

三亚市人民政府

关于印发三亚市农村闲置宅基地盘活利用

管理办法（试行）的通知

三府规〔2022〕23号

各区人民政府，各管委会，市政府直属各单位：

《三亚市农村闲置宅基地盘活利用管理办法（试行）》于2022年5月12日经八届三亚市人民政府第13次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

三亚市人民政府

2022年6月4日

（此件主动公开）

三亚市农村闲置宅基地盘活利用管理办法

（试行）

第一章 总则

第一条 为了规范闲置宅基地盘活利用的活动，促进农村土地节约集约利用，保护闲置宅基地盘活利用当事人的合法权益，强化闲置宅基地盘活利用的规范管理，根据有关法律、法规，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 本办法所称宅基地，是指农村村民经依法批准，用于建造住宅及其附属设施的集体所有土地。

本办法所称盘活利用，是指在宅基地收回、退出和整治的基础上，农村集体经济组织通过出租、入股或者其他方式流转宅基地经营权，宅基地经营权人开发利用宅基地的行为。

本办法适用于农村集体经济组织盘活利用

闲置宅基地。农村村民盘活利用闲置宅基地可以参照本办法执行。

第三条 闲置宅基地盘活利用应当始终坚持宅基地集体所有权，严格保护宅基地资格权，适度放活宅基地使用权，充分保障宅基地经营权。

第四条 闲置宅基地盘活利用应当符合区土地利用总体规划和村庄规划，做好城乡建设用地指标的腾挪衔接，突出节约集约用地导向，促进乡村振兴与城市建设协调发展。宅基地盘活利用应当统筹考虑农村村民生产、生活需求，保障农村村民户有所居，优先用于满足本集体经济组织成员的宅基地需求。闲置宅基地盘活利用应当遵循依法、自愿、有偿原则，促进农村集体经济发展和农民增收。

第五条 市、区应当整合涉农资金，利用好现有财政、税收、金融等扶持政策，积极推进闲置宅基地盘活利用。

市、区优先安排基础设施建设，通过道路、供水、供电、排水、通信、污水处理、垃圾处理、厕所改造等基础设施配套，促进闲置宅基地合理利用。

鼓励银行、保险公司等金融机构为闲置宅基地盘活利用提供融资、保险等金融服务。

第六条 市农业农村主管部门负责全市闲置宅基地盘活利用管理工作指导。

区农业农村主管部门依照职责，负责本行政区域内闲置宅基地盘活利用的管理工作。

农村集体经济组织应当协助农业农村部门做好闲置宅基地盘活利用的管理工作。

第二章 宅基地收回、退出和整治

第七条 有下列情形之一的，农村集体经济组织可以收回宅基地使用权：

（一）为村公共设施和公益事业建设，需要使用宅基地的；

（二）不按批准的用途使用宅基地的；

（三）村内无主、绝亡户的宅基地；

（四）非法转让宅基地或住房的。

依照前款第（一）项规定收回宅基地使用权的，对宅基地使用权人应当给予适当补偿。

第八条 宅基地收回应当经农村集体经济组织成员大会三分之二以上成员同意，或由成员大会授权的成员代表大会三分之二成员同意。

农村集体经济组织作出宅基地收回决议的，应当在本集体经济组织范围内公示 15 个工作日。

公示期满无异议或者异议不成立的，农村

集体经济组织应当在 15 个工作日内将宅基地收回决议报区人民政府批准。

第九条 有下列情形之一的，农村村民可以自愿退出宅基地使用权：

（一）本集体经济组织成员一户一宅，有具有所有权的其他合法住所的；

（二）本集体经济组织成员一户多宅、超占面积的；

（三）非本集体经济组织成员依法占有宅基地。

进城落户的农村村民可以依法自愿有偿退出宅基地，但是不得以退出宅基地作为农村村民进城落户的条件。

第十条 农村村民申请宅基地退出的，可以与农村集体经济组织协商确定回购价格。该回购价格包括宅基地使用权及其地上附着物的补偿。

第十一条 鼓励有条件的农村集体经济组织按照区土地利用规划和村庄规划，采取集中建设新村、旧村改造等方式，自主开展宅基地整治。

第十二条 农村集体经济组织开展宅基地整治，应当经农村集体经济组织成员大会三分之二以上成员同意，或由成员大会授权的成员代表大会三分之二成员同意，并形成宅基地整治方案。

宅基地整治方案应当包括以下内容：

（一）拟整治宅基地的位置、面积；

（二）整治宅基地需搬迁的农村村民户数、人数、宅基地和房屋的面积；

（三）需搬迁的农村村民的安置补偿办法和安置规划方案；

（四）整治后多余宅基地的处置方式。

第十三条 农村集体经济组织应当将宅基

地整治方案在本集体经济组织范围内公示15个工作日。

公示无异议或者异议不成立的，农村集体经济组织应当在15个工作日内将宅基地整治方案报经区人民政府批准。

第十四条 区人民政府应当在15个工作日内，作出是否批准宅基地整治方案的决定。

第三章 盘活利用当事人

第十五条 农村集体经济组织有权依法决定宅基地经营权是否流转，以及流转的对象、方式、期限等。

第十六条 农村集体经济组织自愿委托中介组织或者他人流转宅基地经营权的，应当由农村集体经济组织出具流转委托书。委托书应当载明委托的事项、权限和期限等，并由委托人和受托人签字或者盖章。

