

三亚市人民政府 关于印发三亚市闲置农房利用 管理暂行办法的通知

三府规〔2024〕12号

各区人民政府，各管委会，市政府直属各单位：

《三亚市闲置农房利用管理暂行办法》已经2024年2月1日八届市政府第51次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

三亚市人民政府

2024年3月9日

（此件主动公开）

三亚市闲置农房利用管理暂行办法

第一条 为了规范闲置农房利用活动，推进国家农村改革试验区建设，保护闲置农房所有权人和利用人的合法权益，推进乡村全面振兴，根据《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》《农业农村部关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称闲置农房，是指在农民集体所有土地上依法建造、产权清晰、符合安全使用标准且处于闲置状态的农民个人所有或者农民集体所有的房屋。

本办法所称利用，是指农村集体经济组织依法自主经营或者通过出租、入股或者其他方

式流转闲置农房使用权，开发利用闲置农房的行为。

第三条 闲置农房利用应当坚持政府引导、集体主导、农民自愿、依法规范、统一组织、诚实信用、平等互利原则。

第四条 闲置农房利用应当符合三亚市国土空间总体规划、村庄规划、相关专项规划和产业规划，优先保障农民的居住权。

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，为推进闲置农房利用创造条件。

鼓励和引导银行、保险公司等金融机构为闲置农房利用提供融资、保险等金融服务。

第六条 市农业农村、自然资源和规划、

住房和城乡建设等行政主管部门负责全市闲置农房利用的指导和监督工作。

区农业农村、住房和城乡建设等行政主管部门，市自然资源和规划行政主管部门驻区派出机构，育才生态区管委会指定的相关行政主管部门等依照各自职责，负责本行政区域内闲置农房利用的监督和管理工作的。

村民委员会应当协助有关行政主管部门做好闲置农房利用的监督和管理工作的。

第七条 闲置农房利用工作由农村集体经济组织统一组织开展，但农村集体经济组织不得以各种名义违背农民意愿强制回收、回购、租赁农民合法建设的闲置农房。

农村集体经济组织依法回收、回购、租赁农民个人所有的闲置农房的，有权依法决定闲置农房使用经营有关事宜。

农村集体经济组织接受农民委托组织利用农民个人所有闲置农房的，应当在书面授权范围内依法开展闲置农房的利用活动，不得损害农民的合法权益。

第八条 农民自愿委托农村集体经济组织利用闲置农房的，应当出具书面授权委托书。授权委托书应当载明委托的事项、权限和期限等内容。

第九条 闲置农房利用人使用闲置农房应当遵守法律法规，尊重本地民族习俗，优先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、电子商务等新产业新业态，以及农产品冷链、初加工、仓储等项目。

闲置农房利用人未按照约定的方法或者未根据农房的性质使用农房，造成闲置农房损坏或者灭失的，闲置农房所有权人可以依法请求赔偿损失。

第十条 在闲置农房利用期间，利用人依

法或者按照约定需要以翻建、维修等方式改建、改造闲置农房的，所有权人应当予以积极配合，由所有权人提出申请，或者由所有权人书面委托利用人提出申请，办理相关手续；闲置农房改建改造的风格、色彩、使用等方面应当符合当地农村整体风貌和产业特点；对涉及历史文化名村、历史建筑的，应当按照有关规定处理，不得破坏农村整体格局和风貌。

闲置农房利用人依法或者按照约定需要装修或者再流转房屋使用权的，应当经闲置房屋所有权人的书面同意。

第十一条 在闲置农房利用期间，闲置农房所有权被依法转让、赠与或者继承的，不影响闲置农房利用合同的效力。

第十二条 闲置农房利用合同期限届满或者依法终止的，利用人应当返还闲置农房。

闲置农房利用合同期限届满，利用人继续使用闲置农房，闲置农房所有权人没有提出异议的，视为双方同意以原条件继续履行合同，但是合同期限为不定期。

闲置农房利用合同期限届满，同等条件下，利用人依法享有优先续约的权利。

第十三条 农村集体经济组织可以采取自主经营、出租、入股或者其他符合有关法律和国家政策规定的方式利用闲置农房，闲置农房所有权不变。

农村集体经济组织自主经营，是指农村集体经济组织利用闲置农房从事生产经营活动。

闲置农房出租，是指农村集体经济组织将闲置农房使用权租赁给他人居住或者从事生产经营活动。

闲置农房入股，是指农村集体经济组织将闲置农房使用权作价出资，成为公司、合作经济组织等股东或者成员，并用于居住或者从事

生产经营活动。

第十四条 农民将个人所有的闲置农房委托农村集体经济组织进行统一规范利用的, 闲置农房所有权人与农村集体经济组织可以协商确定委托费用及其支付方式。

第十五条 农村集体经济组织通过出租、入股或者其他符合有关法律和国家政策规定的方式利用闲置农房的, 应当与利用人在协商一致的基础上签订书面闲置农房利用合同。

第十六条 闲置农房利用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) 闲置农房的坐落、面积、结构、附属设施, 家具和家电等室内设施状况;
- (三) 期限和起止日期;
- (四) 利用方式;
- (五) 利用价款及其支付方式;
- (六) 闲置农房的用途、使用要求和维修责任;
- (七) 双方当事人的权利和义务;
- (八) 合同到期后装修、改造、改建的处理;
- (九) 闲置农房被依法征收、征用、占用时有关补偿费的归属;
- (十) 违约责任。

