

三亚市中心城区 城市更新专项规划

(公示稿)

三亚市自然资源和规划局

2023年5月

目 录

第一章	总则	1
一、	指导思想	1
二、	规划依据	1
三、	规划定位	3
四、	规划原则	3
五、	更新方式	4
六、	规划范围	4
七、	规划期限	5
第二章	问题研判	6
第三章	城市更新总纲	9
一、	目标任务	9
二、	工作内容	10
三、	上位规划	10
四、	更新范围	12
五、	更新方向	13
第四章	城市系统更新提升	16
一、	优化居住空间，引导人口密度合理分布	16
二、	织补蓝绿网络，提升公共空间环境品质	19
三、	立足民生保障，补足公共服务设施短板	22
四、	加密交通网络，打造高效便捷出行环境	23
五、	完善基础设施，增强城市韧性安全保障	26
六、	强化文脉传承，彰显山海河城特色风貌	29
第五章	城市更新片区指引	33
一、	城市更新片区	33
二、	片区更新要求	33
三、	更新片区指引	34
第六章	其他区域城市更新	40

一、	崖州湾城市更新指引	40
二、	海棠湾城市更新指引	40
第七章	规划实施	41
一、	更新时序	41
二、	保障机制	41

第一章 总则

一、 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大精神，深入贯彻习近平总书记关于海南工作的系列重要讲话和指示批示精神，紧扣海南省第八次党代会和八届二次全会、三亚市第八次党代会各项要求，落实《三亚市国土空间总体规划（2021—2035年）》和《三亚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》有关要求，通过城市更新推动城市高质量发展，融入新发展格局，转变城市开发建设方式和经济增长方式，满足人民群众对美好生活的需要，着力打造“六个标杆”、建设“六个三亚”，推动三亚加快建设现代化热带滨海城市，在海南自由贸易港建设中打造新标杆。

二、 规划依据

1. 国家有关法律法规、技术标准、规划及文件
《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年修订）；
《中华人民共和国文物保护法》（2017年修正）；
《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通

知（建科〔2021〕63号）》。

2. 海南省、三亚市有关规划及文件

《中华人民共和国海南自由贸易港法》（2021年颁布）；

《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》（2018年4月11日）；

《中国（海南）自由贸易试验区总体方案》（2018年9月）；

《国家生态文明试验区(海南)实施方案》（2019年5月）；

《海南自由贸易港建设总体方案》（2020年6月）；

《中共海南省委海南省人民政府关于海南自由贸易港统筹区域协调发展的若干意见》（2022年4月）；

《三亚市城市更新实施指导意见(试行)》（三府〔2022〕264号）；

《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》（2022年审议稿）；

《三亚市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》（2021年印发）；

《三亚建设国际旅游胜地规划（2022-2035年）》；

《三亚打造自由贸易港科创高地规划（2022-2035年）》；

3. 国家、海南省、三亚市其他相关的法律、法规和规范

三、 规划定位

本规划是三亚市国土空间规划体系中的重要专项规划。落实市级国土空间规划战略目标、国土空间格局、重大公共服务和基础设施布局要求，提出城市更新目标、更新原则、系统更新策略和更新工作建议等，是城市更新实施计划、综合更新项目实施方案和微更新项目实施方案的重要遵循，是全市统筹开展城市更新工作的重要依据。

四、 规划原则

城市更新遵循“规划引领、统筹实施，尊重民意、公益先行，政府引导、市场运作，多元参与、共建共享”的原则。

规划引领、统筹实施。以城市更新专项规划为引领，以城市发展中的问题短板为切入点，全市一盘棋统筹实施，确保城市更新的高效、有序和可持续性。

尊重民意、公益先行。充分听取和尊重广大居民的意见和需求，把公共利益放在首位，推动城市更新更好地服务于人民群众的生产、生活和发展需求。

政府引导、市场运作。坚持政府统筹，同时激发市场主体的活力和创造力，引导市场参与城市更新，实现更新的市场化、规范化和可持续化。

多元参与、共建共享。充分调动多元社会主体积极参与，实现政府、市场、社区、个人的共建共享，实现社会效益和

经济效益的双赢。

五、 更新方式

遵循《三亚市城市更新实施指导意见（试行）》，城市更新以内涵集约、绿色低碳发展为路径，坚持“留、改、拆”并举，应留尽留、量力而行，因地制宜采取微更新或综合更新的改造方式。

微更新改造方式适用于用地效率低、人居环境差、管理服务机制不健全等区域。微更新项目在维持现状建设格局基本不变的前提下，采用建筑保留修缮或整治、功能置换、局部拆建、完善基础设施和公共服务设施等“绣花”功夫进行修补、织补式更新推进建设完整居住社区、共同缔造幸福家园。

综合更新改造方式适用于现有土地用途、产业结构、建筑物使用功能等明显不符合经济社会发展要求，存在重大安全隐患严重影响城市规划实施的区域。综合更新项目以拆旧建新为主进行更新改造，推进城市功能结构完善、历史文化遗产保护与活化利用、生态空间与农业空间保护修复；应优先建设安置房、公共服务设施和市政基础设施，并按规定移交投入使用。

六、 规划范围

本次规划范围为三亚市中心城区，以天涯区和吉阳区的老城片区为主。同步衔接崖州湾、海棠湾等外围片区的城市

更新相关规划和实施项目。

七、 规划期限

本次规划近期目标年为 2025 年,远期目标年为 2035 年。

第二章 问题研判

目前三亚“有城市无中心、有城市缺功能”、“小骨架支撑大躯体”的结构性问题凸显，主要体现在城区人口分布不均、老城密度大；公园绿地和绿道覆盖率有待提升；城市各类公共服务设施短板明显；城市断头路多、次支路网待优化；城市基础设施支撑能力有待提升；城市风貌与空间品质片区差异大；自贸港现代产业体系需转型升级七个方面的问题：

城区人口分布不均、老城密度大。现状中心城区人口分布不均，河东、河西、羊栏、金鸡岭等老城片区人口密度过高，约为 3.6 万人/平方千米，已远超宜居人口密度，带来了居住环境差、公共服务设施稀缺、排水排污能力不足等一系列城市问题。抱坡、临春、东岸、月川、海坡等片区建设尚未成熟，城市整体形态松散、建设用地利用不够集约高效，人口密度不足 0.7 万人/平方千米。

