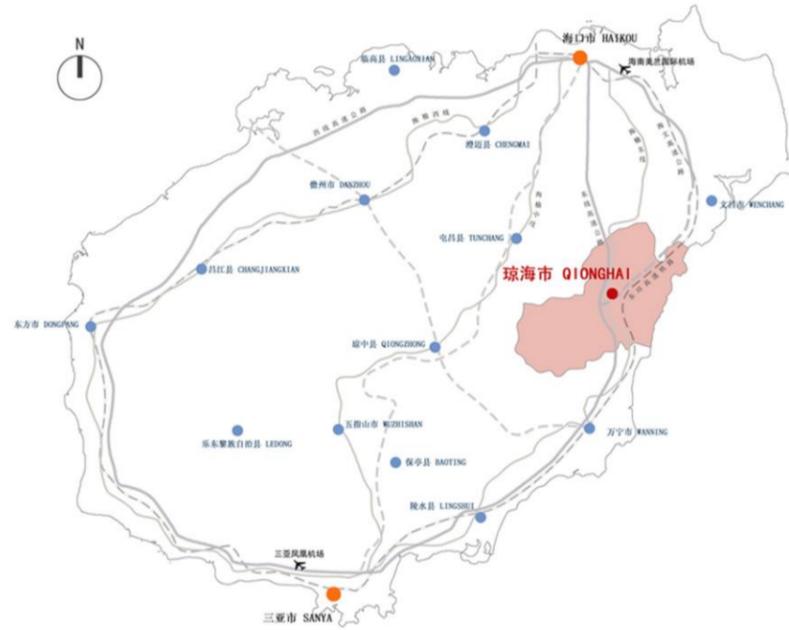


- 博鳌镇位于琼海市的南部，北临北山村，西邻北岸村，南邻龙滚镇，东邻东海村。
- 沙美行政村隶属琼海市博鳌镇，位于博鳌镇南部，距博鳌镇镇区及博鳌互通约8公里，距博鳌动车站约7公里，区位优势明显。

· 琼海在海南的地理位置



· 沙美村在博鳌的地理位置

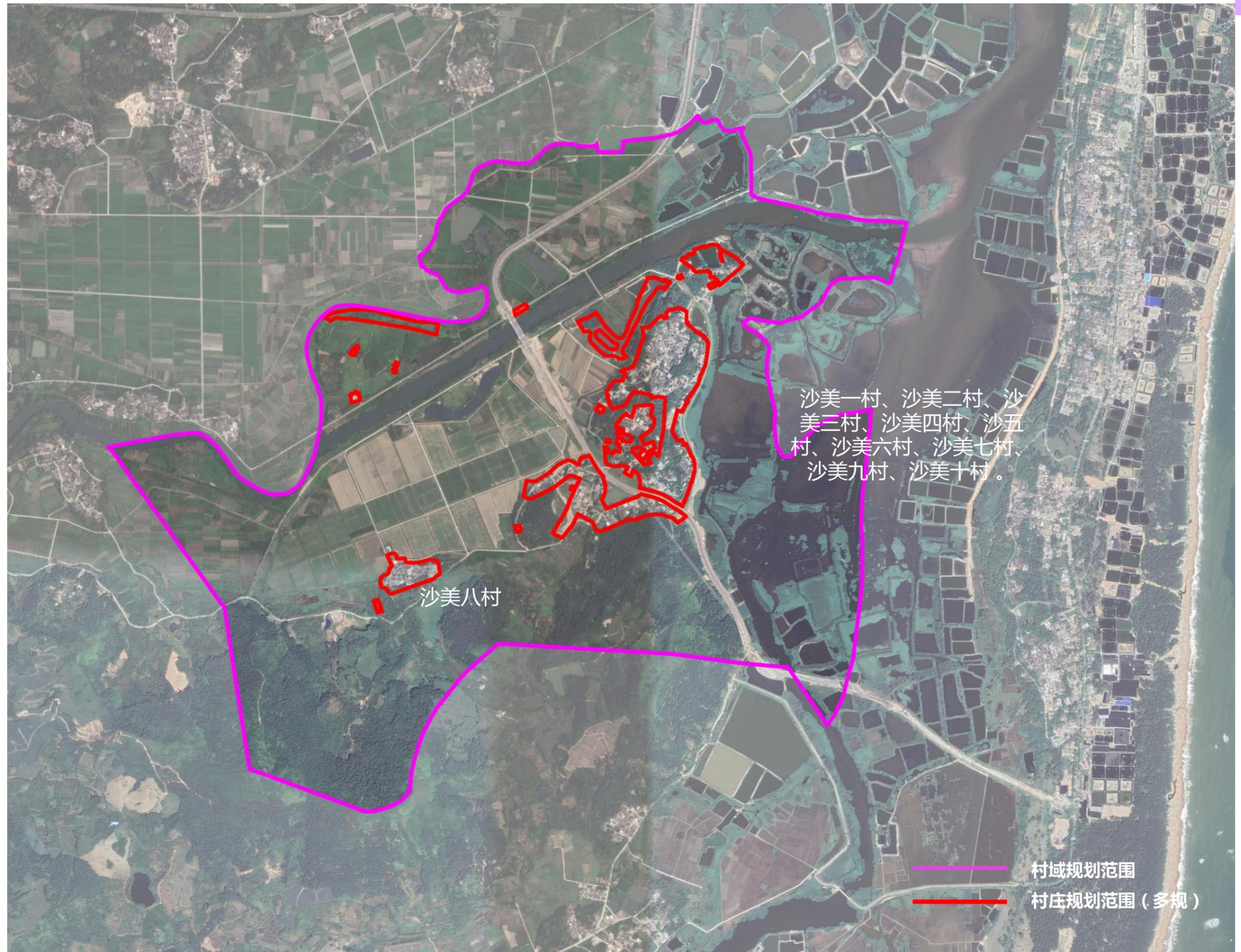


· 沙美村与嘉积城区、博鳌的区位关系



■ 规划范围

以沙美村行政边界为依据划定村域规划范围，沙美行政村辖区4.62平方公里，含沙美一村、沙美二村、沙美三村、沙美四村、沙五村、沙美六村、沙美七村、沙美八村、沙美九村、沙美十村10个自然村。



