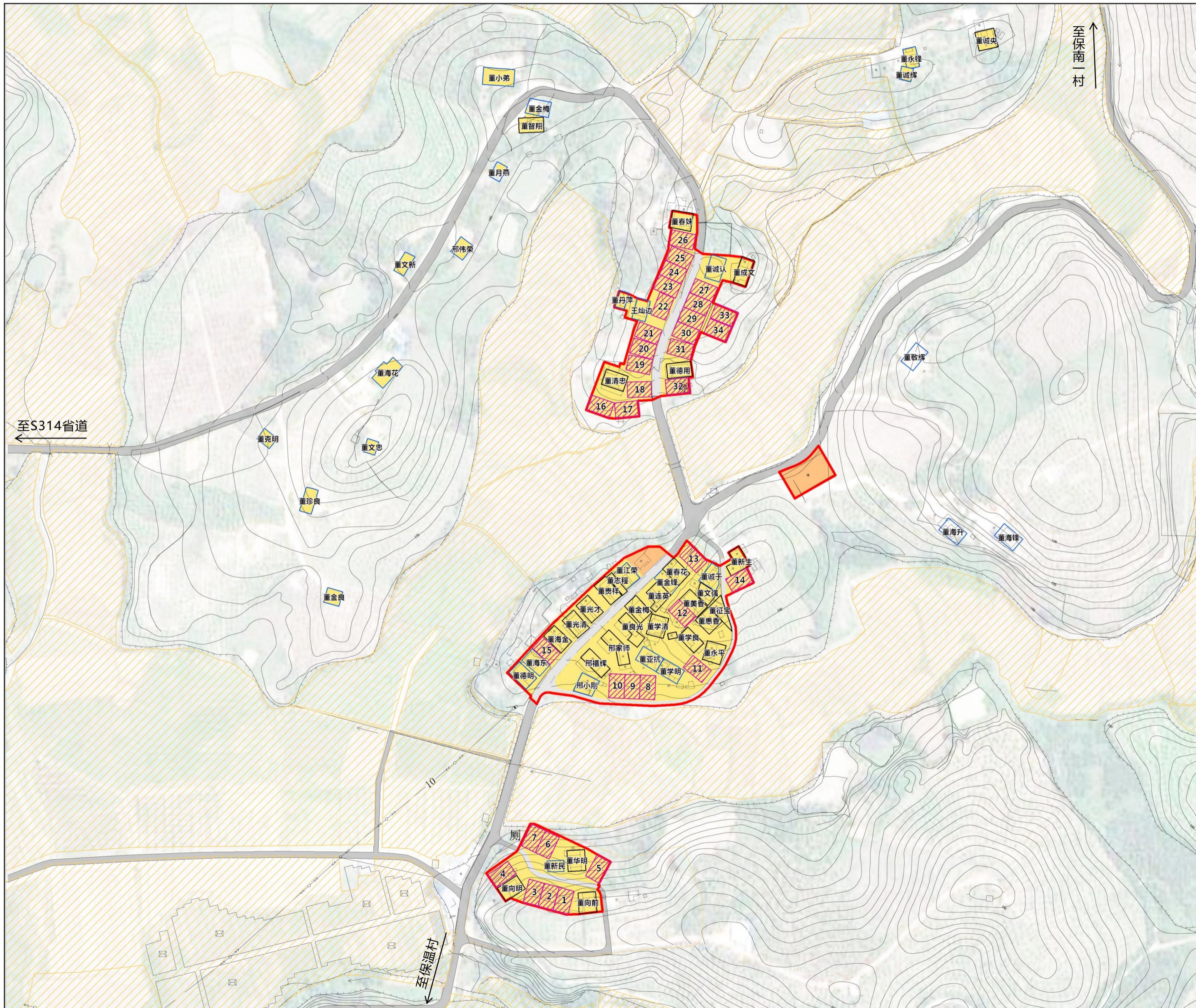
### 保立村庄规划建设用地结构表

序号	一级分类	二级分类	面积 (公顷)	人均 (平方米/人)	比例 (%)
1	居住用地 (07)	农村宅基地 (0703)	2.21	105.25	87.08
		农村社区服务设施用地 (0704)	0.10	4.60	3.81
2	交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)	0.23	11.01	9.11
<b>村庄建设用地总计</b>			<b>2.54</b>	<b>120.86</b>	<b>100.00</b>

备注: 规划人口210人, 71户

# 三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划 (2023-2035)

## 保立村居民点宅基地建设布局规划图



### 图例

- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 已发证宅基地
- 未发证宅基地
- 新增宅基地
- 永久基本农田
- 村庄建设边界

