

三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等 四个地块土地征收成片开发方案

三亚市人民政府

二〇二三年二月

目 录

一、概述	1
(一) 编制背景	1
(二) 指导思想	3
(三) 编制原则	3
(四) 编制依据	4
二、成片开发范围现状基本情况	6
(一) 三亚市天涯区经济社会发展情况	6
(二) 片区位置、面积、范围	6
(三) 片区概况	7
(四) 片区土地权属、现状用地等情况	11
(五) 基础设施建设情况	14
(五) 现场踏勘情况	17
三、成片开发的必要性分析	18
(一) 必要性	18
(二) 主要用途	20
(三) 实现的功能	20
(四) 必要性分析结论	20
四、成片开发的可行性分析	21
(一) 与国土空间总体规划衔接情况	21
(二) 与控制性详细规划衔接情况	24

(三) 公益性用地情况	25
(四) 可行性分析结论	27
五、成片开发期限	28
(一) 成片开发期限	28
(二) 纳入年度国民经济和社会发展规划情况	29
六、成片开发效益分析	30
(一) 土地利用效益	30
(二) 经济效益	31
(三) 社会效益	32
(四) 生态效益	32
(五) 效益分析结论	33
七、实施保障措施	34
(一) 政策保障	34
(二) 土地征收补偿途径	34
(三) 落实耕地占补平衡计划	37
(四) 激励机制	37
(五) 加强监管	38
八、结论	39
九、附图及附件	40
(一) 附图	40
(二) 附件	46

一、概述

为了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，根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）、自然资源部印发的《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5号文）、《海南省自然资源厅关于印发<海南省土地征收成片开发标准实施细则（试行）的通知>》（琼自然资规〔2021〕6号）等相关规定，并结合三亚市国民经济和社会发展规划、总体规划（国土空间规划）等实际情况，组织编制《三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

（一）编制背景

2013年的中央一号文件提出：要保障被征地农民的生活水平，提高农民被征收土地增值部分的收益分配比例，尽快修订土地管理法，为农村土地征收提供法律支撑。党的十八届三中全会增加了被征地农民的补偿办法，即补偿农民被征收的集体土地外，还需保障农民失地后社会、就业等方面存在的问题。2014年的中央一号文件提出：要加快推进征地制度改革，缩小征地范围，逐步完善征地补偿办法，确定合理征地补偿标准。2014年12月，中办和国办联合印发了《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》，进一步对征地过程中所出现的诸多问题进行了说明，涉及征地范围过大、程序不规范和被征地农民保障机制不完善等，要求建立征地社会稳定风险评估制度，并全面公开土地征收信息。2015年的中央一号文件强调：要完善被征地农民的保

障机制，做到合理、公平和多元化，也对土地增值收益分配机制进行了详细说明，即建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制。2016 年中央一号文件提出要深入推进农村土地征收制度改革的试点工作。

2019 年修正、2020 年 1 月 1 日正式施行的《中华人民共和国土地管理法》，在第四十五条规定：为了公共利益的需要，有下列情形之一的，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收：

（1）军事和外交需要用地的；

（2）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地；

（3）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用地；

（4）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地；

（5）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；

（6）法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。

前款规定的建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划；第（4）项、第（5）项规定的建设活动，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划；第（5）

项规定的成片开发并应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。

2021 年在《海南省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》中，该标准所称土地征收成片开发是指在市县国土空间规划（总体规划）确定的城镇（包括产业园区）开发边界内的集中建设区，由市县人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。土地征收成片开发方案应当包括下列内容：

- （1）成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件等基本情况；
- （2）成片开发的必要性、主要用途和实现的功能；
- （3）成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划；
- （4）依据国土空间规划确定的一个完整的土地征收成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例；
- （5）成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估。

前款第（四）项规定的比例一般不低于 40%（不含产业园区），各市县的具體比例由省级人民政府根据各地情况差异确定。县级以上地方人民政府编制土地征收成片开发方案时，应当充分听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见。

（二）指导思想

坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，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，促进当地经济社会可持续发展。

（三）编制原则

1. 保护耕地原则

围绕落实国家粮食安全战略，坚持最严格的耕地保护制度。严格落实总体规划（国土空间规划），按照《土地征收成片开发标准（试行）》的要求，充分体现土地用途管制，有效保护永久基本农田，有力控制非农业建设占用农用地，尽量减少建设项目占用耕地。

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，进行多方案比较，选取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，努力提高土地利用效率。

3.保护生态和可持续原则

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，不折不扣地做到耕地占补平衡，绝不占用永久基本农田，绝不触碰生态保护红线，绝不破坏当地文物、自然水系、森林公园、湿地公园、红树林、天然林湿地、风景名胜区、各类自然保护区以及其它生态敏感区域，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。

（四）编制依据

1.《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；

- 2.《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》（2018 年 4 月 11 日）；
- 3.中共中央办公厅和国务院办公厅《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》（2014 年 12 月 31 日）；
- 4.《国土资源部关于改进管理方式切实落实耕地占补平衡的通知》（国土资规〔2017〕13 号）；
- 5.《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5 号）；
- 6.《中共海南省委 海南省人民政府关于加强耕地保护和改进占补平衡的实施意见》（琼发〔2017〕32 号）；
- 7.《中共海南省委 海南省人民政府 关于建设健全城乡融合发展体制机制和政策体系集成创新的实施意见》（琼发〔2020〕17 号）；
- 8.《海南省自然资源和规划厅关于印发<海南省土地征收成片开发标准实施细则（试行）>的通知》（琼自然资规〔2021〕6 号）；
- 9.《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）；
- 10.三亚市土地利用现状（2021 年土地利用变更调查数据）；
- 11.《三亚市总体规划（空间类 2015-2030 年）》；
- 12.《三亚市梅村产业园（二、三期）控制性详细规划暨城市设计》。

二、成片开发范围现状基本情况

（一）三亚市天涯区经济社会发展情况

根据 2021 年三亚市天涯区国民经济和社会发展统计公报,2021 年,天涯区实现地区生产总值 250.2 亿元,按不变价格计算,同比增长 11.6%,占全市比重 30%。其中,第一产业增加值 33.1 亿元,同比增长 5.0%;第二产业增加值 28.5 亿元,同比增长 5.0%;第三产业增加值 188.7 亿元,同比增长 13.8%。三产产业结构由上年同期的 10.8:11.5:77.7 调整为 13.2:11.4:75.4。

2021 年全区年末户籍人口 288150 人(含育才)。其中,男性 146948 人,女性 141202 人。按民族划分,汉族 165252 人,占总人口的 57.3%;黎族 104902 人,占总人口的 36.4%;其他民族 17996 人,占总人口的 6.2%。

2021 年全区全体居民人均可支配收入 37281 元,同比增长 9.5%。农村劳动力新增转移就业人员 1894 人,城镇新增就业 9584 人。下岗失业再就业 1645 人,就业困难人员再就业 677 人,失业率控制在 4%以下。城乡居民养老保险人数达 52657 人,已参保缴费到账人数 47915 人,城乡居民基本养老保险征缴率达 94.9%。

（二）片区位置、面积、范围

三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块地处天涯区凤凰机场西北侧,毗邻区域交通枢纽—环岛高速及凤凰机场,距离凤凰机场约 3.5 公里、距三亚火车站约 11.6 公里、据三亚市天涯区人民政府 7.6 公里,区位优势,交通便捷。

根据社会发展需要,将三亚市梅村产业园 19.0789 公顷面积的

土地纳入本次土地征收成片开发范围。



图 2-1 三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块范围图

(三) 片区概况

1. 区域概况

天涯区位于三亚市中部，东连吉阳区，南临南海，西接崖州区，北与乐东县、保亭县接壤。天涯区中心至三亚市 10 公里，至海口市 283 公里，三亚凤凰国际机场在天涯区域内。天涯区面积为 944 平方公里。海榆西线（G225）、环岛西线高速公路、海南西环铁路从天涯区中间穿过。国家“一带一路”、南海开发、种业硅谷、冬季菜篮子基地等发展战略在天涯区有重大布局，具有高聚集力、高辐射力。

天涯区于 2014 年成立，原名天涯镇，因地处天涯海角，故名“天涯区”。2015 年 1 月，正式撤销河西区、凤凰镇、天涯镇、设立天涯区。天涯区管辖原河西管委会、凤凰镇、天涯镇行政区域，根据

第七次人口普查数据,截至 2020 年 11 月,天涯区常住人口为 353698 人。全区共有 45 个村(居)委会,其中村委会 20 个、居委会 25 个。

三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块距离凤凰机场约 3.5 公里、距三亚火车站约 11.6 公里、据三亚市天涯区人民政府 7.6 公里,区位优势,交通便捷。见图 2-2。



图 2-2 三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块位置图

2. 自然地理概况

(1) 地形地貌

天涯区从北至南依次分布着山地、丘陵、台地、河流谷地、平原等地形结构。全区地势北高南低,高峰片、南岛农场为海拔 300~900 米的山岭环抱,海拔最高的山岭为尖岭,海拔 1019 米。

南部地区较平缓，海拔高多在 50~100 米，几座 200~400 多米高（马岭）的孤丘低岭之间，有宽度 1~3 千米不等的小片平原，开垦为农田。沿海则是海成沙堤和潟湖。

（2）气候气象

天涯区属于热带海洋性季风气候，1~6 月为东北季风期，6~12 月为西南季风期。具有冬无严寒、夏无酷暑，长夏无冬，秋春相连，阳光充足，蒸发量大，干湿各半、雨骤旱酷，台风频繁，雨急风狂的特点。

年平均气温 25.4℃，最冷的 1 月份平均气温 21.0℃，最热的 6 月份平均气温 28.5℃，没有严重低温，对农作物生长极为有利。

北部山区年平均降雨量 1625.0 毫米，南部沿海年平均降雨是 1279.3 毫米。降雨季节分布也不均匀，干湿季节明显。4~10 月为雨季，降雨量占全年雨量 90%，11 月至次年 3 月为旱季。热带风暴或台风平均每年 1~2 次，年平均蒸发量 2266 毫米，属于半湿润半干旱地区。