第十七条 区农业农村行政主管部门应当依法指导农村集体经济组织和利用人订立、变更或者终止闲置农房利用合同。

第十八条 区农业农村行政主管部门应当会同住房和城乡建设、自然资源和规划等相关行政主管部门发挥法律专业人士力量, 依法对下列材料进行审查把关:

- (一) 利用合同;

- (二) 合同当事人的身份信息;

- (三) 闲置农房所有权证书或者其他合法权属证明;

- (四) 授权委托书;

- (五) 其他相关材料。

重点审查把关上述材料是否真实有效、闲置农房利用是否符合村庄规划等, 发现闲置农房利用中存在违反法律法规、村庄规划和产业规划等情形的, 应当及时提出指导意见, 并监督当事人予以纠正。

第十九条 区农业农村行政主管部门应当建立闲置农房利用台账, 及时准确记载利用情况, 并将相关文件、资料及合同等进行归档和妥善保管。

第二十条 鼓励通过海南(三亚)农村产权交易服务中心利用闲置农房, 并办理《流转交易鉴证书》, 可以作为办理农村产权登记或者变更和交易主体申报项目、担保抵押等业务的依据。

第二十一条 农村集体经济组织可以通过统一组织经营管理、提供公共设施和服务等, 获取合理的经营收益和管理费用。管理费用收取的金额、支付方式由农村集体经济组织和利用人协商确定。

经营收益和管理费用应当纳入农村集体经济组织会计核算和财务管理, 主要用于发展壮大集体经济或者其他公益性支出。

第二十二条 本办法的具体应用问题由市农业农村行政主管部门负责解释, 市自然资源和规划、住房和城乡建设等行政主管部门按职能配合。

第二十三条 本办法自2024年4月12日起施行, 有效期至2027年4月11日。

三亚市人民政府 关于印发三亚市政府投资建设 项目竣工结（决）算监督管理办法的通知

三府规〔2024〕13号

各区人民政府，各管委会，市政府直属各单位：

《三亚市政府投资建设项目竣工结（决）算监督管理办法》已经2024年2月29日八届市政府第52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

2024年3月12日

（此件主动公开）

三亚市政府投资建设项目 竣工结（决）算监督管理办法

第一章 总则

第一条 为加强政府投资建设项目竣工结（决）算监督和管理，保障政府投资绩效及财政资金安全，根据《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》《建设工程价款结算暂行办法》《基本建设财务规则》《海南省工程建设领域施工过程结算管理暂行办法》等法律法规的规定，制定本办法。

第二条 市级、区级政府投资建设项目竣工结（决）算监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称的建设项目竣工结算包括单位工程竣工结算、单项工程竣工结算和建设项目竣工总结算，以及服务类项目费用结

算。服务类项目费用包括工程勘察费、设计费和监理费等工程建设其他费。

第四条 本办法所称的建设单位是指工程发包人，包含项目法人、有关行政和事业单位、负责代建（管）的市（区）属国有企业或者其他非市（区）属代建（管）单位等负责工程施工发包的主体单位。

第五条 建设项目竣工结算审核和竣工决算编制原则上由建设单位负责。服务类项目费用结算审核由委托人负责。

第六条 项目业主单位、征地单位、设计单位、施工单位、监理单位应当配合项目建设单位做好结（决）算相关工作。

第七条 建设项目竣工结算审核费和竣工

决算编制费、审查费应列入项目概算，未列入的由财政部门解决。

第八条 建设项目竣工结（决）算的监督管理采取审计机关审计、财政部门审查或备案以及建设单位内审等四种方式。

第九条 市级和区级政府投资建设项目，投资来源是市本级的或者主要是市本级的，竣工结算由市财政部门审查（备案），竣工财务决算由市级项目主管部门（含一级预算单位）审批，市财政部门备案；投资来源是区本级的或者主要是区级的，竣工结算由区财政部门审查（备案），竣工财务决算由区级项目主管部门（含一级预算单位）审批，区财政部门备案。对管辖权有异议的，由市级财政部门确定。

第十条 建设项目竣工财务决算经审批备案后，方可办理产权登记和移交手续。

第二章 结算审核

第十一条 单位工程竣工后，施工单位应在提交竣工验收报告的同时，向建设单位递交竣工结算报告及完整的结算资料（以下统称竣工结算文件）。实施过程结算的项目，施工单位应按照合同约定，及时提交施工过程结算文件。

