

《三亚中央商务区东岸单元片区控制性详细规划 修编》公示材料

一、规划背景

为有效推进东岸单元片区城市更新，推动片区闲置、低效用地盘活开发，经三亚市人民政府批复同意启动本次规划修编工作；本次规划依据上位规划及相关专项规划，进一步优化片区空间结构、功能配比及用地布局，完善公服、市政设施配套，明确单元管控引导内容以规范、指导东岸单元片区的开发建设。

二、规划范围

三亚中央商务区东岸单元片区北至荔枝沟路、东至落笔洞路、西至三亚东岸湿地公园东岸与丹湖路、南至临春河北岸，总面积约 294.86 公顷，其中城镇开发边界 252.11 公顷，生态保护红线面积约 18.61 公顷。

三、功能定位

东岸单元片区规划定位为：结合海南自贸港封关运作、双循环经济格局及产城融合发展需求，东岸组团利用现有的发展基础，进一步聚焦“全球贸易、国际消费、产城融合、生态开放”四大维度，打造“全球首个自贸港 4.0 版立体产城融合示范区”。

单元主导功能为：商业商务、文旅消费、居住生活综合服务功能。

四、空间结构

规划延续现行规划结构和框架，进一步完善“山海绿廊骨架”、构建“环绿活力圈”打造“一芯、四廊、多组团”的总体空间格局。

一芯是以三亚中央公园为城市绿芯。

四廊为延续现有水绿脉络，打通区域十字山海绿廊，串联城市区域板块。

多组团即分布在片区内的总部办公组团、综合办公组团、文化旅游组团、国际生活组团和水岸雅居组团。

五、单元用地布局及管控要求

统筹东岸单元片区近期土地权属、现阶段开发建设实际，以及远期城市更新、功能调整需求，本次单元规划远期通过规模管控为片区未来发展预留充分弹性，近期按权属及近期开发需求布局用地。

(1) 近期用地布局规划

近期规划用地构成如下：

序号	地类代码	地类名称	用地面积 (hm ²)	占总用地比例 (%)
1	居住用地		81.40	27.61%
	070102	二类城镇住宅用地	54.49	18.48%
	070102/090101	二类城镇住宅用地/零售商业用地	18.05	6.12%
	070102/090103	二类城镇住宅用地/餐饮用地	2.01	0.68%
	070102/090104	二类城镇住宅用地/旅馆用地	1.43	0.48%
	070102/090101/080404	二类城镇住宅用地/零售商业用地/	3.15	1.07%

序号	地类代码	地类名称	用地面积 (hm ²)	占总用地比例	
		幼儿园用地			
	070102/0902/080404 /120802	二类城镇住宅用地/商务金融用地/ 幼儿园用地/公共交通场站用地	2.27	0.77%	
2	08	公共管理与公共服务用地	21.70	7.36%	
		0801	机关团体用地	0.14	0.05%
		0802	科研用地	1.14	0.39%
		0803	文化用地	5.67	1.92%
		080403	中小学用地	9.34	3.17%
		080404	幼儿园用地	0.50	0.17%
		080501	体育场馆用地	1.13	0.38%
		0806	医疗卫生用地	0.94	0.32%
		0807	社会福利用地	2.08	0.71%
	080703/0801	残疾人社会福利用地/机关团体用地	0.76	0.26%	
3	09	商业服务业用地	44.85	15.21%	
		0901	商业用地	7.93	2.69%
		090101	零售商业用地	3.63	1.23%
		090101/0903	零售商业用地/娱乐用地	1.14	0.39%
		090101/0902/090104	零售商业用地/商务金融用地/旅馆用地	4.04	1.37%
		090101/1401	零售商业用地/公园绿地	0.40	0.14%
		090104	旅馆用地	0.57	0.19%
		0902	商务金融用地	10.98	3.72%
		0902/090101	商务金融用地/零售商业用地	14.85	5.04%
	0902/090101/090104	商务金融用地/零售商业用地/旅馆用地	1.31	0.44%	
4	12	交通运输用地	54.08	18.34%	
		1207	城镇村道路用地	53.58	18.17%
		1208	交通场站用地	0.50	0.17%
5	13	公用设施用地	7.88	2.67%	
		1301	供水用地	4.95	1.68%
		1303	供电用地	1.74	0.59%
		1306/070102	通信用地/二类城镇住宅用地	0.66	0.22%
	1310	消防用地	0.53	0.18%	
6	14	绿地与开敞空间用地	37.27	12.64%	
		1401	公园绿地	24.56	8.33%
		1401/1208	公园绿地/交通场站用地	1.47	0.50%
	1402	防护绿地	11.24	3.81%	
7	15	特殊用地	3.41	1.16%	
		15	特殊用地	0.68	0.23%

序号	地类代码	地类名称	用地面积 (hm ²)	占总用地比例
	1501	军事设施用地	2.73	0.93%
8	陆地水域		1.52	0.52%
	1701	河流水面	0.33	0.11%
	1704	坑塘水面	1.19	0.40%
城镇开发边界内用地			252.11	85.50%
9	交通运输用地		1.54	0.52%
	1207	城镇村道路用地	1.54	0.52%
10	留白用地		5.90	2.00%
	16	留白用地	5.90	2.00%
11	陆地水域		10.20	3.46%
	1701	河流水面	10.20	3.46%
12	其他非建设用地		25.11	8.52%
城镇开发边界外用地			42.75	14.50%
规划建设用地			258.03	87.51%
规划总用地			294.86	100.00%

(2) 远期单元管控及传导要求

单元内建设用地规模 258.03 公顷, 单元常住人口规模 5.92 万人;
单元主要用地结构比例: 居住用地比例为 30-35%, 商业服务业用地比例 10-15%, 公共管理与公共服务用地比例为 6-10%。单元建设总建筑面积 ≤446 万平方米, 其中: 居住建筑规模 ≤237 万平方米, 商业服务业建筑规模 ≤155 万平方米, 公共服务设施建筑规模 ≥26 万平方米; 单元绿地率 >12%; 单元道路网密度 >8.00km/km²。

单元内底线约束指标: 城镇开发边界 252.11 公顷, 生态保护红线面积 18.61 公顷, 绿线范围 2.25 公顷, 黄线范围 8.38 公顷。

六、道路系统规划

规划区道路网采用高效方格网路网结构，由主干路、次干路、支路构成三级道路网体系。

主干路网系统：规划构建“两横两纵”主干路网系统，主干路总长 7.1 公里，形成规划区路网骨架。“两横”：荔枝沟路(现状)、迎宾路(现状)；“两纵”：丹州北路(现状)、落笔洞路(现状)。

