

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

三亚市人民政府

二〇二四年六月

# 目 录

一、编制背景 .....	- 1 -
二、编制原则 .....	- 2 -
(一) 依法依规的原则 .....	- 2 -
(二) 耕地保护的原则 .....	- 2 -
(三) 公共利益的原则 .....	- 2 -
(四) 生态优先的原则 .....	- 3 -
(五) 节约集约的原则 .....	- 3 -
三、编制依据 .....	- 3 -
四、成片开发范围基本情况 .....	- 5 -
(一) 成片开发土地位置、面积和范围 .....	- 5 -
(二) 区域概况 .....	- 5 -
(三) 自然地理概况 .....	- 7 -
(四) 社会经济状况 .....	- 8 -
(五) 土地现状地类、权属、规划等情况 .....	- 8 -
五、公益性用地 .....	- 17 -
(一) 公益性用地构成 .....	- 17 -
(二) 公益性用地情况 .....	- 17 -
六、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能 .....	- 19 -
(一) 必要性 .....	- 19 -
(二) 主要用途及实现功能 .....	- 21 -
七、成片开发期限及时序 .....	- 21 -

(一) 成片开发期限及总体安排 .....	21	-
(二) 开发时序和年度实施计划 .....	21	-
(三) 土地征收安置补偿 .....	23	-
(四) 纳入年度国民经济和社会发展规划情况 .....	24	-
八、成片开发的效益评估 .....	25	-
(一) 土地利用效益 .....	26	-
(二) 经济效益 .....	26	-
(三) 社会效益 .....	27	-
(四) 生态效益 .....	28	-
九、征求意见情况 .....	29	-
十、实施保障措施 .....	29	-
(一) 严格履行程序，确保征收程序依法合规 .....	29	-
(二) 加强政策宣传，营造良好社会舆论氛围 .....	30	-
(三) 落实补偿方案，切实维护失地农民权益 .....	30	-
(四) 加强风险预警，做好土地征收维稳工作 .....	30	-
(五) 加强供应监管，提高节约集约用地水平 .....	31	-
(六) 加强环境保护，减少各类污染改善环境质量 .....	31	-
十一、结论 .....	32	-
十二、附图及附件 .....	33	-
(一) 附图 .....	33	-
(二) 附件 .....	33	-

## 一、编制背景

海棠湾是三亚成为世界级旅游度假区的希望，是海滨度假区拓展的“重中之重”。海棠湾定位为“国家海岸”，是一个世界级的旅游度假天堂，是面向国内外市场的多元化热带滨海旅游休闲度假区，是国家级海洋科研、教育、博览基地的综合体。为推动园区项目的建设，三亚市海棠区拟组织实施该片区综合开发建设。经核查三亚市海棠 HT08-09-01、HT08-06-03 地块范围内现状土地部分为集体土地，地块的综合开发建设需要对该集体土地进行征收。

按照党的十八届三中全会确定的缩小征地范围、规范征地程序、完善对被征地农民合理规范多元保障机制的改革要求，新修正的《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）第四十五条采用列举方式明确了属于公共利益可以征收土地的情形，其中包括“在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上人民政府组织实施的成片开发建设需要用地的”应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。为了落实《土地管理法》第四十五条的规定，自然资源部于 2023 年 10 月，发布《关于<土地征收成片开发标准>的通知》（自然资规〔2023〕7 号）（以下简称《标准》）。

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》等相关规定，并结合本市国民经济和社会发展规划、市国土空间规划等实际情况，组织编制《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》（以下简称《方案》）。

## 二、编制原则

坚持新发展理念，以人民为中心，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，促进当地经济社会可持续发展。

### （一）依法依规的原则

遵循有关法律法规和政策依据，成片开发符合《土地管理法》、《标准》、《海南省土地征收成片开发标准实施细则》等有关法律法规及政策文件的规定，且符合《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》、《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》等相关规划。

### （二）耕地保护的原则

坚持耕地保护优先，坚守耕地保护红线，不占用永久基本农田，严格落实国家耕地保护方针政策和有关规章制度。

### （三）公共利益的原则

坚持以人民为中心，充分征求区域涉及集体经济组织/村民小组的意见，兼顾被征地农村集体和农民合法权益，充分考虑区域群众长远利益。

#### （四）生态优先的原则

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，正确处理好保护和发展的关系，实现土地综合开发利用与生态建设的和谐统一。

#### （五）节约集约的原则

深入贯彻新发展理念和节约集约优先战略，依据经济社会发展情况、实际用地需求、土地综合开发相关政策等合理确定建设总规模和用地面积、容积率、建筑密度、建筑限高等，坚持节能与发展并重，提高土地节约集约利用水平。

### 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）；
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. 《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）；
5. 《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）；
6. 《海南省人民政府关于重新公布全省征地区片综合

地价的通告》（琼府〔2024〕9号）；

7. 《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）；

8. 《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）；

9. 《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）；

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 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》；

12. 《三亚市国土空间规划（2021-2035）》；

13. 《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》（三府函〔2021〕842号）；

14. 《三亚市人民政府关于同意三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT08-09-01 地块规划修改的批复》（三府函〔2023〕945号）；

15. 三亚市土地利用现状（2022年度国土变更调查数据）。

## 四、成片开发范围基本情况

### （一）成片开发土地位置、面积和范围

根据经济社会发展需要，将三亚市海棠区 HT08-09-01、HT08-06-03 等 2 个地块以及四周的绿化及道路同时纳入本次土地征收成片开发范围，片区面积为 20.8071 公顷。

本次土地征收成片开发范围位于三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划范围内，成片开发片区北临龙江路，东至新坡村，南临龙江塘，西至村庄。具体见图 4-1。



图 4-1 成片开发范围影像图

### （二）区域概况

三亚市地处海南岛的最南端，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，南濒南海。



陆域总面积 1921.40 平方公里，东西长 91.6 公里，南北宽 51 公里。

海棠片区位于三亚市东部，距离市区 28 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，北连南田农场及保亭县三道、加茂等乡镇，与亚龙湾、大东海、三亚湾、崖州湾并列为三亚五大名湾，具有良好的旅游区位条件及生态资源。

本次土地征收成片开发范围位于海棠湾中部，在海棠湾国家海岸休闲园区内，距离东侧海岸约 2.8 公里，东侧为海棠湾星级酒店群，环境优美，交通便利。



图 4-2 成片开发范围区位示意图

### （三）自然地理概况

#### 1. 地形地貌

海棠区位于三亚市东部，西北多为山地，东南为较平坦的河流冲积地和滨海平原，地形整体呈“西北高，东南低”。海拔 400 至 800 米以上的山峰有 12 座，较高的为仲田岭、回风岭、竹络岭、琼南岭、龙楼岭、天扛岭、大田岭、仙园岭，其中最高峰为仲田岭。