第十二条 单项工程竣工后，施工单位应当及时汇总单位工程结算形成单项工程竣工结算文件报建设单位审核。

最后一个单项工程竣工结算审核确认后，施工单位应在 15 日内汇总单项工程竣工结算形成建设项目竣工总结算文件报建设单位审核。划分标段发包的项目，应按标段独立形成建设项目竣工总结算文件。

第十三条 施工单位应严格按照现行《建设项目工程结算编审规程》编制工程结算文件，

并对其提交的工程结算文件的真实性、完整性、合法性、有效性负责，并依法承担责任。

第十四条 工程结算文件一般包括：结算报告、工程相关合同、补充协议、招投标文件、中标通知书、施工图、竣工图、图纸会审纪要、经批准的施工组织设计和施工方案、隐蔽工程验收记录、设计变更通知、工程签证、工程洽商和相关的会议纪要、材料及设备定价单、奖惩通知单、经批准的开工报告和竣工验收报告、施工日志和监理日志等工程资料。

第十五条 建设单位应将结算审核关口前移，对施工单位提交的单位工程竣工结算文件或施工过程结算文件进行严格审核。

单项工程和建设项目竣工总结算审核，原则上不再对审核过的单位工程结算或施工过程结算进行审核，只需对汇总结果进行审核并查漏补缺，以及审查有关取费标准是否符合计价规范。

服务类项目合同履行完毕后，委托单位应当及时与服务单位办理费用结算，并及时报财政部门审查。

第十六条 单项工程（只含 1 个单项工程的建设项目）竣工结算应按约定的审核时限进行审核，合同未约定的，按以下规定时限进行审核（不含过程补充资料时间）。

（一）500 万元以下：从接到竣工结算报告和完整的竣工结算资料之日起 20 日；

（二）500 万元（含）—2000 万元：从接到竣工结算报告和完整的竣工结算资料之日起 30 日；

（三）2000 万元（含）—5000 万元：从接到竣工结算报告和完整的竣工结算资料之日起 45 日；

(四) 5000 万元及以上: 从接到竣工结算报告和完整的竣工结算资料之日起 60 日。

第十七条 建设项目竣工总结算应按合同约定的审核时限进行审核, 合同未约定的, 应在施工单位递交完整的竣工总结算文件后 30 日内完成审核。

第十八条 建设单位可以委托中介机构对建设项目竣工结算或施工过程结算进行审核。服务类项目, 原则上由委托单位自行审核, 确需委托中介机构审核的, 经财政部门同意后委托。委托的中介机构应当诚实守信。

第十九条 委托审核费用按量价对等的原则确定。委托审核费用达到政府采购规模的, 应当依法进行政府采购。除在施工合同中明确约定由施工单位承担核减奖励费用外, 不得在委托中介合同中设置核减奖励费用。

第二十条 受托中介机构与被审核项目的建设单位或施工(服务)单位有利害关系的, 应当回避。

第二十一条 受托中介机构应当配备相应专业的执业资格人员, 依法执业, 诚实守信, 按照行业准则、工作规程和质量标准开展工程结算审核工作, 按委托合同约定时限出具审核报告, 对审核质量负责, 并承担相应的责任。

第二十二条 建设单位应对其委托的中介机构出具的工程结算审核结果进行内审, 并编写单项工程竣工结算审核结果报告和建设项目竣工总结算审核结果报告。内审结果文件须经建设单位集体研究确认。

第二十三条 建设项目竣工结算审核结果经施工单位确认后, 建设单位应与施工单位、审核中介机构三方共同签订“结算审核初步结果意见书”。

第二十四条 建设项目竣工总结算审核完成后, 建设单位应将审核结果报告、审核过程文件及成果文件一并报送财政部门审查、备案或办理工程价款支付手续。

第三章 竣工结算审查

第二十五条 列入年度审计项目计划的建设项目竣工结算由审计机关进行审计监督。

未列入年度审计项目计划的建设项目竣工结算由财政部门审查、备案以及建设单位内审。

(一) 工程类

1. 审查项目: 工程费在 3000 万元及以上的项目和非市(区)属国有企业代建(管)的项目, 由财政部门委托中介机构审查。

2. 备案项目: 工程费在 400 万元(含)至 3000 万元的项目, 由财政部门委托中介机构进行抽查, 原则上每月抽查 1 次, 且每次抽查项目不少于 2 个, 年度抽查率不少于 30%。未抽查到的项目直接转为签订“结算审核结果意见书”或“审定表”, 并办理工程价款支付手续。

3. 内审项目: 工程费在 400 万元以下的建设项目, 由建设单位内审并集体决策结算金额后办理结算价款支付。

(二) 服务类

1. 审查项目: 单项服务费在 200 万元及以上的项目, 由财政部门审查。

2. 备案项目: 单项服务费在 50 万元(含)至 200 万元以下的项目, 由财政部门进行抽查, 年度抽查率不少于 5%。

3. 内审项目: 单项服务费在 50 万元以下的项目, 由建设单位内审并集体决策结算金额后办理结算价款支付。

财政部门应对内审项目进行年度抽查, 市级抽查率不少于 10%, 区级抽查率不少于 20%。

抽查结果与内审结果相比，偏差率大于3%的，超出部分由建设单位自行追回；偏差率在3%（含）以内的，可不调整内审结果。通过弄虚作假，恶意串通等违法违规行为虚增工程结算价款的，则应据实调整工程结算价款，并责令建设单位追回多付的工程价款，相关的责任单位和人员应移送有关部门处理。

