海南华都城市设计有限公司
Hainan Huadu Urban Design CO.,Ltd

琼海市彬村山综合产业项目
地块详细规划 （报批稿）

文本·图纸·说明书

地址：海南省海口市海秀东路8号望海国际广场2609室
电话：0890-66793969
传真：0898-66708618
邮编：570206

2026年04月

城乡规划编制资质证书

证书编号：琼自资规乙字 22461009　　证书等级：城乡规划乙级

单位名称：海南华都城市设计有限公司

承担业务范围：一、镇、20 万现状人口以下城市总体规划的编制；
二、镇、登记注册所在地城市和 100 万现状人口以下城市相关专项规划的编制；
三、详细规划的编制、乡、村庄规划的编制；
四、建设工程项目规划选址的可行性研究。
******

统一社会信用代码：91460000798707426T　　发证机关　海南省自然资源和规划厅

有效期限：自 2022 年 12 月 01 日至 2027 年 12 月 01 日　　2022 年 12 月 01 日

中华人民共和国自然资源部印制

项目名称：　琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划

委托单位：　琼海市彬村山华侨农场

设计单位：　海南华都城市设计有限公司

设计证书号：琼自资规乙字 22461009

证书等级：　城乡规划乙级

总设计师：　吴小平　高级规划师　国家注册规划师　硕士生导师

项目负责人：王猛猛　副总规划师　所长　规划师

参加人员：　王猛猛

白　铧　高级规划师　国家注册规划师

李贤颖　主任工程师　规划师

秦少涛　高级建筑师

王江涛　工程师

廖　欢　助理规划师

第一部分　　文　　本

目录

第一章 总　则 1

第二章 规划衔接与传导 3

第三章 目标定位 3

第四章 产业发展规划 4

第五章 总体布局 5

第六章 支撑系统 7

第七章 专项内容 11

第八章 附　则 13

附表一　规划用地结构表 14

附表二　建筑退让道路红线最小距离表 14

附表三 建筑退让用地红线最小距离表 14

附表四　建筑物配建停车位指标参考表 14

附表五　地块控制指标一览表 15

第一章　总　则

第一条 指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十届三中、四中全会精神及党中央、国务院决策部署，落实中央城市工作会议精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持人民城市为人民理念。贯彻落实《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》等文件要求，为琼海市彬村山综合产业项目（以下简称“项目”）落地实施提供规划要素支撑，编制《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》（以下简称“规划”）。

第二条 规划依据

一、 法律法规

1、 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修正）

2、 《中华人民共和国土地管理法》（2019 修正）

3、 《中华人民共和国水土保持法》（2010 修订）

4、 《中华人民共和国环境保护法》（2014）

5、 《城市规划编制办法》（2006）

6、 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011）

7、 《海南省城镇园林绿化条例》（2024）

8、 《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2024）

二、 技术标准、规范

1、 《中华人民共和国工程建设标准强制性条文》（城乡规划部分）(2013 年版)

2、 《城市规划强制性内容暂行规定》（建规〔2002〕218 号）

3、 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328-2018）

4、 《城市道路工程设计规范》（CJJ 37-2012）（2016 年版）

5、 《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016）

6、 《城市地下空间规划标准》（GB/T 51358-2019）

7、 《城镇燃气设计规范》（GB 50028-2006）(2020 年版)

8、 《城市通信工程规划规范》（GB/T 50853-2013）

9、 《城市电力规划规范》（GB/T 50293-2014）

10、 《城市给水工程规划规范》（GB 50282-2016）

11、 《城市排水工程规划规范》（GB 50318-2017）

12、 《地表水环境质量标准》（GB 3838-2002）

13、 《环境空气质量标准》（GB 3095-2012）

14、 《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2017）

15、 《声环境质量标准》（GB 3096-2008）

16、 《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）（2018 年版）

17、 《城市综合防灾规划标准》（GB/T 51327-2018）

18、 《电动汽车充电站设计规范》（GB 50966-2014）

19、 《海南省电动汽车充电设施建设技术标准》（DBJ 46-041-2019）

三、 政策文件、相关规划及技术资料

1、 《城镇开发边界管理办法(试行)》（2026 年）

2、 《关于加强城市设计和建筑风貌管理的通知》（琼府〔2017〕15 号）

3、 《中共海南省委 海南省人民政府关于进一步加强城镇规划建设治理工作的实施意见》（琼发[2025]5 号）

4、 《海南省人民政府办公厅关于加强国土空间规划监督管理的若干意见》（琼府办〔2021〕12 号）

5、 《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）

6、 《海南省国土空间详细规划编制技术指南（试行）》（2024 年）

7、 《关于做好控制性详细规划成果数据入库有关工作的通知》（琼自然资函〔2021〕2546 号）

8、《自然资源部关于积极做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2022〕129 号）

9、《海南省自然资源和规划厅关于下发“三区三线”划定成果的函》（琼自然资函〔2022〕2118 号）

10、《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12 号）

11、《工业项目建设用地控制指标》（2023）

12、《海南省产业准入禁止限制目录（2025 年版）》

13、《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021）

14、《产业结构调整指导目录（2024 年本）》

15、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资办发〔2023〕234 号）

16、《海南省加快构建具有特色和优势现代化产业体系三年行动方案 （2025-2027 年）

17、《海南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

18、《琼海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

19、《海南省胡椒全产业链发展三年（2025—2027 年）行动方案》

20、《海南省关于促进工业经济平稳增长的行动方案》

21、《琼海市国土空间总体规划（2021-2035 年）》

22、《琼海市彬村山华侨经济区控制性详细规划（2018-2030）》

23、国家、省、市其它相关法律法规和标准规范

24、相关部门提供的相关基础资料

第三条 规划范围

东至规划范围，西至现状村道，北至省道 S201,南至规划范围，规划区总用地面积 6.60 公顷，约 99 亩。

第四条 规划效力

本规划为国土空间规划体系中的详细规划，规划经批准后具有法律效力，任何单位和个人不得擅自更改，确需对本规划进行变更时，必须按法定程序进行。

第五条 规划原则

一、 生态优先原则

贯彻“绿水青山就是金山银山”的生态发展理念，将产业建设发展和地方特色经济相结合，将建设与区域生态环境综合整治相结合，统筹项目用地的合理开发建设，构建生态化的产业用地、完善的配套服务、舒适的居住氛围、宜人的活动开敞空间。

二、 节约集约原则

充分挖掘现有建设用地潜力，统筹分配土地资源，坚持有重点、分层次、分阶段发展，解决产业项目建设中的实际问题，科学合理确定各项用地指标、用地布局、路网结构等。

三、 刚弹结合原则

充分发掘当地具备发展潜力与集聚效应的农业和制造业，加速农业科技创新，提升农业综合生产效率、产业化程度和综合效益。本项目用地所承载的产业应具备可持续发展特性，且具有高度适应性。无论是产业结构还是空间结构，都需具备应对未来不可预测情况的应变能力和弹性空间。

四、 多元共生原则

基于资金投入的多元化以及项目的多样化，进行统一规划、集中发展，开发一片区域，打造一片产业，收获一片收益。借助产业自身功能的集聚与融合，构建内容丰富、层次多元、充满活力且极具吸引力的复合型产业，从而为周边居民在生活、工作、交往、娱乐等方面的多样化需求提供便利条件。

第六条 适用范围

编制规划区修建性详细规划、城市设计和各类专项规划，对规划区实施规划管理和在规划区进行有关的建设活动，都应符合本规划，并应同时符合国家、海南省有关法规、规范的要求。

第七条 本规划涉及的控制指标和技术规范是按照国家现行的规范规定，结合片区的规划目标制定的，未涉及的指标应符合国家、海南省和地方的有关法律、标准的规定。

第八条 文本中带有下划线的**黑体字**为本规划的强制性内容。强制性内容是对城市规划实施进行监督检查的基本依据，违反本规划强制性内容进行建设的，属严重影响本规划的行为，

应依法进行查处。

第二章　规划衔接与传导

第九条 指标传导

本次规划范围位于《琼海市国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”划定的城镇开发边界外，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

第十条 底线约束

一、 上位规划底线传导

规划落实上位规划划定的耕地保护目标和永久基本农田、城镇开发边界、生态保护红线等刚性底线管控要求；落实合水水库管理线划定成果；落实省道 S201 两侧 15 米安全控制线要求。

二、 城市“四线”控制

（一）红线控制

1、范围

本规划指干路道路红线。红线管制范围以道路交通系统为基础进行红线划定。

2、控制要求

（1）道路红线按规划确定，依法定程序批准后，不得随意调整和更改，在实施过程中如确需调整，应按规划有关程序审查批准后方可进行调整。

（2）任何单位和个人不得占用道路红线进行建设，道路红线内各种标志、广告牌等经规划行政主管部门审查批准后方可设置。

（3）道路红线内现有的建筑物，构筑物及其设施应逐步迁出，尚未迁出的房屋不得出售或改、扩建，临时建筑、构筑物应在期满后予以拆除，暂时未建设的道路，需要严格管制。

（二）黄线控制

本次规划范围不涉及城市黄线。

（三）绿线控制

本次规划范围不涉及城市绿线。

（四）蓝线控制

本次规划范围距离合水水库管理范围线最近点 180 米，距离水库保护范围最近点 40 米。

本次规划范围不涉及城市蓝线。

第十一条 功能布局

规划形成“一轴一带一组团”的空间结构。

一轴：产城联动发展轴，沿灵文嘉线 S201 交通动脉，形成的产城融合发展轴。

一带：工业景观带，沿规划一路工业景观带。

一组团：产业发展组团。

第三章　目标定位

第十二条 功能定位

热带农产品加工产业示范基地。

第十三条 发展目标

打造成为内部交通合理有序、对外交通便捷高效、设施完备、经济循环、环境优美且具有鲜明特色的现代化绿色生态低碳产业基地。

第十四条 发展规模

一、 用地规模

规划区总用地面积 6.60 公顷，其中二类工业用地 5.90 公顷，城镇村道路用地 0.70 公顷。

二、 人口规模

预测规划区人口规模为 500 人。

第十五条 单元指标体系

一、 单元规划

明确发展目标和性质定位、控制单元范围及主导功能、人口规模、用地布局、建设用地规模、总建筑面积以及公共服务设施、公用设施、交通设施、应急安全设施、道路路网密度、绿地与开敞空间、建筑高度等规划布局和控制要求。

单元规划内容应包括“限制—引导”两类。限制内容在单元规划中明确规划管控要求，引导内容可在地块规划中细化落实。

二、 单元规划用地控制

将规划区划分为 1 个规划实施与管理的基本单元。

主导功能：工业生产、物流仓储、集采集配、科创展销。

规模控制：单元范围用地面积 6.60 公顷，其中工业用地 5.90 公顷，城镇村道路用地 0.70 公顷。

建筑高度控制：整体建筑高度控制在 24 米以下。

其他发展用地控制：规划二类工业用地总用地面积 5.90 公顷。

三、 地块规划控制原则

地块规划应落实单元规划的传导内容，明确各项控制内容和规划条件，以作为项目实施建设的直接依据。本规划在经法定机关审批后，可在不突破单元规划限制内容的前提下，由负责规划实施的法定机关对地块引导内容进行更新调整。

土地使用规划按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》确定各地块用地性质、明确地块控制指标，并对规划区景观与城市设计提出引导。本次规划用地性质划分至三级类。

第四章 产业发展规划

第十六条 产业发展定位

本项目以胡椒精深加工为核心主导，建设集农产品加工、物流仓储、集采集配、农工旅融合的热带农产品精深加工产业示范基地。

第十七条 产业发展目标

通过打造完整的产业链，实现经济、社会、生态效益的协同进步。吸引国内外大型企业项目入驻，达成与琼海周边产业的互补和协同发展，为全省乃至全国同类地区的产业发展提供鲜活样板与示范。

第十八条 产业发展策略

一、 精品驱动

打造国际农业科技成果转化应用平台。联合海内外力量，开展热带育种、提纯萃取等科研项目，塑造具备国内知名度的现代农副产品，重点展现健康安全、绿色生态、营养价值高、种类丰富的农副产品加工特性，带动彬村山农场、长坡镇农业产业与周边市县实现产业、生态差异化发展，切实规避同质化竞争。

二、 科技创新

强化产、学、研互动，吸引国内外著名研发机构和食品加工企业，迅速构建整体产业制造实力，达成产业链高端布局。深化产学研合作，搭建人才培育与交流平台，促进产业项目配套设施衔接，为科研人员、管理人员及企业职工营造优质的生活环境。

三、 产业融合

开发农业在生产、加工、服务等领域的多元功能，依托农产品加工业、休闲农业、乡村旅游及电子商务等新兴产业形态与模式为引领，实现产业链延伸。通过质量品牌优化实现初次增值，加工包装提升达成二次增值，物流销售环节完成三次增值，从而推动价值链升级。

第十九条 产业布局

规划产业发展方向以农产品加工为核心，以胡椒精加工和深加工为核心，推动胡椒衍生产品制造。 在充分运用现有产业资源的基础上，结合区域产业格局开展产城融合创新，对胡椒精深加工产业进行合理布局。

规划创新发展网络化、智能化、精细化现代加工新模式，通过对胡椒原料进行精深加工，结合线上平台和大数据交易中心进行销售、配送，构建以农产品精深加工为核心的生态农业产业链，打造独具特色、绿色生态、优质安全的农产品品牌。

第五章 总体布局

第一节　用地布局

第二十条 用地布局

一、 总用地规模

规划区总用地面积为 6.60 公顷，总建设用地 6.60 公顷，主要为二类工业用地、城镇村道路用地。

二、 二类工业用地

规划二类工业用地面积 5.90 公顷，占总建设用地的 89.36%。

三、 城镇村道路用地

规划城镇村道路用地面积 0.70 公顷，占总建设用地的 10.64%。

第二节 开发强度与规模控制

第二十一条 开发强度

一、 地块划分原则

为了便于规划管理，采取分块批租，分块开发和分期建设的模式，将规划用地分成两个地块，统一制定控制指标。本规划关于规划地块的划分主要遵循以下几条原则:

1. 保障地块使用性质的单一性;
2. 保障地块的通达性;
3. 利用河流、农林等天然界线和道路、街坊等人工界线，兼顾土地权属界线;
4. 便于规划管理部门操作。

二、 地块编码设置

本次规划将规划区分 1 个片区，共 1 个地块,地块编码为 A-01。

三、 土地混合使用

从增加土地集约效率、增强发展活力的角度，适度鼓励布置混合用地。参考《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）要求，规划区的工业用地可根据实际需求适当混合科研用地，科研用地及行政办公、生活服务设施用地面积应不超过工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积应不超过工业项目总建筑面积的 15%，不得分割转让。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

四、 土地弹性管控

简化控规动态调整实施机制。对工业用地的容积率、建筑高度、绿地率、建筑系数等规划条件的地块，容积率不超过 2.0、高度不超过 30 米的可不对详细规划进行调整报批。其他情形详细规划编制和调整按程序办理。

五、 地块控制规划

1. 土地使用性质分类与代码

按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》分类。将地块使用性质一般划分至三级类。

2. 地块控制指标体系

地块指标体系包括规定性指标和指导性指标。

(1) 规定性指标

包括用地性质、用地面积、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、工业用地内行政办公及生活服务设施用地面积所占比重、投资强度、年度产值、年度税收、建筑退让、建筑间距、配建停车位、出入口方位等。

(2) 指导性指标

包括产值能耗、R&D 经费投入强度、建筑形式、建筑体量、建筑风格、建筑色彩及其他环境要求。

3. 主要指标的确定

(1) 用地性质

对地块用地性质的控制，按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》分到三级类。

(2) 容积率

规划区二类工业用地容积率≥1.0。

(3) 建筑系数

规划区二类工业用地建筑系数≥40%。

(4) 建筑高度

规划区二类工业用地建筑高度＜24 米。

(5) 绿地率

规划区二类工业用地绿地率≤20%。

(6) 行政办公及生活服务设施用地所占比重

根据《工业项目建设用地控制指标》（2023）、《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12 号），等的相关要求，确定规划区二类工业用地内行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的 15%。

(7) 投资强度

根据《国民经济行业分类》（GB/T4754—2017）标准、《工业项目建设用地控制指标》（2023）、《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12 号）等相关要求确定规划区内各类产业投资强度。根据《海南省产业用地控制指标》，食品制造业投资强度≥280 万元/亩。

(8) 年度产值

规划区内产业项目的年度产值结合定位和产业类型，根据《工业项目建设用地控制指标》（2023）、《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12 号）确定各产业用地的年度产值。根据《海南省产业用地控制指标》，食品制造业年度产值≥260 万元/亩。

(9) 年度税收

规划区内产业项目的年度税收结合产业类型，根据《工业项目建设用地控制指标》（2023）、《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12 号），确定各产业用地的年度税收。根据《海南省产业用地控制指标》，食品制造业年度税收≥3 万元/亩。

(10) 产值能耗

规划区内工业项目的产值能耗结合产业类型，根据《工业项目建设用地控制指标》（2023）、《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12 号）确定各产业用地的产值能耗。

(11) R&D 经费投入强度

规划区内工业项目的 R&D 经费投入强度结合产业类型，根据《工业项目建设用地控制指标》（2023）、《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12 号）确定各产业用地的 R&D 经费投入强度。

(12) 建筑退让

参考《海口市城市规划管理技术规定》（2024），规划区内地块建筑后退道路红线不小于 8 米，退让用地红线不小于 6 米。

(13) 建筑间距

建筑间距控制依据参考《海口市城市规划管理技术规定》（2024）及相关规范执行。

(14) 配建停车位

规划参考《城市停车规划规范》（GBT51149-2016）执行。二类工业用地机动车位按照 0.2 车位/100 ㎡建筑面积、非机动车位按照 2.0 车位/100 ㎡建筑面积进行配置。

(15) 出入口方位

规划地块在规划一路开设机动车出入口，开口方位距离省道交叉口不低于 40 米。

第二十二条 规模控制

规划区总用地面积为 6.60 顷，建设用地面积 6.60 公顷。规划人口规模为 500 人。

第二十三条 处罚规定

对规划范围内违反规定的建设按下列方式进行处罚:

1. 开发建设者违反规定的由规划管理部门按《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条、第六十五条、第六十六条、第六十七条、第六十八条规定进行处理。
2. 规划管理部门违反规定且造成后果者，根据《中华人民共和国城乡规划法》第五十八条、第五十九条、第六十条、第六十一条或《行政诉讼法》有关条款处理。
3. 规划编制单位违反规定且造成后果者，根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十二条、第六十三条或《行政诉讼法》有关条款处理。

第六章 支撑系统

第一节　综合交通规划

第二十四条 对外交通规划

（1）公路：规划区北为灵文嘉线（S201）、海琼高速龙湾互通口（G9812），距龙湾互通口约 1.9km，距彬村山华侨农场约 1.2km，区域交通较为便捷。

（2）货运交通：本项目北临省道 S201，通往琼海市区需经过彬村山华侨农场，项目建设会加重彬村山华侨农场内部道路交通压力，为合理疏导交通压力，规划对产业项目的货运交通路线提出以下方案。

方案一（陆运）：由省道 S201——海琼高速龙湾互通口；方案二（水运）：由省道 S201——乡道 Y038——龙湾港口。

第二十五条 道路系统规划

一、 道路等级划分

规划 1 条干路，红线宽度 20 米，设计时速为 30-40km/h，机动车道为双向四车道，断面形式为一块板（2.5-15.0-2.5）米，主要承担规划区对外交通联系。规划区各企业可根据自身需求修建厂区内部路。

二、 道路控制规划

1、道路两侧建筑退线要求

道路两侧建筑退线是指按道路规划红线以外进行退线，退线范围内用地应布置绿化，不得建设与交通、市政设施无关的永久性或临时性建（构）筑物。建筑后退交通性道路的空间应主要设置绿地，突出自然绿化景观；建筑后退生活性道路的空间应与人行道统一设计，并与公共服务设施相结合，为休闲、购物、交流等活动提供良好的场所。

2、道路交叉口控制规划

交叉口设置形式:规划区道路交叉口原则上采用平面交叉形式。

新规划的平交路口，拓宽车道单车道宽度为 3.25-3.5 米，双车道宽度为 6-6.5 米，其进口车道的展宽段长度一般为 40-70 米，出口车道的展宽段长度一般为 30-60 米。

交叉口转弯半径控制要求：平面交叉口的转弯半径按相关规范要求进行控制，不同等级道路相交时，转弯半径按较低等级道路控制。

第二十六条 交通设施规划

规划区各地块的停车位根据《城市停车规划规范》（GB/T51149—2016）要求进行配建。

第二十七条 道路竖向规划

现状已建道路按实际高程进行设计，新规划道路按道路工程设计规范，应尽量保证道路纵坡坡度大于 0.3%，小于 5%。局部道路纵坡坡度因故小于 0.3%的路段，采取加密漏篩等相应的排水措施。

第二十八条　新能源充电设施规划

一、根据《海南省电动汽车充电基础设施建设运营管理暂行办法》（琼发改交能〔2016〕2513 号）的要求，新建地面专用停车场、公用停车场，原则建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 20%。

二、依据《国家发展改革委等部门关于进一步提升电动汽车充电基础设施服务保障能力的实施意见》（发改能源规〔2022〕53 号），企业可以在新建工业厂区停车场内部设置专用充电设施满足内部车辆充电需求，充电桩车位占比不应低于 10%，无需办理用地性质变更手续；充电功率以快充为主，单机额定功率宜不小于 120kW；车位尺寸充电车位应满足车辆停放和充电操作空间要求。

供电系统：充电设施负荷等级为三级，宜就近接入电源点。

电缆敷设：宜采用专用供电线路，电缆路径应规划合理。

电能质量：高压侧功率因数不应低于 0.95，电压偏差应符合国家标准。

第二节 市政公用设施和防灾设施规划

第二十九条 给水工程规划

一、 用水量预测

规划区最高日用水量为约 344m³。

二、 水源与水厂

规划区用水由长坡镇自来水厂供给，水源引自陈占水库。根据《琼海市彬村山华侨经济区控制性详细规划（修编）》，该水厂规划规模为 2.0 万吨/日。

三、 给水管网规划

给水管网采用“环状+支状”给水管网的布置方式。管径在 DN150～DN400 之间，给水管一般布置在路东侧或南侧。

四、 消防设施

规划消防管网与生活用水管网共用，在给水主干管上沿道路布置室外消火栓，室外消防给水管径应不小于 100mm，室外消火栓的保护半径不应超过 150m，间距不应超过 120 米，消火栓尽可能设在交叉口和醒目处。

第三十条 排水工程规划

一、 排水体制

排水体制采用雨污完全分流制，即分别设置污水和雨水两个排水系统，前者主要汇集生活及各种服务行业产生的污水，后者汇集雨水。

二、 污水工程规划

1.污水量预测

规划区污水排放量取用水量的 80%进行计算，则最高日污水排放量约 275 立方米。

2.管网布置

规划区各企业废水排入内部污水处理设施进行处理后，再通过市政污水管网排放至规划污水处理站进行处理，规划污水管径为 DN600,污水管布置在路西侧或北侧。

3.污水处理

根据《城乡排水工程项目规范》相关要求，零散工业企业废水单独收集、单独处理、单独排放。规划区内各企业需自建污水处理设施处理后，再排放至规划污水处理站处理后排放，处理后的出水水质执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》(GB18918-2002)中一级 B 标准水质。规划污水处理站规模为 300m³/天，污水处理站位置可结合发展需求另行选址。

三、 雨水工程规划

1.管网布置

管道采用钢筋混凝土管，管径为 500mm，埋深不小于 0.70 米。雨水排放充分利用街道边沟的排水能力，避免主要交通路段集水。雨水管布置在路东侧或南侧。

2.排水方式

雨水排放方式采用重力流方式依地势按雨水排放分区就近分散排入坑塘、水库等低洼地带。省道 S201 雨水排放至道路两侧边沟。

四、 中水工程规划

1.中水量预测

道路、绿地再生水用量指标按 30m³/ha•d 计，则规划区再生水需求量约为 21m³/d。

2.管网规划

中水泵房的设计原则基本上与供水管道的加压泵房相同，应考虑用水量大小调节水泵的台数的可能，以节约能源。

污水经过污水处理设施二级处理后达到《污水排入城镇下水道水质标准（GBT31962-2015）的 A 级标准，再经过深度处理达到《城市污水再生利用景观环境用水水质标准》（GB/T18921-2002）中一级 B 标准水质后，由再生水泵房加压通过管道系统送至各用水点。

第三十一条 电力工程规划

一、 用电负荷预测

采用单位建设用地负荷密度法进行预测。规划区总用电负荷为 2.37 兆瓦。

二、 电源规划

规划区近期供电以椰林 110kV 变电站作为主要供电电源，为保证供电安全性，远期可建立独立变电站。

三、 供电管网规划

电力线路在规划区内原则上沿道路敷设，与电信线路分侧布置，干线网的走径按总体规划要求确定，电力线路一般布置在路东侧或南侧。

第三十二条 通信工程规划

一、 用户量预测

预测规划区固定电话用户数为 472 线；600 部移动电话普及；200 户普及宽带。

二、 通信线路规划

通信综合管沟每间隔 200～250 米处均要预留过街管道，每间隔 100 米左右均要预留可操作的入孔井，便于光缆等相关管线的进出。通信线路一般布置在路西侧或路北侧。

三、 移动通信基站规划

（1）移动通信基站应实现多家通信运营企业的共建共享。

（2）室外宏基站分为独立式和附设式两种。独立式宏基站宜布置在道路沿线以及绿地内；附设式宏基站宜附设于办公楼、工厂和市政设施等非居住建筑上，为便于基站建设，这些建筑宜在 25 米～35 米高处的天面或外墙的四角预留基站天线安装所需的空间。室外宏基站还可与垃圾转运站、公共厕所等设施合建。室外宏基站设备机房建筑面积宜控制为 20m²～30m²。每个室外宏基站覆盖移动用户 3000 户～5000 户。

第三十三条 燃气工程规划

一、 气源

根据《琼海市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，规划区天然气源为长坡调压站。

二、 用气量预测

规划区管道燃气年总用气量约为 8.95 万 NM³。管网最大时设计流量 44NM³。

三、 管网布置

燃气管道沿规划道路布置，管径为 DN100-DN200。燃气管线一般布置在路西侧或北侧。

第三十四条 工程管线综合规划

一、 管线平面综合

工程管线均与道路中心线平行，从道路红线向道路中心线方向平行布置的顺序宜为：电力、通信、燃气、给水、污水、中水和雨水管线。工程管线之间及其建（构）筑物之间的水平净距应满足《城市工程管线综合规划规范（GB50289-2016）》的要求。

二、 管线竖向综合

地下管线相互交叉时，埋深从浅到深次序宜为：电信-电力-燃气-给水-再生水-雨水-污水。

工程管线的交叉点的高程应根据排水管线的高程确定。工程管线交叉时应满足各管道间的最小垂直净距要求，具体要求见《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）。工程管线的覆土深度应根据土壤性质及地面承受荷载的大小来确定，最小覆土深度应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）要求。

第三十五条 环卫工程规划

一、 垃圾量预测

预测垃圾产生量约为 0.6 吨/日。

二、 垃圾处理

1.生活垃圾由环卫部门收集清运后送垃圾处理场集中处理。

2.宿舍及公建内的粪便直接或间接（经化粪池）排入市政污水管网，进入一体化污水处理设施进行处理。

3.建筑垃圾尽可能就近用于地基或路基填埋等工程或在规定地点进行掩埋处理。

4.工业垃圾采取谁生产谁处理的原则。工业垃圾要以综合利用为主，不能综合利用的由企业负责预处理和收运。

三、 环卫设施规划

1. 公共厕所

公共厕所设置数量指标按城市用地类别划分：工业用地设置密度为 1～2 座/平方公里，建筑面积为 30～60 平方米/座，独立式公共厕所用地面积为 60～100 平方米/座。公共厕所临近的道路旁，应设置明显、统一的公厕标志，公共厕所全部为一类和二类。

2. 垃圾转运站

垃圾转运站采用小型机动车收运，服务范围 2～3 平方公里，垃圾转运站与站外相邻建筑物的最小间距不应小于 8m。

3. 生活垃圾收集站

垃圾收集站采用人力收集的，服务半径宜为 400m，最大不宜超过 1km；采用小型机动车收集的，服务半径不宜超过 2km。

4. 生活垃圾收集点

垃圾收集点服务半径不应大于 70 米，生活垃圾收集点用采用分类收集，宜采用密闭方式；可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间的方式，采用混合收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 5 平方米，采用分类收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 10 平方米。

5. 再生资源回收站

再生资源回收站每 1000～3000 人设一处，用地面积不宜小于 6 平方米，选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求。

6. 环境卫生车辆停车场

环境卫生车辆停车场应设置在环境卫生车辆的服务范围内，并避开人口稠密和交通繁忙区域。环境卫生车辆按每 1 万人 4 辆配备，环境卫生车辆停车场用地指标为 50 ㎡/辆～150 ㎡/辆，可采用立体形式建设。

第三十六条 防灾设施规划

一、 抗震防灾规划

1. 抗震设防标准

一般建筑物按 7 度设防，城市生命线工程提高一度设防。

2. 抗震措施

(1) 所有新建、扩建和改建的工程必须按照抗震设防要求、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）和其他有关规定进行设计和施工。

(2) 规划防灾指挥部及备用指挥部内配备完善的指挥通信系统及通信警报系统。做好防震减灾宣传、教育、培训、演习等工作，提高防御地震灾害的能力。加强灾害的监测和防治工作并随时与相关主管部门保持信息畅通。

(3) 加强地震疏散通道建设，规划区主干路为主要避灾疏散通道，一些联接疏散场地的次干路及支路为次要疏散通道，使居民在灾害发生时能安全、便捷地疏散。主要疏散通道应保证有效宽度不小于 7 米，次要疏散通道应保证有效宽度不小于 4 米。

(4) 重大建设工程、生命线工程和可能发生严重次生灾害的建设工程，必须进行地震安全性评价，并根据地震安全性评价结果，确定抗震设防要求，进行抗震设防。有计划的对现有重要工程进行抗震加固。

(5) 避震疏散以“就近、安全、方便”为原则，合理选择临震避难地。可选择空间开阔，交通便利，附近无次生灾害源的场地。

(6) 各类避震疏散场所应按照《地震应急避难场所场址及配套设施》（GB21734-2008）的要求配置有效避难面积及附属基础设施。

二、 消防规划

1. 消防安全布局

(1) 将易燃易爆化学危险品单位布置在边缘的独立安全地区。

(2) 新建建筑应为三级以上耐火等级建筑，严格控制三级建筑，禁止修建四级建筑。

(3) 规划区内的各类生产、加工不得堵塞消防车通道和影响消火栓的使用。

2. 消防供水规划

(1) 室外消防用水量标准：规划区内消防用水以同一时间的火灾次数 2 次，一次灭火用水量 35L/s，消防灭火时间 2h，消防用水量为 504 立方米。

(2) 消防与生活供水管网统一供水系统。城市干道上敷设的给水管道管径不小于 150mm，小区内的给水管道管径不小于 100mm，最不利点消防水压不低于 0.28 兆帕。

(3) 消火栓采用统一型号，为地上式，间距 120 米沿路设置，保护半径为 150 米，并尽量靠近交叉口。

3. 消防通道规划

(1) 完善城市道路系统建设，新建道路应保证消防通道间距不大于 150m，当建筑物沿街部分长度超过 150 米或总长度超过 220 米时，均应设置穿越建筑物的消防车道，消防通道净高、净宽不小于 4m。

(2) 加强片区道路交通管理，确保消防车优先通行。消防通道的坡度不应影响消防车的安全行驶、停靠、作业等，举高消防车停留作业场地的坡度不宜大于 3%，消防通道下的桥梁、涵洞、管道和暗沟等应能承受大型消防车辆的荷载，具体荷载指标应满足能承受规划区内配置的最大型消防车辆的重量。

(3) 危险品运输路线不得穿越中心区域，并应避开人员密集地带和运输时间应错开车流量高峰期，并严格遵守《海南省易燃易爆化学物品消防安全监督管理办法实施细则》。

4. 消防安全管理

(1) 加强消防建筑设计审核工作。严格执行国家消防技术规范，使建筑消防设施做到统一规划设计，同步建设实施；各类建筑必须按照耐火等级严格控制防火间距，并按要求设置安全疏散出口、防火分隔墙和开辟防火通道；加强室内装修工程的消防监督管理，严格控制使用可燃材料数量，减少火灾的危险性。

(2) 完善危险品运输管理。规定危险品运输车辆的通行时间和线路，避开城镇繁华地段，危险品运输车辆应办理化学危险品准运证及挂出明显的标志。

三、 人防规划

规划区人防工程建设应按照《海南省人民防空工程建设与维护管理规定》（海南省人民政府令第 312 号）相关要求执行。

四、 防洪排涝规划

1. 防洪排涝标准

根据《防洪标准》（GB50201-2014）规定，规划区防洪按 20 年一遇标准设防，内涝防治设计重现期 20 年一遇。

2. 防洪排涝措施

(1) 以城市低影响开发（LID）为核心理念，利用土壤覆盖物和植物群落对径流进行下渗、过滤，使雨水快速下渗至地下。采用分散的小规模措施对雨水径流进行源头控制，减少雨水收集、传输量。

(2) 结合可持续排水系统的建设，强化雨水调蓄功能，串联生态洼地、街头绿地形成完善的绿地廊道，兼顾调蓄、排涝功能。

(3) 结合高差地形特点以及规划路网，划分雨水分区并建设雨水管网系统，以重力流的形式就近排至周边水系。

五、 防风规划

1. 规划原则

以“预防为主、防治结合”为原则，提高生态防灾能力，做好规划区水利设施防治措施，将灾害程度降低最小。

2. 规划措施

(1) 建立并不断完善预防台风的预警预报体系，及时通过广播电视、微信、短信平台向公众发布防风、防洪工作信息。

(2) 完善规划区排水体制，实行雨污分流。充分结合地形，高水高排，低水低排，分区就近排入水体。

(3) 在工程建设方面应采取防风、抗风的技术措施，建筑要考虑外墙防水、外门窗抗风、窗扇防脱落等，绿化树种要考虑选用抗风能力强、恢复速度快的种类。

(4) 加强规划区生态保育工作，提高绿化防灾能力，防止台风侵袭，保证财产安全。

第七章 专项内容

第一节　城市设计引导

第三十七条 城市设计目标

通过对规划区实施城市设计的引导和控制，优化整体空间形象并使其更美观，强化基础设施、道路体系、景观环境同外界的关联，着重塑造空间、体量及轮廓线，构建内部空间多样、功能清晰、肌理和谐的现代化综合产业项目新貌。

第三十八条 城市设计导则

规划依托区域交通优势、资源条件以及发展定位，打造工业景观风貌区。

一、 界面控制

建筑应依据相关规范严格退让。规划一路两侧的建筑组团贴线率建议达到 60%及以上，以此构建连续的空间界面，整体界面需保持风格统一且协调。沿城市道路可见的排烟管道等构筑物可适当予以艺术化处理，对于影响街道景观的设施可通过密植乔灌木的方式来遮挡。

二、 开敞空间

建筑结合产业功能适当设置公共空间进行卸货、停车、交流等活动，建筑空间形态应构建有机的开放空间网络，展现生产加工的特色，功能分区明确，建筑后退后线内预留部分开敞空间，美化环境。

三、 建筑引导

该片区的工业建筑风格建议选用现代风格，建筑设计需展现功能需求，重视经济、实用与美观，造型简练、色彩纯净。建筑高度不得超过 24m，整体色彩以青灰、淡黄色为主，适度添加饱和度较高的色系，屋顶主要采用平屋顶，提倡使用地方特色材料和新型节能材料，加强规划一路沿线建筑立面效果，突出景观主轴。沿街建筑长度要满足消防安全要求。

四、 环境设施

项目的功能布局，全面规划形成点、线、面相结合的绿化布局，植被应选用生长迅速、成活率高、抗污染、减噪除尘、适应性强的植被进行多行密植，形成多层次混交，改善环境质量。可通过绿色建筑、立体绿化和屋顶绿化美化园林东街沿线景观；地面铺装材料建议以简洁的冷色系，营造高效、便捷而优美的工业环境。

第二节 地下空间利用规划

第三十九条 地下空间布局

一、 规划原则

1. 远近结合、统筹安排

地下空间开发具有不可逆性，规划应综合各个城镇建设专项的要求，系统安排，合理布局，形成具有长远指导意义的方案。

2. 两防合一、综合规划

地下空间开发同时兼顾人防规划，防空、防灾两防一体，实现人防的转型和地下空间融合发展。

3. 相互连通、成片开发

与地面空间相比而言，地下空间封闭，进入地下空间的行人方向辨识困难。为了改善地下空间的使用效果，就需要将地下空间相互连通，通过系统整合形成网络体系。

4. 生态节能、绿色开发

加强人工环境与自然环境的交互，推广绿色建筑与绿色能源，建设节能、生态型的地下空间。

二、 规划布局

规划区地下空间的开发建设应符合《城市地下空间规划标准》（GB/T51358-2019）、《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）、《海南省人民政府办公厅关于加强城市地下空间开发利用的指导意见》（琼府办〔2023〕3号）、《海南省城市地下空间开发利用试点方案》（琼自然资规划〔2023〕9号）等相关规定，统筹协调区域地下空间布局，促进区域地下空间复合利用。

规划区地下空间为一般建设区。以“防空防灾+仓储物流+地下市政”的开发为主，根据功能需要，适当建设地下商业、地下物流和交通集散等地下空间，提升地下公共空间的品质和安全。

第三节 生态环境保护规划

第四十条 大气环境保护

规划区大气环境质量执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）二级标准。

第四十一条 水环境保护

规划区地表水环境执行《地表水环境质量标准》（GB3838—2002））Ⅳ类标准，地下水环境执行《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）中的Ⅲ类标准。

第四十二条 声环境控制

规划区声环境功能区按4a类进行管理。

第四十三条 固体废弃物处置

生活垃圾清运率和无害化处理率达到100%，垃圾回收利用率达到60%以上，危险固体废弃物全部实行按规定标准与程序进行处置。

第四十四条 土壤环境保护

规划区建设用地土壤环境质量执行《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准(试行》）（GB36600-2018）第一、二类用地的风险筛选值和管制值。

第四十五条 环境功能分区

规划结合用地布局，将规划区划分为1个环境功能片区，并制定相应的保护控制标准。

第四十六条 工业用地的环境协调

规划区西侧位置为员工配套宿舍，为了减少对周边敏感环境的影响，对临近敏感区域的位置布局对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的二类工业用地。

第四十七条 企业准入条件

一、 鼓励引进的项目

鼓励引进和优先发展的项目是项目定位所包括的行业，以精深加工及仓储物流为主。具体引进的企业除了需要在上述行业中，还需遵循以下原则：

（1）进产业用地项目应是科技含量高的、产品附加值高的项目，其生产工艺、设备和环保设施应达同类国际先进水平，至少是国内先进水平;

（2）依托地域资源，主要原料符合国家产业政策要求的深加工项目;

（3）废水经预处理可达到拟建污水处理设施的接管标准，并确保不影响一体化污水处理设施的处理效果，“三废”排放能实现稳定达标排放;

（4）水循环利用在 30%以上，并能与企业形成上下游产业、符合综合产业要求的企业;

（5）废气排放相对较轻的企业，并采用有效的回收、处理技术;

（6）属于《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中鼓励类的且符合产业要求的项目。

二、 限制和禁止引进的项目

对于达不到进产业项目的企业要求的建设不支持进入。主要体现为:

不符合产业定位行业；采用落后的生产工艺或生产设备，不符合国家相关产业政策、达不到规模经济的项目;

高水耗、高物耗、高能耗的项目；按照《海南省建设用地出让控制指标（试行）》要求，新兴绿色食品加工低碳制造业能耗强度应低于 0.55 吨标煤/万元;

废水含难降解的有机污染物、“三致”污染物项目经预处理达不到污水处理厂接管标准的项目、对污水处理厂微生物造成冲击的项目;

工艺废气中含有有毒有害物质经处理不能达标排放的项目;

在判断该类项目时要参考《产业结构调整指导目录（2024 年版）》《禁止外商投资产业目录》《产业发展与转移指导目录（2018 年）》、海南省《市场准入负面清单（2025 年版）》等国家法律、法规。引入项目必须严格按照国家的环保法律和规定做到执行环境影响评价和“三同时”制度，正常生产时做到达标排放，以及做好事故预防措施，制定风险应急预案。

第四十八条 环境影响评价

根据《琼海市国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”划定成果，规划区用地不占生态保护红线及生态公益林布局，未涉及永久基本农田。在严守生态保护红线空间管控要求、设置企业准入条件、严格落实各项环境影响减缓措施及风险防范措施的前提下，从可持续发展和环境保护的角度看，本规划可实施。在本规划实施前应开展环境影响评价工作。

第四节　分期建设规划

一、 近期：市政、公共服务设施先行

规划区现状设施不完善，应落实基础设施先行要求，道路、供水等市政基础设施同步建设，完善配套公共设施配套，创造良好的产业环境，建设工业加工生产厂房。

二、 远期：拓展产业链

处理好近期建设与长远发展、经济发展与资源环境条件的关系，产业链上、中、下游发展的主次及关联性，引入研发、科教等功能。注重生态环境的保护，实施可持续发展战略。

第八章　附　则

第四十九条 本规划成果由规划文本、图则和附件（说明书等）三部分组成，其中规划文本、图则按法定程序批准之后，具有法定效力，两者应配合使用。

第五十条 本规划一经批准，任何单位和个人不得擅自更改，确需对本规划进行变更时，必须按法定程序进行。

第五十一条 本规划由琼海市规划行政主管部门负责解释。

第五十二条 规划实施前，应补充地质勘探，开展规划环评工作，并编制环境影响报告书等内容。

第五十三条 本规划从批准之日起生效。

附表一　规划用地结构表

序号	用地代码		用地性质	用地面积（ha）	占总建设用地比例（%）	占总用地比例（%）	人均建设用地（㎡/人）
1	10		工矿用地	5.90	89.36	89.36	117.96
		100102	二类工业用地	5.90	89.36	89.36	117.96
2	12		交通运输用地	0.70	10.64	10.64	14.04
	其中	1207	城镇村道路用地	0.70	10.64	10.64	14.04
3	建设用地			6.60	100.00	100.00	132.00
4	规划总用地			6.60	——	——	——

附表二　建筑退让道路红线最小距离表

规划道路红线宽度（L） 建筑高度（H）	24≥L＞12
H<24	8

附表三 建筑退让用地红线最小距离表

		退让距离	
		新城区主要朝向	新城区次要朝向
非居住建筑	H≤24 米	≥6 米	

附表四　建筑物配建停车位指标参考表

建筑物大类	建筑物子类	机动车停车位指标下限值	非机动车停车位指标下限	单位
工业和物流仓储	厂　　房	0.2	2.0	车位/100 ㎡建筑面积
	仓　　库	0.2	2.0	车位/100 ㎡建筑面积

注:

1、建设工程配建的停车场（库）建成后不得改变使用性质。

2、停车场用地面积：小型汽车按 25 ㎡/每车位、自行车按 1.5 ㎡/每车位计算；停车库建筑面积：小型汽车按 35 ㎡/每车位、自行车按 1.8 ㎡/每车位计算。

3、停车场（库）的出、入口不宜设在主干路上，可在次干路或支路上开设，距主干路交叉口距离应大于 70 米，且应有单独的车行道。

4、停缓建工程项目停车场（位）配建按以下指标核定：住宅，0.5 车位/120 ㎡建筑面积；公共建筑，0.5 车位/100 ㎡建筑面积。

附表五　地块控制指标一览表

序号	地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	容积率（≥）	计容建筑面积（≥㎡）	建筑系数（≥%）	建筑高度（＜m）	绿地率（≤%）	机动车停车位（≥个）	非机动车停车位（≥个）	备注
1	A-01	100102	二类工业用地	58979.9882	1.0	58980	40	24	20	0.2/100㎡计容建筑面积	2.0/100㎡计容建筑面积	所需行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的7%，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%，不得分割转让。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

第二部分　图　　纸

图纸目录

一、现状分析

1-01 区位分析图

1-02 规划范围图

1-03 场地分析图

1-04 土地使用现状图

1-05 现状道路交通分析图

1-06 现状市政设施分析图

1-07 现状建设情况分析图

1-08 周边关系分析图

1-09 上位规划解析图（一）

1-10 上位规划解析图（二）

二、规划设计

2-01 功能结构分析图

2-02 土地使用规划图

2-03 道路系统规划图

2-04 道路竖向规划图

2-05 开发强度控制图

2-06 建筑高度控制图

2-07 建筑系数控制图

2-08 给水工程规划图

2-09 污水工程规划图

2-10 雨水工程规划图

2-11 电力工程规划图

2-12 通信工程规划图

2-13 燃气工程规划图

2-14 管线综合断面图

2-15 环保环卫规划图

2-16 综合防灾规划图

2-17 概念方案平面图

2-18 景观风貌区引导图

2-19 产城融合协调图

三、单元及地块图则

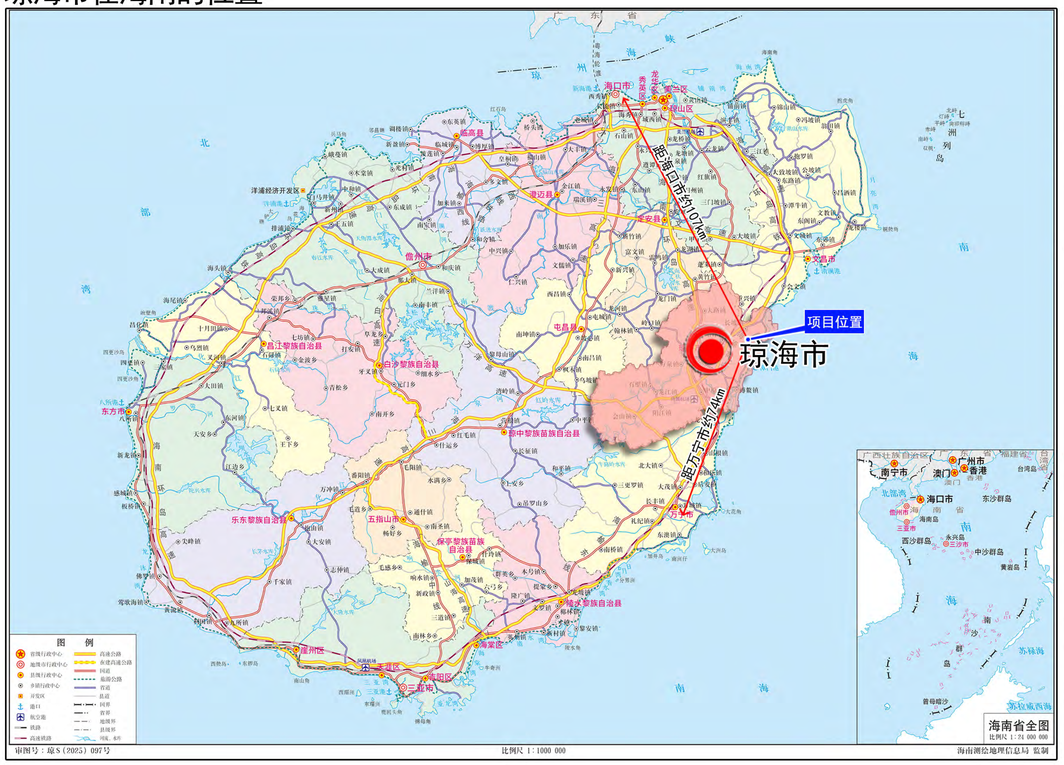
3-01 单元规划图则

3-02 地块编码图

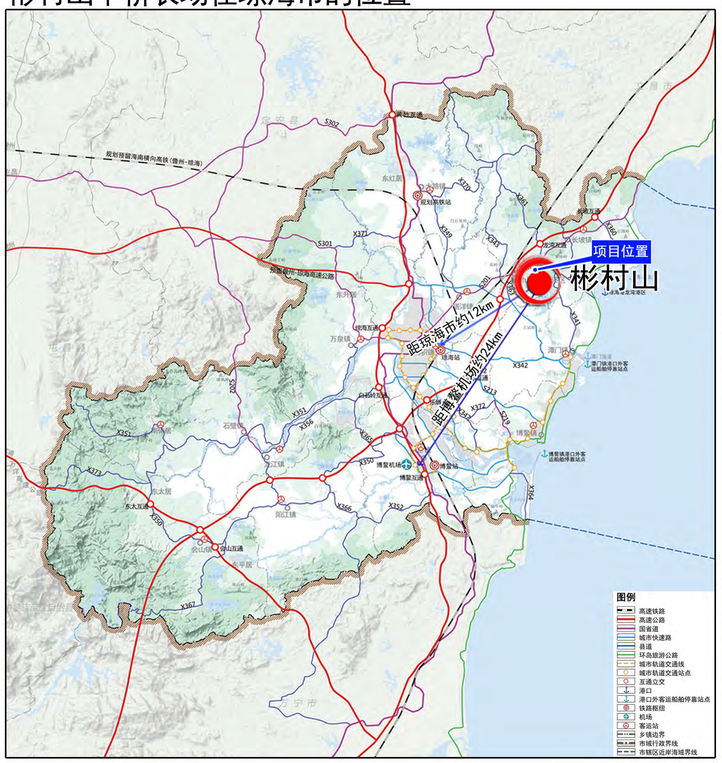
地块分图则

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划

琼海市在海南的位置



彬村山华侨农场在琼海市的位置



项目地在彬村山华侨农场的位置

地理区位分析：

琼海市在海南省的位置

位于海南省东部，东临南海，北与文昌市、定安县交界，西与屯昌县、琼中黎族苗族自治县接壤，南与万宁市毗邻。 多民族聚居的地区，除汉族之外，还有苗族、黎族、壮族、回族等9个少数民族。因地处琼州东部沿海而得名，素有“文化之乡”“华侨之乡”“文明之乡”“中国温泉之乡”“红色娘子军故乡”美誉。

彬村山华侨农场在琼海的位置

位于琼海市东部，北纬19°、东经110°，距琼海市区约12公里。东临龙湾港，南接塔洋镇、潭门镇，西连长坡镇，北邻文昌市重兴镇。琼(海)-文(昌)省道107公里处，距离海口市约107公里，距离万宁市74公里，距离博鳌机场约24公里。

