

三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区 土地征收成片开发方案

三亚市人民政府

二零二三年二月

目 录

一、背景	1
二、编制原则	2
(一) 保护耕地原则	2
(二) 节约集约原则	2
(三) 保护生态和可持续性原则	2
(四) 维护权益原则	3
三、编制依据	3
四、成片开发土地位置、面积和范围等基本情况	4
(一) 成片开发土地位置、面积和四至范围	4
(二) 区域概况	5
(三) 自然地理概况	7
(四) 社会经济概况	8
(五) 片区规划、权属、土地利用现状地类等情况	10
(六) 基础设施规划建设情况	17
五、公益性用地	20
(一) 公益性用地构成	20
(二) 公益性用地占比情况	20
六、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能	21
(一) 必要性	21
(二) 主要用途	22
(三) 实现的功能	23
七、开发期限及时序	23
(一) 成片开发期限	23
(二) 开发时序和年度实施计划	23
(三) 纳入年度国民经济和社会发展规划情况	24
八、成片开发效益评估	25
(一) 土地利用效益	25
(二) 经济效益	25
(三) 社会效益	26

(四) 生态效益	27
九、实施保障措施	27
(一) 政策保障	27
(二) 土地征收补偿途径	28
(三) 落实耕地占补平衡计划	28
(四) 激励机制	29
(五) 加强监管	29
十、结论	30
十一、附图及附件	30
(一) 附图	30
附图 1 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区土地征收成片开发红线图	32
附图 2 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区控制性详细规划图	33
附图 3 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区开发时序图	34
附图 4 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区土地权属示意图	35
附图 5 三亚市土地利用现状局部图 (2021 年)	36
附图 6 三亚市总体规划 (空间类 2015-2030) 局部图	37
(二) 附件	38
附件 1. 关于三亚市 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的报告	38
附件 2、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	40
附件 3、《三亚市总体规划 (空间类 2015-2030) 》审议同意入库材料	42

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《三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片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）《海南自由贸易港建设总体方案》（中发〔2020〕8号）；
- （三）《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）；
- （四）《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》（中发〔2018〕12号）；
- （五）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》（2015年1月）；
- （六）《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）；
- （七）《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）；
- （八）《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）；
- （九）《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）；

（十）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）；

（十一）《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修订）〉的通知》（三府〔2013〕43号）；

（十二）《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》（三亚市八届人大一次会议审议通过）；

（十三）三亚市土地利用现状（2021年土地利用变更调查数据）；

（十四）《三亚市总体规划（空间类2015-2030）》；

（十五）《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》；

（十六）《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）。

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，将海棠区 CP460202-2022-10 片区面积 9.1754 公顷的土地纳入土地征收成片开发范围；共计 1 个开发地块及其相邻的绿地。本成片开发范围位于三亚市海棠区，南边是麓湖路 and 海棠麓湖小区、北面是海南环岛高速，与海棠湾互通的直线距离约为 2.2 公里。图 4-1。具体范围详见附件 1：三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区成片开发卫星影像图。



图 4-1 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区成片开发卫星影像图

(二) 区域概况

海棠区位于海南岛南端，三亚市东部，西连吉阳区及亚龙湾旅游开发区，东北与陵水黎族自治县接壤，西北与保亭黎族苗族自治县毗邻，西南以仲田岭、回风岭、竹络岭、琼南岭群山为界；地理坐标介于北纬 $18^{\circ} 24'$ ，东经 108° 之间。见图 4-2。

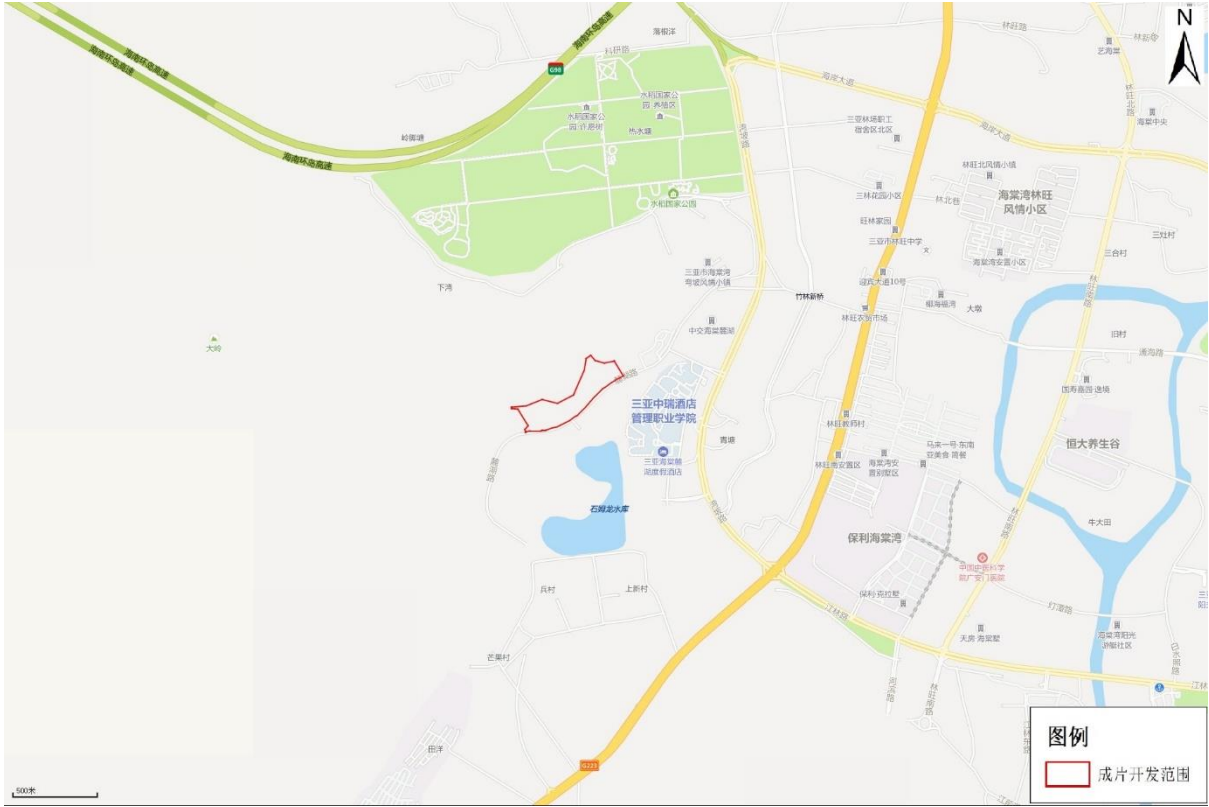


图 4-2 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区成片开发位置图

成片开发位置位于海棠区西部，距离环岛高铁亚龙湾站直线距离约 8.4 公里，距离三亚凤凰机场直线距离约 28 公里。见图 4-3。

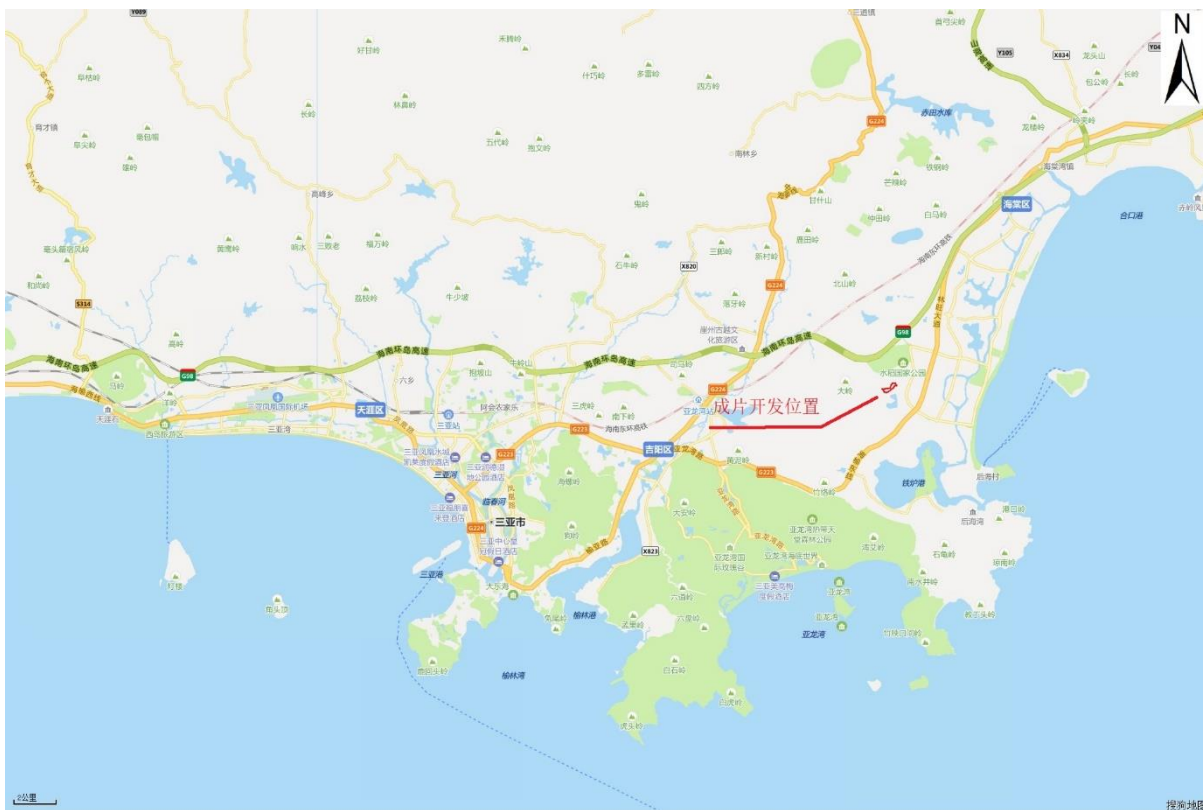


图 4-3 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区开发范围图

(三) 自然地理概况

1. 地形地貌

海棠湾地区西北多为山地，东南为较平坦的河流冲积地和滨海平原。最高峰为仲田岭山脉，海拔为 600 米以上，坡度为 20 至 35 度，个别山头海拔法 800 米，坡度为 60 度。海拔 400 至 800 米以上的山峰有 12 座。较高的为仲田岭、回风岭、竹络岭、琼南岭、龙楼岭、天扛岭、大田岭、仙园岭。岭地占土地总面积的 48%。自然地貌形成低海拔，低丘陵，小平原，西北高，东南低，北、西、南为山岭屏障，东部平原沿海，西部山区。