### 保立村庄宅基地建设布局说明

根据“一户一宅”的政策，保立村庄的宅基地建设按照每户宅基地面积不超过175㎡原则布局。规划重点保障12年分户需求，共计安排宅基地85处。

布局情况为以下三种情况。

(1)符合规划，现状保留：37处。

通过对现状居民点进行梳理，现状建筑不占用永久基本农田、生态保护红线且符合上位规划的乡村建设用地要求，则保留现状原宅基地。

(2)近控远调，现状保留：14户。

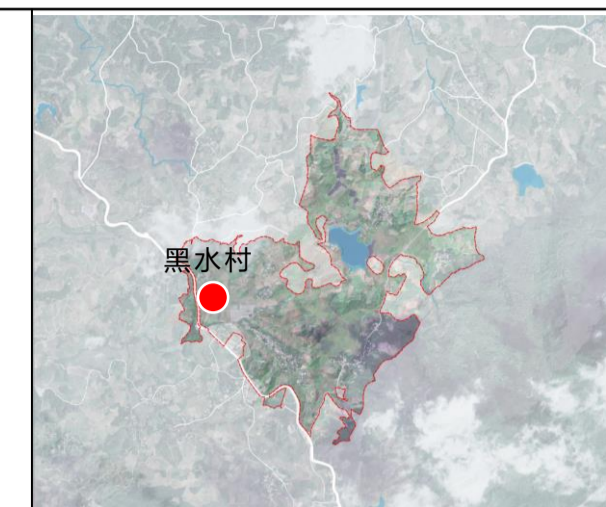
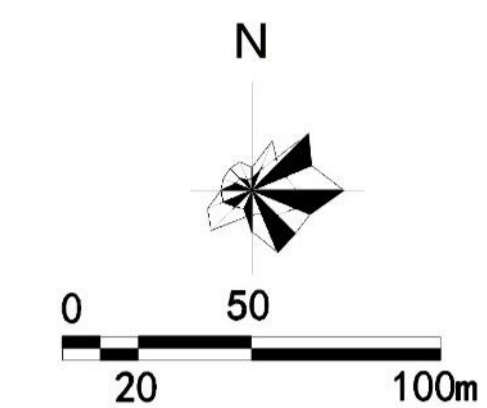
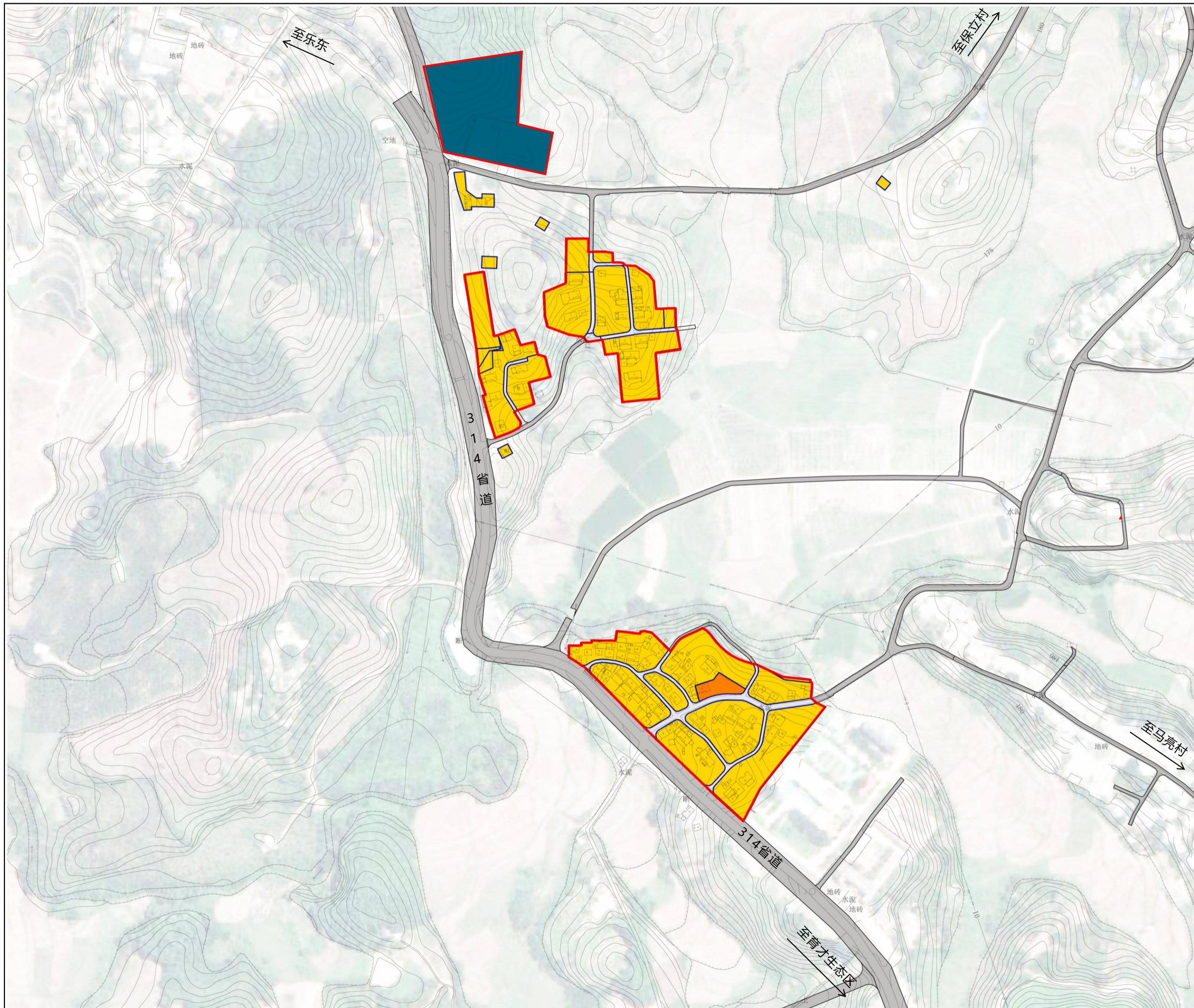
现状建筑不占用永久基本农田、生态保护红线且符合上位规划乡村建设用地管控的零散居民点，规划按现状保留乡村建设用地，但限制原址重建，远期待村民有重建需求时，引导村民向村庄建设边界内居民点集中建设。

