

三亚市中心城区 DBH-37-01 地块 土地征收成片开发方案

编制单位：三亚市人民政府

编制时间：2025 年 7 月

目 录

一、背景和依据	1
(一) 编制背景	1
(二) 编制原则	2
(三) 编制依据	3
二、基本情况	6
(一) 位置、面积和范围	6
(二) 土地利用现状地类、权属、规划等情况	8
(三) 基础设施规划及建设情况	17
三、必要性及主要内容	23
(一) 实施必要性	23
(二) 主要用途及功能	26
(三) 实施计划	27
四、公益性用地、合规性分析	30
(一) 公益性用地	30
(二) 纳入年度国民经济和社会发展规划情况	31
(三) 批而未供和闲置土地情况	32
(四) 三亚市已批准的成片开发方案实施情况	34
五、效益分析	42
(一) 土地利用效益	42
(二) 经济效益	43

(三) 社会效益	44
(四) 生态效益	45
六、实施保障措施	47
(一) 政策保障	47
(二) 土地征收补偿途径	47
(三) 落实耕地占补平衡计划	48
(四) 激励机制	49
(五) 加强监管	50
七、结论	52
八、附图	54
九、附件	55

按照《中华人民共和国土地管理法》、《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《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》、《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》，三亚市人民政府组织编制了《三亚市中心城区DBH-37-01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

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十五条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、市国土空间总体规划，组织编制土地征收成片开发方案，在相应的土地征收成片开发方案按照程序报批后，才能按照法律法规规定的程序办理土地征收审批手续。

土地征收成片开发方案编制一方面有利于保障被征地农民利益和有利于推进成片开发工作，另一方面保障经济发展对建设用地的需求，突出以人民为中心，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。

（二）编制原则

1.保护耕地原则

严格落实国土空间总体规划“三区三线”成果。按照《土地征收成片开发标准》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。

（三）编制依据

1.法律法规

- （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）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- （4）《海南自由贸易港土地管理条例》（2023 年 4 月 16 日海

南省第七届人民代表大会常务委员会第三次会议通过)。

2.政策依据

(1)《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);

(2)《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)。

3.相关规划

(1)《三亚市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纲要》;

(2)《三亚市国土空间总体规划(2021-2035年)》;

(3)《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》;

(4)《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》

DBH-37-01 地块及周边用地规划指标确定论证。

4.技术标准

(1)《自然资源部关于印发<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》(自然资发〔2023〕234号);

(2)《第三次全国国土调查技术规程》(TD/T 1055-2019);

(3)《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011)。

5.其他依据

(1)《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》;

(2)《海南省产业用地控制指标》(琼自然资用〔2023〕12 号);

(3)《三亚市人民政府关于同意<三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)>的批复》(三府函〔2019〕571 号);

(4)《三亚市人民政府关于<三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)>DBH-37-01-1 等地块控规分图则的批复》(三府函〔2025〕332 号);

(5) 三亚市 2023 年度国土变更调查成果;

(6) 其他相关资料。

二、基本情况

本《方案》拟将 4.5841 公顷的土地纳入土地征收成片开发范围，其中国有土地 2.4557 公顷，集体土地 2.1284 公顷，集体土地涉及天涯区 1 个村委会的 3 个村集体（桶井村委会、桶井村委会村冲会一、二组农民集体），土地产权明晰，界址清楚。

《方案》拟申请征收集体土地 2.1284 公顷，其中农用地 0.6693 公顷（耕地 0.1781 公顷），建设用地 1.4591 公顷。

（一）位置、面积和范围

根据《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》、《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》DBH-37-01 地块及周边用地规划指标确定论证，结合《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”确定的城镇开发边界以及三亚市农村集体土地所有权确权登记成果，并结合实际情况，为合理确定成片开发范围的大小和实际可操作性，避免范围划定过大可能出现工作重复和年度实施计划开发的问题，最终确定三亚市中心城区 DBH-37-01 地块土地成片开发范围共计 4.5841 公顷。该成片开发范围位于天涯区东南部，西侧紧邻三亚西联络线，东邻白土路，北至冲会河，南至 G225 国道，具体范围详见下图 2-1。

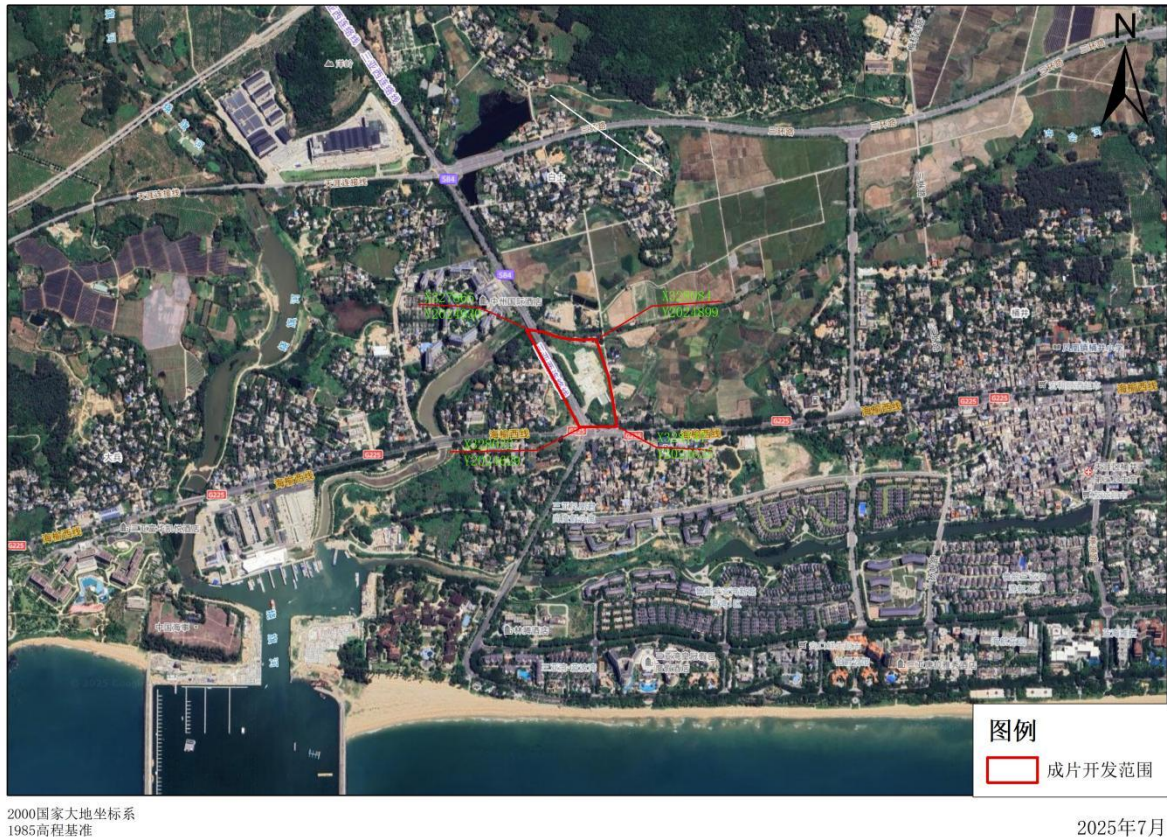


图 2-1 三亚市中心城区 DBH-37-01 地块成片开发范围卫星影像图

天涯区三亚市中西部，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。本片区位置见下图 2-2。

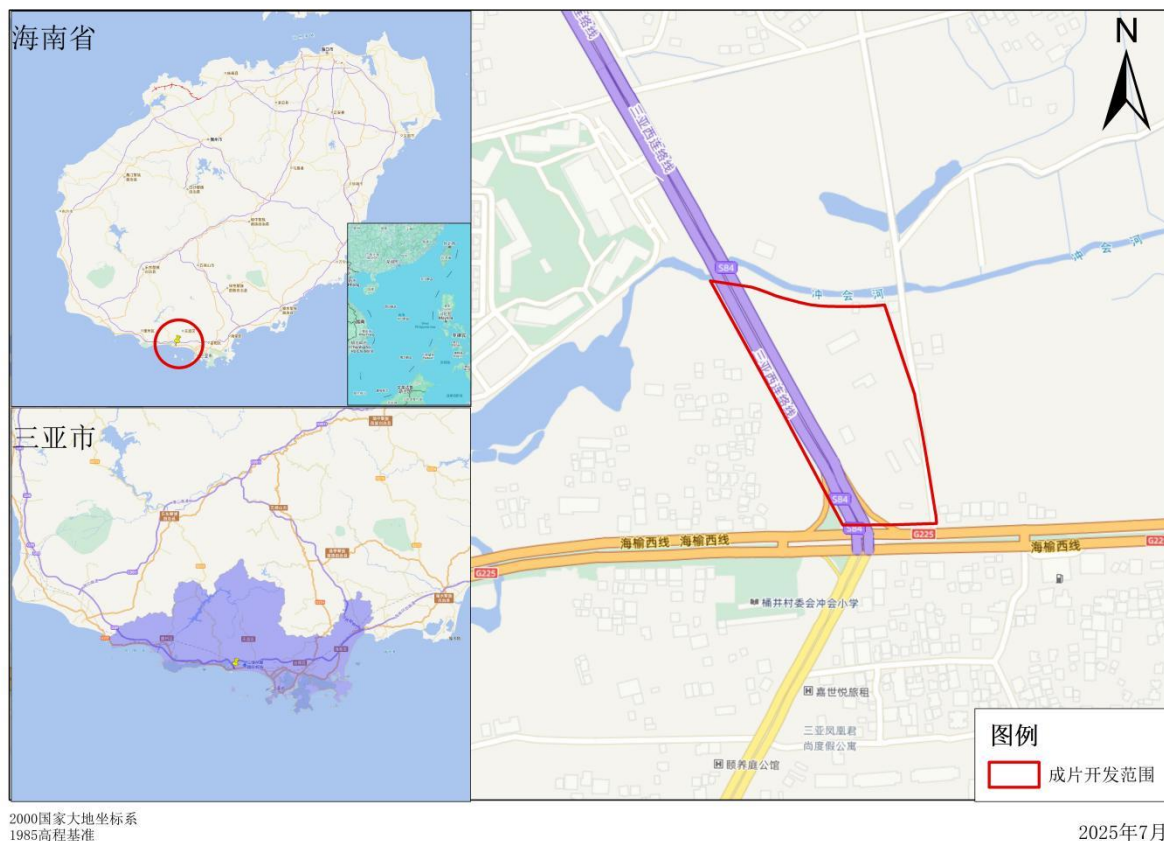


图 2-2 三亚市中心城区 DBH-37-01 地块成片开发范围位置图

(二) 土地利用现状地类、权属、规划等情况

1. 与国土空间总体规划符合性分析

经核《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”成果，三亚市中心城区 DBH-37-01 地块土地开发面积 4.5841 公顷，全部位于《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”确定的城镇开发边界内不涉及永久基本农田和生态保护红线，符合相关规定。详见下图 2-3。

