

三亚崖州湾科技城果蔬批发市场 土地征收成片开发方案

目 录

一、背景	1
二、编制原则	2
三、编制依据	3
四、成片开发范围等基本情况	4
(一) 成片开发土地位置、面积和范围	4
(二) 区域概况	4
(三) 自然地理概况	6
(四) 社会经济概况	7
(五) 片区土地权属、地类等情况	7
(六) 基础设施建设情况	17
五、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能	25
(一) 必要性	25
(二) 主要用途	27
(三) 实现的功能	27
六、开发期限及时序	28
(一) 成片开发期限	28
(二) 开发时序和年度实施计划	28
七、公益性用地	31
(一) 公益性用地构成	31

(二) 公益性用地比例 -----	31
八、成片开发效益评估-----	32
(一) 土地利用效益-----	32
(二) 经济效益 -----	32
(三) 社会效益 -----	33
(四) 生态效益 -----	33
九、结论-----	34
十、附图及附件-----	35
(一) 附图 -----	35
(二) 附件 -----	35

为依法推进农村集体所有土地征收工作，切实维护被征地农村集体和农民利益，根据《土地管理法》、自然资源部印发的《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5号文）等相关规定，并结合本市国民经济和社会发展规划、市总体规划（国土空间规划）等实际情况，三亚市自然资源和规划局组织编制了《三亚崖州湾科技城果蔬批发市场土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

一、背景

按照《土地管理法》第四十五条第一款第（五）项的规定，需要征收农民集体所有土地的，应纳入土地征收成片开发范围，并编制土地征收成片开发方案，在相应的土地征收成片开发方案按照程序报批后，才能按照有关法律法规规定的程序办理土地征收审批手续。

土地征收成片开发方案编制工作的目的和意义：一方面有利于保障被征地农民利益和有利于推进成片开发工作，另一方面保障经济发展对建设用地的需求，突出以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，促进当地经济社会可持续发展。

二、编制原则

（一）保护耕地。《方案》编制严格按照《土地征收成片开发标准（试行）》的要求，落实总体规划（国土空间规划）开发保护要求，严格土地用途管制；严格保护永久基本农田，严格控制非农业建设占用农用地，确保建设项目减少耕地占用量。

（二）维护农民合法权益。《方案》编制坚持以人民为中心，并依据《土地征收成片开发标准（试行）》，征求农村集体经济组织和农民意见，维护被征地农民合法权益。

（三）节约集约用地。《方案》编制深入贯彻新发展理念和提高土地节约集约利用水平的原则，建设项目均依据经济社会发展情况、产业特征和建设实际，充分考虑建设项目类型、建设条件以及其他影响土地利用的各类因素；综合考虑土地资源利用、工程投资、环境保护等技术经济条件，进行多方案比选，采取有利于节约集约用地的先进生产工艺和技术，挖掘土地利用潜力，提高土地利用效率。

（四）保护生态。《方案》编制以围绕生态优先，绿色发展为导向。该成片开发范围内不涉及生态保护红线、各类自然保护区以及风景名胜區、森林公园、湿地公园、红树林、天然林等生态敏感区域；项目建设过程中不破坏当地文物、自然水系、湿地、森林和其他保护区。

（五）可持续发展。《方案》编制认真践行习近平新时代中国特色社会主义思想，坚决贯彻党的十九大和十九届历次全会精神、习近平总书记“4.13”重要讲话精神、习近平总书记对海南自贸港建设重要指示精神、中央 12 号文件精神和《海南自由贸易港建设总体方案》，

助力三亚市自贸港建设，促进三亚市经济社会可持续发展。

三、编制依据

- (一) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- (二) 《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5号）；
- (三) 《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》（2018年4月11日）；
- (四) 中共中央办公厅和国务院办公厅《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》；
- (五) 《国土资源部关于改进管理方式切实落实耕地占补平衡的通知》（国土资规〔2017〕13号）；
- (六) 《中共海南省委 海南省人民政府关于加强耕地保护和改进占补平衡的实施意见》（琼发〔2017〕32号）；
- (七) 《中共海南省委 海南省人民政府 关于建设健全城乡融合发展体制机制和政策体系集成创新的实施意见》（琼发〔2020〕17号）；
- (八) 《关于印发<三亚市集体土地征收补偿安置管理规定（2013年修订）>的通知》（三府〔2013〕43号）；
- (九) 三亚市土地利用现状（2018年土地利用变更调查数据）；
- (十) 三亚市总体规划（空间类2015-2030年）；
- (十一) 三亚崖州湾科技城西北片区果蔬批发市场项目规划修改论证报告；
- (十二) 三亚崖州湾科技城西北片区控制性详细规划。

四、成片开发范围等基本情况

（一）成片开发土地位置、面积和范围

1.根据经济社会发展需要，将三亚崖州湾科技城区域 38.4526 公顷面积的土地纳入果蔬批发市场土地征收成片开发范围，共计 3 个开发地块及其相邻的公园绿地和道路。位于港门村民委员会、乾隆村民委员会、保港镇港一村、保港镇港二村。具体范围详见附件 2：三亚崖州湾科技城果蔬批发市场土地征收成片开发界址图及界址拐点坐标统计表。

（二）区域概况

崖州区位于三亚市西部，距离市区 42 公里，具有良好的旅游区位条件及生态资源，在《三亚市总体规划》中提出的“一城三湾，三脊五镇”空间结构中，崖州区分别占据了“一湾”和“一镇”区位十分重要。

本项目地块位于崖城综合服务板块西部片区，崖城区的西北部，距离东侧海岸约 6 公里，距离北侧宁远河约 0.8 公里，环境优美，交通便利。（图 4-1）。



图 4-1 三亚崖州湾科技城果蔬批发市场区位图

三亚崖州湾科技城果蔬批发市场位于海南省三亚市崖州区西北部，东邻迎海路，西至西港，南邻崖州湾，北至 G98 高速。见图 4-2。



图 4-2 三亚崖州湾科技城果蔬批发市场位置图

（三）自然地理概况

1. 地形地貌

崖州区位于三亚市西部，其地形呈北高南低之势，北部山高岭峻，南部平原海岸。宁远河中游有大小不规则的沿山台地，以及丘陵地形。

沙坝泄湖海岸：分布在崖州湾。

沙质海岸：是三亚最为发育的沿岸类形，崖州湾海岸主要由沙质构成。

2. 气候气象

崖州区的气候属热带海洋季风气候。年平均气温 25.4℃，七月平均最高气温 28.3℃，一月平均最低 20.7℃气温，年平均日照 2572.8 小时。

3. 土壤与植被

崖州区土壤大体为赤红壤、红壤和沙壤、潮泥土四种，构成渗育型。坡地以赤砂壤和海沙壤为主，山岭以黄壤为主。

崖州区主要植物有椰子树、酸豆树、花梨木、小叶榄人、榕树、凤凰木、三角梅、琼崖海棠、木棉、鸡蛋花、木麻黄、芒果树、海芒果、高山榕、槟榔树等。

4. 地质与水文

崖州区的地层基质以古老的砂页岩变质岩系，中生代浆岩和微量花岗岩、石英岩、石英砂岩和风化土壤砂粘质为主。

宁远河是琼南最长的河流，除南渡江、昌化江、万泉河外是海南岛的第四大河。发源于海南保亭黎族苗族自治县西部毛感乡仙安石林

南麓，在崖州区港门村注入南海。崖州区具有丰富的水利资源。

（四）社会经济概况

根据 2020 年三亚市国民经济和社会发展统计公报，全年全市生产总值（GDP）695.41 亿元，按可比价格计算，比上年增长 3.1%。其中，第一产业增加值 79.16 亿元，增长 2.2%；第二产业增加值 113.30 亿元，增长 3.0%；第三产业增加值 502.95 亿元，增长 3.2%。三次产业结构调整为 11.4:16.3:72.3。

全市实现地方一般公共预算收入 110.41 亿元，比上年增长 1.2%。全市地方一般公共预算支出 199.68 亿元，比上年下降 7.3%。全市年末户籍人口 669346 人，比上年末增加 34977 人。其中，男性 337699 人，女性 331647 人。其中，崖州区 106545 人。

全年城乡居民人均可支配收入 34642 元，比上年增长 4.6%。城镇常住居民人均可支配收入 40547 元，增长 3.2%；农村常住居民人均可支配收入 18389 元，增长 8.0%。

（五）片区土地权属、地类等情况

1. 土地权属情况

（1）三亚崖州湾科技城果蔬批发市场开发范围内，农民集体所有土地 33.5790 公顷，涉及崖城镇 2 个村委会（港门村民委员会、乾隆村民委员会）、保港镇 2 个村委会（保港镇港一村、保港镇港二村）；国有土地 4.8374 公顷。见表 4-1 及图 4-3。

表 4-1 三亚崖州湾科技城果蔬批发市场权属面积统计表

权属性质	市(县/区)名称	镇名称	村集体	权属单位	面积
集体土地	崖州区	崖城镇	港门村农民集体	港门村第三组农民集体	0.0355
				港门村农民集体	1.8646
				港门村第五经济合作社	0.0846
		保港镇	港一村农民集体	港一村农民集体	30.7977
				港二村农民集体	0.1401
				港二村农民集体	0.6565
		合计			
国有土地					4.8374
总计					38.4164

