



三亚热带海滨风景名胜区崖州古城景点详细规划

说明书



组织编制单位：三亚市林业局

规划承担单位：湖南省农林工业勘察设计研究总院

编制时间：二〇二三年八月

目 录

第一章 关于规划总则的说明	1
1.1 规划背景	1
1.2 规划依据	2
1.3 规划原则	3
1.4 规划定位	4
1.5 规划范围与面积	5
1.6 功能布局	5
1.7 规划期限	6
第二章 关于总体规划要求分析的说明	7
2.1 《总规》传导及符合性分析	7
2.2 《总规》要求与详细规划内容对照表	24
第三章 关于现状综合分析的说明	27
3.1 区域位置	27
3.2 自然条件	28
3.3 人文条件	29
3.4 游览现状	36
3.5 国土空间规划衔接情况	38
3.6 与相关规划衔接情况	39
3.7 与其他相关文件的衔接情况	51
3.8 现状综合评价	53
第四章 关于景观保护与利用规划的说明	56
4.1 景观资源评价	56

4.2 景观特征分析和景象展示构思	60
4.3 用地适宜性评价	63
4.4 景观保护规划	71
4.5 景观利用规划	77
4.6 植物景观规划	79
第五章 关于旅游服务设施规划的说明	83
5.1 游客容量预测	83
5.2 游客规模	84
5.3 旅游服务设施配置与布局	84
第六章 关于游览交通规划的说明	88
6.1 游览交通设施现状分析	88
6.2 交通流量预测	88
6.3 游览交通规划	90
第七章 关于基础工程设施规划的说明	94
7.1 给水工程规划	94
7.2 排水工程规划	96
7.3 电力工程规划	96
7.4 电信工程规划	97
7.5 环卫工程规划	98
7.6 综合防灾规划	99
第八章 关于居民点建设规划的说明	106
8.1 居民点现状	106
8.2 居民点调控规划	107

第九章 关于用地协调规划的说明	112
9.1 用地规划	112
9.2 建设用地控制	124
9.3 控制指标体系	129
第十章 关于建筑布局规划的说明	130
10.1 建筑风貌控制	130
10.2 建筑单体设计	130
10.3 绿色建筑设计	131
10.4 重要地块及节点设计	131
第十一章 关于建设分期与投资估算的说明	137
11.1 分期建设原则	137
11.2 分期建设内容及投资估算	137

征求意见稿

第一章 关于规划总则的说明

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°08'12"—109°47'29"，北纬 18°24'12"—18°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。

崖州古城位于三亚市西部崖城镇，是一座历经唐、宋、元、明、清的古老城池，是崖州古代政治、经济、文化中心，是海南岛历史发展的实证。崖州古城是以古城楼、城墙、学宫等遗存文保建筑为特色，以开展保护性观赏与展览为主要功能的历史文化旅游区。地理坐标：东经：109°16'69"—109°16'52"，北纬 18°37'00"—18°37'19"。

1.1 规划背景

《三亚市热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030 年）》（以下简称《总规》）于 2017 年 5 月由国务院批复通过，依据总体规划要求，需要对崖州古城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）也划定了崖州古城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，急需完成崖州古城景点详细规划的编制。

三亚市崖州区是海南省著名的历史文化古镇，拥有两千年建制史，以崖州古城为依托，历史上作为崖州州、县的治所，是琼南政治、经济、文化中心。2007 年 5 月 31 日，崖州区被国家住房和城乡建设部、国家文物局授予第三批“中国历史文化名镇”称号。崖州区成为海南省首批唯一的中国历史文化名镇。目前《三亚市热带海滨风景名胜区总体规划

（2017-2030年）》中的三区四点除落笔洞景点、崖州古城景点外，已全部完成详细规划，崖州古城作为三亚市崖城历史文化名镇的核心保护范围，其详细规划的启动是落实《总规》及文物保护要求、满足经济社会发展的要务。

1.2 规划依据

1.2.1 法律法规

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》2019年修正；
- 2、《中华人民共和国环境保护法》2014年修订；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》2019年修正；
- 4、《中华人民共和国水法》2016年修正；
- 5、《中华人民共和国文物保护法》2017年修正；
- 6、《中华人民共和国野生动物保护法》2022年修正；
- 7、《中华人民共和国森林法》2019年修正；
- 9、《风景名胜区条例》2016年修正；
- 10、《中华人民共和国旅游法》2018年修正；
- 11、《海南省生态保护红线管理规定》；
- 12、《海南经济特区海岸带保护与开发管理规定》；
- 13、《海南经济特区海岸带保护与利用管理实施细则》；
- 14、《三亚市历史文化名镇名村保护条例》等。

1.2.2 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、《国家级风景名胜区规划编制审批办法》；
- 4、《城市用地分类与规划建设用地标准》等。

1.2.3 上位规划

- 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、《三亚市国土空间总体规划（2020-2035年）》；
- 4、《三亚市全域旅游发展规划（2021-2025年）》等。

1.2.4 相关规划

- 1、《三亚市崖州国家历史文化名镇保护规划实施方案》；
- 2、《三亚市崖州国家历史文化名镇传统建筑风貌管控与指引》；
- 3、《崖州古城保护利用项目崖州古城城墙遗址展馆设计方案》；
- 4、《全国重点文物保护单位崖城学宫历史文化展示中心设计方案》；
- 5、由地方政府等单位提供的其他相关规划资料。

1.3 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。本规划应充分把握崖州古城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。

优先保护崖州古城的文物保护单位，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、兼容并蓄、传承文化原则

加强对景点内国学文化和古崖州文化资源的保护，并在深入挖掘文化的基础上，提炼文化特色，展示和传承其文化内涵。顺应社会需求，通过结合自然气候、植被特色、民族风俗、历史文化等，开展国学及古崖州文化旅游。

3、综合统筹、优化整合原则

坚持以人为本，综合统筹各方面利益，处理好景点保护发展与建设利

用的关系，促进社会、经济、环境三方面效益的统一。加强对景点资源的整合，突出已有资源及品牌，创新产品品质，对景点发展定位、文化特色、建筑风貌等进行有效协调，优化提升。

4、科学管控、环境协调原则

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，完善各类基础设施，合理确定土地利用强度，注重建筑风貌和自然环境的协调与融合。

1.4 规划定位

1.4.1 形象定位

千年古崖州·醉美国学风

1.4.2 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名胜古迹、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》对“崖州古城”景点的定位是：该景点是以古城楼、城墙、学宫等遗存文保建筑为特色，以开展保护性观赏与展览为主要功能的历史文化观光区。景点以崖州古城遗址观光和文化体验为主要活动，创造情景交融的游赏空间。景点应按照文物保护的相关要求，加强古城保护和修缮，强化文化游览氛围，控制周边地带建设。（规划文本第十一条：景区规划4、其他景点）。

本次详细规划结合整个风景名胜区的性质，并根据总体规划对崖州古

城的定位，在综合考虑崖州古城景点的风景特征、文化属性、主要功能和资源价值的基础上，规划其定位为：

以古城墙、崖城学宫、少司徒牌坊等遗存文保建筑为特色，以开展保护性观赏与展览为主要功能，融入崖州历史文化，打造一个集国学文化体验、民俗风情游赏、遗存建筑观光为一体的中国最南端的历史文化景点。

1.5 规划范围与面积

崖州古城景点详细规划的范围是《三亚热带海滨国家级风景名胜区总体规划》（2017-2030 年）确定的崖州古城景点范围。南侧以崖保路为界，北侧以崖城学宫围墙为界，东侧以崖城中心小学及崖雅线为界，西侧以北门街及现状建筑民宅为界。

总面积 1.89hm²，地理坐标：东经 109°16'69"—109°16'52"，北纬 18°37'00"—18°37'19"。

1.6 功能布局

1.6.1 规划结构

崖州古城景点规划布局结构为：“一心、二轴、三区”。

“一心”是以崖城学宫形成的国学文化核心。

“二轴”以文明门、崖城学宫形成的南北历史文化游览轴，以城墙两侧景观形成的东西非遗文化景观休闲轴。

“三区：崖城学宫国学文化体验区、非遗文化景观休闲区、崖州古城遗址观光区。

1.6.2 分区规划

根据景点内资源禀赋特征、空间分布关系、主体功能需求等因素，规划分为三大功能区：

1、崖城学宫国学文化体验区

该区域是以崖城学宫为核心，进行祭祀祈福、国学文化传播的重要场所。崖城学宫是崖城文明发展的重要佐证，是该地区儒家文化的重要载体，是弘扬传统儒家文化、增强民族自信心、进行爱国主义教育的重要基地。规划面积 6239.88m²。

2、非遗文化景观休闲区

该区域是对古城历史文化遗存、非遗文化的活化利用形成的景观休闲区域。规划对现有除不可移动文物民居建筑进行拆迁，布置民俗文化景观、休闲游憩绿地、非遗文化体验馆，提高景点绿地指标，提升景点品质。带动历史文化名镇的复兴，促进古镇产业转型升级，带动文旅产业发展。规划面积 6502.08m²。

3、崖州古城遗址观光区

该区域是以文明门、尊经阁、崖州古城墙等历史建筑为主体的区域，古城墙是崖州古城现有唯一的城墙门楼。规划以保护和修缮现存的历史建筑本体为重点，通过景点的营造及旅游服务设施的提升，展示其历史价值和崖州古城的历史文化。规划面积 6189.73m²。

1.7 规划期限

规划期限为：2023-2030 年。其中：

近期：2023-2025 年（3 年）；

远期：2026-2030 年（5 年）。

第二章 关于总体规划要求分析的说明

2.1 《总规》传导及符合性分析

2017年5月，国务院批复通过《三亚市热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》。《总规》作为本次崖州古城景区详细规划的上位规划，对涉及本规划范围内《总规》的规划内容和管控要求衔接如下：

2.1.1 规划范围与面积

1、《总规》要求

三亚热带海滨风景名胜区由陆域和海域两部分组成，总面积227.12km²，其中陆域125.45km²，海域101.67km²。

（1）崖州古城景点范围

南以崖城镇规划道路为界，西以古城墙边界及崖城镇规划道路为界，北以崖城学宫边界为界，东以崖城中学围墙为界。包括古城墙遗址、文明门、孔庙和部分古建等重要景源地段，总面积0.02km²。

（2）崖州古城核心景区范围

除现状居民区之外的整个景点区域，总面积0.01km²。

2、详规符合性

本详规范围为《总规》中崖州古城景点，没有超出，符合要求。

2.1.2 风景名胜区性质

1、《总规》要求

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



图 2-1 风景名胜区空间结构

崖州古城景点以历史古迹和崖州文化为特色。

2、详规符合性

本详规功能性质及建设内容，围绕《总规》确定的崖州古城景点以历史古迹和崖州文化为特色的主要特征，以崖州古城遗址观光和文化体验为主要活动，创造情景交融的游赏空间；按照文物保护的相关要求，加强古城保护和修缮，强化文化游览氛围，控制周边地带建设。符合《总规》要求。

2.1.3 资源分级保护

1、《总规》要求

《总规》根据《国家级风景名胜区规划编制审批办法》，规划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。其中崖州古城包括一级陆域保护区及二级陆域保护区。



图 2-2 崖州古城分级保护规划图

(1) 一级陆域保护区（核心景区—严格禁止建设范围）

风景区陆域重要景源和生态资源地段，规划面积 54.08km²。其中崖州古城 0.01km²。

保护措施：

①除资源保护、生态修复和必要的游览步道、观景休憩、生态厕所、安全防护等设施外，禁止建设其它无关的任何设施，已经建设须限期拆除。建设必要的游步道和码头时，必须严格审查建设方案，并开展生态环境影响专项工作；游步道的修建应依地形起伏灵活而建，须采用栈道、栈桥、土路、石路等原生态建造方式，严格控制步道宽度，一般不应超过 2m；

②禁止破坏海岸、沙滩、山体等自然地形地貌，杜绝挖沙、挖山、取石等活动，加强区域内资源保护和环境整治，逐步疏解区内居民点。逐步

疏解崖州古城景点范围内的居民住宅，疏解后用地用于景点古城保护环境和游赏功能。

③区域内只宜开展自然观光和生态旅游，严格控制游客容量，科学组织游赏活动；禁止机动交通进入，以步行为主，科学组织游客游赏活动线路和区域，加强对核心景源地段的保护，应严格限制游客进入；禁止区域内静态停车、交通换乘和管理设施建设，加强区域周边交通组织。对游人活动进行分类限制，禁止乱涂、乱画、随地丢垃圾等不文明行为和一切破坏环境、有损景观资源的行为。

④加强区域生态培育，将陆域绿化率提高至 85%。

(2) 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 29.18km²，其中崖州古城 0.01km²。

保护措施：

①严格保护区内山体林地、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。保护生物群落和生境，分析研究土壤和植被类型，通过人工手段增强该区域生物多样性。保护自然水体溪流，保持水体自然状态，加强水体岸边植被覆盖率。

②加强对区内古迹、寺庙等名胜古迹的保护，整饬周边环境，对受破坏和影响的建（构）筑物进行拆除，绿化进行美化；严格执行文物古迹保护管理规定。对该区域内现存的古迹、寺庙、园林及其周边环境进行重点保护，制定文物保护管理手册。

③整治区内景观环境，加强绿化美化。

2、详规符合性

本详规完全落实《总规》一、二级保护区范围，并严格执行分级管控

要求，科学合理布局建设项目，符合《总规》要求。

2.1.4 资源分类保护

1、《总规》要求

(1) 文物古迹保护：

①根据文物保护单位的等级，按照《中华人民共和国文物保护法》有关条款进行保护；根据文物保护单位的级别划定保护范围和建设控制地带，建立标志。

②对文物保护单位进行修缮，应当根据文物保护单位的级别报相应的文物行政部门批准。

③在文物保护单位的保护范围和建设控制地带内，不得建设污染文物保护单位及其环境的设施，不得进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。对已有的污染文物保护单位及其环境的设施，应当限期治理。

④在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌；工程设计方案应当根据文物保护单位的级别，经相应的文物行政部门同意后，报城乡建设规划部门批准。

⑤建设工程选址，应当尽可能避开不可移动文物；因特殊情况不能避开的，对文物保护单位应当尽可能实施原址保护。实施原址保护的，建设单位应当事先确定保护措施，根据文物保护单位的级别报相应的文物行政部门批准，并将保护措施列入可行性研究报告或者设计任务书。

⑥对保护范围内的居民点进行疏解，并根据历史风貌和文物性质对其周边环境进行整治。

⑦国有不可移动文物不得转让、抵押。建立博物馆、保管所或者辟为参观游览场所的国有文物保护单位，不得作为企业资产经营。

表 2-1 文物保护单位一览表

级别	名称	类别	年代	位置
国家级	崖城学宫 (孔庙)	古建筑—坛庙祠堂	清至中华民国	崖州古城景点
省级	崖州古城	古建筑—城垣城楼	明	部分在崖州古城景点内
市级	“鼎建钟公还 金寮序”碑	石刻—碑刻	清	崖州古城景点

(2) 生物群落保护:

建立生态监测网络,研究生物多样性现状、趋势和预测模式,建立综合保护的管理模式和开发模式。保持和维护陆域原有生物种群、结构及其功能特征;保护本地次生林林,增加植被种类;保护景区内造礁石珊瑚、软珊瑚、甲壳动物、刺皮动物、软体动物及大型藻类生物群落。严格保护与恢复海岸带,保护原生植被,补种海岸适生沙生植物;监控入海、河流污染源和污染物。

2、详规符合性

本详规落实《总规》分类保护管控要求,并在《总规》指导下分类保护合理利用。

2.1.5 建设控制管理

1、《总规》要求

(1) 分区设施控制管理

按照分级保护的要求对风景区景点内内九种设施建设类型提出具体控制管理要求。

表 2-2 分区设施控制与管理一览表

设施类型		一级保护区	二级保护区
1. 道 路 交 通	索道等	×	○
	机动车道、停车场	×	○
	游船码头	○	○
	栈道	○	○
	土路	○	○
	石砌步道	○	○
	其它铺装	○	○

设施类型		一级保护区	二级保护区
	游览车停靠站	○	○
2. 餐饮设施	饮食点	×	○
	野餐点	×	○
	小型餐厅	×	○
	中型餐厅	×	×
	大型餐厅	×	×
3. 住宿设施	野营点	×	○
	家庭客栈	×	×
	小型宾馆	×	×
	中型宾馆	×	×
	大型宾馆	×	×
4. 宣讲咨询	展览馆	×	○
	解说设施	○	○
	咨询中心	×	○
5. 购物设施	银行	×	×
	医院	×	×
	疗养院	×	×
	商摊、小卖部	×	○
	商店	×	○
	卫生救护站	×	○
6. 管理设施	行政管理设施	×	○
	景点保护设施	●	●
	游客监控设施	●	●
	环境监控设施	●	●
7. 游览设施	风雨亭	○	○
	休息椅凳	○	○
	景观小品	○	○
8. 基础设施	邮电所	×	×
	多媒体信息亭	×	○
	夜景照明设施	○	●
	应急供电设施	●	●
	给水设施	●	●
	排水管网	●	●
	垃圾站	●	●
	公厕	●	●
	防火通道	●	●
消防站	○	●	
9. 其它	科教、纪念类设施	×	○
	节庆、乡土类设施	×	○
	宗教设施	×	○

注：●应该设置；○可以设置；×禁止设置；

(2) 分区活动控制管理

按照分级保护的要求对风景区景点内人类活动的控制与管理提出具体控制管理要求。

表 2-3 分区活动控制与管理一览表

活动类型		一级保护区	二级保护区
旅游活动	1.休闲散步	●	●
	2.登山	○	○
	3.骑自行车游览	—	○
	4.古迹探访	●	●
	5.文化交流	●	●
	6.摄影、摄像	○	○
	7.登高眺望	●	○
	8.采摘	—	○
	9.垂钓	—	○
	10.动植物观赏	●	●
	11.游泳	○	●
	12.海洋运动	—	●
	13.野营露营	—	○
	14.民俗节庆	—	○
	15.海滨休闲	—	●
	16.修养疗养	—	●
	17.文博展览	●	○
经济社会活动	1.伐木	×	×
	2.采药、挖根	×	×
	3.开山采石、采矿挖沙	×	×
	4.放牧	×	×
	5.赢利性捶拓	×	×
	6.人工养殖、种植	×	△
	7.抽取地下水	×	×
	8.商业活动	×	○
科研活动	1.采集标本	△	△
	2.科研性捶拓	△	○
	3.钻探	×	×
	4.观测	○	○
	5.科教摄影摄像	○	○
管理活动	1.标桩立界	●	●
	2.植树造林	○	●
	3.灾害防治	●	●
	4.引进外来树种	—	△
	5.监测	●	●
	6.解说活动	●	●

注：●应该执行；○允许开展；△有条件允许开展；×禁止开展；—不适用

(3) 重点建设项目和地块控制

对集中建设的区域控制条件明确到地块和项目。

表 2-4 风景名胜区重点建设地块和项目控制

景区名称	序号	项目	编号	用地类别	面积	控制内容	管控强度
崖州古城	39	修缮古城城墙和文化宫	—	风景游赏用地	—	修缮景点和设施。	
	40	拆迁改造现状居民区	—	风景游赏用地	0.4	拆迁居民建筑，建设风景游赏设施。	严格控制服务设施规模、开发强度和风貌，建筑以一层为主，局部两层，建筑屋檐高度一般不超过 4.5m，屋脊高度一般不超过 9m。
	41	建设管理服务区和游赏区	—	风景游赏用地	1.3	建设入口管理、商业服务、停车等设施。	严格控制服务设施规模、开发强度和风貌，建筑以一层为主，局部两层，建筑屋檐高度一般不超过 6m。

2、详规符合性

本详规明确建设控制管理管控要求，并在《总规》指导下落实分区设施控制管理、分区活动控制管理、重点建设项目和地块控制的要求。

2.1.6 生态环境保护

1、《总规》要求

按照分级保护的要求实施生态环境保护，防治大气污染、噪声污染，加强水、土壤环境、生物多样性和自然岸线保护，防止外来物种入侵。

表 2-5 生态环境保护要求表

保护区	大气环境质量	水环境质量	环境噪声和交通噪声	陆域绿化覆盖率	海域海水水质
一级保护区	达到一级	达到或优于 II 类	优于 0 类标准	超过 85%	达到或优于一类
二级保护区	达到一级	达到或优于 II 类	优于 0 类标准	超过 75%	达到一类

2、详规符合性

本次详细规划落实《总规》生态环境保护要求，《总规》一级保护区陆域绿化覆盖率超过 85%是指整个风景名胜区的一级陆域保护区的覆盖率，本景点属人文景点，位于城市建设区，现有建构物占地面积大，而风景区其他景区景点以自然景观为主，绿地面积较大。本景点占地面积仅

0.02 公顷，占比整个风景名胜区很小，对整体指标影响很小。故不会突破《总规》对陆域绿化覆盖率的规定。

2.1.7 游客容量

1、《总规》要求

(1) 游客容量

《总规》基本游客容量一年取可游天数约为300天，计算方法采用面积法；日极限游客容量计算采用面积法和关键瓶颈部位容量控制相结合的方式（其中崖州古城的关键瓶颈部位为学宫和城墙），得出崖州古城日合理游客容量为0.14万人次，年游客容量为40万人次，日极限游客容量约为0.2万人次。

表 2-6 游客容量计算表

景区名称	景区日控制容量(人次/日)	景点名称/类别	计算面积(hm ²)	计算指标(m ² /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)
崖州古城	1300	主要景点	1.71	100	8	1368	2000
		小计				1368	2000

(2) 游人规模

由于崖州古城景点尚未开发利用，《总规》现状数据采集自2015年各景区景点游客量统计，参考近年来景点游客量增长状况，按照年增长8%-10%计算，崖州古城2030年游客接待量为40万人次。

表 2-7 游客规模预测表

	现状(万人次/年)	2020年(万人次/年)	2030年(万人次/年)
崖州古城	0	20	40

2、详规符合性

本详细规划以总体规划数据为参考，经过计算，考虑多方面因素，预测本详细规划区范围内远期至2030年游客人数规模为40万人次，符合游客容量要求。

2.1.8 特色景观与展示

1、《总规》要求

崖州古城规划设置 1 处文化场所解说设施。

2、详规符合性

本次详细规划对崖城学宫西侧用地增加管理服务及 1 处展示解说设施。符合《总规》要求。

2.1.9 景区规划

1、《总规》要求

崖州古城是以古城楼、城墙、学宫等遗存文保建筑为特色，以开展保护性观赏与展览为主要功能的历史文化旅游区。景点以崖州古城遗址观光和文化体验为主要活动，创造情景交融的游赏空间，活动集中在整个景点范围内。

景点应按照文物保护的相关要求，加强古城保护和修缮，强化文化游览氛围，控制周边地带建设。丰富崖州文化展示，增强景点观赏性；强化文化游览氛围，避免商业化和城市化。

2、详规符合性

本次详细规划中风景游赏的景点规划，完全遵循《总规》的项目要求，在基于相关批复的规划基础上，结合文化体验提升适当增加景点，例如：崖州戏台、崖州民俗文化走廊、非遗文化体验馆。符合《总规》要求。

2.1.10 道路交通规划

1、《总规》要求

(1) 对外道路交通规划

崖州站将三亚崖州古城与岛内其他滨海城市连接，加强风景名胜区与岛内其他滨海城市的联系；环岛高速、绕城高速加强了各景区景点间的联系。

(2) 各景区景点间道路交通规划

强化市域公共交通，加强景区间快速公共交通建设，增强各景区景点机动交通管控，完善换乘设施，实现“零”换乘规划设置覆盖各景区景点的快速公共交通体系，在崖州古城等各景区景点设置旅游巴士、快速公交站点。

(3) 内部道路交通规划

① 出入口设置

在崖州古城规划1个主入口。

表 2-8 崖州古城出入口规划表

景区景点	数量	性质	备注
崖州古城	1	步行	现有

② 步行游览路

崖州古城景点内设置特色文化步道，构建“崖州古城步行环”。

表 2-9 崖州古城步行游览路规划表

景区景点	道路起讫点	长度(km)	备注	路面材料
崖州古城	沿崖州古城范围设置特色文化步道，构建“崖州古城步行环”	0.7	现有完善	石板、水泥
	中轴线步道	0.2	现有完善	石板

(4) 交通设施控制要求

步行道应采用土路、石路等本土材料，生态敏感区域需采用架空的栈道、栈桥等方式。交通指示设施、标牌设计应与各景区文化特色和景观环境相协调。

2、详规符合性

本次详细规划中游览交通规划，遵循《总规》的项目要求，对外交通采取公共交通为主，设置旅游巴士、快速公交站点。在崖州古城规划1个主入口，完善步行道路，形成“崖州古城步行环”。符合《总规》要求。

2.1.11 游览设施规划

1、《总规》要求

规划采用集中为主的方式在各景区入口地段设置游览设施，崖州古城规划设置旅游管理设施，服务设施和旅游点建筑的建筑高度均控制在9m内。崖州古城景点按照服务需求设置旅游服务站1处。

游览设施建设应与各景区景点景观风貌相一致，突出海滨休闲、观光游憩和地域文化特色。建（构）筑物应以小体量、生态型为主，多采用石、木、竹、藤等本土材料，建筑高度进行严格控制。采用热带建筑、坡屋顶形式，建筑风貌与景区文化特色相适应。

2、详规符合性

本次详细规划在崖城学宫西侧设置1处旅游服务站，建筑高度满足总体规划的控制要求，风貌与材质满足景点文化特色。符合《总规》要求。

2.1.12 基础工程规划

1、《总规》要求

（1）给排水规划

给水工程规划：崖州古城水源由现有的崖城水厂提供。崖州古城景点因其在城市、城镇供水管网范围之内，不需设专用管道，用水可直接取自城市、城镇供水管网。大隆水库建成后，扩建崖城水厂集中向崖州古城供水。

排水工程规划：崖州古城污水处理纳入城镇污水处理系统。

（2）电力电信规划

供电工程规划：崖州古城利用保港变电站供电。

电信工程规划：崖州古城固定电话普及率预测指标为563门。宽带接入网覆盖率实现100%，各景区主要游览区实现无线WIFI全覆盖。

（3）环卫设施规划

实现生活垃圾无害化处理率100%，完善景区内公共厕所配置。

（4）综合防灾规划

①防震抗震规划——建筑物、构筑物按抗震烈度6度设防。在重点游览区内设置避震疏散场所，避震疏散通道应确保灾后畅通无阻。

②防潮防洪规划——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，并用历史最高潮位进行校核，堤防工程的级别为III级。建立预防预警机制和应急保障机制。

③气象灾害规划——建立完整的防灾、减灾检测、预报、警报和服务系统，加强水土流失的综合治理，制定应对海啸、风暴潮灾害的预警机制和措施。

④游览安全保障规划——各景区就近依托城镇医院作为安全救援中心，同时，分别在亚龙湾景区、天涯海角景区和南山-大小洞天景区建立应急救助中心。

⑤危险品危害防治——禁止放置任何危险品，景区建设要远离周边涉及安全的各类设施，执行相关安全保护要求。景区内现有的加油加气站点要迁出景区。

2、详规符合性

（1）给排水规划

本次详细规划落实总体规划中给排水规划的要求，游客用水定额30L/（人·d）计算，绿化用水3L/（m²·d）的用水量配置。并对景点内部的现有建筑给排水进行了落实，景点周边市政道路均有完善的市政供水管线，符合《总规》给排水规划的要求。

（2）电力电信规划

本次详细规划落实总体规划中电力电信规划的要求，崖州古城的电力系统接入城市10KV电网，从保港变电站引一路10KV电源入中街南侧绿

化内室外箱式变电站，变电站隔壁另设置一座室外高压分界室，分一路10KV电源至中街北侧区内设置的一处室外箱式变电站。符合《总规》电力电信规划的要求。

（3）环卫设施规划

本次详细规划落实总体规划中环卫设施规划的要求，规划范围内生活垃圾无害化处理率达到100%，生活垃圾收集容器化达到95%。落实公共厕所的规划要求，同时结合旅游点、服务部设置公共厕所。

（4）综合防灾规划

本次详细规划落实总体规划中综合防灾规划的要求，严格落实防洪规划、消防规划、气象灾害等其他类型灾害。

2.1.13 居民点协调发展规划

1、《总规》要求

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》中崖州古城景点内无现状村庄和居民点。

详规符合性

本次详细规划中要求现状居民搬迁，搬迁后景点内无现状村庄和居民点，符合《总规》要求。

2.1.14 土地利用规划

1、《总规》要求

根据《总规》的崖州古城景点土地利用规划图可知，《总规》将崖州古城内用地均规划为风景游赏用地。

表 2-10 崖州古城景点《总规》土地利用现状及规划对比一览表

名称	面积 (m ²)		比例 (%)	
	现状	规划	现状	规划
风景游赏用地	18931.69	18931.69	100	100
合计	18931.69	18931.69	100	100



