

三亚市育才生态区那会村村庄建设规划（2023-2035 年）

批后公布版

三亚市育才生态区管理委员会

海南省建设项目规划设计研究院有限公司

2024 年 1 月

三亚市人民政府

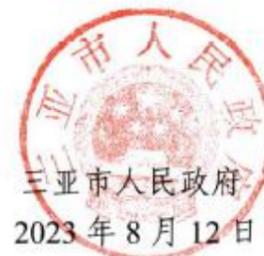
三府函〔2023〕644号

三亚市人民政府 关于同意《龙密村、马脚村、那会村、明善村、 雅林村、雅亮村、青法村、马亮村、那受村 及抱安村等10个村村庄规划 修编成果》的批复

三亚市育才生态区管理委员会：

《关于申请报批龙密村、马脚村、那会村、明善村、雅林村、雅亮村、青法村、马亮村、那受村及抱安村等10个村村庄规划修编成果的请示》（三育管委〔2023〕122号）收悉。经研究，现批复如下：

同意由你单位组织编制的《三亚市育才生态区龙密村、马脚村、那会村、明善村、雅林村、雅亮村、青法村、马亮村、那受村及抱安村等10个村村庄规划修编成果（2023-2035）》，请你单位严格按照规划组织实施。



（此件依申请公开）

那会村规划概况

一、区位条件

那会村处在三亚最重要的生态屏障和水土涵养区内，被称为“三亚之肺”那会村位于大隆水库上游，宁远河穿境而过，生态环境较为良好，且紧邻抱龙森林国家公园。那会村距三亚市中心城区约 90 分钟路程，距三亚市凤凰机场约 80 分钟路程，距三亚市火车站约 80 分钟路程。

二、人口和社会经济

那会村下辖 3 个自然村，分别为什盆村、文扫村和后靠村，村庄现状户籍人口 1089 人、222 户，其中什盆村 655 人、128 户；文扫村 230 人、51 户；后靠村 204 人、43 户。人口年龄结构呈金字塔型，属增长型人口结构形态，劳动力资源充足，劳动力人口占比 60%，非劳动人口占比 40%，劳动力及后备劳动力资源充足。

那会村产业以一产为主，产业形式单一，产业转型迫在眉睫。一产主要以种植芒果和槟榔为主，在后靠村成立专业合作社，主要以酿酒、林下养殖为主，目前已初具规模。

据统计，村民主要经济来源以芒果、槟榔、橡胶及农场临时工为主，户均年收入约 4.5 万元。

三、村庄发展定位

那会行政村划分为基础整治类村庄，其下辖三个自然村定位为**基础整治类村庄**。

按照落实上位规划的要求，结合村庄的自身发展条件以及区域发展环境，综合确定那会村总体定位为：**三亚苗族文化体验和度假示范新村**。

四、规划人口规模

规划预测至 2035 年那会村人口 1184 人，总户数 312 户

五、村域建设用地结构调整

规划基期年农村宅基地 13.77 公顷，规划目标年农村宅基地 12.11 公顷，减少 1.66 公

顷。

规划基期年农村社区服务设施用地 0.00 公顷，规划目标年农村社区服务设施用地 0.49 公顷，增加 0.49 公顷。

规划基期年公共管理与公共服务设施用地 1.33 公顷，规划目标年公共管理与公共服务设施用地 1.16 公顷，减少 0.17 公顷。

规划基期年城镇村道路用地 0.06 公顷，规划目标年城镇村道路用地 2.37 公顷，增加 2.32 公顷。

规划基期年商业服务业用地 0.06 公顷，规划目标年商业服务业用地 1.58 公顷，增加 1.52 公顷。

六、规划管制规则

本规划按照上位国土空间总体规划用途管制规则、现行法律法规及相关政策，结合村庄未来发展需求和村民意愿，特制定村庄规划管制规则。

（一）建设空间管制

规划区内村庄建设用地规模为 17.71 公顷。

1、农村住房

本村内规划农村住宅用地 12.11 公顷，规划新申请的宅基地，应严格落实一户一宅，在划定的宅基地建设范围内，每户宅基地面积不得超过一百七十五平方米，优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用土地。

村民建房建筑以底层为主，农村村民建设住宅不得超过三层，高度一般不得超过 12 米，建筑风貌和布局应体现苗族特色和村民生活习惯，符合村庄整体景观风貌控制要求。

2、产业发展

本村内规划产业用地 1.58 公顷，规划明确规定的产业用地用途、规模、强度等要求不得随意改变。确需调整应当由育才生态区管理委员会编制优化调整方案，经村民委员会审议和村民会议或者村民代表会议同意后，作出将优化调整方案纳入村庄规划的决定，并报市人民政府备案。

3、基础设施和公共服务设施

不得随意占用规划确定的道路交通等基础设施和公共服务设施用地。

规划新增建设用地布局应避免三亚市水库和河流管理线。

村内水源是三亚北部山区扎南水厂，采用集中供水方式，污水处理设施包括 3 处。

垃圾收集点、公厕、污水处理设施等基础设施用地和基层综合文化中心、卫生室、养老和教育体育等，公共服务设施用地主要包括村委会、卫生室、小学、篮球场等，设施建设选址、规模、标准应符合相关要求。

4、村庄留白用地

未安排用途“留白”和机动指标留白。

(二) 村庄安全和防灾减灾

1、村民或居民宅基地选址和农房建设必须避开自然灾害易发地区。

2、新建村庄建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，不得少于 4 米；道路为消防通道的，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。

3、学校、广场等为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

(三) 其他管制规则

1、建筑退路距离

农村住宅和公共建筑建设时，退高速公路不小于 30 米，退国道不小于 20 米，退省道不小于 15 米，退县道不少于 10 米，退乡道不少于 5 米。

农村住宅建设时，主要朝向距离主要道路不得小于 3 米，距离支路（巷道）不得小于 1 米。次要朝向距离主要道路不得小于 1.5 米，距离支路（巷道）不得小于 0.5 米。

公共建筑建设时，主要朝向距离主要道路不得小于 5 米，距离支路（巷道）不得小于 1.5 米。次要朝向距离主要道路不得小于 2 米，距离支路（巷道）不得小于 1 米。

2、建筑退界线距离

农村住宅建设时，主要朝向距离边界距离不得小于 1 米，次要朝向距离边界不得小于 0.5 米。

公共建筑建设时，主要朝向距离边界距离不得小于 3 米，次要朝向距离边界不得小于 1 米。

3、建筑层数控制

村庄建筑高度不超过 3 层，底层层高不宜超过 3.6 米，二层层高不宜超过 3.3 米，三层层高不宜超过 3 米。

4、建筑退蓝线控制

附表：

附录 1 主要控制指标表

序号	指标	单位	规划基期年	规划目标年	属性
1	户籍人口规模	人	1089	1184	预期性
2	村庄建设用地总规模	公顷	15.23	17.71	约束性
3	村庄公共管理与公共服务设施用地规模	公顷	1.33	1.66	预期性
4	自来水普及率或农村集中式供水率	%	100	100	预期性
5	农村生活垃圾无害化处理率	%	100	100	预期性
6	农村生活污水处理率	%	90	100	预期性
7	农村黑臭水体消除率	%	90	100	预期性
8	农户家庭卫生厕所覆盖率	%	100	100	预期性
9	村内道路硬化率	%	90	100	预期性

