

三亚热带海滨风景名胜区分区 鹿回头景点详细规划 (2025-2030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：2025年3月

三亚热带海滨风景名胜区分区鹿回头景点详细规划 (2025-2030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区
鹿回头景点详细规划
(2025-2030 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

2025 年 3 月

项目名称：三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划
(2025~2030 年)

项目咨询单位：林产工业规划设计院
(国家林业和草原局产业发展规划院)

法人代表：唐景全	职务：院长
技术质量负责人：罗谋思	职务：副总工程师（代总工程师签署）
项目负责人：薛彦新	职称：工程师

资质证书：

林业调查规划设计资质证书	等级：甲 A 级	编号：甲 A00-007
质量体系认证 ISO9001 证书	注册号：00624Q32031R0M	
城乡规划编制资质证书	编号：自资规甲字21110415	



事业单位法人证书

统一社会信用代码 121000004000045962

名称 国家林业和草原局产业发展规划院 法定代表人 唐景全

宗旨和 为林草建设提供技术服务。 林草产业发展政策研究、评价和
规划 生态系统和自然保护地及野生动植物保护等资源综合调
查监测、评价、规划和研究 林草生态建设政策规划标准拟定
业务范围 及实施 林草碳汇研究 林草灾害和行业安全生产评估
林草感知系统建设 林草金融创新研究 林草建设项目审查、
监管、验收及绩效评价 《林产工业》出版 相关技术服务

经费来源 财政补助、上级补助、事业收入

开办资金 ¥2791万元

住所 北京市东城区朝内大街130号 举办单位 国家林业和草原局

登记管理机关

有效期 自2024年07月02日至2029年07月01日

请于每年3月31日前向登记管理机关报送上一年度的年度报告



国家事业单位登记管理局监制



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：国家林业和草原局产业发展规划院



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：121000004000045962

有效期限：自2021年12月31日至2025年12月31日



林业调查规划设计资质证书

单位名称：林产工业规划设计院（国家林业和草原局产业发展规划院）

业务范围：

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

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：2028年12月31日

发证机构（印章）



2023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：00624Q32031R0M

兹证明

国家林业和草原局产业发展规划院

统一社会信用代码：121000004000045962

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，林业调查规划设计，城乡规划编制，北京市园林绿化资源损失鉴定

该组织常设分场所信息：“无”

本证书有效期：2024 年 12 月 26 日 至 2027 年 12 月 25 日

证书有效期内每年监督审核合格后方为有效，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：2024 年 12 月 26 日



请扫描二维码核实证书有效性及监督审核执行情况
第一次监督审核应在 2025 年 12 月 25 日前执行
第二次监督审核应在 2026 年 12 月 25 日前执行



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

北京市海淀区三虎桥百胜村 6 号. 100048.

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： 彭华福

承担部门： 生态建设处

所 长： 马 兰

部门质量负责人： 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）

风景园林 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

风景园林 王 岩 高级工程师

城市规划 苏 博 高级工程师、注册城乡规划师

林 业 于乃群 工程师

园 林 陶禹行 工程师

林 业 刘亚楠 工程师

项目校审人员：

校 对 王 岩 高级工程师

审 核 薛彦新 工程师

审 定 苏 博 高级工程师、注册城乡规划师

其他参与人员：

三亚市林业局自然保护地科 刘 萌 助理工程师

三亚鹿回头旅游发展有限公司 吉 帅 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2022-2030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。之后提交给了三亚市林业局进行了审查。

3. 公开征求意见阶段

2022年7月20日，根据三亚市林业局各科室意见调整后的规划开始征求三亚市各相关局委意见，并依法向社会公开征求意见。2022年8月19日，规划团队根据征求意见情况对规划成果进行了修改，形成了《详规》专家评审稿。

4. 专家评审阶段

2022年10月21日，本规划通过了由海南省林业局和三亚市林业局联合组织的专家评审，然后规划团队根据专家评审意见对规划成果进行了认真修改完善，形成了评审后修改稿。之后提交给了三亚市国土空间规划委员会进行了审查。

5. 三亚市规委会审查阶段

2023年5月27日，本规划通过了由三亚市政府组织的市政府专题会。2023年6月5日，本规划通过了由三亚市自然资源与规划局组织的规划预审会。2023年6月9日，本规划通过了三亚市国土空间规划委员会2023年第四次会议的预审。2023年6月25日，本规划通过了三亚市国土空间规划委员会2023年第四次会议的正式审查。

6. 省级审查和规划公示阶段

2023年7月，规划成果上报至海南省林业局进行审查。8月，海南省林业局就修改后上报的《详规》在省林业局网站上进行公示，并向海南省各相关厅局征求意见。之后规划根据海南省各相关厅局的反馈意见进行了修改，并于2023年10月通过了省级审查。

7. 规划审批阶段

2023年11月，规划成果由海南省林业局报送至国家林业和草原局进行技术审查。2024年2月，国家林业和草原局将海南省国家级风景名胜区详细规划审批事项正式委托给海南省林业局执行。因此，《详规》又重新提交给海南省林业局进行审查。2024年12月12日，本规划通过了由海南省林业局组织的专家论证会，然后规划团队根据专家组评审意见及专家其他意见对规划成果进行了认真修改完善，形成了规划最终稿。之后提交给了海南省林业局进行审批。

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

2025年3月

目 录

第一章	现状综合分析	1
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	总体规划实施情况分析	21
1.5	与相关规划的符合性分析	25
1.6	与相关要求的符合性分析	28
第二章	风景资源与用地适宜性评价	30
2.1	风景资源评价	30
2.2	用地适宜性评价	35
第三章	规划总则	45
3.1	规划范围	45
3.2	规划依据	45
3.3	规划分期	46
3.4	规划原则	46
3.5	规划目标	47
3.6	景点定位	48
3.7	发展策略	48
第四章	总体布局	51
4.1	布局结构	51
4.2	一心	51
4.3	一环	51
4.4	三区	52
第五章	风景保护规划	55
5.1	分级保护规划	55
5.2	分类保护规划	56
5.3	生态环境保护与修复	60
第六章	风景游赏规划	62

6.1	游客容量与规模测算	62
6.2	景点建设	65
6.3	游览线路组织	72
第七章	旅游服务设施规划	76
7.1	旅游服务设施现状及需求分析.....	76
7.2	游览设施规划	79
7.3	餐饮设施规划	80
7.4	住宿设施规划	80
7.5	购物设施规划	80
7.6	医疗设施规划	81
7.7	文娱设施规划	82
7.8	旅游信息服务设施规划	83
第八章	道路交通规划	86
8.1	园内游览交通现状	86
8.2	园区周边交通现状	87
8.3	游览道路规划	87
8.4	停车场规划	89
8.5	游览交通组织	90
8.6	道路及交通设施建设控制	92
第九章	基础工程规划	95
9.1	给水工程规划	95
9.2	污水工程规划	97
9.3	雨水工程规划	98
9.4	供电工程规划	99
9.5	通信工程规划	101
9.6	环境卫生规划	101
9.7	综合防灾规划	103
第十章	社区发展规划	113
10.1	社区现状分析	113
10.2	社区发展规划原则	113
10.3	社区发展规划	114

第十一章	用地规划	117
11.1	用地分类	117
11.2	用地现状	117
11.3	用地规划	118
11.4	分类用地规划	126
11.5	用地兼容性	128
11.6	用地分类协调	128
第十二章	用地建设控制	131
12.1	用地控制指标体系	131
12.2	现状建设强度分析	132
12.3	保护与功能控制要求	134
12.4	建设控制要求	136
第十三章	园区风貌与修建性方案引导	141
13.1	管理服务区	141
13.2	鹿顶核心区	144
13.3	月老山观景区和连珠台观景点	149
第十四章	分期建设规划	153
14.1	分期建设目标与实施重点	153
14.2	项目工程分期建设表	154
14.3	规划实施措施	158
第十五章	投资估算	159
15.1	估算范围	159
15.2	估算依据	159
15.3	估算原则	159
15.4	估算说明	159
15.5	投资估算	160
附录:		
1.	专家评审意见及参会专家名单	162
2.	专家评审意见采纳情况说明	163
3.	三亚市各相关局委反馈意见	165

4. 三亚市各相关局委反馈意见采纳情况说明	172
5. 海南省各相关厅局反馈意见	175
6. 海南省各相关厅局反馈意见采纳情况说明	183
7. 海南省林业局关于三亚热带海滨国家级风景名胜区鹿回头景点和椰子洲景点详细规划的 审查意见.....	191
8. 海南省林业局审查意见采纳情况说明	194
9. 《详规》与其他专项规划的符合性分析与衔接情况说明	196
10. 关于鹿回头景点内时光记忆滑索、单轨滑车项目的情况说明与论证.....	200
11. 专家考察意见表、专家论证会专家组评审意见及参会专家名单.....	207
12. 专家论证会专家组评审意见及专家其他意见采纳情况说明	217
13. 专家审查意见表（复核）	223
14. 专家审查意见表（复核）采纳情况说明	224

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之一。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 规划编制的必要性

《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

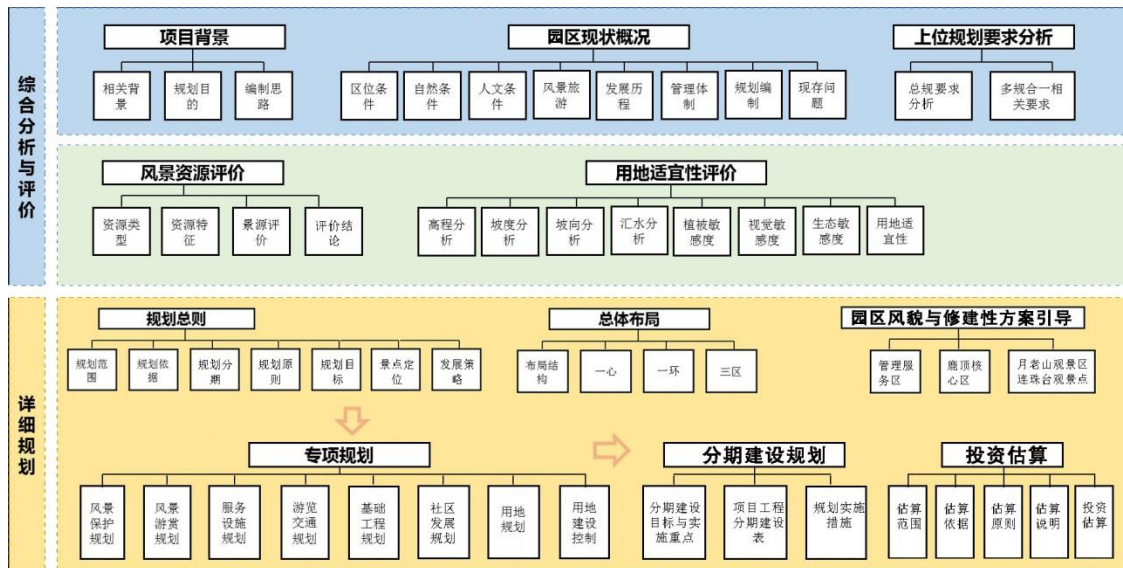
按照法定规划要求，以控制指标与规划图则形式，确定各项建设用地具体控制指标要求。

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 3km，距离游船公共码头 3km，距离环岛高速公路入口 10km，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 2344mm，最多年达 2880 mm，最少年份也有 2020 mm。各月平均日照少则 162 小时，多则 260 小时。年平均降雨量 1347.5 mm，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 (*Platycerium 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，花鹿面对烟波浩瀚的南海，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，高贰拾余丈，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

鹿回头景点建立的 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“祥瑞之气”、“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，或骨为镞”，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、“祥瑞之气”石、“神话姻缘”石、海枯不烂石、“爱字摩崖”石等景点，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，鹿回头景点荣获国家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，共有二大类，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

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 与总规的符合性分析

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要景点之一”。

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。”

本次详规在按照总规中界定的鹿回头景点范围和面积的基础上，结合自然保护地整合优化成果，调出了 0.05 平方公里，因此整合优化后鹿回头景点总面积为 0.93 平方公里。

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 and 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 总体规划实施情况分析

《三亚市热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》是2017年5月由国务院批复通过。总体规划批复后，鹿回头景点的保护及建设内容已按照规划进行了部分实施。但由于该总体规划是对三亚热带海滨风景名胜区的三个景区和四个景点的规划，而鹿回头景点面积相对较小，因此涉及到鹿回头的规划内容较少。以下将主要从景点范围、保护管理、风景游赏、设施建设、重点建设项目五个方

面，根据总体规划中提及的鹿回头景点的具体内容，进行分析总规批复以来的规划实施情况。

1. 景点范围

根据《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》，鹿回头景点的范围是“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”。

总规批复以来，三亚市林业局根据总体规划和总规阶段上报国务院的矢量数据与规划红线，明确了鹿回头景点的数据范围，并于2021年初开展了初步的鹿回头景点勘界立标工作。

2022年8月海南省启动风景名胜区整合优化工作，2022年8月26日三亚市林业局将三亚全市风景名胜区整合优化的诉求和有关佐证材料提交到了海南省林业局进行了审核。之后，海南省林业局将海南省风景名胜区整合优化预案提交到国家林业和草原局进行审核。在2024年10月15日国家林业和草原局和自然资源部公示的《全国自然保护地整合优化调整清单》中，对三亚热带海滨风景名胜区的整合优化方案进行了公示。在本次整合优化过程中，鹿回头景点拟调出地块的总面积为5.02hm²。

因此，目前鹿回头景点的范围是自然保护地整合优化后的范围：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南侧边缘为界，东以南海社区现状城市建设地块西侧边缘为界，南以小东海城市道路为界。以上四周围合的区域，总面积0.93平方公里。地理坐标：东经109°29′23″—109°30′25″，北纬18°13′15″—18°13′56″。

2. 保护管理

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》在保护规划的资源分级保护部分划定了鹿回头景点的二、三级保护区的范围，提出了较为具体的控制要求。在资源分类保护方面对鹿回头景点的自然山体、生物群落等提出了较为具体的管控措施。

总规批复以来，三亚市林业局依据总体规划，明确了鹿回头景点二、三级保护区的数据范围，对景点范围内的土地进行了全面的森林资源调查和土地测绘，

形成了鹿回头景点的资源管理一张图数据库，严格按照数据库内容和二、三级保护分区的控制要求开展对鹿回头景点的保护及管理工作。在三亚市林业局的指导下，负责鹿回头景区日常管理运营的三亚鹿回头旅游发展有限公司对鹿回头景点范围内的土地进行了细致的地形测绘，形成了鹿回头景点的建设管理数据库，严格按照保护规划中提出的管控措施开展日常的各项保护管理工作。在林木资源保护方面，鹿回头按照市林业局要求，实行林长制，对负责区域内的林木资源进行全方位保护管理，防止出现乱砍滥伐、非法破坏林木等违法行为。同时，景区在市林业局指导下建立了严密的防火巡护体系，景区安保人员 24 小时巡防，不定时穿梭于山林各角落，筑牢了森林防火安全防线。在野生动物保护方面，鹿回头在景区内设置了醒目的警示标识，并安排专人劝导禁止游客私自头尾或惊扰景区内的猕猴等保护动物。但景区食堂会根据猕猴的食性特点挑选合适水果进行科学投喂，补充猕猴在自然觅食中的不足，助力其健康成长，切实践行了总规制定的生物群落保护措施。

3. 风景游赏

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030 年）》在游赏规划部分的景区规划方面对鹿回头景点的性质定位为“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”。

总规批复以来，三亚鹿回头旅游发展有限公司紧紧围绕这一定位，深入挖掘鹿回头的特色文化内涵，结合景区的风景资源特色，打造了一系列的风景游赏点和观景空间，如观海亭、山盟亭、寻鹿台、鹿缘台、山海同心台、回燕谷、仙鹿苑、爱字摩崖、海枯不烂石、逐鹿亭、紫气东来等等。同时策划了一系列主题式的登高观景、文化体验和研学拓展活动，极大的丰富了游客在鹿回头景点内的风景游赏活动内容和观景体验。

4. 设施建设

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030 年）》在设施规划部分分别从道路交通规划、游览设施规划和基础工程规划三个方面，对鹿回头景点提出了具体的建设要求。

总规批复以来，三亚鹿回头旅游发展有限公司按照总体规划的建设要求，在

道路交通方面，以现状游览路为基础建设完成了鹿回头景点的电瓶车游览主环路，全长 5.36km，宽度 4-6m。以游览主环路为主体，建设完成了主环路东侧游步道，全长 1.05km，宽度 2-2.5m。目前已完成的建设内容均符合总规提出的道路及交通设施控制要求。但在鹿回头景区入口处规划的生态停车场还未开展建设，本次详细规划将其规划为了生态立体停车场。在游览设施建设方面，鹿回头景点通过建设景区游客中心、改造提升管理办公楼、建设德航跨境易购，落实了总规中提出的入口处旅游服务点、旅游管理和商业服务设施的建设。但是目前的旅游服务设施远远难以满足景点游客量暴涨后的实际使用需求。急需根据景点的游客量和未来的发展需求，通过本次详细规划进一步完善旅游服务设施体系。在基础工程规划方面，鹿回头景点按照总规中提出的建设要求，通过建设给排水管道、供水站、蓄水池、供电线路、电信交接箱、配电变压器、鹿顶通信基站等，对接了三亚市的市政供水、污水管网和电力、电信线缆，基本能够满足景区目前的给排水和电信需求。但是总体规划在环卫设施、森林防火、病虫害防治、防震抗震、地质灾害、防潮防洪、气象灾害、游览安全保障等方面，并未针对鹿回头提出具体的建设要求。虽然鹿回头景点根据总规中提出的设施要求，也进行了一些环卫设施和综合防灾设施的建设，但目前来看还远远不够。急需根据景点的游客量和未来的发展需求，通过本次详细规划进一步完善环卫设施和综合防灾设施。

