

三亚市海棠区 HT03-09-04、HT03-09-05 等 2 个 地块土地征收成片开发方案

三亚市人民政府

2024 年 7 月

目录

一、 背景	1
(一) 编制背景	1
(二) 编制原则	2
二、 编制依据	4
三、 基本情况	5
(一) 成片开发的面积、区位、四至范围	5
(二) 社会经济概况	6
(三) 土地利用现状分析	7
(四) 土地权属情况	8
(五) 基础设施规划及建设情况	10
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) 纳入年度国民经济和社会发展规划情况	15
(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	17
(一) 实施必要性分析	17
(二) 主要用途及功能	18
(三) 实施计划	18
六、 公益性用地	21
(一) 公益性用地构成	21
(二) 公益性用地占比	21

七、 效益分析	23
(一) 土地利用效益	23
(二) 经济效益	23
(三) 社会效益	23
(四) 生态效益	24
八、 意见征求情况	25
(一) 村集体经济组织和村民意见情况	25
(二) 征求人大代表、政协委员和相关专家学者意见情况	25
九、 权益保障	27
(一) 政策保障	27
(二) 落实耕地占补平衡计划	27
(三) 落实土地征收补偿方案	27
十、 结论	30
十一、 附表、附件、附图	31
(一) 附表	31
(二) 附件	31
(三) 附图	31

一、背景

（一）编制背景

本次成片开发范围位于三亚市海棠区，项目四周建筑的建成度较高，包括东侧的龙海泉城、南边的天使·海棠明悦和海棠月色温泉度假小区、西面的海棠湾 8 号温泉公馆以及附近正在建设的建筑，四周的建筑对本次成片开发片区形成包围形势。结合《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》的 HT03-09-04 地块作为旅馆用地的规划用途，以及《三亚市现代服务业产业园管理委员会关于出具三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT03-09-05 地块规划意见的复函》（三服园管函〔2023〕562 号）将 HT03-09-05 地块作为旅馆用地兼零售商业用地的规划用途，且本次成片开发片区范围内已有四季酒店、天使·海棠明悦等建筑，拟将本次成片开发片区作为未来旅游度假区进行综合性开发建设。经核查本次成片开发片区范围内有部分现状土地为集体土地，故需要对该集体土地进行征收。

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的土地的，可以依法实施征收。

另《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〔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。

因此，三亚市人民政府在落实《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规划的报告》、《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》、《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》、《三亚市现代服务业产业园管理委员会关于出具三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT03-09-05 地块规划意见的复函》（三服园管函〔2023〕562 号）等相关规划计划的基础上，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《三亚市海棠区 HT03-09-04、HT03-09-05 等 2 个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，如占用到耕地的，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，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。

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. 《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》（三府函〔2021〕842 号）；
10. 三亚市土地利用现状（2022 年度国土变更调查数据）；
11. 《三亚市现代服务业产业园管理委员会关于出具三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT03-09-05 地块规划意见的复函》（三服园管函〔2023〕562 号）；
13. 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《三亚市海棠区 HT03-09-04、HT03-09-05 等 2 个地块土地征收成片开发方案》的总用地面积为 12.0044 公顷（约 180.07 亩），本次项目的具体位置位于三亚市海棠区南田路东侧，六和悦城的南侧，项目可由南田路衔接藤桥互通向外交通。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《三亚市海棠区 HT03-09-04、HT03-09-05 等 2 个地块土地征收成片开发方案》的四至范围分别为西靠南田路，南至天使·海棠明悦，东邻龙海泉城，北临六和悦城，具体见图 3-2。

本次成片开发片区范围内已有海棠湾 8 号、天使·海棠明悦等已建成的建筑及正在建设中的四季酒店。同时成片开发片区四周已有六和悦城、

海棠湾 8 号、天使·海棠明悦、海棠月色温泉度假小区等建筑，周边整体的建筑建成度较高，发展趋势向好。

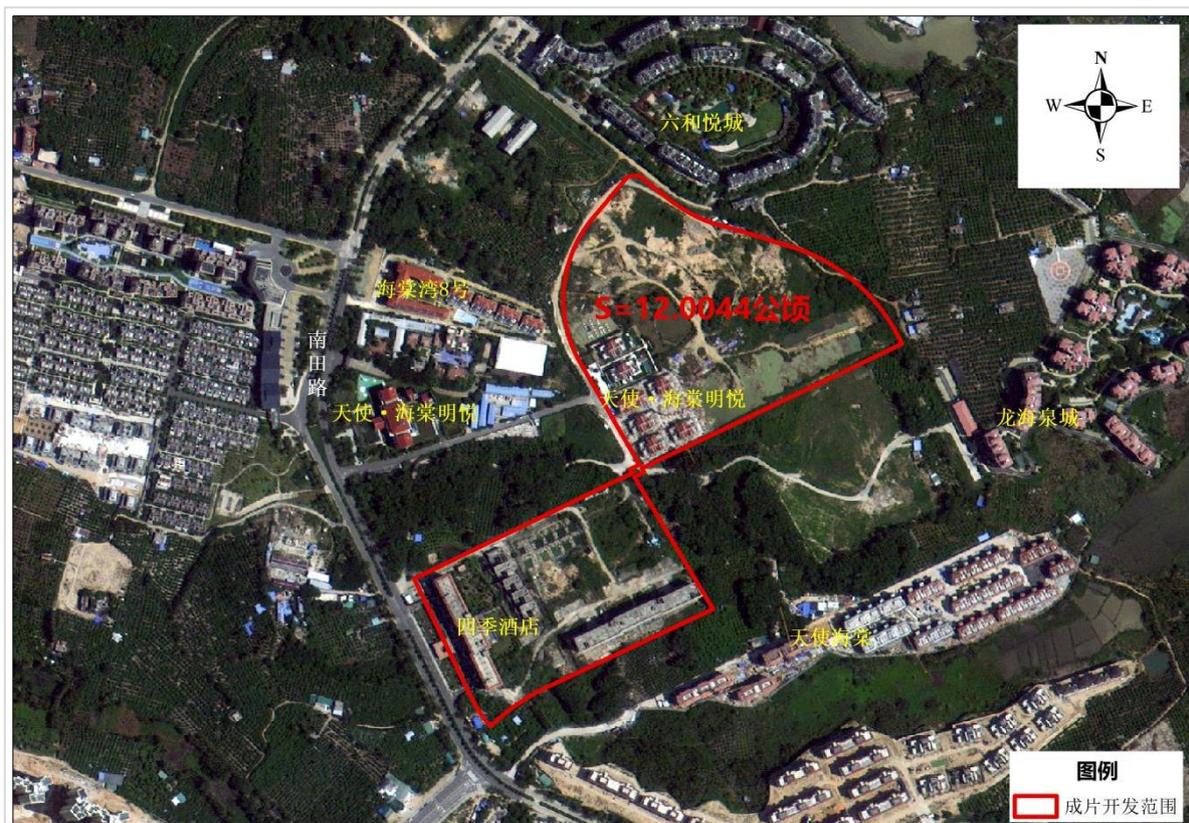


图 3-2 成片开发片区影像图

(二) 社会经济概况

根据三亚市海棠区统计局的统计报告，2023 年全区地区生产总值（GDP）166.39 亿元，同比增长 17.6%。

从产业上分析，第一产业增加值 18.87 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 22.55 亿元，同比增长 27.6%；第三产业增加值 124.97 亿元，同比增长 17.9%。三次产业结构调整为 11.3:13.6:75.1，第三产业比重比上年提高 0.9 个百分点。

全区居民人均可支配收入 35672 元，同比增长 6.3%。其中，城镇居民人均可支配收入 45376 元，同比增长 5.5%；农村居民人均可支配收入 23222 元，同比增长 8.4%。

总的来看，2023 年海棠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 2022 年度国土变更调查数据，三亚市海棠区 HT03-09-04、HT03-09-05 等 2 个地块的农用地面积为 1.8660 公顷，占本成片开发范围土地面积的 15.54%；建设用地面积为 7.8919 公顷，占本成片开发范围土地面积的 65.74%；未利用地面积为 2.2465 公顷，占本成片开发范围土地面积的 18.71%。见表 3-1 和图 3-3。

表 3-1 三亚市海棠区 HT03-09-04、HT03-09-05 等 2 个地块土地利用现状地类统计表

现状地类		面积（公顷）	比例（%）
农用地	灌木林地	0.4816	4.01
	果园	0.1348	1.12
	旱地	0.0631	0.53
	坑塘水面	1.1266	9.38
	农村道路	0.0484	0.40
	水田	0.0009	0.01
	橡胶园	0.0107	0.09
	小计	1.8660	15.54
建设用地	城镇住宅用地	7.4538	62.09
	商业服务业设施用地	0.4381	3.65
	小计	7.8919	65.74
未利用地	其他草地	2.2465	18.71
	小计	2.2465	18.71
合计		12.0044	100.00