项目地在彬村山华侨农场的位置

本项目位于琼海市彬村山华侨农场以东，距离彬村山华侨农场直线距离约1.2公里，距离海琼高速龙湾互通口1.9公里，距离龙湾港仅7公里。

项目北部紧邻省道S201，区域交通便捷，地理位置优越。

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划

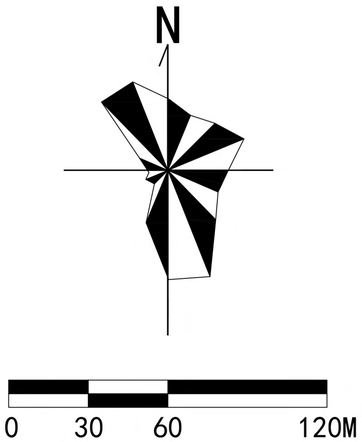


图 例

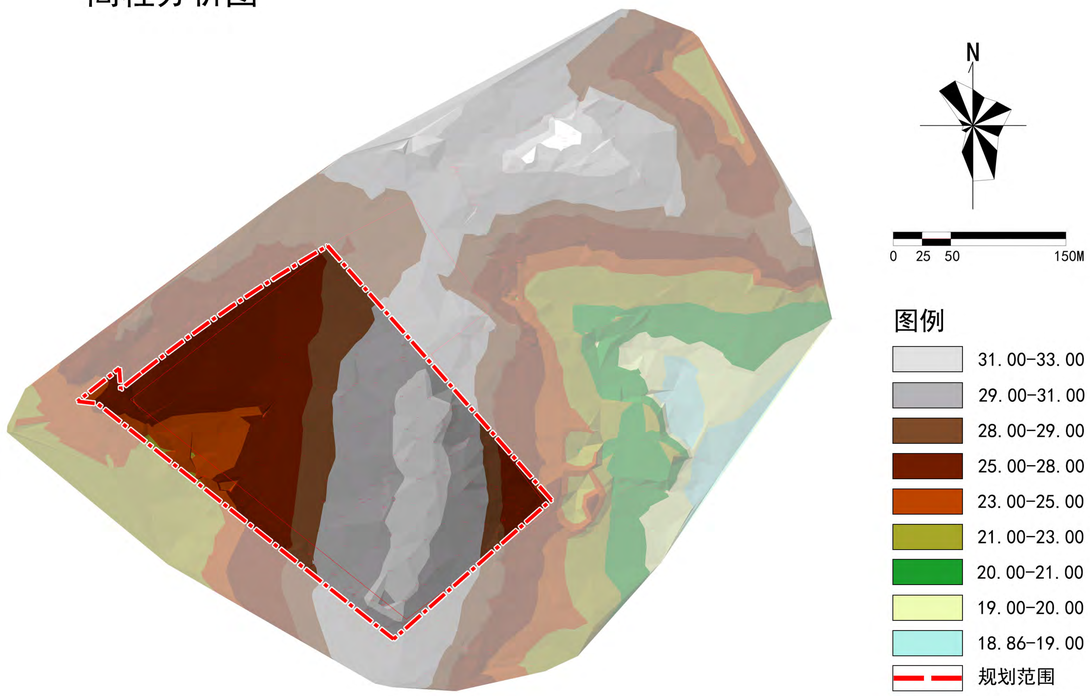
规划范围

海南华都城市设计有限公司
Hainan Huadu Urban Design Co.,Ltd

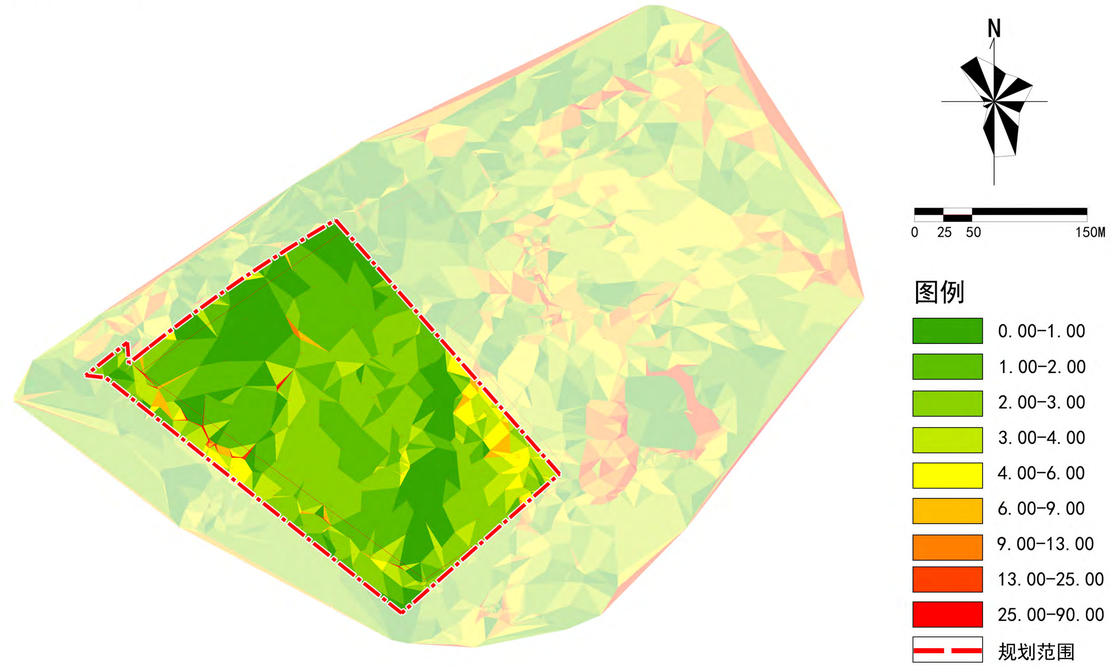
规划范围图 | 1-02

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划

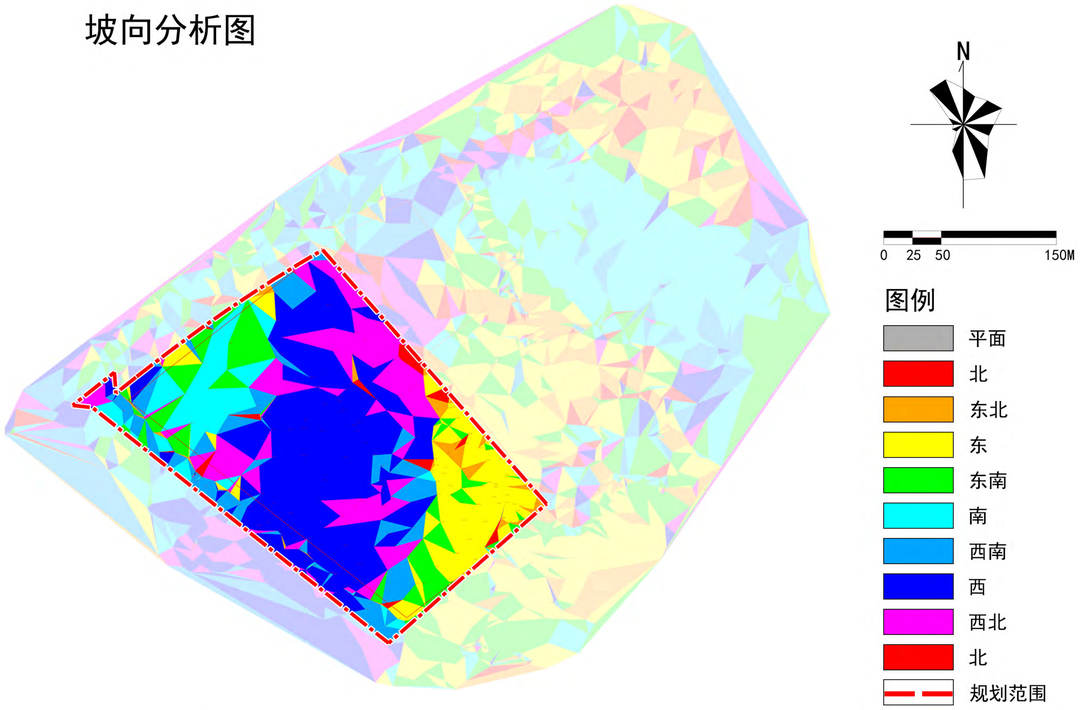
高程分析图



坡度分析图



坡向分析图



高程分析：

规划区高程大部分位于24.00m-30.00m之间，场地内有缓坡，整体地形起伏较小。

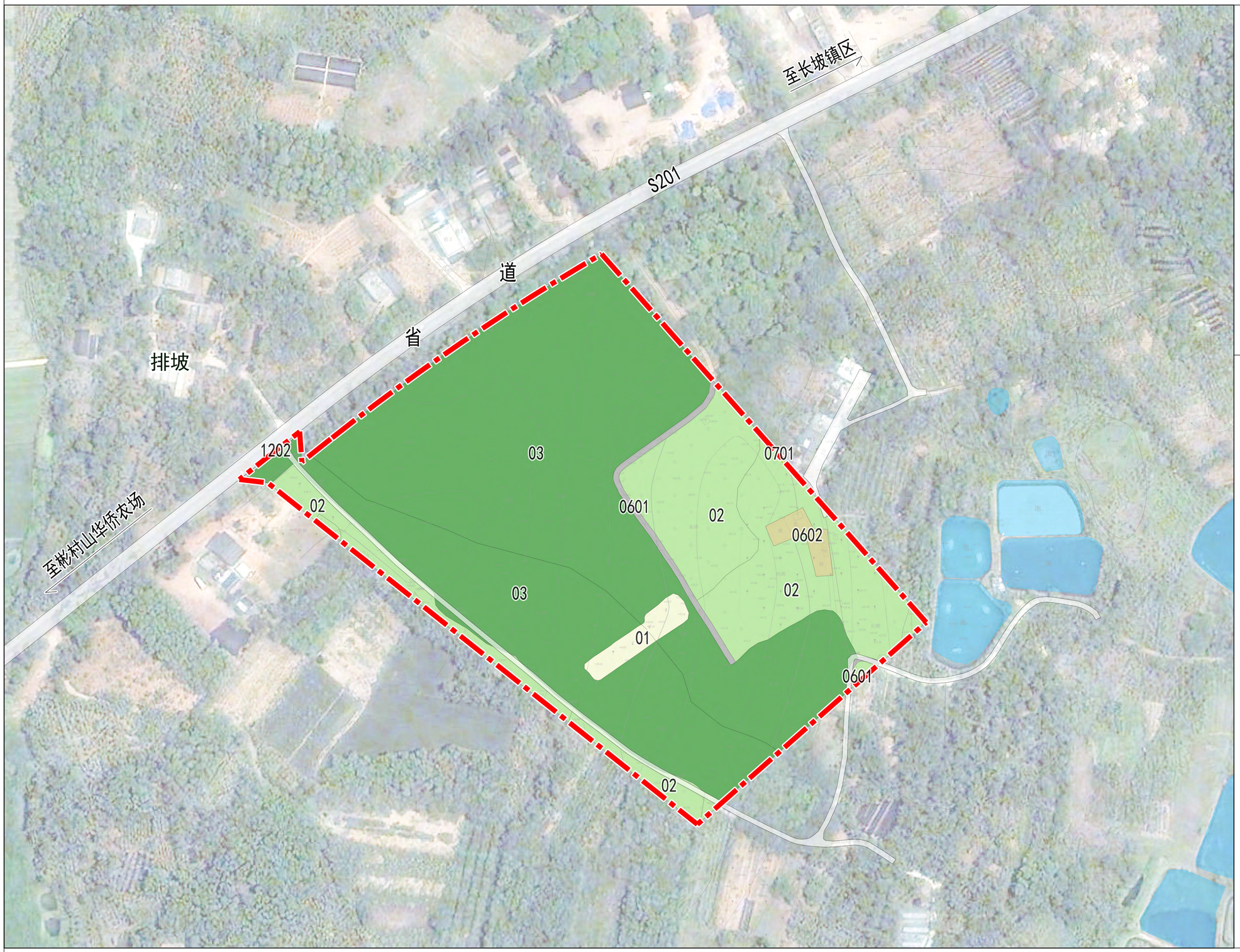
坡度分析：

规划区坡度基本处于25%以下，适宜开发建设。

坡向分析：

规划区坡向以西向、东向、西北向为主。

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划



N

0 30 60 120M

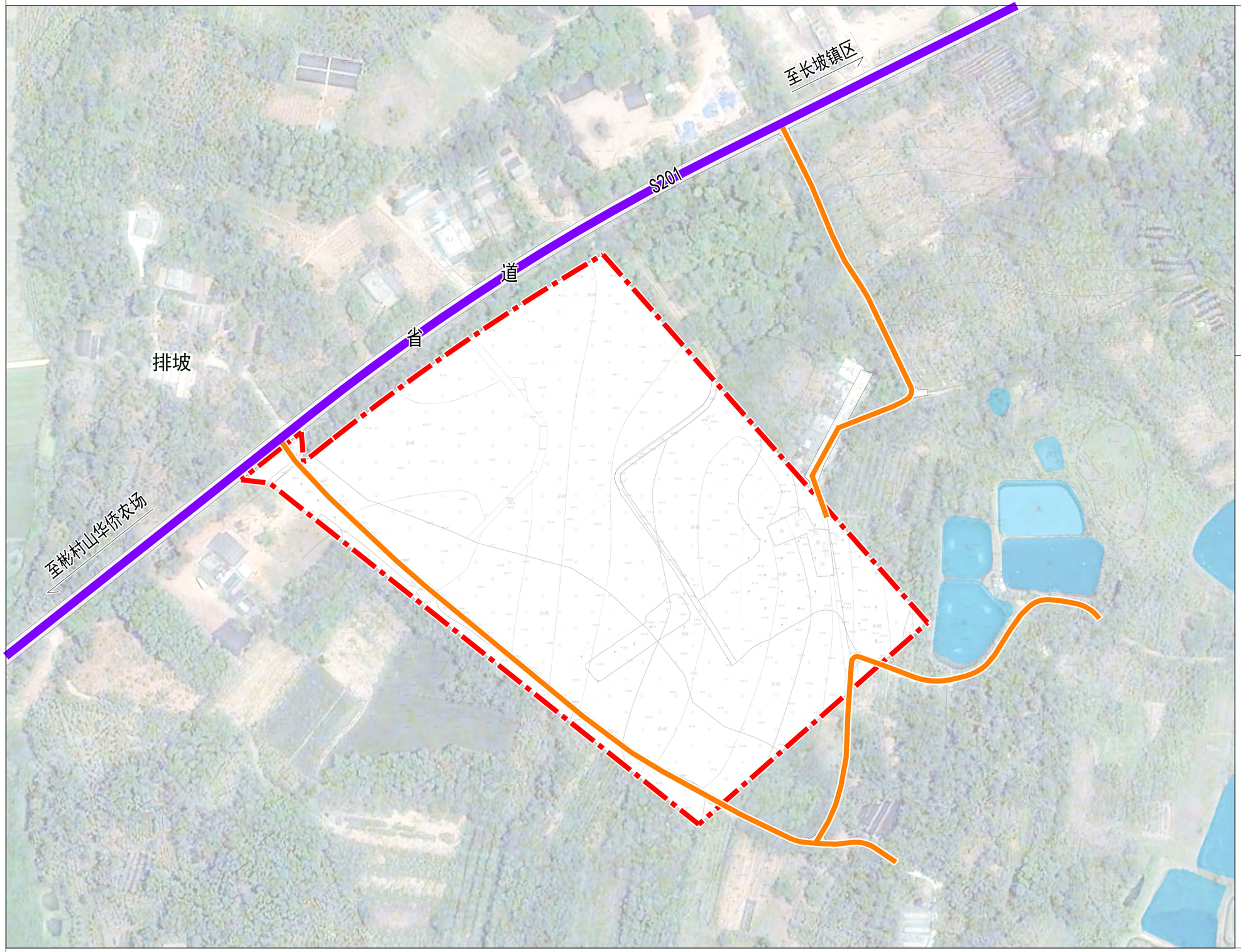
图 例

01	耕地
02	园地
03	林地
0601	农村道路
0602	设施农用地
0701	城镇住宅用地
1202	公路用地
	陆地水域
	规划范围

海南华都城市设计有限公司
Hainan Huadu Urban Design Co.,Ltd

土地使用现状图 1-04

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划



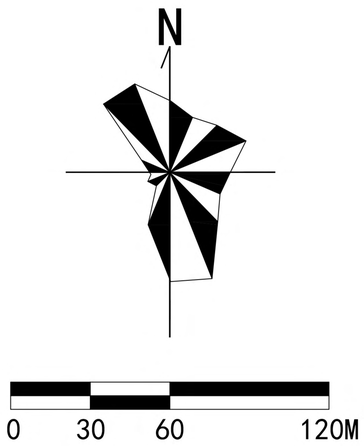


图 例

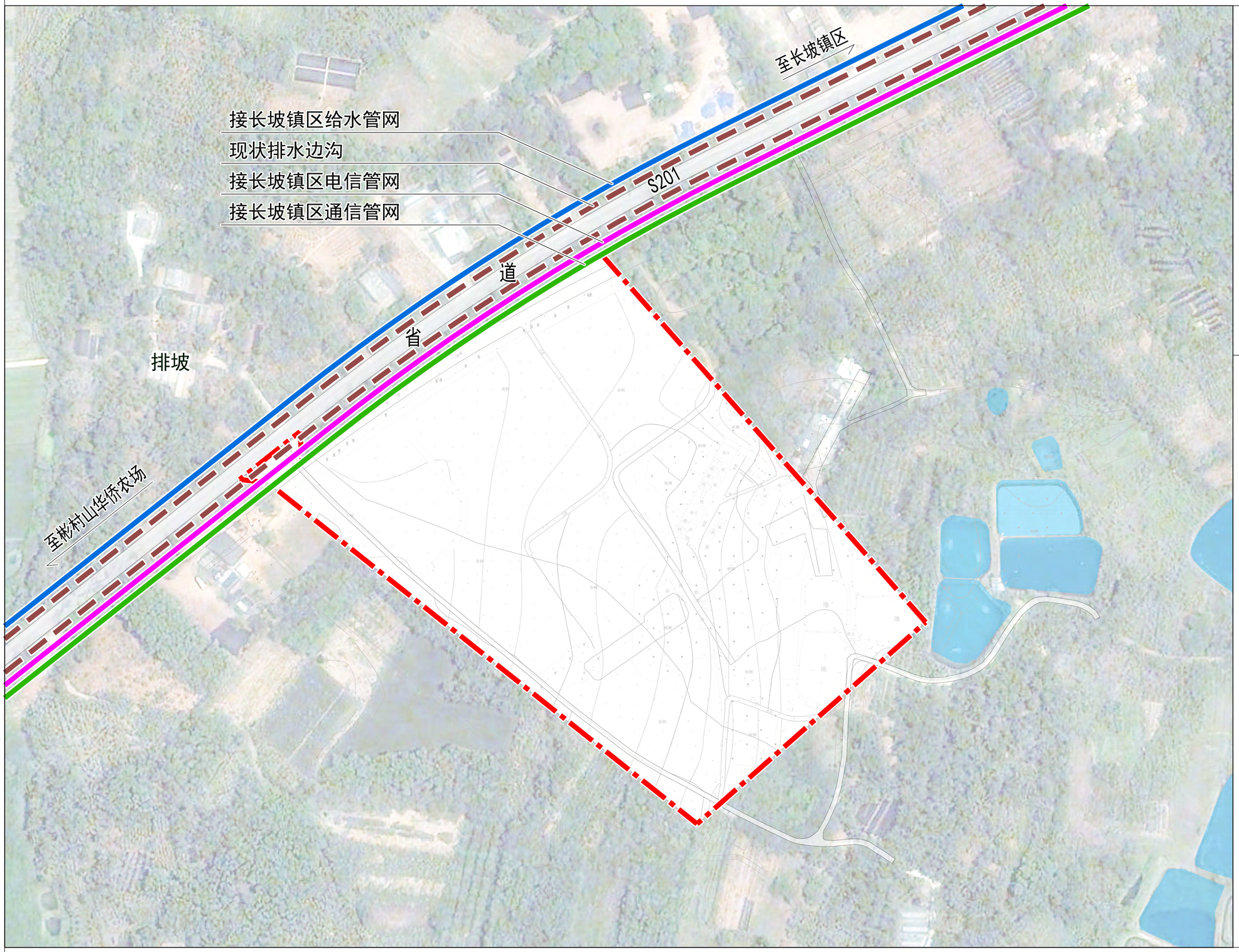
- 省　道
- 农村道路
- 陆地水域
- 规划范围

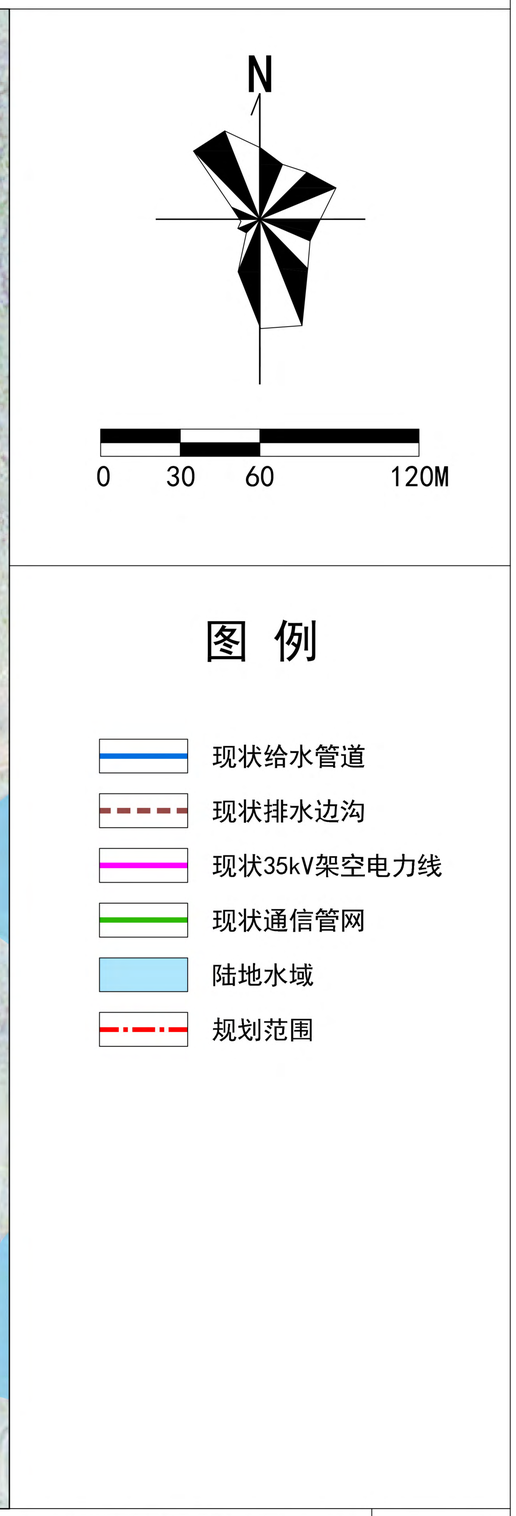
海南华都城市设计有限公司
Hainan Huadu Urban Design Co.,Ltd

现状道路交通分析图

1-05

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划





海南华都城市设计有限公司
Hainan Huadu Urban Design Co.,Ltd

现状市政设施分析图 | 1-06

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划

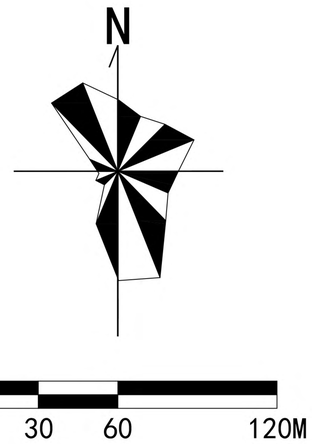
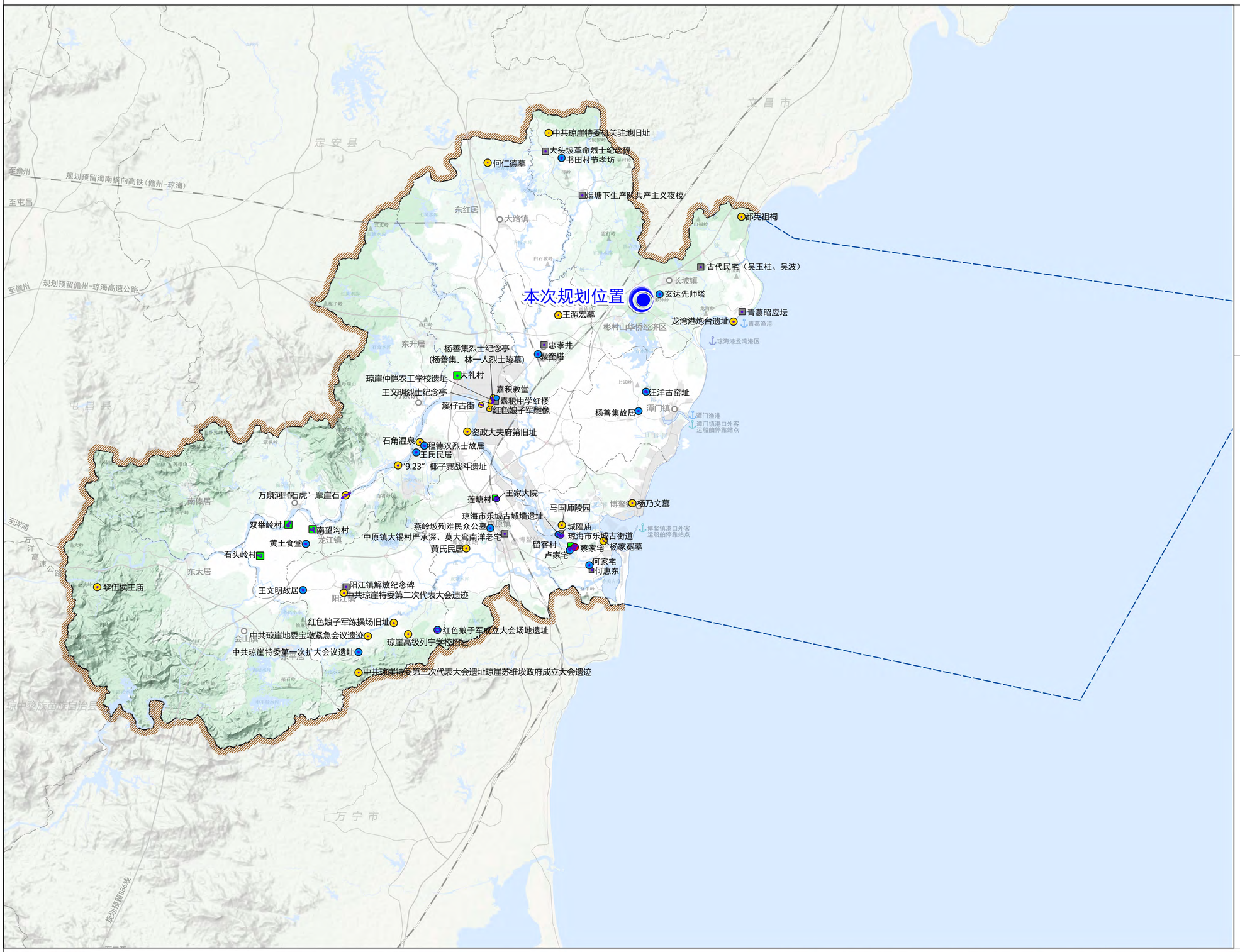


图 例

- 简易棚
- 临时建筑
- 陆地水域
- 规划范围

场地现状多为林地和园地，存在少量简易铁棚和临时建筑。

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划



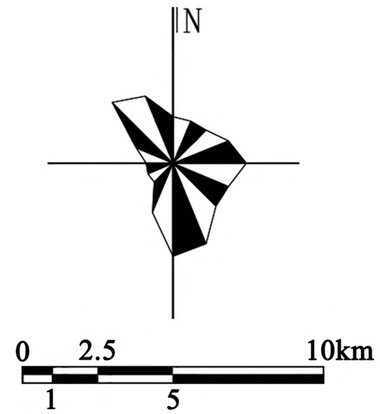


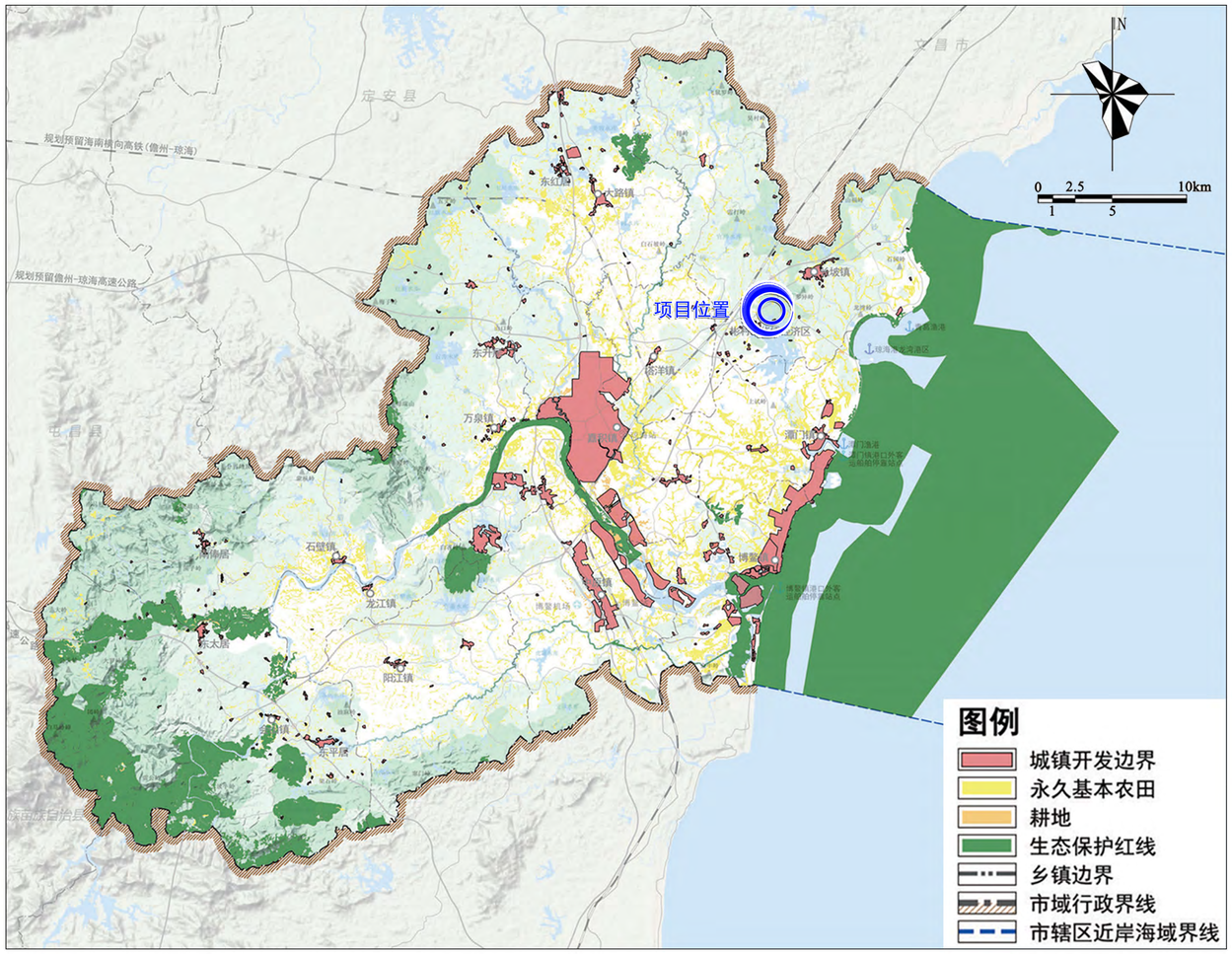
图 例

- 国家级文物保护单位
- 省级文物保护单位
- 市级文物保护单位
- 传统村落
- 历史建筑
- 历史文化保护线
- 乡镇边界
- 市域行政界线
- 市辖区近岸海域界线

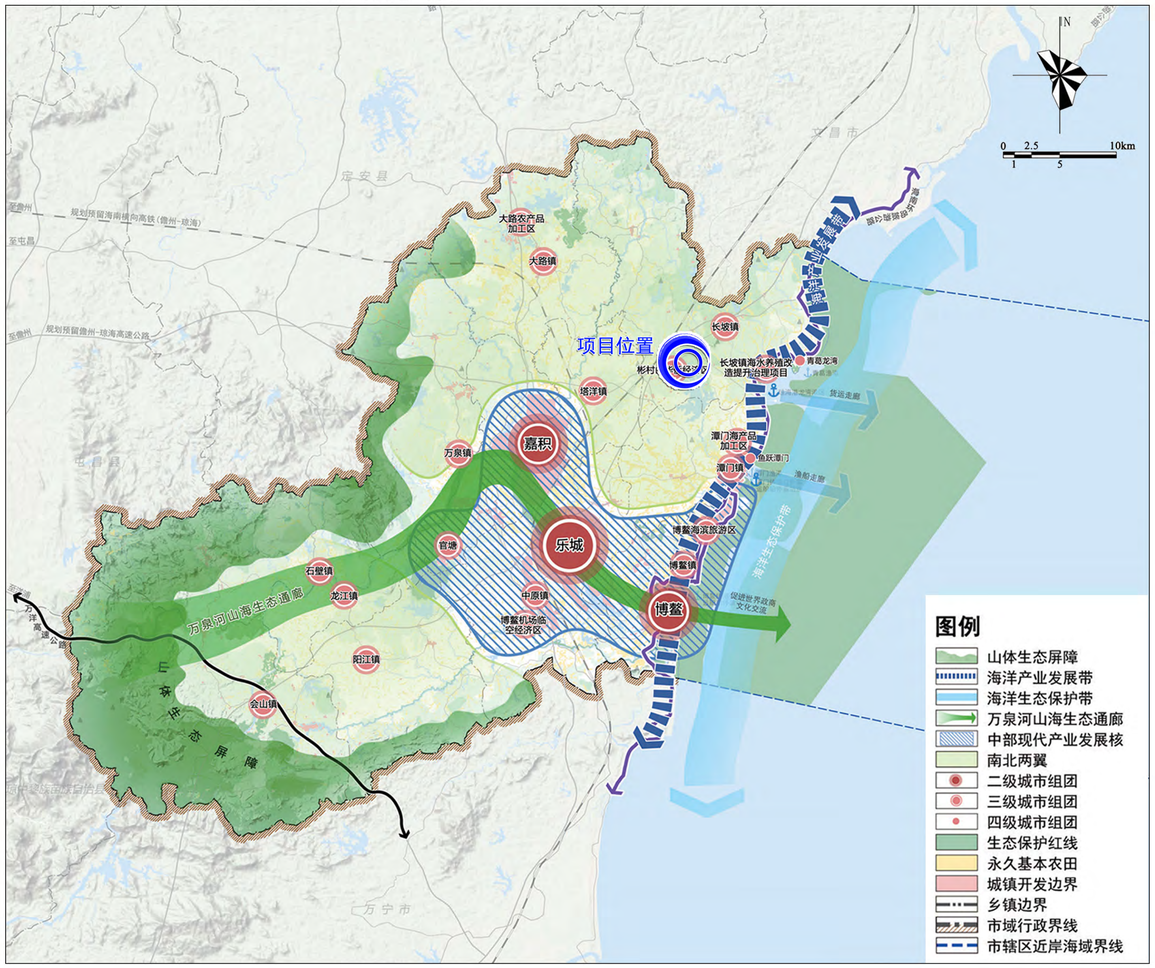
资料来源：《琼海市国土空间总体规划（2021-2035年）》周边关系分析图

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划

市域国土空间控制线规划图



市域国土空间总体格局规划图



《琼海市国土空间总体规划（2021-2035年）》解读：

规划定位：“三地一区”。国家公共外交基地、国际医疗健康产业新高地、国际旅游会展目的地、乡村振兴战略示范区。

城市性质：海南省东部中心城市、国际医疗旅游先行区、国际合作交流平台。

总体格局规划：加快世界级滨海城市带建设，打造海南东部中心城市、国际医疗健康产业新高地以及国际旅游会展目的地，构建“一屏一带一廊，一核一带两翼”的总体开发保护格局，引领国土空间全域全要素精准布局。

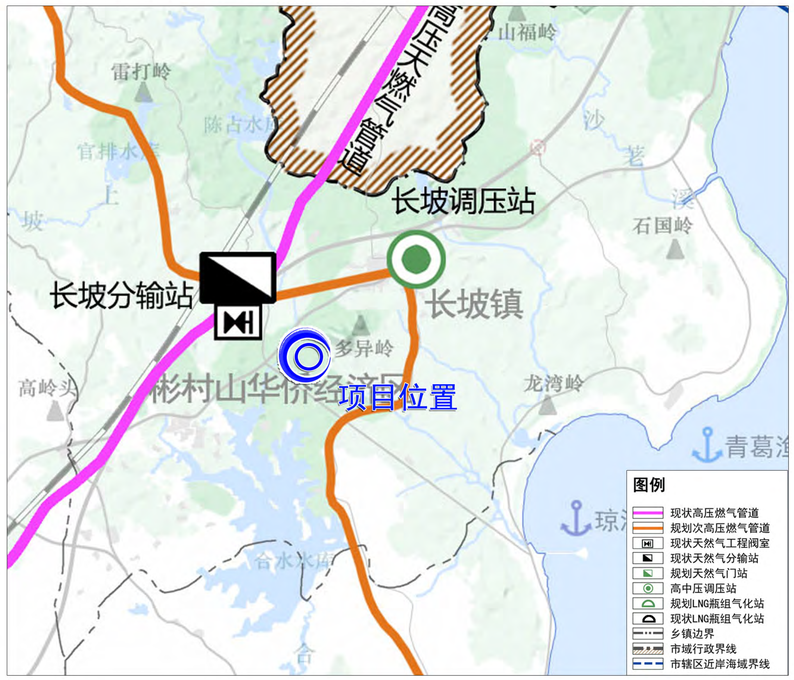
对本次规划的指导:

《琼海市国土空间总体规划（2021-2035年）》 划定“三区三线”，本次项目范围与“三区三线”成果进行套合分析，位于城镇开发边界外，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

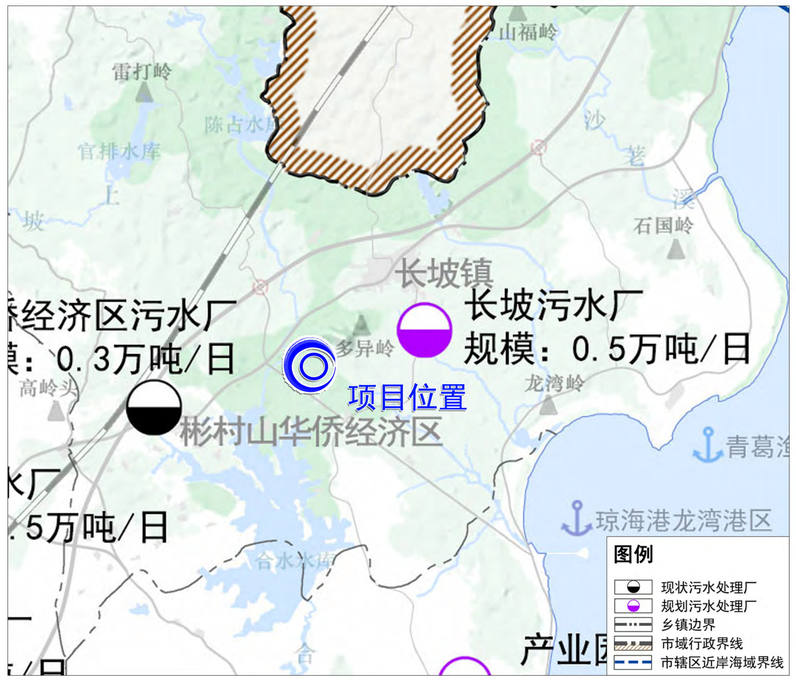
琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划

市域基础设施规划图（供水）局部

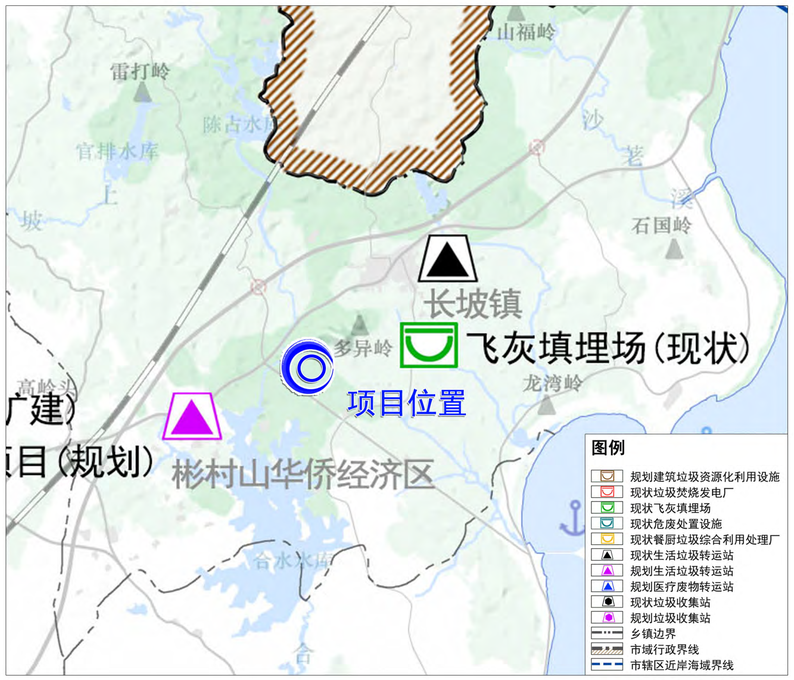
市域基础设施规划图（气网）局部



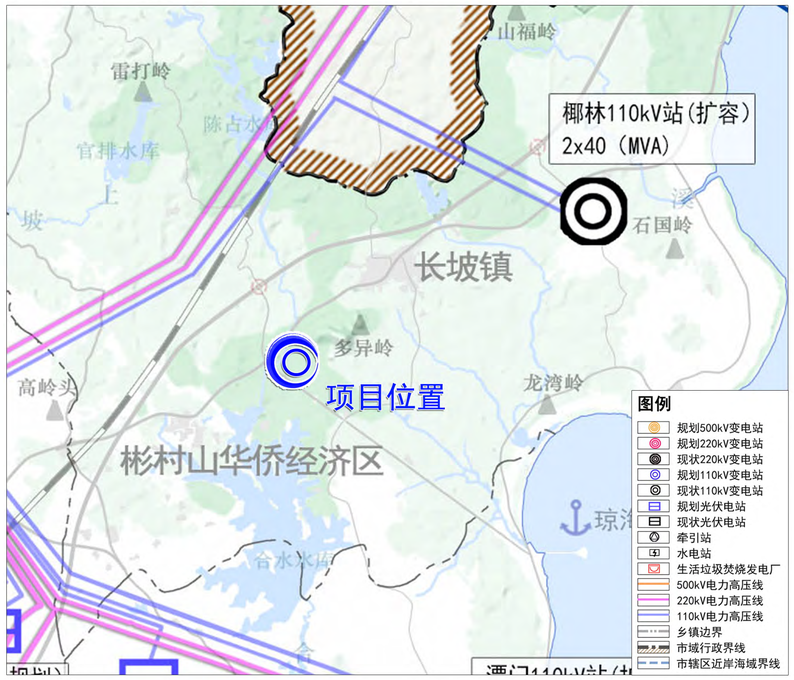
市域基础设施规划图（排水）局部



市域基础设施规划图（环卫）局部



市域基础设施规划图（电网）局部

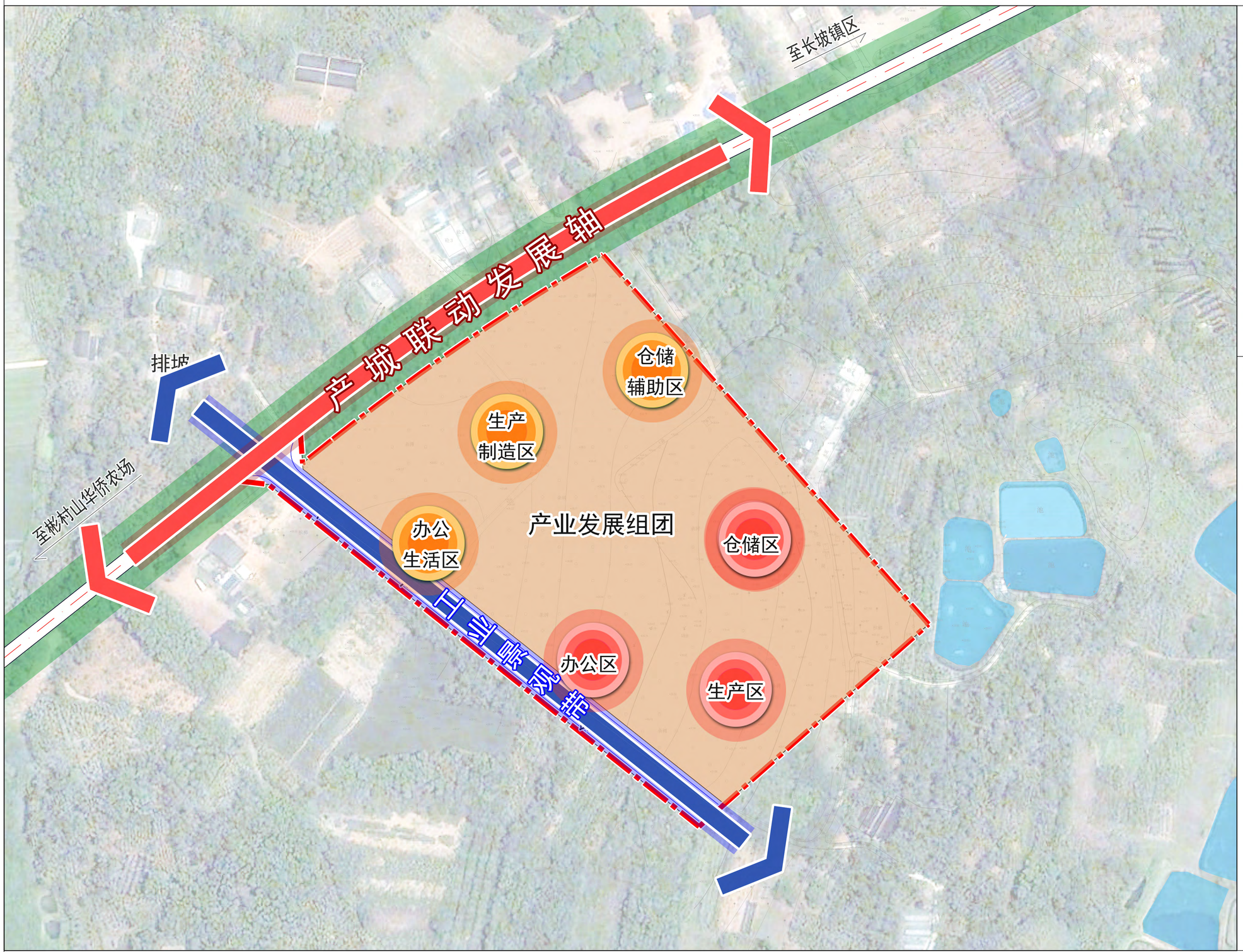


《琼海市国土空间总体规划（2021-2035年）》解读：

对本次规划的指导：

上位规划保留现状长坡水厂、椰林110kV变电站和飞灰填埋场，规划新增长坡调压站、长坡污水厂。未来项目区给水管网接长坡水厂，电力管网接椰林椰林110kV变电站（扩容）2X40（MVA），燃气管网接长坡调压站，污水管网接长坡污水厂，环卫垃圾运至飞灰填埋场。

