三亚市总体城市设计

INTERGRATED URBAN DESIGN FOR SANYA

2020-2035 年

【公示版】

三亚市自然资源和规划局

2023 年 1 月

前　言

三亚是全国第二批城市设计试点城市，为深入贯彻中央城镇化工作会议、中央城市工作会议精神，落实《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》以及《中共海南省委海南省人民政府关于加强城镇规划建设管理工作的实施意见》决策部署，加强城市设计，提升城市品质，塑造富有特色的城乡风貌，开展三亚市总体城市设计的编制工作。

本次编制工作紧扣海南自贸港建设的新时代要求，紧密衔接三亚市国土空间总体规划，基于资源禀赋和城市空间品质现状问题，从城市风貌形象塑造、城市品质提升等方面，用世界眼光、国际标准，建设国际旅游胜地，打造自由贸易港科创高地，谱写美丽海南的三亚篇章。

[三亚印象]

三亚地势北高南低，北面环山，南面临海，陆域面积为1921.39平方公里（含岛屿），海域面积为3226平方公里。从北至南分布着山地、丘陵、台地、河流谷地、平原等地形，拥有着丰富的山、海、水、林、田等自然景观资源。从国内生态环境的比较来看，三亚的空气质量“中国第一”为世人所公认，是中国空气最佳的海滨城市；三亚属热带季风气候区域，阳光明媚，长夏无冬，是中国阳光最灿烂的城市。

山水本底特征

山、海、河、城、岸、岛汇聚交融

文旅资源特征：崖州文化、民俗文化、海洋文化、都市文化

三亚历史悠久，以崖州古城为代表的崖州文化源远流长，此外，还有汉黎回苗民俗文化、海洋文化和近年以国际赛事为代表的都市文化。

海洋文化
以滨海风景区为代表

崖州文化
以崖州古城为代表

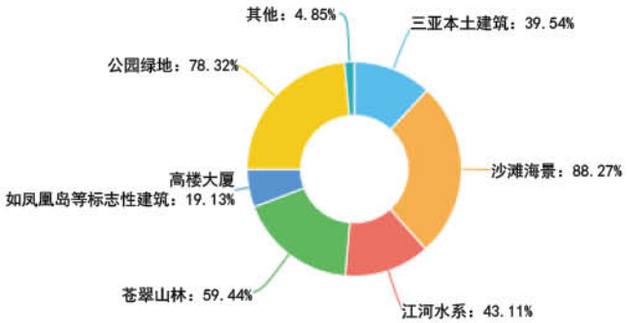
都市文化
以国际赛事为代表

民俗文化
以汉黎回苗为代表

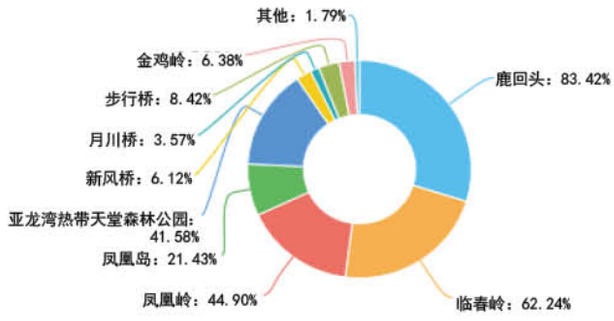
市民调查心声：有山有水的滨海旅游度假健康城

本次规划开展城市意象调研，结合线上、线下发放了 1000 余份市民调查问卷，内容包括市民对城市特色的认知、对城市标志物的喜爱程度等方面。根据问卷结果，将三亚的城市特色、总体格局认知定义为一个“有山有水的滨海旅游度假健康城”。