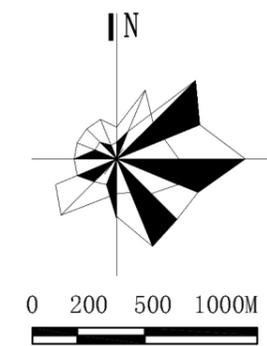
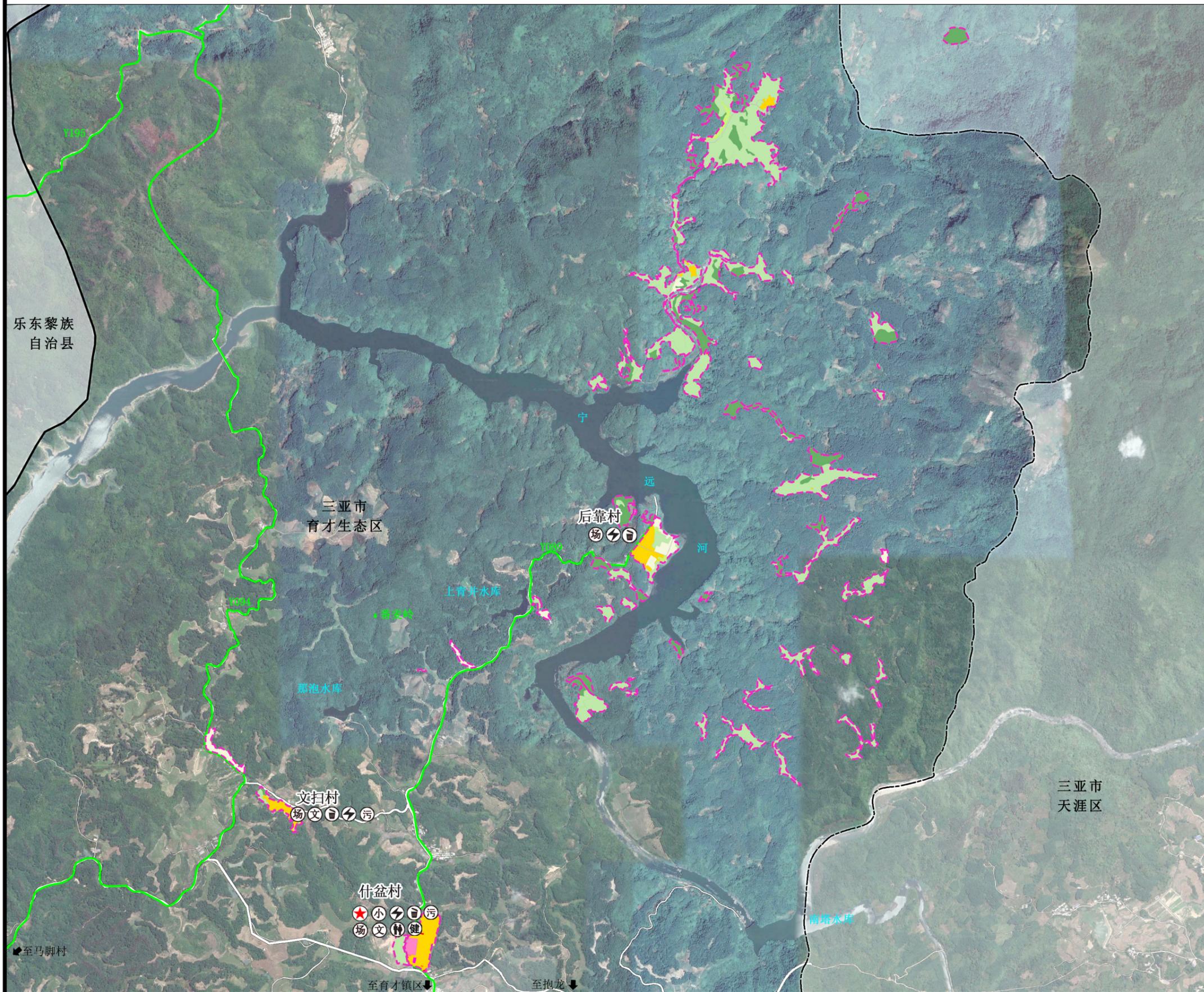
附录 2 村域建设用地结构调整表

用地分类	代码	规划基期年		规划目标年		变化量 (公顷)	
		面积(公顷)	比重(%)	面积(公顷)	比重(%)		
村庄用地	城镇住宅用地	0701	--	--	--	--	
	城镇社区服务设施用地	0702	--	--	--	--	
	农村宅基地	0703	13.77	90.48	12.11	68.37	-1.66
	农村社区服务设施用地	0704	--	--	0.49	2.77	0.49
	农场连队居住用地	0705	--	--	--	--	--
	农场连队社区服务设施用地	0706	--	--	--	--	--
	小计		13.77	90.48	12.60	71.14	-1.17
	公共管理与公共服务用地	08	1.33	8.71	1.16	6.53	-0.17
	商业服务业用地	09	0.06	0.42	1.58	8.92	1.52
	工业用地	1001	--	--	--	--	--
	仓储用地	11	--	--	--	--	--
	城镇村道路用地	1207	0.06	0.39	2.37	13.41	2.32
	交通场站用地	1208	--	--	--	--	--
	其他交通设施用地	1209	--	--	--	--	--
公用设施用地	1301~1310	--	--	--	--	--	
绿地与开敞空间用地	14	--	--	--	--	--	
留白用地	16	--	--	--	--	--	
空闲地	2301	--	--	--	--	--	
合计		15.22	100.00	17.71	100.00	2.49	

附表3 公共服务设施布置一览表

类别	设施名称	用地面积指标要求 (m ² /人)	要求规模 (m ²)	规划规模 (m ²)	备注
管理设施	村委会	0.2-0.4	224.8-449.6	——	与综合服务站合建
	综合服务站			1239	现状保留
教育设施	小学、教学点	0.4-0.6	449.6-674.4	11719	现状保留
	幼儿园、托儿所			——	配建于小学
文体科技设施	文化活动室	0.3-0.5	337.2-562	325	文扫村后靠村现状保留，什盆村新建
	技术培训站			——	配建于村委会
	健身场地			1206	新建
医疗保健设施	卫生室	0.10-0.12	112.4-134.9	526	现状保留
社会福利设施	敬老院和儿童福利院	0.05-0.10	56.2-112.4	——	——
	养老服务站			——	配建于村委会

