

三亚市育才生态区立才片区连队村庄规划（修编）

（2024-2035）

【批前公示稿】

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4月

目录

Contents

01 区位与修编背景

02 场域项目布局优化

03 迁队并居方案优化

04 居民点布局方案优化

01

区位与修编背景

1.区位分析

2.现行村规

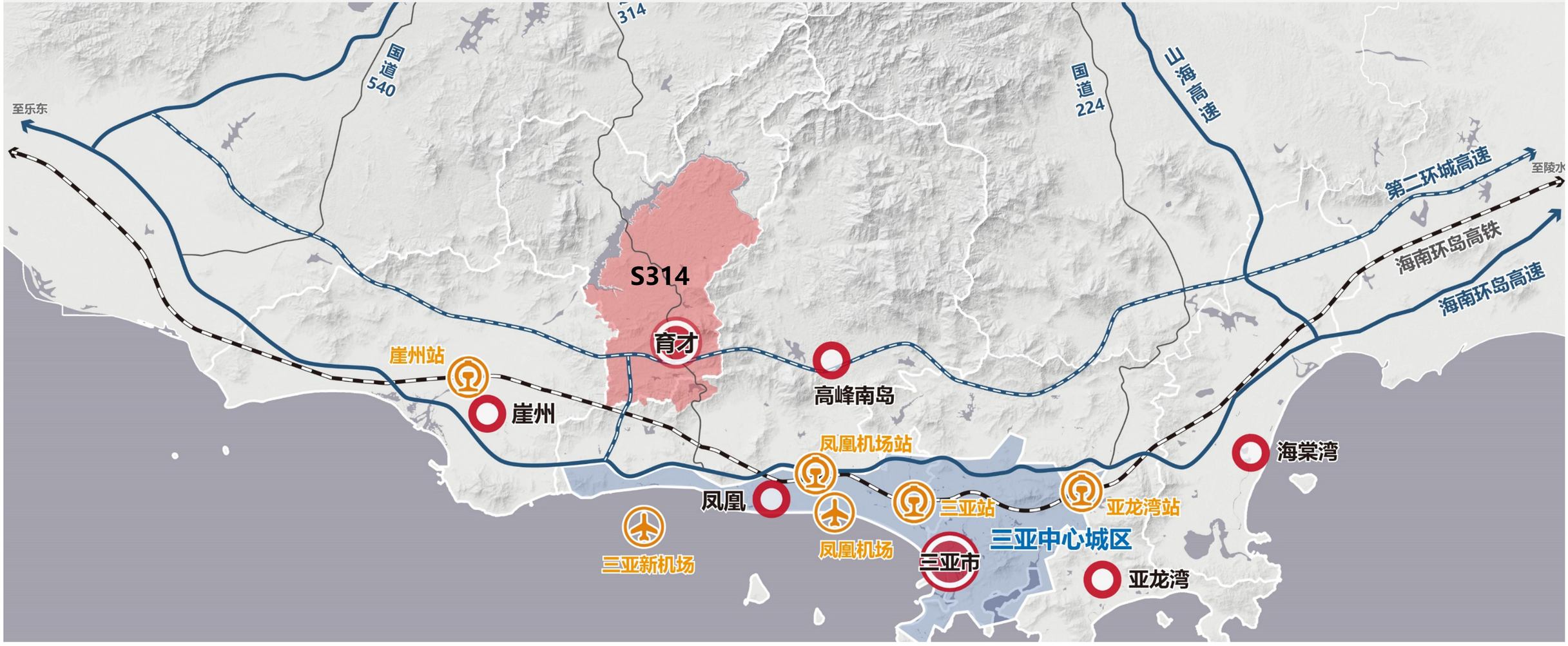
3.修编背景

4.主要修编内容

1.区位与修编背景

口 区位分析

- 本次规划范围位于**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。**
- **314省道贯穿南北**，南接天涯区，北连乐东县，是育才生态区目前对外唯一的交通干线。
- 立才农场主要依靠314省道对外联系，该省道南北向贯穿立才农场全域。



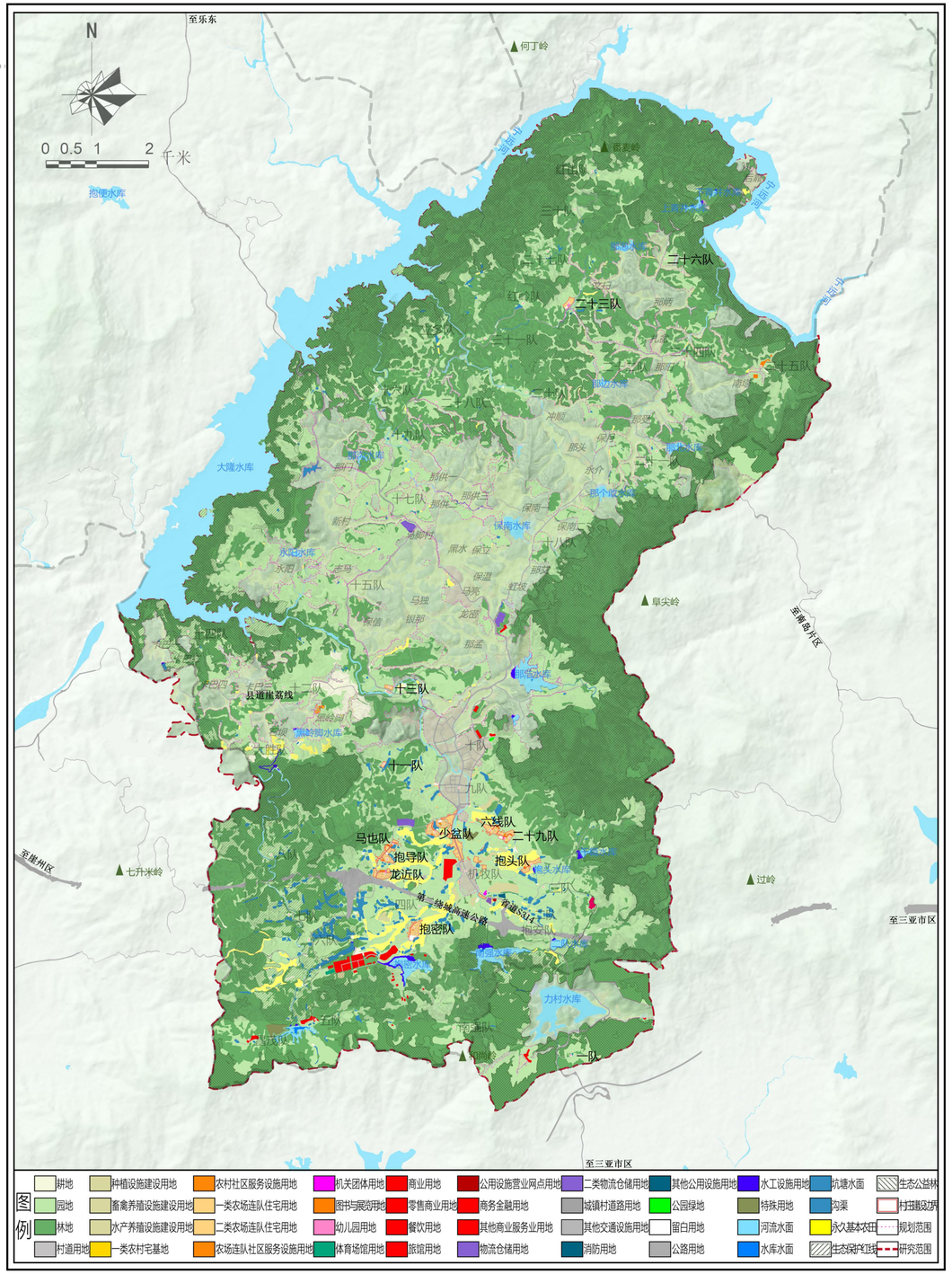
1.区位与修编背景

□ 现行村规

《三亚市育才生态区立才片区连队村庄规划（2021-2035）》（以下简称“现行村规”）于2023年1月11日获批。规划实施期间批复住宅用地53宗；主要居民点已经全部接通自来水；建成水冲式卫生公厕；消防站、种质资源研究项目、仓储项目（蔬菜基地）、芒果生态产业园等项目陆续按程序安排供地。

规划主要控制指标表

指标名称	指标属性	指标单位	规划基期年	规划目标年
户籍人口规模	预期性	人	6269	7013
永久基本农田保护面积	约束性	公顷	172.92	172.92
生态保护红线面积	约束性	公顷	4344.35	4344.35
生态公益林面积	约束性	公顷	4383.55	4383.55
耕地保有量	约束性	公顷	249.13	249.35
林地保有量	约束性	公顷	3221.54	7404.29
建设用地总规模	约束性	公顷	180.56	299.73
村庄建设用地总规模	约束性	公顷	114.32	120.64
村庄公共服务设施用地规模	预期性	公顷	1.15	8.70
自来水普及率或农村集中式供水率	预期性	%	0	100
农村生活垃圾无害化处理率	约束性	%	80	100
农村生活污水处理率	约束性	%	0	90
农村黑臭水体消除率	约束性	%	0	95
农户家庭卫生厕所覆盖率	预期性	%	40	90
通村道路硬化率或者村内道路硬化率	预期性	%	80	95



1.区位与修编背景

修编背景

三亚市国土空间总规城镇开发边界修改

海航学院搬迁项目和三亚护理职业学院（三期）分别是海南省十四五高校设置规划重大项目和海南省 2024 年重大项目。**城镇开发边界作出调整后涉及到的育才垦区规划范围作出相应调整。**

迁队并居方案变化

2024年三月海南省农垦投资控股集团有限公司编制了《海南农垦立才农场有限公司生产队搬迁撤并方案诉求报告》，确定了育才垦区**新的迁队并居方案思路**。

重大基础设施调整（入驻）

原规划抱安队、四队等居民点因落实第二绕城高速选线被确定为迁出、撤并的居民点，“二绕”后续选线发生了变化避让了居民点；**“二绕”新的选线**（50米退距）覆盖龙近队主要居民点；**新机场选址育才**，部分居民点受到影响，提前做出谋划。

重要基础设施重新选址

规划获批实施后，三亚市拟在育才垦区范围内**重新选址落实公墓。**

产业项目的调整

榴莲小镇、榴莲产业园、艺谷等**项目另有选址**，本次腾退，指标用于天涯海角工厂等新的项目。

根据**《海南自由贸易港国土空间规划条例》**（海南省第七届人民代表大会常务委员会第十四次会议于2024年11月29日通过）第十二条的规定**“所依据的有关国土空间规划发生变化，确需修改的”或“国家和省重大水利、交通、能源等基础设施以及其他重大工程建设项目需要的”或“村民、村民小组、村民委员会提出城镇开发边界外村庄规划修改建议，组织编制机关认为确有必要修改的”可以依法修改村庄规划。**

