

海棠区 CP460202-2022-09 片区
(海棠花语驿站) 土地征收成片开发方案

三亚市人民政府

二〇二三年二月

目 录

一、 概述.....	1
(一) 背景.....	1
(二) 指导思想.....	3
(三) 编制原则.....	4
(四) 编制依据.....	5
二、 成片开发范围现状基本情况.....	7
(一) 三亚市经济社会发展情况.....	7
(二) 片区周边区域概况.....	7
(三) 片区位置、面积、范围.....	11
(四) 片区土地权属、现状用地等情况.....	12
(五) 基础设施建设情况.....	14
(六) 现场踏勘及周边情况.....	17
三、 成片开发的必要性分析.....	19
(一) 必要性.....	19
(二) 主要用途.....	20
(三) 实现的功能.....	20
(四) 必要性分析结论.....	21
四、 成片开发的可行性分析.....	22
(一) 与国土空间总体规划衔接情况.....	22
(二) 与控制性详细规划衔接情况.....	24
(三) 公益性用地情况.....	25

(四) 可行性分析结论	26
五、 成片开发期限	27
(一) 成片开发期限	27
(二) 开发时序和年度实施计划	27
(三) 纳入年度国民经济和社会发展规划情况	27
六、 成片开发效益分析	29
(一) 土地利用效益	29
(二) 经济效益	29
(三) 社会效益	30
(四) 生态效益	31
(五) 效益分析结论	31
七、 实施保障措施	33
(一) 政策保障	33
(二) 土地征收补偿途径	33
(三) 落实耕地占补平衡计划	34
(四) 激励机制	34
(五) 加强监管	35
八、 结论	36
九、 附图及附件	37

一、概述

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（国土空间规划）等实际情况，组织编制《海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

（一）背景

2013年的中央一号文件提出：要保障被征地农民的生活水平，提高农民被征收土地增值部分的收益分配比例，尽快修订土地管理法，为农村土地征收提供法律支撑。党的十八届三中全会增加了被征地农民的补偿办法，即补偿农民被征收的集体土地外，还需保障农民失地后社会、就业等方面存在的问题。2014年的中央一号文件提出：要加快推进征地制度改革，缩小征地范围，逐步完善征地补偿办法，确定合理征地补偿标准。2014年12月，中办和国办联合印发了《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》，进一步对征地过程中所出现的诸多问题进行了说明，涉及征地范围过大、程序不规范和被征地农民保障机制不完善等，要求建立征地社会稳定风险评估制度，并全面公开土地征收信息。2015年的中央一号文件强调：要完善被征地农民的保障机制，做到合理、

公平和多元化，也对土地增值收益分配机制进行了详细说明，即建立兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配机制。2016年中央一号文件提出要深入推进农村土地征收制度改革的试点工作。

2019年修正、2020年1月1日正式施行的《中华人民共和国土地管理法》，在第四十五条规定：为了公共利益的需要，有下列情形之一的，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收：

（1）军事和外交需要用地的；

（2）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地；

（3）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用地；

（4）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地；

（5）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；

（6）法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。

前款规定的建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划；第（4）项、第（5）项规定的

建设活动，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划；第（5）项规定的成片开发并应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。

2021年在《海南省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》中，该标准所称土地征收成片开发是指在市县国土空间规划（总体规划）确定的城镇（包括产业园区）开发边界内的集中建设区，由市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。土地征收成片开发方案应当包括下列内容：

- （1）成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件等基本情况；
- （2）成片开发的必要性、主要用途和实现的功能；
- （3）成片开发期限和年度实施计划；
- （4）依据国土空间规划确定的一个完整的土地征收成片开发范围内的公益性用地比例；
- （5）成片开发的土地利用效益，以及经济、社会、生态效益评估。

前款第（四）项规定的比例一般不低于40%（不含产业园区），各市县的具體比例由省级人民政府根据各地情况差异确定。县级以上地方人民政府编制土地征收成片开发方案时，应当充分听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家学者的意见。

（二）指导思想

坚持新发展理念，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。

（三）编制原则

1.保护耕地原则

围绕落实国家粮食安全战略，坚持最严格的耕地保护制度。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。

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。

（四）编制依据

- 1.《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- 2.《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）；
- 3.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》；
- 4.《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）；
- 5.《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）；
- 6.《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）；
- 7.《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）；
- 8.《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）；
- 9.《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）；
- 10.三亚市土地利用现状（2020年土地利用变更调查数据）；
- 11.三亚市总体规划（空间类 2015-2030年）；

12. 《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划》；
13. 《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调整》（琼府办函〔2019〕212号）；
14. 《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》（三府函〔2021〕842号）。

二、成片开发范围现状基本情况

（一）三亚市经济社会发展情况

根据 2021 年三亚市国民经济和社会发展统计公报，2021 年，三亚市全市地区生产总值（GDP）835.37 亿元，按可比价格计算，比上年增长 12.1%。其中，第一产业增加值 93.79 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 124.72 亿元，增长 0.1%；第三产业增加值 616.86 亿元，增长 16.1%。三次产业结构调整为 11.2:14.9:73.9。

全市实现地方一般公共预算收入 117.14 亿元，比上年增长 6.1%。全市地方一般公共预算支出 202.38 亿元，比上年增长 1.4%。全市年末户籍人口 710899 人，比上年末增加 41553 人。其中，男性 357068 人，女性 353831 人。

全年城乡居民人均可支配收入 37762 元，增长 9.0%。城镇常住居民人均可支配收入 44199 元，增长 9.0%。农村常住居民人均可支配收入 20413 元，增长 11.0%。

（二）片区周边区域概况

1. 区域概况

海棠区是海南省三亚市四个市辖区之一，位于海南省三亚市东部，东北与陵水县英州镇接壤，南临南海，西连吉阳区及亚龙湾旅游开发区，北靠南田农场及保亭县，介于北纬 18°24'和东经 108°之间，区域总面积 384.2 平方公里。

2015 年 1 月撤销海棠湾镇设立海棠区。海棠区直辖 3 个社区、19 个行政村。

海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）距离亚龙湾站约 10 公里，距离三亚站约 22 公里，距离凤凰机场约 30 公里，区域交通条件较好。见图 2-1。

