

# 《三亚市城市更新专项规划》 (2024版)

(公示版)

三亚市自然资源和规划局

# 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，深入学习贯彻党的二十大精神、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，全面落实省、市第八次党代会部署要求，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。落实市级国土空间总体规划的战略目标、国土空间格局、重大公共服务设施和基础设施布局要求，本规划提出城市更新目标、更新原则、系统更新策略和更新工作建议等，是建立城市更新项目储备库与实施计划、编制城市更新项目实施方案的重要遵循，是统筹开展城市更新工作的重要依据。

### 三、 规划原则

开展城市更新应遵循“坚持问题导向、坚持目标导向、坚持全市统筹”三大原则。

**坚持问题导向。**根据城市体检问题清单，把群众反映强烈的难点、堵点、痛点问题作为城市更新的重点，针对性地提出更新改造策略，让城市更新更好地服务于人民群众的生产、生活和发展需求。

**坚持目标导向。**遵循上位规划、城市设计与产业发展规划，系统谋划城市更新工作目标、重点任务和更新措施，划定城市更新片区，以城市更新促进产业升级、形象提升和民生改善，加强文脉传承和风貌营造。

**坚持全市统筹。**坚持政府引导、市场运作、多元参与、共建共享，充分听取和尊重广大居民的意见和需求，发挥城市更新规划的统筹作用，全市“一盘棋”考虑容积率、多个项目资金平衡等问题。

### 四、 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街巷肌理较好、具有一定文化特色但用地效率低、人居环境差、管理服务机制不健全的区域。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、历史文化遗存保护与活化利用、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。

## 五、 准入要求

开展城市更新应遵循以下要求：

划定底线，以规划统筹引领城市更新。落实各级主管部门对城市更新工作的相关精神，以及上位规划对城市各片区的主导功能、特色风貌、公共服务及重大基础设施等的总体要求，在城市更新过程中控制大规模拆除、大规模增建、大规模搬迁，并确保住房租赁市场供需平稳。

应留尽留，全力保留城市记忆。强化生态资源保护和历史文脉传承，坚持低影响的更新建设模式，保持老城区自然山水环境，保护古树等历史遗存，保留三亚特有的地域环境、文化特色、建筑风格等“基因”。

近远结合，稳妥推进改造提升。综合考虑项目业主(或其合法代表)意愿诉求、建筑质量、规划管控、区域发展等

情况，评估改造迫切性与可行性条件，充分研究保护更新片区的居民权益，遴选适宜改造的城市更新项目列入城市更新项目储备库，逐步推进更新工作。

## **六、 规划范围**

本次规划研究范围为三亚市域，其中，规划重点范围为中心城区，规划协同范围为崖州湾、海棠湾、南岛等片区，衔接已开展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 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 21 世纪海上丝绸之路战略支点、国际旅游胜地、海南自由贸易港科创高地。

### 一、目标任务

三亚中心城区城市更新工作需围绕以下目标任务：

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。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，提升人居环境品质。

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，引导城市功能自滨海向腹地有序疏解，重塑产业发展格局，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，对居住空间、蓝绿网络、交通系统、民生设施、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。

## 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。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，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；岭新、榆红、妙林等片区通过城市更新推动北部腹地发展建设，吸引人口，促进城市高质量发展。

## 第三章 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，通过优化居住空间、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，推动城市人居环境、功能布局和产业效能全面提升。

### 一、 优化居住空间，引导人口密度合理分布

针对现状城中村、老城区中人口密度大、居住环境差等问题，通过改善自建房片区人居环境、开展老旧小区改造、提高外围组团住房供给能力三大策略，推进居住空间的合理分布，改善老城片区的居住环境，外围组团多渠道增加居住空间供给，营造舒适宜居的生活空间。

### 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；通过老城片区三维立体绿化、增加城市凉爽点等措施，全力推进三亚清新“凉城”建设。

### 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。

#### **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、加快城市“毛细血管”道路建设，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。

#### **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，推进“平急两用”公共基础设施建设；重点加快雨污分流改造，加强防洪排涝能力，多手段解决内涝易发区安全隐患，增强城市安全保障能力；统筹垃圾清运体系，强化卫生治理能力。

#### **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，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；落实总体城市设计中的重点管控要求，优化设计，彰显“山-海-河-城”特色形象，协调城市风貌。

## 第四章 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，综合国土空间规划详规单元边界、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 19 个城市更新片区。