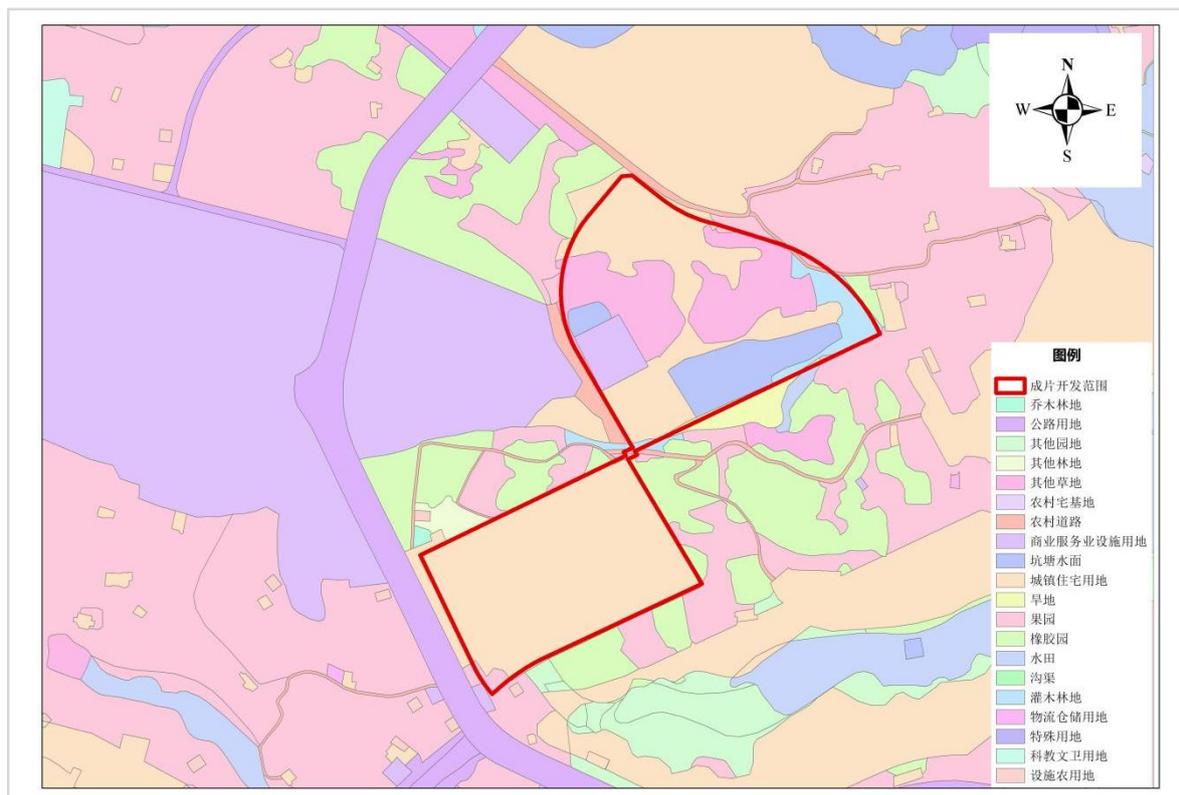


图 3-3 三亚市土地利用现状局部图

(四) 土地权属情况

本次成片开发方案用地范围内，权属总用地面积为 11.9993 公顷，其中国有土地占 10.8115 公顷，集体土地占 1.1878 公顷，集体土地涉及三亚市海棠区椰林村、营头村等 1 个区 2 个村及海棠湾镇农民集体，土地权属信息明确，界址清楚。见表 3-2 及图 3-4。

表 3-2 三亚市海棠区 HT03-09-04、HT03-09-05 等 2 个地块权属面积统计表

	权属性质	区名称	村集体	面积 (公顷)
	已确权	集体土地	海棠区	椰林村
营头村				0.7527
海棠湾镇农民集体				0.0212
小计			1.1878	
		国有土地		10.8115
合计				10.8115
总计				11.9993

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。

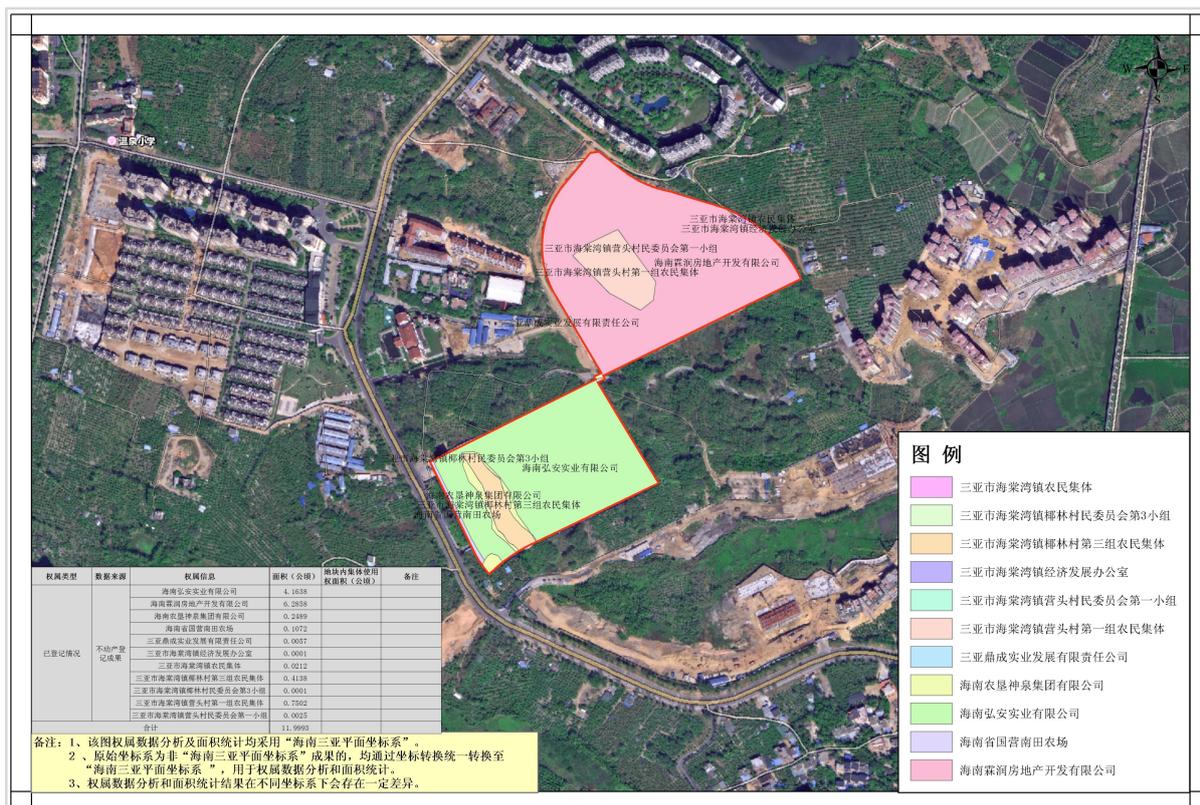


图 3-4 三亚市海棠区 HT03-09-04、HT03-09-05 等 2 个地块土地权属示意图

现场调研显示（详见图 3-5）：集体土地现状主要是林地、荒地，现种槟榔、芒果、橡胶树等植物，不涉及村民房屋。成片开发片区范围内已有天使·海棠明悦、四季酒店等建筑，同时周边已建有龙海泉城、六和悦城、海棠湾 8 号商业广场等，生活配套设施完备，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，本片区不涉及征收村民房屋，村民的生产生活影响较小，但在实施征收工作的时候，需保障被征收土地的居民的生产生活需求。

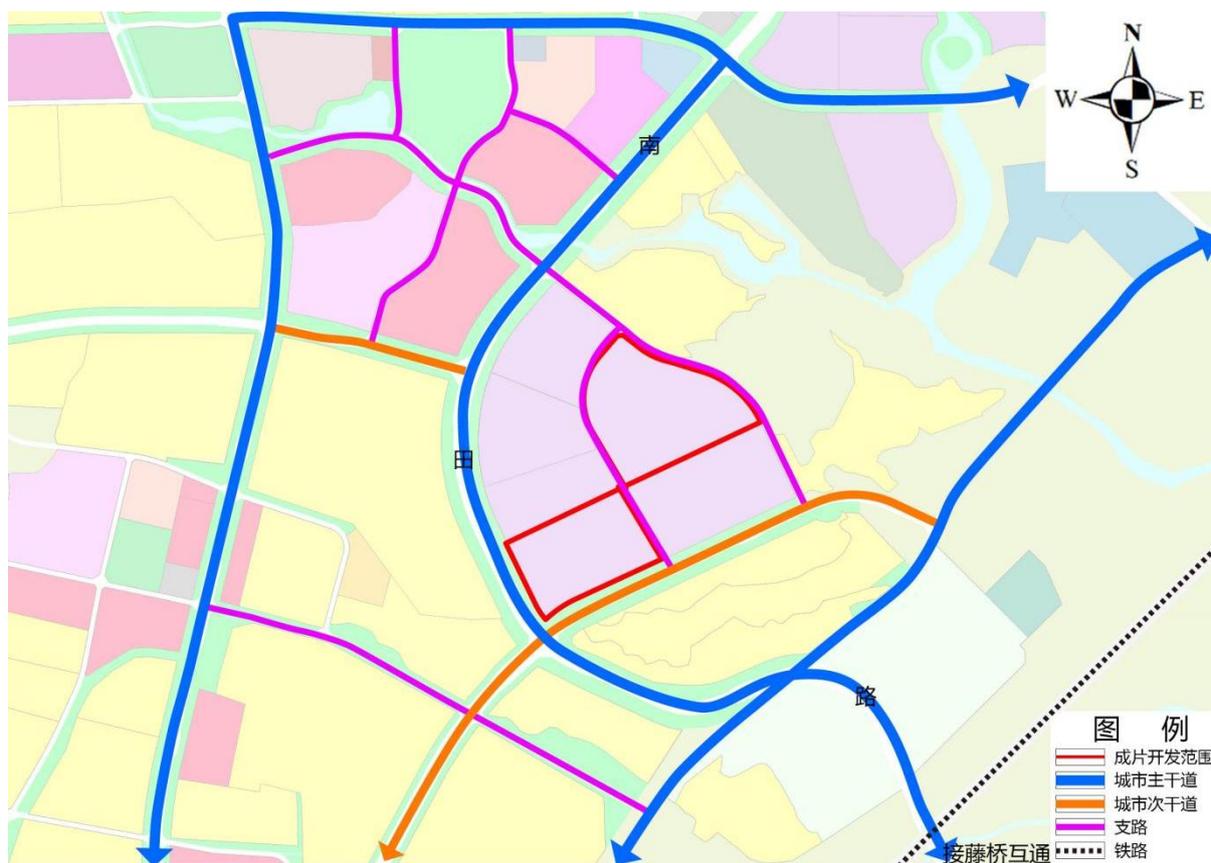


图 3-5 现场调研照片

(五) 基础设施规划及建设情况

1. 交通情况

根据《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》编制成果，成片开发片区西侧紧靠南田路，通过藤桥互通衔接海南环岛高速向外交通，随着规划实施落地完善，整片区域交通由城市主干道、城市次干道、支路一并构成棋盘状道路路网，整体道路将泾渭分明，交通便利，道路通达度优，具体见图 3-6。