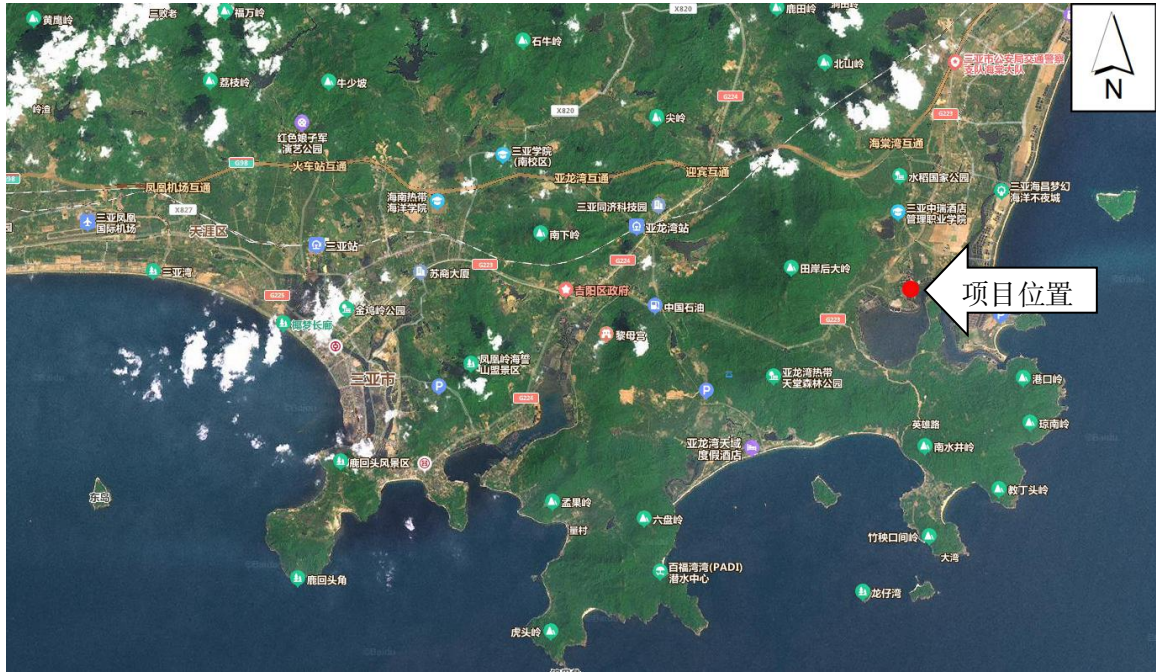


图 2-1 海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）位置图

2. 自然地理概况

(1) 地形地貌

三亚北靠高山，南临大海，地势自北向南逐渐倾斜，形成一个狭长状的多角形。境内有大小港湾 19 个。主要港口有三亚港、榆林港、南山港、铁炉港、六道港等。主要海湾有三亚湾、海棠湾、亚龙湾、崖州湾、大东海湾、月亮湾等。有大小岛屿 40 个，主要岛屿 10 个。

三亚海岸线长度 209 千米，管辖的海域面积 5000 平方千米，拥有土地面积是 1919.58 平方千米。

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，个别山头海拔为 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 6 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) 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、沙瓤。海棠湾地区土壤大体为赤红壤、红壤和沙壤、潮泥土四种，构成渗育型。坡地以赤砂壤和海沙壤为主，山岭以黄壤为主。海棠区主要植物有椰子树、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

海棠区的地层基质以古老的砂页岩变质岩系，中生代浆岩和微量花岗岩、石英岩、石英砂岩和风化土壤砂粘质为主。地貌特征为沉积建造，岩相及生物组合等机构运动特征。浅层地质结构为成土母岩、母质花岗岩占 83%，砂页岩占 0.8%，河流冲积物占 3.8%，浅海沉积物占 6.8%，滨海沉积物占 5.6%。东部及南部沿海平原属海南岛地穹列拗陷部分，其基层为古老的变质岩系。尤其以早更新世和全新世堆积物为主，中更新世和晚更新世的地层极少分布，为滨海相似砂泥质混积和海湾岬角堆积，全新世滨海相堆积物大片分布，下部为砂砾、砂、黏土。上部为游泥土质黏土、白沙土，它构成 5 至 8 米厚的海积平原，还有砂堤、鸿湖、曲港，是古老的地质产物。

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。藤桥河发源于保亭县西南部的昂日岭，干流流经保亭县的新政、加茂和三亚市的海棠区等地，于三亚市海棠区与保亭

县交界的农场电站处进入三亚市，最终于海棠湾汇入南海。藤桥河干流全长 61.65 千米，控制流域面积 436 平方千米，其中三亚市境内长度为 18.18 千米，流域面积 141 平方千米。

藤桥西河为藤桥河的主要支流，发源于保亭黎族苗族自治县西南部的禾腾岭，干流流经保亭黎族苗族自治县的新政和三亚市的海棠区等地，于三亚市海棠区与保亭县交界的赤田水库处进入三亚市，在三亚市海棠区距出海口上游约 1.8 千米处汇入藤桥河干流。藤桥西河河流全长为 35.73 千米，控制流域面积 273 平方千米，其中三亚市境内长度为 11.3 千米，流域面积 93 平方千米。

3. 片区人口、产业概况

（1）人口概况

青田村座落在海南省三亚市海棠湾镇内，茂林成荫，天蓝水清，广聚人气，风景秀丽。铁炉港路为对外的主要道路，交通极为便捷。青田村共有农户 297 户，1267 人。

（2）涉及产业及收入来源情况

青田村主要产业以一产和三产为主，一产主要种植槟榔、橡胶、水稻（两季稻）、火龙果、香蕉和芒果等热带水果、哈密瓜、辣椒等反季节瓜菜为主。三产依托优越的地理位置和优美的自然环境发展旅游服务业。农民主要来源为外出打工和农业种植为主，农民人均年收入约为 5000 元。

（三）片区位置、面积、范围

海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）位于海南省三亚市海棠湾南部，紧邻铁炉港路，处在竹络岭路东南侧，毗邻三亚海棠湾棠舍度假酒店。根据经济社会发展需要，将三亚市海棠湾 9.9852 公顷面积的土地纳入本次土地征收成片开发范围，共计 1 个开发地块及其相邻的道路。见图 2-2。

