

三亚市海棠区JBZ-HT01、JBZ-HT02  
等2个地块土地征收成片开发方案  
(征求意见稿)

编制单位：三亚市人民政府

编制时间：二〇二四年七月

# 目 录

一、背景和依据 .....	1
(一) 编制背景 .....	1
(二) 编制原则 .....	3
(三) 编制依据 .....	5
二、基本情况 .....	6
(一) 位置、面积和范围 .....	6
(二) 土地利用现状地类、权属、规划等情况 .....	8
(三) 基础设施规划及建设情况 .....	15
三、必要性及主要内容 .....	18
(一) 实施必要性 .....	18
(二) 主要用途及功能 .....	21
(三) 实施计划 .....	23
四、公益性用地分析 .....	26
五、效益分析 .....	28
(一) 土地利用效益 .....	28
(二) 经济效益 .....	30
(三) 社会效益 .....	32
(四) 生态效益 .....	33
六、实施保障措施 .....	34
(一) 政策保障 .....	34
(二) 土地征收补偿途径 .....	34
(三) 落实耕地占补平衡计划 .....	36
(四) 加强土地供应管理 .....	37
七、三亚市已批准的成片开发方案实施情况 .....	38
八、附图 .....	44
九、附件 .....	51

按照《土地管理法》《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）、《海南省土地征收成片开发标准实施细则》（琼自然资规〔2024〕4号）等法律法规的相关规定，依据《关于印发〈三亚市第八届人民代表大会第五次会议关于三亚市2023年国民经济和社会发展规划执行情况与2024年国民经济和社会发展规划的决议〉的通知》（三人常办〔2024〕3号）、《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》，三亚市自然资源和规划局组织编制了《三亚市海棠区JBZ-HT01、JBZ-HT02等2个地块土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。《方案》内容如下：

## 一、背景和依据

### （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保障机制的改革要求，在充分总结33个农村土地制度改革三项试点成功经验的基础上，对土地征收的公共利益进行界定，《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）第四十五条第一款第（五）项规定符合条件的“成片开发”建设可以征收土地。自然资源部于2023年10月31日印发了《土地征收成片开发标准》，第三条规定“县级以上地方人民政府应当按照《土地管理法》第45条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划，组织编制土地征收成片开发方

案，纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并报省级人民政府批准”。

《中华人民共和国土地管理法》、《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》（自然资规〔2023〕7号）、《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〉的通知》（琼自然资规〔2024〕4号）和相关规划、规范标准的出台，严格控制集体土地征收范围、维护被征地农民利益，提高集约节约利用土地。

为满足三亚市海棠区建设发展的实际需要，推进项目的顺利实施，落实国家和海南省文件精神，三亚市自然资源和规划局组织开展《三亚市海棠区JBZ-HT01、JBZ-HT02等2个地块土地征收成片开发方案》编制工作。通过推动成片开发与城市发展良性互动，遵循城镇化发展规律，因地制宜、规范有序推进区域开发建设，着力谋划区域联动。通过开展土地征收成片开发工作，合理划定近期土地征收报批范围，统筹布局各类土地用途，充分发挥好土地的综合效益，促进土地集约节约利用，着力推动城乡一体化发展。依法依规，注重保护耕地，加强对土地征收成片开发工作的实施和监管，保障被征地农民的合法权益。统一组织实施基础设施建设，保障经济和社会发展用地需求，对

推动三亚市经济和社会绿色、健康、可持续发展有重要意义。

## （二）编制原则

土地征收成片开发方案编制工作坚持新发展理念，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，促进三亚市经济社会可持续发展。

### （1）依法依规、尊重民意

土地征收成片开发符合国民经济和社会发展规划、国民经济和社会发展规划年度计划、土地利用总体规划、城市规划和专项规划等相关规划，从严从紧，在征地实施过程中坚持以人民为中心，充分尊重被征地农民意愿，给予被征地农民充分的选择权，保障农民利益，维护农民的自主决定权利，也在一定程度上防范出现借“成片开发”之名行侵害农民土地增值权益之实的不公现象。

### （2）坚守底线、节约集约、保护耕地

土地征收成片开发应以生态文明理念为出发点，严守城镇开发边界和历史文化保护线，保护耕地与生态环境，注意避让永久基本农田、生态保护红线以及各类自然保护地和重要生态敏感区等，深入贯彻新发展理念和节约集约优先的理念，建设项目均依据经济社会发展情况、产业特征和建设实际合理确定建设规模、用地面积、容积率等，

并针对“批供管”等各个环节制定相关保障措施，实现成片开发范围内集中、集约、集聚高效有序发展。

### （3）统筹兼顾、持续发展

编制以三亚市经济社会发展现状及所在区域招商进展为依据，结合成片开发区域土地利用计划指标及补充耕地潜力，统筹兼顾经济效益、社会效益和生态效益，合理调整用地结构，不仅可以带动经济贸易的发展，吸收当地农业剩余劳动力，降低城市就业压力，进而带动科技、教育、文化、旅游、卫生等各项社会事业发展；还有利于缩小城乡差距，促进城乡一体化，实现城乡经济社会的协调发展。

### （4）突出特色、集中实施

根据当地自然禀赋、人文特色和发展阶段，坚持成片征收、成片收储、成片开发，有针对性的开展土地征收成片开发工作，注重解决实际问题，做到总体方案和实施方案相衔接。

### （三）编制依据

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- （2）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；
- （3）《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》（自然资规〔2023〕7号）；
- （4）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号）；
- （5）《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〉的通知》（琼自然资规〔2024〕4号）；
- （6）《海南自由贸易港建设总体方案》（2020年）；
- （7）《海南自由贸易港征收征用条例》（2022年）；
- （8）《海南自由贸易港土地管理条例》（2023年）；
- （9）《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12号）；
- （10）《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- （11）三亚市2022年国土变更调查成果；
- （12）《三亚市预拌商品混凝土搅拌站控规分图则》；
- （13）三亚市2024年国民经济和社会发展规划、年度计划等；
- （14）其他相关资料。

## 二、基本情况

### (一) 位置、面积和范围

三亚市位于海南岛南端，东邻陵水黎族自治县，西接乐东黎族自治县，北毗保亭黎族苗族自治县，南临南海。陆地总面积1921.40平方公里，海域面积3226平方公里。

海棠区位于三亚市东部，地理坐标介于北纬18°24′，东经108°，规划总面积为255平方公里，东与陵水英州镇接壤，南临南海，西连吉阳区及亚龙湾旅游开发区，北靠南田农场及保亭县，与亚龙湾、大东海、三亚湾、崖州湾并列为三亚五大名湾。海棠区境内有G98海南环岛高速公路、五指山—海棠湾高速公路、223国道途径。

本次拟成片开发范围位于海棠区东部，面积为14.1516公顷，北至村庄道路，南至新民路，西至槟榔园，东至Y044乡道。

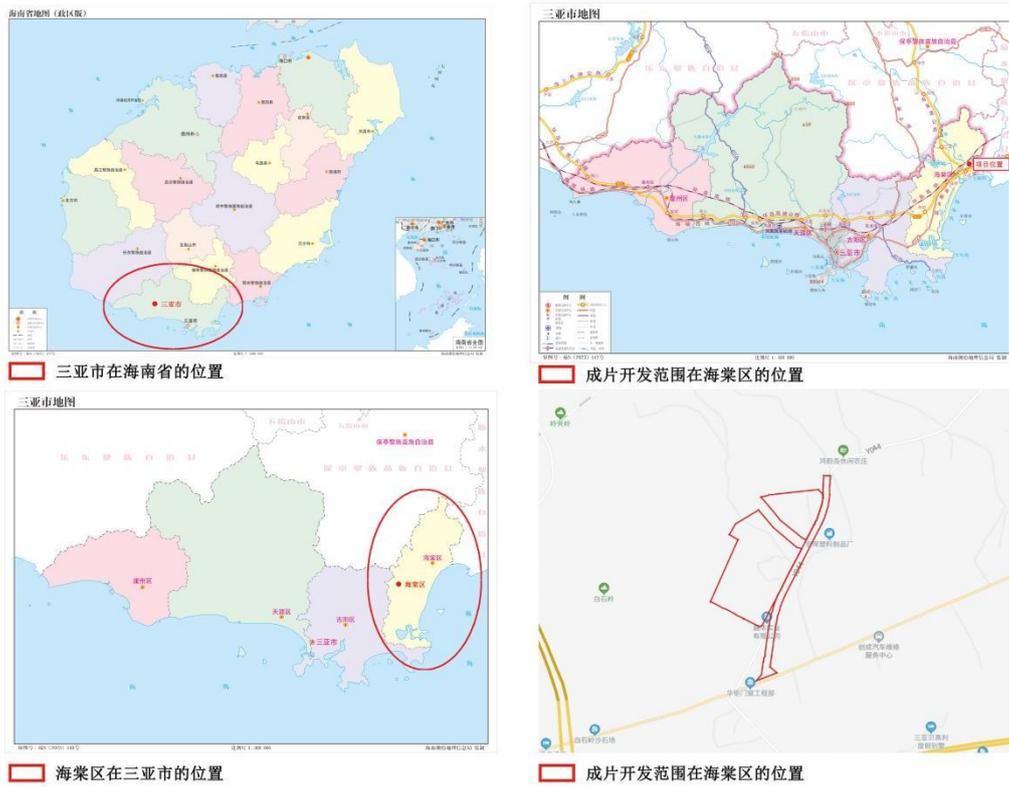


图 2-1 三亚市海棠区 JBZ-HT01、JBZ-HT02 等 2 个地块土地征收成片开发范围位置图



图 2-2 三亚市海棠区 JBZ-HT01、JBZ-HT02 等 2 个地块土地征收成片开发范围遥感影像图

## （二）土地利用现状地类、权属、规划等情况

### 1. 土地现状地类情况

根据三亚市 2022 年国土变更调查成果数据，本次成片开发范围内农用地面积为 8.4959 公顷（其中涉及耕地面积为 0.0278 公顷），占本次成片开发范围土地面积的 60.03%；建设用地面积为 5.4275 公顷，占本次成片开发范围土地面积的 38.35%；未利用地面积为 0.2282 公顷，占本次成片开发范围土地面积的 1.61%，具体见表 2-1。

表 2-1 成片开发范围内土地利用现状地类结构表

现状地类		面积（公顷）	占比（%）	
农用地	耕地	水田	0.0278	0.20
		小计	<b>0.0278</b>	<b>0.20</b>
	种植园用地	果园	6.6645	47.09
		其他园地	0.8167	5.77
		小计	<b>7.4812</b>	<b>52.86</b>
	林地	灌木林地	0.4388	3.10
		小计	<b>0.4388</b>	<b>3.10</b>
	交通运输用地	农村道路	0.2319	1.64
		小计	<b>0.2319</b>	<b>1.64</b>
	水域及水利设施用地	坑塘水面	0.3162	2.23
		小计	<b>0.3162</b>	<b>2.23</b>
合计		<b>8.4959</b>	<b>60.03</b>	
建设用地	商业服务业用地	商业服务业设施用地	1.0801	7.63
		小计	<b>1.0801</b>	<b>7.63</b>
	工矿用地	工业用地	1.3912	9.83
		小计	<b>1.3912</b>	<b>9.83</b>
	住宅用地	城镇住宅用地	0.7120	5.03
		农村宅基地	1.9965	14.11
		小计	<b>2.7085</b>	<b>19.14</b>
	交通运输用地	公路用地	0.2477	1.75
		小计	<b>0.2477</b>	<b>1.75</b>
合计		<b>5.4275</b>	<b>38.35</b>	

现状地类		面积（公顷）	占比（%）	
未利用地	草地	其他草地	0.2282	1.61
		小计	0.2282	1.61
合计		0.2282	1.61	
总计		14.1516	100.00	

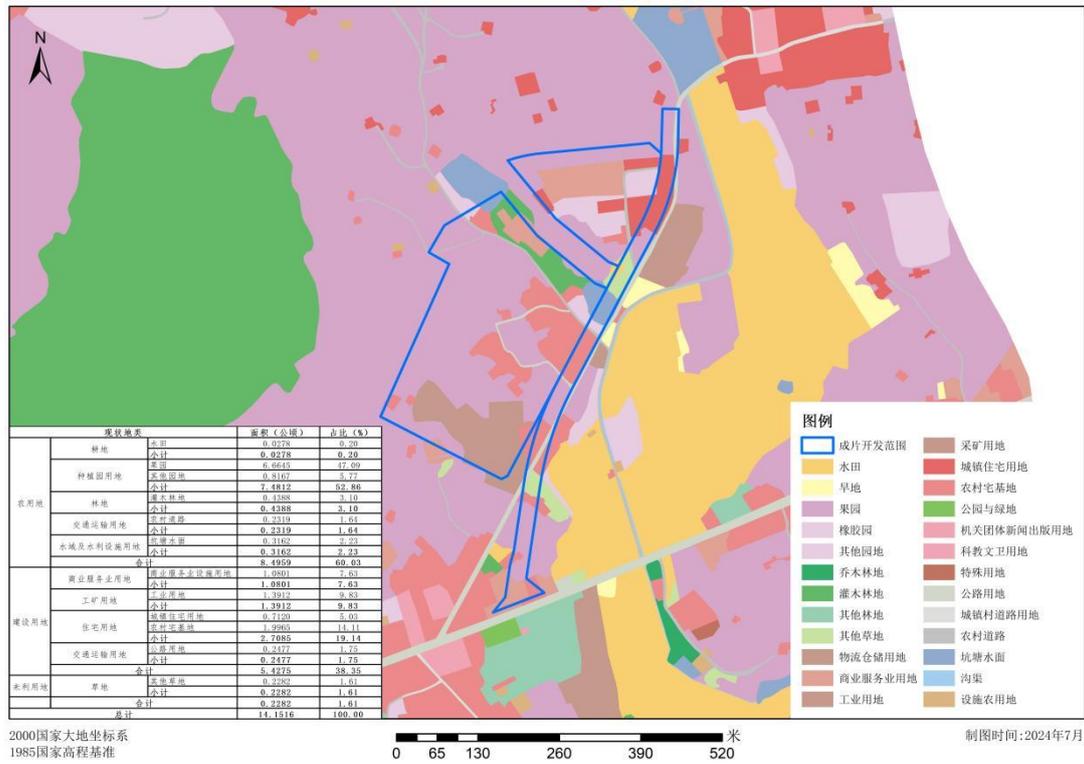


图2-3 三亚市海棠区JBZ-HT01、JBZ-HT02等2个地块  
土地征收成片开发范围国土变更调查现状图

## 2.现场踏勘情况

经现场踏勘，本次成片开发范围内现状部分种植槟榔、椰子、果树，部分为村民房屋，在实施征收工作时，对村民生产生活影响较大，需保障被征收居民的生产生活需求。



图2-4 现场调研照片

### 3.土地权属情况

本次成片开发范围内，涉及集体所有土地面积 11.0382 公顷，国有土地面积 3.0343 公顷，未确权土地面积 0.0791 公顷，共计 13.5397 公顷，具体数据见表 2-2。