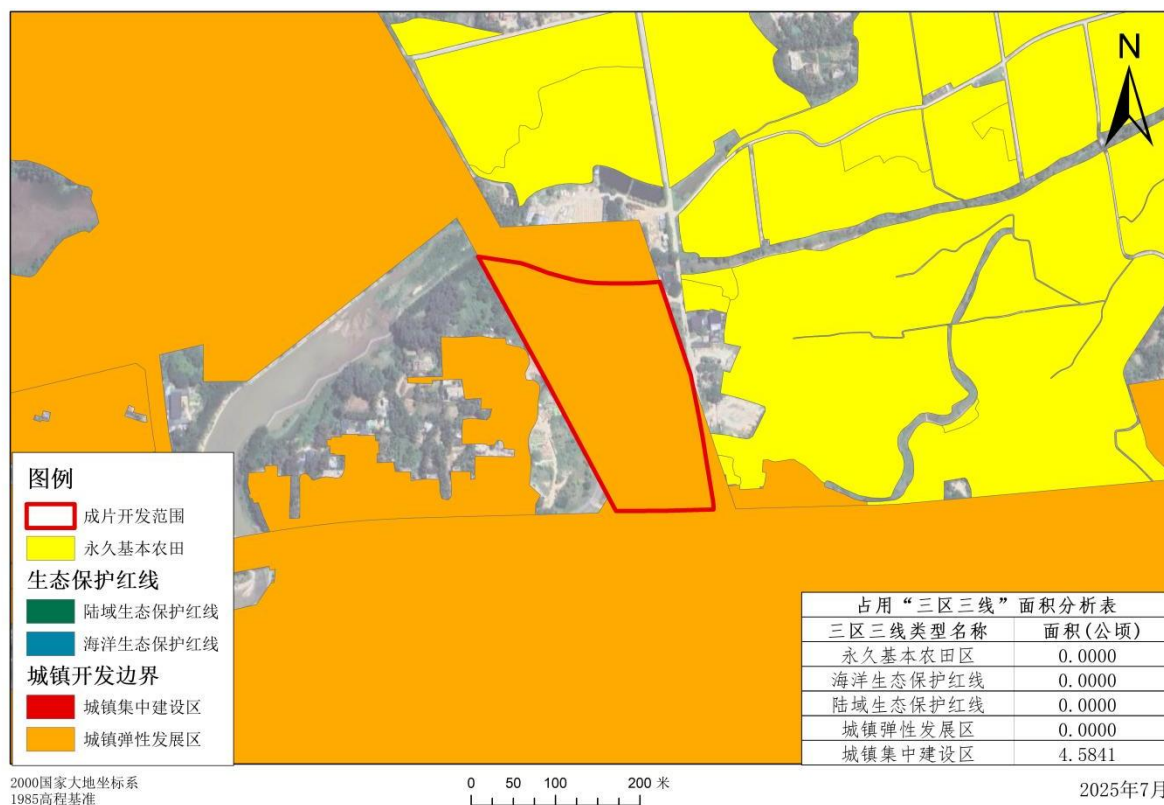


图 2-3 成片开发范围与“三区三线”划定成果对比图

2.与控制性详细规划的符合性分析

本方案成片开发范围在《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》、《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》DBH-37-01 地块及周边用地规划指标确定论证规划用途中公益性用地 2.4849 公顷、非公益性用地 2.0992 公顷，公益性用地占总用地比例 54.21%，符合《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)的公益性用地占比一般不低于 40%的规定。具体控制性详细规划情况详见表 2-1、图 2-4。

表 2-1 三亚市中心城区 DBH-37-01 地块控规地类表

规划地类			面积（公顷）	比例
公益性用地	交通运输用地	城市道路用地	1.3575	29.61%
	绿地与开敞空间用地	公园绿地	0.3980	8.68%
		防护绿地	0.7294	15.91%
	小计		1.1274	24.59%
	合计		2.4849	54.21%
非公益性用地	仓储用地	一类物流仓储用地	2.0992	45.79%
总计			4.5841	100.00%

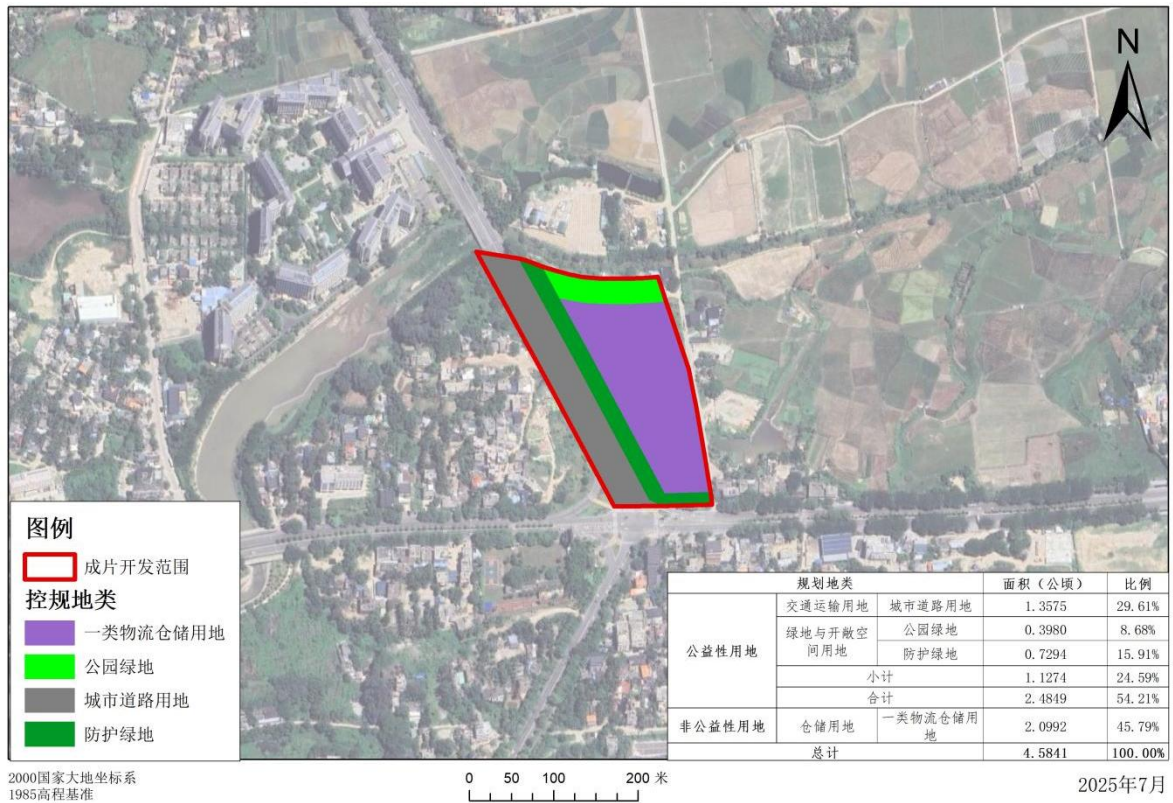


图 2-4 三亚市中心城区 DBH-37-01 地块控制性详细规划局部图

3.土地权属情况分析

三亚市中心城区 DBH-37-01 地块开发范围内，农民集体所有

土地 2.1269 公顷，涉及天涯区 1 个村委会的 3 个村集体（桶井村委会、桶井村委会村冲会一、二组农民集体），国有土地 2.4539 公顷。见表 2-1 及图 2-5。

表 2-1 三亚市中心城区 DBH-37-01 地块权属面积统计表

权属单位			面积(公顷)
天涯区	集体	桶井村冲会一、二组农民集体	0.5388
		桶井村	1.5881
		合计	2.1269
	国有	三亚市人民政府	2.4539
总计			4.5808



图 2-5 三亚市中心城区 DBH-37-01 地块土地权属示意图

4.土地利用现状情况分析

根据三亚市 2023 年度国土变更调查数据成果,本片区土地总面积为 4.5841 公顷,农用地面积为 0.6797 公顷(其中,耕地 0.1807 公顷、林地 0.4653 公顷、草地 0.0233 公顷、其他农用地 0.0104 公顷),占本成片开发范围土地面积的 14.83%;建设用地上面积为 3.9044 公顷,占本成片开发范围土地面积的 85.17%。见下表 2-2 及下图 2-6。

表 2-2 三亚市中心城区 DBH-37-01 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	耕地	旱地	0.1807	3.94%
	林地	乔木林地	0.4653	10.15%
	草地	其他草地	0.0233	0.51%
	其他农用地	农村道路	0.0104	0.23%
	合计		0.6797	14.83%
建设用地	居住用地	城镇住宅用地	0.6120	13.35%
		农村宅基地	0.1172	2.56%
		小计	0.7292	15.91%
	公共管理与公共服务用地	科教文卫用地	2.0995	45.80%
	交通运输用地	城镇村道路用地	0.0024	0.05%
		公路用地	1.0733	23.41%
		小计	1.0757	23.47%
	合计		3.9044	85.17%
总计			4.5841	100.00%

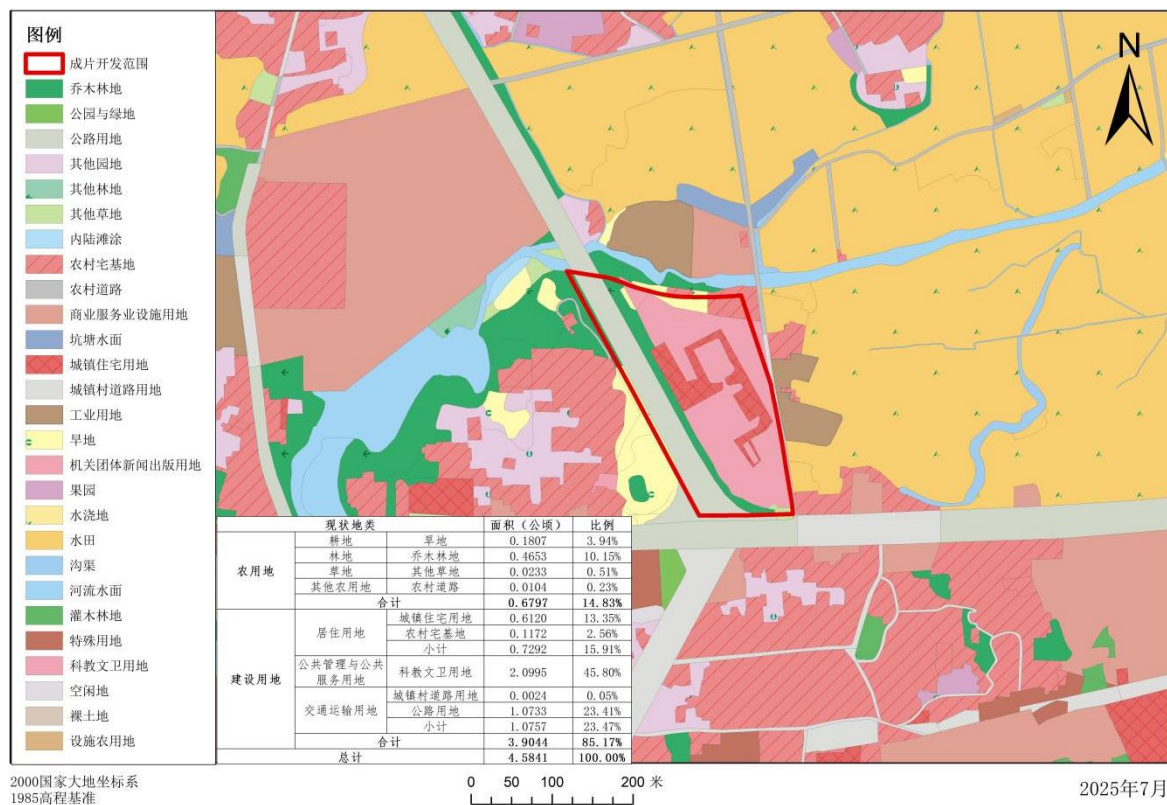


图 2-6 三亚市中心城区 DBH-37-01 地块土地利用现状局部图

综上，本成片开发范围内，需征收的集体土地面积为 2.1284 公顷（0.6693 公顷需要办理农转用手续），涉及天涯区 1 个村委会的 3 个村集体（桶井村委会、桶井村委会村冲会一、二组农民集体）。

