

三亚市崖城历史文化名镇保护规划

(2021-2035 年)

(公示稿)

征求意见稿 征求意见稿 征求意见稿 征求意见稿

2023.08

规划主要内容

一、规划范围与期限

本次规划范围为崖州区行政管辖范围，总面积 347 平方公里。规划重点范围为崖城历史镇区，包括明清崖州古城及古城周边的崖城村、城西村、拱北村、城东村、东关社区的部分区域，面积 201.94 公顷。

本规划期限为 2021 至 2035 年。其中近期为 2021 年至 2025 年，远期为 2026 年至 2035 年。

二、历史文化价值与特色

中国明清海防体系中的战略要地。

古琼南地区的商贸、交通、文化、教育中心。

底蕴深厚的天涯文化发祥地之一。

农业育种科技发展前沿阵地。

中国最南端的红色革命圣地。

体现中国戍边之城营城理念的鲜活示例，是最具规模的海南传统建筑的活标本地区之一。

三、总体保护内容

崖州区各级文物保护单位 23 处，包括全国重点文物保护单位 1 处，省级文物保护单位 11 处，市级文物保护单位 11 处。

尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物 175 处。

历史建筑 21 处，本次建议历史建筑 123 处。

历史镇区 1 片，面积 201.94 公顷。包括传统格局、历史风貌、城垣形制、历史水系和景观视廊等，划定核心保护范围和建设控制地带。

中国历史文化名村 1 个（保平村）。

10 处古村落（水南村、保港村、梅西村、梅东村、高村、力番村、抱古村、大茅村、郎典村、落基村）。

3 条文化线路（入峒通道、古水道和环岛驿道）、古树名木、水利遗存、古桥、古炮台

等其他历史环境要素。

风景名胜區 1 处，即南山一大小洞天风景区。

非物质文化遗产 4 项（崖州民歌、黎族打柴舞、黎族传统纺染织绣技艺、游公节），老字号、老地名、历史名人精神、历史传说等优秀传统文化。

四、历史镇区保护

1、总体保护要求

传统山水格局：整体保护“背山面水、双流抱郭”的城址环境。

传统格局：传统街市坊的格局、城垣形制、“三通、四漏、七转、八角”历史街巷、传统公共设施旧址（遗址）。

空间尺度：由不同历史时期形成的街巷和两侧建筑构成，具有地域特色且尺度宜人。

历史风貌：以明清传统合院建筑、清末民初骑楼建筑、中西合璧的合院建筑为主，保护并延续其风格、体量、尺度、材料、色彩、屋顶形式等。

文物保护单位和历史建筑：全国重点文物保护单位 1 处，省级文物保护单位 3 处，市级文物保护单位 5 处，尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物 87 处，11 处历史建筑，47 处建议历史建筑。

历史环境要素：体现历史环境特征的古树名木、古井、铺地、水塘、窑塘遗址等。

2、保护区划和管控要求

（1）历史镇区保护范围

以明清崖州古城及周边的日昇坊、遵道坊、起晨坊以及外围需重点控制的区域，是崖城传统格局及历史风貌特色、名镇核心价值集中体现的区域。其范围东至城东村东侧规划城东大道，南至宁远河河堤路，西至规划火车站路，北至规划古城北路，面积约 201.94 公顷。

（2）核心保护范围管理规定

核心保护范围是历史镇区的精华部分，集中了主要的文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑等历史资源，是保存格局最为完整，传统风貌最为突出的集中地段，具体边界结合院落边界和巷道设置。四至为东至打铁街传统民居院落边界，南至东门街以南骑楼院落边界、文明

门、崖城村、城西村传统民居建筑集中区，西至迎旺塔路，北至西门街、遵道街、仓后街北侧传统民居建筑集中区。占地面积 20.32 公顷。

核心保护范围内不得进行新建、扩建活动，但必要的基础设施和公共服务设施除外。新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施的，经市自然资源和规划主管部门核发规划许可证前，应当征求市旅游文化主管部门的意见。拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的，应当经市自然资源和规划主管部门会同市旅游文化主管部门批准。上述建设活动审批前，审批机关应当组织专家论证，并将审批事项予以公示，征求公众意见，告知利害关系人有要求举行听证的权利。

核心保护范围内进行改建、危房原址翻建活动时，不得增加具有合法产权的原有房屋建筑高度和面积。在体量、色彩、材质等方面与历史风貌协调，采用传统建筑形制、材料和工艺建造，门、窗、墙体、屋顶等形式应以清或民国时期的院落式民居风貌为主，以延续传统特色风貌。传统风貌建筑的翻建，应保留和利用旧材料，按传统规制做法恢复。以上活动在申请办理规划许可时，应当在规划行政主管部门、文物行政主管部门的严格审批下进行，包括对建筑外立面效果图等具体方案的审查。对位于文物保护单位、历史建筑周边的上述建设活动，必要时应组织专家论证。