第十七条 宅基地经营权流转的受让方可以是本集体经济组织成员、本集体经济组织以外的组织或者个人。

在同等条件下，本集体经济组织成员享有优先权。

第十八条 受让方享有宅基地经营权，有权在合同约定的期限内占有宅基地，依法开展生产经营并取得收益。

受让方应当按照约定的方法使用宅基地，并依法办理建设报批手续，鼓励发展符合乡村特点的休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、创意办公、电子商务等新产业新业态，以及农产品冷链、初加工、仓储等一二三产业融合发展项目。

第十九条 经农村集体经济组织同意，受让方可以将宅基地经营权流转给第三人，也可以依法用宅基地经营权向银行抵押贷款。

第二十条 流转期限届满，受让方应当返还宅基地。

流转期限届满，受让方继续使用宅基地，农村集体经济组织没有提出异议的，原流转合同继续有效，但是流转期限为不定期。流转期限届满，受让方享有以同等条件优先续约的权利。

第四章 盘活利用方式

第二十一条 农村集体经济组织可以采取出租、入股或者其他符合有关法律和国家政策规定的方式流转宅基地经营权，宅基地所有权不变。

宅基地经营权出租，是指农村集体经济组织将宅基地经营权租赁给他人从事生产经营活动。

宅基地经营权入股，是指农村集体经济组织将宅基地经营权作价出资，成为公司、合作经济组织等股东或者成员，并用于生产经营活动。

第二十二条 鼓励不同农村集体经济组织之间通过入股等方式，联合开展闲置宅基地盘活利用，促进宅基地规模化、集约化利用，共担风险、共享收益。

第二十三条 农村集体经济组织盘活利用闲置宅基地，须转变为集体经营性建设用地的，应当依法履行审批手续。

集体经营性建设用地出让、出租等，应当依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》等相关法律法规规定开展。

第五章 盘活利用合同

第二十四条 农村集体经济组织盘活利用闲置宅基地的，应当与受让方在协商一致的基

础上签订宅基地经营权流转合同。

第二十五条 宅基地经营权流转合同一般包括以下内容：

- (一) 双方当事人的姓名或者名称、住所、联系方式等；
- (二) 宅基地的坐落、面积等；
- (三) 流转期限和起止日期；
- (四) 流转方式；
- (五) 流转价款及其支付方式；
- (六) 宅基地的用途；
- (七) 双方当事人的权利和义务；
- (八) 合同到期后地上附着物的处理；
- (九) 宅基地被依法征收、征用、占用时有关补偿费的归属；
- (十) 违约责任。

第六章 盘活利用管理

第二十六条 农村集体经济组织与受让方就宅基地经营权流转的方式、期限、价款等进行协商并签订流转意向协议书。

第二十七条 农村集体经济组织和受让方向区农业农村主管部门提出流转申请，并提交以下材料：

- (一) 流转意向协议书；
- (二) 流转当事人身份证明；
- (三) 宅基地权属证明；
- (四) 法律法规规章规定的其他材料。

第二十八条 区农业农村主管部门重点审查提交的材料是否真实有效、并就拟用宅基地是否符合区土地利用规划和村庄规划、流转项目规划可行性等方面征求区自然资源和规划部门等相关部门意见。

区农业农村主管部门应当自受理之日起

15个工作日内作出审核意见。如遇特殊情况，可适当延长作出审核意见期限。

第二十九条 区农业农村主管部门审核通过的，农村集体经济组织与受让方签订宅基地经营权流转合同。

第三十条 区农业农村主管部门应当依法开展闲置宅基地盘活利用的指导和管理工作的，加强事中事后监管，及时协同执法等有关部门查处纠正违法违规行为。

第三十一条 区农业农村主管部门应当建立闲置宅基地盘活利用台账，及时准确记载盘活利用情况，应当对闲置宅基地盘活利用有关文件、资料及合同等进行归档并妥善保管。

第三十二条 鼓励宅基地经营权流转通过海南（三亚）农村产权交易服务中心开展。

第三十三条 市农业农村主管部门应当加强对区农业农村主管部门闲置宅基地盘活利用管理工作的指导。

第七章 法律责任

第三十四条 国家机关及其工作人员利用职权强迫、阻碍闲置宅基地盘活利用的，给当事人造成损失的，受害人有依法取得国家赔偿的权利；情节严重的，依法给予直接责任人员处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附则

第三十五条 本办法适用于本市国家农村改革试验区。

第三十六条 本办法由市农业农村主管部门负责解释，市自然资源和规划、住房和城乡建设、水务、林业等行政主管部门按职能配合。

第三十七条 本办法自2022年7月7日起施行，有效期至2025年7月6日。

三亚市人民政府

关于印发三亚市城市更新实施指导意见 (试行)的通知

三府〔2022〕264号

各区人民政府，各管委会，市各有关单位：

《三亚市城市更新实施指导意见（试行）》已经2022年5月27日八届市委常委会第19次会议和2022年5月20日八届市政府第14次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

