

《三亚崖州湾科技城西北片区控制性详细规划》 (征求公众意见稿)

一、 编制背景

为加强和规范三亚崖州湾科技城规划建设管理，衔接落实《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）》、《三亚市国土空间总体规划（2020-2035）》（在编）、《海南自由贸易港建设总体方案》以及《中国（三亚）跨境电子商务综合试验区实施方案》等规划中的相关内容。有效管理和指导崖州湾科技城的城市管理与建设，三亚崖州湾科技城管理局组织开展《三亚崖州湾科技城西北片区控制性详细规划》（下文简称“本规划”）的编制工作。

二、 规划范围

规划范围东起崖州古镇、西至崖州区太策村、南起宁远河北岸、北至西线高铁与 G98 高速，总面积为 1889.24 公顷。



三、 发展定位

西北片区总体发展定位为：世界级科学城活力新区。

四、 核心功能

西北片区的核心功能包括：旅游消费创新旗帜、高新技术突破前沿、海洋现代服务示范。

旅游消费创新旗帜包括：以旅游产品业态创新为主题，以焕发崖州旅游活力为宗旨，深挖旅游资源价值，发展古城文化旅游、海洋休闲旅游、健康科技旅游、旅游消费服务，支撑自贸港国际旅游消费中心建设，引领三亚旅游消费创新。

高新技术突破前沿包括：以中转基地为基石，结合自由贸易港建设下先导资源入驻与政策支持，加速检验检疫科研、生物医药科技、研发加工及先进科技服务等资源集聚，实现产业集群突破。

海洋现代服务示范包括：把握自贸港制度设计创新，发掘海洋属性与资源优势，布局海洋总部经济、涉海金融服务、涉海商务服务、海洋生物科技，引领自贸港现代服务内涵拓展，构建高水平海洋现代服务体系。

五、 规划时序

本次规划结合上位规划要求，分为一期与二期方案。

一期方案作为本次报批方案，规划城镇建设用地面积 778 公顷，与《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）》给定的 778 公顷建设用地规模相符。一期用地布局满足基本农田保护要求，与生态红线、海岸带等保护性要素没有冲突。符合一期建设开发要求。

二期方案作为远景控制预留方案，规划城镇建设用地面积 1373 公顷。二期规划方案与生态红线、海岸带等保护性要素没有冲突。并与目前在编的《三亚市国土空间总体规划（2020-2035）》保持衔接。

六、 人口规模

规划崖州湾科技城西北片区一期人口总量不超过 6.3 万人，二期规划人口总量不超过 10 万人。

七、 规划布局结构



规划区的空间结构为“一带、一轴、两核心、七大功能组团”。

一带：

滨海特色文旅产业服务带，东西向依次链接盐灶河两岸滨海滨河生态空间、中心渔港渔业鱼文化体验区、保港保平历史村落与乡愁小镇、宁远河沿岸乡愁文化服务区以及崖州古城历史文化名镇，串联起崖州湾北岸自身山水资源和文化资源，重点发展文化、体育、休闲服务等特色旅游功能。

一轴：

产业服务联动发展轴，南北向依次链接月亮岛动植物种

植资源中转基地、中心渔港及相关配套产业区、西北片区产业综合服务区、高速以北都市科技产业区，并与西北片区外的南山港区以及科技城北部拓展区等功能片区保持功能一体联动。结合深海产业基础和种植资源引进优势，重点发展深海产业配套服务、种质科技研发服务、物流加工制造以及滨海商业生活服务功能。

两核心：

产业综合服务核心，位于中心渔港西侧。承载月亮岛动植物种植资源中转基地的相关创新研发、商业服务等功能，中心渔港相关物流加工配套服务功能，崖州湾物流加工服务功能，以及周边都市工业区产业服务配套功能。