(3)规划新增，保障分户：34处。

在满足多规乡村建设用地规模总量控制的前提下，结合现状村庄建设用地区域，通过插建和新增方式节地布局宅基地，保障村民12年内的分户建房需求。

# 三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划 (2023-2035)

## 黑水村居民点用地规划图



### 图例

- 农村宅基地
- 环卫用地
- 农村社区服务设施用地
- 城镇村道路用地
- 公路用地
- 建设用地边界
- 村庄建设边界

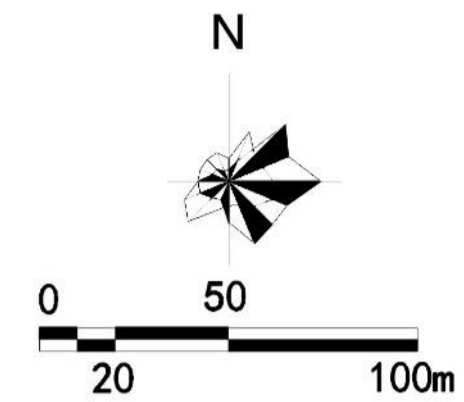
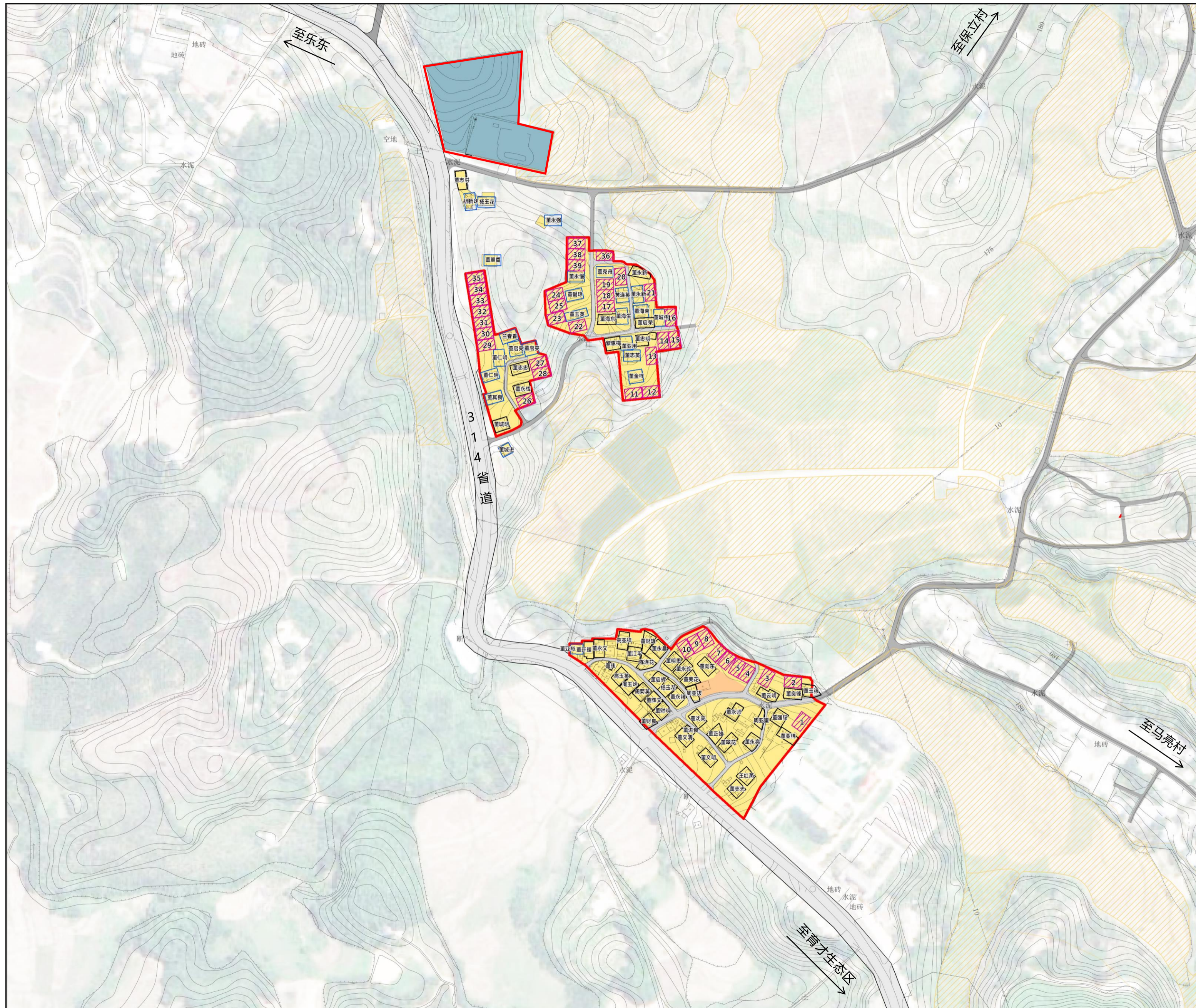
### 黑水村庄规划建设用地结构表

序号	一级分类	二级分类	面积 (公顷)	人均 (平方米/人)	比例 (%)
1	居住用地 (07)	农村宅基地 (0703)	3.76	109.26	73.78
		农村社区服务设施用地 (0704)	0.07	1.96	1.32
2	交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)	0.35	10.29	6.95
3	公用设施用地 (13)	环卫用地 (1309)	0.91	61.76	0.19
<b>村庄建设用地总计</b>			<b>5.09</b>	<b>183.26</b>	<b>100.00</b>

备注: 规划人口344人, 105户。

# 三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划 (2023-2035)

## 黑水村居民点宅基地建设布局规划图



### 图例

- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 环卫用地
- 已发证宅基地
- 未发证宅基地
- 新增宅基地
- 永久基本农田
- 村庄建设边界

### 黑水村庄宅基地建设布局说明

根据“一户一宅”的政策，黑水村庄的宅基地建设按照每户宅基地面积不超过175㎡原则布局。规划重点保障12年分户需求，共计安排宅基地115处。

布局情况为以下三种情况。

(1)符合规划，现状保留：66处。

通过对现状居民点进行梳理，现状建筑不占用永久基本农田、生态保护红线且符合上位规划的乡村建设用地要求，则保留现状原宅基地。

(2)近控远调，现状保留：10户。

现状建筑不占用永久基本农田、生态保护红线且符合上位规划乡村建设用地管控的零散居民点，规划按现状保留乡村建设用地，但限制原址重建，远期待村民有重建需求时，引导村民向村庄建设边界内居民点集中建设。