■ 村域现状用地

(1) 产业与经济：

沙美行政村全村现状主要为水稻、槟榔、椰子等经济作物种植和少量水产养殖。

2018年村民人均纯收入165000元，在博鳌镇，处于中上等水平。（数据来源：现状调查）

(2) 人口与户数：

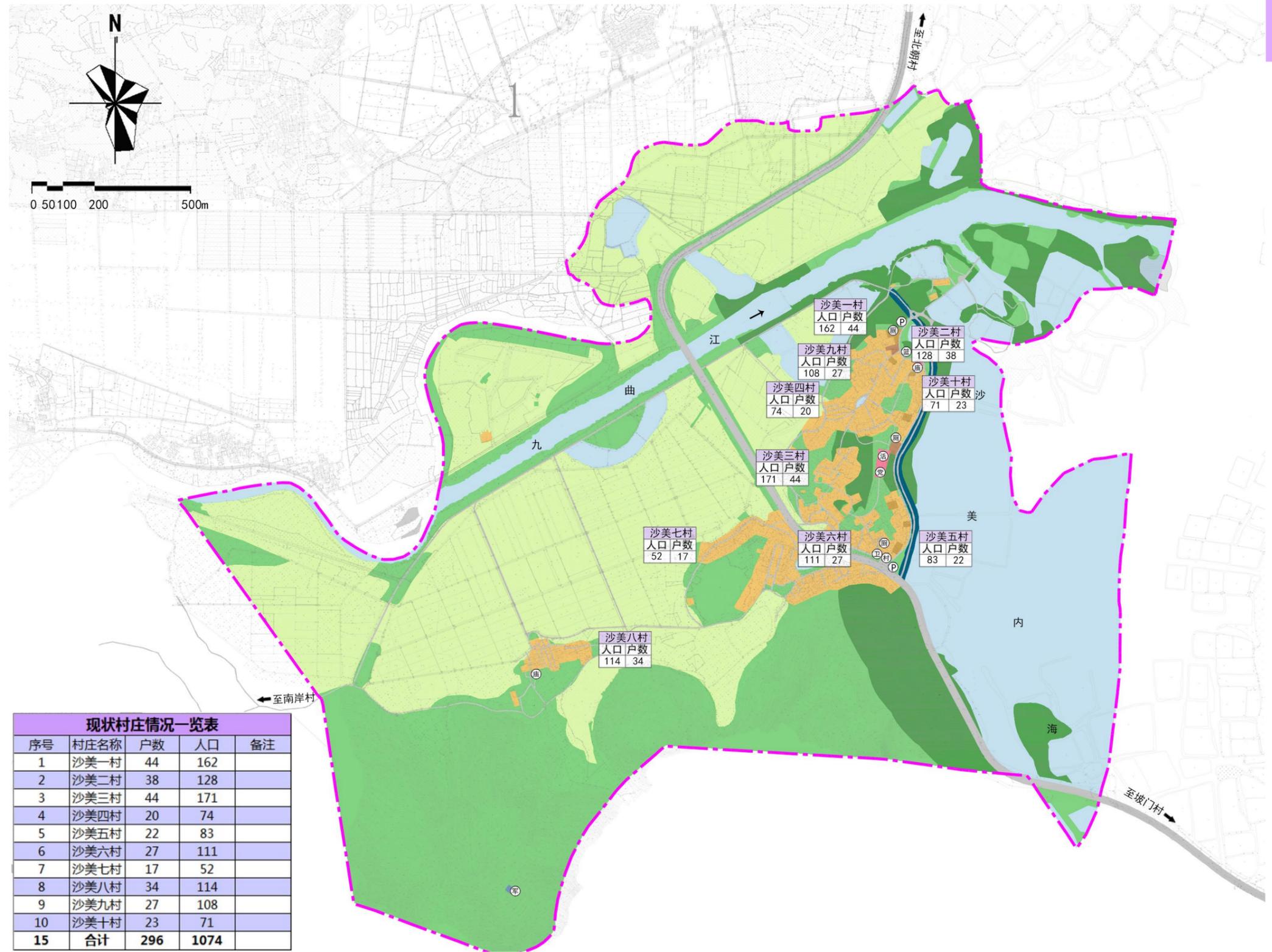
截至2018年底沙美村委会共有296户，1074人。

（数据来源：现状调查）

(3) 用地与布局

村庄内主要为园地、农田、村庄住宅用地，其中村庄建设用地约32.66公顷。各类用地指标如下：

沙美村现状用地平衡表			
用地代码	用地名称	用地面积 (公顷)	占建设用地比例
V	村庄建设用地	22.36	100.00%
	其中 V1村民住宅用地	19.60	87.66%
	其中 V11住宅用地	19.13	85.55%
	其中 V12混合式住宅用地	0.47	2.10%
	其中 V2村庄公共服务用地	0.42	1.88%
	其中 V21村庄公共服务设施用地	0.42	1.88%
	其中 V3村庄产业用地	0.21	0.94%
	其中 V4村庄基础设施用地	2.13	9.53%
	其中 V41村庄道路用地	2.06	9.21%
	其中 V42村庄交通设施用地	0.07	0.31%
	H2公路用地	7.23	--
	H3区域公共设施	2.45	--
	H4特殊用地	0.04	--
E	非建设用地	429.70	--
	其中 E1水域	105.75	--
	其中 E2农林用地	127.92	--
	其中 二级保护林地	36.80	--
	其中 基本农田	159.23	--
合计		461.78	--



现状村庄情况一览表				
序号	村庄名称	户数	人口	备注
1	沙美一村	44	162	
2	沙美二村	38	128	
3	沙美三村	44	171	
4	沙美四村	20	74	
5	沙美五村	22	83	
6	沙美六村	27	111	
7	沙美七村	17	52	
8	沙美八村	34	114	
9	沙美九村	27	108	
10	沙美十村	23	71	
15	合计	296	1074	

图例

- [Orange Box] 村民住宅用地
- [Brown Box] 混合式住宅用地
- [Pink Box] 村庄公共服务用地
- [Light Blue Box] 村庄产业用地
- [Light Green Box] 基本农田
- [Dark Green Box] 二级林地
- [Green Box] 农林用地
- [Dark Blue Box] 区域公用设施用地
- [Blue Box] 特殊用地
- [Grey Box] 道路
- [Light Blue Box] 水域
- [Green Box with Circle] 村委会
- [White Box with Circle] 卫生室
- [White Box with Circle] 厕所
- [White Box with Circle] 停车场
- [White Box with Circle] 村党建中心
- [White Box with Circle] 村活动中心
- [White Box with Circle] 庙宇
- [White Box with Circle] 篮球场
- [White Box with Circle] 军事设施
- [Pink Dashed Line] 村域范围