表2-2 成片开发范围内权属统计表

	权属单位	面积 (公顷)	比例 (%)	备注
国有	海南农垦神泉集团有限公司	3.0343	21.44	
	小计	3.0343	21.44	
集体	三亚市海棠湾镇升昌村第三组农民集体	0.4965	3.51	
	三亚市海棠湾镇升昌村农民集体	7.6794	54.27	
	三亚市海棠湾镇升昌村委会	2.3540	16.63	
	三亚市海棠湾镇升昌村第一组农民集体	0.5083	3.59	
	小计	11.0382	78.00	
未确权情况	升昌村	0.0791	0.56	(仅供参考, 不作为定界依据)
	小计	0.0791	0.56	
合计		14.1516	100.00	

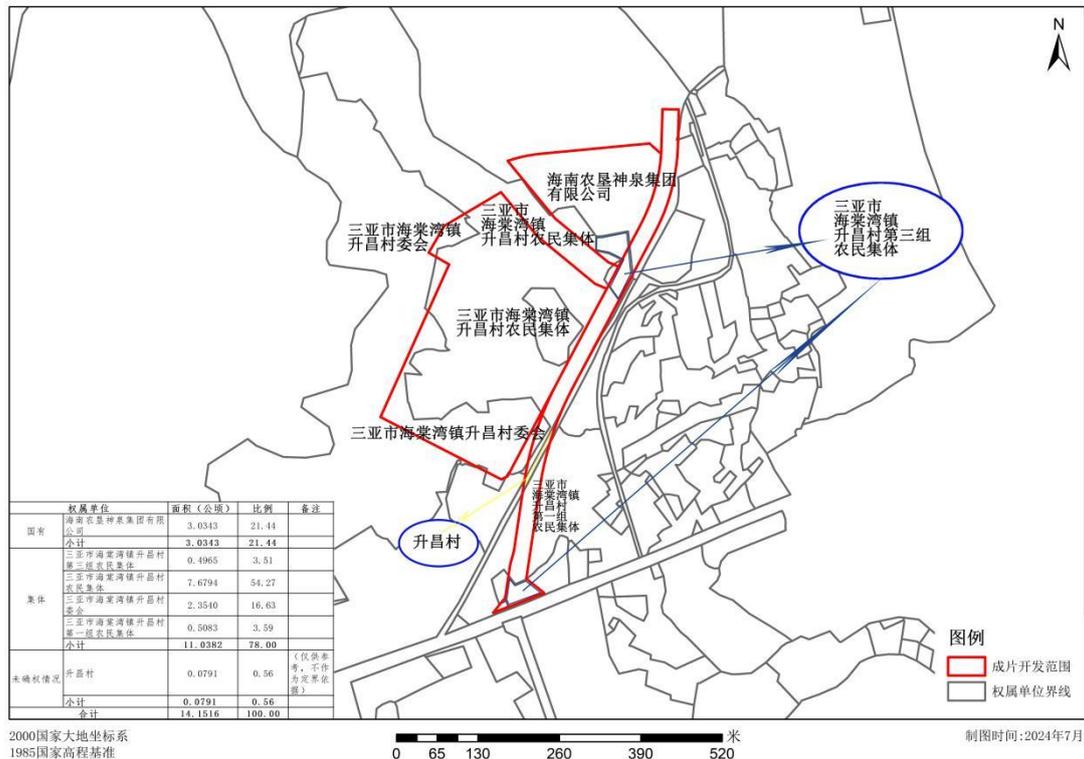


图2-5 三亚市海棠区JBZ-HT01、JBZ-HT02等2个地块土地征收成片开发范围土地权属示意图

#### 4.与《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》的符合性分析

按照《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〉的通知》（琼自然资规〔2024〕4号）中第一条规定“本细则所称成片开发是指在国土空间规划确定的城镇建设用地范围内，由市、县、自治县人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动”及第十二条规定“有下列情形之一的，不得批准土地征收成片开发方案：（一）涉及占用永久基本农田……”。本方案面积为14.1516公顷，经套合《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”数据，本方案成片开发范围未占用永久基本农田和生态保护红线，落在城镇开发边界内的面积为1.3039公顷。

根据《海南省人民政府关于印发海南省省和市县总体规划实施管理办法的通知》（琼府〔2022〕8号）第十四条规定：“有下列情形之一的，由市县人民政府批准市县总体规划调整，报省自然资源和规划主管部门备案入库规划调整数据库：（二）《开发边界外建设项目准入目录》中的“五网”基础设施、市政项目、矿山及仓储项目、特殊选址项目；”。本次成片开发拟建设的预拌商品混凝土搅拌站属于新增建设用地项目中的市政项目，可在市县总体规划划定的开发边界外进行开发建设，同时可根据建设需要，

由市政府批准市总体规划调整，报省自然资源和规划主管部门备案入库规划调整数据库。

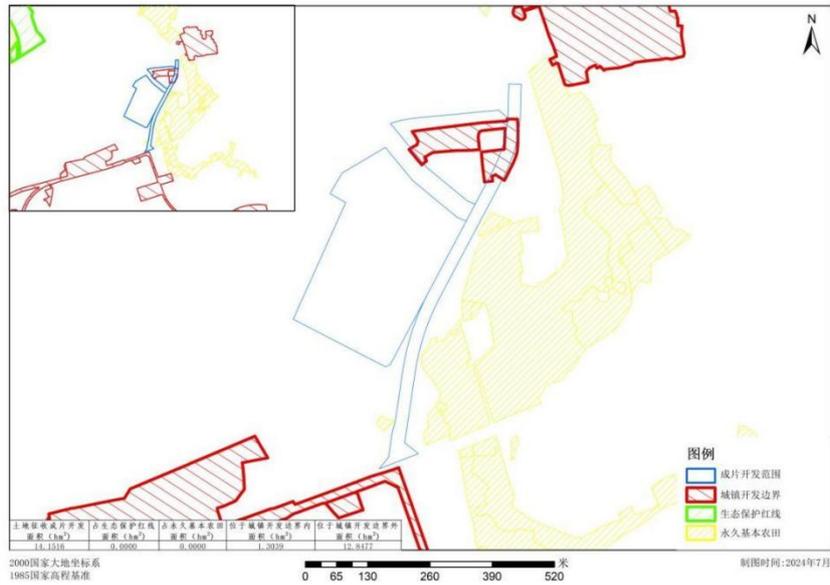


图2-6 成片开发范围与三亚市国土空间总体规划三区三线符合性分析图

开发边界外建设项目准入目录			
<p>属本目录的用地、用海、用岛项目，在符合环境保护有关法律法规的规定以及国家和省的产业政策等的前提下，可在市县总体规划划定的开发边界外进行开发建设。</p>			
<p>一、新增建设用地项目</p>			
<p>(一) 交通项目。</p>			
<p>民航机场、港口、铁路、公路、航道、轨道交通（含地铁站场）、桥梁、隧道、枢纽站场等。</p>			
<p>(二) 电力、能源项目。</p>			
<p>核电、天然气发电、可再生能源发电、电网（含变电站）、储能、燃气、能源输送管网及储备库、充换电基础设施等。</p>			
<p>(三) 水务项目。</p>			
<p>水库、堤防、灌渠、水闸、排涝工程、河湖综合整治修复工程、取水口、自来水厂及配套管网、污水处理厂及配套管网、水文站等。</p>			
<p>(四) 通信项目。</p>			
<p>电信光缆、通讯基站、塔台、雷达站、导航站、无线电台站等。</p>			
<p>(五) 市政项目。</p>			
<p>垃圾处理设施以及其他污染治理基础设施、农业农村有机废弃物处理站、<b>混凝土搅拌站</b>、殡葬设施、传染病医院、屠宰厂、加油站、气象站、地震观测站（台、点）、环境监测站等。</p>			
<p>(六) 矿山及仓储等项目。</p>			
<p>矿（砂）场及其配套设施、选矿厂、矿产资源加工厂、粮食储备库、炸药库、建材仓储等。</p>			
<p>(七) 特殊选址项目。</p>			
<p>军事设施及军民融合项目、监狱、看守所、强制隔离戒毒所、合法的宗教设施、应急救援设施、法定自然保护区内的保护设施以及有特殊选址要求的邻避项目。</p>			
<p>(八) 旅游配套设施。</p>			
<p>旅游集散中心（不含住宿功能）、旅游驿站（需符合全省旅游公路及驿站布点规划）、旅游厕所、宣教设施、旅游标识牌、生态停车场、旅游栈道、房车自驾车营地等旅游公共服务设施及其他为开展旅游活动服务的公共设施。</p>			

图2-7 开发边界外建设项目准入目录

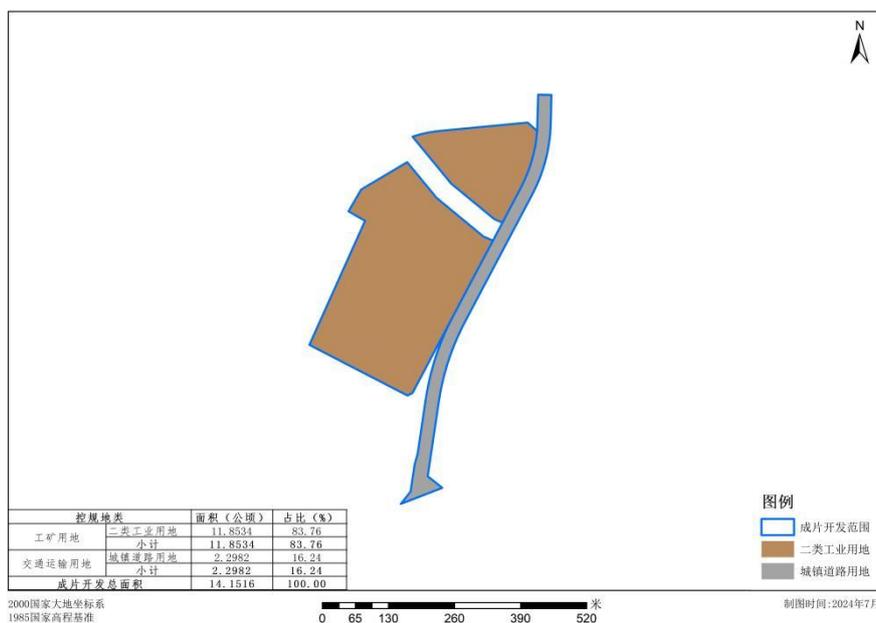
#### 4.与控制性详细规划的符合性分析

本方案中成片开发区域的确定以《三亚市预拌商品混凝土搅拌站控规分图则》为依据，已于2023年经三亚市人民政府批复。本方案成片开发区域全部涵盖在《三亚市预拌商品混凝土搅拌站控规分图则》的规划范围内。

本次成片开发范围内控规地类为工矿用地3.9238公顷，商业服务业用地11.8534公顷，交通运输用地2.2982公顷。具体地类统计见表2-3。

**表2-3 成片开发范围内土地使用规划地类结构表**

控规地类		面积（公顷）	占比（%）
工矿用地	二类工业用地	11.8534	83.76
	小计	<b>11.8534</b>	<b>83.76</b>
交通运输用地	城镇道路用地	2.2982	16.24
	小计	<b>2.2982</b>	<b>16.24</b>
成片开发总面积		<b>14.1516</b>	<b>100.00</b>



**图 2-8 三亚市海棠区 JBZ-HT01、JBZ-HT02 等 2 个地块  
土地征收成片开发范围控制性详细规划图**

### **（三）基础设施规划及建设情况**

#### **1. 道路交通**

根据《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》编制成果，海棠湾国家海岸休闲园区规划建设海棠湾高铁站，由“四横七纵”交通性干路构成骨架交通格局，与生活性干路和支路一并构成的棋盘状城市道路网络。现状以“四横七纵”的城市主干路为主，以林旺互通、藤桥互通、海棠湾北立交与海南环岛高速、山海高速相互衔接，形成多元化的对外交通体系。

本次成片开发区位于海棠区海榆东线公路西北侧，现状有乡道Y044和村庄道路穿过，南侧与规划交通性干路、生活性干路相邻，建成后可为成片开发区提供交通便利，提升成片开发区的交通环境品质。

#### **2. 公共服务设施**

成片开发区内现状无公共服务设施，结合成片开发区内的用地性质和功能定位，规划在成片开发区南侧设置公用设施营业网点，如加油加气充换电站等公共服务设施，完善片区的公共服务职能。

#### **3. 市政公用设施**

##### **（1）供水**

成片开发区内现状无集中供水系统，规划由海棠湾水厂进行供水。海棠湾水厂主要向海棠区供水，一期设计供

水能力5万立方米/日，现已完成扩建，总供水能力达到10万立方米/日，现状实际供水量约为4-5万立方米/日。规划远期扩建至14万立方米/日，可满足成片开发区供水需求。

## （2）排水

成片开发区内现状无污水管网，规划排水体制为雨污分流制。污水统一收集后于现状第一污水处理厂集中处理，规划在成片开发区南侧设置一处全地下式污水泵站，建成后可供本片区使用，满足成片开发片区的污水排放需求；雨水则就近排放至水体。

## （3）供电

成片开发区内现状无供电设施，规划由海棠湾110千伏变电站（3×50兆伏安）、龙江塘110千伏变电站（3×50兆伏安）、林旺110千伏变电站变（3×50兆伏安）、铁炉港110千伏变电站（3×50兆伏安）联合供电。

## （4）通信

成片开发区现状主要由林旺镇通信支局提供通信服务，海棠湾综合通信机房包括通信公司和通信支局，位于龙江路与滨海景观大道交叉口西南侧，随着道路的建设，部分通信线路已完成敷设，建成后可优化成片开发区的网络结构。

