

**三亚市中心城区控制性详细规划（修  
编及整合）YC03-27-00A等地块土地  
征收成片开发方案  
（征求意见稿）**

编制单位：三亚市人民政府

编制时间：二〇二五年八月

## 目 录

一、背景和依据 .....	1
（一）编制背景 .....	1
（二）编制原则 .....	2
（三）编制依据 .....	4
二、基本情况 .....	5
（一）位置、面积和范围 .....	5
（二）土地利用现状地类、权属、规划等情况 .....	6
（三）基础设施规划及建设情况 .....	12
三、必要性及主要内容 .....	15
（一）实施必要性 .....	15
（二）主要用途及功能 .....	16
（三）实施计划 .....	18
四、公益性用地分析 .....	20
五、效益分析 .....	22
（一）土地利用效益 .....	22
（二）经济效益 .....	24
（三）社会效益 .....	24
（四）生态效益 .....	25
六、实施保障措施 .....	26
（一）政策保障 .....	26
（二）土地征收补偿途径 .....	26
（三）落实耕地占补平衡计划 .....	28
（四）加强土地供应管理 .....	29
七、三亚市已批准的成片开发方案实施情况 .....	29
八、结论 .....	38
九、附图 .....	38

按照《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）、《土地征收成片开发标准》（自然资规〔2023〕7号）、《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）等法律法规的相关规定，依据《关于三亚市2024年国民经济和社会发展规划执行情况与2025年国民经济和社会发展规划的决议》《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》，三亚市自然资源和规划局组织编制了《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）YC03-27-00A等地块土地征收成片开发方案》（以下简称《方案》）。《方案》内容如下：

## 一、背景和依据

### （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保障机制的改革要求，在充分总结33个农村土地制度改革三项试点成功经验的基础上，对土地征收的公共利益进行界定，《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）第四十五条第一款第（五）项规定符合条件的“成片开发”建设可以征收土地。自然资源部于2023年10月31日印发了《土地征收成片开发标准》，第三条规定“县级以上地方人民政府应当按照《土地管理法》第45条规定，依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间

规划，组织编制土地征收成片开发方案，纳入当地国民经济和社会发展年度计划，并报省级人民政府批准”。

《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》（琼自然资规〔2024〕4号）和相关规划、规范标准的出台，严格控制集体土地征收范围、维护被征地农民利益，提高集约节约利用土地。

为满足三亚市中心城区建设发展的实际需要，推进项目的顺利实施，三亚市人民政府依据国家和海南省最新政策要求，组织开展《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）YC03-27-00A等地块土地征收成片开发方案》编制工作。

## （二）编制原则

土地征收成片开发方案编制工作秉持新发展理念，坚持以人民为中心，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，助力三亚市经济社会可持续发展。

### （1）依法依规、尊重民意

土地征收成片开发应符合国民经济和社会发展规划、国民经济和社会发展年度计划、国土空间总体规划、详细规划和专项规划等相关要求，从严从紧，在征地实施过程中坚持

以人民为中心，充分尊重被征地农民意愿，给予被征地农民充分的选择权，保障农民利益，维护农民的自主决定权利，有效防范借“成片开发”之名行侵害农民土地增值权益之实的不公现象。

### （2）坚守底线、节约集约、保护耕地

土地征收成片开发应以生态文明理念为出发点，严守城镇开发边界和历史文化保护线，保护耕地与生态环境，避让永久基本农田、生态保护红线以及各类自然保护地和重要生态敏感区等。深入贯彻新发展理念，坚持节约集约优先，依据经济社会发展需求、产业特征和建设实际，合理确定建设项目规模、用地面积和容积率。同时，针对“批供管”等各个环节制定相关保障措施，实现成片开发的集中、集约、集聚和高效有序发展。

### （3）统筹兼顾、持续发展

以三亚市经济社会发展现状和区域招商进展为基础，结合成片开发区域的土地利用计划指标及补充耕地潜力，统筹兼顾经济效益、社会效益和生态效益，合理调整用地结构。这不仅可以带动经济贸易发展，吸收当地农业剩余劳动力，缓减城市就业压力，还能推动科技、教育、文化、旅游、卫生等各项社会事业全面进步，缩小城乡差距，促进城乡一体化，实现城乡经济社会的协调发展。

### （4）突出特色、集中实施

结合当地自然禀赋、人文特色和发展阶段，坚持成片征收、收储与开发，精准开展土地征收成片开发工作，注重解决实际问题，确保总体方案与实施方案紧密衔接。

### （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年修订）；
- （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）《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）三亚市2025年国民经济和社会发展规划、年度计划等；
- （6）《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》
- （7）《〈三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）〉YC03-27-00B等地块规划修改论证》；
- （8）三亚市2023年度国土变更调查成果；
- （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》（琼自然资规〔2024〕4号）；
- （10）其他相关法律法规、规范标准和政策等。

## 二、基本情况

### （一）位置、面积和范围

三亚市位于海南岛南端，东邻陵水黎族自治县，南临南海，西接乐东黎族自治县，北毗保亭黎族苗族自治县。陆地总面积1921.40平方公里，海域面积3226平方公里。

天涯区位于三亚市中西部，辖区面积624.9平方公里。东连吉阳区，南临南海，西接崖州区，北与乐东黎族自治县、保亭黎族苗族自治县接壤。截至2023年，天涯区下辖25个社区、2个居、29个行政村。

本方案成片开发范围位于天涯区与吉阳区交界处，面积为5.3718公顷。成片开发范围东侧为同心家园，南侧为云海巷墅，西侧为农田，北侧有铁路线通过。



三亚市在海南省的位置



天涯区、吉阳区在三亚市位置



成片开发范围在周边交通枢纽位置



成片开发范围在天涯区、吉阳区位置

图 2-1 三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）YC03-27-00A 等地块土地征收成片开发范围位置图



图 2-2 三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）YC03-27-00A 等地块土地征收成片开发范围遥感影像图

## （二）土地利用现状地类、权属、规划等情况

### 1. 土地现状地类情况

根据三亚市2023年度国土变更调查成果数据，本方案成片开发范围内农用地面积为2.4261公顷，占本方案成片开发范围土地面积的45.16%；建设用地面积为2.9457公顷，占本方案成片开发范围土地面积的54.84%，具体数据见表2-1。

表2-1 成片开发范围内土地利用现状地类结构表

现状地类		面积（公顷）	比例（%）	
农用地	耕地	旱地	1.0891	20.27
		水田	0.2559	4.76
		小计	1.3450	25.04
	林地	乔木林地	0.0281	0.52
小计		0.0281	0.52	

现状地类		面积（公顷）	比例（%）	
农业设施建设用地	草地	其他草地	1.0253	19.09
		小计	<b>1.0253</b>	<b>19.09</b>
	农村道路	农村道路	0.0278	0.52
		小计	<b>0.0278</b>	<b>0.52</b>
<b>合计</b>		<b>2.4261</b>	<b>45.16</b>	
建设用地	居住用地	城镇住宅用地	1.1358	21.14
		小计	<b>1.1358</b>	<b>21.14</b>
	公共管理与公共服务用地	机关团体用地	0.3691	6.87
		科教文卫用地	0.2612	4.86
		小计	<b>0.6303</b>	<b>11.73</b>
	商业服务业用地	商业服务业设施用地	0.2673	4.98
		小计	<b>0.2673</b>	<b>4.98</b>
	仓储用地	物流仓储用地	0.8605	16.02
		小计	<b>0.8605</b>	<b>16.02</b>
	交通运输用地	城镇村道路用地	0.0330	0.61
		公路用地	0.0187	0.35
		小计	<b>0.0517</b>	<b>0.96</b>
	<b>合计</b>		<b>2.9457</b>	<b>54.84</b>
<b>总计</b>		<b>5.3718</b>	<b>100.00</b>	