全年日照时数多年平均为 2518.2 小时。常风年平均风速 2.7 米/秒左右，东风为多。台风季节为每年 6~10 月，平均每年影响次数为 4.3 个。

（3）土壤与植被

天涯区范围内土壤类型主要有山地黄壤、赤红壤、砖红壤、燥红壤、潮砂泥土、滨海砂土、潜育型田洋土壤等。

天涯区主要植物有椰子树、酸豆树、花梨木、小叶榄仁、榕树、凤凰木、三角梅、琼崖海棠、木棉、鸡蛋花、木麻黄、芒果树、海芒果、高山榕、槟榔树等。

(4) 地质与水文

天涯区的地层基质以古老的砂页岩变质岩系，中生代浆岩和微量花岗岩、石英岩、石英砂岩和风化土壤砂粘质为主。地貌特征为沉积建造，岩相及生物组合等构造运动特征。浅层地质结构为成土母岩、母质花岗岩占 83%，砂页岩占 0.8%，河流冲积物占 3.8%，浅海沉积物占 6.8%，滨海沉积物占 5.6%。东部及南部沿海平原属海南岛地槽列拗陷部分，其基岩为古老的变质岩系。尤其以早更新世和全新世堆积物为主，中更新世和晚更新世的地层极少分布，为滨海相似砂泥质混积和海湾岬角堆积，全新世滨海相堆积物大片分布，下部为砂砾、砂、黏土。上部为淤泥土质黏土、白沙土，它构成 5 至 8 米厚的海积平原，还有砂堤、鸿湖、曲港，是古老的地质产物。

天涯区域范围内有主要河流三条。一条为宁远河的上游；另外两条分别为六罗水、水蛟溪发源于福万岭、大岭，流经槟榔村、妙林村，最后流入南海。六罗水上游建有福万水库和水源池水库，水蛟溪上游建有汤他水库。

3. 片区人口、产业概况

(1) 人口概况

梅村位于三亚市天涯区中心区域，毗邻三亚凤凰国际机场，G98 环线高速、机场路、环岛铁路及海榆西线铁路从梅村穿过，交通极为便捷。梅村占地面积 28 平方公里，下辖 9 个自然村，14 个村民小组，总人口为 4867 人，总户数为 923 户。本次成片开发范围内共涉及三个村民小组，分别为梅村对上组、对下组和剪哈组，村民小组人口分别约为 416 人、350 人和 338 人。

（2）涉及产业及收入来源概况

梅村整个地势东西高，中部低，村域北部有岭渣水库，并有条河流南北向穿过村域，水资源丰富。梅村主要产业以一产和三产为主，一产主要种植槟榔、橡胶、水稻（两季稻）、火龙果、香蕉和芒果等热带水果、哈密瓜、辣椒等反季节瓜菜为主。三产依托优越的地理位置和优美的自然环境发展旅游服务业。农民主要来源为外出打工和农业种植为主，农民人均年收入约为 5000 元。

（四）片区土地权属、现状用地等情况

1.土地权属

三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块范围内涉及 4 个村农民集体，共计 18.9541 公顷，其中包括：三亚市凤凰镇梅村村民委员会 14.4315 公顷、三亚市凤凰镇梅村对上组农民集体 4.0785 公顷、三亚市凤凰镇梅村对下组农民集体 0.1090 公顷和三亚市凤凰镇梅村剪哈组农民集体 0.3351 公顷；国有土地 0.1111 公顷（包含三亚市人民政府 0.1111 公顷）。见表 2-1 及图 2-3。

三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块土地征收成片开发方案

表 2-1 三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块所有土地权属面积统计表

单位：公顷

权属	区镇名称	权属单位	面积
集体土地	天涯区凤凰镇	三亚市凤凰镇梅村村民委员会	14.4315
		三亚市凤凰镇梅村对上组农民集体	4.0785
		三亚市凤凰镇梅村对下组农民集体	0.1090
		三亚市凤凰镇梅村剪哈组农民集体	0.3351
	小计		18.9541
国有土地	三亚市人民政府		0.1111
	小计		0.1111
总计			19.0652
注：1、该图权属数据分析及面积统计均采用“海南三亚平面坐标系”			
2、原始坐标系为非“海南三亚平面坐标系”成果的，均通过坐标转换同意转换至“海南三亚平面坐标系”，用于权属数据分析和面积统计			
3、权属数据分析和面积统计结果在不同坐标系下会存在一定差异			

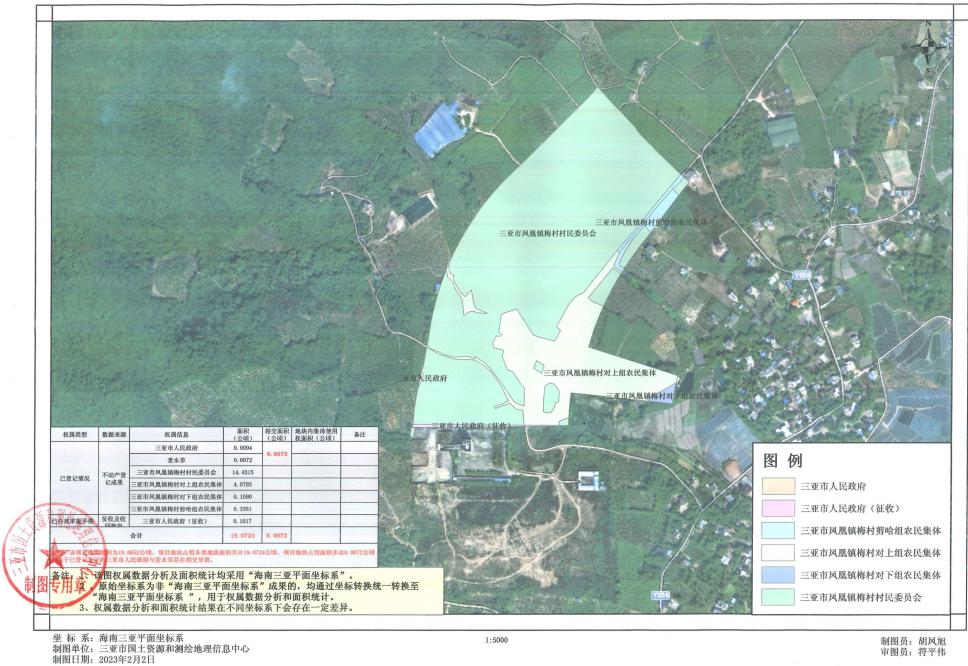


图 2-3 三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块土地权属示意图

2. 土地利用现状

根据三亚市 2021 年土地利用现状变更调查数据, 三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块土地总面积为 19.0789 公顷, 其中农用地面积为 18.2964 公顷 (灌木林地 0.4138 公顷、果园 12.5406 公顷、旱地 0.7202 公顷、坑塘水面 0.0168 公顷、农村道路 0.3530 公顷、其他园地 0.6862 公顷、乔木林地 3.5529 公顷、水田 0.0129 公顷), 占本次成片开发范围土地面积的 95.90%; 建设用地面积为 0.7825 公顷 (城镇住宅用地 0.0104 公顷、工业用地 0.0572 公顷、农村宅基地 0.7149 公顷), 占本次成片开发范围内土地面积的 4.10%。本成片开发范围内不占用基本农田。见表 2-2 及图 2-4。

表 2-2 三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块土地利用现状地类统计表

单位: 公顷、%

土地利用现状		面积	所占比例
农用地	水田	0.0129	0.07%
	旱地	0.7202	3.77%
	灌木林地	0.4138	2.17%
	乔木林地	3.5529	18.62%
	果园	12.5406	65.73%
	其他园地	0.6862	3.60%
	农村道路	0.353	1.85%
	坑塘水面	0.0168	0.09%
小计		18.2964	95.90%
建设用地	城镇住宅用地	0.0104	0.05%
	工业用地	0.0572	0.30%

三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块土地征收成片开发方案

	农村宅基地	0.7149	3.75%
小计		0.7825	4.10%
合计		19.0789	100.00%

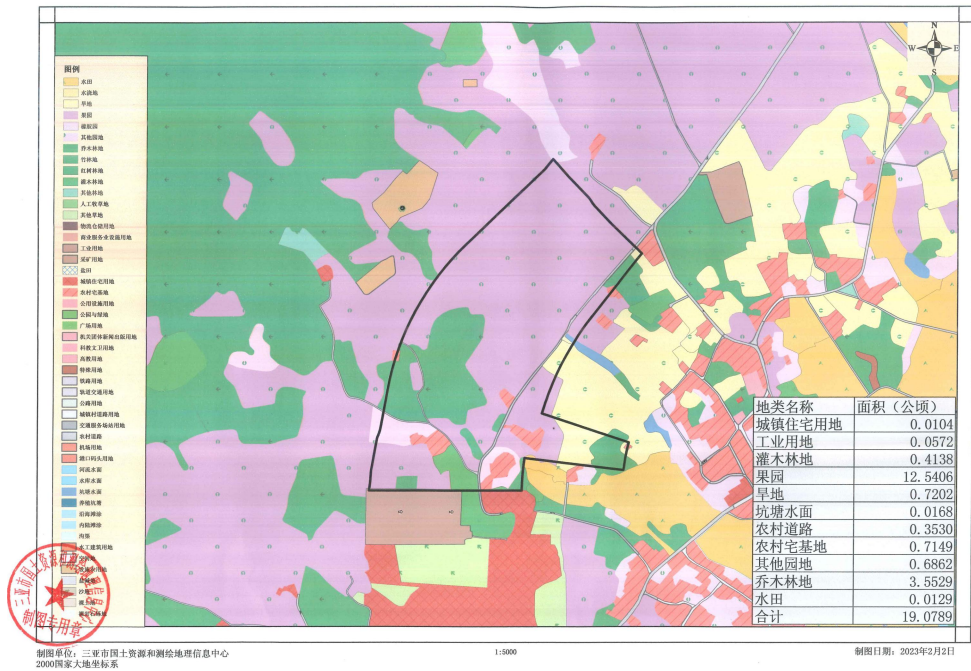


图 2-4 三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块土地利用现状局部图（2021 年）

(五) 基础设施建设情况

1.道路设施情况

根据现状调查，成片开发周围区域道路基础设施情况主要包括过境交通、对外交通和对内交通。其中过境交通：绕城高速公路、西线铁路及规划建设的西线高速等海南省内主要道路均从梅村经过；对外交通：海榆西线公路及机场路为梅村主要的对外交通道路。内部交通：内部各村有乡村道路连通，除个别道路为沙土路外，全村道路均已硬化。

