

三亚市天涯区 YC03-27-04A 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、概述	1
(一) 编制背景	1
(二) 指导思想	3
(三) 编制原则	3
(四) 编制依据	4
二、成片开发范围现状基本情况	6
(一) 片区概况	6
(二) 片区位置、面积、范围	9
(三) 片区土地权属、现状用地等情况	10
(四) 基础设施建设情况	13
(五) 现场踏勘情况	15
三、成片开发的必要性分析	16
(一) 必要性	16
(二) 主要用途	17
(三) 实现的功能	17
四、成片开发的可行性分析	18
(一) 与国土空间规划衔接情况	18
(二) 与控制性详细规划衔接情况	19
(三) 公益性用地情况	20
(四) 可行性分析结论	21

五、成片开发期限和年度实施计划	22
(一) 成片开发期限和年度实施计划	22
(二) 纳入年度国民经济和社会发展规划情况	23
六、成片开发效益分析	23
(一) 土地利用效益	23
(二) 经济效益	24
(三) 社会效益	24
(四) 生态效益	25
(五) 效益分析结论	25
七、实施保障措施	26
(一) 政策保障	26
(二) 落实土地征收补偿方案	26
(三) 落实耕地占补平衡计划	27
(四) 激励机制	28
(五) 加强监管	28
八、结论	29
九、附图及附件	30

一、概述

为了促进土地节约集约利用，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《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》（2024年5月30日）等相关规定，并结合三亚市国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划等相关规划及三亚市未来发展需求，组织编制《三亚市天涯区 YC03-27-04A 地块土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

（一）编制背景

依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）中第四十五条规定：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：

- （1）军事和外交需要用地的；
- （2）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地的；
- （3）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用地的；
- （4）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地的；

(5) 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；

(6) 法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。

前款规定的建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划；第（4）项、第（5）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（5）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。

依据《海南省土地征收成片开发标准实施细则》，该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。

土地征收成片开发方案应包括下列内容：

- (1) 成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件等基本情况；
- (2) 成片开发的必要性、主要用途和实现的功能；
- (3) 成片开发期限和年度实施计划；
- (4) 依据国土空间详细规划确定的土地征收成片开发范围内的公益性用地比例；
- (5) 成片开发的土地利用效益，以及经济、社会、生态效益评估。

（二）指导思想

应当坚持新发展理念，以人民为中心，注重保护耕地，注重维护农民合法权益，注重节约集约用地，注重生态环境保护，促进当地经济社会可持续发展。

（三）编制原则

1. 严格耕地保护原则

围绕落实国家粮食安全战略，坚持最严格的耕地保护制度。严格落实国土空间总体规划等相关规划，按照《土地征收成片开发标准》的要求，充分体现土地用途管制，有效保护永久基本农田，有力控制非农业建设占用农用地，尽量减少建设项目占用耕地。

2. 节约集约用地原则

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。

3. 保护生态和可持续原则

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。

4.维护农民合法权益原则

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。

（四）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》（2018年4月11日）；
- 4.《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）；
- 5.《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）；
- 6.《中共海南省委 海南省人民政府 关于建设健全城乡融合发展体制机制和政策体系集成创新的实施意见》（琼发〔2020〕17号）；
- 7.《海南省建设用地出让控制指标(试行)》（琼国土资规〔2018〕7号）；
- 8.《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）；
- 9.《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》（2024年5月30日）；

- 10.《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）；
- 11.《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》；
- 12.《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）；
- 13.《三亚市天涯区人民政府关于印发天涯区国民经济和社会发展规划第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要的通知》（天府〔2021〕107 号）；
- 14.《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- 15.《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》；
- 16.《三亚市人民政府关于<三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）>YC03-27-00B 等地块控规分图则的批复》（三府函〔2024〕422 号）；
- 17.三亚市土地利用现状（2022 年国土变更调查数据）。

二、成片开发范围现状基本情况

（一）片区概况

1. 区域概况

成片开发区域所在天涯区位于三亚市中西部，东连吉阳区，南临南海，西接崖州区，北与乐东县、保亭县接壤。天涯区面积为 944 平方公里，海榆西线（G225）、环岛西线高速公路、海南西环铁路从天涯区中间穿过。天涯区中心至三亚市 10 公里，至海口市 283 公里，三亚凤凰国际机场在天涯区域内。国家“一带一路”、南海开发、种业硅谷、冬季菜篮子基地等发展战略在天涯区有重大布局，具有高聚集力、高辐射力。

本次成片开发区域位于天涯区南侧，距三亚火车站直线距离约 1 公里，距天涯区人民政府直线距离约 3 公里，距三亚市人民政府直线距离约 6 公里，距三亚凤凰国际机场直线距离约 8 公里，区位条件优越，交通便捷。（如图 2-1 所示）



图 2-1 成片开发范围区位示意图

2. 自然地理概况

(1) 地形地貌

天涯区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。全区地势北高南低，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 千米不等的小片平原，开垦为农田。沿海则是海成沙堤和潟湖。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。

(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 6 月份平均气温 28.5℃，没有严重低温，对农作物生长极为有利。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。

北部山区年平均降雨量 1625.0 毫米，南部沿海年平均降雨是 1279.3 毫米。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。

(3) 土壤与植被

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。

天涯区主要植物有椰子树、酸豆树、花梨木、小叶榄人、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

天涯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。浅层地质结构为成土母岩、母质花岗岩占 83%，砂页岩占 0.8%，河流冲积物占 3.8%，浅海沉积物占 6.8%，滨海沉积物占 5.6%。东部及南部沿海平原属海南岛地穹列拗陷部分，其基层为古老的变质岩系。尤其以早更新世和全新世堆积物为主，中更新世和晚更新世的地层极少分布，为滨海相似砂泥质混积和海湾岬角堆积，全新世滨海相堆积物大片分布，下部为砂砾、砂、黏土。上部为淤泥土质黏土、白沙土，它构成 5 至 8 米厚的海积平原，还有砂堤、鸿湖、曲港，是古老的地质产物。

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，最后流入南海。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。