表1 中心城区城市更新片区划定表

序号	名称
1	临春片区（含临春城市更新续建项目等）
2	海罗片区（含海罗城市更新续建项目等）
3	南丁中片区（含南丁中城市更新项目等）
4	月川片区（含月川城市更新项目等）
5	河西片区（含光明新城城市更新项目、吴春园城市更新项目和河西路南段微更新项目等）
6	三亚湾新城片区（含三亚湾新城城市更新项目等）
7	河东片区（含河东路微更新项目和教育巷微更新项目等）
8	岭新-榆红片区（含岭新城市更新项目和榆红城市更新项目等）
9	抱坡片区
10	下洋田片区
11	回辉片区
12	回新片区
13	荔枝沟片区
14	三亚动车站站前广场片区
15	金鸡岭片区
16	红沙片区
17	南边海-大东海片区
18	互联网信息产业园片区
19	妙林片区

### 二、片区更新要求

城市更新片区或项目内拆除建筑面积比例、居民就近安置率等按照国家、海南省相关规定执行。根据《住房和城乡建设部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)》，原则上城市更新片区或项目

内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的 20%；原则上城市更新片区或项目内拆建比不应大于 2；城市更新片区或项目居民就地、就近安置率不宜低于 50%；城市住房租金年度涨幅不超过 5%。在编制城市更新项目实施方案时，应结合城市更新项目基础调查情况，落实以上要求。结合三亚实际情况，以上 19 个城市更新片区在更新实施中还应符合《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。

以微更新为主的区域应以拆除危楼、人居环境提升、交通组织优化、基础设施整治、安全隐患消除、增设公共服务设施及活动场所为重点。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。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。

### 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、确定更新改造方式、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。本规划中更新片区指引所划定的拆旧建新范围为建议性范围，更新实施方案应结合基础调查、意愿征询结果和各区实际征拆工作安排，划定具体的更新项目范围。

**临春片区更新指引：**临春片区近期拟启动临春城市更新续建项目，其余区域按实际情况开展城市更新，通过城市更新将临春片区建设成为生态化、高品质、特色型的产居融合发展示范样板。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。

**海罗片区更新指引：**海罗片区近期拟启动海罗城市更新续建项目，其余区域按实际情况开展城市更新，将海罗片区建设成为产城一体、山水交融的国际商务总部花园和超享配套服务社区。以片区综合提升为主，按照功能定位，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；海螺西路两侧及周边区域开展环境整治，促进片区全面提升。

**南丁中片区更新指引：**南丁中片区近期拟启动南丁中城市更新项目，其余区域按实际情况开展城市更新，将南丁中片区建设成为集山水休闲生活、多元综合服务等功能

于一体的友好邻里中心和时尚生活园区。片区以综合提升为主，积极谋划产业发展、全面提升人居环境，实现生产、生活、生态“三生合一”的协同发展。

**月川片区更新指引：**月川片区近期拟启动月川城市更新项目，其余区域按实际情况开展城市更新，将月川片区建设为金融总部配套服务区和高品质宜居生活社区。片区以综合提升为主，按照功能定位，引入重大产业项目，打造完整金融产业链条及其配套服务设施，完善片区公共服务设施、商业配套和公园绿地，促进片区功能及人居环境全面提升。

**河西片区更新指引：**河西片区近期拟启动光明新城城市更新项目、吴春园城市更新项目和河西路南段微更新项目，其余区域按实际情况开展综合更新和微更新，将河西片区建设成为集总部商务、高端消费和生活服务为一体的城市综合服务核心区。以片区基础环境整治和功能提升为重点，优化居住空间布局，完善道路、增补支路、提升市政基础设施，拆除危房点状植入绿地、公共服务设施和商业设施，促进片区内部人居环境全面提升。

**三亚湾新城片区更新指引：**三亚湾新城片区近期拟启动三亚湾新城城市更新项目，其余区域按实际情况开展城市更新，将三亚湾新城片区建设为文旅商业综合消费区和高品质人居环境样板区。以片区综合提升为主，有序腾退现状城中村，整合存量空间资源，植入公共服务设施、补

足民生短板、提升片区品质，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。配套文体中心、特色酒店与商业街区，打造高品质的旅游消费空间。

**河东片区更新指引：**河东片区近期拟启动河东路微更新项目和教育巷微更新项目，港门村远期拟开展综合更新，其余区域按实际情况开展综合更新和微更新，将河东片区建设成为城市文旅综合消费区。以片区基础环境整治为主，按照功能定位，优化居住用地布局，完善道路、增补支路、提升市政基础设施，拆除危房点状植入绿地、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。

**岭新-榆红片区更新指引：**岭新-榆红片区近期拟启动岭新城市更新项目和榆红城市更新项目，其余区域按实际情况开展城市更新，将岭新-榆红片区建设为生态居住、综合产业与城市服务核心区。完善片区功能、服务、品质、形象与活力，改善人居环境，提升整体空间环境与公共服务配套水平，打造集居住人文、生态休闲、生活配套等功能于一体的区域生活服务片区。

