

# 三亚热带海滨风景名胜区分区 鹿回头景点详细规划（2022-2030年）

（规划说明书）



组织编制单位：海南省林业局、三亚市林业局

承担编制单位：林产工业规划设计院（国家林业和草原局产业发展规划院）

报送时间：2022年6月

三亚热带海滨风景名胜区分区鹿回头景点详细规划（2022-2030年）

林产工业规划设计院（国家林业和草原局产业发展规划院）



地址：北京市东城区朝阳门内大街130号  
邮政编码：100010  
E-mail: lcyfys2010@163.com  
电话：(010) 85128081  
传真：(010) 85128081

项目编号：LY2022-00049GH

三亚热带海滨风景名胜  
鹿回头景点详细规划  
(2022-2030 年)

规划说明书

林产工业规划设计院  
(国家林业和草原局产业发展规划院)

中国·北京

2022 年 6 月





统一社会信用代码

91110000717824744L

# 营业执照

(副本) (18-1)



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

名称 林产工业规划设计院

类型 全民所有制

法定代表人 唐景全

经营范围 GC2级压力管道设计(有效期至2022年4月19日); 对外派遣境外工程所需的劳务人员。农林行业、建筑行业、建筑材料、市政公用工程(排水、环境卫生、燃气热力、风景园林)、生态建设和环境、轻工行业规划、工程咨询、工程设计、工程总承包、工程项目管理、工程项目监理; 上述项目所需设备、材料出口; 会议服务; 承办展览展示; 技术开发、技术转让、技术服务; 销售机械设备、仪器仪表、电子产品、花卉。(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资金 1200万元

成立日期 1993年11月18日

经营期限 1993年11月18日至 长期

住所 北京市东城区朝内大街130号

登记机关





# 城乡规划编制资质证书

证书编号：自资规甲字 21110415

证书等级： 甲级

单位名称： 林产工业规划设计院

承担业务范围： 业务范围不受限制



扫码登录“城乡规划编制单位信息公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码： 91110000717824744L

发证机关

有效期限：自2021年 12月 31日至 2022年 12月 31日

2021年 12月 31日



# 林业调查规划设计资质证书

单位名称：国家林业和草原局产业发展规划院 业务范围：

(林产工业规划设计院有限公司)

法定代表人：唐景全

资质等级：甲 A 级

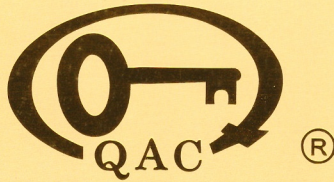
证书编号：甲 A00-007

有效期至：2023 年 12 月 31 日

森林资源、野生动植物资源、湿地资源、荒漠化土地、草原修复和保护等调查监测和评价；森林分类区划界定；建设项目使用林地可行性报告编制；森林资源规划设计调查；实施方案编制；林业专项核查和资源认定；林业作业设计调查；林业工程规划设计；营造林工程监理；林业数表编制；国家、地方或行业林业标准制定

发证机构 (印章)

2018 年 12 月 31 日



中质协质量保证中心  
质量管理体系认证证书

注册号：00621Q30751R6M

兹证明

林产工业规划设计院

统一社会信用代码：91110000717824744L

注册地址：中国·北京市·东城区朝内大街130号

审核地址：中国·北京市·东城区朝内大街130号

质量管理体系符合

GB/T 19001-2016/ ISO 9001:2015

认证范围

工程咨询设计，技术服务（资质范围内的）

该组织常设分场所信息：“无”

本证书有效期：2021年06月02日至2024年06月19日

再认证审核时间：2021年05月26日至2021年05月28日

证书有效期内每年监督审核合格并粘贴标识后方为有效，证书有效性查询请登陆www.qac.com.cn；

本证书信息可在国家认证认可监督管理委员会官方网站www.cnca.gov.cn上查询



代表签字：

颁证日期：2021年06月02日



第一次  
监督合格  
贴标识

于2022年06月01日  
将通过监督



第二次  
监督合格  
贴标识

于2023年06月01日  
将通过监督



中国认可  
国际互认  
管理体系  
MANAGEMENT SYSTEM  
CNAS C006-M

## 林产工业规划设计院

### （国家林业和草原局产业发展规划院）

主管院领导： 籍永刚

承担部门： 风景园林规划设计所

所 长： 彭 蓉

所主任工程师： 苏 博

### 主要调查与编写人员：

#### 林产工业规划设计院

#### （国家林业和草原局产业发展规划院）

园 林 彭 蓉 教授级高级工程师、一级注册建筑师

风景园林 薛彦新 工程师

园 林 王 岩 高级工程师

生 态 刘亚楠 工程师

林 业 于乃群 工程师

园 林 陶禹行 工程师

风景园林 张 邈 工程师

植 物 学 徐瑞瑞 助理工程师

# 前 言

鹿回头，位于三亚市西南端鹿回头半岛内，三面环海，一面毗邻三亚城区，具有“山、海、河、港、城、林”相依的景观特色，是俯瞰三亚市全景、观赏城市夜景的最佳位置，也是登高望海、观看日出日落的理想之地。鹿回头景点是三亚开发相对较早的旅游景点，属于1994年1月10日中华人民共和国国务院颁布的第三批国家重点风景名胜区——海南三亚热带海滨风景名胜区内的重要景点。景点内的鹿回头雕塑是根据海南黎族美丽的爱情传说而建造，是海南岛最高的雕塑，为三亚的城雕和城市地标，三亚因此得名“鹿城”。

为了科学有序地推进鹿回头景点的建设与发展，2022年4月，三亚市林业局委托林产工业设计院编制《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划（2022-2030年）》（以下简称《详规》）。《详规》严格按照《风景名胜区详细规划标准》（GB/T 51294-2018）的要求，以2017年5月国务院批复通过的《三亚市热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》为依据，同时衔接《三亚市总体规划（空间类2015-2030）》（多规合一）的要求进行编制。项目规划期为2022年-2030年，前期为2022-2025年，后期为2026-2030年。《详规》编制过程主要涵盖以下几项内容：

## 1、现场考察与资料收集阶段

2022年5月中旬，项目组赴三亚市鹿回头景点进行实地考察，在充分了解了景点发展现状的基础上，与委托方、三亚鹿回头旅游发展有限公司及其他相关部门进行了前期讨论和交流，收集相关资料，并确定规划大纲。

## 2、详规初稿编制阶段

2022年6月中旬，根据规划编制大纲，全面开展项目规划编制

工作，规划编制过程中多次征求委托方及各相关方的意见，经充分协调后在规划中逐一进行了落实。并经我院专家委员会审核后，编制完成了《详规》初稿。

在《详规》编制过程中，三亚市委市政府高度重视，林业局和相关部门、鹿回头旅游发展有限公司和相关单位全力配合，为顺利完成《详规》编写提供了大力支持与帮助，在此表示衷心感谢！

《详规》编制组

2022年7月

# 目 录

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| <b>第一章 现状综合分析 .....</b>       | <b>1</b>  |
| 1.1 项目背景 .....                | 1         |
| 1.2 鹿回头景点现状概况 .....           | 4         |
| 1.3 总体规划要求分析 .....            | 13        |
| 1.4 多规合一相关要求 .....            | 22        |
| <b>第二章 风景资源与用地适宜性评价 .....</b> | <b>24</b> |
| 2.1 风景资源评价 .....              | 24        |
| 2.2 用地适宜性评价 .....             | 29        |
| <b>第三章 规划总则 .....</b>         | <b>39</b> |
| 3.1 规划范围 .....                | 39        |
| 3.2 规划依据 .....                | 39        |
| 3.3 规划分期 .....                | 40        |
| 3.4 规划原则 .....                | 40        |
| 3.5 规划目标 .....                | 41        |
| 3.6 景点定位 .....                | 42        |
| 3.7 发展策略 .....                | 42        |
| <b>第四章 总体布局 .....</b>         | <b>44</b> |
| 4.1 布局结构 .....                | 44        |
| 4.2 一心 .....                  | 44        |
| 4.3 一环 .....                  | 44        |
| 4.4 三区 .....                  | 45        |
| <b>第五章 风景保护规划 .....</b>       | <b>47</b> |
| 5.1 分级保护规划 .....              | 47        |
| 5.2 分类保护规划 .....              | 48        |
| 5.3 生态环境保护与修复 .....           | 52        |

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| <b>第六章 风景游赏规划 .....</b>   | <b>54</b> |
| 6.1 游人容量与规模测算 .....       | 54        |
| 6.2 景点建设 .....            | 57        |
| 6.3 游览线路组织 .....          | 61        |
| <b>第七章 旅游服务设施规划 .....</b> | <b>64</b> |
| 7.1 旅游服务设施现状 .....        | 64        |
| 7.2 游览设施规划 .....          | 65        |
| 7.3 餐饮设施规划 .....          | 66        |
| 7.4 住宿设施规划 .....          | 66        |
| 7.5 购物设施规划 .....          | 67        |
| 7.6 医疗设施规划 .....          | 67        |
| 7.7 环卫设施规划 .....          | 68        |
| 7.8 文娱设施规划 .....          | 69        |
| 7.9 旅游信息服务设施规划 .....      | 70        |
| <b>第八章 游览交通规划 .....</b>   | <b>73</b> |
| 8.1 游览交通现状 .....          | 73        |
| 8.2 出入口 .....             | 74        |
| 8.3 道路系统规划 .....          | 74        |
| 8.4 停车场 .....             | 75        |
| 8.5 游览交通组织 .....          | 76        |
| 8.6 道路及交通设施建设控制 .....     | 77        |
| <b>第九章 基础工程规划 .....</b>   | <b>79</b> |
| 9.1 给水工程规划 .....          | 79        |
| 9.2 污水工程规划 .....          | 80        |
| 9.3 雨水工程规划 .....          | 82        |
| 9.4 供电工程规划 .....          | 82        |
| 9.5 通信工程规划 .....          | 84        |
| 9.6 消防规划 .....            | 84        |
| 9.7 综合防灾规划 .....          | 87        |
| <b>第十章 社区发展规划 .....</b>   | <b>92</b> |
| 10.1 社区现状分析 .....         | 92        |

|                                |                     |            |
|--------------------------------|---------------------|------------|
| 10.2                           | 社区发展规划原则 .....      | 93         |
| 10.3                           | 社区发展规划 .....        | 93         |
| <b>第十一章 用地规划 .....</b>         |                     | <b>97</b>  |
| 11.1                           | 用地分类 .....          | 97         |
| 11.2                           | 用地现状 .....          | 97         |
| 11.3                           | 用地规划 .....          | 98         |
| 11.4                           | 分类用地规划 .....        | 106        |
| 11.5                           | 用地兼容性 .....         | 107        |
| 11.6                           | 用地分类协调 .....        | 108        |
| <b>第十二章 用地建设控制 .....</b>       |                     | <b>110</b> |
| 12.1                           | 用地控制指标体系 .....      | 110        |
| 12.2                           | 现状建设强度分析 .....      | 111        |
| 12.3                           | 地块建设控制 .....        | 113        |
| <b>第十三章 园区风貌与修建性方案引导 .....</b> |                     | <b>118</b> |
| 13.1                           | 管理服务区 .....         | 118        |
| 13.2                           | 鹿顶核心区 .....         | 121        |
| 13.3                           | 月老山观景区和连珠台观景点 ..... | 126        |
| <b>第十四章 分期建设规划 .....</b>       |                     | <b>129</b> |
| 14.1                           | 分期建设目标与实施重点 .....   | 129        |
| 14.2                           | 项目工程分期建设表 .....     | 130        |
| 14.3                           | 规划实施措施 .....        | 132        |
| <b>第十五章 投资估算 .....</b>         |                     | <b>134</b> |
| 15.1                           | 估算范围 .....          | 134        |
| 15.2                           | 估算依据 .....          | 134        |
| 15.3                           | 估算原则 .....          | 134        |
| 15.4                           | 估算说明 .....          | 134        |
| 15.5                           | 投资估算 .....          | 135        |

# 第一章 现状综合分析

三亚热带海滨风景名胜区位于海南省三亚市，是国务院于 1994 年公布的第三批国家级风景名胜区。地理坐标：东经  $109^{\circ} 08' 12''$  —  $109^{\circ} 47' 29''$ ，北纬  $18^{\circ} 24' 12''$  —  $18^{\circ} 08' 33''$ ，是我国唯一的以热带海滨为特色的国家级风景名胜区，具有唯一性和独特性。鹿回头景点位于三亚市南端鹿回头半岛内，具有“山、海、河、港、城、林”相依的景观特色，是三亚热带海滨风景名胜区内的重要景点，也是具有三亚标识意义和地域文化特色的城市中心山顶观景公园。地理坐标：东经  $109^{\circ} 29' 23''$  —  $109^{\circ} 30' 25''$ ，北纬  $18^{\circ} 13' 15''$  —  $18^{\circ} 13' 59''$ 。

## 1.1 项目背景

### 1.1.1 相关背景

《三亚市热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030 年）》于 2017 年 5 月由国务院批复通过，依据总体规划要求，需要对鹿回头景点各项保护建设要求进行细化落实；同时，《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）》（多规合一）也划定了鹿回头景点的生态保护红线、界定建设用地规模及边界以及各类林地保护要求。随着 2018 年风景名胜区相关规划标准的修改和三亚市多规合一的动态变化，需要结合最新的政策法规、行业标准要求以及相应的现实条件，对景点下一步的发展与规划管理提供更加深化、细化的指导和参照。在此背景下，急需完成鹿回头景点详细规划的编制。

### 1.1.2 规划目的

严格保护鹿回头景点的风景资源，确保其真实性和完整性不被破坏，在此基础上实现风景名胜区的多种功能，达到永续利用的目的。针对景点保护建设需求，本次规划编制主要目的是：

1、落实上位规划：依据风景名胜区总体规划、三亚市多规合一的具体内容，结合最新的政策法规、行业标准，保证详细规划同时符合上述两个上位规划的要求，具体落实风景名胜区总体规划提出的风景保护要求与各项建设内容；

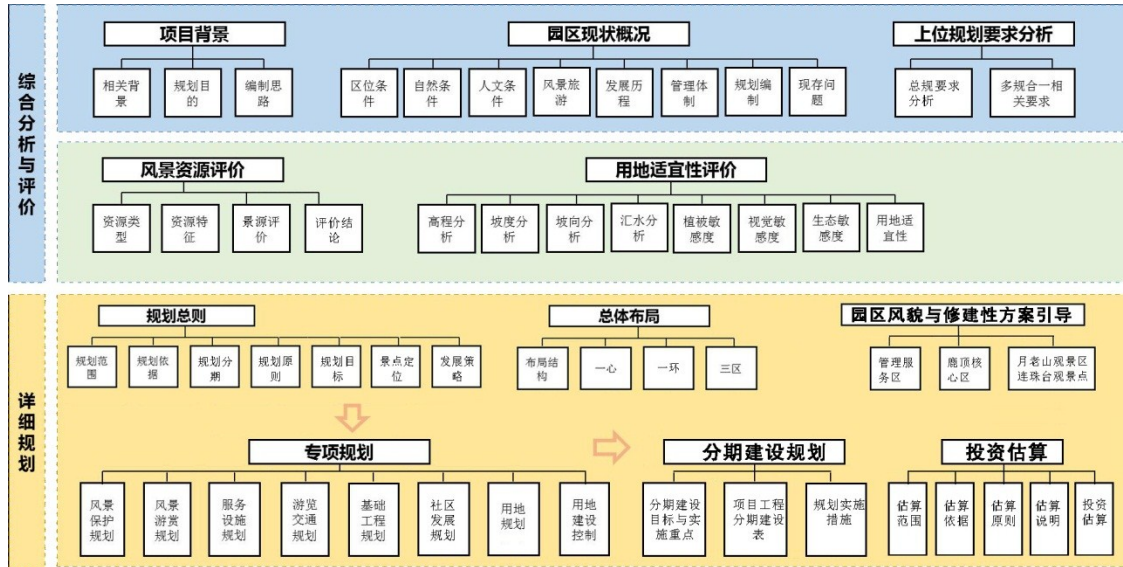
2、明确用地规模：通过综合分析用地选择评价，深化风景游赏、旅游服务设施、道路交通、基础工程等各项建设内容，落实总体规划确定的建设用地，明确用地边界与规模；

3、控制建设指标：按照法定规划要求，以控制指标与规划图则形式，确定各项建设用地具体控制指标要求；

4、引导修建实施：提出各类建设项目的风貌控制要求，对主要游赏项目提出修建性方案引导。

### 1.1.3 规划编制思路

鹿回头景点详细规划技术路线图：



本规划从以下几个方面对风景名胜区总体规划进行了深化：

### 1、严格制定分类保护要求

依据风景名胜区总体规划的分级分类保护要求，从资源价值的角度出发，制定了严格限制建设范围、控制建设范围的具体管控要求，并提出了自然山林、生物群落和整体生态环境的保护措施，在总体规划基础上又对风景保护内容进行了深化，明确了景点保护利用的底线。

### 2、科学综合评价用地适宜性

以地形、地貌、坡度、山体汇水、植被、生态敏感度、视觉敏感度等多方面因素叠加进行用地适宜性分析评价，明确景点范围内的不宜建设区、有条件建设区、适宜建设区和已建设区的位置和面积，为充分发挥景点自然人文资源价值，减少建设影响提供科学依据。

### 3、合理制定建设控制指标

充分结合风景名胜区总体规划、三亚市多规合一以及现有项目建设方案和建设要求等多重因素，分类细化各类型游览服务设施的建设指标要求，以协调生态保护和景点发展的需求。

### 4、引导景点整体建筑风貌

通过现状综合分析，合理引导景点各项建设项目，尤其是各项风

景游憩内容的建设风貌引导，提出具体建筑高度、色彩、风格形式等相关要求。保证了景点建设过程中整体风貌和地域特色的保存。

## 1.2 鹿回头景点现状概况

### 1.2.1 区位条件

鹿回头景点位于海南省三亚市南端的鹿回头半岛内，是三亚热带海滨风景名胜区内的重要景点。地理坐标位于：东经  $109^{\circ} 29' 23''$ — $109^{\circ} 30' 25''$ ，北纬  $18^{\circ} 13' 15''$ — $18^{\circ} 13' 59''$ 。鹿回头景点北、西、东三面环海，南接鹿回头半岛，距离三亚市区仅 3 公里，距离海榆东线高速公路入口 9 公里，距离三亚凤凰机场 19km。水陆交通便利，区位优势明显。

### 1.2.2 自然条件

#### 1、地形地貌

鹿回头景点坐落在三亚西南端的鹿回头半岛内，是海南岛最南部的山头，共有大小五座山峰，三面环海，状似坡鹿，整体地势中高周低，呈螺状地貌，西南山麓直入大海。最大高程为 179m，最小高程为 6m。鹿回头原本是一个孤立的海中小岛，后来因为地壳不断抬升，又被大量的珊瑚碎骨等堆积逐渐成为连岛沙，又与南边岭、火岭相连成一体，才成为今日所见到的奇特的陆连岛。

#### 2、气候水文

鹿回头地处低纬度，属热带海洋季风气候，具有海洋性特征。气候特征为长夏无冬，秋春紧接；阳光充足，蒸发量大；干湿各半，雨骤旱酷；台风频繁，雨急风狂。1-6 月为东北季风期，6-12 月为西南

季风期，年平均温度 25.7℃，最冷的一月平均气温 21.4℃，最热的六月份平均气温 28.7℃。气温平均的年较差 6.8℃，平均的日较差 8.4℃，极端高温 35.9℃，极端低温 5.1℃。没有严重的低温，对热带作物生长极为有利。年平均日照为 2539 小时，日照百分率 58%，年平均蒸发量 2344 毫米，最多年达 2880 毫米，最少年份也有 2020 毫米。各月平均日照少则 162 小时，多则 260 小时。年平均降雨量 1347.5 毫米，5-10 月为雨季，半年雨量占全年雨量的 90%；11-4 月为旱季，降水量仅为全年的 10%。6-11 月受热带气旋影响较多。自然环境为高温，干燥、年降雨量各季节分布不均匀，年蒸发量远超过降雨量。旱季长达 6 个月，旱季期间气候干热，土壤干燥，地表温度常达 60℃ 以上。

### 3、土壤植被

鹿回头景点内土壤属于砂壤性土及红褐粉砂壤土，土壤含砂量大，并随处可见露天海底沉积岩大石，土壤肥力不高，因地处滨海因此盐基饱和度较高，接近中性反应。

鹿回头景点在植被分区上属于热带季雨林区，区内维管植物 95 科 287 属 405 种，其中蕨类植物 3 科 6 属 7 种，裸子植物 5 科 7 属 10 种，被子植物 87 科 274 属 388 种。国家保护植物包括鹿角蕨 (*Platynerium wallichii*)、降香 (*Dalbergia odorifera*)、青梅 (*Vatica mangachapoi*) 等 7 种，占总数的 1.73%；海南特有植物包括海南苏铁 (*Cycas hainanensis*)、海南核果木 (*Drypetes hainanensis*)、海南地不容 (*Stephania hainanensis*) 等 13 种，占总数的 3.21%。用材树种包括马占相思 (*Acacia mangium*)、海南榄仁 (*Terminalia hainanensis*)、非洲楝 (*Khaya senegalensis*) 等 53 种，占总数 13.07%，药用植物包括银叶巴豆 (*Croton cascarilloides*)、木棉 (*Bombax ceiba*)、芦荟等 (*Aloe*

vera) 98 种，占总数 24.1%。

#### 4、野生动物

鹿回头景点内有梅花鹿、野生猕猴、金刚鹦鹉、蛇类、猫头鹰、苍鹰、黄猿、红鼻狸等野生动物。

### 1.2.3 人文条件

#### 1、鹿回头传说

“鹿回头”是黎族最著名和最有魅力的神话之一。很久很久以前，有一个残暴的峒主，想取一副名贵的鹿茸，强迫黎族青年阿吉上山打鹿。有一次阿吉上山打猎时，看见了一只美丽的花鹿，正被一只斑豹紧追，阿吉用箭射死了斑豹，然后对花鹿穷追不舍，一直追了九天九夜，翻过了九十九座山，追到三亚湾南边的珊瑚崖上，花鹿面对烟波浩翰的南海，前无去路。此时，青年猎手正欲搭箭射猎，花鹿突然回头含情凝望，变成一位美丽的少女向他走来，于是他们结为夫妻。鹿姑娘请来了一帮鹿兄弟，打败了峒主，他们便在石崖上定居，男耕女织，经过子孙繁衍，便把这座珊瑚崖建成了美丽的黎族庄园。从此，这座岭就叫“鹿回头岭”，这个村就叫“鹿回头村”，这个半岛就叫“鹿回头半岛”。黎族《祖先歌》中亦有对鹿回头神话的描写。

#### 2、鹿回头历史

海南现存最早的地方志——《正德琼台志》记载：“鹿回头岭：在州东一百四十里海滨，临川之南。状如鹿至海回头，海为所障”。明代《广东通志初稿》、《嘉庆重修一统志》等文献中也有关于鹿回头岭“在崖州东一百四十里，上有连珠寨。宋时，临川里土贼陈明甫据此。东连鹦鹉嘴山，去州一百八十里”的记载。

清代《广东舆图》卷十一之崖州图说记载：“鹿回头岭：在城东

壹佰肆拾里，高貳拾余丈，东连鹦哥嘴岭。”《琼州府志》记载：“鹿回头山在城东一百四十里，高二十余丈，上有连珠寨，宋土贼陈明甫据此为窟。”《广东图说》记载：“鹿回头岭，城东一百四十里，绵延数十里，路径险阻，上有连珠寨，宋临川土贼陈明甫尝据此。”《崖州志》：“鹿回头岭：州东一百四十里，宋临川里土贼陈明甫据此地居。”“鹦哥嘴山：州东一百八十里海滨，与鹿回头岭相连。”

1987年三亚地级市正式成立，两年后鹿回头景区开门迎客，是三亚市城市旅游发展初期的首批景区。

### 3、鹿回头雕塑

巨型雕塑《鹿回头》由广东著名雕塑家林毓豪进行创作，在海南黎族地方特色的“鹿回头”神话基础上，以雕塑的语言，抒情诗式地表现神女向往人间的幸福生活。雕塑矗立在鹿回头公园五岭的最高峰。

1982年，当时的三亚还叫“崖县”，隶属海南黎族苗族自治州。时任州长王越丰建议在三亚做一个有利于促进开放的大项目，以带动整个三亚地区的改革开放，鹿回头公园由此而生。当年，林毓豪和州、县里的几位干部一起走遍三亚不同山头为雕塑选址。林毓豪大女儿林纾在一篇回忆父亲的文章里提到：“当时这些山头都鲜有人迹，他们各自拿一把刀披荆斩棘，到达不同的山头上去看环境。父亲极为重视城市雕塑与其周围环境的协调关系，这是父亲的城市雕塑作品中一个显著的特点。”在决定了雕塑的存放地址后，林毓豪就开始他的创作。为了刻画人物，他去了几十趟五指山写生，观察黎族少女的劳动动作、神态姿势等，甚至让一位黎族猎手跟着他去鹿回头山上“还原”当时的场景。《鹿回头》神话故事只有一百来字，林毓豪要根据这寥寥数语去发挥想象，进行创作，他的稿子改了又改。在鹿回头雕塑进行放大定型工作时，林毓豪和石工们在山上用几片椰子叶搭就一个小

草寮，用来休息和避雨，日晒雨淋中，每天工作十几个小时。正是这样的坚持与奉献，以及对家乡的深情，让林毓豪塑造出具有海南人文特色的鹿回头雕塑。据了解，鹿回头雕塑作品曾经荣获广州文学艺术首届红棉奖，参加了全国城雕作品展览，并在《美术》等国内外杂志上多次发表。

#### **4、南海情山**

作为爱情主题文化景区，鹿回头根据美丽的爱情传说，公园建成了：“爱”字摩崖石刻，“永结同心”的海誓山盟台、“连心锁”、“夫妻树”、“仙鹿树”、“海枯不烂石”、“红娘”、“月老”等景点，着力塑造一花一木无不含情、一草一石处处有爱的氛围，以展现“满山都是情、满眼都是爱、满心都是感动”的情爱文化主题。每年的天涯海角国际婚庆节，这里是来自国内外的情侣们必到的海誓山盟、永结同心、祈求百年好合之地，是海南最著名的情山圣地。

#### **5、石刻文化**

鹿回头景区建立的 30 多年里，吸引了无数文人墨客在此抒发自己的情感，景点内有“紫气东来”、“海誓山盟”、“天涯游踪”、“观海”、“爱”、“神话姻缘”、“一见钟情”、“海誓山盟”等多处石刻，分别由何宝森、赖少其、李铎、张爱萍、孙凯等国内著名书画家题写，成为了鹿回头的一颗颗璀璨明珠，让游客体会石刻中蕴含的情感，表现了黎族和热带海滨城市的无限神奇色彩和浪漫情怀。

#### **6、黎族文化**

鹿回头是著名的“黎族圣山”。景点内的“鹿山黎寨”有黎族民俗文化长廊、黎族村寨风格的“玫瑰抱”和黎族歌舞表演场，以及“丰收图”等黎族图腾石刻，展示着黎族人民多姿多彩的风土人情，介绍黎族的族源、历史、文化、生活等方面。

黎族是一个有着悠久历史的民族，在居住、饮食、服饰、婚姻、节庆等方面都有其独特的风情，尤其是在歌舞和织锦方面更有特色，他们和汉族及其他各族人民一起，创造了历史悠久和富有特色的海岛文化。据《汉书·地理志》记载，汉人在进入海南时，发现这个“东西南北方千里”的“大洲”，“民皆服布如单被，穿中央为贯头，男子耕农、种禾谷、紵麻。女子桑蚕织绩，亡马如虎，民有五畜，山多麋獐，兵则矛盾，木弓弩，竹矢，或骨为鏃。”，本地盛产的珍珠、吉贝（黎锦、黎单）、五色藤、沉香、益智子等，历代都是进贡朝廷的贡品，其中纺织品被诗人誉为“机杼精工，百卉千年”。黎族人民有自己独特的生产工具、耕种方式和生活方式，在征服自然的过程中也创造了许多动人的神奇的传说和神话故事，产生了优美的歌谣、富有海岛特色的民族乐器和广为流传的舞蹈、音乐。同时，他们仍创造出适合自己使用的结绳、刻木记事法、动物记日法以及度量衡等。

#### 1.2.4 风景旅游

鹿回头位于三亚市的西南端，是属于 1994 年 1 月 10 日中华人民共和国国务院颁布的第三批国家重点风景名胜区——海南三亚热带海滨风景名胜区内的重要景点。有鹿雕、“一见钟情”石、“紫气东来”石、“神话姻缘”石、海枯不烂石、“爱字摩崖”院等景点，是三亚市历史文化的源泉，汇集了三亚自然景观和人文景观之大成，被誉为“海南第一景”、“琼岛明珠”。

作为海南唯一的山顶公园，鹿回头还是登高望海和观赏南国海滨城市景色的唯一佳处，山上艺术夜景灯光系统的开放，又使其倍添迷人风采。白天，放眼望去，山、河、城、海浑然一体，大海长空一色；入夜，山下万家灯火，山上玉树琼花，夜空五彩斑斓，水面波光粼粼，

梦幻如诗般醉人。

鹿回头近年来还举办和开展了内容丰富、影响广泛的各类节庆、公益等主题活动，如：鹿回头国际新春欢乐节、天涯海角国际婚庆节、三亚城市旅游节、三亚国际花卉旅游节、“中国旅游日”三亚主题活动等，在国内均引起了较大反响。

2017 年，鹿回头风景区荣获国家 4A 旅游景区称号，2021 年，鹿回头景点年接待游客量达到 68.25 万人次。鹿回头景点作为“鹿城”三亚的重要象征之一，承载着三亚人民的历史和记忆，为海南省、三亚市的旅游业发展做出了较大贡献。

### 1.2.5 发展历程

鹿回头的发展历程大致经历了三个阶段：

第一阶段：

在三亚绿地系统规划中，鹿回头属于公共绿地，是为全市性服务的公园。1985 年 8 月三亚市人民政府将“鹿回头公园”划归市建委管辖，属独立核算，自负盈亏的国营企业单位。1987 年三亚市建委正式成立下属单位园林绿化管理处，鹿回头公园也正式划归园林绿化管理处。公园于 1989 年建成开放，总规划面积 98 公顷。1993 年由三亚市园林局主持、北京林业大学园林设计院设计完成了《鹿回头公园总体规划》，并报省市有关部门批准。

第二阶段：

1994 年 1 月 10 日，中华人民共和国国务院下发了《国务院关于发布第三批国家重点风景名胜区名单的通知》（国函〔1994〕4 号），其中由天涯海角、大东海、鹿回头公园、落笔洞等组成的海南三亚热带海滨风景名胜区正式被审定、确认，大大提高了鹿回头的经济价值、

文化价值和社会效益。1996 年中国旅游年开幕式，鹿回头公园成为园林局的正科级下属单位。1998 年 8 月三亚市政府出资，以天涯海角和鹿回头公园为基础，成立国有全资的三亚市旅游投资有限公司。

2006 年，根据海南省旅游总体规划和海南省旅游“十一五”规划，三亚成为了海南南部旅游圈的核心。而鹿回头公园是海南旅游中重要的夜景公园，黎族文化旅游的展示点，也是登高远眺景观极佳和三亚市区植物种类最多的生态景点。

2017 年鹿回头获评为国家 4A 级重点旅游景区，景区通过“旅游+互联网”模式，打通线上推广、开发散客资源、做强口碑营销。同时，为进一步增强景区吸引力，景区还积极开发更为丰富的新业态产品。2021 年鹿回头风景区通过推动“旅游+演艺”融合发展实现年入园客流量 68.25 万人次，营业收入 3423.41 万元。

