

三亚市中心城区控制性详细规划
ZLT08-04-01A等地块土地征收
成片开发方案
(征求意见稿)

三亚市人民政府

二〇二五年五月

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	4
二、基本情况	5
(一) 位置、面积和范围	5
(二) 土地利用现状地类、权属、规划等情况	7
(三) 基础设施规划及建设情况	14
三、必要性及主要内容	19
(一) 实施必要性	19
(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	31
(四) 生态效益	31
六、实施保障措施	32
(一) 政策保障	32
(二) 土地征收补偿途径	33
(三) 落实耕地占补平衡计划	35
(四) 加强土地供应管理	36
七、三亚市已批准的成片开发方案实施情况	37
八、结论	44
九、附图	45
十、附件	52

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《关于三亚市2024年国民经济和社会发展规划执行情况与2025年国民经济和社会发展规划草案的报告》《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《三亚市中心城区控制性详细规划ZLT08-04-01A等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

三亚市中心城区是向东联动海棠湾、向西联动崖州湾发展的核心枢纽，是全市及大三亚旅游经济发展圈的综合服务主中心，是承载自贸区、自贸港建设的核心功能区。

本次拟成片开发范围位于三亚市中心城区东部的吉阳区内。结合周边相对独立的居住与商业服务组团，及本次成片开发范围内地块在《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》的规划用途，规划建设市场化商品房，发展房地产业，以满足住户和游客的居住、日常消费、旅游消费等服务需求，聚集以旅游度假为依托的衍生消费产业业态，为亚龙湾旅游度假区提供配套服务，提升城市综

合服务功能。经核查本次成片开发片区范围内有部分现状土地为集体土地，需对该集体土地进行征收。

根据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）第四十五条第五项规定“（五）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地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的”，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收。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规划，并报省级人民政府批准”，规定成片开发建设需要用地而实施土地征收的，需要编制土地征收成片开发方案，并按程序进行审批。

因此，为满足三亚市中心城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，依据《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）和《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）等相关标准及要求，三亚市自然资源和规划局依法组织开展《三亚市中心城区控制性详

细规划ZLT08-04-01A等地块土地征收成片开发方案》编制工作。

（二）编制原则

1.依法依规原则

《方案》编制依据相关法律法规和政策依据，符合《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）《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）等规定，符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划，纳入当地国民经济和社会发展年度计划；并符合国家产业政策和供地政策。

2.严格保护耕地、节约集约用地原则

《方案》编制要根据经济社会发展状况、实际用地需求、土地利用相关政策等确定成片开发范围，落实严格的耕地保护制度，尽量避让优质耕地，科学合理规划布局，优化资源配置，节约集约利用土地，提高土地利用效率。

3.维护公共利益原则

《方案》编制坚持以人民为中心。为公共利益的需要，提高成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地的比例，兼顾群众的现实和长远利益，维护群众合法权益，充分征求成片开发区域内农村集体经济组织和

农民的意见，并经农民集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。通过层层把关，保障公共利益。

4.生态优先，推进绿色发展的原则

《方案》编制着眼生态优先、绿色发展，不占用永久基本农田，不涉及各类自然保护区、生态保护红线和城市饮用水源保护地和重要环境敏感区等；合理设置生态绿化用地，实现土地综合开发利用与生态建设的和谐统一。

（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2023年国土变更调查成果；
- 12.《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》；
- 13.三亚市2025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。

三亚市中心城区位于三亚市南部，北至三亚绕城高速、南至大三亚湾、东至吉阳片区、西至塔岭。

本次拟成片开发范围位于三亚市中心城区东部的吉阳区内，面积为7.9538公顷，北至棕榈路，南至现状林地，西至榆亚路，东至乡村小道。

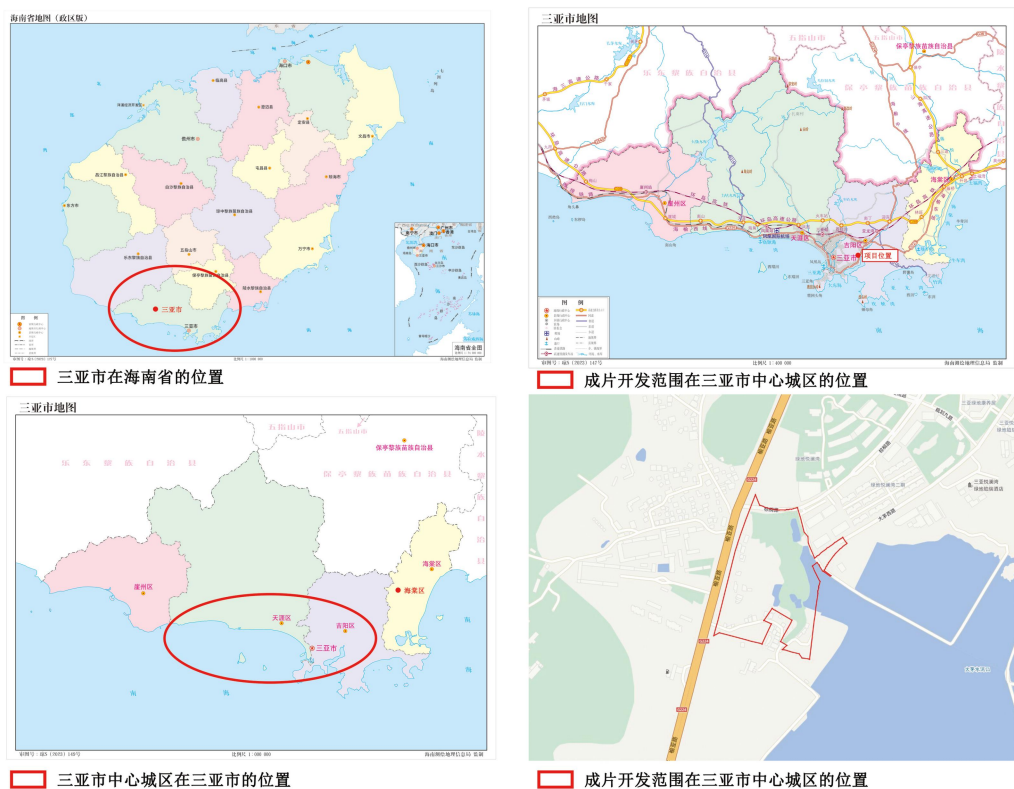


图 2-1 三亚市中心城区控制性详细规划 ZLT08-04-01A 等地块土地征收成片开发范围位置图



图 2-2 三亚市中心城区控制性详细规划 ZLT08-04-01A 等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 2023 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 6.0151 公顷（其中涉及耕地面积为 3.4465 公顷），占本次成片开发范围土地面积的 75.63%；建设用地面积为 1.9387 公顷，占本次成片开发范围土地面积的 24.37%，具体见表 2-1，图 2-3。

表 2-1 成片开发范围内土地利用现状地类结构表

三大类	一级类名称	二级类名称	面积（公顷）	占比（%）
农用地	耕地	水田	3.4465	43.33
	林地	乔木林地	0.1482	1.86
		灌木林地	0.1013	1.28
		其他林地	1.3095	16.47
	湿地	沿海滩涂	0.0017	0.02
	农业设施建设用地	农村道路	0.0883	1.11
	陆地水域	坑塘水面	0.9196	11.56
	小计		6.0151	75.63
建设用地	居住用地	城镇住宅用地	0.5696	7.16
		农村宅基地	0.2744	3.45
	商业服务业用地	商业用地	0.5375	6.76
	工矿用地	工业用地	0.1274	1.60
	交通运输用地	公路用地	0.0401	0.50
		城镇村道路用地	0.1246	1.57
		交通服务场站用地	0.2616	3.29
	特殊用地	特殊用地	0.0035	0.04
	小计		1.9387	24.37
合计		7.9538	100.00	

