

海口市美安生态科技新城二期  
土地征收成片开发方案  
(征求意见稿)

二〇二三年十月

# 一、土地征收成片开发区域基本情况

## 1. 成片开发的位置、面积和范围

海口市美安生态科技新城位于海口市秀英区石山镇，中心城区西南侧，北至南海大道，西至海口市政边界，东至海南环岛高速公路和海口石山火山群国家地质公园边界，南至美安八街（规划路）。园区距离海口市中心约 17 公里，距离秀英港约 18 公里，距美兰机场约 30 公里。园区周边现有南海大道、椰海大道、疏港公路和绕城高速等主要交通干道，具有良好的区位和交通优势。

海口市美安生态科技新城二期成片开发范围位于美安生态科技新城南部，北至美安四街，西至石山镇荣崑村以东，南至桐梧村以北，东至疏港公路，用地总面积 287.4476 公顷。具体范围详见下图。

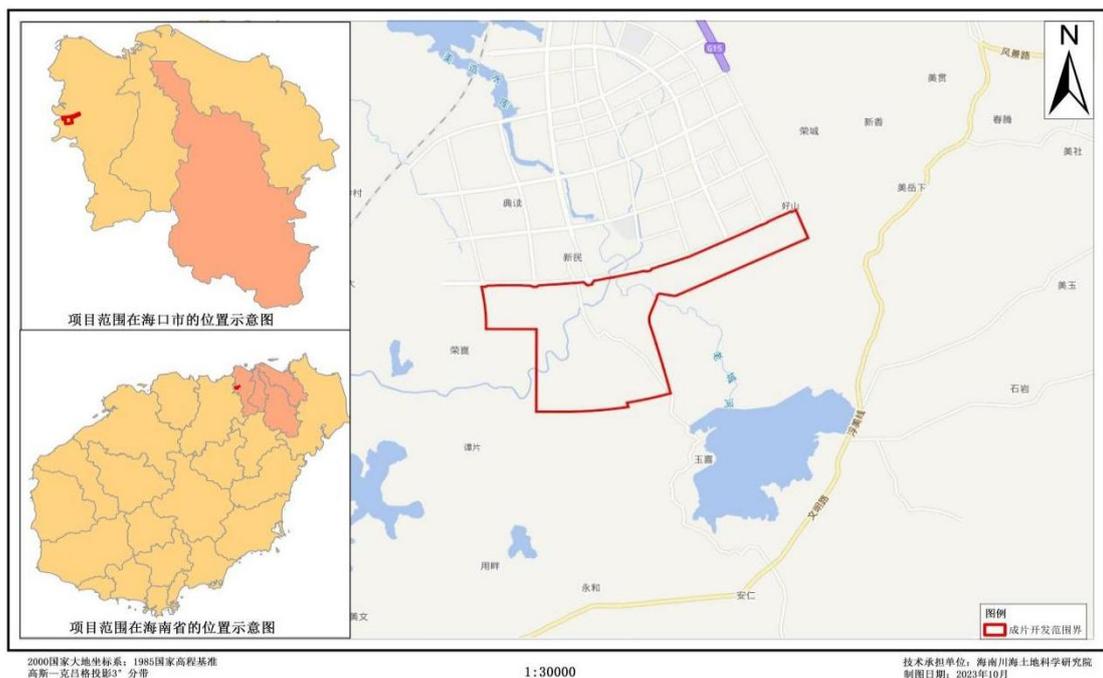


图 1 成片开发范围位置示意图



图 2 成片开发范围影像示意图

## 2. 土地权属情况

根据海口市农村土地确权登记矢量成果，海口市美安生态科技新城二期土地征收成片开发范围内的 287.4476 公顷土地，其中国有土地 1.6433 公顷，农民集体所有土地 285.8043 公顷，权属单位涉及 10 个村（居）委会 30 个农村集体经济组织，详见表 1 和图 3。

