

万宁市城南滨湖片区土地征收 成片开发方案

万宁市人民政府
二〇二一年九月

目 录

一、背景.....	1
二、编制原则.....	1
三、编制依据.....	3
四、成片开发的位置、面积、范围等用地情况.....	3
（一）成片开发土地位置、面积和范围.....	3
（二）土地现状地类、权属、规划等情况.....	4
（三）基础设施规划及建设情况.....	11
五、公益性用地情况.....	14
六、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能.....	15
（一）必要性.....	15
（二）主要用途.....	18
（三）实现的功能.....	20
七、开发期限及时序.....	21
（一）成片开发期限.....	21
（二）开发时序和年度实施计划.....	21
（三）纳入年度国民经济和社会发展规划情况.....	22
八、成片开发效益评估.....	22
（一）土地利用效益评估.....	22
（二）社会效益.....	23
（三）经济效益.....	24
（四）生态效益.....	25
九、实施保障措施.....	25
（一）政策保障.....	25
（二）土地征收补偿途径.....	25
（三）落实耕地占补平衡计划.....	26
十、附件.....	26
（一）附图.....	26
（二）《关于万宁市 2020 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2021 年国民经济和社会发展规划草案的报告》.....	35
（三）《万宁市总体规划（空间类 2015-2030）》（国土空间总体规划）的批复.....	37
（四）《万宁市人民政府关于万宁市城南片区控制性详细规划-02 管理单元法定图则的批复》.....	41

一、背景

《中华人民共和国土地管理法》（2019 年）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，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，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 2020 年 11 月 5 日印发了《土地征收成片开发标准（试行）》，第三条规定“县级以上地方人民政府应当按照《土地管理法》第四十五条规定，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”。

根据《中华人民共和国土地管理法》（2019 年）、《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5 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（试行）〉的通知》（琼自然资规〔2021〕6 号）和相关规划、规范标准，编制《万宁市城南滨湖片区土地征收成片开发方案》，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。

二、编制原则

土地征收成片开发方案编制工作坚持新发展理念，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，促进万宁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、土地利用总体规划、城市规划和专项规划等相关规划，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，也在一定程度上防范出现借“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

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、各类自然保护地以及重要生态敏感区等，不占用永久基本农田，深入贯彻新发展理念和节约集约优先的理念，建设项目均依据经济社会发展情况、产业特征和建设实际合理确定建设规模、用地面积、容积率等，并针对“批供管”等各个环节制定相关保障措施，实现成片开发范围内集中、集约、集聚高效有序发展。

（3）统筹兼顾、持续发展

编制以万宁市经济社会发展现状及所在区域招商进展为依据，结合成片开发区域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，不仅可以带动经济贸易的发展，吸收当地农业剩余劳动力，降低城市就业压力，进而带动科技、教育、文化、旅游、卫生等各项社会事业发展；还有利于缩小城乡差距，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

根据当地自然禀赋、人文特色和发展阶段，坚持成片征收、成片收储、成片开发，有针对性的开展土地征收成片开发工作，注重解决实际问题，做到总体方案和实施方案相衔接。

三、编制依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年）；
- (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（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5 号）；
- (4) 《国土空间调整、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（2020 年）；
- (5) 《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）；
- (6) 《海南自贸港建设总体方案》（2020 年）；
- (7) 《海南省建设用地出让控制指标（试行）》（琼国土资〔2018〕7 号）；
- (8) 《万宁市总体规划（空间类 2015-2030）》；
- (9) 《万宁市城南片区控制性详细规划》（2021 年）；
- (10) 万宁市 2021 年国民经济和社会发展规划、年度计划等；

四、成片开发的位置、面积、范围等用地情况

（一）成片开发土地位置、面积和范围

万宁市城南滨湖片区位于万宁市主城区南部，北靠城北新区，南邻车头村、新兴村。拟成片开发区域位于万宁市总体规划确定的城镇开发边界范围内，拟成片开发面积 34.75 公顷（含已划拨地块 5.89 公顷）。

万宁市城南滨湖片区土地征收成片开发范围图



图 4-1 万宁市城南滨湖片区土地征收成片开发范围图

(二) 土地现状地类、权属、规划等情况

1. 土地现状地类情况

根据万宁市 2018 年土地利用现状变更调查成果数据，成片开发范围内，建设用地 23.89 公顷，农用地 10.74 公顷（其中耕地 6.51 公顷、园地 3.80 公顷、林地 0.43 公顷），未利用地 0.12 公顷，具体见下表。

表 4-1 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（%）
建设用地	建制镇	0.02	0.06
	村庄	22.15	63.74
	采矿用地	1.72	4.95
	小计	23.89	68.75
农用地	水田	6.07	17.47
	旱地	0.44	1.27
	其他园地	3.80	10.93
	有林地	0.43	1.24
	小计	10.74	30.91

现状地类		面积（公顷）	比例（%）
未利用地	其他草地	0.12	0.34
	小计	0.12	0.34
总计		34.75	100.00

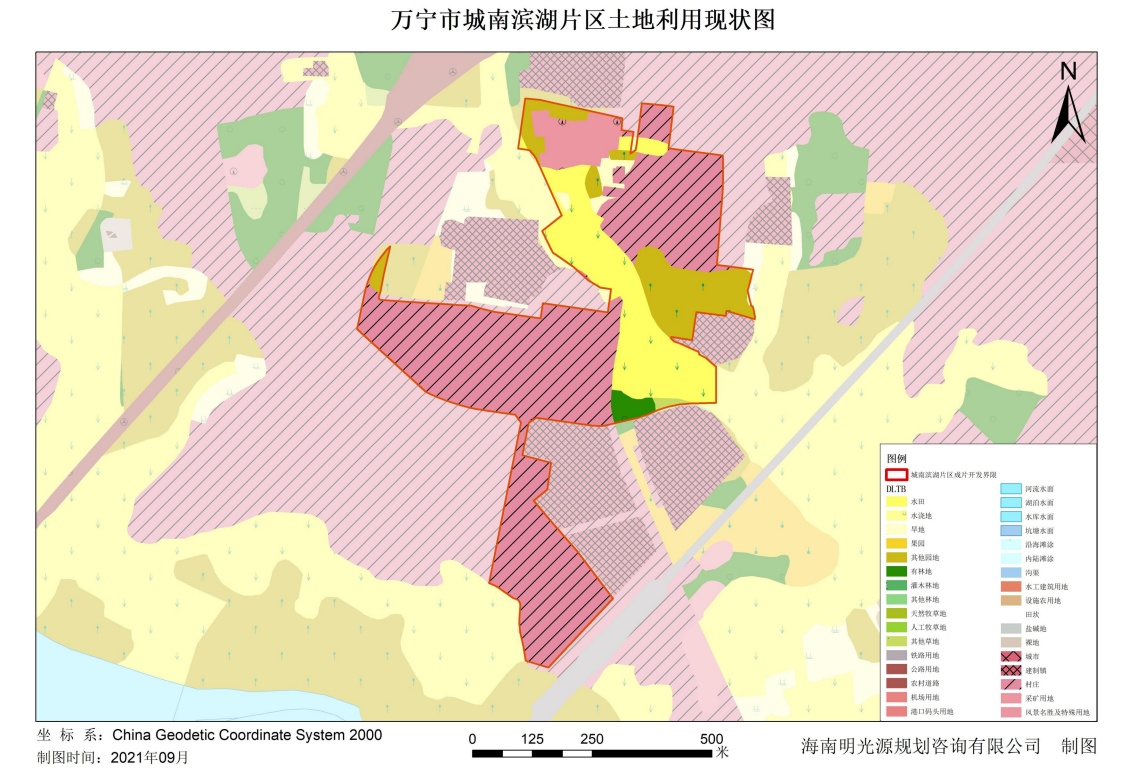


图 4-2 万宁市城南滨湖片区土地利用现状图

2. 土地权属情况

成片开发范围内，涉及滨湖村委会集体所有土地 32.32 公顷和国有公路 2.43 公顷，具体数据见下表。

表 4-2 成片开发范围内土地权属结构表

权属性质	面积（公顷）	比例（%）
滨湖村委会	32.32	93.01
国有公路	2.43	6.99
合计	34.75	100

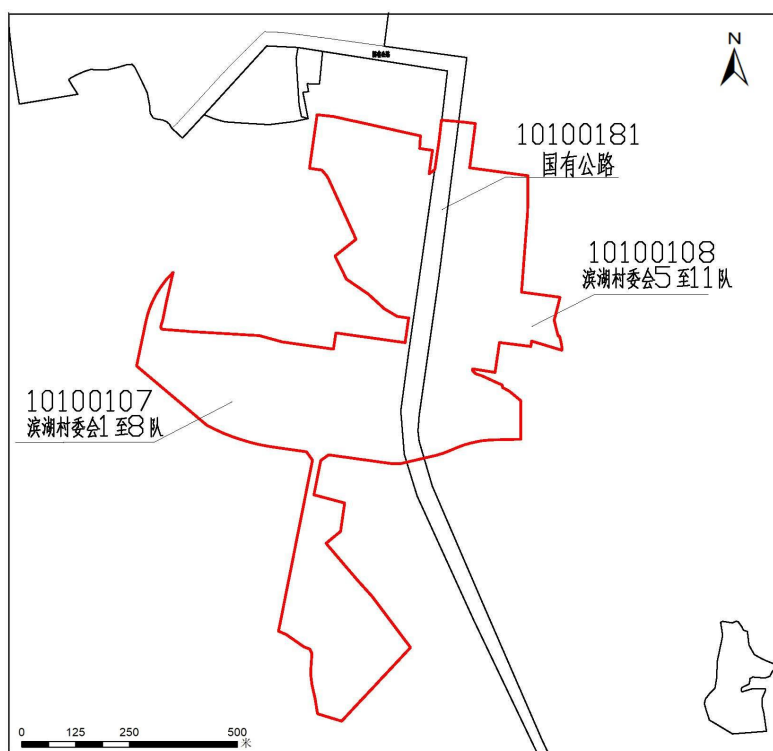


图 4-3 万宁市城南滨湖片区土地权属示意图

3. 与《万宁市总体规划（空间类 2015-2030）》的符合性分析

（1）与永久基本农田、生态红线、开发边界符合性分析

①边界内不含基本农田

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开发标准实施细则（试行）〉的通知》（琼自然资规〔2021〕6号）中第十三条的规定“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和生态保护红线的”。通过叠加《万宁市总体规划（空间类 2015-2030）》矢量数据成果，本项目确定的边界内不含基本农田。具体详见下图。