2. 气候气象

海棠区属热带季风气候区域。受南海海洋气候影响较大，终年气温高，

寒暑变化不大，四季温暖，年均气温 23.8℃，月最高气温 25℃至 36℃，月最低气温在 10℃以上；年均降水量丰富，年晴日 300 天以上。1 至 6 月为东北季风期，6 至 12 月为西南季风期。5 至 10 月为雨季，雨量占全年雨量的 90%；11 月至次年 4 月为旱季，降水量仅为全年的 10%。

3 土壤与植被

海棠湾地区土壤主要是田洋土壤，即水稻农田土壤。三亚海棠湾 500 亩以上的田洋有：落根洋、宝福洋、泮水洋、龙楼洋、文昌洋、保境洋、田等田洋，多系红壤、沙壤。

主要植物有椰子树、酸豆树、花梨木、小叶榄人、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

海棠区辖区共有河流 16 条，其中藤桥河和藤桥西河为境内最大的两条干支流，长 21.8 千米的海岸线和长 13.8 千米的原生态内河水系南北向贯穿区域。

（四）社会经济概况

2021 年，海棠区实现地区生产总值（GDP）150.75 亿元，按可比价格计算，比 2020 年增长 13.7%。其中，第一产业增加值 15.00 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值 22.88 亿元，下降 14.1%；第三产业增加值 112.87 亿元，增长 23.3%。三次产业结构调整为 10.0：15.1：74.9。第三产业拉动经济增长 16.1 个百分点，对经济增长贡献率高达 117.9%。

2021年，海棠区实现地方一般公共预算收入7.89亿元，比2020年增长18.1%。其中，税收收入7.89亿元，增长18.1%。税收收入中，增值税1.46亿元，增长14.9%；企业所得税1.99亿元，增长77.4%；个人所得税0.31亿元，增长84.5%；土地增值税1.71亿元，下降17.5%；契税0.43亿元，下降25%；城市维护建设税0.26亿元，增长21.9%；房产税1.06亿元，增长46.4%；城镇土地使用税0.47亿元，增长15.5%；印花稅0.17亿元，增长47.4%。全区一般公共预算支出9.14亿元，比2020年下降25.9%。其中一般公共预算服务支出1.08亿元，增长3.3%；教育支出2.03亿元，下降2.0%；社会保障和就业支出0.77亿元，增长36.5%；卫生健康支出1.16亿元，下降29.2%；城乡社区事务支出1.36亿元，下降41.5%；农林水事务支出1.25亿元，下降40.4%；金融支出0.23亿元，增长26.7%。 [10]

2021年，海棠区居民消费价格指数（CPI）比2020年上涨0.4%，其中食品烟酒类下降1.3%；衣着类上涨1.0%；居住类上涨0.6%；生活用品及服务类上涨0.4%；交通和通信类上涨3.3%；教育文化和娱乐类上涨1.4%；医疗保健类下降0.5%；其他用品和服务类上涨0.2%。

2021年，海棠区固定资产投资比2020年下降17.4%。其中，房地产开发投资下降28.5%，其他投资下降1.5%。从构成看，建筑工程投资下降19.7%；安装工程投资下降60.3%；设备工器具购置投资增长72.6%；其他费用投资增长5.2%。全年固定资产投资项目到位资金52.86亿元。年度资金中，国家预算内资金6.19亿元；国内贷款2.04亿元；债券0元；利用外资0元；自筹资金39.06亿元；其他资金5.57亿元。

2021年，海棠区城乡居民人均可支配收入33828元，比2020年增长9.2%。按常住地分，城镇常住居民人均可支配收入44143元，增长9.1%，

农村常住居民人均可支配收入 20934 元，增长 9.5%。。

(五) 片区规划、权属、土地利用现状地类等情况

1. 与《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》的符合性分析

(1) 与城镇开发边界的符合性分析

依据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》叠加分析，三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区土地开发面积 9.1754 公顷全部位于《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的集中建设区，符合相关规定。见图 4-4。



图 4-4 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区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

依据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》叠加分析，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。

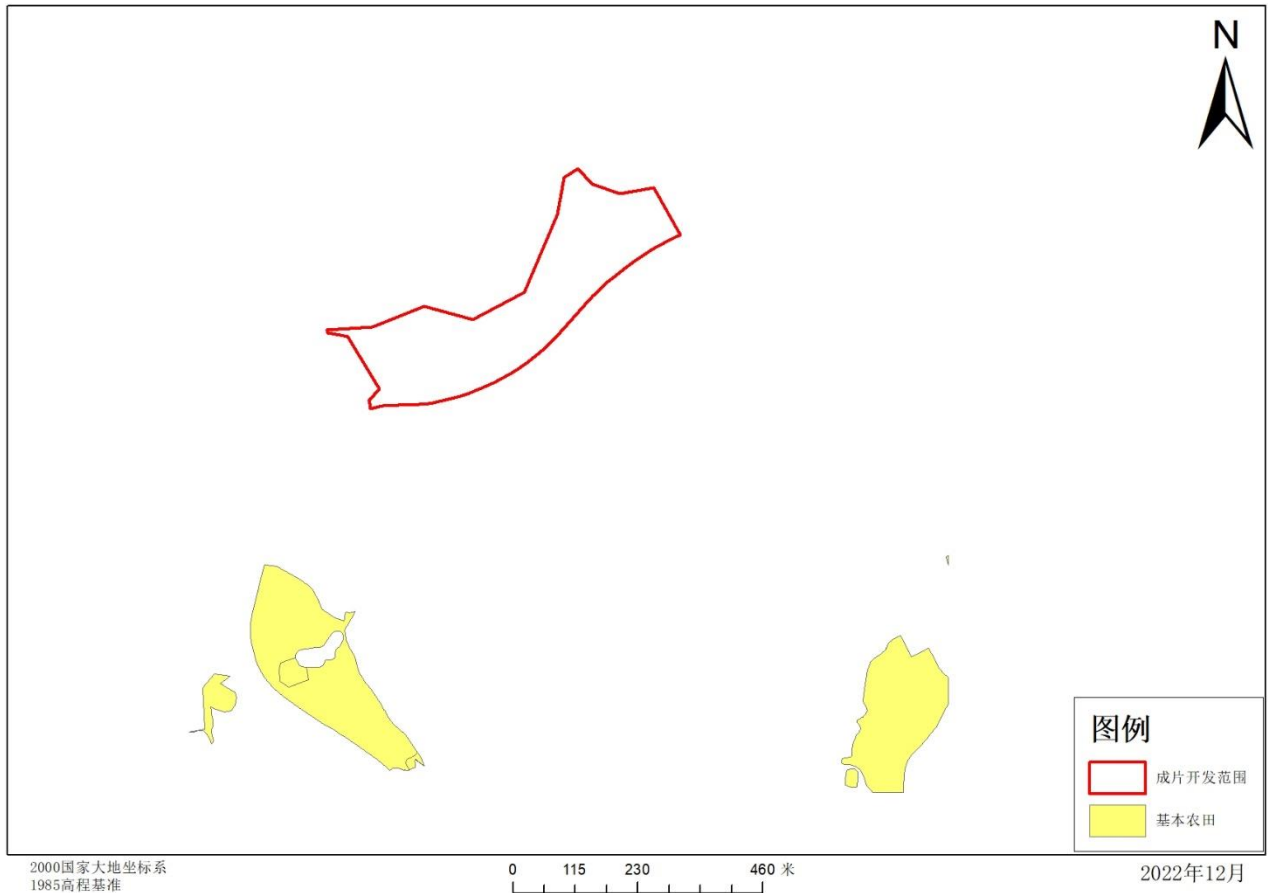


图 4-5 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区与永久基本农田范围对比图

(3) 与生态保护红线的符合性分析

依据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》叠加分析，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。

