

三亚市吉阳区大茅片区 DM01-D-01 等地块 土地征收成片开发方案

三亚市人民政府

二〇二五年五月

目 录

一、背景	1
(一) 编制背景	1
(二) 编制原则	2
二、编制依据	3
三、基本情况	4
(一) 成片开发的面积、区位、四至范围	4
(二) 社会经济概况	5
(三) 土地利用现状分析	6
(四) 土地权属情况	7
(五) 基础设施建设情况	9
四、与相关规划及政策的符合性分析	11
(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	11
(二) 与控制性详细规划的符合性分析	12
(三) 纳入年度国民经济和社会发展规划情况	13
(四) 与批而未供或者闲置土地处理的符合性分析	13
五、必要性及主要内容	14
(一) 实施必要性分析	14
(一) 主要用途及功能	15
(二) 实施计划	15
六、公益性用地	17
(一) 公益性用地构成	17
(二) 公益性用地占比	17

七、 效益分析	19
(一) 土地利用效益	19
(二) 经济效益	19
(三) 社会效益	19
(四) 生态效益	20
八、 权益保障	21
(一) 政策保障	21
(二) 落实耕地占补平衡计划	21
(三) 落实土地征收补偿方案	22
九、 结论	24
十、 附表、附件、附图	25
(一) 附表	25
(一) 附件	25
(二) 附图	25

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、在国土空间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 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》）及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），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《关于三亚市 2024 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2025 年国民经济和社会发展规划草案的报告》《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》《三亚市人民政府关于三亚市大茅片区海榆中线西侧部分用地规划分图则的批复》（三府函〔2024〕963 号）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《三亚市吉阳区大茅片区 DM01-D-01 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《标准》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，如涉及占用耕地的，需做好耕地占补平衡措施。

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，以最大程度地保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》（自然资源规〔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印发海南省土地节约集约利用办法的通知》（琼府〔2023〕9 号）；
7. 《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）；
8. 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
9. 《三亚市人民政府关于三亚市大茅片区海榆中线西侧部分用地规划分图则的批复》（三府函〔2024〕963 号）；
10. 三亚市土地利用现状（2023 年度国土变更调查数据）；
11. 《三亚市自然资源和规划局关于三亚市大茅片区海榆中线西侧部分用地规划情况的说明》；
12. 其他法定法规的相关规划及现状资料等。

三、基本情况

（一）成片开发的面积、区位、四至范围

本次成片开发片区的总用地面积为 10.4862 公顷（约 157.29 亩）。

本次成片开发片区的具体位置位于三亚市吉阳区大茅村，紧邻海榆中线，距离迎宾互通 3.7 公里，距离亚龙湾站 6.8 公里，整体交通条件较优。周边有甘什岭森林公园、槟榔谷黎苗文化旅游区等景点。具体见图 3-1。

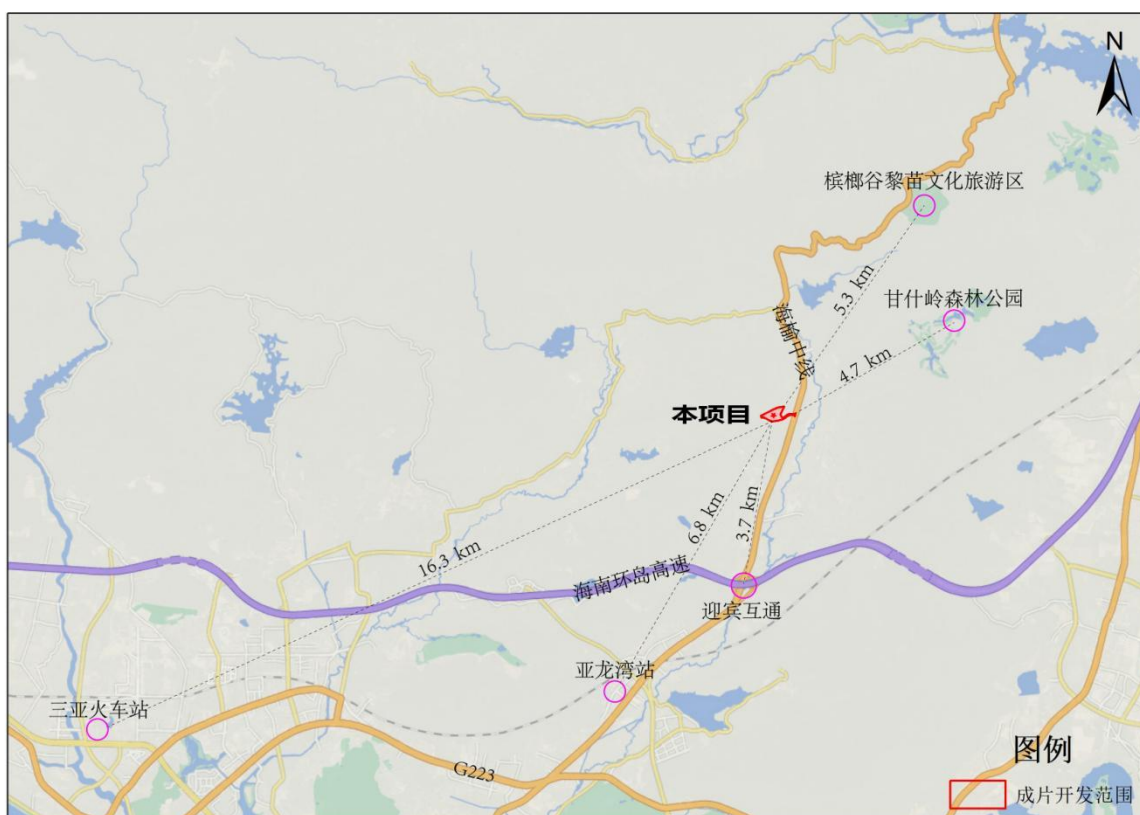


图 3-1 区位分析图

根据现场实际调研情况分析，本次成片开发片区的四至范围为东侧紧邻海榆中线、其余三侧都是靠近种植地。具体见图 3-2。

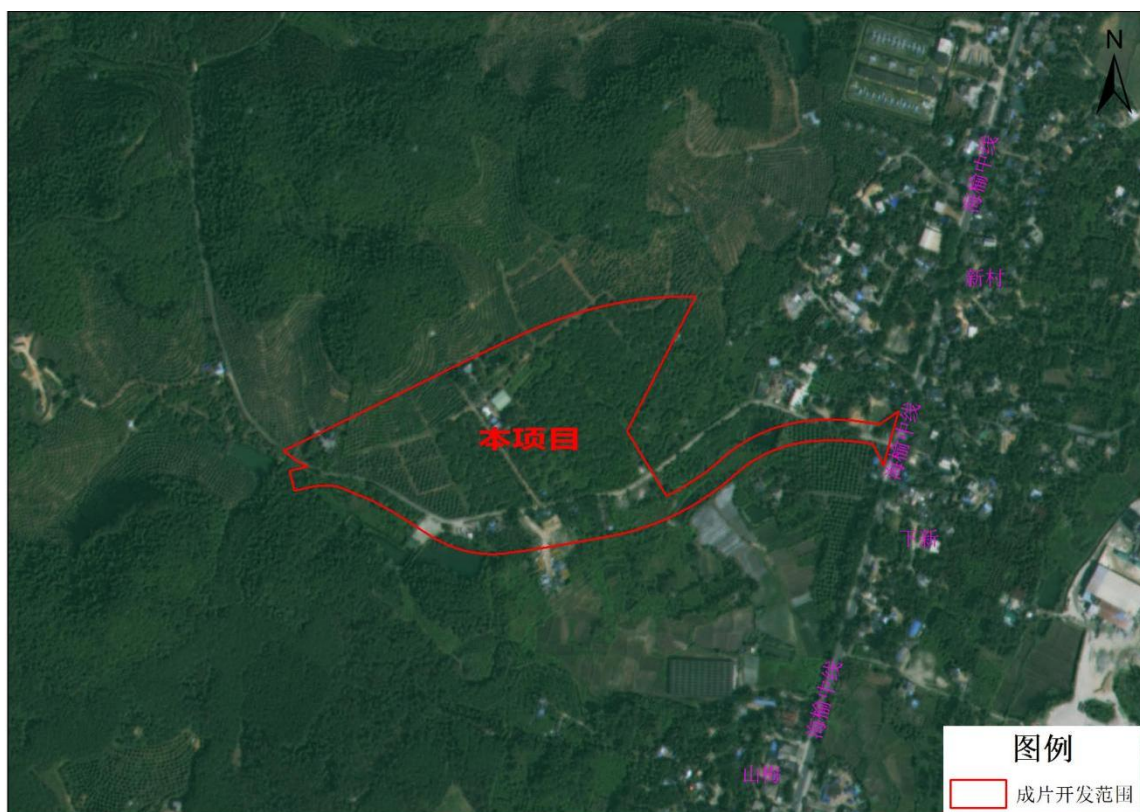


图 3-2 成片开发片区影像图

(二) 社会经济概况

根据 2024 年三亚市吉阳区国民经济和社会发展统计公报显示，2024 年，三亚市吉阳区全年地区生产总值为 373.57 亿元，同比增长 2.1%。

从产业上分析，第一产业增加值 19.28 亿元，同比增长 4.2%；第二产业增加值 45.49 亿元，同比增长 2.5%；第三产业增加值 308.8 亿元，同比增长 1.9%。三次产业结构由上年同期的 5.0：12.4：82.6 调整为 5.2：12.1：82.7。

