

**桂林洋滨海度假东区土地征收
成片开发方案
(公示稿)**

海口江东新区管理局

2023年02月

目录

一、背景	1
二、土地征收成片开发区域基本情况	1
（一）位置、范围和规模	1
（二）现状基本情况	2
（三）相关规划情况	4
（四）基础设施规划及建设情况	6
三、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能	8
（一）成片开发的必要性	8
（二）成片开发的主要用途和实现的功能	9
四、开发期限及时序	9
五、成片开发效益评估	10
（一）土地利用效益	10
（二）经济效益	10
（三）社会效益	11
（四）生态效益	11

一、背景

为保障江东新区经济和社会的发展,加快推进江东新区重点产业项目建设,满足江东新区开发建设用地需求,促进节约集约用地,维护被征收农村集体经济组织和农民的合法权益,依据《土地征收成片开发标准(试行)》(自然资规〔2020〕5号)和《海南省土地征收成片开发标准实施细则(试行)》等文件要求,编制《桂林洋滨海度假东区土地征收成片开发方案》

二、土地征收成片开发区域基本情况

(一) 位置、范围和规模

本成片开发区域坐落于海口市东海岸,位于江东新区滨海红树林片区的东部,其北面琼州海峡,南邻国际高教科研组团,东望东寨港和海文大桥,是自海文大桥进入江东的门户。

本成片开发区域的具体四至为:南至江东大道,北至林海北二路,西至林海六横路,东至振海十横路,范围总面积57.22公顷。



图 本成片开发区域区位示意图



图 本成片开发区域范围图

（二）现状基本情况

1、土地利用现状

经核查海口市2020年度国土变更调查数据，本方案的成片开发区域面积57.22公顷，其中建设用地面积为11.38公顷，包括城镇住宅用地、商业服务业设施用地、公路用地；农用地面积为36.49公顷，包括耕地、林地和养殖坑塘等其他农用地；未利用地面积为9.35公顷，为其他草地。

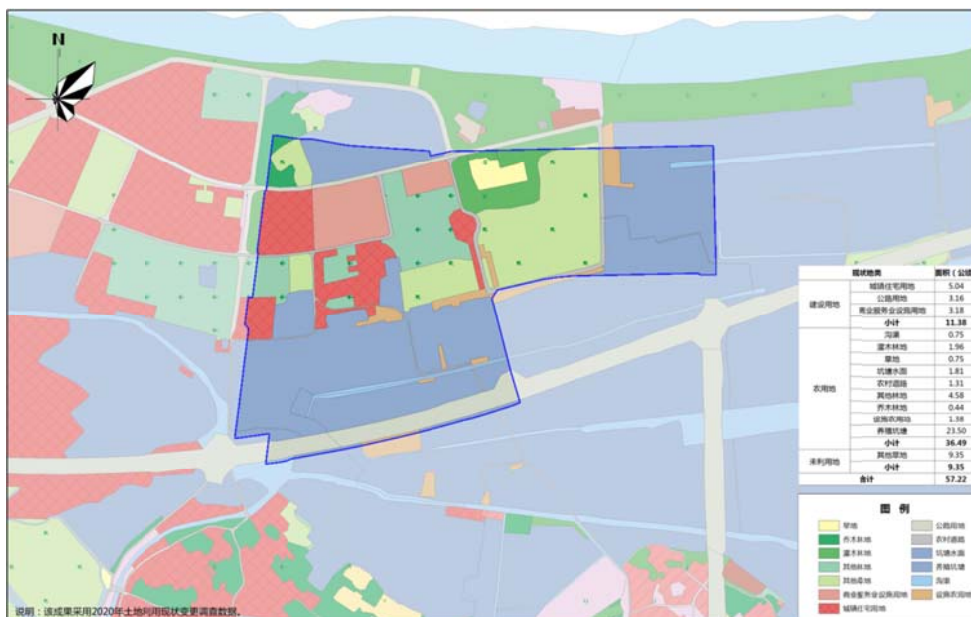


图 本成片开发区域土地利用现状图

2、土地权属情况

根据土地所有权数据库，本成片开发区域内集体所有土地面积为14.22公顷，涉及演丰镇塔市村村委会及其辖区的青园、大园、桃兰3个经济社（村民小组）；国有土地面积为43.00公顷。