2. 供排水情况

1) 供水情况

成片开发片区的自来水由海棠湾水厂供给，现状供水量 5 万立方米/日，目前已扩建至 10 万立方米/日，规划远期扩建至 14 万立方米/日，占地 7.4 公顷，保障成片开发片区正常需求的供水。

2) 排水情况

成片开发片区采用雨污分流的排水体制。

污水由第二污水处理厂统一处理，现状处理规模 2 万立方米/日，规划远期扩建至规模达到 6 万立方米/日，远景达到 14 万立方米/日。满足成片开发片区的污水排放。

雨水通过管道分别汇入临近水体后就近排入海域。

3. 电力情况

海棠区现状主要由海棠湾 110 千伏变电站、龙江塘 110 千伏变电站、

林旺 110 千伏变电站、铁炉港 110 千伏变电站联合供电。规划新建北山 110 千伏变电站、风塘 110 千伏变电站、东溪 110 千伏变电站、仲田 110 千伏变电站等 4 座变电站，完善高压输配网的网架结构。其中风塘 110 千伏变电站、东溪 110 千伏变电站、仲田 110 千伏变电站分别位于成片开发片区的南边、西边、北边，均可向成片开发片区提供用电需求。

4. 电信情况

成片开发片区位于《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》覆盖范围内，根据规划要求，2025 前完成全部新建 5G 基站及 4G 基站升级，实现 5G 网络全覆盖，全面实现开发片区内广播电视数字化，有线电视入户率达到 100%以上。

5. 燃气情况

成片开发片区现状主要供气气源为海棠湾门站（第一气源站），接收 CNG 或 LNG 气源，通过槽车气化或减压来向中压管道供气的气源站。规划沿着南田路及成片开发片区南边紧靠着的城市次干道布置燃气管道，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

依据《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》编制成果以及《三亚市现代服务业产业园管理委员会关于出具三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT03-09-05 地块规划意见的复函》（三服园管函

（2023）562 号），本次成片开发片区内地块利用规划分别为商业服务业用地 11.9922 公顷，交通运输用地 0.0122 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《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》编制成果以及《三亚市现代服务业产业园管理委员会关于出具三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT03-09-05 地块规划意见的复函》（三服园管函〔2023〕562 号）的相关规定。

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	旅馆用地	090104	4.9141
		旅馆用地兼零售商业用地	090104/090101	7.0781
		小计		11.9922
	交通运输用地	城市道路用地	1207	0.0122
		小计		0.0122
		总计		12.0044

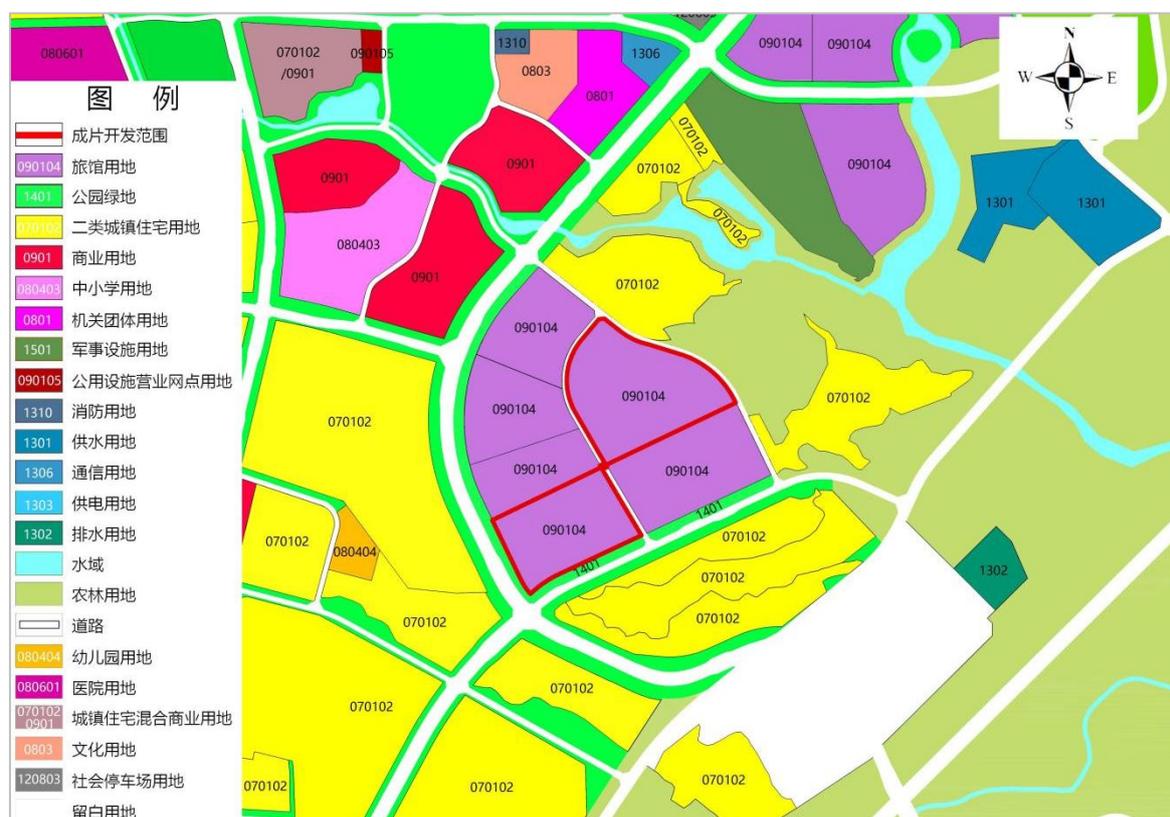


图 4-2 三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）控制性详细规划局部图

（三）纳入年度国民经济和社会发展规划情况

本方案土地征收成片开发范围已纳入《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》，在《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）实施必要性分析

三亚市海棠区 HT03-09-04、HT03-09-05 等 2 个地块成片开发范围位于《三亚国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”划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. 贯彻习近平总书记“4.13”重要讲话精神和中央 12 号文件的具体行动的需要

习近平总书记“4.13”重要讲话、中央 12 号文件支持海南全岛建设自由贸易区，逐步建设中国特色自由贸易港，赋予海南国际旅游消费中心的战略发展定位。本方案贯彻落实习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区 30 周年大会上的重要讲话精神，充分发挥海南自由贸易区（港）、国际旅游岛和经济特区的政策优势，成片开发片区立足海棠湾“国家海岸——国际旅游度假区”的发展定位，聚焦旅居消费和康养旅游，推动海棠湾建设为国际化的一站式旅游目的地和国际旅游消费中心。

2. 立足本地健康产业优势，推动医疗康养旅游发展

三亚市“十四五”规划中提出“做优做精医疗健康产业，发挥海棠湾国家海岸休闲园区的资源优势，优化健康产业布局”。海棠区借助资源优势和政策创新，挖掘和促进大健康产业集群发展的产业生态体系，丰富业态，形成有国际影响力的医疗与康养的胜地。本方案立足发展海棠湾高端度假区的战略定位，依托成片开发片区周边俱乐部、旅游城、度假区等顶级资源，推动旅游消费与健康服务深度融合，打造集健康管理、旅游度假为一体的康养旅游服务项目。

本次成片开发片区的用地在三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》方案中属于旅馆用地以及旅馆用地兼零售商业用地，位于海棠区入口处，有大量外来游客进入三亚市旅游途经此处，本次成片开发拟建项目为旅馆项目，可为大量外来游客提供日常居住需求，有利推动构建海棠区旅游度假中心。

（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《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》编制成果以及《三亚市现代服务业产业园管理委员会关于出具三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT03-09-05 地块规划意见的复函》（三服园管函〔2023〕562号），三亚市海棠区 HT03-09-04、HT03-09-05 等 2 个地块范围内经营性土地的主要用途为：旅馆用地 4.9141 公顷、旅馆用地兼零售商业用地 7.0781 公顷；开发利用方向为商业服务区。详见表 5-1。

表 5-1 成片开发片区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)
HT03-09-04	旅馆用地	商业服务区	4.9141
HT03-09-05	旅馆用地兼零售商业用地		7.0781
合计			11.9922