核心保护范围内的消防设施、消防通道，应当按照有关的消防技术标准和规范设置。确因保护需要，无法按照标准和规范设置的，由区人民政府公安机关消防机构会同同级规划主管部门制订相应的防火安全保障方案。

核心保护范围的主要出入口设置标志牌。任何单位和个人不得擅自设置、移动、涂改或者损毁标志牌。

(3) 建设控制地带管理规定

建设控制地带范围边界与保护范围的边界一致，为保护范围除去核心保护范围的区域，占地面积 181.62 公顷。

对建设控制地带内的各级文物保护单位、尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物、历史建筑的本体及环境，应采取重点保护；对上述历史遗存的保护、修缮工程，应当依照相关法律、法规的规定，办理相关手续后方可进行。

建设控制地带内进行新建、改建、扩建、翻建时，在建筑体量、色彩、材质等方面应与整体历史风貌相协调；对已建成的与历史风貌不协调的多层和高层建筑，在条件允许的情况下，进行循序渐进的整治或改造，逐步恢复历史镇区的空间格局和历史环境。

建设控制地带进行三级分级管控。一级建设控制地带重点对历史城池、街巷格局、风貌

进行保护与管控，四至为东至打铁街，南至崖保路，西至迎旺塔路，北至张家园路，面积约 26.58 公顷；二级建设控制地带，重点是对传统民居风貌、肌理进行保护与延续，四至为东至城东大道—头坊路—城东路，南至崖保路，西至热水宫路，北至古城北路，面积约 67.11 公顷；三级建设控制地带是新旧风貌融合、创新传承历史风貌特色的区域，四至为东至城东大道，南至河堤路，西至火车站路，北至古城北路，面积约 87.98 公顷。

3、重要视廊的保护

保护三类景观廊道，望山景观视廊、观水景观视廊、历史古迹互望廊道。

望山视廊：重点保护文明门（尊经阁）—马鞍岭、北部山体；崖城粮所—马鞍岭、北部山体；迎旺塔—南山；文明门（尊经阁）—南山的 4 条望山视廊。加强对观山视廊范围内的建筑高度控制，保证山体 1/3 高度以上部分的观赏效果，不得破坏山体景观界面的完整性。控制视廊内建筑的体量及色彩，避免体量和屋顶尺度过大的建筑以及大量高彩度和高明度的色彩对视域内的视觉景观造成破坏。重点整治文明门至宁远河间的中高层建筑，打通视线廊道，延续历史景观轴线。

观水视廊：重点保护尊经阁—宁远河、迎旺塔—宁远河 2 条观水视廊。加强对观水视廊观景点周边环境的管控，严控景观视廊内的建设活动，不得在视廊范围内进行阻挡视线和影响景观风貌完整性的建设，保证重要景观视廊通畅。

历史廊道：保护文明门（尊经阁）—迎旺塔、迎旺塔—镇海门外传统居住片区、崖保路—镇海门外传统居住片区 3 条历史廊道的视线畅通，保护重要历史古迹的互视景观。

加强对崖州大桥、高铁站入口、万代桥、北楼街入口等门户地区，崖城学宫、文明门周边及牌坊街—中街—东门街、西门街—遵道街、火车站路、迎旺塔路等重要街巷两侧和宁远河一侧的视线敏感区域内，作为历史镇区门户、重要的形象展示界面，避免出现阻挡视线和影响景观风貌的建设，保证历史风貌完整性，展现历史风貌特色。

4、建筑高度控制

文物保护单位、历史建筑（含建议历史建筑）、传统风貌建筑本体及院落范围内应保持原有高度不变，且文物保护单位保护范围和建设控制地带内的建筑高度应符合文物保护要求。

核心保护范围内的区域，为原高控制区。新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施建筑层数应控制在 2 层以内，建筑檐口限高 7 米，屋脊限高 8.5 米，女儿墙限高 9 米。

一级建设控制地带建筑层数应控制在 2 层以内，建筑檐口限高 7 米，屋脊限高 8.5 米，女儿墙限高 9 米。

二、三级建设控制地带建筑层数应控制在 3 层及以下，建筑檐口限高 10 米，屋脊限高 12 米，女儿墙限高 12 米。

对于核心保护范围内的与传统建筑高度不协调的建筑，以及重要视线廊道内影响视线的中高层建筑进行重点整治，未来有条件的情况下进行降层改造。

5、 建筑分类保护整治

历史镇区保护范围内的建筑物、构筑物，根据其保护等级、保护价值、建筑风貌、建造年代、建筑质量等要素信息，实施分类保护，采取的建筑分类保护与整治措施主要包括：保护、修缮、改善、保留、整治五类。其中整治分为整治改造、拆除两种措施。