工程费和单项服务费的划分，以经批复的概算金额为准，无概算批复的项目以立项金额为准，概算和立项均未批复的，以上报结算金额为准。

第二十六条 建设单位提请项目结算审查时，应报送如下资料，并对提供资料的真实性、完整性负责。

（一）审查项目

- 1.项目结算审查申请函（函中须注明工程款支付情况）；
- 2.承诺书和结算审核结果初步意见书；
- 3.竣（交）工验收报告；
- 4.批复的概算或立项文件及实施依据、财政预算评审报告；
- 5.招投标文件（纸质版及电子文件）、评标资料、中标通知书、承发包合同及补充协议、履行变更程序的相关资料；
- 6.建设单位内审结果文件、经建设单位确认的项目结算文件及电子文件；
- 7.施工图和地勘报告的纸质版及电子文件；
- 8.竣工图纸纸质版及电子文件、隐蔽工程资料、过程影像资料、监理成果文件；
- 9.主要材料设备的认质认价单、产品合格证（书）、采购凭证；
- 10.审核工作需要的其他资料；

11.已支付进度款项的原始会计凭证；

12.服务类需提交合同、成果文件、结算文件等资料。

（二）备案项目

- 1.项目结算备案申请函（函中须注明工程款支付情况）；
- 2.批复的概算或立项文件及实施依据、财政预算评审报告；
- 3.承发包合同及补充协议、履行变更程序的相关资料；
- 4.建设单位内审结果文件、经建设单位确认的项目结算审核报告；
- 5.服务类需提交合同及结算书。

第二十七条 项目结算审查时限以最终收齐结算审核资料的次日起计算，截止时间为审查结论征求建设单位意见当日。其中：

（一）审查项目

- 1.结算送审额度为3000万元及以上的建设项目在60日内出具审查结论征求意见稿；
- 2.结算送审额度为3000万元以下的建设项目在40日内出具审查结论征求意见稿；
- 3.单项服务费为200万元及以上的服务类项目在20日内出具审查结论征求意见稿。

（二）备案项目

- 1.确定为备案的项目在10日内完成备案；
- 2.确定为审查的项目，从补齐结算审核资料次日起，2个月内完成结算审查。

特殊项目结算审查可适当延长时间，确需延长结算审查期限的，应将延长期限的理由书面告知建设单位。

第二十八条 财政部门应将审查结果书面征求建设单位或委托单位的意见，并由建设单位或委托单位转交施工单位或服务单位征求意见

见。施工单位或服务单位对审查结果有异议的，应在征求意见之日起 15 日内向建设单位或委托单位提出书面反馈意见，并提供相关的证明材料，由建设单位或委托单位审核并提出反馈意见。提供的证明材料与原送审资料存在矛盾的，其反馈意见不予采纳。

第二十九条 结算争议问题可采取咨询造价管理部门和组织专家进行调解等方式解决，所产生的相关费用纳入审查费用。

第三十条 项目结算完成审查或备案后，财政部门应出具结算审查结果报告或备案函。报告应包含但不限于如下内容：项目基本情况、结算审核情况、结算审查结果以及结算审查过程中发现的问题及处理意见；备案函应当包括项目名称、备案依据、备案金额等内容。

第三十一条 结算审查报告出具后，建设单位应根据审查意见进行核实调整，并将调整结果报财政部门审查。调整后的结果，经建设单位、施工单位、中介机构确认后，签订“结算审核结果意见书”或“审定表”。

第三十二条 财政部门应根据本办法规定的项目监督管理方式，按照审计后结算金额、审查后结算金额、备案金额、内审金额办理工程价款支付手续。

第四章 竣工决算的编制

第三十三条 建设项目竣工决算是办理交付使用资产的依据，项目竣工后，建设单位应当及时组织编制。

竣工决算的编制应包含竣工财务决算说明书、竣工财务决算报表、工程竣工图和工程竣工造价对比分析四部分内容，其中，竣工财务决算（竣工财务决算说明书、竣工财务决算报表）是办理资产移交和产权登记的依据。

第三十四条 建设周期长、建设内容多的项目，单项工程竣工，具备交付使用条件的，可编制单项工程竣工财务决算。建设项目全部竣工后应编制竣工财务总决算。

第三十五条 建设项目竣工结算经财政部门审查（备案或办理工程价款支付手续）或审计机关审计后，建设单位应当在 3 个月内编报竣工决算，特殊情况确需延长的，中、小型项目不得超过 2 个月，大型项目不得超过 6 个月。

