

三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区 土地征收成片开发方案

(征求意见稿)

三亚市人民政府

二零二二年九月

目 录

一、背景	4
二、编制原则	5
(一) 保护耕地原则	5
(二) 节约集约原则	5
(三) 保护生态和可持续性原则	5
(四) 维护权益原则	6
三、编制依据	6
四、成片开发土地位置、面积和范围等基本情况	7
(一) 成片开发土地位置、面积和四至范围	7
(二) 区域概况	8
(三) 自然地理概况	10
(四) 社会经济概况	11
(五) 片区规划、权属、土地利用现状地类等情况	12
(六) 基础设施规划建设情况	23
五、公益性用地	26
(一) 公益性用地构成	26
(二) 公益性用地占比情况	26
六、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能	29
(一) 必要性	29
(二) 主要用途	30
(三) 实现的功能	30
七、开发期限及时序	31
(一) 成片开发期限	31
(二) 开发时序和年度实施计划	31
(三) 纳入年度国民经济和社会发展规划情况	34
八、成片开发效益评估	34
(一) 土地利用效益	34
(二) 经济效益	35
(三) 社会效益	35

(四) 生态效益	36
九、实施保障措施	37
(一) 政策保障	37
(二) 土地征收补偿途径	37
(三) 落实耕地占补平衡计划	38
(四) 激励机制	38
(五) 加强监管	39
十、结论	39
十一、附图及附件	40
(一) 附图	40
附图 1 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区土地征收成片开发红线图	43
附图 2 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区控制性详细规划图	44
附图 3 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区开发时序图	45
附图 4 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区土地权属示意图	46
附图 5 三亚市土地利用现状局部图 (2020 年)	47
附图 6 三亚市总体规划 (空间类 2015-2030) 局部图	48

为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》、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）、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）等相关规定，并结合本市国民经济和社会发展规划、市总体规划等实际情况，组织编制《三亚市天涯区土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

一、背景

按照《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工作的目的和意义：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

（一）保护耕地原则

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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，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

- （一）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- （二）《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）；
- （三）《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）；
- （四）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》；
- （五）《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）；
- （六）《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）；
- （七）《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）；
- （八）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）；

(九) 《三亚市人民政府关于<印发三亚市土地征收补偿安置管理暂行办法>的通知》(东府〔2017〕57号)；

(十) 三亚市土地利用现状(2020年土地利用变更调查数据)；。

(十一) 三亚市总体规划(空间类2015-2030年)；

(十二) 《三亚市天涯区控制性详细规划》。

四、成片开发土地位置、面积和范围等基本情况

(一) 成片开发土地位置、面积和四至范围

根据经济社会发展需要，将天涯区面积 19.7451 公顷的土地纳入土地征收成片开发范围；共计 3 个开发地块及其相邻的绿地、道路、学校等。本成片开发范围位于三亚市天涯区，东边临近抱坡山、北面临近三亚绕城高速火车站互通、西面是育新路、南临近环岛高铁三亚站。图 4-1。具体范围详见附图 1：三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区成片开发红线图。

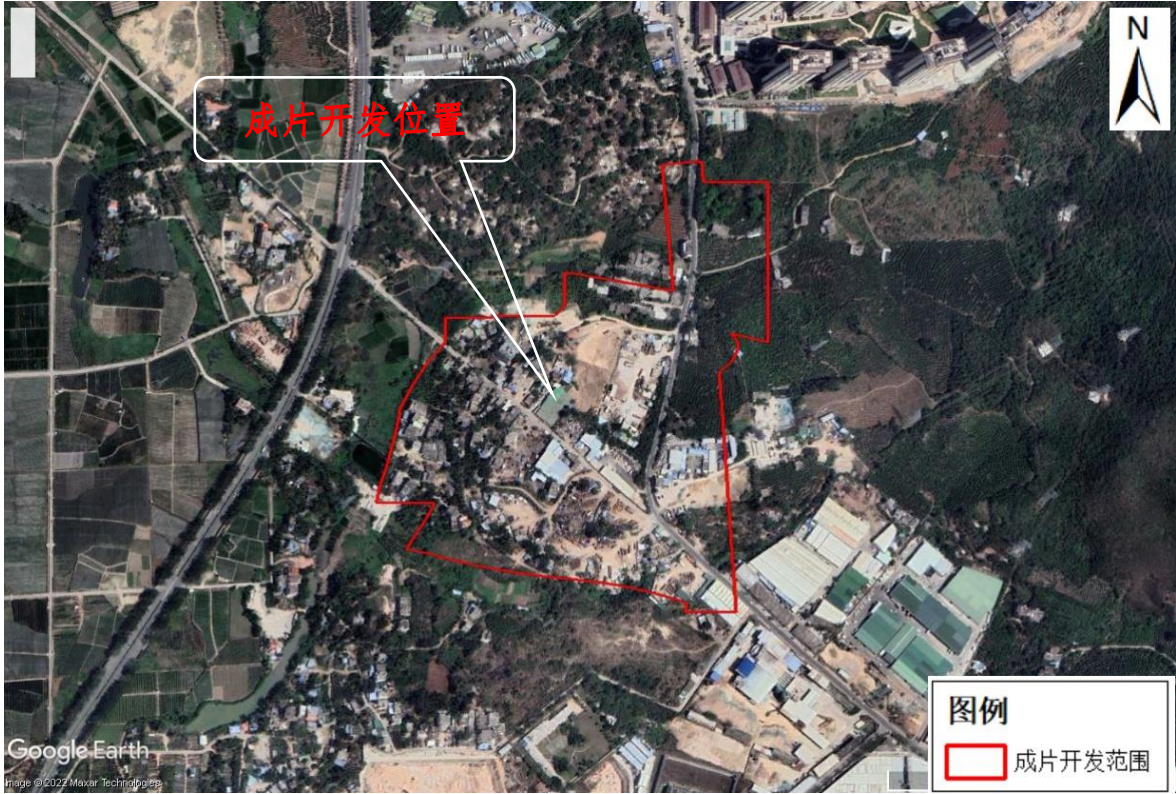


图 4-1 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区成片开发卫星影像图

（二）区域概况

天涯区，是海南省三亚市四个市辖区之一。天涯区位于三亚市中西部，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。天涯区于 2014 年成立，原名天涯镇，因为地处天涯海角，故名“天涯区”。见图 4-2。



图 4-2 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区成片开发位置图

成片开发位置位于天涯区东南部，距离环岛高铁三亚站直线距离约一公里，距离三亚凤凰机场直线距离约 8.7 公里。见图 4-3。



图 4-3 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区范围图

(三) 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。开发区东面抱坡岭是三亚市一座地形起伏较大的废弃石灰岩矿山，海拔 393 米，除此之外，开发区周边地势平缓，均为平原等地形结构。

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℃，最热的六月份平均气温 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. 植被

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。

地下水：天涯区域范围岩组厚度小于 100 米，有 2~5 个含水层，单层厚度一般小于 12 米，岩组含水层厚度小于 40 米，单层单位含水量一般 1~2 升/米。

地表水：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。

（四）社会经济概况

2020 年，天涯区实现生产总值 234.62 亿元，同比增长 2.4%；全区一般公共预算收入 14.58 亿元，同比增长 3%；固定资产计划项目 266 个，完成投资 131.82 亿元；全区新增市场主体 5861 户；旅游市场逐步回温，全年接待过夜游客 720.41 万人，旅游总收入 195.88 亿元；完成承诺事项 433 件，全年民生支出 11.29 亿元，占一般公共预算支出的 81%；脱贫攻坚目标任务圆满完成，全区城乡居民人均可支配收入 35292 元，名义增长 3.7%。

截至 2018 年，天涯区户籍人口 24.41 万（含育才 2.6 万），约占全三亚市户籍人口（57.25 万）的 42.6%；常住人口 25.33 万（含育才 2.6 万），约占三亚市常住人口（75.63 万）的 33.5%。

根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，天涯区常住人口为 353698 人。

截至 2018 年，天涯区共有汉、黎、回、苗、壮、满、蒙等 38 个民族，是多民族聚居区，其中黎族 100624 人；回族 8913 人，苗族 3690 人。

（五）片区规划、权属、土地利用现状地类等情况

1. 与《三亚市总体规划（空间类 2015-2030 年）》的符合性分析

（1）与城镇开发边界的符合性分析

经核《三亚市总体规划（空间类 2015-2030 年）》，三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区土地开发面积 19.7451 公顷全部位于总体规划确定的城镇开发边界范围内的集中建设区，符合相关规定。见图 4-4。

