

三亚市天涯区循环产业园片区  
土地征收成片开发方案  
(征求意见稿)

三亚市人民政府

2022年9月28日

## 目 录

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 一、背景.....                  | 1  |
| (一) 编制背景.....              | 1  |
| (二) 编制目的和意义.....           | 1  |
| 二、编制原则.....                | 2  |
| (一) 保护耕地原则.....            | 2  |
| (二) 节约集约原则.....            | 2  |
| (三) 保护生态和可持续性原则.....       | 2  |
| (四) 维护权益原则.....            | 2  |
| 三、编制依据.....                | 3  |
| 四、成片开发的位置、面积、范围等用地情况.....  | 5  |
| (一) 成片开发的位置、面积和四至范围.....   | 5  |
| (二) 区域概况.....              | 5  |
| (三) 自然地理概况.....            | 6  |
| (四) 社会经济概况.....            | 7  |
| (五) 土地现状地类、权属、规划等情况.....   | 8  |
| (六) 基础设施规划及建设情况.....       | 15 |
| 五、公益性用地.....               | 20 |
| (一) 公益性用地构成.....           | 20 |
| (二) 公益性用地占比.....           | 20 |
| 六、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能..... | 22 |
| (一) 必要性分析.....             | 22 |
| (二) 主要用途.....              | 24 |

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| (三) 实现功能.....               | 24 |
| 七、 开发期限及时序.....             | 27 |
| (一) 成片开发期限.....             | 27 |
| (二) 开发时序和年度实施计划 .....       | 27 |
| (三) 土地征收安置补偿.....           | 29 |
| (四) 纳入年度国民经济和社会发展规划情况 ..... | 30 |
| 八、 成片开发效益评估.....            | 31 |
| (一) 土地利用效益.....             | 31 |
| (二) 经济效益.....               | 31 |
| (三) 社会效益.....               | 32 |
| (四) 生态效益.....               | 33 |
| 九、 实施保障措施.....              | 35 |
| (一) 政策保障.....               | 35 |
| (二) 落实土地征收补偿方案 .....        | 35 |
| (三) 落实耕地占补平衡计划 .....        | 35 |
| (四) 激励机制.....               | 36 |
| 十、 结论.....                  | 37 |
| 十一、 附图及附件.....              | 38 |
| (一) 附图.....                 | 38 |
| (二) 附件.....                 | 38 |

## 一、背景

### （一）编制背景

按照党的十八届三中全会确定的缩小征地范围、规范征地程序、完善对被征地农民合理规范多元保障机制的改革要求，新修正的《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）第四十五条采用列举方式明确了属于公共利益可以征收土地的情形，其中包括“在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的”应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。为了落实《土地管理法》第四十五条的规定，自然资源部于2020年11月，发布《关于<土地征收成片开发标准（试行）>的通知》（自然资规〔2020〕5号）（以下简称《标准》）。2021年6月，海南省自然资源和规划厅结合海南省实际，发布了《关于印发<海南省土地征收成片开发标准实施细则（试行）>的通知》（琼自然资规〔2021〕6号）。

为保障经济和社会发展用地需求，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》、《标准》、《海南省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》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，组织编制《三亚市天涯区循环产业园片区土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

### （二）编制目的和意义

土地征收成片开发，是政府“为了公共利益的需要”，在保障军事、外交、基础设施建设、公共事业、扶贫搬迁、保障性安居工程建设等公益性用地之外，为工业、商业等产业和经营性用地开辟的土地征收途径，合理利用征地权，保障被征地农民合法权益，促进当地社会经济全面发展。

## 二、编制原则

### （一）保护耕地原则

严格落实总体规划（国土空间规划）开发保护要求，按照《土地征收成片开发标准（试行）》的要求，贯彻国土空间用途管制制度，确保土地征收成片开发范围不占用永久基本农田，严格控制非农业建设占用农用地，尽量建设项目不占用耕地。

### （二）节约集约原则

深入贯彻新发展理念，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、建设条件和其他影响土地利用的各类因素以及土地资源利用、工程投资、环境保护等技术经济条件，进行多方案比较，选取有利于节约集约用地的先进生产工艺和技术，深入挖掘土地利用潜力，努力提高土地利用效率。

### （三）保护生态和可持续性原则

从生态系统的弹性出发，以生态优先、绿色发展为导向，立足于土地资源的持续利用和生态环境的改善以及保证社会经济的可持续发展，不折不扣地做到耕地占补平衡，绝不占用永久基本农田，绝不触碰生态保护红线，绝不破坏当地文物、自然水系、森林公园、湿地公园、红树林、天然林湿地、风景名胜区、各类自然保护区以及其它生态敏感区域，谋求经济、社会、生态综合效益的最大化。

### （四）维护权益原则

坚持以人民为中心的发展理念，全心全意为被征地农民服务，充分征求有关农村集体经济组织和农民意见，综合考虑被征地农民集体和农民的实际困难及合理诉求，以最大程度地维护被征地农民合法权益，保证被征地农民长远生计有保障、生活水平不断提高。

### 三、编制依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
2. 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》（2015年1月）；
3. 《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》（中发〔2018〕12号）；
4. 《海南自由贸易港建设总体方案》（中发〔2020〕8号）；
5. 《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）；
6. 《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）；
7. 《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）；
8. 《海南省人民政府办公厅关于印发海南省重点产业园区规划布局调整优化方案的通知》（琼府办函〔2019〕212号）；
9. 《海南省建设用地出让控制指标（试行）》（琼国土资规〔2018〕7号）；
10. 《海南省自然资源和规划厅关于推进建设占用耕地耕作层剥离利用工作的实施意见》（琼自然资规〔2021〕2号）；
11. 《海南省自然资源和规划厅关于印发〈海南省土地征收成片开发标准实施细则（试行）〉的通知》（琼自然资规〔2021〕6号）；
12. 《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）；
13. 《三亚市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二零三五年远

景目标纲要》（三亚市七届人大八次会议审议通过）；

14. 《三亚市 2021 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2022 年国民经济和社会发展规划草案》（三亚市八届人大一次会议审议通过）；

15. 《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）》；

16. 《三亚市循环经济产业园控制性详细规划（一期）》（三府函〔2021〕484 号）；

17. 三亚市土地利用现状（2020 年度国土变更调查数据）。

#### 四、成片开发的位置、面积、范围等用地情况

##### (一) 成片开发的位置、面积和四至范围

根据经济社会发展需要，将三亚市天涯区循环产业园片区范围内规划区域的土地纳入本次土地征收成片开发范围，片区面积为 87.5536 公顷。

本次土地征收成片开发范围位于三亚市循环经济产业园控制性详细规划（一期）覆盖范围内，成片开发片区东临水蛟路、西侧和南侧至汤他河、北临高峰村。具体见图 4-1。

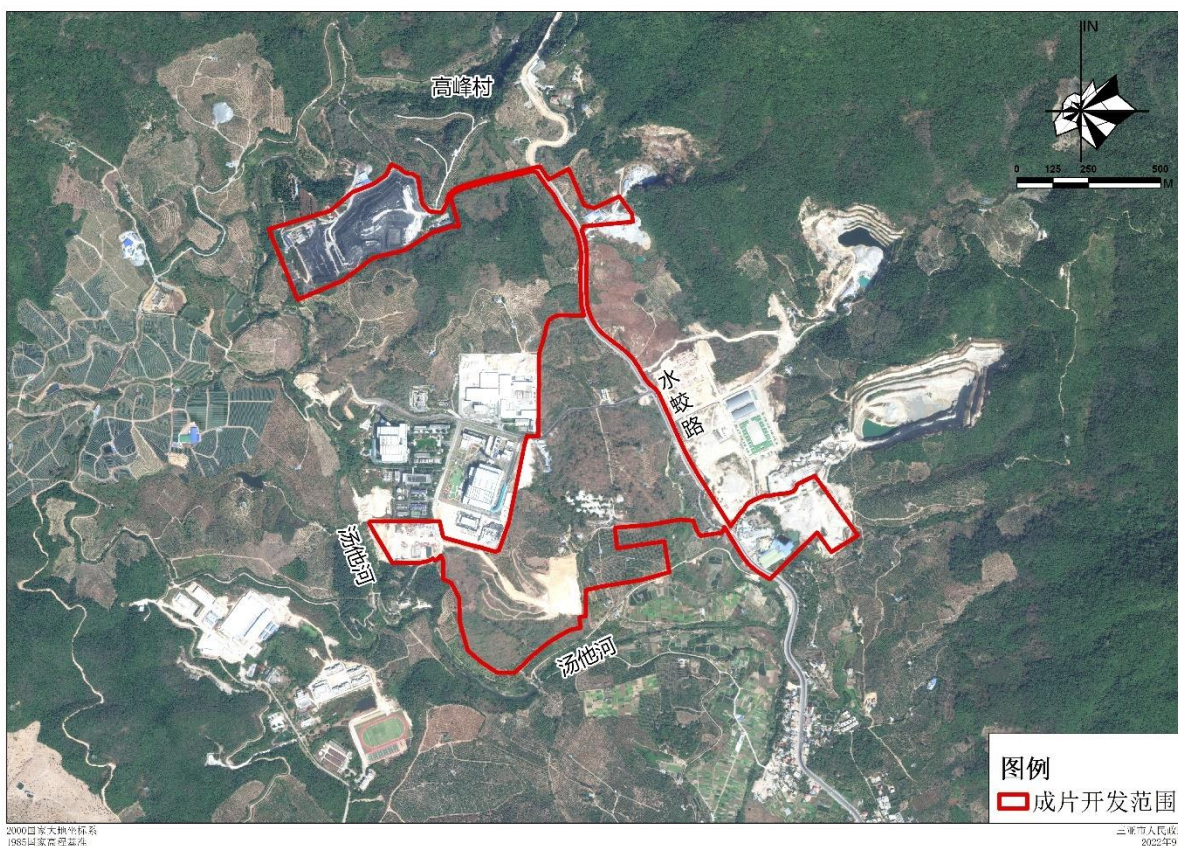


图 4-1 三亚市天涯区循环产业园片区影像图

##### (二) 区域概况

三亚市地处海南岛的最南端。三亚东邻陵水县，西接乐东县，北毗保亭县，南临南海，三亚市陆地总面积 1921.40 平方公里，东西长 91.6 公里，南北宽 51 公里。

天涯区为海南省三亚市下辖区，位于三亚市中西部。东邻吉阳区，西



与崖州区接壤，南临南海，北靠保亭黎族、苗族自治县。

本次成片开发片区位于三亚市中部的南岛片区，属于天涯区，东临 827 县道，西侧和南侧至汤他河，北接三亚腹地乡村，与中心城区有一定距离，距三亚凤凰国际机场约 6 公里，距三亚火车站 9 公里，距亚龙湾站约 19 公里，距三亚市中心城区约 14 公里，整体交通便利。具体见图 4-2。



图 4-2 三亚市天涯区循环产业园片区区位示意图

### (三) 自然地理概况

#### 1. 地形地貌

天涯区位于三亚市中西部，从北至南依次分布着山地、丘陵、台地、河流谷地、平原等地形结构。天涯区地势北高南低，高峰片、南岛农场为海拔 300~900 米的山岭环抱，海拔最高的山岭为尖岭，海拔 1019 米。

南部地区较平缓，海拔高多在 50~100 米，几座 200~400 多米高（马岭）的孤丘低岭之间，有宽度 1~3 公里不等的小片平原，开垦为农田。沿海则是海成沙堤和泻湖。

西部近临宁远河的下游，海拔高度多在 100~250 米，属缓坡丘陵地。宁远河下游的 5 条小支流发源于本镇域，形成了几个宽度不等的溪谷地。

#### 2. 气候气象

天涯区属于热带海洋性季风气候，1~6 月为东北季风期，6~12 月为

西南季风期。具有冬无严寒、夏无酷暑，长夏无冬，秋春相连，阳光充足，蒸发量大，干湿各半、雨骤旱酷，台风频繁，雨急风狂的特点。

年平均气温 25.4℃，最冷的 1 月份平均气温 21.0℃，最热的六月份平均气温 28.5℃，没有严重低温，对农作物生长极为有利。降雨季节分布也不均匀，干湿季节明显。4~10 月为雨季，降雨量占全年雨量 90%，11 月至次年 3 月为旱季。热带风暴或台风平均每年 1~2 次，年平均蒸发量 2266 毫米，属于半湿润半干旱地区。全年日照时数多年平均为 2518.2 小时。常风年平均风速 2.7 米/秒左右，东风为多。台风季节为每年 6~10 月，平均每年影响次数为 4.3 个。

### 3.土壤

天涯区范围内土壤类型主要有山地黄壤、赤红壤、砖红壤、燥红壤、潮砂泥土、滨海砂土、潴育型田洋土壤等。

### 4.地质与水文

天涯区域范围内有主要河流三条。一条为宁远河的上游；另外两条分别为六罗水、水蛟溪发源于福万岭、大岭，流经槟榔村、妙林村，最后流入南海。六罗水上游建有福万水库和水源池水库，水蛟溪上游建有汤他水库。

#### （四）社会经济概况

根据 2021 年三亚市天涯区国民经济和社会发展统计公报，2021 年全区实现地区生产总值 250.2 亿元，按不变价格计算，同比增长 11.6%，占全市比重 30%。按三次产业划分，第一产业增加值 33.1 亿元，同比增长 5.0%；第二产业增加值 28.5 亿元，同比增长 5.0%；第三产业增加值 188.7 亿元，同比增长 13.8%。三次产业结构由上年同期的 10.8:11.5:77.7 调整为 13.2:11.4:75.4。

全区完成一般公共预算总收入 18.9 亿元，比上年增长 29.4%。全区一般公共预算总支出 17.8 亿元，比上年增长 27.4%。

全区年末户籍人口 288150 人（含育才）。其中，男性 146948 人，女性 141202 人。

全区全体居民人均可支配收入 37281 元，同比增长 9.5%。

### （五）土地现状地类、权属、规划等情况

#### 1. 土地现状地类情况

根据三亚市 2020 年度国土变更调查数据，三亚市天涯区循环产业园片区农用地面积为 57.4754 公顷（耕地 0.0104 公顷、农村道路 0.4940 公顷、林地 2.1905 公顷、水域及水利设施用地 0.7074 公顷、园地 53.7571，草地 0.3160 公顷），占本成片开发范围土地面积的 65.65%；建设用地面积为 30.0782 公顷，占本成片开发范围土地面积的 34.35%。本成片开发范围内不占用基本农田。见表 4-1 和图 4-3。