第三十六条 编制项目竣工决算应具备下列条件：

- （一）经批准的初步设计所确定的工程内容已完成；
- （二）单项工程或建设项目竣工结算已完成；
- （三）收尾工程投资和预留费用不超过批准的项目概（预）算总投资的 5%；
- （四）涉及法律诉讼、工程质量纠纷的事项已处理完毕；
- （五）其他影响工程竣工决算的重大问题已解决。

第三十七条 建设项目竣工决算编制完成后，建设单位应将编制过程中形成的工作底稿进行分类整理，与工程竣工决算编制成果文件一并形成归档纸质资料并进行电子化处理，形成电子档案，同时应将竣工财务决算报市（区）级项目主管部门（含一级预算单位）审批，并报财政部门备案。

第五章 竣工财务决算审查

第三十八条 市（区）级项目主管部门（含一级预算单位）应及时对项目竣工财务决算进行审查批复。重点审查以下内容：

- （一）工程价款结算是否与审计结果、审

查结果或备案金额或内审金额相一致；

(二) 项目是否按照批准的概(预)算内容实施,有无超标准、超规模、超概(预)算建设现象；

(三) 项目资金是否全部到位,核算是否规范,资金使用是否合理,有无挤占、挪用现象；

(四) 项目形成资产是否全面反映,资产接收单位是否落实；

(五) 项目在建设过程中历次检查和审计所提的重大问题是否已经整改落实；

(六) 待核销基建支出和转出投资有无依据,是否合理；

(七) 竣工财务决算报表所填列的数据是否完整,表间勾稽关系是否清晰、明确；

(八) 收尾工程及预留费用是否控制在概算确定的范围内,预留的金额和比例是否合理；

(九) 决算的内容和格式是否符合国家有关规定；

(十) 决算报送是否完整、决算数据间是否存在错误。

第三十九条 市(区)级项目主管部门(含一级预算单位)可以委托有专业能力的社会中介机构对项目竣工财务决算进行审查。

第四十条 对于符合条件的项目,市(区)级项目主管部门(含一级预算单位)应在6个月内完成竣工财务决算审查并批复。

第四十一条 财政部门收到建设单位上报的项目竣工财务决算报告后,应在30日内完成备案。

第六章 监督管理

第四十二条 项目竣工结算完成后15日内,建设单位应将工程竣工结算文件报行业主

管部门备案。

第四十三条 项目勘察、设计、监理、施工、供货、咨询等单位以高估冒算、虚报套取、关联交易、虚假签证等手段骗取项目资金的,依照相关规定进行处理;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十四条 建设单位监管不力,导致项目竣工结算办理超出本办法规定时限、审查年度综合审减率高于3%(含)的,由委托单位依据委托代建(管)合同追究责任。建设单位为行政、事业或市(区)属国企的,应作为建设单位和相关责任人员年度考核的重要依据。

第四十五条 建设单位进度款支付超出实际已完成工程价款的,责令追回,由委托代建(管)单位依据代建(管)合同追究责任。建设单位为行政、事业或市(区)属国企的,应对负有直接责任的主管人员和其他直接责任人员进行问责。构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第四十六条 建设、施工、监理等单位未及时办理项目竣工结算,造成“久拖未结”影响营商环境的,应追究相关责任单位和责任人员的责任。

第四十七条 建设单位、行业主管部门、财政部门、审计机关工作人员在工程结算监督管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的,由有关机关给予相应处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第七章 附则

第四十八条 建设单位可以通过合同约定或在招标文件载明以项目竣工结算监督部门审查结果作为项目竣工结算的依据。

第四十九条 崖州湾科技城和中央商务区政府投资建设项目参照本办法执行,PPP项目

和市（区）属国有企业投资建设项目竣工结算管理监督可参照本办法执行。

第五十条 项目竣工结算委托中介机构审查费用纳入财政部门年度预算。

第五十一条 本办法具体应用问题由市审计局会同相关主管部门负责解释。

第五十二条 本办法自2024年3月12日起施行，有效期至2029年3月11日。原《三亚市政府投资建设项目竣工结算管理监督办法（试行）》（三府规〔2022〕8号）及（三府规〔2020〕4号）同时废止。

三亚市人民政府 关于印发《三亚市2024年度土地供应计划》 的通知

三府〔2024〕104号

各区人民政府，育才生态区管委会，市各有关单位：

《三亚市2024年度土地供应计划》于2024年3月28日经八届三亚市人民政府第54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

2024年3月30日

（此件主动公开）

三亚市 2024 年度土地供应计划

一、编制目的、意义和编制依据

（一）编制目的

充分发挥土地政策参与宏观调控，促进土地节约集约利用和优化配置，推进我市产业结构优化升级，为三亚社会经济快速健康发展提供有效的用地保障。审慎稳妥推进农村集体经营性建设用地与国有建设用地同等入市、同权同价，激活农村土地资源要素，为海南自贸港建设拓宽用地来源渠道，壮大村集体经济，有力促进乡村振兴，服务海南自由贸易港建设。