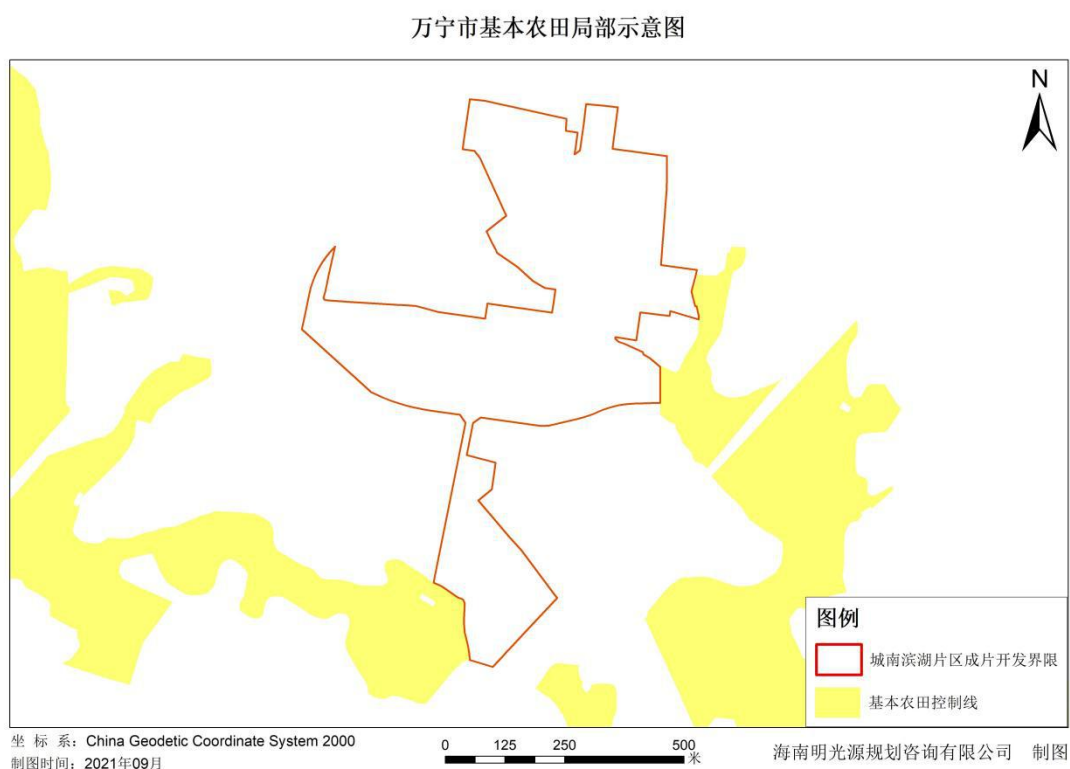


图 4-4 万宁市基本农田局部示意图

②不含生态红线

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开发标准实施细则（试行）〉的通知》（琼自然资规〔2021〕6号）中第十三条的规定“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和生态保护红线的”。通过叠加《万宁市总体规划（空间类 2015-2030）》矢量数据成果，本项目确定的边界内无陆域生态红线和海域生态红线。具体详见下图。

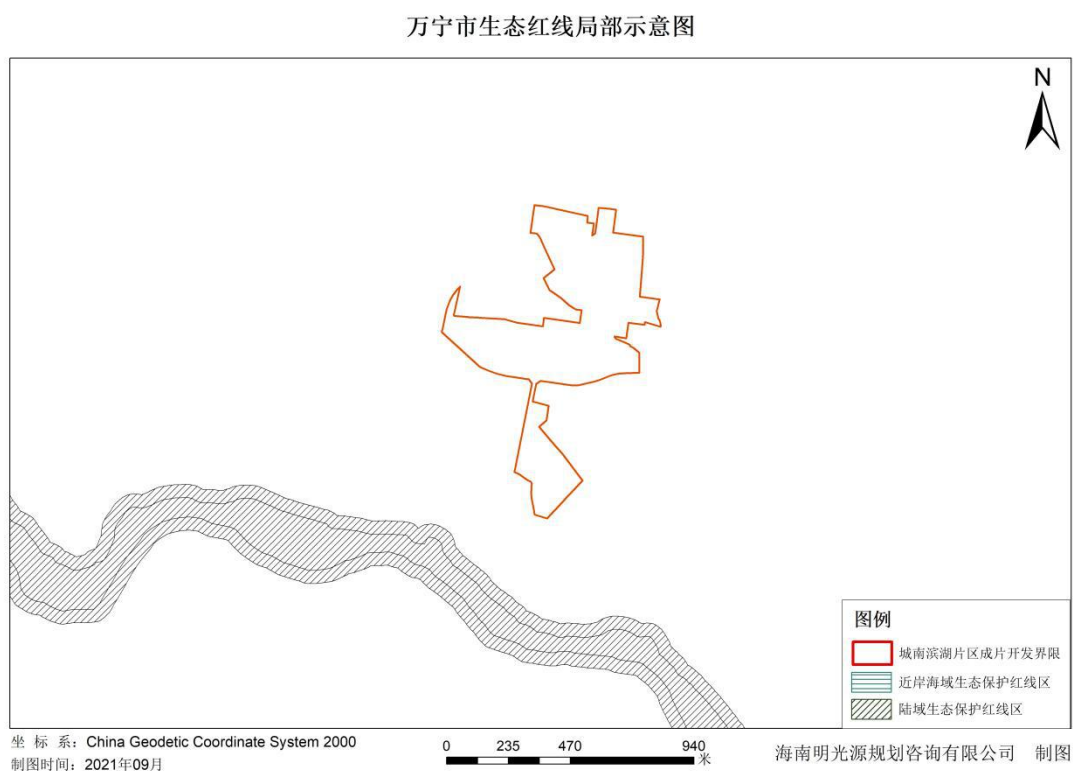


图 4-5 万宁市生态红线图局部示意图

③边界全部在万宁市总体规划确定的城镇开发边界内

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开发标准实施细则（试行）〉的通知》（琼自然资规〔2021〕6号）中第二条的规定“土地征收成片开发是指在市县国土空间规划（总体规划）确定的城镇（包括产业园区）开发边界内的集中建设区”。本方案面积为 223.74 公顷，全部在《万宁市总体规划（空间类 2015-2030）》确定的城镇开发边界范围内。具体详见下图。

万宁市城镇开发边界局部示意图

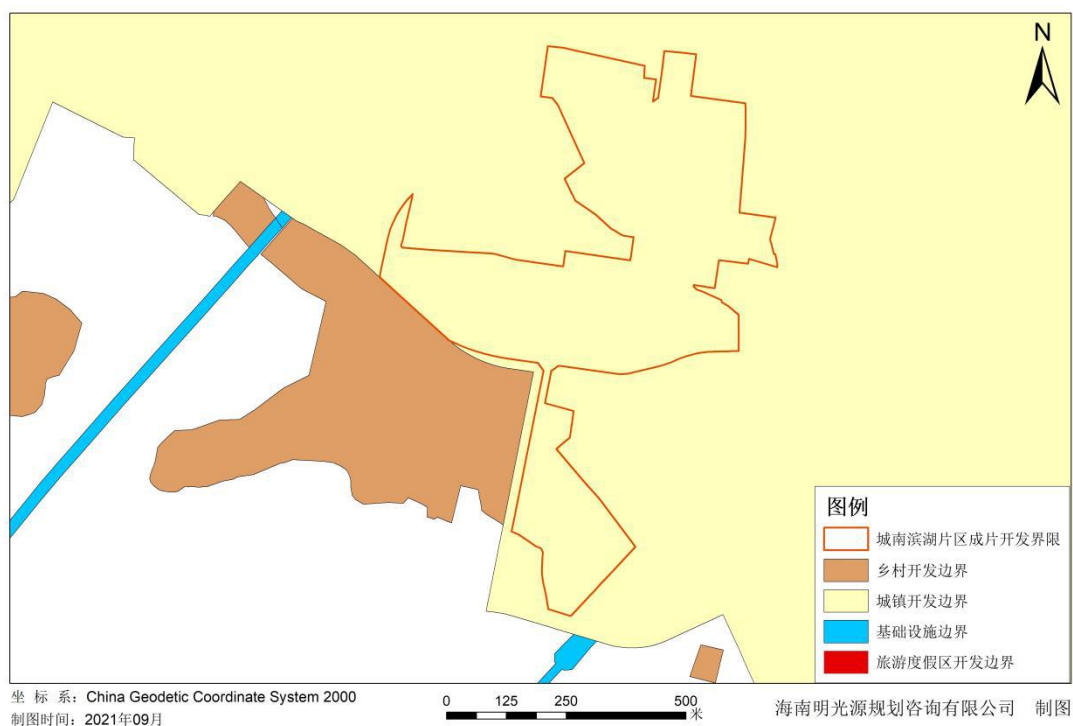


图 4-6 万宁市城镇开发边界局部示意图

土地征收成片开发没有侵占基本农田和生态红线，严守城镇开发边界，严格落实上位规划对“三条控制线”的管控性要求，严守生态安全。经验证，本次成片开发范围符合相关文件要求。

(2) 规划用地情况分析

根据《万宁市总体规划（空间类 2015-2030）》成果，总体规划地类全部为建设用地。具体地类统计见下表。

表 4-3 成片开发范围内总体规划地类面积统计表

地类名称	面积（公顷）	比例（%）
城镇建设用地	31.85	90.66
乡村建设用地	2.10	6.04
公路用地	0.80	2.30
总计	34.75	100.00

控规地类		面积（公顷）	比例（%）
居住用地	居住用地	0.54	1.55
	城镇社区服务设施用地	9.49	27.31
	小计	10.03	28.86
商业服务业用地	商务金融用地	1.79	5.15
	商业商务金融混合用地	8.99	25.87
	小计	10.78	31.02
总计		34.75	100.00

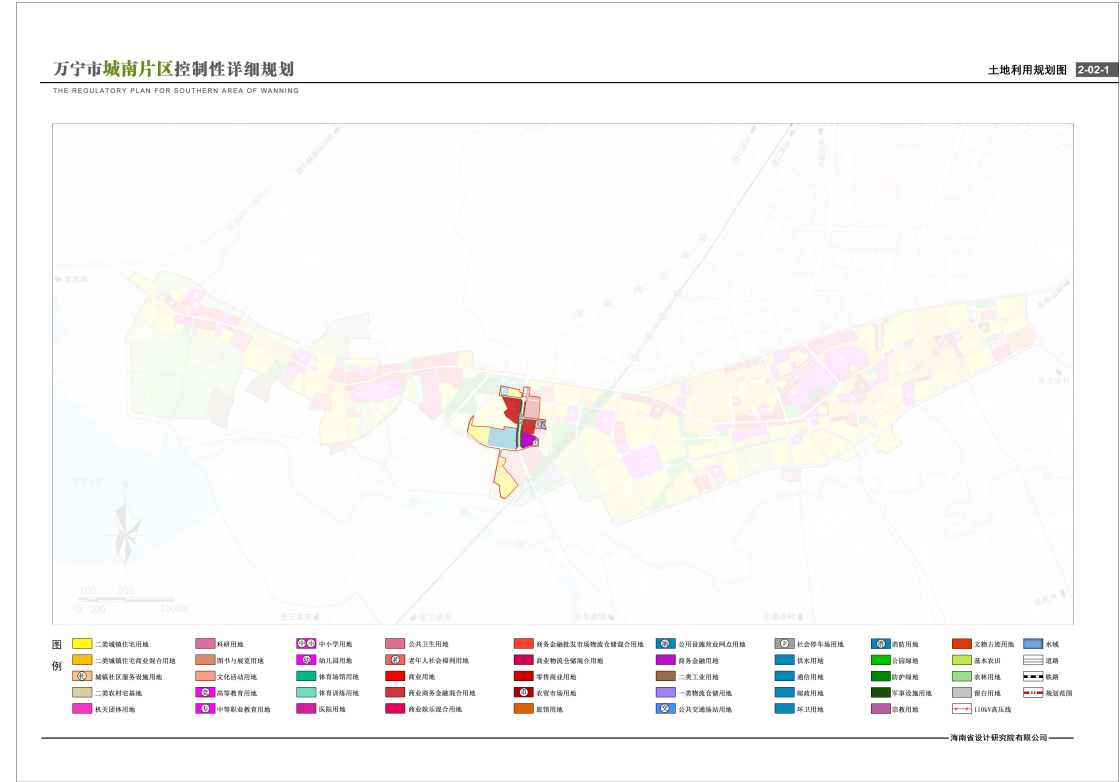


图 4-8 万宁市城南滨湖片区控制性详细规划土地使用规划图

(三) 基础设施规划及建设情况

1. 道路交通

城南滨湖片区成片开发范围内，现有主干路为滨湖路，对外联系道路包括环岛东线铁路、环岛东线高速公路、海榆东线等区域性道路。片区道路规划基本采用了方格网道路系统，按照城市主干路、城市次干路、城市支路三级体系划分，提升片区交通环境品质。城市主干路

