

三亚市天涯区肖旗港片区土地征收 成片开发方案

三亚市人民政府

2023年5月24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	18
(一) 公益性用地构成	18
(二) 公益性用地占比	18
六、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能	20
(一) 必要性分析	20
(二) 主要用途	21

(三) 实现功能	22
七、开发期限及时序	23
(一) 成片开发期限	23
(二) 开发时序和年度实施计划	23
(三) 土地征收安置补偿	24
(四) 纳入年度国民经济和社会发展规划情况	26
八、成片开发效益评估	27
(一) 土地利用效益	27
(二) 经济效益	28
(三) 社会效益	28
(四) 生态效益	29
九、实施保障措施	30
(一) 政策保障	30
(二) 落实土地征收补偿方案	30
(三) 落实耕地占补平衡计划	30
(四) 加强监管	30
十、结论	32
十一、附图及附件	33
(一) 附图	33
(二) 附件	33

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《三亚市天涯区肖旗港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 2022 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2023 年国民经济和社会发展规划草案》（三亚市第八届人民代表大会第四次会议通过）；

15.《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）》；

16.《三亚市肖旗港片区控制性详细规划（修编）》；

17.《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》；

18.三亚市土地利用现状（2021 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，将三亚市天涯区肖旗港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 39.3165 公顷。

本次土地征收成片开发范围位于三亚市覆盖范围内，成片开发片区南到海波内河、西至冲会河、北靠海榆西线、海渝路两侧。具体见图 4-1。



图 4-1 三亚市天涯区肖旗港及中心城区片区影像图

(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。

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西部的天涯区，成片开发片区南到海波内河、西至冲会河、北靠海榆西线、海渝路两侧，距离海角互通约 1.68

公里，距离天涯互通约 4.25 公里，距离凤凰机场互通约 6.95 公里，距离三亚凤凰国际机场约 1.76 公里，距三亚火车站 11.78 公里，整体交通便利。具体见图 4-2。

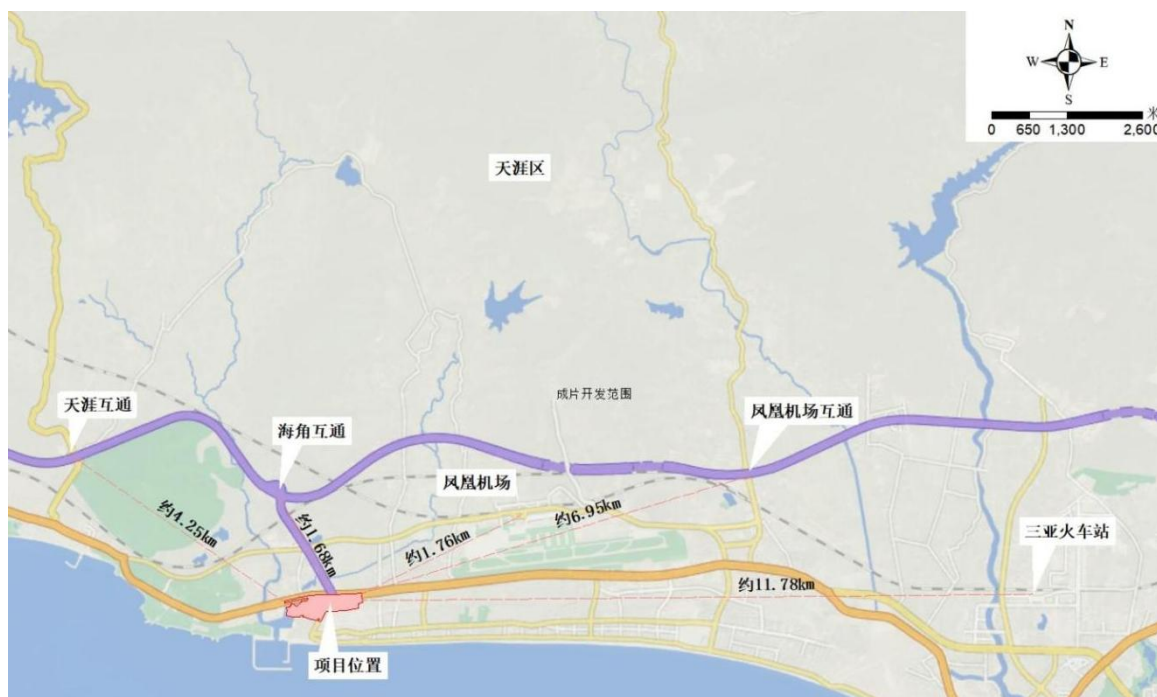


图 4-2 三亚市天涯区肖旗港片区区位示意图

(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，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 2022 年三亚市天涯区国民经济和社会发展统计公报，2022 年全区实现地区生产总值 242.7 亿元，按不变价格计算，同比下降 6.6%，占全市比重 28.6%。按三次产业划分，第一产业增加值 31.2 亿元，同比增长 6.0%；第二产业增加值 25.5 亿元，同比下降 14.5%；第三产业增加值 186.0 亿元，同比下降 7.2%。三次产业结构由上年同期的 13.2:11.4:75.4 调整为 12.9:10.5:76.6。

2022 年全区完成一般公共预算总收入 8.8 亿元，比上年下降 19.8%。
 全区一般公共预算总支出 22.4 亿元，比上年增长 36.5%。

全区年末户籍人口 259897 人。其中男性 132238 人，女性 127659 人。

全区全体居民人均可支配收入 37030 元，同比下降 0.7%。

（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 2021 年度国土变更调查数据，三亚市天涯区肖旗港片区农用地面积为 8.5463 公顷，占本成片开发范围土地面积的 21.74%；建设用地面积为 30.4354 公顷，占本成片开发范围土地面积的 77.41%；未利用地面积为 0.3347 公顷，占本成片开发范围土地面积的 0.85%。本成片开发范围不占用基本农田。见表 4-1 和图 4-3。

表 4-1 三亚市天涯区肖旗港片区土地利用现状地类统计表

现状地类	一级类	面积（公顷）	所占比例（%）
农用地	灌木林地	5.0865	12.94
	果园	0.1730	0.44
	旱地	0.1546	0.39
	农村道路	0.0118	0.03
	其他园地	2.3713	6.03
	乔木林地	0.7114	1.81
	水田	0.0377	0.10
	合计	8.5463	21.74
建设用地	城镇村道路用地	4.1689	10.60
	城镇住宅用地	1.6279	4.14
	公路用地	3.2623	8.30
	公园与绿地	0.1608	0.41
	空闲地	0.2246	0.57
	农村宅基地	13.7988	35.10
	商业服务业设施用地	2.1969	5.59
	特殊用地	4.9952	12.71
合计	30.4354	77.41	
未利用地	河流水面	0.1263	0.32
	其他草地	0.2084	0.53
	合计	0.3347	0.85
总计		39.3165	100.00