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划



N

0 30 60 120M

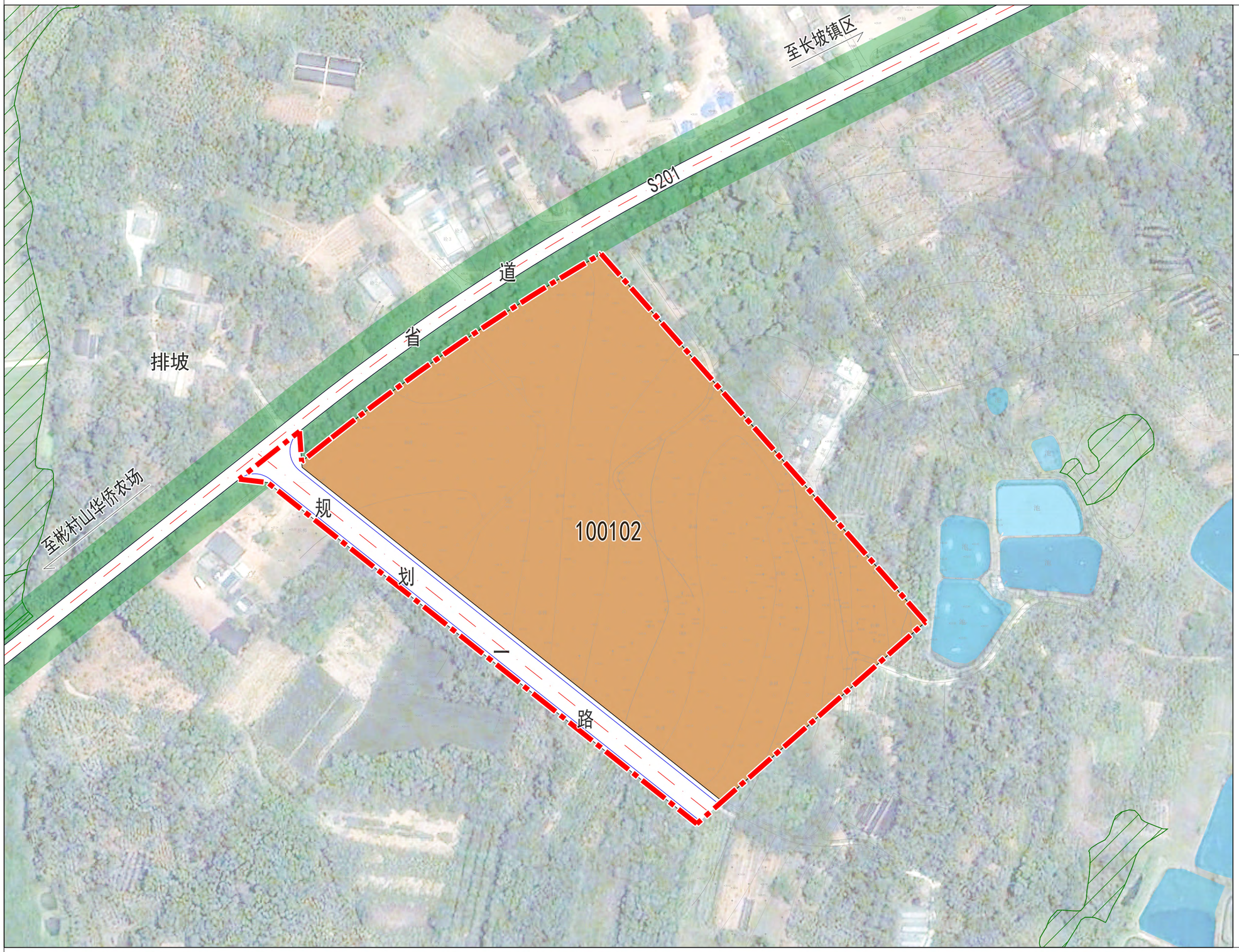
图 例

- 产业发展组团
- 产城联动发展轴
- 工业景观带
- 城镇村道路用地
- 生态绿地
- 陆地水域
- 规划范围

海南华都城市设计有限公司
Hainan Huadu Urban Design Co.,Ltd

功能结构分析图 2-01

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划



N

0 30 60 120M

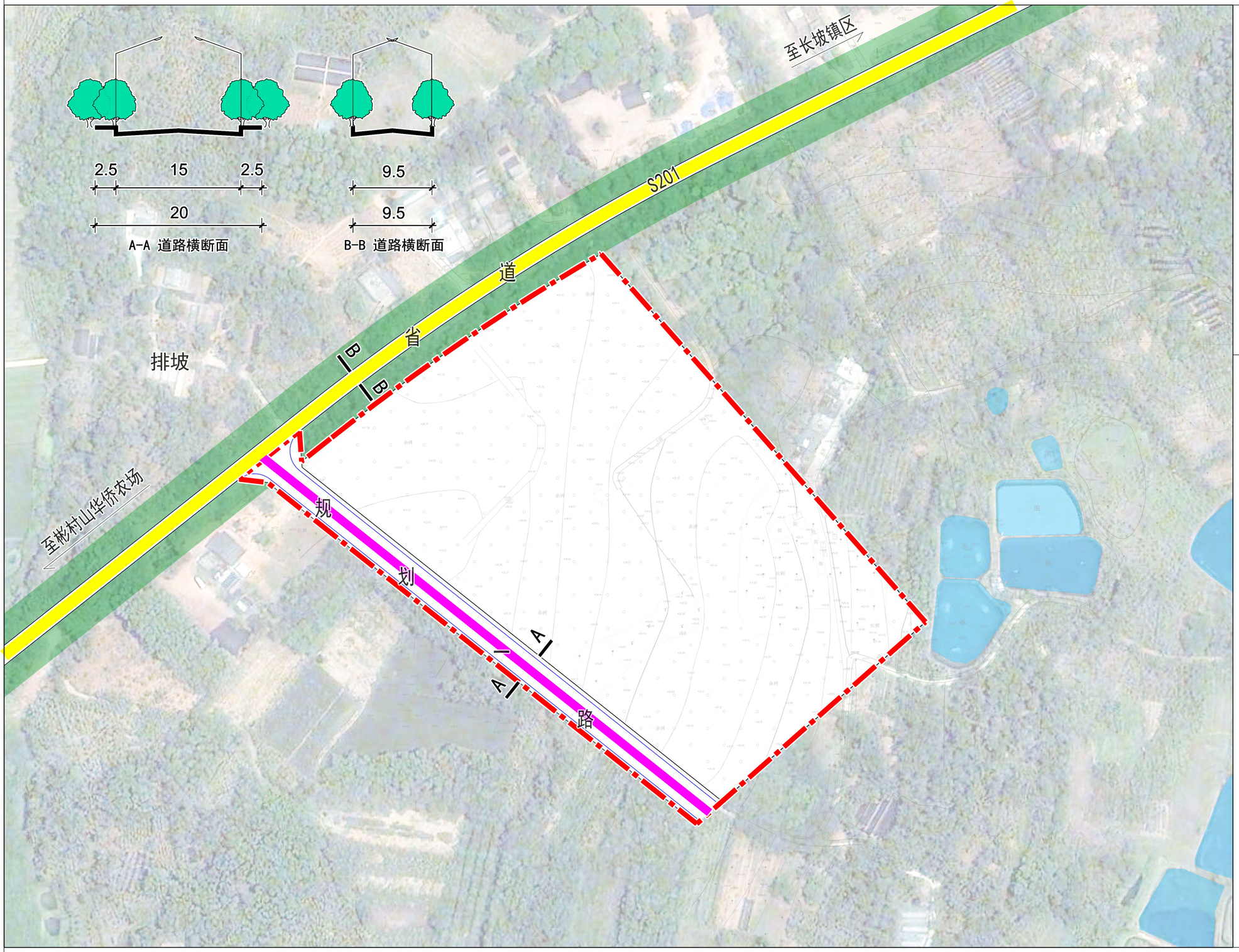
图 例

100102	二类工业用地
1207	城镇村道路用地
	生态绿地
	陆地水域
	永久基本农田
	规划范围

海南华都城市设计有限公司
Hainan Huadu Urban Design Co.,Ltd

土地使用规划图 2-02

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划



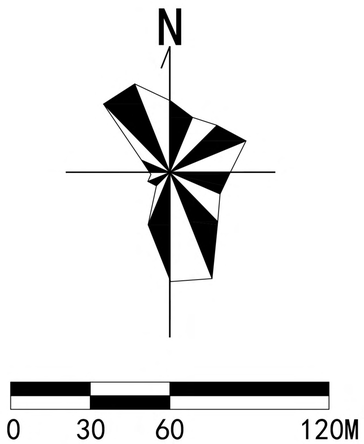


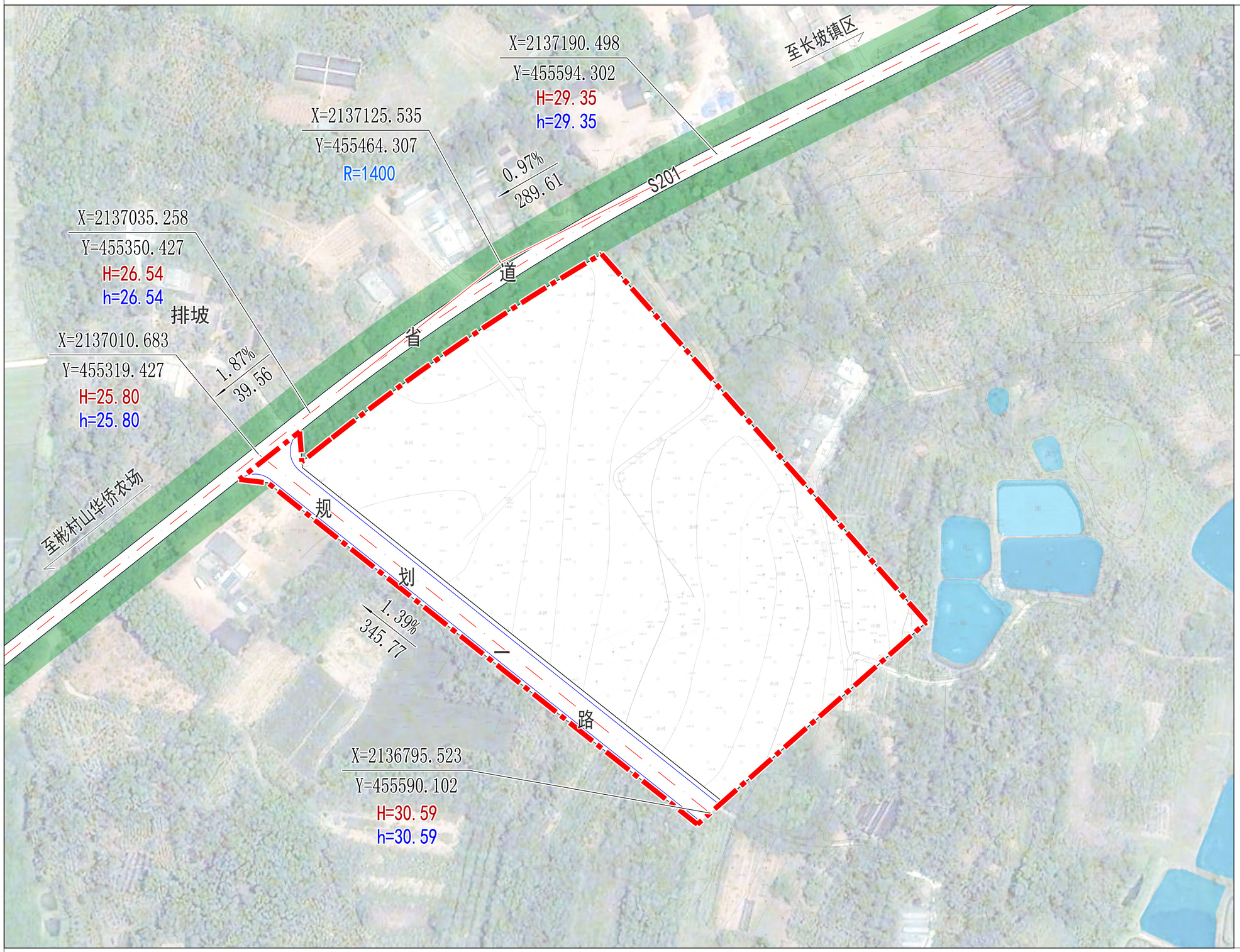
图 例

- 省 道
- 主 干 路
- A A 剖切符号
- 城镇村道路用地
- 生态绿地
- 陆地水域
- 规划范围

海南华都城市设计有限公司
Hainan Huadu Urban Design Co.,Ltd

道路系统规划图 | 2-03

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划



N

0 30 60 120M

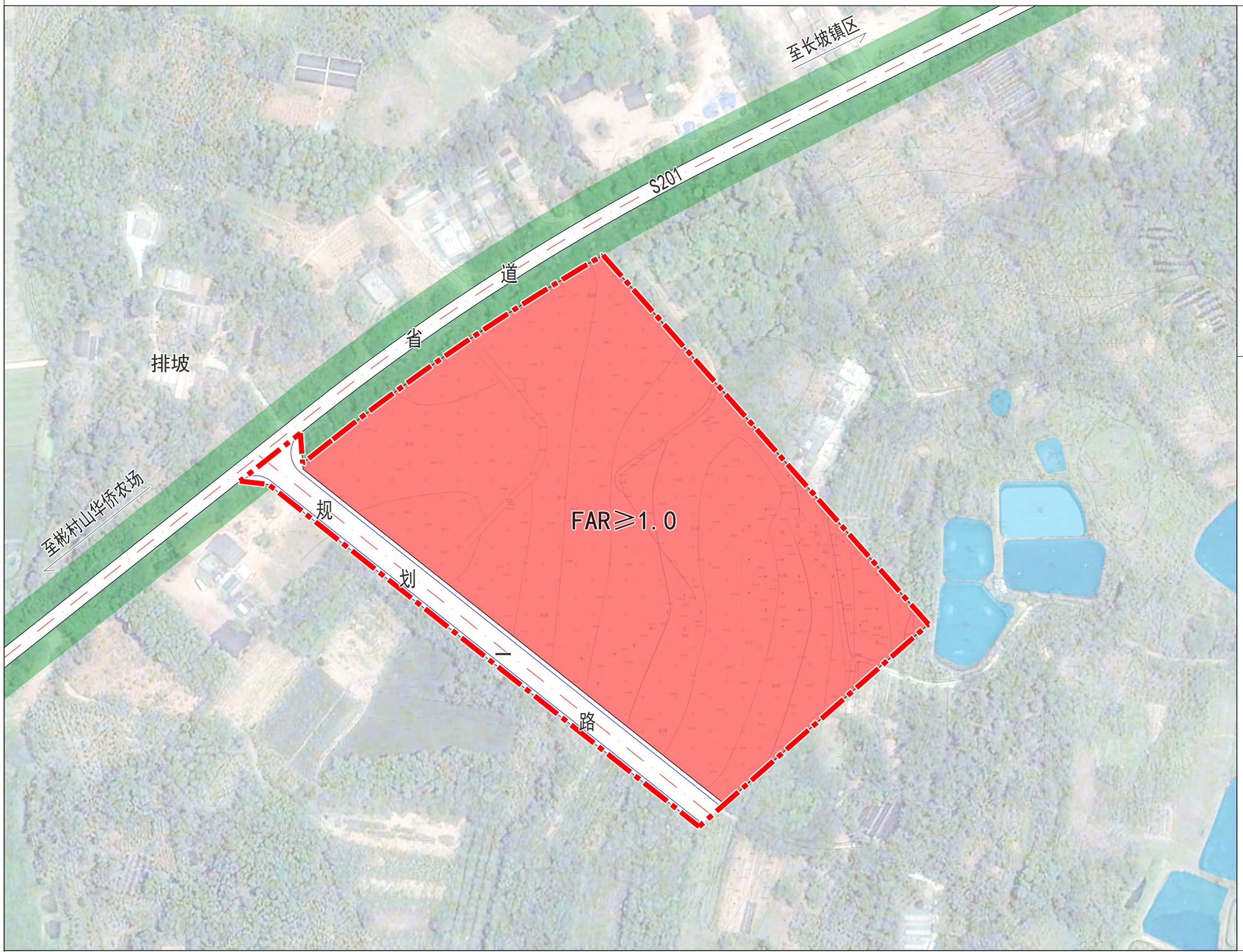
图 例

X=2167134.698 Y=470558.139	控制点标高
H=15.00	设计标高
h=15.00	现状标高
0.40% / 70.69	坡度、坡长、坡向
R=150	平面线半径
	城镇村道路用地
	生态绿地
	陆地水域
	规划范围

海南华都城市设计有限公司
Hainan Huadu Urban Design Co.,Ltd

道路竖向规划图 2-04

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划



N

0 30 60 120M

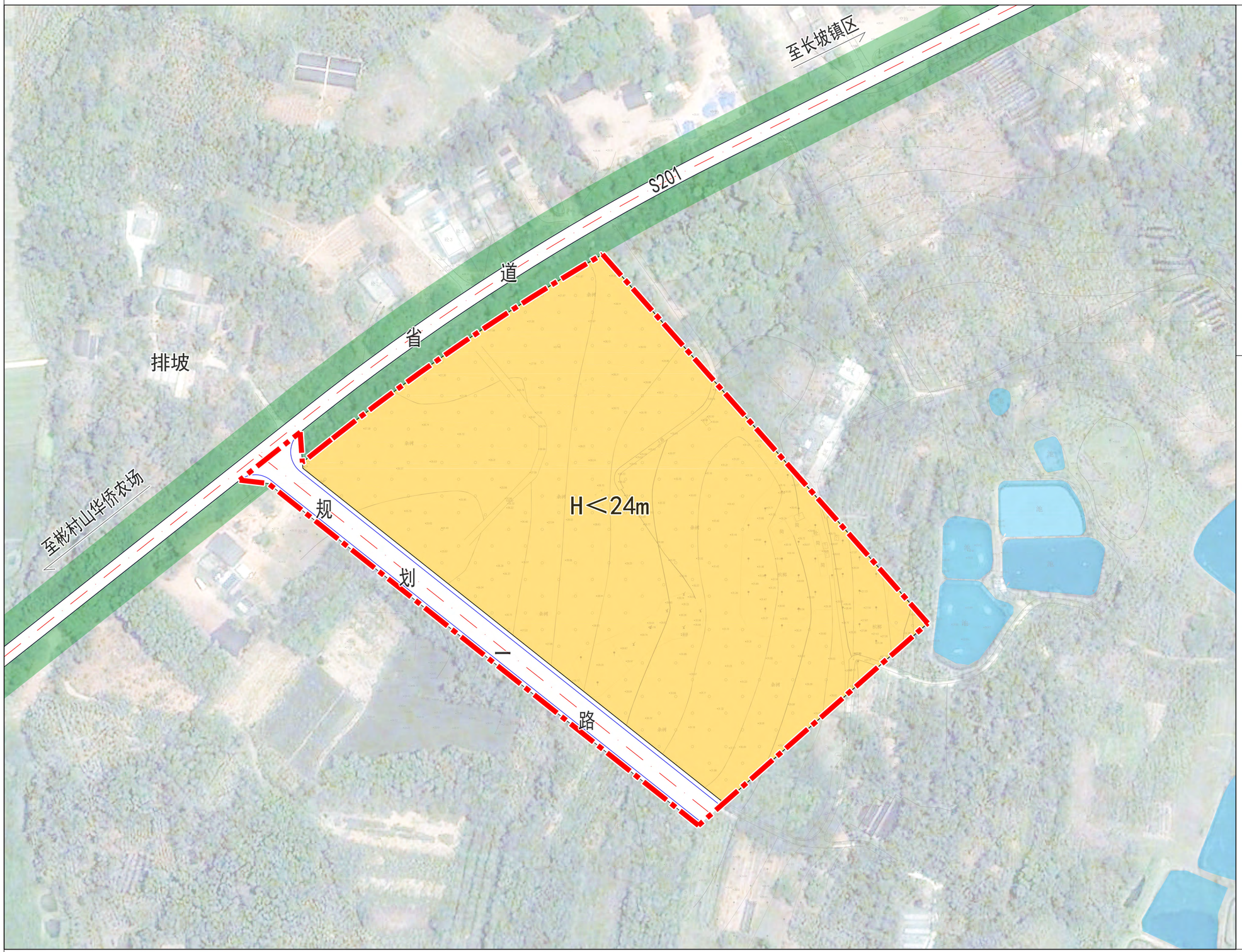
图 例

- FAR≥1.0
- 开 敞 区
- 城镇村道路用地
- 陆地水域
- 规划范围

海南华都城市设计有限公司
Hainan Huadu Urban Design Co.,Ltd

开发强度控制图 2-05

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划



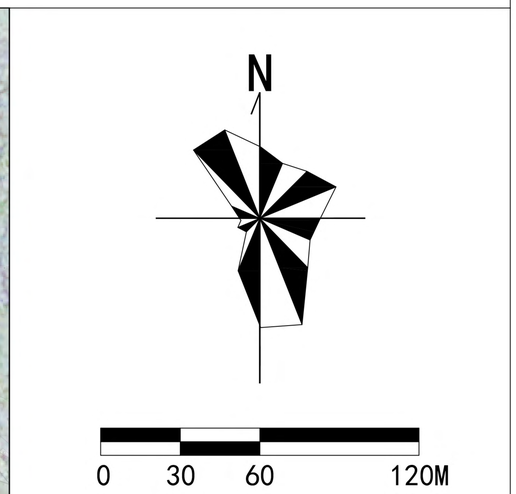


图 例

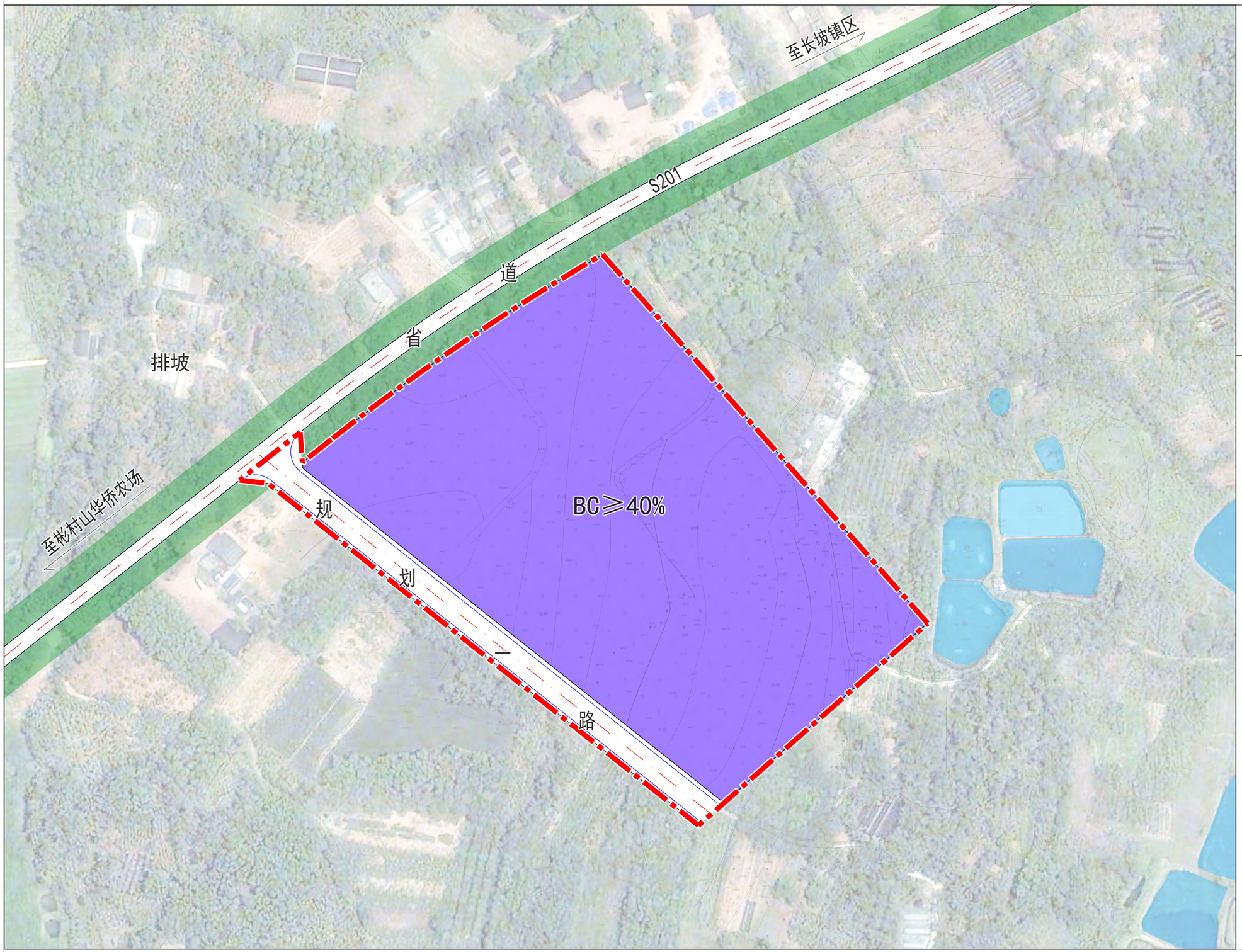
- H＜24m
- 开 敞 区
- 城镇村道路用地
- 陆地水域
- 规划范围

海南华都城市设计有限公司
Hainan Huadu Urban Design Co.,Ltd

建筑高度控制图

2-06

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划



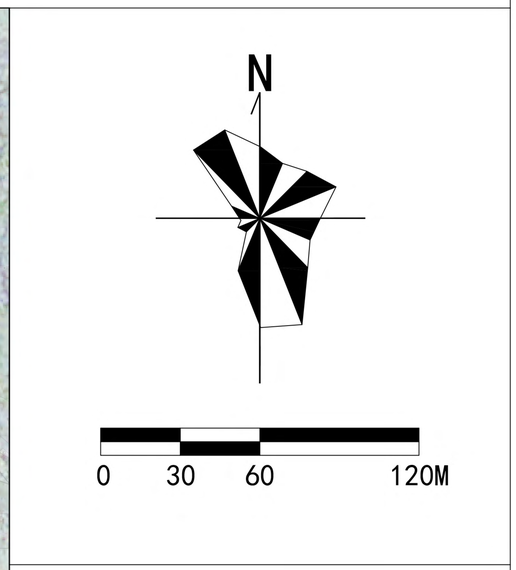


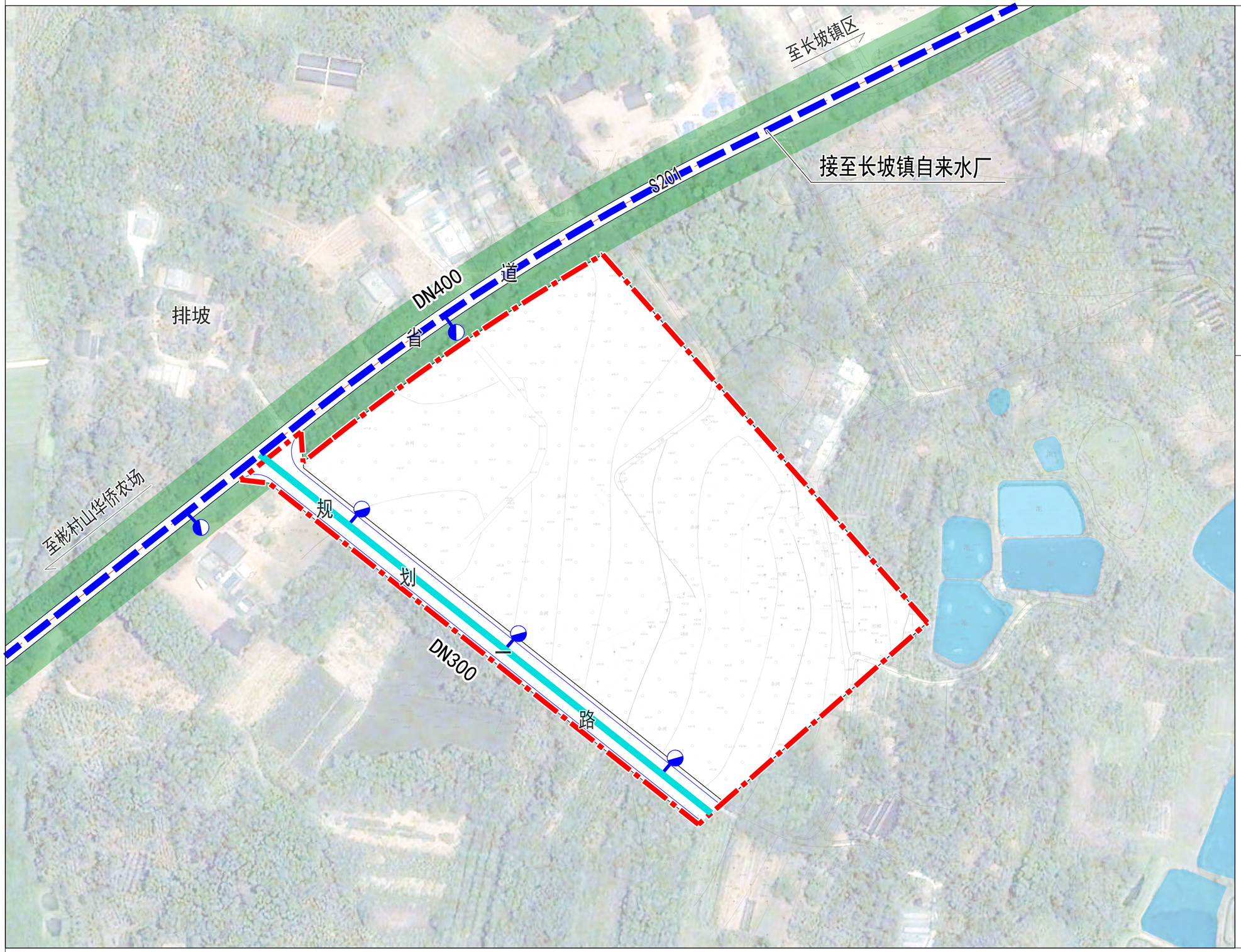
图 例

- BC≥40%
- 开 敞 区
- 城镇村道路用地
- 陆地水域
- 规划范围

海南华都城市设计有限公司
Hainan Huadu Urban Design Co.,Ltd

建筑系数控制图 | 2-07

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划



N

0 30 60 120M

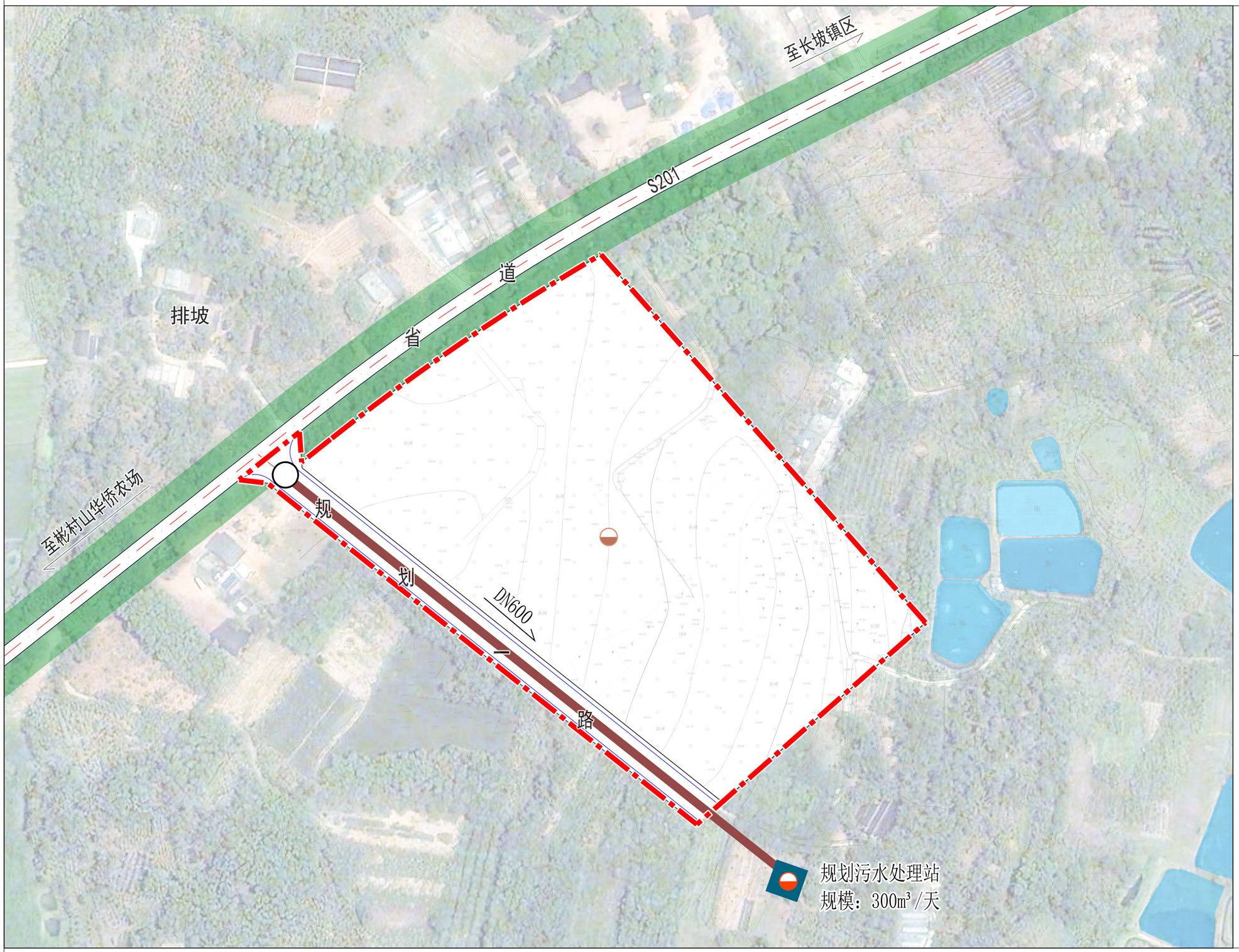
图 例

- 现状给水管
- 规划给水管
- DN300 给水管径
- 消 火 栓
- 城镇村道路用地
- 生态绿地
- 陆地水域
- 规划范围

海南华都城市设计有限公司
Hainan Huadu Urban Design Co.,Ltd

给水工程规划图 2-08

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划



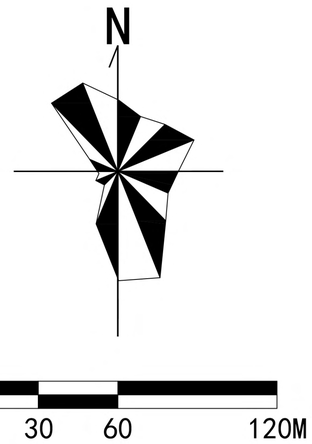


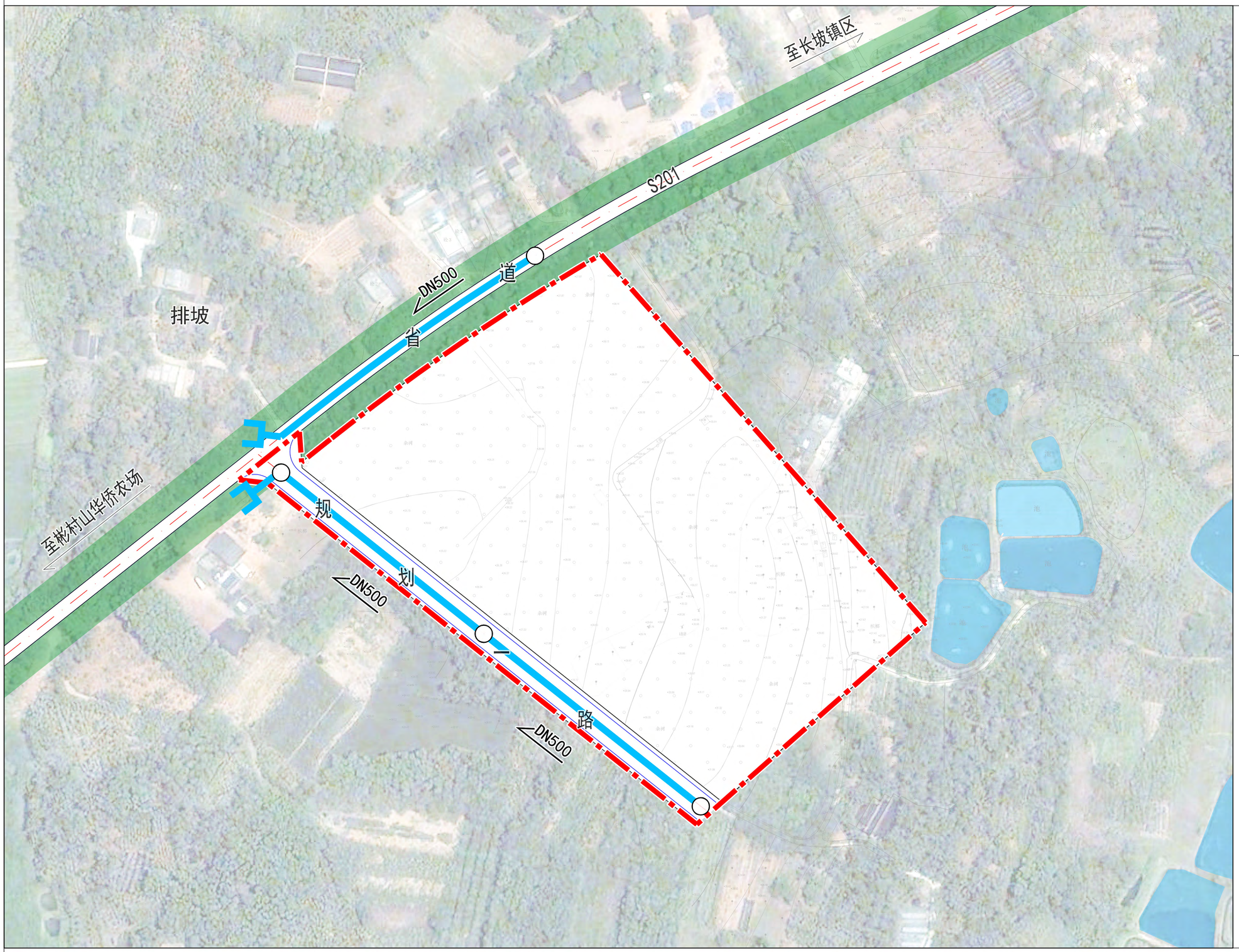
图 例

- 污水处理设施
- 污水重力流管道
- DN600 污水管径
- 排水方向
- 检查井
- 城镇村道路用地
- 生态绿地
- 陆地水域
- 规划范围

海南华都城市设计有限公司
Hainan Huadu Urban Design Co.,Ltd

污水工程规划图 | 2-09

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划



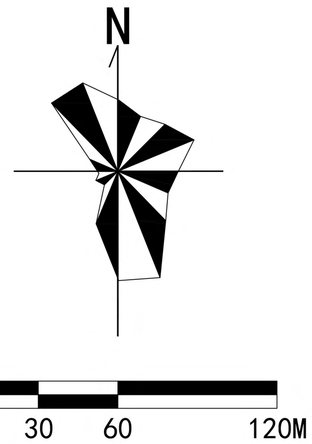


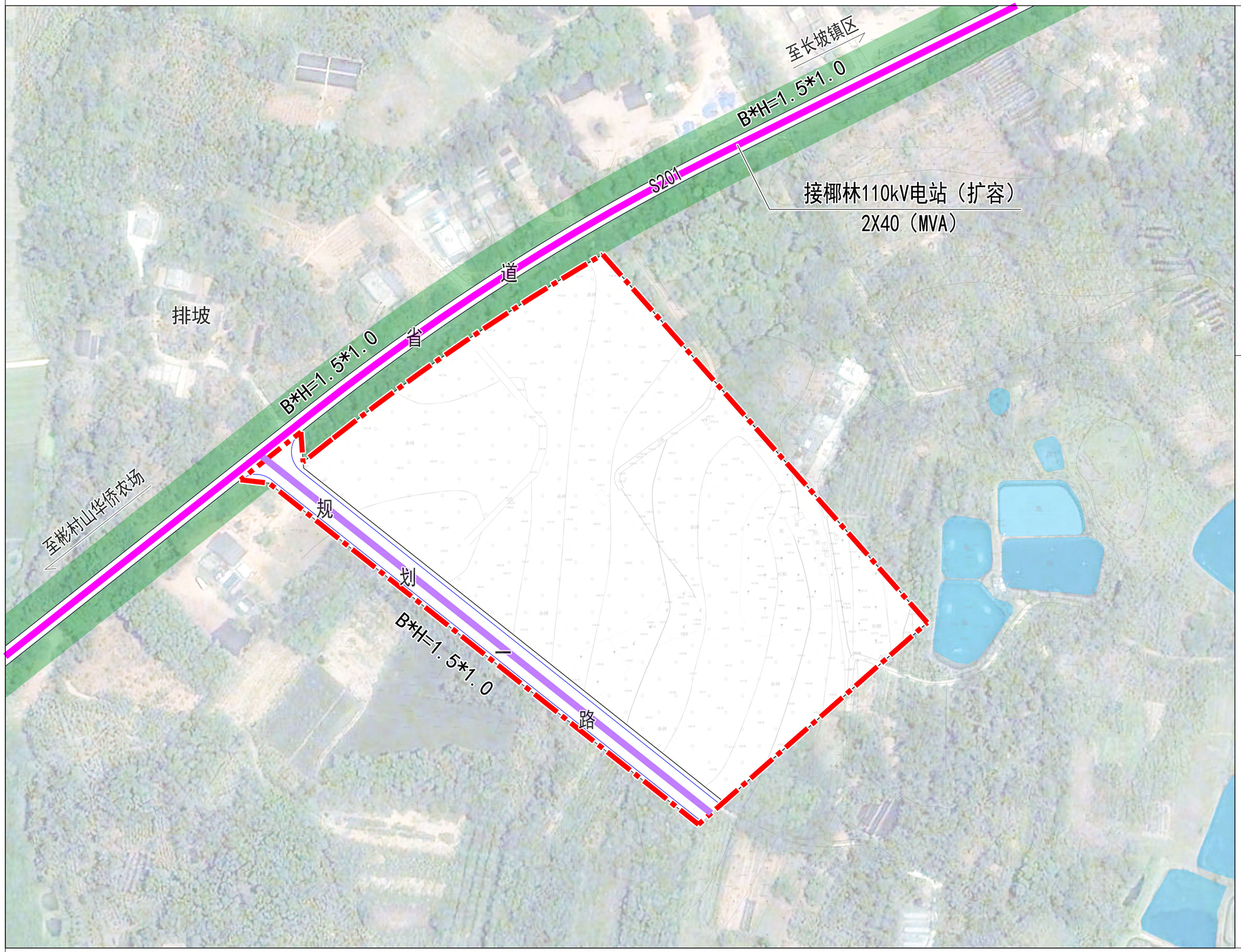
图 例

- 雨水重力流管道
- DN500 雨水管径
- 排水方向
- 雨水检查井
- 雨水排放口
- 城镇村道路用地
- 生态绿地
- 陆地水域
- 规划范围

海南华都城市设计有限公司
Hainan Huadu Urban Design Co.,Ltd

雨水工程规划图 | 2-10

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划



N

0 30 60 120M

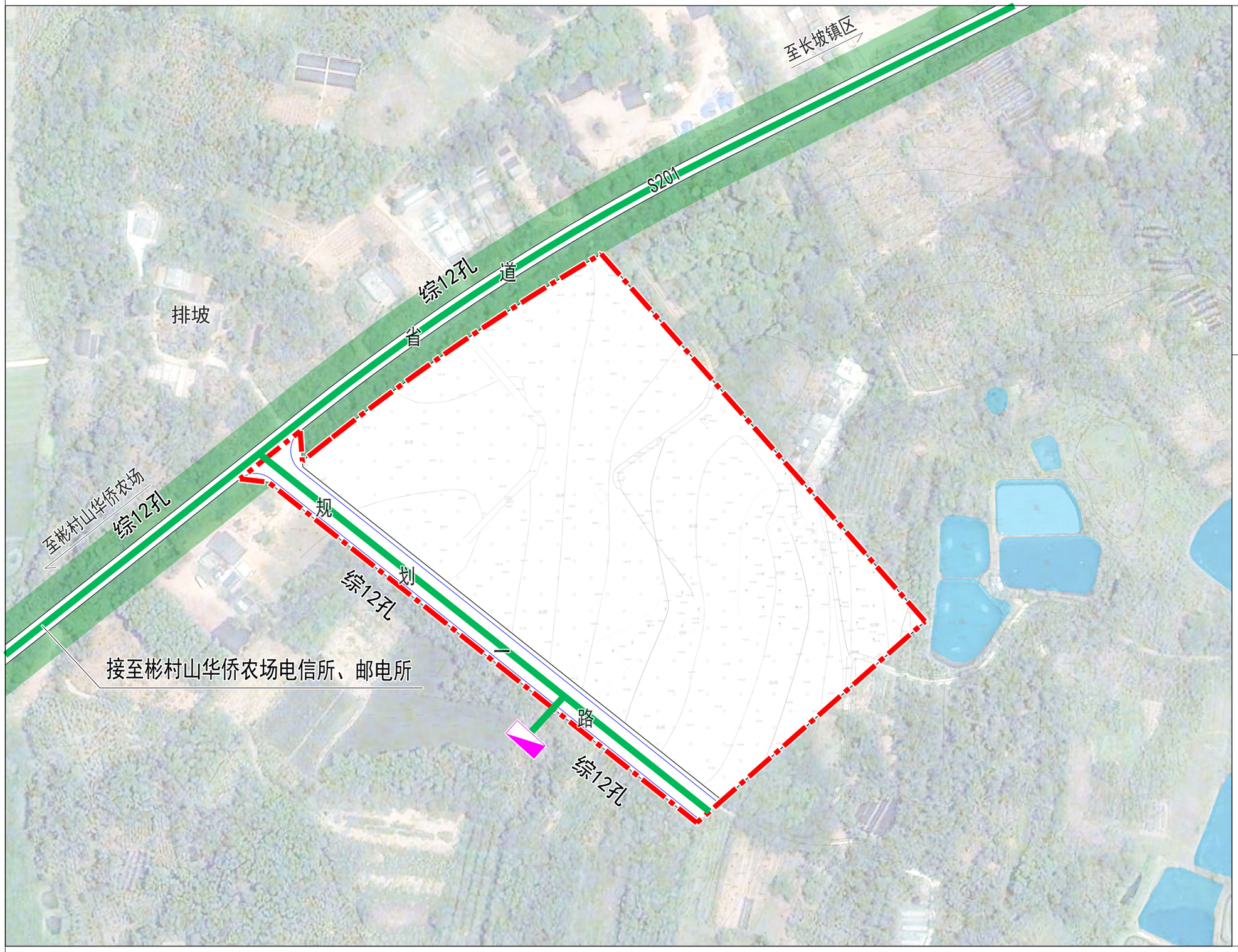
图 例

- 中低压电力电缆沟
- B*H=1.0*1.0 电缆沟尺寸
- 规划10kV线路
- 城镇村道路用地
- 生态绿地
- 陆地水域
- 规划范围

海南华都城市设计有限公司
Hainan Huadu Urban Design Co.,Ltd

电力工程规划图 2-11

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划



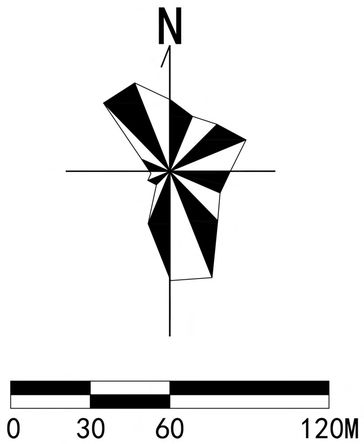


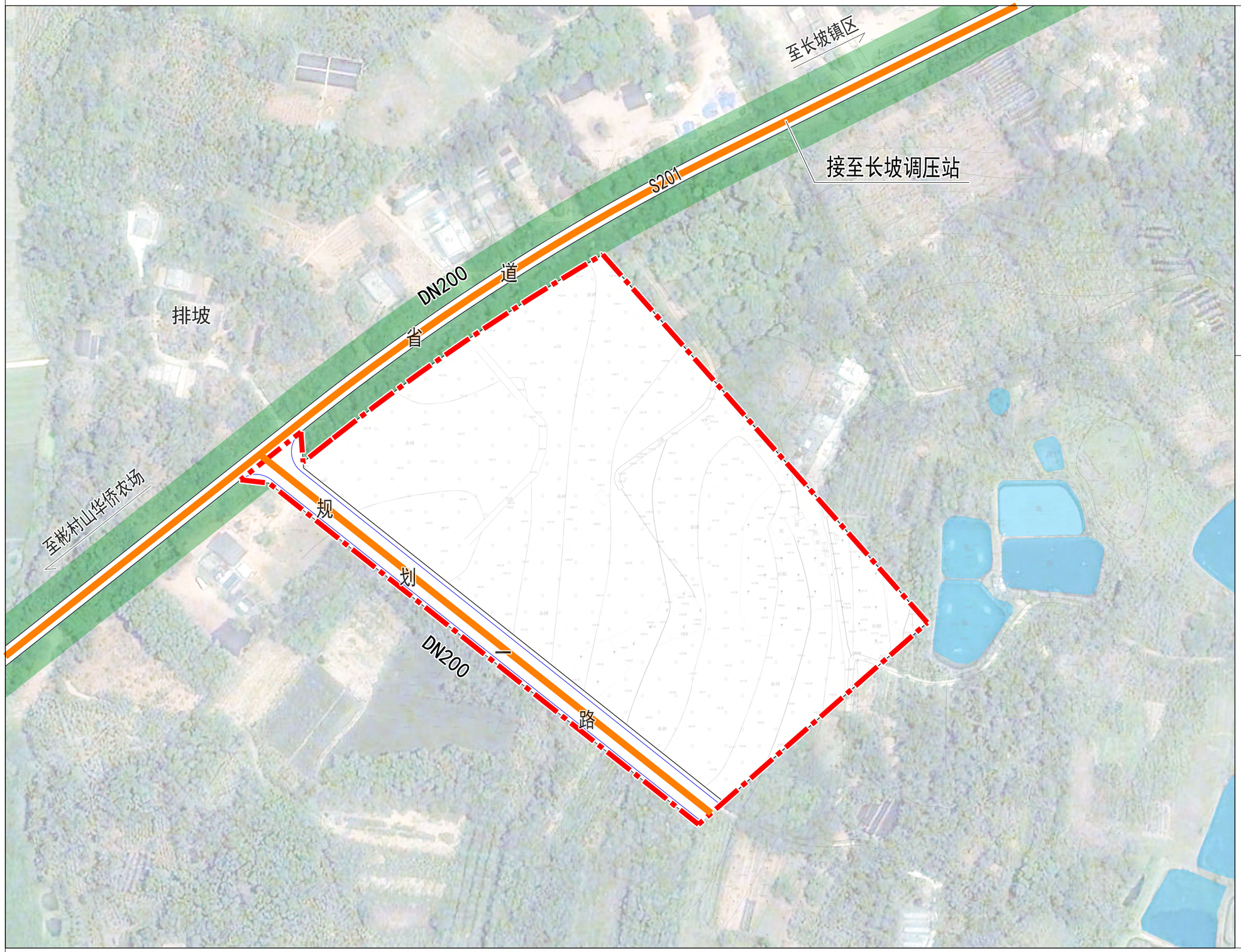
图 例

- 通信管网
- 综12孔 管网孔数
- 电信交接箱
- 城镇村道路用地
- 生态绿地
- 陆地水域
- 规划范围

海南华都城市设计有限公司
Hainan Huadu Urban Design Co.,Ltd

通信工程规划图 | 2-12

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划



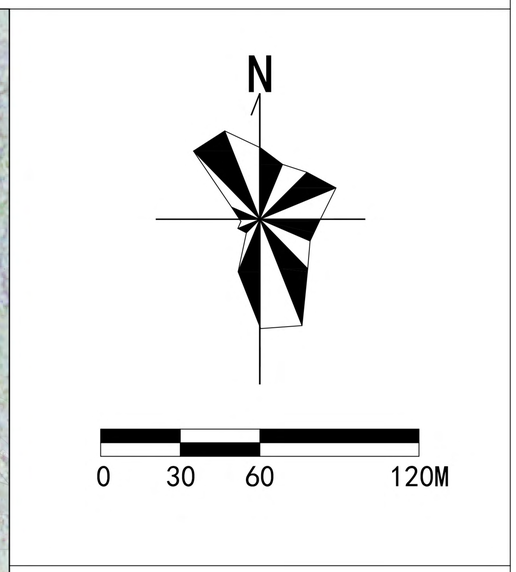
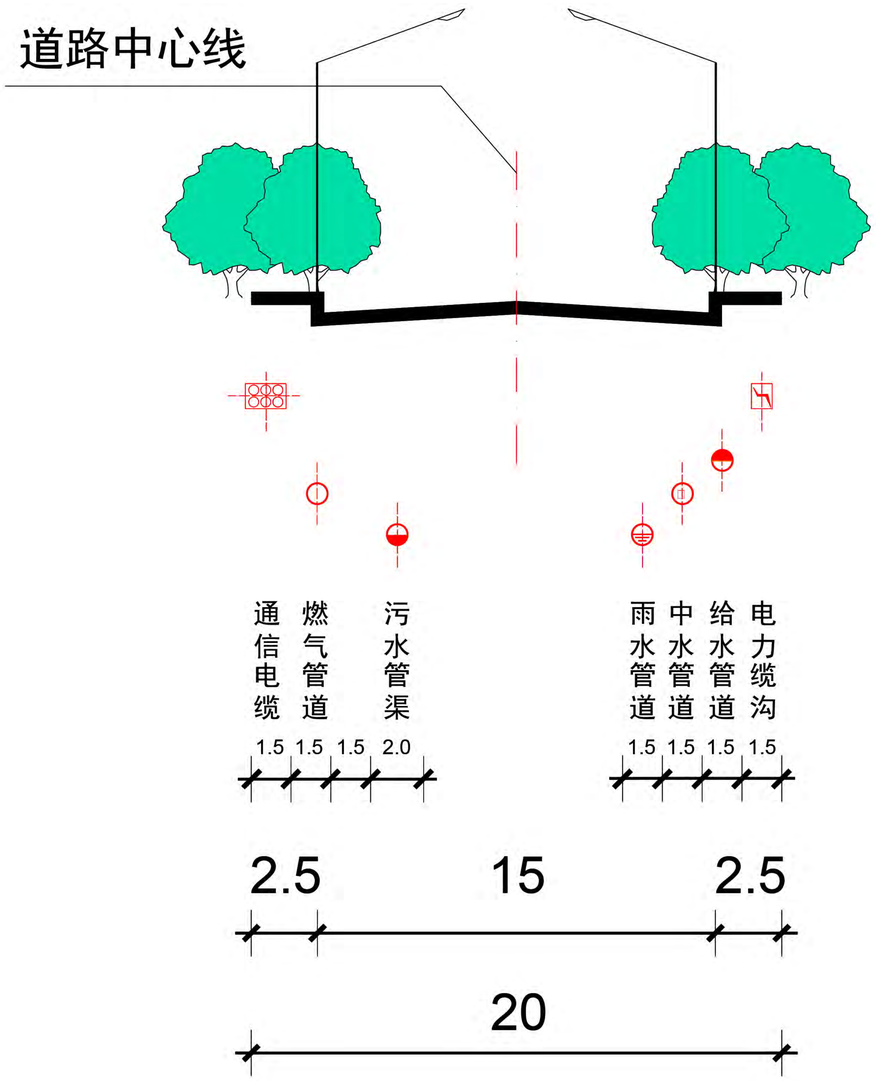


