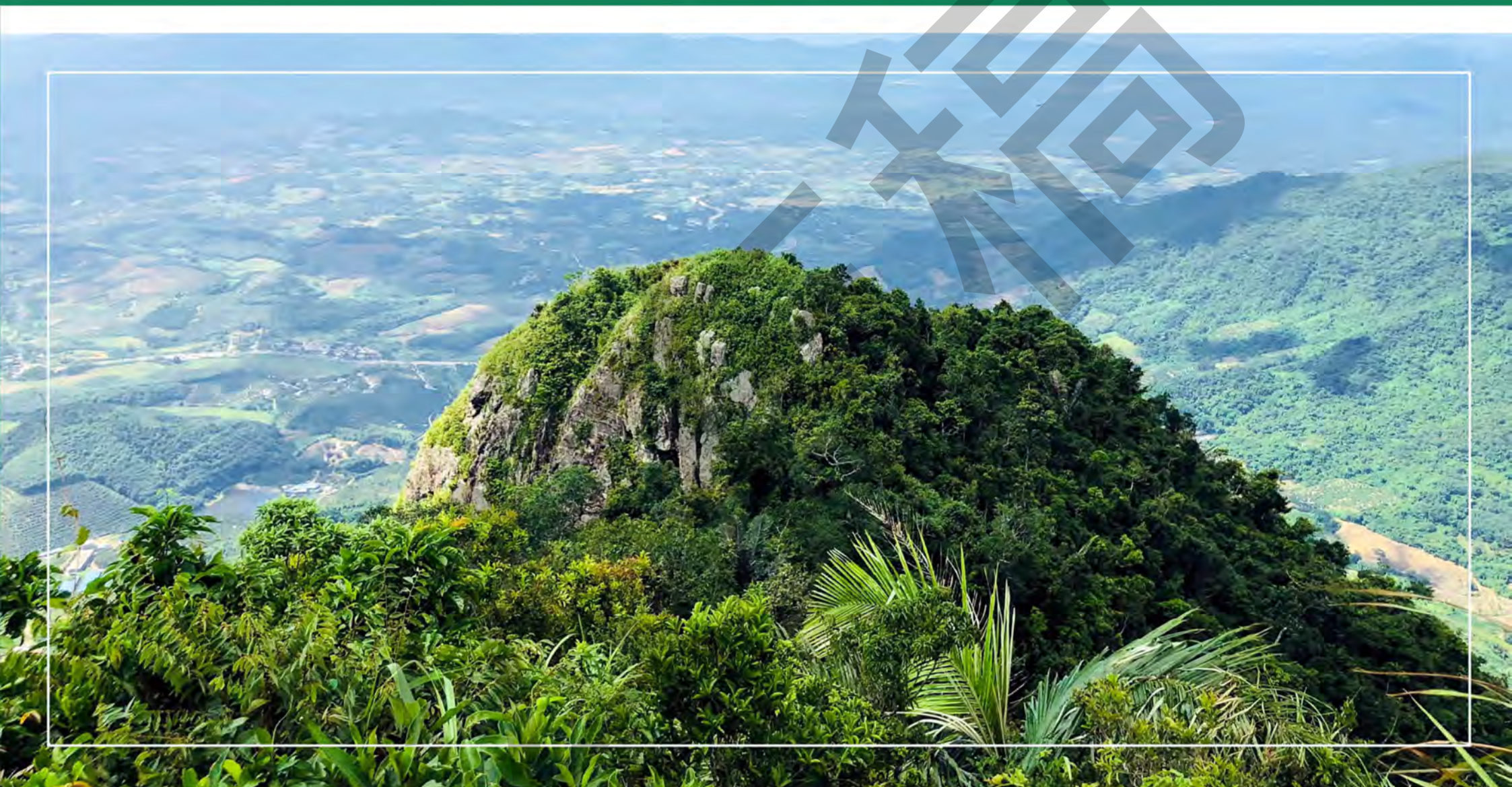


三亚市育才生态区**立才片区连队**村庄规划（修编）（2024-2035）

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11月

育才生态区立才片区连队村庄规划概况

一、区位条件

育才生态区立才片区连队位于三亚市西北部山区，西靠崖州区，东、南接天涯区，北至宁远河，主要位于育才生态区行政边界范围内，是三亚市联系北部山区的重要交通节点。距离三亚市区约 40 公里，距离三亚凤凰机场约 25 公里。

二、人口和经济概况

场域 42 个连队（九队、十队和机牧队等三个居民点在场部城镇开发边界范围内的连队，本次规划不对其居民点作详细规划）现状户籍人口 6269 人，1704 户；常住人口 5395 人，1322 户。

现状各个连队主导产业为热带经济作物种植，主要作物是橡胶、槟榔、芒果，现状有橡胶约 59610 亩，槟榔约 2890 亩，芒果约 21690 亩；近年农场引入企业发展榴莲种植，目前榴莲种植规模超 7000 亩。连居民人均年收入约 3000 元左右。经济来源主要为农业生产、外出务工和少量旅游服务收入。

三、发展定位与目标

（一）发展定位

将育才生态区立才片区连队建设成为“全面展示海南生态价值实现和高质量绿色经济发展的重要窗口”，其内涵是两山理念实践先行区、垦地融合发展示范区、高质量乡村振兴样板区。

