

# 三亚市海棠区 HT08-10-02 地块 土地征收成片开发方案

编制单位：三亚市人民政府

编制时间：2024 年 11 月

## 目 录

一、背景 .....	1
(一) 编制背景 .....	1
(二) 编制原则 .....	1
二、编制依据 .....	3
三、基本情况 .....	4
(一) 成片开发的面积、区位、四至范围分析 .....	4
(二) 社会经济概况 .....	5
(三) 土地利用现状分析 .....	6
(四) 土地权属情况 .....	7
(五) 基础设施规划及建设情况 .....	8
四、与相关规划及政策的符合性分析 .....	12
(一) 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 .....	12
(二) 与控制性详细规划的符合性分析 .....	12
(三) 与年度国民经济和社会发展规划情况分析 .....	13
(四) 与批而未供或者闲置土地处理的符合性分析 .....	14
五、必要性及主要内容 .....	15
(一) 实施必要性分析 .....	15
(二) 主要用途及功能 .....	15
(三) 实施计划 .....	16
六、公益性用地分析 .....	17
(一) 公益性用地构成 .....	17
(二) 公益性用地占比 .....	17

七、效益分析 .....	20
(一) 土地利用效益 .....	20
(二) 经济效益 .....	20
(三) 社会效益 .....	20
(四) 生态效益 .....	21
八、权益保障 .....	21
(一) 政策保障 .....	21
(二) 落实耕地占补平衡计划 .....	21
(三) 落实土地征收补偿方案 .....	22
九、结论 .....	25
十、附表、附件、附图 .....	26
(一) 附表 .....	26
(二) 附件 .....	26
(三) 附图 .....	26

## 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土地的”应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。根据海南省自然资源和规划厅结合海南省实际发布的《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）及2023年10月自然资源部印发《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）（以下简称《标准》），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。

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。因此，三亚市人民政府在落实《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》《三亚市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）》等相关规划的基础上，依据《土地征收成片开发标准》和《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）等相关标准及要求，依法组织编制《三亚市海棠区 HT08-10-02 地块土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。

### （二）编制原则

## 1. 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《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。

## 2. 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。

## 3. 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。

## 4. 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。

## 二、编制依据

1. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）
2. 《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）；
3. 《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）；
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. 《海南省土地征收成片开发标准实施细则》（琼自然资规〔2024〕4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. 《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）；
9. 《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）；
10. 《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》；
11. 《三亚市市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
12. 《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》；
13. 其他法定法规的相关规划及现状资料等。

### 三、基本情况

#### (一) 成片开发的面积、区位、四至范围分析

本次《三亚市海棠区 HT08-10-02 地块地征收成片开发方案》的总用地面积为 2.6506 公顷（39.76 亩），本次项目的具体位置位于三亚市海棠区京东智能湾南侧。

项目四周有海棠北路、海岸大道、林旺北路、龙江路围合形成网格格式的交通路网，项目的向外交通条件便利，两公里范围内的配套建筑有海棠广场、保利壹号公园、国玺二十五院、三亚海棠之星、海棠华著、三亚红树林度假酒店、龙江风情小镇、人大附中三亚学校等。具体见图 3-1。



图 3-1 区位分析图

根据现场实际调研情况分析，本次《三亚市海棠区 HT08-10-02 地块地征收成片开发方案》的四至范围分别为西靠临时道路，南至三号桥，东邻 C11A 线，北临 C11B 线。具体见图 3-2。



图 3-2 影像分析图

现场调研显示（见图 3-5）：成片开发片区范围内土地现状为荒地。成片开发片区北面的 C11B 线和京东智慧湾及东面的 C11A 线正在建设。

本次成片开发范围不涉及征收村民房屋，对村民的生产生活影响较小，在落实征收工作的时候，需保障被征收土地居民的生产生活需求。



图 3-5 现场调研照片

## （二）社会经济概况

根据三亚市海棠区统计局的统计报告，2023 年全区地区生产总值（GDP）166.39 亿元，同比增长 17.6%。

从产业上分析，第一产业增加值 18.87 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 22.55 亿元，同比增长 27.6%；第三产业增加值 124.97 亿元，同比增长 17.9%。三次产业结构调整为 11.3:13.6:75.1，第三产业比重比上年提高 0.9 个百分点。

全区居民人均可支配收入 35672 元，同比增长 6.3%。其中，城镇居民人均可支配收入 45376 元，同比增长 5.5%；农村居民人均可支配收入 23222 元，同比增长 8.4%。

总的来看，2023 年海棠区经济运行持续向好，高质量发展迈出坚实步伐，主要预期目标圆满实现。

### （三）土地利用现状分析

根据三亚市 2023 年度国土变更调查数据，本次成片开发项目范围内的土地利用现状的农用地面积为 2.6505 公顷，占本成片开发范围土地面积的 99.99%；建设用地面积为 0.0001 公顷，占本成片开发范围土地面积的 0.01%。见表 3-1 和图 3-3。