土地利用现状图（2021年度国土变更调查成果数据）

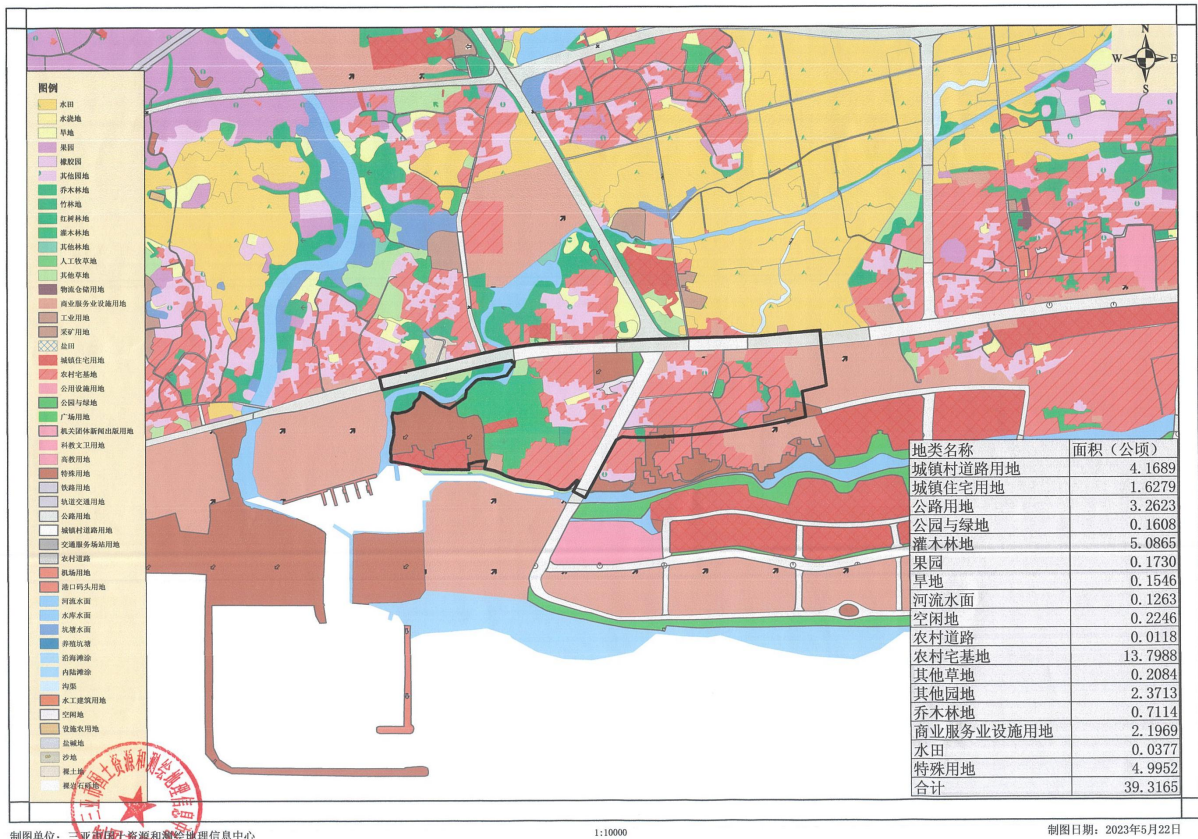


图 4-3 三亚市土地利用现状局部图（2021 年）

2.土地权属情况

三亚市天涯区肖旗港片区范围内，农民集体所有土地 30.8303 公顷，涉及桶井村 1 个村集体；国有土地 8.4575 公顷。见表 4-2 及图 4-4。

表 4-2 三亚市天涯区肖旗港片区权属面积统计表

权属性质	区名称	村集体	面积（公顷）
集体土地	天涯区	桶井村	30.8303
	国有土地		8.4575
	总计		39.2877

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

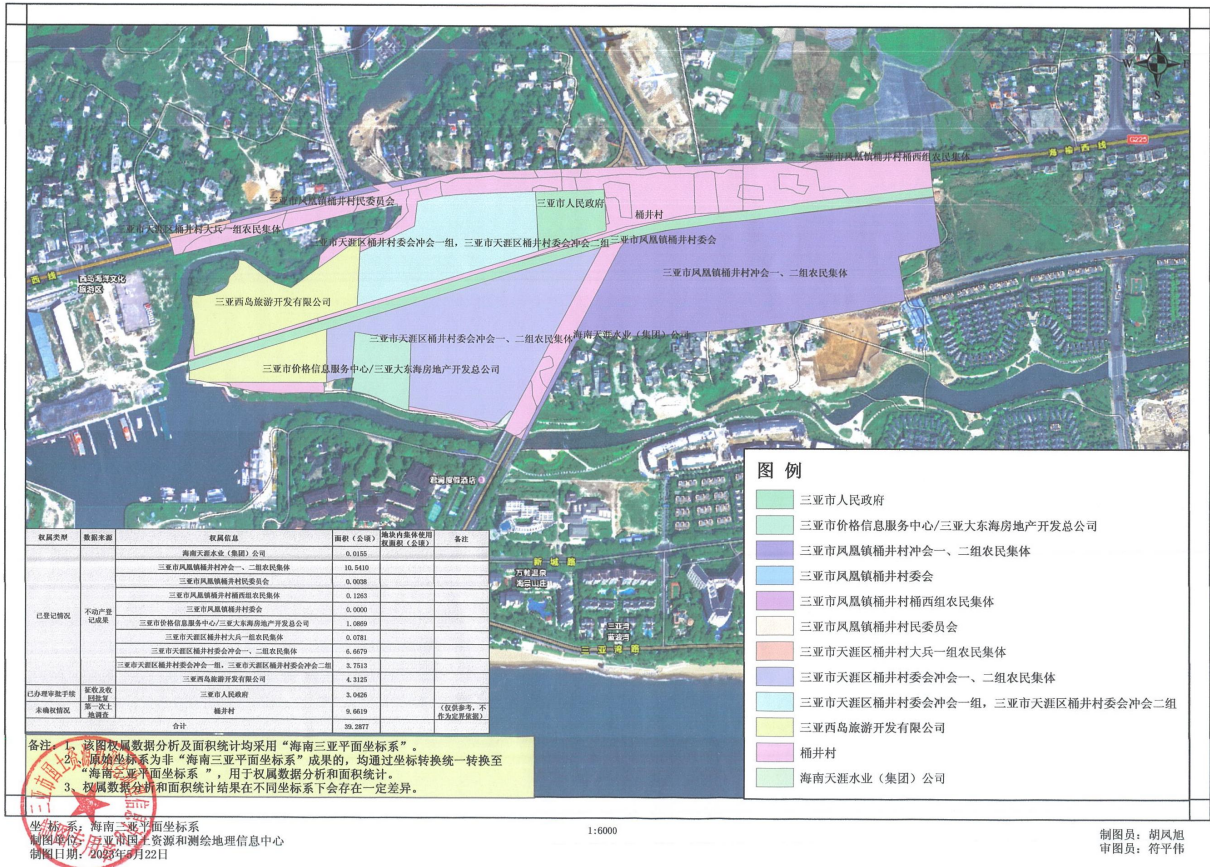


图 4-4 三亚市天涯区肖旗港片区土地权属示意图

针对片区需征收集体土地的现场调研显示（见图 4-5）：桶井村集体土地现状主要是农村宅基地、林地、园地等，部分流转承包给外地人开设沙土加工场，部分由本地村民开店经营；本片区涉及征收村民房屋，大部分的村民已同意拆迁，整体的拆迁工作进展的比较顺利。片区集体土地周边已建有度假村旅游景区等，生活配套设施完备，村民生活品质较高，村民生产就业偏向技术行业或餐饮旅游等服务业。

综上，本片区征收集体土地对桶井村的村民生产生活影响较大，由于涉及到桶井村的村民房屋，在实施拆迁工作的时候，需保障被拆迁房屋村民的生产生活需求。



图 4-5 桶井村集体土地现场调研照片

3.与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

根据《三亚国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果，本次成片开发片区全部位于城镇开发边界内的集中建设区，同时不涉及永久基本农田和生态保护红线。本次成片开发片区严格落实上位规划对“三条控制线”的管控性要求，符合相关文件要求。，具体见图 4-6。