公园绿地和绿道覆盖率有待提升。中心城区现已建成临春岭公园、凤凰岭公园、鹿回头公园、红树林生态公园、东岸湿地公园、丰兴隆公园等多个市级公园、郊野公园。但公园多集中在山边、河边、海边，城市片区内部、老城区和外围片区公园绿地覆盖不足，公园绿地覆盖率为 77.61%，绿道覆盖率仅为 51.44%，与国家园林城市标准存在较大差距。

城市各类公共服务设施短板明显。三亚现状各类公共服

务设施总量不足，分布不均，对人口的覆盖不全面。现状优质教育资源相对短缺，教育投入不足；市区级综合医院覆盖不均，社区医疗卫生分担率不足；公共文化设施仅有三亚图书馆、群众艺术馆和经营性会议会展设施，公共体育设施仅有市级体育中心；养老服务设施缺口较大，公共性不足；社区基础服务设施均未满足社区生活圈配套设施的要求，其中养老、托幼问题最为突出，“完整社区”尚未建立。

城市断头路多、次支路网待优化。中心城区现状主干路网骨架基本成型，但次干路、支路不足，断头路多；区域交通与城市交通混杂，部分道路交叉口通过能力弱，造成高峰期交通拥堵问题显著；城中村、老城区中支路狭窄、连通性差，消防车难以进入，机动车乱停乱放现象普遍。

城市基础设施支撑能力有待提升。中心城区排水、污水、泄洪设施不健全，位于山边、河边的下洋田、南边海、金鸡岭、红沙红郊等片区内涝积水问题严重；城中村、老旧小区中电线露天乱拉问题普遍，存在一定的消防安全隐患；部分城中村、老旧小区燃气未接入、供水管道老旧。

城市风貌与空间品质片区差异大。中心城区现状有城市无中心、城市空间形态散、城区高度失序、城市风貌杂乱等问题凸显。老城区建筑风格混搭，风貌均质且缺乏特色；新城区新建建筑与旧建筑风貌、体量差异大，显杂乱。

自贸港现代产业体系需转型升级。三亚现状旅游业品质

低，高新技术与现代服务业处于起步阶段，产业功能亟待升级。三亚市旅游业规模大，但在旅游消费商圈、文化艺术展示、邮轮旅游等品质化国际旅游消费项目上与迪拜、迈阿密等国际知名旅游城市有较大差距；自贸型现代服务亟待发展，数字科技产业处于起步阶段，三亚在金融、咨询、会展、文化等现代服务业和科技产业，以及营商环境、高校人才保障等方面与新加坡、迪拜仍有较大差距。

第三章 城市更新总纲

践行“人民城市”理念，立足三亚实际，完善城市功能结构，传承历史文化，促进生态修复，转变城市开发建设方式和经济增长方式，推动解决城市发展中的突出问题和短板，加快打造充满活力魅力的世界级滨海旅游城市，开放创新的海南自由贸易港标杆城市，宜居宜业的民生幸福城市。

一、 目标任务

三亚中心城区城市更新工作重点实现以下目标任务：

一是加强基础设施建设，提升城市功能韧性。以增强城市防洪排涝能力、解决城市线网杂乱等安全隐患为着力点，以绿色发展为引领，以低碳技术带动城市基础设施体系的更新改造，全面提升城市安全韧性。

二是改善城市人居环境，提升整体环境品质。以解决危旧楼房的安全隐患为着力点，全面推进老旧小区、棚户区、城中村及危房改造，加快补齐公共服务短板，改善人居环境，不断提升城市治理科学化、精细化、智能化水平。

三是优化城市空间布局，提升产业发展能级。落实做优做厚三亚中心城区战略，引导城市空间自滨海向腹地有序疏解，重塑产业发展新格局，推动现代服务业提质升级，打造区域综合服务中心职能。

四是注重历史文化保护，提升城市特色风貌。处理好城市更新与历史文化保护的关系，保护与传承各级文保单位、历史建筑、古树名木等各类历史文化资源。通过城市更新塑造城市特色风貌，提升城市旅游吸引力和国际化都市魅力。

二、 工作内容

贯彻城市更新原则，落实城市更新目标，完成系统推动和成片更新两方面工作。

一是系统推动，即城市系统的更新提升。针对城市建设的突出短板和问题，通过城市更新，对城区人口分布、蓝绿系统、交通网络、民生保障、基础设施、特色风貌六大系统提出更新提升策略，形成系统推动类项目库。

二是成片更新，即更新潜力片区的更新提升。划定集中连片的城市更新片区，确定片区总体定位、更新方式及规模，并给予产业导入、公共空间、道路交通和城市设计等方面的指引，作为下一步编制更新实施方案的基本依据。

三、 上位规划

城市更新是实现三亚市国土空间开发保护空间战略和十四五发展目标的重要途径之一，本规划全面落实《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》和《三亚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》对城市更新工作的各项要求。

(一) 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》

规划提出将三亚建设成为世界级的热带海滨风景旅游城市、开放创新的海南自贸港标杆城市、生态文明与宜居宜业的幸福城市、经略南海与科技创新的支点城市。构筑“山海联动、陆海统筹、三城并举、区域协同”的国土空间开发保护总体格局，引领生态、城镇、交通的总体布局，推进城乡融合、垦地融合、军民融合。

规划提出结合城市更新，盘活城中村、城边村内存量建设用地，促进功能优化、产业导入、环境提升。中心城区“中优”战略围绕城市更新开展整体提升，强化城市中心服务职能，优化设施、提升品质，形成抱坡城市服务中心、迎宾路金融总部中心和凤凰海岸城市形象中心。进一步集聚金融商务、教育产业、设计产业、现代物流等现代服务产业，重点提升完善自由贸易服务、区域城市公共服务、航空邮轮游艇枢纽服务三项核心功能，建设具备国际化供给能力的城市主中心。