注：权属使用“海南三亚平面坐标系”，成片开发范围红线使用“大地 2000 坐标系”，因转坐标误差，所以权属总面积和成片开发面积不一致。

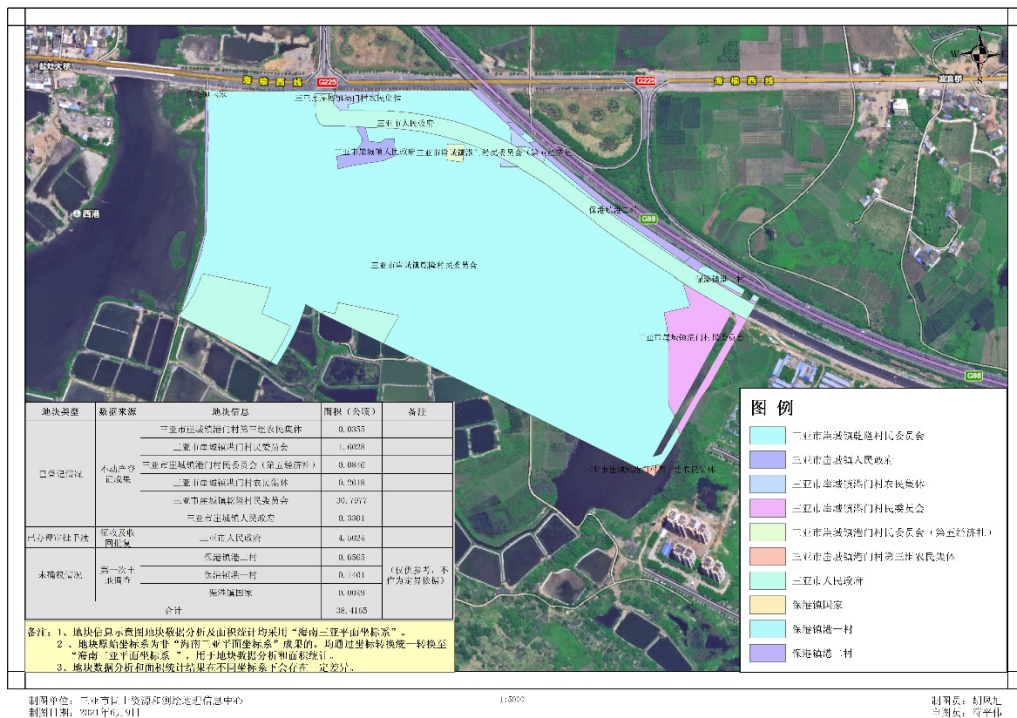


图 4-3 三亚崖州湾科技城果蔬批发市场权属示意图

2. 土地利用现状情况

根据三亚市 2018 年土地利用现状变更调查数据，三亚崖州湾科技城果蔬批发市场土地总面积为 38.4526 公顷，其中建设用地面积为 3.8436 公顷，占本成片开发范围土地面积的 10.00%；农用地面积为 34.5714 公顷（水田 21.2311 公顷、其他园地 1.2155 公顷、有林地 0.1569 公顷、农村道路 0.4172 公顷、沟渠 1.2443 公顷、设施农用地 10.3063 公顷），占本成片开发范围土地面积的 89.91%；未利用地 0.0375 公顷占本成片开发范围土地面积的 0.09%。本成片开发范围内不占用基本农田。见表 4-2 及图 4-4。

表 4-2 三亚崖州湾科技城果蔬批发市场土地利用现状地类统计表

土地利用现状分类		面积（公顷）	所占比例	
农用地	耕地	水田	21.2311	55.21%
	园地	其他园地	1.2155	3.16%
	林地	有林地	0.1569	0.41%
	交通运输用地	农村道路	0.4172	1.08%
	水域及水利设施用地	沟渠	1.2443	3.24%
	其他土地	设施农用地	10.3063	26.80%
	小计		34.5714	89.91%
建设用地	交通运输用地	公路用地	3.0467	7.92%
	城镇村及工矿用地	村庄	0.1634	0.42%
		采矿用地	0.6335	1.65%
	小计		3.8436	10.00%
未利用地	水域及水利设施用地	河流水面	0.0375	0.09%
	小计		0.0375	0.09%
合计		38.4526	100.00%	

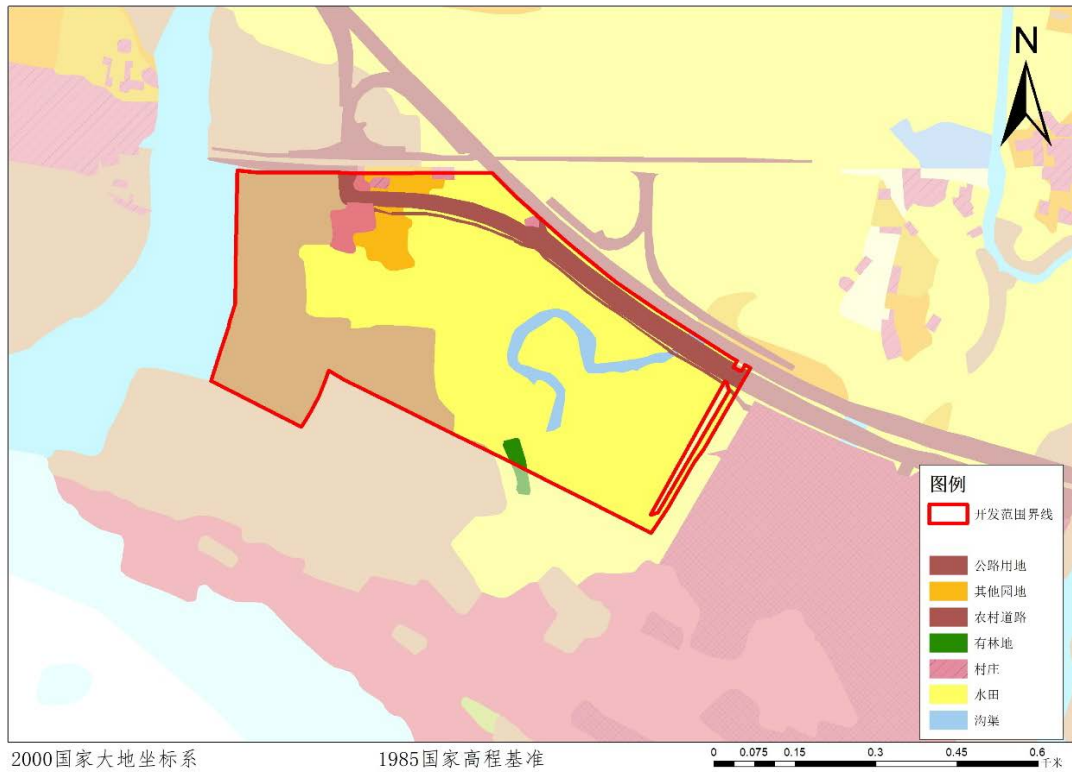


图 4-4 三亚市土地利用现状局部图

3.拟征收土地补偿安置情况

该片区域内，三亚市政府以《三亚市人民政府办公室 关于崖城镇港门村、乾隆村、盐灶村、港二村部分地块调查有关事项的通知》（三府办[2013]121号）印发了该项目用地的土地调查通知。崖州区政府以《崖城镇崖州湾开发区项目征地拆迁工作方案》进行征收补偿工作：

(1) 征收补偿标准:

a 土地补偿费和安置补助费标准

被征地单位名称	面积(亩)	土地补偿费用标准(元/亩)	安置补助标准(元/亩)	合计(元)
港门村民委员会、乾隆村民委员会、保港镇港一村、保港镇港二村		56000	89600	

b 地上附着物补偿标准和青苗补偿标准:

按照《海南省人民政府关于公布全省征地区片综合地价的通知》(琼府[2020]45号)及《三亚市人民政府关于印发《三亚市集体土地征收补偿安置管理规定(2013年修订)》的通知》(三府[2013]43号)。

(2) 农业人员安置:

a 根据三亚市人民政府有关征地补偿标准规定,一次性拨付土地安置补助费。

b 根据《海南省人民政府关于印发被征地农民参加社会养老保险办法的通知》(琼府[2013]21号)及《海南省人民政府办公厅关于印发海南省征地安置预留用地管理办法的通知》(琼府办[2012]97号)有关规定办理。

备注:区政府根据工作需要,可按《三亚市人民政府关于印发三亚市征收集体土地青苗补偿费和征地经费包干管理暂行办法的通知》(三府〔2011〕208号)的相关规定进行包干。

4.规划情况

(1) 控制性详细规划情况

根据《三亚崖州湾科技城西北片区控制性详细规划》，本成片开发范围内控规用途为商业服务业用地 3.8390 公顷、仓储用地 15.1860 公顷、交通运输用地 9.1207 公顷、绿地与开敞空间用地 10.3069 公顷。见表 4-3 及图 4-5。

表 4-3 三亚崖州湾科技城果蔬批发市场地块控制性详细规划地类统计表

控规地类名称		面积（公顷）	所占比例	
商业服务业用地	商业设施用地/旅馆用地 /其他商务设施用地	B1/B14/B29	3.8390	9.98%
	合计		3.8390	9.98%
仓储用地	一类物流仓储用地/批发市场用地	W1/B12	15.1860	39.49%
	合计		15.1860	39.49%
交通运输用地	城市道路用地	S1	9.1207	23.72%
	合计		9.1207	23.72%
绿地与开敞空间	公园绿地	G1	10.3069	26.80%
	合计		10.3069	26.80%
总计		38.4526	100.00%	