次干路网系统：规划构建“二横二纵”次干路网系统，次干路总长 5.6 公里，快速集散主干路交通。“二横”：东新二路(在建)及丹青路(在建)；“二纵”：腊尾路(现状)及东岸一路(现状)。

支路网系统。规划支路总长 12.36 公里，支撑规划区生活交通出行。

七、地块修编

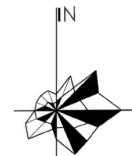
本次规划地块层级涉及调整地块及调整后地块规划控制条件如下：

DA02-17-01 地块面积约 26.17 亩，用地性质为二类城镇住宅混合零售商业用地(代码：070102/090101)，混合比例为 95%:5%，容积率 ≤ 3.1 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，建筑高度 ≤ 80 米，绿地率 $\geq 35\%$ 。

DA02-28-01 地块面积约 21.27 亩，用地性质为商务金融混合零售商业用地(代码：0902/090101)，混合比例为 85%:15%，容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 40\%$ 。

DA02-29-03 地块面积约 26.10 亩，用地性质为供电用地(代码：1303)，容积率 ≤ 1.0 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，建筑高度 ≤ 30 米，绿地率 $\geq 35\%$ 。

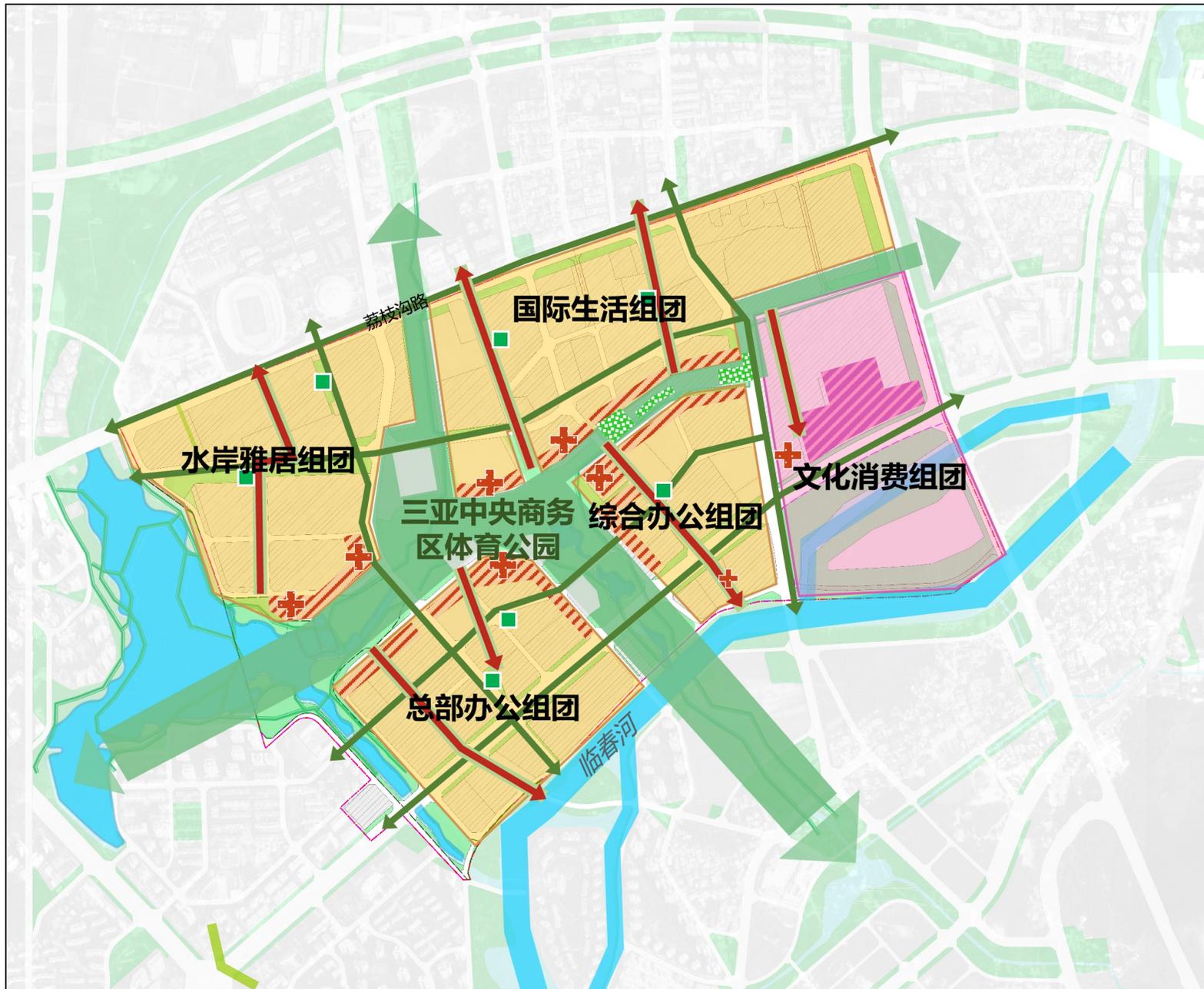
DA02-29-05A/B 地块面积约 49 亩，用地性质为二类城镇住宅用地（代码：070102），容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，建筑高度 ≤ 24 米，绿地率 $\geq 35\%$ 。