本次规划确定为保护、修缮、改善类的建筑，不得随意拆除或改建。

五、 崖州区文化遗产保护

全域形成“一环、一心、两带、一轴、七片区”的总体保护格局。“一环”是五指山余脉和南山岭构成的三面环山式背景景观；“一心”为历史镇区和水南村构成的全域历史文化保护展示核心；“一轴”为崖州古城—南山—五指山的传统山水景观轴，作为古镇营建的重要景观廊道，形成五指山—学宫—尊经阁—宁远河—南山的景观序列；“两带”为宁远河文化景观保护带和崖州湾海滨景观保护带，保护宁远河、崖州湾沿线的传统村落、文物古迹、文化景观、风景名胜区等历史资源；“七片区”为七大文化集中保护区，包括史前文化保护区、黎族文化保护区、梅山红色文化保护区、历史文化名镇保护展示核心区、南山文化景观保护区、南繁文化保护区、大厓港海洋文化保护区。

六、 文物保护单位保护

保护崖州区不可移动文物 198 处，包括全国重点文物保护单位 1 处，省级文物保护单位 11 处，市级文物保护单位 11 处，尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物 175 处。

七、 历史建筑保护

重点保护已公布 21 处历史建筑和 123 处建议历史建筑。

八、 非物质文化遗产和优秀传统文化保护

保护崖州区 4 项市级以上非物质文化遗产和其它优秀传统文化。

九、 历史文化遗产展示与利用

合理利用历史文化资源，建立“崖州区（原镇域）+历史镇区”的历史文化展示层次，系统展示各类历史文化遗产，在城市建设中延续和传承历史文脉，全方位、持续性挖掘崖州历史故事、文化价值、精神内涵。

突出宁远河、文化资源集中片区的展示，并通过多条主题线路、古驿道的串联代表性文化遗存点，形成“两带、八区、多点、多线”的整体展示利用结构。“两带”包括宁远河自然人文展示带、崖州湾海洋文化展示带，串联展示河岸两侧、海湾的历史遗迹、山水景观、海洋资源、风景名胜区、古村落等，在历史镇区、古村落形成丰富多元的文化景观集中体验点；“八区”为古镇格局与传统民居文化展示区、保港传统建筑与海防文化展示区、梅山红色文化展示区、南山文化景观展示区、南繁农业文化展示区、大厝港海防商贸文化展示区、史前文化展示区、黎族文化展示区。

1、 历史文化主题展示

海防文化：以大厝港遗址、保平炮台遗址、崖州故城城墙遗址等为载体体现明清海防体系、军事格局特色。

商贸文化：沿东门街、保港骑楼街、打铁街等主要商业街，四邑会馆、顺德会馆、林裕兴饭馆、东关打铁铺等会馆、店铺的展示，集中体现崖城工商业文化。

天涯文化：对大茅遗址、沟口遗址、高村遗址、卡巴岭遗址、小洞天石刻、慈禧“寿”字碑、福德祠、“三姓义学”学堂、崖城学宫、神山古庙、盛德堂、孙氏宗祠、大云寺遗址、八人轿坡伊斯兰教徒古墓葬遗址等自远古时期至今不同文明交融下的天涯文化历史遗存。

南繁文化：以坡田洋、南繁育种基地、南滨农场为代表的南繁发展见证者。

名人、传统民居文化：结合名人传记、历史故事等，以崖城古民居建筑群、保平村张家

宅、保平村明经第等宅第民居类文物保护单位和历史建筑、传统村落为载体。

历史发展及城池格局展示：古城墙、西北护城河遗址、文明门、五孔砖拱桥、迎旺塔、官沟及广济桥、高山窑址、儒学塘窑址、窑塘窑址、既济亭热水池等为代表的遗存。

红色文化：以崖城革命烈士纪念馆、梅山老区革命烈士陵园、万代桥、黎茂萱故居、何绍尧烈士墓、林纘统墓、林纘统故居、麦宏恩烈士墓、保平革命烈士纪念碑等为代表的烈士墓、烈士故居、战场遗址等。

2、历史镇区的展示

历史城墙、城门展示：在崖州古城四周城墙位置，通过绿化、铺装、小品等元素展示古城轮廓，在城门的位置通过景观设计和标志设置，强化城门的空间意象。重点依托西北城墙和护城河遗址，形成唤醒古城记忆的公园和休闲场所。

历史街巷、坊市展示：对“三通、四漏、七转、八角”的历史街巷格局和西门街、东门街、臭油街串联的“一塔、一城（崖州古城）、两市（西关市、东关市）、三坊（日昇坊、遵道坊、起晨坊）”明清格局、风貌肌理展示。