三亚市人民政府
2022年6月6日

（此件主动公开）

三亚市城市更新实施指导意见（试行）

为践行“人民城市”理念，积极稳妥实施城市更新行动，完善城市功能结构，传承历史文化，促进生态修复，转变城市开发建设方式和经济增长方式，推动解决城市发展中的突出问题和短板，加快打造充满活力魅力的世界级滨海旅游城市，开放创新的海南自由贸易港标杆城市，宜居宜业的民生幸福城市，根据有关法律法规，结合本市实际情况，制定本意见。

第一章 总则

第一条 基本原则与目标任务

城市更新遵循“规划引领、统筹实施，尊重民意、公益先行，政府引导、市场运作，多元

参与、共建共享”的原则。

城市更新工作要践行“人民城市”理念，实现以下目标任务：

一是加强基础设施建设，提升城市功能韧性；二是改善城市人居环境，提升整体环境品质；三是优化城市空间布局，提升产业发展能级；四是注重历史文化保护，提升城市特色风貌。

第二条 适用范围与对象

本市行政区域内的城市更新活动及其监督管理，适用本意见。本意见所称城市更新活动是指系统、有序、可持续改善城市空间环境和功能的活动。

本市建成区内符合低效存量建设用地条件的旧城区、老旧住宅、城中村、城边村、产业园区等列为城市更新对象。

第三条 更新改造方式

城市更新以内涵集约、绿色低碳发展为路径，坚持“留、改、拆”并举，应留尽留、量力而行，因地制宜采取微更新或综合更新的改造方式。

微更新改造方式适用于用地效率低、人居环境差、管理服务机制不健全等区域。微更新项目在维持现状建设格局基本不变的前提下，采用建筑保留修缮或整治、功能置换、局部拆建、完善基础设施和公共服务设施等“绣花”功夫进行修补、织补式更新，推进建设完整居住社区、共同缔造幸福家园。

综合更新改造方式适用于现有土地用途、产业结构、建筑物使用功能等明显不符合经济社会发展要求，存在重大安全隐患，严重影响城市规划实施的区域。综合更新项目以拆旧建新为主进行更新改造，推进城市功能结构完善、历史文化遗存保护与活化利用、生态空间与农业空间保护修复；应优先建设安置房、公共服务设施和市政基础设施，并按规定移交投入使用。

涉及房屋征收补偿安置的，按照本市有关规定执行。

第四条 城市更新责任分工

市人民政府成立市城市更新领导小组，负责统筹协调本市城市更新工作，研究审议城市更新相关政策规定，审定城市更新专项规划和年度计划，以及城市更新项目实施方案；决策重大事项、协调重大问题。市城市更新领导小组办公室设在市住房和城乡建设管理部门，负

责市城市更新领导小组日常工作。

市自然资源和规划管理部门负责组织编制城市更新专项规划和控制性详细规划，按照职责推进城市更新相关的产业、商业办公、市政基础设施和公共服务设施的规划与土地出让等工作，并承担城市更新有关规划、土地管理职能。

市住房和城乡建设管理部门按照职责推进旧城区改造、老旧住宅更新、城中村、城边村改造等城市更新相关工作，并承担城市更新项目的建设管理职能。

市人民政府各有关部门在各自职责范围内，协同开展城市更新相关工作。

区人民政府（育才生态区管委会）是推进本辖区城市更新工作的主体，按照职能负责组织、协调和管理辖区内城市更新与相关征收补偿安置等工作。

各社区、村集体等基层组织以及各物业管理单位应积极配合开展城市更新相关工作，协助组织业主进行表决、开展城市更新政策宣讲等活动。

第五条 城市更新专门机构

本市设立城市更新中心，经市人民政府授权，参与城市更新相关政策制定，参与城市更新专项规划编制，承担城市更新基础调查和实施方案编制等工作，参与旧城区改造、老旧住宅更新、城中村、城边村改造以及承担市、区人民政府（育才生态区管委会）确定的其他城市更新相关工作。

第二章 城市更新规划、计划与方案

第六条 城市更新专项规划编制与审批

城市更新专项规划是全市统筹开展城市更新工作的重要依据。编制城市更新专项规划应

符合国民经济与社会发展规划、国土空间总体规划，以城市更新资源调查与城市体检评估为基础，合理确定城市更新目标，提出城市更新管控基本原则、更新策略、更新工作建议，以及初步划定城市更新片区与片区内城市更新项目的改造范围，明确片区发展定位与愿景，确定城市更新项目的改造方式，落实重要基础设施，保障公共利益等。城市更新片区或项目内拆除建筑面积比例、居民就近安置率等按照国家、海南省相关规定执行。

市自然资源和规划管理部门组织开展本市城市更新专项规划编制。规划草案广泛征求部门及公众意见、通过专家评审后，报市城市更新领导小组审定，市人民政府批准实施。

第七条 城市更新计划管理

建立城市更新计划管理制度，加强全市城市更新项目储备库与实施计划的管理工作。

（一）城市更新项目储备库。市城市更新中心配合区人民政府（育才生态区管委会）组织开展民意调查，符合条件的城市更新项目，经市城市更新中心审核后纳入城市更新项目储备库。项目储备库实行动态维护。

（二）城市更新实施计划。市城市更新中心根据本市城市更新工作部署，从城市更新项目储备库中遴选符合条件的项目，编制年度城市更新实施计划草案。实施计划草案广泛征求部门及公众意见、通过专家评审，并报市城市更新领导小组审定、市人民政府批准实施。列入年度城市更新实施计划的政府投资项目视同完成项目立项手续。

