

# 三亚市吉阳区抱坡加油站土地征收 成片开发方案

三亚市人民政府

2023年12月

## 目 录

一、背景 .....	1
(一) 编制背景 .....	1
(二) 编制目的和意义 .....	2
二、编制原则 .....	3
(一) 保护耕地原则 .....	3
(二) 节约集约原则 .....	3
(三) 保护生态和可持续性原则 .....	3
(四) 维护权益原则 .....	3
三、编制依据 .....	4
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) 区域区位 .....	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 .....	7
(六) 基础设施规划及建设情况 .....	11
五、公益性用地 .....	14
(一) 公益性用地构成 .....	14
(二) 公益性用地占比 .....	14
六、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能 .....	16
(一) 必要性分析 .....	16
(二) 主要用途 .....	16

(三) 实现功能 .....	16
七、开发期限及时序 .....	18
(一) 成片开发期限 .....	18
(二) 开发时序和年度实施计划 .....	18
(三) 土地征收安置补偿 .....	19
(四) 纳入年度国民经济和社会发展规划情况 .....	20
八、成片开发效益评估 .....	21
(一) 土地利用效益 .....	21
(二) 经济效益 .....	22
(三) 社会效益 .....	22
(四) 生态效益 .....	22
九、实施保障措施 .....	23
(一) 政策保障 .....	23
(二) 落实土地征收补偿方案 .....	23
(三) 激励机制 .....	错误！未定义书签。
十、结论 .....	24
十一、附图及附件 .....	25
(一) 附图 .....	25
(二) 附件 .....	25

## 一、背景

### （一）编制背景

本项目地块周边建筑建成度较高，附近有津海建材市场、亚沙村、三亚市体育中心等，为了满足周边企业及群众对公共交通加油的公共利益需求，结合《三亚抱坡片区控制性详细规划》的BP07-12地块公用设施营业网点用地的规划用途，拟将该地块作为抱坡片区加油站项目的建设选址。同时，为推动抱坡加油站片区的建设，三亚市吉阳区拟组织实施该片区综合开发建设。经核查抱坡加油站片区范围内现状土地全部为集体土地，片区综合开发建设需要对该集体土地进行征收。

根据新修正的《中华人民共和国土地管理法》，自2020年1月1日新《土地管理法》启用之后，军事、外交用地、基础设施建设、公共事业建设、扶贫搬迁、保障性安居工程建设、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以及法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地等情形，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收。

另《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准>的通知》（自然资源规〔2023〕7号）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。

为此，三亚市人民政府在衔接《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计划的报告》、《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》、《三亚抱坡片区控制性详细规划》的基础上，依据《土地征收成片开发标准》和《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》等相关标准及要求，依法组

组织编制《三亚市吉阳区抱坡加油站土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

## （二）编制目的和意义

组织编制《方案》是为了全面贯彻落实国土空间规划的工作，实现土地资源的合理利用和城市发展的协调性和连续性，对整体城市发展具有以下几点重要意义：

1. 提高土地利用效率：通过集中规划和综合开发，可以充分挖掘土地的潜力，实现资源的最优配置；
2. 带动城市整体发展：通过规划、开发、建设，可以改善城市的基础设施和生活环境，提升城市居民的生活品质；
3. 保障城市发展的协调性和连续性：《方案》编制可以综合考虑城市规划、土地利用、交通、环境等多个因素，确保城市发展的协调性和连续性；
4. 促进集聚发展效应：成片开发有利于推动重大项目加快建设，为项目落地提供用地保障。

## 二、编制原则

### （一）保护耕地原则

严格落实《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》开发保护要求，按照《土地征收成片开发标准》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，选择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，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，不占用永久基本农田，不触碰生态保护红线，不破坏当地生态敏感区域，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. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）
3. 《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》（自然资源规〔2023〕7号）；
4. 《节约集约利用土地规定》（中华人民共和国国土资源部令第61号）；
5. 《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）；
6. 《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》（琼府〔2018〕3号）；
7. 《海南省人民政府关于印发海南省土地节约集约利用办法的通知》（琼府〔2023〕9号）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 《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）；
11. 《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》；
12. 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
13. 《三亚抱坡片区控制性详细规划》（三府函〔2023〕476号）；
14. 三亚市土地利用现状（2022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

根据经济社会发展和实际调研情况，将位于鹿城大道南侧、海龙钢铁批发厂东侧的土地纳入本次土地征收成片开发范围。本次成片开发片区总面积为 0.7944 公顷。

本次成片开发范围位于三亚抱坡片区控制性详细规划覆盖范围内，成片开发片区西南面靠海龙钢铁批发厂，北至鹿城大道。具体见图 4-1。



图 4-1 三亚市吉阳区抱坡加油站影像图

##### (二) 区位分析

本次成片开发片区位于三亚市吉阳区抱坡片区内，北侧紧邻鹿城大道、东侧靠近抱坡路、西侧靠近师部农场路、南面靠近高速铁路，周边交通条件较好。整个成片开发片区靠近三亚市体育中心、亚沙村、杂交水稻科研基地、津海建材市场，区域交通流量较大，对加油站具有一定需求。具体见图 4-2。