全区全体居民人均可支配收入 44637 元，同比增长 4.2%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 48277 元，同比增长 3.9%；农村居民人均可支配收入 24831 元，同比增长 6.9%。

总的来看，2024 年吉阳区经济运行持续向好，高质量发展迈出坚实步伐，主要预期目标圆满实现。

(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,《方案》范围内的农用地面积为 9.5195 公顷,占本次成片开发片区土地面积的 90.78%,其中包含旱地 0.0350 公顷;建设用地面积为 0.9666 公顷,占本次成片开发片区土地面积的 9.22%。见表 3-1 和图 3-3。

表 3-1 土地利用现状表

现状地类		面积 (公顷)	所占比例 (%)
农用地	灌木林地	0.3214	3.06
	果园	6.9564	66.34
	旱地	0.0350	0.33
	坑塘水面	0.2044	1.95
	农村道路	0.5639	5.38
	其他林地	0.4827	4.60
	其他园地	0.8979	8.56
	设施农用地	0.0578	0.55
	小计	9.5195	90.78
建设用地	采矿用地	0.0522	0.50
	城镇村道路用地	0.0338	0.32
	城镇住宅用地	0.6327	6.03
	农村宅基地	0.0978	0.93
	商业服务业设施用地	0.0172	0.16
	特殊用地	0.1329	1.27
	小计	0.9666	9.22
总计		10.4862	100.00

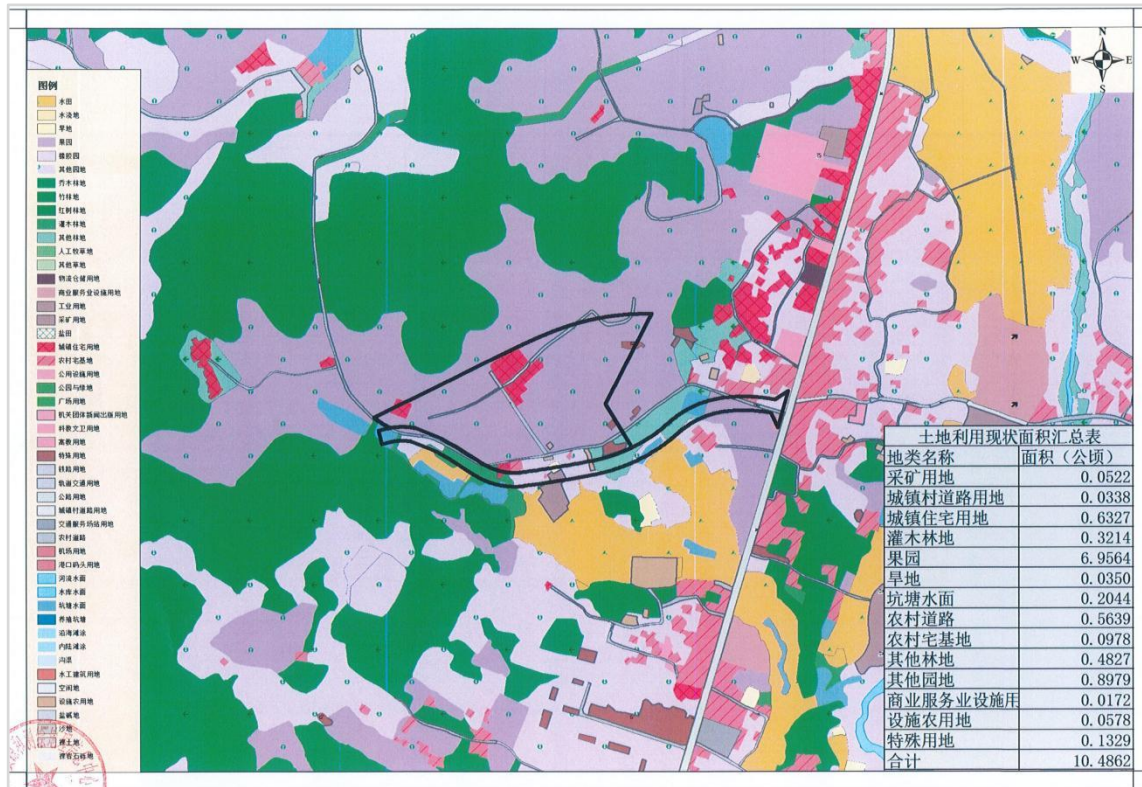


图 3-3 土地利用现状图

(四) 土地权属情况

《方案》权属总用地面积为 10.4809 公顷，全部都已完成确权工作，其中国有土地占 2.8983 公顷，集体土地占 7.5826 公顷，已确权的集体土地为三亚市吉阳区大茅村，土地权属信息明确，界址清楚。见表 3-2 及图 3-4。

表 3-2 土地权属信息面积统计表

权属类型	区名称	村集体	权属信息	面积 (公顷)
已确权	吉阳区	大茅村	三亚市吉阳镇大茅村下新组农民集体	0.137
			三亚市田独镇大茅村民委员会	7.4456
	小计			7.5826
	国有土地		三亚市人民政府	2.8983
	小计			2.8983
总计				10.4809

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。

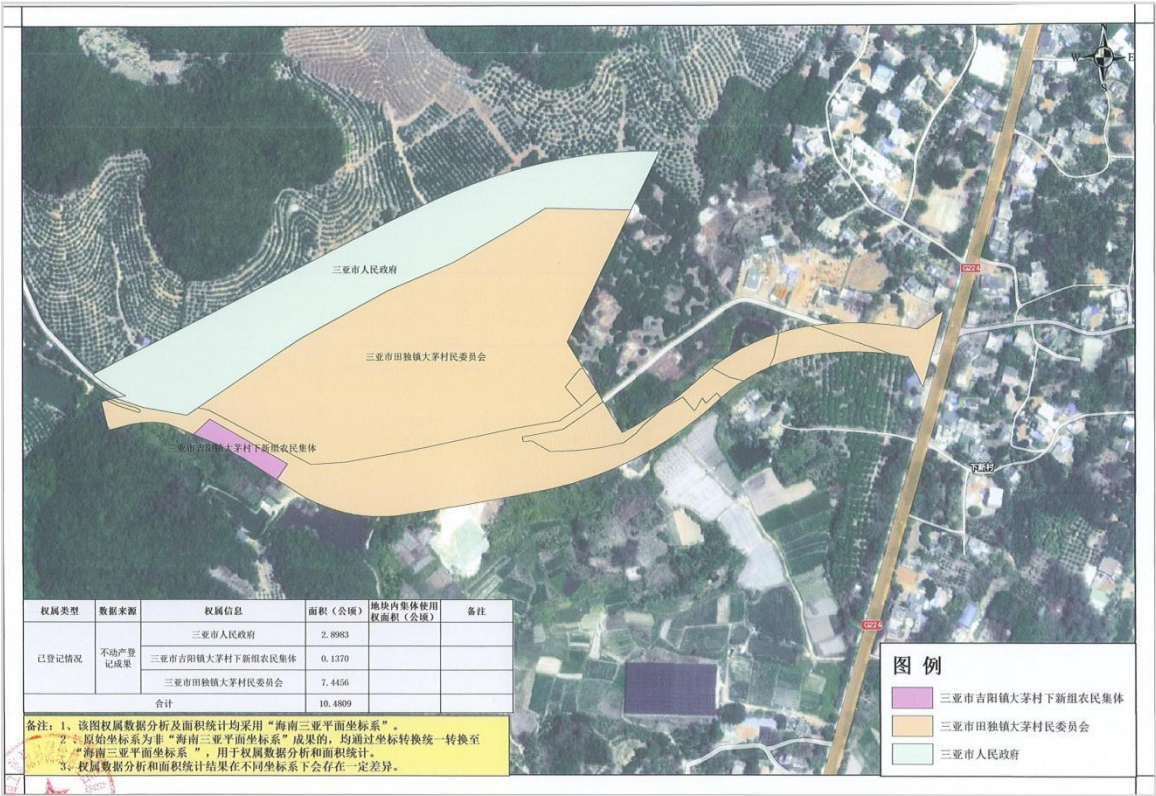


图 3-4 权属信息示意图

现场调研显示（详见图 3-5）：《方案》范围内的土地现状主要是种植龙眼、槟榔、香蕉等，同时还有少量的居民建筑和坟墓。

本次成片开发片区紧邻海榆中线，周边的建筑大部分为居民建筑，少数的个体经营商铺，生活配套设施比较齐全，居民生活品质较高，村民生产就业偏向技术行业或餐饮旅游等服务业。

综上，本次成片开发片区涉及征收少量的村民房屋及坟墓迁移，对村民的生活生产会造成一定的影响，在实施征收工作的时候，需保障被征收土地居民的生产生活需求。





图 3-5 现场调研照片

（五）基础设施建设情况

1. 交通情况

根据现状调研情况，本次成片开发片区紧邻海榆中线，根据《三亚市人民政府关于三亚市大茅片区海榆中线西侧部分用地规划分图则的批复》（三府函〔2024〕963 号）文件，为满足本次成片开发片区的出行需求，在本次成片开发片区内部增加一条规划市政道路连接海榆中线，路宽 26 米，长约 810 米，故本次成片开发片区向外通行条件得到保障。

2. 供排水情况

1)、供水情况

根据相关规划，本次成片开发片区的自来水由金鸡岭水厂、荔枝沟水厂、青田水厂联合供应，其中金鸡岭水厂的供水规模为 4 万立方米/日、荔枝沟水厂供水规模为 4.5 万立方米/日、青田水厂供水规模为 25 万立方米/日，三个水厂联合供水可保证本次成片开发片区的正常用水需求。