古城旅游服务核心，位于崖州古城镇区。依托崖州古城的历史文化名城载体，以及崖州站客运中心，打造成为崖州历史文化旅游目的地，旅游服务组织中心以及客运中转枢纽。

七大功能组团：

崖州古城组团：依托崖州古城的自然景观与人文资源，以发展文化旅游和综合服务功能为主；

保港文旅组团：依托保港、保平村的历史人文资源以及宁远河，以发展文化旅游和综合服务功能为主；

中心渔港组团：水产、农产品生产、加工、物流、交易中心；滨海科技研发，办公商务服务功能；

中转基地组团：承载动植物种植资源中转基地的隔离检疫、科研办公、海关物流、无害处理等功能；

远期产业拓展组团：加工、生活、服务，打造职住一体的产业拓展组团，承载未来产业升级、自由贸易加工制造功能；

会议会展组团：承载未来电影节及相关会议会展、旅游办公、健康休闲旅游产业功能；

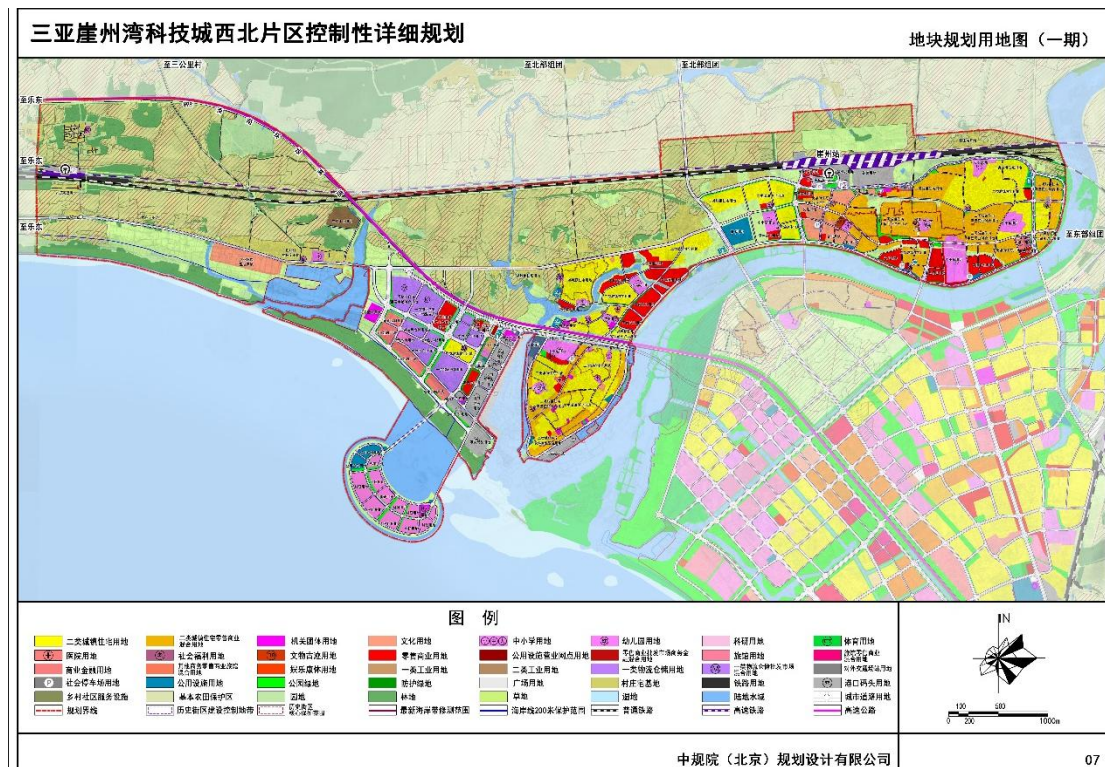
远期生活拓展组团：承载会展会议组团以及北部拓展区

等区域拓展功能的生活服务人口及旅游休闲人口的生活居住与服务配套功能。

八、 用地规模及使用性质控制

(一) 用地规模

西北片区规划范围 1889.86 公顷，一期城市建设用地 757.09 公顷，乡村建设用地 56.84 公顷，非建设用地 1075.93 公顷。



规划二期城市建设用地 1353.29 公顷，乡村建设用地 13.40 公顷，非建设用地 523.17 公顷。

(二) 用地分类

地块使用性质分类和分类代码以《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（2020年11月）为依据。本次规划用地性质一般划分至中类，配套公共服务设施划分至小类。

