

海南省自然资源和规划厅文件

琼自然资规〔2024〕4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

各市、县、自治县人民政府，省直属有关单位：

《海南省土地征收成片开发标准实施细则》已经省政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

海南省自然资源和规划厅
2024年5月28日

（此件主动公开）

海南省土地征收成片开发标准实施细则

一、根据《中华人民共和国土地管理法》《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),结合本省实际,制订本细则。

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。

二、土地征收成片开发应当坚持新发展理念,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,促进当地经济社会可持续发展。

三、各市、县、自治县人民政府依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划,组织相关部门编制土地征收成片开发方案,并纳入所在地国民经济和社会发展年度计划。

土地征收成片开发方案应包括以下内容:

(一)成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件等基本情况;

(二)成片开发的必要性、主要用途和实现的功能;

(三)成片开发期限和年度实施计划;

(四)依据国土空间详细规划确定的土地征收成片开发范围内的公益性用地比例;

(五)成片开发的土地利用效益,以及经济、社会、生态效

益评估。

四、土地征收成片开发具体范围，应进行勘测定界。该范围包括需依法征收的土地，也可以包括已征收的土地，统筹安排存量土地和新增建设用地。每个成片开发方案可以包含位于一个详细规划范围内的一个或多个地块，也可以包含位于多个详细规划范围内的多个地块，不同成片开发方案的范围不得相互重叠。具体范围界线在 100 平方米以内的误差，视为符合成片开发方案。成片开发期限一般不超过 5 年。拟安排的建设项目，在年度实施计划中明确。

五、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。

六、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）。

在一个详细规划范围内，分批编制土地征收成片开发方案的，可以按照整个详细规划范围核定公益性用地比例，也可以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。详细规划已编制但尚未批准实施的，经省自然资源和规划厅审核，认

为确有必要的，可按照已编制的详细规划确定。

结合城乡融合、区域一体化发展和旅游开发、边境地区建设、“平急两用”公共基础设施建设以及公路综合服务配套项目等特定选址需求，零星布局的城镇建设用地项目应符合行业主管部门建设要求；编制成片开发方案时公益性用地比例确实难以达到40%的，可以根据项目实际和详细规划确定公益性用地比例。

七、市、县、自治县自然资源和规划局或者市、县、自治县人民政府指定的其他部门、园区管理机构负责土地征收成片开发方案的具体组织编制工作。土地征收成片开发方案编制时，应当通过座谈会、听证会、问卷调查等方式，充分听取人大代表、政协委员、有关专家、社会公众和土地征收成片开发范围内各农村集体经济组织及其成员或相关利害关系人的意见；并通过网络、报纸等听取社会公众意见，向社会公开征求意见时间一般不少于5个工作日。征求农村集体经济组织和农民意见的工作，由乡镇人民政府具体负责组织。

八、土地征收成片开发方案编制完成后应当经土地征收成片开发范围内农村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。未经同意，不得申请土地征收成片开发。2020年11月5日自然资源部印发《土地征收成片开发标准（试行）》前，成片开发方案中涉及的农民集体所有土地，已与土地所有权人和使用权人签订补偿协议，或三分之二以上土地使用权人已领取补偿费的，可以直接申请土地征收成片

开发。

九、市、县、自治县自然资源和规划局或者市、县、自治县人民政府指定的其他部门、园区管理机构应当先将土地征收成片开发方案报经当地人民政府审核同意后，再按程序报送省自然资源和规划厅审核。报送审核应当提供以下材料：

（一）市、县、自治县人民政府报省人民政府的关于土地征收成片开发方案审批的请示（附土地征收成片开发方案）；

（二）土地征收成片开发范围的勘测定界图、当地国土空间总体规划图、详细规划图和土地利用现状图；

（三）市、县、自治县听取人大代表、政协委员、有关专家和社会公众意见的证明材料；

（四）土地征收成片开发方案纳入当地国民经济和社会发展规划年度计划的证明材料；

（五）农村集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意的证明材料；

（六）法律法规等规定的其他材料。

十、省自然资源和规划厅受理市、县、自治县人民政府提交的申请后，应当在10个工作日内组织人大代表、政协委员和土地、规划、经济、法律、环保、产业等方面专家对土地征收成片开发方案的科学性、合法性、必要性进行论证。

论证结论作为批准土地征收成片开发方案的重要依据。省自然资源和规划厅审核，认为土地征收成片开发方案符合规定的，

报省人民政府审批。

十一、土地征收成片开发方案经批准后，市、县、自治县人民政府应当严格按照方案确定的范围、时序组织实施。因国民经济和社会发展年度计划、国土空间规划调整或者不可抗力等因素导致无法实施的，可以按照规定调整土地征收成片开发方案。涉及地块变化的，按原报批程序经省级人民政府批准后调整地块；涉及开发期限和年度实施计划的，调整方案由市、县、自治县人民政府批准后，报省自然资源和规划厅备案。方案调整后公益性用地比例应当符合规定，已实施征收的地块不得调出。

十二、有下列情形之一的，不予批准成片开发方案：

（一）涉及占用永久基本农田；

（二）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；

（三）各类开发区、城市新区土地利用效率低下的；

（四）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的；

（五）存在提供虚假材料隐瞒事实、未履行相关程序等弄虚

作假行为的。

十三、市、县、自治县人民政府及其发展改革、财政、自然资源和规划、生态环境、住房和城乡建设、农业农村、旅文等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监管。省自然资源和规划厅要将成片开发方案的实施情况纳入监督管理，结合卫星影像、在线终端、实地抽查等手段，对土地征收成片开发方案实施情况开展定期或不定期抽查。对存在违法违规行为的，根据实际情况进行预警、通报、督办、责令限期整改；情节严重的，按照规定严肃追究相关责任人责任。

十四、国家对土地征收成片开发标准另有规定的，从其规定。本细则实施中的具体问题由省自然资源和规划厅负责解释。本细则自 2024 年 5 月 28 日起施行，有效期 5 年。《海南省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》（琼自然资规〔2021〕6 号）同时废止。

