

公示内容：

## 《文昌市城镇开发边界外新增零星城镇建设用地（2025 年第一次）布局方案》简介

为贯彻落实《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），规范文昌市城镇开发边界外新增零星城镇建设用地管理，确保城镇开发边界外新增零星城镇建设用地精准落地实施，进一步提高项目用地保障效率。本次城镇开发边界外拟新增零星城镇建设用地共涉及 7 个项目，扣除城镇开发边界后用地面积合计 31.49 公顷，其中新增城镇建设用地面积合计 29.17 公顷。

### 一、优化调整依据

根据《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）》（琼自然资函〔2024〕432号）的要求，在落实最严格的耕地保护、节约用地和生态环境保护制度的前提下，城镇开发边界外允许布局以下三种类型建设用地：

（一）村庄建设用地。包括村庄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）。

（二）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，基础设施和公共事业项目用地，风景名胜用地，以及军事、宗教、监教、殡葬等特殊用地。

（三）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。

本次城镇开发边界外新增零星城镇建设用地1-5为交通项目，零星城镇建设用地6村庄建设用地，零星城镇建设用地7为公共事业项目，符合城镇开发边界外布局零星城镇建设用地要求。

## 二、布局调整方案

### （一）城镇开发边界调入情况

拟新增零星城镇建设用地地块1位于铺前镇，省道205北侧，拟建文昌市铺前中心渔港项目，项目面积约6.25公顷，扣除城镇开发边界后项目面积4.16公顷、涉及现状建设用地及自然资源部备案建设用地0.27公顷，本次需新增城镇建设用地面积3.89公顷。



图1 城镇开发边界外新增零星城镇建设用地地块1“三区三线”分析图

拟新增零星城镇建设用地地块 2 位于铺前镇，拟建文昌市铺前中心渔港农产品批发市场及配套设施建设项目(渔兴路、迎海路道路工程)，项目面积约 11.43 公顷，扣除城镇开发边界后项目面积 10.54 公顷、涉及现状建设用地及自然资源部备案建设用地 1.55 公顷，本次需新增城镇建设用地面积 8.99 公顷。



图 2 城镇开发边界外新增零星城镇建设用地地块 2 “三区三线”分析图



拟新增零星城镇建设用地地块3位于约亭产业园东侧，拟建约亭产业园区外道路项目，项目面积约3.17公顷，扣除城镇开发边界后项目面积3.16公顷，本次需新增城镇建设用地面积3.16公顷。

