

《三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划(2023-2035)》 ML-MB-02和ML-MB-03等地块规划修改论证

三亚市育才生态区管理委员会

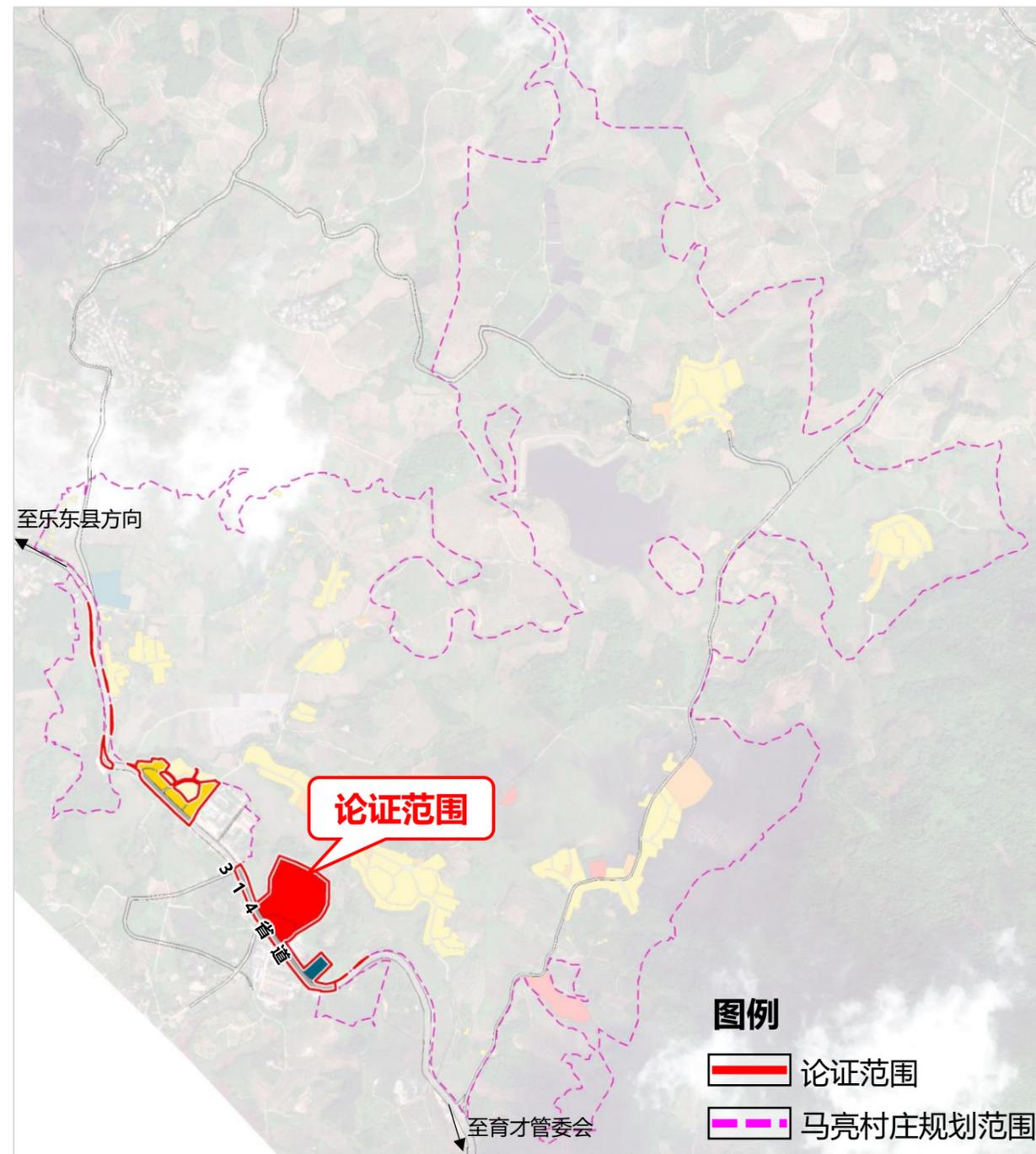
2025.01

01 项目区位

项目位于育才生态区中心片区以北约2公里马亮村行政村内，西南侧紧邻314省道，区位优势，交通便利。



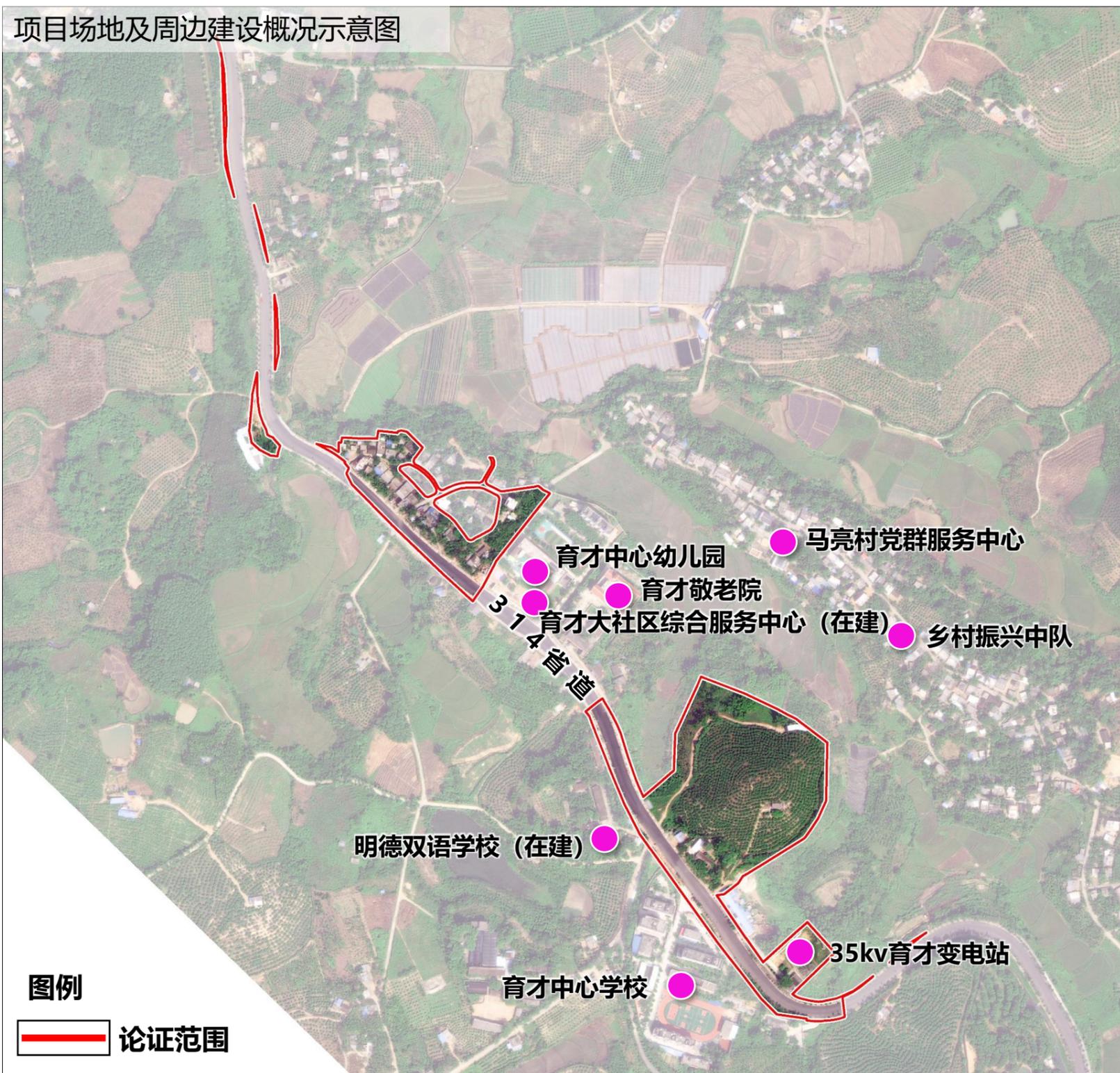
育才生态区在三亚市的区位



项目在马亮村的区位

02 项目周边建设情况

本项目论证范围用地面积约7.12公顷（106.74亩），项目紧邻314省道，于2021年改扩建完成通车，周边建设有35kv育才变电站，育才大社区综合服务中心，育才中心学校、明德双语学校、三亚护理职业学院。