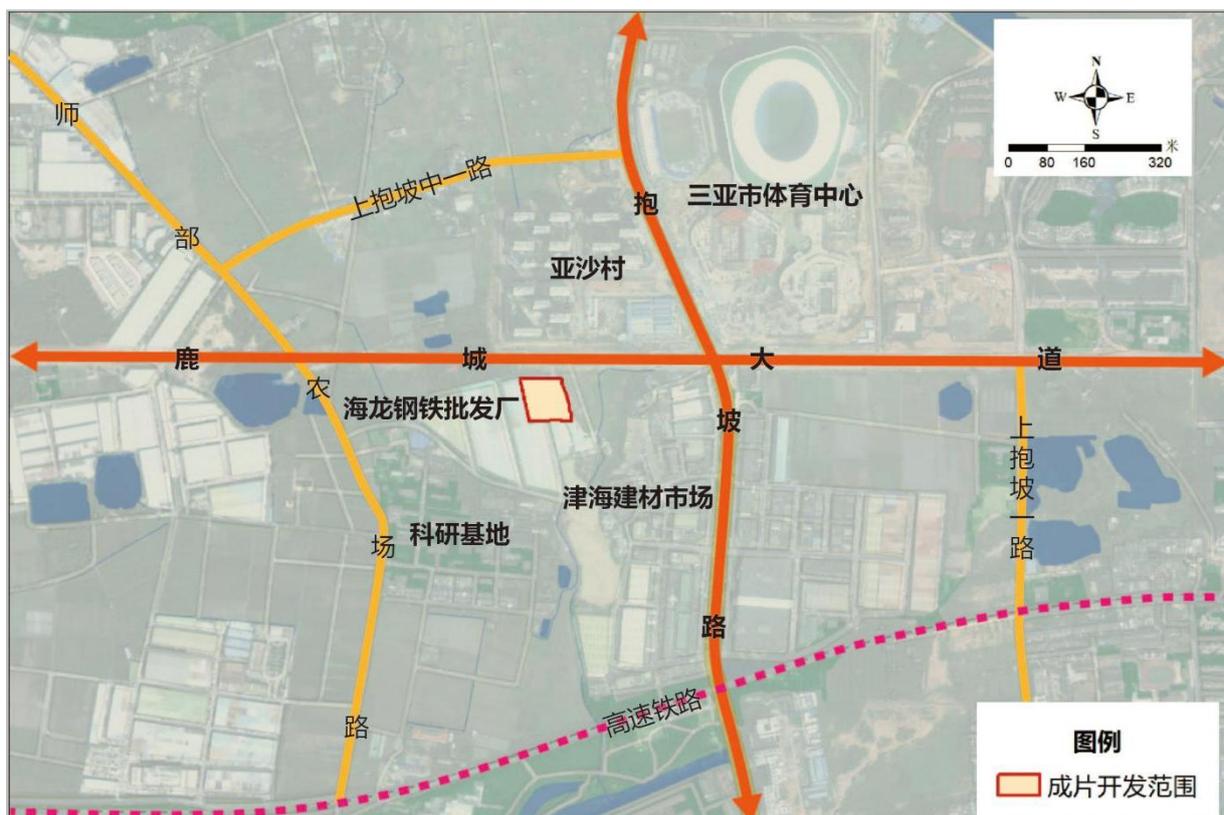


图 4-2 区位分析图

### (三) 自然地理概况

#### 1. 地形地貌

吉阳区位于三亚市中东部，北面靠山，南面傍海。抱坡片区整体地形为北高东低，整体坡度变化较为平缓。本次成片开发范围内整体地势较为平坦，具备适宜的开发利用条件。

#### 2. 气候气象

本次成片开发片区所属低纬度区，属于热带海洋性季风气候，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。

#### 3. 土壤与植被

吉阳区自然土壤以母岩母质类型较多，形成的土壤类型也较多，有 6 个土类，6 个亚类，22 个土属，42 个土种，既有地带性土壤，也有非地

带性土壤；吉阳区的主要植物有小叶榄仁、椰子、萝蜜、榴莲蜜、杨桃树、人参果、石榴、莲雾、朱蕉等。本次成片开发片区范围内无特殊保护植物，可开发建设。

#### 4.水文

吉阳区有颂和、渣平等水库 23 宗，总库容 1855 万立方米，灌溉面积 723.93 公顷；响土、渣恶、等 8 个山塘，总库容 38.8 万立方米。

#### （四）社会经济概况

根据 2022 年三亚市吉阳区国民经济和社会发展统计公报，2022 年全区地区生产总值（GDP）318.81 亿元，同比下降 1.6%。

吉阳区全区实现地方一般公共预算收入 12.13 亿元，一般公共预算总支出 22.48 亿元，地方税收收入 12.12 亿元，同比减少 8.95%，减少 1.2 亿元。全年共投入民生保障资金 19.74 亿元，占地方一般公共预算支出的 87.81%。社会保障和就业支出同比增加 6.63%；卫生健康支出同比增加 217.06%。

吉阳区全体居民人均可支配收入 40423 元，同比下降 1.1%。其中：城镇居民人均可支配收入 43911 元，同比下降 1.8%；农村居民人均可支配收入 21448 元，同比增长 3.9%。

#### （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 2022 年度国土变更调查数据，三亚市吉阳区抱坡加油站土地征收成片开发方案片区农用地面积为 0.0290 公顷，占本成片开发范围土地面积的 3.65%；建设用地面积为 0.7654 公顷，占本成片开发范围土地面积的 96.35%。见表 4-1 和图 4-3。

表 4-1 三亚市吉阳区抱坡加油站土地征收成片开发方案土地利用现状地类统计表

土地利用现状地类		面积（公顷）	所占比例（%）
建设用地	商业服务业设施用地	0.7104	89.43
	物流仓储用地	0.0550	6.92
	合计	<b>0.7654</b>	<b>96.35</b>
农用地	旱地	0.0290	3.65
	合计	<b>0.0290</b>	<b>3.65</b>
总计		<b>0.7944</b>	<b>100</b>