表 4-1 三亚市天涯区循环产业园片区土地利用现状地类统计表

| 现状地类 |           | 面积（公顷）         | 所占比例          |        |
|------|-----------|----------------|---------------|--------|
| 农用地  | 耕地        | 水田             | 0.0104        | 0.01%  |
|      | 交通运输用地    | 农村道路           | 0.4940        | 0.57%  |
|      | 林地        | 其他林地           | 0.1508        | 0.17%  |
|      |           | 乔木林地           | 2.0397        | 2.33%  |
|      |           | 小计             | 2.1905        | 2.50%  |
|      | 水域及水利设施用地 | 沟渠             | 0.2683        | 0.31%  |
|      |           | 坑塘水面           | 0.4391        | 0.50%  |
|      |           | 小计             | 0.7074        | 0.81%  |
|      | 园地        | 果园             | 14.9774       | 17.11% |
|      |           | 其他园地           | 4.0966        | 4.68%  |
|      |           | 橡胶园            | 34.6831       | 39.61% |
|      |           | 小计             | 53.7571       | 61.40% |
|      | 草地        | 其他草地           | 0.3160        | 0.36%  |
| 合计   |           | <b>57.4754</b> | <b>65.65%</b> |        |
| 建设用地 | 工矿用地      | 采矿用地           | 5.6359        | 6.44%  |
|      |           | 工业用地           | 3.9339        | 4.49%  |
|      |           | 小计             | 9.5698        | 10.93% |

| 现状地类 |             | 面积（公顷）         | 所占比例           |               |
|------|-------------|----------------|----------------|---------------|
|      | 公共管理与公共服务用地 | 公用设施用地         | 12.417         | 14.18%        |
|      | 交通运输用地      | 城镇村道路用地        | 0.1969         | 0.22%         |
|      |             | 公路用地           | 4.6093         | 5.26%         |
|      |             | 小计             | 4.8062         | 5.49%         |
|      | 商业服务业用地     | 商业服务业设施用地      | 0.1018         | 0.11%         |
|      | 特殊用地        | 特殊用地           | 0.8823         | 1.01%         |
|      | 住宅用地        | 城镇住宅用地         | 2.2696         | 2.59%         |
|      |             | 农村宅基地          | 0.0315         | 0.04%         |
|      |             | 小计             | 2.3011         | 2.63%         |
|      | 合计          |                | <b>30.0782</b> | <b>34.35%</b> |
| 总计   |             | <b>87.5536</b> | <b>100.00%</b> |               |

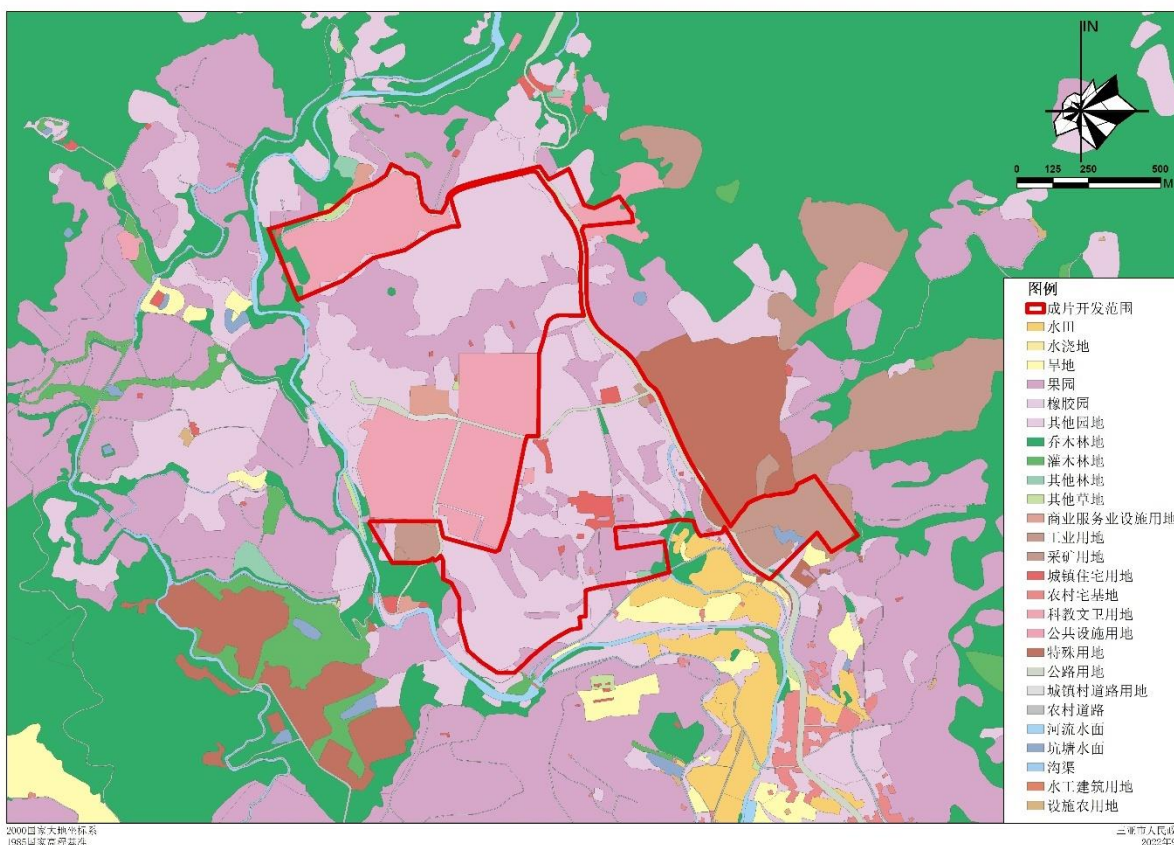


图 4-3 三亚市土地利用现状局部图（2020 年）

## 2.土地权属情况

三亚市天涯区循环产业园片区范围内，农民集体所有土地 5.1878 公顷，涉及羊栏镇 1 个村集体（水蛟村）；国有土地 82.3060 公顷。见表 4-2 及图 4-4。



表 4-2 三亚市天涯区循环产业园片区权属面积统计表

| 权属性质 | 区名称 | 镇名称 | 村集体 | 面积（公顷）         |
|------|-----|-----|-----|----------------|
| 集体土地 | 天涯区 | 羊栏镇 | 水蛟村 | 5.1878         |
| 国有土地 |     |     |     | 82.3060        |
| 总计   |     |     |     | <b>87.4938</b> |

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

### 权属信息示意图

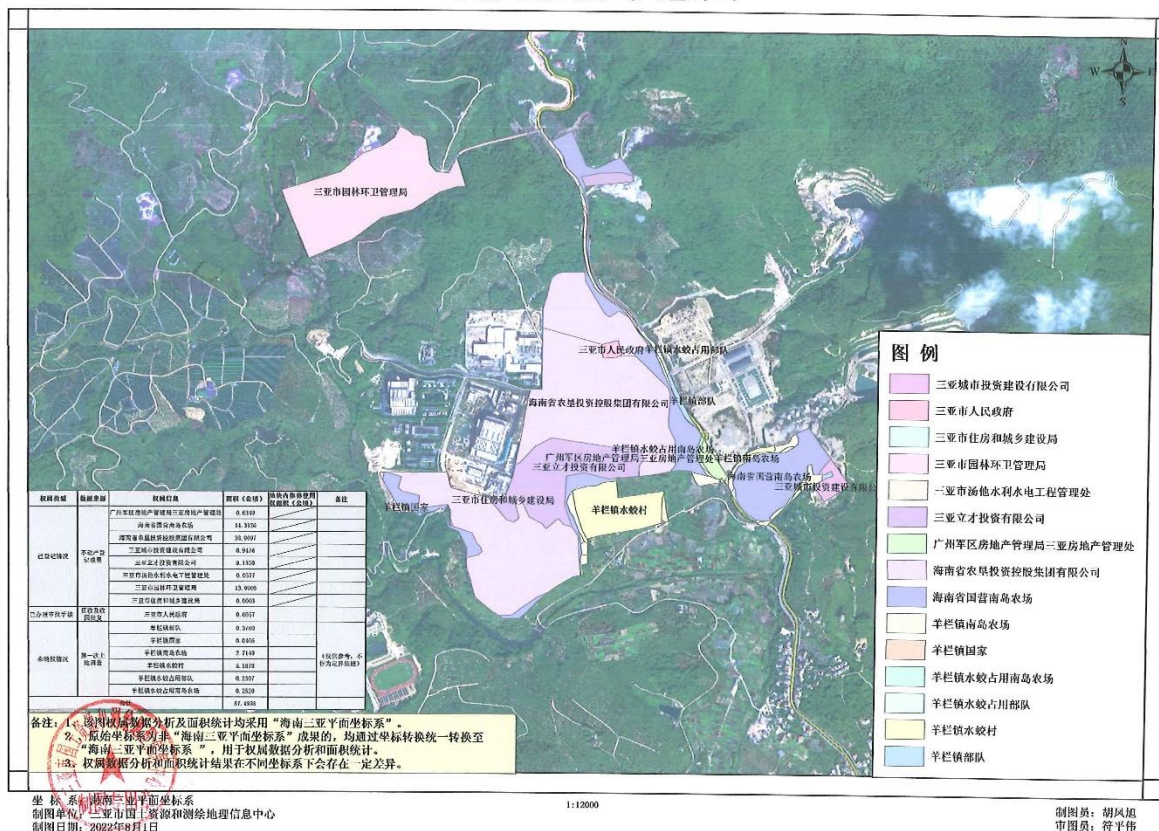


图 4-4 三亚市天涯区循环产业园片区土地权属示意图

针对片区需征收集体土地的现场调研显示（见图 4-5）：水蛟村集体土地现状主要是园地，部分流转承包给外地人种植芒果等果树，部分由本地村民种植果树；涉及拆迁几处简易建筑物和一处宅基地。片区集体土地周边已建成部分园区，此外是连片的园地和耕地，故水蛟村村民从事农业生产居多。

本片区征收集体土地距村庄和学校有一定距离，对村民生活方式影响较小，征收土地主要涉及果园征收的经济补偿、以及拆迁果园建筑物和农

村宅基地的安置补偿问题。



图 4-5 水蛟村集体土地现场调研照片

### 3.与《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）》（国土空间总体规划）的符合性分析

#### （1）与永久基本农田、生态保护红线、开发边界符合性分析

经核《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）》，三亚市天涯区循环产业园片区面积 87.5536 公顷全部位于总体规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，不涉及永久基本农田和生态保护红线，具体见图 4-6。

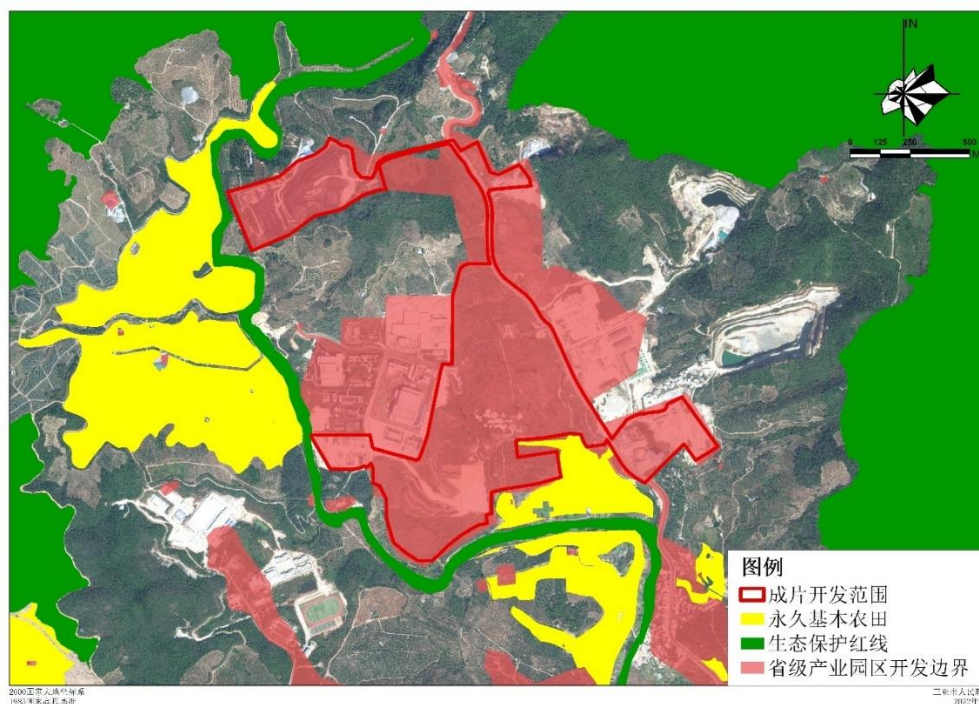


图 4-6 成片开发范围与永久基本农田、生态保护红线、开发边界位置分布示意图

## (2) 规划用地情况分析

依据《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）》，三亚市天涯区循环产业园片区地类分别为公路用地 12.4087 公顷、其他独立建设用地 0.0530 公顷、市县产业用地 72.3142 公顷、乡村建设用地 0.0132 公顷、IV 级保护林地 1.4396 公顷、后备林地 0.0944 公顷、一般耕地 0.0198 公顷、园地 1.1998 公顷、自然保留地 0.0109 公顷。详见表 4-3 及图 4-7。

综上，本片区范围内用地在总体规划中大部分为建设用地。虽然存在一小部分为非建设用地，但其在控制性详细规划中已为建设用地，详见表 4-4 及图 4-8。

表 4-3 三亚市天涯区循环产业园片区总体规划地类统计表

| 总体规划用地类别  |           | 面积（公顷）         | 比例             |
|-----------|-----------|----------------|----------------|
| 建设用地      | 公路用地      | 12.4087        | 14.17%         |
|           | 其他独立建设用地  | 0.0530         | 0.06%          |
|           | 市县产业用地    | 72.3142        | 82.59%         |
|           | 乡村建设用地    | 0.0132         | 0.02%          |
|           | <b>小计</b> | <b>84.7891</b> | <b>96.84%</b>  |
| 非建设用地     | IV级保护林地   | 1.4396         | 1.65%          |
|           | 后备林地      | 0.0944         | 0.11%          |
|           | 一般耕地      | 0.0198         | 0.02%          |
|           | 园地        | 1.1998         | 1.37%          |
|           | 自然保留地     | 0.0109         | 0.01%          |
|           | <b>小计</b> | <b>2.7645</b>  | <b>3.16%</b>   |
| <b>总计</b> |           | <b>87.5536</b> | <b>100.00%</b> |



