

《三亚市海棠区HT05-04-01等3个地块  
土地征收成片开发方案》  
(征求意见稿)

编制单位：三亚市人民政府

编制时间：二〇二四年十月

# 目 录

一、背景和依据 .....	1
(一) 编制背景 .....	1
(二) 编制原则 .....	3
(三) 编制依据 .....	4
二、基本情况 .....	5
(一) 位置、面积和范围 .....	5
(二) 土地利用现状地类、权属、规划等情况 .....	7
(三) 基础设施规划及建设情况 .....	13
三、必要性及主要内容 .....	16
(一) 实施必要性 .....	16
(二) 主要用途及功能 .....	18
(三) 实施计划 .....	20
四、公益性用地分析 .....	23
五、效益分析 .....	24
(一) 土地利用效益 .....	24
(二) 经济效益 .....	26
(三) 社会效益 .....	27
(四) 生态效益 .....	28
六、实施保障措施 .....	29
(一) 政策保障 .....	29
(二) 土地征收补偿途径 .....	29
(三) 落实耕地占补平衡计划 .....	31
(四) 加强土地供应管理 .....	32
七、三亚市已批准的成片开发方案实施情况 .....	33
八、结论 .....	39
九、附图 .....	40
十、附件 .....	47

按照《土地管理法》《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）、《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）等法律法规的相关规定，依据《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规划执行情况与2024年国民经济和社会发展规划的决议〉的通知》（三人常办〔2024〕3号）、《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》，三亚市自然资源和规划局组织编制了《三亚市海棠区HT05-04-01等3个地块土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。《方案》内容如下：

## 一、背景和依据

### （一）编制背景

海棠湾作为“国家海岸”休闲园区，是新时期海南省和三亚市承接国家职能的重要空间载体，具有不可替代的战略功能。当前，海棠湾依托现状免税购物中心，顶级滨海度假酒店带，以及301海南分院、人大附中海南分校等高水平公共服务设施，已成为三亚扩大开放、建设“国际旅游消费中心”的核心区域之一。

本次拟成片开发范围位于海棠湾北部的风塘片区。结合周边现状已形成的滨海顶级酒店带、海棠湾国际购物中心及本次成片开发范围内地块在《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》的规划用途，规划建设

市场化商品房，发展房地产业，以满足住户和游客的居住、日常消费、旅游消费等服务需求，聚集以旅游度假为依托的衍生消费产业业态，提升城市综合服务功能。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，需对该集体土地进行征收。

根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）第四十五条第五项规定“（五）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的”，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收。自然资源部于2023年10月31日印发了《土地征收成片开发标准》，第三条规定“县级以上地方人民政府应当按照《土地管理法》第45条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收成片开发方案，纳入当地国民经济和社会发展规划，并报省级人民政府批准”，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，为满足三亚市海棠湾建设发展的实际需要，推进项目的顺利实施，落实国家和海南省文件精神，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〉的通知》

（琼自然资规〔2024〕4号）等相关标准及要求，三亚市自然资源和规划局依法组织开展《三亚市海棠区HT05-04-01等3个地块土地征收成片开发方案》编制工作。

## （二）编制原则

### 1.依法依规原则

《方案》编制依据相关法律法规和政策依据，符合《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）《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）《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〉的通知》（琼自然资规〔2024〕4号）等规定，符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，纳入当地国民经济和社会发展年度计划；并符合国家产业政策和供地政策。

### 2.严格保护耕地、节约集约用地原则

《方案》编制要根据经济社会发展状况、实际用地需求、土地利用相关政策等确定成片开发范围，落实严格的耕地保护制度，尽量避让优质耕地，科学合理规划布局，优化资源配置，节约集约利用土地，提高土地利用效率。

### 3.维护公共利益原则

《方案》编制坚持以人民为中心。为公共利益的需要，提高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的比例，兼顾群众的现实和长远利益，维护群众

合法权益，充分征求成片开发区域内农村集体经济组织和农民的意见，并经农民集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。通过层层把关，保障公共利益。

#### 4.生态优先，推进绿色发展的原则

《方案》编制着眼生态优先、绿色发展，不占用永久基本农田，不涉及各类自然保护区、生态保护红线和城市饮用水源保护地和重要环境敏感区等；合理设置生态绿化用地，实现土地综合利用开发与生态建设的和谐统一。

### （三）编制依据

- 1.《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- 2.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；
- 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.《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）；
- 5.《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〉的通知》（琼自然资规〔2024〕4号）；
- 6.《海南自由贸易港建设总体方案》（2020年）；
- 7.《海南自由贸易港征收征用条例》（2022年）；

- 8.《海南自由贸易港土地管理条例》（2023年）；
- 9.《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12号）；
- 10.《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- 11.三亚市2023年国土变更调查成果；
- 12.《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》；
- 13.三亚市2024年国民经济和社会发展规划、年度计划等；
- 14.其他相关资料。

## 二、基本情况

### （一）位置、面积和范围

三亚市位于海南岛南端，东邻陵水黎族自治县，西接乐东黎族自治县，北毗保亭黎族苗族自治县，南临南海。陆地总面积1921.40平方公里，海域面积3226平方公里。

海棠湾国家海岸休闲园区（以下简称“海棠湾”）位于三亚市域东部，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，面积共112.72平方公里。

本次拟成片开发范围位于海棠湾北部的风塘片区内，北至城脚路，南至藤桥路，西至林地，东至城脚路和居民住宅，面积为11.5815公顷。



图 2-1 三亚市海棠区 HT05-04-01 等 3 个地块  
土地征收成片开发范围位置图



图 2-2 三亚市海棠区 HT05-04-01 等 3 个地块  
土地征收成片开发范围遥感影像图

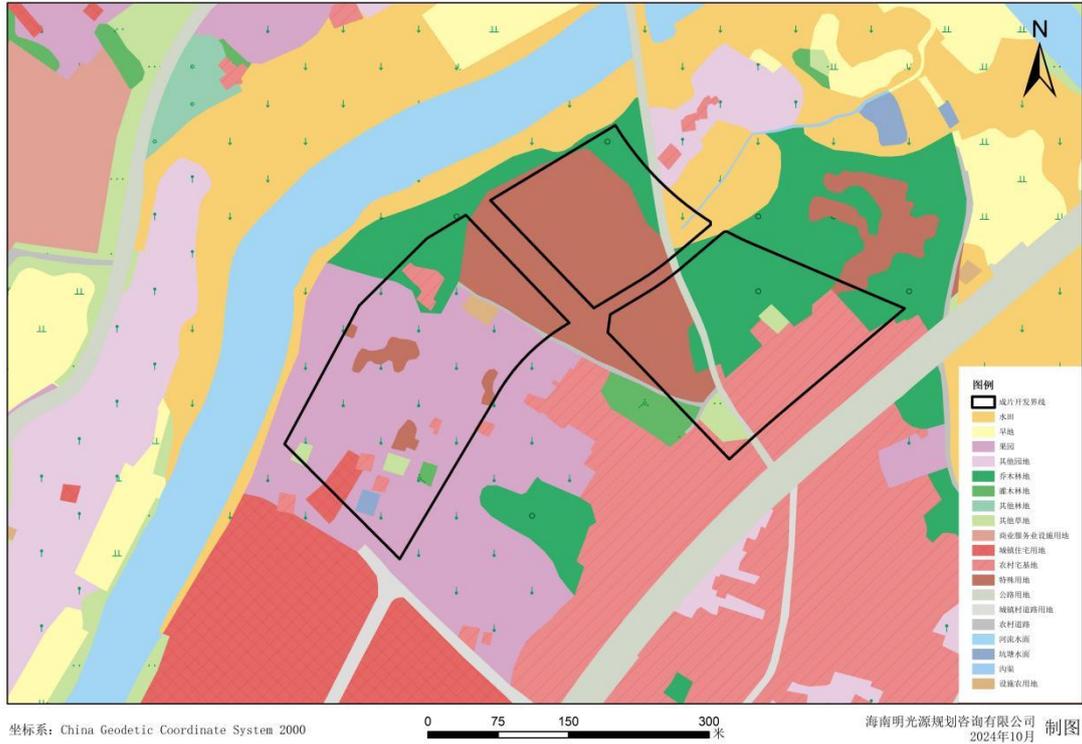
## （二）土地利用现状地类、权属、规划等情况

### 1. 土地现状地类情况

根据三亚市 2023 年国土变更调查成果数据，本次成片开发范围内农用地面积为 6.4528 公顷（其中涉及耕地面积为 0.1690 公顷，均为水田），占本次成片开发范围土地面积的 55.72%；建设用地面积为 5.1287 公顷，占本次成片开发范围土地面积的 44.28%，具体见表 2-1。

表 2-1 成片开发范围内土地利用现状地类结构表

三大类	一级类名称	二级类名称	面积（公顷）	占比（%）
农用地	耕地	水田	0.1690	1.46
	园地	果园	3.5938	31.03
		其他园地	0.0018	0.02
	林地	乔木林地	2.1664	18.71
		灌木林地	0.0638	0.55
	草地	其他草地	0.2672	2.31
	农业设施建设用地	农村道路	0.0684	0.59
		设施农用地	0.0676	0.58
	陆地水域	坑塘水面	0.0496	0.43
		沟渠	0.0052	0.04
小计			<b>6.4528</b>	<b>55.72</b>
建设用地	居住用地	城镇住宅用地	0.1179	1.02
		农村宅基地	1.3725	11.85
	特殊用地	特殊用地	3.4079	29.43
	交通运输用地	公路用地	0.2304	1.98
	小计			<b>5.1287</b>
合计			<b>11.5815</b>	<b>100.00</b>