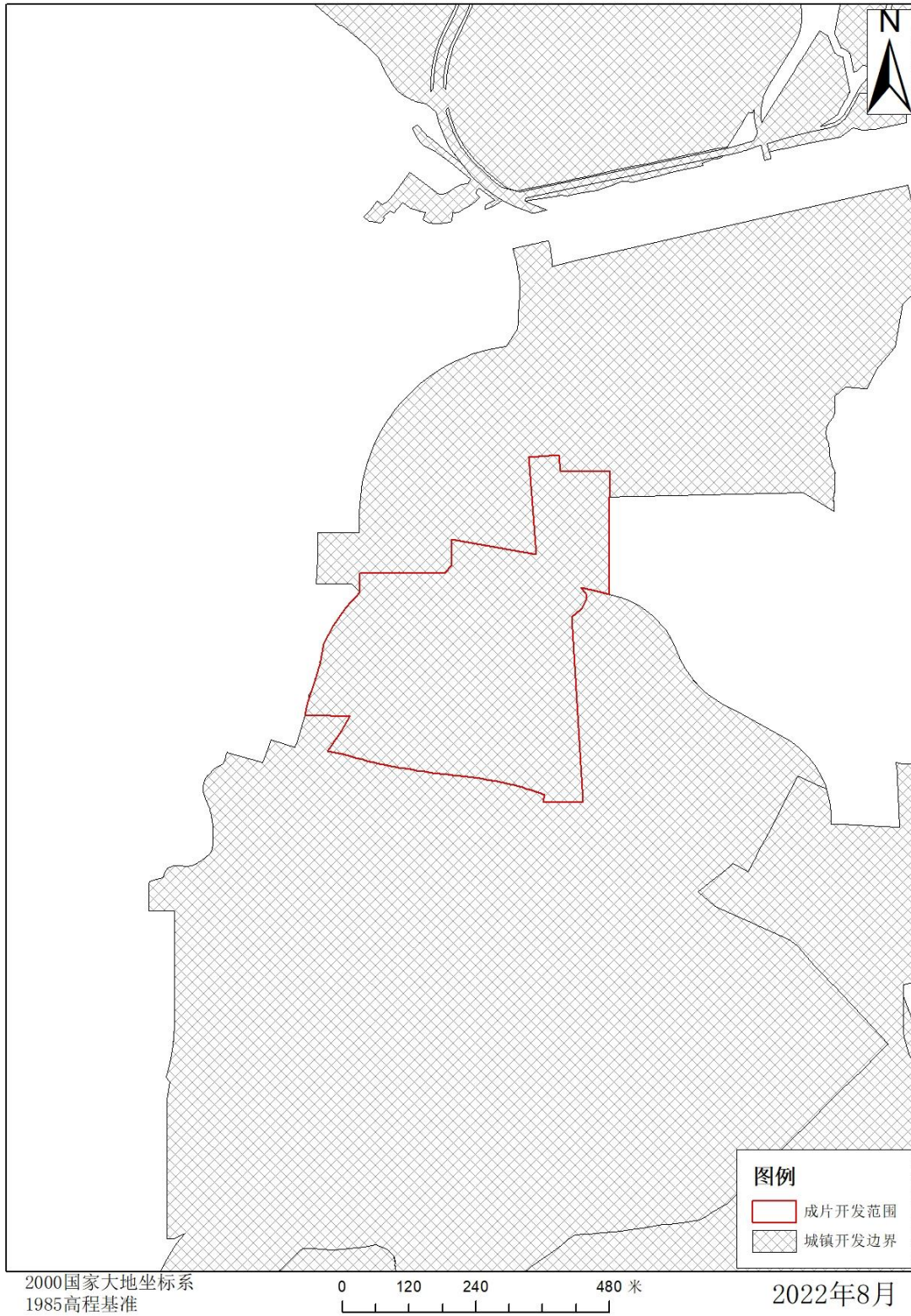


图 4-4 成片开发范围与城镇开发边界范围对比图

(2) 与永久基本农田的符合性分析

经核《三亚市总体规划（空间类 2015-2030 年）》成果局部图，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，符合相关规定。见图 4-5。

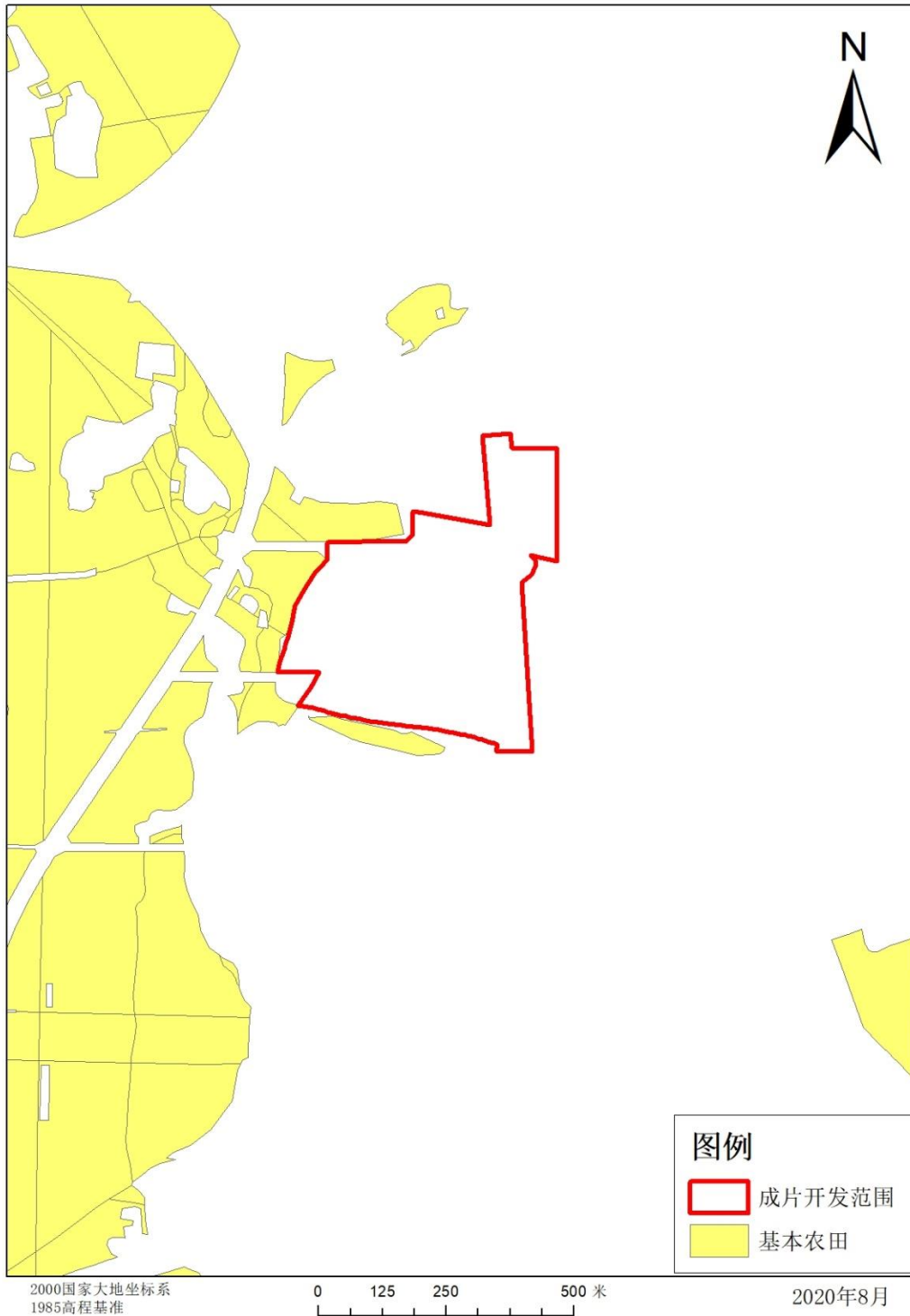


图 4-5 成片开发范围与永久基本农田范围对比图

(3) 与生态保护红线的符合性分析

经校核三亚市生态保护红线成果，本次土地征收成片开发范围不在生态保护红线内，符合相关规定。见图 4-6。

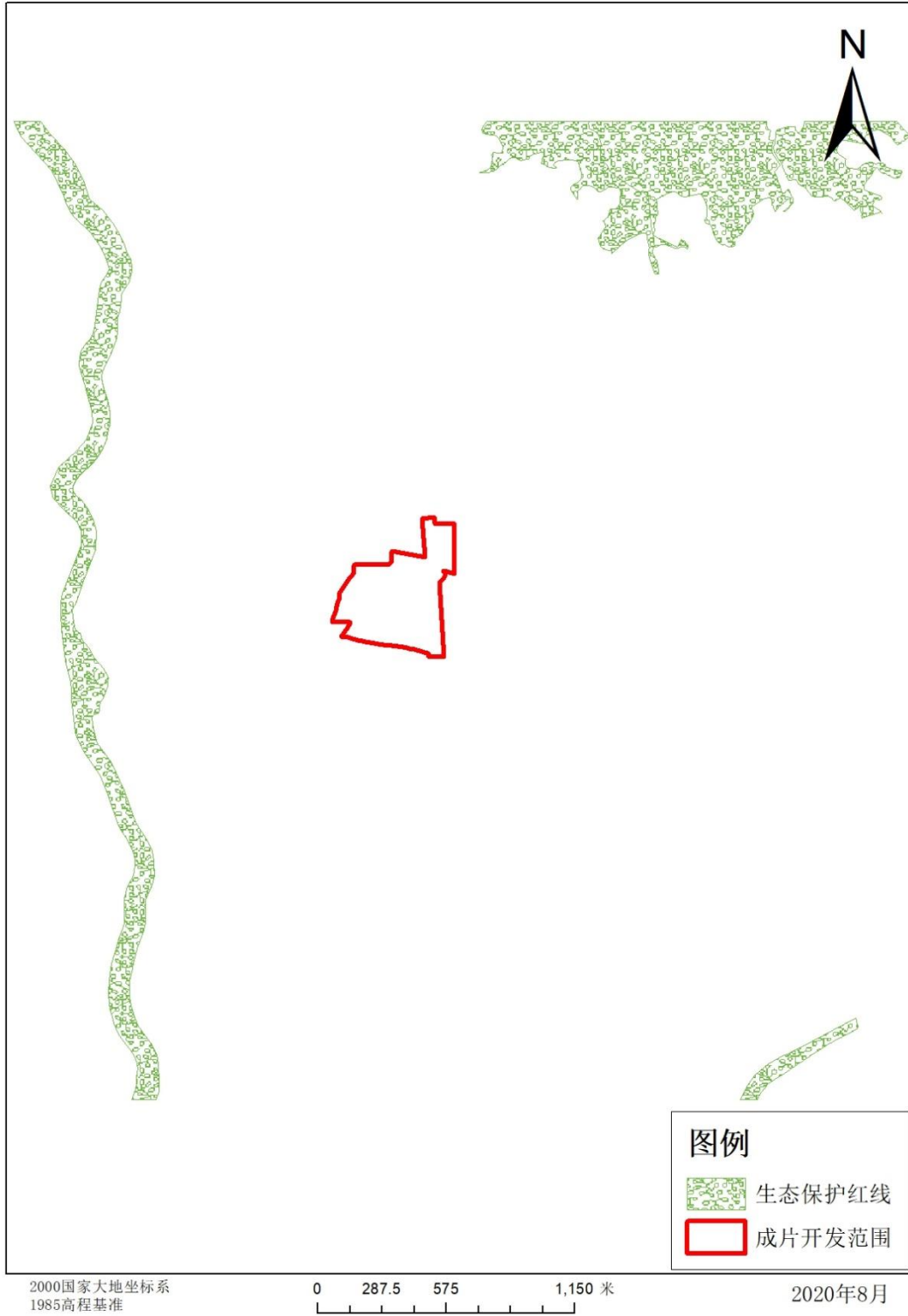


图 4-6 成片开发范围与生态保护红线对比图

(4) 与总体规划符合性分析

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：非建设用地 3.2638 公顷地，其中（园地 1.0440 公顷、IV 级保护林地 2.2057 公顷、自然保留地 0.0141 公顷）。建设用地 16.4813 公顷，其中（城镇建设用地 12.4470 公顷、公路用地 3.9424 公顷、乡村建设用地 0.0919 公顷）。见表 4-1 及图 4-7。