### 三亚市总体规划（空间类2015年-2030年）局部图

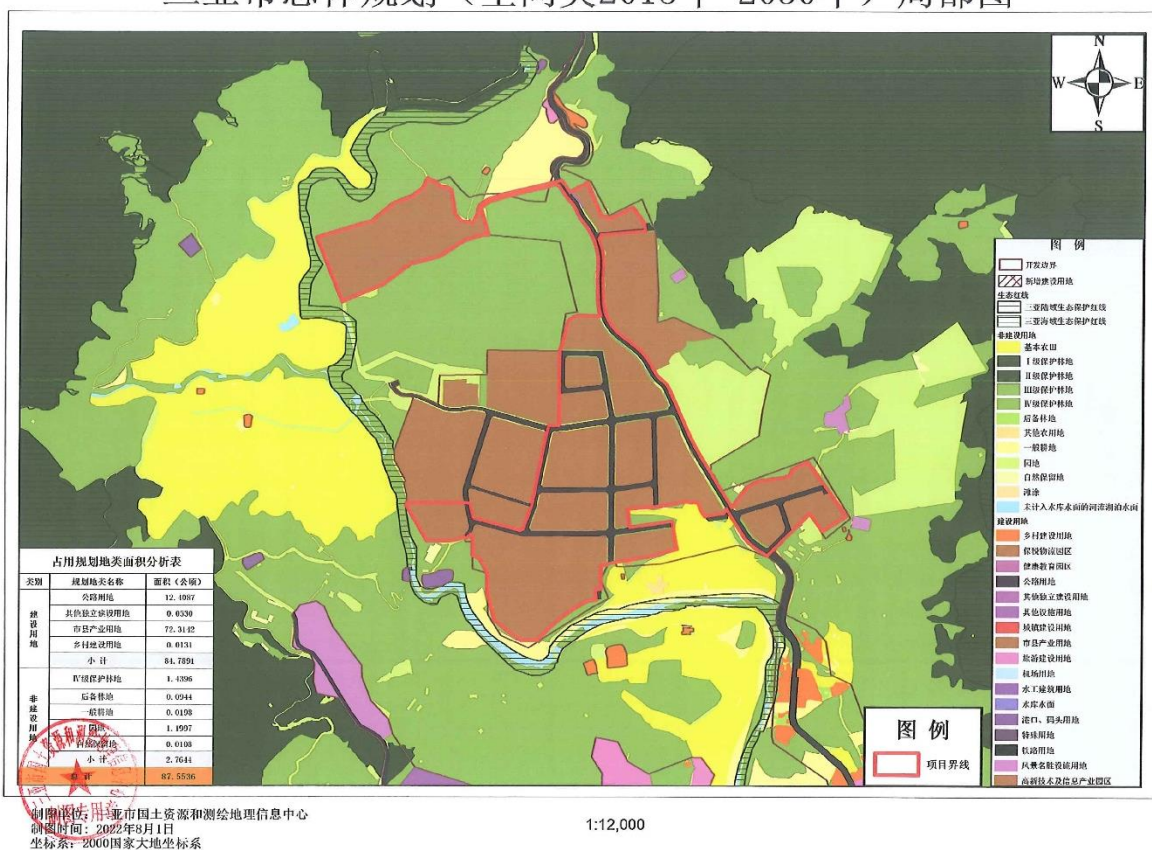


图 4-7 三亚市总体规划（空间类 2015-2030）局部图



#### 4.与控制性详细规划的符合性分析

依据《三亚市循环经济产业园控制性详细规划（一期）》，开发片区内控规用途全部为建设用地，其中，工矿用地 11.6897 公顷，公用设施用地 54.3047 公顷，公共管理与公共服务用地 6.1651 公顷，交通运输用地 12.3798 公顷，绿地与开敞空间用地 3.0143 公顷。详见表 4-4 及图 4-8。

本次成片开发方案，符合《三亚市循环经济产业园控制性详细规划（一期）》相关规定。

表 4-4 三亚市天涯区循环产业园片区控制性详细规划类别面积统计表

| 用地名称        |                | 用地代码        | 面积（公顷）         | 比例             |
|-------------|----------------|-------------|----------------|----------------|
| 工矿用地        | 一类工业用地         | 100101      | 11.6897        | 13.35%         |
|             | 小计             |             | <b>11.6897</b> | <b>13.35%</b>  |
| 公用设施用地      | 供电用地           | 1303        | 0.4000         | 0.46%          |
|             | 环卫用地           | 1309        | 48.9829        | 55.95%         |
|             | 排水/环卫混合用地      | 1302/1309   | 4.9218         | 5.62%          |
|             | 小计             |             | <b>54.3047</b> | <b>62.03%</b>  |
| 公共管理与公共服务用地 | 机关团体/图书与展览混合用地 | 0801/080301 | 3.9622         | 4.52%          |
|             | 机关团体用地         | 801         | 2.2029         | 2.52%          |
|             | 小计             |             | <b>6.1651</b>  | <b>7.04%</b>   |
| 交通运输用地      | 城镇道路用地         | 1207        | 12.3798        | 14.14%         |
|             | 小计             |             | <b>12.3798</b> | <b>14.14%</b>  |
| 绿地与开敞空间用地   | 防护绿地           | 1402        | 3.0143         | 3.44%          |
|             | 小计             |             | <b>3.0143</b>  | <b>3.44%</b>   |
| 总计          |                |             | <b>87.5536</b> | <b>100.00%</b> |

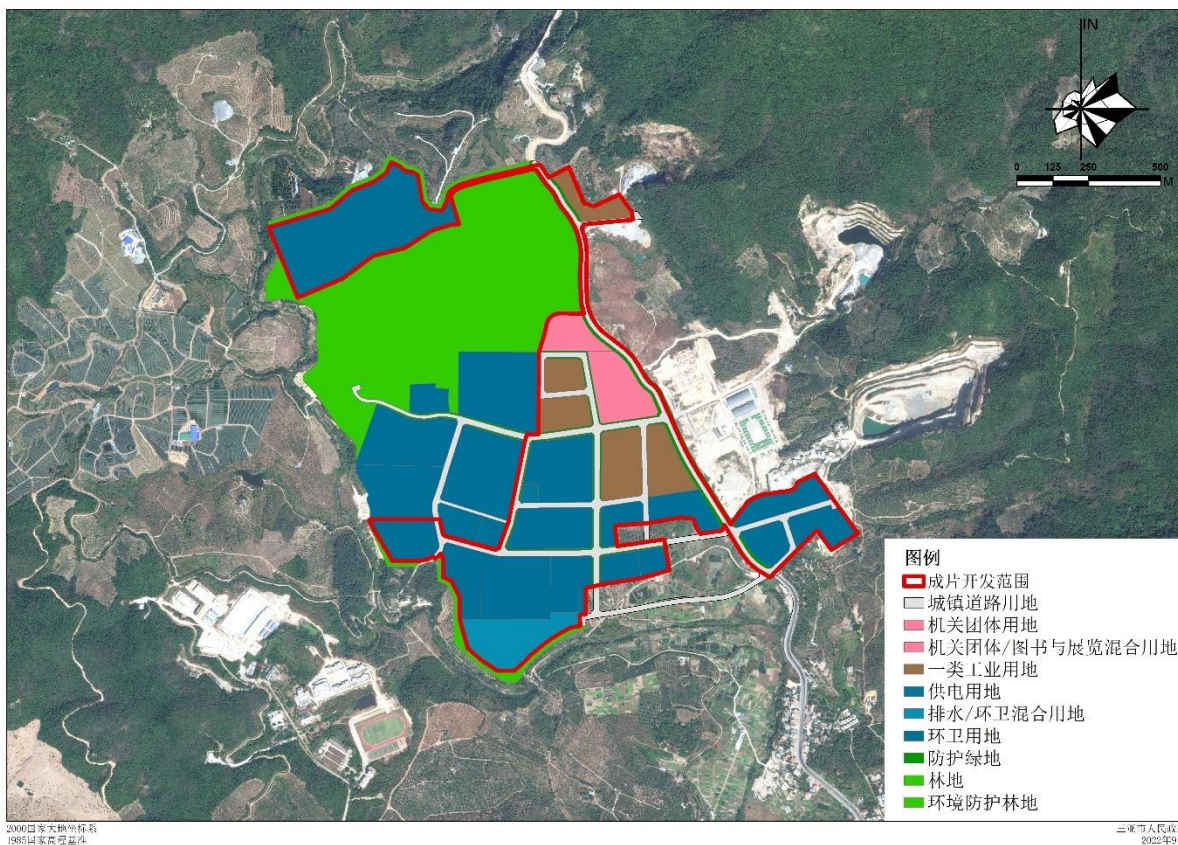


图 4-8 三亚市循环经济产业园控制性详细规划（一期）用地图

### （六）基础设施规划及建设情况

本片区实际场地现状主要为园地、公用设施用地等；场地周边园区已建设部分，包括光大环保能源（三亚）有限公司、三亚瑞泽再生资源利用有限公司、三亚市渗滤液处理站增容项目等。开发片区所在园区基础设施状况待进一步完善，对外交通便利，但园区内部交通路网待建设完善；通电、通讯、通气、供排水情况较好，可满足片区未来开发需要。

#### 1.交通情况

##### （1）对外交通条件

天涯区循环经济产业园对外公路交通条件较差，仅东侧由一条 827 县道（水蛟路）与外部相连。但园区距离凤凰机场互通约 4 公里，经水蛟路抵达凤凰机场互通可快速进入海南环岛高速；距三亚凤凰机场约 6 公里，距三亚市火车站约 9 公里，距三亚市中心城区约 14 公里，对外交通便利。



## (2) 内部交通条件

天涯区循环经济产业园路网系统按等级划分为交通性城市道路、园区内部干路和园区内部支路三级。园区东侧现状交通性城市道路为水蛟路，园区内局部道路已沥青和水泥硬化，联通西侧已建成区域，本次成片开发范围内规划内部道路尚未修缮，整体未形成完整的道路体系。通过开发建设，进一步完善园区内部道路，连接各功能组团，满足规划区内交通运输要求，快速疏解内外交通压力，并与景观步行道路共同形成人车分行的交通体系。具体见图 4-9

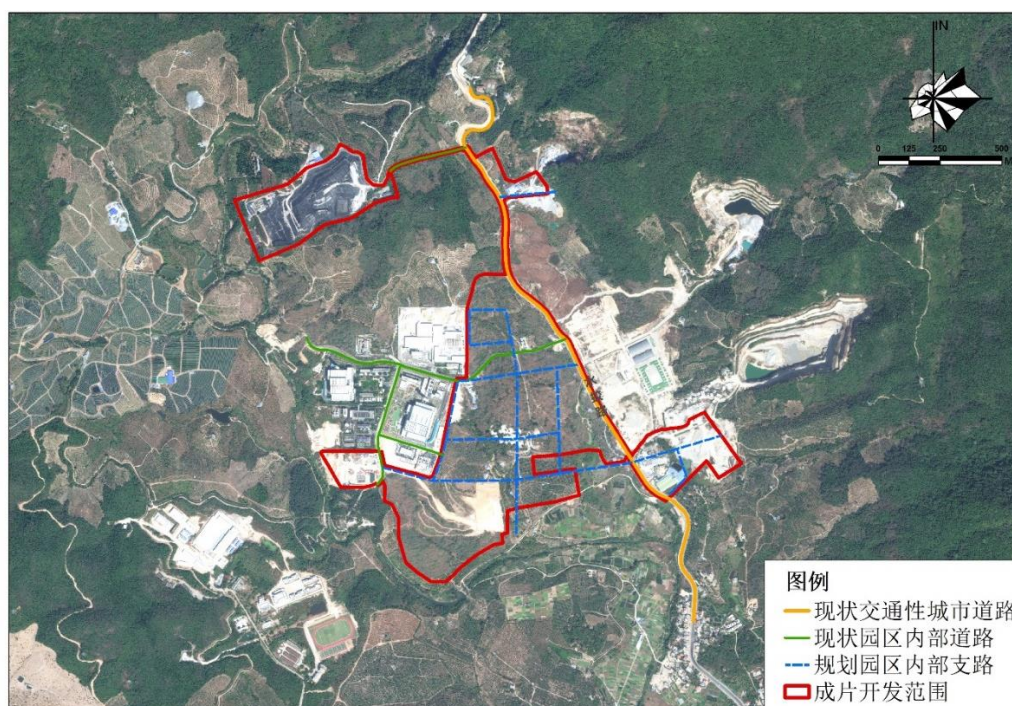


图 4-9 三亚市天涯区循环经济产业园片区内部交通图

## 2. 供排水情况

### (1) 供水情况

天涯区循环经济产业园生产生活用水可由北部水厂、园区南部规划凤凰水厂及现状金鸡岭水厂联网供应，供水水源为主要大隆水库和福万一水源池水库；地表河流作为应急备用水源，确保供水安全。

园区大部分供水采用重力流直接供给，局部高地供水需加压后供给。

供水管网系统采用生产、生活、消防共用的统一供水系统。管网布置以环状为主，环支结合，给水管道布置在人行道、绿化带或非机动车道下面；新增供水管网及更新改造原管网，给水管网管径以 DN200 为主。

## (2) 排水情况

天涯区循环经济产业园采用雨污分流的排水体制。雨水就近排入园区内河道及汤他河；污水排入园区规划污水处理厂，污水处理系统尾水回用，多余尾水排到新城人工桃源河，不外排。

园区南部规划污水处理厂一座，处理规模为 6-8 万 t/d。出水水质达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918—2002) 中“一级 A”标准。园区总体地势西北高东南低，规划新建污水管网沿东西向道路敷设污水主干管，南北向道路设次干管，尽量使污水靠重力自流。具体见图 4-10。

园区规划主要道路下配套建设雨水管渠，在山体下设置截洪沟。雨水支干管最小管径 DN600；雨水通过公共绿地净化后经雨水管渠尽可能以最短距离就近排入水体。雨水排放口顶不低于常年平均水位。