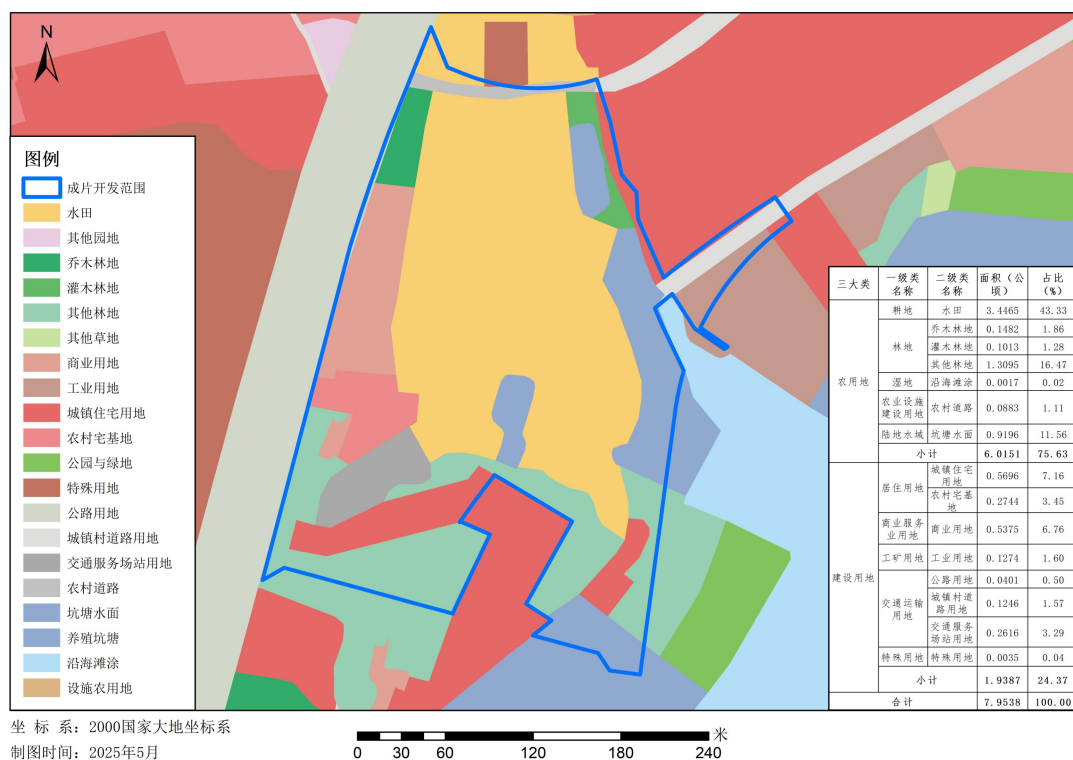


图2-3 三亚市中心城区控制性详细规划ZLT08-04-01A等地块土地征收成片开发范围国土变更调查现状图

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为荒草地和种植少量槟榔、椰子，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 6.2982 公顷，国有土地面积 0.1683 公顷，未确权土地面积 1.4873 公顷，共计 7.9538 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

权属性质	权属单位	面积（公顷）	比例（%）	备注
已确权	集体	三亚市河东区红郊社区居民委员会	2.8259	35.53
		三亚市田独镇榆红村民委员会	3.4723	43.65
		小计	6.2982	79.18
	国有	绿地集团三亚置业有限公司	0.0077	0.10
		三亚市土地储备开发中心	0.1606	2.02
		小计	0.1683	2.12
未确权	未确权		1.4873	18.70
	小计		1.4873	18.70
合计		7.9538	100.00	

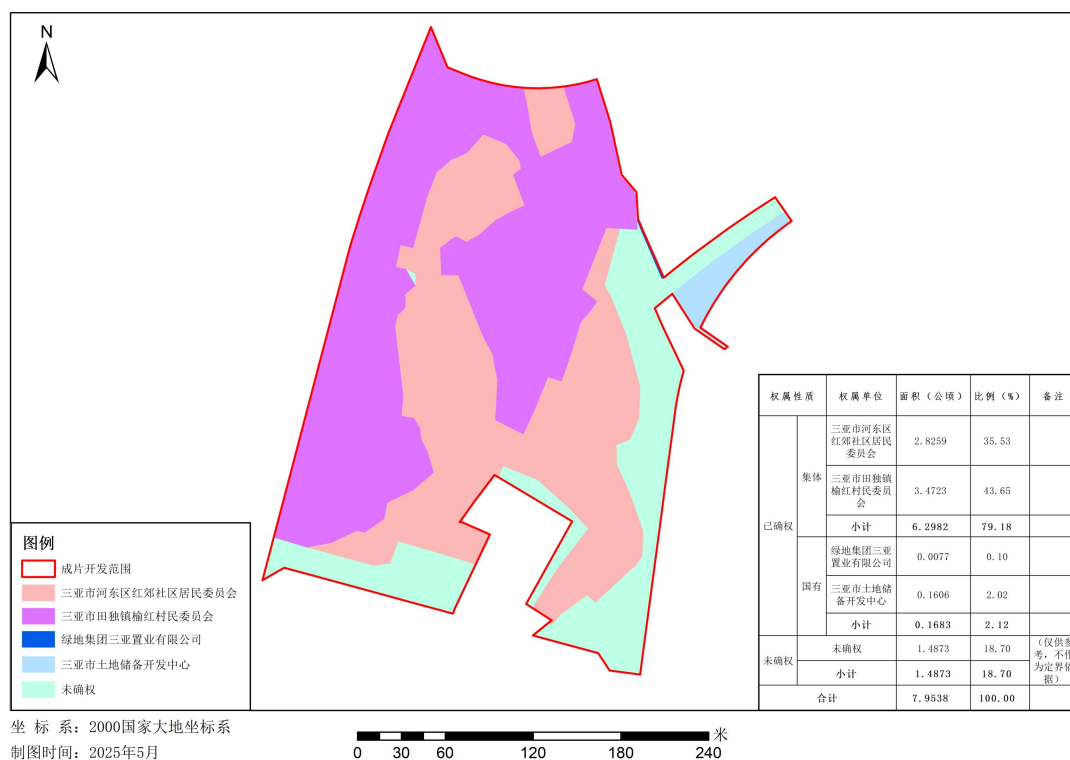


图2-5 三亚市中心城区控制性详细规划ZLT08-04-01A等地块土地征收成片开发范围土地权属示意图

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……”。

本次拟成片开发范围总面积为7.9538公顷，全部位于《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的城镇开发边界内，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线，符合《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）相关规定。具体情况见图2-6所示。

《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果局部图

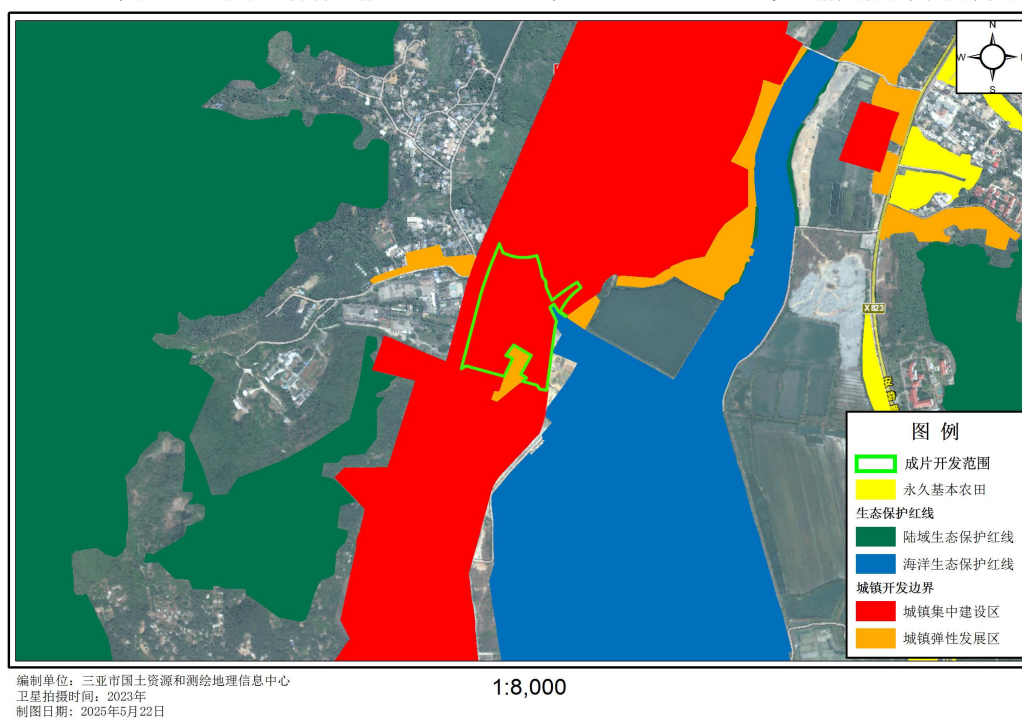


图2-6 成片开发范围与三亚市国土空间总体规划“三区三线”符合性分析图

5.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《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》为依据，已于2019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《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》的规划范围内。

本次成片开发范围内控规地类为居住用地2.3391公顷，公共管理与公共服务用地2.4539公顷，交通运输用地0.9096公顷，绿地与开敞空间用地2.1029公顷，陆地水域0.1483公顷。具体地类统计见表2-3，图2-7。

