

三亚市五区国土空间乡村振兴规划（2020-2035 年）

批后公布

一、 规划概况

1、 规划背景

为配合三亚市自贸港“三区一中心”战略推进和农村土地制度改革试点，三亚市需要通过编制区级乡村振兴规划，对全市及各区的乡村发展目标定位、产业发展、空间布局、用途管制等作出系统安排，从而指导村庄规划的整体有序编制，为乡村建设和项目落地提供依据。

2、 规划期限

本次规划期限为 2035 年，其中近期为 2025 年。

3、 规划范围

本次规划范围为三亚市各区乡村地区。为统筹考虑城乡发展，规划研究范围为各区全域。

4、 目标定位

结合三亚乡村区域总体发展现状，加快乡村产业体系构建，推进城乡融合发展，规划明确三亚市乡村地区的总体发展定位为“热带高效农业标杆，城乡融合发展示范”。

5、 发展规模

规划至 2035 年，规划范围内村庄总人口约 14 万人。其中，崖州区 3.3 万人、天涯区 5.2 万人、育才生态区 2.3 万人、吉阳区 2.9 万人、海棠区 0.3 万人。

规划至 2035 年，规划范围内村庄乡村建设用地总规模约 21 平方公里，其中崖州区 4.7 平方公里、天涯区 6.8 平方公里、育才生态区 3.7 平方公里、吉阳区 5.2 平方公里、海棠区 0.6 平方公里。

6、 空间结构

结合三亚市生产、生活、生态空间分布与各区未来发展趋势，规划全市形成“一轴四带多片区”的空间结构。其中一轴为滨海活力发展轴，四带为宁远河景观带、三亚河景观带、藤桥

河景观带和浅山农旅融合带，多片区为生态涵养区、三生融合区、农旅休闲区和城镇地区。

7、镇村体系

全市规划构建“主城区—城郊组团—中心村/中心连队—基层村/基层连队”四级城乡体系。

其中主城区包括大三亚湾中心城、崖州湾科技城、海棠湾-亚龙湾旅游消费城。

城郊组团包括大学城拓展区、南滨垦地融合示范区、南田垦地融合示范区、育才-立才组团、高峰-南岛组团、大茅组团等。

中心村/中心连队包括由文门村、过岭村、华丽村等 59 个中心村和前程队、红旗队等中心连队组成，并集中建设 11 个乡村大社区。

基层村/基层连队包括 320 个基层村和若干基层连队。

8、村庄发展指引

本规划参照《海南省村庄规划编制技术导则（试行）》的相关要求将所有行政村分为集聚提升类、城郊融合类、特色保护类、基础整治类、搬迁撤并类五类。

本规划对规划范围内各村庄的发展定位、指标控制、产业导向、自然村分类等进行具体引导，村庄规划编制中可对相关内容进一步深化研究。

9、产业振兴发展

结合三亚城市发展目标和产业体系明确乡村地区应承接和导入的产业功能，对各区特色产业空间布局进行引导。相关引导产业包括热带特色农业、南繁种源科研、乡村旅游服务、户外运动体验、医疗康养度假等。

10、公共服务设施提升

结合全市大社区综合服务中心建设，构建由“居民点基本生活圈-一次生活圈-二次生活圈-三次生活圈”组成的多层级乡村生活圈体系，与“自然村-行政村-乡村大社区-城区”四级服务范围相对应，通过分级分类配置乡村公共服务设施，逐步实现城乡基本公共服务均等化。

11、 交通体系完善

强化乡村区域与中心城区以及机场、港口等口岸对接，深化区域之间联系，强化各功能区内部联系。完善乡村道路网体系，丰富特色乡村交通设施。发挥乡村地区优质的生态本底与景观条件，结合主要乡村聚居点、乡村旅游、文旅休闲等设施规划布局乡村旅游资源路，提升乡村风貌和风景显示度。

12、 全域土地综合整治

按照国家及省级全域土地综合整治试点的要求，全面推进全域土地综合整治工作。通过全域土地综合整治，优化调整林地、水域等生态用地布局，完善农业配套基础设施、提高农业综合生产能力、改善农田生态环境，盘活存量用地，补充耕地与林地空间。

13、 垦地融合发展

加强垦地沟通协作，在建立高效畅通的工作对接机制的基础上，探索互利共赢的合作模式。持续以垦地“空间规划一体化、产业融入一体化、公共基础设施建设一体化、土地利用一体化”为目标，重点加强农场与村庄在产业发展、公共服务设施配置等方面的联动发展。