图2-3 《总规》-崖州古城景区现状土地利用图

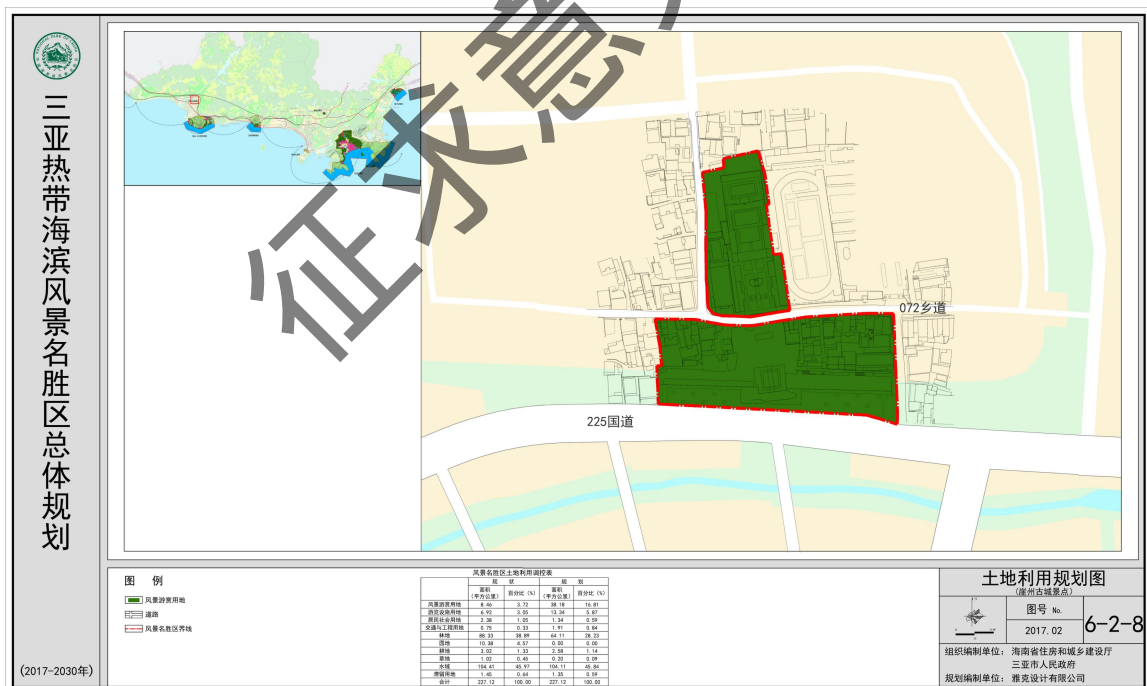


图2-4 《总规》-崖州古城景点土地利用规划图

2、详规符合性

《总规》采用的基础数据较老旧，本次详细规划主要以国土三调数据结合地形图和卫星影像图为基础底图，对用地进行综合转换，落实《总规》

提出的要求，综合考虑三线划定阶段成果，细化风景名胜区土地利用地类至中类。

景点现状用地为居民社会用地、园地、交通与工程用地及旅游服务设施用地。

本次详细规划落实总体规划的用地，除无法转换为风景游赏用地的城市交通设施用地外，其余用地均规划为风景游赏用地。

2.1.13 分期规划实施

1、《总规》要求

(1) 近期实施重点

切实实施崖州古城文物和建筑的保护及修复工作，积极发掘古迹和保护古城留存，丰富历史文化内涵；整治和改造景区内现有居民建筑。

(2) 近期建设内容

①近期景区建设

总体规划要求在 2020 年时间内的完成以下表格内的重点建设内容。

表 2-11 近期崖州古城景点建设内容一览表

景区景点	建设内容
崖州古城	切实实施文物和建筑的保护及修复工作，修缮古城墙，丰富文化旅游产品，合理、有序开展文化观光游赏活动。 积极发掘古迹和保护古城留存，建设完善宣教设施、环卫设施，加强文物、建筑保护。

表 2-12 近期崖州古城景点建设项目投资估算表

景区名称	分部分项工程	面积 (hm ²)	单价	投资额(亿)	备注
崖州古城景区	拆迁改造现状	0.4	8000	0.32	
	建设管理服务和游赏区	1.3	5000	0.65	
	小计			0.97	

②近期保护利用

表 2-13 崖州古城环境整治内容概览表

景区	整治内容	景区去商业化	标识牌整改	景观绿化	道路整治
崖州古城	古城周边非遗址建筑拆除		宣教标识系统规划	景点绿植景观营造	游步道提升

表 2-14 崖州古城近期游览服务设施建设一览表

景区	内容	规模	控制条件
崖州古城	公共管理	建设 1 处旅游服务站	生态型再生建筑物

表 2-15 近期游览道路建设一览表

景区景点	道路性质	道路起讫点	长度 (km)	备注
崖州古城	步行游览路	沿崖州古城范围设置特色文化步道，构建“崖州古城步行环”	0.7	现有提升

2、详规符合性

本次详细规划着重落实总体规划当中近期规划项目。针对崖州古城内切实实施文物和建筑的保护及修复工作，修缮古城墙，丰富文化旅游产品，合理、有序开展文化观光游赏活动。积极发掘古迹和保护古城留存，建设完善宣教设施、环卫设施，加强文物、建筑保护。其中拆迁改造现状建筑面积以实测居民建筑数据为主。其余部分落实总体规划内容，符合总体规划要求。

2.2 《总规》要求与详细规划内容对照表

2-16 《总规》要求与详细规划内容对照表

	《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030 年）》	本次崖州古城景点详细规划内容
范围面积	南以崖城镇规划道路为界，西以古城墙边界及崖城镇规划道路为界，北以崖城学宫边界为界，东以崖城中学围墙为界。包括古城墙遗址、文明门、孔庙和部分古建等重要景源地段，总面积 0.02km ² 。	南侧以崖保路为界，北侧以崖城学宫围墙为界，东侧以崖城中心小学及崖雅线为界，西侧以北门街及现状建筑民宅为界。地理坐标：东经 109° 16' 69" —109° 16' 52"，北纬 18° 37' 00" —18° 37' 19"。规划实测面积 1.89hm ² 。
风景名胜 区性质	崖州古城景点以历史古迹和崖州文化为特色。	以古城墙、文明门、崖城学宫等等遗存文保建筑为载体，以开展保护性观赏与展览为主要功能，融入崖州历史文化，打造一个集人文景观、观赏展览、祭祀祈福为主要功能的中国最南端的国学文化体验景点。

<p>资源分级保护</p>	<p>一级保护区即核心景区，风景区陆域重要景源和生态资源地段，规划面积 54.08km²。其中崖州古城 0.01km²。</p> <p>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 29.18km²，其中崖州古城 0.01km²。</p>	<p>本详规完全落实《总规》一、二级保护区范围，并严格执行分级管控要求，科学合理布局建设项目，符合《总规》要求。</p>
<p>游客容量</p>	<p>日游客容量为 0.14 万人次； 年游客容量为 40 万人次； 日极限游客容量约为 0.2 万人次。</p>	<p>日游客容量为 1040 人次， 日极限容量为 2080 人次， 年游客容量约为 31.2 万人。</p>
<p>核心景区</p>	<p>第五条 资源分级保护 除现状居民区之外的整个景点区域，总面积 0.01km²。</p>	<p>包含崖城学宫、文明门、崖州古城墙的整个核心景点区域，总面积 0.01km²。</p>
<p>特色景观与展示</p>	<p>第十条 特色景观与展示 在崖州古城规划一处文化场所解说设施，在景区入口、重要景观景点和游览步道两侧设立图文并茂的解说牌、指示牌和警示牌。</p>	<p>本次详规在崖州古城西侧用地旅游服务站设置一处文化场所解说设施；在崖州古城景点主入口广场设置国家级风景名胜区徽志标示，在景点入口、观赏点、科普点等明显位置进行设置。</p>
<p>景区规划</p>	<p>景点应按照文物保护的相关要求，加强古城保护和修缮，强化文化游览氛围，控制周边地带建设。丰富崖州文化展示，增强景观观赏性；强化文化游览氛围，避免商业化和城市化。</p>	<p>本次详细规划中风景游赏的景点规划，完全遵循《总规》的项目要求，在基于相关批复的规划基础上，结合文化体验提升适当增加景点，避免商业化和城市化。例如：崖州戏台、崖州民俗文化走廊、非遗文化体验馆。</p>
<p>道路交通规划</p>	<p>第十二条 道路交通规划 在崖州古城等各景区景点设置旅游巴士、快速公交站点。 崖州古城景点规划 1 个主入口 崖州古城景点内设置特色文化步道，构建“崖州古城步行环”。</p>	<p>本次详细规划中游览交通规划，遵循《总规》的项目要求，对外交通采取公共交通设置旅游巴士、快速公交站点，在崖州古城规划 1 个主入口，在崖州古城内设置“中轴步道”及“崖州古城步行环”符合总体规划的要求。</p>
<p>游览设施规划</p>	<p>第十三条 游览设施规划 崖州古城规划设置旅游管理设施，服务设施和旅游点建筑的建筑高度均控制在 9m 内。崖州古城景点按照服务需求设置旅游服务站 1 处。</p>	<p>本次详细规划中游览设施规划设置一处旅游服务站，建筑高度满足总体规划的控制要求，风貌与材质满足景区文化特色。</p>
<p>基础工程规划</p>	<p>(1) 给排水规划 给水工程规划：崖州古城水源由现有的崖城水厂提供。 排水工程规划：崖州古城污水处理纳入城镇污水处理系统。 (2) 电力电信规划 供电工程规划：崖州古城利用保港变电站供电。 电信工程规划：崖州古城固定电话普及率预测指标为 563 门。宽带接入网覆盖率实现 100%，各景区主要游览区实现无线 WIFI 全覆盖。 (3) 环卫设施规划</p>	<p>(1) 给排水规划 本次详细规划落实总体规划中给排水规划的要求，游客用水定额 30L/(人·d) 计算，绿化用水 3L/(m²·d) 的用水量配置。并对景点内部的现有建筑给排水进行了落实，景点周边市政道路均有完善的市政供水管线，符合《总规》给排水规划的要求。 (2) 电力电信规划 本次详细规划落实总体规划中电力电信规划的要求，崖州古城的电力系统接入城市 10KV 电网，从保港变电站引一路 10KV 电源入中街南侧绿化内室外箱式变电站，变电站隔壁另设置一座室外高压分界室，分一路 10KV 电源至中街</p>

	<p>实现生活垃圾无害化处理率100%，完善景区内公共厕所配置。</p> <p>(4) 综合防灾规划</p> <p>①防震抗震规划——建筑物、构筑物按抗震烈度6度设防。在重点游览区内设置避震疏散场所，避震疏散通道应确保灾后畅通无阻。</p> <p>②防潮防洪规划——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，并用历史最高潮位进行校核，堤防工程的级别为III级。建立预防预警机制和应急保障机制。</p> <p>③气象灾害规划——建立完整的防灾、减灾检测、预报、警报和服务系统，加强水土流失的综合治理，制定应对海啸、风暴潮灾害的预警机制和措施。</p> <p>④游览安全保障规划——各景区就近依托城镇医院作为安全救援中心，同时，分别在亚龙湾景区、天涯海角景区和南山-大小洞天景区建立应急救助中心。</p> <p>⑤危险品危害防治——禁止放置任何危险品，景区建设要远离周边涉及安全的各类设施，执行相关安全保护要求。景区内现有的加油加气站点要迁出景区。</p>	<p>北侧区内设置的一处室外箱式变电站。符合《总规》电力电信规划的要求。</p> <p>(3) 环卫设施规划</p> <p>本次详细规划落实总体规划中环卫设施规划的要求，规划范围内生活垃圾无害化处理率达到100%，生活垃圾收集容器化达到95%。落实公共厕所的规划要求，同时结合旅游点、服务部设置公共厕所。</p> <p>(4) 综合防灾规划</p> <p>本次详细规划落实总体规划中综合防灾规划的要求，严格落实防洪规划、消防规划、气象灾害等其他类型灾害。</p>
土地利用规划	《总规》将崖州古城内用地均规划为风景游赏用地。	本次详细规划落实总体规划的用地全部为风景游赏用地，根据实测数据规划红线内涉及部分交通设施用地。
近期实施重点	<p>第二十条 近期实施重点</p> <p>(5) 切实实施崖州古城文物和建筑的保护及修复工作，积极发掘古迹和保护古城留存，丰富历史文化内涵；整治和改造景区内现有居民建筑。</p>	<p>1、强化崖州古城景点文物建筑的保护及修复工作，加强崖城学宫、文明门、崖州古城遗址本体的保护，并对文物资源加以利用和展示。</p> <p>2、加强基础设施建设，完善旅游服务配套设施，完善崖州古城景点游览交通系统建设，加强古城游览步道、宣教设施和环卫设施等配套设施建设。</p> <p>3、拆迁和改造景点内现有居民建筑，对风貌不协调的建筑进行拆除，恢复风景游赏功能。</p>
居民人口	200人（实际估值）	20人

第三章 关于现状综合分析的说明

3.1 区域位置

3.1.1 地理区位

崖州古城景点位于海南省三亚市崖州区崖城村,属三亚市崖城镇历史文化名镇核心保护范围,地理坐标为东经 109°16'69"—109°16'52",北纬 18°37'00"—18°37'19"。崖州古城景点由文明门、古城墙、少司徒牌坊、崖城学宫、广场及两侧民居建筑组成。景点被中街分为南北两部分。南侧以崖保路为界,北侧以崖城学宫围墙为界,东侧以崖城镇中心小学及崖雅线为界,西侧以北门街及现状建筑民宅为界。

3.1.2 交通区位

景点距崖州火车站 1.8km,距三亚市区约 45km,距三亚凤凰机场约 33km,距海南环岛高速最近入口崖城互通约 5.5km,距崖州中心渔港码头约 7.9km,水陆交通便利,区位优势明显。

3.1.3 旅游区位

从宏观层面看,崖州古城处于海南旅游发展格局中的三亚板块,是崖州区旅游发展历程中继南山景区之后的又一重心,面临较好的发展机遇。从崖州区旅游版图来看,崖州古城到南山的景观廊道,形成崖州古城—宁远河—南山的景观序列,是其景观廊道上的重要节点。

目前崖州区旅游发展已全面展开,但尚未成熟,区内成熟的旅游景区较少,且相对比较分散。崖州古城是崖州区旅游的龙头,在三亚旅游产业发展中占据着举足轻重的地位。

从微观层面看,项目地区域内崖城学宫、古城墙、特色民居等丰富的人文景观资源,是崖州区不可多得的旅游资源富集地,发展潜力巨大。

3.2 自然条件

3.2.1 地形地貌

三亚市位于海南岛环状梯级结构地貌的最外围台地、阶地及平原带的最南端。崖州古城位于五指山山前地带，东、西、北部三面环山，形成环抱之势，三面山体都为五指山余脉，南部宁远河顺流而下。崖州城整体选址背山面水，负阴抱阳，十分符合中国古代理想城市选址的原则，是适宜人类居住的绝佳环境。

崖州古城景点位于人流活动较为密集的崖州区城区范围，景区内地势较为平坦，无明显高差变化。

3.2.2 气候气象

三亚市位于海南岛最南端，地处北回归线以南的热带北缘，受海洋性气候影响较大，属于热带海洋性季风气候，冬无严寒，夏无酷暑，终年温暖，四季常青。年平均气温 25.5℃，6 月份平均气温最高，达 28.5℃，1 月份平均气温最低，为 20.9℃，年极端最高气温为 37.5℃，年极端最低气温为 5.1℃。三亚市全年雨量充沛，多年平均降雨量 1279mm，最大年降雨量 1871mm，最小年降雨量 747mm。干湿季明显，每年的 5—10 月为雨季，降雨量占全年总降雨量的 91.7%；11 月至翌年 4 月为旱季，降雨量为全年的 8.3%。年平均相对湿度 79%，年蒸发量 1950.7mm。日照时间长，沿海年均日照时数为 2588 小时，全年无霜，年积温较高， $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 的积温为 9300.7℃， $\geq 15^{\circ}$ 的积温达 9298.8℃。

3.2.3 水文地质

崖州古城外的古护城河曾是崖州古城重要水系，对界定古城边界、展现古城风貌有着重要作用，现护城河仅存原北城墙西北角 200m 坑塘遗址，文明门外南部的儒学塘已基本被填。

崖州古城所在的崖州区地质大多属山前盆地，其基岩主要为花岗岩，

上覆合砾亚粘土，中压缩性，土层物理学性质良好，地下水不具侵蚀性。崖州古城现状土壤主要以红壤为主。

3.2.4 植物资源

三亚市植物资源较为丰富，境内有植物种类 1838 种（含栽培品种 516 个），其中蕨类有 22 科 72 种，裸子植物 7 科 26 种，被子植物 98 科 1740 种；在被子植物中，有双子叶植物 1341 种，单子叶植物 399 种。

景点内现状植被较少，较为集中的植物主要分布在文明门西北侧与民居的绿地空间，主要植物为海南椰子等棕榈科植物。另文明门前广场的树池所植大树主要以榕树为主，崖城学宫庭院内主要有鸡蛋花等零星分散植物。

主要以小叶榕、花皮、火焰木、三角梅、鸡蛋花、椰子、槟榔、大叶榄仁、龙血树、印度紫檀为主，规划范围内有部分园地，植物景观效果一般。

3.3 人文条件

3.3.1 公共传统建筑

1、崖城学宫

崖城学宫位于海南省三亚市崖城区崖城镇中心小学西侧、中街北侧，距离文明门 41m。2013 年被公布为第七批全国重点文物保护单位，类型为古建筑，时代为清代。崖州学宫原址在城外东南隅（今崖城中学）。历经宋、元、明、清多次重修、迁建和扩建，现存建筑为清道光三年（1823 年）重建，后于同治十一年（1872 年）进行扩建。经保护规划认定的文物本体包括：泮池、大成门、乡贤祠、名宦祠、东庑、西庑、大成殿、古井。历史环境主要为文庙轴线建筑序列、大成殿院落空间。学宫万仞宫墙、泮桥、棂星门、忠孝祠、节义祠、崇圣祠、围墙、碑廊为 2000 年后新建。

学宫原为崖州儒学与文庙（即孔庙）合并，形成庙学合一、左学右庙

的格局，拥有学宫—书院—私学三级完整的教育体系。左学有明伦堂、学斋、尊经阁等建筑。右庙即文庙（也称圣庙、孔庙），是南北中轴线对称的、封闭式的建筑群，三进院落。有大成殿、大成门、崇圣祠、东庑、西庑、谒台、泮池、泮桥、棂星门、名宦祠、乡贤祠、忠义祠、节孝祠、礼门（东门）、义路（西门）、万仞宫墙和下马碑。今存孔庙部分占地约3745.98m²。

学宫孔庙建筑群是古崖州规模最大、等级最高、材料和工艺上乘的建筑。其中的大成殿居中居阳，是孔庙的核心建筑。

大成殿为重檐歇山顶庑殿式建筑，屋顶八坡九脊。面阔五间 18.19m，殿内进深三间 9.53m。18 根格木大金柱树立在 18 座俯莲花石柱基础上，串连成七架抬梁式穿枋结构。殿外四周回廊，前廊进深 2.35m，东西廊宽 1.63m，后廊深 45cm。前后廊檐各置四根石方柱。前廊穿枋上镶置精美木雕花。殿大门两侧设两大立窗，由压模花砖叠砌而成。与前后墙楣横排小花窗，为殿内自然采光通风之用。大成殿前设谒台，宽 15.2m，进深 11.1m，矮围墙高 76cm，是举办重要祭祀活动拜谒的露天场地。

东庑、西庑分列谒台两边，两庑各面阔五间 18.3m，进深 4.45m，廊深 1.55m。硬山屋顶，前坡面上中间三间各置两条半垂脊，其作法极为罕见。

大成门在大成殿正前，与大成殿、东西庑合围成二进四合院。大成门五间面阔 22.53m，进深 7m。硬山顶两边有风火山墙。明间开正门，左右梢间开侧门出入。大成门风火山墙外，左右分别设名宦祠、乡贤祠，今改作管理工作室。

泮池泮桥在大成门正前方，挖掘出原池重修。大成殿内院雨水通过地下暗沟排入泮池，再经泮池地漏暗沟排出宫外。

棂星门在泮桥前，是四柱三间石牌坊，原址复建。中间石刻题匾为乾

隆皇帝手书，仿曲阜孔庙而作。棂星门两侧忠义祠和节孝祠，复建时改为东西庑廊。

前面为照壁和万仞宫墙。左右出入宫门，东曰“礼门”，西曰“义路”。门前各立下马碑一通，告示：“文武官员至此下马”。

崖城学宫是古代中国最南的孔庙，也是最南的官办学府。

2、崖州古城（含文明门、尊经阁）

根据史料记载，崖州城在宋代以前是土城，南宋庆元四年（1198年）开始用城砖包砌城墙，并创建凹凸型的女墙。绍定六年（1233年）再增扩城墙，长242丈，高1丈6尺，开东、西、南三个城门。元代元统元年（1333年），州判李泌续修城池，创建谯楼。明代洪武九年（1376年），知州刘斌又重新以砖石加固。洪武十七年（1384年），儋州千户李迁再次拓展，自海南道起至城西门止，周围长513丈5尺，高2丈，厚9尺。次年，千户李兴又用砖石加厚城墙，并在三个城门上各建一座谯楼，砌雉堞1017个，设铺20，以便军人轮哨守城。此外，还在城墙外开挖壕沟护城，周长557丈，深1丈5尺。建元元年（1399年），千户周宗礼在城门外填筑月城。永乐十六年（1418年），州千户洪爵续修城池。正统元年（1436年），千户陈政，洪瑜在三座城门外护城河重建吊桥。成化十四年（1478年）千户王增修补城池，弘治二年（1489年），州千户胡缴修补城池。弘治十八年（1505年）千户胡徵立匾于东、西两门，东门名为“阳春”，西门名为“镇海”。崇祯十四年（1641年），知州瞿罕重修城墙，增高三尺。清代顺治十八年（1661年），知州梅钦重建东城楼。康熙十一年（1672年），知州张擢士、游击张德远捐资修建西城楼和南城楼，并修葺前月城。道光十二年（1832年），知府王玉璋和知州秦镛捐款重修城池，同时将南门东移30m至学宫中轴线上。道光二十一年（1841年），新南门修成，知州许梦麟到任，题匾勒石，命名“文明门”。

至此，崖州城池从南宋庆元四年始砌砖城到清道光二十一年最后一次修葺，历经宋、元、明、清四朝共 644 年，城池基本定型。

崖州古城建筑格局可概括为“三通、四漏、七转、八角”。“三通”是指出入城的通道开有三个门，即东门“阳春门”、西门“镇海门”和南门“文明门”；“四漏”是指城内的路基排水渠道，开有四个排水涵洞；“七转”是指城内的街巷不能开直，要有七个转弯；“八角”是指在七个街巷转弯点形成八个角。

崖州城池在民国九年（1920 年）前保存完好，民国九年至十年（1920-1921）间东、西两座城门被拆除、拓路进城。民国十七年（1928 年）北楼城墙一段被拆除，拓路通往城外。

新中国成立后，南门与城墙部分基本保存，“文化大革命”开始陆续毁坏。曾几次修缮文明门及两翼城墙。现在新修复的城台宽 24.8m、进深 20.9m，门洞宽 3.6m，前高 4m，后高 3.3m。两翼城墙东段长 82m、西段长 71m。只有城台为真迹，两翼城墙、城楼、尊经阁均为风貌建筑。崖州城是海南岛古代四大州城之一，是中国最南的古代具有军事防御功能的城池。

3、少司徒牌坊

少司徒牌坊位于崖城学宫与故城文明门之间的中轴线上，坐北向南。青灰色玄武岩石造牌坊。四柱三间，圆形莲花石柱础，四柱均设戗石条支撑。坊顶造硬山顶石屋坡面，明间高，两次间低，呈“山”字对称。正脊雕刻旺火球，两边雕刻花枝蔓叶纹图案。牌坊三间面阔 13.73m、进深 4.23m、通高 7.5m。明间上方置一石匾，正面南向阴刻“少司徒”三大字，每字约 45×40 cm，自右向左横排；右侧阴刻竖六行小字行文“嘉靖十五年四月之吉钦差提督两广军务兵部侍郎兼都察院左都御使濬旦钦差整饬兵备兼分巡海南道广东按察使副司使顾可久为”；左侧阴刻竖五行小字行

文“正德戊辰进士翰林院编修浙江提督学政户部侍郎钟芳立大清道光二十九年又四月吉日崖州知州乙酉举人牟洪龄暨阁州士民重修”。石匾背面(北向)阴刻两大字“世科”；右侧阴刻六行小字“为宏治辛酉元正德戊辰进士翰林院编修浙江提学副使广西右参政江西右布政使太常侍卿通议大夫户部右侍郎赠右都御使钟芳”；左侧阴刻五行小字“嘉靖乙酉举人已丑进士刑部主事福建福州知府钟允谦。嘉靖壬午科举人钟允直鼎力道光己酉崖州知州牟洪龄暨阁州士民重修”。石匾与石梁间正中均置一阴刻“旨”字。

少司徒牌坊原建于明代嘉靖十五年（1536年）四月，奉旨建立在琼州府城马鞍街（钟芳致仕返琼定居于府城马鞍街达仕巷十年而终），已毁于“文革”初。在崖州故里，明代万历己卯年（1579年），崖州知州张永昌在州署左为侍郎钟芳、子允谦、允直建立“世科”坊。清道光二十九年（1849年）四月，知州牟洪龄同州人捐资合建。正面书“少司徒”，背书“世科”。1966年亦毁于“文革破四旧”。2006年孔庙修缮时，在崖城原址上复原。

3.3.2 石刻碑刻

1、“鼎建钟公还金寮序”碑

“鼎建钟公还金寮序”碑原立于崖州区水南村村口东面200m处。清代碑文内容记述崖州明代高山村“岭海巨儒”钟芳之父钟明曾在路边搭寮开茶店，拾银三百两不昧一事，被后人称此为“还金寮”并立碑。碑圆首，高1.65m，宽0.82m，厚10cm。碑额篆书“鼎建钟公还金寮序”字径6cm，碑文楷书阴刻，21行1050字。清光绪十六年（1890年）崖州知州唐镜源撰文，何秉礼书丹。

碑刻整体完整，碑面略有损坏。碑刻长年受风雨侵蚀，碑刻表面略有风化。碑刻现在保存在崖城学宫内，供游客参观。

现为市级文物保护单位。保护范围：碑亭四周向外延伸 30m。

2、重修学宫碑记

现立于崖城学宫大成门前东侧。碑高 1.50m、宽 58cm、厚 9cm，1987 年 5 月 26 日在学宫崇圣祠后出土。州人吉大文撰文并书，记述同治十一年至光绪元年大修学宫之事。

3、兴沟安黎碑

现存于崖城学宫内，属明代碑刻。碑为青石质，高 120cm，宽 96cm，厚 21cm。碑额篆书阴刻“兴沟安黎碑记”6 字，碑文楷书阴刻 1600 余字。明嘉靖四十三年（1564 年），南京户部员外郎、万安州人胡文路撰写碑文，记载明代崖州知州林资深开浚河渠、引宁远河南北水灌田及安抚黎族等事略。

4、钟芳故里碑

明代崖州进士钟芳故里碑，原立于古道还金寮旁，民国开辟汽车公路（今崖州路）时移在大路旁，1984 年第二次全国文物普查时，收回孔庙保存。

故里碑为青灰火山石，碑高 1.96m，宽 64cm，厚 8cm，石碑正中阴刻竖排楷书大字“明少司徒钟筠溪先生故里”，字大 14×14cm，两边小字落款，上款“先生为岭海巨儒里居不可不传谨泐石以誌向往并使后起者知观感焉”，下款“光绪十五年岁次己丑孟夏月穀旦权崖州事桂林唐镜沅偕绅士敬立”。刻字为拔贡何秉礼之四子何运楷所书。

5、大修学宫新造文明楼各图捐碑

灰黑色火山岩石碑，高 1.57m，宽 52cm、厚 8.5cm，藏于学宫。碑题记：“同治十一年岁次壬申（1872 年）、八月廿八日丑时，大修学宫并建忠义、节孝祠，新造文明楼，名图捐碑”。文述此次大修时，遵道坊城内和西关外、日昇坊、东厢村等，捐钱姓名及款项。《崖州志》“学宫”

日记：“同治十一年，合州绅耆吉大文、林祥士、孟儒定、何秉礼、韦庆冕、卢景哲等倡捐重修。移尊经阁于文明楼上，即旧址改建崇圣祠，名宦、乡贤祠在大成门左右，忠义、节孝祠在棂星门左右”。

6、广府义塚碑

现收藏于崖城孔庙，花岗岩石碑，出土于甘蔗育种场南边山地，已断为两截。通高 2.44m、宽 61cm、厚 10cm。碑面正中阴刻楷书四个大字“广府义塚”，每字 30×30cm。落款阴刻上款“光绪贰拾壹年岁在乙未孟冬月吉旦”，下款“坐甲兼卯广府合邑官士商民同立”。

7、官谕碑

藏于学宫碑廊，碑高 1.65m、宽 56cm、厚 8cm，清光绪十六年正月初五日立于还金寮旁，由知州唐镜沅为“表彰前贤，兴隆学校风化事”而创立。“以此示谕：诸神知悉，此拖车由旁，开新路来往，不准直走寮中，以防破损”，永存胜迹”，“以示久远”。 “拔贡何秉礼、附贡林德寿、廩生卢玉墀、赵以濂、何维森等奉之”。

8、文明门石匾

石匾在上世纪七十年代修城台时出土，已断为两截，粘合完整后，石匾宽 1.71m，高 52cm，厚 9cm。青灰色火山岩。匾额正中阴刻横写行书“文明门”三大字，字大 22×32cm。两边落款的上款“道光二十一年岁次辛丑仲夏月中浣”，下款曰“合州官士兵民鼎建”。1993 年和 2017 年两次修缮后，均嵌放为城台拱门匾额。

3.3.3 历史建筑民宅

崖城镇是迄今为止在海南省内发现的最大规模的民居建筑群。景点内有两处民宅属于清代崖州传统民居之一，体现了古代崖州地方民居的风俗、生活习惯、文化艺术，具有较高的历史研究、保护和旅游开发价值。

1、林学光宅居

该宅居位于崖城镇遵导村第一组，坐南向北，面积 76.34m²，主座面阔两间，属于清代崖州传统民居之一，是尚未核定公布为文物保护单位的登记不可移动文物。

2、黎作俊、黎作霖、黎作颜等三人宅居

该宅居位于崖城镇遵导村第四组，坐北向南，面积 129.6m²，主座面阔三间，属于清代崖州传统民居之一，是尚未核定公布为文物保护单位的登记不可移动文物。

3.3.4 非物质文化遗产

在长期的社会生产和生活实践中，崖城地区民众创造和传承了多姿多彩的非物质文化遗产，成为琼崖历史文化的重要组成部分，是中华民族优秀传统文化宝库中的一朵奇葩。崖州民歌、黎族打柴舞被列入第一批国家级非物质文化遗产名录，黎族传统纺染织绣技艺、原始制陶技艺被列入海南省级非物质文化遗产名录。

3.4 游览现状

3.4.1 风景资源保护与利用

崖州古城景点现处于开放状态，常有游客探访。景点现由崖州区历史文化名镇管理委员会负责管理，景点内的全国重点文物保护单位崖城学宫已编制《崖城学宫保护规划（2020-2030）》并获批复，景点内其他风景资源的保护和利用正在逐步完善。

