三亚稳步推进村庄编制工作 助力乡村振兴战略实施

村庄规划明方向 农村发展添活力

抱前村景色怡人。

绿意盎然的抱前村。（三亚市自然资源和规划局供图）

A 高效有序编制规划

乡村振兴，规划先行。村庄规划作为国土空间规划体系中乡村地区的详细规划，是实现土地利用规划、城乡规划等有机融合的“多规合一”法定规划，是管理村域国土空间开发保护、实施国土空间用途管制、核发乡村建设规划许可的法定依据，也是实施乡村振兴战略的重要前提、指导乡村发展建设的基本依据。

三亚市委、市政府高度重视乡村规划，多次研究部署村庄规划编制工作。针对村庄分布分散、土地利用率低等实际情况，该市各级各部门努力高标准、高起点、高水平开展村庄编制规划工作。

2019年底，三亚启动了17个试点的村庄规划编制工作，2020年制定《三亚市村庄规划编制工作方案（2020—2022年）》，全面开展村庄规划编制工作。该市将村庄规划编制工作，农村土地三项制度改革和全域土地综合整治工作统筹同步推进，制定了《三亚市统筹推进农村土地制度改革试点工作实施方案》《三亚市国土空间乡村专项规划及村庄规划编制工作方案》等方案，明确村庄规划总体要求、领导机构、工作步骤、责任分工等内容，层层压实工作任务，理顺工作思路与步骤，将规划编制责任落实到位。

考虑到市级“多规合一”总体规划和在编国土空间总体规划的深度难以直接指导村庄规划的编制工作，三亚市创新性地组织编制了五个区的国土空间乡村振兴规划。该规划在对五个区乡村地区发展的现状和需求系统调研的基础上，按照乡村振兴20字方针要求，提出乡村地区的发展目标定位、镇村体系的分类指导（含村庄与垦区连队）、对各村村庄规划的规模和布局指引、乡村发展分项支撑体系等。规划成果对上可为市级国土空间总体规划的乡村部分提供规划支撑，对下可有效指导各村庄规划的编制。

同时，三亚将村庄规划编制工作列为政府年度考核重要内容，建立月报制度，采取按月定期督查，随机抽查等形式力促各级各部门和工作人员提高村庄规划编制工作的执行力。该市还通过建立联动调度机制加强市级以区级村委会的沟通稳妥，解决规划编制中存在的问题，高效有序推进工作。

“我们通过村庄规划优化乡村发展格局，在规划用途管制下实施农村土地制度改革，有序活化农村要素，实施全域土地综合整治，释放农村资源资产价值，在村庄规划中精准配置资源与资产，为未来的乡村振兴产业发展打好了基础。”三亚市自然资源和规划局局长林芳俊说。

B 充分考虑民众诉求

农民，是乡村振兴的主体。在村庄规划编制过程中，三亚市相关部门的工作人员、编制团队深入农村，入户与村民座谈了解村民诉求、意愿，广泛带动农村参与的积极性，充分听取村民的发展诉求，统筹各项基础设施建设解决农民所需，积极引导发展适宜产业促进农民增收。

据了解，该市通过组织征求意见会、规划成果公示等形式，广泛调动基层干部群众出点子、提意见，集思广益、凝聚智慧，切实编制出群众认可、经得起实践检验的乡村规划。

比如，三亚市通过“近控远调”的方式引导村民向规划的聚居点集中，将外围分散的宅基地退出复垦，节余出的建设用地指标可用于交易买卖，也可转化为集体经营性建设用地发展产业。

在抱前村，通过村庄规划与全域整治，土地利用效率提高了约40%，退园还林33.54公顷，共节余出10.36公顷的产业用地，占村庄建设用地总面积约27.4%。目前已有企业与村民签订合作框架，拟在产业用地上发展乡村民宿、农旅休闲和康养产业，预计投资总规模约13.7亿元，年目标游客量60万人，解决近300个就业岗位。