土地利用现状图（2023年度国土变更调查成果数据）

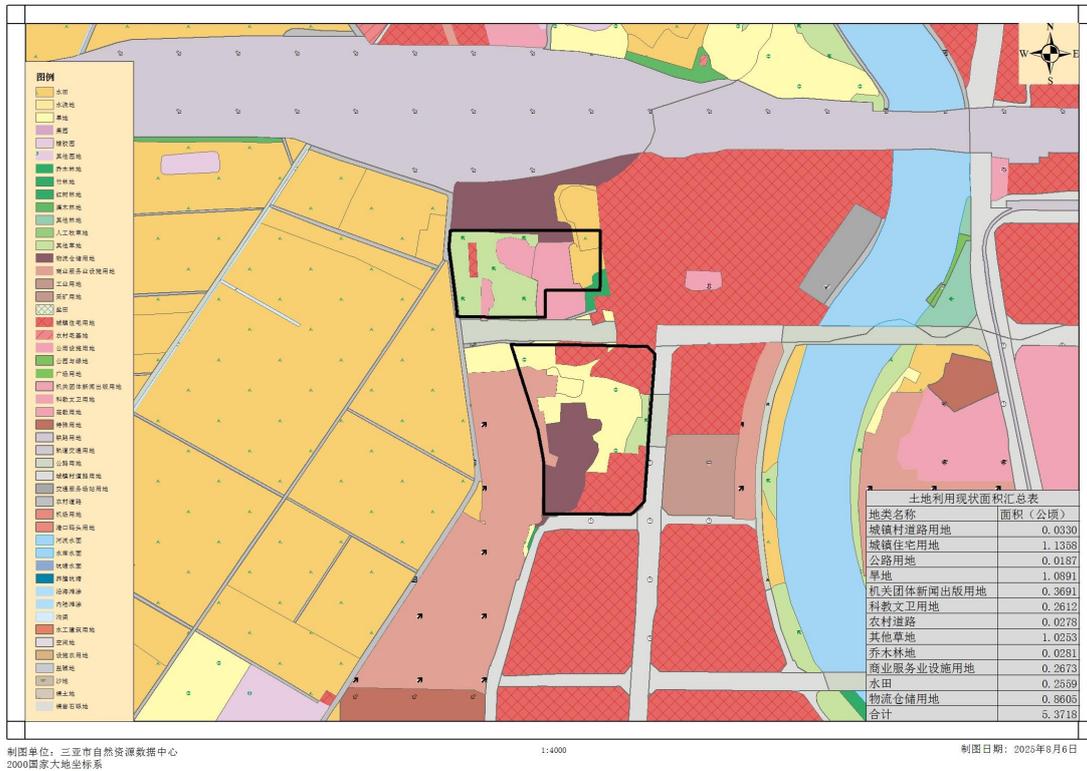


图 2-3 三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）YC03-27-00A 等地块土地征收成片开发范围土地利用现状图

## 2.现场踏勘情况

经现场踏勘，本方案成片开发范围内现状部分为耕地、草地，部分为村民房屋，在实施征收工作时，对村民生产生活影响较大，需保障被征收居民的生产生活需求。



图 2-4 现场踏勘照片图

## 3.土地权属情况

本方案成片开发范围内，涉及国有土地面积3.3066公顷，其中三亚南果实业有限公司0.0042公顷，三亚市热带农业科学研究院0.4397公顷，三亚市住房和城乡建设局0.0006公顷，三亚长丰海洋天然气供气有限公司0.0559公顷，三亚市人民政府2.8063公顷；涉及农民集体所有土地2.0617公顷，其中三亚市凤凰镇妙林村农民集体1.8991公顷，三亚市吉阳区月

川社区居民委员会农民集体0.0774公顷，三亚市天涯区妙林村民委员会农民集体0.0852公顷。

表2-2 成片开发范围内权属统计表

权属单位		面积（公顷）
国有土地	三亚南果实业有限公司	0.0042
	三亚市热带农业科学研究院	0.4397
	三亚市住房和城乡建设局	0.0006
	三亚长丰海洋天然气供气有限公司	0.0559
	三亚市人民政府	2.8063
	<b>小计</b>	<b>3.3066</b>
集体土地	三亚市凤凰镇妙林村农民集体	1.8991
	三亚市吉阳区月川社区居民委员会农民集体	0.0774
	三亚市天涯区妙林村民委员会农民集体	0.0852
	<b>小计</b>	<b>2.0617</b>
<b>合计</b>		<b>5.3683</b>

注：1. 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

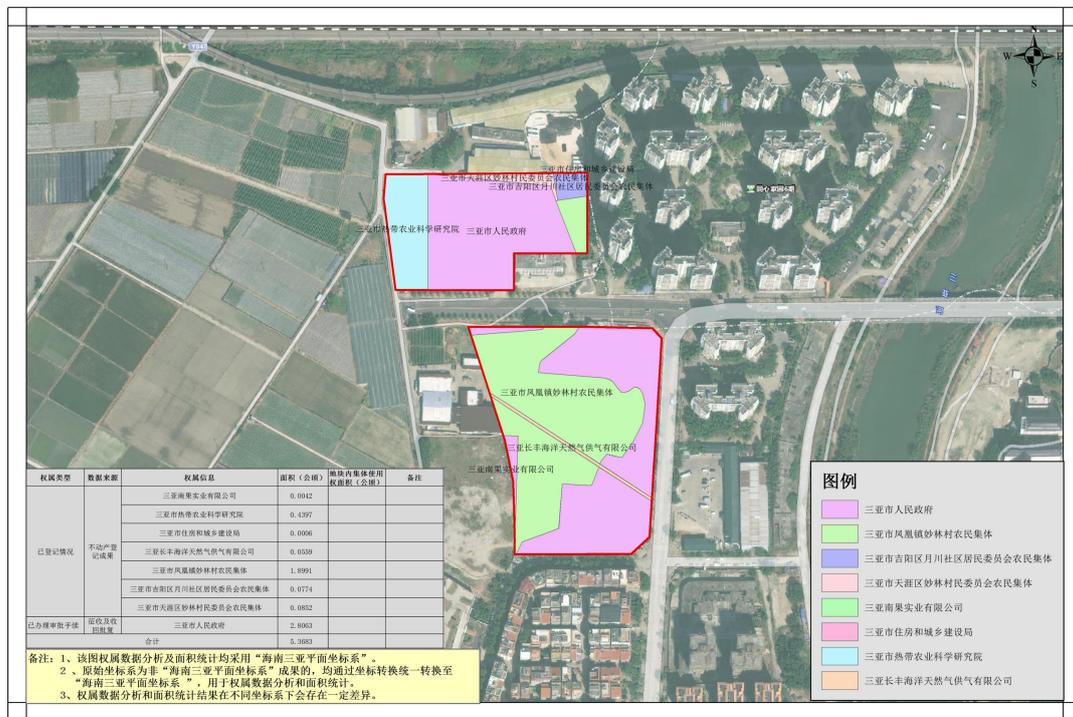
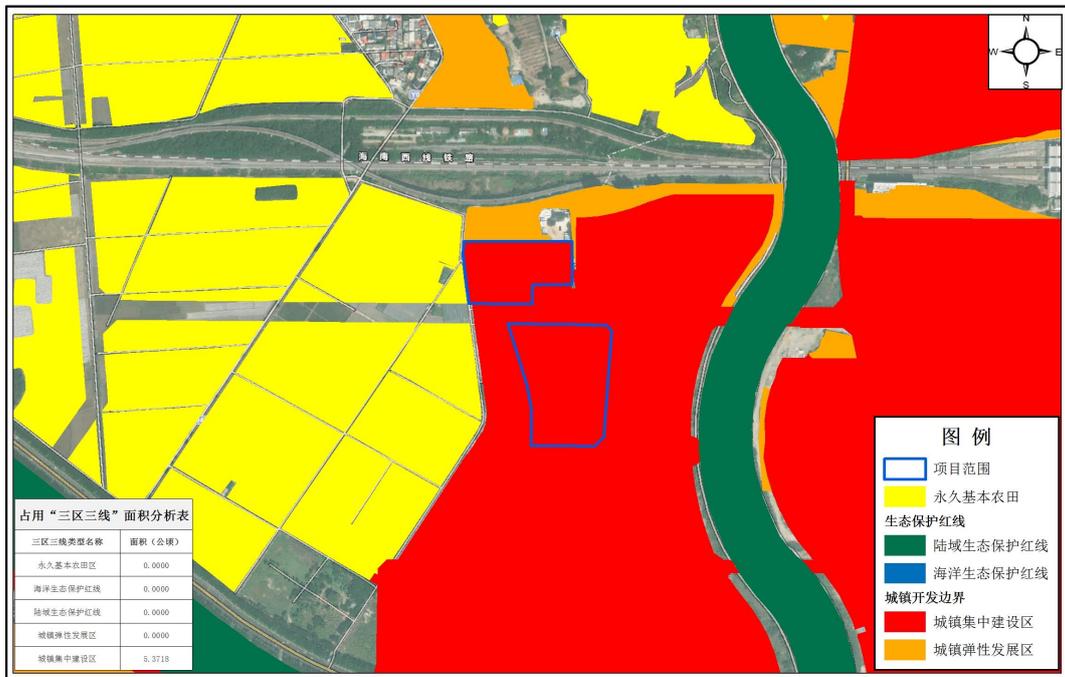