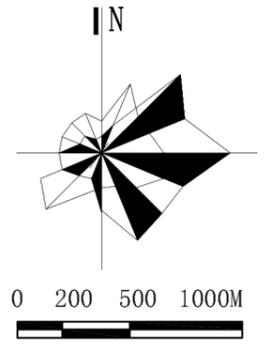
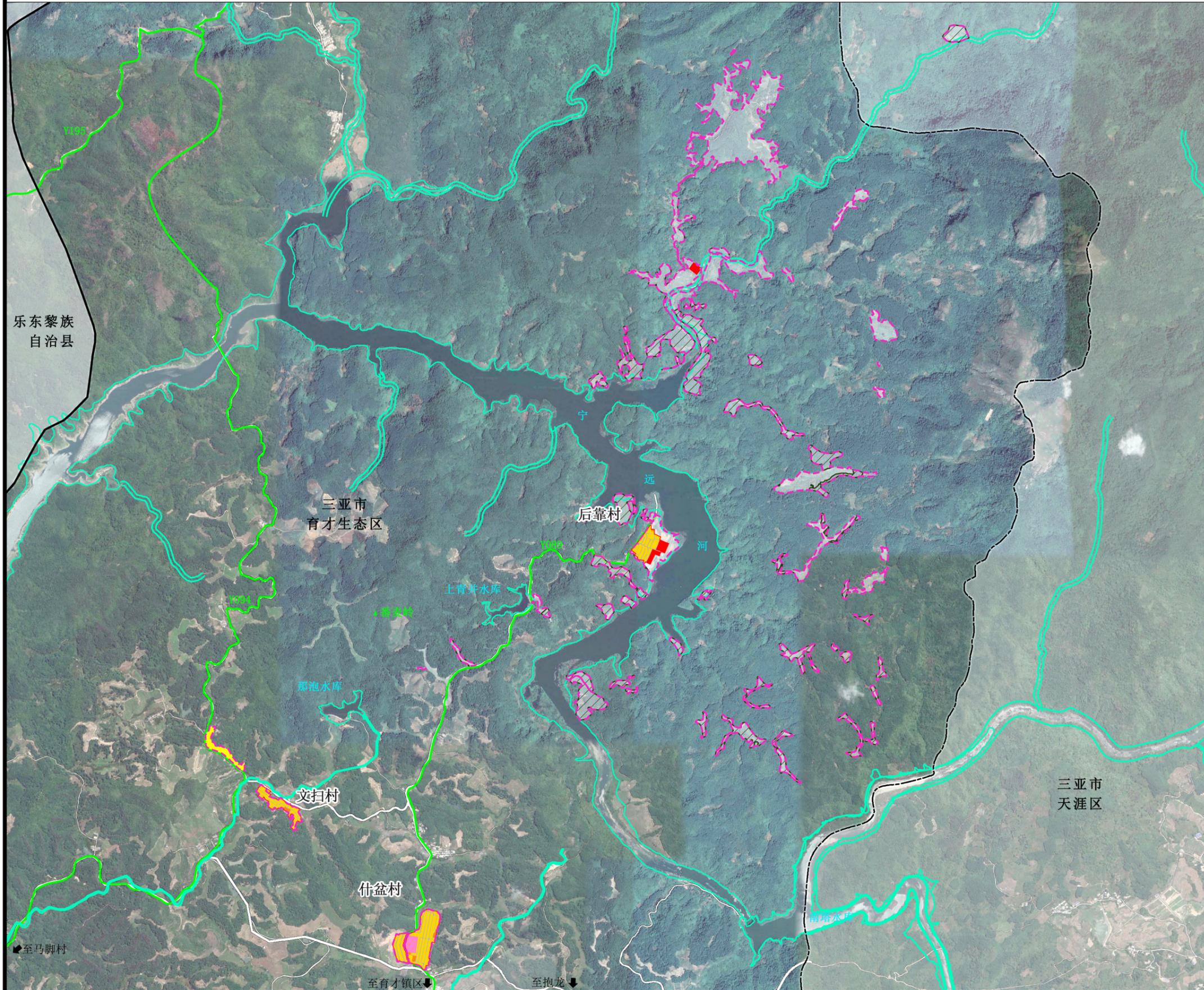
三亚市育才生态区那会村村村庄建设规划（2023-2035年）



- | | |
|----------|--------|
| 耕地 | 村域范围线 |
| 园地 | 三亚区界 |
| 林地 | 市域界线 |
| 草地 | 乡道 |
| 农业设施建设用地 | 村庄道路 |
| 村道用地 | 村委会 |
| 农村宅基地 | 文化室 |
| 教育用地 | 小学 |
| 商业服务业用地 | 健身场地 |
| 城镇村道路用地 | 活动场地 |
| 公路用地 | 变压器 |
| | 废物箱 |
| | 污水处理设施 |
| | 公厕 |

用地分类	代码	规划基期年	
		面积 (公顷)	比重 (%)
耕地	01	7.08	4.90
园地	02	87.42	60.55
林地	03	32.06	22.21
草地	04	1.55	1.07
湿地	05	--	--
农业设施建设用地			
	06	1.05	0.73
居住用地	城镇住宅用地	0701	--
	城镇社区服务设施用地	0702	--
	农村宅基地	0703	13.77 9.54
	农村社区服务设施用地	0704	--
	农场连队居住用地	0705	--
	农场连队社区服务设施用地	0706	--
	小计	13.77	9.54
公共管理与公共服务用地	机关团体用地	0801	0.13 0.09
	教育用地	0804	1.20 0.83
村庄用地	商业服务业用地	09	0.06 0.04
	工业用地	1001	--
	仓储用地	11	--
	村庄内部道路用地	1207	0.06 0.04
	交通场站用地	1208	--
	其他交通设施用地	1209	--
	公用设施用地	13	--
	绿地与开放空间用地	14	--
	留白用地	16	--
	空闲地	2301	--
	合计		15.22
区域基础设施用地	铁路用地	1201	--
	公路用地	1202	0.01 0.01
	城市轨道交通用地	1206	--
	水工设施用地	1311	--
	合计	0.01	0.01
其他建设用地	特殊用地	15	--
	采矿用地	1002	--
	合计	0.00	0.00
陆地水域	17	--	
其他土地	23	--	
规划范围		144.39	100.00

三亚市育才生态区那会村村庄建设规划（2023-2035年）



- | | | |
|----|------------|--------|
| 图例 | 农村宅基地 | 村域范围线 |
| | 农村社区服务设施用地 | 三亚区界 |
| | 教育用地 | 市域界线 |
| | 城镇村道路用地 | 村庄建设边界 |
| | 永久基本农田 | 乡道 |
| | 生态保护红线 | 村庄道路 |
| | 河流及水库管理线 | |