**图2-3 三亚市海棠区HT05-04-01等3个地块  
土地征收成片开发范围国土变更调查现状图**

## 2.现场踏勘情况

经现场踏勘，本次成片开发范围内现状部分种植果树，存在坟墓，涉及部分村民房屋，在实施征收工作时，对村民生产生活影响较大，需保障被征收居民的生产生活需求。



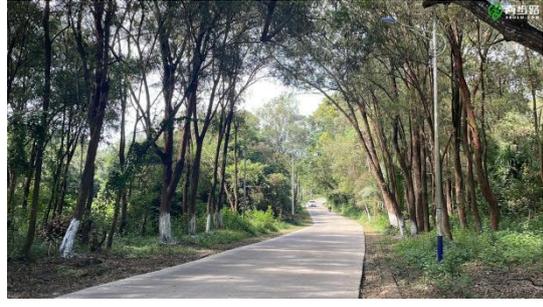




图2-4 现场调研照片

### 3.土地权属情况

本次成片开发范围内，均为集体所有土地，具体数据见表 2-2。

表2-2 成片开发范围内权属统计表

权属单位		面积（公顷）	比例（%）	备注
集体	三亚市海棠区椰林村民委员会农民集体	11.4394	98.77	
	三亚市海棠湾镇海丰村第二组农民集体	0.0030	0.03	
	三亚市海棠湾镇海丰村第五组农民集体	0.1130	0.98	
	三亚市海棠湾镇海丰村第一组农民集体	0.0019	0.01	
	三亚市海棠湾镇椰林村委会	0.0242	0.21	
合计		11.5815	100.00	



**图2-5 三亚市海棠区HT05-04-01等3个地块  
土地征收成片开发范围土地权属示意图**

#### 4.与《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》的 符合性分析

按照《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〉的通知》（琼自然资规〔2024〕4号）中第一条规定“本细则所称成片开发是指在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，由市、县、自治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”及第十二条规定“有下列情形之一的，不得批准土地征收成片开发方案：（一）涉及占用永久基本农田… …”。本方案成片开发范围不涉及占用永久基本农田和生

态保护红线，落在《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的城镇开发边界内的面积为11.5815公顷。

《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

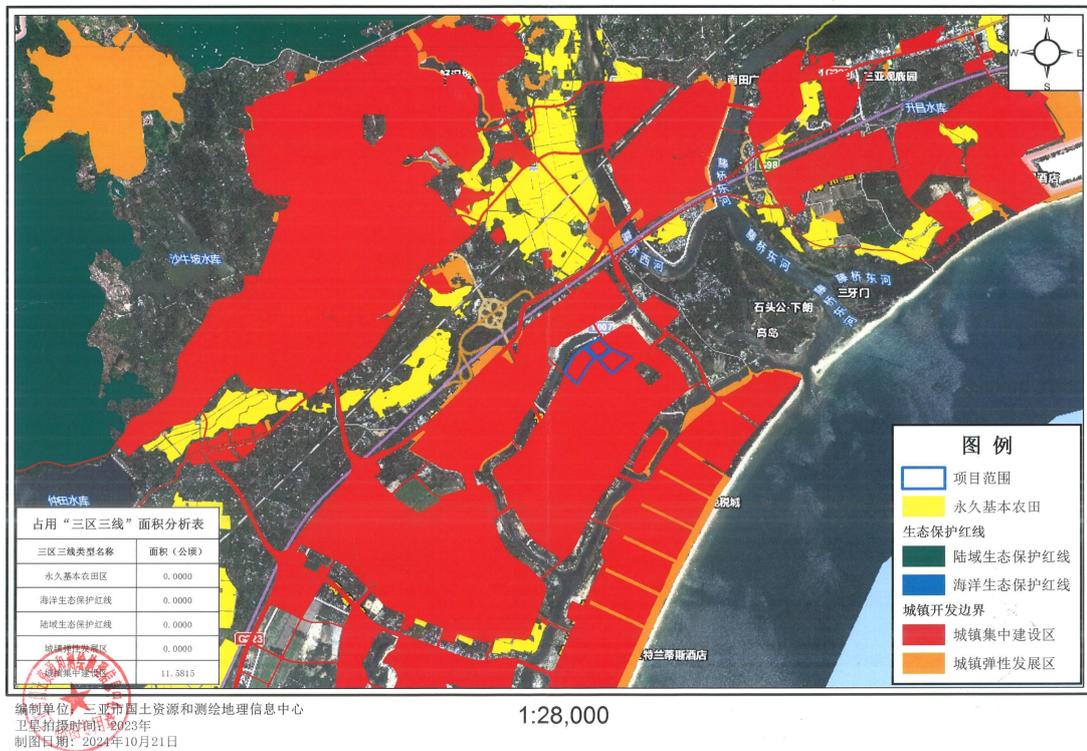


图2-6 成片开发范围与三亚市国土空间总体规划“三区三线”符合性分析图

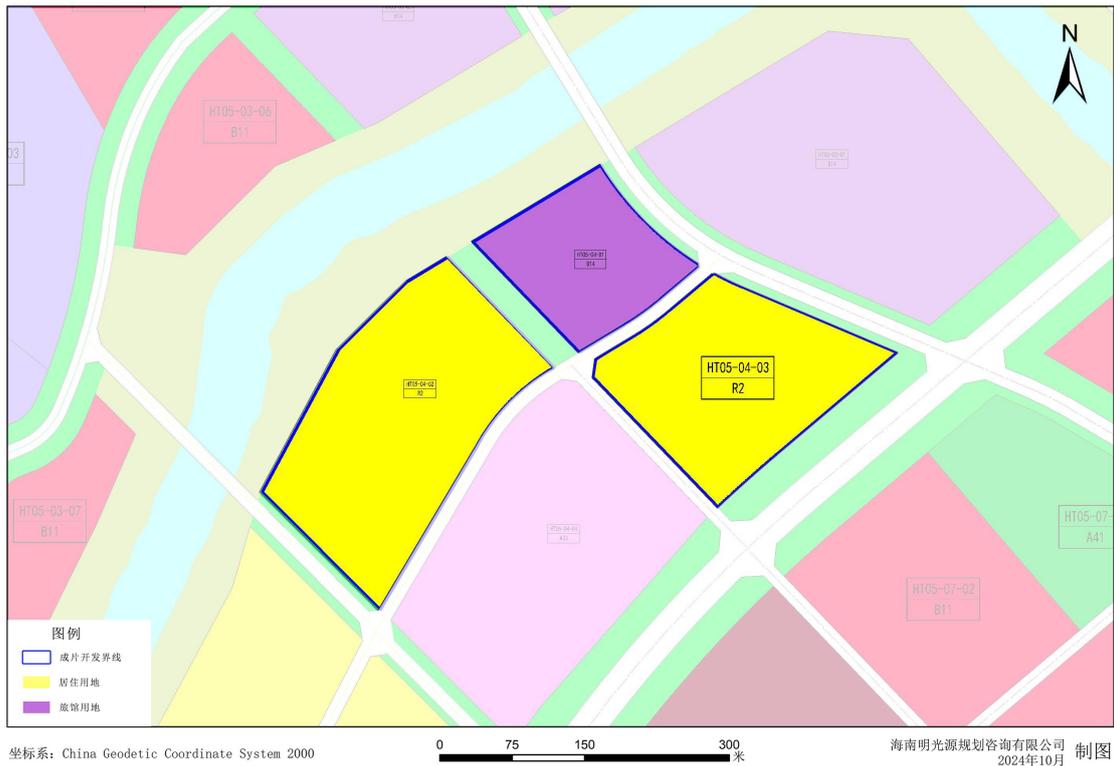
### 5.与控制性详细规划的符合性分析

本方案中成片开发区域的确定以《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》为依据，已批复。本方案成片开发区域全部涵盖在《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》的规划范围内。

本次成片开发范围内控规地类为居住用地9.2632公顷，旅馆用地2.3183公顷。具体地类统计见表2-3。

**表2-3 成片开发范围内土地使用规划地类结构表**

一级类名称	控规地类		面积（公顷）	占比（%）
	二级类名称	三级类名称		
居住用地	城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	9.2632	79.98
	小计		<b>9.2632</b>	<b>79.98</b>
商业服务业用地	商业用地	旅馆用地	2.3183	20.02
	小计		<b>2.3183</b>	<b>20.02</b>
成片开发总面积			<b>11.5815</b>	<b>100.00</b>



**图 2-8 三亚市海棠区 HT05-04-01 等 3 个地块**

**土地征收成片开发范围控制性详细规划图**

### (三) 基础设施规划及建设情况

#### 1. 道路交通

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，本着充分衔接现状建设情况、提升道路网通行效率、减少人车干扰、强化内外交通衔接等发展需求，结合海棠湾国家海岸休闲园区功能定位和用地布

局特征对出行需求的影响，规划由“四横七纵”交通性干路构成骨架交通格局，与生活性干路和支路一并构成的棋盘状城市道路网络。

本次成片开发区位于海棠湾北部的风塘片区内，现状有城脚路和村庄道路穿过，南侧和北侧与规划生活性干路和支路相邻，通过交通性干路与藤桥互通相互衔接，形成多元化的交通体系，建成后可为成片开发区提供交通便利，提升成片开发区的交通环境品质。

## **2.公共服务设施**

成片开发区内现状无公共服务设施，规划在成片开发区东侧设置椰洲社区体育中心，建成后可供片区使用。

## **3.市政公用设施**

### **(1) 供水**

本次成片开发区内现状无集中供水系统，规划由海棠湾水厂进行供水。海棠湾水厂一期设计供水能力5万立方米/日，现已完成扩建，总供水能力达到10万立方米/日，现状实际供水量约为4-5万立方米/日。规划远期扩建至14万立方米/日，可满足成片开发区供水需求。