(二) 《三亚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》

规划提出全市“十四五”时期经济社会发展主要目标是自贸开放发展格局基本确立、经济发展质量效益显著提高、区域协调发展水平显著提升、生态文明建设取得显著成效、

民生福祉达到新水平、社会文明程度得到显著提高、社会治理能力水平显著提升。

规划提出以城市更新改造推动新型城镇化高质量发展。加快推进城市更新步伐，积极申请省级、国家级城市更新改造试点，推进旧城改造，大力开展背街小巷整治提升工作。采取局部拆迁、加建、改建、翻建等多种手段，围绕 2000 年底前建成住宅，开展老旧小区改造工作，完善小区基础设施和公共服务配套，引导发展社区便民服务，提升城市品质和人居环境质量。统筹强化城市更新改造项目推进能力，探索滚动拆迁模式，实施土地协议出让，解决企业参与城市更新改造瓶颈，探索引入社会资本解决城市更新改造融资资本金及其他临时性资金需求，统筹推进安置区建设。推进地下综合管廊建设及管线设备迁改，解决“马路拉链”问题，结合旧城更新、道路改造、河道治理，统筹安排地下综合管廊整治，同步城市基础设施新建开展地下综合管廊建设，实现城市地下管线集约高效建设和使用。

四、更新范围

综合更新范围。对使用功能等明显不符合经济社会发展要求、存在重大安全隐患的片区实施综合更新。面积共计 8.47 平方千米（12707 亩）。对于综合更新片区，按照先易后难、近远结合的方式分期分步有序实施。

微更新范围。对街巷肌理较好、能体现三亚传统生活形态风貌或建成年代较新的区域实施微更新。对于微更新片区，确定实施主体后，根据业主需求制定相应的微更新实施方案并开展实施。

五、 更新方向

坚持问题导向、目标导向、实施导向，以国土空间总体规划为引领，以片区统筹城市更新，完成落实重大战略、完善功能格局、改善人居环境、彰显城市魅力四大更新任务。按照中心城区空间发展结构差异化明确更新方向，以中央商务区和抱坡片区为带动，打造面向三亚经济圈的区域综合服务中心；三亚河、临春河周边的两河四岸片区减量发展并提升滨水区域环境质量，实现老城片区人居环境和谐共荣；吉阳镇、妙林等片区通过城市更新推动北部新城发展建设，吸引人口，促进城市高质量发展。

（一） 以中央商务区带动老城更新，推进自贸产业升级

中央商务区作为面向三亚经济圈的区域级综合服务中心，重点强调与周边片区协同提质更新。海罗、临春片区更新用地优先用于保障自贸港产业服务功能提质升级，引入商务办公、总部经济、文旅商业等功能，促进区域环境品质优化。中央商务区周边的丹州小区、河西、荔枝沟等片区中有条件的低效用地应尽可能开展综合更新，推进自建房和老旧

小区更新改造，改善人居环境，补充公共服务设施，将周边片区建设为支撑中央商务区高质量发展的高品质宜居生活区，促进职住平衡、产城融合发展。

(二) 抱坡承接功能外溢，打造城市服务综合片区

抱坡片区作为服务于中心城区的城市级公共服务中心，将承接公共服务与居住职能，引导城市功能与人口自滨海向腹地疏解。更新空间应优先用于大型公共服务设施建设和民生改善类项目，重点建设市级文化中心、体育中心、政务中心、人民医院新院区和多座九年一贯制学校。加大配套设施和服务供给，完善学前教育、基础医疗、养老、社区便民服务、菜市场、便利店等公共服务功能，着力解决停车、绿化、道路微循环和职住平衡等问题，提升生活品质和便利性。

(三) 两河四岸减量疏解，实现人居环境和谐共荣

两河四岸主要包括河东、河西片区，应进一步聚焦居住服务、商业服务、文化旅游三大主导功能，以老城功能与人口疏解为核心，补足公共服务设施短板，建立完善公平普惠的民生服务体系。同时，作为三亚“山、海、河、城”各项要素最集萃的片区，应突出水城共融、蓝绿交织、文化传承的城市特色，打造最具烟火气的城市精品空间，提升片区整体形象。

(四) 外围组团功能集聚，推动北部新城发展建设

外围组团主要指吉阳镇、妙林、桶井海坡、梅村等片区。重点发展高新技术、战略性新兴产业以及金融、科技、信息、文化创意、商务服务等现代服务业及其配套服务功能。片区优先承接老城片区人口疏解，培育科研办公、商务商贸、公共医疗、教育培训等功能，推进安置区和安居房建设，完善公共服务设施、增加绿色空间、改善人居环境。

第四章 城市系统更新提升

以人民为中心，聚焦人民群众的生命安全和民生保障，不断实现人民群众对美好生活的向往，通过老城区人口疏解、织补蓝绿网络、补足民生设施、构建交通网络、完善基础设施、加强城市设计六项系统更新策略，筑牢三亚的基本民生保障，推动城市人居环境、功能布局和产业效能的全面提升。

一、 优化居住空间，引导人口密度合理分布

以老城区人口疏解为总抓手，针对现状城中村、老城区中人口密度大、居住环境差等问题，制定人口疏解总策略；通过居住用地空间的合理分布，改善河东、河西老城片区的居住环境，外围组团多渠道增加居住空间供给，引导人口的有序疏解，营造舒适宜居的生活空间。

（一） 制定人口疏解总策略

滨海一线疏解腾退、提升品质，河东、河西、下洋田、双回等人口密集的老城片区以人口疏解、转移安置为主，规范和加强自建房管理，局部拆除违建、危楼。中部地带强化支撑、补充设施，海罗、临春、火车站前、金鸡岭、丹州小区等片区以就地安置、适度转移为主，其中城中村、棚户区开展整体综合更新，针对重点问题地区进行微更新。北部腹地拉通骨架、导入资源，集中打造舒适宜居、设施齐全的品

质生活社区，安置区、保障房和安居房优先向外围组团倾斜，配套建设种类丰富的公共服务设施。

(二) 改善自建房片区人居环境

保障居住安全底线，滨海一线老城区重点改善人民居住条件，提升人居环境品质和社区治理水平。积极推进商品街、红旗街等街巷肌理较好的老城自建房片区整体微更新，多措并举推进自建房片区民生改善与活力复兴。

规范和加强自建房规划管理。依据《三亚市城镇开发边界内个人建房管理工作（试行）》，落实不允许审批建设区、允许审批建设区及其他区域的自建房规划管理相关要求，规范个人建房行为，有效遏制城镇违法用地及违法建筑的蔓延，及时消除个人住宅危房、消防等安全隐患，改善人居环境，提升城市品质。

建立产权人自主更新机制。充分发挥居民对于社区生活原真性留存、景观管理和维护、社区力量凝聚的重要作用，通过出台一系列的鼓励政策，激励产权人自主更新，制定居民自我更新的建设引导和管控导则，更好地规范、引导并激励民众投入到对自建房的自主更新中。