乐东黎族自治县

三亚市育才生态区

后靠村

文扫村

什盆村

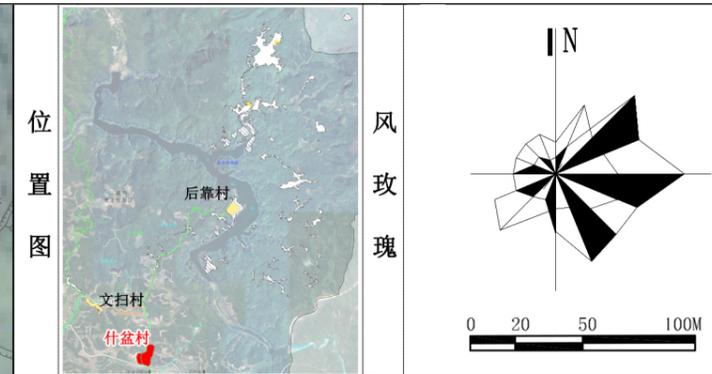
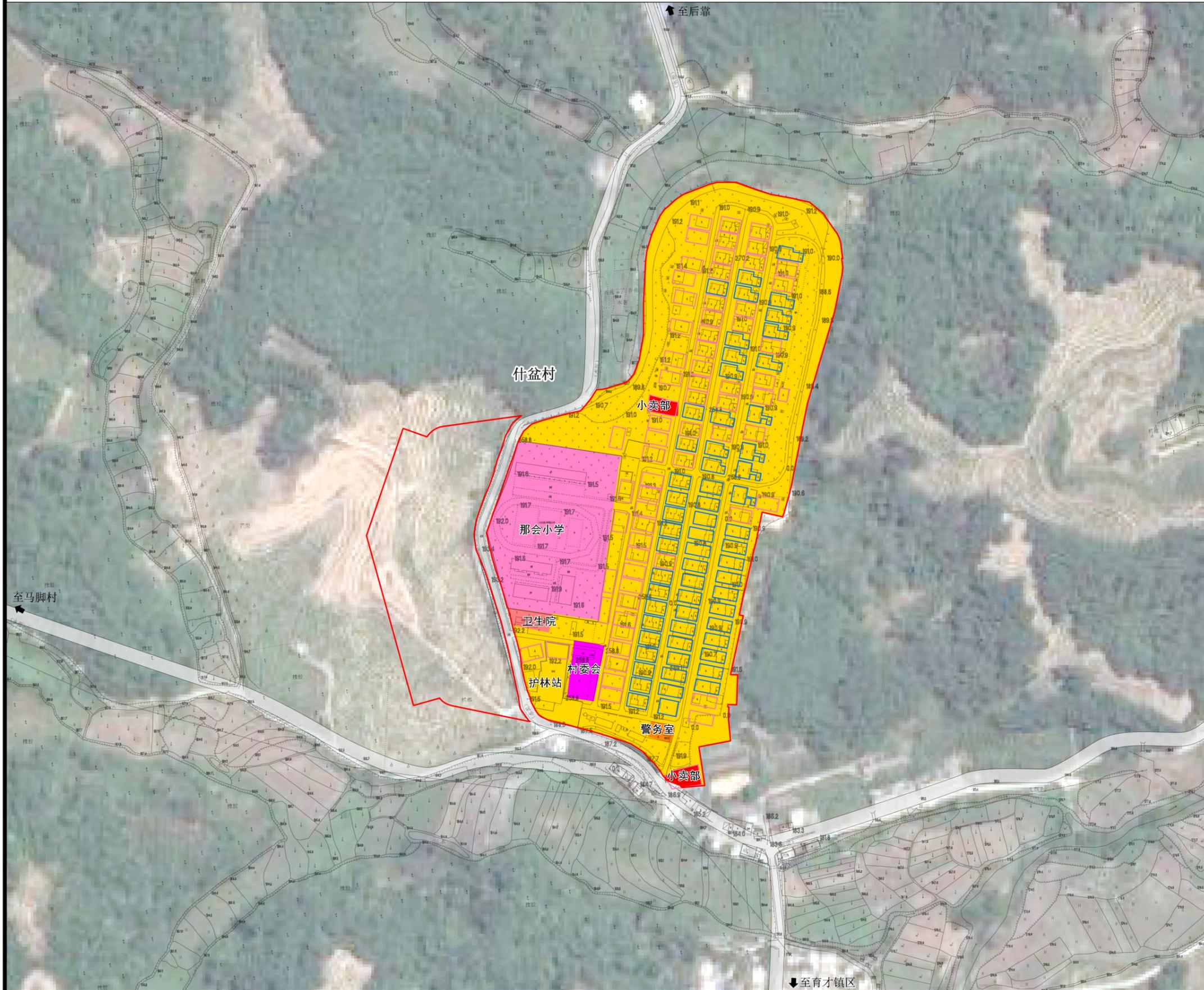
三亚市天涯区

至马脚村

至育才镇区

至抱龙

三亚市育才生态区那会村村庄建设规划（2023-2035年）



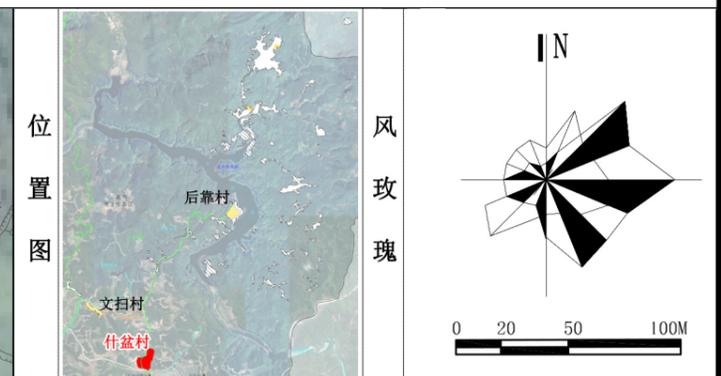
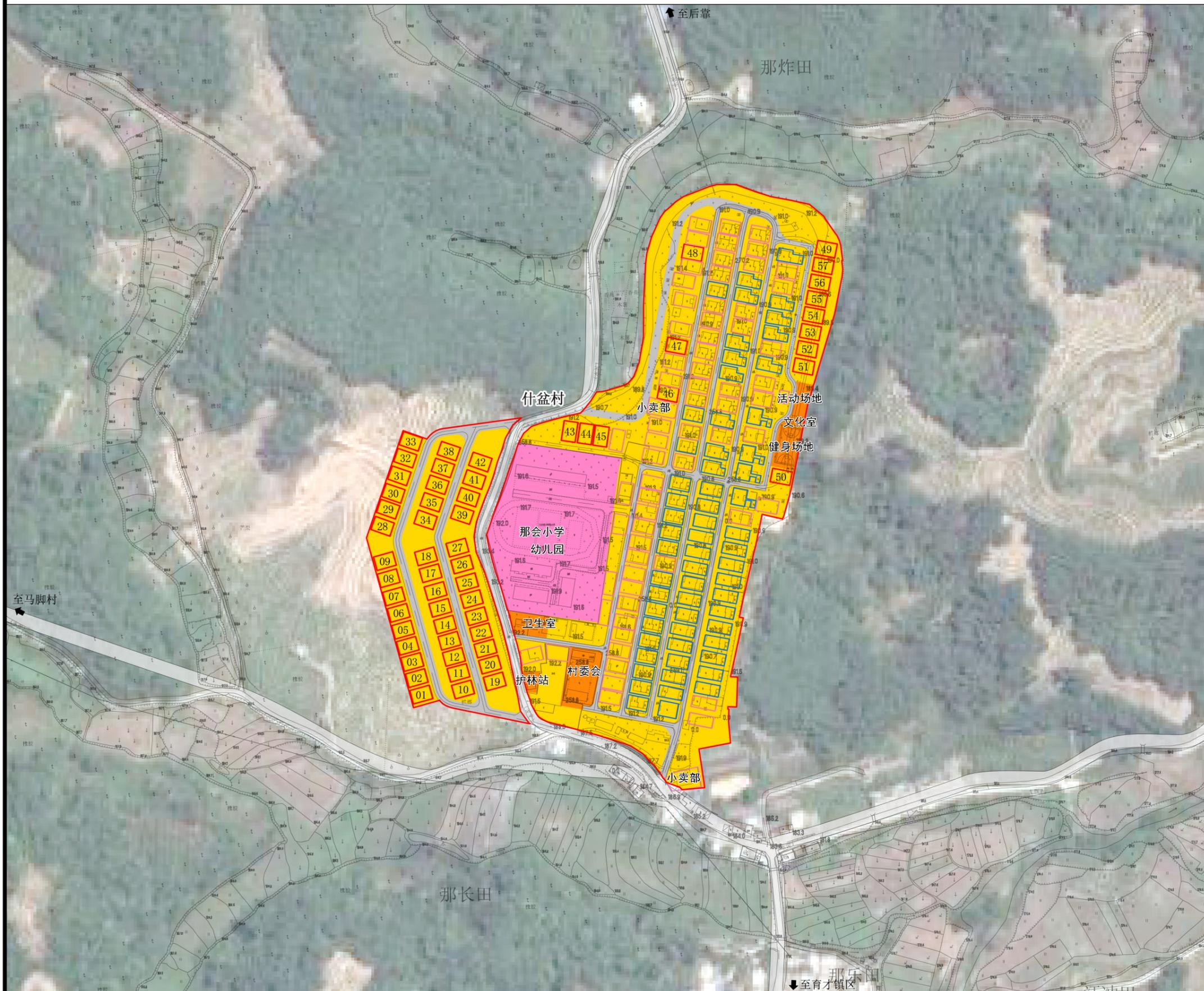
- 图例**
- 农村宅基地
 - 农村社区服务设施用地
 - 商业服务业用地
 - 城镇村道路用地
 - 公共管理与公共服务用地（中小学用地）
 - 公共管理与公共服务用地（医疗卫生用地）
 - 公共管理与公共服务用地（机关团体用地）
 - 村庄建设边界
 - 现状已确权宅基地
 - 现状未确权宅基地

