

三亚市育才生态区那受村村庄建设规划优化(2024-2035)

批后公布稿

三亚市育才生态区管理委员会
中元国际(海南)工程设计研究院有限公司

2025年12月

三亚市育才生态区那受村村庄建设规划优化（2024-2035）

规划概况

1、项目历程

《三亚市育才生态区那受村村庄建设规划》（2023-2035）于2023年8月获三亚市人民政府批复。规划实施以来，已取得阶段性成效，包括宅基地报建、南塔乡村振兴服务中心主体建设、全村污水管网铺设及部分道路硬化等，但存在用地权属交叉、界限不清、产业用地利用率低等问题。为全面贯彻落实“全面推进乡村振兴，建设宜居宜业和美乡村”精神和“千村示范、万村整治”工程等重要指示批示精神，三亚市和美乡村开展自下而上村庄规划优化，并选定那受村等7个试点村开展规划优化。三亚市育才生态区管理委员会根据《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2024年11月29日通过）等法规文件，组织开展了《三亚市育才生态区那受村村庄建设规划优化（2024-2035）》（以下简称本规划）编制工作。

本规划编制过程严格履行程序，根据专家评审意见、公示意见、相关单位意见以及资规局审查意见对规划成果进行了修改完善并形成正式成果，2025年12月2日正式获批，现按程序予以公布。

2、规划范围

本次那受村规划范围885.47公顷（约13282亩），东至南岛农场，西到马脚村，北接那会村，南靠马亮村。

3、规划期限

本规划期限为2024-2035年，规划近期2024-2025年，规划远期2026-2035年。

4、村庄区位

那受村位于三亚市育才生态区东部，东至南岛，西到马脚，北接那会，南靠马亮。距离育才中心片区3公里，经089乡道、314省道通达育才中心片区，交通便利。距三亚市中心约28公里，距三亚凤凰国际机场约18公里，距三亚站约25公里。

5、现状概况

村辖区内包含8个自然村，为黎苗族村落，其中南塔苗寨为特色民族村寨保护村落。目前村内共521户，共2460人。

那受村自然资源禀赋，有大面积水田、橡胶园、果园、乔木、灌木林地等，有良好的农业生产空间基底。根据基础数据核算，农用地面积共800.37公顷，占比高达90.4%；现状建设用地38.83公顷，占比其中那受村权属乡村建设用地面积30.02公顷。

村中有较多古树，包括509年的一级古树和154年的二级古树；雨季伴随有瀑布景观，飞流直下，浩浩荡荡，颇为壮阔。2018年，那受村被评为海南省第三批三星级美丽乡村；2023年入选海南省和美乡村名单。

那受村现状主要以一产农业种植为主，主要种植芒果和槟榔，部分区域种植有冬季瓜菜、水稻、百香果及橡胶。农业种植基地有百香果基地，柚子种植基地。经济来源主要为农业生产、外出务工和少量旅游服务收入。2016至2020年，人均纯收入从5836元增长到23000元。

6、总体定位

根据上位规划，合理确定村庄发展定位，研究制定村庄发展和国土空间开发保护目标。结合目前对那受村的初步分析，那受村的总体发展定位为：

依托现有的产业资源、人文资源及自然资源条件，全面推进乡村振兴，打造集优质稻种植、循环农业种养、果蔬采摘体验、黎苗文化体验、生态观光旅游于一体的农、文、旅融合发展的热带特色高效农业示范区、三亚宜居宜业宜游和美乡村、黎苗民俗体验基地。

7、本次规划要点

落实底线约束：根据三亚市“三区三线”划定成果等上位规划及公益林数据，对村庄建设中涉及生态保护、耕地安全、基础设施等核心要素进行严格约束。严守生态保护红线、永久基本农田保护线等不可逾越的底线；落实地质灾害防治、防洪排涝等安全管控指标；如：新增宅基地不得占用基本农田、生态保护红线、公益林、水库保护范围以及相关重要水文保护范围等，选址也应避开经评估的地质灾害隐患点，退让主要道路红线不少于5米，预留道路拓宽空间。

明确刚性建设要求：明确道路、水利、公共服务设施等刚性建设要求，确保基本民生需求；如：落实育才农村公路改扩建项目、南塔乡村振兴服务中心等项目；新增村庄入户道路，疏解交通拥挤，加强后期建设引导。

优化宅基地布局：坚持村民主体地位，通过自下而上方式优化村庄规划，根据相关政策要求和村民诉求，整体优化调整那受村宅基地布局；将未有企业进驻意向的原产业用地调整为宅基地，优先保障村民建房需求，并作为宅基地流转试点和全村建筑风貌试点。

产业布局优化：产业用地总指标保持3.67公顷不变，原永介村、那受村产业用地合并至冲顺水库产业用地，用于集中建设热带农业循环产业园，均不涉及生态保护红线、河道管理范围及水库保护及管理范围。

农房风貌优化：根据那受村的自然、经济和聚落特征，对那受村整体风貌进行系统识别，并根据相关规划导向，对各主要入口节点提出整治要求和整治意向，并根据村民意见设计3套农房报建方案，针对民族特色和现代简约风格进行要素控制。

三亚市育才生态区那受村村庄建设规划优化（2024-2035）

文本

第一条 规划控制性指标

落实上位规划要求，结合村庄类型，充分考虑人口资源环境条件和经济社会发展、人居环境整治等要求，明确20项控制指标，主要涵盖村庄发展、国土空间开发保护、人居环境整治目标等方面，规划指标分为约束性和预期性两大类指标，其中约束性指标8项，用以管控规划期限内建设用地规模、生态保护红线、永久基本农田保护面积等内容，预期性指标12项，用以引导规划期限内户籍人口数量、设施建设水平等内容。（详见附表 规划主要控制指标建议表）