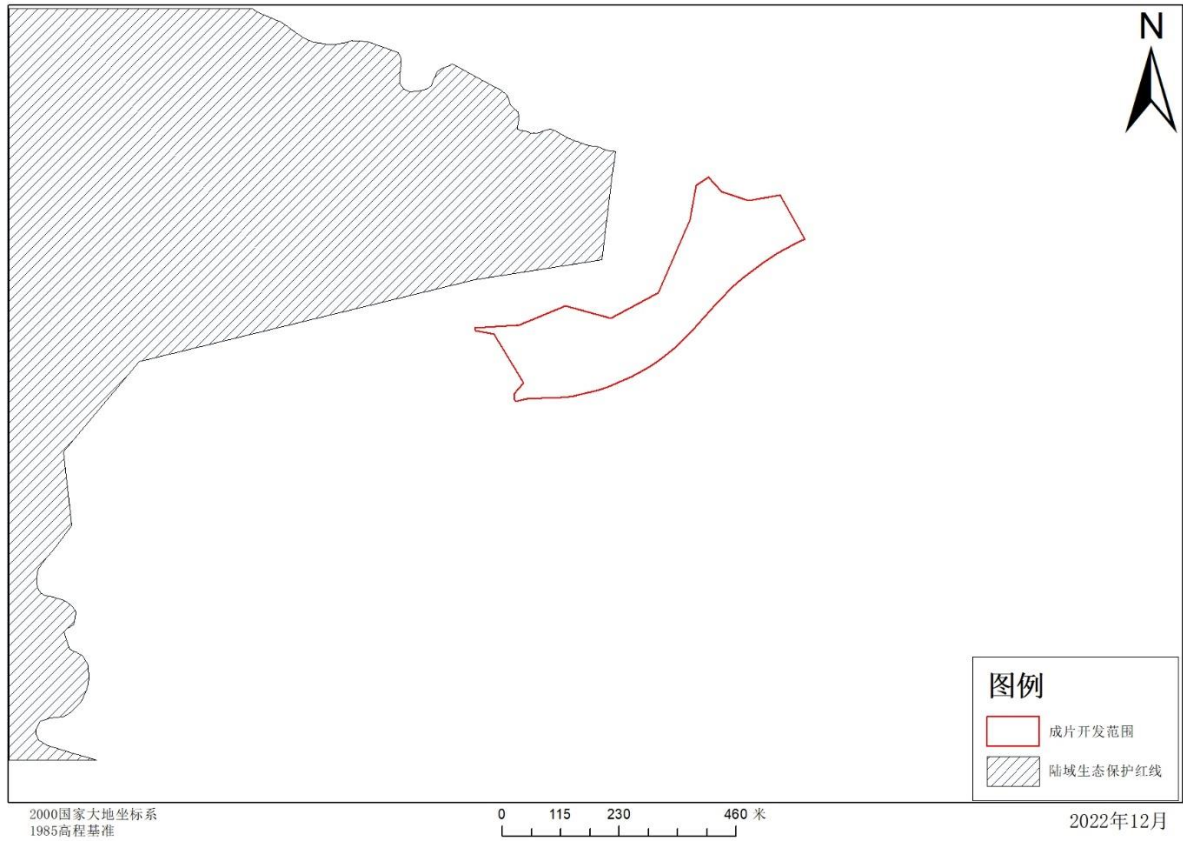


图 4-6 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区与生态保护红线对比图

(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）》，本成片开发范围内总体规划用途为：非建设用地 0.9003 公顷地。建设用地 8.2751 公顷，其中（旅游建设用地 8.1596 公顷、公路用地 0.1155 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 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区用地总体规划地类统计表

规划地类		面积（公顷）	比例
非建设用地	IV级保护林地	0.9003	9.81%
建设用地	公路用地	0.1155	1.26%
	旅游建设用地	8.1596	88.93%
	小计	8.2751	90.19%
合计		9.1754	100.00%

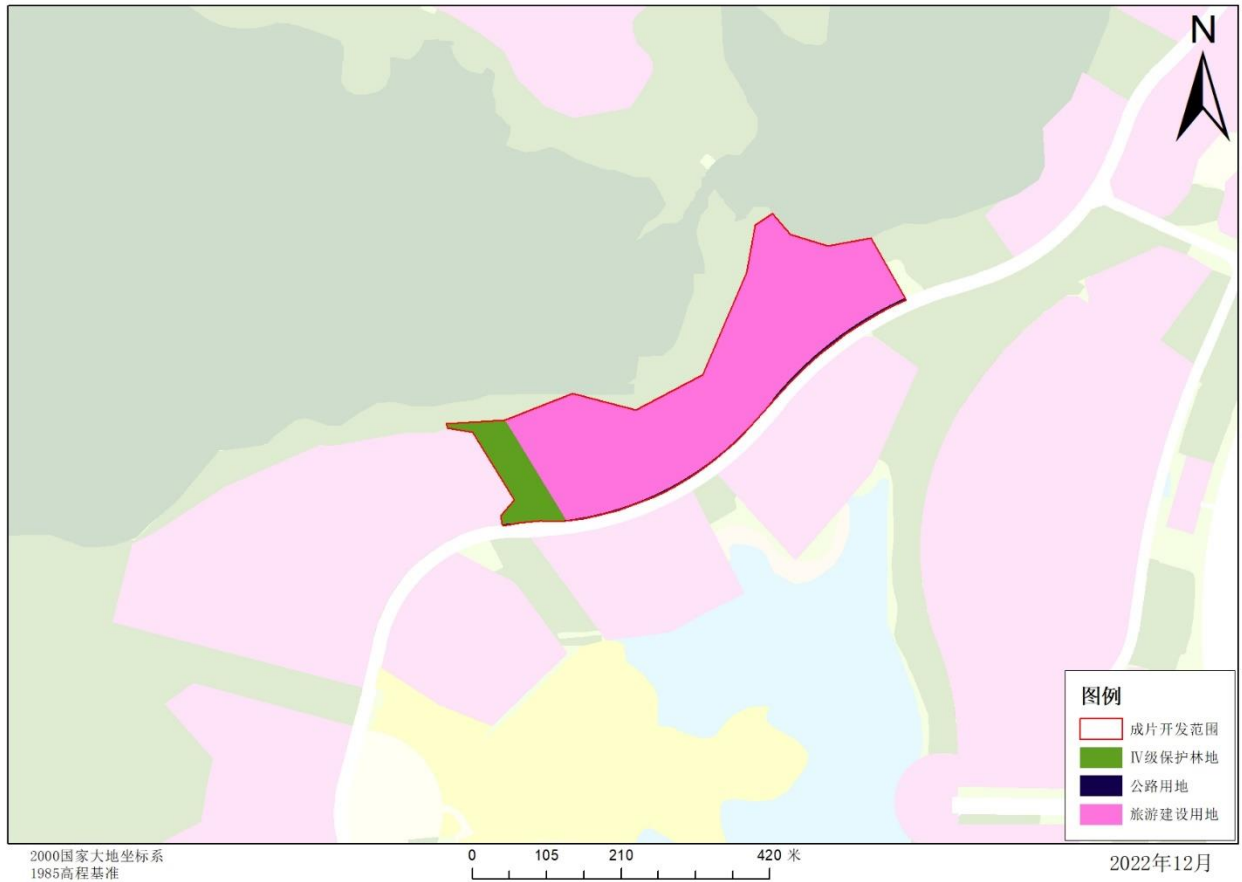


图 4-7 三亚市总体规划（空间类 2015-2030 年）局部图

2.与控制性详细规划的符合性分析

经核《三亚市海棠区控制性详细规划》，本成片开发范围内控规用途为：绿地与广场用地 0.9037 公顷、居住用地 8.2717 公顷，符合相关规定。见表 4-2 及图 4-8。

表 4-2 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区控制性详细规划地类统计表

控规地类		面积（公顷）	比例
绿地与广场用地	公园绿地	0.9037	9.85%
居住用地	二类居住用地	8.2717	90.15%
合计		9.1754	100.00%

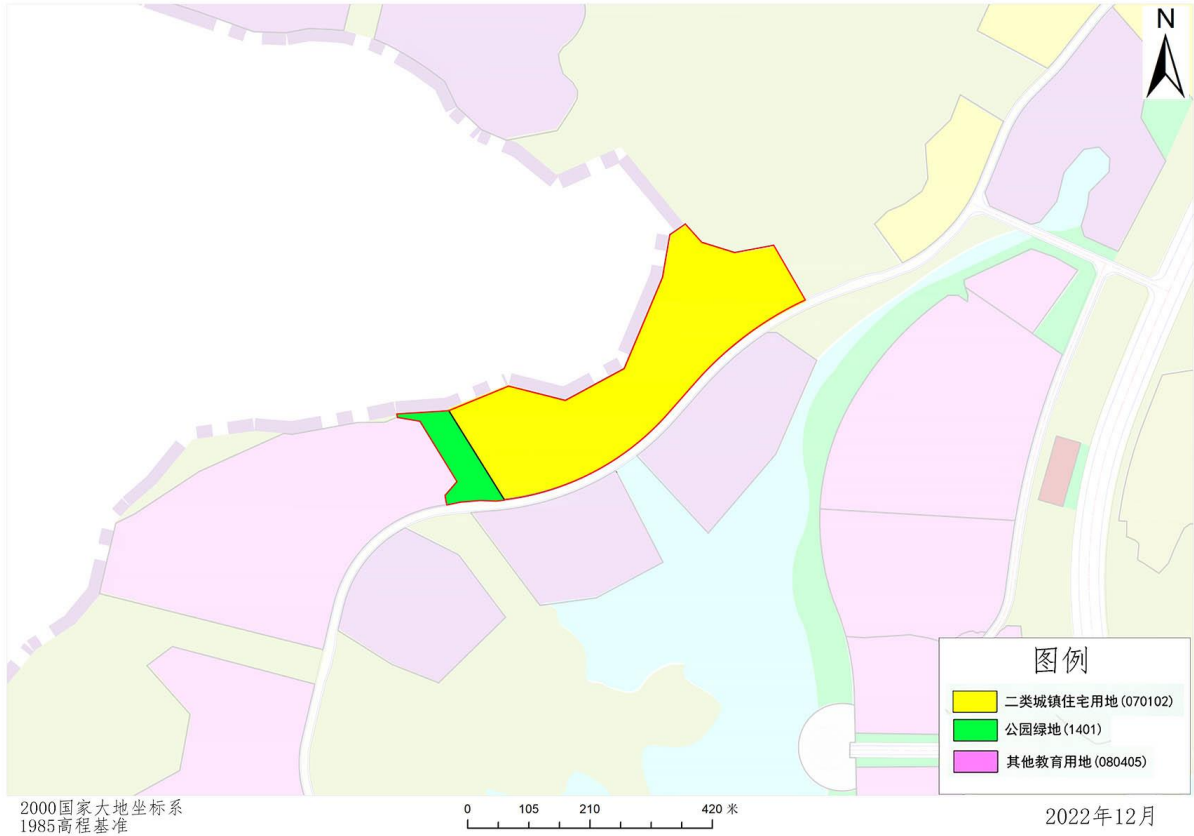


图 4-8 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区控制性详细规划局部图

3.土地权属情况分析

三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区开发范围内，农民集体所有土地 1.2582 公顷，涉及海棠区 2 个集体（三亚市海棠湾镇铁炉村委会、三亚市海棠湾镇湾坡村委会）；国有土地 7.9602 公顷。见表 4-3 及图 4-9。