5. 重点建设项目

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030 年）》在重点建设项目的规划部分主要提出了要改造和扩建入口服务区、改造和扩建鹿回头现状观景区、新建月老山观景区、新建连珠台观景点等四个方面的内容。此外，在近期实施重点部分也提出了要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方面的内容。

总规批复以来，鹿回头景点按照总体规划要求，对现状的入口服务区进行了改造和扩建，建设了游客中心、入口大门等管理服务建筑，建设了入口集散广场等游客活动空间，建设了景区入口处的公共停车场和电瓶车换乘点，全面提升了景区的入口服务区。同时，鹿回头景区积极改造和扩建鹿回头现状的观景区，优化风景游赏用地建设，在新修的电瓶车游览路两侧新建了多处观景平台、观景亭等观景设施，新建了玫瑰抱、鹿城时光、天涯书局等旅游服务设施，为游客的登高观景和休闲游憩提供了必要的空间。此外，鹿回头也将风景林的保护培育作为

了日常管护工作的重点，投入了大量的人员和时间进行精心养护。每日两次对主要景观林区域进行浇水作业，精准把控浇水量和浇水时间。生长旺季时还会邀请专业的园艺团队为景观林进行科学施肥和修剪养护，全面提升了景区风景林的景观美感。在基础设施建设方面，鹿回头景点以新环山路、景区游步道、环卫设施和水电通信设施的建设为核心，构建起了景区的基础设施框架。但是，在月老山观景区和连珠台观景点建设方面，目前鹿回头景区还未开展任何建设，应通过本次详细规划进行具体落实。

1.5 与相关规划的符合性分析

1.5.1 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》

1. 生态保护格局

《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》（以下简称《国空》）中明确提出了“一心、一带、三河、五廊”的生态保护格局，鹿回头属于“五廊”中“山海生态绿廊”里“凤凰岭—南边岭—鹿回头岭”的重要组成部分。需要加强对鹿回头自然山体和区域内植被景观的整体保护。本次详细规划在保护规划章节中分别从自然山体保护和生物群落保护两个部分对《国空》中提出的相关要求进行了细化落实，明确了具体的保护内容和保护要求。

2. 总体风貌引导和区域建设管控

《国空》中提出三亚的总体城市风貌特征为“海韵椰风、秀美精致、本土风情、国际风采”，总体城市色彩为“暖白素雅、红橙点缀”，总体建筑风格为“浅色调、深阴影、通透轻巧、简洁现代”。并将鹿回头划入了“临山景观敏感区”，提出了明确的建筑限高要求。本次详细规划在园区风貌和修建性方案引导章节，明确了鹿回头景点内主要建设区域的整体风貌和空间布局，在用地建设控制章节分别从容积率、

建筑密度、建筑高度、建筑形体与色彩、后退红线、绿化指标控制等六个方面,明确了鹿回头景点的地块建设控制指标,完全符合《国空》的相关要求,并在其基础上进行了细化落实。

3. 建设用地规模与边界

鹿回头景点各类建设用地应符合《国空》划定的总体建设用地规模,不得超越建设用地边界,不得破坏和违规占用“林地”。经过与“国空”用地数据进行对接后可知,鹿回头目前的建设用地布局符合“国空”划定的建设用地规模与边界要求,各项建设内容并未破坏和占用林地。同时,为了更好的与《国空》用地数据进行对接,本次详细规划将鹿回头景点用地分类参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》进行了统计,包括7个一级类,11个二级类。便于其数据库录入,详见表11-7 用地分类协调对照表。

1.5.2 《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）》

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. 生态保护红线

依据《海南省生态保护红线管理规定》(修订),鹿回头景点属于生态保护红线范围内的一般控制区,目前景点内的所有建设内容均符合《海南省生态保护红线管理规定》(修订)的相关管控要求,在今后的建设过程中也将严格遵守并执行。

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。本次详细规划将鹿回头的建设用地数据与多规合一用地数据进行对接后可知，鹿回头目前的各类建设用地布局均符合多规合一划定的建设用地规模与边界要求。

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，明确了详规阶段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。

1.5.3 《三亚市林地保护利用规划（2021-2035）》

1. 林地功能分区

《三亚市林地保护利用规划（2021-2035）》将三亚全市划分为北部山地、丘陵天然林资源保育区，中部台地、平原热带高效林业经营区，南部沿海景观防护林区三个区域。鹿回头景点位于南部沿海景观防护林区。该区的林地保护利用方向为“以基干防护林带建设为主体、实施海防林景观改造为重点，结合城镇、村庄生态环境建设、绿色通道和农田防护林建设，构建沿海景观防护林体系，在注重生态建设的基础上，充分利用沿海森林景观资源，开展生态旅游。严格控制林地转非林地规模，严禁占用征用基干防护林带规划范围内的林地，确保基干防护林带不断带、无缺口，构筑起沿海生态防护的第一道屏障。”

本次详细规划按照林地保护利用规划的要求，在风景保护规划章节，从山体保护、生物群落保护、生态环境保护和生态修复方面制定了具体的规划措施，推动了鹿回头景点的生态建设。同时，规划充分

利用鹿回头景点的森林景观资源，策划了不同主题的游线，完善了旅游服务设施，积极推动了景点生态旅游的发展。符合该区的林地保护利用方向。

2. 林地分级管理

《三亚市林地保护利用规划（2021-2035）》按照全面保护与突出重点相结合的原则，在符合生态保护红线、自然保护地管理要求的前提下，对全市林地进行了系统评价，确定了保护等级，制定了相应的分级保护管理措施。依据三亚市林地保护等级矢量数据，鹿回头景点范围内的林地主要是Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ级林地。目前详细规划在Ⅱ级林地中规划的建设内容主要是景观步道、观景平台和观景亭，都属于轻量化的生态旅游设施，符合Ⅱ级林地的管控要求。Ⅲ级林地内无建设内容。在Ⅳ级林地里的建设内容主要是旅游服务设施，符合Ⅳ级林地的管控要求。

1.6 与相关要求的符合性分析

1.6.1 “海岸带陆域 200 米”相关要求

海南省政府印发了《海南经济特区海岸带保护与开发管理实施细则》（以下简称《实施细则》），通过划定生态保护红线，严格限定开发边界，优化海岸带保护与利用布局。

本次详细规划依据《实施细则》和《海南省生态保护红线管理规定》（修订），将海岸带陆域 200 米控制线和生态保护红线的矢量范围叠加进了鹿回头景点的矢量数据里进行了对照分析。鹿回头景点范围内仅西部和北部有三块区域位于海岸带陆域 200 米的范围内，这些区域内主要是现状的游览步道、林地和南海社区居民点。其中，南海社

区居民点不在生态保护红线范围内，拟通过风景名胜区整合优化进行调出，现状的游览步道和林地生态保护红线范围内，符合《海南省生态保护红线管理规定》（修订）的相关要求。综上所述，鹿回头景点的所有建设内容均符合海岸带陆域 200 米的相关管控要求。

1.6.2 “三线一单”相关要求

《关于三亚市“三线一单”生态环境分区管控的实施意见》（以下简称《意见》）中将三亚市陆域及近岸海域从生态环境保护角度划分为优先保护单元、重点管控单元和一般管控单元等 3 类环境管控单元，在一张图上落实了生态保护与环境质量目标管理、资源利用管控要求，并按照环境管控单元编制了生态环境准入清单，构建了生态环境分区管控体系。

依据《意见》，规划团队登录了海南省生态环境厅官网“海南省三线一单成果发布系统”，将本次详细规划的矢量数据与“三线一单一张图”进行了对照分析，鹿回头景点范围内绝大部分属于“优先保护单元”，景点东南部的入口服务区属于“一般管控单元”，景点北部和东部的社区部分属于“重点管控单元”。在对照完生态环境准入清单后可知，本次详细规划的所有内容均符合“三线一单”的相关要求。此外，本次详细规划针对《关于三亚市“三线一单”生态环境分区管控的实施意见》中提出的相应管控要求，分别从分级保护规划、分类保护规划、生态环境保护与修复、用地建设控制等四个方面进行了细化落实。

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 鹿岭
		石林石景		神话姻缘石 永结同心石 海枯不烂石 爱心永恒石
	生景	森林		热带季雨林
		古树名木		千年古榕 黄花梨
人文景源	园景	动物园		仙鹿苑
	建筑	风景建筑		观海亭 北亭 南亭 山盟亭 萍水悦鹿亭 鹿顶八角亭 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 祥瑞之气 天涯游踪 海誓山盟 一见钟情
		雕塑	鹿回头雕塑	
	风物	节庆庆典		黎苗三月三 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，另一方面加大对天象景观、

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. 壮观的海滨天象景观

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 0 个				
二级景源 1 个			鹿回头雕塑	

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
三级景源 13个		海上日出 日落霞光 月老山 鹿岭 热带季雨林	鹿回头传说	仙鹿苑 观海亭 北亭 南亭 山盟亭 萍水悦鹿亭 黎苗三月三
四级景源 17个		神话姻缘石 永结同心石 海枯不烂石 爱心永恒石 千年古榕 黄花梨		鹿顶八角亭 鹿顶东端观景亭 鹿缘民俗展览馆 爱字摩崖 祥瑞之气 天涯游踪 海誓山盟 一见钟情 鹿山中秋赏月 黎族婚俗 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 81.03%。园区中部高程多为 100m 以上，占园区总面积的 18.97%。

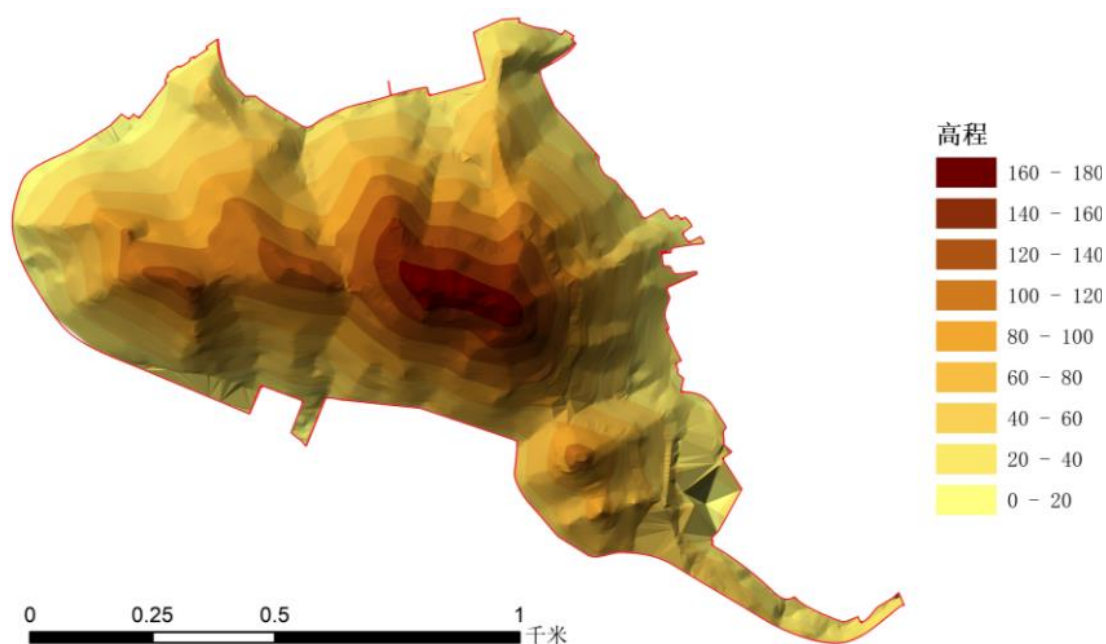


图 2-1 高程分析图

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%。

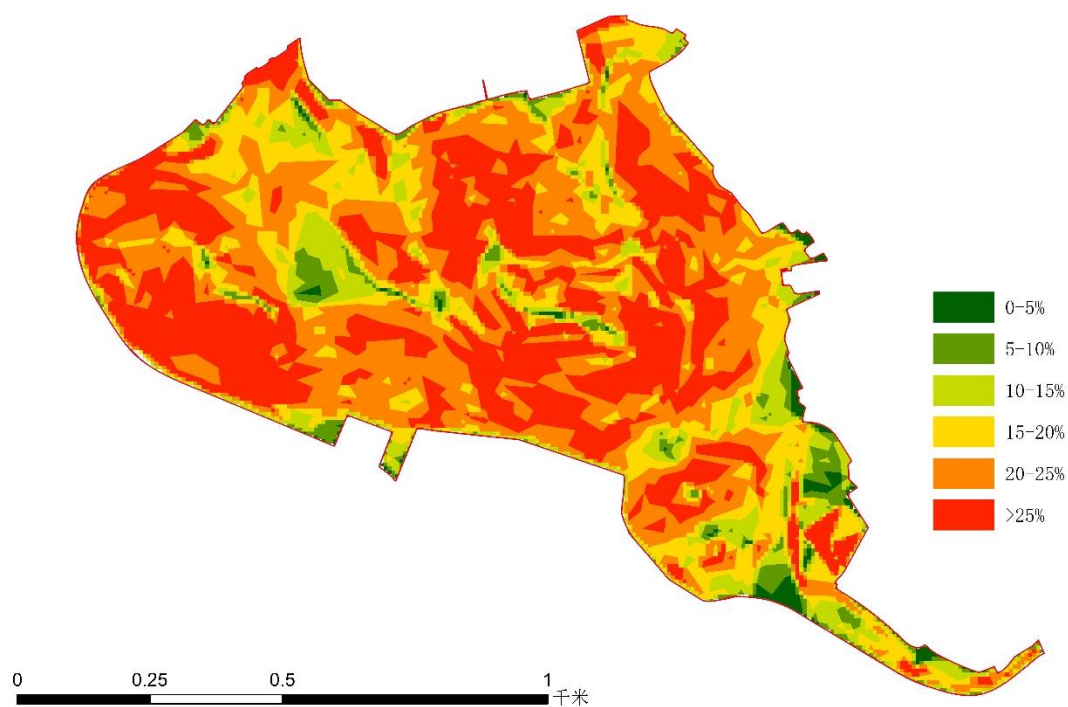


图 2-2 坡度分析图

2.2.3 坡向分析

通过分析，园区北、东北、西南坡向较多，相对好的朝向（东、东南、南、西南）占总面积的 46.52%，整体山势走向主要为由西向东。

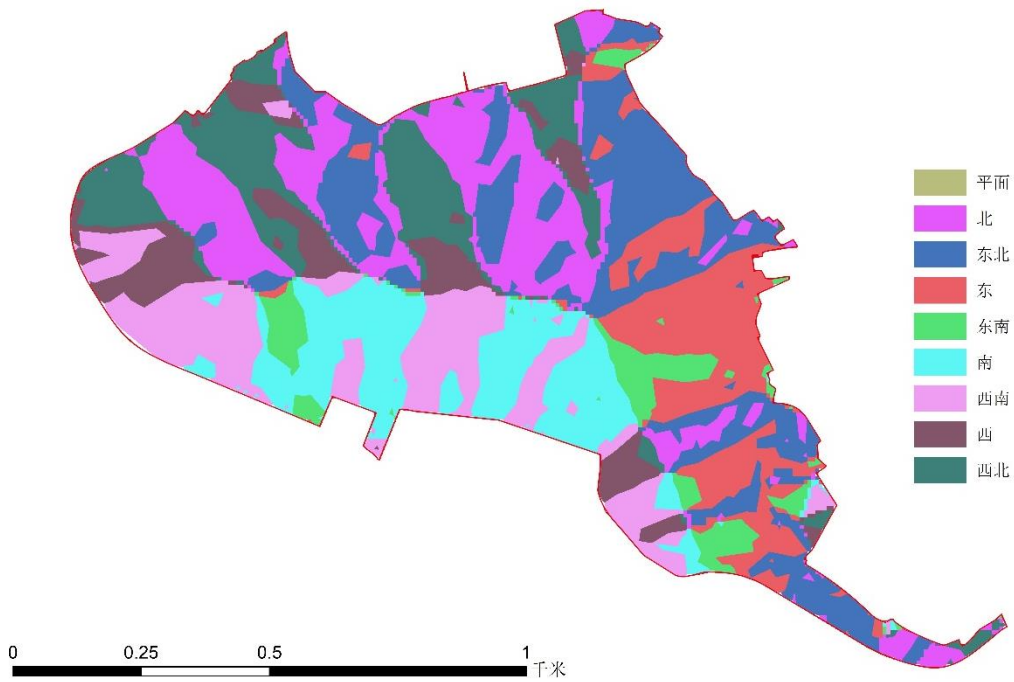


图 2-3 坡向分析图

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 13.35%。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。

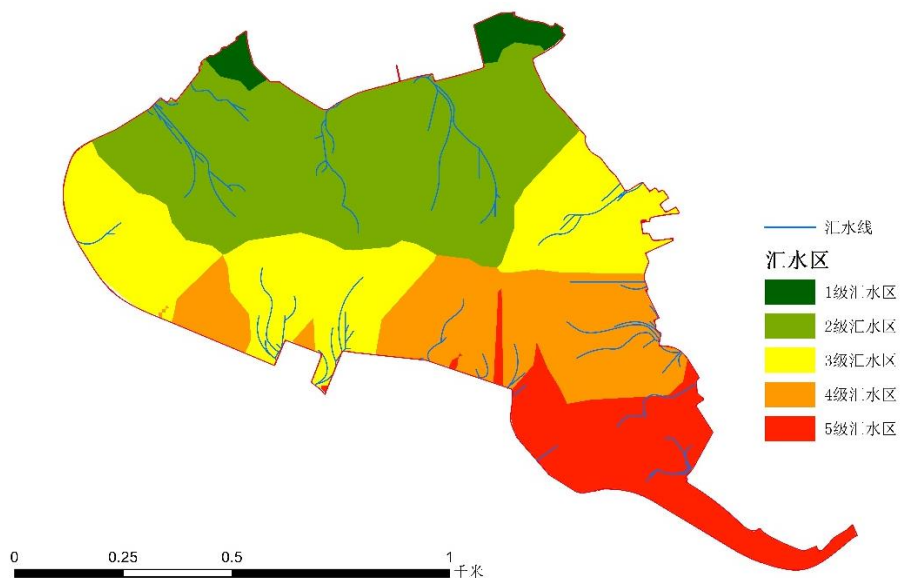


图 2-4 汇水分析图

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%	0.2621
		0.6-0.8	8	68.31%	1.4394
龄组	0.25	无	0	15.11%	0.0000
		中龄林	4	82.85%	0.8729
		近熟林	6	1.79%	0.0283
		过熟林	8	0.19%	0.0041
		成熟林	10	0.06%	0.0015
林种	0.2	无	0	14.95%	0.0000
		用材林	6	6.95%	0.0879
		特殊用途林	8	3.03%	0.0509
		防护林	10	75.06%	1.5820
树种组成	0.2	无	0	14.00%	0.0000
		人工桉树纯林	2	3.77%	0.0157
		人工龙血树纯林	4	4.05%	0.0342
		人工针阔混交林	6	2.98%	0.0341
		次生阔叶纯林	8	4.35%	0.0733
		次生针阔混交林	10	70.85%	1.4924
地类	0.1	非林地	0	17.42%	0.0000
		乔木林	10	82.58%	0.8703
合计					6.8491