1.区位与修编背景

□ 主要修编内容

规划范围调整

因护理学院、海航学院入驻，城镇开发边界调整，**涉及到的新增城镇开发边界用地本次规划退出。**

居民点内部优化

在引导集中居住的前提下充分尊重居民意愿。**以现状为基础往外拓展，原则上新修道路不拆旧房子。**

落实项目的优化

取消暂时不实施的项目，替换成急需实施的项目。

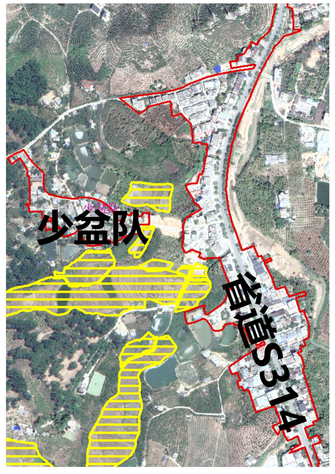
城市更新的提出

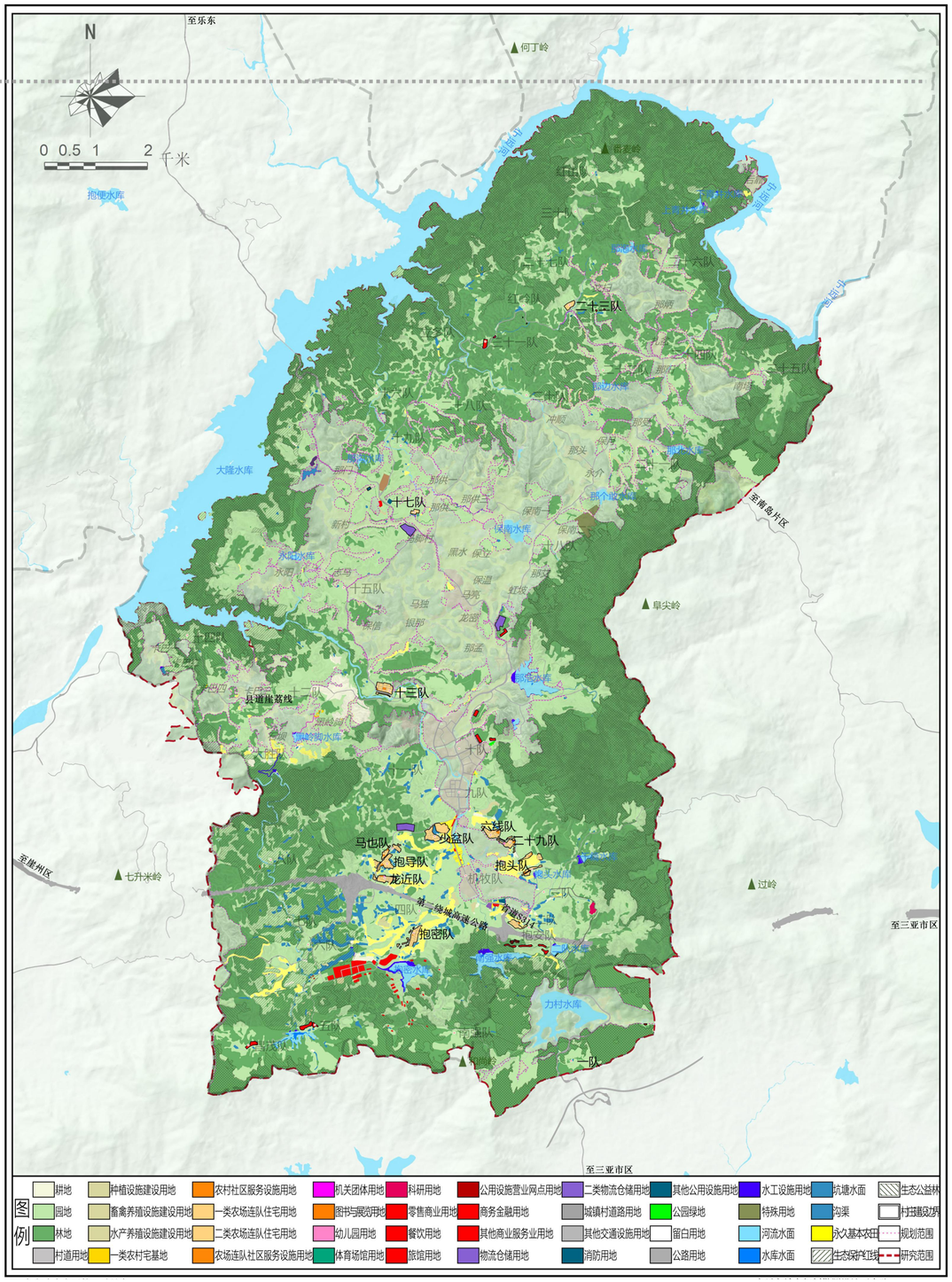
与城镇开发边界集中建设区连片、省道S314两侧连队居民点外的弹性发展区建议纳入**城市更新的范围，本次修编暂按“三调”落实用地。**

其它调整

根据最新的政策、规范作出相应的调整（村庄建设边界的核算规则等）。

统计类别	面积（公顷）
规划范围	11648.62
城乡建设用地	126.44
村庄建设边界	77.30
建议城市更新	16.29
城镇开发边界外零星分散城镇建设项目	31.85





02

场域项目布局优化

场域项目布局优化

已入库的项目16个，城乡建设用地831.5亩；拟取消项目4个，城乡建设用地164.9亩；新谋划项目8个，需城乡建设用地180.96亩；本次新增16.06亩。

拟保留的项目（666.6亩）

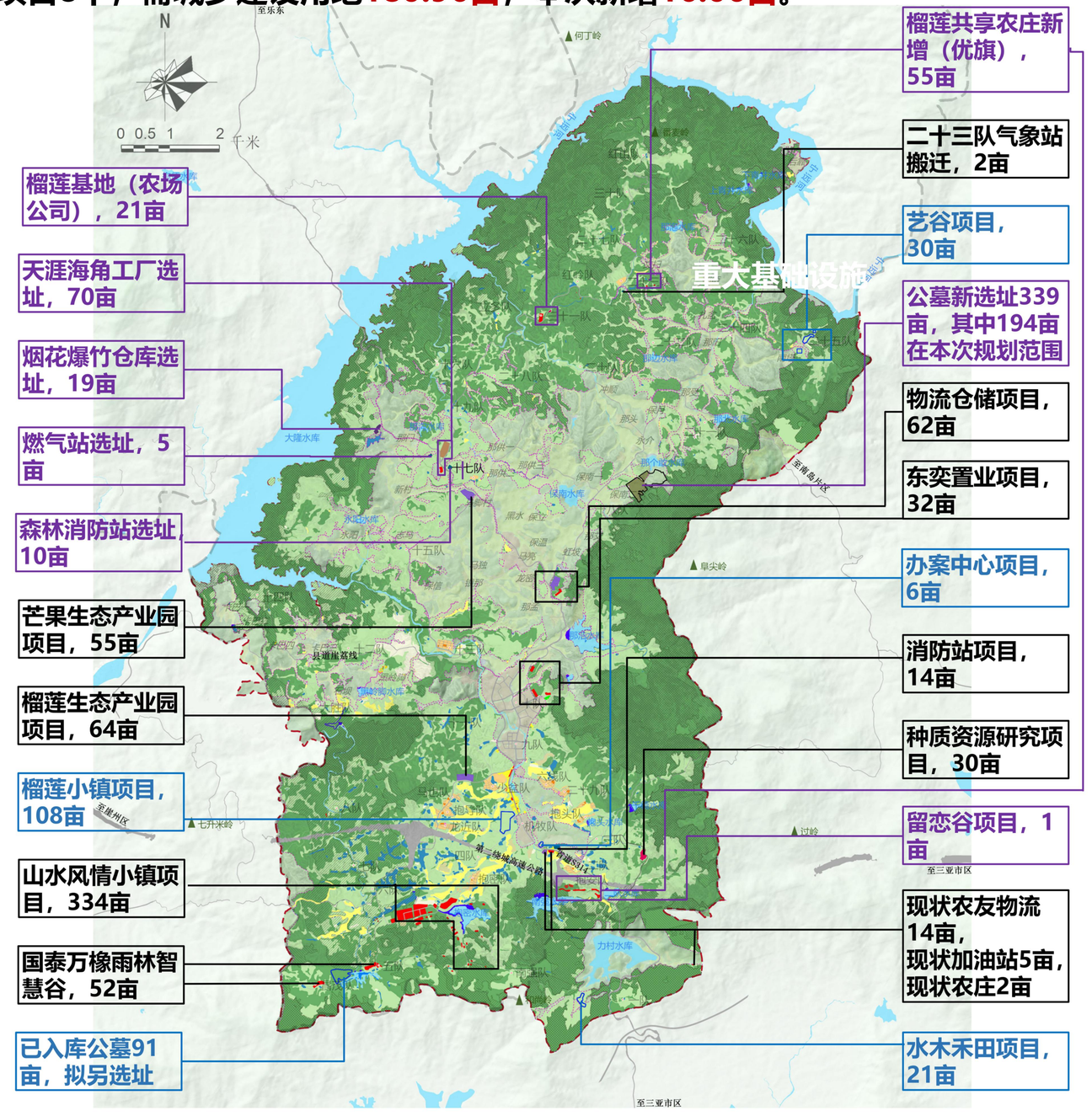
序号	项目名称	面积（公顷）	面积（亩）	备注
产业项目				现行村规入库 **650.2**亩
1	国泰万橡雨林智慧谷	3.48	52.25	
2	山水风情小镇	22.29	334.29	
3	种质资源研究项目	2.00	30.00	
4	榴莲生态产业园	4.25	63.76	
5	仓储项目	4.13	62.01	
6	芒果生态产业园	3.64	54.53	
7	东奕置业	2.19	32.88	
8	现状加油站	0.32	4.86	
9	现状仓储用地	0.92	13.80	
10	保留现状民宿	0.12	1.85	
基础设施项目				现行村规入库 **16.4**亩
11	消防站	0.95	14.21	
12	二十三队气象站搬迁	0.15	2.18	

拟取消的项目（164.9亩）

1	水木禾田项目	1.40	21.01	项目不成熟
2	榴莲小镇	7.19	107.84	另有选址
3	艺谷	1.99	29.78	
4	办案中心	0.42	6.30	规划范围调整
5	公墓	特殊用地（92亩），指标另列		另行选址

谋划新增的项目（180.96亩）

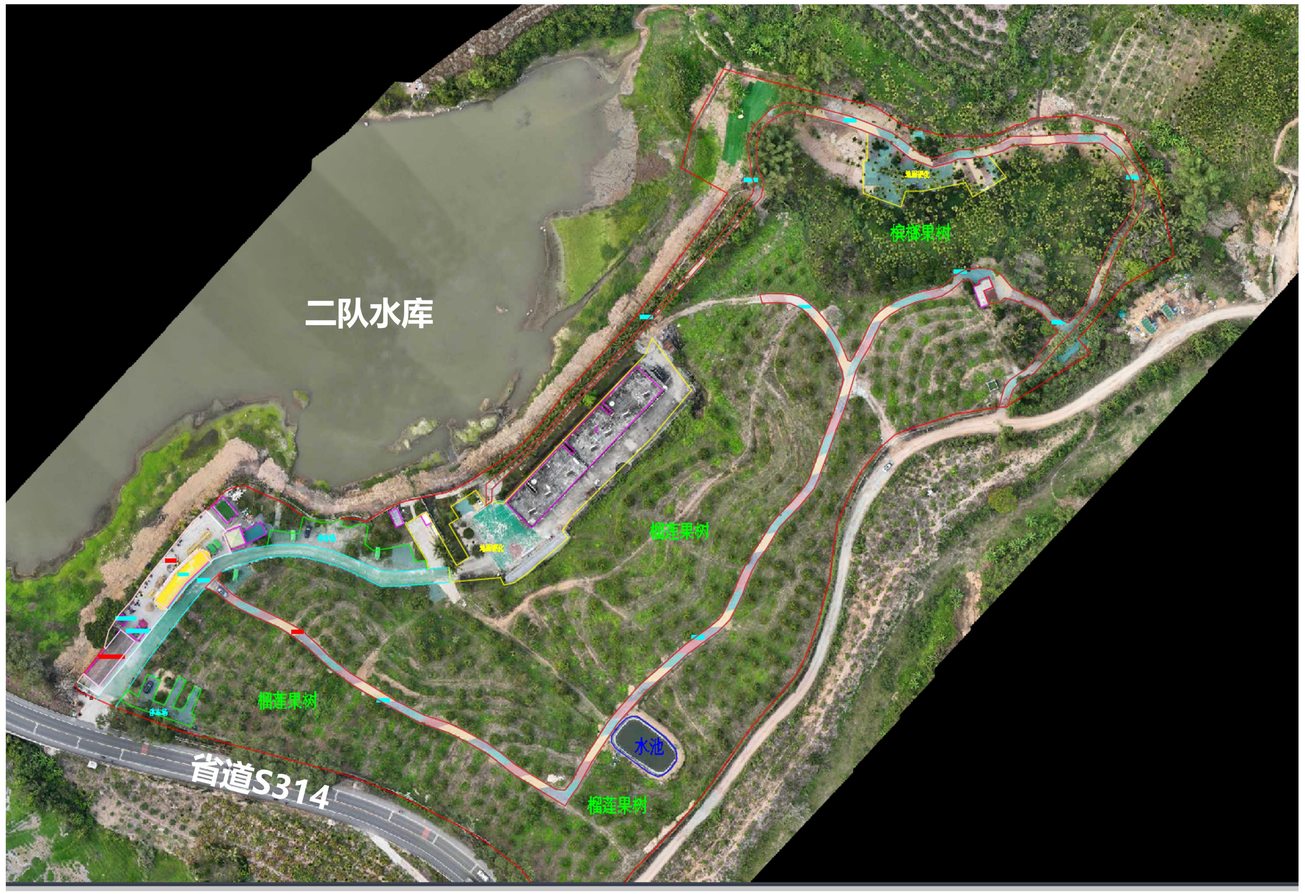
产业项目				本次谋划 **165.96**亩
1	榴莲共享农庄新增（优旗）	3.67	55.00	
2	榴莲基地（农场公司）	1.37	20.55	
3	留恋谷	0.08	1.21	
4	天涯海角工厂	4.67	70.00	
5	烟花爆竹仓库	1.28	19.20	
基础设施项目				本次谋划 **15**亩
6	森林消防站	0.67	10	
7	燃气站	0.33	5.00	
8	公墓（新址）	特殊用地（339亩），指标另列		