2. 实现功能

根据片区控制性详细规划、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用地可实现商业商务功能。

商业服务区依托商业、商务办公、国际配套服务、城市公园、旅游城、俱乐部等城市功能需求，建设集健康管理、养生养老、旅游度假为一体，推进海棠湾建设成为智慧创新活力商业服务区。

（三）实施计划

1. 成片开发期限

本次成片开发总用地面积为 12.0044 公顷，经过实际调研情况，本次成片开发范围内已有部分用地正在实施建设，部分用地仍待开发建设，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，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. 开发时序和年度实施计划

根据《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》，本次成片开发范围内的所有地块由中间一条支路划分东西两部分，西边的地块为 HT03-09-04 地块，东边的地块为 HT03-09-05 地块。

结合本次成片开发片区实际已建未建的具体情况、控制性详细规划的路网结构划分情况、实际开发需求等情况，决定将本次成片开发片区范围内的用地，分为两期开发。详见表 5-2 和图 5-1。

1) 一期开发计划（7.0903 公顷）

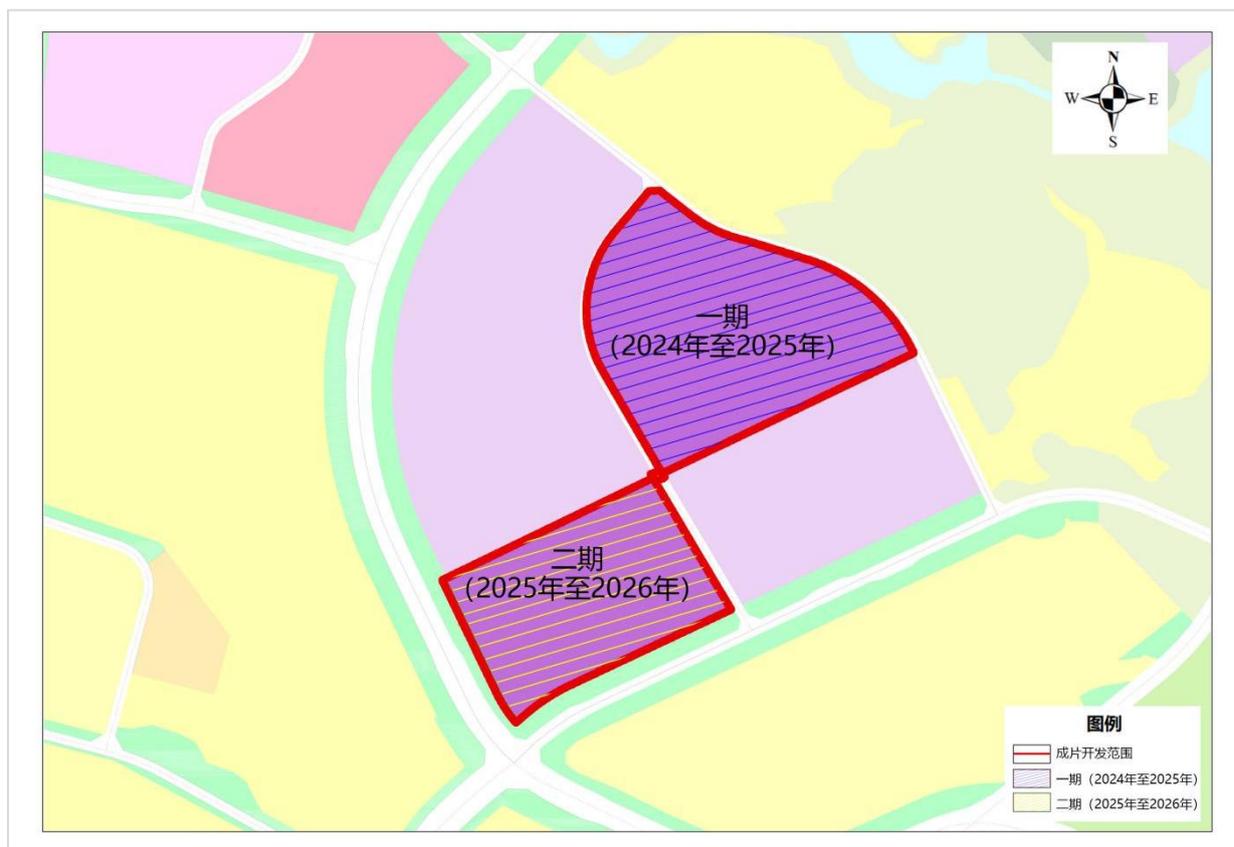
主要包括 HT03-09-05 地块及道路，开发时间自 2024 年至 2025 年，主要用途为旅馆用地兼零售商业用地及城市道路用地。

2) 二期开发计划（4.9141 公顷）

主要为 HT03-09-04 地块，开发时间自 2025 年至 2026 年，主要用途为旅馆用地。

表 5-2 三亚市海棠区 HT03-09-04、HT03-09-05 等 2 个地块开发时序表

序号	开发序列	拟建设项目	控规用地性质	面积（公顷）	拟开发建设顺序
1	一期	商业服务区	城市道路用地	0.0122	2024 年至 2025 年
			旅馆用地兼零售商业用地	7.0781	
			小计	7.0903	
2	二期	商业服务区	旅馆用地	4.9141	2025 年至 2026 年
			小计	4.9141	
			总计	12.0044	



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）规定。

本次成片开发片区的公益性用地面积为 0.0122 公顷，占本片区成片开发范围土地总面积的 0.1%，但本次成片开发片区所在园区已经纳入省级产业园区（详见附件 2），不单独对土地征收成片开发方案内的公益性用地比例进行核定，且公益性用地比例无硬性规定，故本次土地征收成片开发方案在公益性用地方面上符合相关规定，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	0.0122	0.1%
公益性用地			0.0122	0.1%
成片开发范围总计			12.0044	100.00%

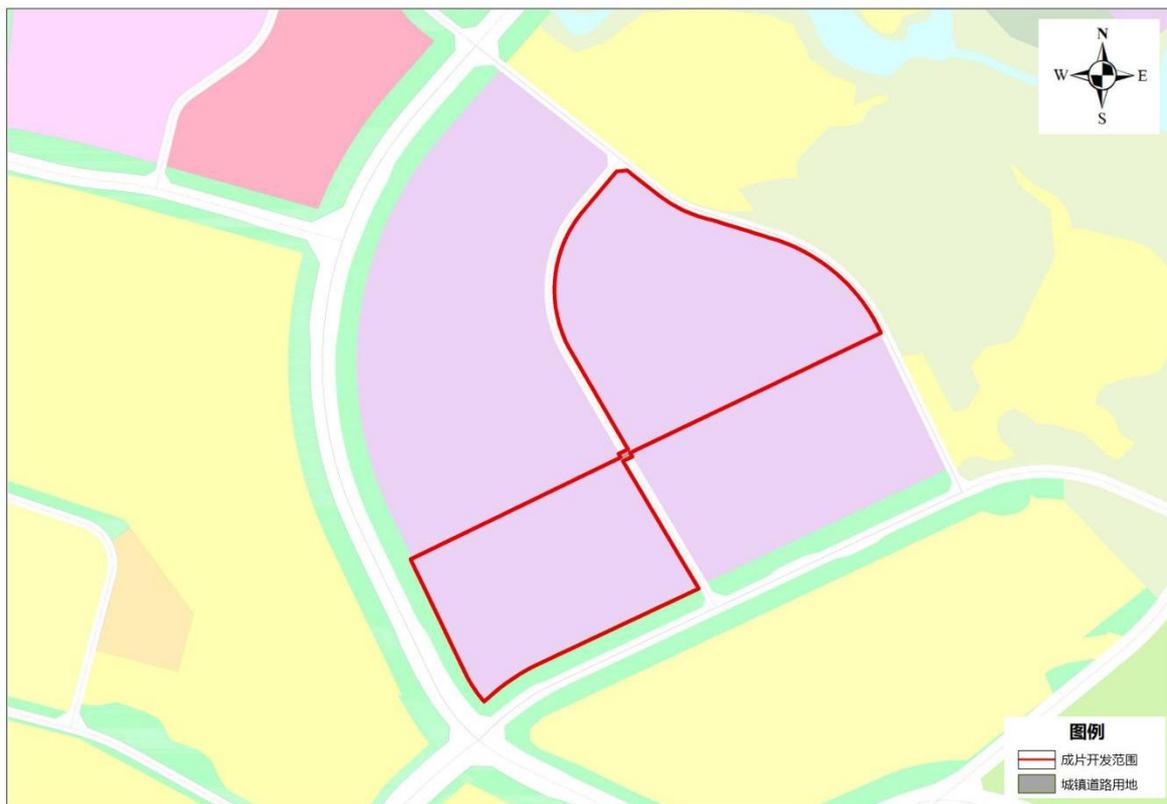


图 6-1 成片开发片区公益性用地分布图

七、效益分析

（一）土地利用效益

本次成片开发范围内土地利用现状的建设用地面积为 7.8919 公顷，占总用地面积的 65.74%，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，开发片区内建设用地面积达 12.0044 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

根据片区控制性详细规划，本次成片开发范围内经营用地有旅馆用地 4.9141 公顷以及旅馆用地兼零售商业用地 7.0781 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），三亚市海棠区旅馆用地出让控制指标为投资强度 300 万元/亩、年度产值 450 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 5.40 亿元，年度产值 8.09 亿元，年度税收 0.27 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，可有效促进开发片区的休闲康养旅游产业的发展，进一步推进海棠湾建设为养生医疗服务中心，带动海棠湾旅游度假和健康医旅消费收入，从而推进海棠湾建设国际旅游度假区进程。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。