2)、排水情况

成片开发片区采用雨污分流的排水体制。

根据相关规划，本次成片开发片区的近期污水由内部配建污水处理站进行处理，远期排入大茅片区规划的污水处理站进行处理。大茅片区的远期规划污水处理站的污水处理能力可达到 1.5 万立方米/天，可保证本次成

片开发片区的污水处理。

雨水沿着排水沟排放至大茅片区的水系。

3. 电力情况

本次成片开发片区的电力由大茅片区的大茅 220KV 变电站供电，以保障成片开发片区的用电需求。

4. 电信情况

本次成片开发片区位于大茅片区的覆盖范围内，根据规划要求，通信管线直接接入大茅片区的市政通信管线。

5. 燃气情况

本次成片开发片区的天然气由第一气源站供给，由规划吉阳天然气门站引入，满足成片开发片区燃气的需求。

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，本次成片开发片区有 4.6132 公顷位于总体规划确定的城镇开发边界内，其余 5.8730 公顷位于城镇开发边界外，均不涉及永久基本农田和生态保护红线。

根据相关规定，该用地属风景名胜、特殊用地及单独选址项目用地，同时符合城镇开发边界外有特定选址要求的零星城镇建设用地的相关情形，后续需等量缩减城镇开发边界内的新增城镇建设用地指标。详见附件 2。

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。

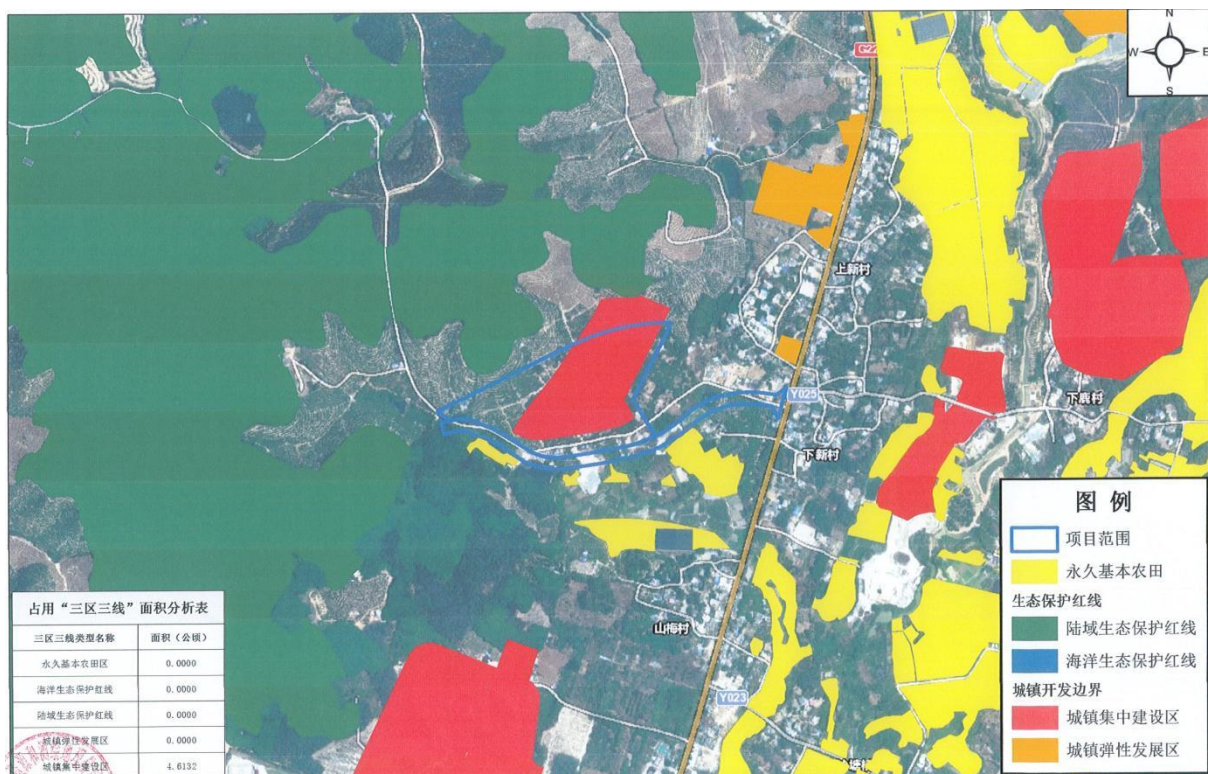


图 4-1 成片开发范围与“三区三线”分析图

（二）与控制性详细规划的符合性分析

依据《三亚市人民政府关于三亚市大茅片区海榆中线西侧部分用地规划分图则的批复》（三府函〔2024〕963号）的文件，本次成片开发片区范围内土地利用规划分别为一类物流仓储用地混合一类工业用地 8.3407 公顷，城镇道路用地 2.1455 公顷，全部为建设用地。详见表 4-1 及图 4-2。

本次土地征收成片开发方案，符合《三亚市人民政府关于三亚市大茅片区海榆中线西侧部分用地规划分图则的批复》（三府函〔2024〕963号）的相关规定。详见附件 3。

表 4-1 本次成片开发片区控制性详细规划地类面积统计表

用地类型	用地名称	用地代码	面积（公顷）
建设用地	一类物流仓储用地混合一类工业用地	110101/100101	8.3407
	城镇道路用地	1207	2.1455
	总计		10.4862

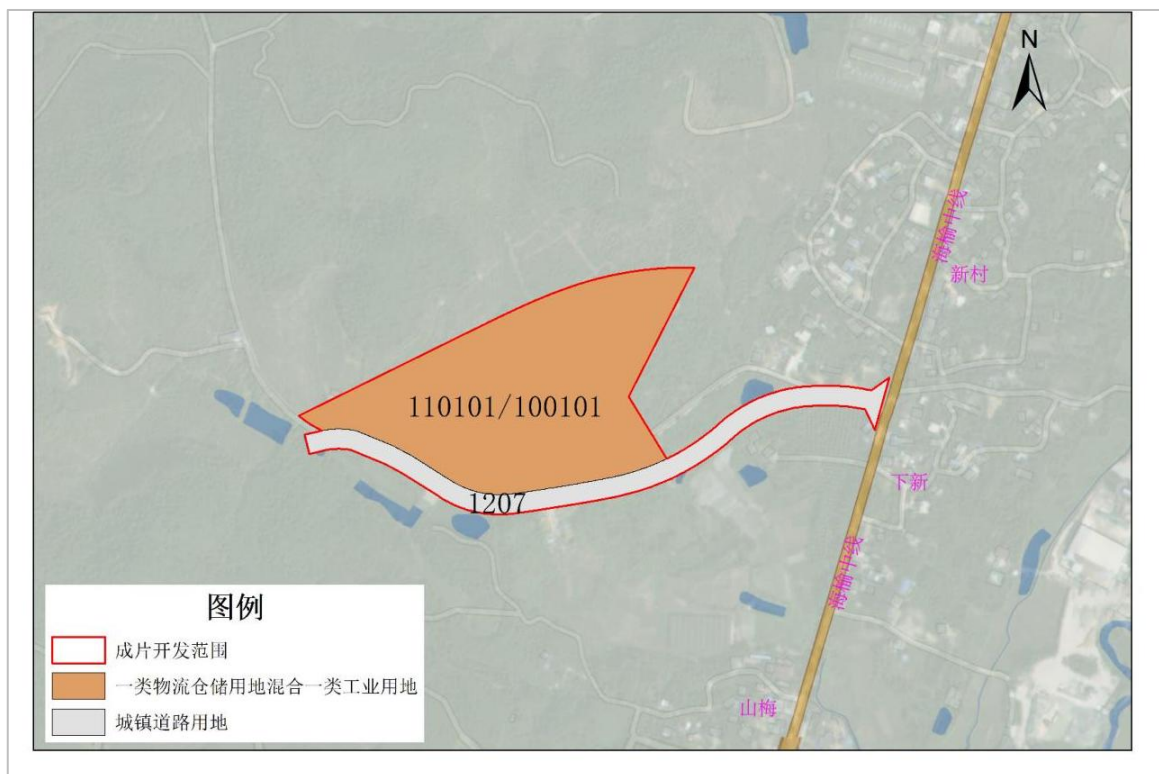


图 4-2 控制性详细规划图

（三）纳入年度国民经济和社会发展规划情况

根据《关于三亚市 2024 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2025 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 2025 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、大茅一中廖片区、凤凰片区、落笔洞片区、竹落岭片区、现代农业科教园、鹿回头片区、西岛片区、全球生物谷、妙林片区、日出观光旅游区、国际数学论坛片区、肖旗港片区、体育公园片区、槟榔河国际乡村文化旅游区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 2024 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2025 年国民经济和社会发展规划的报告》于 2025 年 1 月 9 日三亚市第八届人民代表大会第六次会议通过。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，2024 年三亚市批而未供土地处置基数为 23347.24 亩。截至 2024 年 12 月 31 日，三亚市完成批而未供土地处置 6751.11 亩，处置率 28.92%，已超额完成 2024 年自然资源部下发的 25%处置率目标和海南省自然资源和规划厅百日行动下达的 28%处置率任务目标。

闲置土地方面，三亚市 2024 年闲置土地清单任务基数为 179 宗 12909.6 亩，截至 2024 年 12 月 31 日，三亚市已处置闲置土地 5612.38 亩，新增闲置土地面积为 1292.10 亩，闲置土地净处置率为 34.68%，已超额完成 2024 年度自然资源部下发的 15%和省资规厅百日行动下达的 20%净处置率任务目标。