表 3-1 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	旱地	0.0541	2.04
	乔木林地	0.0143	0.54
	水田	2.5821	97.42
小计		<b>2.6505</b>	<b>99.99%</b>
建设用地	公路用地	0.0001	0.00
小计		<b>0.0001</b>	<b>0.01%</b>
总计		<b>2.6506</b>	<b>100.00%</b>

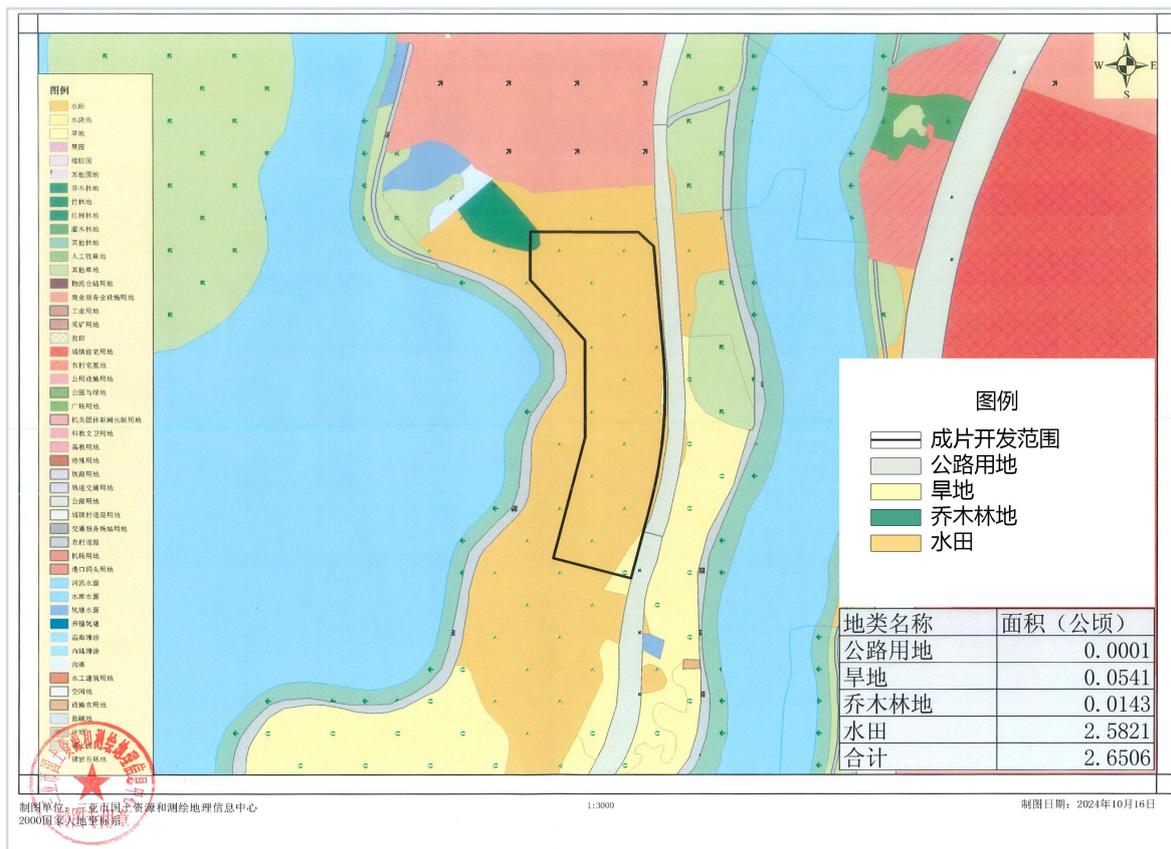


图 3-3 三亚市土地利用现状局部图

#### (四) 土地权属情况

本次成片开发方案用地范围内，权属总用地面积为 2.6495 公顷，全部为集体土地，涉及三亚市海棠区庄大村 1 个区 1 个村，土地权属信息明确，界址清楚。见表 3-2 及图 3-4。

表 3-2 权属面积信息表

权属性质	区名称	村集体	权属信息	面积 (公顷)
集体土地	海棠区	庄大村	庄大村一组、二组农民集体	2.6495
总计				<b>2.6495</b>

注：1.权属面积分析使用“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总用地面积存在一定误差。



图 3-4 土地权属示意图

## (五) 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，成片开发范围用地周边龙江路、海棠北路、海岸大道三条交通性干道和林旺北路构成骨架交通格局，项目通过正在建设的 C11B 线和 C11A 线可衔接外部道路，整体的交通条件较好。见图 3-6。