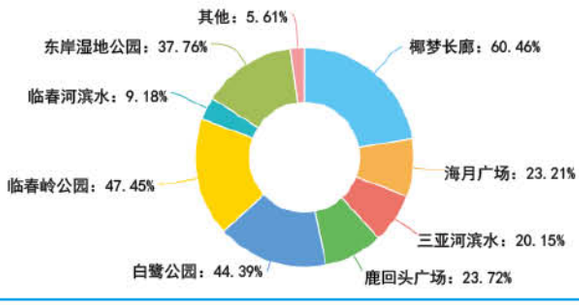
您在三亚最喜欢看到的景物：



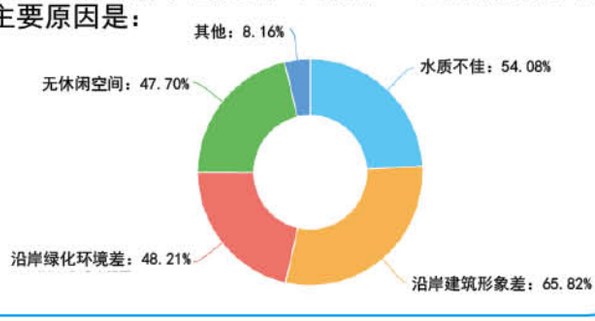
您认为以下哪些观景点最适合眺望三亚城市风貌：



城区中您最喜爱的公共活动场所：



您认为造成目前市区内海、河沿岸一些河段景观欠佳的主要原因是：



目 录

一、明确三亚空间总体特色 01

总体空间愿景 02

总体形态格局 02

总体风貌特色 04

二、提出四大总体设计策略 05

策略一：理结构 06

策略二：提品质 10

策略三：立标志 13

策略四：塑印象 15

三、落实总体设计管控实施 19

01

明确三亚空间总体特色

- 总体空间愿景
- 总体形态格局
- 总体风貌特色

总体空间愿景

宜游宜憩森林城市

构建由公园、街旁绿地、绿道组成的城市森林生态网络。

山海河城风景画卷

展现“拥海、显山、露水、营城”的空间结构特色。

国际标准精品空间

重点提升街道空间、地标与门户等节点品质。

热带风情多元交融

城市特色风貌分区展现丰富的城市场景。

总体形态格局

山海相连、组团环抱、指状生长

三亚湾
山海交融，河城相依，景区都市

海棠湾