（二）编制意义

制定实施年度土地供应计划是贯彻落实国家关于产业用地发展政策及房地产市场宏观调控政策措施的重要保障。通过实施年度土地供应计划有利于确保落实国家宏观调控政策，引导和稳定市场预期，促进全市产业升级、协调和统筹城乡发展。

制定实施年度土地供应计划是政府科学把握和灵活调控区域建设用地供应总量、结构、布局和时序的有效措施。通过年度土地供应计划，可合理安排政府投资项目、有力引导社会投资项目按社会经济发展的规划及计划有序落地、建设发展。

制定实施年度土地供应计划是建设诚信政府、规范土地市场的有力举措。制定实施年度土地供应计划将有效避免土地资源供应的随意性和不规范做法，确保土地资源取得最大效益，有利于建立规范有序、公平公正公开的土地市场。

（三）编制依据

1.《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城

市房地产管理法》等国家土地管理法律法规；

2.《国务院关于促进节约集约用地的通知》《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》等国务院有关土地管理的规定；

3.《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（第 39 号令）、《协议出让国有土地使用权规定》（第 21 号令）、《划拨用地目录》（第 9 号令）等原国土资源部关于国有建设用地供应管理的规定；

4.《海南省人民政府关于进一步深化“两个暂停”政策促进房地产业平稳健康发展的意见》（琼府〔2017〕76 号）；

5.《海南省人民政府关于进一步加强土地宏观调控提升土地利用效益的意见》（琼府〔2018〕3 号）；

6.《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）；

7.《海南省人民政府关于支持产业项目发展规划和用地保障的意见》（琼府〔2021〕44 号）；

8.《海南省人民政府办公厅关于完善海南自由贸易港住房保障体系的指导意见》（琼府〔2022〕25 号）；

9.《海南省人民政府关于印发海南省土地节约集约利用办法的通知》（琼府〔2023〕9 号）；

10.关于印发《海南省产业用地控制指标》的通知（琼自然资用〔2023〕12 号）；

11.《海南省人民政府办公厅关于印发海南省深化农村集体经营性建设用地入市试点工作实施方案的通知》（琼府办函〔2023〕141 号）；

12.《三亚市人民政府办公室关于印发三亚

市深化农村集体经营性建设用地入市试点工作推进方案的通知》（三府办〔2023〕77号）。

二、指导思想和基本原则

（一）指导思想

贯彻落实习近平总书记在庆祝海南建省办经济特区30周年上的重要讲话和《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》及党的十九大精神，紧紧围绕国家“十四五”规划纲要，以国家和省的土地管理法律法规为依据，以加快转变经济发展方式为主线，以生态文明建设为目标，坚决执行三亚市委、市政府明确的年度经济社会发展任务目标，坚持节约集约用地原则，以用地结构调整促进产业结构优化升级，以用地方式转变促进经济发展方式转变，保障事关全局和长远发展的重点民生工程、重点基础设施、重点产业项目用地需求，形成投资与消费双轮驱动的经济增长格局，促进海棠湾国家海岸休闲园区、三亚总部经济及中央商务区、崖州湾科技城等重点产业园区项目发展，构建以旅游业、现代服务业、高新技术产业、热带特色高效农业为主导的四大产业集群，打造国际旅游胜地、海南自贸港科创高地，提升城市发展能级，推动海南自由贸易港建设。

（二）基本原则

1.坚持供需平衡原则。因地制宜，结合市场需求情况，优化城乡发展用地结构与布局，强化土地利用主导功能，大力挖掘存量建设用地，科学确定新增建设用地规模，合理确定土地供应总量。

2.坚持可持续发展原则。严格贯彻落实国家产业调控政策和生态环境保护政策，优先保障总部经济、南繁科技、高端商务金融、创意

产业、文化体育产业及以高端度假旅游和国际会展为龙头的现代服务业等优势产业项目用地需求。

3.坚持城乡统筹原则。充分发挥土地参与宏观调控的作用，以用地结构调整促进产业结构优化升级，充分发挥城市对乡村发展的辐射和带动作用，建立以旅促农、以城带乡的长效机制，促进城乡一体、协调与可持续发展。

4.坚持节约集约用地原则。进一步巩固和深化我市国土资源节约集约成果，建立健全节约集约用地制度，在准备办理农转用或划拨手续前及时委托有资质的中介机构对项目用地进行节地评价，对不符合节约用地原则的项目用地，不予以办理相关用地审批手续，严格控制新增建设用地规模，挖潜存量建设用地，提高土地利用强度与效率。

5.坚持合理供地时序原则。根据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》，按照“中优、东精、西拓、南联、北抬”的空间发展策略，在符合总体规划和用途管制要求的前提下，结合各区政府、育才生态区、各园区及相关用地主体的用地需求、地块征拆及招商等情况，确立土地供应时序。

