

三亚市育才片区YC0-3-1等地块 土地征收成片开发方案

三亚市人民政府

2024 年 11 月

目 录

一、背景	3
(一) 编制背景	3
(二) 编制原则	4
二、编制依据	5
三、基本情况	6
(一) 成片开发的面积、区位、四至范围	6
(二) 社会经济概况	7
(三) 土地利用现状分析	8
(四) 土地权属情况	9
(五) 基础设施规划及建设情况	11
四、与相关规划及政策的符合性分析	13
(一) 与《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”划定成果的符合性分析	13
(二) 与控制性详细规划的符合性分析	13
(三) 与年度国民经济和社会发展规划衔接情况	14
(四) 与批而未供或者闲置土地处理的符合性分析	15
五、必要性及主要内容	16
(一) 必要性分析	16
(二) 主要用途及功能	16
(三) 实施计划	17
六、公益性用地	19
(一) 公益性用地构成	19
(二) 公益性用地占比	19

七、 效益分析 21

 （一） 土地利用效益 21

 （二） 经济效益 21

 （三） 社会效益 21

 （四） 生态效益 22

八、 权益保障 23

 （一） 政策保障 23

 （二） 落实耕地占补平衡计划 23

 （三） 落实土地征收安置补偿方案 24

九、 结论 26

十、 附表、附件、附图 27

 （一） 附表 27

 （二） 附件 27

 （三） 附图 27

一、背景

（一）编制背景

根据新修正的《中华人民共和国土地管理法》，自 2020 年 1 月 1 日新《土地管理法》启用之后，军事、外交用地、基础设施建设、公共事业建设、扶贫搬迁、保障性安居工程建设、在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地以及法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地等情形，确需征收农民集体所有土地的，可以依法实施征收。

另外海南省自然资源和规划厅结合海南省实际发布的《海南省土地征收成片开发标准实施细则》（琼自然资规〔2024〕4 号）及 2023 年 10 月自然资源部印发《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7 号）（以下简称《标准》），规定成片开发建设需要用地而实施土地征收的，需要编制土地征收成片开发方案，并按程序进行审批。

为保障经济和社会发展用地需求，依法推进农村集体所有土地征收工作，切实维护被征地农村集体和农民利益。为此，三亚市人民政府在衔接《三亚市 2023 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2024 年国民经济和社会发展规划的报告》《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》《三亚市育才 LM02 地块规划用地性质及指标论证》《育才片区北侧 YC0-3-1、YC0-3-2 地块规划用地性质及指标论证》的基础上，依据《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》（自然资规〔2023〕7 号）和《海南省土地征收成片开发标准实施细则》（琼自然资规〔2024〕4 号）等相关标准及要求，依法组织编制《三亚市育才片区 YC0-3-1 等地块土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

（二）编制原则

1. 保护耕地原则

严格落实《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》开发保护要求，按照《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》（自然资规〔2023〕7 号）的要求，贯彻国土空间用途管制制度，确保土地征收成片开发范围不占用永久基本农田，严格控制非农业建设占用农用地，尽量建设项目不占用耕地。

2. 节约集约原则

深入贯彻新发展理念，依据经济社会发展情况、产业特征和建设实际，充分考虑建设项目类型、建设条件和其他影响土地利用的各类因素以及土地资源利用、工程投资、环境保护等技术经济条件，选择有利于节约集约用地的先进生产工艺和技术，深入挖掘土地利用潜力，提高土地利用效率。

3. 保护生态和可持续性原则

从生态系统的弹性出发，以生态优先、绿色发展为导向，立足于土地资源的持续利用和生态环境的改善以及保证社会经济的可持续发展，不占用永久基本农田，不触碰生态保护红线，不破坏当地生态敏感区域，谋求经济、社会、生态综合效益的最大化。

4. 维护权益原则

坚持以人民为中心的发展理念，全心全意为被征地农民服务，充分征求有关农村集体经济组织和农民意见，综合考虑被征地农民集体和农民的实际困难及合理诉求，以维护被征地农民合法权益，保证被征地农民长远生计有保障、生活水平不断提高。

二、编制依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
2. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）；
3. 《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》（自然资规〔2023〕7 号）；
4. 《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令第 61 号）；
5. 《海南省土地征收成片开发标准实施细则》（琼自然资规〔2024〕4 号）；
6. 《海南省人民政府关于进一步加强土地宏观调控提升土地利用效益的意见》（琼府〔2018〕3 号）；
7. 《海南省人民政府关于印发海南省土地节约集约利用办法的通知》（琼府〔2023〕9 号）；
8. 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）；
9. 《三亚市人民政府关于印发〈三亚市集体土地征收补偿安置管理规定（2013 年修订）〉的通知》（三府〔2013〕43 号）；
10. 《三亚市 2023 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2024 年国民经济和社会发展规划的报告》；
11. 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
12. 《三亚市育才 LM02 地块规划用地性质及指标论证》
13. 《育才片区北侧 YC0-3-1、YC0-3-2 地块规划用地性质及指标论证》；
14. 三亚市土地利用现状（2023 年度国土变更调查数据）。

三、基本情况

(一) 成片开发的面积、区位、四至范围

本次《三亚市育才片区 YC0-3-1 等地块土地征收成片开发方案》在《三亚市育才 LM02 地块规划用地性质及指标论证》和《育才片区北侧 YC0-3-1、YC0-3-2 地块规划用地性质及指标论证》的规划覆盖范围内，总用地面积为 6.9446 公顷（104 亩）。

本次项目的具体位置紧靠 S314 省道西南侧，位于三亚市育才生态区育才中心幼儿园对面。成片开发片区距离天涯互通 14 公里，距离崖州火车站 17 公里，距离南山火车北站 17 公里距离，距离三亚凤凰国际机场 19 公里。具体见图 3-1。



图 3-1 区位图分析

根据现场调研情况分析，本次《三亚市育才片区 YC0-3-1 等地块土地征收成片开发方案》的四至范围分别为北面至 S314 省道、东面至育才中

心学校、南面至三亚市育苗学校，西面至森林区域。具体见图 3-2。

本次成片开发项目的周边有育才中心学校、三亚市育苗学校及育才中心幼儿园、育才敬老院、育才大社区综合服务中心等建筑，人流量比较密集，周边缺少商业配套设施，对商业配套设施具有较大的需求。



图 3-2 区位分析图

(二) 社会经济概况

根据 2023 年三亚市国民经济和社会发展统计公报，2023 年全市地区生产总值（GDP）971.34 亿元，按不变价计算，同比增长 12.0%，占全省地区生产总值的比重为 12.9%。

按三次产业划分，第一产业增加值 110.89 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 132.64 亿元，同比增长 13.0%；第三产业增加值 727.81 亿元，同比增长 13.0%。三次产业结构为 11.4:13.7:74.9。

2023 年全市完成地方一般公共预算收入 147.42 亿元，同比增长 23.4%。

（三）土地利用现状分析

根据三亚市 2023 年度国土变更调查数据，《三亚市育才片区 YC0-3-1 等地块土地征收成片开发方案》范围内的农用地面积为 6.3910 公顷，占本成片开发范围土地面积的 92.03%；建设用地面积为 0.5331 公顷，占本成片开发范围土地面积的 7.68%；未利用地面积为 0.0205 公顷，占本成片开发片区范围土地面积的 0.30%。见表 3-1 和图 3-3。

表 3-1 土地利用现状地类统计表

现状地类		面积（公顷）	所占比例（%）
农用地	果园	1.8925	27.25
	坑塘水面	0.6343	9.13
	农村道路	0.2109	3.04
	其他林地	0.0880	1.27
	其他园地	1.7494	25.19
	乔木林地	0.7229	10.41
	灌木林地	0.9386	13.52
	水田	0.1545	2.22
	小计	6.3910	92.03
建设用地	科教文卫用地	0.1049	1.51
	公路用地	0.0024	0.03
	农村宅基地	0.4198	6.04
	商业服务业设施用地	0.0061	0.09
	小计	0.5331	7.68
未利用地	其他草地	0.0205	0.30
	小计	0.0205	0.30
总计		6.9446	100.00