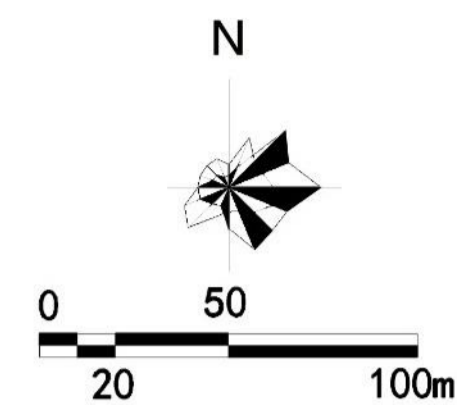
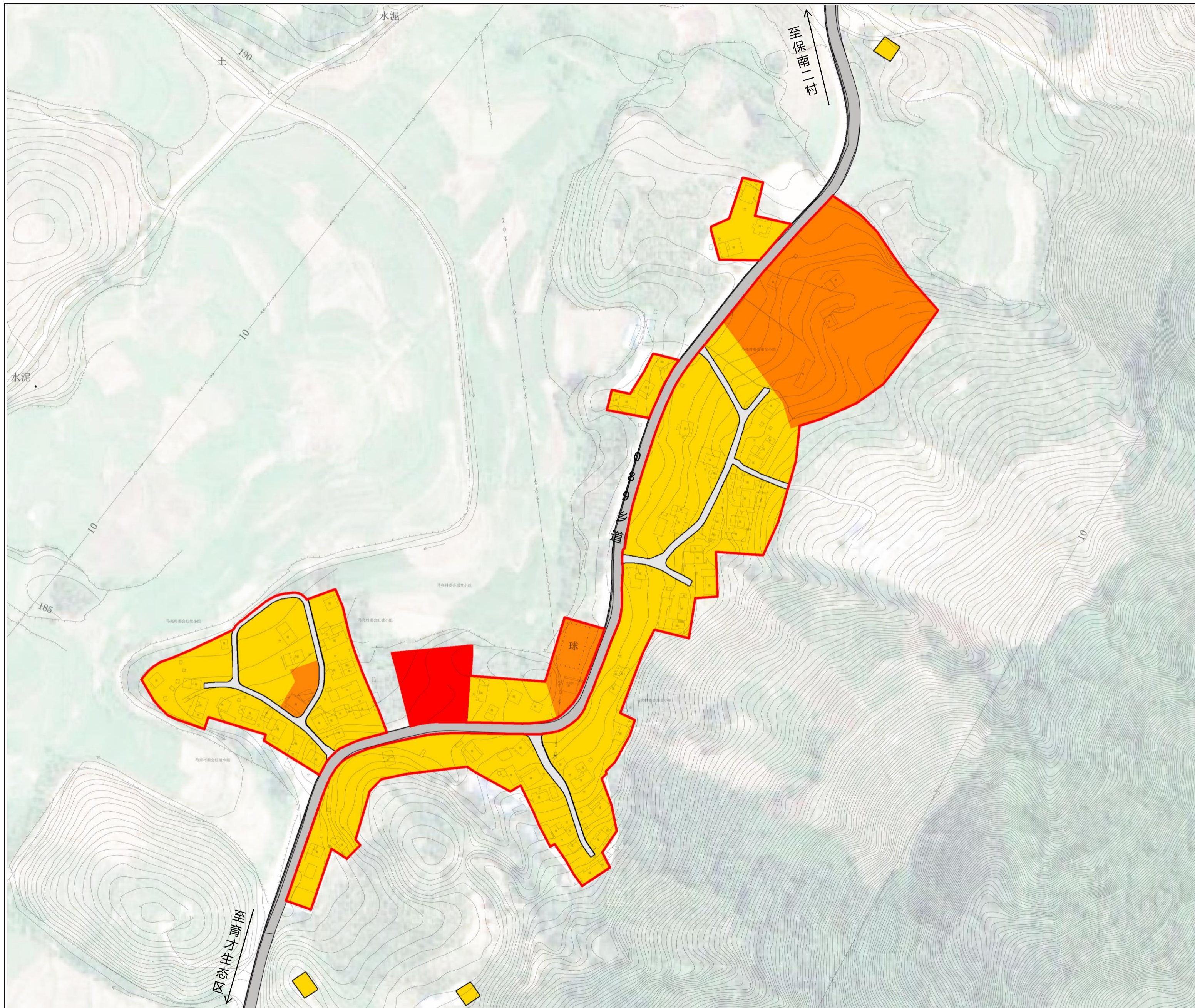
(3)规划新增，保障分户：39处。

在满足多规乡村建设用地规模总量控制的前提下，结合现状村庄建设用地，通过插建和新增方式节地布局宅基地，保障村民12年内的分户建房需求。



# 三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划 (2023-2035)

## 虹坡村和那艾村居民点用地规划图



### 图例

- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 商业用地
- 图书与展览用地
- 公路用地
- 城镇村道路用地
- 建设用地边界
- 村庄建设边界