3.经济社会发展概况

根据 2023 年三亚市天涯区国民经济和社会发展统计公报,2023 年,天涯区实现地区生产总值 285.7 亿元,按不变价格计算,同比增长 12.6%,占全市比重 29.4%。按三次产业划分,第一产业增加值 27.9 亿元,同比增长 3.7%;第二产业增加值 34.2 亿元,同比增长 22.4%;第三产业增加值 223.6 亿元,同比增长 12.4%。三次产业结构由上年同期的 12.9: 10.5: 76.6 调整为 9.8: 12.0: 78.2。

2023 年全区完成地方一般公共预算收入 15.9 亿元,同比增长 79.6%;全区一般公共预算支出 21.32 亿元,同比下降 4.5%。全区年末户籍人口 270046 人,比上年末增加 10149 人。其中,男性 137072 人,女性 132974 人。

2023 年全区全体居民人均可支配收入 38832 元,同比增长 6.0%。其中,城镇居民人均可支配收入 45280 元,同比增长 5.5%;农村居民人均可支配收入 22436 元,同比增长 8.8%。全年城镇新增就业人员 10076 人,农村劳动力转移就业 1569 人,城镇灵活就业 1150 人,帮扶对象劳动力累计就业 1338 人。城乡居民养老保险参保缴费到账人数 49348 人,城乡居民基本养老保险征缴率达 97.2%。

(二) 成片开发的位置、面积、范围

本成片开发范围位于天涯区,距三亚火车站直线距离约 1 公里,距天涯区人民政府直线距离约 3 公里,距三亚市人民政府直线距离约 6 公里,距三亚凤凰国际机场直线距离约 8 公里。

根据经济社会发展需要,将该片区 1.4486 公顷面积的土地纳入本次土地征收成片开发范围。该地块位于育春西路南侧,三亚南果农产品批发市场北侧。(如图 2-2 所示)



图 2-2 成片开发范围影像图

(三) 土地权属、现状用地情况

1. 土地权属

本次成片开发范围内，涉及农民集体所有土地 0.6385 公顷，为妙林村农民集体用地。涉及国有土地 0.8751 公顷，其中海南省食品药品检验所三亚分所 0.0271 公顷，三亚长丰海洋天然气供气有限公司 0.0191 公顷，三亚南果实业有限公司 0.0020 公顷，三亚市南红良种繁育农场 0.7233 公顷，三亚市农业局 0.0390 公顷，三亚市人民政府 0.0646 公顷。（如表 2-1 及图 2-3 所示）

三亚市天涯区 YC03-27-04A 地块土地征收成片开发方案

表 2-1 成片开发范围内权属面积统计表

权属	权属单位	面积
集体土地	三亚市凤凰镇妙林村	0.6385
	小计	0.6385
国有土地	海南省食品药品检验所三亚分所	0.0271
	三亚长丰海洋天然气供气有限公司	0.0191
	三亚南果实业有限公司	0.0020
	三亚市南红良种繁育农场	0.7233
	三亚市农业局	0.0390
	三亚市人民政府	0.0646
	小计	0.8751
总计		1.5136

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。

权属信息示意图



图 2-3 成片开发范围土地权属示意图

2. 土地利用现状

根据三亚市 2022 年土地利用现状变更调查数据,本次成片开发范围内总面积为 1.4486 公顷。其中农用地面积为 0.4809 公顷,占本次成片开发范围内土地面积的 33.20%; 建设用地面积为 0.8655 公顷,占本次成片开发范围内土地面积的 59.75%; 未利用地面积为 0.1022 公顷,占本次成片开发范围内土地面积的 7.06%。(如表 2-2 及图 2-4 所示)

表 2-2 成片开发范围内土地利用现状地类统计表

单位: 面积、%

土地利用现状		面积 (公顷)	所占比例 (%)
农用地	旱地	0.4226	29.17
	农村道路	0.0583	4.02
	小计	0.4809	33.20
建设用地	城镇住宅用地	0.2644	18.25
	机关团体新闻出版用地	0.0239	1.65
	科教文卫用地	0.0043	0.30
	商业服务业设施用地	0.5729	39.55
	小计	0.8655	59.75
未利用地	其他草地	0.1022	7.06
合计		1.4486	100.00