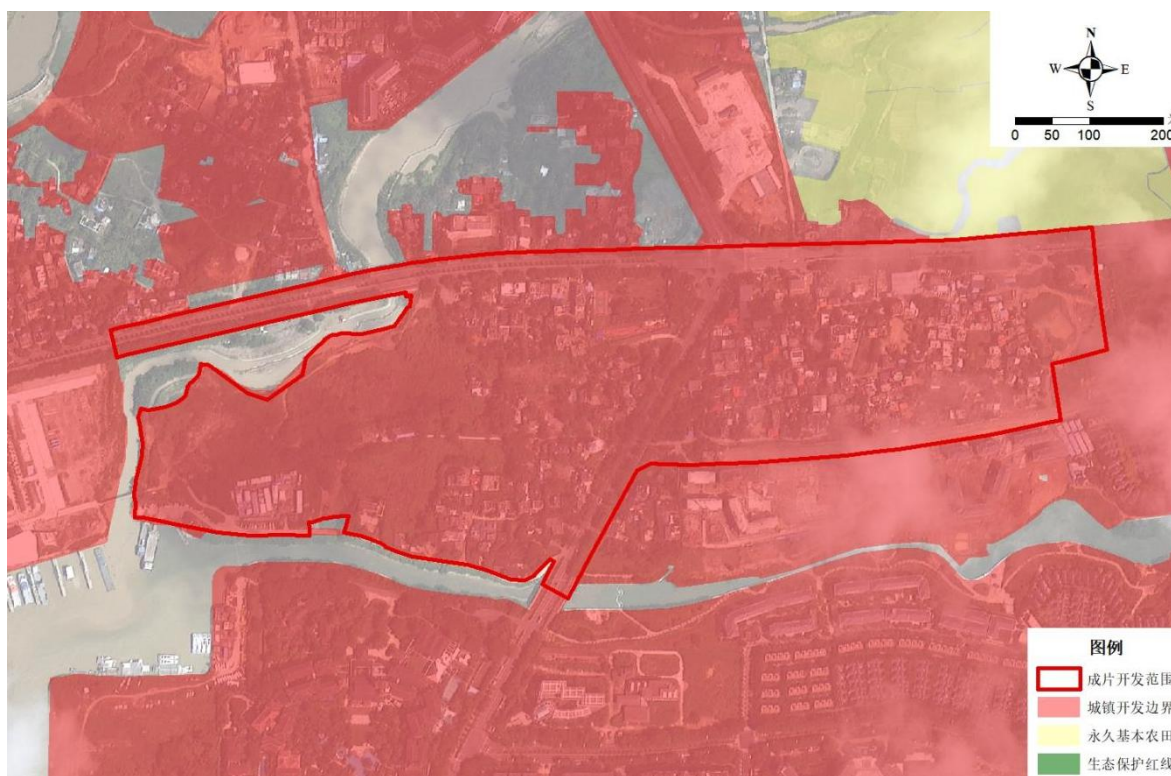


图 4-6 成片开发范围与永久基本农田、生态保护红线、开发边界位置分布示意图

(2) 规划用地情况分析

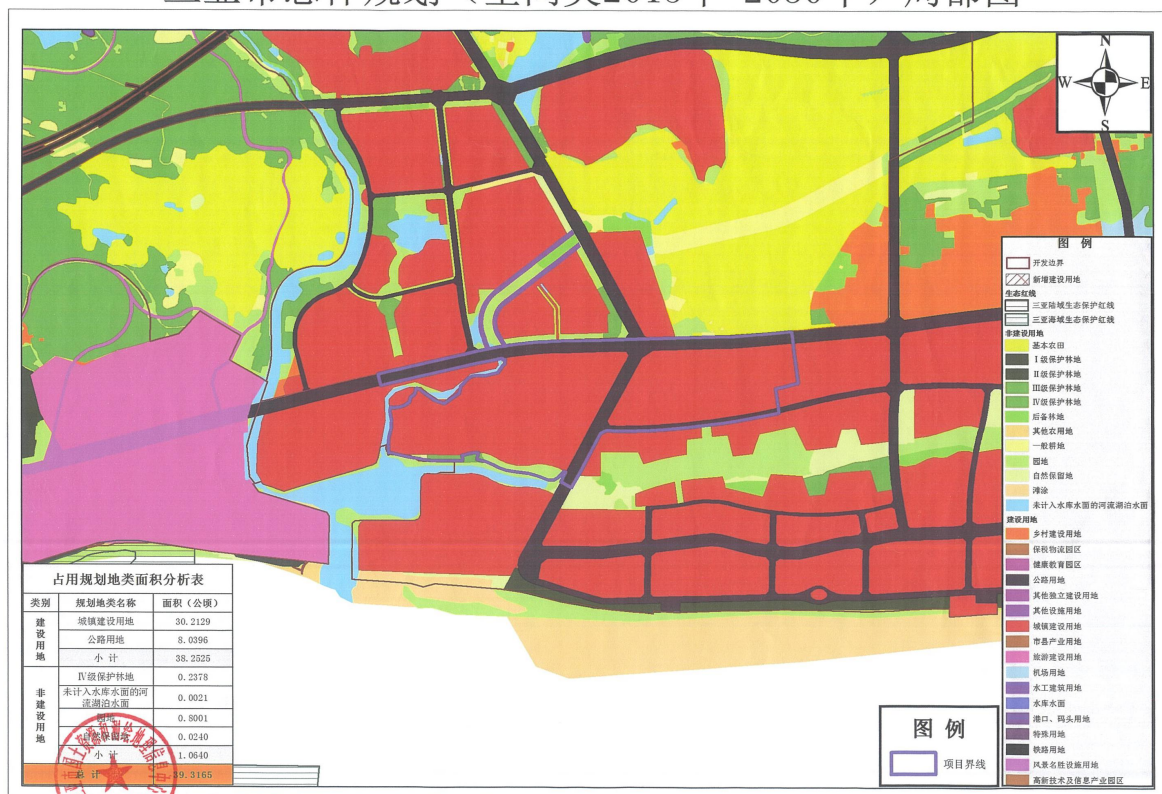
依据《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）》，三亚市天涯区肖旗港片区地类分别为公路用地 8.0396 公顷、城镇建设用地 30.2129 公顷、未计入水库水面的河流湖泊水面 0.0021 公顷、园地 0.8001 公顷，IV 级保护林地 0.2378 公顷，自然保护地 0.0240 公顷。详见表 4-3 及图 4-7。

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 三亚市天涯区肖旗港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	8.0396	20.45%
	城镇建设用地	30.2129	76.85%
	小计	38.2525	97.29%
非建设用地	未计入水库水面的河流湖泊水面	0.0021	0.01%
	园地	0.8001	2.04%
	IV级保护林地	0.2378	0.60%
	自然保护地	0.0240	0.06%
	小计	1.0640	2.71%
总计		39.3165	100.00%

三亚市总体规划（空间类2015年-2030年）局部图



制图单位：三亚市自然资源和测绘地理信息中心
 制图时间：2023年5月22日
 坐标系：2000国家大地坐标系

1:10,000

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《三亚市肖旗港片区控制性详细规划》和《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》，开发片区内控规用途全部为建设用地，其中，零售商业用地 2.3096 公顷，零售商业用地/旅馆用地 10.7506 公顷，零售商业用地/餐饮用地/商务金融用地 1.8655 公顷，二类城镇住宅用地 8.3223 公顷，对外交通场站用地 0.7935 公顷，城镇道路用地 9.7508 公顷，防护绿地 1.4215 公顷，公园用地 3.0822 公顷，广场用地 0.2313 公顷，其他特殊用地 0.7892 公顷。详见表 4-4 及图 4-8。

本次成片开发方案，符合《三亚市肖旗港控制性详细规划》和《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》相关规定。

表 4-4 三亚市天涯区肖旗港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
零售商业用地	090101	2.3096	5.87%
零售商业用地/旅馆用地	090101/090104	10.7506	27.34%
零售商业用地/餐饮用地/商务金融用地	090101/090103/0902	1.8655	4.74%
二类城镇住宅用地	070102	8.3223	21.17%
对外交通场站用地	120801	0.7935	2.02%
城镇道路用地	1207	9.7508	24.80
防护绿地	1402	1.4215	3.62%
公园用地	1401	3.0822	7.84%
广场用地	1403	0.2313	0.59%
其他特殊用地	1507	0.7892	2.01%
总计		39.3165	100%

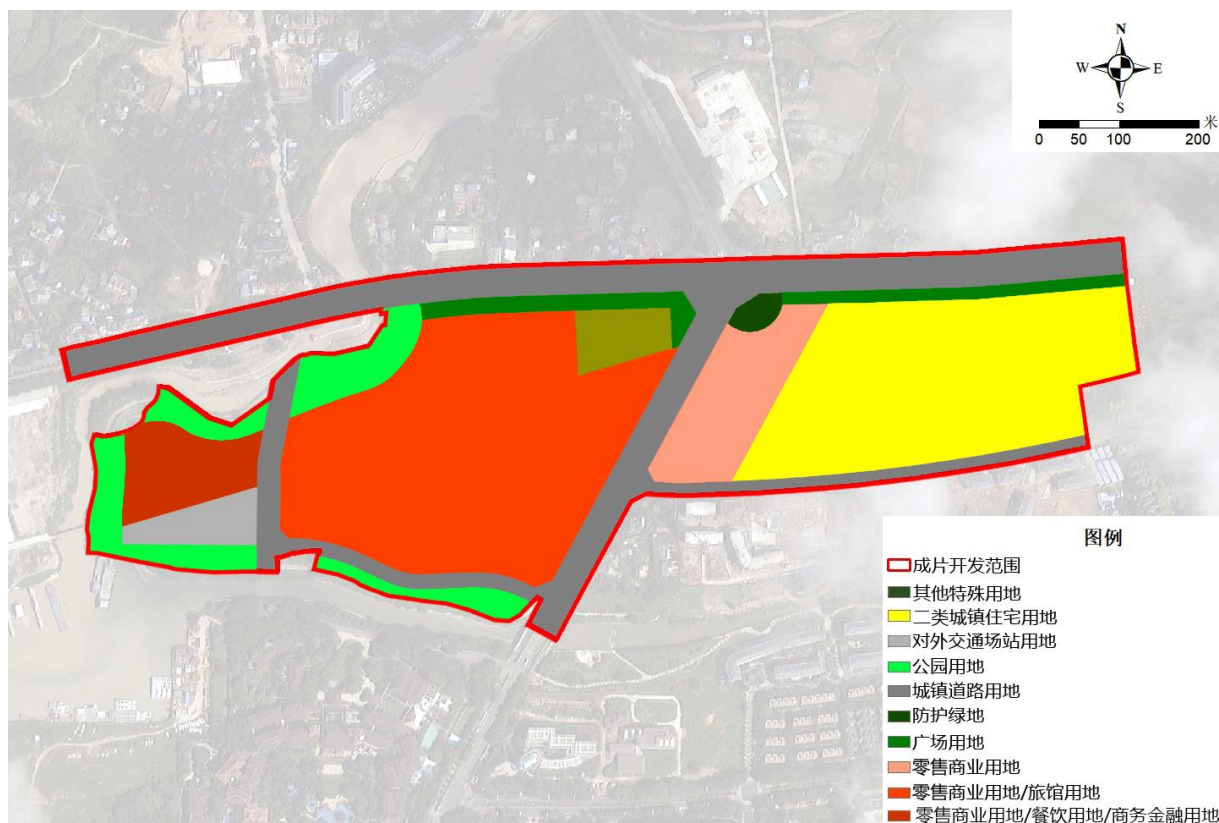


图 4-8 三亚市天涯区肖旗港片区与控制性详细规划衔接图

（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

根据《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》和《三亚市肖旗港片区控制性详细规划（修编）》，该成片开发区域内有交通型主干道海榆西线和主干道御海路。满足“中心城区道路网密度不低于 8 公里/平方公里，高峰小时中心城区的机动车平均行程车速不低于 30 公里/小时，道路网的运行状况始终维持合理的水平。”的规划要求。拟建设项目周边

主、次、支路布局合理，周边道路四通八达，区域交通可承载力强，现状区域路网通行状况整体良好。

该成片开发区域可通过三西环联络线连接海南环岛高速，距离仅2KM；至三亚凤凰国际机场和动车凤凰机场距离3.6KM；区域周边肖旗港旅游码头为三亚市规划的五个旅游码头之一，服务海上游船、游艇及快艇等旅游为主的船舶。

综上所述，该成片开发区域对外及内部交通条件优越，不仅可满足规划要求，亦将为未来开发建设提供有力保障。

2.水网情况

根据《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》和《三亚市肖旗港片区控制性详细规划（修编）》，该成片开发区域内给水系统以市政给水作为给水水源，在主要道路设DN200-DN100消防-生活共用给水管道，并与周边市政管网相连，道路管网上按距离不大于120米的原则进行设置室外消火栓，保护半径不超过150m，并尽可能设在交叉路口。室内消防给水系统临时高压给水系统。为了减少对周边环境的污染，污水工程采用污、废分流制，处理后的出水和生活废水，经小区污水管网收集，进入埋地式污水处理装置处理达国家一级排放标准后排入附近水体。雨水的排放原则是根据地形特点就近排入附近水体。但不能向南排向海岸，以保护沙滩。