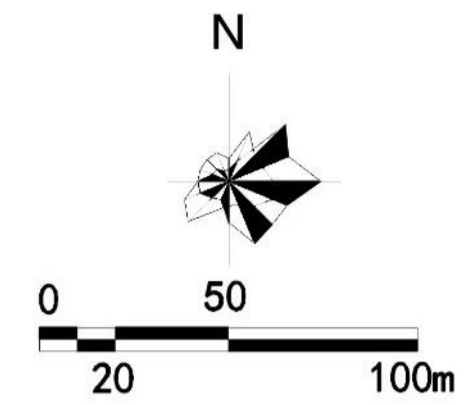
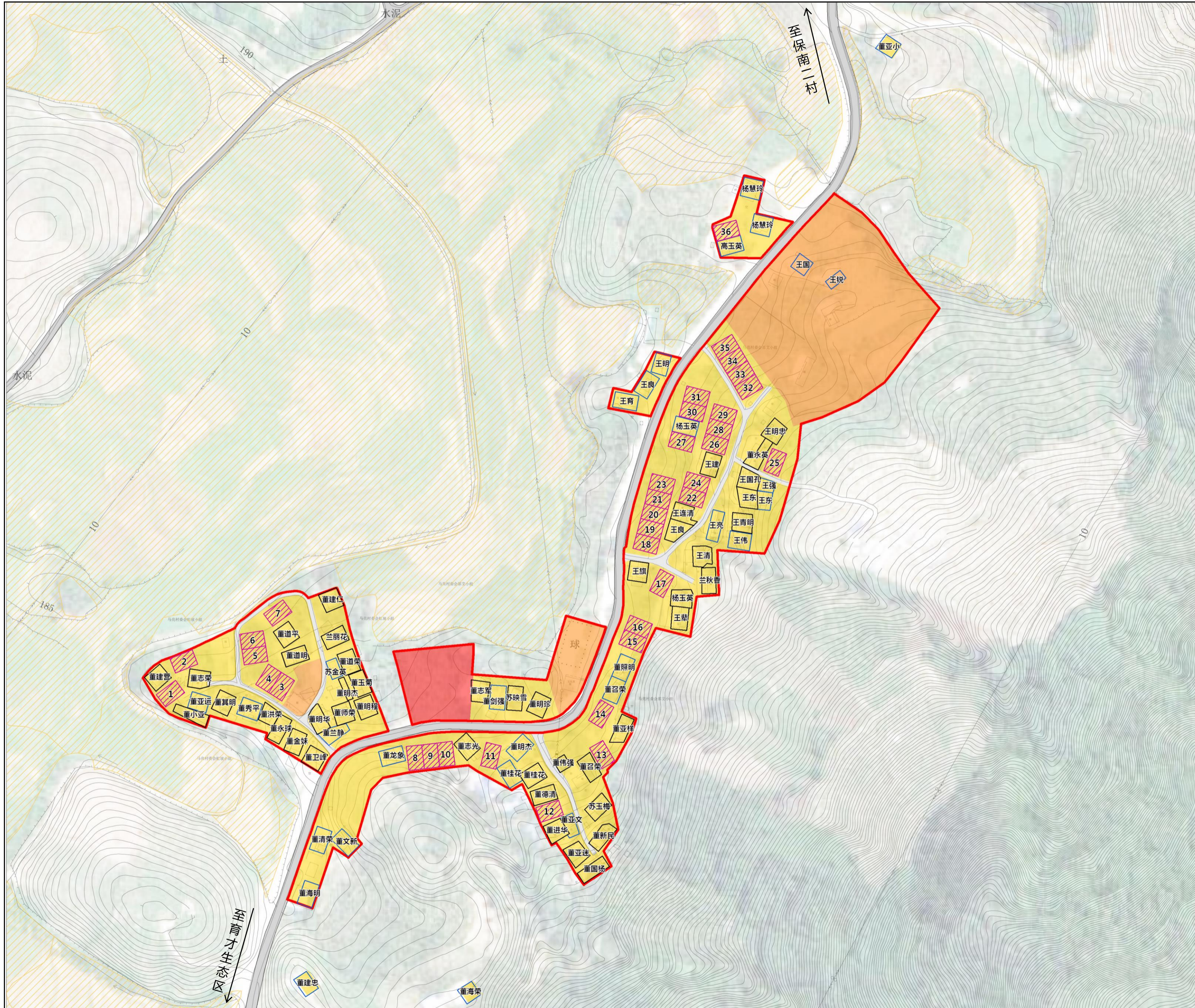
### 虹坡村和那艾村庄规划建设用地结构表

序号	一级分类	二级分类	三级分类	面积 (公顷)	人均 (平方米/人)	比例 (%)
1	居住用地 (07)	农村宅基地 (0703)		4.24	137.34	67.84
		农村社区服务设施用地 (0704)		0.22	7.08	3.50
2	公共管理与公共服务用地 (08)	文化用地 (0803)	图书与展览用地 (080301)	1.31	42.53	21.01
3	商业服务业用地 (09)	商业用地 (0901)		0.24	7.80	3.85
4	交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)		0.24	7.70	3.80
<b>村庄建设用地总计</b>				<b>6.26</b>	<b>202.45</b>	<b>100.00</b>

备注: 规划人口309人, 98户。

# 三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划 (2023-2035)

## 虹坡村和那艾村居民点宅基地建设布局规划图



### 图例

- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 图书与展览用地
- 商业用地
- 已发证宅基地
- 未发证宅基地
- 新增宅基地
- 永久基本农田
- 村庄建设边界

### 虹坡村和那艾村庄宅基地建设布局说明

根据“一户一宅”的政策，那艾村和虹坡村庄的宅基地建设按照每户宅基地面积不超过175㎡原则布局。规划重点保障12年分户需求，共计安排宅基地110处。

布局情况为以下四种情况。

(1)符合规划，现状保留：62处。

通过对现状居民点进行梳理，现状建筑不占用永久基本农田、生态保护红线且符合上位规划的乡村建设用地要求，则保留现状原宅基地。

(2)近控远调，现状保留：12户。

现状建筑不占用永久基本农田、生态保护红线且符合上位规划乡村建设用地管控的零散居民点，规划按现状保留乡村建设用地，但限制原址重建，远期待村民有重建需求时，引导村民向村庄建设边界内居民点集中建设。