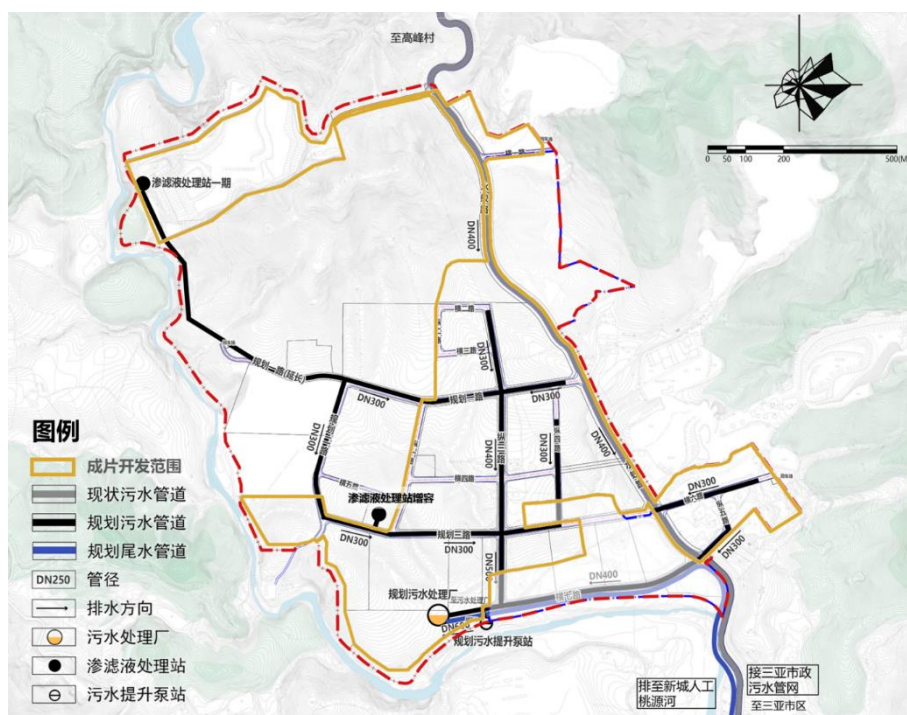


图 4-10 三亚市天涯区循环产业园片区污水工程规划图



### 3.电力情况

天涯区循环经济产业园中部规划供电用地一处，建设 110KV 变电站，变电站容量为  $3 \times 50\text{MVA}$ ，并引入一条 110KV 的供电线路。电源为距离园区最近的天涯变电站，根据需求可由内部垃圾焚烧发电厂进行供电。

园区内以 10kV 线路为主要供电线路，接线方式采用放射式，对于普通商用负荷建议优先采用环网式供电方式；规划 10kV 电力通道采用电缆沟铺设，布置于道路侧边，采用隐蔽式结构。园区内 380/220V 低压配电线路以变电台区或箱变为单元采用放射式配电方式，低压供电半径不超过 250 米；在路口采用涂塑钢管直埋，电缆出线较多的部分路段采用双侧布置，保证安全使用。具体见图 4-11。

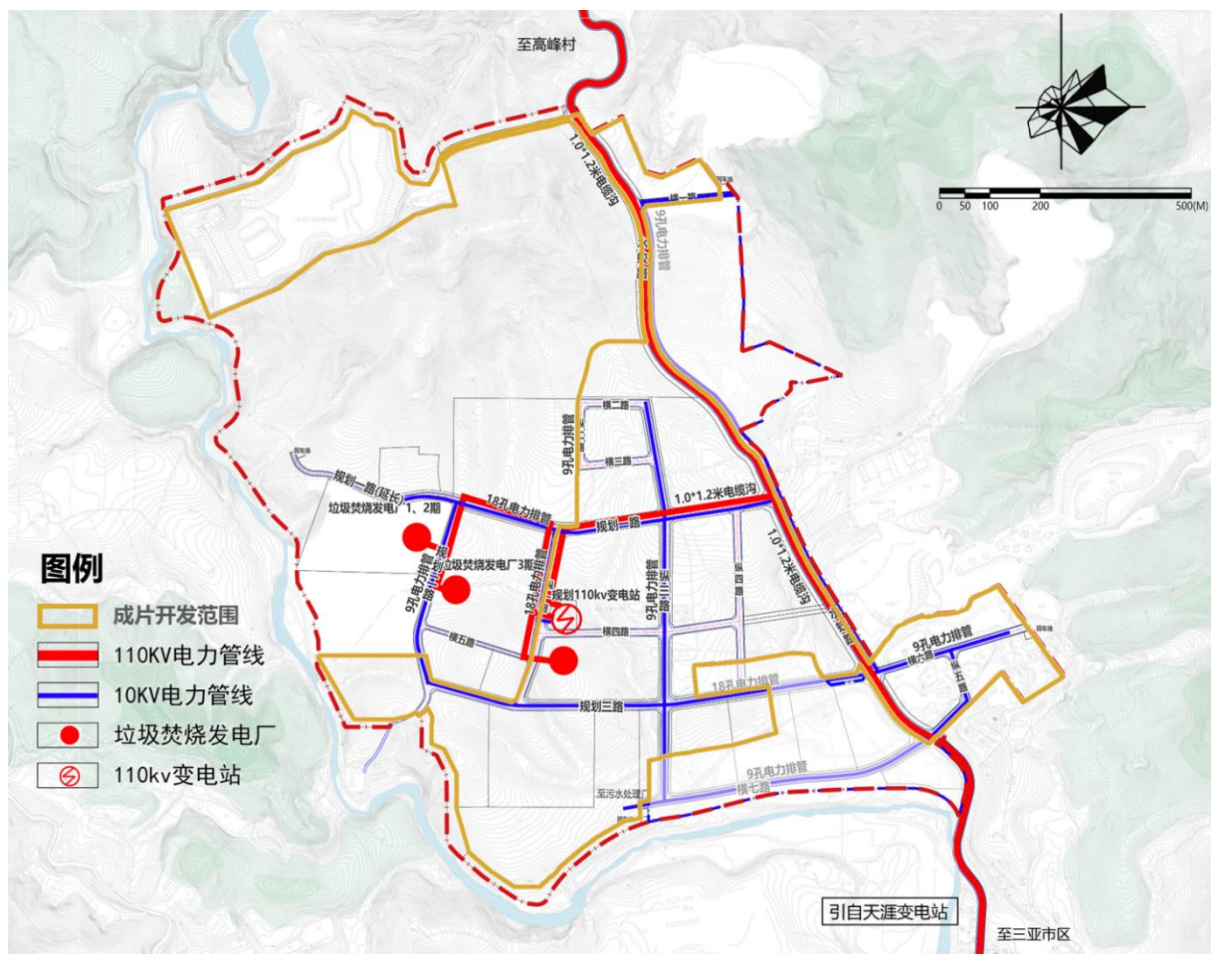


图 4-11 三亚市天涯区循环产业园片区电力工程规划图

#### 4.电信情况

天涯区循环经济产业园中部公服设施用地规划新建通信机房、邮政所各一座，采取合建模式，向规划区用户提供各类通信服务。

电信主干光缆沿主要干道由凤凰电信支局引入园区，区内各主要道路与周边地区相结合实现光缆环网，光缆敷设至路边楼宇及各地块用房，区内各地块均采用光纤宽带接入，实现全光纤覆盖和 4G 网络连续覆盖，满足宽带多媒体信息交互的需求。

现状架空线路应逐步入地；新建通信管道应“统一规划、统一建设、统一管理”，减少各类电信运营商的重复建设及重复投资，提高通信管线综合利用水平。

#### 5.燃气情况

天涯区循环经济产业园供气气源来自南侧凤凰镇绕城高速北部规划天然气储配站。供气气种以崖 13-1 气田天然气为主，福山 LNG、南山 CNG 作为应急、调峰等补充气源。

现状园区内燃气需求有限，就业人员燃气使用以燃气罐为主。近期可不敷设燃气管线，可预留敷设空间；远期待燃气需求量上升后，再进行燃气管线敷设，以中压管道和低压管道交替敷设，均采用地下管道敷设。

## 五、公益性用地

### （一）公益性用地构成

土地征收成片开发范围内的公益性用地指《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。公益性用地包括成片开发范围内已建成以及按照规划需要新建设的公益性项目用地。

### （二）公益性用地占比

三亚市天涯区循环产业园片区的公益性用地为：公用设施用地 54.3047 公顷，公共管理与公共服务用地 6.1651 公顷，交通运输用地 12.3798 公顷，绿地与开敞空间用地 3.0143 公顷。开发片区公益性用地共计 75.8639 公顷，占本片区成片开发范围土地总面积的 86.65%，符合成片开发范围内公益性用地比例一般不低于 40%的要求。详见表 5-1 和图 5-1。

表 5-1 三亚市 CP460202-2022-07 片区公益性用地构成表

| 用地名称        |                | 用地代码        | 面积（公顷）         | 比例             |
|-------------|----------------|-------------|----------------|----------------|
| 公用设施用地      | 供电用地           | 1303        | 0.4000         | 0.46%          |
|             | 环卫用地           | 1309        | 48.9829        | 55.95%         |
|             | 排水/环卫混合用地      | 1302/1309   | 4.9218         | 5.62%          |
|             | 小计             |             | 54.3047        | 62.03%         |
| 公共管理与公共服务用地 | 机关团体/图书与展览混合用地 | 0801/080301 | 3.9622         | 4.52%          |
|             | 机关团体用地         | 801         | 2.2029         | 2.52%          |
|             | 小计             |             | 6.1651         | 7.04%          |
| 交通运输用地      | 城镇道路用地         | 1207        | 12.3798        | 14.14%         |
|             | 小计             |             | 12.3798        | 14.14%         |
| 绿地与开敞空间用地   | 防护绿地           | 1402        | 3.0143         | 3.44%          |
|             | 小计             |             | 3.0143         | 3.44%          |
| 公益性用地       |                |             | <b>75.8639</b> | <b>86.65%</b>  |
| 成片开发范围总计    |                |             | <b>87.5536</b> | <b>100.00%</b> |

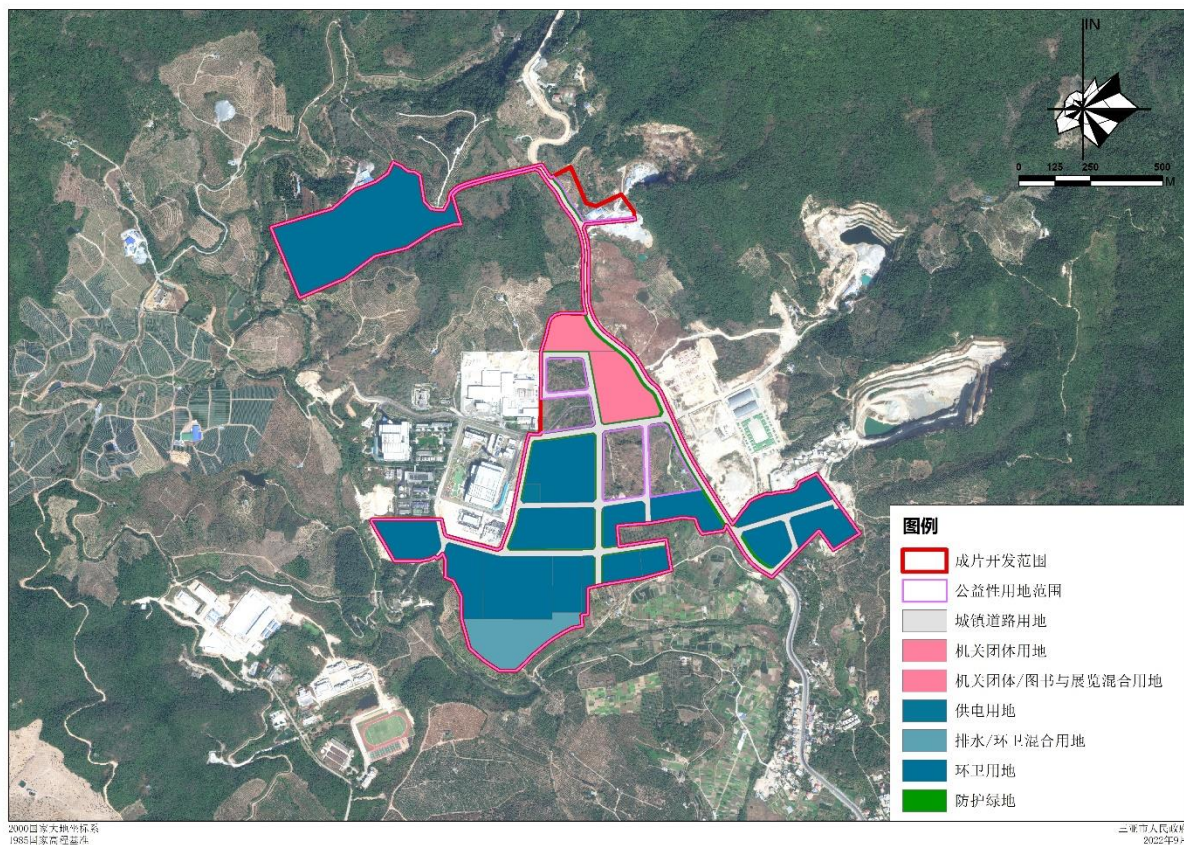


图 5-1 三亚市天涯区循环产业园片区公益性用地分布图



## 六、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

### （一）必要性分析

三亚市天涯区循环产业园片区成片开发范围位于《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）》确定的城镇开发边界集中建设区范围内。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. 推动产业集聚发展，促进生态文明建设

《三亚市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出园区集聚引领产业快速跃升的要求，强化产业平台建设。聚焦环保产业、现代物流、数字科技、先进制造等产业集聚发展需求。推动天涯区循环经济产业园片区内环卫用地、一类工业用地、机关团体用地等各类用地的成片开发，有利于促进专业产业主体集聚，提升产业发展能级，推动产业跃升发展。纲要锚定二〇三五年远景目标：绿色发展理念成为全社会共识，生态文明制度体系更加完善，国土空间开发保护格局得到优化，生产生活方式低碳水平明显提升。本片区的成片开发有利于促进能源资源利用效率大幅提高，保障能源消费、碳排放总量得到有效控制，使主要污染物排放总量减少，生态环境变得更好。在优化生态环境和产业发展的同时，进一步提升三亚市作为国家生态文明建设示范市的全国知名度。