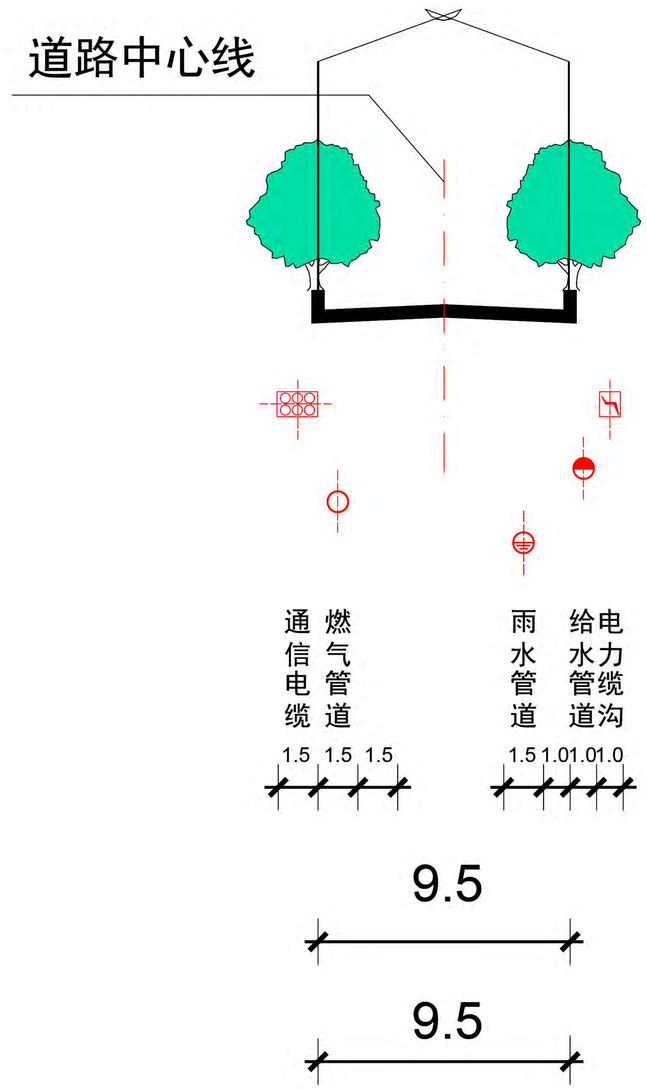
图 例

- 燃气管网
- DN200 燃气管径
- 城镇村道路用地
- 生态绿地
- 陆地水域
- 规划范围

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划



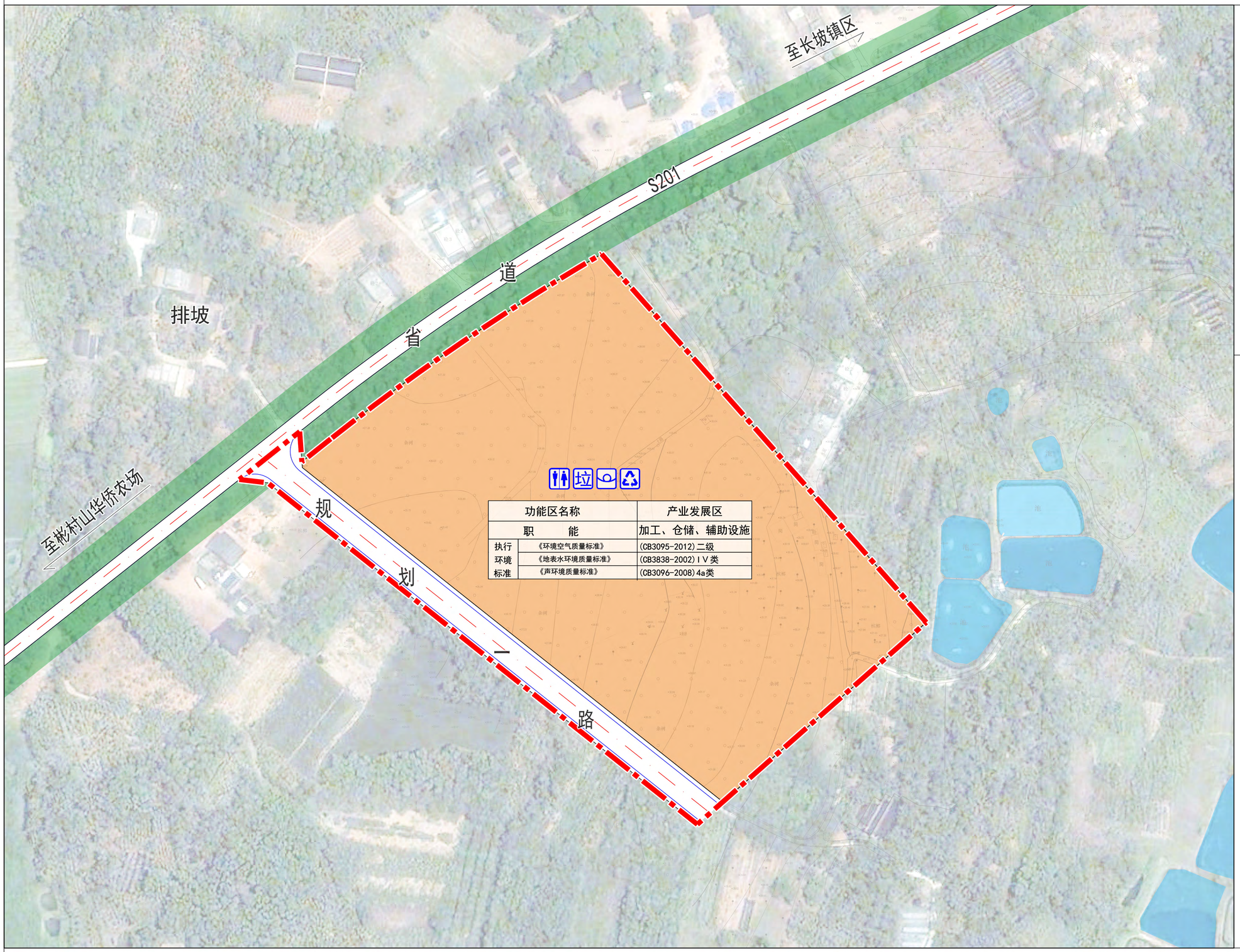
A-A 道路横断面



B-B 道路横断面

注：本图尺寸单位为“米”。

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划



功能区名称		产业发展区
职　　能		加工、仓储、辅助设施
执行环境标准	《环境空气质量标准》	(CB3095-2012)二级
	《地表水环境质量标准》	(CB3838-2002)ⅠⅤ类
	《声环境质量标准》	(CB3096-2008)4a类

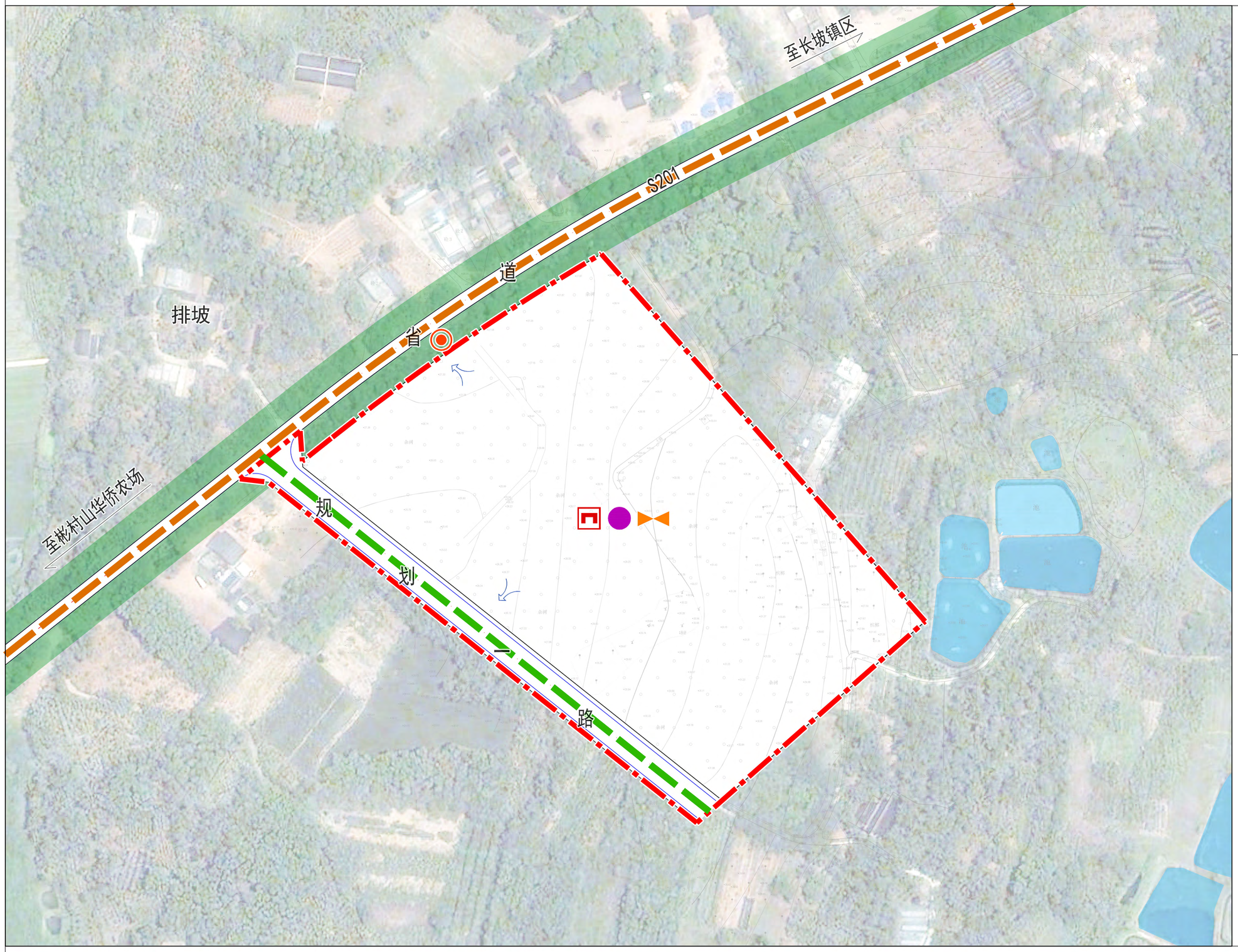
N

0　30　60　120M

图 例

- 功能分区
- 公共厕所
- 垃圾收集点
- 垃圾转运站
- 再生资源回收站
- 城镇村道路用地
- 生态绿地
- 陆地水域
- 规划范围

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划



N

0 30 60 120M

图 例

- 防灾通信中心
- 救灾物资集散地
- 防灾报警设施
- 重点防护目标
- 主要疏散通道
- 次要疏散通道
- 疏散方向
- 防灾疏散场地
- 城镇村道路用地
- 陆地水域
- 规划范围

海南华都城市设计有限公司
Hainan Huadu Urban Design Co.,Ltd

综合防灾规划图 2-16

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划

N

0 30 60 120M

图 例

1. 宿舍食堂
2. 办 公 区
3. 卸 货 区
4. 生产车间
5. 成品库房
6. 展销办公
7. 精深加工
8. 集采集配中心
9. 生产车间
10. 原料仓储
11. 灭菌车间

规划范围

海南华都城市设计有限公司
Hainan Huadu Urban Design Co.,Ltd

概念方案平面图 2-17

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划

区位示意

界面控制

建筑不应贴近建筑红线，建筑严格按照相关规范进行退让，规划道路两侧建筑组团贴线率宜大于等于 60%，以形成连续的空间界面，整体界面应保持风格统一协调。沿城市道路可见的排烟管道等构筑物适当进行艺术化处理，对影响街道景观的设施可采用密植乔灌木方式进行遮蔽。

开敞空间

该片区的工业建筑风格宜采用现代风格，建筑设计应体现功能要求，注重经济、实用、美观，造型简洁、色彩纯净。建筑高度控制在 24m 内，整体色彩以青灰、淡黄色为主，适当融入饱和度高的色系，屋顶以平屋顶为主，鼓励采用地方特色材料和新型节能材料，强化规划道路沿线建筑立面效果，凸显区域景观主轴。沿街建筑长度应符合消防安全要求。

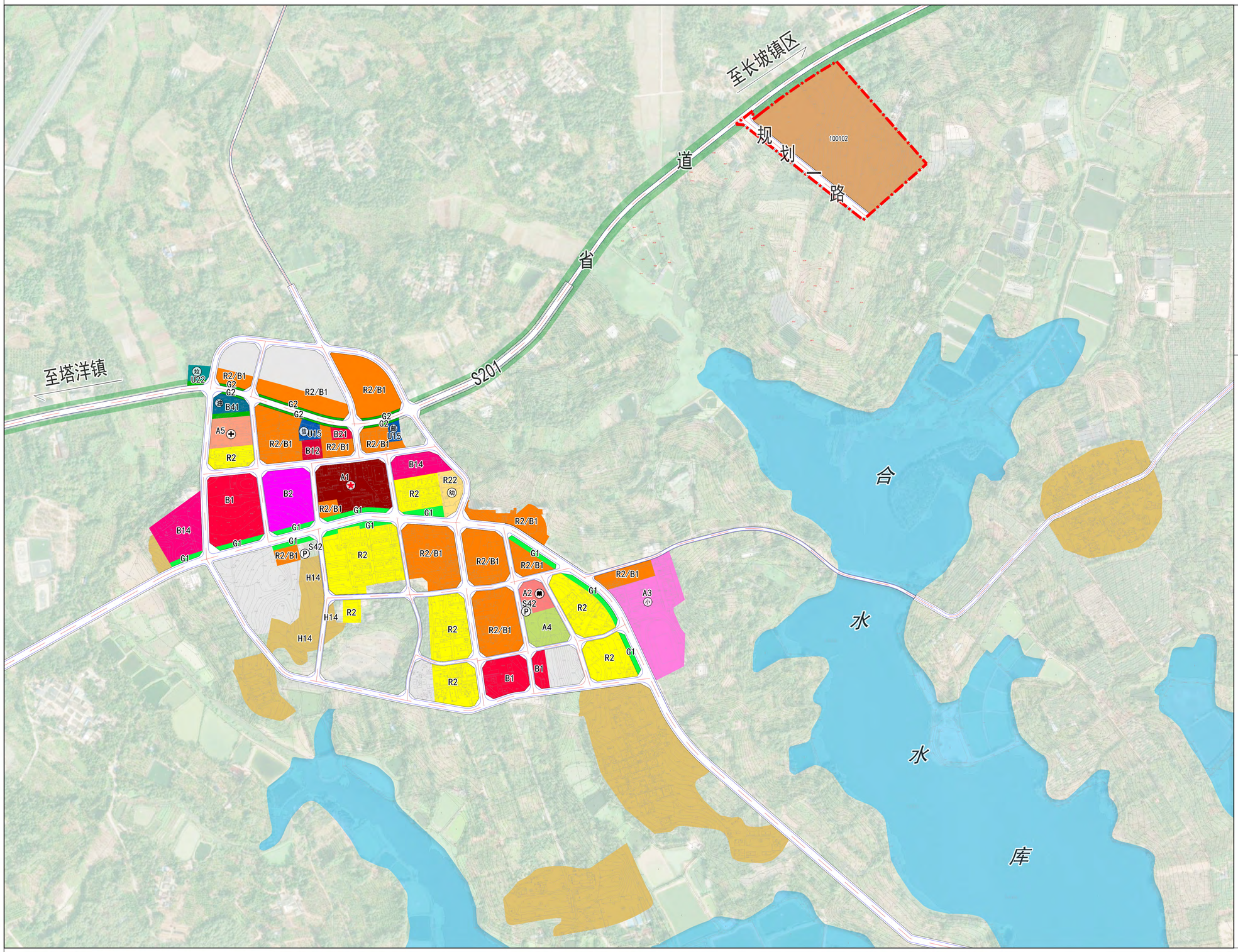
建筑引导

建筑结合产业功能适当设置公共空间进行卸货、停车、交流等活动，建筑空间形态应构建有机的开放空间网络，展现生产加工的特色，功能分区明确，建筑后退后线内预留部分开敞空间，美化园区环境。

环境设施

结合产业功能布局，全面规划形成点、线、面相结合的绿化布局，植被应选用生长迅速、成活率高、抗污染、减噪除尘、适应性强的植被进行多行密植，形成多层次混交，改善环境质量。可通过绿色建筑、立体绿化和屋顶绿化美化规划道路沿线景观；地面铺装材料建议以简洁的冷色系，营造高效、便捷而优美的工业环境。

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划



N

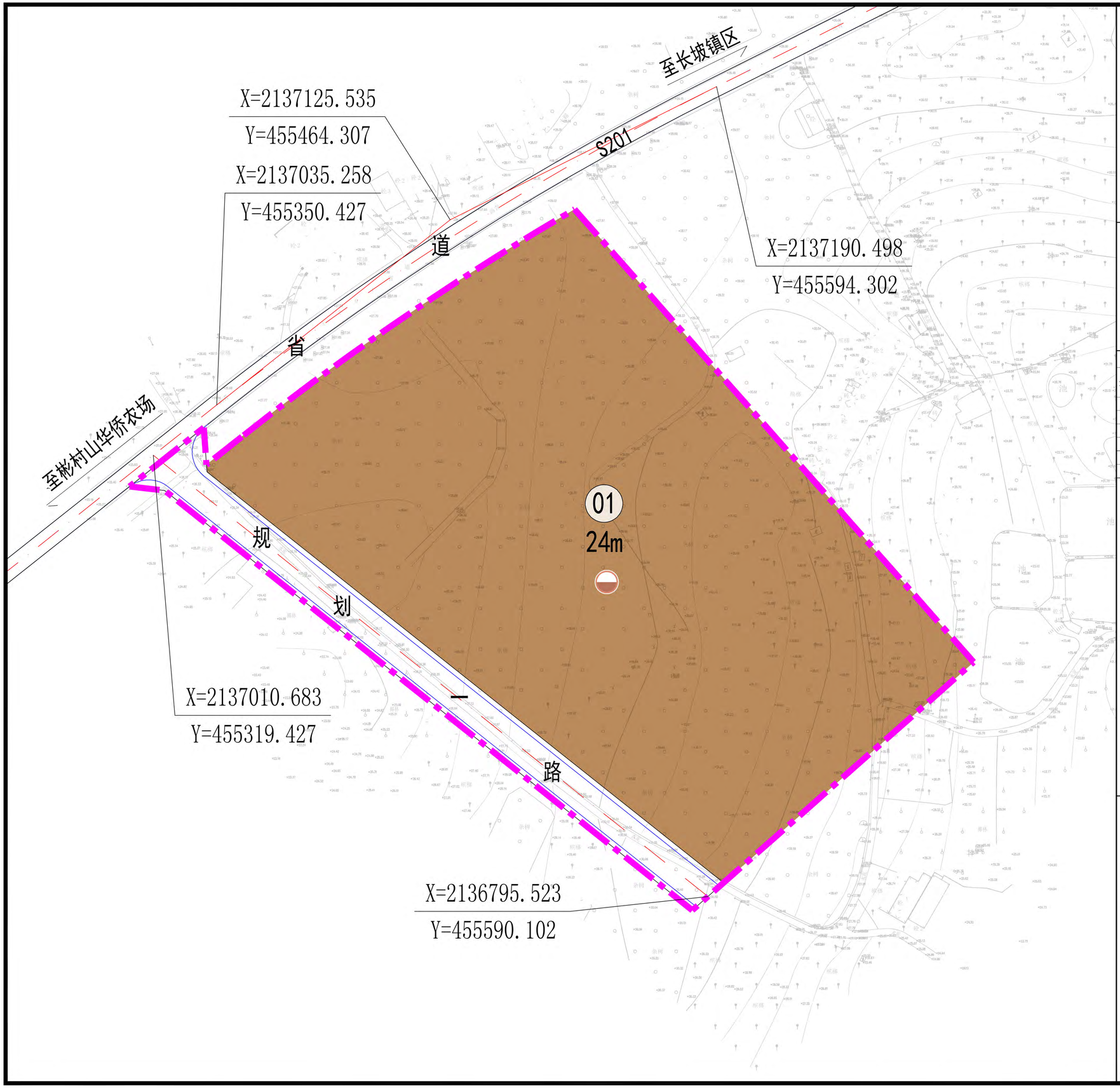
0 100 250 450M

图 例

R2	二类居住用地	G3	广场用地
R22	服务设施用地	U15	通信用地（邮政设施用地）
A1	行政办公用地	U15	通信用地（广播电视与通信设施用地）
A2	文化设施用地	U22	环卫设施用地
A3	教育科研用地		发展备用地
A4	体育用地	H14	村庄建设用地
A5	医疗卫生用地	100102	二类工业用地
R2/B1	二类居住用地/商业用地		城镇村道路用地
B1	商业设施用地		生态绿地
B12	农贸市场用地		陆地水域
B14	旅馆用地		规划范围
B2	商务设施用地		
B41	加油加气站用地		
G1	公园绿地		
G2	防护绿地		

海南华都城市设计有限公司
Hainan Huadu Urban Design Co.,Ltd

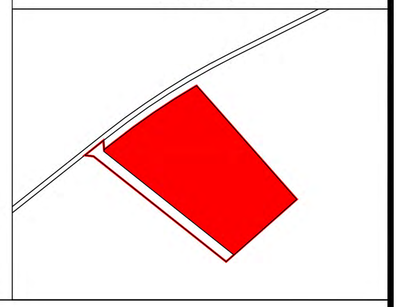
产城融合协调图



N

1:2000

单元区位



单元总面积：6.60公顷
建设用地面积：6.60公顷
建筑高度控制：整体建筑高度控制在24米以下
主导功能：工业生产、物流仓储、集采集配、科创展销。

地块控制刚性内容一览表

地块序号	地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	容积率（≥）	计容建筑面积（㎡）
01	A-01	100102	二类工业用地	58979.99	1.0	58980

说明

1、用地面积为地块界线所圈定的面积。

2、工业项目建筑密度指项目用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物占地面积总和和占总用地面积的比例。

3、图中工业、仓储用地建筑高度为工业、仓储的通用管控高度，具体实施高度以产业工艺流程的刚性高度需求进行控制；消防用地的训练塔高度可按实际需求控制。

4.工业用地投资强度、年度产值、年度税收控制指标按“琼自然资用〔2023〕12号”文及相关规范执行。

5.工业用地行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的7%,且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%,不得分割转让。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

6.工业园区、工业项目聚集区外部单体大型工业项目，按照工业用地落实用途的战略性新兴产业、先进制造业项目，项目用地范围内可以增加研发、创意、设计、检测、中试设施，增加的建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%,不得分割转让。

7.简化控规动态调整实施机制。对工业用地、仓储用地的拆分合并以及调整容积率、建筑高度、绿地率、建筑密度等规划条件的地块，如容积率不大于2.0、高度不超过30米的，可不对控制性详细规划进行调整报批。其他情形控制性详细规划编制和调整按程序办理。

8.工业企业总平面设计应明确工艺流程、遵从工艺条件，应符合《工业企业总平面设计规范》（GB50187－2012）以及国家现行的有关标准的规定。

9.依据《城乡排水工程项目规范》（GB 55027-2022）要求，本次工业地块内配套污水处理设施。

10.依据《规划环境影响评价条例》第七条：“规划编制机关应当在规划编制过程中对规划组织进行环境影响评价。”

11.本地块图则未涉及的其他规划要求由规划部门根据有关规定来确定执行。

图例

其他发展用地

- 二类工业用地

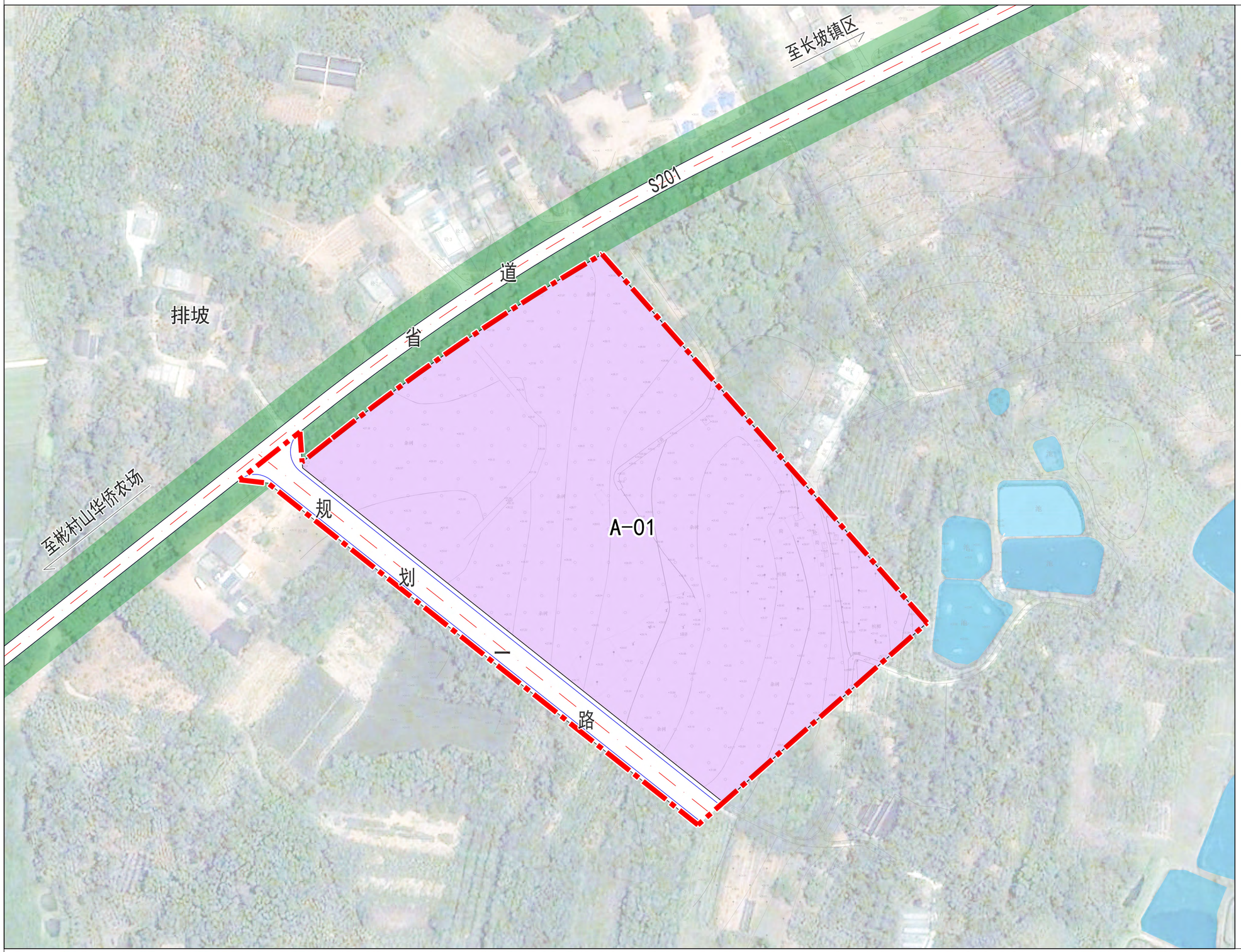
核心道路交通设施用地

- 城镇村道路用地
- X=2123278.602 Y=1399238.319 控制点坐标

重要控制线及其他

- 24m 建筑高度
- 01 列表地块序号
- 管控单元范围
- 污水处理设施

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划



N

0 30 60 120M

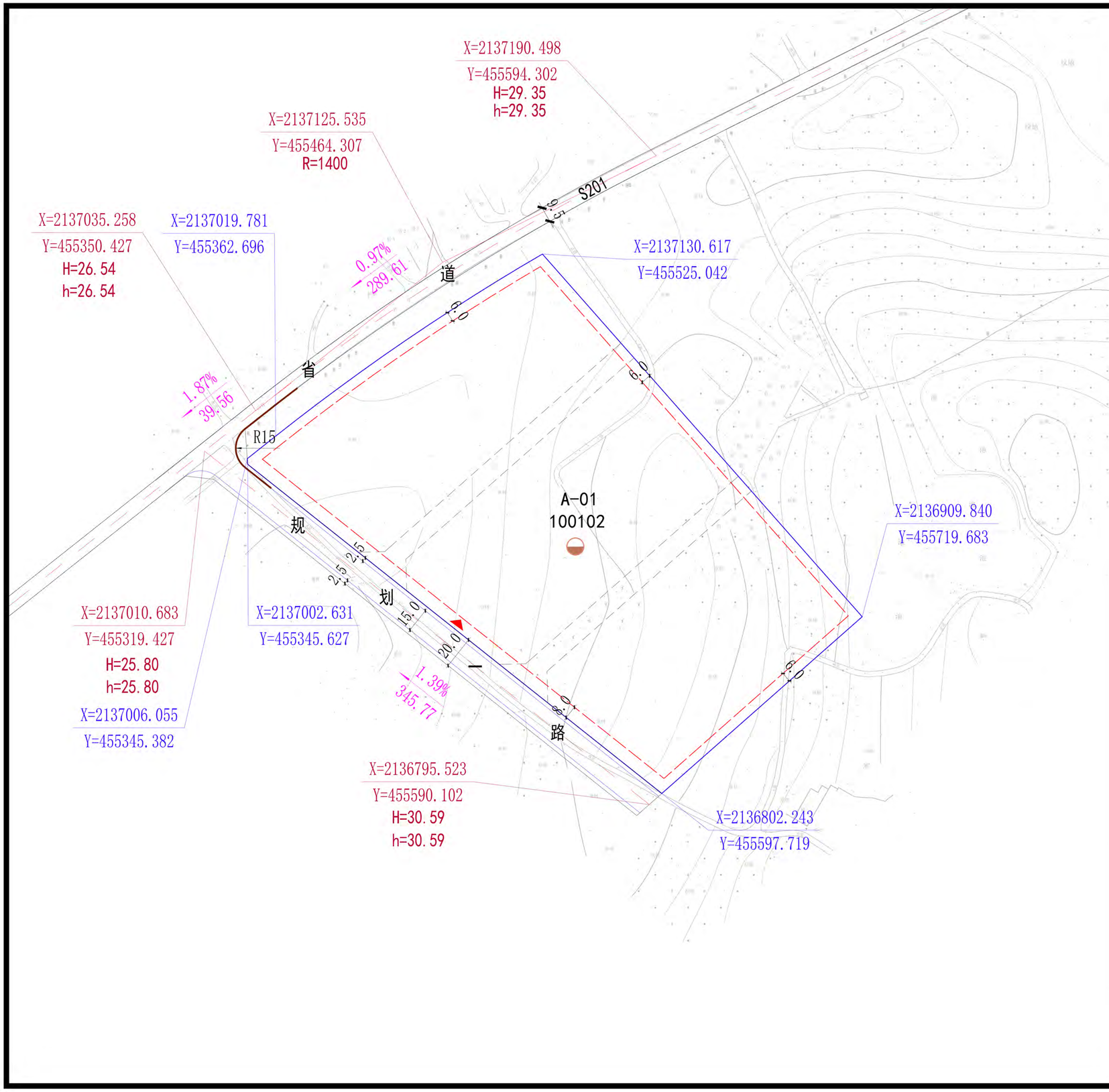
图 例

- A单元
- A-01 地块编码
- 城镇村道路用地
- 生态绿地
- 陆地水域
- 规划范围

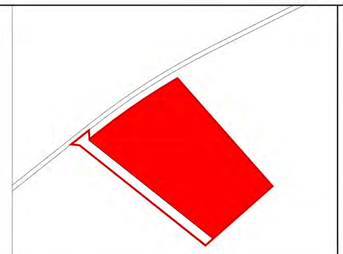
海南华都城市设计有限公司
Hainan Huadu Urban Design Co.,Ltd

地块编码图 3-02

琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划分图图则



A-01



N

1:2500

0 10 25 50M

地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	容积率（≥）	计容建筑面积（≥㎡）	建筑系数（≥%）	建筑限高（<m）	绿地率（≤%）	机动车停车位（≥个）	非机动车停车位（≥个）
A-01	100102	二类工业用地	58979.99	1.0	58980	40	24	20	0.2/100㎡计容建筑面积	2/100㎡计容建筑面积

城市设计引导

1、界面控制：建筑严格按照相关规范进行退让，整体界面应保持风格统一协调。

2、建筑引导：该片区的工业建筑风格宜采用现代风格，建筑设计应体现功能要求，注重经济、实用、美观，造型简洁、色彩纯净。整体色彩以清灰、淡黄色为主，适当融入饱和度高的色系，屋顶以平屋顶为主，鼓励采用地方特色材料和新型节能材料，强化沿街建筑里面效果，凸显区域景观轴线。沿街建筑长度应符合消防安全要求。

3、环境设施：结合产业功能布局，全面规划形成点、线、面相互结合的绿化布局，植被应选用生长迅速、成活率高、抗污染、减噪除尘、适应性强的植被进行多行密植，形成多层次混交，改善环境质量。可通过绿色建筑、立体绿化和屋顶绿化沿街景观；地面铺装材料建议以简洁冷色系，营造高效、便捷而优美的工业环境。

说明

1. 图中坐标为2000国家大地坐标系，高程为1985国家高程基准，尺寸以米为单位。
2. 用地面积为地块界线所圈定的面积。
3. 工业项目建筑系数指项目用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物占地面积总和和占总用地面积的比例。
4. 图中工业、仓储用地建筑高度为工业、仓储的通用管控高度，具体实施高度以产业工艺流程的刚性高度需求进行控制；消防用地的训练塔高度可按实际需求控制。
5. 工业用地投资强度、年度产值、年度税收控制指标按“琼自然资用〔2023〕12号”文及相关规范执行。
6. 工业用地行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的7%，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%，不得分割转让。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。
7. 工业园区、工业项目聚集区外部单体大型工业项目，按照工业用地落实用途的战略性新兴产业、先进制造业项目，项目用地范围内可以增加研发、创意、设计、检测、中试设施，增加的建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%，不得分割转让。
8. 简化详规动态调整实施机制。对工业用地、仓储用地的拆分合并以及调整容积率、建筑高度、绿地率、建筑密度等规划条件的地块，如容积率不大于2.0、高度不超过30米的，可不对详细规划进行调整报批。其他情形详细规划编制和调整按程序办理。
9. 工业企业总平面设计应明确工艺流程、遵从工艺条件，应符合《工业企业总平面设计规范》（GB50187－2012）以及国家现行的有关标准的规定。
10. 依据《城乡排水工程项目规范》（GB 55027-2022）要求，本次工业地块内配套污水处理设施，经内部污水处理设施处理后，再排放至规划污水处理站进行处理，处理后的出水水质应满足《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中的一级B标准、《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）IV标准（总氮除外）。
11. 依据《规划环境影响评价条例》第七条：“规划编制机关应当在规划编制过程中对规划组织进行环境影响评价。”
12. 本地块图则未涉及的其他规划要求由规划部门根据有关规定来确定执行。

图例

100102	用地代码	R150	路缘石转弯半径
A-01	地块编码		道路坡度坡长坡向
	用地界线	R=150	平曲线半径
	地块出入口方位		最小建筑后退红线
	机动车禁止开口路段	X=2137379.602 Y=1490725.319	道路中线控制点坐标
H=25.18	现状高程	X=2137379.602 Y=1490725.319	用地界线控制点坐标
h=25.18	设计高程		污水处理设施

编制单位	琼海市自然资源和规划局 琼海市彬村山华侨农场 海南华都城市设计有限公司 Hainan Huadu Urban Design Co.,Ltd		
时　间	2026年04月	编　号	01

第三部分　说明书

目 录

第一章 总则 1

一、 指导思想 1
二、 规划背景 1
三、 规划依据 2
四、 规划区位 3
五、 规划范围 3
六、 规划原则 3

第二章 现状概况 4

一、 建置沿革 4
二、 自然条件 4
三、 社会经济条件 5
四、 区域产业竞合分析 5
五、 现状建设分析 7
六、 现状小结 7

第三章 规划衔接与传导 8

一、 规划解读 8
二、 指标传导 11
三、 底线约束 11
四、 功能布局 12
五、 产业项目符合的规范条件 12

第四章 目标定位 12

一、 规划理念 12
二、 发展策略 12
三、 功能定位 13
四、 发展目标 13
五、 发展规模 13
六、 单元指标体系 14
七、 发展模式 15

第五章 产业发展规划 16

一、 产业发展思路 16
二、 发展路径 16
三、 产业发展定位 17
四、 产业发展目标 17
五、 产业发展策略 17
六、 产业布局 17

第六章 总体布局 20

一、 用地布局 20
二、 产业用地建设要求 20
三、 开发强度与规模控制 21

第七章 支撑系统 24

一、 综合交通系统规划 24
二、 市政公用设施和防灾设施规划 25

第八章 专项内容 33

一、 城市设计引导 33
二、 地下空间利用规划 37
三、 生态环境保护规划 37
四、 分期建设规划 40

第九章 规划实施建议 41

一、 完善规划体系 41
二、 加强规划管理 41

附表一：地块控制指标一览表 42

第一章 总则

一、 指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十届三中、四中全会精神及党中央、国务院决策部署，落实中央城市工作会议精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持人民城市为人民理念。贯彻落实《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》等文件要求，为琼海市彬村山综合产业项目（以下简称“项目”）落地实施提供规划要素支撑，编制《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》（以下简称“规划”）。

二、 规划背景

（一） 海南自由贸易港建设带来发展机遇

2018 年 9 月 24 日，国务院颁布《中国（海南）自由贸易试验区总体方案》（国发〔2018〕34 号），明确要将海南打造成我国面向太平洋和印度洋的对外开放门户。坚持新发展理念，推动高质量发展，优化强化热带特色高效农业，建设国家热带现代农业基地，加快农业产业化、现代化进程。

2024 年 12 月，习近平听取海南省委和省政府工作汇报时强调，要构建有海南特色与优势的现代化产业体系。提出要推动旅游业、现代服务业、高新技术产业、热带特色高效农业等主导产业升级。

2025 年 11 月 6 日，习近平总书记在听取海南自由贸易港建设工作汇报时指出，要坚持传统产业改造升级与开辟战略性新兴产业、未来产业新赛道并重，以“向种、向天、向海、向绿、向数”为目标，全力构建该现代化产业体系。

彬村山华侨农场位于琼海市东部，应立足海南建设具有特色自由贸易港发展的政策机遇，依托本地资源优势，着力优化、强化特色高效农业产业发展。

（二） 乡村振兴战略促进城乡融合发展

1. 国家层面

《中共中央 国务院关于进一步深化农村改革扎实推进乡村全面振兴的意见》（2025 年中央一号文件）指出，要全面提升乡村产业振兴、建设、治理三大领域发展水平，实现农业效益提升、农村活力增强、农民收入增长。同时，大力发展智慧农业，利用人工智能、遥感技术等，培育农业科技领军企业。此外，提出发展地方特色农产品加工业和乡村旅游产业，推动经济集聚发展与产业融合，为乡村振兴注入新动力。

2. 省级层面

《海南省加快构建具有特色和优势现代化产业体系三年行动方案 （2025-2027 年）》提出：围绕建设海南自由贸易港“三区一中心”战略定位打造新质生产力重要实践地，培育壮大以三大未来产业和热带特色高效农业为代表的高技术、高效能、高质量特色产业，升级提质以旅游业、现代服务业、高新技术产业等为代表的智能化、绿色化、融合化优势产业，推动产业补链延链、优化升级。做强芒果、凤梨、文昌鸡、东星斑、冬季瓜菜、咖啡、胡椒、橡胶、沉香等特色产业链。

2022 年，海南将胡椒列入《海南省热带特色高效农业全产业链培育发展三年（2022—2024）行动方案》，作为重点培育的热带特色高效农业产业链之一，为胡椒产业指明了发展方向，提供了政策支持，创造了良好环境。

3. 市级层面

本项目于 2025 年 9 月被琼海市发改委列入谋划项目储备清单，2025 年 12 月经琼海市人民政府同意在彬村山华侨农场建设本项目。为贯彻落实琼海市委、市政府重大部署，彬村山华侨农场党工委、管委会决策，促进产业项目落地实施，落实“规划跟着项目走”政策要求，需要启动本项目详细规划的编制工作。

（三） 强化国土空间规划引领，衔接底线管控要求

1. “三区三线”管控要求

本项目范围与“三区三线”成果进行套合分析，项目位于城镇开发边界外、不涉及永久基本农田和生态保护红线。

2. 其他控制线的要求

本项目范围与公益林、洪涝风险控制线、历史文化保护线等进行套合分析，项目范围内不涉及地质灾害极高和高易发区、公益林、洪涝风险易发区、城市饮用水源一、二级保护区、历史文化保护线等刚性管控区域。

（四） 落实城镇开发边界外准入要求，推进项目规划编制

2026 年 2 月 11 日，自然资源部印发的《城镇开发边界管理办法（试行）》（自然资规〔2026〕

1号）第九条提出：依据主体功能区战略和国土空间总体规划确定的功能定位、空间结构、规划分区管控等要求，结合城乡融合、陆海统筹、区域一体化发展和旅游开发、能源资源开发、“平急两用”设施建设、边境地区建设、邻避及安全要求等合理需要，可在城镇开发边界外规划布局有特定选址要求的独立城镇建设用地，按程序纳入自然资源管理和国土空间规划“一张图”，按照城镇建设用地实施用途管制和规划许可。涉及的新增城镇建设用地，纳入城镇开发边界扩展倍数统筹核算。

2024年4月，海南省自然资源和规划厅印发了《关于规范城镇开发边界管理的通知(试行)》(琼自然资函〔2024〕432号），其中提出，城镇开发边界外允许布局以下三种类型建设用地：

1. 村庄建设用地。包括农村居民点及其配套设施用地，以及乡村振兴用地(含一二三产业融合发展项目用地）。

2. 风景名胜、特殊用地及单独选址项目用地。包括交通(含港口码头、航空航天设施）、水利、能源、矿山、军民融合和国防动员等项目用地，风景名胜用地，以及军事、宗教、监教、殡葬等特殊用地。

3. 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、有邻避效应影响等合理需要，在城镇开发边界外可规划布局有特定选址要求的零星城镇建设用地。

各类城镇建设所需的用地（包括能源化工基地等产业园区、围填海历史遗留问题区域的城镇建设或产业类项目等）均需纳入规划城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数统筹核算。城镇开发边界外涉及的新增城镇建设用地纳入城镇开发边界扩展倍数统筹核算，等量缩减城镇开发边界内的新增城镇建设用地，确保城镇建设用地总规模和城镇开发边界扩展倍数不突破。

2024年10月，海南省自然资源和规划厅、海南省农业农村厅、海南省林业局联合印发《关于加强农村产业发展用地用海要素保障促进乡村振兴若干措施的函》（琼自然资函〔2024〕1310号），其中提出，各市县自然资源和规划部门要认真落实“土地跟着项目走”的要求，做好农村产业项目要素保障。在农村产业项目用地分类指引中，农村产业建用地包括农业科研，农产品加工、集采集配，经营性农产品、农资、农机存储和维修，农产品展示销售，休闲农业和乡村旅游等类型。

本项目是立足于彬村山华侨农场的资源优势，谋划的农产品加工与集采集配产业类型项目，本项目建成后，能有效促进城乡融合发展和区域一体化发展，有效带动乡村振兴。本项目符合《城镇开发边界管理办法（试行）》《海南省自然资源和规划厅关于规范城镇开发边界管理的通知（试行）》城镇开发边界外准入要求。

三、 规划依据

（一）法律法规

1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019修正）

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019修正版）

3、《中华人民共和国水土保持法》（2010修订）

4、《中华人民共和国环境保护法》（2014）

5、《城市规划编制办法》（2006）

6、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011）

7、《海南省城镇园林绿化条例》（2024）

8、《海南自由贸易港国土空间规划条例》（2024）

（二）技术标准、规范

1、《中华人民共和国工程建设标准强制性条文》（城乡规划部分）(2013年版)

2、《城市规划强制性内容暂行规定》（建规〔2002〕218号）

3、《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328-2018）

4、《城市道路工程设计规范》（CJJ 37-2012）（2016年版）

5、《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016）

6、《城市地下空间规划标准》（GB/T 51358-2019）

7、《城镇燃气设计规范》（GB 50028-2006）(2020年版)

8、《城市通信工程规划规范》（GB/T 50853-2013）

9、《城市电力规划规范》（GB/T 50293-2014）

10、《城市给水工程规划规范》（GB 50282-2016）

11、《城市排水工程规划规范》（GB 50318-2017）

12、《地表水环境质量标准》（GB 3838-2002）

13、《环境空气质量标准》（GB 3095-2012）

14、《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2017）

15、《声环境质量标准》（GB 3096-2008）

16、《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）（2018 年版）

17、《城市综合防灾规划标准》（GB/T 51327-2018）

18、《电动汽车充电站设计规范》（GB 50966-2014）

19、《海南省电动汽车充电设施建设技术标准》（DBJ 46-041-2019）

（三）政策文件、相关规划及技术资料

1、 《城镇开发边界管理办法(试行)》（2026 年）

2、 《关于加强城市设计和建筑风貌管理的通知》（琼府〔2017〕15 号）

3、 《中共海南省委 海南省人民政府关于进一步加强城镇规划建设治理工作的实施意见》（琼发[2025]5 号）

4、 《海南省人民政府办公厅关于加强国土空间规划监督管理的若干意见》(琼府办〔2021〕12 号）

5、 《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）

6、 《海南省国土空间详细规划编制技术指南（试行）》（2024 年）

7、 《关于做好控制性详细规划成果数据入库有关工作的通知》(琼自然资函〔2021〕2546 号）

8、 《自然资源部关于积极做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2022〕129 号）

9、 《海南省自然资源和规划厅关于下发“三区三线”划定成果的函》(琼自然资函〔2022〕2118 号）

10、《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12 号）

11、《工业项目建设用地控制指标》（2023）

12、《海南省产业准入禁止限制目录（2025 年版）》

13、《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021）

14、《产业结构调整指导目录（2024 年本）》

15、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资办发〔2023〕234 号）

16、《海南省加快构建具有特色和优势现代化产业体系三年行动方案 （2025-2027 年）

17、《海南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

18、《琼海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

19、《海南省胡椒全产业链发展三年（2025—2027 年）行动方案》

20、《海南省关于促进工业经济平稳增长的行动方案》

21、《琼海市国土空间总体规划（2021-2035 年）》

22、《琼海市彬村山华侨经济区控制性详细规划（2018-2030）》

23、国家、省、市其它相关法律法规和标准规范

24、相关部门提供的相关基础资料

四、 规划区位

规划区位于琼海市彬村山华侨农场以东，与彬村山华侨农场的直线距离 1.2 公里，距离海琼高速龙湾互通口相距 1.9 公里，距离琼海市区 12 公里，距离龙湾港口 7 公里。规划区紧临省道 S201，区域位置优越、交通便捷。

五、 规划范围

东至规划范围，西至现状村道，北至省道 S201,南至规划范围，规划区总用地面积 6.60 公顷，约 99 亩。

六、 规划原则

(一) 生态优先原则

贯彻“绿水青山就是金山银山”的生态发展理念，将产业建设发展和地方特色经济相结合，将建设与区域生态环境综合整治相结合，统筹项目用地的合理开发建设，构建生态化的产业用地、完善的配套服务、舒适的居住氛围、宜人的活动开敞空间。

(二) 节约集约原则

充分挖掘现有建设用地潜力，统筹分配土地资源，坚持有重点、分层次、分阶段发展，解决产业项目建设中的实际问题，科学合理确定各项用地指标、用地布局、路网结构等。

(三) 刚弹结合原则

充分发掘当地具备发展潜力与集聚效应的农业和制造业，加速农业科技创新，提升农业综

合生产效率、产业化程度和综合效益。本项目用地所承载的产业应具备可持续发展特性，且具有高度适应性。无论是产业结构还是空间结构，都需具备应对未来不可预测情况的应变能力和弹性空间。