表 1 成片开发范围内土地权属情况统计表

单位：公顷

行政区名称	镇名称	村委会	权属单位	面积
海口市	石山镇	安仁村民委员会	安仁村民委员会	76.6784
			安仁经济合作社	1.1621
			石岩经济合作社	0.1567
			桐梧经济合作社	1.6128
			玉喜经济合作社	2.3520
			小计	81.9620
		岭西村民委员会	岭西村民委员会	95.2944
			春腾经济合作社	0.2186
			新香经济合作社	1.8765
			美岳下经济合作社	0.0968
			美贯经济合作社	1.3425
			小计	98.8288
		美岭村民委员会	美岭村民委员会	86.7623
			荣崑经济合作社	0.1011
			小计	86.8634
		道育村民委员会	道育村民委员会	6.3009
			道育经济合作社	4.8125
			小计	11.1134
		施茶村民委员会	春藏经济合作社	0.1902
			美社经济合作社	0.1009
			吴洪经济合作社	0.2801
			博抚经济合作社	0.5038
			美富经济合作社	0.1589
			小计	1.2339
		建新村民委员会	美玉经济合作社	0.3858
			昌道经济合作社	0.0466
			浩昌经济合作社	0.0365
			儒洪经济合作社	0.0050
			小计	0.4739
		北铺村民委员会	北铺经济合作社	0.2341
			荣堂经济合作社	0.1092

行政区名称	镇名称	村委会	权属单位	面积	
澄迈县	老城镇	石山居委会	小计	0.3433	
			美新经济合作社	0.7966	
			儒秀经济合作社	0.4492	
			儒才经济合作社	0.1609	
			石山墟二队经济合作社	0.2127	
			石山墟三队经济合作社	0.1488	
			石山墟一队经济合作社	0.8796	
			石山墟三队、美新、儒秀经济合作社	0.2970	
			小计	2.9448	
		福安村民委员会	群俊经济合作社	0.2032	
		安仁村民委员会、美岭村民委员会	安仁村民委员会和美岭村民委员会共有地	0.1345	
		合计			284.1012
		澄迈县	老城镇	白莲社区	那仍村民小组
群大村民小组	0.9233				
小计	1.2607				
未知权属				0.4424	
松涛东干渠（国有）				1.6433	
<b>总计</b>				<b>287.4476</b>	