#### 2. 加快生产生活方式绿色转型，提升城市品质

《关于三亚市 2021 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2022 年国民经济和社会发展计划》提出要积极构建全市空间规划体系，加快推进城镇开发边界内各类片区控规修编，明确要求加快推进城镇开发边界内的土地征收成片开发，推动循环经济产业园等区域的相关土地纳入征收成片开

发范围。本片区的成片开发有利于“水路电气光”公共基础设施加快建设，稳步推进国家生态文明试验区先导性项目建设，并着力推进污染防治攻坚，狠抓环保突出问题整改加快生产生活方式绿色转型。本片区大力推进垃圾分类终端处置项目建设，完善收运处置全链条管理，大力发展装配式建筑，推动装配式建筑生产基地项目建成投产，提升绿色建筑面积。片区的成片开发进一步全面提升城市规划管理水平，城市功能品质加快优化。

### 3. 探索“无废城市”建设，形成可推广的固体废物处理模式

《三亚市循环经济产业园控制性详细规划（一期）》要求循环经济产业园片区满足减量化、资源化、无害化的垃圾分拣及处理方式，实现再生产、再利用、再循环的能量及物质循环利用，形成集城市保障、科技创新、生态宜业、智慧园区为一体的循环经济产业园区。2019年4月，三亚市被选为“无废城市”建设试点，成为“无废城市”建设试点。本片区的成片开发有助于进一步全面开展无废城市建设试点工作，统筹经济社会发展中的固体废物管理，大力推进源头减量、资源化利用和无害化处置，坚决遏制非法转移倾倒。此外，在片区的成片开发过程中探索建立量化指标体系，系统总结试点经验，形成可复制、可推广的建设模式，有利于全面开展天涯区的建设试点工作，进一步建立和完善三亚市固体废物处理体系，提升全市固体废物综合管理水平。

### 4. 提高区域公共服务水平，保障和增进民生福祉

《三亚市城市规划建设管理提升三年（2021-2023年）行动实施方案》要求：贯彻“城市是人民的城市，人民城市为人民”“坚持以人民为中心，聚焦人民群众的需求”。土地征收成片开发方案以人民为中心，将社会公共利益放在首位，落实成片开发范围内公益性用地比例高达86.6%。目前，天涯区公共服务设施配置和公共空间品质有待提高，通过成片开发项目，

能够保障被征地农民群众的合法权益；合理配置环卫用地、城镇道路用地、防护绿地、供电用地等用地类型，有利于提高区域公共服务水平，保障和增进民生福祉，提高居民生活品质与幸福指数。此外，通过实施成片开发建设，将大大提高社会经济总量，增加就业人口，实现更加充分、更高质量就业，满足当地劳动力的就业需求，提高政府财政收入，健全社会公共服务体系。

## （二）主要用途

为了有效地引导开发，适应未来建设管理及应对市场需求，根据《三亚市循环经济产业园控制性详细规划（一期）》，三亚市天涯区循环产业园片区范围内待开发土地的主要用途为：一类工业用地 11.6897 公顷、环卫用地 53.9047 公顷、供电用地 0.4000 公顷、机关团体用地 6.1651 公顷、城镇道路用地 12.3798 公顷、防护绿地 3.0143 公顷。

## （三）实现功能

根据《三亚市循环经济产业园控制性详细规划（一期）》，本次成片开发范围内拟安排项目用地实现的功能，分为服务管理区、环保产品制造区、可回收物回收处理区、危废及燃烧产物处置区、污水处理区和终端垃圾处理区六大功能区。详见表 6-1 和图 6-1。

服务管理区为整个园区提供管理、展示、科普和休闲服务功能；环保产品制造区承载环保材料及设备生产的功能；可回收物回收处理区将“城市矿产”及部分有机物相关废物回收分拣再处理；危废及燃烧产物处置区贮存转运各类危险废物和生活垃圾燃烧副产物；污水处理区处理整个园区产生的污水，并辐射至高峰村；终端垃圾处理区对城市各类生活垃圾进行终端处置，包括生活垃圾、医疗废弃物、医疗垃圾、餐厨废弃物、渗滤液、粪便、飞灰、污水等废物。

通过成片开发建设，将完善园区用地布局和配套设施建设，形成园区能量循环结构，实现废物减量化及再利用，提高固体废弃物“减量化、资源化、无害化”水平。

表 6-1 三亚市天涯区循环产业园片区实现功能统计表

| 序号 | 功能区        | 控规用地性质    | 面积（公顷）         |
|----|------------|-----------|----------------|
| 1  | 服务管理区      | 机关团体用地    | 2.2029         |
|    |            | 机关团体兼图书与展 | 3.9622         |
|    |            | 防护绿地      | 0.6921         |
|    |            | 城镇道路用地    | 0.9271         |
|    |            | 小计        | <b>7.7843</b>  |
| 2  | 环保产品制造区    | 一类工业用地    | 11.6897        |
|    |            | 防护绿地      | 1.0028         |
|    |            | 城镇道路用地    | 4.9821         |
|    |            | 小计        | <b>17.6746</b> |
| 3  | 可回收物回收处理区  | 环卫用地      | 16.1831        |
|    |            | 供电用地      | 0.4000         |
|    |            | 防护绿地      | 0.8528         |
|    |            | 城镇道路用地    | 4.6257         |
|    |            | 小计        | <b>22.0616</b> |
| 4  | 危废及燃烧产物处置区 | 环卫用地      | 9.343          |
|    |            | 防护绿地      | 0.1774         |
|    |            | 城镇道路用地    | 0.2215         |
|    |            | 小计        | <b>9.7419</b>  |
| 5  | 污水处理区      | 排水兼环卫用地   | 4.9218         |
|    |            | 小计        | <b>4.9218</b>  |
| 6  | 终端垃圾处理区    | 环卫用地      | 23.4568        |
|    |            | 防护绿地      | 0.2892         |
|    |            | 城镇道路用地    | 1.6234         |
|    |            | 小计        | <b>25.3694</b> |
| 总计 |            |           | <b>87.5536</b> |

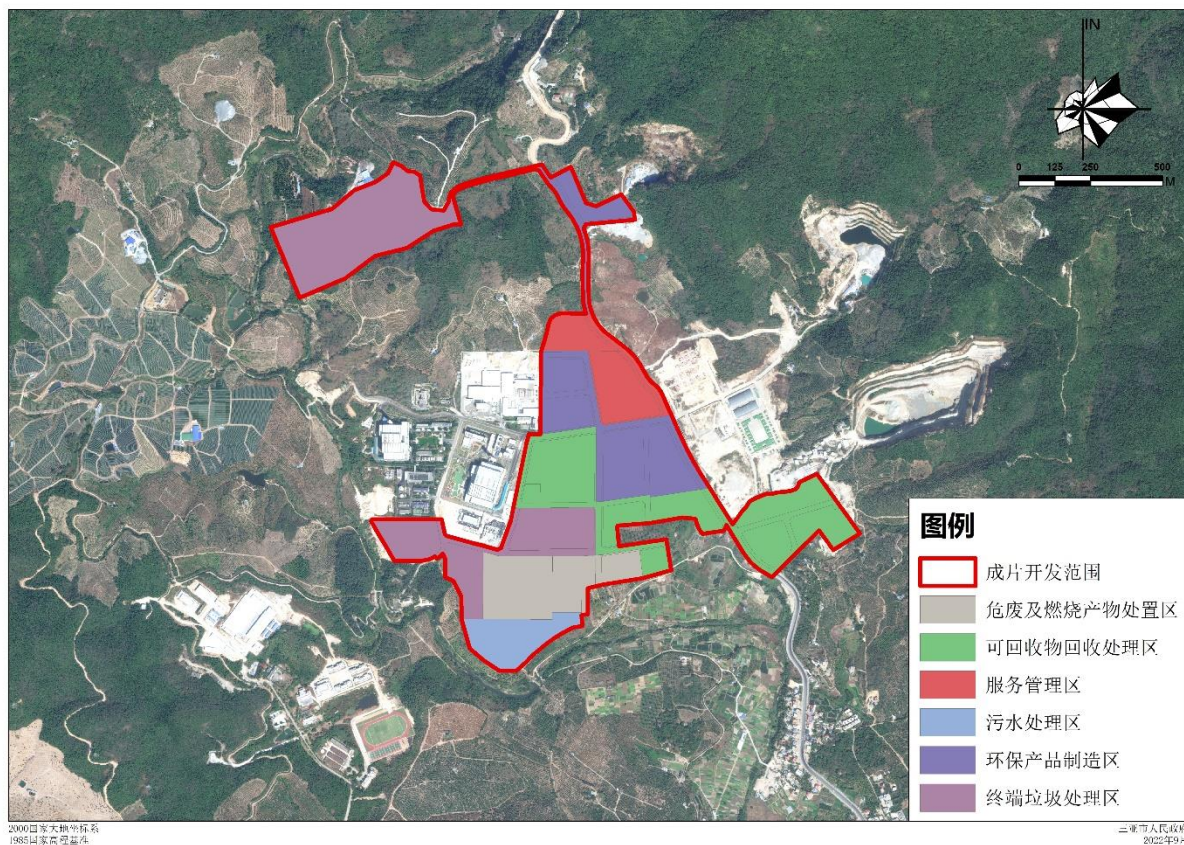


图 6-1 三亚市天涯区循环产业园片区功能分区图



## 七、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 2022 年-2026 年，5 年内实施完毕。

### (二) 开发时序和年度实施计划

根据片区规划和实际情况，计划分两阶段组织开发，计划如下：

近期计划开发项目包括服务管理区、环保产品制造区 1、可回收物回收处理区 1、危废及燃烧产物处置区和终端垃圾处理区，涉及用地面积 62.3612 公顷，拟开发时间自 2022 年至 2024 年，主要控规用途为环卫用地、机关团体用地、一类工业用地等。

远期计划开发项目包括环保产品制造区 2、可回收物回收处理区 2 和污水处理区，涉及用地面积 25.1924 公顷，开发时间自 2025 年至 2026 年，主要控规用途为环卫用地、一类工业用地等。

详见表 7-1 和图 7-1。

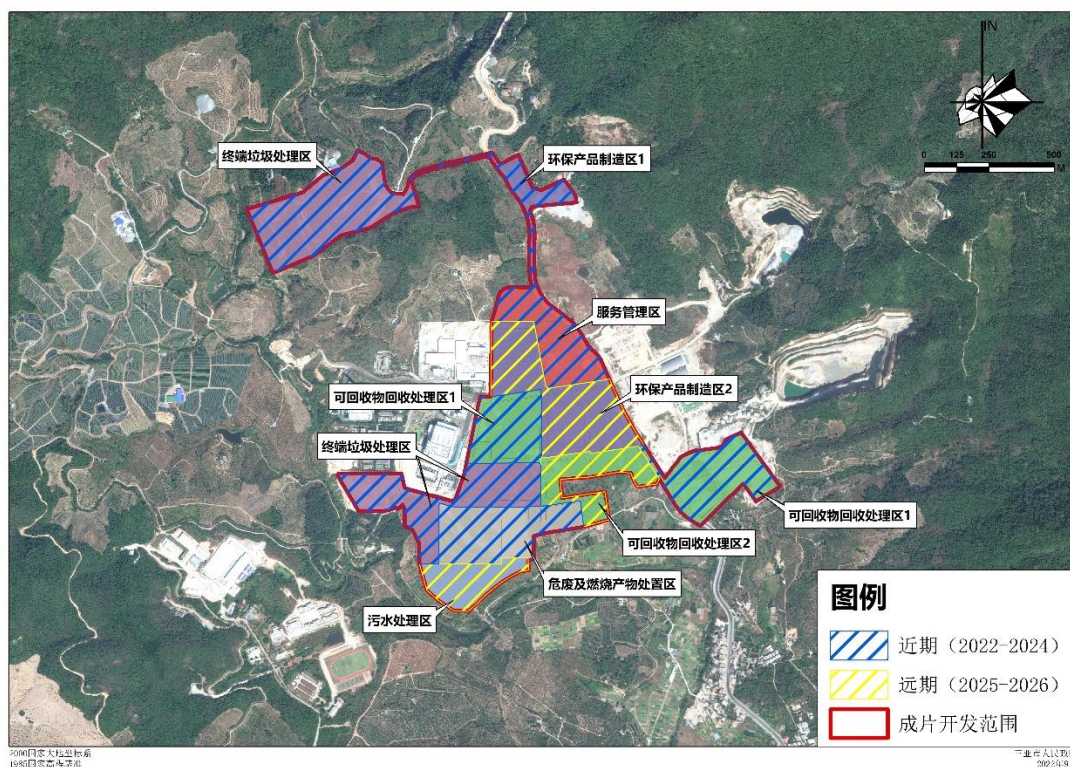


图 7-1 三亚市天涯区循环产业园片区开发时序图

表 7-1 三亚市天涯区循环产业园片区开发时序表

| 序号     | 开发时序   | 拟开发时间     | 项目名称        | 控规用地性质         | 面积 (公顷) |
|--------|--------|-----------|-------------|----------------|---------|
| 1      | 近期     | 2022-2024 | 服务管理区       | 机关团体用地         | 2.2029  |
|        |        |           |             | 机关团体/图书与展览混合用地 | 3.9622  |
|        |        |           |             | 防护绿地           | 0.6921  |
|        |        |           |             | 城镇道路用地         | 0.9271  |
|        |        |           |             | 小计             | 7.7843  |
|        |        |           | 环保产品制造区 1   | 一类工业用地         | 1.8773  |
|        |        |           |             | 防护绿地           | 0.1874  |
|        |        |           |             | 城镇道路用地         | 1.6441  |
|        |        |           |             | 小计             | 3.7088  |
|        |        |           | 可回收物回收处理区 1 | 环卫用地           | 11.5255 |
|        |        |           |             | 供电用地           | 0.4     |
|        |        |           |             | 防护绿地           | 0.5047  |
|        |        |           |             | 城镇道路用地         | 3.3266  |
|        |        |           | 危废及燃烧产物处置区  | 小计             | 15.7568 |
|        |        |           |             | 环卫用地           | 9.343   |
|        |        |           |             | 防护绿地           | 0.1774  |
|        |        |           |             | 城镇道路用地         | 0.2215  |
|        |        |           | 终端垃圾处理区     | 小计             | 9.7419  |
|        |        |           |             | 环卫用地           | 23.4568 |
|        |        |           |             | 防护绿地           | 0.2892  |
| 城镇道路用地 | 1.6234 |           |             |                |         |
| 合计     |        |           |             | <b>62.3612</b> |         |
| 2      | 远期     | 2025-2026 | 环保产品制造区 2   | 一类工业用地         | 9.8124  |
|        |        |           |             | 防护绿地           | 0.8154  |
|        |        |           |             | 城镇道路用地         | 3.3380  |
|        |        |           |             | 小计             | 13.9658 |
|        |        |           | 可回收物回收处理区 2 | 环卫用地           | 4.6576  |
|        |        |           |             | 防护绿地           | 0.3481  |
|        |        |           |             | 城镇道路用地         | 1.2991  |
|        |        |           |             | 小计             | 6.3048  |
|        |        |           | 污水处理区       | 排水/环卫混合用地      | 4.9218  |
|        |        |           |             | 小计             | 4.9218  |
| 合计     |        |           |             | <b>25.1924</b> |         |
| 总计     |        |           |             | <b>87.5536</b> |         |