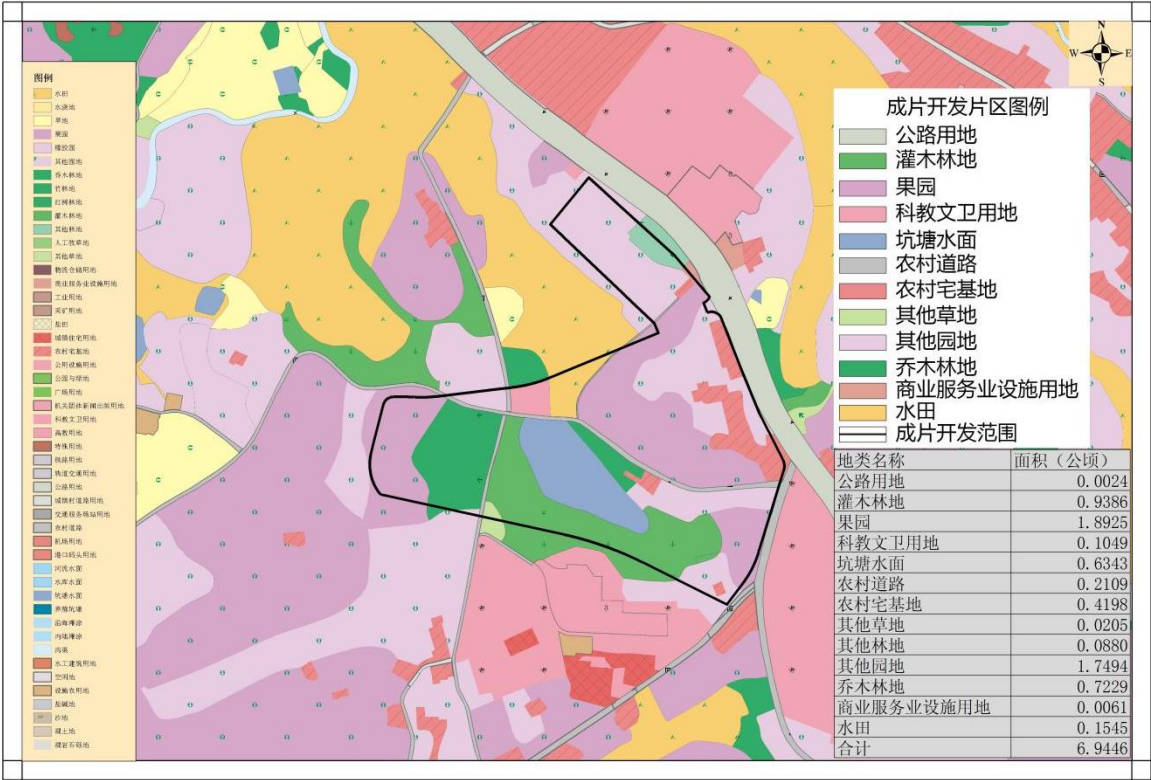


图 3-3 三亚市土地利用现状局部图

(四) 土地权属情况

成片开发片区范围内权属用地面积为 6.9392 公顷，已确权的有 6.0843 公顷，其中国有土地占 6.0349 公顷，集体土地占 0.0494 公顷，未确权的有 0.8549 公顷，已确权的集体土地涉及三亚市育才镇龙密村马独组农民集体等 1 个区 1 个村，土地权属信息明确，界址清楚。见表 3-2 及图 3-4。

表 3-2 权属面积信息表

权属类型	区名称	村集体	权属信息	面积（公顷）
已确权	育才生态区	龙密村	三亚市育才镇龙密村马独组农民集体	0.0494
	小计			0.0494
	国有土地		三亚威德明特教育有限公司	6.0349
	小计			6.0349
合计				6.0843
未确权				0.8549
总计				4.0502

注：1.权属使用“海南三亚平面坐标系”，成片开发范围红线使用“2000 国家大地坐标系”，因转坐标误差，所以权属总面积和成片开发面积不一致。

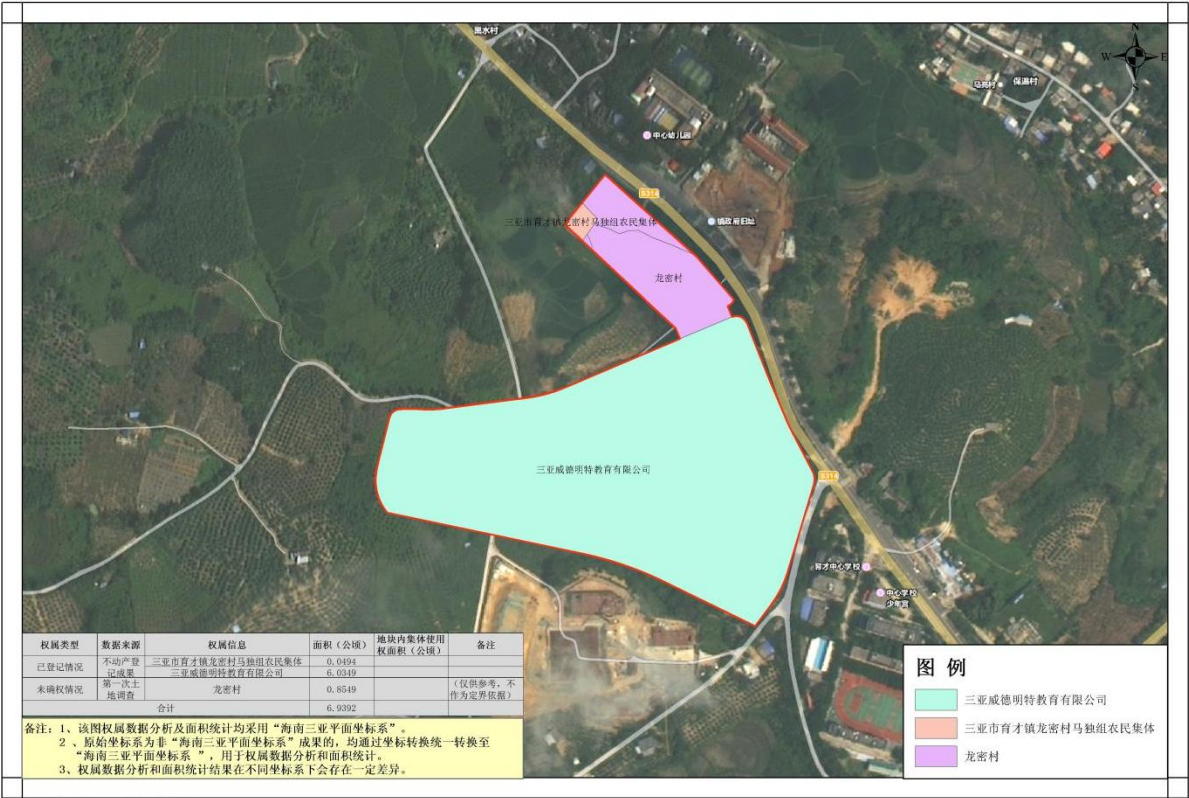


图 3-4 成片开发土地权属示意图

现场调研显示（见图 3-5）：成片开发片区土地现状主要是种植槟榔、荒地。成片开发片区周边已建有育才中心学校、三亚市育苗学校及育才中心幼儿园、育才敬老院、育才大社区综合服务中心等建筑，缺少商业服务设施，整体生活配套设施尚未完善，村民生产就业偏向技术行业或餐饮等服务业。本次土地征收成片开发范围未涉及农民房屋。