(3)规划搬迁，村内集中：4户。

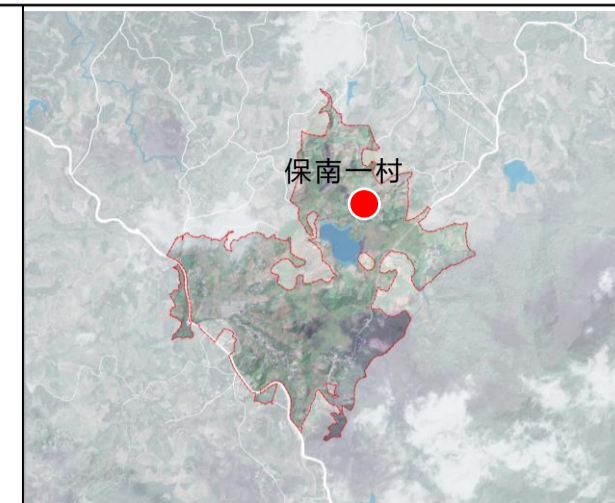
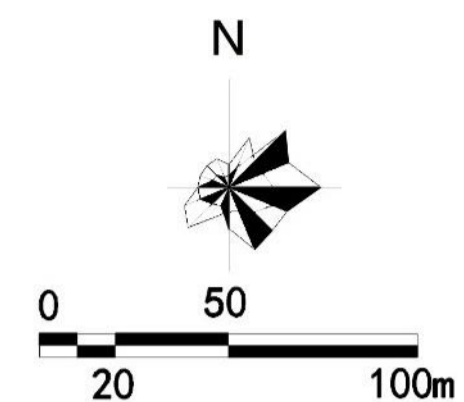
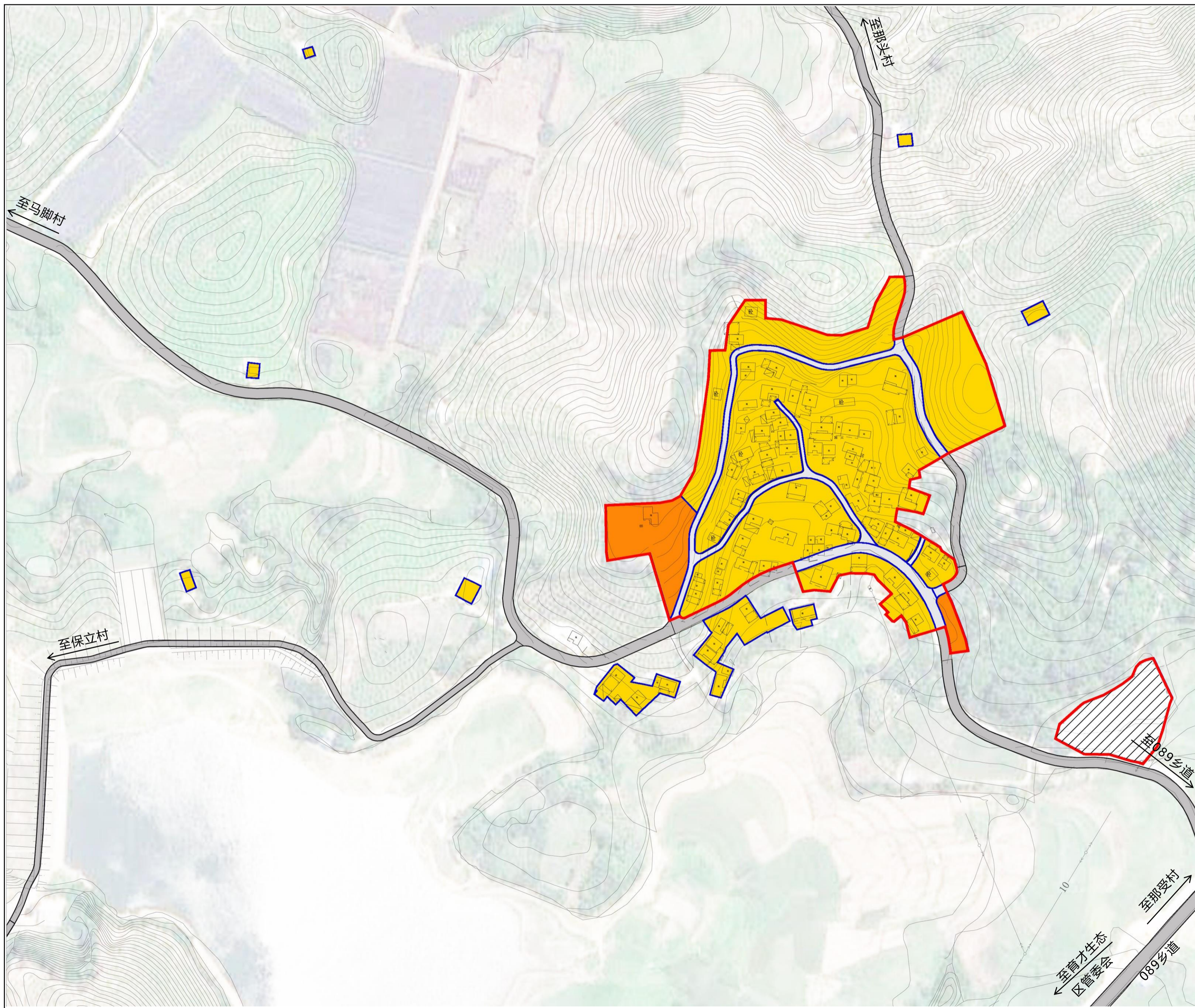
占用永久基本农田等不符合上位规划管控情况的现状建筑，以及公路建设、产业用地选址涉及的宅基地规划搬迁。结合保障村民基本居住的要求，在村庄建设边界内为搬迁户规划宅基地，引导村民集中居住。

(4)规划新增，保障分户：36处。

在满足多规乡村建设用地规模总量控制的前提下，结合现状村庄建设用地，通过插建和新增方式节地布局宅基地，保障村民12年内的分户建房需求。

# 三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划 (2023-2035)

## 保南一村居民点 用地规划图



### 图例

- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 留白用地
- 城镇村道路用地
- 村道用地
- 建设用地边界
- 村庄建设边界