**抱坡片区更新指引：**片区以综合更新为主，兼有微更新，通过城市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。以片区综合提升为主，依托三亚高铁站开展站前 TOD 一体化开发，按照功能定位，引入重大产业项目，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，远期推动抱坡岭北部水泥厂搬迁，促进片区全面提升。

**下洋田片区更新指引：**片区以综合更新为主，兼有微更新，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，优化居住空间布局、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。

**回辉片区更新指引：**片区近期以微更新为主，可局部拆迁，按照三亚市凤凰机场周边城中村提升改造规划和相关村庄建设规划，打通内部微循环路网，补足基础设施和公共服务设施短板，通过城市更新将回辉片区建设成为集零售商业、文化创意和宜居社区于一体的特色时尚文化街区。远期考虑综合更新，编制更新实施方案和单元详规时需优化路网布局，统筹考虑片区功能定位。

**回新片区更新指引：**片区近期以微更新为主，可局部拆迁，远期开展综合更新。通过城市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，重点促进道路连通工程、增补支路，提升市政基础设施、完善公共服务短板，彰显多元文化特色，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。

**荔枝沟片区更新指引：**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。以近远结合的方式，有序腾退片区中的低效用地，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。

**三亚动车站站前广场片区更新指引：**通过综合更新和微更新，将三亚动车站站前广场片区建设为高教职教、站前商业服务及宜居生活社区。通过城市更新为航空旅游职业学院的扩建和站前一体化开发预留空间，三亚站区域作为“清凉城市”试点片区，应综合利用绿植、城市有盖空间、科学建筑形态和布局等手段，改善站前室外区域的热舒适度，形成清凉体验。按照功能定位，完善公共服务设施，打造高品质小区，植入公园绿地，促进片区产业功能和设施配套全面提升。

**金鸡岭片区更新指引：**片区兼有综合更新和微更新，通过城市更新将金鸡岭片区建设为高品质宜居生活社区。以人居环境提升、功能完善为主，按照功能定位，重点优化居住空间布局、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。

**红沙片区更新指引：**通过综合更新和微更新，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-大东海片区更新指引：**片区近期以微更新为主，可局部拆建，远期部分区域开展综合更新。通过城市更新将南边海-大东海片区建设为滨海特色旅游街区。以环境整治提升为主，促进片区路网连通、完善市政基础设施，消除内涝隐患点，拆除危房植入绿地、公服和便民设施，促进片区内部人居环境全面提升。

**互联网信息产业园片区更新指引：**片区远期局部开展综合更新，兼有微更新。通过城市更新将互联网信息产业园片区建设为承接中心城区高新技术产业的重点片区。以片区综合提升为主，按照功能定位，引入相关产业项目；建设安置区、安居房，完善公共服务设施，植入公园绿地，促进片区环境和设施配套全面提升。

**妙林片区更新指引：**片区以远期综合更新为主，兼有微更新。通过城市更新将妙林片区建设为集生态宜居、配套服务、文创设计等功能于一体的城市综合组团。重点以建设安置区、安居房和公共服务设施完善为主，植入公园绿地，促进片区环境和设施配套全面提升。

## 第五章 协同区域城市更新

崖州湾、海棠湾和南岛等片区的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。

### 一、崖州湾城市更新指引

崖州湾具有更新潜力的区域主要集中在南滨场部、水南村、崖州古城、保港镇和崖州湾西北片区。其中崖州古城、水南村、保港镇中集聚了历史文化名镇名村，应以保护为导向的微更新为主；南滨场部依据《三亚崖州湾科技城南滨片区城市更新项目实施方案》开展城市更新；崖州湾西北片区按照《三亚崖州湾科技城西北片区控制性详细规划》的相关管控要求，有序推进城市更新，提升现状居住环境、完善道路、公共服务设施。

### 二、海棠湾城市更新指引

海棠湾具有更新潜力的区域主要集中在腹地二三线区域。其中藤桥、藤海片区是体现三亚渔村传统生活风貌的特色文旅片区，应以微更新为主；其余片区按规划实施。

### 三、南岛场部片区城市更新指引

南岛场部位位于三亚中北部山区，现状建筑大部分为自建房和农场公房，由于许多房屋建设年代久远，房屋出现墙体开裂、楼板爆筋、漏雨渗水等严重的安全隐患。衔接

《南岛场部城市更新规划方案》，结合现状建设情况、用地权属和城镇开发边界划定更新改造范围。通过城市更新将场部打造成为居民生活中心，场部外围结合山水资源条件打造旅游服务中心和度假养生中心，整体提升场部片区人居环境。