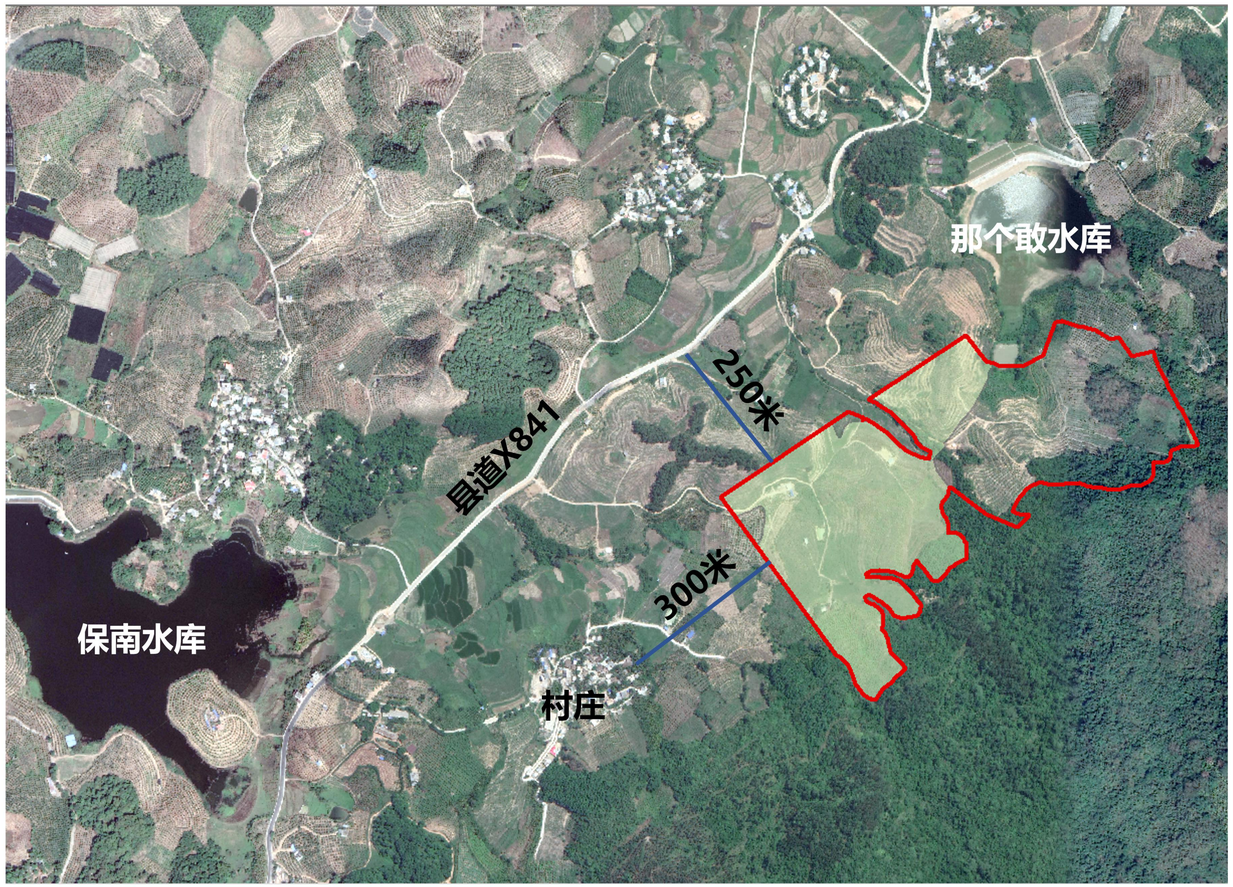
场域项目布局优化——天涯海角工厂、森林消防站、燃气站选址



场域项目布局优化——留恋谷项目、公墓选址



留恋谷项目（骑行驿站）



公墓选址（339亩，其中194亩在本次规划范围）

场域项目布局优化——烟花爆竹仓库选址



场域项目布局优化——榴莲基地（农场公司）



03 居民点布局方案优化

1.现有的迁队并居方案

2.本次居民点布局方案建议

3.居民点布局方案优化

□ 现有的迁队并居方案

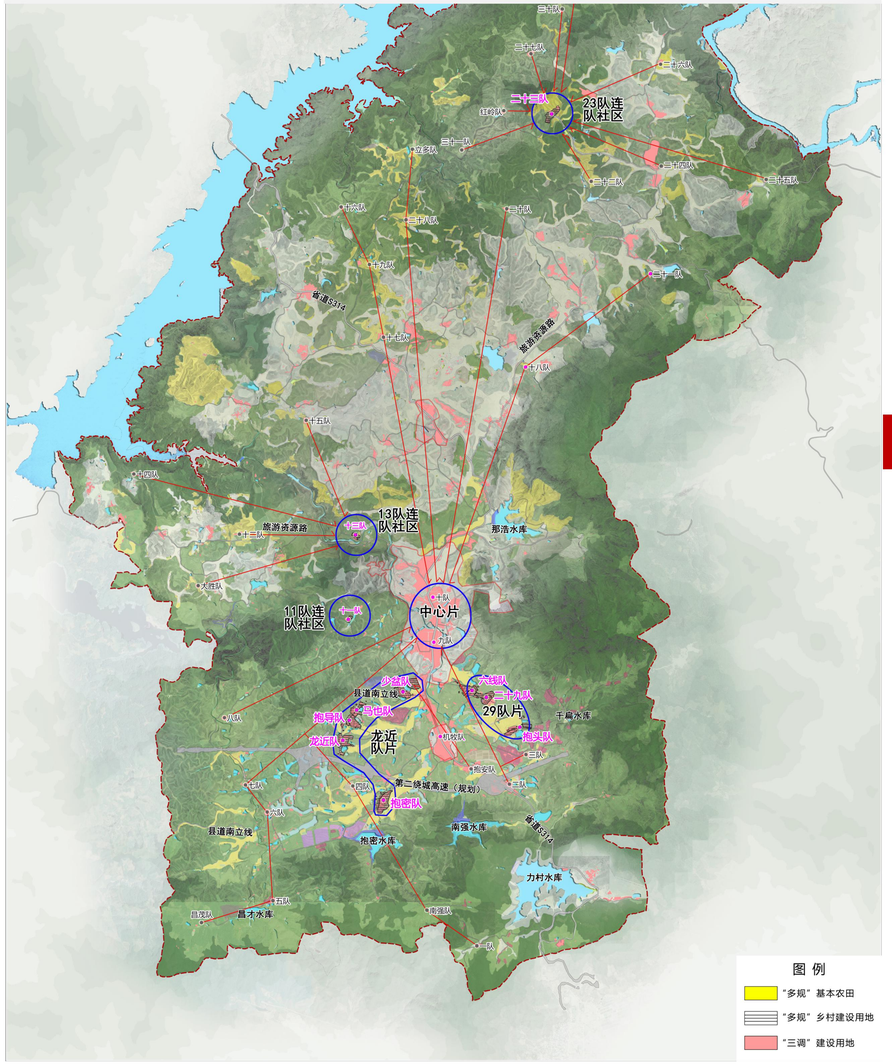
现行村规居民点布局（2021版）

- 并场队、难侨队原则上不撤并，原“二绕”选线覆盖抱安队，抱安队居民迁入少盆队东侧居住。
- 11队外的建制队进行整合，形成13队、23队和场部3个集中安置点。

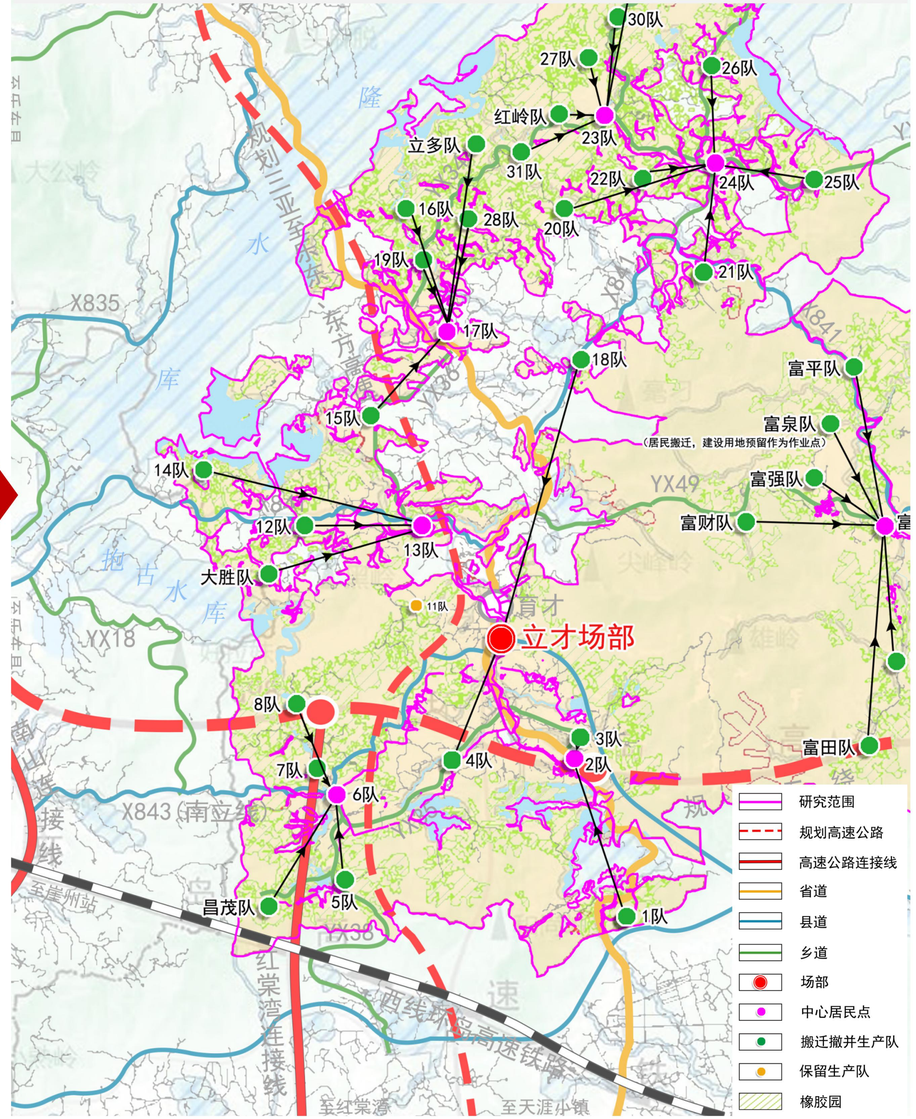
农场编制迁队并居规划（2024版）

- 并场队、难侨队不撤并。
- 根据居民作业范围（3-5公里）来考虑集中安置点，建制队就近迁入。
- 11队外的建制队形成2队、6队、13队、17队、23队、24队、场部等7个集中安置点。