14、 规划实施保障

(1) 衔接上下位规划

向上衔接三亚市国土空间总体规划，落实国土空间用途管制和生态保护修复要求，贯彻多规合一理念。向下指导村庄规划的编制，在发展定位、指标控制、空间结构、产业发展等方面重点引导。

(2) 配合农村土地制度改革

从“农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革”三方面推动农村土地制度改革。完善农村集体建设用地产权制度，明确集体经营性建设用地入市范围和途径，探索创新支持农业农村发展的用地保障机制。加快城乡融合发展和乡村振兴，助推海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港建设。

二、崖州区发展指引

1、发展定位

围绕“崖州古韵，宁静致远”的总体定位，传承崖州悠久历史文脉，发挥优质生态资源特色，结合崖州乡村现状发展情况与需求，将崖州乡村地区打造成为彰显本地历史人文古韵，凸显宁远河绿色生态品质的活力乡村、魅力山水与宜居家园。

2、空间结构

规划形成“一轴两带四区”的空间结构。其中一轴为滨海活力发展轴，两带为宁远河人文生态景观带和浅山文旅融合带，四区包括城镇地区、生态涵养区、三生融合区和文旅休闲区。

3、镇村体系

在全市镇村体系统筹下，崖州区规划形成“1个主城区——2个城郊组团——2个一级中心村（大社区）——18个二级中心村/中心连队——若干基层村/基层连队”的城乡体系。

4、产业发展指引

立足于农业种养，并提升其生态化和智能化，同时向产前和产后进行产业链延伸。构建区村两级物流体系，打造冷链物流全覆盖，承接城市产业溢出，在乡村地区导入农业科研试验、智慧农业、种业成果中试、特色农产品种植等产业。同时优化农村土地利用制度和模式，提升产业准入标准，整合乡村产品体系，打造“古韵崖州”全系乡村品牌。

三、天涯区发展指引

1、发展定位

围绕“山海明珠，浪漫天涯”的总体定位，传承天涯特色文化资源，发挥优质自然生态资源，结合天涯乡村现状发展情况与需求，将天涯乡村地区打造成为彰显三亚国际品质旅游的形象窗口，生态文明建设的示范高地，城乡融合发展的产业走廊以及宜居宜游宜业的美丽乡村。

2、空间结构

规划形成“两轴一带三区”的空间结构。其中两轴为山海联动发展轴、城乡融合滨海活力轴，一带为浅山文旅休闲带，三区包括生态涵养区、三生融合区、文旅休闲区。

3、镇村体系

在全市镇村体系统筹下，天涯区规划形成“1个主城区——1个城郊组团——5个一级中心村（大社区）——22个二级中心村/中心连队——若干基层村/基层连队”的城乡体系。

4、产业发展指引

在乡村振兴战略背景下，培育新型产业生态，构建“3+1”特色热带绿色新经济产品体系。围绕生态旅游、文化创意、自贸服务“三个核心”，立足热带特色高效农业“一个特色”，构造农文商旅体养融合发展的田园新经济，打造“浪漫天涯”全系品牌，助力乡村高质量发展。

四、育才生态区发展指引

1、发展定位

围绕“生态育才，绿水青山”的总体定位，利用育才生态区特色少数民族文化资源，发挥优质自然生态资源，结合育才生态区乡村现状发展情况与需求，将育才生态区打造成为全国生态文明建设高地，海南热带产业示范引领基地、彰显三亚国际热带山水品质旅游的形象窗口以及多元化农旅产业融合示范的美丽乡村。

2、空间结构

规划形成“一轴两带两区”的空间结构。其中一轴为民族风情活力轴，两带为宁远河人文生态景观带、浅山文旅融合带，两区包括生态涵养区与三生融合区。

3、镇村体系

在全市镇村体系统筹下，育才生态区规划形成“1个城郊组团——2个一级中心村（大社区）——15个二级中心村/农场居民点——若干基层村/农场连队”的城乡体系。

4、产业发展指引

在乡村振兴战略背景下，结合育才生态区乡村地区可承接和导入的产业功能，按各组团现状基础和功能定位，形成各组团差异化、特色化的主导产业功能。南部组团结合立才农场，发展旅游集散功能，辐射联动整个育才度假市场。中部组团定位黎苗风情展示区，重点突出黎苗风情体验与农旅休闲。西北组团依托特色山地景观及热带农业资源，发展山地户外运动和农业