红线宽度控制为 30-50m；城市次干路红线宽度控制为 20-30m；支路红线宽度控制为 10-20m。片区内规划有社会停车场用地，交通基本框架具备，路网相对完善。



图 4-9 道路交通规划图

2. 公共服务设施

公共服务设施方面，城南滨湖片区设有停车场、消防用地等，并规划在城南滨湖片区内西南角规划设立一出幼儿园，片区外东北角规划设一处小学，片区内规划医疗卫生设施、商业服务业设施及文体活动设施不足，片区公共服务设施功能有待提升完善。具体详见下图。

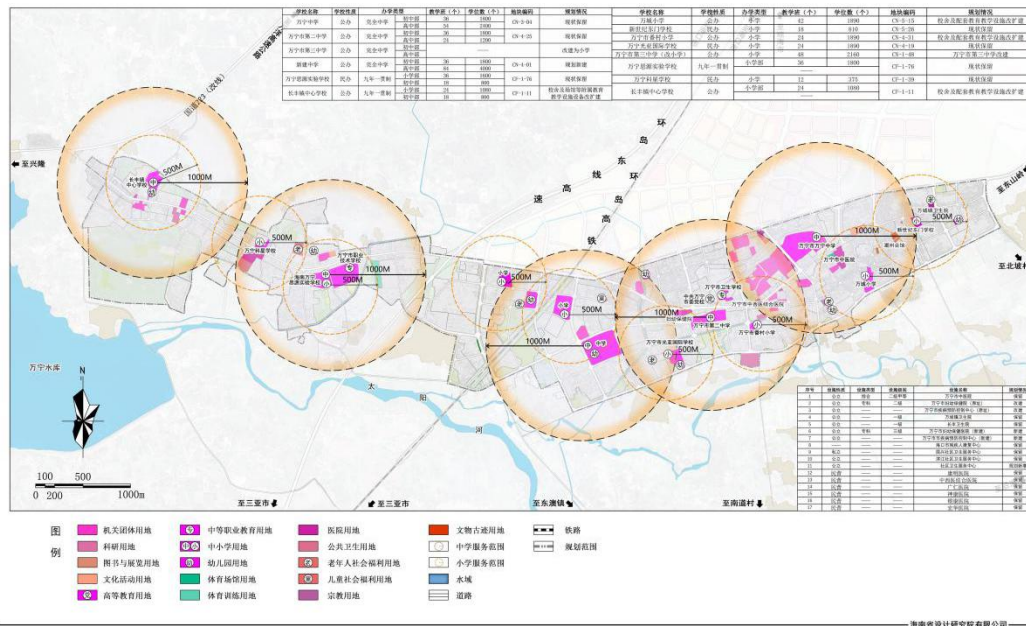


图 4-10 公共服务设施规划图

3. 市政公用设施

城南滨湖片区基础服务设施在镇区基础服务设施辐射范围内，具有较好的供水、供电、通信、燃气、排水设施。

(1) 供水

片区用水引自万宁水厂，近期供水规模 5.0 万立方米/日。供水水源为万宁水库。

(2) 排水

规划区内现状污水干管管网骨架已经搭建，污水经管道输送后，送至万城污水处理厂处理，达标后排放。排水体制为雨污分流制，污水采用两套污水管网系统。

(3) 供电

规划区由万宁市 110kV 变电站与长丰 110kV 变电站联合供电。现状片区内已建成输电线主要沿城市道路架设，主干路基本实现埋设。电力线路采用地下电缆排管形式沿城市道路两侧绿化带、人行道敷

设。

（4）通信

城南滨湖片区内规划设有电信管道，有线电视系统规划结合城市道路网规划，采用穿管埋地敷设。有线电视传输所需管道与电信管道统一综合考虑，同期共同规划建设。

（5）燃气

片区内规划采用的燃气种类为天然气，地下敷设燃气管道，气源引自万宁气门站。

（6）环卫

城南滨湖片区南侧设有垃圾转运站。在城市居住区和商业区等垃圾产生较为集中的区域，每 1~2 平方公里应设置一座垃圾收集站，实现垃圾收集分类化。规划区公厕按照商业区间距 300~500 米，一般街道小于 800 米的标准设置。

城南滨湖片区市政工程正在逐步完善，整体建设与规划协调。

五、公益性用地情况

《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）第七项规定“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）。”

本方案土地征收成片开发范围面积为 34.75 公顷，其中公用设施用地 6.64 公顷，交通运输用地 6.25 公顷，绿地与开敞空间用地 1.05 公顷，城镇社区服务用地 0.54 公顷。公益性用地共 14.48 公顷，占全部成片开发范围土地的 41.67%，满足条件。具体公益性地类情况下所示。

表 5-1 万宁市城南滨湖片区公益性用地统计表

控规地类		面积（公顷）	比例（%）
公用设施用地	供水用地	5.89	16.95
	消防用地	0.75	2.16
	小计	6.64	19.11
交通运输用地	城镇道路用地	5.47	15.74
	公共交通场站用地	0.38	1.10
	社会停车场用地	0.40	1.15
	小计	6.25	17.99
绿地与开敞空间用地	防护绿地	1.05	3.02
	小计	1.05	3.02
居住用地	城镇社区服务设施用地	0.54	1.55
	小计	0.54	1.55
总计		14.48	41.67

万宁市城南滨湖片区成片开发公益性用地分布图

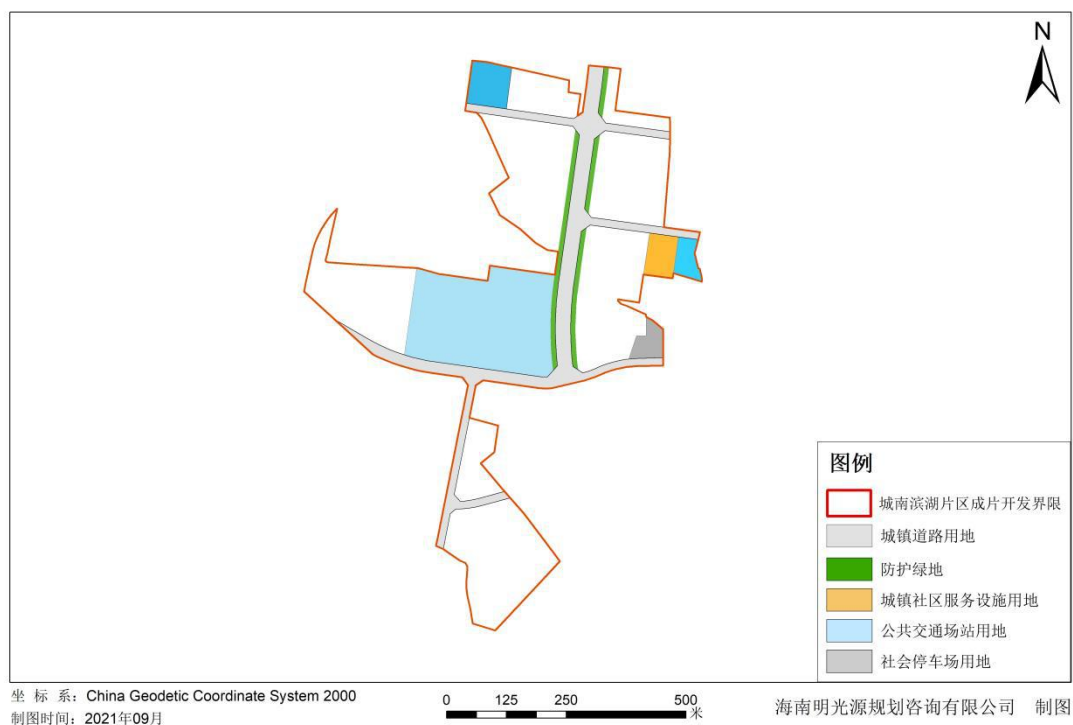


图 5-1 万宁市城南滨湖片区公益性用地分布图

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《土地管理法》第 45 条：为了公共利益的需要，有下列情形之一的，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……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《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准（试行）〉的通知》（自然资规〔2020〕5 号）中第三条的规定，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。

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开发标准实施细则（试行）〉的通知》（琼自然资规〔2021〕6 号）中第二条规定“土地征收成片开发是指在市县国土空间规划（总体规划）确定的城镇（包括产业园区）开发边界内的集中建设区”和第十三条规定的“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和生态保护红线的……”。

本方案边界全部在总体规划确定的城镇开发边界范围内，符合按照上述规定，需按照法定程序编制成片开发方案。

2. 满足产业发展的需求

根据万宁市 2020 年国民经济和社会发展统计公报，2020 年全市地区生产总值（GDP）237.40 亿元，全省排名第八。分产业看，第一产业增加值 72.63 亿元，增长 2.9%。第二产业增加值 50.45 亿元，

增长 3.7%。第三产业增加值 114.32 亿元，下降 1.4%。三次产业结构为 30.6:21.3:48.1。

“十三五”期间，万宁市农产品加工、绿色建材等产业迅速壮大，旅游业累计接待旅游过夜人数超过 2000 万人次。投资结构日趋合理，非房地产投资占比超过 50%，逐步摆脱经济和投资对房地产依赖。经济活力不断增强，市场主体达 4.5 万户，积极呼应“内循环”要求，社会消费品零售总额保持全省第五位。产业兴则城市兴，特别是在海南限购政策及海南自贸港建设的大背景下，逐步摆脱房地产依赖并新兴强化实体经济是万宁市发展的必然趋势，由此，万宁市还有很大的空间可以去发展相关产业，努力构建起在海南自贸港建设中符合万宁定位的现代产业体系。

2021 年是“十四五”规划开启的第一年，也是海南全面推进中国特色自由贸易港建设以及各项政策落实的重要一年。“十四五”时期，万宁将找准定位，精准对接海南自贸港建设，围绕“热带农产品深加工基地、国际旅游消费目的地、新型工业化和海洋经济示范区”产业定位，构建一二三产互补融合产业链群，打造热带高效农业、旅游+产业、新型工业、海洋经济 4 个百亿级产业链群。以产业提质促发展，争取“十四五”期间实现地区生产总值年均增长 10%，推动海南自贸港政策落地。

3. 统筹布局做好全局把控

将该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。紧抓海南省自由贸易港、国际旅游岛发展机遇，统一组织项目招商引资，加快推动区域的开发建设。同时，将该区域土地纳入征收成片开发，有利于统一土地征收补偿，避免出现因规划用途不同，

在集体土地入市中出现入市增值收益分配不公平现象，提高群众获得感、幸福感。

（二）主要用途

根据城南滨湖片区规划用途有公用设施用地、交通运输用地、绿地与开敞空间用地、居住用地和商业服务业用地。根据各类土地用途确定拟规划用途类别及拟发展产业，形成产业集群优势和集聚效应。

商业板块意向发展项目为：建材家具展示贸易、旅馆、电子商务、其他商务项目。打造建材展示交易、建材批发基地、博览中心，建造会议型酒店、经济型酒店。通过电子商务线上交易服务平台，进行商品管理、商务运营，发展建材网络零售交易。详见如下。