(三) 用地混合使用

适度鼓励土地的多功能混合使用，以增加土地集约效率，

增强城市活力。

- 文化设施社会福利混合用地，文化设施建筑面积宜占 60%，社会福利建筑面积宜占 40%；

- 文化设施其他商务混合用地，文化设施建筑面积宜占 70%，其他商务建筑面积宜占 30%；

- 科研其他商务混合用地，科研建筑面积宜占 70%，商务混合建筑面积宜占 30%；

- 商业娱乐康体混合用地，商业建筑面积宜占 60%，娱乐康体建筑面积宜占 40%；

- 零售商业旅馆其他商务混合用地，零售商业建筑面积宜占 60%，旅馆建筑面积宜占 20%，零售商业建筑面积宜占 20%；

- 旅馆零售商业混合用地，旅馆建筑面积宜占 60%，零售商业建筑面积宜占 40%；

- 其他商务零售商业混合用地，远期生活拓展组团其他商务建筑面积宜占 60%，零售商业建筑面积宜占 40%；会议会展组团其他商务建筑面积宜占 50%，零售商业建筑面积宜占 50%；

- 二类居住商业混合用地，二类居住建筑面积宜占 70%，其他商务建筑面积宜占 30%；

- 一类物流仓储批发市场混合用地，二类居住建筑面积宜占 50%，其他商务建筑面积宜占 50%。

（四）用地兼容使用

允许以满足规划主要用途为前提，在某些性质用地上可采用兼容的方式。地块使用兼容性参照《附表 2：各类用地建设内容适建表》执行，兼容功能建筑面积比例不宜大于总建筑面积的 15%。。

附表 1：崖州湾科技城西北片区一期城乡用地汇总表

用地代码	用地名称	用地面积(hm)	占城市建设	占规划范围的
------	------	----------	-------	--------

大类	中类	小类		2)	用地比例(%)	比例(%)
07	居住用地			277.49	33.82%	14.68%
	0701	城镇住宅用地		214.26	26.12%	11.34%
		070102	二类城镇住宅用地	214.26	26.12%	11.34%
	0702	城镇社区服务设施用地		6.39	0.78%	0.34%
	0703	农村宅基地		56.84	6.93%	3.01%
08	公共管理与公共服务设施用地			94.76	11.55%	5.01%
	0801	机关团体用地		5.08	0.62%	0.27%
	0802	科研用地		22.88	2.79%	1.21%
	0803	文化用地		18.63	2.27%	0.99%
	0804	教育用地		44.5	5.42%	2.35%
		080403	中小学用地	31.62	3.85%	1.67%
		080405	幼儿园用地	12.88	1.57%	0.68%
	0805	体育用地		0.11	0.01%	0.01%
	0806	医疗卫生用地		2.57	0.31%	0.14%
0807	社会福利用地		0.99	0.12%	0.05%	
09	商业服务业设施用地			130.1	15.86%	6.88%
	0901	商业用地		107.71	13.13%	5.70%
		090101	零售商业用地	86.3	10.52%	4.57%
		090102	批发市场用地	8.5	1.04%	0.45%
		090104	旅馆用地	12.56	1.53%	0.66%
		090105	公用设施营业网点用地	0.35	0.04%	0.02%
	0902	商务用地		22.39	2.73%	1.18%
0903	娱乐康体用地		0	0.00%	0.00%	
10	工矿用地			6.58	0.80%	0.35%
	1001	工业用地		6.58	0.80%	0.35%
		100101	一类工业用地	1.64	0.20%	0.09%
		100102	二类工业用地	4.94	0.60%	0.26%
11	仓储用地			29.06	3.54%	1.54%
	1101	物流仓储用地		29.06	3.54%	1.54%
		110101	一类物流仓储用地	29.06	3.54%	1.54%
12	交通运输用地			235.21	28.67%	12.45%
	1201	铁路用地		18.3	2.23%	0.97%
	1204	港口码头用地		31.28	3.81%	1.66%
	1207	城镇道路用地		176.57	21.52%	9.34%
	1208	交通场站用地		9.06	1.10%	0.48%
		120801	对外交通场站用地	4.44	0.54%	0.23%
		120802	公共交通场站	1.55	0.19%	0.08%

			用地			
		120803	社会停车场用地	3.07	0.37%	0.16%
13	公用设施用地			15.38	1.87%	0.81%
	1301	供水用地		1.11	0.14%	0.06%
	1302	排水用地		5.94	0.72%	0.31%
	1303	供电用地		1.29	0.16%	0.07%
	1304	供燃气用地		0.53	0.06%	0.03%
	1305	供热用地		0	0.00%	0.00%
	1306	通信用地		0.54	0.07%	0.03%
	1308	广播电视设施用地		0.58	0.07%	0.03%
	1309	环卫用地		1.13	0.14%	0.06%
	1310	消防用地		2.64	0.32%	0.14%
	1312	水工设施用地		1.62	0.20%	0.09%
14	绿地与开敞空间用地			29.48	3.59%	1.56%
	1401	公园绿地		23.45	2.86%	1.24%
	1402	防护绿地		5.6	0.68%	0.30%
	1403	广场用地		0.43	0.05%	0.02%
15	特殊用地			2.36	0.29%	0.12%
	1504	文物古迹用地		2.36	0.29%	0.12%
城市建设用地				763.58	100.00%	40.40%
建设用地				820.42		43.41%
非建设用地				1069.44		56.59%
	城乡用地总计			1889.86		100.00%