### **(2) 排水**

本次成片开发区内现状无污水管网，规划排水体制为雨污分流制。

污水统一收集后于现状第一污水处理厂（现状1万立方米/日、规划近期2.5万立方米/日、期末保障3.0万立方米/日、远景达到6.5万立方米/日）集中处理，规划在成片开发区东侧设置一处污水泵站，建成后可供本片区使用，满足成片开发片区的污水排放需求；雨水则就近排放至水体。

### （3）供电

本次成片开发区内现状无供电设施，规划由海棠湾110千伏变电站（3×50兆伏安）、龙江塘110千伏变电站（3×50兆伏安）、林旺110千伏变电站变（3×50兆伏安）、铁炉港110千伏变电站（3×50兆伏安）联合供电。

### （4）通信

本次成片开发区现状主要由林旺镇通信支局提供通信服务，通信线路以光缆为主，随着道路采用管道埋地敷设，建成后可优化成片开发区的网络结构。

### （5）燃气

本次成片开发区内现状没有天然气管网及相关设施，规划将海棠湾门站（第一气源站）作为片区的主要供气气源。燃气管道采用钢管或铸铁管，管网计算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，沿成片开发区东侧城市道路设置，以提高供气的安全可靠性，建成后可供片区使用。

## （6）环卫

成片开发区内现状无环卫设施，规划设置垃圾收集点，由具备资质的企业定时到收集点收集后进行分类收集，以“分类处理”引导“分类运输”，构建分类直运体系，采用密闭、环保、高效、智能的专用车辆，杜绝垃圾落地，严查混运，有害垃圾处理由具备资质的有害垃圾处理厂处理，可回收物处理由具备资质的垃圾回收处理企业处理，易腐垃圾处理由餐厨垃圾处理厂处理或由易腐垃圾一体化处理站处理，其他垃圾处理由生活垃圾焚烧发电厂处理。

## 三、必要性及主要内容

### （一）实施必要性

#### 1.促进土地资源高效利用的需要

本次拟成片开发范围位于《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的城镇开发边界内，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，实现土地资源的合理高效利用。

#### 2.满足产业发展的需要

2024年是中华人民共和国成立75周年，是抢抓海南自贸港封关运作窗口期、开展高水平压力测试的攻坚之年，根据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》，延续

三亚城市发展脉络，积极响应自贸港建设，围绕全省“三区一中心”的总体定位，突出自由贸易、生态文明、旅游消费、战略创新等新内涵，将三亚建设成为世界级的热带海滨风景旅游城市、开放创新的海南自贸港标杆城市、生态文明与宜居宜业的幸福城市和经略南海与科技创新的支点城市。

根据省发改委编制的《大三亚旅游经济圈发展规划（2016-2030年）》，在总体发展格局方面，海棠湾在“大三亚”地区“一心一脊三轴”发展结构中，处于“滨海文化旅游发展轴”之上，向西连接中心城区，向东辐射陵水先行试验区，同时构成了“海棠湾-保亭”这一滨海-腹地发展轴的一端，是“大三亚”地区的重要发展节点；在产业布局方面，海棠湾在“大三亚”地区“五区并进”的产业发展空间格局中，为“东部（陵水-海棠湾）滨海发展区”的主要组成部分，着重发展海洋经济、休闲度假、免税购物、教育培训、文化教育产业、新型低碳工业、互联网产业、适度优先发展医疗养生、海洋法律咨询、海上保险、海洋信息咨询产业。

三亚是大三亚旅游经济圈的核心，海棠湾是三亚未来发展的动力核心之一，是承载强化两级战略的重要空间载体。本次拟成片开发范围位于海棠湾北部的风塘片区，依托现状已形成的滨海顶级酒店带和海棠湾国际购物中心，

规划配套发展市场化商品房项目，满足度假人群的居住需求，聚集以旅游度假为依托的衍生消费产业业态，助力实现海棠湾作为“顶级度假酒店带+顶级文化主题娱乐+顶级医养旅游+顶级山地海洋旅游”多亮点支撑的、具有全球竞争力的自由贸易港消费集群，带动大三亚一体化发展，形成共享全球的旅游消费大格局。

## （二）主要用途及功能

### 1.主要用途

根据《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》，本次成片开发范围涉及的经营性用地为城镇住宅用地和商业用地，共计11.5815公顷，占成片开发范围的100%。

根据各类土地用途确定拟规划用途类别确定土地利用功能，形成产业集群优势和集聚效应，详见表3-1。

**表 3-1 成片开发范围内各类土地规划用途利用功能**

控规地类				面积 (公顷)	利用功能
一级类名称	二级类名称	三级类名称			
经营性 用地	居住用地	城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	9.2632	建设市场化 商品房项目
		小计		<b>9.2632</b>	/
	商业服务业 用地	商业用地	旅馆用地	2.3183	建设市场化 商品房项目
		小计		<b>2.3183</b>	/
	总计			<b>11.5815</b>	/

## 2.实现的功能

根据《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》，海棠湾的产业布局为“顶级度假酒店带+顶级文化主题娱乐+顶级医养旅游+顶级山地海洋旅游”，由南至北划定红树林生态观光和度假服务区、军民融合国际医学港、湾坡旅游教育休闲康养主题区、林旺康养休闲社区、龙江文教康养社区、时尚文化主题乐园区、一站式免税商业主题区、数据安全基地、仲田体育休闲主题区、站前综合枢纽服务区和南田温泉康养社区。

本次成片开发范围位于海棠湾北部的风塘片区内，与一站式免税商业主题区相邻，周边有已形成的滨海顶级酒店带和海棠湾国际购物中心。根据海棠湾的产业布局和成片开发范围内经营性用地的用地性质，规划进行市场化商品房项目建设，发展房地产业，以满足住户和游客的居住、日常消费、旅游消费等服务需求，提升城市综合服务功能，有助于延长免税店及配套街区夜间营业时间，提升全天候购物消费体验，结聚集以旅游度假为依托的衍生消费产业业态，优化国土空间布局和产业发展空间。

**表3-2 土地征收成片开发范围内产业选择建议表**

主导产业	重点业态	内容指引
现代服务业	房地产业	市场化商品房

### （三）实施计划

#### 1.成片开发期限

本成片开发区域的开发期限为5年，即2024-2028年。

#### 2.开发时序和年度实施计划

本次土地征收成片开发范围总面积为11.5815公顷。按照成片开发区域的用地性质和现状用地情况，考虑土地待征收、待农转等现实因素，时序安排如下：

近期（2024-2025年）：招商引资，形成起步区。实施开发范围内包括HT05-04-03地块，控规地类为二类城镇住宅用地，面积为3.9196公顷，占成片开发范围面积的33.84%。

中期（2026-2027年）：实施开发范围内包括HT05-04-02地块，控规地类为二类城镇住宅用地，面积为5.3436公顷，占成片开发范围面积的46.14%。

远期（2028年）：对旅馆用地进行开发，完善成片开发范围内的基础设施和业态，形成集聚效益，引导区域产业均衡发展。实施开发范围内包括HT05-04-01地块，控规地类为旅馆用地，面积为2.3183公顷，占成片开发范围面积的20.02%。

方案拟开发地块年度实施计划情况如表3-3所示。

**表3-3 成片开发方案基本情况表**

单位：公顷

成片开发总面积		11.5815	
拟征收土地面积	11.5815	农用地	6.4528
		其中：耕地	0.1690
		建设用地	5.1287
		未利用地	0.0000
实施周期 (5年)	实施计划	土地征收面积	建设内容/项目
	2024年11月-2026年11月	3.9196	主要开发HT05-04-03地块
	2026年12月-2027年12月	5.3436	主要开发HT05-04-02地块
	2028年	2.3183	主要开发HT05-04-01地块
已开发面积		0	
项目区总面积		11.5815	



**图 3-1 三亚市海棠区 HT05-04-01 等 3 个地块  
土地征收成片开发范围开发时序图**

### 3.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《三亚市2024年国民经济和社会发展规划》，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》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、南丁片区、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，做好基础测绘工作。《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（一）。

本方案符合三亚市国民经济和社会发展规划的发展定位、要求，有利于完成规划目标、任务，提高城乡建设质量和品质，推动国土空间提质增效，构建区域融合发展新格局。

#### 四、公益性用地分析

根据《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〉的通知》（琼自然资规〔2024〕4号）第六项规定“土地征收成片开发范围内的公益性用地和非公益性用地面积根据该区域已批准实施的详细规划确定，公益性用地比例一般不低于40%（不含产业园区）”。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、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，包括成片开发范围内按照规划已建成以及需要新建设的公益性项目用地。

本次成片开发范围位于三亚海棠湾国家海岸休闲园区内，园区已经纳入省级产业园区（见附件（二）），公益性用地不受40%比例限制要求，将此片区按照园区土地成片开发政策标准实施。地块周边规划有道路、在建污水泵站、体育中心等公共基础设施，本地块均在各类基础设施及公共服务设施的服务范围内。