图 3-6 道路交通规划图

## 2. 供水情况

成片开发片区的现状自来水由海棠湾水厂供给，海棠湾水厂主要是向海棠区供水，现状供水能力达到 10 万立方米/日，现状实际供水量约为 4-5 万立方米/日，根据海棠湾的供水能力和现状实际用水量的分析，成片开发片区发展的用水量由海棠湾水厂提供是可行的。

成片开发片区的自来水由海棠湾水厂供给，现状供水量 5 万立方米/日。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，未来新建供水管道连接青田供水厂，后期可由青田供水厂和海棠湾水厂联合供水，以保障后续海棠湾发展用水的需求能够得到满足。

## 3. 排水情况

海棠湾污水现状由第二污水处理厂统一处理，第二污水处理厂现状处理规模 2 万立方米/日，根据《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规

划（修编）》的编制成果，为满足发展要求，近期规划现状第二污水处理厂向南扩建，扩建后的第二污水处理厂总处理规模达 14 万立方米/日，同时保留第一污水处理厂，近期规划 2.5 万立方米/日，规划远景扩建可保障 6.5 万立方米/日，新建 3 处地下污水处理厂近期规划 0.5 万立方米/日，远景规划保障 2.5 万立方米/日，新建的污水处理厂和第一、第二污水处理厂互通互备，根据海棠区现状污水量约为 12 万立方米/日，期末可达 28 万立方米/日，而近期规划污水处理厂的总处理规模可达 18 万立方米/日，远景规划可达 28 万立方米/日，可以保障本次成片开发片区所产生的污水能够进行处理。

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，雨水就近排放至龙江塘的同时，沿 C11B 线和 C11A 线规划雨水管道，保障成片开发片区内的雨水向外排出；沿 C11A 线规划重力流污水管道连接龙江路现状的重力流污水管道，保障成片开发范围内的污水排放。

#### 4. 电力情况

海棠区现状主要由都是 3x15 兆伏安的海棠湾 110 千伏变电站、龙江塘 110 千伏变电站、林旺 110 千伏变电站、铁炉港 110 千伏变电站联合供电，现状海棠区内的变电站容量以及近期规划是满足海棠区生活生产用电的，故本次成片开发片区的用电量也是可以得到保障的。

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，沿 C11A 线规划电力隧道或排管，在成片开发片区附近规划新建 10KV 变电站，规划的电力可连接现状铁炉港 110KV 变电站供电，保障成片开发范围内的用电需求。

#### 5. 电信情况

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，海棠区现状由林旺通信支局提供通信服务，根据规划要求，2025 前完成全部新建 5G 基站及 4G 基站升级，实现 5G 网络全覆盖，全面实现开发片区内广播电视数字化，有线电视入户率达到 100%以上，沿 C11A 线规划通信管道，在成片开发片区附近规划室内地面铁塔基站，保障成片开发范围内的通信质量，增加传输质量和服务能力。

## 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，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，随着东部岛管道天然气与崖 13-1 天然气的引入，海棠区内南北两侧将各有一处高中压调压站，现状气源站作为高中压调压站使用，三个高中压调压站共同作为海棠区主要供气气源，海南 LNG、福山 LNG、南山 CNG 作为应急、调峰等补充气源，沿着 C11A 线建设一条输送气源的管道，可以保障能够满足成片开发范围内的天然气需求。

## 四、与相关规划及政策的符合性分析

### (一) 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，本次成片开发范围全部位于总体规划确定的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。本次成片开发方案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 4-1。