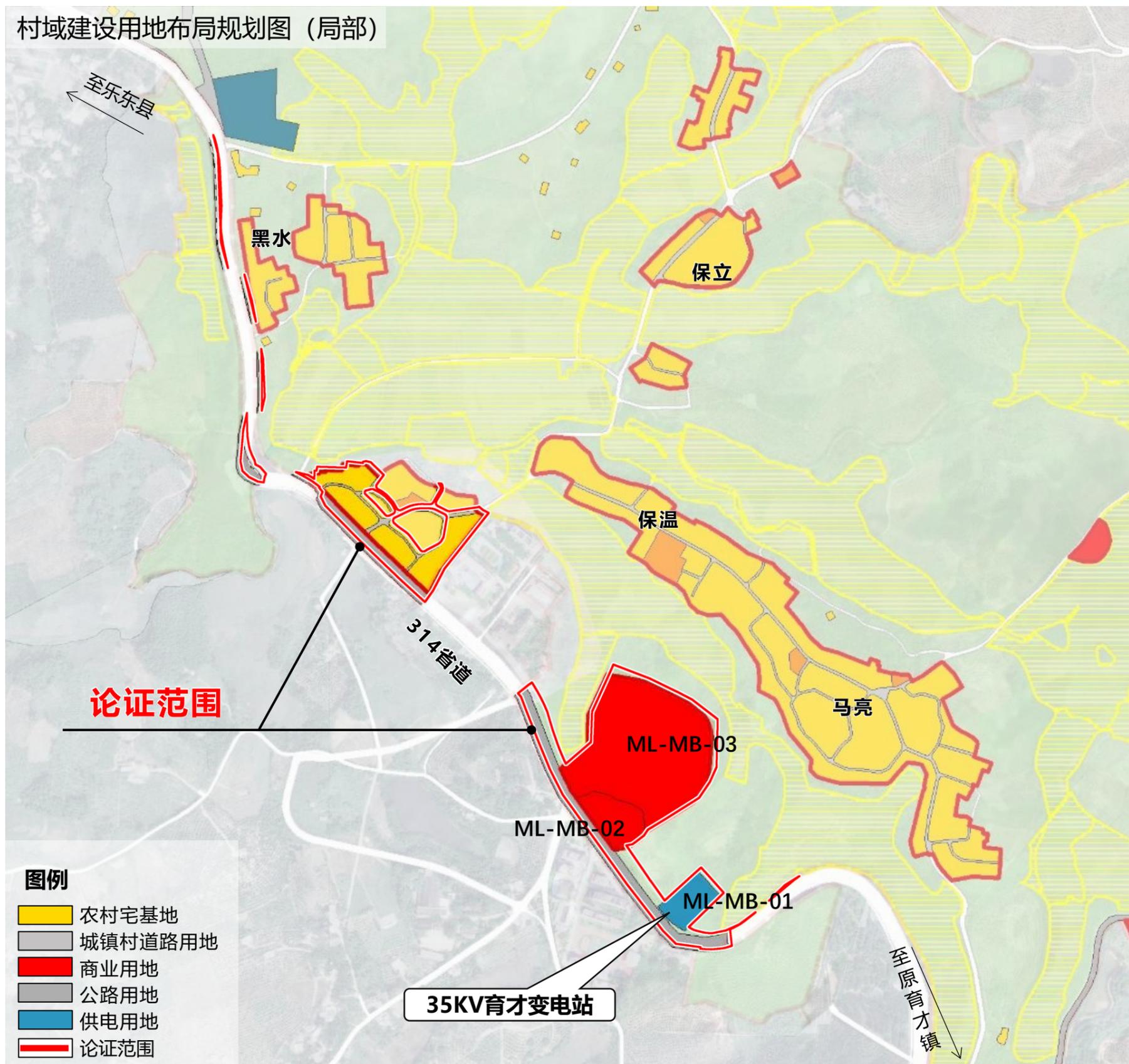


03 上位规划分析

根据《三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划（2023-2035）》论证范围内规划用地有：**商业用地、农村宅基地、公路用地、城镇村道路用地、供电用地。**

- **农村宅基地**：面积约1.09公顷（16.28亩）。
- **商业用地**：2块，用地性质为商业用地，ML-MB-02、ML-MB-03地块，用地面积分别约为0.48公顷（7.19亩）和3.02公顷（45.26亩）
- **公用设施用地**：ML-MB-01地块，用地性质为供电用地，用地面积约0.38公顷（5.72亩），为35KV育才变电站。

序号	分地块编码	地类名称	面积 (公顷)	比例 (%)
1	ML-MB-01	供电用地	0.38	5.58
2	ML-MB-02	商业用地	0.48	7.02
3	ML-MB-03		3.02	44.19
4		城镇村道路用地	0.23	3.44
5		公路用地	1.63	23.87
6		农村宅基地	1.09	15.90
总计			6.83	100.00



04 规划修改依据

■ 适用法律法规

➤ 法律法规

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；
- 3、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 4、《海南自由贸易港土地管理条例》（2023年修订）；
- 5、《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2025年1月1日起施行）

➤ 相关规划

- 6、《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- 7、《三亚市育才生态区马亮村村庄建设规划（2023-2035）》；

➤ 规范标准

- 8、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- 9、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023）；
- 10、《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）；
- 11、《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）
- 12、《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）》（琼自然函〔2024〕432号）
- 13、国家、省、市其它相关法律法规和标准规范。

■ 适用法律法规

➤ 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）

第二十二條乡、镇人民政府组织编制乡规划、村庄规划，报上一级人民政府审批。村庄规划在报送审批前，应当经村民会议或者村民代表会议讨论同意。

第四十八條修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改后的控制性详细规划，应当依照本法第十九、条第二十条规定的审批程序报批。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。

修改乡规划、村庄规划的，应当依照本法第二十二条规定的审批程序报批。

04 规划修改依据

■ 适用法律法规

➤ 《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2025年1月1日起施行）

第二十条 有下列情形之一的，可以依法对国土空间详细规划进行修改：

- （一）所依据的有关国土空间规划发生变化，确需修改的；
- （二）国家和省重大水利、交通、能源等基础设施以及其他重大工程建设项目需要的；
- （三）村民、村民小组、村民委员会提出城镇开发边界外村庄规划修改建议，组织编制机关认为确有必要修改的；
- （四）经国土空间规划实施评估确需修改的；
- （五）因公共利益、公共安全等确需修改的；
- （六）法律法规规定的其他情形。

修改涉及强制性内容的，应当按照原审批程序报批；不涉及强制性内容的，报批程序由省人民政府自然资源和规划主管部门确定。国家另有规定的，从其规定。

修改单元详细规划，涉及国土空间总体规划强制性内容和约束性指标调整的，应当先依法修改国土空间总体规划。修改地块详细规划，涉及单元详细规划强制性内容和约束性指标调整的，应当先依法修改单元详细规划。

单元详细规划和地块详细规划可以一并修改。

马亮村民代表大会审议关于调整ML-MB-02地块规划用地指标事宜

村民代表会议（村民会议）决议

会议时间	2024年7月31日	会议地点	马亮村村委会会议室
参加会议人员	村“两委”班子成员、马亮村工作人员、村民代表、监督委员会、村小组正（副）组长		
缺席人员及原因			
提议事项	审议关于调整ML-MB-02地块规划用地指标事宜。		
主持人	曹新强	记录员	曹慧萍
会议内容	曹新强：本次会议旨在审议关于调整ML-MB-02地块规划用地指标的相关事宜。该地块位于育才中心镇校场路及保港小组集体土地，面积约52亩，因国际临海交通中心建设需要，决定对该地块予以征用，为此特召开此次会议进行讨论与表决。		

1. 02地块的规划，1.规划用地指标对农村经济发展和村民增收所具有的重要意义。

2. 村民代表和村小组长针对地块调整可能产生的影响进行讨论，其重点关注集中在项目建设和村民生活造成的影响，并求就业机会等方面。

3. 经村工作人员和村两委“班子成员”对村民的疑问进行解答和说明，经调查会充分保障村民合法权益，并积极解决相关问题。

4. 经过充分的讨论和沟通，全体参会人员一致表决通过，同意调整ML-MB-02地块规划用地指标。

第 页

第 页

本项目修改为技术修正314省道（马亮村段）规划道路线位、根据土地权属修正产业用地地块边界、并充分保障村民建房需求修正农村宅基地边界等民生项目，启动调整原因符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》第二十条第（三）款规划修改情形：村民、村民小组、村民委员会提出城镇开发边界外村庄规划修改建议，组织编制机关认为确有必要修改的。