第二条 村庄分类发展引导

根据《海南省村庄规划编制技术导则（试行）》（琼自然资函〔2020〕1367号）《海南省国土空间详细规划编制技术指南（试行）》（2024年10月）要求，那受村整体是以农、文、旅融合发展为主，因此定位为集聚提升类村庄。基于村域的整体发展环境，根据各自然村在行政村的地位与功能、现状基础与发展条件，将那受村自然村分为集聚提升类、特色保护类、基础整治类三类。集聚提升类村庄主要为永介村、那头村和保月村，特色保护类为南塔村，基础整治类村庄主要为冲顺村、那受村、那阳村和那炳村。

第三条 村域建设用地布局规划

落实上位规划要求，衔接相关规划，结合那受村庄发展实际，明确至2035年规划期末，那受村建设用地总规模59.47公顷，其中村庄建设用地规模为41.39公顷。

第四条 产业发展用地规划

结合那受村的山水林田、特色资源要素及现状产业基底，充分发挥村庄区位与资源优势，对村域各类用地梳理，通过土地腾挪、集约节约发展土地原则，规划产业用地共3处，3.67公顷：

1.经营性用地2处，总用地面积3.52公顷，主要用于发展商贸服务、民宿、农家乐等项目，包含：南塔村乡村振兴文旅综合体项目0.59公顷、热带农业循环产业园2.92公顷；

2.南塔村预留1处留白用地，总用地面积0.15公顷。

第五条 农房建设管理

1. “一户一宅”

严格落实“一户一宅”政策，每户宅基地面积不得超过一百七十五平方米，村民建房不得超出划定的聚居点界线范围的原则，村民建房鼓励保留适当院落空间，新建住宅基底面积不得超过130平方米，建筑层数不得超过三层（第三层建筑面积不得超过首层的三分之二），建筑屋顶檐口高度控制12米以内。鼓励通过整合宅基地集中兴建联体住宅。

2. “近控远调”

聚居点建设及宅基地分配使用，结合三亚市农村土地制度改革工作推进情况，采取“近控远调”原则和方式，与农村土地制度改革一道稳步推进。

第六条 建设用地开发控制及建筑设计指引

1. 建筑退距控制

各建设用地地块建筑退村庄道路红线两侧各2米，退乡道道路红线两侧各5米。不同性质建设用地地块具有共同边界时，建筑各退共同边界2米。

2. 建筑高度控制

农村住宅用地建筑限高12米，层数不超过3层，农村社区服务设施用地建筑限高12米，中小学用地建筑限高12米，商业用地限高15米。

根据《海南自由贸易港国土空间规划条例》规定，“农村村民建设住宅一般不得超过三层，高度一般不得超过十二米，鼓励采用坡屋顶等特色风貌。”

根据“高质量推进村庄建设规划编制审批和入库工作”（海南省自然资源和规划厅2023年7月），若部分产业和公共服务设施项目因生产工艺需要、功能要求，确需在风貌管控可放宽的郊区、密集建设村庄周边突破12米的，可局部、适当突破。

3. 容积率控制

农村住宅用地不限容积率，农村社区服务设施用地：建设地块容积率 ≤ 0.6 ，中小学用地：建设地块容积率 ≤ 0.6 ，商业用地：建设地块容积率 ≤ 0.8 。

附表 规划主要控制指标建议表

类型	指标层级	指标内容	基期年	目标年	变化量	指标属性
村庄发展	单元/地块	户数 (户)	521	863	342	预期性
	单元/地块	常住人口 (人)	2460	2820	360	预期性
	单元/地块	户籍人口 (人)	2460	2820	360	预期性
国土空间 开发保护	单元	耕地保有量 (公顷)	166.33	270.16	103.83	约束性
	单元	永久基本农田保护面积 (公顷)	159.61	159.61	0	约束性
	单元	生态保护红线面积 (公顷)	70.74	70.74	0	约束性
	单元	林地保有量 (公顷)	92.39	496.8	404.41	约束性
	单元/地块	村庄建设边界面积 (公顷)	30.05	40.94	10.89	约束性
	单元/地块	建设用地总规模 (公顷)	38.83	59.47	20.64	预期性
	地块	户均宅基地面积 (平方米)	470.87	372.26	-98.61	预期性
	地块	公共服务设施用地规模 (公顷)	1.81	2.64	0.83	预期性
	地块	基础设施用地规模 (公顷)	8.77	18.05	9.28	预期性
人居环境	单元	农村生活垃圾集中处理率 (%)	75	100	25	约束性
	单元	村庄污水处理率 (%)	70	100	30	约束性
	单元	户用厕所普及率 (%)	85	100	15	预期性
	单元	农村黑臭水体消除率 (%)	50	90	40	约束性
	单元	自来水普及率 (%)	100	100	0	预期性
	单元	村内道硬化率 (%)	80	100	20	预期性
	单元	农村文体活动设施覆盖率 (%)	80	100	20	预期性

第七条 抗震防灾规划

1. 设防标准：**根据《中国地震动参数区划图》(GB18306-2015)，规划区抗震设防烈度为7度，设计基本地震加速度值为0.05g。原则上按地震基本裂度不低于7度设防。**

对现有建筑中达不到设防标准的，要进行抗震加固。对城区现有建筑密集、房屋质量差、道路狭窄的老平房区进行整体改造，按新居住区规范建设管理。

2. 防灾区划分：**规划将村委会划为消防中心，卫生室规划为应急医疗点，小学划为重点防灾区**，这些用地内或人流集中，可实行救援功能，是地震防护的重点区域。要求在此区域兴建的建筑物能够经强烈的地震波而不受较大影响，抗震级别要高于其他建筑至少一级。