综上，三亚市自 2024 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发的处置目标。

五、必要性及主要内容

（一）实施必要性分析

本次成片开发片区纳入土地征收成片开发，有利于三亚市人民政府统一组织实施建设，统一组织项目招商引资，加快推动大茅片区的开发建设。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. 响应国家新发展使命，打造海南省重点产业园区

完善现代农业发展产业链，提升全产业链价值，有助于推动区域农业现代化，农业产业价值链延伸，提升全产业链价值的同时，能够提供更多就业岗位解决就业问题，带动当地人才的集中和就业的繁荣。

2018年4月13日，习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区30周年大会上郑重宣布，中央支持海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设。2020年6月，中共中央、国务院印发《海南自由贸易港建设总体方案》，提出海南应“推动保税仓储、国际物流配送、转口贸易、大宗商品贸易、进口商品展销、流通加工、集装箱拆拼箱等业务发展，提高全球供应链服务管理能力”，对建设中国（海南）自由贸易港提出新要求。

2. 落实城市发展要求，打造三亚市重点企业项目

根据《三亚市人民政府关于动态新增列入〈三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）〉“重点建设项目清单（2024年度第三和第四批）”的批复》（三府函〔2025〕49号），三亚市大茅片区海榆中线西侧部分用地项目已动态新增列入《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》重点建设项目清单。

本次成片开发片区的项目建设可完善现代农业发展产业链，提升全产

业链价值，有助于推动区域农业现代化，农业产业价值链延伸，提升全产业链价值的同时，能够提供更多就业岗位解决就业问题，带动当地人才的集中和就业的繁荣。

（一）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《三亚市人民政府关于三亚市大茅片区海榆中线西侧部分用地规划分图则的批复》（三府函〔2024〕963号）的文件，《方案》范围内经营性土地的主要用途为一类物流仓储用地混合一类工业用地 8.3407 公顷；开发利用方向为产业服务区。详见表 5-1。

表 5-1 经营性用地地块用途及实现功能统计表

地块编号	用途	功能区	地块面积（公顷）
DM01-D-01	一类物流仓储用地混合一类工业用地	产业服务区	8.3407
合计			8.34007

2. 实现功能

根据本次成片开发片区内的控制性详细规划、区域国民经济和社会发展规划等。本次成片开发片区拟安排的建设项目主要是实现大茅片区产业发展的功能。

（二）实施计划

1. 成片开发期限

本次成片开发片区总用地面积为 10.4862 公顷，经过实际调研情况，结合实际开发面积、开发困难程度、经济社会发展需求等情况，确定本次成片开发片区的开发周期为 2025 年至 2027 年，2 年内实施完毕。

2. 实施计划

根据《三亚市人民政府关于三亚市大茅片区海榆中线西侧部分用地规划分图则的批复》（三府函〔2024〕963号）的文件和实际情况，本次成片开发片区计划分两期开发，详见表 5-2 和图 5-1。

一期：主要开发 DM01-D-01 地块，开发面积为 8.3407 公顷，开发时间自 2025 年至 2026 年，主要用途为一类物流仓储用地混合一类工业用地。

二期：主要开发城镇道路用地，开发面积为 2.1455 公顷，开发时间自 2026 年至 2027 年，主要用途为交通道路。

表 5-2 实施计划表

序号	开发序列	拟建项目	控规用地性质	面积 (公顷)	开发 时序
1	一期	产业服务区	一类物流仓储用地 混合一类工业用地	8.3407	2025 年-2026 年
2	二期	道路	城镇道路用地	2.1455	2026 年-2027 年
总计				10.4862	——

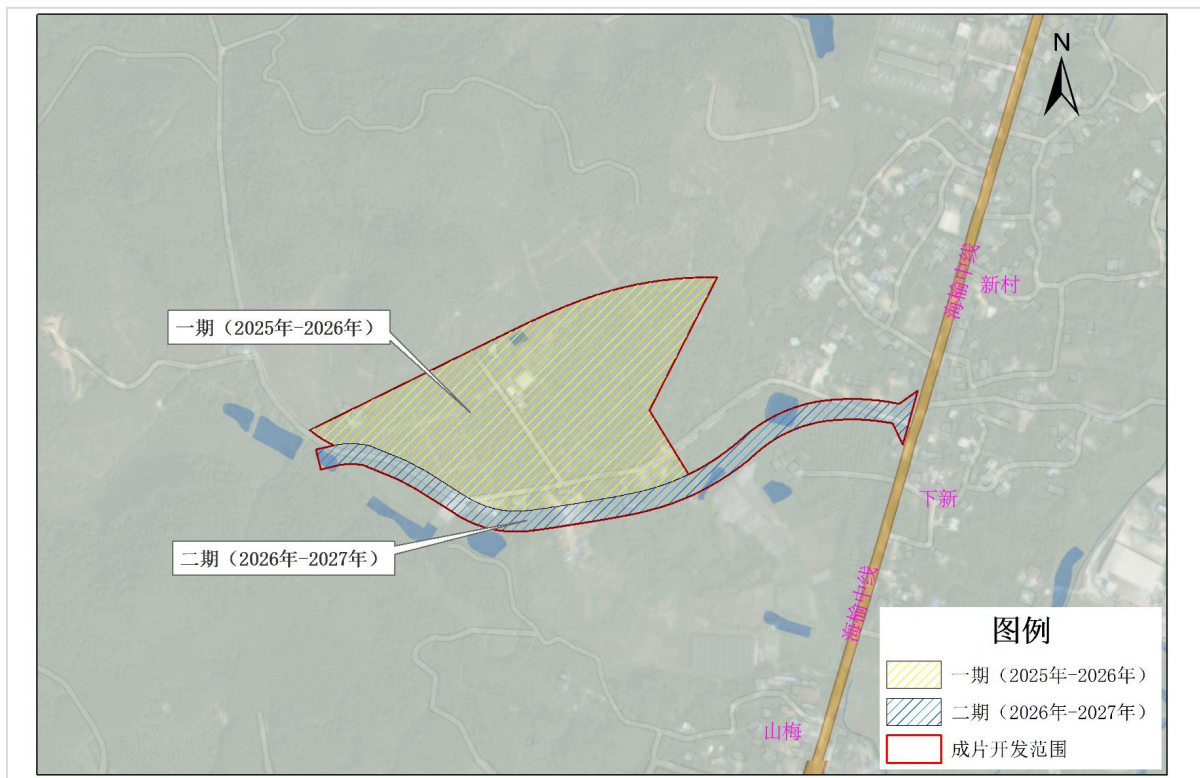


图 5-1 实施计划图

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（试行）》（自然资办发〔2020〕51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，在一个详细规划范围内，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，也可以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。详细规划已编制但尚未批准实施的，经省自然资源和规划厅审核，认为确有必要的，可按照已编制的详细规划确定。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”公共基础设施建设以及公路综合服务配套项目等特定选址需求，零星布局的城镇建设用地项目应符合行业主管部门建设要求，编制成片开发方案时公益性用地比例确实难以达到40%的，可以根据项目实际和详细规划确定公益性用地比例。

本次成片开发片区的公益性用地面积为2.1455公顷，占本次成片开发片区总用地面积的20.46%。但根据《三亚市自然资源和规划局关于三亚市大茅片区海榆中线西侧部分用地规划情况的说明》的文件，本次成片开

发片区符合城镇开发边界有特定选址要求的零星城镇建设用地的相关情形（详见附件 2），可以根据项目实际和详细规划确定公益性用地比例，故本次土地征收成片开发方案在公益性用地方面符合相关规定，详见表 6-1 及图 6-1。

表 6-1 成片开发片区公益性用地构成表

用地名称		用地代码	面积 (公顷)	比例 (%)
交通运输用地	城市道路用地	1207	2.14255	20.46
公益性用地			2.1455	20.46
成片开发范围总计			10.4862	100.00%