➢ **现行村规居民点布局方案（2021版）:**现行村规撤并了大部分的建制队，考虑到果地的管理仅仅在北部、西部各保留一个几种居民点。



➢ **2024版迁队并居方案：**从居民点作业范围出发（3公里内），形成7个集中居民点，撤并连队在附近的几种居民点安置。



3.居民点布局方案优化

序号	规划居民点	连队名称	现状常住户数（户）	现状常住人口（人）	规划常住人口（人）	新增户（户）	规划常住户数（户）
1	2队	1队	15	62	70	预留15%左右	**170**
2		2队	77	300	338		
3		3队	55	208	234		
		小计	**147**	**570**	**642**		
4	6队	5队	16	60	68	预留10%左右	150
5		6队	40	128	144		
6		7队	20	94	106		
7		8队	30	133	150		
8		昌茂队	21	98	110		
		小计	**127**	**513**	**578**		
9	13队	12队	13	54	61	规模较小，预留25%左右	60
10		13队	13	41	46		
11		14队	6	29	33		
12		大胜队	16	66	74		
		小计	**48**	**190**	**214**		
13	17队	15队	11	52	59	预留15%左右	**110**
14		16队	12	52	59		
15		17队	20	78	88		
16		19队	13	59	66		
17		28队	29	100	113		
18		立多队	11	50	56		
		小计	**96**	**391**	**441**		
19	24队	20队	16	63	71	预留15%左右	**70**
20		21队	7	32	36		
21		22队	11	61	69		
22		24队	10	50	56		
23		25队	8	30	34		
24		26队	8	30	34		
		小计	**60**	**266**	**300**		

□ 现有的迁队并居方案

序号	规划居民点	连队名称	现状常住户数（户）	现状常住人口（人）	规划常住人口（人）	新增户（户）	规划常住户数（户）
25	23队	23队	18	64	72	规模较小，预留15%左右	**80**
26		27队	9	44	50		
27		30队	11	45	51		
28		31队	7	27	30		
29		红岭队	12	39	44		
30		红山队	11	53	60		
		小计	**68**	**272**	**307**		
31	场部	4队	59	239	269	预留15%左右	**80**
32		18队	10	35	39		
		小计	**88**	**370**	**416**		
33	**11队**	**11队**	**19**	**96**	**108**		**20**
建制队合计			**634**	**2572**	**2898**		**740**
34	并场队难侨队	抱头队	81	322	363	32	113
35		29队	87	352	397	37	124
36		六线队	82	333	375	35	117
37		少盆队	100	357	402	26	126
38		马也队	53	236	266	19	72
39		抱导队	71	278	313	27	98
40		龙近队	70	321	362	43	113
41		抱密队	94	409	461	46	140
42		抱安队	50	215	242	26	76
		合计	**688**	**2823**	**3181**	**291**	**979**
总计			**1322**	**5395**	**6079**	**397**	**1719**

3.居民点布局方案优化

口 本次居民点布局方案建议

在2024年农场编制的迁队并居方案的基础上作出优化建议

- **2队安置点取消，少盆队东侧安置（62亩，可安置310户）**

  热带野生动物园的建设，2队不宜做安置点。

- **6队安置点取消，到13队安置**

  受新机场选址影响，6队不宜做安置点。

- **24队安置点取消，并入23队**

  24队受地形与周边建筑的限制，用地不足以安置全部居民。

- **11队居民点就近迁至13队**

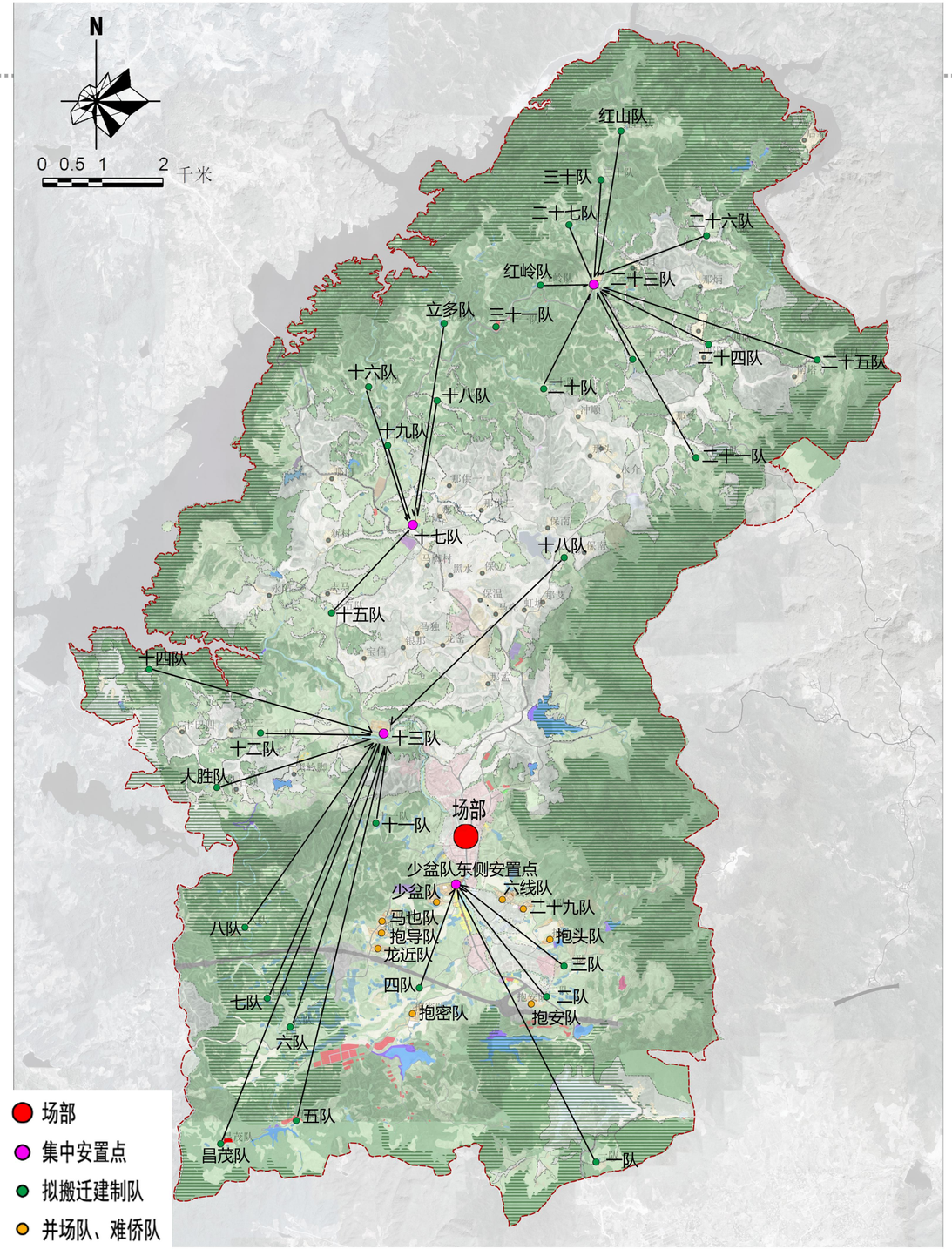
  居民点位于新机场航线方向。

- **4队在少盆队东侧安置，18队在少盆队东侧安置**

  此2连队原定场部安置，本次按方位在场部附近落实用地。

- **24队、28队参考“三调”优化、保留作业点建设用地**

  28队收胶点为片区位于正常运行的收胶点。



本次建议迁队并居方案

□ 本次居民点布局方案建议

序号	规划居民点	连队名称	现状常住户数（户）	现状常住人口（人）	规划常住人口（人）	新增户（户）	规划常住户数（户）	备注
1	少盆队东侧	1队	15	62	70	预留15%左右	240	原方案2队安置
2		2队	77	300	338			
3		3队	55	208	234			
4		4队	59	239	269			原方案场部安置
		小计	**206**	**809**	**911**			
5	13队	5队	16	60	68	预留15%左右	240	原方案6队安置
6		6队	40	128	144			
7		7队	20	94	106			
8		8队	30	133	150			
9		昌茂队	21	98	110			
10		12队	13	54	61			原方案13队安置
11		13队	13	41	46			
12		14队	6	29	33			
13		大胜队	16	66	74			
14		18队	10	35	39			原方案场部安置
15		11队	19	96	108			原方案11队安置
		小计	**204**	**834**	**939**			
16	17队	15队	11	52	59	预留15%左右	110	
17		16队	12	52	59			
18		17队	20	78	88			
19		19队	13	59	66			
20		28队	29	100	113			
21		立多队	11	50	56			
		小计	**96**	**391**	**441**			

序号	规划居民点	连队名称	现状常住户数（户）	现状常住人口（人）	规划常住人口（人）	新增户（户）	规划常住户数（户）	备注
22	23队	20队	16	63	71	预留15%左右	150	原方案24队安置
23		21队	7	32	36			
24		22队	11	61	69			
25		24队	10	50	56			
26		25队	8	30	34			
27		26队	8	30	34			
28		23队	18	64	72			原方案23队安置
29		27队	9	44	50			
30		30队	11	45	51			
31		31队	7	27	30			
32		红岭队	12	39	44			
33		红山队	11	53	60			
		小计	**128**	**538**	**607**			
建制队合计			634	2572	2898		740	
34	并场队难侨队	抱头队	81	322	363	32	113	并场队、难侨队规模均较大，不考虑迁并。
35		29队	87	352	397	37	124	
36		六线队	82	333	375	35	117	
37		少盆队	100	357	402	26	126	
38		马也队	53	236	266	19	72	
39		抱导队	71	278	313	27	98	
40		龙近队	70	321	362	43	113	
41		抱密队	94	409	461	46	140	
42		抱安队	50	215	242	26	76	
		合计	**688**	**2823**	**3181**	**291**	**979**	
育才垦区总计			**1322**	**5395**	**6079**	**397**	**1719**	
基于割胶需要24队、28队，保留作业点并安排设施农用地用以建设管理用房。								