其他用地划为一般防震区，在整个规划区范围内的所有建筑设施都应符合当地防震设计等级。

3. 应急避难场地：充分利用规划区的公共绿地、健身场地、休闲广场，以及其他建筑物少、用地开阔的地点，开辟为地震灾期疏散用地，**保证村域人口每人有1.0平方米以上的震时疏散空地**，起到灾期受灾人员的疏散作用。

4. 防灾疏散通道：**规划089乡道、093乡道作为在灾害发生时的主要防灾疏散通道；村域主要干路为灾害发生时的次要防灾疏散通道**，在村内重要区域为游客明示应急避难疏散方式及通道标识。

第八条 地质灾害防治规划

结合《三亚市育才生态区那受村村庄规划地质灾害危险性评估报告》，那炳村、南塔村、那阳村西部、那受村东部、保月村东部一带宅基地位于地质灾害危险性中等区，为建设用地基本适宜区，对于靠山一侧宅基地建设形成的边坡或岩石陡坡，应采用合适的工程支护措施，如修建挡墙；其他村域宅基地位于地质灾害危险性小区，为建设用地适宜区。建议村民实时观察灾害可能的发展情况，减少开挖坡体以及减小边坡高度、规模，可采取简易的支挡措施，有效做到自我保护。

对地质灾害隐患库地质灾害点附近设立地质灾害重点监测点，以预防为主，坚持“群测群防”加强地质环境保护与治理。

三亚市育才生态区那受村村庄建设规划优化（2024-2035）