■ 现状道路交通分析

沙美村村域交通路网基本完善，村村通乡道和县道在村域中部接驳。

通村道路：通村道路骨架基本完整，连接村域各自然村与周边村庄以及主要道路，基本硬化，道路质量较好。

村庄一般道路：自然村主路基本硬化，大部分村庄入户路和巷道为石板路 and 水泥路，少部分为柏油路。

■ 现状基础设施分析

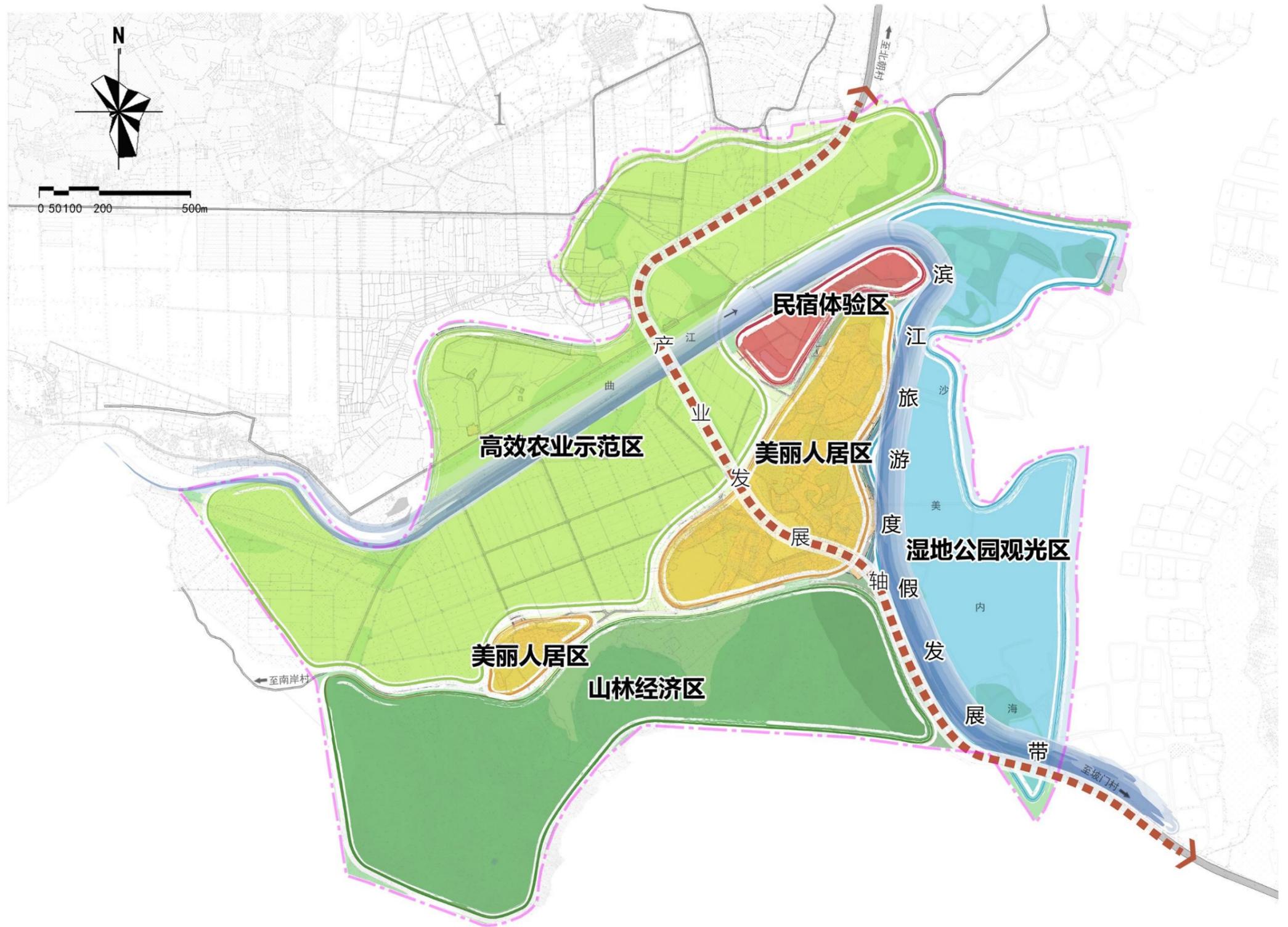
现状市政基础设施完善，已通五网，有三处公厕、污水处理设施等市政配套；但无公共停车场地。

现状公服设施配套较为齐全，已建成文化室、卫生所、综合服务中心等公服配套。



■ 产业布局

- 结合各村庄现状资源特色，沙美村规划产业布局为：“一轴一带五区”
- 一轴：为沿延伸的产业发展轴；
- 一带：滨江旅游度假发展带；
- 五区：
- 美丽人居区：包括十个居民点，主要提供农家乐、民宿等旅游服务，开展民宿体验和人文展示，进行集中式家畜养殖。
- 民宿体验区：以良好的自然环境为基础，主要发展乡村民宿接待、特色餐饮美食、湿地生态观光等旅游接待项目，打造村民生活和旅游服务融合于一体的民宿体验区。
- 湿地公园观光区：依托良好的湿地景观，结合乡村旅游主题，开展湿地旅游观光、水上娱乐、科普体验等项目。
- 高效农业示范区：利用现状大片的农田为基础，引进先进技术发展多产稻田种植有机蔬菜和瓜果，推广农业机械化、规模化种植，打造沙美农业示范基地。
- 山林经济区：依托林地资源和森林生态环境，发展林下种植、林下养殖、林下景观等产业；此外结合金牛岭资源和周边自然资源，打造集行走、拍摄、野营为一体的观光、体验类项目。



图例



■ 村域规划用地

• 星级评定

沙美村已于2019年评为沙美村五星级美丽乡村。

• 村庄体系

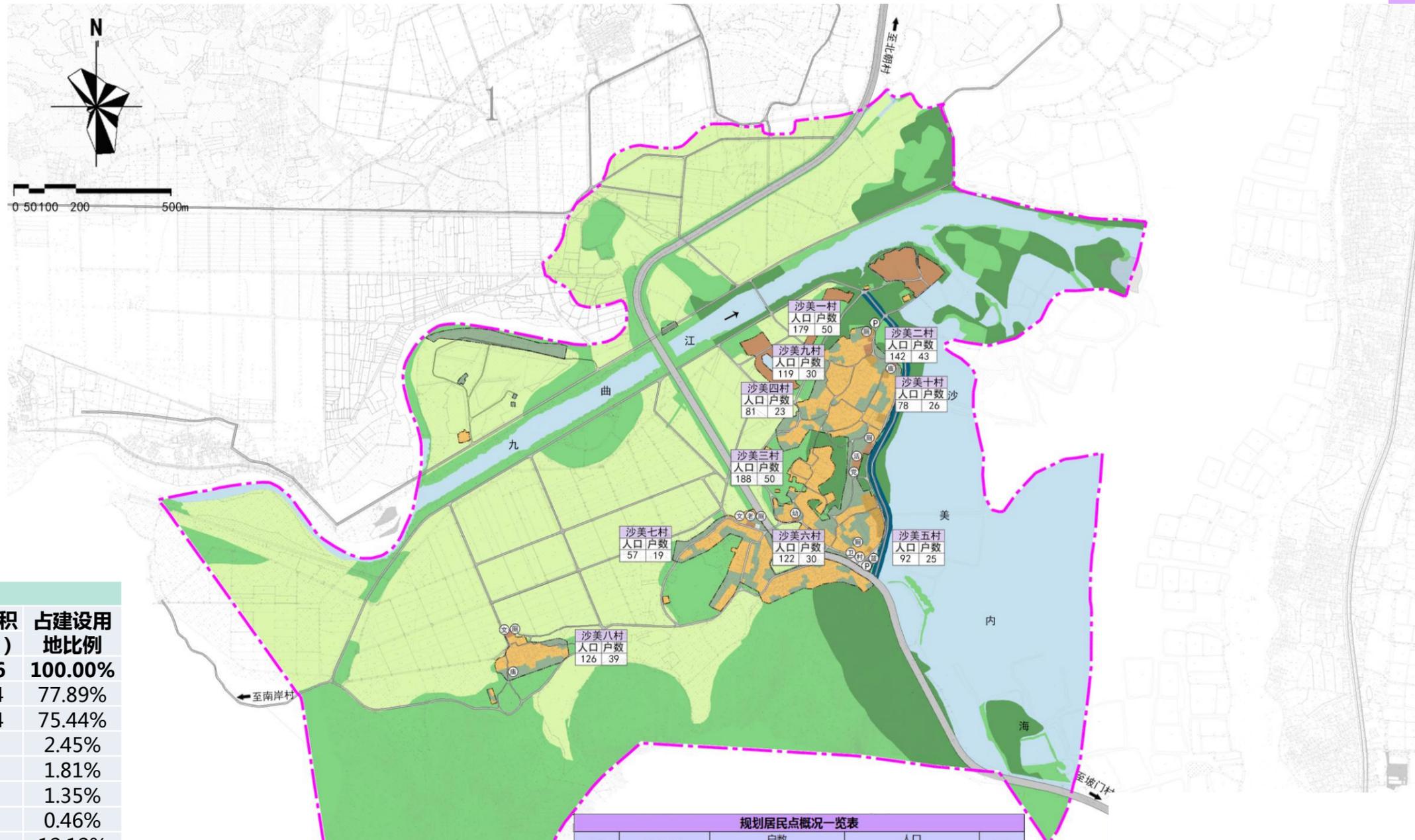
规划将沙美村作为重点村庄。其中沙美一~七、九、十村作为宜居型村庄，沙美八村作为基础型村庄。宜居型占比为90%，规划总人口为1185人。