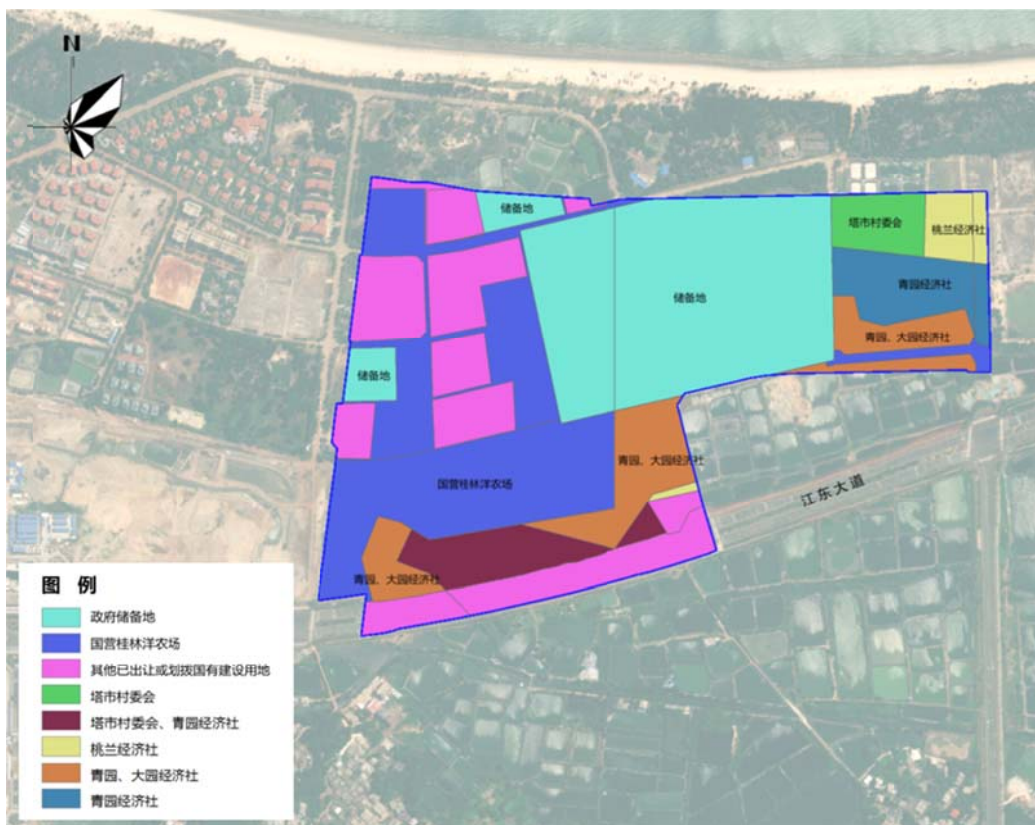


图 本成片开发区域土地权属图

（三）相关规划情况

1、《海口市总体规划（空间类2015-2030）》

经核查已入库的总体规划，本成片开发区域位于城镇开发边界内，并不涉及占用永久基本农田、生态保护红线、生态公益林，符合各类控制线的管控要求。

经核查《海口市总体规划（空间类2015-2030）》，本成片开发区域范围内规划地类均为建设用地，其中以城镇建设用地为主，部分为公路用地。



图 本成片开发区域总体规划用地图

2、《海口市国土空间总体规划（2020-2035）》

按照《海口市国土空间总体规划（2020-2035）》的“三区三线”划定成果，本成片开发区域不涉及永久基本农田和生态保护红线，并且全部位于城镇开发边界内，属于城镇集中建设区，总体符合“三区三线”的管控要求。