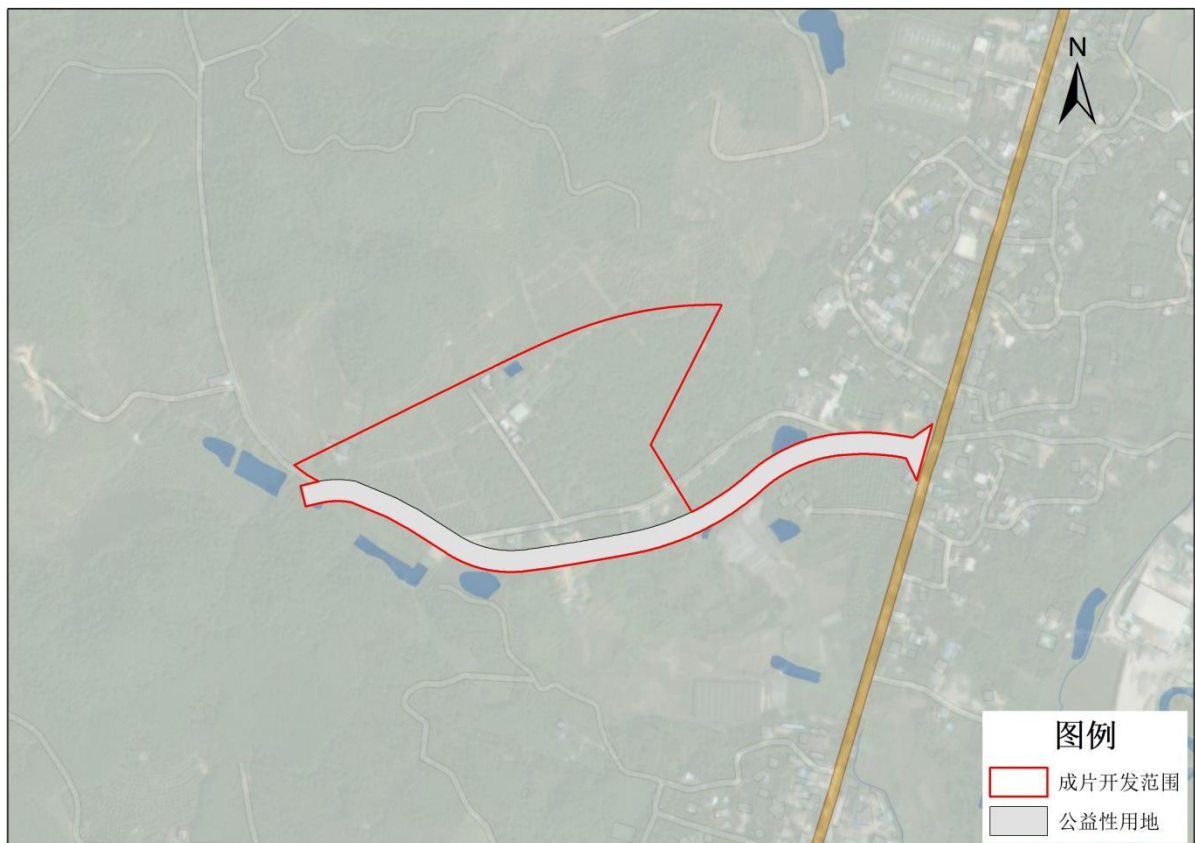


图 6-1 公益性用地图

七、效益分析

（一）土地利用效益

本次成片开发片区土地利用现状的建设用地面积为 0.9666 公顷，占总面积的 9.22%，总体而言整体的开发强度较低，成片开发按照规划全部实施后，本次成片开发片区建设用地面积可达 10.4862 公顷，占片区总面积的 100%，土地开发强度得到较大提升，促进区域集中连片发展。

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，优化和整合土地资源，提升周边土地价值，提高现有土地利用效益，促进土地集约、节约、高效利用，实现开发片区土地利用由粗放型向集约型高质量发展转变。

（二）经济效益

根据《三亚市人民政府关于三亚市大茅片区海榆中线西侧部分用地规划图则的批复》（三府函〔2024〕963 号）文件，本次成片开发片区经营用地有一类物流仓储用地混合一类工业用地 8.3407 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），三亚市工业用地出让控制指标为投资强度 400 万元/亩、年度产值 800 万元/亩、年度税收 30 万元/亩。预计本成片开发范围内总投资额可达 5.00 亿元，年度产值 10.01 亿元，年度税收 0.38 亿元。

通过本《方案》的实施，成片开发范围内的建设用地做开发建设，整体社会经济价值更高，可完善吉阳区大茅片区的产业类型，进一步推进吉阳区的经济发展。同时，相关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。通过片区的开发实施促进地方产业发展，吸引企业资本进驻，活跃当地经济市场，对于周边产业和相关产业行业也有较强的带动力。同时由于项目的建设活动和生产经营活动，为本地居民提供更多的就业机会，优化就业结构，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，提高人民的生活质量。

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，激活该片区新增建设用地土地利用价值，提高城市土地资源配置效率。

（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，按照用地用海审批条件办理审批，确保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。本次成片开发片区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，应当按照海南省及吉阳区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。

本次成片开发片区涉及现状耕地面积为 0.0350 公顷，三亚市自然资源和规划局的相关部门应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。

本次成片开发片区涉及已确权的集体土地有 7.5826 公顷，被征收土地规划性质为一类物流仓储用地混合一类工业用地，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

本次拟征收已确权的集体土地面积为 7.5862 公顷，涉及三亚市吉阳区大茅村一个区一个村的集体土地（详见权属信息示意图）。

2. 土地现状调研

根据拟征收土地现状调查结果，拟征收土地现状主要是种植龙眼、槟榔、香蕉等，同时还有少量的居民建筑和坟墓。

3. 征收目的

为了三亚市吉阳区整体发展的需要，拟征收的土地用作一类物流仓储用地混合一类工业用地。

4. 征收土地补偿标准

本次土地征收成片开发用地范围内，集体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)、土地补偿费和安置补助费标准

被征地单位名称	面积 (亩)	土地补偿费用 标准 (元/亩)	安置补助标准 (元/亩)	合计 (元)
三亚市吉阳镇大茅村下新组农民集体	2.06	56000	89600	299936
三亚市田独镇大茅村民委员会	111.68	56000	89600	16260608

2)、地上附着物补偿标准和青苗补偿标准

青苗及地上附着物补偿按照《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）、《海南省征地区片青苗及地上附着物补偿标准》（琼府〔2014〕36号）和《三亚市征收集体土地青苗补偿费和征地经费包干管理办法》（三府规〔2021〕25）等规定执行。

1. 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单位。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）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，促进吉阳区经济社会可持续发展。

（二）、本次土地征收成片开发期限为 3 年。符合国民经济和社会发展规划和其他规划，全部为建设用地。同时不涉及永久基本农田和生态保护红线。已纳入三亚市 2024 年国民经济和社会发展年度计划。符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

（三）、本次成片开发片区符合城镇开发边界有特定选址要求的零星城镇建设用地的相关情形，可以根据项目实际和详细规划确定公益性用地比例，故本次土地征收成片开发方案在公益性用地方面符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

（四）、三亚市自 2023 年起批而未供土地或闲置土地处置工作连续两年已完成省下达的处置目标，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

（六）、本次土地征收成片开发不存在已批准实施的成片开发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

（一）附件

附件 1、《三亚市自然资源和规划局关于三亚市大茅片区海榆中线西侧部分用地规划情况的说明》；

附件 2、纳入国民经济和社会发展规划材料；

附件 3、《三亚市人民政府关于三亚市大茅片区海榆中线西侧部分用地规划分图则的批复》（三府函〔2024〕963 号）。

（二）附图

附图 1、用地红线图；

附图 2、“三区三线”划定成果局部图；

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、权属信息示意图；

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		10.4862	
公益性用地面积及比例		2.1455	20.46%
拟征收土地面积	7.5862	农用地	7.1325
		建设用地	0.4537
		未利用地	——
实施计划	实施计划周期	3 年	
	第一年	5.4818	
	第二年	5.0044	

附件 1、《三亚市自然资源和规划局关于三亚市大茅片区海榆中线西侧部分用地规划情况的说明》

三亚市自然资源和规划局

三亚市自然资源和规划局 关于三亚市大茅片区海榆中线西侧部分 用地规划情况的说明

根据《三亚市人民政府关于三亚市大茅片区海榆中线西侧部分用地规划分图则的批复》（三府函〔2024〕963号），DM01-D-01 地块面积约 125.11 亩，规划用地性质为一类物流仓储混合一类工业用地（代码：110101/100101），混合比例为 60%：40%，容积率 1.0-2.0，建筑系数 $\geq$ 40%，建筑高度 $\leq$ 28 米（局部 36 米），绿地率 $\leq$ 20%。地块南侧规划市政道路宽 26 米，长约 810 米。经核查《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，DM01-D-01 地块中约 69.2 亩用地位于城镇开发边界内，其余约 55.91 亩用地位于城镇开发边界外；南侧规划市政道路位于城镇开发边界外，均不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。

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）》《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》相关规定，该用地属风景名胜、特殊用地及单独选址项目用地，同时符合城镇开发边界外有特定选址要求的零星城镇建设

用地的相关情形，后续需等量缩减城镇开发边界内的新增城镇建设用地指标。根据《三亚市人民政府关于动态新增列入〈三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）〉“重点建设项目清单（2024 年度第三和第四批）”的批复》（三府函〔2025〕49 号），三亚市大茅片区海榆中线西侧部分用地项目已动态新增列入《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》重点建设项目清单。

特此说明。



（此件依申请公开）

附件 2、纳入国民经济和社会发展规划的材料



三亚市天涯区人民政府

ty.sanya.gov.cn

繁

请输入您要搜索的关键词

首页

区政府

新闻

信息公开

政务服务

互动

数据

区情

首页>新闻>政务动态

关于三亚市2024年国民经济和社会发展规划执行情况与2025年国民经济和社会发展规划的决议

2025-01-10 11:19 来源： 三亚日报数字报

【字体：大 中 小】 打印 分享 收藏 举报

关于三亚市2024年国民经济和社会发展规划执行情况与2025年国民经济和社会发展规划的决议
(2025年1月9日三亚市第八届人民代表大会第六次会议通过)

三亚市第八届人民代表大会第六次会议审查了三亚市人民政府提出的《关于三亚市2024年国民经济和社会发展规划执行情况与2025年国民经济和社会发展规划草案的报告》及三亚市2025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，2024年是中华人民共和国成立75周年，也是全面贯彻落实党的二十大精神、全力实现“十四五”规划目标任务的关键之年。在省委省政府和市委坚强领导下，全市积极推动消费扩容与投资增长，内需潜力得到持续释放；深入实施创新驱动发展战略，产业发展实现提质增效；不断深化改革、扩大开放，发展活力稳步增强；扎实推进城乡区域协调发展，三亚经济圈建设取得新成效；始终坚持以人民为中心，民生福祉日益提升。