• 村域用地规划

本次规划将严遵循多规合一确定的各类用地指标。其中，规划村庄建设用地为32.66公顷（含村庄产业用地3.96公顷），基本农田为160.66公顷，保护林地为36.80公顷，水域93.68公顷。

• 现状与规划建设用地对比

- 现状实际人均建设用地265m²；现状人均建设用地301m²。
- 规划实际人均建设用地156m²；规划人均建设用地272m²。



用地代码	用地名称	用地面积 (公顷)	占建设用地比例
V	村庄建设用地	32.66	100.00%
	其中 V1村民住宅用地	25.44	77.89%
	V11住宅用地	24.64	75.44%
	V12混合式住宅用地	0.80	2.45%
	V2村庄公共服务用地	0.59	1.81%
	其中 V21村庄公共服务设施用地	0.44	1.35%
	V22村庄公共场地	0.15	0.46%
	V3村庄产业用地	3.96	12.12%
	V4村庄基础设施用地	2.67	8.18%
	其中 V41村庄道路用地	2.56	7.84%
V42村庄交通设施用地	0.11	0.34%	
H	H2公路用地	7.23	--
	H3区域公共设施	2.45	--
	H4特殊用地	0.04	--
	非建设用地	419.40	--
E	E1水域	93.68	--
	E2农林用地	128.25	--
	二级保护林地	36.80	--
	基本农田	160.66	--
	合计	461.78	--

序号	村庄名称	户数			人口			备注
		现状	规划	增加	现状	规划	增加	
1	沙美第一村小组	44	50	6	162	179	17	
2	沙美第二村小组	38	43	5	128	142	14	
3	沙美第三村小组	44	50	6	171	188	17	
4	沙美第四村小组	20	23	3	74	81	7	
5	沙美第五村小组	22	25	3	83	92	9	
6	沙美第六村小组	27	30	3	111	122	11	
7	沙美第七村小组	17	19	2	52	57	5	
8	沙美第八村小组	34	39	5	114	126	12	
9	沙美第九村小组	27	30	3	108	119	11	
10	沙美第十村小组	23	26	3	71	78	7	
15	合计	296	336	39	1074	1185	111	

图例

- 村民住宅用地
- 混合式住宅用地
- 村庄公共服务用地
- 村庄公共场地
- 村庄产业用地
- 基本农田
- 二级林地
- 村庄发展备用地
- 区域公用设施用地
- 特殊用地
- 农林用地
- 水域
- 道路
- 村委会
- 卫生所
- 厕所
- 村党建中心
- 村活动中心
- 庙宇
- 篮球场
- 幼儿园
- 村域范围
- 村庄建设范围

■ 基础设施规划布局

(1) 公共服务设施的配套应根据人口及等级规模和产业特点确定，与经济社会发展水平相适应。配套规模应适用、节约，规模较小的村庄可按服务半径共享配套公共服务设施。

(2) 公共服务设施应相对集中布置在村民方便使用的地方（如村口或村庄主要道路旁）。

(3) 应结合建设用地，在公共服务设施中心或村口布置户外公共活动场地，满足村民交往活动需求。例如在室外休闲场地周边设置篮球场、休息桌凳、体育健身器材以及宣传栏等。

(4) 公共服务设施应统一规划，分步实施。

(5) 村委会周边配置多功能服务中心包含文化活动室、老年活动室，另外村庄配套一定量的商业服务设施，如小卖部、邮电代办所等。

■ 道路交通规划布局

(1) 公路

道路红线宽度23米，对外交通主要联系道路。

(2) 主要交通：

1) 村域主要道路规划红线宽度为5米，将各自然村及产业区相联系。

2) 村域次要道路规划红线宽度为4.0米，对应的是各自然村及其它规划区的主要道路，均与村域主要道路相连通。

3) 村庄支路规划红线宽度为2.5米，对应的是生活性道路。

(2) 停车场：

产业用地设置独立公共停车场，其余各自然村公共停车场结合公共活动中心设置，低层住宅停车可结合宅院灵活设置独立停车场，**村内结合生态绿地设置生态停车场。**



■ 村庄产业用地开发强度控制

■ 容积率 ≤ 0.8

■ 建筑高度 $\leq 12m$

■ 建筑密度 $\leq 35\%$

村庄产业用地主要集中在沙美一村北侧，
九曲河以南，沙美内海以西。



9.1 村庄现状分析图

■ 区位

沙美一~七村、九村、十村位于琼海市博鳌镇沙美村中东部，距博鳌镇镇区约2公里。

■ 基本情况

沙美一~七村、九村、十村村庄建设用地总用地面积为17.69公顷，共计2581人、573户。

■ 建设情况

村庄格局：村庄建筑分布集中，建筑以坡屋顶和现代平顶为主，砖混、砼结构，建筑多为1-2层建筑，少量3层建筑，建筑质量一般。

村容村貌：环境整洁，沿主路立面风貌独具特色。

公共设施：村内有篮球场、庙宇、建设设施卫生室等。

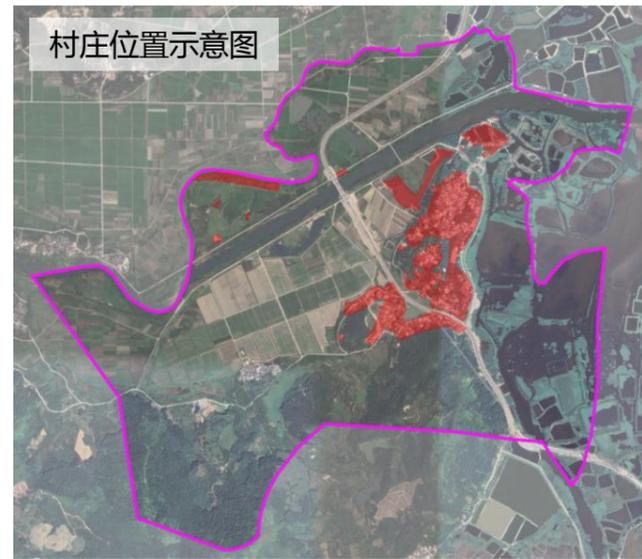
■ 基础设施

道路交通：村庄X500县道与其他自然村联系，道路为水泥路面，质量良好，宽度约9米。

市政设施：自来水来源于博鳌镇，变压器、电信箱已完成建设。

■ 存在问题

- ①村民老年活动设施和公共活动空间不足；
- ②内部新旧建筑混杂，部分新建建筑缺乏特色；
- ③村民收入来源多以种植业为主，旅游产业规模较小，村民增收困难。



用地名称		用地面积 (hm ²)	占村庄建设用地比例 %	人均 m ² /人
V1村民住宅用地		18.05	87.49	188.02
其中	V11住宅用地	17.58	85.22	183.13
	V12混合式住宅用地	0.47	2.28	4.90
V2村庄公共服务用地		0.40	1.94	4.17
其中	V21村庄公共服务设施用地	0.40	1.94	4.17
V3村庄产业用地		0.21	1.02	2.19
V4村庄基础设施用地		1.97	9.55	20.52
其中	V41村庄道路用地	1.90	9.21	19.79
	V42村庄交通设施用地	0.07	0.34	0.73
村庄建设用地 (H14)		20.63	100.00	214.90
非建设用地 (E)		9.42		
其中	E1水域	0.05		
	E2农林用地	9.37		
合计		30.05		