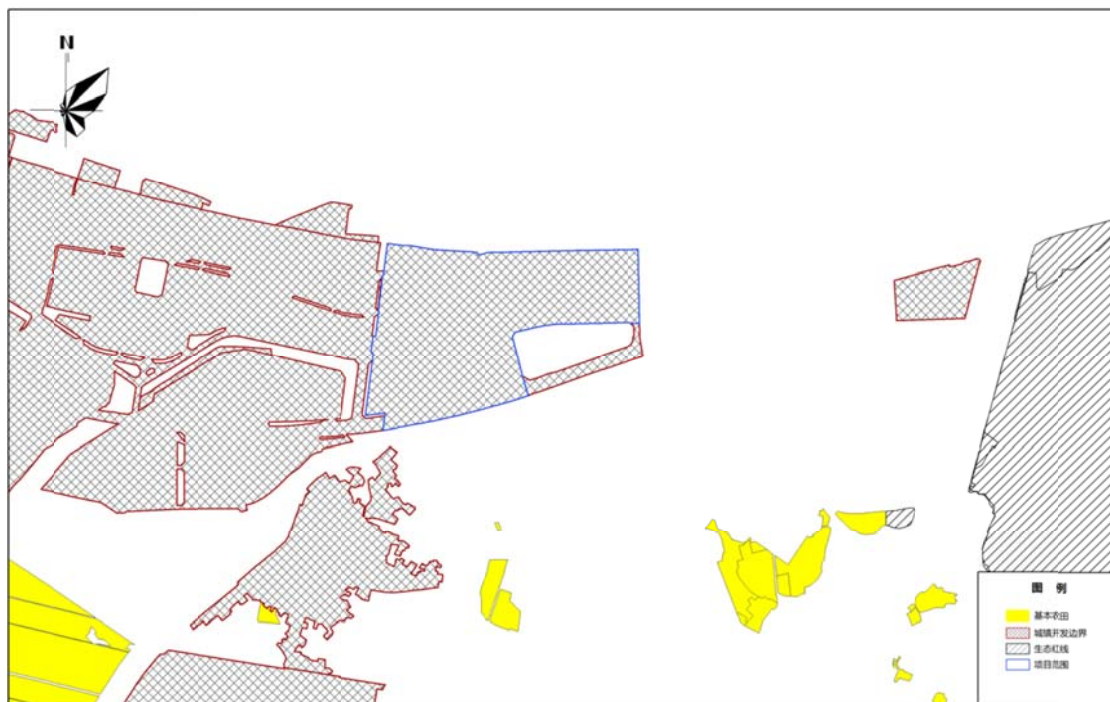


图 本成片开发区域“三区三线”符合性分析图

3、片区控制性详细规划

按照当前控规修编的用地规划，本成片开发区域范围内规划公共管理与公共服务用地24.77公顷，规划商业服务业设施用地15.82公顷，规划仓储用地0.80公顷，规划交通运输用地12.15公顷，规划公用设施用地1.37公顷，规划绿地与开敞空间用地2.14公顷。

按照控规，本成片开发区域内规划的公益性用地面积合计30.53公顷（458亩），占整个成片开发范围的53.35%，符合《海南省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》对公益性用地占成片开发范围比例一般不低于40%的要求。



图 本成片开发区域控规用地规划图

（四）基础设施规划及建设情况

按照控规规划，本成片开发区域的规划路网整体按“主干路-次干路-支路”三级呈方格网布局，并沿各规划市政道路敷设市政管网。

现状本成片开发区域范围内西北部现状已初步形成水泥路面的道路网，并沿已建道路敷设有部分市政管线，但绿化、照明等附属工程有待进一步完善，其他区域则多为生产便道。



图 道路工程现状图



图 给水工程现状图



图 污水工程现状图



图 雨水工程现状图



图 电力工程现状图

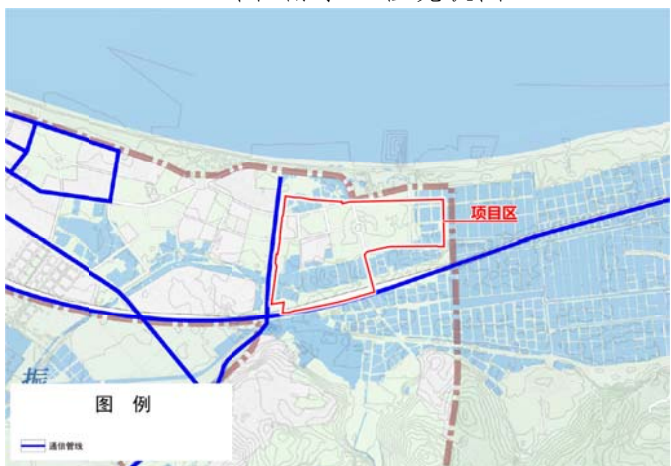


图 电信工程现状图

三、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能

（一）成片开发的必要性

1、是落实海南自贸港发展战略的需要

本成片开发区域位于江东新区国际高教科研组团的红树林滨海片区，是江东新区规划打造国际化高端科教创新服务集群的重要组成部分。本区域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，为加快推动江东新区开发建设，从而加快园区形象塑造和功能形成，对江东新区加快落实海南自贸港发展战略具有重要意义。