用地分类	代码	规划基期年		
		面积（公顷）	比重（%）	
居住用地	城镇住宅用地	0701	--	--
	城镇社区服务设施用地	0702	--	--
	农村宅基地	0703	6.30	81.93
	农村社区服务设施用地	0704	0.03	0.33
	农场连队居住用地	0705	--	--
	农场连队社区服务设施用地	0706	--	--
小计		6.33	82.27	
村庄用地	公共管理与公共服务用地	08	1.30	16.91
	商业服务业用地	09	0.06	0.82
	工业用地	1001	--	--
	仓储用地	11	--	--
	城镇村道路用地	1207	--	--
	交通场站用地	1208	--	--
	其他交通设施用地	1209	--	--
	公用设施用地	1301~1310	--	--
	绿地与开敞空间用地	14	--	--
	留白用地	16	--	--
	空闲地	2301	--	--
总计		7.69	100.00	

什盆村基本情况

- 基本情况：**什盆村总人口655人，户数128户，主要为苗族，现状建设用地7.69公顷，现状户均住宅用地402平方米，现状人均建设用地117.40平方米，按规划期末（2035年）“应分尽分”原则，后靠村新增宅基地57个。
- 产业情况：**主要来源于橡胶、槟榔、芒果等农业作物的种植。
- 公共服务设施：**什盆村设有村委会、活动广场、便民服务中心、党群服务中心、文体活动中心。
- 市政公用设施：**有变压器、污水处理站、垃圾收集点

三亚市育才生态区那会村村庄建设规划（2023-2035年）



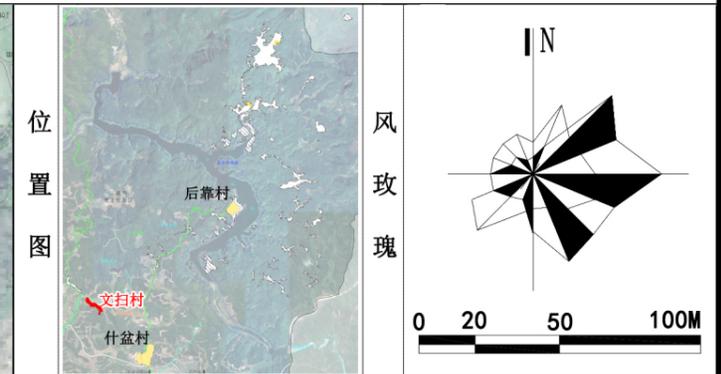
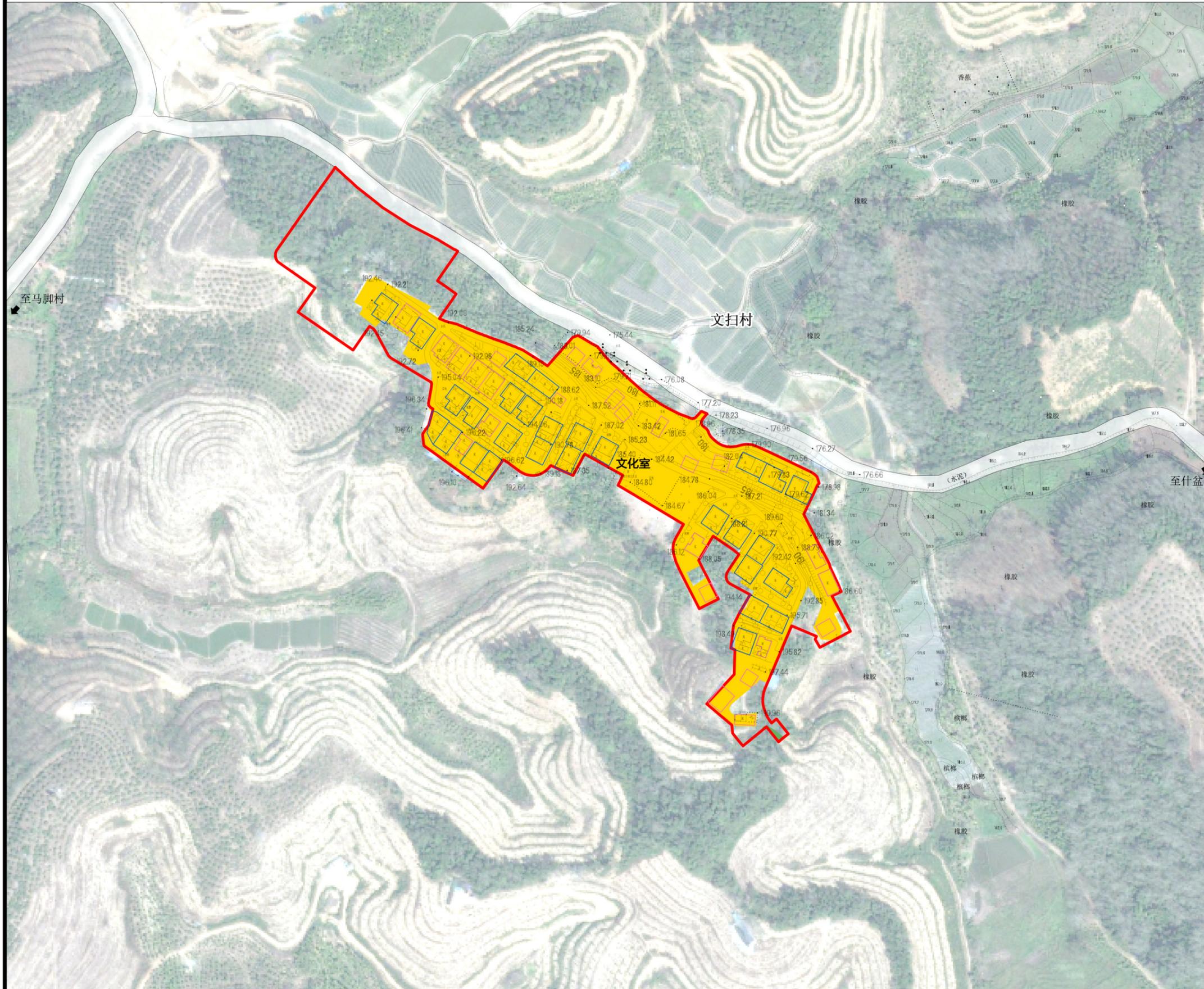
- 图例**
- 农村宅基地
 - 农村社区服务设施用地
 - 商业服务业用地
 - 城镇村道路用地
 - 公共管理与公共服务用地（中小学用地）
 - 村庄建设边界
 - 现状已确权宅基地
 - 现状未确权宅基地
 - 01 规划预留宅基地