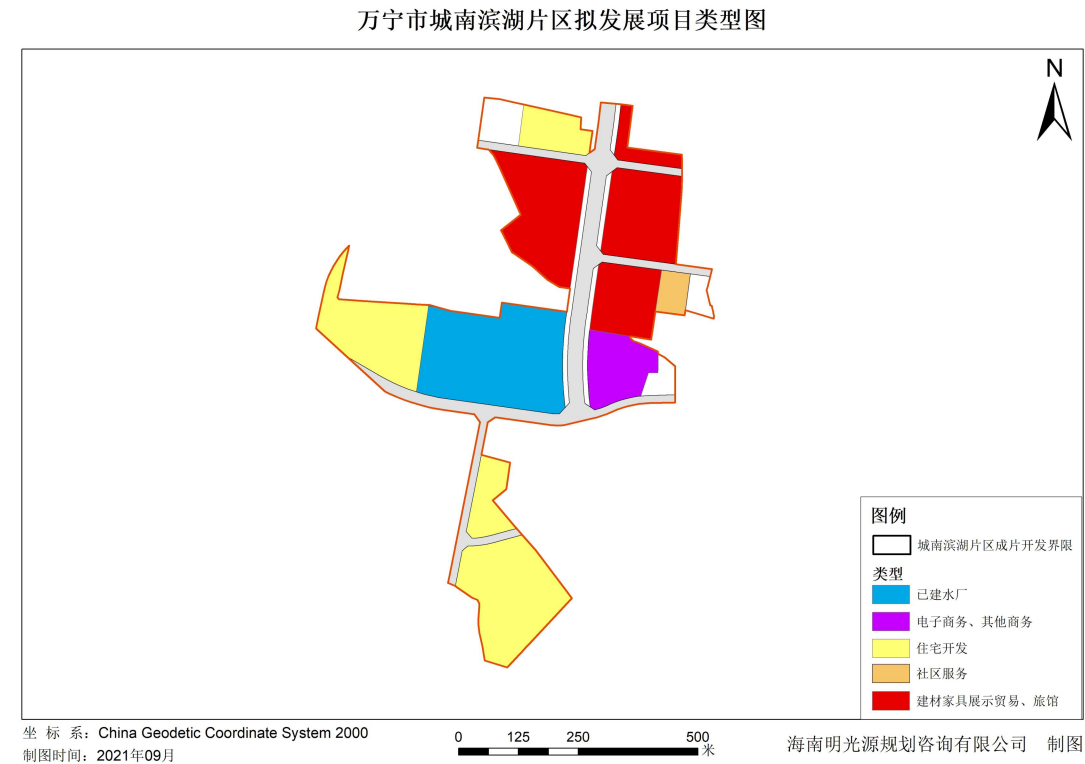


图 6-1 万宁市城南滨湖片区拟发展项目类型图

表 6-1 万宁市城南滨湖片区各类土地规划用途利用功能及拟发展产业表

控规地类		面积（公顷）	利用功能	项目类型	拟建议产业/建设项目
公用设施用地	供水用地	5.89	市政设施建设	市政工程项目	已建水厂
	消防用地	0.75	市政设施建设	市政工程项目	——
	小计	6.64	——	——	——
交通运输用地	城镇道路用地	5.47	道路设施建设	道路设施项目	——
	公共交通场站用地	0.38	道路设施建设	道路设施项目	——
	社会停车场用地	0.40	道路设施建设	道路设施项目	——
	小计	6.25	——	——	——
绿地与开敞空间用地	防护绿地	1.05	防护美化环境	市政工程项目	——
	小计	1.05	——	——	——
居住用地	城镇社区服务设施用地	0.54	居住开发	服务设施项目	社区服务
	居住用地	9.49	完善居住服务	住宅开发项目	住宅开发
	小计	10.03	——	——	——
商业服务业用地	商务金融用地	1.79	配套商业服务	商业开发项目	电子商务、其他商务
	商业商务金融混合用地	8.99	配套商业服务	商业开发项目	建材家具展示贸易、旅馆
	小计	10.78	——	——	——
总计		34.75	——	——	——

（三）实现的功能

作为万宁市中心城区南部门户，立足产业和人的多样化诉求，依托政治、文化资源优势，挖掘文化特色，优化片区功能，补齐服务短板，培育幸福产业，将城南片区从功能相对单一的“居住区”发展成为“生产、生活、生态”多功能互动叠加的综合发展片区。以发展居住、商贸物流、行政办公、文旅休闲为主要功能的综合性城市片区。

城南规划区内构建“一心、一带、两轴、五区”的功能布局，成为向外区域融合的空间骨架与支点，以及作为向内功能整合的动力牵引。

“一心”：由市政府、林业局、教育局等行政部门，万宁市中学、第二中学等教育服务设施以及商业街、市场等商贸服务共同组成了规划区的综合服务中心。

“一带”：由环岛东线高速公路及两侧绿化景观带形成的道路景观带。

“两轴”：一条为延续城北片区文明路打造的南北向城市发展轴；一条为规划区北部人民路以海榆东线打造的东西向城市发展轴。

“五区”：主要为老城片区、商贸片区、宜居生活片区、长丰片区以及战略留白区。

本成片开发区域位于滨湖路沿线区域，规划为商贸片区，主导功能为商贸服务。商业板块以万宁大市场项目为发展引擎，积极发展建材贸易、家具商贸、电子商务等商贸产业，打造大型建材商业城。居住板块以完善居住功能为主。根据各类土地规划用途实现不同功能，完善基础设施及配套功能，推动区域协调发展。

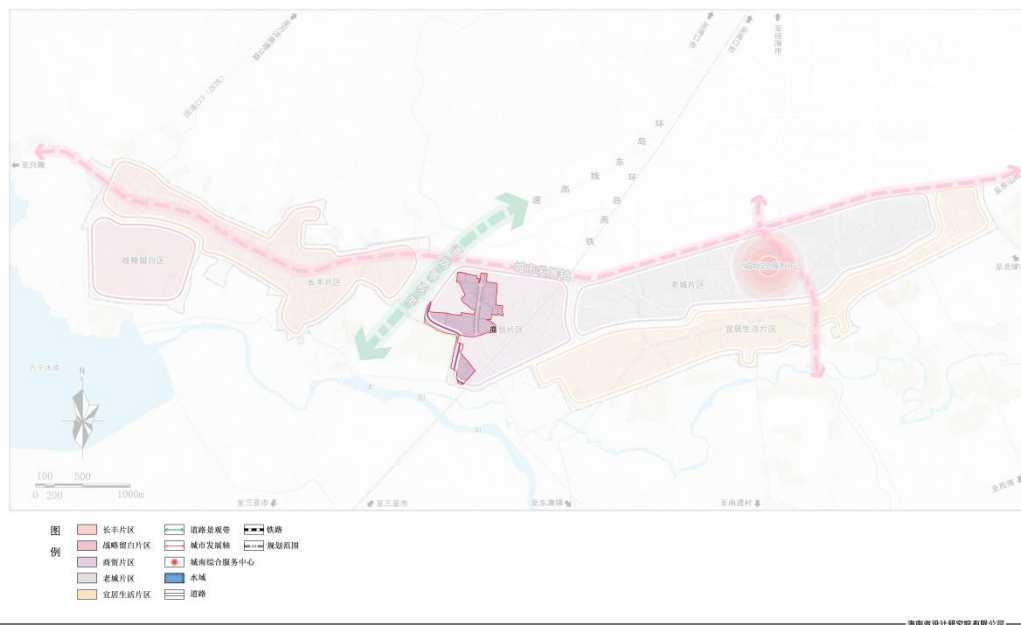


图 6-2 万宁市城南片区功能分区规划图

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期限为 3 年。

（二）开发时序和年度实施计划

近期：2022 年为补充片区主要道路及道路拓宽，修建相关公共配套设施，洽谈拟招商项目企业并建设入驻产业用地，完善片区居住功能及相关公益性场地及设施。

中期：2023 年继续征收相关产业所需地块及做好村民安置工作，逐渐完善建材贸易、电子商务等相关产业建设，形成集聚效益。

远期：2024 年逐步完善相关产业链，全面发展建材贸易、家具商贸等商贸产业，引导区域产业均衡发展。

万宁市城南滨湖片区成片开发时序图

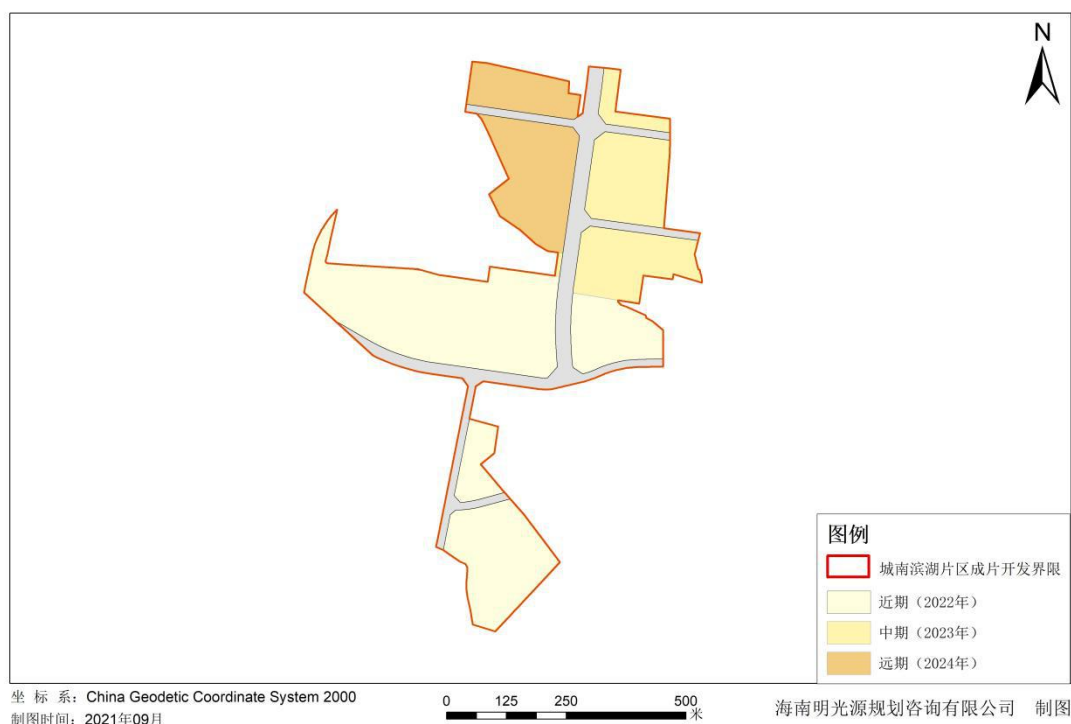


图 7-1 万宁市城南滨湖片区开发时序图

(三) 纳入年度国民经济和社会发展规划情况

本方案符合万宁市国民经济和社会发展规划的发展定位、要求，有利于完成规划目标、任务，已纳入万宁市2021年度国民经济和社会发展规划。提高城乡建设质量和品质，实施城市更新行动，推动国土空间提质增效，加快主城区更新改造，强化历史文化保护、塑造城市风貌，完善主城区商业配套，提升公共服务能力。依托政治、文化资源优势，挖掘文化特色，优化片区功能，将城南片区发展成为“生产、生活、生态”多功能互动叠加的综合发展片区。

八、成片开发效益评估

(一) 土地利用效益评估

万宁市土地总面积 190144.36 公顷，其中建设用地面积 19157.95 公顷，建设用地亩均年产值 300 万元。根据变更统计，万宁市 2009 年至 2019 年批而未供土地面积 153.60 公顷，批而未供土地率为