山远岸平，河穿地阔，消费之都

崖州湾
南山远眺、古今相映、科创高地

总体风貌特色

展现热带滨海的自然底色、民族交融的人文本色、秀丽精致的城市特色和开放包容的时代亮色，提炼总结三亚城市总体风貌特色。

海 韵 椰 风

海浪椰风，热带滨海的自然底色

秀 美 精 致

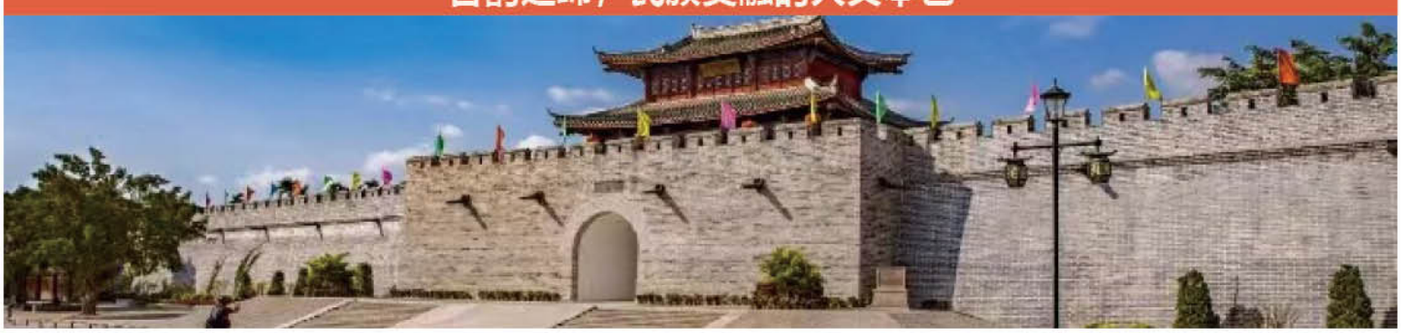
山海河城，秀丽精美的城市特色

国 际 风 采

自贸先锋，开放包容的时代亮色

本 土 风 情

古韵延绵，民族交融的人文本色



02

提出四大总体设计策略

策略一：理结构
策略二：提品质
策略三：立标志
策略四：塑印象

策略一：理结构

针对现状城市高度失序，天际轮廓线平淡、核心观景点景观风貌待提升、重要山海河城视廊未打通的问题，提出优化城区高度形态结构，凸显山海河城岸岛的城市特色，塑造具有代表性的城市天际轮廓线，建设山海河城风景画卷。

优化城市高度形态

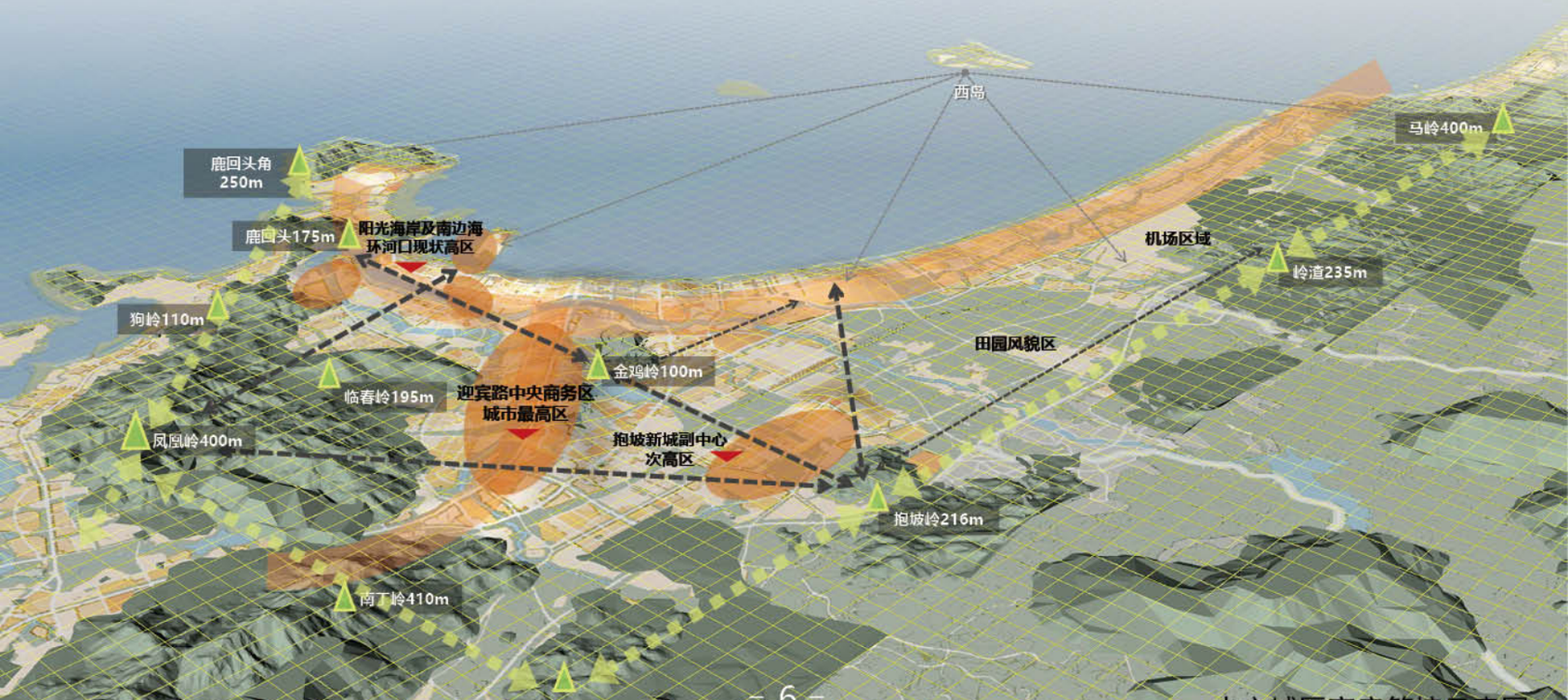
从全市整体空间形态优化提升的角度出发，按照“强化空间结构、凸显城市特色”的原则对城市建设高度进行优化，确定了“腹地整体舒缓、中心突出，滨海局部成冠、整体舒朗”的主城区空间形态设计目标。