第八条 城市更新基础工作

市城市更新中心会同各区人民政府（育才生态区管委会）组织开展本市城市更新项目基

础调查、统计分析和综合研究等基础工作，负责建立本市城市更新基础数据库，并进行数据动态更新与数据共享。本市城市更新基础调查主要包括土地与房屋、人口、历史文化遗存、保护性建筑、经济与产业、公建配套与市政设施、生态环境、自然地理与地质灾害等现状数据，以及相关规划内容。

第九条 城市更新项目实施方案编制与审批

（一）微更新项目实施方案。编制微更新项目实施方案，应结合业主改造需求与现场调查情况，充分评估项目实施的基础条件与迫切改造内容，明确具体改造任务、工程设计方案、工程预算、资金筹集方案、实施时序与周期、各方具体权责义务以及后续管养方案等内容。其中，资金筹集方案应明确各方出资比例及资金使用要求等。

微更新项目实施方案由相关区人民政府（育才生态区管委会）组织编制，方案草案经项目涉及的业主表决同意后，会同市住房和城乡建设管理部门、市自然资源和规划管理部门及相关职能部门、专家组织召开方案审查会，由相关区人民政府（育才生态区管委会）批准实施。

（二）综合更新项目实施方案。编制综合更新项目实施方案，应以基础调查成果为基础，划定项目改造范围、落实上位规划要求、明确更新改造目标，综合评估并充分衔接上位规划的基础上，提出控制性详细规划调整完善建议方案，科学确定规划建设指标；编制征收补偿安置方案、集体经济组织长效增收机制；合理安排各地块实施时序、土地整备与供地方式等。综合更新项目实施方案应科学合理确定经营性

用地规模及开发强度，充分保障公共服务设施用地。重点区域应编制城市设计方案。

市城市更新中心组织编制综合城市更新项目实施方案，由市城市更新领导小组办公室会同相关区人民政府（育才生态区管委会）、市自然资源和规划管理部门、市住房和城乡建设管理部门等职能部门以及相关领域专家组织召开方案审查会，报市城市更新领导小组审定后，由市人民政府批准实施。

第三章 微更新项目实施

第十条 微更新前期工作

纳入城市更新项目储备库的微更新项目，区人民政府（育才生态区管委会）可委托市城市更新中心开展前期策划工作，协助区人民政府（育才生态区管委会）开展改造诉求摸查、微更新项目实施方案编制、改造实施动员等工作。

第十一条 微更新项目改造意愿表决与方案审批

旧城区微更新项目，应由改造范围内房屋及土地专有部分面积占比三分之二以上的业主参与表决，经到会人员的四分之三以上同意，可纳入实施计划草案。

城中村、城边村微更新项目，应召开村民代表会议，村民代表会议有三分之二以上的组成人员参加方可召开，经到会人员的四分之三以上同意，可纳入实施计划草案。

微更新项目改造实施方案经区人民政府（育才生态区管委会）批复后实施。

第十二条 微更新项目资金筹集与改造实施

微更新项目通过政府投资、自筹资金或引进社会资本方式落实改造资金。

政府投资的，由区人民政府（育才生态区管委会）统筹实施改造。

自筹资金的，业主（或其合法代表）在区人民政府（育才生态区管委会）指导下，按照经批准的微更新项目实施方案，向项目策划主体支付前期工作费用，并自行实施改造或委托具备资质的建设单位实施改造。

引进社会资本的，业主（或其合法代表）在区人民政府（育才生态区管委会）指导下，按照经批准的微更新项目实施方案，通过直接委托、公开招标等方式引入实施主体参与改造。实施主体与业主（或其合法代表）签订工作协议，约定改造资金承担份额、改造内容及投资运营权益等。

微更新项目涉及采用不同资金筹集方式的改造工程项目，参照前款规定通过多种资金渠道落实改造资金。

微更新项目由区人民政府（育才生态区管委会）统筹监管，原则上三年内不再重复改造。

第十三条 微更新鼓励措施

（一）鼓励在符合规划和相关规定的前提下，整合利用闲置土地或闲置房屋，增加公共空间，完善市政基础设施与公共服务设施。鼓励既有建筑在规划用地性质允许兼容前提下，依相关规定改变使用用途。

（二）因补足基础设施短板、整治危破房、保护历史风貌需要，建筑间距、退让、密度、绿地率、交通、市政配套等确实无法达到标准和规范的项目，市自然资源和规划管理部门应当按照环境改善和整体功能提升原则，制定适合微更新的标准和规范，以支持审批与实施。

（三）鼓励将投资、设计、施工与招商运营一体化招标确定实施主体，社会资本参与建

设运营部分公益性项目,开拓城市有机更新市场化业务链条,支持具备资格条件的运营商依相关规定通过连片统筹实施微更新,实现“微利可持续”。鼓励金融机构创新金融产品、改善金融服务,通过构建融资平台、提供贷款、建立担保机制等方式支持微更新实施。