2.供排水情况

(1) 供水情况

给水水源：由在建的中部水厂及现状西部水厂提供供水服务。西部水厂供水能力 20 万立方米/日，以大隆水库和抱古水库为水源，供水地区主要为西部的原崖城镇、创意新城、南山旅游组团、红塘湾、梅山、保港，此外通过天涯加压泵站向中心城区调水，设计规模 8.0 万立方米/日。中部水厂近期供水能力 20 万立方米/日，远期供水能力 60 万立方米/日，水源引自大隆水库、水源池水库，主要承担三亚市中心城区供水任务。

管网规划：依据《三亚市城市供水设施建设规划评估及三年实施计划》，计划 2021 年沿三横路修建 DN1200 供水干管，西接中部水厂、东联西部水厂。区内配水管网依托 DN1200 供水干管南北向延伸，并与现状主城区供水管网联通。

（2）排水情况

绕城高速公路以北、冲会河以西片区，以工业污水类型为主，为近期开发建设组团。规划布置小型污水处理站 1 座，独立承担西区污水处理任务，污水处理站处理规模 3500 立方米/日。污水管网独立布置，污水经管道收集后自西北向东南最终汇入西区污水处理站。

（3）电力情况

依据《三亚市“十四五”智能配电网规划》，计划近期将天涯 110 千伏变电站升级为 220 千伏变电站，装机容量 2×180 兆伏安。

依据《城市电力网规划设计导则》（Q/GDW156-2016），取 110 千伏变压器容载比为 1.8，高压侧功率因数 $\cos\varphi=0.9$ ，则 110 千伏变电总容量约为 58 兆伏安。

规划新建 110 千伏变电站一座，装机容量 2×40 兆伏安，110 千伏供电线路引自天涯 220 千伏变电站。

（4）通信情况

通信线路包括电信电缆（光纤）、移动电缆、联通电缆、交警信号电缆、广播电视电缆等，实行同沟共井。为确保电信线路安全可靠，同时考虑到城市建设现状及景观，规划区内通信线路全部采用埋地敷设。通信管道规划应按 30-50 年考虑，规划管孔数应同时考虑计算机互联网、数据通信、通话业务、有线电视及备用等需要。通信管道的建设应与市政道路建设、改造同步进行。管材以 PVC 管为主，管孔数主要根据所经过区域的用户数目决定，规划通信干管道 12 孔为主，通信支管管道 8 孔，通信交换机房出局路段可适当增加管孔。

（5）燃气情况

气源选择：规划以崖 13-1 管输天然气与环岛天然气管线共同作为本区域主要供气气源，南山液化天然气（LNG）、福山压缩天然气（CNG）作为应急、调峰等补充气源。

规划区供气管网采用中压 B 一级系统，管道供气压力 $P = 0.15-0.2\text{Mpa}$ 。天然气经鸭仔塘次高中压调压站降压后，由中压燃气管道将气送至用气单位或居民住宅区，各用气单位、居民住宅区设中低压调压室或用箱式调压器将中压燃气按规定调成低压后再供应至各燃气用户。

燃气管道采用钢管或铸铁管，管网大小按高峰小时用气量计算，燃气管道设置形式以环状网为主，局部地区配以支状管网，沿城市道路设置。供气初期城市建设规模不大，道路网系统尚不完善，燃

气管道可采用以枝状管布置为主的方式向居民和单位供气。随着规划区建设规模的扩大和道路网的完善，逐渐将枝状管道连接形成环状管网，以提高区内供气的安全可靠性。燃气管道穿越下水道、联合管沟、隧道、铁路及其它各种用途沟槽时，应敷设于套管内；穿过河流或大型渠道时，可随桥架设，也可单独架设管桥，并采取防火安全措施。

（五）现场踏勘情况

经现场踏勘，本次成片开发区域内已完成征地 0.1111 公顷，并已完成征地补偿安置和地上物青苗等补偿。未完成征地 18.9541 公顷，权属单位为梅村村民委员会、梅村对上组农民集体、梅村对下组农民集体和梅村剪哈组农民集体。现场地上物情况主要以种植树木为主，有 4 宗农村宅基地和少许村民种植的耕地（东侧和南侧）。片区内现有约 4 米宽农村道路。片区南侧为已完成土地征收转用的工业用地，西侧、北侧和东侧主要以农林用地为主，西侧和东侧还存在少量农村宅基地零散分布。



图 2-5 现场踏勘照片

三、成片开发的必要性分析

（一）必要性

三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块成片开发范围位于《三亚市总体规划（空间类 2015-2030 年）》确定的城镇开发边界范围内。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. 海南省重点产业园区，承载了新的发展使命

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”。建设中国（海南）自由贸易港对海南省物流业发展提出新要求。

2. 三亚市整体发展规划的需要

《中共海南省委关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五远景目标的建议》提出：打造国际航运航空枢纽。推动保税仓储、国际物流配送、集装箱拆拼箱、冷链物流等产业发展，提高全球供应链服务管理能力。培育壮大具有国际竞争力的物流园区和现代物流企业。

《海南省总体规划（空间类 2015-2030）》：提出“加快物流和

电子商务融合发展，以发展中转贸易、大宗商品贸易为切入点，以专业物流园区、物流中心、批发市场建设为载体，培育本土物流骨干企业，加强物流新技术应用，促进物流为中心城市、产业园区和现代农业生产基地服务，为广大城乡居民服务，打动提升海南整体交通物流效率。”规划将三亚综合物流园区列为省级重点产业园。

《中共三亚市委关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出，培育壮大现代物流业。大力发展临空临港经济，加快推进现代化物流园区建设，培育发展保税仓储、国际物流配送、冷链物流等产业，提高国际供应链服务管理能力。

《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）》（省政府常务会审议版）：明确三亚综合物流园区规模及具体选址，引导重点发展服务主城区和外向型现代物流业。

3.衔接落实《三亚市国土空间总体规划（2020-2035）》（在编）

落实国家重大战略、落实省委省政府部署要求，凸显第二高速对三亚的带动优势，做强做厚中心城区，建设“最自贸”的城市主中心。借凤凰机场搬迁工作与新机场建设的契机，打造配套服务完善的自贸服务副中心。以现状综合物流园一期为载体，规划建设三亚梅村产业园，统筹考虑三亚市全市一盘棋发展，明确产业优化升级的方向，构建产业体系，优化产业布局。加快形成国际化、便利化营商环境和公平统一高效的市场环境，促进人流、物流、资金流、信息流联通，推动服务贸易高效发展。

（二）主要用途

根据《三亚市梅村产业园（二、三期）控制性详细规划暨城市设计》，本次成片开发范围内土地用途主要为物流仓储用地、机关团体/文化混合用地、公园绿带和城市道路用地等。落实海南国际自由贸易岛政策优势和衔接三亚市产业结构调整的各项规划基础上，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。

（三）实现的功能

紧扣海南自由贸易港和三亚打造开放创新的海南自贸港标杆城市建设要求，依托毗邻凤凰国际机场和海南环岛高速的区位优势，重点发展黄金珠宝及高端消费、物流分拨、高附加值无污染的高端制造加工业、数字经济等产业，打造成为三亚的创新消费活力点、高端制造新基地。

（四）必要性分析结论

根据上文分析，在基于国家发展战略要求、城市建设和空间发展需求、土地集约高效利用需要、推进产城融合发展的需要、推进基础设施建设的需要、提升农民群众人居环境和经济收入的需要、建设资金筹集的需要等各因素进行分析后，结论是：对本方案范围进行土地征收成片开发，既有落实国家和地方发展战略的外部要求，又有快速推进新型城镇化、加速产业升级、提升人民群众经济收入的强烈内生动力，具有较强的必要性。

四、成片开发的可行性分析

（一）与国土空间总体规划衔接情况

1. 规划用地情况分析

经核《三亚市总体规划（空间类 2015-2030 年）》，本成片开发范围内总体规划用途为：乡村建设用地 0.0340 公顷、IV级保护林地 6.7921 公顷、原永久基本农田 0.0720 公顷（现状为非耕地，且不涉及《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》“三区三线”划定成果中的永久基本农田）、一般耕地 10.8164 公顷、园地 1.3044 公顷、自然保留地 0.0600 公顷。本成片开发范围内涉及规划建设用地 0.0340 公顷，非建设用地 19.0449 公顷。见表 4-1 及图 4-1。

表 4-1 三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块用地总体规划地类统计表

单位：公顷、%

总体规划用地类型		面积	所占比例
建设用地	乡村建设用地	0.0340	0.18%
	小计	0.0340	0.18%
非建设用地	IV级保护林地	6.7921	35.60%
	永久基本农田	0.0720	0.38%
	一般耕地	10.8164	56.69%
	园地	1.3044	6.84%
	自然保留地	0.0600	0.31%
	小计	19.0449	99.82%
总计		19.0789	100.00%
注：本次划定成片开发范围，不涉及占用三区三线划定“永久基本农田”			