主要图纸



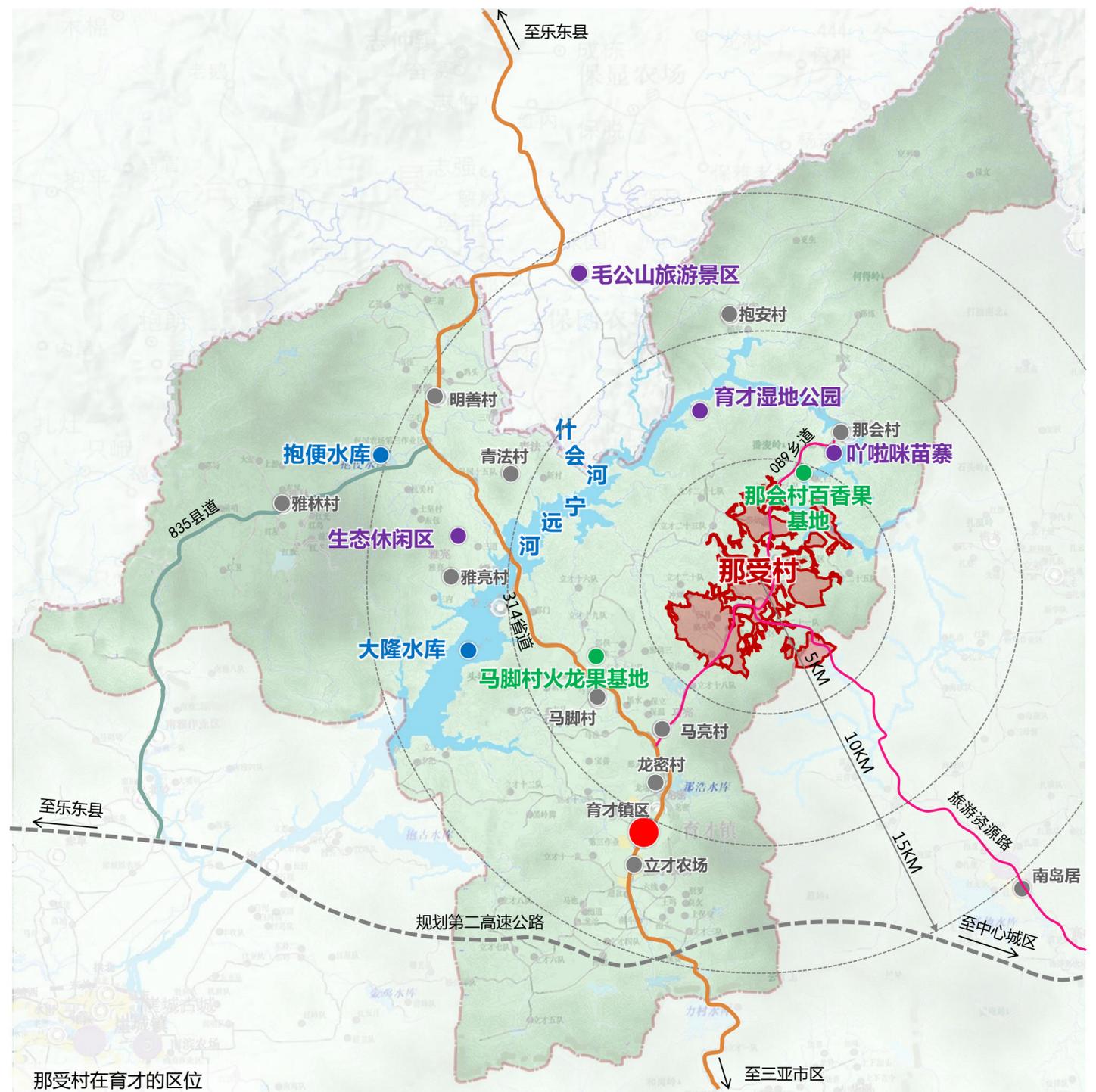
三亚市在海南省的区位

三亚市位于海南省南部，是海南南部山区的重要交通节点



育才生态区在三亚的区位

育才生态区位于三亚市中北部，东邻保亭县，南接天涯区，西接崖州区，北与乐东县接壤。

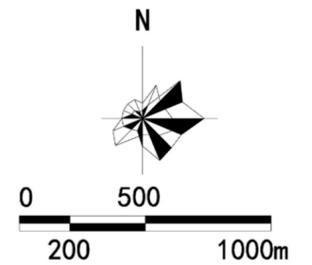
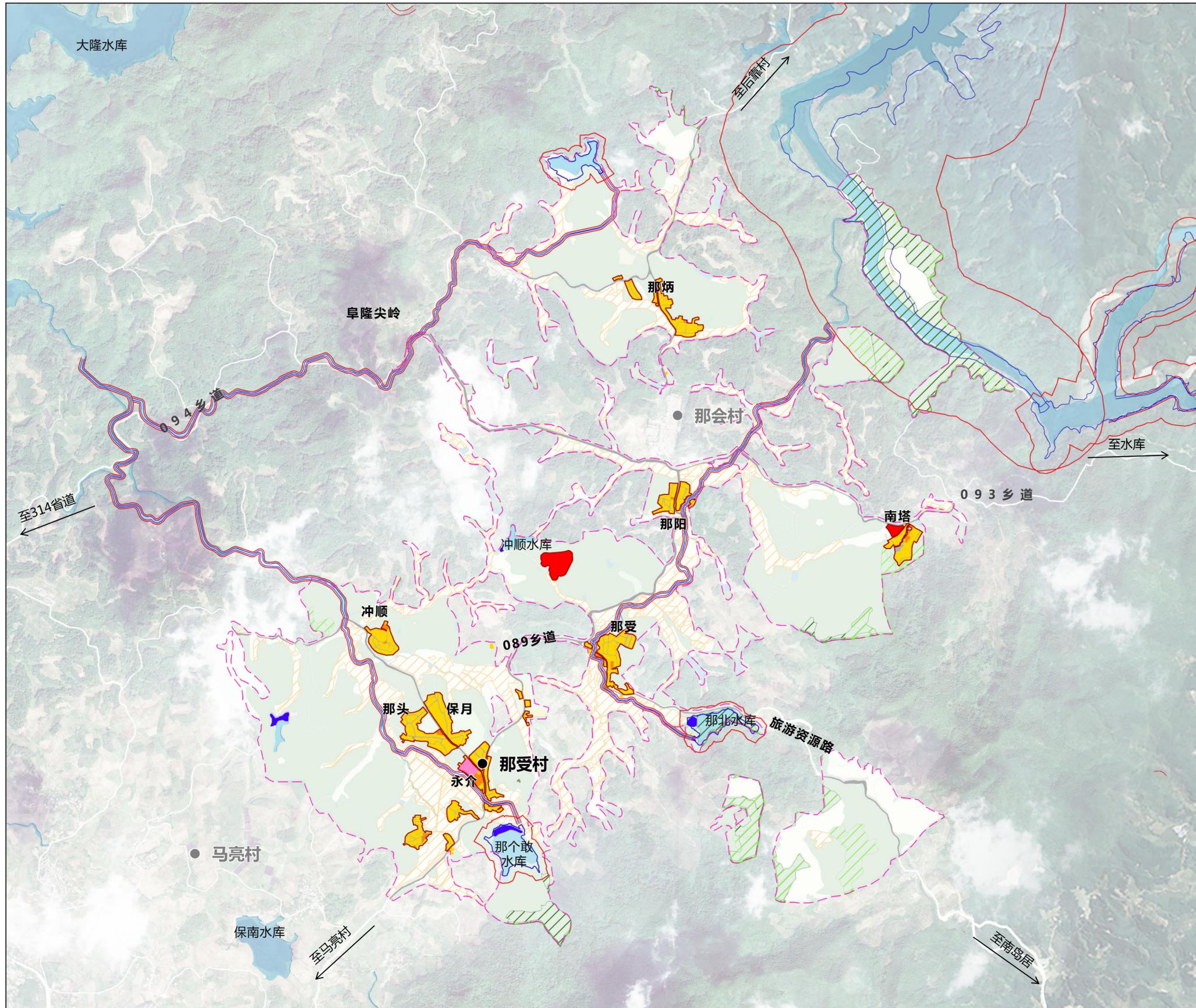


那受村在育才的区位

那受村位于育才生态区东部山区，是黎族苗族群众聚居地，089乡道、旅游资源路穿越村域，交通便利。距离三亚市中心约32公里，距离三亚凤凰国际机场约20公里，距离三亚站约25公里，距离三亚崖州站约18公里，距离育才镇区约10公里。

三亚市育才生态区那受村村庄建设规划优化 (2024-2035)

村域建设用地规划图



图例

- 城镇村道路用地
- 农村宅基地
- 农村社区服务设施用地
- 中小学用地
- 商业用地
- 公路用地
- 水工设施用地
- 特殊用地
- 留白用地
- 公益林
- 生态保护红线
- 永久基本农田保护线
- 河道治导线或水库保护范围
- 河道管理范围或水库管理范围
- 村庄建设边界
- 规划范围