综上，本项目征收集体土地对村民生产生活影响较小，但是在实施征收工作的时候，仍需保障被征收集体土地的居民的生产生活需求。



图 3-5 现场调研照片

（五）基础设施规划及建设情况

1. 交通情况

根据《三亚市育才 LM02 地块规划用地性质及指标论证》《育才片区北侧 YC0-3-1、YC0-3-2 地块规划用地性质及指标论证》以及周边地块的规划情况，成片开发片区主要通过村庄道路连接省道或者直接连接省道。

考虑到学校的交通需求，优化成片开发片区外围道路，靠近省道出入段道路宽度为 10 米，其他路段保持在 3.5 米-4 米。详见图 3-6。



图 3-6 成片开发片区控制性详细规划局部图

2. 供排水情况

（1）供水情况

成片开发片区的自来水管网通过 314 省道连接育才区那浩水厂，那浩水厂近期规划供水能力达到 8000 立方米/日，远期作为配水水厂，水源取自外围灵曲水厂，规划水厂已经考虑育才片区的发展进行了一定的预留，供水量可满足成片开发片区的需求。

项目供水管网采用环状布置，规划供水主干管布置在进入学校的村道下，主干管管径为 DN400，供水支管根据用地布局，布置在靠近建筑的道路下，管径为 DN200。规划给水管采用 PE 管。

（2）排水情况

规划分流制雨水管，雨水根据地形就近排放至周边水体。

成片开发片区的零售商业用地产生的污水连接育才污水处理厂统一进行处理，教育用地产生的污水先由学校内部的化粪池处理，再连接育才污水处理厂接着处理，由此保证成片开发片区内部产生的污水能够全部得到处理保障。规划污水主干管布置在进入学校的村道下，污水管管径为 DN500，污水支管根据用地布局，布置在靠近建筑的道路上，管径为 DN500。

3. 电力情况

成片开发片区的电源引自育才 35KV 变电站，规划 10 千伏配电线路，采用埋地电缆的敷设方式，电缆沟尺寸为 1.08*0.7（m*m），沿 S314 省道及村道敷设，新建电力线路一般位于道路的南侧、北侧。

4. 电信情况

成片开发片区的通信依托育才通信局所，通信信号引自育才城区，规划通信线路全部采用埋地敷设，综合通信信主干管道容量为 8 孔，综合通信分支管道容量为 4-6 孔，新建通信管道布置在道路北侧、西侧。

5. 燃气情况

成片开发片区的规划气源为管道天然气，引自育才中压燃气管网。燃气输配管网沿路布置。燃气管道尽量避免布置在快车道下，一般布置在人行道或慢车道下，在个别狭窄道路，可考虑布置在绿化带内。新建燃气管道一般位于道路的北侧、西侧。

四、与相关规划及政策的符合性分析

（一）与《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”划定成果的符合性分析

根据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”划定成果，本次成片开发范围全部位于总体规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，同时不涉及永久基本农田和生态保护红线。本次成片开发方案严格落实上位规划对“三条控制线”的管控性要求，符合相关文件要求。详见图 4-1。

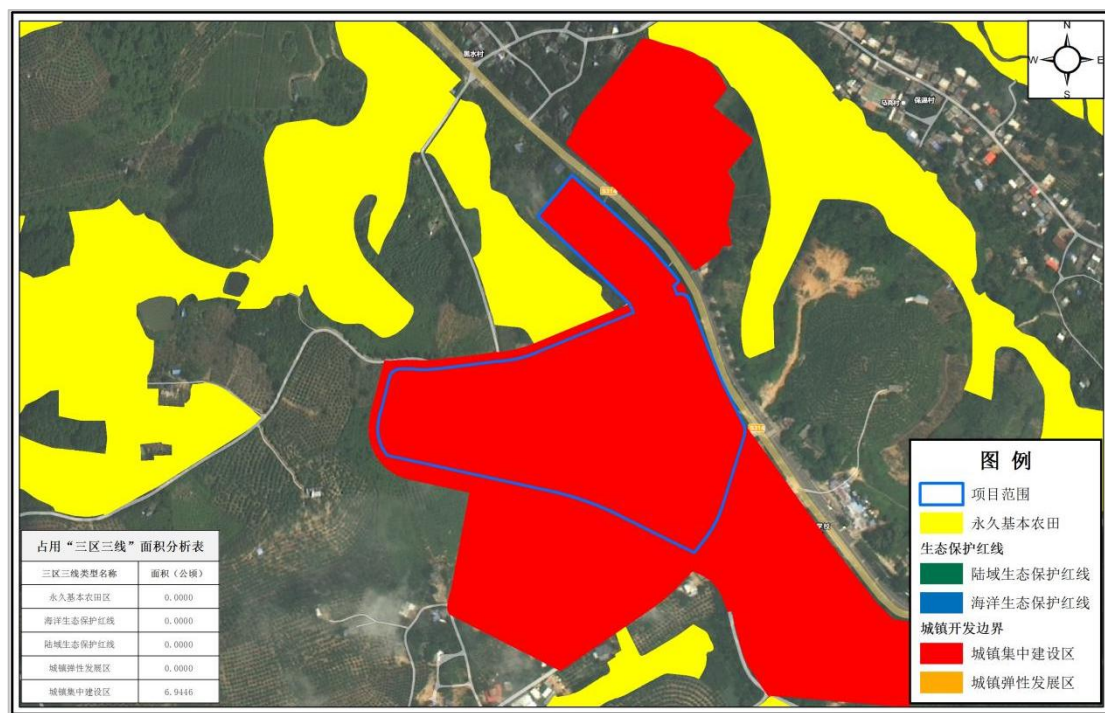


图 4-1 成片开发范围与“三区三线”分析图

（二）与控制性详细规划的符合性分析

根据《三亚市育才 LM02 地块规划用地性质及指标论证》《育才片区北侧 YC0-3-1、YC0-3-2 地块规划用地性质及指标论证》的编制成果，本次成片开发片区内土地利用规划为零售商业用地 0.8551 公顷、中小学用地 6.0396 公顷、城镇道路用地 0.0499 公顷，全部为建设用地。故本次土地征收成片开发方案符合《三亚市育才 LM02 地块规划用地性质及指标论证》

《育才片区北侧 YC0-3-1、YC0-3-2 地块规划用地性质及指标论证》编制成果的相关规定，详见表 4-1 及图 4-2。

本次成片开发片区的周边已根据相关规划实施建设的北边的育才大社区服务设施用地、东边的育才中心学校、南边的三亚市育苗学校等，详见图 4-2。

表 4-1 成片开发片区控制性详细规划类别面积统计表

用地类型	用地名称		用地代码	面积（公顷）
建设用地	商业服务业用地	零售商业用地	090101	0.8551
	教育用地	中小学用地	080406	6.0396
	交通运输用地	城镇道路用地	1207	0.0499
	总计			6.9446



图 4-2 成片开发片区控制性详细规划局部图

（三）与年度国民经济和社会发展规划衔接情况

根据《关于三亚市 2023 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2024 年国民经济和社会发展规划的报告》（以下简称《年度计划》）第二条 2024 年经济社会发展的主要预期目标和任务措施中，指出要加快推进城镇

开发边界内土地征收成片开发。推动崖州湾科技城、崖州湾科技城西北片区、海棠湾片区、中心城区片区、互联网信息产业园、天涯绿谷、梅村产业园、智谷产业园、临春片区、亚龙湾片区、大茅一中廖、岭新南片区、循环经济产业园等片区城镇开发边界内的土地纳入征收成片开发范围。

《关于三亚市 2023 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2024 年国民经济和社会发展规划的报告》于 2024 年 1 月 11 日三亚市第八届人民代表大会第五次会议通过。详见附件 1。

（四）与批而未供或者闲置土地处理的符合性分析

批而未供土地方面，根据海南省自然资源和规划厅在 2023 年初下达的任务基数，三亚市 2023 年批而未供土地基数 22336.20 亩，经海南省自然资源和规划厅同意核减 685.2 亩，现基数为 21651 亩，截至 2023 年底，共处置 5620.8 亩，处置率 25.96%，超额完成 2023 年自然资源部、海南省自然资源和规划厅下达的 25%处置率目标。