0 100 200 400m

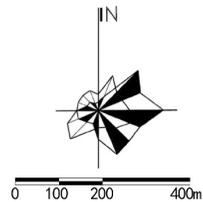
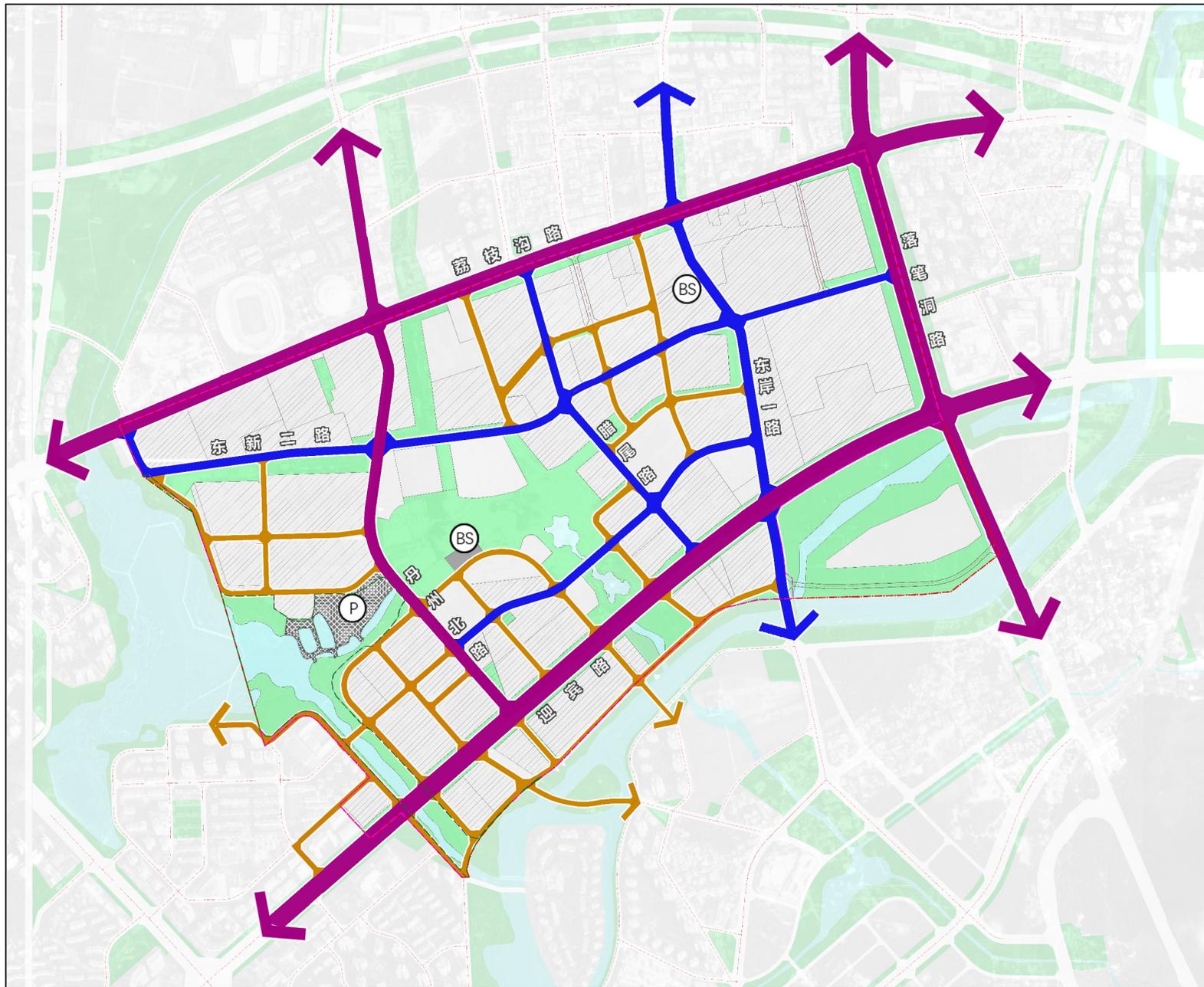
图例