注：《方案》中成片开发范围红线使用“2000 国家大地坐标系”，权属使用“海南三亚平面坐标系”，因转坐标误差，所以《方案》中成片开发面积和权属面积不一致。

5. 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，海拔高度大多在 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泻湖。

（2）气候气象

天涯区属热带海洋性季风气候区，年平均气温 25.4℃，全年最冷的 1 月份平均气温 21.0℃，最热的六月份平均气温 28.5℃，没有严重低温。年平均日照 2518.2 小时，年平均降水 1279.3—1625.0 毫米，冬无严寒、夏无酷暑，长夏无冬，秋春相连，阳光充足，雨水充沛。全年多东风，夏秋两季多受热带风暴影响，年蒸发量 2266 毫米，雨热同季，夏季雨量约占全年降雨量的 90%。

（3）水文

天涯区境内流经的主要河流有宁远河、六罗水和水蛟溪。其中，后两者发源于福万岭、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。福万、水源池等水库是三亚城市用水的主要水源。

（4）土壤

天涯区的土壤类型主要有山地黄壤、赤红壤、砖红壤、燥红壤、潮砂泥土、滨海砂土和潳育型田洋土壤等。

（5）矿产资源

铁矿：天涯区境内有羊栏新村铁矿，为境铁矿体，属贫矿，地质储量 668 万吨，截至 2010 年尚未开发利用。位于原高峰乡区域的红石铁矿，已探明铁矿石 C+D 级储量 148.6 万吨，微小型矿床，矿体长 216—355 米，宽为 5.65—34 米，延伸 60—120 米矿石主要为磁铁矿，含铁品味 31—46%，该矿规模小，截至 2010 年尚未开发利用。

大理石矿：天涯区境内的大理石主要分布于原高峰乡的六罗和雅亮、抱坡、罗蓬等地，截至 2010 年六罗矿区地质部门已经钻探，C+D 级储量 105 万吨。

（6）生物资源

天涯区拥有千余种热带雨林乔木，珍贵木材有母生、子京、坡垒、花梨等；拥有沉香、降香、益智等 69 种重点中药材资源。

6. 社会经济概况

2023 年，天涯区实现地区生产总值 285.7 亿元，按不变价格计算，同比增长 12.6%，占全市比重 29.4%。按三次产业划分，第一产业增加值 27.9 亿元，同比增长 3.7%；第二产业增加值 34.2 亿元，同比增长 22.4%；第三产业增加值 223.6 亿元，同比增长 12.4%。三次产业结构由 2022 年同期的 12.9：10.5：76.6 调整为 9.8：12.0：78.2。

2023 年，天涯区完成地方一般公共预算收入 15.9 亿元，同比增长 79.6%。其中，税收收入同比增长 77.4%。2023 年，全区一般公共预算支出 21.32 亿元，同比下降 4.5%。民生类支出增长 17.9%，占一般公共预算支出的 83.8%。其中，一般公共服务支出同比增长 103.9%，社会保障和就业支出同比增长 53.2%，住房保障支出同比增长 4.0%、教育支出同比增长 7.6%、交通运输支出同比增长 13.8%。

2023 年，天涯区全体居民人均可支配收入 38832 元，同比增长 6.0%。按常住地分，2023 年，城镇居民人均可支配收入 45280 元，同比增长 5.5%；农村居民人均可支配收入 22436 元，同比增长 8.8%。

（三）基础设施规划及建设情况

1.交通情况

中心城区内部海榆西线、金鸡岭路、荔枝沟路、新风路、吉阳大道为交通性主干路，加强沿海对外交通联系和横向放射性交通联系；凤凰路、解放路、新城路、迎宾路、榆亚路等为生活性主干路，服务本地及旅游度假人们的交通需求。三亚湾路、南边海路、鹿岭路等滨海道路作为次干路，主要承担旅游及日常休闲出行，交通功能为辅；各片区内部次干路主要承担片区内主要交通出行需求，以交通功能为主，集散主干路交通至各片区。

该成片开发范围位于天涯区东南部，西侧紧邻三亚西联络线，东邻白土路，北至冲会河，南至 G225 国道，交通十分便利。详见图 2-7。

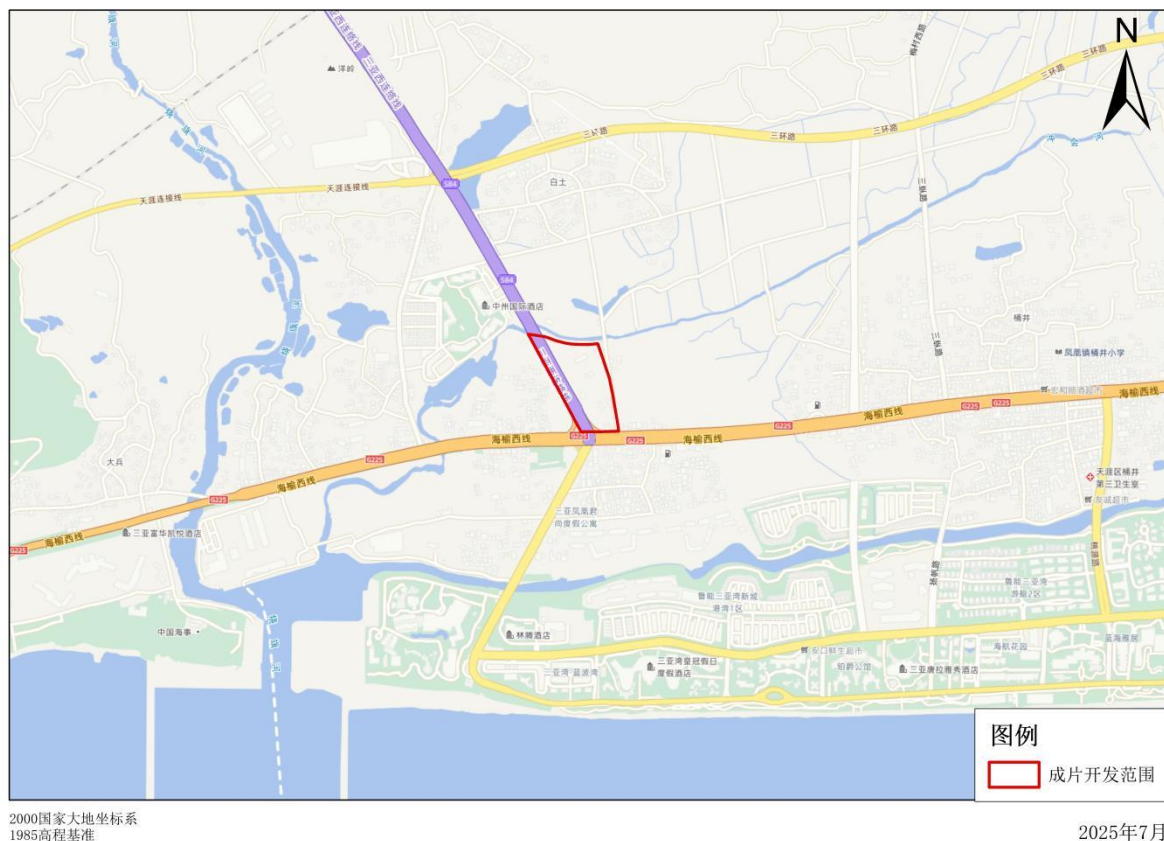


图 2-7 三亚市中心城区 DBH-37-01 地块道路交通现状图

2. 给水工程

(1) 供水工程

中心城区现状供水主要依靠金鸡岭水厂（规模 4 万立方米/日），荔枝沟水厂（规模 4.5 万立方米 / 日）、崖城西部水厂（规模 30 万立方米 / 日）、海棠湾青田水厂（规模 22.5 万立方米 / 日）供应。中心城区现状已建设供水管 228.3 公里，管径范围 DN200~DN800，基本覆盖已建区。目前建成供水泵站 4 座，分别为大东海加压泵站、凤凰机场泵站、天涯加压泵站、海坡加压泵站。现状中心城区存在一定供水

缺口。依据水务部门近期建设计划，规划在保留金鸡岭、荔枝沟等原有的供水设施基础上，新增中部水厂。中部水厂近期规模 20 万立方米 / 日，远期规模 60 万立方米 / 日，水源取自西侧大隆水库，建成后可满足规划期末城区及周边乡镇用水需求。该成片开发区域主要依靠金鸡岭水厂供水，远期规划可以满足成片开发区域用水要求。

（2）污水工程

依据《城市排水工程规划规范》(GB50318-2017)，供水日变化系数取值 1.4，污水量取平均日用水量的 90%，则预测中心城区污水产生量 33.2 万立方米 / 天。规划保留现状荔枝沟污水一厂、红沙污水一厂、红沙污水二厂、鹿回头污水厂、高新科技园污水厂、福海苑污水厂、新城污水厂；增容红塘湾污水厂处理规模至 2 万立方米 / 日；新建荔枝沟污水二厂，处理规模 7 万立方米 / 日。远期总污水处理能力达到 35.5 万立方米 / 日。该成片开发区域未来需要新城污水处理厂处理污水，远期规划可以满足成片开发区域污水处理要求。

3. 电力情况

中心城区现有鸭仔塘、吉阳 220 千伏变电站 2 座，变电站装机容量分别为 2×180 兆伏安、 3×180 兆伏安。从 13 座 110KV 变电站分布

来看，布点主要集中在东南部的滨海主城区，西部布点较少。整体电网结构仍存在电源点不足、网架结构薄弱、供电可靠性差等问题。依据《三亚市电力专项规划(2015-2030)》，三亚市中心城区 2020 年 110kV 变电站网供负荷总计 583.75MW，按 1.8 的容载比计算，需新增 110kV 变电容量 159.25MVA；至 2030 年 110kV 变电站网供负荷总计 826.72MW，按 1.8 的容载比计算，需新增 110kV 变电容量 596.596MVA。中心城区规划 3 座 220kV 变电站，总容量 1440MVA，规划 15 座 110kV 变电站，总容量 1540.5MVA。该成片开发区域供电来自天涯 110kV 变电站，远期规划可以满足成片开发区域供电要求。