什盆村建设用地土地利用结构调整表

用地分类	代码	规划基期年		规划目标年		变化量 (公顷)	
		面积(公顷)	比重(%)	面积(公顷)	比重(%)		
居住用地	城镇住宅用地	0701	--	--	--	--	
	城镇社区服务设施用地	0702	--	--	--	--	
	农村宅基地	0703	6.30	81.93	6.91	71.99	0.61
	农村社区服务设施用地	0704	0.03	0.33	0.30	3.13	0.30
	农场连片住宅用地	0705	--	--	--	--	--
	农场连片社区服务设施用地	0706	--	--	--	--	--
小计		6.33	82.27	7.21	75.12	0.89	
公共管理与公共服务用地	08	1.30	16.91	1.16	12.06	-0.14	
商业服务业用地	09	0.06	0.82	--	--	-0.06	
工业用地	1001	--	--	--	--	--	
仓储用地	11	--	--	--	--	--	
城镇村道路用地	1207	--	--	1.23	12.82	1.00	
交通场站用地	1208	--	--	--	--	--	
其他交通设施用地	1209	--	--	--	--	--	
公用设施用地	1301~1310	--	--	--	--	--	
绿地与开敞空间用地	14	--	--	--	--	--	
留白用地	16	--	--	--	--	--	
空闲地	2301	--	--	--	--	--	
总计		7.69	100.00	9.60	100.00	1.91	

- 规划说明**
- 基本情况：什盆村总人口655人，户数128户，户均5.1人，户均住宅用地494平方米；到2035年，规划什盆村人口712人，户数185户，户均3.85人，户均住宅用地390平方米。
 - 到2035年，村庄建设用地9.60公顷，人均建设用地面积134.84平方米（含公服用地及内部道路用地）
 - 村庄建设边界为9.60公顷，村庄建设边界外禁止新建居民住宅。

三亚市育才生态区那会村村庄建设规划（2023-2035年）



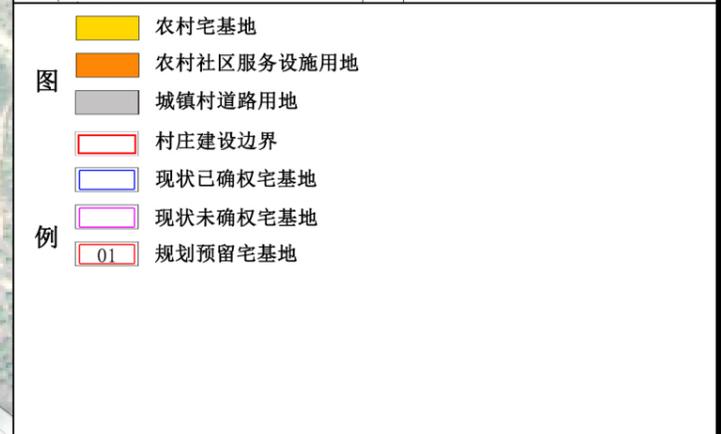
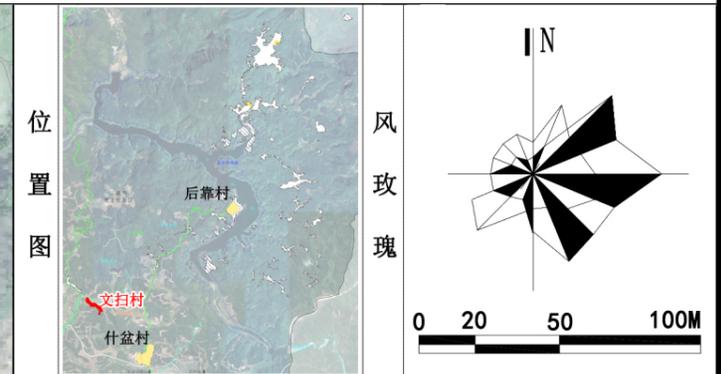
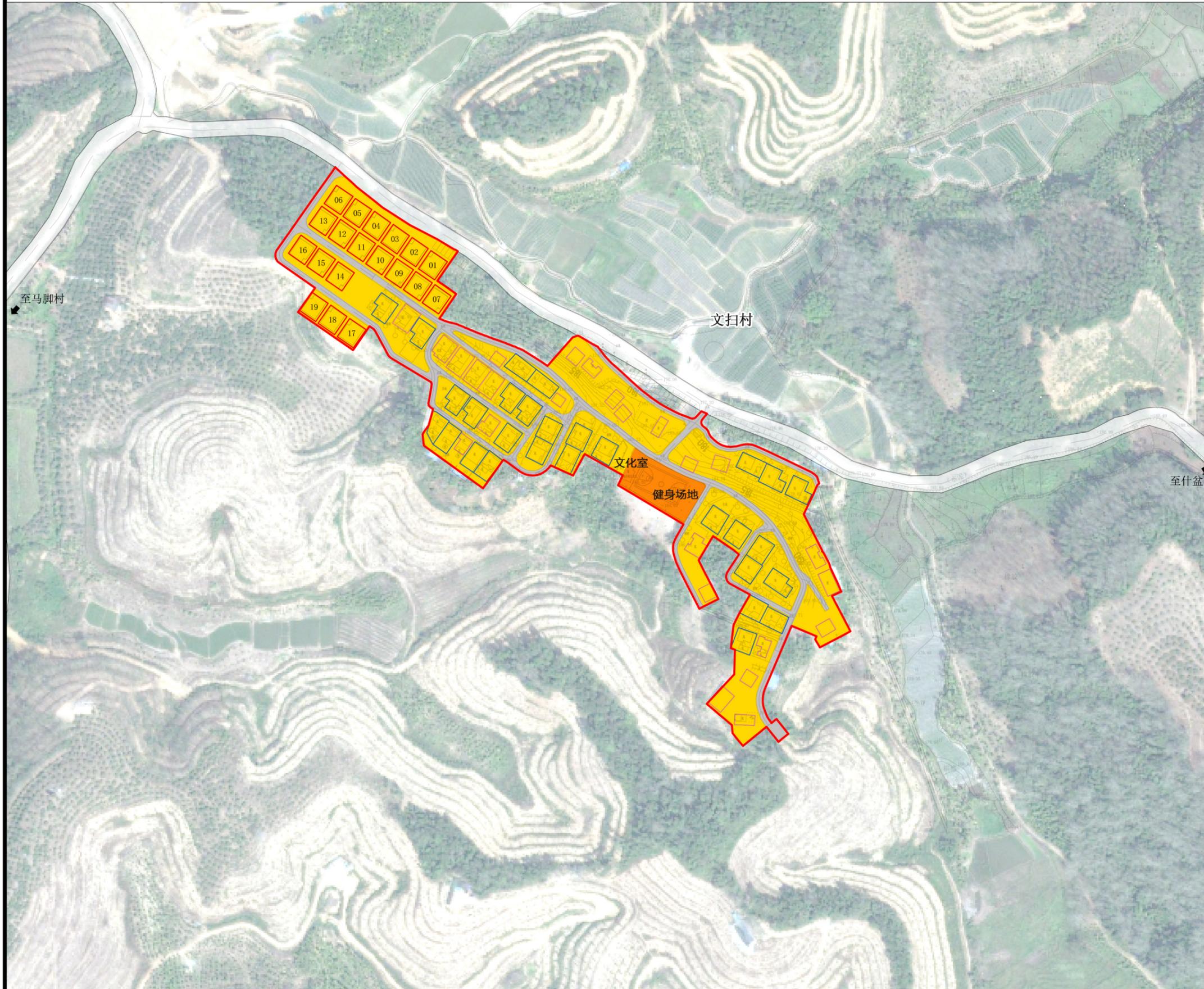
- 图例**
- 农村宅基地
 - 村庄建设边界
 - 现状已确权宅基地
 - 现状未确权宅基地