腹地整体舒缓、中心突出

城市腹地区域控制建筑高度整体平缓，避免城市片区突兀拔高或内部高差变化剧烈，在迎宾路两侧集聚形成高层总部区域，在抱坡和月川形成两组次高区，从而突出城市中心，强化城市空间结构。

滨海局部成冠、整体舒朗

滨海地区突显山－海－河－城－岸－岛的城市特色，沿大三亚湾整体舒展开敞，在景观敏感区严控高度、避让重要山海城视廊、预留景观视廊，打造滨海形象门户，在凤凰海岸和远景部队机场活力中心形成两组局部高层集聚区，打造主次分明的滨海城市形态和立体的滨海城市建筑景观组群。



中心城区高度管控示意图

打造最美天际线

将大三亚湾天际线打造为三亚最美天际线。在现状天际线基础上，按照“整体舒缓通透、错落有致、起伏有序”的原则，预留观山看海廊道、塑造“前景 - 中景 - 远景”三个空间层次、重要视线焦点打造地标建筑。

滨海天际线位置示意图

近期以凤凰海岸更新改造为天际线优化核心地段：

凤凰海岸现状天际线：整体天际线较平缓，缺乏高低起伏韵律感，缺乏标志性建筑。

凤凰海岸规划天际线：四更园和港务局形成两个高点，使凤凰海岸滨海天际线更加丰富优美。

远期纳入部队机场片区等预留建设区域，统筹打造大三亚湾天际线：

大三亚湾现状天际线：整体天际线较平缓，核心段缺乏高低起伏韵律感，缺乏标志性。

大三亚湾规划天际线：在凤凰机场战略预留区、部队机场活力中心形成高点，使大三亚湾滨海天际线更加丰富优美。

划定景观敏感区，加强对山、海、河资源要素的保护

划定全市滨海、滨水、临山、机场高度净空及航路起降期间俯瞰控制区等区域为景观敏感区。对位于景观敏感区内的新建、改建、扩建建筑，应严格按照管控要求建设，必要时开展景观环境影响评价及高度论证。

滨海控制区：

滨海一线严格保护滨海岸线、沙滩及滨海绿化带，保障滨海地带的公共性和良好的可进入性，强化滨海地区的公共性。滨海二线严格管控各类“显山露水”的视线通廊。

滨河控制区：

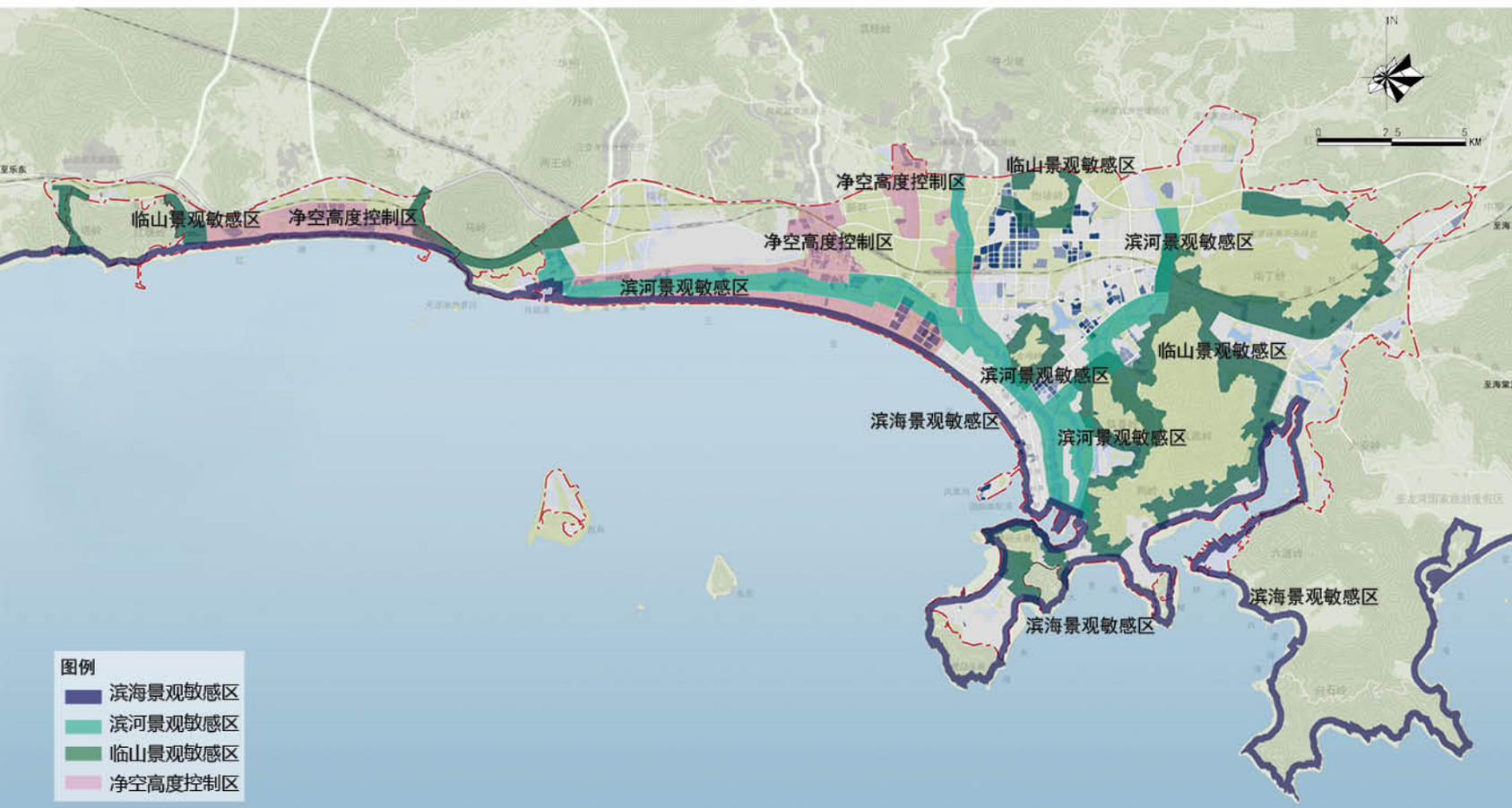
严格保护和视具体情况恢复红树林植被，结合功能布局建设适量造型挺拔、简洁的高层建筑，避免形成连续的滨河高层界面。未建岸线应尽量采用自然生态式护岸。