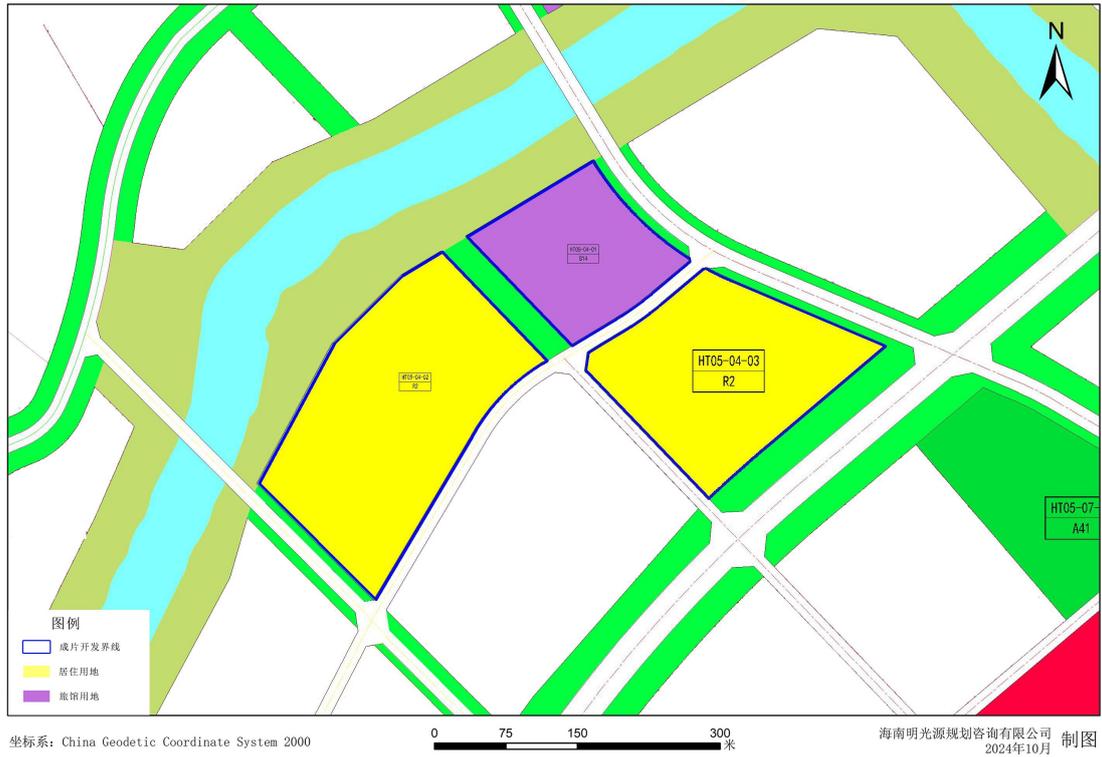


图 4-1 三亚市海棠区 HT05-04-01 等 3 个地块  
土地征收成片开发范围周边公益性用地分布图

## 五、效益分析

### (一) 土地利用效益

#### 1. 土地利用效益

不同的土地利用方式所产生的效益不一，本次成片开发片区现状建设用地面积为5.1287公顷，占本次成片开发范围土地面积的44.28%，开发强度一般，成片开发按照规划全部实施后，土地开发强度得到较大提升，促进产业集中连片开发，发挥土地开发利用的集聚效益和规模效益，保障基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地建设，提高土地综合效能，提升周边土地价值，实现土地节约集约

利用。项目建成投入使用后地均收入可有效提高，并提高当地税收，有效推动土地集约、节约利用。

## 2. 三亚市闲置土地和批而未供土地处置情况

根据《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〉的通知》（琼自然资规〔2024〕4号）第十二条第二项规定“自2024年起，市县批而未供土地处置按照自然资源部的考核要求，连续两年未完成省级统筹分解下达的处置目标，且申请成片开发方案当年度的批而未供任务基数为全省平均水平2倍（不含）以上的；或者闲置土地处置按照自然资源部的考核要求，连续两年未完成省级统筹分解下达的处置目标，且申请成片开发方案当年度的闲置土地面积为全省平均水平2倍（不含）以上的，不予批准成片开发方案。”

三亚市2022-2023年闲置土地和批而未供土地工作处置情况如下表5-1所示。

**表5-1 三亚市2022-2023年闲置土地和批而未供土地  
工作处置统计表**

工作处置情况		年度	
		2022年	2023年
闲置土地	省下达处置目标	15.00%	15.00%
	任务基数（公顷）	606.48	793.35
	已处置面积（公顷）	213.04	195.59
	处置比例	35.13%	24.65%
	工作完成情况	已完成	已完成
批而未供土地	省下达处置目标	28.00%	25%
	任务基数（公顷）	1280.53	1489.08（经省资规厅同意核减45.68公顷，现基数为1443.40公顷）
	已处置面积（公顷）	450.89	374.72
	处置比例	39.58%	25.96%
	工作完成情况	已完成	已完成

从表5-1可知，三亚市2022至2023年连续2年批而未供和闲置土地处置任务完成情况符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

## （二）经济效益

本次成片开发范围涉及的经营性用地为城镇住宅用地和商业用地，共计11.5815公顷，按《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12号），参考重点园区外非工业项目建设用地控制指标，明确产业用地出让控制指标下限。

本次成片开发范围内的非工业项目的建设用地亩均投资强度、亩均产值和亩均税收详见表5-2。

**表 5-2 成片开发范围内建设用地出让控制指标表**

(单位：万元/亩)

产业分类	用地分类	投资强度	年度产值	年度税收
房地产业	城镇住宅用地	500	/	/
	商业用地	500	/	/

从表5-2可得，三亚市海棠区HT05-04-01等3个地块土地征收成片开发范围内城镇住宅用地亩均投资不低于500万元，亩均投资总额约6.95亿元；商业用地亩均投资不低于500万元，亩均投资总额约1.74亿元；预计本次成片开发范围内经营性项目用地总投资额可达约8.69亿元。通过成片开发有利于片区按规划目标和计划科学开展建设工作，提高土地利用效率，带来巨大的经济效益，同时，相关企业的生产消费和纳税可促进地方经济。

### **(三) 社会效益**

通过土地成片开发，将有效推进用地集约建设，同时可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。成片开发建设时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。

通过成片开发，推进成片开发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，形成各功能区融合发展，提高片区居民的获得感和幸福感。

#### （四）生态效益

本次成片开发范围位于在《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》的规划范围内，在确定成片开发范围的过程中，为了避免生态保护和产业发展的矛盾冲突，将“三区三线”和“四线管控”作为生态环境源头防控的重要举措，从源头上预防环境污染，从布局上降低环境风险，统筹考虑产业发展定位、产业合理聚集。在确定的成片开发区域内，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。

在成片开发建设过程中，严格按照农用地转用审批条件办理审批，针对“批供管”等各个环节制定相关保障措施；严格按照“四线控制”规划进行建设，依法依规、有序对土地进行成片综合开发，加强施工建设管理，避免施工噪声干扰；所产生的垃圾进行分类统一处理；对所产生的废气、废水、固体废物和噪声源等均采取妥善有效的处理、处置措施，经过处理后的废气废水均能实现达标排放，且均满足国家和地方相关的环保标准及法律法规要求；最大限度地减少对周边环境的不利影响。

通过实施成片开发，优化了土地利用结构，提升区域的生态服务功能，形成均衡的生态空间体系，促进生态环境良性循环，实现人与自然、经济发展与资源环境协调、可持续发展。

## 六、实施保障措施

### （一）政策保障

为维护被征地农民和农村集体经济组织的合法权益，规范征地补偿程序，依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）、《海南省土地征收补偿安置管理办法》（海南省人民政府令第207号）等相关法律法规以及《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）公布的征地补偿费用标准要求土地征收。

### （二）土地征收补偿途径

关键性环节稳慎管控风险，落实土地征收社会风险评估制度，制定风险防控保障措施。相关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实施和监管，切实履职尽责。严格按照规定履行征地报批前告知、现状调查及确认、听证、公告等程序，落实被征地群众安置补偿，保障被征收土地农民的知情权、参与权、监督权，维护群众利益。

本次拟成片开发范围位于海棠湾北部，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）、《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）、《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）执行。

### 1.土地补偿费和安置补助费标准

**表6-1 海南省征地区片综合地价表（三亚部分）**

市县	区片	征地区片综合地价	其中：土地补偿费（元/亩）	其中：安置补助费（元/亩）	区片范围
三亚市	一	145600	56000	89600	吉阳区、海棠区、天涯区、崖州区

### 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重新公布全省征地区片综合地价的通知》（琼府〔2024〕9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）。

### 3.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。

在开展征地补偿工作过程中，紧密关注被征地农户的合理诉求，最大限度的防止出现损及农户切身利益的问题，

最大限度的保障被征地农户的合法权益，积极研究风险预案与解决对策，切实解决被征地农民的后顾之忧。落实征地补偿方案，有关部门按照各自职责做好征地补偿安置相关工作，尤其是应做好公开、公示工作，保证补偿金及时、足额发放。

### **（三）落实耕地占补平衡计划**

实施成片开发可能会对本成片开发区内耕地的后续持续利用有一定影响，对于通过实施本方案造成的影响，根据《海南省自然资源和规划厅关于推进建设占用耕地耕作层剥离利用工作的实施意见》和《海南省自然资源和规划厅关于进一步加强和规范耕地占补平衡工作的通知》，将通过市政府组织实施进行建设占用耕地耕作层剥离利用工作和耕地占补平衡工作。

成片开发方案用地总规模11.5815公顷，其中现状耕地面积0.1690公顷。为贯彻落实科学发展观，严格保护耕地，坚持“先补后占，占补平衡”原则，耕地占补平衡方案由三亚市政府统筹安排，根据“占优补优、占水田补水田”的质量标准，通过市域内统筹安排和土地开发整理复垦方式自行补充耕地，落实占补平衡，以保障重点建设项目为重点，因地制宜统筹指标调剂，做到耕地占补平衡数量质量双到位，落实补充耕地方案，保障粮食生产安全，为实现耕地总量动态平衡、耕地占补平衡提供持续有力基础保

障。根据《关于推进建设占用耕地耕作层剥离利用工作的实施意见》（琼自然资规〔2021〕2号），占用耕地的建设项目，需要实施建设占用耕地耕作层剥离再利用工作，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，实施耕作层土壤剥离、处置后，再进行拟安排项目的开发建设；对土地成片开发占用耕地的，市政府结合本地实际，根据项目建设开发时序，组织相关部门分批对耕作层进行统一剥离，降低剥离利用成本，提高剥离利用效率。严格落实耕地数量、质量、生态“三位一体”保护。