土地利用现状图（2022年度国土变更调查成果数据）

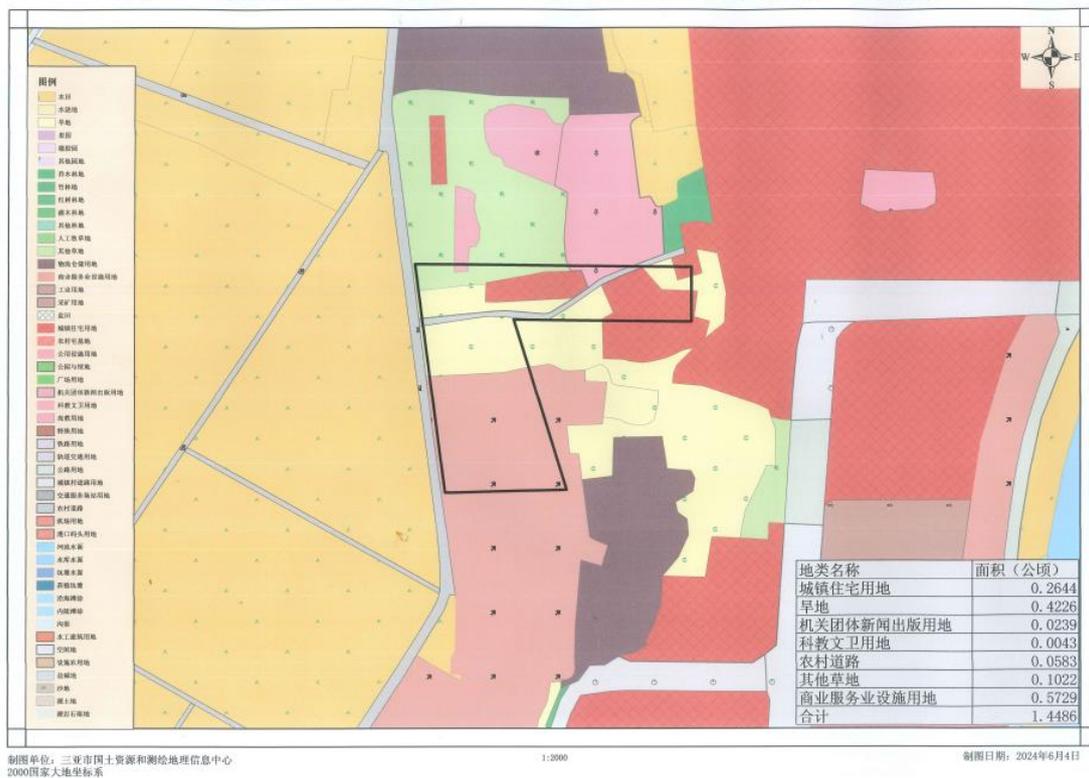


图 2-4 三亚市土地利用现状局部图（2022 年）

（四）基础设施建设情况

1.道路设施情况

根据现场调研，地块北侧为育春西路，现状为沥青路面；地块西侧现有一条水泥路，路面质量较好，周边路网完善，交通便利，道路通达度较好。

2.供排水情况

（1）供水情况

给水水源：由中部水厂提供供水服务。水厂近期供水规模为 20 万立方米/日，远期供水规模为 60 万立方米/日。水源引自大隆水库、水源池水库，主要承担三亚市中心城区供水任务。

管网规划：规划供水管网以环状管网进行布置，形成“干管-支管”两级网络体系，配水管主要沿育春西路等主要道路敷设，配水管管径为 DN400~DN1200。

（2）排水情况

采用雨污分流的排水体制，污水经收集后送至污水处理厂进行达标处理。雨水沿道路布置雨水管渠，就近排放至水体。结合地形地势，最大程度保证片区内污水实现重力流收集排放，减少污水提升泵的数量和传输规模，污水管管径和市政污水管道的最小管径均满足排水需求。

3.电力情况

由现状 110 千伏变电站供电，主要通过育春西路及主要道路的电缆沟敷设电力干线，市政道路建设时，应同步完成电缆沟敷设，并留有余量，避免重复开挖。

4.通信情况

主要由现状通信机房提供通信服务。通信线路包括电信电缆(光纤)、移动电缆、联通电缆、交警信号电缆、广播电视电缆等，实行同沟共井。为确保电信线路安全可靠，同时考虑到城市建设现状及景观，通信线路采用埋地敷设。

5.燃气情况

气源选择：主要由崖 13-1 和东方 13-2 气田天然气供给，液化石油气为补充气源，燃气管道采用钢管和聚乙烯管（PE 管），管网计算按高峰小时用气量计算，燃气管网设置形式以环状网为干管，提高供气的安全可靠性，中压燃气管道沿区内主要道路设置。

(五) 现场踏勘情况

经现场踏勘调研，地块北侧为育春西路，西侧为一条水泥路，东侧及南侧主要为空地。地块内大部分为商业服务业设施用地，主要为地块南部的南果海鲜批发市场，现有多家水产海鲜店；地块北部为一片菜园，现种植瓜果蔬菜。（如图 2-5 所示）



图 2-5 现场踏勘图片

三、成片开发的必要性分析

（一）必要性

本次成片开发范围位于《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.满足人民生活需求，保障城市运转能力

该项目将建成大型的农副产品物流园，为人民提供生活必需品，如农产品、海产品、肉品、鸡蛋等，保障三亚城市的正常运转。

2.增强政府调控能力，促进社会和谐稳定

通过提供冷藏保鲜储存设施，增强政府对重要生活必需品的调控能力，满足应急需要，平抑重要生活必需品价格，确保市场平稳运行和社会和谐稳定。

3.提升农业价值链，助力农业发展和乡村振兴

农产品冷链物流建设不仅是保障农产品消费安全的需要，也是提升农业价值链和延长服务链的重要手段，这有助于助力热带特色高效农业的发展和乡村振兴。

4.促进区域经济发展

物流园区可以吸引大量的物流企业入驻，带动相关产业的发展，如仓储、运输、配送、信息技术等。同时，物流园区的建设还可以带动基础设施建设，如道路、铁路、港口等，为区域经济发展提供良好的硬件支持。并且通过提供就业机会，促进区域人才的培养和

流动，为区域经济发展提供人力资源保障。

（二）主要用途

为了有效地引导开发，促进天涯区的建设发展。根据《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》及《三亚市人民政府关于<三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）>YC03-27-00B 等地块控规分图则的批复》（三府函〔2024〕422号），本次成片开发范围内土地用途主要为一类物流仓储用地及城镇村道路用地。

（三）实现的功能

该物流园项目定位为面向海南南部的国家级公益性农产品批发市场，项目建成后，可发挥公益性农产品批发市场的“保供、稳价、提质、增效”等功能，既满足了三亚城市消费需求，又辐射琼南地区，保障南海地区供给，进一步发挥南菜北运、北菜南运双向集散服务功能，实现满足内需、瓜菜出岛、服务游客、保供稳价和应急储备的目的。不但有利于提升海南省南部农产品流通效率，有效降低人们在农副产品流通领域承担的成本，更可以依托园区让果蔬、海产品走出去，进一步助推海南自贸港建设。

四、成片开发的可行性分析

(一) 与国土空间规划的衔接情况

根据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果，本次土地征收成片开发范围全部位于国土空间规划确定的城镇开发边界内的城镇集中建设区，同时不涉及永久基本农田和生态保护红线。