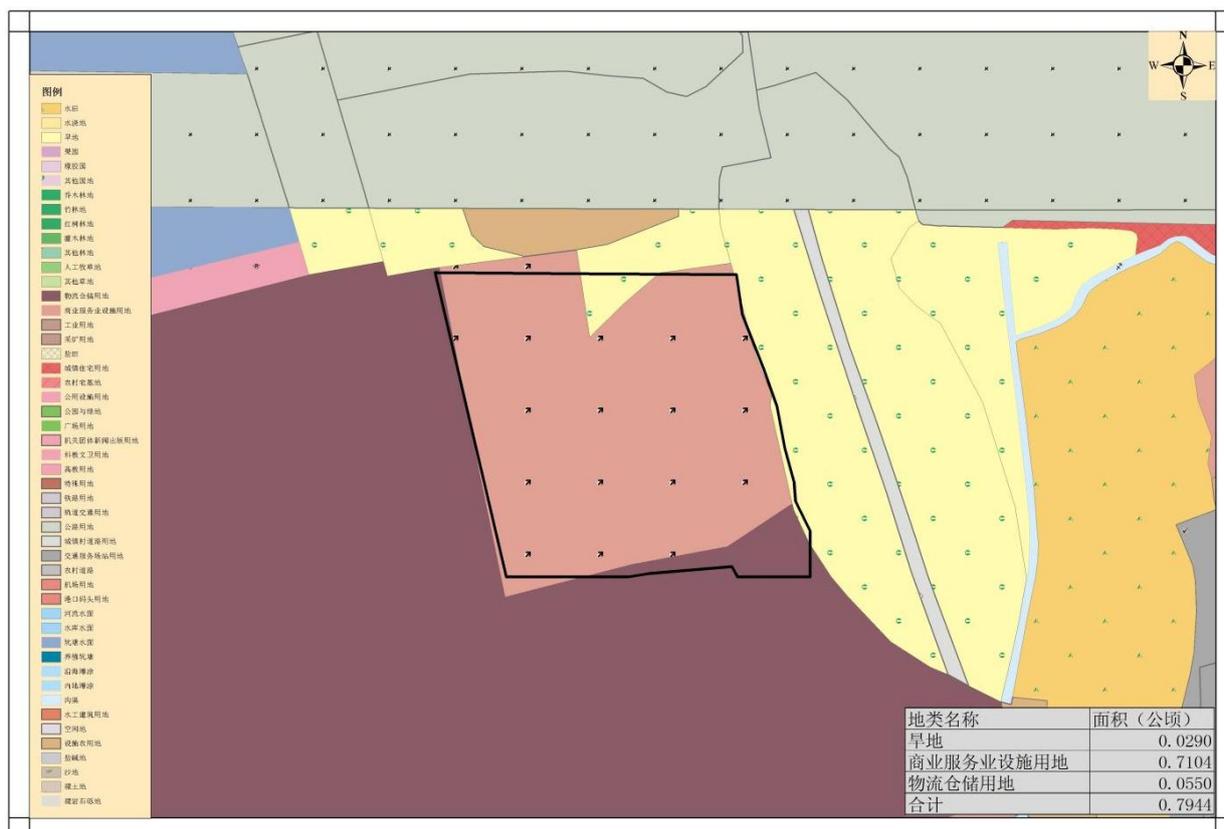


图 4-3 三亚市土地利用现状局部图

## 2. 土地权属情况

三亚市吉阳区抱坡加油站土地征收成片开发方案范围内，农民集体所有土地 0.7939 公顷，涉及吉阳区抱坡村 1 个村集体。见表 4-2 及图 4-4。

表 4-2 三亚市吉阳区抱坡加油站土地征收成片开发方案范围权属面积统计表

权属性质	区名称	村集体	面积（公顷）
村集体土地	吉阳区	抱坡村	0.7939
		小计	<b>0.7939</b>
		总计	<b>0.7939</b>

注：1. 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。

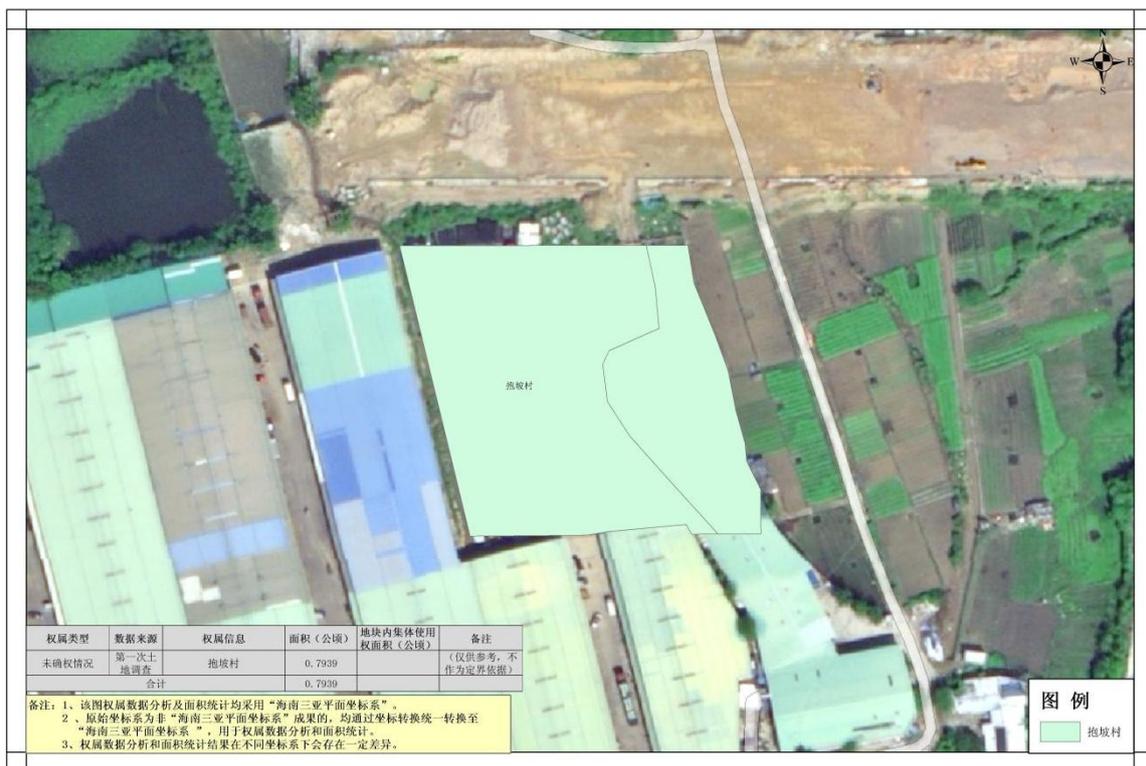


图 4-4 三亚市吉阳区抱坡加油站土地征收成片开发方案范围土地权属示意图

现场调研显示（见图 4-5）：抱坡村集体土地现状主要是村民房屋、厂房等。成片开发片区集体土地周边已建有三亚市体育中心、津海建材市场、杂交水稻科研基地等，生活配套设施完备，居民生活品质较高，村民生产就业偏向技术行业或餐饮旅游等服务业。

综上，本项目征收集体土地需要征收村民房屋，对抱坡村村民生产生活影响较大，在实施征收工作的时候，需保障被征收居民的生产生活需求。



图 4-5 现场调研照片

### 3.与《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”划定成果的符合性分析

根据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》，本次成片开发片区全部位于城镇开发边界内的商业商务区，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。详见图 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

#### 4.与控制性详细规划的符合性分析

根据《三亚抱坡片区控制性详细规划》成果，本次成片开发片区内地块利用规划为公用设施营业网点用地，全部为建设用地。详见表 4-3 及图 4-7。

本次土地征收成片开发方案，符合《三亚抱坡片区控制性详细规划》相关规定。

表 4-3 三亚市吉阳区抱坡加油站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)
商业服务业设施用地	公用设施营业网点用地	90105	0.7944
	<b>小计</b>		<b>0.7944</b>
<b>总计</b>			<b>0.7944</b>



城市主干道，随着规划实施完善，成片开发片区外围的鹿城大道、抱坡路、鹿新东路形成闭环，对外交通条件较优。详见图 1-8。



图4-8 三亚市抱坡片区控制性详细规划局部图

## 2. 供排水情况

### (1) 供水情况

成片开发片区的供水由区外金鸡岭水厂、荔枝沟水厂联合供给，成片开发片区沿鹿城大道设有 DN600-DN1200 的供水管。

### (2) 排水情况

成片开发片区污水排至抱坡片区新建污水处理厂集中处理，污水处理厂位于抱坡片区西南侧，处理规模为 10m<sup>3</sup>/d。

成片开发片区雨水排放结合片区地形、道路坡向、天然水体位置及规划水系进行雨水系统布置，采用重力自流排水，就近排入雨水管道和水体。

## 3. 电力情况

抱坡片区的供电现状由鸭仔塘 220KV 变电站、抱坡 2#110KV 变电站、荔枝沟 110kV 变电站联合供电。规划新增 2 座变电站，分别为抱坡 1#110KV 变电站，主变规模为  $3 \times 40\text{MVA}$ 、红岭 110KV 变电站，主变规模为  $3 \times 40\text{MVA}$ 。