探索多元社会主体共同参与模式。在商品街等商业氛围浓厚片区探索自建房的规模化整租运营模式，逐步推进自建房成套化、街区化改造，更新后的片区优先引入商业、文创、

服务业等产业，构建微利可持续模式。改善留驻居民住房和基础设施条件，引导功能有机更替、居民和谐共处。保持老城格局尺度，延续城市特色风貌和具有热带海滨城市气息的生活场景。

(三) 开展老旧小区改造

聚焦老旧小区更新改造工作，统筹推进老旧小区分类改造，提升居住品质，促进职住平衡。根据老旧小区现状条件将改造内容分为基础类、完善类、提升类等三种类型。

重点推进老旧小区基础类改造。聚焦人民群众切身利益与迫切需求，以安全健康、设施完善、管理有序为目标，着力保障房屋安全，推进建筑结构加固、建筑细部改造、内部管网改造、楼梯修缮、增加电梯等改造措施。统筹配套各类设施、开展雨污分流改造、二次供水改造、推进完整社区建设，持续推动住宅节能改造，提升建筑性能，降低建筑能耗。从单个小区改造转变为成片连片改造，与相关专项规划衔接，因地制宜改造市政配套设施和公共服务设施。

推进老旧小区完善类和提升类改造。按照尽力而为、量力而行原则，推进完善类和提升类改造。注重适老化和无障碍改造，如加装电梯、公共环境适老化改造和无障碍环境建设等。构建完善的社区居家养老服务体系，支持社区嵌入式、小微型、功能复合型养老服务设施建设。补充停车与上下楼

设施，完善社区配套服务体系。细化改造内容引导要求，强化存量资源统筹利用。

推进老旧小区内外一体化提升。老旧小区改造同步统筹小区内、建筑内外市政管线改造，破解老旧小区管线拆改移难题，实现系统全面高效更新。

(四) 提高外围组团住房供给能力

在外围组团建立以安居型商品房和保障性租赁住房为主体、公共租赁住房兜底、安置房按需建设的租购并举的保障性住房体系，逐步满足多层次住房需求。

引导安置区集中布局。北部妙林、荔枝沟等片区集中打造高品质安置区，配置完善教育、医疗、文化、体育、社会福利等各类公共服务设施。以生活圈为单位，全面提升安置区的公共服务水平，建设更加便捷舒适的幸福城市。

增加安居型商品房供给。在抱坡、荔枝沟、吉阳镇、红沙、桶井海坡等片区谋划一批安居型商品房项目。紧密结合产业平台发展布局，在就业岗位较为集中的产业园区增加保障住房供应，探索企业自有用地转型路径，引导建设安居房和保障性租赁住房。

二、 织补蓝绿网络，提升公共空间环境品质

针对现状公园绿地分布集中、覆盖有盲区，绿道建设未成体系等问题，通过大型公园、城市绿道的建设，完善城区

蓝绿空间网络体系；通过“见缝插针”等形式增绿补绿，补足老城片区公共空间覆盖盲区。

（一）完善城市蓝绿空间网络体系

完善市域蓝绿空间体系，提升城市绿地、滨水地区的景观环境，优化周边区域城市功能，激发城市空间活力和价值。

完善公园绿道网络体系。借鉴国内外公园城市建设经验，通过城市更新，开展一批公园与绿道建设项目，构建具有三亚特色的“山-绿廊-公园-林荫道-滨海（河）绿带-海/河”蓝绿网络。推进月川滨河公园、抱坡溪湿地公园、海罗望城森林公园等市级城市公园的建设，打通三亚河滨河绿道海罗段、迎宾路绿道丹州小区段、三亚河东路绿道和三亚河西路绿道等城市级绿道，强化城市绿色空间体系的连通性、开放性和功能性，丰富公园绿地的服务设施供给，塑造开放便捷、功能复合、品质优越的公园绿地。

提升河湖滨水空间景观环境。加强水系互联互通，促进水系水体流动、水生植被恢复和局部水体循环，保证河湖水质。提高滨水空间开放度和亲水性，处理好蓝线、常水位线和亲水空间的关系，加强亲水空间和周边街道等空间的连通性。构建便捷完善的滨水设施，提供多元化的活动场地，丰富滨水空间功能，塑造协调有序的滨水建筑风貌和尺度宜人的滨水街区环境。

塑造林荫路、林荫景观街、林荫漫步道等林荫街巷。结合道路横断面改造方案，增加林荫路两侧行道树和中央绿化带上连续绿荫，补充林荫景观街行道树断点、替换树冠稀疏的行道树，提高林荫漫步道的连续性与舒适性。

(二) 补充老城区公园绿地与活动场所

面向市民日常游憩需求，结合微更新，提高各级公园绿地、口袋公园、附属绿地的品质和功能。

利用现状条件见缝插针增绿补绿。在河东、河西、回新、回辉羊栏等建设密集的老城片区，整合利用城市零散闲地、废弃住宅、边角碎地、街道转角空间与建筑退线空间，增补活力节点和小微绿色空间，见缝插绿建设口袋公园。鼓励公共建筑前空间、商业建筑前附属绿地、适宜的道路附属绿地开放，配置游憩设施。

改善老城片区公园绿地质量。做好现有公园绿地的定期清理、植被维护和景观提升工作，适当在公园绿地内增补智能化、节能环保设施，有效提升公园绿地的景观化、生态化作用。结合居民的日常生活，增补居民日常活动场地、适老适幼的休闲设施，提升绿地和居民的互动性。

推进老城片区三维立体绿化。拓展增绿方向，合理设置垂直绿化与屋顶绿化。重点鼓励商品街、河西片区等建设密集片区合理设置垂直绿化、门前绿化、屋顶绿化，鼓励大型

公共建筑和商业商务楼宇设置复合式屋顶花园和立体绿化。

三、 立足民生保障，补足公共服务设施短板

针对现状各类公共服务设施质低、量缺、空间不足，养老、托幼短板极为突出的问题，根据居住用地布局，高标准配备各类公共服务设施，在老城片区通过存量资源的挖潜，建设复合化的公共服务设施。

(一) 高标准配备各类公共服务设施

深入挖掘存量资源、优化资源配置模式，在抱坡片区优先集中建设高标准的市级大型公共服务设施，老城片区全面推进社区基本公共服务设施建设。

抱坡片区建设种类齐全、功能完善的公共服务设施。满足人民丰富多彩的公共服务需求，加强市级公共服务设施配套建设，配备高标准的文化、教育、体育、医疗、养老等各项公共服务设施，提供高品质的公共服务，构建优质均等的公共服务体系。