本次成片开发范围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。（如图 4-1 所示）

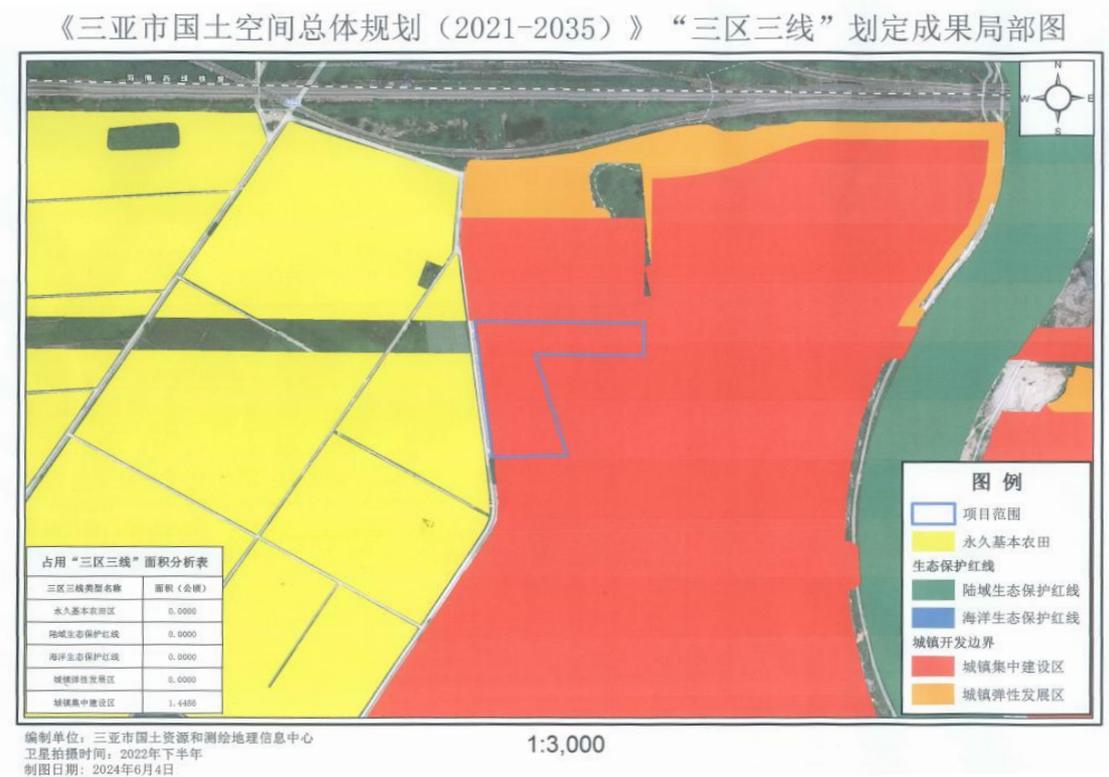


图 4-1 成片开发范围与“三区三线”衔接图

(二) 与控制性详细规划的衔接情况

经核《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》及《三亚市人民政府关于<三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）>YC03-27-00B 等地块控规分图则的批复》（三府函〔2024〕422 号），本成片开发范围内控规用途为：一类物流仓储用地 0.8002 公顷，城镇村道路用地 0.6484 公顷。（见表 4-1 及图 4-2）

表 4-1 成片开发范围内控制性详细规划地类统计表

单位：公顷、%

用地类型		面积	比例
仓储用地	一类物流仓储用地	0.8002	55.24%
交通运输用地	城镇村道路用地	0.6484	44.76%
合计		1.4486	100.00%

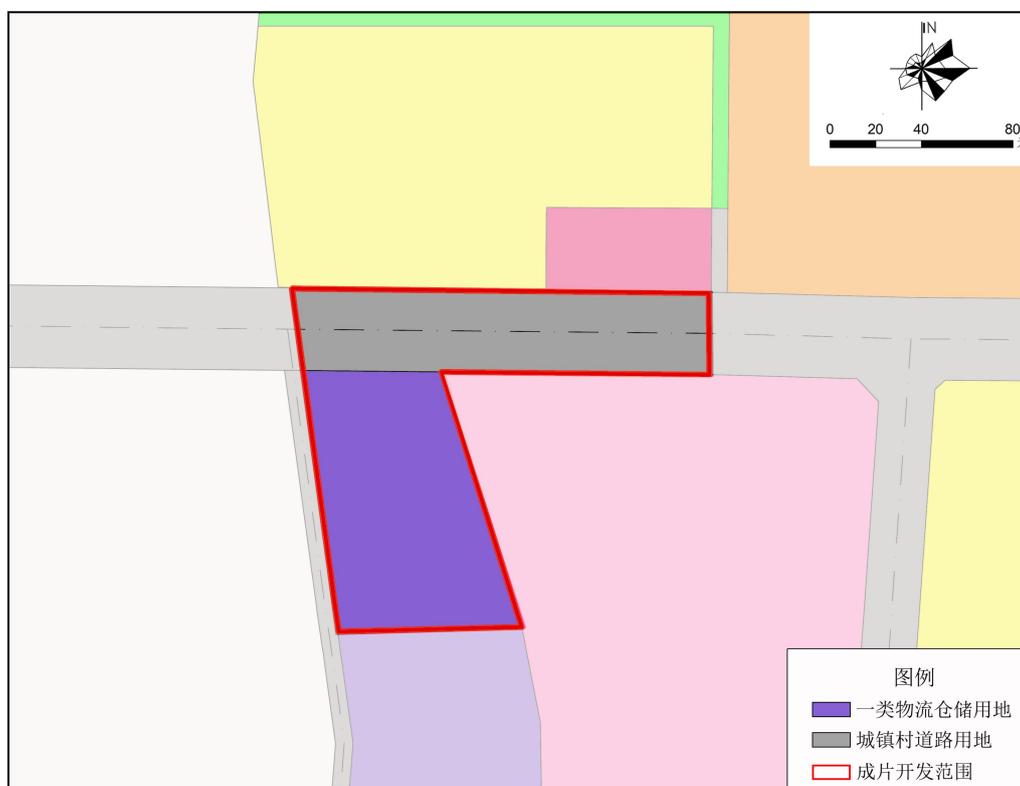


图 4-2 成片开发范围内控制性详细规划局部图

（三）公益性用地情况

1.公益性用地相关要求

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。

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）。

2.公益性用地占比

本成片开发范围内公益性用地为城镇村道路用地，面积0.6484公顷，占该成片开发范围土地的44.76%。（见表4-2及图4-3）

表 4-2 成片开发范围内公益性用地构成表

单位：公顷、%

用地类型		面积	公益性用地占比
交通运输用地	城镇村道路用地	0.6484	44.76%
合计		0.6484	44.76%



图 4-3 成片开发范围内公益性用地分布图

(四) 可行性分析结论

经核查，本成片开发范围位于国土空间规划确定的城镇开发边界内的城镇集中建设区，不占用永久基本农田，未突破生态保护红线。本方案的成片开发范围与《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》及《三亚市人民政府关于〈三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）〉YC03-27-00B 等地块控规分图则的批复》（三府函〔2024〕422 号）进行了衔接，主要功能为一类物流仓储用地及城镇村道路用地。其次，本成片开发范围内，公益性用地面积合计 0.6484 公顷，占比 44.76%，符合《土地征收成片开发标准》中“公益性用地比例一般不低于 40%”的要求。