成片开发片区 110KV 供电线路引自鸭仔塘 220KV 变电站，荔枝沟 220KV 变电站。

#### 4. 电信情况

本次成片开发片区位于抱坡片区内，抱坡片区内应按照集移动、联通、电信等多种业务于一体的综合通信机房标准设置核心汇聚机房，向用户提供各类通信服务，规划 2 个邮政所，负责区内各项邮政业务的开展、经营和管理。

#### 5. 燃气情况

抱坡片区现状沿华润路、抱坡路、育新路布有燃气管道，接 1#调压站和鸭仔塘调压站。部分旧街区未接完全接通燃气管道，居民使用瓶装液化石油气。

规划莺歌海崖 13-1 管输天然气与环岛天然气输气管作为供气气源，燃气管道采用 PE 管或钢管，直埋敷设，优先安排在人行道下，应尽量避免在机动车道下敷设，禁止沿高压线走廊、电缆沟道和在建筑物、易燃易爆及腐蚀性液体堆场下敷设燃气管道。

## 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》（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（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。

三亚市吉阳区抱坡加油站土地征收成片开发方案范围内的公益性用地为：公用设施营业网点用地0.7944公顷，占本次成片开发片区范围内土地总面积的100%，符合相关规定。详见表5-1和图5-1。

表5-1 三亚市吉阳区抱坡加油站土地征收成片开发方案范围内公益性用地构成表

用地名称	用地代码	面积（公顷）	比例
公用设施营业网点用地	090105	0.7944	100.00%
公益性用地		0.7944	100.00%
成片开发范围总计		0.7944	100.00%



图 5-1 三亚市吉阳区抱坡加油站土地征收成片开发方案范围内公益性用地分布图

## 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

三亚市吉阳区抱坡加油站土地征收成片开发方案范围位于《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》的城镇开发边界商业商务区范围内。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。

抱坡加油站拟选址位于鹿城大道南侧、三亚市体育中心斜对面，满足《汽车加油加气加氢站技术标准》GB50156-2021里面“城市建成区内的汽车加油加气加氢站宜靠近城市道路，但不宜选在城市干道的交叉路口附近”的要求，待成片开发片区周边规划全部实施落地时，该区域交通流量有所增加，抱坡片区现有的加油站已无法覆盖满足城市发展的需求，因此，对本次选址范围内进行土地征收成片开发建设，有利于抱坡片区的整体发展，亦可满足该区域生产生活用油的需求，故将抱坡加油站建设的选址位于抱坡片区鹿城大道南侧、三亚市体育中心斜对面是有必要的。

### （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《三亚抱坡片区控制性详细规划》，三亚市吉阳区抱坡加油站土地征收成片开发方案范围内土地的主要用途为：公用设施营业网点用地 0.7944 公顷；开发方向为加油站建设。详见表 6-1。

表 6-1 三亚市吉阳区抱坡加油站土地征收成片开发范围内地块用途及实现功能统计表

地块编号	用途	功能区	地块面积 (公顷)
<b>BP07-12</b>	公用设施营业网点用地	加油站	0.7944
	<b>合计</b>		<b>0.7944</b>

### （三）实现功能

根据成片开发片区内的控制性详细规划、区域国民经济和社会发展规划等。本次成片开发范围内拟安排项目主要实现成片开发片区加油站建设、满足该区域生产生活的用油需求的功能。

## 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 2023-2025 年，3 年内实施完毕。

### (二) 开发时序和年度实施计划

根据规划和实际情况，计划开发情况详见表 7-1 和图 7-1：

(1) 本次成片开发片区范围为 0.7944 公顷，开发时间为 2023-2025 年，主要为加油站建设。

表 7-1 三亚市吉阳区抱坡加油站土地征收成片开发方案范围内开发时序表

序号	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
1	一期	加油站	公用设施营业网点用地	0.7944	2023-2025
总计				<b>0.7944</b>	——



图 7-1 三亚市吉阳区抱坡加油站土地征收成片开发方案范围内开发时序图

### （三）土地征收安置补偿

为做好三亚抱坡片区控制性详细规划 BP07-12 地块征地补偿安置工作，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》等法律法规规定，依据社会风险稳定评估结果，结合土地现状调查情况，组织相关职能部门拟定了征地补偿安置方案。

#### 1.征收范围

三亚抱坡片区控规 BP07-12 地块用地位于三亚市吉阳区，用地总面积：0.7944 公顷，拟征收集体土地面积：0.7944 公顷，涉及吉阳区抱坡村委会集体所有土地。

#### 2.土地现状

根据拟征收土地现状调查结果，本次拟征收土地现状如下：拟征收吉阳区抱坡村委会集体所有土地 0.7944 公顷，其中旱地 0.029 公顷、建设用地 0.7654 公顷。

#### 3.征收目的

为了公共利益的需要拟征收作为三亚抱坡片区控规 BP07-12 地块用地，拟安排土地用途：公用设施营业网点用地。

#### 4.征收土地补偿标准

拟征收土地补偿费和安置补助费按照《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）规定执行。

##### （1）土地补偿费和安置补助费

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)
三亚市吉阳区抱坡村	11.6910	56000	89600	1702209.6

##### （2）地上附着物补偿标准和青苗补偿标准

地上附着物补偿和青苗补偿按照《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）规定执行。

## 5.安置方式

（1）货币补偿：土地补偿费和安置补助费支付给被征地农村集体经济组织。青苗及地上附着物补偿费支付给其所有权人。

（2）社保安置：被征地农民养老保险缴费补贴按照《海南省人民政府关于印发〈海南省被征地农民参加社会养老保险办法〉的通知》（琼府〔2013〕21号）规定执行。

### （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 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

根据土地市场动态监测与监管系统，海南省自然资源和规划厅核发2021年三亚市闲置土地处置任务基数294.85公顷，处置率要求达到30%以上，2021年三亚市共处置销号闲置土地89.48公顷，处置率30.35%；2022年三亚市闲置土地处置任务基数606.48公顷，处置率要求达到15%以上，2022年三亚市共处置销号闲置土地213.04公顷，处置率35.13%，三亚市近两年均完成海南省自然资源和规划厅下达的年度闲置土地处置目标。2021年三亚市批而未供土地处置任务基数1236.68公顷，处置率要求达到17.5%以上，2021年三亚市共处置销号批而未供土地30.62公顷，处置率2.48%；2022年三亚市批而未供土地处置任务基数1280.53公顷，处置率要求达到28%以上，2022年三亚市共处置销号批而未供土地450.89公顷，处置率39.58%，完成海南省自然资源和规划厅下达的2022年度批而未供土地处置目标。