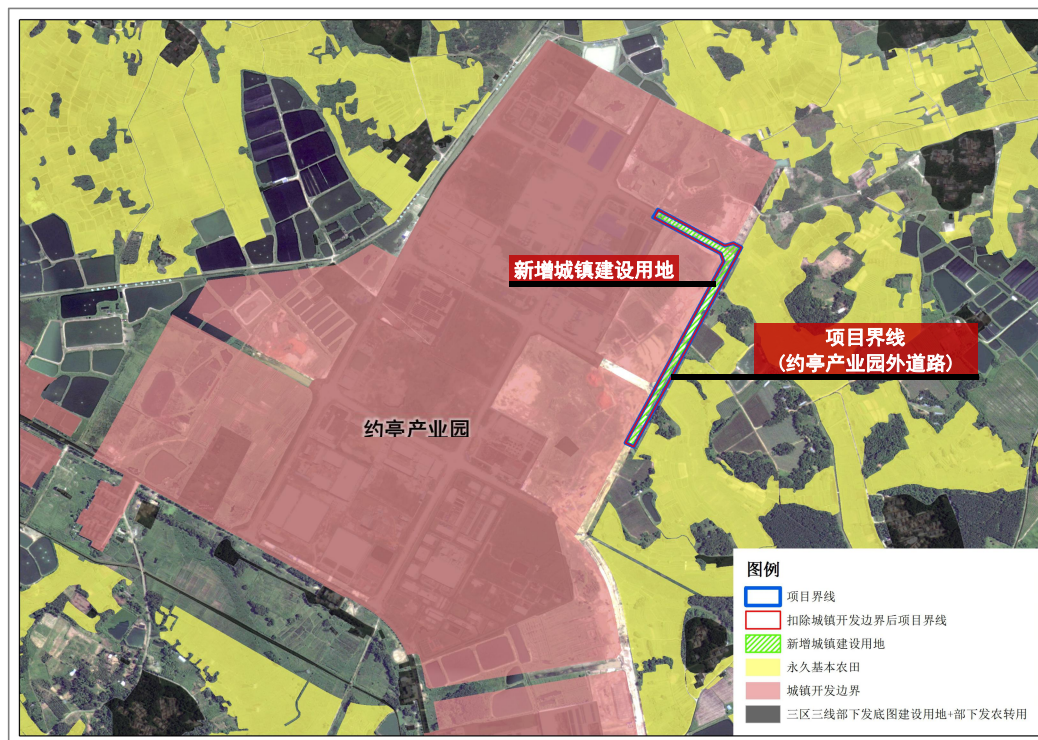


图3 城镇开发边界外新增零星城镇建设用地地块3“三区三线”分析图

拟新增零星城镇建设用地地块4位于中心城区航天大道片区，拟建文昌市航天大道片区北二环路（航天二环路）项目，项目面积约3.14公顷，扣除城镇开发边界后项目面积3.14公顷、涉及现状建设用地及自然资源部备案建设用地0.31公顷，本次需新增城镇建设用地面积2.83公顷。



图 4 城镇开发边界外新增零星城镇建设用地地块 4 “三区三线” 分析图

拟新增零星城镇建设用地地块5位于中心城区迈号片区，  
拟建文昌市迈号现代物流及先进制造产业园项目（一期）-路网  
工程项目，项目面积约10.87公顷，扣除城镇开发边界后项目  
面积9.42公顷、涉及现状建设用地及自然资源部备案建设用地  
0.18公顷，本次需新增城镇建设用地面积9.24公顷。



图9 城镇开发边界外新增零星城镇建设用地地块5“三区三线”分析图



拟新增零星城镇建设用地地块 6 位于东郊镇，拟建前进六村民小组项目，项目面积约 0.30 公顷，不涉及现行城镇开发边界，涉及现状建设用地及自然资源部备案建设用地 0.01 公顷，本次需新增城镇建设用地面积 0.29 公顷。



图 6 城镇开发边界外新增零星城镇建设用地地块 6 “三区三线”分析图

拟新增零星城镇建设用地地块7位于中心城区航天大道片区，  
拟建国家热带农业科学中心动物卫生与营养科技创新平台项目，  
项目面积约0.80公顷，扣除城镇开发边界后项目面积0.78公  
顷、不涉及现状建设用地及自然资源部备案建设用地，本次需  
新增城镇建设用地面积0.78公顷。