历史遗迹的展示标识：对崖州古城历史上重要的公共建筑如州署、洗夫人庙、关帝庙、广度寺、五贤祠等，可根据文献资料以图片、模型、虚拟展示等科技手段和方法对其展示和标识，不提倡原址重建的展示方式。结合公园绿地等开敞空间的建设，对官塘遗址、儒学塘窑址、广度寺（迎旺塔所在寺庙）等利用景观设计、标识物对其历史信息进行创意提示和表达。

崖州古城文化展示体验区：以明清传统民居、公共建筑为基础，丰富古镇文化体验功能，介绍明清建筑特色、古城的历史和演进过程，在主要街巷设置旅游信息标识。以学宫为核心拓展适宜的文化产业，开展丰富的国学、研学、文创活动等，增加新型业态，提升古城活力。依托崖州院子、崖城粮食收储管理所形成民宿、展示馆、古城文化交流中心等；文明门广场形成非遗展演中心。

镇海门外民居文化体验区：以清代传统民居为主，作为展示崖州民居文化的会客庭院，以传统居住功能为主，可植入旅游配套服务的功能，如增加古镇民居文化展示馆、特色民居住宿体验、休闲会馆等；沿西门街恢复部分西关市的功能，形成西关市特色餐饮、创意市集等，构建多维度体验地方特色生活和方式的场所。

崖城骑楼商业文化体验区：通过复兴传统商业活力，为古镇提供商业、旅游服务配套，

再现传统商贸文化的魅力。在原有业态上进一步提升，植入特色体验场景，对顺德会馆、四邑会馆等代表性的节点进行适度复原和功能置换，为当地特色美食、传统技艺体验、会馆文化、非遗文化表演、传统节庆等提供空间场所，并可增加满足现代消费需求的骑楼书屋、咖啡、网红文创产品体验店、品牌快闪门店、文创市集、艺术展览等，带动商业升级。

十、 规划实施与保障措施

1、 规划实施保障

完善政策法规。进一步制定适合崖州区特点的历史文化名镇保护管理体系和规章制度，为历史文化名镇保护工作的推进提供政策保障。如增加名镇名村风貌保护管理办法、历史建筑修缮监督管理办法、传统民居修缮奖补办法等，明确历史建筑修缮管理程序、申请、设计、施工、验收、补贴政策等具体的标准；增加历史镇区危房改造管理规定、核心保护范围的危旧房屋拆建（修缮）流程；制定《历史文化名镇名村保护专项资金管理办法》等。

完善管理机构和制度。增设历史建筑保护管理中心，历史建筑 and 传统风貌建筑修缮审议机构，形成历史保护责任规划师制度、房屋修缮与保护实施方案专家评审制度、等，加强对历史建筑、传统风貌建筑的保护管理。针对文物、历史建筑等保护对象设立保护责任告知书、保护要求告知书制度。

多渠道筹措保护资金。建立历史文化名镇保护专项资金，列入市区财政预算，如按一定比例提取土地出让金用于风貌整治、市政基础设施改善以及文物、历史建筑的修缮工程、历史文化遗产的日常管理等工作，重点解决产权属于私人的不可移动文物保护维修的资金补助。同时探索保护资金来源的多元化，建立罚金和保护资金流通制度，争取古镇有机更新专项贷款，鼓励非政府组织建立保护基金会，促进公众参与和社会资本进入历史保护领域。

加强保护机制的创新和完善。积极探索政府与需保护的建筑产权所有人或使用人在资金、技术、日常管理等方面共同保护的协调机制，鼓励社会资本和个人可参与文物、历史建筑的保护和利用，促进当地政府、文物部门和居民共同承担文物、历史建筑的修缮保护工作。市、区人民政府可采取收购、产权置换等方式对非国有历史建筑进行保护利用等，政府进行一定补贴维护和修缮历史建筑 and 传统建筑的风貌，并制订奖励政策鼓励群众积极参与保护。鼓励建立古镇更新和新区建设的互补机制，对积极参与古镇更新、且符合保护要求的开发单位，给予适当的税收减免优惠政策，或在新区建设中给予适当的容积率奖励。资金奖惩细则由市、

区两级政府主管部门制定并报同级政府批准实施。

制定详细的修缮准则和建设指引。进一步编制历史镇区“微改造”保护建设指引、历史建筑保护和修缮技术指南、历史建筑合理利用规划、传统建筑修缮技术手册和图集等配套文件，注重延续建筑本土特色和多样性，细节详实、图文并茂、通俗易懂，为维修、改善、翻修、重建房屋等提供支撑。

加强传统建筑保护修缮技术和方法的研究和应用。鼓励基于传统风貌保护要求的给排水、电力电讯、防风隔热、防火抗震等基础设施、安全措施改善和建筑节能等技术的研究和专门性标准规范制定。积极探索并优先采用新技术、新材料、新工艺，促进传统建筑的设施现代化。

建立动态增补机制。建立历史文化资源的普查、增补、升级动态保护机制。定期开展历史文化资源普查，根据保护改善的实际情况，对保护对象名录进行动态调整。适时更新和优化各类保护范围，细化保护管理规定。