3.电力情况

根据《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》和《三亚市肖旗港片区控制性详细规划（修编）》，该成片开发区域内电源电压等级为10KV，配电网为0.4KV。区内设置10KV开闭所一座，码头区内设10KV变电所3座，度假区内设10KV变电所3座，电源由10KV开闭所

供给。变电所与市政网、变电所与开闭所之间电力线路采用高压电力电缆直埋敷设，低压配电线路采用低压电力电缆排管敷设。

4.电信情况

根据《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》和《三亚市肖旗港片区控制性详细规划（修编）》，该成片开发区域内电话线路在主要道路人行道下采用多孔管埋地敷设，埋深1米，部分规划新建道路将同步敷设；有线电视信号由市政有线电视网供给，采用同轴电缆传输，有线电视线路与电信线路同路由敷设。宽带网线路采用大对数铜缆或光缆传输。

5.燃气情况

根据《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》和《三亚市肖旗港片区控制性详细规划（修编）》，该成片开发区域内供气方式为中压管道直接到用户调压箱，经调压箱调压后进用户，供气压力为2Kpa，调压箱设在绿化带内。燃气管道沿人行道下敷设，净覆土深度大于0.8米。

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

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（试行）〉的通知》（琼自然资规〔2021〕6号）第六条“在控制性详细规划范围内，分批编制土地征收成片开发方案的，可以按照整个控制性详细规划范围核定公益性用地比例，而不单独对每个土地征收成片开发方案内的公益性用地比例进行核定”和第七条“土地征收成片开发范围内的公益性用地比例一般不低于40%（不含产业园区）”规定，本成片开发片区单独对土地征收成片开发方案内的公益性用地比例进行核定。

三亚市天涯区肖旗港片区的公益性用地为：交通运输用地 10.5443 公顷，绿地与开敞空间用地 4.7350 公顷，特殊用地 0.7892 公顷。开发片区公益性用地共计 16.0685 公顷，占本片区成片开发范围土地总面积的 40.87%，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 三亚市天涯区肖旗港片区公益性用地构成表

用地名称	用地代码	面积（公顷）	比例
交通运输用地	12	10.5443	26.82%
绿地与开敞空间用地	14	4.7350	12.04%
特殊用地	15	0.7892	2.01%
公益性用地		16.0685	40.87%
成片开发范围总计		39.3165	100.00%

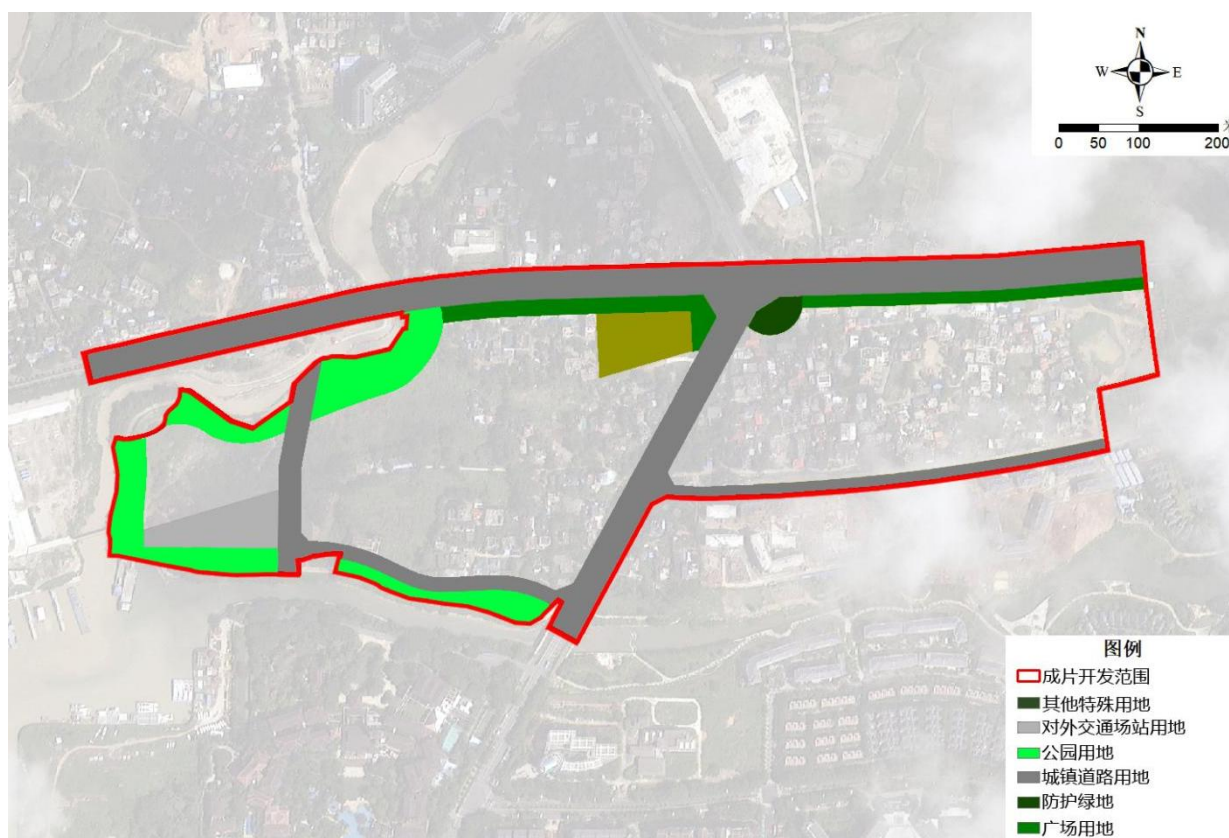


图 5-1 三亚市天涯区肖旗港片区公益性用地分布图

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

三亚市天涯区肖旗港片区成片开发范围位于《三亚国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果，本次成片开发片区全部位于城镇开发边界内的集中建设区。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. 贯彻习近平总书记“4.13”重要讲话精神和中央12号文件的具体行动的需要

习近平总书记“4.13”重要讲话和中央12号文件支持海南全岛建设自由贸易区，逐步建设中国特色自由贸易港，赋予海南全面深化改革开放试验区、国家生态文明试验区、国际旅游消费中心、国家重大战略服务保障区的战略发展定位。三亚肖旗港片区港区定位为以陆岛交通、海上航运、游艇观光为核心的，配套以旅游房地产开发的综合性旅游开发区，具有西岛渡船码头、三亚海上客运码头和滨海水城三大功能，以及相关的配套服务功能。肖旗港片区在三亚“山、海、河、城”特色的基础上，发挥毗邻天涯海角和连接西岛的优势，充分利用滨海、滨河的亲水资源，营造独具特色的旅游度假氛围，实现旅游与码头的完美融合。

2. 海南自由贸易港建设的需要

2020年6月1日，中共中央、国务院印发了《海南自由贸易港建设总体方案》其中第二项第19条提出“坚持生态优先、绿色发展，围绕国际旅游消费中心建设，推动旅游与文化体育、健康医疗、养老养生等深度融合，提升博鳌乐城国际医疗旅游先行区发展水平，支持建设文化旅游产业园，发展特色旅游产业集群，培育旅游新业态新模式，创建全域旅游示范

省。加快三亚向国际邮轮母港发展，支持建设邮轮旅游试验区，吸引国际邮轮注册。设立游艇产业改革发展创新试验区。支持创建国家级旅游度假区和 5A 级景区。”

在自由贸易港框架下，三亚应积极建设发展特色旅游产业集群，培育旅游新业态新模式，坚持自贸港导向和国际旅游消费中心定位，推动旅游与文化体育、健康医疗、养老养生等深度融合，全域旅游产业链体系，引领海南省旅游发展新风向。

3.推进产业结构转型升级的需要

按照《海南省产业准入禁止限制目录（2019 年版）》，建立产业准入负面清单制度，全面禁止高能耗、高污染、高排放产业和低端制造业发展。海南要落实“海南生态环境质量只能变好，不能变差”及推进产业结构转型升级的要求，在国家市场准入负面清单上做加法，在高能耗、高污染、高排放产业和低端制造业方面提出比国家更严格的要求。发展高端旅游经济，符合海南省产业结构转型升级的需要。

（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《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》和《三亚市肖旗港片区控制性详细规划（修编）》，三亚市天涯区肖旗港片区范围内经营性土地的主要用途为：零售商业用地 2.3096 公顷，零售商业用地/旅馆用地 10.7506 公顷，零售商业用地/餐饮用地/商务金融用地 1.8655 公顷，二类城镇住宅用地 8.3223 公顷；开发方向可为商业服务区和居住服务区。详见表 6-1

表 6-1 三亚市天涯区肖旗港片区经营性用地地块用途及实现功能统计表

用地性质	用途	功能区	地块面积 (公顷)
二类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	居住服务区	8.3223
零售商业用地	零售商业用地	商业服务区 1	2.3096
零售商业用地/旅馆用地	零售商业用地/旅馆用地	商业服务区 2	12.6161
零售商业用地/餐饮用地/商务金融用地	零售商业用地/餐饮用地/商务金融用地		
合计			23.2480

(三) 实现功能

根据《三亚市中心城区控制性详细规划》和《三亚市肖旗港控制性详细规划》，本次成片开发范围内拟安排项目用地实现的功能，分为居住服务区、商业服务区。

居住服务区依托周边的产业发展，建设高品质的居住区，为周边重要产业区的人才提供高效便捷的生活空间，满足天涯区产业发展的居住需求。

商业服务区依托周边的三亚度假村、天涯海角游览区的旅游景点及附近酒店的客流，紧密结合现代城市文化和商业服务，建设集购物广场、休闲娱乐、商务酒店等为一体的商业综合体，以满足住户和游客的日常消费、旅游消费、娱乐康养、商务洽谈等服务需求。