农村住房问题，是村民关心的大事。在编制村庄规划过程中，三亚在保障“一户一宅、户有所居”的前提下，根据本村集体经济组织成员名单，提取各家庭成员年龄结构，按照《三亚市农村宅基地管理办法》的分户要求测算规划期年居住用地需求。结合宅基地确权资料、房屋质量等明确保留宅基地位置，并划定拟新增宅基地范围，为下一步分户建设提供指引。

三亚还积极探索垦地融合的村庄规划编制，启动了南田黎光片区作为三亚首个农场连队村庄规划试点，也是三亚17个试点村中唯一一个以农场连队为单元编制村庄规划的试点区域。

南田农场引入社会资本参与规划，通过导入产业提高农业用地的利用率，在原有的撂荒地上进行整合，引入旅游资源，对居民进行转产转业，开发的项目做到让居民“不离土、不离家、不离园”，实现就地就业。

C 追求高质量编制成果

科学编制与实施村庄规划是顺应乡村振兴战略的部署要求，创造与当地社会经济发展水平相适应的人居环境，是一项切实利民的民生规划。

“村庄规划的科学编制与实施对于乡村地区的有序建设和可持续发展具有引导和调控作用，通过进一步完善规划编制，可以不断提高自然资源利用水平，让规划成果更加满足村庄居民生产、生活的各项需求。”三亚市自然资源和规划局副局长高中贵说。

据了解，三亚市自然资源和规划局委托有经验的专家团队及国内优秀设计院承接编制工作，加大规划编制经费的倾斜投入，有效保障规划编制工作。同时严格落实法律法规要求，依法按程序开展村庄规划编制与实施工作。

“我们聘请省内外规划、土地、市政、建筑等方面专家对规划方案进行审查，从规划方案的功能定位、空间布局、交通设施、产业结构、环境保护等方面把关。”高中贵说，还委托第三方技术团队和成立了局内部村庄规划联合审查工作小组，加强对规划编制中上位规划衔接、自然资源要素保障等内容规划技术审查工作。

三亚推选8个村庄参加2021年海南省实用性村庄规划竞赛，5个村庄规划获奖。此次竞赛从全省18个市县推荐有162个参赛成果，三亚市荣获一等奖1个、二等奖2个、三等奖2个以及优秀组织奖。 （撰文/严玫）

广告·热线：66810888

琼中黎族苗族自治县自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让公告

琼中自然资告字【2021】12号

经琼中黎族苗族自治县人民政府批准，琼中黎族苗族自治县自然资源和规划局决定以挂牌方式出让1幅地块的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：**一、地块的基本情况和规划指标要求：**（一）基本情况和主要规划指标。

地块名称	宗地坐落	总面积(平方米)	用途	混合比例(%)	面积(平方米)	使用年限(年)	规划用地性质	容积率(%)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	起始价(万元)	竞买保证金(万元)
QZ-2021003	琼中县省道304与南坵公路交汇处	52412.34	零售商业用地	15.0	7861.85	40	城镇住宅	≤1.2	≤25	≥40	≤35	6452	6452
			城镇住宅用地(安居房)	85.0	44550.49	70	城镇住宅	≤1.2	≤25	≥40	≤35		

（二）宗地净地情况：本次出让宗地按净地条件出让，即该宗地土地权利清晰、安置补偿落实到位、地上附着物清表、无法律经济纠纷、土地开发利用规划条件明确、符合土壤环境质量要求、具备动工开发所必需条件的净地。

二、本次挂牌出让设有底价，按照出价最高且不低于底价者得的原则确定竞得人。

三、开发建设要求：（一）地块须按城乡规划要求进行开发建设。（二）开发建设期限：竞得者须在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起180日内动工建设，自动工之日起2年内完成项目的开发建设。如未按期完成计划投资建设和不履行《国有建设用地使用权出让合同》的，经县政府批准后依法收回国有土地使用权。