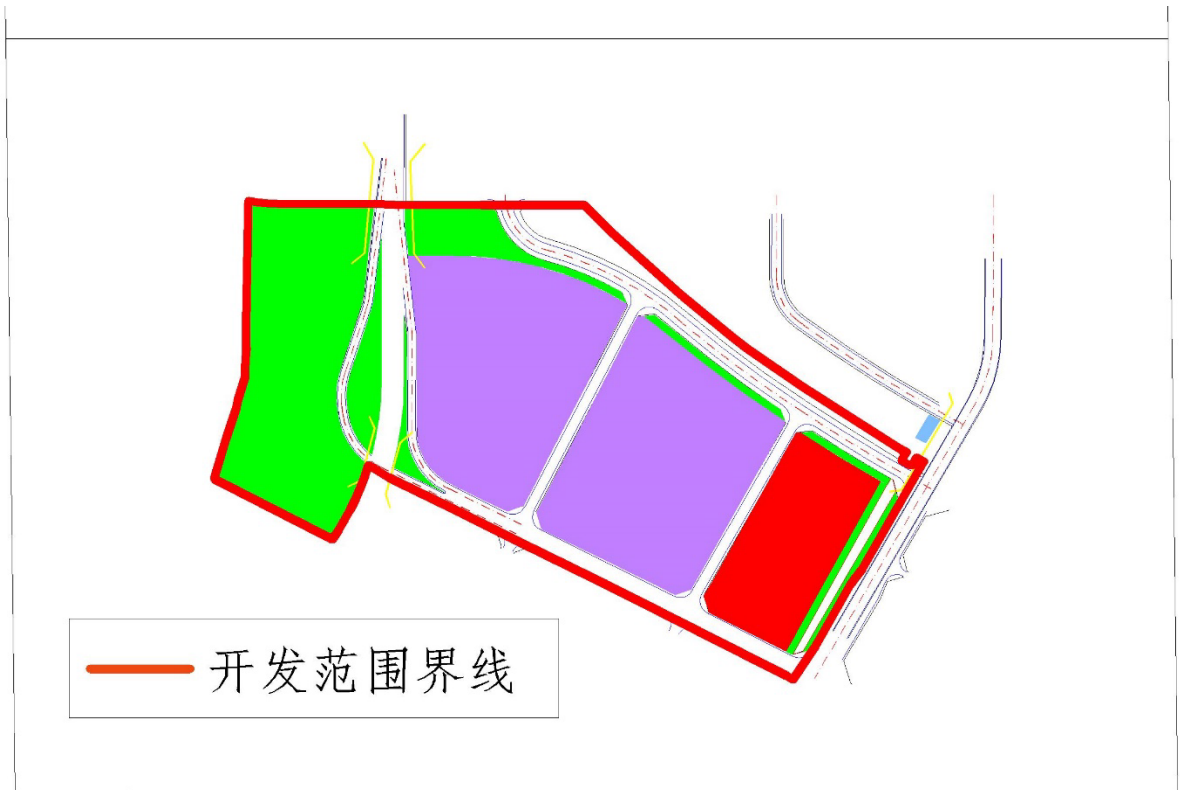


图 4-5 三亚崖州湾科技城果蔬批发市场控制性详细规划局部图

(2) 总体规划情况

a.总体规划地类

根据《三亚市总体规划（空间类 2015-2030 年）》，本成片开发范围内总体规划用途为：一般耕地 1.3412 公顷、园地 2.4067 公顷、公路用地 3.1533 公顷、其他农用地 6.1527 公顷、市县产业用地 23.3158 公顷、乡村建设用地 0.0117 公顷、自然保留地 2.0285 公顷、水域 0.0428 公顷。本成片开发范围内涉及规划建设用地 32.6334 公顷，非建设用地 5.8191 公顷。见表 4-4 及图 4-6。

本成片开发范围内总体规划用途为非建设用地的地类，三亚市自然资源和规划局将按照控规地块布局，将对总体规划进行同步修改，把非建设用地调整规划用途为建设用地。

表 4-4 三亚崖州湾科技城果蔬批发市场用地总体规划地类统计表

总体规划用地类型			面积（公顷）	所占比例
非建设用地	耕地	一般耕地	1.3412	3.49%
	园地	园地	2.4067	6.26%
	未利用地	自然保留地	2.0285	5.28%
		水域	0.0428	0.11%
	合计		5.8191	15.13%
建设用地	交通水利用地	公路用地	3.1533	8.20%
	其他建设用 地	其他农用地	6.1527	16.00%
		市县产业用地	23.3158	60.64%
		乡村建设用 地	0.0117	0.03%
	合计		32.6334	84.87%
总计			38.4526	100.00%