第三阶段：

鹿回头景点于 2022 年 7 月 1 日免费对公众开放，已成为三亚市城市公共绿地的重要组成部分，为三亚市居民带来了宝贵的绿色生态福利。

## 1.2.6 管理体制

2019 年机构改革，风景名胜区相关职能由三亚市住房和城乡建设局移交至三亚市林业局，目前由三亚市林业局负责全市风景名胜区的管理。

## 1.2.7 规划编制

与鹿回头景点直接相关、已编制的相关规划设计：

《三亚风景旅游区域规划》，中国城市规划设计研究院海南分院，

1988年9月；

《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景区详细规划（2015-2020）》，四川省城乡规划设计研究院；

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030）》，雅克设计有限公司。

### 1.2.8 现存问题

#### （1）资源保护措施不够完善

鹿回头景点拥有优美的山海景观资源和较为丰富的野生动植物资源，但对现有生态资源的价值认识还不充分。由于工程建设部分山体出现了不同程度的破坏，需要进行山体保护和植被恢复。对于景点内的国家保护植物、古树名木和野生动物也缺乏专门的保护措施，急需制定专项保护工程和系统性的保护措施。

#### （2）鹿回头文化主题不突出

园区目前主要以鹿回头雕塑周边区域为核心开展生态观光和休闲观景活动，但是对鹿回头文化挖掘和表达的深度不够，目前仅停留在表面。与鹿回头文化相关的休闲体验类的产品较少，游客参与度不高。且园区晚上主要以观赏城市夜景为主，缺乏有特色的夜间旅游项目，使得游人在园区停留时间较短。

#### （3）商业化开发的气息过浓

园区内商业化开发的气息过浓，缺少整体性的引导与管控。对于商业设施分布较为集中的区域，需要根据实际情况进行逐步清退或改造，以弱化整体的商业氛围。对于个别与山林景观环境不协调的商业设施，需要进行重点整治，以保护鹿回头的整体景观风貌和视线通廊。

#### （4）建筑风貌混杂形式不统一

园区内的建筑风格繁杂，屋顶形式多样，未能与景区的文化特色相适应，缺乏整体的管控。应根据建筑所处的位置、地形及周边环境，结合鹿回头文化特色对园区内的建筑和构筑物进行体量和风貌上的管控，宜采用热带建筑、坡屋顶形式。

#### (5) 森林防火体系不够完善

园区内的植被密不透风，由于游客分散，个人行为无法完全管控，防火警示牌数量较少，缺乏足量的应急扑火设施，森林防火监测预警体系、防火道路体系尚不完善。此外，园区内的风景建筑以木质建筑为主，大多位于林下空间，现有防火设施仅有少量的灭火器和应急消防水池，无法完全保障防火灭火需求，因此园区整体上的森林防火压力较大。

### 1.3 总体规划要求分析

根据中华人民共和国国务院发布的《风景名胜区条例》（2016年修订）第二十二条，以及《国家级风景名胜区规划编制审批办法》（住房和城乡建设部令第26号，2015年9月）第二十一条，“经批准的风景名胜区规划不得擅自修改。确需对风景名胜区总体规划中的风景名胜区范围、性质、保护目标、生态资源保护措施、重大建设项目布局、开发利用强度以及风景名胜区的功能结构、空间布局、游客容量进行修改的，应当报原审批机关批准；对其他内容进行修改的，应当报原审批机关备案。”可以理解为，风景名胜区总体规划中确定的上述内容，应作为强制性内容，在景点详细规划中必须予以落实。

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》是鹿回头景点详细规划必须遵循的上位规划依据，以下摘录选取该规划对鹿回头景点的要求并进行分析。

由于在风景名胜区总体规划中，“鹿回头”是三亚热带海滨风景名胜区“三区（天涯海角、亚龙湾、南山-大小洞天）、四点（鹿回头、椰子洲、落笔洞和崖州古城）”结构中的一个景点，因此对于鹿回头景点范围和面积、各级保护区的范围和面积、游客容量与规模等内容，在风景名胜区总体规划中已有明确界定，因此本详规需要依据风景名胜区总体规划对鹿回头景点的相关要求，予以具体落实。

### 1.3.1 风景名胜区性质与结构

#### 1、风景名胜区性质

**风景名胜区总体规划文本第三条：风景名胜区性质与资源特色**

风景名胜区性质为“以热带海滨风光和地域文化为特色的国家级风景名胜区”。

风景名胜资源以一流的热带海滨资源为核心，融热带气候、海岸沙滩、珊瑚、岛礁等自然资源和历史胜迹、民俗文化为一体，共有两大类，七中类，二十九小类，共 87 个景观单元。

风景区是我国位于热带海滨地区的国家级风景名胜区，资源具有唯一性和独特性。

#### 2、风景名胜区空间结构

**规划文本第十一条：景区规划**

风景区由“三区（天涯海角、亚龙湾、南山-大小洞天）、四点（鹿回头、椰子洲、落笔洞和崖州古城）”构成，具有沿滨海带状分散分布的特征。

### 1.3.2 景区功能定位

**风景名胜区总体规划文本 第十一条：景区规划 4.其他景点**

鹿回头是具有三亚城市标识意义和地域文化特色的城市中心山顶观景公园。景点以观赏三亚城市景观，领略“山、海、河、港、城、林”自然风光和感受三亚“鹿城文化”为主要活动，游赏活动主要集中在鹿回头山顶和山脚入口服务区。景点应增强文化意境，优化观景设施和游览步道，增加游赏线路趣味性。严格控制游客容量，各项设施建设应采用“隐”、“蔽”等手法，做精做特。加强生态保育，丰富林木数量和品种。

### 1.3.3 景区范围、核心景区范围

#### 1、鹿回头景点范围

鹿回头景点西以南边海城市道路为界，北以鹿回头山体 30 米高程处和现状城市建设地块为界，东以大东海城市道路和现状建设地块为界，南以小东海城市道路为界。以上四周围合的区域，总面积 0.98 平方公里。

#### 2、鹿回头景点核心景区范围

根据《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030 年）》，鹿回头景点无核心景区。

### 1.3.4 游人容量与规模

#### 风景名胜区总体规划文本 第九条：游客容量

风景区日游客容量约为 11.1 万人次，年游客容量约为 3300 万人次，日极限游客容量约为 22.65 万人次。

鹿回头日合理游客容量为 0.29 万人次，年游客容量为 90 万人次，日极限游客容量约为 0.55 万人次。

### 1.3.5 保护规划

风景名胜区总体规划文本 第五条：资源分级保护

#### 1、二级保护区（严格限制建设范围）

##### （1）二级陆域保护区（严格限制建设范围）

风景区陆域山峦、河流、田洋、湿地等重要资源保护地段，二、三级景观单元周边及具有典型性景观的地区。规划面积 29.18 平方公里。

严格保护山体林地、河流湿地、古树名木、动植物等自然资源，开展资源保护专项规划。

严格控制区内设施规模和建筑风貌，禁止新建旅宿设施。严格限制区内机动交通进入，以电瓶车和步行交通为主；电瓶车道路应控制在核心游赏区域，宽度控制在 6 米以内；游步道应尽量采用现有道路进行升级改造，除重要的景观道路外，一般宽度控制在 3 米以内；严格限制游船码头和安全防护设施设置地段和规模，码头设置需开展专项研究和论证。

#### 2、三级保护区（控制建设范围）

一、二级保护区以外陆域，风景区重要的设施建设、居民生活和环境建设区域。规划面积 42.16 平方公里。旅游服务区为各景区主要配套设施建设区，用于建设管理、商业、文化娱乐、接待设施等，主要位于三级保护区。

重点加强设施建设的开发强度控制、建设引导以及景观特色营造。按规划有序开展各项建设，游览设施和居民点建设必须严格履行风景名胜区和城乡规划建设等法定的审批程序，严格控制建设范围、开发强度和景观风貌，加强详细设计和景观分析。

### 1.3.6 游赏规划

风景名胜区总体规划文本 第十一条：景区规划 3.其他景点

共包括 18 个景观单元，其中一级景观单元 5 个，二级景观单元 8 个，三级景观单元 5 个。

其中鹿回头是具有三亚城市标识意义和地域文化特色的城市中心山顶观景公园。景点以观赏三亚城市景观，领略“山、海、河、港、城、林”自然风光和感受三亚“鹿城文化”为主要活动，游赏活动主要集中在鹿回头山顶和山脚入口服务区。景点应增强文化意境，优化观景设施和游览步道，增加游赏线路趣味性。严格控制游客容量，各项设施建设应采用“隐”、“蔽”等手法，做精做特。加强生态保育，丰富林木数量和品种。

依据风景名胜区总体规划说明书，“增强景点的文化意境，优化观景设施和游览步道，扩展游赏线路以增加趣味性。严格控制游客容量和各项设施，设施建设应采用“隐”、“蔽”等手法做精做特，与自然山体景观相协调。强化景区做为“城市背景山体”的景观和生态价值，加强生态保育，丰富林木数量和品种；严格控制沿山坡和周边的各项建设，整治和优化景区周边现状建筑和绿化建设。”

### 1.3.7 设施规划

风景名胜区总体规划文本第十三条 游览设施规划

在各景区入口地段设置游览设施，鹿回头景点入口设置旅游管理、商业服务设施。

按照风景名胜区总体规划中有关游览设施布局的相关规划要求，在鹿回头景点设置游览设施包括：

1 处旅游服务点，位于入口服务区处。

### 1.3.8 居民点协调发展规划

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030 年）》认为鹿回头景点内无现状村庄和居民点。

但是，本次详细规划结合三亚市国土三调数据和总规阶段上报国务院的鹿回头景点的大地 2000 坐标系的矢量红线，通过现场实地考察发现鹿回头景点范围内确实存在少量的居民社会用地（依据《风景名胜区总体规划标准》（GB/T50298-2018）中的风景区用地分类表划定），具体情况详见“第十章社区发展规划的 10.1 社区现状分析”。

### 1.3.9 与总规符合性分析

#### 1、景点性质

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030 年）》中关于风景名胜区性质的描述为“三亚热带海滨风景名胜区是以一流的热带海滨资源为核心，融热带气候、海水、海岸、沙滩、珊瑚、岛礁、热带生物、海洋生物等自然资源和历史胜迹、民俗文化为一体，南国风情鲜明的国家级风景名胜区，主要发展热带休闲观光、文化体验和休疗养度假。”

因此，三亚热带海滨风景名胜区的规划性质是“以热带海滨风光和地域文化为特色的国家级风景名胜区。”

本次详细规划依据总体规划要求，在综合考虑鹿回头景点的风景特征、文化属性、主要功能和资源价值的基础上，提出鹿回头景点的性质定位为：“鹿回头景点是以观赏三亚城市景观，领略“山、海、河、港、城、林”相依的自然风光，感受三亚“鹿城文化”为主要活

动，以生态观光、休闲游憩、文化体验为主要功能，具有三亚城市标识意义和地域文化特色的城市中心山顶观景公园，是三亚热带海滨风景名胜区的重点景点之一”。

因此，鹿回头景点的性质与定位符合总规的要求。

## 2、景点范围与面积

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》中明确提出鹿回头景点的范围和面积是“西以南边海城市道路为界，北以鹿回头山体30米高程处和现状城市建设地块为界，东以大东海城市道路和现状建设地块为界，南以小东海城市道路为界。以上四周围合的区域，总面积0.98平方公里。”本次详规严格按照总规中界定的鹿回头景点范围和面积，未做丝毫改变。

因此，鹿回头景点的范围与面积符合总规的要求。

## 3、资源与生态环境保护

总体规划在资源分级保护方面，按照资源价值等级大小以及保护利用程度的不同，将风景名胜区划分为一级保护区、二级保护区、三级保护区。在分类保护方面，将风景名胜区资源分为自然山体、海洋和海岸带、水系和湿地、文物古迹和生物群落五大类型，并分别提出了管控要求。在环境保护方面，进行了现状分析，并在其基础上提出了保护要求、保护标准和保护措施。

本次详细规划依据总体规划要求，在分级保护方面，严格按照《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》中界定的鹿回头景点的二三级保护区范围，并进一步细化落实了总规对鹿回头景点的分级保护具体要求。在分类保护方面，由于鹿回头景点内没有海洋和海岸带、水系和湿地、文物古迹，因此本次详细规划将鹿回头景点的资源分为自然山体和生物群落两大类型，并在总规的基础上，根据鹿回

头景点的实际情况分别提出了具体的管控要求。在环境保护方面，本次详细规划按照总体规划要求，分别从落实生态保护红线、生态环境保护保护和景点生态修复三个方面提出了具体的保护要求、保护标准并规划了有针对性的生态修复工程。

因此，鹿回头景点资源与生态环境保护符合总规要求。

#### **4、游赏规划**

依据风景名胜区总体规划说明书，“鹿回头是具有三亚城市标识意义和地域文化特色的城市中心山顶观景公园。景点以观赏三亚城市景观，领略“山、海、河、港、城、林”自然风光和感受三亚“鹿城文化”为主要活动，游赏活动主要集中在鹿回头山顶和山脚入口服务区。同时，要积极推进月老山观景区和连珠台观景点建设。”

本次详细规划依据总规要求，提出要以加强生态保育和林相改造为主，强化景区作为“城市背景山体”的景观和生态价值。同时通过完善旅游服务设施、优化观景设施和扩展游赏线路等方式，进一步增加景点文化意境和游赏趣味性。在景点建设方面，详细规划在全部保留总体规划提出的主要景点的同时，积极推进月老山观景区和连珠台景点建设，并根据鹿回头的资源环境和文化特色规划改造和新增了一批景点，并提出了具体的建设内容，丰富了游客的游赏体验。

因此，鹿回头景点的游赏规划符合总规要求。

#### **5、设施规划**

在游览设施规划方面，本次详细规划对总规提出的游览设施布局和重点建设项目进行了具体的落实。所有的建设内容均符合总规提出的游览设施建设控制引导要求。

在道路交规划方面，本次详细规划对总体规划提出的内外部道路交通以及停车场的建设要求进行了具体的落实，并在此基础上进一

步完善了鹿回头景点的内外部道路交通体系，提出了具体的游览交通组织方案和建设控制要求。

在基础工程方面，本次详细规划对总体规划提出的给排水、供电、通讯、综合防灾等方面的建设要求进行了具体的落实，并在此基础上进一步完善了鹿回头景点的消防规划和防台规划，提出了具体的完善措施和建设内容。

因此，鹿回头景点的设施规划符合总规要求。

## **6、土地利用规划**

本次详细规划依据总体规划中提出的布局和功能要求，按照《风景名胜区总体规划标准》(GB/T50298-2018)中给出的用地分类标准，在综合统筹鹿回头景点生态保护、风景游赏、旅游服务、居民社会发展等各项需求的基础上，对鹿回头景点的用地进行了具体落实并细化了各类用地规划。鹿回头景点范围内建设用地统计也是根据总体规划上报国务院的矢量数据计算得出。同时，本次详细规划在用地建设控制方面按照总体规划的要求，分别从容积率、建筑密度、建筑高度、建筑形体色彩、后退红线、绿化指标等方面提出了具体的地块建设控制要求。

因此，鹿回头景点的土地利用规划符合总规要求。

## **7、近期规划实施**

本次详细规划对总体规划中提出的“保护培育鹿回头风景林，优化鹿回头基础设施和风景游赏用地的建设，积极推进月老山观景区和连珠台观景点建设。”等近期实施重点，以及“风景资源保护、综合环境整治、基础设施优化、风景游赏用地建设、景点建设提升、景点勘界立标等近期建设内容进行了细化落实，并根据鹿回头景点的实际情况制定了相应的建设工程。详见 14.1 分期建设目标与实施重点和

14.2 项目工程分期建设表。

因此，鹿回头景点的近期规划符合总规要求。

## 1.4 多规合一相关要求

按照海南省、三亚市要求,《三亚市总体规划(空间类 2015-2030)》简称“多规合一”规划已初步完成。本次鹿回头景点详细规划应符合多规合一生态保护红线划定、各项建设用地规模及边界界定,以及各类保护用地的管控要求。

### 1.4.1 生态保护红线划定

依据《海南省生态保护红线管理规定》第十五条,“生态保护红线内,自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动,经依法批准的科学研究观测、调查监测、生态修复等法律、法规和国家有关规定允许的活动除外。

其他区域严格禁止开发性、生产性建设活动,除国家重大战略项目外,仅允许对生态功能不造成破坏的下列人为活动:

(一)零星的原住民在不扩大现有建设用地和耕地规模前提下,修缮生产生活设施,保留生活必需的少量种植、放牧、捕捞、养殖;

(二)因国家重大能源资源安全需要开展的战略性能源资源勘查,公益性自然资源调查和地质勘查;

(三)自然资源、生态环境监测和执法活动,灾害防治和应急抢险活动;

(四)经依法批准进行的非破坏性科学研究观测、标本采集;

(五)经依法批准的考古调查发掘和文物保护活动;

(六)适度的参观旅游和相关的必要公共设施建设;

（七）确需建设且无法避让、符合县级以上国土空间规划的线性基础设施以及防洪、供水设施建设与运行维护；

（八）重要生态修复工程；

（九）法律、法规和国家有关规定允许开展的其他活动。”

鹿回头景点内不涉及 I 类生态保护红线区，目前景点内的所有建设均符合《海南省生态保护红线管理规定》对 II 类生态保护红线区的相关管控要求。

### **1.4.2 建设用地规模与边界**

鹿回头景点各类建设用地应符合多规合一划定的总体建设用地规模，按照多规合一确定的风景名胜区设施、旅游建设用地、乡村建设用地分类建设，不得超越建设用地边界。

### **1.4.3 与风景名胜区总体规划不一致的内容**

对于多规合一与风景名胜区总体规划在局部用地上不一致的内容，本次详细规划以风景名胜区总体规划为基本依据落实用地，通过详细的现场调查和相关数据分析，对鹿回头景点范围内所有的现状用地类型进行了详细梳理，明确了可以使用的建设用地范围，在实际工作中也与多规合一不断进行协调和对接。

## 第二章 风景资源与用地适宜性评价

### 2.1 风景资源评价

鹿回头景点详细规划的风景资源评价，主要在风景名胜区总体规划资源评价的基础上，进行更深入的调查筛选，补充、完善、深入挖掘风景资源，充分发挥景点风景资源价值。

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》规划说明书中对鹿回头风景资源特征和价值的评价：

“（3）鹿回头景点：“山、海、河、港、城、林”相依的景观特色，三亚城市的重要标识和观景点。

鹿回头山顶可俯瞰浩瀚大海及海浪冲击岭下岬角的浪花，远眺起伏的山峦和三亚市区全景，景色壮丽。其所具有的黎族文化背景以及美丽的黎族民间传说，使它成为独一无二的旅游资源。”

#### 2.1.1 风景资源类型

风景名胜区总规在鹿回头景点内选取 1 大类 2 中类 2 小类，共 2 个景观单元。在风景区总规的基础上，本次详规进一步补充、增加、细化了风景资源，深入选取鹿回头的天景、地景、生景、园景、建筑等类型，更加突出了对鹿回头自然生态景观的价值认识。

通过深入调研分析，共新增 29 个，选取鹿回头现状风景资源类型 2 大类 7 中类 15 小类，共 31 个景观单元，主要类型详见下表 2-1。

表 2-1 鹿回头景点现状风景资源分类表

| 大类   | 中类 | 小类   | 总规评价的景观单元 2 个 | 本次详细规划补充评价的景观单元 29 个                              |
|------|----|------|---------------|---|
| 自然景源 | 天景 | 日月星光 |               | 海上日出  |
|      |    | 虹霞蜃景 |               | 日落霞光  |
|      | 地景 | 山景   |               | 月老山<br>鹿岭   |
|      |    | 石林石景 |               | 神话姻缘石<br>永结同心石<br>海枯不烂石<br>爱心永恒石                  |
|      | 生景 | 森林   |               | 热带季雨林   |
|      |    | 古树名木 |               | 千年古榕<br>黄花梨                                       |
| 人文景源 | 园景 | 动物园  |               | 仙鹿苑   |
|      | 建筑 | 风景建筑 |               | 观海亭<br>北亭<br>南亭<br>山盟亭<br>逐鹿亭<br>鹿顶八角亭<br>鹿顶东端观景亭 |
|      |    | 文娱建筑 |               | 鹿缘民俗展览馆   |
|      | 胜迹 | 摩崖题刻 |               | 爱字摩崖<br>紫气东来<br>天涯游踪<br>海誓山盟<br>一见钟情              |
|      |    | 雕塑   | 鹿回头雕塑         |   |
|      | 风物 | 节庆庆典 |               | 黎苗三月三<br>鹿山中秋赏月                                   |
|      |    | 民族风俗 |               | 黎族婚俗  |
|      |    | 神话传说 | 鹿回头传说         |   |
| 民间文艺 |    |      | 黎族歌舞          |   |

### 2.1.2 风景资源特征

在总规风景资源分析基础上，鹿回头详规资源评价一方面突出了鹿回头文化、黎族文化和爱情文化特色，另一方面加大对天相景观、山海生态景观以及森林植被景观的挖掘。从自然景源、人文景源两方面分析，鹿回头景点的风景资源可以概括为以下 4 个特征：

#### (1) 优越的自然景观空间

鹿回头景点南靠南海，北邻三亚市区，形成了“三面环海，一面

城”的景观空间格局。鹿回头所在的鹿岭，鹤立高耸、山青林翠、绿树参天、碧波万顷，整体山海空间独特、尺度适宜，各角度视野丰富、景观多变，山景海景景致交织，具有很高的自然景观价值。

### **(2) 壮观的海滨天相景观**

鹿回头依托广阔南海，在自然气候、日月阴晴变幻下呈现出壮观优美的海滨天象景观。景点内的鹿顶、月老山、连珠台等区域，视野开阔，非常适合远眺观景。尤其是月老山区域，具有良好的天象观测条件，是观览南海海滨景象、海上日出和落日霞光的最佳平台。

### **(3) 茂密的热带森林景观**

鹿回头是三亚市目前经过封山育林后植被恢复最好的区域之一，景点内的原生植被和补植的速生优良树种得到了较好保护，整体山林植被茂盛、巍峨葱郁，形成了以常绿乔木及灌木林为主的热带森林植被景观。

### **(4) 浓郁的黎族文化特色**

鹿回头是一座展现海南黎族风俗与文化的公园，具有浓郁的黎族文化特色。公园内随处可见彰显黎族文化特色的建筑和刻有黎族图腾、黎族符号的山石和构筑物，所以鹿回头也是著名的“黎族圣山”。景点内的“鹿回头”雕塑，是根据黎族美丽动人的爱情传说建造而成，现已成为三亚的城雕，三亚也因此得名“鹿城”。

## **2.1.3 景源评价**

按照风景名胜区总规，鹿回头景点内有二级景观单元 1 个（鹿回头雕塑），三级景观单元 1 个（鹿回头传说）。

本次详细规划按照《风景名胜区总体规划标准》（GB/T 50298-2018）中的“表 3.1.3 风景名胜资源分类和表 3.1.5 风景名胜

资源评价指标层次”，结合鹿回头景点的自身特点和具体情况，对其景源进行评价，在总规基础上增补现状景源多处，评价现状景源 31 处，结果如下：

一级景源 0 个，占 0%；

二级景源 1 个，占 3.22%；

三级景源 13 个，占 41.94%；

四级景源 17 个，占 54.84%。

其中，三四级景源数量较多，但一二级景源数量很少，说明鹿回头景点的风景资源整体景观质量还有待进一步提升。人文景源总数量较多，自然景源总数量相对较少。自然景源中以地景为主，其中山景和石景较突出，山林景观资源丰富。人文景源中以胜迹为主，其中雕塑和摩崖题刻较突出，文化气息浓郁，特色鲜明。以上充分体现了鹿回头景点是以鹿回头文化资源为核心、以山林自然景观为基础的整体特点。

表 2-2 景源评价分级表

| 级别           | 自然景源 |                                    | 人文景源  |   |
|--------------|------|------------------------------------|-------|---|
|              | 总规评价 | 详规补充评价                             | 总规评价  | 详规补充评价  |
| 一级景源<br>0 个  |      |                                    |       |   |
| 二级景源<br>1 个  |      |                                    | 鹿回头雕塑 |   |
| 三级景源<br>13 个 |      | 海上日出<br>日落霞光<br>月老山<br>鹿岭<br>热带季雨林 | 鹿回头传说 | 仙鹿苑<br>观海亭<br>北亭<br>南亭<br>山盟亭<br>逐鹿亭<br>黎苗三月三 |
| 四级景源<br>17 个 |      | 神话姻缘石<br>永结同心石<br>海枯不烂石<br>爱心永恒石   |       | 鹿顶八角亭<br>鹿顶东端观景亭<br>鹿缘民俗展览馆<br>爱字摩崖           |

| 级别 | 自然景源 |             | 人文景源 |  |
|----|------|-------------|------|--|
|    | 总规评价 | 详规补充评价      | 总规评价 | 详规补充评价   |
|    |      | 千年古榕<br>黄花梨 |      | 紫气东来<br>天涯游踪<br>海誓山盟<br>一见钟情<br>鹿山中秋赏月<br>黎族婚俗<br>黎族歌舞 |
| 合计 | 0    | 11          | 2    | 18   |
|    | 11   |             | 20   |  |

表 2-3 景源级别数量统计表

| 中 类 | 一 级 | 二 级 | 三 级 | 四 级 | 合 计 |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 天 景 |     |     | 2   |     | 2   |
| 地 景 |     |     | 2   | 4   | 6   |
| 生 景 |     |     | 1   | 2   | 3   |
| 园 景 |     |     | 1   |     | 1   |
| 建 筑 |     |     | 5   | 3   | 8   |
| 胜 迹 |     | 1   |     | 5   | 6   |
| 风 物 |     |     | 2   | 3   | 5   |
| 合 计 | 0   | 1   | 13  | 17  | 31  |

## 2.1.4 评价结论

鹿回头景点风景资源评价结论为：

鹿回头景点以鹿回头文化为核心，以高品质的自然生态环境为基调，以人文胜迹、山海形胜、雨林风光等为内容，以鹿回头雕塑、鹿回头传说、观海亭、北亭、南亭、山盟亭、爱字摩崖、天涯游踪、一见钟情、仙鹿苑等为代表的特色景观为核心，集天景、地景、生景、园景、建筑、胜迹、风物为一体的综合性景点。其风景游赏价值较高，生态价值、文化价值、游憩价值均很突出，资源潜力较大，具有区域性吸引力。

## 2.2 用地适宜性评价

### 2.2.1 高程分析

园区整体地势大致为中间高四周低，全园最高点位于园区中部山顶，最低点位于东部。最大高程为 179m，最小高程为 6m。整体地形以 100 米以下的低山丘陵居多，占园区总面积的 76.89%。园区中部高程多为 100m 以上，占园区总面积的 23.11%。

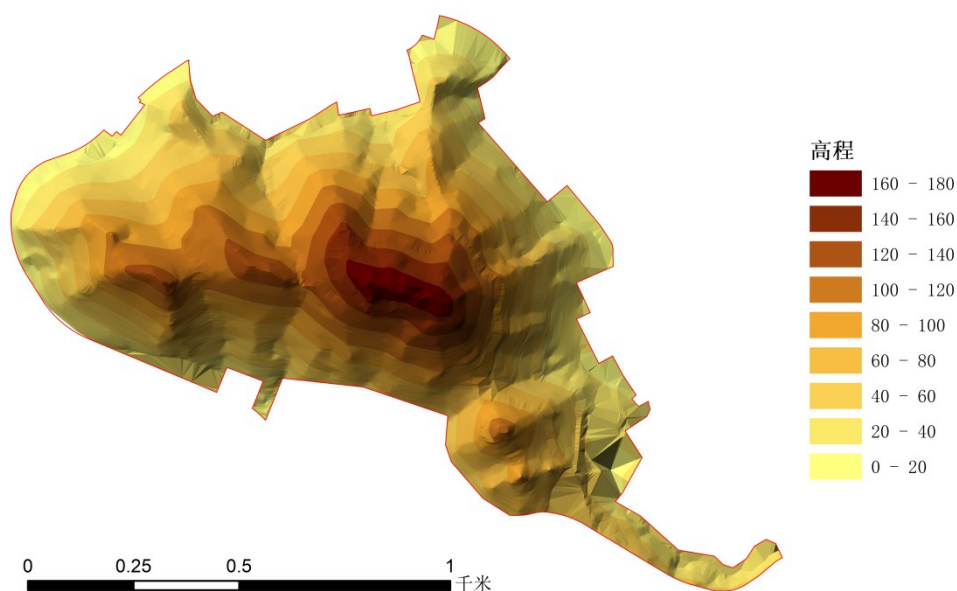


图 2-1 高程分析图

### 2.2.2 坡度分析

园区坡度变化较为明显，其中坡度在 25%（各类建设用地最大坡度）以上的不宜建设区占园区面积的 31.49%，坡度在 25%以下的可建设区域占园区面积的 68.51%。

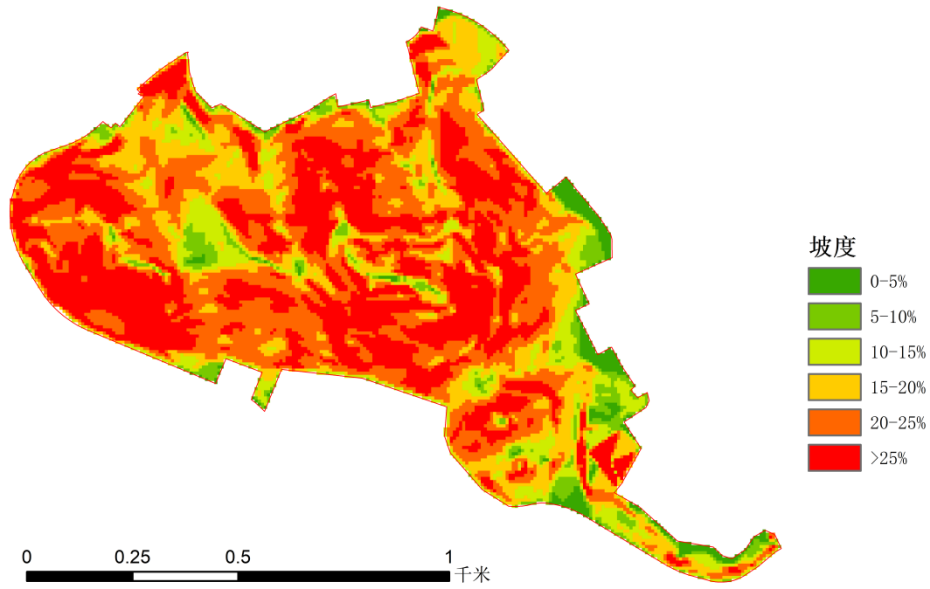


图 2-2 坡度分析图

### 2.2.3 坡向分析

通过分析，园区北、东北、西北坡向较多，相对好的朝向（东、东南、南、西南）占总面积的 45.23%，整体山势走向主要为由西向东。

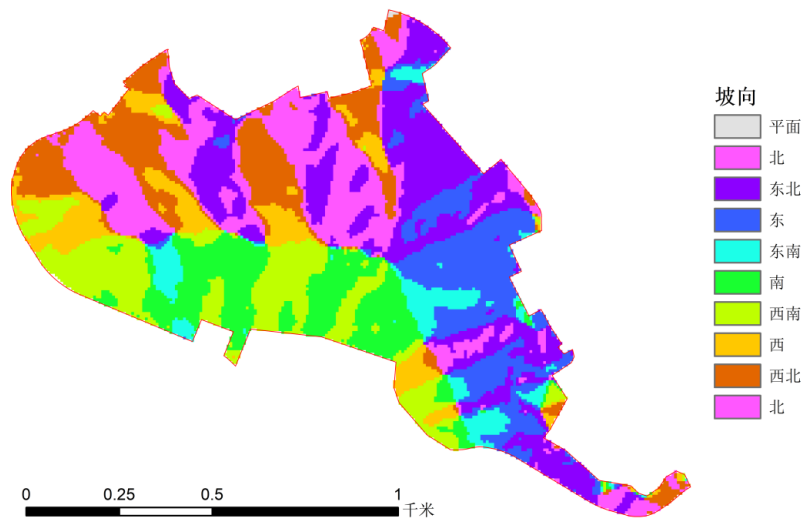


图 2-3 坡向分析图

## 2.2.4 汇水分析

通过汇水分析，园区按汇水强度分为 5 个等级，其中 5 级为最高级别，占园区总面积的 13.81%。级别越高的区域丰水期发生洪涝的可能性最大，该区域应重点加强洪涝灾害防控工作。