1. 两山理念实践先行区。坚持生态保护、耕地保护与连队建设并重，实现连队土地集约高效利用、永续发展。落实生态保护红线、永久基本农田划定成果，生态环境系统得以修复和整治。盘活存量，控制增量，统筹各类连队建设用地，人均连队建设用地得以减少。探索生态价值实现路径。

2. 垦地融合发展示范区。配套设施日益完善，公共和旅游服务水平显著提升，人居环境得到较大改善。推动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、项目招商和落地一体化融合发展，推动垦地资源共享、产业系统升级。

3. 高质量乡村振兴样板区。乡村（连队）经济快速增长，农业和休闲旅游业等特色产业发展有序，成为三亚市乡村振兴、农旅融合发展样板。农业方面，依托现有芒果种植产业，发展热带果蔬种植产业，进一步加强品牌效应。休闲旅游业方面，依托育才优越的自然条件，借助第二高速建设机遇，大力发展综合性农旅休闲产业及相关服务产业，文旅项目有序实施，实现居民、职工、企业多方共赢，促进持续增收。

（二）发展目标

1. 总体目标

规划场域各主要阶段目标总体参考《中共海南省委海南省人民政府关于乡村振兴战略的实施意见》

（琼府〔2018〕10号）、《中共海南省委 海南省人民政府关于印发〈谱写新征程美丽海南新篇章争当美丽中国示范样板实施方案〉的通知》（琼发〔2024〕8号）的要求，即到2027年，育才生态区立才片区连队完成清洁乡村建设；到2035年，乡村振兴与现代化建设取得决定性进展，为2050年全面实现“产业强、村庄美、居民富”打下坚实基础。

2. 国土空间开发保护目标

（1）落实国土空间总规生态保护红线、永久基本农田和永久基本农田储备区的布局安排。

（2）加强各类建设的风貌规划和引导，保护好村庄（连队）的特色风貌。

3. 人居环境整治目标

到2027年底，实现村庄（连队）人居环境总体改善，居民点干净整洁有序，居民环境与健康意识普遍增强，各项基础与公共服务设施建设基本形成体系并保持有效利用。规划远期人居环境显著提升，各项基础与公共服务设施建设形成完备系统。

四、迁队并居规划

（一）总体思路

坚持以人民为中心的原则，在充分调查及尊重职工意愿的基础上，采用迁队并居的方式，整合规模小、位置偏远的居民点，统一集中居住，完善基础和公共服务设施配套，从而盘活土地资源，集约节约利用土地；在充分尊重居民搬迁意见的基础上，规划鼓励居民迁队并居集中居住，对大部分居民不愿意撤并且不涉及到重大基础设施建设、河道与水库管理与保护范围的居民点，在海南农垦立才农场有限公司同意的前提下予以保留。

（二）居民点迁并规划

育才片区连队共设置4个中心居民点（连队社区），分别为少盆队东侧连队社区、十三队连队社区、十七队连队社区和二十三队连队社区，全部并场队（8个）、归难侨队（1个）均不搬迁。

根据《海南省垦区建房审批管理办法》（琼自然资规〔2025〕3号）的要求，中心居民点采用统一规划、统一标准、统一配套（以下简称“三统一”）的方式相对集中建房。即由市县（区）人民政府组织建设保障性住房、安置房等具有政策保障性质住房进行安置或按照“三统一”方式集中自建唯一住房。

五、产业发展指引

（一）产业振兴发展战略

1. 垦地协作发展

农场产业的振兴需要垦地通过制度创新、深度合作，形成合力，共谋发展。

2. 农旅融合发展

农场第一产业发展基础较好，不仅具有丰富的山、水、林、田资源，还具有浓厚的农垦文化积淀。应充分发挥农场资源优势，通过要素整合提升，促进农、文、旅深度融合，培育新兴、综合业态，构建多元支撑的产业体系，保障产业持续发展。

3. 科技助力发展

积极发挥科技对产业发展的推动和提升作用，研究分析产业发展过程中容易出现的问题，采取技术改良、品种替换等措施，进行有针对性的预防和应对。同时，以“互联网+”促进产业转型升级，革新农业产品和旅游产品的供给模式，丰富业态，提升质量，拓展产品市场。

（二）产业振兴发展路径规划

1. 扎实做好各个村庄（连队）现有产业，续接产业链

基于场域各个村庄（连队）现状主导产业实际和发展条件与趋势，考虑适应市场变化，减少风险，本次规划提出场域的产业振兴发展战略与路径为：巩固、改良、提升以芒果、榴莲、槟榔、橡胶为主的热带经济林（果、药）业，适当增加热带林（果、药）品种；培育品牌，增加产品附加值。因势利导，采取集中规模与林下散养相结合的方式，扩大发展以禽畜为主的林下养殖业；积极培育林下南药（如牛大力、砂仁等）种植业。鼓励、扶持成立以槟榔、阉鸡等为主的特色种养经销企业，为村庄（连队）居民提供与开拓种苗供应、产品销售等信息和市场，发展农特产品销售流通业。充分发掘现状黎苗文化和生态资源，发展以文化体验和休闲体验为特征的特色乡村旅游业。