表 4-3 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 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	海棠区	集体	三亚市海棠湾镇铁炉村委会	0.3529	
			三亚市海棠湾镇湾坡村委会	0.9053	
			小计	1.2582	
		国有	三亚市人民政府	7.9602	
合计				9.2184	

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”，所以权属总面积和成片开发面积不一致为坐标转换的误差。



图 4-9 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 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 2021 年土地利用现状变更调查数据，本片区土地总面积为 9.1754 公顷，建设用地面积为 7.9700 公顷，占本成片开发范围土地面积的 86.86%；农用地面积为 1.2054 公顷（园地 0.4904 公顷、林地 0.7138 公顷、草地 0.0011 公顷），占本成片开发范围土地面积的 13.14%。见表 4-4 及图 4-10。

现状地类			面积（公顷）	比例
农用地	林地	灌木林地	0.4729	5.15%
		乔木林地	0.2409	2.63%
		小计	0.7138	7.78%
	园地	果园	0.3539	3.86%
		其他园地	0.1365	1.49%
		小计	0.4904	5.34%
	草地	其他草地	0.0011	0.01%
合计		1.2054	13.14%	
建设用地	居住用地	城镇住宅用地	7.9686	86.85%
	交通运输用地	公路用地	0.0014	0.02%
合计		7.9700	86.86%	
总计			9.1754	100.00%

表 4-4 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区土地利用现状地类统计表

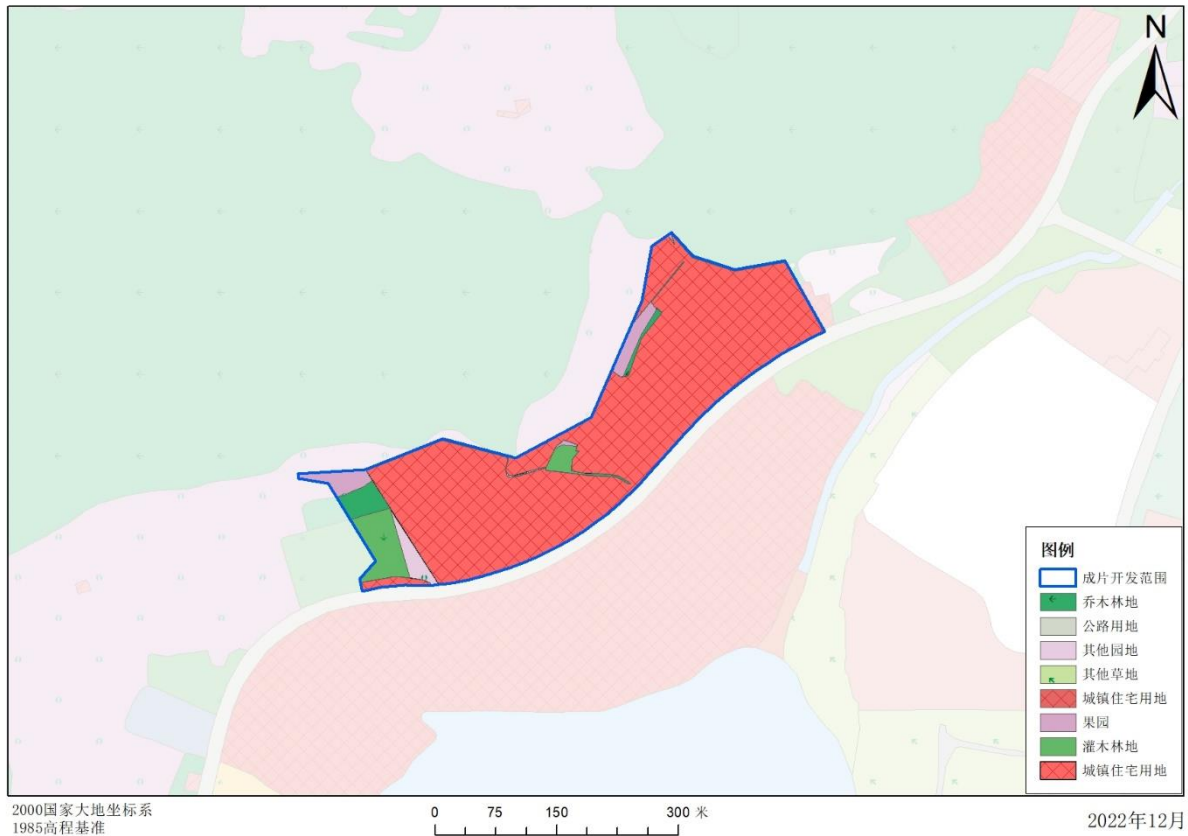


图 4-10 三亚市土地利用现状局部图

综上，本成片开发范围内，需征收的集体土地面积为 1.2582 公顷（1.2054 公顷需要办理农转用手续）。

（六）基础设施规划建设情况

1.交通情况

该成片开发区域位于三亚海棠湾国家休闲园区。西靠环岛东线高速，对外连接海棠湾龙江路、海棠北路，距离环岛高速藤桥互通直线距离约 5.5km。周围道路整体规划整齐，经纬分明，交通极其便利，可达性好。

2.供排水情况

（1）供水情况

规划区自来水由海棠湾水厂供给，规划期末海棠湾水厂供水规模 14 万立方米/日，占地 7.4 公顷。规划远景，区内供水总量达到 32 万立方米/日，可采用扩建海棠湾水厂、海棠湾水厂与青田水厂组合供水或其他方式实现。

规划区内集中供水系统采用环状网为主的供水方式，管网主次干管管径按远期用水量计算。

依托自来水供水管网，在有条件的大型酒店、购物中心、医院、社区配套直饮水处理及供应系统。采用分批试点、逐步方式推广高品质饮用水直供。

（2）排水情况

采用雨污分流的排水体制，污水统一收集后集中处理，雨水就近排放至水体。

雨水通过管道分别汇入临近水体后就近排入海域。雨水沿河排口尽量不低于水体多年平均水位，有条件的地方应使排水口管顶高于河流设计排涝水位。当雨水管网排口受水体水位顶托时，应考虑指定道路作为汛期排涝通道。

以道路绿化带、住区绿化、公园广场为依托，配建植被浅沟、雨水花园、雨水湿地，置换绿化养护用新鲜水资源，公共区域非机动车行道原则上全部采用透水铺装，利用雨水补给地下水。

3. 电力情况

铁炉港 110 千伏变电站、林旺 110 千伏变电站、海棠湾 110 千伏变电站和龙江塘 110 千伏变电站保持现状不变，容量均为 3×50 兆伏安。新建 4 座变电站 110 千伏变电站，分别为北山 110 千伏变电站、风塘 110 千伏变电站、东溪 110 千伏变电站与仲田 110 千伏变电站，每座占地面积为 0.6 公顷，终期容量分别为 3×50 兆伏安、 3×50 兆伏安、 3×50 兆伏安、 3×40 兆伏安。110 千伏电源引自大茂 220 千伏变电站、甘什岭 220 千伏变电站和海棠湾 220 千伏变电站。

4. 电信情况

全面实现规划区内广播电视数字化，有线电视入户率达到 100% 以上，传输质量和服务能力明显提高。在北部新建综合通信局处配建有线电视基站。

设置邮政支局 3 座、邮件处理中心 1 处。设置邮政所 7 座建筑面积 200 平方米左右，以公建配建为主，不设独立用地。规划通信线路采用排管埋地敷设，主局管线按 24-48 孔设置，主次干路 12-24 孔设置，一般道路不小于 6 孔。