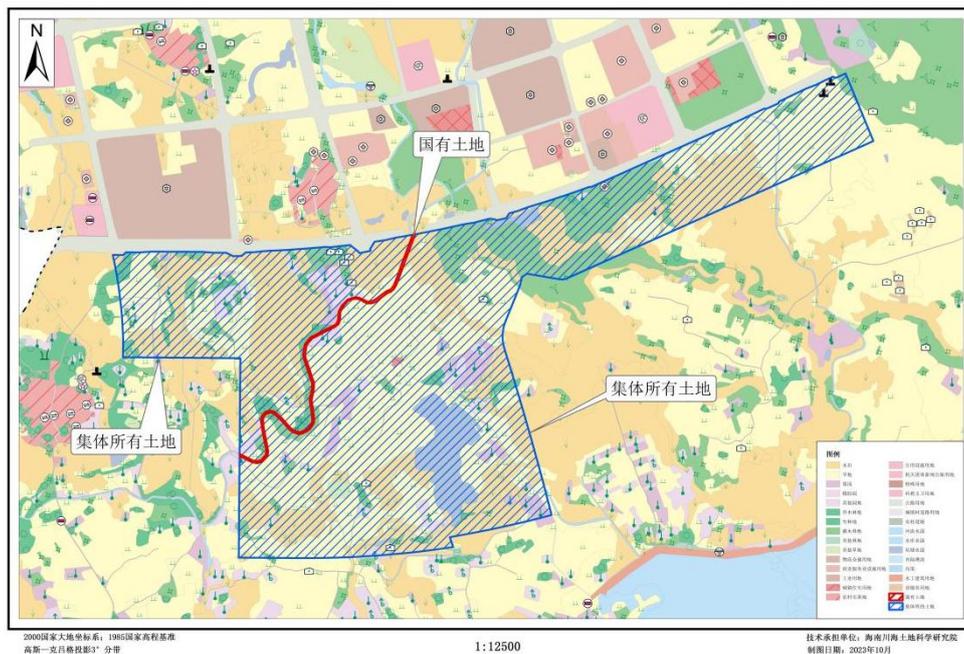


图3 土地征收成片开发范围内权属示意图

### 3. 土地利用情况

根据《海口市美安生态科技新城二期控制性详细规划》、海口市2021年土地利用变更调查数据，美安生态科技新城二期控规规划范围296.4536公顷，其中现状建设用地面积10.0754公顷。成片开发范围内建设活动较少，主要以公路用地为主，中部和东南部零星分布有村民房屋。

### 4. 土地利用现状

根据海口市2021年土地利用变更调查数据和海口市“三区三线”划定成果，海口市美安生态科技新城二期土地征收成片开发范围内，农用地284.8251公顷，其中耕地209.7937公顷（水田88.4823公顷、旱地121.3114公顷）、园地18.5729公顷、林地38.3442公顷、其他农用地18.1143公顷；建设用地1.8742公顷；未利用地（其他草地）0.7483公顷。成片开发范围内不涉及永久基本农田和生态红线，详见表2、图4。

表2 成片开发范围内用地土地利用现状地类统计表

现状地类名称		面积（公顷）	比例（%）	
农用地	耕地	水田	88.4823	30.78%
		旱地	121.3114	42.20%
		小计	209.7937	72.98%
	园地	果园	8.2880	2.88%
		橡胶园	1.9132	0.67%
		其他园地	8.3717	2.91%
		小计	18.5729	6.46%
	林地	乔木林地	7.9708	2.77%
		灌木林地	30.3734	10.57%

现状地类名称		面积（公顷）	比例（%）	
	小计	38.3442	13.34%	
	其他农用地	农村道路	3.1490	1.10%
		沟渠	2.2062	0.77%
		坑塘水面	12.3522	4.30%
		设施农用地	0.4069	0.14%
		小计	18.1143	6.30%
合计		<b>284.8251</b>	<b>99.09%</b>	
建设用地	商业服务业设施用地	0.1388	0.05%	
	城镇住宅用地	0.1741	0.06%	
	农村宅基地	0.0950	0.03%	
	特殊用地	0.0808	0.03%	
	公路用地	1.3855	0.48%	
	小计	<b>1.8742</b>	<b>0.65%</b>	
未利用地	其他草地	0.7483	0.26%	
总计		<b>287.4476</b>	<b>100%</b>	