（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旅游产业发展，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，提高城市土地资源效率。通过成片开发，推进片区内部及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，提高片区居民的获得感和幸福感。

（四）生态效益

成片开发区域内未侵占生态保护红线。在成片开发过程中，将严格执行生态红线准入规定，严格按照用地审批条件办理审批，通过实施成片开发将不会造成生态环境的破坏。

八、意见征求情况

(一) 村集体经济组织和村民意见情况

本次《三亚市海棠区 HT03-09-04、HT03-09-05 等 2 个地块土地征收成片开发方案》涉及到的椰林村和营头村两个村集体用地，已于 2024 年 6 月 6 日分别由椰林村和营头村各自组织村民代表大会，听取《三亚市海棠区 HT03-09-04、HT03-09-05 等 2 个地块土地征收成片开发方案》的情况介绍，并进行充分审议。最终两个村集体的同意《三亚市海棠区 HT03-09-04、HT03-09-05 等 2 个地块土地征收成片开发方案》的人数均达到集体经济组织代表总人数的三分之二以上。详见附件 3。

(二) 征求人大代表、政协委员和相关专家学者意见情况

三亚市自然资源和规划局于 2024 年 6 月 20 日组织召开《三亚市海棠区 HT03-09-04、HT03-09-05 等 2 个地块土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）评议会，会议邀请了三亚市人大代表、政协委员及规划、法律等方面的专家对《方案》进行评议，形成如下意见：详见附件 3。

1、《方案》结构合理，内容相对完整，符合自然资源部《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5 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）的相关规定。

2、编制单位应按以下意见修改完善，按程序上报。

序号	意见	意见采纳情况
1	核实文本中引用的文件并更新；	已采纳相关意见。已核实并更新的描述。
2	完善“三区三线”图纸；补充图例所有内容	已采纳相关意见。已在图纸中补充完善。
3	补充三亚市已批准成片开发方案的实施情况；	已采纳相关意见。已在总结处说明三亚市已批准成片开发方案的实施情况。
4	完善开发时序计划	已采纳相关意见。已完善本次成

序号	意见	意见采纳情况
		片开发片区的开发时序计划。
5	补充成片开发范围内占用耕地情况，并提出耕地占补平衡措施	已采纳相关意见。已补充说明占用耕地情况，并提出耕地占补平衡措施。

九、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，应当按照海南省及海棠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。

《方案》涉及现状耕地面积 0.0639 公顷，三亚市自然资源和规划局相关部门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）落实土地征收补偿方案

该成片开发区域内涉及的集体土地有 1.1878 公顷，被征收土地规划性质为旅馆用地兼零售商业用地、旅馆用地等，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. 土地征收安置补偿

为做好《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》内的 HT03-09-04、HT03-09-05 等 2 个地块及周边的集体土地征地补偿安置工作，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规规定，依据社会风险稳定评估结果，结合土地现状调查情况，组织相关职能部门拟定了征地补偿安置方案。

2. 征收范围

本次成片开发范围内涉及的海棠区椰林村、营头村 2 个村集体及海棠湾镇农民集体土地 1.1878 公顷（详见权属图）。

3. 土地现状调研

根据拟征收土地现状调查结果，拟征收土地现状大部分为荒地和林地。

4. 征收目的

为了公共利益的需要，拟统一征收位于《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》内的 HT03-09-04、HT03-09-05 等 2 个地块及周边的集体土地，拟开发用途为旅馆用地和旅馆用地兼零售商业用地，为商业旅游业服务。

5. 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。

3) 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)
三亚市海棠区椰林村	6.2085	56000	89600	903957.6
三亚市海棠区营头村	11.2905	56000	89600	1643896.8
三亚市海棠湾镇镇农民集体	0.3180	56000	89600	46300.8

4) 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）、《海南省征地青苗及地上附作物补偿标准》（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。

6. 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）规定执行。

十、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，促进海棠区经济社会可持续发展。

（二）本次土地征收成片开发方案有利于海棠区加快建设国际旅游度假区，提升土地利用效益，成片开发方案是必要的。

（三）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 年）》“三区三线”划定成果里面，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。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。

（四）本成片开发片区所在园区已经纳入省级产业园区，不单独对土地征收成片开发方案内的公益性用地比例进行核定，且公益性用地比例无硬性规定，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

（五）三亚市自 2021 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。

十一、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、纳入国民经济和社会发展年度计划材料；

附件 2、海棠湾纳入省级产业园区材料

附件 3、集体经济组织同意情况及意见书；

附件 4、评议会意见

附件 5、关于同意《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》的批复；

附件 6、《三亚市现代服务业产业园管理委员会关于出具三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT03-09-05 地块规划意见的复函》（三服园管函〔2023〕562 号）。

（三）附图

附图 1、成片开发用地红线图；

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、土地利用现状局部图（2022 年）；

附图 5、土地权属图；

附图 6、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		12.0044	
公益性用地面积及比例		0.0122	0.1%
拟征收土地面积	1.3068	农用地	1.8660
		建设用地	7.8919
		未利用地	2.2465
实施计划	实施计划周期	2 年	
	第一年	7.0903	
	第二年	4.9141	

附件 1、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〔2023〕2 号

关于印发《三亚市第八届人民代表大会 第四次会议关于三亚市 2022 年国民经济和社会 发展计划执行情况与 2023 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四次会议关于三亚市 2022 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2023 年国民经济和社会发展规划的决议》，于 2023 年 1 月 9 日经三亚市第八届人民代表大会第四次会议通过。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 251 名，实到 211 名，赞成 211 票，反对 0 票，弃权 0 票，未按 0 票。

三亚市人大常委会办公室

2023 年 1 月 18 日

办公室

关于三亚市 2022 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2023 年国民经济和社会发展规划的报告

三亚市第八届人民代表大会第四次会议审议通过

一、2022 年国民经济和社会发展规划执行情况

2022 年是极不寻常、极不平凡的一年。面对百年未有之大变局和世纪疫情，在省委省政府和市委坚强领导下，在市人大、市政协监督指导下，全市上下坚持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指示批示精神，坚决落实“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”的要求，统筹疫情防控和经济社会发展，勠力同心、攻坚克难，赢得了疫情防控重大胜利，经济运行数次从低谷之中回稳向上，取得了来之不易的发展成绩。

（一）着力精准施策，经济恢复更加稳固

1.全力打赢疫情防控阻击战。坚持人民至上、生命至上，不断健全指挥体系、处置流程、管理模式和保障机制，实现疫情防控工作由乱到治、由治到稳、由稳到顺的转变。全民动员凝聚抗疫强大合力，22 天建成交付 5 家方舱医院，以一天一个的速度改造启用 4 家方舱酒店，核酸检测能力从 6.5 万管/天左右提升至 45 万管/天以上，发动全市 1.2 万名党

2.打造高品质的城市空间。实施城市规划建设管理提升三年行动，全面推进大三亚湾整治提升、两河四岸景观提升、精品线路提升三大综合型示范项目建设。提高规划设计管理水平。持续完善国土空间总体规划、详细规划、专项规划三级体系，推行“机器管规划”。有序推进城市更新。启动 16 个城镇老旧小区改造，推进海罗、临春、吴春园、卓越新城等片区城市更新试点工作。盘活存量建设用地。完成省下下达的批而未供和闲置土地处置目标任务，力争“两违”、农村乱占耕地建房等问题零新增、存量减半。推进污水管网综合整治。实现智慧化运维管理，确保全市污水管网总体覆盖率提升到 91%以上，城市污水集中处理率达到 100%，城市建成区 80%以上面积达到海绵城市建设目标。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、互联网信息产业园、农科绿谷、梅村产业园、智谷产业园、临春片区、大茅一中廖、棕榈滩北、循环经济产业园等区域的相关土地纳入征收成片开发范围。做好基础测绘工作。

3.持续提升社会治理水平。深化综合行政执法协作。推进市域社会治理现代化试点工作，探索建设社区治理一体化平台，做深做实“四位一体”基层社会治理新机制，推进全市 12 个大社区建立社会工作服务站，完善网格化管理、精细化服务、信息化支撑的基层治理平台。深化信访工作制

附件 2、海棠湾纳入省级产业园区材料

海南省人民政府办公厅

琼府办函〔2019〕212号

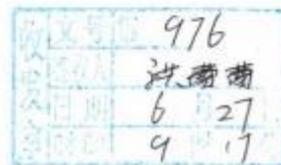
海南省人民政府办公厅 关于印发海南省重点产业园区规划布局 调整优化方案的通知

各市、县、自治县人民政府，省政府直属各单位：

《海南省重点产业园区规划布局调整优化方案》已经省政府同意，现印发给你们，请认真抓好落实。



(此件不公开)



海南省重点产业园区规划布局 调整优化方案

为深入贯彻习近平总书记“4·13”重要讲话及中央 12 号文件精神，根据省委七届六次全会科学调整优化布局产业园区的相关要求，研究制定本方案。

一、调整优化的目标依据

(一) 对标习近平总书记“4·13”重要讲话、中央 12 号文件及《中国（海南）自由贸易试验区总体方案》，紧紧围绕“三区一中心”战略定位和“旅游业、现代服务业、高新技术产业”三大主导产业，聚焦种业、医疗、教育、体育、电信、互联网、文化、维修、金融、航运等十个重点领域，精心谋划全省产业园区发展定位和产业布局，促进产业园区高质量发展。