- 城镇开发边界
- 生态保护红线
- 单元规划范围



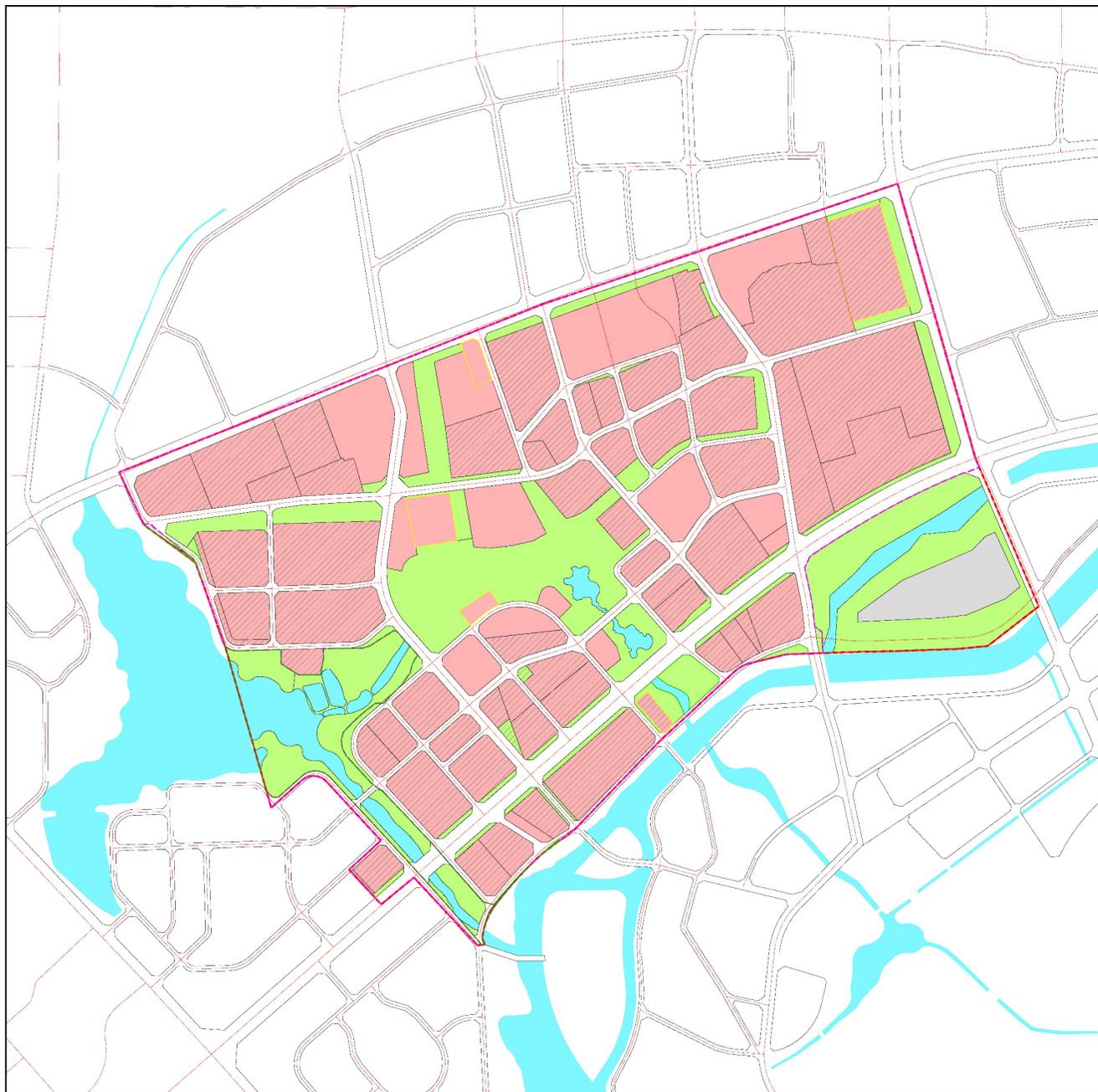
图例

- 公园生活轴
- 山水漫游环
- 主题活力街区
- 环公园活力环
- 公共节点
- 城镇开发边界
- 生态保护红线
- 单元规划范围

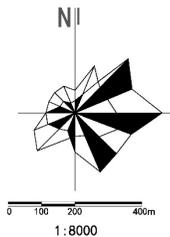


图例

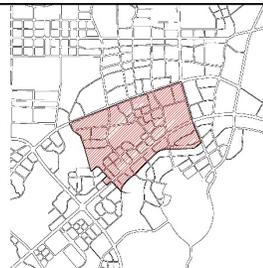
- 城市主干道
- 城市次干道
- 城市支路
- 弹性支路
- 社会公共停车场
- 公交车首末站
- 城镇开发边界
- 生态保护红线
- 单元规划范围



风玫瑰与比例尺



单元区位图

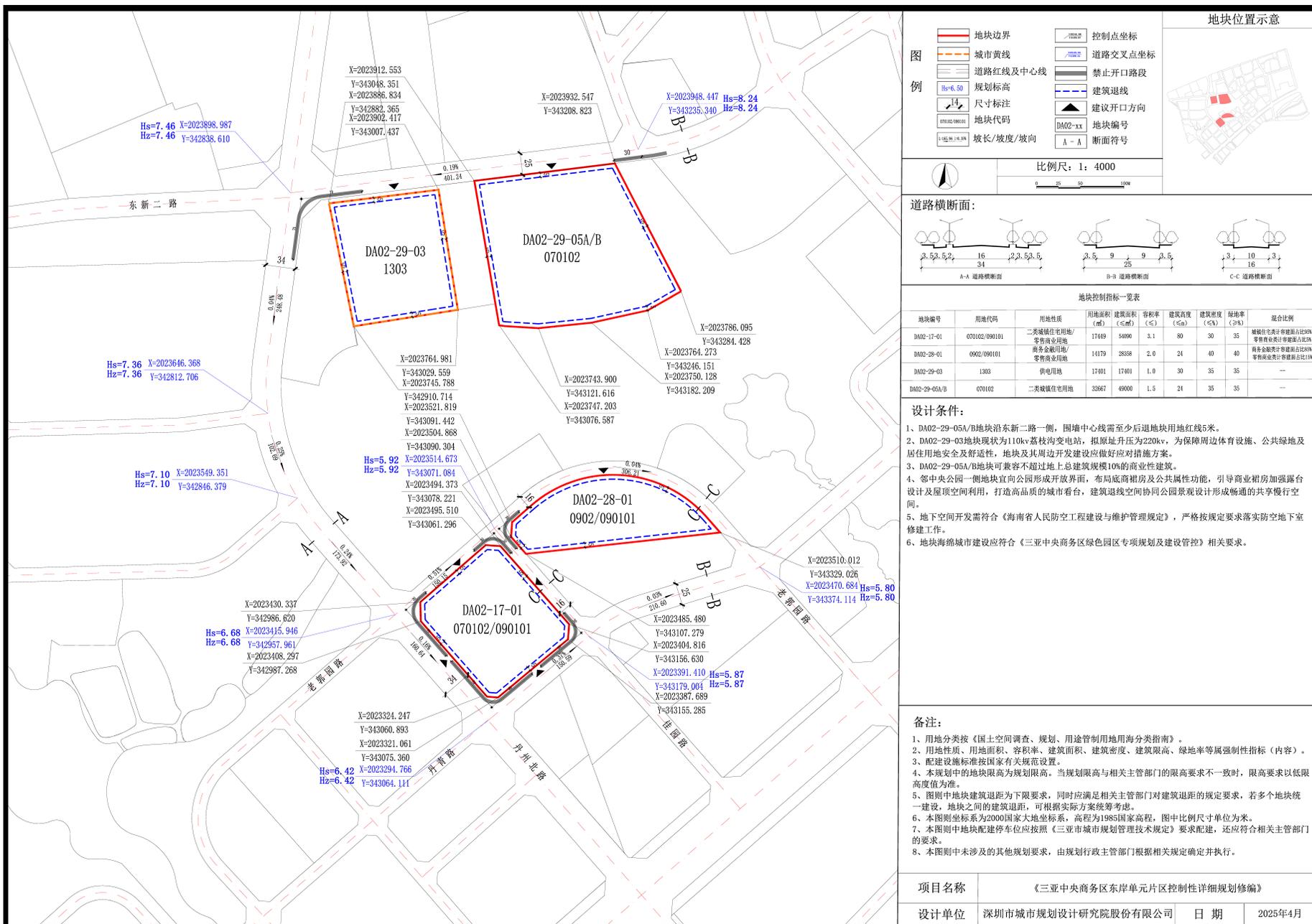


图例



城镇单元控制要求一览表

要素类型	管控内容	管控形式
单元面积	294.86公顷	—
目标定位	主导功能	商业商务、文旅消费、居住生活服务功能 条文
	目标定位	聚焦“全球贸易、国际消费、产城融合、生态开放”四大维度，打造“全球首个自贸港4.0版立体产城融合示范区” 条文
规模控制	建设用地规模	258.03公顷 指标
	用地结构	城镇居住用地比例区间：30%~35%；商务商业用地比例区间：10%~15%；公共管理与公共服务用地比例区间：6%~10%。 指标
	城镇住宅建筑总面积	不超过237万平方米 指标
	人口容量	5.92万人 指标
	公共绿地	单元绿地率 > 12% 指标
底线约束	城镇开发边界	252.11公顷 坐标
	永久基本农田	不涉及 坐标
	生态保护红线	18.61公顷 坐标
	绿线范围	2.25公顷 坐标
	蓝线范围	不涉及 坐标
	黄线范围	8.38公顷 坐标
	紫线范围	不涉及 坐标
	历史文化保护线	不涉及 坐标
	古树名木	不涉及 指标条文
	耕地保有量	不涉及 指标
	林地面积	不涉及 指标
	湿地保有面积	不涉及 指标
	河湖水面面积	11.72公顷 指标