04 规划修改依据

■ 适用法律法规

➤ 《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）

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。**

➤ 《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）》（琼自然函〔2024〕432号）

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。……

（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。

为推进榴莲产业与旅游融合发展，拟在ML-MB-02地块打造榴莲国际交流中心旅游配套项目，符合“因城乡融合、区域一体化发展和旅游开发等合理需要”准入要求，项目已更新纳入三亚市国土空间总体规划重点项目清单。**本次规划修改情形属于“因城市国土空间总体规划发生变化，需要修改的”，符合《海南自由贸易港国土空间规划条例》第二十条第（一）款规划修改情形，依法按程序启动规划修改程序。**

新增列入国空重点建设项目的批复

乐东龙栖湾改线工程 36#闸室项目、天涯区回新路垃圾转运站项目、三亚市中心血站项目、三亚市望岭路学校及幼儿园建设项目、海南蜈支洲旅游开发股份有限公司三亚蜈支洲岛人工鱼礁项目、三亚市南山滨海步道旅游服务配套项目和三亚河幸福河湖建设项目、三亚市中级人民法院刑场用地、三亚航空旅游职业学院新校区建设项目、三亚市大茅片区海榆中线西侧部分用地项目、吉阳区飞来湾农文旅综合体和美乡村项目、榴莲国际交流中心旅游配套项目、海南三亚·“天涯贡此食”共享农庄项目、三亚水蛟·土特产农旅融合产业园项目、三亚水蛟·新奇特优水果交流中心项目、南林罗葵至尖岭公路（三亚段）项目和深海所部队置换用地项目。



05 规划修改程序

➤ 《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）

(四)严格规范控制性详细规划调整程序。将规划调整分为重大调整、一般调整和技术修正。

重大调整是指其他用途用地调整为经营性用地、经营性用地之间调整，包括调整用地性质、容积率等规划条件的情形。严格限制规划重大调整，对确需调整的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，采取听证会或其他方式征求规划地段内利害关系人的意见，并形成专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案；修改后的规划，应当经市县规划委员会审议通过后，按法定程序报批。对已委托下放给市县的事项以外的重要规划控制区范围内规划重大调整的，除履行上述程序外，应由市县报省自然资源和规划厅审查审批。……规划调整不得违反国土空间规划约束性指标和刚性管控要求审批，不得以城市设计、工程设计或建设方案等非法定方式擅自修改规划、违规变更规划条件，不得以办公会议纪要或领导圈阅批示等形式代替法定决策和审批程序批准或调整规划。