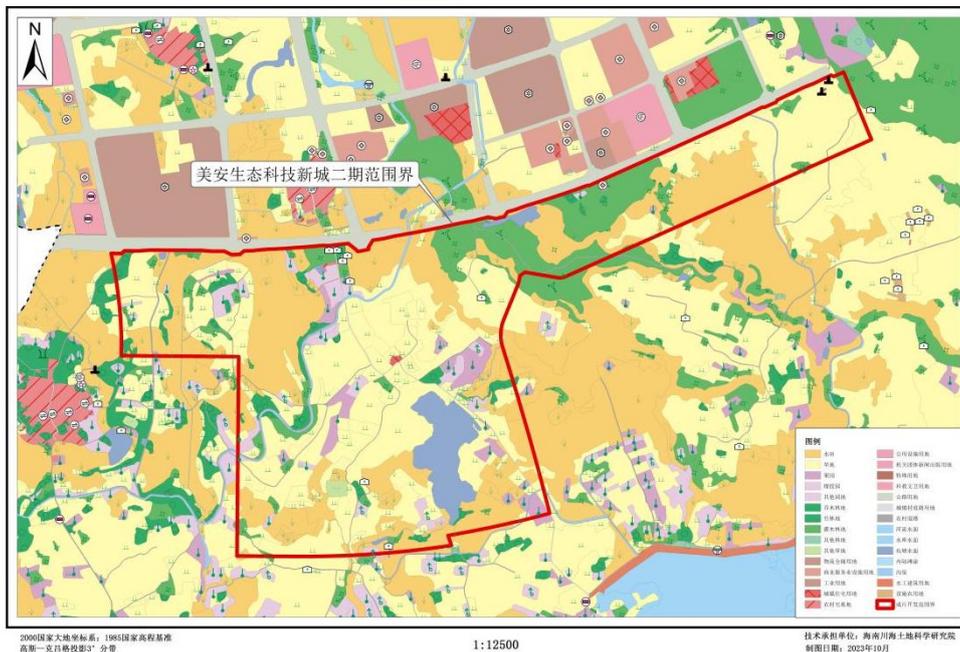


图4 土地征收成片开发范围内现状示意图

## 5. 规划情况

### (1) 与海口市“三区三线”划定成果的符合性分析

根据海口市“三区三线”划定成果，经叠加分析，海口市美安生态科技新城二期土地征收成片开发范围已纳入海口市国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，符合规划管控要求。本方案范围内不涉及占用永久基本农田和生态保护红线或其他法律法规规定不允许占用或开发的情形。

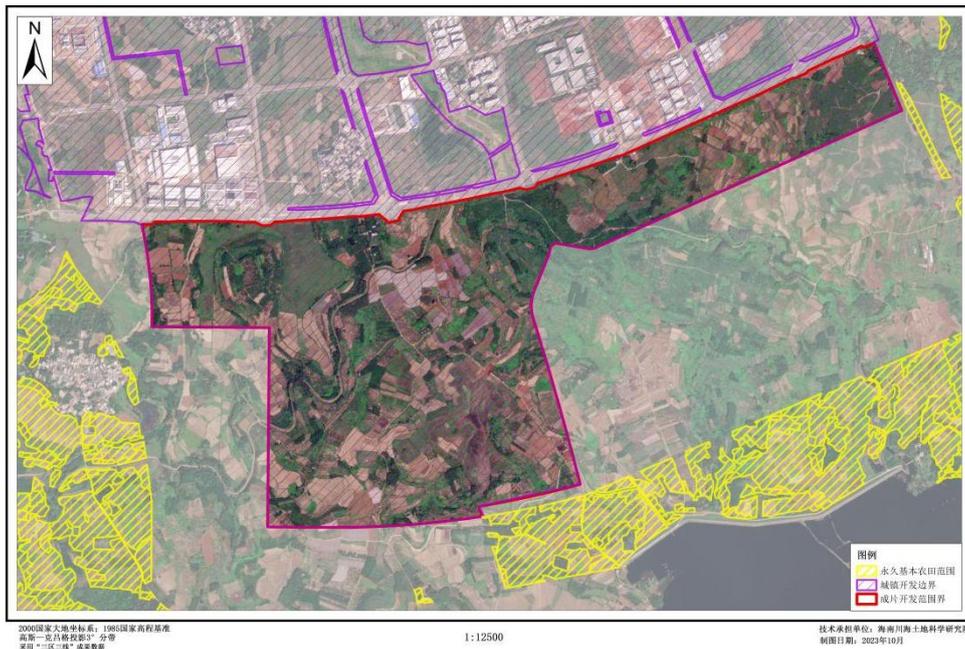


图 5 海口市“三区三线”划定成果局部示意图

## (2) 控制性详细规划

根据《海口市美安生态科技新城二期控制性详细规划》，成片开发范围全部位于控规规划范围内，其控规用途为居住用地 2.6753 公顷、商业服务业用地 18.2765 公顷、工矿用地 210.7889 公顷、公用设施用地 0.9870 公顷、交通设施用地 39.9160 公顷、绿地与开敞空间用地 13.8419 公顷、陆地水域 0.9620 公顷。详见表 4 及图 6。