观光体验。东北组团发展热带森林度假、蜂蜜观光工厂、森林疗养、珍贵种苗繁育于一体的生态体验产业。

五、 吉阳区发展指引

1、 发展定位

围绕“美丽吉阳，活力郊野”的总体定位，强化现有产业基础，发挥交通区位优势，大力促进城乡互动，让城市功能渗透至乡村板块，让绿水青山迸发出新活力，将吉阳乡村地区建设成为乡村产业振兴先行区、城乡协同发展示范区。

2、 空间结构

规划形成“一带四片区多轴线”的空间结构。其中一带为浅山文旅融合带，四片区包括主城功能集聚区、国家旅游度假区、田园三生融合区、生态涵养保育区，多轴线包括城镇功能发展轴和城乡功能互动轴。

3、 镇村体系

在全市镇村体系统筹下，吉阳区规划形成“2个主城区——1个城郊组团——1个一级中心村（大社区）——9个二级中心村——若干基层村”的城乡体系。

4、 产业发展指引

结合吉阳区乡村地区可承接和导入的产业功能，按各组团现状基础和功能定位，形成各组团差异化、特色化的主导产业功能。国家旅游度假区板块中，博后、六盘两村应与高端酒店、休闲体验设施错位发展，提供多样化的旅游产品。落笔组团打造“+体育”主题板块，积极拓展运动体验功能。红花罗蓬组团打造“+文化”特色主题片区，依托三亚学院、落笔洞景区等发展文旅观光功能。大茅中廖组团提供综合旅游服务职能，同时结合互联网信息产业园的发展营造“+互联网”主题特色，营造智慧乡村样板区。

六、 海棠区发展指引

1、 发展定位

围绕“国家海岸，品质海棠”的总体定位，结合海棠区依山傍海的乡村先天优势，依托海棠湾高能级旅游设施建设，不断完善大旅游体系中的乡村系列产品，建设吸引高端消费与国际

人群的热带生态度假群落，将海棠区乡村地区打造成为全业态、可持续、高品质的乡村生态综合体。

2、空间结构

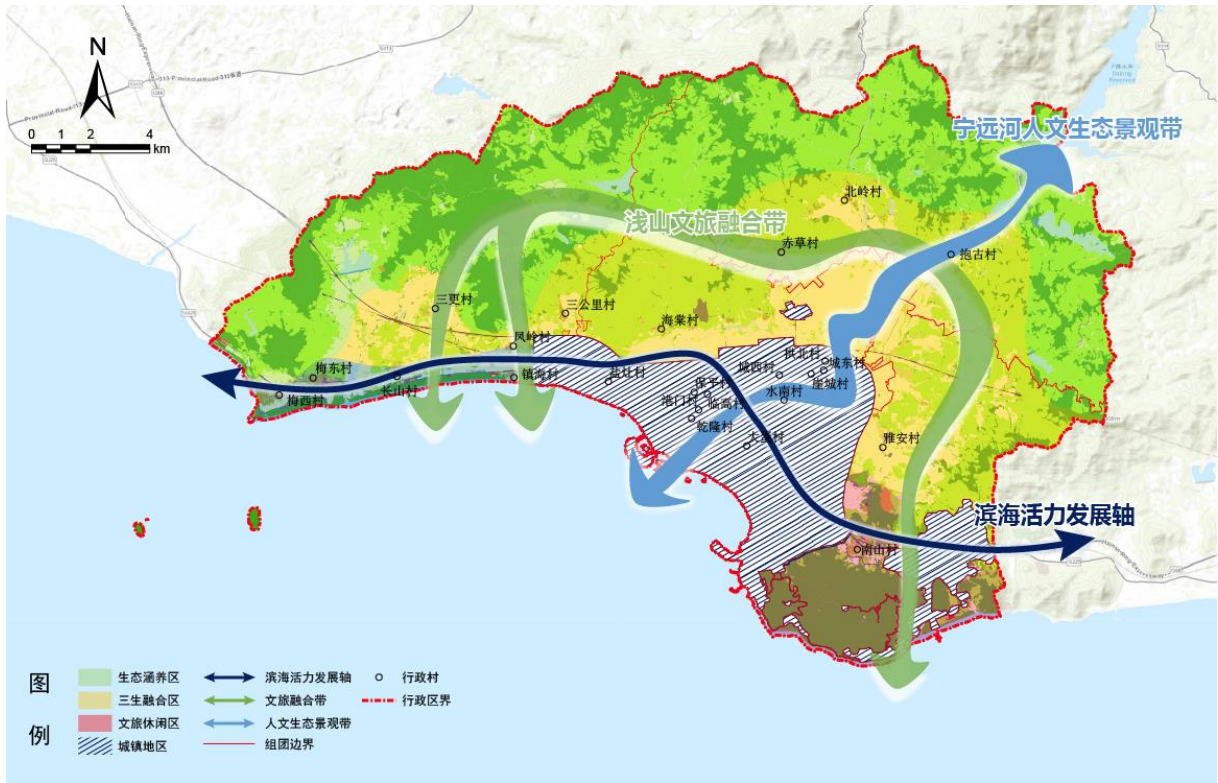
规划形成“一轴两带多片区”的空间结构。一轴为滨海活力发展轴，两带为藤桥河景观带和浅山文旅融合带，多片区包括国家海岸度假区、田园三生融合区、文旅休闲体验区和生态涵养保育区。