#### 2. 气候气象

海棠区属热带季风气候区域，受南海海洋气候影响较大，寒暑变化不大，四季温暖，年均气温 23.8℃，月最高气温 25℃至 36℃，月最低气温在 10℃以上。年均降水量丰富，年晴日 300 天以上。1 至 6 月为东北季风期，6 至 12 月为西南季风期。5 至 10 月为雨季，雨量占全年雨量的 90%；11 月至次年 4 月为旱季，降水量仅为全年的 10%。

#### 3. 土壤与植被

海棠湾地区土壤主要是田洋土壤，即水稻农田土壤。三亚海棠湾 500 亩以上的田洋有：落根洋、宝福洋、泮水洋、龙楼洋、文昌洋、保境洋、田等田洋，多系红壤、沙壤。海棠湾地区土壤大体为赤红壤、红壤和沙壤、潮泥土四种，构成渗育型。坡地以赤砂壤和海沙壤为主，山岭以黄壤为主。

海棠区主要植物有椰子树、酸豆树、花梨木、小叶榄仁、榕树、凤凰木、三角梅、琼崖海棠、木棉、鸡蛋花、木麻黄、

芒果树、海芒果、高山榕、槟榔树等。

#### 4. 地质与水文

海棠湾地区的地层基质以古老的砂页岩变质岩系，中生代浆岩和微量花岗岩、石英岩、石英砂岩和风化土壤砂粘质为主。地貌特征为沉积建造，岩相及生物组合等机构运动特征。

海棠区辖区共有河流 16 条，其中藤桥河和藤桥西河为境内最大的两条干支流，藤桥河发源于保亭县西南部的昂日岭，藤桥西河为藤桥河的主要支流，发源于保亭黎族苗族自治县西南部的禾腾岭。东侧 21.8 公里的海岸线和 13.8 公里的原生态内河水系南北向贯穿区域。

#### （四）社会经济状况

根据三亚市海棠区经济运行简况(第十八期)，统计 2023 年 1-11 月期间，全区服务业营业收入 11.28 亿元；全区涉旅业态接待游客人数总计 798.58 万人次，旅游总收入 211.60 亿元，一线海景酒店平均出租率达 41%；全区社会消费品零售总额 178.75 亿元。财政 2023 年 1-11 月的收支情况，全区一般公共预算收入 4.76 亿元，同比下降 36.6%；一般公共预算支出 9.45 亿元，同比增长 13.8%。

#### （五）土地现状地类、权属、规划等情况

##### 1. 土地现状地类

根据三亚市 2022 年度国土变更调查数据，本成片开发

范围内农用地面积为 10.9635 公顷，占本成片开发范围土地面积的 52.69%；建设用地面积为 9.8436 公顷，占本成片开发范围土地面积的 47.31%。见表 4-1 和图 4-3。

**表 4-1 成片开发范围内土地利用现状地类统计表**

现状地类		面积（公顷）	所占比例	
农用地	耕地	水田	1.1552	5.55%
		旱地	1.1341	5.45%
		小计	2.2893	11.00%
	园地	果园	3.3293	16.00%
		其他园地	2.3325	11.21%
		小计	5.6618	27.21%
	林地	乔木林地	0.7939	3.82%
		灌木林地	2.0405	9.81%
		小计	2.8344	13.63%
	草地	其他草地	0.0398	0.19%
	交通运输用地	农村道路	0.0253	0.12%
	水域及水利设施用地	坑塘水面	0.1129	0.54%
	合计		<b>10.9635</b>	<b>52.69%</b>
建设用地	住宅用地	农村宅基地	9.7903	47.05%
	交通运输用地	公路用地	0.0087	0.05%
		城镇村道路用地	0.0446	0.21%
		小计	0.0533	0.26%
合计		<b>9.8436</b>	<b>47.31%</b>	
总计		<b>20.8071</b>	<b>100.00%</b>	

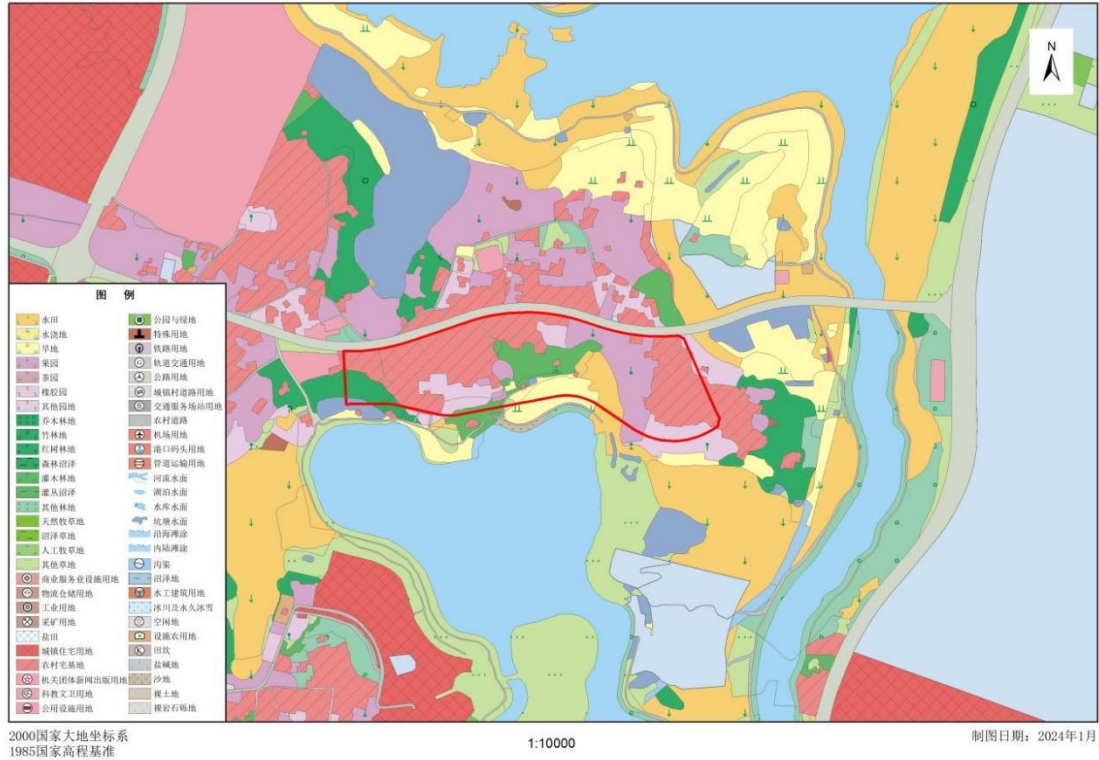


图 4-3 三亚市土地利用现状局部图（2022 年）

## 2. 土地权属情况

本成片开发方案范围内农民集体所有土地 20.8002 公顷，涉及海棠区 3 个集体（龙江村民委员会、庄大村民委员会、林新村民委员会），国有土地 0.0069 公顷。见表 4-2 及图 4-4 所示。