图 2-5 三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）YC03-27-00A 等地块土地征收成片开发范围土地权属示意图

## 4.与《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》的符合性分析

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）中第一条规定“本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”及第十二条规定“有下列情形之一的，不得批准土地征收成片开发方案：（一）涉及占用永久基本农田……”。本方案面积为5.3718公顷，经与《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”数据比对，本方案范围未占用永久基本农田和生态保护红线，且全部位于城镇开发边界内。

《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



编制单位：三亚市自然资源数据中心  
 卫星拍摄时间：2024年  
 制图日期：2025年8月6日

1:5,000

图 2-6 三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）YC03-27-00A

等地块土地征收成片开发范围与三亚市国土空间总体规划“三区三线”  
符合性分析图

### 5.与控制性详细规划的符合性分析

本方案成片开发范围的确定以三亚市人民政府《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）为依据，控规分图则已于2024年经三亚市人民政府批复。本方案成片开发范围全部涵盖在《〈三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）〉YC03-27-00B等地块规划修改论证》的规划范围内。

本方案成片开发范围内，控规地类包括二类城镇住宅用地1.9751公顷，中小学用地3.3967公顷。具体地类统计见表2-3。

表2-3 成片开发范围内土地使用规划地类结构表

控规地类		面积（公顷）	比例（%）
居住用地	二类城镇住宅用地	1.9751	36.77
	小计	1.9751	36.77
教育用地	中小学用地	3.3967	63.23
	小计	3.3967	63.23
成片开发总面积		5.3718	100.00

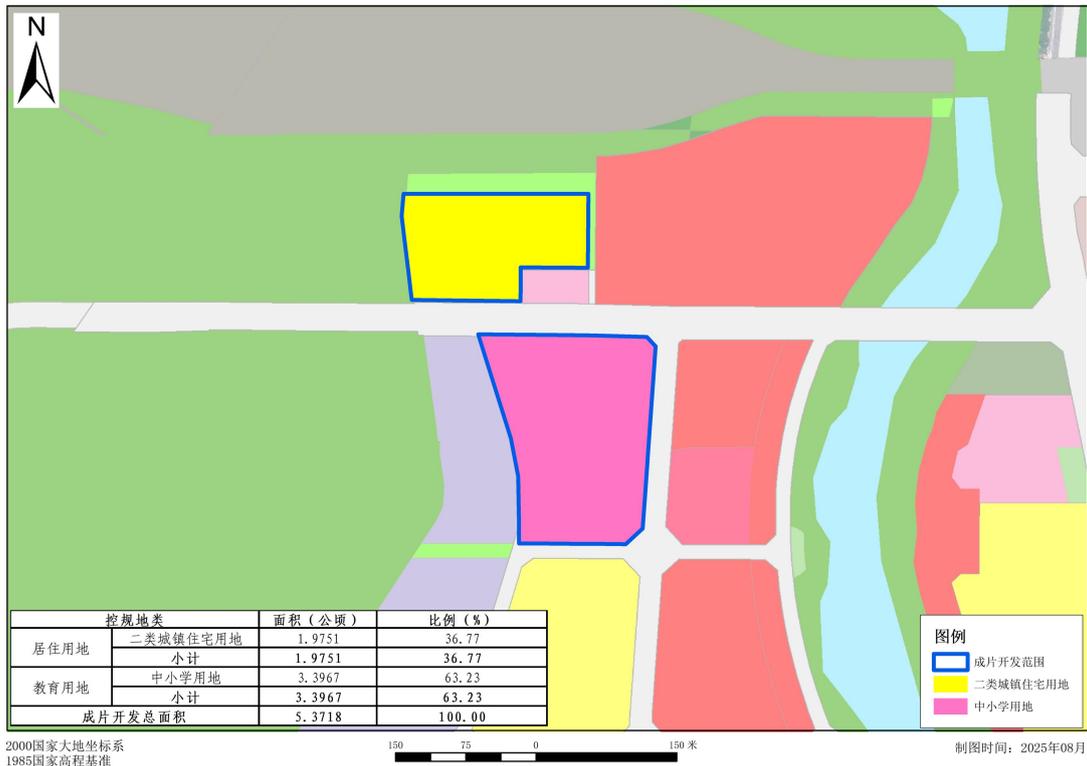


图 2-7 三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）YC03-27-00A 等地块土地征收成片开发范围控制性详细规划图

### （三）基础设施规划及建设情况

#### 1. 道路交通

本方案成片开发范围位于天涯区与吉阳区交界处，距离三亚客运西站约5.0公里、距离亚龙湾站约12.7公里，距离三亚站约1.2公里、距离凤凰机场约7.8公里、距离三亚汽车站5.7公里、距离三亚市人民政府约5.6公里。现状周边道路还有育春路、育新路等，对外交通十分便利。

#### 2. 公共服务设施条件

本方案成片开发范围周边现状已建有天涯区育春路社区党群服务中心、三亚市天涯区育春路社区退役军人服务站、智慧幼儿园、东方世纪幼儿园、心予儿童康复中心、三亚丰

和学校分校、三亚南果农产品批发市场等公共服务设施，涵盖行政服务、文化教育、商业服务等多个公共服务领域。规划建设幼儿园、中小学等基础设施。15分钟社区生活圈、5-10分钟社区生活圈已初步形成。

### 3.市政条件

#### （1）供水

根据《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》，参考《三亚市城乡供水专项规划（2021-2035年）》《三亚市城市再生水利用专项规划（2021-2035年）》，本方案成片开发范围周边最高日用水量为444.20立方米/日，主要由现状荔枝沟水厂、现状金鸡岭水厂和规划中部水厂供水，规划中部水厂水源取自西侧大隆水库。

#### （2）排水

根据《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》，参考《三亚市城乡供水专项规划（2021-2035年）》《三亚市城市再生水利用专项规划（2021-2035年）》，本方案成片开发范围周边最高日排污量为377.57立方米/日，污水统一经规划9#泵站最终由荔枝沟污水厂进行处理。

#### （3）供电

根据《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》，参考《城市电力规划规范（GB-50293-2014）》，本方案成

片开发范围周边日用电量为3.09兆瓦，主要由现状凤凰110kV变电站提供电源。

#### （4）通信

根据《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》，参考《城市通信工程规划规范》（GB/T50853-2013），本方案成片开发范围周边通信固话量为761万线。

#### （5）燃气

根据《三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）》，参考《城镇燃气规划规范（GB/T 51098-2015）》，本方案成片开发范围周边居民耗热定额取值为2930兆焦/人·年（70万大卡/人·年），折合用气量指标83.45万标准立方米/人·年，规划以崖13-1和东方13-2气田天然气为主气源，液化石油气为补充气源。

#### （6）环卫

本方案成片开发范围内现状无环卫设施，规划设置垃圾收集点，由具备资质的企业定时到收集点收集后进行分类收集，以“分类处理”引导“分类运输”，构建分类直运体系，采用密闭、环保、高效、智能的专用车辆，杜绝垃圾落地，严查混运，有害垃圾处理由具备资质的有害垃圾处理厂处理，可回收物处理由具备资质的垃圾回收处理企业处理，易腐垃圾处理由餐厨垃圾处理厂处理或由易腐垃圾一体化处理站处理，其他垃圾处理由生活垃圾焚烧发电厂处理。

### 三、必要性及主要内容

#### （一）实施必要性

本方案成片开发范围位于《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的城镇开发边界内，属于城镇建设用地。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，也有利于统一土地征收补偿。