(四)微更新区域内的用地性质、容积率、建筑高度等指标,在保障公共利益、符合更新目标的前提下,可按照规划进行优化。

(五)鼓励创新应用智慧化信息技术手段优化微更新工程建设、安全管理等可持续管养工作,对创新性采用先进技术的微更新项目进行表彰与补贴奖励。

第四章 综合更新项目实施

第十四条 综合更新前期工作

区人民政府(育才生态区管委会)委托市城市更新中心作为城市更新项目实施的策划主体,开展基础调查、项目实施方案编制,协助相关区人民政府(育才生态区管委会)开展改造实施动员等工作。

第十五条 项目改造意愿表决与方案审批

城市更新改造应充分征询和尊重群众意愿。

旧城区综合更新项目,应由改造范围内房屋及土地专有部分面积占比三分之二以上的业主参与表决,经到会人员的四分之三以上同意,可纳入实施计划草案。

城中村、城边村综合更新项目,应召开村民代表会议,村民代表会议有三分之二以上的组成人员参加方可召开,经到会人员的四分之三以上同意,可纳入实施计划草案。

综合更新项目实施方案经市人民政府批复后实施。

第十六条 项目实施主体确定

本市建立城市更新项目实施主体遴选机制。市、区人民政府(育才生态区管委会)应当按照公开、公平、公正的原则组织遴选,确定与城市更新活动相适应的市场主体作为更新项目实施主体,达到供地条件后办理用地手续。涉及区域性的旧城区和城中村、城边村整体改造、产业园区整体转型升级、历史风貌保护区整体保护等情形的,市、区人民政府(育才生态区管委会)可以选定更新项目实施主体。

第十七条 差别化供地政策

鼓励在符合法律规定的前提下,创新土地供应政策,激发市场主体参与城市更新活动的积极性。在城市更新地块形成“净地”后,根据城市更新地块的具体情况,依法采用挂牌、协议或划拨等方式办理供地手续,竞买人须提交项目所在区人民政府批准城市更新项目实施主体的认定文件。

综合更新项目办理土地供应的,应将城市更新项目实施方案中的规划控制要素、产业类型和投入强度、税收等要求、安置区建设、市政基础设施和公共服务设施等纳入土地出让方案,相关内容载入土地出让合同,并与土地使用权人签订产业项目发展和准入协议。

综合更新项目确定实施主体至办理供地手续的实施周期,原则上不宜超过两年,也可以按照批准的项目实施方案分期推进实施。区人民政府(育才生态区管委会)按照项目实施协议中有关违约责任和退出机制等相关约定加强监管考核,高效有序推进项目实施。

第十八条 鼓励整合归宗改造

除法律法规另有规定,或国有土地划拨决定书、国有土地使用权有偿使用合同明确规定

或约定应由政府收回外，原土地使用权人可通过自主、联营、入股、转让等多种方式进行再开发，也可收购相邻低效用地归宗后，实施整体改造。原土地使用权分散的，可组建联合体实施再开发。鼓励各类市场主体依法取得相邻多宗低效用地进行归宗后，实施整体再开发。符合协议出让条件的，土地可以依法采取协议补地价方式办理相关手续。

综合更新项目中的“边角地”“夹心地”“插花地”等不具备单独规划建设条件的零星土地（单宗零星土地面积原则上不超过3亩，且累计面积原则上不超过改造范围总面积的10%），可与周边用地整合实施，重点用于完善片区公共服务设施；涉及经营性用途的，以协议出让方式办理供地手续。

第十九条 支持老旧住宅更新改造

老旧住宅更新需要按照规划拆除重建或增加建筑量的，按规划增加的建筑面积在满足原有住户安置需求后仍有增量空间的，可以用于安居房、租赁住房 and 配置服务设施等用途。

规划明确保留的建筑，可以按照原地修复、异地复建、保留历史文化风貌肌理等多种方式，进行保护修缮利用；在符合规划用地性质的前提下，可以依法申请改变保留建筑的使用用途。

第五章 城市更新保障措施

第二十条 地价评估

城市更新项目涉及缴纳土地出让金的，应当在土地价格市场评估时，综合考虑土地取得成本、公共要素贡献等因素，确定土地评估价格。

第二十一条 资金保障

市、区人民政府（育才生态区管委会）应当安排资金保障城市更新工作顺利开展，加大

地方政府债券对城市更新的支持，探索制定城市更新项目依法享受行政事业性收费减免和税收优惠政策；鼓励利用国家政策性金融和市场金融对城市更新的支持政策筹集资金，探索信贷金融新产品；积极引入各类社会资本，探索设立城市更新专项基金；合理引导业主出资参与更新改造。

因完善更新片区功能格局、补足基础设施短板、支持重点产业转型升级、保护历史风貌、修复生态空间等需要，难以在更新项目内实现经济平衡的，通过区域总体平衡、长期动态平衡等方式解决。

第二十二条 纠纷解决

为加快项目实施，保障业主合法权益，支持城市更新项目依法依规妥善解决土地征拆搬迁矛盾纠纷。

第二十三条 项目监管

建立城市更新信息公开制度。经批准的城市更新规划、计划与方案，引入实施主体的结果等信息应依规定向社会公开。

建立城市更新项目动态监管与考核制度。市、区人民政府（育才生态区管委会）应加强城市更新项目全周期动态监管，建立城市更新工作定期考核通报制度，将考核结果作为城市更新实施计划制定的重要依据。