老城区加强基本公共服务设施的补充。落实十五分钟生活圈建设要求，因地制宜加强基本民生服务保障，将综合更新腾退的空间优先用于补足城市公共服务设施，促进各类公共服务设施向多元共享转变，集约利用城市空间，逐步推动完整居住社区建设。

(二) 鼓励公共服务设施的复合供给

按照节约集约用地的原则，针对建设密度高、新增空间不足的老城区，结合微更新，利用功能置换等方式补充公共服务设施，推进复合型公共服务综合体建设。

利用存量资源补足公共服务短板。加强存量空间资源挖潜，鼓励将存量资源改造为公共服务设施和便民服务设施，结合当地居民的实际需求进行统筹利用。针对河东、河西老城等建设密度较大的微更新片区，通过拆除 D 级危楼、违建建筑增设点状服务设施，完善片区功能，塑造片区活力。探索出台利用自建房出租、或改建配套公共服务设施的鼓励性政策。

建设“复合式”、“一站式”公共服务综合体。提高公共服务设施配置的适应性，结合需求动态优化。在满足设施服务半径且不相互干扰的前提下，鼓励使用性质相容的各类公共服务设施复合设置，推动公共服务设施效能提升。

提出配建公共服务设施的建设要求。在更新实施方案中应提出配建公共服务设施的建设规模、功能组成、基本平面和改造要求等，形成配套设施代建项目条件包。

四、 加密交通网络，打造高效便捷出行环境

针对现状城市道路网体系不完善、断头路多，城市次、支路网微循环不畅等问题。通过优化道路网体系，打通断头

路、改善交通拥堵点、加密次支路网，优化老城区等建设密集片区的道路断面形式，营造高品质出行环境。

(一) 塑造便捷通畅、体系完善的道路网体系

以打造布局合理、功能清晰、高效运转的交通网络为目标，持续推进道路建设，完善主、次干路及支路体系；优化片区微循环，提高路网集散能力和交通可达性；提升重要道路交叉口的通行能力，保证整体交通运行效率。

打造功能明确的主干路系统。通过北横通道（远期）、二横路（鹿城大道与环岛高速之间平行路）、鹿城大道、凤凰路、胜利路、荔枝沟路、迎宾路、亚龙湾二通道、榆亚路等骨干道路加强东西方向的连接。通过一纵路（凤凰机场西侧南北路）、水蛟路、妙林路、育新路、抱坡路、落笔洞路、学院路、亚龙湾路加强滨海区域与外围组团之间的连接。衔接《三亚市中心城区断头路及路网系统提升专项规划》，结合城市更新，打通胜利路、龙岭北路、海榆西线、新联互通连接线等12条主干路，保障主干路网高效便捷。

完善次支路网微循环系统。加大次干路、支路等道路建设，通过城市更新，打通亚龙湾第二通道（二期）、光明街北延长线、海螺花园北延长线等24条次干路和51条支路，构建良好的微循环系统，保障路网体系内畅外通。

提升重要道路交叉口的通行能力。通过细化车道、渠化

路口、优化信号配时、主干路网下穿等措施，逐步开展凤凰路-荔枝沟路、凤凰路-迎宾路等 11 处交通节点的优化提升，着力消除关键节点通行“瓶颈”，有效改善三亚高峰期部分区域交通拥堵状况。

完善公共交通和公共停车设施。优化区域公交线网，提升公共交通可达性和整体服务水平，提高电动公交车辆和线路组织的整体运营能力。全面推进学校、医院、景点和商场等大型公共服务设施周边智慧停车系统建设，提升智慧交通建设水平。

(二) 优化老城道路断面，打造高品质出行环境

针对金鸡岭、回辉回新羊栏等老城片区，结合微更新，通过机非分离、拓宽人行空间等措施优化道路断面，增设停车设施，补足老城片区交通设施短板。

优化道路断面。针对河东、河西老城区道路红线狭窄、路边停车占用行驶空间等问题。遵循以人为本、慢行优先的原则，通过路面提升、合理划分设施带、机非分离改造、规划闲时停车位、完善交通安全等手段，确保步行和自行车行驶有充足空间，提高贯通性和连续性；在空间有限的路段取消绿化带，合理布设其他交通设施。

多手段增加停车配给。结合公共空间改造增设停车位，推进停车位错时共享，倡导居住小区利用内部闲置空间建设

立体停车设施，增加停车设施供给，减少乱停乱放，有效解决交通拥堵及交通事故频发等问题。结合城市更新片区的交通场站设施建设，将交通场站与社会停车场、小型市政设施、公共服务设施及小型商业等进行融合，提高公共交通的综合服务水平。

推进新能源充电设施建设。开展智慧交通和智慧基础设施建设，统筹城市土地、电网等城市基础设施资源，实现传统加油站和充电桩（站）、加氢站等新能源补给基础设施的有序衔接、合理布局和协调发展。在城市更新改造中重点补充电动汽车设施，利用闲置用地增加电动汽车充换电设施，对配套市政电力设施进行适当增容，提高城市更新片区的整体交通基础设施韧性。

五、完善基础设施，增强城市韧性安全保障

针对现状基础设施不完善、内涝积水问题严重、电线露天乱拉等问题，通过城市更新完善市政供给体系；重点提升雨污处理系统，消灭内涝隐患点，增强城市安全保障能力；有序开展三线入地，全面提升城市的安全韧性。

（一）完善市政供给体系，提升可持续支撑能力

通过城市更新，构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化市政基础设施体系。

实施市政管线更新改造和隐患排查治理。有序开展市政

设施基础信息普查，普查各类地下管线的基本状况，重点关注腐蚀、锈蚀、变形、老化等可能影响管线安全运行、导致管线事故发生的自身结构性隐患。实施管线更新改造和隐患排查治理，制定老旧管网更新改造和隐患治理计划并组织实施。加快市政设施信息化建设，完善管理长效机制；深化数据共享，结合普查排查和数据汇交入库，实现全市地下管线基础信息共建共治共享；加紧构建感知监测体系，结合老旧管网更新改造和隐患治理，统筹推进管线运行状态监测、隐患感知预警等信息建设，提升地下管线管理信息化智能化水平。