综上，本片区范围内用地在总体规划中虽有部分为非建设用地，但其在控制性详细规划中已全部为建设用地，符合相关规定。见表 4-2 及图 4-8。

表 4-1 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区用地总体规划地类统计表

总规地类		面积（公顷）	所占比例
非建设用地	自然保留地	0.0141	0.07%
	园地	1.0440	5.29%
	IV 级保护林地	2.2057	11.17%
	小计	3.2638	16.53%
建设用地	城镇建设用地	12.4470	63.04%
	公路用地	3.9424	19.96%
	乡村建设用地	0.0919	0.47%
	小计	16.4813	83.47%
总计		19.7451	100.00%

三亚市总体规划（空间类2015年-2030年）局部图

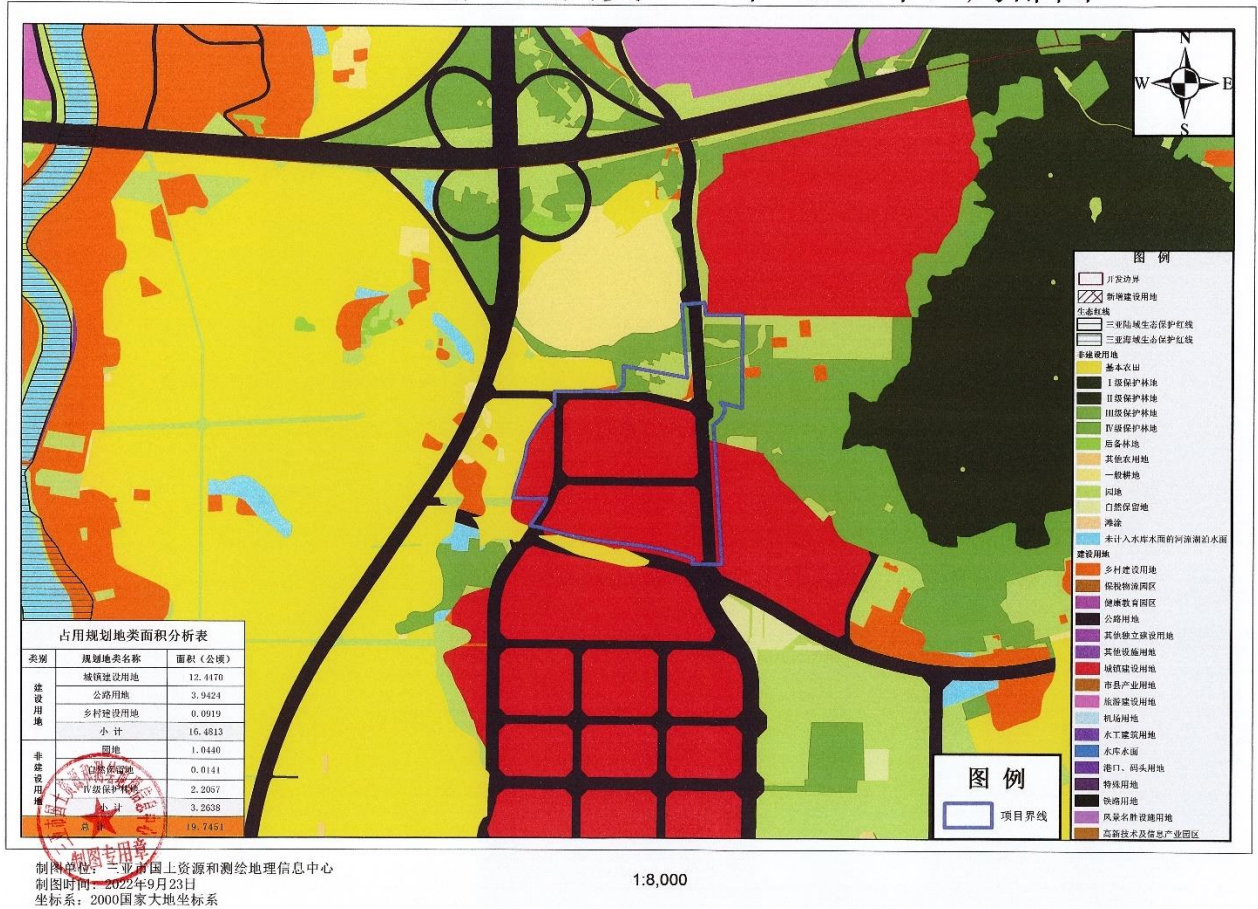


图 4-7 三亚市总体规划（空间类 2015-2030 年）局部图

2. 与控制性详细规划的符合性分析

经核《三亚市抱坡控制性详细规划》，本成片开发范围内控规用途为：教育用地 0.4200 公顷、公共设施用地 0.4165 公顷、交通运输用地 5.3324 公顷、绿地与开敞空间用地 1.6304 公顷、居住用地 11.9458 公顷，符合相关规定。见表 4-2 及图 4-8。

表 4-2 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区控制性详细规划地类统计表

控规地类		面积（公顷）	比例
教育用地	幼儿园用地	0.4200	2.13%
公共设施用地	环卫用地	0.4165	2.11%
交通运输用地	公路用地	4.9981	25.31%
	公共交通场站用地	0.3343	1.69%
	小计	5.3324	27.01%
绿地与开敞空间用地	广场用地	0.8230	4.17%
	防护绿地	0.8074	4.09%
	小计	1.6304	8.26%
居住用地	二类城镇住宅用地	11.6546	59.03%
	城镇社区服务用地	0.2912	1.47%
	小计	11.9458	60.50%
合计		19.7451	100.00%

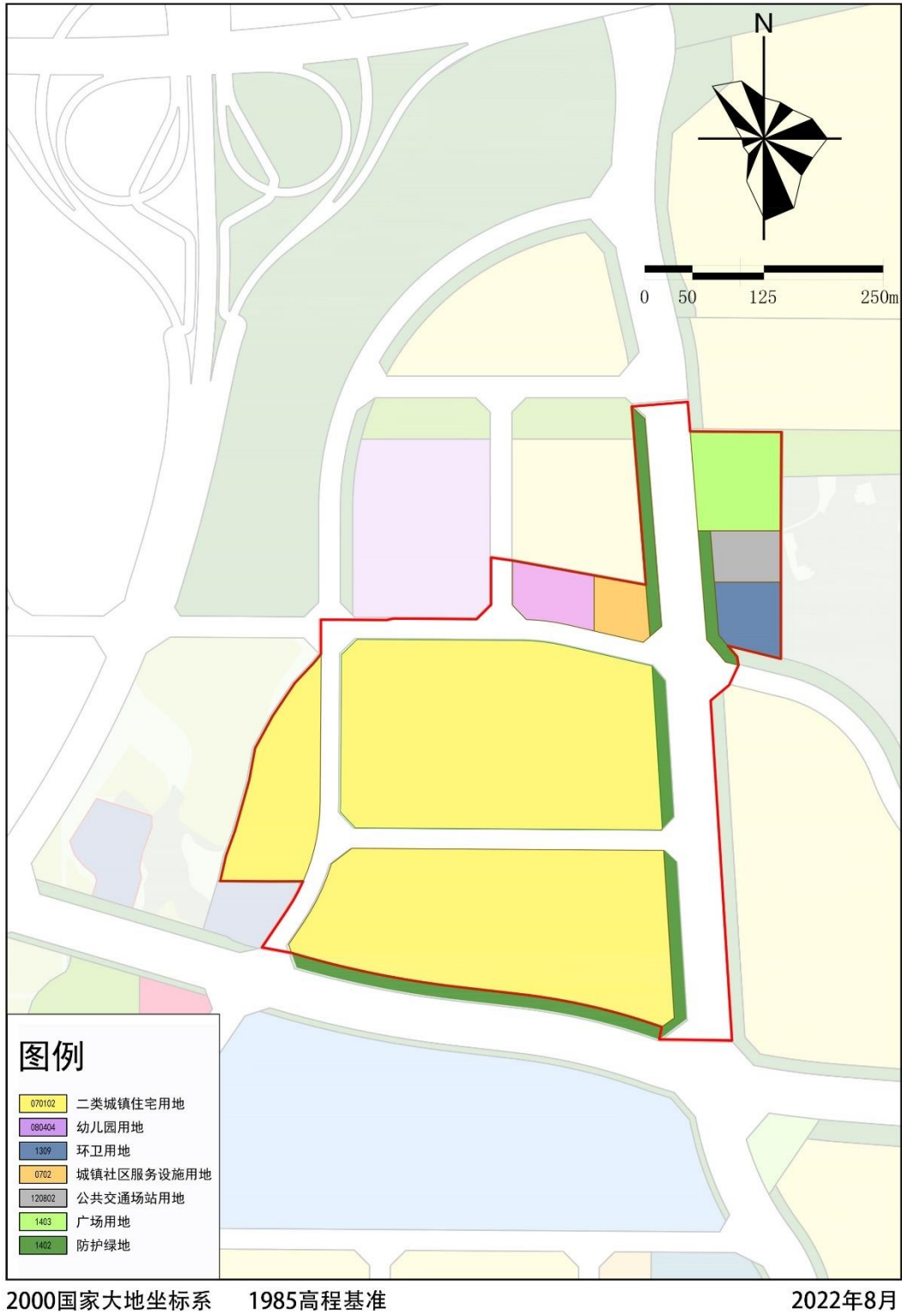


图 4-8 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区控制性详细规划局部图

3. 土地权属情况分析

三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区开发范围内，农民集体所有土地 6.1549 公顷，涉及天涯区 1 个集体（槟榔村民委员会）；国有土地 12.1537 公顷。见表 4-3 及图 4-9。