五、成片开发期限和年度实施计划

(一) 成片开发期限和年度实施计划

本次成片开发区域的开发周期为 2024 年-2029 年，5 年内实施完毕。

根据片区规划及实际情况，拟分二期实施征地开发：

第一期主要为 YC03-27-04A 地块，开发时间为 2024 年至 2026 年，2 年内实施完毕。

第二期为地块北侧的育春西路部分，开发时间为 2026 年至 2029 年，3 年内实施完毕。

具体详见分期供地示意图 5-1。

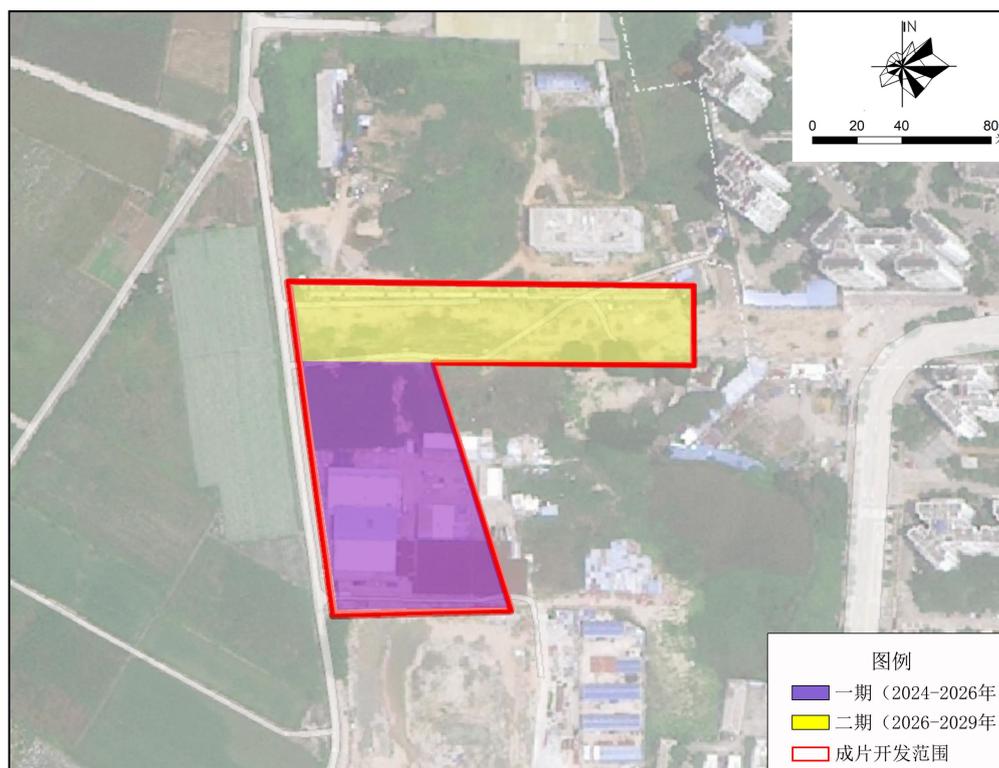


图 5-1 成片开发范围内分期供地示意图

（二）纳入年度国民经济和社会发展规划情况

三亚市天涯区 YC03-27-04A 地块土地征收成片开发于 2024 年 1 月 10 日纳入《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》，并于 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。

六、成片开发效益分析

2022 年自然资源部、省资规厅核发三亚市动态监测系统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动态监测系统闲置土地 213.04 公顷，处置率 35.13%。2023 年自然资源部、省资规厅核发三亚市动态监测系统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动态监测系统闲置土地 195.59 公顷，处置率 24.65%。

2022 年自然资源部、省资规厅核发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 25% 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 年自然资源部、省资规厅核发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，实际基数为 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%。

三亚市近两年均超额完成自然资源部、省资规厅下达的年度闲置土地及批而未供土地处置率目标，且 2024 年的闲置土地面积、批而未供土地任务基数均未达到全省平均水平 2 倍以上。

（一）土地利用效益

该成片开发能够满足三亚市天涯区开发用地需求，缓解建设用地供需矛盾，有利于优化该成片开发范围内新增建设用地空间布局，有利于强化该成片开发区域存量建设用地效能提升，有利于提升该区域建设用地集约利用水平，从而推动天涯区区域土地利用由粗放型向集约型的高质量发展转变。

（二）经济效益

根据片区控制性详细规划，本次成片开发规划建设用地 1.4486 公顷，主要建设内容为一类物流仓储用地 0.8002 公顷，城镇村道路用地 0.6484 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），本成片开发范围内一类物流仓储用地出让控制指标为投资强度 150 万/亩，年度产值 120 万/亩。

综上，通过实施成片开发建设，不但将大大提高社会经济总量，同时相关企业的生产消费和纳税可促进地方经济，提高政府财政收入和再就业空间，健全社会公共服务体系。

（三）社会效益

一是有利于带动就业。本片区的开发实施在促进产业发展的同时，将带动周边和外部第三产业的发展，从而创造新的就业机会，吸引优秀人才到三亚工作、并安家落户，吸收当地农业剩余劳动力，助推本地村民完成市民化。

二是有利于带动消费，活跃经济。通过本成片开发的实施，带动周边第三产业的发展，同时由于项目的建设活动和生产经营活动，将直接增加当地的就业机会，间接增加当地居民人均可支配收入，