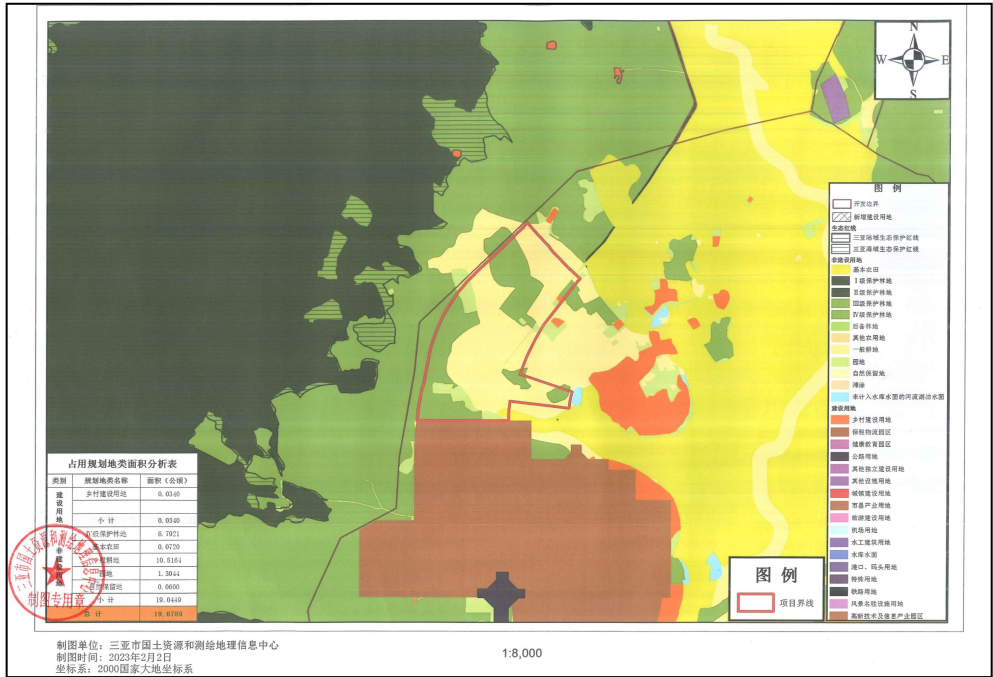


图 4-1 三亚市总体规划（空间类 2015-2030 年）局部图

2.与城镇开发边界的符合性分析

经与信息中心核实，三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块土地开发面积 19.0789 公顷，全部位于《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》“三区三线”划定成果中的城镇开发边界范围内。

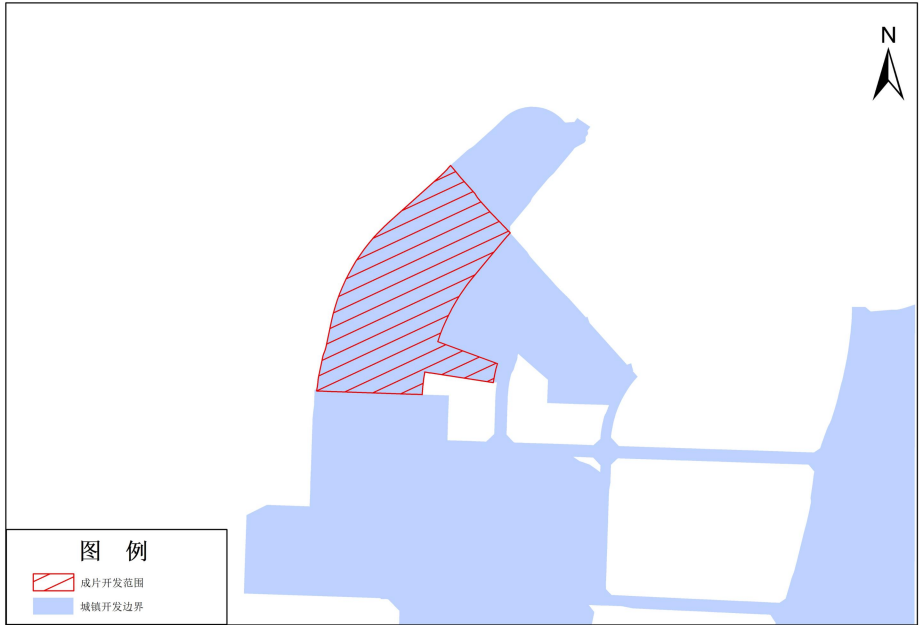


图 4-2 三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块与城镇开发边界衔接图

3.与永久基本农田的符合性分析

依据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》“三区三线”划定成果，经套合分析，本次土地征收成片开发范围内不涉及永久基本农田。

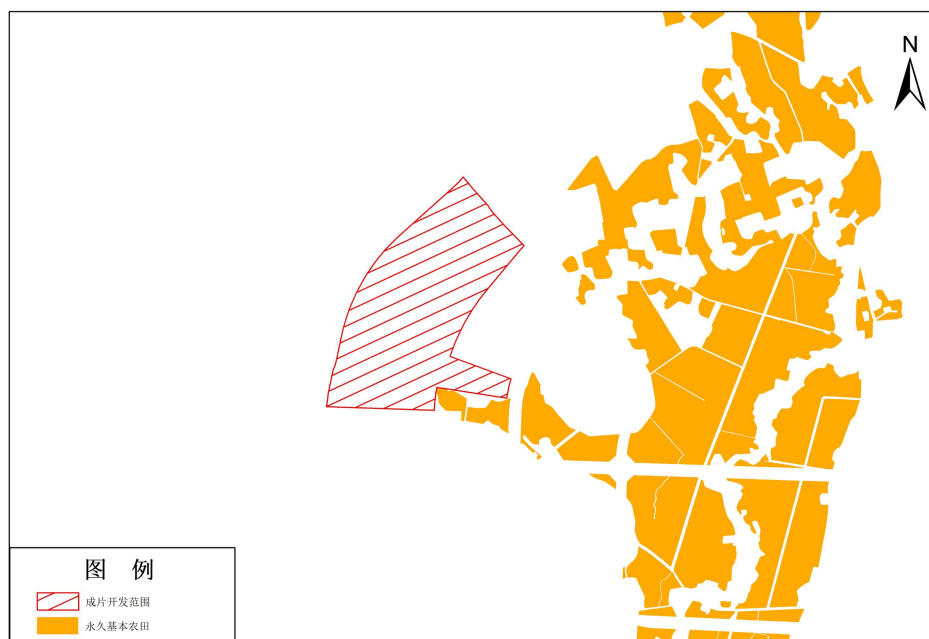


图 4-3 三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块与基本农田衔接图

4.与生态保护红线的符合性分析

经与信息中心核实，本次土地征收成片开发范围不在《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》“三区三线”划定成果中的生态保护红线内。

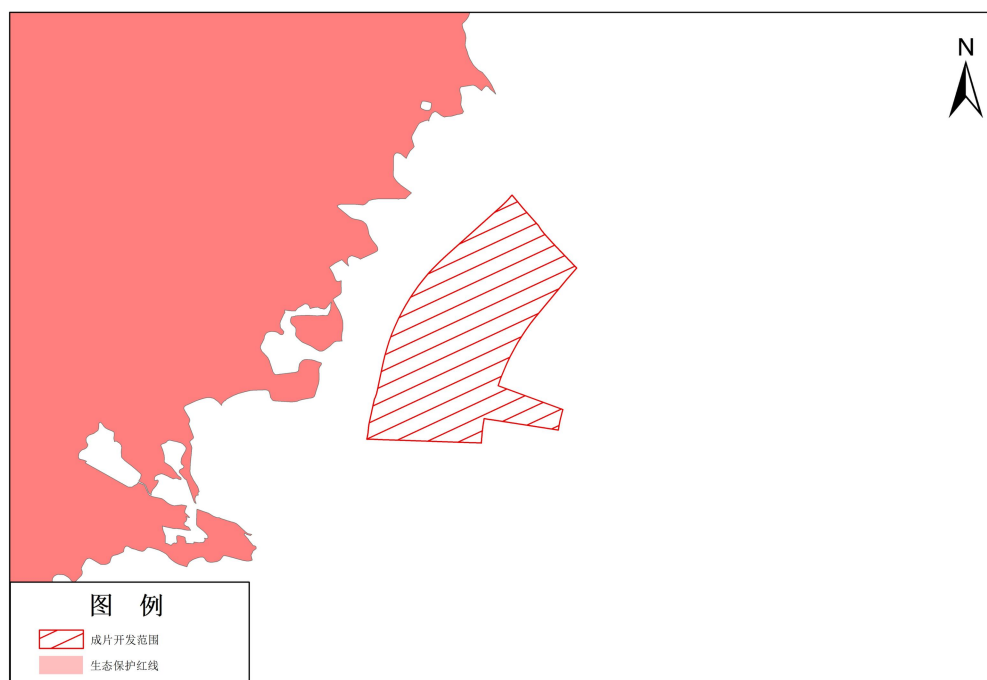


图 4-4 三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块与生态保护红线衔接图

（二）与控制性详细规划衔接情况

经核《三亚市梅村产业园（二、三期）控制性详细规划暨城市设计》，本成片开发范围内控规用途为：一类物流仓储用地 11.0715 公顷、防护绿带 1.2651 公顷、机关团体/文化混合用地 1.2610 公顷、城市道路用地 5.4816 公顷。见表 4-2 及图 4-5。

表 4-2 三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块控制性详细规划地类统计表

单位：公顷、%

用地类型		面积	比例
物流仓储用地	一类物流仓储用地	11.0715	58.03%
公共管理与公共服务用地	机关团体/文化混合用地	1.2610	6.61%
交通运输用地	城市道路用地	5.4813	28.73%
绿地与开敞空间用地	防护绿地	1.2651	6.63%
合计		19.0789	100.00%