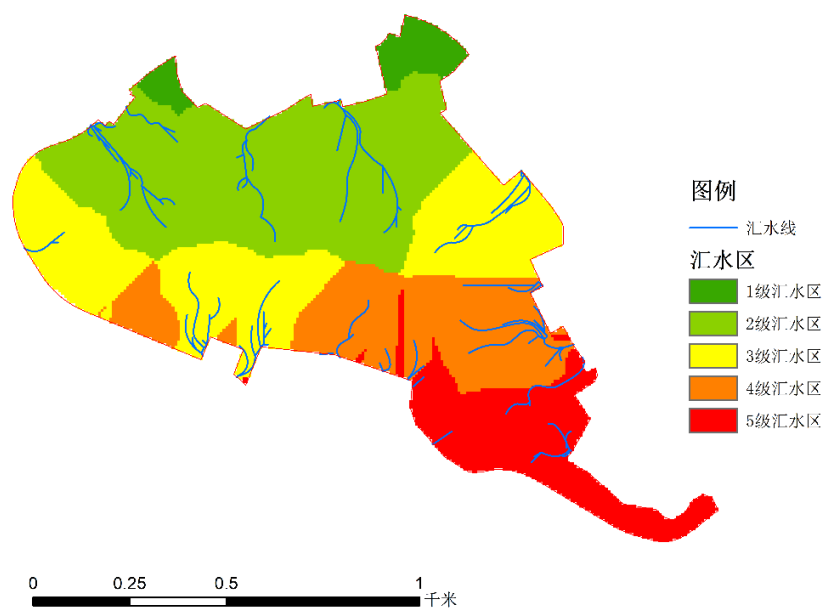


图 2-4 汇水分析图

## 2.2.5 植被敏感度分析

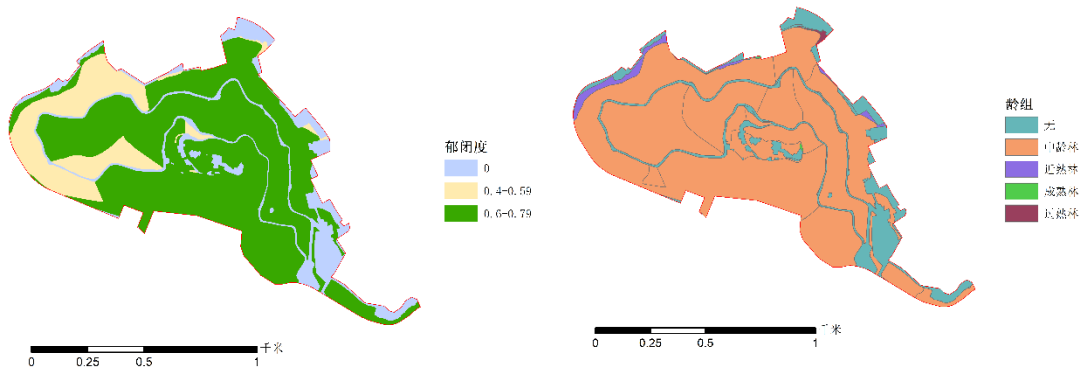
现状植被敏感度评价通过选取郁闭度、龄组、林种、树种组成、地类等 5 个不同角度进行权重赋值，形成植被敏感度的结论。

表 2-4 现状植被敏感度评价多因子权重表

| 类别  | 权重   | 单元       | 数值 | 占比     | 得分     |
|-----|------|----------|----|--------|--------|
| 郁闭度 | 0.25 | 0        | 0  | 15.11% | 0.0000 |
|     |      | 0.4-0.59 | 6  | 16.58% | 0.2487 |
|     |      | 0.6-0.8  | 8  | 68.31% | 1.3662 |
| 龄组  | 0.25 | 无        | 0  | 15.11% | 0.0000 |
|     |      | 中龄林      | 4  | 82.85% | 0.8285 |
|     |      | 近熟林      | 6  | 1.79%  | 0.0268 |
|     |      | 过熟林      | 8  | 0.19%  | 0.0039 |
|     |      | 成熟林      | 10 | 0.06%  | 0.0014 |

| 类别   | 权重  | 单元      | 数值 | 占比     | 得分            |
|------|-----|---------|----|--------|---------------|
| 林种   | 0.2 | 无       | 0  | 14.95% | 0.0000        |
|      |     | 用材林     | 6  | 6.95%  | 0.0834        |
|      |     | 特殊用途林   | 8  | 3.03%  | 0.0485        |
|      |     | 防护林     | 10 | 75.06% | 1.5012        |
| 树种组成 | 0.2 | 无       | 0  | 14.00% | 0.0000        |
|      |     | 人工桉树纯林  | 2  | 3.77%  | 0.0151        |
|      |     | 人工龙血树纯林 | 4  | 4.05%  | 0.0324        |
|      |     | 人工针阔混交林 | 6  | 2.98%  | 0.0358        |
|      |     | 次生阔叶纯林  | 8  | 4.35%  | 0.0696        |
|      |     | 次生针阔混交林 | 10 | 70.85% | 1.4171        |
| 地类   | 0.1 | 非林地     | 0  | 17.42% | 0.0000        |
|      |     | 乔木林     | 10 | 82.58% | 0.8258        |
| 合计   |     |         |    |        | <b>6.5045</b> |

园区内的东部、北部及山顶地带人为活动频繁，有少量植被破坏现象，需加强生态修复。其他区域植被保护相对较好，是鹿回头园区的绿色基底，需加强抚育和保护。



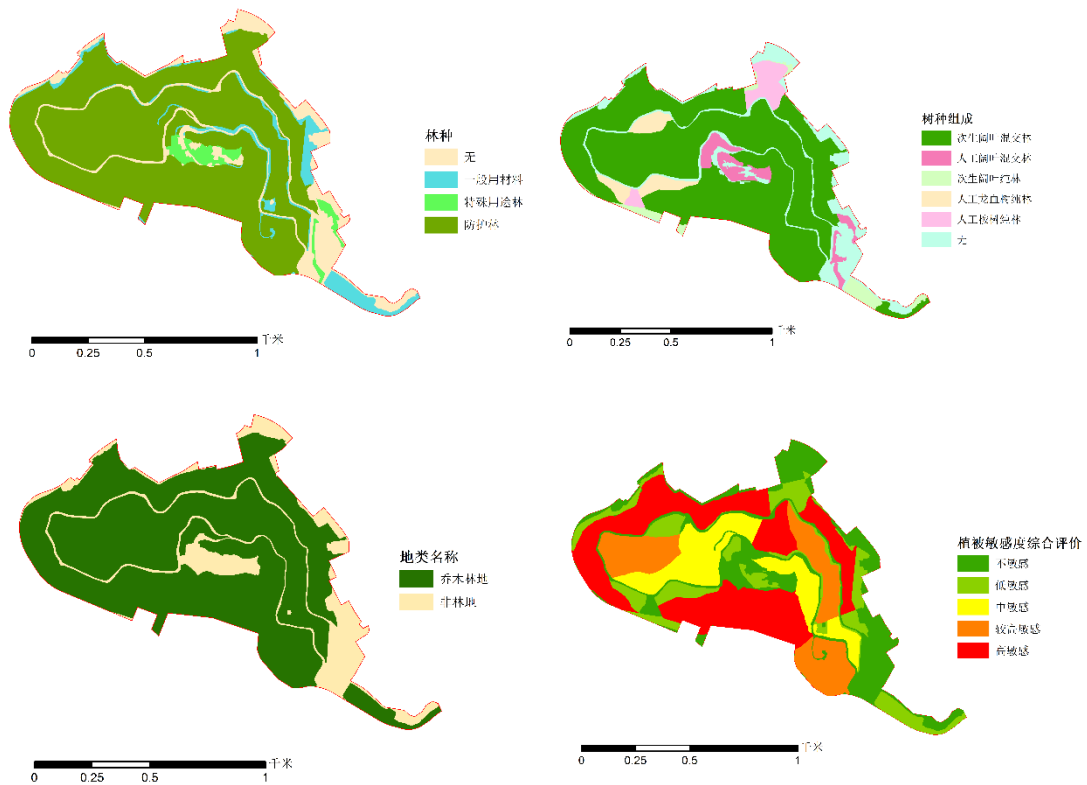


图 2-5 植被敏感度分析图

**高敏感地带：**

主要分布在园区的南部、西部及北部区域，呈现圆环状。

**较高敏感地带：**

紧邻高敏感地带，主要分布在园区东南、东北及西部。

**中敏感地带：**

主要分布在鹿顶区域的西部及东部。

**低敏感和不敏感地带：**

主要分布在园区山顶、北部及东部区域。

## 2.2.6 视觉敏感度

### 1、重要视点与视线的视觉敏感度分析

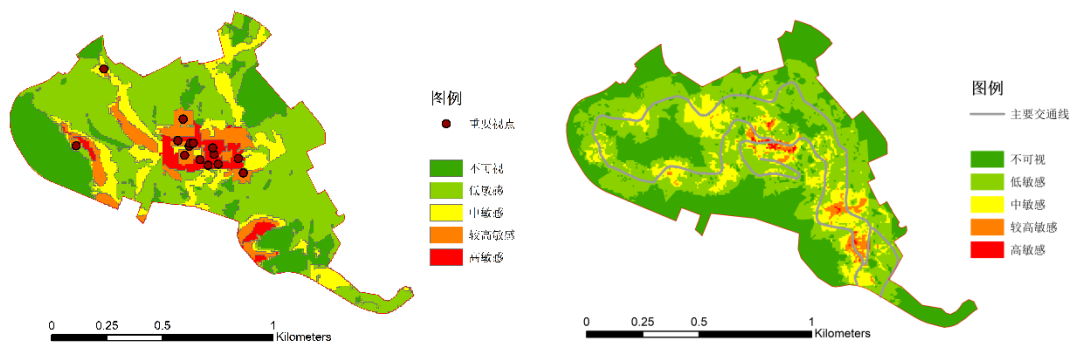


图 2-6 重要视点与视线的视觉敏感度分析图

**重要视点：**

高敏感地带主要位于园区鹿顶区域以及西南、东南山岭处。在西南、东南、东北等山体背面及低洼处存在不可视区域。

**重要视线：**

敏感地带主要位于沿环山路两侧的山坡地。

## 2、视觉敏感度评价结论

园区内的鹿顶区域是视觉敏感度最高的地区。

**高敏感区：** 园区内的鹿顶区域以及月老山和连珠台的山顶处。

**中敏感区：** 环山顶向四周扩散，主要位于园区西部、北部和东部。

**低敏感区：** 主要位于园区西部、南部及东北部边地区。

**不可视区：** 仅有少部分区域不可视，散布于园区边缘。

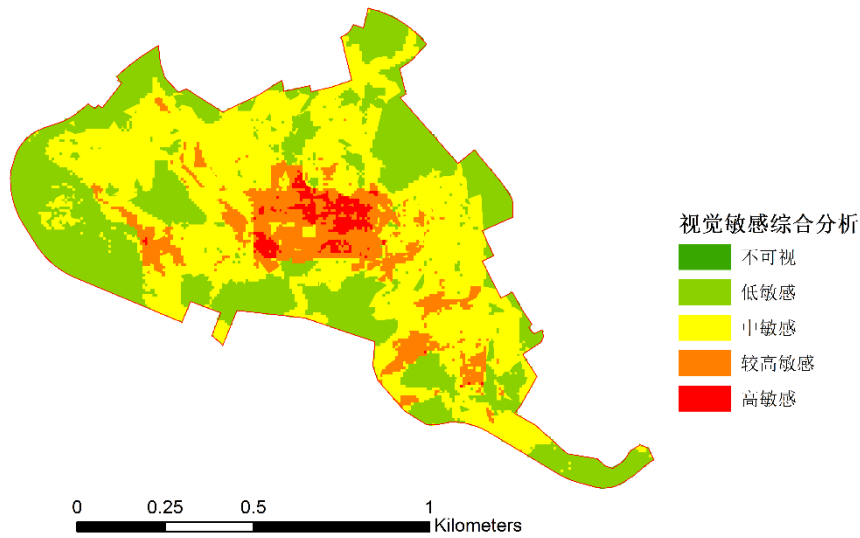


图 2-7 视线敏感度综合分析图

### 2.2.7 生态敏感度综合评价

综合以上分项分析结论，分别对用地选择的必要条件进行要素提取，选择出生态敏感度高中低的取值范围，形成生态敏感度评价结论。

表 2-5 现状生态敏感度评价赋值

| 类型    | 权重  | 单元     | 赋值 |
|-------|-----|--------|----|
| 坡度    | 0.2 | 0-5%   | 0  |
|       |     | 5-10%  | 2  |
|       |     | 10-15% | 4  |
|       |     | 15-20% | 6  |
|       |     | 20-25% | 8  |
|       |     | 25%以上% | 10 |
| 坡向    | 0.2 | 西北、无坡向 | 2  |
|       |     | 西、北    | 4  |
|       |     | 西南、东北  | 6  |
|       |     | 东、南    | 8  |
|       |     | 东南     | 10 |
| 汇水等级  | 0.2 | 1级     | 0  |
|       |     | 2级     | 2  |
|       |     | 3级     | 4  |
|       |     | 4级     | 6  |
|       |     | 5级     | 8  |
| 植被敏感度 | 0.2 | 不敏感    | 2  |

| 类型    | 权重  | 单元   | 赋值 |
|-------|-----|------|----|
|       |     | 低敏感  | 4  |
|       |     | 中敏感  | 6  |
|       |     | 较高敏感 | 8  |
|       |     | 高敏感  | 10 |
| 视觉敏感度 | 0.2 | 不可视  | 2  |
|       |     | 低敏感  | 4  |
|       |     | 中敏感  | 6  |
|       |     | 较高敏感 | 8  |
|       |     | 高敏感  | 10 |

通过对自然与非自然两类敏感度要素进行叠加，形成以下生态敏感度评价结论：

**生态高敏感区域：**

主要分布在园区南部、西南部，少部分分布在园区西北、北部、东南区域。

**生态较高敏感区域：**

紧邻生态高敏感区域，在西南部较为集中，在其他区域较为分散。

**生态中敏感区域：**

主要环生态高敏感及生态较高敏感区域分布，在园区东侧有少量分布。

**生态低敏感和不敏感区域：**

主要分布在人为活动频繁的鹿顶区域及园区东南部入口区域。

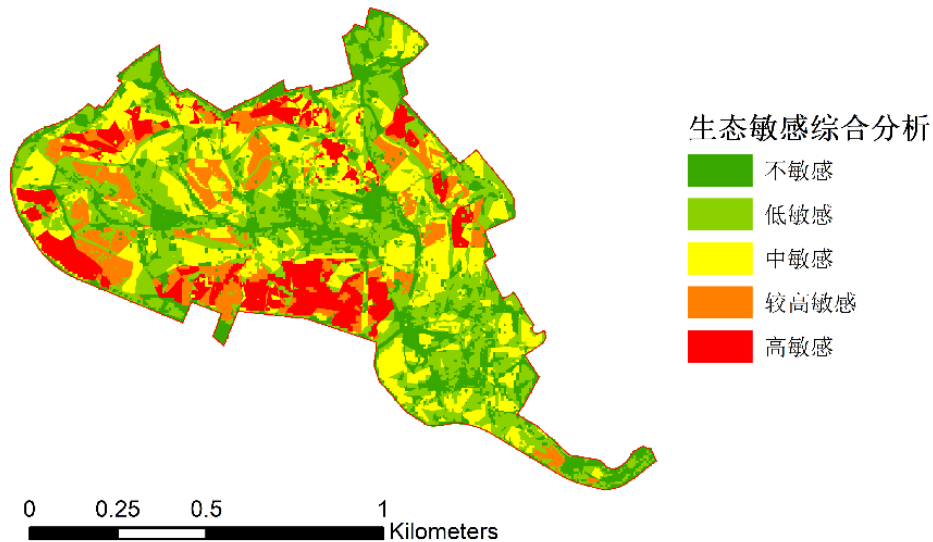


图 2-8 生态敏感度分析图

## 2.2.8 用地适宜性评价结论

综合以上分析形成用地适宜性评价结论：

### (1) 不宜建设区（风景保护）

该区应以保护和保育为主，严禁开展一切破坏环境的建设行为。不宜建设区面积占园区总面积的 22.83%。

### (2) 有条件建设区（风景游览、少量建设）

应严格保护区内的自然资源，尽量减少人为破坏。该区内所有建设行为都应进行相关规划论证，建设内容应以轻量化为主。在整体风貌上应与周围环境相协调。有条件建设区面积占园区总面积的 23.87%。

### (3) 适宜建设区（设施建设、因地制宜）

适宜建设区包括了园区内目前已经建设的区域。该区可建设与园区游览活动相关的旅游服务设施，建设总量和强度应进行严格把控，整体风貌应与周围环境相协调，突出高品质特点。适宜建设区面积占园区总面积的 53.30%。

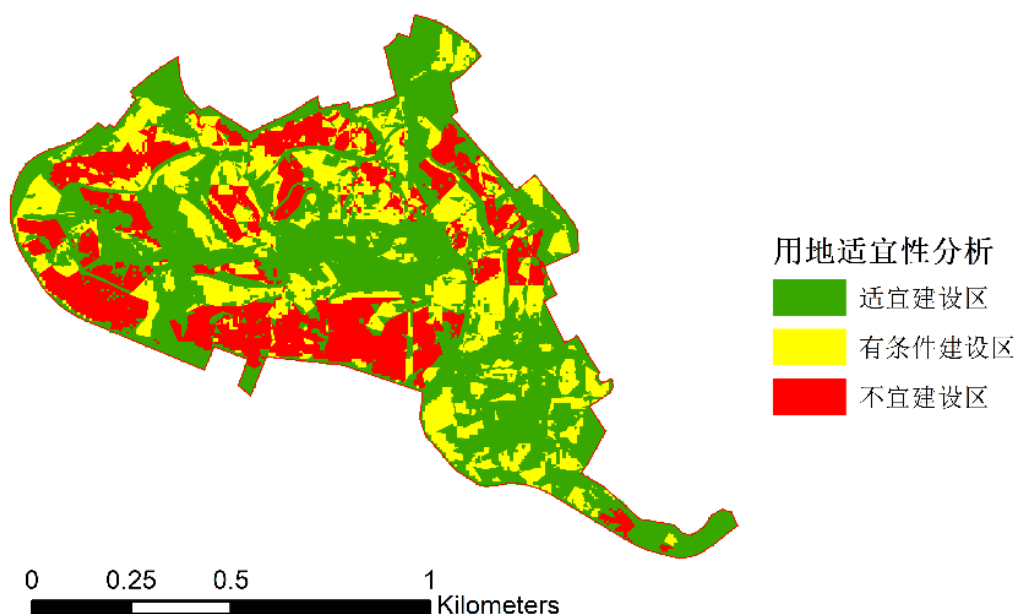


图 2-9 用地适宜性评价结果图

通过 GIS 多因子要素叠加并结合实际情况,进行综合用地选择评价分析,鹿回头园区内适宜建设区和有条件建设区的总面积占园区总面积的 77.17%。

但鹿回头是具有三亚城市标识意义和地域文化特色的城市中心山顶观景公园。景点应以观赏三亚城市景观,领略“山、海、河、港、城、林”自然风光和感受三亚“鹿城文化”为主要活动。严格控制游客容量,各项设施建设应采用“隐”、“蔽”等手法,做精做特。因此园区在开发利用应重点增强文化意境,优化观景设施和游览步道,增加游赏线路趣味性为主。同时也要注意加强生态保育,丰富林木数量和品种,保证景观开发与生态保护并重。

## 第三章 规划总则

### 3.1 规划范围

本次鹿回头景点详细规划的范围是：

以《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》（2017-2030 年）确定的鹿回头景点的范围为准，即：西以南边海城市道路为界，北以鹿回头山体 30 米高程处和现状城市建设地块为界，东以大东海城市道路和现状建设地块为界，南以小东海城市道路为界。以上四周围合的区域，总面积 0.98km<sup>2</sup>。地理坐标：东经 109° 29′ 23″ —109° 30′ 25″ ，北纬 18° 13′ 15″ —18° 13′ 59″ 。

### 3.2 规划依据

#### 1、相关法律法规

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正版）
- (2) 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订版）
- (3) 《中华人民共和国森林法》（2019 年修订版）
- (4) 《中华人民共和国旅游法》（2018 年修正版）
- (5) 《风景名胜区条例》（国务院第 474 号令）
- (6) 《海南省生态保护红线管理规定》
- (7) 《海南经济特区海岸带保护与利用管理规定》
- (8) 《沿海国家特殊保护林带管理规定》（国家林业局颁布 1996 年 12 月）

#### 2、标准规范

- (1) 《风景名胜区总体规划标准》（GB/T50298-2018）

- (2) 《风景名胜区详细规划标准》(GB/T51294-2018)
- (3) 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)
- (4) 《森林防火工程技术标准》(LYJ127-91)
- (5) 《林区公路工程技术标准》(LY5104-98)

### 3、相关规划及资料

- (1) 《三亚热带海滨风景名胜区总体规划(2017-2030年)》
- (2) 《三亚市总体规划(空间类2015-2030)》
- (3) 《三亚市城市总体规划(2011-2020年)》
- (4) 《三亚市旅游发展总体规划(2008-2020年)》(修编)
- (5) 《三亚市林地保护利用规划(2009-2020年)》
- (6) 《三亚风景旅游区域规划》(1988年)
- (7) 《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景区详细规划》(2015年)

国家和地方有关法律、法规、规范、标准及相关规划。

### 3.3 规划分期

鹿回头景点应统一规划、分期实施，规划期限为2022年~2030年：

近期：2022年~2025年(4年)；

远期：2026年~2030年(5年)。

### 3.4 规划原则

#### (1) 严格保护、永续利用原则

风景名胜区是自然和历史留给我们人类宝贵而不可再生的遗产。本规划应充分把握鹿回头作为三亚市热带海滨国家级风景名胜区重要景点的属性，严格保护风景资源，确保其真实性和完整性不被破坏。

优先保护鹿回头的生态和景观敏感地区和重点地区，维护和强化整体山海格局的连续性。在此基础上实现风景名胜区的多种功能，达到永续利用的目的。

### **(2) 统筹布局、适度使用原则**

依托鹿回头的生态景观资源和特色文化资源，统筹区域空间布局，建立适合于土地资源自身生态特性的利用策略。强调项目开发建设的品质，保障资源使用的适度性，提高项目准入门槛，避免资源使用的无序和浪费。

### **(3) 彰显文化、塑造特质原则**

加强对鹿回头景点内文化资源的保护与挖掘，梳理文化类型，提炼文化特色，展示和传承其文化内涵。通过结合自然气候、海山形态、植被特色、民族风俗、历史文化等，塑造景点文化特质。

### **(4) 科学管控、协调环境原则**

严格遵循总体规划，细化落实保护区划，从全局的视野出发对各项设施和建设提出科学的管理和控制要求。合理控制建设规模和强度，安排好各类建设用地和设施，合理确定土地利用强度，注重建筑风貌和自然环境的协调和融合。

## **3.5 规划目标**

按照《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》的规划要求，将鹿回头景点建设成为生态环境保护良好、山海景观价值突出、地域文化特色鲜明、风景旅游资源有效利用、经济与社会良性循环的国家级风景名胜区重要景点。

### 3.6 景点定位

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》中关于风景名胜区性质的描述为“三亚热带海滨风景名胜区是以一流的热带海滨资源为核心，融热带气候、海水、海岸、沙滩、珊瑚、岛礁、热带生物、海洋生物等自然资源和历史胜迹、民俗文化为一体，南国风情鲜明的国家级风景名胜区，主要发展热带休闲观光、文化体验和休疗养度假。”因此，三亚热带海滨风景名胜区的规划性质是“以热带海滨风光和地域文化为特色的国家级风景名胜区。”

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》中对鹿回头景点的定位为：“鹿回头是具有三亚标识意义和地域文化特色的城市中心山顶观景公园”。

本次详细规划结合整个风景名胜区的性质，并根据总体规划对鹿回头景点的定位，在综合考虑鹿回头景点的风景特征、文化属性、主要功能和资源价值的基础上，规划其定位为：

**“鹿回头景点是以观赏三亚城市景观，领略“山、海、河、港、城、林”相依的自然风光，感受三亚“鹿城文化”为主要活动，以生态观光、休闲游憩、文化体验为主要功能，具有三亚城市标识意义和地域文化特色的城市中心山顶观景公园，是三亚热带海滨风景名胜区的重要景点之一。”**

### 3.7 发展策略

围绕鹿回头景点的定位，本次详规从“风景、文化、旅游、社会”四个方面，提出了其未来发展的四大策略。

**海山揽胜——整合风景资源，加强建设控制**

坚持“严格保护、永续利用”的原则，加强鹿回头生态保育和风景保护，保护其优越的山海景观环境和脆弱的生态资源。进一步整合自然与人文景观资源，合理利用山林空间，营造清幽静雅的风格特质。同时，加强建设控制，合理管控鹿回头的建设总量，优化景观环境，净化整体风貌。

### **文化赋能——挖掘文化资源，突出文化主题**

充分挖掘鹿回头景点内的文化资源，进一步强化“鹿回头”文化主题。打造鹿回头文化品牌，开发系列文化产品，提高景点文化价值。同时，通过景点挖掘、特色凝练、游线拓展、丰富内容等方式形成鹿回头的主题游线，构建具有鹿回头文化特色的游览序列。

### **设施提升——强化旅游功能，完善综合服务**

结合景区设施现状，对部分老化、破败的设施进行改造提升。结合景区地形地貌，新建慢行游览步道，配套设施建设，完善景点的道路交通系统。综合考虑现状需求，进一步加强旅游服务设施建设，强化生态观光、休闲游憩、文化体验等多元互补的旅游功能，完善综合服务。

### **景城联动——协调社区关系，共享生态福利**

鹿回头景点紧邻三亚城市建成区。未来景点在发展过程中应进一步加强景城联动，协调好社区关系，共享生态福利。周边社区能够提供便捷、高效、舒适的城市生活体验，承接鹿回头景点的相关配套服务功能。鹿回头景点也可为周边社区居民提供惬意品质的景观观光和休闲体验空间。

## 第四章 总体布局

### 4.1 布局结构

鹿回头景点规划布局结构为：“一心一环三区”。

“一心”：即以鹿回头雕塑为整个园区的景观核心；

“一环”：即鹿回头的观光游览环线；

“三区”分别为：管理服务区、风景游赏区和生态涵养区；

在整体空间利用上，突出“保护优先、合理利用、优化游线、组团发展”的原则。即加强对鹿回头山体生态环境、核心风景资源以及主要景观视线通廊的整体保护；合理控制利用强度，管控建设总量，净化园区环境；结合现状道路和鹿回头的地形地貌，新建园区游览步道，提升沿线景观质量，加强各个观景区域的联系；在鹿回头的观光游览环线上，采取组团发展模式，灵活合理利用各个区域的空间资源，便于开展不同形式的观景游憩活动。

### 4.2 一心

以鹿回头雕塑为整个园区的景观核心，突出鹿回头文化主题。

### 4.3 一环

根据鹿回头的自然地理空间概况、地形地貌、风景资源现状及未来发展需求等，规划将鹿回头景点内的主要游赏空间均规划布局在园区的电瓶车游览路周围。各个游赏区域之间通过提升或新建游览步道进行串联，从而形成具有鹿回头文化特色的观光游览环线。

## 4.4 三区

根据区位条件、地形地貌、自然风景资源现状及未来发展建设需求等，规划将整个园区划分为三大功能分区：管理服务区、风景游览区、生态涵养区。

### 4.4.1 管理服务区

以建设园区各类游览服务设施、满足游客服务为主要功能的区域。管理服务区的游览设施应严格遵守规划建设用地控制要求，合理配备吃行游购娱健等服务功能，充分执行园区环境风貌控制要求，并符合风景区建设管理相关程序要求。

管理服务区位于鹿回头景点的现状入口区域，包括入口山门、管理办公楼、游客中心、游客集散广场、挡土墙安全监测点、1-3号停车场、电瓶车换乘点、大门广场公厕、入口配套商业服务设施、旅拍基地等。主要承担管理办公、游客接待、餐饮购物、休闲体验、公园形象展示、游览交通组织等功能。

### 4.4.2 风景游赏区

对游人开展风景游赏活动的区域，主要包括鹿顶核心区、月老山观景区、连珠台观景点。

#### 1、鹿顶核心区

位于鹿回头山体顶部的区域，包括鹿回头雕塑、北亭、南亭、观海亭、山盟亭、逐鹿亭、友谊平台、观海台、回燕谷、仙鹿苑以及紫气东来、海枯不烂、永结同心、一见钟情等石刻。以登高观景、文化展示、生态观光、研学科普为主要功能。该区是整个园区的核心景观

区，重点围绕鹿回头雕塑等主要景点开展以鹿回头文化为主题的文化观光游览活动。同时，根据鹿顶的地形地貌和山海景观环境，提升和新建景观步道，新建观景亭和观景平台，强化鹿顶区域的登高观景功能。此外，充分利用鹿顶区域的林下空间，通过改造提升现状已经废弃的建筑及构筑物，结合景观步道建设，开展林下拓展和研学科普活动。但是要严格控制建设规模，保护鹿顶生态环境、森林植被和主要景观视线通廊。

## **2、月老山观景区**

位于鹿回头西部的山顶区域。以生态观光、生态露营、摄影写生为主要功能。该区是园区西部的主要景观游赏区，是园区内登高望海、观赏日出日落的理想之地。因此规划新建景观步道、观景平台、景观亭等，为游客提供登高观景和休闲游憩的景观空间。同时，利用月老山山顶东部平缓区域的林下空间积极开展生态露营、森林体验等轻量化的生态游憩活动，从而丰富园区的游览活动内容。

## **3、连珠台观景点**

位于鹿回头西北部的山坡处。以登高观景为主要功能。该处拥有较好的朝向西北的观赏视线，是园区内观赏凤凰岛最近的观景点。规划沿鹿回头的观光游览环线向西北方向延伸出一条步道，顶端新建一处观景平台。

### **4.4.3 生态涵养区**

此区是指园区内除以上两大功能区以外的山林区域。生态涵养区主要采用专项保护、生态恢复等形式，以自然山体保护、风景林保护、野生动植物保护等为重点，保护鹿回头景点良好的生态环境和森林景观资源。区内应严格控制旅游项目建设，尽量以生态观景活动为主。

## 第五章 风景保护规划

鹿回头风景保护规划包括分级保护、分类保护、生态保护与修复三大内容。

### 5.1 分级保护规划

风景名胜区总体规划文本说明书中的“资源分级保护”一节中，以文字形式明确了风景名胜区分级保护的大致范围、面积与保护要求，并以保护培育技术指标表的形式明确了鹿回头的二、三级保护区的具体面积。

本次详规严格按照《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》确定的分级保护范围与保护规划要求，具体落实了鹿回头的二级保护区、三级保护区的保护内容。

表 5-1 鹿回头保护分级一览表（依总规）

| 保护区级别   | 面积（平方公里）    |
|---------|-------------|
| 二级陆域保护区 | 0.7         |
| 三级陆域保护区 | 0.28        |
| 合计      | <b>0.98</b> |

#### 5.1.1 二级陆域保护区（严格限制建设范围）

鹿回头的自然山体和重要的景观点、视线通道，二、三级景观单元周边及具有典型性景观的地区。规划面积 0.7 平方公里。

（1）严格保护山体林地、古树名木、动植物等自然资源，开展资源保护专项规划。

（2）严格控制区内设施规模和建筑风貌，禁止新建旅宿设施。

严格限制区内机动交通进入，以电瓶车和步行交通为主。严格限制安全防护设施设置地段和规模。

### **5.1.2 三级陆域保护区（控制建设范围）**

二级陆域保护区以外的其他区域，鹿回头重要的设施建设和环境建设区域。规划面积 0.28 平方公里。

重点加强设施建设的开发强度控制、建设引导以及景观特色营造。按规划有序开展各项建设，游览设施建设必须严格履行风景名胜区和城乡规划建设等法定的审批程序，严格控制建设范围、开发强度和景观风貌，加强详细设计和景观分析。