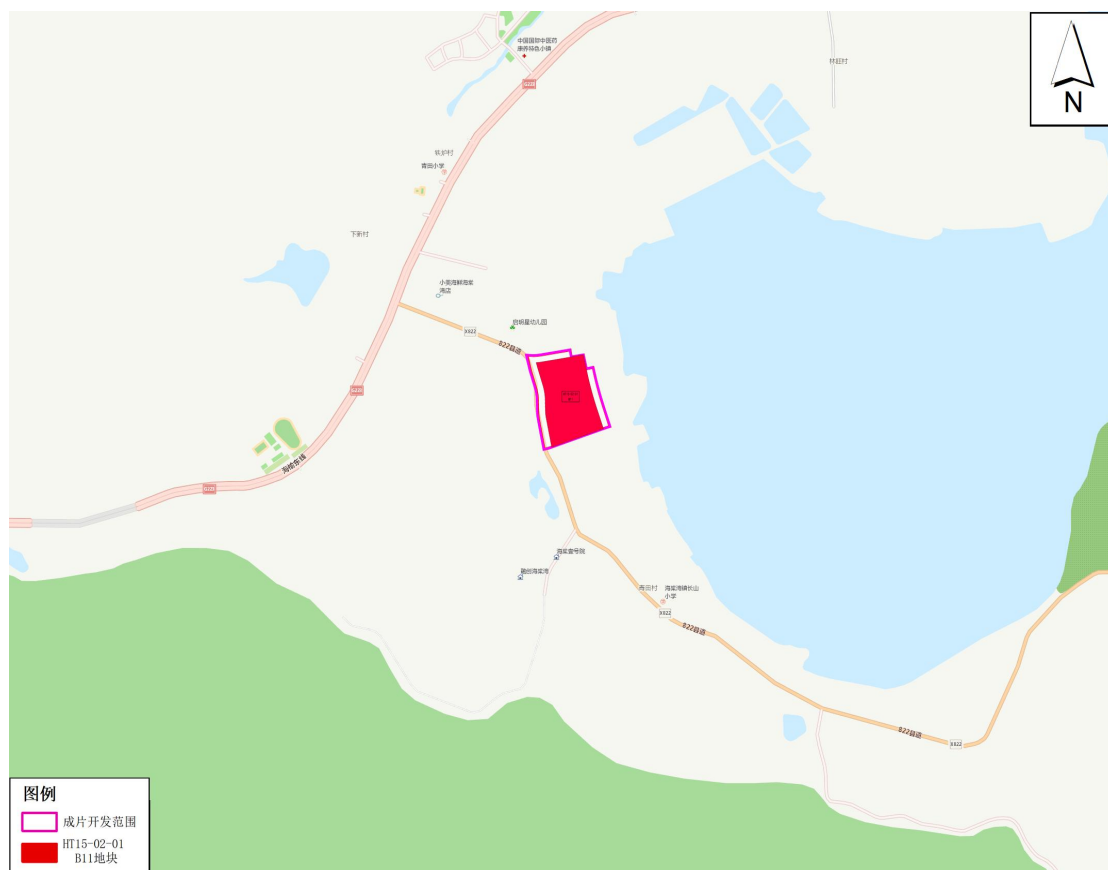


图 2-2 海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）位置图

（四）片区土地权属、现状用地等情况

1.土地权属

海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）开发范围内，农民集体所有土地 9.1898 公顷，涉及青田村 1 个村集体，面积 9.1898 公顷；国有土地 0.7911 公顷。见表 2-1 及图 2-3。

表 2-1 海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）土地权属面积统计表

权属	区名称	村集体	面积（公顷）
集体土地	海棠区	青田村	9.1898
	小计		9.1898
国有土地	海棠区	三亚市人民政府	0.7911
	小计		0.7911
总计			9.9809



图 2-3 海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）土地权属示意图

2. 土地利用现状

根据三亚市 2020 年土地利用现状变更调查数据，海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）土地总面积为 9.9852 公顷，其中建设用地面积为 2.1761 公顷（公路用地 1.3242 公顷、特殊用地 0.7654 公顷、农村宅基地 0.0865 公顷），占本成片开发范围土地面积的 21.79%；农用地面积为 7.8090 公顷（水田 5.3011 公顷、旱地 0.5223 公顷、乔木林地 0.6690 公顷、其他林地 0.5376 公顷、坑塘水面 0.3579

公顷、养殖坑塘 0.4211 公顷), 占本成片开发范围土地面积的 78.21%。
本成片开发范围内不占用基本农田。见表 2-2 及图 2-4。

表 2-2 海棠区 CP460202-2022-09 片区 (海棠花语驿站) 土地利用现状地类统计表

土地利用现状		面积 (公顷)	所占比例 (%)
农用地	水田	5.3011	53.09
	旱地	0.5223	5.23
	乔木林地	0.6690	6.70
	其他林地	0.5376	5.38
	坑塘水面	0.3579	3.58
	养殖坑塘	0.4211	4.22
	小计	7.8091	78.21
建设用地	公路用地	1.3242	13.26
	特殊用地	0.7654	7.67
	农村宅基地	0.0865	0.87
	小计	2.1761	21.79
总计		9.9852	100.00