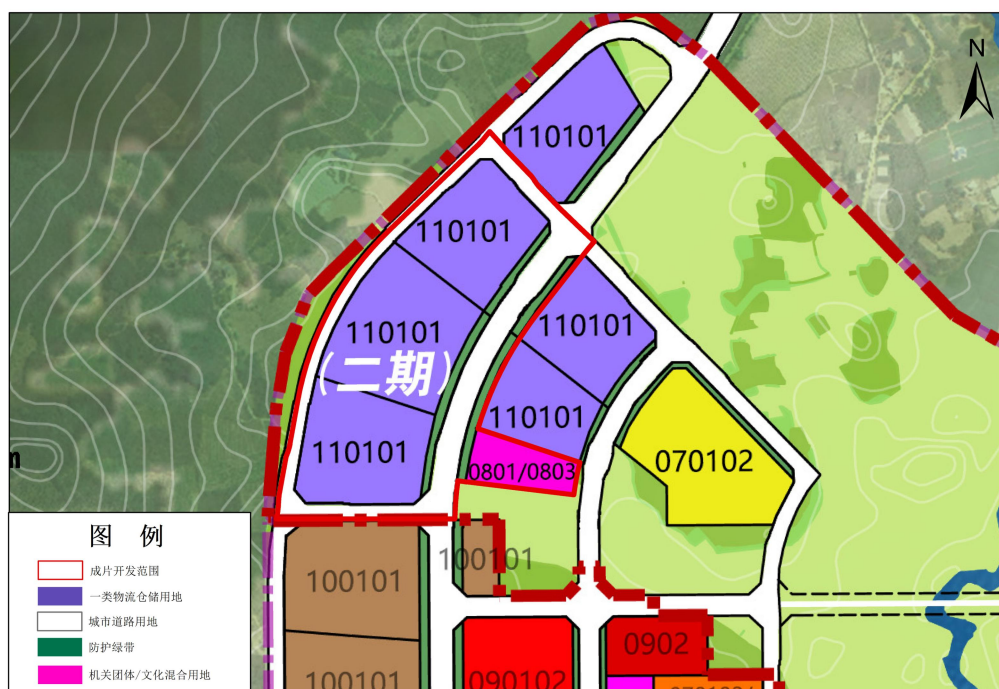


图 4-5 三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块控制性详细规划局部图

(三) 公益性用地情况

1. 公益性用地构成

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。

2.公益性用地占比

三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块土地征收成片开发范围内机关团体/文化混合用地 1.2610 公顷、城市道路用地 5.4813 公顷、防护绿地 1.2651 公顷，占该成片开发范围土地的 41.97%。见表 4-3 及图 4-6。

表 4-3 三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块公益性用地构成表

单位：公顷、%

用地类型		占地面积	公益性用地比例
公共管理与公共服务用地	机关团体/文化混合用地	1.2610	6.61%
交通运输用地	城市道路用地	5.4813	28.73%
绿地开敞空间用地	防护绿地	1.2651	6.63%
总计		8.0074	41.97%

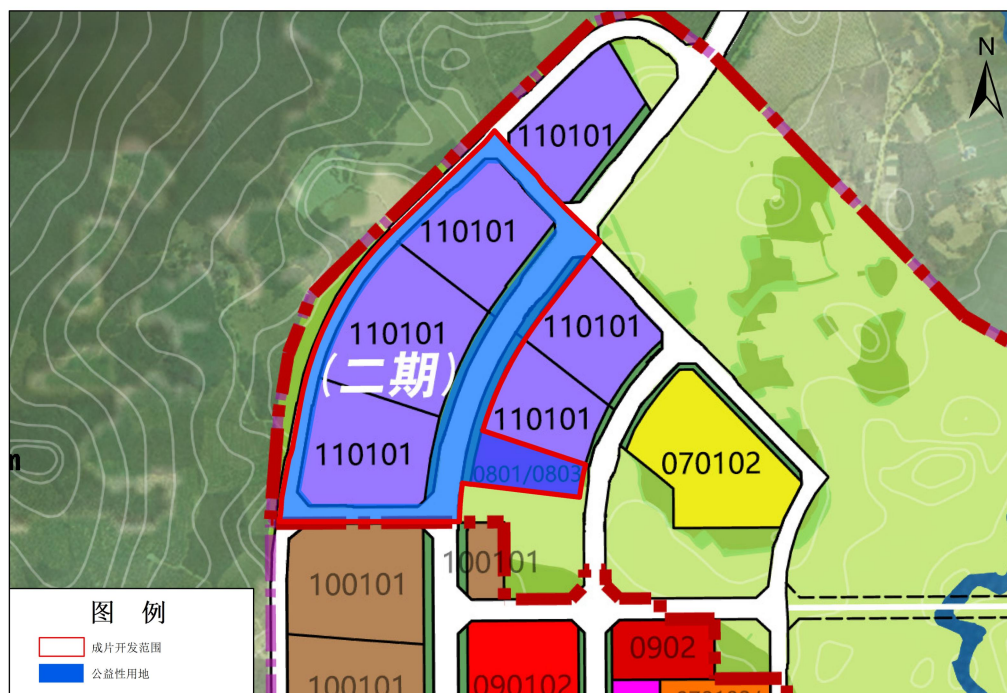


图 4-6 三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块公益性用地分布图

(四) 可行性分析结论

《土地征收成片开发标准（试行）》规定，成片开发范围选址必须坚守以下底线：不得占用永久基本农田，不突破生态保护红线。经核查，本成片开发范围位于国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，不占用永久基本农田，未突破生态保护红线。本方案的成片开发范围与《三亚市梅村产业园（二、三期）控制性详细规划暨城市设计》进行了衔接，主要功能为物流仓储用地、公共管理与公共服务设施用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地。其次，本开发范围内，公益性用地面积合计 8.0074 公顷，占比 41.97%。符合《土地征收成片开发标准（试行）》中“公益性用地比例不低于 40%”的要求。

五、成片开发期限

（一）成片开发期限

本方案成片开发周期为 3 年（2023 年-2025 年）。该成片区域开发类别为物流仓储用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地等。拟分二期实施征地开发，第一期待征地范围 1#、2#、3#，第二期待征地范围：4#，具体详见分期供地示意图 5-1。

第一期：2023 年-2024 年计划征第一期范围内的集体土地；2023-2024 年计划供应第一期范围内土地，并开始建设；2024-2025 年计划建设完成并投入使用。

第二期：2024 年-2025 年计划征第二期范围内的集体土地；2024-2025 年计划供应第二期范围内土地，并开始建设；2025 年-2026 年计划建设完成并投入使用。

结合周边基础设施情况建议天涯区将周边市政道路等纳入近期征收计划考虑。

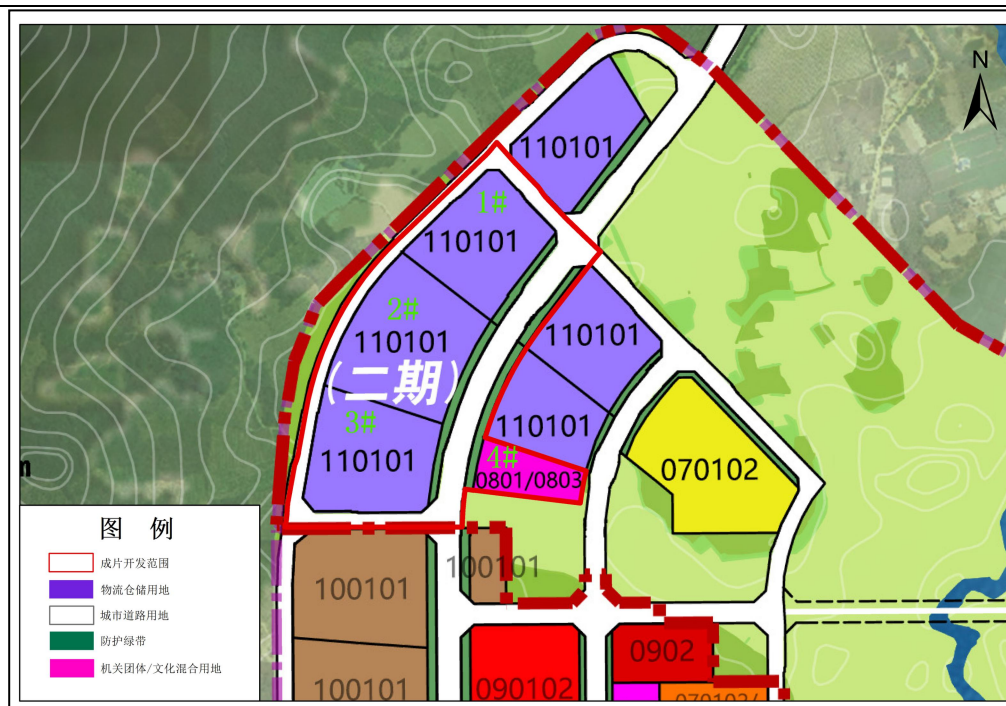


图 5-1 三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块分期供地示意图

(二) 纳入年度国民经济和社会发展规划情况

三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块土地征收成片开发于 2021 年 1 月 18 日纳入《关于三亚市 2020 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2021 年国民经济和社会发展规划草案的报告》，并于 2021 年 1 月 20 日获得三亚市第七届人民代表大会第八次会议批准。

六、成片开发效益分析

三亚市土地总面积 19215100 公顷,其中建设用地面积 24327.57 公顷,建设用地亩均年产值 6.3 万元。2022 年度三亚市对 2009 年至 2018 年批而未供土地基数清单处置面积 450.89 公顷,处置率为 39.58%,对省政府下达的 127 宗闲置土地任务清单处置面积 212.9 公顷,处置率为 60.08%,完成了省里下达的任务。