### （一）土地利用效益

三亚市吉阳区抱坡加油站土地征收成片开发片区与周边地块充分衔接，本次成片开发片区全部为公益性用地，完善抱坡片区的公共设施配套。根据三亚市土地利用现状（2022年度国土变更调查数据）显示，本次成片开发范围内建设用地面积为0.7654公顷，占总用地面积的96.35%，尚未全部开发，成片开发片区按照规划全部实施后，成片开发片区内建设用地面积达0.7944公顷，占片区总面积的100%，提升成片开发片区的土地开发强度。

通过本《方案》的实施，合理安排用地规模，可以实现土地的合理高效利用，优化土地资源，提升周边土地价值，提高现有土地利用效益，促进土地高效利用。

## （二）经济效益

根据成片开发片区的控制性详细规划，本次成片开发范围内用地有商业用地之公用设施营业网点用地 0.7944 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），三亚市吉阳区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。预计本成片开发范围内总投资额可达 0.36 亿元，年度产值 0.54 亿元，年度税收 0.02 亿元。

通过本《方案》的实施，可有效促进抱坡片区的区域建设，进一步为抱坡片区产业发展提供更加通畅的交通条件，从而推进三亚市中心城区建设进程。同时，投资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。通过成片开发片区的实施建设促进抱坡片区产业发展，吸引企业资本进驻。同时为本地居民提供更多的就业机会，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。

二是提升城市功能品质。本成片开发的实施，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，提高城市土地资源效率。通过成片开发，推进成片开发片区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，提高城市居民的获得感和幸福感。

## （四）生态效益

本次成片开发片区未涉及生态保护红线、不涉及林地控制线、不涉及海岸带陆域 200 米情况。在成片开发过程中，将严格执行准入规定，按照用地用审批条件办理审批，保障实施成片开发不会对生态环境造成破坏。

## 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。

## 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 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）》和其他相关专项规划，且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 0.7944 公顷，占该成片开发范围总面积的 100%，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不存在连续两年已不完成省下达处置目标的情况，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 三亚市吉阳区抱坡加油站土地征收成片开发方案红线图；