景点尚未进行大规模开发，现状核心景观为崖城学宫、文明门城墙及其两侧的民居，部分建筑保留了其历史风貌。

目前整个景点处于起步阶段，旅客较少，仅少数本地居民及游客慕名前来。景点现有的入口管理、可移动文物展示、游客接待及公共卫生间等均均为临时设置，空间狭窄，缺乏较为系统的管理空间和供游客活动休憩的公共空间。

由于历史原因，崖州学宫西侧原有多层新建建筑，崖州区有关部门从古镇、学宫保护角度，已对该地块进行征收并于 2020 年初对地上建筑进行拆除。

3.4.2 旅游服务设施

景点内游客数量呈极化分布，冬季游客数量明显高于其他季节，整体旅游开发处于初级阶段，以文化型游览活动为主。

景点现有的游客服务点位于少司徒牌坊所在的广场东侧，是一处长宽约为 6m，面积约为 36m² 的一层建筑——崖州区旅游咨询服务中心；崖城学宫内的名宦祠、乡贤祠，暂作为学宫监控室及消防室使用。

崖州区旅游咨询服务中心北侧有一处约为 10m² 的临时木平台（群众文化舞台）。文明门东南角有一处约为 80m² 的一层旅游服务建筑（文明门公厕），其中男厕有两个蹲位及三个小便厕位，女厕有五个蹲位。崖城学宫西庑殿西侧有间约 5m² 的临时厕所。

景点尚无游客服务点，尚未进行标识系统建设。

表 3-1 崖州古城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（m ² ）	建筑占地面（m ² ）	
旅游管理设施	崖州区旅游咨询服务中心	36	36	保留
文化活动设施	临时群众文化舞台	10	10	拆除
其他旅游服务设施	文明门公厕	80	80	改造

3.4.3 游览交通

景点对外交通与城市道路衔接较为紧密。南侧为 225 国道（崖保路）及古城门公交站，东侧为崖雅线，崖城学宫西侧为北门街，学宫南侧的 072 乡道（中街）将景点分为南北两部分。

学宫内部的道路沿中轴线对称布置，分布在中轴线及两侧。从少司徒牌坊所在的广场可通过旅游咨询服务中心南侧的楼梯至文明门城墙。文明门两侧的民居内部道路狭窄且不成体系，大量为尽端式道路。

3.4.4 基础设施

景点内基础设施有一定的基础，给水、排水系统已经建立，主要游览区内雨污已实现分流，电力电信已接通，文明门东南角有一处垃圾分类收集点。

3.4.5 居民点现状

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030 年）》认为崖州古城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》阶段上报国务院的崖州古城景点的大地 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，崖州古城景点红线范围均属于城市建设用地。主要包括古城大社区内崖城村的多处村民私宅及东南角的一处崖城中心供销社，景点内现状居民约为 200 人。根据矢量图计算得出红线范围内西侧地块总面积为 2978m²（含不可移动文物建筑黎作俊宅居 129.6m²），红线范围内东侧地块总面积为 3735m²（含供销社 467.78m² 及不可移动文物建筑林学光宅居 76.34m²）。居民生产生活方式随着城市化和崖州古城景点的发展已经逐渐变迁，现主要以零售业和维修业为主。景点内缺乏民宿、餐饮及娱乐设施。

3.5 国土空间规划衔接情况

3.5.1 生态保护红线

崖州古城景点范围未涉及生态保护红线。

3.5.2 永久基本农田

崖州古城景点范围未涉及永久基本农田。

3.5.3 城镇开发边界

崖州古城景点范围全部用地均在城镇开发边界内，占地 1.89hm²，占详细规划范围总面积比例 100%。



图3-1 崖州古城景点三区三线范围图

3.6 与相关规划衔接情况

3.6.1 与《崖城学宫保护规划（2020-2030）》的衔接

《崖城学宫保护规划（2020-2030）》于 2020 年 3 月经三亚市省人民政府批复。

1、保护区划相关内容

崖城学宫的保护区划分为保护范围、建设控制地带两个层次，建设控制地带分为一类建设控制地带及二类建设控制地带。

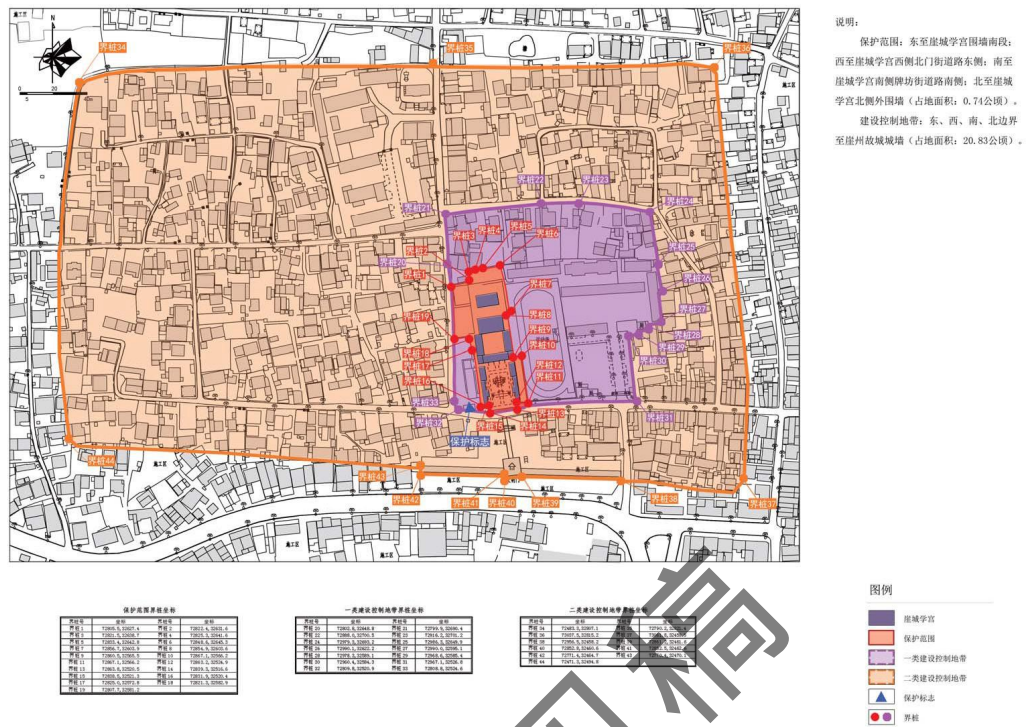


图3-2 崖城学宫保护区规划图

(1) 文物保护范围

文物保护范围四边界为：东至崖城学宫东侧围墙；西至崖城学宫西侧围墙；南至崖城学宫南侧围墙；北至崖城学宫北侧外围墙，占地面积 0.51 hm^2 。

(2) 一类建设控制地带

一类建设控制地带四边界为：东至崖州区中心学校东侧围墙及向北延伸至仓后街，北至仓后街道路南侧，西至北门街道路东侧，南至牌坊街道路北侧，占地面积 2.48 hm^2 。

(3) 二类建设控制地带

二类建设控制地带四边界为：东、西、南、北边界至崖州古城城墙，占地面积：17.49 hm^2 。

2、保护措施相关内容

(1) 文物建筑保护措施

规划依据崖城学宫文物建筑现状评估的结论，按照《文物保护工程管理办法》、《古建筑木结构维护与加固技术规范》、《中国文物古迹保护准则》的相关规定，崖城学宫文物建筑保护措施以修缮和日常保养为主。

（2）附属文物保护措施

“重修学宫碑记”碑以日常保养为主。为“重修学宫碑记”碑修建保护亭，编制设计方案，要求建筑样式、颜色与文物建筑统一。

（3）保护范围内其它保护措施

大成门东侧乡贤祠配电设施搬迁至新建管理用房，与文物建筑保持距离。拆除西庑西侧碑廊临时棚。

3、环境规划相关内容

（1）一般建筑整治措施

包括针对部分非文物建筑的现状整修、针对西庑西侧碑廊临时棚的拆除工程及恢复古井院落、对崖城学宫围墙进行的风貌整治。

（2）周边建筑物整治措施

周边建筑物整治措施包括拆除搬迁（包括崖城学宫西侧围墙与北门街南段之间的建筑）；降层改造（紧邻崖城学宫的严重超高、风貌不协调，且破坏游客院内参观视线通廊的建筑）；风貌整治（包括崖城学宫邻近西侧北门街、南侧牌坊街风貌不协调建筑及邻崖城学宫超高、风貌不协调、且破坏游客院内参观视线通廊的建筑）；现状保留（包括建筑高度对景观、游览无影响或者影响较小的危害建筑）。

（3）其它环境整治措施

①迁移文明门东侧城墙外垃圾收集站和崖城学宫万仞宫墙外垃圾收集点。②整修崖城学宫邻近临街（西侧北门街、南侧牌坊街）路面严重破损的路段。

（4）学宫西侧重点整治措施

将学宫西侧进行整治改造，功能以绿化、休憩、市民活动为主，将学宫西侧外部空间更好地纳入城市公共空间，形成以学宫文化为中心的公共空间。

管理区用房结合西侧环境整治修建，要求建筑控制一层，单间体量小于崖城学宫最小单体建筑，建筑高度低于崖城学宫西侧建筑脊高，弱化建筑形式，风貌与色彩与崖城学宫文物建筑保持协调。

4、基础设施规划相关内容

(1) 周边道路规划调控和管制

①崖城学宫与文明门之间牌坊街禁止机动车通行，对地面铺装进行改造，与文明门广场铺装统一。②保持建设控制地带范围（即崖州古城围墙范围）内街巷现状格局，禁止新建道路。③对建设控制地带范围（即崖州古城围墙范围）实施交通管制，禁止货车通行。

(2) 停车场

①崖城学宫主要利用周边公共停车场，根据《三亚市崖城国家历史文化名镇保护规划》，历史镇区将设置4处停车场。②崖城学宫西侧空地规划为小型临时停车场，包括非机动车停放。

(3) 环卫规划

改善公厕现状，提高公厕标准，可参照旅游厕所A级标准建造；园区增设垃圾收集箱，要求进行统一设计，要求样式和色彩与公共标识、文物历史环境协调；垃圾定期外运至邻近城市垃圾收集站；加强崖城学宫文物单位内环境卫生管理。

5、展示利用规划相关内容

展示分区分为入口广场区，文物本体展示区，相关主题展示区，文物陈列展示区，管理服务区。

表 3-2 崖城学宫保护规划展示利用说明表

分区	展示内容	功能定位	展示服务设施
入口广场区	崖城学宫概况介绍	集散游客、参观引导、安全缓冲	休息座椅、公共标识系统
文物本体展示区	建筑艺术	主要展示对象	说明标识系统、语音解说
相关主题展示区	文庙文化尤其是边陲文庙文化、崖州历史名人名仕、文庙祭祀文化	横向补充展示	图像、影响、雕塑、雕刻等艺术手段；说明标识系统；语音解说
文物陈列展示区	崖城区出土或征集石刻、石质建筑构件等，崖城历史文化	纵向补充展示	文物陈列；图像、影像等艺术手段；说明标识系统；语音解说

6、详规衔接情况

与《崖城学宫保护规划（2020-2030）》的衔接的保护规划中严格遵循保护规划的要求，遵循相关保护措施、环境规划、基础设施规划、展示利用等相关内容的要求。

3.6.2 与《崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划》的衔接

《崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划》于 2022 年 11 月 28 日经三亚市人民政府批复。

1、规划结构相关内容

西北片区整体空间结构为“一带、一轴、两核心、七大功能组团”。其中，一带为东西向串联崖州古城历史文化名镇滨海特色文旅产业服务带，两核心中的古城旅游服务核心，位于崖州古城镇区。依托崖州古城的历史文化名城载体，以及崖州站客运中心，打造成为崖州历史文化旅游目的地，旅游服务组织中心以及客运中转枢纽。七大功能组团中的崖州古城组团是依托崖州古城的自然景观与人文资源，以发展文化旅游和综合服务功能为主。

2、建筑风貌分区相关内容

崖州古城属崖州古韵风貌区，该区要求：

(1) 建筑布局：宜采用独立式、围合式或组合式布局。

(2) 建筑风格：古韵建筑具有当地特色，在屋顶造型和建筑进制中均需要遵循当地古建筑的建设标准，严格控制限高；各个建筑之间相互协调，与周边景观风格统一，适度装饰，充分彰显地域文化，形体不宜过于夸张。

(3) 建筑色彩：古韵建筑屋面以浅色为主，屋顶则以灰色及深灰色为主，局部门窗色调轻快，从古韵建筑的具体类型来安排色彩搭配；整体颜色朴素大方，采用不同明度的灰色作为整个建筑的主体颜色，使古韵建筑街区具有整体感，创造出具有当地文化场所特性的古韵商业街区。

(4) 建筑材质：立面材质以砖材、涂料、瓦、木材为主；实体墙面与木质门窗虚实对比；当地特有木材为佳。

3、地块规划相关内容

(1) 崖州古城所在的历史街区核心保护区属于低强度控制区，容积率限制在 1 以内。

(2) 崖州古城历史街区核心保护区范围内建筑高度控制在 7m 以下。

(3) 景点用地地块控制

从地块用地规划图可知， 三亚亚洲湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划中景点内用地划分为：①城墙（含文明门、尊经阁）、崖城学宫及其西侧的用地被划分为文物古迹用地。②文明门南侧及北侧的广场被划分为广场用地。③文明门两侧现有居民用地被划分为农村宅基地。

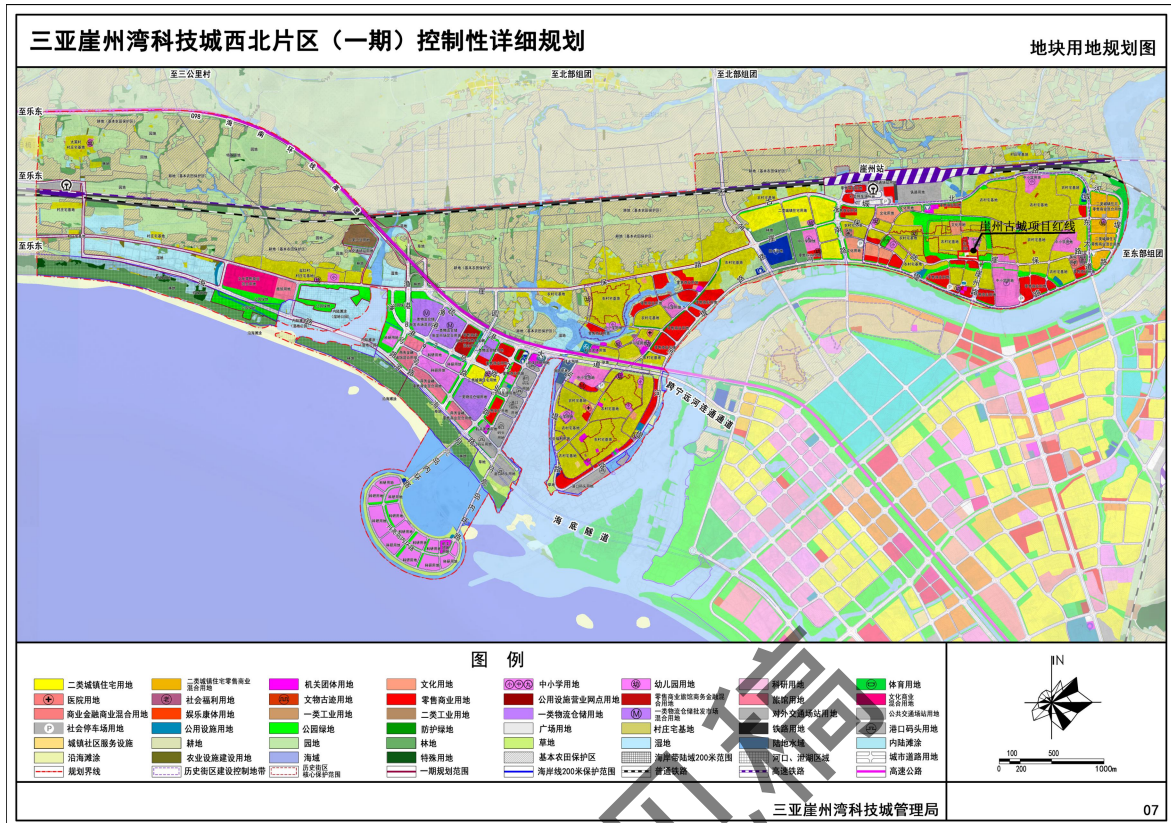


图3-3 崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划地块用地规划图

3、详规衔接情况

本次详规充分协调《崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划》的规定，在不突破《总规》的情况下，与规划结构、建筑风貌要求相结合，在地块规划中，将文物古迹用地、广场用地及农村宅基地均列入风景游赏用地。

3.6.2 与《三亚市崖城历史文化名镇保护规划（2021-2035）》的衔接

1、保护内容相关内容

《三亚市崖城历史文化名镇保护规划（2021-2035）》的保护内容包括各级文物保护单位、尚未核定公布为文物保护单位的登记不可移动文物、历史建筑、历史镇区、非物质文化遗产等内容。



图3-4 三亚市崖城历史文化名镇保护规划历史镇区建筑风貌评价图

2、保护区划和管控要求相关内容

崖州古城景点属于历史镇区的核心保护范围。

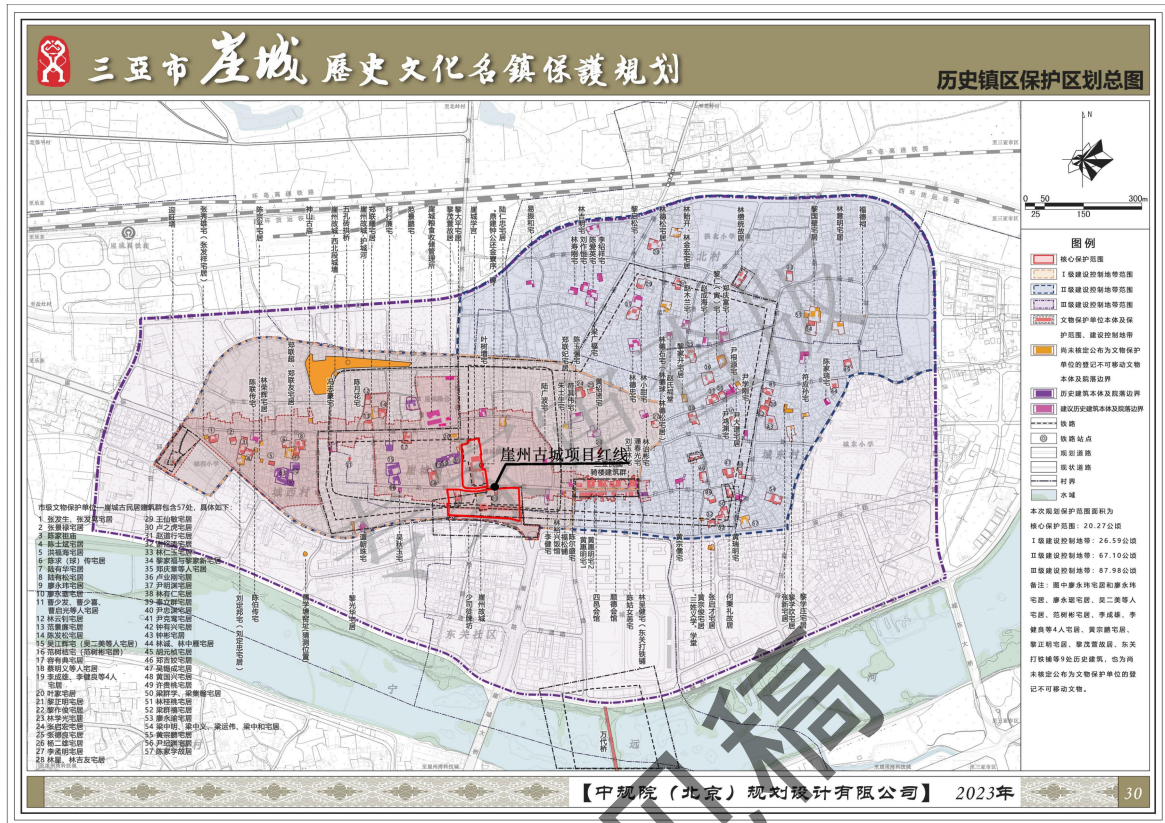


图3-5 三亚市崖城历史文化名镇保护规划历史镇区保护区划总图

3、历史镇区建筑分类保护整治相关内容

崖州古城景点范围内主要建筑的保护与整治措施包括：保护、改善、保留、整治改造、拆除。



图3-6 三亚市崖城历史文化名镇保护规划历史镇区建筑分类保护规划图

4、历史镇区的用地与交通调整相关内容

在崖州古城景点范围内,历史镇区建用地调整建议将崖城学宫及其保护范围、文明门及两侧城墙的用地纳入文物古迹用地、将崖城学宫西侧建设控制地带的用地划分为文化用地、将文明门城墙南侧及北侧少司徒牌坊所在的广场划分为广场用地、将少司徒牌坊所在广场的两侧用地划分农村宅基地。

在崖州古城景点范围内,历史镇区交通规划调整建议将明门东侧的崖雅线、崖城学宫东侧的北门街、学宫南侧的中街规划为村内机动车可达街巷。

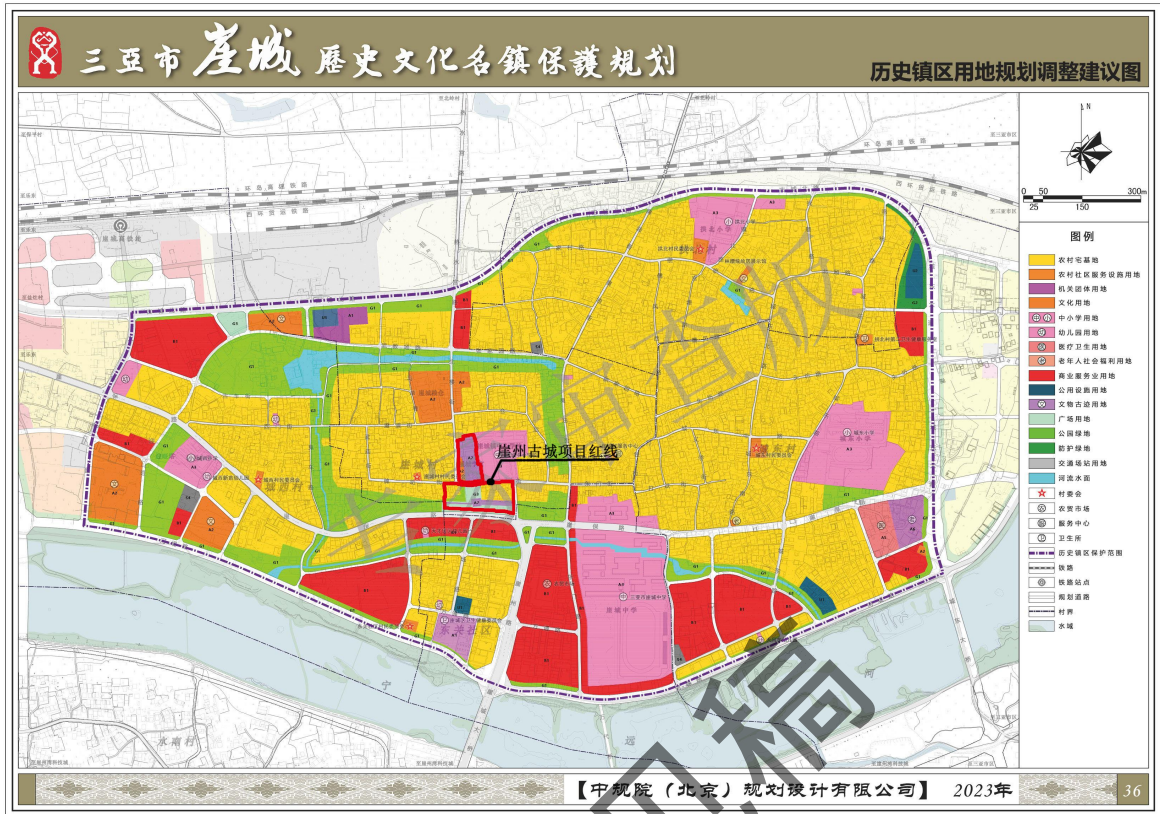


图3-7 三亚市崖城历史文化名镇保护规划历史镇区用地规划调整建议图



图3-8 三亚市崖城历史文化名镇保护规划历史镇区交通规划调整建议图

5、历史文化展示与利用相关内容

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

历史街巷、坊市展示：对“三通、四漏、七转、八角”的历史街巷格局和西门街、东门街、臭油街串联的“一塔、一城（崖州古城）、一市（东市）、三坊（日昇坊、遵道坊、起晨坊）”明清格局、风貌肌理展示。

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

对崖州古城历史上重要历史遗迹结合现状和考古勘探，根据文献资料通过图片、模型、虚拟展示等科技手段和方法对其展示和标识，不提倡原址重建的展示方式。

6、近期规划相关内容

对崖州学宫西侧空置地、三亚民国骑楼建筑群、崖城粮食收储管理所、文明门及周边地段进行环境整治及活化利用项目，形成崖城学宫历史文化展示中心、崖州古城城墙遗址展示中心。

7、详规衔接情况

本次详规遵循《三亚市崖城历史文化名镇保护规划（2021-2035）》中的保护内容、保护区划和管控要求。《三亚市崖城历史文化名镇保护规划（2021-2035）》中历史镇区建筑分类保护整治措施包括：保护、改善、

保留、整治改造、拆除，根据《总规》要求，本详细规划调整为拆除和保留两类；历史镇区的用地中文物古迹用地、广场用地、农村宅基地在本次详细规划中均规划为风景游赏用地；交通调整中学宫南侧中街规划的村内机动车可达街巷，综合考虑《崖城学宫保护规划（2020-2030）》的要求，在本次详细规划中规划为交通管控街巷；本次详细规划遵循历史文化展示与利用中历史城墙、城门展示及历史街巷、坊市展示的要求，但根据景点特征将崖州古城文化展示体验区的要求进行调整，在东侧布置非遗文化体验馆，在崖州古城城墙下布置遗址展馆及文明门广场形成非遗展演中心。

3.7 与其他相关文件的衔接情况

3.7.1 与《海南省人民政府关于公布海南省全国重点文物保护单位、省级文物保护单位保护范围的通知》（琼府[2019] 30 号）及《海南省旅游和文化广电体育厅、海南省自然资源和规划厅关于公布全国重点文物保护单位、省级文物保护单位建设控制地带的通知》（琼旅文函[2019] 833 号）的衔接。

文件明确了崖州古城景点内的文物保护单位保护范围及建设控制地带的划分，其中崖城学宫的保护范围及建设控制地带已前文中阐述，下面就崖州古城保护范围和建设控制地带做出说明。

崖州古城的保护范围以文物保护单位主体为保护中心，东、南至主体道路对面路沿；西接民居房宅基地，北至少司徒牌坊。面积为 1.266hm²(合 18.99 亩)。其建设控制地带以保护范围线为界，东沿保护范围线，南面至原护城河，西面及北面包括部分民居，面积为 1.294hm²，合 19.41 亩。