#### **（四）加强土地供应管理**

实行土地供应的集中统一管理，优化国土开发空间格局，强化国土空间规划管控。完善土地有偿使用制度，提高土地节约集约利用水平。严格执行《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》，进一步加强土地宏观调控，合理安排用地时序，实行最严格的节约用地制度，最大限度提升土地利用效益。对于入驻成片开发范围内的建设项目签订《产业项目发展和用地准入协议》，根据《关于印发〈海南省建设用地出让控制指标〉的通知》，将土地投资强度、产值、税收等相关指标作为建设用地供应准入标准。提高土地配套标准，制定获得开发许可的最低成本投入。实行集中统一的管理，强化土地供后监管，促进土地利用提质增效。

## 七、三亚市已批准的成片开发方案实施情况

三亚市已编制完成的《三亚市崖州湾科技城果蔬批发市场土地征收成片开发方案》、《三亚崖州湾科技城南繁、深海科技城片区土地征收成片开发方案》、《三亚市天涯区CP460204-2022-07片区土地征收成片开发方案》等成片开发方案，目前正按照开发时序计划有序开展相关工作，依法办理建设项目征收等相关手续，详见表7-1。

截止目前，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情况，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

表7-1 2021-2023年三亚市已批准实施的征收成片开发方案年度实施计划完成情况统计表

序号	市县	方案名称	成片开发面积（公顷）	公益性用地比例	开发期限	批准文号	批准时间	所属产业园区名称	方案安排的年度实施计划	批准实施以来各年度实施计划完成情况	是否连续两年未完成方案安排的年度实施计划	
												完成情况说明（附相关佐证材料）
1	三亚市	三亚市崖州湾科技城果蔬批发市场土地征收成片开发方案	38.4526	50.52%	2年	琼府资规[2021]95号	2021年8月6日	崖州湾科技城	2021年，28.1457公顷	1宗，琼府委托（06）[2021]1号	否	
									2022年，10.3069公顷	无		
2		三亚市海棠湾B1-c1-2片区土地征收成片开发方案	11.9299	41.46%	5年	琼府资规[2021]136号	2021年9月22日					
3		三亚市海棠湾林旺一片区土地征收成片开发方案	25.0555	47.83%	3年	琼府资规[2022]27号	2022年2月17日					
4		三亚市海棠湾风塘一片区土地征收成片开发方案	157.2341	40.31%	5年	琼府资规[2022]28号	2022年2月17日					
5	三亚市	三亚市海棠湾HT08-13-03片区土地征收成片开发方案	6.57	41.10%	2年	琼府资规[2022]32号	2022年2月26日					
6		三亚市海棠湾HT07-02-02等7个地块土地征收成片开发方案	69.0035	15.35%	3年	琼府资规[2022]31号	2022年2月26日					
7		三亚市海棠湾风塘二片区土地征收成片开发方案	190.77	39.39%	5年	琼府资规[2022]48号	2022年3月16日					

序号	市县	方案名称	成片开发面积（公顷）	公益性用地比例	开发期限	批准文号	批准时间	所属产业园区名称	方案安排的年度实施计划	批准实施以来各年度实施计划完成情况	是否连续两年未完成方案安排的年度实施计划	
												完成情况说明（附相关佐证材料）
8		三亚市海棠湾HT08-15-01片区土地征收成片开发方案	5.4373	28.05%	2年	琼府资规[2022]89号	2022年6月14日					
9		三亚崖州湾科技城南繁、深海科技城片区土地征收成片开发方案	1390.4062	53.52%	5年	琼府资规[2022]90号	2022年6月16日	崖州湾科技城	2022年，155.5205公顷	10宗：琼府委托（06）（2022）34号、琼府委托（06）（2022）35号、琼府委托（06）（2022）36号、琼府委托（06）（2022）38号、琼府委托（06）（2022）39号、琼府委托（06）（2022）40号、琼府委托（06）（2022）42号、琼府委托（06）（2022）43号、琼府委托（06）（2022）44号、琼府委托（06）（2022）45号	否	
									2023年，144.3543公顷	27宗：琼府委托（06）（2023）2号、琼府委托（06）（2023）5号、琼府委托（06）（2023）6号、琼府委托（06）（2023）9号、琼府委托（06）（2023）10号、琼府委托（06）（2023）11号、琼府委托（06）（2023）12号、琼府委托（06）（2023）13号、琼府委托（06）（2023）14号、琼府委托（06）（2023）15号、琼府委托（06）（2023）17号、琼府委托（06）（2023）18号、琼府委托（三科技城）（2023）1号、琼府委托（三科技城）（2023）2号、琼府委托（三科技城）（2023）3号、琼府委托（三科技城）（2023）4号、琼府委托（三科技城）（2023）6号、琼府委托（三科技城）（2023）7号、琼府委托（三科技城）（2023）8号、琼府委托（三科技城）（2023）9号、琼府委托（三科技城）（2023）10号、琼府委托（三科技城）（2023）11号、琼府委托（三科技城）（2023）12号、琼府委托（三科技城）（2023）14号、琼府委托（三科技城）（2023）15号、琼府委托（三科技城）（2023）18号	否	
									2024年，136.1411公顷	18宗：琼府委托（三科技城）（2024）1号、琼府委托（三科技城）（2024）2号、琼府委托（三科技城）（2024）3号、琼府委托（三科技城）（2024）4号、琼府委托（三科技城）（2024）5号、琼府委托（三科技城）（2024）8号、琼府委托（三科技城）（2024）9号、	否	

序号	市县	方案名称	成片开发面积（公顷）	公益性用地比例	开发期限	批准文号	批准时间	所属产业园区名称	方案安排的年度实施计划	批准实施以来各年度实施计划完成情况	是否连续两年未完成方案安排的年度实施计划	
												完成情况说明（附相关佐证材料）
										琼府委托（三科技城）（2024）10号、琼府委托（三科技城）（2024）11号、琼府委托（三科技城）（2024）12号、琼府委托（三科技城）（2024）13号、琼府委托（三科技城）（2024）14号、琼府委托（三科技城）（2024）15号、琼府委托（三科技城）（2024）18号、琼府委托（三科技城）（2024）17号、琼府委托（三科技城）（2024）16号、琼府委托（三科技城）（2024）19号、琼府委托（三科技城）（2024）20号		
									2025年，123.9945公顷			
									2026年，112.2547公顷			
10		三亚市天涯区CP460204-2022-07片区土地征收成片开发方案	6.92	43.51%	3年	琼府资规[2022]91号	2022年6月16日	三亚市中心城区片区	2022-2024年成片开发面积为6.92公顷	2022年批复1宗土地征收，批文号为琼府委托（02）（2022）50号	否	琼府委托（02）（2022）50号
11		三亚市海棠区CP460202-2022-06片区土地征收成片开发方案	44.13	49.63%	3年	琼府资规[2022]93号	2022年6月16日					
12	三亚	三亚市海棠区HT09-13-02、HT08-15-03等三个地块土地征收成片开发方案	27.7837	63.51%	3年	琼府委托（三亚）（2023）9号	2023年4月3日					
13		三亚市天涯区BP01-05、07、09地块土地征收成片开发方案	19.7451	40.97%	5年	琼府委托（三亚）[2023]16号	2023.4.30	三亚市抱坡片区	2023-2027年成片开发面积19.7451公顷	2023年批复1宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）（2023）24号	否	琼府委托（三亚）（2023）24号
14		三亚崖州湾科技城国际	14.0871	55.91%	3年	琼府委托（三亚）（20	2023年4月10日	三亚市	2023-2026年成片开	2023年批复1宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）	否	琼府委托（三

序号	市县	方案名称	成片开发面积（公顷）	公益性用地比例	开发期限	批准文号	批准时间	所属产业园区名称	方案安排的年度实施计划	批准实施以来各年度实施计划完成情况	是否连续两年未完成方案安排的年度实施计划	
												完成情况说明（附相关佐证材料）
		科技交流中心片区土地征收成片开发方案				23) 10号		崖州科技城	发面积14.0871公顷	(2023) 52号		亚) (2023) 52号
15		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	19.0789	41.97%	3年	琼府委托(三亚) [2023]18号	2023年5月10日	三亚市梅村产业园区	2023年成片开发面积为11.0713公顷	2023年批复1宗土地征收, 批文号为琼府委托(三亚) (2023) 17号	否	琼府委托(三亚) (2023) 17号
16		三亚市海棠区CP460202-2022-07片区土地征收成片开发方案	29.3529	23.22%	5年	琼府委托(三亚) (2023) 21号	2023年6月9日					
17		三亚吉阳区半岭温泉片区BL0408等地块土地征收成片开发方案	7.7476	40.00%	3年	琼府委托(三亚) (2023) 38号	2023年8月19日	三亚吉阳区半岭温泉片区	2023年成片开发面积为0.8503公顷; 2024年成片开发面积为3.4778公顷; 2025年成片开发面积为3.4195公顷。	2023年批复1宗土地征收, 批文号为琼府委托(三亚) (2023) 41号	否	琼府委托(三亚) (2023) 41号
18		三亚市吉阳区海罗城市更新片区土地征收成片开发方案	173.1221	52.61%	5年	琼府委托(三亚) (2023) 49号	2023年9月19日	三亚市中心城区片区	2023-2025年成片开发面积为51.9992公顷; 2024-2026年成片开发面积为57.2486公顷; 2025-2027年成片开发面积为63.8743公顷。	2023年批复1宗土地征收, 批文号为琼府委托(三亚) (2023) 51号, 2024年批复一宗土地征收, 批文号为琼府委托(三亚) (2024) 16号	否	琼府委托(三亚) (2023) 51号、琼府委托(三亚) (2024) 8号
19		三亚市吉阳区东岸加油站置换土地征收成片开发方案	0.4197	100.00%	2年	琼府委托(三亚) (2023) 56号	2023年10月4日	三亚市中心城区片区	2023年-2024年成片开发面积为0.4197	2024年批复1宗土地征收, 批文号为琼府委托(三亚) (2024) 14号	否	琼府委托(三亚) (2024) 14号
20		三亚市吉阳区临春城市更新片区土地征收成片	94.1037	45.17%	5年	琼府委托(三亚) (2023) 55号	2023年10月4日	三亚市中心城区片区	2023-2025年成片开发面积为33.9525公顷; 2024-2026年成	2024年批复2宗土地征收, 批文号分为琼府委托(三亚) (2024) 14号、琼府委托(三亚) (2024) 5号	否	琼府委托(三亚) (2024) 14号、琼府委