### （5）燃气

成片开发区内现状没有天然气管网及相关设施，规划将海棠湾门站（第一气源站）作为片区的主要供气气源。燃气管道采用钢管或铸铁管，管网计算按高峰小时用气量计算，燃气管道设置形式以环状网为主，局部地区配以支状管网，沿成片开发区南侧城市道路设置，以提高供气的安全可靠性，建成后可供片区使用。

### （6）环卫

成片开发区内现状无环卫设施，规划设置垃圾收集点，由具备资质的企业定时到收集点收集后进行分类收集，以“分类处理”引导“分类运输”，构建分类直运体系，采用密闭、环保、高效、智能的专用车辆，杜绝垃圾落地，严查混运，有害垃圾处理由具备资质的有害垃圾处理厂处理，可回收物处理由具备资质的垃圾回收处理企业处理，易腐垃圾处理由餐厨垃圾处理厂处理或由易腐垃圾一体化处理站处理，其他垃圾处理由生活垃圾焚烧发电厂处理。

### 三、必要性及主要内容

#### (一) 实施必要性

##### 1. 满足产业发展的需求

2024年是中华人民共和国成立75周年，是抢抓海南自贸港封关运作窗口期、开展高水平压力测试的攻坚之年，根据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》，延续三亚城市发展脉络，积极响应自贸港建设，围绕全省“三区一中心”的总体定位，突出自由贸易、生态文明、旅游消费、战略创新等新内涵，将三亚建设成为世界级的热带海滨风景旅游城市、开放创新的海南自贸港标杆城市、生态文明与宜居宜业的幸福城市和经略南海与科技创新的支点城市。以“区域协同”共建“大三亚”经济圈，贯彻“全省一盘棋、全岛同城化”发展理念，衔接省国土空间总体规划“南北两极带动”的总体发展格局。建设“大三亚”经济圈，推进产业、基础设施、公共服务、生态环境、要素市场一体化。

“十四五”时期，是三亚市全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神和习近平总书记“4.13”重要讲话，推动推进中国特色自由贸易港建设的关键时期，是开启全面建设社会主义现代化国家新征程的重要阶段，也是国家大力推动建筑行业朝绿色环保方向转型的时期。在国家提出“碳达峰以及碳中和”的政策背景下，

建材行业需要承担起相应的减碳责任，而预拌混凝土用量庞大，低碳生产也就自然成为了行业绿色高质量发展的核心内容。2021年10月，国务院印发《2030年前碳达峰行动方案》，提出要加强低碳混凝土产品的研发应用，将低碳混凝土列为推动建材行业降碳的重要途径之一。2022年11月，工信部、发改委、生态环境部和住建部联合印发《建材行业碳达峰实施方案》，提出提升混凝土、水泥制品等材料生产过程中固废资源利用水平，同时提出要加大高性能混凝土推广应用力度。自2003年10月发布“禁现令”以来，国内预拌混凝土行业高速发展，年产量从1亿余方增长至2021年的32亿方以上，企业数量也达到1.2万家以上，行业大趋势发展给预拌混凝土和预拌商品混凝土搅拌站提供了发展动力。

三亚是大三亚旅游经济圈的核心，海棠湾是三亚未来发展的动力核心之一，是承载强化两级战略的重要空间载体。根据省发改委编制的《大三亚旅游经济圈发展规划（2016-2030年）》，在总体发展格局方面，海棠湾在“大三亚”地区“一心一脊三轴”发展结构中，处于“滨海文化旅游发展轴”之上，向西连接中心城区，向东辐射陵水先行试验区，同时构成了“海棠湾-保亭”这一滨海-腹地发展轴的一端，是“大三亚”地区的重要发展节点；在产业布局方面，海棠湾在“大三亚”地区“五区并进”的产业发展空

间格局中，为“东部（陵水-海棠湾）滨海发展区”的主要组成部分。着重发展海洋经济、休闲度假、免税购物、教育培训、文化教育产业、新型低碳工业、互联网产业、适度优先发展医疗养生、海洋法律咨询、海上保险、海洋信息咨询产业。

本次方案所涉及的成片开发范围位于海棠区东部，规划进行预拌商品混凝土搅拌站项目建设，发展预拌混凝土产业，与海棠湾产业发展一致，提高当地就业水平，在协同区域发展的同时激发成片开发区域差异化竞争力，助力三亚城区建设及相关主导产业和核心产业的发展，亟需在规划、供地等方面获得更大支持。

## **2.推动区域协调发展**

在早期发展中，单独项目的开发对片区内各要素的布局难以做到合理规划，无法促进城市各个功能形成有机整体。实施成片开发有利于整合城市资源，并以最低值限制公益性用地开发比例，将基础设施和公益、居住和公共服务，生产、生活与生态的统筹规划、集中性、一体化开发，通过统筹规划各类配置，拓展发展空间，发挥规模效益，实现土地的综合利用和高效利用。成片开发方案是落实土地节约集约利用的重要举措，通过增加对土地的投入，改善经营管理，挖掘土地利用潜力，不断提高土地利用效率和经济效益。

通过实施成片开发，由政府统一组织实施基础设施建设，优化发展环境，紧抓海南省自由贸易港发展机遇，统一组织项目招商引资，加快推动区域的开发建设，科学有序规划产业发展，吸引外来人口就业和入驻，加快形成城区人口聚集，为产业聚集、城市发展提供基本的人口规模。在开发建设的同时坚持以人民为中心的发展思想，主动顺应群众期盼，加快配套的教育、医疗、道路等公共项目建设，为人口集聚提供良好的城市功能和人居环境。

同时，将该区域土地纳入征收成片开发，有利于统一土地征收补偿，提高群众获得感、幸福感。

## (二) 主要用途及功能

### 1. 主要用途

根据《三亚市预拌商品混凝土搅拌站控规分图则》，成片开发范围内规划用地用途为工矿用地和交通运输用地。

根据各类土地用途确定拟规划用途类别确定土地利用功能，形成产业集群优势和集聚效应，详见表3-1。

**表 3-1 成片开发范围内各类土地规划用途利用功能**

控规地类		面积（公顷）	利用功能
工矿用地	二类工业用地	11.8534	工业开发制造
	小计	<b>11.8534</b>	——
交通运输用地	城镇道路用地	2.2982	道路设施建设
	小计	<b>2.2982</b>	——
总计		<b>14.1516</b>	——

## 2.实现的功能

根据《三亚市预拌商品混凝土搅拌站控规分图则》，本次成片开发范围内经营性用地为工矿用地，面积为11.8534公顷，占成片开发范围的83.76%。根据本次成片开发范围内经营性用地的用地性质和海棠湾的产业发展情况，其主要用途为工业开发制造，规划进行预拌商品混凝土搅拌站项目建设，发展预拌混凝土产业。

**预拌混凝土产业：**预拌混凝土是指由水泥、集料、水以及根据需要掺入的外加剂、矿物掺合料等组分按一定比例，在搅拌站经计量、拌制后出售的并采用运输车，在规定时间内运至使用地点的混凝土拌合物。混凝土搅拌站是用来集中搅拌混凝土的联合装置，又称混凝土预制场。由于它的机械化、自动化程度较高，所以生产率也很高，并能保证混凝土的质量和节省水泥，常用于混凝土工程量大、工期长、工地集中的大、中型水利、电力、桥梁等工程。随着市政建设的发展，采用集中搅拌、提供商品混凝土的搅拌站具有很大的优越性。

根据《国家发展改革委等部门关于印发<绿色低碳转型产业指导目录（2024年版）>的通知》发改环资〔2024〕165号，目录中提到的绿色建筑材料制造包括节能墙体材料、外墙保温材料、节能玻璃、装配式建筑部品部件、**预拌混凝土**、预拌砂浆、绿色工业化定制家装等绿色建材产品制

造。预拌混凝土的混凝土集中搅拌有利于采用先进的工艺技术，实行专业化生产管理。设备利用率高，计量准确，将配合好的干料投入混凝土搅拌机充分拌合后，装入混凝土搅拌运输车，因而产品质量好、材料消耗少、工效高、成本较低，又能改善劳动条件，减少环境污染。

**表3-2 土地征收成片开发范围内产业选择建议表**

主导产业	重点业态	内容指引
非金属矿物制品业	预拌混凝土产业	预拌混凝土、预拌商品混凝土搅拌站

本次拟成片开发范围位于海棠区东部，拟安排项目用地可依托海棠湾的旅游资源和地理位置优势，紧抓海南自贸港建设机遇，以产业规划为导向，发展预拌混凝土产业，实现低碳工业制造的功能，促进产业结构优化调整，转变经济增长方式，助力三亚市城镇化建设和周边市政工程建设，优化国土空间布局。

### （三）实施计划

#### 1.成片开发期限

本成片开发区域的开发期限为2年，即2024-2025年。

#### 2.开发时序和年度实施计划

本次土地征收成片开发范围总面积为14.1516公顷。按照成片开发区域的用地性质和现状用地情况，考虑土地待征收、待农转等现实因素，时序安排如下：

2024年：重点落实近期建设用地指标，形成起步区，保障已签约项目和储备项目落地，推动预拌混凝土产业发

展。实施开发范围内包括JBZ-HT01地块，控规地类为工矿用地，面积为9.0509公顷，占成片开发范围面积的63.96%。

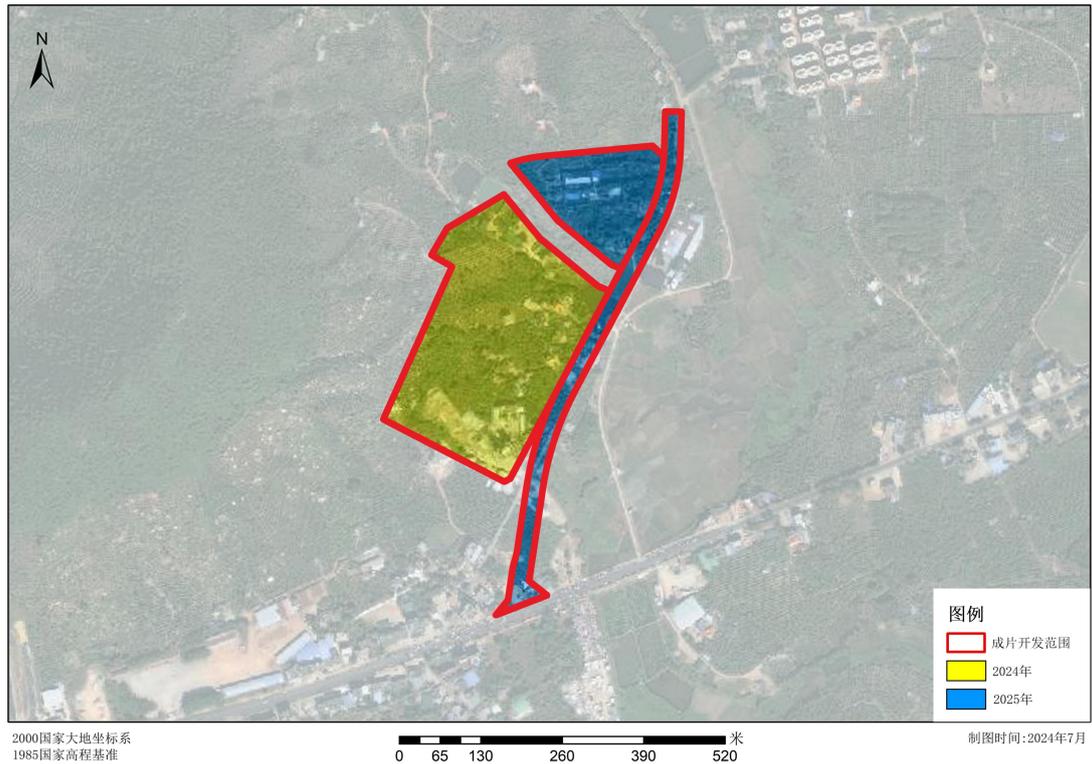
2025年：对余量土地进行开发，推动重点产业发展，完善成片开发范围内的基础设施和业态，形成集聚效益，提升城市品质，引导区域产业均衡发展，实现以此带动本片区的建设。实施开发范围内包括JBZ-HT02地块及其周边道路，控规地类为工矿用地和交通运输用地，面积为5.1007公顷，占成片开发范围面积的36.04%。

方案拟开发地块年度实施计划情况如表3-3所示。

**表3-3 成片开发方案基本情况表**

单位：公顷

成片开发总面积		14.1516	
公益性用地面积及比例		2.2982	16.24%
拟征收土地面积	14.1516	农用地	8.4959
		其中：耕地	0.0278
		建设用地	5.4275
		未利用地	0.2282
实施周期 (2年)	实施计划	土地征收面积	建设内容/项目
	2024年7月-2025年6月	9.0509	进行基础设施建设，招商引资。
	2025年7月-2026年6月	5.1007	对余量土地进行开发，推动重点产业发展。
已开发面积		0	
项目区总面积		14.1516	



**图 3-1 三亚市海棠区 JBZ-HT01、JBZ-HT02 等 2 个地块  
土地征收成片开发范围开发时序图**

### 3.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2024年国民经济和社会发展规划》，在《关于三亚市2023年国民经济和社会发展规划执行情况与2024年国民经济和社会发展规划的报告》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、崖州湾科技城西北片区、海棠湾片区、中心城区片区、互联网信息产业园、天涯绿谷、梅村产业园、智谷产业园、临春片区、亚龙湾片区、南丁片区、大茅一中廖、岭新南片区、循环经济产业园等片区城镇开发边界内的土地纳入征收成片开发范围，做好基础测绘工作。《关于三亚市2023年国民经济和社会