5. 燃气情况

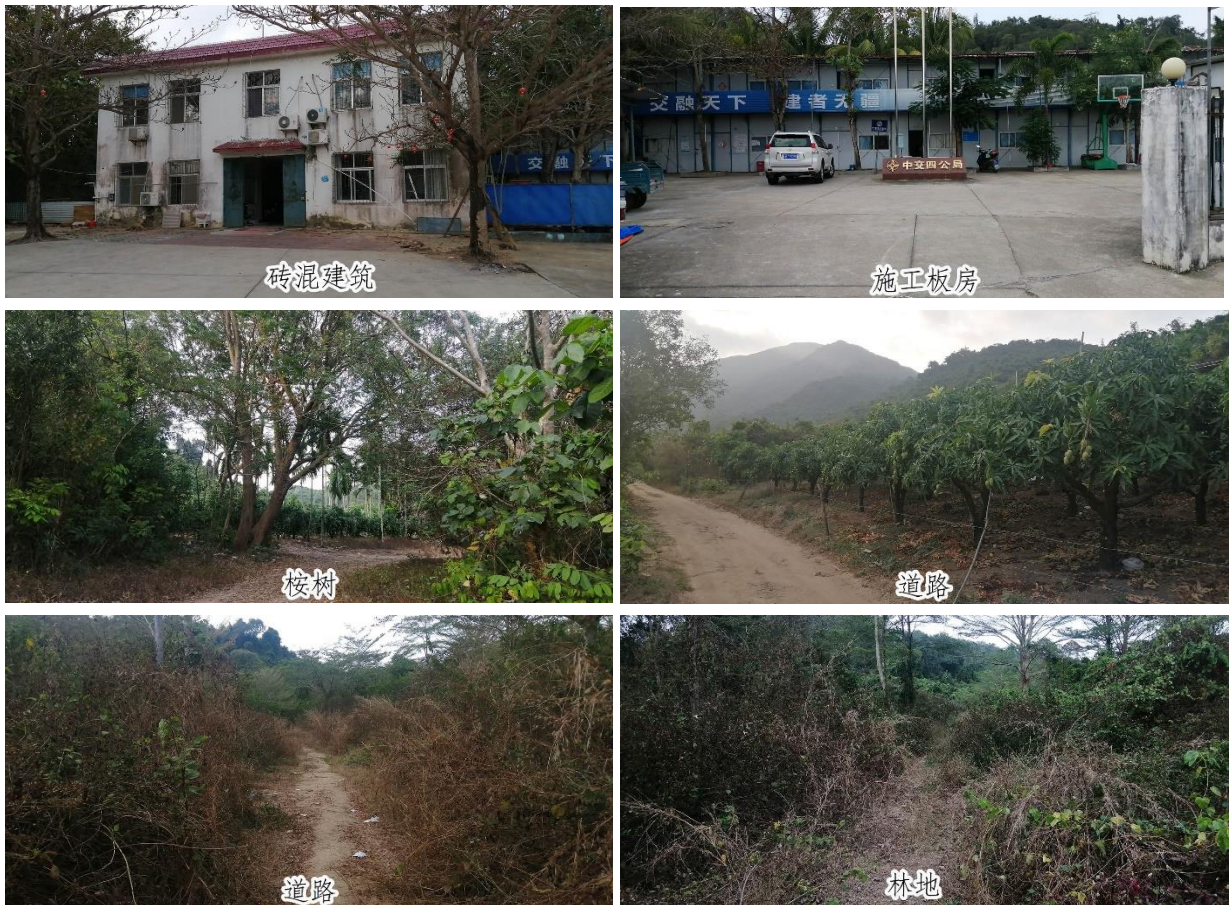
位于规划区西侧的海棠湾门站（第一气源站）为本区主要供气气源。新建海棠湾 1# 调压站，现状海棠湾 2#、3# 调压站在现状站址扩建。近期保持

海棠湾 LNG/L-CNG 加气站、中石化双拥加油气站不变，远期加油加气站达到 13 座，另有 1 座游艇、低空直升机、渔船燃料补给站。

(七)、现场踏勘

本次成片开发范围内地块面积 9.1754 公顷，已征收的土地面积 7.8773 公顷，未征收土地面积 1.2582 公顷，权属单位为三亚市海棠湾镇湾坡村委会和三亚市海棠湾镇铁炉村委会。

根据现场踏勘，该片区内有两条农耕道路，南面地势低，北面为地势较高，主要植被有芒果、小叶榄仁、桉树等。东面有 1 栋已荒废二层砖混结构建筑为原“海南汉辛”公司员工宿舍，4 栋“中交四公局”临时施工板房。占地面积约 0.3000 公顷。现场情况如下图：



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

本成片开发片区所在园区已经纳入省级产业园区。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（试行）》的通知（琼自然资规〔2021〕6号）规定，本片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。

三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区土地征收成片开发范围内的绿地与广场用地 0.9037 公顷，占该成片开发范围土地的 9.85%。见表 5-1 和图 5-1。

表 5-1 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区公益性用地构成表

控规地类		面积（公顷）	比例
绿地与广场用地	公园绿地	0.9037	9.85%
合计		9.1754	100.00%

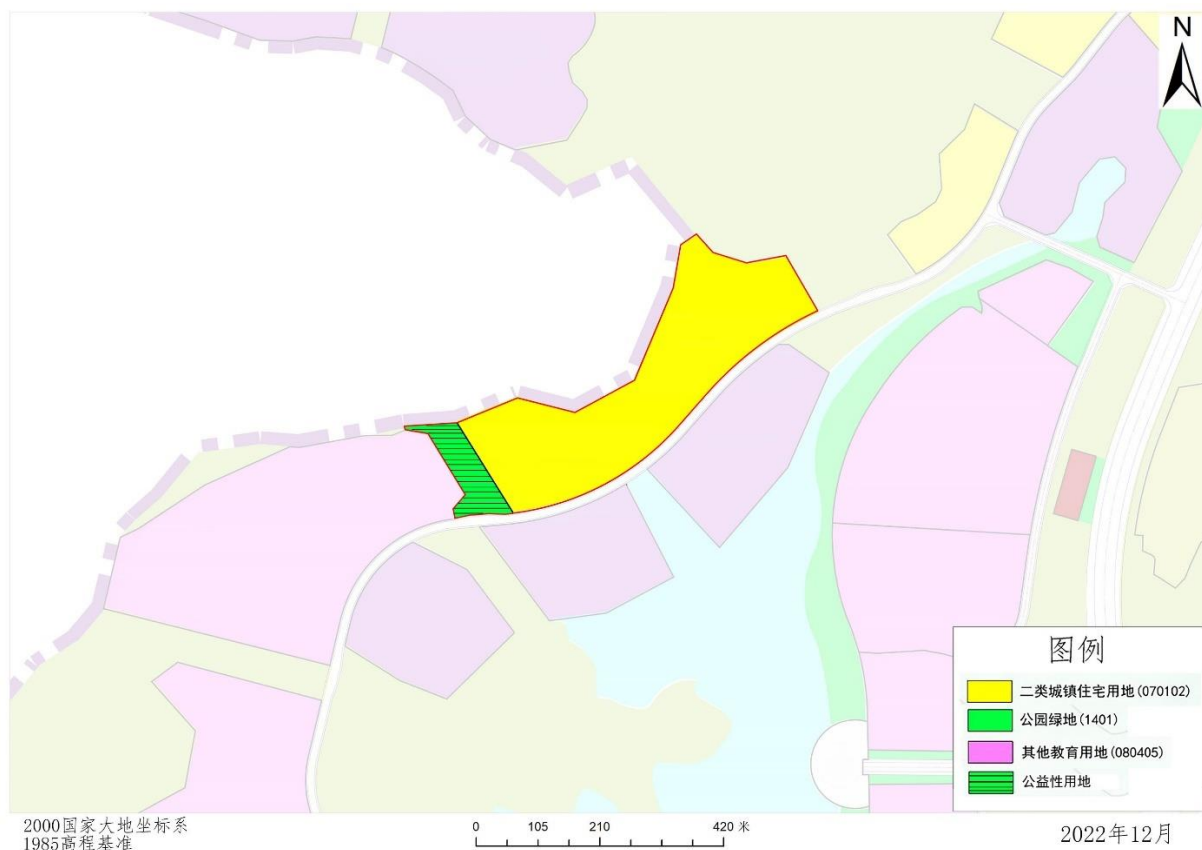


图 5-1 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区公益性用地分布图

六、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

(一) 必要性

三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区成片开发范围位于《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。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。

CP460202-2022-10 片区范围内二类城镇住宅用地占比 90.15%。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《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》成果，三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区范围内经营性用地面积为 8.2717 公顷，占成片开发范围的 90.15%。经营性用地的主要用途为：居住用地 8.2717 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 2023 年-2024 年，2 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. 2023 年实施计划

a.计划完成土地征收 1.2582 公顷。b.建设休闲公园，用地面积 0.9037 公顷，控规用途为：绿地与广场用地。

2. 2024 年初步实施计划

初步实施待开发土地面积为 8.2717 公顷，控规用途为：居住用地。

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 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 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）
2023	休闲公园	绿地与广场用地、 居住用地	0.9037
2024	拟建项目 1	居住用地	8.2717