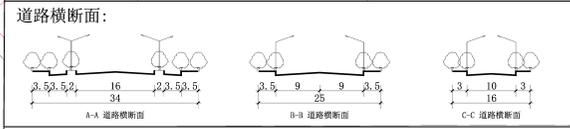
图例

- 地块边界
- 城市黄线
- 道路红线及中心线
- 规划标高
- 尺寸标注
- 地块代码
- 坡长/坡度/坡向
- 控制点坐标
- 道路交叉点坐标
- 禁止开口路段
- 建筑退线
- 建议开口方向
- 地块编号
- 断面符号

地块位置示意

比例尺: 1: 4000

0 20 50 100M



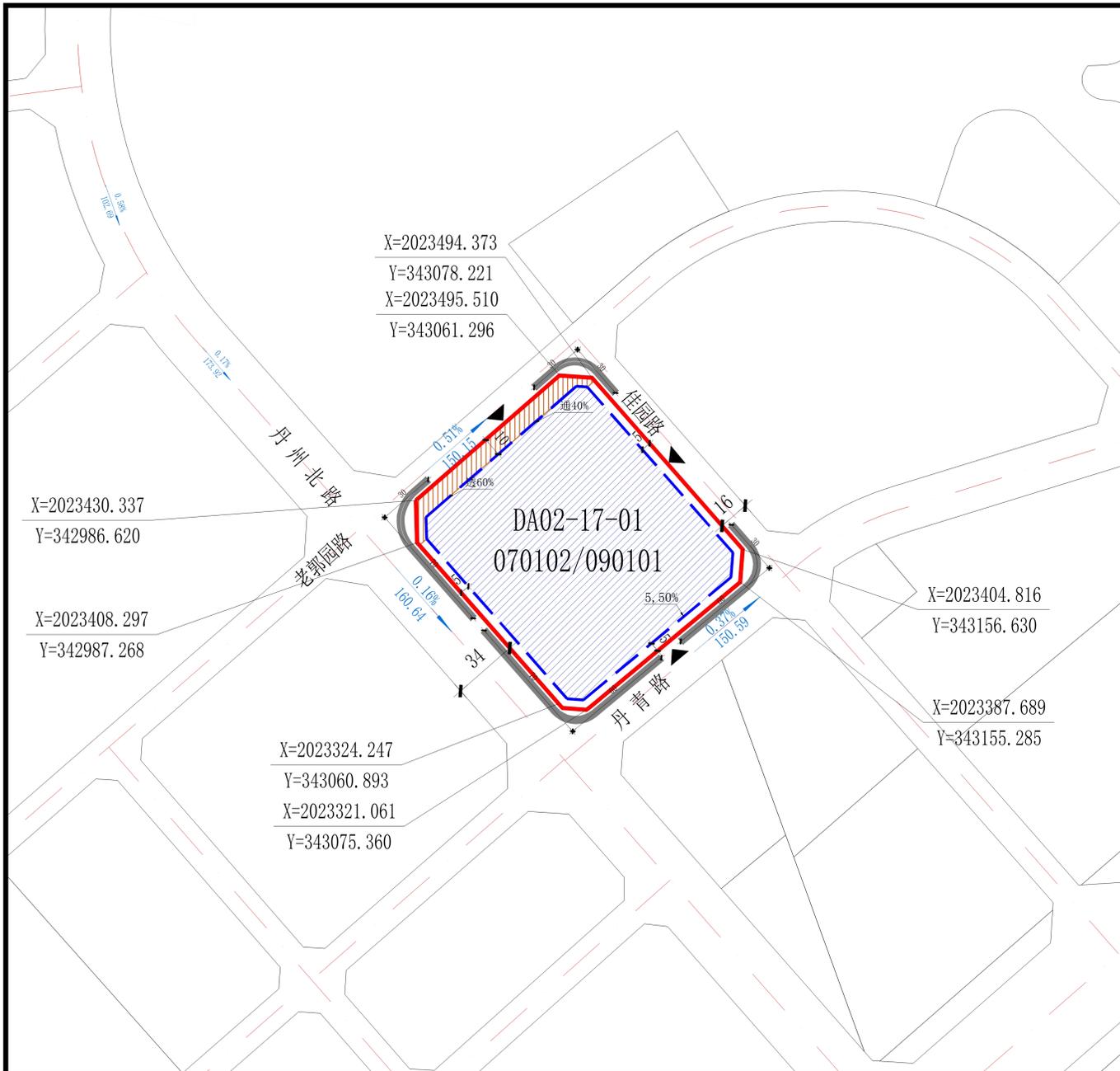
地块控制指标一览表

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	建筑面积 (≤m ²)	容积率 (≤)	建筑高度 (≤m)	建筑密度 (≤%)	绿地率 (≥%)	混合比例
DA02-17-01	070102/090101	二类城镇住宅用地/零售商业用地	17449	54090	3.1	80	30	35	城镇住宅类+零售商业类占55%
DA02-28-01	0902/090101	商务金融用地/零售商业用地	14179	28358	2.0	24	40	40	商务金融类+零售商业类占55%
DA02-29-03	1303	供电用地	17401	17401	1.0	30	35	35	—
DA02-29-05A/B	070102	二类城镇住宅用地	32867	40000	1.5	24	35	35	—

- 设计条件:**
- DA02-29-05A/B地块沿东新二路一侧, 围墙中心线需至少后退地块用地红线5米。
 - DA02-29-03地块现状为110kv荔枝湾变电站, 拟原址升压为220kv, 为保障周边体有设施、公共绿地及居住用地安全及舒适性, 地块及其周边开发建设应做好应对措施方案。
 - DA02-29-05A/B地块可兼容不超过地上总建筑面积10%的商业建筑。
 - 邻中央公园一侧地块宜向公园形成开放界面, 布局底商裙房及公共属性功能, 引导商业裙房加强露台设计及屋顶空间利用, 打造高品质的城市看台, 建筑退线空间协同公园景观设计形成畅通的共享慢行空间。
 - 地下空间开发需符合《海南省人民防空工程建设与维护管理规定》, 严格按照规定要求落实防空地下室修建工作。
 - 地块海绵城市建设应符合《三亚中央商务区绿色园区专项规划及建设管控》相关要求。