4. 电信情况

中心城区现状有电信（支）局 6 座、邮政（支）局 10 座。无线通讯信号基本已经实现全区覆盖，通信主干线路以光缆为主。现有通信机房规模略显不足。通信管道对市政道路的覆盖率偏低，部分早期建设管道管孔利用率不高。随着 4G 用户的增加以及 5G 技术的发展，通信基站精细覆盖及容量保障亟待提升。依据《三亚市 2016~2025 年通信基础设施专项规划》，市政主干道通信管孔数容量 4~6 孔，次干道管控容量 2~4 孔，一般道路 1~2 孔。近期规划建设基站 1073 个，中

远期规划建设 624 个，近期新建核心汇聚机房 25 个，近期新建综合业务接入节点机房 68 个。未来可以满足成片开发范围内通信需求。

5.燃气情况

中心城区现状管道天然气由崖 13-1 和东方 13-2 气田天然气供给，通过现有环岛西线管网，至鸭仔塘门站接收该气源。中海油海南洋浦 LNG 作为补充，通过鸭仔塘 LNG 气化站供应。福山 CNG 或南山 CNG 通过鹿回头减压站供应。中心城区中压管网覆盖密度较高，但中压管道对各高中压调压站的联络尚不完善，不利于供气的安全保障。中压管网多为 DN200、DN150，骨干管道管径偏小，管网输配能力较弱。根据《三亚市天然气管网及燃气场站设施规划》，保留现状鸭仔塘门站、鹿回头 CNG 气源站、亚龙湾气源站，建设 4 座气源站，分别是第一气源站（海棠湾门站）、第二气源厂（凤凰门站）、第三气源站（南山门站）、第四气源站（崖州湾门站）。规划建设 9 座调压站，其中崖城调压站、天涯调压站 2 座为场站式调压站，1#、2#、海棠湾 1#、海棠湾 2#、三亚学院、福海苑、吉阳调压站共 7 座为无人值守调压站。未来可以满足成片开发范围内燃气需求。



图 2-9 三亚市中心城区区域交通及基础设施现状分图

三、必要性及主要内容

（一）实施必要性

三亚市中心城区 DBH-37-01 地块成片开发范围 11.6256 公顷土地位于《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》确定的城镇开发边界范围内，全部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，其实施必要性如下：

1.区域物流发展需求

（1）契合三亚物流战略布局

三亚致力于打造国际旅游消费中心和区域物流枢纽，拟建设物流项目对完善三亚物流体系至关重要。通过合理的土地供应，推进产业结构优化升级，为社会经济发展提供用地保障。该项目的建设能承接三亚在自贸港建设中的物流需求，如三亚凤凰机场作为区域航空枢纽，货运量逐年增长，项目可配套机场物流，成为其重要的货物仓储和分拨节点，助力三亚融入区域物流大格局。

（2）填补物流功能空白

目前，三亚市中心城区物流功能存在短板，现有物流设施难

以满足现代化物流需求。拟建设物流项目可凭借先进的仓储技术、智能化管理系统等，提供高效的仓储、分拣、配送等服务。在冷链物流方面，三亚作为热带水果等生鲜产品的重要产地和消费地，对冷链仓储需求大，项目可设置专业冷链区域，保障生鲜产品的品质和供应时效，填补区域冷链物流空白，促进农产品、食品等行业的发展。

2.优化城市空间

（1）提升土地综合利用效率

将城市道路用地、公园绿地、防护绿地与一类物流仓储用地纳入成片开发，能避免单一功能用地开发带来的土地资源浪费。通过合理规划不同功能用地的布局，可形成相互协调、功能互补的城市空间。物流仓储用地与城市道路用地紧密结合，保障物流运输的便捷性；公园绿地和防护绿地的规划，能提升区域生态环境质量，同时防护绿地可有效隔离物流作业区对周边区域的噪音、粉尘等污染，实现土地利用的经济、社会和生态效益最大化。

（2）完善区域交通网络

项目区域西侧紧邻三亚西联络线，东邻白土路，北至冲会河，

南至 G225 国道，交通位置重要。纳入城市道路用地进行成片开发，可进一步优化区域交通网络，加强物流园区与周边交通干道的连接。如新建或拓宽部分道路，提升道路通行能力，便于物流车辆快速进出园区，提高物流运输效率。这不仅有利于物流项目自身的运营，还能带动周边区域的交通改善，促进人员、物资的流动，推动区域经济发展。

3.生态与社会影响

（1）生态环境保护与可持续发展

公园绿地和防护绿地的规划是项目可持续发展的重要组成部分。公园绿地能增加区域的绿化覆盖率，改善微气候，为周边居民提供休闲游憩空间，提升生活品质。防护绿地则在物流作业区与居民区、生态敏感区之间构建生态屏障，减少物流活动对环境的负面影响，符合三亚建设生态宜居城市的发展目标，促进城市的可持续发展。

（2）社会稳定与民生保障

项目的成片开发在土地征收过程中，遵循相关法律法规，保障被征地农民的合法权益。通过合理的征地补偿、安置等措施，

确保农民的生活水平不降低，并为其提供就业机会或创业扶持，促进社会稳定。同时，项目建成后，能创造大量就业岗位，从物流运营、设备维护到管理等多个层面吸纳劳动力，带动周边居民增收，对改善民生、促进社会和谐发展具有积极意义。

综上，本方案是可行的，也是必要的。

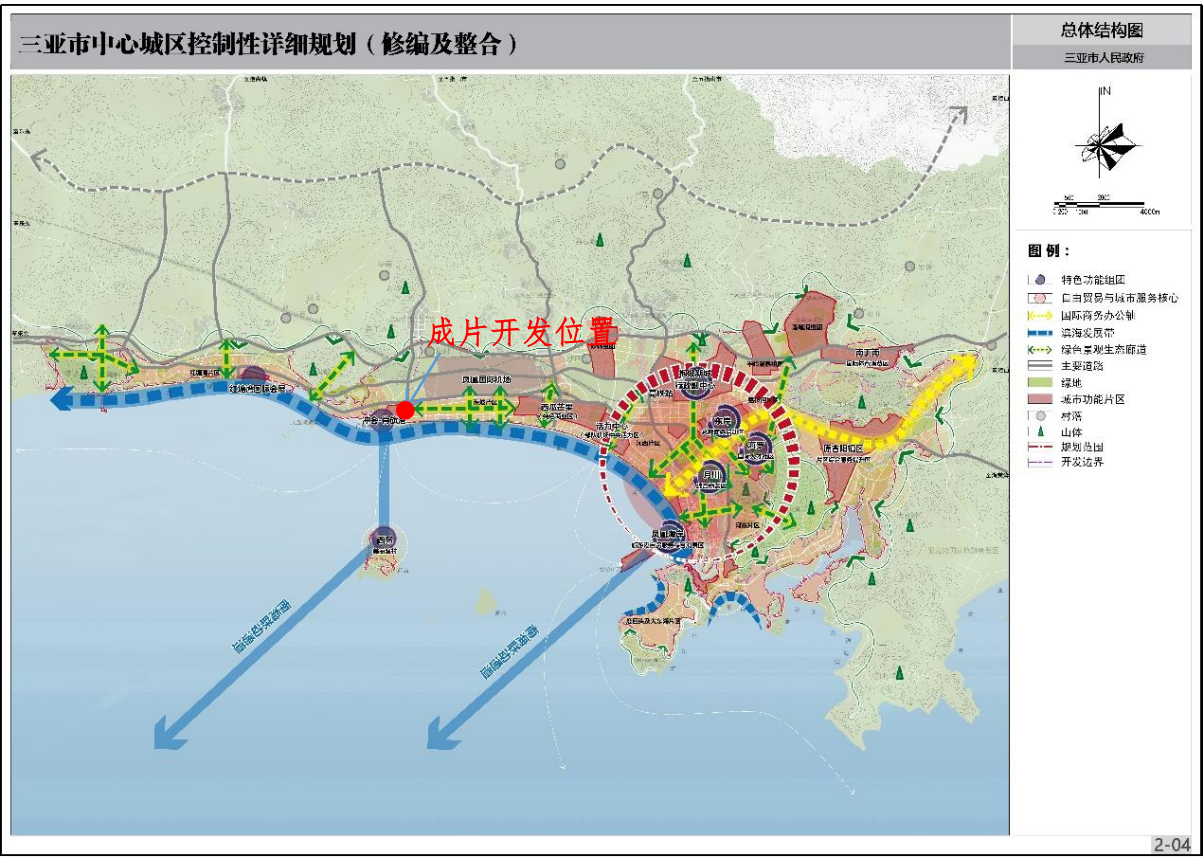


图 3-1 三亚市中心城区总体结构与成片开发位置对比图

（二）主要用途及功能

根据《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》、《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》DBH-37-01 地块及

周边用地规划指标确定论证和经济社会发展需要，本成片开发范围功能定位为自贸港物流产业发展的重要引擎。依托自贸港的政策优势，积极拓展跨境物流、保税仓储等业务，为跨境电商、国际贸易企业提供优质的物流服务。通过吸引物流相关企业集聚，形成物流产业集群，带动区域产业升级和经济发展，为三亚融入自贸港全球供应链体系提供有力支撑。规划用途主要为城市道路用地、公园绿地、防护绿地、一类物流仓储用地，详见下表 3-1。

表 3-1 成片开发范围内地块用途、面积及拟实现功能情况表

规划地类	实现功能	面积（公顷）	比例
城市道路用地	完善项目区域的交通基础设施	1.3575	29.61%
公园绿地	改善项目及周边区域的生态环境和居民生活品质	0.398	8.68%
防护绿地	挥生态防护作用	0.7294	15.91%
一类物流仓储用地	开展现代化物流仓储相关业务	2.0992	45.79%
合计		4.5841	100.00%

（三）实施计划

本次成片开发范围共计 4.5841 公顷，根据实际开发需求，以及不同控规用途地块的空间分布等情况，合理划分开发时序，对成片开发区域内的地块进行分期、分片区开发。本《方案》计划实施周期为 2025 年—2026 年，2 年实施完毕。本片区拟开发时序

见表 3-2 及图 3-2。

本成片开发区域拟实施计划和开发时序如下：

1. 2025 年 8 月-2025 年 12 月拟实施计划

第一年计划实施面积 2.48498 公顷，占成片开发总面积的 54.21%，主要为周边基础设施和相关配套设施的开发建设。同时，完成集体土地的征收及相关农转用手续，做好征收补偿安置工作。控规用途为：城市道路用地、公园绿地、防护绿地。

2. 2026 年 1 月-2026 年 12 月拟实施计划

第二年计划实施面积 2.0992 公顷，占成片开发总面积的 45.79%，主要是物流仓储项目的开发建设。控规用途为：一类物流仓储用。

表 3-2 三亚市中心城区 DBH-37-01 地块成片开发时序表

成片开发时序	控规地类	面积（公顷）	比例
2025 年成片开发范围	城市道路用地	1.3575	29.61%
	公园绿地	0.3980	8.68%
	防护绿地	0.7294	15.91%
	小计	2.4849	54.21%
2026 年成片开发范围	一类物流仓储用地	2.0992	45.79%
合计		4.5841	100.00%