四、竞买申请：（一）竞买人资格。1.中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律另有规定者外，均可以申请参加本次国有建设用地使用权挂牌出让活动。2.竞买申请人须单独申请，本次挂牌出让不接受联合竞买，失信被执行人不得参加本次竞买。 具有下列行为的法人和其他组织，不得申请竞买：（1）在海南省内因自身原因造成土地闲置的。（2）在海南省内拖欠土地出让金、违约金、利息等行为的。（二）交易资料获取方式。本次挂牌出让的详细信息和具体要求，见挂牌出让手册及其他相关文件。手册和文件可从海南省建设用地使用权和矿业权网上交易系统（以下简称网上交易系统，网址：http://lr.hainan.gov.cn:9002）查看和打印。（三）竞买申请方式。本次交易活动竞买申请环节采取线上方式进行，有意向的竞买人可登录网上交易系统提交竞买申请，按要求上传竞买申请文件。不接受电话、邮寄、书面、口头等其他形式的申请。竞买申请时间：2021年12月10日8:00至2022年1月11日17:00（以网上交易系统服务器时间为准，下同）。（四）竞买保证金。竞买人在网上交易系统提交竞买申请时，应选定一家银行交纳竞买保证金，选定银行后系统自动生成唯一的随机竞买保证金账号，保证金交纳银行一经选定不能更改，竞买人应谨慎选择。竞买人须按照出让手册的有关规定将竞买保证金足额交入该账号（竞买保证金到账时间以银行信息系统入账时间为准）。本次竞买保证金的币种为人民币，不接受外币。竞买保证金应不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金所得，并出具承诺。竞买保证金到账截止时间为：2022年1月11日17:00。（五）资格确认。竞买资格审核开始后，出让人在2个工作日内、资格审核截止时间前完成竞买申请文件审核。竞买人提交竞买申请时应充分考虑网上交易活动的竞买资格审核时效，并进行审慎注意。竞买人的竞买申请文件审核通过，且竞买保证金已按要求交纳的，网上交易系统自动发放《竞买资格确认书》，确认其获得竞买资格。竞买资格审核时间：2022年1月2日8:00至2022年1月12日17:00。

五、挂牌报价时间及地点：（一）本次交易活动挂牌报价竞价环节采取线下方式进行，获得竞买资格的竞买人应持在线下载打印的《竞买资格确认书》到指定地点参与报价竞价活动。挂牌报价阶段仅接受书面报价，不接受电话、邮寄、电子、口头等其他方式报价。挂牌截止由挂牌主持人主持确定。（二）挂牌报价时间：2022年1月2日8:00至2022年1月14日16:00。受理报价时间为北京时间工作日08:30至11:30及14:30至17:00。（三）挂牌报价地点：琼中县海榆路与环城东路北段交界处琼中黎族苗族自治县自然资源和规划局。（四）挂牌现场会地点：海南省公共资源交易服务中心二楼土地矿产资源交易厅（203室）。

六、其他需要公告的事项：（一）根据《关于印发<海南省建设用地出让控制指标（试行）>的通知》（琼国土资规〔2018〕7号）和《关于实施产业项目发展和用地准入协议的指导意见》（琼国土资规〔2018〕8号）文件精神，保障性住房项目用地不属于应当签订《海南省产业项目发展和用地准入协议》的情形，该项目不设控制指标。（二）琼中县安居型商品房项目实行全装修和采取装配式建筑的方式建造，房价原则上不超过7040元/平方米，实行现房销售制度。（三）销售对象和转让条件按《关于开展安居型商品住房建设试点工作的指导意见》（琼府办〔2020〕21号）和《关于解决全省基础教师和医务人员住房问题的指导意见》（琼府办〔2020〕22号）文件规定执行。（四）根据《海南省装配式建筑实施主要环节管理规定（暂行）》，总建筑面积在3万平方米以上或单体建筑面积在2万平方米以上的新建商业、办公等公共建筑项目，具备条件的全部采用装配式方式建造。（五）竞买成功后，竞得人交纳的竞买保证金，自动转为出让地块的定金，并可抵作国有建设用地使用权土地成交价款。未竞得人交纳的竞买保证金在挂牌活动结束后，5个工作日内退还，不计利息。（六）竞买成功后，竞得人须当即签订《成交确认书》，并在签订后10日内与琼中县自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》，按出让合同约定方式向我县财政非税收专户付清全部土地成交价款。（七）其他费用缴付。竞得人申请办理用地手续和《不动产权证》涉及的其他税费按相关规定自行向有关部门支付。（八）竞得土地后，竞得人须按规定完善该宗地施工报建、地质、压覆矿、消防、环保、土壤等审批手续，方可动工建设。（九）本次挂牌出让宗地设有底价，竞买人报价低于底价的，挂牌不成交。（十）本次挂牌服务费（佣金）由竞得人按照国家法律规定的收费标准，支付给代理挂牌中介服务机构。