本片区农民集体所有土地 6.5901 公顷。

表 4-3 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区权属面积统计表

市/县	区/镇	权属信息		面积(公顷)	备注
三亚市	天涯区	国有	三亚南新实业集团有限公司	0.6083	
			三亚南新投资有限公司	11.5454	
			小计	12.1537	
		集体	三亚市凤凰镇槟榔村槟榔二组 农民集体	0.0961	
			三亚市凤凰镇槟榔村黄猄二组 农民集体	0.1764	
			三亚市凤凰镇槟榔村民委员会	5.8253	
			三亚市凤凰镇槟榔村农民集体	0.0571	
			小计	6.1549	
		未确权 情况	羊栏镇槟榔村	0.1736	(仅供参考, 不 作为定界依据)
			羊栏镇南新农场	1.2506	
			小计	1.4242	
		合计		19.7328	

注：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。

权属信息示意图

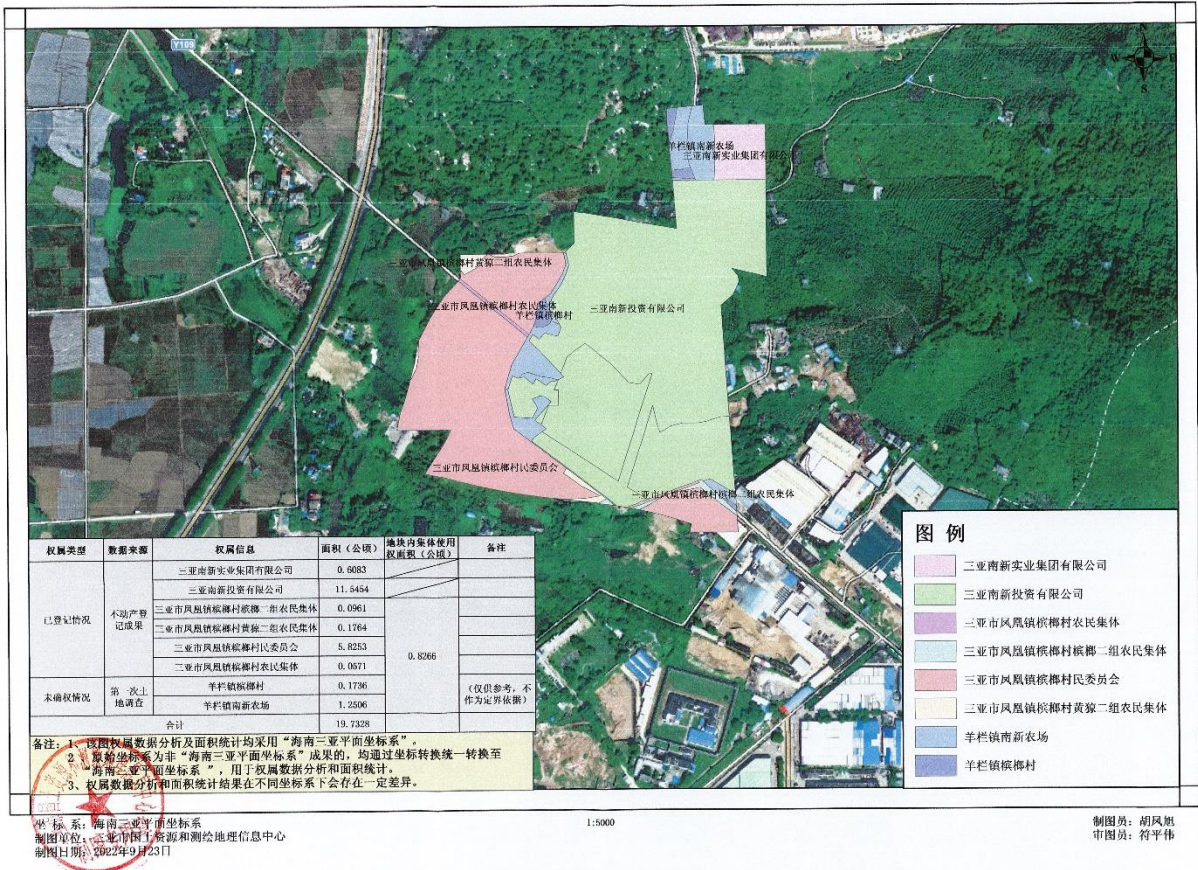


图 4-9 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区土地权属示意图

4. 土地利用现状情况分析

根据三亚市 2020 年土地利用现状变更调查数据, 本片区土地总面积为 19.7451 公顷, 其中建设用地面积为 11.1158 公顷 (居住用地 3.4083 公顷、商业服务用地 1.1626 公顷、工矿用地 6.1723 公顷、仓储用地 0.3726 公顷), 占本成片开发范围土地面积的 56.30%; 农用地面积为 8.6293 公顷 (耕地 0.0394 公顷、园地 7.5443 公顷、林地 0.8976 公顷、农业设施建设用地 0.1480 公顷), 占本成片开发范围土地面积的 43.70%。见表 4-4 及图 4-10。

表 4-4 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区土地利用现状地类统计表

现状地类		面积（公顷）	所占比例	
农用地	林地	灌木林地	0.2578	1.31%
		乔木林地	0.6398	3.24%
		小计	0.8976	4.55%
	园地	其他园地	2.0904	10.59%
		橡胶园	1.7292	8.76%
		果园	3.7247	18.86%
		小计	7.5443	38.21%
	农业设施建设 用地	农村道路	0.1480	0.75%
	耕地	水田	0.0394	0.20%
合计		8.6293	43.70%	
建设用 地	居住用地	城镇住宅用地	0.8658	4.38%
		农村宅基地	2.5425	12.88%
		小计	3.4083	17.26%
	商业服务用地	商业服务业设施用 地	0.094	0.48%
		公路用地	0.3955	2.00%
		交通服务场站用地	0.0833	0.42%
		城镇村道路用地	0.5898	2.99%
		小计	1.1626	5.89%
	工矿用地	采矿用地	0.8012	4.06%
		工业用地	5.3711	27.20%
		小计	6.1723	31.26%
仓储用地	物流仓储用地	0.3726	1.89%	
合计		11.1158	56.30%	
总计		19.7451	100.00%	

土地利用现状图（2020年度国土变更调查成果数据）

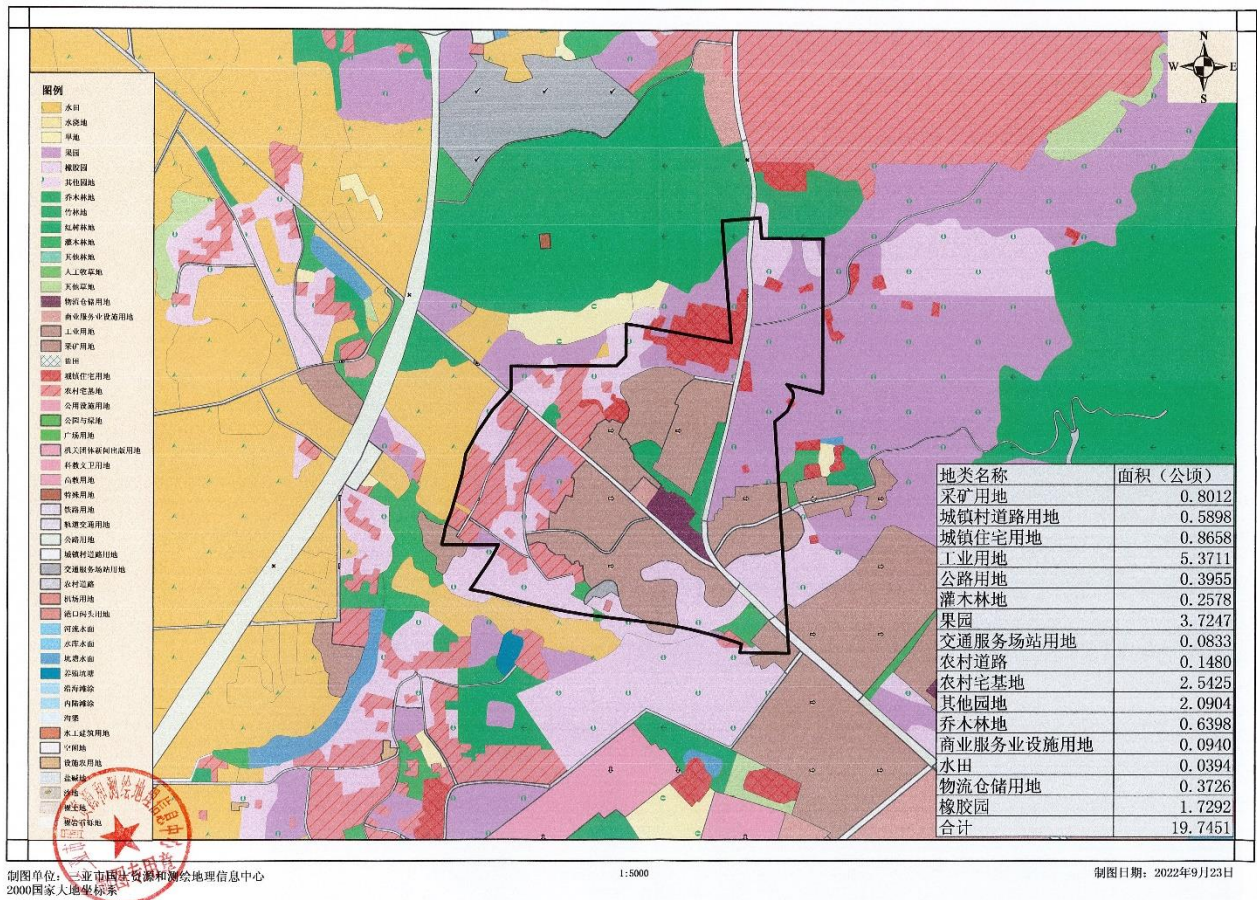


图 4-10 三亚市土地利用现状局部图

（六）基础设施规划建设情况

1. 交通情况

（1）对外交通条件

公路：海南环岛高速三亚火车站互通位于成片开发区的北侧，该互通是成片开发区连接环岛高速通往海口市与海南各市县的主要对外交通路线。育新路位于成片开发区的西侧，是通往凤凰路与三亚市区的干线。