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		4. 5841	
公益性用地面积及比例		2. 4849	54. 21%
拟征收土地面积	2. 1284	农用地	0. 6693
		其中：耕地	0. 1781
		建设用地	1. 4591
		未利用地	/
实施周期	实施计划	土地征收面积	建设内容/项目
2 年	2025 年 8 月-2025 年 12 月	2. 4849	周边基础设施和相关配套设施建设
	2026 年 1 月-2026 年 12 月	2. 0992	物流仓储项目的开发建设
已开发面积		/	
项目区总面积		4. 5841	

三亚市中心城区DBH-37-01地块成片开发拟开发时序图



图 3-2 三亚市中心城区 DBH-37-01 地块拟开发时序图

四、公益性用地、合规性分析

（一）公益性用地

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》（自然资办发〔2023〕234号）中的公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、特殊用地（不含风景名胜设施用地）、城镇社区服务设施用地、公用设施营业网点用地以及其他公益性用地。公益性用地包括成片开发范围内已建成以及按照规划需要新建设的公益性项目用地。

2.公益性用地占比情况

本片区土地征收成片开发范围内公益性用地 2.4849 公顷，其中：交通运输用地 1.3575 公顷、绿地与开敞空间用地 1.1274 公顷，占该成片开发范围土地 4.5841 公顷的 54.21%。符合《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）等有关公益性用地占比要求。详见表 4-1 和图 4-1。

表 4-1 三亚市中心城区 DBH-37-01 地块公益性用地构成表

规划地类			面积（公顷）	比例
公益性用地	交通运输用地	城市道路用地	1.3575	29.61%
	绿地与开敞空间用地	公园绿地	0.3980	8.68%
		防护绿地	0.7294	15.91%
	小计		1.1274	24.59%
	合计		2.4849	54.21%
成片开发范围			4.5841	100.00%

三亚市中心城区DBH-37-01地块成片开发公益性用地分布图

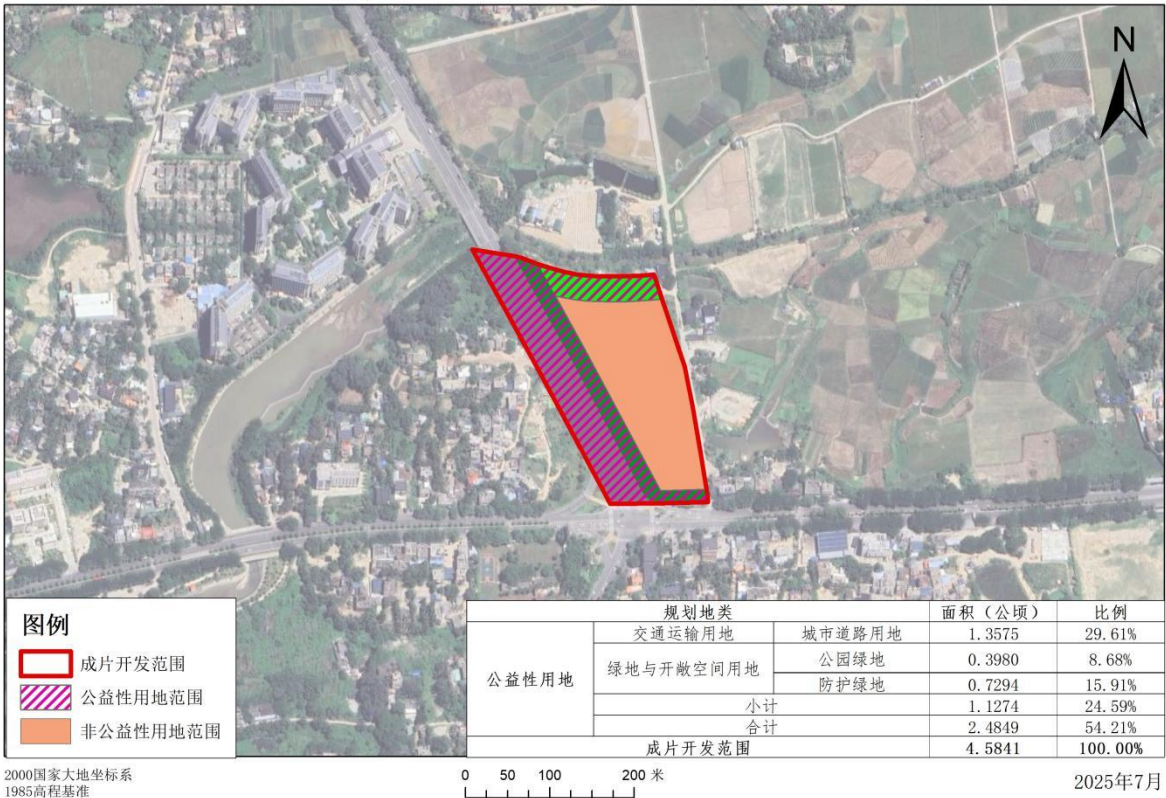


图 4-1 成片开发范围公益性用地分布图

（二）纳入年度国民经济和社会发展规划情况

三亚市中心城区 DBH-37-01 地块土地征收成片开发已纳入《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》，并于 2025 年 1 月 8 日获得三亚市第八届人大常委会第六次会议批准通过，详见附件（一）。

（三）批而未供和闲置土地情况

1. 闲置土地方面

根据自然资源部动态监测系统导出的数据，三亚市 2024 年闲置土地清单任务基数为 179 宗 12909.60 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。

2023 年自然资源部、省资规厅核发三亚市动态监测系统闲置土地处置任务基数 793.35 公顷（11900.25 亩），处置率要求达到 15%以上，2023 年三亚市共处置销号动态监测系统闲置土地 195.59 公顷（2933.85 亩），处置率 24.65%。详见下表 4-2。

表 4-2 三亚市近两年闲置土地处置情况一览表

年份	省资规厅核发 闲置土地处置 任务基数面积 (亩)	已完成处置面 积 (亩)	省资规厅要求 处置率	处置率
2023	11900.25	2933.85	15%>	24.65%
2024	12909.60	5612.38	15%>	34.68%

2.批而未供方面

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%处置率目标和省资规厅百日行动下发的 28%处置率任务目标。

2023 年自然资源部、省资规厅核发三亚市批而未供土地处置任务基数 1489.08 公顷，经省资规厅同意核减 45.68 公顷，实际基数为 1443.40 公顷（21651.00 亩），处置率要求达到 25%，2023 年三亚市共处置销号批而未供土地 374.72 公顷（5620.80 亩），处置率 25.96%。详见下表 4-3。

表 4-3 三亚市近两年批而未供处置情况一览表

年份	省资规厅核发批而未供处置任务基数面积（亩）	已完成处置面积（亩）	省资规厅要求处置率	处置率
2023	21651.00	5620.80	25%>	36.20%
2024	23347.24	6751.11	25%>	28%

（四）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工作，依法办理建设项目征收等相关手续，详见表 4-4。截至目前，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 4-4 三亚市已批准成片开发执行情况

序号	市县	方案名称	成片开发 范围面积 (公顷)	开发期限 (年)	批准文号	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	2	琼府资规 [2021]95号	2021年, 28.1457公 顷	1宗,琼府 委托(06) [2021]1号	否	
						2022年, 10.3069公 顷	/		
2		三亚市海棠湾 B1-c1-2片区土地征 收成片开发方案	11.9299	5	琼府资规 [2021]136 号				
3		三亚市海棠湾林旺一 片区土地征收成片开 发方案	25.0555	3	琼府资规 [2022]27号				
4		三亚市海棠湾风塘一 片区土地征收成片开 发方案	157.2341	5	琼府资规 [2022]28号				
5		三亚市海棠湾 HT08-13-03片区土地 征收成片开发方案	6.57	2	琼府资规 [2022]32号				

序号	市县	方案名称	成片开发 范围面积 (公顷)	开发期限 (年)	批准文号	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	是否连续两年未 完成方案安排的 年度实施计划	
6	三亚市	三亚市海棠 HT07-02-02 等 7 个地 块土地征收成片开发 方案	69.0035	3	琼府资规 [2022]31 号				
7		三亚市海棠湾风塘二 片区土地征收成片开 发方案	190.77	5	琼府资规 [2022]48 号				
8		三亚市海棠湾 HT08-15-01 片区土地 征收成片开发方案	5.4373	2	琼府资规 [2022]89 号				
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	5	琼府资规 [2022]90 号	2022 年， 155.5205 公顷	完成	否	
						2023 年， 144.3543 公顷	完成	否	
	2024 年， 136.1411 公顷					完成	否		
	2025 年， 123.9945 公顷								
	2026 年，								

序号	市县	方案名称	成片开发 范围面积 (公顷)	开发期限 (年)	批准文号	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	是否连续两年未 完成方案安排的 年度实施计划	
						112.2547 公顷			
10	三亚市	三亚市天涯区 CP460204-2022-07 片 区土地征收成片开发 方案	6.92	3	琼府资规 [2022]91号	2022-2024 成片开发 面积为 6.92 公顷	022 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	3	琼府资规 [2022]93号				
12		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	3	琼府委托 (三亚) 〔2023〕9 号				
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	5	琼府委托 (三亚) [2023]16号	2023-2027 年成片开 发面积 19.7451 公	2023 年批 复 1 宗土地 征收, 批文 号为琼府委	否	琼府委托(三亚) 〔2023〕24 号

序号	市县	方案名称	成片开发范围面积(公顷)	开发期限(年)	批准文号	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	是否连续两年未完成方案安排的年度实施计划	
						顷	托(三亚)〔2023〕24号		
14	三亚市	三亚崖州湾科技城国际科技交流中心片区土地征收成片开发方案	14.0871	3	琼府委托(三亚)〔2023〕10号	2023-2026年成片开发面积14.0871公顷	2023年批复1宗土地征收,批文号为琼府委托(三亚)〔2023〕52号	否	琼府委托(三亚)〔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	3	琼府委托(三亚)〔2023〕18号	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	5	琼府委托(三亚)〔2023〕21号				
17	三亚市	三亚吉阳区半岭温泉片区BL0408等地块	7.7476	3	琼府委托(三亚)	2023年成片开发面	2023年批复1宗土地	否	琼府委托(三亚)〔2023〕41号

序号	市县	方案名称	成片开发范围面积 (公顷)	开发期限 (年)	批准文号	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	是否连续两年未 完成方案安排的 年度实施计划	
		土地征收成片开发方案			〔2023〕38号	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	征收，批文号为琼府委托（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	5	琼府委托（三亚）〔2023〕49号	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；	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	否	琼府委托（三亚）〔2023〕51号、琼府委托（三亚）〔2024〕8号