加强市政系统承载能力。加快传统基础设施提质升级，按照科学评估、适度超前原则，有序开展城市架空管线入廊入地、雨污分流、易涝点治理、老旧设施及管网改造工程，系统提升基础设施水平。补齐基础设施短板，以消防、人防等防灾专项规划为指导，弥补薄弱环节，积极补充各类防灾设施，保障疏散救援避难空间，完善灾害防御工程，全面提升城市空间韧性。

因地制宜完善环卫设施。结合小微绿地、社区商业便民综合体的实施建设，解决局部区域公厕不足问题。以垃圾分类管理为核心，以减量化、资源化、无害化、清洁化为目标，进一步完善垃圾收运设施，打造垃圾分类示范区。

(二) 增强安全保障能力，改善雨污排水系统

采取低影响开发、分流、截流和调蓄等综合措施改进老城现状合流排水系统。重点加快实施雨污分流改造，建设全域覆盖的雨污分流制排水系统；提升生活污水收集效能，实现污水管网全覆盖。

高标准构建分散排水通道。遵循高水高排、低水低排的原则，合理规划全市排水通道，组织引导雨水就近排入内河。采取局部结构性改造、增大管径、增设双排管等改造措施，加快低标准雨水管道改造工程，提升雨水源头收集和排水能力。

多手段解决内涝易发区安全隐患。按照轻重缓急原则，针对南边海片区、下洋田片区、金鸡岭片区等山边洪涝易发地区，通过优化雨水分区、打通山水通道、新建排水通道、推进山体截洪工程、恢复原有封堵排水口等措施，完善内涝隐患片区排水系统建设。

加快海绵城市建设。引入海绵城市理念，采用下凹绿地、透水铺装、雨水花坛等综合措施对老旧小区、公共建筑、自建房密集片区、公园、绿地及市政道路进行海绵化改造，在源头控制雨水径流外排量，减少入河污染物，改善水环境质量。

(三) 有序开展线缆改造，消灭安全隐患区域

筑牢安全红线，全面推进老旧小区电线排查和老旧自建房电力线路改造工作，逐步推进片区用电安全和建筑节能化改造。

系统推进老城片区线缆改造。建立老旧隐患管线台账，制定更新改造计划。按照先整治后入地的原则，进一步加强线缆监督管理，严控新增搭挂通信线缆和架空电力线路，集中清除废旧线缆、整顿凌乱线路，有条件的路段开展多杆合一、三线入地改造，有序推进整治任务实施。

逐步推进老旧建筑节能改造。降低建筑能耗，提高可再生能源利用水平，将传统建筑转变为产能建筑，实现“微能源”社区创建。鼓励因地制宜发展分布式光伏发电，推动建筑光伏一体化改造设计。

六、 强化文脉传承，彰显山海河城特色风貌

针对城市风貌特色不显、不同片区风貌品质差距显著等问题，通过城市更新，协调城市风貌，落实总体城市设计中的重点管控要求。

(一) 文脉传承，建立历史文化展示体系

推动历史文化保护与城市更新相结合，延续城市山水格局和街巷风貌。加强回辉清真寺、回辉穆斯林墓群等文物保护单位和历史建筑的保护，保持建筑以及周边环境的整体空

间形态和内在关系，在风格、色彩、体量、高度和空间环境等方面实现新旧融合。保护更新范围内的 181 棵古树名木及其后续资源，不破坏地形地貌，不伐移老树和有乡土特点的现有树木。结合现状景点，将景观价值高、交通便利的古树名木资源建成为古树名木公园，并融入三亚观览游线。

针对回辉、回新、羊栏等少数民族集聚区，河东、河西等承载三亚历史记忆的老城片区，应保存现状街巷肌理格局，打通巷道，建设特色步行街区。在新建、改建建筑时应充分尊重地域及民族特色，对建筑的体量、色彩、材质和屋顶形式加强引导，与既有环境相协调。探索民族特色建筑样式和现代建筑风格的融合路径，保护好本土特色文化基因，鼓励继承创新。

(二) 优化设计，建立城市设计空间格局

落实三亚总体城市设计要求，构建“山-海-河-城”的形象展示总框架，从城市总体风貌提升的角度出发，引导更新片区在城市天际线、界面、视廊、特色风貌等方面达到整体修补、特色提升的目标。建设“山海交融、河城相依、景区都市”的中心城区。

展现山、海、河、城特色风貌。加强对山、海、河资源要素的保护，展现“拥海、显山、露水、营城”的空间特色，勾画山海河城风景画卷。通过城市更新，打造经典公共文化

地标与标志性高层建筑群、塑造城市重要交通门户空间、提升街道品质，塑造国际标准精品空间；在城市更新中落实城市风貌分区，融入城市元素符号，彰显热带风情多元风貌。

以山水格局优化城区高度秩序。制定城市设计指引，综合更新片区严格按照总体城市设计中的高度管控要求进行建设，原则上不得突破，塑造“腹地整体舒缓，中心突出；滨海开敞透朗，局部成冠”的中心城区总体空间形态。优化中心城区滨海天际线，打通以金鸡岭、海螺岭、抱坡岭、鹿回头、马岭等为主要的城市眺望点的城市视线廊道、山体廊道，引导更新片区的高度、强度以及重要公共空间设计。

(三) 协调风貌，美化城市特色景观环境

按照风貌分区，加强老城片区建筑立面、城市家具、广告牌匾、市政设施等的更新设计引导，与城市风貌协调融合，强化三亚滨海城市特色。

结合更新项目强化风貌特色。按照三亚特色风貌分区，结合城市更新项目强化各片区的风貌特色，协调周边环境。位于海坡、南边海等海滨度假风貌区的更新项目，在建筑立面和街道改造时应尽量体现轻盈、简洁、通透的特征，凸显阳光沙滩、海韵椰风的热带滨海特征，展现城市的“空灵感”；位于河东、河西、回辉、回新等本土风情风貌区的更新项目，应体现三亚本土建筑或少数民族元素，延续城市的“烟火气”；

位于山边的下洋田、南丁中村等田园小镇风貌区的更新项目，应保护田园风光、以低密度城市形态为主，体现三亚的“乡野情”；位于抱坡、海罗、临春等都市时尚风貌区的更新项目，建筑风格以时尚简约的总部办公形象为主，展示国际化自贸城市的多元文化形象，彰显城市的“文化范”。