序号	市县	方案名称	成片开发面积（公顷）	公益性用地比例	开发期限	批准文号	批准时间	所属产业园区名称	方案安排的年度实施计划	批准实施以来各年度实施计划完成情况	是否连续两年未完成方案安排的年度实施计划	
												完成情况说明（附相关佐证材料）
		开发方案							片开发面积为27.1342公顷；2025-2027年成片开发面积为33.0170公顷。			托（三亚）（2024）5号
21		三亚市天涯区HP02-02-10等9个地块土地征收成片开发方案	44.4593	51.30%	2年	琼府委托（三亚）[2023]54号	2023.10.4	三亚市中心城区片区	2023-2025年成片开发面积44.4593公顷	未完成	否	
22		三亚市中心城区HP04-03-02、HP04-03-03、HP04-04-02/03、HP04-07-01/02/03A、HP04-04-04片区土地征收成片开发方案	45.7043	42.57%	3	琼府委托（三亚）[2023]31号	2023.7.24	三亚市中心城区片区	2023年-2024年成片开发面积为45.7043公顷	2023年批复1宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）（2023）34号	否	琼府委托（三亚）（2023）34号

## 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5年。符合国民经济和社会发展规划、《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》和其他相关专项规划，且在《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的城镇建设用地范围内，不涉及占用永久基本农田。已纳入三亚市2024年度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范围位于省级产业园区内，公益性用地不受40%比例限制要求，将此片区按照园区土地成片开发政策标准实施，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

（三）三亚市不存在连续两年未完成省级统筹分解下达的批而未供和闲置土地处置目标，不存在连续两年未完成已经批准的成片开发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

(一) 三亚市海棠区HT05-04-01等3个地块土地征收成片开发范围勘测定界图；

(二) 三亚市海棠区HT05-04-01等3个地块土地征收成片开发范围国土空间总体规划“三区三线”示意图；

(三) 三亚市海棠区HT05-04-01等3个地块土地征收成片开发范围控制性详细规划图；

(四) 三亚市海棠区HT05-04-01等3个地块土地征收成片开发范围土地利用现状图；

(五) 三亚市海棠区HT05-04-01等3个地块土地征收成片开发范围权属示意图；

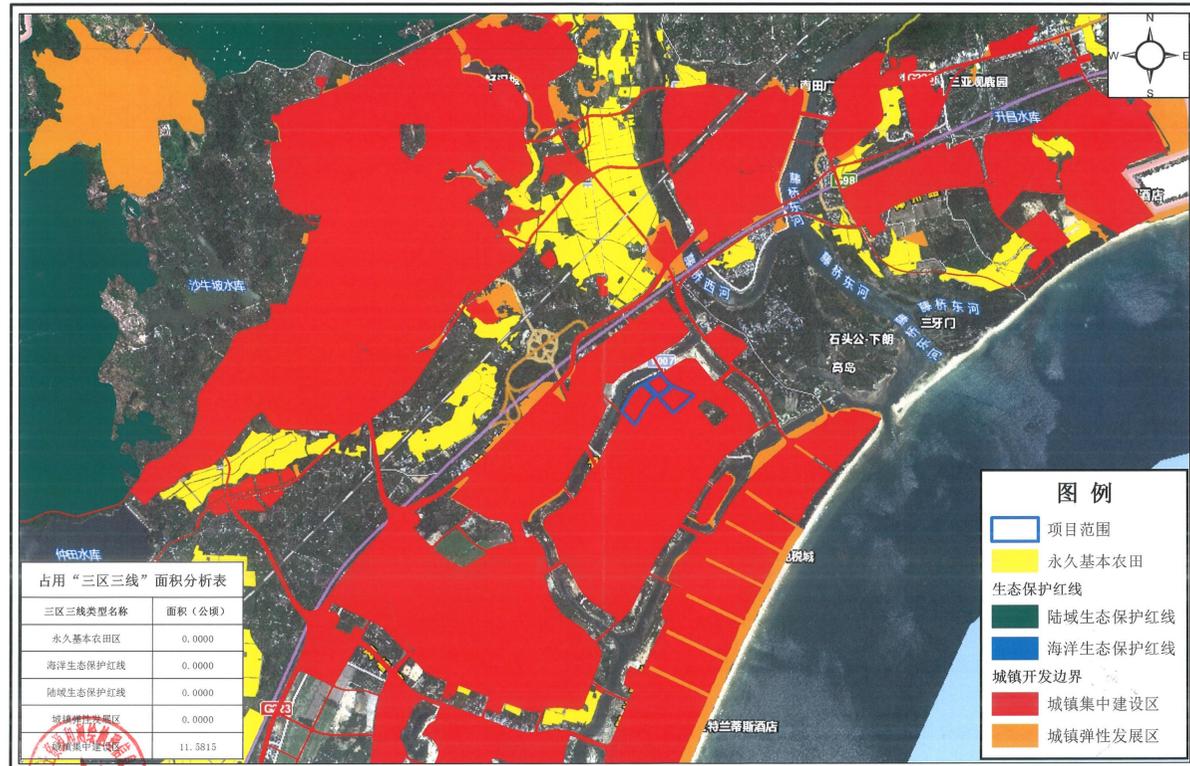
(六) 三亚市海棠区HT05-04-01等3个地块土地征收成片开发范围开发时序图。

(一) 三亚市海棠区 HT05-04-01 等 3 个地块土地征收成片开发范围红线图



(二) 三亚市海棠区 HT05-04-01 等 3 个地块土地征收成片开发范围国土空间总体规划“三区三线”示意图

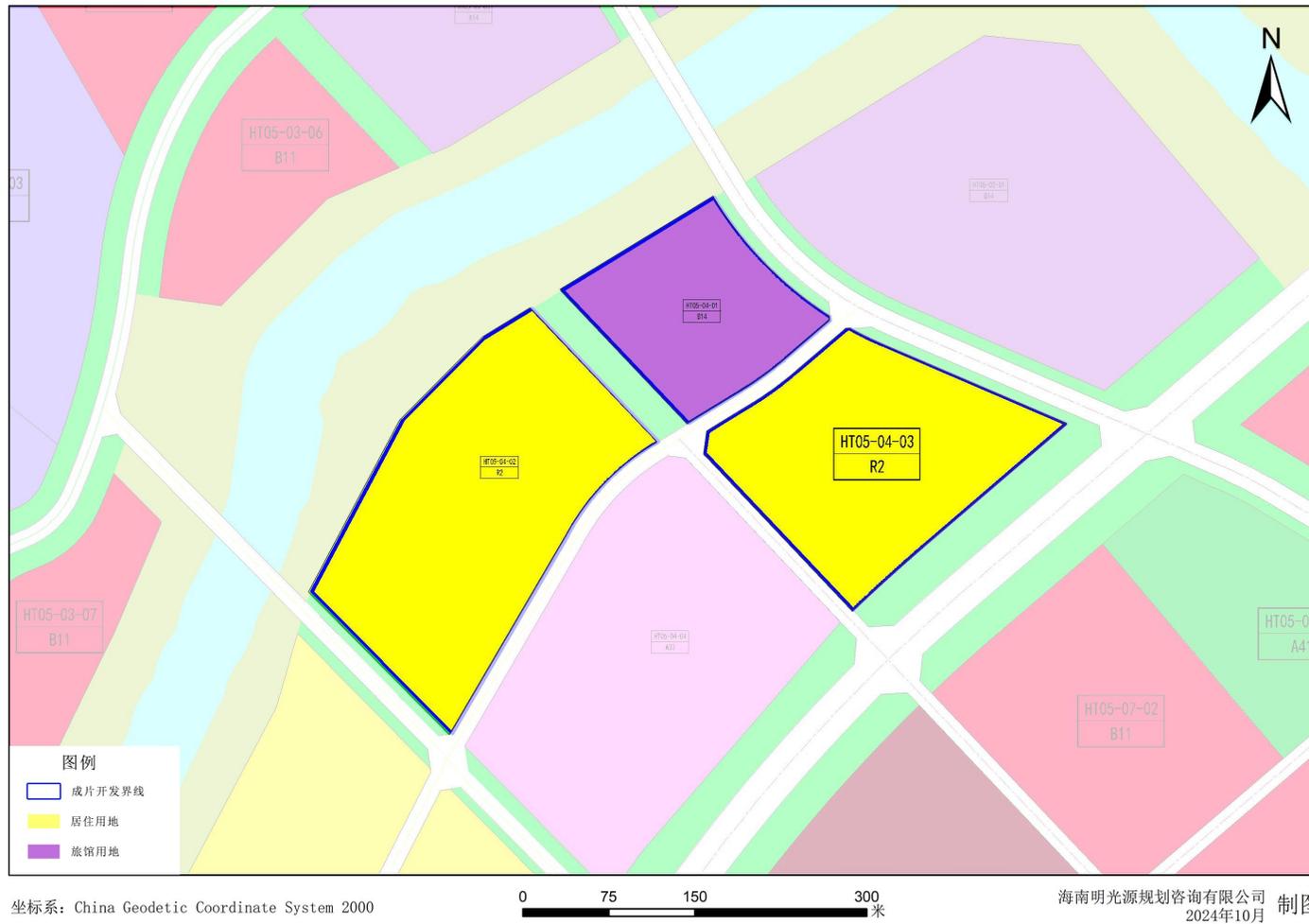
《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果局部图