## **5.2 分类保护规划**

现有相关规定：根据三亚市“三边”管理规定：“城市规划区范围内，坡度大于 25%、25 米等高线以上，坡度小于 25%、35 米等高线以上用地不得建任何建筑物。城镇及旅游区内，河湖水系外侧原则上应控制不低于 30 米的绿化廊道。

### **5.2.1 自然山体保护**

（1）严格保护鹿回头自然山体，严格禁止挖山、采石、砍伐树木和放火烧荒等一切活动；严格保护鹿回头风景林，保护好山体植被整体林相，保护热带次生雨林、季雨林及栖息生物。

（2）严格执行自然山体保护相关规定，按规划、按程序适度利用山体景观资源。

①山体利用应充分分析高程、坡度、植被和景观视线等要素，原则上 25%以上山坡地段禁止建设利用，限制利用山顶和缓坡地段，减

少建设和道路对山体的切割。

②保护不同高程山体景观的多样性和山地旅游体验的丰富性，严格防止“高山园林化，中山人工化和低山城市化”倾向。

(3) 严格控制山体及周边设施建设：

①建（构）筑物严格控制建设的范围、强度和风貌，使其掩映在绿树丛中，一般新建建（构）筑物高度控制在 9 米以内；加强详细设计方案审查和绿化景观设计，确保建（构）筑物建设与周边环境协调，且不对重要景观点、景观面构成不良影响。

②道路建设应注重山体生态的敏感性，严格控制道路数量、宽度和建设方式，一般道路宽度控制在 6 米以内，步行游览道路控制在 2.5 米以内。

③自然山体周边设施建设须处理好与就近山体景观关系分析，严格控制建（构）筑物高度，原则上不得超过就近山体高度的 1/3。

(4) 严格控制山体地段游客容量，有序组织和严格规范游客游赏活动，防止过量游客对山体植被和景观的破坏。

## 5.2.2 生物群落保护

(1) 建立鹿回头区域生态监测网络，建立生物多样性现状、趋势和预测模式，建立综合保护的区域管理模式和开发模式。

(2) 保持和维护陆域原有生物种群、结构及其功能特征，保护典型而有示范性的自然综合体；提高自然环境的复苏能力，提高氧、水、生物量的再生能力与速度，提高其生态系统或自然环境对人为负荷的稳定性或承载力。

(3) 科学规划，加强生物多样性保护。规划定期进行鹿回头区域范围内的生物多样性调查，明确具体保护物种，制定相应保护措施；

优先保护珍稀动植物和重要物种栖息地，建立和完善动物迁徙廊道。电瓶车主路应结合地形或桥涵建设野生动物通道；园内禁止放生野生动物。

（4）保护鹿回头内的次生林，增加植被种类。鹿回头在建设过程中应加强保护生态系统，避免盲目开发和破坏。充分保护和培育园内的热带植物，尤其是降香檀、琼棕、鹿角蕨、铁凌、青梅等国家保护植物和海南特有植物。

（5）重视园内植物景观的培育，使鹿回头具有葱郁的面貌和丰富的景观，努力营造有季节变化的风景林，确保其具有优良的生态环境。

（6）鹿回头景点近年来生态环境保护工作做得越来越好，猕猴数量逐年增长，目前山上约有数百只野生猕猴，时常出没。规划对园区内的野生猕猴开展专项保护工程。

①建立野生猕猴保护档案：详细记录猕猴的年龄、精神状态和生长情况。

②划定野生猕猴的保护范围：根据野生猕猴的主要栖息区域划定保护范围。

③加强安保监控设施建设：在野生猕猴主要活动区域安装监控装置，实时追踪监测野生猕猴状态。

④设立专业猴管员：聘请专业人员对猴群进行日常看护和管理，在节假日期间也要安排猴管员到野生猕猴常出没地点进行值岗巡查，对猴子进行管理，控制猴子与游客的距离，严防野猴伤人，并及时处置突发状况。

⑤加强对游客的宣传教育：这些野生猕猴憨态可掬，吸引不少游客驻足拍照，并不时投喂互动。但是游客投喂野生猕猴也存在一定的

安全隐患，所以景点的管理部门需要及时提醒游客野生猕猴属于国家二级保护动物，游客在游览过程中尽量不要去打扰猴子的生活环境，不要有触摸、喂食、敲打等危险行为，尽量减少互动，要提高自身防护意识，时刻保持安全距离。

⑥增设警示牌告知注意事项：规划在野生猕猴经常出没的区域和各主要路段设置 20 块警示牌，提醒告知观猴的注意事项。

⑦规划将仙鹿苑的现状废弃建筑改造为鹿回头景点野生动物保护救助站，建筑面积 210m<sup>2</sup>，并配备相关的保护救助设施设备。

(7)规划对园内的古树名木开展专项保护工程，尤其是小叶榕、琼刺榄、海南龙血树等。

①建立古树名木档案：标明位置，将古树名木列入法定保护范围，有针对性制定保护、复壮综合养护管理技术措施，进行长期监测；

②划定古树名木保护范围：一般以树冠外缘 5 米范围内为保护范围，该范围除进行保护性措施工程外，不得取土挖坑、改变原有地貌，不得增加建筑物、构筑物，不得栽种对古树产生不利影响的植物。在古树名木的保护范围内，不得从事对古树名木生长有威胁的建设活动。

③加强对古树名木的养护管理：保护古树名木生存的生态环境，运用现代科技手段提高养护水平。对于衰老的古树名木，应在专家指导下进行古树复壮工作。

④利用古树名木和植物资源，结合景观游览步道建设，创造多种类型的植物景观或景点，增设宣教设施，组织古树名木植物景观专题科普游览活动。

## 5.3 生态环境保护与修复

### 5.3.1 落实生态保护红线

落实海南省、三亚市划定的生态保护红线，鹿回头范围内无 I 类生态保护红线区，按照要求落实划入 II 类生态保护红线区的范围。根据《海南省生态红线保护条例》，“确需在 II 类生态保护红线区内进行下列开发建设活动的，应当符合省和市、县、自治县总体规划”，其中包括“（二）湿地公园、地质公园、森林公园等经依法批准、不破坏生态环境和景观的配套旅游服务设施建设。”

鹿回头属于进行风景游览建设的区域，符合 II 类生态保护红线的建设要求，可以按照规划开展风景游览建设。

### 5.3.2 生态环境保护

#### 1、大气环境保护

根据《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030 年）》，鹿回头被划定为一类环境空气质量功能区，环境空气质量执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）一级标准。

降尘标准：一级大气控制区按 I 类标准：8 万吨/月·km<sup>2</sup>。

#### 2、声环境保护

鹿回头声环境质量达到《声环境质量标准》（GB3096—2008）的相应标准：风景游赏用地、旅游服务设施用地、居民社会用地、交通与工程用地按照 1 类声环境标准进行控制，其余区域按照 0 类标准进行控制。其中：0 类声环境功能区环境噪声昼间不超过 50 分贝，夜间不超过 40 分贝；1 类声环境功能区环境噪声昼间不超过 55 分贝，

夜间不超过 45 分贝。

### **3、水环境保护**

园区内的污水必须经过处理达到《污水综合排放标准》（GB8978—1996）一级标准后进行回收和循环利用，污水处理率 100%，回收利用率达到 80%以上。

## **5.3.3 生态修复**

### **1、山体生态修复**

规划对由于道路和景点建设等造成的山体破损面，进行山体生态修复，总面积约 0.5hm<sup>2</sup>。通过修坡整形等工程技术恢复山体自然形态，种植乡土适生植物、逐步重建山体植被群落。

### **2、植被恢复**

规划对仙鹿苑周边区域进行植被恢复，结合现状建筑改造提升周边景观环境。此外，维景酒店西侧空地和园区东南部的海南黄花梨园也需要进行植被恢复，三片场地总面积约 0.8hm<sup>2</sup>。

## 第六章 风景游赏规划

### 6.1 游人容量与规模测算

#### 6.1.1 游人容量

##### 1、总规游人容量

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》确定的鹿回头景点容量规模：

日合理游客容量为 0.29 万人次。

日极限游客容量约为 0.55 万人次。

年游客容量为 90 万人次。

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》对鹿回头景点容量计算：

表 6-1 风景名胜区总体规划确定的游客容量表

| 景区名称 | 景区日控制合理容量 (人次/日) | 景点名称/类别 | 计算面积 (hm <sup>2</sup> ) | 计算指标 (m <sup>2</sup> /人) | 日周转率 (次/日) | 日游客容量 (人次/日) | 日极限游客容量 (人次/日) |
|------|------------------|---------|-------------------------|--------------------------|------------|--------------|----------------|
| 鹿回头  | 2900             | 主要景点    | 76                      | 1000                     | 2          | 1520         | 3000           |
|      |                  | 一般景点    | 71                      | 1000                     | 2          | 1420         | 2500           |
|      |                  | 小计      |                         |                          |            | <b>2940</b>  | <b>5500</b>    |

##### 2、详规游人容量

风景区游人容量是旅游环境承载力的重要指标，也是确定旅游服务设施配置的主要依据之一。本次详细规划根据鹿回头景点的功能分区及游赏内容的不同，依据《风景名胜区总体规划标准》(GB/T50298-2018)中给出的游人容量计算指标，采取面积法和线路

法相结合的方式，就鹿回头景点的游人容量做如下计算。

表 6-2 鹿回头景点详细规划游人容量计算一览表

| 序号 | 分区名称       | 计算方法 | 计算面积(m <sup>2</sup> ) | 计算指标(m <sup>2</sup> /人) | 瞬时游人容量(人/次) | 日周转率(次) | 日游人容量(人次/日)  | 日极限游人容量(人次/日) |
|----|------------|------|-----------------------|-------------------------|-------------|---------|--------------|---------------|
| 1  | 管理服务区      | 面积法  | 63251                 | 50                      | 1264        | 3       | 3792         | 7584          |
| 2  | 鹿顶核心区      | 面积法  | 39587                 | 50                      | 791         | 3       | 2373         | 4746          |
| 3  | 月老山观景<br>区 | 面积法  | 2937                  | 100                     | 29          | 4       | 116          | 232           |
|    |            | 线路法  | 2446                  | 10                      | 244         | 2       | 488          | 976           |
| 4  | 连珠台观景点     | 面积法  | 647                   | 100                     | 6           | 4       | 24           | 48            |
|    |            | 线路法  | 430                   | 10                      | 43          | 2       | 86           | 172           |
| 5  | 主要游览路      | 线路法  | 24922                 | 10                      | 2492        | 2       | 4984         | 9968          |
| 合计 |            |      |                       |                         | <b>4869</b> |         | <b>11863</b> | <b>23726</b>  |

注：面积法是以每个游人所占平均游览面积计，线路法是以每个游人所占平均游览道路面积计。

经测算，鹿回头景点瞬时游人容量为 4869 人，日游人容量为 11863 人，按照每年 330 天可游日计算，则年游人容量约为 391 万人。

### 6.1.2 游客规模

长期以来，鹿回头景点的游客数量一直较为稳定，为三亚市旅游做出了重要贡献。但近两年来，在受疫情影响的情况下，鹿回头景点的游客接待总量明显有所下滑。据统计，2021 年游客接待总量有 68.25 万人次，在平常年份平均年游客接待量能达到 90 万人次以上。鹿回头景点现状游人数统计如下：

表 6-3 鹿回头景点近五年游人数统计

| 年度   | 游客量 (人次/年) |       |              | 团散比 (%) |    |
|------|------------|-------|--------------|---------|----|
|      | 团队         | 散客    | 总量           | 团队      | 散客 |
| 2017 | 22.54      | 69.18 | 91.72        | 25      | 75 |
| 2018 | 16.32      | 81.87 | 98.19        | 17      | 83 |
| 2019 | 11.99      | 79.03 | 91.02        | 13      | 87 |
| 2020 | 4.93       | 46.05 | 50.98        | 10      | 90 |
| 2021 | 4.69       | 63.56 | 68.25        | 7       | 93 |
| 停留时间 | 团队游客: 2 小时 |       | 散客: 2.5 小时以上 |         |    |

本次详规游客规模预测主要依据以下几个方面来展开：（1）鹿回头景点近五年的现状游客规模；（2）2022 年 7 月 1 日景点对大众免费开放；（3）鹿回头景点免费开放后的游客统计数据；（4）详细规划中规划的所有建设内容与建设时序。综合以上因素，规划采用景区发展阶段预测法对鹿回头景点的游客规模进行测算。

预测在近期重点建设阶段（2022-2025 年），随着鹿回头景点游览交通系统的建设和改造、新景点的开发建设、游览面积和游览项目的增加、旅游配套服务设施的完善，尤其是 2022 年 7 月 1 日景点对大众免费开放后，景点游客规模将得到大幅度增长，应采取严格的游客限流措施和疏导管控措施分流游客；在远期完善发展阶段（2026-2030 年），随着整个景点旅游服务体系的健全、管理运营制度的完善，旅游规模将进入较成熟的发展时期，游客规模将保持较平稳的增长速度。

经测算，鹿回头景点 2030 年游客规模将达到约 166 万人。

表 6-4 鹿回头景点游客规模预测表

| 序号 | 发展阶段     | 年度 (年) | 年游客量 (万人) | 增长率 (%) | 备注             |
|----|----------|--------|-----------|---------|----------------|
| 1  | 现状       | 2021   | 68.25     | 25      | 疫情期间旅游刺激政策     |
| 2  | 近期重点建设阶段 | 2022   | 85.31     | 40      | 对大众免费开放、详规编制完成 |
| 3  |          | 2023   | 119.43    | 8       | 游览面积和项目增加      |
| 4  |          | 2024   | 128.98    | 6       | 配套设施完善         |
| 5  |          | 2025   | 136.72    | 6       | 制度逐步完善         |

| 序号 | 发展阶段     | 年度(年) | 年游客量(万人) | 增长率(%) | 备注       |
|----|----------|-------|----------|--------|----------|
| 6  | 远期完善发展阶段 | 2026  | 144.92   | 5      | 开发建设基本完成 |
| 7  |          | 2027  | 152.17   | 3      | 增长趋于稳定   |
| 8  |          | 2028  | 156.73   | 3      | 增长趋于稳定   |
| 9  |          | 2029  | 161.44   | 3      | 增长趋于稳定   |
| 10 |          | 2030  | 166.28   | 3      | 增长趋于稳定   |

注：1、2021 年为基础数据，此次游客量估算以此为基数展开。

2、对于游客量增长接近于景点极限容量时应加以控制。

## 6.2 景点建设

按照《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030 年）》里确定的风景名胜区重点建设项目以及游赏规划章节里的第十一条景区规划中确定的规划布局进行逐项落实。

按照功能分区中风景游赏区规划内容，重点在以下区域进行风景游赏活动：

### 6.2.1 鹿顶核心区

规划以鹿顶区域的鹿回头雕塑为核心，在深入挖掘其文化内涵的基础上，进一步丰富文化的展示方式。规划对鹿顶广场进行改造提升，重塑其文化展示空间，将其打造为鹿顶区域的主要文化展示和文娱活动场地，补植花灌木美化整体景观空间，增设文化展示设施，讲解鹿回头文化的由来以及鹿回头与三亚这座城市的关系；对鹿顶北部的现状石板路进行改造提升，补充观景平台和宣教设施，通过夜间景观打造，形成一条以“鹿回头文化”为特色的夜景游览环线；修缮鹿顶南部区域的登山步道，在陡峭区域加设安全护栏，利用步道沿线的林下空间新建一见钟情、心心相印、百年好合等婚拍设施，结合现状景点，

打造以“情定鹿回头”为主题的景观游览环线。

主要建设内容包括：保护次生季雨林，改造提升鹿顶广场，修缮鹿顶南北两侧登山步道、新建紫气东来两侧步道，新建鹿雕北侧观景台、南亭两侧观景台、眺城台、落日亭、心形观景台，增设鹿回头文化和自然文化的科普展示设施。

### 6.2.2 月老山观景区

规划在该区域依托优美的山海景观环境，通过新建观景平台、景观步道等，为游客提供一处观赏南海日出日落的绝佳观景空间。同时，利用该区域林下的平地空间建设一处生态露营地，结合景观步道配套建设户外运动设施，开展生态露营、森林定向穿越、徒步登山、林间拓展等活动，部分步道可建设成树冠自然展廊，配套相关科普宣教设施，开展科普宣教活动，从而丰富游客的游览体验。

主要建设内容包括：新建海天一色台、景观步道、树冠自然展廊、星月亭，修缮仙鹿苑至月老山的景观步道，增设林下生态露营设施、户外运动设施和科普宣教设施。

### 6.2.3 连珠台观景点

规划在园区西北角建设一处连珠台观景点，作为园区观赏凤凰岛的最近观景点。布置山海亭、景观小品、丛林步道等，开展生态观光、摄影写生、登山眺望等轻量化的生态旅游活动。

主要建设内容包括：新建连珠台观景平台、山海亭、丛林步道。

表 6-5 规划建设景点一览表

| 风景游赏区 | 景点名称 | 建设内容 | 建设性质 |
|-------|------|------|------|
|-------|------|------|------|

| 风景游赏区 | 景点名称   | 建设内容   | 建设性质 |
|-------|--|--|------|
| 鹿顶核心区 | 鹿顶广场   | 以鹿回头雕塑为中心，对东西两侧 18 米范围内的场地进行平整翻新，形成东西对称的两处平台空间，强化鹿回头雕塑作为场地核心的整体控制感。广场内部铺装应以鹿回头文化元素为主题，由鹿雕的墩台向四周扩散排布。广场南部分别扩出两个景观种植池，补充各色花木，提升整体景观氛围。                               | 改造提升 |
|       | 梦幻雨林夜游   | 规划对鹿顶北部的现状石板路进行改造提升，宽度拓宽到 2m，沿线新建 7 处活动平台，分别以“光瀑之歌、萤火森林、千年古榕、光之雾环、灵鹿报恩、爱在四季、一鹿有你”等为主题，采用夜景灯光、新媒体投影、音响设备、互动装置等方式，营造出一条以鹿回头文化为特色，以“巡光奇旅、秘境仙游”为主题的夜景游览环线。             | 新建   |
|       | 情定鹿回头  | 规划对鹿顶南部区域的登山步道进行修缮，在陡峭区域增设安全护栏。结合“爱情邮局、永结同心、山盟亭、观海台、爱字摩崖、海枯不烂”等 6 处现状景点，利用步道沿线的林下平台新建“一见钟情、心心相印、百年好合”等 3 处婚拍设施，打造以“情定鹿回头”为主题的景观游览环线。                               | 新建   |
|       | 一见钟情亭  | 规划在爱情邮局西侧的平台上新建一座景观亭，亭下悬挂一座青铜钟，钟上篆刻“一见钟情”四字，表达“一见钟情、情有独钟”的美好寓意，突出鹿回头是南海情山的文化主题。  | 新建   |
|       | 心心相印   | 规划在观海台北侧平台增设一处双心形的婚拍设施，采用亚克力材质组合而成，周边搭配各色花木和彩灯，设施的颜色可随环境色和灯光色的变化而改变，突出南海情山的景观特色和心心相印的整体氛围。   | 新建   |
|       | 百年好合   | 规划在山盟亭东南侧的平台上新建一处“两朵百合花”的雕塑，表达“百年好合”的美好寓意。并在平台南侧补植白色系的花木，从而提升整体的景观环境。  | 新建   |
|       | 流星花园   | 利用二岗候车厅西北部的平地空间（原哈雷彗星观测点），采用玻璃平台的形式新建一处 321m <sup>2</sup> 的心形玻璃观景台，并向东西两侧延伸出两条总长约 80m 的玻璃栈道，分别连接二岗候车亭和鹿缘台的两处观景平台，打造与众不同的观景体验。平台及栈道周边布置各色花木，配合设置星月小品，打造“流星花园”的景观氛围。 | 新建   |
|       | 落日亭  | 拆除原有滑滑乐的滑道设施，将原有的滑滑乐木亭改造提升为重檐四角攒尖顶的景观亭，改名为“落日亭”。作为鹿顶内主要观赏海上落日景观和凤凰岛景观的观景点。   | 改造提升 |
|       | 眺城台  | 规划在落日亭东侧新建一处 30m <sup>2</sup> 的架空观景平台，作为鹿顶内主要观望三亚城市景观及河港景观的观景平台。   | 新建   |
|       | 凤凰台  | 规划在南亭西侧结合原有平地区域新建一处 290m <sup>2</sup> 的架空观景平台，因其附近有两株大的凤凰木故起名为凤凰台。观景平台四周再补植三棵凤凰木，并搭配其他花木，与周边环境融为一体。  | 新建   |
| 萌宠乐园  | 规划在逐鹿亭、紫气东来和友谊平台之间新建一条景观步道，沿线新建 2 处架空观景平台，总面积 190m <sup>2</sup> ，结合平 | 新建   |      |

| 风景游赏区  | 景点名称    | 建设内容   | 建设性质 |
|--------|---------|--|------|
|        |         | 台设置人与梅花鹿、金刚鹦鹉等动物的互动设施。   |      |
|        | 丛林滑索    | 规划在紫气东来观景平台新建一处丛林滑索设施，起点位于紫气东来观景平台，终点位于挡土墙安全监测点西部，全长 300m。通过丛林滑索使游客和大自然能够亲密接触，在感受刺激的同时可以欣赏到鹿岭的山林美景。  | 新建   |
|        | 回燕谷     | 规划对回燕谷的三处现状建筑进行改造提升，总建筑面积 314m <sup>2</sup> 。提升其建筑景观环境，同时新增相应的科普宣教设施，将其打造成为园区内研学拓展游线上的核心节点。  | 改造提升 |
|        | 仙鹿苑     | 规划将仙鹿苑的两处废弃建筑改造提升为鹿回头景点野生动物救助站，包括一处 45m <sup>2</sup> 的应急救助室和一处 58 m <sup>2</sup> 的临时安置点，主要对在园区内生活着的野生猕猴、梅花鹿、金刚鹦鹉等野生动物提供紧急医疗救助。同时提升其建筑景观环境，新增科普宣教设施，将其打造成为园区内研学拓展游线上的核心节点。                                  | 改造提升 |
|        | 表白玫瑰    | 规划对鹿顶西南部的两处商业设施（建筑面积 109 m <sup>2</sup> ）进行改造提升，将其打造为“表白小屋”和“玫瑰小屋”。结合两座小屋中间的一条“情人桥（吊桥）”，形成以“爱情表白，玫瑰抱抱”为主题的婚拍设施。  | 改造提升 |
|        | 自然课堂    | 规划对鹿缘台北部的一处商业设施（建筑面积 95 m <sup>2</sup> ）进行改造提升，将其打造为一处以“生态鹿岭、自然科普”为主题的自然课堂。室内配备相关教学用具和设备。自然课堂分为室内讲解和室外体验两个部分。通过主题讲堂、绘画、手工、标本、户外标识牌、自然展台、森林游戏等方式，学生可以在室内听老师讲解自然科学知识和进行手工体验，然后到室外的观景平台进行互动游戏，到梦幻雨林去实地探索自然知识。 | 改造提升 |
|        | 袖珍植物园   | 规划对现状 0.35hm <sup>2</sup> 的苗圃基地进行改造提升，将其打造为一处以培育海南地区珍稀植物、展示名贵花卉盆景、开展植物知识科普为主要功能的袖珍植物园。作为研学拓展游线上的重要节点之一。  | 改造提升 |
| 月老山观景区 | 月老山登山步道 | 规划对月老山现状 770m 的登山步道进行改造提升，对局部断开的区段进行连接，对部分碎裂的区段进行替换，对部分陡峭的区段加装安全护栏。同时清理出步道沿线的杂木和碎石，补植各色花木，提升整体景观环境。  | 改造提升 |
|        | 月老亭     | 在月老山东部山顶新建一处 100m <sup>2</sup> 的架空观景平台，平台中心新建一座 45m <sup>2</sup> 的月老亭，作为整条登山步道东段的休憩观景点。  | 新建   |
|        | 阅海亭     | 在月老山观景台的西北部，结合现状步道，新建一处 100m <sup>2</sup> 的架空观景平台，平台中心新建一座 45m <sup>2</sup> 的阅海亭，作为整条登山步道西段的休憩观景点。   | 新建   |
|        | 林间拓展    | 利用月老山的林下空间，在现状步道的周边区域，通过设置木桩、高台、麻绳网、攀岩墙等轻量化的配套设施，设置背摔、断桥、天梯、穿网、攀岩等相关体验项目，打造一处生态化的林间拓展区域，作为与生态露营地相配套的林间拓展项目。  | 新建   |
|        | 森林定向    | 利用月老山区域的林下空间，结合现状步道，通过绳索设  | 新建   |

| 风景游赏区  | 景点名称    | 建设内容   | 建设性质 |
|--------|---------|--|------|
|        | 穿越      | 定穿越任务路线，沿线布置任务点、定向桩、打卡器、科普宣教牌等，打造一处森林定向穿越的竞赛活动区。每季均可举办不同主题的穿越竞赛。   |      |
|        | 月老山景观步道 | 规划在月老山中中部修建一条东西向的景观步道，全长430m，宽度2m，向西连接海天一色台，向北连接月老山登山步道，向南连接电瓶车主环路。                                      | 新建   |
|        | 生态露营地   | 充分利用月老山鞍部的林下平地，沿景观步道内侧布置12处生态化的露营位，打造一处山顶生态露营地。每处露营位均布设在耐践踏草坪或架空木平台上，以保护表层植被。                            | 新建   |
|        | 星月亭     | 在生态露营地的东北角新建一处46m <sup>2</sup> 的景观亭，起名为星月亭，亭下配套设施休息桌椅等，作为月老山观景区的游客休憩点。                                   | 新建   |
|        | 树冠自然展廊  | 结合景观步道的建设在局部区段进行挑高，架空于林间，离地3-10m高，建设为树冠自然展廊，在步道沿线及交汇处扩出6处小平台，每处平台均设置自然知识科普点和互动设施，比如森林种类、森林动植物及其他自然生态知识等。 | 新建   |
|        | 海天一色台   | 在景观步道的西端新建一处288m <sup>2</sup> 的架空观景平台，起名为“海天一色台”，作为月老山的主要观景台，是园区内观赏南海日出日落景观的绝佳位置。                        | 新建   |
| 连珠台观景点 | 连珠台景观步道 | 规划在连珠台观景点新建一条景观步道，全长440m，宽度2m，向西连接连珠台，向东连接玉珠台，向南连接电瓶车主环路。  | 新建   |
|        | 连珠台     | 规划在园区西北角的山脊平地区新建一处280m <sup>2</sup> 的架空观景平台，作为园区内观赏凤凰岛的最近观景点。观景平台上通过布置景观小品、望远镜、写生台等打造为一处户外摄影写生空间。        | 新建   |
|        | 玉珠台     | 规划在园区北部的山谷平地区新建一处150m <sup>2</sup> 的架空观景平台，作为连珠台观景点内欣赏城景与山景的主要观景节点。                                      | 新建   |
|        | 林海亭     | 规划在连珠台景观步道东北段中间位置新建一座45m <sup>2</sup> 的林海亭，作为步道中段的休憩观景点。   | 新建   |
|        | 山海亭     | 规划在玉珠台的南部新建一座45m <sup>2</sup> 的山海亭，作为连珠台景观步道东端的休憩观景点。  | 新建   |

## 6.3 游览线路组织

### 6.3.1 游览方式

#### 1、按交通方式分

园区主要游览方式为步行或利用电瓶车进行游览。由园区入口到达各个游赏区的方式主要是通过电瓶车，进入各个游赏区内的游览方式主要为步行游览。

## **2、按照游览时间分**

**快速游览：**受时间限制，游客主要乘电瓶车进行游览，只在沿途主要游赏区下车短暂停留观赏的游览方式。

**休闲游览：**不受时间限制，游客完全根据自己的兴趣进行的游览方式，一般以步行为主。

**综合游览：**快速游览和休闲游览相结合的方式。即在相对宽裕的时间内，游客乘电瓶车到达某一游赏区，步行深入其中进行游览，然后再乘车到下一游赏区。这是目前园区的主要游览方式。

## **3、按游览的目的分**

园区内包含登高观景主题、鹿回头文化主题、爱情文化主题、研学拓展主题等各类主题性游览，可以根据游客的游览兴趣点不同，进行不同选择。

### **6.3.2 游览线路分类**

园区的游览以半日游和一日游为主。一日游规划以不同主题的游线和不同风景游赏区的游线为主，根据游赏空间、游览主题和旅游产品定位，规划共设置了 4 条特色游览线路。

#### **1、登高观景主题游线**

串联园区内鹿顶区域的主要观景平台和自然景观节点的游览线路。重点观赏三亚城市景观、南海自然风光以及鹿岭的自然风光，以登高观景为主题内容。

园区入口——二岗候车厅——流星花园——玫瑰抱观景平台——

—凤凰台——南亭——逐鹿亭——紫气东来——友谊平台——北亭——爱可觅观景台——眺城台——落日亭——观海亭——月老亭——星月亭——海天一色台——阅海亭——林海亭——连珠台。

## 2、鹿回头文化主题游线

串联园区内所有与鹿回头文化相关的景观节点的游览线路，以鹿回头文化为主题内容。

园区入口——鹿回头文创馆——二岗候车厅——寻鹿台——南亭——逐鹿亭——萌宠乐园——射鹿亭——怜鹿亭——鹿回头雕塑——鹿回头文化展示馆——北亭——梦幻雨林。

## 3、爱情文化主题游线

园区入口——一见钟情石——二岗候车厅——黎缘台——寻鹿台——表白小屋——玫瑰小屋——友谊平台——爱可觅观景台——一见钟情亭——永结同心——心心相印——爱字摩崖——海枯不烂石——百年好合——山盟亭——爱情邮局——鹿回头雕塑。

## 4、研学拓展主题游线

串联园区研学中心、科普教育、户外拓展等相关节点的游览线路，以研学拓展为主题内容。

园区入口——鹿回头研学中心——袖珍植物园——二岗候车厅——自然课堂——寻鹿台——仙鹿苑——南亭——紫气东来——回燕谷——鹿回头文化展示馆——梦幻雨林——观海亭——月老山景观步道——树冠自然展廊——生态露营地——森林定向穿越——林间拓展。

## 第七章 旅游服务设施规划

### 7.1 旅游服务设施现状

鹿回头景点现状旅游服务设施主要包括管理、游览、餐饮、购物、医疗、环卫、娱乐设施等七类设施，具体见表 7-1。规划对现状设施尽可能的进行现状保留，拆除影响整体山林景观风貌的部分娱乐设施。清退部分鹿顶商铺，改造为观景平台和婚拍设施，弱化整体商业气息。改造部分鹿顶商铺为观景设施、游客休憩点、婚拍设施和鹿回头文化展示空间，从而完善旅游服务设施功能，强化鹿顶区域的文化属性。