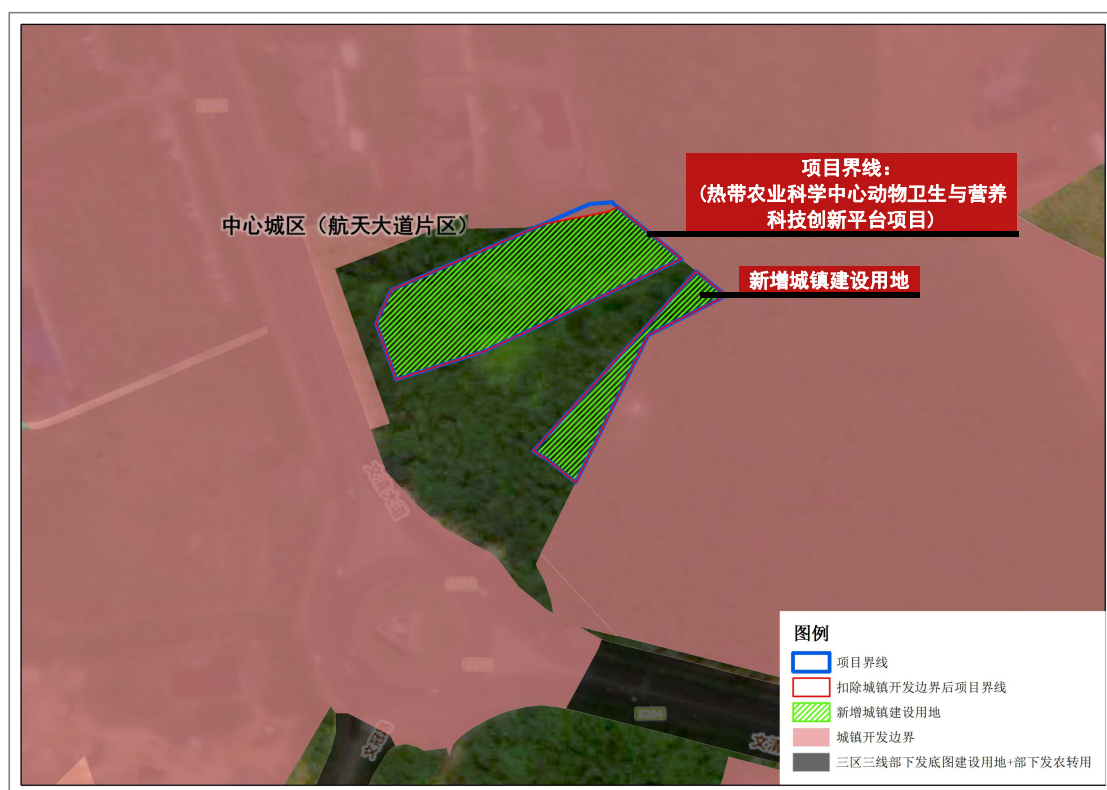


图7 城镇开发边界外新增零星城镇建设用地地块7“三区三线”分析图



## （二）城镇开发边界调出情况

城镇开发边界调出区域位于中心城区（文城片区、门户片区、航天大道片区、清澜片区）、东郊椰林、龙楼镇区，面积共计 31.49 公顷（其中调出新增城镇建设用地 29.17 公顷），调出区域现状不涉及 2024 年度国土变更调查城镇建设用地和自然资源部备案已批准建设用地，近期无项目建设需求。

表 1 城镇开发边界调出区域一览表

序号	调出区域		核减城镇开发边界 (公顷)	核减边界内 城镇建设用地 (公顷)
1	中心 城区	文城片区	2.92	2.92
2		门户片区	2.91	2.91
3		航天大道片区	3.98	3.98
4		清澜片区	17.44	17.42
5	东郊椰林		1.93	1.93
6	龙楼镇区		2.31	--
合计			31.49	29.16