闲置土地方面，2021 年海南省人民政府印发《海南省闲置土地处置工作方案》，下发三亚市闲置土地任务台账 127 宗、5383.5 亩，扣除司法查封暂缓处置的 6 宗、68.1 亩外，处置基数为 121 宗、5315.4 亩。截至 2023 年底，三亚市已处置 83 宗、4099.77 亩用地，处置率为 77.13%，超额完成 2023 年海南省人民政府下达的 75%处置率目标。

综上，三亚市自 2022 年起批而未供土地或闲置土地处置工作不存在连续两年未完成省下达的处置目标。详见表 4-2。

表 4-2 三亚市批而未供或者闲置土地完成情况表

类型	年份	省资规厅下达的年度处置率目标 (%)	三亚市资规局完成处置率 (%)
闲置土地	2022	15	35.13
闲置土地	2023	75	77.13
批而未供土地	2022	25	39.58
批而未供土地	2023	25	25.96

五、必要性及主要内容

（一）必要性分析

成片开发片区范围位于城镇开发边界集中建设区范围内。纳入土地征收成片开发，有利于政府统一组织实施基础设施建设，统一组织项目招商引资，加快推动区域的开发建设。同时，将该区域纳入土地征收成片开发，也有利于统一土地征收补偿。

1. 完善育才生态区公共配套设施、填补高级中学的不足

根据人口工作调查，育才生态区现状总人口 41604 人，现分布初级中学 2 所，小学 4 所，暂无高级中学。根据《三亚市天涯区中小学校布局规划（2018-2035）》，未来将布局 5 所小学，2 所初级中学，未涉及高级中学。综合考虑未来育才生态区人口增加及发展要求，完善教育配套服务设施，拟在育才生态区布局一所高级中学。

2. 完善育才生态区商业配套设施、打造商业服务综合体

根据项目周边的用地条件，包含育才中心幼儿园、育才中心学校等学校及社区服务中心、敬老院等公共服务设施，同时项目周边还有一定数量的村庄，缺少成型的商业配套设施。本次成片开发片区的建设可以采用小型商业服务综合体的形式，为周边学生、教师、居民提供购物、餐饮、娱乐、休闲等功能。

（二）主要用途及功能

1. 主要用途

为了有效地引导开发，适应未来建设管理及应对市场需求，根据《三亚市育才 LM02 地块规划用地性质及指标论证》《育才片区北侧 YC0-3-1、YC0-3-2 地块规划用地性质及指标论证》的编制成果，《三亚市育才片区 YC0-3-1 等地块土地征收成片开发方案》地块的主要用途为：零售商业用

地 0.8551 公顷，主要开发为商业服务区；中小学用地 6.0396 公顷，主要开发为教育服务区。详见表 5-1。

表 5-1 成片开发片区范围内地块用途及实现功能统计表

地块编号	用途	功能	地块面积 (公顷)
YC0-3-1	零售商业用地	商业服务区	0.8551
LM02-01	中小学用地	教育服务区	6.0396
合计			6.8947

2. 主要功能

根据成片开发片区的控制性详细规划、区域国民经济和社会发展规划等。本次成片开发范围内拟安排项目主要实现成片开发片区商业服务、教育服务配套设施、满足该区域生产生活需求的功能。

(三) 实施计划

1. 成片开发期限

本次成片开发总用地面积为 6.9446 公顷，根据实际开发面积、开发困难程度、经济社会发展需求等情况，以及遵守节约集约土地利用的原则，确定本次成片开发片区的开发周期为 2024 年至 2026 年，2 年内实施完毕。

2. 实施计划

根据《三亚市育才 LM02 地块规划用地性质及指标论证《育才片区北侧 YC0-3-1、YC0-3-2 地块规划用地性质及指标论证》的编制成果和实际情况，本次成片开发片区计划分二期开发，详见表 5-2 和图 5-1。

一期:主要开发 LM02-01 地块和周边的城镇道路用地，开发面积为 6.0895 公顷，时间为 2024 年-2025 年，主要地块用途为中小学用地和城镇道路用地。

二期:主要开发 YC0-3-1 地块，开发面积为 0.8551 公顷，时间为 2025 年-2026 年，主要地块用途为零售商业用地。

表 5-2 实施计划表

序号	开发序列	拟建设项目名称	控规用地性质	面积（公顷）	拟开发建设时间
1	一期	教育服务区	中小学用地	6.0396	2024 年-2025 年
			城镇道路用地	0.0499	
2	二期	商业服务区	零售商业用地	0.8551	2025 年-2026 年
总计				6.9446	——

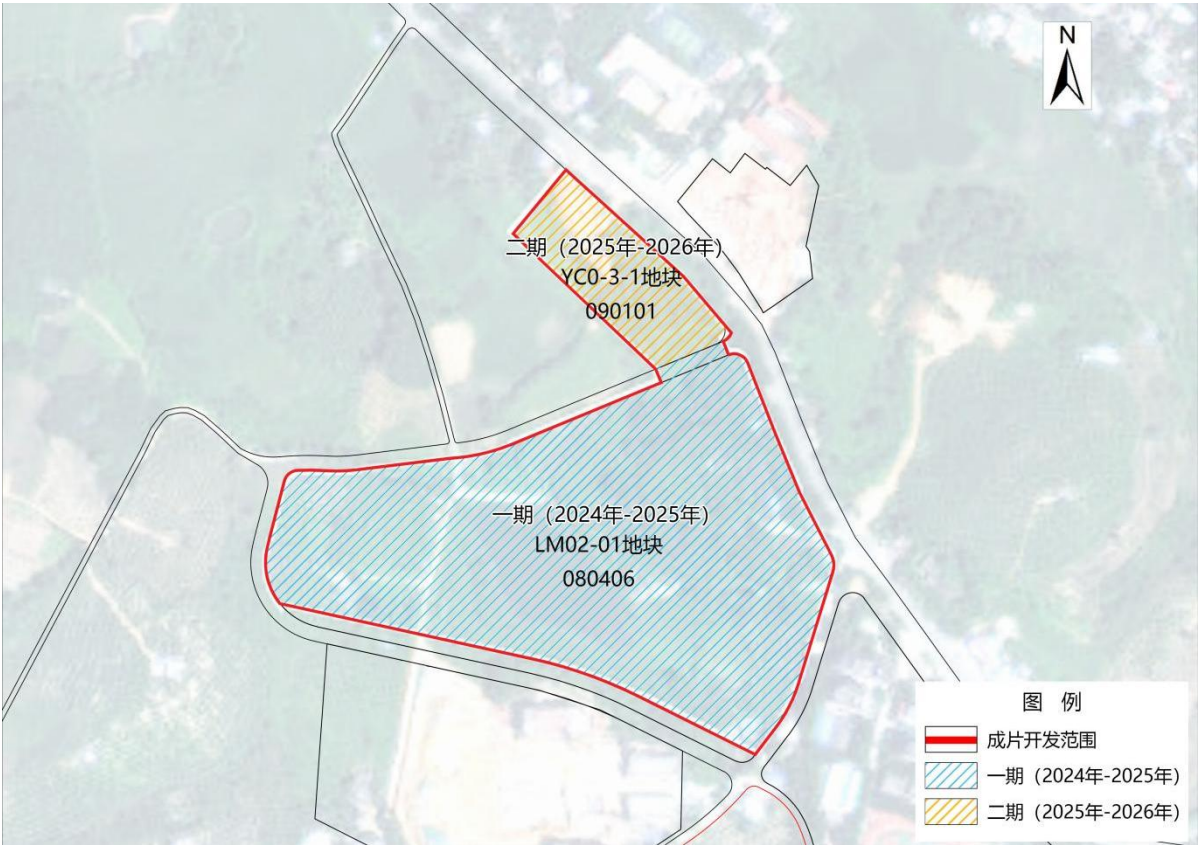


图 5-1 实施计划图

六、公益性用地

（一）公益性用地构成

根据《海南省土地征收成片开发标准实施细则》（琼自然资规〔2024〕4号）的相关规定，土地征收成片开发范围内的公益性用地指《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）中的公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、特殊用地（不含风景名胜设施用地）、城镇社区服务设施用地、公用设施营业网点用地以及其他公益性用地。公益性用地包括成片开发范围内已建成以及按照规划需要新建设的公益性项目用地。