04 居民点布局方案优化

4.居民点布局方案优化

本次规划共安排13个居民点，落实建设用地51.08公顷（766.16亩），已对全部居民作出安置。

现行村规落实11各居民点，总用地41.95公顷（629.25亩），但该方案中前往场部安置的662户居民未落实安置用地。

十七队集中安置点110户，用地1.14公顷（17.13亩）

十三队集中安置点240户，用地5.77公顷（86.56亩）

二十三队集中安置点150户，用地1.95公顷（29.3亩）

龙近并场队113户，用地4.29公顷（64.39亩）

抱导并场队98户，用地4.77公顷（71.59亩）

马也并场队72户，用地3.9公顷（58.51亩）

少盆并场队126户，用地5.48公顷（82.22亩）

少盆队东侧240户，用地4.14公顷（62.03亩）

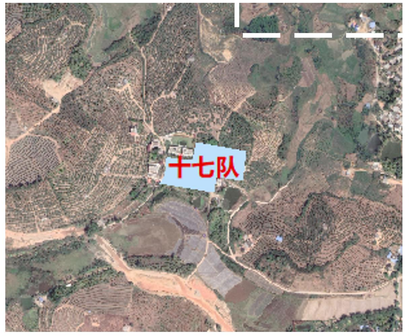
六线并场队117户，用地4.8公顷（72亩）

二十九难侨队124户，用地3.80公顷（57.02亩）

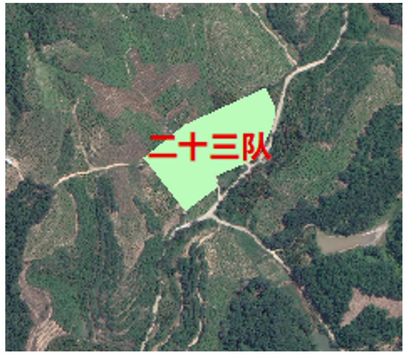
抱头并场队113户，用地4.61公顷（69.19亩）

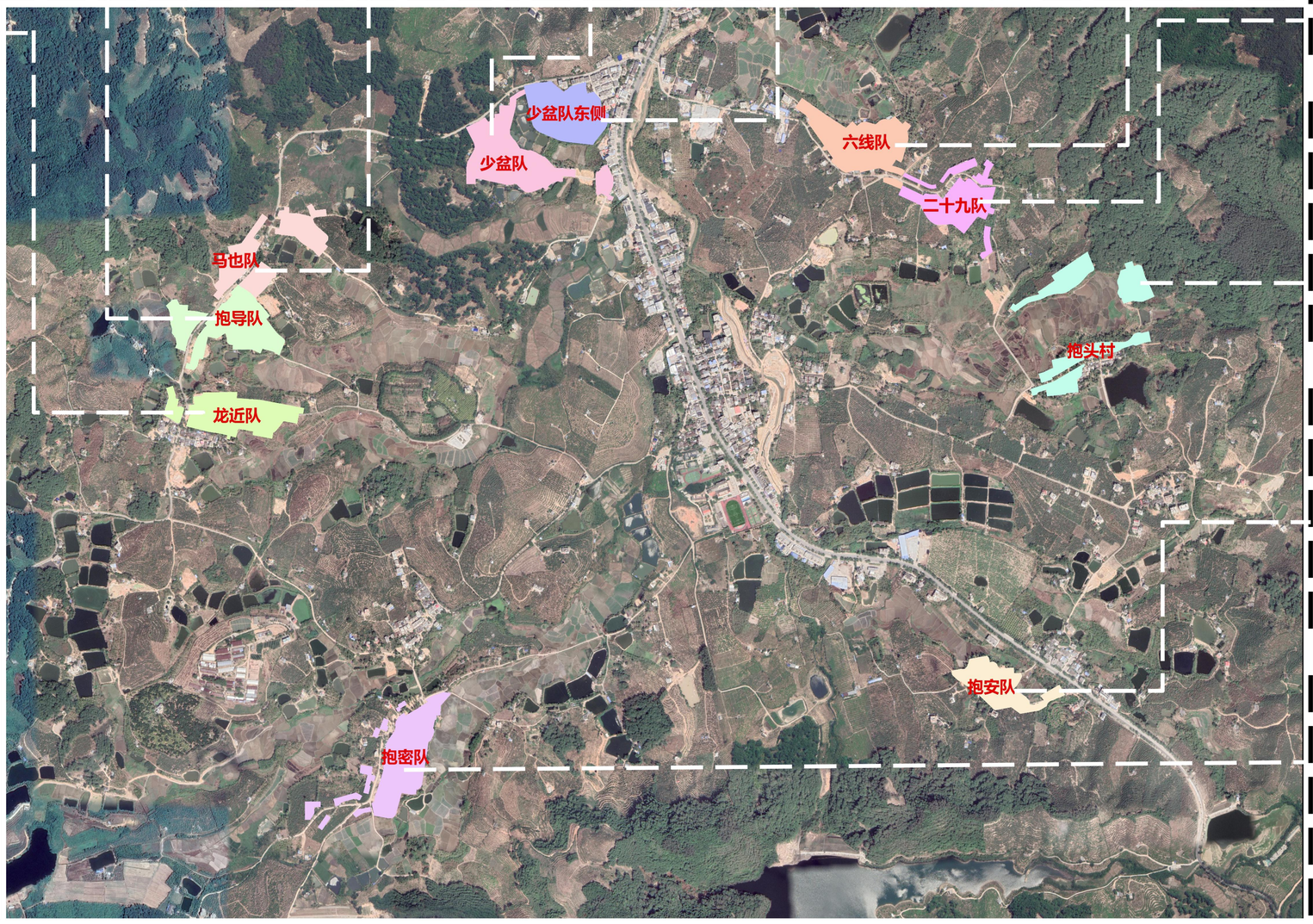
抱安并场队76户，用地2.92公顷（43.78亩）

抱密并场队140户，用地5.53公顷（82.93亩）





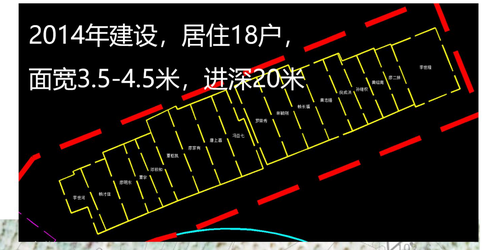




4.居民点布局方案优化——二十九队（难侨队）

二十九队	三调用地	本次规划
规划人口	37.79	397人
规划户数		124户
用地面积		**57.02亩**

- **29队是难侨队，上世纪七八十年代回来的，本连队“没有地”，增加用地就要跟周边连队协调。本连队的规划在引导集中居住的前提下，更注重考虑居民的意愿来布局；布局更加紧凑；取消留白用地， 根据居民意愿重新选址配套中心，与六线队形成片。**
- **两排住宅之间的间距增加至8米；主朝向为华侨路的新增住宅退距不低于10米。**
- **建议重点疏浚居民点东侧涵沟以应对山洪。**



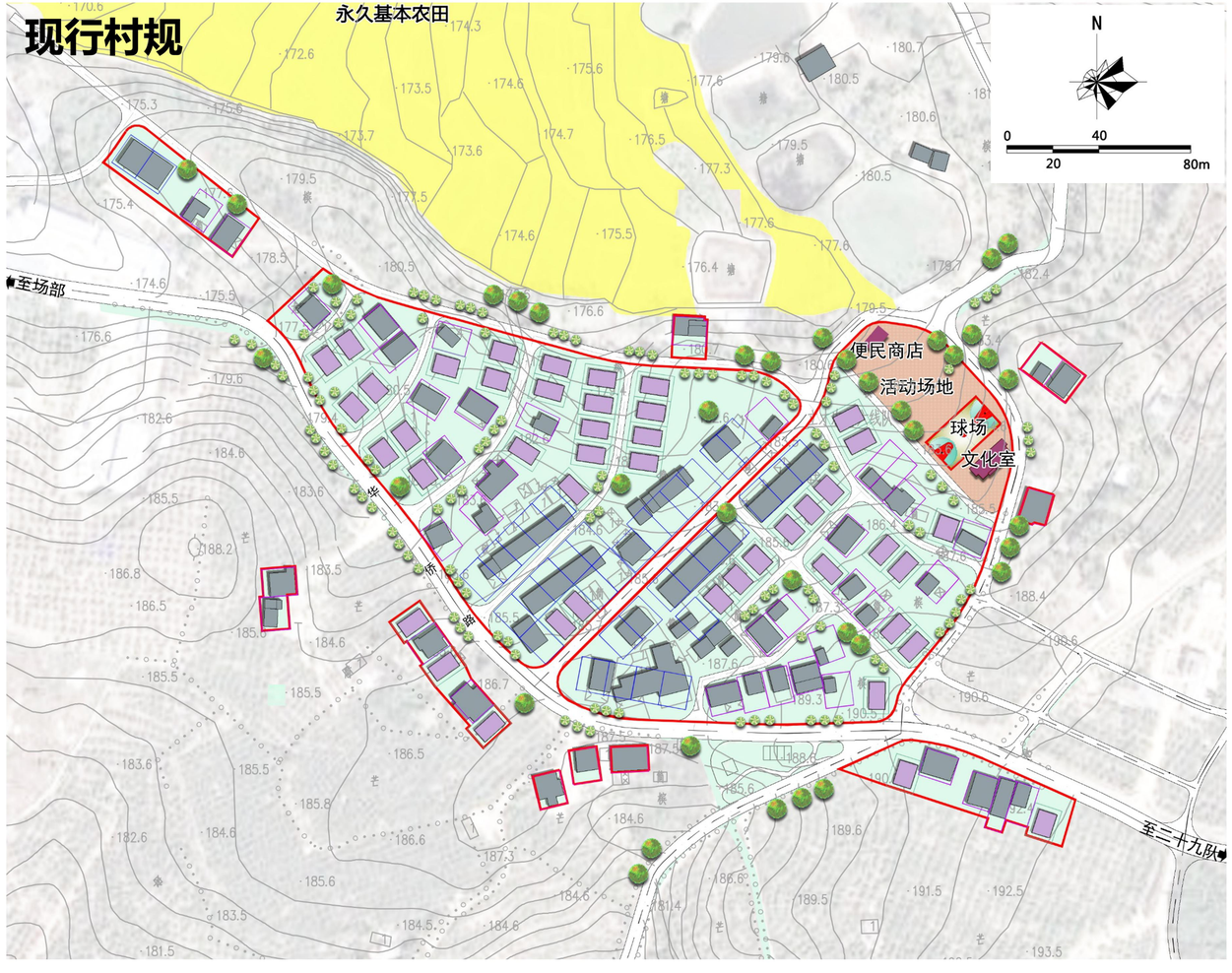




4.居民点布局方案优化——六线队

六线队	三调用地	本次规划
规划人口	95.65	375人
规划户数		117户
用地面积		**72亩**

- 海航学院入驻，开发边界调整，涉及到了华侨路西南侧的居民，该部分居民考虑在北预留住宅用地；
- 华侨路按乡道控制，新建、改建、扩建建筑退该路不少于5米；主朝向为该路的，退距不低于10米；
- 建议：六线队有4棵大树，需妥善保护，不得火烧、钉钉，更不得砍伐；新建建筑退高压线不少于5米。