3、镇村体系

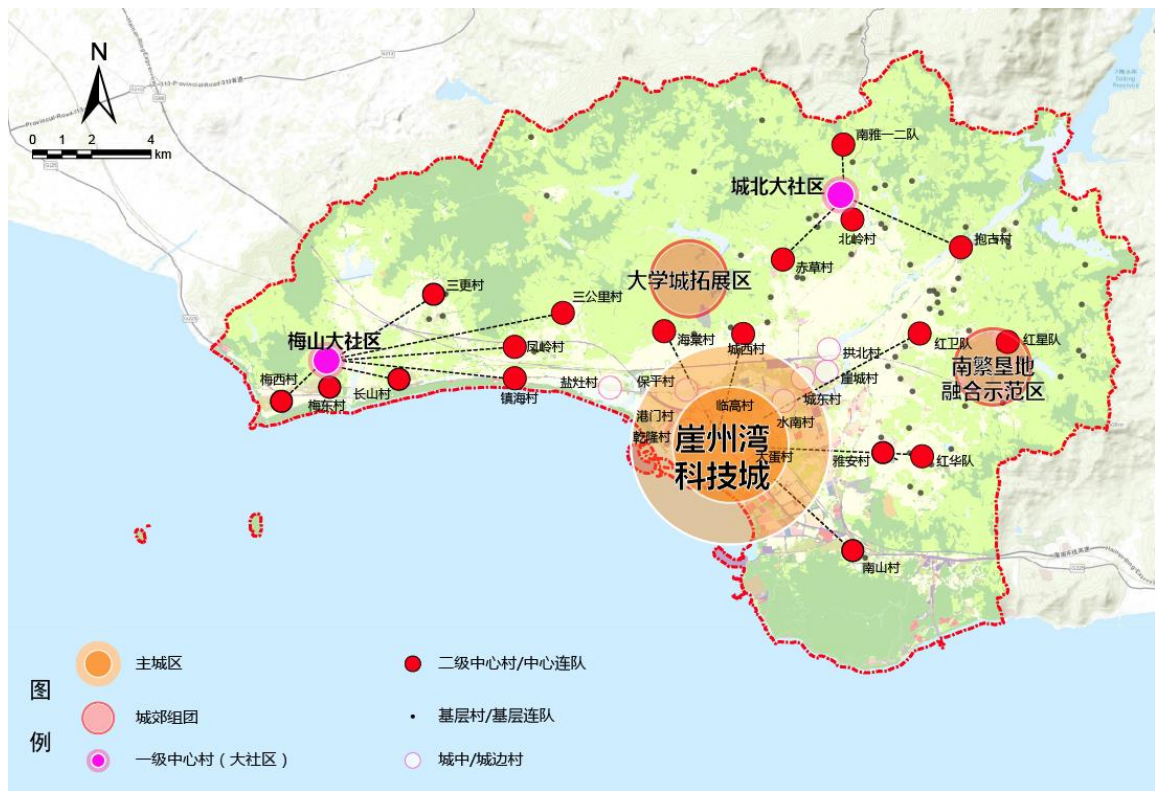
在全市镇村体系统筹下，海棠区规划形成“1个主城区——1个城郊组团——1个一级中心村/农场居民点（大社区）——10个二级中心村/中心连队——若干基层村/基层连队”的城乡体系。