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。

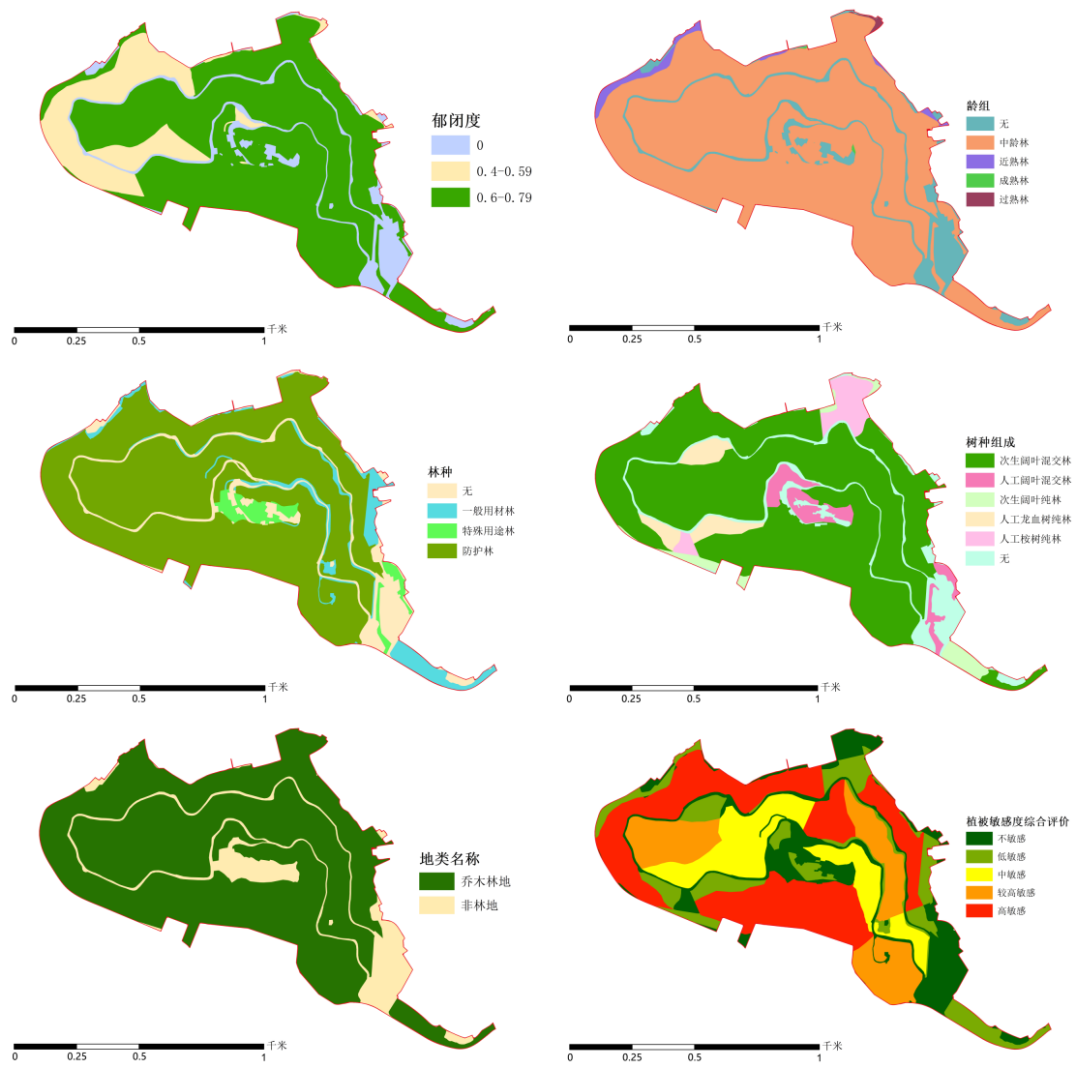


图 2-5 植被敏感度分析图

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

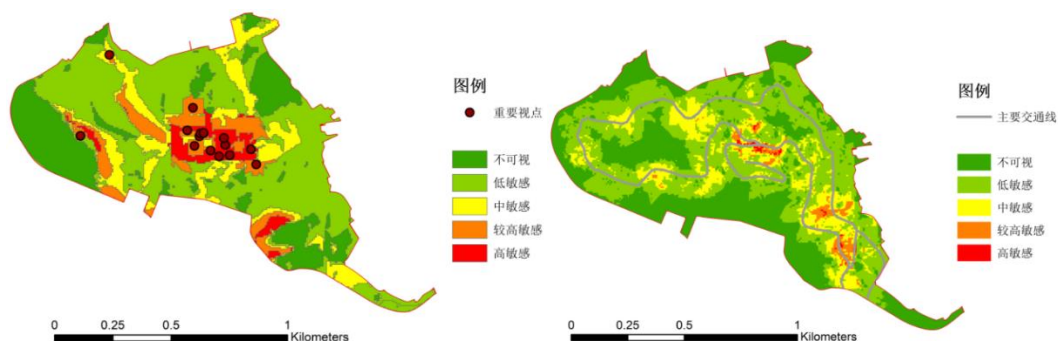


图 2-6 重要视点与视线的视觉敏感度分析图

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。

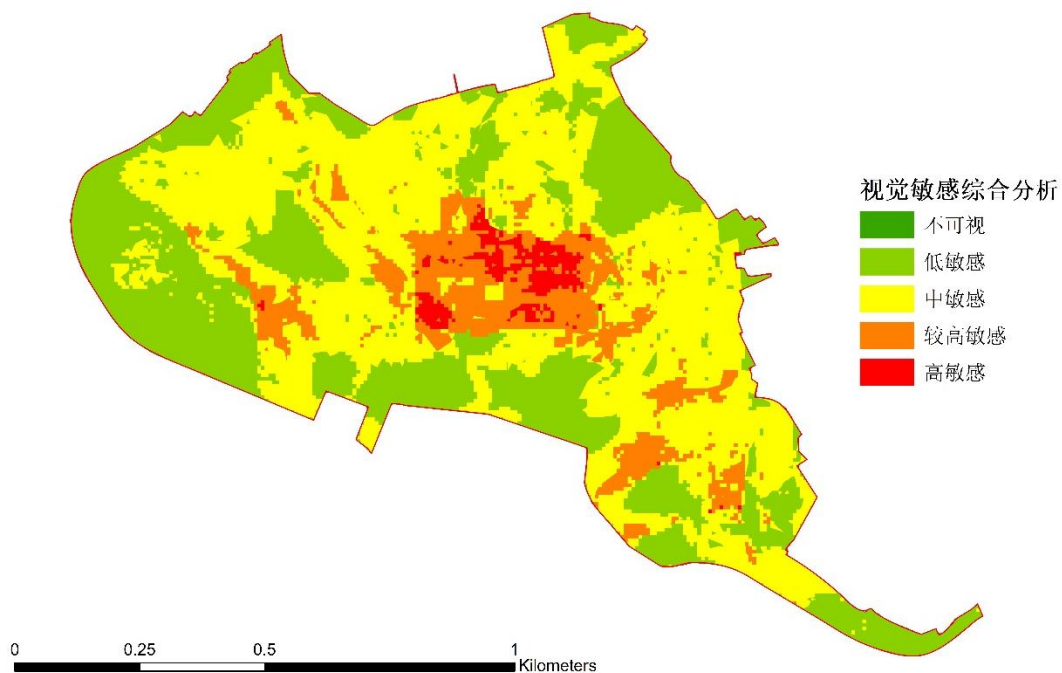


图 2-7 视觉敏感度综合分析图

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

类型	权重	单元	赋值
		5级	8
植被敏感度	0.2	不敏感	2
		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。

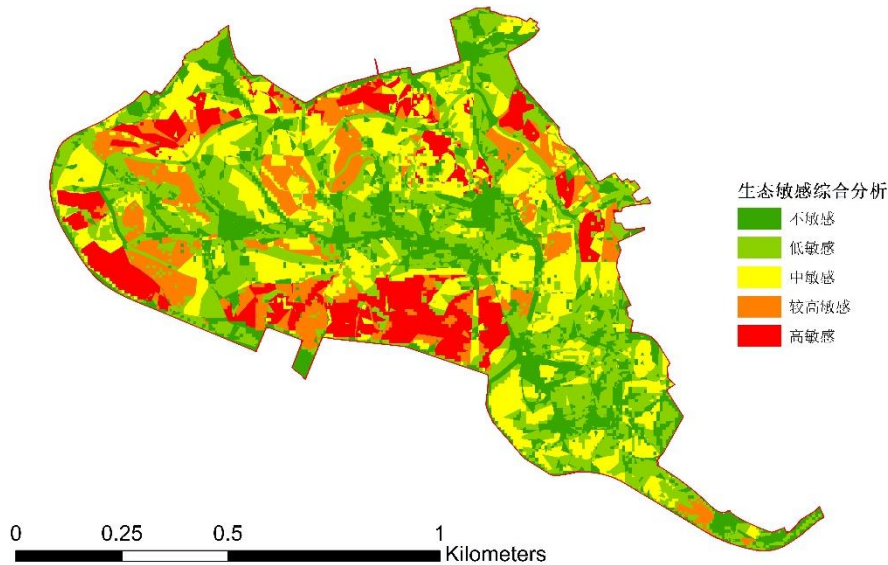


图 2-8 生态敏感度综合分析图

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 24.23%。

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 24.23%。

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 51.54%。

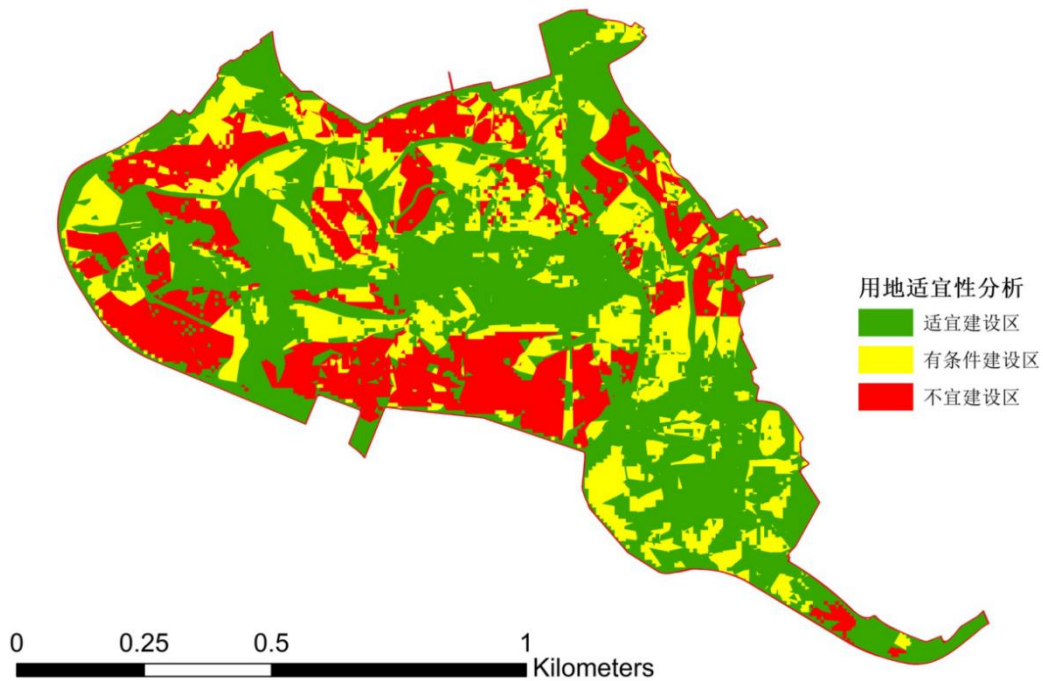


图 2-9 用地适宜性评价结果图

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 75.77%。

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自然保护地整合优化后的鹿回头景点范围：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南侧边缘为界，东以南海社区现状城市建设地块西侧边缘为界，南以小东海城市道路为界。以上四周围合的区域，总面积 0.93 平方公里。地理坐标：东经 $109^{\circ} 29' 23''$ — $109^{\circ} 30' 25''$ ，北纬 $18^{\circ} 13' 15''$ — $18^{\circ} 13' 56''$ 。

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) 《沿海国家特殊保护林带管理规定》（2011 年修正版）；
- (7) 《海南省生态保护红线管理规定》（2022 年修正版）；
- (8) 《海南省生态保护红线准入管理目录》（2023 年修订版）；
- (9) 《海南经济特区海岸带保护与利用管理实施细则》（2022 年）；
- (10) 《海南省城镇园林绿化条例》（2017 年修正版）。

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) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(2023年);
- (4) 《林区公路工程技术标准》(LY5104-98);
- (5) 《污水综合排放标准》(GB 8978-1996);
- (6) 《森林防火工程技术标准》(LYJ127-91);
- (7) 《建筑防火通用规范》(GB 55037-2022)。

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) 《三亚市国土空间总体规划(2021-2035)》;
 - (3) 《三亚市旅游发展总体规划(2008-2020年)》(修编);
 - (4) 《三亚市林地保护利用规划(2021-2035年)》;
 - (5) 《三亚风景旅游区域规划》(1988年);
 - (6) 《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》;
 - (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2025年~2030年:

- 近期:2025年~2027年(3年);
- 远期:2028年~2030年(3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。全园整体风貌保持一致,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名胜迹、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，以休闲观光、生态游憩、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“保护、景观、旅游、社会”四个方面，提出了其未来发展的四大策略。

保护资源，加强管控

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。细化落实二三级保护区的范围、面积和保护内容，明确保护措施。针对鹿回头的自然山体、生物群落和生态环境保护，制定具体的分类保护和修复措施。同时，也要加强区域内的建设管控，进一步优化整体环境，协调总体景观风貌。结合鹿回头的实际情况，合理控制建设总量，构建建设用地控制指标体系，加强地块建设控制。

山海统筹，文化赋能

进一步整合鹿回头的自然景观资源，结合其优越的景观区位，进一步强化观景功能，构建“阅城、联山、向海”的山海统筹格局。合理利用山林空间，营造闲适静雅的风格特质。同时，充分挖掘鹿回头景点内的文化景观资源，进一步强调“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。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，完善服务

结合鹿回头景点的设施现状，对部分老化、破败的设施进行改造提升。结合鹿回头的地形地貌，完善景观步道系统，配套设施建设，优化整体的道路交通系统。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。

景村联动，景城互动

鹿回头景点所属的南海社区紧邻三亚城市建成区。未来景点在发展过程中应协调好与南海社区的关系，可以根据南海社区的资源条件

和地理区位，从服务接待、产业发展、灵活就业三大方面，强化与其他的联动关系。同时也应进一步加强景城互动，协调好城景关系，共享生态福利。

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，包括管理办公楼、游客中心、游客集散广场、入口山门、1-3号停车场、大门广场公厕、入口配套商业服务设施、缘分摆渡站、电瓶车调度站、挡土墙安全监测点、森屿暖树旅拍基地等。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、萍水悦鹿亭、友谊平台、观海台、玄鸟忘忧谷、仙鹿苑以及祥瑞之气、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。以观光游憩、生态露营、林下拓展、森林体验、科普宣教为主要功能。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、林下拓展、森林体验、科普宣教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、摄影写生为主要功能。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

此区是指园区内除去以上两大功能区以外的山林区域。生态涵养区主要是以自然山体、风景林和野生动植物保护以及原生植物群落和建群种的恢复为重点，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，并结合自然保护地整合优化成果，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

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	0.23
合计	0.93

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 0.23 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

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，原则上坡度在 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，保护典型且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。规划每 5 年进行 1 次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）保护园区内植被，增加乡土树种。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。

①建立鹿回头景点保护植物名录和保护档案，详细记录保护植物的植物名称、科属、分布地点、生态特征、生存现状；

②制作保护植物电子地图，设立保护科普标牌和警示标牌，明确保护级别，通过扫描二维码可以直观了解保护植物相关信息；

③设置专人定期进行巡查和专业养护，改善保护植物的生存环境；

④加强对景区员工和游客的科普教育，使得人人都能树立起保护植被的生态意识。

(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划定野生猕猴的主要生活区域：根据野生猕猴的日常活动范围划定其主要生活区域，进行严格保护。对于猴群经常出没的区域，要根据实际需求，打造野生猕猴生态廊道。

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，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，制止胡乱投喂行为，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 210m²，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，有针对性地制定保护、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。生态保护红线划分为自然保护地核心保护区和其他区域，鹿回头景点属于其他区域。根据《海南省生态保护红线管理规定》（修订）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”中包括“（六）适度的参观旅游和相关的必要公共设施建设”。同时，依据《海南省生态保护红线准入管理目录》（修订），鹿回头的所有建设内容属于准入类型的第5项“不破坏生态功能的适度参观旅游、科普宣教及符合相关规划的配套性服务设施和相关的必要公共设施建设及维护”，均符合生态保护红线的相关要求，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·km²。