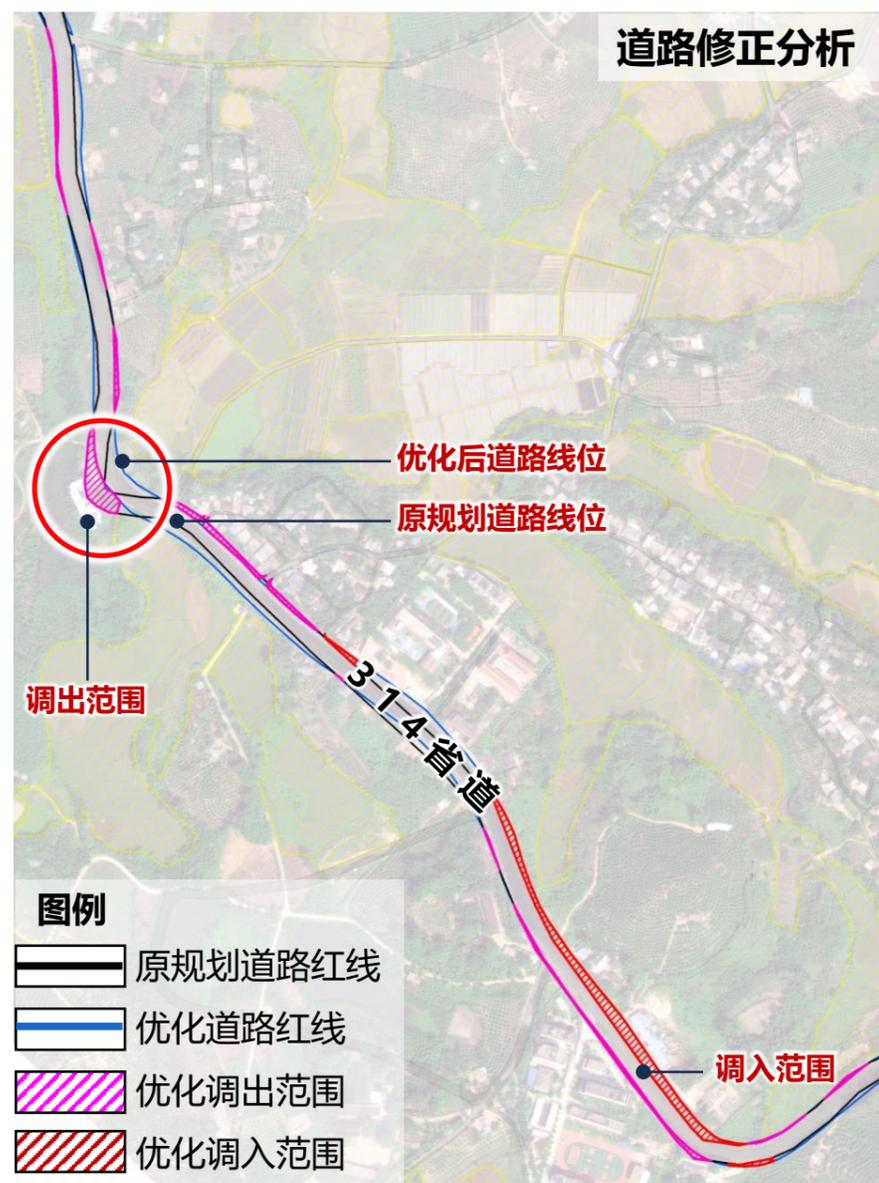
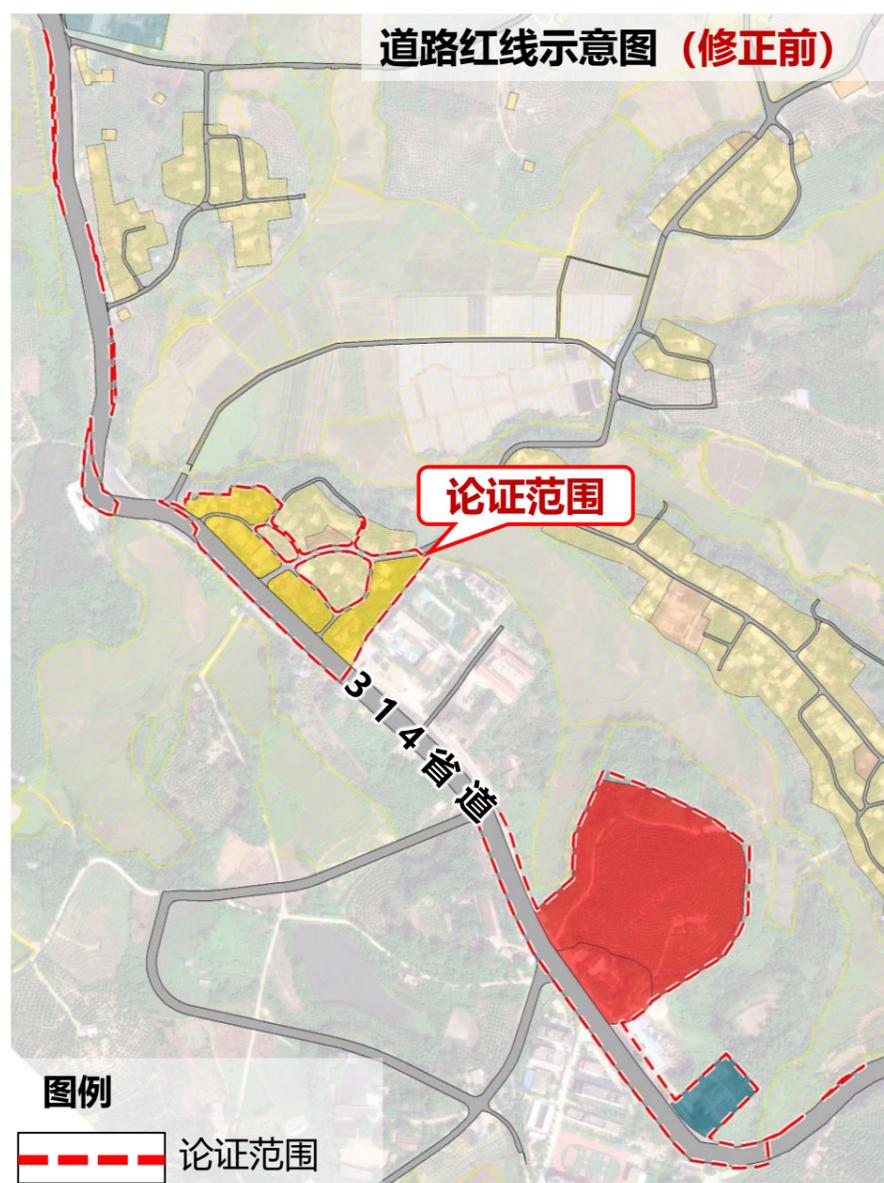
本项目拟修改ML-MB-02、ML-MB-03地块规划指标，修改内容涉及地块容积率、建筑高度等规划指标修改，为“调整用地容积率等规划条件的情形”，本次规划修改属于重大调整，按法定程序启动修改。