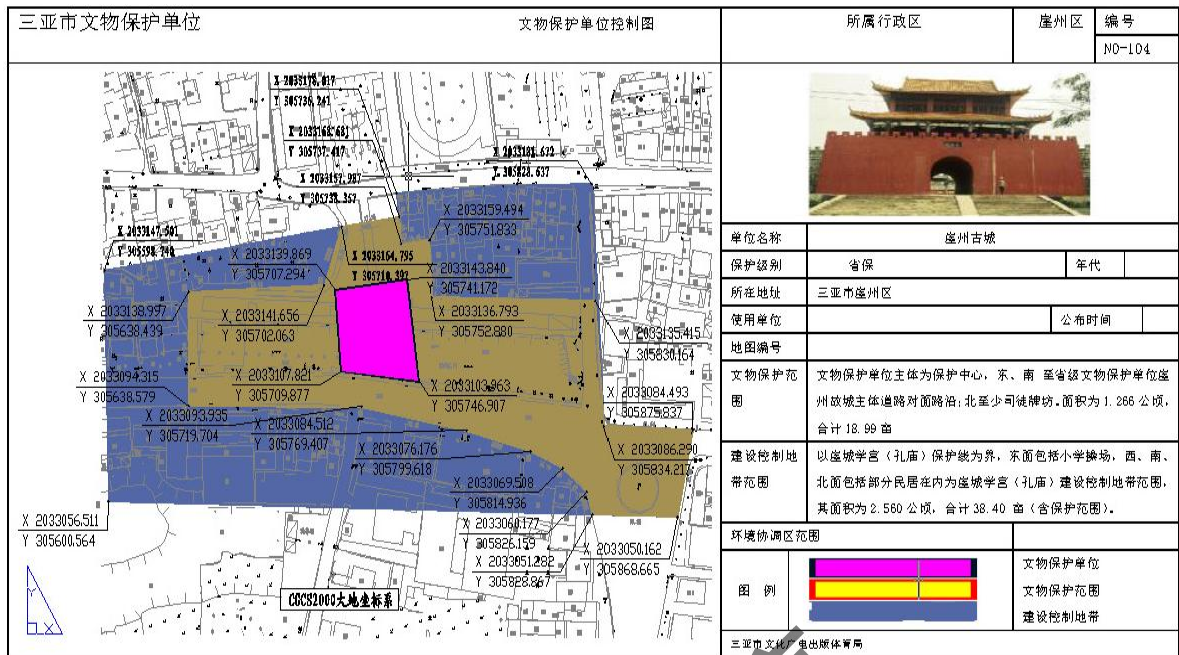


图3-9 崖州古城文物保护单位控制图

详规衔接情况：本次详规严格遵守文物保护范围、建设控制地带的有关要求。

3.7.2 与《三亚市人民政府办公室关于三亚市崖州古城规划（一期）改造建设项目土地调查有关事项的通知》

该通知将崖州古城景点内少司徒牌坊所在的广场两侧的民居均纳入征收范围。

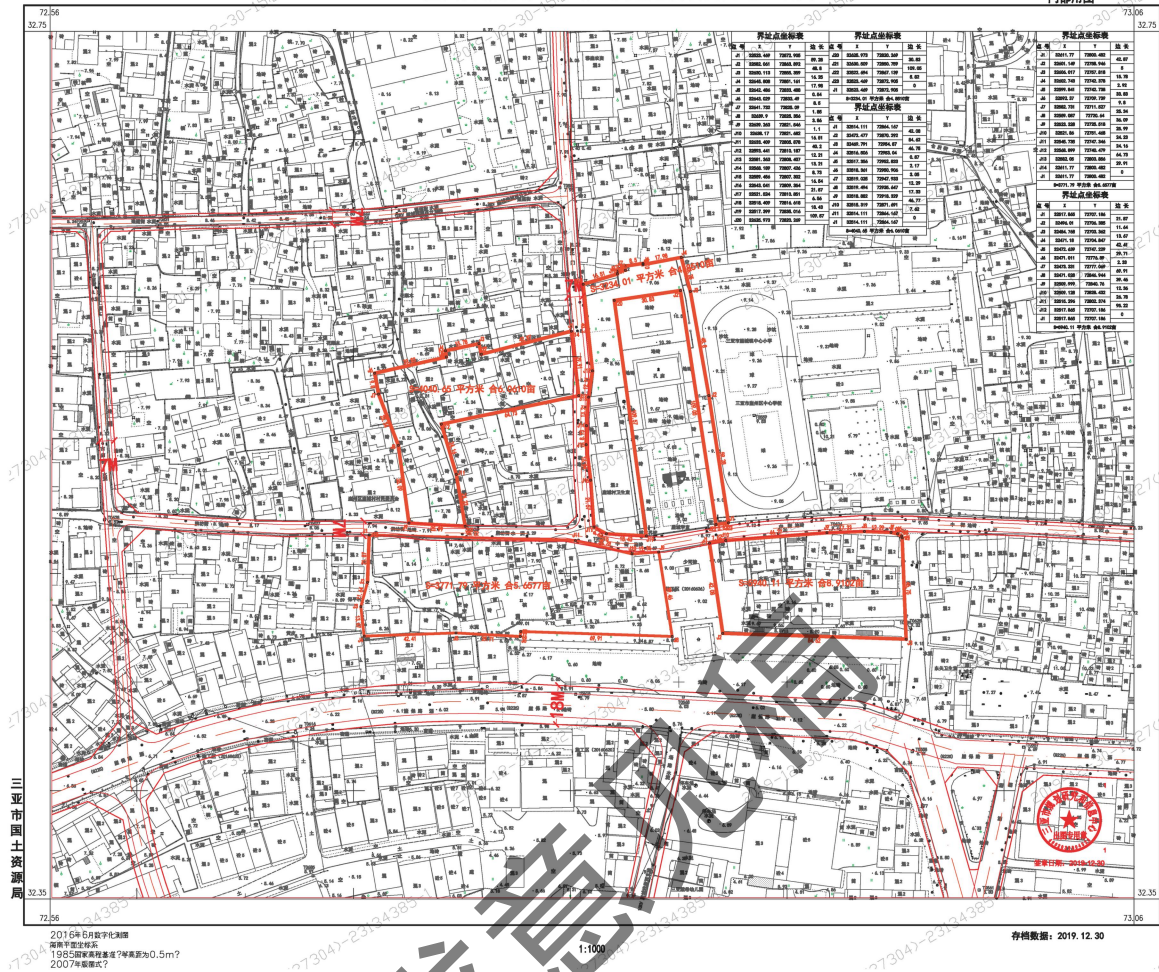


图3-10 崖州古城规划（一期）改造建设项目用地红线图

详规衔接情况:少司徒牌坊所在的广场两侧居民用地征收与风景名胜
区总体规划一致,详细规划落实本通知的要求。

3.8 现状综合评价

3.8.1 现状有利条件

1、旅游资源丰富

项目地块属于三亚市崖城历史文化名镇核心保护范围,景点内有崖城学宫、文明门、古城墙、少司徒牌坊等名胜古迹等旅游资源;崖州民歌、黎族打柴舞、黎族传统纺染织绣技艺、原始制陶技艺等非物质文化遗产等文化,具有较大开发价值。

2、区位条件优越

项目距崖州火车站仅 1.8km，距三亚市区约 45km，距三亚凤凰机场约 33km，距海南环岛高速最近入口崖城互通约 5.5km，距崖州中心渔港码头约 7.9km。良好的区位条件有利于景点融入天涯海角、南山等特色旅游圈。

3、政府重视程度高

崖州区政府现已完成《崖城学宫保护规划（2020-2030）》、《崖州湾科技城西北片区（一期）控制性详细规划》等相关保护及管控规划，下发《三亚市人民政府办公室关于三亚市崖州古城规划（一期）改造建设项目土地调查有关事项的通知》对区域地块进行整治，并组建崖州区历史文化名镇管理委员负责管理崖州古城相关事务，政府的对该地的重视促使其保护和利用逐步完善。

4、其历史文化属性弥补了当地旅游业发展的短板

崖州古城作为代表三亚地方历史的文化名片，将带动崖州区全域各项旅游事业的发展，推动旅游产业成为崖州区未来经济发展新的增长极，也将加快崖州区特色城镇化进程，带动旅游业和服务业的快速发展。

3.8.2 发展制约因素

1、景点资源管控与利用不够完善，部分文物缺乏系统性的保护措施和高品质的展示空间。

崖城学宫作为全国重点文物保护单位，虽有学宫围墙作为与外界的分隔，但学宫及周边缺乏专业的管理机构管理维护，特别是学宫内大量石碑等文物构件，存放在一个临时构筑物内，同时文明门城墙下的原城台遗址现为封闭状态，不利于文物的长期保存和宣教功能的发挥。需针对文物设置系统性的保护措施和高品质的展示空间。

2、部分民居风貌不协调，景点与城市的衔接缺乏清晰的界面处理。

景点除崖城学宫有清晰的围墙作为界面控制，文明门两侧因存在大量

颜色、材料、立面形式与传统历史风貌建筑格格不入的违章建筑及后期建设的超过限高的现代建筑，造成景点空间与城市界面的边界不清晰，同时也使崖城学宫、文明门、少司徒牌坊等文化遗产都处在与传统风貌不协调的建筑包围中。本次规划需通过清晰的界面处理提升风景名胜区景点的可识别性。

3、交通功能不完善，景点的交通停靠设施不足及其整体性被乡道割裂的现状，不利于景点游览及管理。

景点因用地限制，周边缺乏必要的停车区域。在以公共交通为主的出行路线中，虽现有多条公交线路抵达文明门南侧的公交车站，但周边缺乏必要的的士停靠点及大巴停靠点，造成景点可达性差。同时 702 乡道（中街）将景点一分为二，造成景点的整体性被割裂的现状。需通过完善的交通规划，强化景点的整体性。

4、现有业态凌乱，缺乏与景点主题关联的业态及景点配套设施。

景点范围内文明门两侧临街商业设施，经营形态与景点蕴含的国学文化及古崖州文化主题无关联，且风貌杂乱，对景点的展示利用和环境风貌造成一定影响。景点的入口管理、游客接待及公共卫生间等功能空间均为后期在狭窄用地下临时设置，现有公厕蹲位较少，现有的崖州区游客服务咨询中心面积狭小，不能满足游客活动要求，缺乏完善的景点配套设施。

5、现有民居间距小，存在安全隐患。

景点内现有民居缺乏有效隔离，存在严重安全隐患。缺乏足量的应急设施，难以完全保障应急需求，需进行必要的巷道空间梳理和应急救援设施建设。

第四章 关于景观保护与利用规划的说明

4.1 景观资源评价

4.1.1 资源简介

崖州古城景点位于海南省三亚市崖州区崖城村，规划实测面积 1.89hm²，属三亚市崖城历史文化名镇核心保护范围，是三亚热带海滨风景名胜区的景点之一。崖州古城景点范围内包括始建于北宋的崖城学宫、在原有城台基础上修复的文明门、古城墙、尊经阁及少司徒牌坊等公共建筑，及清代崖州传统民居林学光宅居和黎作俊等三人宅居等历史建筑名宅等。

崖州古城景点的文化底蕴深厚，是三亚重要的旅游资源。其中崖州古城（含古城墙及南门“文明门”等）是中国最南端的一座古代具有军事防御能力的城池，是中华民族治理边疆国土、抵御外来侵略、维护海上主权的重要见证，具有较高的历史价值；崖城学宫是现存明清两代海南岛的最高学府，现仅存文庙轴线，是祭祀孔子的庙宇，也是研习礼乐、传承经典、培养人才的场所，更是体现海南岛儒家文化和精神家园的重要载体。

《总规》在崖州古城景点内选取 1 大类 3 中类 3 小类，共 3 个景观单元。在此基础上，本次详规进一步补充、增加、细化了风景资源，深入选取崖州古城的建筑、摩崖题刻、民族民俗、民间文艺等类型，更加突出了对崖州古城人文景观的价值认识。

通过深入调研分析，共新增 8 个，选取崖州古城现状风景资源类型 1 大类 3 中类 7 小类，共 11 个景观单元，主要类型详见下表 4-1。

表 4-1 崖州古城景点现状风景资源分类表

大类	中类	小类	《总规》评价的景观 3 个	本次详细规划补充评价的景观单元 8 个
人文景观	建筑	宫殿衙署	崖城学宫	
		民居宗祠		林学光宅居
				黎作俊等三人宅居
	史迹	遗址遗迹	崖州古城 (含文明门、古城墙、 尊经阁、少司徒牌坊)	
		摩崖题刻		“鼎建钟公还金寮序”碑
				文明门石匾
				重修学宫碑记等6碑
		风物	宗教礼仪	祭孔礼仪
	民族民俗			黎族传统纺染织绣技艺
				原始制陶技艺
	民间文艺			黎族歌舞（崖州民歌、黎族打柴舞等）

4.1.2 风景资源评价

本次详细规划按照《风景名胜区总体规划规范》（GBT512940-2018）中对景源的评价标准，结合崖州古城景点的自身特点和具体情况，对其景观单元进行评价。

1、评价方法

经过现场踏勘，参考《风景名胜区总体规划规范》（GBT512940-2018）

评价标准，采用定性评价和定量评价相结合的方式，对景观资源进行评价和分级，将景源类型划分至子类，完善景源系统。

历史文物古迹的评价以保护级别为依据，其它风景点采用评价体系表进行评价，从景源价值、环境水平、利用条件、规划范围四个方面，采用打分方式全面评价景观单元价值。

结合本景区的具体情况，按照各景点的总分和景源价值得分，将景源划分为五个等级层次：

特级景源：总分在 80 分以上的景源，这类景源具有世界奇迹般的吸引力；

一级景源：总分在 70-79 分的景源，这类景源在国内外著名和国际吸引力；

二级景源：总分在 60-69 分的景源，这类景源在省内外闻名和有省际吸引力；

三级景源：总分在 50-59 分景源，这类景源有市县级保护价值和地区吸引力；

四级景源：总分在 40-49 分景源，这类景源具有一般价值和构景作用。

表 4-2 风景资源评价等级一览表

序号	景点名称	景源价值 (70 分)	环境水平 (20 分)	利用水平 (5 分)	规模范围 (5 分)	总分 (100 分)	等级
1	崖城学宫*	61	11	4	3	79	一级
2	崖州古城*	60	11	3	3	77	一级
3	祭孔礼仪*	50	10	3	3	66	二级
4	“鼎建钟公还金寮序”碑	55	8	2	2	67	二级
5	林学光宅居	52	9	2	2	65	二级
6	黎作俊等三人宅居	52	9	2	2	65	二级

序号	景点名称	景源价值 (70分)	环境水平 (20分)	利用水平 (5分)	规模范围 (5分)	总分 (100分)	等级
7	重修学宫碑 记等6碑	45	8	2	2	57	三级
8	文明门石匾	45	10	4	2	61	三级
9	黎族传统纺染 织绣技艺	40	9	2	2	53	三级
10	原始制陶技艺	40	9	2	2	53	三级
11	黎族歌舞	40	9	2	2	53	三级

备注：表中带*为总体规划确定的景源。

2、景源评价结果

按照风景名胜区《总规》，崖州古城景区内一级景观单元2个（崖城学宫、崖州古城），二级景观单元1个（祭孔礼仪）。

本次详细规划按照《风景名胜区总体规划标准》（GB/T50298-2018）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”，结合景区的自身特点和具体情况，对其景观单元进行评价，在《总规》基础上增补现状景点多处，评价现状景点11处，结果如下：

一级景源2个，占18%；

二级景源5个，占46%；

三级景源4个，占36%。

全部为人文资源，共11个。其中，二、三级景观单元数量较多，但一级景观单元数量较少，说明景区风景资源整体景观质量还有待进一步提升。人文景源中以建筑及史迹为主，其中宫殿衙署、民居宗祠、遗址遗迹、摩崖题刻较为突出。以上充分体现崖州古城景点以国学文化和崖州文化为核心的特点。

表 4-3 景源评价分级表

级别	人文资源	
	《总规》评价	详规补充评价
一级景源 2 个	崖城学宫 崖州古城（含文明门、古城墙、尊经阁、少司徒牌坊）	
二级景源 5 个	祭孔礼仪	“鼎建钟公还金寮序”碑 林学光宅居 黎作俊等三人宅居 文明门石匾
三级景源 4 个	黎族歌舞（崖州民歌、黎族打柴舞等）	黎族传统纺染织绣技艺 原始制陶技艺 重修学宫碑记等 6 碑
合计	4	7
	11	

表 4-4 景源级别数量统计表

中类	一级	二级	三级	合计
建筑	1	2		
史迹	1		3	
风物		1	3	
合计	2	3	6	11

4.2 景观特征分析和景象展示构思

4.2.1 景观特征分析

在《总规》风景资源分析基础上，崖州古城详规资源评价一方面突出了国学文化、古崖州历史文化和黎族民俗文化特色，另一方面加大对古崖

州建筑群景观、文明门至崖城学宫轴线景观空间的挖掘。从人文景源分析，崖州古城景点的风景资源可以概括为以下 4 个特征：

1、深厚的国学文化底蕴

崖城学宫是体现海南岛儒家文化和精神家园的重要载体。崖城学宫据载始建于北宋，历史悠久，是海南省为数不多的全国重点文物保护单位之一，是海南地方文庙类型的重要实例和古代建筑遗存。崖城学宫是祀典礼制的中国最南端的儒学文庙，是独特的具有地理特色的人文遗存，是中华民族重视文教、传承道统在辽阔疆域上的完整体现，是中华文化薪火相传的重要象征。崖城学宫清晰的历史沿革（据载迁建十六次），体现了明清时期海南地区崇文重教的传统，展现了历史文化的传承。

2、悠久的古崖州建筑群景观

崖州古城文明门是中国最南的一座古代具有军事防御能力的城池，尊经阁是复原同治十一年曾置于文明门城楼上的风貌建筑，是古城的制高点。崖城学宫是崖州古城的核心建筑，沿袭了文庙类建筑传统礼制格局，其建筑格局、形式及传统院落，体现了文庙类建筑庄严之美；崖城学宫保留的清代建筑遗存，单体建筑尤其大成殿的木构艺术性较强，梁架上保留精美的雕刻构件，体现了海南岛古建筑之美。文明门两侧的民居群中分布有部分清代的历史建筑及风貌建筑，体现了古代崖州地方民居的风俗、生活习惯、文化艺术，具有较高的历史研究、保护和旅游开发价值。

3、浓郁的崖州文化特色

崖州古城对当地人文文化有着深远的影响，崖州人喜文习字、擅长琴棋书画风气世代传承。自汉代开琼设县之后，中原文化、岭南文化、海洋文化在此交汇融合，形成特色鲜明、“和而不同”的崖州文化。聚居在崖州古镇的黎族传统文化源远流长，特色鲜明，成为崖州文化资源一道亮丽的人文景观。

崖州的非物质文化遗产众多，有首批入选国家级非物质文化遗产名录的黎族打柴舞和崖州民歌，有列入海南省级非物质文化遗产名录的黎族传统纺织织绣技艺和黎族原始制陶技艺等，都具有浓郁的地方特色。

4、优越的轴线景观空间

崖城学宫现存的文庙轴线，是祭祀孔子的庙宇，亦是研习礼乐、传承经典、培养人才的场所。崖城学宫—少司徒牌坊—文明门轴线，取向南山，体现了中国建筑轴线布局传统特点。景点呈现以尊经阁作为崖州古城眺望视系统的制高点，以学宫为古城中心，以崖城学宫—少司徒牌坊—文明门为中轴线，通过北部的观马鞍岭视野线、南侧的观宁远河、南山岭视野线，及周边多个视线观察廊道的风貌规律，使崖州古城的格局呈现边陲重镇的空间结构及军事布局特征。

4.2.2 景象展示构思

1、“古建筑群”景象

崖州学宫祀典释奠完备，学制学规健全，是实行国家祀典礼制的中国最南的州级孔庙，为明、清两朝海南岛南部的最高学府，崖城学宫是中国最南的祭祀孔子的庙宇，也是三亚市境内保存最完整、规模最大的古代建筑群。崖城学宫作为海南南端的古代建筑教育机构，是中国传统精神文化高度浓缩的产物，同时还具有适应海南地方气候与特点，平面形制规则严整，立面装饰艺术具有沿海地域文化特征，体现了外在感性形式的精神愉悦与内在伦理道德的理性要求的和谐统一，三亚的崖城孔庙在城市文脉中保存了历史的记忆，随着现代城市的扩张和发展，崖城学宫所代表的礼制教育建筑更体现出了其历史意义和文化价值。

2、“故城遗址”景象

崖州古城，即现海南省三亚市崖城镇，自南北朝起建制崖州，宋朝以来历代的州、郡、县治均设在这里。崖州古城东、西两门早已无存，修缮

新的南门，是几经劫难而残存的唯一崖州古城真迹。修复后的南城门，呈拱形，门庭垛口均仿旧修复，门上“文明门”三字是清代磨石碑刻，字迹清晰如故。修复后的南门上添建一座两层亭式棱房——尊经阁，与城门浑成一体，使之更加雄伟壮观。

4.3 用地适宜性评价

4.3.1 景观资源因子分析

景观资源为项目区的建筑物，当确定了建筑布局和风格后，对风景名胜资源保护与利用特定点的影响就只与项目建筑物的暴露程度、视觉距离和醒目程度有关，景观相对于观景者的距离越近，景观的易见性和清晰度越高，可能带来的视觉冲击就越大。

1、暴露程度分析

以景点内现有的步行道路为基线划分距离带，观景线的每 5m 为 1 个基本单元并利用 GIS 中缓冲区工具将暴露程度划分为 5 个等级。详见表 4-5 和图 4-1。

表 4-5 崖州古城暴露程度敏感度评价标准表

因子类别	单元	暴露程度	敏感度赋值
暴露程度	0-5m	高度暴露区	5
	5-10m	暴露区	4
	10-15m	部分暴露区	3
	15-20m	轻微暴露区	2
	>20m	不可视区域	1

注：敏感度数值赋值为 1-5，数值越高敏感度越高，越代表此区域的景观资源重要。

2、视觉距离分析

根据实际观察情况，确定能较清楚地观察景观的元素、结构、质地的最大距离为 $D=5m$ ，分别以 0-5m、5-10m、10-20m、20-30m、>30m 划分距离带，并利用 GIS 中缓冲区工具划分前景带、中景带、远景带、鲜

见带和低鲜见带。在 0-5m 范围内游客能看清建筑物的结构质地等；5-10m 范围内能看清建筑周边环境；10-20m 范围内能看清建筑单体的整体轮廓，在 20-30m 的范围内只能看到建筑群的整体轮廓；>30m 能看到崖州古城风景名胜区的整体风貌。详见表 4-6 和图 4-2。

表 4-6 视觉距离敏感度评价标准表

因子类别	单元	距离带	敏感度赋值
视觉距离	0-5m	前景带	5
	5-10m	中景带	4
	10-20m	远景带	3
	20-30m	鲜见带	2
	>30m	低鲜见带	1

注：敏感度数值赋值为 1-5，数值越高敏感度越强，越代表此区域的景观资源重要。

3、醒目程度分析

景观醒目程度主要是由景观与环境的对比度决定的。根据《总规》的规划及现场踏勘，崖州古城内的崖城学宫、崖州古城等为一级陆域保护区都属高敏感区，是景点内的特色景观，单独作为一级敏感区。详见表 4-7 和图 4-3。

表 4-7 醒目程度敏感度评价标准表

因子类别	单元	敏感度赋值
醒目程度	一级陆域保护区	5
	二级陆域保护区	1

注：敏感度数值赋值为 1-5，数值越高敏感度越强，越代表此区域的景观资源重要。

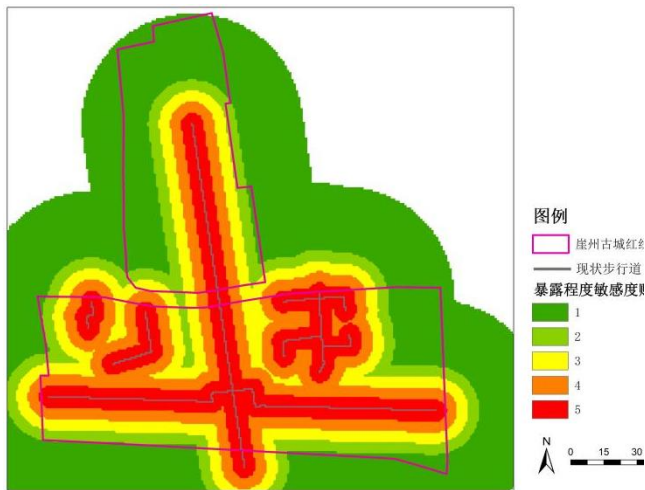


图 4-1 暴露程度与敏感度分析图

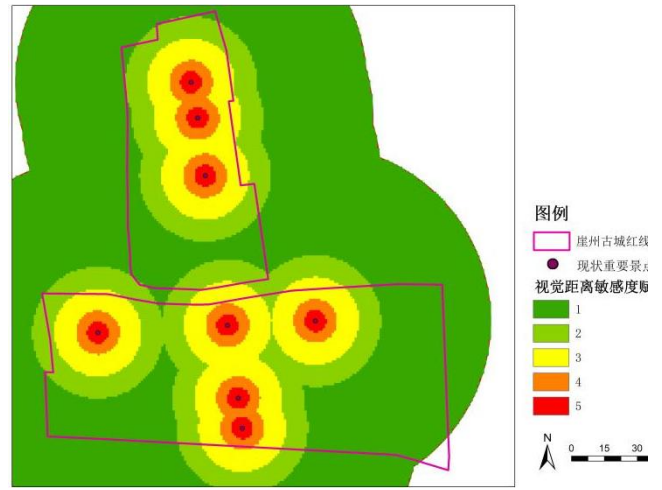


图 4-2 视觉距离与敏感度分析图

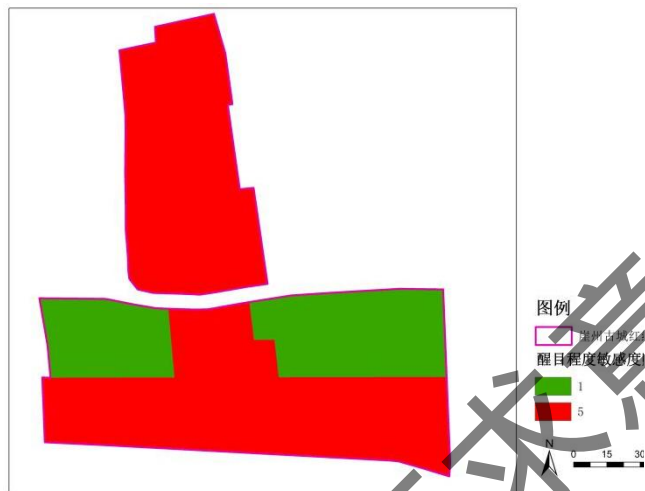


图 4-3 醒目程度与敏感度分析图

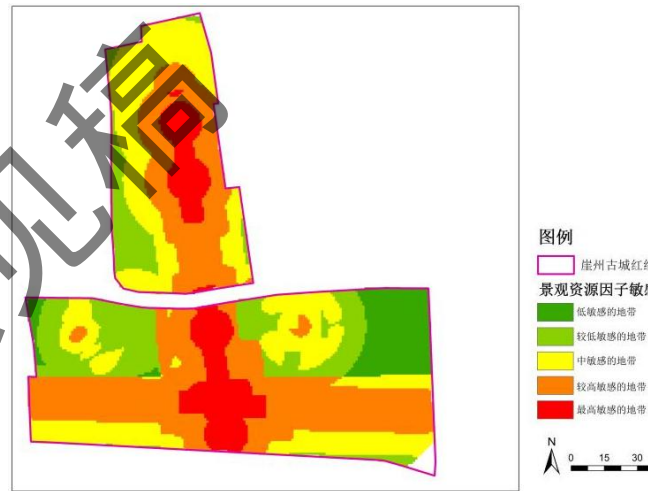


图 4-4 景观资源因子敏感度叠加分析图

4、景观资源因子敏感度评价

敏感度数值赋值为 1-5，数值越高敏感度越强，景观资源越重要，越不宜在此区域做建设，需保护此区域的景观资源；得分越高因子权重越大。详见图 4-4。

表 4-8 现状景观资源因子权重一览表

影响因子	权重	单元	敏感度赋值	得分
暴露程度	0.3	0-5m	5	1.5
		5-10m	4	1.2
		10-15m	3	0.9

		15-20m	2	0.6
		>20m	1	0.3
视觉距离	0.3	0-5m	5	1.5
		5-10m	4	1.2
		10-20m	3	0.9
		20-30m	2	0.6
		>30m	1	0.3
醒目程度	0.4	一级陆域保护区	5	2.0
		二级陆域保护区	1	0.4

最高敏感的地带:

主要分布在崖州古城、少司徒牌坊、学宫、孔庙、崇圣祠、大成殿景点区域。

较高敏感的地带:

主要分布在古城墙、广场、泮池泮桥、黎作俊.黎作霖.黎作颜等三人宅居、林学光宅居、棣星门等景点区域。

中敏感的地带:

主要分布在景点入口及重要景点周边区域。

较低敏感的地带及低敏感的地带:

主要分布在居民住宅区域。

4.3.2 人类活动影响因子

根据现阶段实际观察情况,景点内人类高频活动点分布于广场左右两边及项目区北侧的居民社会用地及其他园地内,是景点内社会经济要素空间聚居的主要地域。规划服务于景点的建设内容,在不影响文博建筑的前提下,围绕居民聚居地建设的最大距离为 $D=+5m$, 分别以 $+5m$ 、 $+5-+10m$ 、 $+10-+15m$ 、 $+15-+20m$ 、 $+20-+30m$ 划分是以村镇建设条件距离带,并利用 GIS 中缓冲区工具将结果划分成 5 个等级。详见表 4-9 和图 4-5。

表 4-9 居民活动影响因子评价标准表

因子类别	居民活动范围	评价等级	等级赋值
居民活动影响因子	+20m-+30m	村镇建设条件禁止区域	5
	+15m-+20m	村镇建设条件较差区域	4
	+10m-+15m	村镇建设条件一般区域	3
	+5m-+10m	村镇建设条件优良区域	2
	+5m	村镇建设条件最优区域	1

注：等级数值赋值为 1-5，数值越高越不宜做建设。

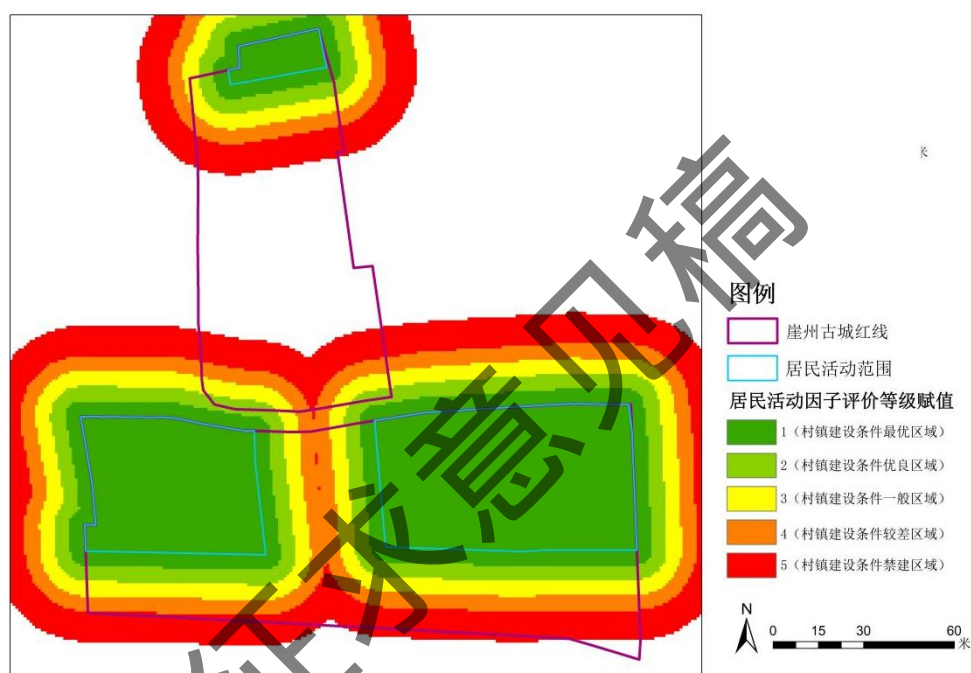


图 4-5 居民活动影响因子分析图

4.3.3 土地利用因子

依据《风景名胜区总体规划标准》（GB/T 50298-2018）的规定为划分依据,景点内共包括 7 种用地类型。根据规划要求的重难点，利用 GIS 中重分类工具将评价结果划分成 5 个等级。详见表 4-10 和图 4-6。

表 4-10 土地利用因子评价标准表

因子类别	地类名称	评价等级	等级赋值
土地利用因子	风景点用地	建设条件禁止区域	5
	对外道路与交通服务设施用地/解说设施	建设条件较差区域	4

因子类别	地类名称	评价等级	等级赋值
	用地		
	城市建设用地/ 村庄建设用地	建设条件一般区域	3
	其他旅游服务设施用地	建设条件优良区域	2
	其他园地	建设条件最优区域	1