附图 2 三亚抱坡片区控制性详细规划局部图；

附图 3 三亚市土地利用现状局部图（2022 年）；

附图 4 三亚市吉阳区抱坡加油站土地征收成片开发方案权属图；

附图 5 三亚市吉阳区抱坡加油站土地征收成片开发片区开发时序计划图。

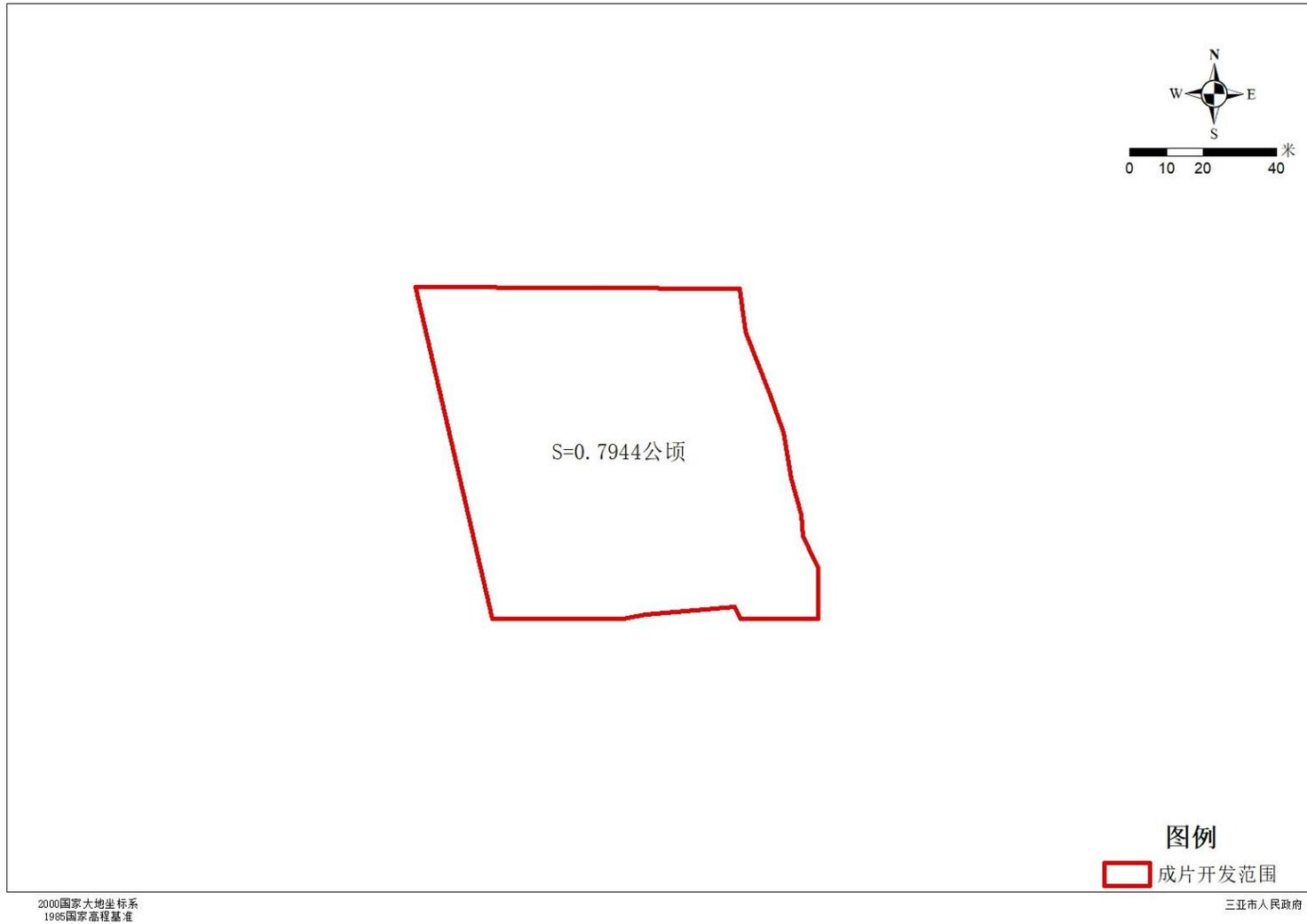
### （二）附件

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 关于同意《三亚抱坡片区控制性详细规划》的批复。

附件 3 合规性审查报告

附图 1 三亚市吉阳区抱坡加油站土地征收成片开发方案红线图

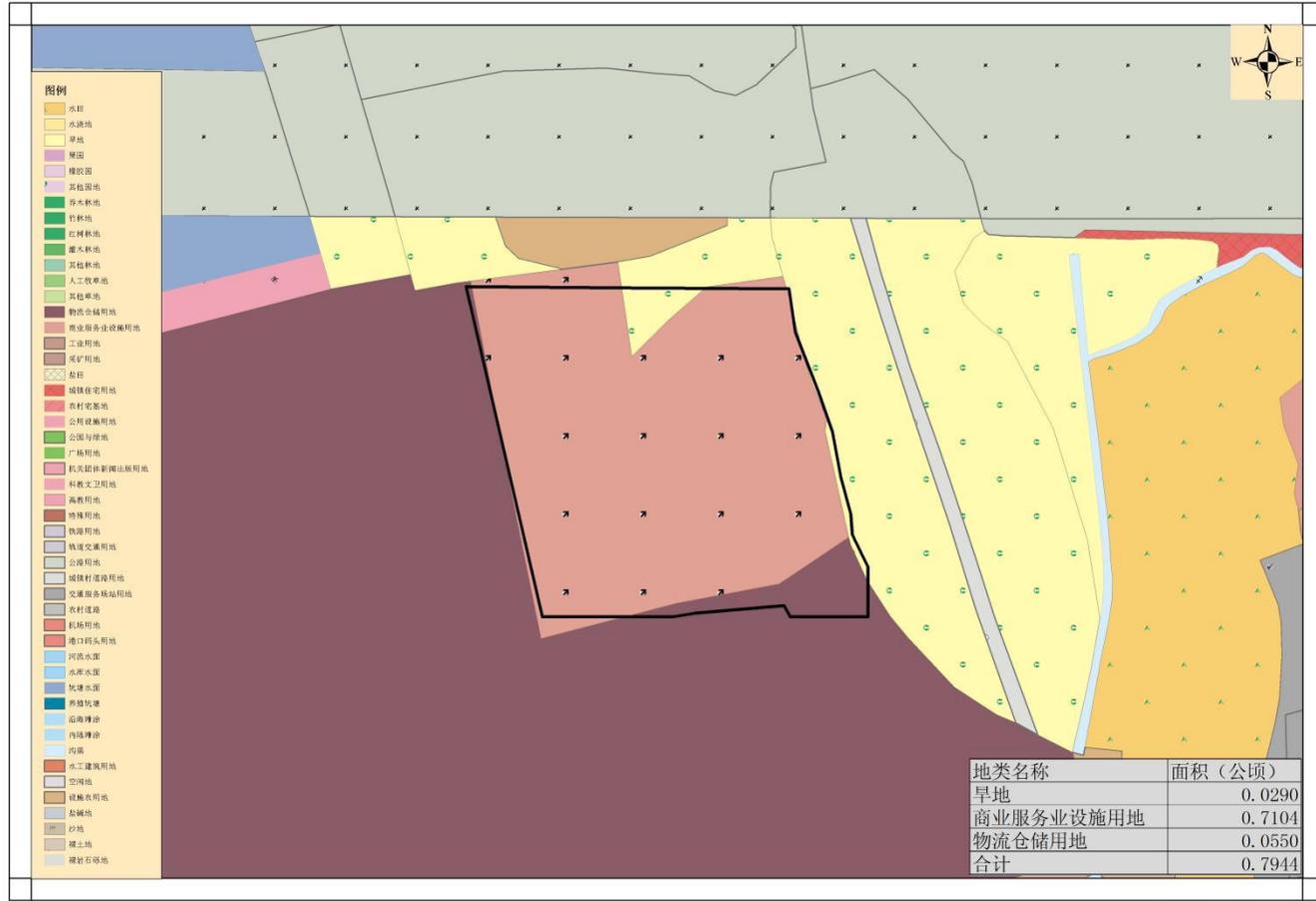


附图3 三亚抱坡片区控制性详细规划局部图



附图 4 三亚市土地利用现状局部图（2022 年）

土地利用现状图（2022年度国土变更调查成果数据）



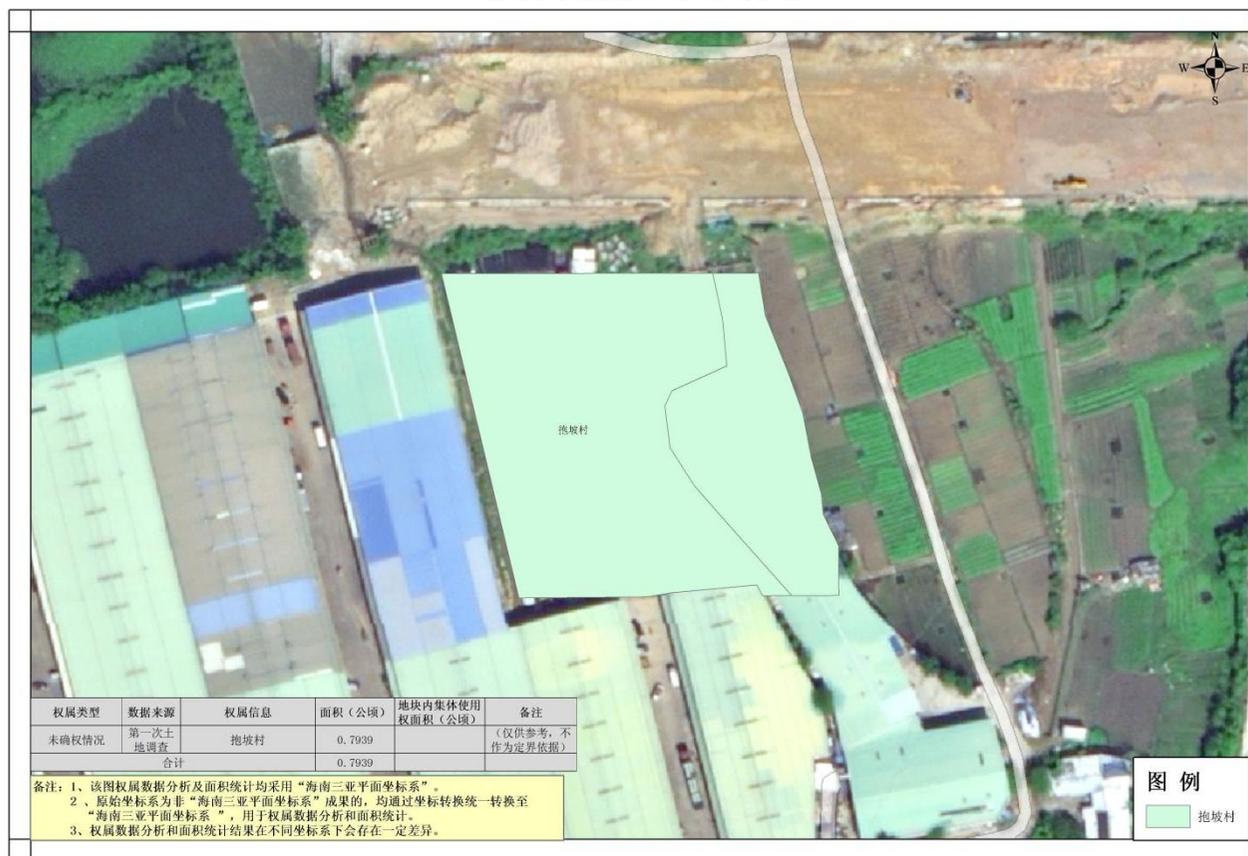
制图单位：三亚市国土资源和测绘地理信息中心  
2000国家大地坐标系

1:1000

制图日期：2023年10月7日

附图 5 三亚市吉阳区抱坡加油站土地征收成片开发方案权属图

### 权属信息示意图



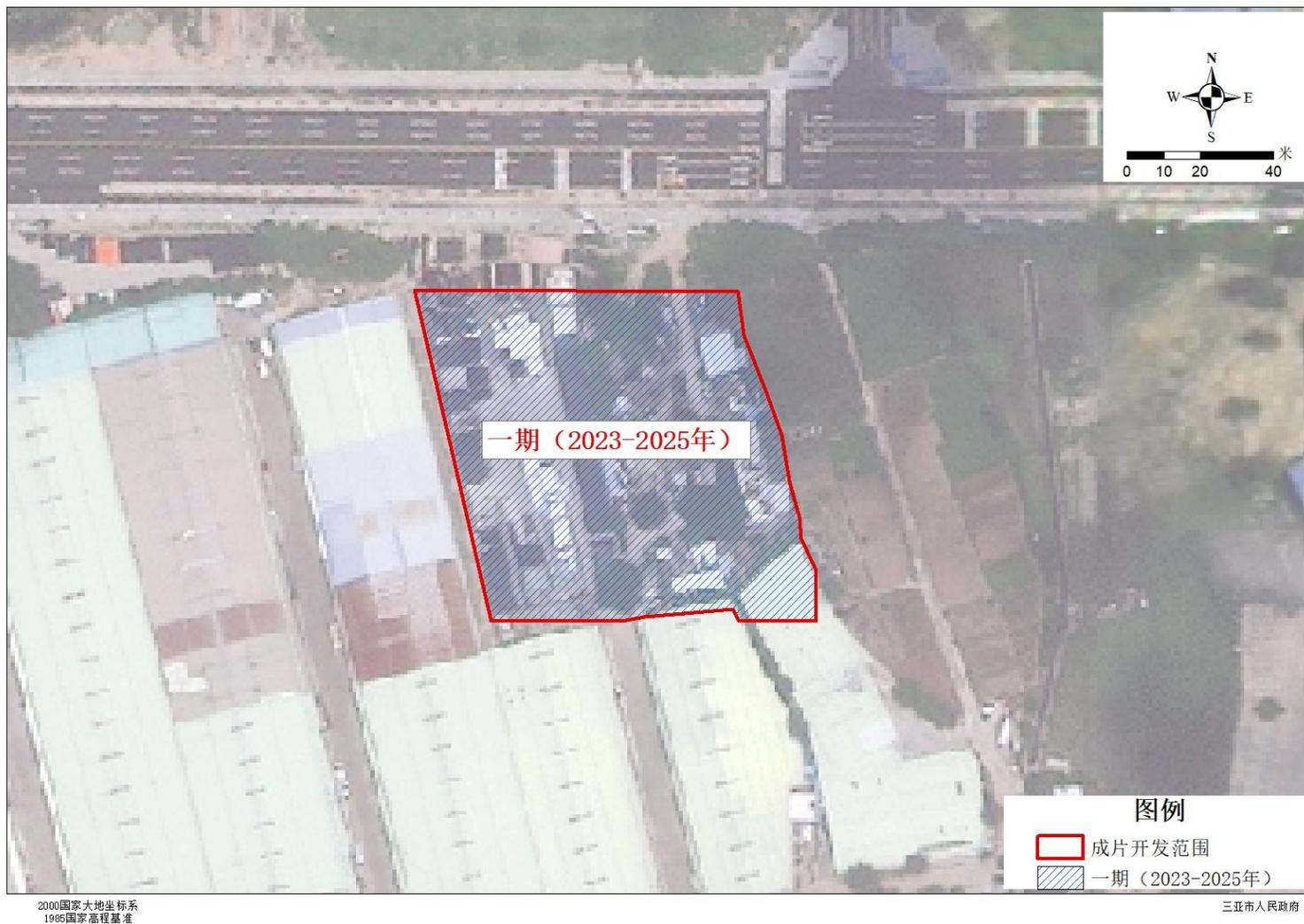
备注: 1、该图权属数据分析及面积统计均采用“海南三亚平面坐标系”。  
2、原始坐标系为非“海南三亚平面坐标系”成果的, 均通过坐标转换统一转换至“海南三亚平面坐标系”, 用于权属数据分析和面积统计。  
3、权属数据分析和面积统计结果在不同坐标系下会存在一定差异。

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: 2023年10月7日

1:1000

制图员: 胡凤旭  
审图员: 符平伟

附图 6 三亚市吉阳区抱坡加油站土地征收成片开发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 关于同意《三亚市抱坡片区控制性详细规划》的批复

# 三亚市人民政府

三府函〔2023〕476号

## 三亚市人民政府 关于同意《三亚抱坡片区控制性详细 规划》的批复

三亚市自然资源和规划局：

你局《关于报请批准〈三亚抱坡片区控制性详细规划〉成果的请示》（三自然资专〔2023〕169号）收悉。经研究，现批复如下：

根据市国土空间规划委员会 2022 年第八次会议精神，同意由你局组织中规院（北京）规划设计有限公司编制的《三亚抱坡片区控制性详细规划》，请你局严格按规划组织实施。