村道：往南与现状村落相接，往西与育新路紧密联系。

（2）内部交通条件

在现状道路的基础上，构建育新路 with 成片开发区支路相结合的道路网

络骨架。

2. 供排水情况

(1) 供水情况

根据《三亚抱坡片区控制性详细规划》，规划区由金鸡岭水厂、荔枝沟水厂和中部水厂联合供水。其中中部水厂原水输水工程已建设完成，水源取自大隆水库。水厂近期规模为 20 万立方米/日，远期规模为 60 万立方米/日。规划区生活消防共用同一供水系统，为保障消防用水，供水管道最小管径不应小于 DN150，并按间距不超过 120 米设置消防栓。

(2) 排水情况

根据《三亚抱坡片区控制性详细规划》，规划区采用雨污分流的排水体制，构建独立的污水收集处理系统，污水统一收集后集中处理。

规划区综合污水产生量为 3.1 万立方米/日。污水排至规划污水处理厂集中处理。污水处理厂位于规划区南侧，规划规模 10 万吨/日，占地 8.1 公顷。保留同心家园 11 期污水泵站，规模 0.5 万 m³/d。规划取消现状育新路污水泵站。在规划区中南部新增一处污水泵站，规模为 3.5 万 m³/d。

污水处理厂排放标准应根据环境影响评价确定。经再生水充分回用后，余量尾水达到准IV类水标准后排入槟榔河。

3. 电力情况

根据《三亚抱坡片区控制性详细规划》，预测规划区最大用电负荷为 135.3 兆瓦。

规划南山电厂、南方电网联合为规划区提供供电服务。保留华盛 110KV 变电站，主变规模为 1×20MVA。规划新增 3 座变电站，其中抱坡 1#110KV 变电站位于 BP04-05 地块，用地面积 1.28 公顷，主变规模为 3

×40MVA；抱坡 2#110KV 变电站位于 BP08-16 地块，用地面积 0.53 公顷，主变规模为 3×40.0MVA；红岭 110KV 变电站位于 BP06-15 地块，用地面积 0.54 公顷，主变规模为 3×40MVA。规划区 110KV 供电线路引自鸭仔塘 220KV 变电站及荔枝沟 220KV 变电站。

规划变电站均采用户内式建设。位于城区内部的 110KV 高压线（如抱坡路、海润采用地下电缆线路，位于城区边缘的 220KV 和 110KV 高压线采用架空电力线路。规划区内建有综合管廊路段的 10KV 电力电缆入廊敷设，其余路段采用独立电缆沟。压电缆通道采用电缆沟或直埋电缆保护管敷设，电缆沟共有双十六线型电缆沟、二十四线型电缆沟、十六线型、十二线型电缆沟及六线型电缆沟五种管孔尺寸。

4. 电信情况

根据《三亚抱坡片区控制性详细规划》，预测规划区规划区固定通信业务量为 5.6 万线，移动电话用户数为 16.8 万户。

规划区西北侧规划建设 1 座通信机楼，位于 BP01-06 地块，用地面积 0.4 公顷。规划 6 个通信机房，每个建筑面积为 200 平方米。通信机楼应按照集移动、联通、电信、广电等多种业务于一体的综合通信机房标准设置，向用户提供各类通信服务。规划 2 个邮政所，建筑面积为 100 平方米，负责区内各项邮政业务的开展、经营和管理。

5. 燃气情况

根据《三亚抱坡片区控制性详细规划》预测规划区用气量达 1422 万标立方米/年，管网最大时设计流量为 7012 标立方米/小时。

莺歌海崖 13-1 管输天然气与环岛天然气输气管共同作为规划区供气气源，南山液化天然气（LNG）和福山压缩天然气（CNG）为本区应急和调

峰等补充气源。

规划区内燃气管道主要接 1 号调压站和鸭仔塘调压站。采用中压一级管网系统。天然气由中压燃气管道送至用气单位或居民住宅区，各个用气单位、居民住宅区设调压装置将中压燃气调成低压后再供应至各个燃气用户。管网以环状为主，周边辅以枝状。中压管网末端、调压器（箱、柜）进口压力大于 0.15MPa，居民用户调压器（箱、柜）出口压力 2.8KPa，居民用户灶前压力 2.0KPa，商业、工业用户设备前压力根据设备要求设定。

五、公益性用地

（一）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）公益性用地占比情况

三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区土地征收成片开发范围内的教育用地 0.4200 公顷、公共设施用地 0.4165 公顷、交通运输用地 5.3324 公顷、绿地与开敞空间用地 1.6304 公顷、居住用地 0.2912 公顷，公益性用地面积合计 8.0905 公顷，占该成片开发范围土地的 40.97%。见表 5-1 和图 5-1。

表 5-1 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区公益性用地构成表

控规地类		面积（公顷）	比例
教育用地	幼儿园用地	0.4200	2.13%
公共设施用地	环卫用地	0.4165	2.11%
交通运输用地	公路用地	4.9981	25.31%
	公共交通场站用地	0.3343	1.69%
	小计	5.3324	27.01%
绿地与开敞空间用地	广场用地	0.8230	4.17%
	防护绿地	0.8074	4.09%
	小计	1.6304	8.26%
居住用地	城镇社区服务用地	0.2912	1.47%
合计		8.0905	40.97%

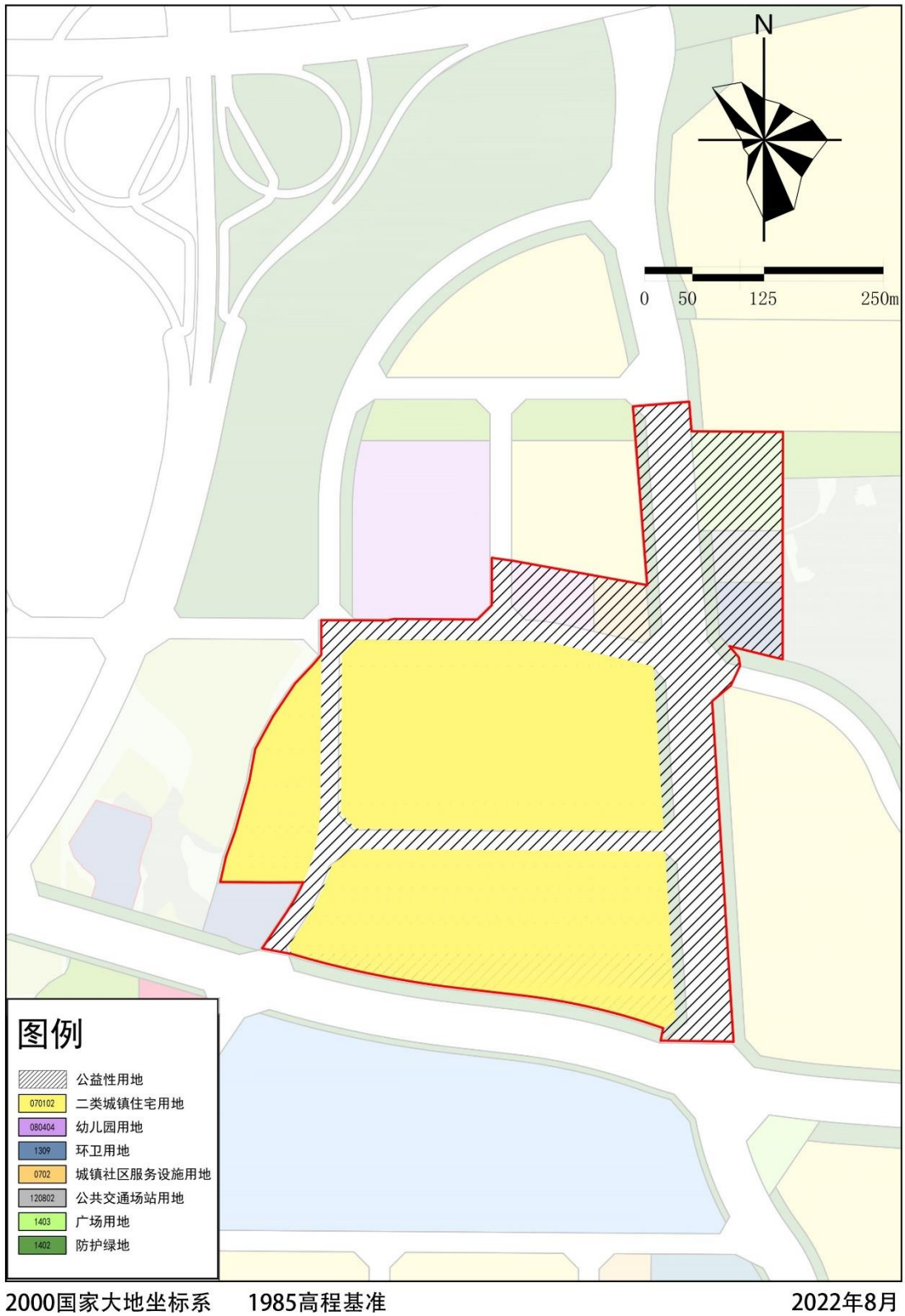


图 5-1 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区公益性用地分布图

六、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

（一）必要性

三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区成片开发范围位于《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. 市域空间结构

三亚城市远景发展采取“西拓、北进、东精、中优、南联”的空间实施战略，最终形成“一带三城区、一主两副、一环两楔、多点”的空间结构。

2. 强化地方产业发展的需要

随着经济形势的不断发展，三亚市结构发生着巨大的变化，越来越多的外来人口涌入城市，城市的规模不断扩大，城市建设速度不断增加。现代城市无论从格局还是从功能区的划分，都朝着科学合理的方向发展。由于城市定位除了要建立工业区、商留区、仓储区以外，建立大规模的居住区也是未来的发展趋势。如何能够让居住区建设更加合理，就需要对城市居住区进行整体规划，保证居住区建设的合理性，使城市居住区兼顾舒适性和科学性。在三亚市建设大发展的今天，做好开发区的整体规划工作，从节约城市土地和增加居住区的功能性来说，都是很有必要的。