注：等级数值赋值为 1-5，数值越高越不宜做建设。

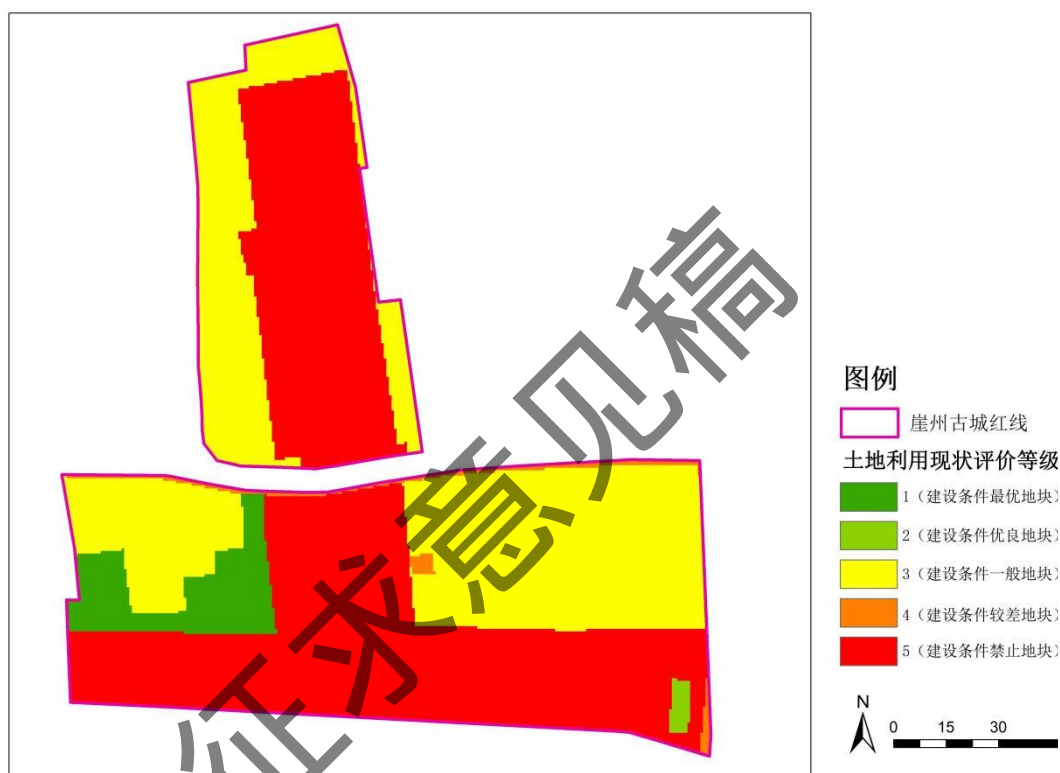


图 4-6 土地利用因子分析图

4.3.4 用地适宜性评价结论

表 4-11 用地适宜性多因子权重一览表

影响因子	权重	单元	评价等级	等级赋值	得分
景观资源因子	0.3		最高敏感的地带	5	1.5
			较高敏感的地带	4	1.2
			中敏感的地带	3	0.9
			较低敏感的地带	2	0.6
			低敏感的地带	1	0.3

人类活动因子	0.3	+20m-+30m	村镇建设条件禁止区域	5	1.5
		+15m-+20m	村镇建设条件较差区域	4	1.2
		+10m-+15m	村镇建设条件一般区域	3	0.9
		+5m-+10m	村镇建设条件优良区域	2	0.6
		+5m	村镇建设条件最优区域	1	0.3
土地利用因子	0.4	风景点用地	建设条件禁止区域	5	2
		对外道路与交通服务设施用地/解说设施用地	建设条件较差区域	4	1.6
		城市建设用地/村庄建设用地	建设条件一般区域	3	1.2
		其他旅游服务设施用地	建设条件优良区域	2	0.8
		其他园地	建设条件最优区域	1	0.4

注：等级数值赋值为 1-5，数值越高越不宜做建设；得分越高因子权重越大。

综合以上分析形成用地适宜性评价结论：

1、不适宜建设区（景观保护）

该区应以保护和修复为主，严禁开展一切破坏文保建筑的建设行为，对区域内现状已有的建设应该进行风貌和高度限制。不宜建设区面积占景点总面积的 50%。

2、有条件建设区（景观游览、少量建设）

应严格保护区内的建筑景观资源，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景点总面积的 35%。

3、适宜建设区（设施建设、因地制宜）

该区可建设与景点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。适宜建设区面积占景点总面积的 15%。

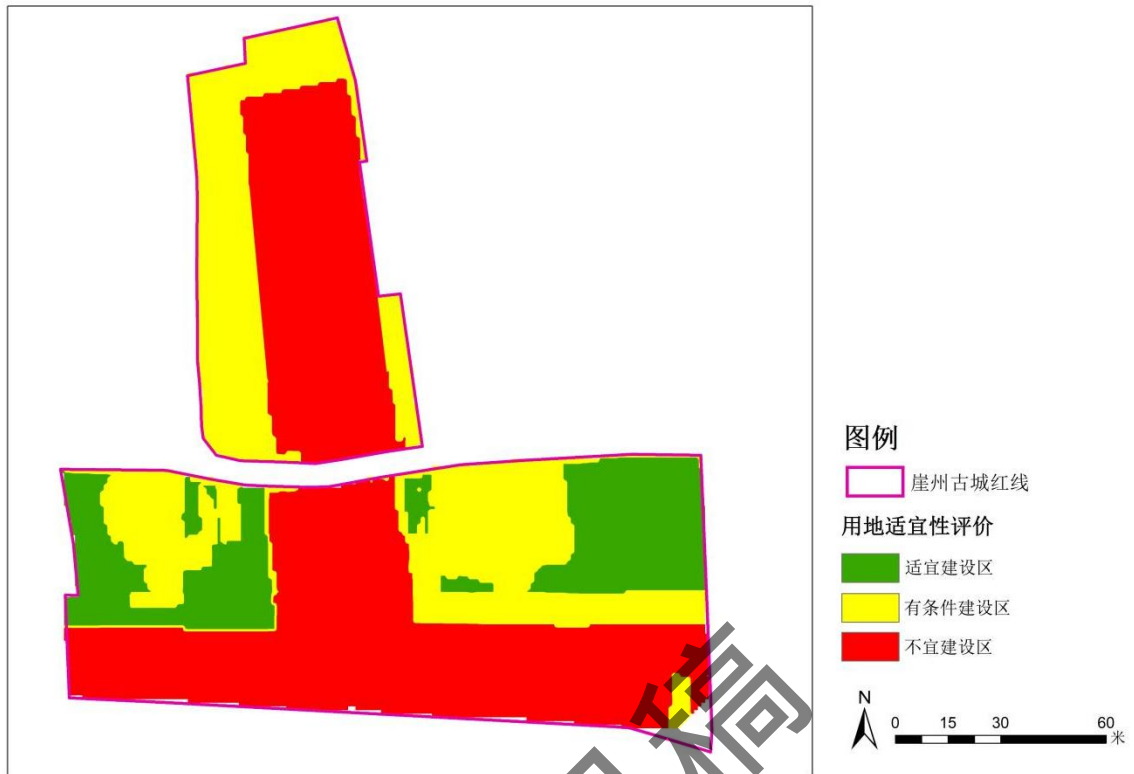


图 4-7 用地适宜性分析图

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。崖州古城景点内适宜建设区与有条件建设区的总面积约占景点总面积的 50%。

崖州古城景点位于三亚市崖城历史文化名镇的核心保护范围，人流量较大，且是以遗存文保建筑为特色的景点。因此，崖州古城景点的开发必须在严格遵守文物保护相关规定的前提下，注入崖州当地特色文化，增强景点的空间活力，使城景完美融合，景点在建设过程中应尽量避免因一时经济利益而产生破坏历史文物的行为。

4.3.5 视线分析

崖州古城是以“古城楼、城墙、学宫”等遗存文保建筑为历史特色的景区，是以学宫为中心的官式建筑群，呈现以“尊经阁—学宫”为古城视廊中轴线，其周边建筑顺应相对低置，通过街巷、桥梁作为视线观察廊道。尊经阁和学宫分别作为景区的主要制高点和次要制高点，不仅可将景区风

貌尽收眼底，而且近处可观赏周边居民人文视线风貌，远处可眺望南山岭（南向）、马鞍山（北向）等自然山脉视线风貌。

控制以文明门、崖城学宫、尊经阁为主的天际线，以尊经阁为整体控制点。站在尊经阁制高点，望向马鞍山、南山岭，其视角控制以显露顶部1/3区域的山体为控制要求。

4.4 景观保护规划

4.4.1 景观保护

1、人文景观保护

(1) 文物古迹保护

崖州古城处于《三亚市崖城历史文化名镇保护规划（2021-2035年）》中的核心保护范围内。崖城镇2007年公布为全国历史文化名镇，其中的崖城学宫2013年公布为第七批全国重点文物保护单位。

保护范围：根据《崖城学宫保护规划（2020-2030）》、《三亚市崖城历史文化名镇保护规划（2021-2035年）》中指出“崖州古城景点：南以崖城镇规划道路为界，西以古城墙边界及崖城镇规划道路为界，北以崖城学宫边界为界，东以崖城中学围墙为界。包括古城墙遗址、文明门、孔庙和部分古建等重要景源地段。

规划按照《三亚市崖城历史文化名镇保护规划（2021-2035年）》、《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017—2030年）》、《崖城学宫保护规划（2020-2030）》及《中华人民共和国文物保护法》的相关条款对崖州古城进行专项保护工程。

①根据文物保护单位的等级，按照《中华人民共和国文物保护法》有关条款进行保护；根据文物保护单位的级别划定保护范围和建设控制地带，建立标志。

②对文物保护单位进行修缮，应当根据文物保护单位的级别报相应的

文物行政部门批准。

③在文物保护单位的保护范围和建设控制地带内，不得建设污染文物保护单位及其环境的设施，不得进行可能影响文物保护单位安全及其环境的的活动。对已有的污染文物保护单位及其环境的设施，应当限期治理。

④在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌；工程设计方案应当根据文物保护单位的级别，经相应的文物行政部门同意后，报城乡建设规划部门批准。

⑤建设工程选址，应当尽可能避开不可移动文物；因特殊情况不能避开的，对文物保护单位应当尽可能实施原址保护。实施原址保护的，建设单位应当事先确定保护措施，根据文物保护单位的级别报相应的文物行政部门批准，并将保护措施列入可行性研究报告或者设计任务书。

⑥对保护范围内的居民点进行疏解，并根据历史风貌和文物性质对其周边环境进行整治。

⑦国有不可移动文物不得转让、抵押。建立博物馆、保管所或者辟为参观游览场所的国有文物保护单位，不得作为企业资产经营。

⑧崖州古城处于历史文化名镇的核心保护区范围内。不得进行新建、扩建活动，但必要的基础设施和公共服务设施除外。新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施的，经市自然资源和规划主管部门核发规划许可证前，应当征求市旅游文化主管部门的意见。拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的，应当经市自然资源和规划主管部门会同市旅游文化主管部门批准。上述建设活动审批前，审批机关应当组织专家论证，并将审批事项予以公示，征求公众意见，告知利害关系人有要求举行听证的权利。

⑨崖州古城进行改建、危房原址翻建活动时，不得增加具有合法产权的原有房屋建筑高度和面积。在体量、色彩、材质等方面与历史风貌协调，

尽量采用传统建筑形制、材料和工艺建造，门、窗、墙体、屋顶等形式应以清或民国时期的院落式民居风貌为主，以延续传统特色风貌。传统风貌建筑的翻建，宜保留和利用旧材料，按传统规制做法恢复。以上活动在申请办理规划许可时，应当在规划行政主管部门、文物行政主管部门的严格审批下进行，包括对建筑外立面效果图等具体方案的审查。对位于文物保护单位、历史建筑周边的建设活动，必要时应当组织专家论证。

⑩崖州古城的消防设施、消防通道，应当按照有关的消防技术标准和规范设置。确因保护需要，无法按照标准和规范设置的，由区人民政府公安机关消防机构会同同级规划主管部门制订相应的防火安全保障方案。

（2）历史镇区保护

根据《三亚市崖城历史文化名镇保护规划（2021-2035年）》对崖州古城内保护建筑进行分类保护，采取的建筑分类保护与整治措施主要包括：保护、修缮、改善、保留、整治五类。规划确定对历史镇区建筑保护的基本要求为保护、修缮、改善，不得随意拆除或改建。

①保护

保护应依据相关法律法规的规定执行，制定保护规划经批准后实施。对文物建筑的保护包括日常保养、防护加固、现状修整、重点修复四类工程。每一项工程都应当有明确的针对性和预期的效果。所有技术措施都应当记入档案保存。

②修缮

对历史建筑应在保护的原则下进行修缮和展示利用，并应严格按照《历史文化名城名镇名村保护条例》中关于历史建筑的相关规定进行。对严重损毁且所有权人不具备维护和修缮能力的，崖州区政府应当采取措施进行修缮。任何单位或者个人不得损坏或拆除建议历史建筑。按照原材料、原形式、原结构、原工艺进行加固维修，内部装修可适当采用新材料。如

需对外部进行修缮装饰、添加设施或改变建筑结构或使用性质，需要科学论证，经市自然资源和规划主管部门会同文物主管部门批准。

③改善

采取改善方式的建筑为保护范围内的传统风貌建筑。对此类建筑应以院落为单位，应保持院落的完整性，延续传统风格及色彩，修缮外观风貌受到破坏和影响的部位，保护具有历史文化价值的细部构件或装饰物，在保障建筑安全的前提下，其内部允许进行改善和更新，以改善居住和使用条件，使其适应现代生活方式。环境保护

4.4.2 环境保护

1、环境保护原则

(1) 坚持生态环境保护与生态环境建设并举，在加大生态环境建设力度的同时，必须坚持保护优先、预防为主、防治结合，杜绝边建设边破坏的被动局面。

(2) 坚持污染防治与生态环境保护并重，充分考虑区域和流域环境污染与生态环境破坏的相互影响和作用，坚持污染防治与生态环境保护统一规划，把城乡污染防治与生态环境保护有机结合起来。

(3) 坚持统筹兼顾，综合决策，合理开发，正确处理资源开发与环境保护的关系，坚持在保护中开发，在开发中保护。景点开发的前提必须遵循自然规律，做到近期与长远统一、局部与全局兼顾，绝不允许以牺牲生态环境为代价，换取眼前和局部的经济利益。

(4) 坚持谁开发谁保护，谁破坏谁恢复，谁使用谁付费制度。明确生态环境保护的权、责、利，充分运用法律等手段保护生态环境。

2、环境保护措施

(1) 景点内严禁燃放烟花爆竹、烧纸焚烧等活动；严禁砍伐树木，并加大植树造林力度。

- (2) 景点内严禁修建有侵蚀，污染的工厂、作坊。
- (3) 景点内置放多功能垃圾箱（筒），对垃圾进行分类处理。
- (4) 景点内生活，生产用的废弃水要经净化处理后方能排放。
- (5) 加强病虫害预测，预报，做到早期防治。加强病虫害检疫工作，防止新的病虫害侵入。
- (6) 景点内尽可能地使用清洁能源，如电瓶车、自行车、太阳能灯等设施，走绿色发展道路。
- (7) 加大宣传力度，利用广播、标牌、墙报、展览等方式进行宣传教育。

4.4.3 分级保护

《总规》说明书“资源分级保护”一节中，明确了风景名胜区分级保护的范 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崖州古城的一、二级保护区。详见表 4-12。

表 4-12 崖州古城景点保护培育技术指标表

保护区级别	面积 (km ²) (风景名胜区《总规》界定)
一级陆域保护区	0.01
二级陆域保护区	0.01
合计	0.02

按照《总规》确定的分级保护范围与保护规划要求，具体落实一级保护区（核心景区）、二级保护区的保护内容。规划崖州古城景点内核心景区面积 0.01km²，全部为一级陆域保护区。

表 4-13 崖州古城景点保护分级一览表

分区名称	崖州古城景点各级保护区面积 (km ²)			崖州古城景点 (km ²)
	陆域	海域	合计	
景区面积	0.02	—	0.02	0.02
一级保护区（核心景区）	0.01	—	0.01	0.01

二级保护区	0.01	——	0.01	0.01
三级保护区	——	——	——	——
核心景区占景区比例	50.0%	——	50.0%	50.0%

本次详规落实了《总规》分级、分区保护规划。

1、一级陆域保护区（核心景区——严格禁止建设范围）

依据风景名胜区总体规划确定的范围执行，规划面积 0.01km²（13867.65m²），具体包括：崖州古城遗址、少司徒牌坊、崖城学宫等重要的景源和文物保护单位，同时包括文物保护单位周边地段。

2、二级陆域保护区（严格限制建设范围）

崖州古城的二级陆域保护区为重要的景观点、视线通道，二、三级景观单元周边及具有典型性景观的地区。具体包括：现状景点黎作俊宅居、林学光宅居、崖州戏台、崖州民俗文化走廊、非遗体验馆等。规划面积 0.01km²（5064.03m²）。

表4-14 一级保护区主要控制界点一览表

序号	经度	纬度	序号	经度	纬度
1	109°9' 40.131"E	18°22' 18.405"N	13	109°9' 43.298"E	18°22' 22.168"N
2	109°9' 40.082"E	18°22' 19.354"N	14	109°9' 43.086"E	18°22' 22.146"N
3	109°9' 42.112"E	18°22' 19.376"N	15	109°9' 42.889"E	18°22' 23.385"N
4	109°9' 42.005"E	18°22' 20.381"N	16	109°9' 42.662"E	18°22' 24.713"N
5	109°9' 43.251"E	18°22' 20.492"N	17	109°9' 42.843"E	18°22' 24.134"N
6	109°9' 43.328"E	18°22' 19.941"N	18	109°9' 41.760"E	18°22' 24.515"N
7	109°9' 43.642"E	18°22' 19.944"N	19	109°9' 41.775"E	18°22' 24.285"N
8	109°9' 43.713"E	18°22' 19.394"N	20	109°9' 41.215"E	18°22' 24.166"N
9	109°9' 46.292"E	18°22' 19.424"N	21	109°9' 41.318"E	18°22' 23.201"N
10	109°9' 46.347"E	18°22' 17.965"N	22	109°9' 41.403"E	18°22' 20.815"N
11	109°9' 45.563"E	18°22' 18.179"N	23	109°9' 42.489"E	18°22' 20.594"N
12	109°9' 43.527"E	18°22' 20.763"N	24	109°9' 41.766"E	18°22' 20.613"N

4.4.4 景观环境整治与提升

1、人文景点的维护和修缮

对古城墙、崖城学宫、等遗存建筑按文保单位的保护要求，加强保护

与修缮，保持原真性及完整性。

2、现状景点的游览环境改善

规划对现有的景点进行景观提升，改善游览环境配套设施，新建游赏空间，形成较丰富的景观层次。

3、天际线控制

规划确定文明门—尊经阁—崖城学宫 1 条视廊，引导景区及其周围地块的开发建设。

4、视线与视廊控制

控制以文明门、崖城学宫、尊经阁为主的天际线，以尊经阁为整体控制点。

4.5 景观利用规划

4.5.1 景点利用

在现状景点的基础上，共规划提升和新增景点 13 处，其中改造提升景点 8 处，新建景点 5 处。具体见表 4-15。

共规划 13 处景点。

表 4-15 景区景点规划一览表

序号	景点名称	建设类型	建设内容
1	古城墙	保护	加宽西侧城墙、对原有城墙进行修缮
2	文明门	保护	保护文明门，整治周边区域环境，完善配套设施
3	尊经阁	保护	保护尊经阁，改善城墙周边环境
4	少司徒牌坊	保护	保护牌坊及周边环境
5	崖城学宫	保护	保护崖城学宫及周边环境
6	黎作俊等三人宅居	整治	保护与整治宅居环境
7	林学光宅居	整治	保护与整治宅居环境
8	崖州戏台	新建	建设崖州戏台，展示崖州民歌、黎族打柴舞等，完善文化服务设施
9	文明门前广场	改造	改造广场前周边环境，提升景点形象
10	崖州民俗文化走廊	新建	新建民俗文化走廊，展示崖州民俗文件化

序号	景点名称	建设类型	建设内容
11	非遗文化体验馆	新建	建设非遗文化体验馆，加强黎族传统纺染织绣技艺原始制陶技艺体验
12	崖州古城城墙遗址展馆	新建	建设崖州古城城墙遗址展馆，加强展示体验
13	“重修学宫碑记”保护亭	新建	结合现有碑廊改造，展示学宫碑廊建筑及周边环境

4.5.2 景群利用

崖州古城景点共分为二大景群，分别为崖城学宫景群、崖州故城景群。

1、崖城学宫景群：突出文庙及周边的景观特色，以崖城学宫儒学文化为主题，崖城学宫是进行祭祀祈福、国学文化传播的重要场所，规划以保护为主。策划活动主要以国学文化体验为主，在崖城学宫举办祭孔大典、开笔礼、成人礼、升学祈福等活动。慢游、静赏为主。

2、崖州故城景群：突出古城墙与历史建筑特色，以古崖州文化和民俗文化为主题，景点游赏活动以体验古城历史遗存遗址，开展如“文明门下大讲堂”、“崖州文化研讨会”、“崖州戏台琼剧展演”等活动，通过参观游览考察等方式，了解古城的历史沿革、文化传承。慢游、静赏为主。

4.5.3 景线利用

1、游线组织

(1) 历史文化参观游线

以古城遗址观光和国学文化体验为主要内容，串联景点内主要遗存文保建筑节点，形成历史文化参观游览线路。

文明门入口——古城墙遗址——崖州古城城墙遗址展馆——尊经阁——少司徒牌坊——崖城学宫——“重修学宫碑记”保护亭

(2) 非遗文化体验游线

以文旅体验为主要内容，串联景点内崖州戏台、崖州民俗文化走廊、非遗文化体验馆、民居建筑等节点，形成非遗文化体验游览线路。

文明门入口——崖州戏台——黎作俊宅居——崖州民俗文化走廊——

—林学光宅居—非遗文化体验馆

2、游览方式

崖州古城景点用地紧凑，周边道路狭窄，无场地规划公共停车场，游客到达以公共交通为主。景点占地面积小，游览线路短，游览方式宜以步行游览为主。

公共交通的到达方式主要为三类，即的士停靠点、城市公交站点、旅游大巴停靠点。崖保路南北两侧已有城市公交站，本次详规规划的士和旅游大巴车停靠点在文明门前广场西侧。

4.6 植物景观规划

4.6.1 植物现状

景点属于热带海洋性季风气候，具有冬无严寒，夏无酷暑，终年温暖，四季常青等特征。区域内植被较为非常丰富，主要以小叶榕、花皮、火焰木、三角梅、鸡蛋花、椰子、檳榔、大叶榄仁、龙血树、印度紫檀为主，景点内有部分园地，植物景观效果一般。

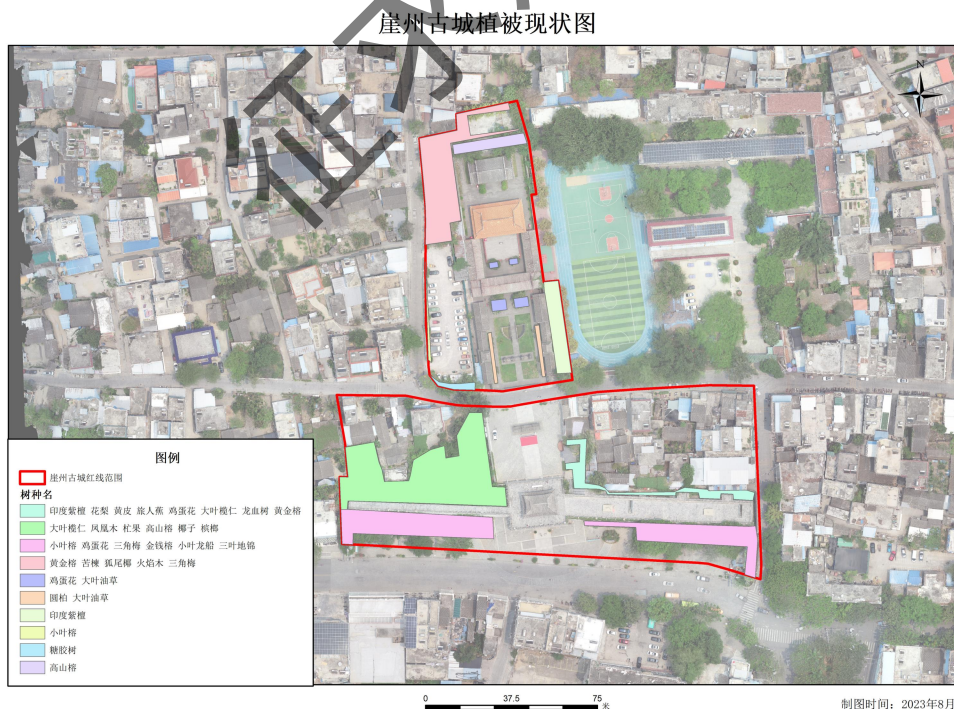


图 4-8 崖州古城景点植物群落现状分布图

4.6.2 植物规划原则与选择

1、规划原则

(1) 乡土性原则

绿化苗木选用优良的乡土树种，尤其是适宜性强、生态功能突出和观赏性强的乡土树种。

(2) 适地适树原则

充分考虑规划区域的立地条件、生态功能和植物生长习性的需要，选择最适宜的绿化树种，提升生态防护功能和景观效果。

(3) 植物景观多样性原则

基于功能分区，充分考虑色相和季相变化，乔木、小乔木、灌木和花草相结合，绿化、美化、香化、果化相结合，强化景观空间层次和色彩变化，丰富植物景观多样性。

(4) 环境融合原则

根据建筑布局及景点分布情况，植物景观兼具研学活动和园林游赏的功能，通过孤植、对植、群落等配置方式，将建筑与园林环境相结合，烘托出庄重、整洁、自然的禅林景观。

2、植物选择

树种选择以乡土树种为主，根据功能定位的不同，选择不同的树种进行搭配。项目区建筑面积较大，绿地空间有限，考虑植物与建筑的关系，乔木应尽可能选择分枝点高的常绿树种。基调树种为土沉香、降香黄檀，骨干树种为菩提树、竹柏、罗汉松、龙血树、秋枫等；特色树种为圆柏、白兰、苏铁、假苹婆、乌墨、盾柱木、黄槐、麻楝、美丽异木棉、圆叶轴榈、贝叶棕、凤凰木、柚子等。

(1) 乔木

菩提树、罗汉松、竹柏、圆柏、土沉香、降香黄檀、白兰、龙血树、

苏铁、假苹婆、乌墨、秋枫、盾柱木、黄槐、麻楝、美丽异木棉、圆叶轴榈、贝叶棕、凤凰木、柚子等。

（2）灌木

炮仗竹、九里香、黄金榕、扶桑、变叶木、大叶伞、鸡蛋花、灰莉、狗牙花、三角梅、五色梅、龙船花、粉花夹竹桃、软枝黄蝉、红花檵木、红背桂、黄心梅、黄鸟蕉、红绒球等。

（3）草本

青皮竹、佛肚竹、黄金间碧玉、旅人蕉、芭蕉、散尾葵、文殊兰、鹤望兰、龟背竹、金边龙舌兰、葱兰、彩叶草、雪茄花、狗牙根、结缕草等。

4.6.3 植物分区规划

根据功能分区和景观效果，结合植物生长习性，对树种进行优化组合，突出功能重点，合理设计混交比例，做到区内协调统一，区间各具特色，要求如下：

1、崖州古城遗址观光区

该区域为主要入口、广场及遗址展示区域，植物主题为“古韵雅竹”，为了更好发挥展示作用，宜选择高大、分枝点高、树干笔直的常绿乔木，下层搭配球状灌木点缀，乔灌比控制在 1: 1-1.2: 1，形成简洁的植物景观，可选用菩提树+竹柏+小青竹+红车球+灰莉+葱兰+狗牙根进行群落配置。

2、非遗文化景观休闲区

该区域人流量较为集中，主要分布民俗文化走廊景观绿地、戏台及公共服务空间，植物主题为“秀彩花林”，宜选择树形优美、落叶较少、开花显著的常绿乔木为主，营造雅致的庭院景观，可选用菩提树+凤凰木+罗汉松+龙血树+红花檵木+葱兰+狗牙根、竹柏+白兰+圆柏+鸡蛋花+文殊兰+黄心梅+雪茄花、秋枫+美丽异木棉+苏铁+狗牙花+龙船花+葱兰等的乔

灌草群落方式营造景观，乔灌比为 1：2。

3、崖城学宫国学文化体验区

该区域是以崖城学宫形成的国学文化位核心，植物主题为“花木学堂”，应通过简洁、古朴的植物景观营造浓厚的国学文化氛围，根据景观及视线合理选择孤植、对植、群落等方式，局部休憩区域宜采用乔灌草的群落结构营造景观，乔灌比平均为 1：2，中心区域的孤植可选用树形较为奇特的树种，可选用罗汉松+葱兰+结缕草、圆叶轴榈/贝叶棕+雪茄花+狗牙根等植物配置方式；墙隅一角宜选用芭蕉+苏铁+葱兰、旅人蕉+鸡蛋花+灰莉+狗牙根、青皮竹/佛肚竹+葱兰等群落配置方式；绿化空间充足的区域可选用土沉香/降香黄檀+白兰+假苹婆+柚子+红背桂+狗牙花+龙船花+彩叶草+结缕草、秋枫+菩提+鸡蛋花+文殊兰+雪茄花+结缕草等植物配置方式。

4.6.4 种苗规格

乔木规格以中、大苗为主。作为孤植、对景的景观树种宜选用苗高 $\geq 3.5\text{m}$ 的大苗。苗木建议选择容器苗、土球苗。大苗要求胸径在 8cm、高 3.0m 以上，中苗胸径在 3-8cm、高 2.5-3.0m。苗木要求健壮，无病虫害和机械损伤，树型美观，根系较完整。