2025年是海南自贸港全面启动封关运作的关键一年，是“十四五”规划收官之年，也是“十五五”谋篇起航的开局之年。会议要求，做好2025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和二十届二中、三中全会精神、中央经济工作会议精神及习近平总书记在听取海南省委和省政府工作汇报时的重要讲话精神，认真落实省第八次党代会和省委八届历次全会精神，锚定“一本三基四梁八柱”战略框架，坚持稳中求进工作总基调，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，扎实推动高质量发展，高水平推进全面深化改革开放，加快推进海南自由贸易港核心政策落地，举全市之力推进封关运作“一号工程”，构建具有三亚特色和优势的现代化产业体系，推动科技创新和产业创新融合发展，培育壮大新质生产力，提振预期、激发活力，促进经济持续回升向好，增进民生福祉，更好统筹发展和安全，保持社会和谐稳定，奋力完成“十四五”规划目标任务，为实现“十五五”良好开局、努力把三亚打造成为引领我国新时代对外开放的重要门户打牢基础。

会议决定，批准《关于三亚市2024年国民经济和社会发展规划执行情况与2025年国民经济和社会发展规划草案的报告》，批准三亚市2025年国民经济和社会发展规划。

扫一扫在手机打开当前页



打印本页

关闭窗口

4. 做优做强热带特色高效农业。一是大力发展特色农业。举办2025年三亚榴莲节、三亚芒果节等活动，大力培育“三亚芒果”等本地优势农产品，逐步提升“新奇特优”种植面积。二是强化现代农业全产业链建设。创建1个现代农业高质量发展产业园，培育2家省级农业产业化联合体 and 4家省级农业产业化重点龙头企业。三是加大农产品品牌培育力度。创新开展农产品品牌营销，利用消博会、冬交会、热博会等平台，扩大市场知名度和竞争力。加快打造“纱帐豇豆”“天涯秋葵”等一批地理标志证明商标，做精做强“三亚榴莲”等一批农产品区域公用品牌。四是加快渔业转型升级。保障传统渔业稳定生产，新建深水网箱45口。推进三亚湾海域农投国家级海洋牧场建设，高水平打造现代渔港经济区。探索休闲渔业制度创新，积极争取新能源休闲渔船三亚“先试先行”，力争年新增休闲渔船7艘。

（四）聚力在城乡区域上促融合、展新景。推动城市与乡村优势互补，优化城市规划布局，实现资源高效配置，打破区域壁垒。

1. 提升城市功能品质。一是继续坚持规划引领。加强国土空间规划与重点片区控制性详细规划和系列专项规划衔接，持续优化城市空间布局，统筹全域全要素，精准配置资源。持续推进“清凉城市”“公园城市”“湿地城市”“森林城市”建设，推进三亚新机场项目选址、规划等前期工作。坚持以村庄规划指导各项建设精准落地，整体统筹乡村产业空间布局，引进优质产业，因地制宜、因需而配，为乡村振兴引导导航。二是完善基础设施体系。做好公路水路项目谋划，推动综合货运枢纽补链强链，加快推进G98环岛高速公路大三亚段扩容工程、凤凰国际机场三期改扩建、大茅隧道改造等重大交通项目建设，推动荔枝沟出口路项目开工建设，积极谋划三亚市凤海大道（海棠湾第三通道）工程、凤凰机场天涯连接线扩容工程等重大项目。持续推进“六水共治”，加强中心城区、海棠区供水管网更新改造，推进城、镇、村供水管网延伸和并网。推进燃气管道建设，开展燃气下乡“气代柴薪”工作，加快实施城市燃气管道设施老化更新改造。强化供电保障，建成覆盖三亚全域的数字电网，健全现代供电服务体系。提质打造“智慧城市”，开工建设三亚市数字城市基础设施建设项目（城市“超脑”二期）。三是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、大茅一中廖片区、岭新片区、榆红片区、红沙片区、大东海片区、循环经济产业园、南滨及周边片区、半岭温泉片区、育才片区、南岛—高峰片区、红塘湾片区、凤凰片区、落笔洞片区、竹落岭片区、现代农业科教园、鹿回头片区、西岛片区、全球生物谷、妙林片区、日出观光旅游区、国际数学论坛片区、肖旗港片区、体育公园片区、槟榔河国际乡村文化旅游区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. 坚定不移推进乡村振兴。一是着力推进和美乡村建设。持续推进第二批11个和美乡村示范村建设，启动第三批和美乡村示范村建设。策划和美乡村精品旅游线路，按照“一村一品”“一村一特色”原则，打造“鹿城乡味”等一批特色乡村IP，加快发展特色民宿、农业体验、休闲观光等农旅融合新业态。二是提升农村人居环境水平。持续开展农村人居环境整治，用好“红黑榜”。完善基层应急管理体系，提高农村生活垃圾无害化处理和生活污水治理能力。推动“四好农村路”高质量发展，持续改善农村出行条件。加快推进农垦居供水工程项目建设进度，推进南田、南滨垦地融合示范区建设，提升垦区民生基础设施和人居环境水平。三是夯实农村经济发展基础。巩固脱贫攻坚成果，对监测对象落实“一户一策”措施，持续强化就业帮扶举措，推进帮扶产业高质量发展，有效促进脱贫群众增收。加强农村产权流转交易市场建设，持续推进闲置农房规范化利用。大力支持种养大户、家庭农场、农民合作社等新型农业经营主体加快发展，引导各类人才返乡创新创业，持续发展壮大新型农村集体经济。

3. 做优做精三亚经济圈。聚力打造三亚经济圈国际旅游胜地和自贸港科创高地，着力提升三亚经济圈一体化高质量发展水平。加快《三亚经济圈空间协同规划》印发实施，以三亚为核心，联动乐东、陵水、保亭、五指山，突出城乡一体、陆海统筹、山海联动、资源融通。开发串联三亚经济圈跨市县旅游资源“驿站文化体验游”等路线，开发五市县联合体旅游产品。推进三亚经济圈政务服务一体化发展，签署《三亚经济圈跨区域信用协作框架协议》，更新发布《“三亚经济圈”信用信息共享清单》和《“三亚经济圈”信用应用场景跨区域互认清单》。谋划2025年向三亚经济圈市县推送就业岗位信息不少于4万个次，组织企业带岗位到乐东、陵水等市县开展“就业大篷车”“现场招聘会”等活动。

（五）聚力在美丽三亚上寻进展、显成效。坚持生态优先、绿色发展，严格控制污染物排放，加强水环境、大气环境、土壤环境治理。加强生态文明建设，提高全民生态环保意识。

1. 深入打好污染防治攻坚战。扎实推进环保督察整改，切实抓好第三轮中央生态环境保护督察和省级生态环保督察反馈问题整改工作。加强大气污染精细化管控，围绕建筑工地、道路扬尘等大气污染源防治，持续开展扬尘、挥发性有机物（VOCs）、油烟专项治理行动，着力改善细颗粒物（PM_{2.5}）和臭氧（O₃）质量状况，确保臭氧（O₃）第90百分位数浓度、空气质量优良天数比例、细颗粒物（PM_{2.5}）年均浓度等指标完成省级下达任务目标。推进水质监测预警分析及综合督导机制，持续开展入河排污口整治工作，持续针对冲会河、三亚河、赤田水库、水源池水库等水体开展水质监测，实时掌握水质动态信息。开工建设创意新城污水处理厂等项目。持续推进国家美丽海湾建设工作，强化入海排污口排查、整治、监测等工作，实行入海排污口分级分类管理。

2. 着力健全生态文明体制体系。完善生态环境分区管控体系，加快推进山水林田湖草沙一体化保护和修复工程建设，实施~~山水林田湖草沙~~山地地质环境恢复治理，加强红树林生态系统保护修复。建立健全生态产品价值实现制度机制，开展全市各区生态产品价值核算。全面推进美丽三亚建设，协同推进降碳、减污、扩绿、增长，不断强化饮用水水源地“身份”管理。深入推进节水型城市建设，提升重点行业用水效

附件 3、《三亚市人民政府关于三亚市大茅片区海榆中线西侧部分用地规划分图则的批复》（三府函〔2024〕963 号）

三亚市人民政府

三府函〔2024〕963 号

三亚市人民政府 关于三亚市大茅片区海榆中线西侧部分 用地规划分图则的批复

三亚市自然资源和规划局：

你局《关于批准三亚市大茅片区海榆中线西侧部分用地规划分图则的请示》（三自然资专〔2024〕289 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 年第六次会议审议精神，同意你局组织编制的三亚市大茅片区海榆中线西侧部分用地规划分图则，具体规划指标为：

DM01-D-01 地块面积约 125.11 亩，规划用地性质为一类物流仓储混合一类工业用地（代码：110101/100101），混合比例为 60%：40%，容积率为 1.0-2.0，建筑系数 $\geq$ 40%，建筑高度 $\leq$ 28 米（局部 36 米），绿地率 $\leq$ 20%。为满足地块出行需求，该地块南侧增加一条规划市政道路，宽 26 米，长约 810 米。