2、 保护规划体系建立

针对不同的保护对象体系，编制专项保护规划。

积极推进历史文化名村、传统村落申报工作，配合申报工作，编制相应的保护规划，明确保护内容、保护范围和保护管理措施。

编制历史镇区范围内的详细规划，尤其是核心保护范围内的细化设计，落实历史文化名镇保护规划提出的保护和控制要求，合理确定规划的主要控制指标。历史镇区范围内不符合保护要求的已审批在建项目，在未来改造时应按照名镇保护的相关规划要求进行控制；不符合保护要求、已经审批但未建的项目，应根据保护要求尽量做出方案的优化。

各级文物保护单位和历史建筑的保护范围以及其他需要重点保护和整治的地区，应当在实施前编制符合保护要求的规划。

3、 规划衔接

编制或者修编国土空间规划，应当根据历史文化保护的需要，与本规划相衔接。本规划中的保护对象、保护范围、管控要求、保护措施等强制性内容应当纳入国土空间规划，并作为建设项目规划许可的依据。

公示图纸目录：

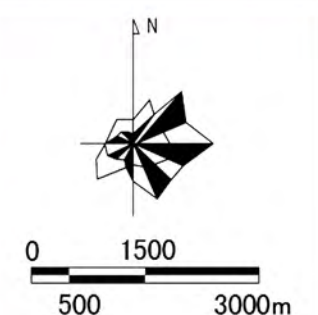
1. 崖州区文化遗产保护总图
2. 崖州区文化展示利用规划图
3. 历史镇区保护区划总图
4. 历史镇区建筑高度控制规划图
5. 历史镇区建筑分类保护规划图
6. 历史镇区展示与利用规划图

征求意见稿 征求意见稿 征求意见稿



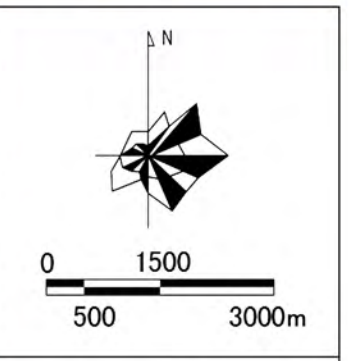
三亚市崖城历史文化名镇保护规划

崖州区文化遗产保护总图

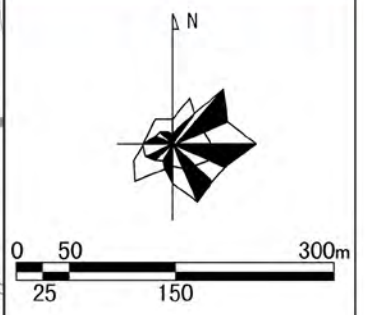
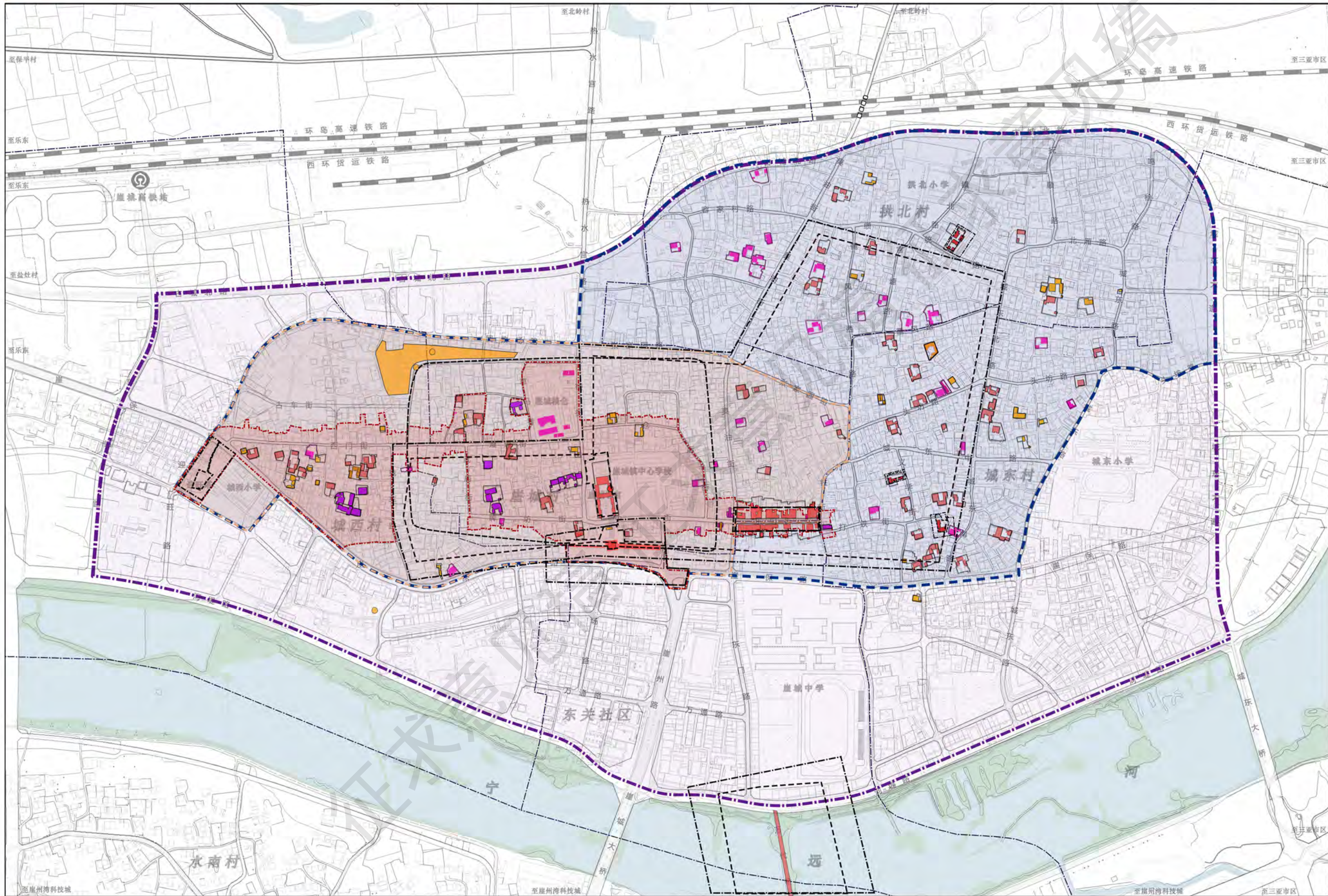