#### 1.是为城市发展注入新活力，促进区域经济和社会发展

《三亚市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，统筹优化，构建区域协调发展格局。加快推进城市更新步伐，积极申请省级、国家级城市更新改造试点，推进旧城改造，大力开展背街小巷整治提升工作。推进新一轮村庄规划编制，合理规划农村集体用地，推进旧村改造、城边村改造，优化城乡空间布局。

本方案的实施将完善小区公共服务配套，引导发展社区便民服务，提升城市品质和人居环境质量，为居民带来更好的生活品质，进而为三亚市的城市发展注入新的活力。

#### 2.是落实“一心五廊，三城多点”总体格局的重要一环

根据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》，未来三亚市将重点围绕“中优、东精、西拓、南联、北育”五大空间发展策略，其中“中优”指的是做优提质三亚湾中心城，提高三亚中心城区城市综合服务水平，提高区域集聚辐

射带动能力，强化城市中心服务职能，补足民生服务短板，重点提升完善自由贸易服务、区域城市公共服务、航空邮轮游艇枢纽服务三项核心功能，建设具备国际化供给能力的城市主中心。

本方案的实施能够更好地衔接周边区域，优化三亚市的整体空间布局，提升中心城区城市综合服务水平，促进区域间的协同发展，增强城市综合承载能力。

### **3.是提升城市功能与品质改善人居环境的强力支撑**

2025年3月21日，《中共海南省委 海南省人民政府 关于进一步加强城镇规划建设治理工作的实施意见》提出，坚持“留改拆”并举，出台支持城市更新政策。统筹推进城市地下空间合理开发利用，增强城市综合承载能力。

本方案的实施能够更好地提升中心城市公共服务设施的辐射带动能力，促进完善基础设施，提升城市的运行效率和居民的生活便利性，为城市的可持续发展提供有力支撑。

## **（二）主要用途及功能**

### **1.主要用途**

依据《<三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）>YC03-27-00B等地块规划修改论证》，本方案成片开发范围内规划土地用途为居住用地和教育用地。

本方案成片开发范围内拟规划用途类别以及土地利用功能，详见表3-1。

表3-1 成片开发范围内各类土地规划用途利用功能

控规地类		面积（公顷）	利用功能
居住用地	二类城镇住宅用地	1.9751	居住社区建设
	小计	<b>1.9751</b>	——
教育用地	中小学用地	3.3967	教育设施建设
	小计	<b>3.3967</b>	——
总计		<b>5.3718</b>	——

## 2.实现的功能

依据《〈三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）〉YC03-27-00B等地块规划修改论证》，本方案成片开发范围内经营性用地为居住用地，面积为1.9751公顷，占成片开发范围的36.77%。根据成片开发范围内的用地性质和三亚市中心城区的未来发展需求，规划旨在为居民提供居住空间，配套公共服务设施，保障基础教育设施用地，以营造良好的居住环境。

居住用地的建设为居民提供生活保障基础功能。提供安全、舒适的居住空间，满足居民日常生活需求，包括住房条件、小区环境等基本保障。通过配套商业服务（如菜市场、便利店）和就业机会（如社区服务中心），支撑居民基本生活消费与收入来源。同时通过搭建居民自治平台（如业委会），维护社区秩序与公共安全，促进民主协商与公民意识培养。

教育用地的建设为居民提供基础教育教学功能。通过建设符合国家标准及地方标准的学校，设计（如防火通道、抗震结构）和安全管理措施，为师生提供安全的学习环境，保障师生人身安全。新建学校减缓城镇化带来的学位短缺问题，优化区域教育资源配置，促进优质教育资源均衡分布。同时

学校建设将带动周边餐饮、文具等产业发展，吸引人才定居，带动周边经济发展，实现涵盖教育、社会、文化等多维度协同发展。

### （三）实施计划

#### 1. 成片开发期限

本方案的开发期限为2年，即2025-2027年。

#### 2. 开发时序和年度实施计划

本方案成片开发范围总面积为5.3718公顷。按照成片开发范围的用地性质和土地利用现状情况，考虑土地待征收、待农转用等现实因素，时序安排如下：

2025-2026年：重点落实近期建设用地指标，形成起步区，保障已签约项目和储备项目落地，推动居住区建设发展。在此期间，实施成片开发范围内YC03-27-00A地块，该地块控规地类为二类城镇住宅用地，面积为1.9751公顷，占成片开发范围面积的36.77%。

2026-2027年：对公共服务设施土地进行开发，推动文教产业发展，完善区域公共服务设施，提升城市品质，引导区域均衡发展。在此期间，实施成片开发范围内的YC03-27-04B地块，该地块控规地类为中小学用地，面积为3.3967公顷，占成片开发范围面积的63.23%。

本方案拟开发地块的年度实施计划情况详见表3-2所示。

表3-2 成片开发方案年度实施计划情况表

单位：公顷

成片开发总面积		5.3718	
公益性用地面积及比例		3.3967	63.23%
拟征收土地面积	5.3718	农用地	2.4261
		其中：耕地	1.3450
		建设用地	2.9457
		未利用地	0
实施周期 (2年)	实施计划	土地征收面积	建设内容/项目
	2025-2026年	1.9751	YC03-27-00A 地块
	2026-2027年	3.3967	YC03-27-04B 地块
已开发面积		0	
项目区总面积		5.3718	



图 3-1 三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）YC03-27-00A 等地块土地征收成片开发范围开发时序图

### 3.纳入年度国民经济和社会发展规划情况

本方案成片开发范围已纳入《三亚市 2025 年国民经济和社会发展规划》，在《关于三亚市 2024 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2025 年国民经济和社会发展规划草案的报告》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 2024 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2025 年国民经济和社会发展规划草案的报告》于 2025 年 1 月 9 日在三亚市第八届人民代表大会第六次会议通过，具体情况详见附件（一）。

本方案符合三亚市国民经济和社会发展规划的发展定位及要求，有利于完成规划目标和任务，提升城乡建设质量和品质，推动国土空间提质增效，构建区域融合发展新格局。

#### 四、公益性用地分析

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）第六项规定“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）”。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。

本方案成片开发范围总面积为5.3718公顷，其中居住用地1.9751公顷，教育用地3.3967公顷。公益性用地共3.3967公顷，占成片开发范围土地的63.23%。地块周边规划有城镇社区服务设施用地、教育用地等公共服务用地，以及城镇村道路用地、公园绿地等基础设施用地，本地块均在各类基础设施及公共服务设施的服务范围内。具体公益性地类情况详见表4-1。

表4-1 成片开发范围内公益性用地统计表

控规地类		面积（公顷）	占比（%）
教育用地	中小学用地	3.3967	63.23
	小计	<b>3.3967</b>	<b>63.23</b>
公益性用地总计		<b>3.3967</b>	<b>63.23</b>
成片开发总面积		<b>5.3718</b>	<b>100.00</b>



图 4-1 三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）YC03-27-00A 等地块土地征收成片开发范围公益性用地分布图

## 五、效益分析

### （一）土地利用效益

#### 1. 土地利用效益

成片开发对节约集约利用土地有着积极的意义。城市本身以要素聚集为基本特征，不仅是人口聚居、建筑密集的区域，也是物质生产、商品消费、信息交换等功能的集中地，这种集聚效益是其不断发展的根本动力。

本方案的实施有利于城市公用配套设施建设的集约使用，充分发挥城市的集聚效益，从而有效节约稀缺的土地资源，促进土地资源的合理利用，缓解土地供给紧张的问题。同时通过合理安排布局并配套公共设施，优化资源配置，提

升社区及其周边地区的公共服务水平，推动人口和产业集聚，提高土地集约利用程度，从而有利于三亚市中心城区的建设。

## 2. 三亚市闲置土地和批而未供土地处置情况

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）第十二条第二项规定“自2024年起，市县批而未供土地处置按照自然资源部的考核要求，连续两年未完成省级统筹分解下达的处置目标，且申请成片开发方案当年度的批而未供任务基数为全省平均水平2倍（不含）以上的；或者闲置土地处置按照自然资源部的考核要求，连续两年未完成省级统筹分解下达的处置目标，且申请成片开发方案当年度的闲置土地面积为全省平均水平2倍（不含）以上的，不予批准成片开发方案。”