- 备注:**
- 用地分类按《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》。
 - 用地性质、用地面积、容积率、建筑面积、建筑密度、建筑限高、绿地率等属强制性指标(内容)。
 - 配套设施标准按国家有关规范设置。
 - 本规划中的地块限高为规划限高, 当规划限高与相关主管部门的限高要求不一致时, 限高要求以限高高度值为准。
 - 图则中地块建筑退距为下限要求, 同时应满足相关主管部门对建筑退距的规定要求, 若多个地块统一建设, 地块之间的建筑退距, 可根据实际方案统筹考虑。
 - 本图则坐标系为2000国家大地坐标系, 高程为1985国家高程, 图中比例尺寸单位为米。
 - 本图则中地块配建停车位应按照《三亚市城市规划管理技术规定》要求配建, 还应符合相关主管部门的要求。
 - 本图则中未涉及的其他规划要求, 由规划行政主管部门根据相关规定确定并执行。

项目名称	《三亚中央商务区东岸单元片区控制性详细规划修编》		
设计单位	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司	日期	2025年4月



地块位置示意图

图例

—	地块边界	—	通80%	高层建筑通透率
—	道路红线及中心线	—	0.50%	建筑后退距离及贴线率
—	规划标高	—	9.4	建筑首层透明度
—	尺寸标注	—	—	禁止开口路段
NBF-xx	地块编号	—	—	建筑控制范围 (H≤80m)
080302xx	地块代码	—	—	公共空间范围 (可变)
—	建设控制范围	—	—	机动车出入口

风玫瑰及比例尺

1:200

规划指标	地块编码	用地代码	用地性质名称	用地面积 (m²)	建筑容积 (m³)	容积率 (R)	建筑密度 (%)	建筑层数 (层)	总户数 (户)	备注
DA02-17-01	070102/090101	二类城镇住宅用地/零售商业用地	17449	54090	3.1	30	80	35		城镇住宅类计算建筑面积占95%，零售商业类计算建筑面积占5%

控规要素

1. 本附加图则中的精细化地块控制指标，均为强制性控制要素，其他为管控要素，管控要素分为不可变和可变两类。其中不可变要素有建筑控制范围、建筑控制范围、禁止机动车开口段及高层建筑通透率，其他为可变要素。可变要素或可变范围段，后续建设单位可根据实际情况对形态、位置等进行深化优化，但应以呼管控目标为前提，并开监管部门予以核准。
2. 地块绿地率需符合相关规定。

建筑形态

1. 沿北侧公园绿地、南侧欢乐东岸商业界面设置连续商业裙楼，贴线率不低于50%，首层设置骑楼或挑檐（进深≥3.5米），提供全天候步行空间。
2. 商业裙楼立面需与欢乐东岸商业风格协调，建议采用相似材质（浅色石材、玻璃幕墙）及色彩基调（米白、浅灰）等。
3. 北侧临公园绿地一侧界面，禁止连续板式高层布局，应保证通风廊道与视线通透，高层建筑通透率应不小于40%。

公共空间

1. 地块中央预留社区庭院（面积≥1500m²），配置多功能草坪、儿童游乐设施及户外健身区。
2. 建议在建筑退界空间范围内设置林荫步道，衔接东岸湿地公园主环线、中粮大悦中心商业街，实现与外部慢行系统无缝对接。
3. 地块北侧公园一侧应通过建筑连廊形成带状的24小时公共开放的沿街公共空间，且围地不侵占公共空间范围，后续建设过程中围地与周边地块统筹考虑，合理确定各块项目各侧围地退距，保证慢行通道连续。

交通空间

1. 地块丹州北路一侧禁止开口。丹青路上交叉口60米范围内、佳园路上交叉口30米范围内、老郭园路上交叉口30米范围内地块禁止开口。

其他

1. 建筑色彩需符合《三亚市城市元素设计建设指引导则》，禁用高饱和色，辅助色可选用浅蓝、灰绿等自然色调，点缀色比例≤5%。
2. 住宅建筑外立面禁止使用大面积镜面玻璃或高反光材质，优先采用哑光涂料、仿木铝板等低反射率材料，减少光污染对湿地公园生态的影响。
3. 商业裙楼屋顶须预留设备危险区，空调外机、管线等需通过格栅或绿化遮蔽，禁止裸露堆放。
4. 后续地块建筑方案应符合本精细化导则，突破刚性管控内容需逐项说明并通过专家评审会、规委会。

项目名称

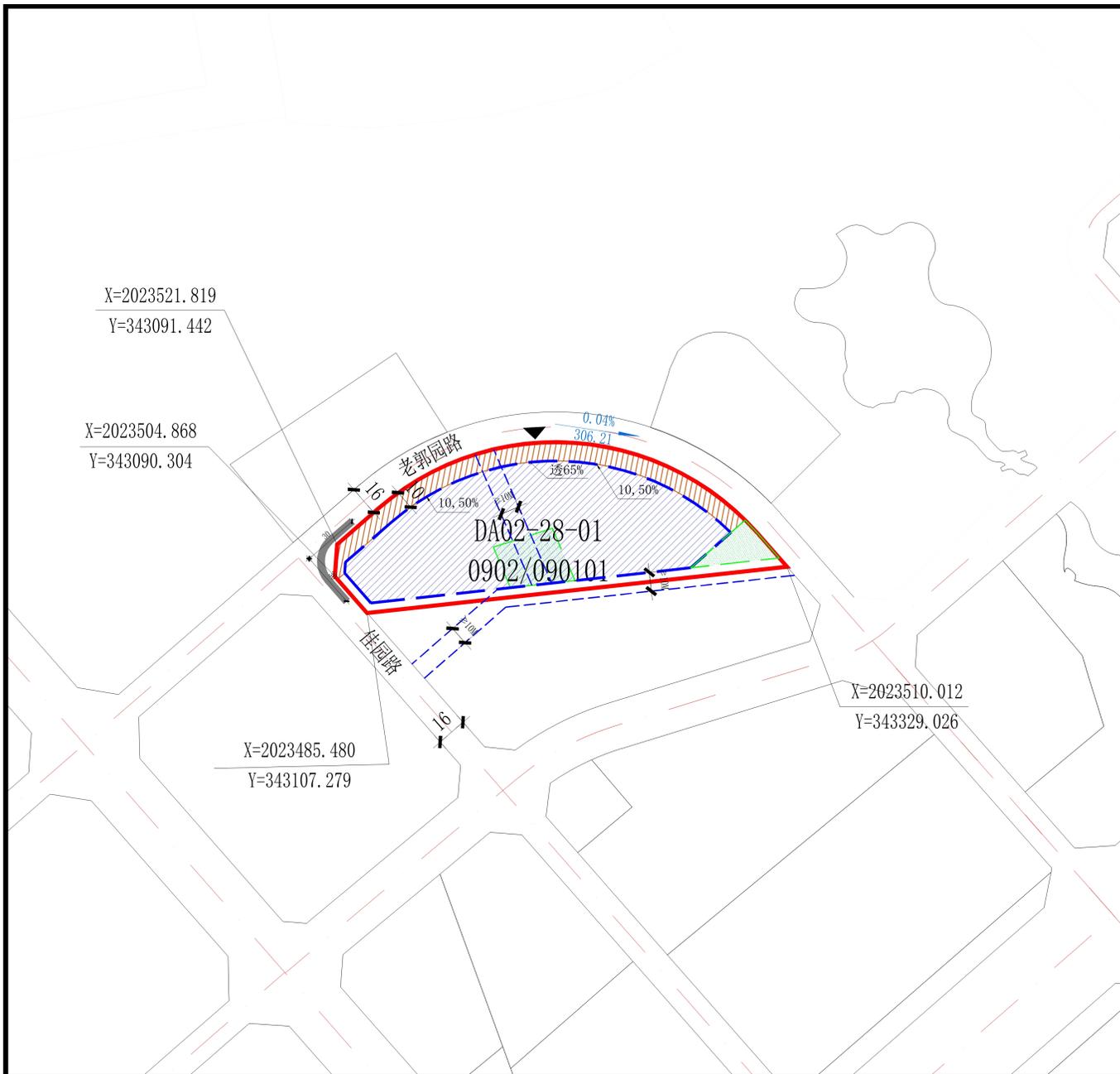
《三亚市东岸单元DA02-17-01地块部分用地规划修改图则及精细化导则》（精细化导则）