（二）公益性用地占比

根据《海南省土地征收成片开发标准实施细则》（琼自然资规〔2024〕4号）的相关规定，在控制性详细规划范围内，分批编制土地征收成片开发方案的，可以按照整个控制性详细规划范围核定公益性用地比例，而不单独对每个土地征收成片开发方案内的公益性用地比例进行核定，土地征收成片开发范围内的公益性用地比例一般不低于 40%（不含产业园区）。

根据《三亚市育才 LM02 地块规划用地性质及指标论证》《育才片区北侧 YC0-3-1、YC0-3-2 地块规划用地性质及指标论证》的编制成果。本次成片开发范围内公益性用地有城镇道路用地和中小学用地。公益性用地总面积为 6.0895 公顷，占成片开发总面积 87.69%，符合《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）及《海南省土地征收成片开发标准实施细则》（琼自然资规〔2024〕4号）等有关公益性要求。见表 6-1 和图 6-1。

表 6-1 公益性用地构成表

用地名称	用地代码	面积（公顷）	比例
中小学用地	080406	6.0396	86.97%
城镇道路用地	1207	0.0499	0.72%
公益性用地		6.0895	87.69%
成片开发范围总计		6.9446	100.00%



图 6-1 公益性用地图

七、效益分析

（一）土地利用效益

根据三亚市土地利用现状（2023 年度国土变更调查数据）显示，本次成片开发范围内建设用地面积为 0.5331 公顷，占总用地面积的 7.68%，整体开发强度低，土地未能完全利用，整体的土地价值较低，成片开发片区按照已有规划全部实施后，成片开发片区内建设用地面积达 6.9446 公顷，占片区总面积的 100%，提升成片开发片区的土地开发强度。

通过本《方案》的实施，合理安排用地规模、结构和布局，可以实现土地的合理高效利用，提高现有土地利用效益，用地分布为零售商业用地 0.8551 公顷、教育用地 6.0396 公顷，城镇道路用地 0.0499 公顷，建设用地分布更加合理，土地开发强度得到较大提升，更加利于整个区域的发展。

（二）经济效益

根据成片开发片区的控制性详细规划，本次成片开发范围内经营性建设用地有零售商业用地 0.8551 公顷。依据《海南省建设用地出让控制指标（试行）》（琼国土资规〔2018〕7 号），三亚市零售商业用地出让控制指标为投资强度 350 万元/亩、年度产值 500 万元/亩、年度税收 15 万元/亩。预计本成片开发范围内总投资额可达 0.45 亿元，年度产值 0.64 亿元，年度税收 0.02 亿元。

通过本《方案》的实施，可有效促进育才生态区的区域建设，进一步完善育才生态区的商业服务和教育服务的配套设施，从而推进三亚市的整体建设进程。同时，投资企业的生产消费和纳税可促进地方经济，增加政府财政收入。

（三）社会效益

一是有利于带动就业。通过成片开发片区的实施建设促进育才生态区

产业发展，吸引企业资本进驻。同时为本地居民提供更多的就业机会，使得居民收入增长和经济增长基本同步，提高城乡居民收入水平。

二是提升城市功能品质。本成片开发的实施，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理，提高城市土地资源配置效率。通过成片开发，推进成片开发片区周边基础设施及公共服务设施的建设，有效提升区域公共服务水平，保障片区设施配套建设需求，形成品质舒适生活圈，提高城市居民的获得感和幸福感。

（四）生态效益

本次成片开发片区未涉及生态保护红线、不涉及林地控制线、不涉及海岸带陆域 200 米情况。在成片开发过程中，将严格执行准入规定，按照用地用审批条件办理审批，保障实施成片开发不会对生态环境造成破坏。

八、权益保障

（一）政策保障

征地补偿安置原则是使被征地农民生活水平不因征地而降低，依照现行法律规定支付土地补偿费和安置补助费。实施土地征收工作过程中，应严格落实《中华人民共和国土地管理法》和《海南省土地征收补偿安置管理办法》等相关规定，保证土地征收程序依法合规。保障被征收土地农民的知情权、参与权、监督权，切实保护失地农民利益。

（二）落实耕地占补平衡计划

“十分珍惜和合理利用土地，切实保护耕地”是我国的土地基本国策，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护的制度。本成片开发新增建设用地的审批，应从严审查建设用地位置、规模，并对用地规模的合理性、占用耕地的必要性进行充分论证。非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照海南省及三亚市的相关规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地，通过异地整治或购买补充耕地指标实现占补平衡，落实耕地“占优补优”“占水田、补水田”的占补平衡政策；落实耕地数量、质量、生态“三位一体”的保护要求。

《方案》涉及现状耕地面积 0.1545 公顷，三亚市自然资源和规划局相关部门应制定相关计划，按照拟安排项目开发时序和年度实施计划分批次落实耕地占补平衡，并根据相关文件，拟安排项目开发建设之前编制耕地耕作层土壤剥离再利用方案，落实耕作层剥离主体责任，剥离出的耕作层优先用于新增耕地、提质改造、劣质地或永久基本农田及整备区的耕地质量建设。

（三）落实土地征收安置补偿方案

安置补偿是土地征收的关键，是农民关注的焦点，也是大多数不稳定事件的诱因。为避免矛盾的发生，相关部门应严格按照安置补偿方案实行，尤其是应做好公开、公示工作，保证补偿金及时、足额发放；同时补偿金的发放也要考虑历史及毗连地区的征地补偿方案和补偿标准，安置补偿政策要具备一致性和连续性，如延续安置房、就业技能培训合格后发证并推荐工作等补偿措施。如果补偿方案与历史补偿方案存在差异，应做好沟通工作，安置补偿方案应获得大多数村民的支持。

该成片开发区域内涉及已确权的集体土地有 0.0494 公顷，征收范围内尚存在 0.8549 公顷用地未确权，在本次土地征收成片开发方案的实施过程中，可先征收已完成确权的集体土地，尚未完成确权的土地待完成确权工作后再确定是否需要征收。被征收土地规划性质为零售商业用地，土地征收安置补偿依据《海南省人民政府关于重新公布全省征地区片综合地价的通知》（琼府〔2024〕9 号）执行。

1. 征收范围

已确权的集体土地和尚未确权的土地位于三亚市育才生态区育才中心幼儿园省道 S314 对面，已确权的集体土地面积为 0.0494 公顷，未确权的土地面积为 0.8549 公顷。

2. 土地现状

根据拟征收土地现状调查结果，本次拟征收土地现状主要是种植槟榔和荒地。

3. 征收目的

因社会公众利益的需要，为了三亚市育才生态区能够更好的发展，完善商业服务配套设施，使育才生态区的业态发展更加全面，拟将本次征收

的土地用作零售商业用地。

4. 征收土地补偿标准

拟征收土地补偿费和安置补助费按照《海南省人民政府关于重新公布全省征地区片综合地价的通知》（琼府〔2024〕9号）规定执行。

（1）土地补偿费和安置补助费

被征单位名称	面积 (亩)	土地补偿费用标准 (元/亩)	安置补助标准 (元/亩)	合计 (元)
三亚市育才生态区龙密村	0.7410	56000	89600	107889.6