表 7-1 鹿回头景点现状旅游服务设施分类统计表

| 设施类型   | 设施名称     | 规模                        |                             | 处理措施 |            |
|--------|----------|---------------------------|-----------------------------|------|------------|
|        |          | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 建筑占地面积<br>(m <sup>2</sup> ) |      |            |
| 旅游管理设施 | 综合办公楼    | 1586                      | 529                         | 现状保留 |            |
|        | 员工厨房     | 99                        | 99                          | 现状保留 |            |
|        | 员工停车棚    | 195                       | 195                         | 现状保留 |            |
|        | 挡土墙安全监测点 | 296                       | 148                         | 现状保留 |            |
| 游览服务设施 | 游客中心     | 328                       | 328                         | 现状保留 |            |
|        | 大门广场售票厅  | 797                       | 398                         | 现状保留 |            |
|        | 大门广场山门   | 335                       | 335                         | 现状保留 |            |
| 餐饮设施   | 饮点       | 龙韵茶庄                      | 246                         | 246  | 改建为鹿回头文创馆  |
|        |          | 粉仔巷                       | 15                          | 15   | 现状保留       |
|        |          | 鹿回头便利店                    | 20                          | 20   | 清退后改造为观景平台 |
|        |          | 糯小米商店                     | 28                          | 28   |            |
|        |          | 丽炫冰淇淋店                    | 20                          | 20   | 清退后改造为婚拍设施 |
|        |          | 玫瑰抱一号店                    | 95                          | 95   | 改造为自然课堂    |
|        |          | 玫瑰抱二号店                    | 19                          | 19   | 改造为游客休憩点 3 |
|        |          | 玫瑰抱三号店                    | 47                          | 47   |            |

| 设施类型 | 设施名称     | 规模                        |                             | 处理措施       |             |
|------|----------|---------------------------|-----------------------------|------------|-------------|
|      |          | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 建筑占地面积<br>(m <sup>2</sup> ) |            |             |
|      | 玫瑰抱四号店   | 52                        | 52                          | 改造为婚拍设施    |             |
|      | 玫瑰抱五号店   | 57                        | 57                          |            |             |
|      | 爱可觅商家    | 66                        | 66                          | 改造为观景亭     |             |
|      | 那年的记忆果汁店 | 25                        | 25                          | 改造为游客休憩点 2 |             |
|      | 情豆咖啡店    | 18                        | 18                          | 改造为游客休憩点 1 |             |
| 购物设施 | 商店       | 鹿城时光文创店                   | 12                          | 12         | 清退后改造为婚拍设施  |
|      |          | 驴木匠商店                     | 33                          | 33         |             |
|      |          | 二岗处摄影店                    | 20                          | 20         |             |
|      |          | 百家姓文创店                    | 20                          | 20         |             |
|      |          | 天涯书局                      | 172                         | 172        | 改造为鹿回头文化展示馆 |
|      |          | 德航跨境易购                    | 1865                        | 933        | 现状保留        |
|      |          | 爱情邮局                      | 20                          | 20         | 现状保留        |
| 医疗设施 | 医务室      | 22                        | 22                          | 改造提升       |             |
| 环卫设施 | 大门广场公厕   | 1062                      | 520                         | 现状保留       |             |
|      | 第一停车场公厕  | 90                        | 90                          | 现状保留       |             |
|      | 二岗公厕     | 210                       | 210                         | 现状保留       |             |
|      | 北亭公厕     | 60                        | 60                          | 现状保留       |             |
|      | 友谊平台公厕   | 85                        | 85                          | 现状保留       |             |
| 娱乐设施 | 鹿顶滑滑乐    | —                         | —                           | 拆除         |             |
|      | 南亭滑道     | —                         | —                           | 拆除         |             |

## 7.2 游览设施规划

### 7.2.1 旅游服务点

规划将大门广场处的现状游客中心（建筑面积 288m<sup>2</sup>，建筑占地面积 288m<sup>2</sup>）改造为旅游服务点，使其具备导游服务、旅游咨询、物品寄存、商品售卖等基础的游客接待功能，为园区游人提供多样化的旅游服务。同时，配备解说员介绍园区的游览信息，包括主要游线及

特色旅游项目。并通过视频播放向游客展示鹿回头的发展演变、自然资源概况、资源价值及保护意义、鹿回头文化特色等。

### 7.2.2 游客休憩点

规划结合园区的公厕和景观亭、观景平台等，在园区的主干道、景观步道及行人交通量较大的区域，共设置 6 处游客休憩点，每处游客休憩点均设置座椅桌凳等休息设施。

## 7.3 餐饮设施规划

园区内现状餐饮设施主要分为两类。一类是为旅游公司员工服务的员工食堂，建筑面积 42m<sup>2</sup>。另一类是为游人服务的散布在园区内的各色饮食店，建筑总面积共 554 m<sup>2</sup>。

规划充分利用大门广场售票厅现状的地下空间新建 1 处特色餐厅，建筑面积 398 m<sup>2</sup>，主要提供具有海南及黎族餐饮文化特色的美食产品，为游客提供不一样的美食体验。

规划利用鹿回头文创馆的二层空间新建 1 处创意茶餐厅，建筑面积 375m<sup>2</sup>，主要提供早茶和下午茶相关的美食产品，让游客在欣赏鹿回头美景的同时也能品尝到鹿回头独有的创意茶点。

## 7.4 住宿设施规划

为了保持风景名胜区自然生态环境，在《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030 年）》中，并未给鹿回头景点规划旅游接待设施和床位数。因此，在本次详细规划中鹿回头景点将秉持“园内游、园外住”的原则，主要利用三亚市区的宾馆作为旅游接待的主要设施，景点周边村镇也可作为旅游接待的必要补充，适当安排部分旅游接待

设施。

## 7.5 购物设施规划

购物设施是园区专门为游客提供旅游商品的场所，旅游商品包括伴手礼、纪念品、工艺品、土特产品和日用品等。园区内的购物设施布局应在不破坏环境和景观的前提下，因地制宜，相对集中，统筹安排。旅游商店的体量、造型、色彩应与周围环境相协调。

(1) 仙鹿风情集市：园区的管理服务区东北部，结合鹿回头的文化特点，建设集休闲、娱乐、餐饮、购物、展演等为一体，功能齐全、配套完善的特色商业集市，丰富游客的旅行体验。总建筑面积 727m<sup>2</sup>，建筑占地面积 727m<sup>2</sup>。

(2) 特色经营店：规划在鹿回头文创馆的一层设置特色经营店 1 处，针对鹿回头景点特色出售对应的特色文创产品，建筑面积 150m<sup>2</sup>。

(3) 鹿回头旅拍基地：规划在园区东部新建一处旅拍基地，作为园区内进行室内婚拍的主要空间。基地分为三个部分，主要由 1056 m<sup>2</sup> 的实景影棚、688m<sup>2</sup> 的礼服馆和 656m<sup>2</sup> 的恒温中式花园构成。结合鹿回头文化中的爱情元素和三亚自然景观元素，打造含欧式、中式、韩式、画意、艺术、水晶房等 6 个场景，为婚拍游客营造多样化的婚拍体验。总建筑面积 2400m<sup>2</sup>，建筑占地面积 2400 m<sup>2</sup>。

## 7.6 医疗设施规划

园区应设立医疗保健和应急救助设施，便于及时救护伤病游客。医疗保健设施用品应根据园区定位、特点和自然条件因地制宜配置。医疗保健标志应以中英两种文字说明，并结合《标志用公共信息图形符号》(GB/T10001.1-2000) 的标准规定。

规划对现状医务室（建筑面积 20m<sup>2</sup>）进行改造提升，针对景区中曾发生过的野生动物（野生猕猴和毒蛇）伤人事件，应根据景区制定的《三亚鹿回头景点野生动物伤人现场处置方案》专门补充与之相关的医疗器械、应急救助药品和救援设施，以处置游客在游览过程中发生的各种突发情况，进行紧急救治。

## 7.7 环卫设施规划

园区内游客聚集和流量大的地方应设置既隐蔽又方便使用的公厕，包括无障碍设施。主要步行游览线路上，厕所的服务半径不超过 500 米。厕所建设应参照《旅游厕所质量等级的划分与评定》GB/T18973 标准执行。

### （1）生态环保型公厕

规划在南亭西南部的林下空间新建 1 处生态公厕，建筑面积 81m<sup>2</sup>，共设置 10 个厕位，配套设置一处化粪池。在一岗候车亭东侧新建 1 处 STP 无水环保公厕，以最大化降低对环境的影响，建筑面积 138 m<sup>2</sup>，共设置 16 个厕位。在一见钟情石西侧新建 1 处半山微型公厕，建筑面积 46m<sup>2</sup>，共设置 5 个厕位。所有公共厕所的建筑风格、体量要与周围环境相协调。

### （2）移动式生态厕所

规划在园区范围内设置移动式生态厕所 3 处，每处建筑面积 20 m<sup>2</sup>，以满足节假日大规模游人的使用需求。

### （3）垃圾收集点

规划在园区的管理服务点和鹿顶广场东端靠近道路的地方设置垃圾收集点各 1 处。

### （4）垃圾箱

规划在园区人流密集区域、重要景观节点和主要活动区域周边设置垃圾箱 15 个，一般沿游线每隔 200m 左右设置一个，垃圾按照可回收垃圾、不可回收垃圾进行分类收集，由专人及时负责清理。垃圾箱设计造型要与园区主题相符合。同时，要利用各种灵活多样的形式进行文明卫生教育，随时提醒游客文明出游。

## 7.8 文娱设施规划

### （1）鹿回头研学中心

规划在鹿回头景点原有的 P1 停车场东侧新建一处鹿回头研学中心，建筑面积 1500m<sup>2</sup>（含地下一层 500m<sup>2</sup>），建筑占地面积 500m<sup>2</sup>，包括管理区、教学区和展示区三个部分。管理区是研学中心的日常管理和服务的中心部分，主要由服务台、办公室、设备间、卫生间等组成。教学区是研学中心进行室内研学的主要区域，主要由研学教室、会议室等组成，配套建设相关教学设备。展示区主要由微展厅和小剧场组成，主要用于宣传展示鹿回头文化，表演“鹿回头印象”和黎族文化的笛子、竹竿舞等。

### （2）鹿回头文创馆

规划将现状的龙韵茶庄改建为鹿回头文创馆，建筑面积 1125m<sup>2</sup>（含地下一层 375m<sup>2</sup>），建筑占地面积 375m<sup>2</sup>。一层作为主题文创空间，二层作为创意茶餐空间。文创空间要坚持“情定鹿回头+精致生活美学”的基本理念，积极开发以鹿回头文化为主题的特色文创产品，突出文化性、美观性和实用性。馆内还将设置“个人智造”的 DIY 体验空间和 VR 技术互动体验空间，以更好的为游客提供沉浸式的文创体验。同时，馆内还将提供私人订制和伴手礼包装等相关产品服务，丰富游客的购物体验。

### （3）鹿回头文化展示馆

规划将鹿顶区域现状的天涯书局改造提升为鹿回头文化展示馆（建筑面积 172m<sup>2</sup>，建筑占地面积 172m<sup>2</sup>）。馆内主要用于展示鹿回头景点的发展历史、鹿回头雕塑的创作过程、鹿回头传说的故事梗概以及与鹿回头相关的文化创意作品和相关书籍。结合建筑周边观景平台设置游客休憩设施。

### （4）标识导引牌

规划在园区主入口的明显位置设置一处国家级风景名胜区的徽志，并配以鹿回头景点的名称；在鹿回头雕塑、景观步道两侧、主要的观景平台和科普点等明显位置，设置解说性标志（解说牌、标志牌、科普牌）共计 60 块，介绍与景源相关的科普及文化知识，增强风景区的科普与文化教育功能；在园区主要位置、道路重要转折点、重要设施附近设置导览标志牌和指示标志牌 30 块，为游客提供必要的导览信息；在有游览安全隐患处、野生动物主要活动区域及其他需要提示安全的位置设立安全警示标牌 20 块。所有标牌设置应参照现行行业标准《风景园林标志标准 CJJ/T 171-2012》执行。

## 7.9 旅游信息服务设施规划

鹿回头旅游的发展，应积极将智慧旅游的建设融入其中，让游客主动感知旅游资源、旅游经济、旅游活动、旅游者等方面的信息，提升游客在食、住、行、游、购、娱每个旅游消费环节中的附加值，让旅游者在旅游前、旅游中、旅游后都能够轻松地获取资讯、规划出行、预订票务、安排食宿、消费支出等，极大改善旅游体验。

### **7.9.1 网络平台**

实时更新鹿回头旅游门户网站，包括园区基本信息浏览、信息查询、旅游线路推荐、行程规划、园区推介服务、交通导航、下载服务、提供多语言信息服务等内容与功能。同时开通鹿回头专属微博和微信服务平台，设置鹿回头专用的微信公众号预约平台，根据游客容量设定每日最大预约人数，合理管控人流。同时，注重与游客的线上互动，及时了解游客需求，迅速改进不足。定期组织各种网络活动，如美景随手拍、大家来点赞等，增加网络人气，快速提升知名度。

### **7.9.2 智能一卡通**

在园区中推广使用智能一卡通，入园后利用一卡通来结算，如电瓶车乘坐、伴手礼购买、美食品尝、文娱活动参与等各项消费项目。鼓励游客消费，超过一定限额后有优惠活动，重要的节假日对于老用户有特别回馈，增加游客与鹿回头的黏着度。

### **7.9.3 高清视频监控**

规划在游客中心内设置高清视频监测系统 1 套，在园区入口、重要路段、主要景点等客流集中地段、事故多发地段以及野生动物经常出没的点位，均覆盖视频监测点，安装监控探头共计 30 个。供指挥中心实时监视各类现场，为游客疏导、野生动物保护、灾害预防、应急预案制定实施、指挥调度提供有力保障。

### **7.9.4 游客流量控制**

利用 RFID、全球定位、北斗导航等技术，感知游客的分布、交

通工具的位置和各景点游客容量，并借助分流调度模型对游客进行实时分流，缓解交通拥堵，减少环境压力，确保游客的游览质量。

### **7.9.5 自助导游**

为游客提供自助导游系统，游客通过智能手机等设备可完成鹿回头地图查询搜索、游览线路规划和线路选择、景点自助讲解、游后反馈等功能。

## 第八章 游览交通规划

### 8.1 游览交通现状

鹿回头景点的现状出入口仅有 1 处，位于园区东南部。景点道路主要由电瓶车道与步行道组成，电瓶车道是从园区入口广场至鹿顶的一条环线，全长 5.36km，宽度 4-6m。步行道主要有 5 条，其中，电瓶车主环路边缘从办公楼到二岗候车亭区段建设有 1050m 长的透水砖铺装步道，宽度为 2-2.5m。其余步行道主要集中于鹿顶区域，路面材料均为石板。

表 8-1 现状步行道一览表

| 道路名称    | 道路起讫点      | 长度 (m) | 宽度 (m) | 路面材料 |
|---------|------------|--------|--------|------|
| 主环路东步道  | 办公楼——二岗候车亭 | 1050   | 2-2.5  | 透水砖  |
| 鹿顶北环线步道 | 观海亭广场—回燕谷  | 610    | 2      | 石板   |
| 鹿顶南环线步道 | 海枯不烂石—鹿雕   | 410    | 1-2    | 石板   |
| 南亭步道    | 南亭——南部边界   | 370    | 1      | 石板   |
| 月老山步道   | 仙鹿苑西部——主环路 | 780    | 2      | 石板   |
| 仙鹿苑步道   | 仙鹿苑内部环线    | 400    | 2      | 石板   |

园区入口处现设有 P1、P2、P3 共 3 处停车场，用于车辆分流停放、交通疏导，总面积为 0.84hm<sup>2</sup>，共有 267 个停车位，主要停靠私家车、电动车和外来旅游大巴。园区内部游览主要以乘坐景区电瓶车为主，在园区入口和二岗山门等主要道路交通节点设有 2 处电瓶车停车场，在综合办公楼设有 1 处电瓶车停靠点。

表 8-2 现状停车场一览表

| 序号 | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 小车位 (个) | 大巴车位 (个) | 电动车位 (个) |
|----|----------------------|---------|----------|----------|
| P1 | 3185                 | 60      | 7        | 86       |
| P2 | 2728                 | 82      | —        | —        |
| P3 | 2527                 | 10      | 22       | —        |

| 序号 | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 小车位 (个) | 大巴车位 (个) | 电动车位 (个) |
|----|----------------------|---------|----------|----------|
| 合计 | 8440                 | 152     | 29       | 86       |

## 8.2 出入口

依据总规要求，鹿回头景点在东南部有一处出入口。入口处有 1 处游客中心，并包含餐饮、管理设施、办公楼、公厕等基础设施。

## 8.3 道路系统规划

园区内的游览道路分为电瓶车道和游览步道两种。

### 8.3.1 电瓶车道

园区电瓶车道为入口服务区至鹿顶的游览环线，总长度 5.36km，宽度 4-6m，路面材料为沥青。主要连接园区的管理服务区、鹿顶核心区、月老山观景区和连珠台观景点，同时也作为园区的物资运输通道。规划在电瓶车主环路西北部和北部转弯地带，结合现状地形和车辆会车需求，采用架空平台的形式新增两处会车点，每处 100m<sup>2</sup>。

规划在旅拍基地内新建一条电瓶车道，起点位于一岗候车亭终点位于旅拍基地最北端，全长 500m，宽度 4m，路面材料为透水沥青，作为连接电瓶车主环路和旅拍基地的主要道路。

### 8.3.2 步行游览路

园区步行游览路主要为各个游赏区域内部的景观步道，根据实际需要，因山就势设置分流人群的分支小环路。规划对鹿雕至海枯不烂石的现状步道和仙鹿苑的现状步道进行修缮，替换部分已经碎裂的石

材，清理步道沿线的碎石杂木。同时，对观海亭至回燕谷、南亭步道、南亭步道至袖珍植物园的步道进行改造提升，加强防滑处理，并将其拓宽至 2m，路面材料均为石板。

此外，规划新建 5 条步行游览路，总长度 1270m，宽度均为 2m。其中月老山景观步道、连珠台景观步道、逐鹿亭至友谊平台步道、旅拍基地至主环路步道均采用全钢结构，架空于地面之上，路面和栏杆材料均为钢材（外喷防腐木纹漆）。流行花园的步道采用玻璃栈道形式，路面材料和栏杆均为双层钢化夹胶玻璃。

表 8-3 步行游览路规划一览表

| 道路起讫点       | 长度 (m) | 宽度 (m) | 路面材料        | 备注   |
|-------------|--------|--------|-------------|------|
| 海枯不烂石——鹿雕   | 410    | 1-2    | 石板          | 修缮   |
| 仙鹿苑步道       | 400    | 2      | 石板          | 修缮   |
| 观海亭广场——回燕谷  | 610    | 2      | 石板          | 改造提升 |
| 南亭步道        | 370    | 2      | 石板          | 改造提升 |
| 南亭步道——袖珍植物园 | 50     | 2      | 石板          | 改造提升 |
| 月老山景观步道     | 430    | 2      | 钢材（外喷防腐木纹漆） | 新建   |
| 连珠台景观步道     | 440    | 2      | 钢材（外喷防腐木纹漆） | 新建   |
| 逐鹿亭——友谊平台   | 180    | 2      | 钢材（外喷防腐木纹漆） | 新建   |
| 旅拍基地——主环路   | 140    | 2      | 钢材（外喷防腐木纹漆） | 新建   |
| 流星花园玻璃栈道    | 80     | 2      | 双层钢化夹胶玻璃    | 新建   |

## 8.4 停车场

为解决鹿回头景点在免费开放后的停车难问题，规划在园区东南部新建一处生态立体停车场，占地面积 0.7hm<sup>2</sup>，停车位总数 352 个，作为外部车辆停放场地。停车场最北部为电动车专享的充电桩停车位，共 25 个，以满足电动私家车的停车及充电需求。停车场的中部区域为双层立体停车位，共 262 个，其余区域为一般停车位，共 65 个。

生态立体停车场周边区域留出绿化空间，种植阔叶乔木和绿篱，以作景观遮挡。

此外，将原有的 1 号停车场改建为鹿回头研学中心，配套设置停车位 31 个。将原有的 2 号和 3 号停车场进行改造提升，采用透水砖、植草砖方式，结合停车场周围的绿地、道路、边界，设置车后带状绿地，对于与道路平行的停车位，在土地允许的条件下，沿停车位设置条状行道树绿地，种植乔灌木，植草和植树率应不低于 50%，形成遮荫覆盖，将停车空间与绿化空间有机结合，同时可对景点雨水起到一定的调蓄作用。

表 8-4 停车场规划一览表

| 序号 | 名称      | 占地 (hm <sup>2</sup> ) | 停车位 (个) | 性质 |
|----|---------|-----------------------|---------|----|
| 1  | 生态立体停车场 | 0.7                   | 352     | 新建 |
| 2  | 研学中心停车场 | 0.1                   | 31      | 改建 |

## 8.5 游览交通组织

### 8.5.1 游览交通

规划形成“主环路+分枝网”的交通结构。园区内游览交通以“入口服务区——二岗候车亭——鹿顶——月老山——连珠台——入口服务区”形成的游览环线为主要干线，同时布局连通各个游赏区的步行小环线或枝状路网。

### 8.5.2 电瓶车游览线路

园区内目前主要采用电瓶车进行游览，形成主要游览环线，沿线共有 2 个电瓶车停车场和 1 个电瓶车停靠点。两个电瓶车停车场分别位于一岗候车亭和二岗候车亭，电瓶车停靠点位于综合办公楼前。

规划在月老山观景区、连珠台观景点和旅拍中心西侧分别新建 1 处电瓶车停靠点，每处停靠点占地面积 100m<sup>2</sup>，均设置一处 35m<sup>2</sup> 的候车亭。同时，对现状的二岗候车亭进行改造提升，候车亭面积扩大至 186m<sup>2</sup>，并将现有的单人流候车栏改造为双人流候车栏，保证可以同时停放 2 辆景区电瓶车，以满足高峰期游客的换乘需求。

### 8.5.3 园区内外交通管制

结合园区道路建设，对进入园区的车辆、游人进行交通管理：

(1) 外部车辆一律停泊在园区入口处的三处停车场，并经由一岗候车亭换乘景区电瓶车上山游览，园区主环路为专用车行游览路，仅供电瓶车通行；

(2) 在鹿回头景点外的海榆社区渔村路与南边海路交叉口、鹿岭路与榆亚路交叉口各设置一处卡口，每处卡口均安装一部鹿回头景点游客流量实时显示 LED 屏，并对来往车辆及游客进行疏导，以控制旅游旺季高峰期景点人流量。

## 8.6 道路及交通设施建设控制

### 8.6.1 道路建设

提倡道路建设风景化，交通过程休闲化，环境影响最小化。各级道路选线应尊重地形，减少对敏感资源的影响，重视景观风貌设计，优先选择在现有道路基础上改造升级。

### 8.6.2 道路竖向设计

规划综合考虑现状地形、排水工程、道路工程及景观多方面的需

要进行道路竖向设计。道路纵坡满足最低 0.3%的坡度要求，其最大纵坡一般控制 8%以下，后山盘山路段因地势高差较大、坡度较陡，对车速和转弯半径进行控制，道路纵坡控制 10%以下，圆曲线上的最大纵坡不超过 8%；车行路一个坡段的纵坡长度不得小于 80m，连续纵坡应在不大于 400m 的长度设置缓和坡段，缓和坡段的坡度不应大于 3%；为保证车辆安全顺利行驶，任意相连 3km 路段的平均纵坡在 6%左右为宜。

### 8.6.3 交通标识

景点内的交通指示设施、标牌设计应与景点文化特色和景观环境相协调，紧紧围绕：“唯一性、美观性、环保性、人文性、关怀性”进行设计与布置。

结合鹿回头文化内涵，设计独特的标识系统展示景点主题特色。同时保持标识系统与周边环境的和谐搭配，对公共休息设施、垃圾箱、道路信息等标识要有景点文化的气息；标识牌材料选用防腐木、耐力板、方钢等环保材料；在主要路口设立景点距离、公共服务设施方位的导览牌，同时满足多国语言的要求。对特殊地形与环境设置关怀指示牌，如小心路窄、路滑、防火、保护环境等，给游客温馨提醒，贯彻“以人为本”的理念。

## 第九章 基础工程规划

基础工程规划包括给水工程、排水工程、电力工程、电信工程、消防工程及综合防灾工程等内容。

### 9.1 给水工程规划

#### 9.1.1 用水量预测

##### 1、生活用水量

根据《风景名胜区总体规划标准》(GB/T50298-2018), 游客用水量为 10~30L/人日, 园区生活用水量估算见表 9-1。

表 9-1 生活用水量预测一览表

| 项目       | 数量                  | 用水定额                              | 日用水量 (m <sup>3</sup> ) | 备注               |
|----------|---------------------|-----------------------------------|------------------------|------------------|
| 游客用水     | 4548                | 30L/人                             | 136.4                  | 根据日游人容量取值        |
| 餐饮设施     | 150 人               | 30L/人                             | 4.5                    | 仙鹿风情集市、粉仔巷、特色餐厅等 |
| 管理服务人员   | 230 人               | 60L/人                             | 13.8                   |                  |
| 绿化用水     | 15.5hm <sup>2</sup> | 30m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup> | 464.1                  |                  |
| 未预见及其他用水 |                     | 水量和×10%                           | 61.9                   |                  |
| 合计       |                     |                                   | 680.7                  |                  |

(以上用水指标均已包括管网漏失水)

##### 2、消防用水量

根据建筑消防规范可求得: 建筑室外消防用水量: 20L/s, 一次消防历时 2h, 一次消防用水量为 144m<sup>3</sup>; 室内消防用水量: 15L/s, 一次消防历时 2h, 一次消防用水量为 108m<sup>3</sup>。

## 9.1.2 给水水源

规划园区的给水水源来自城市供水系统。将景点山下原有的 20 立方米的供水站扩建到 100 立方米，用水泵抽入山顶高位水池，在鹿雕东侧广场设置 200 m<sup>3</sup> 蓄水池用于园区生活用水，设置 25 m<sup>3</sup> 蓄水池用于电瓶车环线的绿化养护浇水及消防用水。在鹿雕西侧情定鹿回头设置 25m<sup>3</sup> 蓄水池用于绿化养护浇水。供水方式采用压力供水。

## 9.1.3 管网布置

沿规划道路敷设给水管道，布置山地自救用的室外消火栓。消火栓由入口综合服务区经沿途各观景点设至鹿顶。室外消火栓按不大于 120m 间距设置，消火栓保护半径不超过 150 米。

自主管接管至各用水点，入户（接入各观景及配套服务设施）管一律采用 DN15 管道。计量化、节约化用水。

## 9.2 污水工程规划

### 9.2.1 排水现状

由于鹿回头景点用水点分散，污水量较小，且以生活用水为主，故园区内的生活污水除入口广场卫生间设置有专门的污水处理设备将污水转化为中水用于浇花外，其余区域污水均采用化粪池进行收集，待 3 个化粪池蓄满后再由环卫局工作人员将其抽取并排放到市政污水管网。

## 9.2.2 污水量预测

污水量预测按照平均日用水量（已扣除绿化浇洒水量）的 90% 计算，日变化系数取 1.35。（计算公式：日污水量=日用水量×排污系数/日变化系数）

表 9-2 污水量预测一览表

| 服务区      | 最高日用水量<br>(立方米/日) | 排污系数 | 最高日污水量<br>(立方米/日) | 高时系数 |
|----------|-------------------|------|-------------------|------|
| 游客用水     | 136.4             | 0.9  | 91                | 1.5  |
| 餐饮设施     | 4.5               | 0.9  | 3.0               | 1.5  |
| 管理服务人员   | 13.8              | 0.9  | 9.2               | 1.5  |
| 未预见及其他用水 | 61.9              | 0.8  | 36.7              | 1.7  |
| 合计       |                   |      | 139.8             |      |

经计算可知，规划区污水量约 139.8m<sup>3</sup>/d。

## 9.2.3 排水规划

规划排水体制采取雨污分流制。为了保护景点的地面水体环境质量并改善自然景观，大力加强景点的排水基础设施建设，强调对景点的污水进行无害处理后再排放。

根据规划区设施布局和地形条件，组织东、西两个污水排放系统。鹿顶、月老山、连珠台观景点的污水组成西路污水排放系统，向规划区西北方向汇入南边海路城市污水管网系统；入口管理服务区的污水组成东路污水排放系统，向规划区东偏北方向汇入渔港路城市污水管网系统。

在规划道路沿线布置雨水明渠，收集雨水后就近排入自然冲沟。根据规划区地形和规划道路走向，将雨水分为南、北两个排水区，雨水排入自然冲沟。

## 9.3 雨水工程规划

### 9.3.1 雨水排放条件

由于鹿回头景点生态环境优良，地表绿化率较高，整体地势中间高四周低，自然雨水大多直接渗入地表，同时根据规划区地形和规划道路走向，将雨水分为南、北两个排水区，在规划道路沿线布置雨水明渠，收集雨水后就近排入自然冲沟。

### 9.3.2 雨水系统布置

为达到节能减排、绿色环保的目的，减少雨水的流失，使干旱、紧急情况能有水可取，并且解决部分绿化用水以及山林保育和防火用水，由于建立全套雨水收集设备一次性投入较多，近期考虑雨水排放接入南边海路、渔港路城市雨水收集系统，规划考虑远期全面实施景点雨水收集。鹿回头景点建筑设施建设较少，不考虑设置建筑屋顶汇水回收，按照景点地面雨水收集设置。在规划建设的3处雨水排出口分别设置截污管道、雨水充流过滤装置及雨水蓄水模块，存蓄的经过处理的雨水经压力控制泵送达景点用水点，如林地、绿地、道路设施等。

## 9.4 供电工程规划

### 9.4.1 电力负荷预测

用电负荷预测采用单位建筑面积负荷指标法进行测算，并符合《三亚市节能监督管理暂行办法》的相关规定。

表 9-3 规划用电负荷测算

| 建筑类别        | 建筑名称      | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 用电指标<br>(W/m <sup>2</sup> ) | 用电负荷<br>(KW) |
|-------------|-----------|---------------------------|-----------------------------|--------------|
| 管理办公        | 办公楼       | 1586                      | 80                          | 126.88       |
|             | 员工车库      | 195                       | 80                          | 15.6         |
|             | 员工厨房      | 99                        | 80                          | 7.92         |
|             | 挡土墙安全监测点  | 148                       | 60                          | 8.88         |
|             | 供水站       | 300                       | 80                          | 24           |
|             | 鹿顶基站      | 157                       | 60                          | 9.42         |
| 公共建筑        | 游客中心      | 328                       | 80                          | 26.24        |
|             | 大门广场山门    | 335                       | 60                          | 20.1         |
|             | 大门广场售票厅   | 398                       | 60                          | 23.88        |
|             | 民政局登记处    | 933                       | 60                          | 55.98        |
|             | 寻鹿台游客休憩点  | 66                        | 60                          | 3.96         |
|             | 北亭游客休憩点 1 | 18                        | 60                          | 1.08         |
|             | 北亭游客休憩点 2 | 12                        | 60                          | 0.72         |
|             | 鹿顶游客休憩点   | 25                        | 60                          | 1.5          |
|             | 野生动物救助站 1 | 39                        | 60                          | 2.34         |
|             | 野生动物救助站 2 | 59                        | 60                          | 3.54         |
|             | 临时安置点     | 112                       | 60                          | 6.72         |
|             | 回燕谷 1     | 256                       | 60                          | 15.36        |
|             | 回燕谷 2     | 58                        | 60                          | 3.48         |
|             | 自然课堂      | 95                        | 60                          | 5.7          |
|             | 爱情邮局      | 14                        | 60                          | 0.84         |
|             | 一岗候车亭     | 145                       | 60                          | 8.7          |
|             | 二岗候车亭     | 186                       | 60                          | 11.16        |
|             | 鹿回头文化展示馆  | 172                       | 80                          | 13.76        |
|             | 鹿回头研学中心   | 1000                      | 40                          | 40           |
|             | 公厕        | 大门广场公厕                    | 1084                        | 40           |
| 鹿缘台公厕       |           | 210                       | 40                          | 8.4          |
| 友谊平台公厕（女）   |           | 58                        | 40                          | 2.32         |
| 友谊平台公厕（男 1） |           | 27                        | 40                          | 1.08         |
| 生态厕所        |           | 81                        | 40                          | 3.24         |
| 北亭公厕        |           | 60                        | 40                          | 2.4          |
| 商业          | 海易购       | 918                       | 40                          | 36.72        |
|             | 粉仔巷       | 15                        | 40                          | 0.6          |
|             | 洗车房       | 99                        | 40                          | 3.96         |
|             | 仙鹿风情集市    | 727                       | 40                          | 29.08        |
|             | 鹿回头文创馆    | 750                       | 40                          | 30           |
|             | 鹿回头旅拍基地   | 2400                      | 40                          | 96           |
|             | 特色餐饮      | 398                       | 40                          | 15.92        |
| 合 计         |           |                           |                             | 710.84       |