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 2023 年-2026 年，4 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，计划分三期开发如下：

(1) 一期开发商业服务区 1，用地面积 24.7103 公顷，开发时间自 2023 年至 2024 年，两年内实施完毕，主要用途为零售商业用地/餐饮用地/商务金融用地、零售商业用地/旅馆用地、其他特殊用地等。

(2) 二期开发商业服务区 2，用地面积 3.3682 公顷，开发时间自 2024 年至 2025 年，两年内实施完毕，主要用途为零售商业用地等。

(3) 三期开发居住服务区，用地面积 11.2380 公顷，开发时间自 2025 年至 2026 年，两年内实施完毕，主要用途为二类城镇住宅用地等。

详见表 7-1 和图 7-1：

表 7-1 三亚市天涯区肖旗港片区开发时序表

开发序列	拟建设项目名称	控规用地性质	面积(公顷)	拟开发建设时间
一期	商业服务区 1	零售商业用地/餐饮用地/商务金融用地	1.8655	2023-2024
		城市道路用地	7.4474	
		零售商业用地/旅馆用地	10.7506	
		其他特殊用地	0.7892	
		防护绿地	0.7754	
		公园用地	3.0822	
		小计	24.7103	
二期	商业服务区 2	零售商业用地	2.3096	2024-2025
		城市道路用地	0.7413	
		防护绿地	0.0860	
		广场用地	0.2313	
		小计	3.3682	
三期	居住服务区	二类城镇住宅用地	8.3223	2025-2026
		城镇道路用地	2.3556	
		防护绿地	0.5601	
		小计	11.2380	
合计			39.3165	——

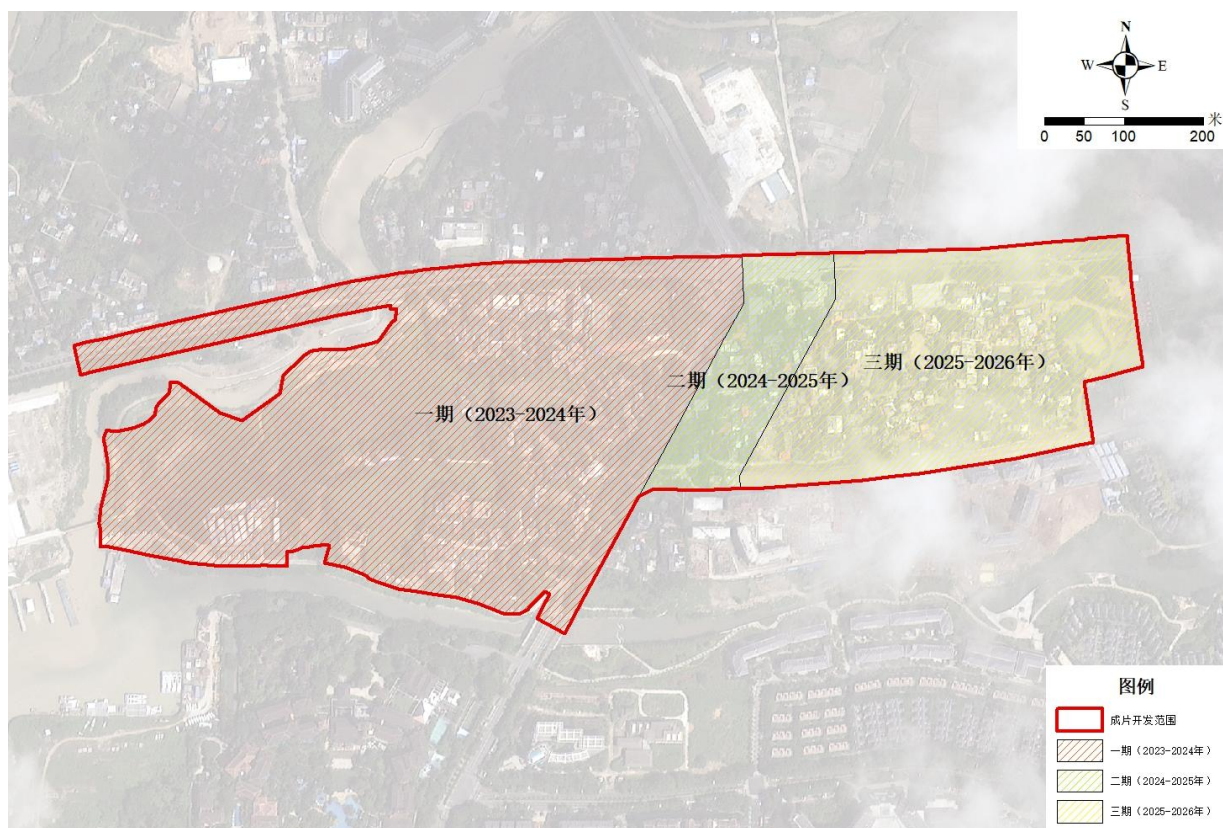


图 7-1 三亚市天涯区肖旗港片区开发时序图

(三) 土地征收安置补偿

该成片开发区域内涉及天涯区桶井村集体土地 30.8303 公顷，被征收土地规划性质为零售商业用地，零售商业用地/旅馆用地，零售商业用地/餐饮用地/商务金融用地，二类城镇住宅用地，对外交通场站用地，城镇道路用地，防护绿地，公园用地，广场用地，其他特殊用地，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）、《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

被征地单位名称	面积（亩）	土地补偿费用标准（元/亩）	安置补助标准（元/亩）	合计（元）
三亚市天涯区桶井村	462.4545	56000	89600	67333375

（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槟榔等青苗，有建筑物。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 2023 年国民经济和社会发展规划》，在《关于三亚市 2022 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2023 年国民经济和社会发展规划的报告》（以下简称《年度计划》）第二条 2023 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、崖州湾科技城西北片区、海棠湾片区、中心城区、互联网信息产业园、农科绿谷、梅村产业园、智谷产业园、临春片区、大茅一中廖、棕榈滩北、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。于 2023 年 1 月 9 日三亚市第八届人民代表大会第四次会议通过。详见附件 1。

八、成片开发效益评估

根据自然资源部下发的《自然资源部关于 2022 年土地利用计划管理的通知》（自然资发〔2022〕95 号）第二条规定“对 2019 年 1 月 1 日前批准的批而未供土地的处置率不低于 25%”及海南省自然资源和规划厅 2022 年 6 月下发了三亚市 2009-2018 年批而未供处置基数清单，处置基数为 1280.53 公顷，并要求处置率达到 25%。

截至 2022 年底，我市共完成批而未供土地处置 450.89 公顷（其中，以土地供应方式处置 309.54 公顷，以撤销农转征批文方式处置 141.35 公顷），处置率达到 39.58%，超额完成自然资源部和海南省自然资源和规划厅下达的处置率任务。关于海南省人民政府下达的 127 宗闲置土地任务清单，截至 2022 年底，我市共处置 212.9 公顷，处置率为 60.08%，完成了海南省人民政府下达的 2022 年处置率任务。

（一）土地利用效益

本次成片开发能够满足三亚市天涯区肖旗港及中心城区发展用地需求，通过合理安排用地规模、结构和布局，可以实现片区产业集聚发展。本次成片开发范围内现状建设用地面积为 30.4354 公顷，占总用地面积的 77.41%，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 39.3165 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，缓解天涯区肖旗港及中心城区建设用地供需矛盾，优化和整合片区土地资源，合理配置片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肖旗港及中心城区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

根据片区控制性详细规划，本次成片开发范围内经营性用地有零售商业用地 2.3096 公顷，零售商业用地/旅馆用地 10.7506 公顷，零售商业用地/餐饮用地/商务金融用地 1.8655 公顷，二类居住用地 7.3235 公顷。依据《海南省建设用地出让控制指标（试行）》（琼国土资规〔2018〕7号），三亚市天涯区零售商业用地出让控制指标为投资强度 300 万元/亩、年度产值 450 万元/亩、年度税收 15 万元/亩；二类城镇住宅用地出让控制指标为投资强度 400 万/亩，年度产值 300 万/亩。预计本成片开发范围内总投资额可达 10.87 亿元，年度产值 12.56 亿元，年度税收 0.29 亿元。

通过本次成片开发方案的实施，可有效促进肖旗港及中心城区片区的商业消费中心的建设，进一步为肖旗港及中心城区片区产业发展提供环境优美的高效便捷住宅，从而推进天涯区整体发展。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。

（三）社会效益

一是有利于带动就业。通过片区的开发实施促进肖旗港及中心城区片区产业发展，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。同时由于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，使得居民收入增长和经济增长基本同步，提高城乡居民收入水平，提高人民的生活质量。

二是提升城市功能品质。本次成片开发方案的实施，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理，激活该片区新增建设用地土地利用价值，提高城市土地资源配效率。通过成片开发，推进片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，形成品质舒适生活圈，提高片区居民

的获得感和幸福感。

（四）生态效益

成片开发区域内未侵占生态保护红线及海岸带。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，通过实施成片开发将不会造成生态环境的破坏。规划公园用地 3.0822 公顷、防护绿地 1.4215 公顷，将有效改变城市环境，在减少水域污染、保持水土，涵养水源、降低噪音等诸方面发挥显著作用，使项目区域生态环境实现良性循环，实现人与自然、经济发展与资源环境协调、可持续发展。以区域外部水系、滨海、林地等生态资源为本底，在保护好原有生态环境的同时，提高区域生态品质，推动旅游业发展。