（2）地上附着物补偿标准和青苗补偿标准

地上附着物补偿和青苗补偿按照《三亚市人民政府关于印发〈三亚市集体土地征收补偿安置管理规定（2013年修订）〉的通知》（三府〔2013〕43号）规定执行。

5. 安置方式

（1）货币补偿：土地补偿费和安置补助费支付给被征地农村集体经济组织。青苗及地上附着物补偿费支付给其所有权人。

（2）社保安置：被征地农民养老保险缴费补贴按照《海南省人民政府关于印发〈海南省被征地农民参加社会养老保险办法〉的通知》（琼府〔2013〕21号）规定执行。

九、结论

本次土地征收成片开发符合自然资源部和海南省人民政府的有关规定及要求。

（一）本次土地征收成片开发方案以人民为中心，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，促进育才生态区经济社会可持续发展。

（二）本次土地征收成片开发期限为 2 年。符合国民经济和社会发展规划和其他规划，且在《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》“三区三线”成果划定里面，开发片区全部位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

（三）本次土地征收成片开发范围内公益性用地面积为 6.0895 公顷，占该成片开发范围总面积的 87.69%，满足成片开发范围内公益性用地比例一般不低于 40%的条件，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

（四）三亚市自 2022 年起批而未供土地或闲置土地处置工作不存在连续两年已不完成省下达处置目标的情况，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

（五）本市土地征收成片开发方案不存在已批准实施连续两年未完成方案安排的年度实施计划，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

十、附表、附件、附图

（一）附表

附表 1、成片开发方案基本情况表

（二）附件

附件 1、国民经济和社会发展年度计划材料；

附件 2、《三亚市育才 LM02 地块规划用地性质及指标论证》材料；

附件 3、《育才片区北侧 YC0-3-1、YC0-3-2 地块规划用地性质及指标论证》材料。

（三）附图

附图 1、用地红线图；

附图 2、“三区三线”局部图；

附图 3、控制性详细规划局部图；

附图 4、土地利用现状图；

附图 5、土地权属图

附图 6、公益性用地图

附图 7、实施计划图。

附表 1 成片开发方案基本情况表

(公顷)

方案总面积		6.9446	
公益性用地面积及比例		6.0895	87.69%
拟征收土地面积	0.0494	农用地	0.0494
		建设用地	0
		未利用地	0
待确权用地	0.8549		
实施计划	实施计划周期	2 年	
	第一年	6.0895	
	第二年	0.8551	

附件 1 土地征收成片开发方案纳入国民经济和社会发展规划的材料

三亚市人大常委会办公室文件

三人常办〔2024〕3 号

关于印发《三亚市第八届人民代表大会 第五次会议关于三亚市 2023 年国民经济和社会 发展计划执行情况与 2024 年国民经济和社会 发展计划的决议》的通知

三亚市人民政府办公室：

《三亚市第八届人民代表大会第五次会议关于三亚市 2023 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2024 年国民经济和社会发展规划的决议》，于 2024 年 1 月 11 日经三亚市第八届人民代表大会第五次会议通过。现印发给你们，请遵照执行。

有关表决情况如下：会议应到代表 255 名，实到 240 名，赞成 240 票，反对 0 票，弃权 0 票。

三亚市人大常委会办公室

2024 年 1 月 18 日

— 1 —

三亚市第八届人民代表大会第五次会议 关于三亚市 2023 年国民经济和社会发展规划 执行情况与 2024 年国民经济和社会发展规划 的决议

2024 年 1 月 11 日三亚市第八届人民代表大会第五次会议通过

三亚市第八届人民代表大会第五次会议审查了三亚市人民政府提出的《关于三亚市 2023 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2024 年国民经济和社会发展规划草案的报告》及三亚市 2024 年国民经济和社会发展规划草案，同意本次会议国民经济、社会发展规划和预算审查委员会提出的审查报告。

会议认为，2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，是新冠疫情防控转段后经济恢复发展的一年。在省委省政府和市委坚强领导下，全市积极扩消费促投资，内需潜力持续释放；实施创新驱动战略，产业发展提质增效；深化改革扩大开放，发展活力稳步提升；区域城乡协调发展，空间格局不断优化；坚持以人民为中心，民生福祉日益增进。

会议要求，做好 2024 年本市经济社会发展工作，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神、二十届二中全会和中央经济工作会议精神，深入学习贯彻习近平总书记关于海南工作的系列重要讲话和指示批示精神，认真落实省市第八次党代会和八届省委市委历次全会精神，锚定“一

本“三基四梁八柱”战略框架不动摇，聚焦打造“六个标杆”、建设“六个三亚”奋斗目标，坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，完整、准确、全面贯彻新发展理念，积极融入和服务新发展格局，着力推动高质量发展，全面深化改革开放，推动高水平科技自立自强，建设现代化产业体系，做好全岛封关运作准备工作，统筹扩大内需和深化供给侧结构性改革，统筹新型城镇化和乡村全面振兴，统筹高质量发展和高水平安全，切实增强经济活力、防范化解风险、改善社会预期，巩固和增强经济回升向好态势，增进民生福祉，保持社会稳定，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，全力支持加快建设国际旅游胜地和自贸港科创高地，奋力打造海南自贸港建设新标杆。

会议决定，批准《关于三亚市 2023 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2024 年国民经济和社会发展规划草案的报告》，批准三亚市 2024 年国民经济和社会发展规划。

三亚市人大常委会办公室

2024 年 1 月 18 日印发

2024/2/29 10:44

关于三亚市2023年国民经济和社会发展规划执行情况与2024年国民经济和社会发展规划草案的报告_计划规划_三亚市发展和...

山猪塘生产问题，开展畜禽养殖标准化示范场创建。**持续推进渔业转型升级**。大力发展特色水产种苗、深海网箱养殖、水产国际贸易和精深加工，建设现代化海洋牧场、精品休闲渔业示范基地，推出渔旅融合精品线路。**加强农业产业链培育**。实施农业品牌建设三年行动，申报三亚兰花、榴莲、玫瑰、木瓜、燕窝果等地理标志商标并积极谋划提升区域公共品牌影响力，全力提升“三亚芒果”“三亚莲雾”等品牌影响力。推动农旅融合发展，做精共享农庄项目，持续创建省级共享农庄。加强农产品仓储保鲜冷链物流体系建设，发展农副产品进出口及深加工产业。

4.提升产业园区发展能级。推进产城融合，优化完善园区基础设施和公共服务。创新投入模式，进一步提高社会资本投入比例。完善自贸港重点园区法定机构考核办法，充分调动园区发展改革积极性。做大做强产业园区，支持崖州湾科技城创建国家级高新技术产业开发区，创建百亿级现代种业产业集群，力争崖州湾科技城营业收入同比增长33%；支持三亚中央商务区建设总部经济和金融贸易聚集区，力争中央商务区营业收入同比增长20%；支持海棠湾国家海岸休闲园区建设现代服务产业集聚区与国际旅游消费中心引领区，申报创建500亿级休闲旅游产业集群；支持三亚数字经济产业园提质升级扩容，打造全省数字产业第三极。做优做精产业平台，大力建设梅村产业园，延伸黄金珠宝产业链，推动制造业和现代物流业全面起势；科学规划南丁时尚产业园，打造宜购宜乐宜游的时尚生活园区。支持各区、各园区竞合发展，推动各区构建以产业园区为主体的招商引资平台，探索实行“赛马机制”，打造高质量发展的重要增长极。

(五) 统筹城乡区域协调发展，构筑联动发展“新格局”。按照世界眼光、国际标准、中国特色、三亚气质，优化生产、生活、生态空间布局，推动城乡融合、区域协调发展，构建协同发展新优势。