请你局严格按规划组织实施。

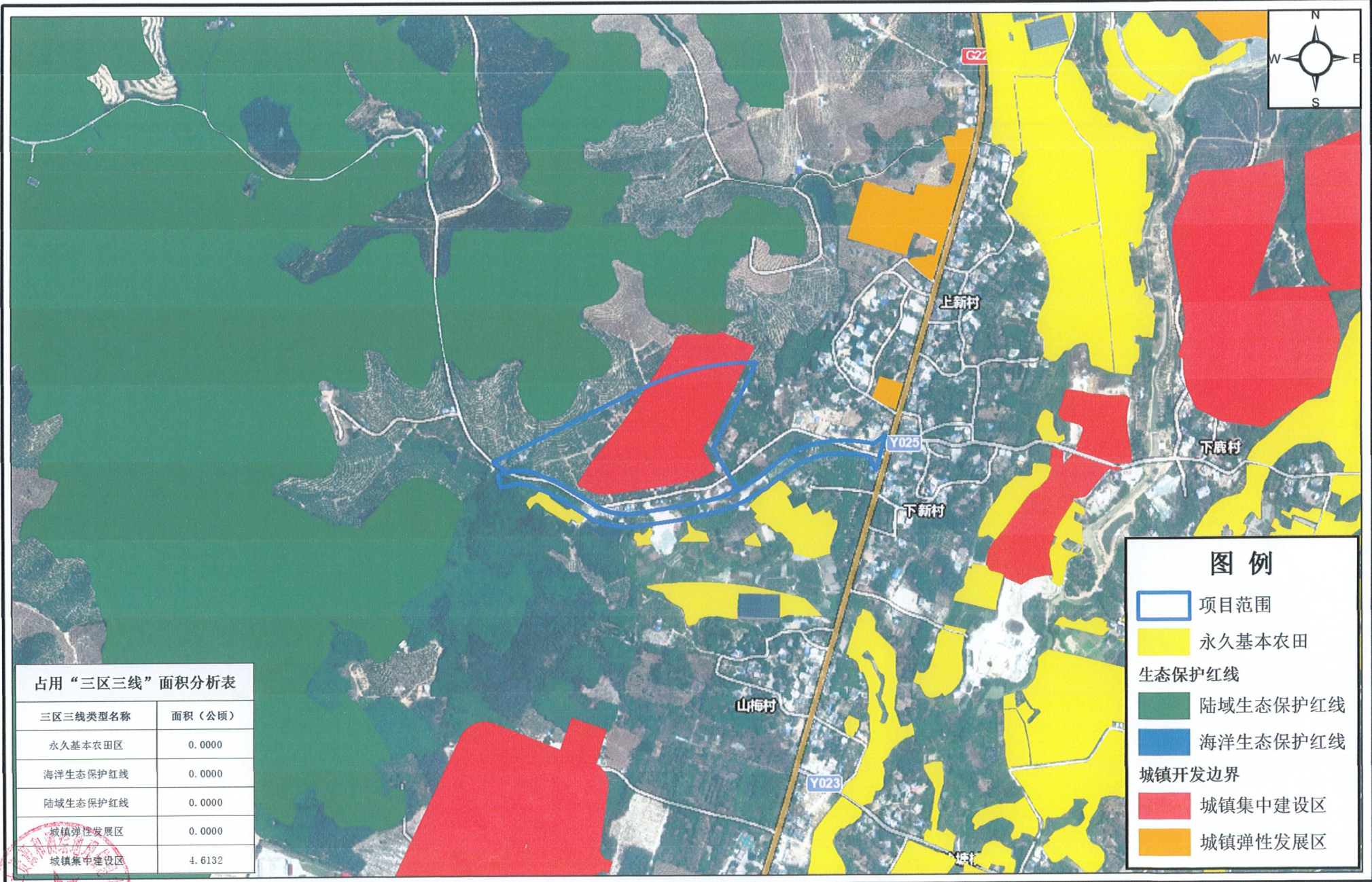


（此件依申请公开）

用地红线图



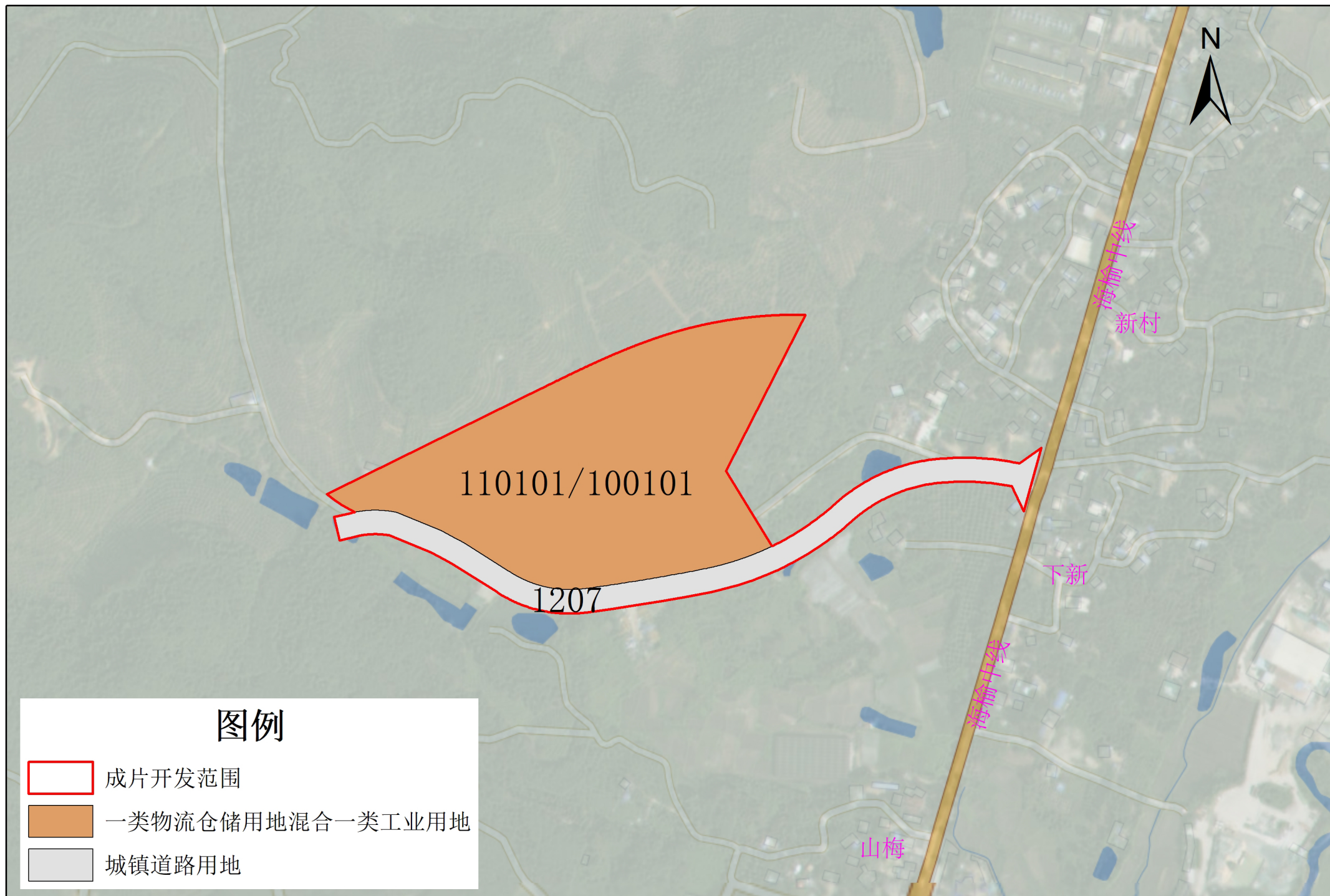
《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果局部图



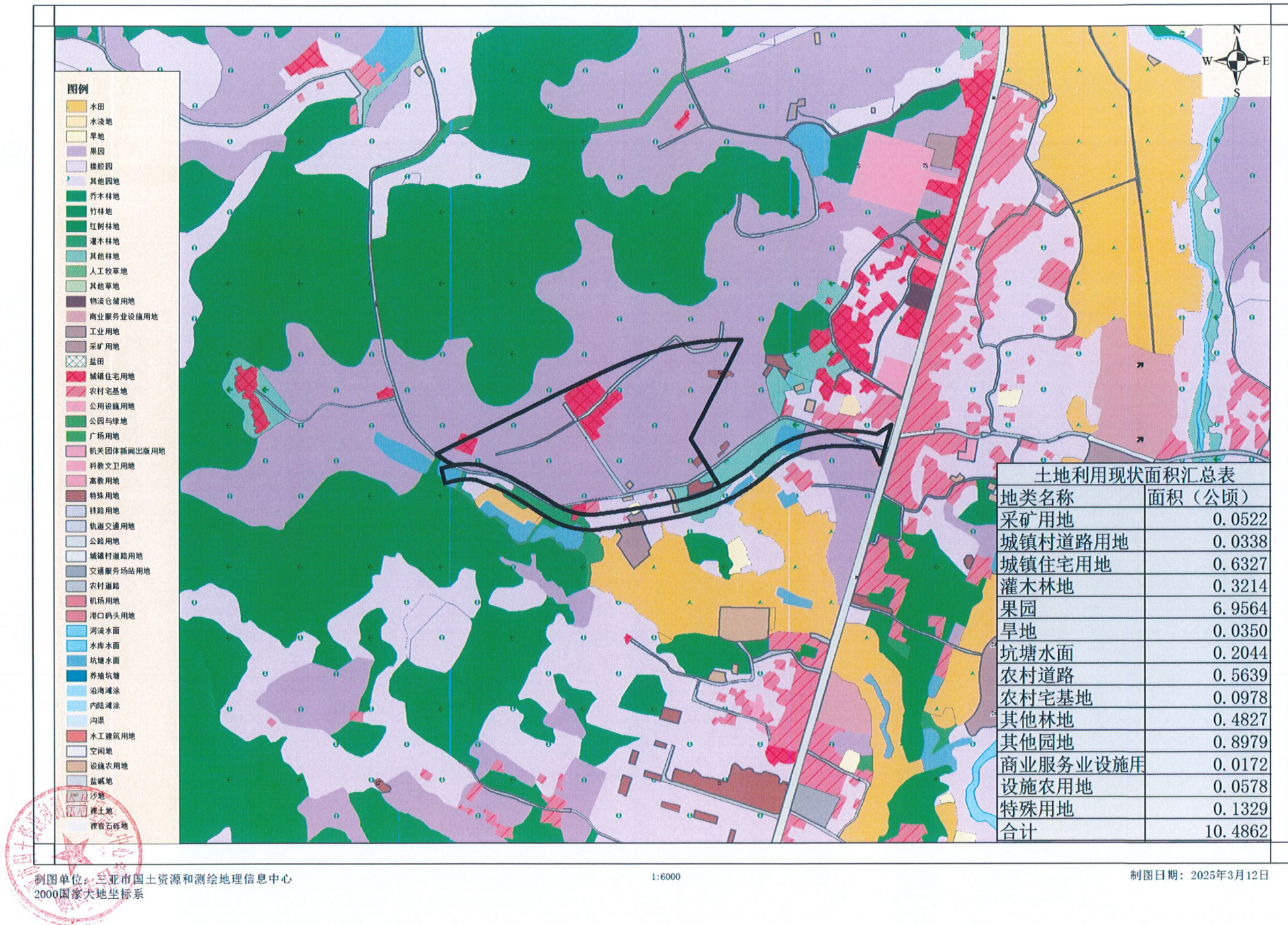
编制单位：三亚市国土资源和测绘地理信息中心
卫星拍摄时间：2023年
制图日期：2025年3月12日