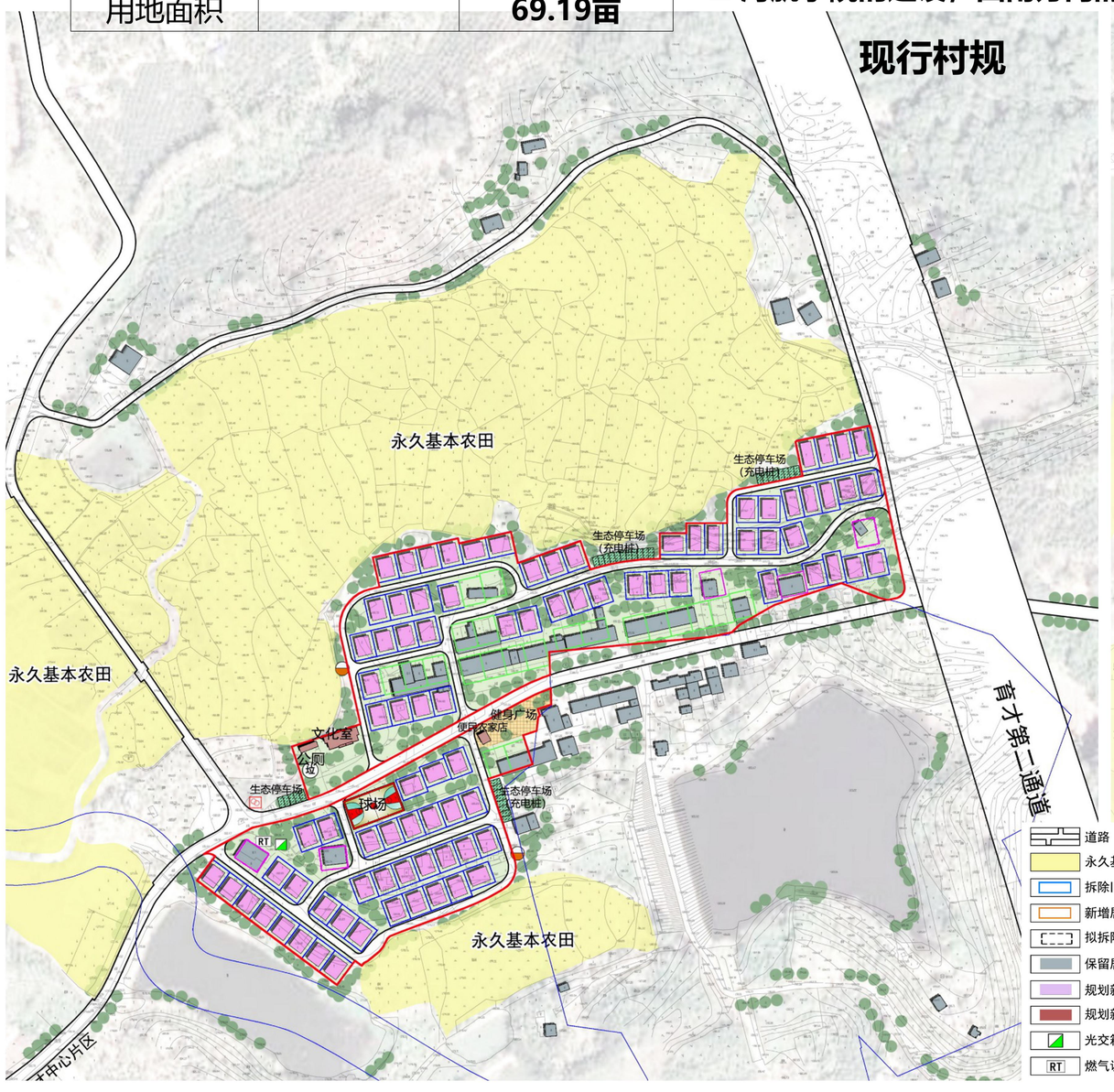


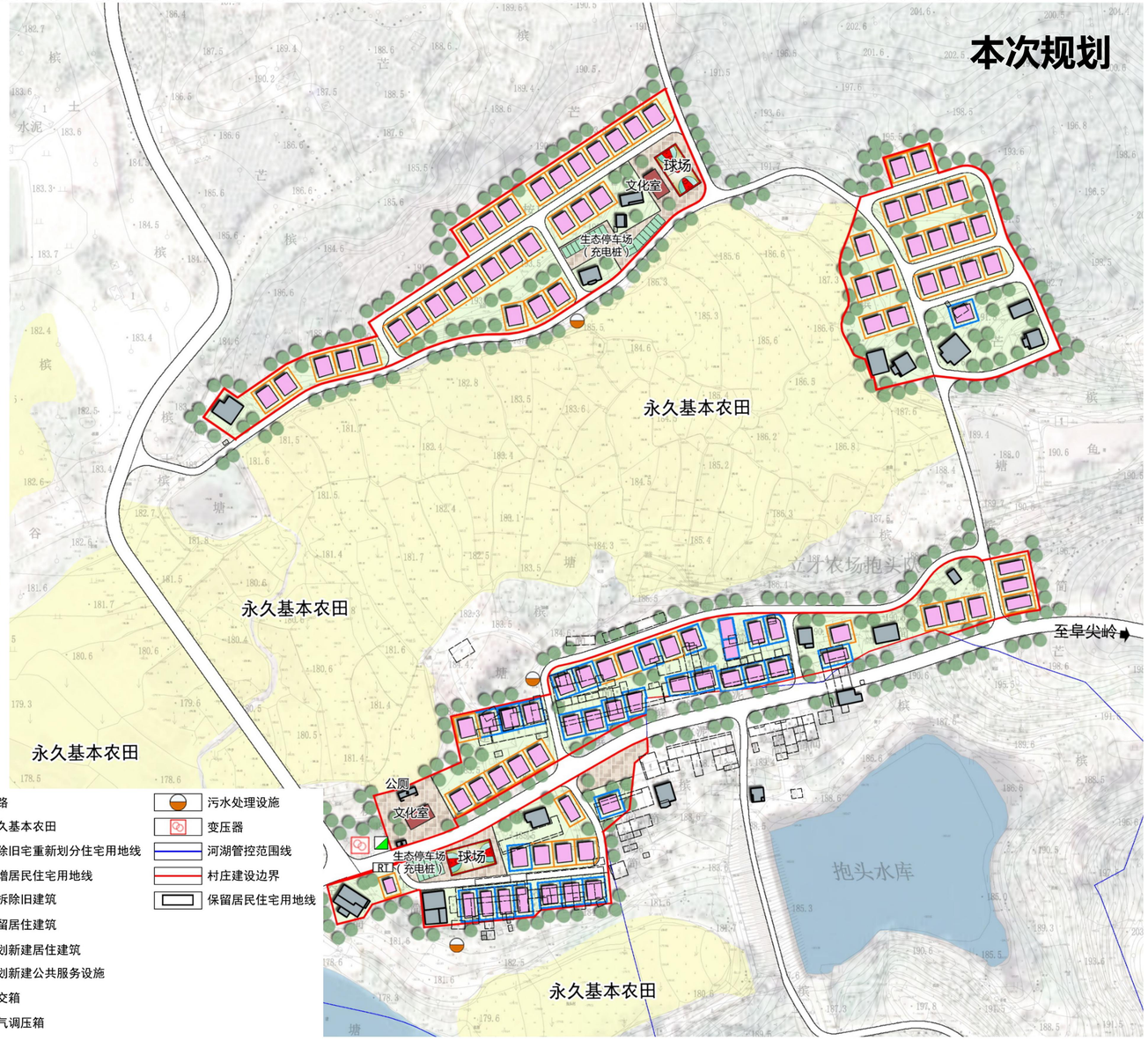


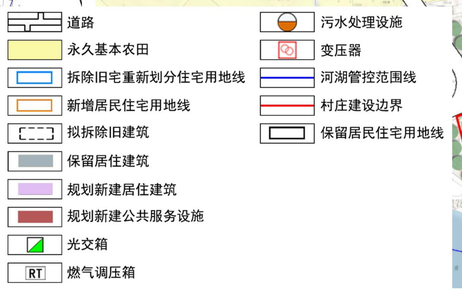
4.居民点布局方案优化——抱头队

抱头队	三调用地	本次规划
规划人口	51.06	363人
规划户数		113户
用地面积		**69.19亩**

- 经确认，育才第二通道取消；
- 抱头队被基本农田和水库保护范围“包围了”，根据居民的意愿增加两块用地，其中一块是抱头队的老村，两块用地现状都已经有一些建设；水库保护范围线内不安排新建、拆除重建。
- 海航学院的建设，西南方向的路受到影响，这个方向到交通要重新考虑完善起来，打通道路涉及到一处老房子。





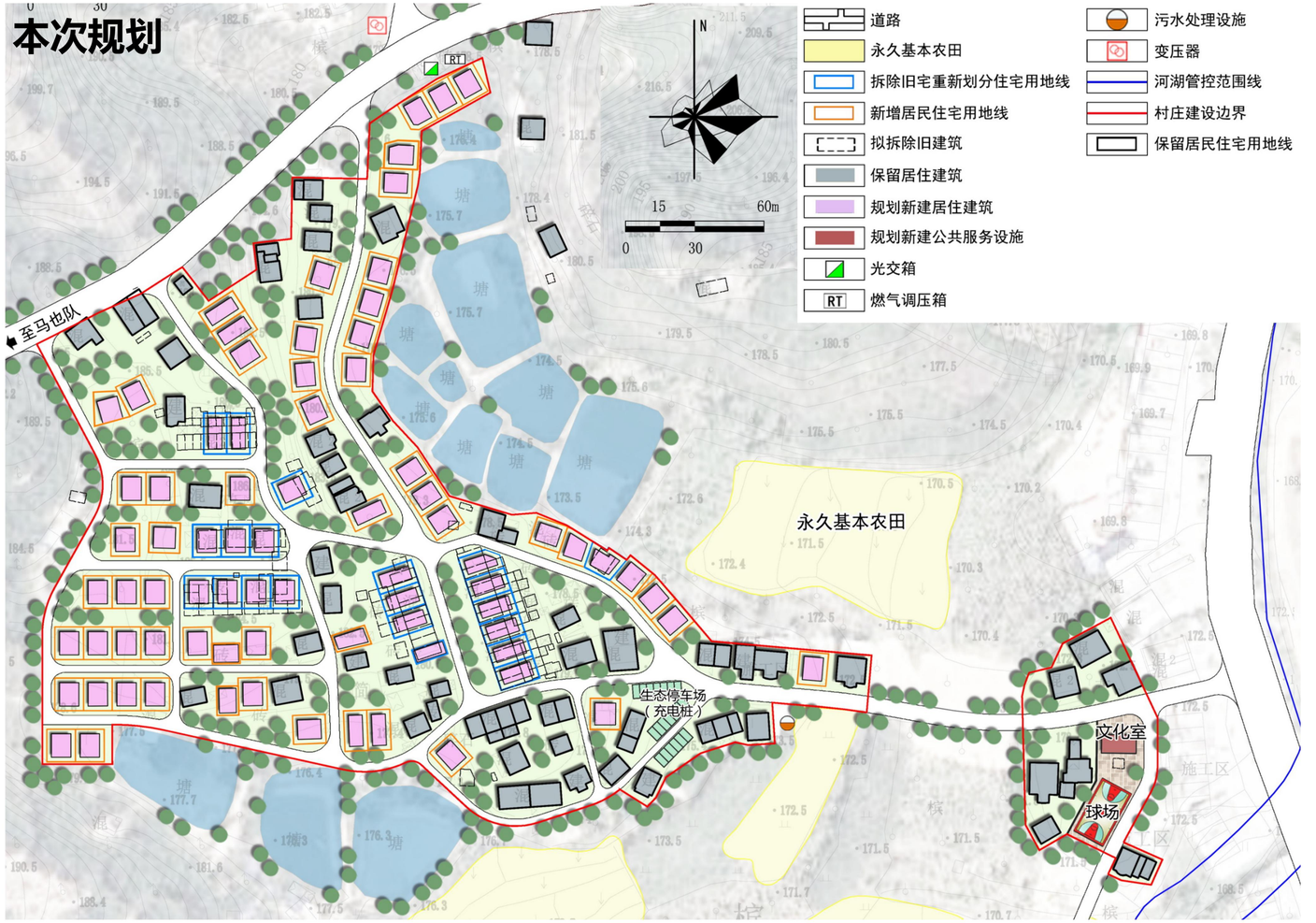


4.居民点布局方案优化——少盆队

少盆队	三调用地	本次规划
规划人口	158.43亩	402人
规划户数		126户
用地面积		**82.22亩**

- **“二绕”选线的变化，抱安队无需迁入，该地块可用作建制队的集中居民点，面积62亩（预计可安置310户）。**
- **主居民点北侧的昌茂路应按县道管控，新建、改建、扩建建筑退该道路的用地不少于10米，原则上不安排主朝向为该路并向该路开口的居民住宅。**
- **居民点的布局完全以现状道路为基础。**





4.居民点布局方案优化——少盆队东侧、抱安队

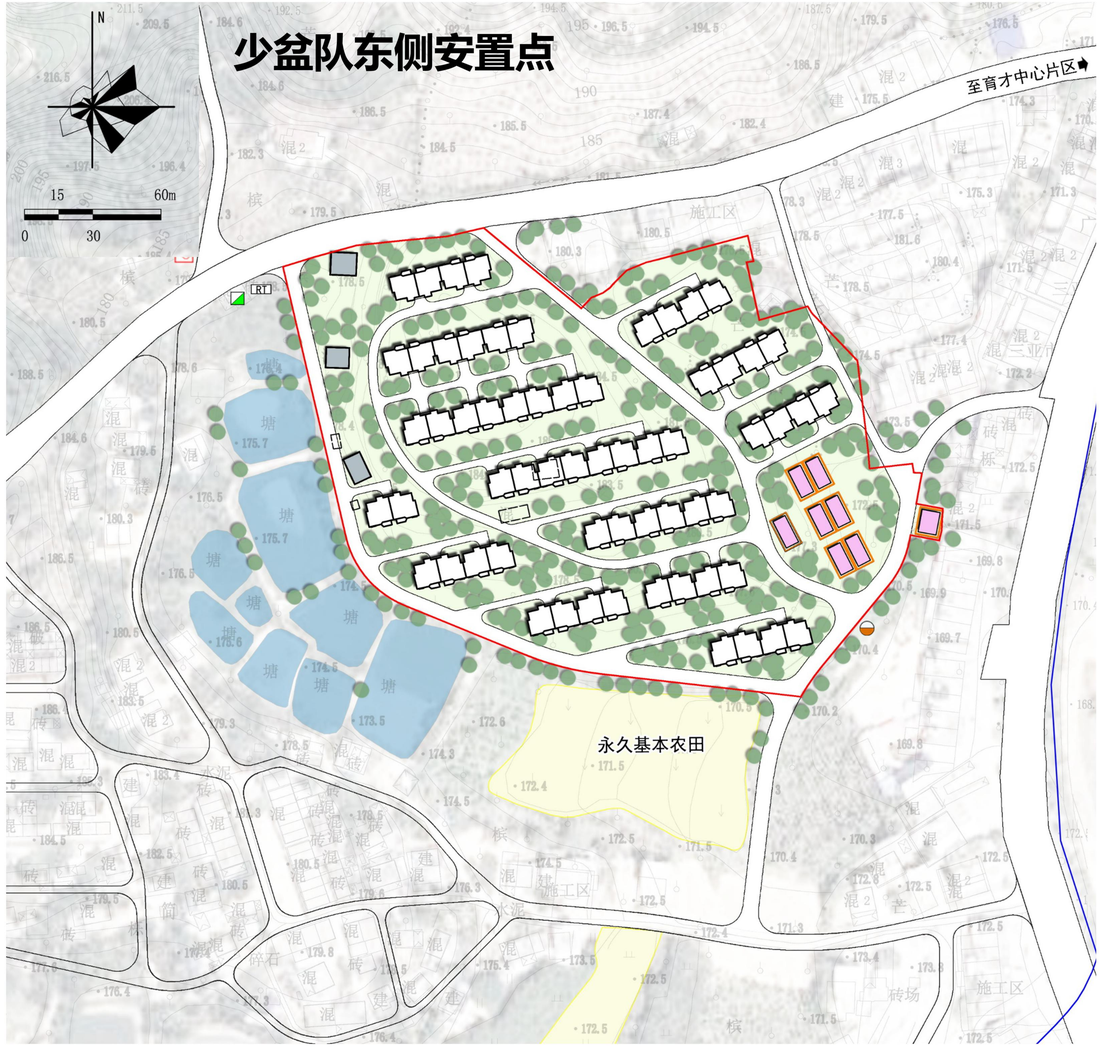
序号	规划居民点	连队名称	现状常住户数（户）	现状常住人口（人）	规划常住人口（人）	新增户（户）	规划常住户数（户）	备注
1	少盆队东侧	1队	15	62	70	预留15%左右	240	原方案2队安置
2		2队	77	300	338			
3		3队	55	208	234			
4		4队	59	239	269			原方案场部安置
		小计	**206**	**809**	**911**			