## 9.4.2 供电电网规划

景点内供电由三亚城市供电系统供给，在规划区内共设置 3 处配电所。现状有两台配电变压器：一台位于现状“一见钟情”景石附近，容量 315 kVA；一台位于景点入口，容量 50 kVA。规划将二者保留并扩容，扩容后单台配电变压器容量不超过 400 kVA。另在月老山观景点新建一处配电设备，其单台配电变压器容量不超过 400 kVA。

## 9.4.3 电力线路铺设

为了保护景点景观，规划区内 10kV 中压电力线和 380V/220V 低压线路均采用埋地电缆敷设方式。现状穿越景点西北—东南走向的 10kV 的电力线改造为埋地电缆敷设。

## 9.5 通信工程规划

规划区电信线路由就近电信模块局引入，共设电信交接箱 2 座。为确保通信线路安全可靠，同时考虑到景观要求，线路敷设采用地埋管道电缆，沿规划道路敷设。

## 9.6 消防规划

### 9.6.1 森林防火现状

根据《三亚市人民政府关于划定森林防火区的通告》，鹿回头景点属于森林防火高火险区。景点内森林面积较大，植被茂密，易发生森林火灾。景点目前防火体系还不够完善，缺乏消防系统规划。没有专业的扑火队伍，消防设施设备较少，对火灾的监控监测能力弱，急

需改进和完善。

此外，景点内管理人员和游客的消防安全意识缺乏，各游赏区之间的沟通也不够顺畅，故存在一定的火灾隐患。

## 9.6.2 消防规划

### 1、重视森林火灾预防

作为树木连片的景点，一旦发生火灾很可能会造成灾难性后果。加强预防工作、防患于未然是提高森林火灾综合防控能力的重要基础和前提。进一步完善森林火灾的预防机制和措施，提高防范能力，充分掌握工作主动权，积极把森林火灾隐患找出。

### 2、依法防火保护森林

园区应贯彻执行《森林法》和《森林防火条例》，坚持实行“预防为主，积极消灭”的森林防火方针；加强森林防火宣传教育，使园区内每个公民和游客都懂得预防、扑救森林火灾，保护森林风景资源是自己应尽的义务；制定森林防火措施，预防森林火灾。

森林公园火灾防治应符合《森林防火工程技术标准(LYJ127-91)》、《森林重点火险区综合治理工程项目建设标准》(2004)、《森林防火条例》(2008)、《全国森林防火中长期发展规划》(2009)、《全国森林防火规划》(2016-2025)等相关规定。

### 3、建立健全森林防火制度

景点森林防火工作要实行各级领导负责制，确定责任目标，签定责任状，具体落实到各部门、各具体负责人，进行定期检查，列入干部年终业绩考核内容，推行森林火灾一票否决制。

在园区大门广场山门内建立1处森林防火站，对游人进行防火宣传教育，并进行防火安全检查，禁止将易燃易爆物品带入园区。

#### **4、充实森林防火扑火专业队伍**

鹿回头景点的主要领导要亲自抓森林防火，建立森林防火指挥调度系统，配备专职护林员，雇请农村兼职护林员，划片包干，经常巡山护林，管好野外用火，及时报告火情，协助查处森林火灾案件。购置专业扑火工具与相关设备，组建景点快速专业扑火队、半专业消防队伍和群众义务消防队，一旦发现森林火灾，立即组织扑救。

#### **5、搞好森林防火设施建设**

景点入口山门建立防火站，对进入景点的游人进行防火宣传教育和防火安全检查，禁止游人将易燃易爆品带入山上。建立防火指挥调度系统，组建专业扑火队伍。购置专业扑火设备和扑火工具，建立畅通无阻的防火通信网络。建立防火监控体系，实行山林防火地面巡护和监管制度。利用鹿回头原气象站平台较高的地势，设置火灾观测点，实现鹿回头景点山林防火瞭望覆盖率达到 100%。

#### **6、加强旅游野外用火管理**

加强对游客进行森林防火教育，树立标识牌，严格野外用火管理。火险期间，严禁游人带火种进入景点，严禁在片景点吸烟，严禁乱丢烟蒂，违者重罚。重要景点周边须有专人管理，以防游客用火引起森林火灾。

#### **7、大力开展森林防火宣传教育**

在森林防火站周边对游人进行防火宣传教育，并进行防火安全检查，禁止将易燃易爆物品带上山，针对面临的新形势，努力增强宣传工作的实效性，有针对性地充分挖掘和利用现有宣传工具，通过会议、广播、宣传车、警示牌、横幅、标语、简报等开展广泛宣传。在时间上，要确保整个森林防火期内宣传不间断，针对节假日和历年火灾多发时段，要开展相应的宣传周、宣传日活动。

## 9.7 综合防灾规划

### 9.7.1 森林病虫害防治规划

(1) 必须贯彻“防治结合，以防为主”的方针。

(2) 景点入口设立检疫检查站，严禁各类带有传播病虫害的木材产品进入景点，一旦发现新传入的危险病虫害，及时采取严密封锁和扑灭措施。

(3) 建立监测预警系统，对那些易发生的害虫要预测预报，做到随时掌握虫情情况，并备有一定的生物制剂和药械。即使这样未来发生病虫害，不仅有应急预案，还有应急措施，可以使用事先准备的生物制剂及物理的方法予以控制。

(4) 积极采取人工防治、诱捕防治、化学防治等综合防治措施，逐步改善森林生态环境，提高防御能力。

(5) 针对景点内的名贵树木，采取逐株综合保护措施，防虫去病，提高古树名木的生长力。

(6) 维护生态平衡，保护好景点内的各种有益生物，有计划的进行繁殖和培养，发挥生物防治作用。

### 9.7.2 防震抗震规划

#### 1、设防标准

采取工程抗震措施，认真做好抗震设防，提高建筑物、构筑物抗震能力，减轻震灾。新建永久性建筑物和构筑物，按地震基本烈度为6度的抗震要求设防。特别重要的建筑物和构筑物，其设计抗震烈度标准应适当提高。

园区内的道路、桥梁按抗震烈度7度设防，采用柔性道路设计，

施工严格把关。强化交通指挥和管理，保证救灾通道的通畅。

供水、供电、通讯系统的构筑物按抗震烈度 7 度设防。供水管网采用环网，并采用抗震柔性接口；电力、电讯采用环形线路，重要设施要设备用线路。

所有工程建设要认真做好工程地质勘察，摸清地基详情。在软弱地基及可液化场地进行建设时，必须对地基进行处理，并尽量避开。

## **2、疏散规划**

景点内的入口山门广场、停车场等作为避难疏散场地，园区道路和周边城市道路作为避震疏散通道，疏散通道上要设置醒目标志。同时提供城市紧急避险和防灾绿地，并按照防灾避险要求规范设置应急设施。

### **9.7.3 地质灾害防治**

#### **1、建设监测预报网络体系**

监测网逐步覆盖地质灾害易发区。建立地质灾害空间数据库，提供包括地质环境状况、地质灾害历史和地质灾害隐患点分布、危险性、可能危害对象等主要地质灾害信息的适时查询。

#### **2、地质灾害防治工程建设**

禁止在鹿回头景点内开山采石，对道路边坡、建筑挡墙进行维护加固，通过工程措施和生物措施，防止滑坡、崩塌；实行工程建设项目地质灾害危险性评估制度，凡属大中型建设项目或在地质灾害易发区进行工程建设，必须进行地质灾害危险性评估。在有可能发生地质灾害的景点和游览路线上，必须采取相应的防治措施以确保游客安全。

## 9.7.4 防潮防洪规划

依据《防洪标准》(GB50201-2014)和《城市防洪工程设计规范》(GB50805-2012),确定三亚热带海滨风景名胜区防洪等级为三级,近期防洪标准为50年一遇,远期为100年一遇,堤防工程的级别为III级。用历史最高潮位进行校核,三亚市50年、100年一遇洪水相应潮水位分别为2.46m和2.55m。

(1) 重视景点内水土保持、植被保护工作,加强水土流失治理,控制地表径流和泥沙。

(2) 加大排水设施的通水能力,降低水位保障排水,减少洪水威胁。

## 9.7.5 气象灾害规划

据气象部门的资料,三亚市平均为每年3.72次台风,风力一般为8—11级,台风中心经过时最大风力在10—12级以上(12级台风风速在40m/s以上),易造成灾害,属于中风害地区。

### 1、组织领导

园区内部应成立抗台工作领导小组,明确各自任务,确定相关责任人。积极做好人员抗险预案的各项准备工作,相关工作人员要24小时坚守岗位。在台风来临之前要尽快通知游客和园区内人员安全撤离,躲避台风。

### 2、应急保障

鹿回头景点应建立抗台应急保障机制,统一组织,做好园区通信、通讯保障、应急队伍保障、防台抗台物资保障和后勤保障。

### 3、建设管理

所有的建筑物、构筑物设计、施工、使用过程中增强抗击台风措施，对于屋面设施、瓦材、门窗等附属构件，除设计、施工中加强构造稳固外，特别是台风来临前，应专门采取支护加强，市政管网设施亦尽可能在地下敷设；台风来临前要切断园区内所有木屋、商铺、栈道电源，避免火灾发生；积极做好各项防台风宣传工作，台风期间禁止游客游玩。

## **9.7.6 游览安全保障规划**

### **1、预警通讯系统**

加大对鹿回头景点的防灾和监测预报的投入，建立景点天气和地质灾害的预警系统。加强游览区域通知和求助报警通讯系统建设，保证游览安全讯息的通知和旅游通讯设施通畅。

### **2、防灾减灾措施**

建立天气、地质等灾害数据库，提供包括灾害天气状况、地质灾害历史和地质灾害隐患点分布、危险性、可能危害对象等主要灾害信息的适时查询，并发布季节性的灾害预警信息，提前做好应对灾害的物资准备和管控措施。

### **3、灾时救护体系**

建立专门避灾防险救护机构和必要的人员设置。在游客中心建立应急救助室，制定旅游安全救护应急预案，成立快速救援队伍，配备全套的旅游安全救援设施和专门的救援车辆，遇有意外，在第一时间作出快速反应，及时处理。

### **4、旅游安全管理**

完善安全标识系统，划定游客活动区和限制区，建立环境容量控制系统；科学测定游览区域环境容量及旅游景点的安全系数，采取空

间和时间上的分流等途径来进行调控。

## 第十章 社区发展规划

### 10.1 社区现状分析

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》认为鹿回头景点内无现状村庄和居民点。但是，本次详细规划结合三亚市国土三调数据和总规阶段上报国务院的鹿回头景点的大地 2000 坐标系的矢量红线，通过现场实地考察，依据《风景名胜区总体规划标准》（GB/T50298-2018）中的风景区用地分类表的划定，发现鹿回头景点范围内确实存在少量的城市建设用地。主要包括多处村民私宅、三亚维景国际酒店、三亚金都蔚景温德姆酒店、万宝威尼斯蓝湾半山观海度假公寓、三亚鹿回头旅游发展有限公司、三亚市盐场职工宿舍楼、某部队用地等共涉及 20 个地块，根据矢量图计算得出地块总面积为 42163m<sup>2</sup>，地块中共涉及 120 个建筑，建筑总面积约 78903m<sup>2</sup>，建筑占地面积约 18860m<sup>2</sup>，所有地块均位于三亚市天涯区南海社区的辖区范围内（所有地块具体情况详见基础资料汇编附录 1 鹿回头景点范围内的周边社区土地使用情况统计表）。

南海社区辖区面积 1.148km<sup>2</sup>，总人口 16063 人，总户数 5951 户，其中：常住人口 7072 人、流动人口 8991 人。居民生产生活方式随着城市化和鹿回头景点的发展已经逐渐变迁，主要以发展旅游业好渔业为主。辖区内村庄也依托鹿回头景点开展了少量农家乐，提供有零星的中低端民宿和餐饮娱乐设施，但由于缺乏统一管理，因此整体规模不大，品质不高。

由此可见，鹿回头景点与南海社区联系密切，因此需要在整体上考虑未来鹿回头的发展和南海社区之间的协调关系。

## 10.2 社区发展规划原则

鹿回头景点的建设发展离不开周边社区的服务支撑，而景点的建设亦会对社区的发展和变化产生深远的影响。为确保景点范围内生态保护、利用、生态教育和旅游活动的有序开展、基础、服务设施的系统化建设，以及周边区域土地产值的有效提高和经济效益的稳步上升，社区规划必须立足保护、着眼未来，遵循以下原则：

（1）整体保护：景点周边社区的人文环境、滨海环境以及与景点临近的森林环境，应作为一个完整的生态系统进行保护。

（2）协调管控：积极协调鹿回头周边社区的土地使用问题。严格管控周边社区居民点的过度扩张，决不允许私自占用山体林地，杜绝危害森林环境的一切行为。周边社区建设须处理好与就近山体景观关系，严格控制建（构）筑物高度。

（3）因地制宜：根据社区资源特色引导社区发展方向，以产业促进社区的建设和转型。

（4）长效机制：通过政策引导、财政支持和社会协作，建立有利于生态保护与经济社会发展的长效机制。

## 10.3 社区发展规划

### 10.3.1 社区与鹿回头的用地协调

根据现场实地调查结果可知，20个地块中仅E16地块为对外道路与交通设施用地，其余均为城市建设用地。此外，除E17地块中的万宝威尼斯蓝湾小区、E8地块中的46号私宅外，其余地块均无土地使用权证和规划许可证。部分私宅有居委会开具的宅基地证明材料。

规划对这些地块进行现状保留，仍作为城市建设用地：

(1) 村民私宅和商铺：对于有居委会证明材料的村民私宅和商铺应尽快办理相关证件。对于无居委会证明材料的村民私宅，村委会应根据其实际情况在开具相关证明材料后尽快办理相关证件，而对于无法开具证明材料的极个别违规占地的地块和现状为废弃建筑的地块，应进行逐步清退。

(2) 渔村基督教堂：应尽快办理相关证件。

(3) 三亚维景国际酒店、三亚金都蔚景温德姆酒店：应尽快办理相关证件。

(4) 三亚市南海学校、三亚市盐场、三亚港海岸派出所、鹿岭警苑：应尽快办理相关证件。

### **10.3.2 社区风貌保护与控制**

#### **(1) 加强社区协调控制**

为了降低周边社区对鹿回头景点的影响，规划将鹿回头边界东侧和南侧 1 公里范围内，以及北侧和西侧到海边的区域作为社区协调控制区。在协调控制区内开展各项建设，应注重同风景名胜区之间的空间过渡，规划和控制好视觉廊道内的建筑体量、高度、色彩、材质，保持视线通透、景观良好。

#### **(2) 管控社区建筑风格**

注重社区生态环境的保护，保持好整体景观风貌；社区建设应体现乡土气息，建筑以地方民居形式为主，严格控制建筑规模、高度与层数，拆除违规乱搭乱建的构筑物。新建建筑要加强建筑风格引导，采用海南民居建筑形式，外墙均应局部处理，符合整体村落风格，不出现跳色、破坏社区整体协调的建筑立面。整体形成具有地方特色的建筑群落，融于环境，美化环境。建筑材料宜本地为主，体现乡土气

息。统筹安排基础设施配套建设，提高社区环境质量。

### （3）提升社区整体景观

规划中应进一步控制社区的无序发展，逐步改善居住环境，鹿回头景点和社区之间应该留出适当的绿化隔离空间，形成荫蔽感。同时社区整体风貌应与园区风景相协调，包括环境卫生、社区景观、四旁绿化等方面。整体保持社区原本的建筑布局和景观状态，维持整体的滨海社区风光不被破坏。对社区卫生环境较差的区域集中清理，充分利用闲置的小块空地，开展绿化美化建设。鼓励门前院后栽花补绿，形成庭院如花园的美景。此外还需要构筑绿色廊道，加强车行、步行道路两旁绿化美化建设，尤其是通往园区的主要道路更要做到花红柳绿，四季景异。注重生态环境和本地文化内涵，使之成为一个有地方性、游览性和文化性的生态观光社区。

## 10.3.3 景村联动

规划根据南海社区自身资源条件和所处地理区位，现提供三种适其发展的社区发展模式。

### （1）服务接待模式

南海社区内的村庄目前已有部分餐饮和住宿设施，具备一定的服务接待基础条件。且村庄靠近景点主入口和城市公路，交通通达便利。因此规划继续提高南海社区的旅游服务接待能力，由南海社区和鹿回头景点共同组建鹿回头旅游服务协会，成立专门的培训工作小组，对社区内的现状酒店和餐饮店进行统一的旅游服务技术指导，改善整体旅游服务的水平和质量，对提升明显的商户可以允许其加入协会成为鹿回头的冠名会员。从而在带动南海社区发展的同时，提高鹿回头景点的综合服务能力。

## （2）产业发展模式

由于南海社区紧靠鹿回头，因此可以依托森林景观环境和森林资源适当发展森林运动、森林游乐、林下休闲、林下经济、生态露营、摄影写生、研学拓展等产业业态。

## （3）灵活就业模式

目前南海社区居民平时以旅游业和渔业为主，年轻人多在市区上班，也有少量人员在鹿回头景点工作。未来随着景点的进一步建设和发展，景点内的日常管理、工程建设、旅游服务等也能为南海社区居民提供更多的就业机会。

### 10.3.4 景城互动

鹿回头是三亚的城市象征，因兼有城市公园绿地的功能，与城市建设关系密切。鹿回头景点之外的景观资源的保护与利用应严格按照三亚城市总体规划的要求执行，保证资源的合理利用。

规划强化对鹿回头山体等重大公共资源以及鹿回头的观海、观城、观山、观河的视线通廊的保护与管控，改善和强化城区与鹿回头之间的可达性和通视条件。同时，强调城区绿化空间和鹿回头景点之间的联系和渗透，将鹿回头自然景观引入城市。

城市建设一方面能够为游客提供便捷、高效、热闹的城市生活，疏解景点的游客接待压力，丰富游客的整体旅行体验。另一方面鹿回头景点可以承接城市相关配套功能，植入科普展示、主题活动、发布仪式等相关功能。还可通过研学中心、生态露营地、旅拍基地等的建设，为周边居民提供动静皆宜的休闲、体验、研学空间和惬意品质的郊野体验。

# 第十一章 用地规划

## 11.1 用地分类

园区用地分类以国家标准《风景名胜区总体规划标准》(GB/T50298-2018)为基本依据,用地分类及代码采用《风景名胜区总体规划标准》(GB/T50298-2018)的规定,用地划分至中类。

园区内共包括 8 大类用地:

风景游赏用地(甲)、旅游服务设施用地(乙)、居民社会用地(丙)、交通与工程用地(丁)、林地(戊)、园地(己)、水域(壬)、滞留用地(癸)。

## 11.2 用地现状

园区现状开发程度较低,风景游赏用地比例仅占园区面积的 3.21%,主要集中在园区中部,以园区中部向四周辐射存在大面积林地等具有风景游赏开发潜力的地块,其中林地面积占园区总面积的 83.70%,各类用地面积详细情况见表 11-1。

表 11-1 鹿回头景点现状用地统计表

| 分类编号 | 用地分类名称      | 面积(公顷) | 占园区比例 |
|------|-------------|--------|-------|
| 甲    | 风景游赏用地      | 3.15   | 3.21% |
| 甲1   | 风景点用地       | 3.15   | 3.21% |
| 乙    | 旅游服务设施用地    | 1.20   | 1.22% |
| 乙1   | 旅游点建设用地     | 0.37   | 0.37% |
| 乙4   | 解说设施用地      | 0.83   | 0.84% |
| 丙    | 居民社会用地      | 5.41   | 5.50% |
| 丙1   | 城市建设用地      | 4.84   | 4.92% |
| 丙4   | 管理设施用地      | 0.58   | 0.59% |
| 丁    | 交通与工程用地     | 5.28   | 5.36% |
| 丁1   | 对外道路与交通设施用地 | 0.67   | 0.68% |
| 丁2   | 游览道路与交通设施用地 | 4.37   | 4.45% |

| 分类编号      | 用地分类名称      | 面积（公顷）       | 占园区比例         |
|-----------|-------------|--------------|---------------|
| 丁4        | 环境工程设施用地    | 0.21         | 0.21%         |
| 丁5        | 其他工程用地      | 0.02         | 0.02%         |
| 戊         | <b>林地</b>   | <b>82.31</b> | <b>83.70%</b> |
| 戊1        | 有林地         | 82.31        | 83.70%        |
| 己         | <b>园地</b>   | <b>0.32</b>  | <b>0.33%</b>  |
| 己3        | 其他园地        | 0.32         | 0.33%         |
| 壬         | <b>水域</b>   | <b>0.15</b>  | <b>0.16%</b>  |
| 壬2        | 湖泊、水库       | 0.15         | 0.16%         |
| 癸         | <b>滞留用地</b> | <b>0.52</b>  | <b>0.52%</b>  |
| 癸4        | 未利用地        | 0.52         | 0.52%         |
| <b>合计</b> |             | <b>98.34</b> | <b>100%</b>   |

注：各用地类型图斑边界及面积来源为国土三调地类数据和现场实测

按照总体规划要求，用地规划需要增加可游览区域面积，提高风景游赏用地比例；结合园区发展需求，应适度增加旅游服务设施用地；综合协调园区与村庄发展，控制居民社会用地；保护各类生态与景观用地。

### 11.3 用地规划

本次详细规划按照风景名胜区总体规划的布局、功能要求，落实并细化各类用地规划。用地规划统筹鹿回头景点的生态保护、风景游赏、旅游服务、居民社会发展等各项需求，科学合理配备交通与基础工程用地，并按照总体规划落实各项建设需求。用地规划结果如下：

（1）根据风景名胜区总体规划要求，结合园区未来发展建设需求，在现状的基础上拓展了园区的可游览区域，增加了部分风景点用地，因此风景游赏用地占园区用地面积比例由 3.15 公顷提高到 17.35 公顷。

（2）根据风景名胜区总体规划要求，结合园区未来发展建设需求，在现状基础上增加了少量旅游服务设施用地、交通与工程用地。减少了居民社会用地，并根据现场的实际地形勘测情况对电瓶车主环

路线型进行了适当调整。由于新建了鹿回头旅拍基地，并利用滞留用地建设了仙鹿风情街，因此滞留用地归零，旅游服务设施用地比例由 1.20 公顷提高到 3.54 公顷；由于生态停车场位置调整，并调整了电瓶车主环路线型，因此交通与工程用地比例由 5.28 公顷高到 6.34 公顷；由于将少量没有实际建设内容的城市建设用地转换为了林地，因此居民社会用地比例由 5.41 公顷下降到 4.77 公顷。

(3) 通过植被恢复工程，原有 0.32 公顷的园地面积全部转换为林地。此外，由于新增了部分风景点用地，因此林地面积比例由 82.31 公顷减少到 66.20 公顷，但林地本身的属性并未发生变化。水域面积比例不变。

表 11-2 鹿回头景点用地规划表

| 分类编号     | 用地分类名称          | 面积 (公顷)      | 占园区比例 (%)     |
|----------|-----------------|--------------|---------------|
| <b>甲</b> | <b>风景游赏用地</b>   | <b>17.35</b> | <b>17.64</b>  |
| 甲 1      | 风景点用地           | 17.35        | 17.64         |
| <b>乙</b> | <b>旅游服务设施用地</b> | <b>3.54</b>  | <b>3.60</b>   |
| 乙 1      | 旅游点建设用地         | 2.71         | 2.75          |
| 乙 4      | 解说设施用地          | 0.83         | 0.84          |
| <b>丙</b> | <b>居民社会用地</b>   | <b>4.77</b>  | <b>4.85</b>   |
| 丙 1      | 城市建设用地          | 4.36         | 4.43          |
| 丙 4      | 管理设施用地          | 0.42         | 0.42          |
| <b>丁</b> | <b>交通与工程用地</b>  | <b>6.34</b>  | <b>6.44</b>   |
| 丁 1      | 对外道路与交通设施用地     | 0.67         | 0.68          |
| 丁 2      | 游览道路与交通设施用地     | 5.35         | 5.44          |
| 丁 3      | 供应工程设施用地        | 0.08         | 0.09          |
| 丁 4      | 环境工程设施用地        | 0.21         | 0.21          |
| 丁 5      | 其他工程用地          | 0.02         | 0.02          |
| <b>戊</b> | <b>林地</b>       | <b>66.20</b> | <b>67.31</b>  |
| 戊 1      | 有林地             | 66.20        | 67.31         |
| <b>壬</b> | <b>水域</b>       | <b>0.15</b>  | <b>0.16</b>   |
| 壬 2      | 湖泊水库            | 0.15         | 0.16          |
|          |                 | <b>98.34</b> | <b>100.00</b> |

各类用地中，园区建设用地包括：风景点建设用地（甲 1-1）、旅游服务设施用地（乙）、居民社会用地（丙）、交通与工程用地（丁）。

规划园区建设用地总面积为 14.96 公顷，占园区总面积的 15.21%。建设用地统计及与风景名胜区总体规划建设用地对照情况详见表 11-3。

表 11-3 鹿回头景点规划建设用地统计与风景名胜区总体规划  
建设用地对照表

| 鹿回头景点详细规划建设用地统计 |          |             |         | 《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》鹿回头景点范围内建设用地统计 |          |       |          |
|-----------------|----------|-------------|---------|---------------------------------|----------|-------|----------|
| 序号              | 用地名称     |             | 用地代号    | 用地面积(公顷)                        | 用地名称     | 用地代号  | 用地面积(公顷) |
| 1               | 风景游赏用地   |             | 甲       | 0.21                            | 风景游赏用地   | 甲     | ——       |
|                 | 其中       | 风景点用地       | 甲 1     | 0.21                            |          |       |          |
|                 |          | 其中          | 风景点建设用地 | 甲 1-1                           |          |       |          |
| 2               | 旅游服务设施用地 |             | 乙       | 3.54                            | 游览服务设施用地 | 乙     | 7.93     |
|                 | 其中       | 旅游点建设用地     | 乙 1     | 2.71                            | ——       |       | ——       |
|                 |          | 解说设施用地      | 乙 4     | 0.83                            |          |       |          |
| 3               | 居民社会用地   |             | 丙       | 4.77                            | 居民社会用地   | 丙     | ——       |
|                 | 其中       | 城市建设用地      | 丙 1     | 4.36                            | ——       |       | ——       |
|                 |          | 管理设施用地      | 丙 4     | 0.41                            |          |       |          |
| 4               | 交通与工程用地  |             | 丁       | 6.34                            | 交通与工程用地  | 丁     | 3.93     |
|                 | 其中       | 对外道路与交通设施用地 | 丁 1     | 0.67                            | ——       |       | ——       |
|                 |          | 游览道路与交通设施用地 | 丁 2     | 5.36                            |          |       |          |
|                 |          | 供应工程设施用地    | 丁 3     | 0.08                            |          |       |          |
|                 |          | 环境工程设施用地    | 丁 4     | 0.21                            |          |       |          |
|                 |          | 其他工程用地      | 丁 5     | 0.02                            |          |       |          |
| 合 计             |          |             |         | 14.86                           | “乙+丁”小计  | 11.86 |          |

备注：表中“《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》鹿回头景点范围内建设用地统计”是根据《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030 年）》上报国务院矢量数据计算得出。

本规划的建设用地面积较风景名胜区的总体规划的建设用地面积增加了 3.00 公顷，原因主要是：

1、本次详细规划根据现场实地调查情况，将现状多处具有风景点特征的建筑如景观亭等划入了风景点建设用地，新增面积为 0.09 公顷。并根据实际的观景与游憩需求，在鹿顶核心区、月老山观景区、连珠台观景点增设了多处观景亭，并通过建筑空间改造将原有的部分商亭改建为游客休憩点，将原有的天涯书局改造为鹿回头文化展示馆，将现状回燕谷和仙鹿苑的景观建筑划入了风景点建设用地，新增面积为 0.12 公顷，总计 0.21 公顷。

2、根据现状实地调查与国土三调数据，新增了部分居民社会用地，同时对总体规划中给出的旅游设施服务用地、交通与工程用地等进行了重新梳理。其中：

(1) 新增的居民社会用地主要包括：南海社区周边的城市建设用地 4.36 公顷和景区的现状管理设施用地 0.41 公顷，共计 4.77 公顷；

(2) 梳理后的旅游服务设施用地主要包括：旅游点建设用地 2.71 公顷，解说设施用地 0.83 公顷，共计 3.54 公顷，比总体规划减少了 4.39 公顷；

(3) 梳理后的交通与工程用地主要包括：对外道路与交通设施用地 0.67 公顷，游览道路与交通设施用地 5.36 公顷，供应工程设施用地 0.08 公顷，环境工程设施用地 0.21 公顷，其他工程用地 0.02 公顷，共计 6.35 公顷，比总体规划增加了 2.41 公顷。

表 11-4 园区规划建设用地分区统计表（公顷）

| 建设状况 | 鹿顶核心区 | 月老山观景区 | 连珠台观景点 | 管理服务区 | 生态涵养区 |
|------|-------|--------|--------|-------|-------|
| 规划新增 | 0.09  | 0.02   | 0.01   | 0.04  | 2.88  |
| 现状保留 | 0.51  |        |        | 8.80  | 2.41  |
| 合计   | 0.60  | 0.02   | 0.01   | 8.84  | 5.29  |

备注：(1) 本表仅统计鹿回头景点的建设用地，包括风景点建设用地（甲 1-1）、旅游服务设施用地（乙）、居民社会用地（丙）、交通与工程用地（丁）。(2) 鹿顶核心区现状保留用地中主要包括电瓶车主环路相关用地 0.42 公顷和现状景观亭等 0.09 公顷。生态涵养区的建设用地全部为电瓶车主环路。

表 11-5 园区用地平衡表

| 用地代号 | 用地名称     |             | 用地面积 (公顷) |       | 占总面积比例 (%) |       | 人均 (m <sup>2</sup> /人) |      | 详细规划范围在总体规划中用地面积 (公顷) | 备注          |
|------|----------|-------------|-----------|-------|------------|-------|------------------------|------|-----------------------|-------------|
|      |          |             | 现状        | 规划    | 现状         | 规划    | 现状                     | 规划   |                       |             |
| 合计   | 片区规划用地   |             | 98.34     | 98.34 | 100        | 100   | —                      | —    | 98.34                 |             |
| 甲    | 风景游赏用地   |             | 3.15      | 17.35 | 3.21       | 17.64 | 0.05                   | 0.10 | 17.08                 | 按游人规模计算人均用地 |
| 甲 1  | 其中       | 风景点用地       | 3.15      | 17.35 | 3.21       | 17.64 |                        |      |                       |             |
| 乙    | 旅游服务设施用地 |             | 1.20      | 3.54  | 1.22       | 3.60  | 0.02                   | 0.02 | 7.93                  | 按游人规模计算人均用地 |
| 乙 1  | 其中       | 旅游点建设用地     | 0.37      | 2.71  | 0.37       | 2.75  |                        |      |                       |             |
| 乙 4  |          | 解说设施用地      | 0.83      | 0.83  | 0.84       | 0.84  |                        |      |                       |             |
| 丙    | 居民社会用地   |             | 5.41      | 4.77  | 5.50       | 4.85  |                        |      |                       |             |
| 丙 1  | 其中       | 城市建设用地      | 4.84      | 4.36  | 4.92       | 4.43  |                        |      |                       |             |
| 丙 4  |          | 管理设施用地      | 0.58      | 0.41  | 0.59       | 0.42  |                        |      |                       |             |
| 丁    | 交通与工程用地  |             | 5.28      | 6.34  | 5.36       | 6.44  | 0.08                   | 0.04 | 3.93                  | 按游人规模计算人均用地 |
| 丁 1  | 其中       | 对外道路与交通设施用地 | 0.67      | 0.67  | 0.68       | 0.68  |                        |      |                       |             |
| 丁 2  |          | 游览道路与交通设施用地 | 4.37      | 5.36  | 4.45       | 5.44  |                        |      |                       |             |
| 丁 3  |          | 供应工程设施用地    |           | 0.08  |            | 0.09  |                        |      |                       |             |
| 丁 4  |          | 环境工程设施用地    | 0.21      | 0.21  | 0.21       | 0.21  |                        |      |                       |             |
| 丁 5  |          | 其他工程用地      | 0.02      | 0.02  | 0.02       | 0.02  |                        |      |                       |             |
| 戊    | 林地       |             | 82.31     | 66.20 | 83.70      | 67.31 |                        |      | 69.4                  | —           |
| 戊 1  | 其中       | 有林地         | 82.31     | 66.20 | 83.70      | 67.31 |                        |      |                       |             |
| 己    | 园地       |             | 0.32      |       | 0.33       |       |                        |      |                       | —           |
| 己 3  | 其他园地     |             | 0.32      |       | 0.33       |       |                        |      |                       |             |

| 用地代号 | 用地名称 |       | 用地面积（公顷） |      | 占总面积比例（%） |      | 人均（m <sup>2</sup> /人） |    | 详细规划范围在总体规划中用地面积（公顷） | 备注 |
|------|------|-------|----------|------|-----------|------|-----------------------|----|----------------------|----|
|      |      |       | 现状       | 规划   | 现状        | 规划   | 现状                    | 规划 |                      |    |
| 壬    | 水域   |       | 0.15     | 0.15 | 0.16      | 0.16 |                       |    |                      | —  |
| 壬2   | 其中   | 湖泊、水库 | 0.15     | 0.15 | 0.16      | 0.16 |                       |    |                      |    |
| 癸    | 滞留用地 |       | 0.52     |      | 0.52      |      |                       |    |                      |    |
| 癸4   | 其中   | 未利用地  | 0.52     |      | 0.52      |      |                       |    |                      |    |