1:7,000

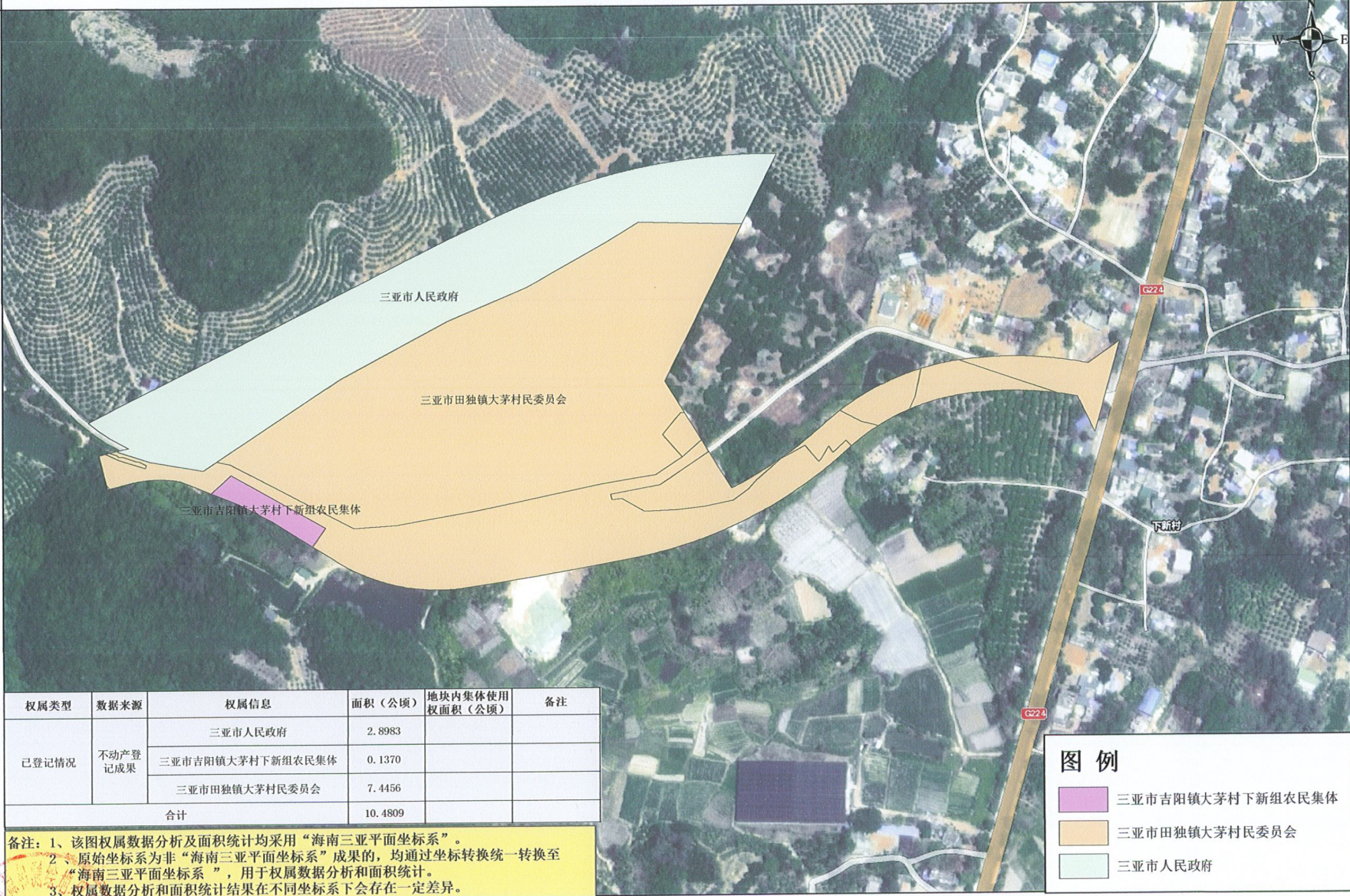
控制性详细规划图



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

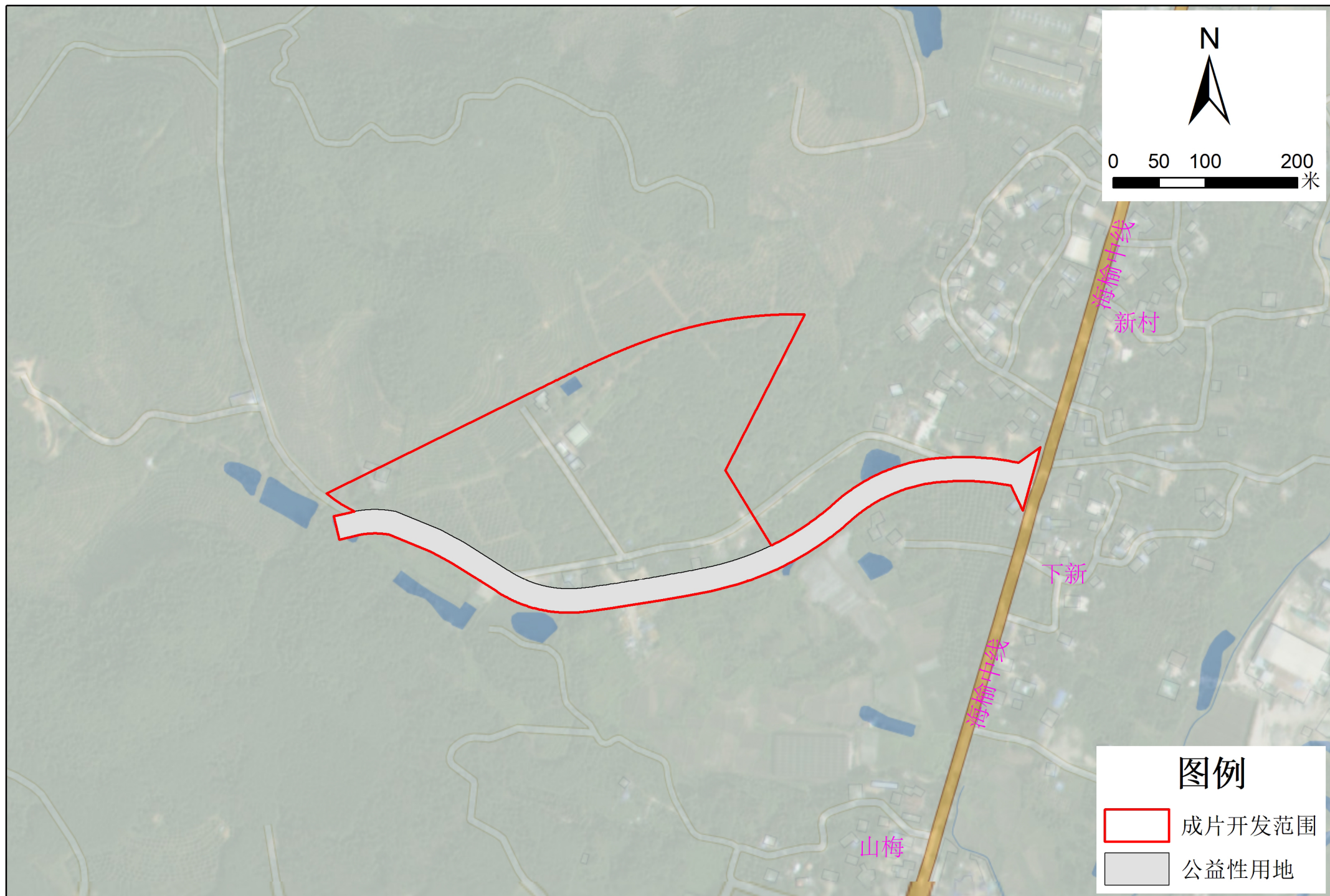


坐标系: 海南三亚平面坐标系
制图单位: 三亚市国土资源和测绘地理信息中心
制图日期: 2025年3月12日

1:3000

制图员: 黎吉宇
审图员: 符平伟

公益性用地图



实施计划图