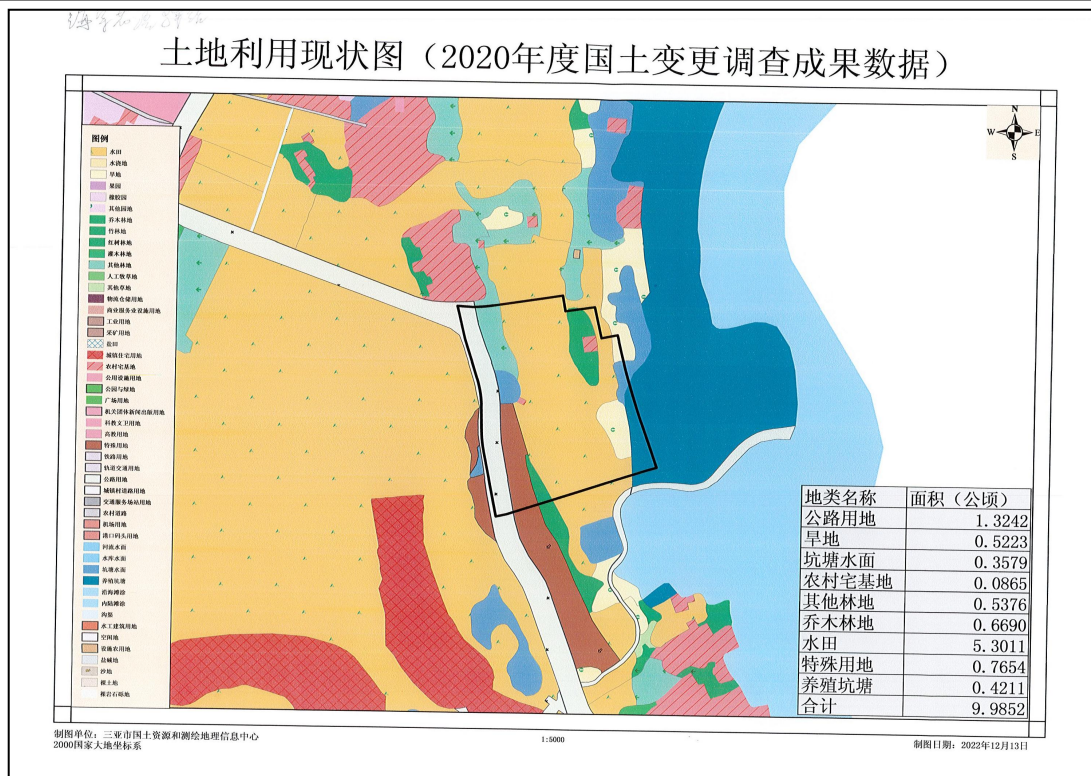


图 2-4 海棠区 CP460202-2022-09 片区 (海棠花语驿站) 土地利用现状局部图

(五) 基础设施建设情况

1. 道路设施情况

根据现状调查，成片开发范围区域外已建成的道路有县级公路 X822(又名铁炉港路)，铁炉港路为城市次干路，设计速度为 30 km/h，道路红线宽度为 20m，路基宽 7.5m，路基横断面布置为 0.5m（土路肩，硬化）+2×3.25m（行车道）+0.5m（土路肩，硬化）。见图 2-5。



图 2-5 海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）现状道路设施情况图

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。依托地下污水处理厂，建设集污水处理、能源回收、城市公园、排水科学馆为一体的城市水再生中心。

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。

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

海棠湾门站（第一气源站）为本区域主要供气气源。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。

(六) 现场踏勘及周边情况

经区里调研，片区范围内西侧道路为已完成土地征收，本次成片开发区域内已完成征地 0.7911 公顷，并完成征地补偿安置；未完成征地 9.1898 公顷，权属单位为青田村农民集体所有。

经现场踏勘，现场地上物情况主要以村民种植的耕地为主，有 1 宗农村宅基地和少许林地（成片开发范围内东侧）。片区内现有路基宽 7.5m 铁炉港路。本次成片开发区域内待征地土地较为平整，成片开发区域西侧已建项目为融创海棠湾，东侧为铁炉港，北侧为大汝村。现场踏勘照片详见下图。



图 2-6 成片开发区域现场照片

三、成片开发的必要性分析

（一）必要性

海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）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.贯彻习近平总书记“4.13”重要讲话精神和中央 12 号文件的具体行动的需要

习近平总书记“4.13”重要讲话和中央 12 号文件支持海南全岛建设自由贸易区，逐步建设中国特色自由贸易港，赋予海南全面深化改革开放试验区、国家生态文明试验区、国际旅游消费中心、国家重大战略服务保障区的战略发展定位。三亚海棠湾发展定位为国家海岸——国际旅游度假区。体现三大核心职能：国际化的一站式旅游目的地，立足南海面向国际的旅游消费中心，立足三亚辐射南部省域的区域性服务中心。

2.海南自由贸易港建设的需要

2020 年 6 月 1 日，中共中央、国务院印发了《海南自由贸易港建设总体方案》其中第（六）条确在确保数据流动安全可控的前提下，扩大数据领域开放，创新安全制度设计，实现数据充分汇聚，培育发展数字经济。海南不但要考虑传统经济地理，还要考虑数字经济地理。对于数字经济地理而言，注意力、泛在赋能、互联互通等要素变得非

常重要，将为海南自贸港建设带来新机遇。第一，发展数字经济与数字自由贸易对海南具有重要战略意义。服务贸易是海南自由贸易港的重点，一般服务业难以进行远距离跨国贸易，数字经济能通过远程服务、服务外包等方式进行远距离贸易。

3.优化重点产业结构的需要

按照《海南省产业准入禁止限制目录（2019年版）》，建立产业准入负面清单制度，全面禁止高能耗、高污染、高排放产业和低端制造业发展。海南将加快打造数字经济岛，推进新基建、新投资、新就业、新消费；数字自由贸易空间无限，在自由贸易港框架下，海南将积极建设数字自由贸易试验区，搭建泛南海区域各国与中国电商自由贸易平台。

（二）主要用途

为落实省政府提出的“撤镇设区”，促进海棠湾与全区范围的协调发展和产业发展、更好的衔接配套基础设施、促进全区的公益社会配套，完善全区功能。根据《三亚市总体规划（空间类 2015-2030 年）》，按照《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划》等，基于发展三亚数字经济产业的需要，将打造集工作、生活、娱乐一体化的互联网、文化创意产业社区。通过科技数字信息平台，将三亚海棠湾旅游资源推广到世界各地，吸引国内外游客，带动三亚线下旅游消费，加快建设国际旅游消费中心。

（三）实现的功能

根据片区控制性详细规划、区域国民经济和社会发展规划等，依

托政策和制度优势，该成片区域拟开发建设世界级主题乐园、主题酒店、国际消费中心、康养中心、财富管理中心等旅游业态。

（四）必要性分析结论

根据上述分析，在基于国家发展战略要求、城市建设和空间发展需求、土地集约高效利用需要、推进产城融合发展的需要、推进基础设施建设的需要、提升农民群众人居环境和经济收入的需要、建设资金筹集的需要等各因素进行分析后，结论是：对本方案范围进行土地征收成片开发，既有落实国家和地方发展战略的外部要求，又有快速推进新型城镇化、加速产业升级、提升人民群众经济收入的强烈内生动力，具有较强的必要性。

四、成片开发的可行性分析

（一）与国土空间总体规划衔接情况

1. 规划用地情况分析

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：一般耕地 0.1913 公顷、园地 0.5872 公顷、IV 级保护林地 0.0546 公顷、II 级保护林地 0.0003 公顷、其他农用地 0.1219 公顷、自然保留地 0.0082 公顷、旅游建设用地 7.3565 公顷、公路用地 1.6652 公顷。本成片开发范围内涉及规划建设用地 9.0217 公顷，非建设用地 0.9635 公顷。见表 4-1 及图 4-1。

表 4-1 海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）用地总体规划地类统计表

总体规划用地类型		面积（公顷）	所占比例（%）	
非建设用地	耕地	一般耕地	0.1913	1.92
	园地	园地	0.5872	5.88
	林地	II 级保护林地	0.0003	0.01
		IV 级保护林地	0.0546	0.54
	其他农用地	其他农用地	0.1219	1.22
	未利用地	自然保留地	0.0082	0.08
小计		0.9635	9.65	
建设用地	其他建设用地	旅游建设用地	7.3565	73.67
	交通水利用地	公路用地	1.6652	16.68
	小计		9.0217	90.35
总计		9.9852	100.00	