注重建筑立面和街道景观的风貌协调。深入挖掘地域特色，对于影响整体风貌环境、品质较差的老旧建筑，按“一楼一策”的要求，通过更新改造使其建筑空间体现当代设计水准，打造新时代的建筑精品。重点加强建筑外墙、窗户、阳台、空调外机、广告牌匾等的设计指引；融入三亚特色元素符号，对标识系统、座椅、垃圾桶等城市家具进行设计指引，打造丰富多彩的老城街巷空间。

第五章 城市更新片区指引

一、城市更新片区

以城市更新资源为基础，综合国土空间规划城镇开发边界、社区行政管理边界、山体河流等自然边界和铁路公路等基础设施边界划定 21 个城市更新片区：红沙片区、海罗片区、荔枝沟片区、桶井海坡片区、南丁中村片区、临春片区、下洋田片区、南边海片区、河西片区、回辉羊栏片区、回新片区、金鸡岭片区、丹州小区片区、火车站前片区、原规划局小区片区、吉阳镇片区、抱坡片区、梅村周片区、河东片区、迎宾路中段片区、妙林片区。

二、片区更新要求

划定的城市更新片区在城市更新实施方案编制中，涉及拆旧建新的区域需落实国家、海南省、三亚市的相关规定。涉及微更新的区域应以疏解人口、优化交通组织、增设公共空间、拆除危楼、点状植入绿地、公服和商业设施为重点。根据现状老旧小区、自建房片区的问题短板，因地制宜实施雨污分流改造、翻修破损道路、垃圾分类处理、市政管网及内部管道改造、增设公共照明设施、提升绿化空间品质、“三线入地”行动等更新改造措施，有条件的片区可设置分类停车场地、配建充电桩、增加文化体育休闲活动空间及服务设

施。对于其中的老旧建筑，重点整修建筑物屋面、外墙、楼梯、扶手、栏杆、楼道，修缮、添置楼道路灯，对建筑细部进行改造、增设屋面防水及保温隔热系统、更换隔音隔热及气密性等不能满足使用要求的老旧窗户以及阳台门，更换遮阳棚；有条件的小区可加设电梯，对重要出入口和通道、电梯、公共活动区域、车辆集中停放区域等进行无障碍提升和智慧化改造。微更新项目在实施时应根据权属主体的实际需求，梳理形成微更新改造清单。

城市更新片区在更新实施中应符合《三亚市城市更新实施指导意见(试行)》、《三亚市城市更新项目储备库与实施计划管理细则》、《三亚市城市更新项目实施方案审批流程指引》等地方规章的各项规定。

三、更新片区指引

从全市一盘棋统筹推动的角度，明确更新片区发展定位与愿景、更新改造方式、片区内各类城市更新项目的改造实施范围等内容，作为开展更新实施方案编制的基本遵循。

临春更新片区：通过整体综合更新，将临春片区建设成为自贸活力商业区、产居融合样板区。重点以片区综合提升为主，按照功能定位，引入产业项目；结合片区现状地形、水体及汇水廊道位置，系统建设排洪沟及排涝通道，提高临春片区防洪排涝能力；建设带状公园绿地，按照完整社区的

要求配建各级生活圈服务设施，促进片区全面提升。

抱坡更新片区：通过整体综合更新，将抱坡片区建设成为承载自贸功能创新、国际化城市服务、行政与国际事务办公和生态宜居等功能于一体的城市综合组团。重点以片区综合提升为主，按照功能定位，引入重大产业项目，与中央商务区联动打造完整金融产业链条，补足三亚公共服务短板，建设市级文化中心、体育中心、大型医院及多所九年一贯制学校，为三亚中心城区提供种类齐全、品质一流的城市配套服务，促进片区全面提升。

海罗更新片区：通过整体综合更新，将海罗片区建设成为国际花园总部办公区。重点以片区综合提升为主，突出山水花园商务办公、国际高端教育医疗、国际商业服务配套、高品质生活社区四大功能，引入重大产业项目，植入大型公园绿地和市级公共服务设施，按照完整社区的要求配建各级生活圈服务设施，建设成为集总部办公、国际消费、国际教育、国际医疗、国际人才社区于一体的国际花园总部办公区，促进中心城区国际化服务功能全面提升。

河西更新片区：通过综合更新和微更新，将河西片区建设成为城市综合服务核心区。以片区基础环境整治为重点，按照功能定位，重点疏解人口，完善道路、增补支路、提升市政基础设施，拆除危楼点状植入绿地、公服和商业设施，以“绣花功夫”促进片区内部人居环境全面提升。

河东更新片区：通过综合更新和微更新，将河东片区建设成为城市文旅综合消费区。重点以片区基础环境整治为主，按照功能定位，疏解人口，完善道路、增补支路、提升市政基础设施，拆除危楼点状植入绿地、公服和商业设施，结合城市更新促进产业导入，激发片区活力。

丹州小区更新片区：通过综合更新和微更新，将丹州小区片区建设成为高品质宜居生活社区。以片区公共服务设施完善为重点，拆除现状部分老旧小区和老旧农贸市场，植入市民活动广场和公园绿地，打造高品质宜居社区，促进片区内部人居环境和社区设施配套全面提升。

下洋田更新片区：通过综合更新和微更新，将下洋田片区建设成为城市宜居生活社区。重点以基础环境整治为主，按照功能定位，疏解人口、完善道路、增补支路、提升市政基础设施，植入公园绿地，促进片区内部人居环境和设施配套全面提升。引入购物、超市、餐饮等便民生活消费业态，补足城市商业配套。

回辉羊栏更新片区：通过微更新，将回辉羊栏片区建设成为集零售商业、文化创意和居住于一体的民俗时尚文化街区。以片区基础环境整治为主，疏解人口、完善道路、增补支路、提升市政基础设施，彰显民俗文化特色，植入公共空间，释放街区活力，促进片区内部人居环境和设施配套全面提升。

回新更新片区：通过微更新，将回新片区建设成为集零售商业、休闲娱乐、居住于一体的特色商业消费街区。以片区基础环境整治为主，疏解人口、完善道路、增补支路、提升市政基础设施，彰显民俗文化特色，植入公共空间，释放街区活力，促进片区内部人居环境和设施配套全面提升。

桶井海坡更新片区：通过综合更新和微更新，将桶井海坡片区建设为文旅商业综合消费区和宜居生活片区。以片区综合提升为主，以近远结合的方式有序腾退现状城中村，引入重大产业项目，植入大型公园绿地和市级公共服务设施，按照完整社区的要求配建各级生活圈服务设施，促进片区全面提升。