1.高标准开展城市规划建设。建设现代综合交通运输体系。加快推进凤凰机场三期改扩建工程、三亚绕城高速互通及连接线工程、亚龙湾第二通道（二期）工程等项目建设，开工建设鹿城大道（学院路至森海路）市政道路工程等项目，打通海榆西线、龙岭路等一批城市断头路，扎实推进三亚新机场项目前期工作。**打造宜居韧性智慧城市**。持续完善城乡供水管网系统，积极推动开工建设昌化江水资源配置工程。完善能源基础设施，推动三亚羊林抽水蓄能电站项目、三亚东天然气发电项目等开工，力争年户均停电时间不高于0.8小时/户，中心城区年户均停电时间低于0.5小时/户。加快实施城市燃气管道设施更新改造，优化燃气管网布局。建设“数字三亚”，筹建智慧城市（二期）项目，推动城市运行“一网统管”，努力解决主城区“停车难、充电难”问题，建立健全城市智慧停车管理服务体系。探索推进城市公共设施和公共区域遮阳、通风、增绿，建设舒适宜居的“清凉城市”。**加快推进城镇开发边界内土地征收成片开发**。推动崖州湾科技城、崖州湾科技城西北片区、海棠湾片区、中心城区片区、互联网信息产业园、天涯绿谷、梅村产业园、智谷产业园、临春片区、亚龙湾片区、南丁片区、大茅—中廖、岭新南片区、循环经济产业园等片区城镇开发边界内的土地纳入征收成片开发范围。做好基础测绘工作。

2.全面推进乡村振兴。巩固拓展脱贫攻坚成果。强化防止返贫动态监测帮扶，提高产业和就业帮扶实效，坚决防止出现规模性返贫，稳步推进脱贫户增收工作，增强脱贫地区和脱贫群众内生发展动力。组织开展消费帮扶专项行动，健全消费帮扶长效机制。**坚持农业农村优先发展**。因地制宜建设宜居宜业和美乡村，全力推进第二批和美乡村示范村和美丽乡村群落建设，支持创建乡村振兴示范村。坚持产业兴农、质量兴农、绿色兴农，精准务实培育乡村产业，实施农民增收促进行动。扎实有序推进“四下”建设，深入实施农村人居环境整治提升行动，推进农村基础设施补短板，持续做好清洁乡村工作。实施农村生活污水治理项目二期工程，力争农村生活污水治理率达到90%以上。实施农村道路提升工程，谋划启动乡村旅游公路建设，持续深化“美丽农村路”示范创建。提升农村基本公共服务能力，推动村卫生

附件 2、《三亚市育才 LM02 地块规划用地性质及指标论证》材料

三 亚 市 人 民 政 府

三府函〔2022〕841 号

三亚市人民政府 关于三亚市育才LM02地块规划用地性质 及指标论证控规分图则的批复

三亚市自然资源和规划局：

你局《关于批准三亚市育才 LM02 地块规划用地性质及指标论证控规分图则的请示》（三自然资专〔2022〕251 号）收悉。经研究，批复如下：

同意你局组织编制的三亚市育才 LM02 地块规划用地性质及指标论证控规分图则，具体规划指标为：LM02-01 地块面积约 90.6 亩，规划用地性质为中小学用地（代码：080403），容积率 ≤ 1.2 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑高度 ≤ 30 米，绿地率 $\geq 40\%$ ，按 15 个车位/100 教职工配建停车位；LM02-02 地块面积约 4.96 亩，规划用地性质为公园绿地（代码 1401）。请你局严格按规划组织实施。



（此件依申请公开）

附件 3、《育才片区北侧 YC0-3-1、YC0-3-2 地块规划用地性质及指标论证》材料

三亚市人民政府

三府函〔2024〕571 号

三亚市人民政府 关于育才片区北侧 YC0-3-1、YC0-3-2 地块 控规分图则的批复

三亚市自然资源和规划局：

你局《关于批准育才片区北侧 YC0-3-1、YC0-3-2 地块控规分图则的请示》（三自然资专〔2024〕177 号）及相关附件收悉。经研究，批复如下：

根据市国土空间规划委员会 2024 年第二次会议审议精神，原则同意你局组织编制的育才片区北侧 YC0-3-1、YC0-3-2 地块控规分图则，具体规划指标为：

YC0-3-1 地块用地面积约 12.83 亩，规划用地性质为零售商业用地（代码：090101），容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 25\%$ 。