## 第六章 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

完善更新政策工具。细化探索复合利用土地、容积率核定优化、建筑规模统筹、负面清单管控、差异化技术标准等规划管控工具；进一步丰富盘活利用存量低效土地、规范土地复合利用等土地配置方式；进一步细化土地使用年限和年期、实施差别化税费计收、优化地价计收规则、保障主体权益等支撑保障政策。

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

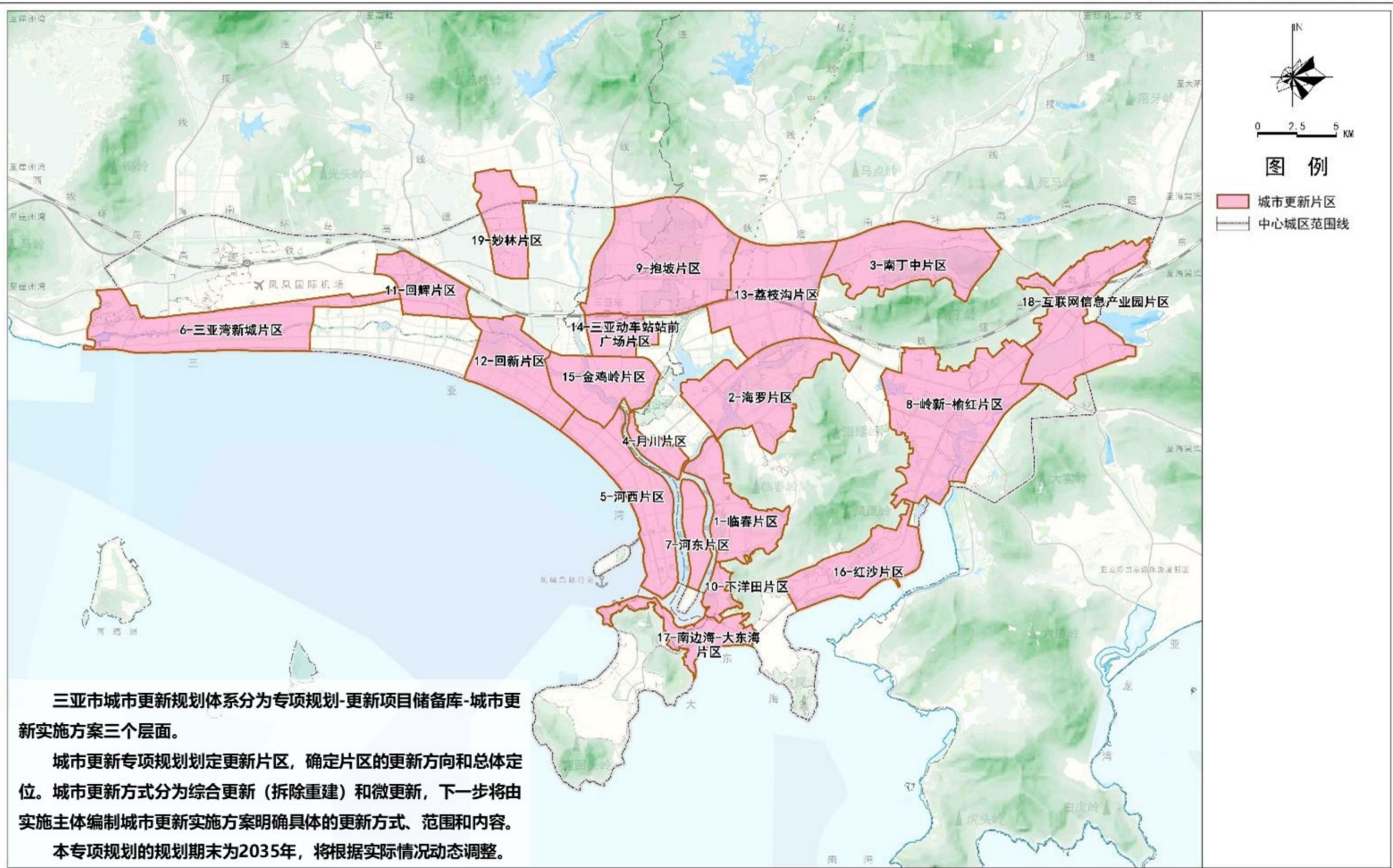
保障。

构建多元协商机制。依托基层治理，搭建多元协商平台。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。

# 三亚市城市更新专项规划（2024版）

## 城市更新片区分布图



三亚市城市更新规划体系分为专项规划-更新项目储备库-城市更新实施方案三个层面。

城市更新专项规划划定更新片区，确定片区的更新方向和总体定位。城市更新方式分为综合更新（拆除重建）和微更新，下一步将由实施主体编制城市更新实施方案明确具体的更新方式、范围和内容。

本专项规划的规划期末为2035年，将根据实际情况动态调整。