(一) 土地利用效益

该成片开发能够满足三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块开发用地需求,缓解三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块建设用地供需矛盾,有利于优化该成片开发范围内新增建设用地空间布局,有利于强化该成片开发区域存量建设用地效能提升,有利于提升三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块建设用地集约利用水平,从而推动天涯区区域土地利用由粗放型向集约型的高质量发展转变。

片区内物流仓储的建设有利于促进城市功能分区的合理布局和效能的充分发挥,通过多家物流组织机构在空间集聚,公用配套设施建设的集约使用,从而有效节约稀缺的土地资源,促进土地资源的合理利用,缓解土地供给紧张的问题;也为各种物流资源的整合创造了条件,将区域内外众多工商企业的物流需求信息和物流企业的服务信息汇集在一起,有利于搭建物流公共信息平台,从而实现对区域内货源的集散进行统一管理和调度、合理配载,有效衔接生产供应与市场需求,提高货车装载率,降低车辆空驶率,提高运输效率,节约能源,减少污染,缓解城市交通压力。

（二）经济效益

三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块土地征收成片开发区域规划建设用地 19.0789 公顷，主要建设内容为物流仓储用地 11.0715 公顷、公共管理与公共服务用地 1.2610 公顷、交通运输用地 5.4813 公顷、绿地与开敞空间用地 1.2651 公顷。依据《海南省建设用地出让控制指标（试行）》，三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块内物流仓储用地年度产值 120 万元/亩，年度税收 12 万元/亩。

本成片开发方案的实施可有效促进三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块的集聚发展以及原始创新平台的形成，进一步突显规模效应，加快区域经济格局的重构，进一步完善产业结构，推动天涯区实现产业动能升级转换，增强本开发区域的内聚力和辐射力，对于周边产业和相关产业行业也有较强的带动力，有利于形成优势互补，从而推动天涯区高质量发展，推进天涯区城市化进程。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，带动梅村产业实现一二三产业的深度融合，打造乡村振兴、实现乡村现代化和新型城镇化联动发展的新模式。随着梅村旅游服务业的逐步兴起和物流产业建设功能以及配套基础设施的日益完善，势必会带动地方商业、餐饮业、交通运输业的进一步发展，同事为周边城镇、农村下岗职工和剩余劳动者寻求再就业创造了更加优越的空间。待兴建和在建企业全部上马后，必将新增再就业能力 0.2 万余人。

梅村产业园片区经济发展需要以物流为主体的现代物流系统为支撑，物流仓储的合理建设与高效运营将促进地区经济更快、更好

发展，对于改善地区投资环境、提高地区经济和工商企业市场竞争力、推动区域经济协调持续发展，具有重要的促进作用。同时，片区内物流仓储的建设主要依托所在区域现有运输组织枢纽、交通枢纽或制造业基地来整合区域中的现有资源。通过有效管理物流、商流、信息流和资金流，提高商品的周转速度，降低企业运营成本，推动商品高效流通，最终建立多层次、全方位、快捷高效的综合物流服务体系。

综上，通过实施成片开发建设，不但将大大提高社会经济总量，同时相关企业的生产消费和纳税可促进地方经济，提高政府财政收入和再就业空间，健全社会公共服务体系。

（三）社会效益

一是有利于带动就业。梅村产业园片区的开发实施在促进产业发展的同时，将带动周边和外部第三产业的发展，从而创造新的就业机会，吸引优秀人才到三亚工作、并安家落户，吸收当地农业剩余劳动力，助推本地村民完成市民化。二是有利于带动消费，活跃经济。通过本成片开发的实施，带动周边第三产业的发展，同时由于项目的建设活动和生产经营活动，将直接增加当地的就业机会，间接增加当地居民人均可支配收入，带动当地消费水平，活跃当地经济市场，提高人民的生活质量。三是有利于补齐民生设施。三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块的开发建设，将带来城市级和片区级基础与公共服务设施，带动区域整体公共服务水平的提升。

（四）生态效益

三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块成片开发将严格

遵守农用地转用审批要求，严格执行生态保护规定，最大程度地减少对自然资源和生态环境的影响。首先，本片区域在生态红线之外，没有触碰生态红线；其次，将最大程度地减少对耕地的占用，本片区规划为建设但现状为农用地 18.2964 公顷，其中耕地 0.7331 公顷，耕地占比低于 3.84%；再次，本片区在实施开发过程中，对生态资源产生的影响最低化，项目运营期间产生的污染物数量较少，城市污染及生活垃圾目前已有成功地治理措施，对环境不构成较大影响，污水、废气、光污染、建筑垃圾和噪音等，只要加强管理，及时采取防治措施，均能达到准入标准，可以创造良好的施工环境，保护周围的环境生态功能。

（五）效益分析结论

城市土地利用应以土地的合理配置和高效以利用为目标，实现土地利用效益、经济效益、社会效益、生态效益的综合最大化。方案基于开发范围内现状的土地利用、规划的土地利用、土地财政收入、承载就业人口、环境等各项要素，对上述四方面效益进行了综合评价。成片开发后，土地利用强度大大提升；土地出让收益可覆盖征地成本；产业经济规模快速扩大，并带来大量就业岗位和各类公共产品，被征地农民收入显著增加；水环境、居住环境、自然景观环境等生态要素均获得明显改善。因此，对本范围进行的成片开发，能够在土地利用、经济、社会、生态四大方面获得显著效益。

七、实施保障措施

（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》第 47 条和《中华人民共和国土地管理法实施条例》第 25 条和《海南经济特区土地管理条例》的有关规定，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）土地征收补偿途径

该片区域内，依照相关程序，天涯区政府将启动征收补偿工作。

1.征收补偿标准：

（1）土地补偿费和安置补助费标准

根据《三亚市天涯区人民政府关于印发三亚市天涯区梅村物流园安置区项目征收补偿安置方案的通知》（天府〔2022〕21 号），对征收符合安置对象人员的房屋，采取房屋置换、货币补偿、房屋置换与货币补偿相结合三种方式进行补偿。

安置对象共分为七类。包括：①原籍村民；②转户村民；③上门女婿和入嫁媳妇；④外嫁女；⑤具有梅村村委会白毛小组户籍，在征收范围内有自有住房，且在三亚市未享受过福利分房（含经济适用房、单位分房、集资房、房改房等），但不具有梅村村委会白毛小组集体经济组织成员资格的人员（有户有房）及其户籍在册子女；⑥外出工作人员；⑦对于第①类至第⑤类安置对象，在本方案发布之日后 10 个月内出生的婴儿，按照其父母的类型及补偿标准进

行补偿。方案发布 10 个月后出生的婴儿，不再认定为安置对象；⑧经法院生效判决确认符合本方案安置条件的。

（一）房屋置换补偿标准

对符合安置条件的第①至第④类被征收人，选择房屋置换的按每户每人“60+10”的标准（即户籍人口 60 平方米公寓楼房屋+10 平方米商业面积）进行安置，其中，被征收人员可选择将 10 平方米商业面积折算成 25 平方米公寓楼面积，即按人均 85 平方米公寓楼面积进行安置。对符合安置条件的第⑤、⑥类被征收人，选择房屋置换的按每户每人 60 平方米公寓楼房屋的标准进行安置。

（二）货币补偿标准

对符合安置条件的第①至第④类被征收人，在安置房满足居住的前提下，自愿选择货币补偿的，按照每户每人“60+10”的标准（即户籍人口 60 平方米公寓楼房屋+10 平方米商业面积）进行补偿，其中，被征收人可选择将 10 平方米商业面积折算成 25 平方米公寓楼面积，即按人均 85 平方米公寓楼面积进行补偿。对符合安置条件的第⑤、⑥类被征收人，自愿选择货币补偿的，按每户每人 60 平方米公寓楼房屋的标准进行补偿。货币补偿每平方米补偿标准按安置房的团购价格进行补偿。

（三）房屋置换与货币补偿相结合

被征收人选择房屋置换面积小于应安置房屋面积的，其差额部分按货币补偿标准给予补偿。

（四）对现有居住房屋的补偿

1. 现有居住房屋面积小于应安置房屋面积的，不再对现有居住房屋进行补偿，被征收人也不需补交差价。

2.现有居住房屋面积大于应安置房屋面积的，按下述标准进行补偿:①现有居住房屋面积在 525 平方米以内（含 525 平方米）的部分，对现有居住房屋扣除应安置房屋面积后剩余部分，按框架结构每平方米 1350 元、混合结构每平方米 1100 元、砖木结构每平方米 850 元且给予 100%奖励的标准补偿；②现有居住房屋面积在 525 平方米以上、1000 平方米以内（含 1000 平方米）的部分，扣除超出 525 平方米的安置房屋面积后剩余部分，按每平方米 550 元的标准给予补助，在规定时间内签订房屋征收补偿安置协议并腾空房屋的，再给予每平方米 250 元的搬迁补贴。③现有居住房屋面积在 1000 平方米以上的部分不予补偿。

3.现有居住房屋面积在 1000 平方米以内的装修按每平方米 500 元的标准给予补偿。⑤不具备居住条件的房屋、其他附属物按《三亚市集体土地征收补偿安置管理规定（2013 年修订版）》（三府〔2013〕43 号）文件规定的标准进行补偿（不享受奖励）。青苗补偿费按《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 号）文件标准规定给予补偿。

（2）地上附着物补偿标准和青苗补偿标准：

按照《海南省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》（琼府〔2020〕45 号）及《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）。

2.农业人员安置：

（1）根据三亚市人民政府有关征地补偿标准规定，一次性拨付土地安置补助费。

(2) 根据《海南省人民政府关于印发被征地农民参加社会养老保险办法的通知》(琼府〔2013〕21 号)及《海南省人民政府办公厅关于印发海南省征地安置预留用地管理办法的通知》(琼府办〔2012〕97 号)有关规定办理。

(三) 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，并对用地规模合的理性、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。