8.44%；闲置土地面积 920.78 公顷，土地闲置率为 4.81%。成片开发区域内无批而未供、闲置土地（数据来源：万宁市自然资源和规划局）。

不同的土地利用方式所产生的效益不一。本次成片开发建设的项目主要为城南滨湖片区土地征收成片开发方案项目，规划用地符合《万宁市城南片区控制性详细规划》等相关规范导则要求，能够进一步补充完善城区设施用地配置，科学合理布局各类用地，项目建成投入使用后地均收入可有效提高，并提高当地税收，有效推动土地集约、节约利用。

（二）社会效益

通过土地成片开发建设，将有效推进用地集约建设，能够逐步腾退现状杂乱用地及低效用地，实现土地资源合理配置，保障整体生态空间品质维护，提高土地集约节约利用水平。通过政府引导居民区发展，形成各功能区融合发展，科学合理布局，使人力、资本、土地、自然资源等生产要素潜力得到充分发挥，进一步优化生态功能空间布，提高产业运行效率，从而推动产业高质量发展，优化土地生产要素供给机制。

通过本次成片开发，成片开发的实施在促进产业发展的同时，也将带动周边发展，外部第三产业的发展也将创造新的就业机会。成片开发的建设和投产有利于吸收当地农业剩余劳动力，降低城市就业压力，减轻政府负担；有利于消除社会不稳定因素，对稳定政治、社会大局，加强社会管理等有着重要意义。

本次成片开发的实施，可促进二三产业的发展，进一步提高二三产业的比重。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，间接增加当地居民的人均可支配收入，带动当地消

费水平的上涨，搞活当地经济市场，提高人民的生活质量。项目区涉及到的行政村会因基础设施、相关的村民安置区工程建设等，提高生活环境质量，从而获得幸福感。

（三）经济效益

片区开发建设经济盈利能力和抗风险能力相对较强，有利于进一步完善产业结构，形成优势互补，规模效应进一步突显。另外，对于周边产业和相关产业行业还有较强的带动力。经济效益良好，适宜推进开发建设。根据《万宁市城南滨湖片区控制性详细规划》，以发展居住、商贸物流、行政办公、文旅休闲为主要功能的综合性城市片区。万宁市城南滨湖片区土地征收成片开发，有利于成片地区按规划目标和计划科学开展建设工作，带来巨大的经济效益。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。

1. 优化资源配置，提高片区内产业用地开发强度，最大限度拓宽产业发展空间、推进资源节约集约利用，提高资源的利用率，降低能耗，不断提高综合产出效益；

2. 根据本方案范围内控规，其配套的道路系统、电力设施、燃气工程、污水设施等基础设施，能搭建起产业建设骨架；

3. 按《海南省建设用地出让控制指标（试行）》，参考市县非省级六类产业园区的投资强度、年度产值、年均税收，明确产业用地出让控制指标下限。城南滨湖片区经营性项目用地预计亩均投资总额 300 万元，亩均产值实现 400 万元，亩均税收达到 12 万元，大大提高社会经济总量。通过实施成片开发建设，预计亩均带动就业人口 12 人，至少增加就业人口 0.6 万人。进一步增加地方政府财政收入，健全社会公共服务体系。

（四）生态效益

成片开发区域内，无生态红线用地，范围内无基本农田、无生态保护林地，不占用生态红线。

本项目南侧设有垃圾转运站，开发建设的项目对周边生态环境的影响相对低。实施本项目将依法依规、有序对土地进行成片综合开发，建设完善道路系统、配套完善的污水提升泵站、110kv 变电站、通信工程等设施工程，配套建设必要绿化带，控制自然地表水土流失，提高抗自然灾害能力，美化片区生产生活环境，促进生态环境良性循环，实现人与自然、经济发展与资源环境协调、可持续发展。在成片开发过程中，严格按照农用地转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。

九、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》、《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公布全省征地区片综合地价的通知》（琼府〔2020〕45号）公布的征地补偿费用标准要求进行土地征收。本成片开发方案已取得成片开发区域范围内所有集体经济组织成员的村民会议三分之二以上村民代表同意。

（二）土地征收补偿途径

严格按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。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。将被征地农民纳入居民养老保险和从业人员养老保险制度管理,做好被征地农民就业培训和社会保障工作。

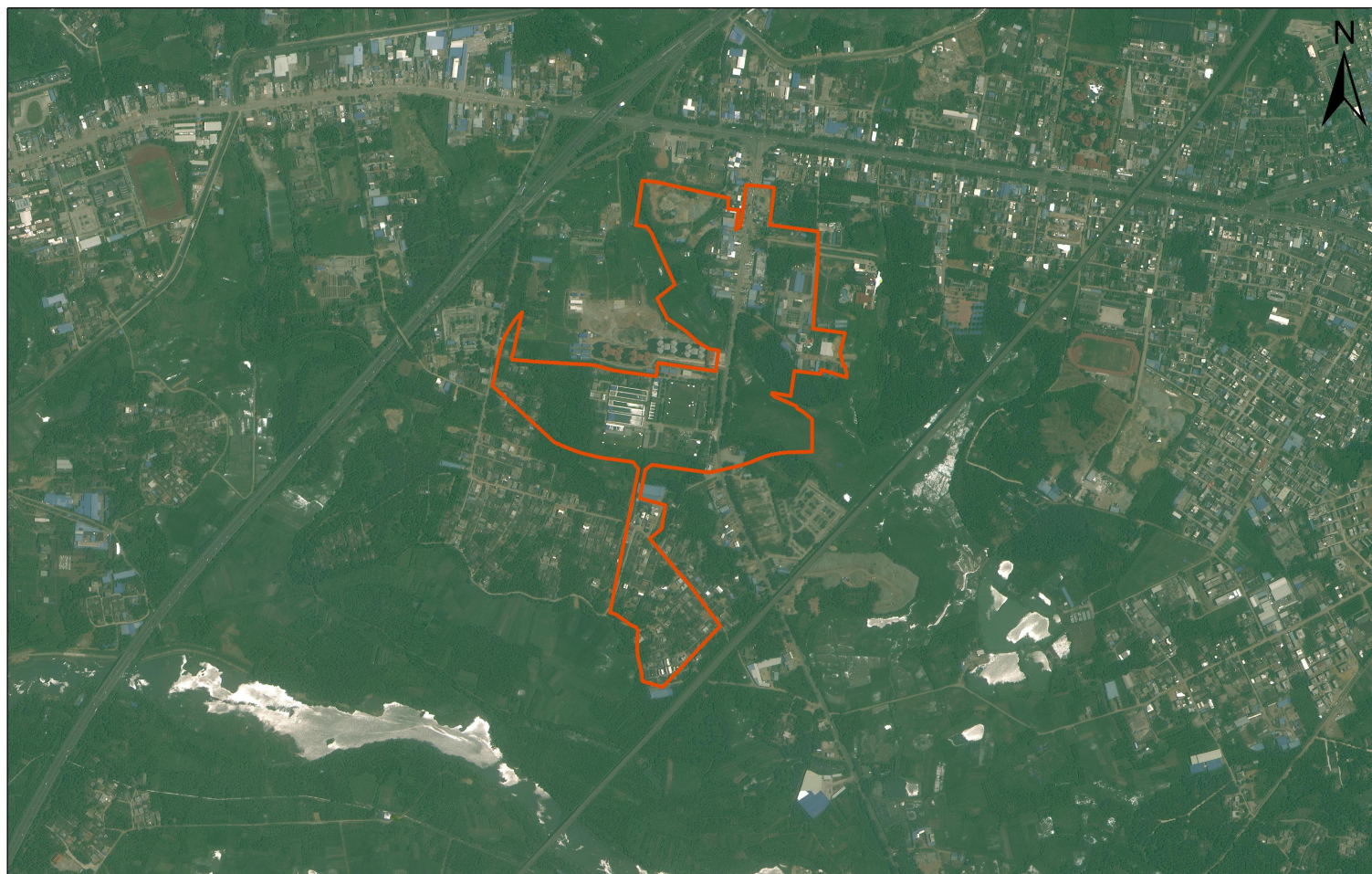
(三) 落实耕地占补平衡计划

成片开发方案用地总规模34.75公顷,其中现状耕地面积6.51公顷。为贯彻落实科学发展观,严格保护耕地,坚持“先补后占,占补平衡”原则,耕地占补平衡方案由万宁市统筹安排,根据“占优补优、占水田补水田”的质量标准,通过在市域内补充耕地来落实占补平衡,做到耕地占补平衡数量质量双到位,保障粮食生产安全,为实现耕地总量动态平衡、耕地占补平衡提供持续有力基础保障。占用耕地的建设项目,需要实施建设占用耕地耕作层剥离再利用工作,严格落实耕地数量、质量、生态“三位一体”保护。