带动当地消费水平，活跃当地经济市场，提高人民的生活质量。

三是有利于补齐民生设施。本片区的开发实施，将推进片区内部及周边基础设施及公共服务设施的建设，带动区域整体公共服务水平的提升，提高片区居民的获得感和幸福感。

（四）生态效益

本成片开发将严格遵守农用地转用审批要求，严格执行生态保护规定，最大程度地减少对自然资源和生态环境的影响。首先，本片区域在生态红线之外，没有触碰生态红线；其次，本片区在实施开发过程中，对生态资源产生的影响最低化，项目运营期间产生的污染物数量较少，城市污染及生活垃圾目前已有成功地治理措施，对环境不构成较大影响，污水、废气、光污染、建筑垃圾和噪音等，只要加强管理，及时采取防治措施，均能达到准入标准，可以创造良好的施工环境，保护周围的环境生态功能。

（五）效益分析结论

城市土地利用应以土地的合理配置和高效以利用为目标，实现土地利用效益、经济效益、社会效益、生态效益的综合最大化。方案基于开发范围内现状的土地利用、规划的土地利用、土地财政收入、承载就业人口、环境等各项要素，对上述四方面效益进行了综合评价。成片开发后，土地利用强度大大提升；土地出让收益可覆盖征地成本；产业经济规模快速扩大，并带来大量就业岗位和各类公共产品，被征地农民收入显著增加；居住环境、自然景观环境等生态要素均获得明显改善。因此，对本范围进行的成片开发，能够在土地利用、经济、社会、生态四大方面获得显著效益。

七、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》《中华人民共和国土地管理法实施条例》和《海南经济特区土地管理条例》中的有关规定，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

该片区域内，依照相关程序，天涯区政府将启动征收补偿工作。

1. 征收补偿标准：

（1）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）中，土地补偿费和安置补助费标准为：

土地补偿费用标准（元/亩）	安置补助费标准（元/亩）
56000	89600

（2）地上附着物补偿标准和青苗补偿标准

按照《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）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）。

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）及相关规定办理。

（三）落实耕地占补平衡计划

“十分珍惜和合理利用土地，切实保护耕地”是我国的土地基本国策，严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护的制度。本成片开发新增建设用地的审批，应从严审查建设用地位置、规模，并对用地规模合理性、占用耕地的必要性进行充分论证。非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照海南省及三亚市的相关规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地，通过异地整治或购买补充耕地指标实现占补平衡，落实耕地“占优补优”、“占水田、补水田”的占补平衡政策；落实耕地数量、质量、生态“三位一体”的保护要求。

《方案》涉及现状耕地面积 0.4226 公顷，三亚市自然资源和规划局相关部门计划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，并根据相关规定，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，落实耕作层剥离主体责任，剥离出的耕作层优先用于新增耕地、提质改造、劣质地或永久基本农田的耕地质量建设。

（四）激励机制

鼓励社会资本参与增减挂钩、土地综合整治、耕地开垦等项目，经核实认定的新增耕地指标，优先安排通过补充耕地指标交易平台进行交易。对建设占用耕地情况和土壤质量，应合理安排表土剥离、储运等环节，“应剥尽剥、应用尽用、就近利用”，扎实推进耕地耕作层剥离利用工作，并将耕地耕作层剥离利用工作纳入市区政府耕地保护责任目标考核内容，对耕地耕作层剥离利用工作突出的市区，将给予建设用地计划指标奖励，在生态修复专项资金下达时，予以适当倾斜。

（五）加强监管

市区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。

八、结论

本次土地征收成片开发符合自然资源部和海南省的有关规定及要求。

（一）本次土地征收成片开发期限为 5 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，且位于国土空间规划确定的城镇开发边界内，不占用永久基本农田、没有触碰生态红线；已纳入三亚市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方案公益性用地面积为 0.6484 公顷，占该成片开发范围的 44.76%，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 2022 年、2023 年均完成自然资源部、省资规厅下达的年度闲置土地及批而未供土地处置率目标，且 2024 年的闲置土地面积、批而未供土地任务基数均未达到全省平均水平 2 倍以上，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

（三）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。

九、附图及附件

（一）附图

附图 1. 三亚市天涯区 YC03-27-04A 地块土地征收成片开发范围图

附图 2. 三亚市天涯区 YC03-27-04A 地块土地征收成片开发与“三区三线”衔接图

附图 3. 三亚市天涯区 YC03-27-04A 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. 三亚市天涯区 YC03-27-04A 地块土地征收成片开发权属示意图