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

本项目不涉及占用现状耕地，无需落实耕地占补平衡。

（四）加强监管

市人民政府和发展改革、财政、自然资源和规划、生态环境、农业农村、林业等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监管，切实履职尽责。省自然资源和规划厅要将成片开发方式实施情况纳入监督管理，结合卫星影像、在线终端、实地抽查等手段，对土地征收成片开发方案实施情况开展定期或不定期抽查，及时跟踪和掌握建设项目进展情况，加强用地“批供用”全流程监管。对存在违法违规行为的，根据

实际情况进行预警、通报、督办、责令限期整改；情节严重的，将按有关规定严肃追究相关责任人责任。

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 4 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（2021-2035 年）》“三区三线”划定成果里面，开发片区全部位于城镇开发边界内，不涉及永久基本农田和生态保护红线。已纳入三亚市 2023 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 16.0685 公顷，占该成片开发范围总面积的 40.87%，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 2021 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 三亚市天涯区肖旗港片区红线图；

附图 2 三亚市总体规划（空间类 2015-2030）局部图；

附图 3 三亚市天涯区肖旗港片区与控制性详细规划衔接图；

附图 4 三亚市土地利用现状局部图（2021 年）；

附图 5 三亚市天涯区肖旗港片区土地权属图；

附图 6 三亚市天涯区肖旗港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《三亚市肖旗港控制性详细规划（修编）》的批复；

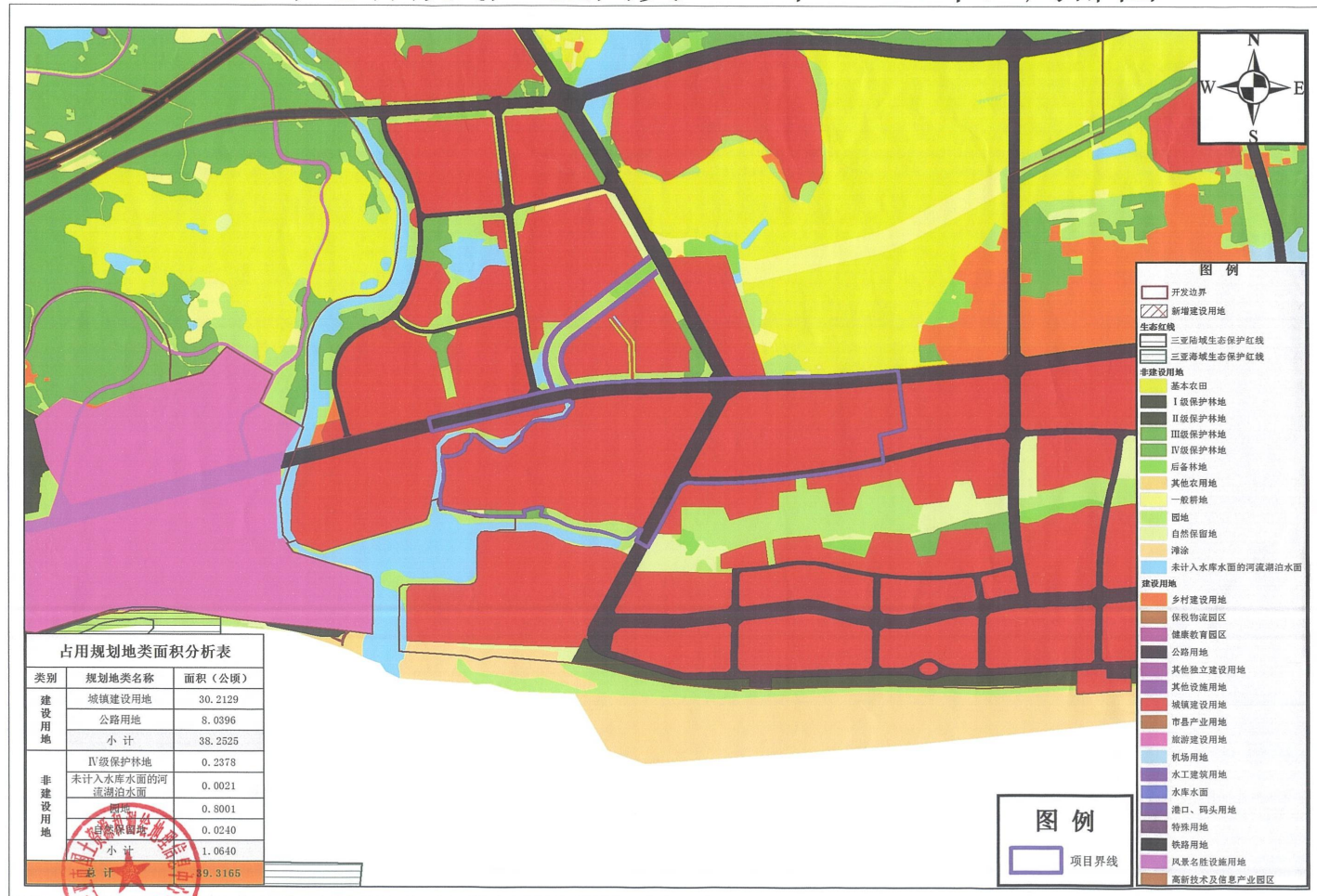
附件 4 关于同意《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》
的批复；