表 4-2 成片开发范围内权属面积统计表

区/镇	权属信息		面积（公顷）	备注
海棠区	国有	三亚市海棠湾开发建设有限公司	0.0069	
	集体	三亚市海棠区、海棠区龙江村民委员会、庄大村民委员会、林新村民委员会农民集体	0.1481	
		三亚市海棠湾镇龙江村民委员会	0.9756	
		三亚市海棠湾镇龙江村农民集体	19.6687	
		小计	20.7924	

区/镇	权属信息		面积（公顷）	备注
	未确权情况	林旺镇龙江村	0.0078	（仅供参考，不作为定界依据）
合计			<b>20.8071</b>	



图 4-4 成片开发范围内权属示意图

### 3. 现场踏勘情况

经现场踏勘，片区南部现状部分种植西瓜等经济作物、部分荒地、部分种植地瓜叶；西部主要是村民房屋、灌木林；东部是灌木林、村民房屋。本项目征收集体土地需要征收村民房屋，对龙江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

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

按照三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年），本次成片开发范围位于国土空间规划确定的城镇开发边界内，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

## 5. 与控制性详细规划的符合性分析

根据《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》成果，本次成片开发片区内地块规划为商业服务业用地 12.1176 公顷，绿地与开敞空间用地 8.3623 公顷，交通运输用地 0.3272 公顷。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《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》编制成果的相关规定。



表 4-3 成片开发范围内控制性详细规划类别面积统计表

用地类型	用地名称		用地代码	面积(公顷)	所占比例
建设用地	商业服务业用地	商务金融用地混合零售商业用地	0902/090101	7.0067	33.68%
		旅馆用地	090104	5.1109	24.56%
		小计			<b>12.1176</b>
	绿地与开敞空间用地	公园绿地	1401	8.3623	40.19%
		小计			<b>8.3623</b>
	交通运输用地	城市道路用地	1207	0.3272	1.57%
		小计			<b>0.3272</b>
	总计				<b>20.8071</b>

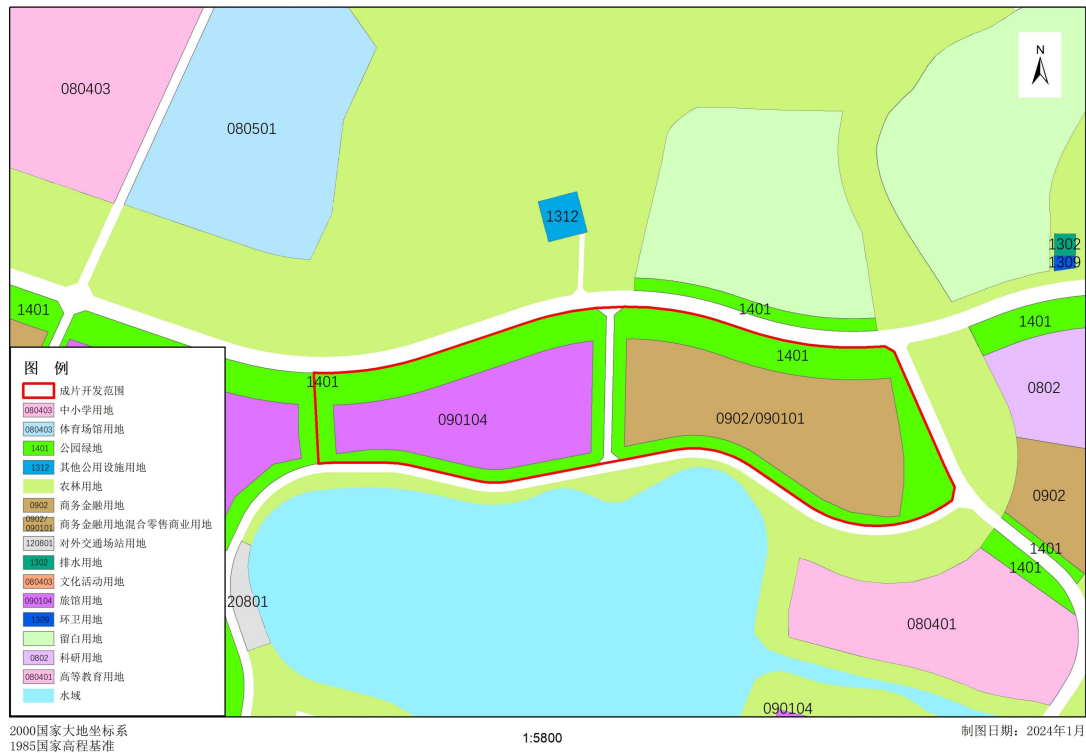


图 4-7 成片开发范围控制性详细规划图

## 6. 基础设施规划及建设情况

### (1) 交通情况

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。

本开发片区位于三亚海棠湾国家休闲园区中部，东侧紧靠龙江路，向西通过林旺互通衔接环岛高速，从而与凤凰机场、三亚火车站联系；随着规划实施落地完善，整片区域交通由城市主干道、城市次干道、支路一并构成棋盘状道路路网，整体道路将泾渭分明，交通便利，道路通达度优。

### （2）供水情况

成片开发片区自来水由海棠湾水厂供给，现状供水量 5 万立方米/日，目前已扩建至 10 万立方米/日，规划远期扩建至 14 万立方米/日。规划远景，区内供水总量达到 32 万立方米/日，可采用扩建海棠湾水厂、海棠湾水厂与青田水厂组合供水或其他方式实现。

### （3）排水情况

成片开发片区采用雨污分流的排水体制，污水统一收集后集中处理，雨水就近排放至水体。雨水通过管道分别汇入临近水体后就近排入海域。雨水沿河排口尽量不低于水体多年平均水位，有条件的地方应使排水口管顶高于河流设计排

涝水位。当雨水管网排口受水体水位顶托时，应考虑指定道路作为汛期排涝通道。

污水由第二污水处理厂统一处理，现状处理规模 2 万立方米/日，规划远期扩建至规模达到 6 万立方米/日，远景达到 14 万立方米/日。满足成片开发片区的污水排放。

#### （4）电力情况

成片开发片区现状主要由海棠湾 110 千伏变电站、龙江塘 110 千伏变电站、林旺 110 千伏变电站变、铁炉港 110 千伏变电站联合供电，容量均为  $3 \times 50$  兆伏安。规划新建北山 110 千伏变电站、风塘 110 千伏变电站、东溪 110 千伏变电站、仲田 110 千伏变电站等 4 座变电站，完善高压输配网的网架结构，满足区域用电需求和供电的可靠性、安全性要求。

#### （5）电信情况

海棠湾综合通信机房包括通信公司和通信支局，规划建设基站 21 座，建设 1 个核心机房，5 个汇聚机房。2025 年前完成全部新建 5G 基站及 4G 基站升级，实现 5G 网络全覆盖。规划期末，区内固定电话用户数约 24.5 万部，根据业务需求交换机容量约 31.5 万部。