临山控制区：

严格管控山地区域发展建设，属于景观敏感的山前控制区，在保障“山-海”廊道前提下，严格控制该类区域内的功能、开发规模及开发强度。

净空高度控制区：

新建（拆旧建新）建筑应满足净空高度要求，体量尺度与周边协调。现状保留建筑开展第五立面整治，注重屋顶的造型层次和屋顶绿化。

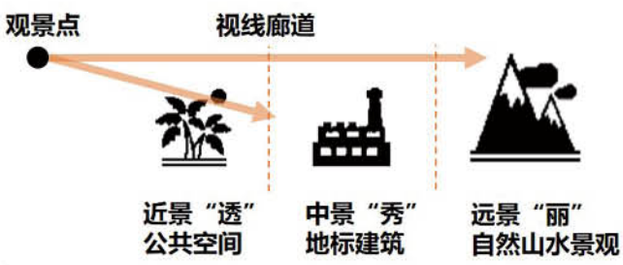


中心城区景观敏感区划定图

打通城市观景廊道

通过打通城市观景廊道，彰显“山、海、河、城、岸、岛”的空间特色，引导滨海、沿河、临山地区生态绿地向城市内部的渗透，营造“显山露水”的城市空间，重点优化山、海、河、城的标志性景观。

近景“透”，中景“秀”，远景“丽”



全市重点打造“海螺岭 - 抱坡岭”、“鹿回头 - 海月广场”、“新风路 - 临春岭”、“月川 - 南边岭”、“凤凰岭 - 临春河”、“三亚东河 - 金鸡岭”、“临春岭 - 东岸湿地公园”、“抱坡岭 - 金鸡岭”、“吉阳公园 - 大安岭”、“海螺岭 - 大安岭”、“西瓜芒果生态绿道 - 椰梦长廊”等 25 条城市级观景廊道，串联重点打造的公共文化空间、地标建筑与自然山水景观。

中心城区景观视廊布局示意图

策略二：提品质

针对现状城市建设密度大，公园广场被蚕食，滨海滨水临山等景观敏感区被遮挡，现状城市道路欠整治，特色街道不足，缺乏系统组织的问题，提出构建城市公园绿地体系和山 - 海 - 城廊道系统的设计策略，建设宜游宜憩森林城市的愿景目标。

提升城市公园绿地

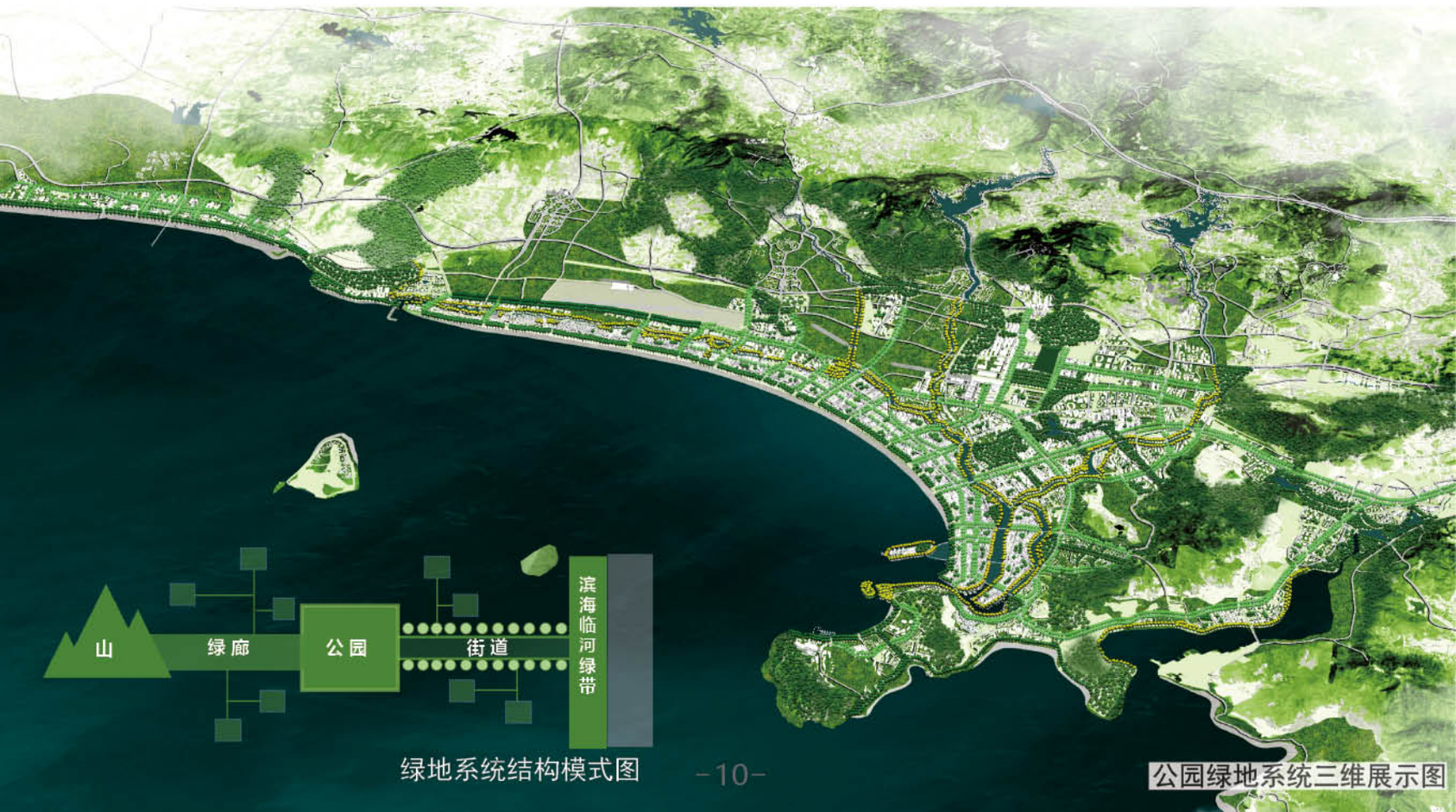
秉持生态文明理念，依托城市自然山水景观资源的基础，将生态修复和城市景观建设相结合，构建以自然山水、城市绿廊、生态公园为支撑的多层次城市绿色空间骨架。