6.坚持底线原则。深化农村集体经营性建设用地入市试点，严格落实国土空间规划和用途管制要求，严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的底线，紧盯“三项负面清单”，把握试点工作节奏，强化风险意识、底线思维。

三、土地供应总量

2024年我市土地供应以国有建设用地供应为主，同时为健全城乡统一的建设用地市场，审慎稳妥推进农村集体经营性建设用地与国有

建设用地同等入市、同权同价。2024年拟供应土地127宗、面积605.70公顷。其中，国有建设用地124宗，面积为603.51公顷；农村集体经营性建设用地入市3宗，面积为2.19公顷。

四、国有建设用地计划指标

经统计，纳入《三亚市2024年度土地供应计划》的国有建设用地共124宗、603.51公顷（详见附表1、附表2）。具体情况如下：

（一）土地来源分类

国有存量建设用地共58宗、358.21公顷，占土地供应总面积的59.35%；新增建设用地共66宗、245.30公顷，占土地供应总面积的40.65%。

（二）供地方式分类

拟以划拨方式供应72宗、332.58公顷，占土地供应总面积的55.11%；拟以“招拍挂”及协议方式出让52宗、270.93公顷，占土地供应总面积的44.89%。

（三）土地用途分类

居住用地132.75公顷（市场化商品住房用地共86.06公顷，安居房用地共16.54公顷，其他保障性住宅用地共25.75公顷，农村社区服务设施用地4.4公顷），占建设用地供应计划总量的22.00%；公共管理与公共服务用地94.77公顷，占建设用地供应计划总量的15.70%；商业服务业用地66.38公顷，占建设用地供应计划总量的11.00%；工矿用地59.02公顷，占建设用地供应计划总量的9.78%；仓储用地16.27公顷，占建设用地供应计划总量的2.70%；交通运输用地165.42公顷，占建设用地供应计划总量的27.41%；公用设施用地23.75公顷，占建设用地供应计划总量的3.94%；绿地与敞开空间用地24.23公顷，占建

设用地供应计划总量的4.01%；特殊用地18.59公顷，占建设用地供应计划总量的3.08%；留白用地2.33公顷，占建设用地供应计划总量的0.38%。

（四）供应布局情况

海棠区19宗、145.49公顷，占计划供应总量的24.11%；吉阳区24宗、149.22公顷，占计划供应总量的24.72%；天涯区31宗、126.18公顷，占计划供应总量的20.91%；崖州区43宗、135.49公顷，占计划供应总量的22.45%；育才生态区7宗、47.13公顷，占计划供应总量的7.81%。

五、农村集体经营性建设用地入市计划

三亚市2024年农村集体经营性建设用地入市计划共3宗，面积2.19公顷，均计划以出让方式入市，分别位于三亚市崖州区和吉阳区。其中，商服用地1.88公顷，工业用地0.31公顷。

六、政策导向

深化落实资源要素市场化配置改革，健全城乡统一的建设用地市场，围绕保障房地产市场平稳发展、产业用地高质量利用、城市功能提升、城乡协调发展，科学合力安排年度土地出让总量、结果、布局。

（一）优化空间分布

优先保障安置区、保障性住房、供电、供水、市政道路等重点民生项目用地需求；重点满足海棠湾国家海岸休闲园区、总部经济和中央商务区、崖州湾科技城等重点产业园区项目落地，构建城乡一体、协调发展的城市基础建设和产业用地新格局。

（二）优化土地供应结构

编制和实施国有土地供应计划要坚持供需平衡、有保有压原则，调适、优化供地结构，

确保保障性住房等重点民生工程和重大基础设施项目落地，继续落实市场化商品住房用地供应调控政策。同时结合三亚实际，抓住良好的发展机遇，推进总部经济、深海科技、南繁科技、高等教育、科技研发、高端商务金融、创意产业、医疗卫生、文化体育产业及以高端度假旅游和国际会展为龙头的现代服务业等优势产业的快速发展。

（三）促进土地节约集约利用

以年度土地供应计划调控土地供应的规模和时序，切实控制新增建设用地的规模，保守耕地红线，促进土地资源有效利用和可持续开发利用。实施年度供地计划应坚持努力盘活利用现有存量土地，加强土地批后监管，严格查处违法违规和闲置低效用地，促进各类建设项目节约集约利用土地资源，提高各类用地的社会、经济和环境综合效益。

（四）充分发挥市场配置土地资源的基础性作用

通过合理确定各片区和产业的用地供应规模、结构和时序，建立健全规范有序、公平公正公开的土地供应市场，对经营性用地严格以招标、拍卖或挂牌方式公开出让，充分发挥市场在土地资源配置中的基础性作用，营造企业满意、社会肯定的营商环境。

七、保障措施

（一）建立实施年度供地计划执行责任制

按三亚市人民政府工作规则明确的“层级管理、分工负责”责任机制，建立并严格实施年度供地计划执行责任制，各部门、各区人民政府按法定职责自觉履行供地计划各实施环节中的职能。对于已批准为建设用地的土地供应，各区人民政府应按属地管理原则，及时完成计划供应土