附表 2：各类用地建设内容适建表

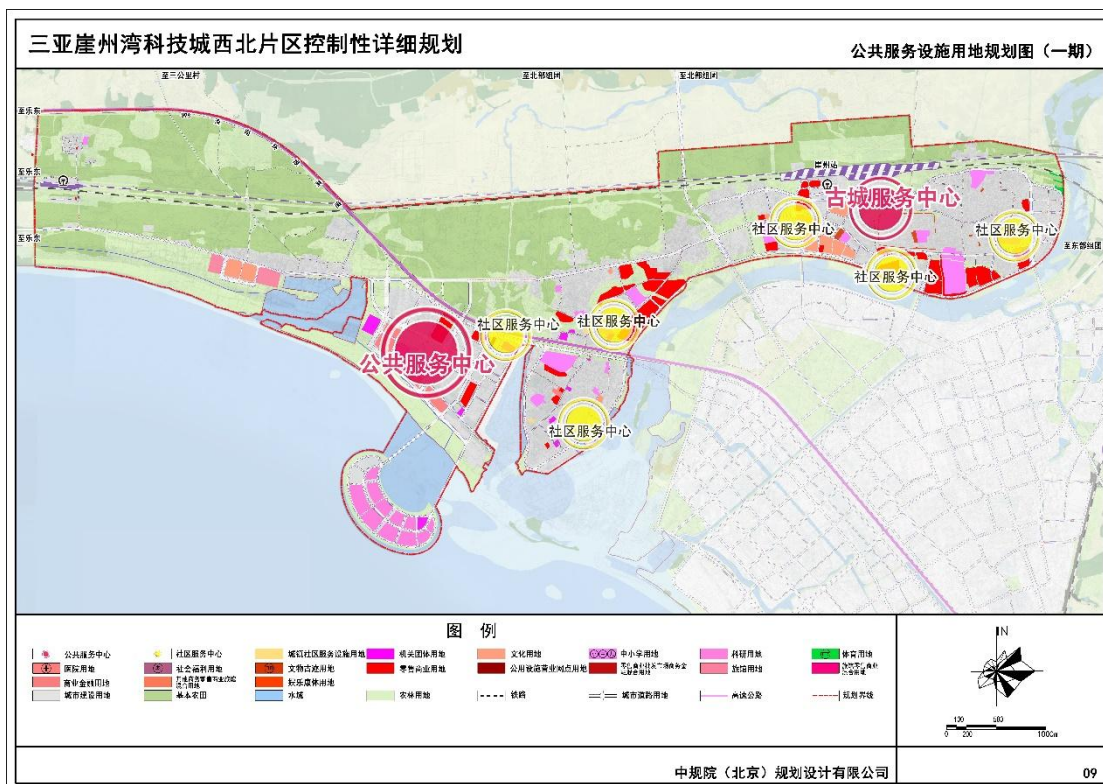
	居住用地	公共管理与公共服务设施用地					商业服务业设施用地				工业用地	道路与交通设施用地		市政公用设施用地			绿地与广场用地		
		R2	A1	A2	A3	A5	A6	B1	B2	B3		B4	M1	S1	S4	U1	U2	U3	G1
1低层居住建筑	√	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	×	○	×	○	×	×	×
2多层居住建筑	√	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	×	○	×	○	×	×	×

3高层居住建筑	√	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×
4教育设施	√	○	○	√	○	×	○	○	○	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×
5商业服务设施	√	○	○	○	○	○	√	√	○	√	○	×	×	○	○	○	×	×	×
6文化设施	√	○	√	○	○	○	○	○	√	○	○	×	×	○	○	○	×	×	×
7医疗设施	√	○	○	○	√	×	○	○	○	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×
8体育设施	√	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×
9市场	√	○	○	×	×	×	√	√	○	√	○	×	×	×	×	×	×	×	×
10办公建筑	√	√	√	√	√	○	√	√	√	√	√	×	×	×	○	○	×	×	×
11旅馆	√	○	○	×	○	×	√	√	○	√	×	×	×	×	○	○	×	×	×
12商住综合楼	√	√	√	√	√	×	√	√	√	√	√	×	×	×	×	×	×	×	×
13社会停车场	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	√	×	×	×	×	×	×
14中小学、幼托	√	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×