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

根据园区设施布局和地形条件,鹿顶、月老山、连珠台观景点的污水组成北路污水排放系统,入口管理服务区的污水组成南路污水排放系统,所有污水均需经过无害化处理后再经由污水排放系统排入城市污水管网系统。

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0.5hm²。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0.8hm²。

第六章 风景游赏规划

6.1 游客容量与规模测算

6.1.1 游客容量

1. 总规游人容量

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》确定的鹿回头景点游客容量规模：

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》对鹿回头景点游客容量计算：

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 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)
鹿回头	2900	主要景点	76	1000	2	1520	3000
		一般景点	71	1000	2	1420	2500
		小计				2940	5500

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。由于总体规划编制时间很早，且对计算方法和计算指标的选择过于保守，导致总规给定的鹿回头景点的游客

容量过小。近年来，随着总规规划内容的逐年实施，以及鹿回头景区在各方面建设的不断发展，加之对大众免费开放以后，鹿回头景点的游客数量呈现出井喷式的增长。因此急需根据当前的实际情况重新测算鹿回头景点的游客容量。

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测算。

表 6-2 鹿回头景点详细规划游人容量测算一览表

序号	分区名称	计算方法	计算面积 (m ²)	计算指标 (m ² /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	63250	20	3163	3	9488	18975
2	鹿顶核心区	面积法	39590	20	1980	3	5939	11877
3	月老山观景区	面积法	3140	30	105	3	314	628
		线路法	3000	10	300	2	600	1200
4	连珠台观景点	面积法	870	30	29	3	87	174
		线路法	880	10	88	2	176	352
5	主要游览路	线路法	25110	10	2511	2	5022	10044
合计					8175		21625	43250

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 8175 人，日游人容量为

21625 人,按照每年 330 天可游日计算,则年游人容量约为 713 万人。

6.1.2 游客规模

近年来,随着疫情之后全面放开和景区免费对大众开放,鹿回头景点的游客数量一直呈现出快速增长趋势,为三亚市旅游做出了重要贡献。鹿回头景点现状游人数统计如下:

表 6-2 鹿回头景点近五年游人数统计

年度	游客量 (万人次/年)			团散比 (%)	
	团队	散客	总量	团队	散客
2020	5.10	45.88	50.98	10	90
2021	4.78	63.47	68.25	7	93
2022	1.18	58.39	59.57	2	98
2023	26.16	191.82	217.98	12	88
2024	31.17	252.20	283.37	11	89
停留时间	团队游客: 3 小时			散客: 4 小时	

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)鹿回头景点对大众免费开放后的游客统计数据;(3)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(2025-2027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,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(2028-2030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,游客规模增长速度将放缓并趋于稳定。

经测算,鹿回头景点 2030 年游客规模将达到约 454.54 万人。

表 6-3 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	2024	283.37	20	旅游刺激政策
2	近期重点建设阶段	2025	340.05	10	详规批复, 游览面积增加 游览项目增加, 配套设施完善
3		2026	374.05	6	
4		2027	396.50	6	
5	远期完善发展阶段	2028	420.29	5	开发建设基本完成
6		2029	441.30	3	趋于稳定
7		2030	454.54	3	趋于稳定

注: 1.2024 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,突出鹿回头雕塑作为场地核心的控制性地位,重塑其文化展示空间,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,将其打造为鹿顶区域的主要文化展示和文娱活动场地;精心补植一些花灌木进一步美化鹿回头雕塑周边的整体景观环境,做精做特景观氛围;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“梦幻雨林”夜景游览环线；将原有的滑滑乐设施改造为单轨滑车，新建时光记忆滑索，丰富游客的游览体验，缓解鹿顶交通压力；改造提升山海同心台、友谊平台、落日亭，延伸观海亭南侧观景平台、阅鹿文化馆东侧观景平台、南亭东侧观景平台，新建凤凰相思台、瑶光见鹿台、望尽天涯台等观景平台，拓展鹿顶区域的观景空间，强化景点的观景功能；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。新建祥瑞之气两侧步道，改造提升山海同心台、友谊平台、落日亭，延伸观海亭南侧观景平台、阅鹿文化馆东侧观景平台、南亭东侧观景平台，新建凤凰相思台、瑶光见鹿台、望尽天涯台。增设鹿回头文化和自然文化的科普展示设施。改造滑滑乐为单轨滑车，新建时光记忆滑索。山顶区域的所有建设内容要尽量做到“隐”、“蔽”。

6.2.2 月老山观景区

规划依托月老山观景区优美的山海景观环境，通过新建漫云观海台、揽月台、唤鹿台、揽山观海亭、月近星海亭、南岛月老亭等，为游客提供一处观赏南海日出日落的绝佳观景空间。修缮屿山凌云道，结合景观步道建设，配套户外运动设施，开展森林定向穿越、徒步登山、林间拓展等活动，丰富游客的游览体验。利用月老山中部的林下平地空间建设一处鹿游星空宿集，开展生态露营活动。新建植物对对

碰栈道、奇趣林道、幻光森林、林深见鹿、鹿思和她的朋友们、林中仙乐、林间剧场等，配套声光电设备和相关科普宣教互动设施，开展夜景游憩及自然教育活动。

主要建设内容包括：新建漫云观海台、揽月台、唤鹿台、揽山观海亭、月近星海亭、南岛月老亭。修缮屿山凌云道，新建景观步道，配套户外运动设施。新建露营星空宿集，配套林下生态露营设施。新建植物对对碰栈道、奇趣林道、幻光森林、林深见鹿、鹿思和她的朋友们、林中仙乐、林间剧场等，配套声光电设备和相关科普宣教互动设施。

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。布置山海之约、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、山海之约、丛林步道。

表 6-4 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
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

风景游赏区	景点名称	建设内容	建设性质
	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
	瑶光见鹿台	利用天空之城候车亭西北部的平地空间（原哈雷彗星观测点），采用玻璃平台的形式新建一处553m ² 的心形玻璃观景台，并向东西两侧延伸出两条总长约88m的玻璃栈道，分别连接天空之城候车亭和山海同心台的两处观景平台，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“瑶光见鹿”的景观氛围。	新建
	落日亭	保留原有滑滑乐的滑道设施，将原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
	山海同心台	对山海同心台现状破碎化比较严重的场地铺装进行更换，清除出原有老旧的观景设施和两处商铺，在平台西侧边缘区域拓宽出宽度为两米的玻璃观景台。增设打卡拍照的旅拍设施和游客休憩设施，从而将山海同心台改造提升为游客休憩点之一。	改造提升
	望尽天涯台	规划在落日亭东侧新建一处30m ² 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
	凤凰相思台	规划在南亭西侧结合原有平地区域新建一处290m ² 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相思台。观景平台四周再补植三棵凤凰	新建

风景游赏区	景点名称	建设内容	建设性质
		木，并搭配其他花木，与周边环境融为一体。	
	萌“动”科普乐园	规划在萍水悦鹿亭、祥瑞之气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 ² ，结合平台设置人与梅花鹿、金刚鹦鹉等动物的互动设施。	新建
	时光记忆滑索	规划在祥瑞之气观景平台新建一处时光记忆滑索设施，起点位于祥瑞之气观景平台，终点位于挡土墙安全监测点西侧，全长300m。起讫点均配套建设一座亭式高台（占地面积25m ² ）。通过时光记忆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
	单轨滑车	规划对鹿顶区域原有的滑滑乐设施改造提升为无损景区生态环境的单轨滑车，从而充分展示景区的自然地理特色，增加游客的互动体验，同时也能起到一定的交通代步功能。单轨滑车采用单轨闭合轨道，上站平台（面积126m ² ）位于爱可觅观景亭东侧，下站平台位于二岗门头东侧（面积148m ² ），上下站台均配套一座遮阳棚，轨道全长500m左右。	改造提升
	玄鸟忘忧谷	规划对玄鸟忘忧谷的三处现状建筑进行改造提升，总建筑面积314m ² 。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	规划将现状仙鹿苑的三处废弃建筑改造提升为鹿回头景点野生动物救助站，包括管护站（建筑面积40m ² ）、应急救助室（建筑面积60m ² ）和野生动物临时安置点（建筑面积112m ² ），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
	告白计划屋	规划对鹿顶西南部的两处小商店（建筑面积109m ² ）进行改造提升，将其打造为“爱情表白小屋”和“玫瑰抱抱小屋”。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
	致中和学社	规划对山海同心台北部的一处商业设施（建筑面积95m ² ）进行改造提升，将其打造为一处以“生态鹿岭、自然科普”为主题的致中和学社。室内配备相关教学用具和设备。致中和学社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、	改造提升

风景游赏区	景点名称	建设内容	建设性质
		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。	
	寻鹿亭	规划在寻鹿台西侧靠近致中和学社的位置新建一处73m ² 的组合式亭廊，取名为寻鹿亭，作为寻鹿台上主要的观景点之一。	新建
	珍稀植物体验园	规划对现状0.36hm ² 的苗圃基地进行改造提升，将其打造为一处以培育、展示海南地区珍稀植物，体验珍稀植物科普文化、研学拓展、户外野营为主要功能的珍稀植物体验园。将其原有苗圃基地管理房改造为珍稀植物培育房（建筑面积100m ² ），配套建设13处展览平台、珍稀植物科普小屋（建筑面积160m ² ）。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	屿山凌云道	规划对月老山现状760m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
	圣山之门	规划在屿山凌云道和电瓶车主环路交叉口位置通过布置阵列式雕塑小品和布置花灌木的形式，营造一处月老山观景区的入口景观。	新建
	南岛月老亭	在月老山东部山顶新建一座49m ² 的南岛月老亭，作为整条登山步道东段的休憩观景点。	新建
	揽月台	在南岛月老亭的西侧新建一处130m ² 的观景平台，作为月老山观景区内主要观望山林景观及河港景观的观景平台。	新建
	唤鹿台	在南岛月老亭的东侧新建一处260m ² 的叠层观景平台，作为月老山观景区东侧主要的观景平台，规划将其打造为观望月老山全景和南海日出日落景观的必选打卡地之一。	新建
	幻光森林	规划在屿山凌云道东段新建1处80m ² 的活动平台，以“幻光森林”为主题，采用夜景灯光、音响投影设备、科普互动装置等方式，营造出一处具有迷幻、奇境色彩的夜景游憩节点。	新建
	林中仙乐	规划在南岛月老亭的北部新建一处65m ² 的活动平台，以“林中仙乐”为主题，采用声控互动设备模拟自然界的鸟类和动物叫声以及森林里的其他声响，营造一处森林自然知识的科普互动节点。	新建
	鹿思和	规划在南岛月老亭南部新建一处70m ² 的活动平	新建

风景游赏区	景点名称	建设内容	建设性质
	她的朋友们	台，以“鹿思和她的朋友们”为主题，采用动物雕塑造景、夜景灯光、科普互动装置等，营造出一处森林野生动物知识的科普互动节点。	
	揽山观海亭	在月老山观景台的西北部，结合现状步道，新建一处面积 625m ² 的架空观景平台，平台中心新建一座 45m ² 的揽山观海亭，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，作为与鹿游星空宿集相配套的林间拓展项目。	新建
	森林定向穿越	利用月老山区域的林下空间，结合屿山凌云道和周边的景观步道以及新建的 245m ² 林下活动平台，通过绳索设定穿越任务路线，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。	新建
	月老山景观步道	规划在月老山中中部修建一条景观步道，全长 740m，宽度 2-3m，向西连接漫云观海台，向北连接屿山凌云道，向南连接电瓶车主环路，并连通月老山景区内的其他景观节点。	新建
	鹿游星空宿集	充分利用月老山鞍部的林下平地，沿景观步道外侧布置 8 处生态化的露营位，打造一处山顶鹿游星空宿集。每处露营位均布设在架空木平台上，以保护表层植被。	新建
	祈福台	在鹿游星空宿集的西侧新建一处 72 m ² 的活动平台，作为屿山凌云道和月老山景观步道的中部转接点，平台上布置月老雕塑和休憩座椅等设施，为游客提供一处祈福和休憩空间。	新建
	月近星海亭	在鹿游星空宿集的东北角新建一处 49 m ² 的景观亭，起名为月近星海亭，亭下配套设施休息桌椅等，作为月老山景区的游客休憩点。	新建
	植物对对碰	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，建设为植物对对碰，在栈道沿线设置植物知识科普点和科普互动设施，科普森林野生植物及其他自然生态知识。	新建
	奇趣林道	结合月老山南部景观步道的建设，在步道沿线设置七彩花廊等景观小品以及森林知识科普点和科普互动设施，科普森林种类、森林起源、森林类别、森林保护等森林文化知识。	新建

风景游赏区	景点名称	建设内容	建设性质
	林深见鹿	规划在鹿游星空宿集东侧，利用林下空间，结合现状坡地地形，通过补植花灌木、配套声光电设备的方式，以“林深见鹿”为主题，打造一处奇幻的森林迷宫，丰富游客的游憩体验。	新建
	林间剧场	规划充分利用月老山中部的林下空间结合现状地形新建一处 400m ² 的活动平台，作为展演鹿回头爱情传说故事和森林奇妙故事的林间剧场。配备相关夜景灯光、音响投影设备及科普互动装置，将其打造成一处记录鹿回头文化特色的户外文化展示与体验空间。	新建
	漫云观海台	在景观步道的西端新建一处 528m ² 的架空观景平台，起名为“漫云观海台”，台上新建建筑面积 72 m ² 的漫云观海亭，作为月老山观景区西侧的主要观景台，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 511m ² 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 ² 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 ² 的林海亭，作为步道中段的休憩观景点。	新建
	山海之约亭	规划在玉珠台的南部新建一座 45m ² 的山海之约亭，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. 按游览的时长分

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. 按游览的时段分

白天游览：是以“赏美景，重体验”为主，白天光线充足可以眺望三亚的城市景观和欣赏南海日出日落和鹿回头的自然美景，参加户外拓展、露营、研学、旅拍等体验活动。

夜间游览：是以“看光影，品生活”为主，夜晚城市灯光绚烂，可以眺望三亚的城市夜景，欣赏鹿回头的主题式夜游光影环线，还可以星空露营、鹿顶望月、喝美酒、品美食、听音乐、赏舞蹈，感受夜生活的乐趣。

4. 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——天空之城候车亭——瑶光见鹿台——山海同心台——寻鹿台——寻鹿亭——凤凰相思台——南亭——萍水悦鹿亭——祥瑞之气——友谊平台——北亭——爱可觅观景亭——望尽天涯台——落日亭——观海亭——南岛月老亭——揽月台——唤鹿亭——月近星海亭——祈福台——漫云观海台——揽山观海亭——林海亭——连珠台——山海之约亭。

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——鹿城文创旗舰展厅——天空之城候车亭——寻鹿台——寻鹿亭——南亭——萍水悦鹿亭——萌“动”科普乐园——射鹿亭——怜鹿亭——鹿回头雕塑——阅鹿文化馆——北亭——梦幻雨林——圣山之门——唤鹿台——鹿思和她的朋友们——林间剧场——林深见鹿。

3. 爱情文化主题游线

串联园区内与爱情文化相关的景观节点的游览线路，以爱情文化为主题内容。

园区入口——一见钟情石——天空之城候车亭——山海同心台——寻鹿台——寻鹿亭——告白小屋——玫瑰小屋——凤凰相思台

——南亭——友谊平台——北亭——爱可觅观景亭——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

串联园区知鹿研学社、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——知鹿研学社——珍稀植物体验园——天空之城候车亭——致中和学社——寻鹿台——仙鹿苑——南亭——萌动科普乐园——时光记忆滑索——玄鸟忘忧谷——阅鹿文化馆——单轨滑车——梦幻雨林——丛林穿越——观海亭——幻光森林——林中仙乐——鹿思和她的朋友们——森林定向穿越——林间剧场——林深见鹿——植物对对碰——鹿游星空宿集——奇趣林道——林间拓展。

第七章 旅游服务设施规划

7.1 旅游服务设施现状及需求分析

7.1.1 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。规划对现状设施进行现状保留。拆除影响整体山林景观风貌的废弃娱乐设施。清退、改造部分鹿顶商铺为观景设施、游客休憩点、旅拍设施和鹿回头文化展示空间，从而弱化整体商业气息，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 (m ²)	建筑占地面积 (m ²)		
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	饮食	龙韵茶庄	246	246	改建为鹿城文创旗舰展厅
		粉仔巷	15	15	现状保留
		鹿回头便利店	20	20	清退后改造为观景亭
		糯小米商店	28	28	
		丽炫冰淇淋店	50	50	改造为山海同心台游客

设施类型		设施名称	规模		处理措施
			建筑面积 (m ²)	建筑占地面积 (m ²)	
					休憩点
		玫瑰抱一号店	95	95	改造为致中和学社
		玫瑰抱二号店	19	19	改造为寻鹿台游客休憩点
		玫瑰抱三号店	47	47	
		玫瑰抱四号店	52	52	改造为旅拍设施
		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	改造为鹿顶游客休憩点
		情豆咖啡店	18	18	改造为北亭游客休憩点
鹿城时光文创店	12	12			
购物设施	商店	驴木匠商店	33	33	改造为婚拍小屋
		二岗处摄影店	20	20	
		百家姓文创店	50	50	改造为山海同心台游客休憩点
		天涯书局	172	172	改造为阅鹿文化馆
		德航跨境易购	1865	933	现状保留
		爱情邮局	20	20	现状保留
		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	—	—	改造为单轨滑车
		南亭滑道（已废弃）	—	—	拆除

7.1.2 旅游服务设施需求分析

由于疫情后全面放开和对大众免费开放以及三亚市的旅游刺激政策，鹿回头景点的游客量自 2023 年迎来了井喷式的暴涨，相较往年同期增长了 3 倍多。因此现有的这些旅游服务设施已经无法满足游客的实际使用需求了，急需通过本次详细规划进一步完善鹿回头景点的服务设施，来为游客提供良好的游览体验。