（四） 多元共生原则

基于资金投入的多元化以及项目的多样化，进行统一规划、集中发展，开发一片区域，打造一片产业，收获一片收益。借助产业自身功能的集聚与融合，构建内容丰富、层次多元、充满活力且极具吸引力的复合型产业，从而为周边居民在生活、工作、交往、娱乐等方面的多样化需求提供便利条件。

第二章 现状概况

一、 建置沿革

彬村山华侨农场的前身是地方国营琼东县农业示范农场(1953-1957 年)和地方国营彬村山农场(1958-1960 年)。从 1960 年 5 月起先后四批接待安置印度尼西亚归侨 1200 多人。1961 年 7 月，经广东省委省政府批准正式成立国营彬村山华侨农场。

兵团管理时期：1969 年 4 月，广州军区生产建设兵团成立，农场归属兵团管辖，编为一师十四团。

农垦和侨务管理时期：1974 年 10 月，兵团体制解散，农场划归海南农垦局管理，改名为国营彬村山农场。1978 年，经广东省委、省政府批准，农场又划归华侨系统，由广东省侨务办公室管理，更名为广东省国营彬村山华侨农场。1978 年下半年划归广东省华侨农场管理局管理。1983 年，农场更名为广东省彬村山华侨农场。1988 年 4 月，海南建省，从当年 8 月起，农场划归海南省人民政府侨务办公室管理，更名为海南省彬村山华侨农场。2004 年 8 月，农场划归海南省国有资产管理委员会管理，隶属省国资委属下的金城公司。2006 年 9 月，农场由金城公司转交给海南省林业总公司管理。

交由地方管理时期：2007 年 9 月，海南省人民政府决定，将农场移交琼海市人民政府管理。根据华侨农场改革方案，要求华侨农场应尽早将体制融入地方，经济融入市场，管理融入社会，设立彬村山华侨经济区，保留彬村山华侨农场的牌子，实行“两块牌子、一套人马”体制。

二、 自然条件

（一） 地形地势

高程分析：规划区域的高程主要分布在 24～30m 之间，场地内部存在轻微缓坡，整体地形变化平缓，为后续建设提供了良好的自然基础。

坡度分析：规划区的坡度均在 25%以下，符合开发建设的适宜要求，为工程实施创造了有利条件。

坡向分析：规划区域的坡向主要呈现为西向、东向及西北向，为规划布局和建筑设计提供了多样化的选择方向。

（二） 气候条件

属热带海洋性季风气候，具有四季温暖、雨量充沛、日照充足的特点，为热带高效农业和旅游业发展提供了优越的自然条件。该地区年降水量约 2000 毫米，降水分布极不均匀。5～10 月为雨季，降雨量占全年总量的 77%，其中 8～9 月雨量最为集中；11 月至次年 4 月为旱季，降雨量仅占全年的 23%。这种"春旱秋涝"的降水特征对农业生产有一定影响。彬村山华侨农场年日照时数约 1918.8 小时，光照充足，为农作物生长提供了良好的光合条件。年平均相对湿度维持在 83%左右，夏季相对潮湿，冬季较为干燥。

（一） 水文植被

1. 水文条件

规划区南部约 200 米处有 1 座合水水库，类型为中型水库，是彬村山华侨农场极为关键的水资源，水域面积达 7.4 平方公里，湖面宽广，形态犹如珊瑚花般美丽。水库四周岸线曲折，水库湾风景别致，区域内湿地与小岛错落分布，尽显原生态之美。该水库于 1965 年 10 月开始修建，为均质土坝结构，主坝长 950 米，副坝长 325 米。水库汛期水位限制在 18.00 米，对应库容达 3140 万立方米，设计灌溉面积为 1633 公顷，当前实际灌溉面积为 1167 公顷。凭借“奇、秀、绿、幽”的特点，成为众多珍稀候鸟的栖息之地。

彬村山华侨农场居民生活用水主要为自来水、地下水等，通过市政管网、水井、水塔和机井系统满足日常所需。

2. 植被条件

彬村山华侨农场的植被主要由热带作物构成，重点包含经济林与热带水果这两大类。经济

林以胡椒、橡胶、槟榔等作物为支柱，热带水果则以荔枝、龙眼、椰子、莲雾等为典型代表。整个区域植被覆盖率相当高，形成了以热带经济作物为主体的农业生态系统。

彬村山华侨农场大力发展林下经济，在橡胶林、槟榔园等林地开展林下种植与林下养殖活动。2024 年完成了 1800.93 亩的林下经济种植任务，并引入 80 亩灵芝林下种植项目，探索林下虎乳灵芝等新兴产业，助力产业向多元化方向发展。

为了持续优化生态环境，彬村山华侨农场积极开展裸露土地种草绿化专项行动，对长期裸露的土地主要采用播撒草籽的方法进行绿化，而对临时裸露的土地则采取覆盖防尘手段。通过村庄裸露土地绿化、村村通道路两旁绿化、废弃矿山绿化等一系列举措，不断推动生态环境的优化。

彬村山华侨农场凭借合水水库以及丰富的植被资源，孕育出了别具一格的生态景观。库区湿地小岛众多，树木繁茂、藤蔓交织、野草茂盛，植被覆盖率极高，成为大量珍稀候鸟的栖息乐园。侨乡文化、渔港文化与热带风情相互交融，共同打造了独具吸引力的生态人文景观。

三、 社会经济条件

(一) 经济发展

作为琼海市的“胡椒之乡”，经济区的胡椒年产量达到 681 吨，荣获农业农村部地理标志农产品认证；经济区内热带水果种类繁多，包括荔枝、莲雾、菠萝蜜、椰子等，年产量高达 813.6 吨，其中荔枝种植面积达到 1953 亩；在畜牧业方面，生猪年出栏量为 7926 头，肉鸡年产量超过 80 万只；渔业方面，渔业产值达到 1043.4 万元。

全区总产值将达到 121720.4 万元，同比增长 9.3%；地区增加值为 67086.7 万元，同比增长 9.3%；年劳均纯收入为 57853.7 元，同比增长 34.9%；年人均纯收入为 35820.1 元，同比增长 39.6%。这些成绩的取得，充分彰显了经济区在推动高质量发展中的强劲动力和广阔前景。

(二) 现状人口

彬村山华侨农场现状人口由辖机关、新河、马岭、金屯、印尼村五个社区，分管 21 个连队居民小组，户籍人口 7353 人，常住人口 6749 人，归侨侨眷占常住人口的 74.5%，其中，印尼村社区聚居 200 余名印尼归侨侨眷，保留着东南亚语言习俗与生活习惯。

(三) 城乡建设

以"产城融合、城镇提质、乡村振兴"为核心发展战略，通过持续改善基础设施、全面整治人居环境、显著提升公共服务等系列举措，有力推动区域协调发展。

在基础设施建设领域，供水设施的建设作为重点民生工程，已经取得显著成效，未来自来水厂的建设可实现自来水网络全面覆盖。

四、 区域产业竞合分析

(一) 彬村山华侨农场产业现状

第一产业 ： 农业主导、特色鲜明

作为该区域的支柱性产业，发挥着至关重要的作用。该经济区的特色产业尤为显著，其中胡椒产业表现突出，被誉为琼海市的“胡椒之乡”。经济区胡椒种植面积达到 5708 亩，年产量约为 500 吨的胡椒干果，年产值高达 4500 余万元。得益于其卓越品质，经济区所产胡椒荣获农业农村部地理标志农产品认证，并多次荣获国家农业部颁发的“南亚热带名优基地”荣誉称号。

在热带水果方面，荔枝种植面积达到 3000 亩，年产量约 758 吨；龙眼、莲雾、菠萝等其他热带水果的种植面积为 1908.9 亩，年产量高达 1594 吨。此外，经济区还积极发展椰子种植，种植面积为 485 亩，年产量达到 92660 吨。

养殖业方面，肉猪年出栏量为 7926 头，肉鸡年出栏量为 66.53 万只，渔业总产量为 661 吨。这些数据充分展示了市彬村山华侨农场在第一产业方面取得的丰硕成果，彰显了其在推动地方经济发展中的重要作用。

第二产业 ： 基础薄弱、占比较小

农业种植方面，琼海市作为中国胡椒的发源地，拥有广阔的胡椒种植面积，年产高达 0.88 万吨，被誉为“中国胡椒之乡”。而彬村山华侨农场，作为海南省首批胡椒种植基地之一，其种植面积约达 4000 亩。

工业生产方面，以农产品的初步加工为主，例如胡椒加工产业等，农产品精深加工业发展相对滞后。2022 年，彬村山（海南）食品有限公司正式成立，成功创立了“彬侨”胡椒品牌，并建设了符合标准的生产车间。该公司通过整合线上线下销售渠道，专注于白胡椒粒、白胡椒粉、黑胡椒粒、黑胡椒粉等产品的加工和销售，为地区经济发展注入了新的活力。随着日益增长的订单需求，胡椒产业亟需新建工厂，扩大生产规模，提升胡椒产能，助力琼海胡椒产业的蓬勃发展。

第三产业：旅游服务业快速发展

旅游业发展势头向好。依托印尼村、合水水库等丰富的旅游资源，年接待游客数量已超过 4.5 万人次，旅游总收入达到 293.5 万元。印尼村社区作为琼海市三星级的美丽风情侨村，保留了东南亚的文化风情，其独具特色的印尼美食和舞蹈深受游客们的青睐。

当前，第一产业具备显著的优势条件，应进一步完善胡椒加工产业的发展，并积极引进创新工业基础。通过实施“以农促工、以工带农”的发展策略，实现第一、第二、第三产业的协同发展，构建起“第一产业稳固基础、第二产业强化支撑、第三产业增添活力”的现代化产业发展模式。

（二） 周边产业概况

琼海市已形成产业园主要包括富海产业园、大路产业园和博鳌乐城国际医疗旅游先行区，为本项目建设提供了产业配套和协同发展机遇。

1. 博鳌乐城国际医疗旅游先行区 ——中国唯一的"医疗特区"。

区位：海南省琼海市博鳌镇和嘉积镇。

规模：规划面积 20.9 平方公里。该先行区享有"四大特许政策"：特许医疗、特许研究、特许经营和特许国际医疗交流，允许引进国外已上市但国内未注册的临床急需药械。

产业发展现状：先行区已形成"公立+民营+国际"的医疗产业格局，36 家医疗机构在营，30 余家在建。已引进 504 种国外已上市、国内未上市的临床急需特许药械，覆盖肿瘤、罕见病、眼科等 28 个学科，累计惠及患者超 13 万人次。2024 年接待医疗旅游人次达 41.37 万，其中国际医疗旅游团人均消费超 1.2 万元。

发展目标：到 2025 年，先行区在建设特色技术先进临床医学中心、尖端医学技术研发转化基地等方面取得突破性进展，实现医疗技术、装备、药品与国际先进水平"三同步"；到 2030 年，建成世界一流的国际医疗旅游目的地和医疗科技创新平台。

竞合分析后，得出结论：通过对琼海市 2 个产业园和 1 个先行区的分析，彬村山华综合产业项目可从产业定位、功能互补、政策共享、空间联动四个维度形成协同发展格局。

2. 富海产业园 —— 医疗健康产业核心载体

区位：琼海市嘉积镇东北侧城北富海片区

园区发展现状：已落地 5 个项目，计划总投资近 10 亿元，包括美华国际手术机器人、一龄大健康、明鑫制药等，预计达产后年产值近 6 亿元，税收约 5000 万元。

首个开工项目为“海南省微创介入医械及新材料、手术机器人科技园”，总投资 5.2 亿元，填补琼海高端医疗器械生产研发空白。

规模：规划总占地 7692.6 亩，是琼海市重点打造的产业平台。园区基础设施及配套经营项目总投资 67.75 亿元，分四期建设，其中一期已开工建设。

发展定位：国际药械研发制造先行区。聚焦药械研发孵化与组装制造，已落地美华国际、一龄集团等 5 个医药器械项目。

发展目标：与博鳌乐城先行区形成“前店后厂”模式，承接医疗产业外溢，构建药械研发、制造、物流产业链群。打造海南东部高端制造业集聚高地，计划引入 11 个项目总投约 20 亿元，预计达产产值近 17 亿元、税收约 1.5 亿元，成为琼海经济社会发展的重要引擎。

功能分区：琼海富海产业园以“医疗健康+产城融合”为特色，功能分区清晰。北部商务办公形象门户区：布局高端商务办公、科研及公共服务配套，打造区域智慧商务中心；东部商贸医疗产业集聚区：核心发展医疗器械研发转化、药品生产等，首个落地项目为微创介入医械及手术机器人科技园；中西部生活服务配套区：提供居住、教育、商业等民生保障，实现“产城融合”。

产业规划：构建“基础设施+产业项目+招商孵化+配套服务”生态链，提供“拎包式”“一站式”服务。

3. 大路产业园 —— 农产品精深加工基地

区位：琼海市大路镇北侧。

园区发展现状：以农产品深加工为主导，结合“新奇特”水果产业及林下经济模式，形成多业态融合的绿色加工产业集聚区，部分项目已进入收尾阶段并计划近期竣工。

规模：用地面积 155.08 公顷（约 2326.2 亩），是琼海市北部重要的产业集聚区。

发展定位：海南省东部重要产业基地和琼海市综合型工业聚集地，重点发展农副产品加工、食品加工、旅游产品加工以及高新技术产业四大主导产业。

功能分区：园区采用“一心、一带、两轴、四区”空间结构布局，规划建设综合服务中心、农产品与食品加工区等功能板块。琼海市还规划建设嘉乐产业园、潭门海洋经济产业园等产业平台。嘉乐产业园位于乐城先行区左岸北部，占地 7608 亩，未来依托博鳌乐城国际医疗服务平台，重点发展药械制造、健康科技食品、低碳智造三大产业。潭门海洋经济产业园重点发展海

洋经济相关产业，打造产业集聚区。

（三） 产业定位协同

与富海产业园的错位分工：富海产业园聚焦药械研发制造和农产品精深加工，本项目可承接其上游原料供应需求。彬村山华侨农场作为"胡椒之乡"，可发展为富海产业园的特色农产品原料基地，提供优质胡椒原料，形成"彬村山种植-富海加工-乐城销售"的产业链条。

与大路产业园的功能互补：大路产业园定位为农产品深加工基地，重点发展热带果蔬加工、槟榔精深加工等。本项目可依托胡椒产业，与大路产业园形成种植-加工-销售的产业协同，避免同质化竞争。

1. 功能互补协同

可借鉴富海产业园"前店后厂"模式，与乐城先行区形成功能互补。项目可发展医疗健康配套产业，如药食同源产品开发、健康食品加工、康养服务等，承接乐城医疗旅游的延伸需求。

2. 政策共享协同

本项目可借鉴富海产业园经验，争取享受自贸港税收优惠、人才引进等政策，吸引国际创新药械企业、健康食品企业入驻，打造特色产业集聚区。

3. 空间联动协同

交通基础设施共享：彬村山华侨农场农产品加工与集采集配产业项目紧邻 201 省道，可共享富海产业园、大路产业园的物流基础设施，降低企业运营成本，提升产业竞争力。

融入区域发展格局：本项目位于琼海市东北部，可依托"一核一带两翼"战略，与富海产业园、大路产业园形成产业联动轴，共同打造琼海北部产业集聚区。

本产业项目建设可避免与周边产业项目的同质化竞争，形成错位发展、优势互补的产业生态，实现高质量发展。

五、 现状建设分析

（一） 现状用地

根据 2024 年度国土变更调查数据，规划区现状用地主要为耕地、林地、园地、农村道路、设施农用地等，总用地面积 6.60 公顷。

规划区现状用地统计表

序号	用地代码	用地性质	用地面积（ha）	占总用地比例（%）
1	01	耕地	0.10	1.58
2	02	园地	1.73	26.27
3	03	林地	4.60	69.73
4	0601	农村道路	0.08	1.28
5	0602	设施农用地	0.07	1.04
6	0701	城镇住宅用地	0.00	0.00
7	1202	公路用地	0.01	0.08
8	17	陆地水域	0.00	0.01
9	总计		6.60	100.00

（二） 现状道路交通

1. 对外交通

规划区主要对外交通有灵文嘉线（S201）、海琼高速龙湾互通口（G9812），区域交通便捷。

灵文嘉线（S201）：作为区域内重要的交通干线，承担着大量过往交通流量，为规划区与周边城镇的物资流通和人员往来提供了基础保障。

海琼高速（G9812）龙湾互通口：进一步强化了规划区与高速公路网络的衔接，使区域对外出行效率显著提升，尤其是对长途货运具有重要支撑作用。

2. 内部交通

规划区西侧有 1 条农村道路，道路宽度 3.5m，为水泥路面。规划区内部主要为农村道路，路面为土路，现状路网骨架不清晰、道路交通不成体系。

（三） 现状建设情况

规划区内部有 4 处简易的畜禽养殖用房、1 处铁皮棚、1 处砖结构房（1 层），1 处砼结构用房（1 层）。现状建筑面积约 35 平方米，不涉及居住用房，建筑质量较差，整体风貌不佳。

（四） 现状市政设施

规划区北部电力、电信线沿省道 S201 道路走向架空敷设，给水管沿省道外侧地埋敷设，现状无燃气管线，市政基础设施有待完善。

六、 现状小结

（一） 发展优势

1. 区位优势：位于琼海市彬村山华侨农场东侧，该项目与华侨农场直线距离约 1.2 公里，与琼海高速龙湾互通口距离 1.9 公里。项目北部毗邻省道 S201，东接长坡镇，西连彬村山华侨

农场，南临合水水库，地理位置优越，交通便捷，为原材料的高效运输及产品的广泛销售提供了极为便利的条件。

2. 交通优势：位于彬村山华侨农场东侧，紧邻彬村山华侨农场及长坡镇，周边环绕着灵文嘉线（S201）、海琼高速龙湾互通口（G9812）。距龙湾互通口仅约 1.9 公里，距琼海市区约 13.50 公里，距离龙湾港约 7 公里。这些得天独厚的交通条件，为本项目的建设与发展提供了极为便利的交通支撑，充分彰显了区域发展的潜力与活力。

3. 政策优势：在“双自贸”建设、“农村产业发展用地用海要素保障促进乡村振兴”若干措施、“城镇开发边界外零星建设用地”等政策的驱动下，为项目的建设注入了前所未有的发展动力。在海南自贸港建设背景下，可充分利用"加工增值 30%免关税"政策，进一步激发了产业项目的活力，为区域经济发展提供了强有力的政策支撑。

4. 场地优势：地形平缓、气候宜人、生态良好，土地未被开发，发展潜力大。

5. 产业优势：彬村山华侨农场拥有长达六十余载的胡椒种植历史，一产基础坚实，二产亟待加强。优良的农业资源禀赋，为本项目的建设提供了充足的原料市场和广阔的发展空间。

（二） 存在问题

1. 基础设施滞后

市政基础设施建设尚存在不足：规划区现状道路体系不完善，大部分道路为泥土路面，这在一定程度上限制了产业的进一步发展。同时，该区域缺乏完善的给水排水设施，电力线路仍采用架空敷设方式，存在一定的安全隐患。此外，项目建设将对琼海市市政基础设施带来更大的压力。

2. 产业结构单一

主要种植橡胶、胡椒、荔枝等热带作物，这些作物多为多年生植物，生长周期较长，更替成本较高，在一定程度上限制了根据市场需求和价格波动进行产业调整的灵活性。近年来，胡椒、橡胶等作物价格持续低迷，导致经济效益不甚理想，给职工增收带来了挑战。急需形成多元化产业格局，增强抗风险能力。引进龙头企业，发展精深加工，延伸产业链条。加强市场营销，拓展线上线下销售渠道，扩大市场份额。

3. 人才短缺

充分利用海南自贸港政策优势，积极吸引专业技术人才和管理人才，为产业发展提供坚实的智力支撑。加强本地人才培养，不断提升职工技能水平，以满足自贸港建设的需要。

第三章 规划衔接与传导

一、 规划解读

（一） 《琼海市国土空间总体规划（2021-2035 年）》

1. 战略定位

海南省东部中心城市、国际医疗旅游先行区、国际合作交流平台。融入“三极一带一区”区域协调发展新格局，强化东部中心城市职能，打造海南自由贸易港东部滨海现代服务产业集聚带。

2. 发展目标

2025 年发展目标：自由贸易港建设扎实推进，对外开放合作水平逐步提升。现代产业体系初步建立，会议会展、医疗健康核心作用逐步凸显，旅游、热带高效农业竞争力显著提升，高新技术产业、临空产业等重点培育产业稳步发展。生态环境质量继续保持全国领先水平，生态文明制度体系更加健全，持续完善博鳌零碳示范区建设，生态多样性、低碳智能化等达到达沃斯水平；城乡人居环境显著改善，基本公共服务均等化基本实现，公共服务质量达到国内先进水平。

2035 年发展目标：建成全球知名的会展目的地，会议、办展、非正式交往场所、酒店床位等硬实力以及标志性自然资源、会后休闲、康养旅游、运营推广能力等软实力均达到达沃斯水平；自由贸易港的制度体系和运作模式更加成熟，营商环境跻身全国前列，建成面向亚太地区的医疗健康中心以及引领海南东部发展的现代化中心城市；全面建成国家公共外交基地，成为面向亚太地区开放的区域门户；东部中心城市地位进一步凸显，统筹滨海城市带的资本支配和高端服务能力全面形成；全面建成生态文明多元包容的幸福城市，现代化治理格局基本形成，生态环境质量和资源利用效率居于全国领先水平，优质公共服务和创新创业环境达到国际先进水平。

3. 发展规模

至 2035 年，琼海市域常住人口达到 80 万人（年均增速 2.8%），其中城镇常住人口达到

60 万人，城镇化率达到 75%。

4. 国土空间开发保护格局

融入“三极一带一区”区域协调新格局，构建“一屏一带一廊，一核一带两翼”网络化国土空间开发保护总体格局。

1. 以“一屏一带一廊”融入全岛生态安全格局，强化陆海统筹保护与山海联动关系，打造国家生态文明试验区重要空间载体。

一屏，西部及西南部生态屏障。一带，海洋生态保护带。一廊，万泉河山海生态通廊。

2. 以“一核一带两翼”融入海南自贸港“三极、一带、十字珠链”城镇化战略格局，推进世界级滨海城市带建设。

一核，中部现代产业发展核。一带：海洋产业发展带。

两翼，以万泉河为纽带形成的南北两翼。南翼，依托红色文化、苗文化等文化资源；北翼，以“世界热带水果之窗”建设为主要抓手，凸显“垦地融合、热带高效农业与休闲农业”特征，打造垦地融合生态文旅发展翼。

5. 城乡规模等级结构

构建“中心城区—重点镇——般镇”的三级城镇等级结构体系。包括 1 个中心城区，5 个重点镇，6 个一般镇。

中心镇(嘉积镇)：嘉积镇 40 万人，城市人口 36 万人，服务人口 50 万人，城镇化率 85%-90%。

重点镇（博鳌镇、中原镇、长坡镇、潭门镇、会山镇）：其中博鳌镇与中原镇为重要现代服务创新城镇，全市重要产业与功能承载区，各镇常住人口 7 万-8 万人，服务人口 8 万-10 万人，城镇常住人口 5 万-6 万人，城镇化率 70%-80%。长坡镇、潭门镇以及会山镇分别为北部、东部以及西南部服务中心，为区域提供较高品质公共服务，各镇常住人口 2 万-4 万人，服务人口 2 万-4 万人，城镇常住人口 1 万-3 万人，城镇化率为 60%-65%。

一般镇（大路镇、塔洋镇、万泉镇、龙江镇、阳江镇、石壁镇）：各镇常住人口 1 万-3 万人，服务人口 1 万-3 万人，城镇常住人口 0.5 万-2 万人，城镇化率 50%-60%。

农场/林场厂部：彬村山华侨经济区、东红居、东升居、东太居、东平居、南俸居。

6. 乡镇功能分区

规划琼海市以乡镇为单元统筹划分功能为农产品主产区和城市化地区两种。

农产品主产区。包括大路镇、长坡镇、万泉镇、会山镇、 阳江镇、龙江镇、石壁镇等 7 镇。重点推进热带农业适度集中发展、控制建设用地规模、优化乡村居民点布局的区域。

城市化地区。包括嘉积镇、中原镇、博鳌镇、塔洋镇、潭门镇等 5 镇。支持高效集聚经济和人口发展，在保护永久基本农田和生态空间基础上重点发展现代产业体系，积极培育高新技术产业。

7. 产业体系

重点构建“两大特色+两大支柱+两大培育”现代产业体系。搭建“1+1+7”多层次产业集聚平台，统筹陆海资源、城乡资源，促进产业园区、产业集聚区与城、乡、陆、海服务功能的深度融合。

两大特色产业。突出自贸特色，发展医疗健康产业和会议会展业。医疗健康产业以医药制造、医养服务与医疗器械制造为主；会议会展业以国际经贸论坛、行业营销会议、文化艺术品展拍、会展高端配套为主。

两大支柱产业。突出战略支撑作用，发展旅游业、热带高效农业。旅游业以会奖旅游、滨海旅游、乡村旅游、医养旅游以及红色旅游为主；热带高效农业主要包括高效农业、现代渔业、健康食品、冷链物流等。

两大培育产业。突出战略新兴产业培育方向，发展高新技术产业与临空产业两类产业。高新技术产业以数字内容与媒体、软件信息服务、数字场景应用等为主；临空产业以航空运输服务、通用航空服务、保税维修及再制造为主。

热带农业发展指引：提质升级发展热带水果、花卉苗木、热带经济作物、优质粮油、冬季瓜菜、特色畜禽养殖和海洋渔业等；加快推进重点农产品全产业链建设，重点培育和引进以热带果蔬、热带作物、肉制品等特色农副产品精深加工为重点的涉农龙头企业聚集，延伸带动冷链仓储、分级包装等相关配套企业进驻。

8. 对本次规划的指导

规划明确了琼海市农产品加工和物流基地发展方向：加速构建农产品精深加工产业链；优化农产品交易批发市场和物流基地的布局，打造海南东部农贸物流集散中心；形成**“镇区—园区—基地”三位一体的发展模式，建设加工物流基地；**以农产品种植基地、农产品物流、农产品批发市场和沿海渔港为重点，完善农产品批发市场设施体系建设，提升批发市场等重要节点

的冷链设施水平，建立健全农产品流通体系。

本项目与《琼海市国土空间总体规划（2021 - 2035 年）》的产业发展方向中两大支柱产业要求相符，符合琼海市农产品主产区格局中的北部现代农业发展区要求：“推动农业产业结构调整与农田集中规模化、现代化种植，促进农业优新品种培育种养及农副产品精深加工等产业集群发展，重点建设农产品深加工产业集聚区、高效水果产业集聚区、冷链物流产业集聚区、珍稀畜禽饲养产业集聚区等”。彬村山华侨农场曾多次被农业农村部评为南亚热带名优基地，是琼海市的“胡椒之乡”，在胡椒加工产业发展方面拥有具备独特的资源优势。

（二）《琼海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》

1. 总体定位

“十四五”期间，以推进琼海“三地两区一中心”建设为战略导向，引领全市经济社会高质量发展，争当海南自由贸易港建设排头兵。

“三地”旨在将海南省建设高质量建设国际医疗健康产业新高地、高质量建设国际旅游会展目的地、高质量建设国际公共外交基地；“两区”为高质量建设国家乡村振兴战略示范区、高质量建设国家生态文明战略示范区；“一中心”高质量建设国际经济文化合作交流中心。

2. 战略格局

构建"一核一带两翼"的的区域协同发展战略格局，有力引领海南东部区域协调发展。

一核：以博鳌乐城国际医疗旅游先行区为核心，打造"大健康产业核心组团"，旨在深化医疗健康领域的开放合作，推动大健康产业的集聚发展，为人民群众提供更优质的健康服务。

一带：以博鳌为龙头，倾力打造"滨海会展旅游经济带"，通过发挥滨海资源优势，提升会展旅游的品质和影响力，促进区域经济的繁荣发展。

两翼：以万泉河为纽带，依托国家农业对外开放合作试验区，以及琼海红色文化、民俗文化等特色资源，构建"南北两翼"，推动区域协同发展，形成产业集群，为地方经济社会发展注入新的活力。

通过这一战略的实施，将有力推动区域经济结构的优化升级，为实现全面建设社会主义现代化国家目标提供坚实支撑。

“一核”即围绕博鳌乐城国际医疗旅游先行区打造“大健康产业核心组团”。以博鳌乐城国际医疗旅游先行区为核心，带动嘉积、中原两镇，推动产城研融合，高水平发展医疗健康产业，延长大健康产业链条，主动承接上下游配套产业需求。增强综合经济实力，建成服务于全市的综合服务中心、引领和辐射周边地区经济社会发展的增长核。

“一带”即以博鳌为龙头打造“滨海会展旅游经济带”。以博鳌亚洲论坛特别规划区为基础，依托滨海环岛旅游公路串联潭门、长坡两镇沿海地区，发展国际会议会展、旅游、体育竞技、教育研学等现代服务业，深化精品美丽乡村集群建设，构建面向国际的经济文化合作交流平台。

“两翼”即以万泉河为纽带，主要依托国家农业对外开放合作试验区和琼海红色文化、民俗文化等特色资源，构建区域协同、产业集群发展的“南北两翼”。其中，“北翼”依托国家农业对外开放合作试验区，以“世界热带水果之窗”为主要抓手，辐射北部大路、万泉、长坡、塔洋、彬村山等镇（区），促进农业优新品种培育种养及农副产品精深加工等产业集群发展；“南翼”依托万泉河自然资源、红色文化和民俗文化等文化资源以及槟榔、橡胶、椰子等热带“三棵树”资源，西南地区以会山、阳江、龙江、石壁 4 镇组团发展红色文化和民俗文化体验游、热带特色高效农业种养、槟榔和油茶加工等产业，建设农副产品仓储物流集散中心。

3. 发展目标

“十四五”目标。自由贸易港建设扎实推进，经济实现高质量发展，社会文明程度显著提高，生态文明建设形成新标杆，民生福祉达到新水平，社会治理效能明显提升。

二〇三五年远景目标。展望 2035 年，自由贸易港的制度体系和运作模式更加成熟，全面建成全球知名的会展目的地、亚太地区领先的医疗健康交流中心和引领海南东部区域发展的现代化国际化中心城市。

4. 产业体系

大力发展旅游业、现代服务业和高新技术产业，深化重点领域重点行业对外开放，推动琼海经济体系优化升级，提高经济质量效益和竞争力。

做强做优旅游消费产业。重点发展会展旅游、医疗康养旅游、红色旅游、美丽乡村旅游、滨海度假旅游等五大旅游品牌，积极拓展旅游消费业态，打造具有世界影响力的国际旅游消费重要目的地。

发展壮大现代服务业。以现代物流、现代金融、教育培训、现代批发零售和特色住宿餐饮、

家政和养老服务为重点，促进服务业和服务消费优化升级。

培育发展高新技术产业。坚持科技创新驱动，为相关领域的科学研究和新技术、新工艺、新产品、新服务研究开发提供基础支撑，推动琼海高新技术产业发展，打造创新型城市。

5. 对本次规划的指导

本次规划的综合产业项目，在南北两翼的空间布局下，针对热带特色高效农业，将加大科研投入，培育更多优质热带作物品种，提升农业生产效率与产品品质，打造具有国际影响力的热带农产品品牌，促进农业优新品种培育种养及农副产品精深加工等产业集群发展。对于绿色低碳产业，积极引入先进环保技术与理念，推动产业绿色转型，构建低碳循环的产业生态系统，促进资源高效利用，实现经济发展与环境保护的良性互动。

走导向型发展道路，利用自贸港的税收优惠、贸易便利化等政策优势，提升产业国际竞争力。同时，强化与周边地区的产业联动，形成优势互补、协同发展的产业格局，共同提升区域整体产业实力。此外，注重人才培养与引进，搭建产业创新平台，为产业发展提供智力支持与创新动力，确保规划的产业项目能够顺利落地并持续发展壮大。

（三）《琼海市彬村山华侨经济区控制性详细规划修编（2018-2030）》

1. 总体定位

以现代热带高效、观光型农业、与滨湖旅游休闲服务业为支撑、具有浓郁滨海风情特色的中心区。

2. 空间结构

规划形成：“一心、两轴、多片区”的空间布局。

一心：指位于现状 S201 省道南侧的市场和商业区所在的商业贸易区，规划将在现状的基础上对其规模、功能等进行升级，成为经济区中心区的含商务办公、商业金融、文化娱乐、体育、医疗卫生、教育科研等职能的商业综合服务核心区。

两轴：经济区产业发展轴，以彬河路为依托的经济区中心区产业发展轴，串联经济区的主要片区；经济区空间拓展轴，以规划通往滨海的南北向干道为依托的经济区中心空间拓展轴，从经济区中心由北向南向滨海延伸，沿轴线主要发展以旅游服务、休闲产业为主要功能的产业，是依托滨海开发区而发展的经济区旅游服务产业带。

多片区：即北部多层居住生活片区、北部生活居住老城区、西南部低层居住片区、东南部生活居住新城区。

3. 规划规模

用地规模：规划区总用地面积 47.52 公顷，其中城市建设用地面积 42.12 公顷（含北部隶属于长坡镇的建设用地面积）

人口规模：规划预测至 2020 年，人口数为 1930 人；至 2030 年，人口数为 3730 人。

4. 道路系统

对外交通：S201 省道东西向纵贯规划区，在规划区内设有出入口，文博高速公路东北至西南向穿越规划区，其中设有彬村山互通连接 S201 省道至中心区，整体对外交通便捷。

内部交通：道路系统规划分为三级，分别为主干道、次干道、支路。

5. 对本次规划的指导

本项目建成后，会促进长坡镇区和彬村山华侨农场联动发展，成为区域一体化发展的重要枢纽，会进一步巩固区域热带现代农业的发展根基，扩大农产品市场范围，为推动区域经济繁荣发展提供强大动力。借助省道 S201 与海琼高速公路的地理优越性，积极开拓国际市场，促使产业与现代科技深度结合，达成产业升级以及区域经济高质量发展的目标。

二、 指标传导

规划衔接《琼海市国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”划定成果，本次规划范围位于城镇开发边界外，不涉及永久基本农田和生态保护红线。

三、 底线约束

（一） 上位规划底线传导

规划落实上位规划划定的耕地保护目标和永久基本农田、城镇开发边界、生态保护红线等刚性底线管控要求；落实合水水库管理线划定成果；落实省道 S201 两侧 15 米安全控制线要求。

（二） 城市“四线”控制

1、红线控制

（1）范围

道路红线是指规划的城市道路路幅边界线，即道路用地和两侧建设用地的分界线，包括道路交叉口用地范围的边界线。红线管制范围以道路交通系统为基础进行红线划定。

（2）控制要求

道路红线按规划确定，依法定程序批准后，不得随意调整和更改，在实施过程中如确需调整，应按规划有关程序审查批准后方可进行调整。

任何单位和个人不得占用道路红线进行建设，道路红线内各种标志、广告牌等经规划行政主管部门审查批准后方可设置。

道路红线内现有的建筑物，构筑物及其它设施应逐步迁出，尚未迁出的房屋不得出售或改、扩建，临时建筑、构筑物应在期满后予以拆除，暂时未建设的道路，需要严格管制。

2、黄线控制

本次规划范围不涉及城市黄线。

3、绿线控制

本次规划范围不涉及城市绿线。

4、蓝线控制

本次规划范围距离合水水库管理范围线最近点 180 米，距离水库保护范围最近点 40 米。本次规划范围不涉及城市蓝线。

四、 功能布局

(一) 布局思路

1. 结合综合产业生产功能及工艺特点，理顺规划区路网，形成合理的用地布局。

2. 规划布局体现阶段的完整性，同时富有弹性，土地利用体现兼容置换的可能，提高土地使用率。

3. 利用场地有利因素，创造优美的工业环境，提升品位，增强效应。

4. 地块划分尽可能保持灵活性及伸缩性，使地块有“一分为二”或“合二为一”的可能性。

5. 协调解决好规划区用地同周边建设用地协同发展的关系。

(二) 空间结构

规划结合场地条件、目标定位及产业特征，形成“一轴、一带、一组团”的空间结构。

一轴——产城联动发展轴

沿省道 S201 形成的产城联动的发展轴线。是规划区、彬村山华侨农场和长坡镇之间功能互补、产业协同、基础设施互联互通的关键纽带。依托发展轴在功能定位、产业发展及基础设施建设等方面达成了高度协调与深度融合，营造了相互支撑、共同发展的优良局面。不仅能够推动区域经济的提升，还为当地居民提供了就业岗位，进一步加快了区域一体化进程。

一带——工业景观带

沿规划一路工业景观带借助精心规划的景观设计与特色打造，促进产业集聚，注重产业功能协调发展，通过景观的美化与优化，提高整个区域的视觉魅力和环境质量。

一组团——产业发展组团

重点推进胡椒产品的精深加工，包含从原料处理至成品包装的全链条精细加工流程。发展智能仓储体系，借助先进的自动化仓储设施与信息技术，达成产品存储的高效、智能管理。在组团内设有专门的研发组织与展销平台，构建集生产、研发、销售为一体的完整产业链。

五、 产业项目符合的规范条件

《工业项目建设用地控制指标》（2023）中工业项目建设要充分节约集约用地,科学规划,合理布局,满足安全生产的相关要求。鼓励采用先进、成熟的生产工艺和生产设备,敢励优化工艺流程,鼓励建设多层工业厂房,鼓励合理利用地上、地下空间。

胡椒产业项目在《工业项目建设用地控制指标》（2023）中代码 14 为食品制造业，其容积率≥1.0，建筑系数指标≥40%；在《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2017）14 食品制造业中 146 调味品、发酵制品制造。

第四章 目标定位

一、 规划理念

尊重自然、低碳环保。

因地制宜、刚性管控。

时代特色、创新科技。

整体融合、持续发展。

二、 发展策略

1. 壮大企业，推动产业融合，带动农民增收致富

引兼顾生产、加工、市场营销为主导企业入驻，鼓励一个产品从研发到市场销售都在规划区内完成，实现一二三产业融合。通过吸引外地高端人才和本地居民培训，培养当地农民转变

为掌握各种生产技术的职业工人，带动更多当地农民致富和周边企业共同发展，实现当地经济转型和农业的跨越发展。

2. 科学规划，资源优势转化为产业优势

依托区域资源和产业基础优势，促进农业功能与产品的多样化，带动其他产业的发展，充分改善社会福利和整个城市产业体系联系程度，加深经济一体化。

3. 强化特色产业集聚效应，延伸产业链条

在内涵和外延上农业与其它产业不断融合，基础性功能得到强化和发挥。同一产业链不同的企业应集约发展，形成标准化生产，提高劳动效率，形成规模效应。增强企业集群和产业集群的竞争优势，不断迈向产业链、创新链、价值链高端。

4. 维持产业不断创新发展模式，促进产业向高端化、高新化发展

构建以龙头企业为主体、当地农业市场为导向、产学研相结合的技术创新体系。推动新技术研发、新装备创制、新产品开发和新模式应用，引领带动产品转化增值、产业提档升级。建立自主知识产权品种研究创新，制定评价标准，实施高标准化生产，提高市场竞争力。

三、 功能定位

以海南自由贸易港政策为依托，以“现代胡椒精深加工”项目为核心驱动，作为产业发展的集聚点，吸引产业入驻，促进产业集聚和规模化生产，塑造产业品牌形象，将规划区打造为热带农产品加工产业示范基地。

四、 发展目标

将规划区打造成为内部交通合理有序、对外交通便捷高效、设施完备、经济循环、环境优美且具有鲜明特色的现代化绿色生态低碳产业基地。

五、 发展规模

（一） 用地规模

规划区总用地面积 6.60 公顷，其中二类工业用地 5.90 公顷，城镇村道路用地 0.70 公顷。

（二） 人口规模

规划区人口主要为产业人口，本次规划通过分类预测计算人口规模。

产业人口预测——产业人口是指为工业产业的生产和生活服务配套的人口总和。

1. 就业人口

规划采用产业用地就业人口密度测算法，参考国内各类用地就业密度的经验数据，对规划区就业人口进行测算，规划区建成后就业人口约为 295 人。具体如下:

用地性质	就业密度指标	用地面积(ha)	建筑面积(m²)	预测就业人口（人）
二类工业用地	50 人/公顷用地面积	5.90	——	295
合计				295

2. 配套服务人口

根据国内产业聚集区一般规律，带眷人口一般占总职工数的 30%～70%。因规划区处于彬村山华侨农场厂部周边，可就近吸纳附近居民就业，预测单身职工比例约为 60%，带眷人口按总职工数的 40%计算，带眷系数取 2.5，即:

总人口=总就业人口*40%*2.5+总就业人口*60%

则规划区服务人口约为 500 人。根据相关经验，我国规范化、流水作业的生产型企业人员构成比例一般为 1: 2: 7，即管理人员为 1，辅助生产工人为 2，生产工人为 7。规划区约 40%服务人口的居住、生活服务设施等主要在规划区西部侧的彬村山农场配套解决。

综上所述，规划区人口规模预测为 500 人。

（三） 用地规模分析

1. 胡椒种植产量分析

海南作为国内主要的胡椒种植地，种植集中在海口、琼海、文昌、定安、万宁等市县，年产量达 3.7 万吨左右，占全国近 90%。琼海作为中国胡椒的发源地，胡椒种植总面积约 7 万亩，年产量约 1 万吨。

2. 胡椒加工产能分析

胡椒加工能力受多种因素影响，如加工设备的先进程度、生产工艺、生产线的自动化水平、工厂的管理效率以及胡椒原料的供应情况等。目前没有固定标准确定工业用地可加工胡椒的产能，本次采用类比法，从实践案例进行分析。类比海南农垦热作产业集团在海口狮子岭工业园区的胡椒精深加工项目，建设用地 35.76 亩，用于建设胡椒现代化标准加工厂，年可加工胡椒 1 万吨，平均每亩工业用地年加工胡椒约 280 吨。

3. 产业用地规模分析

胡椒加工用地规模：考虑到本项目建成后会带动琼海市胡椒种植面积的增长，本项目以琼海市目前年产量胡椒 1 万吨加工量进行核算，需要工业用地规模约 36 亩。

产业链延伸产品加工用地规模：本项目以胡椒精深加工核心，促进产业链延伸。一是胡椒食品加工产业链方面，开展胡椒汁、胡椒酒、休闲食品等产品加工；二是在彩妆散粉产品产业链方面，开展胡椒香水、胡椒芳香精油、沐浴护理等产品加工；三是胡椒医药产品产业链方面，开展胡椒清洁除菌液、漱口液、胡椒贴膏、祛湿油等产品加工。

精深加工工序多、设备多、配套要求高，需要的建设用地规模更大。在核心生产厂房方面，需要更大的空间需要清洗，烘干、提取、精制等多条生产线，通常情况下精加工与粗加工用地比例在 1.5:1～2.5:1 之间；在仓储用地方面，需要增加原料库、成品库，包装材料库、半成品中转库，通常情况下精加工与粗加工用地比例在 1.2:1～2:1 之间；在配套与环保设施方面，需要配套质检室实验室、研发中心等设施；在道路、绿地、停车场附属设施等方面，比例相近。

综合考虑本项目产业链延伸产品加工用地规模增加，重点在生产厂房、仓储用地方面，用地规模比例在 1.2: 1～2.5:1 之间，本次取 1.3:1，则产业链延伸产品加工所需工业规模约 46.8 亩。

产业园区道路用地比例通常在 10%～15%之间，结合本项目基本情况，道路占地面积比例取 10%，根据《工业项目建设用地控制指标》《海南省产业用地控制指标》等文件要求，工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%。则所需道路用地面积 9.5 亩，行政办公及生活服务设施用地面积 7.0 亩。

总用地规模=胡椒加工用地规模+产业链延伸产品加工用地规模+道路用地+行政办公及生活服务设施用地。通过测算，本项目所需总用地规模为 99 亩。

六、 单元指标体系

（一） 规划控制层级

根据《海南省国土空间详细规划编制技术指南（试行）》，本规划技术成果包含单元规划和地块规划两个层次。

（二） 单元规划

明确发展目标和性质定位、控制单元范围及主导功能、人口规模、用地布局、建设用地规模、总建筑面积以及公共服务设施、公用设施、交通设施、应急安全设施、道路路网密度、绿地与开敞空间、建筑高度等规划布局和控制要求。

单元规划内容应包括“限制—引导”两类。限制内容在单元规划中明确规划管控要求，引导内容可在地块规划中细化落实。

单元规划层面控制内容一览表

用地性质		用地边界	用地总量	建设总量	单元地块容积率	建筑高度	建筑密度	绿地率
道路交通设施用地	城镇村道路用地	限制	——	——	——	——	——	——
工矿用地	工业用地	限制	限制	限制	引导	限制	引导	引导

注：在不改变道路起始点、走向和红线宽度的前提下，允许在实施性控制层面结合交通专项规划和工程设计，对道路局部红线宽度进行合理调整。

（一） 单元规划用地控制

规划结合建设需求将规划区划分为 1 个规划实施与管理的基本单元。

本规划确定的各类用地位置在单元内的微调需要遵循占补平衡的原则，并依据《城乡规划法》及海南省、琼海市有关规定，履行相关规划调整程序。

1. **主导功能：**工业生产、物流仓储、集采集配、科创展销。

2. **规模控制：**单元范围用地面积 6.60 公顷，其中工业用地 5.90 公顷，城镇村道路用地 0.70 公顷。

3. **建筑高度控制：**整体建筑高度控制在 24 米以下。

4. **其他发展用地控制：**规划二类工业用地总用地面积 5.90 公顷。

（二） 地块规划控制原则

地块规划应落实单元规划的传导内容，明确各项控制内容和规划条件，以作为项目实施建设的直接依据。本规划在经法定机关审批后，可在不突破单元规划限制内容的前提下，由负责规划实施的法定机关对地块引导内容进行更新调整。

土地使用规划按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》确定各地块用地性质、明确地块控制指标，并对规划区景观与城市设计提出引导。本次规划用地性质划分至三级类。

七、 发展模式

（一） 产业项目

采用“政府主导+主体企业引导+综合运营”的开发模式，围绕特定产业或多个产业发展形成的“研、产、销”一体化及全方位配套的综合体系，通过整合产业链上下游资源，实现产业集聚、资源共享和协同发展。通常具备明确的产业定位、完善的基础设施配套、多元化的功能布局，以及可持续的运营管理模式。

生产要素集聚——通过政策引导、市场驱动、平台赋能等多重机制，实现各类要素的优化配置和高效流动，形成规模经济、创新溢出、竞争优势等多重效应，推动区域经济高质量发展。

产业主导——构建产业集群，丰富功能类型，配备员工宿舍、办公楼、食堂、运动场地等服务配套设施。以产业链为指引，基于产业链上下游的配套需求开展产业组织工作，集聚关联度较高的资源，同时提供集中的服务配套与统一的管控。

创新突破——注重产业配套打造，逐步形成产业科技创新、企业孵化的产业链。建筑形态更加多样，出现了研发楼、办公楼等。功能进一步丰富，研发、制造等复合功能并存，加速器、孵化器诞生。

产城融合——推动城市高质量发展的核心模式，通过产业功能与城市功能的深度协同、空间布局与要素配置的精准适配，实现“以产兴城、以城促产、产城共生”的动态平衡，为打造宜居宜业的现代化城市提供重要支撑。功能更加突出产业互联网和数字化，全面链接和深度协同企业，实现在线、链接、协同和创新，成为复合型、立体化、生态化的新型产业项目。

（二） 产业运营模式

1. 平台运营。建设由政府引导，企业主导，创新管理模式，以商招商，带动多元主体参与。以项目资源整合、优惠政策叠加吸引龙头企业承接产业项目，以完善的基础设施和优质服务吸引企业入驻从而打造特色胡椒加工产业。通过股权分红、科研教育培训、现代金融入驻、土地租赁、收取管理费用等方式实现收益。

2. 联盟组织运营。平台公司主导，联合企业和科教机构，建立胡椒产品加工产业或工业联盟，延伸产业链，形成品质、品种、品牌的核心价值。合作联盟过程中可先做内推，再向外推广服务。科教机构的加入，能帮助企业分担公益性和公共性创新风险，又能分担技术模式的市场推广风险。

3. 战略合作运营。进行多功能拓展、多业态创造，引入战略合作方式运营。综合产业项目内加工生产区域、综合服务区域、仓储区域之间形成战略合作关系，共同运作。由企业牵头，成立特色联合智库 ，发挥高端设施农业“请进来，走出去”的功能。

（三） 产业项目开发模式

建设以“利益共享、风险共担”为原则，以产品、技术和服务为纽带，利用自身优势、有选择地介入农业生产、加工、流通和销售环节，有效促进农产品增值，积极推进农业产业化经营，促进农民增收，形成标准化、信息化、工业化、科技化的综合产业项目。打造新技术引进、标准化生产、农产品加工、营销、物流、金融等各种形式的示范园网络。

（四） 案例分析

1. 海南大坡镇胡椒产业园经验

位于海南省琼海口市大坡镇产业园为省级现代农业产业园通过科技赋能种植、精细化加工升级、品牌国际化及政策保障，已形成集种植、加工、仓储、物流、研发、服务于一体的全产业链，成为全国胡椒产业标杆，2025 年入选国家地理标志推广清单并远销海外。

以科技为引领、以品牌为支撑、以产业链延伸为核心、以农旅融合为特色，打造集标准化种植、深加工、品牌建设、农旅融合于一体的现代化胡椒产业示范区，最终实现胡椒产业的高质量发展和乡村振兴的目标。以“品牌引领、加工主导、科技支撑、融合发展”为核心思路，目标是打造全国胡椒产业高质量发展标杆，通过全产业链升级实现产值提升、农民增收及品牌国际化。

产业规划: 产业园通过“种植标准化、加工精细化、品牌国际化、三产融合化”路径，目标成为全国胡椒产业高质量发展样板。

农旅融合: 打造胡椒风情馆、种植观光基地，开发“胡椒+红色文化/生态旅游”线路。仓储物流主要发展冷链物流、低温仓储、鲜活农产品物流和相关保障系统。

科技赋能标准化种植——采用中国热科院研发的宽窄行种植技术（垄面宽 5 米，株行距 2 米 × 3 米），解决传统种植密度大、机械化难问题，降低生产成本。配套一体化水肥管道，实现精准灌溉与病虫害预警。