表 3 成片开发范围内地块控制性详细规划用地统计表

用地性质		面积 (公顷)	比例 (%)
居住用地	二类城镇住宅用地	2.6753	0.93%
商业服务业用地	科研商务金融旅馆混合用地	16.6866	5.81%
	公用设施营业网点用地	0.4029	0.14%
	零售商业餐饮混合用地	1.1870	0.41%
	小计	18.2765	6.36%
工矿用地	二类工业用地	210.7889	73.33%
交通设施用地	城市道路用地	39.9160	13.89%
公用设施用地	供电用地	0.9870	0.34%
绿地与开敞空间用地	公园绿地	4.4358	1.54%
	防护绿地	9.4061	3.27%
	小计	13.8419	4.81%
陆地水域	河流水面	0.9620	0.34%
合计		287.4476	100%

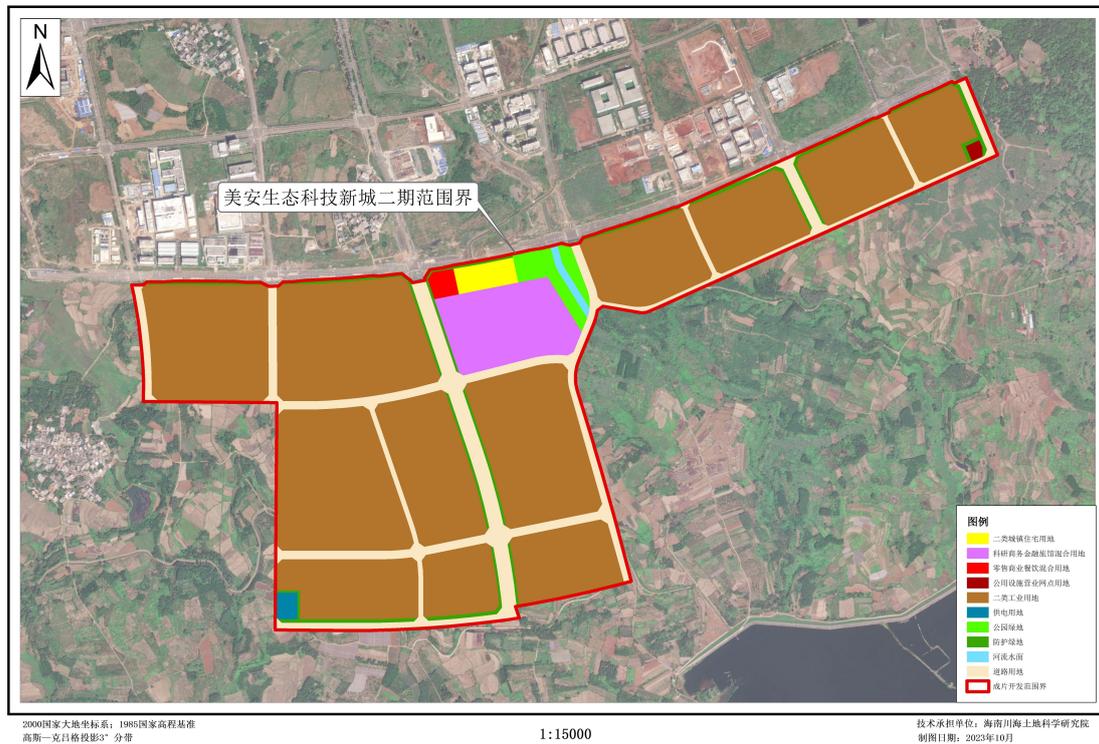


图 6 《海口市美安生态科技新城二期控制性详细规划》局部示意图

## 6. 基础设施建设情况

## （1）交通条件

### ①对外交通

海口市美安生态科技新城二期成片开发范围东部的疏港公路，中部的美安大道等主干道是规划区重要的对外联系通道。根据《海口市国土空间总体规划（2020-2035年）》，规划的美安轻轨专线将穿过成片开发范围，并在本区域内设置有一处轻轨站点，将为区内人们出行提供便利的交通条件。