海棠湾片区规划在北部新建综合通信局处配建有线电视基站，全面实现区内广播电视数字化，有线电视入户率达到 100%以上，传输质量和服务能力明显提高。

## （6）燃气情况

成片开发片区现状主要供气气源为海棠湾门站（第一气源站）。接收 CNG 或 LNG 气源，通过槽车气化或减压来向中压管道供气的气源站。规划沿着林旺北路及成片开发片区东边紧靠着的城市次干道布置燃气管道，满足成片开发片区燃气的需求。

## 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》（自然资办发〔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）第六条“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）。”规定，本成片开发片区所在园区已经纳入省级产业园区，不单独对

土地征收成片开发方案内的公益性用地比例进行核定，且公益性用地比例无硬性规定。

根据《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》成果，本次成片开发片区的公益性用地面积为 8.6895 公顷，包括绿地与开敞空间用地 8.3623 公顷，交通运输用地 0.3272 公顷，占本片区成片开发范围土地总面积的 41.76%，公益性用地设置情况满足省级产业园区成片开发的条件，符合相关规定。

**表 5-1 成片开发片区公益性用地构成表**

用地类型	用地名称		用地代码	面积（公顷）	所占比例
建设用地	绿地与开敞空间用地	公园绿地	1401	8.3623	96.23%
		小计		<b>8.3623</b>	<b>96.23%</b>
	交通运输用地	城市道路用地	1207	0.3272	3.77%
		小计		<b>0.3272</b>	<b>3.77%</b>
总计				<b>8.6895</b>	<b>100.00%</b>

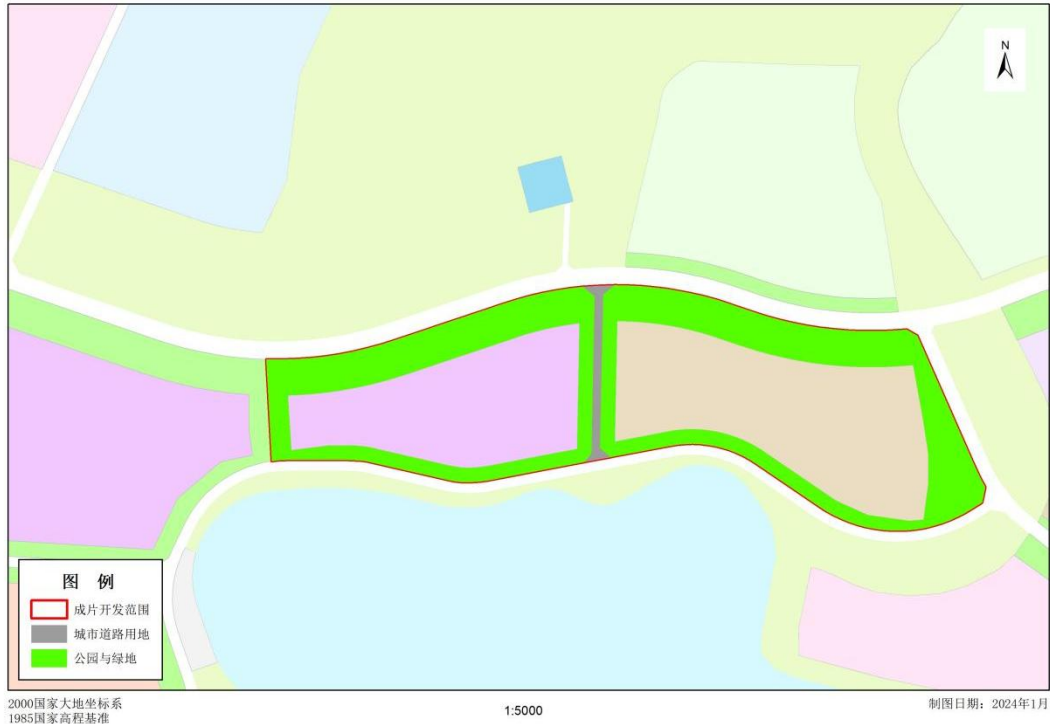


图 5-1 成片开发片区公益性用地分布图

## 六、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

### （一）必要性

#### 1. 满足相关法律法规的编制要求

按照《中华人民共和国土地管理法》（2019年）第45条：

“为了公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收……（五）在土地总体规划确定的城镇开发边界内，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……第（四）项、第（五）项规定的建设活动，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划；第（五）项规定的成片开发并应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准”，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

《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）规定“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……土地征收成片开发具体范围，应进行勘测定界……不同成片开发方案的范围不得相互重叠”、“土地征收成片开发方案应按照程序纳入所在地市县国民经济和社会发展年度计划”。

为满足公共利益的需要、符合相关的政策要求，编制本土地征收成片开发方案必不可少。

## 2. 促进土地资源高效利用的需要

本次成片开发的范围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，纳入土地征收成片开发，有利于推动项目的开发建设，实现土地资源的合理高效利用。

## 3. 打造创业创新生态圈的需要

海棠湾应作为三亚建设自由贸易港的重要支点，依托丰富的旅游消费、商务接待资源及其带来的大量购物消费、旅游度假、商务办公人群，快速完善金融服务体系，丰富产业服务类型。本成片开发区域西侧拟建设旅馆用地，可支撑大量外来的旅游消费、娱乐康养、商务办公人群的日常需求，有利推动海棠湾国际旅游度假区的构建。本成片开发区域东侧拟建设商务金融用地混合零售商业用地，容易吸引大量的

投资和资源流动，国内外企业愿意在商务金融中心设立总部或分支机构，以便更好地接触市场、获取资源和发展业务。这些投资为城市带来了资金流动和技术创新，提高了城市的竞争力和吸引力。同时，集聚了众多企业和专业服务机构，形成了一个独特的商业合作与创新生态圈。

## （二）主要用途及实现功能

根据《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》，本次成片开发范围内经营性用地面积为 12.1176 公顷，占成片开发范围的 58.24%。经营性用地的主要用途为：商务金融用地混合零售商业用地 7.0067 公顷，旅馆用地 5.1109 公顷。

根据片区控制性详细规划、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用地可实现商业服务功能。依托商业、商务办公、国际配套服务、城市公园、旅游城等城市功能需求，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及商务金融中心，以满足住户和游客的日常消费、旅游消费、娱乐康养、商务办公等服务需求。

## 七、成片开发期限及时序

### （一）成片开发期限及总体安排

本成片开发区域的开发周期为 2024-2027 年，4 年内实施完毕。

### （二）开发时序和年度实施计划



根据《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》，本次成片开发范围内的所有地块由中间一条支路划分东西两部分，西边的地块包括 HT08-09-01 地块及周边绿化与道路，东边的地块包括 HT08-06-03 地块及周边绿化与道路。

结合本次成片开发片区实际建设的具体情况、控制性详细规划的路网结构划分情况、实际开发需求等情况，决定将本次成片开发片区范围内的 12.1176 公顷用地纳入本次年度实施计划，占总用地面积的 58.24%，分为两期开发。详见表 7-1 和图 7-1。