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（%）
居住用地	城镇住宅用地	2.3391	29.41
	小计	2.3391	29.41
公共管理与公共服务用地	文化用地	1.7441	21.93
	医疗卫生用地	0.7098	8.92
	小计	2.4539	30.85
交通运输用地	城镇村道路用地	0.9096	11.44
	小计	0.9096	11.44
绿地与开敞空间用地	公园绿地	2.1029	26.44
	小计	2.1029	26.44
陆地水域	陆地水域	0.1483	1.86
	小计	0.1483	1.86
成片开发总面积		7.9538	100.00

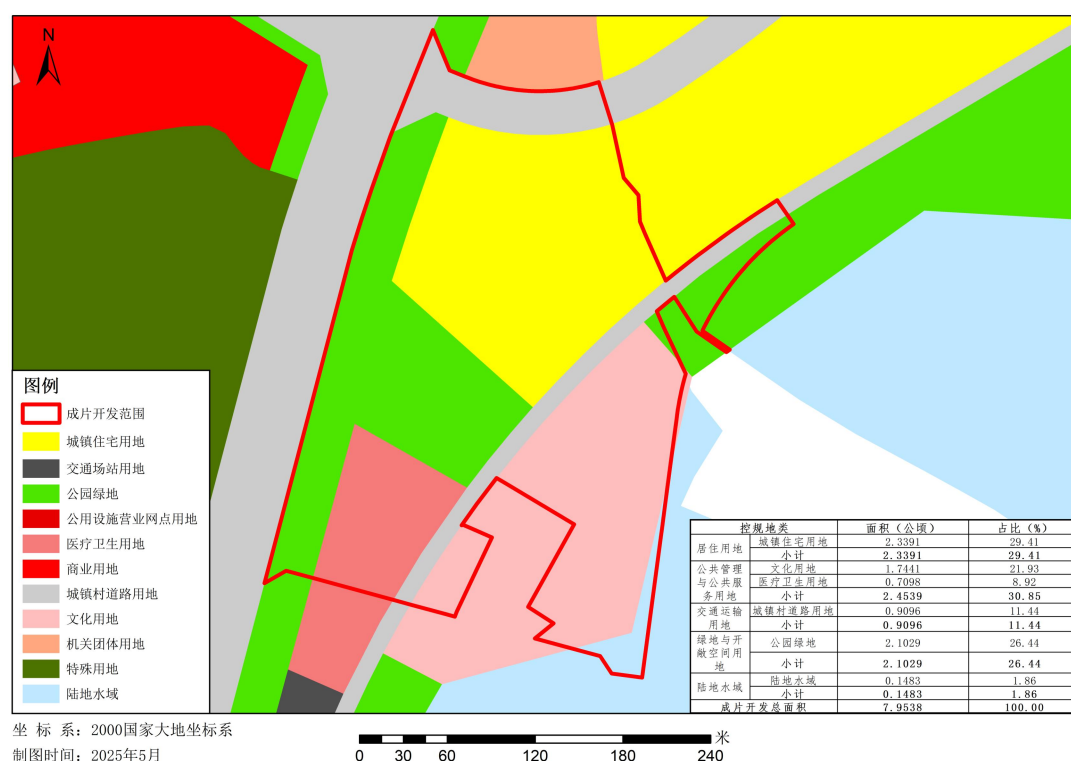


图 2-7 三亚市中心城区控制性详细规划 ZLT08-04-01A 等
地块土地征收成片开发范围控制性详细规划图

（三）基础设施规划及建设情况

1.道路交通

根据《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》编制成果，充分考虑交通设施交通快速集散特征及现状用地条件等，规划构建主干路、次干路以及支路三级道路体系，既能解决山河阻隔带来的通道瓶颈问题，也能承担旅游及日常休闲出行，满足主要交通出行需求。

本次成片开发区域位于吉阳区榆亚路东侧，现状有棕榈路穿过，规划建设次干路和支路，建成后可提升成片开发区域的交通环境品质。

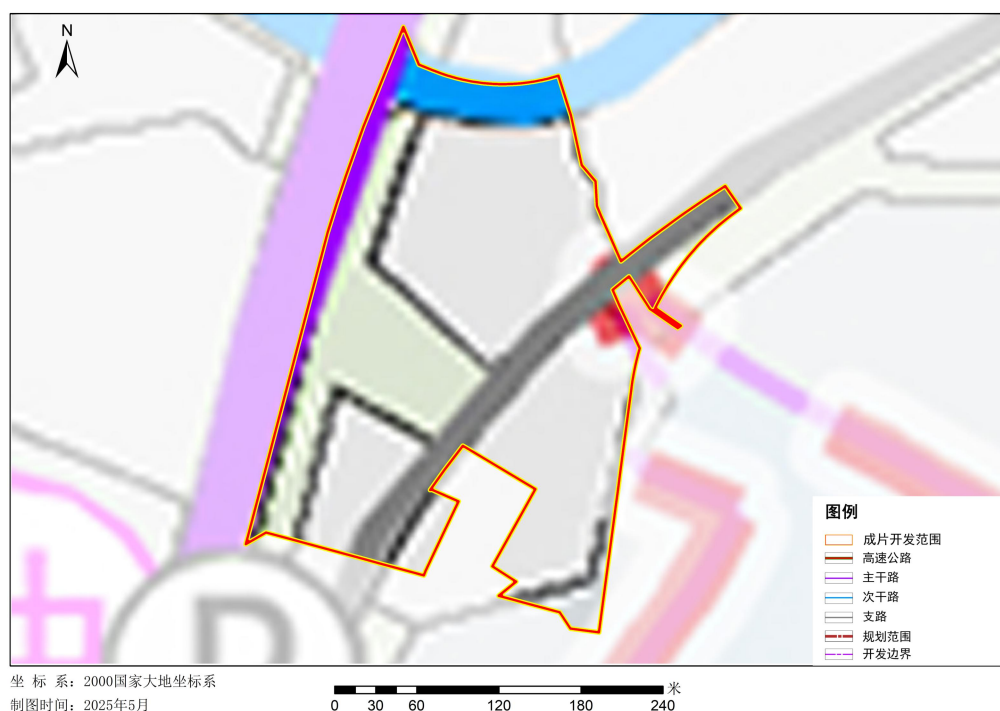


图2-8 道路交通规划图

2.市政公用设施

(1) 供水

成片开发区内现状无系统的供水设施，规划由金鸡岭水厂（规模4万立方米/日）和荔枝沟水厂（规模4.5万立方米/日）联合进行主要供水，青田水厂（规模22.5万立方米/日）进行补充供应。片区西侧有现状配水管通过，规划在片区内部敷设配水管，满足成片开发区供水需求。



图2-9 给水设施规划图

(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。

A.污水

规划在成片开发区内敷设污水管道，污水统一收集后可于现状红沙污水一厂、红沙污水二厂集中处理。



图2-10 污水设施规划图

B.雨水

规划在成片开发区内敷设雨水管道，通过管道重力流收集后就近排入水体。



图2-11 雨水设施规划图

（3）供电

成片开发区内现状无供电设施，规划可由吉阳220千伏变电站和田独110kV变电站联合供电，敷设中压电缆沟。



图2-12 电力设施规划图

（4）通信

成片开发区内现状无系统的通讯设施，可由红沙邮政所提供通信服务，规划沿道路敷设通信管道，建成后可优化成片开发区的网络结构。



图2-13 通信设施规划图

(5) 燃气

成片开发区内现状没有天然气管网及相关设施，规划将以崖13-1和东方13-2气田天然气为主气源，规划沿道路敷设中压燃气管，建成后可供片区使用。



图2-14 燃气设施规划图

（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”，将垃圾沿西侧清运路线运送至站点进行处理。



图2-15 环卫设施规划图

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

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。

三亚是大三亚旅游经济圈的核心，三亚市中心城区是向东联动海棠湾、向西联动崖州湾发展的核心枢纽，是全市及大三亚旅游经济发展圈的综合服务主中心，是承载自贸区、自贸港建设的核心功能区。三亚中心城区产业发展规划是将重点发展以旅游为特色的消费型现代服务业，以自贸服务和枢纽服务带动生产型现代服务业的创新发展，构建涵盖国际旅游消费、商务服务、金融服务、现代会展及总部经济的现代服务产业体系。

本次方案所涉及的成片开发范围位于三亚市中心城区东部的吉阳区内，与相对独立的居住与商业服务组团--吉阳片区相邻，规划配套发展市场化商品房项目，与吉阳片区相衔接，满足度假人群的居住需求，聚集以旅游度假为依托的衍生消费产业业态，为亚龙湾旅游度假区提供配套服务，助力三亚城区建设及相关主导产业发展，亟需在规划、供地等方面获得更大支持。

2.促进土地资源高效利用的需要

本次拟成片开发范围位于《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的城镇开发边界内，纳入土地征收成片开发，有利于政府统一组织实施建设，统一组织项目招商引资，加快推动区域的开发建设，实现土地资源的合理高效利用。