### ②内部道路规划

园区内现状道路主要为3-5米宽的农村道路，包括水泥路面和土路。根据《海口市美安生态科技新城二期控制性详细规划》道路系统规划成果，成片开发范围的规划城市道路呈“两横三纵”的主干路网络格局。区域内规划1条城市快速干道（疏港公路），4条主干路（美安大道、美安八街、美安四街、美安二环路），9条次干道以及弹性道路。美安生态科技新城一期路网已经基本建设完成，二期的道路规划通过紧密衔接一期路网，加强与港口、铁路、机场等货运交通枢纽的快速联系，保障居民出行安全、便捷、舒适。

## （2）供排水设施

### ①供水情况

根据《海口市美安生态科技新城二期控制性详细规划》供水工程规划成果，海口市美安生态科技新城二期区域现状用水由永庄水厂提供，沿美安大道和美安二环路接入市政给水管网。二期远期用水将由

美安生态科技新城南侧规划的美安水厂供水（水源为南渡江引水工程）。成片开发范围内采用环状加支状的管网布局形式，给水干管沿美安大道敷设，管径为 DN600；给水管道沿道路人行道敷设，与道路修建同步施工。

## ②排水情况

根据《海口市美安生态科技新城二期控制性详细规划》污水工程规划成果，美安生态科技新城一期西南侧已建成美安污水处理厂，日处理近期（2025年）规模为2.0万吨/d，远期规模（2035年）为6.0万吨/d。成片开发范围内的排水采用雨污分流制，规划污水管道沿规划道路敷设，布置在道路两侧。区域内的生活废水经化粪池处理后可以排入污水管网。研发污水、生产废水、医疗污水必须经内部预处理，达到《污水综合排放标准 GB 8978-1996》、《污水排入城市下水道水质标准 CJ3082-2010》、《医疗机构水污染物排放标准 GB18466—2005》等相关标准后，方可排入污水管网，集中排入美安污水处理厂。

## （3）电力设施

根据《海口市美安生态科技新城二期控制性详细规划》电力工程规划成果，成片开发范围内现状用电接美安一期的市政电力管网，并规划新建一座220KV变电站，选址位于成片开发范围西南角，美安八街（规划路）北侧，该变电站规划容量2\*240 MVA，将向西连接龙泉220KV变电站，占地面积0.9870公顷，用于解决本区域供电问题，

保障入驻企业新增用电需求。

规划区内设 10KV 开闭所 4 座，开闭所的最大转供容量不大于 15000KVA，开闭所设置在美安四街、美安八街道路两侧的绿化带上。电力线路在成片开发范围内原则上沿道路采用地下式敷设，按东、南方向布置。

#### **(4) 通信设施**

根据《海口市美安生态科技新城二期控制性详细规划》通信工程规划成果，在成片开发范围中部，美安四街南侧规划配套建设一处邮政所和电信营业网点，负责区内的各项电信、邮政业务的开展、经营和管理。在新建市政道路的同时，同步建设通信管道，通信管道沿城市道路西侧或北侧的人行道（绿化隔离带）共沟敷设，满足市政工程管线综合和协调的需要，有利于城市地下空间资源的合理开发利用。

#### **(5) 供气设施**

成片开发范围内供气由美安生态科技新城一期规划设置的区域高中压调压站（引自海口美雅气源厂），经调压站调压后接入本区域的中压燃气管网。规划中压燃气管网随主要道路建设时同时铺设，布置在道路西、北侧的人行道下，近期中压管网采用枝状布置方式供气，远期逐步将枝状管网建设成环网状供气管道向用气单位和居民供气，以提高城区供气的安全可靠性。中压燃气进入各类用户前可设用户箱式调压站或专用调压站，再经庭院或街区低压管网进入用户计量后使用。

## 二、公益性用地

### （一）公益性用地构成

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（试行）》（自然资办发〔2020〕51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（试行）〉的通知》（琼自然资规〔2021〕6号）第六条“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”和第七条“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，本成片开发片区所在的美安生态科技新城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。