在游览设施方面，由于大流量的人群涌入景区，原有的几处以观景亭和石桌石凳为主的休憩设施已经无法满足游客的需求，急需在园区的主干道、景观步道及行人交通量较大的区域，新增一些能够为游客提供遮阳避雨、歇脚观景、饮水简餐的休憩空间。

在餐饮设施方面，由于鹿回头景点的主要功能是登高观景，因此游客在观景之余简单的餐饮需求也应得到进一步重视。此外，从游客构成来看，鹿回头景点的游客主要以散客为主，因此在餐饮需求方面多以快餐和茶餐为主，需要结合现状情况进行有针对性的满足。如果按照景点的瞬时游人容量 8175 人来进行计算，根据鹿回头景点统计，用餐人数占游客总数的比例大概在 20%，即 1635 人。根据《风景名胜区详细规划标准》(GB/T 51294-2018)，餐厅每座使用面积为 3m^2 来算，最多需要 4905m^2 的餐饮空间。

在购物设施方面，目前鹿回头的购物设施主要是以售卖旅游纪念品、零食饮料、超市类品牌商品为主，具有鹿回头文化特色的文创产品、伴手礼和工艺品较少，同时缺乏为旅拍、研学等旅游项目做配套服务的特型商品和服务。

在医疗设施方面，由于鹿回头紧邻三亚城市建成区，附近医院较多，因此能够满足游客的医务需求。但是对于景区内常发的一些游客摔伤、滑倒、中暑、刮伤等应急事件和野生动物伤人事件，应做好必

备的医疗救护配套和处置预案。

在文娱设施方面，鹿回头景点内的文娱设施很少，是旅游服务设施中的一块明显短板。规划应结合鹿回头的文化特色、景观特点、游客需求以及自然教育、研学体验等文化类旅游项目的开展，新建一些能够为游客带来丰富文娱体验的设施空间。

在旅游信息服务设施方面，鹿回头的现状设施设备已经具备一定基础，但是在智慧景区建设方面还存在一些短板，需要进一步补充一些智能管理、流量控制和自助导游方面的智慧化设施。

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 288m²，建筑占地面积 288m²）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 7 处游客休憩点，分别为鹿顶游客休憩点、北亭游客休憩点、寻鹿台游客休憩点、山海同心台游客休憩点、南岛月老亭游客休憩点、月近星海亭游客休憩点、林海亭游客休憩点。每处游客休憩点均配套设置休憩观景、小型餐饮等服

务设施，来为游客提供休闲观景、遮阳避雨的休憩空间。

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 42m²。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 m²。

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 m²，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。

规划利用鹿城文创旗舰展厅的二层空间新建 1 处创意茶餐厅，建筑面积 375m²，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) 鹿城时光商业街：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 727m²，建筑占地面积 727m²。

(2) 特色经营店：规划在鹿城文创旗舰展厅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 150m²。

(3) 森屿暖树旅拍基地：规划在园区东部新建一处森屿暖树旅拍基地。基地分为三个部分，主要由 856 m² 的实景影棚、688m² 的礼服馆和 856m² 的秘密花园构成。结合鹿回头文化中的爱情元素和三亚自然景观元素，打造极具野性的旅拍环境和标志性网红拍摄场景，为旅拍游客营造多样化的拍摄体验。总建筑面积 2400m²，建筑占地面积 2400 m²。

7.6 医疗设施规划

园区应设立医疗保健和应急救援设施，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 20m²)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 文娱设施规划

(1) 知鹿研学社

规划在鹿回头景点原有的 P1 停车场东侧新建一处知鹿研学社，建筑面积 1500m²（含地下一层 500m²），建筑占地面积 500m²。建筑风格应采用热带建筑风格，参考黎族传统文化元素。屋顶采用坡屋顶形式，建筑外立面采用鹿回头文化元素进行装饰，在场地周边补植绿化植物，强调绿树掩映效果，使其与周边景观环境相协调。知鹿研学社包括管理区、教学区和展示区三个部分。管理区是研学社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。教学区是研学社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) 鹿城文创旗舰展厅

规划将现状的龙韵茶庄改建为鹿城文创旗舰展厅，建筑面积 1125m²（含地下一层 375m²），建筑占地面积 375m²。建筑风格应与周围其他建筑风格相统一，宜采用热带建筑风格，参考黎族传统文化元素。屋顶采用坡屋顶形式，建筑外立面采用鹿回头文创元素进行装饰，在场地周边补植绿化植物，强调绿树掩映效果，使其与周边景观环境相协调。文创馆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）阅鹿文化馆

规划将鹿顶区域现状的天涯书局改造提升为阅鹿文化馆（建筑面积 172m²，建筑占地面积 172m²）。将建筑原有外立面进行整体改造，降低其在山林环境中的突兀感，补植绿化植物，强调绿树掩映效果，使其与周边景观环境相协调。展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 1 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、主要的观景平台和主题式科普点等明显位置，设置解说性标志（解说牌、标志牌、科普牌）共计 100 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。

7.8 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。

7.8.1 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。

7.8.2 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。

7.8.3 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。

7.8.4 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。

7.8.5 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 道路交通规划

8.1 园内游览交通现状

鹿回头景点的现状出入口仅有 1 处，位于园区东南部，入口广场内有 1 处游客中心，包含餐饮、管理设施、办公楼、公厕等基础设施。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天空之城候车亭区段建设有 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—天空之城候车亭	1050	2-2.5	透水砖
鹿顶北环线步道	观海亭广场—玄鸟忘忧谷	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 0.84hm²，共有 267 个停车位。其中的 260 个停车位主要用于停靠私家车、电动车和旅游大巴，此外还有 7 个公交车停车位主要用于停靠 54 路和 55 路公交车。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 ²)	小车位 (个)	大车位 (个)	电动车位 (个)
P1	3185	60	7	86
P2	2728	82	—	—
P3	2527	10	22	—
合计	8440	152	29	86

8.2 园区周边交通现状

鹿回头景点主要是通过渔村路、鹿回头路和小东海路来和周边社区进行连接，通过南边海路、鹿岭路来连接榆亚路和凤凰路等三亚城区的主要干道，实现与三亚城市交通系统的联通。目前，园区入口附近设有一处 26 路公交车站台，P1 停车场内部设有 54 路和 55 路的公交车候车点，市区居民可乘坐公交直达园区入口。鹿回头还依托榆亚路、凤凰路、迎宾路、落笔洞路、亚龙湾路、海南环岛高速等作为对外旅游交通的骨架，实现了和三亚热带海滨风景名胜区的其他景区景点的联通。此外，鹿回头距离最近的高速公路入口仅 10 公里，距离三亚凤凰机场 19km，周边的交通条件可谓十分便利。

8.3 游览道路规划

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 100m²。

规划在森屿暖树旅拍基地内新建一条电瓶车道，起点位于缘分摆渡站，终点位于森屿暖树旅拍基地最北端，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森屿暖树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，对观海亭至玄鸟忘忧谷、南亭步道、南亭步道至珍稀植物体验园的步道进行改造提升，加强防滑处理，并将其拓宽至 2m。将月老山上现状的 760m 长的石质登山步道改造提升为屿山凌云道，宽度 2m。以上道路的路面材料均为石板。

此外，规划新建 5 条步行游览路，总长度 1580m，宽度为 2m。其中月老山景观步道、连珠台景观步道、萍水悦鹿亭至友谊平台步道、森屿暖树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）。瑶光见鹿台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——玄鸟忘忧谷	610	2	石板	改造提升
南亭步道	370	2	石板	改造提升
南亭步道——珍稀植物体	50	2	石板	改造提升

道路起讫点	长度 (m)	宽度 (m)	路面材料	备注
验园				
屿山凌云道	760	2	石板	改造提升
月老山景观步道	740	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
萍水悦鹿亭——友谊平台	180	2	钢材（外喷防腐木纹漆）	新建
森屿暖树旅拍基地——主环路	140	2	钢材（外喷防腐木纹漆）	新建
瑶光见鹿台玻璃栈道	80	2	双层钢化夹胶玻璃	新建

8.4 停车场规划

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 0.7hm²，停车位总数 320 个，作为外部车辆停放场地。停车场的中部区域为双层立体停车位，共 262 个，其余区域为充电停车位，共 58 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。

规划将现状的 P1 停车场的部分区域改建为知鹿研学社，配套设置 31 个小车位和 7 个大车位。同时保留原有的 7 个公交车停车位和 54 路、55 路公交车站牌。将现状的 P2 停车场改建为双层立体停车场，共设置 164 个停车位。将现状的停靠大巴的 P3 停车场改建为停靠小车的双层立体停车场，停车位总数 140 个。结合停车场周围的绿地、道路、边界，设置车后带状绿地，对于与现有道路平行的停车位，应沿停车位边缘设置带状隔离绿地，种植乔灌木，形成遮荫覆盖。

表 8-4 停车场规划一览表

序号	名称	占地 (hm ²)	停车位 (个)	性质
1	生态立体停车场	0.7	320	新建
2	P1 停车场	0.1	38	改建
3	P2 停车场	0.27	164	改建
4	P3 停车场	0.25	140	改建

8.5 游览交通组织

8.5.1 游览交通结构

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——天空之城候车亭——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缘分摆渡站和天空之城候车亭，电瓶车停靠点位于综合办公楼前。

规划在缘分摆渡站东南侧新建一处电瓶车调度站，建筑面积 167m²（含 137m² 的 STP 无水环保公厕空间），占地面积 424m²，主要功能为协调景区内的电瓶车使用，监控园区电瓶车环线交通，避免发生车辆拥堵。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 100m²，均设置一处 35m² 的候车亭。同时，对现状的天空之城候车亭进行改造提升，候车亭面积扩大至 186m²，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

结合园区内外部道路交通，规划对园区的车辆、游人进行交通管理：

(1) 由于鹿回头景点内部分电瓶车路与步行游览并行，考虑到交通安全，所有电瓶车的最高行驶速度不得超过 35 公里每小时，爬坡路段不得超过 25 公里每小时，以免造成翻车等意外事件；

(2) 外来私家车辆一律停泊在园区入口处的三处停车场，并经由缘分摆渡站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；

(3) 规划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。

8.5.4 与城市交通系统的衔接

(1) 公交系统

规划保留园区外现有的公交车停靠站，明确划定公交车的标线施划区域，禁止其他车辆停靠占用。并对公交车站台、26 路站牌、雨篷和长凳等进行优化提升，使其在外观上能够体现鹿回头文化特色。从而将鹿回头景点公交站作为城市公交系统的特殊站点，强化了鹿回头与相关城市地块和社区之间的联系。

(2) 绿道系统

详细规划依据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》和《三

亚市“超级绿道”规划设计暨启动段修建性详细规划方案》中提出的有关三亚市“超级绿道”系统建设的部分文字和图纸，规划将鹿回头景点内的游览道路和登山绿道主动与三亚的城镇型绿道进行连接，使其成为三亚超级绿道系统中“滨海绿道”和“山地绿道”的重要组成部分，从而进一步增强鹿回头与相关城市地块和社区之间的联系，为周边城镇居民提供多样化的休闲游憩体验。

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。

提升或新建的道路还要注意与南边海路、鹿岭路等周边社区现状道路以及三纵路等城市规划道路进行有效衔接，从而提升鹿回头景点内外交通系统的连通性，更好的承接来自南北城市快速路和环岛旅游公路的旅游客流。

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。在主要游览道路沿线设置无障碍标识，贯穿游览线路始终，确保标识清晰可见，易于辨识。

8.6.4 无障碍设计

规划结合鹿回头景点的自身特点和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及专用的无障碍设备，统筹开展无障碍建设。

规划在园区的游览入口、游客中心、电瓶车候车点、游客休憩点等节点，设置无障碍标识、轮椅通道、升降台、盲文、语音播报杆等无障碍设施设备，并对设施设备开展定期维护，确保能够使用。在各类关口处设置无障碍通道，宽度不小于 0.9 米，通道地面应尽量平整、防滑、不易松动，无淤存积水，使用不同材质铺装的地面应尽量取平。

在道路旁的公厕处如有台阶应设置专门的无障碍坡道或升降台。无障碍坡道的坡度不宜大于 1:12，宽度不宜小于 1.2 米，单坡道长度不宜超过 9 米，坡道起点与终点及休息平台深度为 1.5 米。此外，规划在园区的缘分摆渡站内配置 1 辆无障碍观光车，具备轮椅升降、固定、收储及提供文字语言信息辅助功能，方便无障碍服务对象乘坐。

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 给水现状

园区内的用水水源主要来自城市供水系统。为供应景区日常用水、山顶用水和园林消防用水，在园区东部建有 1 处容积为 20m³ 的供水站，目前是用水泵抽入鹿顶的 3 处高位水池。其中，大的高位水池位于鹿顶广场下面，容积为 100m³，主要用于满足鹿顶区域用水。两处小的水池分别位于鹿顶广场下面和爱情邮局旁边，容积均为 25 m³，主要用于鹿顶区域和电瓶车环线的绿化养护浇水和消防用水。供水方式都是采用压力供水。此外，在综合办公楼对面山坡上还有一处 200 m³ 蓄水池，并建有 DN15 的输水管道进入综合办公楼、入口广场和珍稀植物体验园。

9.1.2 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 ³ /d)	备注
游客用水	5500	30L/人	165	根据日极限游客容量取值
餐饮设施	150 人	30L/人	4.5	鹿城时光商业街、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 ²	30m ³ /hm ²	464.1	
未预见及其他用水		水量和×10%	61.9	
合计			709.3	

(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 144m³；室内消防用水量：15L/s，一次消防历时 2h，一次消防用水量为 108m³。

9.1.3 给水规划

1. 给水水源

园区的给水水源仍然采用城市供水系统。规划将景点山下原有的 20 m³ 的供水站扩建到 100 m³。将鹿顶广场下面 100 m³ 的高位水池扩建至 200 m³，以应对高峰期鹿顶区域用水需求。

2. 给水方式与管网铺设

由于鹿回头景点属于低山地形，整体地势中高周低，呈螺状地貌。且园区现状水源主要来自城市供水系统，因此在山下往山上进行给水时不能直接采用埋管的形式进行供给，否则会造成土地浪费，施工技术难度、建设投资和维持成本相对较高，对管材的消耗量也会很大，整体经济效益不高。此外，在埋管施工过程中也会对景区的自然环境

和植被造成一定破坏。综上，规划鹿顶区域的给水方式为采用 PVC 水管接入山下供水站，然后沿山坡避开岩石和树木进行管线布设，并采用枯枝落叶和浅层土壤等进行表面覆盖，最后利用水泵将水抽入山顶高位水池。

鹿城文创旗舰展厅和知鹿研学社的建筑内部供水采用给水管道的方式接入综合办公楼的管网。鹿城时光商业街和森屿暖树旅拍基地的建筑内部供水采用给水管道的方式接入山下供水站。主管沿道路敷设，然后用支管接至各用水点，入户管统一采用 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（立方米/日）	排污系数	最高日污水量（立方米/日）	高时系数
游客用水	165	0.9	110	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			158.9	

经计算可知，规划区污水量约 158.9m³/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。排放的污水需达到《污水综合排放标准》（GB 8978-1996）中规定的三级标准。

根据规划区设施布局和地形条件，组织南、北两个污水排放系统。鹿顶、月老山、连珠台观景点的污水组成北路污水排放系统，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南路污水排放系统，向规划区东南方向汇入鹿岭路城市污水管网系统。

9.3 雨水工程规划

9.3.1 雨水排放

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，规划将雨水排放也划分为南、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 雨水收集

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、鹿岭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 建筑电力负荷预测

鹿回头景点的建筑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 规划建筑用电负荷测算

建筑类别	建筑名称	建筑面积 (m ²)	用电指标 (W/m ²)	用电负荷 (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

建筑类别	建筑名称	建筑面积 (m ²)	用电指标 (W/m ²)	用电负荷 (KW)
	寻鹿台游客休憩点	66	60	3.96
	北亭游客休憩点	30	60	1.8
	鹿顶游客休憩点	25	60	1.5
	南岛月老亭	49	60	2.94
	月近星海亭	49	60	2.94
	野生动物救助站	98	60	5.88
	临时安置点	112	60	6.72
	玄鸟忘忧谷	314	60	18.84
	致中和学社	95	60	5.7
	爱情邮局	14	60	0.84
	缘分摆渡站	145	60	8.7
	天空之城候车亭	186	60	11.16
	阅鹿文化馆	172	80	13.76
	知鹿研学社	1000	60	60
	公厕	大门广场公厕	1084	40
山海同心台公厕		210	40	8.4
友谊平台公厕		85	40	3.4
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
	鹿城时光商业街	727	40	29.08
	鹿城文创旗舰展厅	750	40	30
	森屿暖树旅拍基地	2400	40	96
	特色餐饮	398	40	15.92
合 计				736.72

9.4.2 供电电网规划

规划区内供电由三亚城市供电系统供给，共设置 3 处变电所。现状 2 处变电所内均设有一台配电变压器：一处位于现状“一见钟情”景石附近，容量 315 KVA；一处位于景点入口，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 400KVA。另在月老山观景区新建一处配电设备，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,设有电信交接箱 1 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 环境卫生规划

9.6.1 公厕

《三亚市热带海滨风景名胜区总体规划(2017-2030年)》在环卫设施规划部分并未明确提出鹿回头景点在公厕方面的具体建设内容,仅提出了公厕建设原则和基本要求。本次详细规划在鹿回头现状旅游服务设施和需求分析的基础上,结合《风景名胜区详细规划标准》(GB/T51294-2018)中提出的关于卫生公厕的配置指标,在鹿回头景点范围内主要的游客聚集和活动区域、游览交通沿线规划了 7 处生态环保型公厕和 4 处移动式生态厕所。每处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标准》(GB/T18973)执行。