生态嵌入，打造宜游宜憩森林城市

坚持生态优先、绿色发展，整合优化现状公园，统筹布局全市新建公园绿地，加大城林融合与生态斑块嵌入。城市建设集中区，通过城市更新，增加公园绿地；在城市新建区，着力构建交融型城野单元，自然与城市互为腹地，形成城市建设与生态保护平衡兼顾的新发展模式。

绿链成网，建设多维绿化之城

通过绿道体系串联各级城市公园，结合组团间绿化、城市滨河绿化、街道环境绿化、建筑立体绿化，实现绿色生态空间多功能融合，打造多维链接的城市绿色立体界面。



绿地系统结构模式图

公园绿地系统三维展示图

强化城市街道设计

街道是城市公共空间的重要组成，通过街道空间设计，体现文化内涵、城市特色。

优化街道断面和沿街立面

注重街道空间与市民活动的关系，以“通行有序，慢行优先，步行有道，绿色相行”为目标导向，通过转变出行方式，构建以公共交通为核心，保障人行空间的全市慢行系统，倡导绿色美好出行。不同类型的街道，通过街道断面与沿街立面的设计，突出风格、功能与特色。

三亚河东路现状图

三亚河东路改造提升效果图

打造精品旅游路线

将街道设计与全域旅游相结合，融入精品旅游路线，打造

热带滨海展示体系、都市风情展示体系、
民俗文化展示体系、山水田园展示体系，

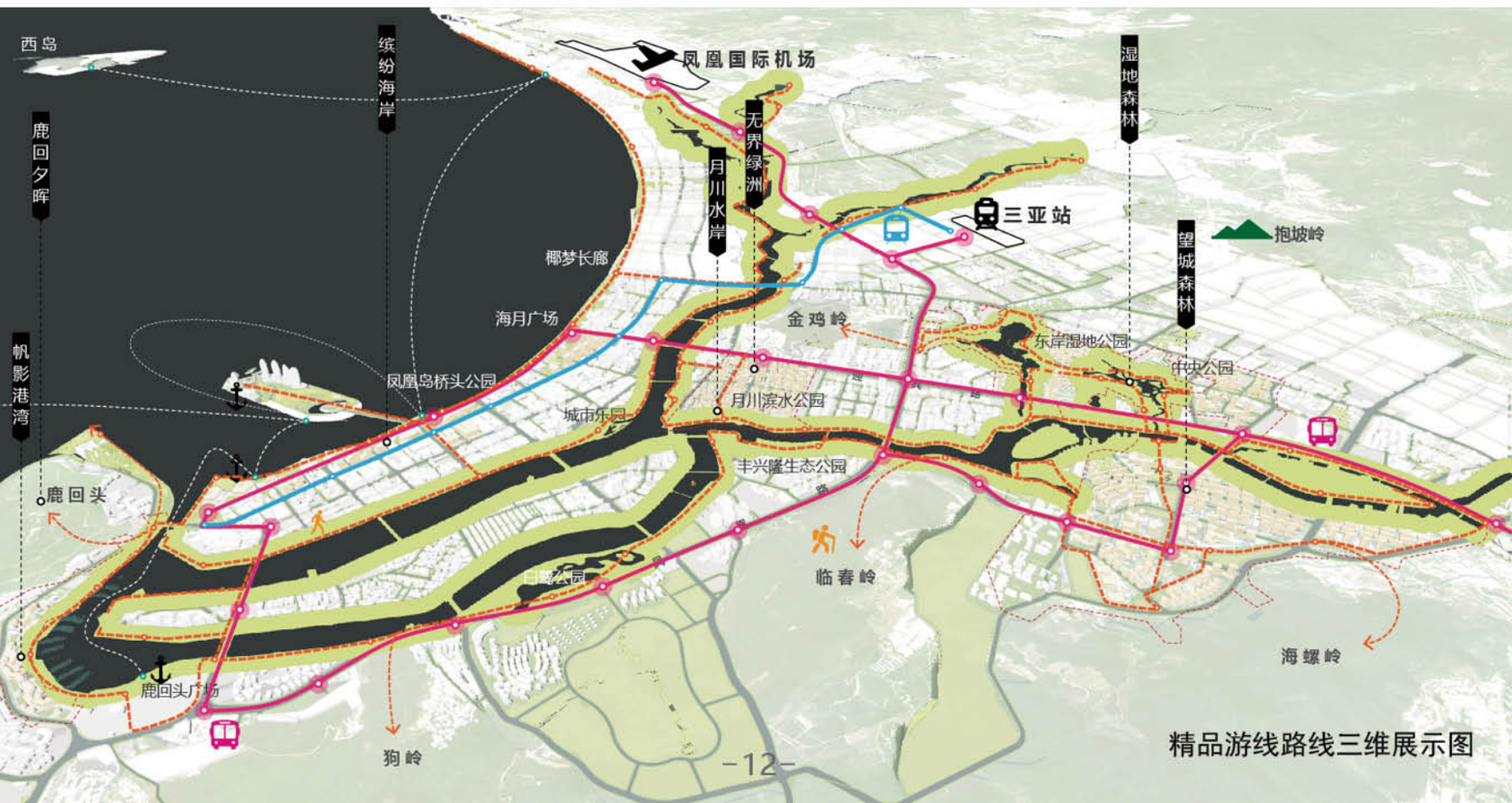
每个展示体系通过特色街道串联三亚特色文旅资源点。

热带滨海游览风光

民俗文化游览风光

山水田园游览风光

都市风情游览风光



精品游线路线三维展示图

策略三：立标志

针对现状缺乏具备广泛认同度和代表性的标志性建筑，现状门户建筑造型品质尚可、但门户区域风貌杂乱等问题，从塑造具有代表性的精品亮点空间角度出发，提出三亚地标建筑及门户空间管控要求，建设国际标准精品空间。

构建城市门户体系

保护和加强城市门户地区特有的风貌和功能属性，塑造特色鲜明的城市门户，展现国际化城市形象。通过城市门户建设展示城市形象，增强城市和片区的可识别性。

双港门户

展现海港特色，为凤凰机场门户和凤凰岛邮轮港门户。

站前门户

主要为高铁站及周边区域，是进入城市的重要节点，站房设计应体现地域特色，车站周边城市风貌需统一协调整治。

路径门户

是进入城市的车行路径节点，路口景观需重点强化，也可通过周边建筑物的形态打造城市入口标志。包括南山互通、天涯互通、海角互通、凤凰机场互通、火车站互通、荔枝沟互通、亚龙湾互通和迎宾互通等。

铁路沿线门户

铁路沿线突出“山－田－城”景观，打造具有高速高效、绿色生态、景观韵律多变的高铁交通门户界面。

航路俯瞰景观门户

强化机场航路俯瞰视线范围内的景观风貌管控，对建筑第五立面、山体、河流水系等开展风貌整治。

中心城区门户系统规划图

打造经典城市地标

经典大气的地标建筑往往成为城市的名片。构建地标门户的全市指引体系，在城市重要节点及景观资源交汇区域，打造城市地标，主要为由高层地标建筑组成的总部类地标群和由公共文化设施、体育设施和大型市民活动中心组成的公共类地标群。

高层类地标——东岸地标群

公共类地标——三亚市体育中心

中心城区地标系统规划图

策略四：塑印象

针对现状城市风貌新旧对比强、杂乱无特色等问题，围绕“海韵椰风、秀美精致、本土风情、国际风采”的总体风貌定位，划定城市特色风貌分区，并从城市色彩、建筑风格、夜景照明等方面加强对分区单元的风貌指引，体现热带风情多元交融的城市风貌特色。