- **少盆队东侧用地为62亩，剩余用地预计可安置310户。**

抱安队	三调用地	本次规划
规划人口	92.30亩	242人
规划户数		76户
用地面积		**43.78亩**

- **受“二绕”和省道314的限制，抱安队居民点布局较为紧凑，保留14户现状建筑质量较好的住宅，新增和拆旧建新住宅59户，与预测的户数相差3户。**
- **新建、改建、扩建建筑退距应退“二绕”用地红线50米，退匝道30米；省道314退距不应小于15米。**

少盆队东侧安置点



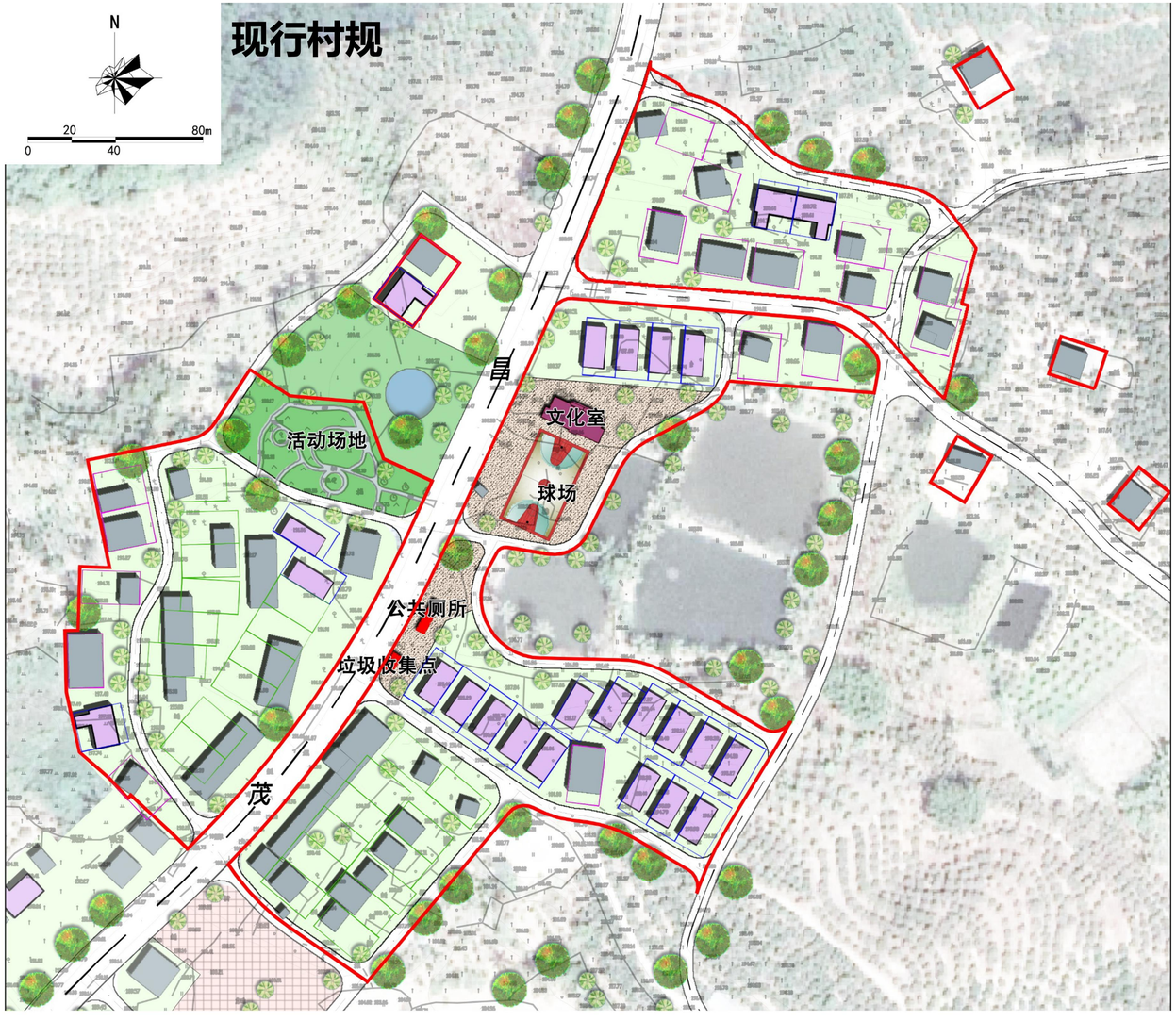
抱安队

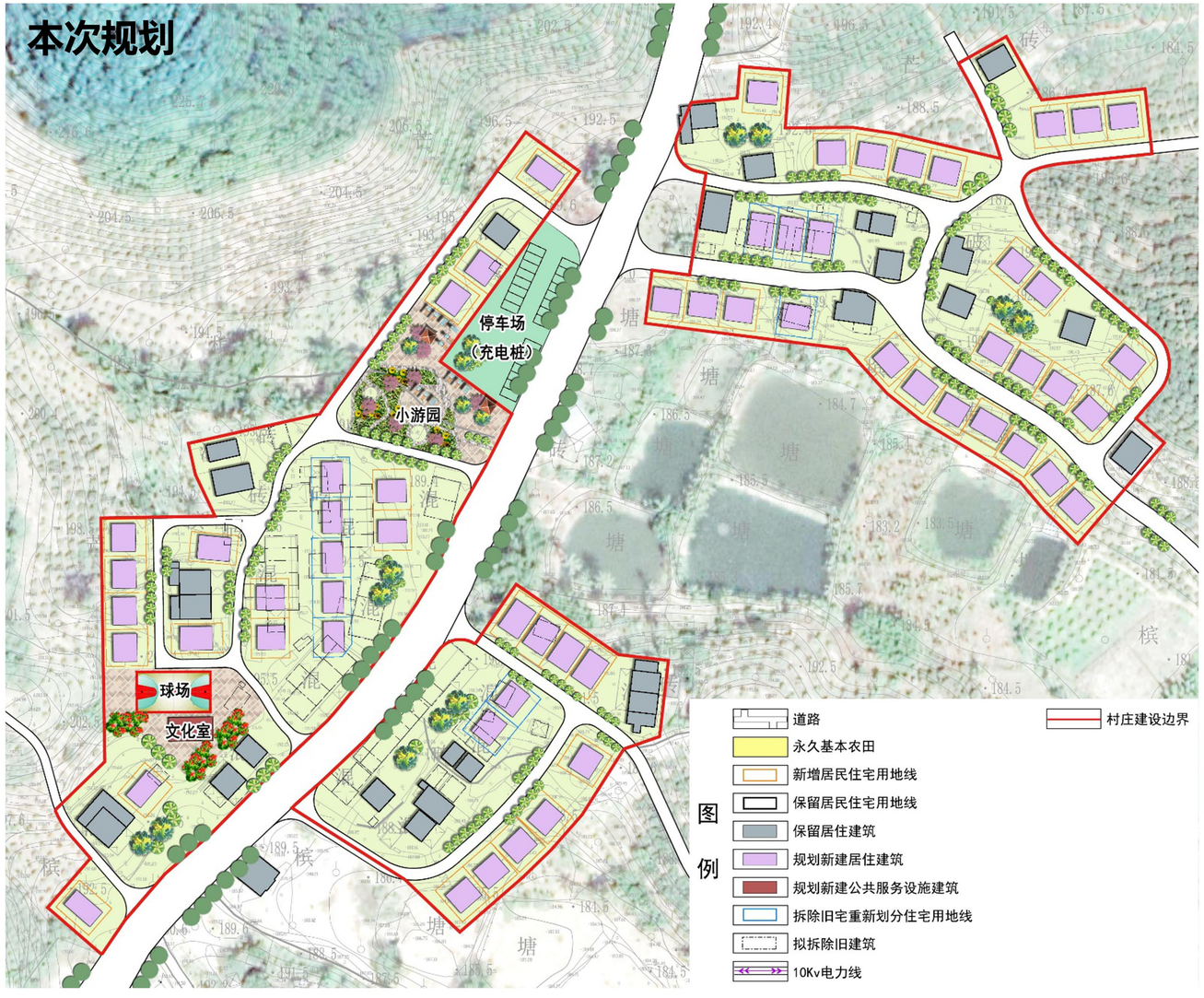


4.居民点布局方案优化——马也队

马也队	三调用地	本次规划
规划人口	37.01亩	266人
规划户数		72户
用地面积		**58.5亩**

- **保留小游园，建议保护好古树名木。**
- **部分新增住宅用地有较大高差（3米左右/套），建议此类高差较大的住宅建设时不整体填平，可采用架空的形式。**



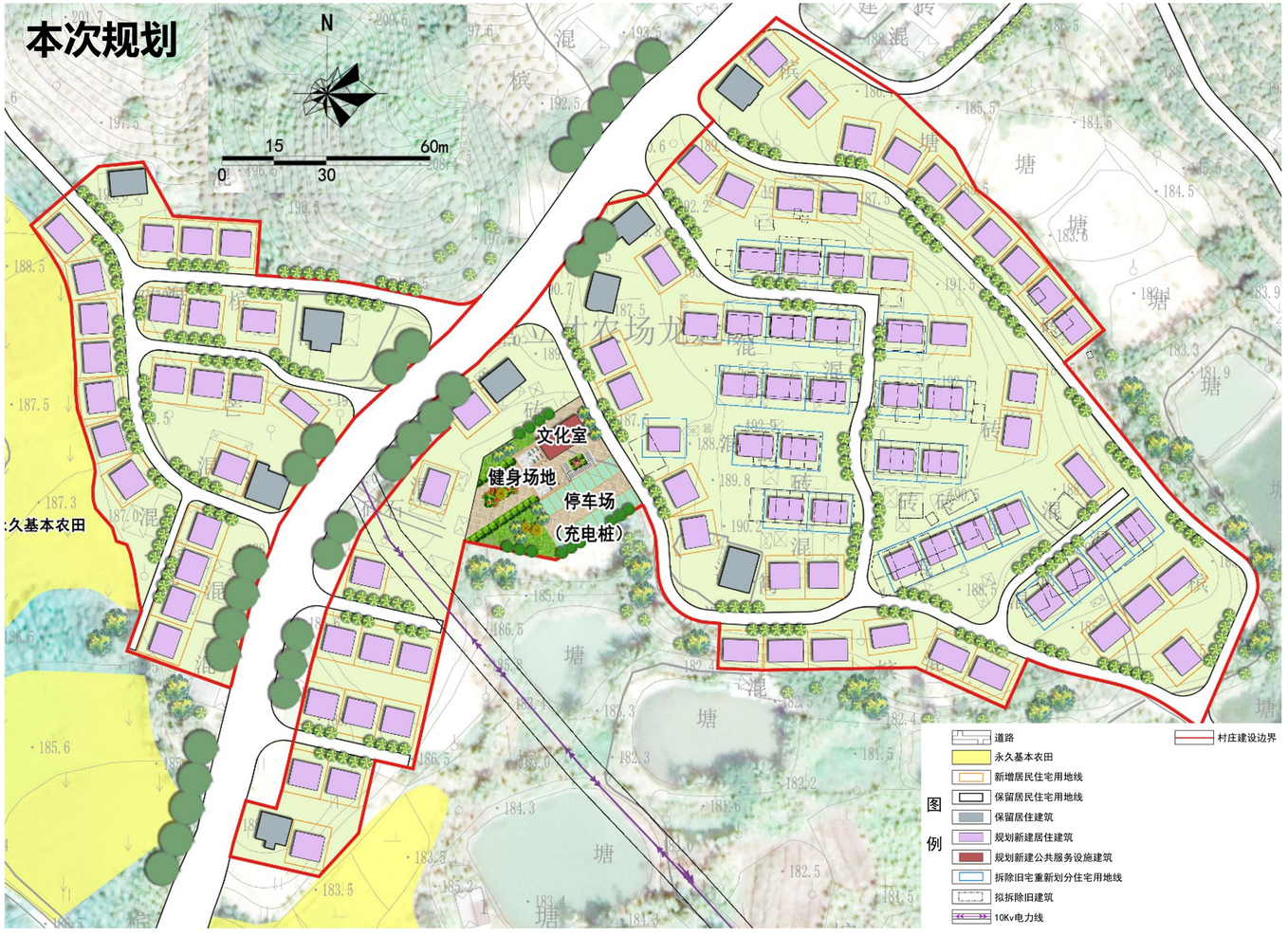


4.居民点布局方案优化——抱导队

抱导队	三调用地	本次规划
规划人口	59.39	313人
规划户数		98户
用地面积		**71.59亩**

- **取消沿昌茂路布局的住宅，确实无法避开的，考虑背面修路的方式来避免住宅直接朝高等级公路开口；**
- **部分道路因高差问题，不再规划打通。**



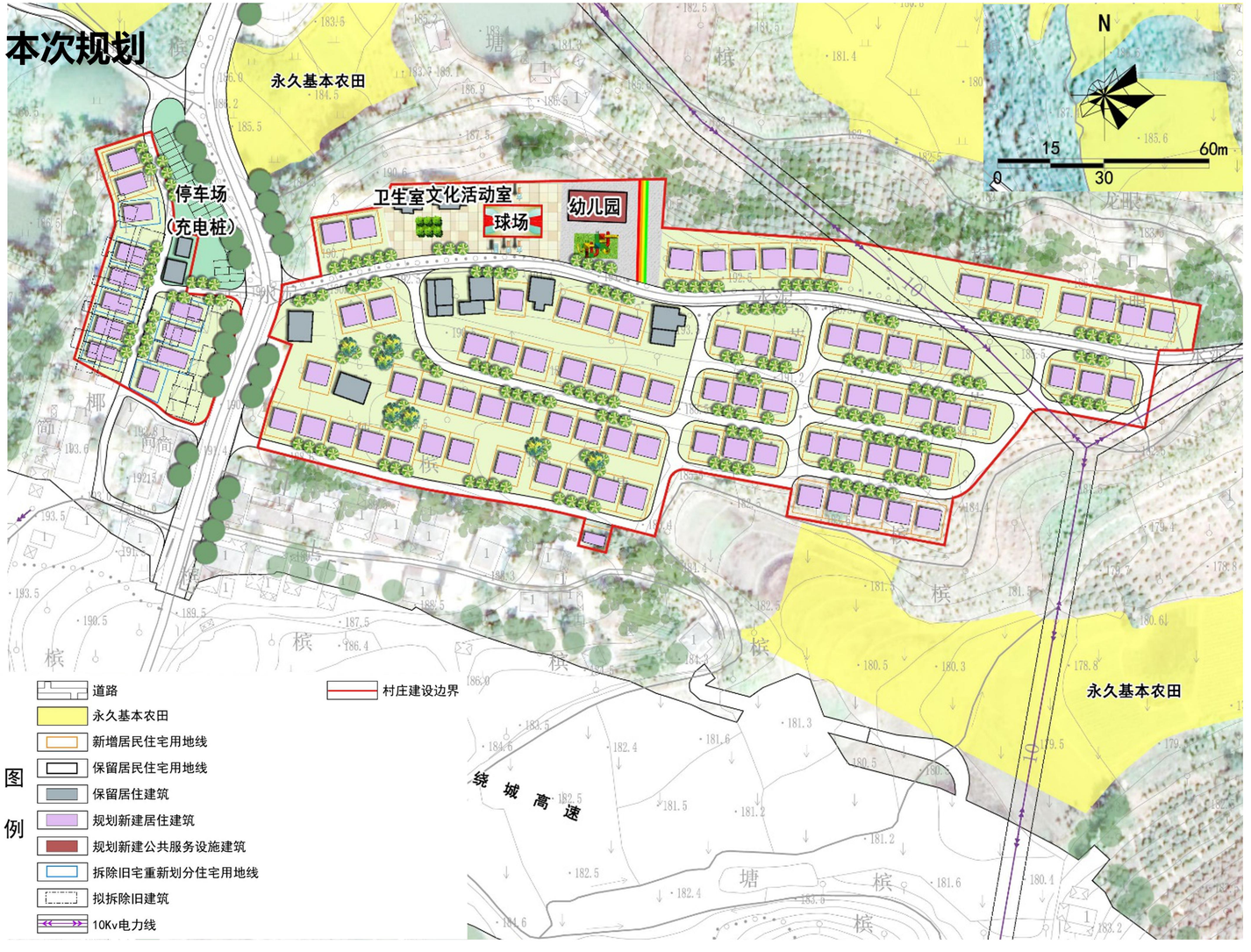


4.居民点布局方案优化——龙近队

龙近队	三调用地	本次规划
规划人口	65.70	362人
规划户数		113户
用地面积		**64.39亩**

- **龙近队受“二绕”的影响，现状大部分建筑在“二绕”用地红线50米范围内，此部分建筑无法拆旧建新。**
- **“二绕”用地50米外共有7户住宅建筑质量较好，已经报批的住宅共8套，结合地形给出89套住宅的选址建议线（比预估的户数少9套）。**





4.居民点布局方案优化——抱密队

抱密队	三调用地	本次规划
规划人口	71.56亩	461人
规划户数		140户
用地面积		**82.93亩**

- **居民要求沿着抱棉路往南布局宅基地，为避免朝向抱棉路的住宅影响交通，增加内部道路。**



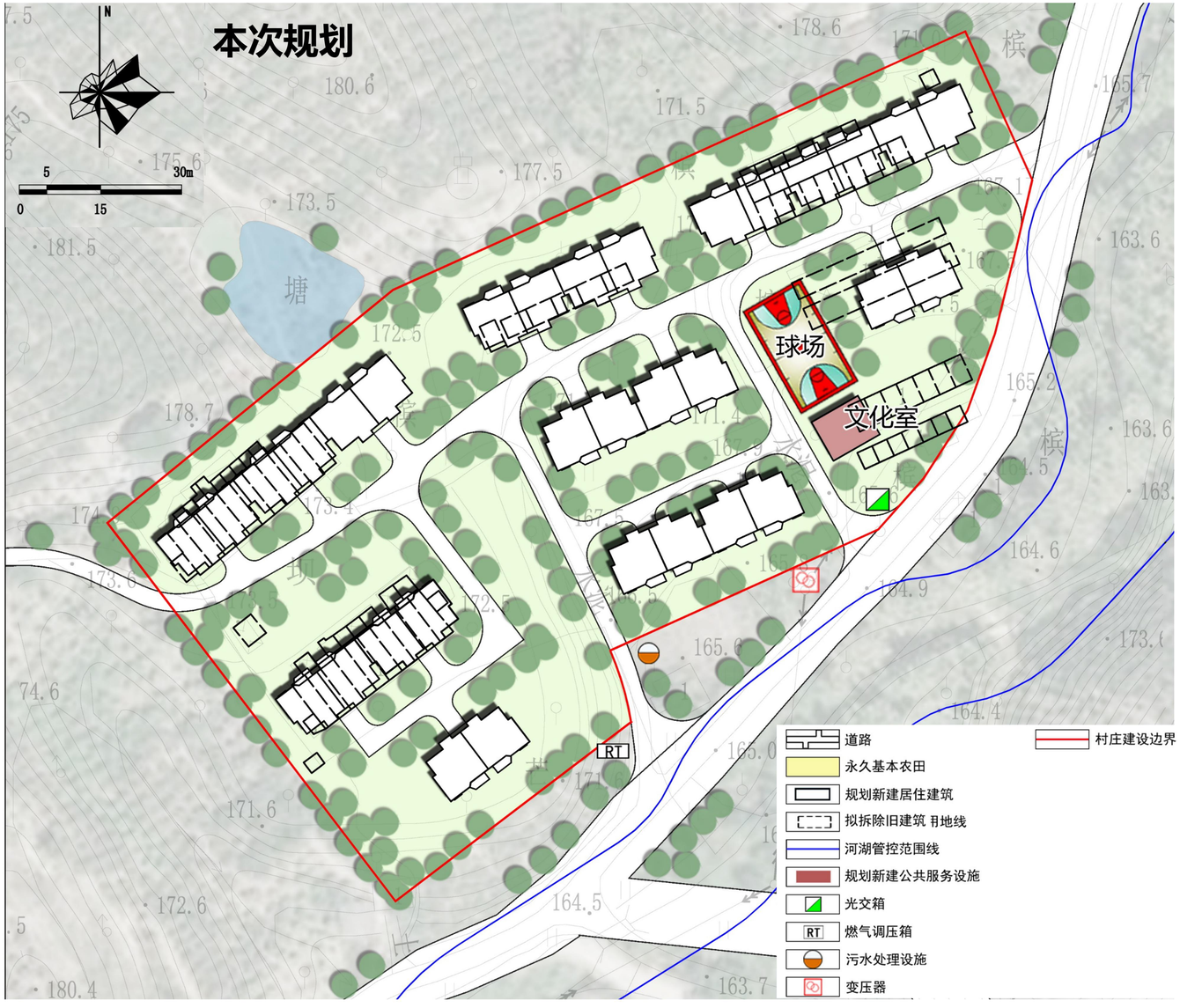


4.居民点布局方案优化——二十三队