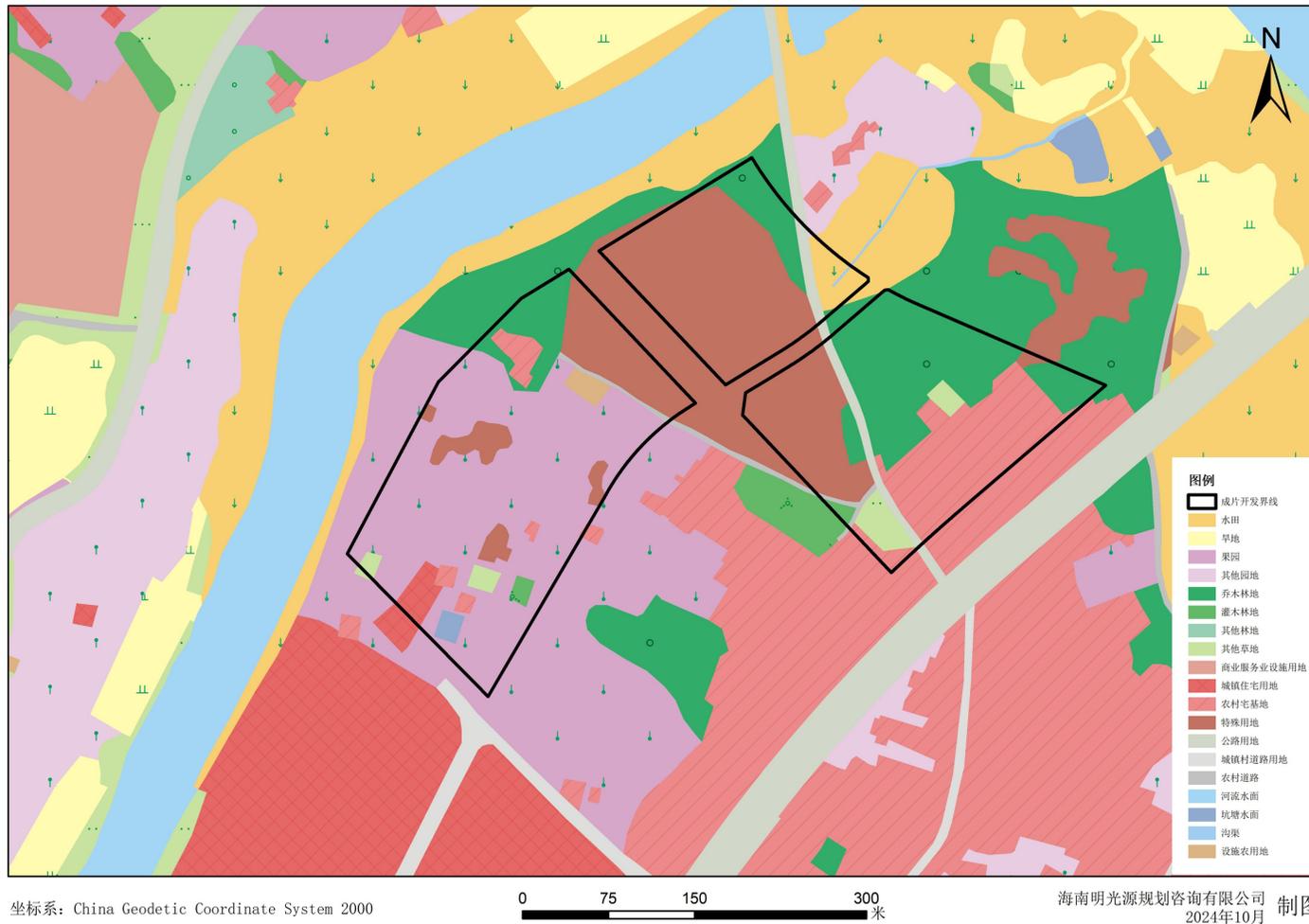
编制单位：三亚市国土资源和测绘地理信息中心  
 卫星拍摄时间：2023年  
 制图日期：2024年10月21日

1:28,000

### (三) 三亚市海棠区 HT05-04-01 等 3 个地块土地征收成片开发范围控制性详细规划图



(四) 三亚市海棠区 HT05-04-01 等 3 个地块土地征收成片开发范围土地利用现状图



(五) 三亚市海棠区 HT05-04-01 等 3 个地块土地征收成片开发范围权属示意图



(六) 三亚市海棠区 HT05-04-01 等 3 个地块土地征收成片开发范围开发时序图



## 十、附件

（一）《三亚市人大常委会办公室关于印发〈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规划执行情况与2024年国民经济和社会发展规划的决议〉的通知》（三人常办〔2024〕3号）；

（二）《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》（琼府办函〔2019〕212号）；

（三）《海南省人民政府关于三亚市国土空间总体规划（2021—2035年）的批复》（琼府函〔2023〕188号）；

（四）《三亚市现代服务业产业园管理委员会关于海棠湾控规HT05-04-01地块规划意见的复函》（三园区管函〔2024〕346号）；

（五）《三亚市现代服务业产业园管理委员会关于海棠湾控规HT08-11-02、HT05-04-02、HT05-04-03地块规划意见的复函》（三园区管函〔2024〕331号）。

(一) 《三亚市人大常委会办公室关于印发〈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规划执行情况与 2024 年国民经济和社会发展规划的决议〉的通知》（三人常办〔2024〕3 号）

## 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规划执行情况与 2024 年国民经济和社会发展规划的决议》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

---

— 4 —



标 题: 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草案的报告  
 索 引 号: 00823258-6/2024-06459 主题分类:  
 发文机关: 三亚市发展和改革委员会 成文日期: 2024-02-23  
 发文字号: 发布日期: 2024-02-23  
 文件状态: 有效

## 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草案的报告

2024年1月10日在三亚市第八届人民代表大会第五次会议上

三亚市发展和改革委员会

各位代表:

受市政府委托, 现向大会报告三亚市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草案, 请予审议, 并请市政协委员和其他列席人员提出意见。

2023年是全面贯彻落实党的二十大精神、开局之年, 是三年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, 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, 深入贯彻落实党的二十大精神, 认真执行三亚市八届人大四次会议审查批准的2023年国民经济和社会发展计划, 顶住外部压力、克服内部困难, 着力扩大内需、优化结构、提振信心、防范化解风险, 经济持续恢复、总体回升向好, 产业转型取得新进展新成效, 创新能力持续提升, 自贸港建设纵深推进, 就业物价总体稳定, 安全发展基础巩固夯实, 民生保障有力有效, 国际旅游胜地和自贸港科创高地加快建设, 推动三亚高质量发展迈出坚实步伐。

### 一、2023年国民经济和社会发展计划执行情况

#### (一) 积极促消费扩投资, 内需潜力持续释放

**1.经济运行企稳回升。**坚持稳中求进工作总基调, 实施“按季抓、月跟踪、旬分析、周调 工作机制, 及时出台各项举措, 形成政策组合拳, 推动经济持续回升向好。2023年, 全市地区生产... 971.3亿元, 同比增长12%, 高于年度预期目标2个百分点; 固定资产投资同比增长3.7%; 社会消费品零售总额492.9亿元, 同比增长14%; 地方一般公共预算收入147.4亿元, 同比增长23.4%; 城镇常住居

山猪场生产问题，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业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“四好农村路”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

(二) 《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》（琼府办函〔2019〕212号）

## 海南省人民政府办公厅

琼府办函〔2019〕212号

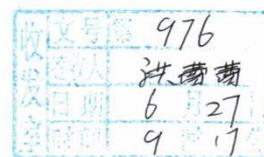
### 海南省人民政府办公厅 关于印发海南省重点产业园区规划布局 调整优化方案的通知

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

岛作为一个大城市统一规划、建设和管理，形成“南北两极带动、东西两翼加快发展、中部山区生态保育”格局。促进产业园区向“海澄文”一体化综合经济圈、“大三亚”旅游经济圈以及东西两翼集中集约布局，形成区域经济增长极。“海澄文”重点发展总部经济、高新技术、互联网、医药、商业航天、金融、空港物流、维修等产业，“大三亚”重点发展休闲旅游、总部经济、深海科研、南繁育种、金融服务、教育文化等产业，东部重点发展医疗康养、休闲旅游产业，西部重点发展油气化工、港航物流、能源交易产业。

(二) 强化特色、突出重点，引导项目进园区，促进产业集聚。着重突出全省建设自由贸易试验区、中国特色自由贸易港的总体目标和重大需求，从产业定位、产业结构和体系方面强化园区的特色优势，重点扶持和发展以主导产业为核心的产业集群，引导产业项目进园区，实现园区错位化、差异化发展。

### 三、调整后的规划布局

在全省规划布局可大可小、可集中可分散的3类25个重点产业园区。按大小分为3大类11个子类，包含8个综合园区、17个独立园区，8个综合园区内含26个子园。按产业类别分为旅游业园区7个，高新技术产业园区10个，现代服务业园区8个（详见附件1）。基本形成“南北两极带动、东西两翼加快发展、中部山区生态保育”格局，其中：北部片区布局9个园区：海口江东新区、海口国家高新技术产业开发区、海口综合保税

区、海口复兴城互联网信息产业园、海口未来产业园、观澜湖旅游园区、老城经济开发区、海南生态软件园、文昌国际航天城；南部片区布局 10 个园区：三亚崖州湾科技城、三亚总部经济和中央商务区、三亚海棠湾国家海岸休闲园区、三亚互联网信息产业园、三亚凤凰岛邮轮旅游产业园、陵水黎安旅游教育文化产业园、陵水清水湾信息产业园、陵水润达现代农业产业园、农垦南平医疗养生产业园区、乐东龙腾湾旅游园区；东部片区布局 3 个园区：博鳌乐城国际医疗旅游先行区、博鳌亚洲论坛特别规划区、兴隆健康旅游产业园；西部片区布局 2 个园区：洋浦经济开发区（含东方临港产业园）、儋州海花岛旅游产业园；中部布局 1 个园区：海南湾岭农产品综合物流园。