现状人口：960人

- 图例
- 村民住宅用地
 - 混合式住宅用地
 - 村庄公共服务用地
 - 村庄产业用地
 - 区域公用设施用地
 - 村庄建筑
 - 新建建筑
 - 临建建筑
 - 基本农田
 - 二级林地
 - 农林用地
 - 道路
 - 水域
 - 村委会
 - 厕所
 - 停车场
 - 村党建中心
 - 村活动中心
 - 庙宇
 - 健身设施
 - 卫生室
 - 篮球场
 - 村庄范围

9.2 “多规合一” 范围调整说明

■ 调整原因：

多规合一中的乡村建设用地界线与村庄实际已建设情况不符，部分现状老建筑位于界线之外或被界线压占；沙美村旅游产业实际发展需要增加产业用地。根据职能局提供选址核减建设用地（位于东红农场与黄号村交界处，现状为林地，原“多规合一”中建设用地），在用地性质允许条件下进行用地平衡调整。

■ 调整依据：

根据省里印发实施的《全省村庄规划编制试点工作方案》编制村庄规划时，可结合村庄的建设需要，对建设用地进行优化调整。

■ 调整原则：

本规划调整不涉及调整（或占用）生态保护红线、永久基本农田、I级和II级保护林地、生态公益林地布局。未在自然保护区、饮用水源保护区等各类自然保护地中。

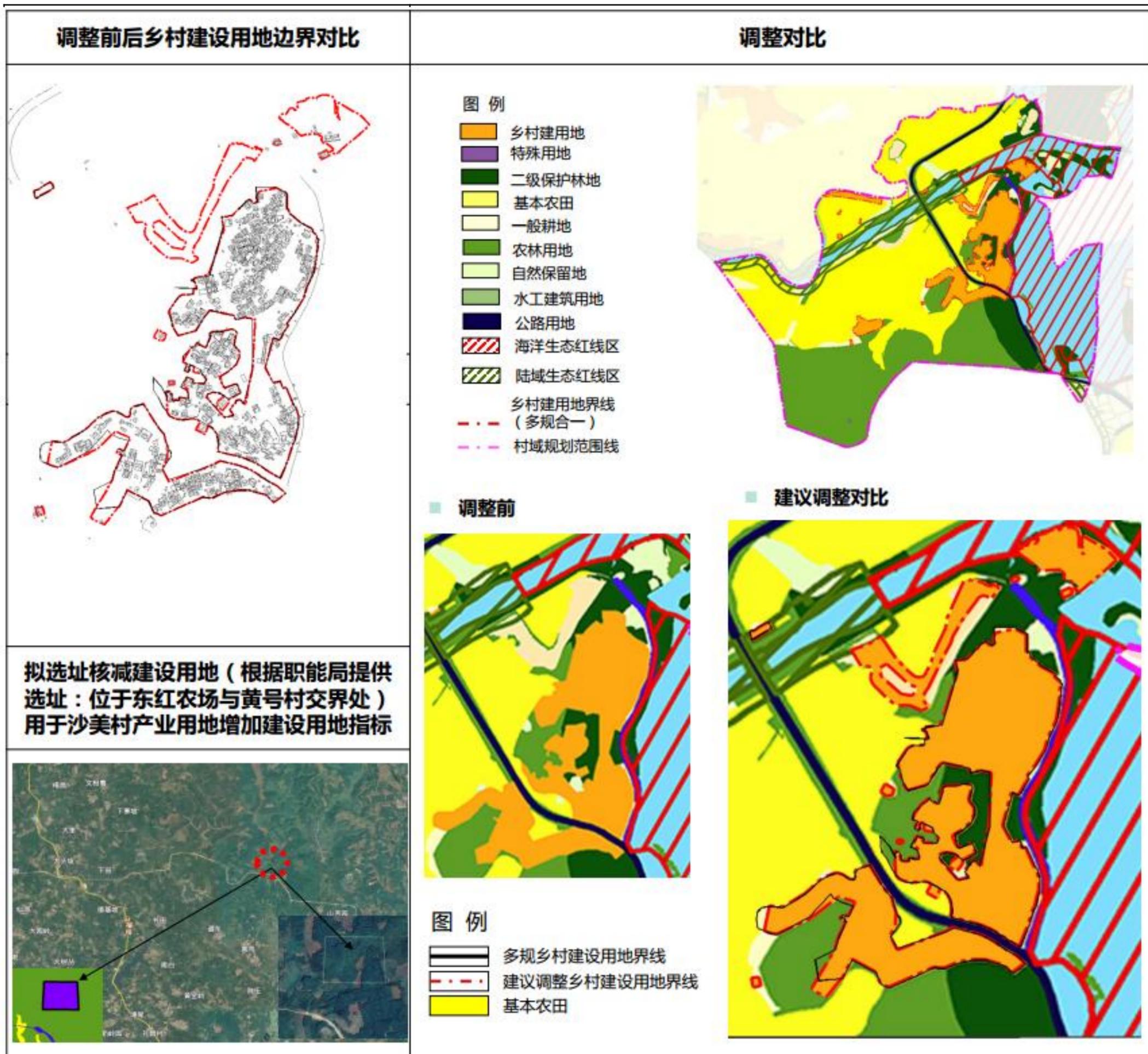
在多规合一中，在确保琼海市规划建设用地规模不增加、耕地和林地面积不减少的前提下，结合村庄实际建设及规划情况对各自然村乡村建设用地界线（多规合一）进行调整。

暂定调整后乡村建设用地界线为本次各自然村村庄规划范围线。

■ 范围调整：

沙美一~七、九、十村已经融合在一起，难分村界线，本次集中规划，经建设用地等量平衡调整后，村庄建设用地规模为32.66公顷（含村庄产业用地3.9公顷）。

建议纳入多规合一统筹调整。



9.3 村庄建设规划总图

■ 村庄人口预测

沙美一~七村、九村、十村现有262户，村庄人口960人；依照人口自然增长率10‰计算，预计至2020年增长为人口979人，267户；依照人口自然增长率8‰计算，预计至2030年增长为人口1059人，299户。

■ 村庄用地规划

综合沙美一~七村、九村、十村新增人口，至2030年，规划确定沙美一~七村、九村、十村村庄建设用地30.05公顷。

■ 公共服务

规划村庄公共服务设施主要分布在东方村村庄入口处。保留现状沙美小学、村委会，结合现状公庙和球场等，增加便民服务中心、卫生室、文化室等设施，服务村民日常生活。



沙美一~七、九、十村规划用地统计表

用地名称		用地面积 (hm ²)	占村庄建设用地比例 %
V1村民住宅用地		14.07	46.8
其中	V11住宅用地	13.26	44.1
	V12混合式住宅用地	0.81	2.7
V2村庄公共服务用地		0.48	1.6
其中	V21村庄公共服务设施用地	0.33	1.1
	V22村庄公共场地	0.15	0.5
V3村庄产业用地		3.90	13.0
V4村庄基础设施用地		2.37	7.9
其中	V41村庄道路用地	2.26	7.5
	V42村庄交通设施用地	0.11	0.4
村庄发展备用地		9.23	30.7
村庄建设用地 (H14)		30.05	100.0