注：表格中核减边界内城镇建设用地较新增城镇建设用地少 0.01 公顷，由于四舍五入导致，矢量数据与新增城镇建设用地面积保持一致。

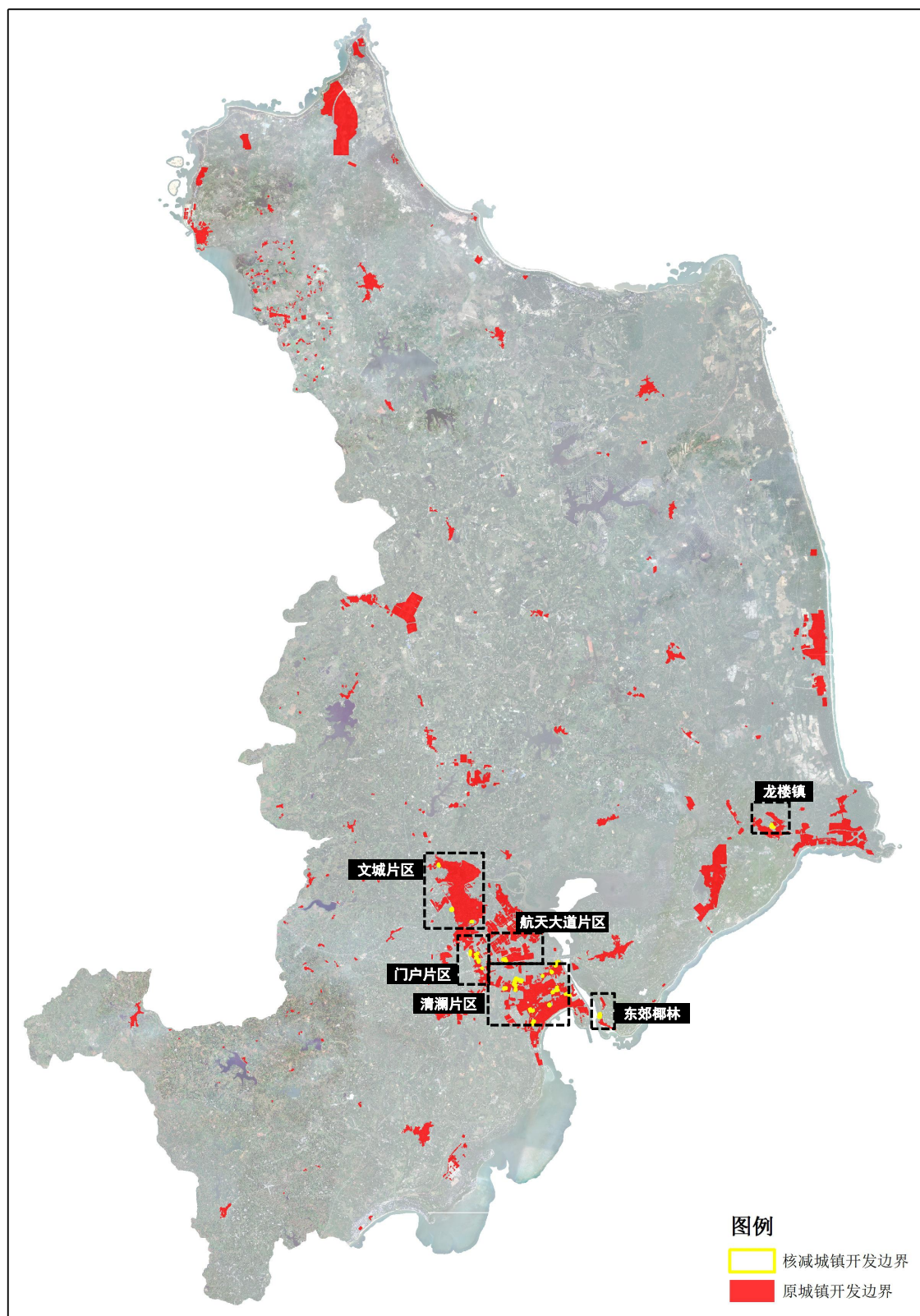


图 8 调出区域分布图

### （三）城镇开发边界优化结果

本次城镇开发边界外新增零星城镇建设用地项目调整总面积 31.49 公顷（其中新增城镇建设用地 29.17 公顷），从原城镇开发边界调出面积 31.49 公顷（其中核减城镇建设用地 29.17 公顷），调入与调出平衡。经优化，文昌市城镇开发边界总面积保持为 91.72 平方千米，城镇开发边界内新增建设用地为 12.74 平方千米，与已批复的城镇开发边界内新增城镇建设用地保持不变。