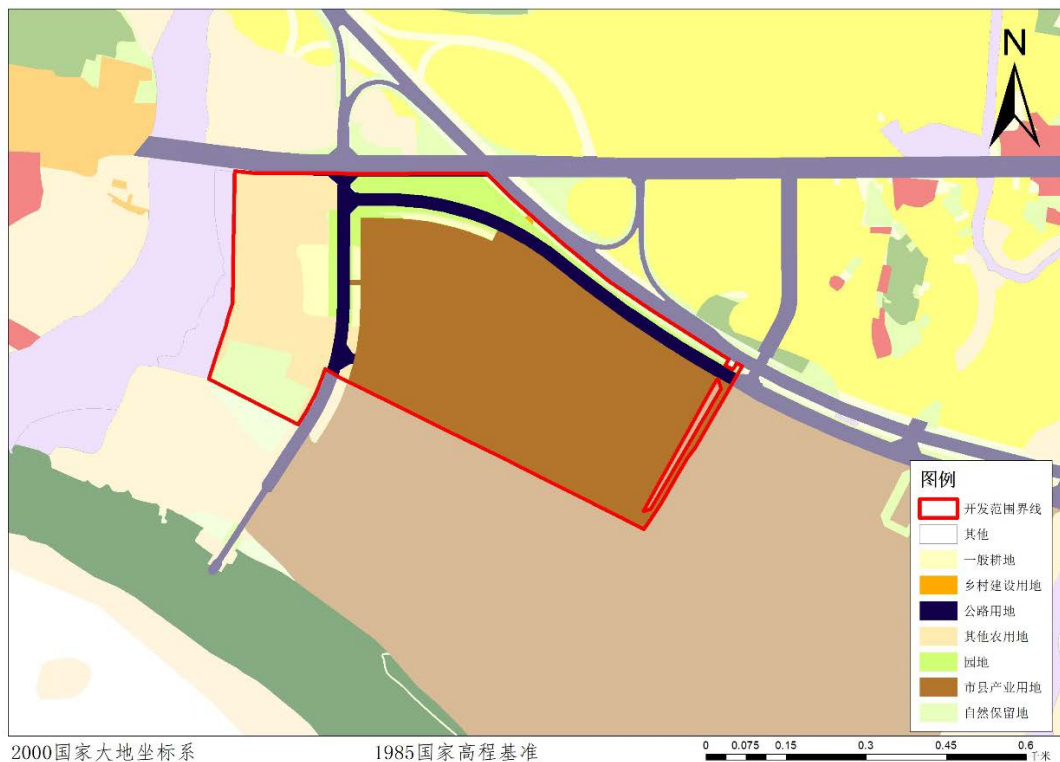


图 4-6 三亚市总体规划（空间类 2015-2030 年）局部图

b. 城镇开发边界

根据《三亚市总体规划（空间类 2015-2030 年）》，三亚崖州湾

科技城果蔬批发市场土地开发面积 38.4526 公顷全部位于总体规划确定的城镇开发边界范围内的集中建设区。见图 4-7。



图 4-7 果蔬批发市场城镇开发边界局部示意图

c. 永久基本农田

根据《三亚市总体规划（空间类 2015-2030 年）》成果局部图，经套合分析，本次土地征收成片开发范围内不涉及永久基本农田。见图 4-8。

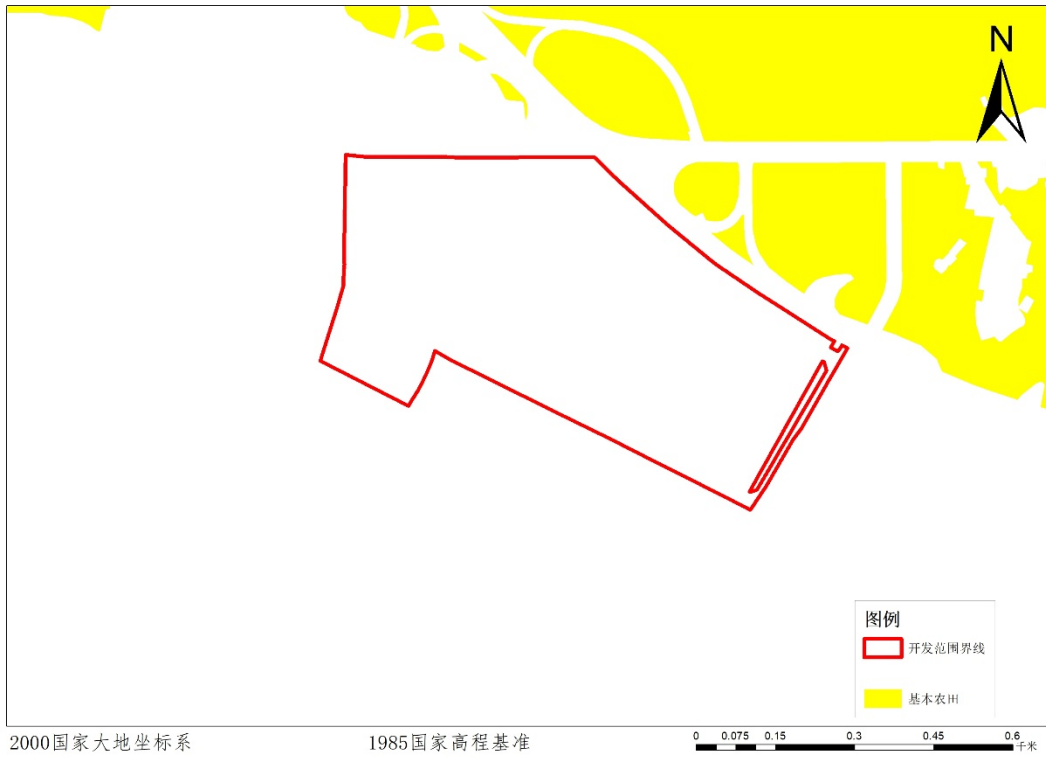


图 4-8 果蔬批发市场永久基本农田局部示意图

d.生态保护红线

根据三亚市生态保护红线校核成果，本次土地征收成片开发范围不占用生态保护红线。见图 4-9。

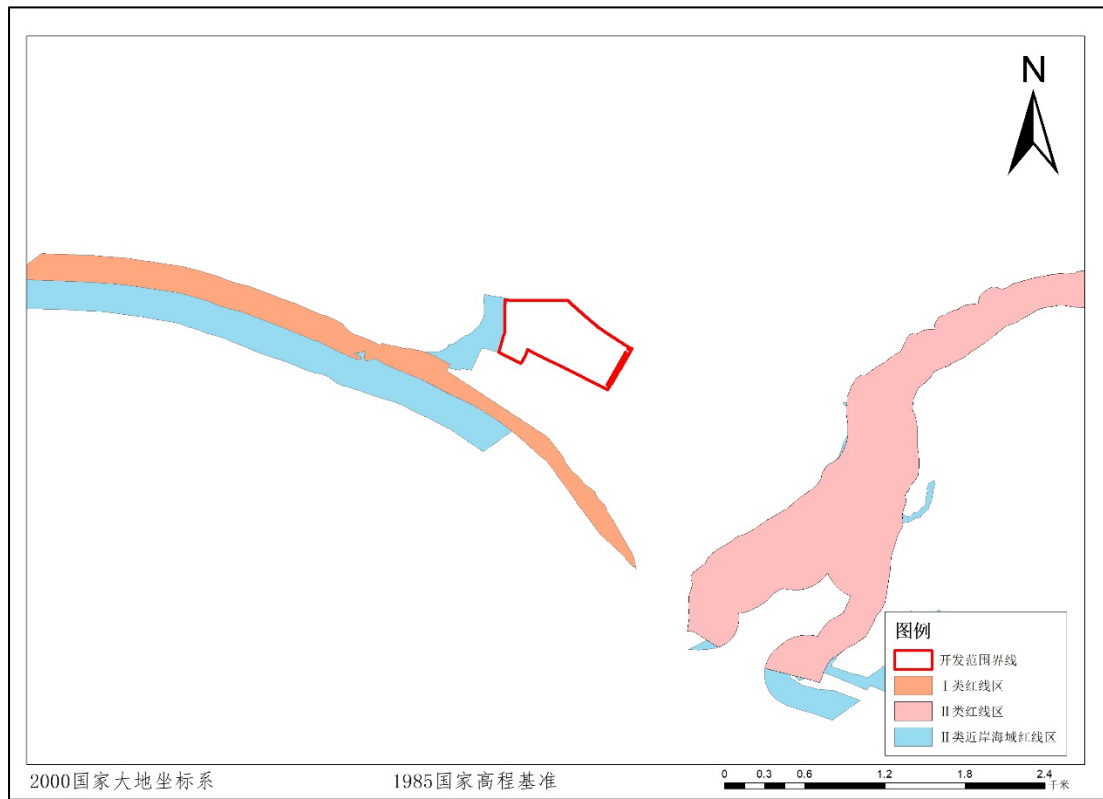


图 4-9 果蔬批发市场生态保护红线局部示意图

（六）基础设施建设情况

本片区地块实际场地现状为养殖水塘、绿地等；场地周边已建项目为盐灶小学、盐灶村、中心渔港公租房、G89 高速等。见图 4-10。

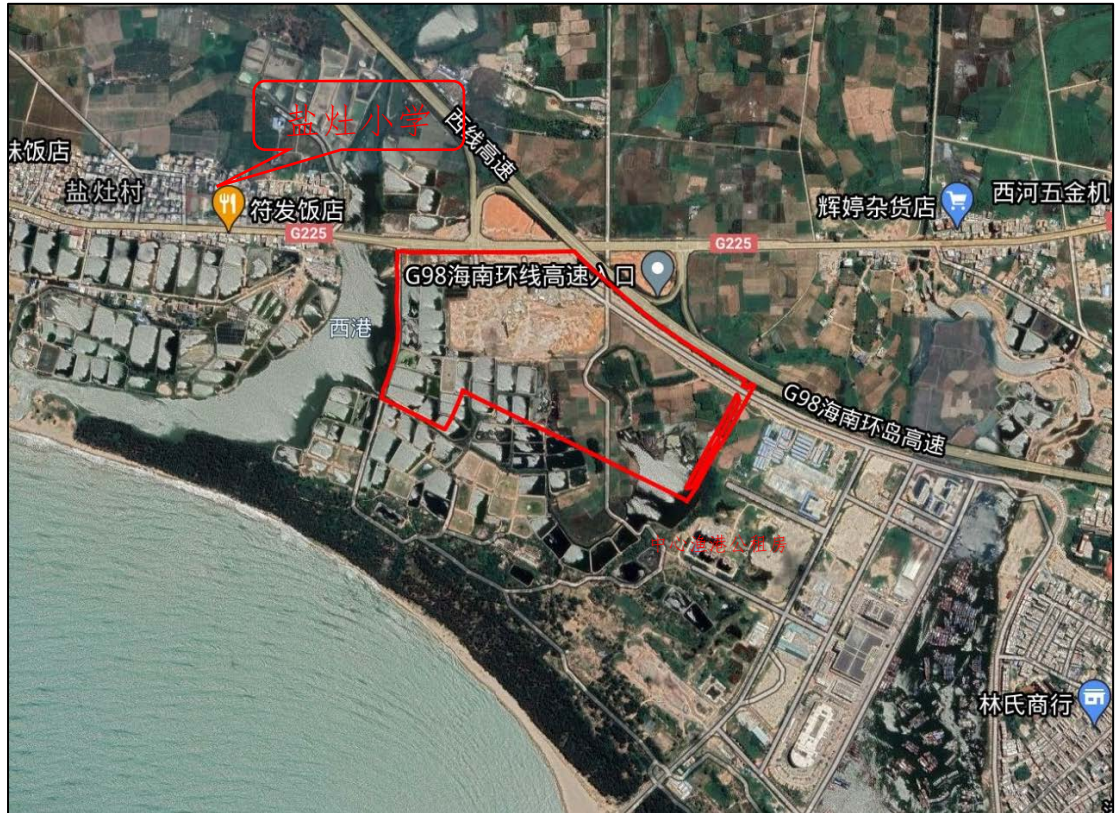


图 4-10 三亚崖州湾科技城果蔬批发市场成片开发区位图

1.交通情况

(1) 对外交通条件

该成片开发区域位于保港组团规划用地西北侧，毗邻疏港大道。西临规划道路，开通时间尚未确定，周围道路整体规划整齐，经纬分明，交通极其便利，可达性好。项目北侧临疏港大道（城市次干道），道路红线宽度为 24 米；西侧临规划道路（城市主干道），道路红线宽度为 24 米。见图 4-11。



图 4-11 三亚崖州湾科技城果蔬批发市场对外交通图

(2) 内部交通条件

a、项目内部交通组织，通过内部通道与城市道路相衔接，项目车行主出入口设在规划道路，项目交通进出采用左进右出的方式，对于城市主流交通的顺畅运行没有大的干扰。

b、区内车行与人行交通分离，系统的形成交通网络，做到人车的和谐统一，减少车辆在地块内部的行进距离，减少不必要的线路交叉，保证良好的可达性。

c、用地内部道路在项目用地范围内形成环路，有利于交通的疏导和分流，同时方便与停车库相连接，便于车辆及时驶入车库，或发生异常情况后，能及时把进入项目内部的车辆分流出去。

2. 供排水情况

(1) 供水情况

依据《三亚市崖州湾科技城总体规划（2018-2035）》，规划区供水水源为西部水厂，西部水厂远期规划规模为 30 万立方米/日，地块

编号为 YK09-01-01，占地 8.14 公顷，水厂水源为大隆水库。规划区南部的港口路现状敷设有自西部水厂至南山电厂和中海油公司的供水管道，管径 DN300。见图 4-12。



图 4-12 三亚崖州湾科技城果蔬批发市场给水工程规划图

(2) 排水情况

根据《三亚市崖州湾科技城总体规划（2018-2035）》，规划区划分为三个污水分区。深海科技新城板块污水收集至新城污水处理厂处理，污水厂规划规模 3.0 万吨/日，占地 3.4 公顷，现状已建成一期 1.5 万吨/日，地块编号 YK04-02-01。污水处理厂出水水质达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级 A 标准，污水厂与周边地块间预留 100m 以上的防护隔离带。见图 4-13。