七、风险提示：（一）浏览器请使用IE11，其它浏览器可能会对网上交易操作有影响，竞买人在竞买前仔细检查自己电脑和网络运行环境。网上竞买申请、资格审核程序按网上交易系统预先设定的程序运行，竞买人应先到网上交易模拟系统练习，熟悉网上交易的操作流程、方法。由于操作不熟练引起的后果由竞买人自行承担。（二）竞买人持CA数字证书实名登录网上交易系统进行相关操作，系统注册及证书办理详见《海南省建设用地使用权和矿业权网上交易系统用户手册》。竞买人应妥善保管CA数字证书，竞买人通过网上交易系统实施的任何行为，均视为竞买人自身行为或法定代表人合法授权的行为，该行为的法律后果由竞买人自行承担。（三）竞买人应当仔细阅读并熟知交易规则和有关文件后，参加网上交易活动。竞买申请一经提交，即视为竞买人对交易规则、出让须知、建设用地使用权信息和使用条件、建设用地使用权现状和可能存在的风险提示等无异议并完全接受。（四）因竞买人使用的计算机遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障或者损毁、遗失数字证书，遗忘或者泄露密码等原因，导致不能正常登录网上交易系统或进行申请的，其后果由竞买人自行承担。（五）竞买人应当谨慎报价，报价一经确认即产生法律效力，不可撤回。竞买人未出席挂牌现场会的，视为自动放弃挂牌交易线下竞价，且不影响成交结果的法律效力。

八、咨询方式

（一）交易业务咨询。

联 系 人：冯先生 陈先生

联系电话：0898-86225309 13876755970

查询网址：http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/、http://lr.hainan.gov.cn、http://lr.hainan.gov.cn:9002/

（二）CA证书办理咨询。

办理机构：海南省数字认证中心

办理地址：海口市国贸大厦c座b栋一楼海南省数字证书认证中心、三亚市政务服务中心16、17号窗口

咨询电话：0898-66668096、66664947。

证书驱动下载网址：www.hndca.com

（三）数字证书绑定咨询。

办理机构：海南省土地储备整理交易中心。

办理地址：海南省海口市美兰区五指山南路3号。

琼中黎族苗族自治县自然资源和规划局

2021年12月10日

琼中黎族苗族自治县自然资源和规划局国有建设用地使用权挂牌出让公告

琼中自然资告字【2021】13号

经琼中黎族苗族自治县人民政府批准，琼中黎族苗族自治县自然资源和规划局决定以挂牌方式出让1幅地块的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：**一、地块的基本情况和规划指标要求：**（一）基本情况和主要规划指标。

地块名称	宗地坐落	总面积(平方米)	用途	混合比例(%)	面积(平方米)	使用年限(年)	规划用地性质	容积率(%)	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(米)	起始价(万元)	竞买保证金(万元)
QZ-2021002	琼中县司法局以北50米	23808.45	零售商业用地	15.0	3571.27	40	城镇住宅	≤2.0	≤30	≥40	≤45	3438	3438
			城镇住宅用地(安居房)	85.0	20237.18	70	城镇住宅	≤2.0	≤30	≥40	≤45		

（二）宗地净地情况：本次出让宗地按净地条件出让，即该宗地土地权利清晰、安置补偿落实到位、地上附着物清表、无法律经济纠纷、土地开发利用规划条件明确、符合土壤环境质量要求、具备动工开发所必需条件的净地。