3.推动基础设施建设，提升区域公共服务水平的需要

通过实施成片开发，加快推动成片开发区内基础设施建设，实现城市资源整合，拓展发展空间，提升区域公共服务，为周边的旅游度假区发展提供助力。

（二）主要用途及功能

1.主要用途

根据《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》，本次成片开发范围涉及的经营性用地为居住用地，共计2.3391公顷，占成片开发范围的29.41%。

根据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 成片开发范围内土地规划用途利用功能

控规地类			面积（公顷）	利用功能
经营性用地	居住用地	城镇住宅用地	2.3391	建设市场化商品房项目
	成片开发总面积		7.9538	

2.实现的功能

根据《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》，三亚市中心城区产业产业规划是将重点发展以旅游为特色的消费型现代服务业，以自贸服务和枢纽服务带动生产型现代服务业的创新发展，构建涵盖国际旅游消费、商务服务、金融服务、现代会展及总部经济的现代服务产业体系。

本次方案所涉及的成片开发范围位于三亚市中心城区东部的吉阳区内，周边已有相对独立的居住与商业服务组团。根据三亚市中心城区的产业发展规划和成片开发范围内经营性用地的用地性质，依托相邻的居住与商业服务组团和自身的资源禀赋，规划主要进行市场化商品房项目建设，发展房地产业，以满足住户和游客的居住、日常消费、旅游消费等服务需求，为亚龙湾旅游度假区提供配套服务，提升城市综合服务功能，结聚集以旅游度假为依托的衍生消费产业业态，优化国土空间布局和产业发展空间。

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
现代服务业	房地产业	市场化商品房

（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3年，即2025-2027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7.9538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：

2025年：主要进行项目主体和道路建设，以及沿道路规划的电线、电缆、电信等线路的敷设。计划实施面积3.1570公顷，控规地类为居住用地、交通运输用地和绿地与开敞空间用地，占成片开发范围面积的39.69%。

2026年：完善成片开发范围内的基础设施，助力重点产业发展。计划实施面积2.6290公顷，控规地类为公共管理与公共服务用地和绿地与开敞空间用地，占成片开发范围面积的28.53%。

2027年：对余量土地进行开发，完善成片开发范围内业态，形成集聚效益，引导区域产业均衡发展。计划实施面积2.5278公顷，控规地类为公共管理与公共服务用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地和陆地水域，占成片开发范围面积的31.78%。

方案拟开发地块年度实施计划情况如表3-3和表3-4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		7.9538	
公益性用地面积及比例		5.4664	68.73%
国有土地面积（公顷）		1.1683	
拟征收土地面积	7.7855	农用地	6.0149
		其中：耕地	3.4465
		建设用地	1.7706
		未利用地	0
实施周期（5年）	实施计划	土地征收面积	建设内容/项目
	2025年	3.1493	主要进行项目主体和道路建设。
	2026年	2.2690	完善成片开发范围内的基础设施，助力重点产业发展。
	2027年	2.3672	对余量土地进行开发，完善成片开发范围内业态，
已开发面积		0	
项目区总面积		7.9538	

表3-4 成片开发方案开发时序用地情况表

实施年度	用地性质		面积（公顷）	占比（%）
2025年	居住用地	城镇住宅用地	2.3391	29.41
	交通运输用地	城镇村道路用地	0.4567	5.74
	绿地与开敞空间用地	公园绿地	0.3612	4.54
	小计		3.1570	39.69
2026年	公共管理与公共服务用地	医疗卫生用地	0.7098	8.92
	绿地与开敞空间用地	公园绿地	1.5592	19.61
	小计		2.2690	28.53
2027年	公共管理与公共服务用地	文化用地	1.7441	21.93
	交通运输用地	城镇村道路用地	0.4529	5.70
	绿地与开敞空间用地	公园绿地	0.1825	2.29
	陆地水域	陆地水域	0.1483	1.86
	小计		2.5278	31.78
合计			7.9538	100.00

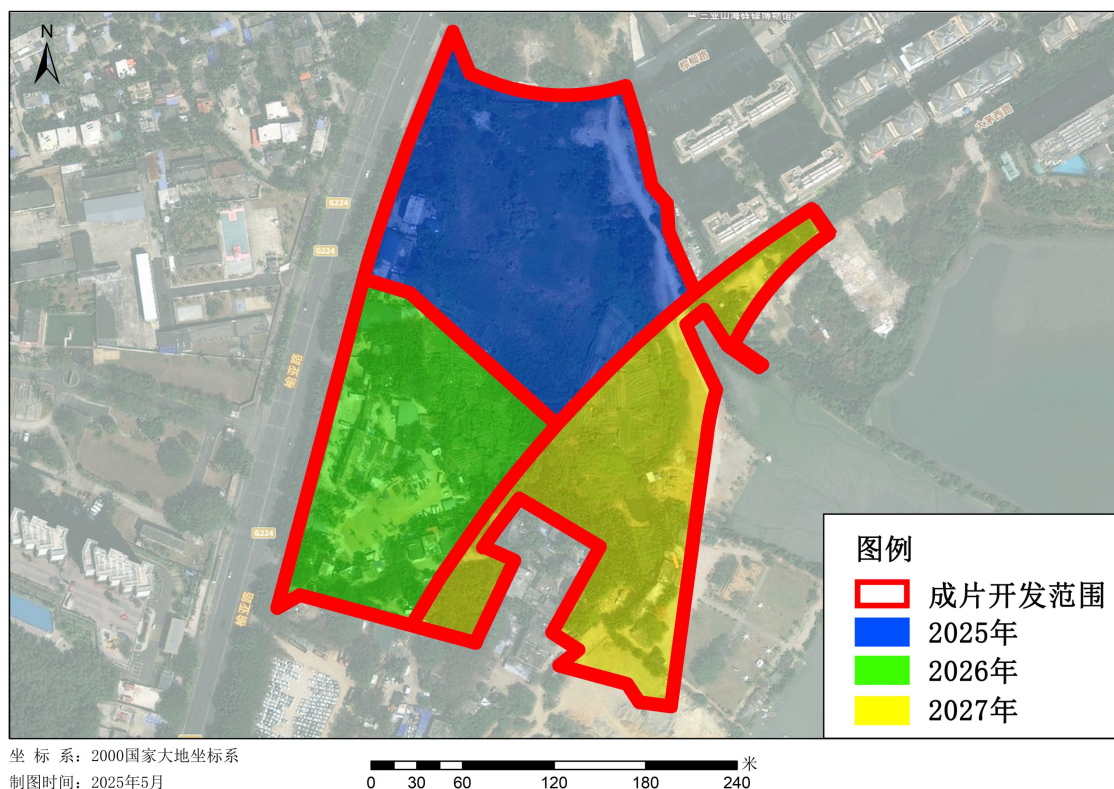


图 3-1 三亚市中心城区控制性详细规划 ZLT08-04-01A 等
地块土地征收成片开发时序图

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《关于三亚市2024年国民经济和社会发展规划执行情况与2025年国民经济和社会发展规划草案的报告》，在报告中指出要三是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、大茅一中廖片区、岭新片区、榆红片区、红沙片区、大东海片区、循环经济产业园、南滨及周边片区、半岭温泉片区、育才片区、南岛一高峰片区、红塘湾片区、凤凰片区、落笔洞片区、

竹落岭片区、现代农业科教园、鹿回头片区、西岛片区、全球生物谷、妙林片区、日出观光旅游区、国际数学论坛片区、肖旗港片区、体育公园片区、槟榔河国际乡村文化旅游区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。

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。

本次成片开发范围总面积为7.9538公顷，公益性用地面积为5.4664公顷，其中公共管理与公共服务用地2.4539公顷，交通运输用地0.9096公顷，绿地与开敞空间用地2.1029公顷，共占全部成片开发范围土地的68.73%。公益性用地比例符合相关规定，具体公益性用地地类情况如表4-1和图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（%）
公益性用地	公共管理与 公共服务用 地	文化用地	1.7441	21.93
		医疗卫生用地	0.7098	8.92
		小计	2.4539	30.85
	交通运输用 地	城镇村道路用地	0.9096	11.44
		小计	0.9096	11.44
	绿地与开敞 空间用地	公园绿地	2.1029	26.44
		小计	2.1029	26.44
	合计		5.4664	68.73
成片开发总面积			7.9538	100.00



图 4-1 三亚市中心城区控制性详细规划 ZLT08-04-01A 等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1.9387公顷，占本次成片开发范围土地面积的24.37%，开发强度一般，成片开发按照规划全部实施后，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2022-2024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2022-2024年闲置土地和批而未供土地
工作处置统计表