发展计划执行情况与2024年国民经济和社会发展计划的报告》于2024年1月11日三亚市第八届人民代表大会第五次会议通过，详见附件（一）。

本方案符合三亚市国民经济和社会发展规划的发展定位、要求，有利于完成规划目标、任务，提高城乡建设质量和品质，推动国土空间提质增效，构建区域融合发展新格局。

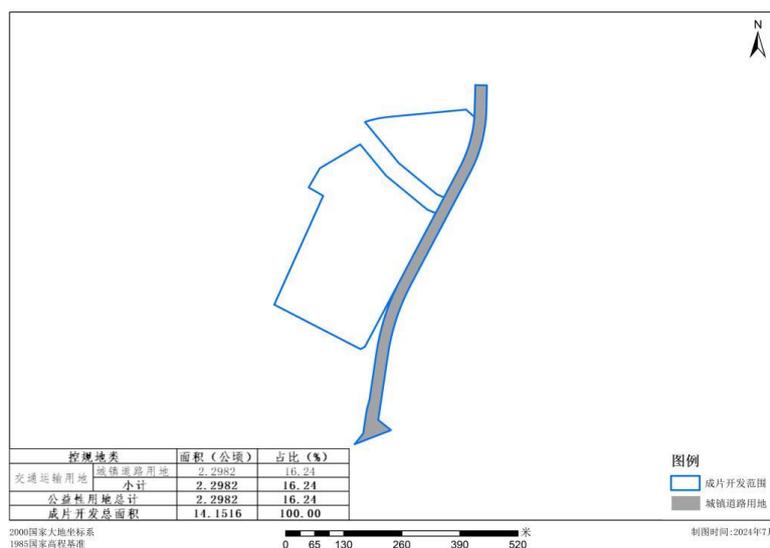
#### 四、公益性用地分析

根据《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〉的通知》（琼自然资规〔2024〕4号）第六项规定“土地征收成片开发范围内的公益性用地和非公益性用地面积根据该区域已批准实施的详细规划确定，公益性用地比例一般不低于40%（不含产业园区）”。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》（自然资发〔2023〕234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、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，包括成片开发范围内按照规划已建成以及需要新建设的公益性项目用地。

本次成片开发范围位于三亚海棠湾国家海岸休闲园区内，园区已经纳入省级产业园区（见附件（二）），公益性用地不受40%比例限制要求，将此片区按照园区土地成片开发政策标准实施。其面积为14.1516公顷，其中工矿用地11.8534公顷，交通运输用地2.2982公顷，公益性用地共2.2982公顷，占全部成片开发范围土地的16.24%。地块周边规划有公共交通场站用地和供电用地等公共服务用地，有道路、在建污水泵站、变电站等基础设施，本地块均在各类基础设施及公共服务设施的服务范围内。具体公益性地类情况如表4-1所示。

**表4-1 成片开发范围内公益性用地统计表**

控规地类		面积（公顷）	占比（%）
交通运输用地	城镇道路用地	2.2982	16.24
	小计	<b>2.2982</b>	<b>16.24</b>
公益性用地总计		<b>2.2982</b>	<b>16.24</b>
成片开发总面积		<b>14.1516</b>	<b>100.00</b>



**图 4-1 三亚市海棠区 JBZ-HT01、JBZ-HT02 等 2 个地块土地征收成片开发范围公益性用地分布图**

## 五、效益分析

### （一）土地利用效益

#### 1.土地利用效益

不同的土地利用方式所产生的效益不一，本次成片开发片区现状建设用地面积为5.4275公顷，占本次成片开发范围土地面积的38.35%，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14.1516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，发挥土地开发利用的集聚效益和规模效益，保障基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地建设，提高土地综合效能，提升周边土地价值，实现土地节约集约利用。项目建成投入使用后地均收入可有效提高，并提高当地税收，有效推动土地集约、节约利用。

#### 2.三亚市闲置土地和批而未供土地处置情况

根据《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〉的通知》（琼自然资规〔2024〕4号）第十二条第二项规定“自2024年起，市县批而未供土地处置按照自然资源部的考核要求，连续两年未完成省级统筹分解下达的处置目标，且申请成片开发方案当年度的批而未供任务基数为全省平均水平2倍（不含）以上的；或者闲置土地处置按照自然资源部的考核要求，连续两年未完成省级统筹分解下达的处置目标，且申请成片开

发方案当年度的闲置土地面积为全省平均水平2倍（不含）以上的，不予批准成片开发方案。”

三亚市2022-2023年闲置土地和批而未供土地工作处置情况如下表5-1所示。

**表5-1 三亚市2022-2023年闲置土地和批而未供土地工作处置统计表**

工作处置情况		年度	
		2022年	2023年
闲置土地	省下达处置目标	15.00%	15.00%
	任务基数（公顷）	606.48	793.35
	已处置面积（公顷）	213.04	195.59
	处置比例	35.13%	24.65%
	工作完成情况	已完成	已完成
批而未供土地	省下达处置目标	28.00%	25%
	任务基数（公顷）	1280.53	1489.08（经省资规厅同意核减45.68公顷，现基数为1443.40公顷）
	已处置面积（公顷）	450.89	374.72
	处置比例	39.58%	25.96%
	工作完成情况	已完成	已完成

从表5-1可知，三亚市2022至2023年连续2年批而未供和闲置土地处置任务完成情况符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

## （二）经济效益

成片开发区开发建设经济盈利能力和抗风险能力相对较强，有利于进一步完善产业结构，形成优势互补，规模效应进一步突显。另外，对于周边产业和相关产业行业还有较强的带动力。经济效益良好，适宜推进开发建设。推进三亚市海棠区JBZ-HT01、JBZ-HT02等2个地块土地征收成片开发工作，有利于成片地区按规划目标和计划科学开展建设工作，带来巨大的经济效益。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。

1.优化资源配置，提高成片开发区内产业用地开发强度，最大限度拓宽产业发展空间、推进资源节约集约利用，提高资源的利用率，降低能耗，不断提高综合产出效益；

2.本次成片开发总面积为14.1516公顷，经营性用地面积为11.8534公顷，按照《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12号），参考工业用地产业项目用地控制指标，明确产业用地出让控制指标下限。三亚市海棠区JBZ-HT01、JBZ-HT02等2个地块土地征收成片开发范围内经营性项目用地亩均投资强度不低于250万元，实现年度亩均产值不低于190万元，年度亩均税收不低于14万元，预计本次成片开发范围内总投资额可达约5.30亿元，年度产值约4.03亿元，年度税收约0.29亿元。项目用地预计亩均投资总额、亩均产值、亩均税收详见表5-2。

表 5-2 成片开发范围建设用地出让控制指标表

工业用地产业项目用地控制指标

序号	代码	行业名称	投资强度	年度产值	年度税收	产值能耗	R&D经费投入强度	战略性新兴产业、先进制造业项目
			(万元/亩)			(吨标煤/万元)	(%)	
1	13	农副食品加工业	≥230	≥260	≥3	/	/	在工业项目基础上按照《战略性新兴产业分类(2018)》(国家统计局令第23号)、《新业态新商业模式统计分类(2018)》(国统字[2018]111号)对应的行业的投资强度控制指标上调5%~10%。
2	14	食品制造业	≥280	≥220	≥7	/	/	
3	15	酒、饮料和精制茶制造业	≥270	≥220	≥13	/	/	
4	16	烟草制品业	≥350	≥560	≥253	/	/	
5	17	纺织业	≥240	≥220	≥5	/	/	
6	18	纺织服装、服饰业	≥220	≥220	≥7	/	/	
7	19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	≥220	≥240	≥6	/	/	
8	20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥210	≥170	≥3	/	/	
9	21	家具制造业	≥230	≥160	≥3	/	/	
10	22	造纸和纸制品业	≥240	≥240	≥6	≤0.593	/	
11	23	印刷和记录媒介复制业	≥320	≥220	≥5	/	/	
12	24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	≥230	≥210	≥5	/	/	
13	25	石油、煤炭及其他燃料加工业	≥290	≥500	≥38	≤0.396	/	
14	26	化学原料和化学制品制造业	≥300	≥310	≥16	≤1.108	/	
15	27	医药制造业	≥300	≥300	≥31	/	≥0.5	
16	28	化学纤维制造业	≥350	≥300	≥10	/	/	
17	29	橡胶和塑料制品业	≥280	≥230	≥11	/	/	
18	30	非金属矿物制品业	≥250	≥190	≥14	/	/	
19	31	黑色金属冶炼和压延加工业	≥320	≥420	≥13	/	/	
20	32	有色金属冶炼和压延加工业	≥310	≥440	≥13	≤0.082	/	
21	33	金属制品业	≥240	≥300	≥11	≤0.017	/	
22	34	通用设备制造业	≥240	≥270	≥15	/	/	
23	35	专用设备制造业	≥240	≥230	≥16	/	/	
24	36	汽车制造业	≥240	≥350	≥28	/	≥0.5	
25	37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	≥240	≥230	≥9	/	/	
26	38	电气机械和器材制造业	≥240	≥350	≥23	/	≥0.5	
27	39	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥240	≥450	≥25	/	≥0.5	
28	40	仪器仪表制造业	≥240	≥360	≥29	/	/	
29	41	其他制造业	≥240	≥190	≥11	/	/	
30	42	废弃资源综合利用业	≥220	≥200	≥15	/	/	

### （三）社会效益

通过土地成片开发建设，将有效推进用地集约建设，能够逐步腾退现状杂乱用地及低效用地，实现土地资源合理配置，保障整体生态空间品质维护，提高土地集约节约利用水平。通过政府引导居民区发展，形成各功能区融合发展，科学合理布局，使人力、资本、土地、自然资源等生产要素潜力得到充分发挥，进一步优化生态功能空间布，提高产业运行效率，从而推动产业高质量发展，优化土地生产要素供给机制。

通过本次成片开发，成片开发的实施在促进产业发展的同时，也将带动周边发展，外部第三产业的发展也将创造新的就业机会。成片开发的建设和投产有利于吸收当地农业剩余劳动力，降低城市就业压力，减轻政府负担；有利于消除社会不稳定因素，对稳定政治、社会大局，加强社会管理等有着重要意义。

本次成片开发的实施，可促进二三产业的发展，进一步提高二三产业的比重。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，通过实施成片开发建设，预计亩均带动就业人口12人，至少增加就业人口0.25万人。同时，间接增加当地居民的人均可支配收入，带动当地消费水平的上涨，搞活当地经济市场，提高人民的生活

质量。项目区涉及到的行政村会因基础设施、相关的村民安置区工程建设等，提高生活环境质量，从而获得幸福感。

#### **（四）生态效益**

本次成片开发区域内，不涉及永久基本农田和生态保护红线，不占用生态保护林地。

在成片开发建设过程中，严格按照农用地转用审批条件办理审批，针对“批供管”等各个环节制定相关保障措施；依法依规、有序对土地进行成片综合开发。加强施工建设管理，避免施工噪声干扰；所产生的垃圾进行分类统一处理；同时建立配套的废水收集、管网、集水坑、废水处理站等废水处理设施，提升废物处理能力和通过处理加强资源循环利用；对所产生的废气、废水、固体废物和噪声源等均采取妥善有效的处理、处置措施，经过处理后的废气废水均能实现达标排放，且均满足国家和地方相关的环保标准及法律法规要求；最大限度地减少对周边环境的不利影响。

通过实施成片开发，优化了土地利用结构，提升区域的生态服务功能，完善道路系统、配套完善的设施工程及绿化带，控制自然地表水土流失，提高抗自然灾害能力，形成均衡的生态空间体系，促进生态环境良性循环，实现人与自然、经济发展与资源环境协调、可持续发展。

## 六、实施保障措施

### （一）政策保障

为维护被征地农民和农村集体经济组织的合法权益，规范征地补偿程序，依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）、《海南省土地征收补偿安置管理办法》（海南省人民政府令第207号）等相关法律法规以及《海南省人民政府关于重新公布全省征地区片综合地价的通知》（琼府〔2024〕9号）公布的征地补偿费用标准要求土地征收。

### （二）土地征收补偿途径

关键性环节稳慎管控风险，落实土地征收社会风险评估制度，制定风险防控保障措施。相关职能部门应当依据职责加强对辖区内土地征收成片开发工作的实施和监管，切实履职尽责。严格按照规定履行征地报批前告知、现状调查及确认、听证、公告等程序，落实被征地群众安置补偿，保障被征收土地农民的知情权、参与权、监督权，维护群众利益。

本次拟成片开发范围位于海棠区东部，土地征收安置补偿依据《海南省人民政府关于重新公布全省征地区片综合地价的通知》（琼府〔2024〕9号）、《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）、《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）执行。

### 1.土地补偿费和安置补助费标准

**表6-1 海南省征地区片综合地价表（三亚部分）**

市县	区片	征地区片综合地价	其中：土地补偿费（元/亩）	其中：安置补助费（元/亩）	区片范围
三亚市	一	145600	56000	89600	吉阳区、海棠区、天涯区、崖州区

### 2.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）。

### 3.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）有关规定办理。

在开展征地补偿工作过程中，紧密关注被征地农户的合理诉求，最大限度的防止出现损及农户切身利益的问题，最大限度的保障被征地农户的合法权益，积极研究风险预案与解决对策，切实解决被征地农民的后顾之忧。落实征地补偿方案，有关部门按照各自职责做好征地补偿安置相关工作，尤其是应做好公开、公示工作，保证补偿金及时、足额发放。

### **（三）落实耕地占补平衡计划**

实施成片开发可能会对本成片开发区内耕地的后续持续利用有一定影响，对于通过实施本方案造成的影响，根据《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》和《海南省自然资源和规划厅关于进一步加强和规范耕地占补平衡工作的通知》，将通过市政府组织实施进行建设占用耕地耕作层剥离利用工作和耕地占补平衡工作。

成片开发方案用地总规模14.1516公顷，其中现状耕地面积0.0278公顷。为贯彻落实科学发展观，严格保护耕地，坚持“先补后占，占补平衡”原则，耕地占补平衡方案由三亚市政府统筹安排，根据“占优补优、占水田补水田”的质量标准，通过市域内统筹安排和土地开发整理复垦方式自行补充耕地，落实占补平衡，以保障重点建设项目为重点，因地制宜统筹指标调剂，做到耕地占补平衡数量质

量双到位，落实补充耕地方案，保障粮食生产安全，为实现耕地总量动态平衡、耕地占补平衡提供持续有力基础保障。根据《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），占用耕地的建设项目，需要实施建设占用耕地耕作层剥离再利用工作，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，实施耕作层土壤剥离、处置后，再进行拟安排项目的开发建设；对土地成片开发占用耕地的，市政府结合本地实际，根据项目建设开发时序，组织相关部门分批对耕作层进行统一剥离，降低剥离利用成本，提高剥离利用效率。严格落实耕地数量、质量、生态“三位一体”保护。