(四) 激励机制

鼓励社会资本参与增减挂钩、土地综合整治、耕地开垦等项目，经核实认定的新增耕地指标，优先安排通过补充耕地指标交易平台进行交易。对建设占用耕地情况和土壤质量，应合理安排表土剥离、储运等环节，“应剥尽剥、应用尽用、就近利用”，扎实推进耕地耕作层剥离利用工作，并将耕地耕作层剥离利用工作纳入市区政府耕地保护责任目标考核内容，对耕地耕作层剥离利用工作突出的市区，

将给予建设用地计划指标奖励，在生态修复专项资金下达时，予以适当倾斜。

（五）加强监管

市区人民政府和发展改革、财政、自然资源和规划生态环境、农业农村、林业等职能部门应当依据职责加强对辖区内土地征收成片开发工作的监管，切实履职尽责。省自然资源和规划厅要将成片开发方式实施情况纳入监督管理，结合卫星影像、在线终端、实地抽查等手段，对土地征收成片开发方案实施情况开展定期或不定期抽查，及时跟踪和掌握建设项目进展情况，加强用地“批供用”全流程监管。对存在违法违规行为的，根据实际情况进行预警、通报、督办、责令限期整改；情节严重的，将按有关规定严肃追究相关责任人责任。

八、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期限为 3 年；符合国民经济和社会发展规划、《三亚市总体规划（空间类 2015-2030 年）》（国土空间总体规划）和其他相关专项规划，且在《三亚市总体规划（空间类 2015-2030 年）》（国土空间总体规划）确定的城镇开发边界内的集中建设区，不占用永久基本农田、没有触碰生态红线；已纳入三亚市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。

（二）本次土地征收成片开发方案公益性用地面积为 8.0074 公顷，占该成片开发范围 19.0789 公顷土地的 41.97%，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。

（三）三亚市 2022 年度批而未供土地或闲置土地处置工作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。

（四）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。

九、附图及附件

（一）附图

附图 1.三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块影像图

附图 2.三亚市总体规划（空间类 2015-2030 年）局部图

附图 3.三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块控制性详细规划局部图

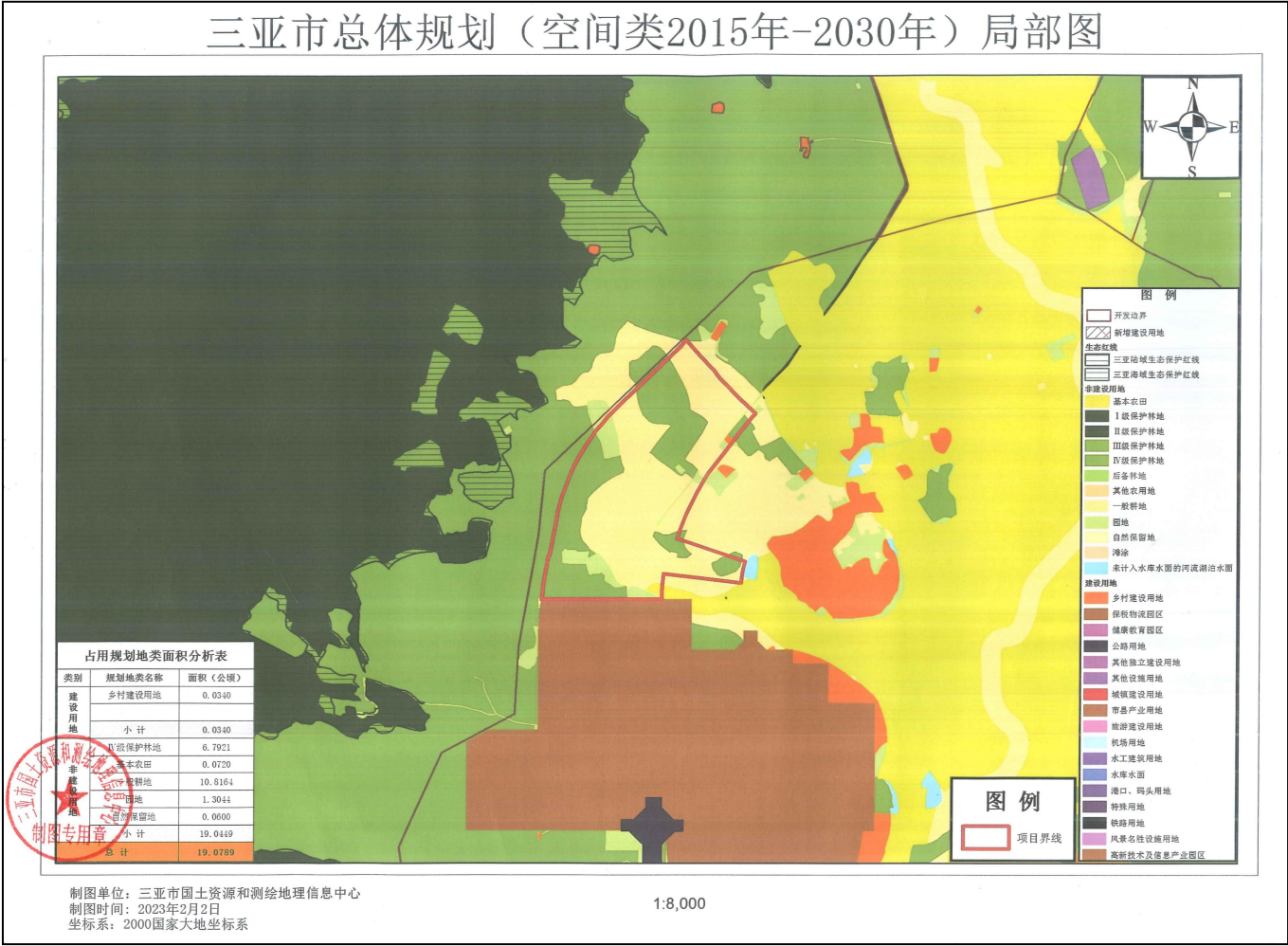
附图 4.三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块土地利用现状局部图（2021 年）

附图 5.三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块土地权属示意图

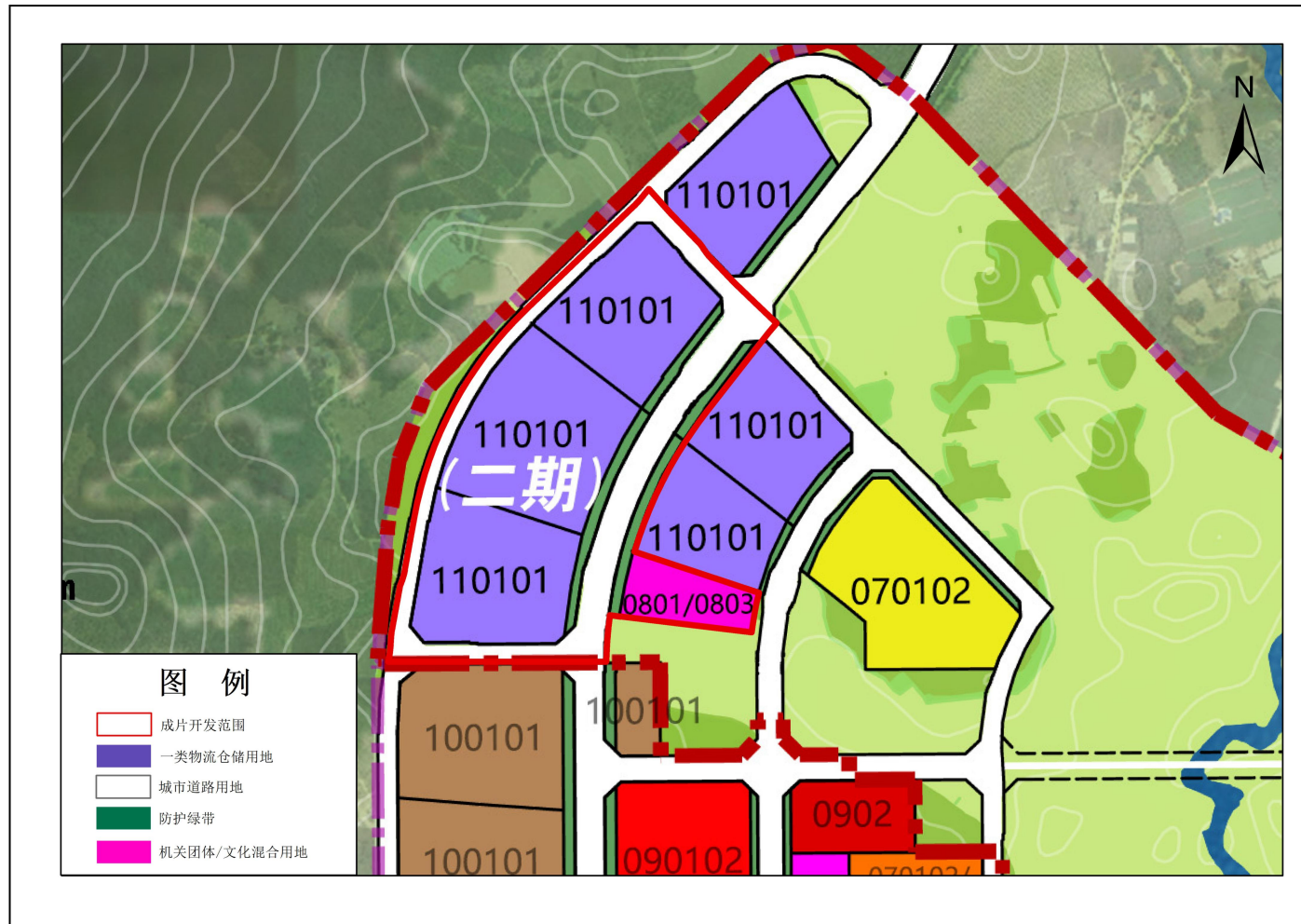
附图 1 三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块影像图