(1) 生态环保型公厕

规划在凤凰相思台西南部的林下空间新建 1 处生态公厕，建筑面积 81m²，共设置 10 个厕位，配套设置一处化粪池。在缘分摆渡站东南部结合电瓶车调度站的建筑空间，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 137 m²，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 46m²，共设置 5 个厕位。在月老山和连珠台的电瓶车换乘点附近各新建 1 处生态公厕，每处建筑面积 50m²，每处设置 10 个厕位。在鹿游星空宿集南侧和林中仙乐西侧各新建 1 处生态公厕，每处建筑面积 50m²，每处设置 10 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 4 处，分别位于林间剧场西侧、珍稀植物体验园北侧、鹿城时光商业街南侧、生态立体停车场北侧，每处建筑面积 20 m²，以满足节假日大规模游人的使用需求。

9.6.2 垃圾收集与转运

（1）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。

（2）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，采用分类收集方式。然后由景区工作人员使用垃圾车转运至 P1 停车场入口处的现状垃圾收集池（面积约 20 平方米），

最后交由市政环卫人员统一拉走处理。

9.7 综合防灾规划

9.7.1 消防规划

1. 森林防火规划

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。

(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。建立园区防火监控体系，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。

2. 建筑及设施消防规划

(1) 规划在新建建筑内部设置消防自动报警系统和自动喷水灭火系统，火灾发生的第一时间能够及时报警，快速确定着火点，并对小型火情进行及时扑灭；

(2) 按照消防规范要求在建建筑内部摆放灭火器材，布设消防安全标志、疏散标志、出口指示，配置烟雾及火灾探测器、应急照明灯、应急广播装置、室内消防栓和火警电话。在建建筑周边沿路布设室外消防栓，间距不大于 120m，消防栓保护半径不超过 150m；

(3) 对建筑使用管理人员进行基本的消防知识宣讲，提高消防安全意识。定期对基本的消防安全操作、灭火设备使用方法进行培训。研究制定严格的巡逻值班制度，对建筑监控死角和火灾易发点进行常态化巡视排查；

(4) 鹿回头景点内的各类建筑和设施的消防规划应按《建筑防火通用规范》(GB 55037-2022) 执行。对于新建的土木结构建筑，在进行方案设计和施工中也应贯彻消防规范要求，科学设置消防疏散通道、明确建筑装饰材料的耐火时间要求以及防火区的分隔等。

9.7.2 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) 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。

(5) 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。

(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。

9.7.3 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。

9.7.4 地质灾害防治

鹿回头景点属于山地丘陵区，地质条件复杂，位于地质灾害中易发区。且景区临近南海社区的居民区，前期建设时因填方在极个别地方形成了高陡边坡，并在鹿回头景点东部的三亚市渔村基督教堂南侧修建了挡土墙和挡土墙安全监测点。规划保留现状的挡土墙安全监测点，对该挡土墙进行持续的巡查监测关注。此外，由于规划新增的建设项目较多，且大多位于鹿回头山体上。为确保规划建设项目地质安全，本次详细规划依据《地质灾害防治条例》有关规定和地质灾害危险性评估要求，制定了以下预防治理措施：

1. 建设监测预报网络体系

规划根据地质灾害易发区的地质环境和实际情况，建立准确、高效的鹿回头地质灾害监测预报网络，并逐步覆盖地质灾害易发区。建立鹿回头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. 地质灾害防治工程及措施

禁止在鹿回头景点内开山采石。工程建设时应合理削坡，削坡高度不宜过大，坡度不宜过陡，以避免引发边坡小型崩塌灾害；对于道路两侧形成的边坡及场地边坡应进行永久性支护，对建筑挡墙要进行维护加固；加强对周边及山坡植被的保护，尽量减少破坏，防治水土流失，保证山坡表层松散土层的稳定；对区内的危岩和滚石也要进行妥善处理，采取爆破清除或通过支护设计进行就地固定，消除安全隐患；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；加强对区内山坡和人工边坡的稳定性检测，及时掌握稳定性情况；在有可能发生地质灾害的景点和游览路线上，必须设置安全警示牌，必须采取相应的防治措施以确保游客安全。

3. 制定科学的地质灾害防治预案

规划制定科学的地质灾害防治预案，成立专项工作小组，强化灾害防治工作的责任管理体系，明确主要责任人和责任事项。制定细致完备的地质灾害处理流程和应急救援方案，为有效开展灾害防治工作提供科学处置保障。

4. 加强地质灾害防控宣传

通过各种形式的宣传活动和专业培训，有目的地培养游客和景区工作人员地质灾害防治意识，宣传地质灾害防治知识和应急救援知识，提高人们在地质灾害中的自救能力，有效确保人们的生命财产安全。

9.7.5 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。

9.7.6 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

园区内部应设立抗台应急指挥部, 成立抗台工作领导小组, 确定小组内各项具体工作的主要责任人, 明确责任到个人, 制定值班排表, 统一部署防台各项工作。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. 防台预案

尽快制定《鹿回头景点防御台风应急预案》, 主要包括灾情分析、指挥调度、物资管理、信息报送、应急抢险、电力保障、恢复生产、灾害理赔、防台演练和培训等方面的具体方案, 明确人员抗险防灾的各项准备工作, 制定防御台风的应急响应机制和常态化管理方案。

3. 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。

4. 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。

9.7.7 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. 应急救援体系

建立专门避灾防险救护机构和必要的人员设置。规划在现状的游客中心内建立 1 处应急救援点，并结合景点情况制定旅游安全救援应急预案，成立 1 支 10 人的快速救援队伍，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

要进一步完善园区的安全标识系统和安全设施，规划结合园区的游览道路建设工程对景点内的旅游安全设施进行加固和更新。规划在游览道路沿线设置安全警示牌 20 处，在安全事故易发点位如陡坡处、转弯处、接口处、人流密集处设置语音提示杆 10 处。对电瓶车游览路沿线的挡土墙进行加固，并采取景观化处理，确保园区车行安全。在步道陡峭区段增设扶手栏杆和休憩小平台，确保游客登山安全。在观景平台周边加固扶手栏杆，确保游客观景安全。在单轨滑车和时光记忆滑索配备两套专业的安全防护设施设备，确保游客乘坐安全。此外，科学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。

在夜间游览的安全管理方面，首先要建立完善的夜游安全设施，如监控设备、消防器材、应急照明灯，确保在紧急情况下能够迅速应对。夜游相关设施应定期检查和维修，确保其安全性能。此外，景区应减少游客在夜间的出行换乘，通过设置夜游专线，将旅游景点、特色夜游区域、主题夜景观赏点等串珠成线，确保游客夜游路线安全。其次，要配备专业的安全人员负责现场的夜间安全管理，处理突发事件和相关紧急情况。景区在策划夜游产品体系时，也应充分统筹夜游项目的安全性和合理性，做到安全前置。然后对可能存在的夜游风险要进行识别与评估，如设备故障、天气变化、区域照明稳定性等。通过安全的识别与评估，制定相应的防范措施，降低风险发生概率。同时，还应建立风险预警机制，及时发现并处理潜在风险，最大程度地减少损失。此外，还应加强夜游活动中的动态监测，与交通、气象、消防等部门合作，建立安全预警联动机制。最后，围绕夜游重要区域

和活动场所应建立分级分类应急预案，加强应急演练和人员培训。还可通过“一键呼叫”、“无人机巡逻”等智慧化安防手段的应用，实现夜间游览安全管理全面升级。

第十章 社区发展规划

10.1 社区现状分析

南海社区辖区面积 1.148km²，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，主要以发展旅游业和渔业为主。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。

10.3.2 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。

10.3.3 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。还可通过知鹿研学社、鹿游星空宿集、森屿暖树旅拍基地等的建设，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 3.38%,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 82.20%,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	3.38%
甲 1	风景点用地	3.15	3.38%
乙	旅游服务设施用地	1.20	1.28%
乙 1	旅游点建设用地	0.37	0.39%
乙 4	解说设施用地	0.83	0.89%
丙	居民社会用地	1.07	1.14%
丙 1	城市建设用地	0.49	0.53%
丙 4	管理设施用地	0.58	0.62%
丁	交通与工程用地	4.65	4.99%

分类编号	用地分类名称	面积（公顷）	占园区比例
丁1	对外道路与交通设施用地	0.07	0.08%
丁2	游览道路与交通设施用地	4.37	4.69%
丁4	环境工程设施用地	0.21	0.23%
戊	林地	82.20	88.14%
戊1	有林地	82.20	88.14%
己	园地	0.32	0.35%
己3	其他园地	0.32	0.35%
壬	水域	0.15	0.16%
壬2	湖泊、水库	0.15	0.16%
癸	滞留用地	0.52	0.55%
癸4	未利用地	0.52	0.55%
合计		93.26	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，因此风景游赏用地面积由 3.15 公顷提高到 17.17 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。由于新建了鹿回头森屿暖树旅拍基地，并利用滞留用地建设了鹿城时光商业街，因此滞留用地归零，旅游服务设施用地面积由 1.20 公顷提高到 3.53 公顷；由于调整了生态停车场位置，修正了电瓶车主环路线型，增加了 5 处生态厕所，因此交通与工程用地面积由 4.65 公顷提高到 5.76 公顷；根据总体规划，将少量没有实际建设内容的城市建设用地转换为了旅游点建设用地、游览道路与交通设施用地、供应工程设施用地，因此居民社会用地比例由 1.07 公顷减少到 0.85 公顷。

(3)通过植被恢复工程,原有 0.32 公顷的园地全部转换为林地。此外,根据国土三调数据并结合现场实地调查,将园区东部的部分林地调整为旅游点建设用地,并对主环路线形进行了调整,林地面积减少了 2.70 公顷。同时,由于新增了部分风景点用地,林地面积减少了 14.17 公顷,但这部分林地本身的属性并未发生变化。综上,林地总面积由 82.20 公顷减少到 65.65 公顷。水域面积保持不变。

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(%)	备注(公顷)
甲	风景游赏用地	17.32	18.57	
甲 1	风景点用地	17.32	18.57	新增 14.17
乙	旅游服务设施用地	3.53	3.79	
乙 1	旅游点建设用地	2.70	2.90	新增 2.33
乙 4	解说设施用地	0.83	0.89	保留现状
丙	居民社会用地	0.85	0.92	
丙 1	城市建设用地	0.43	0.47	减少 0.06
丙 4	管理设施用地	0.42	0.45	减少 0.16
丁	交通与工程用地	5.76	6.17	

分类编号	用地分类名称	面积（公顷）	占园区比例（%）	备注（公顷）
丁1	对外道路与交通设施用地	0.07	0.08	保留现状
丁2	游览道路与交通设施用地	5.37	5.75	新增1.00
丁3	供应工程设施用地	0.08	0.09	新增0.08
丁4	环境工程设施用地	0.24	0.26	新增0.03
戊	林地	65.65	70.39	
戊1	有林地	65.65	70.39	减少16.55
壬	水域	0.15	0.16	
壬2	湖泊水库	0.15	0.16	保留现状
		93.26	100.00	

备注：表中新增面积与保留现状详细变化情况详见上文用地规划结果文字描述。

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10.43公顷，占园区总面积的11.18%。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

序号	《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			鹿回头景点详细规划建设用地统计			备注
	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	风景游赏用地	甲	0.29	新增0.29
				其中	风景点用地	甲1	0.29
				其中	风景点建设用地	甲1-1	0.29

序号	《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			鹿回头景点详细规划建设 用地统计			备注	
2	游览服 务设施 用地	乙	7.93	旅游服务设施用地		乙	3.53	减少 4.40
				其中	旅游点建设 用地	乙 1	2.70	
					解说设施 用地	乙 4	0.83	
3	居民社 会用地	丙	0	居民社会用地		丙	0.85	新增 0.85
				其中	城市建设 用地	丙 1	0.43	
					管理设施 用地	丙 4	0.42	
4	交通与 工程用 地	丁	3.93	交通与工程用地		丁	5.76	新增 1.83
				其中	对外道路与交通 设施用地	丁 1	0.07	
					游览道路与交通 设施用地	丁 2	5.37	
					供应工程设施用 地	丁 3	0.08	
			环境工程设施用 地		丁 4	0.24		
	“乙+丁”小计		11.86	合 计			10.43	减少 1.43

备注：1、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。2、表中新增
面积详细变化情况详见下文建设用地变
化情况文字描述。

本规划的建设用地面积较风景名胜
区总体规划的建设用地面积减少了 1.43
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 0.20 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，在鹿顶核心区新建时光记忆滑索，

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，新增面积为 0.09 公顷，总计 0.29 公顷。

2.根据最新整合优化数据、国土三调数据及现状实地调查结果，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) 整合优化后，调出了边界周边区域的居民社会用地、交通与工程用地、特殊用地等建设用地 5.02 公顷。

(2) 规划后居民社会用地主要包括：南海社区周边的城市建设用地 0.43 公顷和景区的现状管理设施用地 0.42 公顷，共计 0.85 公顷；

(3) 梳理后的旅游服务设施用地主要包括：旅游点建设用地 2.70 公顷，解说设施用地 0.83 公顷，共计 3.53 公顷，比总体规划减少了 4.40 公顷；

(4) 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 0.07 公顷，游览道路与交通设施用地 5.37 公顷，供应工程设施用地 0.08 公顷，环境工程设施用地 0.24 公顷，共计 5.76 公顷，比总体规划增加了 1.83 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	0.05	0.04	0.01	3.11	2.49
现状保留	0.73	0	0	3.64	0.36
合计	0.78	0.04	0.01	6.74	2.85

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 0.52 公顷和现状景观亭等 0.21 公顷。生态涵养区的建设用地全部为电瓶车主环路。

表 11-5 鹿回头景点用地平衡表

用地代号	用地名称		用地面积 (公顷)			占总面积比例 (%)	
			现状	规划	变化情况	现状	规划
合计	鹿回头景点总面积		93.26	93.26	保持不变	100	100
甲	风景游赏用地		3.15	17.32	增加 14.17	3.38	18.57
甲 1	其中	风景点用地	3.15	17.32	增加 14.17	3.20	17.64
乙	旅游服务设施用地		1.20	3.53	增加 2.33	1.28	3.79
乙 1	其中	旅游点建设用地	0.37	2.70	增加 2.33	0.39	2.90
乙 4		解说设施用地	0.83	0.83	保持不变	0.89	0.89
丙	居民社会用地		1.07	0.85	减少 0.22	1.14	0.92
丙 1	其中	城市建设用地	0.49	0.43	减少 0.06	0.53	0.47
丙 4		管理设施用地	0.58	0.42	减少 0.16	0.62	0.45
丁	交通与工程用地		4.65	5.76	增加 1.11	4.99	6.17
丁 1	其中	对外道路与交通设施用地	0.07	0.07	保持不变	0.68	0.68
丁 2		游览道路与交通设施用地	4.37	5.37	增加 1.00	4.49	5.75
丁 3		供应工程设施用地	0	0.08	增加 0.08	0	0.09
丁 4		环境工程设施用地	0.21	0.24	增加 0.03	0.23	0.26
戊	林地		82.20	65.65	减少 16.55	88.14	70.39
戊 1	其中	有林地	82.20	65.65	减少 16.55	88.14	70.39
己	园地		0.32	0	减少 0.32	0.35	0
己 3	其他园地		0.32	0	减少 0.32	0.35	0
壬	水域		0.15	0.15	保持不变	0.16	0.16
壬 2	其中	湖泊、水库	0.15	0.15	保持不变	0.16	0.16
癸	滞留用地		0.52	0	减少 0.52	0.55	0
癸 4	其中	未利用地	0.52	0	减少 0.52	0.55	0

1.根据鹿回头景点用地平衡表,规划“乙+丙”总用地面积比现状“乙+丙”总用地增加 2.11 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 1.64 公顷。该部分现状为有林地、管理设施用地及未利用地,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 0.09 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 A11 地块与 A12 地块中间的用地调整为游览道路与交通设施用地,调减面积 0.03 公顷。该部分现状为管理设施用地,在总体规划中为旅游服务设施用地。

(5) 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 0.10 公顷,对“乙+丙”总用地面积无影响。

(6) 将位于园区东部 A12 地块西侧的用地调整为城市建设用地,面积 0.03 公顷,该部分在国土三调数据为城镇住宅用地,现状为管理设施用地,在总体规划中为林地,对“乙+丙”总用地面积无影响。

2.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 0.24 公顷,主要原因是:由于整合优化边界调整,导致连珠台观景点区域的风景游赏用地面积减

少 0.70 公顷；B8、B16 地块部分区域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，面积增加 0.51 公顷；在鹿顶核心区、月老山观景区、连珠台观景区新增 5 处生态厕所，用地由风景游赏用地变为交通与工程用地，面积减少 0.03 公顷；园区东侧风景游赏用地现状为林地，对地类属性进行调整，风景游赏用地面积减少 1.79 公顷；根据生态保护红线矢量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，导致风景游赏用地面积增加 2.19 公顷。

（2）交通与工程用地较总体规划增加 1.83 公顷，主要原因是：由于整合优化边界调整，导致交通与工程用地面积减少 0.09 公顷；将园区东侧管理服务区的 A4、A5、A9 地块和入口广场区域的部分现状道路、森屿暖树旅拍基地内道路调整为了游览道路与交通设施用地，面积增加 1.64 公顷；将园区东侧管理服务区的 A14 地块调整为供应工程设施用地，面积增加 0.08 公顷；将园区东侧管理服务区的 A6 地块调整为环境工程设施用地，面积增加 0.21 公顷；新建了一条连接森屿暖树旅拍基地与园区主环路的步道，面积增加 0.03 公顷；在鹿顶核心区、月老山观景区、连珠台观景区新增 5 处生态厕所，面积增加 0.03 公顷；根据国土三调数据及现场调查情况，将园区周边 E4、E11 与 E13 地块的现状道路划为对外道路与交通设施用地，面积增加 0.07 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面积减少 0.14 公顷。