注：

1. √代表适于建设、×代表不适于建设、○代表由城市规划管理部门结合具体条件和规划要求确定。
2. 表中未列出的建设项目应由城市规划管理部门根据对周围环境的影响和基础设施的条件具体核定。

九、 公共服务设施布局



规划设置教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融邮电、社区服务、市政公用、行政管理及其他共 8 类、22 项配套公共服务设施。各街坊、地块内配套公共服务设施的项目、数量、位置等要求。

在进行较大范围的成片开发时，地块内配套公用设施的位置经规划主管部门批准后，可根据修建性详细规划作适当调整，但其项目、数量、用地及建筑面积均不得少于本规划的规定，同时保证配套公共服务设施和开发项目的同步实施、同步使用。

本规划中未涉及的其他配套公用设施参照国家和地方的有关规定执行。

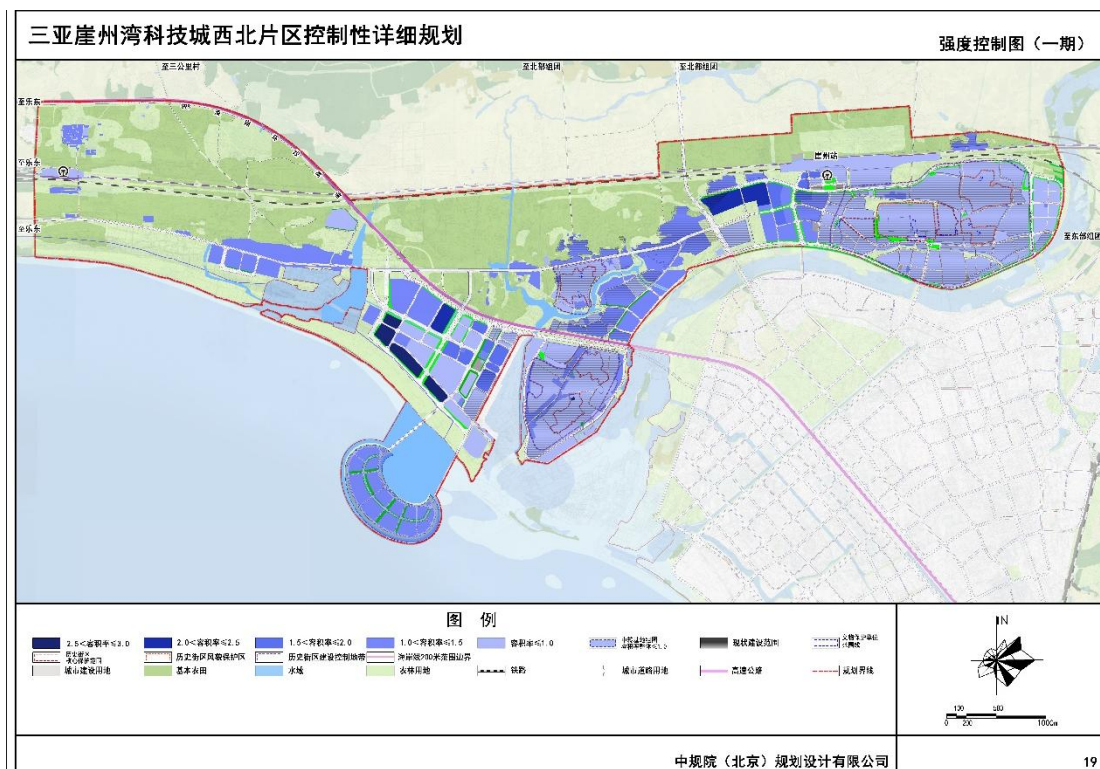
十、 土地使用强度控制

（一）开发建设强度控制

以容积率（Far）上限指标为主，对开发建设强度进行

控制。各地块开发建设需符合容积率控制指标的要求。

规划设定六类开发建设强度分区：低强度区、中低强度区、中强度区、中高强度区、强度区和非建筑区。



1. 低强度区 ($0 < Far \leq 1.0$)：主要为历史街区核心保护区、风貌保护区、历史街区建设控制地带、现状乡村，中小学用地，北部远期产业拓展组团内的一类工业用地，西侧主题旅游组团内的文化设施用地，最南端的中转基地组团，以及市政、交通设施用地。