三亚市2023-2024年闲置土地和批而未供土地处置工作情况如下表所示：

表5-1 三亚市2023-2024年闲置土地和批而未供土地处置工作统计表

处置情况		2023年	2024年
闲置土地	省下达处置目标	15.00%	20.00%
	任务基数（公顷）	793.35	860.64
	已处置面积（公顷）	195.59	374.16
	处置比例	24.65%	34.68%
	工作完成情况	已完成	已完成
批而未供土地	省下达处置目标	25.00%	28.00%
	任务基数（公顷）	1489.08（经省资规厅同意核减45.68公顷，现基数为1443.40公顷）	1556.48
	已处置面积（公顷）	374.72	450.07
	处置比例	25.96%	28.92%

处置情况	2023年	2024年
工作完成情况	已完成	已完成

综上，三亚市2023至2024年连续2年闲置土地和批而未供土地处置任务完成情况符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

## （二）经济效益

本方案的实施通过优化土地利用和提升区域功能，显著提升片区的土地价值。通过开发住宅项目建设，联动建筑、建材、装修、物业管理等上下游产业，推动区域经济协同增长，在项目施工及后期运营期间会创造大量就业岗位，提升本地收入水平，促进经济市场稳定发展。

另外，方案的实施将带动周边产业的发展，创造新的就业机会，吸收当地剩余劳动力，吸引更多的优秀人才到三亚工作、并安家落户，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，促进区域产业结构优化，为区域经济长远发展奠定坚实基础。

## （三）社会效益

一是改善居住环境。本方案的实施通过拆除危房、新建住宅、更新基础设施老化管道等举措，优化绿化景观和公共空间，改善居民居住环境，提升居住安全性和舒适度，提高居民生活质量，增强居民的获得感和幸福感。建设绿色低碳社区，提升城市文明风貌，实现“三生融合”的宜居环境。

二是完善公共服务设施。本方案的实施通过配套幼儿园、中小学等公共服务设施，优化教育资源配置，缩小城乡、区域间的教育差距，推动教育均衡发展，联动周边教育设施、公园设施等公共服务配套设施，形成“5-10分钟生活圈”、“15分钟生活圈”。完善公共服务设施配套、补齐区域公共服务设施短板、保障居民合法权益等措施，提高区域整体公共服务水平，促进社会和谐稳定。

#### （四）生态效益

本方案成片开发范围不涉及永久基本农田，不占用生态保护红线，不占用生态保护林地。在成片开发过程中，将严格执行生态环境准入要求，严格按照农用地转用审批条件办理审批，最大程度地减少对自然资源和生态环境的影响。

在方案实施过程中，建设单位对生态资源环境产生的影响将降至最低；项目运营期间，将严格遵守环保法律法规，在生产垃圾、废水等处理方面牢固树立环保意识，采取有效措施，避免对环境产生污染。城市污染及生活垃圾目前已有成熟的治理措施，对环境不会构成较大影响，污水、废气、光污染、建筑垃圾和噪音等，将加强管理，及时采取防治措施，均能达到准入标准，创造良好的施工环境，保护周围的环境生态功能。

## 六、实施保障措施

### （一）政策保障

为维护被征地农民和农村集体经济组织的合法权益，规范征地补偿程序，依据《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）、《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）等相关法律法规以及《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）公布的征地补偿费用标准要求要求进行土地征收。

### （二）土地征收补偿途径

关键性环节稳慎管控风险，落实土地征收社会风险评估制度，制定风险防控保障措施。相关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实施和监管，切实履职尽责。严格按照规定履行征地报批前告知、现状调查及确认、听证、公告等程序，落实被征地群众安置补偿，保障被征收土地农民的知情权、参与权、监督权，维护群众利益。

本方案成片开发范围位于天涯区与吉阳区交界处。土地征收安置补偿依据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）、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）、《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）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）等标准执行。

### 1.土地补偿费和安置补助费标准

本方案成片开发范围内，涉及已确权集体土地征地补偿标准严格按照《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）执行。按照该标准，天涯区、吉阳区征地区片综合地价为14.56万元/亩，其中土地补偿费5.6万元/亩，安置补助费8.96万元/亩。

表7-1 海南省征地区片综合地价表（节选）

单位：元/亩

市县	区片	征地区片综合地价	其中：土地补偿费	其中：安置补助费	区片范围
三亚市	一	145600	56000	89600	吉阳区、海棠区、天涯区、崖州区

### 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）和三亚市人民政府《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〔2021〕25号）等相关规定执行。

### 3.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）及海南省人民政府《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）有关规定办理。

在开展征地补偿工作过程中，紧密关注被征地农户的合理诉求，最大限度的防止出现损及农户切身利益的问题，最大限度的保障被征地农户的合法权益，积极研究风险预案与解决对策，切实解决被征地农民的后顾之忧。落实征地补偿方案，有关部门按照各自职责做好征地补偿安置相关工作，尤其是应做好公开、公示工作，保证补偿金及时、足额发放。

### （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。

本方案涉及现状耕地面积1.3450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，在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）加强土地供应管理

实行土地供应的集中统一管理，优化国土空间开发格局，强化国土空间规划管控。完善土地有偿使用制度，提高土地节约集约利用水平。严格执行《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》，加强土地宏观调控，合理安排用地时序，实行最严格的节约用地制度，最大限度提升土地利用效益。同时，强化土地供后监管，促进土地利用提质增效。

### 七、三亚市已批准的成片开发方案实施情况

三亚市已编制完成的《三亚市崖州湾科技城果蔬批发市场土地征收成片开发方案》《三亚崖州湾科技城南繁、深海科技城片区土地征收成片开发方案》《三亚市天涯区CP460204-2022-07片区土地征收成片开发方案》等成片开发方案，目前正按照开发时序计划有序开展相关工作，依法办理建设项目征收等相关手续，详见下表。

截至目前，三亚市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情况，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

表8-1 2022-2024年三亚市已批准实施的征收成片开发方案年度实施计划完成情况统计表

序号	市县	方案名称	成片开发范围面积（公顷）	开发期限（年）	批准文号	方案年度实施计划	批准实施以来各年度实施计划完成情况	是否连续两年未完成方案安排的年度实施计划	
									完成情况说明（附相关佐证材料）
1	三亚市	三亚市海棠湾林旺一片区土地征收成片开发方案	25.0555	3	琼府资规〔2022〕27号				
2		三亚市海棠湾风塘一片区土地征收成片开发方案	157.2341	5	琼府资规〔2022〕28号				
3		三亚市海棠湾HT08-13-03片区土地征收成片开发方案	6.57	2	琼府资规〔2022〕32号				
4	三亚市	三亚市海棠HT07-02-02等7个地块土地征收成片开发方案	69.0035	3	琼府资规〔2022〕31号				
5		三亚市海棠湾风塘二片区土地征收成片开发方案	190.77	5	琼府资规〔2022〕48号				
6		三亚市海棠湾HT08-15-01片区土地征收成片开发方案	5.4373	2	琼府资规〔2022〕89号				
7		三亚崖州湾科技城南繁、	1390.406	5	琼府资规〔2022〕	2022年，	完成	否	

序号	市县	方案名称	成片开发范围面积（公顷）	开发期限（年）	批准文号	方案年度实施计划	批准实施以来各年度实施计划完成情况	是否连续两年未完成方案安排的年度实施计划	
									完成情况说明（附相关佐证材料）
		深海科技城片区土地征收成片开发方案	2		90 号	155.5205 公顷			
						2023 年， 144.3543 公顷	完成	否	
						2024 年， 136.1411 公顷	完成	否	
						2025 年， 123.9945 公顷			
						2026 年， 112.2547 公顷			
8	三亚市	三亚市天涯区 CP460204-2022-07 片区土地征收成片开发方案	6.92	3	琼府资规〔2022〕91 号	2022-2024 年	2022 年批复 1 宗土地征收，批文号为琼府委托（02）〔2022〕50 号	否	琼府委托（02）〔2022〕50 号
9		三亚市海棠区 CP460202-2022-06 片区土地征收成片开发方案	44.13	3	琼府资规〔2022〕93 号				
10		三亚市海棠区 HT09-13-02、HT08-15-03 等三个地块土地征收成	27.7837	3	琼府委托（三亚）〔2023〕9 号				

