

海南省自然资源和规划厅文件

琼自然资规〔2021〕6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

各市、县、自治县人民政府，洋浦经济开发区管委会，省直属有关单位：

《海南省土地征收成片开发标准实施细则（试行）》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
2021年6月8日

（此件主动公开）

海南省土地征收成片开发标准 实施细则（试行）

一、为规范土地征收成片开发方案编制、审查、报批和实施，保障经济和社会发展用地需求，依法推进农村集体所有土地征收工作，根据《土地管理法》、自然资源部印发的《土地征收成片开发标准（试行）》（自然资规〔2020〕5号）等相关规定，结合本省实际，制订本细则。

二、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，由市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。

三、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）依据国土空间规划确定的一个完整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、土地征收成片开发范围应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。对土地征收成片开发具体范围，应进行勘测定界，避让永久基本农田

和生态保护红线。不同成片开发方案的范围不得相互重叠。

五、土地征收成片开发期限根据开发面积、经济社会发展需求等具体情况确定，一般不超过5年。已拟安排的相关建设项目，在年度实施计划中予以明确。

六、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。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控制性详细规划确定。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。控制性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，可按照已编制的控制性详细规划确定。

七、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）。

八、土地征收成片开发方案应按照程序纳入所在地市县国民经济和社会发展年度计划。洋浦经济开发区管委会管辖范围内的土地纳入征收成片开发方案的，经报请省政府批准后，按照程序纳入海南省国民经济和社会发展年度计划。

九、市县自然资源和规划主管部门或者市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。在编制土地征收成片开发方案过程中，应通过适当方式，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农民的意见。征求农村集体经济组织和农民意见的工作，可由乡镇人民政府具体负责组织。听取社会公众意见可以通过网络、报纸等途径进行。

十、土地征收成片开发方案应经土地征收成片开发范围内各农村集体经济组织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。未经各农村集体经济组织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，不得申请报批土地征收成片开发方案。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，市县对该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，可直接申请报批土地征收成片开发方案。

十一、市县自然资源和规划主管部门应将土地征收成片开发方案报市县人民政府审核。市县人民政府审核同意后，按照程序将以下材料送省自然资源和规划厅审核：

（一）市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或红线图、市县总体规划（国土空间规划）图、控制性详细规划图和土地利用现

状图；

（三）市县听取人大代表、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市县国民经济和社会发展年度计划的证明材料；

（五）农村集体经济组织的村民会议成员或村民代表三分之二同意的证明材料；

（六）省自然资源和规划厅认为必要的其他材料。

十二、省自然资源和规划厅受理市县人民政府提交的申请后，应在 15 个工作日内组织省人大代表、省政协委员和土地、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、必要性进行论证。

十三、省自然资源和规划厅经审核，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；其中涉及省级以下（不含省级）产业园区，应先征求省发展改革委意见。土地征收成片开发方案需修改完善的，要求市县人民政府及时修改完善。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和生态保护红线的；

（二）自 2020 年起市县批而未供土地或闲置土地处置工作连续两年未完成省下达的处置目标的；

（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)发现有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。

十四、省人民政府批准土地征收成片开发方案后，市县人民政府应做好实施工作。土地征收成片开发方案在实施过程中，需要缩小开发范围、调整开发期限、年度实施计划，由市县人民政府批准调整，报省自然资源和规划厅备案；需要调整成片开发范围，或者扩大成片开发范围的，对新纳入开发范围的土地，按照程序报省政府批准。

十五、各市县人民政府和发展改革、财政、自然资源和规划、生态环境、农业农村、林业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，切实履职尽责。省自然资源和规划厅要将成片开发方式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，将按有关规定严肃追究相关责任人责任。

十六、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。本细则自印发之日起施行，有效期三年。