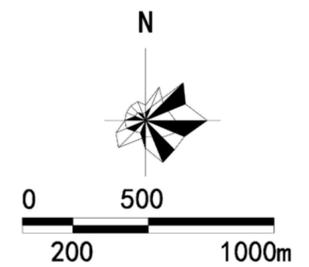
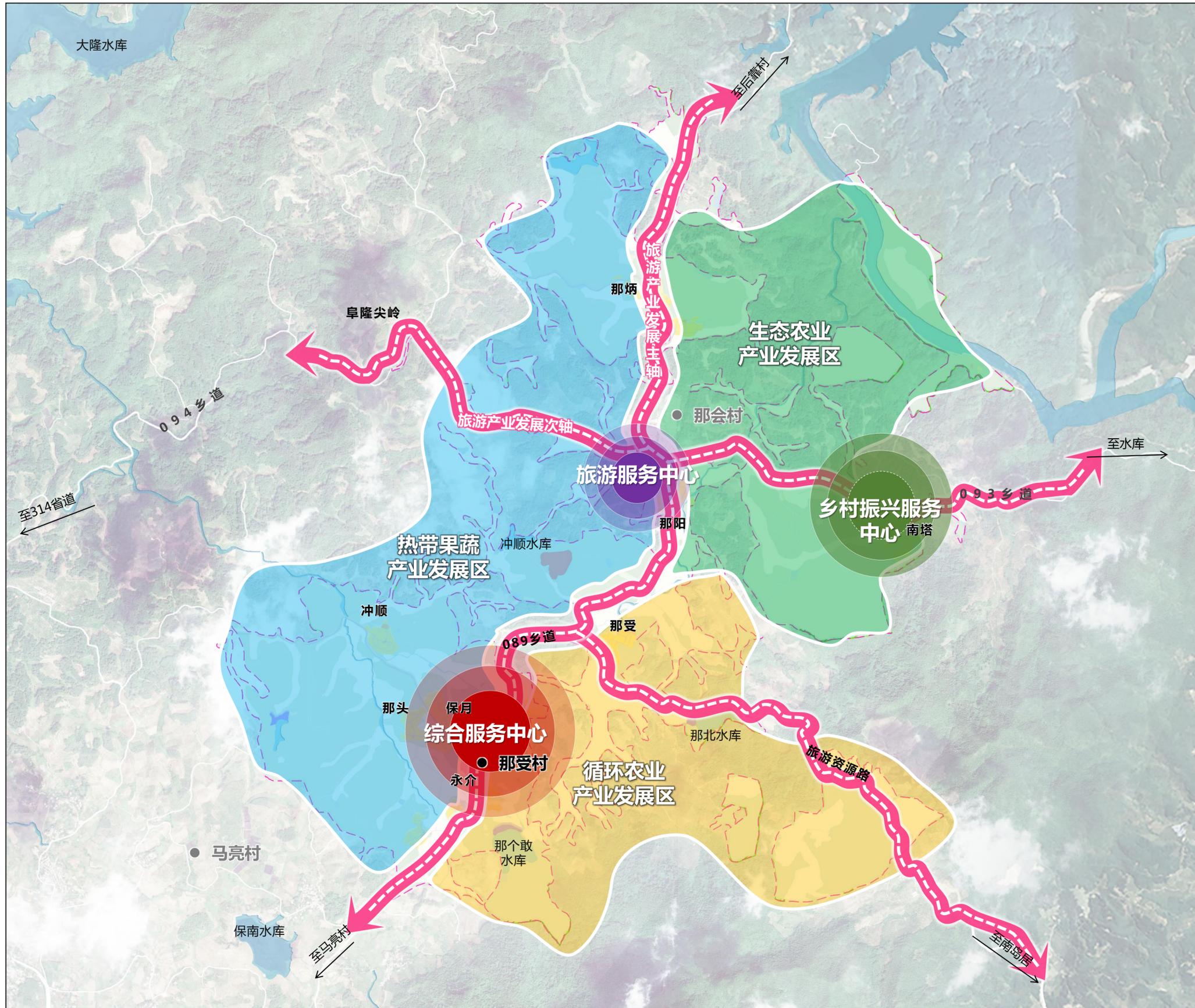
村域规划建设用地结构调整表

规划用地类型			规划基期年		规划目标年		变化值
			面积(公顷)	比重(%)	面积(公顷)	比重(%)	
村庄建设用地	居住用地 (07)	城镇住宅用地 (0701)	2.62	6.76	0.00	0.00	-2.62
		农村宅基地 (0703)	24.53	63.18	32.13	54.02	7.59
		农村社区服务设施用地 (0704)	0.74	1.91	1.60	2.69	0.86
	公共管理与公共服务用地 (08)	机关团体用地 (0801)	0.40	1.04	0.00	0.00	0.00
		中小学用地 (080403)	1.06	2.74	1.04	1.74	-0.03
	商业服务业用地 (09)	商业用地 (0901)	0.00	0.00	3.52	5.91	3.52
		城镇村道路用地 (1207)	0.66	1.70	2.96	4.97	2.30
	公用设施用地 (13)	留白用地 (16)	0.00	0.00	0.15	0.25	0.15
		其他公用设施用地 (1312)	0.03	0.07	0.00	0.00	-0.03
	小计			30.05	77.39	41.39	69.59
区域基础设施用地	交通运输用地 (12)	公路用地 (1202)	6.80	17.51	16.42	27.61	9.62
	公用设施用地 (13)	水工设施用地 (1311)	1.94	5.00	1.63	2.74	-0.31
小计			8.74	22.52	18.05	30.35	9.30
其他建设用地	特殊用地 (15)		0.04	0.09	0.04	0.06	0.00
合计			38.83	100.00	59.47	100.00	20.64

说明：
数据基于《2021年土地利用变更调查数据（三亚）》，根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》自然资源部（2023年11月）、《海南省村庄规划数据库规范（试行）》（2023年12月修订版）、农村宅基地确权登记等资料，结合现状调研、分户需求情况，落实《海南省“三区三线”划定》确定的生态保护红线范围，永久基本农田保护红线等约束性指标，对村域国土资源做出适当调整优化，进一步优化和细化各类国土空间用途。

三亚市育才生态区那受村村庄建设规划优化 (2024-2035)