二、本次挂牌出让设有底价，按照出价最高且不低于底价者得的原则确定竞得人。

三、开发建设要求：（一）地块须按城乡规划要求进行开发建设。（二）开发建设期限：竞得者须在签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起180日内动工建设，自动工之日起2年内完成项目的开发建设。如未按期完成计划投资建设和不履行《国有建设用地使用权出让合同》的，经县政府批准后依法收回国有土地使用权。

四、竞买申请：（一）竞买人资格。1.中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织，除法律另有规定者外，均可以申请参加本次国有建设用地使用权挂牌出让活动。2.竞买申请人须单独申请，本次挂牌出让不接受联合竞买，失信被执行人不得参加本次竞买。具有下列行为的法人和其他组织，不得申请竞买：（1）在海南省内因自身原因造成土地闲置的。（2）在海南省内拖欠土地出让金、违约金、利息等行为的。（二）交易资料获取方式。本次挂牌出让的详细信息和具体要求，见挂牌出让手册及其他相关文件。手册和文件可从海南省建设用地使用权和矿业权网上交易系统（以下简称网上交易系统，网址：http://lr.hainan.gov.cn:9002）查看和打印。（三）竞买申请方式。本次交易活动竞买申请环节采取线上方式进行，有意向的竞买人可登录网上交易系统提交竞买申请，按要求上传竞买申请文件。不接受电话、邮寄、书面、口头等其他形式的申请。竞买申请时间：2021年12月10日8:00至2022年1月11日17:00（以网上交易系统服务器时间为准，下同）。（四）竞买保证金。竞买人在网上交易系统提交竞买申请时，应选定一家银行交纳竞买保证金，选定银行后系统自动生成唯一的随机竞买保证金账号，保证金交纳银行一经选定不能更改，竞买人应谨慎选择。竞买人须按照出让手册的有关规定将竞买保证金足额交入该账号（竞买保证金到账时间以银行信息系统入账时间为准）。本次竞买保证金的币种为人民币，不接受外币。竞买保证金应不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金所得，并出具承诺。竞买保证金到账截止时间为：2022年1月11日17:00。（五）资格确认。竞买资格审核开始后，出让人在2个工作日内、资格审核截止时间前完成竞买申请文件审核。竞买人提交竞买申请时应充分考虑网上交易活动的竞买资格审核时效，并进行审慎注意。竞买人的竞买申请文件审核通过，且竞买保证金已按要求交纳的，网上交易系统自动发放《竞买资格确认书》，确认其获得竞买资格。竞买资格审核时间：2022年1月2日8:00至2022年1月12日17:00。

五、挂牌报价时间及地点：（一）本次交易活动挂牌报价竞价环节采取线下方式进行，获得竞买资格的竞买人应持在线下载打印的《竞买资格确认书》到指定地点参与报价竞价活动。挂牌报价阶段仅接受书面报价，不接受电话、邮寄、电子、口头等其他方式报价。挂牌截止由挂牌主持人主持确定。（二）挂牌报价时间：2022年1月2日8:00至2022年1月14日17:00。受理报价时间为北京时间工作日08:30至11:30及14:30至17:00。（三）挂牌报价地点：琼中县海榆路与环城东路北段交界处琼中黎族苗族自治县自然资源和规划局。（四）挂牌现场会地点：海南省公共资源交易服务中心二楼土地矿产资源交易厅（203室）。