1. 一期开发计划（7.0067 公顷），包括 HT08-09-01 地块，开发时间自 2024 年至 2026 年，主要用途为商务金融用地混合零售商业用地；

2. 二期开发计划（5.1109 公顷），包括 HT08-06-03 地块，开发时间自 2025 年至 2027 年，主要用途为旅馆用地。

**表 7-1 开发时序表**

开发序列	拟开发建设时间	地类名称	面积（公顷）
一期	2024 年-2026 年	商务金融用地混合零售商业用地	7.0067
		小计	<b>7.0067</b>
二期	2025 年-2027 年	旅馆用地	5.1109
		小计	<b>5.1109</b>
合计			<b>12.1176</b>

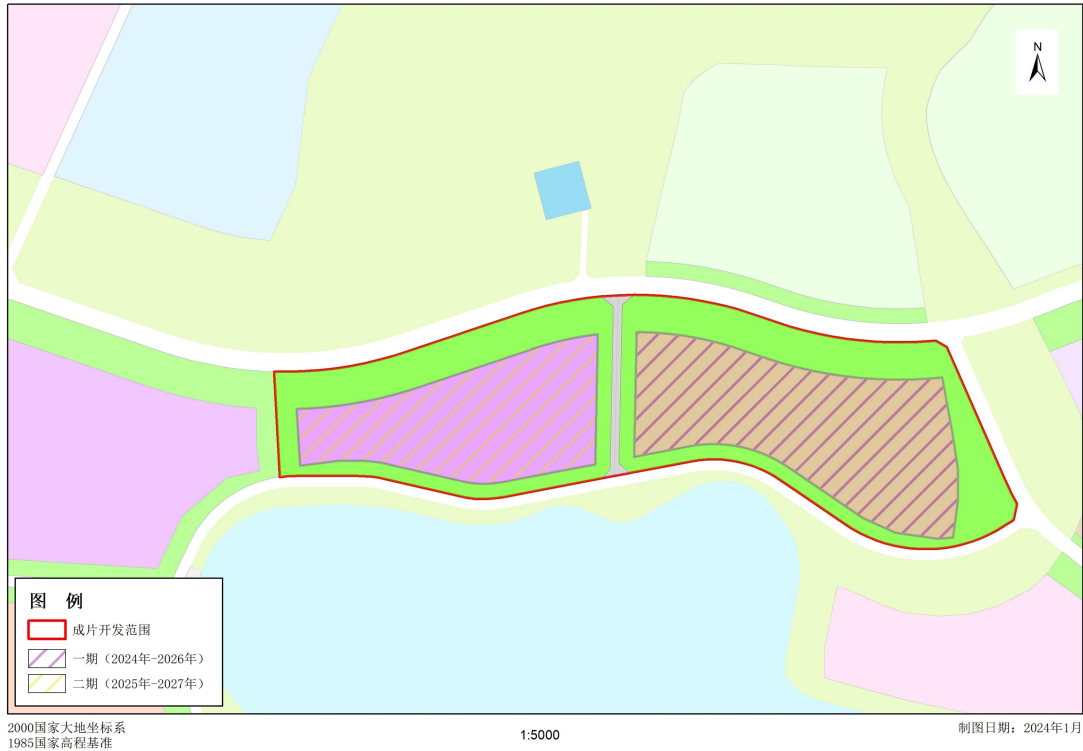


图 7-1 成片开发片区开发时序图

### （三）土地征收安置补偿

该成片开发区域内涉及海棠区龙江村民委员会、庄大村民委员会、林新村民委员会集体土地 20.8002 公顷，被征收土地规划性质为商务金融用地混合零售商业用地、旅馆用地、公园绿地、城市道路用地，土地征收安置补偿依据《海南省人民政府关于重新公布全省征地区片综合地价的通知》（琼府〔2024〕9号）执行。

#### 1. 征收土地补偿标准

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暂行办法的通知》（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)
龙江村民委员会、庄大村民委员会、林新村民委员会	312.003	56000	89600	45427636.8

**（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。

**2. 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 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规划执行情况与 2024 年国民经济和社会发展规划的报告》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 1。

## 八、成片开发的效益评估

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 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%；2023 年三亚市闲置土地处置任务基数 793.35 公顷，处置率要求达到 15%以上，2023 年三亚市共处置销号闲置土地 195.59 公顷，处置率 24.65%。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。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%；2023 年三亚市批而未供土地处置任务基数 1489.08 公顷，经省资规厅同意核减 45.68 公顷，现基数为 1443.40 公顷，处置率要求达到 25%，2023 年三亚市共处置销号批而未供土地 374.72 公顷，处置率 25.96%，三亚市近两年均完成海南省自然资源和规划厅下达的批而未供土地处置目标。

### （一）土地利用效益

本次成片开发片区现状建设用地面积为 9.8436 公顷，占总用地面积的 47.31%，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 20.8071 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。

本次成片开发片区周边两公里内，沿湖是几大块商务商业用地均未开发，通过本次成片开发片区的实施建设，建立统一规划、统一开发建设、整体运营的机制，以利于提升整体空间环境特色和开发运营效益，多渠道拓展周边区域建设投融资模式，探索以“区块链”、“特许经营”等多种方式打造特色旅游消费空间，实现土地的合理高效利用，优化和整合土地资源，提升周边土地价值，提高现有土地利用效益，促进土地集约、节约、高效利用，实现开发片区土地利用由粗放型向集约型高质量发展转变。

### （二）经济效益

本次成片开发片区方案的实施，可有效促进区域协调发展。深入实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略，优化重大生产力布局，构建优势互补、高质量发展的区域经济布局和国土空间体系。本次成片开发片区的经营性用地总面积 12.1176 公顷，依据《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12 号），三亚市现代商务服务业、旅游购物业中商务金融用地亩均投资 400 万元/亩、年度产值 800 万元/亩、年度税收 20 万元/亩；预计本次成片开发范围内总投资额可达 7.27 亿元，年度产值 14.54 亿元，年度税收 0.36 亿元。

本次成片开发片区的建设和发展直接带来大量的就业机会，为当地居民提供了稳定的工作和收入来源。旅馆用地的开发建设，金融机构、跨国公司、专业服务机构等在商务金融用地上设立办公室，吸引了众多优秀人才。这些就业机会不仅提高了居民的生活水平，还推动推动开发片区旅游产业的发展 and 消费市场的发展，促进了经济的快速增长。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扩大和居民收入增长。通过片区的开发实施促进旅游产业发展，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，激活该片区新增建设用地土地利用价值，提高城市土地资源分配效率。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。在成片开发过程中，将严格执行生态保护规定，严格遵守农用地转用审批要求，占用耕地的部分，在落实耕地“占一补一”等相关手续后再实施开发建设，最大程度地减少对自然资源和生态环境的影响。

成片开发区域内对各片区产生的生活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，最大限度地减少了成片开发区域污染物的排放量，减小对当地环境的不利影响。