年度 工作处置情况		2022年	2023年	2024年
闲置土地	省下达处置目标	15.00%	15.00%	25%
	任务基数（公顷）	606.48	793.35	860.64
	已处置面积（公顷）	213.04	195.59	374.16
	处置比例	35.13%	24.65	34.68%
	工作完成情况	已完成	已完成	已完成
批而未供土地	省下达处置目标	28.00%	25%	28%
	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）	1556.48
	已处置面积（公顷）	450.89	374.72	450.07
	处置比例	39.58%	25.96%	28.92%
	工作完成情况	已完成	已完成	已完成

从表5-1可知，三亚市2022至2024年连续3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。推进三亚市中心城区控制性详细规划ZLT08-04-01A等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7.9538公顷，涉及的经营性用地为城镇住宅用地，共计2.3391公顷，按照《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12号），参考海南省自由贸易港重点园区外非工业用地建设用地控制指标，明确产业用地出让控制指标下限。

本次成片开发范围内的非工业项目的建设用地亩均投资强度、亩均产值和亩均税收详见表5-2。

表 5-2 成片开发范围内建设用地出让控制指标表

（单位：万元/亩）

产业分类	用地分类	投资强度	年度产值	年度税收
房地产业	城镇住宅用地	500	/	/

从表 5-2 可得，三亚市中心城区控制性详细规划 ZLT08-04-01A 等地块土地征收成片开发范围内城镇住宅用地亩均投资不低于 500 万元，预计本次成片开发范围内经营性项目用地总投资额可达约 1.75 亿元。通过成片开发有利于片区按规划目标和计划科学开展建设工作，提高土地利用率，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。

（三）社会效益

通过土地成片开发，将有效推进用地集约建设，同时可吸引企业资本进驻活跃当地经济市场，对于周边产业和相关产业行业也有较强的带动力。成片开发建设时项目的建设活动和生产经营活动，为本地居民提供更多的就业机会，优化就业结构。

通过成片开发，推进成片开发区内部及周边基础设施及公共服务设施的建设，有效提升区域公共服务水平，保障片区设施配套建设需求，形成各功能区融合发展，提高片区居民的获得感和幸福感。

（四）生态效益

本次成片开发范围位于《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》规划范围内，在确定成片开发范围的过程中，为了避免生态保护和产业发展的矛盾冲突，将“三区三线”和“四线控制”作为生态环境源头防控的重

要举措，从源头上预防环境污染，从布局上降低环境风险，统筹考虑产业发展定位、产业合理聚集。在确定的成片开发区域内，不涉及占用永久基本农田和生态保护红线。

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；严格按照“四线控制”规划进行建设，依法依规、有序对土地进行成片综合开发，建设完善道路系统，合理预留绿化空间，形成城市景观绿廊，打造优美宜人的城市景观。开放空间的绿地在减少污染、保持水土、降低噪音等诸多方面也能发挥显著作用，可有效减少因工业项目带来的不良环境影响。

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，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进行土地征收。

（二）土地征收补偿途径

关键环节稳慎管控风险，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三亚市中心城区东部的吉阳区内，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7-1 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重新公布全省征地区片综合地价的通知》（琼府〔2024〕9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7.9538公顷，其中现状耕地面积3.4465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，由三亚市政府和三亚市自然资源和规划局等相关部门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《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），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，按照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。做到严格落实耕地数量、质量、生态“三位一体”保护要求。

（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工作，依法办理建设项目征收等相关手续，详见表8-1。

截至目前，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8-1 2021-2023年三亚市已批准实施的土地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	
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		2022年，10.3069公顷	无		
3	三亚市	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	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）
										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、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成片开发面积为6.92公顷	022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					

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）
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科技交流中心片区土地征收成片开发方案	14.0871	55.91%	3年	琼府委托（三亚）（2023）10号	2023年4月10日	三亚市崖州科技城	2023-2026年成片开发面积14.0871公顷	2023年批复1宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）（2023）52号	否	琼府委托（三亚）（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	0.4197	100.00%	2年	琼府委托（三亚）	2023年10月4日	三亚市	2023年-2024年成	2024年批复1宗土地征收，批文号为琼府委托（三	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）
		片开发方案				(2023) 56号		中心城区片区	片开发面积为0.4197	亚) (2024) 14号		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开发方案	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年成片开发面积为27.1342公顷；2025-2027年成片开发面积为33.0170公顷。	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
23		三亚市海棠区CP460202-2022-10片区土地征收成片开发方案	9.1754	9.85%	2	琼府委托（三亚）(2024) 37号	2024/7/22	三亚市海棠区	2024-2025年成片开发面积9.1754公顷	2024年批复1宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）(2024) 53号	否	琼府委托（三亚）(2024) 53号
24		三亚市海棠区HT03-09-04、HT03-09-05等2个地块土地征收成片开发方案	12.0044	0.1%	3	琼府委托（三亚）(2024) 38号	2024/7/22	三亚市海棠区	2024-2026年成片开发面积12.0044公顷	未完成	否	
25		三亚市海棠区HT08-09-01、HT08-06-03等2个地块土地征收成片开发方案	20.8071	41.76%	5	琼府委托（三亚）(2024) 29号	2024/6/26	三亚市海棠区	2024-2028年成片开发面积20.8071公顷	2024年批复1宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）(2024) 31号	否	琼府委托（三亚）(2024) 31号

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）
26		三亚市吉阳区抱坡片区BP07-12地块土地征收成片开发方案	0.7944	100%	5	琼府委托（三亚）（2024）40号	2024/7/26	三亚市吉阳区抱坡片区	2024-2025年成片开发面积0.7944公顷	2024年批复1宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）（2024）51号	否	琼府委托（三亚）（2024）51号
27		三亚市吉阳区JYAZQ03-02-06等地块土地征收成片开发方案	20.137	40.38%	2	琼府委托（三亚）（2024）68号	2024/11/27	三亚市吉阳区	2025-2026年成片开发面积20.137公顷	2024年批复1宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）（2024）80号	否	琼府委托（三亚）（2024）80号-
28		三亚市中心城区YC02-48-03等地块土地征收成片开发方案	4.0526	75.78%	3	琼府委托（三亚）（2024）78号	2024/12/19	三亚市中心城区	2024-2026年成片开发面积4.0526公顷	该范围已批复2宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）（2025）3号、琼府委托（02）（2021）20号	否	琼府委托（三亚）（2025）3号、琼府委托（02）（2021）20号
29		三亚市育才片区YC0-3-1等地块土地征收成片开发方案	6.9446	87.69%	3	琼府委托（三亚）（2024）81号	2024/12/19	三亚市育才片区	2024-2026年成片开发面积6.9446公顷	该范围已批复2宗土地征收，批文号为琼府委托（02）（2022）78号、琼府委托（三亚）（2025）12号	否	琼府委托（02）（2022）78号、琼府委托（三亚）（2025）12号

八、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3年。符合国民经济和社会发展规划、《三亚市国土空间总体规划（2021—2035年）》和其他相关专项规划，且在《三亚市国土空间总体规划（2021—2035年）》确定的城镇建设用地范围内，不涉及占用永久基本农田。已纳入三亚市2025年度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5.4664公顷，占该成片开发范围总面积的68.73%，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）三亚市不存在连续两年未完成省级统筹分解下达的批而未供和闲置土地处置目标，不存在连续两年未完成已经批准的成片开发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。

九、附图

（一）三亚市中心城区控制性详细规划ZLT08-04-01A等地块土地征收成片开发范围红线图；

（二）三亚市中心城区控制性详细规划ZLT08-04-01A等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）三亚市中心城区控制性详细规划ZLT08-04-01A等地块土地征收成片开发范围控制性详细规划图；