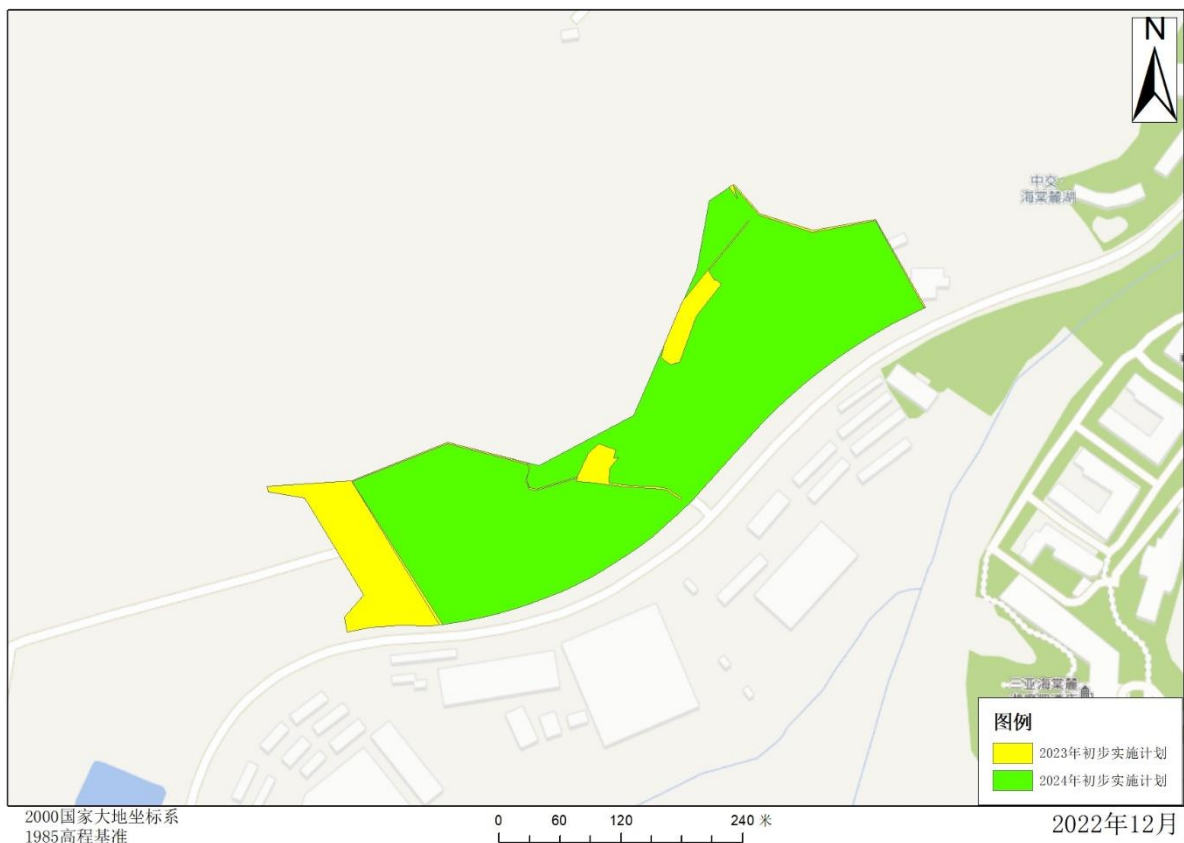


图 7-1 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区拟安排项目年度实施计划图

(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

2022 年度三亚市对 2009 年至 2018 年批而未供土地基数清单处置面积 450.89 公顷，处置率为 39.58%，对省政府下达的 127 宗闲置土地任务清单处置面积 212.9 公顷，处置率为 60.08%，完成了省里下达的任务。

（一）土地利用效益

该成片开发能够满足三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区发展用地需求，缓解三亚市海棠区 CP460202-2022-10 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，有利于提三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区建设用地集约利用水平，从而推动三亚市海棠区 CP460202-2022-10 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海棠区 CP460202-2022-10 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，推动海棠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，从而推进海棠区城市化进程。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。

三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区土地征收成片开发区域规划建设用地 9.1754 公顷，经营性用地为二类城镇住宅用地 8.2717 公顷(约 124 亩)。

参照中国土地市场网，2022 年 12 月三亚市自然资源和规划局出让 HT07-05-05 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，推算海棠区 CP460202-2022-10 片区约为 1.98 万元/平方米，投资强度 400 万元/亩，预计本成片开发范围内总投资额可达 4.96 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

三亚市海棠区 CP460202-2022-10 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。

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 0.9037 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)
三亚市海棠湾镇铁炉村委会、 三亚市海棠湾镇湾坡村委会		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 2 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）》和其他相关专项规划，且在海南省《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》确定的城镇开发边界和基础设施边界范围内的集中建设区，不占用永久基本农田，没有触碰生态红线，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为 0.9037 公顷，占该成片开发范围 9.1754 公顷土地的 9.85%。满足省级产业园区成片开发的条件。