（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规划材料

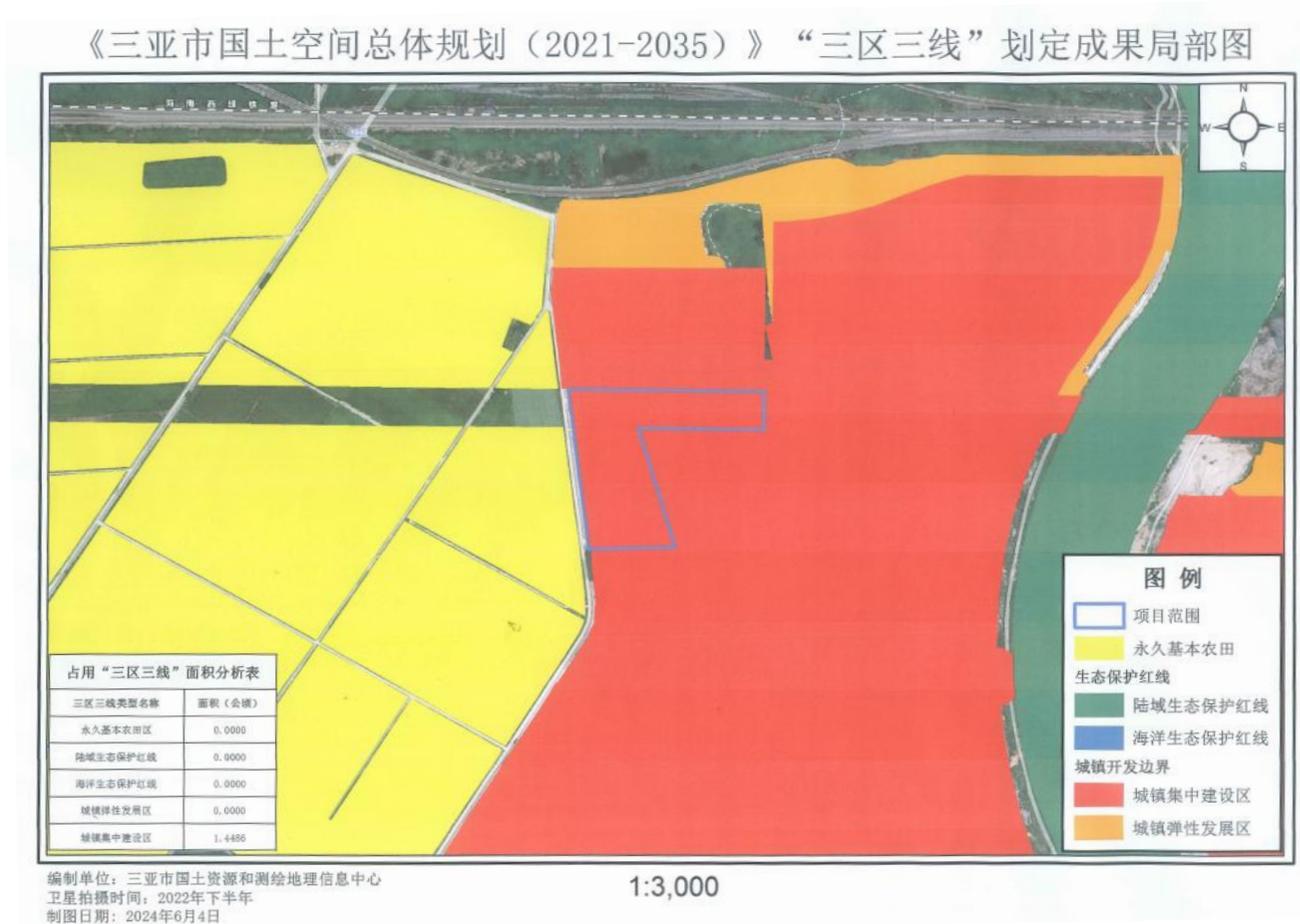
附件 2. 《三亚市人民政府关于<三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）>YC03-27-00B 等地块控规分图则的批复》（三府函〔2024〕422 号）；