序号	市县	方案名称	成片开发范围面积（公顷）	开发期限（年）	批准文号	方案年度实施计划	批准实施以来各年度实施计划完成情况	是否连续两年未完成方案安排的年度实施计划	
									完成情况说明（附相关佐证材料）
		片开发方案							
11		三亚市天涯区 BP01-05、07、09 地块土地征收成片开发方案	19.7451	5	琼府委托（三亚）〔2023〕16 号	2023-2027 年	2023 年批复 1 宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）〔2023〕24 号	否	琼府委托（三亚）〔2023〕24 号
12		三亚崖州湾科技城国际科技交流中心片区土地征收成片开发方案	14.0871	3	琼府委托（三亚）〔2023〕10 号	2023-2026 年	2023 年批复 1 宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）〔2023〕52 号	否	琼府委托（三亚）〔2023〕52 号
13	三亚市	三亚市梅村产业园片区 WL05-01 等四个地块土地征收成片开发方案	19.0789	3	琼府委托（三亚）〔2023〕18 号	2023 年成片开发面积为 11.0713 公顷	2023 年批复 1 宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）〔2023〕17 号	否	琼府委托（三亚）〔2023〕17 号

序号	市县	方案名称	成片开发范围面积（公顷）	开发期限（年）	批准文号	方案年度实施计划	批准实施以来各年度实施计划完成情况	是否连续两年未完成方案安排的年度实施计划	
									完成情况说明（附相关佐证材料）
14		三亚市海棠区 CP460202-2022-07 片区土地征收成片开发方案	29.3529	5	琼府委托（三亚）〔2023〕21 号				
15		三亚榆红片区半岭温泉片区 BL0408 等地块土地征收成片开发方案	7.7476	3	琼府委托（三亚）〔2023〕38 号	2023 年成片开发面积为 0.8503 公顷；	2023 年批复 1 宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）〔2023〕41 号	否	琼府委托（三亚）〔2023〕41 号
						2024 年成片开发面积为 3.4778 公顷；			
						2025 年成片开发面积为 3.4195 公顷			
16	三亚市	三亚市榆红片区海罗城市更新片区土地征收成片开发方案	173.1221	5	琼府委托（三亚）〔2023〕49 号	2023-2025 年成片开发面积为 51.9992 公顷；	2023 年批复 1 宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）〔2023〕51 号；	否	琼府委托（三亚）〔2023〕51 号、琼府委

序号	市县	方案名称	成片开发范围面积（公顷）	开发期限（年）	批准文号	方案年度实施计划	批准实施以来各年度实施计划完成情况	是否连续两年未完成方案安排的年度实施计划	
									完成情况说明（附相关佐证材料）
						2024-2026 年成片开发面积为 57.2486 公顷；	2024 年批复一宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）〔2024〕16 号		托（三亚）〔2024〕8 号
						2025-2027 年成片开发面积为 63.8743 公顷			
17		三亚市榆红片区东岸加油站置换土地征收成片开发方案	0.4197	2	琼府委托（三亚）〔2023〕56 号	2023-2024 年	2024 年批复 1 宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）〔2024〕14 号	否	琼府委托（三亚）〔2024〕14 号
18	三亚市	三亚市榆红片区临春城市更新片区土地征收成片开发方案	94.1037	5	琼府委托（三亚）〔2023〕55 号	2023-2025 年成片开发面积为 33.9525 公顷； 2024-2026 年成片开发面积为 27.1342 公顷；	2024 年批复 2 宗土地征收，批文号分别为琼府委托（三亚）〔2024〕14 号、琼府委	否	琼府委托（三亚）〔2024〕14 号、琼府委托（三亚）〔2024〕5

序号	市县	方案名称	成片开发范围面积（公顷）	开发期限（年）	批准文号	方案年度实施计划	批准实施以来各年度实施计划完成情况	是否连续两年未完成方案安排的年度实施计划	
									完成情况说明（附相关佐证材料）
						2025-2027年成片开发面积为33.0170公顷	托（三亚）〔2024〕5号		号
19		三亚市天涯区HP02-02-10等9个地块土地征收成片开发方案	44.4593	2	琼府委托（三亚）〔2023〕54号	2023-2025年	未完成	否	
20		三亚市中心城区HP04-03-02、HP04-03-03、HP04-04-02/03、HP04-07-01/02/03A、HP04-04-04片区土地征收成片开发方案	45.7043	3	琼府委托（三亚）〔2023〕31号	2023-2024年成片开发面积为45.7043公顷	2023年批复1宗土地征收，批文号为琼府委托（三亚）〔2023〕34号	否	琼府委托（三亚）〔2023〕34号
21	三亚市	三亚市海棠区CP460202-2022-10片区土地征收成片开发方案	9.1754	1	琼府委托（三亚）（2024）37号			否	
22		三亚市海棠区HT03-09-04、HT03-09-05等2个地块土地征收成片开发方案	12.0044	2	2024年7月22日琼府委托（三亚）（2024）38号			否	

序号	市县	方案名称	成片开发范围面积（公顷）	开发期限（年）	批准文号	方案年度实施计划	批准实施以来各年度实施计划完成情况	是否连续两年未完成方案安排的年度实施计划	
									完成情况说明（附相关佐证材料）
23		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	20.8071	4	2024年6月26日琼府委托(三亚)(2024)29号			否	
24		三亚市吉阳区抱坡片区BP07-12地块土地征收成片开发方案	0.7944	4	琼府委托(三亚)(2024)40号			否	
25		三亚市吉阳区JYAZQ03-02-06等地块土地征收成片开发方案	20.137	1	琼府委托(三亚)(2024)68号			否	
26		三亚市中心城区YC02-48-03等地块土地征收成片开发方案	4.0526	2	琼府委托(三亚)(2024)78号			否	
27		三亚市育才片区YC0-3-1等地块土地征收成片开发方案	6.9446	2	琼府委托(三亚)(2024)81号			否	
28		三亚市吉阳区抱坡片区BP06-12等地块土地征收成片开发方案	2.4929	2	琼府委托(三亚)(2025)4号			否	

序号	市县	方案名称	成片开发范围面积（公顷）	开发期限（年）	批准文号	方案年度实施计划	批准实施以来各年度实施计划完成情况	是否连续两年未完成方案安排的年度实施计划	
									完成情况说明（附相关佐证材料）
29		三亚市吉阳区抱坡片区BP08-21 等地块土地征收成片开发方案	2.0154	2	琼府委托(三亚)(2025)5号			否	

## 八、结论

本方案符合自然资源部和海南省人民政府的有关规定及要求。

（一）本方案土地征收成片开发期限为2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）》及其他相关规划，且位于《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》确定的城镇建设用地范围内，不涉及占用永久基本农田。此外，该方案已纳入《关于三亚市2024年国民经济和社会发展规划执行情况与2025年国民经济和社会发展规划草案的报告》，符合土地征收成片开发方案上报审查要求。

（二）本方案范围内公益性用地面积为3.3967公顷，占该成片开发范围总面积的63.23%，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）我市不存在连续两年未完成省级统筹分解下达的批而未供和闲置土地处置目标，不存在连续两年未完成已经批准的成片开发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

（一）三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）YC03-27-00A等地块土地征收成片开发范围红线图；

（二）三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）YC03-27-00A等地块土地征收成片开发范围国土空间总体规划“三区三线”示意图；