23队	20队	16	63	71	预留15%左右	150	原方案24队安置
	21队	7	32	36			
	22队	11	61	69			
	24队	10	50	56			
	25队	8	30	34			
	26队	8	30	34			
	23队	18	64	72			原方案23队安置
	27队	9	44	50			
	30队	11	45	51			
	31队	7	27	30			
	红岭队	12	39	44			
	红山队	11	53	60			
	小计	128	538	607			

- 根据新的迁队并居方案，建议取消24队安置点，居民在23队安置，即规划23队安置点安置150户居民（与现行村规安置户数基本一致）；
- 23队仅剩5户左右的居民居住，优先使用“三调”认定的建设用地（拆旧建新）；安置楼的高度由3层调整至6层，依现状地形布局建筑以节约成本；
- 建设用地由原来的37.2亩下降至29.31亩。





4.居民点布局方案优化——十三队

□ 现行村规12队共安排75户，建筑高度按3层控制，总用地1.21公顷；该连队目前选为海垦集团的试点之一，方案正在研究，本次暂按“一户一宅”预留用地，总面积5.77公顷（合86.56亩）。

13队	5队	16	60	68	预留15%左右	240	原方案6队安置
	6队	40	128	144			
	7队	20	94	106			
	8队	30	133	150			
	昌茂队	21	98	110			
	12队	13	54	61			原方案13队安置
	13队	13	41	46			
	14队	6	29	33			
	大胜队	16	66	74			
	18队	10	35	39			原方案场部安置
	11队	19	96	108			原方案11队安置
	小计	**204**	**834**	**939**			

现行村规



本次规划



4.居民点布局方案优化——十七队

- 该居民点与省道S314距离180米，且地势低于该省道，建议建设时做好排涝处理。
- 总用地面积1.14公顷（合17.13亩）。



序号	规划居民点	连队名称	现状常住户数（户）	现状常住人口（人）	规划常住人口（人）	新增户（户）	规划常住户数（户）
16	17队	15队	11	52	59	预留15%左右	110
17		16队	12	52	59		
18		17队	20	78	88		
19		19队	13	59	66		
20		28队	29	100	113		
21		立多队	11	50	56		
		小计	**96**	**391**	**441**		