## 九、征求意见情况

本成片开发方案范围内农民集体所有土地 20.8002 公顷，涉及海棠区 3 个集体（龙江村民委员会、庄大村民委员会、林新村民委员会）。本方案征求了涉及到的各集体经济组织的意见，经龙江村民委员会、庄大村民委员会分别组织集体经济组织召开村民会议表决，均达到了三分之二以上村民代表同意。根据《三亚市海棠区人民政府关于征求海棠区 HT08-09-01、HT08-06-03 等 2 个地块土地征收成片开发方案意见的复函》（海棠府函〔2024〕323 号），成片开发方案涉及的三亚市海棠区龙江、庄大村集体已完成审议工作，另方案中显示的林新村集体在红线范围内未涉及。详见附件 5。

## 十、实施保障措施

### （一）严格履行程序，确保征收程序依法合规

实施土地征收工作过程中，应严格落实《土地管理法》和《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）的相关规定，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）加强政策宣传，营造良好社会舆论氛围**

土地征收前应加强农村征地相关法律法规知识和政策的宣传与普及，相关部门可采取丰富多样的形式深入宣传普及《土地管理法》等，通过全方位、立体化、高密度的宣传，使广大被征地农户能够了解相关法律政策，赢得群众的理解、支持、参与，引导农户在依法维护自身合法权益的同时，能够积极配合征地工作顺利开展，为征地拆迁工作进行营造良好的社会环境和舆论氛围。

## **（三）落实补偿方案，切实维护失地农民权益**

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。

## **（四）加强风险预警，做好土地征收维稳工作**

落实征地社会稳定风险评估制度，在充分听取意见和全面分析论证的基础上，科学确定风险等级，制定风险防控措施。建立风险预警制度，对土地征收过程中发生的不稳定因素进行每日排查。加强土地征收现场的治安保障，保持征收

涉及区域日常治安环境的良好。密切关注极少数人可能因对补偿不满意引发的上访、闹访、煽动群众、示威等动向，第一时间采取教育、说服、化解等措施，将问题消除在萌芽状态。突发事件一旦发生或是出现发生的苗头后，各方力量和人员都能立即投入到位，各司其职，有条不紊开展工作。

#### **（五）加强供应监管，提高节约集约用地水平**

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。

#### **（六）加强环境保护，减少各类污染改善环境质量**

坚持可持续发展的原则，加强生态保护，强化环境整治，合理利用环境容量，使规划区的大气环境质量、水环境质量和声环境质量达到国家规范标准要求，实现经济效益、社会效益和环境效益的协调发展。

建立健全适应市场经济体制的环境管理制度和法规体

系，加大环境保护宣传力度，严格执法。认真贯彻《环境保护法》、《水污染防治法》、《建设项目环境保护条例》、《环境影响评价法》等国家环保法律法规、条例、规定和标准，严格环境管理程序。

推行节地、节能、节水、节材和资源综合利用与循环利用，推广清洁能源，提高污染物、废弃物的回收和综合利用及自处理能力，减少排放量，实现污染物排放总量控制。

## 十一、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。符合年度国民经济和社会发展年度规划、《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》和其他相关专项规划，且全部位于城镇开发边界内，不占用永久基本农田及生态红线。已纳入三亚市 2024 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位于省级产业园区内，公益性用地比例为 41.76%，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

（三）三亚市自 2022 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方案充分尊重了农民意愿，已取得土地征收成片开发范围内土地权属主体农村集体经济组织村民代表三分之二以上同意。

（五）本次土地征收成片开发范围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的情况，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

## 十二、附图及附件

### （一）附图

附图 1 三亚市海棠区 HT08-09-01、HT08-06-03 地块土地征收成片开发方案红线图；

附图 2 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；

附图 3 三亚市海棠区 HT08-09-01、HT08-06-03 地块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）；

附图 5 三亚市海棠区 HT08-09-01、HT08-06-03 地块土地征收成片开发方案权属图；

附图 6 三亚市海棠区 HT08-09-01、HT08-06-03 地块土地征收成片开发片区开发时序计划图。

### （二）附件

附件 1 《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》；

附件 2 《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调整》（琼府办函〔2019〕212 号）；

附件 3 《三亚市人民政府关于同意三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）的批复》（三府函〔2021〕842 号）；

附件 4 《三亚市人民政府关于同意三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT08-09-01 地块规划修改的批复》（三府函〔2023〕945 号）；