序号		方案名称	成片开发 范围面积 (公顷)	开发期限 (年)	批准文号	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	是否连续两年未 完成方案安排的 年度实施计划	
	市县					2025-2027 年成片开 发面积为 63.8743 公 顷	委托(三亚) 〔2024〕16 号		
19	三亚市	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	2	琼府委托 (三亚) 〔2023〕56 号	2023 年 -2024 年成 片开发面 积为 0.4197 公 顷	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开发方案	94.1037	5	琼府委托 (三亚) 〔2023〕55 号	2023-2025 年成片开 发面积为 33.9525 公 顷; 2024-2026 年成片开 发面积为 27.1342 公 顷; 2025-2027	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 府委托(三亚) 〔2024〕5 号

序号	市县	方案名称	成片开发范围面积 (公顷)	开发期限 (年)	批准文号	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	是否连续两年未完成方案安排的年度实施计划	
						年成片开发面积为 33.0170 公顷。			
21	三亚市	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	2	琼府委托（三亚）[2023]54 号	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	3	琼府委托（三亚）[2023]31 号	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
23		三亚市天涯区海坡片区 HP04-06-10 等地块土地征收成片开发方案	3.0785	2		2025 年 5 月-2026 年 5 月成片开发面积 1.3148 公顷	正在实施	否	

五、效益分析

（一）土地利用效益

该成片开发能够满足三亚市中心城区 DBH-37-01 地块发展用地需求,缓解三亚市中心城区 DBH-37-01 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。项目打破单一用地功能的局限,将多种地类纳入成片开发,通过科学规划实现土地资源的高效配置。一类物流仓储用地通过建设多层智能仓储设施,提高单位土地面积的货物存储量和周转效率,避免传统仓储的粗放式用地模式;城市道路用地与物流用地紧密衔接,减少交通设施与产业用地的空间割裂,降低土地资源浪费;公园绿地和防护绿地与其他用地有机融合,在保障生态功能的同时,避免了绿化用地的孤立闲置,实现“一地多能”的复合利用,显著提升区域土地集约利用水平。

项目结合地块周边交通区位(紧邻三亚西联络线、G225 国道等)和自然条件(北至冲会河),合理布局各类用地功能。物流仓储用地位于核心区域,便于货物集散;城市道路用地形成便捷

的交通网络，串联各功能区；防护绿地沿物流区与周边敏感区域边界布置，公园绿地结合居民需求分布，形成“产业 - 交通 - 生态”协调统一的空间结构。这种布局使土地利用更贴合区域发展实际，增强土地空间的适配性和可持续性。

（二）经济效益

项目运营后，通过提供货物仓储、分拣、配送、冷链物流等服务获取稳定收入。作为区域物流枢纽，项目通过智能化运作和高效的运输网络，缩短货物周转时间，降低物流运输成本。商贸企业依托项目的仓储和配送服务，降低库存成本，扩大经营规模。这些产业的发展将带动区域经济增长，增加税收收入，为地方经济发展注入动力。

本成片开发方案的实施可有效促进三亚市中心城区产业集聚发展，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，推动该区域实现产业动能升级转换。本成片开发范围内经营性用地为一类物流仓储用地 2.0992 公顷（约 31.49 亩）参考《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12 号）文件，该成片范围内经营性地块预计投资强度 4723.50 万元、年

度产值 3778.80 万元、年度税收 377.88 万元。详见下表 5-1。

表 5-1 经济效益分析估算表

规划用途	用地面积(亩)	投资强度(万元/亩)	年度产值(万元/亩)	项目年度税收(万元/亩)	投资强度(万元)	年度产值(万元)	项目年度税收(万元)
物流仓储用地	31.49	150	120	12	4723.50	3778.80	377.88
合计	31.49	/	/	/	4723.50	3778.80	377.88

（三）社会效益

1.创造就业机会

项目建设和运营过程中需要大量劳动力，包括物流管理人员、仓储操作员、设备维护人员、司机、客服人员等，可直接创造数百个就业岗位。同时，带动周边配套产业发展，间接增加就业机会，为当地居民尤其是桶井村民委员会周边居民提供就业选择，缓解就业压力，提高居民收入水平。

2.改善居民生活质量

城市道路用地的开发完善了区域交通网络，缩短居民出行时间，方便日常通勤和生活购物；公园绿地为居民提供休闲游憩的场所，丰富业余生活，提升生活幸福感；项目的物流服务保障了

居民日常生活物资的稳定供应，尤其是生鲜产品的冷链物流可让居民享用到更新鲜的食材，改善生活品质。

3.提升区域公共服务能力

项目的物流信息平台不仅服务于产业物流，还可向社会开放部分功能，为中小企业和个体商户提供物流信息查询、货运匹配等服务，提升区域物流公共服务水平；城市道路的升级改造惠及周边居民和企业，改善区域交通出行条件，增强公共基础设施的服务能力；防护绿地和公园绿地的建设属于公共生态服务设施，为居民提供普惠性的生态福利，提升区域公共服务的均衡性和可及性。

（四）生态效益

该片区开发以整合低效用地为主，避免占用生态敏感区域，开发范围内不涉及生态保护红线，通过“填空式”开发减少对自然生态系统的直接侵占，相比新增建设用地模式，预计降低生态破坏风险。物流仓储、公园绿地、防护绿地、交通设施集中连片开发，避免分散建设导致的生态斑块割裂。通过“集约化用地、绿色化建设、生态化管理”，在满足经济社会发展需求的同时，实

现了生态效益的最大化：既减少了对自然生态系统的干扰，又通过绿色设施提升了区域生态服务功能，符合三亚“生态立市”的要求。

六、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》和《海南省土地征收补偿安置管理办法》的相关规定，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）土地征收补偿途径

1.征收补偿标准：

1. 征收补偿标准：

（1）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）中，土地补偿费和安置补助费标准为：

土地补偿费用标准（元/亩）	安置补助费标准（元/亩）
56000	89600

（2）地上附着物补偿标准和青苗补偿标准

按照《三亚市人民政府关于印发〈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〉的通知》（三府规〔2021〕25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的规定，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）及相关规定办理；2025 年 10 月 1 日后，按照《海南省人民政府关于印发〈海南省被征地农民参加基本养老保险办法〉的通知》（琼府〔2025〕11 号）规定执行。

（三）落实耕地占补平衡计划

为贯彻落实科学发展观，严格保护耕地，应落实耕地占补平衡责任，强化空间规划管控和用途管制，引导建设项目按照空间规划用途和土地利用计划使用土地。根据相关规定，非农业建设占用耕地，必须严格落实先补后占和占一补一、占优补优、占水田补水田，积极拓宽补充耕地途径，补充可以长期稳定利用的耕地。严格新增建设用地项目审批，从严审查建设用地位置、规模，对用地规模合理性、占用耕地必要性进行充分论证。非农建设占用耕地的，建设单位必须依法履行补充耕地义务，补充耕地项目

竣工验收后，项目所在镇政府要及时组织群众进行耕种，落实长效管护机制，明确管护主体和责任。全面推进耕作层剥离再利用工作，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備区的耕地质量建设，落实耕地数量、质量、生态“三位一体”保护要求；对于无法自行补充相同数量和质量耕地的，应当按规定缴纳耕地开垦费，通过土地整治或购买补充耕地指标实现占补平衡。

根据三亚市 2023 年度国土变更调查成果，本方案成片开发范围内涉及占用耕地面积 0.1807 公顷，全部为旱地。本方案在按照实施计划进行土地征收报批时，需先按照相关规定进行耕地质量等别评定，然后再严格落实耕地“占一补一、占优补优、占水田补水田”制度，严格落实耕作层剥离主体责任进行耕作层剥离再利用工作，用地单位将通过开垦新增耕地项目或者购买市县耕地储备指标，落实耕地占补平衡。

（四）激励机制

该地成片开发需建立多层次、跨主体的激励机制，通过利益绑定、价值共享、责任共担，推动政府、企业、村集体、居民等

多方形成开发合力，确保生态效益、经济效益与社会效益的协同落地。为社会资本提供良好的投资环境和服务保障，简化项目审批流程，提高办事效率。对社会资本提出的合理需求和问题，及时予以解决，增强社会资本的投资信心。

鼓励社会资本参与全域土地综合整治、耕地开垦、土地复垦等项目，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。扎实推进耕地耕作层剥离利用工作，耕地耕作层剥离利用工作纳入市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县，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

市人民政府和发展改革、财政、自然资源 and 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 and 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。

七、结论

本次土地征收成片开发符合自然资源部《土地征收成片开发标准》和海南省自然资源和规划厅《海南省土地征收成片开发标准实施细则》有关规定及要求。

（一）本次土地征收成片开发期限为 2 年；已纳入《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》，符合国民经济和社会发展规划，全部位于《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”确定的城镇开发边界内，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。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 2.4849 公顷，占该成片开发范围 4.5841 公顷土地的 54.21%，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《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）第六条规定。

（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《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）第十二条规定。

（四）本成片开发范围功能定位为自贸港物流产业发展的重要引擎，依托自贸港的政策优势，积极拓展跨境物流、保税仓储等业务，符合三亚市产业发展。

八、附图

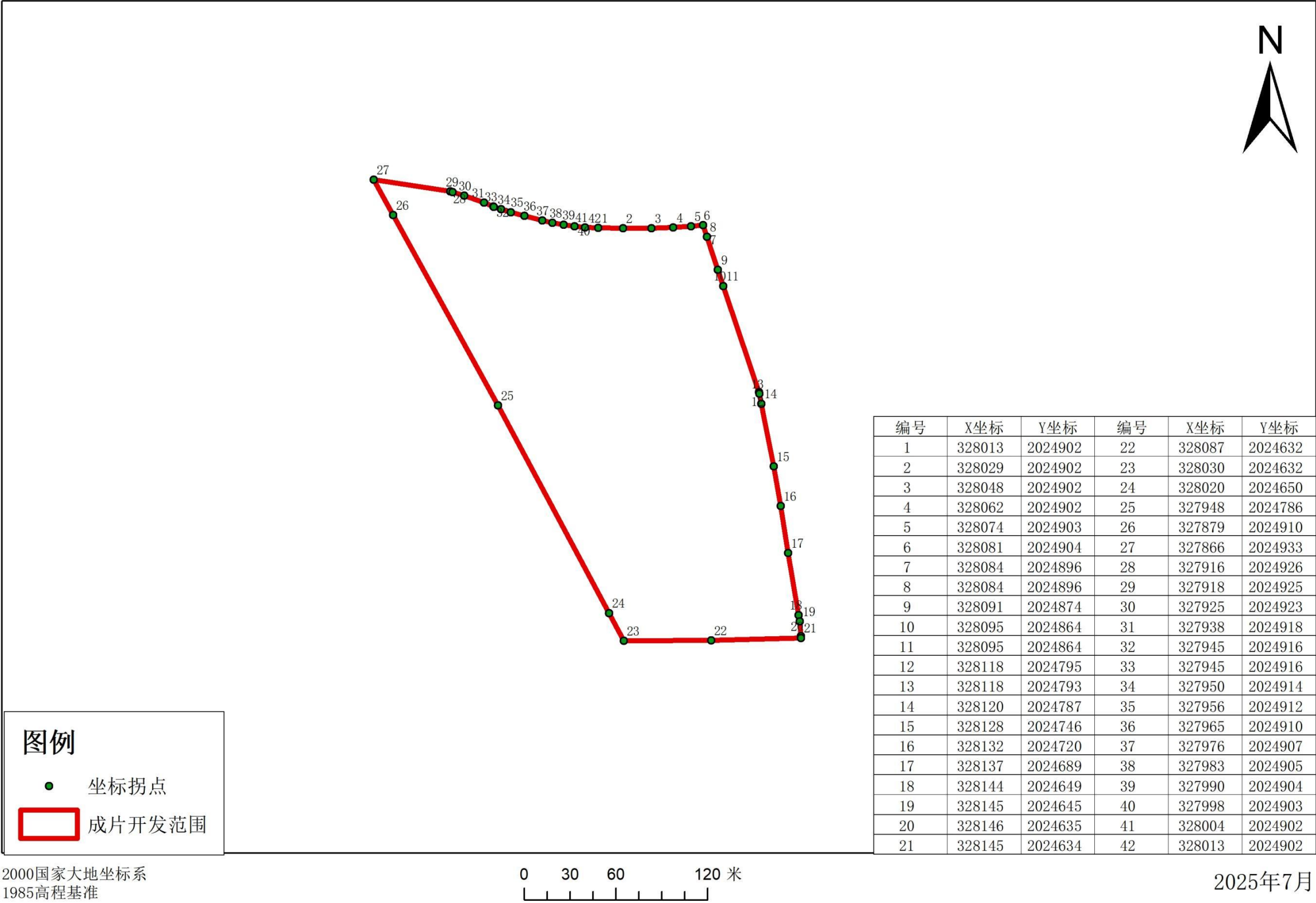
- (一) 土地征收成片开发红线图；
- (二) 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”划定成果局部图；
- (三) 控制性详细规划图；
- (四) 土地利用现状图；
- (五) 土地权属图；
- (六) 开发时序计划图。