划定特色风貌分区

以能够展示“海韵椰风、秀美精致、本土风情、国际风采”的总体风貌特色为原则，基于城市不同片区资源环境特征和城市功能，划定四类特色风貌分区。

海滨度假风貌区 展现城市的空灵感

建筑轻盈、简洁、通透、时尚，凸显阳光沙滩、海韵椰风、热带雨林、宜人气候等热带滨海特征。

都市风尚风貌区 彰显城市的国际范

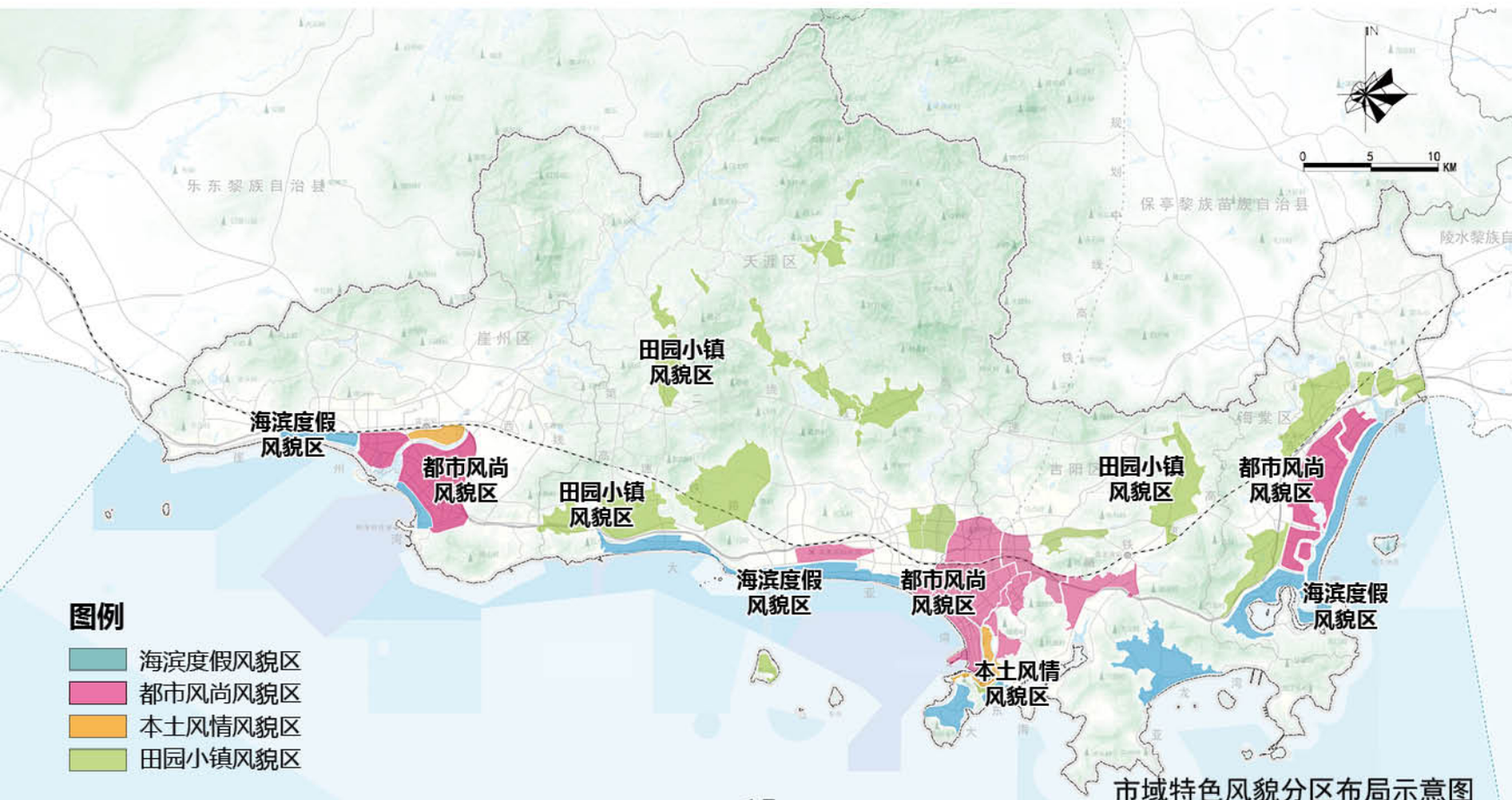
展示国际化自贸城市的多元文化形象和商务办公区的国际风采风貌特色，建筑风格以时尚简约的总部办公形象为主。

本土风情风貌区 延续城市的烟火气

展示当地民居聚落和少数民族风情。应保护古城风貌形态与历史文化建筑，延续街巷格局。

田园小镇风貌区 体现三亚的乡野情

应保护田园风光及原生态的农耕生活形态，以民居聚落和少数民族风情的建筑风格为主。



市域特色风貌分区布局示意图

重视色彩与风格引导

※ 全市建筑色彩

暖、白、素、雅

在山海蓝绿色调的自然底色基础上，体现热带城市主色调，建筑色彩以暖色系、白色调为主，整体色彩素丽雅致。通过色彩风貌分区管控，塑造丰富生动、特色明确、整体协调的城市色彩形象。

※ 全市建筑风格

建筑风格应与三亚市总体风貌协调，以

浅色调、深阴影、通透轻巧、简洁现代

为主要的风貌特征，展现“渺渺清波映落霞，巍巍海门迎客家”特色风采。根据地域风貌、民俗特色、时代特征、生态节能等因素确定，并综合考虑所在地区的功能定位与周边环境。

※ 增添城市元素符号

坚持“开放、活力、幸福”的设计理念，在艺术景观设施、夜景照明设施、户外公共家具、公共交通设施、信息指引设施、环境卫生设施、特色建筑立面以及相应的城市形象艺术设计中加以运用，展现独具三亚特色的城市元素。