精深加工与产业链——延伸推广机械化脱皮、烘干设备，替代传统静水浸泡工艺，加工周期从 6-10 天缩短至数小时，减少污染并提升品质。

经验借鉴：在政策机制创新、科技创新驱动、全产业链布局、品牌建设与市场拓展的有力推动下，成功实现了从“小特产”到“大产业”的全链变革。彬村山华侨农场作为海南胡椒的重要产区，应汲取大坡镇的成功经验，通过完善基础设施、推进产业规模化、加强品牌建设、优化产业结构、争取政策支持、强化人才引进等措施，推动胡椒产业高质量发展，为乡村振兴注入产业活力。

2. 耿马绿色食品工业园

耿马绿色食品工业园位于云南省临沧市耿马傣族佤族自治县，是临沧市委、市政府重点发展的农业产业园。规划按照“园中园”开发模式，采用“一区两园”空间结构，“一区”即耿马绿色工业园区，“两园”即蔗糖产业园、石佛洞工业园。园区遵循“一县一业”“一园一主导”“产城融合”的发展理念，以蔗糖精深加工产业为主，林产资源加工及果蔬、肉牛等绿色食品加工产业为辅，形成了“糖、酒、纸、饲、肥、药、化妆品”7 大类 34 个产品的产业格局，主要布局食品加工区、综合服务区、商贸功能区、物流仓储区、产业链配套区等多个功能分区，着力推进新型工业园区化、园区产业化、产业集群化发展。

按照“规划引领、基础先行、配套跟进、多元融资”的开发建园理念，主要建设包括园区道路网建设、工业化标准厂房建设、公租房建设、污水处理厂、垃圾中转站、物流冷链仓储、土地一级开发、五位一体智慧园区综合体项目等。大力培养壮大蔗糖产业链提质发展的科研人才、经营管理人才、技能人才，为做大做强“一县一业”提供人才支撑。力争将耿马建设成中缅经济走廊上的“甜蜜之都”、云南重要的绿色食品加工基地、云南省开放创新型全产业链示范园区。将耿马打造成祖国西南边陲的“中缅糖城”。

经验借鉴：区域优势明显、政府扶持、原料及人力资源条件、产业集聚、科研人才培养、重点产业突出。

第五章 产业发展规划

一、 产业发展思路

应抓住海南自由贸易港建设的政策机遇，响应产业规划方向，紧紧围绕资源、区位和生态优势，以发展循环经济、经济为理念，以加快发展农业产业为方向，以资源精深加工为重点，延长产业链条，提升产业层次，强化基础设施投入，利用优惠政策，通过规模化、一体化的发展模式，吸引企业入驻，迅速打造产业集群。

以“核心引领、三产融合、创新引领、绿色发展”为总体发展思路，打造“特色农产品精深加工”为核心的现代化综合产业示范项目。

二、 发展路径

（一）规模化种植与技术升级

通过建设绿色优质高效种植示范基地，改进胡椒品种和栽培技术。采用“龙头企业+合作社+农户”的种植模式，实现统一种苗、统一生产资料、统一生产技术规程、统一加工、统一销售、统一核算，辐射带动胡椒种植。

（二）精深加工与产品多元化

初加工：开发绿、黑、红、白、五彩胡椒，满足不同消费场景需求。

精深加工：发掘食品、医药、日化等深加工产品，开发胡椒油、胡椒碱、胡椒香精、冻干胡椒，提高产品附加值。开发胡椒休闲食品、保健品及精油等精深产品，吸引年轻消费者。

衍生品开发：开发爽口脆胡椒、胡椒酱、胡椒饼干、胡椒糖，提高产品复购率。

副产物利用：利用胡椒根、胡椒藤和胡椒叶御寒祛风湿的保健功能，开发汤底料包、保健酒、足浴包，变废为宝。

（三）政策红利与贸易通道

自贸港政策：利用海南自贸港免关税政策，从印度尼西亚、越南等东南亚进口黑胡椒粒原料，利用在海南“加工增值 30%免关税”政策，做精深加工销往内地市场，可减免 18%的关税。

贸易通道：打造“采购越南印尼原料—海南初精深加工—内地销售”的胡椒单向大通道，建设中国胡椒交易中心，构建集“种植、加工、仓储、展示、交易”于一体的国际胡椒贸易专业市场。

（四）科技赋能与产业链延伸

科研攻关：将新品种培育、种植技术研发、胡椒脱皮技术、海南胡椒地方标准体系列入省重点研发专项“揭榜挂帅”项目，提升胡椒产业科技创新效能。

产业链延伸：建设集胡椒加工、冷链仓储、农文旅于一体的综合性大健康产业项目，推动胡椒产业补链、延链、强链。

（五）市场拓展与品牌建设

依托“海南鲜品”省级公用品牌，强化科技研发和标准制定，打造具有全球竞争力的海南胡椒品牌。

三、 产业发展定位

本项目以胡椒精深加工为核心主导，建设集农产品加工、物流仓储、集采集配、农工旅融合的热带农产品精深加工产业示范基地。

四、 产业发展目标

秉持“生活、生态、生产”功能的充分发挥，促进综合产业发展新模式的形成。从顶层政策支持、新兴业态构建、多元主体培养、利益联结方式创新等方面，推动第一、第二、第三产业的融合发展。通过打造完整的产业链，实现经济、社会、生态效益的协同进步。吸引国内外大型企业项目入驻，达成与琼海周边产业的互补和协同发展，为全省乃至全国同类地区的产业发展提供鲜活样板与示范。将项目打造成产业特色鲜明、基础设施完善、生态环境优越、产城融合发展的现代化产业项目，为琼海市的经济社会发展增添新的活力。

五、 产业发展策略

(一) 精品驱动

打造国际农业科技成果转化应用平台。联合海内外力量，开展热带育种、提纯萃取等科研项目，塑造具备国内知名度的现代农副产品，重点展现健康安全、绿色生态、营养价值高、种类丰富的农副产品加工特性，带动彬村山农场、长坡镇农业产业与周边市县实现产业、生态差异化发展，切实规避同质化竞争。

(二) 科技创新

强化产、学、研互动，吸引国内外著名研发机构和食品加工企业，迅速构建整体产业制造实力，达成产业链高端布局。深化产学研合作，搭建人才培育与交流平台，促进产业项目配套设施衔接，为科研人员、管理人员及企业职工营造优质的生活环境。

(三) 产业融合

以农产品加工业为核心主导，承前启后，向两侧拓展，推动农业生产和为农服务业的双向结合。开发农业在生产、加工、服务等领域的多元功能，依托农产品加工业、休闲农业、乡村旅游及电子商务等新兴产业形态与模式为引领，实现产业链延伸。通过质量品牌优化实现初次增值，加工包装提升达成二次增值，物流销售环节完成三次增值，从而推动价值链升级。

六、 产业布局

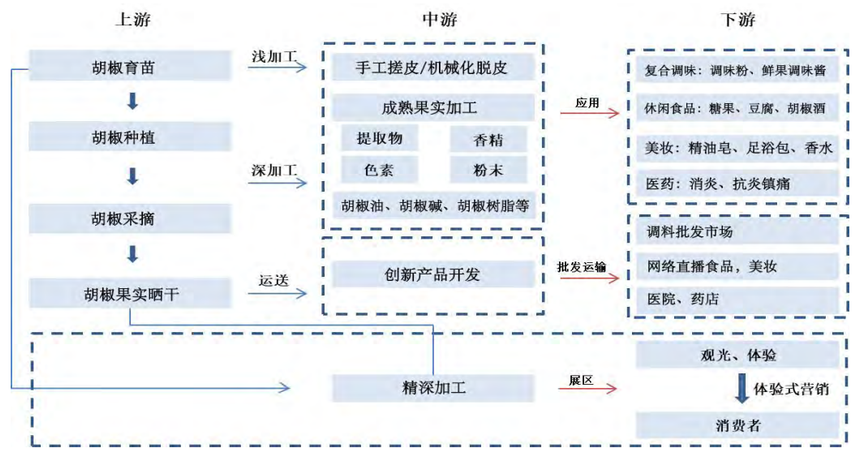
规划产业发展方向以农产品加工为核心，以胡椒精加工和深加工为核心，推动胡椒衍生产品制造。 在充分运用现有产业资源的基础上，结合区域产业格局开展产城融合创新，对胡椒精深加工产业进行合理布局。

规划创新发展网络化、智能化、精细化现代加工新模式，通过对胡椒原料进行精深加工，结合线上平台和大数据交易中心进行销售、配送，构建以农产品精深加工为核心的生态农业产业链，打造独具特色、绿色生态、优质安全的农产品品牌。

1. 在食品创新领域推进精深加工

促进具有地域特色的胡椒产品进行精深加工，达成区域特色产品的加工增值目标。重点促使胡椒创新产品朝着萃取精华、精细分割、便于携带的独立小包装方向发展，延伸至复合调味料、休闲零食、饮品等品类；依据不同地域的现实状况，实施胡椒复合调味粉料、鲜果调味酱与调味汁等副产品的精深加工，开发胡椒糖果、饼干、豆腐、小麦精酿啤酒、酒等深加工产品；推动绿色有机农作物和胡椒精深加工产品的发展。

黑胡椒产业链

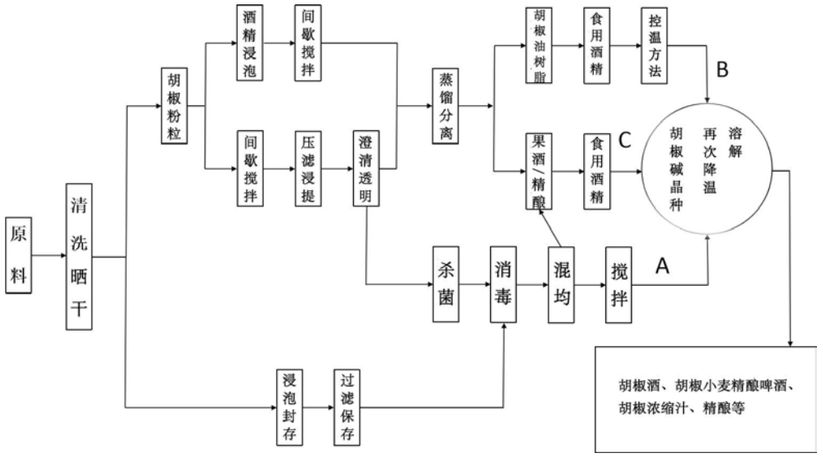


大力发展与海南重点主导产业相匹配的国际特色农产品精深加工产业，迎合国内外市场需求，提高我国农产品的国际影响力。着重推动与“一带一路”沿线国家及非洲地区在沉香、槟

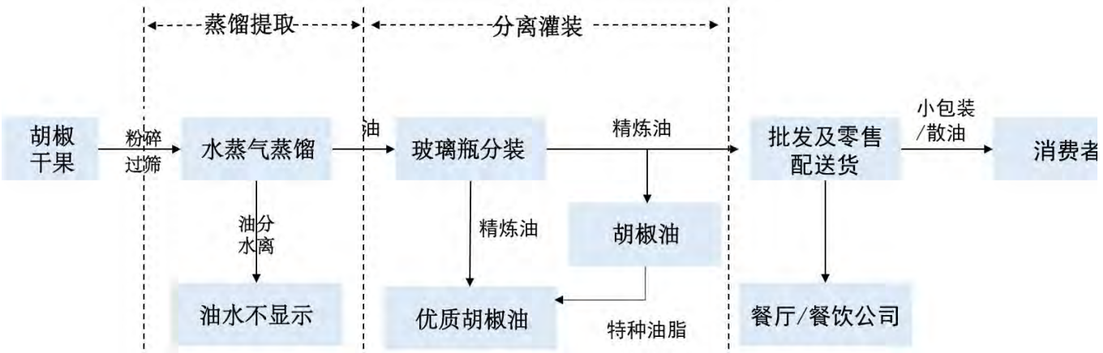
榔、香叶作物等优质农产品方面的产业协作。在原产地设立初级加工厂开展初加工，提取产品后再运至深加工，把控海外进口农产品源头，为国内市场供应高品质原材料，削减采购成本，保障品质。借助自贸港关税减免等优惠政策引入优质农产品、高附加值鲜香料进口，吸引加工企业入驻，减少企业生产成本，助力企业收入稳定增长。

胡椒汁产业链

A.胡椒酒；B.胡椒与小麦精酿；C.浓缩汁（浆）



胡椒油产业链

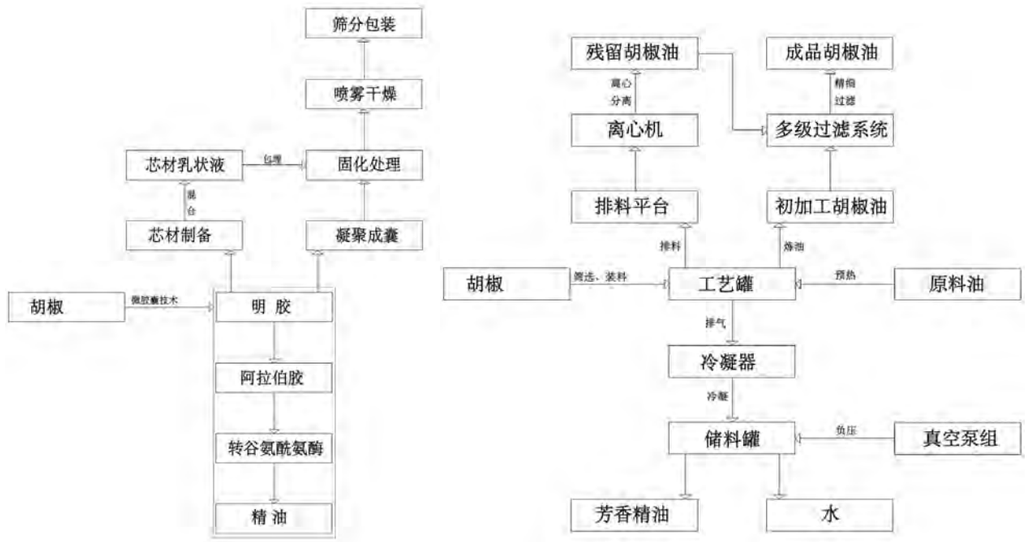


胡椒休闲食品产业链

2. 美妆产品精深加工

胡椒这一传统调味品，如今在美妆领域的运用已取得显著的拓展与突破。它不再仅仅困守在厨房充当调味角色，而是成功涉足护肤品、彩妆、香水等众多美妆品类，彰显出多元化的应用潜能。依靠其独特的天然植物成分特性，胡椒在美妆界快速脱颖而出，成为备受关注的“明星原料”。其独有的功效与安全性，促使越来越多的美妆品牌将其引入产品配方，进一步助推胡椒在美妆领域的广泛应用与进步。有精油类、彩妆类、香水类、沐浴护理等四大类产品。

彩妆散粉产业链

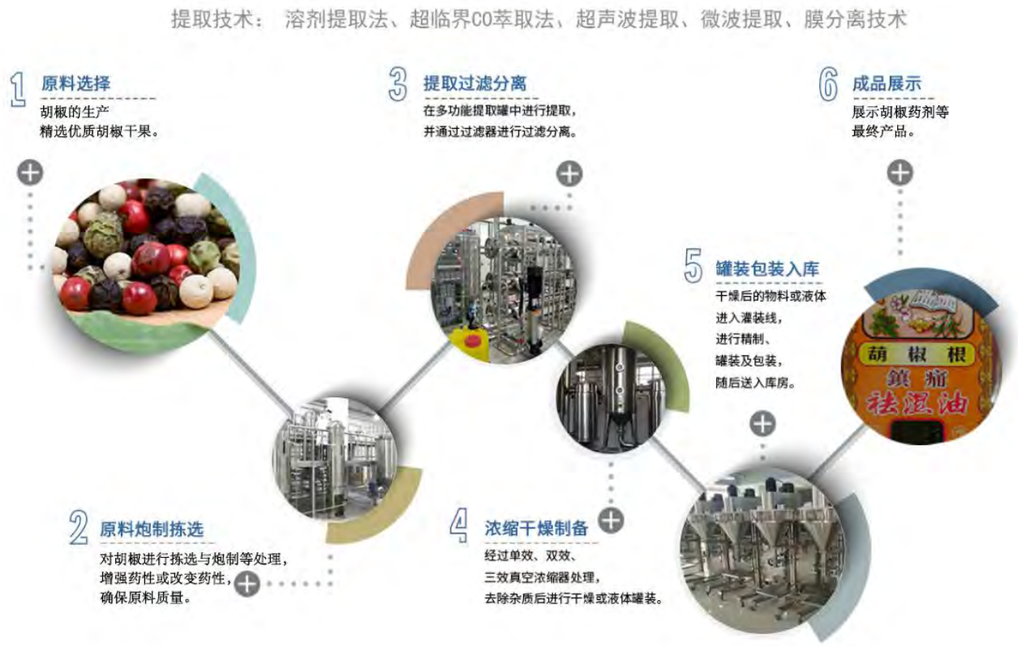


3. 医药产品精深加工

胡椒碱和胡椒油树脂是胡椒中的两大核心活性成分，具有广泛的药理作用和健康效益。为了将传统香料胡椒转化为高附加值的医药健康产品，采用现代提取技术和制剂工艺，开发胡椒医药外用健康产品，包括胡椒清洁除菌液、胡椒漱口液、胡椒阴部护理液、胡椒贴膏和胡椒生态冻疮膏等。

提升胡椒的品质和附加值，可采用“胡椒乙烯利催熟和机械脱皮、热处理增色、轻度发酵增香”技术，解决传统加工过程中易产生异味、浪费水资源等问题。通过这些技术的应用，胡椒碱和挥发油含量可提高 40%。充分挖潜胡椒的药用价值和应用潜力，开发出更多高品质的胡椒医药健康产品，为人们的健康和生活品质的提升做出更大的贡献。

持续推动胡椒产业的创新和发展，为胡椒产业的可持续发展和农民的增收致富做出更大的贡献。加强与四大南药（槟榔、益智、砂仁、巴戟天）融合，丰富博鳌医药的产品线，提升其市场竞争力，借助南药的独特疗效，为患者提供更为全面和高效的医疗服务，从而推动博鳌医药在行业内的进一步发展和壮大。



4. 现代物流——集采集配

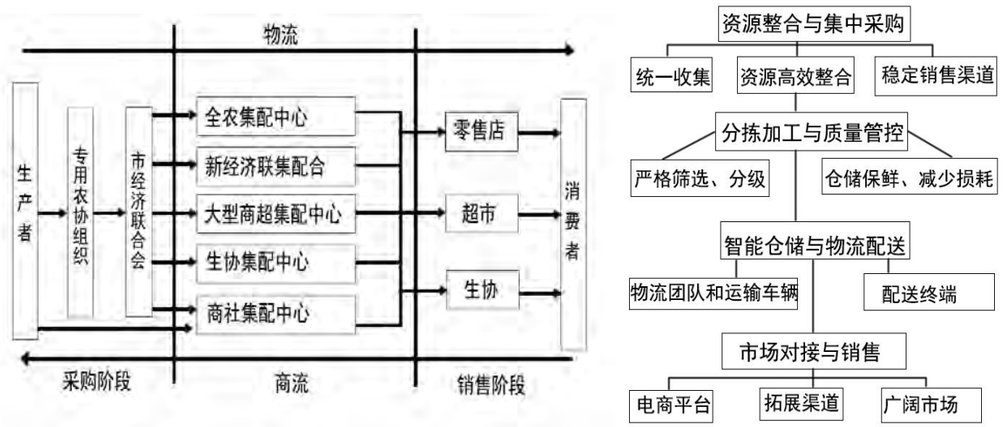
一种物流模式，它通过整合采购、仓储、运输、配送等环节，实现货物的集中处理和高效配送。这种模式可以降低物流成本，提高物流效率，是现代物流发展的一种趋势。依托海南自贸港建设的优惠政策及产业类别，发展直播电商、网络平台 App 等业态，集聚发展集采集配一体化服务。

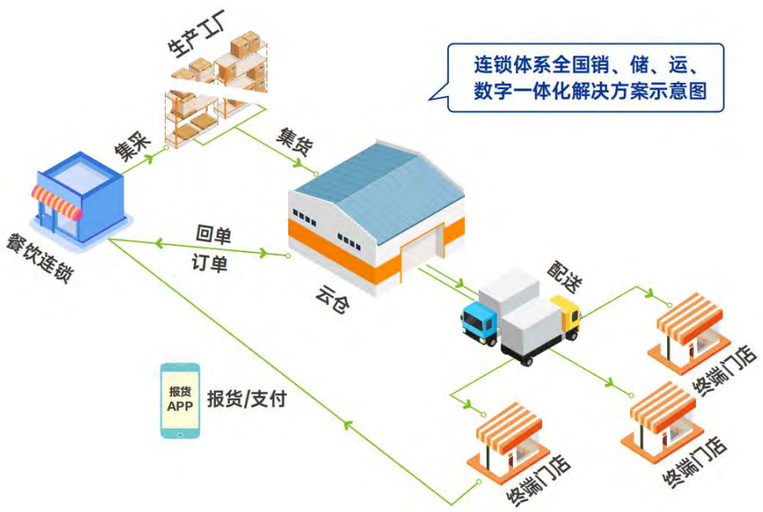
集采集配的核心特点：集中采购，通过统一汇总需求，集中采购目录内的货物或服务，利用规模优势降低采购成本。

统一配送：由政府或企业对接供应商，将物资集中配送至指定节点（如乡镇、学校等），再分发给最终用户。

可采用“集采集配集送”模式，将蔬菜等物资配送至居民家中；学校食堂采用集采集配模式，既保证食材质量又降低价格，提升学生餐食水平；食材集采集配成为市场发展方向，可激活需求、带旺买方市场。该模式通过整合资源，实现了从采购到配送的全程优化，适用于多领域的大规模物资供应需求。

集采集配产业链





第六章 总体布局

一、 用地布局

规划区总用地面积为 6.60 公顷，总建设用地 6.60 公顷，主要为二类工业用地、城镇村道路用地。

（一）二类工业用地

规划二类工业用地共 5.90 公顷，占总建设用地的 89.36%。

（二）城镇村道路用地

结合产业特征、生产流程，通过衔接周边道路，布置规划区内部道路，规划城镇村道路用地面积 0.70 公顷，占总建设用地的 10.64%。

规划用地结构表

序号	用地代码		用地性质	用地面积（ha）	占总建设用地比例（%）	占总用地比例（%）	人均建设用地（㎡/人）
1	10		工矿用地	5.90	89.36	89.36	117.96
		100102	二类工业用地	5.90	89.36	89.36	117.96
2	12		交通运输用地	0.70	10.64	10.64	14.04
	其中	1207	城镇村道路用地	0.70	10.64	10.64	14.04
3	建设用地			6.60	100.00	100.00	132.00
4	规划总用地			6.60	——	——	——

二、 产业用地建设要求

片区内工业项目招商引资、用地供应、用地评价、项目验收等阶段在制定《产业项目发展和用地准入协议》时，应当以投资强度、年度产值和年度税收指标作为履约标准和监管条款的重要内容，具体指标应符合《工业项目建设用地控制指标》（2023）、《海南省建设用地出让控制指标（试行）》《海南省产业园区管理暂行办法》及《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12 号）的相关要求。

工业企业总平面设计应明确工艺流程、遵从工艺条件，应符合《工业企业总平面设计规范 GB50187－2012》以及国家现行的有关标准的规定。工业企业总平面设计，必须贯彻十分珍惜和合理利用每寸土地，切实保护耕地的基本国策，因地制宜，合理布置，节约集约用地，提高土地利用率。

规划区行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的 15%，不得分割转让。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

工业项目聚集区外部单体大型工业项目，按照工业用地落实用途的战略性新兴产业、先进制造业项目，项目用地范围内可以增加研发、创意、设计、检测、中试设施，增加的建筑面积≤工业项目总建筑面积的 15%，不得分割转让。

工业用地使用过程中，如涉及用途变更，必须依据琼海市自然资源与规划局等部门的规定程序，重新进行土地招牌挂。对于私自将工业地块用作其他用途的行为，政府有权立即无条件收回土地，并责令补缴违规使用期间的相应土地费用。

鼓励规划用途混合弹性利用。参考《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），优化控制性详细规划编制，综合考虑空间、布局、产业融合等因素，鼓励工业、仓储、科研、商业、商务金融等规划用途混合布局、空间设施共享，并明确两种或两种以上规划用途混合的类型和比例等内容。对交通区位条件可能发生重大改变或者当下未能明确发展方向的区域，可根据实际需要，规划为暂不明确用途的留白空间。

简化控规动态调整实施机制。对工业用地、仓储用地的拆分合并以及调整容积率、建筑高度、绿地率、建筑密度等规划条件的地块，如容积率不大于 2.0、高度不超过 30 米的，可不对控制性详细规划进行调整报批。其他情形控制性详细规划编制和调整按程序办理。

完善招标拍卖挂牌供地方式。参考《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），产业项目土地用途为工业用地、仓储用地的，可将产业类型、生产技术、产业标准、产品品质、节地技术等要求作为土地供应的前置条件，采取带项目招标或者挂牌方式供地；产业项目土地用途为零售商业用地、商务金融用地等总部经济以及互联网、高新技术产业项目用地，可在土地出让公告中明确地方财力贡献率、总部建筑自持率等相关条件，采取招挂结合(先招标，后挂牌或拍卖)等方式供地。采取招挂结合方式供地的，总部建筑自持率(不对外销售)不低于 30%，非自持部分建筑 5 年承诺期届满且履约评价达标后，方可转让；其他经营性产业项目按规定采取招标、拍卖、挂牌等公开方式供地。

鼓励土地复合利用。参考《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），现有制造业企业通过提高工业用地容积率、调整用地结构，增加服务型制造业务设施和经营场所的，其建筑面积不超过原总建筑面积 15%的，可继续按原用途使用土地，但不得分割转让。

建立土地退出机制。参考《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），涉及闲置土地的，按照国家和我省相关规定处置。对不符合发展规划、低效用地或者因政府原因造成的闲置土地，县级以上人民政府可依法实施收储，有偿收回的补偿金额按照有关规定确定。

三、 开发强度与规模控制

（一）开发强度

1. 地块控制指标体系

(1) 地块划分原则

为了便于规划管理，采取分块批租，分块开发和分期建设的模式，将规划用地分成 1 个地块，统一制定控制指标。本规划关于规划地块的划分主要遵循以下几条原则：

1. 保障地块使用性质的单一性；
2. 保障地块的通达性；
3. 利用河流、农林等天然界线和道路、街坊等人工界线，兼顾土地权属界线；
4. 便于规划管理部门操作。

(2) 地块编码设置

本次规划将规划区分 1 个片区，共 1 个地块,地块编码为 A-01。

(3) 土地混合使用

从增加土地集约效率、增强发展活力的角度，适度鼓励布置混合用地。参考《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）要求，规划区的工业用地可根据实际需求适当混合科研用地，科研用地及行政办公、生活服务设施用地面积应不超过工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积应不超过工业项目总建筑面积的 15%，不得分割转让。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

(4) 土地弹性管控

简化控规动态调整实施机制。对工业用地的容积率、建筑高度、绿地率、建筑系数等规划条件的地块，容积率不大于 2.0、高度不超过 30 米的可不对详细规划进行调整报批。其他情形详细规划编制和调整按程序办理。

2. 地块控制规划

(1) 总体控制的内容与方法

总体控制包括规划区的用地功能、道路系统、整体空间形态与景观系统。用地功能通过规定各地块用地性质、面积、容积率等指标体系，体现用地的科学合理性。道路系统通过确定道路坐标和主要控制点标高确定规划区内部骨架，并为地块划分和其它工程规划提供依据。整体空间形态通过建筑高度与容积率的整体安排达到建筑的疏密相间及空间的错落有致。景观系统通过与总体规划的衔接，明确城市景观轴、景观区、重要景观节点的性质、作用，提出其相应的设计要求，形成完整的景观系统。

(2) 土地使用性质分类与代码

按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》将地块使用性质划分至三级类。

(3) 地块控制指标体系

地块指标体系包括规定性指标和指导性指标。规定性指标是在进行修建性详细规划和实施

管理中必须执行的指标；指导性指标是地块建设的参考性指标。

1） 规定性指标

包括用地性质、用地面积、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、工业用地内行政办公及生活服务设施用地面积所占比重、投资强度、年度产值、年度税收、建筑退让、建筑间距、配建停车位、出入口方位等。

2） 指导性指标

包括产值能耗、R&D 经费投入强度、建筑形式、建筑体量、建筑风格、建筑色彩及其他环境要求。

(4) 主要指标的确定

1） 用地性质

对地块使用功能和属性的控制，按照国家规范分类标准划分到三级类。

规划区用地性质及代码

序号	用地性质	用地代码
1	二类工业用地	100102
2	城镇村道路用地	1207

2） 用地面积

指规划地块净面积，单位为平方米，实施时以坐标计算及实测面积为准。

3） 容积率

指地块总建筑面积与地块用地面积之比，是表述地块开发强度的一项重要指标。其中工业用地容积率主要根据《工业项目建设用地控制指标》（2023）、《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12 号），《工业项目建设用地控制指标》（2023）规定的“行业分类”对应的容积率标准进行管控。

规划区二类工业用地容积率≥1.0。

4） 建筑系数

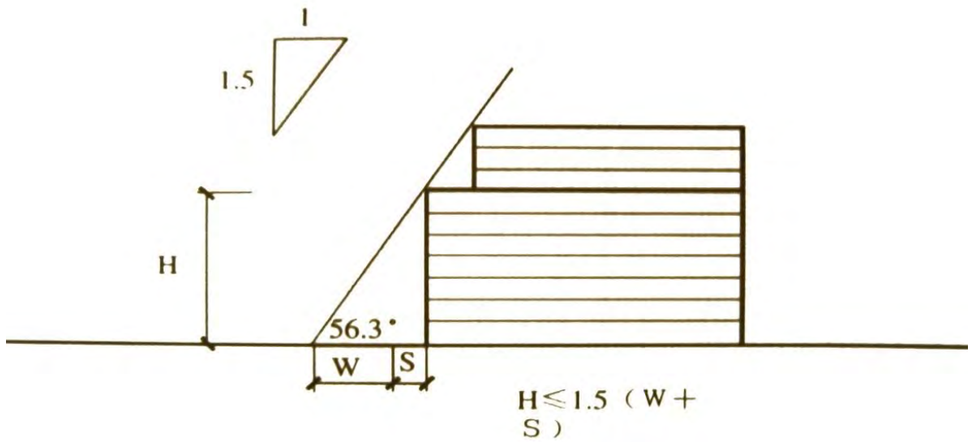
工业项目建筑系数指项目用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物占地面积总和占总用地面积的比例。计算公式：工业项目建筑系数=（建筑物占地面积＋构筑物占地面积+堆场用地面积）÷项目总用地面积 x100%。

规划区二类工业用地建筑系数≥40%。

5） 建筑高度

指地块内建筑（地面上）最大高度限制。在保证土地合理使用的同时，必须满足城市的总体景观效果和建筑间距、日照、消防等要求，并按照《海南省人民政府关于加强城市设计和建筑风貌管理的通知》（琼府〔2017〕15 号）规定执行。

沿城市道路两侧建筑物的控制设计应符合下列规定：沿路一般建筑的控制高度（H）不得超过道路规划红线宽度（W）加建筑后退距离（S）之和的 1.5 倍，即 H≤1.5（W+S），见下图：



规划区二类工业用地建筑高度＜24 米。

6） 绿地率

指地块在地面上各类绿地的总和与地块用地面积之比，是衡量环境质量的重要指标。

规划区二类工业用地绿地率≤20%。

7） 行政办公及生活服务设施用地所占比重

指项目用地范围内行政办公、生活服务设施占用土地面积（或按建筑面积比例计算的占用土地面积）占总用地面积的比例。

根据《工业项目建设用地控制指标》（2023）、《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12 号），等的相关要求，确定规划区二类工业用地内行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的 15%。

8） 投资强度

指项目用地范围内单位土地面积上的累计固定资产投资额（工业用地和养殖用地为包含房

地产、设备的所有投资总额，其他用地为扣除土地出让价款之外的所有投资额，均不含有关税费）。反映了单位土地上项目固定资产投资情况，是衡量工业用地投入水平的重要尺度。

项目拟建设农产品精深加工、美妆产品精深加工、医药产品精深加工、现代物流、产品展销、产业孵化基地、员工配套生活区等多功能产业于一体的农产品加工产业。根据《国民经济行业分类》（GB/T4754—2017）标准、《工业项目建设用地控制指标》（2023）、《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12 号）等相关要求确定规划区内各类产业投资强度。根据《海南省产业用地控制指标》，食品制造业投资强度≥280 万元/亩。

9） 年度产值

指项目用地范围内单位土地面积上的年度总产值，即企业在一年内所生产和提供的产品和劳务的价值量总额，表明工业用地工业生产总规模和总水平，反映的是生产总成果。

本次规划范围内产业项目的年度产值结合定位和产业类型，根据《工业项目建设用地控制指标》（2023）、《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12 号）确定各产业用地的年度产值。根据《海南省产业用地控制指标》，食品制造业年度产值≥260 万元/亩。

10）年度税收

指项目用地范围内单位土地面积上的年度税收（含已依法依规享受减征、免征的税额，不包含取得土地环节缴纳的税款）。能够反映工业用地的营业收入，通过分析税收数据，可发现潜在的税务风险、财务风险和经营风险。

本次规划范围内产业项目的年度税收结合产业类型，根据《工业项目建设用地控制指标》（2023）、《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12 号）确定各产业用地的年度税收。根据《海南省产业用地控制指标》，食品制造业年度税收≥3 万元/亩。

11）产值能耗

指项目用地范围内单位产值综合能耗（等量值）。综合能耗指用能单位在统计报告期内（一般为 1 年）实际消耗的各种能源实物量，按规定的计算方法和单位分别折算后的总和。企业综合能耗是指统计报告期内（一般为 1 年），主要生产系统、辅助生产系统和附属生产系统的综合能耗总和，不包括用作原料的能源。

本次规划区内工业项目的产值能耗结合产业类型，根据《工业项目建设用地控制指标》（2023）、《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12 号）确定各产业用地的产值能耗。

12）R&D 经费投入强度

指项目用地范围内项目 R&D 经费投入占主营业务收入的比例。本次规划区内工业项目的 R&D 经费投入强度结合产业类型，根据《工业项目建设用地控制指标》（2023）、《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12 号）确定各产业用地的 R&D 经费投入强度。

13）建筑退让

指建筑后退红线按后退道路红线和后退用地红线来控制。根据《海口市城市规划管理技术规定》（2024），规划区内各地块建筑后退道路红线和用地红线分别按下表执行。

建筑退让道路红线最小距离表（单位：m）

规划道路红线宽度（L） 建筑高度（H）	24≥L＞12
H<24	8

建筑退让用地红线最小距离表

		退让距离	
		新城区主要朝向	新城区次要朝向
非居住建筑	H≤24 米	≥6 米	

14）建筑间距

建筑间距指同一建设用地或者整合规划用地内部建筑之间的距离。此次建筑间距控制依据参考《海口市城市规划管理技术规定》（2024）及相关规范执行。

15）配建停车位

指规划地块内应设置停车场（库）所能容纳的最少机动车停车位、非机动车停车位的数量，规划参考《城市停车规划规范》（GBT51149-2016）执行。规划区内建筑配建停车位指标参考下表有关规定:

建筑物配建停车位指标参考表

建筑物大类	建筑物子类	机动车停车位指标下限值	非机动车停车位指标下限	单位
工业和物流仓储	厂　房	0.2	2.0	车位/100 ㎡建筑面积
	仓　库	0.2	2.0	车位/100 ㎡建筑面积

注:

①建设工程配建的停车场（库）建成后不得改变使用性质。

②停车场用地面积：小型汽车按 25 ㎡/每车位、自行车按 1.5 ㎡/每车位计算；停车库建筑面积：小型汽车按 35 ㎡/每车位、自行车按 1.8 ㎡/每车位计算。

③停车场（库）的出、入口不宜设在主干路上，可在次干路或支路上开设，距主干路交叉口距离应大于 70 米，且应有单独的车行道。

④停缓建工程项目停车场（位）配建按以下指标核定：住宅，0.5 车位/120 ㎡建筑面积；公共建筑，0.5 车位/100 ㎡建筑面积。

16）出入口方位

在规划一路开设机动车出入口，开口方位距离省道交叉口不低于 40 米。

（二）规模控制

规划区总用地面积为 6.60 顷，建设用地面积 6.60 公顷。规划人口规模为 500 人。

第七章 支撑系统

一、 综合交通系统规划

（一）对外交通规划

公路：规划区北为灵文嘉线（S201）、海琼高速龙湾互通口（G9812），距龙湾互通口约 1.9km，距彬村山华侨农场约 1.2km，区域交通便捷。

货运交通：本项目北临省道 S201，通往琼海市区需经过彬村山华侨农场，项目建设会加重彬村山华侨农场内部道路交通压力，为合理疏导交通压力，规划对产业项目的货运交通路线提出以下方案。

方案一（陆运）：由省道 S201——海琼高速龙湾互通口；方案二（水运）：由省道 S201——乡道 Y038——龙湾港口。

（二）道路系统规划

1. 规划原则

(1) 已实施的部分城市道路和路段，规划以实施情况为准，不作变更;

(2) 已定位的城市道路、路段和交叉口，规划按确定的道路坐标进行定位;

(3) 建立相适应的安全、合理、畅通的道路系统，促进内外交通联系，满足发展经济、方便生产及生活的需要。

(4) 道路系统规划应满足物流和人流的安全与畅通，为地上地下工程管线和其它市政公用设施提供空间，满足规划区内救灾避难和日照通风的要求。

2. 道路等级

规划区道路等级结合功能及生产特点，通过衔接外部路网结构，采用“单元模块式”布局，拓宽西侧现状道路，规划 1 条干路，道路宽度 20 米。设计时速为 30-40km/h，机动车道为双向四车道，断面形式为一块板（2.5-15.0-2.5）米，主要承担规划区对外交通联系。规划区各企业可根据自身需求修建厂区内部路。

（三）道路控制规划

1. 道路两侧建筑退线要求

道路两侧建筑退线是指按道路规划红线以外进行退线，退线范围内用地应布置绿化，不得建设与交通、市政设施无关的永久性或临时性建（构）筑物。建筑后退交通性道路的空间应主要设置绿地，突出自然绿化景观；建筑后退生活性道路的空间应与人行道统一设计，并与公共服务设施相结合，为休闲、购物、交流等活动提供良好的场所。

2. 道路交叉口控制规划

（1）交叉口设置形式

道路交叉口的通行能力直接影响道路网通行能力，根据现状交通条件及未来交通发展要求，确定规划区道路交叉口原则上采用平面交叉形式。平面交叉口分为展宽式信号平交、平面环交、信号平交、无控平交四类。

道路交叉口控制形式

道路等级	高速路	骨干路	主干路	次干路
主干路			A 或 B	B 或 C
次干路				C 或 D

注：A-立体交叉；B-展宽式信号平交；C-平面环交；D-信号平交；E-无控平交

（2）平面交叉口展宽控制要求

干路与干路的平交路口应根据车流量、流向等实际情况，拓宽渠化，提高通行能力。本规划前已建或已确定方案、并且相交道路等级和宽度无显著变化的交叉口，按既有设计方案进行用地控制，对于新规划的平交路口，拓宽车道单车道宽度为 3.25～3.5 米，双车道宽度为 6～6.5 米，其进口车道的展宽段长度一般为 40～70 米，出口车道的展宽段长度一般为 30～60 米。

（3）交叉口转弯半径控制要求

平面交叉口的转弯半径宜按下表进行控制，不同等级道路相交时，转弯半径按较低等级道路控制。

平面交叉口转弯半径技术标准（单位：m）

道路等级	主干路	次干路	支路
主干路	25～35	20～25	15～20
次干路	—	15～20	10～15

规划道路技术一览表

序号	道路级别	道路名称	起点	终点	红线宽度（m）	路段长度（m）	道路面积（㎡）	断面形式（m）
1	省道	灵文嘉线	--	---	9.5			9.5
2	干路	规划一路	--	--	20	--	--	2.5-15.0-2.5

（四）交通设施规划

根据《城市停车规划规范》（GB/T51149—2016）要求进行配建。

（五）道路竖向规划

1. 规划原则

(1) 充分利用地形地貌，体现生态原则。

(2) 满足各项工程建设场地及工程管线敷设的高程要求。

(3) 满足防洪、排涝、交通要求。

(4) 因地制宜，充分利用地形条件，在满足相关规范要求的前提下,尽量减少土石方、建筑物基础、防护工程的工程量。

(5) 兼顾生态、景观要求。

(6) 道路竖向设计的坐标及高程系统一采用 2000 国家大地坐标系，1985 国家高程基准。

2. 道路竖向确定

规划道路结合场地条件进行设计，新规划道路按道路工程设计规范，应尽量保证道路纵坡坡度大于 0.3%，小于 5%。局部道路纵坡坡度因故小于 0.3%的路段，采取加密漏筛等相应的排水措施。

（六）新能源充电设施规划

根据《海南省电动汽车充电基础设施建设运营管理暂行办法》（琼发改交能〔2016〕2513 号）的要求，新建地面专用停车场、公用停车场，原则建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 20%。

依据《国家发展改革委等部门关于进一步提升电动汽车充电基础设施服务保障能力的实施意见》（发改能源规〔2022〕53 号），企业可以在新建工业厂区停车场内部设置专用充电设施

满足内部车辆充电需求，充电桩车位占比不应低于 10%，无需办理用地性质变更手续；充电功率以快充为主，单机额定功率宜不小于 120kW；车位尺寸充电车位应满足车辆停放和充电操作空间要求。

供电系统：充电设施负荷等级为三级，宜就近接入电源点。

电缆敷设：宜采用专用供电线路，电缆路径应规划合理。

电能质量：高压侧功率因数不应低于 0.95，电压偏差应符合国家标准。

二、 市政公用设施和防灾设施规划

（一）给水工程规划

1. 规划依据

(1) 《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）

(2) 《室外给水设计标准》（GB50013-2018）

(3) 《建筑给水排水设计规范》(GB50015-2003)（2009 年版）

(4) 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）

2. 规划原则

(1) 给水管网尽量采用环状管网布置，以确保区内供水安全。

(2) 给水压力以满足多层建筑直接供水为主，如局部给水压力不能满足要求时，可设置局部的加压泵站，或者结合单体设计增设加压泵站。

(3) 加强供水的统一管理、统一规划、统一调配，调节好用水结构的合理性。

(4) 开发利用好地表水源，搞好水资源的重复利用，充分发挥水源的经济效益，保护水源免受二次污染。

3. 用水量预测

根据《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016），结合区域实际用水情况，综合计算得规划区最高日用水量为 312.45m³，不可预见用水量取 10%，则最高日用水量为约 344m³。具体用水量预测如下：

用地性质	用地面积（ha）	用水量指标（m³/ha·d）	最高日用水量（m³/d）
工业用地	5.90	50	294.90
城镇村道路用地	0.70	25	17.55
合计	6.60	——	312.45

注：1、指标已包括管网漏失水量；道路清洗用水水源为地表水，不采用市政供水。

2、通过节水新技术、新工艺推行，提高工业用水重复利用率，合理选取规划工业用水指标。

4. 水源与水厂

规划区生活用水由长坡镇自来水厂供给，水源引自陈占水库。根据《琼海市彬村山华侨经济区控制性详细规划（修编）》，该水厂规划规模为 2.0 万吨/日。

5. 给水管网规划

(1) 管网形式

给水系统布置形式：采用统一给水系统，生活、生产和消防等用水均由同一管网供给。

给水管网的布置形式：采用“环状+支状”给水管网的布置方式。

(2) 管网布置

管径：给水管径在 DN150～DN400。

敷设方式：供水干管均埋地敷设（规划道路的人行道侧），埋深不小于 0.70 米，管材建议采用 PVC-U 给水管，给水管一般布置在路东侧或南侧。供水管穿越车行道、通过桥梁时敷设套管。

(3) 消防设施

规划消防管网与生活用水管网共用，在给水主干管上沿道路布置室外消火栓，室外消防给水管径应不小于 100mm，室外消火栓的保护半径不应超过 150m，间距不应超过 120 米，消火栓尽可能设在交叉口和醒目处。消火栓应距建筑物不小于 5 米，距车行道边不大于 2 米，以便消防车取水并不妨碍交通，一般常设在人行道边。较宽大道两侧皆设置消火栓，其余路段在城镇给水管道所在侧设消火栓。管网布置见给水工程规划图。

（二）排水工程规划

1. 规划依据

(1) 《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；

(2) 《室外排水设计规范》（GB50014-2006）（2016 年版）；

(3) 《建筑给水排水设计规范》（GB50015-2003）（2009 年版）；

(4) 《城镇污水再生利用工程设计规范》（GB50335-2016）；

(5) 《再生水水质标准》（SL368-2006）。

2. 规划原则

(1) 根据本地自然条件和排水工程现状，合理确定排水体制。

(2) 全面规划、统筹安排、分期实施。

(3) 积极治理城镇污水，最大限度地减少污水对受纳水体的污染。

(4) 综合考虑污水系统总体布局，合理布局一处一体化污水处理设施位置和出水口位置。

3. 排水体制

排水体制采用雨污完全分流制，即分别设置污水和雨水两个排水系统，前者主要汇集生活及各种服务行业产生的污水，后者汇集雨水。

4. 污水工程规划

(1) 污水量预测

规划区污水排放量取用水量的 80%进行计算，则规划区最高日污水排放量约 275 立方米。

(2) 管网布置

规划区各企业废水排入内部污水处理设施进行处理后，再通过市政污水管网排放至规划污水处理站进行处理，规划污水管径为 DN600,污水管布置在路西侧或北侧。

(3) 污水处理

根据《城乡排水工程项目规范》相关要求，零散工业企业废水单独收集、单独处理、单独排放。规划区内各企业需自建污水处理设施处理后，再排放至规划污水处理站处理后排放，处理后的出水水质执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中一级 B 标准水质。规划污水处理站规模为 300m³/天，污水处理站位置可结合发展需求另行选址。

(4) 尾水排放

尾水排放位置应避免选择在饮用水水源保护区、自然保护地、影响防洪排涝、堤防安全及其他需要特殊保护区域内，项目的尾水排放，按三级生化处理标准建设。经处理后的出水水质应满足《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）中的一级 B 标准、《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）IV 标准（总氮除外）。

5. 雨水工程规划

(1) 雨水量预测

雨水流量计算公式：Q=Ψ·q·F

式中：Ψ为径流系数，在本次雨水管径计算中，Ψ值取 0.3-0.8，具体情况根据集雨区地表和地形情况而定;

Q——雨水流量（升/秒）;

F——汇水面积（公顷）;

q——暴雨强度（升/秒·公顷），采用琼海市的暴雨强度公式计算:

$q=1959*(1+0.66LgP)/(t+11)^{0.5921}$，其中:

p——重现期（年），取 2 年;

t——设计降雨历时（分钟），t=t1+t2(分钟)，t1——地面集水时间，t2——管内流行时间。

(2) 管网布置

管道采用钢筋混凝土管，管径为 500mm，埋深不小于 0.70 米。雨水排放充分利用街道边沟的排水能力，避免主要交通路段集水。雨水管一般布置在路东侧或南侧。

(3) 排水方式

雨水排放方式采用重力流方式依地势按雨水排放分区就近分散排入坑塘、水库等低洼地带。省道 S201 雨水排放至道路两侧边沟。

(三) 中水工程规划

(1) 中水量预测

为贯彻节能减排政策，减少区外水资源的调水量，规划通过提高污水再生回用率，将再生水纳入可利用水资源进行统一调配，既保护水资源，又符合国家现行节水节能要求。

道路、绿地再生水用量指标按 30m³/ha•d 计，则规划区再生水需求量约为 21m³/d。

(2) 管网规划

中水管网布置方式基本与给水相同，沿道路敷设，采取环状与枝状相结合的布置方式，管顶覆土深度在 1m 左右。管道拟选用具有耐腐蚀、抗老化、重量轻、能承受内压等特点的管道，管径为 200～300mm，中水管一般布置在路东侧或南侧。中水泵房的设计原则基本上与供水管道的加压泵房相同，应考虑用水量大小调节水泵的台数的可能，以节约能源。

污水经过一体化污水处理设施二级处理后达到《污水排入城镇下水道水质标准（GBT31962-2015）的 A 级标准，再经过深度处理达到《城市污水再生利用景观环境用水水质标准》（GB/T18921-2002）后，由再生水泵房加压通过管道系统送至各用水点。污水深度处理及中水泵房设在污水处理设施内部，属于污水处理设施工作范围内，与污水处理设施的分期同步实施。

(四) 电力工程规划

1. 规划依据

(1) 《城市电力规划规范》（GB50293-2014）;

(2) 《城市配电网规划设计规范》（GB50613-2010）。

2. 规划原则

(1) 加强电网建设，统一规划，分期实施;

(2) 满足负荷发展需求，简化电压等级，完善系统结构;

(3) 综合协调供电设施与城镇其它设施建设，保证用地及出线走廊要求;

(4) 合理配电，减少电能损失，提高供电质量。

3. 用电负荷预测

根据《城市电力规划规范》（GBT50293—2014），结合规划区建设用地的不同性质、用地规模以及现状用电负荷实际情况，采用单位建设用地负荷密度法进行负荷预测。经计算，规划区总用电负荷为 2.37 兆瓦。

用电负荷预测统计表

用地性质	用地面积（ha）	用电量指标（千瓦/公顷）	用电负荷（千瓦）
工业用地	5.90	400	2359.20
城镇村道路用地	0.70	20	14.04
合计	6.60	——	**2373.24**

4. 电源规划

根据上位规划，电源引自长坡椰林 110kV(2X40MVA)变电站。10kV 线路采用地下电力电缆敷设方式，在道路的东侧和南侧布置。具体实施要求与道路建设和地块开发相结合。

规划区近期供电以椰林 110kV 变电站作为主要供电电源，为保证供电安全性，远期可建立独立变电站。

5. 供电管网规划

(1) 规划区的中压等级配网采用 10kV。10kV 中压配网的目标网为地下电缆环网，由高压变配电站引出的大容量电缆结合开闭所构成，现有的架空网在条件具备的情况下应逐步向地下过渡。