### （三）土地征收安置补偿

该成片开发区域内涉及天涯区水蛟村集体土地 5.1878 公顷，被征收土地规划性质为环卫用地和城市道路用地，土地征收安置补偿依据《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）执行。

#### 1.征收补偿标准

该成片开发区域内，土地征收安置补偿依据《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）执行。

##### （1）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<br>（元/亩） | 安置补助标准<br>（元/亩） | 合计<br>（元） |
|-----------|-------|-------------------|-----------------|-----------|
| 三亚市天涯区水蛟村 | 77.82 | 56000             | 89600           | 11330592  |

##### （2）地上附着物补偿标准和青苗补偿标准

本片区集体土地区域主要种植芒果等青苗，有几处建筑物。地上附着物补偿和青苗补偿按照《海南省人民政府关于印发海南省征地统一年产值标准和海南省征地青苗及地上附着物补偿标准的通知》（琼府〔2014〕36 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）规定的补偿标准执行。

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办法〉的通知》（三府规〔2021〕25 号）的相关规定进行包干。

#### 2.农业人员安置

（1）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。

（2）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）等有关规定办理。

#### （四）纳入年度国民经济和社会发展规划情况

本方案土地征收成片开发范围已纳入《三亚市市 2022 年国民经济和社会发展规划》，在《三亚市 2021 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2022 年国民经济和社会发展规划草案》（以下简称《年度计划》）第二条 2022 年经济社会发展的主要预期目标和任务措施中，指出要加快推进城镇开发边界内土地征收成片开发，推动崖州湾科技城、海棠湾国家海岸休闲园区、中心城区、互联网信息产业园、东方太阳城、综合物流园、肖旗港片区、**循环经济产业园**等区域的相关土地纳入征收成片开发范围。2022 年 1 月 14 日三亚市第八届人民代表大会第一次会议经过审议，批准该《年度计划》。详见附件 1。

## 八、成片开发效益评估

### （一）土地利用效益

三亚市土地总面积 192151.00 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 2021 年批而未供地面积 1749.29 公顷，批而未供土地率为 33.00%。三亚市 2021 年实际需处置的闲置土地为 118 宗 5209.70 亩，截止 2021 年 12 月 31 日完成处置 55 宗 2528 亩，整改率 48.53%，超额完成省政府 2021 年任务目标（30%）。

本次成片开发能够满足三亚市天涯区循环经济产业园发展用地需求，通过合理安排用地规模、结构和布局，可以实现园区环保产业集聚发展。本次成片开发范围内现状建设用地面积为 30.0782 公顷，占总用地面积的 34.35%，总体而言开发强度一般，成片开发按照规划全部实施后，开发片区内建设用地面积达 87.5536 公顷，占片区总面积的 100%，土地开发强度得到较大提升，促进产业集中连片开发。

通过本《方案》的实施，与周边区域统筹规划、集约用地的协调，缓解天涯区循环经济产业园建设用地供需矛盾，优化和整合园区土地资源，合理配置园区内的公共配套设施，实现资源能源的最大合理化应用。本次成片开发有利于天涯区循环经济产业园建设用地集约利用水平，实现开发片区土地利用由粗放型向集约型高质量发展转变。

### （二）经济效益

本次开发片区的建设，从循环经济的角度出发，在废弃物处理中贯彻“减量化、资源化、无害化”的原则，构建一流能源循环利用的产业链条，形成集城市保障、科技创新、生态宜业、智慧园区为一体的循环经济产业园区，促进产业结构优化和绿色发展。本成片开发方案的实施可有效推进天涯区循环经济产业园建设为三亚“无废城市”建设重要保障和展示交流

功能的海南自贸港示范循环经济产业园。同时，相关企业的生产消费和纳税可促进地方经济，增加政府财政收入。

天涯区循环产业园片区规划建设用地 87.5536 公顷，主要建设内容为一类工业用地 11.6897 公顷、环卫用地 53.9047 公顷、供电用地 0.4000 公顷、机关团体用地 6.1651 公顷、城镇道路用地 12.3798 公顷、防护绿地 3.0143 公顷。根据《海南省建设用地出让控制指标（试行）》（琼国土资规〔2018〕7号）的规定，本《方案》的工业用地不在省级六类产业园区范围内，属低碳制造中的工业用地，不设出让控制指标；但根据原国土资源部《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发〔2008〕24号）的规定，规划的工业用地投资强度 $\geq 900$ 万元/公顷。通过实施成片开发建设，不但将大大提高社会经济总量，同时相关企业的生产消费和纳税可促进地方经济,提高政府财政收入，健全社会公共服务体系。

### （三）社会效益

本成片开发范围内的公益性用地面积共计 75.8639 公顷，占开发片区总面积的 86.65。公益性用地以环卫功能为主，服务于三亚市及周边市县的各类垃圾处理、资源回收利用，实现环境卫生事业的现代化，加快生产生活方式绿色转型，有利于实现三亚生态文明城市建设和“无废城市”的建设。

在完善生活设施配套方面：通过片区开发推动园区内终端垃圾处理区、危废及燃烧产物处置区、可回收物回收处理区、环保产品制造区、污水处理区等功能区建设，有效处理三亚市及周边所产生的生活垃圾、餐厨废弃物、建筑废弃物等，提高生活垃圾无害化处理水平，实现垃圾的减量化、无害化和资源化。

在带动就业方面：通过循环产业园成片开发，推动“无碳城市”建设，

在建立和完善垃圾的分类收运体系过程中，垃圾收集、暂存、转运链条建设也为各地农民劳动力创造了就业机会。推动园区内炉渣综合利用厂、园林垃圾处理厂、废旧车辆拆解利用中心、各类垃圾回收利用中心、布草洗涤厂等项目建设，推动固体废物产品资源化，也为从事环保产业的技术人员提供一定的就业岗位。发展循环经济，让垃圾变成资源，让城市更加文明，同时带动就业，提高居民收入水平。

在城市形象方面：通过本次成片开发，推动天涯区循环经济产业园建设为与三亚市作为区域中心城市、国际旅游城市相适应的集各类垃圾处理、资源回收利用的循环经济产业园区。依托循环经济产业园打造科普教育基地，加强环保科技成果展示，引导广大市民群众提升环保意识，有利于三亚市“无废城市”城市总体形象的营造，推进三亚市生态文明城市建设。

#### （四）生态效益

成片开发区域内未侵占生态保护红线。在成片开发过程中，将严格执行生态红线准入规定，严格按照用地用审批条件办理审批，实施成片开发不会造成生态环境的破坏。

本片区的开发对社会和经济的发展将有较大的积极促进作用，项目与所在地有较好的互适性，社会可行性良好。开发片区内环卫用地共 53.9047 公顷，能有力保障再生资源等高效回收利用，并在扩大处理规模及服务范围的基础上，优化园区内部物质循环及能量循环，保证无害化处理率的提高。开发片区内防护绿地 3.0143 公顷，构建园区绿道系统，实现园区内外绿地连接贯通，将生态要素引入园区；防护绿地与慢行绿道相结合，形成片区重要的景观节点和公共空间，改善就业人员工作环境，满足日常休闲游憩的需求。利用园区中心的生态林地及周边环境防护林地，打造园区生态防护走廊，减少对外界环境污染。



## 九、实施保障措施

### （一）政策保障

征地补偿安置原则是使被征地农民生活水平不因征地而降低，依照现行法律规定支付土地补偿费和安置补助费。实施土地征收工作过程中，应严格落实《中华人民共和国土地管理法》和《海南省土地征收补偿安置管理办法》等相关规定，保证土地征收程序依法合规。保障被征收土地农民的知情权、参与权、监督权，切实保护失地农民利益。

### （二）落实土地征收补偿方案

安置补偿是土地征收的关键，是农民关注的焦点，也是大多数不稳定事件的诱因。为避免矛盾的发生，相关部门应严格按照安置补偿方案实行，尤其是应做好公开、公示工作，保证补偿金及时、足额发放；同时补偿金的发放也要考虑历史及毗连地区的征地补偿方案和补偿标准，安置补偿政策要具备一致性和连续性，如延续安置房、就业技能培训合格后发证并推荐工作等补偿措施。如果补偿方案与历史补偿方案存在差异，应做好沟通工作，安置补偿方案应获得大多数村民的支持。

### （三）落实耕地占补平衡计划

“十分珍惜和合理利用土地，切实保护耕地”是我国的土地基本国策，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护的制度。本成片开发新增建设用地的审批，应从严审查建设用地位置、规模，并对用地规模合的理性、占用耕地的必要性进行充分论证。非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照海南省及天涯区的相关规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地，通过异地整治或购买补充耕地指标实现占

补平衡，落实耕地“占优补优”、“占水田、补水田”的占补平衡政策；落实耕地数量、质量、生态“三位一体”的保护要求。

《方案》涉及现状耕地面积 0.0104 公顷，三亚市自然资源和规划局相关部门计划按照拟安排项目开发时序和年度实施计划分批次落实耕地占补平衡，并根据琼自然资规〔2021〕2 号，拟安排项目开发建设之前编制耕地耕作层土壤剥离再利用方案，落实耕作层剥离主体责任，剥离出的耕作层优先用于新增耕地、提质改造、劣质地或永久基本农田及整備区的耕地质量建设。

#### （四）激励机制

鼓励社会资本参与全域土地综合整治、耕地开垦、土地复垦等项目，经核实认定的新增耕地指标，优先安排通过补充耕地指标交易平台进行交易。扎实推进耕地耕作层剥离利用工作，耕地耕作层剥离利用工作纳入市政府耕地保护责任目标考核内容，对耕地耕作层剥离利用工作突出的区，将给予建设用地计划指标奖励，在生态修复专项资金下达时，予以适当倾斜。

## 十、结论

本次土地征收成片开发符合自然资源部和海南省人民政府的有关规定及要求。

（一）本次土地征收成片开发期限为 5 年。符合国民经济和社会发展规划、《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）》和其他相关专项规划，且在《三亚市总体规划（国土空间规划）》确定的城镇/产业园区开发边界内的集中建设区，不占用永久基本农田及生态红线。已纳入三亚市 2022 年国民经济和社会发展年度计划。符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

（二）本次土地征收成片开发范围内公益性用地面积为 75.8639 公顷，占该成片开发范围总面积的 86.65%，满足成片开发范围内公益性用地比例一般不低于 40%的条件，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

（三）三亚市自 2020 年起批而未供土地或闲置土地处置工作连续两年已完成省下达的处置目标，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