第二十四条 法律责任

行政机关及其工作人员在城市更新基础调查，城市更新规划、计划、方案编制与审批，城市更新项目指导、监督、管理等工作存在违法违规行为的，依法依规追究责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

自然人、法人和其他组织在城市更新项目开展改造意愿调查、基础调查、数据核查、城

市更新储备库与计划申报、城市更新规划、方案编制与审批等工作中，有欺诈、胁迫、虚构事实、侵害个人隐私、泄漏商业秘密、伪造或者变造文件、散布虚假信息、受贿、行贿等行为的，相关部门应当及时查处，责令改正，并纳入诚信档案管理，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第六章 附则

第二十五条 施行期限

本指导意见自 2022 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 6 月 30 日。因相关政策依据发生变化或有效期届满后，可根据实施情况开展评估修订。

三亚市人民政府 关于印发三亚市燃气专项规划 (2021—2030) 的通知

三府〔2022〕280 号

各区人民政府，育才生态区管委会，市各有关单位：

《三亚市燃气专项规划（2021—2030）》于 2022 年 6 月 9 日已经八届市政府第 15 次常务会议审议通过，现印发你们，请认真遵照执行。

（内容详见三亚市人民政府门户网站）

三亚市人民政府
2022 年 6 月 22 日

（此件主动公开）

三亚市人民政府办公室 关于印发《国家南繁科研育种基地保护区 分类管理、分时使用实施方案 (2022—2025年)》的通知

三府办〔2022〕111号

各区人民政府，育才生态区管委会、市农业农村局、市财政局、崖州湾科技城管理局：

《国家南繁科研育种基地保护区分类管理、分时使用实施方案（2022—2025年）》于2022年6月9日已经八届市政府第15次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

三亚市人民政府办公室

2022年6月20日

（此件主动公开）

国家南繁科研育种基地保护区 分类管理、分时使用实施方案（2022—2025年）

为促进三亚市南繁产业发展用地的科学使用和管理，保障国家粮食安全战略顺利实施，全面完成《国家南繁科研育种基地（海南）建设规划（2015—2025年）》项目建设任务，根据省委省政府关于加强南繁育种基地的开发和保护、有效提升土地利用效率等工作要求，结合本市农业生产实际，制定本方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面深入贯彻落实好习近平总书记“4·13”重要讲话、中央农村工作会议、中央一

号文件、省委省政府关于稳定粮食生产和促进农民增收等精神，结合市委常委会关于“钱粮双丰收”工作的决策部署，科学管理和使用国家南繁科研育种保护区用地，充分利用国家南繁成果集聚优势，用4年时间打造从种质资源保存、南繁育种制种、新品种推广示范到社会化服务的种业全产业链体系，促进农民增收、耕地增效、粮食增产提质，让老百姓“吃上南繁饭、打上南繁工、发上南繁财”，为实现种业科技自立自强夯实基础，为保障国家粮食安全贡献三亚力量。

二、工作原则

(一) 分类管理。按照国家南繁科研育种保护区管理要求,考虑耕地现状及未来发展需求,划分南繁科研育种基地、水稻制种基地、产业发展保障用地三种类型进行管理。

(二) 严格管控。落实中央一号文件关于“长牙齿”的耕地保护性措施和《海南省关于严格管控耕地“非粮化”稳定粮食生产的十条措施》,将南繁科研育种基地保护区纳入永久基本农田范围予以保护,有效防止“非粮化”和季节性闲置撂荒等问题发生。

(三) 分时使用。针对三亚气候特点,充分利用一年多熟种植制度优势,结合当地生产习惯和南繁品种特点,推广“粮食育种+水稻生产(绿肥)”“菜棉育种+粮食生产”“冬季瓜菜+水稻制种+水稻生产(绿肥)”“冬季瓜菜+水稻生产+水稻生产”“冬季瓜菜+粮食生产(绿肥)”等轮作模式。

(四) 全面增效。贯彻生态产业化、产业生态化要求,推广农业绿色发展模式,在标准化、规模化种植基础上,发挥优良品种和科学种植技术的示范带动作用,提高土地的利用率和产出率,建立各类市场主体与村集体经济组织、农户之间紧密的利益联结机制,实现多方共赢。

三、南繁科研育种基地分类管理要求

根据《国家南繁科研育种基地(海南)建设规划(2015—2025年)》任务要求,三亚市划定南繁科研育种保护区10万亩,由市农业农村局负责登记造册,明确到户、落实到地块,实行用途管制,重点发展作物育制种产业。禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地,连续二年土地未使用的,交由原农村集体经济组织恢复耕种。具体要求如下:

(一) 南繁科研育种基地管理。为保障育种基地的稳定发展,实行基地挂牌管理。根据

南繁育种工作发展需求逐步扩大育种基地面积,对于集中连片面积达100亩以上的育种基地,鼓励南繁育种单位与供地农民(或土地流转平台)签订10年以上租期合同方式,长期用于南繁科研育种使用。非育种期,土地休耕不得超过3个月,结合实际情况,提高土地生产效率,鼓励种植一季水稻或绿肥进行轮作,育种单位不能自行种植的,可在休耕期内,将土地交由政府委托服务单位进行管理。