(二) 落实《中共海南省委关于高标准高质量建设全岛自由贸易试验区为建设中国特色自由贸易港打下坚实基础的意见》中关于科学调整优化布局产业园区的要求。借鉴新加坡、迪拜、香港等地园区管理运营模式，着力培育打造总部经济、设计、新型工业、健康疗养、互联网、金融、展览交易中心、商贸物流、科技、教育文化、休闲旅游等重点产业类别，在全省规划建设若干可大可小、可集中可分散的产业园区。

二、差异化产业定位

(一) 落实“全省一盘棋、全岛同城化”的发展思路。把全

海南省重点产业园区规划布局 调整优化方案

为深入贯彻习近平总书记“4·13”重要讲话及中央 12 号文件精神，根据省委七届六次全会科学调整优化布局产业园区的相关要求，研究制定本方案。

一、调整优化的目标依据

(一) 对标习近平总书记“4·13”重要讲话、中央 12 号文件及《中国（海南）自由贸易试验区总体方案》，紧紧围绕“三区一中心”战略定位和“旅游业、现代服务业、高新技术产业”三大主导产业，聚焦种业、医疗、教育、体育、电信、互联网、文化、维修、金融、航运等十个重点领域，精心谋划全省产业园区发展定位和产业布局，促进产业园区高质量发展。

(二) 落实《中共海南省委关于高标准高质量建设全岛自由贸易试验区为建设中国特色自由贸易港打下坚实基础的意见》中关于科学调整优化布局产业园区的要求。借鉴新加坡、迪拜、香港等地园区管理运营模式，着力培育打造总部经济、设计、新型工业、健康疗养、互联网、金融、展览交易中心、商贸物流、科技、教育文化、休闲旅游等重点产业类别，在全省规划建设若干可大可小、可集中可分散的产业园区。

二、差异化产业定位

(一) 落实“全省一盘棋、全岛同城化”的发展思路。把全

海南省重点产业园区规划布局 调整优化方案

为深入贯彻习近平总书记“4·13”重要讲话及中央 12 号文件精神，根据省委七届六次全会科学调整优化布局产业园区的相关要求，研究制定本方案。

一、调整优化的目标依据

(一) 对标习近平总书记“4·13”重要讲话、中央 12 号文件及《中国（海南）自由贸易试验区总体方案》，紧紧围绕“三区一中心”战略定位和“旅游业、现代服务业、高新技术产业”三大主导产业，聚焦种业、医疗、教育、体育、电信、互联网、文化、维修、金融、航运等十个重点领域，精心谋划全省产业园区发展定位和产业布局，促进产业园区高质量发展。

(二) 落实《中共海南省委关于高标准高质量建设全岛自由贸易试验区为建设中国特色自由贸易港打下坚实基础的意见》中关于科学调整优化布局产业园区的要求。借鉴新加坡、迪拜、香港等地园区管理运营模式，着力培育打造总部经济、设计、新型工业、健康疗养、互联网、金融、展览交易中心、商贸物流、科技、教育文化、休闲旅游等重点产业类别，在全省规划建设若干可大可小、可集中可分散的产业园区。

二、差异化产业定位

(一) 落实“全省一盘棋、全岛同城化”的发展思路。把全

持、运行监测、重大项目推进、协调考核评价工作。

- 附件：1. 省重点产业园区调整优化布局表
2. 省重点产业园区归属管理情况表

附件1

省重点产业园区调整优化布局表

类别	园区名称	园中园	所在地	产业定位	四至范围
旅游业 园区	观澜湖旅游园区		海口	以体育休闲旅游为主导，重点发展运动赛事（高尔夫、足球等）、影视文化演艺、商务休闲等。	东至东线高速公路，南至遵潭镇的咸京村，西至石山火山山群国家地质公园，北至海口绕城公路。
	三亚海棠湾国家海岸休闲园区		三亚	以滨海度假旅游和免税购物为主导，重点发展文化旅游、游艇产业、免税购物和会展等。	东至滨海（含蜈支洲岛），南至亚龙岭，西至东线高速公路（含南田片区），北至龙楼岭。
	三亚凤凰岛邮轮旅游产业园		三亚	以国际邮轮旅游为主导产业，发展邮轮游艇、邮轮港口配套服务、邮轮旅游国际配送、邮轮旅游岸上国际配送中心、国际消费品中心、酒店餐饮、文化娱乐等。	东至胜利路、解放路（局部包括解放路东侧食品厂安置储备用地），南至三亚河口港务局码头，西至凤凰岛二岛西侧，北至月川路和海月广场。
	陵水黎安旅游教育文化产业园		陵水	以国际主题乐园和文化旅游、国际教育为主导，重点发展滨海度假、休闲旅游，引进酒店管理、创意设计、建筑设计、工业设计、文化艺术、创意设计、体育休闲、运动健康、物流等领域国内外知名高校。	东至黎安外海、南至南湾自然保护区、西至高速公路、北至东高岭。
	儋州海岛旅游产业园		儋州	以滨海度假、文化娱乐、康体疗养、商务会议、主题公园为主导产业。	海花岛1号岛。
	兴隆健康旅游产业园		万宁	以热带风情旅游、温泉疗养为主导产业。	西起西部山岭、北至太阳河北岸、东至太阳河大道、南至高速公路。
	乐东龙腾湾旅游园区		乐东	以主题乐园和文化旅游为主导，重点发展节庆主题活动、娱乐休闲、时尚运动等。	分为卧龙岭地块及莺歌海地块，卧龙岭地块用地范围为卧龙岭周边，莺歌海地块用地范围为龙腾湾滨海地带。

附件 3 集体经济组织同意情况及意见书

三亚市海棠区彭头村委会
关于同意《三亚市海棠区 HT03-09-01、02 等 6 个
地块土地征收成片开发方案》的意见书

2024年6月6日，由彭头村组织彭头村集体经济组织召开村民会议，听取了《三亚市海棠区 HT03-09-01、02 等 6 个地块土地征收成片开发方案》的情况介绍，并进行充分审议。

村集体经济组织代表共21人，同意《三亚市海棠区 HT03-09-01、02 等 6 个地块土地征收成片开发方案》的有21人，占集体经济组织代表总人数的100%，并已签字确认，同意人数达到集体经济组织代表总人数的三分之二以上。

集体经济组织法人代表签字/章：

2024年6月6日



三亚市海棠区椰林村委会
关于同意《三亚市海棠区 HT03-09-01、02 等 6 个
地块土地征收成片开发方案》的意见书

2024年6月6日，由椰林村组织椰林村集体经济组织召开村民会议，听取了《三亚市海棠区 HT03-09-01、02 等 6 个地块土地征收成片开发方案》的情况介绍，并进行充分审议。

村集体经济组织代表共 24 人，同意《三亚市海棠区 HT03-09-01、02 等 6 个地块土地征收成片开发方案》的有 25 人，占集体经济组织代表总人数的 74%，并已签字确认，同意人数达到集体经济组织代表总人数的三分之二以上。

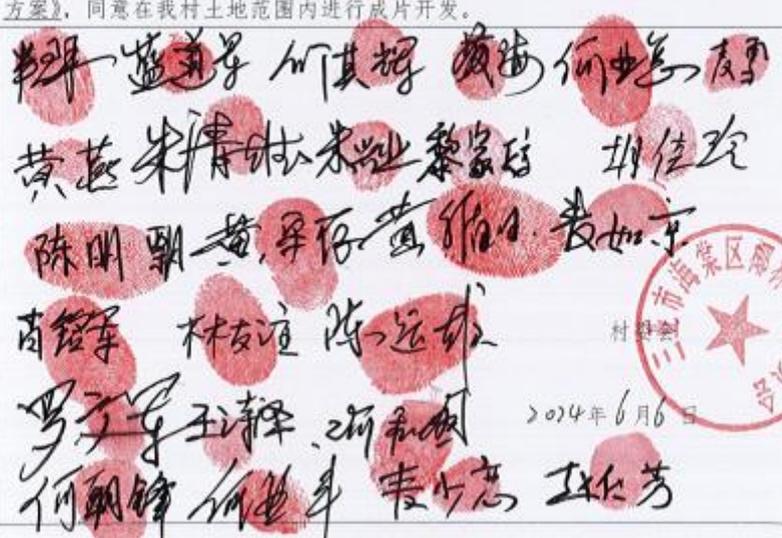
集体经济组织法人代表签字/章：

2024年6月6日



三亚市海棠区椰林村委会

关于征求三亚市海棠区 HT03-09-01、02 等 6 个地块土地征收成片开发方案的意见书

时间	2024.6.6	地点	椰林村委会		
主持人	刘衍洪	记录人	黄循宝	村民代表会议 参会人数	应到 34 人 实到 25 人
会议议题	征求三亚市海棠区 HT03-09-01、02 等 6 个地块土地征收成片开发方案的意见				
会议主要内容	<p>会议就海棠区 HT03-09-01、02 等 6 个地块土地征收成片开发方案征求意见，并进行表决。</p> <p>主要内容如下：</p> <p>1、市政府拟对海棠区 HT03-09-01、02 等 6 个地块范围内土地进行成片开发，并组织编制成片开发方案。</p> <p>2、根据《土地管理法》、自然资源部印发的《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）和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）等文件的规定，本村意见书仅作为土地成片开发方案征求意见材料使用，不作为土地确权及征地补偿的依据，具体权属规模以公告为准。</p>				
村民代表会议成员意见	<p>同意人数：25 比例：74%</p> <p>不同意人数：9 比例：26%</p> <p>不表态人数：0 比例：0</p>				
会议结果	<p>海棠区椰林村委会，共有 580 户，2731 人，村民代表 34 位。</p> <p>我村同意《三亚市海棠区 HT03-09-01、02 等 6 个地块土地征收成片开发方案》，同意在我村土地范围内进行成片开发。</p>				
村民代表会议同意人员签字并按手印	<p>  </p> <p>  </p> <p>2024年6月6日</p>				