4、产业发展指引

基于现状乡村地区发展情况，海棠区乡村地区应积极融入“国家海岸”的总体定位，打造一系列高品质的产业产品。乡村地区目标形成以现代热带高效农业为基础，健康产业为核心，延伸并提升至文化和教育的“1+3”产业体系。以热带果园、菜园等为基础，积极鼓励和引导开发休闲观光、旅游度假等服务项目。进一步传承和发扬黎锦、黎族歌舞等非物质文化遗产。按照现代农业的发展要求，发展现代高效农业、都市农业、休闲农业、文旅体验等产业。



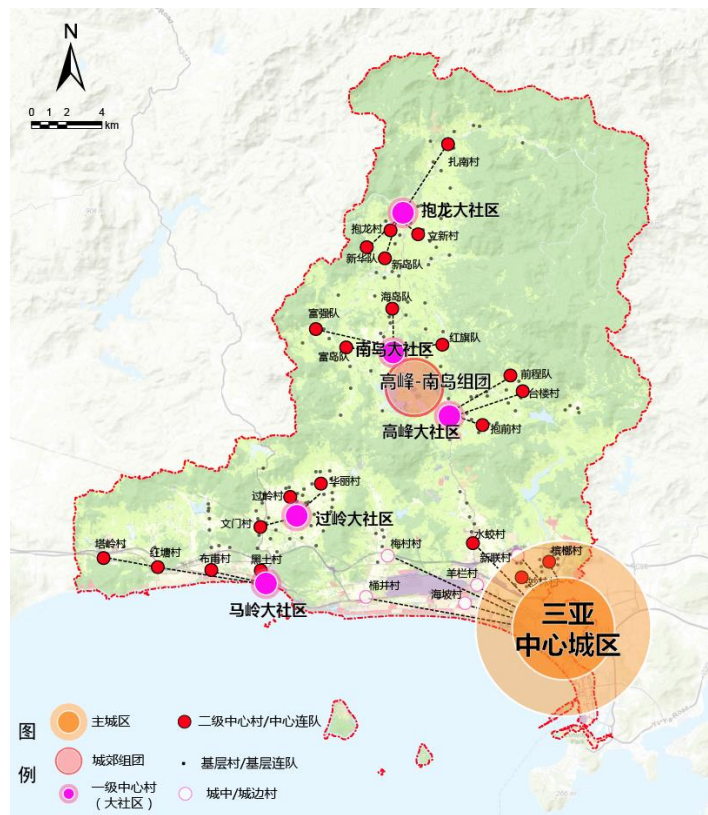
崖州区空间结构规划图



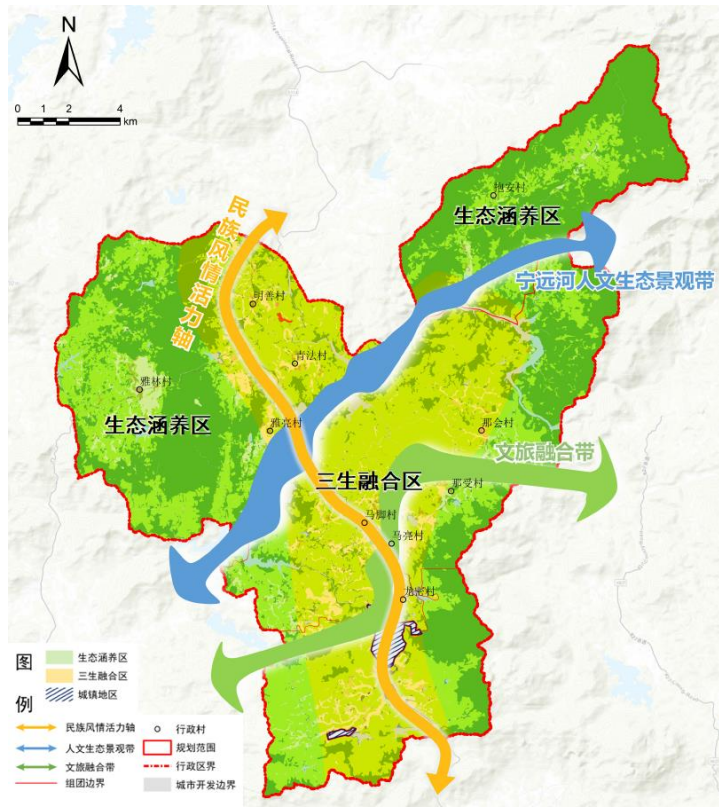
崖州区镇村体系规划图



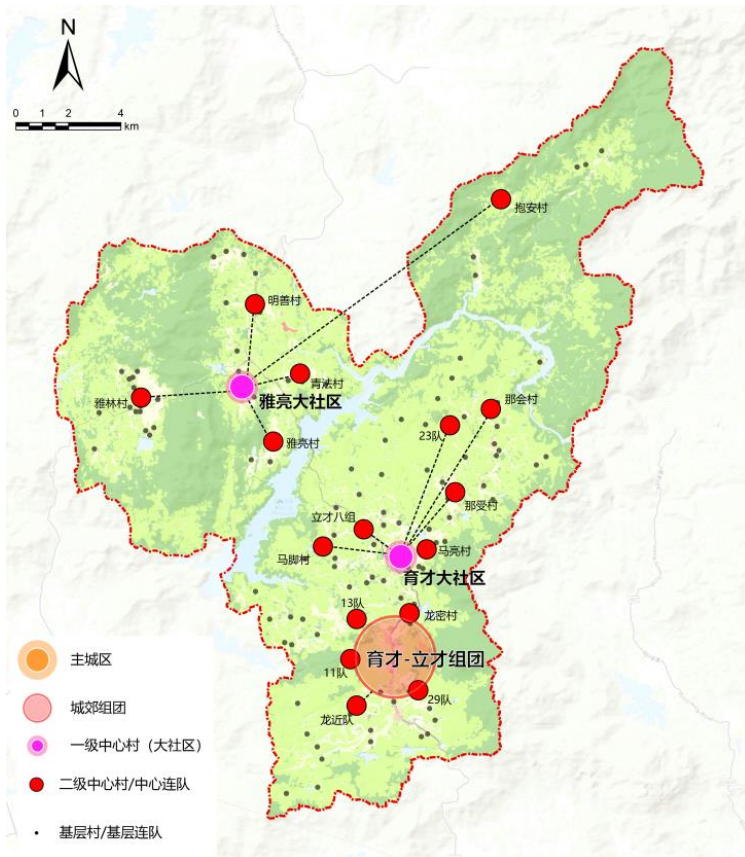
天涯区空间结构规划图



天涯区镇村体系规划图