BP01-05、07、09 片区范围内二类城镇住宅用地占比 59.03%。房地产经济是我国经济的基础性和先导性产业，房地产的投资开发引发对其它许

多行业的需求，对相关产业产生程度不同的带动作用。从地方财政收入构成看，增加土地出让和房地产专项税收收入。从就业看，房地产业解决地区实体经济大量就业。

（二）主要用途

带动基本建设投资规模增加，拉动内需，促进国民经济持续健康发展，改善居民生活居住环境。依据《三亚市天涯区抱坡控制性详细规划》成果，三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区范围内经营性用地面积为 11.6546 公顷，占成片开发范围的 59.03%。经营性用地的主要用途为：居住用地 11.6546 公顷。

（三）实现的功能

本片区范围内待开发土地的主要用途是居住用地，其实现的功能以房产开发为主导。

七、开发期限及时序

（一）成片开发期限

本成片开发区域的开发周期为 2022 年-2026 年，5 年内实施完毕。

（二）开发时序和年度实施计划

本成片开发区域拟安排项目开发时序和年度实施计划如下：

1. 2022 年实施计划

计划开发建设用地面积 2.8239 公顷，控规用途为：公路用地、环卫用地、防护绿地。

2. 2023 年初步实施计划

初步实施待开发土地面积为 6.3981 公顷，控规用途为：公路用地、防护绿地、居住用地。

3. 2024 年初步实施计划

初步实施待开发土地面积为 5 公顷，控规用途为：居住用地。

4. 2025 年初步实施计划

初步实施待开发土地面积为 3.9889 公顷，控规用途为：居住用地、公共交通场站用地。

5. 2026 年初步实施计划

初步实施待开发土地面积为 0.2912 公顷，控规用途为：幼儿园用地、广场用地、城镇社区服务用地。

本片区拟安排项目年度实施计划见表 7-2 及图 7-1。

表 7-2 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区拟安排项目年度实施计划表

开发年份	拟建项目	控规用途	面积（公顷）	
2022 年	拟建项目 1	公路用地	2.3470	3.4632
		环卫用地	0.4165	
		防护绿地	0.6997	
2023 年	拟建项目 2	居住用地	4.8168	5.0487
		公路用地	0.2319	
2024 年	拟建项目 3	居住用地	5.5201	6.0909
		公路用地	0.5708	
2025 年	拟建项目 4	居住用地	1.3176	2.4523
		公路用地	1.1347	
2026 年	拟建项目 5	幼儿园用地	0.4200	2.69
		城镇社区服务用地	0.2912	
		广场用地	0.8230	
		公路用地	0.8214	
		公共交通场站用地	0.3344	

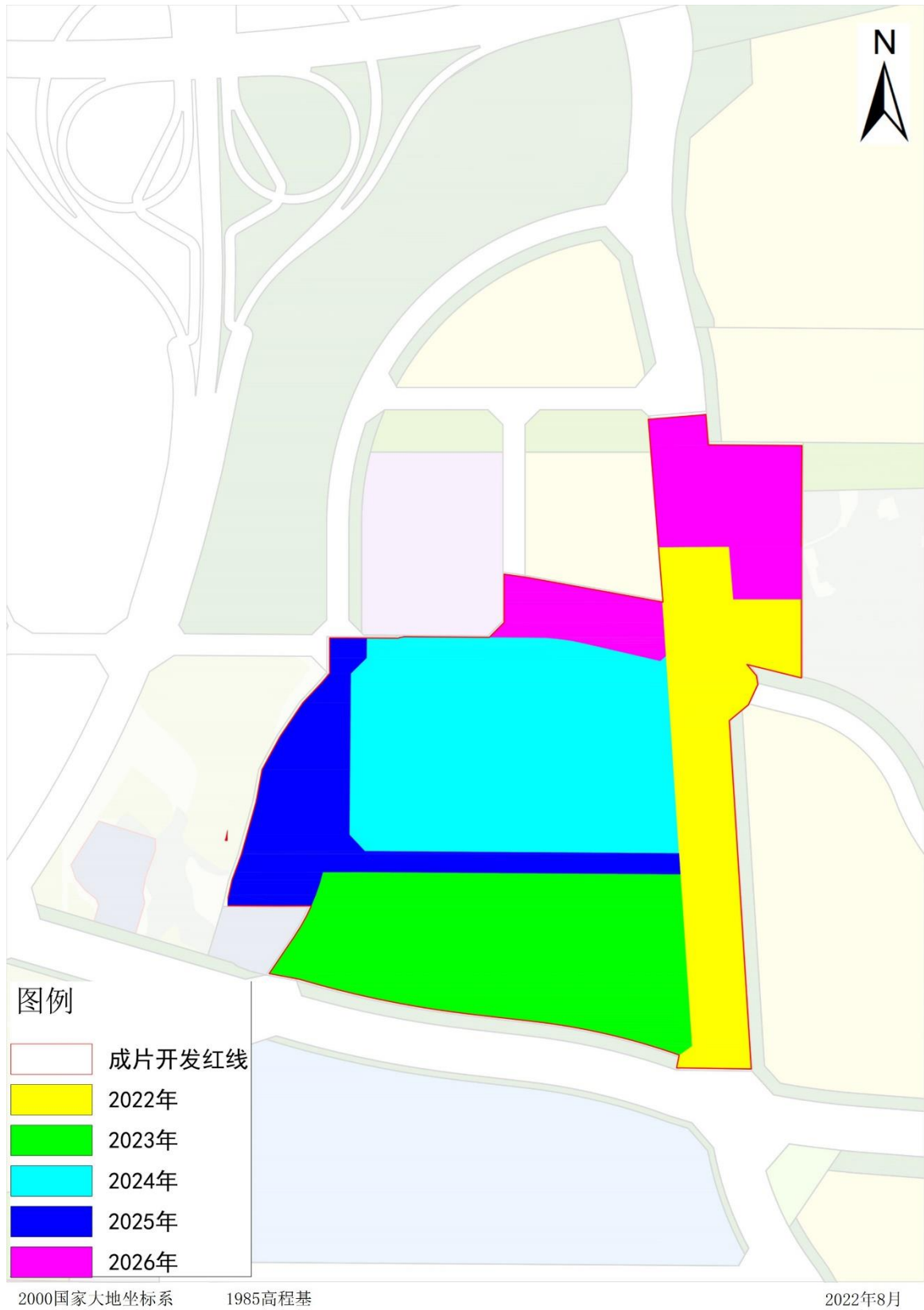


图 7-1 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区拟安排项目年度实施计划图

（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《三亚市 2022 年国民经济和社会发展规划》，在《三亚市 2021 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2022 年国民经济和社会发展规划草案》（以下简称《年度计划》）第二条 2022 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、海棠湾国家海岸休闲园区、中心城区、互联网信息产业园、东方太阳城、综合物流园、肖旗港片区、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。2022 年 1 月 14 日三亚市第八届人民代表大会第一次会议经过审议，批准该《年度计划》。

八、成片开发效益评估

三亚市土地总面积 192151.00 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。三亚市 2009 年至 2021 年批而未供地面积 1749.29 公顷，批而未供土地率为 33.00%。三亚市 2021 年实际需处置的闲置土地为 118 宗 5209.70 亩，截止 2021 年 12 月 31 日完成处置 55 宗 2528 亩，整改率 48.53%，超额完成省政府 2021 年任务目标（30%）。

（一）土地利用效益

该成片开发能够满足三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区发展用地需求，缓解三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区建设用地供需矛盾，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，有利于提三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区

建设用地集约利用水平，从而推动三亚市天涯区 BP01-05、07、09 区域土地利用由粗放型向集约型的高质量发展转变。

（二）经济效益

本成片开发方案的实施可有效促进三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区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。

三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区土地征收成片开发区域规划建设用地 19.7451 公顷，经营性用地为二类城镇住宅用地 11.6546 公顷（约 174.82 亩）。参照中国土地市场网，2022 年 5 月三亚市自然资源和规划局出让 YC02-49-03 号地块，现有建设用地使用权招拍挂出让成交公示，挂牌出让土地用途为城镇住宅，推算天涯区 BP01-05、07、09 片区约为 1.70 万元/平方米。参考《海南省建设用地出让控制指标（试行）》，三亚市非省级住宅用地出让控制指标为投资强度 500 万元/亩，预计本成片开发范围内总投资额可达 14.8 亿元。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，健全社会公共服务体系。

（三）社会效益

一是有利于带动就业。本片区的开发实施在促进产业发展的同时，也将

带动周边和外部第三产业的发展，从而创造新的就业机会，吸收当地农业剩余劳动力，助推本地村民完成市民化。

二是提升城市品质。本成片开发的实施，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理，激活该片区新增建设用地土地利用价值，提高城市土地资源配资效率。该片区的开发将带来大量城市级和片区级基础与公共服务设施建设，完善功能配套，助力片区高质量发展，带动片区整体公共服务水平提升。

三是有利于人民增收。由于本片区实施开发建设活动和生产经营活动，将直接增加当地的就业机会，吸收剩余劳动力，预计增加就业岗位 503 个，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，提高人民生活质量。

（四）生态效益

三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区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。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地占用，本片区规划为建设但现状为农用地 6.500 公顷，其中耕地 0.0394 公顷，少占耕地 17.5000 公顷。

本成片开发范围内拟落地房地产开发项目，主要产生噪声，周边都是空旷地，对周边居民影响较小。但是，在项目落地之前应采取严格的环保措施和计划，避免项目在开发和建成之后造成周边大气、水体和耕地污染。本成片范围内规划有污水处理厂和垃圾处理站，只要严格按照相关规定处理固体废弃物和污水，可以保护周围的环境生态功能；最后，本片区的开

发建设，将大幅度地改善人居环境，提升城区品位，助力自贸港，本片区将规划建设防护绿地 3.2615 公顷。

九、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：

a.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）
三亚市凤凰镇槟榔村槟榔二组农民集体、黄猄二组农民集体、村民委员会、农民集体		56000	89600	

b.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:

a.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。

b.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，通过易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