2. 引入有实力的企业进驻，延伸产业链

借助育才独有的生态资源优势引入现代服务、康养文旅、生态环境等产业，引进实力企业入驻，配合热带经济林（果、药）业和特色乡村旅游业延伸产业链。

3. 以生态环境产业为支柱产业构建垦地融合的产业体系

重点发展农旅融合、碳汇交易、生态碳汇基地、现代物流业、绿色农业等产业类型。以康养文旅产业为主导产业，重点发展绿色保健餐饮、文化教育研学、山地运动、康体疗养、田耕体验等产业类型。以现代服务业为支撑产业，重点发展人才配套、创业孵化器、金融贸易、科技研发、总部办公等产业类型。

4. 生态环境产业、康养文旅产业、现代服务业三大产业联动，构建高效绿色产业集群

生态环境产业为康养文旅产业提供健康产品、生态空间基础，康养文旅产业使生态环境产业实现生态产品价值，促进一二三产融合。生态环境产业为现代服务业提供研发基地、基础产品和优质生活办公环境；现代服务业为生态环境产业升级产业组织模式，提供支撑服务、智力要素；康养文旅产业为现代服务业提升地方品质，吸引现代服务业人才聚集，现代服务业为康养文旅产业提供支撑服务、

智力要素、居住消费人口。

（三）重点产业布局

统筹全域空间格局，整合战略资源和空间要素，规划形成“一心两轴两区”的空间功能结构。

一心：综合服务中心，打造服务本地和服务旅游的现代服务业中心。

两轴：省道 S314 发展轴，串联综合服务中心与康养文旅产业区和生态环境产业区，形成展现育才特色的活力发展轴。林业碳汇发展带，围绕育才北部发展碳汇等生态环境产业，构筑三亚北部生态屏障。

两区：康养文旅产业区，依托重点项目，发展旅游产业，打造生态康养大健康综合体；生态环境产业区，注重生态、生产和生活的三生融合，以农业发展为基础，提升生态环境，营造高品质生活空间。

六、国土空间布局规划

以“三调”为基础，对接落实国土空间总规公路网、三区三线，对接 2022 版公益林优化成果数据（2022 年 11 月 20 日海南省人民政府批准）、《三亚市林地保护利用规划（2021-2035）修编》（2025 年 3 月 31 日经三亚市人民政府批复实施）等相关数据落实场域国土实体空间。本次规划场域城乡建设用地总面积 98.90 公顷，其中居住用地（07）49.86 公顷，公共管理与公共服务用地（08）6.80 公顷，商业服务业用地（09）14.28 公顷，工矿用地（10）6.00 公顷，仓储用地（11）11.22 公顷，交通运输用地（12）5.64 公顷，公用设施用地（13）5.11 公顷；区域基础设施用地 175.91 公顷，其中交通运输用地（12）159.83 公顷，公用设施用地（13）16.08 公顷；其他建设用地 21.12 公顷，主要为特殊用地；陆地水域（17）259.71 公顷；农用地 11076.22 公顷，其中耕地 248.41 公顷，耕地中永久基本农田 170.25 公顷，园地 3364.68 公顷，林地 7404.20 公顷，湿地 2.00 公顷，农业设施建设用地 56.94 公顷。

育才生态区立才片区连队村庄规划管制规则

一、建设空间管制

规划范围内城乡建设用地规模为 98.90 公顷。

二、职工住房

（一）本区域范围内规划农场连队居住用地 46.62 公顷，规划新申请的住宅用地，应符合规划方案。

（二）规划期内新建、改建和扩建住宅建筑形式必须与连队住宅风格相协调，并符合建筑设计规范。并

场队每户住宅用地面积不得超过 175 平方米，建制队、归难侨队每户住宅用地面积原则上不得超过 120 平方米。楼层不得超过三层，高度不超过 12 米。

中心居民点（连队社区）组织集中建设保障性住房的，用地应按图则进行管控，规划用地容积率不大于 1.2、建筑高度不超过 20 米。十三队连队社区（垦地融合试点项目）用地按 3 层统建最大化安置方式预留，其他情形村庄规划编制和调整按程序办理。

三、产业发展

（一）规划产业用地 31.49 公顷，其中商业服务业用地 14.28 公顷，主要用途为发展旅游康养服务、民宿、餐饮等农旅融合产业；工业用地 6.00 公顷，用于依托资源选址的项目；物流仓储用地 11.22 公顷，主要用于乡村振兴项目和一二三产业融合发展项目。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。

（二）产业用地项目按准入负面清单管理，下列情形不得纳入产业用地范围：

- 1、商品住宅、私家庄园、私人别墅、酒店、公寓等房地产和变相发展房地产的项目；
- 2、污染环境、破坏资源或景观的生产性项目；
- 3、对生态环境影响较大的其他项目。

（三）产业用地涉及调整应当编制优化调整方案，经农场公司同意后，作出将优化调整方案纳入连队规划的决定，并报市、区人民政府。

四、基础设施和公共服务设施

（一）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。

（二）连队居民点和建设项目内新建污水处理设施。

（三）基础、公共服务设施用地主要包括综合服务站、公共活动场地、垃圾收集点、污水处理设施，设施建设选址、规模、标准应符合相关要求。

五、连队安全和防灾减灾

（1）规划场域的居民住宅、古树大树、新建各类建筑、配变电设施及其它易燃易爆设施纳入雷电防护范围。

（2）居民的宅基地选址和农房建设必须避开自然灾害易发地区。

（3）消防车通行的道路为消防通道，禁止长期堆放阻碍交通的杂物。消防车通行的道路应符合下列要求：宜纵横相连、间距不宜大于 160 米；车道的净宽、净空高度不宜小于 4 米；满足配置车型的转弯半径；能承受消防车的压力；尽头式车道满足配置车型回车要求。