06 规划修改内容——道路修正

本次道路修正涉及314省道（马亮段）线位，及村庄内与其衔接的城镇村道路用地红线修正。

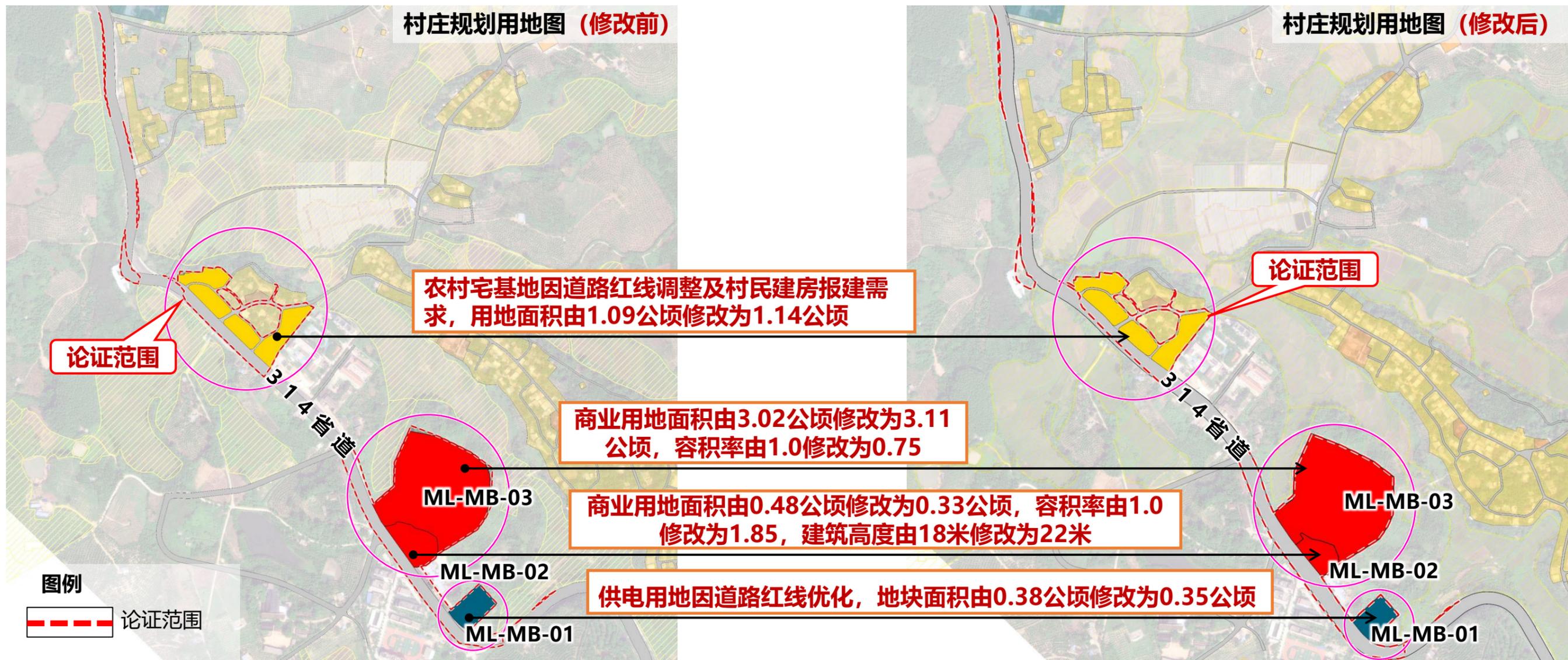
- 314省道（马亮段）线位优化长度约1.4公里，修正后公路用地增加171 m²
- 城镇村道路用地优化长度约0.59公里，修正后城镇村道路用地增加59m²。

用地类型	用地性质	用地面积 (m ²)		
		修正前	修正后	变化量
交通运输用地	公路用地	16294	16466	171
	城镇村道路用地	2347	2406	59
合计		18642	18872	230



06 规划修改内容——沿线地块修改

- **地块边界修改**：结合道路红线优化及项目建设需求，优化道路沿线产业用地、农村宅基地、供电用地地块边界，指标情况详见下表。
- **地块指标修改**：
 - 拟将ML-MB-02地块容积率由1.0修改为1.85，建筑高度由18米修改为22米，建筑密度由40%修改为35%，绿地率由25%修改为30%。
 - 拟将ML-MB-03地块容积率由1.0修改为0.75，建筑密度由40%修改为35%，绿地率由25%修改为30%。