编制单位

深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

日期

2025年4月



地块位置示意图

图例

	地块边界		建筑后退距离及贴线率
	道路红线及中心线		禁止开口路段
	规划标高		建筑控制范围 (H≤24m)
	尺寸标注		地块内公园绿地 (可变)
	地块编号		机动车出入口
	地块代码		公共空间范围 (可变)
	建设控制范围		建筑首层透明度

风玫瑰及比例尺

1:200

规划指标	用地代码	用地性质名称	用地面积 (㎡)	容积 (S)	建筑密度 (S%)	建筑层数 (C层)	绿化率 (S%)	备注
DA02-28-01	0902-090101	商务金融用地 商业服务业用地	14179	28558	2.0	40	24	40

备注: 商务金融类计容建筑占比85%, 零售商业类计容建筑占比15%

控规要素

- 本附加图则中的精细化地块控制指标, 均为强制性控制要素, 其他为管控要素, 管控要素分为不可变和可变两类, 其中不可变要素有建筑控制范围、建筑控制范围、禁止机动车开口段及高层建筑退让率, 其他为可变更要素, 可变更要素或可变范围线, 后续建设单位可根据实际情况对形态、位置等进行深化优化, 但应以呼应管控目标为前提, 并报主管部门予以核准。
- 地块绿化率需符合相关规定。

建筑形态

- 沿滨河道、城市主干道及围绕中央绿地, 建筑底层设置骑楼, 且其首层透明度不低于65%, 其中, 首层透明度 = (开敞门面长度+1.25*透明门面长度+1*透明橱窗长度+0.75) / 建筑底层界面总长度*100%。

公共空间

- 图示公共通道控制宽度不小于10M, 二层平台控制宽度不小于10M。
- 骑楼率指建筑物贴建筑控制线的界面长度与建筑控制线长度的比值, 当建筑为骑楼其实际时, 骑楼建筑轮廓投影线计入骑楼立面线的有效长度。
- 地块北临公园一侧应通过建筑退线形成带状的24小时公共开放的沿街公共空间, 且围裙不侵公共空间范围, 后续建设过程中围裙与周边地块需统筹考虑, 合理确定各地块项目各侧围裙退距, 保证慢行通道延续。