县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。

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期限为 5 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。

（二）本次土地征收成片开发方案公益性用地面积为 8.0905 公顷，占

该成片开发范围 19.7451 公顷土地的 40.97%。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。

(三) 三亚市自 2020 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。

(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。

十一、附图及附件

(一) 附图

附图 1 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区土地征收成片开发红线图；

附图 2 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区控制性详细规划图；

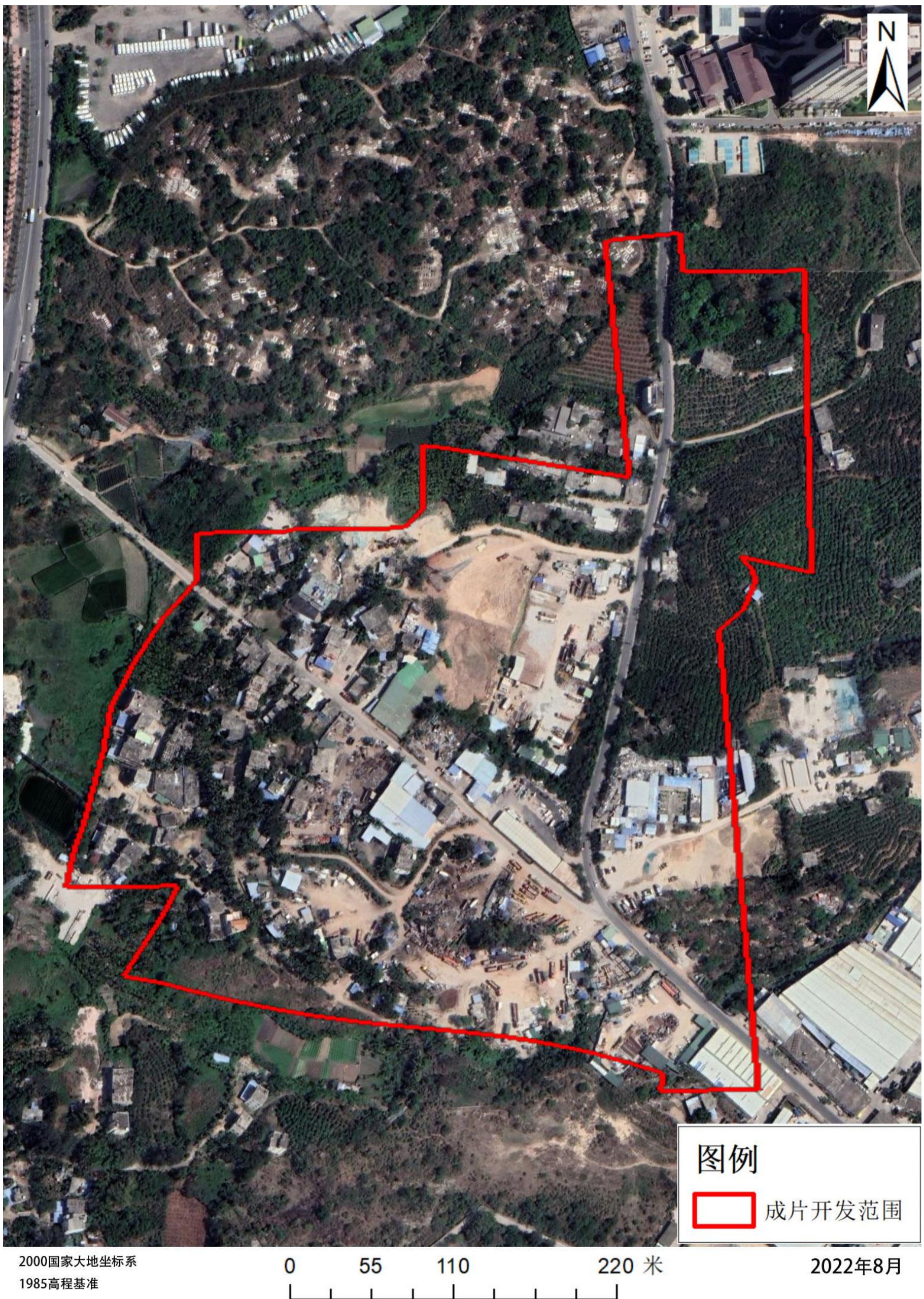
附图 3 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区开发时序图。