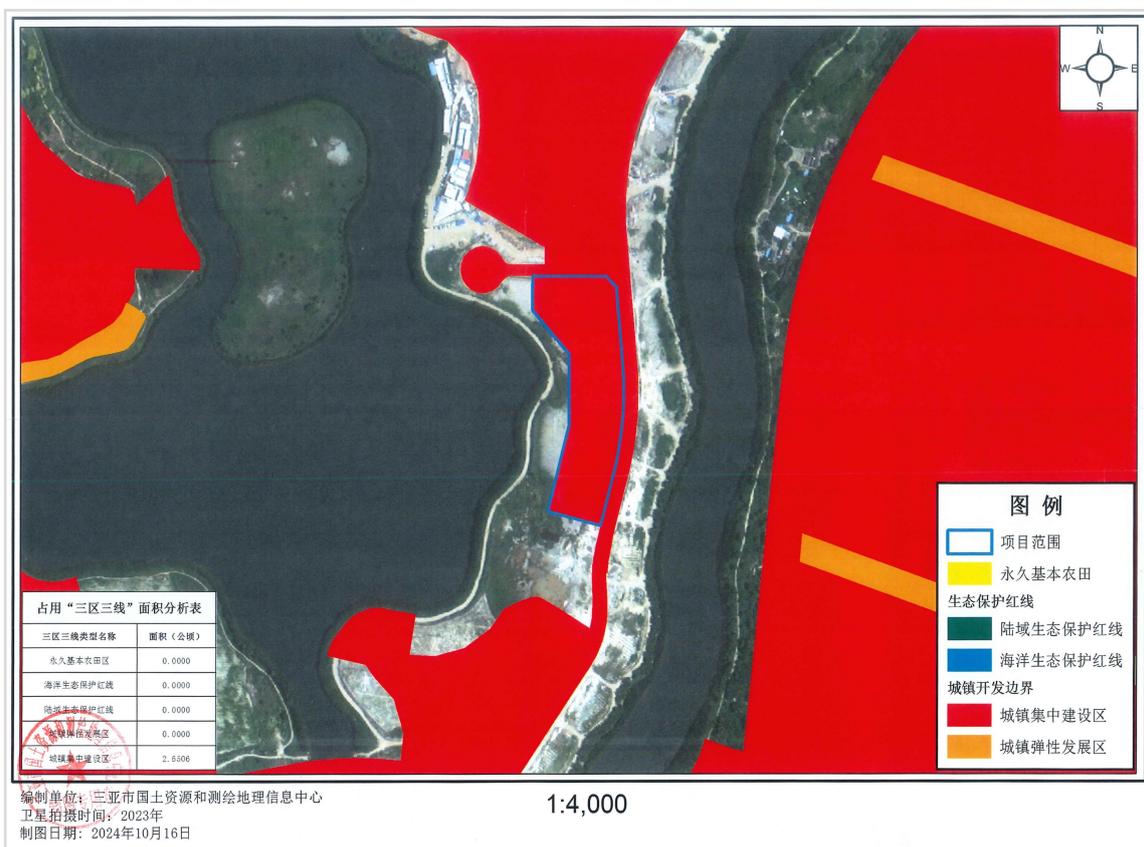


图 4-1 成片开发范围与永久基本农田、生态保护红线、开发边界位置分布示意图

### (二) 与控制性详细规划的符合性分析

依据《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》编制成果以及《三亚市现代服务业产业园管理委员会关于三亚海棠湾控规 HT08-10-02 地块及周边绿地规划意见的函》（三服园管函〔2024〕371

号），本次成片开发片区内土地利用规划分别为商业服务业用地 2.5449 公顷，公园绿地 0.1057 公顷，全部为建设用地。详见表 4-1 及图 4-2。

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）》编制成果以及《三亚市现代服务业产业园管理委员会关于三亚海棠湾控规 HT08-10-02 地块及周边绿地规划意见的函》（三服园管函〔2024〕371 号）的相关规定。

表 4-1 三亚市海棠区 HT08-10-02 地块控制性详细规划类别面积统计表

用地名称	用地名称	用地代码	面积（公顷）
商业服务业用地	零售商业用地	090101	2.5449
绿地与开敞空间用地	公园绿地	1401	0.1057
总计			2.6506



图 4-2 控制性详细规划局部图

### （三）与年度国民经济和社会发展计划情况分析

本方案土地征收成片开发范围已纳入《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的报告》，在《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的报告》（以下简称《年度计划》）第二条 2024 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、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。《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。

#### （四）与批而未供或者闲置土地处理的符合性分析

批而未供土地方面，根据海南省自然资源和规划厅在 2023 年初下达的任务基数，三亚市 2023 年批而未供土地基数 22336.20 亩，经海南省自然资源和规划厅同意核减 685.2 亩，现基数为 21651 亩，截至 2023 年底，共处置 5620.8 亩，处置率 25.96%，超额完成 2023 年自然资源部、海南省自然资源和规划厅下达的 25%处置率目标。

闲置土地方面，2021 年海南省人民政府印发《海南省闲置土地处置工作方案》，下发三亚市闲置土地任务台账 127 宗、5383.5 亩，扣除司法查封暂缓处置的 6 宗、68.1 亩外，处置基数为 121 宗、5315.4 亩。截至 2023 年底，三亚市已处置 83 宗、4099.77 亩用地，处置率为 77.13%，超额完成 2023 年海南省人民政府下达的 75%处置率目标。

综上，三亚市自 2022 年起批而未供土地或闲置土地处置工作不存在连续两年未完成省下下达的处置目标。详见表 4-2。

## 五、必要性及主要内容

### （一）实施必要性分析

三亚市海棠区 HT08-10-02 地块土地征收成片开发范围位于《三亚国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”划定的城镇开发边界范围内。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。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。