灌木树种规格以苗高 15-20cm、30-50cm、70-80cm（单株球苗）分为三个规格，均为容器苗。

4.6.5 种植密度

乔木树种种植密度应根据种植树种、建设目标、功能分区、地类等因素综合考虑，丛植区域种植平均间距 3m \times 4m。根据景观效果的需要，在行间或株间配种灌木和草本植物，以形成立体景观效果。鉴于崖州古城建筑群的特殊性，具体以植物群落营造的景观效果而定。

第五章 关于旅游服务设施规划的说明

5.1 游客容量预测

5.1.1 环境容量

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。本详规依据《风景名胜区总体规划标准》(GBT50298-2018)中确定游人容量计算指标,崖州古城景点铺装面积较多,采用面积法的计算方法,对崖州古城景点的游人容量进行测算。游人容量的计算范围以崖城学宫国学文化体验区、崖州古城遗址观光区和非遗文化景观休闲区三个区域的游览面积进行计算。

表 5-1 崖州古城景点游人容量测算表

序号	游览区域	计算方法	计算面积 (hm ²)	计算指标 (m ² /人)	一次性容量 (人/次)	日周转率 (次/日)	日游人容量 (人次/日)	日极限游人容量 (人次/日)
1	崖城学宫国学文化体验区	面积法	0.42	100	42	8	336	672
2	崖州古城遗址观光区	面积法	0.56	100	56	8	448	896
3	非遗文化景观休闲区	面积法	0.32	100	32	8	256	512
总计			1.30		130		1040	2080

注:面积法是以每个游人所占平均游览面积计。

5.1.2 游客容量预测结论

经测算,崖州古城景点瞬时游客容量为 130 人,日游客容量为 1040 人,日极限容量为 2080 人,按照每年 300 天可游日计算,则年游客容量约为 31.2 万人。

5.2 游客规模

《总规》中按照年增长 8%-10%计算，预测了崖州古城景点的游客量。

表 5-2 游客规模预测表

	现状（万人次/年）	2025 年（万人次/年）	2030 年（万人次/年）
崖州古城	0	30	40

注：1、现状数据采集自 2015 年各景区景点游客量统计；
2、游客量年增长率以 8%-10%计，景区发展成熟后游客量增长趋于稳定或减缓；
3、对于游客量增长接近于景区极限容量时应加以控制。

考虑多方面因素，预测近期至 2025 年平均游人增长率为 8%，游客人数为 30 万人次；远期 2026-2030 年平均游人增长率为 8%，游客人数为 40 万人次，故崖州古城景点详细规划游客规模至 2030 年为 40 万人次。

5.3 旅游服务设施配置与布局

5.3.1 旅游服务设施现状

景点内游客数量呈极化分布，冬季游客数量明显高于其他季节，整体旅游开发处于初级阶段，以文化型游览活动为主。

景点现有的游客服务点位于少司徒牌坊所在的广场东侧，是一处长宽约为 6m，面积约为 36m²的一层建筑——崖州区旅游咨询服务中心；崖城学宫内的名宦祠、乡贤祠，暂作为学宫监控室及消防室使用。

崖州区旅游咨询服务中心北侧有一处约为 10m²的临时木平台（群众文化舞台）。文明门东南角有一处约为 80m²的一层旅游服务建筑（文明门公厕），其中男厕有两个蹲位及三个小便厕位，女厕有五个蹲位。崖城学宫西庑殿西侧有间约 5m²的临时厕所。

景点尚无游客服务点，尚未进行标识系统建设。

表 5-3 崖州古城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 (m ²)	建筑占地面 (m ²)	
旅游管理设施	崖州区旅游咨询服务中心	36	36	保留
文化活动设施	临时群众文化舞台	10	10	拆除
其他旅游服务设施	文明门公厕	80	80	改造

5.3.2 旅游服务设施配置

1、规划原则

(1) 以人为本的原则

旅游服务设施规划应首先关注旅游者的各种需要,旅游配套设施及服务,都应根据当前的和将来的服务对象制定相应发展建设策略。

(2) 因地制宜, 尊重环境的原则

在旅游服务设施的选址和设计时应尊重风景名胜区的自然环境,做到与环境及景观特征相协调,坚决避免对风景资源造成视觉上的污染,同时还应通过建筑形式,让游客感知当地的人文风貌。

(3) 以需定量, 渐进调整的原则

区内旅游服务设施及其规模的确定按照“必须”原则。可有可无的设施不设,可多可少的设施少设,并在运行过程中逐步调整。

(4) 依托城市, 合理布局的原则

景区近邻城镇建设区,规划应综合考虑区内外的现有设施,充分利用周边的宾馆饭店,通过对旅游服务设施的数量和级别之系统规划达到旅游服务设施的合理布局。

2、旅游服务设施分类

根据《风景名胜区详细规划标准》(GB/T51294-2018)、《风景名

胜区总体规划标准（GB/T50298-2018）》及《总规》，旅游服务设施分为旅行、游览、餐饮、住宿、购物、娱乐、文化、其他等九大类。

表 5-4 旅游服务设施配置标准

设施类型	设施项目	配置指标和要求
旅行	邮电通信	邮电所面积以 30 m ² -100 m ² 为宜
游览	游客中心	总面积控制在 50 m ² -500 m ²
	卫生公厕	1.单座厕所的总面积为 30 m ² -120 m ² 。平均以 3 m ² -5 m ² 设一个厕位（包括大便厕位和小便厕位），每个厕位服务 300 人-400 人； 2.每座厕所的服务半径：在入口处、步行游览主路及景区人流密集处。服务半径为 150m-300m；在步行游览支路、人流较少的地方。服务半径为 300m-500m； 3.入口处必须设置厕所； 4. 男女厕位比例（含男用小便位）不大于 2:3。
	座椅桌	步行游览主、次路及行人交通量较大的道路沿线 300m-500m;步行游览支路、人行道 100m-200m，登山园路 50m-100m
	风雨亭（休憩点）	结合公共厕所、步行游览主、次路及行人交通量较大的道路沿线 500m-800m，步行游览支路、人行道 800m-1000m
餐饮	饮食点（饮食店）	每座使用面积：2 m ² -4 m ²
	餐厅	每座使用面积：3 m ² -6 m ²
住宿	营地（帐篷或拖车及小汽车）	综合平均建筑面积：90 m ² /单元-150 m ² /单元（每单元平均接待 4 人）
	简易住宿点	综合平均建筑面积：50 m ² /间-60 m ² /间
	一般旅馆	综合平均建筑面积：60 m ² /间-75 m ² /间
	中级旅馆	综合平均建筑面积：75 m ² /间-85 m ² /间
	高级旅馆	综合平均建筑面积：85 m ² /间-120 m ² /间
购物	市摊集市、商店、银行、金融	单体建筑面积不宜超过 5000 m ²
	小卖部、商亭	面积以 30 m ² -100 m ² 为宜
娱乐	艺术表演、游戏娱乐、康体运动、其他游娱文体	小型表演剧场：500 座以下，主题剧场：800 座~1200 座；观众厅面积在 0.6 m ² /座-0.8 m ² /座为宜
休养	度假、康养、休疗养	综合配套床位
文化	文化馆、博物馆、展览馆、纪念馆及文化活动场地	每个展览厅的使用面积不宜小于 65 m ²
其他	治安机构	面积以 30 m ² -80 m ² 为宜
	医疗救治点	面积以 30 m ² -80 m ² 为宜

3、旅游基地分级

崖州古城景点的旅游服务设施分为二级，依次为旅游点、服务部 2

个等级进行配置。

(1) 旅游点

规划在景点集中的崖城学宫西侧地块设置旅游点,提供便于游客游赏活动展开的设施,共1处,提供问询、商店、售卖、公厕等,为旅游提供完善的配套服务。

(2) 服务部

规划在文明门中间广场东侧地块设置非遗文化体验馆以及保留现有文明门中间广场东侧的崖州区旅游咨询服务中心作为服务部,共2处,建设集休闲、娱乐、展示、购物等为一体,功能齐全、配套完善的崖州民俗文化及非遗文化产品体验。

表 5-5 崖州古城景区详细规划范围内旅游点及服务部一览表

序号	分级	名称	设施项目	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	备注
1	旅游点	崖城学宫旅游服务点	宣传咨询、卫生公厕、商店	220	220	
2	服务部	非遗文化体验馆	宣传咨询、小卖	200	200	
3		崖州区旅游咨询服务中心	宣传咨询	36	36	

4、住宿设施说明

三亚是国际旅游城市,住宿设施完备。为了保持风景名胜区良好的旅游环境,在《总规》中,崖州古城景点未规划旅游住宿设施。因此,在本次详细规划中崖州古城景点将秉持“景点内游、城区住宿”的原则,主要利用崖州区城区住宿设施作为旅游接待之用。景点周边村镇也可作为旅游住宿的必要补充。

第六章 关于游览交通规划的说明

6.1 游览交通设施现状分析

6.1.1 对外交通联系现状

崖州古城景点位于海南省三亚市崖州区崖城村的核心保护范围内。景点对外交通与城市道路衔接较为紧密。南侧为 225 国道（崖保路）及古城门公交站，东侧为崖雅线，崖城学宫西侧为北门街，学宫南侧的 072 乡道（中街）将景点分为南北两部分。

6.1.2 内部交通现状

学宫内部的道路沿中轴线对称布置，分布在中轴线及两侧。从少司徒牌坊所在的广场可通过旅游咨询服务中心南侧的楼梯至文明门城墙。文明门两侧的民居内部道路狭窄且不成体系，大量为尽端式道路。

6.1.3 存在问题

1、崖州古城外部道路被中街分割成两个地块，人车混行，造成一定的安全隐患。

2、景区内道路空间逼仄，被现状居民点占用景点游览空间，使景点内游步道不成体系。

3、景点位于老城区，基本没有可利用的停车空间，停车停靠设施缺乏。

6.2 交通流量预测

基于景点范围内未来停车需求进行合理预测的基础之上，对停车位的数量进行合理规划，以期有效疏导未来停车需求。根据景点未来接待游客规模预测与未来接待游客出行方式分担预测结果，结合主要运输车辆的核定载量及实际载量，可大致换算得到未来景点详细规划范围内旅游出行车辆的规模。

6.2.1 预测方法

旅游出行停车需求的主体是旅游出行车辆，其规模显然取决于景区接待的游客数量。因此，首先对景区未来接待游客数量进行预测（以最大容纳能力可作为未来景区接待游客规模预测的重要控制指标）；然后结合对未来景区接待游客的出行方式分析，从而确定未来景区由旅游出行而引发的交通量规模，并以此计算得到景区未来停车需求规模。

根据景区未来接待游客规模预测与景区未来接待游客出行方式分担预测结果，可以大致换算得到未来一段时间内景区旅游出行车辆的规模。据此，参考其他已有景区现有资料，确定不同出行方式各交通运输方式构成比例，并结合景区主要运输车辆的核定载量及实际载量进行抽样调查，确定各类车型实载率，最终参照以下计算公式得到未来景区由旅游出行引发的交通量规模。

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{(A \cdot T_i)}{(C_i \cdot P_i)}$$

$$M = A \cdot T_i / (C_i \cdot P_i)$$

$$N = A \cdot T_i / (C_i \cdot P_i)$$

其中：V—景区旅游车辆总数（即车位数）；A—旅游人数； T_i —第*i*种公路出行方式分担率； C_i —第*i*种公路出行方式核定座数； P_i —第*i*种公路出行方式实载率；M—小车的车辆数；N—大客车的车辆数。

6.2.2 停车需求计算

由于崖州古城景点处在市区，目前前往景点的公共交通以城市公交为主；景点内部主要为自行车、步行等交通方式。

本规划近期2025年游客量30万人次，景点全年可游览天数按300天计，日游客量按1000人/日进行推算，则 $M=1000 \cdot 20\% / (5 \cdot 80\%) = 150$ ， $N=1000 \cdot 20\% / (45 \cdot 80\%) = 6$ 。根据计算，近期停车位小车位需50个，大巴车位需6个。

表 6-1 近期停车需求计算表

内容	自驾车	旅游大巴	其他方式
人数分担比率(%)	20	20	60
车辆核定载量(人)	5	45	——
实载率(%)	80	80	——
所需车位(个)	50	6	——
总计(个)	56		——

本规划远期 2030 年游客量 40 万人次,日游客量按 1333 人/日进行推算,则 $M=1333*20\%/(5*80\%)=67$, $N=1333*25\%/(45*80\%)=10$ 。根据计算预测,远期停车位小车位需 67 个,大巴车位需 10 个。

表 6-2 远期停车需求计算表

内容	自驾车	大巴	其他方式
人数分担比率 (%)	20	25	55
车辆核定载量 (人)	5	45	——
实载率 (%)	80	80	——
所需车位 (个)	67	10	——
总计(个)	77		——

虽然采用以上方法存在着部分车辆重复计算可能,但对于景区停车场总体规划而言,其预测精度是可以达到预期效果的。

但崖州古城没有可利用的停车空间,需要通过协调整个崖州区域内交通停靠设施,进行统一规划。结合《三亚崖州湾科技城西北片区(一期)控制性详细规划》停车场规划至热水宫路公共停车场及崖州站前社会停车场。

6.3 游览交通规划

6.3.1 对外道路交通规划

景点周边道路有南侧 225 国道(崖保路),东侧为崖雅线,崖城学宫西侧为北门街,学宫南侧为 072 乡道(中街),景点对外交通主要依托城市公共交通,强化市域公共交通,加强景区间快速公共交通建设,增强景点交通管控。规划设置覆盖景点的快速公共交通体系。

在崖州古城景点设置旅游巴士、快速公交站点。

6.3.2 出入口规划

本景点为开放式景点，现只有崖城学宫为独立景点，以围墙围合，学宫南面有两个出入口。崖州古城的主要人流方向集中在景点南面文明门广场主入口，规划主入口 1 处，即文明门现状主入口进行保留。

6.3.3 内部交通规划

崖州古城内部道路路面狭窄，人车混行，且不成体系。景点位于城区，面积小，且为文保单位建筑为主，规划景区内道路主要规划步行道游览，按照《总规》说明书中第四章的道路交通规划要求为：

表 6-3 步行游览路规划一览表

景区景点	道路起讫点	长度 (km)	备注	路面材料
崖州古城	沿崖州古城范围设置特色文化步道，构建“崖州古城步行环”	0.86	现有完善	石板、水泥
	中轴线步道	0.2	现有完善	石板

注：数据来源于《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》说明书。

1、步行游览交通规划

规划保留现有的中轴线步道，中轴线步道长 0.2km，通过铺装改造，突出轴线，引导游人进入景点，并增加铺装的文化符号，路面材质采用石材。

规划将景点内与周边的城市道路一侧的人行道进行疏导整理，形成特色文化步道，构建“崖州古城步行环”，长度为 0.86km，崖州古城步行环串联整个崖州古城景点。

规划后的各景点内部形成游览流线，由于各景点相对独立又整体联系，且崖州古城景点分布相对集中，在铺装材料上应做到风格统一协调。

2、临时停车场规划

由于古城内停车设施有限，但结合部分管理人员通行需求规划一处临

时停车场，面积 200m²。

3、环保交通规划

由于崖州古城景点用地的局限性，利用外部的城市公交系统为主导，靠近景点南侧崖保路有公交车站古城站，且在文明门前广场规划旅游巴士停靠点 1 处，的士车停靠点 6 处，采取即停即走的方式，保证城区交通的循环和通畅。

6.3.4 交通设施景观控制

景点内步行游览道路应使用天然石板、木栈道、透水砾石路等利于环境和资源保护的材料，应尽量少用水泥、混凝土等材料。扶手、栏杆等应采用简洁、实用的材料，与景区风格与环境相协调。

6.3.5 道路及交通设施控制要求

1、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。古城墙的竖向交通保留原有的城墙楼梯及文明门广场进入的踏步，梯步最大不能超过 18 级，且中间留休息平台。由于崖州古城景点的道路以铺装及广场为主，排水坡度应满足最低 0.3% 的坡度要求，以避免积水。

2、交通标识

道路交通指示设施、标牌设计应与崖州古城景点文化特色和景观环境相协调。结合古崖州文化内涵，设计独特的标识系统展示崖州古城景点主题特色。

3、中街交通管制

崖州古城核心区两地块被 072 乡道分割，结合景点游览道路建设及城区居民通行的实际需求，对进入景点的车辆、游人进行交通管理，后期建议改成限时通行及设置感应车挡进行管理。

6.3.6 无障碍设施规划

景点内无障碍主要针对景点建筑、公厕等参观的所有流线无障碍全程游览，景点宜结合无障碍服务对象的需求及接待量，配置适宜种类和数量的无障碍设施设备。

景点内无障碍通道包括但不限于室内步道、室外步道、各类游乘设施乘坐通道、检票口和售票口等关口通道。

景点内无障碍通道地面宜平整、防滑、不易松动，无障碍物，无淤存积水，使用不同材质铺装的地面宜相互取平，并符合 GB 50763 的规定。

售票口、检票口、游客中心、乘车点等检查关口宜设置轮椅通道等无障碍设施设备，或从设计上保证轮椅通行，各类关口处无障碍通道不小于 0.9 m。

征求意见稿

第七章 关于基础工程设施规划的说明

7.1 给水工程规划

7.1.1 给水现状

崖州古城周边市政道路已有完善的市政供水管网，市政管网由崖城水厂供水。

7.1.2 给水规划的原则

- 1、充分利用现有水源供水，优先保证景点生活用水。
- 2、以集中为主，分散为辅相结合的供水方式，因地制宜确定供水分区。

7.1.3 用水量预测与水源

1、景点生活用水量

根据国家标准《风景名胜区详细规划标准》（GB/T51294-2018），游客用水量为 10~30L/（人·d），景点生活用水量估算见表 7-1。

表 7-1 生活用水量预测一览表

用水项目	数量	用水定额	日用水量(m ³ /d)	备注
游客	1000 人	30L/（人·d）	30.00	根据日游客量取值
管理服务人员	20 人	60 L/（人·d）	1.20	根据景点规模估值
绿化	5260m ²	3L/（m ² ·d）	15.78	
未预见及其他用水	按本表以上项目的 15%计		2.22	
合计			49.2	

注：以上用水指标均已包括管网漏失水。

2、景点消防用水量

根据国家标准《建筑防火通用规范》（GB 55037-2022）、《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）、《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014），景点消防系统用水估算见表 7-2。

表 7-2 消防用水量预测一览表

系统名称	用水量 (L/s)	延续供水 时间 (h)	一次火灾 用水量 (m ³)	备 注
室外消火栓系统	20	2	144	市政供水

3、给水水源

景点周边市政道路均有完善的市政供水管线。

规划景点中街北侧的崖城学宫从中街和西侧的北门街市政道路各引入一路给水管，供崖城学宫的生活、消防、绿化用水。规划景点中街南侧的城墙区从中街市政给水管网的東西向各引入一路给水管，供中街南侧区域的生活用水、绿化用水。

给水管网的管径以最高时用水量按经济流速确定。发生火灾时，允许部分管网超过经济流速运行。

4、管网布置

规划中街北侧崖城学宫沿景区周边布置一根供水管道与市政管道成环状，管径 DN200；中街南侧区域从东西向各布置一根供水管道与市政管道成环状，管径 DN200，管道埋设深度在 1.0-1.5m 左右；管线局部碰撞处均按如下原则调整：小直径管道让大直径管道，压力流管道让重力流管道；污水管道、合流管道与生活给水管道相交时，应敷设在生活给水管道的下方。

中街北侧崖城学宫区域环状供水管道除供应各处生活用水点外，另按照保护半径不大于 150m，布置间距不超过 120m 的原则布置适量的室外消火栓；因中街及崖保路设有完整的市政消火栓系统，且均可覆盖到中街南侧区域，故中街南侧区域不再设置室外消火栓，中街南侧规划布置的管道仅供应各处生活用水点。

各用水点引入管管径根据《建筑给水排水设计标准》(GB50015-2019) 计算确定，并设置水表计量，节约化用水。

7.2 排水工程规划

7.2.1 排水体制

景点用水点较为分散，污水量较小，且以生活污水为主。周边道路均有完善的市政污水管网可接纳景区污水排放，最终由城镇污水系统集中处理。

7.2.2 污水量预测与污水处理方案

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 7-3 污水量预测一览表

用水项目	最高日用水量 (m ³ /d)	排污系数	最高日污水量 (m ³ /d)	高时系数
游客	30.00	0.90	27.00	1.35
管理服务人员	1.20	0.90	1.08	1.35
未预见及其他用水	2.22	0.80	1.78	1.35
合计			29.86	

注：经计算可知，景区污水量约 29.86m³/d。

7.2.3 排水规划

景点内采用雨污分流排水制，根据景点设施布局和地形条件，景点内污水均经化粪池处理后就近接入市政污水管网，污水干管顺地势布置，管径为 DN300。

中街北侧崖城学宫污水通过室外污水管网集中至化粪池处理后排至北门街市政污水管网；中街南侧区域污水通过室外污水管网集中至化粪池后排至中街市政污水管网。

7.3 电力工程规划

1、崖州古城的电力系统接入城市 10KV 电网，从保港变电站引一路

10KV 电源入中街南侧绿化内室外箱式变电站，变电站隔壁另设置一座室外高压分界室，分一路 10KV 电源至中街北侧区内设置的一处室外箱式变电站。

2、根据国家标准《风景名胜区详细规划标准》（GB/T51294-2018），园区内的主要用电负荷包括：各栋古建筑物、管理处、厕所、道路照明、景观亮化以及各种展示点和设施设备。采用单位负荷指标法，区域内用电负荷约为 1000KW。

3、中街南侧绿化内设置一台 SCB14-10/0.4kV-500kVA 干式变压器（能效等级为 2 级），为南侧所有用电负荷配电；中街北侧绿化内设置一台 SCB14-10/0.4kV-500kVA 干式变压器（能效等级为 2 级），为北侧所有用电负荷配电。

4、为满足景点内景观的要求，道路沿线的电力系统线路均采用金属铠装电缆直埋敷设方式，埋深为距地面 0.8m，直埋电缆过铺装地面时穿镀锌钢管加以保护，套管径不应小于电缆外径的 1.5 倍。

5、10KV 电缆均选用进组铠装交联聚乙烯绝缘电缆，高压分界室进线电缆截面为 180mm²，至各室外箱式变电站 10KV 供电电缆截面为 95mm²。路灯线路采用 WDZ-YJY-1KV-B2 低烟无卤交联聚乙烯电缆。

结合景点的建设，主路布置路灯照明设备，古城内人行支路布置灯箱等照明设备，古建筑屋顶铺设景观亮化、轮廓照明管线等设备。绿化内、非人行区域可依据景观配置情况设置点状照明设备。

7.4 电信工程规划

1、景点内通信线路由崖保路就近市政弱电交接箱引入中街南侧建筑内的弱电机房内。景点内设置两处光纤信号交换机，由中街南侧内的弱电机房光纤交换主机分线至中街北区内另外一处光纤信号交换机。

2、大力推进景点内上网工程，加速 5G 通信网络向数字化、无线化、

多信息网络兼容智能化方向发展，景点内宽带网、无线 WIFI 与安全防范监控系统、消防火灾预警控制系统等相兼容、整合，共用光纤线路传播，实现各个网络信息集合于中街南侧的弱电机房内。

3、为确保通信线路安全可靠，同时考虑到景观要求，景点内通信线路全部采用电缆埋地敷设，严禁采用架空明线。

7.5 环卫工程规划

7.5.1 生活垃圾处理

1、生活垃圾收集

生活垃圾处理实行分类收集，密闭运输。生活垃圾收集后转运至垃圾收集点，再外运到垃圾处理场，中间不再设置垃圾堆放点。

垃圾箱主要设置于游人集散地、游人稠密区的游览线两侧，共设置垃圾箱 8 个，沿游线每隔 70-100m 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。垃圾箱设计造型与景点主题相符合。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。

结合现状在景点的文明门广场东侧靠近道路的地方设置垃圾收集点 1 处及崖城学宫西侧用地设置垃圾收集点 1 处，共 2 处。

2、生活垃圾清运

景点垃圾清运全面实行机械化运输，实行密闭化运输。

3、生活垃圾处理

景点内全部垃圾清运到城镇垃圾处理场，进行集中无害化处理，注意将分类收集垃圾中的“可利用资源”进行充分回收利用。

4、垃圾管理

景点内垃圾的收集、运输、处理和最终处置，由环卫部门统一管理。特种垃圾必须单独收集、清运和处理。

景点内游客聚集和流量大的地方设置方便使用的公厕,包括无障碍设施。在景点人流密集处,厕所的服务半径不超过 300m。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。

7.5.2 公共厕所

1、公厕设置因地制宜、合理规划。公共厕所的设计和建造应符合《城市公共厕所规划设计标准》(CJJ14-2016), 应与周围景观环境和建筑风格相协调。

2、提高公共厕所档次, 按照《旅游厕所质量等级的划分与评定》(GB/T18973-2016) 景点公共厕所建设标准不应低于三星级, 并建设第三卫生间。公共厕所建筑与相邻建筑应有较合适的间距。公共厕所应实行统一管理, 配备专人维护。

现状在景点的文明门东南角有文明门公厕, 按 3A 级厕所的标准改造生态环保型公厕, 公厕建筑面积 80m², 需配备无障碍设施和第三卫生间。公共厕所改造与环境相协调, 进行适当的翻新改造。

在崖城学宫西侧旅游服务点内设置一处生态厕所面积为 66m², 配备无障碍设施和第三卫生间。

表 7-4 环卫设施规划一览表

公厕位置	数量	建筑规模指标 (m ² /个)	公厕总面积	现状/规划	备注
文明门公厕	1	80	80	现状	翻新改造
崖城学宫西侧	1	66	66	规划	结合服务用房修建

7.6 综合防灾规划

7.6.1 防潮防洪规划

1、防洪标准

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 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。

2、防洪防潮规划

(1) 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。

(2) 建立预防预警机制和应急保障机制（通信与信息保障、抢险与救援保障、供电与运输保障、治安与医疗保障、社会动员保障）。

7.6.2 防震抗震规划

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。

景点内的室外楼梯按抗震烈度 7 度设防，采用柔性道路设计，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。

7.6.3 气象及地质灾害防治

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。建立完整的防灾、减灾检测、预报、警报和服务系统，制定应对海啸、风暴潮灾害的预警机制和措施。

2、地质灾害防治工程建设

禁止在景区内开挖，实行工程建设项目地质灾害危险性评估制度，凡建设项目或在景点内进行工程建设，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。

7.6.4 消防规划

1、消防规划布局

项目贯彻：“预防为主，防消结合”的消防方针，科学合理地进行消防安全体系，以保证周边城区人民的安全和今后的发展。依据现状场地条件、建筑自身条件进行优化，尽可能修缮、提升消防安全性能。尊重既成事实，确有困难，改造后仍然无法满足规范要求时，不降低原有建筑的室内外消防安全性能等级。

消防供水以市政自来水为主，沿城市道路设置消火栓，间距不大于120m，保护半径不超过150m，城市道路均作为消防通道，保证消防通道间距不大于150m。

对于防火、防爆要求较高的区域，绿化应以防火、隔离为主，选择枝叶水分含量大、不易燃烧或者遇火烧不出火焰的少油脂树种进行绿化，不得栽种针叶树等油脂较多的松柏类植物，种植时留出消防车活动的余地。

景点内道路宽度大于4m，满足消防车通过需要，道路上空遇有管架、栈桥等障碍物时，其净空高度不小于4m，消防车道下的管道和暗沟能承受大型消防车的重量，根据游览路线设置环形车道或者建筑两侧设置供消防车停留的平坦空地，尽头式消防车道设置不小于12m*12m的回车场。

建筑室内布置室内消防栓和小型移动消防车，防火疏散路线设计满足人员疏散的需要，设置广播系统，有效引导人群疏散，一层设置消防控制室有效控制广播系统，防火疏散路线设置明显标志指明安全区或集合点。

2、建筑防火规划

(1) 防火材料

建筑主要构件的燃烧性能及耐火极限,装修材料及装饰织物的燃烧性能等级及提高构件耐火极限的措施。

①本工程建筑构件的燃烧性能均为不燃烧体,满足建筑耐火等级为一、二级的极限时间要求。

②水平及竖向防火分隔措施水平防火分隔:紧靠防火墙两侧的门、窗、洞口之间最近边缘的水平距离不小于 2m。

③附设在建筑物内的固定灭火系统的设备室和风机房等,采用耐火极限不低于 2h 的隔墙和 1.5h 的楼板与其它部位隔开。墙上开设甲级防火门窗。

④内走道及房间采用耐火极限大于 1h 的墙体材料(含轻质隔墙)。

⑤竖向防火分隔:

上下层采用钢筋混凝土楼板分隔,楼板的燃烧性能和耐火极限为不燃烧体 1.5h;上下相邻开口部位从楼面算起的窗槛墙高度为 1.2m。

(2) 安全疏散

根据防火规范凡属建筑面积超过 60m² 的房间均设置两个门或者门开启宽度大于 1.5m,并且疏散门之间的距离大于 5m,且房间最远点到疏散出口距离不超过 22m。设有自动喷水灭火系统,室内任一点至最近疏散门或安全出口的直线距离不应大于 37.5m。

(3) 防火构造

①防火墙直接设在建筑的基础或钢筋砼框架、梁等承重结构上。轻质防火墙体可不受此限。应从楼面基层隔断至顶板底面。防火墙内不设置排气道。

②防火墙上当必须开设门窗洞口时,设置固定的或火灾时能自行关闭的甲级防火门窗和符合现行国家标准《门和卷帘耐火试验方法》GB7633

有关背火面温升的判定条件耐火极限为 3h 的复合型特级防火卷帘（应选择消防部门批准的专业厂家的产品，并结合装修工程选择安装方式），并在卷帘两端设置具自动、手动、机械控制功能的启闭装置。

③防火墙的构造应使墙体任意一侧的屋架、梁、楼板等受火灾影响而破坏时，不致使防火墙倒塌，可燃气体和甲、乙、丙类液体的管道严禁穿过防火墙。

（4）建筑缝隙

①位于墙、板两侧的防火阀、排烟阀间的风管外壁采取防火保护措施。所有须穿过防火墙、隔墙及楼板的管道处均采用不燃烧材料将其周围的空隙填塞密实。当管道为难燃及可燃材质时，应在防火墙两侧的管道上采取防火措施。