表 2 城镇开发边界外新增零星城镇建设用地调整情况

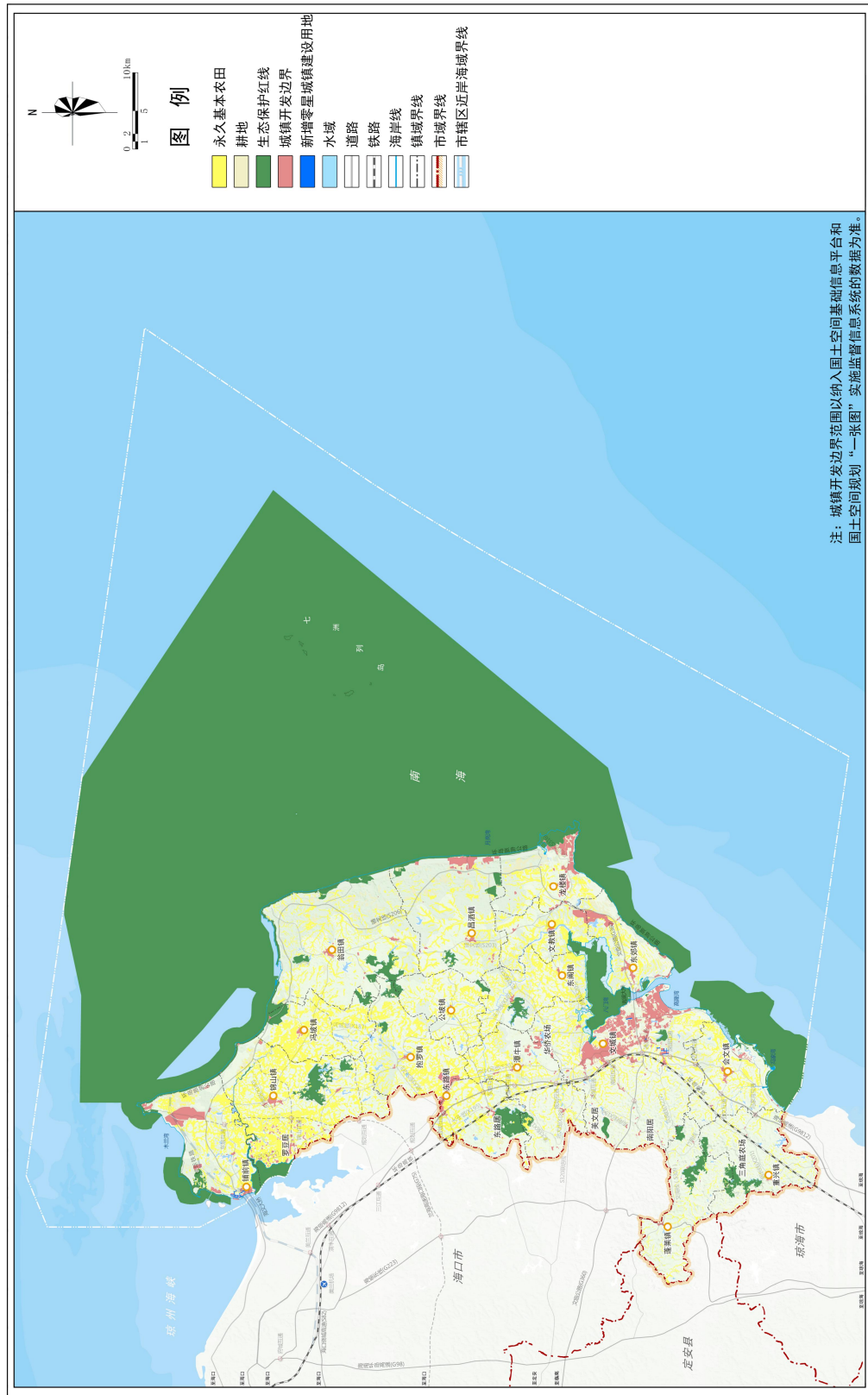
调整类型	调整项目/位置	调整面积	新增城镇建设用地面积
新增零星城镇建设用地	文昌市铺前中心渔港项目(交通项目)	4.16 公顷	3.89 公顷
	文昌市铺前中心渔港农产品批发市场及配套设施建设项目(渔兴路、迎海路道路工程)(交通项目)	10.54 公顷	8.99 公顷
	约亭产业园区外道路(交通项目)	3.16 公顷	3.16 公顷
	文昌市航天大道片区北二环路（航天二环路）项目(交通项目)	3.14 公顷	2.83 公顷
	文昌市迈号现代物流及先进制造产业园项目（一期）-路网工程(交通项目)	9.42 公顷	9.24 公顷
	前进六村民小组(村庄类项目)	0.30 公顷	0.29 公顷
	国家热带农业科学中心动物卫生与营养科技创新平台(公共事业项目)	0.78 公顷	0.78 公顷
	合计	31.49 公顷	29.17 公顷
调出城镇开发边界	文城片区	2.92 公顷	2.92 公顷
	门户片区	2.91 公顷	2.91 公顷
	航天大道片区	3.98 公顷	3.98 公顷
	清澜片区	17.44 公顷	17.42 公顷
	东郊椰林	1.93 公顷	1.93 公顷
	龙楼镇区	2.31 公顷	—
	合计	31.49 公顷	29.16 公顷

注：表格中核减边界内城镇建设用地较新增城镇建设用地少 0.01 公顷，由于四舍五入导致，矢量数据与新增城镇建设用地面积保持一致。



文昌市国土空间总体规划(2021-2035年)

04市域国土空间控制线规划图



文昌市人民政府 编制 2023年10月  
中核咨询集团北京建筑设计院有限公司 海南国土空间规划院 编制  
文昌市自然资源和规划局 制图

三、附图

优化城镇开发边界后的国土空间控制线规划图