(三) 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、附图及附件

(一) 附图

附图 1 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区土地征收成片开发红线图；

附图 2 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区控制性详细规划图；

附图 3 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区开发时序图；

附图 4 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区土地权属示意图；

附图 5 三亚市土地利用现状局部图（2021 年）；

附图 6 三亚市总体规划（空间类 2015-2030）局部图。

（二）附件

附件 1. 关于三亚市 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的报告

附件 2. 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

附件 3. 《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）》审议同意入库材料

附图 1 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区土地征收成片开发红线图

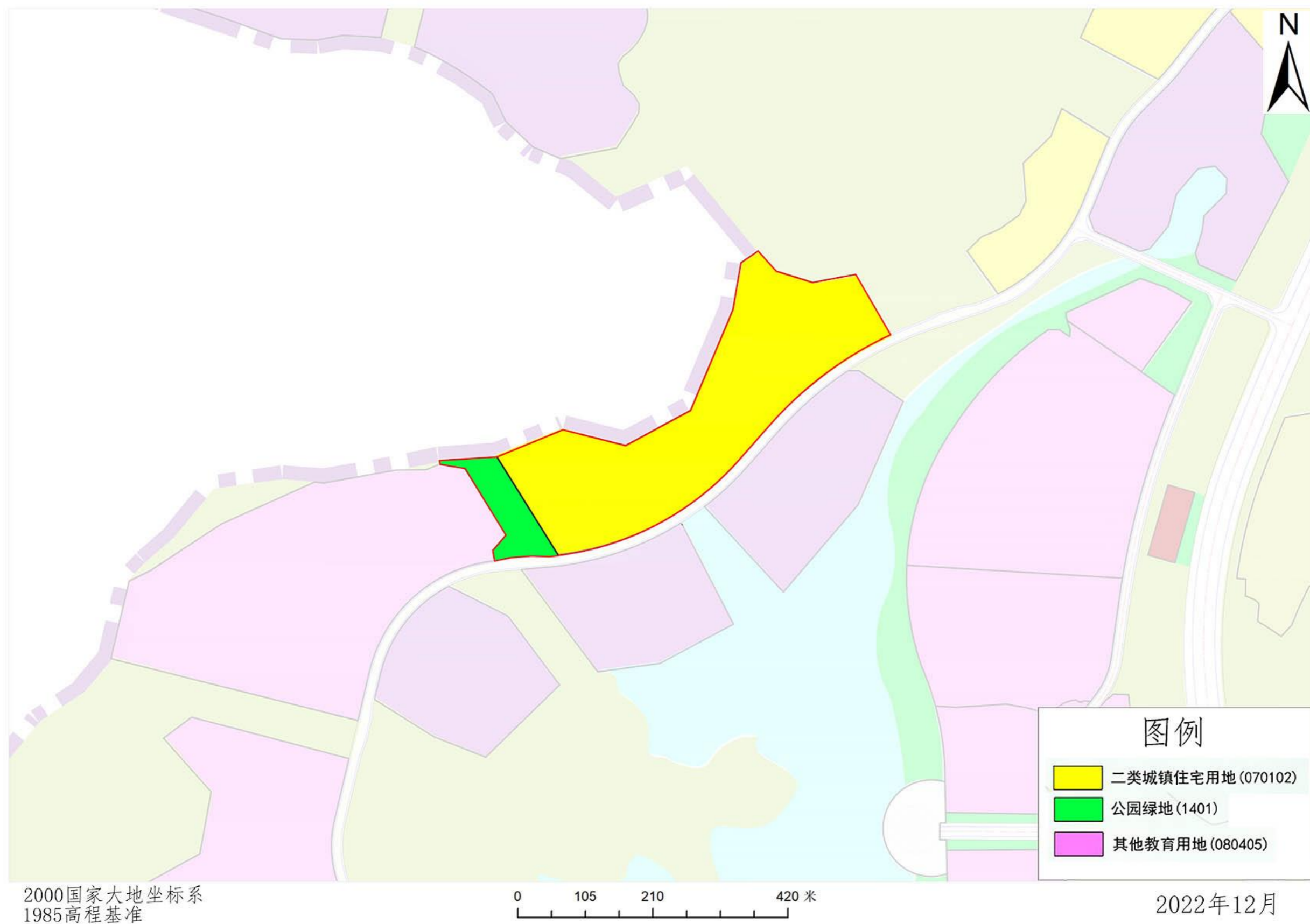


2000国家大地坐标系
1985高程基准

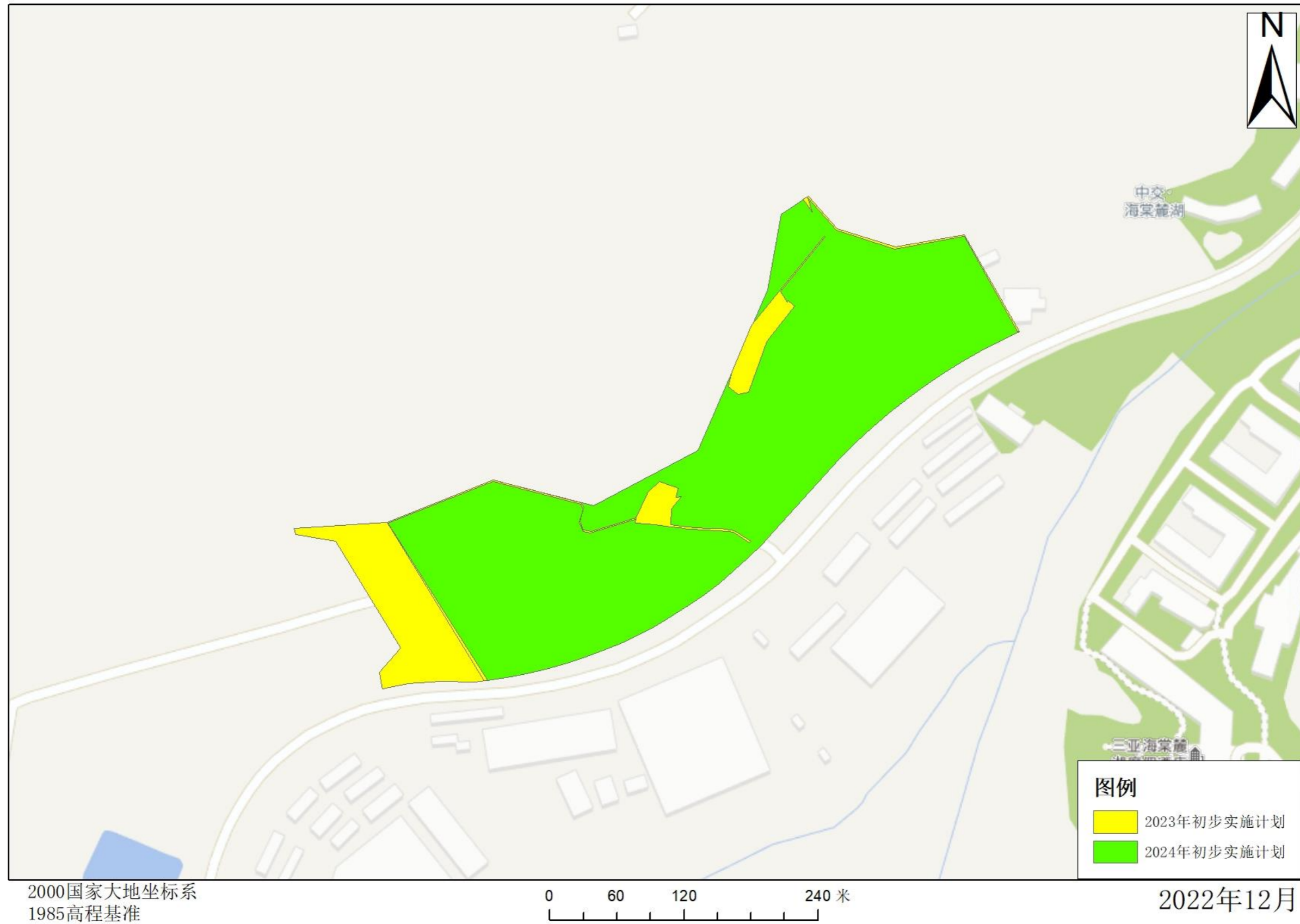
0 75 150 300 米

2022年11月

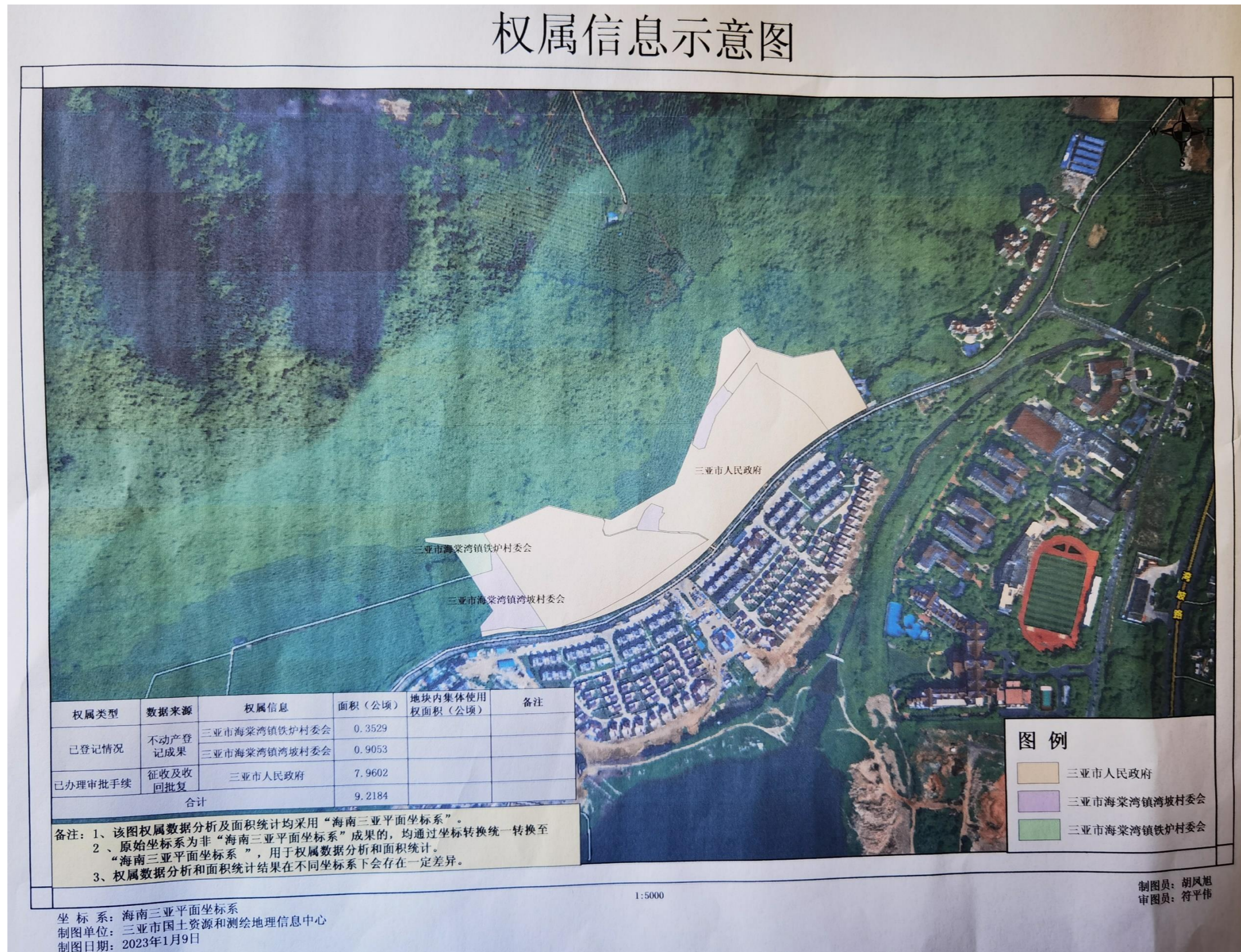
附图 2 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区控制性详细规划图



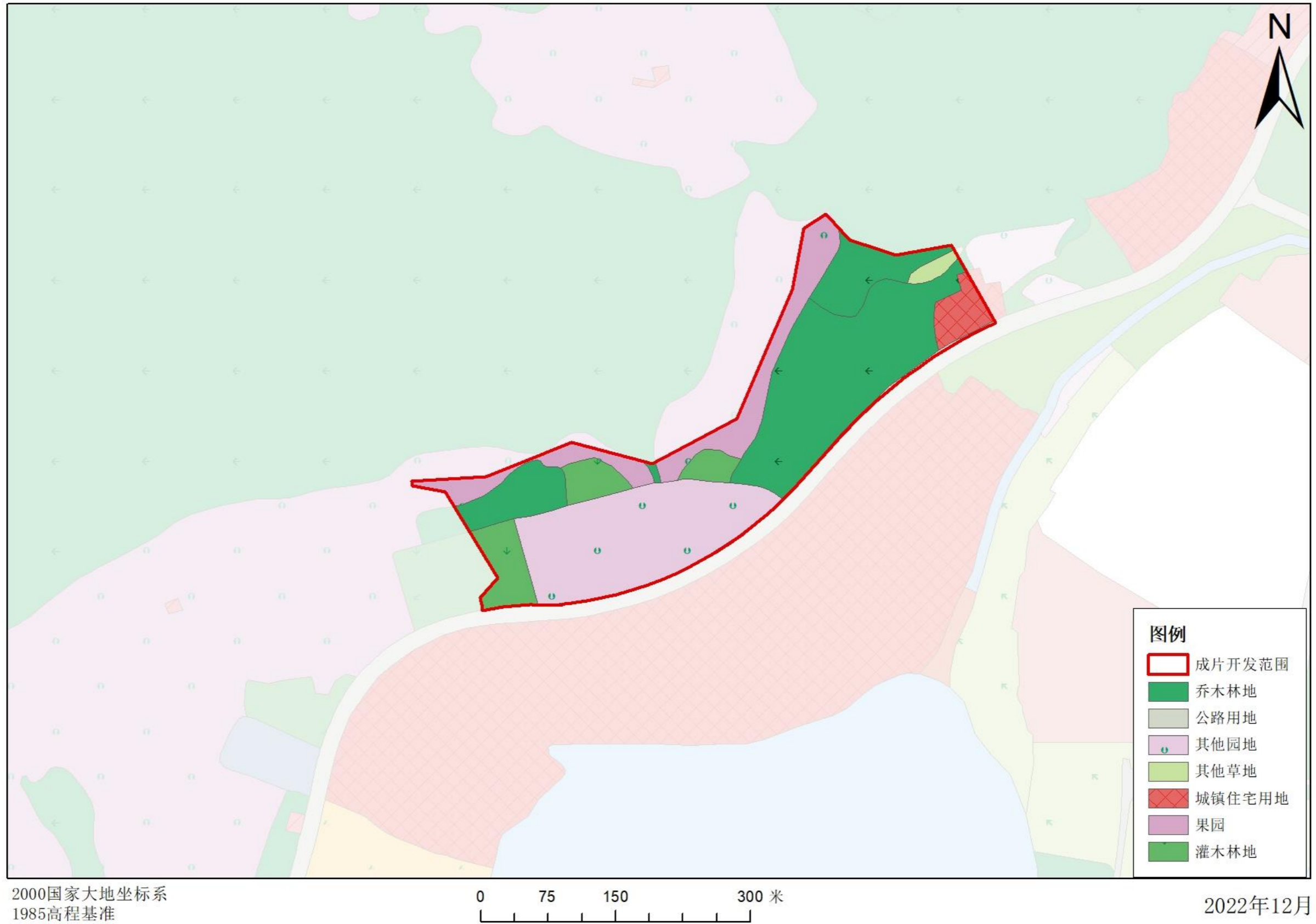
附图 3 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区开发时序图