附件 5 农村集体经济组织同意的意见书。

附图 1 三亚市海棠区 HT08-09-01、HT08-06-03 地块土地征收成片开发方案红线图



附图 2 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

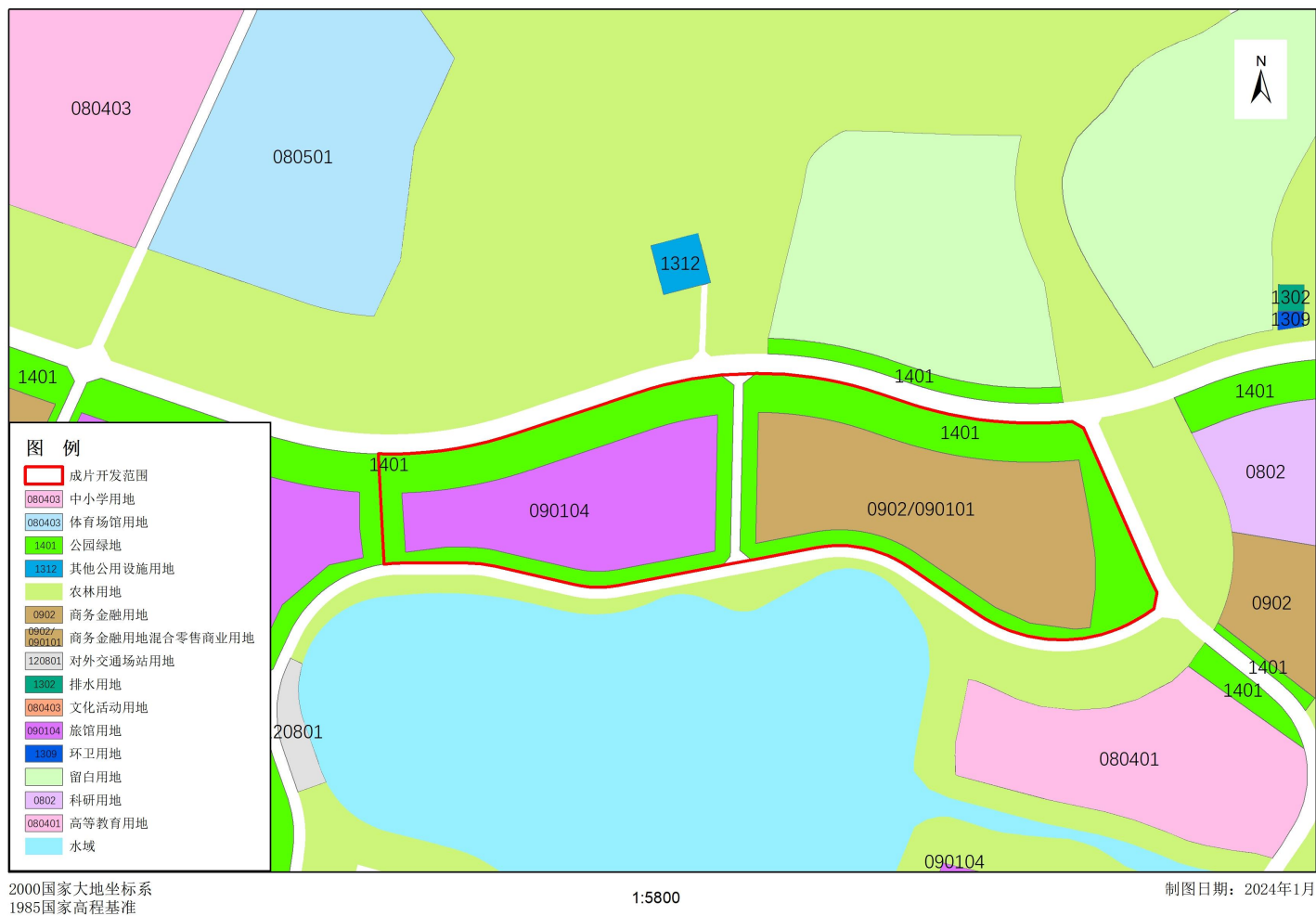


2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

1:5000

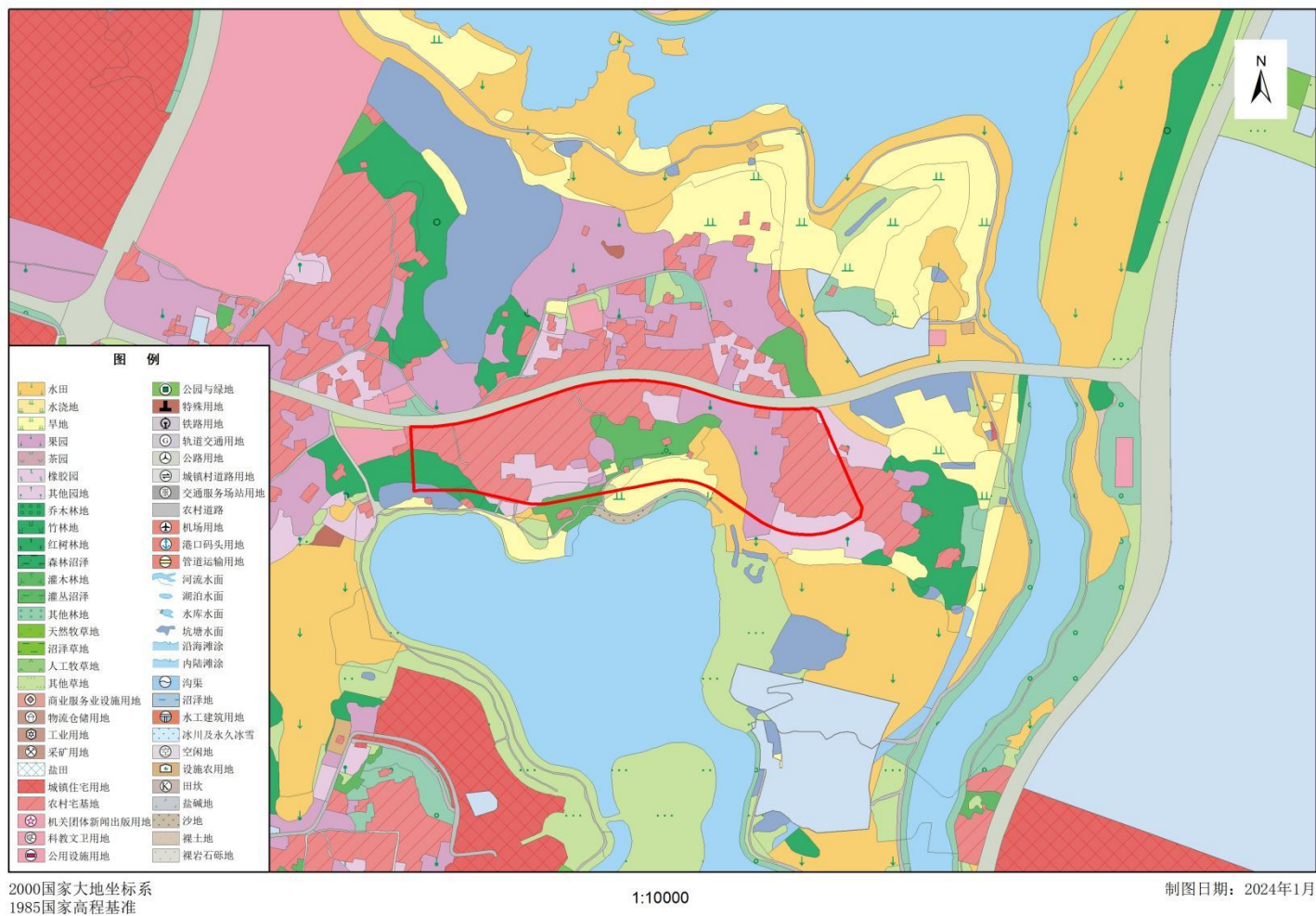
制图日期：2024年1月

附图 3 三亚市海棠区 HT08-09-01、HT08-06-03 地块控制性详细规划局部图





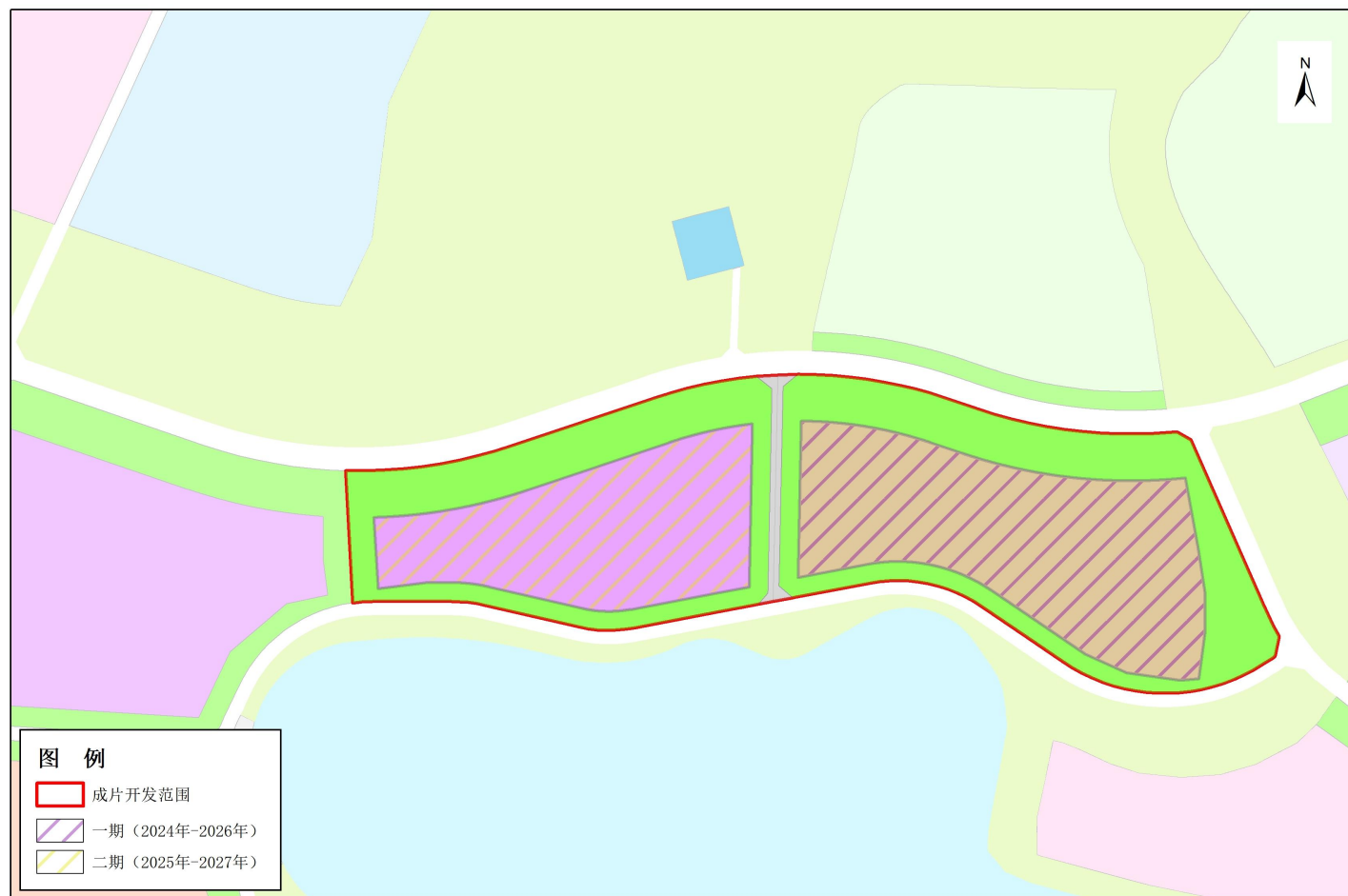
附图 4 三亚市土地利用现状局部图（2022 年）



附图 5 三亚市海棠区 HT08-09-01、HT08-06-03 地块土地征收成片开发方案权属图



附图 6 三亚市海棠区 HT08-09-01、HT08-06-03 地块土地征收成片开发片区开发时序计划图



2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

1:5000

制图日期：2024年1月

附件 1 《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》

# 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 —

---

三亚市人大常委会办公室

2024 年 1 月 18 日印发

---

— 4 —

## 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。



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、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, 全市地区生产总值 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

附件 2 《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调整》（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。



（此件不公开）

## 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

附件1

省重点产业园区调整优化布局表

类别	园区名称	园中西	所在地	产业定位	四至范围
旅游产业园区	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，南至通灌镇的咸京村，西至石山火山群国家地质公园，北至海口绕城公路。
	三亚海棠湾国际海岸休闲园区		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（含横支洲岛），南至亚龙湾，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，北至月川路和海洋广场。
	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。	西起西都山岭，北至大阳河北岸，东至大阳河大道，南至高速公路。
	乐东龙栖湾旅游园区		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栖湾滨海地带。

附件 3 《三亚市人民政府关于同意三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）的批复》（三府函〔2021〕842 号）

# 三亚市人民政府

三府函〔2021〕842 号

## 三亚市人民政府关于 同意《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性 详细规划（修编）》的批复

三亚市自然资源和规划局：

你局《关于报请批准〈三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）〉成果的请示》（三自然资编〔2021〕311 号）收悉。经研究，现批复如下：