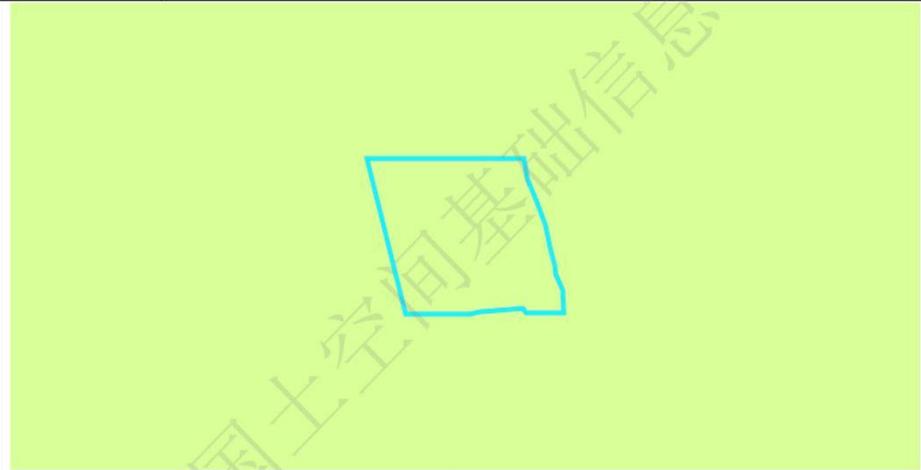
（此件依申请公开）

附件3 合规性审查报告

合规性审查报告

报告书编号: Rep-20231206-17325414

项目信息		
项目编号	20000047800601	项目名称 抱坡加油站
项目面积	0.79 公顷	
区位说明	三亚市	
一、三区三线占用情况		
城镇开发边界占用图		
		
图例		
<input type="checkbox"/> 项目范围 <input type="checkbox"/> 城镇开发边界		
分类	类型名称	面积(公顷)
永久基本农田	永久基本农田	不涉及
城镇开发边界	城镇集中建设区	0.79
	城镇弹性发展区	不涉及
	特别用途区	不涉及
	小计	0.79
海南省陆域生态 保护红线	一般控制区	不涉及
	核心保护区	不涉及
	小计	不涉及
海南省海域生态 保护红线	一般控制区	不涉及
	核心保护区	不涉及
	小计	不涉及
项目范围不涉及【三区三线永久基本农田】;项目范围不涉及【三区三线生态保护红线】;项目范围全部位于【三区三线城镇开发边界】内		
二、林地控制线分类汇总情况		
分类	类型名称	面积(公顷)
林地	I级林地	不涉及

	II级林地	不涉及
	III级林地	不涉及
	IV级林地	不涉及
	后备林地	不涉及
合计		不涉及
<b>国土空间规划市县承诺用地分类汇总情况</b>		
查询范围内不涉及国土空间规划市县承诺图情况		
<b>三、村庄规划地类图斑汇总情况</b>		
村庄规划情况	图形范围内无村庄规划	
<b>四、附加审查项</b>		
资规_地质灾害隐患点情况	查询范围内不涉及资规_地质灾害隐患点情况	
		
图 例		
<span style="color: blue;">□</span> 项目范围 <span style="color: green;">■</span> 非易发区		
分类	一级类	面积(公顷)
资规_地质灾害易发区	非易发区	0.79
	合计	0.79
数据更新时间为 2023 年 3 月		
资规_压覆矿产查询情况	查询范围内不涉及资规_压覆矿产查询情况	
生态_全省污染地块情况	查询范围内不涉及生态_全省污染地块情况	
旅文_海南省国家级文物保护单位情况	查询范围内不涉及旅文_海南省国家级文物保护单位情况	
海洋_2021新修测海岸带陆域 200 米情况	查询范围内不涉及海洋_2021 新修测海岸带陆域 200 米情况	

住建_垃圾处理设施情况	项目附近不涉及垃圾处理设施情况		
审查时间	2023-12-06 17:32:54	经手人	海南省自然资源与规划厅-管理员

查询结果为机器自动分析结果，用于辅助工作人员人工审查，存疑处请咨询当地资规或相关业务部门。

海南省国土空间基础信息平台

## 控规审查报告

报告书编号: Rep-20231206-173250574

项目信息																					
项目编号	20000047800601		项目名称	抱坡加油站																	
项目面积	0.79 公顷																				
区位说明	三亚市																				
三亚抱坡片区控制性详细规划																					
图例																					
<table border="0"> <tr> <td><span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 项目范围</td> <td><span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 规划用地范围</td> <td><span style="background-color: red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 商业金融业用地</td> </tr> <tr> <td><span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 城镇住宅用地</td> <td><span style="background-color: pink; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 科研用地</td> <td><span style="background-color: orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 文化用地</td> </tr> <tr> <td><span style="background-color: red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 商业用地</td> <td><span style="background-color: grey; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 交通场站用地</td> <td><span style="background-color: green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 绿地与开敞空间用地</td> </tr> <tr> <td></td> <td><span style="background-color: darkgreen; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 农林用地</td> <td><span style="background-color: lightgrey; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 城镇道路用地</td> </tr> </table>										<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 项目范围	<span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 规划用地范围	<span style="background-color: red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 商业金融业用地	<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 城镇住宅用地	<span style="background-color: pink; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 科研用地	<span style="background-color: orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 文化用地	<span style="background-color: red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 商业用地	<span style="background-color: grey; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 交通场站用地	<span style="background-color: green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 绿地与开敞空间用地		<span style="background-color: darkgreen; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 农林用地	<span style="background-color: lightgrey; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 城镇道路用地
<span style="border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 项目范围	<span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 规划用地范围	<span style="background-color: red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 商业金融业用地																			
<span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 城镇住宅用地	<span style="background-color: pink; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 科研用地	<span style="background-color: orange; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 文化用地																			
<span style="background-color: red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 商业用地	<span style="background-color: grey; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 交通场站用地	<span style="background-color: green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 绿地与开敞空间用地																			
	<span style="background-color: darkgreen; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 农林用地	<span style="background-color: lightgrey; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> 城镇道路用地																			
项目用地																					
地块编码	用地性质	用地性质代码	用地面积(公顷)	容积率(≤)	容积率(≥)	建筑密度(≤%)	绿地率(≥%)	建筑限高(≤米)	配套设施												
BP07-12	公用设施营业网点用地	090105	0.79	0.3		30	30	15													
总计			0.79																		
用地性质			地块编码			面积(公顷)															
公用设施营业网点用地			BP07-12			0.79															
审查时间	2023-12-06 17:32:50		经手人	海南省自然资源与规划厅-管理员																	

查询结果为机器自动分析结果，用于辅助工作人员人工审查，存疑处请咨询当地资规或相关业务部门。

海南省国土空间基础信息平台