三亚市总体规划（空间类2015年-2030年）局部图

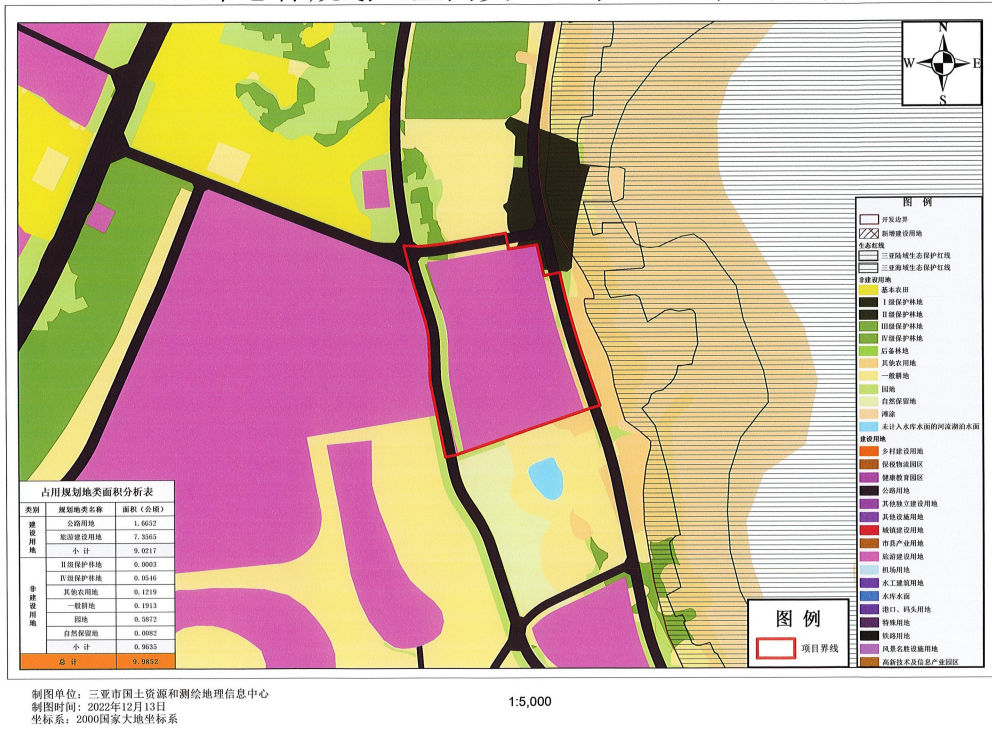


图 4-1 三亚市总体规划（空间类 2015-2030 年）局部图

2.与城镇开发边界的符合性分析

经与信息中心核实，海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）土地开发面积 9.9852 公顷，全部位于《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》“三区三线”划定成果中确定的城镇开发边界范围内集中建设区。

3.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）》“三区三线”划定成果，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。

4.与生态保护红线的符合性分析

经与信息中心核实，本次土地征收成片开发范围不在《三亚市国

土空间总体规划（2021-2035）》“三区三线”划定成果中的生态保护红线内。

（二）与控制性详细规划衔接情况

经核《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划》，本成片开发范围内控规用途为：零售商业用地 7.3412 公顷、城镇道路用地 1.6658 公顷、防护绿地 0.9782 公顷。见表 4-2 及图 4-2。

表 4-2 海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）控制性详细规划地类统计表

用地类型		面积（公顷）	比例（%）
商业服务业用地	零售商业用地	7.3412	73.52
小计		7.3412	73.52
交通运输用地	城镇道路用地	1.6658	16.68
小计		1.6658	16.68
绿地与开敞空间用地	防护绿地	0.9782	9.80
小计		0.9782	9.80
总计		9.9852	100%



图 4-2 海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）控制性详细规划局部图

（三）公益性用地情况

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（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。

2.公益性用地占比

海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）范围内的城镇道路用地 1.6658 公顷、防护绿地 0.9782 公顷，公益性用地比例为 26.48%。见表 4-3 及图 4-3。

表 4-3 海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）公益性用地构成表

用地类型		面积（公顷）	比例（%）
交通运输用地	城镇道路用地	1.6658	63
小计		1.6658	63
绿地与开敞空间用地	防护绿地	0.9782	27
小计		0.9782	27
总计		2.6440	100



图 4-3 海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）公益性用地分布图

（四）可行性分析结论

《土地征收成片开发标准（试行）》规定，成片开发范围选址必须坚守以下底线：不得占用永久基本农田，不突破生态保护红线。经核查，本成片开发范围位于国土空间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，未突破生态保护红线。本方案的成片开发范围与《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划》进行了衔接，该主要功能为商业服务业设施用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地。

五、成片开发期限

（一）成片开发期限

本成片开发区域的开发周期为 2023 年，1 年内实施完毕。

（二）开发时序和年度实施计划

2023 年，计划征收零售商业用地，土地面积为 7.3412 公顷；计划征收防护绿地，土地面积为 0.9782 公顷。

表 5-1 成片开发时序表

年度	项目名称	控规编码	控规用地性质	面积（公顷）
2023	零售商业用地	HT15-02-01	商业用地	7.3412
	防护绿地	-	防护绿地	0.9782



图 5-1 海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）供地示意图

（三）纳入年度国民经济和社会发展规划情况

海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）于 2022 年 1 月 24 日获得三亚市第八届人民代表大会第一次会议通过，并根据本次会议国民经济、社会发展计划和预算审查委员会的审查报告，决定批

准《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》，批准三亚市 2022 年国民经济和社会发展规划。

六、成片开发效益分析

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海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）开发用地需求，缓解海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）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，有利于提高海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）建设用地集约利用水平，从而推动海棠湾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

《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》指出，要坚持质量第一、效益优先，以供给侧结构性改革为主线，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革，大力发展现代服务业，加快服务贸易创新发展。

本成片开发方案的实施可有效促进海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）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，从而推动海棠区高质量发展，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。

海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）土地征收成片开发区域主要建设内容为商业用地 7.3412 公顷、城镇道路用地 1.6658 公顷、防护绿地 0.9782 公顷。该片区开发后将通过土地出让后获得土地出让金，经测算，待开发的经营性项目预计年产值约 3.97 亿元，年税收约 0.12 亿元，每年将为三亚带动 500 万以上的游客，带动新增就业近 1 千人。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，减轻政府财政压力，推动建设用地集约利用，健全社会公共服务体系。