用地分类	代码	规划基期年		
		面积 (公顷)	比重 (%)	
居住用地	城镇住宅用地	0701	--	--
	城镇社区服务设施用地	0702	--	--
	农村宅基地	0703	2.38	100.00
	农村社区服务设施用地	0704	--	--
	农场连队居住用地	0705	--	--
	农场连队社区服务设施用地	0706	--	--
小计		2.38	100.00	
村庄用地	公共管理与公共服务用地	08	--	--
	商业服务业用地	09	--	--
	工业用地	1001	--	--
	仓储用地	11	--	--
	城镇村道路用地	1207	--	--
	交通场站用地	1208	--	--
	其他交通设施用地	1209	--	--
	公用设施用地	1301~1310	--	--
	绿地与开敞空间用地	14	--	--
	留白用地	16	--	--
	空闲地	2301	--	--
总计		2.38	100.00	

文扫村基本情况

- 1、基本情况：文扫村总人口230人，户数51户，主要为苗族，现状建设用地2.38公顷，现状户均住宅用地467平方米，现状人均建设用地103.48平方米，按规划期末（2035年）“应分尽分”原则，文扫村新增宅基地19个。
- 2、产业情况：主要来源于橡胶、槟榔、芒果等农业作物的种植。
- 3、公共服务设施：文扫村设有文化室。
- 4、市政公用设施：有变压器、污水处理站、垃圾收集点

三亚市育才生态区那会村村庄建设规划（2023-2035年）

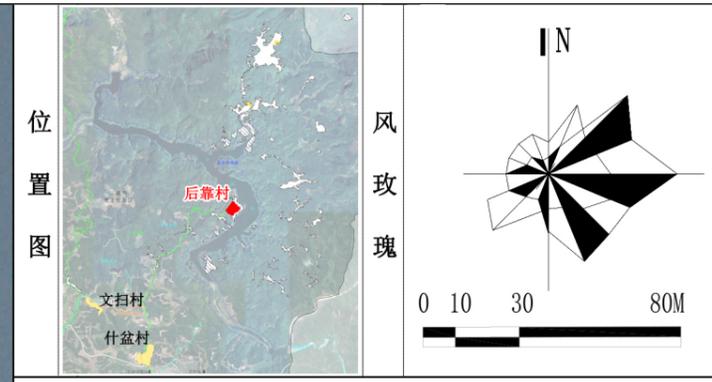


用地分类	代码	规划基期年		规划目标年		变化量 (公顷)	
		面积(公顷)	比重(%)	面积(公顷)	比重(%)		
居住用地	城镇住宅用地	0701	—	—	—	—	
	城镇社区服务设施用地	0702	—	—	—	—	
	农村宅基地	0703	2.38	100.00	2.51	78.73	0.14
	农村社区服务设施用地	0704	—	—	0.13	4.13	0.13
	农村连队居住用地	0705	—	—	—	—	—
	农村连队社区服务设施用地	0706	—	—	—	—	—
	小计		2.38	100.00	2.64	82.86	0.27
村庄用地	公共管理与公共服务用地	08	—	—	—	—	
	商业服务业用地	09	—	—	—	—	
	工业用地	1001	—	—	—	—	
	仓储用地	11	—	—	—	—	
	城镇村道路用地	1207	—	—	0.55	17.14	0.55
	交通场站用地	1208	—	—	—	—	
	其他交通设施用地	1209	—	—	—	—	
	公用设施用地	1301~1310	—	—	—	—	
	绿地与开敞空间用地	14	—	—	—	—	
	留白用地	16	—	—	—	—	
	空闲地	2301	—	—	—	—	
总计		2.38	100.00	3.19	100.00	0.82	

规划说明

- 基本情况：文扫村总人口230人，户数51户，户均4.5人，户均住宅用地467平方米；到2035年，规划文扫村人口250人，户数70户，户均3.6人，户均住宅用地378平方米。
- 到2035年，村庄建设用地3.19公顷，人均建设用地面积127.66平方米（含公服用地及内部道路用地）
- 村庄建设边界为3.19公顷，村庄建设边界外禁止新建居民住宅。