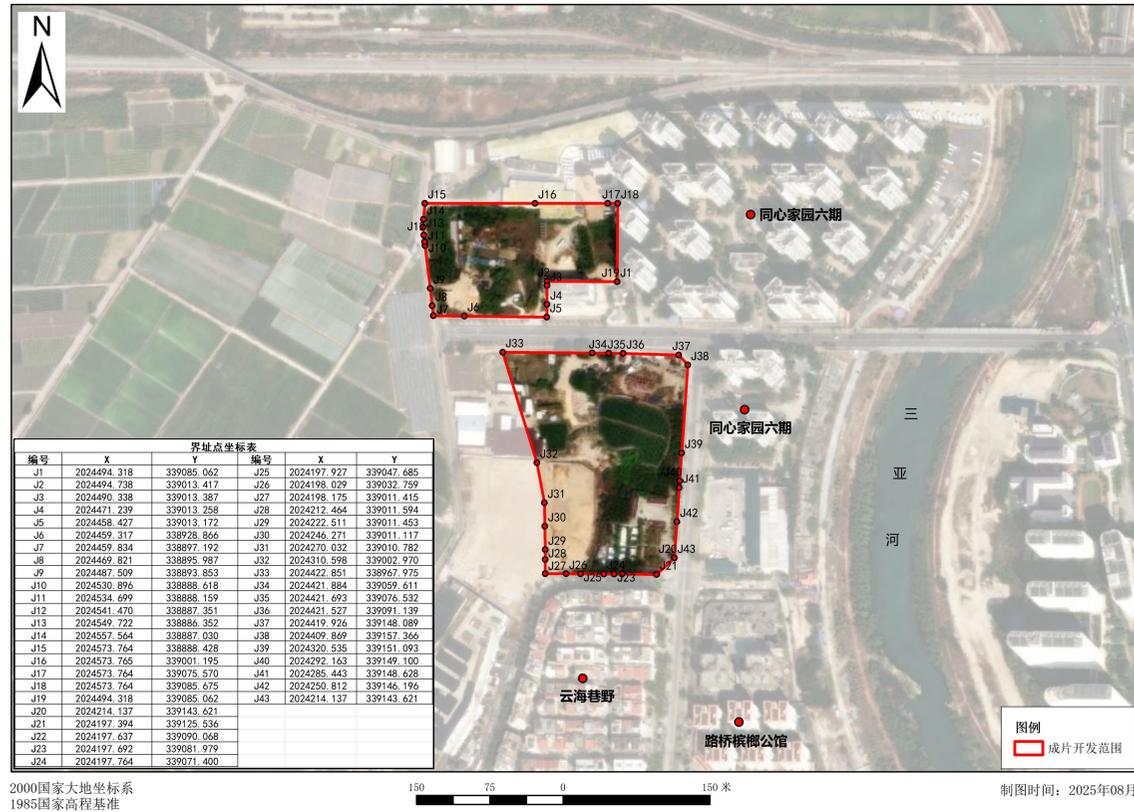
（三）三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）YC03-27-00A等地块土地征收成片开发范围控制性详细规划图；

（四）三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）YC03-27-00A等地块土地征收成片开发范围土地利用现状图；

（五）三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）YC03-27-00A等地块土地征收成片开发范围土地权属示意图；

（六）三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）YC03-27-00A等地块土地征收成片开发范围开发时序计划图。

# （一）三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）YC03-27-00A等地块土地征收成片开发范围红线图



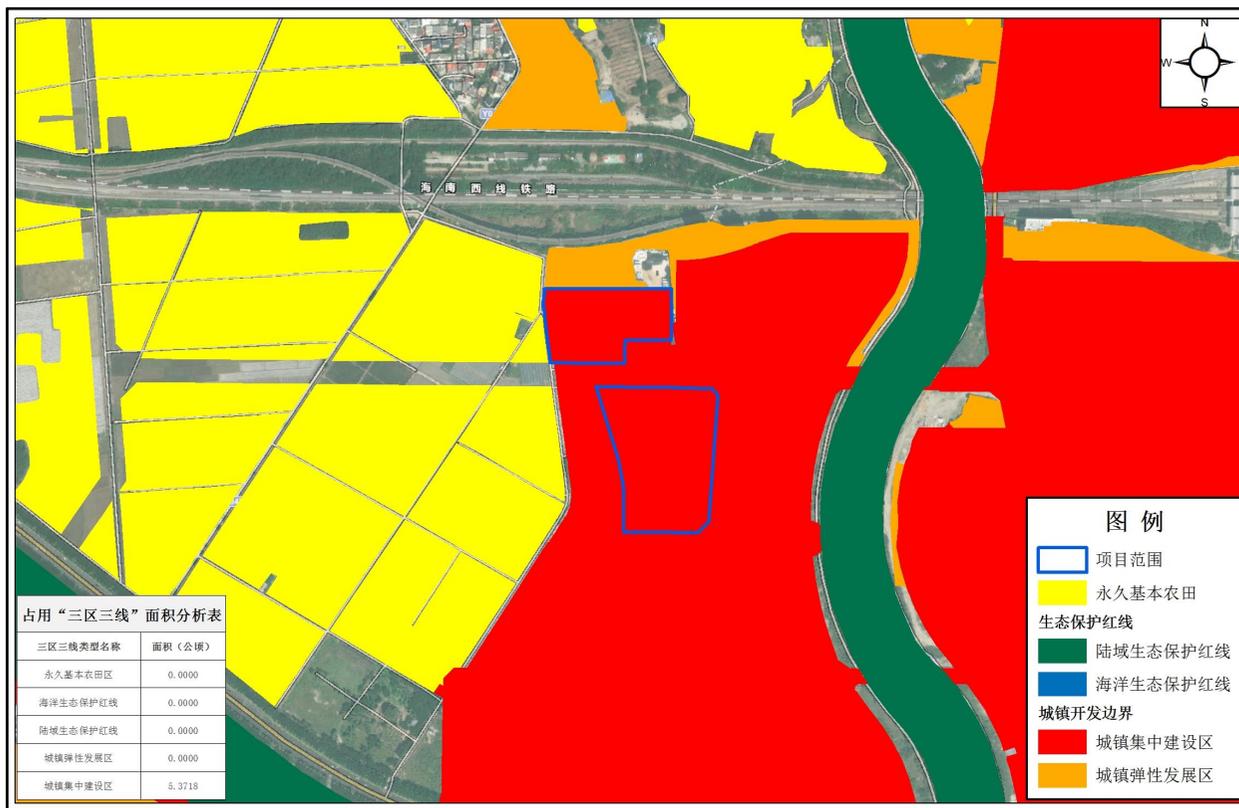
2000国家大地坐标系  
1985国家高程基准

150 75 0 150米

制图时间：2025年08月

## （二）三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）YC03-27-00A等地块土地征收成片开发范围国土空间总体规划“三区三线”示意图

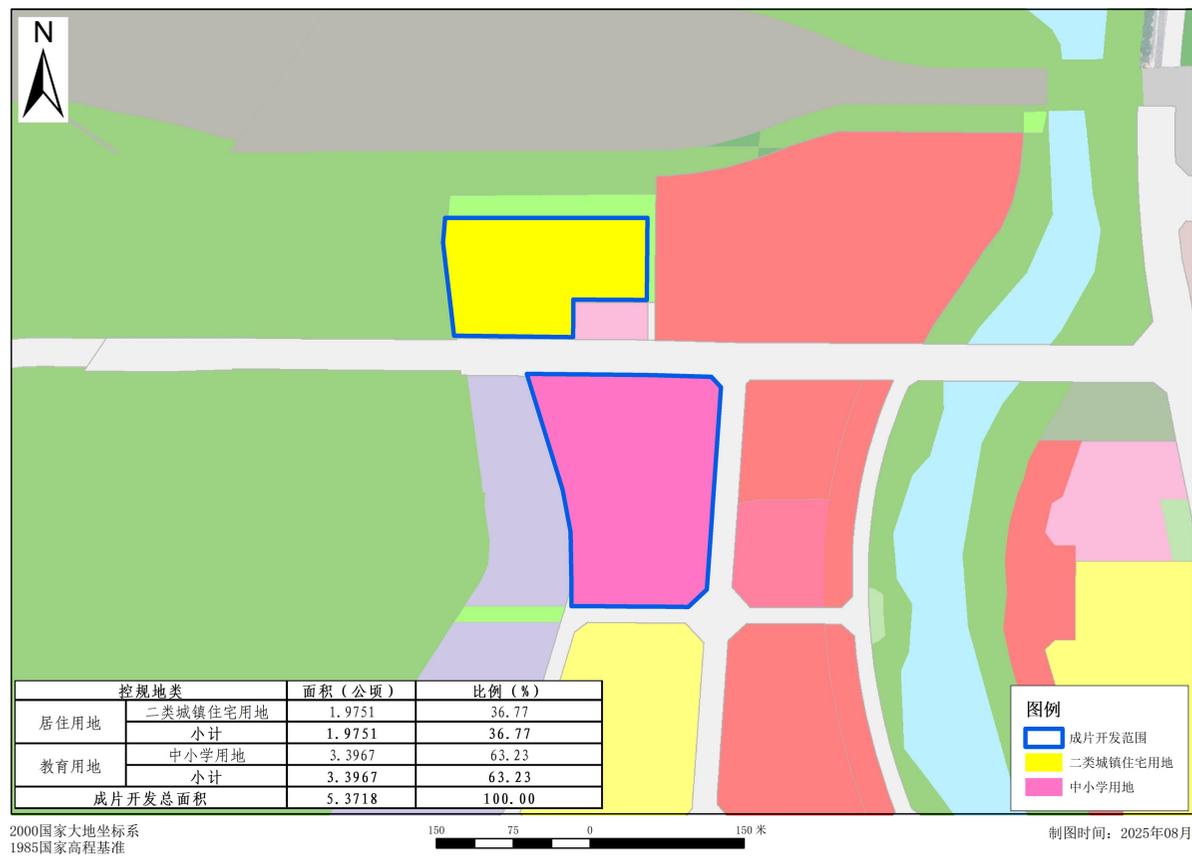
《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》“三区三线”划定成果局部图