地的征地、拆迁补偿安置工作，杜绝土地供应后出现征地补偿遗留问题；市自然资源和规划部门要积极争取国家和省的政策倾斜支持，解决新增建设用地指标、耕地占补指标及市场化商品住宅计划指标等瓶颈问题，及时编制供地方案，确保供地计划执行到位。各区人民政府、发改、管委会、资规、林业、财政、人社等部门要密切协作、认真履行各自职责，积极配合完善新增建设用地报批资料，确保纳入年度供地计划的新增建设用地及时报批、征收和供应。

（二）加强供地计划执行力度，通过土地供应促进产业结构优化升级

紧紧围绕国家土地市场调控政策，推进总部经济、深海科技、南繁科技、高等教育、科技研发、高端商务金融、创意产业、医疗卫生、文化体育产业及以高端度假旅游和国际会展等优势产业的快速发展，推进产业园区建设，促进产业集群发展。各区人民政府、管委会和有关职能部门在推进实施年度供地计划过程中，要切实保障纳入年度建设用地供应计划的保障性住房项目、安居房、安置区项目、教育、道路运输、环卫等重点民生和重要基础设施项目及时落地，为实现城乡统筹、改善和优化城乡居民生产生活环境与企业投资环境提供有力保障。

（三）加强项目策划和招商引资工作，确保经营性用地最优化配置

市投资促进部门牵头，各区人民政府和育才生态区、各园区、发改、资规等相关部门或单位要认真配合落实《海南省人民政府关于进一步加强土地宏观调控提升土地利用效益的意见》（琼府〔2018〕3号）及《海南省人民政府关于支持产业项目发展规划和用地保障的意见》（琼府〔2021〕44号），进一步加强项目策划

推介和招商引资工作力度，按照我市产业发展规划，引进“有实力、讲诚信、高水平”的国内外知名企业，将好地交给好企业、好项目开发，从而确保我市优质土地资源得到最优化配置，实现社会经济快速健康发展。

（四）加强建设项目用地监管

年度土地供应计划是全市当年建设项目用地供应的重要依据。各区政府和有关部门要对建设项目用地实施严格的动态监管，杜绝未批先供、未供先用等违法用地行为，整改批而未征、征而不供、供而不用、用而未尽的违规行为，有效促进各项建设依法依规、节约集约用地，为经济社会全面、协调、可持续发展提供有力保障。

（五）压实主体责任

各区党委、政府对本试点地区的集体经营性建设用地入市试点工作负主体责任，要加强组织领导，由主要领导亲自部署、亲自督促，统筹协调区级各相关部门切实抓好试点工作。抓住“两项前置条件”，做好村庄规划审批入库，完成集体土地所有权和使用权登记。准确把握本轮入市试点政策导向，严格项目准入管理，

把握试点节奏，充分调动农村集体经济组织和农民参与的积极性，力争试点项目年底前落地。

（六）对年度供地计划的执行情况实施监督奖惩制度

各区政府和管委会、各职能部门应认真落实年度供地计划执行责任制，主动沟通协作，积极认真履职，全面落实年度建设用地供应计划。市政府督查部门要对年度供地计划的执行情况进行督办、检查，市监察部门要对年度供地计划执行过程中各区和相关职能部门履职情况进行监督，市政府将年度建设用地供应计划执行情况纳入对各区政府和相关职能部门主要负责人的年度考核范围进行严格考核。

附表：1. 三亚市 2024 年度国有建设用地供应结构计划表

2. 三亚市 2024 年度国有建设用地供应计划项目用地情况表

3. 三亚市 2024 年度农村集体经营性建设用地入市计划表

（附件详见三亚市人民政府门户网站）

三亚市人民政府办公室 关于印发《三亚市处置电网大面积停电事件 应急预案》的通知

三府办规〔2024〕1号

各区人民政府，各管委会，市政府直属各单位：

《三亚市处置电网大面积停电事件应急预案》已经2024年2月1日八届市政府第51次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

（内容详见三亚市人民政府门户网站）

三亚市人民政府办公室

2024年3月3日

（此件主动公开）

三亚市人民政府办公室 关于印发《三亚市粮食应急预案》的通知

三府办规〔2024〕2号

各区人民政府，各管委会，市政府直属各单位：

《三亚市粮食应急预案》已经2024年2月29日八届市政府第52次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

（内容详见三亚市人民政府门户网站）

三亚市人民政府办公室

2024年3月12日

（此件主动公开）

三亚市人民政府办公室 关于印发《三亚市石油天然气长输管道 突发事件应急预案》的通知

三府办规〔2024〕3号

各区人民政府，各管委会，市政府直属各单位：

《三亚市石油天然气长输管道突发事件应急预案》已经2024年3月14日八届市政府第53次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

（内容详见三亚市人民政府门户网站）

三亚市人民政府办公室

2024年3月28日

（此件主动公开）