六、其他需要公告的事项：（一）根据《关于印发<海南省建设用地出让控制指标（试行）>的通知》（琼国土资规〔2018〕7号）和《关于实施产业项目发展和用地准入协议的指导意见》（琼国土资规〔2018〕8号）文件精神，保障性住房项目用地不属于应当签订《海南省产业项目发展和用地准入协议》的情形，该项目不设控制指标。（二）琼中县安居型商品房项目实行全装修和采取装配式建筑的方式建造，房价原则上不超过7040元/平方米，实行现房销售制度。（三）销售对象和转让条件按《关于开展安居型商品住房建设试点工作的指导意见》（琼府办〔2020〕21号）和《关于解决全省基础教师和医务人员住房问题的指导意见》（琼府办〔2020〕22号）文件规定执行。（四）根据《海南省装配式建筑实施主要环节管理规定（暂行）》，总建筑面积在3万平方米以上或单体建筑面积在2万平方米以上的新建商业、办公等公共建筑项目，具备条件的全部采用装配式方式建造。（五）竞买成功后，竞得人交纳的竞买保证金，自动转为出让地块的定金，并可抵作国有建设用地使用权土地成交价款。未竞得人交纳的竞买保证金在挂牌活动结束后，5个工作日内退还，不计利息。（六）竞买成功后，竞得人须当即签订《成交确认书》，并在签订后10日内与琼中县自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》，按出让合同约定方式向我县财政非税收专户付清全部土地成交价款。（七）其他费用缴付。竞得人申请办理用地手续和《不动产权证》涉及的其他税费按相关规定自行向有关部门支付。（八）竞得土地后，竞得人须按规定完善该宗地施工报建、地质、压覆矿、消防、环保、土壤等审批手续，方可动工建设。（九）本次挂牌出让宗地设有底价，竞买人报价低于底价的，挂牌不成交。（十）本次挂牌服务费（佣金）由竞得人按照国家法律规定的收费标准，支付给代理挂牌中介服务机构。

七、风险提示：（一）浏览器请使用IE11，其它浏览器可能会对网上交易操作有影响，竞买人在竞买前仔细检查自己电脑和网络运行环境。网上竞买申请、资格审核程序按网上交易系统预先设定的程序运行，竞买人应先到网上交易模拟系统练习，熟悉网上交易的操作流程、方法。由于操作不熟练引起的后果由竞买人自行承担。（二）竞买人持CA数字证书实名登录网上交易系统进行相关操作，系统注册及证书办理详见《海南省建设用地使用权和矿业权网上交易系统用户手册》。竞买人应妥善保管CA数字证书，竞买人通过网上交易系统实施的任何行为，均视为竞买人自身行为或法定代表人合法授权的行为，该行为的法律后果由竞买人自行承担。（三）竞买人应当仔细阅读并熟知交易规则和有关文件后，参加网上交易活动。竞买申请一经提交，即视为竞买人对交易规则、出让须知、建设用地使用权信息和使用条件、建设用地使用权现状和可能存在的风险提示等无异议并完全接受。（四）因竞买人使用的计算机遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障或者损毁、遗失数字证书，遗忘或者泄露密码等原因，导致不能正常登录网上交易系统或进行申请的，其后果由竞买人自行承担。（五）竞买人应当谨慎报价，报价一经确认即产生法律效力，不可撤回。竞买人未出席挂牌现场会的，视为自动放弃挂牌交易线下竞价，且不影响成交结果的法律效力。

八、咨询方式

（一）交易业务咨询。

联 系 人：冯先生 陈先生

联系电话：0898-86225309 13876755970

查询网址：http://zw.hainan.gov.cn/ggzy/、http://lr.hainan.gov.cn、http://lr.hainan.gov.cn:9002/

（二）CA证书办理咨询。

办理机构：海南省数字认证中心

办理地址：海口市国贸大厦c座b栋一楼海南省数字证书认证中心、三亚市政务服务中心16、17号窗口

咨询电话：0898-66668096、66664947。

证书驱动下载网址：www.hndca.com

（三）数字证书绑定咨询。

办理机构：海南省土地储备整理交易中心。

办理地址：海南省海口市美兰区五指山南路3号。

琼中黎族苗族自治县自然资源和规划局

2021年12月10日

地址：海口市金盘路30号 邮编：570216 总值班：66810666 广告许可证：琼工商广字015号 广告部：66810888 发行部：66810999 海报集团新闻热线：966123 邮发代号：83—1 报费：每月45元 零售每份1.5元 昨天开印时间2时35分 印完：5时15分 海南日报印刷厂印刷