图 4-13 三亚崖州湾科技城果蔬批发市场污水工程规划图

3. 电力情况

规划对南山 110 千伏变电站进行扩容，终期主变容量为 3×50 兆伏安，位于 YK04-05-01 地块，用地面积 0.79 公顷。规划期内将形成由南山电厂、新城 220 千伏变电站和崖城 220 千伏变电站为多点电源供电。由南山、宁远、南滨以及周边的保港、古镇等 110 千伏变电站为高压输配网的坚强网架结构，满足规划区用电需求和供电的可靠性、安全性要求。见图 4-14。



图 4-14 三亚崖州湾科技城果蔬批发市场电力工程规划图

4. 电信情况

规划区电话用户约为 14 万部，交换机容量按不少于电话容量的 1.3 倍计算，远期电信设施交换容量约 18.2 万门。

在规划区北部和南部分别建设 1 座综合通信局，共 2 座，分别位于 YK08-03-01 地块和 YK02-09-05-03 地块，用地面积分别为 0.93 公顷和 0.5 公顷。按照《三亚市崖州湾总体规划》（2017-2035）规划要求，新建通信局应按照集移动、联通、电信等多种业务于一体的综合通信局标准设置，向用户提供各类通信服务。见图 4-15。



图 4-15 三亚崖州湾科技城果蔬批发市场电信工程规划图

5.燃气情况

以莺歌海崖 13-1 管输天然气与环岛天然气输气管共同作为本区域主要供气气源，南山液化天然气 (LNG) 和福山压缩天然气 (CNG) 为规划区应急和调峰等补充气源。

根据《海南省环岛管网文昌—琼海—三亚输气管道南山站迁建工程可行性研究报告》，近期将现状的中海油燃气站、长丰燃气站、民生燃气站搬迁至南山电厂南部地区，位于 YK04-13-03 地块，用地面积 6.64 公顷，规划南山门站（三站合一）设计供气能力达 10.8 亿标立方米/年。在规划区西北部地区新建崖州湾次高/中压调压站，重点服务渔港—保港组团及周边农村地区。见图 4-16。

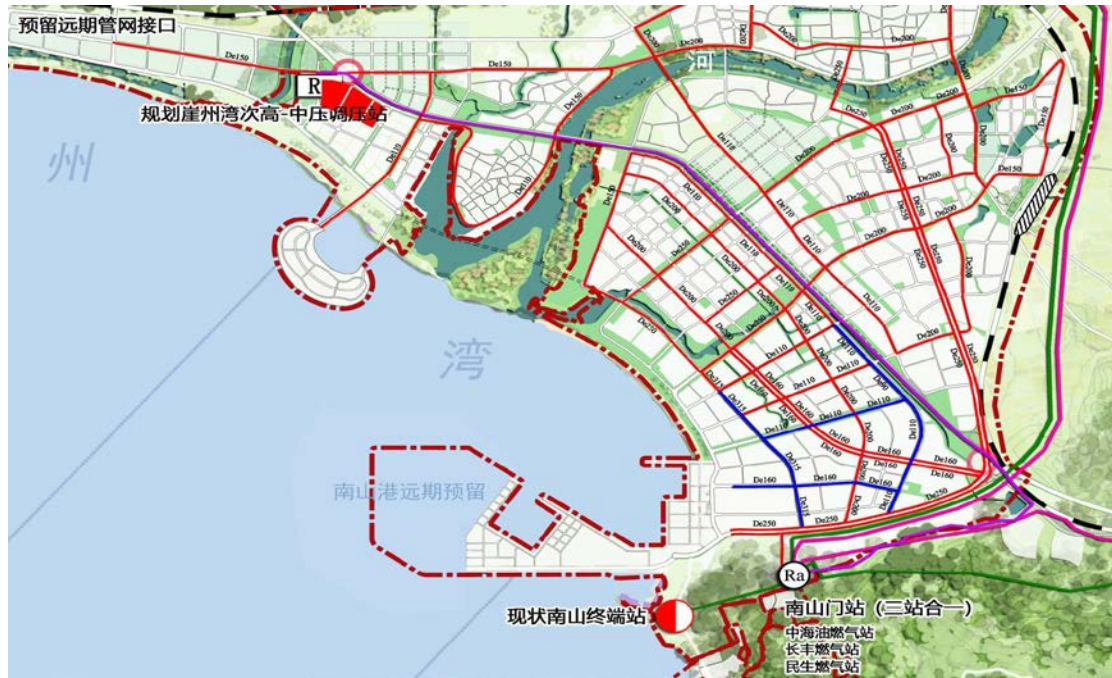


图 4-16 三亚崖州湾科技城果蔬批发市场燃气工程规划图

6.小结

除燃气供应外其余市政设施用量相较修改前有所增加，但增加量占片区总供应量在 0.03%~0.41%之间，本项目建设完成后的市政工程需求，对片区配套产生影响较小，均在市政设施容量承载范围内。

五、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

（一）必要性

三亚崖州湾科技城果蔬批发市场成片开发范围位于《三亚市总体规划（空间类 2015-2030 年）》确定的城镇开发边界范围内。纳入土地征收成片开发，有利于政府统一组织实施基础设施建设，统一组织项目招商引资，加快推动区域的开发建设。同时，将该区域纳入土地征收成片开发，也有利于统一土地征收补偿。

1. 全面推进崖州果蔬批发市场新局面，推动三亚瓜果蔬菜新动向

目前三亚已构筑“从田头到餐桌”的农产品质量安全监控体系，建立了以“一个中心三个区域检测站”为核心的四级农产品质量检验检测体系，218 名安监员田间监管的农产品质量安全检验检测体系建设，确保三亚冬季瓜菜 100% 合格上市，100% 持证出岛。三亚农业经过近十几年的高速发展，名声享誉全国。反季节瓜菜、热带水果、南繁育种、畜牧养殖 无疫区、休闲农业等六大产业成为三亚农业的金字招牌总量位居全省之首。

崖州区作为海南省热带农业主产区和海南最重要反季节果蔬种植基地，是琼南片区最大瓜菜集散地，每年种植反季节瓜菜约 8 万多亩（含复种），芒果 10 万多亩，约占三亚农业生产的 38%。相当于三亚农业的半壁江山。冬季瓜菜的产销已成为崖州区农村发展、农业增效、农民增收最有力、最重要的抓手。

2. 有利于琼南片区公益性农产品的批发

2020 年全区全年农业生产总值 34.12 亿元。全面落实惠农政策，扩种优质种苗冬季瓜菜 1,920 亩，农民专业合作社发展到 154 个，农业规模企业达 149 家。以现代种业为主导产业，积极创建国家现代农业产业园。建立农业大数据平台，成立海南省南繁生物实验室和农业社会化服务中心，农作物种业育繁推一体化示范项目等 3 个项目已完工，水产苗种生产示范基地 14 个项目进展顺利。如期完成崖州果蔬综合批发市场成片开发工作。

同时，2021 年区政府工作报告中提出要“推动现代服务业高质量发展。” 加快推进南山货运港扩能改造，完善热带农业基地田头预冷库，培育发展保税仓储、国际物流配送基地、农副产品工业园区，推进现代化物流园区建设，实现“采摘-田头预冷-产地冷链仓储-交易-冷配送”一体化发展，基本建成琼南最大的物流集散中心和分拨中心。

3. 项目的建设属于惠民、民生工程

推动本项目的建设：

一是解决了 30 多年来的“马路”市场带来的拥堵问题，改善了环境卫生，提升了城区品位，助力三亚“创文巩卫”。

二是提供了更多就业岗位解决就业问题，每年瓜菜上市时，吸引更多的客商到市场收购果菜，可提供就业岗位，解决农村剩余劳动力，瓜菜收购季节每天会需要劳动力 7500 人左右，增加农民的收入。

三是引进农产品质量安全检疫检测站，交易后直接进行检测，建立从源头到交易、包装、运输农产品安全的工作机制，按照进出口国的要求，实施严格的检验检测，确保了出岛出国农产品“舌尖上”的安全。四是新果蔬交易市场的建设促进了崖州区现代农业的发展，对

陵水、乐东等南部区域农村农民增收作出了很大的贡献，尤其是瓜果菜直接给本地农民带来了创收。

市场的建成不仅填补三亚没有区域性产地瓜菜公益性市场的空白，服务于三亚市各区广大农户（约 30 万农户）的瓜菜销售，更辐射带动了东方、乐东、保亭、陵水等周边市县，是占地面积大、服务面广的公益性农产品批发市场，更是农村发展、农业增效、农民增收的好载体。

（二）主要用途

随着社会的发展，单一农贸市场业态已经不能满足消费者的日常需求。将该区块中的农贸、办公、交通、商业、居住、酒店等服务性产业中三项以上的功能进行组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互助益的能动关系，从而形成一个多功能、高效率的综合体。

项目作为三亚崖州果蔬综合批发市场承担着三亚市冬季瓜菜及水果等农产品及批发市场的功能，减少了崖州区瓜果菜农和老百姓的流通环节，提高了农产品竞争力。

（三）实现的功能

农贸综合体具备购物、修理服务、餐饮服务、综合服务四项基本功能。见表 5-1。

表 5-1 地块用途、面积及实现功能统计表

地块位置	地块名称	用途	拟用地面积（公顷）	实现功能	备注
崖城镇	BG02-01-01	一类物流仓储用地/农贸市场用地	7.5534	综合服务	
崖城镇	BG02-02-01	一类物流仓储用地/农贸市场用地	7.6326	综合服务	
崖城镇	BG02-03-01	零售商业用地/旅馆用地/商务金融用地	3.8390	购物、修理服务、餐饮服务	
合计			19.0250		