#### **（四）加强土地供应管理**

实行土地供应的集中统一管理，优化国土开发空间格局，强化国土空间规划管控。完善土地有偿使用制度，提高土地节约集约利用水平。严格执行《海南省人民政府关于进一步加强土地宏观调控提升土地利用效益的意见》，进一步加强土地宏观调控，合理安排用地时序，实行最严格的节约用地制度，最大限度提升土地利用效益。对于入驻成片开发范围内的建设项目签订《产业项目发展和用地准入协议》，根据《关于印发〈海南省建设用地出让控制指标〉的通知》，将土地投资强度、产值、税收等相关指标作为建设用地供应准入标准。提高土地配套标准，制定获得

开发许可的最低成本投入。实行集中统一的管理，强化土地供后监管，促进土地利用提质增效。

## 七、三亚市已批准的成片开发方案实施情况

三亚市已编制完成的《三亚市崖州湾科技城果蔬批发市场土地征收成片开发方案》、《三亚崖州湾科技城南繁、深海科技城片区土地征收成片开发方案》、《三亚市天涯区CP460204-2022-07片区土地征收成片开发方案》等成片开发方案，目前正按照开发时序计划有序开展相关工作，依法办理建设项目征收等相关手续，详见表7-1。

截止目前，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情况，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

表7-1 2021-2023年三亚市已批准实施的征收成片开发方案年度实施计划完成情况统计表

序号	市县	方案名称	成片开发面积（公顷）	公益性用地比例	开发期限	批准文号	批准时间	所属产业园区名称	方案安排的年度实施计划	批准实施以来各年度实施计划完成情况	是否连续两年未完成方案安排的年度实施计划	
												完成情况说明（附相关佐证材料）
1	三亚市	三亚市崖州湾科技城果蔬批发市场土地征收成片开发方案	38.4526	50.52%	2年	琼府资规[2021]95号	2021年8月6日	崖州湾科技城	2021年，28.1457公顷	1宗，琼府委托（06）[2021]1号	否	
									2022年，10.3069公顷	无		
2		三亚市海棠湾B1-c1-2片区土地征收成片开发方案	11.9299	41.46%	5年	琼府资规[2021]136号	2021年9月22日					
3		三亚市海棠湾林旺一片区土地征收成片开发方案	25.0555	47.83%	3年	琼府资规[2022]27号	2022年2月17日					
4		三亚市海棠湾风塘一片区土地征收成片开发方案	157.2341	40.31%	5年	琼府资规[2022]28号	2022年2月17日					
5	三亚市	三亚市海棠湾HT08-13-03片区土地征收成片开发方案	6.57	41.10%	2年	琼府资规[2022]32号	2022年2月26日					
6		三亚市海棠湾HT07-02-02等7个地块土地征收成片开发方案	69.0035	15.35%	3年	琼府资规[2022]31号	2022年2月26日					
7		三亚市海棠湾风塘二片区土地征收成片开发方案	190.77	39.39%	5年	琼府资规[2022]48号	2022年3月16日					

序号	市县	方案名称	成片开发面积（公顷）	公益性用地比例	开发期限	批准文号	批准时间	所属产业园区名称	方案安排的年度实施计划	批准实施以来各年度实施计划完成情况	是否连续两年未完成方案安排的年度实施计划	
												完成情况说明（附相关佐证材料）
8		三亚市海棠湾HT08-15-01片区土地征收成片开发方案	5.4373	28.05%	2年	琼府资规[2022]89号	2022年6月14日					
9		三亚崖州湾科技城南繁、深海科技城片区土地征收成片开发方案	1390.4062	53.52%	5年	琼府资规[2022]90号	2022年6月16日	崖州湾科技城	2022年，155.5205公顷	10宗：琼府委托（06）（2022）34号、琼府委托（06）（2022）35号、琼府委托（06）（2022）36号、琼府委托（06）（2022）38号、琼府委托（06）（2022）39号、琼府委托（06）（2022）40号、琼府委托（06）（2022）42号、琼府委托（06）（2022）43号、琼府委托（06）（2022）44号、琼府委托（06）（2022）45号	否	
									2023年，144.3543公顷	27宗：琼府委托（06）（2023）2号、琼府委托（06）（2023）5号、琼府委托（06）（2023）6号、琼府委托（06）（2023）9号、琼府委托（06）（2023）10号、琼府委托（06）（2023）11号、琼府委托（06）（2023）12号、琼府委托（06）（2023）13号、琼府委托（06）（2023）14号、琼府委托（06）（2023）15号、琼府委托（06）（2023）17号、琼府委托（06）（2023）18号、琼府委托（三科技城）（2023）1号、琼府委托（三科技城）（2023）2号、琼府委托（三科技城）（2023）3号、琼府委托（三科技城）（2023）4号、琼府委托（三科技城）（2023）6号、琼府委托（三科技城）（2023）7号、琼府委托（三科技城）（2023）8号、琼府委托（三科技城）（2023）9号、琼府委托（三科技城）（2023）10号、琼府委托（三科技城）（2023）11号、琼府委托（三科技城）（2023）12号、琼府委托（三科技城）（2023）14号、琼府委托（三科技城）（2023）15号、琼府委托（三科技城）（2023）18号	否	
									2024年，136.1411公顷	18宗：琼府委托（三科技城）（2024）1号、琼府委托（三科技城）（2024）2号、琼府委托（三科技城）（2024）3号、琼府委托（三科技城）（2024）4号、琼府委托（三科技城）（2024）5号、琼府委托（三科技城）（2024）8号、琼府委托（三科技城）（2024）9号、	否	

序号	市县	方案名称	成片开发面积（公顷）	公益性用地比例	开发期限	批准文号	批准时间	所属产业园区名称	方案安排的年度实施计划	批准实施以来各年度实施计划完成情况	是否连续两年未完成方案安排的年度实施计划	
												完成情况说明（附相关佐证材料）
										琼府委托（三科技城）（2024）10号、琼府委托（三科技城）（2024）11号、琼府委托（三科技城）（2024）12号、琼府委托（三科技城）（2024）13号、琼府委托（三科技城）（2024）14号、琼府委托（三科技城）（2024）15号、琼府委托（三科技城）（2024）18号、琼府委托（三科技城）（2024）17号、琼府委托（三科技城）（2024）16号、琼府委托（三科技城）（2024）19号、琼府委托（三科技城）（2024）20号		
									2025年，123.9945公顷			
									2026年，112.2547公顷			
10		三亚市天涯区CP460204-2022-07片区土地征收成片开发方案	6.92	43.51%	3年	琼府资规[2022]91号	2022年6月16日	三亚市中心城区片区	2022-2024年成片开发面积为6.92公顷	2022年批复1宗土地征收，批文号为琼府委托（02）（2022）50号	否	琼府委托（02）（2022）50号
11		三亚市海棠区CP460202-2022-06片区土地征收成片开发方案	44.13	49.63%	3年	琼府资规[2022]93号	2022年6月16日					
12	三亚	三亚市海棠区HT09-13-02、HT08-15-03等三个地块土地征收成片开发方案	27.7837	63.51%	3年	琼府委托（三亚）（2023）9号	2023年4月3日					
13		三亚市天涯区BP01-05、07、09地块土地征收成片开发方案	19.7451	40.97%	5年	琼府委托（三亚）[2023]16号	2023.4.30	三亚市抱坡片区	2023-2027年成片开发面积19.7451公顷	2023年批复1宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）（2023）24号	否	琼府委托（三亚）（2023）24号
14		三亚崖州湾科技城国际	14.0871	55.91%	3年	琼府委托（三亚）（20	2023年4月10日	三亚市	2023-2026年成片开	2023年批复1宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）	否	琼府委托（三

序号	市县	方案名称	成片开发面积（公顷）	公益性用地比例	开发期限	批准文号	批准时间	所属产业园区名称	方案安排的年度实施计划	批准实施以来各年度实施计划完成情况	是否连续两年未完成方案安排的年度实施计划	
											完成情况说明（附相关佐证材料）	
		科技交流中心片区土地征收成片开发方案				23) 10号		崖州科技城	发面积14.0871公顷	(2023) 52号		完成情况说明（附相关佐证材料） 亚) (2023) 52号
15		三亚市梅村产业园片区WL05-01等四个地块土地征收成片开发方案	19.0789	41.97%	3年	琼府委托（三亚）[2023]18号	2023年5月10日	三亚市梅村产业园区	2023年成片开发面积为11.0713公顷	2023年批复1宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）(2023) 17号	否	琼府委托（三亚）(2023) 17号
16		三亚市海棠区CP460202-2022-07片区土地征收成片开发方案	29.3529	23.22%	5年	琼府委托（三亚）(2023) 21号	2023年6月9日					
17		三亚吉阳区半岭温泉片区BL0408等地块土地征收成片开发方案	7.7476	40.00%	3年	琼府委托（三亚）(2023) 38号	2023年8月19日	三亚吉阳区半岭温泉片区	2023年成片开发面积为0.8503公顷；2024年成片开发面积为3.4778公顷；2025年成片开发面积为3.4195公顷。	2023年批复1宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）(2023) 41号	否	琼府委托（三亚）(2023) 41号
18		三亚市吉阳区海罗城市更新片区土地征收成片开发方案	173.1221	52.61%	5年	琼府委托（三亚）(2023) 49号	2023年9月19日	三亚市中心城区片区	2023-2025年成片开发面积为51.9992公顷；2024-2026年成片开发面积为57.2486公顷；2025-2027年成片开发面积为63.8743公顷。	2023年批复1宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）(2023) 51号，2024年批复一宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）(2024) 16号	否	琼府委托（三亚）(2023) 51号、琼府委托（三亚）(2024) 8号
19		三亚市吉阳区东岸加油站置换土地征收成片开发方案	0.4197	100.00%	2年	琼府委托（三亚）(2023) 56号	2023年10月4日	三亚市中心城区片区	2023年-2024年成片开发面积为0.4197	2024年批复1宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）(2024) 14号	否	琼府委托（三亚）(2024) 14号
20		三亚市吉阳区临春城市更新片区土地征收成片	94.1037	45.17%	5年	琼府委托（三亚）(2023) 55号	2023年10月4日	三亚市中心城区片区	2023-2025年成片开发面积为33.9525公顷；2024-2026年成	2024年批复2宗土地征收，批文号分为琼府委托（三亚）(2024) 14号、琼府委托（三亚）(2024) 5号	否	琼府委托（三亚）(2024) 14号、琼府委

序号	市县	方案名称	成片开发面积（公顷）	公益性用地比例	开发期限	批准文号	批准时间	所属产业园区名称	方案安排的年度实施计划	批准实施以来各年度实施计划完成情况	是否连续两年未完成方案安排的年度实施计划	
												完成情况说明（附相关佐证材料）
		开发方案							片开发面积为27.1342公顷；2025-2027年成片开发面积为33.0170公顷。			托（三亚）（2024）5号
21		三亚市天涯区HP02-02-10等9个地块土地征收成片开发方案	44.4593	51.30%	2年	琼府委托（三亚）[2023]54号	2023.10.4	三亚市中心城区片区	2023-2025年成片开发面积44.4593公顷	未完成	否	
22		三亚市中心城区HP04-03-02、HP04-03-03、HP04-04-02/03、HP04-07-01/02/03A、HP04-04-04片区土地征收成片开发方案	45.7043	42.57%	3	琼府委托（三亚）[2023]31号	2023.7.24	三亚市中心城区片区	2023年-2024年成片开发面积为45.7043公顷	2023年批复1宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）（2023）34号	否	琼府委托（三亚）（2023）34号

## 八、附图

(一) 三亚市海棠区JBZ-HT01、JBZ-HT02等2个地块土地征收成片开发范围勘测定界图；

(二) 三亚市海棠区JBZ-HT01、JBZ-HT02等2个地块土地征收成片开发范围国土空间总体规划“三区三线”示意图；

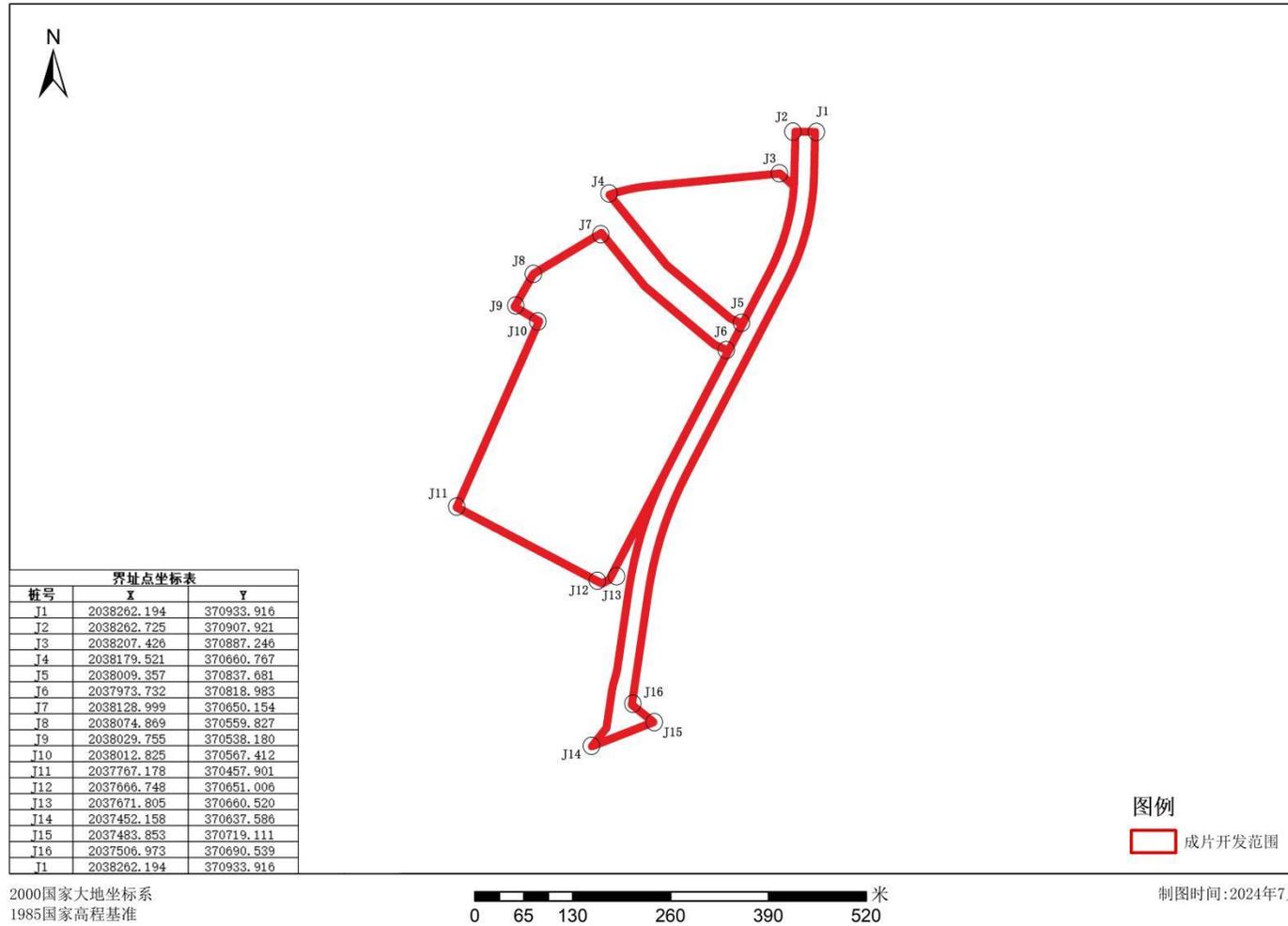
(三) 三亚市海棠区JBZ-HT01、JBZ-HT02等2个地块土地征收成片开发范围控制性详细规划图；