海口市美安生态科技新城二期成片开发范围内的公益性用地为：

公用设施营业网点用地 0.4029 公顷、交通设施用地 39.9160 公顷、公用设施用地 0.9870 公顷、绿地与开敞空间用地 13.8419 公顷，陆地水域 0.9620 公顷，公益性用地共计 56.1098 公顷，占成片开发范围土地总面积的 19.52%。

### **三、成片开发的必要性、主要用途和实现的功能**

#### **（一）必要性**

##### **1. 保障产业项目用地需求，助力自由贸易港建设的需要**

美安生态科技新城是省、市高新技术的主阵地，自《海南自由贸易港建设总体方案》印发以来，依托贸易自由便利、投资自由便利、跨境资金流动自由便利、人员进出自由便利、运输来往自由便利和数据安全有序流动的政策机遇，吸引了来自国内外的多家高新技术企业落户园区。实施土地征收成片开发，统筹各项基础设施建设，提升公共服务水平，可以为优质的高新技术企业进入园区提供用地保障，促进园区高标准高质量现代化发展，助力自由贸易港建设。

##### **2. 促进土地资源高效利用的需要**

本次调整方案涉及的成片开发区域位于海口市“三区三线”划定成果确定的省级园区——美安生态科技新城开发边界内，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，实现土地资源的合理高效利用。

##### **3. 提升园区核心竞争力、促进园区高品质发展的需要**

纳入土地征收成片开发范围，有利于政府对海口市美安生态科技新城二期的产业发展和公用基础设施建设进行合理的统筹与规划，促使产业发展规模化、集中化，完善园区的产业结构和基础设施配套，形成功能完善的土地区块；同时也有利于园区总体形象的营造，避免各自为政、遍地开花的现象发生，在提升公共服务水平的同时，节约了土地流转和土地基础开发资金。

#### 4. 保障被征收土地农民收益均等化的需要

将该区域纳入土地征收成片开发，有利于统一土地征收补偿，避免出现因规划用途不同，由农民集体入市导致入市收益不同等不公平现象，保障失地农民的合法权益，做到征地补偿一致，有利于社会安稳有序发展。

### （二）主要用途

根据《海口市国土空间总体规划（2020-2035年）》、《海口市美安生态科技新城二期控制性详细规划》等规划成果，海口市美安生态科技新城二期将围绕粤海双方产业链、供应链、创新链深度融合，重点发展生物医药及医疗器械、电子信息产业为主，高端食品加工、高端装备制造为辅的高端制造业，通过引入一批具有造血强链作用的上下游产业项目，打造国际化创新型技术产业园区。

本次成片开发范围内的产业用地规划用途以二类工业用地为主，占比73.33%，用于建设生物医药、医疗器械、集成电路和半导体、新能源汽车配套、高端食品精深加工等项目；公用设施用地占比

0.34%，用于建设变电站；交通设施用地占比 13.89%，用于建设城市道路基础设施；绿地及开敞空间占比 4.81%，陆地水域占比 0.34%，保留现有那内河水系，整理岸线，围绕那内河和产业邻里中心配置点状绿地，融入美安生态科技新城公园绿地系统。

### （三）实现的功能

美安生态科技新城一期初步已形成以医药健康、低碳制造、物流仓储为主的产业基础，结合一期产业分布特征，政策背景、以及《海口市美安生态科技新城二期控制性详细规划》的产业规划布局，确定海口市美安生态科技新城二期以生物医药及医疗器械、电子信息等产业为主导的产业体系，在成片开发范围内合理规划布局产业用地，满足各产业对用地的要求。

成片开发范围西部建设打造生物医药产业组团，深度聚焦生物医药及医疗器械、建立进口中药材加工中心、化学药生产制造中心、研发创新中心和国际运营中心；同龙头企业合作，推动生物药项目落地。成片开发范围东部建设形成综合制造产业组团，重点发展新一代信息技术产业、集成电路和半导体产业、国际食品精深加工、预制菜产业、高端装备制造业等。