附图 1 三亚市天涯区肖旗港片区红线图



附图2 三亚市总体规划（国土空间规划）局部图

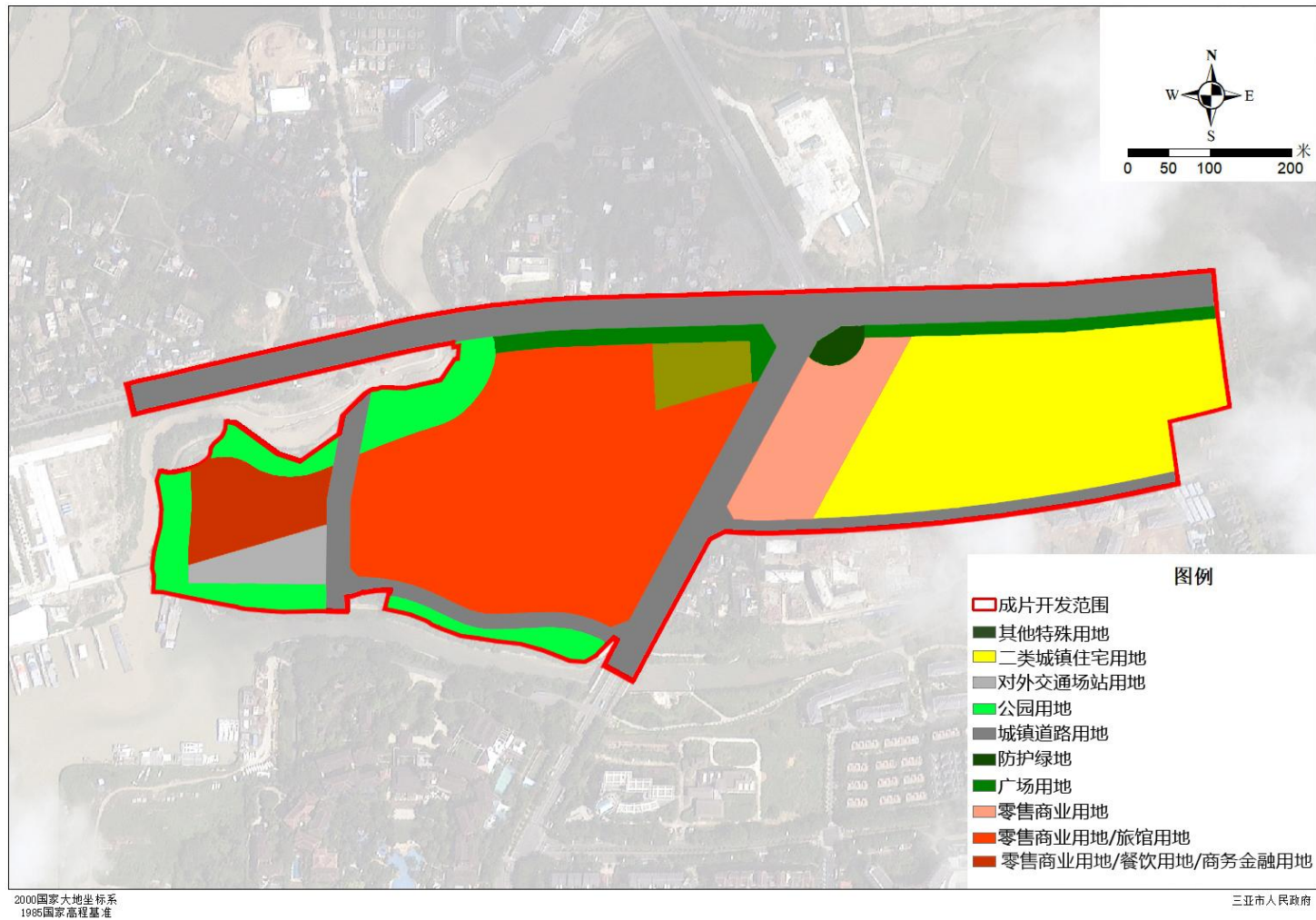
三亚市总体规划（空间类2015年-2030年）局部图



制图单位：三亚市自然资源和测绘地理信息中心
 制图时间：2023年5月22日
 坐标系：2000国家大地坐标系

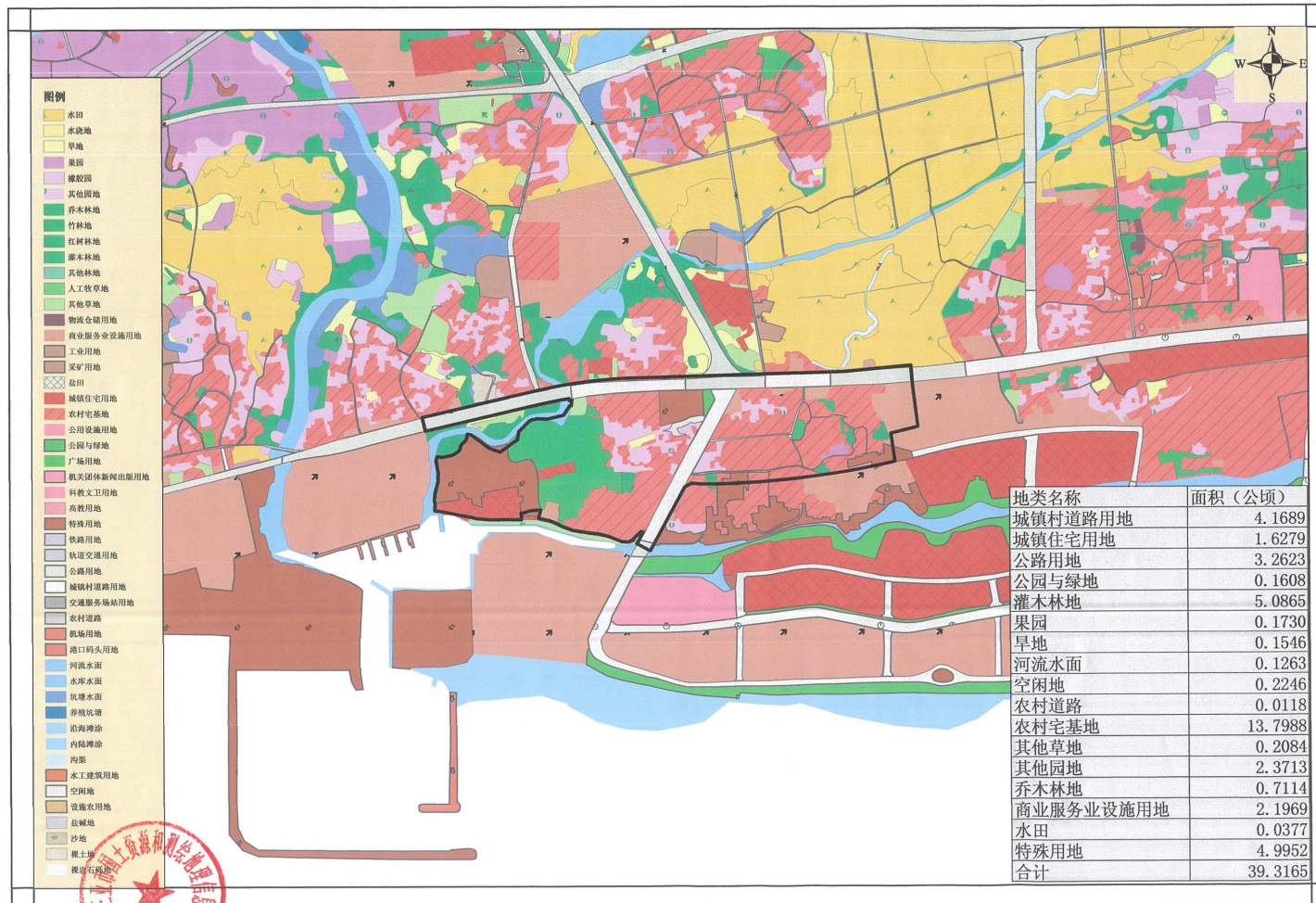
1:10,000

附图3 三亚市天涯区肖旗港片区与控制性详细规划衔接图



附图4 三亚市土地利用现状局部图（2021年）

土地利用现状图（2021年度国土变更调查成果数据）



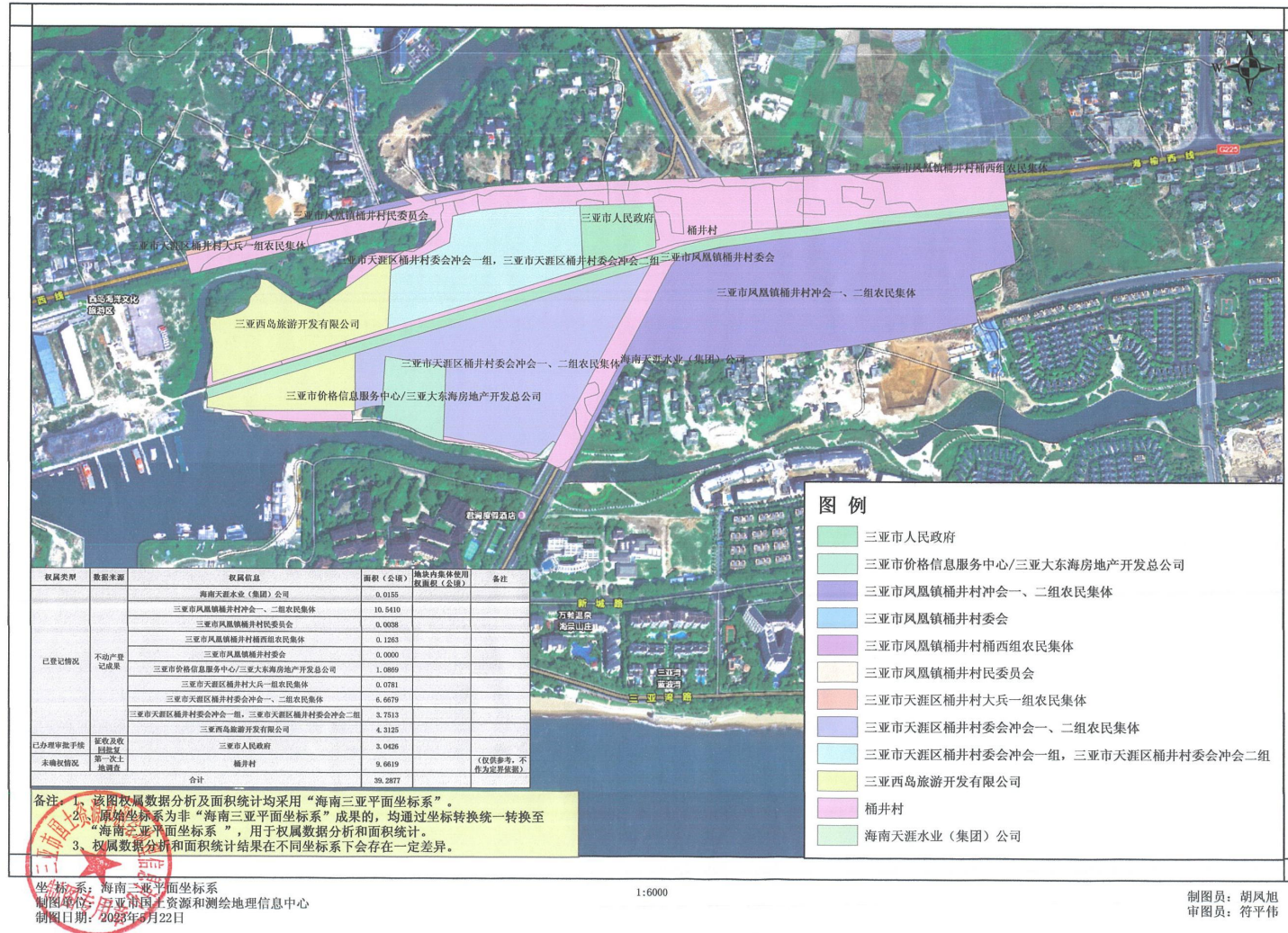
制图单位：三亚市自然资源和测绘地理信息中心
2000国家大地坐标系

1:10000

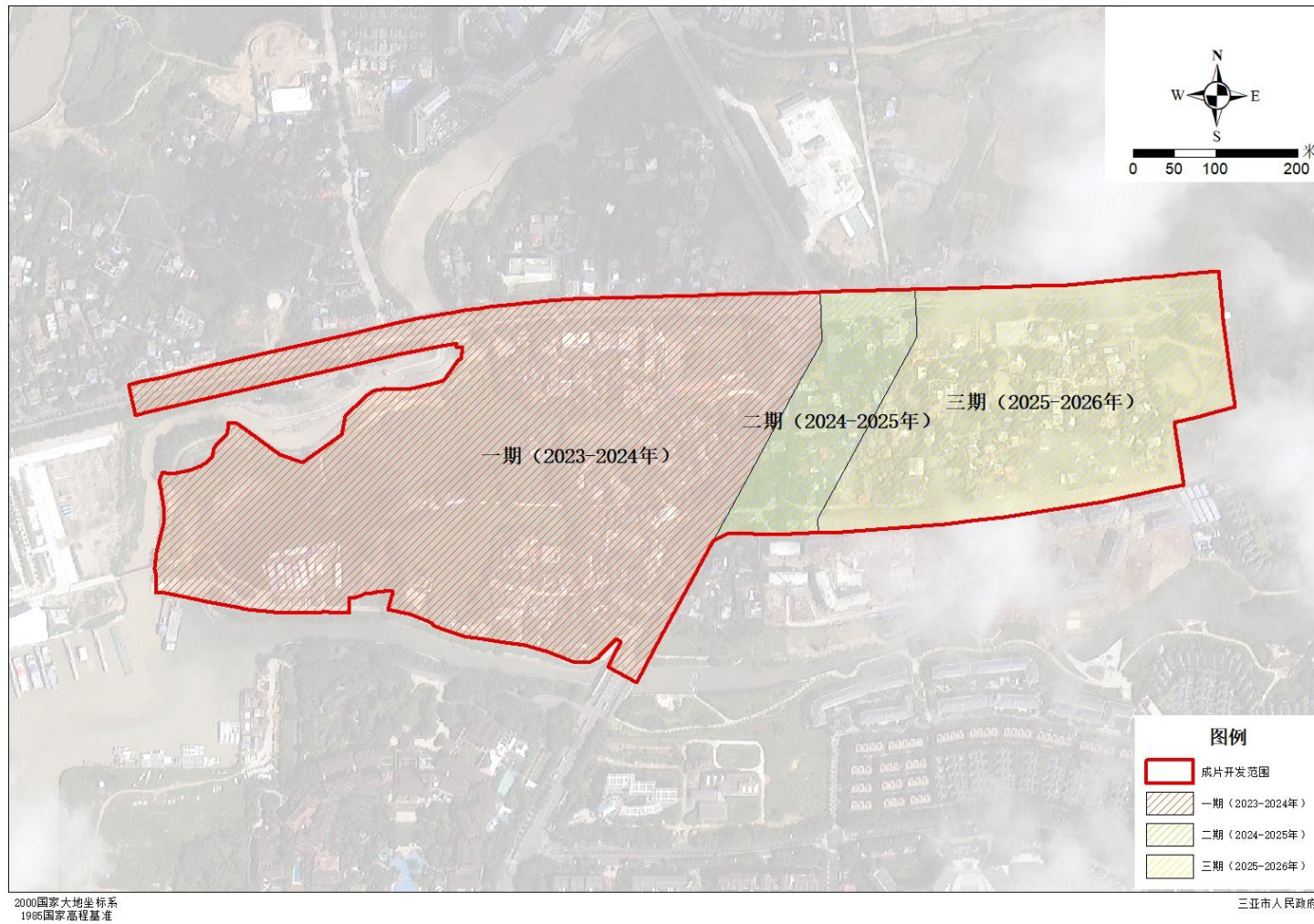
制图日期：2023年5月22日

附图 5 三亚市天涯区肖旗港片区土地权属图

权属信息示意图



附图 6 三亚市天涯区肖旗港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

三亚市人大常委会办公室文件

三人常办〔2023〕2号

关于印发《三亚市第八届人民代表大会 第四次会议关于三亚市 2022 年国民经济和社会 发展计划执行情况与 2023 年国民经济和社会 发展计划的决议》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四次会议关于三亚市 2022 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2023 年国民经济和社会发展规划的决议》，于 2023 年 1 月 9 日经三亚市第八届人民代表大会第四次会议通过。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 251 名，实到 211 名，赞成 211 票，反对 0 票，弃权 0 票，未按 0 票。

三亚市人大常委会办公室

2023 年 1 月 18 日



关于三亚市 2022 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2023 年国民经济和社会发展规划的报告

三亚市第八届人民代表大会第四次会议审议通过

一、2022 年国民经济和社会发展规划执行情况

2022 年是极不寻常、极不平凡的一年。面对百年未有之大变局和世纪疫情，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，坚决落实“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”的要求，统筹疫情防控和经济社会发展，勠力同心、攻坚克难，赢得了疫情防控重大胜利，经济运行数次从低谷之中回稳向上，取得了来之不易的发展成绩。