原规划局小区更新片区：通过综合更新和微更新，将原规划局小区片区建设为高品质宜居生活社区。片区以基础环境整治为主，腾退现状低效商业用地，结合老旧小区改造，提升市政基础设施、点状植入绿地、公服和商业设施，促进片区人居环境和服务设施全面提升。

荔枝沟更新片区：通过综合更新和微更新，将荔枝沟片区建设为高教职教及高品质宜居生活片区。片区以综合更新为主，以近远结合的方式，近期腾退片区中的低效用地，远期腾退片区内全部城中村，与东岸联动发展，打造为服务中央商务区的高品质宜居生活区、公共服务设施齐全的综合配套服务区，促进产城融合发展。

火车站前更新片区：通过综合更新和微更新，将火车站前片区建设为站前商业服务及宜居生活社区。片区以公共服务设施完善为主，按照功能定位，有序腾退片区中的低效用地，为航空旅游职业学院的扩建和站前一体化开发预留空间，打造高品质社区，植入公园绿地，促进片区产业功能和设施配套全面提升。

南丁中村更新片区：通过综合更新和微更新，将南丁中村片区建设为国际教育管理组团。片区以综合提升为主，按照功能定位，引入重大产业项目，促进片区全面提升。

金鸡岭更新片区：通过综合更新和微更新，将金鸡岭片区建设为高品质宜居生活社区。以公共服务设施完善为主，按照功能定位，重点疏解人口、完善片区道路、增补公共服务和市政基础设施，促进片区人居环境和风貌形象全面改善。

吉阳镇更新片区：通过综合更新和微更新，将吉阳镇片区建设为吉阳镇综合产业与城市服务核心区。以公共服务配套完善为主，植入公园绿地，促进片区内部人居环境和设施配套全面提升，打造高品质宜居社区。

红沙更新片区：通过微更新和远期综合更新，将红沙片区建设为高品质宜居生活片区。以公共服务配套完善为主，按照功能定位，打造高品质宜居社区，植入公园绿地，促进片区内部人居环境和设施配套全面提升。

南边海更新片区：通过微更新，将南边海片区建设为滨

海特色旅游街区。以基础设施整治为主，按照功能定位，疏解人口，完善道路、增补支路、提升市政基础设施，消除内涝隐患点，拆除危楼，点状植入绿地、公服和商业设施，促进片区内部人居环境全面提升。

梅村更新片区：通过综合更新，将梅村片区建设为综合物流园区。以片区综合提升为主，按照功能定位，引入相关产业项目，促进片区全面提升。

迎宾路中段更新片区：通过综合更新和微更新，将迎宾路中段片区建设为高品质宜居社区。重点以片区公共服务设施完善为主，按照功能定位，打造高品质小区，植入公园绿地，促进片区内部人居环境和设施配套全面提升。

妙林更新片区：以打造幸福宜居的高品质生活为目标，形成集生态宜居、配套服务、文创设计等功能于一体的城市综合组团。以自身特色资源为基础，远期通过综合更新，导入优质、完善的健康生活配套，建设人居环境优越的生态社区；吸引文创产业集聚办公，打造三亚时尚艺术与传统文化创意集结地。

第六章 其他区域城市更新

崖州湾、海棠湾城市更新工作总体遵照中心城区开展，落实上位规划要求，识别更新潜力区域、明确更新方向，衔接更新实施项目，对近期有条件开展的片区提出更新指引。

一、崖州湾城市更新指引

崖州湾有更新潜力的低效用地主要集中在南滨场部片区、水南村片区、崖州古城片区、崖州湾西北片区和保港片区。其中崖州古城片区、水南村片区、保港片区中集聚了历史文化名镇名村，应开展以保护为导向的微更新；南滨场部片区兼有综合更新和微更新，为近期更新实施片区；崖州湾西北片区定位为世界级科学城活力新区，现状为城中村，因其拆迁安置量较大，计划远期进行成片开发。

二、海棠湾城市更新指引

海棠湾有更新潜力的低效用地主要集中在腹地区域，均为村庄。海棠湾未来将建成国际旅游消费中心核心区、一站式旅游目的地，除前海村、藤桥镇老街等部分片区可进行微更新外，其余片区按规划实施，进行成片开发。其中大灶村片区近期有条件开展综合更新。

第七章 规划实施

一、更新时序

按照先易后难、近远结合的方式分期分步推进城市更新。近期指十四五期间统筹推进的更新内容，一般为优先承接重大战略、更新可行性较高或现状安全隐患问题较为严重的片区，如临春、海罗、抱坡、河西等片区，应先行推进。远期指至 2035 年逐步推进的更新内容，以落实国土空间总体规划为目标，有序推进更新片区的实施改造。

二、保障机制

建立部门协调机制。加强党的领导，统筹改革破题，推动城市更新重点工作。建立市、区两级多部门联合的协同联动机制，保障项目推进。明确各相关更新管理任务的政府管理部门及其责权关系，为更新项目的实施提供有利保障。

创新投资融资机制。创新财税激励机制，制定多元化的金融政策和产品，健全政府、社会、居民多方资金共担模式。大规模吸引社会资本和社会力量参与城市更新，合理引导居民出资参与更新改造。畅通社会主体参与机制与路径，引入社会力量共同参与城市更新，加大社会资本吸引力度。

构建多元协商机制。依托基层治理，搭建多元协商平台，

协同政府、市场、权属主体，构建城市更新组织体系。坚持政府引导，发挥政府的引领和带动作用，完善政府统筹引领和平台搭建的职能；坚持市场主体，发挥市场对资源配置的决定性作用，鼓励资信实力强的企业和主体积极参与城市更新；坚持公众参与，充分尊重权属主体的意愿，调动权属主体内在积极性，引导居民自主参与更新工作，形成多元共治的城市更新格局；加强技术支撑，有效整合多方社会力量，发挥专家智库和社会机构的作用。

建立更新评估机制。基于城市更新的综合性和动态性，结合三亚城市自体检评估工作，定期开展城市更新综合评估，构建城市更新综合评价体系，建立涵盖城市更新各维度的动态数据库，实现更新项目实施评估与更新方案动态优化、配套政策持续完善的良性互动，不断提升城市建成环境质量与居民幸福感。