2. 中低强度区 ($1.0 < Far \leq 1.5$) 主要为西侧主题旅游组团内靠近滨海一侧的科研、旅馆、其他商务等用地，一类仓储物流批发市场混合用地，部分科研其他商务混合用地，以及崖州古城组团内的部分文化设施、中小学、二类居住商业混合用地。

3. 中强度区 ($1.5 < Far \leq 2.0$)：主要为主题旅游组团二类居住用地、北侧的公共服务设施用地、南侧非滨海地区的娱乐康体用地，远期产业拓展组团和综合服务组团内的二

类居住用地、医疗卫生用地、保港文旅组团和崖州古城组团内的二类居住用地。

4. 中高强度区 ($2.0 < Far \leq 2.5$)：主要为中部中心渔港组团内,非滨海地区的商业服务业用地,容积率控制在 2.5 以下

5. 高强度区 ($2.5 < Far \leq 3.0$)：主要为中部中心渔港组团内,滨海地区的核心商务办公建筑,作为滨海景观标志性建筑物,容积率控制在 3.0 以下。

6. 非建筑区：主要为城市绿地、河流水系、道路广场等,不建设永久性建筑,可建设体育、休闲、景观等方面的配套设施和构筑物。

(二) 建筑高度控制

建筑高度采用上、下限指标结合的控制方式：无标注的指标为建筑高度上限；以“-”连接的两项指标分别为建筑高度下、上限控制值。各地块开发建设需符合建筑高度控制指标的要求。



崖州湾科技城西北片区建筑高度按五级基准高度进行控制：低层区（7 米以下、7-10 米）、低层与多层区（10-24 米以下）、多层区与中高层区（24-40 米），中高层区（40-60 米）和高层区（60-80 米）。

1. 低层区（ $H \leq 7$ 、 $7 \text{ 米} < H \leq 10 \text{ 米}$ ）：主要分布在崖州古城组团内历史街区核心保护区、风貌保护区建筑高度控制在 7 米以下；历史街区建设控制地带、现状乡村、基础设施用地、部分公共设施、一类物流仓储用地，以及港口用地控制在 10 米以下。

2. 低层区与多层区（ $10 \text{ 米} < H \leq 24 \text{ 米}$ ）：主要分布在主题旅游组团滨海地区的旅游、其他商务用地以及北侧中小学用地，一类工业用地、一类物流仓储批发市场混合用地，以及部分公共管理与公共服务设施用地。

3. 多层区与中高层区（ $24 \text{ 米} < H \leq 40 \text{ 米}$ ）

主要分布在主题旅游组团次滨海地区的文化设施、科研、商业服务业用地，靠近宁远河的商业用地，以及少部分二类居住用地和商业用地。

4. 中高层区（ $40 \text{ 米} < H \leq 60 \text{ 米}$ ）

主要分布在城市重要的建筑空间廊道和集中开发区域，主题旅游组团次滨海地区的二类居住用地、娱乐康体用地以及北侧组团内的大部分用地，沿研发制造产业轴两侧的用地，以及保港文旅组团和崖州古城组团西侧的二类居住用地。