九、附件

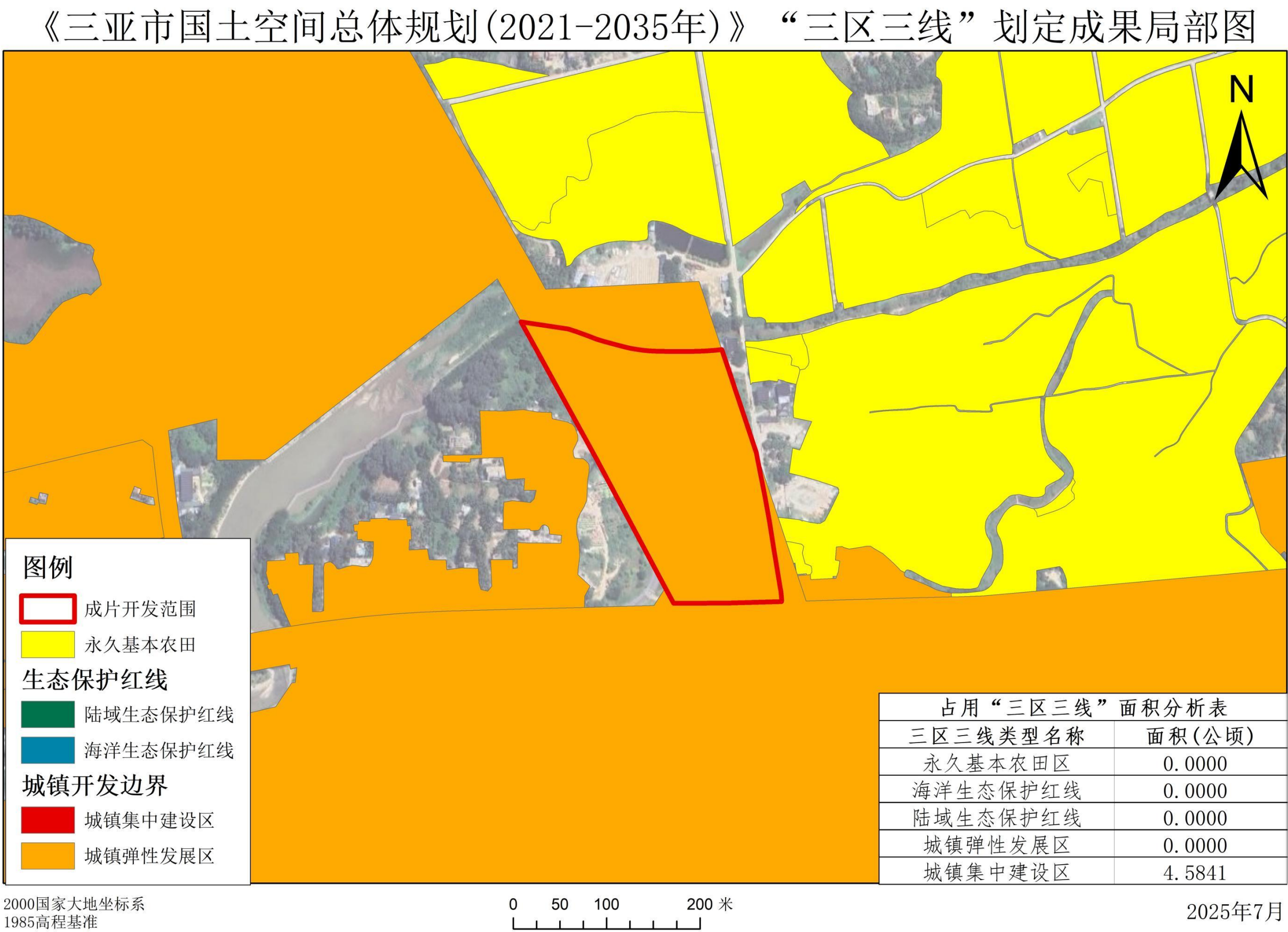
- (一) 土地征收成片开发方案纳入国民经济和社会发展规划材料；
- (二) 国土空间总体规划的批复；
- (三) 控制性详细规划的批复；
- (四) 征求人大代表、政协委员、有关专家意见情况；
- (五) 征求意见修改情况。