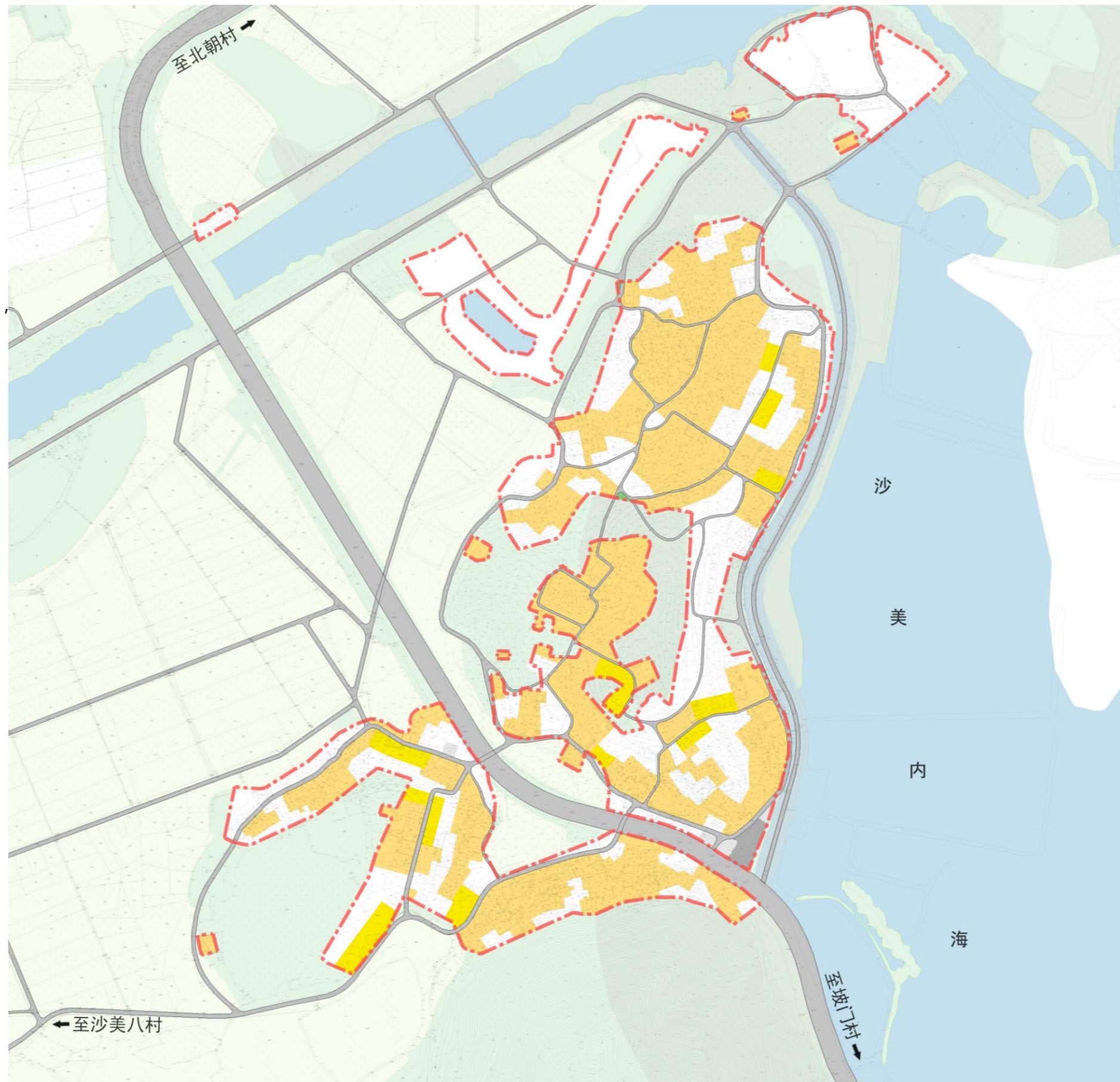
规划人口：1059人

图例

- 村民住宅用地
- 混合式住宅用地
- 村庄公共服务用地
- 村庄公共场地
- 村庄产业用地
- 村庄发展备用地
- 水域
- 道路
- 规划范围

9.4 居民点布局规划

- **宅基地规划原则**
- 执行一户一宅原则；每户宅基地面积原则上不超过175m²。
- 现状宅基地超过175m²的，按175m²进行酌减，不足175m²的维持现状。
- 新建村民住宅户均建筑占地面积不超过用地总面积的70%。
- 已建住宅建筑占地面积超过175m²的，按建筑占地面积划定宅基地，近期不考虑分户；若确需分户的，需提交书面申请，经村委会批准后按每户175m²划定宅基地，原有建筑不保留。



图例
■ 保留居民点(含混合式住宅)
■ 新增分户居民点
--- 规划范围

9.5 村庄总平面布局图

设计要点

突出乡村旅游景观打造，完善旅游服务设施、公共服务设施。

完善滨海湿地公园、村民公共活动场所、文化室、休憩绿地、健身等设施；美化净化村落环境、规划活动中心、文化广场、乡投民宿等旅游设施。

沙美一~七村、九村、十村五村原户数总共为262户，规划户数为297户，增加35户。



- 01 综合服务中心、卫生室、村委会、公厕
 - 02 生态停车场
 - 03 篮球场
 - 04 村活动中心
 - 05 村党建中心
 - 06 小螺号清吧
 - 07 海堤甜点
 - 08 沙美渔人饭店
 - 09 内海咖啡屋
 - 10 溜茶书吧
 - 11 木养元
 - 12 望海居（民宿）
 - 13 沙美集市
 - 14 文武庙
 - 15 沙美人家（民宿）
 - 16 规划民宿
 - 17 小卖部
 - 18 旅游公厕
 - 19 健身场地
 - 20 生态污水处理设施
 - 21 椰林水韵
 - 22 饮水思源
 - 23 滨海长廊
 - 24 耕读传家
 - 25 山海在望
 - 26 金牛泉涌
- 现状建筑
 - 新增建筑
 - 公共建筑
 - 乡村建设用地边界

10.1 村庄现状分析图

■ 区位

沙美八村村位于琼海市博鳌镇镇沙美村系部，距博鳌镇镇区约2公里。

■ 基本情况

沙美八村庄建设用地面积3.27公顷，沙美八村庄共计468人、89户。

■ 建设情况

村庄格局：村庄建筑分布集中，建筑以坡屋顶和现代平顶为主，砖混、砼结构，建筑多为1-2层建筑，少量3层建筑，建筑质量一般。

村容村貌：环境整洁，沿主路立面风貌独具特色。

公共设施：村内有公庙。

■ 基础设施

道路交通：村庄X500县道与其他自然村联系，道路为水泥路面，质量良好，宽度约9米。

市政设施：自来水来源于博鳌镇，变压器、电信箱已完成建设。

■ 存在问题

- ①村民老年活动设施和公共活动空间不足；
- ②内部新旧建筑混杂，部分新建建筑缺乏特色；
- ③村民收入来源多以种植为主，村民增收困难。



图例

- 村民住宅用地
- 村庄公共服务用地
- 村庄建筑
- 新建建筑
- 临建建筑
- 基本农田
- 农林用地
- 道路
- 庙宇
- 村庄范围

10.2 “多规合一”范围调整说明

■ 调整原因：

多规合一中的乡村建设用地界线与村庄实际已建设情况不符，部分现状老建筑位于界线之外或被界线压占；沙美八村未建设的乡村建设用地相对较充足，在用地性质允许条件下进行用地平衡调整。