（四）本次土地征收成片开发不存在已批准实施的成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。



## 十一、附图及附件

### （一）附图

附图 1 三亚市天涯区循环产业园片区红线图；

附图 2 三亚市总体规划（空间类 2015-2030）局部图；

附图 3 三亚市循环经济产业园控制性详细规划（一期）局部图；

附图 4 三亚市土地利用现状局部图（2020 年）；

附图 5 三亚市天涯区循环产业园片区土地权属图；

附图 6 三亚市天涯区循环产业园片区开发时序计划图。

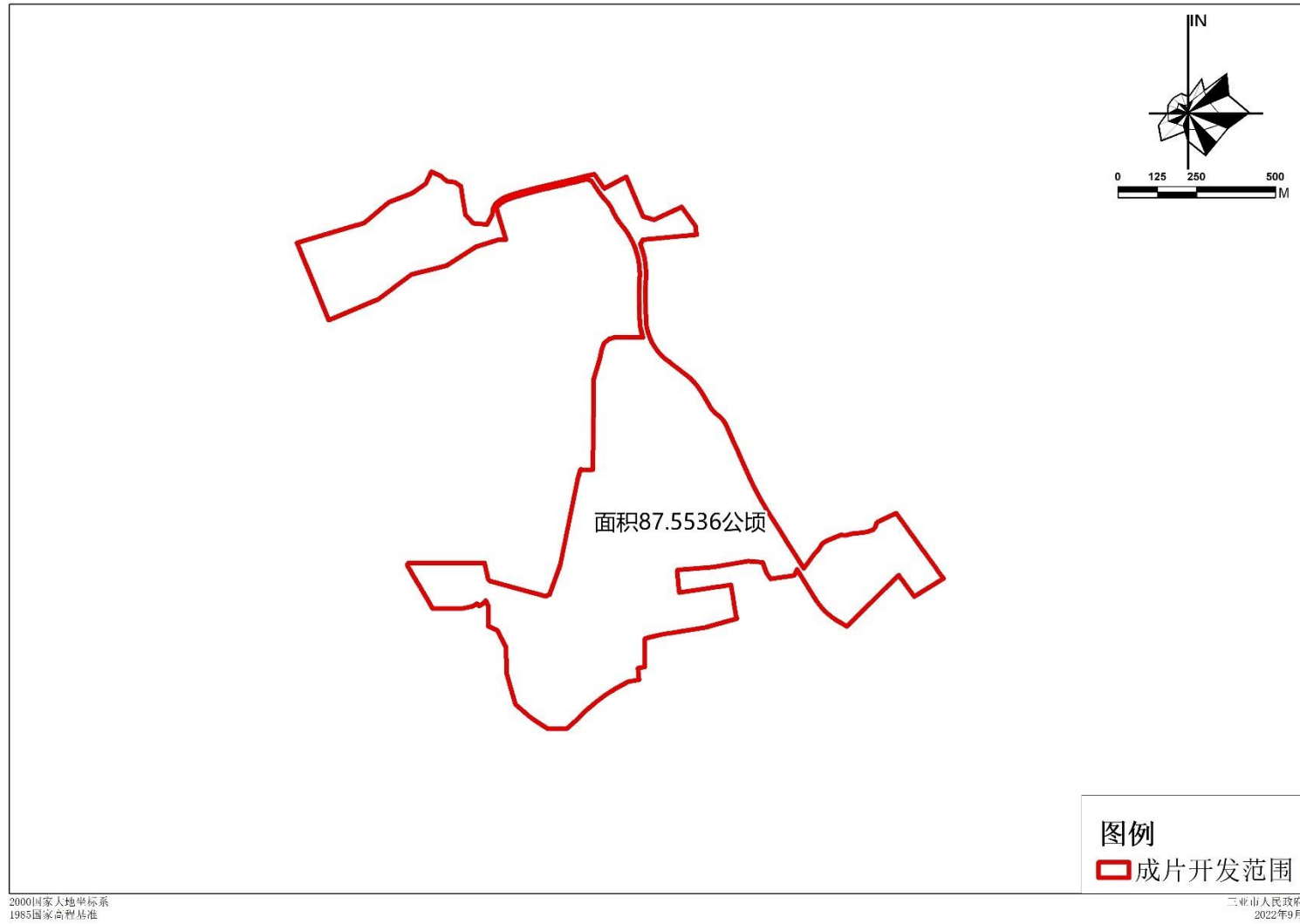
### （二）附件

附件 1 土地征收成片开发方案纳入国民经济和社会发展年度计划材料

附件 2 《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）》审议同意入库材料

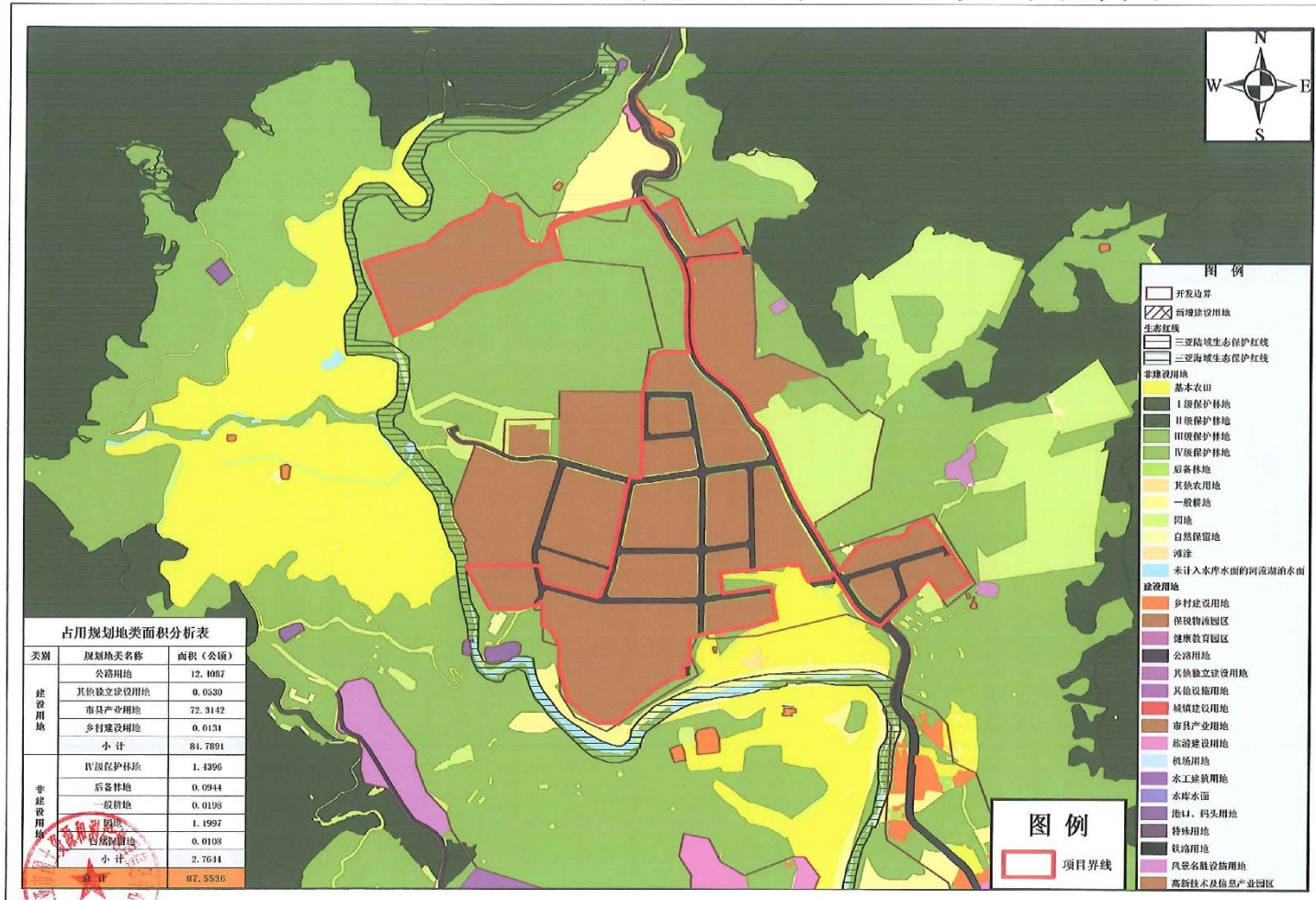
附件 3 关于同意《三亚市循环经济产业园控制性详细规划（一期）》  
的批复

附图 1 三亚市天涯区循环产业园片区红线图



附图2 三亚市总体规划（国土空间规划）局部图

三亚市总体规划（空间类2015年-2030年）局部图

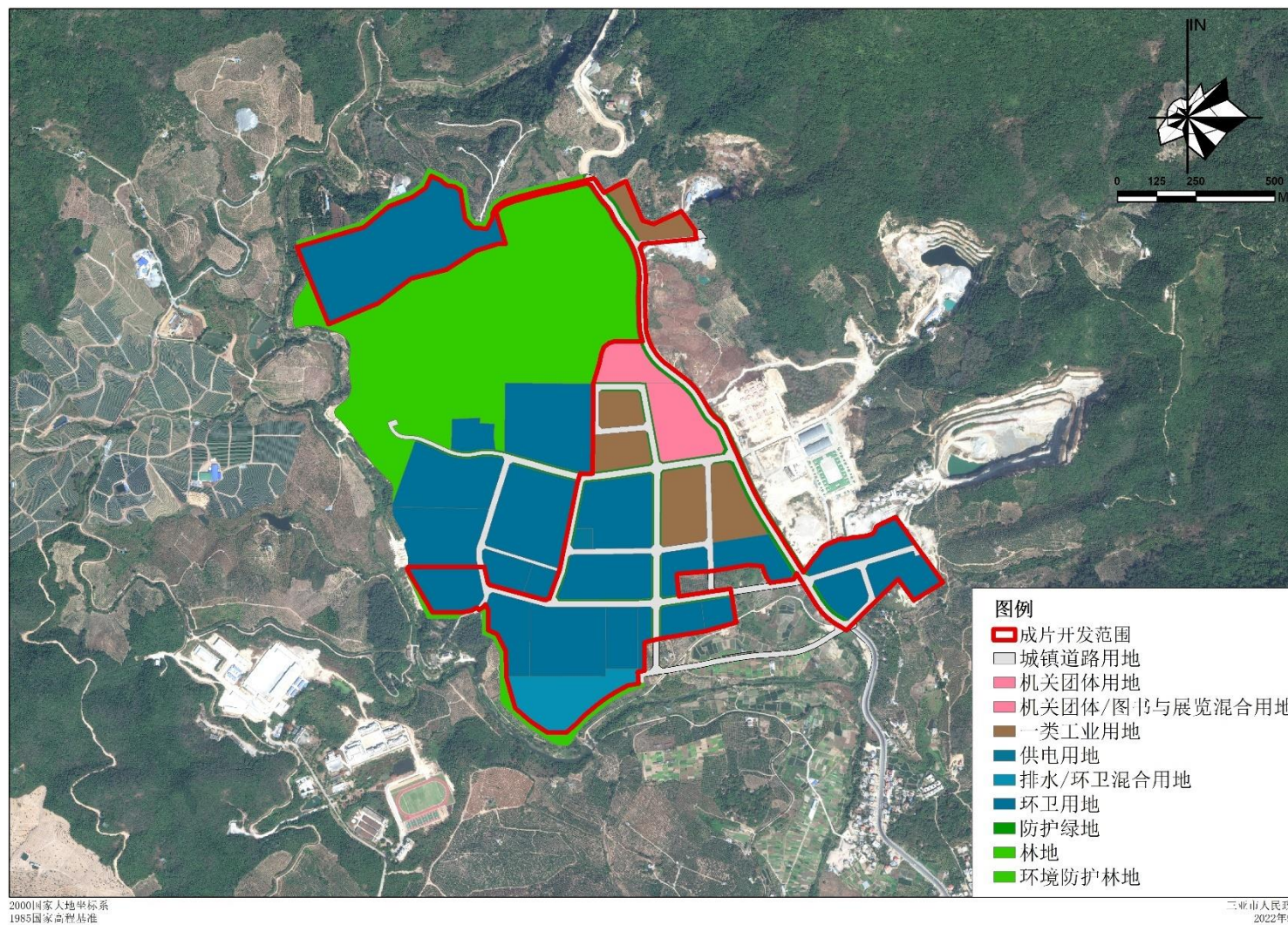


编制单位：三亚市国土资源和测绘地理信息中心  
 编制时间：2022年8月1日  
 坐标系：2000国家大地坐标系

1:12,000

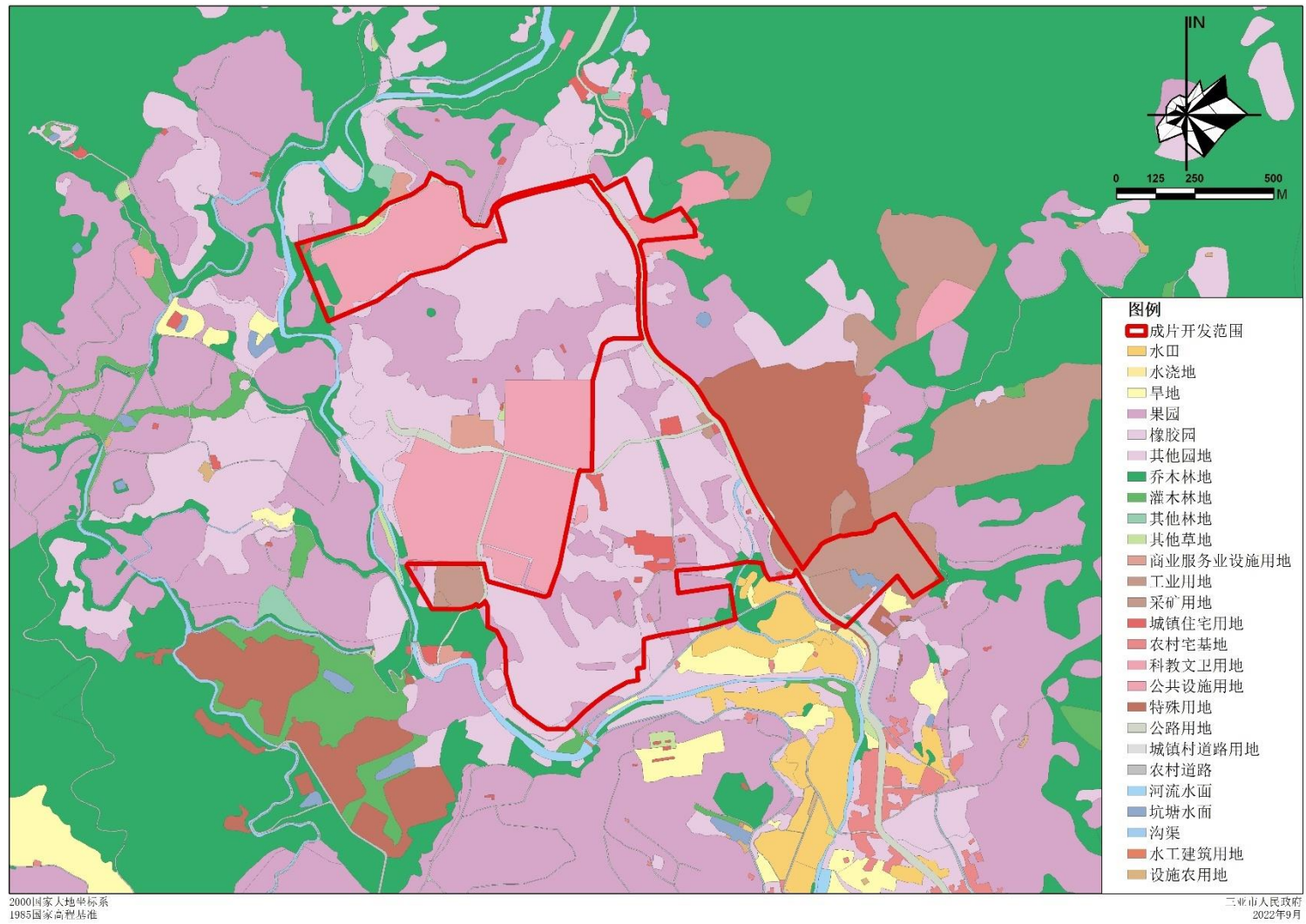


附图3 三亚市循环经济产业园控制性详细规划（一期）用地图



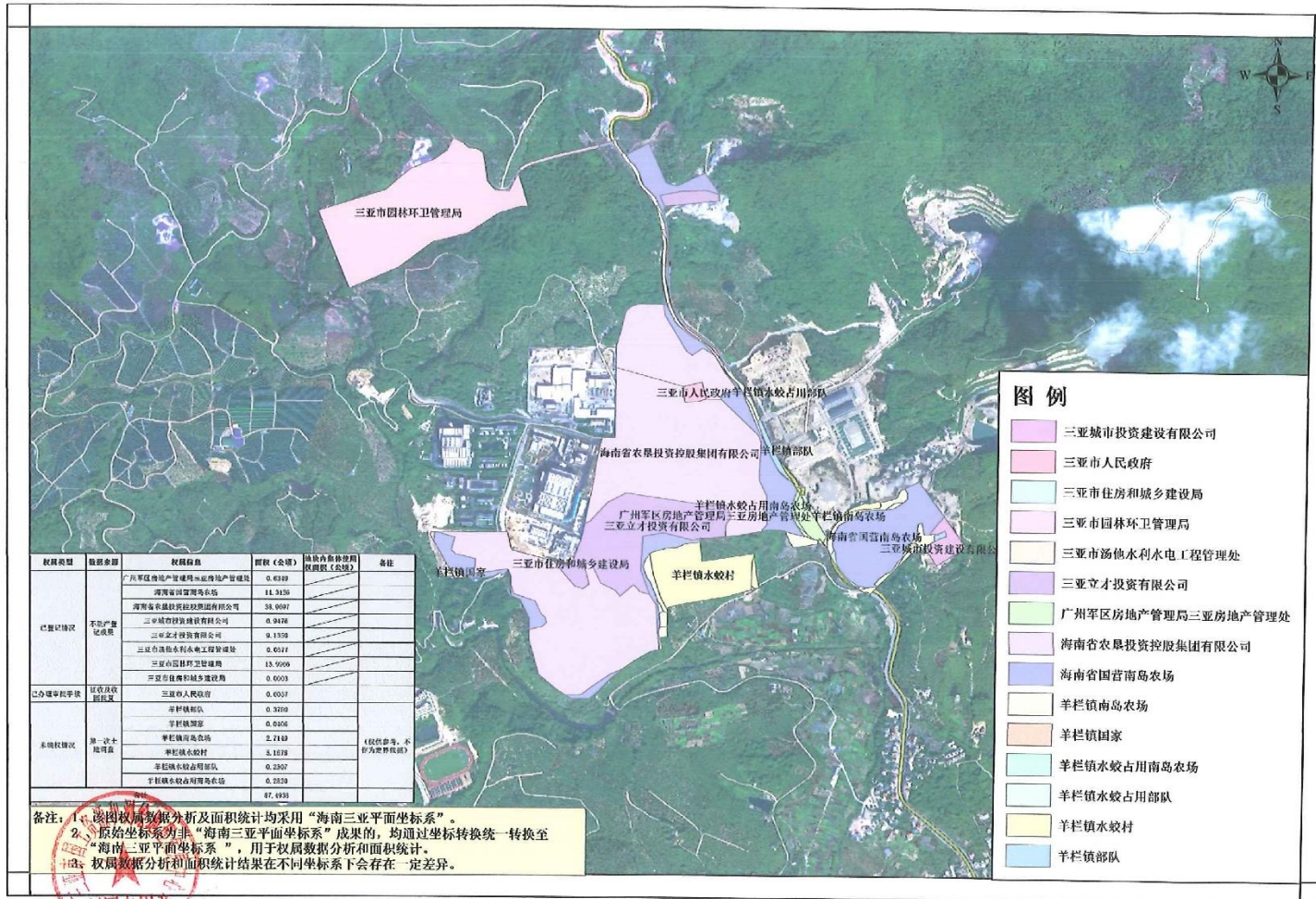


附图 4 三亚市土地利用现状局部图（2020 年）



附图 5 三亚市天涯区循环产业园片区土地权属图

### 权属信息示意图



备注: 1、该图权属数据分析和面积统计均采用“海南三亚平面坐标系”。  
 2、原始坐标系非“海南三亚平面坐标系”成果的, 均通过坐标转换统一转换至“海南三亚平面坐标系”, 用于权属数据分析和面积统计。  
 3、权属数据分析和面积统计结果在不同坐标系下会存在一定差异。

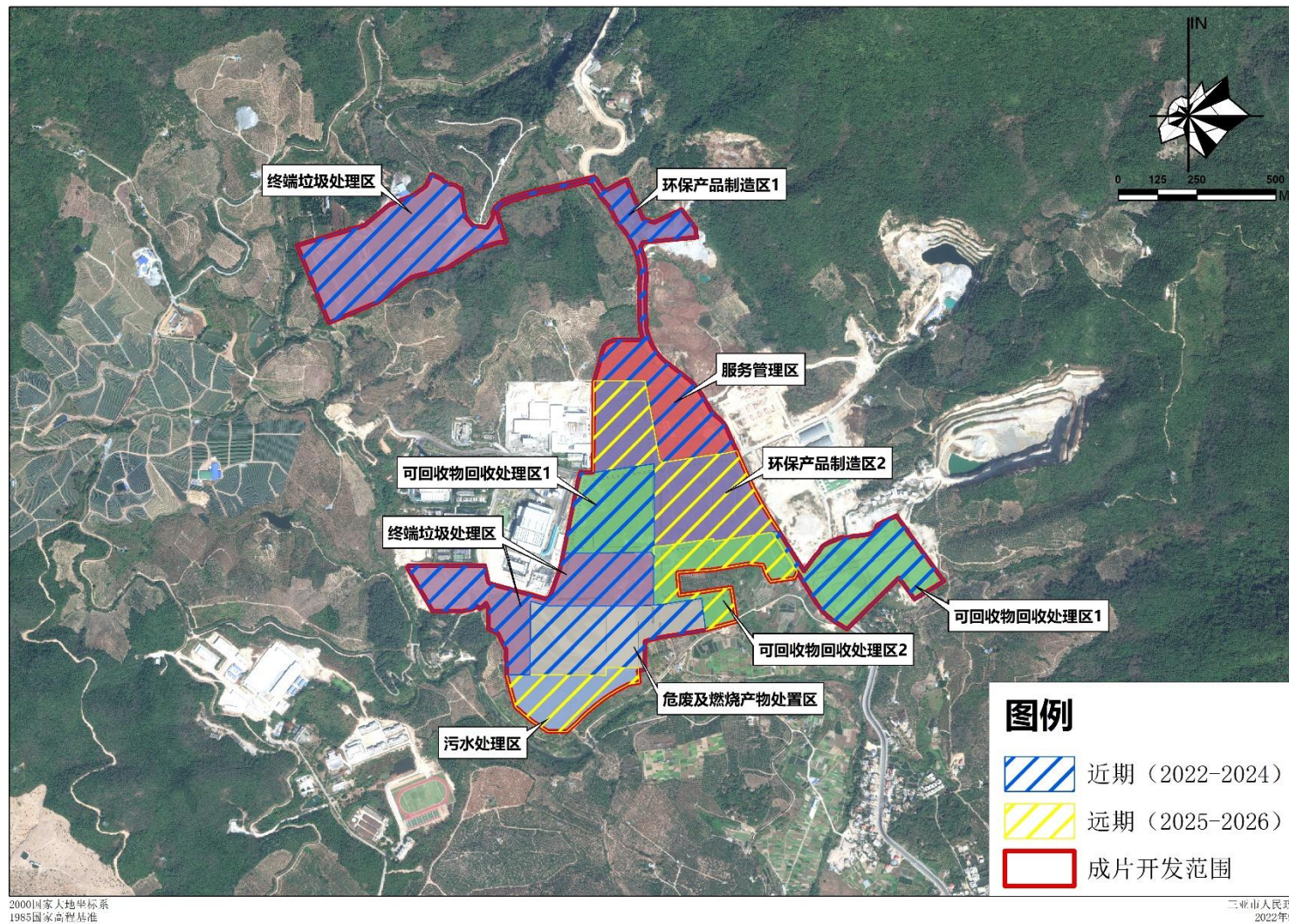
坐标系: 海南三亚平面坐标系  
 制图单位: 三亚市国土资源和测绘地理信息中心  
 制图日期: 2022年8月1日

1:12000

制图员: 胡凤旭  
 审图员: 符平伟



附图 6 三亚市天涯区循环产业园片区开发时序计划图



附件 1 土地征收成片开发方案纳入国民经济和社会发展规划的材料

三亚市八届人大  
一次会议文件(三十一)



## 关于三亚市 2021 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2022 年国民经济和社会发展规划的决议

2022 年 1 月 14 日三亚市第八届人民代表大会  
第一次会议通过

三亚市第八届人民代表大会第一次会议经过审议，并根据本次会议国民经济、社会发展规划和预算审查委员会的审查报告，决定批准《关于三亚市 2021 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2022 年国民经济和社会发展规划草案的报告》，批准三亚市 2022 年国民经济和社会发展规划。



# 关于三亚市 2021 年国民经济和社会 发展计划执行情况与 2022 年国民经济和社会 发展计划草案的报告

2022 年 1 月 11 日在三亚市第八届人民代表大会第一次会议上

各位代表：

受市政府委托，现向大会报告三亚市 2021 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2022 年国民经济和社会发展计划草案，请予审议，并请市政协委员和其他列席人员提出意见。

## 一、2021 年国民经济和社会发展计划执行情况

2021 年是“十四五”开启之年，是自贸港建设关键之年，也是党和国家历史上具有里程碑意义的一年。一年来，面对百年变局和世纪疫情交织影响，面对繁重的改革发展稳定任务，在省委省政府和市委坚强领导下，全市聚焦“一中心、一城、一区、三重点”，深入践行新发展理念，坚持推动高质量发展，开展作风整顿建设年、制度建设年暨“查堵点、破难题、促发展”活动，部署投资项目“奋战 80 天”活动，努力克服新冠肺炎疫情、房地产调控、政策性财政减收等因素影响，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，加快自贸港早期政策落地，全市经济社会发展质量稳步提高，改革开放向纵深推进，民生保障有力有效，较好的完成了市七届人大八次会议审议批准的各项预期目标，实现“十四五”良好开局。