(二) 水稻制种基地管理。为规范制种产业发展,实行生产备案管理,冬季瓜菜生产季节过后,符合制种要求的土地,由村委会负责统计上报备案,制种单位、企业或第三方制种服务主体可租赁使用。非制种期,土地休耕不得超过3个月,结合实际情况,由各区农业农村主管部门引导,种植一季水稻(或大豆、玉米等粮食作物)或绿肥进行轮作,提升耕地地力和土地生产效率。

(三) 产业发展保障用地管理。为保障南繁产业发展提供储备用地及促进粮食生产,实行种植模式管理。南繁科研育种保护区土地,未用于育种和制种用途时,一个年度内,至少进行一次粮食生产种植(水稻、玉米、大豆、薯类等),严禁年度生产周期内“非粮化”;一个年度内土地休耕不得超过3个月,不能自行种植的,可在休耕期内,将土地交由政府委托的第三方服务机构进行管理使用;禁止在保护区土地上进行林果业生产、挖塘养鱼、非法取土等破坏耕作层土壤的行为,已经形成坑塘水面或开展林果种植等的保护区内耕地,由地方政府采取有效措施,逐步回归南繁和粮食生产用途。

四、南繁科研育种基地分时使用模式

结合三亚农业生产和当年气候实际情况,在保障南繁育种、制种的基础上,解决土地生产“非粮化”和“季节性撂荒”问题,开展两造或

三造生产，鼓励以下生产种植模式（种植时间可结合当年农时、气候等进行调整），并给予种植主体相应补贴。

（一）南繁育种基地

1.“粮食育种+粮食生产（绿肥）”模式

上年10月—次年4月：进行水稻、玉米、大豆等粮食作物的科研育种；

次年5月—次年9月：进行绿肥种植或生产一季水稻。

2.“菜棉育种+粮食生产”模式

上年9月—次年3月：进行蔬菜、棉花等经济作物科研育种；

次年4月—次年8月：进行粮食生产，水田可生产一季水稻、旱地可生产一季玉米等粮食作物。

（二）水稻制种基地

1.“冬季瓜菜+水稻制种+水稻生产”模式

上年11月—次年2月：进行短生长周期冬季瓜菜种植生产（青瓜、豇豆、四季豆等）；

次年3月—次年6月：进行水稻制种；

次年7月—次年10月：进行水稻生产。

2.“冬季瓜菜+水稻制种+绿肥”模式

上年11月—次年2月：进行短生长周期的冬季瓜菜种植生产（青瓜、豇豆、四季豆等）；

次年3月—次年6月：进行水稻制种；

次年7月—次年10月：进行绿肥种植。

（三）产业发展保障用地

1.“冬季瓜菜+水稻生产+水稻生产”模式

上年11月—次年2月：进行短生长周期冬季瓜菜种植生产（青瓜、豇豆、四季豆等）；

次年3月—次年6月：进行水稻生产；

次年7月—次年10月：进行水稻生产。

2.“冬季瓜菜+粮食生产（绿肥）”模式

上年11月—次年4月：进行长生长周期冬季瓜菜种植生产（二茬瓜菜或茄子、辣椒、黄秋葵等长周期）；

次年5月—次年9月：进行粮食生产，水田可生产一季水稻或者种植绿肥、旱地可生产一季玉米、薯类等粮食作物。

五、资金支持政策和补贴标准

为有效推动南繁科研育种保护区分类管理、分时使用，市农业农村局整合安排制种大县奖励资金、耕地地力保护补贴、制种保险等中央、省级相关资金，向保护区育种、制种基地倾斜。各区（育才生态区）可根据实际需要，增加区级相关配套补贴和扶持资金。

（一）绿肥种植补贴

资金来源：制种大县奖励资金（实施年限2022—2025年）。

补贴标准：500元/亩/造。

补贴对象：政府委托的服务单位。

（二）良种农资补贴

资金来源：《关于调动农民种粮积极性促进粮食生产九条措施》（三农办〔2022〕26号，实施年限2022—2025年）。

补贴标准：120元/亩/造。

补贴对象：农业经营主体（单个种植户则以家庭为单位）。

（三）代耕代收补贴

资金来源：《关于调动农民种粮积极性促进粮食生产九条措施》（三农办〔2022〕26号，实施年限2022—2025年）。

补贴标准：50元/亩/造。

补贴对象：购买机械代耕、代收服务的种植大户。

（四）耕地地力保护补贴

资金来源：《2022年三亚市耕地地力保护补贴实施方案》（三农〔2022〕179号，2023—2025年将根据实际情况另行制定补贴方案）。

补贴标准：不超过200元/亩/造，单个主体补贴总额最高不超过200万元。

补贴对象：利用自有承包耕地种水稻的农民、农场职工，以及流转土地种水稻的新型农业经营主体。

（五）制种保险补贴

资金来源：《三亚市 2022 年农业保险工作实施方案》（三农险〔2022〕2 号，2023—2025 年将根据实际情况另行制定补贴方案）。

补贴标准：315 元/亩/造。

补贴对象：开展水稻制种并投保的企业、农户等农业经营主体。

六、保障措施

（一）加强组织领导，建立工作机制。成立推进国家南繁科研育种基地保护区分类管理分时使用领导小组，由市政府分管副市长任组长，市农业农村局局长任副组长，各区人民政府、育才生态区管委会、市农业农村局、市财政局、崖州湾科技城管理局等相关单位负责同志为小组成员，下设办公室，由市农业农村局局长兼任办公室主任。