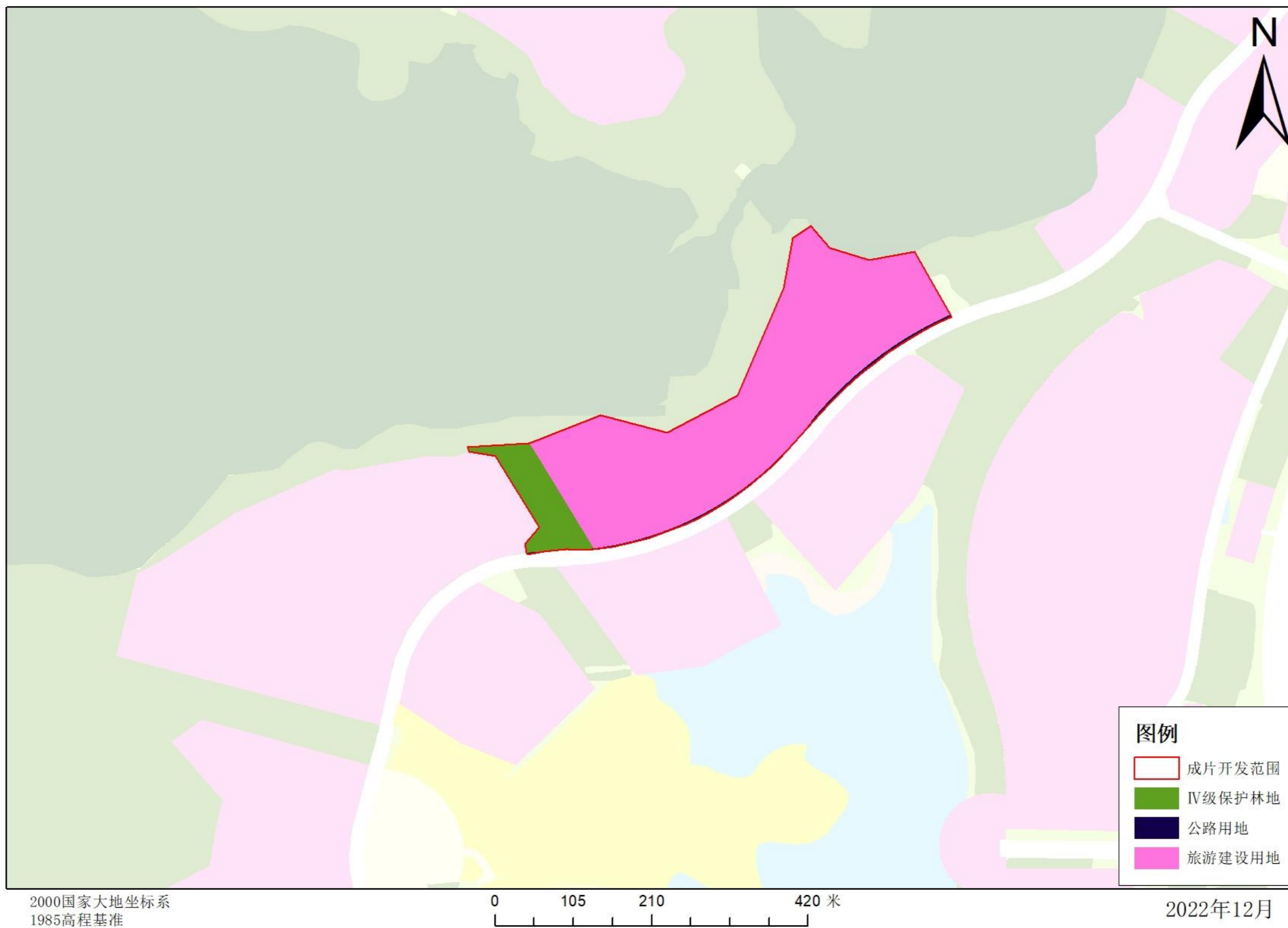
附图 4 三亚市海棠区 CP460202-2022-10 片区土地权属示意图



附图 5 三亚市土地利用现状局部图 (2021 年)



附图 6 三亚市总体规划（空间类 2015-2030）局部图



附件 1.关于三亚市 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的报告

关于三亚市 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
发展规划草案的报告

2022 年 1 月 11 日在三亚市第八届人民代表大会第一次会议上

各位代表：

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

一、2021 年国民经济和社会发展规划执行情况

2021 年是“十四五”开启之年，是自贸港建设关键之年，也是党和国家历史上具有里程碑意义的一年。一年来，面对百年变局和世纪疫情交织影响，面对繁重的改革发展稳定任务，在省委省政府和市委坚强领导下，全市聚焦“一中心、一城、一区、三重点”，深入践行新发展理念，坚持推动高质量发展，开展作风整顿建设年、制度建设年暨“查堵点、破难题、促发展”活动，部署投资项目“奋战 80 天”活动，努力克服新冠肺炎疫情、房地产调控、政策性财政减收等因素影响，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，加快自贸港早期政策落地，全市经济社会发展质量稳步提高，改革开放向纵深推进，民生保障有力有效，较好的完成了市七届人大八次会议审议批准的各项预期目标，实现“十四五”良好开局。

地的防范和处置长效机制。完善土地储备工作计划，谋划垦造水田项目。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。做好基础测绘工作。

三是创新投融资机制。完善城市更新基金联合体。加大融资创新力度，探索通过园区基础设施融资租赁、REITs、产业基金、股权基金等方式拓宽项目融资渠道。加大项目资金保障力度，积极向上争取各类政府专项资金和债券资金。

四是做好项目谋划和包装工作。坚持“加紧谋划一批、招商引进一批、开工建设一批、竣工投产一批”思路，围绕重大基础设施、乡村振兴、现代服务业、社会事业等国家重点支持的八大领域，结合我市发展实际找准短板，超前谋划一批对经济具有推动作用的重大项目，为我市经济高质量发展积蓄充足后劲。

2. 推动消费提质升级。一是打造全球免税购物中心和时尚消费中心。推动国际免税城三期、复游城国际旅游度假社区、海棠湾超级万象城综合体、三亚 SKP 等一批大项目建设。用足用好免税购物政策，积极引导经营主体持续做大离岛免税销售市场，优化离岛免税监管和提货方式，扩大免税店邮寄仓储空间，做好应对邮寄量波动的人员、车辆、耗材等响应工作，持续推进离岛免税购物服务提质增效，有效促进境外消费回流，力争 2022 年离岛免税销售保六争七（百亿）。做大做强“首店经济”“首发经

附件 2、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 3、《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）》审议同意入库材料

海南省人民政府 常务会议纪要

七届 94 次（2022）1 号

海南省人民政府办公厅

2022 年 1 月 21 日

研究政府工作报告等事宜

2022 年 1 月 16 日下午，冯飞省长在省政府办公楼 11 楼常务会议室内主持召开七届省政府第 94 次常务会议。会议纪要如下：

一、讨论《政府工作报告（讨论稿）》《关于海南省 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的报告（送审稿）》《关于海南省 2021 年预算执行情况和 2022 年预算草案的报告（送审稿）》《省委、省政府 2022 年为民办实事事项（送审稿）》

（一）原则通过《政府工作报告（讨论稿）》《关于海南省 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

长牵头，省生态环境厅负责，一是会同三亚市政府、保亭黎族苗族自治县人民政府，以 2022-2024 年的工作总目标倒推各年度具体目标、具体项目、实施路径，根据会议意见对《补偿方案》作进一步修改完善后，以赤田水库流域生态补偿机制创新试点工作领导小组办公室名义印发；二是用好赤田水库流域生态补偿机制创新试点工作领导小组办公室工作机制，发挥好领导小组办公室职责，加强定期调度，落实好《补偿方案》。

(二) 由保亭黎族苗族自治县人民政府、三亚市政府负责，履行好各自属地主体责任，谋划好年度项目，把资金落实到具体项目上，持续改善提升赤田水库流域水环境质量。

八、审议《三亚市人民政府关于呈报省政府审定〈三亚市总体规划（空间类 2015-2030）（修改完善版）成果的请示〉》

(一) 原则同意《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）（修改完善版）》数据库纳入省“多规合一”信息管理平台进行管控，由王斌副省长把关，省自然资源和规划厅会同三亚市政府按规定做好数据入库工作。

(二) 由三亚市政府负责，抓紧推进国土空间总体规划编制工作，并做好规划成果上下衔接和报批前期准备工作。

九、审议《琼中黎族苗族自治县人民政府关于审查批准〈百花岭风景名胜区总体规划（2020-2035）〉的请示〉》

(一) 由王斌副省长把关，省林业局主负责，按规定对《百花岭风景名胜区总体规划（2020-2035）（送审稿）》予以审查，并与国家