（三）社会效益

一是有利于带动就业。海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）的开发实施在促进产业发展的同时，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，吸引优秀人才到三亚工作、并安家落户，吸收当地农业剩余劳动力，助推本地村民完成市民化。二是有利于带动消费，活跃经济。通过本成片开发的实施，带动周边第三产业的发展，同时由于项目的建设活动和生产经营活动，将直接增加当地的就业机会，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，提高人民的生活质量。三是有利于补齐民生设施。海海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）的开

发建设，将带来城市级和片区级基础与公共服务设施，带动区域整体公共服务水平的提升。

（四）生态效益

海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）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。首先，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的占用；再次，本片区在实施开发过程中，对生态资源产生的影响最低化，项目运营期间产生的污染物数量较少，城市污染及生活垃圾目前已有成功地治理措施，对环境不构成较大影响，污水、废气、光污染、建筑垃圾和噪音等，只要加强管理，及时采取防治措施，均能达到准入标准，可以创造良好的施工环境，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，助力三亚“创文巩卫”，本片区将规划建设城镇道路用地 1.6658 公顷、防护绿地 0.9782 公顷。

（五）效益分析结论

城市土地利用应以土地的合理配置和高效以利用为目标，实现土地利用效益、经济效益、社会效益、生态效益的综合最大化。方案基于开发范围内现状的土地利用、规划的土地利用、土地财政收入、承载就业人口、环境等各项要素，对上述四方面效益进行了综合评价。成片开发后，土地利用强度大大提升；土地出让收益可覆盖征地成本；产业经济规模快速扩大，并带来大量就业岗位和各类公共产品，被征

地农民收入显著增加；水环境、居住环境、自然景观环境等生态要素均获得明显改善。因此，对本范围进行的成片开发，能够在土地利用、经济、社会、生态四大方面获得显著效益。

七、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》第 47 条和《中华人民共和国土地管理法实施条例》第 25 条和《海南经济特区土地管理条例》的有关规定，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

该片区域内，依照相关程序，海棠区政府将启动征收补偿工作。

1.征收补偿标准：

（1）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）
海棠区青田村		56000	89600	

（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：

（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。

（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，通过异地整治或购买补充耕地指标实现占补平衡，落实耕地“占优补优”、“占水田、补水田”的占补平衡政策；落实耕地数量、质量、生态“三位一体”的保护要求。

（四）激励机制

鼓励社会资本参与增减挂钩、土地综合整治、耕地开垦等项目，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。对建设占用耕地情况和土壤质量，应合理安排表土剥离、储运等环节，“应剥尽剥、应用尽用、就近利用”，扎实推进耕地耕作层剥离利用工作，并将耕地耕作层剥离利用工作纳入市区政府耕地保

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区，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

市区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。

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 1 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；已纳入三亚市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）海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）片区范围内的城镇道路用地 1.6658 公顷、防护绿地 0.9782 公顷，公益性用地比例为 26.48%。依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，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

（三）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。

（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，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

九、附图及附件

附图 1：三亚市总体规划（空间类 2015-2030）局部图；

附图 2：三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划局部图；

附图 3：三亚市土地利用现状局部图（2018 年）；

附图 4：海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）片区土地权属示意图；

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》；

附件 2：《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调整》（琼府办函〔2019〕212 号）；

附件 3：《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》（三府函〔2021〕842 号）。

附图 1 :

三亚市总体规划 (空间类 2015-2030) 局部图
 -----海棠区 CP460202-2022-09 片区 (海棠花语驿站)

三亚市总体规划 (空间类 2015年-2030年) 局部图



制图单位: 三亚市国土资源和测绘地理信息中心
 制图时间: 2022年12月13日
 坐标系: 2000国家大地坐标系

1:5,000

附图 2 :

三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划局部图

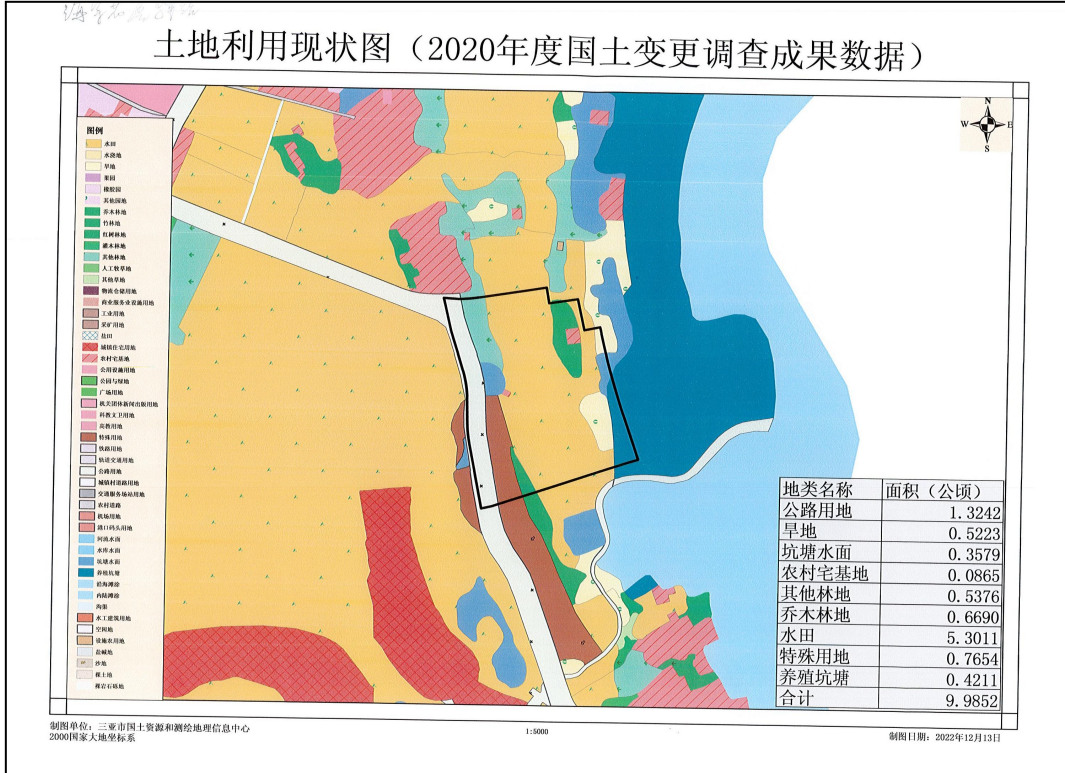
-----海棠区 CP460202-2022-09 片区(海棠花语驿站)