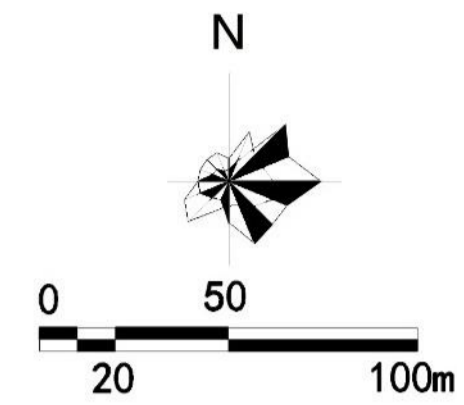
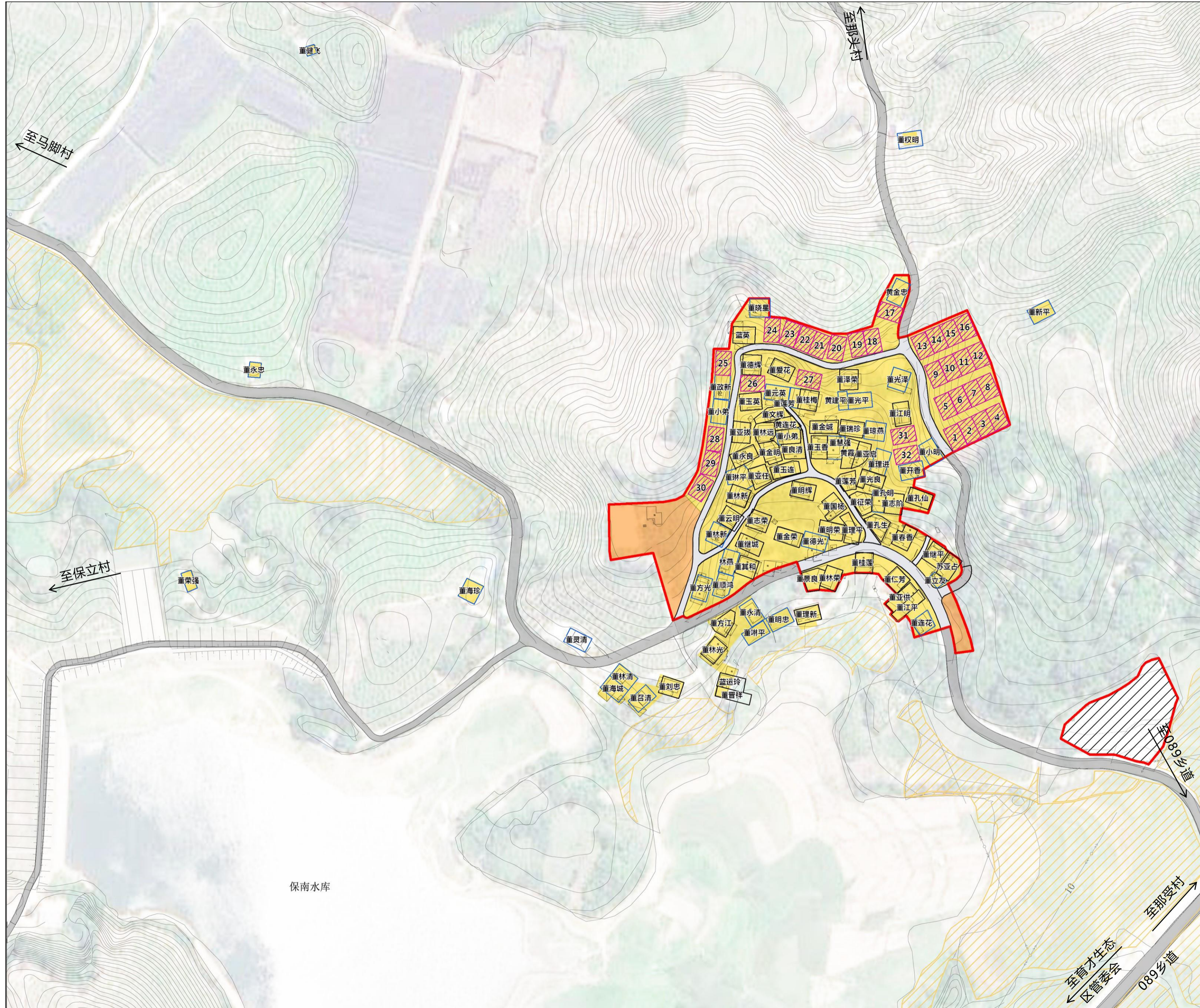
保南一村庄规划建设用地结构表

序号	一级分类	二级分类	面积 (公顷)	人均 (平方米/人)	比例 (%)
1	居住用地 (07)	农村宅基地 (0703)	3.43	92.38	76.90
		农村社区服务设施用地 (0704)	0.32	8.74	7.28
2	交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)	0.37	10.04	8.36
3	留白用地(16)		0.33	8.96	7.46
<b>村庄建设用地总计</b>			<b>4.46</b>	<b>120.12</b>	<b>100.00</b>

备注: 规划人口371人, 113户。

# 三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划 (2023-2035)

## 保南一村居民点宅基地建设布局规划图



### 图例

- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 留白用地
- 已发证宅基地
- 未发证宅基地
- 新增宅基地
- 永久基本农田
- 村庄建设边界

### 保南一村庄宅基地建设布局说明

根据“一户一宅”的政策，保南一村庄的宅基地建设按照每户宅基地面积不超过175㎡原则布局。规划重点保障12年分户需求，共计安排宅基地122处。

布局情况为以下四种情况。

(1)符合规划，现状保留：81处。

通过对现状居民点进行梳理，现状建筑不占用永久基本农田、生态保护红线且符合上位规划的乡村建设用地要求，则保留现状原宅基地。

(2)近控远调，现状保留：9处。

现状建筑不占用永久基本农田、生态保护红线且符合上位规划乡村建设用地管控的零散居民点，规划按现状保留乡村建设用地，但限制原址重建，远期待村民有重建需求时，引导村民向村庄建设边界内居民点集中建设。

(3)规划搬迁，村内集中：6处。

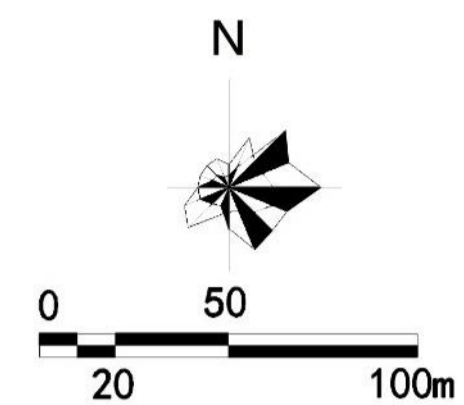
占用永久基本农田等不符合上位规划管控情况的现状建筑，以及公路建设、产业用地选址涉及的宅基地规划搬迁。结合保障村民基本居住的要求，在村庄建设边界内为搬迁户规划宅基地，引导村民集中居住。