（4）学校、广场以及村庄周边田野等开阔场地为防灾避险场所，紧急情况下可躲避灾害。

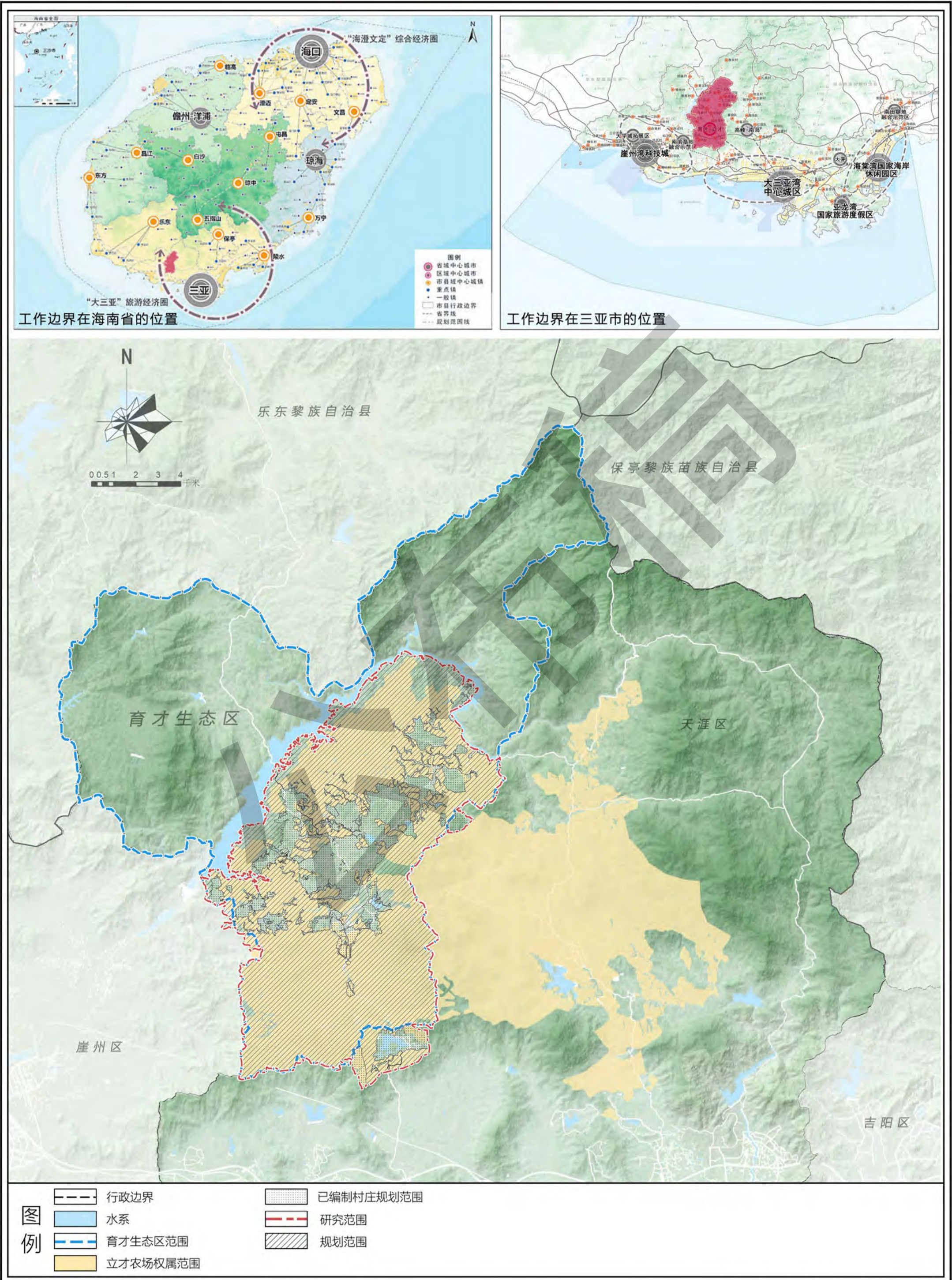
附 录

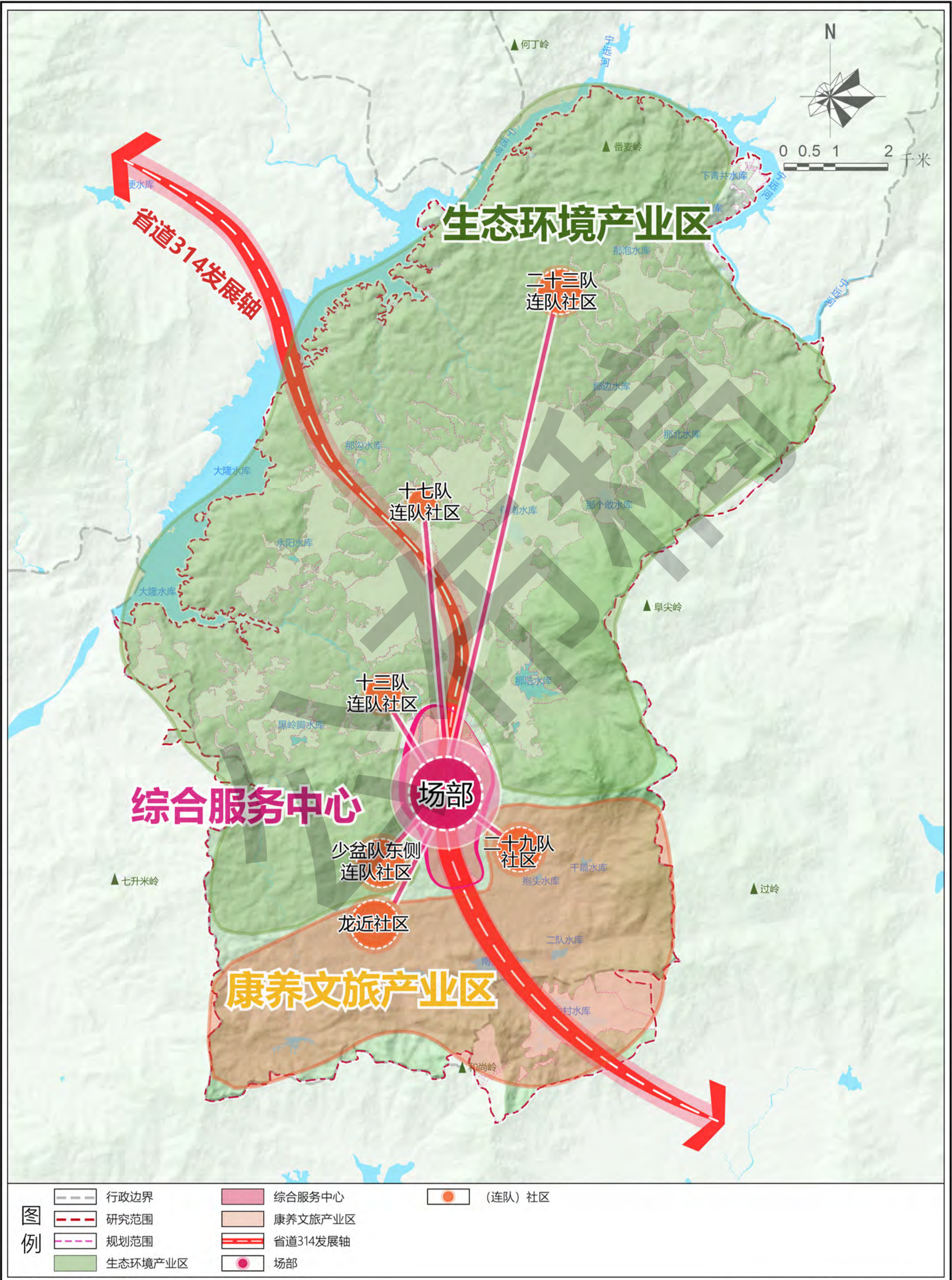
附录一：场域公共服务设施配置标准规划一览表

类别	配建设施	中心村（社区）	一般村（社区）	基层村（连队）
管理设施	村委会	●	○	—
	综合服务站	●	●	—
教育设施	小学、教学点	○	—	—
	幼儿园、托儿所	○	○	—
文体科技设施	文化活动站（室）	●	●	●
	技术培训中心	○	○	—
	健身场地	●	●	●
医疗保建设施	卫生室	●	○	—
社会福利设施	敬老院和儿童福利院	○	—	—
	养老服务站	○	○	—
商业服务设施	便民服务中心（超市/农资店/信用社/便民农家店）	●	○	○
	村邮站/快递服务网点	○	○	○
	餐饮店/特产店	○	○	○
注：1. “●”为应建设的设施；“○”为有条件可建设的设施；“—”为一般不建的设施。表列项目视村具体情况可适当调整。				