（3）林地面积较总体规划减少 3.85 公顷，主要原因是：由于整合优化边界调整，导致林地面积减少 2.37 公顷；根据国土三调数据与

现场实地调查，将园区北部边缘地区的 E5-E10 和 E12 等地块由林地调整为城市建设用地、湖泊水库，面积减少 0.50 公顷；根据国土三调数据与现场实地调查，将园区东部 A12 西侧地块由林地调整为城市建设用地，面积减少 0.03 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，以及鹿顶核心区、月老山观景区、连珠台观景点等风景点用地面积的增加，导致林地面积减少 2.30 公顷；由于新建了一条连接森屿暖树旅拍基地与园区主环路的步道，林地面积减少 0.03 公顷；根据现场实地调查，园区东南部的部分风景游赏用地实际无游赏价值，因此将其调整为林地，面积增加 1.46 公顷；园区东部现状园地将通过植被恢复变为林地，使林地面积增加 0.32 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 17.32 公顷，占园区总用地的 18.57%。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 3.53 公顷，占园区总用地的 3.79%。其中：

旅游点建设用地面积为 2.70 公顷，占园区用地的 2.9%。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 0.89%。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 0.85 公顷，占园区总用地面积的 0.92%。

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 0.43 公顷，占园区总用地面积的 0.47%。在现状基础上减少，减少的用地主要位于园区东侧，将其划分为交通与工程用地。

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 0.45%。位于园区东侧管理服务区入口处及森屿暖树旅拍基地入口处。

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 5.76 公顷，占园区总用地面积的 6.17%。

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 65.65 公顷，占园区总用地面积的 70.39%，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 建设内容		风景游 赏用地	游览服务 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	丁 1	丁 2	丁 3	丁 4
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，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	82.68	0301	乔木林地	82.68	甲 1	风景点用地	17.03
						戊 1	有林地	65.65
07	居住用地	0.38	0701	城镇住宅用地	0.38	丙 1	城市建设用地	0.38
08	公共管理与公共服务用地	0.05	0804	教育用地	0.05	丙 1	城市建设用地	0.05
12	交通运输用地	5.44	1207	城镇道路用地	3.69	丁 1	对外道路与交通设施用地	0.07
						丁 2	游览道路与交通设施用地	3.62
			1208	交通场站用地	1.75	丁 2	游览道路与交通设施用地	1.75
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	0.24	丁 4	环境工程设施用地	0.24
15	特殊用地	4.24	1507	其他特殊用地	4.24	甲 1	风景点用地	0.29
						乙 1	旅游点建设用地	2.70
						乙 4	解说设施用地	0.83
						丙 4	管理设施用地	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								93.26

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	建筑限高	▲	
		建筑层数	▲	
4	景观环境	自然景观控制	△	
		自然景观控制	△	
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 (m ²)	建筑占地面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)
仙鹿苑	210	210	4647	0.05	5
玄鸟忘忧谷	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 0.21，平均建筑密度 16%。

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 ²)	建筑占地面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	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			
	天涯书局	172	172	582	0.29	29
	德航跨境易购	1865	933	2570	0.73	36
	爱情邮局	14	14	88	0.16	16

设施类型	名称	建筑总面积 (m ²)	建筑占地面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)
医疗及环卫设施	大门广场公厕 (含医务室)	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	85	85	784	0.1	10

12.3 保护与功能控制要求

本次详细规划严格按照风景名胜区总体规划划定了鹿回头景点的分级保护区域（包括二级陆域保护区和三级陆域保护区），明确了具体的保护要求。同时，根据鹿回头景点自身的景观环境特点和未来发展需求，形成了鹿回头的三大功能分区（包括管理服务区、风景游赏区、生态涵养区）。在此基础上，本次详细规划形成了对园区地块的保护与功能的控制要求。

（1）风景游赏用地

风景点用地：是指园区的现状风景点和规划风景点，包括风景点建设用地（B1、B4、B5-13、B15-16、C1、D1 地块）及其景观环境用地。风景点用地面积为 17.32 公顷，主要分布在鹿顶核心区、月老山观景区、连珠台观景点等三大风景游赏区内。这部分地块以景观游赏功能为主，应在保护自然山体和生态风景林的基础上，积极开展轻量化的生态旅游活动，来满足游客的休闲观光、生态游憩、文化体验需求。可进行文化主题景观、点景建筑、与游赏相配套的休闲餐饮、展览、接待等小型设施建设。

（2）旅游服务设施用地

旅游点建设用地（A2、A8、A10、A12、A13 地块）：是指园区内独立设置的各类旅游服务设施，面积为 2.70 公顷，分布在管理服务区内。这部分地块以旅游服务功能为主，应根据与周边环境关系、建筑体量、景观风貌、文化主题等，严格控制开发强度和建设风貌。

解说设施用地（A7 地块）：是指园区的游客中心、售票大厅、入口山门、入口广场等，面积为 0.83 公顷，分布在管理服务区内。这个地块以旅游综合服务、景区宣传、文化展示等功能为主，应重点保护现状的黎族文化元素、园林景观与建筑风貌，不做大拆大建。

（3）居民社会用地

城市建设用地（E1-3、E5-10、E12 地块）：是指园区内现状的南海社区的用地，面积为 0.43 公顷，主要分布在园区北部、东部和南部。这部分地块均予以现状保留，但要在整体上进行社区风貌管控。

管理设施用地（A3、A11 地块）：是指园区的管理办公楼、挡土墙安全监测点等，面积为 0.42 公顷，分布在管理服务区。这部分地块以管理办公功能为主，应保护地块内景观环境。

（4）交通与工程用地

对外道路与交通设施用地（E4、E11、E13 地块）：是指穿越园区的现状城市道路，面积为 0.07 公顷，分布在园区北部和南部的边缘。这部分地块以对外联系的交通功能为主。

游览道路与交通设施用地（A1、A4、A5、A9、B2 地块）：是指园区内的车行游览道路、步行游览道路、电瓶车换乘点和停车场，面积为 5.37 公顷，全园均有分布。这部分地块以游览交通、换乘停车的功能为主，应保护地块内道路两边、电瓶车换乘点和停车场周围的景观环境。

供应工程设施用地（A14 地块）：是指园区的供水站，面积为 0.08

公顷，分布在园区东部。这个地块以供水功能为主，应保护地块内的建筑景观环境。

环境工程设施用地（A6 地块）：是指园区的污水处理点和公厕化粪池，面积为 0.24 公顷，分布在管理服务区入口大门广场西侧。这个地块以污水污物处理功能为主，应保护地块内建筑周边环境。

（5）林地

有林地：是指园区内风景游赏区和管理服务区以外的林地，面积为 65.65 公顷。以生态环境保护和生态修复为主，重点保护自然山体、生态风景林、野生动植物群落、古树名木等。禁止建设，限制游人进入。

湖泊水库：是指园区北部南海社区的坑塘，面积为 0.15 公顷。

12.4 建设控制要求

12.4.1 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、玄鸟忘忧谷等，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 ≤ 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 ≤ 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。

12.4.2 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 $\leq 5\%$ ；

(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。

12.4.3 建筑高度控制

应严格限制建筑高度。在实际实施中，应充分利用现状地形，减少对自然山体的破坏，把握好建筑高度和周边山体高度的竖向关系，做好竖向设计。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 ≤ 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；

新建的旅游点建设用地，建筑高度 ≤ 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。

12.4.4 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，参考黎族传统文化元素，体现鹿回头景点的文化特色。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。

12.4.5 后退红线

车行游览主路两侧控制建筑后退 6 米，地块内部应考虑开放防火通道的可能，进行相应退让。现状保留地区考虑规划可操作性不对建筑后退作强制性要求。

12.4.6 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 50%以上、绿化覆盖率控制在 55%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 40%以上、绿化覆盖率控制在 45%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。

12.4.7 场地建设控制

在进行场地建设时应该结合场址条件，充分利用现状地形，尽量降低土方工程量，减小地表改变率，营造场地空间特色。在无法避免需要改变建设场地地形的情况下，应做好相关工程补救措施。在工程整地完成时也要做好表土回用和植被景观恢复的工作。

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 ²)	容积率	建筑高度 (m)	建筑密度	绿地率	绿化覆盖率
A1	丁 2	7133	0.02	3.6	2%	≥10%	≥15%
A2	乙 1	7033	≤0.3	≤9m, 局部不超过 12m	≤30%	≥50%	≥55%
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%
A9-1	丁 2	3200.07	0.04	5.4	4%	61%	66%
A9-2	丁 2	424	≤0.5	≤9	≤50%	≥50%	≥55%
A10	乙 1	4253	≤0.3	≤9m, 局部不超过 12m	≤30%	≥50%	≥55%
A11	丙 4	1481	0.10	3.6	10%	55%	60%
A12	乙 1	992	≤0.3	≤9m, 局部不超过 12m	≤30%	≥50%	≥55%
A13	乙 1	12217	≤0.3	≤9m, 局部不超过 12m	≤30%	≥50%	≥55%
A14	丙 4	839	≤0.3	≤9	≤30%	≥50%	≥55%
B1	甲 1	9719	0.02	3.6	3%	67%	72%
B2	丁 2	769	0.24	5.4	24%	67%	72%
B3	甲 1	2586				≥45%	≥50%
B4	甲 1	1635	0.12	3.6	12%	22%	27%
B5	甲 1	4304	0.05	3.6	5%	78%	83%
B6	甲 1	2644	0.13	4.2	13%	35%	40%
B7	甲 1	1832	0.09	3.6	9%	16%	21%

用地编号	指标名称						
	用地类型	面积(m ²)	容积率	建筑高度(m)	建筑密度	绿地率	绿化覆盖率
B8	甲1	2616	0.05	≤9	4%	73%	78%
B9	甲1	752.6	0.11	4.2	11%		
B10	甲1	1709	0.18	8	11%	71%	76%
B11	甲1	1366	0.08	3.6	8%	22%	27%
B12	甲1	1576	0.10	4.2	10%	14%	19%
B13	甲1	4962	0.01	3	1%	75%	80%
B14	甲1	1435				21%	26%
B15	甲1	3209	0.08	4.2	8%	40%	45%
B16	甲1	3614	≤0.1	≤9	≤10%	≥70%	≥75%
C1	甲1	70213	≤0.1	≤9	≤10%	≥70%	≥75%
D1	甲1	30023	≤0.1	≤9	≤10%	≥70%	≥75%
E1	丙1	47					
E2	丙1	518					
E3	丙1	315					
E4	丁1	28					
E5	丙1	38					
E6	丙1	802					
E7	丙1	333					
E8	丙1	455					
E9	丙1	117					
E10	丙1	1626					
E11	丙1	604					
E12	丙1	8					
E13	丁1	90					

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森屿暖树旅拍基地、鹿城文创旗舰展厅和知鹿研学社等。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城文创旗舰展厅和知鹿研学社建设。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。

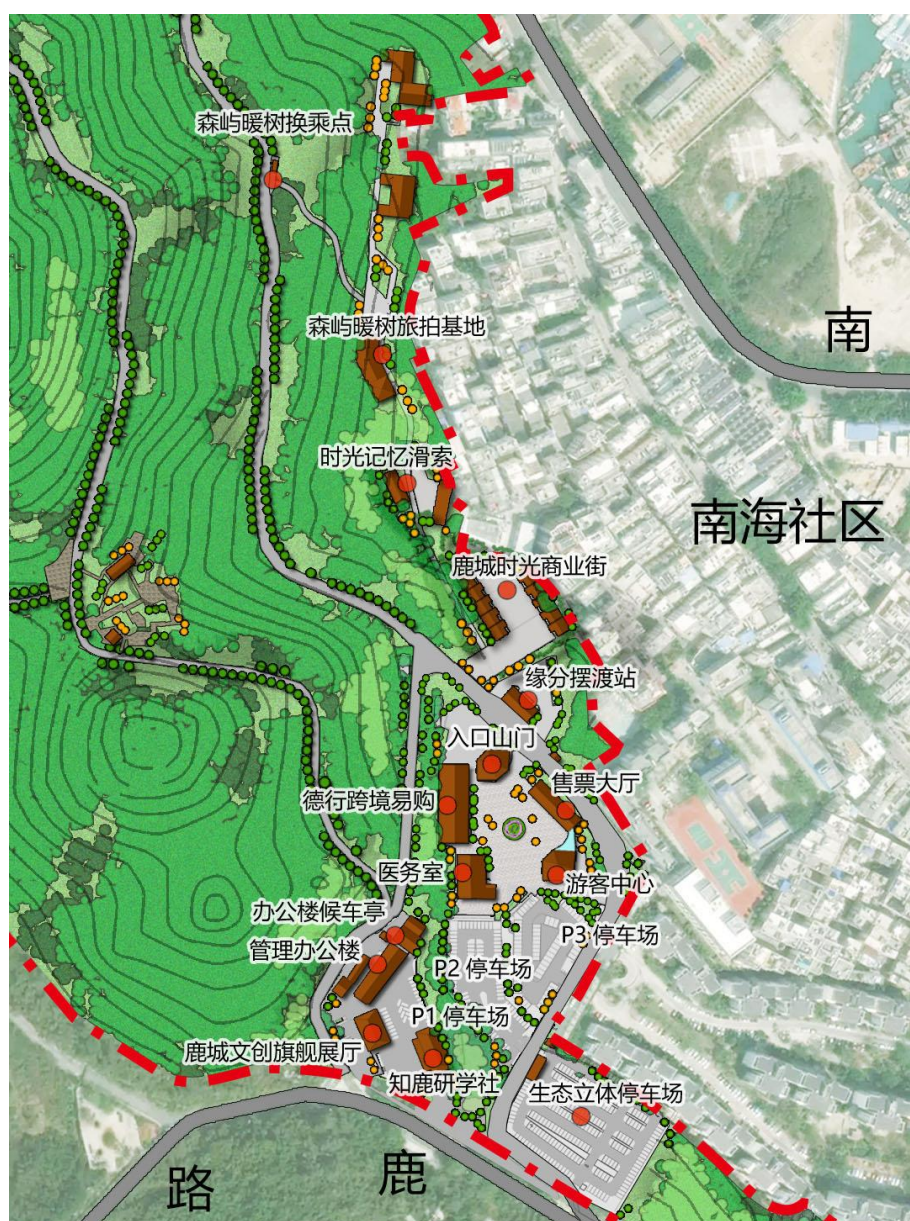


图 13-1 管理服务区规划方案示意图

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。

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。

鹿城文创旗舰展厅：布局在 P1 停车场西侧，现状是龙韵茶庄规划将其改建为鹿城文创旗舰展厅，文创展厅一层作为主题文创空间，二层作为创意茶餐空间。功能主要是为游客提供沉浸式的文创体验、购物体验 and 茶餐服务。

知鹿研学社：布局在鹿城文创旗舰展厅的南侧，原场地为 P3 停车场，规划在此新建一处知鹿研学社，主要功能为科普研学与文化展

示。

缘分摆渡站：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。

鹿城时光商业街：布局在缘分摆渡站北侧，规划在此新建一处具有鹿回头文化特色的商业街。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：布局在鹿城时光商业街的西北侧，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。

森屿暖树旅拍基地：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。建筑沿景观道路两侧散点布局。

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，突出热带建筑风格和黎族传统文化元素。所有新建建筑均采用坡屋顶形式，强调绿树掩映效果，体现鹿回头景点的文化特色；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、阅鹿文化馆、南亭、北亭、观海亭、萍水悦鹿亭、怜鹿亭、射鹿亭、落日亭、山盟亭、一见钟情亭、爱可觅观景亭、爱情邮局、致中和学社、仙鹿苑、玄鸟忘忧谷、天空之城

候车亭以及瑶光见鹿台、山海同心台、寻鹿台、凤凰相思台、友谊平台、望尽天涯台等多处观景平台。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

天空之城候车亭：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。

婚拍小屋：布局在山海同心台，现状为驴木匠商店、二岗摄影店，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。

山海同心台游客休憩点：布局在二岗门楼南侧，现状为百家姓文创店和丽炫冰淇淋店，规划将其改造为一处游客休憩点，功能是休憩和观景。

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。

致中和学社：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”为主题的致中和学社。功能主要是科普研学。

寻鹿亭：布局在寻鹿台西侧，规划在此新建一处组合式的观景亭廊，作为寻鹿台上主要的观景点之一。

告白计划屋：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“爱情表白小屋”和“玫瑰抱抱小屋”，结合情人桥，将其打造为以“爱情表白，玫瑰抱抱”为主题的婚拍设施。

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

南亭：布局在凤凰相思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。

萍水悦鹿亭：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：布局在友谊平台下面，现状是一处卫生间。规划对其进行现状保留。

玄鸟忘忧谷：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。

阅鹿文化馆：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阅鹿文化馆，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：布局在阅鹿文化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、观景。

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。

爱可觅观景亭：布局在鹿顶北侧，现状是爱可觅餐吧。规划将其改造为一处观景亭，作为从鹿顶眺望三亚城市景观和临春河的主要观景空间。

怜鹿亭：布局在天空之城广场西北侧，现状是一处观景亭。规划对其进行现状保留。

射鹿亭：布局在天空之城广场东侧，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：布局在天空之城广场中部，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，参考黎族传统文化元素。屋顶采用坡屋顶形式，强调绿树掩映效果，体现鹿回头景点的文化特色。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

包括漫云观海台、月近星海亭、南岛月老亭、揽月台、唤鹿台、幻光森林、林中仙乐、鹿思和她的朋友们、森林定向穿越、鹿游星空宿集、植物对对碰、林深见鹿、林间剧场、祈福台、漫云观海台、揽山观海亭、连珠台、林海亭、山海之约亭等。以游憩观光、科普教育、森林体验、摄影写生为主要功能。

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点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，结合现状地形和屿山凌云道，沿步道两侧布局轻量化的林下体验与自然教育项目。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

南岛月老亭：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。

月近星海亭：布局在月老山观景区中部的山林中，北临屿山凌云道，南临鹿游星空宿集，是登高观景主题游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。

揽山观海亭：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，是登高观景主题游线上的主要节点之一。

漫云观海亭：布局在月老山观景区西部的漫云观海台之上，是月老山观景区的主要观景建筑之一，也是登高观景主题游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。