- ### 图例
- 全国文物保护单位
 - 省级文物保护单位
 - 市级文物保护单位
 - 尚未核定公布为文物保护单位
 - ◆ 历史建筑 (含建议历史建筑)
 - 古村落
 - ▲ 非物质文化遗产
 - ▲ 风景名胜
 - ▬ 古驿道
 - ▬ 古水道
 - ▬ 铁路
 - ▬ 道路
 - ▬ 村界
 - ▬ 区界
 - ▬ 建设用地
 - ▬ 水域
 - ▬ 山体

征求
意见
稿



- ### 图例
- 海防文化展示点
 - 商贸文化展示点
 - 天涯文化展示点
 - 农业文化展示点
 - 名人、传统名居展示点
 - 历史发展及城池格局展示点
 - 红色文化展示点
 - 文化集中展示区
 - ▬ 宁远河自然人文展示带
 - ▬ 崖州湾海洋文化展示带
 - ▬ 古驿道体验线路
 - ▬ 红色文化旅游线路
 - ▬ 天涯文化旅游线路
 - ▬ 传统民居旅游线路
 - ▬ 历史发展旅游线路
 - ▬ 农业文化旅游线路
 - ▬ 水上交通站点
 - ▬ 海上旅游线路
 - ▬ 铁路
 - ▬ 道路
 - ▬ 村界
 - ▬ 区界
 - ▬ 建设用地
 - ▬ 水域
 - ▬ 山体



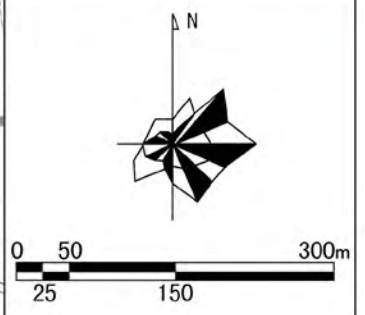
- ### 图例
- 核心保护范围
 - I级建设控制地带范围
 - II级建设控制地带范围
 - III级建设控制地带范围
 - 文物保护单位本体及保护范围、建设控制地带
 - 尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物本体及院落边界
 - 历史建筑本体及院落边界
 - 建议历史建筑本体及院落边界
 - 铁路
 - 铁路站点
 - 规划道路
 - 现状道路
 - 村界
 - 水域

本次规划保护范围面积为
 核心保护范围：20.32公顷
 I级建设控制地带：26.53公顷
 II级建设控制地带：67.11公顷
 III级建设控制地带：87.98公顷