附图 4 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区土地权属示意图；

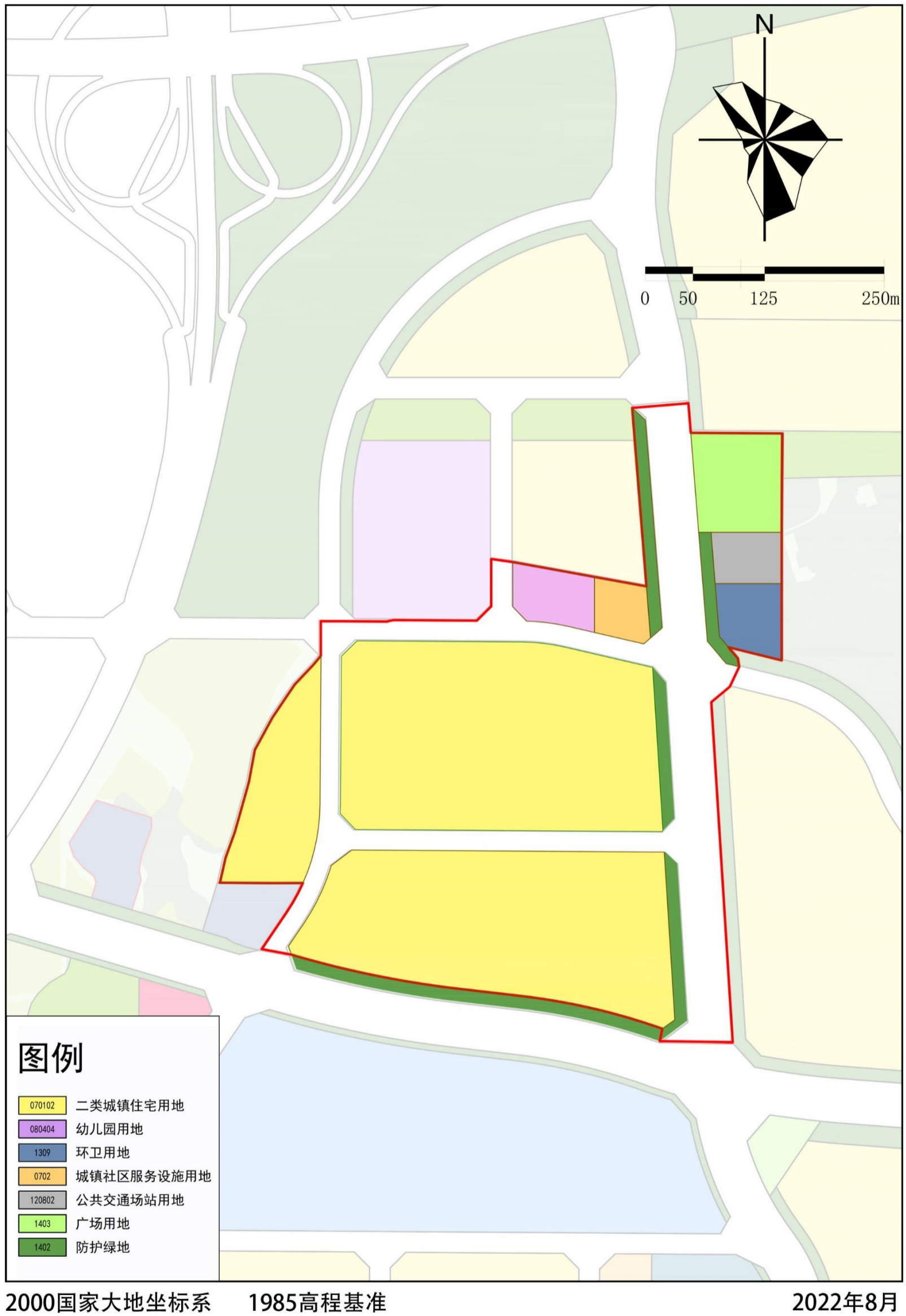
附图 5 三亚市土地利用现状局部图（2020 年）；

附图 6 三亚市总体规划（空间类 2015-2030）局部图；

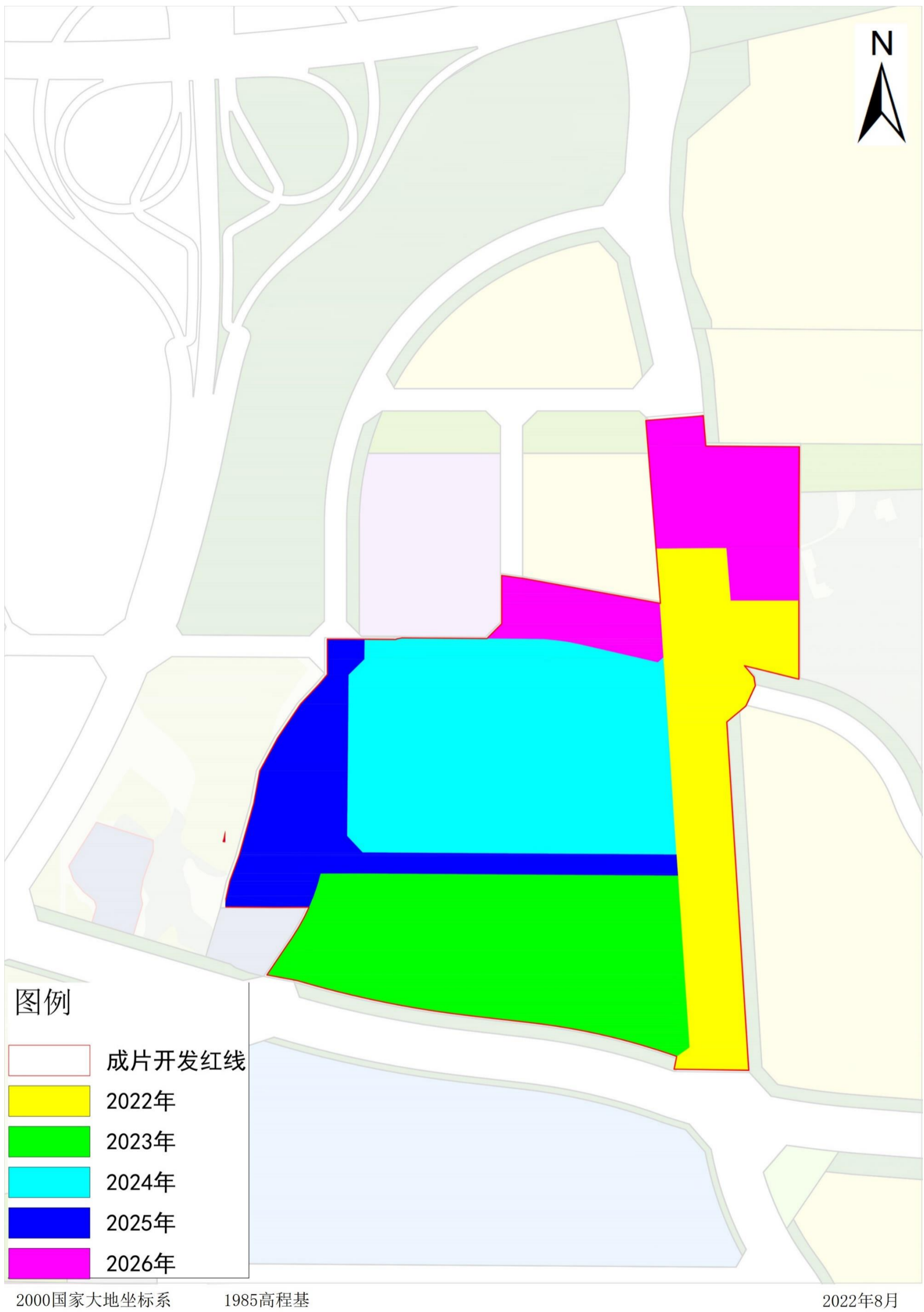
附图 1 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区土地征收成片开发红线图



附图 2 三亚市天涯区 BP01-05、07、09 片区控制性详细规划图

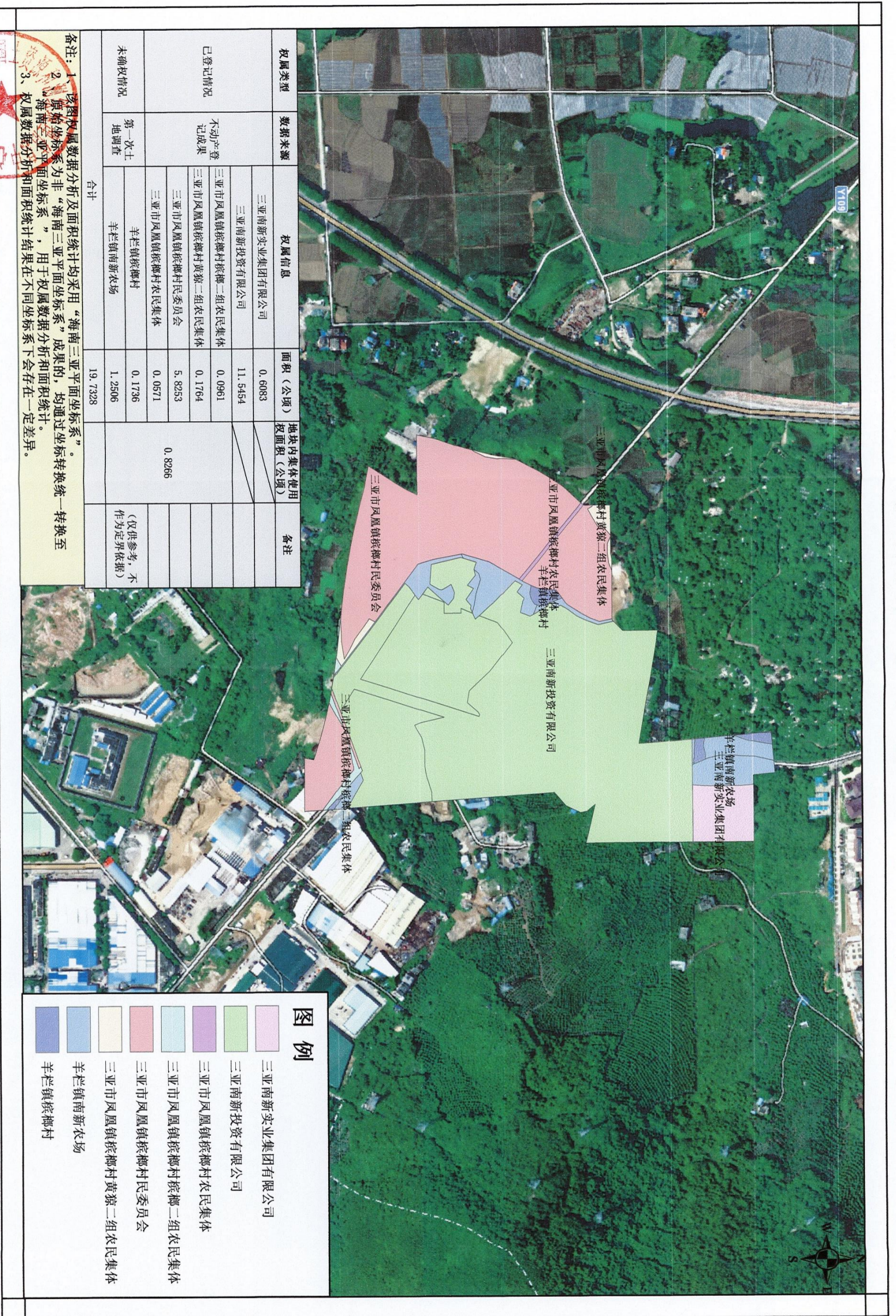


附图3 三亚市天涯区BP01-05、07、09片区开发时序图



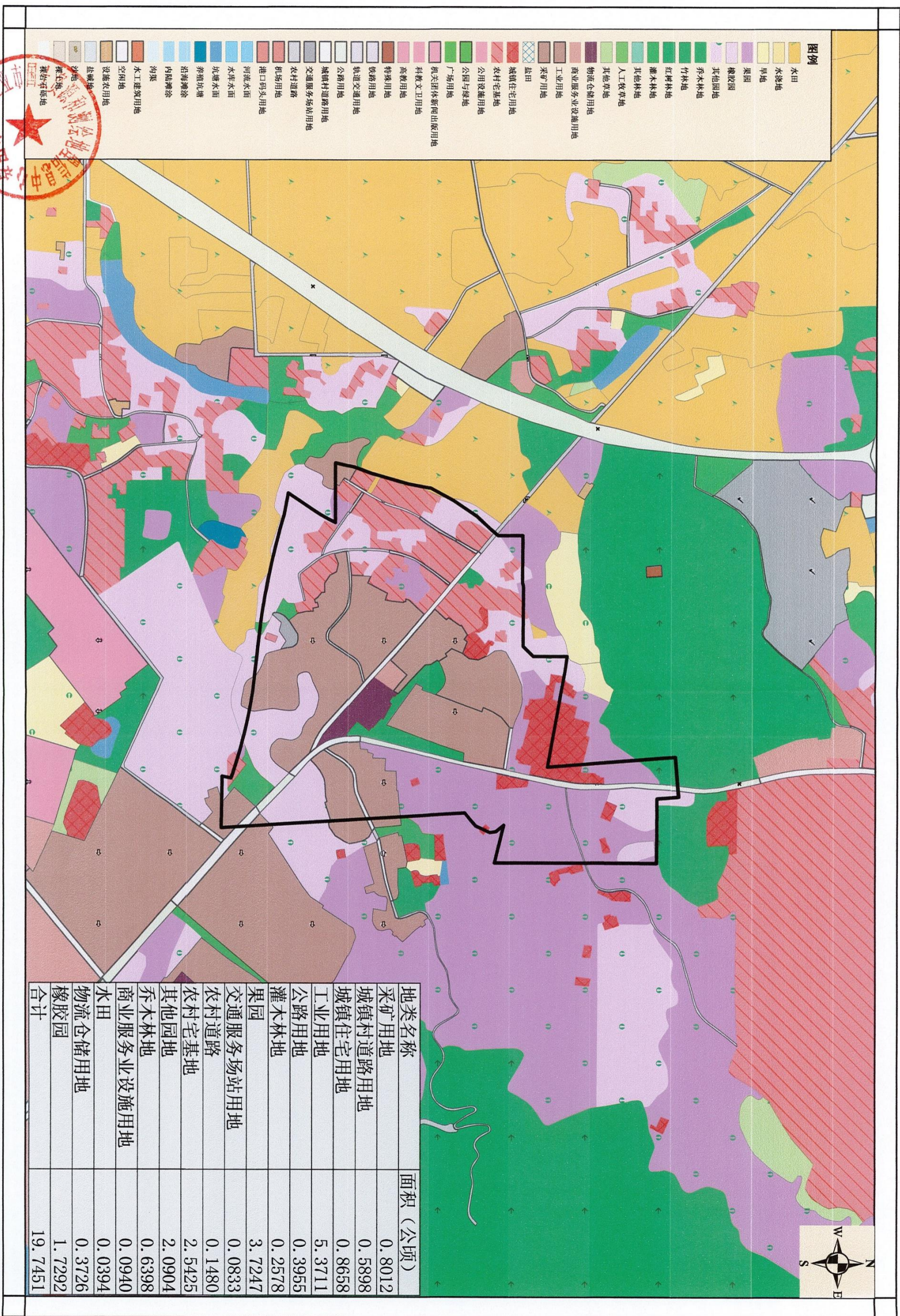
附图4 三亚市天涯区BP01-05、07、09片区土地权属示意图

权属信息示意图



土地利用现状图 (2020年度国土变更调查成果数据)

附图 5 三亚市土地利用现状局部图 (2020 年)



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: 2022年9月23日

三亚市总体规划（空间类2015年-2030年）局部图

附图6 三亚市总体规划（空间类2015-2030）局部图