三亚市育才生态区那会村村庄建设规划（2023-2035年）



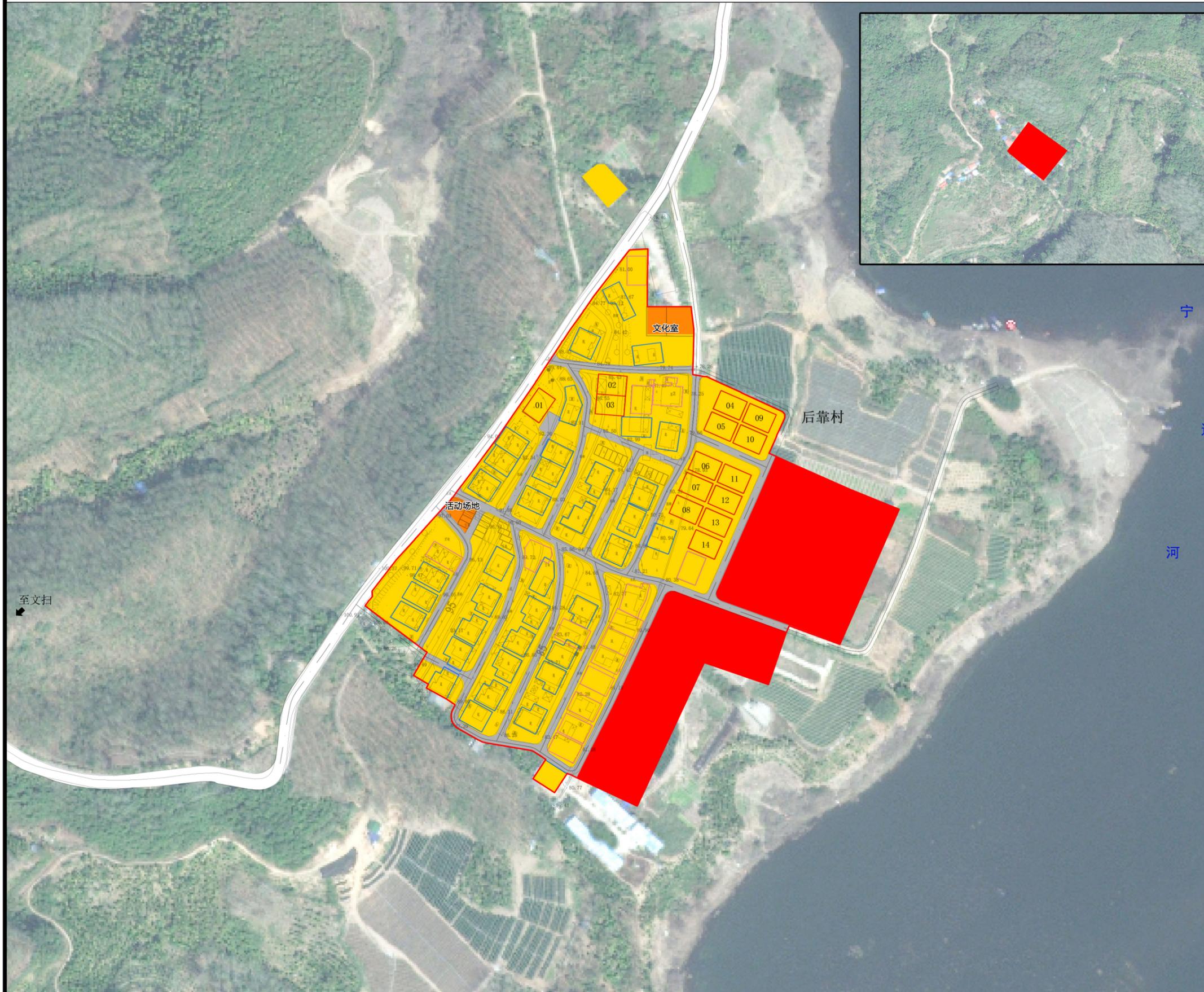
- 图例**
- 农村宅基地
 - 城镇村道路用地
 - 现状已确权宅基地
 - 现状未确权宅基地
 - 村庄建设边界

用地分类	代码	规划基期年		
		面积 (公顷)	比重 (%)	
居住用地	城镇住宅用地	0701	---	---
	城镇社区服务设施用地	0702	---	---
	农村宅基地	0703	5.09	98.84
	农村社区服务设施用地	0704	---	---
	农场连队居住用地	0705	---	---
	农场连队社区服务设施用地	0706	---	---
小计		5.09	98.84	
村庄用地	公共管理与公共服务用地	08	---	---
	商业服务业用地	09	---	---
	工业用地	1001	---	---
	仓储用地	11	---	---
	城镇村道路用地	1207	0.06	1.16
	交通场站用地	1208	---	---
	其他交通设施用地	1209	---	---
	公用设施用地	1301~1310	---	---
	绿地与开敞空间用地	14	---	---
	留白用地	16	---	---
空闲地	2301	---	---	
总计		5.15	100.00	

后靠村基本情况

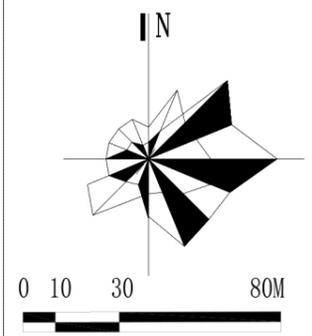
- 基本情况:** 后靠村总人口204人，户数43户，主要为苗族，现状建设用地5.15公顷，现状户均住宅用地1197平方米/户，现状人均建设用地252.45平方米/人，按规划期末（2035年）“应分尽分”原则，后靠村新增宅基地14个。
- 产业用地:** 主要来源于橡胶、槟榔、芒果等农业作物的种植，特色产业为酿制山兰米酒。
- 公共服务设施:** 后靠村设有文化室。
- 市政公用设施:** 有变压器、污水处理站、垃圾收集点

三亚市育才生态区那会村村庄建设规划（2023-2035年）



位置图

风玫瑰



- 图例
- 农村宅基地
 - 农村社区服务设施用地
 - 城镇村道路用地
 - 商业用地
 - 村庄建设边界
 - 现状已确权宅基地
 - 现状未确权宅基地
 - 01 规划预留宅基地

用地分类	代码	规划基期年		规划目标年		变化量 (公顷)	
		面积(公顷)	比重(%)	面积(公顷)	比重(%)		
居住用地	城镇住宅用地	0701	---	---	---	---	
	城镇社区服务设施用地	0702	---	---	---	---	
	农村宅基地	0703	5.09	98.84	2.69	54.59	-2.41
	农村社区服务设施用地	0704	---	---	0.06	1.18	0.06
	农场连队居住用地	0705	---	---	---	---	---
	农场连队社区服务设施用地	0706	---	---	---	---	---
小计		5.09	98.84	2.74	55.77	-2.35	
村庄用地	公共管理与公共服务用地	08	---	---	---	---	
	商业服务业用地	09	---	---	1.58	32.09	1.58
	工业用地	1001	---	---	---	---	
	仓储用地	11	---	---	---	---	
	城镇村道路用地	1207	0.06	1.16	0.60	12.14	0.54
	交通场站用地	1208	---	---	---	---	
	其他交通设施用地	1209	---	---	---	---	
	公用设施用地	1301~1310	---	---	---	---	
	绿地与开敞空间用地	14	---	---	---	---	
	留白用地	16	---	---	---	---	
空闲地	2301	---	---	---	---		
总计		5.15	100.00	4.92	100.00	-0.23	

规划说明

- 基本情况：后靠村总人口204人，户数43户，户均4.7人，户均住宅用地1197平方米；到2035年，规划后靠村人口222人，户数57户，户均3.9人，户均住宅用地482平方米。
- 到2035年，村庄建设用地3.34公顷，人均建设用地面积150.55平方米（含公服用地及内部道路用地）
- 村庄建设边界为4.89公顷，村庄建设边界外禁止新建居民住宅。