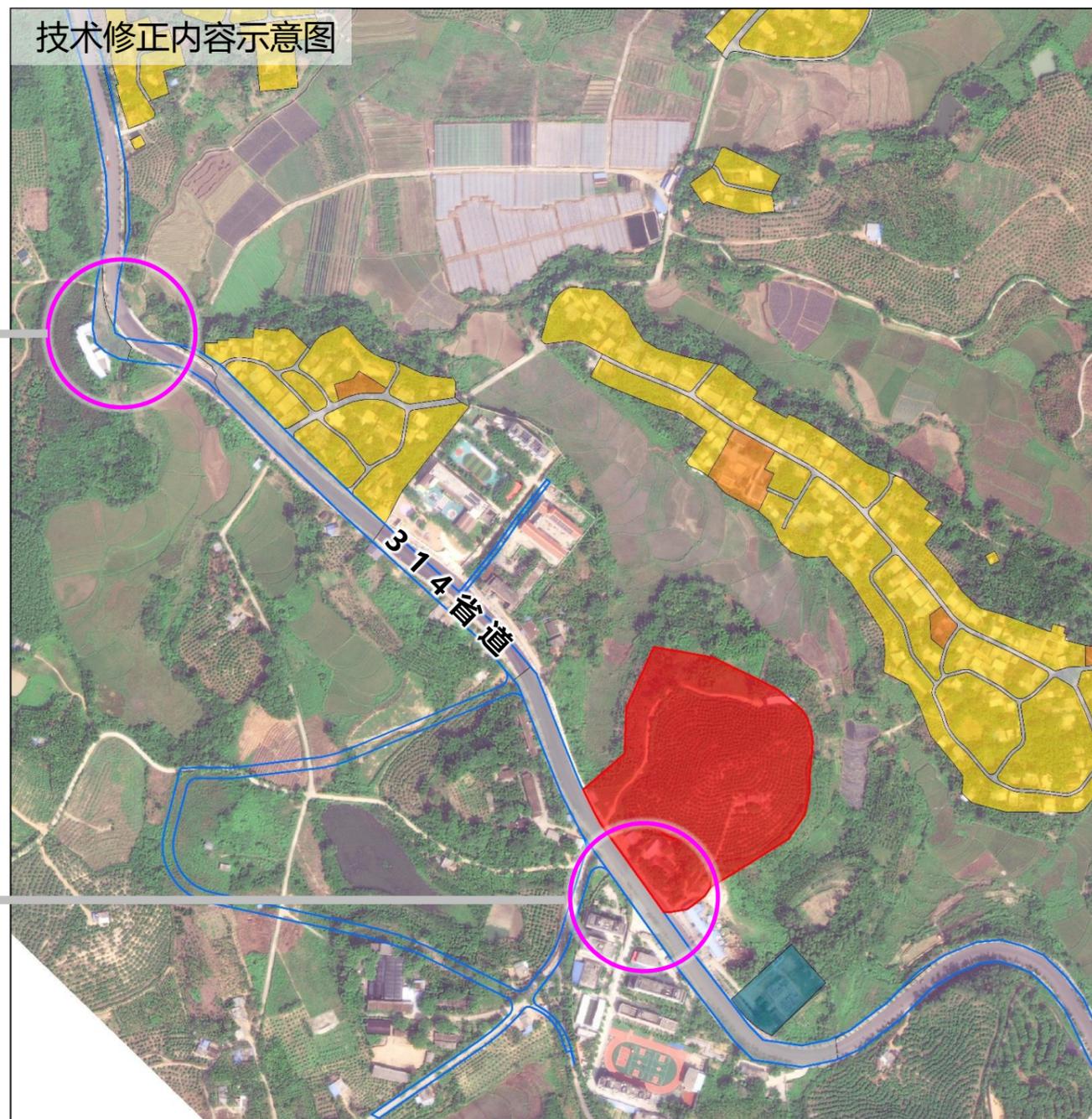
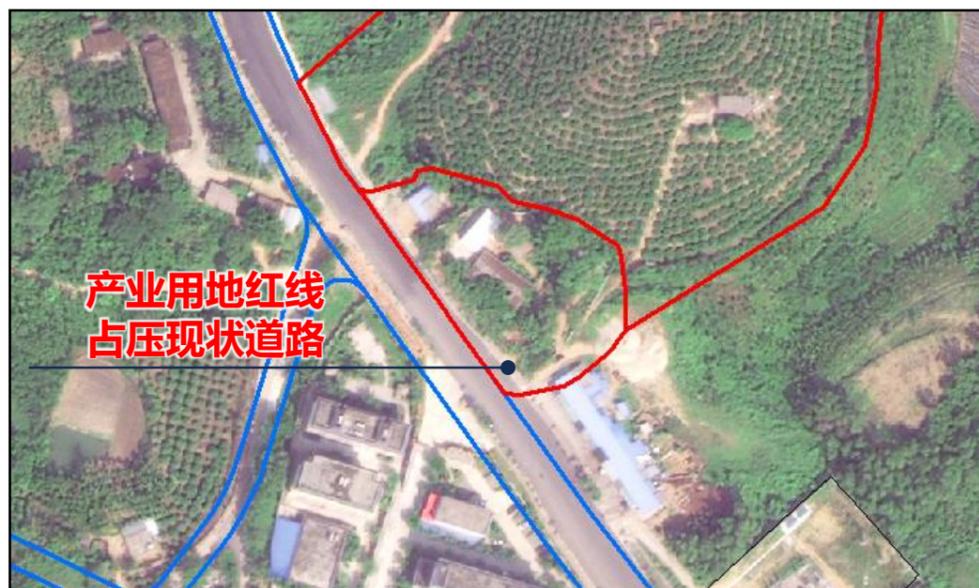
地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑高度 (≤m)
—	0703	农村宅基地	10856	—	—	—	—	12
ML-MB-01	1303	供电用地	3813	1907	0.5	20	30	12
ML-MB-02	0901	商业用地	4793	4793	1.0	40	25	18
ML-MB-03	0901	商业用地	30172	30172	1.0	40	25	15
合计			49634	36872				

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	建筑高度 (≤m)
—	0703	农村宅基地	11420	—	—	—	—	12
ML-MB-01	1303	供电用地	3544	1772	0.5	20	30	12
ML-MB-02	0901	商业用地	3318	6138	1.85	35	30	22
ML-MB-03	0901	商业用地	31121	23341	0.75	35	30	15
合计			49403	31251				

07 修改必要性分析

■ 做好村庄规划的动态维护，技术修正村庄规划存在的问题

因现行马亮村庄规划中314省道（马亮村段）道路红线与现状道路不符、局部不符合道路设计规范等技术问题，未来将会影响道路改造建设，及影响周边地块项目的落地建设。为落实产业项目的建设及村民建房等需同步修正道路线位。做好现行村庄规划动态维护，才能保障国土空间规划依法、公平、公正的有效实施。