附录二：并场队、归难侨队近期建设项目一览表

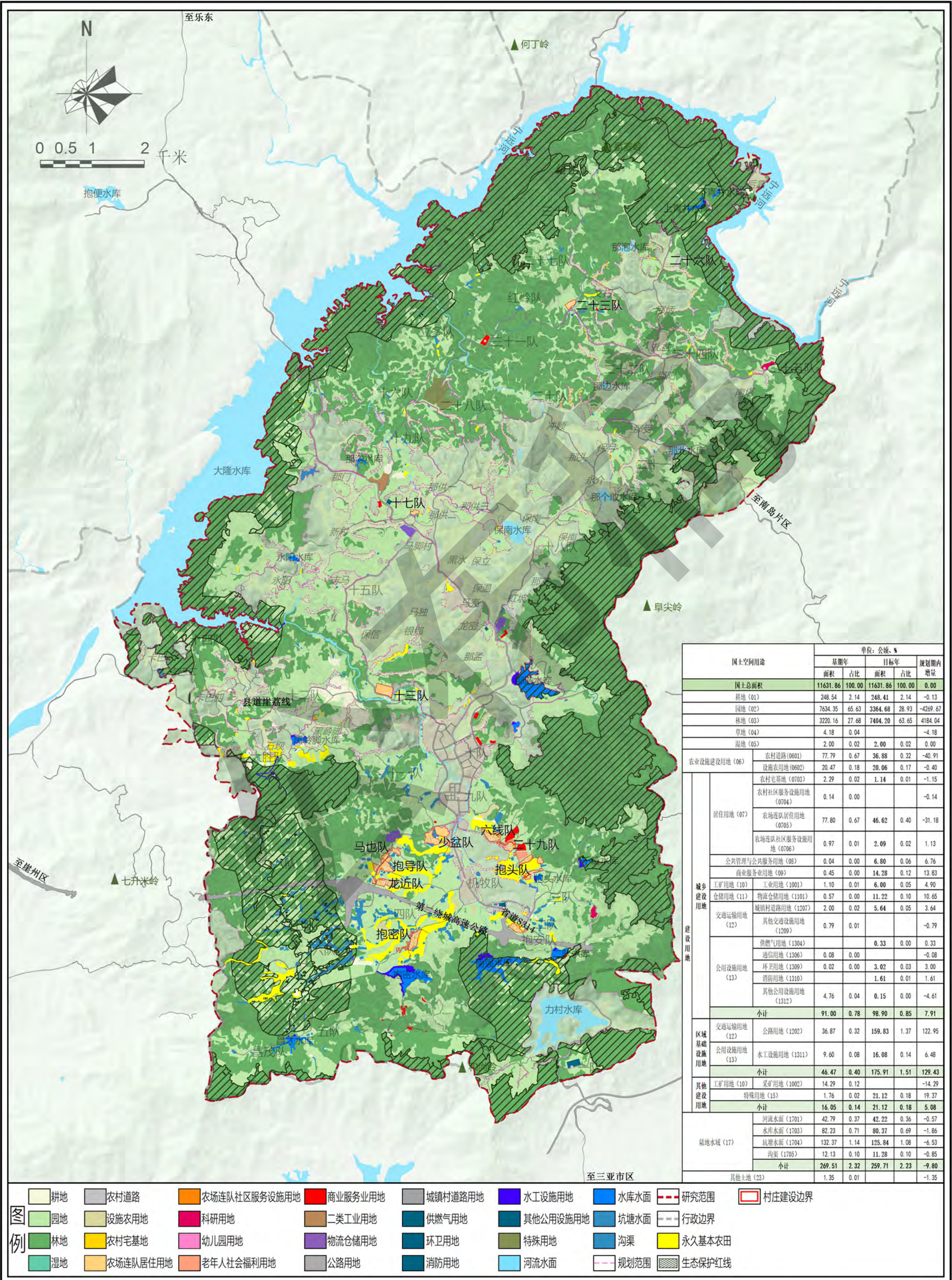
序号	项目名称	单位	数量	综合单价（元/单位）	资金规模估算（万元）	建设主体	说明
1	连队道路整治建设工程	m ²	56400	100	564	政府	新建、改建、拓宽连队主要道路及巷道。
2	道路亮化工程	盏	376	800	30.08	政府	维护及完善连队路灯，沿连队道路每 30 米设置 1 座景观性路灯。
3	生活污水处理工程	套	9	1000000	900	政府	完善连队污水处理设施，规划增设连队污水处理设施 9 处及配套相应污水管网。
4	生活垃圾收集点	处	9	40000	36	政府	对现有垃圾收集点进行改造，共计 9 处。
5	综合服务站	m ²	1200	4200	504	政府	29 队建设一处综合服务站，该服务站包含办公点、公厕、卫生室、党群活动中心和为老服务等功能；龙近队补充办公点、党群活动老年服务等相关功能。
6	文化室	处	8	180000	144	政府	龙近队已有文化室和卫生室；马也、抱导、抱头和二十九队新建文化室；六线队、少盆队、抱密队、抱安队等连队新建文化室并配建公厕。
7	球场	处	9	100000	90	政府	规划结合各连队公共活动场所新增球场 7 处，改造龙近队、抱头队球场 2 处。
8	健身广场	处	9	50000	45	政府	规划结合各连队公共活动场所新、改建健身广场 9 处。
9	带充电桩的生态停车场	处	9	50000	45	政府	规划结合各连队开场空间，沿路设置停车场。
合计				—	2358.08	—	—