(四) 三亚市海棠区JBZ-HT01、JBZ-HT02等2个地块土地征收成片开发范围土地利用现状图；

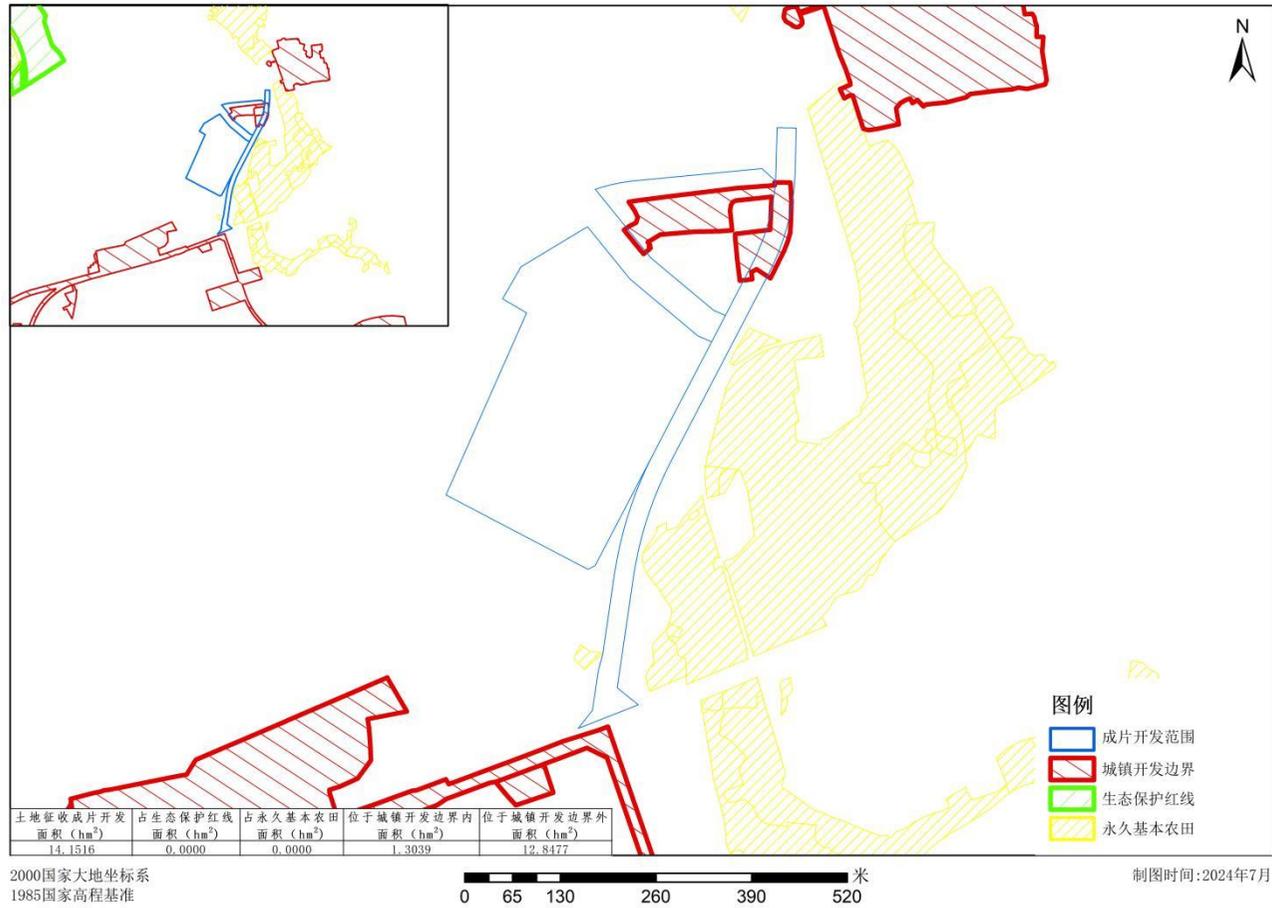
(五) 三亚市海棠区JBZ-HT01、JBZ-HT02等2个地块土地征收成片开发范围权属示意图；