■ 调整依据：

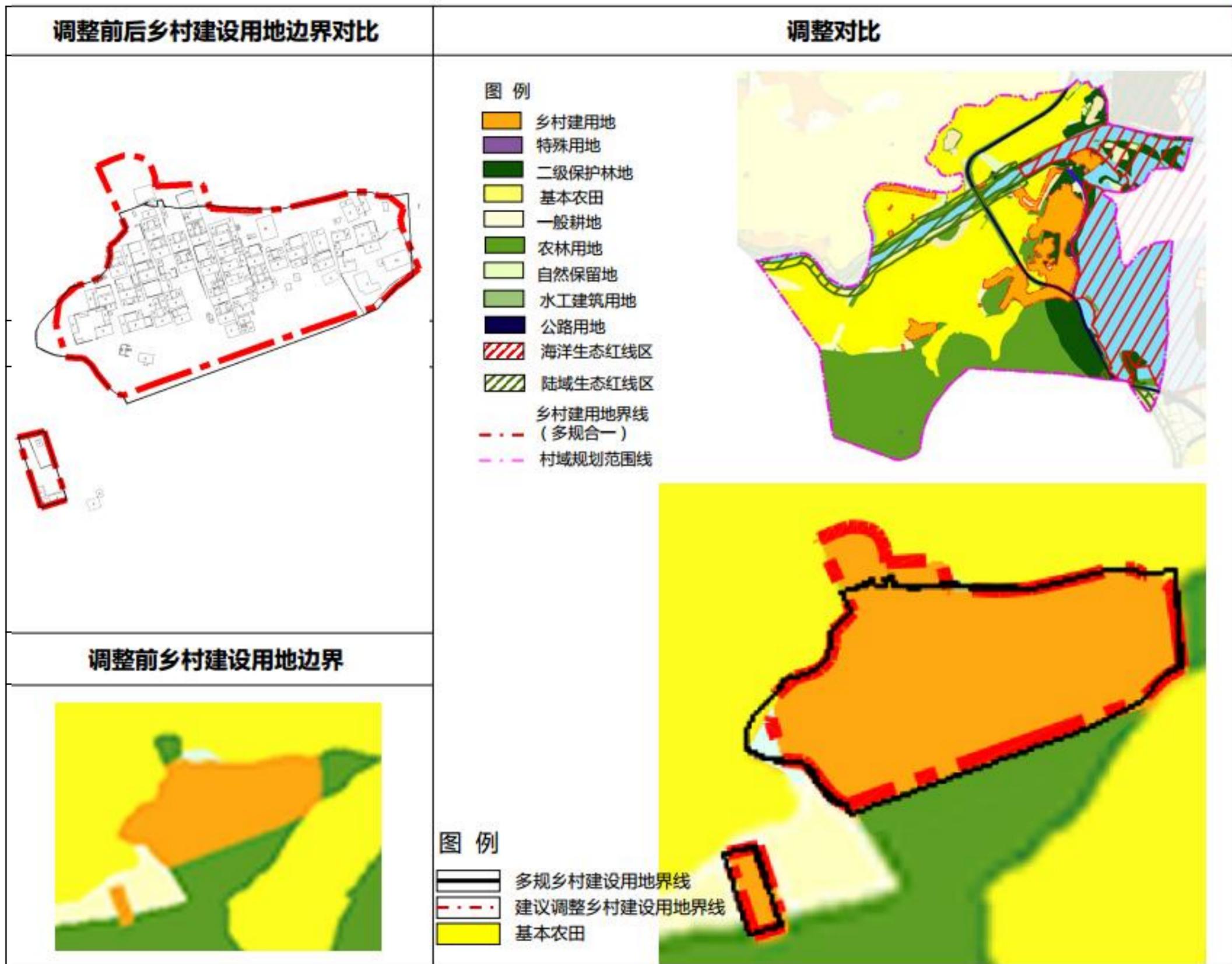
根据省里印发实施的《全省村庄规划编制试点工作方案》编制村庄规划时，可结合村庄的建设需要，对建设用地进行优化调整。

■ 调整原则：

本规划调整不涉及调整（或占用）生态保护红线、永久基本农田、I级和II级保护林地、生态公益林地布局。未在自然保护区、饮用水源保护区等各类自然保护地中。在多规合一中，在确保琼海市规划建设用地规模不增加、耕地和林地面积不减少的前提下，结合村庄实际建设及规划情况对各自然村乡村建设用地界线（多规合一）进行调整。

■ 范围调整：

沙美八村开发边界等量调整后，乡村建设用地界线等量调整后，村庄建设用地规模为4.13公顷。



10.3 村庄建设规划总图

■ 村庄人口预测

沙美八村现有34户，村庄人口114人；依照人口自然增长率10‰计算，预计至2020年增长为人口116人，35户；依照人口自然增长率8‰计算，预计至2030年增长为人口126人，39户。