根据市城乡规划委员会 2020 年第七次会议决议精神，同意由你局组织中规院（北京）规划设计有限公司编制的《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》，请严格按规划组织实施。



（此件主动公开）



附件 4 《三亚市人民政府关于同意三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT08-09-01 地块规划修改的批复》（三府函〔2023〕945 号）

# 三亚市人民政府

三府函〔2023〕945 号

## 三亚市人民政府 关于同意三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT08-09-01 地块规划修改的批复

三亚市现代服务业产业园管理委员会：

你委《关于上报审批三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT08-09-01 地块规划修改的请示》收悉，经研究，批复如下：

为优化海棠湾产业布局，原则同意三亚海棠湾国家海岸休闲园区控规 HT08-09-01 地块规划修改，具体为：HT08-09-01 地块面积约 105.1 亩，规划用地性质为商务金融用地混合零售商业用地（代码：0902/090101，混合比例为 55%:45%），容积率 $\leq 1.0$ ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑高度 $\leq 40$  米，绿地率 $\geq 40\%$ 。

请你委按批复积极推进项目建设。



(联系人: 蒙钟孟; 联系方式: 18889682887)

(此件依申请公开)

抄送: 三亚市自然资源和规划局。

附件 5 农村集体经济组织同意的意见书

三亚市海棠区龙江村委会  
关于同意《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》的意见书

村委会  
2024年3月26日，由龙江组织龙江村集体经济组织召开村民会议，听取了《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》的情况介绍，并进行充分审议。

村集体经济组织代表共 33 人，同意《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》的有 24 人，占集体经济组织代表总人数的 73 %，并已签字确认，同意人数达到集体经济组织代表总人数的三分之二以上。

集体经济组织法人代表签字/章：

2024年3月26日  


三亚市海棠区~~元~~大村委会

关于同意《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》的意见书

2024年3月26日，由~~元~~<sup>村委会</sup>大组织~~元~~<sup>村</sup>村集体经济组织召开村民会议，听取了《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》的情况介绍，并进行充分审议。

村集体经济组织代表共 38 人，同意《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》的有 24 人，占集体经济组织代表总人数的  $\frac{89}{100}$  89%，并已签字确认，同意人数达到集体经济组织代表总人数的三分之二以上。

集体经济组织法人代表签字/章：

2024 年 3 月 26 日



刘亮

# 三亚市海棠区人民政府

海棠府函〔2024〕323 号

## 三亚市海棠区人民政府 关于征求海棠区 HT08-09-01、HT08-06-03 等 2 个地块土地征收成片开发方案意见 的复函

市自然资源和规划局：

贵局《关于征求海棠区 HT08-09-01、HT08-06-03 等 2 个地块土地征收成片开发方案意见的函》（三自然资管〔2024〕138 号）收悉。经研究，现将我区意见函复如下：

成片开发方案涉及的三亚市海棠区龙江、庄大村集体已完成审议工作。另方案中显示的林新村集体在红线范围内未涉及。

此复。

附件：审议材料



（联系人：高铭

联系方式：38888143）

（此件依申请公开）