#### 四、明确管理权责（详见附件 2）

（一）鼓励实行“一区多园”管理模式。一是同一行政区划，将现有成熟的产业集聚、发展相对较好的园区调整合并为综合园区，实行“一区多园”模式。在一个综合园区内规划数个子园区，子园区由综合园区管委会或运营平台管理。二是调整或新设产业定位方向明确且单一的专业园区，可以实行“一区一园”模式，一个专业园区由一个运营平台管理。

（二）明确园区管理主体和业务指导部门。为加强我省重点产业园区建设发展的组织领导，设立省级园区发展建设联席会议制度，明确园区责任主体是市县；根据各园区主导产业类别，明确各园区业务主管部门，负责行业园区的业务指导服务、政策支

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

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，南至遵谭镇的咸京村，西至石山火山群国家地质公园，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，重点发展文体旅游、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、旅游与会展管理、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。
	儋州海花岛旅游产业园		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。

# （三）《海南省人民政府关于三亚市国土空间总体规划（2021—2035年）的批复》（琼府函〔2023〕188号）



## 海南省人民政府

The People's Government of Hainan Province

hainan.gov.cn

主题分类：国土资登、能源

发文机关：海南省人民政府

成文日期：2023-11-30

标 题：海南省人民政府关于三亚市国土空间总体规划(2021—2035年)的批复

文 号：琼府函〔2023〕188号

发布日期：2023-12-26

时 效 性：有效

首页 省政府 新闻 信息公开 政务服务 互动 数据 省

首页 > 政策 > 政策文件 > 省政府文件

### 海南省人民政府关于三亚市国土空间总体规划(2021—2035年)的批复 琼府函〔2023〕188号

三亚市人民政府：

你市《关于审批三亚市国土空间总体规划(2021—2035年)的请示》(三府〔2023〕281号)收悉。现批复如下：

一、原则同意《三亚市国土空间总体规划(2021—2035年)》(以下简称《规划》)。《规划》是三亚市空间发展的指南、可持续发展间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据，请认真组织实施。《规划》实施要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，认真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，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚持以人民为中心，按照“一本三基四梁八柱”战略框架统筹发展与安全，着力打造21世纪海上丝绸之路战略支点、国际旅游胜地、海南自由贸易港科创高地。

二、筑牢安全发展的空间基础。到2035年，三亚市耕地保有量不低于153.17平方千米，其中永久基本农田保护面积不低于126.01平方千米，生态保护红线不低于1518平方千米，其中海洋生态保护红线不低于740.63平方千米；城镇开发边界扩展倍数控制在基于2020年城镇建设用地1.34倍以内。

三、优化国土空间开发保护格局。统筹推进全域土地综合整治和高标准农田建设，促进耕地集中连片布局，推动农业产业高质量发展，提升农业产业竞争力。大力发展南繁科研育种，建设国家南繁硅谷。做好三亚河、宁远河等流域和沿海岸线及典型海洋生态系统生态保护，加强生态廊道连通。持续推进山水林田湖草沙一体化保护与修复，全面提高市域生态品质。加快推动构建全省“三极一带一区”区域协调发展新格局，推进“三亚经济圈”一体化发展，打造海南南部增长极，构建等级合理、协调有序的城镇体系，提升中心城区服务能级及辐射带动作用，加强融合、垦地融合发展。加强陆海统筹，推动陆海一体化保护与集约高效开发利用。

四、落实节约集约发展要求。严守城镇开发边界，严控新增城镇建设用地。合理安排新增城镇建设用地的规模、结构和布局。加强规划的规划引导和统筹协调，做好建设用地准入管控。加大城乡存量用地挖潜力度，引导土地复合利用，提高土地节约集约利用水平，促进城市内集约发展。

五、不断提升城乡空间品质。推动三亚湾中心城、海棠湾-亚龙湾国际旅游消费城、崖州湾海南南繁科技城三大城区差异化协调发展，世界级热带滨海城市、国际旅游消费中心城市和国家创新城市；统筹安排教育、文化、体育、医疗、养老等公共服务设施布局；严格城市“四”管控，系统建设公共开放空间，稳步推进城市更新。统筹优化乡村地区产业发展、村庄和农场居民点、公共服务和基础设施布局，推进宜居宜美乡村建设。

六、加强历史文化和风貌特色保护。传承历史文脉，加强对文物古迹及非物质文化遗产的保护与利用。加大对崖城历史文化名镇、保平文化名村和传统村落、历史建筑的保护力度，落实历史文化保护线管理要求，重点保护好崖城学宫、落笔洞遗址等各级文物保护单位及其周边环境，切实保护好传统风貌和格局。优化城乡空间形态，促进山水环境和城镇乡村融合发展，突出三亚“海韵椰风、秀美精致、国际风采、本情”的城乡风貌。

七、构建现代化基础设施体系。完善区域和城乡各类基础设施建设，提升基础设施保障能力和服务水平。坚持“全省一盘棋、全岛化”，强化区域交通基础设施互联互通，构建各种交通方式相协调的综合交通体系。健全公共安全和综合防灾体系，提前布局重大防灾设施，城市安全韧性。

八、坚决维护规划严肃性权威性。严格执行《规划》，任何部门和个人不得随意修改、违规变更。坚决贯彻党中央、国务院关于“多规合一”改革的决策部署，不在国土空间规划体系之外另设其他空间规划。强化对相关专项规划的指导约束，以国土空间规划“一张图”为依托杜绝冲突。按照定期体检和五年一评估的要求，健全国土空间规划实施监测评估预警机制。完善国土空间智慧治理体系，建立健全规划监督、执问责联动机制，实施规划全生命周期管理。

九、做好规划实施保障。做好《规划》印发和公开，强化社会监督。坚持一张蓝图干到底，切实提高规划、建设、治理水平。科学编制规划、相关专项规划，确保《规划》的各项目和任务落地落实。健全国土空间规划委员会制度，发挥对国土空间规划编制实施管理的统筹协调作用。《规划》实施中的重大事项要及时请示报告。

海南省人民政府  
2023年11月

(此件主动公开)

扫一扫在手机打开当前页



[【TOP】](#) [【打印页面】](#) [【关闭】](#)

法律声明 | 网站地图 | 联系我们 | 网站支持:PV6

版权所有©海南省人民政府网 中文域名: 海南省人民政府政务

主办: 海南省人民政府办公厅 运行维护: 海南省政府网站运行管理中心

琼ICP备05000041号-1 政府网站标识码: 4600000001  琼公网安备 46010802000004号



（四）《三亚市现代服务业产业园管理委员会关于海棠湾控规 HT05-04-01 地块规划意见的复函》（三园区管函〔2024〕346 号）

## 三亚市现代服务业产业园管理委员会

三服园管函〔2024〕346 号

### 三亚市现代服务业产业园管理委员会 关于海棠湾控规 HT05-04-01 地块 规划意见的复函

三亚市自然资源和规划局：

贵局《关于请出具海棠湾控规 HT05-04-01 地块及周边配套用地规划情况说明的函》（三自然资管〔2024〕612 号）收悉，根据《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，HT05-04-01 地块控制指标具体如下：

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)
HT05-04-01	090104	旅馆用地	23183.30	1.0	35	18	40

备注：HT05-04-01 地块混合零售商业用地(090101)，混合比例 20%。

— 1 —

附件：1. 项目位置示意图

2. 规划红线图（大地 2000 坐标系）

三亚市现代服务业产业园管理委员会

2024年8月23日

（此件依申请公开）

抄送：海棠湾区政府项目推进中心

— 2 —

（五）《三亚市现代服务业产业园管理委员会关于海棠湾控规 HT08-11-02、HT05-04-02、HT05-04-03 地块规划意见的复函》（三园区管函〔2024〕331号）

## 三亚市现代服务业产业园管理委员会

三服园管函〔2024〕331号

### 三亚市现代服务业产业园管理委员会 关于海棠湾控规 HT08-11-02、HT05-04-02、 HT05-04-03 地块规划意见的复函

三亚市自然资源和规划局：

贵局《关于请出具海棠湾控规 HT08-11-02、HT05-04-02、HT05-04-03 地块及周边配套用地规划情况说明的函》（三自然资管〔2024〕552号）收悉，根据《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，HT08-11-02、HT05-04-02、HT05-04-03 地块控制指标具体如下：

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积（m <sup>2</sup> ）	容积率	建筑密度（%）	建筑限高（m）	绿地率（%）
HT08-11-02	070102	二类城镇住宅用地	85619.84	1.5	20	40	40
HT05-04-02	070102	二类城镇住宅用地	53436.24	1.1	35	18	40

— 1 —

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积(m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)
HT05-04-03	070102	二类城镇住宅用地	39195.50	1.1	35	25	40

备注：HT08-11-02 地块最终指标以市政府批复为准。

地块配建设施应符合控制性详细规划要求的有关内容、《海南省养老服务条例》、《城市居住区规划设计标准》、《社区生活圈规划技术指南》、《三亚市城市规划管理技术规定》、《三亚市物业管理实施办法》、《城市社区嵌入式服务设施建设导则(试行)》等国家、省、市有关社区生活圈、居住区配套的相关规范规定。

附件：1. 项目位置示意图

2. 规划红线图（大地 2000 坐标系）

三亚市现代服务业产业园管理委员会

2024年8月15日

（此件不公开）

抄送：三亚市海棠区政府项目推进中心

— 2 —