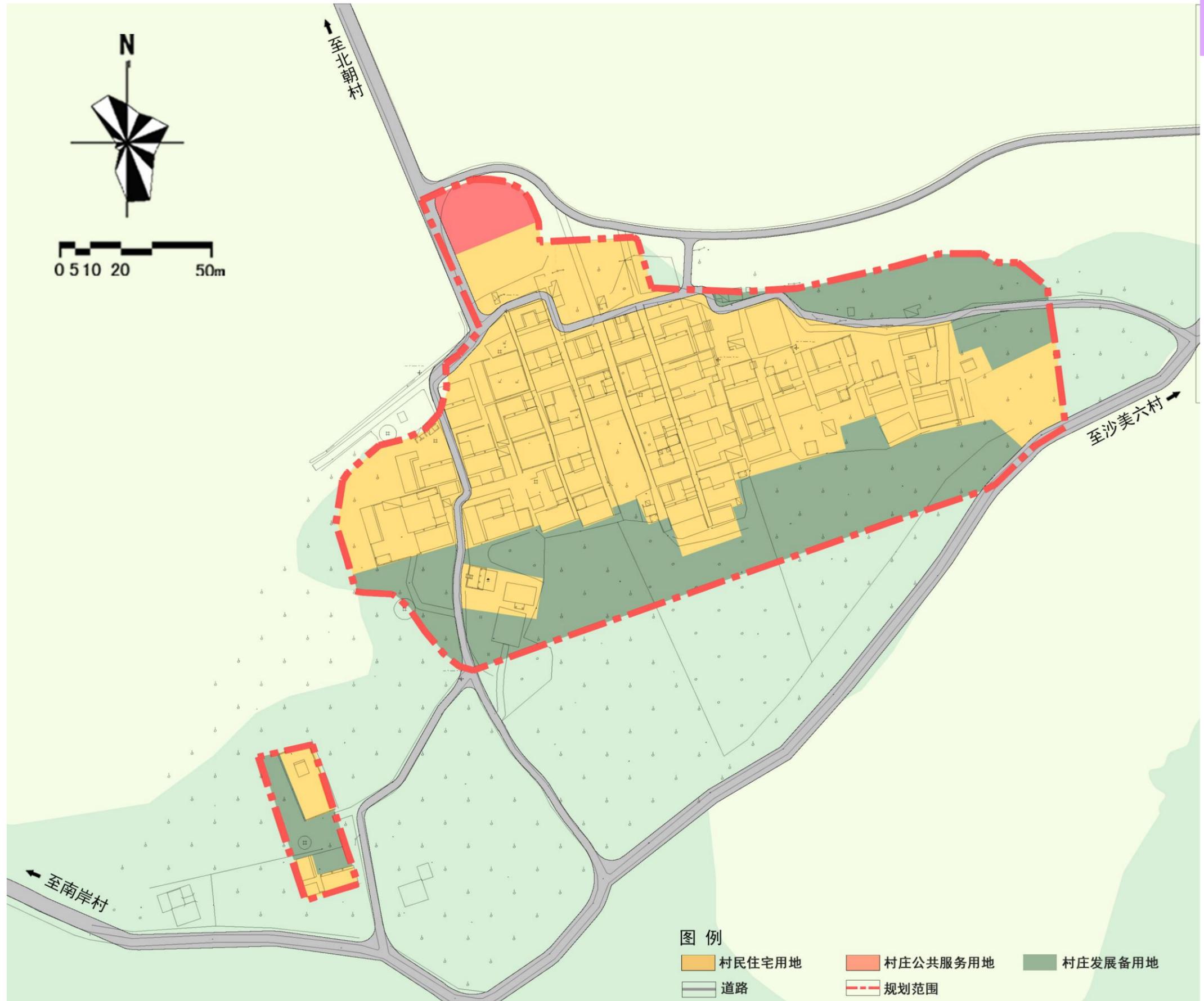
■ 村庄用地规划

综合沙美八村新增人口，至2030年，规划确定沙美八村村庄建设用地2.29公顷。

■ 公共服务

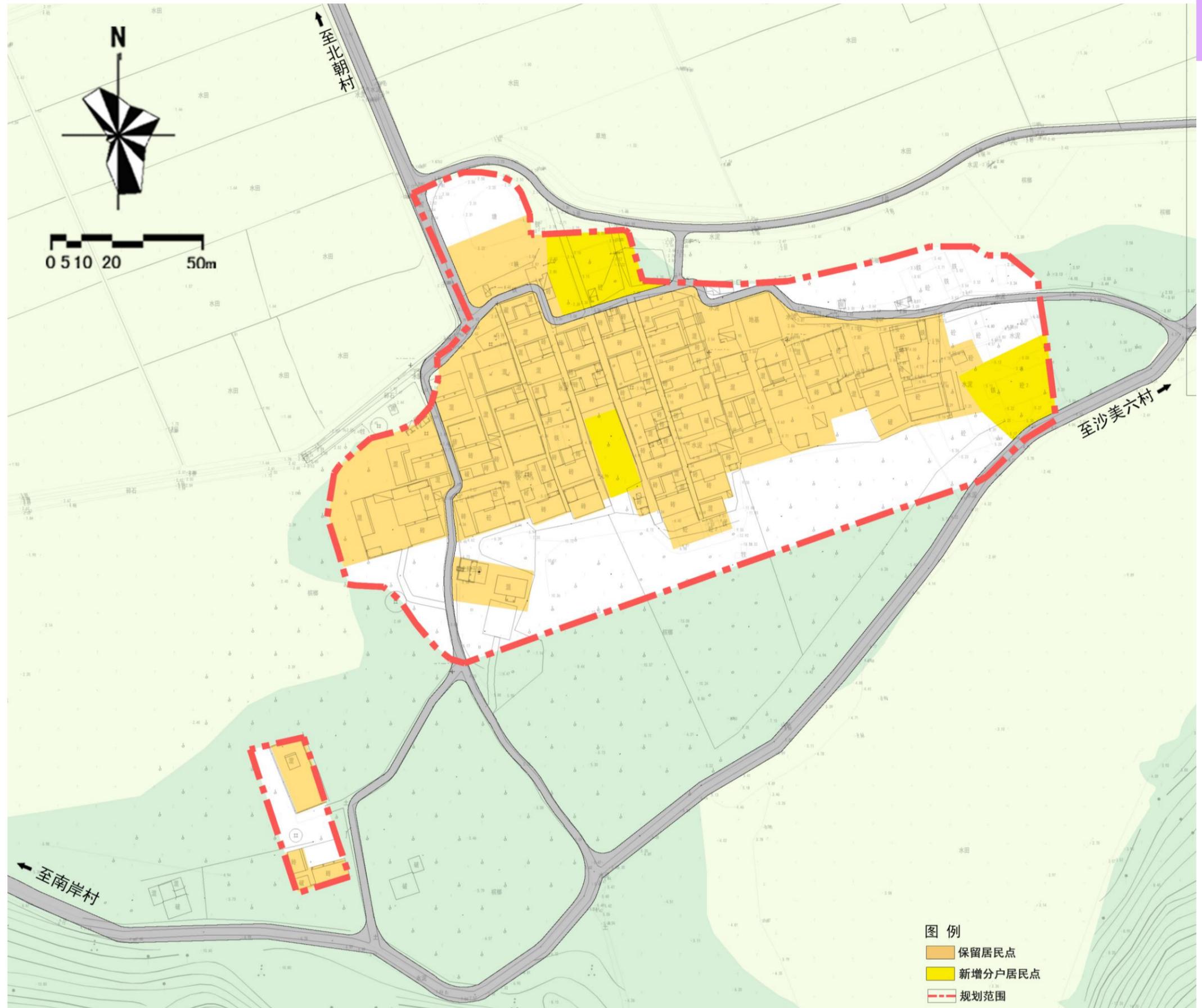
规划村庄公共服务设施主要分布在村庄入口处。增加文化室、健身广场、村民活动中心等设施，服务村民日常生活。

用地名称	用地面积	比例
	(hm ²)	%
V1村民住宅用地	1.38	60.3
其中 V11住宅用地	1.38	60.3
V2村庄公共服务用地	0.06	2.6
其中 V21村庄公共服务设施用地	0.06	2.6
V4村庄基础设施用地	0.09	3.9
其中 V41村庄道路用地	0.09	3.9
村庄发展备用地	0.76	33.2
村庄建设用地 (H14)	2.29	100.0
规划人口：126人		



10.4 居民点布局规划

- **宅基地规划原则**
- 执行一户一宅原则；每户宅基地面积原则上不超过175m²。
- 现状宅基地超过175m²的，按175m²进行酌减，不足175m²的维持现状。
- 新建村民住宅户均建筑占地面积不超过用地总面积的70%。
- 已建住宅建筑占地面积超过175m²的，按建筑占地面积划定宅基地，近期不考虑分户；若确需分户的，需提交书面申请，经村委会批准后按每户175m²划定宅基地，原有建筑不保留。



10.5 村庄建设规划

设计要点

突出乡村旅游景观打造，完善旅游服务设施、公共服务设施。

建设村民公共活动场所、文化室、休憩绿地、健身等设施；美化净化村落环境、集中设置禽畜养殖场。

沙美八村原户数为89户，规划户数为99户，增加10户。

- 01 文化室
- 02 村活动中心
- 03 旅游公厕
- 04 健身场地
- 05 污水处理设施
- 06 旅游服务中心
- 07 生态停车场
- 08 祠堂、庙宇
- 09 小卖部
- 现状建筑
- 新增建筑
- 公共建筑
- 乡村建设用地边界