②管道在贯穿楼板部位和穿越耐火极限不低于 2h 墙体两侧采取阻火措施。

③电缆井、除风井以外的管道并待管道安装完毕后在每层楼板处采用不低于楼板耐火极限的不燃烧体或防火材料封堵。

④楼梯间：疏散用楼梯间不设影响疏散的凸出物或其他障碍物，不敷设甲、乙、丙类液体管道，不敷设可燃气体管道。

⑤防火门和防火卷帘：设备室门为甲级；楼梯间（含防烟楼梯间、封闭楼梯间）门、前室门为乙级；检修门为丙级。防火墙上的卷帘为以背火面温升作为判定条件的耐火极限为 3h 的特级防火卷帘。

⑥防火门设自闭器，双扇防火门设自闭器和顺序器；内外两侧能手动开启。

⑦防火卷帘具有防烟性能，与楼板、梁和墙、柱间空隙应用防火封堵材料封堵。

7.6.5 疏散规划

利用景点广场及游览服务设施内的空旷地等作为地震时主要疏散地，景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。

7.6.6 防护安全设施设计

1、预警通讯系统

加大对景点的防灾和监测预报的投入，建立景区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。利用三亚市及崖城区医院作为景区安全救援中心，建立应急救助中心。制定旅游安全救护应急预案，成立快速救援队伍和设置专门车辆，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及控制门票出售量等途径来进行调控。

7.6.7 海绵城市规划

结合海绵城市的雨洪管理概念，规划不再沿道路新建雨水管道，布置

以排水明沟、植草沟为主要形式的道路雨水转输系统，辅以下凹式绿地、生物滞留设施等自然排水方式，使雨水经过生物滞留与净化，通过自然的方式进行排放；规划在各主要景观节点根据场地、地形等特点布置透水铺装广场、人行道，并在部分景观绿地处布置下凹式绿地。

征求意见稿

第八章 关于居民点建设规划的说明

8.1 居民点现状

8.1.1 居民点人口现状

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030 年）》中崖州古城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》阶段上报国务院的崖州古城景点的大地 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，崖州古城景点红线范围均属于城市建设用地。主要包括古城大社区内崖城村的多处村民私宅及东南角的一处崖城中心供销社，景点内现状居民约为 200 人。根据矢量图计算得出红线范围内西侧地块总面积为 2978m²（含不可移动文物建筑黎作俊宅居 129.6m²），红线范围内东侧地块总面积为 3735m²（含供销社 467.78m²及不可移动文物建筑林学光宅居 76.34m²）。居民生产生活方式随着城市化和崖州古城景点的发展已经逐渐变迁，现主要以零售业和维修业为主。景点内缺乏民宿、餐饮及娱乐设施。

8.1.2 居民点建设现状

部分居民点分布在崖城学宫及崖州古城的二类建设控制地带，村民的生产、生活活动给风景资源的保护带来了许多不利影响。近年来，随着旅游业的发展，风景名胜区内承担了大量接待服务功能，部分村民私自建房开店，建成了许多与传统风貌不协调的建筑，频繁的经济活动给风景资源保护带来了许多不利影响，造成了交通拥堵、环境污染、景观破坏等问题。因此对风景名胜区范围内的居民点进行规划调控势在必行。

8.2 居民点调控规划

8.2.1 居民点调控原则

1、整体保护、合理管控原则

景点周边社区的人文环境以及与景点临近的宁远河滨河环境、视线通廊内的马鞍岭、金鸡岭、南山岭的山林环境，应作为一个完整的生态系统进行保护。积极协调崖州古城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，决不允许私自占用风景名胜区景点的用地，杜绝危害人文环境的一切行为。周边社区建设须处理好与就近山体视线通廊的景观关系，严格控制建（构）筑物高度。

2、科学确定居民点调控类型的原则

从实际出发，科学确定调控原则，结合村庄特点，差异化引导措施，遵循以风景资源保护为前提，科学引导村庄居民产业与社会发展，促进风景名胜区永续发展的原则，同时结合镇村经济发展与建设实际，确定村庄居民点调控原则。将生态与生活安全、风景名胜区风貌保护作为刚性调控原则；将村庄实际建设情况和发展需求作为参考性原则。从产业指引、设施指引、建设控制三个角度提出居民点发展引导，在保护前提下合理发展。

3、逐步外迁，合理安置原住民和后续保障的原则

应景点规划需要，逐步外迁当地村民，选取适合地点，安置原住居民，对于外迁居民做好安置工作，在住房、就业等问题上给予优惠和引导，一方面保证规划建设需要，另一方面也能形成相对功能完善、布局合理的居民区点结构。

4、景点整体村落及景观风貌塑造的原则

在拆迁前要求村民保持现有宅基地面积不再扩大，分区控制住宅建筑高度、形式、风格、体量、建材、色彩，尽可能保持民居特色，与自然环境相协调。景点类与传统风貌协调的村镇居民点应保持原有景观格局和建筑

风貌，保护文物建筑与历史建筑，保护特色文化，改善景观环境。

8.2.2 人口规模控制

崖州古城有常住人口约为 200 人，为了崖州古城景点的可持续发展，必须对风景名胜区的人口发展规模实施严格控制，从根本上解决人口和资源的矛盾，提高崖州古城景点的社会经济发展的质量。规划逐步迁出现有居民，2025 年前迁除不可移动文物建筑外的所有居民建筑，人口控制在 20 人内。

8.2.3 居民点调控规划

《总规》中崖州古城景点内无现状村庄和居民点。

根据实地勘察，规划将本景点内的居民点划为疏散型，即逐步将村民疏散聚集到崖州湾科技城管理局在建的城西安置区。对于疏散的居民可继续保留为景点服务的就业岗位，也可通过政府引导，发放小额贷款，提供优惠条件，鼓励居民从事其它产业。

8.2.4 居民点规划建设要求

1、居民点建设风貌规划

崖州古城景点及其所在的古城大社区在《三亚市崖城历史文化名镇保护规划》中被确定归属其核心保护范围及一级风貌区内。《规划》将景点及其周边的风貌定位为古镇历史风貌精华区。应严格控制文物及周边历史环境，与传统风貌不协调的建筑应采取整治措施，使其符合传统风貌要求。对周边未拆迁的建筑整改方案宜按照以下要求：

（1）建筑风格

多采用传统民居合院式“坎宅巽门”布局，以四合院、三合院为主。

（2）建筑立面

传统民居的堂屋正立面采用三开间，外挂设备统一隐藏处理。

（3）建筑体量

景点内整改民居建筑屋檐高度一般不超过 4.5m、入口管理服务建筑屋檐高度一般不超过 6m。

（4）屋顶形式

屋顶形式要求传统民居采用“一剪三坡三接檐”的特色做法，坡度 20°-30°；

（5）建筑色彩

总体以青灰色、灰白色为基调色，与周边环境协调，避免明度和饱和度过高的色彩。

（6）建筑材质

宜与传统建筑风貌协调统一，避免使用钢、铝、玻璃等现代材质。①屋面采用辘筒瓦、土瓦、陶瓦，青灰色机制瓦、青灰色素胎陶瓦等；②地面鼓励采用青砖、麻石等具有传统建筑气息的材料铺地，并使用传统铺装方式形成丰富各异的肌理；③外墙应采用木材、青砖、麻石等传统材料，或辅以灰浆批荡；④结构以木料为主，内部加固可辅以钢筋水泥。

2、居民点建设用地规划

规划至 2025 年迁出除不可移动文物建筑外的所有居民建筑，人口控制在 20 人内。将现有景点范围内的农村宅基地转换为风景名胜区的风景点用地。

3、居民社会调控与经济发展引导

（1）主要问题分析

①现有商业业态对风景资源的保护造成了不利影响

景点范围内文明门两侧临街商业设施，经营形态与景点蕴含的国学文化及古崖州文化主题无关联，且风貌杂乱，对景点的展示利用和环境风貌造成一定影响。景区内有着十分丰富的旅游资源，当地居民在景点内主要以经营电动车维修及零售业为主，风景名胜区生态环境破坏较为严重。

②景点的发展与当地产业未形成良性循环

景点内旅游业发展势头良好,但当地村民并未发展与景点旅游相关的产业,发展失衡。当地缺乏良性的旅游产品结构,未能提升当地村民档次增加收益,又未能拓展渠道扩大市场

(2) 经济发展引导

规划将崖州古城景点内村庄居民与景点发展一体化统筹,原村民宅居的改造要加大对村庄产业发展的研究。村民产业发展将以“零售业+旅游业”为主,发展古城旅游、民俗旅游和手工艺品制造等产业;发展乡村民宿、商业和娱乐设施;丰富景点的古城旅游产品;挖掘本地村庄居民特色饮食、节事活动、文化演艺及黎族村民的织锦等产品。规划根据景点及其周边古城大社区自身资源条件和所处地理区位,现提供三种适合其发展的社区发展模式。

①服务接待模式

现古城大社区于景点内暂无民宿、餐饮及娱乐设施,景点外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。因此规划继续提高古城大社区的旅游服务接待能力,在景点及周边陆续开展研学活动场地、研学用品售卖、酒店民宿、主题餐饮等设施的建设。从而在带动周边村庄发展的同时,提高景点的综合服务能力。

②产业发展模式

由于古城大社区和崖州古城相互渗透和交融,因此可以依托景点的国学文化和古崖州文化适当发展研学教育、旅游观光、崖州黎族非遗文化展示表演、摄影写生等产业业态。

③灵活就业模式

目前古城大社区平时以零售业、维修业为主，年轻人多在市区或科技城上班。未来随着景点的建设发展，景点的日常管理、工程建设、旅游服务等也能为古城大社区居民提供大量的就业机会。

征求意见稿

第九章 关于用地协调规划的说明

9.1 用地规划

9.1.1 现状用地分析

1、土地利用现状特征

崖州古城景点是典型的史迹型风景名胜区景点,经过多年的保护修缮和当地居民的生产生活活动,形成了以风景游赏用地、居民社会用地为主的用地格局和史迹景观结合古崖州风韵传统街巷景观组成的空间格局。

2、土地利用现状概况

(1) 《总规》土地利用现状及规划

《总规》中景点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,景点内现状及规划用地全部由风景游赏用地组成。详见下表:

表 9-1 崖州古城景点土地利用现状及规划对比一览表

名称	面积 (m ²)		比例 (%)	
	现状	规划	现状	规划
风景游赏用地	18931.69	18931.69	100	100
合计	18931.69	18931.69	100	100

(2) 形成统一底数底图

此次崖州古城景点详细规划的现状底数底图将以三调为基础,对用地性质进行转换后形成统一的底图底数。风景名胜区用地分类涉及两次用地分类转换,首先是将三调数据转换为用地用海分类,其次再将用地用海分类转换为风景名胜区用地分类。

①三调数据与用地用海分类转换对接

崖州古城景点的土地利用规划是在三调成果数据的基础上,按照自然资源部颁发的《国土空间调查、规划、用途管制、用地用海分类指南(试行)》进行地类转换形成规划底数。统一采用 2000 国家大地坐标系和 1985 国家高程基准作为空间定位基础,形成坐标一致、边界吻合、上下贯通的

工作底图。用地转换详见下表。

表 9-2 三调数据与用地用海分类转换对接一览表

三调工作方案用地分类				国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类		
一级类	二级类		三级类	二级类	一级类	
00	湿地	0303	红树林地	——	0507 红树林地	05 湿地
		0304	森林沼泽	——	0501 森林沼泽	
		0306	灌丛沼泽	——	0502 灌丛沼泽	
		0402	沼泽草地	——	0503 沼泽草地	
		0603	盐田	——	1003 盐田	10 工矿用地
		1105	沿海滩涂	——	0505 沿海滩涂	05 湿地
		1106	内陆滩涂	——	0506 内陆滩涂	
		1108	沼泽地	——	0504 其他沼泽地	
01	耕地	0101	水田	——	0101 水田	01 耕地
		0102	水浇地	——	0102 水浇地	
		0103	旱地	——	0103 旱地	
02	种植园用地	0201	果园	——	0201 果园	02 园地
		0202	茶园	——	0202 茶园	
		0203	橡胶园	——	0203 橡胶园	
		0204	其他园地	——	0204 其他园地	
03	林地	0301	乔木林地	——	0301 乔木林地	03 林地
		0302	竹林地	——	0302 竹林地	
		0305	灌木林地	——	0303 灌木林地	
		0307	其他林地	——	0304 其他林地	
04	草地	0401	天然牧草地	——	0401 天然牧草地	04 草地
		0403	人工牧草地	——	0402 人工牧草地	
		0404	其他草地	——	0403 其他草地	
05	商业服务业用地	05H1	商业服务业设施用地	——	0702 城镇社区服务设施用地	07 居住用地
				——	0704 农村社区服务设施用地	
				090101 零售商业用地	0901 商业用地	09 商业服务业用地
				090102 批发市场用地		
				090103 餐饮用地		
				090104 旅馆用地		
				090105 公用设施营业网点用地		
				——	0902 商务金融用地	
				090301 娱乐用地	0903 娱乐康体用地	
				090302 康体用地		
——	0904 其他商业服务业用地					

三调工作方案用地分类				国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类		
一级类		二级类		三级类	二级类	一级类
		0508	物流仓储用地	110101 一类物流仓储用地	1101 物流仓储用地	11 仓储用地
				110102 二类物流仓储用地		
				110103 三类物流仓储用地		
				——	1102 储备库用地	
06	工矿用地	0601	工业用地	100101 一类工业用地	1001 工业用地	10 工矿用地
				100102 二类工业用地		
				100103 三类工业用地		
		0602	采矿用地	——	1002 采矿用地	
07	住宅用地	0701	城镇住宅用地	070101 一类城镇住宅用地	0701 城镇住宅用地	07 居住用地
				070102 二类城镇住宅用地		
				070103 三类城镇住宅用地		
		0702	农村宅基地	070301 一类农村宅基地	0703 农村宅基地	
				070302 二类农村宅基地		
08	公管理与公共服务用地	08H1	机关团体新闻出版用地	——	0801 机关团体用地	08 公共管理与公共服务用地
		08H2	科教文卫用地	——	0802 科研用地	
				080301 图书与展览用地	0803 文化用地	
				080302 文化活动用地		
				080401 高等教育用地	0804 教育用地	
				080402 中等职业教育用地		
				080403 中小学用地		
				080404 幼儿园用地		
				080405 其他教育用地	0805 体育用地	
				080501 体育场馆用地		
				080502 体育训练用地		
				080601 医院用地	0806 医疗卫生用地	
				080602 基层医疗卫生设施用地		
				080603 公共卫生用地		
080701 老年人社会福利用地	0807 社会福利用地					
080702 儿童社会福利用地						

三调工作方案用地分类				国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类				
一级类		二级类		三级类	二级类	一级类		
				080703 残疾人社会福利用地				
				080704 其他社会福利用地				
				——			0702 城镇社区服务设施用地	07 居住用地
				——			0704 农村社区服务设施用地	
		0809	公用设施用地	——	1301 供水用地	13 公用设施用地		
				——	1302 排水用地			
				——	1303 供电用地			
				——	1304 供燃气用地			
				——	1305 供热用地			
				——	1306 通信用地			
				——	1307 邮政用地			
				——	1308 广播电视设施用地			
				——	1309 环卫用地			
				——	1310 消防用地			
				——	1313 其他公用设施用地			
		0810	公园与绿地	——	1401 公园绿地	14 绿地与开敞空间用地		
				——	1402 防护绿地			
				——	1403 广场用地			
		09	特殊用地	——	1501 军事设施用地	15 特殊用地		
——	1502 使领馆用地							
——	1503 宗教用地							
——	1504 文物古迹用地							
——	1505 监教场所用地							
——	1506 殡葬用地							
——	1507 其他特殊用地							
10	交通运输用地	1001	铁路用地	——	1201 铁路用地	12 交通运输用地		
				120801 对外交通场站用地	1208 交通场站用地			
		1002	轨道交通用地	——	1206 城市轨道交通用地			
		1003	公路用地	——	1202 公路用地			
		1004	城镇村道路用地	——	1207 城镇道路用地			
				060102 村庄内部道路用地	0601 乡村道路用地	06 农业设施建设用地		

三调工作方案用地分类				国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类		
一级类		二级类		三级类	二级类	一级类
		1005	交通服务场 站用地	120801 对外交通场站用 地	1208 交通场站用地	12 交通运输 用地
				120802 公共交通场站用 地		
				120803 社会停车场用地		
				---	1209 其他交通设施 用地	
		1006	农村道路	060101 村道用地	0601 乡村道路用地	06 农业设施 建设用地
				---	2303 田间道	23 其他土地
		1007	机场用地	---	1203 机场用地	12 交通运输 用地
		1008	港口码头用 地	---	1204 港口码头用地	
				120801 对外交通场站用 地	1208 交通场站用地	
		1009	管道运输用 地	---	1205 管道运输用地	
11	水域及 水利设 施用地	1101	河流水面	---	1701 河流水面	17 陆地水域
		1102	湖泊水面	---	1702 湖泊水面	
		1103	水库水面	---	1703 水库水面	
		1104	坑塘水面	---	1704 坑塘水面	
		1107	沟渠	---	1705 沟渠	
				---	1311 干渠	13 公用设施 用地
		1109	水工建筑用 地	---	1312 水工设施用地	
1110	冰川及永久 积雪	---	1706 冰川及常年积雪	17 陆地水域		
12	其他 土地	1201	空闲地	---	2301 空闲地	23 其他土地
		1202	设施农用地	---	0602 种植设施建设用地	06 农业设施 建设用地
				---	0603 畜禽养殖设施建 设用地	
				---	0604 水产养殖设施建 设用地	
		1203	田坎	---	2302 田坎	23 其他土地
		1204	盐碱地	---	2304 盐碱地	
		1205	沙地	---	2305 沙地	
		1206	裸土地	---	2306 裸土地	
1207	裸岩石砾地	---	2307 裸岩石砾地			
无此用地用海分类				---	---	16 留白用地
				---	1801 渔业基础设施 用海	18 渔业用海

三调工作方案用地分类		国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类		
一级类	二级类	三级类	二级类	一级类
		——	1802 增养殖用海	
		——	1803 捕捞海域	
		——	1901 工业用海	19 工矿通信用海
		——	1902 盐田用海	
		——	1903 固体矿产用海	
		——	1904 油气用海	
		——	1905 可再生能源用海	
		——	1906 海底电缆管道用海	
		——	2001 港口用海	
		——	2002 航运用海	
		——	2003 路桥隧道用海	
		——	2101 风景旅游用海	21 游憩用海
		——	2102 文体休闲娱乐用海	
		——	2201 军事用海	22 特殊用海
		——	2202 其他特殊用海	
		——	——	24 其他海域

②用地用海分类与风景名胜区用地分类转换对接

风景名胜区用地分类充分考虑了与用地用海分类工作的衔接,同样名称的一级类尽量保持内涵一致;并在此基础上对部分分类进行了调整、补充和细分。风景名胜区用地分类与用地用海分类的对接情况详见下表。

表 9-3 用地用海分类与风景名胜区用地分类转换对接一览表

用地用海分类		风景名胜区用地分类	
一级类	二级类		
01 耕地	0101 水田	甲	风景游赏用地
	0102 水浇地		
	0103 旱地		
02 园地	0201 果园		
	0202 茶园		
	0203 橡胶园		
	0204 其他园地		
03 林地	0301 乔木林地		
	0302 竹林地		
	0303 灌木林地		
	0304 其他林地		
04 草地	0401 天然牧草地		

用地用海分类		风景名胜区用地分类			
一级类	二级类				
	0402 人工牧草地				
	0403 其他草地				
17 陆地水域	1701 河流水面				
	1702 湖泊水面				
	1703 水库水面				
	1704 坑塘水面				
	1705 沟渠				
	1706 冰川及常年积雪				
21 游憩用海	2101 风景旅游用海				
	2102 文体休闲娱乐用海				
15 特殊用地	1503 宗教用地				
	1504 文物古迹用地				
08 公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地			乙	旅游服务设施用地
	0802 科研用地				
	0803 文化用地				
	0804 教育用地				
	0805 体育用地				
09 商业服务业用地	0901 商业用地				
	0902 商务金融用地				
	0903 娱乐康体用地				
	0904 其他商业服务业用地				
07 居住用地	0701 城镇住宅用地	丙	居民社会用地		
	0702 城镇社区服务设施用地				
	0703 农村宅基地				
	0704 农村社区服务设施用地				
08 公共管理与公共服务用地	0801 机关团体用地				
	0802 科研用地				
	0803 文化用地				
	0804 教育用地				
	0805 体育用地				
	0806 医疗卫生用地				
	0807 社会福利用地				
09 商业服务业用地	0901 商业用地				
	0902 商务金融用地				
	0903 娱乐康体用地				
	0904 其他商业服务业用地				
10 工矿用地	1001 工业用地				
	1002 采矿用地				
	1003 盐田				

用地用海分类		风景名胜区用地分类	
一级类	二级类		
11 仓储用地	1101 物流仓储用地	丁	交通与工程用地
	1102 储备库用地		
14 绿地与开敞空间用地	1401 公园绿地		
	1402 防护绿地		
	1403 广场用地		
15 特殊用地	1501 军事设施用地		
	1502 使领馆用地		
	1503 宗教用地		
	1504 文物古迹用地		
	1505 监教场所用地		
	1506 殡葬用地		
12 交通运输用地	1201 铁路用地		
	1208 交通场站用地		
	1206 城市轨道交通用地		
	1202 公路用地		
	1207 城镇道路用地		
	1208 交通场站用地		
	1209 其他交通设施用地		
13 公用设施用地	1301 供水用地		
	1302 排水用地		
	1303 供电用地		
	1304 供燃气用地		
	1305 供热用地		
	1306 通信用地		
	1307 邮政用地		
	1308 广播电视设施用地		
	1309 环卫用地		
	1310 消防用地		
	1313 其他公用设施用地		
06 农业设施建设用地	0601 乡村道路用地	戊	林地
03 林地	0301 乔木林地		
	0302 竹林地		
	0303 灌木林地		
	0304 其他林地		
02 园地	0201 果园	己	园地
	0202 茶园		
	0203 橡胶园		
	0204 其他园地		

用地用海分类		风景名胜区用地分类	
一级类	二级类		
01 耕地	0101 水田	庚	耕地
	0102 水浇地		
	0103 旱地		
04 草地	0401 天然牧草地	辛	草地
	0402 人工牧草地		
	0403 其他草地		
17 陆地水域	1701 河流水面	壬	水域
	1702 湖泊水面		
	1703 水库水面		
	1704 坑塘水面		
	1705 沟渠		
	1706 冰川及常年积雪		
18 渔业用海	1801 渔业基础设施用海		
	1802 增养殖用海		
	1803 捕捞海域		
19 工矿通信用海	1901 工业用海		
	1902 盐田用海		
	1903 固体矿产用海		
	1904 油气用海		
	1905 可再生能源用海		
	1906 海底电缆管道用海		
20 交通运输用海	2001 港口用海		
	2002 航运用海		
	2003 路桥隧道用海		
21 游憩用海	2101 风景旅游用海		
	2102 文体休闲娱乐用海		
22 特殊用海	2201 军事用海		
	2202 其他特殊用海		
24 其他海域	——		
05 湿地	0507 红树林地		
	0501 森林沼泽		
	0502 灌丛沼泽		
	0503 沼泽草地		
	0505 沿海滩涂		
	0506 内陆滩涂		
	0504 其他沼泽地		
23 其他土地	2306 裸土地	癸	滞留用地

(3) 土地利用现状

景点现状风景游赏用地比例仅占园区面积的 52.05%，主要为崖城学宫、文明门及其前广场、少司徒牌坊所在广场的占地区域，为主要用地；景点现状其次用地占比较大的分类为居民社会用地，主要包括城市建设用地及村庄建设用地，占景点用地的 40.36%；其余用地主要为园地、交通与工程用地及旅游服务设施用地。各类用地面积详细情况见表 9-1。

表 9-4 崖州古城景点现状用地统计表

序号	分类编号	用地分类名称	面积 (m ²)	百分比 (%)
1	甲	风景游赏用地	9853.56	52.05%
1.1	甲 1	风景点用地	9853.56	52.05%
2	乙	旅游服务设施用地	117.18	0.62%
2.1	乙 4	解说设施用地	36.67	0.19%
2.2	乙 5	其他旅游服务设施用地	80.51	0.43%
3	丙	居民社会用地	7640.75	40.36%
3.1	丙 1	城市建设用地	3081.16	16.28%
3.2	丙 3	村庄建设用地	4559.59	24.08%
4	丁	交通与工程用地	255.45	1.35%
4.1	丁 1	对外道路与交通设施用地	255.45	1.35%
5	己	园地	1064.75	5.62%
5.1	己 3	其他园地	1064.75	5.62%
合计			18931.69	100%

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，用地规划全部为风景游赏用地；结合景点发展需求，应适度控制旅游服务设施用地。拆迁景点居民社会用地；保护各类生态与景观用地。

3、土地利用现状问题

①风景游赏用地面积不够，部分景观资源没有被合理利用；

②居民社会用地占比过高，存违规建房现象，部分房屋建筑风格与景点特色相悖，影响景点景观风貌；

③现有园地植物景观效果不佳，对该用地类型对景点的利用价值不高。

4、土地利用调整对策与目标

①从环境效益出发，调整不合理的土地使用结构，合理、有效地利用土地资源。综合协调景点与村庄发展，控制居民社会用地，逐步按照《总规》要求迁出居民，调整居民社会用地为风景游赏用地的风景点用地；

②注重风景资源的保护与整体环境的培育，用地规划增加可游览区域面积，提高风景游赏用地比例；

③充分利用现有的各种自然资源，逐步丰富景点内植物层次，打造原有园地为风景游赏用地的风景点用地，因地制宜，争取最大的环境效益、社会效益和经济效益。

9.2.2 土地利用规划

景点用地规划以《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》的规定，用地划分至中类。

景点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，科学合理配备交通与各项基础工程用地，并按照《总规》落实各项建设需求。用地规划结果如下：

景点内用地全部规划为风景游赏用地，但根据实测数据，项目红线内有部分交通与工程用地。

表 9-5 崖州古城景点用地规划统计表

序号	分类编号	用地分类名称	面积 (m ²)	百分比 (%)
1	甲	风景游赏用地	18676.24	98.65%
1.1	甲 1	风景点用地	18676.24	98.65%
2	丁	交通与工程用地	255.45	1.35%
2.1	丁 1	对外道路与交通 设施用地	255.45	1.35%
合计			18931.69	100%

备注：土地利用规划参考总体规划中土地利用规划图，需新增项目红线，在土地利用现状图的基础上进行统计计算。

表 9-6 崖州古城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

崖州古城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》 崖州古城景点范围内建设用地统计			
序号	用地名称		代码	面积 (公顷)	用地名称	代码	面积 (公顷)
1	风景游赏用地		甲	1.868	风景游赏用地	甲	1.893
	其中	风景点建 设用地	甲 1	1.868	---		
2	交通与工程用地		丁	0.025	---	---	---
	其中	对外道路与交通 设施用地	丁 1	0.025	---		
合计	“甲+丁”小计			1.893	甲		1.893

备注：表中“《总规》崖州古城景点范围内建设用地统计”是根据《总规》上报国务院矢量数据计算及实际地形图综合计算得出。

9.2.3 用地适宜性与兼容性

1、“旅游服务设施用地”（乙）内设施适建性应按现行国家标准《风景名胜区总体规划标准》（GB/T50298-2018）中“旅游服务设施与旅游

基地分级配置表”的规定控制；

2、城乡建设用地的适建性除应符合城乡规划的有关规定外，还应符合风景名胜区景观保护、生态环境保护等特定要求；

3、“居民社会用地”（丙）可兼容旅游服务功能，设施适建性可参照相同区域旅游服务基地的等级要求；

4、“旅游服务设施用地”（乙）可兼容“风景游赏用地”（甲）功能。

9.2 建设用地控制

9.2.1 地块划分

1、地块划分原则

（1）生态与景观优先原则。充分考虑景区风景资源的保护、生态环境的维护和游赏环境的整体性与纯净度。

（2）顺应地形原则。充分考虑用地环境和适建性。

（3）界线地标化原则。尽量以道路或河流等天然界限划分地块，参照等高线确定地块边界。

（4）地块性质单一性，部分用地考虑兼容原则。尽可能保证地块性质的单一以便于管理，确保规划理念的实现与布局要求的实施。

（5）考虑现状用地权属原则。充分考虑用地的产权状况，原则上一个基本地块不能跨越产权使用权边界。

2、地块划分

为便于规划指标控制，加强规划管理的可操作性，结合景区游览分区、片区划分、主题特色、功能性质及道路网将用地划分为3个片区，每个片区依据道路和游览组织进行进一步细分，作为二级地块，并对二级地块进行编码。3个片区分别为：崖州古城国学文化体验区、非遗文化景观休闲区、崖州古城遗址观光区。

3、地块编码

地块编码采用二级编码方式，即“游览区—地块”的编号方式，如A-01系列，A表示游览区，A表示该游览区编号，01表示地块的序号。按照上述划分原则，崖州古城景点详细规划范围划分为3个游览区。

9.2.2 用地控制

借鉴城市规划控制性详细规划用地控制经验，结合崖州古城景点规划用地特点，分别从土地使用、配套设施、景观环境3个方面进行规划内容和指标体系控制。

其中，图则中有独立要求的地块原则上按图则指标进行控制，主要针对风景游赏用地（甲）用地进行图则控制。

1、土地使用控制

主要对用地的基本内容和建设强度进行控制

（1）基本内容控制

基本内容控制即是对建设用地上建设内容、位置、面积和边界范围等方面作出规定，其具体控制内容包括用地面积、用地性质、后退红线、出入口方位、配建车位及土地使用兼容性等。

用地性质——是控制和调整各类用地、协调各种用地矛盾、限制不当开发利用行为、实现宏观控制管理的基本依据和手段。本规划按照《风景名胜区总体规划标准》GB/T50298-2018中的用地分类提出风景名胜区用地类别，细分到中类，确定每块用地的性质。