海棠湾作为国家海岸国际旅游度假区、三亚重要的旅游消费核心、三亚“一站式旅游目的地”和建设“国际旅游消费中心”的核心区域之一，产业功能以商业服务业为主。海棠湾自然资源和人文资源禀赋，借助旅游业的龙头带动优势和自由贸易港的尖兵发展机遇，大力提升和强化消费型经济的生态体系，促进以旅游、休闲、商务、康养、购物、文化、饮食等高端和特色为内涵的终端消费的高地，打造有国内和国际影响力的消费目的地品牌城市节点，努力将海棠区打造成国际消费中心。

本次成片开发片区位于龙江塘旁边，周边已建成大量住宅度假区和旅游酒店，且北南分临龙江塘、铁炉港两大旅游片区，东面海域靠近蜈支洲岛，随着游客的涌入，有大量的旅游消费、娱乐康养的日常需求，片区开发有利于打造海棠片区商业综合体，推动构建海棠片区旅游消费核心，故本次成片开发范围内的地块是具备开发必要性的。

### （二）主要用途及功能

为了有效地引导开发，适应未来建设管理及应对市场需求，根据三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》编制成果以及《三亚市现代服务业产业园管理委员会关于三亚海棠湾控规 HT08-10-02 地块及周边绿地规划意见的函》（三服园管函〔2024〕371 号），成片开发片区

范围内建设用地的主要用途为零售商业用地 2.5449 公顷，开发方向可为商业服务区；公园绿地 0.1057 公顷，开发方向可为绿地景观区。详见表 5-1。

表 5-1 成片开发范围内经营性用地地块用途及实现功能统计表

地块编号	用途	功能区	面积（公顷）
HT08-10-02	零售商业用地/旅馆用地	商业服务区	2.5449
HT08-G1-33	公园绿地	绿地景观区	0.1057
合计			<b>2.6506</b>

根据相关规划、国民经济、发展计划等。本次成片开发范围内拟安排项目用地的功能为商业服务区、绿地景观区。依托周边的资源，打造集旅游、休闲、购物、文化、饮食等产业一体的商业综合体。

### （三）实施计划

本次成片开发范围用地面积为 2.6506 公顷，开发周期为 2024 年-2027 年，三年内实施完毕，计划分三期开发。详见表 5-2 和图 5-1。

一期:主要开发 HT08-G1-33 地块和 HT08-10-02 地块的北部，开发面积为 1.0224 公顷，时间为 2024 年-2025 年，主要地块用途为公园绿地和零售商业用地/旅馆用地。

二期:主要开发 HT08-10-02 地块的中部，开发面积为 0.7215 公顷，时间为 2025 年-2026 年，主要地块用途零售商业用地/旅馆用地。

三期:主要开发 HT08-10-02 地块的南部，开发面积为 0.9067 公顷，时间为 2026 年-2027 年，主要地块用途为零售商业用地/旅馆用地。

表 5-2 开发计划表

序号	开发序列	控规用地性质	面积（公顷）	拟开发建设时间
1	一期	零售商业用地/旅馆用地	0.9167	2024 年-2025 年
		公园绿地	0.1057	
2	二期	零售商业用地/旅馆用地	0.7215	2025 年-2026 年
3	三期	零售商业用地/旅馆用地	0.9067	2026 年-2027 年
总计			2.6506	——



图 5-1 实施计划图

## 六、公益性用地分析

### （一）公益性用地构成

根据《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）的相关规定，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《海南省土地征收成片开发标准实施细则》（琼自然资规〔2024〕

4号)的相关规定,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,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。

本次成片开发片区的公益性用地面积为0.1057公顷,占本片区成片开发范围土地总面积的3.99%,但本次成片开发片区所在园区已经纳入省级产业园区(详见附件2),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,故本次土地征收成片开发方案在公益性用地方面上符合相关规定,详见表6-1及图6-1。

表 6-1 公益性用地构成表

用地名称		用地代码	面积(公顷)	比例
绿地与开敞空间用地	公园绿地	G1	0.1057	3.99%
	小计		<b>0.1057</b>	<b>3.99%</b>
公益性用地			<b>0.1057</b>	<b>3.99%</b>
成片开发范围总计			<b>2.6506</b>	<b>100.00%</b>



图 6-1 公益性用地分布图

## 七、效益分析

### （一）土地利用效益

成片开发片区与周边地块充分衔接，合理配置基础设施、公共配套设施用地等公益性用地和非公益性用地，完善区域公共设施配套。本次成片开发范围内现状的建设用地面积为公路用地 0.0001 公顷，用地分布不合理，开发强度较低。

通过本《方案》的实施，合理安排用地规模、结构和布局，可以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，用地分布为零售商业用地 2.5449 公顷、公园绿地 0.1057 公顷，建设用地分布更加合理，土地开发强度得到较大提升，促进区域协调发展。