六、开发期限及时序

（一）成片开发期限

本成片开发区域的开发周期为 2021 年-2022 年,2 年内实施完毕。

（二）开发时序和年度实施计划

本成片开发区域拟安排项目开发时序和年度实施计划如下：

1、2021 年实施计划

完成土地成片开发方案编制、报批及土地审批等前期工作，开发 BG02-01-01、BG02-02-01、BG02-03-01 地块，土地面积 19.0250 公顷。

2、2022 年初步实施计划

初步实施待开发土地及周边路网建设面积为 19.4276 公顷。

本片区拟安排项目年度实施计划见表 6-2 及图 6-1。

表 6-2 果蔬批发市场拟安排项目开发时序年度实施计划表

年度	项目名称	控规编码	控规用地性质	面积（公顷）
2021	完成成片开发方案的报批工作	——	——	——
	综合服务	BG02-01-01	一类物流仓储用地/农贸市场用地	7.5534
	综合服务	BG02-02-01	一类物流仓储用地/农贸市场用地	7.6326
	购物、维修服务、餐饮服务	BG02-03-01	零售商业用地/旅馆用地/商务金融用地	3.8390
2022	周边绿化	——	公园绿地	10.3069
	项目道路	——	城市道路	9.1207
合计				38.4526

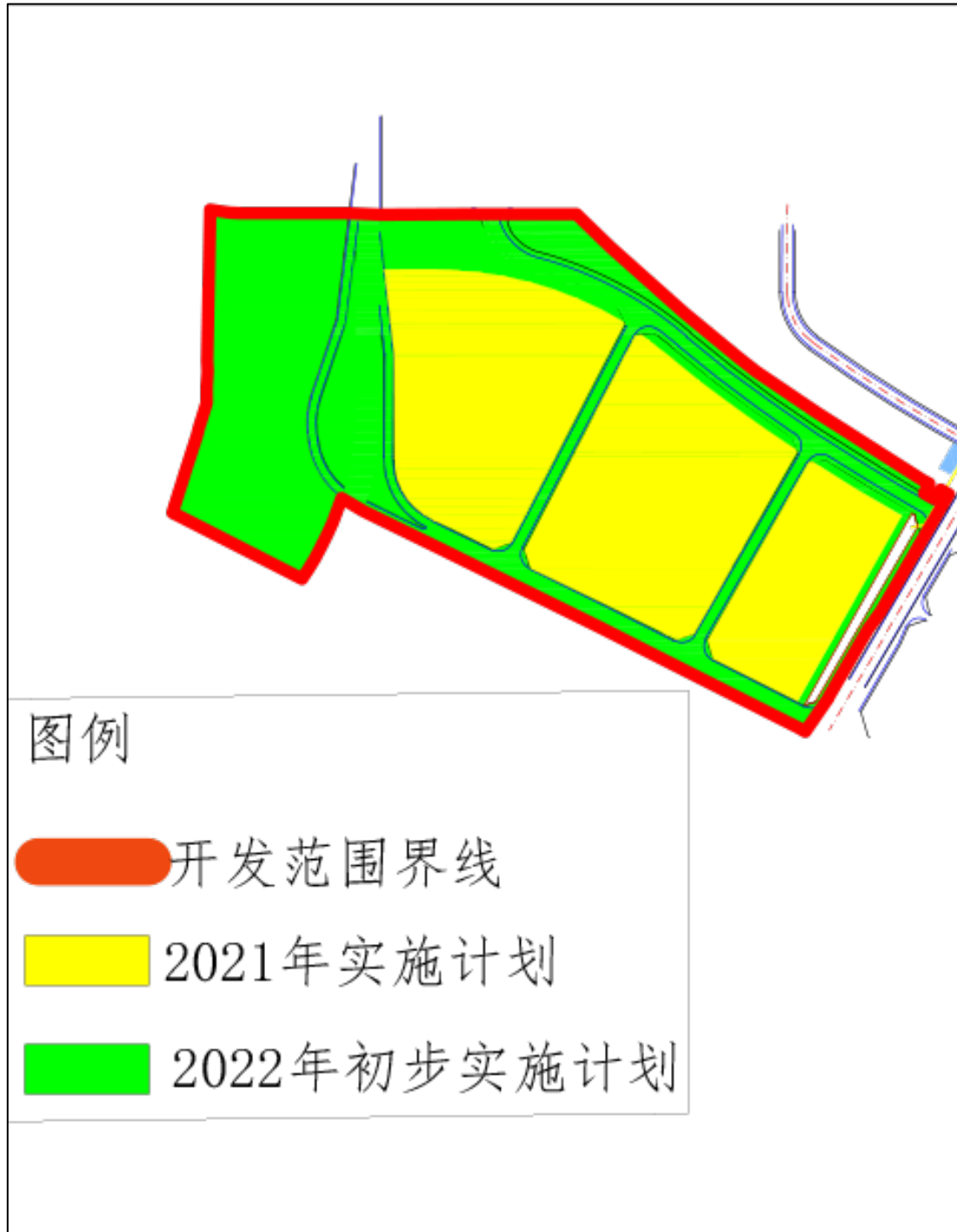


图 6-1 果蔬批发市场拟安排项目开发时序和年度实施计划图

七、公益性用地

（一）公益性用地构成

该成片开发公益性用地指《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发[2020]51号）中的公共管理与公共服务用地、交通运输用地、公用设施用地、绿地与开敞空间用地、特殊用地（不含风景名胜设施用地）、城镇社区服务设施用地、公用设施营业网点用地以及其他公益性用地。

（二）公益性用地比例

三亚崖州湾科技城果蔬批发市场土地征收成片开发范围内的交通运输用地用地 9.1207 公顷、绿地与开敞空间用地 10.3069 公顷，公益性用地面积合计 42.3182 公顷，占该地块成片开发范围土地的 42.91%。见表 7-1。

表 7-1 三亚崖州湾科技城果蔬批发市场公益性用地构成表

控规地类名称				面积（公顷）	占总面积比例
公益性用地	交通 运输 用地	城市道路用地	S1	9.1207	23.72%
		合计		9.1207	23.72%
	绿地 与开 敞空 间	公园绿地	G1	10.3069	26.80%
		合计		10.3069	26.80%
	总计			19.4276	50.52%

八、成片开发效益评估

（一）土地利用效益

三亚市土地总面积 19215100 公顷，其中建设用地面积 24327.57 公顷，建设用地亩均年产值 6.3 万元。三亚市 2009 年至 2020 年批而未供地面积 1236 公顷，批而未供土地率为 30%，闲置土地面积 351.01 公顷，土地闲置率为 5%。

三亚崖州湾科技城果蔬批发市场土地征收成片开发方案的实施可以实现土地的合理高效利用，优化和整合土地资源，提升周边土地价值，最大限度提高土地利用率。

（二）经济效益

成片开发区域规划建设用地 38.4526 公顷，主要建设内容为商服用地 3.8390 公顷，仓储用地 15.1860 公顷，交通运输用地 9.1207 公顷，绿地与开敞空间用地 10.3069 公顷。

以前，由于马路交易分散，信息堵塞，老百姓不知道能卖多少钱。运气好时价格会高些，如遇到运气不好时，品相好的农产品也卖不出好价格。每年冬季瓜菜上市时节，每天从崖州果蔬综合批发市场发出近 2000 吨的瓜菜，高峰期能达到 3000 吨。崖州果蔬综合批发市场产销两旺大力带动三亚市甚至海南南部地区老百姓增收致富，并凭借特色产业冬季瓜菜极大地助力了脱贫攻坚工作。市场是产业就业扶贫最好的孵化器，冬季瓜菜是产业扶贫最好的一项工作。冬季瓜菜不但助力精准扶贫，而且可以使广大老百姓增收致富奔小康，所以，做好冬季瓜菜产销这篇大文章，不仅能把普通农田变成“金山银山”，还

可以带领贫困户“种”出希望，走上脱贫致富的康庄大道。

通过实施成片开发建设，不但将大大提高社会经济总量，增加就业人口,提高政府财政收入，健全社会公共服务体系。

（三）社会效益

项目作为三亚崖州果蔬综合批发市场承担着三亚市冬季瓜菜及水果等农产品及批发市场的功能，减少了崖州区瓜果菜农和老百姓的流通环节，提高了农产品竞争力。

同时由于项目的建设活动和生产经营活动，将直接增加当地的就业机会，间接增加当地居民人均可支配收入，带动当地消费水平，活跃当地经济市场，提高人民的生活质量。

（四）生态效益

崖州区果蔬综合批发市场的建设能够解决了 30 多年以来马路市场带来的拥堵问题，改善了环境卫生，提升了城区品位，助力三亚“创文巩卫”。本片区项目建设对生态资源产生的影响最低化，保护本片区周围的生态环境，打造生态文明。成片开发区域规划为生态红线用地 0 公顷，占 0%,规划为建设但现状为农用地 23.9259 公顷（其中耕地 18.8606 公顷）。在成片开发过程中，将严格执行生态红线准入规定，严格按照农用地转用审批条件办理审批，通过实施成片开发，将不会造成生态环境的破坏。