注：2021年现状总人口68.27万人，其中游人约68.25万人，职工230人；2030年规划总人口166.30万人，其中：游人约166.28万人，职工230人。

根据园区用地平衡表，规划“乙+丙”总用地面积比现状“乙+丙”总用地增加 1.70 公顷，对这部分用地调整情况具体说明如下：

1、将位于园区东部管理服务区的 A2 地块调整为旅游点建设用地，增加面积 0.59 公顷。该部分现状是景区的 P1 停车场，用地性质为交通与工程用地，在总体规划中是旅游服务设施用地。

2、将位于园区东部管理服务区的 A10、A13 地块调整为旅游点建设用地，增加面积 1.65 公顷。该部分现状为有林地及未利用地，在总体规划中是旅游服务设施用地。

3、将位于园区东部管理服务区的 A14 地块调整为供应工程设施用地，调减面积 0.08 公顷。该部分现状是一处供水站，用地性质为城市建设用地，在总体规划中是旅游服务设施用地。

4、将位于园区东部管理服务区的 A1 地块中的部分用地调整为游览道路与交通设施用地，调减面积 0.09 公顷。该部分现状为城市建设用地，在总体规划中是交通与工程用地。

5、将位于园区东部 A12 地块西侧用地调整为有林地，调减面积 0.03 公顷。该部分现状为管理设施用地，在总体规划中为林地。

6、将位于园区东部边界现状的 3 块无实际建设内容的用地调整为林地，调减面积 0.30 公顷。该部分现状为管理设施用地，在总体规划中是林地。

7、将位于园区东部管理服务区的 A12 地块由管理设施用地调整为旅游点建设用地，面积 0.11 公顷，对“乙+丙”总用地面积无影响。

此外，针对详细规划中的个别地块的面积和用地类型较总体规划用地数据变化的问题，具体说明如下：

1、风景游赏用地较总体规划增加 0.27 公顷，该部分调整主要原因是：B8 地块总体规划阶段并未将其作为鹿顶核心区的一部分划入

风景游赏用地范围，本次详规根据其实际情况将其补充划入到了风景游赏用地范围，因此使得风景点用地面积增加 0.14 公顷；根据二类生态保护红线数据和实际地形勘测结果发现，总体规划给出的鹿回头电瓶车主环路的线型与道路的实际线型不一致，因此本次详细规划对相应数据进行了调整，调整后使得风景点用地面积新增了 0.13 公顷。

2、交通与工程用地较总体规划增加 2.41 公顷，主要是由于将园区东侧管理服务区的 A4、A5、A9、A14 地块、旅拍基地内道路和入口广场区域的部分现状道路（原本为旅游点建设用地）调整为了游览道路与交通设施用地，总面积增加 1.61 公顷；园区北部的 E16 地块根据现场调查情况，将其调整为对外道路与交通设施用地，总面积增加 0.79 公顷；此外，园区电瓶车主环路的线型调整也导致交通与工程用地的总面积增加了 0.01 公顷。

3、林地面积较总体规划减少 3.31 公顷，主要是由于：根据现场实地调查与国土三调数据，将园区北部边缘地区的 E10-19 等地块调整为城市建设用地、对外道路与交通设施用地、湖泊水库，林地面积相应减少 2.82 公顷；鹿顶核心区、月老山观景区、连珠台观景点等区域的风景点用地面积增加，导致林地面积相应减少 2.24 公顷；由于鹿回头电瓶车主环路的实际线型较总体规划给出的线型发生了改变，导致林地面积相应减少 0.01 公顷；另外，根据现场实地调查，总体规划中给出的园区东南部的风景游赏用地实际并无游赏价值，因此将其中的一部分调整为有林地，一部分由于现状是园地，规划通过植被恢复也将其调整为林地，剩余部分现状是城市建设用地，规划予以现状保留，综上林地面积相应增加 1.76 公顷。

## 11.4 分类用地规划

### 11.4.1 风景游赏用地规划

风景游赏用地全部为风景点用地，总面积为 17.35 公顷，占园区总用地的 17.64%。分布在园区鹿顶核心区、月老山观景区及连珠台观景点。

### 11.4.2 游览服务设施用地规划

游览服务设施用地包括旅游点建设用地和解说设施用地，总面积为 3.54 公顷，占园区总用地的 3.60%。其中：

旅游点建设用地面积为 2.71 公顷，占园区用地的 2.75%。分布在园区东侧管理服务区内。

解说设施用地面积为 0.83 公顷，占园区用地的 0.84%。分布在园区东侧管理服务区内。

### 11.4.3 居民社会用地规划

居民社会用地包括城市建设用地、管理设施用地。居民社会用地面积为 4.77 公顷，占园区总用地面积的 4.85%。

规划对景点范围内的部分城市建设用地调整。协调后城市建设用地为 4.36 公顷，占园区总用地面积的 4.43%。在现状基础上减少，减少的用地主要位于园区东侧，将其划分为管理设施用地、交通与工程用地和林地。

对管理设施用地调整。调整后管理设施用地为 0.42 公顷，占园区总用地面积 0.42%。位于园区东侧管理服务区入口处。

#### 11.4.4 交通与工程用地规划

交通与工程用地包括对外道路与交通设施用地、游览道路与交通设施用地、环境工程设施用地、其他工程用地。交通与工程用地面积为 6.34 公顷，占园区总用地面积的 6.44%。

主要为游览道路与交通设施用地及各类工程用地面积，在现状基础上完善园区内部游览道路体系、停车场以及环境工程设施和其他工程设施。

#### 11.4.5 林地规划

林地均为有林地，面积 66.20 公顷，占园区总用地面积的 67.31%，分布于园区中部。

#### 11.4.6 水域规划

水域主要为湖泊、水库类别，现状为万宝威尼斯蓝湾泳池（国土三调矢量数据为坑塘），面积 0.15 公顷，占园区总用地面积的 0.16%。

### 11.5 用地兼容性

规划确定每个地块的用地性质。允许以满足用途为原则，在某种性质用地上进行设施的兼容使用。适建范围按《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 20%。

表 11-6 各类用地建设内容适建表

| 用地性质<br>建设内容 | 风景游<br>赏用地 | 游览服务<br>设施用地 |     | 居民社会用地 |     |     | 交通与工程用地 |     |     |     |
|--------------|------------|--------------|-----|--------|-----|-----|---------|-----|-----|-----|
|              | 甲 1        | 乙 1          | 乙 4 | 丙 1    | 丙 4 | 丙 5 | 丁 1     | 丁 2 | 丁 4 | 丁 5 |

| 用地性质<br>建设内容 |      | 风景游<br>赏用地 | 游览服务<br>设施用地 |     | 居民社会用地 |     |     | 交通与工程用地 |     |     |     |
|--------------|------|------------|--------------|-----|--------|-----|-----|---------|-----|-----|-----|
|              |      | 甲 1        | 乙 1          | 乙 4 | 丙 1    | 丙 4 | 丙 5 | 丁 1     | 丁 2 | 丁 4 | 丁 5 |
| 1            | 风景点  | √          | ○            | ○   | ×      | ○   | ×   | ×       | ×   | ×   | ×   |
| 2            | 游览设施 | √          | √            | √   | ×      | ○   | ×   | ○       | ○   | ×   | ×   |
| 3            | 餐饮设施 | ○          | √            | ×   | ○      | ○   | ×   | ×       | ×   | ×   | ×   |
| 4            | 购物设施 | ○          | √            | ○   | ○      | ○   | ×   | ×       | ×   | ×   | ×   |
| 5            | 文娱设施 | ○          | √            | √   | ○      | ○   | ×   | ×       | ×   | ×   | ×   |
| 6            | 管理设施 | ○          | √            | ×   | ○      | √   | ○   | ×       | ×   | ×   | ×   |
| 7            | 科研设施 | ○          | ○            | ○   | ○      | ○   | √   | ×       | ×   | ×   | ×   |
| 8            | 市政设施 | ○          | √            | √   | ×      | √   | ×   | ×       | ×   | √   | √   |
| 9            | 停车场  | ○          | √            | √   | √      | √   | ×   | √       | √   | ×   | ×   |

注：√为适建，×不适建，○由风景名胜区行政主管部门根据具体条件和规划要求确定。

表中未列入的设施，应由行政主管部门根据对周围环境的影响和基础设施条件具体核定。

## 11.6 用地分类协调

风景名胜区规划的用地分类现行标准以《风景名胜区总体规划标准》（GB/T50298-2018）为依据，与自然资源部门进行国土空间规划所采用的用地分类有所差别，为便于与国土空间规划用地进行协调，现将园区用地分类参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》进行统计。

经统计，园区范围用地共包括 7 个一级类，11 个二级类，具体情况如下：

表 11-7 用地分类协调对照表（单位：公顷）

| 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》分类 |             |       |      |        |       | 《风景名胜区总体规划标准》（GB/T50298-2018）分类 |             |       |
|----------------------------|-------------|-------|------|--------|-------|---------------------------------|-------------|-------|
| 一级类                        |             |       | 二级类  |        |       | 用地代号                            | 用地名称        | 面积    |
| 代码                         | 用地名称        | 面积    | 代码   | 用地名称   | 面积    |                                 |             |       |
| 03                         | 林地          | 83.33 | 0301 | 乔木林地   | 83.33 | 甲 1                             | 风景点用地       | 17.14 |
|                            |             |       |      |        |       | 戊 1                             | 有林地         | 66.20 |
| 07                         | 居住用地        | 4.07  | 0701 | 城镇住宅用地 | 4.07  | 丙 1                             | 城市建设用地      | 4.07  |
| 08                         | 公共管理与公共服务用地 | 0.29  | 0801 | 机关团体用地 | 0.22  | 丙 1                             | 城市建设用地      | 0.22  |
|                            |             |       | 0804 | 教育用地   | 0.07  | 丙 1                             | 城市建设用地      | 0.07  |
| 12                         | 交通运输用地      | 6.02  | 1207 | 城镇道路用地 | 4.21  | 丁 1                             | 对外道路与交通设施用地 | 0.67  |
|                            |             |       |      |        |       | 丁 2                             | 游览道路与交通设施用地 | 3.54  |
|                            |             |       | 1208 | 交通场站用地 | 1.81  | 丁 2                             | 游览道路与交通设施用地 | 1.81  |
| 13                         | 公用设施用地      | 0.32  | 1301 | 供水用地   | 0.08  | 丁 3                             | 供应工程设施用地    | 0.08  |
|                            |             |       | 1309 | 环卫用地   | 0.21  | 丁 4                             | 环境工程设施用地    | 0.21  |
|                            |             |       | 1310 | 消防用地   | 0.02  | 丁 5                             | 其他工程用地      | 0.02  |
| 15                         | 特殊用地        | 4.17  | 1507 | 其他特殊用地 | 4.17  | 甲 1                             | 风景点用地       | 0.21  |
|                            |             |       |      |        |       | 乙 1                             | 旅游点建设用      | 2.71  |
|                            |             |       |      |        |       | 乙 4                             | 解说设施用       | 0.83  |
|                            |             |       |      |        |       | 丙 4                             | 管理设施用       | 0.42  |
| 17                         | 陆地水域        | 0.15  | 1704 | 坑塘水面   | 0.15  | 壬 2                             | 湖泊水库        | 0.15  |
| 陆域合计                       |             |       |      |        |       |                                 |             | 98.34 |

## 第十二章 用地建设控制

### 12.1 用地控制指标体系

规划将地块控制指标分为强制性指标和指导性指标两类。

强制性指标是必须严格遵照的指标，包括地块使用性质、用地面积、容积率、建筑密度、绿地率、建筑控制高度等；指导性指标是地块建设的参考性指标，主要包括建筑形式、风格、体量、色彩、材质等要求，以及其他环境要求。

依据风景名胜区相关规范，结合鹿回头实际情况，确定建设用地控制指标体系，详见表 12-1。

表 12-1 建设用地控制指标

| 指标体系分类 |        | 控制指标名称 | 建设用地   |   |
|--------|--------|--------|--------|---|
| 1      | 土地使用   | 用地基本控制 | 用地面积   | ▲ |
|        |        |        | 用地性质   | ▲ |
|        | 建设强度控制 | 容积率    | ▲      |   |
|        |        | 建筑密度   | ▲      |   |
|        |        | 绿地率    | ▲      |   |
| 3      | 建筑控制   | 建筑景观控制 | 建筑限高   | ▲ |
|        |        |        | 建筑层数   | ▲ |
| 4      | 景观环境   | 自然景观控制 | 绿化覆盖率  | △ |
|        |        |        | 硬质场地比例 | △ |
| 5      | 设施配套   | 游览设施   | 导游小品   | ▲ |
|        |        |        | 休憩庇护   | ▲ |
|        |        |        | 宣讲咨询   | ▲ |
|        | 管理服务设施 | 公安设施   | ▲      |   |
|        |        | 医疗服务设施 | ▲      |   |
|        | 商业服务设施 | 餐饮设施   | △      |   |
|        |        | 商业售卖设施 | △      |   |
|        | 文化娱乐设施 | 文博展览   | △      |   |
| 艺术表演   |        | △      |        |   |

| 指标体系分类 |        | 控制指标名称    | 建设用地 |
|--------|--------|-----------|------|
|        | 基础工程设施 | 公共厕所      | ▲    |
|        |        | 停车场       | ▲    |
| 6      | 风貌引导   | 文化主题      | ▲    |
|        |        | 总体设计      | △    |
|        | 建筑风貌   | 建筑体量      | △    |
|        |        | 建筑风格      | △    |
|        |        | 屋顶形式      | △    |
|        |        | 建筑色彩      | △    |
| 7      | 海绵设计   | 生态停车与绿化景观 | △    |

注：▲表示本项为强制性要求；△表示本项为指导性要求。

## 12.2 现状建设强度分析

### 12.2.1 现状景点建设强度

鹿回头现状景点建筑以一层为主，个别为二层。建筑高度 3.6-8m，平均容积率 0.09，平均建筑密度 7%。

表 12-2 现状景点建设强度分析表

| 名称  | 建筑总面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 建筑占地<br>面积 (m <sup>2</sup> ) | 用地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 容积率  | 建筑密度<br>(%) |
|-----|----------------------------|------------------------------|---------------------------|------|-------------|
| 仙鹿苑 | 210                        | 210                          | 4647                      | 0.05 | 5           |
| 回燕谷 | 314                        | 186                          | 2175                      | 0.14 | 9           |

### 12.2.2 现状旅游服务设施建设强度

鹿回头的旅游服务设施建筑主要包括管理、游览、餐饮、购物、医疗及环卫设施等六类。现状管理设施建筑以一层为主，个别三层，建筑高度 4.5-10.8m 左右，平均容积率 0.38，平均建筑密度 18%；游览服务设施建筑以一层为主，个别为二层，建筑高度 3.6-10m 左右，容积率 0.18，建筑密度 13%；餐饮设施建筑均为一层，建筑高度

3.6-4.5m 左右, 平均容积率 0.13, 平均建筑密度 13%; 购物设施建筑以一层为主, 个别为二层, 建筑高度 3.6-11.8m 左右, 平均容积率 0.32, 平均建筑密度 24%; 医疗环卫设施建筑以一层为主, 个别为二层, 建筑高度 3-4.2m, 平均容积率 0.27, 平均建筑密度 22%。

表 12-3 现状旅游服务设施建设强度分析表

| 设施类型   | 名称       | 建筑总面积 (m <sup>2</sup> ) | 建筑占地面积 (m <sup>2</sup> ) | 用地面积 (m <sup>2</sup> ) | 容积率  | 建筑密度 (%) |
|--------|----------|-------------------------|--------------------------|------------------------|------|----------|
| 管理设施   | 综合办公楼    | 1586                    | 529                      | 2695                   | 0.7  | 31       |
|        | 员工停车棚    | 195                     | 195                      |                        |      |          |
|        | 员工厨房     | 99                      | 99                       |                        |      |          |
|        | 挡土墙安全监测点 | 296                     | 148                      | 3068                   | 0.05 | 5        |
| 游览服务设施 | 大门广场山门   | 335                     | 335                      | 8302                   | 0.18 | 13       |
|        | 大门广场售票厅  | 797                     | 398                      |                        |      |          |
|        | 游客中心     | 328                     | 328                      |                        |      |          |
| 餐饮设施   | 龙韵茶庄     | 246                     | 246                      | 1106                   | 0.22 | 22       |
|        | 粉仔巷      | 15                      | 15                       | 933                    | 0.02 | 2        |
|        | 鹿回头便利店   | 20                      | 20                       | 667                    | 0.07 | 7        |
|        | 糯小米商店    | 28                      | 28                       |                        |      |          |
|        | 玫瑰抱一号店   | 95                      | 95                       | 2644                   | 0.1  | 10       |
|        | 玫瑰抱二号店   | 19                      | 19                       |                        |      |          |
|        | 玫瑰抱三号店   | 47                      | 47                       |                        |      |          |
|        | 玫瑰抱四号店   | 52                      | 52                       |                        |      |          |
|        | 玫瑰抱五号店   | 57                      | 57                       | 257                    | 0.26 | 26       |
|        | 爱可觅商家    | 66                      | 66                       |                        |      |          |
|        | 那年的记忆果汁店 | 25                      | 25                       | 142                    | 0.18 | 18       |
| 情豆咖啡店  | 18       | 18                      | 306                      | 0.06                   | 6    |          |
| 购物设施   | 驴木匠商店    | 33                      | 33                       | 743                    | 0.13 | 13       |
|        | 二岗处摄影店   | 20                      | 20                       |                        |      |          |
|        | 丽炫冰淇淋店   | 20                      | 20                       |                        |      |          |
|        | 百家姓文创店   | 20                      | 20                       | 582                    | 0.29 | 29       |
|        | 天涯书局     | 172                     | 172                      |                        |      |          |
|        | 德航跨境易购   | 1865                    | 933                      |                        |      |          |
|        | 爱情邮局     | 14                      | 14                       |                        |      |          |
|        |          |                         | 88                       | 0.16                   | 16   |          |

| 设施类型        | 名称               | 建筑总面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 建筑占地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 用地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 容积率  | 建筑密度<br>(%) |
|-------------|------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|------|-------------|
| 医疗及环<br>卫设施 | 大门广场公厕(含<br>医务室) | 1084                       | 542                         | 2108                      | 0.51 | 26          |
|             | 第一停车场公厕          | 90                         | 90                          | 1106                      | 0.08 | 8           |
|             | 二岗公厕             | 210                        | 210                         | 743                       | 0.28 | 28          |
|             | 北亭公厕             | 60                         | 60                          | 620                       | 0.1  | 10          |
|             | 友谊平台公厕           | 280                        | 280                         | 705                       | 0.4  | 40          |

## 12.3 地块建设控制

### 12.3.1 容积率控制

#### (1) 风景游赏用地

现状风景点建设用地主要包括：仙鹿苑、回燕谷等，容积率以现状为基本依据，同时结合规划提出具体控制要求，参见具体地块控制图则；

新建风景点建设用地，容积率 $\leq 0.1$ ，现状景点应符合具体地块规划控制指标要求；

#### (2) 旅游服务设施用地

现状旅游点建设用地和解说设施用地，容积率以现状为准；

新建旅游点建设用地容积率 $\leq 0.25$ ；

#### (3) 居民社会用地

现状城市建设用地和管理设施用地，容积率以现状为准；

### 12.3.2 建筑密度控制

#### (1) 风景游赏用地

现状风景点建设用地，建筑密度以现状为准；

新建风景点建设用地，建筑密度 $\leq 1\%$ ；

### **(2) 旅游服务设施用地**

现状旅游点建设用地，建筑密度以现状为准；

新建旅游点建设用地建筑密度 $\leq 30\%$ ；

### **(3) 居民社会用地**

现状城市建设用地和管理设施用地，建筑密度以现状为准；

## **12.3.3 建筑高度控制**

应严格限制建筑高度。在规划实施中，有重要项目确需要突破建筑控制要求时，须充分分析项目与周边环境关系、建筑体量、风貌和景观等。

### **(1) 风景游赏用地**

现状风景点建设用地，建筑高度以现状为准；

新建风景点建设用地，建筑高度 $\leq 9$ 米；

### **(2) 旅游服务设施用地**

现状旅游点建设用地和解说设施用地，建筑高度以现状为准；

新建的商业服务设施，建筑高度 $\leq 9$ 米，局部不超过12米；

### **(3) 居民社会用地**

现状城市建设用地、管理设施用地，建筑高度以现状为准；

## **12.3.4 建筑形体与色彩**

建筑小体量为主、不宜过大，建筑布局应错落有致。建筑风格除特殊文化主题的建筑以外，其他服务设施建筑均应采用热带建筑风格，体现海南热带地区旅游景区特色。屋顶形式尽量采用坡屋顶形式。建

筑色彩以“黄、白、灰”为基调，体现地方特色，组团间宜保持相同或相近的建筑整体风格。

### 12.3.5 后退红线

游览车行主路两侧控制建筑后退 6 米。在此基础上，地块内部地块与地块之间考虑开放防火通道的可能，东西向各退红线 3 米，南北向各退红线 6 米。现状保留地区考虑规划可操作性未对建筑后退作强制性要求。

### 12.3.6 绿化指标控制

#### (1) 风景游赏用地

风景点用地绿地率控制在 70%以上、绿化覆盖率控制在 75%以上；现状保留地区在有条件的情况下提高绿地率和绿化覆盖率，但不做强制性规定。

#### (2) 旅游服务设施用地

新建的旅游服务设施用地绿地率控制在 30%以上、绿化覆盖率控制在 35%以上。现状的旅游服务设施用地绿化率以现状为准，在有条件的情况下提高绿地率和绿化覆盖率，但不做强制性规定。

#### (3) 居民社会用地

居民社会用地绿地率控制在 35%以上、绿化覆盖率控制在 40%以上。现状居民社会用地在有条件的情况下提高绿地率和绿化覆盖率，但不做强制性规定。

表 12-4 用地指标一览表

| 用地编号 | 指标名称 |                     |     |         |      |     |       |
|------|------|---------------------|-----|---------|------|-----|-------|
|      | 用地类型 | 面积(m <sup>2</sup> ) | 容积率 | 建筑高度(m) | 建筑密度 | 绿地率 | 绿化覆盖率 |

| 用地编号 | 指标名称 |                     |      |         |      |     |       |
|------|------|---------------------|------|---------|------|-----|-------|
|      | 用地类型 | 面积(m <sup>2</sup> ) | 容积率  | 建筑高度(m) | 建筑密度 | 绿地率 | 绿化覆盖率 |
| A1   | 丁2   | 8030.29             |      | 3.6     |      |     |       |
| A2   | 乙1   | 7026                | 0.25 | 8.4     | 12%  | 47% | 52%   |
| A3   | 丙4   | 2695.22             | 0.70 | 10.8    | 31%  | 25% | 30%   |
| A4   | 丁2   | 3078                |      |         |      |     |       |
| A5   | 丁2   | 3351.2              |      |         |      |     |       |
| A6   | 丁4   | 2108.22             | 0.51 | 4.2     | 26%  | 72% | 77%   |
| A7   | 乙4   | 8301.67             | 0.18 | 10      | 13%  | 24% | 29%   |
| A8   | 乙1   | 2570.28             | 0.73 | 11.8    | 36%  | 64% | 69%   |
| A9   | 丁2   | 3624.07             | 0.04 | 5.4     | 4%   | 61% | 66%   |
| A10  | 乙1   | 5705                | 0.13 | 3.6     | 13%  | 17% | 22%   |
| A11  | 丙4   | 1713                | 0.09 | 3.6     | 9%   | 48% | 53%   |
| A12  | 乙1   | 1045                |      |         |      | 63% | 68%   |
| A13  | 乙1   | 14466               | 0.18 | 5.4     | 17%  | 70% | 75%   |
| A14  | 丙4   | 839                 | 0.24 | 7.2     | 12%  | 88% | 93%   |
| B1   | 甲1   | 9701                | 0.02 | 3.6     | 2%   | 67% | 72%   |
| B2   | 丁2   | 769                 | 0.24 | 5.4     | 24%  |     |       |
| B3   | 甲1   | 2586                |      |         |      | 55% | 60%   |
| B4   | 甲1   | 1533                | 0.20 | 3.6     | 20%  | 22% | 27%   |
| B5   | 丙5   | 4304                | 0.05 | 3.6     | 5%   | 78% | 83%   |
| B6   | 甲1   | 2644                | 0.13 | 4.2     | 13%  | 35% | 40%   |
| B7   | 甲1   | 1619                | 0.05 | 3.6     | 5%   | 16% | 21%   |
| B8   | 甲1   | 2471                |      |         |      | 73% | 78%   |
| B9   | 甲1   | 752.6               | 0.11 | 4.2     | 11%  |     |       |
| B10  | 丙5   | 1709                | 0.18 | 8       | 11%  | 71% | 76%   |
| B11  | 甲1   | 1118.51             | 0.08 | 3       | 8%   | 22% | 27%   |
| B12  | 甲1   | 1576                |      |         |      | 14% | 19%   |
| B13  | 甲1   | 4962                | 0.01 | 3       | 1%   | 75% | 80%   |
| B14  | 甲1   | 1435                |      |         |      | 21% | 26%   |
| B15  | 甲1   | 3209                | 0.05 | 4.2     | 5%   | 43% | 48%   |
| B16  | 甲1   | 3500                | 0.01 | 3.6     | 1%   | 80% | 85%   |
| C1   | 甲1   | 70258               |      |         |      | 95% | 100%  |
| D1   | 甲1   | 10074               |      |         |      | 93% | 98%   |
| E1   | 丙1   | 2955.45             |      |         |      |     |       |
| E2   | 丙1   | 518                 |      |         |      |     |       |
| E3   | 丙1   | 4556.52             |      |         |      |     |       |
| E4   | 丙1   | 1620.24             |      |         |      |     |       |
| E5   | 丙1   | 621.25              |      |         |      |     |       |
| E6   | 丙1   | 1202.1              |      |         |      |     |       |
| E7   | 丙1   | 4632                |      |         |      |     |       |
| E8   | 丙1   | 4482                |      |         |      |     |       |

| 用地编号 | 指标名称 |                     |     |         |      |     |       |
|------|------|---------------------|-----|---------|------|-----|-------|
|      | 用地类型 | 面积(m <sup>2</sup> ) | 容积率 | 建筑高度(m) | 建筑密度 | 绿地率 | 绿化覆盖率 |
| E9   | 丙1   | 937.64              |     |         |      |     |       |
| E10  | 丙1   | 1771                |     |         |      |     |       |
| E11  | 丙1   | 2178                |     |         |      |     |       |
| E12  | 丙1   | 792                 |     |         |      |     |       |
| E13  | 丙1   | 2391                |     |         |      |     |       |
| E14  | 丙1   | 3495                |     |         |      |     |       |
| E15  | 丙1   | 621                 |     |         |      |     |       |
| E16  | 丁1   | 2772                |     |         |      |     |       |
| E17  | 丙1   | 3682                |     |         |      |     |       |
| E18  | 丙1   | 2294.91             |     |         |      |     |       |
| E19  | 丙1   | 212.68              |     |         |      |     |       |
| E20  | 丁1   | 428                 |     |         |      |     |       |

## 第十三章 园区风貌与修建性方案引导

本章按照鹿回头空间布局，重点对管理服务区、鹿顶核心区、月老山观景区、连珠台观景点等进行整体风貌与修建性方案引导并明确了建筑布局，为园区实施保护性开发提供管理准则和设计框架。

### 13.1 管理服务区

包括管理办公楼、大门广场山门、游客中心、游客集散广场、入口配套商业服务设施、大门广场公厕、三处停车场、一处电瓶车停车场以及鹿回头旅拍基地、鹿回头文创馆和鹿回头研学中心等。管理服务区主要承担景点日常管理、形象展示、餐饮购物、游客接待集散、游览交通组织以及研学旅拍、文创展示等功能。

#### 13.1.1 总体布局与风貌

管理服务区在整体空间布局上呈散点布局状态，并形成了南北两个功能组团。南部以管理办公和停车换乘为主，北部以游客接待和旅游服务为主。南部区域应进一步提升整体景观质量，丰富三级台地的景观，优化办公楼周边环境，改造现状停车场为生态停车场。优化空间利用，将原有 P3 停车场外迁至园区东南部区域，腾出的建设用地进行鹿回头文创馆和鹿回头研学中心建设。北部区域应以入口广场为核心，突出鹿回头文化主题，在满足游客集散活动的同时展现鹿回头景点的入口景观形象。采用入口景石、组合式花坛，搭配景观雕塑小品，构建“鹿之缘”文化景观节点，打造入口景观展示区。同时应充分考虑景点未来休闲旅游发展需求，重点布局旅游服务设施，满足游