07 修改必要性分析

■ 优化区域产业空间布局，带动当地产业发展

依据《海南省热带特色高效农业全产业链培育发展三年（2022—2024）行动方案》，方案明确指出，引进培育榴莲优质品种资源，科学合理种植规划布局，扩大榴莲种植面积，探索发展榴莲精深加工，打造榴莲全产业链。本项目涉及的产业用地拟建设榴莲国际交流中心，作为三亚市重点榴莲产业项目，**项目建设将进一步完善榴莲产业体系，优化榴莲产业结构，推进榴莲产业一二三产融合发展，带动片区产业发展，实现产业、文化、旅游的融合，保障产业项目建设是有必要的。**



首页 > 新闻 > 政务动态 > 厅局

我省出台《方案》培育发展热带特色高效农业全产业链

2022-05-18 09:45 来源：海南日报 【字体：大 中 小】 打印

我省出台《方案》培育发展热带特色高效农业全产业链 全产业链培育发展17个产业

海南日报讯(记者 傅人意)省农业农村厅近日出台《海南省热带特色高效农业全产业链培育发展三年(2022—2024)行动方案》(以下简称《行动方案》),明确我省三年内聚焦农业主导产业,实施水稻、冬季瓜菜、水产养殖、天然橡胶、南繁种业等17个产业全产业链培育发展任务。

《方案》明确,到今年底,全产业链培育发展试点顺利开展,争取5个重点产业入选国家优势特色产业集群、现代农业产业园、产业强镇和省级现代农业高质量发展产业园等产业融合发展平台。到2023年底,17个重点产业培育发展工作全面开展,试点产业链不断健全,入选国家优势特色产业集群等产业融合发展平台的重点产业争取达到10个。到2024年底,17个重点产业链基本建成,争取15个重点产业入选国家优势特色产业集群等产业融合发展平台,同时乡村产业链、供应链现代化水平大幅提升,现代农业产业体系基本形成。