九、结论

三亚崖州湾科技城果蔬批发市场土地征收成片开发范围不涉及基本农田，不占用生态红线用地，同时位于三亚市城镇开发边界范围内。土地征收成片开发范围内的公益性用地面积为 19.4276 公顷，占成片开发范围 38.4526 公顷土地的 50.52，满足成片开发范围内公益性用地比例一般不低于 40% 的要求。因此，三亚崖州湾科技城果蔬批发市场土地征收成片开发在政策、规划上是可行的。

十、附图及附件

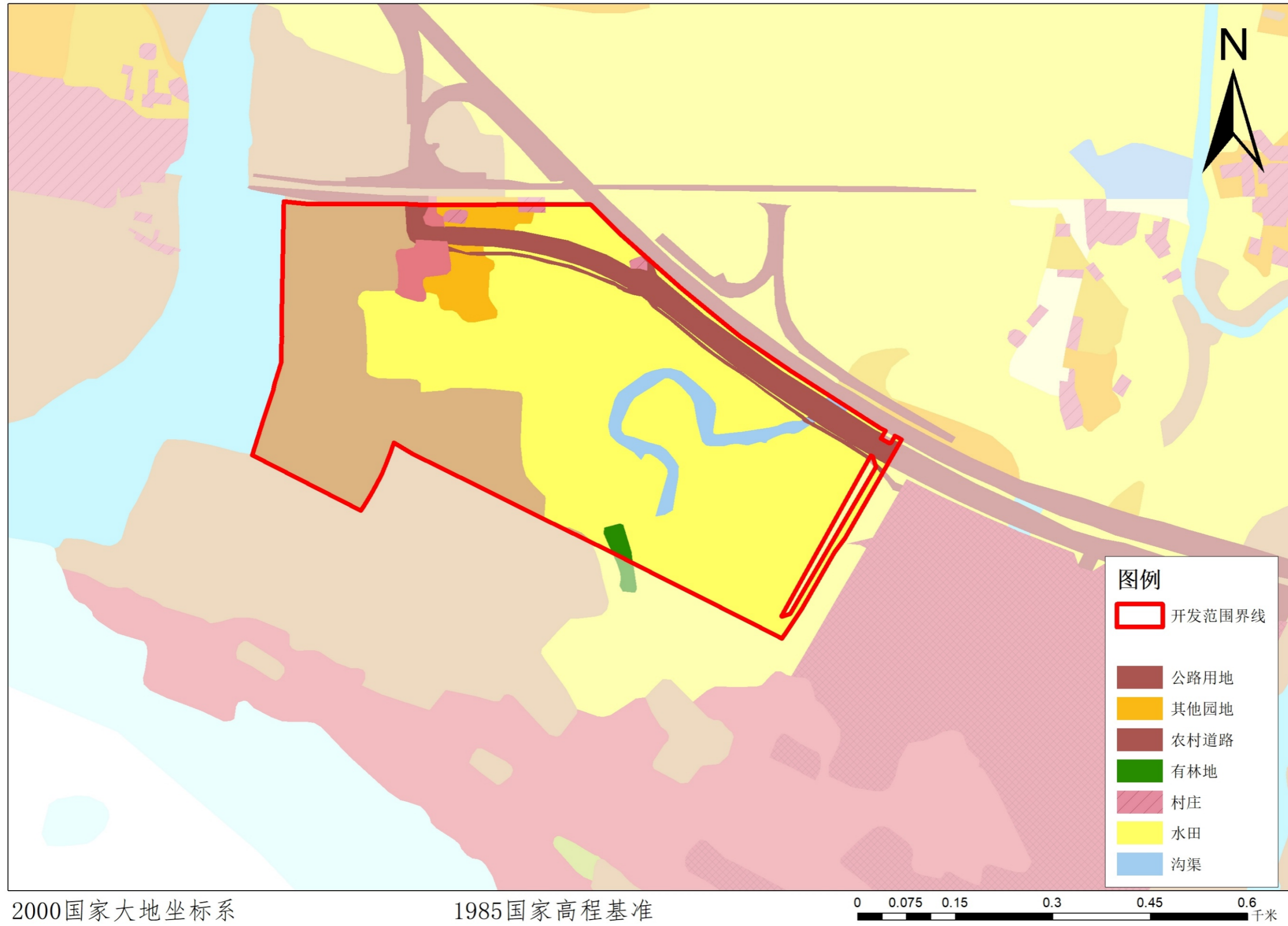
（一）附图

1. 三亚市土地利用现状局部图（2018年）；
2. 三亚市总体规划（空间类2015-2030）局部图；
3. 三亚海棠湾控制性详细规划；
4. 三亚市开发边界局部图。