（四）三亚市中心城区控制性详细规划ZLT08-04-01A等地块土地征收成片开发范围土地利用现状图；

（五）三亚市中心城区控制性详细规划ZLT08-04-01A等地块土地征收成片开发范围权属示意图；

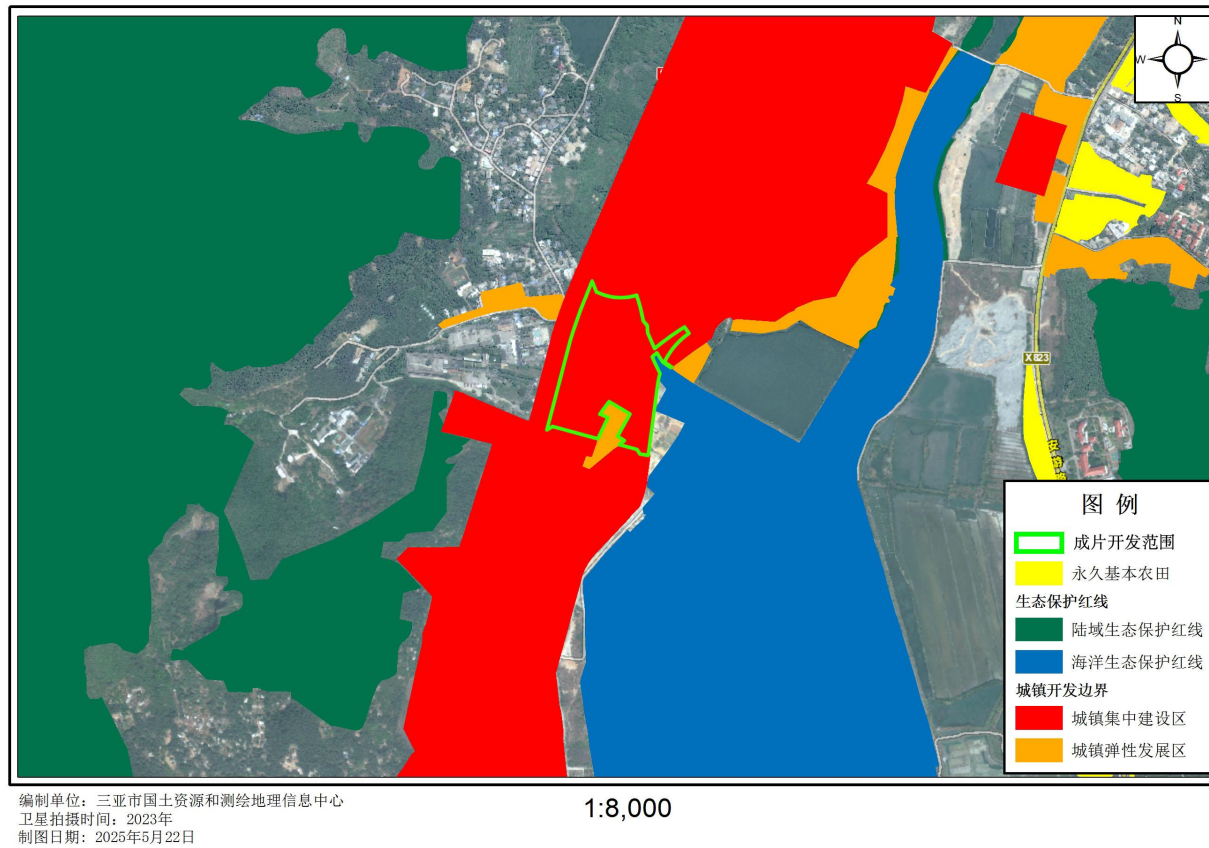
（六）三亚市中心城区控制性详细规划ZLT08-04-01A等地块土地征收成片开发范围开发时序图。