客游览需求。

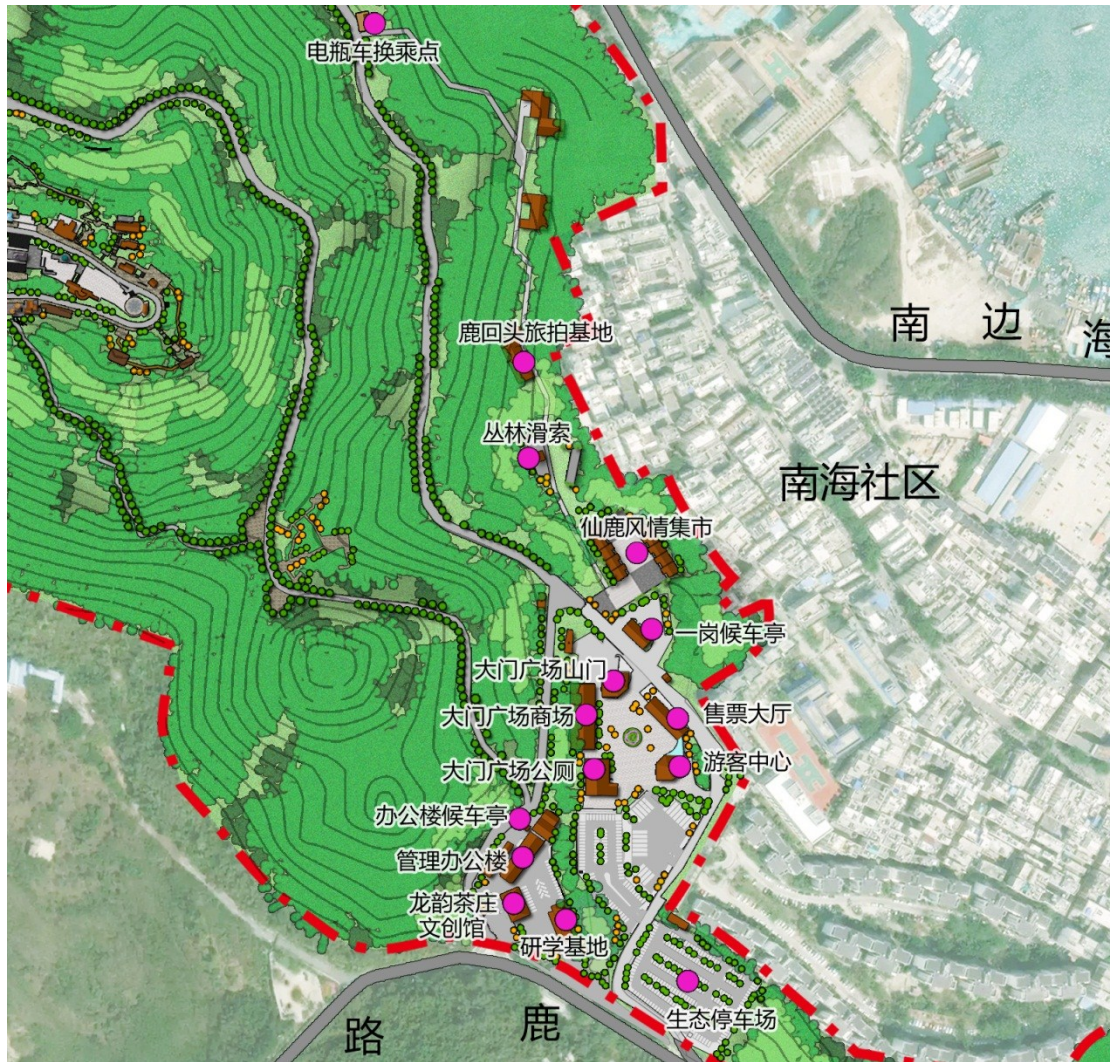


图 13-1 管理服务区规划方案示意图

### 13.1.2 建筑布局

管理办公楼：布局在 P1 停车场西北侧，为景点现状的管理办公楼，功能是景点日常管理、旅游宣传。规划对其进行现状保留。

办公楼候车亭：布局在办公楼北侧，为景点现状电瓶车换乘点，功能是为游客提供电瓶车换乘和简单的旅游咨询服务，规划对其进行现状保留。

龙韵茶庄：布局在 P1 停车场西侧，为景点现状餐饮设施，功能

是为游客提供轻量化的茶饮服务。规划对其进行现状保留。

大门广场山门：布局在大门广场北侧，为景点现状山门，功能是景点形象展示、检票和安保。规划对其进行现状保留。

游客中心：布局在大门广场东南侧，为景点现状游客中心，功能主要为导游服务、旅游咨询、物品寄存、商品售卖等基础的游客接待功能，规划对其进行改造提升，完善相关基础服务，作为园区内唯一的旅游服务点。

大门广场售票厅：布局在大门广场东侧，一层是鹿回头景点的售票厅，规划将其改造提升为鹿回头景点的大数据管理中心，功能为大数据管理、游客量管控、网络运营、活动策划。二层为特色餐厅，功能是为园区游客提供特色餐饮服务。

大门广场公厕：布局在大门广场西南侧，为景区入口广场区域的现状公厕，地上部分为公厕和医务室，功能主要是为游客提供如厕服务和紧急医疗救护，地下部分为污水处理设施，主要承担了入口区域的污水处理功能。规划对其进行现状保留。

大门广场商场：布局在大门广场西北侧，为园区管理服务区内主要的现状购物设施。一层为德航跨境易购的商场和粉仔巷米粉店，功能主要为休闲购物和餐饮服务，二层为三亚市民政局登记处，有婚姻登记功能。规划对其进行现状保留。

鹿回头文创馆：布局在大门广场南侧，原场地为 P3 停车场，规划在此新建一处鹿回头文创馆，积极开发以鹿回头文化为主题的特色文创产品，功能主要是文创体验、休闲购物。

鹿回头研学中心：布局在鹿回头文创馆的南侧，原场地为 P3 停车场，规划在此新建一处鹿回头研学中心，主要功能为科普研学与文化展示。

一岗候车亭：布局在大门广场山门北侧，为园区现状的电瓶车换乘点，功能是为车辆调度、电瓶车换乘、车辆保养。规划对其进行现状保留。

仙鹿风情集市：布局在一岗候车亭北侧，规划在此新建一处具有海南黎族文化特色的风情购物街。功能为游客集散、休闲娱乐、餐饮购物、户外展演等，建筑以西北东南向排列，带状布局。

挡土墙安全监测点：布局在仙鹿风情集市的西北侧，为园区内现状的用于监测挡土墙稳定性的监测点，规划对其进行现状保留。

鹿回头旅拍基地：布局在现状挡土墙安全监测点的北侧，功能主要是旅拍体验、活动策划、礼服展示、休闲购物等。建筑沿景观步道两侧散点布局。

### 13.1.3 建筑形象

本区内的现状建筑以现状形象为准。新建建筑的建筑体量要适宜，要控制建筑高度，以满足功能需求为主，其他配套服务建筑以小体量为主，突出热带建筑风格。所有新建建筑均采用坡屋顶形式，强调绿树掩映效果，体现海南热带地区旅游景点特色；建筑色彩以建筑材料原有色彩为主，“灰、白、黄”为基调，在局部建筑或门、窗等构件变化色彩，总体色调保持协调。

## 13.2 鹿顶核心区

包括鹿回头雕塑、鹿顶广场、鹿回头文化展示馆、南亭、北亭、观海亭、逐鹿亭、怜鹿亭、射鹿亭、落日亭、山盟亭、一见钟情亭、爱情邮局、流星花园、自然课堂、野生动物保护救助站、回燕谷、二岗候车厅以及鹿缘台、寻鹿台、凤凰台、友谊平台、眺城台、爱可觅

观景台等多处观景平台。鹿顶核心区主要承担登高观景、休闲游憩、婚庆旅拍、自然研学、科普宣教、文化展示等功能。

### 13.2.1 总体布局与风貌

鹿顶核心区在整体空间布局上以鹿回头雕塑为景观核心，以北亭观景台——鹿回头雕塑——南亭观景台为南北向的主要景观轴线，以鹿顶北侧的电瓶车游览路为东西向的主要景观轴线，区域内的所有与鹿回头文化相关的景观节点、景观建筑、观景平台和配套设施以及场地空间组织均分列轴线两侧。本区应充分展示鹿回头景点的文化特色，进一步满足园区游客的休闲观景需求。重点布局与鹿回头文化相关的生态旅游项目，增强景点的文化意境。加强观景设施和景观步道体系建设，扩展游赏线路以增加趣味性，最大化满足游客游览需求。优化整体绿化景观，拆除对生态环境和景观有影响的建（构）筑物，严格控制游客容量和各项设施建设，应采用“隐”、“蔽”等手法做精做特，与鹿回头的自然山体景观相协调。



图 13-2 鹿顶核心区规划方案示意图

### 13.2.2 建筑布局

二岗候车亭：布局在鹿顶北侧紧邻电瓶车主环路，现状为鹿顶区域的电瓶车换乘点，功能是为游客提供电瓶车换乘和简单的旅游咨询服务。规划对其进行现状保留。

鹿缘台游客休憩点：布局在鹿缘台北侧，现状为糯小米商店和鹿回头便利店，规划将其改造为鹿缘台区域的一处游客休憩点，功能是休憩避雨。

鹿缘台婚拍小屋：布局在鹿缘台北侧，现状为驴木匠商店、百家姓文创店、丽炫冰淇淋店和摄影店，规划将其改造为以鹿缘为主题的婚拍设施，功能是为游客提供旅拍服务。

仙鹿苑（鹿回头野生动物保护救助站）：布局在寻鹿台西侧的山林中，现状为一处废弃的梅花鹿养殖场，规划将其改造提升为鹿回头

野生动物保护救助站，主要功能是野生动物保护与救助、临时安置、科普研学等。作为研学拓展主题游线上的重要节点。

自然课堂：布局在寻鹿台北侧，现状为玫瑰抱1号店，规划将其改造为一处以“生态鹿岭、自然科普”为主题的自然课堂。功能主要是科普研学。

表白小屋、玫瑰小屋：布局在情人桥的南北两侧，现状为玫瑰抱4号店和5号店，规划将其改造为以“爱情表白”和“情人玫瑰”为主题的婚拍设施。

凤凰台生态厕所：布局在凤凰台西侧，规划在此新建一处生态厕所，功能是为凤凰台区域的游客提供如厕服务。

南亭：布局在凤凰台东侧的南亭观景台，现状为鹿顶区域南部主要的组合式观景亭。北望为鹿回头雕塑，向南通过现状步道可接电瓶车主环路，是鹿顶南北向主要景观轴线上的重要节点。规划对其进行现状保留。

逐鹿亭：布局在鹿顶东南部的山林中，是鹿回头文化主题游线上的一处现状景观亭。规划对其进行现状保留。

友谊平台公厕：布局在友谊平台，现状是一处卫生间。规划对其进行现状保留。

回燕谷：布局在友谊平台西北侧，现状为金丝燕研究中心，规划对其建筑及周边景观环境进行改造提升，功能主要是金丝燕相关的保护研究、科普研学，作为研学拓展主题游线上的重要节点。

鹿回头文化展示馆：布局在北亭观景台东侧，现状是天涯书局，规划将其改造提升为鹿回头文化展示馆，功能主要是鹿回头文化展示与研究、科普研学。作为鹿回头文化主题游线上的重要节点。

北亭：布局在鹿回头文化展示馆西侧的北亭观景台，现状是鹿顶

区域北部主要的组合式观景亭。向北可望三亚城市景观，向南可观鹿回头雕塑，是鹿顶南北向主要景观轴线上的重要节点。规划对其进行现状保留。

北亭游客休憩点：布局在北亭观景台西侧，现状为情豆咖啡店和鹿城时光自营店，规划将其改造为北亭观景台区域的一处游客休憩点，功能是休憩避雨。

观海亭：布局在鹿顶西北部广场，现状是鹿顶西北部区域主要的观景亭。向西可望南海，向北可望凤凰岛和三亚城市景观，是鹿顶东西向主要景观轴线上的重要节点。规划对其进行现状保留。

落日亭：布局在鹿顶西北部广场，现状是一处观景亭。规划对其进行现状保留。

怜鹿亭：布局在鹿顶广场西北侧，现状是一处观景亭。规划对其进行现状保留。

射鹿亭：布局在鹿顶广场东侧，现状是鹿顶东部区域主要的观景亭。向西可观鹿回头雕塑，向东可赏鹿岭山林景观，是鹿顶东西向主要景观轴线上的重要节点。规划对其进行现状保留。

鹿顶基站：布局在鹿顶广场中部，现状是电信和联通基站，规划对其进行现状保留。

爱情邮局：布局在鹿回头雕塑西侧的山林中部，现状是为游客提供旅拍服务的小木屋。规划对其进行现状保留。

山盟亭：布局在爱情邮局南侧的山林中，现状是一处景观亭，亭下有山盟海誓碑。规划对其进行现状保留。

一见钟情亭：布局在爱情邮局西侧的山林中，规划在此新建一处景观亭，亭下悬挂一座青铜钟，钟上篆刻“一见钟情”四字，突出景点的爱情文化元素。

### 13.2.3 建筑形象

本区内的现有景点建筑以现状保留为主，但要通过屋顶形式、建筑立面、建筑色彩等各方面的改造，实现风貌协调与统一。新建建筑也要注重建筑与山林景观环境的协调，严格控制建设强度、建筑高度和体量。建筑风格以热带建筑风格为主，采用坡屋顶形式，强调绿树掩映效果，体现海南热带地区建筑特色。建筑色彩以建筑材料原有色彩为主，“灰、白、黄”为基调，总体色调保持协调。

## 13.3 月老山观景区和连珠台观景点

包括海天一色台、星月亭、月老亭、阅海亭、生态露营地、树冠自然展廊、森林定向穿越，连珠台、林海亭等。以生态观光、摄影写生、科普教育、森林体验为主要功能。

### 13.3.1 总体布局与风貌

月老山观景区和连珠台观景点是整个鹿回头景区内观赏南海和凤凰岛的绝佳观景点。东靠山岭，西面大海，自然景观美丽独特。应充分利用现有的自然条件和林下空间，结合现状地形和月老山登山步道，沿步道两侧布局轻量化的林下体验与活动项目。严格控制游人规模。同时加强对鹿回头森林资源的保护与抚育，改善整体林相景观，营造静谧自然的山林景观环境。

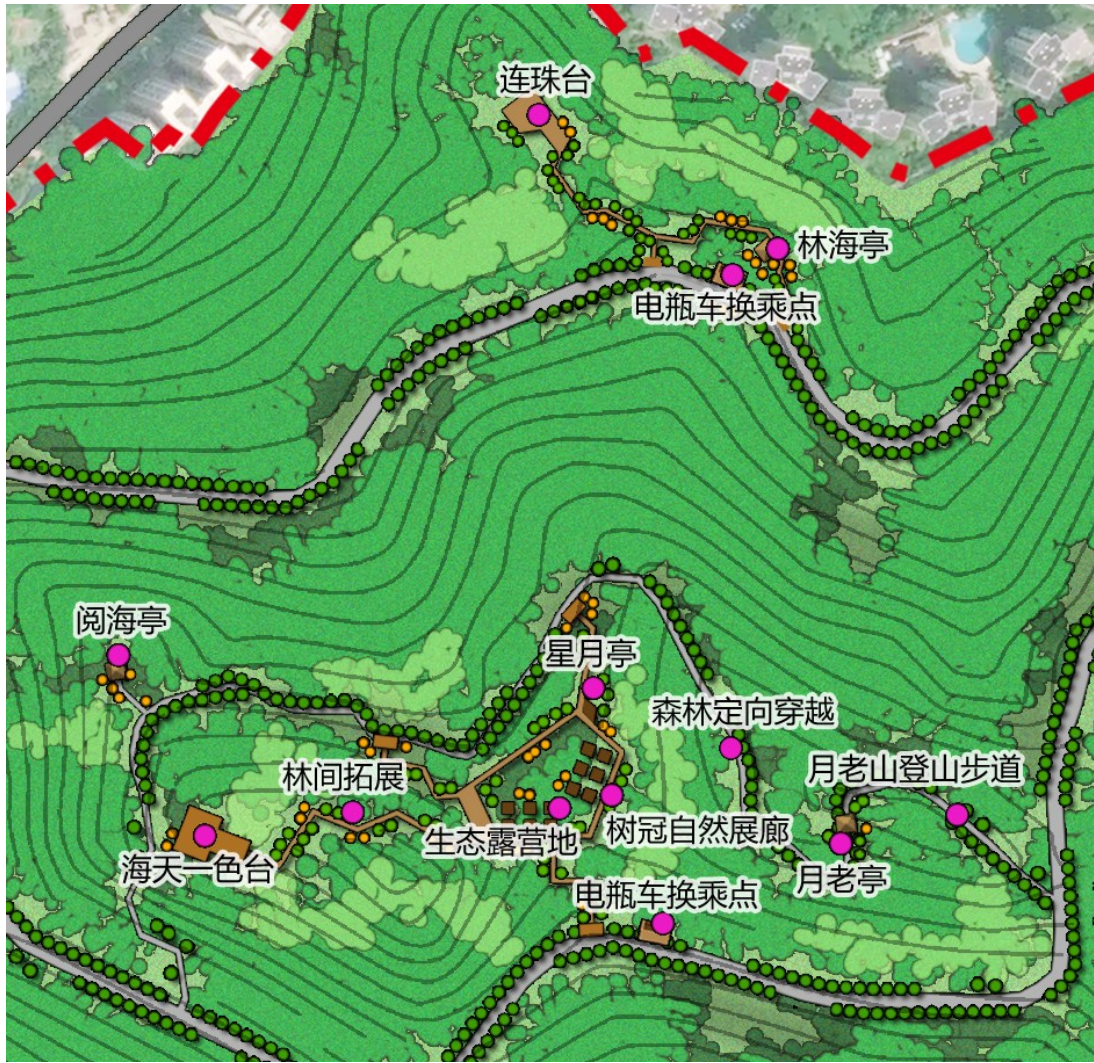


图 13-3 月老山观景区和连珠台观景点规划方案示意图

### 13.3.2 建筑布局

月老亭：布局在月老山观景区东侧山顶的山林中，东接电瓶车主环路，西接月老山景观步道，是月老山东部的主要观景点。

星月亭：布局在月老山观景区中部的山林中，北临月老山登山步道，南临生态露营地，是登高观景主题线上的主要节点之一。规划将其作为整个月老山观景区的游客休憩点。

阅海亭：布局在月老山观景区西部的山林中，向北可望凤凰岛，向西可望南海，向东可观月老山，是登高观景主题线上的主要节点之一。

月老山电瓶车候车亭：布局在电瓶车主环路和月老山景观步道的接口处，功能是为游客提供电瓶车换乘服务。

林海亭：布局在连珠台观景点的东部山林中，向西可接连珠台，向南可接电瓶车主环路。规划将其作为连珠台景观步道中段的游客休憩点。

山海亭：布局在连珠台观景点的东部山林中，向西可接林海亭，向北可接玉珠台，向南可接电瓶车主环路。规划将其作为连珠台景观步道东端的主要观景点。

连珠台电瓶车候车亭：布局在电瓶车主环路和连珠台景观步道的接口处，功能是为游客提供电瓶车换乘服务。

### **13.3.3 建筑形象**

月老山观景区和连珠台观景点的建筑主要为景观亭和电瓶车候车亭，应严格控制建筑高度和体量，强调绿树掩映，体现海南热带地区亭式建筑特色。建筑色彩以建筑材料原有色彩为主，尽量采用原木色。

## 第十四章 分期建设规划

鹿回头的建设分为近、远两个阶段。近期 2022-2025 年为重点建设阶段，远期 2026-2030 年为完善发展阶段。

### 14.1 分期建设目标与实施重点

#### 14.1.1 近期（2022-2025 年）

##### （1）强化景点资源保护，积极推进生态修复

开展资源详查、生态修复、绿化美化、地质灾害勘察和建档等保护措施，完成边界范围的勘界立标工作，明确具体保护范围。重点保护培育鹿回头风景林，加强对鹿回头山体、山林植被、生物种群的保护，拆除对生态环境和整体景观风貌有影响的构筑物。积极开展野生动物和古树名木专项保护等工作；积极推进山体生态修复，恢复山体自然形态。完成对仙鹿苑、维景酒店周边区域以及园区东南部海南黄花梨园的植被恢复工作。

##### （2）推进月老山观景区和连珠台观景点建设

根据总体规划要求，积极推进月老山观景区和连珠台景点的建设。完成两个游赏区域内的景观步道、观景亭和观景平台建设，推进月老山观景区的生态露营地建设，配套建设森林拓展和户外运动设施建设。

##### （3）加强基础设施建设，完善旅游服务设施建设

完善鹿回头的游览交通系统建设，加强景观游览步道、观景设施和入口停车场等配套设施建设。推进鹿回头的给排水、供电、通信、防灾等各项基础工程建设，加强综合防灾体系建设；改造提升旅游服务点和游客休憩点，加强旅游信息服务设施建设，为游客提供便捷的

旅游服务和舒适的休憩空间。改造提升购物设施和餐饮设施，弱化整体的商业化气息。加强文娱设施建设，突出鹿回头文化主题。完善医疗设施和环卫设施建设。

### 14.1.2 远期（2026-2030 年）

（1）在做好森林植被保护与管理的基础上，着力提升鹿回头的山体林相景观质量。进一步丰富山林植被类型，提升区域生态品质。重点对可视范围内林相景观较差的林地进行优化提升，强化园区做为“城市背景山体”的景观和生态价值；

（2）进一步完善鹿回头总体建设和基础设施建设，开展管护监控、科研监测和科普宣教设施建设工作，使各项基础设施达到相对完善的程度；

（3）全面提升鹿回头的服务质量和水平，大力开展鹿回头形象宣传，注重市场营销，完善鹿回头的形象，扩大区域影响；

（4）根据市场需求，进一步开发新的生态旅游项目。

## 14.2 项目工程分期建设表

表 14-1 鹿回头景点分期建设项目一览表

| 序号 | 工程名称        | 规模  | 单位              | 建设内容  | 建设性质 | 分期规划 |    |
|----|-------------|-----|-----------------|---|------|------|----|
|    |             |     |                 |   |      | 近期   | 远期 |
| 1  | 园区勘界立标工程    | 1   | 项               | 设立界碑 4 块，界桩 20 个，明确园区范围。                                  | 新建   | ●    |    |
| 2  | 野生动植物资源调查   | 1   | 项               | 确定动植物名录，明确保护对象，制定具体保护措施。                                  | 新建   | ●    |    |
| 3  | 古树名木保护工程    | 1   | 项               | 建立古树名木档案，划定保护范围，制定管护技术措施，进行长期动态监测。                        | 新建   | ●    |    |
| 4  | 破损山体面生态修复工程 | 0.5 | hm <sup>2</sup> | 对由于园区电瓶车主环路、景点建设等造成的山体破损面进行生态修复，总面积约 0.5hm <sup>2</sup> 。 | 新建   | ●    |    |

| 序号 | 工程名称         | 规模   | 单位              | 建设内容   | 建设性质 | 分期规划 |    |
|----|--------------|------|-----------------|--|------|------|----|
|    |              |      |                 |  |      | 近期   | 远期 |
| 5  | 自然植被生态恢复工程   | 0.8  | hm <sup>2</sup> | 对仙鹿苑周边区域、维景酒店西侧的场地以及园区东南部的现状海南黄花梨园进行植被恢复工作，总面积约 0.8hm <sup>2</sup> 。   | 新建   | ●    |    |
| 6  | 旅游服务点改造工程    | 288  | m <sup>2</sup>  | 将入口广场处原游客中心改造为旅游服务点，建筑面积 288 m <sup>2</sup> 。  | 改造提升 | ●    |    |
| 7  | 游客休憩点建设工程    | 3    | 处               | 将现状的鹿城时光专营店和情豆咖啡、那年的记忆、玫瑰抱 2 号和 3 号店改造提升为 3 处游客休憩点。  | 改造提升 | ●    |    |
|    |              | 3    | 处               | 在月老山观景区和连珠台观景点新建 3 处观景亭作为游客休憩点。  | 新建   | ●    |    |
| 8  | 景点建设工程       | 8    | 处               | 鹿顶广场、落日亭、仙鹿苑、回燕谷、表白玫瑰、自然课堂、月老山登山步道、袖珍植物园   | 改造提升 | ●    |    |
|    |              | 16   | 处               | 梦幻雨林夜游、情定鹿回头、一见钟情亭、心心相印、百年好合、流星花园、眺城台、凤凰台、萌宠乐园、丛林滑索、海天一色台、星月亭、月老亭、阅海亭、连珠台、林海亭。   | 新建   | ●    |    |
|    |              | 4    | 处               | 生态露营地、树冠自然展廊、林间拓展、森林定向穿越。  | 新建   |      | ●  |
| 9  | 购物设施建设工程     | 3    | 处               | 仙鹿风情集市 1 处，建筑面积 727 m <sup>2</sup> ；特色经营店 1 处，建筑面积 150 m <sup>2</sup> ；鹿回头旅拍基地 1 处，建筑面积 2400 m <sup>2</sup> 。  | 新建   | ●    |    |
| 10 | 医疗设施建设工程     | 20   | m <sup>2</sup>  | 将现状医务室进行改造提升，并配备相关医疗器械和救护设施，建筑面积 20 m <sup>2</sup> 。   | 改造提升 |      | ●  |
| 11 | 环卫设施建设工程     | 1    | 项               | 1 处 3A 级生态公厕，建筑面积 81 m <sup>2</sup> ，1 处 STP 无水环保公厕，建筑面积 138 m <sup>2</sup> ，1 处半山微型公厕，建筑面积 46m <sup>2</sup> ；3 处移动式生态厕所，每处建筑面积 20 m <sup>2</sup> ；2 处垃圾收集点；15 个垃圾箱。 | 新建   | ●    |    |
| 12 | 文娱设施建设工程     | 1375 | m <sup>2</sup>  | 新建 1 处鹿回头研学中心，建筑面积 1000m <sup>2</sup> ；新建 1 处鹿回头文创馆，建筑面积 375m <sup>2</sup> 。   | 新建   | ●    |    |
|    |              | 172  | m <sup>2</sup>  | 将现状天涯书局改造提升为鹿回头文化展示馆，建筑面积 172 m <sup>2</sup> 。   | 改造提升 | ●    |    |
|    |              | 110  | 块               | 新建 110 块标识导引牌。   | 新建   |      | ●  |
| 13 | 旅游信息服务设施建设工程 | 1    | 项               | 引入智能一卡通系统 1 套；在游客中心设置视频监测系统 1 套，增设 30 处监控摄像头；引入游客分流调   | 新建   | ●    |    |

| 序号 | 工程名称     | 规模   | 单位              | 建设内容   | 建设性质 | 分期规划 |    |
|----|----------|------|-----------------|--|------|------|----|
|    |          |      |                 |  |      | 近期   | 远期 |
|    |          |      |                 | 度设备 1 套；引入自助导游系统 1 套。  |      |      |    |
| 14 | 停车场建设工程  | 0.7  | hm <sup>2</sup> | 在园区东南部新建 1 处生态立体停车场，占地面积 0.7 hm <sup>2</sup> ，共设置 352 个停车位。  | 新建   | ●    |    |
|    |          | 0.1  | hm <sup>2</sup> | 将原有 1 号停车场改建为鹿回头研学中心，配套设置 31 个停车位，占地面积 0.1hm <sup>2</sup> 。  | 改建   | ●    |    |
| 15 | 游览道路建设工程 | 500  | m               | 规划在旅拍基地内新建一条电瓶车道，起点位于二岗候车厅终点位于旅拍基地最北端，全长 500m，宽度 4m，路面材料为透水沥青。   | 新建   | ●    |    |
|    |          | 810  | m               | 规划修缮海枯不烂石至鹿雕以及仙鹿苑内部的现状步道，全长 810m，宽度 1-2m。  | 修缮   | ●    |    |
|    |          | 1030 | m               | 改造提升观海亭广场至回燕谷的现状步道、南亭步道以及南亭步道至袖珍植物园的现状步道，全长 1030m，宽度均为 2m。   | 改造提升 | ●    |    |
|    |          | 1270 | m               | 新建月老山景观步道 430m，连珠台景观步道 440m，逐鹿亭至友谊平台景观步道 180m，旅拍基地至主环路景观步道 140m，全长 970m，宽度均为 2m，路面材料均为钢材外喷防腐木纹漆；新建流星花园玻璃栈道，全长 80m，宽度 2m，路面材料为双层钢化夹胶玻璃。 | 新建   | ●    |    |
| 16 | 给排水工程    | 1    | 项               | 铺设给水管道 1760m，管径 DN150~DN300；铺设排水管道 1900m，管径 DN300。   | 新建   | ●    | ●  |
| 17 | 供电通信工程   | 1    | 项               | 在月老山观景点设置 1 处配电设备，在园区东南部和西北部设置 2 座电信交接箱。铺设供电与通信线路 4420m。   | 新建   | ●    | ●  |
| 18 | 森林消防工程   | 1    | 项               | 在景点入口山门内新建 1 处森林消防站，建筑面积 25m <sup>2</sup> 。  | 新建   |      | ●  |
| 19 | 综合防灾工程   | 1    | 项               | 森林病虫害、防震抗震、地质灾害、防潮防洪、气象灾害、安全保障。  | 新建   | ●    | ●  |

### 14.3 规划实施措施

认真贯彻执行《风景名胜区条例》等法律法规，健全地方法规和

规章制度。制定《鹿回头景点保护条例》及管理办法，明确管理与经营机构的职责。在规划范围内的各种建设活动，必须严格履行项目审批制度，其选址和布局应符合《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》和经过审批的详细规划。各类建设项目必须履行相应的管理审批及规划建设报批程序，必须取得《风景名胜区建设项目选址审批书》和《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。占用林地应做到占补平衡，所有建设项目应进行环境影响评价（含视觉环境影响评价）。对于重大建设项目必须进行可行性研究、方案招标投标以及项目公示，并报风景名胜区主管部门审查。对未经批准擅自开工的建设项目，鹿回头管理部门有权责令其停工并依法予以拆除。

## 第十五章 投资估算

### 15.1 估算范围

投资估算范围包括鹿回头风景保护工程建设、景点建设、旅游服务设施建设、游览交通工程建设、基础工程建设以及科研、规划、勘察设计费、工程监理费、招标费、建设单位管理费和预备费。

### 15.2 估算依据

估算依据如下：

- (1) 国家和地方的相应政策法规；
- (2) 三亚市相关行业有关技术经济指标；
- (3) 现行市场价格；
- (4) 社会平均用工量。

### 15.3 估算原则

- (1) 坚持“全面规划，分期实施，重点投放，经济合理”的原则；
- (2) 基础数据来源可靠、时效性强原则；
- (3) 投资估算切合实际、符合有关规定；
- (4) 技术经济指标、参数、定额符合项目区实际情况的原则。

### 15.4 估算说明

根据项目建设期限，投资建设年限为 9 年，即 2022~2030 年。近期为 4 年，即 2022-2025 年，远期为 5 年，即 2026-2030 年。

建设投资分为工程建设投资费用、其他费用和基本预备费。

工程建设投资费用包括风景保护工程建设费用、景点建设工程费用、旅游服务设施建设工程费用、游览交通工程建设费用、基础工程建设费用。

其它费用包括：咨询费、勘察设计费、建设单位管理费、招投标费、工程监理费、环境影响咨询服务费。

基本预备费：按工程费用和其它费用的 5% 计算。

## 15.5 投资估算

经初步估算，鹿回头项目建设总体投资约 11088.37 万元。近期（2022-2025 年）投资 8344.09 万元，占项目总投资的 75.25%；远期（2026-2030 年）投资 2744.28 万元，占项目总投资的 24.75%。

### 1、按建设项目费用构成分

工程费用 9778.10 万元，占总投资的 88.18%；其它费用 782.25 万元，占总投资的 7.05%；预备费用 528.02 万元，占总投资的 4.77%。

### 2、按工程项目费用构成分

风景保护工程总投资 350 万元，占工程费用的 3.58%；景点建设工程总投资 4280 万元，占工程费用的 43.77%；旅游服务设施建设工程总投资 3476.10 万元，占工程费用的 35.55%；游览交通建设工程总投资 672 万元，占工程费用的 6.87%；基础工程总投资 1000 万元，占工程费用的 10.23%。各项工程投资估算见表 15-1：

表 15-1 鹿回头建设项目投资估算表

| 序号 | 名称     | 总投资(万元)        | 近期投资(万元)       | 远期投资(万元)    |
|----|--------|----------------|----------------|-------------|
| 一  | 工程费用   | <b>9778.10</b> | <b>7358.10</b> | <b>2420</b> |
| 1  | 风景保护工程 | 350            | 320            | 30          |
| 2  | 景点建设工程 | 4280           | 3680           | 600         |

| 序号 | 名称          | 总投资(万元)         | 近期投资(万元)       | 远期投资(万元)       |
|----|-------------|-----------------|----------------|----------------|
| 3  | 旅游服务设施建设工程  | 3476.10         | 2486.10        | 990            |
| 4  | 游览交通建设工程    | 672             | 672            |                |
| 5  | 基础工程        | 1000            | 200            | 800            |
| 二  | <b>其他费用</b> | <b>782.25</b>   | <b>588.65</b>  | <b>193.6</b>   |
| 1  | 勘察设计费       | 342.23          | 257.53         | 84.70          |
| 2  | 建设单位管理费     | 146.67          | 110.37         | 36.30          |
| 3  | 工程监理费       | 195.56          | 147.16         | 48.40          |
| 4  | 招标费         | 97.78           | 73.58          | 24.20          |
| 三  | <b>预备费</b>  | <b>528.02</b>   | <b>397.34</b>  | <b>130.68</b>  |
|    | <b>合计</b>   | <b>11088.37</b> | <b>8344.09</b> | <b>2744.28</b> |