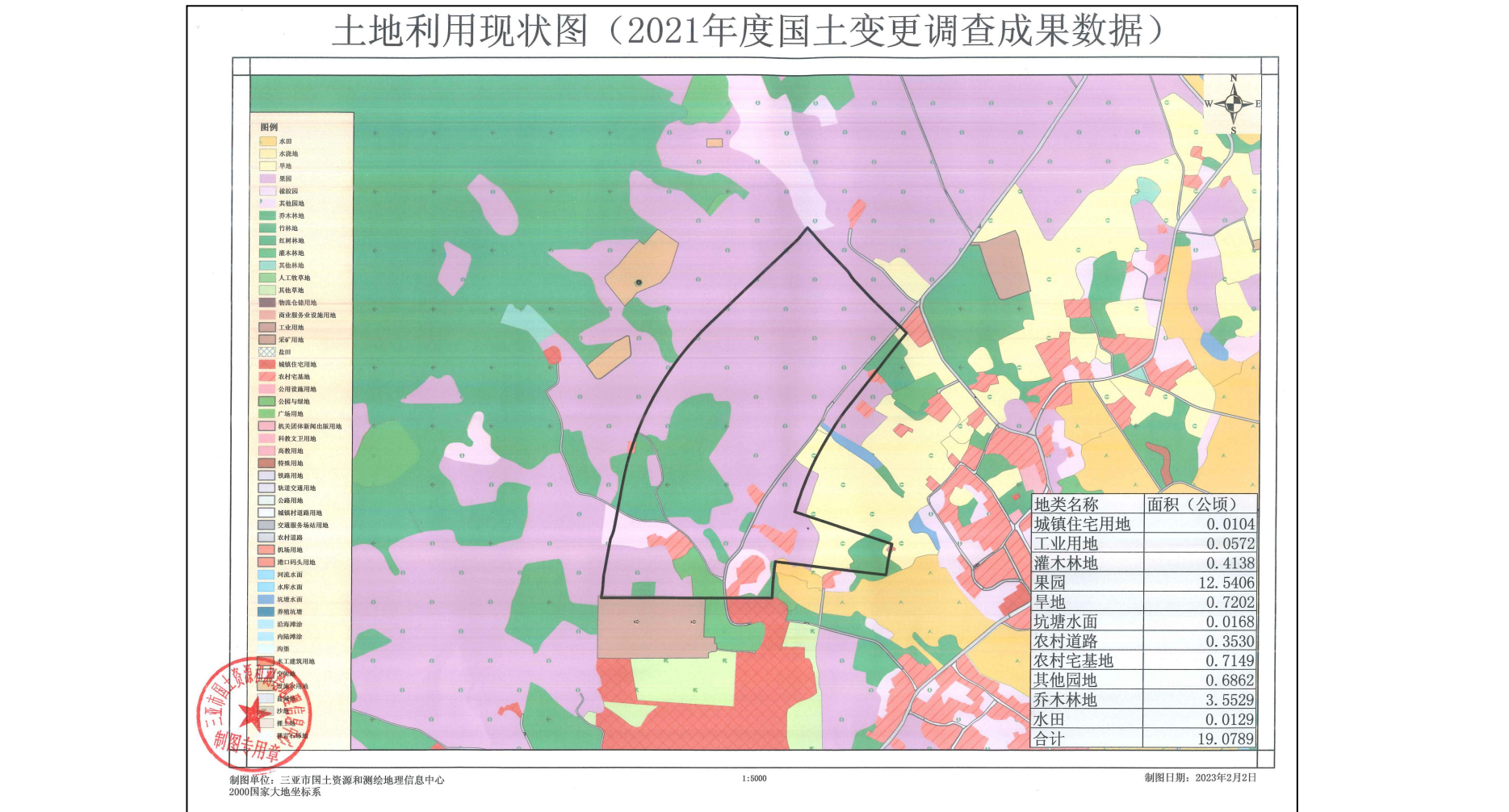


附图 2 三亚市总体规划（空间类 2015-2030 年）局部图



附图 3 三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块控制性详细规划局部图





附图 5 三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块土地权属示意图



（二）附件

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材料

三亚市人大常委会文件

三人常〔2021〕5号

三亚市人大常委会 关于印发批准三亚市 2020 年国民经济和社会 发展计划执行情况与 2021 年国民经济和社会 发展计划决议的通知

市政府：

三亚市第七届人民代表大会第八次会议听取和审议了《关于三亚市 2020 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2021 年国民经济和社会发展规划草案的报告》，决定批准三亚市 2021 年国民经济和社会发展规划。现将决议印发给你们，请遵照执行。

附件：关于三亚市 2020 年国民经济和社会发展规划执行情

— 1 —

况与 2021 年国民经济和社会发展计划的决议



附 件

关于三亚市 2020 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2021 年国民经济和社会发展规划的决议

2021 年 1 月 20 日三亚市第七届人民代表大会
第八次会议通过

三亚市第七届人民代表大会第八次会议经过审议,并根据本次会议国民经济、社会发展规划和预算审查委员会的审查报告,决定批准《关于三亚市 2020 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2021 年国民经济和社会发展规划草案的报告》,批准三亚市 2021 年国民经济和社会发展规划。

— 3 —

三亚市人大常委会办公室

2021 年 2 月 4 日印发

— 4 —

关于三亚市 2020 年国民经济和社会 发展计划执行情况与 2021 年国民经济和 社会发展计划草案的报告

2021 年 1 月 18 日在三亚市第七届人民代表大会第八次会议上

各位代表：

受市政府委托，现向大会报告三亚市 2020 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2021 年国民经济和社会发展计划草案，请予审议，并请市政协委员和其他列席人员提出意见。

一、2020 年国民经济和社会发展计划执行情况

2020 年，面对百年不遇的突发新冠肺炎疫情，在省委省政府和市委坚强领导下，在市人大、市政协监督支持下，全市坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，深入贯彻落实习近平总书记关于海南工作的系列重要讲话和重要指示批示精神、中央 12 号文件和《海南自由贸易港建设总体方案》，以“四个超常规”，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，全力应对“三个大考”，答好“三张答卷”，经济运行逐步恢复常态，脱贫攻坚目标任务如期完成，全面建成小康社会胜利在望，为海南自由贸易港建设顺利开局作出了积极贡献。

（一）科学统筹疫情防控与复工复产，经济社会秩序恢复步

— 1 —

二、2021 年经济社会发展的主要预期目标和任务

2021 年是我国现代化建设进程中具有特殊重要性的一年，是“十四五”的开局之年，也是高质量高标准建设中国特色自由贸易港关键之年。做好 2021 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，深入贯彻落实习近平总书记关于海南工作的系列重要讲话和重要指示批示精神，贯彻落实党中央、国务院决策部署，在省委、省政府和市委的正确领导下，在市人大、市政协监督支持下，紧紧围绕“三区一中心”战略定位，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，融入新发展格局，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，坚持系统观念，巩固拓展疫情防控和经济社会发展成果，更好统筹发展和安全，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，坚持扩大内需战略，努力保持经济运行在合理区间，聚焦“一中心、一城、一区、三重点”，加快打造充满活力魅力的世界级滨海旅游城市、开放创新的海南自由贸易港标杆城市、宜居宜业的民生幸福城市，确保“十四五”开好局，以优异成绩庆祝建党 100 周年。

2021 年主要预期目标：地区生产总值增长 11%以上；固定资产投资增长 10%左右；社会消费品零售总额增长 15%左右；地方一般公共预算收入增长 3%左右；城镇常住居民人均可支配收入增长 10%左右，农村常住居民人均可支配收入增长 11%左右；

促进与粤港澳大湾区联动发展。五是推动“大三亚”一体化发展，建成环岛旅游公路陵水土福湾至三亚海棠湾通道工程，加快推进利用海南西环高铁和货线三亚至乐东（岭头）段开行公交化旅游化列车改造工程，配合加快 G98 环岛高速大三亚段扩容工程（第二高速）前期工作，加快旅游、农业、公共服务等领域的融合发展。

4.以扩大内需为战略基点拓展投资空间。一是发挥投资对优化供给结构的关键作用，扩大基础设施、公共服务、产业链投资，加快补齐各领域短板。持续强化“三色”亮牌督办机制、“项目策划、要素保障、投资纳统”三个专班统筹力度，进一步落实超常规举措推动项目开工，着力解决项目存在的用地、规划、施工废物处理等问题。二是持续推进国土空间规划编制，加快推进开发边界内各类片区控规修编和各项城市设计编制工作，进一步确保重大项目落地的用地、用海等要素保障，谋划布局保税物流加工园区、大学城等功能区。三是滚动谋划一批与自贸港相适应的项目，加快项目前期工作进度，力争早日开工建设。四是加快土地出让进度，加强用地批后监管，健全低效和闲置土地的防范和处置长效机制。积极争取各类专项补助资金，保障重点建设项目资金需求。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、海棠湾国家海岸休闲园区、中心城区、互联网信息产业园、水蛟智谷产业园、综合物流园、肖旗港片区等区域的相关土地纳入征收成片开发范围。五是创新投融资机制，发挥政府

附件 2.关于同意《三亚市梅村产业园（二、三期）控制性详细规划暨城市设计》的批复

三 亚 市 人 民 政 府

三府函〔2022〕229 号

三亚市人民政府 关于同意《三亚市梅村产业园（二、三期） 控制性详细规划暨城市设计》的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于报请批准〈三亚市梅村产业园（二、三期）控制性详细规划暨城市设计〉成果的请示》（三自然资编〔2022〕90 号）收悉。经研究，现批复如下：

根据市城乡规划委员会 2022 年第一次会议决议精神，同意由你局组织中规院（北京）规划设计有限公司编制的《三亚市梅村产业园（二、三期）控制性详细规划暨城市设计》，请你局严格按照规划组织实施。



（此件依申请公开）