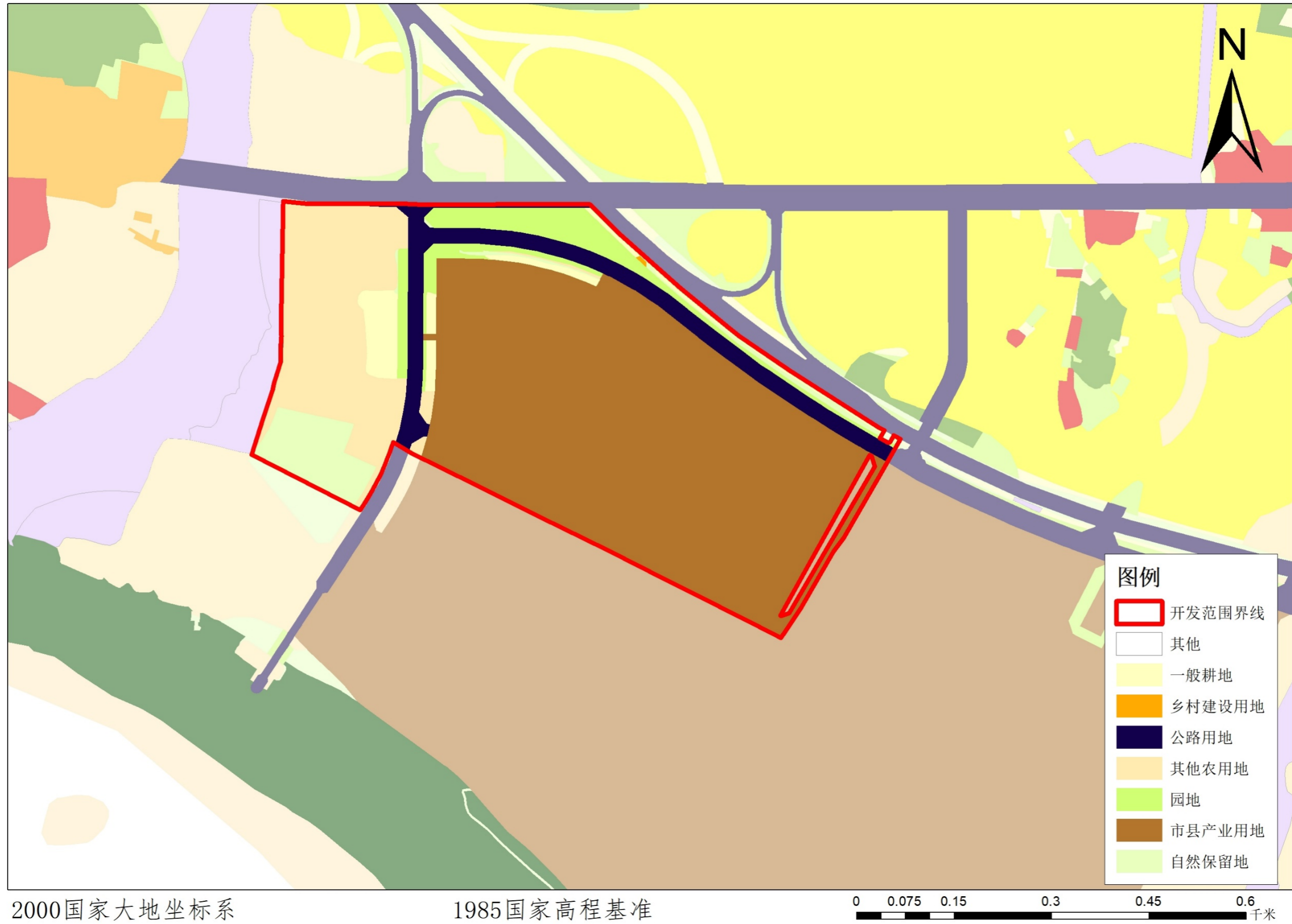
（二）附件

1. 三亚崖州湾科技城果蔬批发市场土地征收成片开发界址图；
2. 界址拐点坐标统计表。

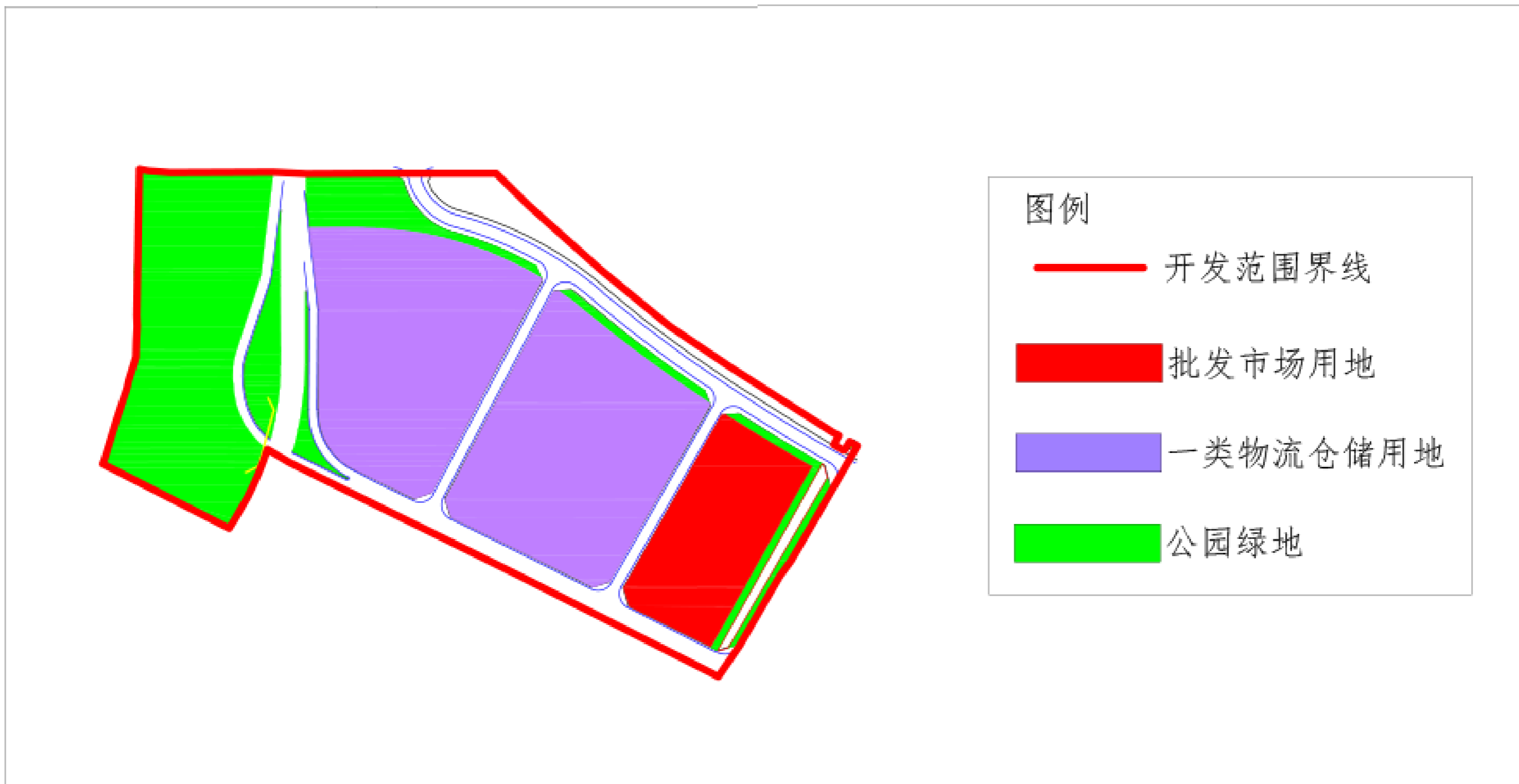
附图1 三亚市土地利用现状局部图（2018年）



附图2 三亚市总体规划（空间类 2015-2030）调整完善成果局部图



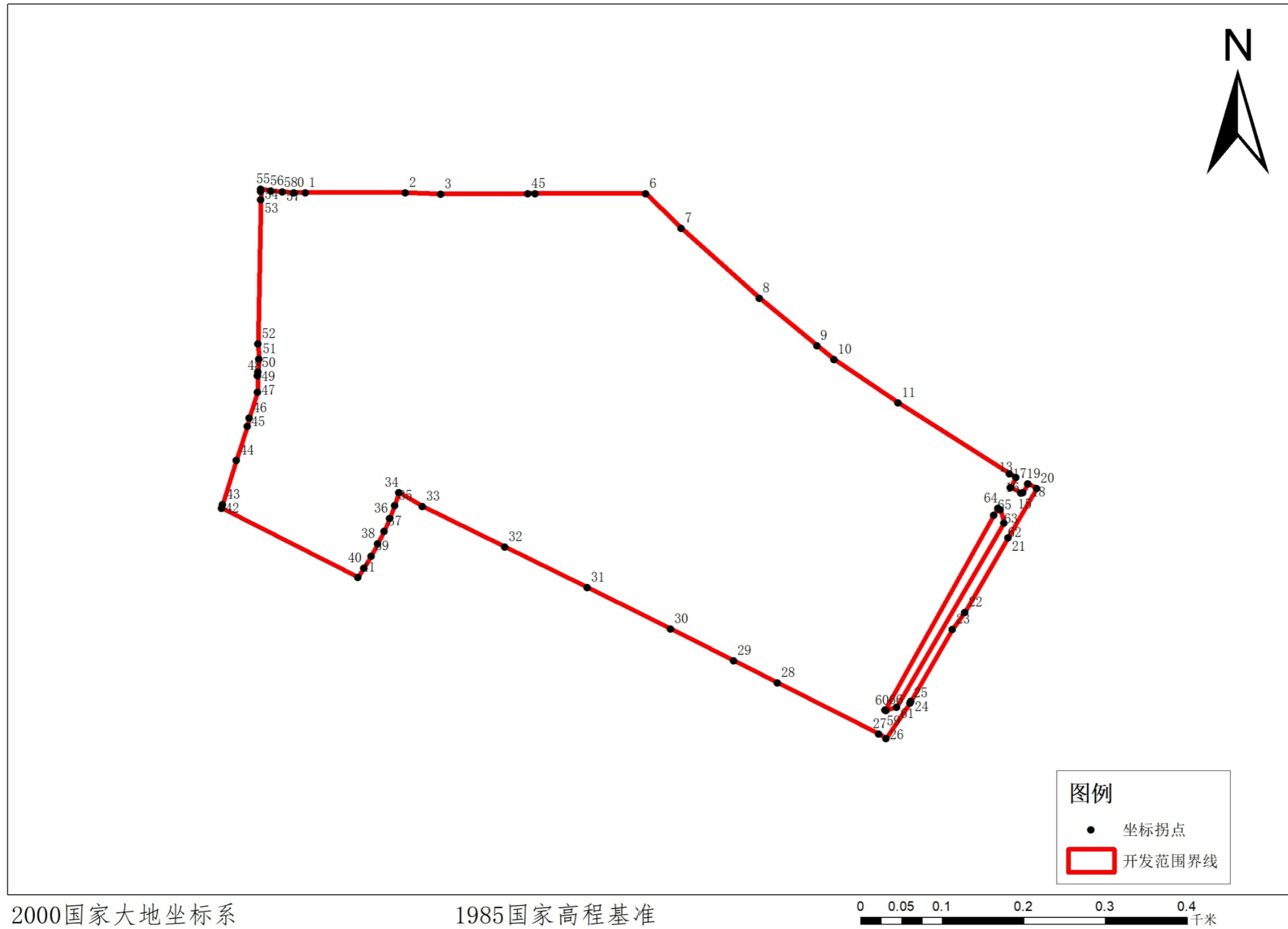
附图3 三亚市崖州湾科技城果蔬批发市场控制性详细规划



附图4 三亚市开发边界局部图



附件 1 三亚崖州湾科技城果蔬批发市场土地征收成片开发界址图



附件2 界址拐点坐标统计表

果蔬批发市场土地征收成片开发界址拐点坐标统计表					
拐点编号	坐标X (m)	坐标Y (m)	拐点编号	坐标X (m)	坐标Y (m)
0	300227.5735	2032799.682	34	300356.5002	2032432.252
1	300241.7437	2032799.421	35	300351.0634	2032416.078
2	300364.3736	2032799.927	36	300344.9126	2032400.162
3	300407.9367	2032798.024	37	300338.0598	2032384.535
4	300514.4863	2032798.463	38	300330.5188	2032369.229
5	300523.4923	2032798.5	39	300322.3043	2032354.273
6	300659.3025	2032798.5	40	300313.4327	2032339.697
7	300702.7456	2032755.987	41	300305.94	2032327.982
8	300798.3116	2032670.491	42	300138.9713	2032413.073
9	300868.9906	2032612.39	43	300140.383	2032417.645
10	300890.204	2032595.336	44	300157.0029	2032471.471
11	300968.2836	2032542.196	45	300170.7969	2032513.341
12	301105.079	2032455.047	46	300173.0752	2032523.523
13	301113.3156	2032450.617	47	300182.7616	2032554.894
14	301106.5754	2032438.527	48	300183.1279	2032575.277
15	301119.3606	2032431.445	49	300183.1496	2032575.58
16	301121.6785	2032432.168	50	300183.5081	2032580.142
17	301127.7468	2032442.58	51	300184.7382	2032595.796
18	301127.8097	2032442.688	52	300183.8318	2032614.423
19	301127.8683	2032442.788	53	300187.0108	2032791.229
20	301138.2093	2032437.225	54	300187.1959	2032801.519
21	301103.3372	2032376.825	55	300187.2402	2032803.983
22	301050.5644	2032285.184	56	300199.34	2032802.112
23	301035.0318	2032264.223	57	300213.4294	2032800.579
24	300984.268	2032176.07	58	300227.5735	2032799.682
25	300983.1101	2032174.059	59	300952.9645	2032165.509
26	300953.9296	2032130.728	60	300954.0785	2032164.955
27	300944.6216	2032136.102	61	300966.8845	2032168.995
28	300820.8386	2032198.668	62	301098.4413	2032394.722
29	300767.1922	2032225.784	63	301093.8707	2032411.216
30	300689.4009	2032265.104	64	301090.8793	2032412.883
31	300587.1538	2032315.497	65	301086.0141	2032404.157
32	300486.2858	2032365.21	66	300952.9645	2032165.509