附图 3 :

三亚市土地利用现状局部图 (2020 年)

-----海棠区 CP460202-2022-09 片区 (海棠花语驿站)



附图 4 :

海棠区 CP460202-2022-09 片区（海棠花语驿站）片区

土地权属示意图



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》

三亚市八届人大
一次会议文件(三十一)



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的决议

2022 年 1 月 14 日三亚市第八届人民代表大会
第一次会议通过

三亚市第八届人民代表大会第一次会议经过审议，并根据本次会议国民经济、社会发展规划和预算审查委员会的审查报告，决定批准《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》，批准三亚市 2022 年国民经济和社会发展规划。

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

2022-04-22 17:04:00 来源：三亚市发展和改革委员会

【字体：大 中 小】

打印



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。

（一）宏观经济承压固稳，主要经济指标稳中有进

1.宏观经济总体好于预期。创新加强宏观调控，建立重点工作专班机制，落实“按季抓、月跟踪”，按季下达主要经济指标任务，定期召开经济运行调度会，多措并举促宏观经济承压固稳、稳中有进、好于预期。全市生产总值835.4亿元，增长12.1%，高于年初预期目标1.1个百分点；社会消费品零售总额545.19亿元，增长43.1%，高于年初预期目标28.1个百分点；地方一般公共预算收入完成117.1亿元，增长6.1%，高于年初预期目标3.14个百分点；固定资产投资增长10.8%，高于年初预期目标0.8个百分点；居民消费价格涨幅控制在0.4%左右。

2.主要经济指标表现趋好。尽管年内经济增速逐季回落，但从各年度看趋于稳定上升。从两年平均看，地区生产总值增长7.5%，高于2019年增速和“十三五”前四年年均增速，剔除疫情影响等异常因素，全市经济潜在增长率则会更高，显示自贸港下良好的发展态势。固定资产投资摆脱2018年和2019年连续下行趋势，强势回升，在2020年增长5.3%，2021年实现10.8%的较快增长。消费市场持续繁荣，社会消费品零售总额增速由2019年的6.7%提升到2021年的43.1%。

3.高质量发展态势良好。三次产业结构调整为11.2:14.9:73.9，服务业比重提高1.6个百分点，对经济增长的贡献率为81.4%，高新技术产业企业数增长37.2%。自贸港重点园区投资增长45.8%，税收增长85.7%。

（二）改革开放创新发展，内生动力不断增强

1.自贸港建设蹄疾步稳。一是自贸港建设基础进一步夯实。海南省崖州湾种子实验室揭牌成立，三亚凤凰机场保税物流中心（B型）通过验收，迎来首家入驻企业。率先落地交通工具及游艇“零关税”政策，已进口16艘“零关税”交通工具，货值2.5亿元。落地“零关税”进口自用生产设备3279万元。二是制度集成创新工作扎实推进。国际商事纠纷“三位一体”多元化解机制和“空地组网”推动低空空域管理改革案例分别获第二届“海南省改革和制度创新奖”二等奖和三等奖，涉海旅游“一船一码”互动式、参与式、体验式治理新模式等2项制度创新成果入选全省发布案例。三是自贸港重点园区建设成果初显。崖州湾科技城、中央商务区积极探索“链长制”“一园一院一基金”发展模式，实行“揭榜挂帅”创新实践。首笔新型离岸贸易业务落地中央商务区，全省首宗“带建筑设计方案”、三亚首宗“先租后让”土地成交。全年崖州湾科技城、中央商务区分别新增注册企业2988家和1412家，完成固定资产投资增长59%和27.7%，实现税收18亿元和28.19亿元，增长73%和94.4%。四是监管体系进一步健全。国家（三亚）隔检中心（一期）等项目加快建设，推进社管平台进入实战化运行，在未设立口岸查验机构的区域科学布设8个综合执法点，加快形成多部门联合监管机制。按照15个方面的风险防控专项工作部署，有力有序推进贸易、投资、金融、税收等重点领域的风险防控工作。建立健全资金流动监测和风险预警防控体系，重点开展打击治理离岛免税“套代购”走私专项行动，严厉打击各类违法行为。

2.重点领域改革取得新突破。一是扎实开展“制度建设年”行动。直面城市治理急需和人民美好生活必备，进一步厘清市、区两级权责清单21206项，建立制度清单5973项，先后推出20个优秀实践案例，探索或成为全省首创制度超过70项，多个领域实现“零”突破。二是营商环境不断优化。三亚市“跨境贸易”领域优化创新经验入选《中国营商环境报告2021》“最佳实践篇”，在全省率先出台政府规章《三亚市优化营商环境若干规定》，建立三亚市优化营商环境工作专班机制，设立三亚市520企业服务中心，开展“查堵点、破难题、促发展”活动，精准施策帮助企业纾困解难。全年新增注册企业3.1万户，增长32%。三是行政审批服务更加便民利企。在全省率先上线三亚惠企政策综合服务平台（一期），开展惠企政策兑现改革试点工作。积极拓展“非接触式”套餐化办税服务范围，实现“非接触式”办税比例达90%以上。加快构建“一鹿快办”三亚政务服务体系，全年实现微信小程序注册量约4.4万个，办件量约4.6万件，政务服务逐步实现“零跑动”“网上办”“掌上办”“一件事一次办”。持续深化“两步申报”改革与“离岛免税品关区一体化”等通关便利化措施，口岸进口通关时间缩短至52.4小时。四是社会信用体系制度加快完善。三亚市信用信息共享平台二期已完成验收，在全省率先制定《三亚市政务诚信状况监测评价指标》和《三亚市农村社会信用体系建设方案》，提前完成全市1.8万农户信用评定年度目标。我市在全省信用体系建设考核工作中连续两年排名第一。五是国资国企改革全面推进。合并重组优质资产，抓好企业上市培育，实施“瘦身健体”，清算注销无实质性经营企业，国有经济布局结构进一步优化。出台《市属国有企业混合所有制改革实施方案》等文件，稳妥推进混合所有制改革，市国资委监管国有企业全年预计上缴全口径收入12亿元。六是垦地融合深入推进。印发《关于进一步加强三亚市垦地融合发展工作实施方案》，成立三亚市垦地融合发展工作领导小组，组建垦地融合工作专班，确定17项重点工作任务，进一步推动三亚市垦地在空间规划、产业发展、基础设施、公共服务设施、生态环境保护等方面的融合。