三亚市崖城历史文化名镇保护规划

历史镇区建筑高度控制规划图

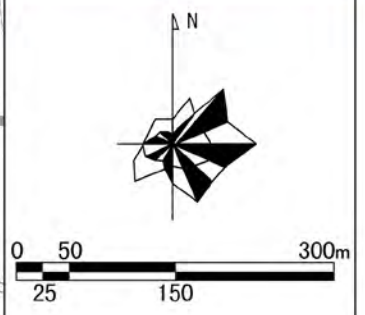
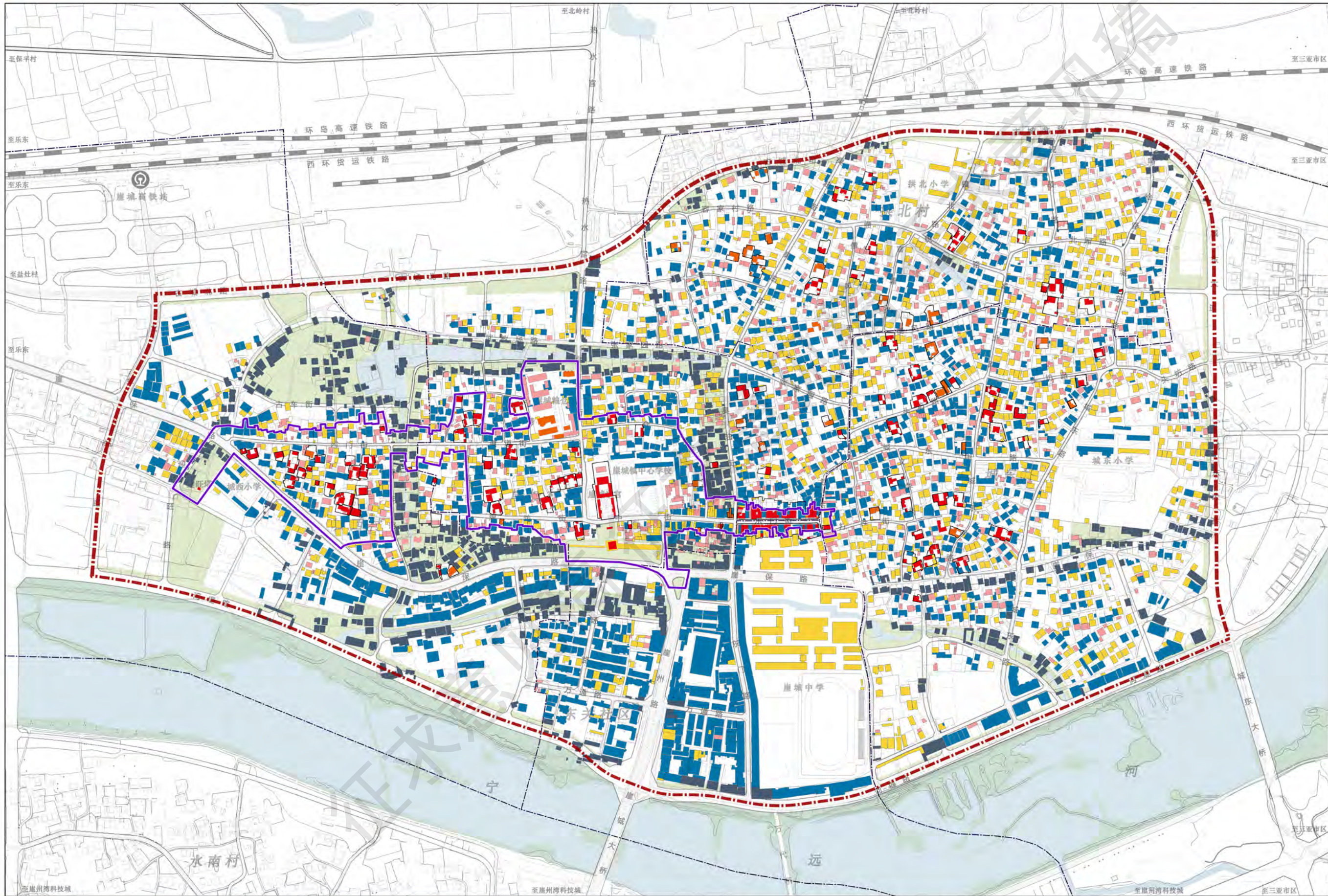


- 图例**
- 原高控制建筑
 - 重点整治建筑
 - 原高控制区
 - 建筑限高7米控制区
 - 建筑限高10米控制区
 - 崖州古城城墙 (推测)
 - 铁路
 - 铁路站点
 - 规划道路
 - 现状道路
 - 村界
 - 绿地与开放空间
 - 水域