村域产业发展布局规划图



图例

- 产业发展轴
- 服务中心
- 热带果蔬产业发展区
- 生态农业产业发展区
- 循环农业产业发展区
- 规划范围

村域产业空间发展布局

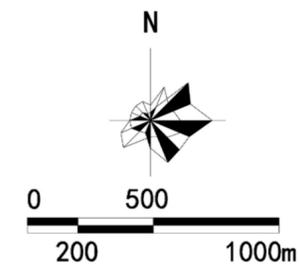
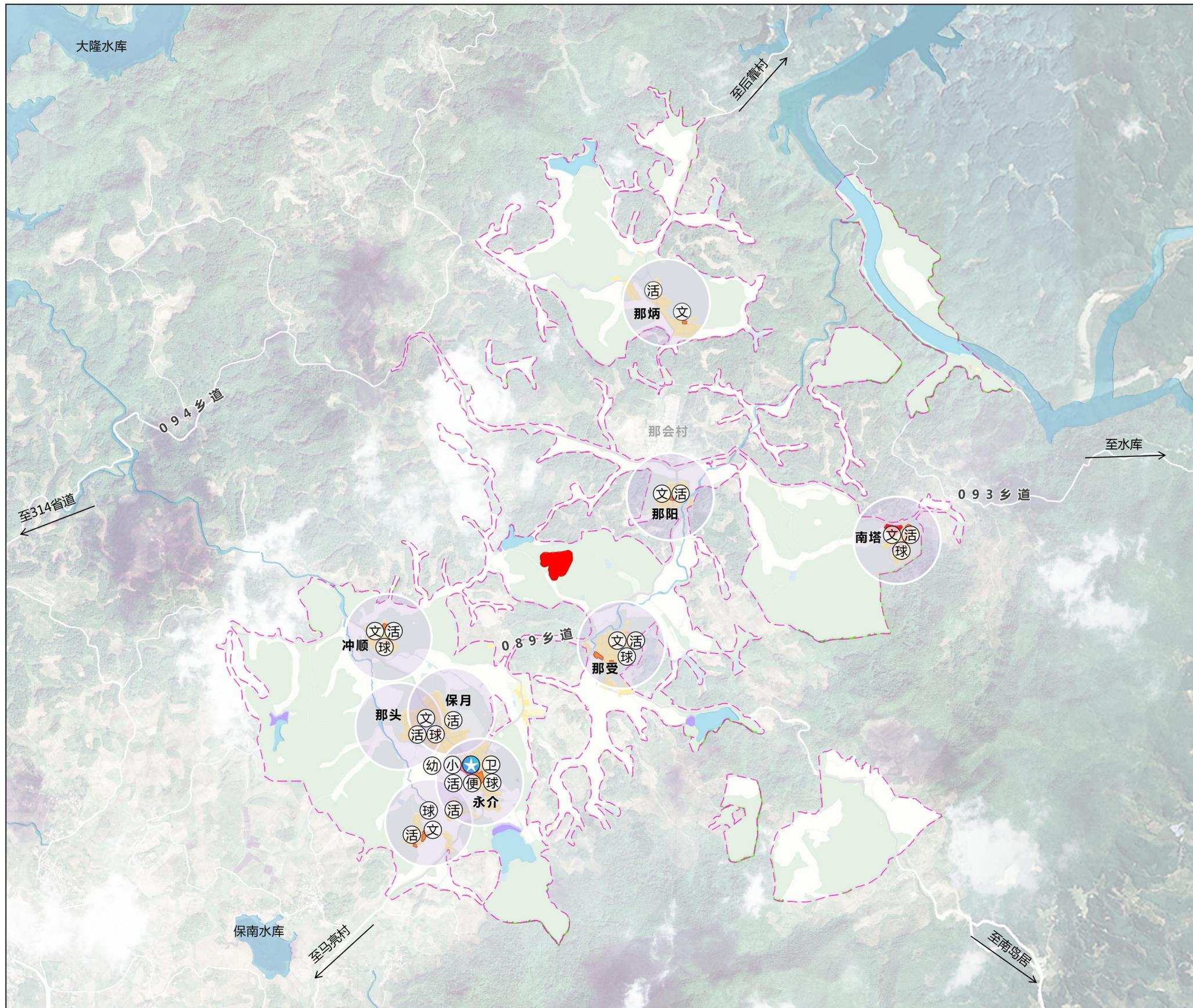
结合村庄资源优势与实际情况，规划打造“两轴、三中心、三发展区”的产业空间结构。

那受村产业发展如下表所示：

功能分区	发展项目
综合服务中心	以永介村委为核心，打造乡村旅游综合服务中心。
乡村振兴服务中心	以“少数民族风情”为主题，融合新中式元素，打造那受艺术中心。
旅游服务中心	位于旅游产业发展主轴与次轴交汇处的核心节点，承担综合服务的职能。
生态农业产业发展区	发展热带甜竹笋培育基地，同时结合农业种植园，打造生态观光、乡野体验，发展生态农业观光、生态旅游观光。
热带果蔬产业发展区	已建有蔬果瓜菜基地大棚、“纳寿”西瓜种植基地以及百香果种植基地、柚子种植基地等热带果树基地，依托现有资源重点发展水果采摘体验。
循环农业产业发展区	发展林下养殖场、优质水稻种植示范基地。

三亚市育才生态区那受村村庄建设规划优化 (2024-2035)