### （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用地有零售商业用地 2.5449 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），三亚市海棠区零售商业用地出让控制指标为投资强度 500 万元/亩、年度产值 300 万元/亩、年度税收 40 万元/亩。预计本成片开发范围内总投资额可达 1.91 亿元，年度产值 1.15 亿元，年度税收 0.15 亿元。

通过本《方案》的实施，可有效促进成片开发范围内的商业发展，进一步推进海棠区的整体区域协调发展。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零售商业产业发展，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，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。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。规划公园绿地 0.1057 公顷，将有效改变城市环境，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。

## **八、权益保障**

### **（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，并对用地规模的合理性、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，应当按照海南省及海棠区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 2.6362 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，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及整備区的耕地质量建设。

### （三）落实土地征收补偿方案

该成片开发区域内涉及的集体土地有 2.6495 公顷，被征收土地规划性质为零售商业用地、公园绿地等，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. 土地征收安置补偿

为做好《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》内的 HT08-10-02 地块及周边绿地的集体土地征地补偿安置工作，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。

## 2. 征收范围

本次成片开发范围内涉及的海棠区庄大村一个村集体土地 2.6495 公顷（详见权属图）。

## 3. 土地现状调研

根据拟征收土地现状调查结果，拟征收土地现状为荒地。

## 4. 征收目的

为了公共利益的需要，拟统一征收位于《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》内的 HT08-10-02 地块及周边绿地的集体土地，拟开发用途为零售商业用地和公园绿地，为海棠区旅游业服务。

## 5. 征收补偿标准

本次土地征收成片开发用地范围内，集体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）土地补偿费和安置补助费标准

被征地单位名称		面积 (公顷)	土地补偿费用标准 (元/亩)	安置补助标准 (元/亩)	合计 (元)
庄大村	庄大村一组、二组农民集体	2.6495	56000	89600	5558062

### （2）地上附着物补偿标准和青苗补偿标准

青苗及地上附着物补偿按照《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）、《海南省征地区片青苗及地上附作物补偿标准》（琼府〔2014〕36号）和《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》（三府规〔2021〕25）等规定执行。

## 6. 安置方式

### 1. 农业人员安置

1)、货币补偿

土地补偿费和安置补助费支付给被征地单位。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）执行。

## 九、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和其他规划，且在《三亚市总体规划（国土空间规划）》“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《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》。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有利于海棠区加快建设国际旅游度假区，提升土地利用效益，成片开发方案是必要的。

（三）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，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

（四）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。

（五）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、附表、附件、附图

### （一）附表

附表 1 成片开发方案基本情况表

### （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《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》的批复；

附件 3 《三亚市现代服务业产业园管理委员会关于三亚海棠湾控规 HT08-10-02 地块及周边绿地规划意见的函》（三服园管函〔2024〕371 号）。

### （三）附图

附图 1 成片开发用地红线图；

附图 2 “三区三线”成果划定局部图；

附图 3 控制箱详细规划局部图；

附图 4 土地利用现状图（2023 年）；

附图 5 土地权属图；

附图 6 实施计划图。

附表 1 成片开发方案基本情况表

(公顷)

方案总面积		2.6506	
公益性用地面积及比例		0.1057	3.99%
拟征收土地面积	2.0505	农用地	2.6505
		建设用地	0.0001
		未利用地	0
实施计划	实施计划周期	3 年	
	第一年	1.0224	
	第二年	0.7215	
	第三年	0.9067	

附件 1、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〔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。

---

三亚市人大常委会办公室

2024 年 1 月 18 日印发

---

2024/2/29 10:44

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\_计划规划\_三亚市发展和...

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产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“四改”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、海棠湾纳入省级产业园区材料

# 海南省人民政府办公厅

琼府办函〔2019〕212号

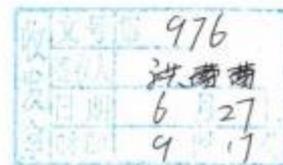
## 海南省人民政府办公厅 关于印发海南省重点产业园区规划布局 调整优化方案的通知

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

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	园中园	所在地	产业定位	四至范围
旅游业 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，南至遵潭镇的咸京村，西至石山火山山群国家地质公园，北至海口绕城公路。
	三亚海棠湾国家海岸休闲园区		三亚	以滨海度假旅游和免税购物为主导，重点发展文化旅游、游艇产业、免税购物和会展等。	东至滨海（含蜈支洲岛），南至亚龙岭，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、国际消费品中心、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，北至月川路和海月广场。
	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、创意设计、建筑、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。	西起西部山岭、北至太阳河北岸、东至太阳河大道、南至高速公路。
	乐东龙腾湾旅游园区		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腾湾滨海地带。

附件 3、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、《三亚市现代服务业产业园管理委员会关于三亚海棠湾控规 HT08-10-02 地块及周边绿地规划意见的函》（三服园管函〔2024〕371 号）