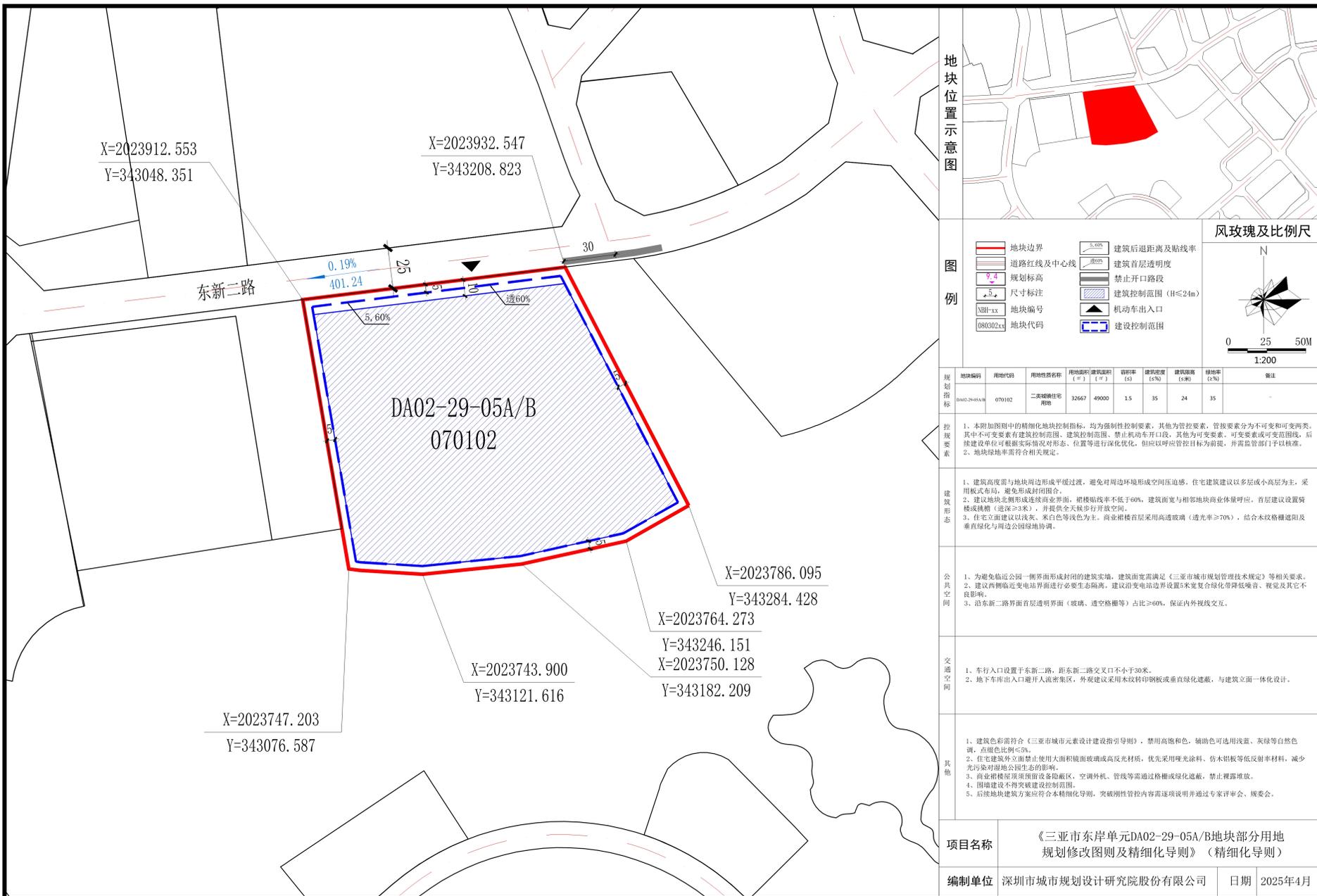
交通空间

- 地下车库出入口不应占用公共通道实际通行面积, 在设计上应与建筑物外立面相协调。
- 街坊通道一端须连接至道路红线, 相邻地块的公共通道的端口宜对齐。
- 在老郭园路和佳园路交叉口30m范围内, 地块禁止开口。

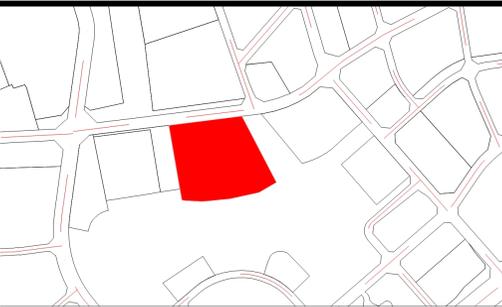
其他

- 围绕中央绿地的建筑设计应注重面向广场的建筑界面, 塑造广场的良好环境。
- 建筑外立面考虑三亚市的气候环境, 需考虑气候适应性, 考虑遮阳、通风等功效。
- 沿滨商业场地及应急消防通道借用周边绿地及市政道路满足消防需求。
- 建筑附属及其他应纳入建筑方案的整体控制, 统一规划考虑, 空调外机、屋顶设备、灯箱、广告牌等应纳入建筑方案整体控制, 避免二次附加, 与建筑主体相协调, 消防设施、人防、通风井等配套设施, 应避免让公共通道, 避免影响公共空间品质。
- 片区海绵城市建设应符合《三亚市海绵城市建设试点区域控制性详细规划》, 绿色节能亦要符合专项规范, 均需专项审查。

项目名称	《三亚市东岸单元DA02-28-01地块部分用地规划修改图则及精细化导则》(精细化导则)		
编制单位	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司	日期	2025年4月



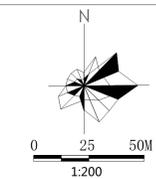
地块位置示意图



图例

- 地块边界
- 道路红线及中心线
- 规划标高
- 尺寸标注
- NBH-xx 地块编号
- 080302xx 地块代码
- 5.60% 建筑后退距离及贴线率
- 建筑首层透明度
- 禁止开口路段
- 建筑控制范围 (H≤24m)
- 机动车出入口
- 建设控制范围

风玫瑰及比例尺



规划指标	地块编码	用地代码	用地性质名称	用地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	备注
	DA02-29-05A/B	070102	二类城镇住宅用地	32667	49000	1.5	35	24	35	-

控制要素

- 本附图中的精细化地块控制指标，均为强制性控制要素，其他为管控要素，管控要素分为不可变和可变两类，其中不可变要素有建筑控制范围、建筑控制范围、禁止机动车开口段，其他为可变量要素，可变量要素或可变量范围，后续建设单位可根据实际情况对形态、位置等进行深化优化，但应以呼应管控目标为前提，并需监管部门予以核准。
- 地块绿地率需符合相关规定。

建筑形态

- 建筑高度需与地块周边形成平缓过渡，避免对周边环境形成空间压迫感。住宅建筑建议以多层或小高层为主，采用板式布局，避免形成封闭围合。
- 建议地块北侧形成连续商业界面，裙楼贴线率不低于60%，建筑面宽与相邻地块商业体量呼应，首层建议设置骑楼或挑檐（进深≥3米），并提供全天候步行开放空间。
- 住宅立面建议以浅灰、米白色等浅色为主。商业裙楼首层采用高透玻璃（透光率≥70%），结合木纹格栅遮阳及垂直绿化与周边公园绿地协调。

公共空间

- 为避免临近公园一侧界面形成封闭的建筑实墙，建筑面宽需满足《三亚市城市规划管理技术规定》等相关要求。
- 建议西侧临近变电站界面进行必要生态隔离，建议沿变电站边界设置5米宽复合绿化带降低噪音、视觉及其它不良影响。
- 沿东新二路界面首层透明界面（玻璃、透空格栅等）占比≥60%，保证内外视线交互。

交通空间

- 车行入口设置于东新二路，距东新二路交叉口不小于30米。
- 地下车库出入口避开人流密集区，外观建议采用木紋转印钢板或垂直绿化遮蔽，与建筑立面一体化设计。

其他

- 建筑色彩需符合《三亚市城市元素设计建设指引手册》，禁用高饱和色，辅助色可选用浅蓝、灰绿等自然色调，点色比例≤5%。
- 住宅建筑外立面禁止使用大面积镜面玻璃或高反光材质，优先采用哑光涂料、仿木纹板等低反射率材料，减少光污染对周边公园生态的影响。
- 商业裙楼屋顶须预留设备隐蔽区，空调外机、管线等需通过格栅或绿化遮蔽，禁止裸露堆放。
- 围墙建设不得突破建设控制范围。
- 后续地块建筑方案应符合本精细化导则，突破刚性管控内容需专项说明并通过专家评审会、规委会。

项目名称	《三亚市东岸单元DA02-29-05A/B地块部分用地规划修编图则及精细化导则》（精细化导则）		
编制单位	深圳市城市规划设计研究院股份有限公司	日期	2025年4月