十、附件

(一) 附图

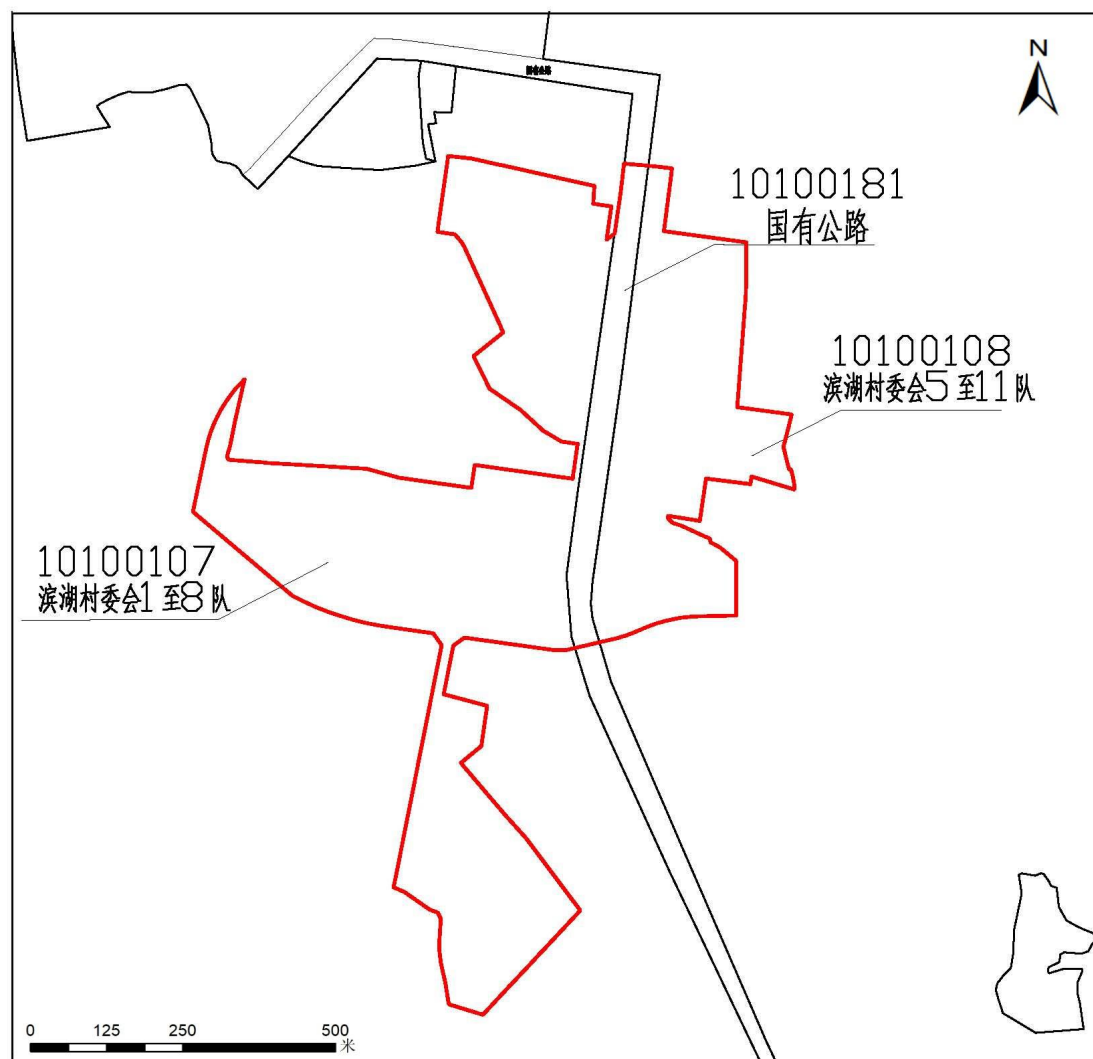
万宁市城南滨湖片区土地征收成片开发范围图



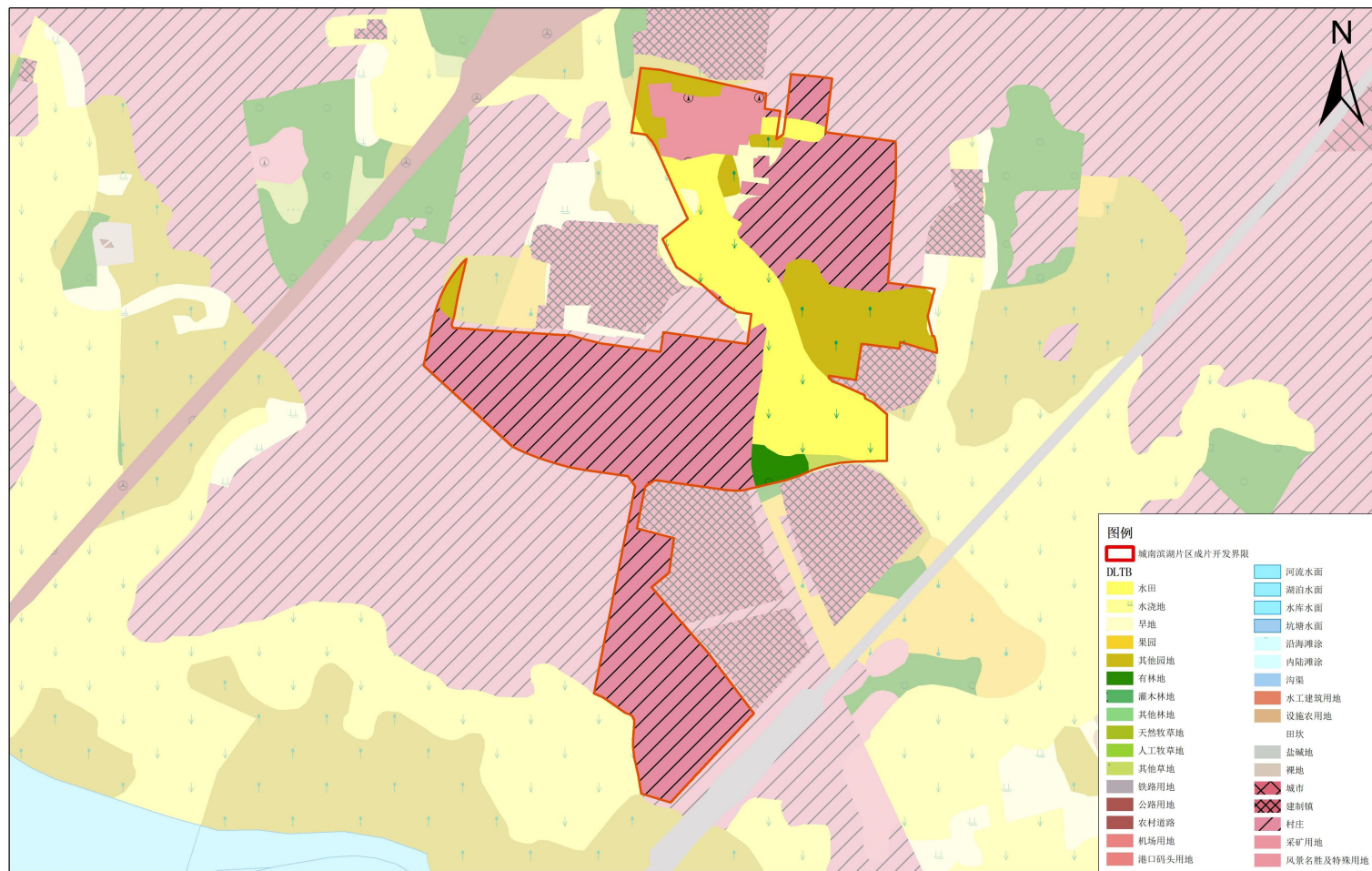
坐标系: China Geodetic Coordinate System 2000
制图时间: 2021年09月

0 187.5 375 750 米

海南明光源规划咨询有限公司 制图



万宁市城南滨湖片区土地利用现状图



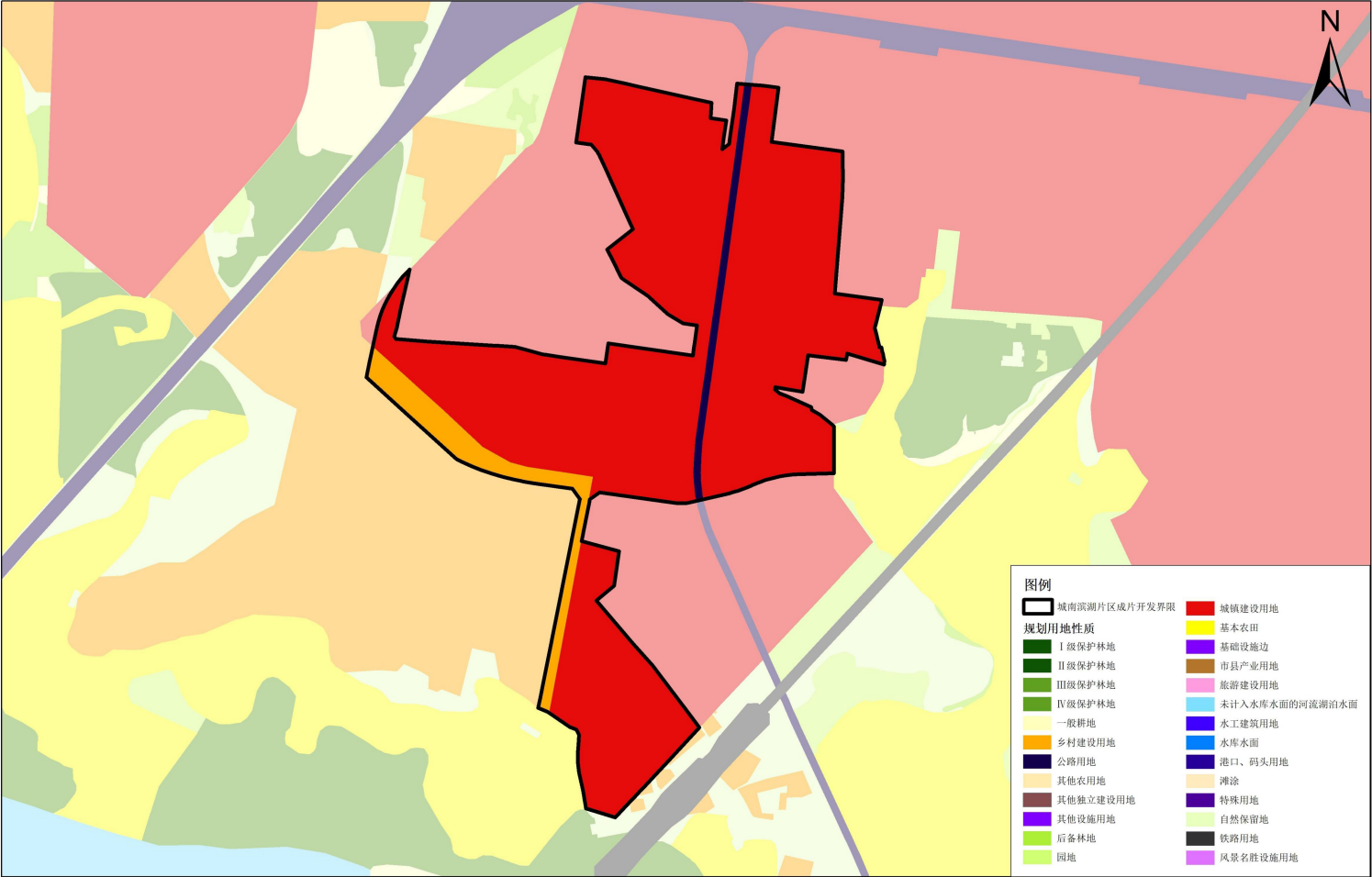
坐标系: China Geodetic Coordinate System 2000