## 三亚市现代服务业产业园管理委员会

三服园管函〔2024〕371 号

### 三亚市现代服务业产业园管理委员会 关于海棠湾控规 HT08-10-02 地块及周边 绿地规划意见的函

三亚市自然资源和规划局：

贵局《关于请出具海棠湾控规 HT08-10-02 地块及周边配套用地规划情况说明的函》（三自然资管〔2024〕652 号）收悉，根据《三亚海棠湾国家海岸休闲园区龙江塘片区控制性详细规划（修编）》（阶段成果）成果图纸，HT08-10-02 地块及周边绿地控制指标具体如下：

地块编号	用地代码	用地名称	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)
HT08-10-02	090101	零售商业用地	25448.50	1.0	50	18	25
HT08-G1-33	1401	公园绿地	1057.46	—	—	—	—

— 1 —

最终指标以市政府批复为准。

备注：HT08-10-02 地块局部建筑限高 30 米，满足塔尖等标志性构筑物需求。

附件：1. 项目位置示意图  
2. 规划红线图（大地 2000 坐标系）



三亚市现代服务业产业园管理委员会

2024 年 9 月 13 日

（联系人：王伟宇，联系电话：38853812）

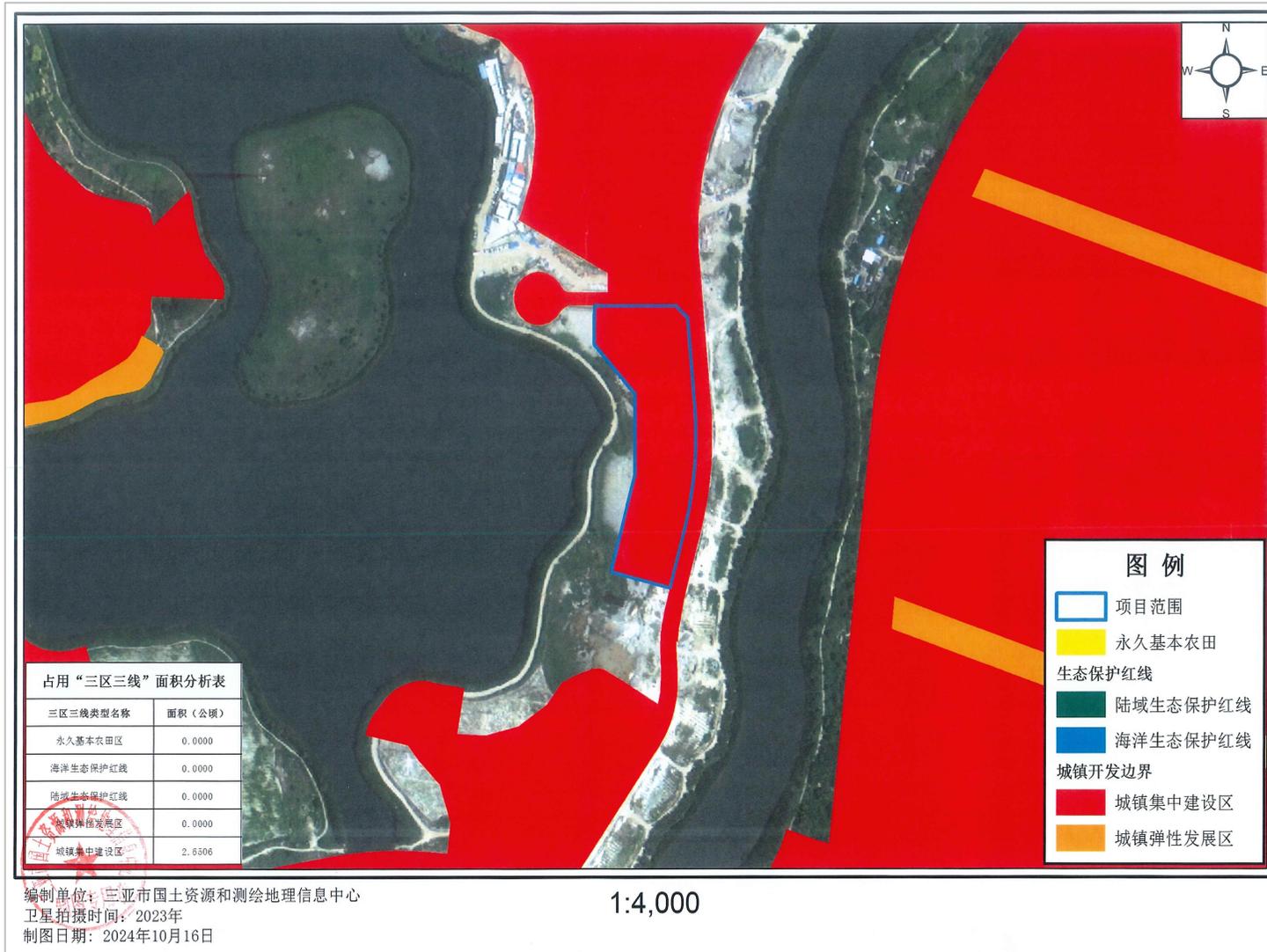
（此件依申请公开）

抄送：三亚市海棠区政府项目推进中心

附图 1、成片开发用地红线图



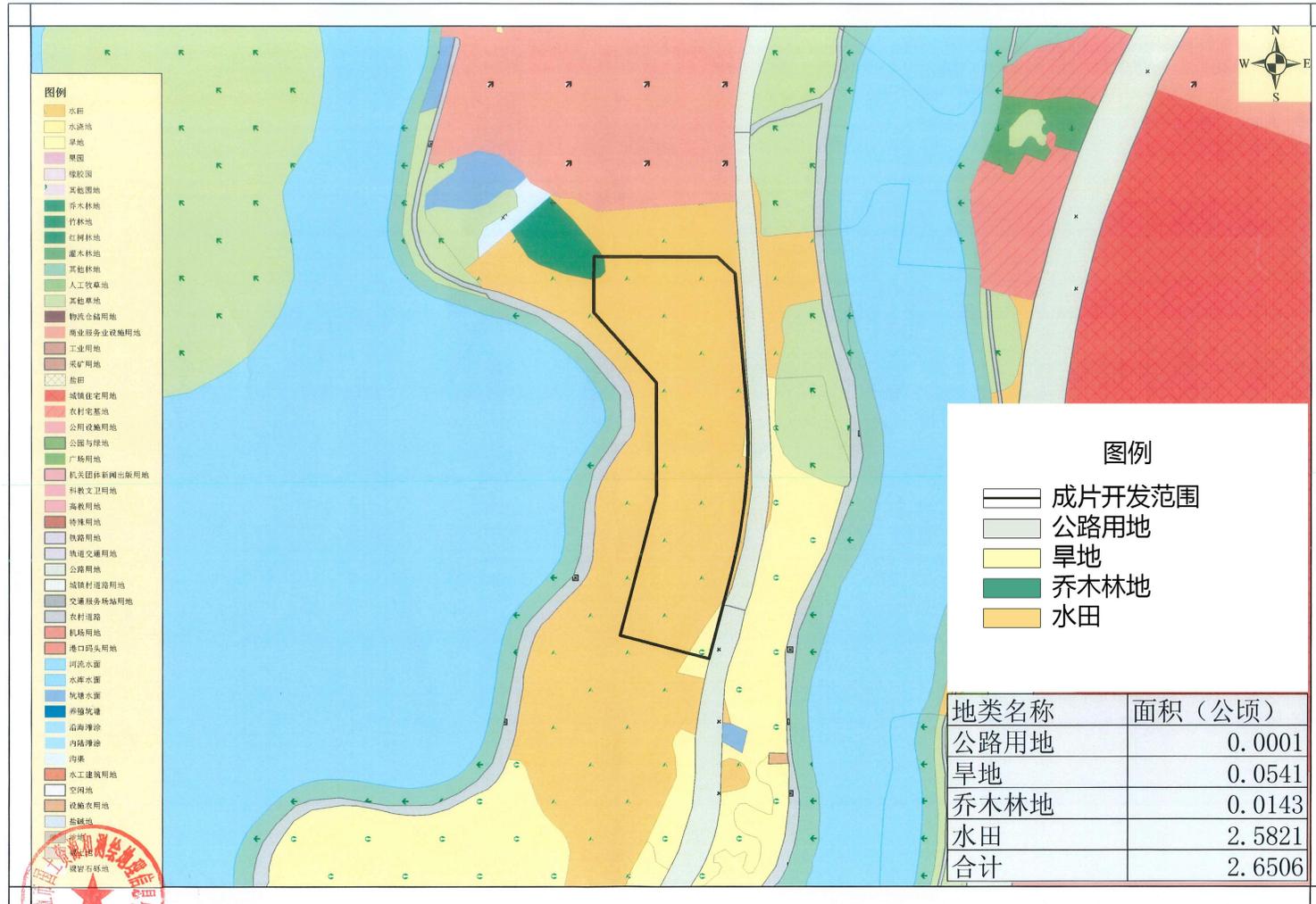
附图 2、“三区三线”划定成果局部图



附图 3、控制性详细规划局部图



附图 4、土地利用现状局部图



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

1:3000

制图日期：2024年10月16日

附图 5、土地权属图



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：2024年04月16日

1:3000

制图员：胡风旭  
 审图员：符平伟

附图 6、实施计划图