(一) 三亚市中心城区控制性详细规划 ZLT08-04-01A 等地块土地征收成片开发范围红线图

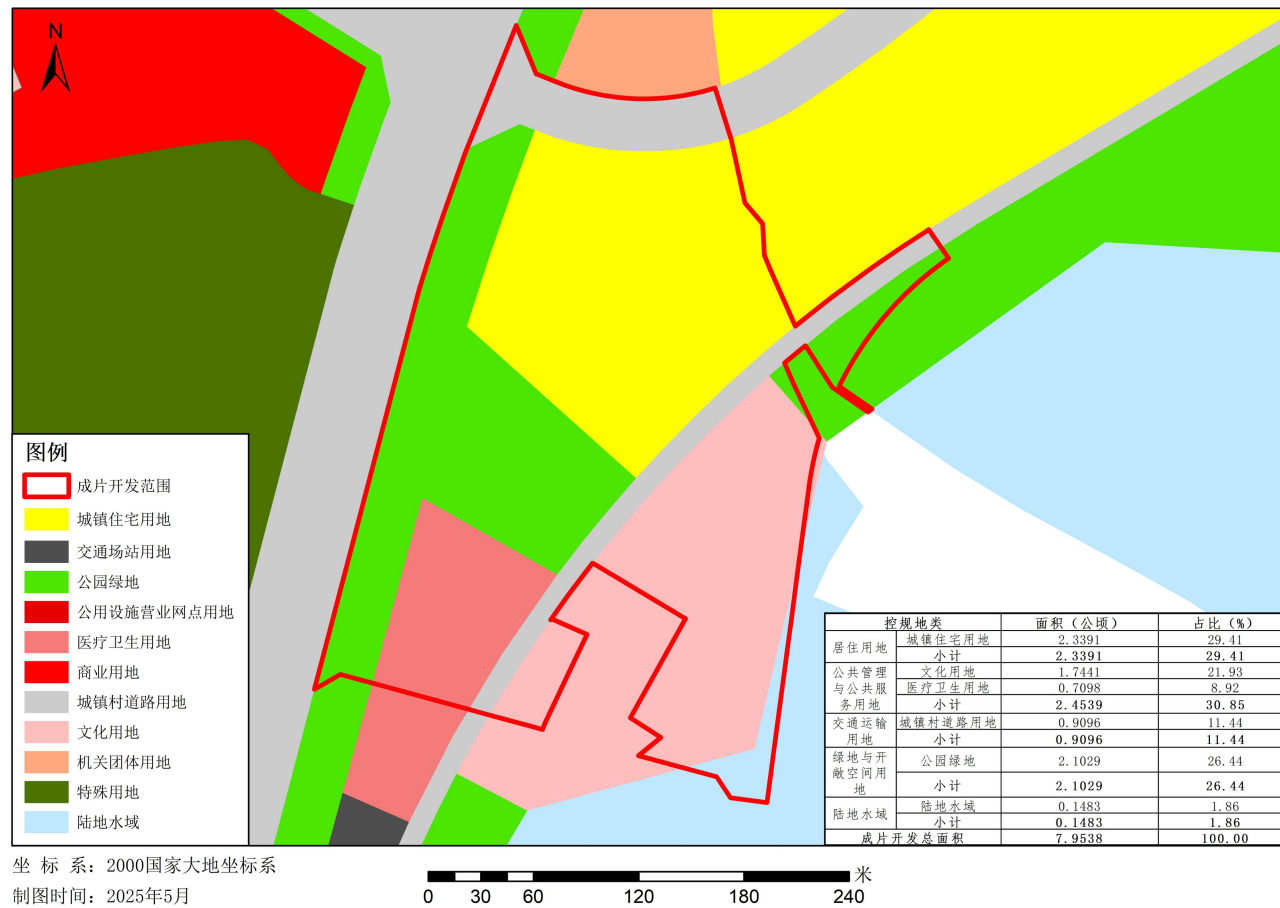


(二) 三亚市中心城区控制性详细规划 ZLT08-04-01A 等地块土地征收成片开发范围国土空间总体规划“三区三线”示意图

《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果局部图

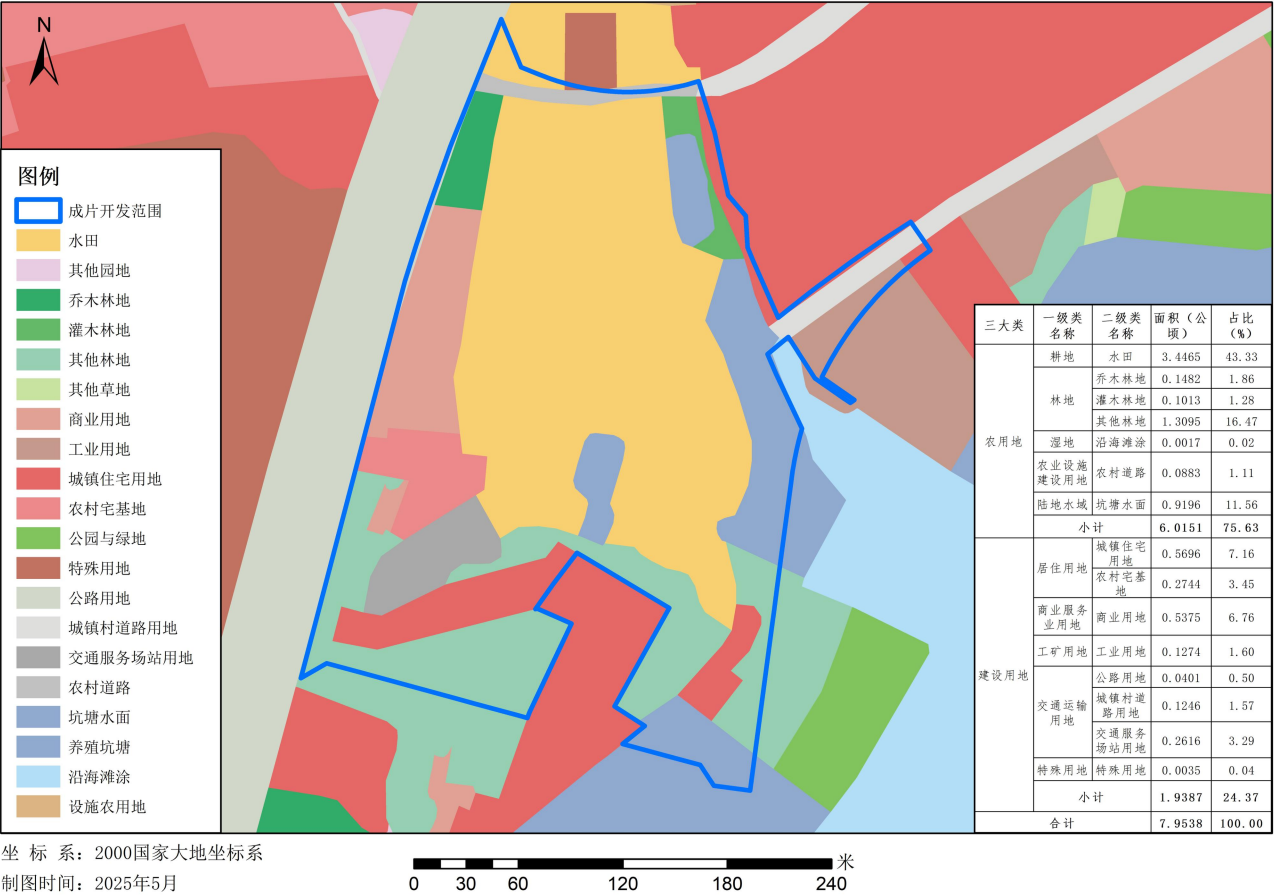


(三) 三亚市中心城区控制性详细规划 ZLT08-04-01A 等地块土地征收成片开发范围控制性详细规划图



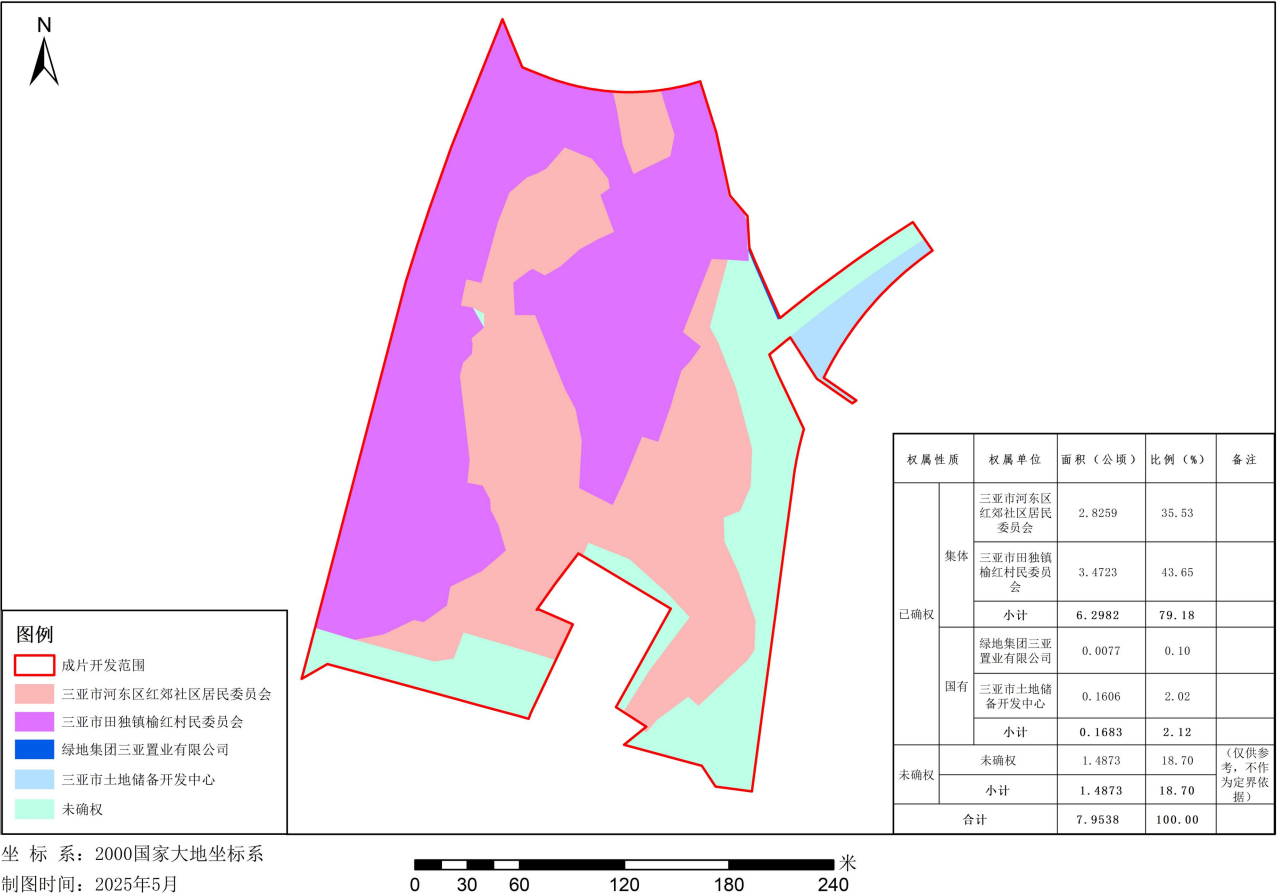
(四) 三亚市中心城区控制性详细规划 ZLT08-04-01A 等地块土地征收成片开发范围土地利用

现状图



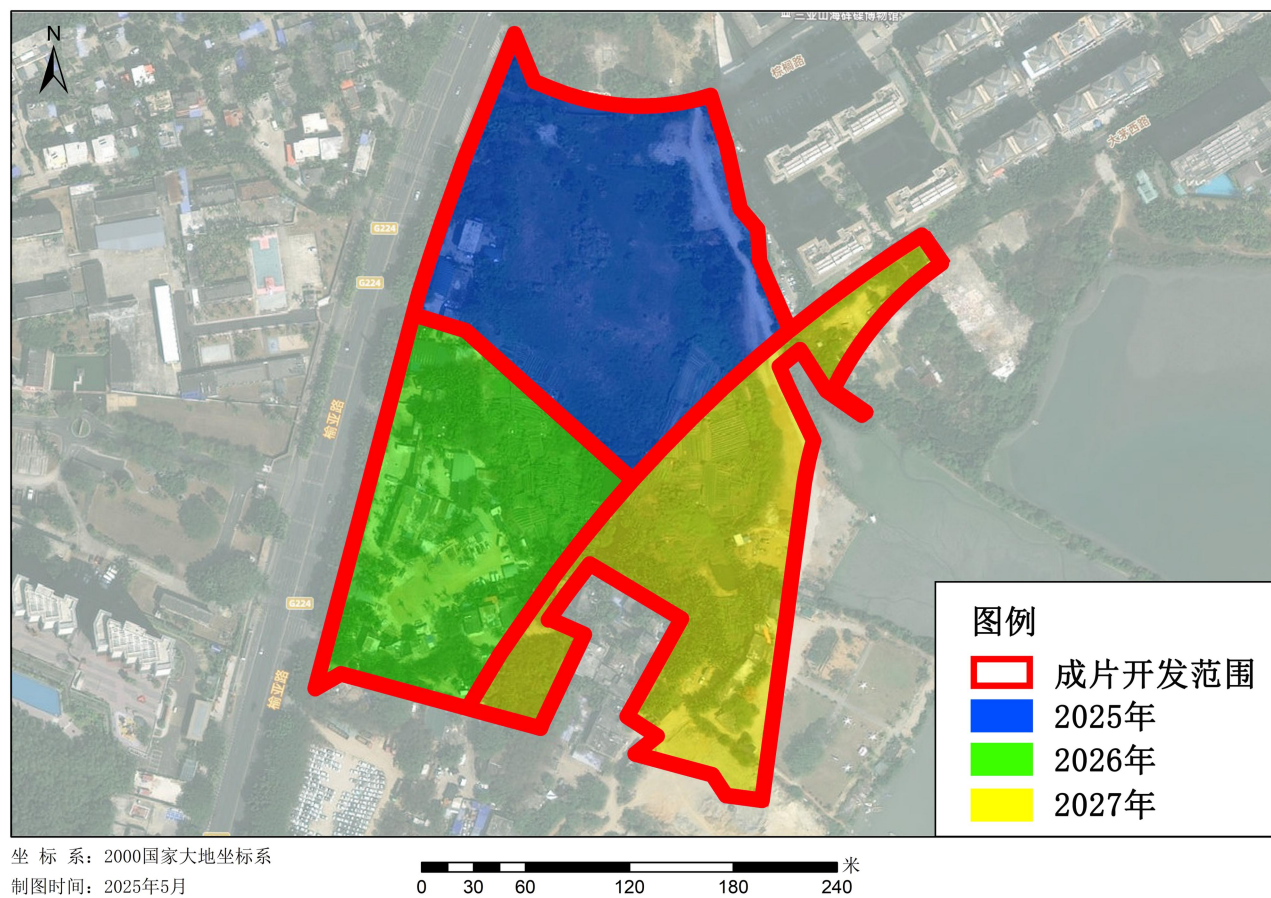
(五) 三亚市中心城区控制性详细规划 ZLT08-04-01A 等地块土地征收成片开发范围权属示意