为实现上述目标,《方案》分为三个实施步骤:试点先行阶段(2022年4月—2022年12月),建立全产业链统筹推进机制,印发农业产业链发展总体方案。以芒果、文昌鸡、天然橡胶、南繁种业为主导产业开展全产业链培育发展试点。全面实施阶

产业化水平。打造火龙果全产业链。

14. 菠萝产业。丰富菠萝品质资源，引进推广成熟优良品种；搭建菠萝产业技术及设备共享合作平台，拉长农产品产业链条；培育海南菠萝地理标识品牌，强化在日韩等成员国的宣传推介，拓宽销售渠道，探索精深加工。打造菠萝全产业链。

15. 蜜瓜产业。坚持做大设施蜜瓜、做精滴管蜜瓜、做强大田蜜瓜；推广蜜瓜种植机械作业，开展蜜瓜新品种选育、新技术推广应用、标准化栽培、病虫害绿色防控，打造全国冬季精品蜜瓜标准化生产基地，推动蜜瓜产业向规模化、标准化、精品化、集约化方向发展。打造蜜瓜全产业链。

16. 榴莲产业。引进培育榴莲优质品种资源，科学合理种植规划布局，依据其适应性在全省划分适宜区、次适宜区及不适宜区；采取榴莲与槟榔、香蕉、橡胶等间套种、果园生草栽培等种植模式，扩大榴莲种植面积；强化肥水管理、病虫害防控等关键技术示范推广，确保产品品质；探索发展榴莲精深加工。打造榴莲全产业链。

17. 茶产业。挖掘五指山大叶种茶等海南特色茶叶资源，加大引进培育优质茶叶品种资源，推进品种培优，品质提升。重点围绕五指山、白沙、琼中等传统产茶制茶市县，挖掘传统茶叶生产

07 修改必要性分析

■ 切实解决村民生产、生活刚性需求

根据村民合理的建房需求，优化宅基地布局，切实保障农民合理的住房需求是有必要的。

• 《关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》

明确保障农村村民住宅建设用地的计划指标需求，以及改进农村村民住宅用地的农转用审批等措施，合理规划和利用宅基地促进节约集约利用土地资源。

• 《海南省村庄规划编制技术导则（试行）》

坚持以人民为中心，以问题为导向，按照务实、管用、可操作、能落地的总要求，**切实解决村民生产、生活刚性需求。落实村民主体地位，尊重村民意愿、鼓励村民深度参与，切实反映村民对建设美丽、宜居、生态、文明新农村的美好愿景。**



Search bar with '标题' dropdown, '搜索' button, and '高级检索' button.

名称	自然资源部 农业农村部关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知		
索引号	000019174/2020- 00377	主题	国土空间用途管制
发文字号	自然资发〔2020〕128号	发布机构	部委联合发文
生成日期	2020年07月29日	体裁	通知
实施日期		废止日期	

自然资源部 农业农村部关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门、农业农村（农牧）厅（局、委），新疆生产建设兵团自然资源局、农业农村局：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，保障农村村民住宅建设合理用地，针对当前存在的计划指标需求不平衡、指标使用要求不够明确、指标有挪用等问题，现通知如下：

一、计划指标单列。各省级自然资源主管部门会同农业农村主管部门，每年要以县域为单位，提出需要保障的农村村民住宅建设用地计划指标需求，经省级政府审核后报自然资源部。自然资源部征求农业农村部意见后，在年度全国土地利用计划中单列安排，原则上不低于新增建设用地计划指标的5%，专项保障农村村民住宅建设用地，年底实报实销。当年保障不足的，下一年度优先保障。

二、改进农村村民住宅用地的农转用审批。对农村村民住宅建设占用农用地的，在下达指标范围内，各省级政府可将《土地管理法》规定权限内的农用地转用审批事项，委托县级政府批准。

三、加强规划管控。在县、乡级国土空间规划和村庄规划中，要为农村村民住宅建设用地预留空间。已有村庄规划的，要严格落实。没有村庄规划的，要统筹考虑宅基地规模和布局，与未来规划做好衔接。要优先利用村内空闲地，尽量少占耕地。

四、统一落实耕地占补平衡。对农村村民住宅建设占用耕地的，县级自然资源主管部门要通过储备补充耕地指标、实施土地整治补充耕地等多种途径统一落实占补平衡，不得收取耕地开垦费。县域范围确实无法落实占补平衡的，可按规定在市域或省域范围内落实。

五、严格遵守相关规定。农村村民住宅建设要依法落实“一户一宅”要求，严格执行各省（自治区、直辖市）规定的宅基地标准，不得随意改变。注意分户的合理性，做好与户籍管理的衔接，不得设立互为前置的申请条件。人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，可以按照《土地管理法》采取措施，保障户有所居。充分尊重农民意愿，不提倡、不鼓励在城市和集镇规划区外拆并村庄、建设大规模农民集中居住区，不得强制农民搬迁和上楼居住。宅基地审批要严格落实《农业农村部 自然资源部关于规范农村宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）。

各省级自然资源、农业农村主管部门要结合实际制订实施细则。

自然资源部 农业农村部
2020年7月29日

综上所述，本项目的修改为做好村庄规划的动态维护，技术修正村庄规划存在的问题，为保障旅游配套设施建设，及保障村民建房需求等民生项目建设需求，对建设城乡融合发展格局具有重要意义，因此本次规划修改是有必要的。

08 修改后图则