附件 4、评审会意见

**《三亚市海棠区 HT03-09-01、02 等六个地块土地征收成片开发方案》
评议会意见**

三亚市自然资源和规划局于 2024 年 6 月 20 日组织召开《三亚市海棠区 HT03-09-01、02 等六个地块土地征收成片开发方案》(以下简称《方案》)评议会,会议邀请了三亚市人大代表、政协委员及规划、法律等方面的专家(参会人员名单附后)对《方案》进行评议,形成如下意见:

- 1.《方案》结构合理,内容相对完整,符合《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)的相关规定。
- 2.编制单位应按以下意见修改完善,按程序上报。
 - (1)核实文本中引用的文件并更新;
 - (2)完善“三区三线”图纸,补充图例所有内容;
 - (3)补充三亚市已批准成片开发方案的实施情况;
 - (4)完善开发时序计划;
 - (5)补充成片开发范围内占用耕地的情况,并提出耕地占补平衡措施。



三亚市自然资源和规划局
2024年6月20日

三亚市海棠区 HT03-09-01、02 等 6 个地块;海棠区 HT08-09-01、HT08-06-03 等 2 个地块;海棠区 CP460202-2022-10 片区土地征收成片开发方案征求意见会签到表

序号	单位(专家)	姓名	联系电话
1	人大代表	卢琼	15208963968
2	政协委员	马瑞玲	18902617222
3	专家(海南大学政治与公共管理学院教授)	郭林	13976589001
4	律师	江	13307513355
5	海棠区人民政府代表	王油	

附件 5、关于同意《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》的批复

三亚市人民政府

三府函〔2021〕842 号

三亚市人民政府关于 同意《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性 详细规划（修编）》的批复

三亚市自然资源和规划局：

你局《关于报请批准〈三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）〉成果的请示》（三自然资编〔2021〕311 号）收悉。经研究，现批复如下：

根据市城乡规划委员会 2020 年第七次会议决议精神，同意由你局组织中规院（北京）规划设计有限公司编制的《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》，请严格按规划组织实施。



（此件主动公开）

附件 6、《三亚市现代服务业产业园管理委员会关于出具三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT03-09-05 地块规划意见的复函》（三服园管函〔2023〕562 号

三亚市现代服务业产业园管理委员会

三服园管函〔2023〕562 号

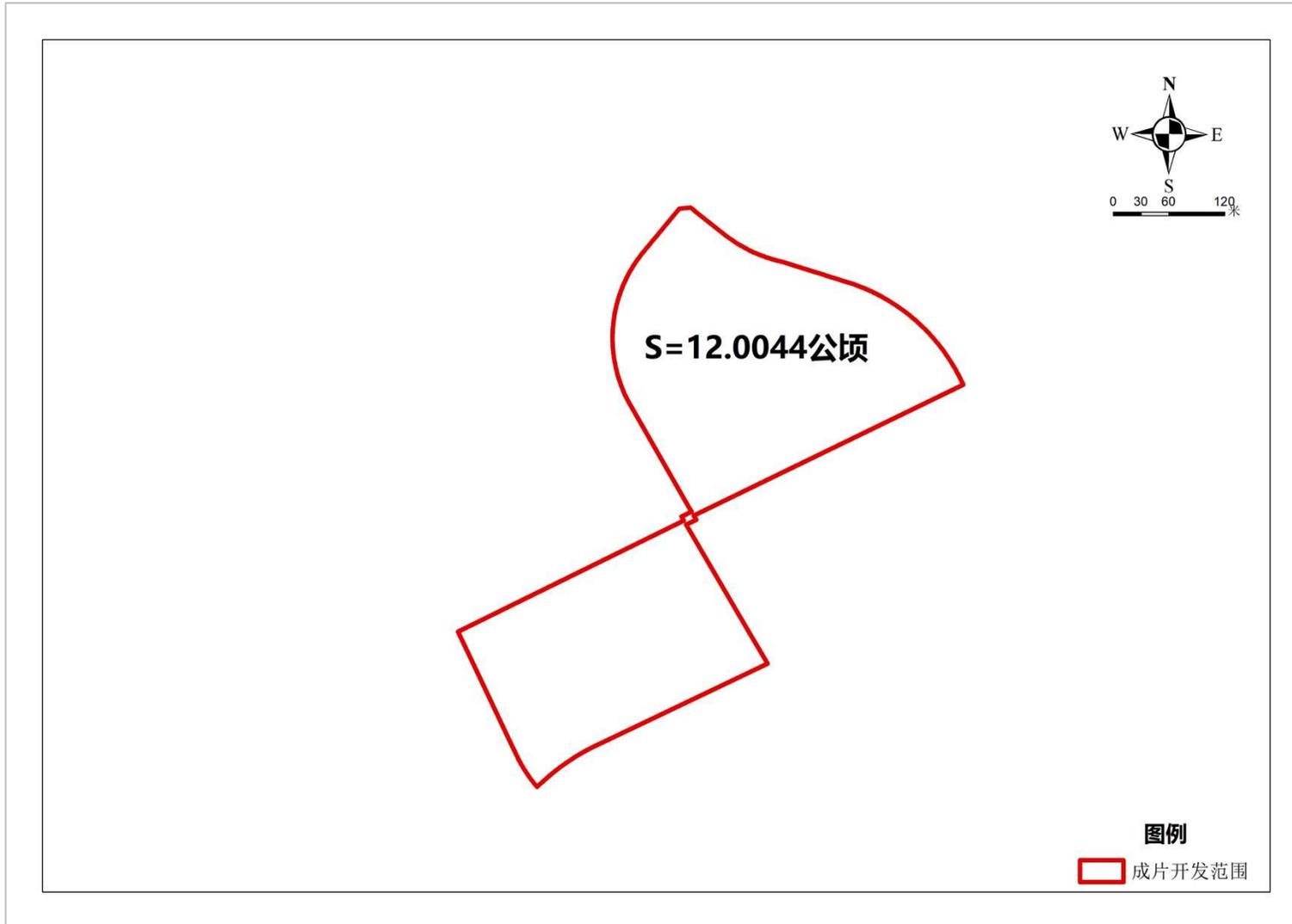
三亚市现代服务业产业园管理委员会 关于出具三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT03-09-05 地块规划意见的复函

三亚市自然资源和规划局：

贵局《关于请出具三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT03-09-05 地块内部分用地规划指标的函》（三自然资权〔2023〕596 号）已收悉，根据《三亚市人民政府关于同意三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT03-09-05 地块规划修改的批复》（三府函〔2023〕964 号）、《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》成果图纸，HT03-09-05 地块控制指标如下：

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	停车位 (个)
HT03-09-05	09010 4/090 101	旅馆用地兼 容零售商业 用地(比例为 65%:35%)	70781 .23	0.6	25	15	45	420