图



(六) 三亚市中心城区控制性详细规划 ZLT08-04-01A 等地块土地征收成片开发范围开发时序

图



十、附件

（一）《关于三亚市2024年国民经济和社会发展规划执行情况与2025年国民经济和社会发展规划草案的报告》；

（二）《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）《三亚市人民政府关于批准〈三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）〉的批复》（三府函〔2019〕571号）。

（一）《关于三亚市 2024 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2025 年国民经济和社会发展规划草案的报告》

2025/2/26 16:33

关于三亚市2024年国民经济和社会发展规划执行情况与2025年国民经济和社会发展规划草案的报告_计划规划_三亚市发展和改...



三亚市发展和改革委员会

fg.sanya.gov.cn

繁

请输入您要搜索的关键词

首页

机构介绍

要闻动态

信息公开

解读回应

政务服务

互动交流

数据开放

首页>计划规划



标 题： 关于三亚市2024年国民经济和社会发展规划执行情况与2025年国民经济和社会发展规划草案的报告

索 引 号： 00823258-6/2025-06876

主题分类：

发文机关： 三亚市发展和改革委员会

成文日期： 2025-02-14

发文字号：

发布日期： 2025-02-14

文件状态： 有效

关于三亚市2024年国民经济和社会发展规划执行情况与2025年国民经济和社会发展规划草案的报告

2025年1月8日在三亚市第八届人民代表大会第六次会议上

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2024年国民经济和社会发展规划执行情况与2025年国民经济和社会发展规划草案，请予审议，并请市政协委员和其他列席人员提出意见。2024年是中华人民共和国成立75周年，也是全面贯彻落实党的二十大精神、全力实现“十四五”规划目标任务的关键之年。在省委、省政府和市委坚强领导下，在市人大、市政协监督支持下，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，全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，按照中央经济工作会议部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，全力强产业稳增长、抓项目扩投资、防风险激活力、深改革促开放、聚人才谋创新，切实增强经济活力、改善社会预期，巩固和增强经济回升向好态势，持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，为海南自由贸易港封关运作作出积极贡献。

一、2024年国民经济和社会发展规划执行情况

（一）聚焦经济建设，高质量发展扎实推进

1.经济运行平稳提质。持续优化“按季抓、月跟踪”工作机制，充分激发全市拼经济、比实绩、促发展主动性，推动落实一揽子增量政策，多措并举推动宏观经济承压固稳，综合施策稳定市场。2024年，全市地区生产总值首次突破千亿元大关，同比增长3.4%。固定资产投资同比增长7.8%，货物进出口同比增长28.7%，服务进出口同比增长54.2%，城镇常住居民人均可支配收入同比增长4%，农村

实施城市燃气管道设施老化更新改造。强化供电保障，建成覆盖三亚全域的数字电网，健全现代供电服务体系。提质打造“智慧城市”，开工建设三亚市数字城市基础设施建设项目（城市“超脑”二期）。

三是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、大茅一中廖片区、岭新片区、榆红片区、红沙片区、大东海片区、循环经济产业园、南滨及周边片区、半岭温泉片区、育才片区、南岛一高峰片区、红塘湾片区、凤凰片区、落笔洞片区、竹落岭片区、现代农业科教园、鹿回头片区、西岛片区、全球生物谷、妙林片区、日出观光旅游区、国际数学论坛片区、肖旗港片区、体育公园片区、槟榔河国际乡村文化旅游区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.坚定不移推进乡村振兴。一是着力推进和美乡村建设。持续推进第二批11个和美乡村示范村建设，启动第三批和美乡村示范村建设。策划和美乡村精品旅游线路，按照“一村一品”“一村一特色”原则，打造“鹿城乡味”等一批特色乡村IP，加快发展特色民宿、农业体验、休闲观光等农旅融合新业态。二是提升农村人居环境水平。持续开展农村人居环境整治，用好“红黑榜”。完善基层应急管理体系，提高农村生活垃圾无害化处理和生活污水治理能力。推动“四好农村路”高质量发展，持续改善农村出行条件。加快推进农垦供水工程项目建设进度，推进南田、南滨垦地融合示范区建设，提升垦区民生基础设施和人居环境水平。三是夯实农村经济发展基础。巩固脱贫攻坚成果，对监测对象落实“一户一策”措施，持续强化就业帮扶举措，推进帮扶产业高质量发展，有效促进脱贫群众增收。加强农村产权流转交易市场建设，持续推进闲置农房规范化利用。大力支持种养大户、家庭农场、农民专业合作社等新型农业经营主体加快发展，引导各类人才返乡创新创业，持续发展壮大新型农村集体经济。

3.做优做精三亚经济圈。聚力打造三亚经济圈国际旅游胜地和自贸港科创高地，着力提升三亚经济圈一体化高质量发展水平。加快《三亚经济圈空间协同规划》印发实施，以三亚为核心，联动乐东、陵水、保亭、五指山，突出城乡一体、陆海统筹、山海联动、资源融通。开发串联三亚经济圈跨市县旅游资源“驿站文化体验游”等路线，开发五市县联合体旅游产品。推进三亚经济圈政务服务一体化发展，签署《三亚经济圈跨区域信用协作框架协议》，更新发布《“三亚经济圈”信用信息共享清单》和《“三亚经济圈”信用应用场景跨区域互认清单》。谋划2025年向三亚经济圈市县推送就业岗位信息不少于4万个次，组织企业带岗位到乐东、陵水等市县开展“就业大篷车”“现场招聘会”等活动。

（五）聚力在美丽三亚上寻进展、显成效。坚持生态优先、绿色发展，严格控制污染物排放，加强水环境、大气环境、土壤环境治理。加强生态文明建设，提高全民生态环保意识。

1.深入打好污染防治攻坚战。扎实推进环保督察整改，切实抓好第三轮中央生态环境保护督察和省级生态环保督察反馈问题整改工作。加强大气污染精细化管控，围绕建筑工地、道路扬尘等大气污染源防治，持续开展扬尘、挥发性有机物（VOCs）、油烟专项治理行动，着力改善细颗粒物（PM_{2.5}）和臭氧（O₃）质量状况，确保臭氧（O₃）第90百分位数浓度、空气质量优良天数比例、细颗粒物

（PM_{2.5}）年均浓度等指标完成省级下达任务目标。推进水质监测预警分析及综合督导机制，持续开展入河排污口整治工作，持续针对冲会河、三亚河、赤田水库、水源池水库等水体开展水质监测，实时掌握水质动态信息。开工建设创意新城污水处理厂等项目。持续推进国家级美丽海湾建设工作，、海排污口排查、整治、监测等工作，实行入海排污口分级分类管理。

（二）《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

琼府函〔2023〕188 号

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

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、可持续发展的空间蓝图，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》实施要坚持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 年城镇建设用地图案的 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，提高农业产业竞争力。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，加强陆海生态廊道连通。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，加强城乡融合、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。加强规划分区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，促进城市内涵式集约发展。

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，建设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“四线”管控，系统建设公共开敞空间，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，推进宜居宜业和美乡村建设。

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、保平历史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围环境，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、本土风情”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、全岛同城化”，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，提高城市安全韧性。

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”为依托协调矛盾冲突。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、执法、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。科学编制详细规划、相关专项规划，确保《规划》的各项目标和任务落地落实。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。



（此件主动公开）

抄送：省自然资源和规划厅。

（三）《三亚市人民政府关于批准〈三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）〉的批复》（三府函〔2019〕571号）

三 亚 市 人 民 政 府

三府函〔2019〕571号

三亚市人民政府 关于同意《三亚市中心城区控制性详细规划 （修编及整合）》的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于报请批准〈三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）成果的请示〉》（三自然资编〔2019〕30号）收悉。根据三亚市城乡规划委员会2019年第二次会议决议精神，经研究，现批复如下：

同意由你局组织中规院（北京）规划设计公司编制的《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》，请你局严格按照规划组织实施。



（此件依申请公开）