通过成片开发建设，将进一步优化美安生态科技新城的产业体系，完善园区用地布局和基础设施建设，推动当地经济社会高质量发展，为打造琼州海峡一体化高质量发展示范区先行区保驾护航。

## 四、开发期限及时序

### （一）成片开发期限

本方案成片开发区域的开发周期为 2023 年-2026 年，4 年内计划办理征收手续的土地总面积为 285.8043 公顷，需办理农用地转用手续的土地总面积为 286.4856 公顷。

### （二）开发时序

本次成片开发范围共计 287.4476 公顷，根据海口市美安生态科技新城二期产业发展及招商引资情况，结合对成片开发范围土地的研究分析，同时考虑资源禀赋、基础设施、待收储土地的连片性、年度计划转用指标、耕地占补平衡情况，以及不同控规用途地块的空间分布等情况，合理划分开发时序，对成片开发区域内尚未开发建设的地块进行分期、分片区开发。

2023-2026 年计划征收 285.8043 公顷集体土地，其中 2023 年计划征收 98.8446 公顷，2024 年计划征收 101.9356 公顷，2025 年计划征收 63.8435 公顷，2026 年计划征收 21.1806 公顷。

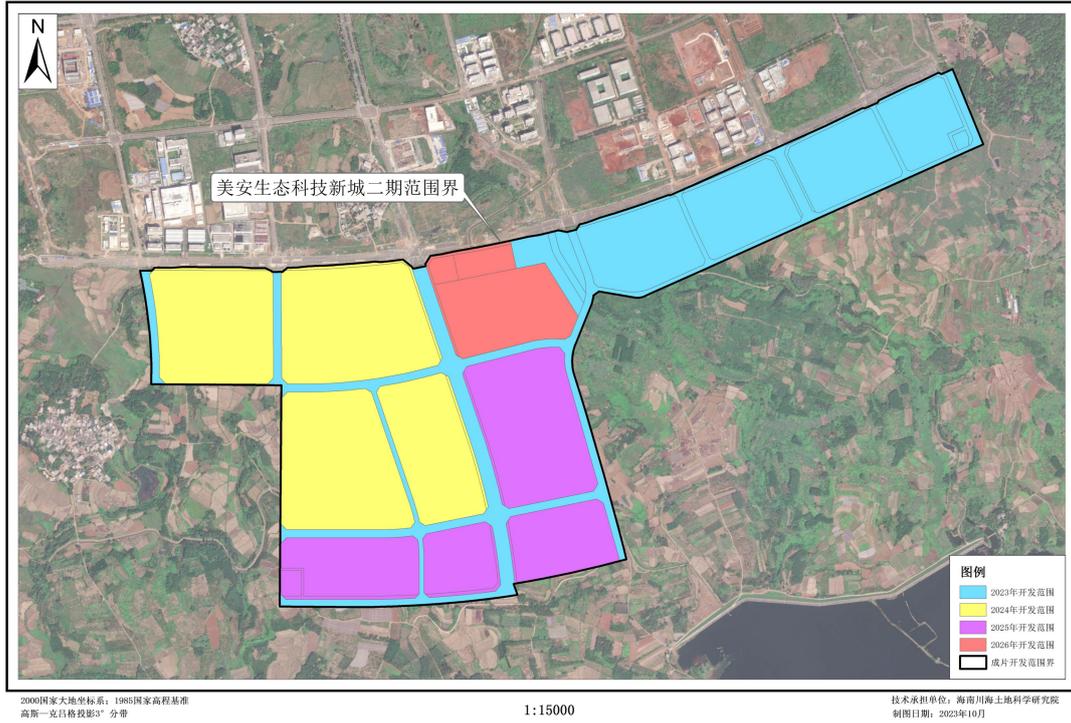


图 7 成片开发时序示意图