附图（一）土地征收成片开发红线图

三亚市中心城区DBH-37-01地块成片开发红线图

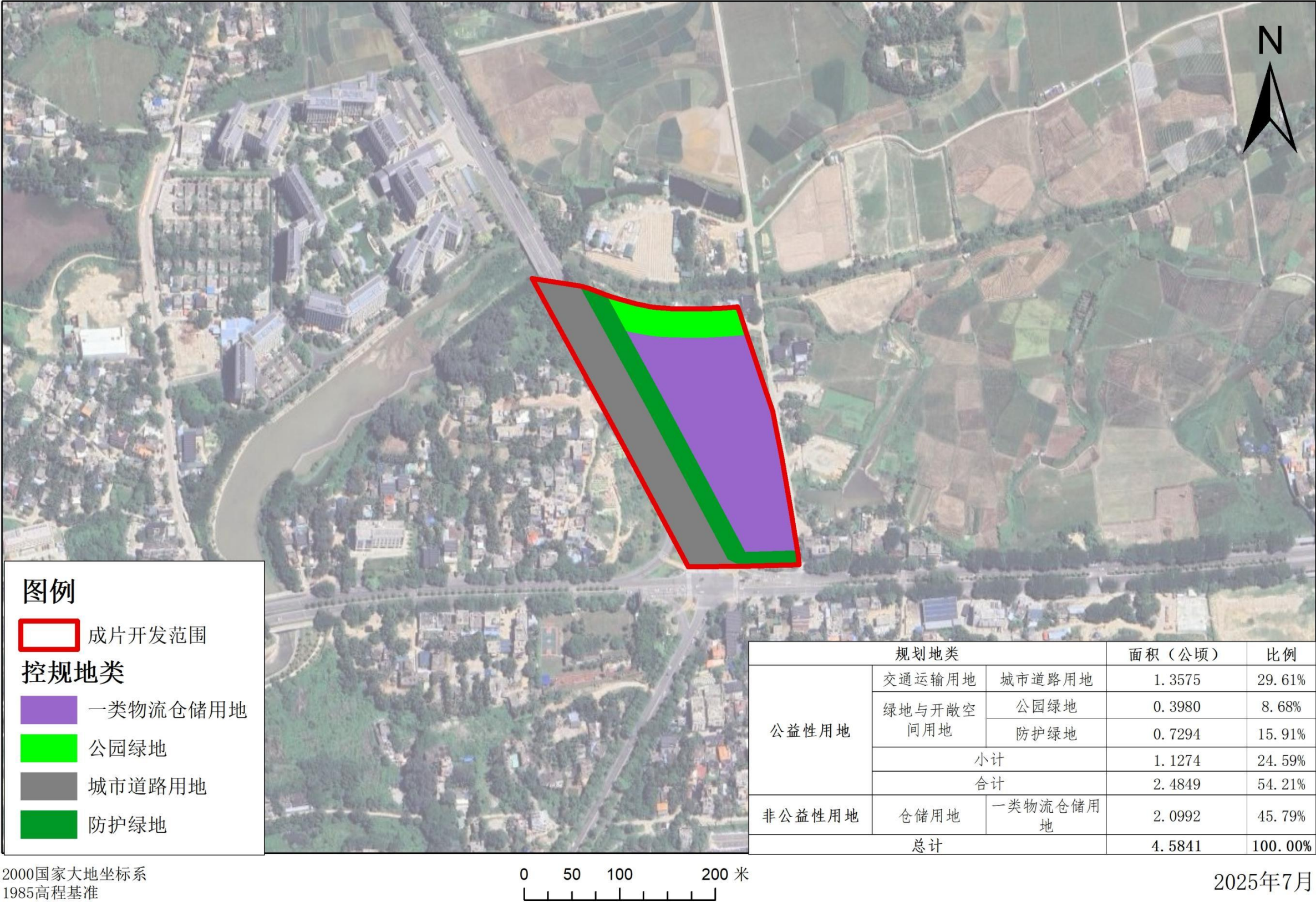


附图（二）《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”划定成果局部图



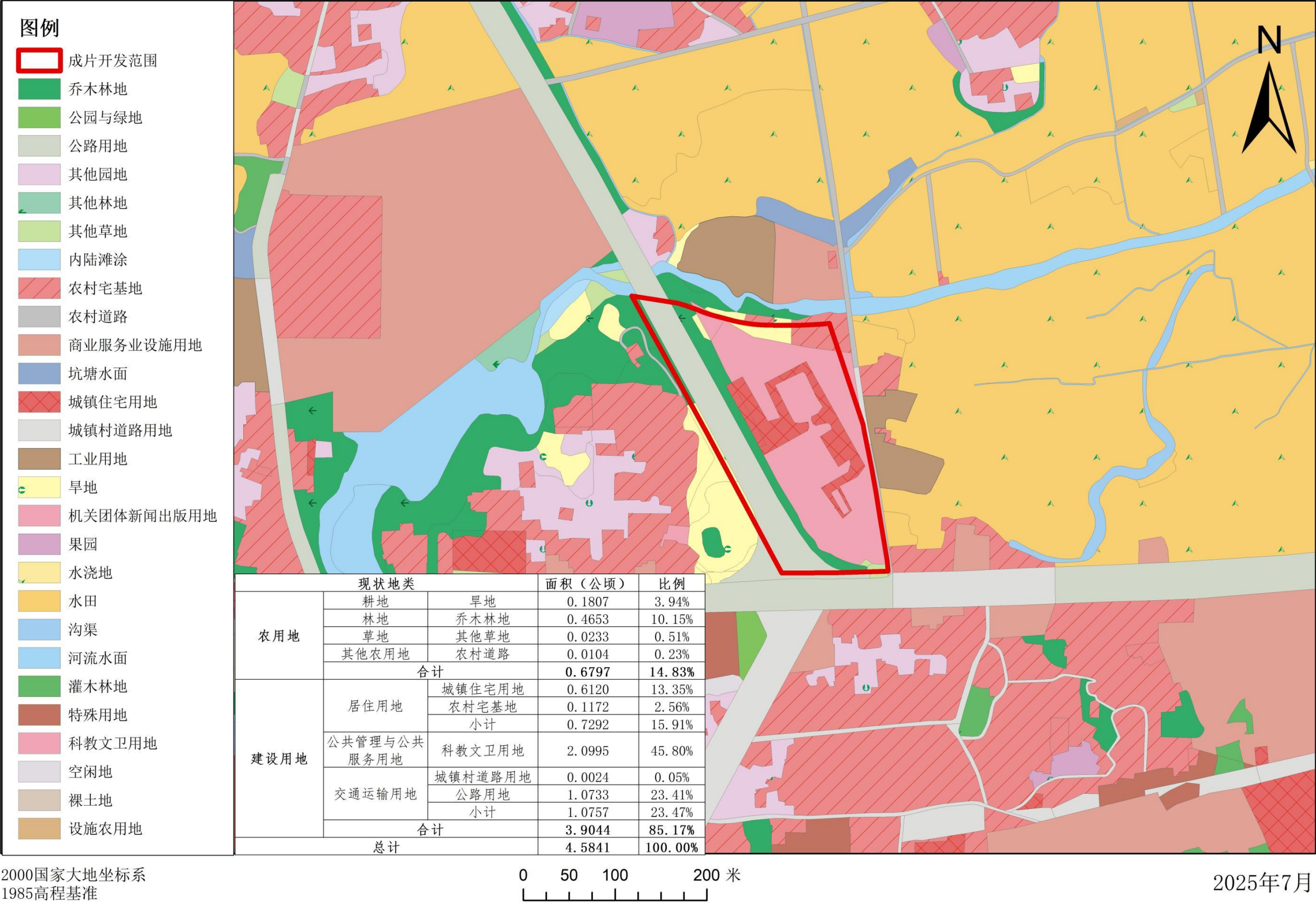
附图（三）控制性详细规划图

三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）局部图



附图（四）土地利用现状图

土地利用现状图(2023年度国土变更调查成果数据)



附图（五）土地权属图

权属信息示意图



坐标系: 海南三亚平面坐标系
制图单位: 三亚市自然资源数据中心
制图日期: 2025年7月18日

1:3000

制图员: 黎吉宇
审图员: 符平伟

附图（六）开发时序计划图

三亚市中心城区DBH-37-01地块成片开发拟开发时序图



附件（一）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

2025/2/26 16:33 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_计划规划_三亚市发展和改革委员会



三亚市发展和改革委员会

fg.sanya.gov.cn

繁

请输入您要搜索的关键词

首页

机构介绍

要闻动态

信息公开

解读回应

政务服务

互动交流

数据开放

首页>计划规划



标题：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
索引号：00823258-6/2025-06876
主题分类：
发文机关：三亚市发展和改革委员会
成文日期：2025-02-14
发文字号：
发布日期：2025-02-14
文件状态：有效

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

2025年1月8日在三亚市第八届人民代表大会第六次会议上

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，请予审议，并请市政协委员和其他列席人员提出意见。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，在市人大、市政协监督支持下，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，全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，按照中央经济工作会议部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，全力强产业稳增长、抓项目扩投资、防风险激活力、深改革促开放、聚人才谋创新，切实增强经济活力、改善社会预期，巩固和增强经济回升向好态势，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，为海南自由贸易港封关运作作出积极贡献。

一、2024年国民经济和社会发展规划执行情况

（一）聚焦经济建设，高质量发展扎实推进

1.经济运行平稳提质。持续优化“按季抓、月跟踪”工作机制，充分激发全市拼经济、比实绩、促发展主动性，推动落实一揽子增量政策，多措并举推动宏观经济承压固稳，综合施策稳定市场。2024年，全市地区生产总值首次突破千亿元大关，同比增长3.4%。固定资产投资同比增长7.8%，货物进出口同比增长28.7%，服务进出口同比增长54.2%，城镇常住居民人均可支配收入同比增长4%，农村

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、南岛一高峰片区、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理，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，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。持续推进国家级美丽海湾建设工作，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。

海南省人民政府

琼府函〔2023〕188号

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

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、可持续发展的空间蓝图，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 年城镇建设用地规模的 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，推动农业产业高质高效发展，提高农业产业竞争力。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，加强陆海生态廊道连通。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，加强城乡融合、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。加强规划分区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，促进城市内涵式集约发展。

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、崖州湾深海南繁科技城三大城区差异化

协调发展，建设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“四线”管控，系统建设公共开敞空间，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，推进宜居宜业和美乡村建设。

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、保平历史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围环境，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、本土风情”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、全岛同城化”，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，提高城市安全韧性。

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”为依托协调矛盾冲突。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、执法、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。科学编制详细规划、相关专项规划，确保《规划》的各项目标和任务落地落实。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。



（此件主动公开）

抄送：省自然资源和规划厅。

三 亚 市 人 民 政 府

三府函〔2019〕571号

三亚市人民政府 关于同意《三亚市中心城区控制性详细规划 （修编及整合）》的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于报请批准〈三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）成果的请示〉》（三自然资编〔2019〕30号）收悉。根据三亚市城乡规划委员会2019年第二次会议决议精神，经研究，现批复如下：

同意由你局组织中规院（北京）规划设计公司编制的《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》，请你局严格按照规划组织实施。



（此件依申请公开）

三 亚 市 人 民 政 府

三府函〔2025〕332号

三亚市人民政府 关于《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》DBH-37-01-1 等地块 控规分图则的批复

三亚市自然资源和规划局：

你局《关于报请批准〈三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）〉DBH-37-01-1 等地块控规分图则的请示》（三自然资专〔2025〕118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2025年第二次会议审议精神，同意你局组织编制的《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》DBH-37-01-1 等地块控规分图则，具体规划指标为：

DBH-37-01-1 地块面积约31.49亩，规划用地性质为一类物流仓储用地（代码：110101），容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米，绿地率 $\leq 20\%$ 。

请你局严格按规划组织实施。



（此件依申请公开）

附件（四）征求人大代表、政协委员、有关专家意见情况

三亚市中心城区 DBH-37-01 地块土地征收成片开发方案

征求意见会签到表

序号	单位	姓名	联系电话
1	人大代表	李和	13876869618
2	政协委员	张希	1311977078
3	专家	李桂林	13976589001
4	专家	刘华	13876099390
5	律师	张泽华	13802220054
6	天涯区人民政府代表	刘永公	13976976899

三亚市中心城区 DBH-37-01 地块土地征收成片开发方案

征求意见表

姓名	李系林	职务（职称）	教授
工作单位	海南大学	联系电话	13976589001
代表身份	☐ 人大代表 ☐ 政协委员 ☐ 社会公众 ☒ 专家学者 ☐ 其他		
意见和建议： 该成片开发方案确定的开发范围全部位于城镇开发边界内，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，符合《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》要求，已纳入国民经济和社会发展规划，公益性用地比例、闲置土地和批而未供土地处置达到要求，不存在连续两年未实施或已批未建的成片开发方案年度实施计划，符合方案上报审查要求。 签名：李系林 日期：2025.7.23			
备注	同意该成片开发方案通过审查。		

三亚市中心城区 DBH-37-01 地块土地征收成片开发方案

征求意见表

姓名	刘世华	职务（职称）	高级工程师
工作单位	海南省农垦设计院有限公司	联系电话	13876099390
代表身份	☐ 人大代表 ☐ 政协委员 ☐ 社会公众 ☒ 专家学者 ☐ 其他		
意见和建议： 1. 应和城市规划功能分区图上标注项目的地位。 2. 应研究村民对项目的意见和诉求。 3. 应在结论中说明本方案的多功能作用。 签名：刘世华 日期：2025-7-23			
备注	同意本方案		

三亚市中心城区 DBH-37-01 地块土地征收
成片开发方案征求意见表

姓名	张泽华	职务(职称)	律师
工作单位	海南瑞泰律师事务所	联系电话	13802220054
代表身份	☐ 人大代表 ☐ 政协委员 ☐ 社会公众 ☒ 专家学者 ☐ 其他		
意见和建议： 一、村集体经济组织情况； 二、目前编制情况建议与《土地征收开发规划》保持一致。 签 名：张泽华 2025 年 7 月 23 日			
备注			

三亚市中心城区 DBH-37-01 地块土地征收

成片开发方案征求意见表

姓名	李红	职务(职称)	
工作单位		联系电话	13820849618
代表身份	☒ 人大代表 ☐ 政协委员 ☐ 社会公众 ☐ 专家学者 ☐ 其他		
意见和建议: 无、 签 名: 2025 年 7 月 23 日			
备注			

三亚市中心城区 DBH-37-01 地块土地征收成片开发方案

征求意见表

姓名	张希	职务(职称)	副主任
工作单位	惠梅龙杨(三)联东等	联系电话	13111977078
代表身份	☐ 人大代表 ☒ 政协委员 ☐ 社会公众 ☐ 专家学者 ☐ 其他		
意见和建议: 无 签名: 张希 日期: 2025.7.23			
备注			

三亚市中心城区 DBH-37-01 地块土地征收
成片开发方案征求意见表

姓名	刘外芳	职务(职称)	
工作单位	天涯区政府	联系电话	13976976899
代表身份	☐ 人大代表 ☐ 政协委员 ☐ 社会公众 ☐ 专家学者 ☐ 其他		
意见和建议： 无意见。 签 名 2025 年 7 月 23 日			
备注			

《三亚市中心城区 DBH-37-01 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 2025 年 7 月 23 日组织召开《三亚市中心城区 DBH-37-01 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。

修改意见:更新权属信息。

李林 刘峰



附件（五）征求意见修改情况

序号	意见和建议	意见回复	提出人	代表身份
1	无		栾乔林	专家学者
2	1. 应在市规划功能分区图上标注本项目的区位。 2. 应补充村民小组同意意见和方案公示情况。 3. 应在结论中说明本方案的产业功能作用。	1. 以补充，P26。 2. 正在开展征求意见。 3. 已补充，P53。	刘建华	专家学者
3	1. 村集体表决情况。 2. 目录编排情况建议与《土地征收开发标准》保持一致。	1. 正在开展征求意见。 2. 已修改。	张泽丹	专家学者
4	无		李权	人大代表
5	无		张蕾	政协委员
6	无		刘夕雨	区人民政府代表