(4)规划新增，保障分户：32处。

在满足多规乡村建设用地规模总量控制的前提下，结合现状村庄建设用地，通过插建和新增方式节地布局宅基地，保障村民12年内的分户建房需求。

# 三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划 (2023-2035)

## 保南二村居民点 用地规划图



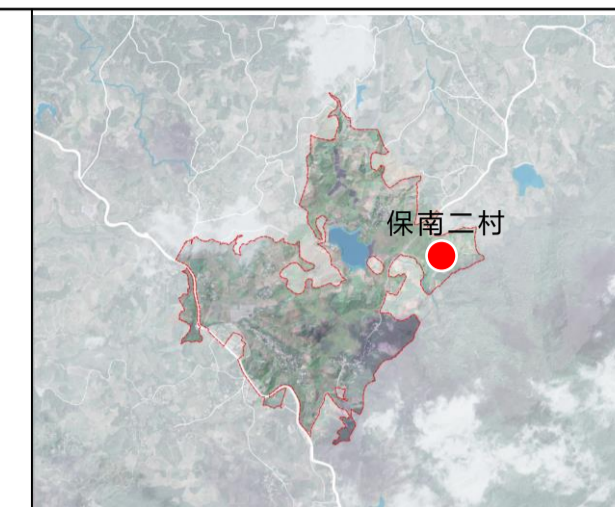
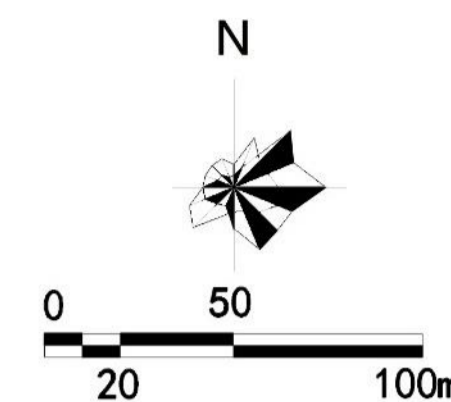
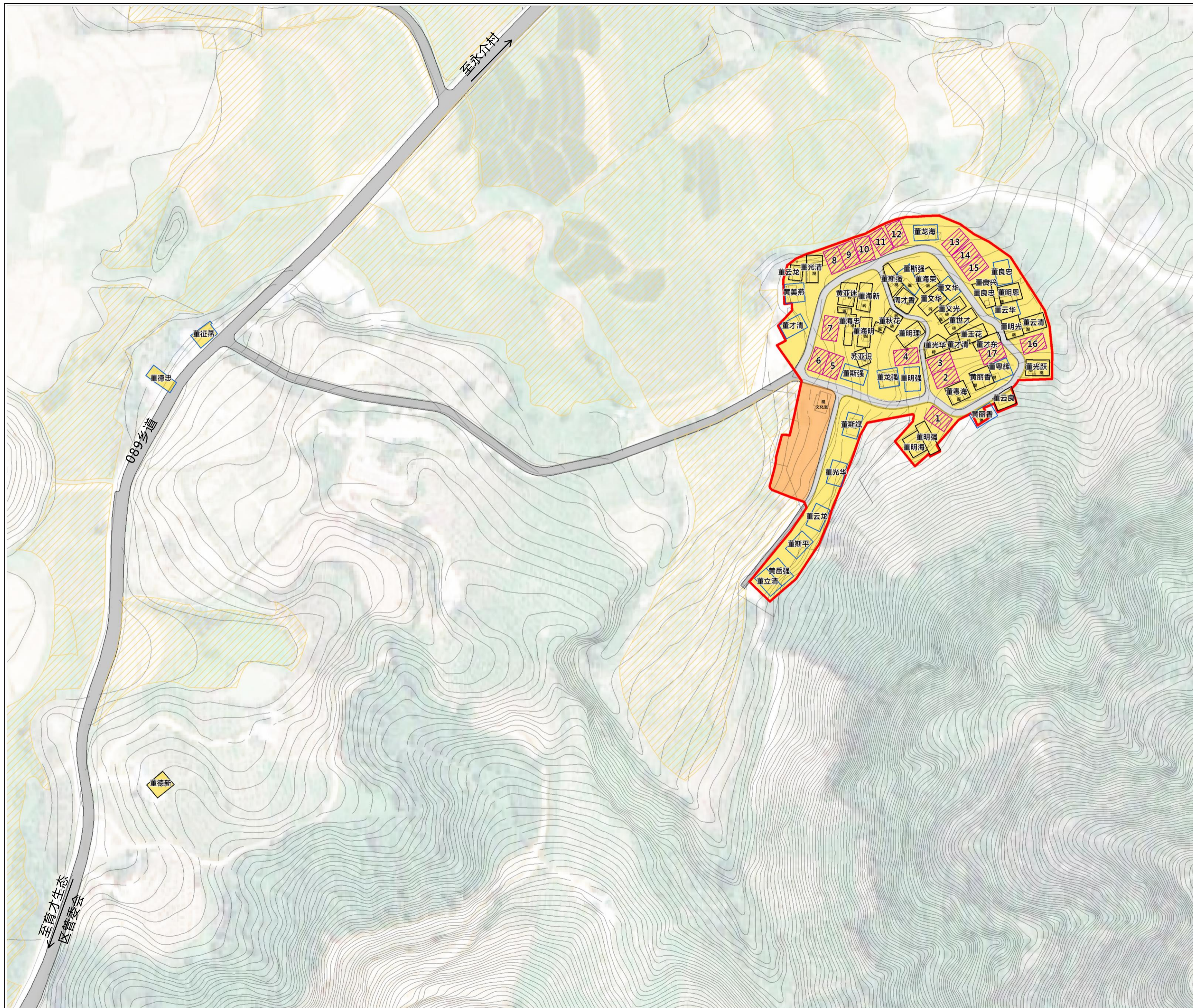
### 图例

- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 农村道路
- 公路用地
- 城镇村道路用地
- 建设用地边界
- 村庄建设边界

保南二村庄规划建设用地结构表

序号	一级分类	二级分类	面积 (公顷)	人均 (平方米/ 人)	比例 (%)
1	居住用地 (07)	农村宅基地 (0703)	2.13	113.54	81.79
		农村社区服务设施用地 (0704)	0.20	9.04	7.80
2	交通运输用地 (12)	城镇村道路用地 (1207)	0.27	14.46	10.41
		<b>村庄建设用地总计</b>	<b>2.61</b>	<b>137.04</b>	<b>100.00</b>

备注：规划人口188人，65户。



### 图例

- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 已发证宅基地
- 未发证宅基地
- 新增宅基地
- 永久基本农田
- 村庄建设边界

### 保南二村庄宅基地建设布局说明

根据“一户一宅”的政策，保南二村庄的宅基地建设按照每户宅基地面积不超过175㎡原则布局。规划重点保障12年分户需求，共计安排宅基地65处。

布局情况为以下两种情况。

(1)符合规划，现状保留：48处。

通过对现状居民点进行梳理，现状建筑不占用永久基本农田、生态保护红线且符合上位规划的乡村建设用地要求，则保留现状原宅基地。

(2)规划新增，保障分户：17处。

在满足多规乡村建设用地规模总量控制的前提下，结合现状村庄建设用地，通过插建和新增方式节地布局宅基地，保障村民12年内的分户建房需求。