(六) 三亚市海棠区JBZ-HT01、JBZ-HT02等2个地块土地征收成片开发范围开发时序图。

(一) 三亚市海棠区 JBZ-HT01、JBZ-HT02 等 2 个地块土地征收成片开发范围勘测定界图

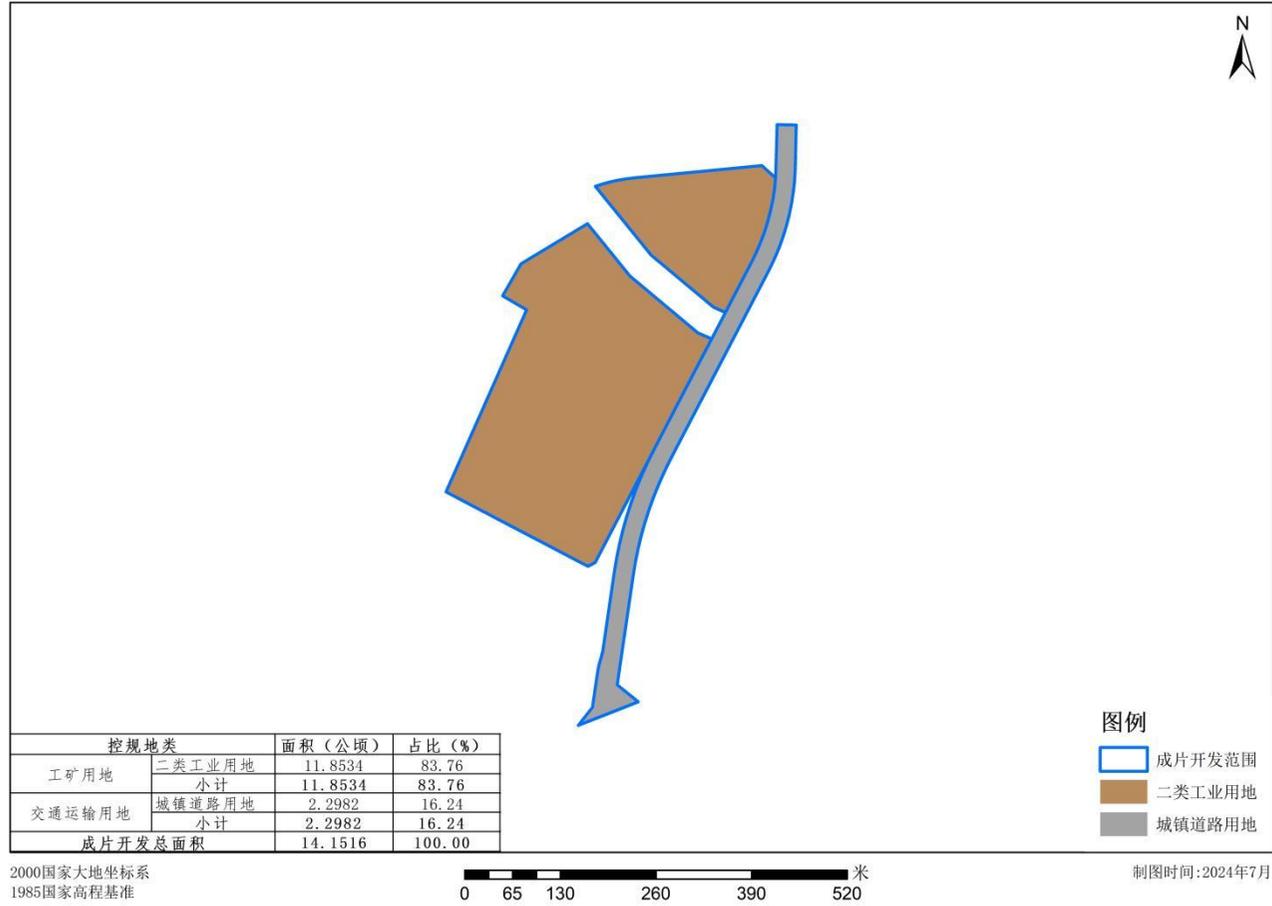


(二) 三亚市海棠区 JBZ-HT01、JBZ-HT02 等 2 个地块土地征收成片开发范围国土空间总体规划“三区三线”示意图

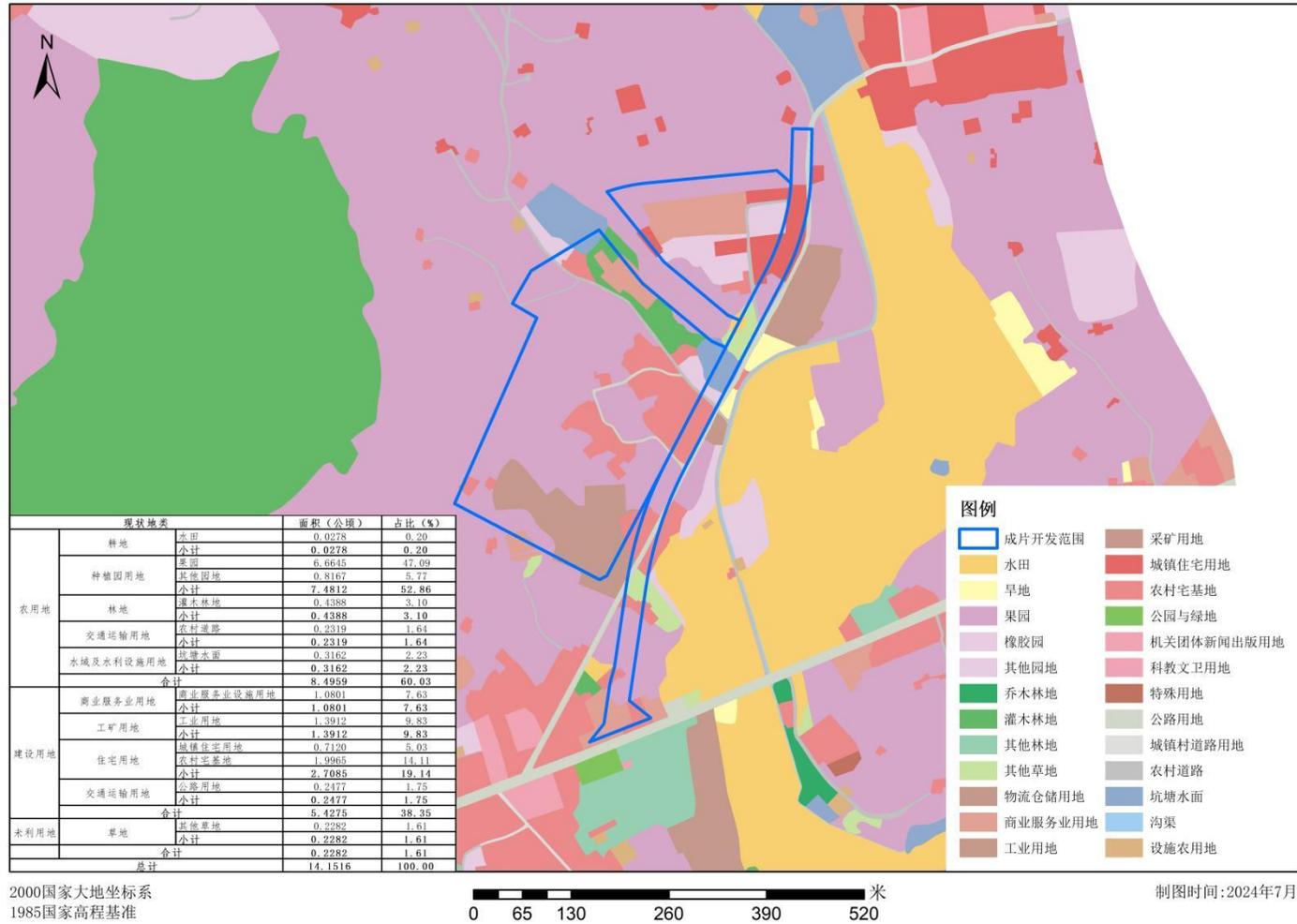


(三) 三亚市海棠区 JBZ-HT01、JBZ-HT02 等 2 个地块土地征收成片开发范围控制性详细规划

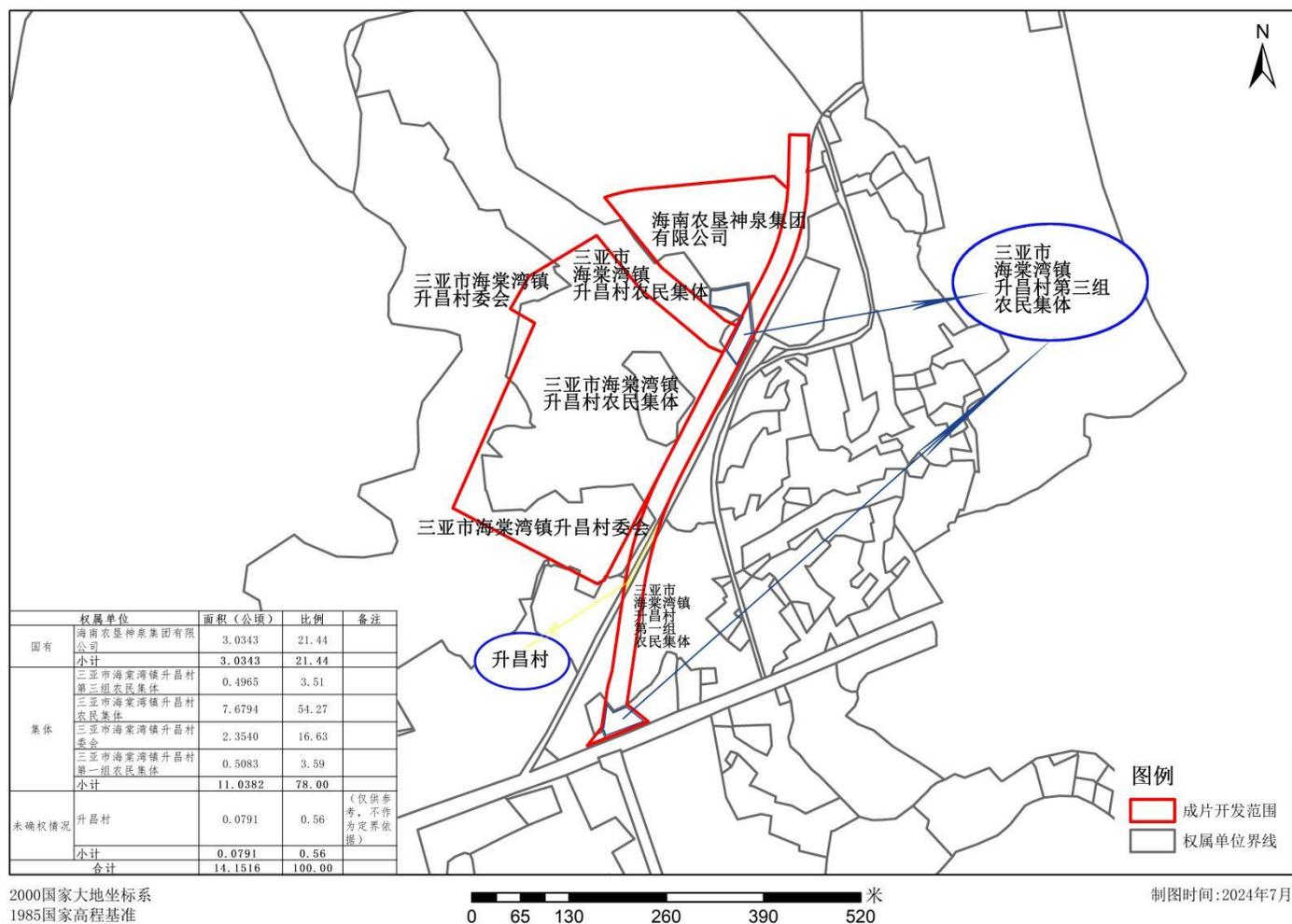
图



(四) 三亚市海棠区 JBZ-HT01、JBZ-HT02 等 2 个地块土地征收成片开发范围土地利用现状图



(五) 三亚市海棠区 JBZ-HT01、JBZ-HT02 等 2 个地块土地征收成片开发范围权属示意图



(六) 三亚市海棠区 JBZ-HT01、JBZ-HT02 等 2 个地块土地征收成片开发范围开发时序图



## 九、附件

（一）《三亚市人大常委会办公室关于印发〈三亚市第八届人民代表大会第五次会议关于三亚市2023年国民经济和社会发展规划执行情况与2024年国民经济和社会发展规划的决议〉的通知》（三人常办〔2024〕3号）；

（二）《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）；

（三）《海南省人民政府关于三亚市国土空间总体规划（2021—2035年）的批复》（琼府函〔2023〕188号）；

（四）《三亚市人民政府关于批准〈三亚市预拌商品混凝土搅拌站控规分图则〉的批复》（三府函〔2023〕893号）。

(一) 《三亚市人大常委会办公室关于印发〈三亚市第八届人民代表大会第五次会议关于三亚市 2023 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2024 年国民经济和社会发展规划的决议〉的通知》（三人常办〔2024〕3 号）

## 三亚市人大常委会办公室文件

三人常办〔2024〕3 号

### 关于印发《三亚市第八届人民代表大会第五次会议关于三亚市 2023 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2024 年国民经济和社会发展规划的决议》的通知

三亚市人民政府办公室：

《三亚市第八届人民代表大会第五次会议关于三亚市 2023 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2024 年国民经济和社会发展规划的决议》，于 2024 年 1 月 11 日经三亚市第八届人民代表大会第五次会议通过。现印发给你们，请遵照执行。

有关表决情况如下：会议应到代表 255 名，实到 240 名，赞成 240 票，反对 0 票，弃权 0 票。

三亚市人大常委会办公室

2024 年 1 月 18 日

— 1 —

## 三亚市第八届人民代表大会第五次会议 关于三亚市 2023 年国民经济和社会发展规划 执行情况与 2024 年国民经济和社会发展规划 的决议

2024 年 1 月 11 日三亚市第八届人民代表大会第五次会议通过

三亚市第八届人民代表大会第五次会议审查了三亚市人民政府提出的《关于三亚市 2023 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2024 年国民经济和社会发展规划草案的报告》及三亚市 2024 年国民经济和社会发展规划草案，同意本次会议国民经济、社会发展规划和预算审查委员会提出的审查报告。

会议认为，2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，是新冠疫情防控转段后经济恢复发展的一年。在省委省政府和市委坚强领导下，全市积极扩消费促投资，内需潜力持续释放；实施创新驱动战略，产业发展提质增效；深化改革扩大开放，发展活力稳步提升；区域城乡协调发展，空间格局不断优化；坚持以人民为中心，民生福祉日益增进。

会议要求，做好 2024 年本市经济社会发展工作，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神、二十届二中全会和中央经济工作会议精神，深入学习贯彻习近平总书记关于海南工作的系列重要讲话和指示批示精神，认真落实省市第八次党代会和八届省委市委历次全会精神，锚定“一

本三基四梁八柱”战略框架不动摇，聚焦打造“六个标杆”、建设“六个三亚”奋斗目标，坚持稳中求进、以进促稳、先立后破，完整、准确、全面贯彻新发展理念，积极融入和服务新发展格局，着力推动高质量发展，全面深化改革开放，推动高水平科技自立自强，建设现代化产业体系，做好全岛封关运作准备工作，统筹扩大内需和深化供给侧结构性改革，统筹新型城镇化和乡村全面振兴，统筹高质量发展和高水平安全，切实增强经济活力、防范化解风险、改善社会预期，巩固和增强经济回升向好态势，增进民生福祉，保持社会稳定，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，全力支持加快建设国际旅游胜地和自贸港科创高地，奋力打造海南自贸港建设新标杆。

会议决定，批准《关于三亚市 2023 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2024 年国民经济和社会发展规划草案的报告》，批准三亚市 2024 年国民经济和社会发展规划。

---

三亚市人大常委会办公室

2024年1月18日印发

---

— 4 —



标 题: 关于三亚市2023年国民经济和社会发展计划执行情况与2024年国民经济和社会发展计划草案的报告  
 索 引 号: 00823258-6/2024-06459 主题分类:  
 发文机关: 三亚市发展和改革委员会 成文日期: 2024-02-23  
 发文字号: 发布日期: 2024-02-23  
 文件状态: 有效

## 关于三亚市2023年国民经济和社会发展

## 计划执行情况与2024年国民经济和社会发展计划草案的报告

2024年1月10日在三亚市第八届人民代表大会第五次会议上

三亚市发展和改革委员会

各位代表:

受市政府委托, 现向大会报告三亚市2023年国民经济和社会发展计划执行情况与2024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。

2023年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年, 是三年新冠疫情防控转段后经济恢复发展的一年。在省委、省政府和市委坚强领导下, 在市人大、市政协监督指导下, 全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导, 深入贯彻落实党的二十大精神, 认真执行三亚市八届人大四次会议审查批准的2023年国民经济和社会发展计划, 顶住外部压力、克服内部困难, 着力扩大内需、优化结构、提振信心、防范化解风险, 经济持续恢复、总体回升向好, 产业转型取得新进展新成效, 创新能力持续提升, 自贸港建设纵深推进, 就业物价总体稳定, 安全发展基础巩固夯实, 民生保障有力有效, 国际旅游胜地和自贸港科创高地加快建设, 推动三亚高质量发展迈出坚实步伐。

### 一、2023年国民经济和社会发展计划执行情况

#### (一) 积极促消费扩投资, 内需潜力持续释放

**1.经济运行企稳回升。**坚持稳中求进工作总基调, 实施“按季抓、月跟踪、旬分析、周调 工作机制, 及时出台各项举措, 形成政策组合拳, 推动经济持续回升向好。2023年, 全市地区生产... 971.3亿元, 同比增长12%, 高于年度预期目标2个百分点; 固定资产投资同比增长3.7%; 社会消费品零售总额492.9亿元, 同比增长14%; 地方一般公共预算收入147.4亿元, 同比增长23.4%; 城镇常住居

山猪场生产问题，开展畜禽养殖标准化示范场创建。**持续推进渔业转型升级。**大力发展特色水产种苗、深海网箱养殖、水产国际贸易和精深加工，建设现代化海洋牧场、精品休闲渔业示范基地，推出渔旅融合精品线路。**加强农业产业链培育。**实施农业品牌建设三年行动，申报三亚兰花、榴莲、玫瑰、木瓜、燕窝果等地理标志商标并积极谋划提升区域公共品牌影响力，全力提升“三亚芒果”“三亚莲雾”等品牌影响力。推动农旅融合发展，做精共享农庄项目，持续创建省级共享农庄。加强农产品仓储保鲜冷链物流体系建设，发展农副产品进出口及深加工产业。

**4.提升产业园区发展能级。**推进产城融合，优化完善园区基础设施和公共服务。创新投入模式，进一步提高社会资本投入比例。完善自贸港重点园区法定机构考核办法，充分调动园区发展改革积极性。做大做强产业园区，支持崖州湾科技城创建国家级高新技术产业开发区，创建百亿级现代种业产业集群，力争崖州湾科技城营业收入同比增长33%；支持三亚中央商务区建设总部经济和金融贸易聚集区，力争中央商务区营业收入同比增长20%；支持海棠湾国家海岸休闲园区建设现代服务业产业集聚区与国际旅游消费中心引领区，申报创建500亿级休闲旅游产业集群；支持三亚数字经济产业园提质升级扩容，打造全省数字产业第三极。做优做精产业平台，大力建设梅村产业园，延伸黄金珠宝产业链，推动制造业和现代物流业全面起势；科学规划南丁时尚产业园，打造宜购宜乐宜游的时尚生活园区。支持各区、各园区竞合发展，推动各区构建以产业园区为主体的招商引资平台，探索实行“赛马机制”，打造高质量发展的重要增长极。

(五) 统筹城乡区域协调发展，构筑联动发展“新格局”。按照世界眼光、国际标准、中国特色、三亚气质，优化生产、生活、生态空间布局，推动城乡融合、区域协调发展，构建协同发展新优势。

**1.高标准开展城市规划建设。建设现代综合交通运输体系。**加快推进凤凰机场三期改扩建工程、三亚绕城高速互通及连接线工程、亚龙湾第二通道（二期）工程等项目建设，开工建设鹿城大道（学院路至森海路）市政道路工程等项目，打通海榆西线、龙岭路等一批城市断头路，扎实推进三亚新机场项目前期工作。**打造宜居韧性智慧城市。**持续完善城乡供水管网系统，积极推动开工建设昌化江水资源配置工程。完善能源基础设施，推动三亚羊林抽水蓄能电站项目、三亚东天然气发电项目等开工，力争年户均停电时间不高于0.8小时/户，中心城区年户均停电时间低于0.5小时/户。加快实施城市燃气管道设施更新改造，优化燃气管网布局。建设“数字三亚”，筹建智慧城市（二期）项目，推动城市运行“一网统管”。努力解决主城区“停车难、充电难”问题，建立健全城市智慧停车管理服务体系。探索推进城市公共设施和公共区域遮阳、通风、增绿，建设舒适宜居的“清凉城市”。**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、崖州湾科技城西北片区、海棠湾片区、中心城区片区、互联网信息产业园、天涯绿谷、梅村产业园、智谷产业园、临春片区、亚龙湾片区、南丁片区、大茅—中廖、岭新南片区、循环经济产业园等片区城镇开发边界内的土地纳入征收成片开发范围。做好基础测绘工作。

**2.全面推进乡村振兴。巩固拓展脱贫攻坚成果。**强化防止返贫动态监测帮扶，提高产业和就业帮扶实效，坚决防止出现规模性返贫，稳步推进脱贫户增收工作，增强脱贫地区和脱贫群众内生发展动力。组织开展消费帮扶专项行动，健全消费帮扶长效机制。**坚持农业农村优先发展。**因地制宜建设宜居宜业和美乡村，全力推进第二批和美乡村示范村和美丽乡村群落建设，支持创建乡村振兴示范村。坚持产业兴农、质量兴农、绿色兴农，精准务实培育乡村产业，实施农民增收促进行动。扎实有序推进“四好农村路”建设，深入实施农村人居环境整治提升行动，推进农村基础设施补短板，持续做好清洁乡村工作。实施农村生活污水治理项目二期工程，力争农村生活污水治理率达到90%以上。实施农村道路提升工程，谋划启动乡村旅游公路建设，持续深化“美丽农村路”示范创建。提升农村基本公共服务能力，推动村卫生

(二) 《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）

## 海南省人民政府办公厅

琼府办函〔2019〕212号

### 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

各市、县、自治县人民政府，省政府直属各单位：

《海南省重点产业园区规划布局调整优化方案》已经省政府同意，现印发给你们，请认真抓好落实。

  
海南省人民政府办公厅  
2019年6月26日

（此件不公开）

文号	976
日期	6 27
经办人	洪珊珊
审核人	9 17

# 海南省重点产业园区规划布局 调整优化方案

为深入贯彻习近平总书记“4·13”重要讲话及中央12号文件精神，根据省委七届六次全会科学调整优化布局产业园区的相关要求，研究制定本方案。

## 一、调整优化的目标依据

(一) 对标习近平总书记“4·13”重要讲话、中央12号文件及《中国（海南）自由贸易试验区总体方案》，紧紧围绕“三区一中心”战略定位和“旅游业、现代服务业、高新技术产业”三大主导产业，聚焦种业、医疗、教育、体育、电信、互联网、文化、维修、金融、航运等十个重点领域，精心谋划全省产业园区发展定位和产业布局，促进产业园区高质量发展。