村域公共服务设施规划图



图例

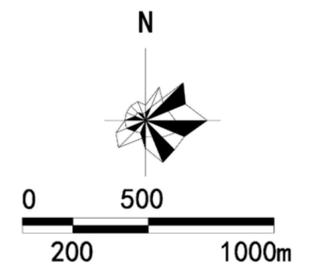
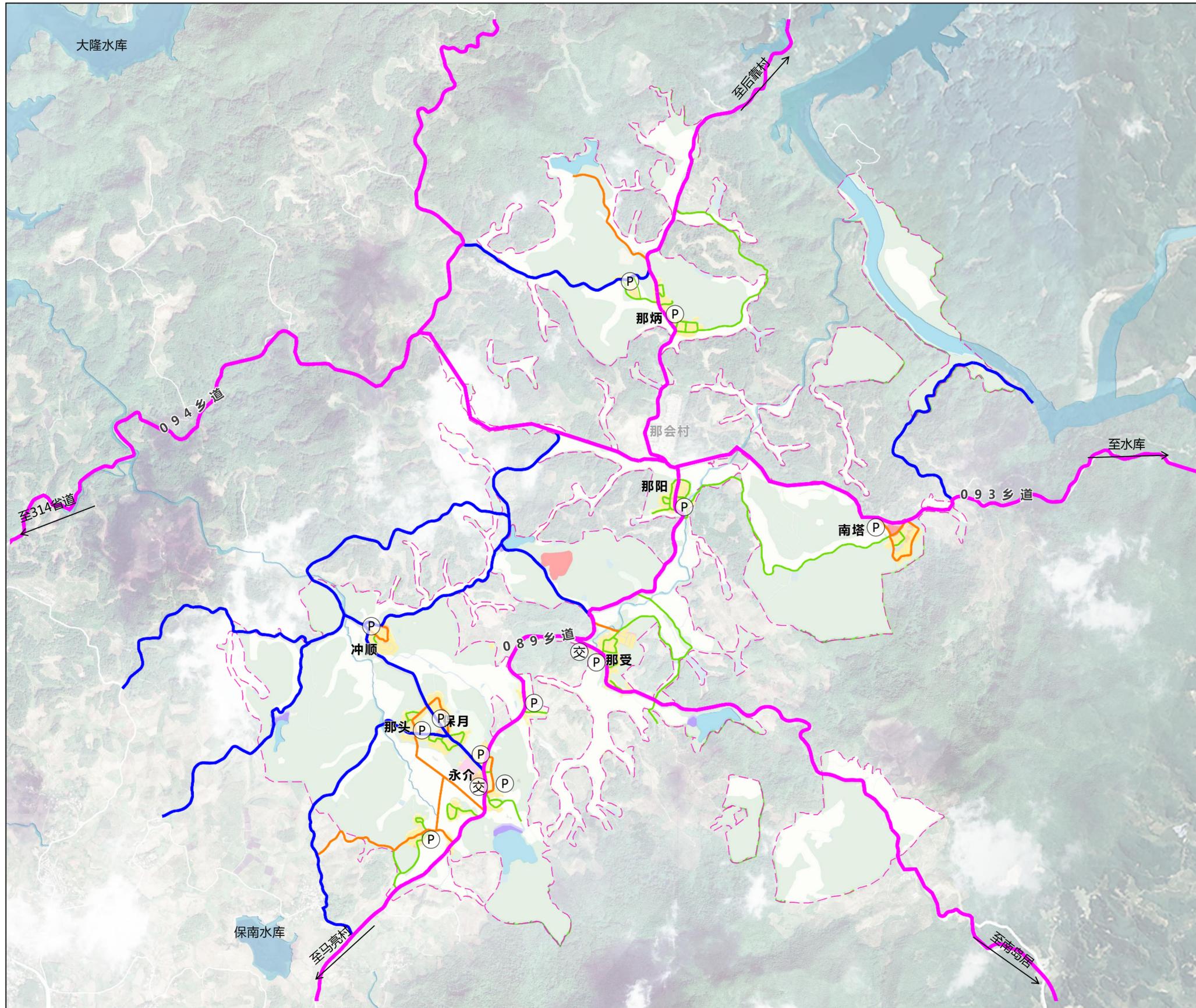
- 村委会
- 文化室
- 便民服务点
- 小学
- 幼儿园
- 卫生室
- 球场
- 活动场地
- 村组社区生活圈
- 规划范围

村域公共服务设施规划一览表

类别	设置等级	数量 (个/处)	用地规模 (m ²)	建筑规模 (m ²)	备注	
管理设施	村委会	行政村	1	5170	1081	现状保留
医疗保健设施	卫生室	行政村	1			现状保留
教育设施	小学/幼儿园	区级	1	10353	3400	现状保留
文体科技设施	文化室	自然村	8	5734	1023	规划1处
	球场	自然村	6	2264	—	规划1处 (用地规模不含其他公服设施配建球场面积)
	活动场地	自然村	9	1703	—	规划7处
商业服务设施	便民服务点	自然村	1	653	200	规划1处
合计			27	25789	5704	

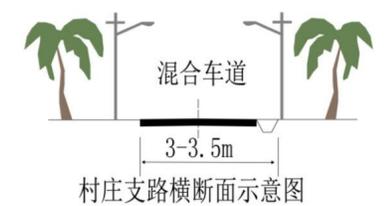
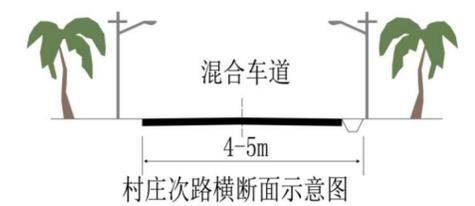
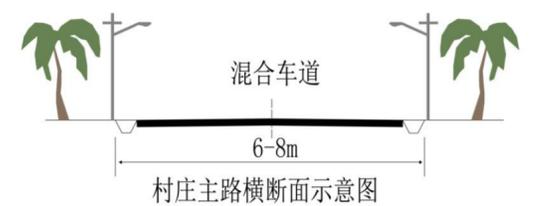
三亚市育才生态区那受村村庄建设规划优化 (2024-2035)