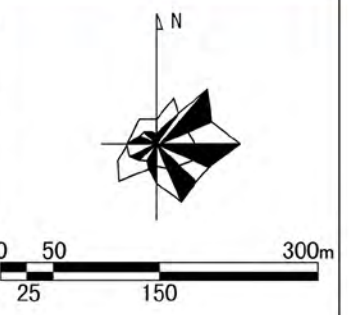
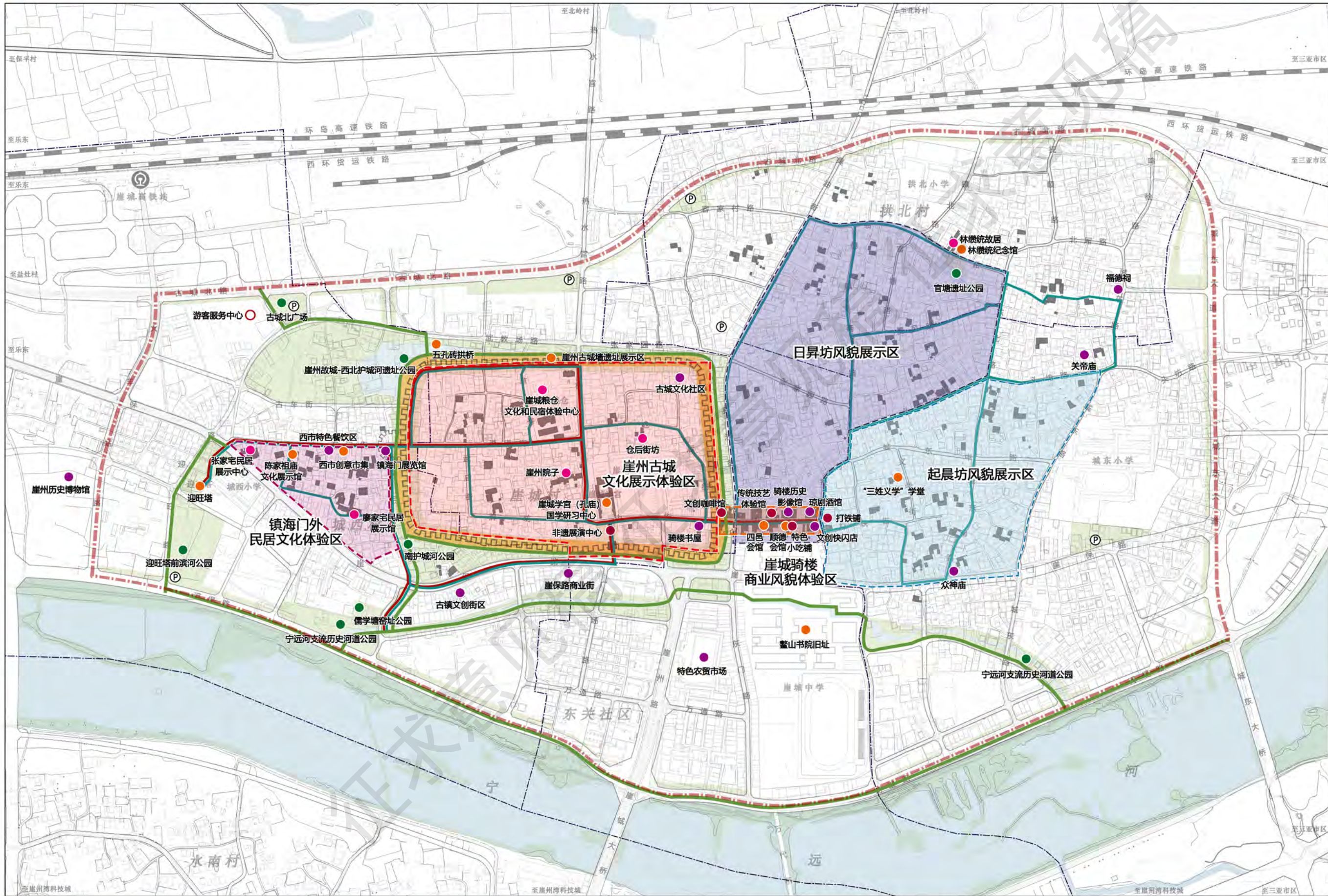


三亚市崖城历史文化名镇保护规划

历史镇区建筑分类保护规划图



- 图例**
- 保护
 - 修缮
 - 改善
 - 保留
 - 整治
 - 拆除
 - 传统院落边界
 - 核心保护范围
 - 建设控制地带
 - 铁路
 - 铁路站点
 - 现状道路
 - 规划道路
 - 村界
 - 绿地与开放空间
 - 水域



- ### 图例
- 重要公共建筑展示点
 - 代表性传统民居建筑展示点
 - 特色人文建筑展示点
 - 自然生态景观展示点
 - 非物质文化遗产展示点
 - 城垣格局展示环
 - 崖州古城文化展示体验区
 - 镇海门外民居文化体验区
 - 崖城骑楼商业风貌体验区
 - 起晨坊风貌展示区
 - 日昇坊风貌展示区
 - 古镇精华游线
 - 古镇坊巷游线
 - 滨河人文游线
 - P 停车设施
 - O 游客服务中心
 - 历史遗迹点
 - 历史镇区保护范围
 - 铁路
 - 铁路站点
 - 规划道路
 - 现状道路
 - 村界
 - 绿地与开放空间
 - 水域