5. 高层区（ $H \leq 80 \text{ 米}$ ）

位于规划区最南端的中转基地组团，由于全球动植物种植资源中转基地的建设需要，该组团全岛采用整体控制的方式，全岛范围内，建筑高度控制在 80 米以内。

（三）总开发量控制

范围内一期规划城市建设用地总量为 769.97 公顷，根据高度和强度控制要求核算，总建筑面积规模控制在 980 万

平方米之内，规划二期总建筑面积规模控制在 1400 万平方米之内。

附表 3：一期经济技术指标表

项目类别		指标	
规划范围面积（公顷）		1889.86	
城市建设用地面积（公顷）		763.58	
总建筑面积（万平方米）		980	
其中	住宅建筑面积（万平方米）	居住小区	350
	服务设施建筑面积（万平方米）	服务设施	10
	村集体居住建筑面积面积(万平方米)		80
	机关团体建筑面积（万平方米）		6.2
	科研建筑面积（万平方米）		40
	教育、医疗建筑（面积万平方米）	中小学、幼儿园	70
		医院、卫生防疫站	5
	文化、体育建筑面积（万平方米）	文化建筑	38
		体育场馆	0.2
	办公、商务建筑面积（万平方米）	普通办公、商务办公楼	40
	商业、餐饮、酒店建筑面积（万平方米）	商业街区、大型超市	150
		批发市场	15
		酒店	25
	公用设施营业网点面积（万平方米）	加油站、加气站	0.5
	工业建筑面积（万平方米）		12
	仓储建筑面积（万平方米）		60
	交通设施建筑面积（万平方米）	停车楼、场管理用房	5
	其他交通设施建筑面积（万平方米）		2
	市政公用设施建筑面积（万平方米）	变电站、开闭所	0.59
		燃气站	0.37
通信、广播电视用地		0.74	
污水处理厂		2.54	
垃圾转运站、再生资源回收利用中心		0.43	
消防站、救援中心		1.51	
港口及其他建筑面积（万平方米）		50	
人口规模（万人）		6.3	

净容积率	1.3
毛容积率	0.5

十一、 道路交规划控制

（一）对外交通系统

以城市主干路为主，与凤凰机场、南山港、三亚火车站等交通节点相互衔接，形成多元化的对外交通体系。

航空：依托三亚凤凰机场及规划的红塘湾机场进行航空集散，强化与新机场的联通，同步做好片区与机场的铁路、高速公路等多种对外联系衔接通道。

港口：南山港定位为现代综合性港口和区域性国际转口贸易中心，近期作为三亚主要的货运港区，承接老港区货运转移功能，是三亚对外货运交流的重要依托，并为南繁、深海科研基地、南海开发等提供保障；中心渔港是区域重要的渔业作业港口及水产品、农产品生产、加工、物流、交易中心。

高铁：以轨道为抓手，规划旅游轨道网络，连接三亚、乐东、新机场等重要城市与交通枢纽，利用西环货铁公交化、旅游化改造项目契机，重点推进崖州站（改造），镇海站（新建）铁路枢纽建设，推进站城一体化。

主干路：绕城高速 G98、第二绕城高速、G225，滨海路、南繁大道—X843 等衔接区内外交通。

十四、 城市风貌控制

以望海观山为前提，以纵横开合的观景廊道为依托，打造城市公共开敞空间系统，形成城市内部主要开敞空间内与周边山体、水体的景观联系。

崖州湾以蓝色的海湾、宁远河，以及绿色的山体和农田为背景，城市在建筑色彩上，需要与环境背景充分的协调，形成以滨海蓝天为背景、城绿融合的城市景观风貌。

规划依托区域内不同的景观框架形成景观风貌区，在彰显地域特色和新城风貌的同时，注重新城与古城、产业与生活等风貌区的和谐和统一。

在保证城市优地优用、高效集约使用的同时，重点保证人尺度界面，即裙房低层部分的建筑界面控制，鼓励采取多样而富有变化的空间界面增加城市活力，同时严格控制近人尺度的建筑体量，避免空间压抑感。



十五、“四线”控制

（一）“绿线”划定与控制要求

规划范围内的公园绿地、防护绿地的用地范围为本次规划确定的“绿线”控制范围，控制要点如下：

绿线内的用地，不得改作它用；不得在绿线范围内进行违规建设；需要临时占用绿线内用地的，必须依法办理相关审批手续。

（二）“蓝线”划定与控制要求

规划范围内的较大面积水域、水系为本次规划确定的“蓝线”控制范围；城市蓝线范围内禁止下列活动：违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动；擅自填埋、占用城市蓝线内水域；影响水系安全的爆破、采石、取土；擅自建设各类排污设施；其它对城市水系保护构成破坏的活动。

（三）“黄线”划定与控制要求

规划范围内主要市政公用设施用地范围为规划“黄线”控制范围；黄线内的用地不得改作它用，不得违反法律法规、强制性标准以及批准的规划进行开发建设；因城镇发展和镇区功能、布局变化等，需要调整黄线的，应当组织专家论证，依法调整城市规划，并相应调整黄线。

（四）“紫线”划定与控制要求

规划范围内历史文化名镇、名村核心保护区及建设控制地带的控制线范围，以及重点文物保护单位列入“紫线”控制范围；同时，文物保护单位应按照《中华人民共和国文物保护法》的规定进行保护。