附图 1 三亚市天涯区 YC03-27-04A 地块土地征收成片开发范围图

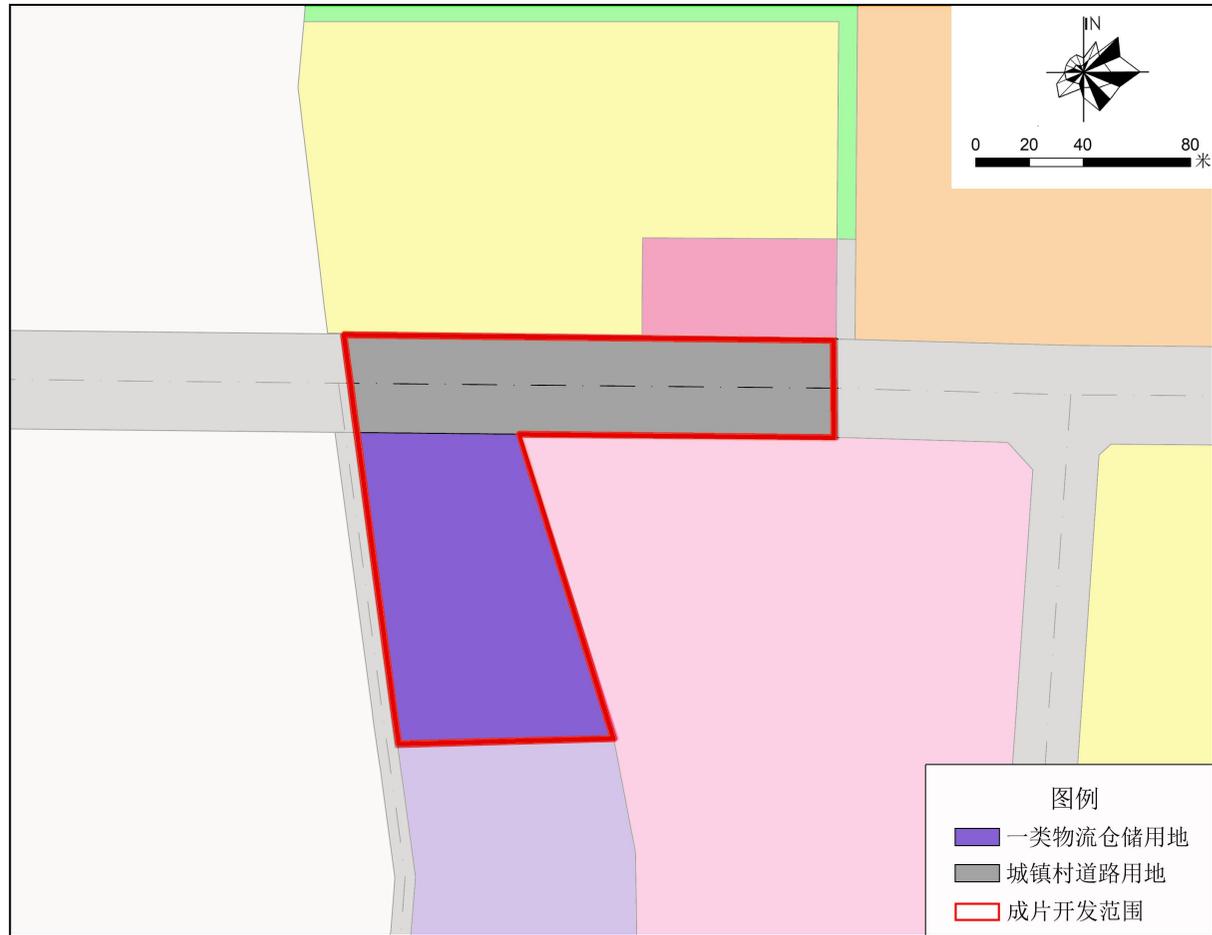


1:3,000

附图 2 三亚市天涯区 YC03-27-04A 地块土地征收成片开发与“三区三线”衔接图

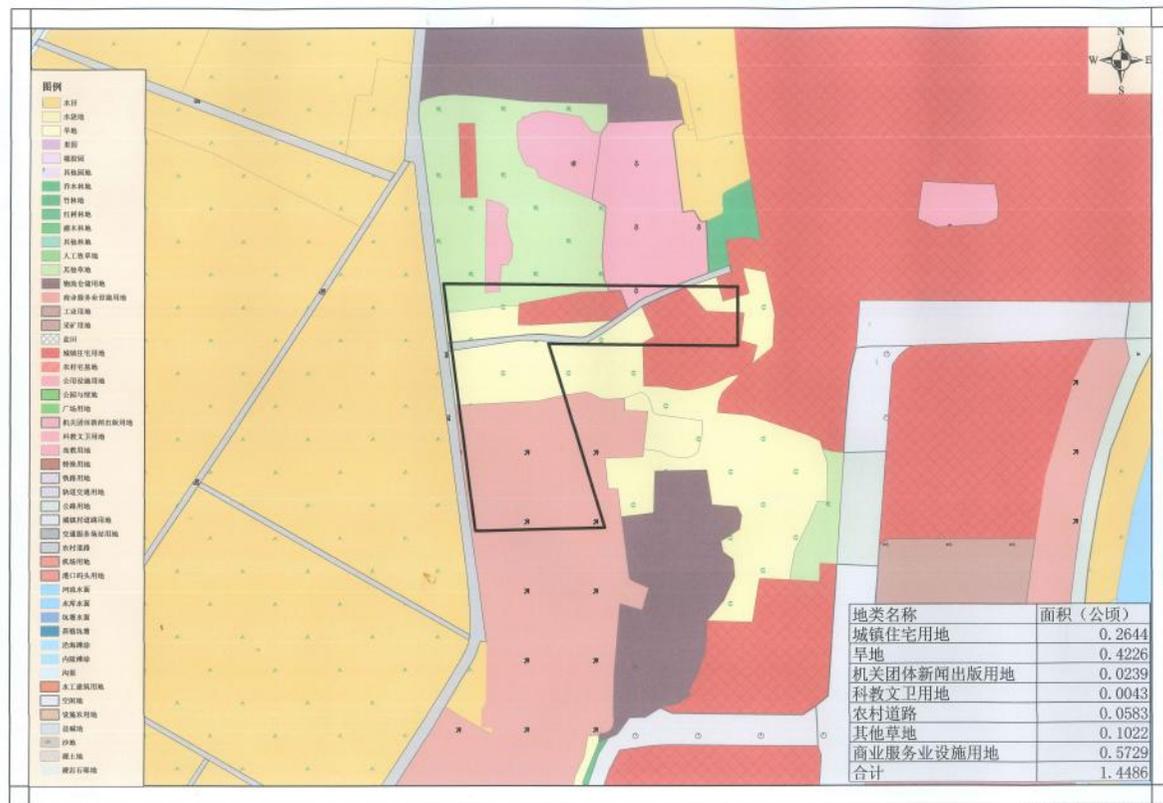


附图 3 三亚市天涯区 YC03-27-04A 地块控制性详细规划局部图



附图 4 三亚市土地利用现状局部图（2022 年）

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

1:2000

制图日期：2024年6月4日

附图 5 三亚市天涯区 YC03-27-04A 地块土地征收成片开发权属示意图



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材料

2024/5/23 12:50

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_大会文件_三亚市人民政府网



三亚市人民政府
The People's Government of Sanya City

繁 EN

请输入您要搜索的关键词

首页 市政府 新闻 信息公开 政务服务 互动 数据 市情

首页>2024年三亚两会>大会文件

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

2024-01-12 17:39:12 来源：三亚日报数字报

【字体：大 中 小】 打印

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、社会发展计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、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。

2024/5/23 12:53

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_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
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规划草案的报告

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规划执行情况与2024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。

2023年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，是三年新冠疫情防控转段后经济恢复发展的一年。在省委、省政府和市委坚强领导下，在市人大、市政协监督指导下，全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的二十大精神，认真执行三亚市八届人大四次会议审查批准的2023年国民经济和社会发展规划，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。

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，打造直购直乐直游的时尚生活园区。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。扎实有序推进乡村建设，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。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.《三亚市人民政府关于〈三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）〉YC03-27-00B 等地块控规分图则的批复》（三府函〔2024〕422 号）

三亚市人民政府

三府函〔2024〕422 号

三亚市人民政府 关于《三亚市中心城区控制性详细规划 （修编及整合）》YC03-27-00B 等地块控规 分图则的批复

三亚市自然资源和规划局：

你局《关于批准〈三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）〉YC03-27-00B 等地块控规分图则的请示》（三自然资专〔2024〕145 号）及相关附件收悉。经研究，批复如下：

根据市国土空间规划委员会 2024 年第二次会议审议精神，原则同意你局组织编制的《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》YC03-27-00A、YC03-27-00B、YC03-27-04A、YC03-27-04B 等地块控规分图则，具体规划指标为：

YC03-27-00A 地块用地面积约 29.63 亩，规划用地性质为二类城镇住宅用地（用地代码：070102），容积率 ≤ 2.2 ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，建筑高度 ≤ 50 米，绿地率 $\geq 40\%$ 。

YC03-27-00B 地块用地面积约 8.65 亩，规划用地性质为公园绿地（用地代码：1401）。

YC03-27-04A 地块用地面积约 12.00 亩，规划用地性质为一类物流仓储用地（用地代码：110101），容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 25\%$ 。

YC03-27-04B 地块用地面积约 50.95 亩，用地性质为中小学用地（用地代码：080403），容积率 ≤ 1.2 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 40\%$ 。

请你局严格按规划组织实施。



（此件依申请公开）