三亚市育才生态区立才片区连队村庄规划（修编）（2024-2035）

国土空间用地规划图



国土空间用途			单位：公顷、%					
			基期年		目标年		规划期内 增量	
			面积	占比	面积	占比		
国土总面积			11631.86	100.00	11631.86	100.00	0.00	
耕地（01）			248.54	2.14	248.41	2.14	-0.13	
园地（02）			7634.35	65.63	3364.68	28.93	-4269.67	
林地（03）			3220.16	27.68	7404.20	63.65	4184.04	
草地（04）			4.18	0.04			-4.18	
湿地（05）			2.00	0.02	2.00	0.02	0.00	
农业设施建设用地（06）			农村道路（0601）	77.79	0.67	36.88	0.32	-40.91
			设施农用地（0602）	20.47	0.18	20.06	0.17	-0.40
城乡建设用地	居住用地（07）	农村宅基地（0703）	2.29	0.02	1.14	0.01	-1.15	
		农村社区服务设施用地（0704）	0.14	0.00			-0.14	
		农场连队居住用地（0705）	77.80	0.67	46.62	0.40	-31.18	
		农场连队社区服务设施用地（0706）	0.97	0.01	2.09	0.02	1.13	
		公共管理与公共服务用地（08）	0.04	0.00	6.80	0.06	6.76	
		商业服务业用地（09）	0.45	0.00	14.28	0.12	13.83	
	工矿用地（10）	工业用地（1001）	1.10	0.01	6.00	0.05	4.90	
	仓储用地（11）	物流仓储用地（1101）	0.57	0.00	11.22	0.10	10.65	
	交通运输用地（12）	城镇村道路用地（1207）	2.00	0.02	5.64	0.05	3.64	
		其他交通设施用地（1209）	0.79	0.01			-0.79	
	公用设施用地（13）	供燃气用地（1304）			0.33	0.00	0.33	
		通信用地（1306）	0.08	0.00			-0.08	
		环卫用地（1309）	0.02	0.00	3.02	0.03	3.00	
		消防用地（1310）			1.61	0.01	1.61	
		其他公用设施用地（1312）	4.76	0.04	0.15	0.00	-4.61	
	小计			91.00	0.78	98.90	0.85	7.91
	区域基础设施用地	交通运输用地（12）	公路用地（1202）	36.87	0.32	159.83	1.37	122.95
		公用设施用地（13）	水工设施用地（1311）	9.60	0.08	16.08	0.14	6.48
		小计			46.47	0.40	175.91	1.51
其他建设用地	工矿用地（10）	采矿用地（1002）	14.29	0.12			-14.29	
	特殊用地（15）		1.76	0.02	21.12	0.18	19.37	
	小计			16.05	0.14	21.12	0.18	5.08
陆地水域（17）		河流水面（1701）	42.79	0.37	42.22	0.36	-0.57	
		水库水面（1703）	82.23	0.71	80.37	0.69	-1.86	
		坑塘水面（1704）	132.37	1.14	125.84	1.08	-6.53	
		沟渠（1705）	12.13	0.10	11.28	0.10	-0.85	
	小计			269.51	2.32	259.71	2.23	-9.80
其他土地（23）			1.35	0.01			-1.35	