1 体现象征性

城市元素应立足于三亚本土城市符号，形象鲜明，体现城市文化内涵。

2 尺度适宜性

城市元素尺度应与周边环境和谐统一，禁止贪大求怪，不得破坏城市风貌。

3 色彩协调性

城市元素色彩清新质朴，淡雅协调，应与城市特色风貌分区总体色彩协调统一。

4 安全实用性

城市元素应考虑无障碍设计，布局不应阻碍行人流线；使用抗台风防潮耐曝晒的材料。

5 模块标准性

考虑经济性，城市元素的成品及组成部分应标准化、模块化设计，降低后期维护成本。

6 绿色低碳性

提倡低能源消耗，城市元素可考虑与海绵城市融合，结合雨水循环系统一体化设计。

三亚城市元素符号设计示例

设计示例来源《三亚城市元素设计方案国际征集》优秀成果

※ 夜景照明重点

关注 24 小时活力，注重城市夜景照明设计指引。利用“黑天空”概念，“该亮的亮、该暗的暗”，把星空还给城市。

保障城市夜间安全

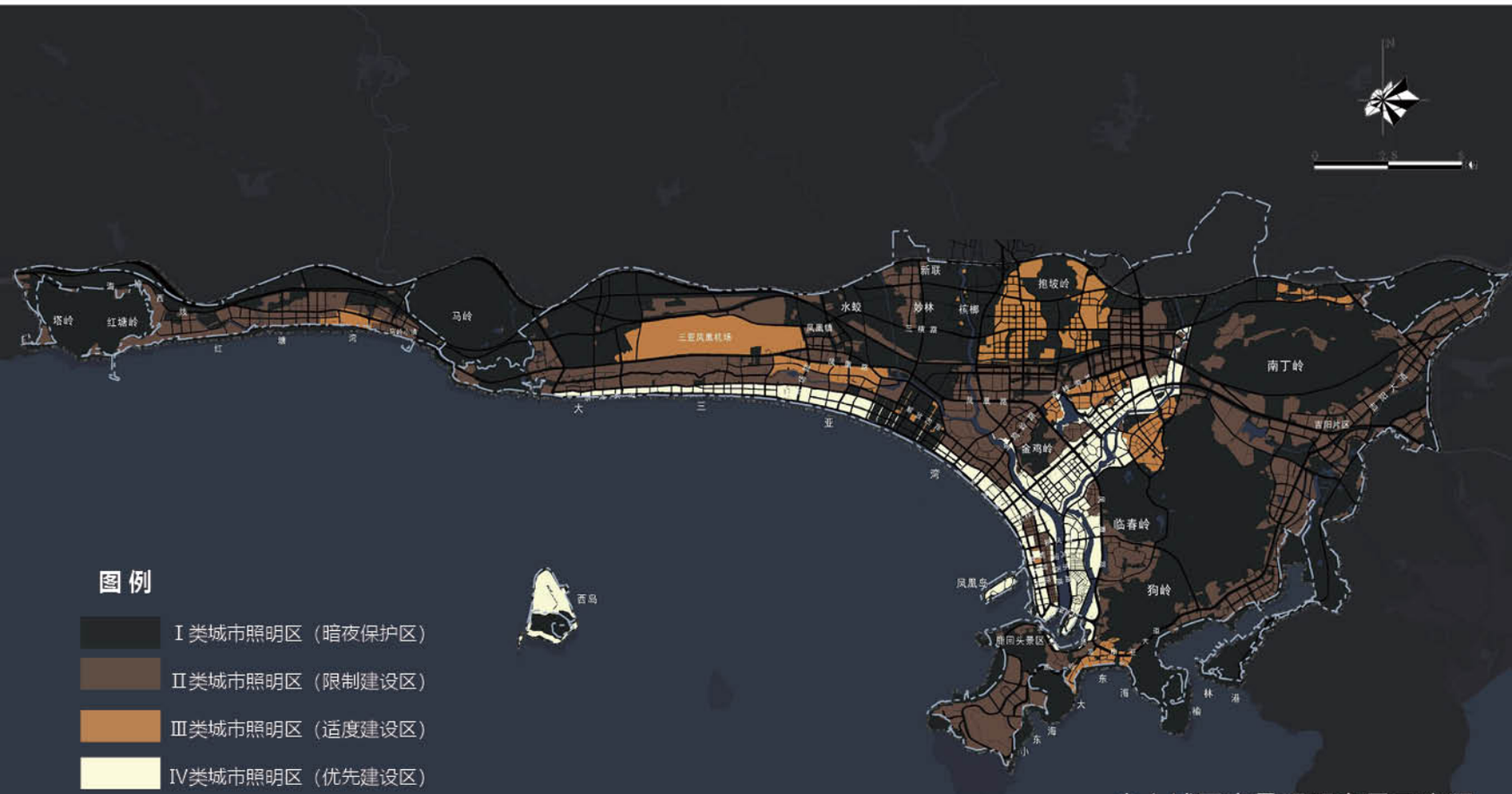
以保障城市夜间安全为基本要求：解决中心城区部分道路照明建设 “有灯不亮”及部分偏远支路、村道尚无功能照明，导致“有路无灯”的情况。全市实现基本照明全覆盖。

突出城市总体格局

以突出城市总体格局意象为目标：显露明确的城市界面与清晰的城市骨架，让三亚湾、三亚河、迎宾路等重要城市界面与主要道路突显出来。逐步实现以内透照明效果和整体联动照明效果、3D 演示照明效果为特色的数字灯光精品效果，创造品质高雅、形象知名的世界级都市夜景。

设置黑天空保护区

以生态文明为理念设置黑天空保护区域：划定专门的黑天空保护区域，对人工光进行限制，打造近人尺寸的光环境。通过科学的夜景规划和灯光设计，打造黑天空区域“雅致、幽静”的夜景主题，营造舒适、幽静的夜间照明环境，保护生态环境，把星空还给城市。



中心城区夜景照明布局示意图

03

落实总体设计管控实施

进一步强化总体城市设计的实施，通过“一导则、一平台、一办法”，实现总体城市设计的层层传导。

一导则：与法定规划衔接

加强总体城市设计与法定规划的衔接：

1. 总体城市设计作为三亚国土空间总体规划“彰显城乡风貌与文旅特色”章节的重要支撑，提出的城市总体形态、总体风貌定位等内容已纳入国土空间总体规划。

2. 全市各片区控制性详细规划编制强化总体城市设计对空间形态、片区高度、重要景观廊道等的落实。

3. 总体城市设计明确的城市设计重点片区，需通过城市设计导则的编制，落实重要街道、界面、色彩及风格指引，并作为控规附加图则，管控出让地块的实施方案。

一平台：与三维报建预审管理的衔接

将总体城市设计管控体系的相应要求转译为空间管控盒子，置入正在建设的实景三维三亚管控平台，模拟不同视点的报建方案与城市现状的协调性，辅助报建审查，衔接数字化城市管理。

一办法：与部门管理法规的衔接

以总体城市设计为指导，出台相关法规条例，衔接规划管理，统筹城市建设规划、建设、管理各个环节，完善城市设计管控体系。

公示渠道

三亚市人民政府网站（http://www.sanya.gov.cn/）
三亚市自然资源和规划局网站（http://zgj.sanya.gov.cn/）
三亚市自然资源和规划局官方公众号、三亚日报

部分图片来源于网络，如涉及版权问题，请与三亚市自然资源和规划局联系。