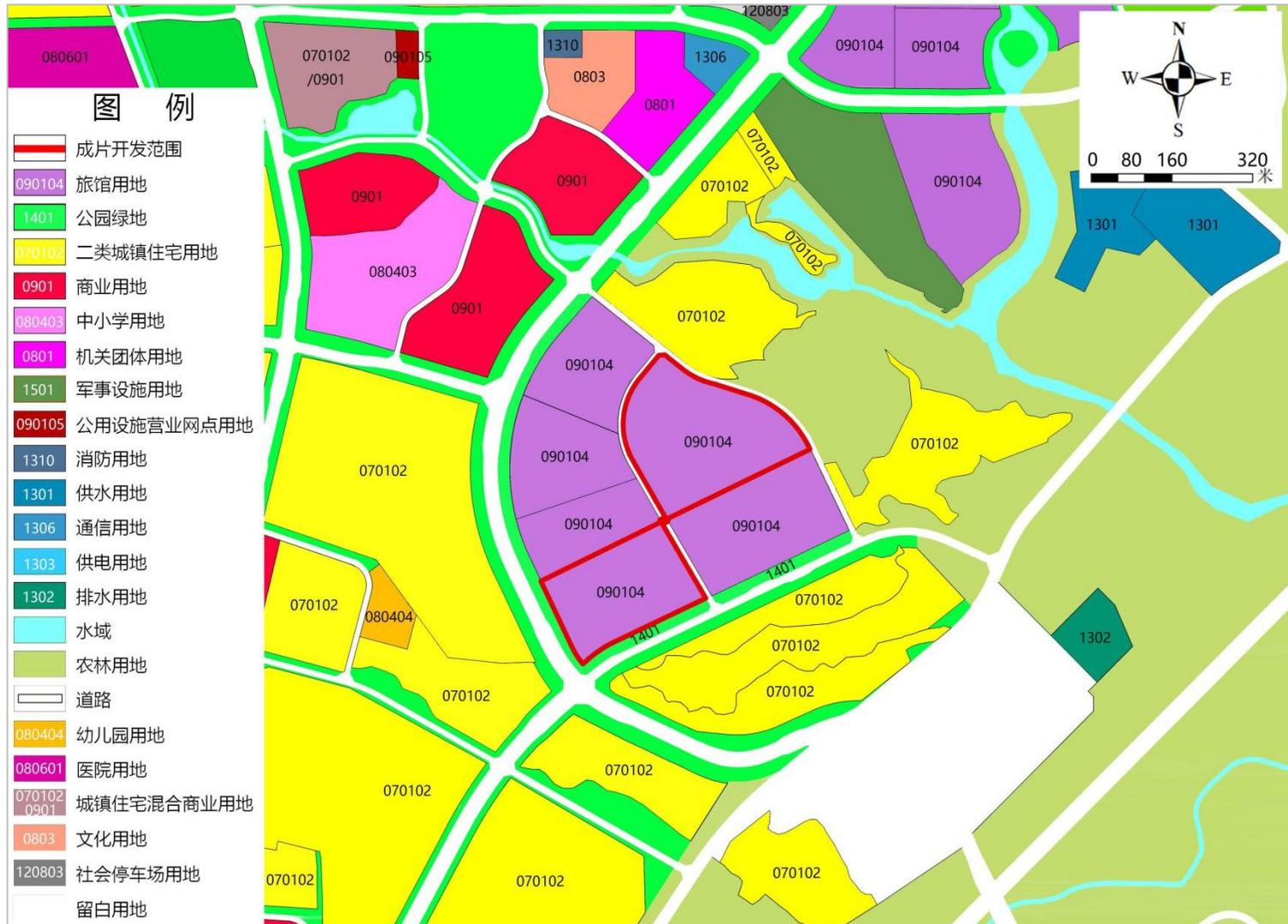
附图 1、成片开发用地红线图



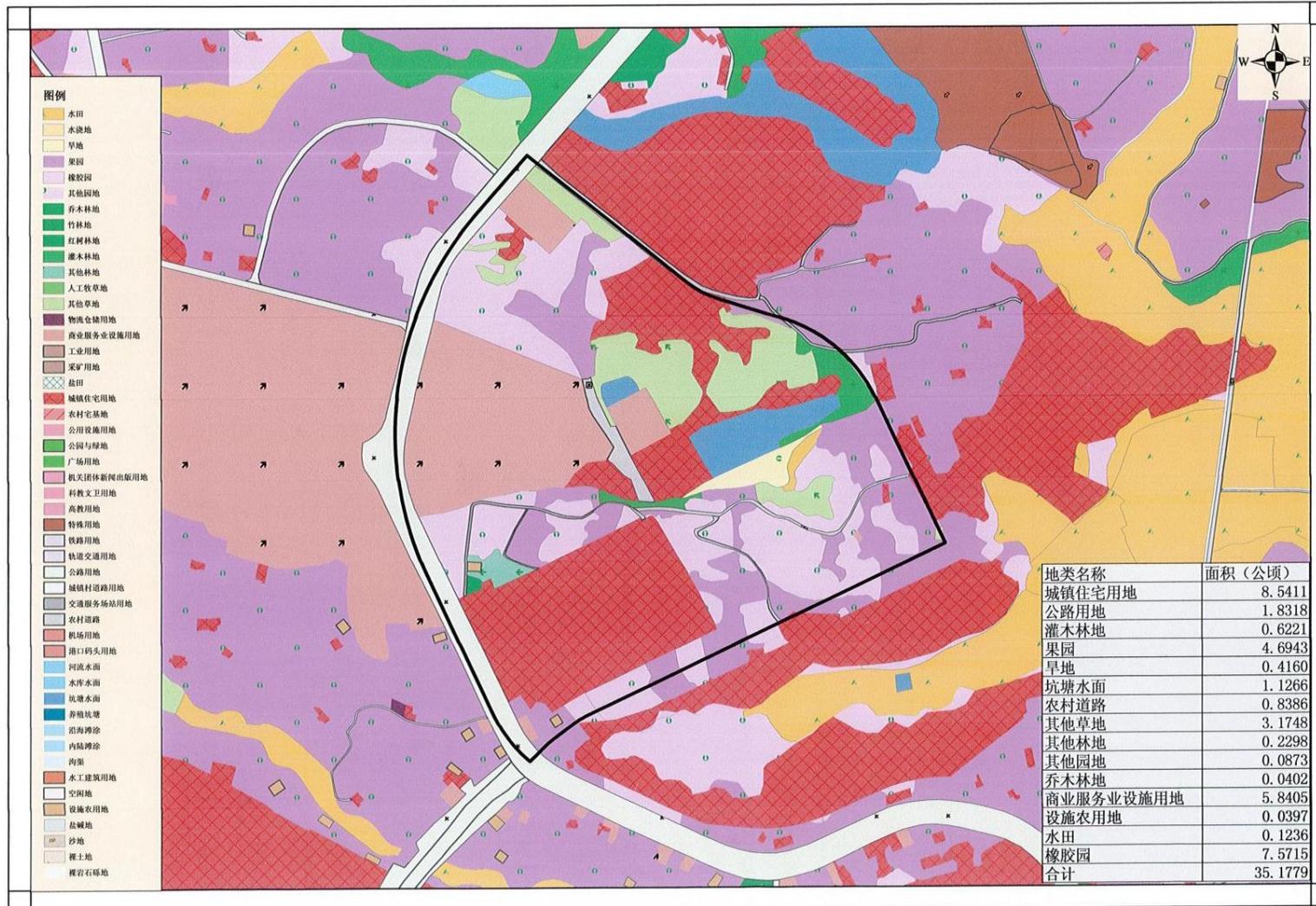
附图 2、“三区三线”划定成果局部图



附图 3、控制性详细规划局部图



附图 4、土地利用现状局部图

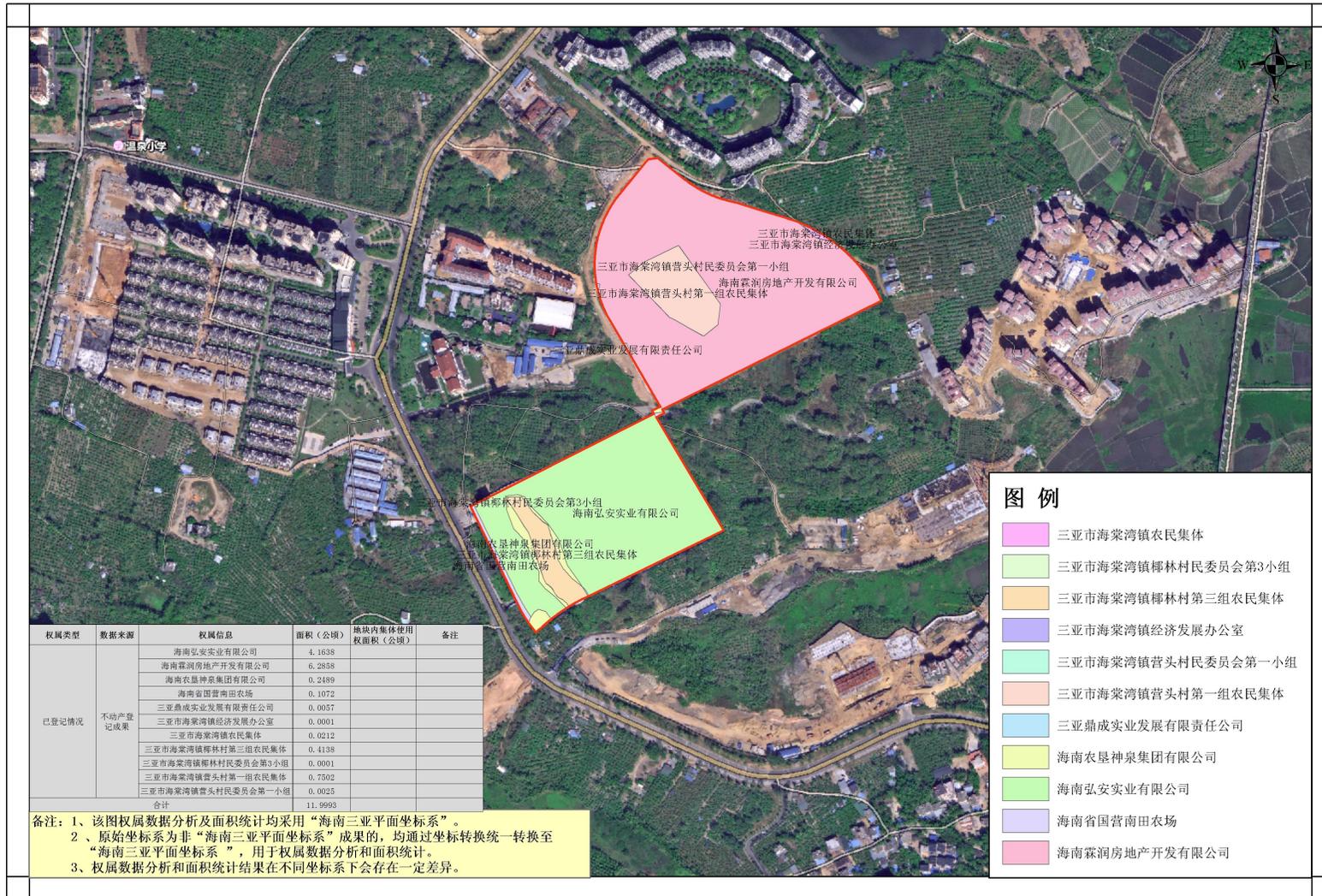


制图单位：三亚市国土资源和测绘地理信息中心
2000国家大地坐标系

1:5000

制图日期：2023年11月16日

附图 5、土地权属图



附图 6、实施计划图