村域道路交通设施规划图



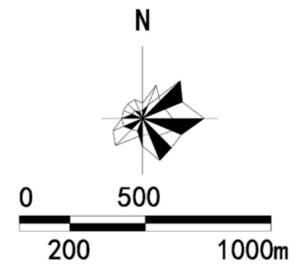
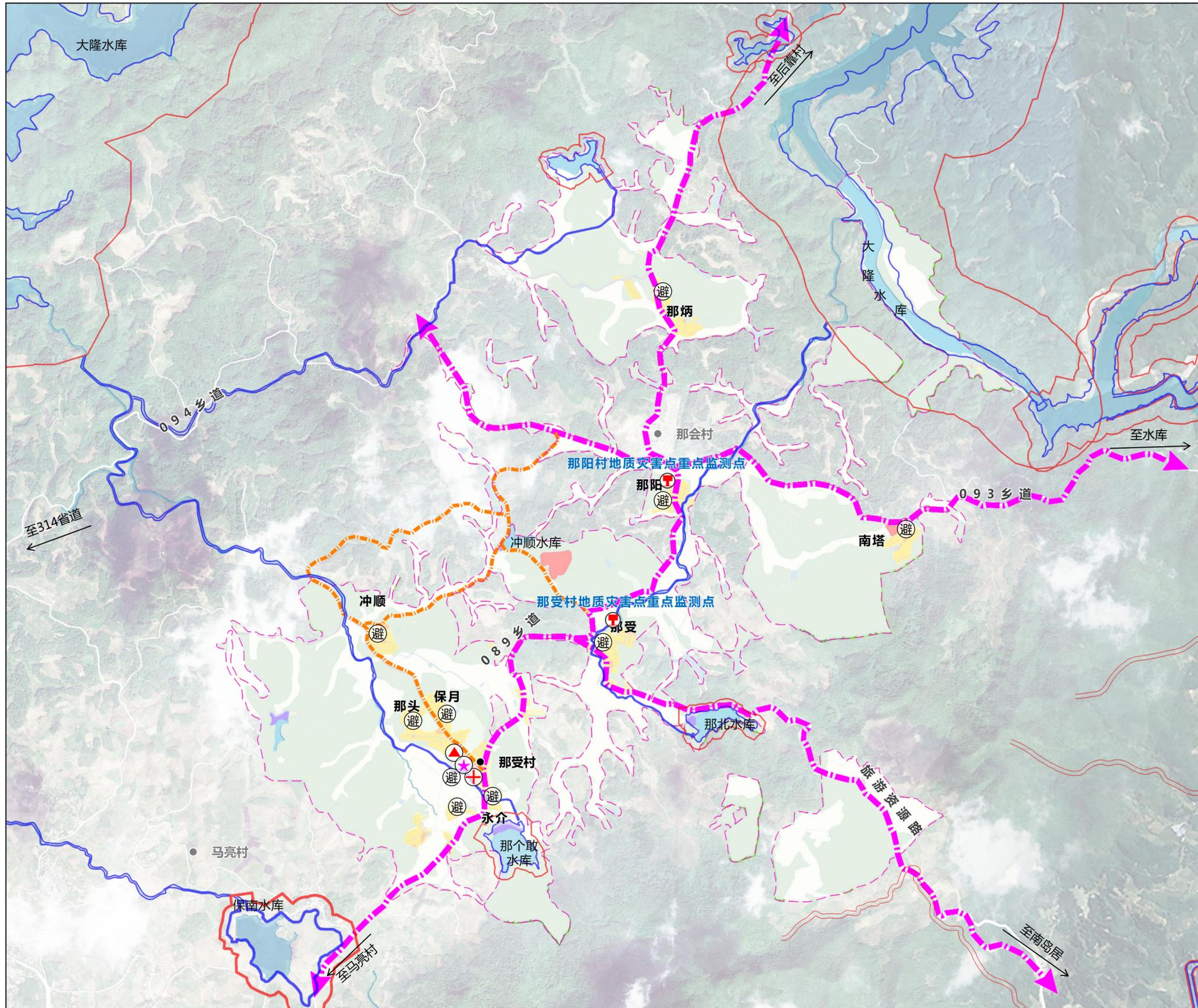
图例

- 乡道
- 村庄主路
- 村庄次路
- 村庄支路
- P 生态停车场
- 交 公交站
- 规划范围



三亚市育才生态区那受村村庄建设规划优化 (2024-2035)

村域安全防灾减灾规划图



图例

- 主要防灾疏散通道
- 次要防灾疏散通道
- 微型消防站
- + 应急医疗点
- ▲ 消防安全重点单位
- 避 应急避难场地
- 测 地质灾害重点监测点
- 河道治导线范围或水库管理范围线
- 河道管理范围或水库保护范围
- 规划范围线

- 1、消防规划：结合那受村委设置一处微型消防站。配备义务消防值班室和义务消防组织，配备通信设备和灭火设施。
- 2、防洪规划：结合村庄内道路建设，沿路修建排水沟，设置排水渠，保证雨水就近排入天然水体、低洼湿地等区域，避免村庄内涝。防洪主要通过湖泊以及周边河道疏挖、护砌来防治过境洪水，通过山区水土保持、小流域综合治理以及疏挖截洪沟、排洪沟等工程措施，防治本流域内山区洪水。
- 3、抗震防灾规划：规划区抗震设防烈度为7度，建筑抗震设防按照《建筑工程抗震设防分类标准》执行。
- 4、地质灾害防治规划：结合《三亚市育才生态区那受村村庄规划地质灾害危险性评估报告》，那炳村、南塔村、那阳村西部、那受村东部、保月村东部一带宅基地位于地质灾害危险性中等区，为建设用地基本适宜区，对于靠山一侧住宅建设形成的边坡或岩石陡坡，应采用合适的工程支护措施，如修建挡墙；其他村域宅基地位于地质灾害危险性小区，为建设用地适宜区。建议村民实时观察灾害可能的发展情况，减少开挖坡体以及减小边坡高度、规模，可采取简易的支撑措施，有效做到自我保护。
对地质灾害隐患库地质灾害点附近设立地质灾害重点监测点，以预防为主，坚持“群策群力”加强地质环境保护与治理。

■ 方案一：民族特色风格（乡间小院）

街道人视效果



■ 方案二：现代简约风格（静谧绿居）

街道人视效果



■ 方案三：现代简约风格（翠林雅居）

街道人视效果