土地使用兼容性——通过土地使用宽容范围的规定或适建要求，给规划管理提供一定程度的灵活性。

（2）建设强度控制

建设强度控制即是为了保证良好的环境质量，对景区建设用地能够容纳的建设量做出合理规定，其控制指标包括：建筑密度、容积率、建筑总量及绿地率等。

建筑密度——指项目用地范围内建筑基底面积之和与规划建设用地面积之比。风景名胜区应采取低密度的开发模式。依据景区内不同地块的开发模式其建筑密度要求不同,对于居民社会用地性质的地块建筑密度相对较高,一般采取局部集中的方式,以保证有一定的开放空间;对于旅游服务设施用地拟定相对合适的建筑密度,风景游赏性质用地,建筑密度较小。

容积率——从空间上规定建设用地的建设容量,是表述地块开发强度的一项重要指标。指地块允许修建的总建筑面积与地块面积之比值,一般以正值的常数来表示。

绿地率——是指地块内绿地面积与规划地块面积之比。风景名胜区的绿地率由于用地性质的不同有其自身的特点。按照风景名胜区用地分类标准,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)等四大类用地应制定的绿地率控制指标,可参考下表。

表 9.7 各类用地绿化控制指标一览表

类别代码		用地名称	绿地率 (%)
大类	中类		
甲		风景游赏用地	——
	甲 1	风景点用地	≥40
	甲 2	风景保护用地	≥80
	甲 3	风景恢复用地	≥80
	甲 4	野外游憩用地	≥80
	甲 5	其他观光用地	≥80
乙		旅游服务设施用地	——
	乙 1	旅游点建设用地	≥35
	乙 2	游娱文体用地	≥20
	乙 3	休养保健用地	≥50
	乙 4	解说设施用地	≥25

类别代码		用地名称	绿地率 (%)
大类	中类		
	乙 5	其他旅游服务设施用地	≥30
丙	居民社会用地		——
	丙 1	城市建设用地	≥35
	丙 2	镇建设用地	≥30
丁	交通与工程用地		——
	丁 1	对外道路与交通设施用地	≥20
	丁 2	游览道路与交通设施用地	≥20
	丁 3	供应工程设施用地	≥25
	丁 4	环境工程设施用地	≥25
	丁 5	其他工程用地	≥25

注：本次详细规划只控制风景游赏用地中甲 1 风景点用地指标。

2、配套设施控制

配套设施是风景名胜区开展各种相关活动正常进行的保证，风景名胜区的配套设施控制主要包括管理服务设施、基础工程设施、保护设施和交通设施 4 个方面。

(1) 管理服务设施控制

景区的管理服务设施依据各游览区的不同要求、具体情况来设置。崖州古城的管理服务设施主要包括管理办公设施、安全设施和医疗卫生设施等。

(2) 基础工程设施控制

基础工程设施主要包括如垃圾转运站、公厕、废物箱、消防设施等。

(3) 保护设施控制

保护设施包括监测站、防火设施等。

(4) 交通设施控制

交通设施控制包括换乘枢纽、停靠站设施等方面。

3、景观环境控制

景观风貌控制主要针对风景名胜区内生态质量的下降和景观资源问题提出的控制措施。对于风景名胜区而言，景观风貌的控制是保护风景名胜区环境的重要环境，主要从建筑风貌、自然景观 2 个方面来控制引导。

（1）建筑景观控制

建筑景观控制主要包含对景点内公共建筑、娱乐等多种设施的建设控制。这些设施的建设在满足游客游览支持的前提下，要求因地制宜、保护地方特色，注重建筑高度的控制与风貌的引导，确保设施建设与自然景观相协调。建筑景观主要对建筑高度、建筑体量、建筑形式、建筑色彩、建筑材料、建筑屋顶等方面进行控制，使景点在发展中保持和谐性。

建筑高度——对景区开发影响较大，因为较高的建筑在视觉上会比较突出，是视觉景观中的主导因素，合理的建筑高度不仅可以保护生态环境，而且增加景区的景观美感度，提升风景艺术感染力。一般来说，一到三层的建筑会使景区的整体景观环境比较自然，再加上适当的开放空间和绿化，能营造优美的游赏、休闲环境，适当的作为景观控制点的较高建筑可以起到景区标志物的作用。

建筑色彩——一般与所在区段的大环境背景相协调，在强调整体感的同时，也可适当运用局部、小面积的色彩对比，突出焦点景观，活跃空间气氛。针对单个地块所处的位置，合理地控制建筑色彩的使用，在不束缚建筑性格表达的同时起到烘托景区特色的作用。

建筑形式——主要包含建筑布局及其设计风格，建筑布局应与地形地貌相结合，使建筑造型和轮廓能与景点的景观视线相协调，形成优美的景观。设计风格应有一定程度的统一性，但也允许和鼓励一定程度的变异，这些变异应足以吸引人们的注意和兴趣，而又不会造成人们视觉景观的混乱。

（2）自然景观控制

自然景观控制主要是对植被覆盖率、古树名木保护等方面加强绿化种植质量控制，同时对于特殊以植物景观营造的景点，对植物的品种、种植方式及风格做出引导规定，利于形成景区的整体氛围，对生态资源的保持达到最佳。

植被覆盖率——植物冠幅的垂直投影面积占该用地总面积的百分比。强调规划树木成材后树冠覆盖下的用地面积。绿化覆盖率计算公式：绿化覆盖率=区域内的绿化覆盖面积/该区域用地总面积 X100% “用地总面积”指垂直投影面积，不应按山坡地额曲面表面积计算。一般绿化覆盖率高于绿地率并保持一定的差值。

9.3 控制指标体系

根据土地利用、配套设施及景观环境的控制，共同形成规划控制指标体系。由于控制内容的选取受多种因素的影响，因此对每一规划用地不一定都需要从这三个方面来控制，而应视用地的具体情况，选取其中部分或全部内容来控制。详细地块控制见土地利用规划图则。

第十章 关于建筑布局规划的说明

10.1 建筑风貌控制

为保护崖州传统建筑风貌，崖州历史文化名镇实行限建管理，主要针对崖城学宫周边城镇建筑的限建和改造。在这些区域内的新建建筑必须按照法定程序办理报建审批手续，确保其建筑规划符合历史文物保护的要求，融入当地传统建筑元素，尊重崖州的历史记忆。强调保护风貌良好的历史建筑，为其制定专门的保护计划，防止出现任意改建或拆除。这些历史建筑是崖州文化的瑰宝，是城市文脉的重要组成部分，采取措施保护其原有风貌和特色，让它们继续承载历史的记忆。

新建建筑规模应控制在2层以下，檐口高度不超过7m，确保整体建筑风貌与历史建筑相协调。增强传统建筑的文化内涵，避免过度商业化和异化的设计，力求使新建建筑与崖州的地域特色相契合。

10.2 建筑单体设计

1、设计内容及建筑布局：

采用合院式布局和单开间布局，顺应自然地形建造建筑，以形成流畅的空间序列。从门楼、庭院、檐廊到堂屋，打造虚实结合、错落有致的空间变化。道路外边空间、廊下空间、店铺空间和宅内空间相互交融，形成层次分明的建筑景观。

(1) 崖州戏台：崖州戏台作为非遗文化的代表，将成为景点内的重要文化建筑之一。在崖州学宫中街对面广场的西侧规划一个小型三面观戏台，戏台高8m，檐口高度5m。屋顶采用歇山屋顶，做翘檐处理，坡顶坡度小于30°。面积适中，既能满足演出和观赏需求，也是游客体验琼剧等传统文化场所。

(2) 崖城学宫西侧旅游服务站：崖州学院西侧布置一处旅游服务站，建筑整体采用单层合院式布局，建筑面积为220.8m²，建筑檐口高3.6m，

采用双坡屋顶，外廊采用当地民居特色接檐方式。旅游服务站功能包括管理问询、展示解说、纪念品销售、生态厕所等。

(3) 非遗文化体验馆：崖州学院中街对面广场东侧布置一处非遗文化体验馆，建筑面积为 200m²，檐口高 3.6m，中厅 4.2m，外廊设计 3.3m，内设非遗文化展示区、纪念品销售区、休闲食品区和土特产区等四个区域。体验馆将为游客提供崖州非遗文化体验的机会，充分考虑建筑与环境的融合，让建筑融入自然景观中，同时提供舒适的游玩休闲的场所。

2、主要建筑材料

使用传统的青砖、瓦片和木料等作为主要建筑材料。整体建筑立面将以青灰调为主，突出建筑的古朴、庄重感。同时，适度添加暖色调的装饰，用以点缀建筑外观，增添活力和趣味。运用灰塑、砖雕、预制构件等传统装饰材料，精细雕琢建筑立面，增强建筑的艺术价值和文化内涵。

10.3 绿色建筑设计

本次详细规划将不局限于本地传统建筑的风格，而是融入更加自然、环保的设计方式实现“本土特色的国际化”理念；通过局部绿色生态的建筑覆土，能够最大程度的降低建筑对环境的影响，形成自然和谐的建筑氛围；在整体结构方面体现空间的丰富性，层次性和线条感，运用自然界元素作为点缀，突出生长建筑理念的表达；同时，融入丰富通透的空间设计，通过内庭、天井及屋顶植物间隙的处理，形成天然环保的采光效果。

为了更好的实现绿色设计，规划建设中应减少水资源的浪费现象，在施工现场和生活区域设计出节水系统和工具，能够严格按照节水方案，对水源进行使用，避免出现浪费现象，大大地提高了对水资源的利用率。

10.4 重要地块及节点设计

崖城学宫、崖城学宫西侧、非遗文化景观休闲区东西侧、崖州古城遗址观光区等共五个地块及内部的节点。

10.4.1 崖城学宫景点

崖城学宫为现有建筑，目前保存较完整，结构较稳定。但对院内铺装绿化等环境进行整治，拆除西庑西侧碑廊临时棚，恢复古井院落风貌，保护好现有可移动石碑等文物。按照文物保护的要求，加强日常的保养维护，对崖城学宫文物本体长期进行重点监测；切实控制参观容量，加强安全保卫、消防及防雷的综合措施。

由于崖城学宫为现状景点，故崖城学宫地块指标只作为数据参考，具体应结合实测数据，且不做控制指标符合性要求。

表 10-1 崖城学宫地块经济技术指标表

名称	数量	单位
规划总用地面积	3622.17	m ²
建筑占地面积	1326.56	m ²
总建筑面积	1326.56	m ²
建筑限高	—	m
建筑密度	36.62	%
容积率	0.37	
绿地率	18.97	%
停车位	0	个

10.4.2 崖城学宫西侧地块

崖城学宫西侧地块，现为平整空地，为增强崖城学宫的管理服务展示功能及景点的旅游服务功能，规划旅游服务站、临时停车位、“重修学宫碑记”保护亭等。地块总用地面积为 2617.71m²，容积率为 0.094，建筑密度 9.39%。

其中旅游服务站主要设置的有崖城学宫入口管理室、崖城学宫历史文化展览空间、崖城学宫可移动文物陈列室、公共卫生间、游客服务大厅、纪念品售卖室、室外景观等。进行景区历史文化、文物展览策划与布置及游客管理服务。在用地北侧连通崖城学宫西侧围墙修建“重修学宫碑记”

保护亭，使崖城学宫内部游线与外部空间连成一体，扩大其展示空间，优化游线组织。

表 10-2 崖城学宫西侧地块经济技术指标表

名称		数量	单位
规划总用地面积		2617.71	m ²
建筑占地面积		245.80	m ²
总建筑面积		245.80	m ²
其中	1、重修学宫碑记保护亭	25	m ²
	2、旅游服务站	220.8	m ²
	旅游服务大厅	36.40	m ²
	问询大厅	38.86	m ²
	管理室	58.68	m ²
	卫生间	66.30	m ²
	走廊	57.06	m ²
建筑限高		7	m
建筑密度		9.39	%
容积率		0.094	
绿地率		53.31	%
临时停车位		6	个

10.4.3 非遗文化景观休闲区西侧地块

非遗文化景观休闲区西侧地块位于文明门中间广场西侧，为风景点建设用地。场地内现有居民建筑及部分园地。规划结合非遗文化景观休闲区主题，拟布置黎作俊宅居、崖州戏台等节点，规划总用地面积 2568.92m²。

非遗文化景观休闲区西侧地块整体景观建设以文化休闲为主，通过休闲步道、雕塑小品等营造丰富多样的文化景观。其中崖州戏台文化建筑可提供丰富的文化活动载体，活化崖州民歌、黎族打柴舞等民间文艺活动。黎作俊宅居以崖州民居特有的建筑风格供游人参观体验，感受崖州民居传统风貌。植物选配将以复层式为主，提供游人休憩的场所，搭配主要的乔木形成清爽凉快的海南风情。

表 10-3 非遗文化景观休闲区西侧地块经济技术指标表

名称		数量	单位
规划总用地面积		2568.92	m ²
建筑占地面积		235.80	m ²
总建筑面积		235.80	m ²
其中	黎作俊宅居	129.60	m ²
	崖州戏台	106.20	m ²
建筑限高		9	m
建筑密度		9.18	%
容积率		0.09	
绿地率		49.67	%
停车位		0	个

10.4.4 非遗文化景观休闲区东侧地块

非遗文化景观休闲区东侧地块位于文明门中间广场东侧，为风景点建设用地。场地内现有居民建筑。规划结合非遗文化景观休闲区主题，拟布置景点有林学光宅居、非遗文化体验馆、崖州民俗文化走廊等，规划总用地面积 3933.16m²。

非遗文化景观休闲区东侧地块林学光宅居为保留建筑面积 76.34m²，非遗文化体验馆面积为 199.5m²，林学光宅居以崖州民居特有的建筑风格供游人参观体验，感受崖州民居传统风貌。非遗文化体验馆为崖州非遗文化展示提供室内载体，通过科技手段展示，让游客体验崖州非遗文化传承，感受黎族传统纺染织绣技艺，原始制陶技艺的魅力。崖州民俗文化走廊以文化小品、雕塑、景墙等营造景观氛围，结合休闲景观绿地，使崖州古城节点增加绿地游赏空间，并增强景点古城遗址的景观界面。

表 10-4 非遗文化景观休闲区东侧地块经济技术指标表

名称	数量	单位
规划总用地面积	3933.16	m ²

名称		数量	单位
建筑占地面积		340.44	m ²
总建筑面积		340.44	m ²
其中	1、崖城区旅游咨询中心	36.67	m ²
	2、林学光宅居	76.34	m ²
	3、非遗文化体验馆	199.5	m ²
	非遗文化体验大厅	62.40	m ²
	纪念品销售	64.80	m ²
	土特产销售	44.40	m ²
	卫生间	16.80	m ²
	储藏室	11.10	m ²
	4、景观亭	27.93	m ²
建筑限高		9	m
建筑密度		10.02	%
容积率		0.1	
绿地率		51.76	%
停车位		0	个

10.4.5 崖州古城遗址观光区地块

崖州古城遗址观光区地块位于崖州古城景点南侧，项目用地性质为风景用地，规划的景点有文明门广场、文明门、尊经阁、崖州古城墙、崖州古城遗址展示区的等，该区域是通过展示崖州古城历史遗址、修复西侧古城墙及建设城墙下遗址展馆等手段，丰富该区域的历史文化氛围。规划总用地面积 6189.73m²。

1、文明门广场

为主入口广场，景点主入口主要承担景点日常管理、游客接待、景区形象展示、停车换乘等功能。文明门广场设置古城灯光秀，利用 3D 投影的手法展现崖州古城历史文化。

2、崖州古城墙

崖州古城墙现包含东西两侧墙体，东侧已经考古挖掘完成，且已经修建梯步连通地面广场，考古挖掘的文物位于东侧城墙内，现有的西侧城墙较窄，且尚未进行考古挖掘。规划通过修复文明门西侧城墙，使城墙的历史风貌逐步完整，西侧城墙修复后形成了完整的游览线路。

3、崖州古城城墙遗址展馆

崖州古城城墙遗址展馆选址在经考古发掘保留的遗址城墙内，总面积约 750m²。内存列考古挖掘成果，现场空间呈长条形，临近周边居民楼，建筑外部设有四个楼梯可到达城墙顶部，其中两个楼梯穿过室内空间，对内部空间造成一定影响，室内附有两个长方形天窗，可使自然光进入室内。崖州古城遗址展示包括：遗址实景展示；出土文物展示；崖州建成史展示；中国海南古城文化展示及中国古城营建文化轮展等。结合考古发掘成果，将出土文物与遗址实体展示相配合，强化展示方式的互动性，体验性。

由于崖州古城遗址为现状景点，故崖州古城遗址地块指标只作为数据参考，具体应结合实测数据，且不做控制指标符合性要求。

表 10-5 崖州古城遗址观光区地块经济技术指标表

名称		数量	单位
规划总用地面积		6189.73	m ²
建筑占地面积		1940.26	m ²
总建筑面积		1940.26	m ²
其中	城墙遗址（含 414 m ² 修复）	1607.46	m ²
	尊经阁	220.53	m ²
	少司徒古建筑	31.76	m ²
	文明公厕	80.51	m ²
建筑限高		—	m
建筑密度		31.35	%
容积率		0.3	
绿地率		8.95	%
停车位		0	个

第十一章 关于建设分期与投资估算的说明

11.1 分期建设原则

近期建设主要从完善景观与服务体系出发,本着轻松启动、方便建设、易见成效的原则,因地制宜,合理安排具体的建设项目。通过拆除、整治、恢复与建设等一系列措施,从整体上优化风景名胜区的整体环境与风貌。重点建设崖州古城景点,完善游览道路和水电等基础设施等。中远期进一步完善和提升规划区的游赏项目和整体风貌环境,丰富景区游览体验多样性。规划建设内容分两期,近期为2023-2025年,远期为2026-2030年。

11.2 分期建设内容及投资估算

11.2.1 近期实施重点及投资估算

1、强化崖州古城景点文物建筑的保护及修复工作,加强崖城学宫、文明门、崖州古城遗址本体的保护,并对文物资源加以利用和展示。

2、加强基础设施建设,完善旅游服务配套设施,完善崖州古城景点游览交通系统建设,加强古城游览步道、宣教设施和环卫设施等配套设施建设。

3、拆迁和改造景点内现有居民建筑,对风貌不协调的建筑进行拆除,恢复风景游赏功能。

11.2.2 中远期实施重点

1、在做好崖州古城景点文物建筑的保护及修复工作的基础上,着力开展崖州古城景点文物建筑文物资源展示与资源开发工作。

2、对崖州古城内道路进行管控,形成区域互补的交通体系。

3、进一步完善景区景点的总体建设和基础设施建设,开展景区管护监控和宣教设施建设工作,使景点各项基础设施达到相对完善的程度。

4、全面提升景点的服务质量和服务水平,大力开展景点形象宣传,注重景点市场营销,完善景点形象,扩大景点影响。

11.2.3 项目工程分期建设表

项目工程分期建设情况具体见《附表 11-1：崖州古城景点分期建设项目一览表》。

附表 11-1 崖州古城景点分期建设项目一览表

序号	分项工程	工程名称	规模	单位	建设内容	建设性质	分期建设	
							近期	远期
1	景观 护利 用工 程	崖城学宫 保护工程	1	项	崖城学宫坐北朝南，院内建筑群依据南北中轴线修建，布局较严整。建筑面积约 1530m ² ，占地面积约 3962m ² 。	修缮	●	
		崖州故城 遗址	1	项	文明门，崖州古城墙本体保护，修缮墙面，地面铺装、楼梯等设施。加宽西侧城墙。	修缮	●	●
		保留现状 市级文保 单位建筑	2	处	市文物保护单位两处林学光宅居，面积 76.34m ² ，黎作俊、黎作霖、黎作颜等三人宅居，面积 129.6m ² 。	修缮	●	
		拆迁现状 建筑	2663	m ²	拆迁风貌不协调建筑，占地面积 2663m ² 。	拆迁	●	
		非遗文化 景观休闲 区西侧地 块	2568.92	m ²	铺装面积 928.62m ² 、绿化面积 1275.87m ² 。	新建	●	
		崖州戏台	106	m ²	仿古建筑一层	新建	●	
		非遗文化 景观休闲 区东侧地 块	3933.16	m ²	铺装面积 1560.41m ² 、绿化面积 2035.67m ² 。	新建	●	
		非遗文化 体验馆	200	m ²	仿古建筑一层	新建		●
		崖城学宫 西侧地块	2617	m ²	铺装面积 909.08m ² 、绿化面积 1395.45m ² 。	新建	●	
		旅游服务 站	1	处	设置管理问询、展示解说、生态厕所、医务室、监控室，面积 220m ²	新建	●	
		“重修学 宫碑记”保 护亭	1	处	仿古亭、展廊。面积 69m ²	新建	●	

序号	分项工程	工程名称	规模	单位	建设内容	建设性质	分期建设	
							近期	远期
		崖州故城城墙遗址展馆	750	m ²	项目选址位于文明门东侧，于城门经考古发掘保留的遗址上盖保护设施内，总面积约 750m ² 。	新建	●	
2	游览服务设施工程	医疗设施建设工程	1	处	在旅游服务站设置 1 处 30m ² 医务室。	新建	●	
		环卫设施建设工程	1	项	生态厕所，两处，改造一处 80m ² ，新建一处 66m ² 。移动生态厕所 2 处，每处建筑面积 20m ² ，垃圾箱 8 个。垃圾收集点 1 处。	改造	●	
		标示系统工程	1	项	景点标示系统一套，指示标志若干个，宣传牌一套。	新建	●	
		监控系统建设工程	1	项	创建网络平台、高清视频监控 1 套，自助导游系统。		●	
		智慧景区工程	1	项	多媒体辅助解说一套，智慧导游讲解系统等			●
		中轴线游步道	0.2	km	0.2km，翻新现状石板路	现有完善	●	
3	游览交通工程	崖州古城步行环	0.86	km	0.86km.改造形成的步行环。	现有完善	●	
		公共交通停靠点	1	项	旅游巴士一个、的士停靠点 5 个。	新建		
		道路限行系统	1	项	活动式车挡一套。	新建		●
		给排水工程	1	项		新建	●	
4	基础建设工程	电力电讯工程	1	项		新建	●	
		消防工程	1	项		新建	●	
		综合防灾工程	1	项		新建	●	

11.2.4 投资估算

1、估算范围

投资估算范围包括崖州古城景点保护修复工程建设、景点建设、旅游服务设施建设、游览交通工程建设、基础建设工程以及建设单位管理费、

勘察设计费、工程建设监理费、环境影响咨询服务费、招投标费和预备费。

2、估算依据

(1) 依据《建设项目投资估算编审规程》和《建设工程造价咨询规范》等规范编制；

(2) 三亚市相关行业有关经济技术指标；

(3) 现行市场价格；

(4) 社会平均用工量。

(5) 关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知财建[2016]504号文；

(6) 关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》计价格[1999]1283号；

(7) 国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格[2002]125号；

(8) 《工程勘察设计收费标准》(2002修订本)；

(9) 海南省物价局《关于降低部分招标代理服务收费标准的通知》(琼价费管[2011]225号)；

(10) 【海南省建设监理协会关于印发《海南省建设工程施工阶段监理服务费计费规则》的通知】一琼建监协【2015】15号。

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。

4、估算说明

根据项目建设期限，崖州古城景点投资建设期间为8年，即2023年

~2030 年：

(1) 近期：2023 年~2025 年（3 年）；远期：2026 年~2030 年（5 年）。

(2) 建设投资分为工程费用、工程建设其他费用和预备费。

(3) 工程费用包括景观保护利用工程建设费用、游览服务设施工程建设费用、游览交通建设工程建设费用、基础建设工程建设费用。

(4) 工程建设其他费用包括：建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、环境影响咨询服务费、招投标费。

(5) 预备费：按工程费用和工程建设其他费用之和的 5% 计算。

5、投资估算

经初步估算，崖州古城景点建设总体投资约 6588.58 万元。近期建设（2022-2025 年）投资 6030.76 万元，占项目总投资的 91.53%；远期建设（2026-2030 年）投资 557.82 万元，占项目总投资的 8.47%。

(1) 按建设项目费用构成分

工程费用 3880.87 万元，占总投资的 58.90%；工程建设其它费用 365.02 万元，占总投资的 5.54%；拆迁费用 2130.40 万元，占总投资的 32.33%；预备费用 212.29 万元，占总投资的 3.22%。

(2) 按工程项目费用构成分

景观保护利用工程总投资 2297.87 万元，占工程费用的 59.21%；游览服务设施建设工程总投资 347.80 万元，占工程费用的 8.96%；游览交通建设工程总投资 135.20 万元，占工程费用的 3.48%；基础建设工程总投资 1100.00 万元，占工程费用的 28.34%。

表 15-1 三亚热带海滨风景名胜區崖州古城景点详细规划投资估算表

单位：万元

序号	项目建设内容	投资构成				技术经济指标				建设分期		备注
		建安工程	设备购置	其他费	合计	单位	数量	单价	%	近期	远期	
	合计	3880.87		2707.71	6588.58					6030.76	557.82	
一	工程费用	3880.87			3880.87				58.90%	3379.27	501.60	
1	景观保护利用工程	2297.87	0.00	0.00	2297.87				59.21%	1946.27	351.60	
1.1	崖城学宫保护工程	306.00			306.00	m ²	1530.00	0.20		306.00		修缮
1.2	崖州故城遗址保护	233.00			233.00	m ²	2330.00	0.10		41.40	191.60	修缮
1.3	市级文保单位建筑保护	41.19			41.19	m ²	205.94	0.20		41.19		
1.4	非遗文化景观休闲区西侧地块	110.22			110.22					110.22		
	铺装	46.43			46.43	m ²	928.62	0.05		46.43		
	绿化	63.79			63.79	m ²	1275.87	0.05		63.79		
1.5	崖州戏台	84.80			84.80	m ²	106.00	0.80		84.80		
1.6	非遗文化景观休闲区西侧地块	110.22			110.22					110.22	0.00	
	铺装	46.43			46.43	m ²	928.62	0.05		46.43		

	绿化	63.79			63.79	m ²	1275.87	0.05		63.79		
1.7	崖州戏台	84.80			84.80	m ²	106.00	0.80		84.80		仿古建筑一层
1.8	非遗文化景观休闲区 东侧地块	179.80			179.80					179.80	0.00	
	铺装	78.02			78.02	m ²	1560.41	0.05		78.02		
	绿化	101.78			101.78	m ²	2035.67	0.05		101.78		
1.9	非遗文化体验馆	160.00			160.00	m ²	200.00	0.80			160.00	仿古建筑一层
1.10	旅游服务站	110.00			110.00	m ²	220.00	0.50		110.00		
1.11	崖城学宫西侧地块	115.23			115.23					115.23	0.00	
	铺装	45.45			45.45	m ²	909.08	0.05		45.45		
	绿化	69.77			69.77	m ²	1395.45	0.05		69.77		
1.12	旅游服务站	110.00			110.00	m ²	220.00	0.50		110.00		
1.13	“重修学宫碑记”保 护亭	27.60			27.60	m ²	69.00	0.40		27.60		
1.14	崖州故城城墙遗址展 馆	225.00			225.00	m ²	750.00	0.30		225.00		
1.15	布展设备	400.00			400.00	项	1.00	400.00		400.00		
2	游览服务设施工程	347.80			347.80				8.96%	227.80	120.00	
2.1	医疗设施工程	15.00			15.00					15.00		

	医务室	15.00			15.00	m ²	30.00	0.50		15.00		
2.2	环卫设施工程	105.80			105.80					105.80	0.00	
	生态厕所（新建）	33.00			33.00	m ²	66.00	0.50		33.00		
	生态厕所（改造）	16.00			16.00	m ²	80.00	0.20		16.00		
	移动生态厕所	48.00			48.00	m ²	40.00	1.20		48.00		
	垃圾箱	0.80			0.80	个	8.00	0.10		0.80		
	垃圾收集点	8.00			8.00	处	1.00	8.00		8.00		
2.3	标示系统工程	7.00			7.00					7.00		
	指示标志	5.00			5.00	套	1.00	5.00				
	宣传牌	2.00			2.00	套	1.00	2.00				
2.4	监控系统建设工程	220.00			220.00					100.00	120.00	
	创建网络平台	20.00			20.00	套	1.00	20.00			20.00	
	高清视频监控系统	100.00			100.00	套	1.00	100.00		100.00		
	自助导游系统	100.00			100.00	套	1.00	100.00			100.00	
	智慧景区工程	100.00			100.00					0.00	100.00	
	多媒体辅助解说	50.00			50.00	套	1.00	50.00			50.00	
	智慧导游讲解系统	50.00			50.00	套	1.00	50.00			50.00	

2.5	中轴线游步道	40.00		40.00	m ²	800.00	0.05		40.00		长0.2km, 宽4m
3	游览交通建设工程	135.20		135.20				3.48%	130.20	5.00	
3.1	崖州古城步行环	129.00		129.00	m ²	2580.00	0.05		129.00		长0.86km, 宽3m
3.2	公共交通停靠点	1.20		1.20					1.20		
	旅游巴士停靠点	0.20		0.20	个	1.00	0.20		0.20		
	的士停靠点	1.00		1.00	个	5.00	0.20		1.00		
3.3	道路限行系统	5.00		5.00	套	1.00	5.00			5.00	
4	基础建设工程	1100.00		1100.00				28.34%	1075.00	25.00	
5.1	给排水工程	500.00		500.00	项	1.00	500.00		500.00		
5.2	电力电讯工程	500.00		500.00	项	1.00	500.00		500.00		
5.3	消防系统工程	50.00		50.00	项	1.00	50.00		50.00		
5.4	综合防灾工程	50.00		50.00	项	1.00	50.00		25.00	25.00	
二	工程建设其他费用		365.02	365.02				5.54%	336.24	28.78	
2.1	建设单位管理费		64.05	64.05					55.77	8.28	财建[2016]504号
2.2	勘察设计费		130.27	130.27					130.27		工程勘察设计收费标准(2002修订本)
2.3	工程建设监理费		131.13	131.13					114.18	16.95	琼建监协【2015】15号
2.4	环境影响咨询服务费		12.08	12.08					12.08		计价格[2002]125号

2.5	招投标费			27.49	27.49					23.94	3.55	琼价费管 [2011]225号
三	拆迁费用			2130.40	2130.40	m ²	2663.00	0.80	32.33%	2130.40		
四	预备费			212.29	212.29				3.22%	184.86	27.44	
3.1	基本预备费			212.29	212.29					184.86	27.44	

征求意见稿