3.对外开放水平进一步提高。一是外资外贸持续回升。充分发挥海南自贸港政策优势，加快发展外向型经济，吸引来自中国香港、中国台湾、美国、俄罗斯等地区和国家的企业来我市投资兴业，全年新设外资企业345家，增长118%；实际利用外资4.5亿美元，增长46.3%；货物进出口总额219.1亿元，增长27.4%；服务贸易进出口总额22亿元，增长57.1%。二是国际化招商水平全面提升。推动外国驻华大使馆在三亚设立商务服务点，塞尔维亚（三亚）国际商务服务点揭牌运行。借力投洽会、东盟博览会等国家级展会平台，面向新西兰、英国、新加坡等海内外国家和“一带一路”地区举行线上、线下专场推介会。新增招商引资注册企业1995家。三是人才服务工作扎实。印发《三亚市人才政务服务“单一窗口”考核评价方案》等文件，不断完善人才政策体系。扎实开展高层次人才认定工作，全年办理人才落户近1.7万人，新增认定高层次人才2007人。四是区域协调联动发展。“大三亚”旅游经济一体化进程深入推进，完成《大三亚旅游经济圈旅游项目空间布

3.对外开放水平进一步提高。一是外资外贸持续回升。充分发挥海南自贸港政策优势，加快发展外向型经济，吸引来自中国香港、中国台湾、美国、俄罗斯等地区和国家的企业来我市投资兴业，全年新设外资企业345家，增长118%；实际利用外资4.5亿美元，增长46.3%；货物进出口总额219.1亿元，增长27.4%；服务贸易进出口总额22亿元，增长57.1%。二是国际化招商水平全面提升。推动外国驻华大使馆在三亚设立商务服务点，塞尔维亚（三亚）国际商务服务点揭牌运行。借力投洽会、东盟博览会等国家级展会平台，面向新西兰、英国、新加坡等海内外国家和“一带一路”地区举行线上、线下专场推介会。新增招商引资注册企业1995家。三是人才服务工作扎实。印发《三亚市人才政务服务“单一窗口”考核评价方案》等文件，不断完善人才政策体系。扎实开展高层次人才认定工作，全年办理人才落户近1.7万人，新增认定高层次人才2007人。四是区域协调联动发展。“大三亚”旅游经济一体化进程深入推进，完成《大三亚旅游经济圈旅游项目空间布局规划》等规划编制，建成海南省环岛旅游公路陵水至福湾至海棠通道工程，海南西环铁路三亚至乐东（岭头）段公交化旅游化改造等重点项目稳步推进，加快完善三亚市与保亭县赤田水库流域生态补偿机制，开展与乐东、陵水南繁产业合作，做大做强“一体两翼”。以区域合作为契机，促进三亚融入新发展格局，进一步推动琼粤合作，加快融入粤港澳大湾区步伐。

（三）促进经济循环畅通，新发展格局加快构建

1.投资保持稳定增长势头。一是不断创新体制机制。在崖州湾科技城、中央商务区等重点园区推行“拿地即开工”，通过分阶段施工许可审批、“以函代证”等方式，从拿地到进场施工时间缩短至1天。印发《三亚市开展“项目建设服务年”活动方案》等文件，精心做好项目策划、招商、供地、开工、建设、奖励“一条龙”服务。二是强化要素保障。优化国土空间布局，建立“多规合一”国土空间规划体系。积极创新供地方式，探索“先租后让、租让结合”等方式，在崖州湾科技城实施“标准地”供应模式。全年完成处置闲置土地55宗。积极盘活和统筹使用沉淀存量资金，盘活存量资金33亿元。获得新增债券资金95亿元。三是精准分类施策。以“比学赶超”的精神推动完成“抓项目促投资奋战80天”工作，围绕难点疏通堵点，精准施策攻城拔寨。实施《加快推进三亚市固定资产投资项目建设措施》，优化项目审查审批流程，提高审批效率。建立项目台账和责任分工制度，实行对账销号管理，为投资项目建设保驾护航。四是项目谋划能力进一步增强。围绕“一中心、一城、一区、三重点”建设和筹备举办第十二届全国少数民族传统体育运动会、第六届亚沙会等大型赛事活动，累计策划提出17批、379个项目，匡算总投资1010亿元。

附件 2：《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调整》（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

附件1

省重点产业园区调整优化布局表

类别	园区名称	园中园	所在地	产业定位	四至范围
旅游业 园区	观澜湖旅游园区		海口	以体育休闲旅游为主导,重点发展运动赛事(高尔夫、足球等)、影视文化演艺、商务休闲等。	东至东线高速公路,南至遵谭镇的咸京村,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。

附件2

省重点产业园区归属管理情况表

序号	园区名称	园中园	所在地	直属管委会	管理市县	业务指导部门
1	观澜湖旅游园区		海口	企业化运营平台	海口市政府	省旅游和文化广电体育厅
2	三亚海棠湾国家海岸休闲园区		三亚	三亚市现代服务业产业园管理委员会	三亚市政府	
3	三亚凤凰岛邮轮旅游产业园		三亚		三亚市政府	
4	乐东龙腾湾旅游园区		乐东		乐东黎族自治县政府	
5	儋州海花岛旅游产业园		儋州		儋州市政府	
6	兴隆健康旅游产业园		万宁		万宁市政府	省旅游和文化广电体育厅、省卫生健康委
7	陵水黎安旅游教育文化产业园		陵水	黎安国际旅游岛先行试验区管委会	陵水黎族自治县政府	省旅游和文化广电体育厅、省教育厅
8	海口国家高新技术产业开发区(含一城四园)	美安科技新城	海口	海口国家高新技术产业开发区管理委员会	海口市政府	省工业和信息化厅、省科技厅
		药谷工业园	海口			
		海马工业园	海口			
		云龙产业园	海口			
		狮子岭工业园	海口			
9	三亚崖州湾科技城	深海科技城	三亚	崖州湾科技城管理局	三亚市政府	省科技厅
		南繁科技城	三亚			省农业农村厅
		大学城	三亚			省教育厅
		动植物种质资源中转基地	三亚			省农业农村厅
		遥感产业园	三亚			省科技厅
10	文昌国际航天城		文昌	文昌国际航天城筹备建设领导小组办公室	文昌市政府	省委军民融合办
11	洋浦经济开发区	洋浦片区	洋浦	洋浦经济开发区管委会		省工业和信息化厅
		东方临港产业园	东方	东方工业园管委会	东方市政府(税收归东方市)	

附件 3：《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》（三府函〔2021〕842 号）

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）