(2) 为提高供电安全性、可靠性，兼顾规划区内的景观要求，变配电设施均应采用有构筑物保护的室内式，宜采用与其它建筑共建的内附式或箱式。

(3) 规划区内的电力线路宜采用地下式敷设，8 回及以上线路采用电缆沟槽，8 回以下线路采用地下直埋敷设。

(4) 高压走廊防护宽度严格按规范设置，进入彬村山华侨农场的高压线，全部采用电缆通道地下敷设，周围建筑物与电力线路应按安全规范要求保持必要距离。

(5) 规划形成以长坡镇 110kV 变电站为中心向规划区供电，相邻的 10kV 变电所形成小环网。加强与邻近乡镇电力网的相互联络，确保供电系统符合安全、灵活、稳定调度的运行要求。

(6) 110kV 电源采用环网供电，局部为树枝状，平时开环运行，每回可供电力负荷为 3000-5000KW。

(7) 电力线路在规划区内原则上沿道路敷设，与电信线路分侧布置，干线网的走径按总体规划要求确定，电力线路一般布置在路东侧或南侧。电力线路布置详见《电力工程规划图》。

（五）通信工程规划

1. 规划依据

(1) 《城市通信工程规划规范》；

(2) 《城市工程系统规划》；

(3) 《海南省信息化“十四五”规划》。

2. 规划原则

发展电话业务、非话新业务为主线，增强全网综合通信能力，提高网络技术水平为重点，提高通信网的运行效率为根本，坚持高起点，采用新技术的发展原则，大力发展综合业务电话网、移动通信网、数据网、智能网，加快电信支撑网的建设。

结合城市道路建设，在建设规划区内的通信管网的同时，大力推广光纤接入网等电信新技术的应用，实现电话、电视和数据传输的“三网合一”，光纤到户、光纤到桌面，满足用户的各类数据通信业务。

3. 用户量预测

根据《城市通信工程规划规范》（GBT50853-2013），结合用户性质、规模，参照住宅电话达到饱和、其它信息类家电逐步普及的用户模式特性，固定电话用户采用分类用地综合指标法进行预测，则规划区固定电话用户数为 472 线；移动电话普及率按 120 卡号/百人进行预测，则规划区有 600 部移动电话普及；宽带用户普及率按 40 户/百人进行预测，则规划区有 200 户普及宽带。

固定电话分类用地用户主线预测表

用地性质	用地面积（ha）	主线指标（线/ha）	固话用户（线）
工业用地	5.90	80	472
合计	5.90	——	**472**

4. 通信线路规划

(1) 中国电信、中国联通、中国移动、中国广电机房等运行商机房设施应共址建设，并相邻设置。

(2) 通信线路包括电信电缆（光纤）、移动电缆、联通电缆、交警信号电缆、广播电视电缆等，实行同沟共井。为确保电信线路安全可靠，同时考虑到城市建设现状及景观，建有综合管廊路段的通信线路入廊敷设，其余路段采用独立通信管沟。严禁采用架空明线。

(3) 综合管沟引出点需分布道路两侧，且与原有通信管道、小区和楼宇等接入点需做好连接，避免后期各管线单位重复开挖。每间隔 200～250 米处均要预留过街管道，每间隔 100 米左右均要预留可操作的入孔井，便于光缆等相关管线的进出。

(4) 规划通信线路一般布置在路西侧或路北侧。

5. 移动通信基站规划

(1) 移动通信基站应实现多家通信运营企业的共建共享。

(2) 室外宏基站分为独立式和附设式两种。独立式宏基站宜布置在道路沿线以及绿地内；附设式宏基站宜附设于办公楼、工厂和市政设施等非居住建筑上，为便于基站建设，这些建筑宜在 25 米～35 米高处的天面或外墙的四角预留基站天线安装所需的空间。室外宏基站还可与垃圾转运站、公共厕所等设施合建。室外宏基站设备机房建筑面积宜控制为 20m²～30m²。每个室外宏基站覆盖移动用户 3000 户～5000 户。

（六）燃气工程规划

1. 规划依据

(1) 《城镇燃气规划规范》（GBT51098-2015）；

(2) 《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）（2020 年版）。

2. 规划原则

(1) 按照城市现代化的建设要求，确定合理的燃气使用标准。

(2) 根据国家能源政策实行综合利用能源。

(3) 符合安全生产，保证供应，合理用气，保护环境的要求。

(4) 做到技术先进、经济合理、有利生产、方便生产。

(5) 做到近远期结合，考虑城市发展。

(6) 燃气供气系统根据不同地区的不同情况，选择好相应布局方式。

3. 气源

根据《琼海市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，规划区天然气源为长坡调压站，经高中压调压站调压后，将中压管道作为规划区的主要供气通道。

4. 用气量预测

规划区供气对象有工业用气量和不可预见用气量。

居民生活用气：确定居民耗热定额为 2930 兆焦/人·年（70 万大卡/人·年），折合用气量指标约为 83.45Nm³/人·年，气化率按 100%设计管道。按照产业人口 500 人计算，居民年生活用气量约为 4.17 万 Nm³。

公共建筑用气：公共建筑用户、商业用户用气量按居民用户用气量的 30%估算，则公共建筑年用气量约为 1.25 万 Nm³。

工业用气：参考同类型综合产业项目用气情况，工业用地用气指标取 0.5 万 Nm³/公顷·年，则工业年用气量约为 3.10 万 Nm³。

不可预见用气量：按居民生活用气、公共建筑用气、工业用气总用气量的 5%比例进行考虑，则不可预见用气量约为 0.43 万 NM³/年。

总用气量：居民生活、公共建筑以及工业用气由管道供应，管道燃气年总用气量约为 8.95 万 NM³。

参照国内同类城市实际供气情况，确定公共建筑的高峰系数为：月高峰系数 K1＝1.2，日高峰系数 K2＝1.1，小时高峰系数 K3＝3.0，总高峰系数 K=K1×K2×K3＝4.32，管网最大时设计流量 44NM³。

5. 管网布置

天然气经高中压调压站调压后，由中压燃气管道沿道路将气送至用气单位，各用气单位设中低压调压室或用箱式调压器将中压燃气按规定调成低压后再供应至燃气用户。

燃气管道采用钢管或铸铁管，管网大小按高峰小时用气量计算，燃气管道设置形式以环状网为主，沿市政道路设置。供气初期规划区建设规模不大，道路网系统尚不完善，燃气管道可采用以枝状管布置为主的方式向单位供气。随着规划区建设规模的扩大和道路网的完善，逐渐将枝状管道连接形成环状管网，确保供气安全和稳定。燃气管网按远期需求统一规划、分期建设，主干管宜靠近用气大户。管道采用直埋敷设方式，禁止沿高压线走廊、电缆沟道或在易燃易爆及腐蚀性液体堆场下敷设燃气管道。燃气管道穿越下水道、联合管沟、铁路及其他各种用途沟槽时，应敷设于套管内。燃气管道穿越河流、大型渠道时，可随桥架设，也可单独架设管桥，或采用燃气管道河底定向穿越方式进行敷设。

燃气管道沿规划道路布置，管径为 DN100～DN200。燃气管线一般布置在路西侧或北侧。燃气管网布置详见《燃气工程规划图》。

（七）工程管线综合规划

1. 管线综合内容

规划区管线综合需要安排的管线有雨水管、中水管、污水管、给水管、电力电缆、通信电缆、燃气管道 7 种管线。

2. 管线布置原则

根据各种管线性质、易损程度、建筑物对各种管线的安全距离要求以及各种管线相互之间的安全距离要求，本着压力流避让重力流、易弯曲管线避让不易弯曲管线、分支管避让主干管、临时性管线避让永久性管线、小管线避让大管线、未建成管线避让已建成管线的原则布置各种管线。

3. 管线布置方式

污水管道一般布置在道路西、北侧机动车或非机动车车道下；给水管道一般布置在道路东、南侧人行道或非机动车车道下；中水管道一般布置在道路东、南侧人行道或非机动车车道下；

雨水管道一般布置在道路中部机动车车道下或绿化带下；电力电缆管沟一般布置在道路东、南侧人行道下；电信电缆管沟一般布置在道路西、北侧人行道下；燃气管道一般布置在道路西、北侧人行道下。道路呈环状或拐弯时，管道布置不受以上规定的东西南北方向限制，管道不允许从道路的一侧穿到另外一侧，应沿道路走向的同一侧布置。具体详见《管线综合规划图》。

4. 管线平面综合

工程管线均与道路中心线平行，从道路红线向道路中心线方向平行布置的顺序宜为：电力、通信、燃气、给水、污水、中水和雨水管线。工程管线之间及其建（构）筑物之间的水平净距应满足《城市工程管线综合规划规范（GB50289-2016）》的要求。

5. 管线竖向综合

地下管线相互交叉时，埋深从浅到深次序宜为：电信-电力-燃气-给水-再生水-雨水-污水。

工程管线的交叉点的高程应根据排水管线的高程确定。工程管线交叉时应满足各管道间的最小垂直净距要求，具体要求见《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）。

工程管线的覆土深度应根据土壤性质及地面承受荷载的大小来确定，最小覆土深度应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）要求。

（八）环卫工程规划

1. 规划依据

(1) 《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T50337-2018）；

(2) 《环境卫生设施设置标准》（CJJ27-2012）。

2. 规划目标

(1) 实现垃圾处理无害化、减量化、资源化；

(2) 实现生活垃圾分类收集、密闭压缩收运、无害化集中处理；

(3) 实现远期城镇垃圾无害化处理率 100%，工业固体废弃物综合利用率达 90%以上，水冲式公厕达 100%，机械化清运率达 60%以上。

3. 垃圾量预测

胡椒加工主要涉及清洗、破碎、研磨等环节，可能产生三类垃圾。这些垃圾均能够循环使用，可作为有机饲料、用于精油提取等，从而促进胡椒产业的绿色可持续发展。 所以，只有生活垃圾。采用人均指标法，取 1.0kg/人*日，规划区人口 500 人，生活垃圾产生量变化系数为 1.2，垃圾产生量约为 0.6 吨/日。

4. 垃圾处理

(1) 生活垃圾由环卫部门收集清运后送垃圾处理场集中处理。

(2) 宿舍及公建内的粪便直接或间接（经化粪池）排入市政污水管网，进入一体化污水处理设施进行处理。

(3) 建筑垃圾尽可能就近用于地基或路基填埋等工程或在规定地点进行掩埋处理。

(4) 工业垃圾采取谁生产谁处理的原则。工业垃圾要以综合利用为主，不能综合利用的由企业负责预处理和收运。

5. 环卫设施规划

(1) 公共厕所

公共厕所设置数量指标按城市用地类别划分：工业用地设置密度为 1～2 座/平方公里，建筑面积为 30～60 平方米/座，独立式公共厕所用地面积为 60～100 平方米/座。公共厕所临近的道路旁，应设置明显、统一的公厕标志，公共厕所全部为一类和二类。

(2) 垃圾转运站

垃圾转运站采用小型机动车收运，服务范围 2～3 平方公里，垃圾转运站与站外相邻建筑物的最小间距不应小于 8m。

(3) 生活垃圾收集站

垃圾收集站采用人力收集的，服务半径宜为 400m，最大不宜超过 1km；采用小型机动车收集的，服务半径不宜超过 2km；当居住人口规模大于 5000 人的居住区及规模较大的商业综合体可单独设置收集站。

(4) 生活垃圾收集点

垃圾收集点服务半径不应大于 70 米，生活垃圾收集点用采用分类收集，宜采用密闭方式；可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间的方式，采用混合收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 5 平方米，采用分类收集垃圾容器间时，建筑面积不宜小于 10 平方米。

(5) 再生资源回收站

再生资源回收站每 1000～3000 人设一处，用地面积不宜小于 6 平方米，选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求。

(6) 环境卫生车辆停车场

环境卫生车辆停车场应设置在环境卫生车辆的服务范围内，并避开人口稠密和交通繁忙区域。环境卫生车辆按每 1 万人 4 辆配备，环境卫生车辆停车场用地指标为 50 ㎡/辆～150 ㎡/辆，可采用立体形式建设。

（九） 综合防灾规划

1. 抗震防灾规划

(1) 概况

琼海市属地震基本烈度 7 度的设防区，规划区按 7 度烈度设防。设防标准应执行国家《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008），新建工程抗震设防必须按《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 年版）等规范要求进行设计。

(2) 抗震设防标准

一般建筑物按 7 度设防，城市生命线工程提高一度设防。

(3) 抗震措施

1) 所有新建、扩建和改建的工程必须按照抗震设防要求、《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010）（2016 版）和其他有关规定进行设计和施工。

2) 规划防灾指挥部及备用指挥部内配备完善的指挥通信系统及通信警报系统。做好防震减灾宣传、教育、培训、演习等工作，提高防御地震灾害的能力。加强灾害的监测和防治工作并随时与相关主管部门保持信息畅通。

3) 加强地震疏散通道建设，规划区主干路为主要避灾疏散通道，一些联接疏散场地的次干路及支路为次要疏散通道，使居民在灾害发生时能安全、便捷地疏散。主要疏散通道应保证有效宽度不小于 7 米，次要疏散通道应保证有效宽度不小于 4 米。

4) 重大建设工程、生命线工程和可能发生严重次生灾害的建设工程，必须进行地震安全性评价，并根据地震安全性评价结果，确定抗震设防要求，进行抗震设防。有计划的对现有重要工程进行抗震加固。

5) 对可能发生严重次生灾害的单位应迁至郊外，远离居民点或住宅区。

6) 避震疏散以“就近、安全、方便”为原则，合理选择临震避难地。可选择空间开阔，交通便利，附近无次生灾害源的场地，如街头绿地、停车场、单位内部草坪空地、城市周围农田耕地等作为避震场地。

7) 各类避震疏散场所应按照《地震应急避难场所场址及配套设施》（GB21734-2008）的要求配置有效避难面积及附属基础设施。

2. 消防规划

(1) 规划依据

1) 《中华人民共和国消防法》（2019）；

2) 《城市消防站建设标准》（2014）；

3) 《城市消防规划建设管理规定》（1990）；

4) 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018 年版）。

(2) 规划原则

1) 预防为主，防消结合原则；

2) 统一规划、合理布局、同步建设原则；

3) 专业消防与群众消防并举原则。

(3) 消防安全布局

1) 将易燃易爆化学危险品单位布置在边缘的独立安全地区。

2) 新建建筑应为三级以上耐火等级建筑，严格控制三级建筑，禁止修建四级建筑。

3) 规划区内的各类生产、加工不得堵塞消防车通道和影响消火栓的使用。

(4) 消防供水规划

1) 室外消防用水量标准：规划区内消防用水以同一时间的火灾次数 2 次，一次灭火用水量 35L/s，消防灭火时间 2h，消防用水量为 504 立方米。

2) 消防与生活供水管网统一供水系统。城市干道上敷设的给水管道管径不小于 150mm，小区内的给水管道管径不小于 100mm，最不利点消防水压不低于 0.28 兆帕。

3) 消火栓采用统一型号，为地上式，间距 120 米沿路设置，保护半径为 150 米，并尽量靠近交叉口。

(5) 消防通道规划

1) 完善城市道路系统建设，新建道路应保证消防通道间距不大于 150m，当建筑物沿街部分长度超过 150 米或总长度超过 220 米时，均应设置穿越建筑物的消防车道，消防通道净高、

净宽不小于 4m。

2）加强片区道路交通管理，确保消防车优先通行。消防通道的坡度不应影响消防车的安全行驶、停靠、作业等，举高消防车停留作业场地的坡度不宜大于 3%，消防通道下的桥梁、涵洞、管道和暗沟等应能承受大型消防车辆的荷载，具体荷载指标应满足能承受规划区内配置的最大型消防车辆的重量。

3）危险品运输路线不得穿越中心区域，并应避开人员密集地带和运输时间应错开车流量高峰期，并严格遵守《海南省易燃易爆化学物品消防安全监督管理办法实施细则》。

(6) 消防安全管理

加强消防建筑设计审核工作。严格执行国家消防技术规范，使建筑消防设施做到统一规划设计，同步建设实施；各类建筑必须按照耐火等级严格控制防火间距，并按要求设置安全疏散出口、防火分隔墙和开辟防火通道；加强室内装修工程的消防监督管理，严格控制使用可燃材料数量，减少火灾的危险性。

完善危险品运输管理。规定危险品运输车辆的通行时间和线路，避开城镇繁华地段，危险品运输车辆应办理化学危险品准运证及挂出明显的标志。

3. 人防规划

(1) 规划原则

以“从实际出发、统一规划、突出重点、平战结合、同步实施”为指导，逐步增强片区综合防护能力，促进人防建设与片区建设有机结合，协调发展。

(2) 规划措施

1）规划区人防工程建设按照琼海市人防工程总体规划实施。

2）大力开展人防知识教育，增强国防观念。

3）战时人员以就近分散掩蔽为主，留守人员比例按彬村山华侨农场人民防空指挥部要求执行。

4）推行人防配套工程建设及人防工程规划报建、施工图纸审查、竣工验收，确保人防工程建设落到实处。

5）规划区防空警报音响覆盖率应达到 100%。

(3) 人防工程规划

1）在片区建设中应新建一批地下人防工程，统一规划，合理布局，逐步实施，平战结合。

2）逐步完善配套人防工程。

3）充分发挥人防工程的作用以及加强平时的维护管理。

(4) 人防重点内容

重要目标防护。重要目标主要包括生命线系统工程、人口密集区、易燃易爆区等。

建设掩蔽工程。根据人防工程条件要求，按规划期末总人口的 40%留城，掩蔽工程面积按 1.2 平方米/人的标准计算。

临战人员疏散。合理布局集散点，加强疏散地建设。人口疏散工作在彬村山华侨农场人防指挥部统一指挥下进行，各办事处成立疏散组，分区、对口进行疏散。

人防工程的利用开发。人防工程要逐步实现标准化、规范化、网络化，部分工程要达到智能化管理。人防工程可用于战时防空的人员掩蔽所，同时兼顾修建医疗救护等其它类型人防工程。

规划区人防工程建设应按照《海南省人民防空工程建设与维护管理规定》（海南省人民政府令第 312 号）相关要求执行。

4. 防洪排涝规划

(1) 防洪排涝标准

根据《防洪标准》（GB50201-2014）规定，规划区防洪按 20 年一遇标准设防，内涝防治设计重现期 20 年一遇。

(2) 防洪排涝措施

1）以城市低影响开发（LID）为核心理念，利用土壤覆盖物和植物群落对径流进行下渗、过滤，使雨水快速下渗至地下。采用分散的小规模措施对雨水径流进行源头控制，减少雨水收集、传输量。

2）结合可持续排水系统的建设，强化雨水调蓄功能，串联生态洼地、街头绿地形成完善的绿地廊道，兼顾调蓄、排涝功能。

3）结合高差地形特点以及规划路网，划分雨水分区并建设雨水管网系统，以重力流的形式就近排至周边水系。

5. 防风规划

(1) 规划原则

以“预防为主、防治结合”为原则，提高生态防灾能力，做好规划区水利设施防治措施，将灾害程度降低最小。

(2) 规划措施

1）建立并不断完善预防台风的预警预报体系，及时通过广播电视、微信、短信平台向公众发布防风、防洪工作信息。

2）完善规划区排水体制，实行雨污分流。充分结合地形，高水高排，低水低排，分区就近排入水体。

3）在工程建设方面应采取防风、抗风的技术措施，建筑要考虑外墙防水、外门窗抗风、窗扇防脱落等，绿化树种要考虑选用抗风能力强、恢复速度快的种类。

4）加强规划区生态保育工作，提高绿化防灾能力，防止台风侵袭，保证财产安全。

第八章 专项内容

一、 城市设计引导

（一）城市设计目标

综合考量地形、资源、工艺流程与生产安全，借助对规划区实施城市设计的引导和控制，优化整体空间形象并使其更美观，强化基础设施、道路体系、景观环境同外界的关联，着重塑造空间、体量及轮廓线，构建内部空间多样、功能清晰、肌理和谐的现代化综合产业项目新貌。

（二）发展策略

1. 对空间、建筑、交通、街道、设施等要素予以控制引导，描绘空间形态。

2. 产城共融，协同规划区与镇区在建筑界面、建筑色彩、空间环境等方面的建设，构建统一的风貌特点。

3. 生态优先，提高文化影响力，彰显综合产业项目的功能定位，呈现片区特色，增加活力，形成区域总体意象。

（三）总体控制

1. 城市设计导则

(1) 设计策略

规划凭借区域交通优势、资源条件与发展定位，打造工业景观风貌片区。通过引导管控建筑、界面及开敞空间等，确定各片区的建筑风格与空间形态，打造丰富的产业景观风貌。

(2) 景观风貌指引

1) 界面控制

建筑应依据相关规范严格退让。规划一路两侧的建筑组团贴线率建议达到60%及以上，以此构建连续的空间界面，整体界面需保持风格统一且协调。沿城市道路可见的排烟管道等构筑物可适当予以艺术化处理，对于影响街道景观的设施可通过密植乔灌木的方式来遮挡。

2) 开敞空间

建筑结合产业功能适当设置公共空间进行卸货、停车、交流等活动，建筑空间形态应构建有机的开放空间网络，展现生产加工的特色，功能分区明确，建筑后退后线内预留部分开敞空间，美化环境。

3) 建筑引导

该片区的工业建筑风格建议选用现代风格，建筑设计需展现功能需求，重视经济、实用与美观，造型简练、色彩纯净。建筑高度不得超过24m，整体色彩以青灰、淡黄色为主，适度添加饱和度较高的色系，屋顶主要采用平屋顶，提倡使用地方特色材料和新型节能材料，加强规划一路沿线建筑立面效果，突出区域景观主轴。沿街建筑长度要满足消防安全要求。

4) 环境设施

项目的功能布局，全面规划形成点、线、面相结合的绿化布局，植被应选用生长迅速、成活率高、抗污染、减噪除尘、适应性强的植被进行多行密植，形成多层次混交，改善环境质量。可通过绿色建筑、立体绿化和屋顶绿化美化园林东街沿线景观；地面铺装材料建议以简洁的冷色系，营造高效、便捷而优美的工业环境。

2. 分类要素指引

(1) 色彩指引

1) 整体色彩

规划结合产业项目的定位，以明快、淡雅的自然色系为底色，以青灰、米黄、灰白色等淡雅明快的中性色系为主色调，以深蓝色系、深砖红色系、深灰色系等明度、纯度偏低的暖色系为辅助调，采用协调自然的色彩搭配，进一步提升城市色彩品质。

2）管控要求

① 同一街道、同一街区的建筑色彩应当相互协调，根据主导色调，单栋建筑主要色彩不宜超过 2 种，同一组建筑的主要色彩不宜超过 3 种;

② 针对地标或某些重要建筑，单体建筑不得大面积（占外墙总面积 10%以上）使用强烈浓重的色彩，如需强烈色彩作为单体建筑主色调须经专家委员会审定，并报规划局审批;

③ 禁止用 3 平方米以上的强烈浓重色彩的广告标识;

④ 在自然环境占比很大的地段，建筑色彩不求统一，而由铺地、绿化所形成统一的环境色与建筑搭配;

⑤ 不同功能的建筑根据所处自然环境和色彩环境选择相符的主色调，与功能分区相呼应，使其整体协调、浑然一体，避免各分区色彩杂乱无章，影响城市形象。

(2) 建筑控制指引

1）管控要求

① 建筑设计结合农产品加工与集采集配产业项目的定位，突出效率优先的现代工业设计审美;

② 建筑设计风格应突出功能特征，注重传承地域建筑特色，体现自然地理特征和历史文化、民族文化特色，坚决杜绝贪大、媚洋、求怪的建筑设计。

③ 针对不同功能用途的建筑提出控制措施，结合功能分区，打造体量均衡，适应地域气候特征，具有时代审美倾向的建筑群。

2）分类管控

根据片区功能布局及发展方向，规划区内建筑只包含工业建筑：工业建筑包含工厂、仓库、物流中心、仓储库、办公实验楼等。整体展现现代化工业的规模与气势。风格以工艺流程的要求为依据，不做硬性规定。整体稳重，局部活泼，建筑风格简洁明快、现代感强。建筑细部、材料等的设计与使用注重表现流畅、高效的工业化效果。

(3) 天际线控制指引

1）整体天际线控制引导

① 落实总体城市设计的要求，对建筑高度进行引导，明确建筑高度分区、控制要求以及标志性建（构）筑物布局原则，塑造优美的区段城市天际线。

② 天际线的功能结构、产业布局、视线廊道、与周边区域协调，打造平缓而有特色的天际轮廓线。

2）重点区域控制天际线引导

规划区产城融合的形象展示。建筑以中等强度开发、多层建筑为主。整体形成由地标建筑为制高点，错落有致、界面连续而富有韵律感的城市天际线。

(4) 重点设施控制指引

1）照明引导

① 区域

遵循《建筑照明设计标准》（GB/T 50034-2024）属于工业建筑中的食品生产范畴，其照明设计需满足操作安全、视觉舒适度及节能要求。根据现行国家标准划分:

生产加工区：工作面照度 ≥ 300-500 1x（精细操作区如分拣、检验需 ≥ 750-1000 1x）

检验区/包装区：照度 ≥ 540 1x，灯检点需达 1000 1x 以上。

通道/仓库：≥ 200 1x。注：照度均匀度 ≥ 0.7，避免阴影干扰作业。

色温推荐 4000K-5000K（中性白光），接近自然光减少视觉疲劳 13。

显色指数（CRI）≥ 80，检验区需 ≥ 90，确保胡椒颜色识别准确。

《食品生产通用卫生规范》（GB 14881-2013）明确生产线照明设施需带防护罩，照度符合分区要求。优先选用防护等级达 IP66 的 LED 平板灯（如食品车间专用型号），结合智能感应调光系统，兼顾合规性与能效。定期校验照度计数据，确保符合动态生产需求。

② 道路

遵守《城市道路照明设计标准》（CJJ45—2015），重要区段街道应体现区段特色；规划范围北侧省道 S201 路段的灯具样式应和地域文化、产业特色相协调，应具有一定的导向性及价值感，使各片区在照明形式、色温、照度等方面形成统一协调的夜景照明效果;

道路照明应在满足安全、高效、节能的基础上，分区段进行一体化设计，与所在区域、所依附的建筑相协调，呈现整体和谐、主次分明的夜景氛围;

交通性道路光源选择节能灯，光色宜采用高色温如冷白灯，显色性好，路灯高度以车行道宽度的 1.5 倍为宜，路灯间距以路灯高度的 3 倍为宜，禁止装饰或动态照明；人行道照明应不留黑角、不产生高光点，力求均匀；停车场和装卸区域基本亮化照明，做适当遮光处理，防止

影响其它区域。

③ 地标

突出夜间对片区景观的主导作用。可设置在开阔的区域，取材尽量源自自然，贴合当地时代风貌和地方特色，突出建筑的标志性、艺术性及时间性；

④ 节点

节点的夜景照明注重整体环境氛围，应突出不同节点空间特色，需具备可视、导向、标志、价值等特征。

2）街道设施控制引导

① 公共厕所

公共厕所布置于建筑内，位置应便于寻找、有单独对外出入口、要相对隐蔽且不会对建筑的主体功能造成影响；

距人行地道出入口、公交车站的人流疏散方向 20m 范围内的路肩侧带上不宜设置公共厕所；

公共厕所应设置特殊人群专用厕位，如残疾人专用厕位。

② 垃圾桶

垃圾桶的设置应满足分类收集、分类处理的要求，应独立设置在人流密集处；

垃圾箱的形式可体现城市特色、城市风貌的设计，彰显地域特征；

设置在道路两侧的垃圾桶，间距按道路功能划分，主干路、次干路 100～200m，支路 200～400m。

③ 交通标志

各种标志的尺寸应规格化，交通标志应结合路灯杆，统一样式，标明距离、方向、目的地等，为车辆提供清晰指引。

单独设杆时，可与步行者导向牌、信息牌结合设置。

④ 灯具

灯具应与城市照明系统相符，统一设置，应结合当地文化，凸显地域性与标识性；

景观灯具应以突出路段特点和建筑特点为目标，运用不同手法创造街区景观特色。

⑤ 户外广告

户外广告的设置不得妨碍公共安全和交通秩序，不应对建筑物的采光、通风造成不良影响，不得影响建筑物、街景、对景和镇区轮廓线的重要特征，体现区域特色；

所有户外广告必须使用照明设施，同时应符合亮化工程建设的有关要求；

同一时段、同一建筑的户外广告类型、造型及画面设计与建筑物和周边环境相协调；

街道广告牌的设置应结合道路等级及广告牌的形式进行综合管控。

（四）低碳城市建设引导

1. 建设目标

规划以低碳绿色作为综合产业项目的未来发展主题，主要从低碳产业、低碳用地、低碳交通、低碳生态和低碳建筑等多个方面实现低碳化综合产业项目、低碳城市的复合发展目标，力图通过低碳绿色理念的引领，将规划区打造成为海南自由贸易港背景下具有活力、竞争力的现代化绿色生态低碳综合产业项目。

2. 建设引导

(1) 低碳产业

1）基本原则

能源清洁化：鼓励使用太阳能、风能等可再生能源；

材料功能化：推进材料轻量化、高新化、功能化，推动新能源、节能环保等领域关键材料量产应用；

终端智能化：以电气化、智能化为导向，推动农业科技生产方式升级、提高农业、工业、服务业等领域智能化水平；

资源循环化：提升再生资源利用水平，推广以农产品为原料的精深工艺技术，加大产品的再生利用和生产废弃物处置力度。

2）建设引导

聚焦高端技术，领跑产业优势：支持企业持续开展低碳/零碳/负碳基础性研究，加大农产品生产工艺与新兴产业的创新力度。推动食品制造技术、农产品精深加工装备研制、新兴产业与安全技术等多项技术的研究。

推动集群发展，拓宽产业市场：发挥企业创新主体作用，加强产学研用合作，提高成果转化率。积极利用互联网、人工智能等技术手段，改造集群内外部联系模式，突破地域对集群的束缚，以技术为纽带连接更加广泛的产业主体。

拓展应用前景，打造新兴产业平台：构建产业化、品牌化、数字化的产业融合体系。打造一批绿色供应链，鼓励核心企业带动链上企业高端化、绿色化发展。建设一批检验、检测、评估和认证服务平台，促进行业健康规范发展。

(2) 低碳用地

1) 基本原则

严格遵守土地集约节约原则；提倡用地功能多样性和多功能混合，促进交通减量。

2) 建设引导

土地利用结构调整：合理安排工业用地、居住用地、商业服务业用地、公用设施用地以及道路交通用地之间的布局，盘活土地资源，引导各类建设利用存量用地集约开发；

土地利用布局优化：根据不同地区的地理气候特点、规模等因素，研究不同用地布局模式，通过各类用地协同发展，形成碳排放、碳吸收的体系，使各类建设用地的发展能高效利用土地和能源，使人类生产生活排放的各种形式的碳能及时通过自然生态系统吸收，实现人与自然的和谐发展。

(3) 低碳交通

1) 基本原则

公交优先原则：在既定的交通需求量的情况下，低碳交通规划应优先发展公共交通。提高公交分担率，降低机动车辆的总数量；

慢行交通优先原则：在满足居民出行需求的前提下。低碳交通设计应鼓励城市居民多选择步行、自行车等慢行交通方式。降低温室气体排放；

减少交通需要原则：低碳交通设计应通过合理利用土地，进行城市形态规划，进而力求减少交通需求量，从而降低城市交通的能源消耗量及温室气体排放量。

2) 建设引导

建立微循环交通组织。提升路网的整体容量和运行效率，建立健全高强度开发区域的交通微循环系统。

实行客货分离、快慢分离。规划分别建立客运走廊和货运走廊，通过主次干道进行分流，满足不同需求，有效推广公交出行。

倡导慢行优先。构筑多样、立体的慢行交通体系，鼓励人们多采用低碳交通、绿色交通的出行方式。规划将机动车道、绿地、慢行道分割开来，串联规划区内不同组团、不同功能区，避免人车流线交杂，打造完整的、连贯的独立慢行系统。

(4) 低碳环境

1) 基本原则

坚持生态环境保护与生态环境建设并举：在加大生态环境建设力度的同时，必须坚持保护优先、预防为主、防治结合；

坚持污染防治与生态环境保护并重：充分考虑区域和流域环境污染与生态环境破坏的相互影响和作用，坚持污染防治与生态环境保护统一规划，把城乡污染防治与生态环境保护有机结合起来，努力实现城乡环境保护一体化；

坚持统筹兼顾，综合决策，合理开发：正确处理资源开发与环境保护的关系，坚持在保护中开发，在开发中保护，经济发展必须遵循自然规律，做到近期与长远统一、局部与全局兼顾；

坚持谁开发谁保护，谁破坏谁恢复，谁使用谁付费制度：要明确生态环境保护的权、责、利，充分运用法律等手段保护生态环境。

2) 建设引导

构建循环、低碳的资源利用体系：①构建节约、循环的水资源梯级利用体系。通过全面节水降低城市新鲜水资源需求，实行多水源开发利用，使污水经过处理直接用于生态补水或生产再生水，将再生水作为市政绿化杂用水，广泛应用渗水路面，建设雨水收集系统等海绵城市设施；②构建生活、生产废物收集、再利用体系。从垃圾减量、回收利用、无害处理三方面入手，在生产、流通和消费等过程中减少资源消耗和废物产生；对废物进行再生利用，节省原生原材料；用科学方法，对废弃物进行适当处理，防止不符合质量安全标准的废弃物流出。

建立以运营检测评估为重点的低碳环境管理机制：建立阶段、分类别、多部门协同参与的全过程管理机制。在目标制定过程中，建立多部门参与的综合决策和目标分解机制；在项目建设过程中，构建差别化的建设项目管理体系；在运营过程中，建立以环境管理部门为主体的监测、评估和反馈机制，保障指标最终落实。

(5) 低碳建筑

1) 基本原则

低能耗原则：低碳建筑设计和建设，在材料的选择和使用方面，要充分的考虑到如何减少

碳排放量以及降低能源消耗。此外还要对自然界中的风能、太阳能等可持续能源进行合理利用，为建筑提供所必需的能源供应；

居住空间舒适性原则：低碳建筑主要的目的是对人们居住生活的环境进行健康性设计，设计时要对热环境质量、空气环境质量、光环境质量、声环境质量等方面进行考量，保证自然环境的亲和性，让居住在其中的人们感觉尽可能地舒适；

环境友好型原则：不但要考虑和自然环境友好共存的关系，还要考虑到建筑的合理自然通风、日照等等，尽可能的保留原来场地中的自然环境。在建筑材料的选择方面，要尽可能的选取当地的材料，且在施工建设阶段要对场地内的乡土植物进行必要的保护，减少在自然环境中废弃物的排放，实现建筑整体环境上的优化，从而达到提高人们生活质量的目的。

2）建设引导

建筑地理环境：针对建筑自身所处的具体环境气候特征，重视利用自然环境创造良好的建筑室内微气候，以减少建筑设备的依赖；

建筑外表皮和围护结构的材料：采用高性能的围护结构及合理自然通风以降低建筑本身的冷热负荷。多利用可再生能源，降低碳排放，如太阳能发电、太阳能热水系统等。

二、 地下空间利用规划

（一）规划原则

1. 远近结合、统筹安排

地下空间开发具有不可逆性，规划应综合各个城镇建设专项的要求，系统安排，合理布局，形成具有长远指导意义的方案。

2. 两防合一、综合规划

地下空间同时兼顾人防规划，防空、防灾两防一体，实现人防的转型和地下空间融合发展。

3. 相互连通、成片开发

与地面空间相比而言，地下空间封闭，进入地下空间的行人方向辨识困难。为了改善地下空间的使用效果，就需要将地下空间相互连通，通过系统整合形成网络体系。

4. 生态节能、绿色开发

加强人工环境与自然环境的交互，推广绿色建筑与绿色能源，建设节能、生态型的地下空间。

（二）规划布局

规划区地下空间的开发建设应符合《城市地下空间规划标准》（GB/T51358-2019）、《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）》、《海南省人民政府办公厅关于加强城市地下空间开发利用的指导意见》（琼府办〔2023〕3号）、《海南省城市地下空间开发利用试点方案》（琼自然资规划〔2023〕9号）等相关规定，统筹协调区域地下空间布局，促进区域地下空间复合利用。

规划区地下空间为一般建设区。以“防空防灾+仓储物流+地下市政”的开发为主，根据功能需要，适当建设地下商业、地下物流和交通集散等地下空间，提升地下公共空间的品质和安全。

三、 生态环境保护规划

（一）大气环境保护

1. 保护标准

规划区大气环境质量执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）二级标准。

2. 防治措施

（1）项目相关企业加工过程中产生的粉尘、有机废气分别经过除尘、吸附等处理工艺处理达标后排放。实验过程中产生的实验废气经过收集后经过活性炭吸附处理达标后排放，对区域环境空气质量较小。

（2）食品加工企业生产过程中产生的油烟收集后采用油烟净化器处理达到《餐饮业大气污染物排放标准》（DB46/613-2023）标准后通过专用管道引至屋顶排放，对区域环境空气质量影响很小。

（3）生活垃圾分类收集后委托环卫部门按时派人将垃圾清走，统一处理，不得让垃圾过夜，同时管理部门要定期喷洒除臭剂与保持场内卫生。

（4）项目的污水处理设施采用地埋式封闭结构，对格栅间、集水池、调节池、污泥池等进行封盖处理，并将产生的恶臭废气通过引风机送至尾气处理装置，经过除臭剂吸附处理或采用高效生物滤池处理后达标排放。

（5）提倡采用电瓶车、电动汽车等，严禁国家明令应淘汰的车辆在区内行驶，严格管制排气量不合格车辆；内道路两边种植乔灌木、松柏等，可降低汽车尾气污染的影响程度。绿化带的布置采用多行、高低结合进行，树种选择根据当地习惯多选用吸尘、降噪、防毒树种。加强

规划区内交通疏导，合理规划交通通行路线，避免交通拥堵导致汽车怠行时产生较多尾气对规划区内环境空气的影响。

3. 大气环境影响分析及评价

规划区内拟使用太阳能、天然气等清洁能源，根据本次规划产业定位及拟入驻的项目类型，营运期废气主要包括农产品、食品加工产生废气、污水处理站废气、科研企业研发过程中产生的实验废气、垃圾转运站恶臭、车辆尾气等。采取相应的污染防治措施后对环境影响较小。规划实施后，其环境空气质量仍能满足二级水平。

（二）水环境保护

1. 保护标准

规划区地表水环境执行《地表水环境质量标准》（GB3838—2002））Ⅳ类标准，地下水环境执行《地下水质量标准》（GB/T14848-2017）中的Ⅲ类标准。

2. 防治措施

（1）实行雨污分流、清污分流制，各企业的生产废水必须在装置内或企业厂区内进行预处理或回收处理，使其水质达到进入综合产业项目的一体化污水处理设施设计水质要求方可排入污水收集管，与生活污水一同进入拟建的污水处理设施进行处理。

（2）完善区内雨污管网及中水管网建设，规划区内道路冲洗等应优先使用一体化污水处理设施的中水，减少净水用量，提高水利用率。

（3）加强对一体化污水处理设施的管理及设备维护，避免发生事故排放对合水水库的水质造成较大的影响。

3. 水环境影响分析及评价

规划区的水污染源主要包括施工废水、生活污水和生产废水。其中：施工污水和生活污水禁止以渗坑、渗井或漫流方式排放。生活污水建临时化粪池处理，污物由清粪车定期清运，严禁将施工期的污水和生活污水排入水体环境。施工废水经过沉淀处理后回用于洒水抑尘。

规划实施后，规划区内生活污水和生产废水一起排至污水处理设施进行集中处理，并对尾水进行深度处理后，尾水回用于道路冲洗等方面，富余尾水排入坑塘、水渠等，对区域水环境影响较小。

（三）声环境控制

1. 声环境质量控制标准

规划区声环境控制应符合《声环境质量标准》（GB3096-2008）的相关要求。其中：以居民住宅、医疗卫生、文化教育、科研设计、行政办公为主要功能的区域，为 1 类声环境功能区；以商业金融、集市贸易为主要功能的区域，或居住、商业、工业混杂，需要维护住宅安静的区域，为 2 类声环境功能区；以工业生产、仓储物流为主要功能，需要防止工业噪声对周边环境产生严重影响的区域，为 3 类声环境功能区域；交通干道两侧一定距离之内，需要防止交通噪声对周边环境产生严重影响的区域,为 4 类声环境功能区。

规划区声环境功能区按 4a 类进行管理。各类环境噪声的标准值分别如下：

各类环境噪声的标准值（单位：db（A）

时段 声环境功能区类别		昼间	夜间
0 类		50	40
1 类		55	45
2 类		60	50
3 类		65	55
4 类	4a 类	70	55
	4b 类	70	60

2. 防治措施

（1）对于机械设备噪声，应使用低噪声、低振动的设备，从源头上控制噪声，同时通过消声、隔声等在传播途径上控制噪声。

（2）加强区内绿化，充分利用建筑物、绿化带阻隔声波传播。

（3）规划区内对车辆采取限速、禁鸣的要求，可以有效降低车辆运输带来的噪声。

3. 声环境影响分析及评价

规划区环境噪声源可分为交通运输噪声、工业噪声和社会生活噪声。区域开发活动中，噪声源因功能区的类型不同存在一定差别，工业噪声源主要为设备产生的噪声、交通噪声来源于机动车辆；居住商业区则主要为社会生活噪声。建议加强区内车辆噪声监测，控制噪声超标车辆上路，沿线控制车速，并结合设置绿化隔离带，增植行道树等措施减少噪声污染。工业噪声源的设备、设施通过隔音、减震等措施降低噪声对外环境的影响。

综上，规划区实施后将对区域声环境造成一定影响，但通过合理的规划布局以及相应噪声治理措施，可将其影响程度控制在可接受范围以内。

（四）固体废弃物处置

1. 规划控制目标

生活垃圾清运率和无害化处理率达到100%，垃圾回收利用率达到60%以上，危险固体废弃物全部实行按规定标准与程序进行处置。

2. 规划措施

（1）规划区根据固体废物性质分类收集、安全储存，采取回收、处置和综合利用，从固体废物的“资源化利用”的角度来实现“减量化”的目标。

（2）规划区产生的危险废物由具有资质的单位处置;

（3）一般固废如包装袋等由厂家回收利用。

（4）生活垃圾委托环卫部门清运处置，餐厨垃圾统一收集后委托政府指定单位处置送至琼海市餐厨垃圾及粪便无害化处理中心处理。

3. 固体废弃物影响分析及评价

规划实施后，规划区的主要固体废物包括生活垃圾、餐厨垃圾、一般工业固体废物（废弃包装袋等）、污水处理设施对污泥、危险废物等。生活垃圾经分类收集后送至垃圾转运站临时存放，后由琼海市环卫部门用环卫车辆清运至生活垃圾焚烧厂进行无害化处置，规划区内产生的生活垃圾须全部综合利用或处置，处置率达到100%，不会对环境造成影响。规划区产生的危险废物定期交由有资质的单位处置。规划区企业生产装置产生的固体废物将按其特性分别采用综合利用、厂家回收、送由专门处理单位统一处理等措施，确保所产生的固体废物和废液不会对周围环境造成影响。

（五）土壤环境保护

1. 保护标准

规划区建设用地土壤环境质量执行《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准(试行》)（GB36600-2018）第一、二类用地的风险筛选值和管制值。

2. 防治措施

（1)通过治理措施减少废气排放量,可进一步从源头上减少大气污染物排放对土壤的影响。

（2）规划区内生活污水经化粪池处理、生产废水经企业自建污水处理设施进行处理。污水管、企业污水预处理设施等采取防腐和防渗漏处理，通过加强日常管理，避免水污染物排放对土壤造成影响。

（3）危险废弃物暂存场所应严格按照《危险废物贮存污染控制标准》（GB18597-2023）中有关规定实施，采用硬化水泥地面和有效“三防”（防风、防雨、防渗）措施，避免危险废物对土壤环境造成不利影响。

3. 土壤环境影响分析及评价

本规划不涉及石油化工、生物制药、重金属等土壤、地下水污染的企业或产业。随着污水处理设施及配套管网的不断完善，规划区污水实现集中治理和达标排放、做好一体化污水处理设施、污水管道等相关设施的防渗措施的情况下，不会对区域地下水和土壤环境产生不利的影响。

（六）环境功能分区

规划结合用地布局，将规划区划分为1个环境功能片区，并制定相应的保护控制标准。

环境功能分区保护控制表

功能分区	执行标准		
	环境空气质量标准	地表水环境质量标准	声环境质量标准
	GB3095-2012	GB3838-2002	GB3096-2008
产业发展区	二级	Ⅳ类	4a 类

（七）工业用地的环境协调

规划区西侧位置为员工配套宿舍，为了减少对周边敏感环境的影响，对临近敏感区域的位置布局对居住和公共环境基本无干扰、污染和安全隐患的二类工业用地。

通过市政道路将工业用地与周边居住、商业、商务等用地进行分隔，对周边公共环境起到一定的隔离防护作用。

（八）企业准入条件

入驻规划区的企业和项目必须符合本规划确定的产业门类，对国家、海南省、琼海市确定的限制淘汰类项目，一律不得准入。

原则上新入企业在投资强度、产出效益、税收贡献、节能环保等方面需要满足产业项目入园评估要求，对于省、市重大决策类项目、亟需引进的战略性新兴产业或产业链上的关键环节项目、高水平创新创业项目等项目，在固定资产投资强度、产出效益、税收贡献和节能环保等方面可适当放宽。

符合国家环保和节能减排要求，排放污染物必须达到国家和海南省污染物排放标准。项目必须根据海南省发布的《海南省建设项目环境保护管理办法》进行环境影响评估。项目必须根据海南省最新发布的《海南省固定资产投资项目节能审查实施办法》要求进行节能评估。

1. 鼓励引进的项目

鼓励引进和优先发展的项目是产业项目定位所包括的行业，以精深加工及仓储物流为主。具体引进的企业除了需要在上述行业中，还需遵循以下原则:

（1）进综合产业用地项目应是科技含量高的、产品附加值高的项目，其生产工艺、设备和环保设施应达同类国际先进水平，至少是国内先进水平;

（2）依托地域资源，主要原料符合国家产业政策要求的深加工项目;

（3）废水经预处理可达到拟建污水处理设施的接管标准，并确保不影响一体化污水处理设施的处理效果，“三废”排放能实现稳定达标排放;

（4）水循环利用在 30%以上，并能与企业形成上下游产业、符合综合产业要求的企业;

（5）废气排放相对较轻的企业，并采用有效的回收、处理技术;

（6）属于《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中鼓励类的且符合产业要求的项目。

2. 限制和禁止引进的项目

对于达不到进如综合产业项目的企业要求的建设不支持进入。主要体现为:

(1) 不符合综合产业定位行业;采用落后的生产工艺或生产设备,不符合国家相关产业政策、达不到规模经济的项目;

(2) 高水耗、高物耗、高能耗的项目; 按照《海南省建设用地出让控制指标（试行）》要求，新兴绿色食品加工低碳制造业能耗强度应低于 0.55 吨标煤/万元;

(3) 废水含难降解的有机污染物、“三致”污染物项目经预处理达不到污水处理厂接管标准的项目、对污水处理厂微生物造成冲击的项目;

(4) 工艺废气中含有有毒有害物质经处理不能达标排放的项目;

在判断该类项目时要参考《产业结构调整指导目录（2024 年本）》《禁止外商投资产业目录》《产业发展与转移指导目录（2018 年）》、海南省《市场准入负面清单（2025 年版）》等国家法律、法规。引入项目必须严格按照国家的环保法律和规定做到执行环境影响评价和“三同时”制度，正常生产时做到达标排放，以及做好事故预防措施，制定风险应急预案。

（九）环境影响评价

本规划在《琼海市国土空间总体规划（2021-2035 年）》的基础上结合区域产业发展需求，布局规划区用地，规划目标及产业定位符合《琼海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》等上位规划要求，在规划层面上土地资源、水资源和能源供给能够得到保障，通过对规划开发时序进行适当的调整优化、控制开发规模，并认真落实环评报告书所提出的优化调整建议，避免、减轻和控制不利环境影响措施或环境保护方案的前提下，规划的实施对环境影响是可以接受的。

根据《琼海市国土空间总体规划（2021-2035 年）》“三区三线”划定成果，规划区用地不占生态保护红线及生态公益林布局，未涉及永久基本农田。在严守生态保护红线空间管控要求、设置企业准入条件、严格落实各项环境影响减缓措施及风险防范措施的前提下，从可持续发展和环境保护的角度看，本规划可实施。在本规划实施前应开展环境影响评价工作。

四、 分期建设规划

（一）近期：市政、公共服务设施先行

规划区现状设施不完善，应落实基础设施先行要求，道路、供水等市政基础设施同步建设，完善配套公共服务设施，创造良好的产业环境，建设加工厂房。

（三）远期：拓展产业链

处理好近期建设与长远发展、经济发展与资源环境条件的关系，产业链上、中、下游发展的主次及关联性，引入研发、科教等功能。注重生态环境的保护，实施可持续发展战略。

第九章 规划实施建议

一、 完善规划体系

1、规划批准之后，修建性详细规划及各专项设计等必须服从本规划，应将规划确定的一系列原则性内容贯彻落实到实际建设中。

2、坚持“一书两证”的规划许可证制度，把规划区规划工作纳入标准化、规范化、法制化轨道，不因地方领导或部门领导换任而改变规划管理原则和内容，强化规划的延续性。

3、规划实施前，应补充地质勘探，开展规划环评工作，并编制环境影响报告书等专题内容。

4、为了应对区域经济和发展条件的变化，规划实施过程应分期紧凑发展，避免贪大求全、遍地开花式的发展思路。

5、以总体发展又好又快作为目标，规划实施过程应针对性地运用多种方式推进项目建设。

二、 加强规划管理

1、逐步建立与省级协同的国土空间信息平台，使其成为规划编制和管理的基本技术保障之一。

2、加强规划管理力度，健全国土空间规划法规体系，使规划、建设、管理步入科学化、法制化轨道。

3、维护规划的法律效力，任何单位和个人未履行法定程序无权进行修改。

4、要大力宣传规划，进一步提高各级领导和群众对规划的参与、监督和管理意识。

附表一：地块控制指标一览表

序号	地块编码	用地代码	用地性质	用地面积（㎡）	容积率（≥）	计容建筑面积（≥㎡）	建筑系数（≥%）	建筑高度（＜m）	绿地率（≤%）	机动车停车位（≥个）	非机动车停车位（≥个）	备注
1	A-01	100102	二类工业用地	58979.9882	1.0	58980	40	24	20	0.2/100㎡计容建筑面积	2.0/100㎡计容建筑面积	所需行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的7%，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%，不得分割转让。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