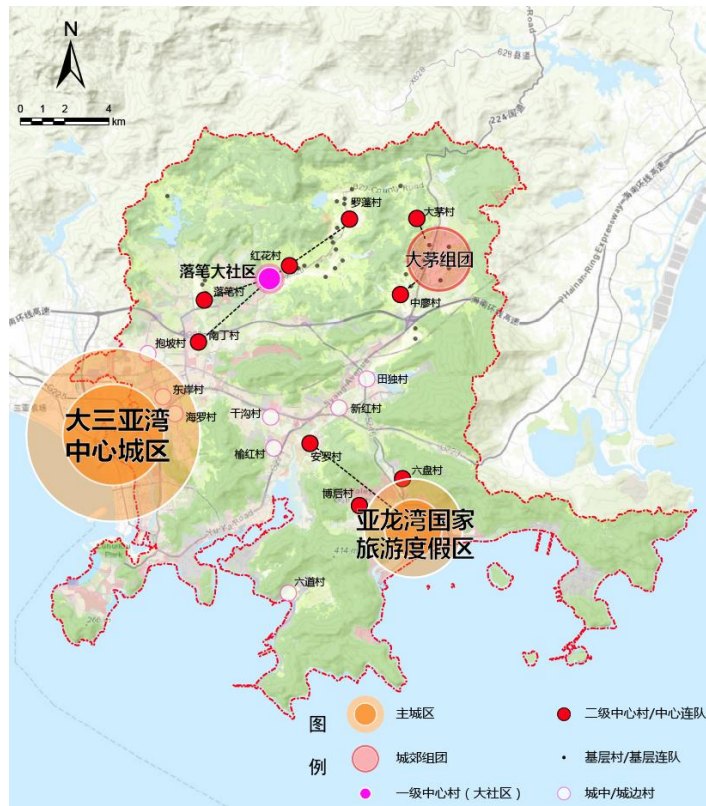
育才生态区空间结构规划图



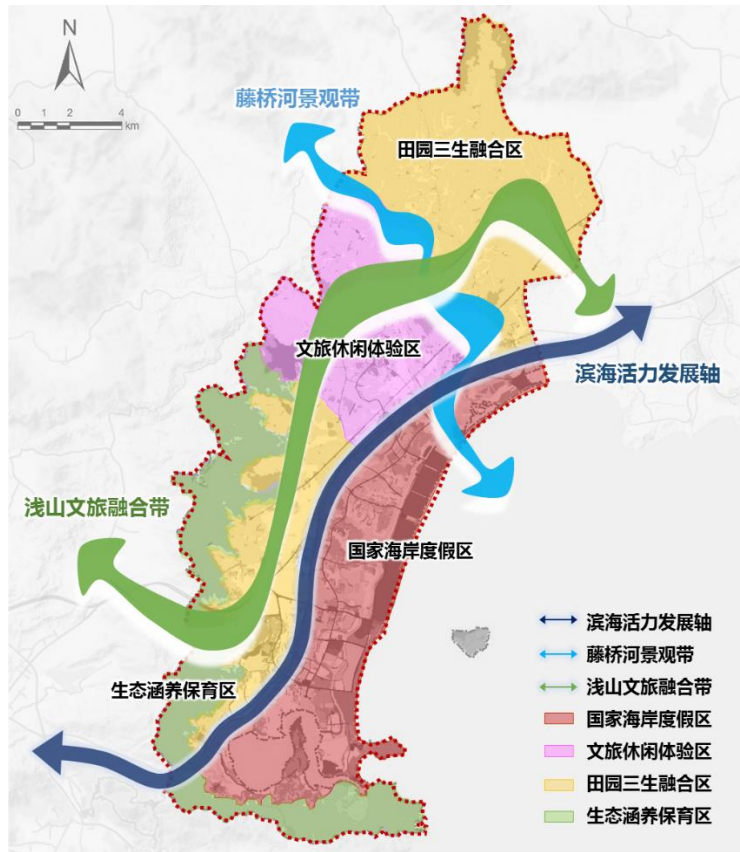
育才生态区镇村体系规划图



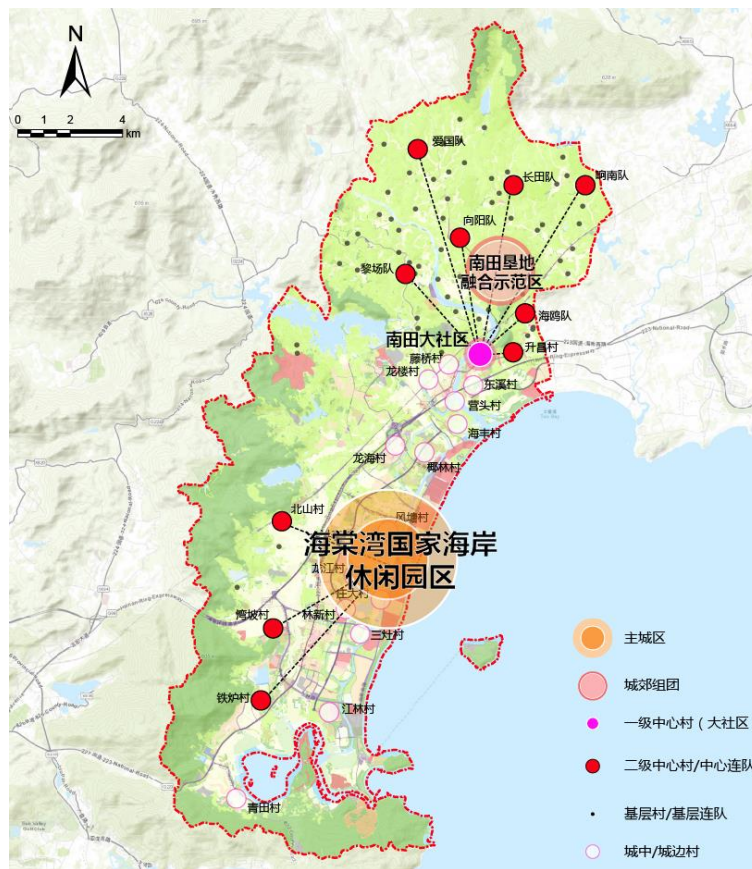
吉阳区空间结构规划图



吉阳区镇村体系规划图



海棠区空间结构规划图



海棠区镇村体系规划图