2、是促进产业经济升级发展的需要

本成片开发区域位于江东新区的国际高教科研组团滨海红树林片区范围内，交通条件便捷，具备良好的滨海景观资源且邻近江东新区起步区，具备发展旅游业和现代服务业的良好条件。按照当前控规，本成片开发区域内规划布局了滨海度假、医疗健康、创新服务、休闲商务等功能，其开发建设有利于加快完善海口旅游业和现代服务业的空间布局和产业链，对加快江东新区打造海南自贸港建设的集中展示区和现代服务业集聚区，促进海口市旅游业和现代服务业升级发展具有重要意义。

3、是高质量提升公共服务水平的需要

按照当前控规，本成片开发区域内规划有幼儿园、中小学、社会停车场、市政道路与管网等多项基础设施和公共服务设施。

成片开发有利于政府对基础设施和公共服务设施建设进行合理

的统筹与规划，高质量提升公共服务水平，改善区域生活环境，提高周边区域居民生活和交通的便利性，促进城市和谐发展。

（二）成片开发的主要用途和实现的功能

按照当前控规，本成片开发区域规划主要功能包括滨海度假、医疗健康、休闲商务、创新服务、生活服务等。

本成片开发区域的建设，将加快海口旅游业、现代服务业及相关衍生产业的发展，同时将加快完善周边区域的公共服务体系，有力推动江东新区打造成为海南自贸港建设的集中展示区和现代服务业集聚区。

四、开发期限及时序

本成片开发区域的总面积为57.22公顷，其中计划实施开发的总面积为49.73公顷，计划开发期限为2023-2027年，分5年进行，其中：

2023年：计划开发面积为13.49公顷，包括城镇道路用地、公园绿地共3.15公顷，以及旅馆用地和科研商服混合用地共10.34公顷。

2024年：计划开发面积为9.44公顷，包括医疗卫生用地和公园绿地共4.64公顷，以及医疗商服混合用地4.80公顷。

2025年：计划开发面积为10.75公顷，包括供电用地、环卫用地、社会停车场用地、城镇道路用地、公园绿地共6.49公顷，以及旅馆用地和其他商业服务业用地共4.25公顷。

2026年：计划开发面积为10.75公顷，包括消防用地、城镇道路用地、公园绿地共1.21公顷，以及旅馆用地和其他商业服务业用地共2.06公顷。

2027年：计划开发面积为12.78公顷，中小学用地、幼儿园用地、城镇道路用地、公园绿地共11.50公顷，以及公用设施营业网点用地和物流仓储用地共1.28公顷。



图 本成片开发区域年度实施计划图

五、成片开发效益评估

（一）土地利用效益

按照当前控规，本成片开发区域规划建设用地面积为57.04公顷。成片开发前，区域单位建设用地的建筑规模为0.13万平方米/公顷。

成片开发后，除社会停车场用地、公用设施用地和公益性用地的容积率不超过1.0外，其他大部分用地的容积率均在1.0以上，允许达到1.2或1.5。区域单位建设用地的建筑规模可达1.05万平方米/公顷，建筑规模明显提升，土地利用的集约性得到明显提高。

（二）经济效益

本成片开发区域规划主要功能包括滨海度假、医疗健康、休闲

商务、创新服务等。成片开发后，经营性用地大大增加，将带动海口旅游业、健康产业、商务服务业等产业的发展，经济效益明显。

（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，也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，吸收当地农业剩余劳动力，助推本地村民完成市民化。

二是提升城市品质。本成片开发的实施，能够实现统一规划、统一配套、统一管理，激活该片区新增建设用地土地利用价值，提高城市土地资源配置效率。该片区的开发将带来一定规模的基础设施与公共服务设施建设，完善功能配套，助力江东新区高质量发展，带动片区整体公共服务水平提升。

（四）生态效益

本成片开发区域不涉及生态保护红线，其开发建设不会对生态环境造成重大的结构性影响。

现状本成片开发区域存在大量的鱼虾养殖坑塘，其水产养殖活动及养殖过程中投入的兽药、饲料和添加剂等对周边生态景观和水环境具有一定的潜在影响。

本成片开发区域规划有污水管道、雨水管道等水系管道，并规划有绿地与开敞空间用地。实施成片开发后，可有效控制水体污染，有利于营造良好的水环境，同时增加公园绿地和防护绿地面积，提升区域生态景观和生态环境质量。规划实施在严格落实环境影响减缓措施情况下，本方案的实施不会造成生态环境的破坏，从资源环

境保护角度而言是可行的。