定期组织召开会议，调度进展，总结经验，会商解决重大事项和问题。按支撑管理原则，各区人民政府、育才生态区管委会作为责任主体，务必高度重视，推动南繁单位、社会化服务机构、农户、各类市场主体形成分工协作机制，将分类管理、分时使用各项任务要求落到实处。

（二）明确责任分工，做好技术保障。各区人民政府、育才生态区管委会要坚持目标导向，切实通过保护南繁基地、盘活闲置土地，实现发展南繁产业、保障“米袋子”“菜篮子”生产、促进农民致富增收的目标。市农业农村局组织各相关单位统筹做好病虫害调查、防控和检疫，耕地地力提升和保护，农业生态环境保护，良种良苗推广应用，农业机械化技术应用，农田水利技术应用，农业物联网技术应用等工作，市农业技术推广服务中心、市热带

农业科学研究院、市农机局等技术部门做好技术保障。

（三）各区政府主导，推进示范推广。崖州区政府率先在坝头村等地集中打造示范基地，按照“统一种植、统一管理、统一采收”的模式，集中展示示范优质品种种植、机械化育苗、机械化插秧、无人机植保、机械化采收等良种良法，形成可供借鉴的模式向全市推广。各区（育才生态区）要学习借鉴经验做法，通过开展“五个一”行动即一次良种集中推广、一次良法集中示范、一次现场集中观摩、一次产销集中对接、一次经验集中交流的方式，在适宜地区先行示范，条件成熟后加快推广。

（四）加强督查考核，开展奖优罚劣。市委市政府将该项工作落实情况纳入乡村振兴绩效考核指标，定期开展督查考核。市委农办将该项工作纳入每年南繁重点工作，并结合南繁工作机制开展监督指导。对于任务完成好的，要树立典型，加强宣传，在有关涉农资金安排上予以倾斜。对于完成不好的，尤其是造成耕地非农化、基本农田“非粮化”或耕地闲置撂荒等问题的，要进行通报批评，对于问题十分严重或被上级通报批评的单位或个人将进一步追究责任。

（五）强化人才队伍，提供服务保障。加强南繁管理和服务专门队伍建设，引进南繁相关专业管理和技术人才，引导、鼓励和扶持本地农民组建专业化南繁服务队伍，培育第三方社会化服务主体，鼓励新型经营主体通过土地流转、土地托管等形式，发展适度规模经营，推进规模化种植、标准化生产，为南繁育制种产业化创造条件，为南繁育制种的产前、产中和产后等环节的专业化服务提供保障，为南繁战略落地和南繁产业发展提供人才支撑。市农业农村局加强职业农民培训，引导和培育农民向专业南繁工人方向转化。

附件：10万亩南繁科研育种保护区用途及
分布统计表

附件

10 万亩南繁科研育种保护区用途及分布统计表

	保护区		南繁科研育种基地（长租）		水稻制种基地（短租）		产业发展保障用地	
	面积（万亩）	分布	面积（万亩）	分布	面积（万亩）	分布	面积（万亩）	分布
崖州区	6.21	梅东村、梅西村、长山村、三更村、凤岭村、港门村、保平村、乾隆村、三公里村、盐灶村、海棠村、城西村、崖城村、临高村、城东村、拱北村、水南村等	1.38	梅西村、长山村、三更村、拱北村、北岭村、城西村、水南村、城东村、崖城村、南滨农场以及科技城附近	1.3	水南村、拱北村、梅东村、城东村、盐灶村、三公里村、凤岭村、临高村、三更村、南滨农场等	3.53	梅东村、凤岭村、港门村、保平村、乾隆村、盐灶村、三公里村、海棠村、临高村等
天涯区	1.68	文门村、过岭村、华丽村、梅村村、新联村、槟榔村、妙林村、其他单位等	0.1	水蛟村、槟榔村等	0.48	布甫村，羊栏村、妙林村等	1.1	文门村、过岭村、华丽村、梅村、新联村、妙林村等
吉阳区	1.08	南丁村、红花村、罗蓬村、新红村、田独村、中廖村、大茅村、其他单位等	0.22	红花村、大茅村、新村村、中廖村、田独村、罗蓬村、南丁村等	0.2	大茅村、田独村等	0.66	新红村、南丁村、罗蓬村、中廖村、大茅村等；

	保护区		南繁科研育种基地（长租）		水稻制种基地（短租）		产业发展保障用地	
	面积 （万 亩）	分布	面积 （万亩）	分布	面积 （万亩）	分布	面积 （万亩）	分布
海棠区	0.82	三灶村、庄大村、江林村、 湾坡村、林新村、洪李村、 北山村、龙江村、椰林村、 海丰村、营头村、藤桥村、 南田农场等	0.3	椰林村、林新村、三灶村、 营头村、龙楼村、海丰村、 藤桥村、风塘村、庄大村、 南田农场等	0.52	洪李村、湾坡村、 南田农场等	0	/
育才生态区	0.21	雅林村	0	/	0	/	0.21	雅林村等
合计	10	/	2	/	2.5	/	5.5	/