制图时间: 2021年09月

0 125 250 500 米

海南明光源规划咨询有限公司 制图

万宁市城南滨湖片区总体规划图

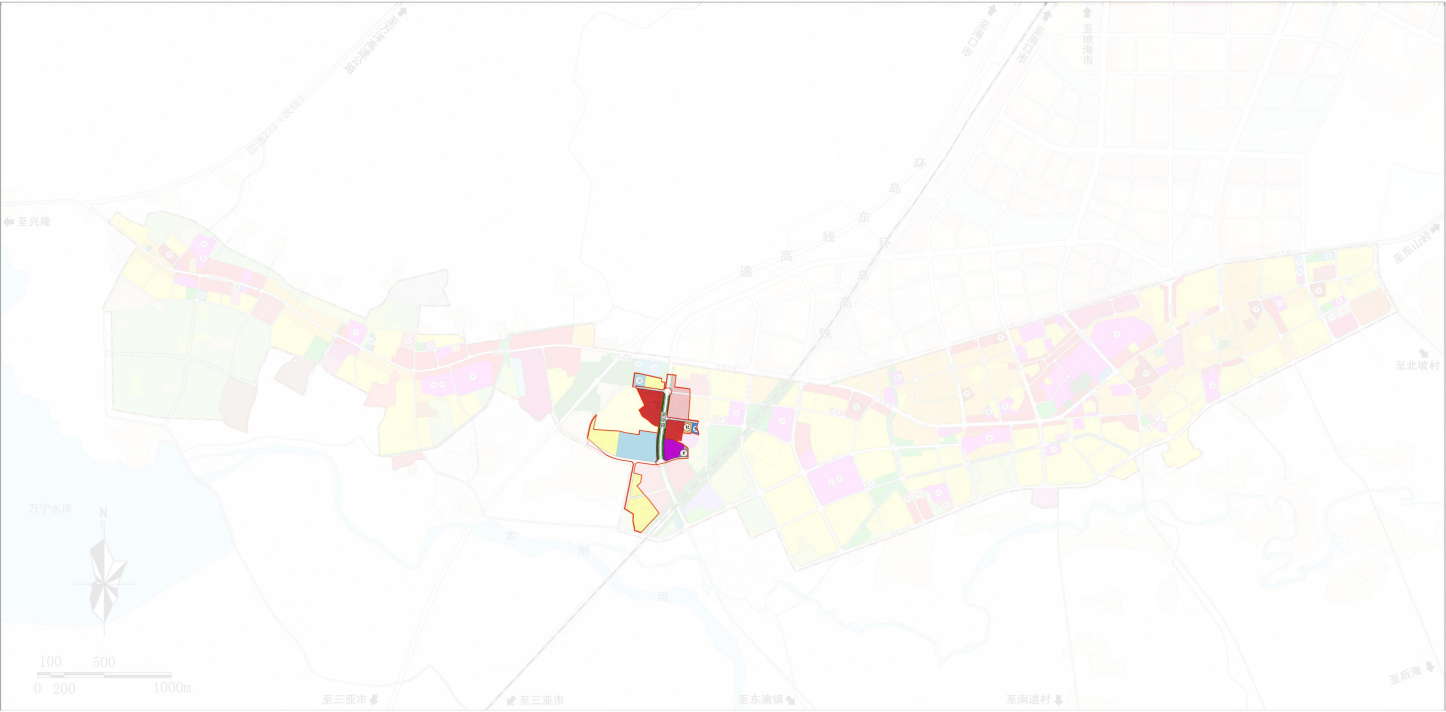


坐标系: China Geodetic Coordinate System 2000
制图时间: 2021年09月

0 100 200 400 米

海南明光源规划咨询有限公司 制图

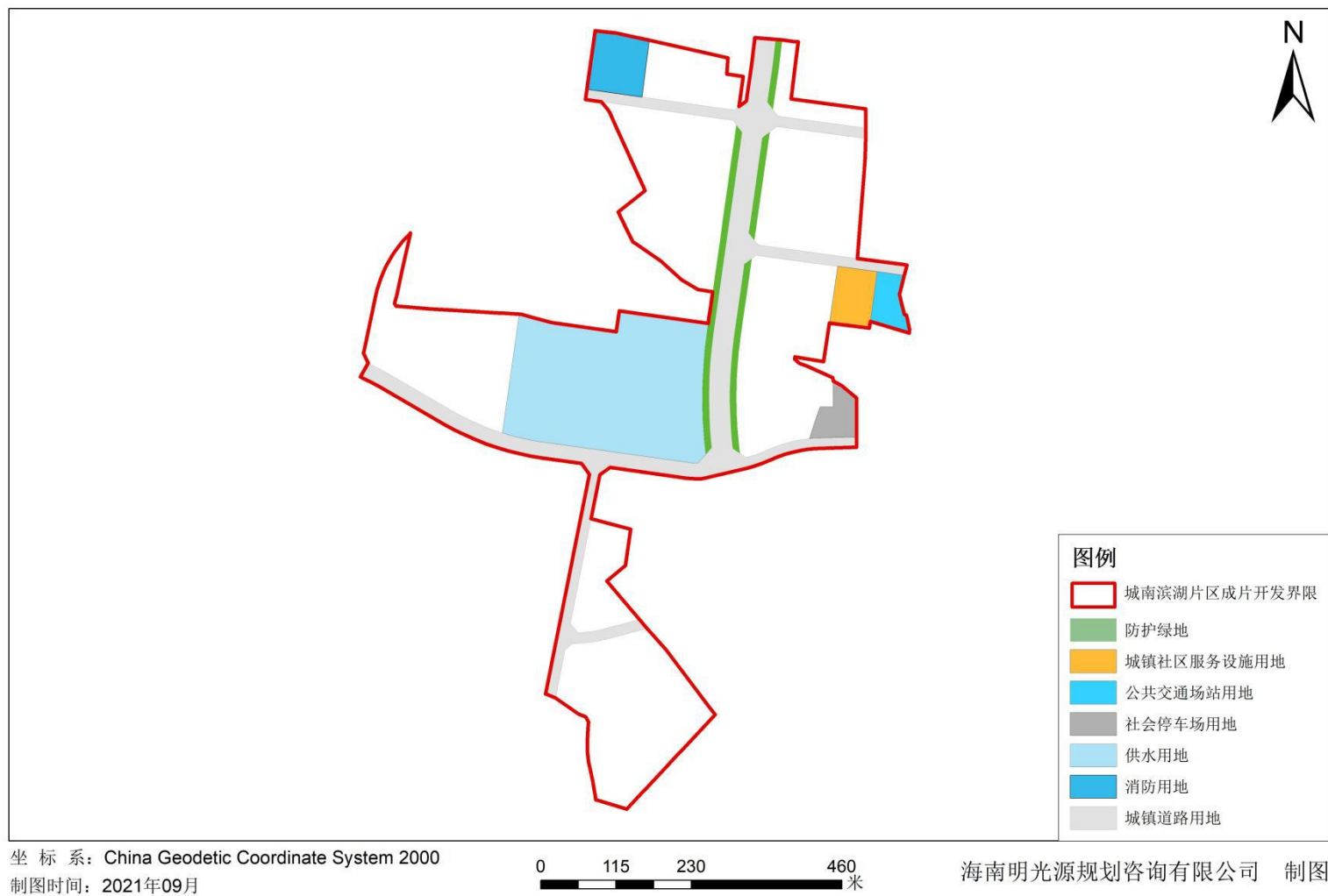
THE REGULATORY PLAN FOR SOUTHERN AREA OF WANNING



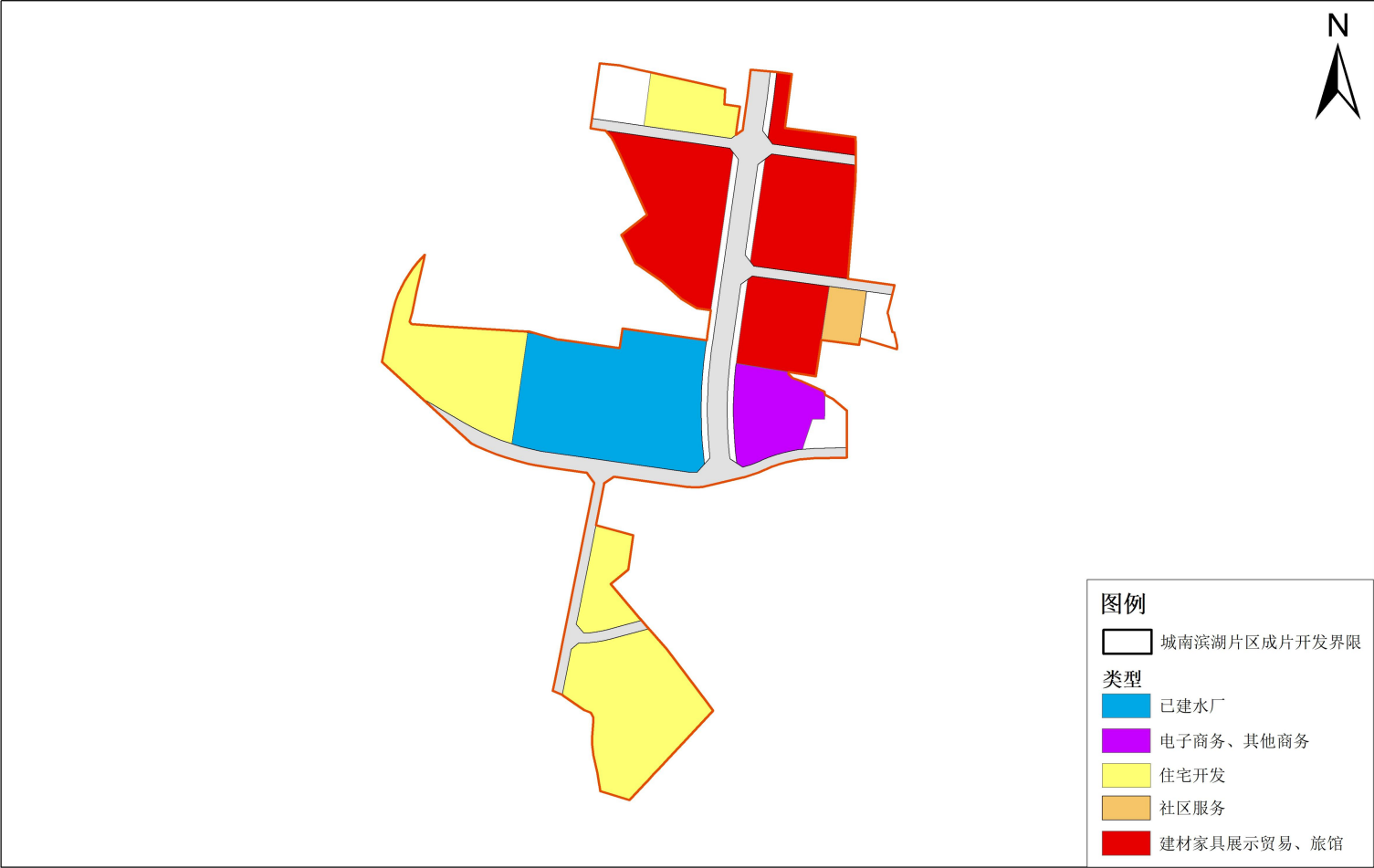
图例	二类城镇住宅用地	科研用地	中小学用地	公共卫生用地	商务金融批发市场物流仓储混合用地	公用设施营业网点用地	社会停车场用地	消防用地	文物古迹用地	水域
	二类城镇住宅商业混合用地	图书与展览用地	幼儿用地	老年人社会福利用地	商业物流仓储混合用地	商务金融用地	供水用地	公园绿地	基本农田	道路
	城镇社区服务设施用地	文化活动用地	体育场馆用地	商业用地	零售商业用地	二类工业用地	通信用地	防护绿地	农林用地	铁路
	二类农村宅基地	高等教育用地	体育训练用地	商业商务金融混合用地	农贸市场用地	一类物流仓储用地	邮政用地	军事设施用地	留白用地	规划范围
	机关团体用地	中等职业教育用地	医院用地	商业娱乐混合用地	旅馆用地	公共交通场站用地	环卫用地	宗教用地	110kV高压线	