地的防范和处置长效机制。完善土地储备工作计划，谋划垦造水田项目。加快推进城镇开发边界内土地征收成片开发，推动崖州湾科技城、海棠湾国家海岸休闲园区、中心城区、互联网信息产业园、东方太阳城、综合物流园、肖旗港片区、循环经济产业园等区域的相关土地纳入征收成片开发范围。做好基础测绘工作。

三是创新投融资机制。完善城市更新基金联合体。加大融资创新力度，探索通过园区基础设施融资租赁、REITs、产业基金、股权基金等方式拓宽项目融资渠道。加大项目资金保障力度，积极向上争取各类政府专项资金和债券资金。

四是做好项目谋划和包装工作。坚持“加紧谋划一批、招商引进一批、开工建设一批、竣工投产一批”思路，围绕重大基础设施、乡村振兴、现代服务业、社会事业等国家重点支持的八大领域，结合我市发展实际找准短板，超前谋划一批对经济具有推动作用的重大项目，为我市经济高质量发展积蓄充足后劲。

2. 推动消费提质升级。一是打造全球免税购物中心和时尚消费中心。推动国际免税城三期、复游城国际旅游度假社区、海棠湾超级万象城综合体、三亚 SKP 等一批大项目建设。用足用好免税购物政策，积极引导经营主体持续做大离岛免税销售市场，优化离岛免税监管和提货方式，扩大免税店邮寄仓储空间，做好应对邮寄量波动的人员、车辆、耗材等响应工作，持续推进离岛免税购物服务提质增效，有效促进境外消费回流，力争 2022 年离岛免税销售保六争七（百亿）。做大做强“首店经济”“首发经

附件2 《三亚市/县总体规划（空间类 2015-2030）》（国土空间总体规划）  
审议同意入库材料

# 海南省人民政府 常务会议纪要

七届 94次（2022）1号

海南省人民政府办公厅

2022年 1月 21日

---

## 研究政府工作报告等事宜

2022年 1月 16日下午，冯飞省长在省政府办公楼 11楼常务会议  
室主持召开七届省政府第 94次常务会议。会议纪要如下：

一、讨论《政府工作报告（讨论稿）》《关于海南省 2021年国民  
经济和社会发展规划执行情况与 2022年国民经济和社会发展规划草  
案的报告（送审稿）》《关于海南省 2021年预算执行情况和 2022年预  
算草案的报告（送审稿）》《省委、省政府 2022年为民办实事事项（送  
审稿）》

（一）原则通过《政府工作报告（讨论稿）》《关于海南省 2021  
年国民经济和社会发展规划执行情况与 2022年国民经济和社会发展



长牵头，省生态环境厅负责，一是会同三亚市政府、保亭黎族苗族自治县人民政府，以 2022-2024 年的工作总目标倒推各年度具体目标、具体项目、实施路径，根据会议意见对《补偿方案》作进一步修改完善后，以赤田水库流域生态补偿机制创新试点工作领导小组办公室名义印发；二是用好赤田水库流域生态补偿机制创新试点工作领导小组办公室工作机制，发挥好领导小组办公室职责，加强定期调度，落实好《补偿方案》。

（二）由保亭黎族苗族自治县人民政府、三亚市政府负责，履行好各自属地主体责任，谋划好年度项目，把资金落实到具体项目上，持续改善提升赤田水库流域水环境质量。

#### **八、审议《三亚市人民政府关于呈报省政府审定〈三亚市总体规划（空间类 2015-2030）（修改完善版）成果〉的请示》**

（一）原则同意《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）（修改完善版）》数据库纳入省“多规合一”信息管理平台进行管控，由王斌副省长把关，省自然资源和规划厅会同三亚市政府按规定做好数据入库工作。

（二）由三亚市政府负责，抓紧推进国土空间总体规划编制工作，并做好规划成果上下衔接和报批前期准备工作。

#### **九、审议《琼中黎族苗族自治县人民政府关于审查批准〈百花岭风景名胜区总体规划（2020-2035）〉的请示》**

（一）由王斌副省长把关，省林业局主负责，按规定对《百花岭风景名胜区总体规划（2020-2035）（送审稿）》予以审查，并与国家

附件 3 关于同意《三亚市循环经济产业园控制性详细规划（一期）》的批复

# 三亚市人民政府

三府函〔2021〕484号

## 三亚市人民政府 关于同意《三亚市循环经济产业园控制性 详细规划（一期）》的批复

三亚市自然资源和规划局：

你局《关于报请批准〈三亚市循环经济产业园控制性详细规划（一期）〉成果的请示》（三自然资市政〔2021〕178号）收悉。经研究，现批复如下：

根据市城乡规划委员会 2021 年第一次会议决议精神，同意由你局组织中元国际（海南）工程设计研究院有限公司编制的《三亚市循环经济产业园控制性详细规划（一期）》，请你局严格按照规划组织实施。



（此件依申请公开）