编制单位：三亚市自然资源数据中心  
 卫星拍摄时间：2024年  
 制图日期：2025年8月6日

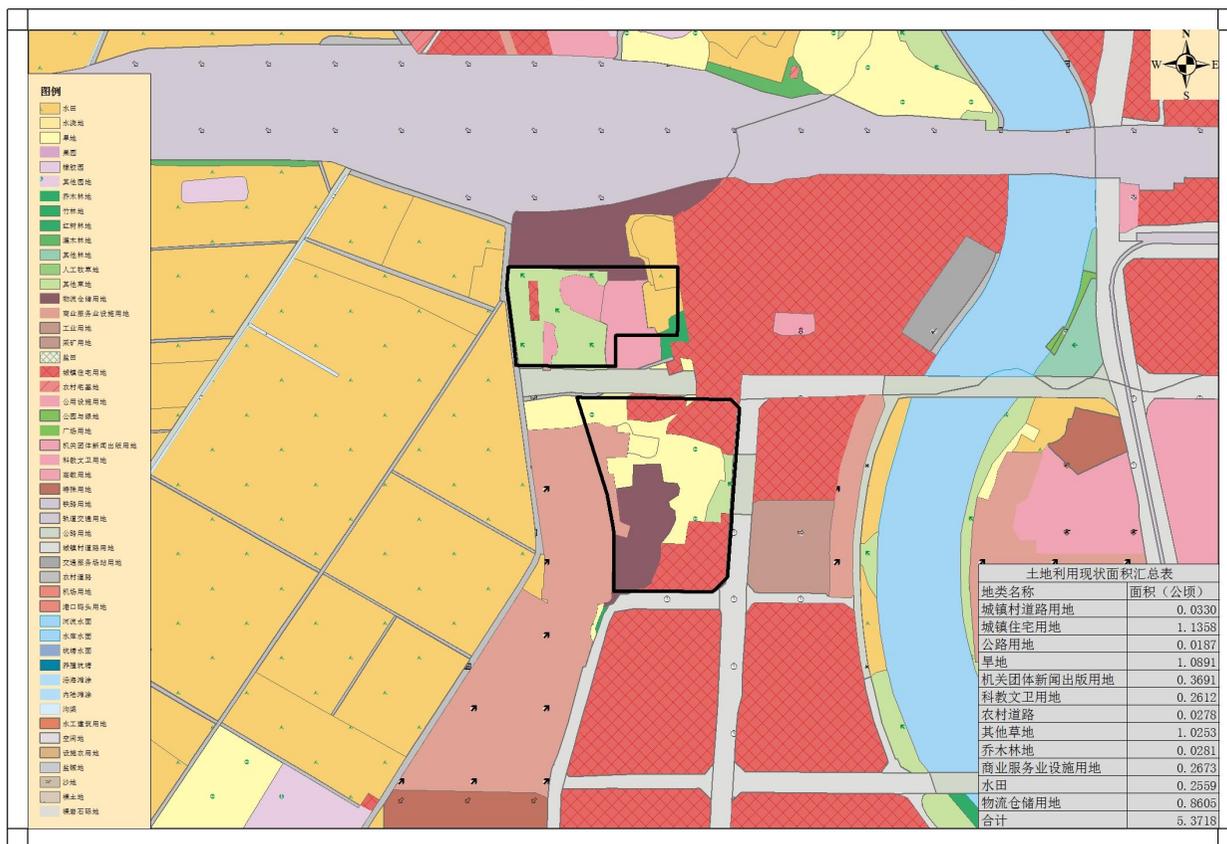
1:5,000

### （三）三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）YC03-27-00A等地块土地征收成片开发范围控制性详细规划图



## （四）三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）YC03-27-00A等地块土地征收成片开发范围土地利用现状图

土地利用现状图（2023年度国土变更调查成果数据）



制图单位：三亚市自然资源数据中心  
2000国家大地坐标系

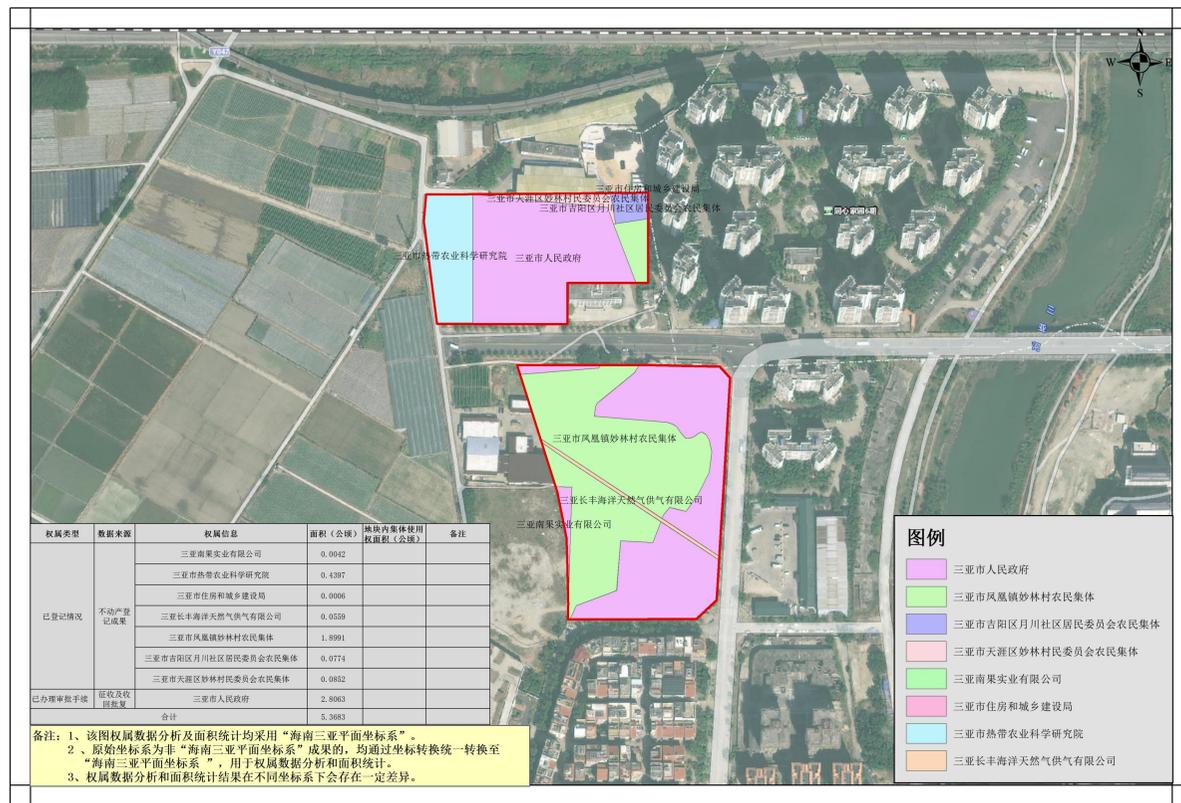
1:4000

制图日期：2025年8月6日

## （五）三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）YC03-27-00A等地块土地征收成片开发范

### 围土地权属示意图

### 权属信息示意图



坐标系：海南三亚平面坐标系  
制图单位：三亚市自然资源数据中心  
制图日期：2025年8月1日

1:3000

制图员：黎吉宇  
审图员：符平伟

## （六）三亚市中心城区控制性详细规划（修编及整合）YC03-27-00A等地块土地征收成片开发范围开发时序计划图