(二) 落实《中共海南省委关于高标准高质量建设全岛自由贸易试验区为建设中国特色自由贸易港打下坚实基础的意见》中关于科学调整优化布局产业园区的要求。借鉴新加坡、迪拜、香港等地园区管理运营模式，着力培育打造总部经济、设计、新型工业、健康疗养、互联网、金融、展览交易中心、商贸物流、科技、教育文化、休闲旅游等重点产业类别，在全省规划建设若干可大可小、可集中可分散的产业园区。

## 二、差异化产业定位

(一) 落实“全省一盘棋、全岛同城化”的发展思路。把全

岛作为一个大城市统一规划、建设和管理，形成“南北两极带动、东西两翼加快发展、中部山区生态保育”格局。促进产业园区向“海澄文”一体化综合经济圈、“大三亚”旅游经济圈以及东西两翼集中集约布局，形成区域经济增长极。“海澄文”重点发展总部经济、高新技术、互联网、医药、商业航天、金融、空港物流、维修等产业，“大三亚”重点发展休闲旅游、总部经济、深海科研、南繁育种、金融服务、教育文化等产业，东部重点发展医疗康养、休闲旅游产业，西部重点发展油气化工、港航物流、能源交易产业。

(二) 强化特色、突出重点，引导项目进园区，促进产业集聚。着重突出全省建设自由贸易试验区、中国特色自由贸易港的总体目标和重大需求，从产业定位、产业结构和体系方面强化园区的特色优势，重点扶持和发展以主导产业为核心的产业集群，引导产业项目进园区，实现园区错位化、差异化发展。

### 三、调整后的规划布局

在全省规划布局可大可小、可集中可分散的3类25个重点产业园区。按大小分为3大类11个子类，包含8个综合园区、17个独立园区，8个综合园区内含26个子园。按产业类别分为旅游业园区7个，高新技术产业园区10个，现代服务业园区8个（详见附件1）。基本形成“南北两极带动、东西两翼加快发展、中部山区生态保育”格局，其中：北部片区布局9个园区：海口江东新区、海口国家高新技术产业开发区、海口综合保税

区、海口复兴城互联网信息产业园、海口未来产业园、观澜湖旅游园区、老城经济开发区、海南生态软件园、文昌国际航天城；南部片区布局 10 个园区：三亚崖州湾科技城、三亚总部经济和中央商务区、三亚海棠湾国家海岸休闲园区、三亚互联网信息产业园、三亚凤凰岛邮轮旅游产业园、陵水黎安旅游教育文化产业园、陵水清水湾信息产业园、陵水润达现代农业产业园、农垦南平医疗养生产业园区、乐东龙腾湾旅游园区；东部片区布局 3 个园区：博鳌乐城国际医疗旅游先行区、博鳌亚洲论坛特别规划区、兴隆健康旅游产业园；西部片区布局 2 个园区：洋浦经济开发区（含东方临港产业园）、儋州海花岛旅游产业园；中部布局 1 个园区：海南湾岭农产品综合物流园。

#### 四、明确管理权责（详见附件 2）

（一）鼓励实行“一区多园”管理模式。一是同一行政区划，将现有成熟的产业集聚、发展相对较好的园区调整合并为综合园区，实行“一区多园”模式。在一个综合园区内规划数个子园区，子园区由综合园区管委会或运营平台管理。二是调整或新设产业定位方向明确且单一的专业园区，可以实行“一区一园”模式，一个专业园区由一个运营平台管理。

（二）明确园区管理主体和业务指导部门。为加强我省重点产业园区建设发展的组织领导，设立省级园区发展建设联席会议制度，明确园区责任主体是市县；根据各园区主导产业类别，明确各园区业务主管部门，负责行业园区的业务指导服务、政策支

持、运行监测、重大项目推进、协调考核评价工作。

- 附件：1. 省重点产业园区调整优化布局表  
2. 省重点产业园区归属管理情况表

省重点产业园区调整优化布局表

类别	园区名称	园中园	所在地	产业定位	四至范围
旅游业 园区	观澜湖旅游园区		海口	以体育休闲旅游为主导，重点发展运动赛事（高尔夫、足球等）、影视文化演艺、商务休闲等。	东至东线高速公路，南至遵谭镇的咸京村，西至石山火山群国家地质公园，北至海口绕城公路。
	三亚海棠湾国家海岸休闲园区		三亚	以滨海度假旅游和免税购物为主导，重点发展文体旅游、游艇产业、免税购物和会展等。	东至滨海（含蜈支洲岛），南至亚龙岭，西至东线高速公路（含南田片区），北至龙楼岭。
	三亚凤凰岛邮轮旅游产业园		三亚	以国际邮轮旅游为主导产业，发展邮轮游艇、邮轮港口配套服务、邮轮旅游国际配送、邮轮旅游岸上国际配送中心、国际消费中心、酒店餐饮、文化娱乐等。	东至胜利路、解放路（局部包括解放路东侧食品厂安置储备用地），南至三亚河口港务局码头，西至凤凰岛二岛西侧，北至月川路和海月广场。
	陵水黎安旅游教育文化产业园		陵水	以国际主题乐园和文化旅游、国际教育为主导，重点发展滨海度假、休闲旅游，引进酒店管理、旅游与会展管理、建筑设计、工业设计、文化艺术、创意设计、体育休闲、运动健康、物流等领域国内外知名高校。	东至黎安外海、南至南湾自然保护区、西至高速公路、北至东高岭。
	儋州海花岛旅游产业园		儋州	以滨海度假、文化娱乐、康体疗养、商务会议、主题公园为主导产业。	海花岛1号岛。
	兴隆健康旅游产业园		万宁	以热带风情旅游、温泉疗养为主导产业。	西起西部山岭、北至太阳河北岸、东至太阳河大道、南至高速公路。
	乐东龙腾湾旅游园区		乐东	以主题乐园和文化旅游为主导，重点发展节庆主题活动、娱乐休闲、时尚运动等。	分为卧龙岭地块及莺歌海地块，卧龙岭地块用地范围为卧龙岭周边，莺歌海地块用地范围为龙腾湾滨海地带。

# （三）《海南省人民政府关于三亚市国土空间总体规划（2021—2035年）的批复》（琼府函〔2023〕188号）



## 海南省人民政府

The People's Government of Hainan Province

hainan.gov.cn

主题分类：国土资登、能源

发文机关：海南省人民政府

成文日期：2023-11-30

标 题：海南省人民政府关于三亚市国土空间总体规划(2021—2035年)的批复

文 号：琼府函〔2023〕188号

发布日期：2023-12-26

时 效 性：有效

首页 省政府 新闻 信息公开 政务服务 互动 数据 省

首页 > 政策 > 政策文件 > 省政府文件

### 海南省人民政府关于三亚市国土空间总体规划(2021—2035年)的批复 琼府函〔2023〕188号

三亚市人民政府：

你市《关于审批三亚市国土空间总体规划(2021—2035年)的请示》(三府〔2023〕281号)收悉。现批复如下：

一、原则同意《三亚市国土空间总体规划(2021—2035年)》(以下简称《规划》)。《规划》是三亚市空间发展的指南、可持续发展间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据，请认真组织实施。《规划》实施要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，认真落实习近平总书记关于海南工作的系列重要讲话和指示批示精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚持以人民为中心，按照“一本三基四梁八柱”战略框架统筹发展与安全，着力打造21世纪海上丝绸之路战略支点、国际旅游胜地、海南自由贸易港科创高地。

二、筑牢安全发展的空间基础。到2035年，三亚市耕地保有量不低于153.17平方千米，其中永久基本农田保护面积不低于126.01平方千米，生态保护红线不低于1518平方千米，其中海洋生态保护红线不低于740.63平方千米；城镇开发边界扩展倍数控制在基于2020年城镇建设用地的1.34倍以内。

三、优化国土空间开发保护格局。统筹推进全域土地综合整治和高标准农田建设，促进耕地集中连片布局，推动农业产业高质量发展，提升农业产业竞争力。大力发展南繁科研育种，建设国家南繁硅谷。做好三亚河、宁远河等流域和沿海岸线及典型海洋生态系统生态保护，加强生态廊道连通。持续推进山水林田湖草沙一体化保护与修复，全面提高市域生态品质。加快推动构建全省“三极一带一区”区域协调发展新格局，推进“三亚经济圈”一体化发展，打造海南南部增长极，构建等级合理、协调有序的城镇体系，提升中心城区服务能级及辐射带动作用，加强融合、垦地融合发展。加强陆海统筹，推动陆海一体化保护与集约高效开发利用。

四、落实节约集约发展要求。严守城镇开发边界，严控新增城镇建设用地。合理安排新增城镇建设用地的规模、结构和布局。加强规划的规划引导和统筹协调，做好建设用地准入管控。加大城乡存量用地挖潜力度，引导土地复合利用，提高土地节约集约利用水平，促进城市内集约发展。

五、不断提升城乡空间品质。推动三亚湾中心城、海棠湾-亚龙湾国际旅游消费城、崖州湾深海南繁科技城三大城区差异化协调发展，世界级热带滨海城市、国际旅游消费中心城市和国家创新城市；统筹安排教育、文化、体育、医疗、养老等公共服务设施布局；严格城市“四”管控，系统建设公共开放空间，稳步推进城市更新。统筹优化乡村地区产业发展、村庄和农场居民点、公共服务和基础设施布局，推进宜居宜美乡村建设。

六、加强历史文化和风貌特色保护。传承历史文脉，加强对文物古迹及非物质文化遗产的保护与利用。加大对崖城历史文化名镇、保平文化名村和传统村落、历史建筑的保护力度，落实历史文化保护线管理要求，重点保护好崖城学宫、落笔洞遗址等各级文物保护单位及其周边环境，切实保护好传统风貌和格局。优化城乡空间形态，促进山水环境和城镇乡村融合发展，突出三亚“海韵椰风、秀美精致、国际风采、本情”的城乡风貌。

七、构建现代化基础设施体系。完善区域和城乡各类基础设施建设，提升基础设施保障能力和服务水平。坚持“全省一盘棋、全岛化”，强化区域交通基础设施互联互通，构建各种交通方式相协调的综合交通体系。健全公共安全和综合防灾体系，提前布局重大防灾设施，城市安全韧性。

八、坚决维护规划严肃性权威性。严格执行《规划》，任何部门和个人不得随意修改、违规变更。坚决贯彻党中央、国务院关于“多规合一”改革的决策部署，不在国土空间规划体系之外另设其他空间规划。强化对相关专项规划的指导约束，以国土空间规划“一张图”为依托杜绝冲突。按照定期体检和五年一评估的要求，健全国土空间规划实施监测评估预警机制。完善国土空间智慧治理体系，建立健全规划监督、执问责联动机制，实施规划全生命周期管理。

九、做好规划实施保障。做好《规划》印发和公开，强化社会监督。坚持一张蓝图干到底，切实提高规划、建设、治理水平。科学编制规划、相关专项规划，确保《规划》的各项目和任务落地落实。健全国土空间规划委员会制度，发挥对国土空间规划编制实施管理的统筹协调作用。《规划》实施中的重大事项要及时请示报告。

海南省人民政府  
2023年11月

(此件主动公开)

扫一扫在手机打开当前页



[【TOP】](#) [【打印页面】](#) [【关闭】](#)

法律声明 | 网站地图 | 联系我们 | 网站支持: PV6

版权所有©海南省人民政府网 中文域名: 海南省人民政府政务

主办: 海南省人民政府办公厅 运行维护: 海南省政府网站运行管理中心

琼ICP备05000041号-1 政府网站标识码: 4600000001  琼公网安备 46010802000004号



（四）《三亚市人民政府关于批准〈三亚市预拌商品混凝土搅拌站控规分图则〉的批复》（三府函〔2023〕893号）

# 三亚市人民政府

---

三府函〔2023〕893号

## 三亚市人民政府 关于批准《三亚市预拌商品混凝土 搅拌站控规分图则》的批复

市自然资源和规划局：

《关于批准〈三亚市预拌商品混凝土搅拌站控规分图则〉的请示》（三自然资专〔2023〕327号）及相关附件收悉。经研究，批复如下：

根据三亚市国土空间规划委员会2023年第四次会议精神，原则同意你局组织编制的《三亚市预拌商品混凝土搅拌站控规分图则》，具体规划指标为：

JBZ-HT01地块用地面积约135.76亩，规划用地性质为二类工业用地（代码：100102），容积率 $\geq 1.0$ ，建筑高度 $\leq 40$ 米，建筑密度 $\geq 40\%$ ，建筑系数 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。

JBZ-HT02地块用地面积约33.34亩，规划用地性质为二类工业用地（代码：100102），容积率 $\geq 1.0$ ，建筑高度 $\leq 40$ 米，建筑密度 $\geq 40\%$ ，建筑系数 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。

JBZ-JY01地块用地面积约265.35亩，规划用地性质为二类

工业用地（代码：100102），容积率 $\geq 1.0$ ，建筑高度 $\leq 40$ 米，建筑密度 $\geq 40\%$ ，建筑系数 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。

JBZ-JYYL01 地块用地面积约 282.60 亩，规划用地性质为二类工业用地（代码：100102），容积率 $\geq 1.0$ ，建筑高度 $\leq 40$ 米，建筑密度 $\geq 40\%$ ，建筑系数 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。

JBZ-TY-YCYL01 地块用地面积约 45.0 亩，规划用地性质为二类工业用地（代码：100102），容积率 $\geq 1.0$ ，建筑高度 $\leq 40$ 米，建筑密度 $\geq 40\%$ ，建筑系数 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。

JBZ-YZ01 地块用地面积约 64.74 亩，规划用地性质为二类工业用地（代码：100102），容积率 $\geq 1.0$ ，建筑高度 $\leq 40$ 米，建筑密度 $\geq 40\%$ ，建筑系数 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。

JBZ-YZYL01 地块用地面积约 90.11 亩，规划用地性质为二类工业用地（代码：100102），容积率 $\geq 1.0$ ，建筑高度 $\leq 40$ 米，建筑密度 $\geq 40\%$ ，建筑系数 $\leq 50\%$ ，绿地率 $\geq 25\%$ 。

请你局严格按规划组织实施。



（此件不公开）