附件

公文呈批单

来文单位	彬村山华侨农场	收文日期	2025年12月15日	办文编号	202514003
来文编号	无	密级	普通	紧急程度	平件
公文标题	琼海市彬村山华侨经济区管理委员会关于恳请支持谋划建设琼海市彬村山综合产业项目的请示				

拟办意见：

为落实市委，市政府"扬帆万泉河建功自贸港"招商大比拼行动部署，助力全市现代化产业体系构建与经济高质量发展，彬村山拟在新河社区3队居民小组淡岭区域建设琼海市彬村山综合产业项目。项目规划用地99亩，重点发展非金属矿物制造，食品制造两大产业。

资金保障方案如下：一是征地补偿款(含青苗，地上附属物等)，已报市资规局纳入2026年征地计划，由市财政局统筹安排；二是前期费用及公共基础设施建设费用，已向市发改委申请列入2026年政府投资计划，拟申请专项债资金支持。

鉴于项目选址位于城镇开发边界外，彬村山将严格依据《关于进一步做好城镇开发边界外新增零星城镇建设用地管理的通知》《关于加强农村产业发展用地用海要素保障促进乡村振兴若干措施的函》等文件要求，开展用地布局方案论证，按程序申请调整地块城镇开发边界线，同步编制独立地块详细规划。同时，已征求市发改委、市资规局等8家相关职能部门意见，并根据指导意向企业对照《海南省产业用地控制指标》完善项目建议书等，确保全面符合省级产业用地控制要求。

为加快项目落地实施，彬村山现来文恳请市政府支持该区谋划建设该项目，助力该区经济社会高质量发展，为全市招商引资提质增效提供支撑。

翁娇玉
2025年12月17日 17:29

秘书三室意见：建议呈市政府领导批示。
呈符策冠主任核示。

刘铭轩
2025年12月18日 15:40

呈陈明同志、陈陟同志、符展同志批示。

符策冠
2025年12月19日 17:02

领导批示：

拟同意。

陈陟
2025年12月22日 21:00

同意拟办意见。

陈明
2025年12月23日 22:11

拟同意，请市政府研究支持指导服务。
2025.12.19

承办人：　文秘机要室 翁娇玉　　**联系电话：62921025**

琼海市彬村山华侨经济区管理委员会文件

彬侨管〔2025〕13号　　签发人：李 俊

琼海市彬村山华侨经济区管理委员会关于恳请支持谋划建设琼海市彬村山综合产业项目的请示

市政府：

为落实市委、市政府“扬帆万泉河 建功自贸港”招商大比拼行动部署，助力全市现代化产业体系构建与经济高质量发展，我区拟在新河社区3队居民小组淡岭区域（附件1）建设琼海市彬村山综合产业项目。项目规划用地99亩，重点发展非金属矿物制造、食品制造两大产业。

资金保障方案如下：一是征地补偿款（含青苗、地上附属物等），已报市自然资源和规划局纳入2026年征地计划，由市财政局统筹安排；二是前期费用（含用地论证、独立地块详细规划等）及公共基础设施建设费用（道路、污水处理等），已向市发改委申请列入2026年政府投资计划，拟申请

专项债资金支持。

鉴于项目选址位于城镇开发边界外，我区将严格依据《海南省自然资源和规划厅关于进一步做好城镇开发边界外新增零星城镇建设用地管理的通知》（琼自然资函〔2025〕880号，附件2）、《海南省自然资源和规划厅 海南省农业农村厅 海南省林业局关于加强农村产业发展用地用海要素保障促进乡村振兴若干措施的函》（琼自然资函〔2024〕1310号，附件3）等文件要求，开展用地布局方案论证，按程序申请调整地块城镇开发边界线，同步编制独立地块详细规划。目前，我区已征求市发改委、市资规局、市生态环境局等8家相关职能部门意见（附件4），并根据复函意见（附件5）指导意向企业对照《海南省产业用地控制指标》完善项目建议书，明确投资强度、产值、税收等核心指标，细化生产线工艺流程及产品型号，确保全面符合省级产业用地控制要求。

为加快项目落地实施，恳请市政府支持我区谋划建设该项目，助力我区经济社会高质量发展，为全市招商引资提质增效提供支撑。

妥否，请批示。

附件：1.琼海市彬村山综合产业项目选址位置图
2.海南省自然资源和规划厅关于进一步做好城镇开发边界外新增零星城镇建设用地管理的通知
3.海南省自然资源和规划厅 海南省农业农村厅 海南省林业局关于加强农村产业发展用地用海

要素保障促进乡村振兴若干措施的函

4. 8家相关职能部门征求意见函

5. 相关单位复函及汇总表

6. 公文报送校核表

琼海市彬村山华侨经济区

管理委员会

2025年12月15日

（此件不公开）

（联系人：江海文，联系电话：13876220590）

琼海市彬村山华侨经济区党政综合办公室 2025年12月15日印发

关于筹建彬村山农产品加工与集采集配项目及相关费用的请示

区党工委、管委会:

为落实琼海市“扬帆万泉河誓师大会”精神，发挥我区资源优势、促进产业集聚及经济高质量发展，拟在新河社区 3 队居民小组淡岭地域，建设彬村山农产品加工与集采集配项目。

因项目用地位于城镇开发边界外，根据《海南省自然资源和规划厅关于进一步做好城镇开发边界外新增零星城镇建设用地管理的通知》（琼自然资函〔2025〕880 号）、《海南省自然资源和规划厅 海南省农业农村厅 海南省林业局关于加强农村产业发展用地用海要素保障促进乡村振兴若干措施的函》（琼自然资函〔2024〕1310 号），需邀请第三方开展两项工作：一是论证拟用地块“三区三线”管控、地质灾害避让、选址合规性等情况；二是组织编制独立地块详细规划（作为后续核发规划许可的依据）。

第三方服务费用按规定由地方财政负担，为加快项目落地，我办建议先从农场经营性收入垫付，待市财政申请资金到位后再行抵冲。

妥否，请区领导班子会议审定。

拟同意上会讨论，呈送分到主任审定。 周明 9.25

陈、冷 9.25

吴、孙

琼海市彬村山华侨经济区
国土环境建设办公室
2025 年 9 月 25 日

谋划储备项目清单

日期：2025年9月10日　　单位：万元

序号	项目名称	建设内容及规模	总投资	项目建设必要性	规划用地落实情况	投资类型	目前进度	备注
		郑衙扬际恢复及保障水资工程指挥亭附属工程						
107	彬村山农产品加工与集采集配产业园项目	总用地面积11.2万平方米（约168.5亩），其中主体开发用地145亩（分两期建设）。配套基础设施用地23.5亩，1.一期：核心生产科研区（76.7亩）建设内容为5000㎡农业科研实验室、12000㎡标准化加工车间（按HACCP认证标准建设）、5000㎡集采集配中心（配套10辆8吨级冷藏配送车）。2.二期：服务配套拓展区（68.3亩）建设内容为10000㎡智能冷链仓储区（存储容量5000吨，损耗率≤5%）、4000㎡农机服务中心、3000㎡产销对接中心。3.配套基础设施（23.5亩），主要包括交通系统，建设40米宽主干道（设计荷载≥30吨）、15米宽次干道、8米宽支道，形成“三级路网+集加换平台”物流通道体系，可提升物流周转效率30%以上；管网系统，建设雨污分流管网（雨水重现期5年一遇）、500KVA专用供电线路（含应急发电机组）、光纤通信管网及消防供水管网，覆盖全场景运营需求。	待定	1.经济效益：达产后预计年营业收入2.2亿元，利润总额3500万元，纳税1100万元，静态投资回收期6.5年，投资回报率11.8%；可带动周边农产品收购价提升10%-15%，惠及200余户农户，户均年增收2万元。2.社会效益：一期提供200个就业岗位，二期拟用后届至450个，60%以上优先吸纳周边农村劳动力，年均开展技能培训1000人次；推动农产品向高附加值转型，助力区域农业集约化、品牌化发展。	规划用地尚未落实，已纳入红线图，需编制项目独立控规（经向省规委了解加工类项目，项目开发边界外，要市里先同意象泣个项目，请里面象规划，然后跟村集体合作开发）	政府+社会	项目建议书	彬村山新增项目
108	彬村山东南亚侨乡文化农家乐项目	（一）分岛建设（1350万元），1号岛（占地24358㎡，投资1000万元）：建设侨文化展陈区、侨乡主题餐厅、20间侨民民宿；2号岛（占地7558㎡，投资200万元）：打造侨乡农创园（种植东南亚作物）、临湖茶馆吧；3号岛（10424㎡，投资150万元）：设置4个标准露营位、环岛景观栈道及种植打卡点。（二）配套设施（含体育场地优化，总投资待定）：建设5条位生态停车场（每15个充电桩），120㎡骑摆接待中心及体育亭子活动区；3片羽毛球场、6张乒乓球台，采用可移动球网设计，闲置时可合并为小型滚动场地。增设临时休息棚、简易计分牌及饮水点，在生态停车场西侧规划1000㎡预留场地，后期可根据赛事需求增设1片标准篮球场或2片羽毛球场。	待定	1.运营模式：“企业运营+归侨侨胞合作”，老归侨提供“侨乡故事资源”（30元/次），运营场地维护，以“小型精品露营”为核心。盈利来源1-2天羽毛球/乒乓球团体赛（限8-12支队伍赛）、户外拓展场地租赁费35元/人；周末推出“亲子体育趣味赛”（如迷你羽毛球赛），降低场地压力。2.效益预测：年接待5-7万人次，年营收450-840万元；民宿入住率60%，年收益约75万元，投资回收期6-7年，带动40-50人就业。	规划用地尚未落实，1号岛已编制村庄规划，2、3号岛高规项目独立控规	政府+社会	项目建议书	彬村山新增项目

海　国用（2004）第 0940 号

土地使用权人	海南省彬村山华侨农场		
座　落	3队淡岭		
地　号	4690231500009	图　号	E-49-30-A-a-2
地类（用途）	农用地、建设用地	取得价格	空 白
使用权类型	划拨	终止日期	空 白
使用权面积	*158275.7* M²	其中 独用面积	空 白 M²
		其中 分摊面积	空 白 M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

海南省国土环境资源厅

琼海市人民政府（章）
2004 年 09 月 27 日

海南省彬村山华侨农场

注：本宗地面积为158275.74平方米（合237.4亩）

一、专家评审会意见书及修改说明

《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》

专家评审会

编号：〔2026〕05 号

会议主题	琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划		
会议时间	2026 年 01 月 19 日	会议地点	市资规局办公楼五楼会议室
主持人	琼海市自然资源和规划局 黄妙娜		

2026 年 01 月 19 日上午，琼海市自然资源和规划局在市资规局办公楼五楼会议室主持召开《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》（以下简称《详细规划》）专家评审会。会议邀请了省内规划、市政方面的专家及市科工信局、营商环境局、招商局、彬村山华侨农场等部门有关人员出席会议，与会推选毕文婷专家担任组长。与会人员在听取规划编制单位汇报后，进行提问、讨论和评议，形成以下评审意见：

一、总体评价：

该《详细规划》符合海南省自然资源和规划厅印发的《关于规范城镇开发边界管理的通知》（琼自然资函〔2024〕432 号）城镇开发边界外准入要求，项目选址符合“三区三线”管控要求。该《详细规划》文本内容符合《海南省国土空间详细规划编制技术指南》（试行）等相关规范要求，管控指标基本合理，成果较为完善，会议原则同意该《详细规划》。

二、意见及建议：

（一）建议将用地范围调整至省道防护绿带边缘。

（二）优化路网设计，避免过度规划，提升路网适用性与效率。规划一路断面过宽，建议按 18m-20m 沿用地西侧控制；建议取消规划二路。

（三）优化管控指标，增加建筑系数和投资强度。

（四）进一步优化市政基础设施规划内容。补充说明选址附近市政基础设施现状和规划情况。

（五）补充合水水库管理范围和本项目的位置关系说明。强化与水利管理要求的规划衔接，优化远期用地布局。

（六）补充项目加工内容、工艺要求，论证用地规模需求合理性。

（七）根据《城乡排水工程项目规范》规定，零散工业企业生产废水应单独收集、处理、排放，需在图则备注要求地块内配套建设污水处理设施。

（八）应采用琼海市暴雨强度公式。

（完）

专家组长	毕文婷	签发日期	2026.1.21
出 席	**专家组名单：**毕文婷、范黎黎、赵向阳、唐军 **参 会 人 员：**市资规局黄妙娜、市营商环境局符春霞、市科工信局黄亚武、市招商局李凯 **记录、纪要：**何 燊		

修改说明：

意见 1：建议将用地范围调整至省道防护带。

修改说明：采纳，已将用地范围调整至省道 15 米防护带，详见图纸。

意见 2：优化规划路网设计，避免过度规划，提升路网适用性与效率。规划一路断面过宽，建议将规划一路按照 18-20 米沿用地西侧控制；建议取消规划二路。

修改说明：采纳，已将规划一路宽度修改为 20 米（2.5-15.0-2.5），已取消规划二路，详见图纸。

意见 3：优化管控指标，增加建筑系数和投资强度。

修改说明：采纳，已补充建筑系数和投资强度，详见文本、说明书、图则。

意见 4：进一步优化市政基础设施规划内容；补充说明选址附近市政基础设施和规划情况。

修改说明：采纳，一是补充现状基础设施分析，二是结合项目实际情况，明确市政设施规划内容，详见文本、说明书、图纸。

意见 5：补充合水水库管理范围和本项目的位置关系说明。强化与水利管控要求的规划衔接，优化远期用地布局。

修改说明：采纳，已补充合水水库管理范围和本项目的位置关系说明，详见文本、说明书。已取消远期路网，为远期留足发展空间。

意见 6：补充项目加工内容、工艺要求，论证用地规模需求合理性。

修改说明：采纳，已补充产业加工内容、工艺流程、用地规模分析，详见说明书。

意见 7：根据《城乡排水工程项目规范》规定，零散工业企业生产废水应单独收集、处理、排放，需在图则备注要求地块内配套建设污水处理设施。

修改说明：采纳，已补充零散工业企业生产废水应单独收集、处理、排放要求，详见文本、说明书；已在图则中补充地块内配建污水处理设施要求，详见图则。

意见 8：应采用琼海市暴雨强度公式。

修改说明：采纳，已采用琼海市暴雨强度公式，详见说明书。

专家组长签名：

二、征求部门意见及采纳情况

共征求 25 个部门意见，收到 22 个部门回复，共提出 6 条意见，均已采纳并修改完成，3 个部门逾期未回复。

序号	部门	部门意见	是否采纳	修改完善情况	备注
1	发改委	一、该地块功能定位为热带农产品加工产业示范基地，属于工业用地，地块上建筑物按照其他类公共建筑归类，根据《海南省居住（小）区、建筑物、停车场配套充电设施建设管理暂行规定》第四条，其它类公共建筑应按照不低于 15%的停车位比例配建充电基础设施。当前《地块详细规划》第 7 页显示“根据《海南省电动汽车充电基础设施建设运营管理暂行办法》(琼发改交能〔2016〕2513 号）的要求，新建地面专用停车场、公用停车场，原则建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 20%”符合其他类公共建筑充电桩配建比例要求。 二、《地块详细规划》第 6 页显示“投资强度-本次规划范围内产业项目的年度产值结合定位和产业类型，根据《工业项目建设用地控制指标》（2023）、《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12 号）确定各产业用地的年度产值。根据《海南省 产业用地控制指标》，食品制造业年度产值≥260 万元/亩”符合工业用地产业项目用地控制指标投资强度要求。	——	——	
2	资规局	经研究，我局对该规划成果内容无修改意见。	——	——	
3	旅文局	我局根据《琼海市彬村山华侨经济区关于征求《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》提供的资料，组织人员核对规划用地范围的文物点（详见附件），并对该项目规划用地范围进行调查，该项目规划用地范围内不涉及文物保护单位及未定级不可移动文物。 此外，我局建议项目实施过程中，如涉及文保单位和未定级不可移动文物，应严格执行文物相关法律法规，履行相关报批程序，审批通过后方可动工；另如有文物遗存等重要发现，应及时与我局取得联系并报送相关情况，提出调整方案，同时立即停止施工并组织文物专业机构进行现场勘查，并对下一步工作进行指导，确保文物安全。	采纳	后期规划实施过程中，如涉及文保单位和未定级不可移动文物，会及时和贵局进行沟通联系。	
4	营商环境局	经我局认真研究，无修改意见。	——	——	
5	生态环境局	通过在“海南省生态环境分区管控信息平台”对发来地块矢量数据进行综合查询，项目地块占用 2 个环境管控单元，其中优先管控单元 1 个，具体为海南省琼海市一般生态空间水源涵养优先保护单元；一般管控单元有 1 个，具体为海南省琼海市一般管控单元。项目需根据相应管控要求开发建设。	采纳	已在规划中明确在本项目开发建设应开展环境影响评价工作要求。	
6	农业农村局	经研究，该项目符合乡村振兴产业项目，我局无意见。	——	——	
7	科工信局	经研究，我局无修改意见。	——	——	
8	商务局	经认真研究，我局无意见。	——	——	
9	财政局	经研究，我局无意见。	——	——	

序号	部门	部门意见	是否采纳	修改完善情况	备注
10	教育局	经我局组织研阅，无修改意见。	——	——	
11	卫健委	结合工作实际，我委无意见。	——	——	
12	司法局	逾期未回复，视为无意见。	——	——	
13	民政局	按要求我局组织有关人员认真研读讨论，对该征求意见内容无意见。			
14	住建局	项目地块暂未实现燃气管道覆盖，周边燃气中压管线最近接驳点距地块约 5 公里。建议规划时充分考虑此项事宜。	采纳	本次衔接《琼海市国土空间总体规划（2021-2035年）》，将规划长坡调压站作为本规划区燃气气源。	
15	交通运输局	经研究，我局无意见。	——	——	
16	水务局	逾期未回复，视为无意见。	——	——	
17	执法局	逾期未回复，视为无意见。	——	——	
18	应急局	逾期未回复，视为无意见。	——	——	
19	地震局	经我局研究后确定无意见。	——	——	
20	气象局	经研究，我局无修改意见。			
21	供电局	一、为避免新增用电负荷报装受限，从而影响项目的正常推进与运作。建议贵区提前将该项目的用电需求、用电目标年以及项目详细地址提供给我局，以便我局后续开展相关的电力规划、资源调配以及配套设施建设等工作。 二、建议核实规划建设红线范围内是否需要迁移的电力设施、设备。若有，需充分考虑相关迁移费用，并在建设前提前联系我局商议具体迁移方案。	采纳	一是在本项目开工建设前，会将用电需求等情况与贵局报送给贵局。二是已核实，本次规划范围内不涉及电力设施、设备的迁移，若后期施工过程中，需要迁移电力设施会及时与贵局进行沟通联系。	
22	琼海市水务投资运营管理有限公司	经我司研究，无意见。	——	——	
23	交警大队	经我局交管大队认真研究，无相关修改意见及建议。	——	——	
24	消防救援局	经研究，我局无意见。	——	——	
25	招商局	鉴于该区域空间有限，建议提升容积率和建筑高度来优化空间利用。	采纳	本次地块容积率控制为下限，根据相关工艺要求，建筑以多层为主，本次规划建筑限高为 24 米，并在图则中明确容积率不大于 2.0、高度不超过 30 米的，可不对详细规划进行调整报批。	

琼海市彬村山华侨经济区管理委员会

彬侨管函〔2026〕2号

琼海市彬村山华侨经济区管理委员会关于征求《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》意见的函

市发改委、市营商环境局、市资规局、市旅文局、市生态环境局、市农业农村局、市科工信局、市商务局、市财政局、市教育局、市卫健委、市公安局、市司法局、市民政局、市住建局、市交运局、市水务局、市应急管理局、市综合执法局、市招商局、市地震局、市气象局、市消防救援局、琼海供电局、市水投公司：

我区拟于新河社区3队居民小组淡岭区域谋划建设琼海市彬村山综合产业项目，该项目已经市政府同意。因项目选址用地当前无控制性详细规划覆盖，未能进行规划指导开发建设。为推进项目建设，我区已按有关规定组织编制了《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》（附件）并进行专家评审以及批前公示。为进一步充实规划内容，现请贵单位结合工作职责研提意见，于2026年2月3日前书面反馈我区（无意见也须回复）。

此函。

附件：琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划

琼海市彬村山华侨经济区
管理委员会
2026年1月26日

（此件不公开）

联系人：江海文，联系电话：13876220590

琼海市发展和改革委员会

琼海市发展和改革委员会
关于《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》意见的复函

彬村山华侨经济区管委会:

发来《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》收悉。经我委研究，现将意见建议函复如下:

一、该地块功能定位为热带农产品加工产业示范基地，属于工业用地，地块上建筑物按照其他类公共建筑归类，根据《海南省居住（小）区、建筑物、停车场配套充电设施建设管理暂行规定》第四条，其它类公共建筑应按照不低于15%的停车位比例配建充电基础设施。当前《地块详细规划》第7页显示“根据《海南省电动汽车充电基础设施建设运营管理暂行办法》（琼发改交能〔2016〕2513号）的要求，新建地面专用停车场、公用停车场，原则建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于20%”符合其他类公共建筑充电桩配建比例要求。

二、《地块详细规划》第6页显示“投资强度-本次规划范围内产业项目的年度产值结合定位和产业类型，根据《工业项目建设用地控制指标》（2023）、《海南省产业用地控制指标》（琼自然资用〔2023〕12号），《工业项目建设用地控制指标》（2023）确

定各产业用地的年度产值。根据《海南省 产业用地控制指标》，食品制造业年度产值≥260万元/亩”符合工业用地产业项目用地控制指标投资强度要求。

琼海市发展和改革委员会

2026年1月27日

琼海市自然资源和规划局

海自然规函〔2026〕227号

琼海市自然资源和规划局
关于征求《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》意见的复函

彬村山华侨经济区:

发来《关于征求〈琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划〉意见的函》收悉。经研究，我局对该规划成果内容无修改意见。请按程序完成公示及根据其他部门反馈意见修改完善后，提交我局报市政府专题会审议。

琼海市自然资源和规划局

2026年1月28日

（此件依申请公开，联系人：黄妙娜，联系电话：18889371364）

琼海市营商环境建设局

琼海市营商环境建设局
关于征求《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》意见的复函

琼海彬村山管委会:

贵单位转发来《关于征求<琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划>意见的函》（彬侨管函[2026]2号）及相关材料已收悉，经我局认真研究，无修改意见。

此复

琼海市营商环境建设局

2026年1月28日

琼海市旅游和文化广电体育局

琼海市旅游和文化广电体育局
关于《琼海市彬村山华侨经济区关于征求琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》的复函

琼海市彬村山华侨经济区：

我局根据《琼海市彬村山华侨经济区关于征求《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》提供的资料，组织人员核对规划用地范围的文物点（详见附件），并对该项目规划用地范围进行调查，该项目规划用地范围内不涉及文物保护单位及未定级不可移动文物。

此外，我局建议项目实施过程中，如涉及文保单位和未定级不可移动文物，应严格执行文物相关法律法规，履行相关报批程序，审批通过后方可动工；另如有文物遗存等重要发现，应及时与我局取得联系并报送相关情况，提出调整方案，同时立即停止施工并组织文物专业机构进行现场勘查，并对下一步工作进行指导，确保文物安全。

特此回复。

附件：长坡镇文物保护单位及文物点

琼海市旅游和文化广电体育局

2026 年 月 日

琼海市生态环境局

琼海市生态环境局
关于《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》反馈意见的函

彬村山华侨经济区管委会:

发来《关于征求〈琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划〉意见的函》收悉。函复意见如下:

通过在“海南省生态环境分区管控信息平台”对发来地块矢量数据进行综合查询，项目地块占用2个环境管控单元，其中优先管控单元1个，具体为海南省琼海市一般生态空间水源涵养优先保护单元；一般管控单元有1个，具体为海南省琼海市一般管控单元。项目需根据相应管控要求开发建设。

附件：琼海市彬村山综合产业项目-海南省生态环境分区管控信息综合查询报告书

琼海市生态环境局
2026年2月6日

（此件依申请公开）

琼海市生态环境局办公室　　2026年2月6日印发

琼海市农业农村局

琼海市农业农村局
关于《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》意见的复函

市彬村山华侨经济区管理委员会:

贵委《关于征求<琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划>意见的函》（彬侨管函〔2026〕2号）收悉。经研究，该项目符合乡村振兴产业项目，我局无意见。

此复。

琼海市农业农村局

2026年2月13日

琼海市科学技术和工业信息化局

琼海市科学技术和工业信息化局
关于《琼海市彬村山华侨经济区关于征求<琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划>意见的函》的复函

市彬村山华侨经济区：

发来《关于征求<琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划>意见的函》已收悉，经研究，我局无修改意见。

琼海市科学技术和工业信息化局

2026年2月2日

琼海市商务局

琼海市商务局
关于征求《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》意见的复函

琼海市彬村山华侨经济区：

贵区转发关于征求《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》意见的函收悉，经认真研究，我局无意见。

琼海市商务局

2026 年 2 月 4 日

琼海市财政局

海库支镇函〔2026〕58 号

琼海市财政局
关于征求《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》意见的复函

彬村山华侨经济区：

发来《关于征求<琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划>意见的函》（彬侨管函〔2026〕2 号）收悉。经研究，我局无意见。

琼海市财政局

2026 年 1 月 27 日

琼海市教育局

琼海市教育局
关于征求《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》意见的复函

琼海市彬村山华侨经济区：

贵单位发来的《关于征求<琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划>意见的函》已收悉，经我局组织研阅，无修改意见。

特此复函

琼海市教育局

2026 年 2 月 2 日

琼海市卫生健康委员会

琼海市卫生健康委员会
关于琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划意见的复函

市彬村山华侨经济区：

转来的《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》收悉，结合工作实际，我委无意见。

琼海市卫生健康委员会

2026 年 1 月 27 日

琼 海 市 民 政 局

琼海市民政局
关于征求《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》意见的复函

彬村山华侨经济区管委会:

关于征求《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》意见已收悉，按要求我局组织有关人员认真研读讨论，对该征求意见内容无意见。

琼海市民政局

2026 年 1 月 29 日

琼海市住房和城乡建设局

琼海市住房和城乡建设局
关于征求《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》意见的复函

琼海市彬村山华侨经济区管理委员会:

贵单位发来《关于征求琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划意见的函》已收悉。结合我局市政园林环卫服务中心工作职能，为推进该项目后期基础设施的完善，复函如下:

项目地块暂未实现燃气管道覆盖，周边燃气中压管线最近接驳点距地块约 5 公里。建议规划时充分考虑此项事宜。

特此函复。

琼海市住房和城乡建设局

2026 年 2 月 26 日

琼海市交通运输局

琼海市交通运输局
关于征求《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》意见的复函

彬村山华侨农场:

发来《关于征求<琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划>意见的函》已收悉，经研究，我局无意见。

琼海市交通运输局

2026 年 1 月 30 日

琼海市地震局

琼海市地震局关于《关于征求<琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划>意见的函》的回函

琼海市彬村山华侨经济区管理委员会:

根据《关于征求<琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划>意见的函》，经我局研究后确定无意见。

特此函复。

琼海市地震局

2026 年 1 月 28 日

琼海市气象局

琼海市气象局关于《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》的复函

琼海市彬村山华侨经济区管理委员会:

《关于征求<琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划>意见的函》（彬侨管函〔2026〕2号）已收悉，经研究，我局无修改意见。

琼海市气象局

2026年1月28日

（联系人：郑永利　联系电话：62822428）

海南电网有限责任公司琼海供电局

琼海供电函〔2026〕53号

琼海供电局关于征求《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》意见的复函

琼海市彬村山华侨经济区:

贵区关于征求《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》意见的函已收悉。经我局认真研究，现提出建议如下:

一、为避免新增用电负荷报装受限，从而影响项目的正常推进与运作。建议贵区提前将该项目的用电需求、用电目标年以及项目详细地址提供给我局，以便我局后续开展相关的电力规划、资源调配以及配套设施建设等工作。

二、建议核实规划建设红线范围内是否需要迁移的电力设施、设备。若有，需充分考虑相关迁移费用，并在建设前提前联系我局商议具体迁移方案。

特此函复。

海南电网有限责任公司琼海供电局

2026年2月3日

（联系人：陈明武，联系电话：18976356662）

琼海市水务投资运营管理有限公司

琼海市水务投资运营管理有限公司
关于征求《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》意见的复函

琼海市彬村山华侨经济区管理委员会:

关于征求《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》意见的函收悉。经我司研究，无意见。

此函。

琼海市水务投资运营管理有限公司

2026年1月29日

（联系人：陈鹏飞，13005090281）

琼海市公安局

关于征求《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》意见的复函

琼海市彬村山华侨经济区管理委员会：

转来《琼海市彬村山华侨经济区关于征求<琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划>意见的函》已收悉，经我局交管大队认真研究，无相关修改意见及建议。

琼海市公安局

2026 年 1 月 28 日

琼海市消防救援局

琼海消函〔2026〕24 号

琼海市消防救援局关于《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》修改意见的复函

琼海市彬村山华侨经济区管理委员会：

贵单位来文《关于征求<琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划>意见的函》已收悉，经研究，我局无意见。

此复。

琼海市消防救援局（代）

2026 年 1 月 28 日

琼海市招商局

琼海市招商局
关于《关于征求琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划意见的函》的复函

市彬村山：

贵区发来的《关于征求琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划意见的函》（彬侨管函〔2026〕2号）已收悉，经我局研究讨论，建议如下：

鉴于该区域空间有限，建议提升容积率和建筑高度来优化空间利用。

琼海市招商局

2026年2月3日

（信息公开形式：依申请公开）

承办单位：琼海市消防救援局　经办人：赵　毅　电话：18889553688　共印2份

三、公示材料

于 2026.01.26——2026.02.24 在市政府网站进行公示、海南日报报纸公示，公示期间无意见反馈。

琼海市人民政府
qionghai.hainan.gov.cn
中文域名:琼海市人民政府.政务

繁 无障碍浏览 | 关怀版

请输入关键词搜索

首页 市领导 新闻 信息公开 政务服务 互动 数据 市情

首页 > 信息公开专栏

标题： 琼海市彬村山华侨经济区管理委员会关于《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》的公示

索引号： 201254453/2026-00026　　**分　类：** 国土资源、能源

发文机关： 琼海市彬村山华侨经济区　　**成文日期：** 2026年01月26日

文 号： 无　　**发布日期：** 2026年01月26日

主题词： 公示;产业项目;规划范围;用地;地块　　**时效性：** 有效

琼海市彬村山华侨经济区管理委员会

关于《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》的公示

我区拟于新河社区3队居民小组淡岭区域谋划建设琼海市彬村山综合产业项目，该项目已经市政府同意。因项目选址用地当前无控制性详细规划覆盖，未能进行规划指导开发建设。为推进项目建设，我区已按有关规定组织编制了《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》并进行专家评审，规划范围东至规划范围，西至现状村道，北至省道S201,南至规划范围，规划区总用地面积6.60公顷，约99亩。为了广泛征求社会各界和市民的意见与建议，现按程序进行批前公示。

1.公示时间：30天（1月26日-2月24日）

2.公示地点：海南省琼海市政府门户网（http://qionghai.hainan.gov.cn）、海南日报和用地现场。

3.公示意见反馈方式

（1）电子邮件请发送到1529252406@qq.com;

（2）书面意见请寄到琼海市彬村山华侨经济区管理委员会；地址：海南省琼海市彬村山华侨农场机关；邮编：571428.

（3）意见或建议应在公示期限内提出，逾期未反馈，将视为无意见。为确保意见或建议真实有效，便于及时反馈情况，请提供真实姓名和联系方式。

4.咨询电话：13876220590，联系人：江先生。

琼海市彬村山华侨经济区管理委员会

2026年1月26日

附件：琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划.pdf

《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》规划公示说明

一、 规划范围

东至规划范围，西至现状村道，北至省道 S201,南至规划范围，规划区总用地面积 6.60 公顷，约 99 亩。

二、 编制目的

贯彻落实《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》等文件要求，为琼海市彬村山综合产业项目，落地实施提供规划要素支撑，编制《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》（以下简称“规划”）。

三、 建设用地规模

建设用地规模为 6.60 公顷。

四、 空间布局

形成“一轴、一带、一组团”的空间结构。

1、一轴

沿灵文嘉线 S201 形成的产城联动的发展轴线。

2、一带

沿规划一路工业景观带。

3、一组团

产业发展组团。

五、 用地布局规划

规划范围面积为 6.60 公顷，规划建设用地面积为 6.60 公顷，占比为 100%。其中二类工业用地面积为 5.90 公顷；城镇村道路用地面积为 0.70 公顷。

《习近平与一线职工朋友们》出版发行

新华社北京1月26日电 中华全国总工会组织编写的《习近平与一线职工朋友们》，近日由中国工人出版社出版，在全国发行。

该书通过23篇采访实录，讲述了习近平同志在河北正定、福建、浙江、上海和回中央工作以来，深入建设工地、厂矿车间、港口码头，与一线职工朋友们真诚交往，关心关爱职工生产生活，勉励他们不断创新创造的感人故事。该书的出版，有利于广大党员干部更好体悟习近平同志始终与广大职工想在一起、干在一起的人民情怀，团结动员亿万职工为全面建设社会主义现代化强国、全面推进中华民族伟大复兴贡献智慧和力量。

2026年如何提振消费、稳定外贸、拓展双向投资？

国新办这场发布会回应关切

2026年，我国将如何提振消费、支持外贸创新发展、拓展双向投资新空间？在国务院新闻办公室1月26日举行的新闻发布会上，商务部有关负责人回应外界关切。

优化实施消费品以旧换新 培育服务消费新增长点

商务部市场运行和消费促进司司长杨沐说，2026年，将优化实施消费品以旧换新，促进汽车、家电、数码和智能产品等大宗耐用商品消费；开展汽车流通消费改革试点，进一步释放汽车消费潜力；开展好有奖发票试点工作；推动出台促进首发经济等一批政策举措。

服务消费已成为扩内需、促转型的重要动力。商务部副部长鄢东说，继续实施服务消费提质惠民行动，会同相关部门推动提升文化娱乐、旅游休闲、餐饮住宿、体育赛事、医疗健康等领域的供给水平。坚持"对外开放、对内放开"，一方面，扩大服务业高水平开放，深化云计算、生物技术、外商独资医院等领域开放试点；另一方面，清理不符合市场规律、阻碍消费升级的服务消费领域不合理的限制措施。

"加力培育交通服务、家政服务、网络视听服务、旅居服务、汽车后市场服务、入境消费等服务消费新的增长点，完善支持政策，推进先行先试，培育优质品牌。"鄢东说。

随着免签国家范围扩大，离境退税政策优化升级，"中国游""中国购"持续火热。据介绍，商务部将在今年组织开展20多场"购在中国"专题活动，组织15个国际化消费环境试点城市举办"城市专场"活动，支持各地举办"地方站"活动；加快国际消费中心城市培育建设，推进国际化消费环境建设试点和消费新业态新模式新场景试点工作；还将出台扩大入境消费政策措施。

全力稳住外贸基本盘 有序推进服务市场开放

形成外贸政策"组合拳"、指导跨境电商综试区大力发展跨境电商赋能产业带、打响"出口中国"品牌……商务部对外贸易司司长王志华表示，2026年商务部将多措并举全力稳住外贸基本盘，有序推进服务市场开放。

服务贸易和数字贸易是推动贸易创新发展的重要抓手。王志华说，2026年将完善跨境服务贸易负面清单管理制度，建设国家服务贸易创新发展示范区。扩大优势生产性服务出口，促进知识产权、人力资源等服务贸易集聚发展，鼓励设计、咨询、金融、会计、法律等专业服务机构提升国际化服务能力，鼓励中文教育、中医药、中餐等传统优势服务出口。

在创新发展数字贸易方面，将启动建设国家数字贸易示范区。制订数字贸易相关标准，推动国内国际标准相通相容。推动服务外包数字化转型，培育壮大数字贸易经营主体。

经贸合作是共建"一带一路"的重要内容。"我们将推动同更多有意愿的共建国家商签自贸协定，建立贸易畅通工作组。持续打造'出口中国'品牌，用好进博会等重大展会平台，扩大自共建国家的进口。"鄢东说。

"2026年，中国将坚定不移推进高水平对外开放，推动贸易创新发展、平衡发展，不仅愿做'世界工厂'，更愿做'世界市场'，中国超大规模市场将为各国产品、服务提供更广阔机遇，中国高质量发展也将为世界经济不断注入新动力。"王志华说。

大批国产汽车在山东港口烟台港集结等待装船出口。 新华社发

着力塑造吸引外资新优势 海外综合服务大平台将上线

"2026年，我们将坚定不移扩大高水平对外开放，着力塑造吸引外资新优势。"商务部外国投资管理司负责人王亚介绍，将有序扩大电信、医疗、教育等领域自主开放，推动试点项目尽早落地，在已开放的领域保障外商投资"既准入又准营"。

与此同时，将落实好境外投资者以在华取得的利润直接投资税收抵免、鼓励外商投资产业目录等政策措施，一视同仁支持外资企业参与提振消费、政府采购、招投标等活动；全面落实好外资企业国民待遇，聚焦外资企业关切，持续优化服务，办好外资企业圆桌会，持续开展"服务保障进外企"工作。

2026年我国将加快推进区域和双边贸易投资协定进程。王亚表示，在"量"方面，将持续推进与海合会、瑞士、韩国、新西兰、太平洋岛国、中亚及非洲国家的自贸合作；在"质"方面，将积极扩大自主开放，以服务业为重点扩大市场准入和开放领域，提高投资自由化便利化和投资保护水平，推动纳入高水平数字经济、绿色经济等规则；在"效"方面，将继续做好协定实施，持续发挥国际高标准经贸规则对深化国内改革的牵引作用，推动产权保护、产业补贴、环境标准、劳动保护、政府采购等领域国内改革。

谈及对外投资，王亚说，将建设国家层面海外综合服务大平台。统筹外事、法律、财税、金融、经贸、物流、海关、贸促等领域服务资源，围绕企业出海共性需求，形成"一个窗口""一站式"出海服务平台。该平台将于近期在商务部网站上线。

（新华社北京1月26日电 记者谢希瑶 黄顿铭 王聿昊）

中央纪委国家监委对群众身边不正之风和腐败问题集中整治工作再动员再部署

新华社北京1月26日电 1月26日，中央纪委国家监委召开会议，总结2025年群众身边不正之风和腐败问题集中整治工作，表彰先进单位和个人，安排2026年任务。中共中央书记处书记、中央纪委副书记刘金国出席会议并讲话，强调要深入学习贯彻党中央决策部署和习近平总书记重要指示精神，带着对人民群众深厚感情，继续强力推进集中整治，务求取得更大实效。

刘金国指出，经过各方共同努力，集中整治取得明显成效，但任务还很艰巨。纪检监察机关要以更大决心和力度抓，推动各地各部门落实责任、聚焦重点、形成合力。着力整治农村集体"三资"管理、医保基金管理、养老服务、高标准农田建设等领域突出问题，办好民生领域信访问题集中治理、纠治困难群众救助不到位问题等重大民生实事。加大办案力度，严惩"蝇贪蚁腐"，及时把被吃拿卡要、贪占挪用的涉案财物返还到群众手中。推动强弱补弱、强化监督监管，夯实基层基础，促进常态长效治理。树立和践行正确政绩观，实事求是、因地制宜抓好整治工作。

专题

值班主任：陈彬 主编：徐慧玲 美编：张昕

海口：还路于民 守护百姓"烟火气"

清晨七点，在海南省人民医院秀英院区旁的"便民疏导点"，早餐车已经冒着腾腾热气。"以前在路边'打游击'，不仅风吹日晒，心里还总不踏实。现在有了固定摊位，顾客多了，收入也稳了！"一位卖早点的摊主一边麻利地给顾客打包，一边笑着说。

刚买完早餐的市民李女士也深有感触："以前这条路占道经营现象非常严重，堵得水泄不通，开车来医院得提前半小时，现在敞亮多了，心情也舒畅了！"

这番井然有序又充满生活气息的景象，与半年前的混乱形成鲜明对比。曾几何时，海南省医院秀英院区周边是流动摊贩聚集区。占道经营的小推车、随意丢弃的垃圾、此起彼伏的叫卖声，不仅让本就拥堵的交通"雪上加霜"，还影响了城市的形象。

"那会儿开车来医院真是头疼，得堵好久。"市民付先生回忆道，"但话又说回来，这些小摊也确实方便了我们，尤其像我们这种经常来医院陪护病人的人，买点东西很方便。"

如何在"堵"与"疏"之间找到平衡点，既还路于民，又守护好这份关乎生计的"烟火气"？去年下半年，海口市秀英区给出了答案。一场由交警、公安、镇街综合行政执法中队等多部门参与的专项联合执法行动悄然展开。执法部门不是简单地"一赶了之"，而是先宣传政策，再温情劝导。正是这种将"执法温度"融入细节的柔性方式，消解了对立情绪，赢得了大多数摊贩的理解与配合。

"堵"的同时更要"疏"。为了从根本上解决问题，秀英区协调相关部门，在省医院附近精心选址，划定了专门的固定摊位区域，并于去年底正式向摊贩开放。统一的摊位、整洁的地面、有序的经营，让曾经的"脏乱差"摊身一变成为规范的"便民服务区"。

"现在地面干净了，也不堵车了，来买东西的人也更多了。"卖水果的摊主老黄乐呵呵地说，政府给摊主们找了个好地方，大家更要自觉维护好秩序。

从"流动的烦恼"到"固定的温情"，海口市秀英区的这一治理实践，是海口城市管理"温度"与"智慧"的生动注脚，不仅让省医院周边环境焕然一新，更让市民群众真切感受到了城市治理带来的实惠。

城市管理，既要守护秩序之美，也要留住民生之暖。海口市将继续创新城市管理理念和模式，让郁城既有井然有序的"面子"，更有充满烟火气的"里子"，让市民在这座城市感受到温暖与美好。 **（撰文/王新）**

广告·热线：66810888

关于《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》的公示

我区拟于新河社区3队居民小组淡岭区域谋划建设琼海市彬村山综合产业项目，该项目已经市政府同意。因项目选址用地当前无控制性详细规划覆盖，未能进行规划指导开发建设。为推进项目建设，我区已按有关规定组织编制了《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》并进行专家评审，规划范围东至规划范围，西至现状村道，北至省道S201，南至规划范围，规划区总用地面积6.60公顷，约99亩。为了广泛征求社会各界和市民的意见与建议，现按程序进行批前公示。**1. 公示时间**：30天（1月26日—2月24日）。**2. 公示地点**：海南省琼海市政府门户网（http://qionghai.hainan.gov.cn），海南日报和用地现场。**3. 公示意见反馈方式**：（1）电子邮件请发送到1529252406@qq.com。（2）书面意见请寄到琼海市彬村山华侨经济区管理委员会；地址：海南省琼海市彬村山华侨农场机关；邮编：571428。（3）意见或建议应在公示期限内提出，逾期未反馈，将视为无意见。为确保意见或建议真实有效，便于及时反馈情况，请提供真实姓名和联系方式。**4. 咨询电话**：13876220690，联系人：江先生。

琼海市彬村山华侨经济区管理委员会 2026年1月26日

资讯广告 精致广告、收益无限 本栏目与海南日报数字报（news.hndaily.cn）同步刊发，可实现移动端阅读和转发。
公告类信息：标题（12个字以内）收费240元，内文（每行14个字）收费80元/行 商业广告：标题（12个字以内）收费180元，内文（每行14个字）收费60元/行
西口区域：18976566863 西湖区域：13876490499 南湖区域：13876490499 东湖区域：13876677710
服务热线：66810888

网络评价公告

为提升海南省各市县党委政府、省委省政府各部门、各人民团体、中央驻琼各单位工作质效，助力海南自贸港建设，海南省统计局诚邀广大人民群众**扫下方二维码**对上述单位2025年度工作情况进行网络评价。请您客观评价、公正打分。

您提供的信息我们将依法予以保密，请放心评价。

公告

尊敬的客户：

为了提供更优质的服务，我公司将于2026年2月4日凌晨00:00－06:00对海口枢纽区域网络系统进行优化。届时，影响琼海部分互联网专线业务使用将受中断60分钟影响。

不便之处，敬请谅解。详情请咨询客户服务热线10000。

中国电信股份有限公司海南分公司
2026年1月23日

四、规委会纪要及回复

琼海市国土空间规划委员会

会　议　纪　要

第 1 期

琼海市国土空间规划委员会办公室　　2026 年 4 月 17 日

2026 年 4 月 10 日上午，琼海市国土空间规划委员会主任陈明在市委第六会议室主持召开 2026 年第 1 期琼海市国土空间规划委员会，审议《〈博鳌海滨旅游区、博鳌滨海风情小镇控制性详细规划（修编）〉BH01-04-05（博鳌智慧全民健身体育公园工程项目）局部调整论证报告》等议题。副市长符展、吕先亮出席会议。会议纪要如下：

一、审议《〈博鳌海滨旅游区、博鳌滨海风情小镇控制性详细规划（修编）〉BH01-04-05（博鳌智慧全民健身体育公园工程项目）局部调整论证报告》

（一）原则同意该规划调整论证报告。调整前 BH01-04-05 用地性质为公园绿地，无容积率等指标。调整后划分为两个地块，其中 BH01-04-05-01 地块用地性质为公园绿地，无容积率等指标；BH01-04-05-02 地块用地性质为体育用地，建筑密度≤25%，建筑

限高≤15m，绿地率≥35%。

（二）关于容积率问题。容积率指标设定应体现土地集约利用。

（三）关于图则问题。优化图则中的字体并在图则中补充体育场馆用地与社会停车场用地之间的交通联系，便于交通拥堵时人员可通过社会停车场到达体育公园。

二、审议《琼海市职业教育提升项目——琼海市职业中等专业学校改扩建工程建设工程设计方案》

（一）原则同意该建设工程设计方案。项目主要技术经济指标为：容积率 0.55，建筑密度 15.29%，绿地率 43.65%，建筑高度 25.45m。

（二）关于新建建筑外立面风格的问题。新建建筑外立面风格采用方案二，并在此基础上优化及减少红色外立面的面积。

（三）关于消防车道布局问题。应优化现状实训大楼的消防车道设计。

（四）关于教师周转房配置问题。教师周转房配置不应过高，须按每间 25 ㎡以内作为参考适当调整房型。

（五）关于南侧道路及出入口设置问题。应将南侧道路明确标注为学校内部道路，并设置相应管理设施；优化南出入口设置，避免存在交通安全隐患。

（六）关于补充设计说明的问题。文本设计说明篇章应补充无障碍宿舍及无障碍停车内容。

三、审议《嘉积第三中学扩建工程项目建设工程设计方案》

（一）原则同意该建设工程设计方案。项目主要技术经济指标为：容积率 0.55，建筑密度 23%，建筑高度 24 米，绿地率 40%。

（二）关于应急设施设置问题。水泵房、变配电房、柴油发电机房、消防水池等应按（琼建规〔2025〕7 号）文件要求进行设置。

（三）关于停车场标高问题。项目南侧设置的停车场下有 12 回电缆线路，应考虑停车场标高，不可破坏通信线路。

（四）关于水土保持问题。项目建设单位应在项目开工前依法编制水土保持方案并按规定程序报批。

四、审议《中原镇 ZYCY01-01 地块建设工程设计方案》

（一）原则同意该建设工程设计方案。项目主要技术经济指标为：容积率 1.04；建筑密度 49%；建筑高度 18 米；绿地率 5.1%。

（二）关于排水流向问题。方案应明确污水、自来水等流向设计，避免相互交叉。

（三）关于光伏发电问题。设计院应进一步核实光伏发电和并网设备是否需要预留空间。

（四）关于文本内容补充问题。总平面图中应补充标注 1#、2#楼耐火极限等级。

五、审议《琼海市彬村山综合产业项目地块详细规划》

（一）原则同意该地块详细规划。规划用地性质为二类工业用地、城镇村道路用地，容积率≥1.0，建筑系数≥40%，建筑高度≤24 米，绿地率≤20%。

（二）关于道路系统优化问题。应考虑后续新增产业用地和

基础设施、水电等的交通需求，进一步补充交通系统规划。

六、审议《琼海市华侨中学体育馆、学生宿舍新建项目建设工程设计方案》

（一）原则同意该建设工程设计方案。项目主要技术经济指标为：容积率 0.335，建筑密度 12.33%，建筑高度 19.97 米，绿地率 42.09%。

（二）关于电力规划问题。设计方案中应预留项目二期及后期用电容量且应避免雨天浸泡。

（三）关于宿舍户型设计问题。宿舍户型应进行方案比选，一是卫生间放置门口处，二是卫生间放置阳台处，并由校方明确采用哪种方案。

（四）关于建筑外立面风格问题。参考嘉积三中扩建项目建筑风格和色彩，优化体育馆及宿舍楼外立面效果。

（五）关于水土保持问题。项目建设单位应在项目开工前依法编制水土保持方案并按规定程序报批。

参会人员：专家陈洛东、马荣，省自然资源和规划厅督察员钟士旺，市发展和改革委员会莫萃敏，市营商环境建设局吕谊，市自然资源和规划局李萍，市旅游和文化广电体育局陈驹，市生态环境局梁文峰，市农业农村局李钰铣，市科工信局王绪文，市商务局邢家宁，市财政局周选敏，市教育局林怡君，市卫生健康委员会彭时兴，市司法局钟瑜，市民

政局吴青柳，市住房和城乡建设局黄茂煌，市交通运输局黄田远，市水务局王维浩，市综合行政执法局雷博，市应急管理局周海通，市消防救援局林泽，市地震局曾斌，市招商局秦蕾，市气象局陈用斌，琼海供电局王基龙，市公安交警大队宋炳毅，市水投公司叶燕，市城投公司赵席利，嘉积镇政府梁凡杰，博鳌镇政府黄宇辉，中原镇政府钱丹雅，市信息通信行业管理办公室许芸瑜，彬村山管委会王亚萨。

分送：市四套班子领导成员，市委办，市人大办，市政府办，市政协办。

修改说明：

意见 1：关于道路系统优化问题。应考虑后续新增产业用地和基础设施、水电等的交通需求，进一步补充交通系统规划。

修改说明：采纳。已在地块分图则中补充道路虚线控制，详见地块分图则。