YC0-3-2 地块用地面积约 2.05 亩，规划用地性质为公园绿地（代码：1401）。

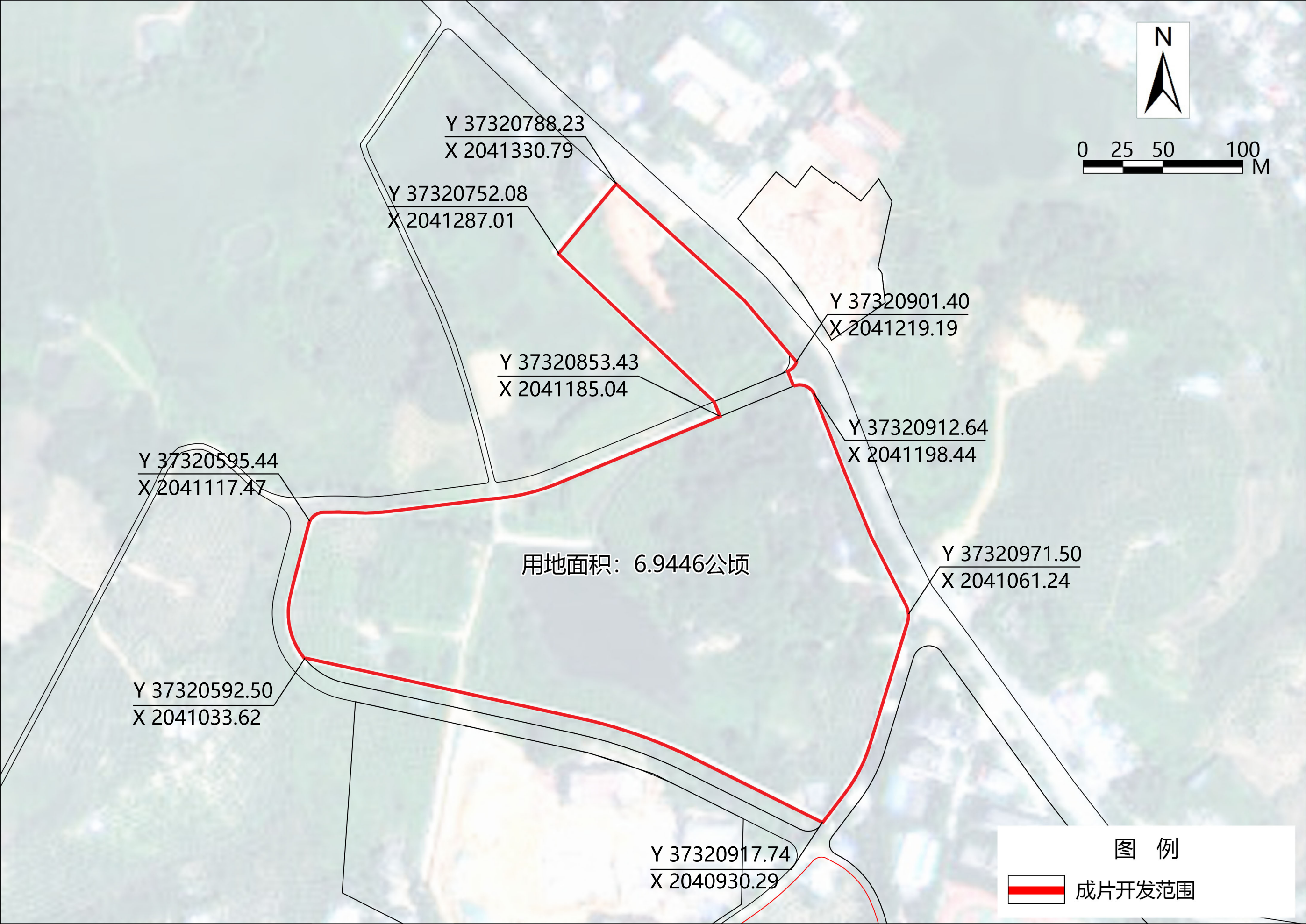
请你局严格按规划组织实施。



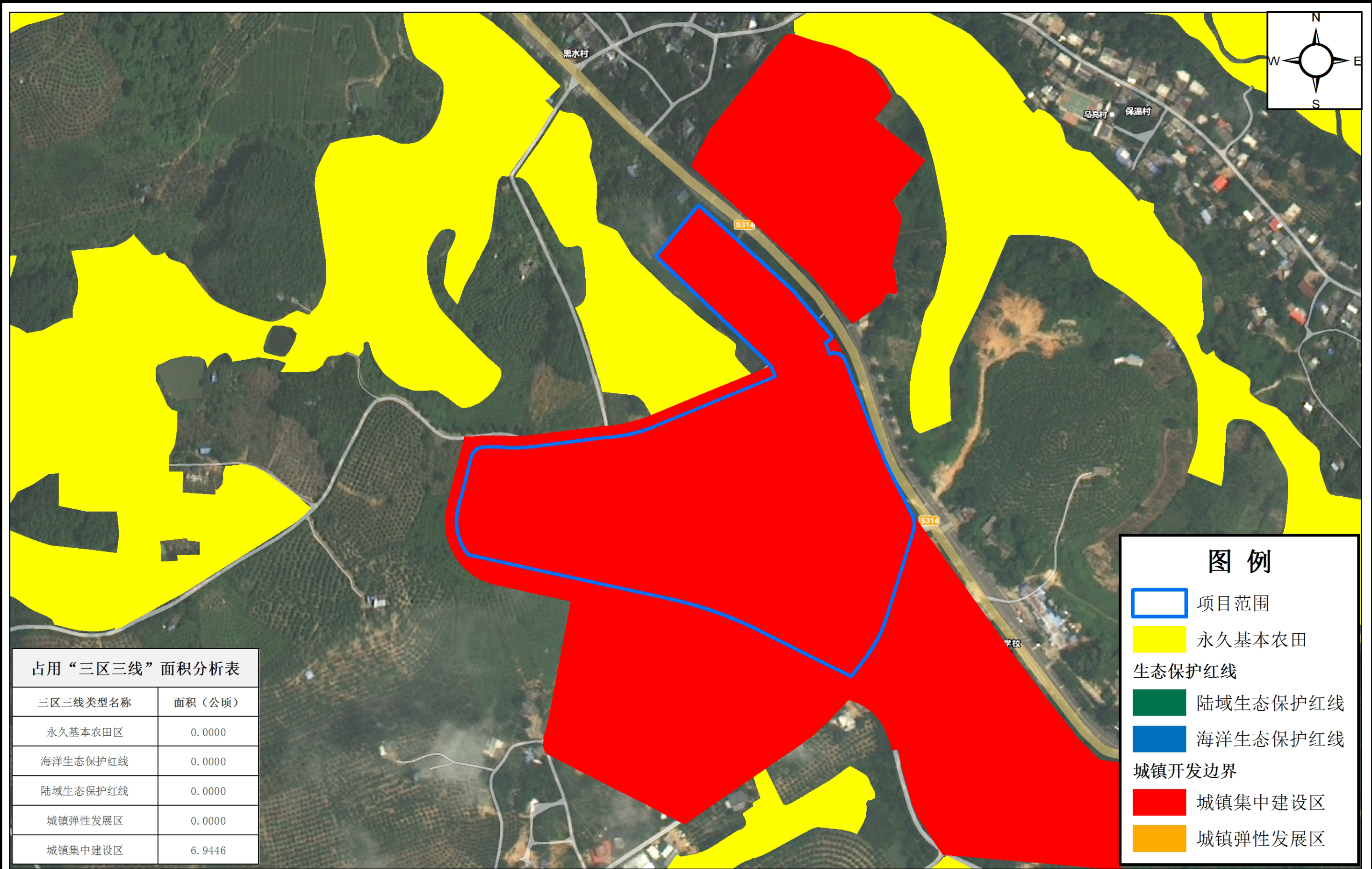
（此件依申请公开）

三亚市育才片区YC-0-3-1等地块土地征收成片开发方案

01--用地红线图



《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果局部图

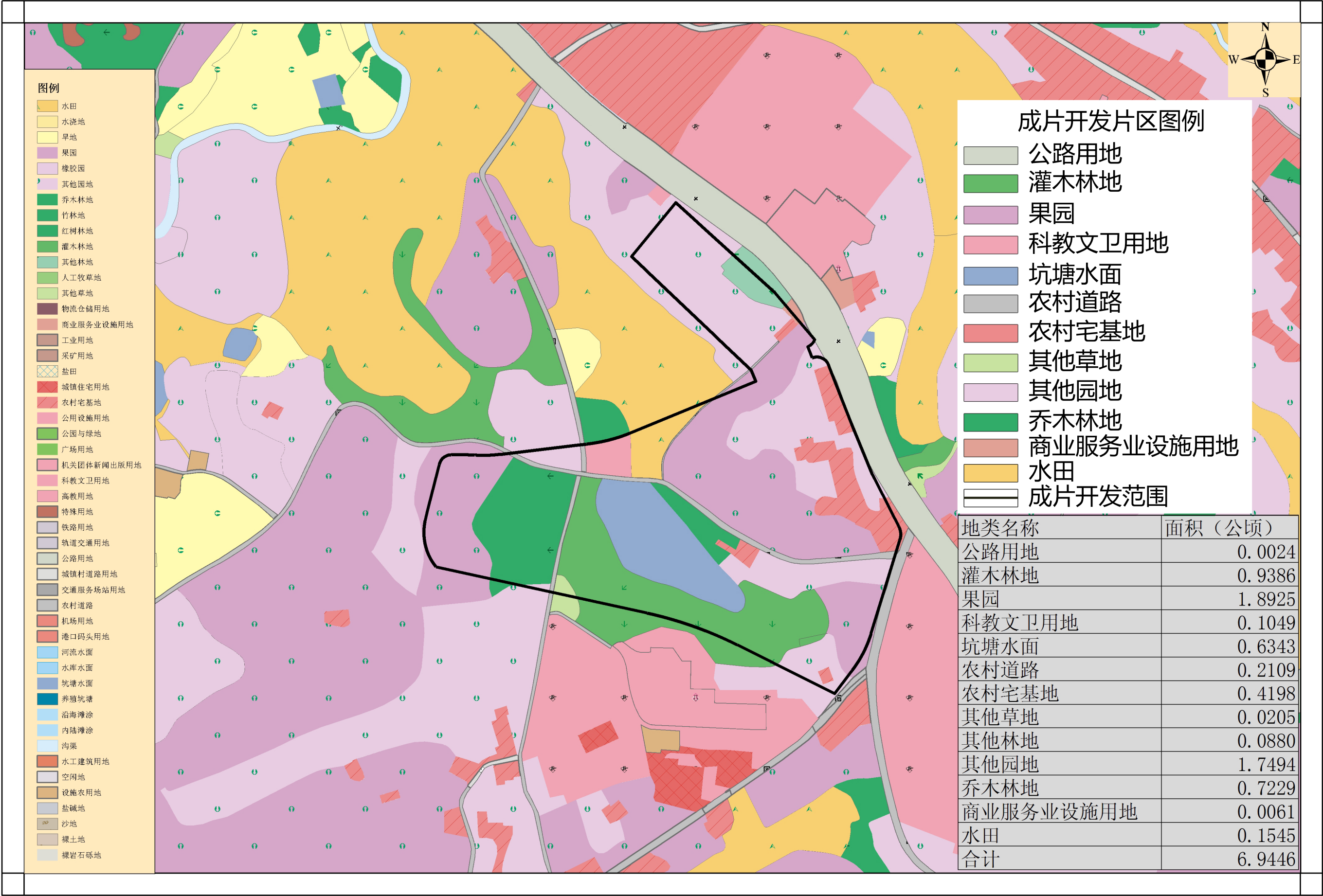


编制单位：三亚市国土资源和测绘地理信息中心
卫星拍摄时间：2023年
制图日期：2024年10月16日

1:3,000



土地利用现状图（2023年度国土变更调查成果数据）



权属信息示意图