图例

耕地

园地

林地

湿地

农村道路

设施农用地

农村宅基地

农场连队居住用地

农场连队社区服务设施用地

科研用地

幼儿园地

老年人社会福利用地

商业服务业用地

二类工业用地

物流仓储用地

公路用地

城镇村道路用地

供燃气用地

环卫用地

消防用地

水工设施用地

其他公用设施用地

特殊用地

河流水面

水库水面

坑塘水面

沟渠

研究范围

村庄建设边界

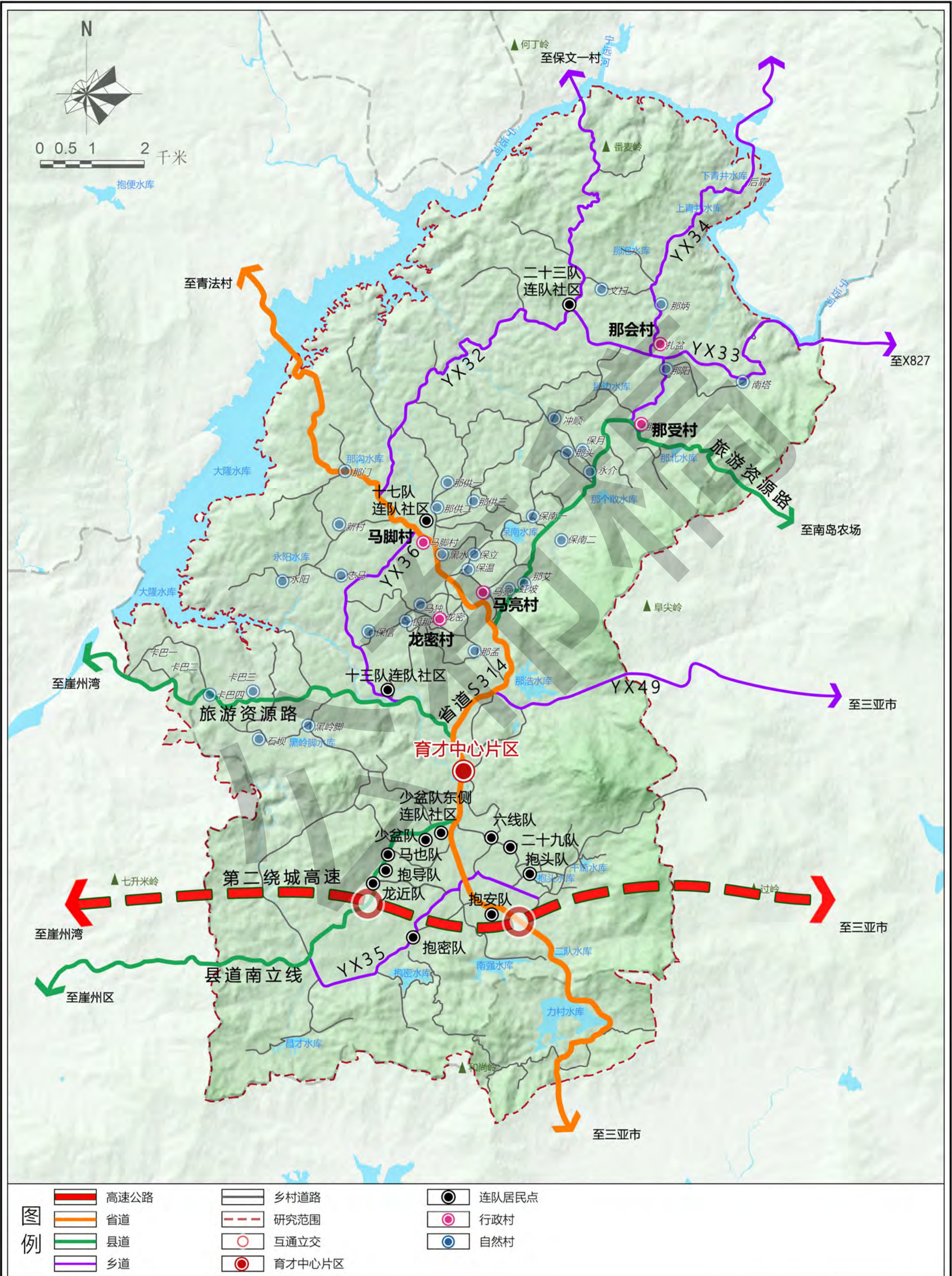
行政边界

永久基本农田

生态保护红线

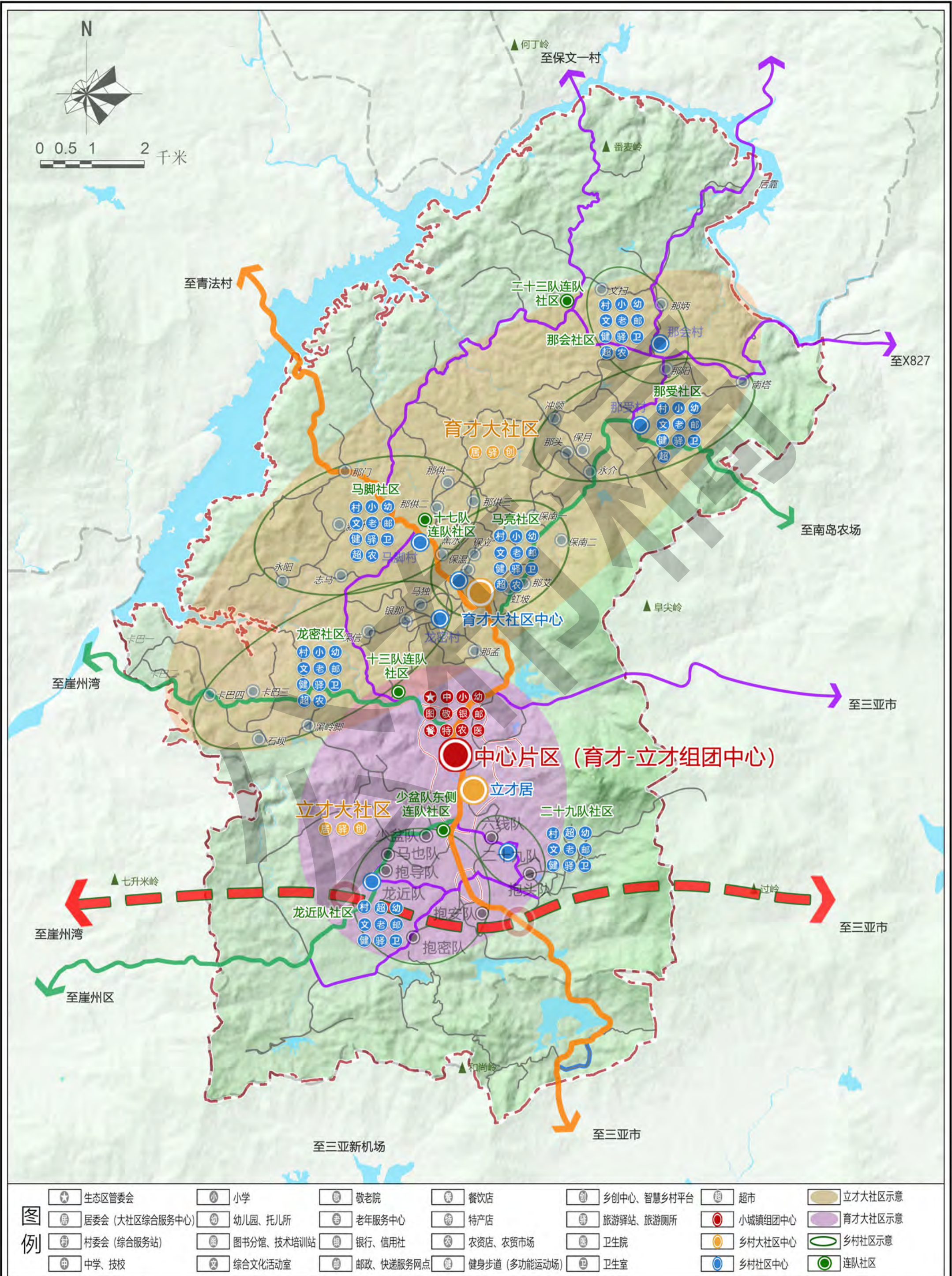
三亚市育才生态区立才片区连队村庄规划（修编）（2024-2035）

综合交通垦地融合规划图



三亚市育才生态区立才片区连队村庄规划（修编）（2024-2035）

公共服务设施垦地融合规划图



三亚市育才生态区立才片区连队村庄规划（修编）（2024-2035）

公用设施垦地融合规划图