海南省设计研究院有限公司

万宁市城南滨湖片区成片开发公益性用地分布图



万宁市城南滨湖片区拟发展项目类型图

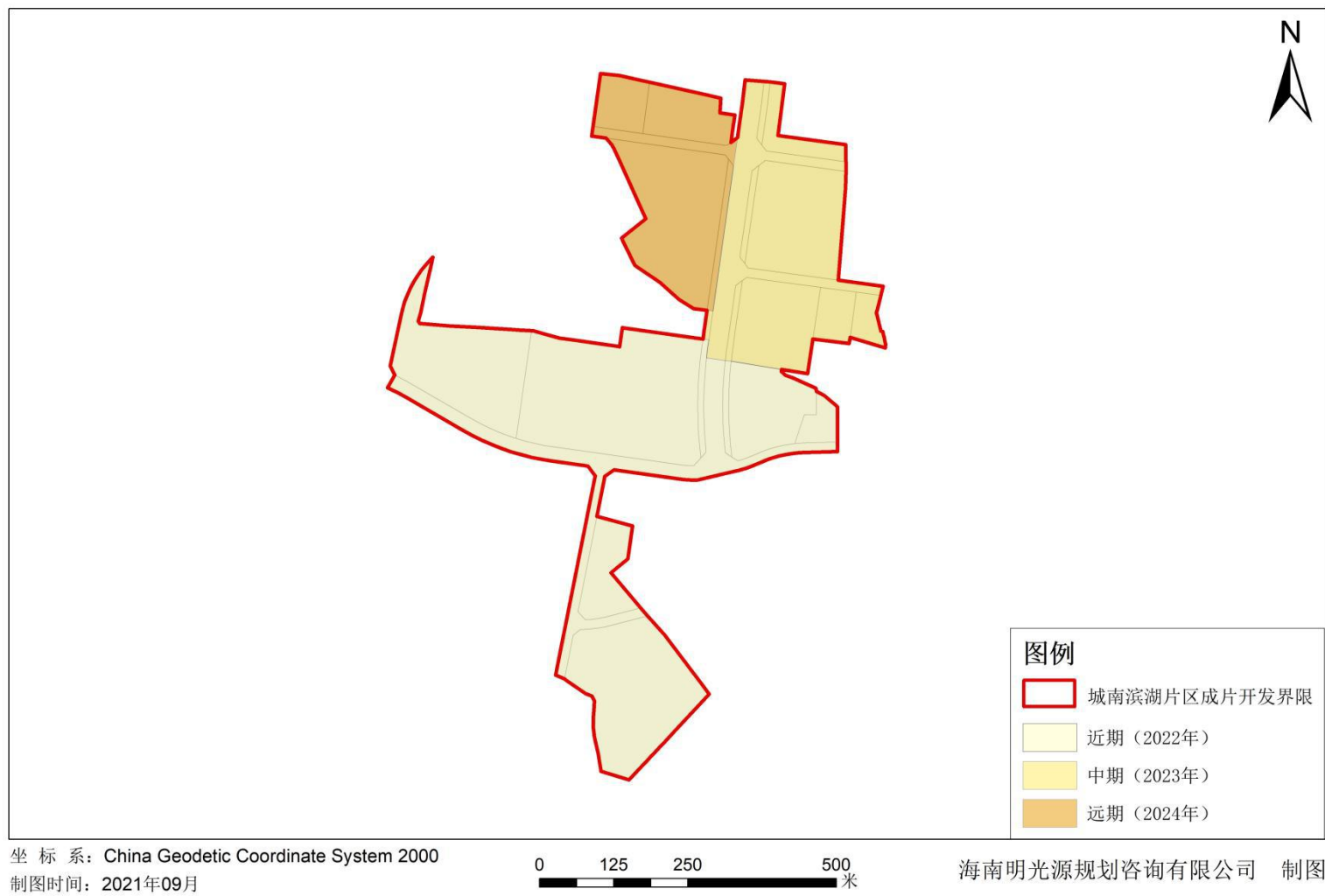


坐标系: China Geodetic Coordinate System 2000
制图时间: 2021年09月

0 125 250 500 米

海南明光源规划咨询有限公司 制图

万宁市城南滨湖片区成片开发时序图



（二）《关于万宁市 2020 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2021 年国民经济和社会发展规划草案的报告》

关于万宁市 2020 年国民经济和社会 发展规划执行情况与 2021 年国民经济和社会 发展规划草案的报告

万宁市发展和改革委员会

各位代表：

受市政府委托，现向大会报告万宁市 2020 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2021 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。

一、2020 年国民经济和社会发展规划执行情况

2020 年是全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年，是实现第一个百年奋斗目标的决胜之年，是海南自由贸易港建设方案实施之年，是“十四五”规划谋篇布局之年。一年来，在市委、市政府的坚强领导下，在市人大及其常委会和市政协的监督支持下，面对新冠疫情持续影响的外部环境和经济下行的压力，全市领导干部深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，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重要指示批示精神、《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》和《海南自由贸易港建设总体方案》，以超常规的认识、举措、行动和实效，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，全力应对“三个大考”，答好“三张答卷”，小康社会全

划编制工作，加快推进礼纪产业园区片区规划编制工作，完成中心城区、各镇和兴隆旅游区总控规编制，持续推进镇、村规划编制工作。利用第三次全国国土调查成果对全市各类用地规划指标优化调整，优先保证重点开发区域建设需要。统筹划定落实生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界，推进永久基本农田储备区划定工作。加快完成农垦遗留争议土地确权登记工作，对清理出的新增闲置土地依法进行处置，确保闲置土地下降 15%以上的目标任务。推进城镇开发边界内土地征收成片开发，将位于礼纪产业园区 61.68 公顷土地、万城镇的 886.0941 公顷土地、北大镇 110.0991 公顷土地、大茂镇 300.3639 公顷土地、东澳镇 62.3696 公顷土地、和乐镇 84.5043 公顷土地、后安镇 114.6859 公顷土地、礼纪镇 68.0654 公顷土地、龙滚镇 62.8402 公顷土地、南桥镇 51.9975 公顷土地、山根镇 62.5376 公顷土地、长丰镇 75.9487 公顷土地等 1941.1863 公顷土地纳入第一期土地征收成片开发范围，成片开发期限 1-3 年，第一年度计划开发 650.5063 公顷。

2. 推进新型城镇化建设。以建设国家级新型城镇化示范市为契机，加强城市规划管控，优化基础设施空间布局，统筹土地资源供给，统筹安排各类建设用地及山水林田湖等非建设用地。坚持补短板强弱项的原则，围绕公共服务设施提标扩面、环境卫生设施提级扩能、市政公用设施提档升级，全面开展老旧小区和城中村改造，完善教育、卫生医疗、交通路网、供水管网和污水管网等公共服务及基础设施建设，提升城市绿化覆盖率，整治全市内涝问题，推进主城区城市发展水平实现“质”

(三) 《万宁市总体规划（空间类 2015-2030）》（国土空间总体规划）的批复

海南省人民政府

琼府函〔2018〕163号

海南省人民政府
关于万宁市总体规划的批复

万宁市人民政府：

《万宁市人民政府关于审批〈万宁市总体规划（空间类 2015—2030 年）〉成果的请示》（万府〔2018〕80 号）收悉。经研究，现批复如下：

一、原则同意《万宁市总体规划（空间类 2015—2030 年）》（以下简称《总体规划》）。《总体规划》实施要深入贯彻落实习近平生态文明思想、习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区 30 周年大会上的重要讲话和《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》（中发〔2018〕12 号）精神，紧密对接全省“三区一中心”战略定位，紧紧围绕“热带滨海旅游度假目的地、热带特色农产品基地”的发展定位，重点发展休闲度假、健康旅游、文体旅游、水上运动、文化演艺、海洋渔业、热带特色高效农业、农副产品加工等产业，逐步把万宁市建设成为经济繁荣、社会文明、生态宜居、人民幸福的现代化城市。

二、加强生态环境保护。你市要切实增强绿水青山就是金山

银山的意识，严守生态保护红线，加强对《总体规划》划定的 595.21 平方公里陆域生态保护红线区和 749.2 平方公里海洋生态保护红线区的管理，严格实施有关保护措施，禁止不符合生态保护红线准入目录的开发项目进入红线区范围；要坚持陆海统筹，加强对山体、森林、湿地、海洋、岸线、河湖水系等生态空间的整体保护，统筹山水林田湖草生态环境系统治理，强化滨海岸线和近岸海域的保护；统筹近岸海域环境治理与陆源污染防治，深入推进生态环境“六大”专项整治，加大对大气、水、土壤污染的治理力度，提升生态系统的质量和稳定性，按期达到《总体规划》提出的各类环境保护目标。

三、严格建设用地、耕地和林地等指标管控。实行最严格的节约用地制度，实施建设用地总量和强度双控，建设用地总规模不超过 207.98 平方公里（占土地总面积的 10.95%）。坚持最严格的耕地保护制度，保护好永久基本农田，严格控制非农建设占用耕地，耕地保有量不得低于 286.56 平方公里（占土地总面积的 15.08%），其中基本农田面积不得低于 245.6 平方公里（占土地总面积的 12.93%）。统筹协调林地保护与利用，妥善处理保护森林资源与经济社会发展的关系，全市林地保有量不得低于 1241.7 平方公里（占土地总面积的 65.36%）。

四、创造优良人居环境。要按照自由贸易试验区高质量发展要求，加快编制（修编）开发边界内总体规划和控制性详细规划，切实提高规划编制水平。要加强城市设计，协调城镇景观风

貌、保护自然景观资源，延续地方文脉、彰显风貌特色，让居民望得见山、看得见水、记得住乡愁；要统筹安排关系人民群众切身利益的教育、文化、体育、医疗、养老等公共服务设施的规划布局和建设，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，建设高品质、人性化的公共空间；加强城镇园林绿化，建立多层次、多点面的公园绿化体系。

五、完善基础设施体系。你市要依据《总体规划》进一步深化路、光、电、气、水等基础设施布局专项规划，统筹安排城乡基础设施、公共服务设施及旅游设施建设；结合开发边界内总体规划和控制性详细规划编制和实施工作，完善城镇、产业园区、旅游度假区等开发边界内基础设施配套。高度重视城镇防灾减灾工作，加强灾害监测预警系统和重点防灾设施的建设，建立健全综合防灾体系。

六、大力实施乡村振兴战略。进一步优化村庄建设规划，加强农房规划报建管理，持续保持打击“两违”高压态势，确保建筑、风貌与自然环境相融合；加快推动农村“五网”基础设施和公共服务设施提档升级；强化农业生产能力基础建设，做强做优热带特色高效农业；要把发展乡村旅游、文体旅游与推进“百镇千村”建设、生态修复、扶贫开发紧密结合起来，打造体现热带风情和地方特色的精品小镇和美丽乡村，坚决打赢脱贫攻坚战。

七、坚决维护规划的严肃性和权威性。《总体规划》是你市国土空间开发和保护的基本依据，必须严格执行，任何单位和个

人不得随意修改、违规变更。你市要坚持一张蓝图干到底，加强对《总体规划》实施的组织领导，加大统筹协调力度，分解细化工作任务，明确时间表和路线图，切实将《总体规划》确定的目标、任务和政策措施落实到位。要健全规划实施管理制度，依据《总体规划》实施严格的国土空间用途管制，强化规划实施的动态监测。加强公众和社会监督，提高全社会遵守规划的意识。省自然资源和规划厅要会同相关部门，加强对《总体规划》实施的指导、督察和检查。



(此件主动公开)

抄送：省自然资源和规划厅。

1

(四) 《万宁市人民政府关于万宁市城南片区控制性详细规划-02 管理单元法定图则的批复》

万 宁 市 人 民 政 府

万府资函〔2021〕109号

万宁市人民政府关于
万宁市城南片区控制性详细规划-02
管理单元法定图则的批复

市自然资源和规划局：

你局《关于审批〈万宁市城南片区控制性详细规划-02管理单元法定图则〉的请示》（万自然资〔2021〕562号）收悉。现批复如下：

一、原则同意海南省设计研究院有限公司编制的《万宁市城南片区控制性详细规划-02 管理单元法定图则》（以下简称《图则》），02 单元规划范围东起中央坡市场，西至 G98 环岛高速公路，北靠万安大道，南至城南大道西段，规划区总用地面积为 222.52 公顷。规划城市建设用地面积 198.32 公顷，其中居住用地 77.03 公顷；二类城镇住宅商业混合用地 5.26 公顷；公共管理与公共服务用地 8.11 公顷；商业服务业用地 37.77 公顷；仓储用地 3.29 公顷；交通运输用地 35.46 公顷；公用设施用地 7.15 公顷；绿地与开敞空间用地 23.55 公顷。

二、你局要坚持高水平规划、高标准建设、高质量管理的原则，注重规划区整体空间格局和风貌特色的塑造，将其建设成宜居宜游宜养的复合型风情小镇。

三、“五网”基础设施要加快建设。供水、供电、交通等部门要按照基础设施先行的原则，建设完善规划区道路交通、给排水、电力、通讯等市政基础设施，尽快形成交通安全、市政基础设施和公共服务设施配套齐全、管理先进的开发建设格局。

四、项目开发建设要注重保护自然生态环境。妥善处理好区域开发建设与自然生态环境保护的关系，切实加强规划区的生态环境保护。

五、严格规划管理。在规划区内进行的各种建设活动，必须符合《图则》。你局要加大《图则》实施管理力度，严格按《图则》审批建设用地，确保《图则》顺利实施，涉及对《图则》进行调整的，必须按法定程序报批。



(此件不公开)

抄送：市发展和改革委员会，市商务局，市住房和城乡建设局，市交通运输局，市生态环境局，市行政审批服务局，市水务局，万宁供电局，万城镇人民政府。