（一）着力精准施策，经济恢复更加稳固

1.全力打赢疫情防控阻击战。坚持人民至上、生命至上，不断健全指挥体系、处置流程、管理模式和保障机制，实现疫情防控工作由乱到治、由治到稳、由稳到顺的转变。全民动员凝聚抗疫强大合力，22 天建成交付 5 家方舱医院，以一天一个的速度改造启用 4 家方舱酒店，核酸检测能力从 6.5 万管/天左右提升至 45 万管/天以上，发动全市 1.2 万名党

2.打造高品质的城市空间。实施城市规划建设管理提升三年行动，全面推进大三亚湾整治提升、两河四岸景观提升、精品线路提升三大综合型示范项目建设。提高规划设计管理水平。持续完善国土空间总体规划、详细规划、专项规划三级体系，推行“机器管规划”。有序推进城市更新。启动16个城镇老旧小区改造，推进海罗、临春、吴春园、卓越新城等片区城市更新试点工作。盘活存量建设用地。完成省下下达的批而未供和闲置土地处置目标任务，力争“两违”、农村乱占耕地建房等问题零新增、存量减半。推进污水管网综合整治。实现智慧化运维管理，确保全市污水管网总体覆盖率提升到91%以上，城市污水集中处理率达到100%，城市建成区80%以上面积达到海绵城市建设目标。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、互联网信息产业园、农科绿谷、梅村产业园、智谷产业园、临春片区、大茅一中廖、棕榈滩北、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。

3.持续提升社会治理水平。深化综合行政执法协作。推进市域社会治理现代化试点工作，探索建设社区治理一体化平台，做深做实“四位一体”基层社会治理新机制，推进全市12个大社区建立社会工作服务站，完善网格化管理、精细化服务、信息化支撑的基层治理平台。深化信访工作制

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》

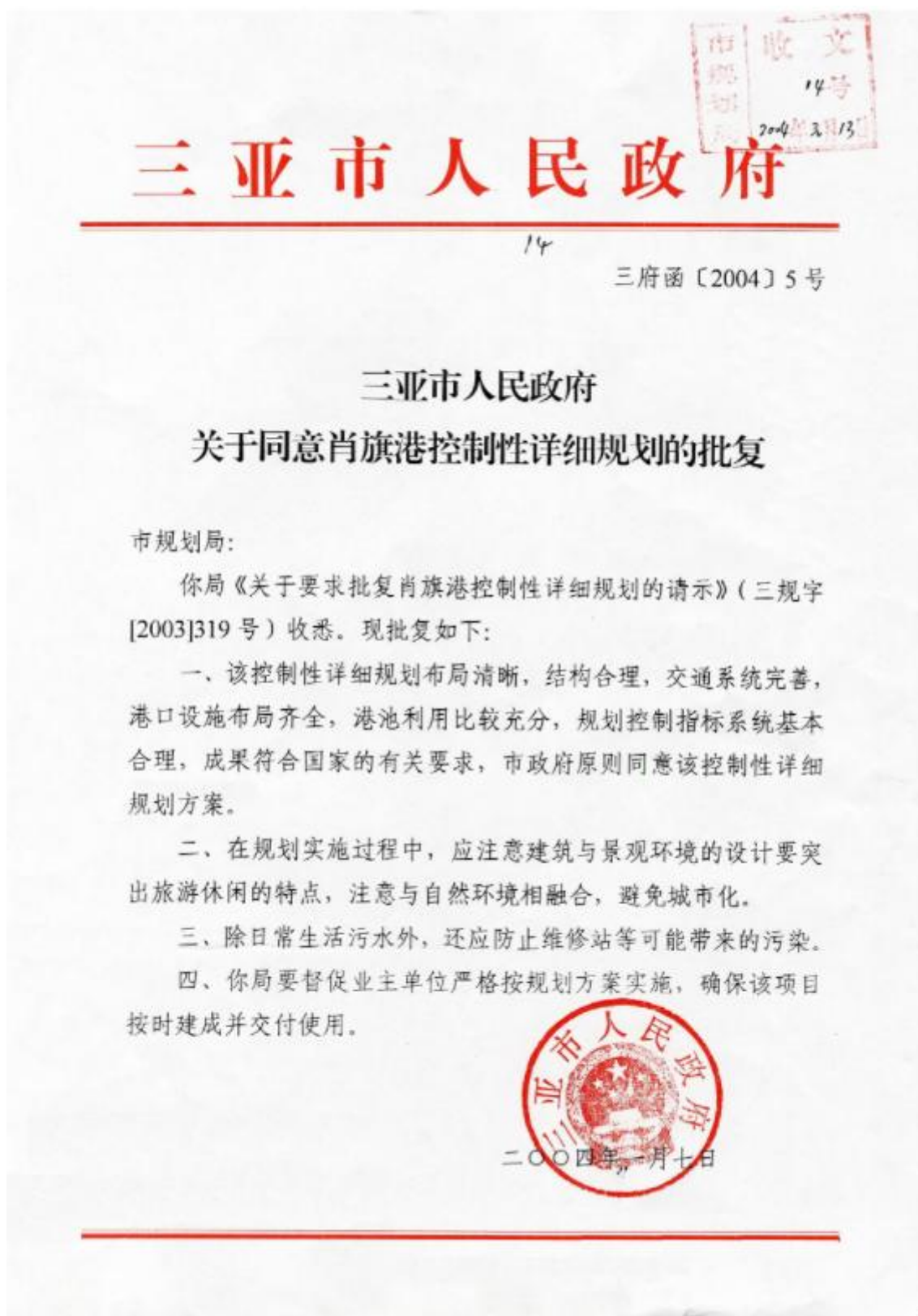
(一) 原则同意《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）（修改完善版）》数据库纳入省“多规合一”信息管理平台进行管控，由王斌副省长把关，省自然资源和规划厅会同三亚市政府按规定做好数据入库工作。

(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《三亚市肖旗港控制性详细规划（修编）》的批复



附件4 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

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）》，请你局严格按规划组织实施。



（此件依申请公开）