山海之约亭：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。

林中仙乐西侧生态厕所：布局在林中仙乐西侧，规划在此新建一处生态厕所，功能是为月老山观景区东部的游客提供如厕服务。

祈福台南侧生态厕所：布局在祈福台南侧，规划在此新建一处生态厕所，功能是为月老山观景区西部和鹿游星空宿集区域的游客提供如厕服务。

月老山电瓶车换乘点生态厕所：布局在月老山电瓶车换乘点附近，规划在此新建一处生态厕所，功能是为抵达月老山电瓶车换乘点区域的游客和月老山南部区域的游客提供如厕服务。

连珠台电瓶车换乘点生态厕所：布局在连珠台电瓶车换乘点附近，规划在此新建一处生态厕所，功能是为抵达连珠台电瓶车换乘点区域

的游客和整个连珠台观景点的游客提供如厕服务。

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 2025-2027 年为重点建设阶段，远期 2028-2030 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（2025-2027 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）推进鹿顶核心区的景点改造和建设

按照详细规划安排拆除影响整体山林景观风貌的废弃娱乐设施，清退、改造部分鹿顶商铺为观景设施、游客休憩点、旅拍设施和鹿回头文化展示空间，从而弱化整体商业气息，强化鹿顶区域的文化属性。改造提升鹿顶区域的部分景点，拓展游览空间，增强游赏活动的体验性，优化游客的游览感官。

（3）加强基础设施建设，完善旅游服务设施建设

推进现状三处停车场改建和入口生态立体停车场的建设，完善旅游信息服务设施和环卫设施建设。改造提升旅游服务点和游客休憩点，

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。

14.1.2 远期（2028-2030 年）

（1）根据总体规划要求，积极推进月老山观景区和连珠台观景点的建设。推进两个游赏区域内的所有景点及景观步道系统建设，完成观景游憩、森林体验、研学拓展、夜景游览等相关设施建设。根据市场需求，进一步开发新的生态旅游项目；

（2）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；

（3）进一步完善鹿回头景点的总体建设，完成鹿回头的车行及步行游览交通系统建设，推进鹿回头的给排水、供电通信、森林消防、综合防灾等各项基础工程建设；加强文娱设施、科普宣教设施建设，突出鹿回头文化主题，完善医疗设施建设，使各项设施达到相对完善的程度；

（4）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。

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	1	项	设立界碑 4 块，界桩 50 个，明	新	●	

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
	立标工程			确园区范围。	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 ²	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 ² 。	新建	●	
5	自然植被生态恢复工程	0.8	hm ²	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 ² 。	新建	●	
6	旅游服务点改造工程	288	m ²	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 ² 。	改造提升	●	
7	游客休憩点建设工程	4	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、丽炫冰淇淋店和百家姓文创店改造提升为 4 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台新建 3 处观景亭作为游客休憩点。	新建	●	
8	景点建设工程	9	处	鹿顶广场、落日亭、山海同心台、仙鹿苑、玄鸟忘忧谷、告白计划屋、致中和学社、单轨滑车、珍稀植物体验园	改造提升	●	
		11	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、瑶光见鹿台、寻鹿亭、凤凰相思台、望尽天涯台、萌“动”科普乐园、时光记忆滑索。	新建	●	
		21	处	漫云观海台、月近星海亭、南岛月老亭、揽山观海亭、揽月台、唤鹿台、鹿游星空宿集、连珠台、玉珠台、林海亭、山海之约亭、圣山之门、幻光森林、林间	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
				仙乐、鹿思和她的朋友们、林间剧场、林深见鹿、祈福台、植物对对碰、林间拓展、森林定向穿越。			
9	购物设施建设工程	3	处	鹿城时光商业街 1 处，建筑面积 727 m ² ；特色经营店 1 处，建筑面积 150 m ² ；鹿回头森屿暖树旅拍基地 1 处，建筑面积 2400 m ² 。	新建	●	
10	医疗设施建设工程	20	m ²	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 ² 。	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 ² ，1 处 STP 无水环保公厕，建筑面积 138 m ² ，1 处半山微型公厕，建筑面积 46m ² ；4 处移动式生态厕所，每处建筑面积 20 m ² ；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 ²	新建 1 处知鹿研学社，建筑面积 1000m ² ；新建 1 处鹿城文创旗舰展厅，建筑面积 375m ² 。	新建		●
		172	m ²	将现状天涯书局改造提升为阅鹿文化馆，建筑面积 172 m ² 。	改造提升	●	
		110	块	新建 150 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；引入游客分流调度设备 1 套；引入自助导游系统 1 套。	新建	●	
14	停车场建设工程	0.7	hm ²	在园区东南部新建 1 处生态立体停车场，共设置 320 个停车位。	新建	●	
		0.1	hm ²	将现有 1 号停车场改建为知鹿研学社，配套设置 38 个停车位。	改建	●	
		0.27	hm ²	将现有 2 号停车场改建为双层	改	●	

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
				立体停车场，共设置 164 个停车位	建		
		0.25	hm ²	将现有 3 号停车场改建为双层立体停车场，共设置 140 个停车位	改建	●	
15	游览道路建设工程	500	m	规划在森屿暖树旅拍基地内新建一条电瓶车道，起点位于缘分摆渡站，终点位于森屿暖树旅拍基地最北端，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	●	
		760	m	规划将现状的月老山登山步道改造提升为屿山凌云道，全长 760m，宽度 2m。	改造提升	●	
		1030	m	改造提升观海亭广场至玄鸟忘忧谷的现状步道、南亭步道以及南亭步道至珍稀植物体验园的现状步道，全长 1030m，宽度均为 2m。	改造提升	●	
		1580	m	新建月老山景观步道 740m，连珠台景观步道 440m，萍水悦鹿亭至友谊平台景观步道 180m，森屿暖树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；新建瑶光见鹿台玻璃栈道，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	●	●

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
18	森林消防工程	1	项	在景点入口山门内新建 1 处森林防火站，建筑面积 25m ² 。	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审查意见书》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，并报省林业主管部门审查。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 6 年，即 2025~2030 年。近期为 3 年，即 2025-2027 年，远期为 3 年，即 2028-2030 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 16973.83 万元。近期（2025-2027 年）投资 10521.93 万元，占项目总投资的 61.99%；远期（2028-2030 年）投资 6451.89 万元，占项目总投资的 38.01%。

1. 按建设项目费用构成分

工程费用 14968.10 万元，占总投资的 88.18%；其它费用 1197.45 万元，占总投资的 7.05%；预备费用 808.28 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 320 万元，占工程费用的 2.14%；景点建设工程总投资 7930 万元，占工程费用的 52.98%；旅游服务设施建设工程总投资 4118.10 万元，占工程费用的 27.51%；游览交通建设工程总投资 1400 万元，占工程费用的 9.35%；基础工程总投资 1200 万元，占工程费用的 8.02%。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	14968.10	9278.60	5689.50
1	风景保护工程	320.00	320.00	0.00
2	景点建设工程	7930.00	6280.00	1650.00

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	4118.10	1634.60	2483.50
4	游览交通建设工程	1400.00	844.00	556.00
5	基础工程	1200.00	200.00	1000.00
二	其他费用	1197.45	742.29	455.16
1	勘察设计费	523.88	324.75	199.13
2	建设单位管理费	224.52	139.18	85.34
3	工程监理费	299.36	185.57	113.79
4	招标费	149.68	92.79	56.90
三	预备费	808.28	501.04	307.23
	合计	16973.83	10521.93	6451.89

附录：

1. 专家评审意见及参会专家名单

《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划》 评审意见

2022年10月21日上午，海南省林业局和三亚市林业局在三亚联合召开了《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《详细规划》）专家评审会。来自省内外的五位专家和吉阳区人民政府、天涯区人民政府、市自然资源和规划局以及有关单位负责同志，在听取编制单位对《详细规划》的汇报后，进行了充分讨论和评议，认为该规划基础资料详实、思路清晰，内容比较完整，同意该规划通过评审，并提出以下意见：

一、详细规划应进一步对接国土空间规划、风景名胜区总体规划等上位规划，明确具体要求，完善规划内容；

二、对游人容量和游客规模应根据实际情况，进行进一步测算，单列出夜游的部分；

三、对提升和新建项目要加强与周边景观环境的协调；

四、鹿回头公园同时具有城市公园的属性，对新增的游赏区要留出具体深化设计的空间。技术指标应有更强的弹性，不能太具体化；

五、规划应进一步强化与相关城市地块和片区的衔接。

评审组组长：左平

评审组成员：李忠 梁庄 李红军 刘明

2022年10月21日

第1页共1页

2. 专家评审意见采纳情况说明

项目组针对各位专家在《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划（2022-2030年）》评审会上提出的评审意见，认真组织了学习和讨论，并进行了相关修改完善，具体采纳情况说明如下：

（1）专家意见：详细规划应进一步对接国土空间规划、风景名胜区总体规划等上位规划，明确具体要求，完善规划内容。

修改说明：已采纳。新增了“1.4 与相关规划的符合性分析”针对《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）》、《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》（公示稿）进行了符合性分析。但由于《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》还未正式发布，因此本次详细规划编制团队与三亚市自然资源和规划局的相关技术人员进行沟通后，将本次详细规划中提出的主要规划内容和用地规划情况与《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》的征求意见稿进行了紧密对接，并核对了相关技术数据。本次详细规划的所有内容均符合国土空间规划对鹿回头景点的相关要求。同时，在规划说明书中，新增了多处与《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》的对接内容，包括总体规划对鹿回头景点的相关要求、本次详细规划与总体规划的符合性分析等，并在此基础上进一步完善了详细规划的相关内容。

（2）对游人容量和游客规模应根据实际情况进行进一步测算，单列出夜游的部分。

修改说明：已采纳。通过与景区进行沟通，鹿回头景点每天的开放时间为 8:00—22:30（白天为 11 小时，晚上为 3.5 小时），游客平均游览时间为 3.5 小时。因此已将日周转率由 3 次修改为 4 次，从而新增了夜游部分的游人容量。调整后，鹿回头景点瞬时游人容量为 4869 人，日游人容量为 13918 人，按照每年 330 天可游日计算，则年游人

容量约为 459 万人。在评审前测算的鹿回头游客规模中已考虑了夜游部分的游客规模，因此详细规划中游客规模测算结果不变。

(3) 对提升和新建项目要加强与周边景观环境的协调。

修改说明：已采纳。对于规划中提出的改造提升类的项目，改造的目的一方面是为了满足景区未来的发展需求，另一方面也是为了使原有和周边景观不协调的部分变得协调。例如对景区内个别现状建筑的改造，在改造措施中已明确提出要通过建筑外立面等方面的改造，使得建筑在山林环境中不再突兀，要能够和周边的景观环境相协调，从而达到一种绿树掩映的效果。对于新建的项目，本次详细规划也已从地块建设的控制指标方面，尤其是对新建项目建筑的高度、形体与色彩、绿化指标等方面提出了明确的指标要求，总体的原则也是要与周边景观环境相协调。

(4) 鹿回头公园同时具有城市公园的属性，对新增的游赏区要留出具体深化设计的空间，技术指标应有更强的弹性，不能太具体化。

修改说明：已采纳。已在风景名胜区总体规划制定的技术指标要求的基础上，对月老山观景区和连珠台观景点部分的图则内原有限定过细的指标进行了修改，并重新核对了其他区域的控制指标。

(5) 规划应进一步强化与相关城市地块和片区的衔接。

修改说明：已采纳。详细规划中通过改造提升鹿回头公交换乘站，将鹿回头景点公交站作为城市公交系统的特殊站点，在进一步提高了鹿回头可达性的同时，强化了鹿回头和城市地块及周边社区之间的联系。同时，本次详细规划进一步对接《三亚市国土空间总体规划(2021-2035)》，将鹿回头景点内的游览道路作为登山绿道区段与三亚城市绿道和滨海绿道进行连接，使其成为三亚绿道系统中的重要组成部分，从而进一步增强了鹿回头与相关城市地块和社区之间的联系。

3. 三亚市各相关局委反馈意见

三亚市吉阳区农业农村局

三亚市吉阳区农业农村局 关于征求《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景 点详细规划（征求意见稿）》意见的复函

三亚市林业局：

来文关于征求《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划（征求意见稿）》意见的函》已收悉，受区政府委托并区领导同意，经研究，我局无意见。

三亚市吉阳区农业农村局
2022年7月21日



（此件依申请公开）

三亚市自然资源和规划局

三自然资专〔2022〕215号

三亚市自然资源和规划局 关于《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点 详细规划（征求意见稿）》征求意见的复函

三亚市林业局：

贵局《关于征求〈三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划（征求意见稿）〉意见的函》及相关附件收悉。经研究，现函复如下：

一、关于涉及占用生态保护红线问题

根据《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见〉的通知》（厅字〔2019〕48号），对生态保护红线范围的保护与利用有明确的规定，建议核实鹿回头景点详规中生态保护红线范围内规划的功能是否符合上述要求。

二、关于海岸带陆域 200 米问题

根据《海南经济特区海岸带保护与利用管理实施细则》第八条和第十条的相关规定，建议核实鹿回头景点详规中海岸带陆域 200 米范围内的规划功能是否符合上述要求。

三、关于鹿回头景点详规规划衔接问题

我局正在编制《三亚市国土空间总体规划(2020-2035)》，建议鹿回头景点详规用地布局与三亚市国土空间总体规划进行衔接。鉴于2011年12月市政府已批复《三亚市鹿回头控制性详细规划(修编)》、2019年8月市政府已批复《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》，建议鹿回头景点详规进一步衔接《三亚市鹿回头控制性详细规划(修编)》和《三亚市中心城区控制性详细规划(修编及整合)》，并参照自然资源部办公厅《关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)〉的通知》(自然资办发〔2020〕51号)。



(此件不公开)

三亚市住房和城乡建设局

三住建函〔2022〕2085号

三亚市住房和城乡建设局 关于征求《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头 景点详细规划（征求意见稿）》意见的复函

三亚市林业局：

贵局《关于征求〈三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划（征求意见稿）〉意见的函》收悉。经研究，现函复如下：

鹿回头景点详细规划文本和图纸第37页“第五十七条 绿化指标控制”中的“旅游服务设施用地”和“居民社会用地”相关指标数据与《海南省城镇园林绿化条例》“第十五条：新建建设项目的绿地率”相关规定标准不相符，建议修改为“旅游服务设施用地和居民社会用地，绿地率控制在40%以上、绿化覆盖率控制在45%以上”

此复。

三亚市住房和城乡建设局
2022年7月28日



（联系人：孙庆东，联系电话：88217917）

（此件依申请公开）

三亚市生态环境局

三环函〔2022〕848号

三亚市生态环境局 关于征求《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头 景点详细规划（征求意见稿）》 意见的复函

市林业局：

你单位《关于征求〈三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划（征求意见稿）〉意见的函》及其相关材料收悉。经研究，我局意见如下：

请你单位确定该项目的矢量数据，登录海南省生态环境厅官网“海南省三线一单成果发布系统”进行“三线一单”符合性分析，并根据符合性分析情况落实相应的管控要求。



（联系人：徐鹏霞；联系电话：88227085）

（此件不公开）

三亚市农业农村局

三亚市农业农村局 关于三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细 规划（征求意见稿）意见的复函

三亚市林业局：

来文《三亚市林业局关于征求三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划（征求意见稿）意见的函》收悉。经我局认真研究，无意见。

特此函复。



（联系人：尹春人；联系方式：88258533）

（此件依申请公开）

三亚市交通运输局

三亚市交通运输局 关于征求《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头 景点详细规划（征求意见稿）》意见的复函

三亚市林业局：

来文《三亚市林业局关于征求〈三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划（征求意见稿）〉意见的函》收悉。经研究，我局无意见。

此复



（联系人：邢增强，电话：88667712）

（此件不公开）

4. 三亚市各相关局委反馈意见采纳情况说明

《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划（2022-2030）》于 2022 年 7 月提交三亚市林业局进行审查。规划方案征求了三亚市各相关局委（包括：三亚市自然资源和规划局、住房和城乡建设局、生态环境局、农业农村局、交通运输局）以及吉阳区农业农村局意见。并收到书面反馈 6 份，其中三亚市农业农村局、交通运输局，以及吉阳区农业农村局无修改意见。针对各局委反馈意见，编制单位对规划内容进行了修改完善，具体采纳情况说明如下：

（1）三亚市自然资源和规划局

反馈意见 1：关于涉及占用生态保护红线问题：根据《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见〉的通知》（厅字〔2019〕48 号），对生态保护红线范围的保护与利用有明确的规定，建议核实鹿回头景点详规中生态保护红线范围内规划的功能是否符合上述要求。

修改说明：已采纳。经核实，鹿回头景点详规中生态保护红线范围内规划的所有内容均符合《中共中央办公厅 国务院办公厅印发〈关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见〉的通知》（厅字〔2019〕48 号）中提出的相关规定和要求。同时，景点内的所有建设也均符合《海南省生态保护红线管理规定》（修订）的相关管控要求。

反馈意见 2：关于海岸带陆域 200 米问题：根据《海南经济特区海岸带保护与利用管理实施细则》第八条和第十条的相关规定，建议核实鹿回头景点详规中海岸带陆域 200 米范围内的规划功能是否符合上述要求。

修改说明：已采纳。经核实，鹿回头景点海岸带陆域 200 米范

围内仅有少量现状道路和现状的社区居民点，因此符合《海南经济特区海岸带保护与利用管理实施细则》第八条和第十条的相关规定。

反馈意见 3：关于鹿回头景点详规规划衔接问题：我局正在编制《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》，建议鹿回头景点详规用地布局与三亚市国土空间总体规划进行衔接，并参照自然资源部办公厅《关于印发〈国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）〉的通知》（自然资办发〔2020〕51号）。

修改说明：已采纳。已将鹿回头景点详规用地布局与三亚市国土空间总体规划进行了衔接，并参考《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》制定了用地类型对照表，详见“1.4 与相关规划的符合性分析”。

（2）三亚市住房和城乡建设局

反馈意见 1：鹿回头景点详细规划文本和图纸第 37 页“第五十七条 绿化指标控制”中的“旅游服务设施用地”和“居民社会用地”相关指标数据与《海南省城镇园林绿化条例》“第十五条：新建建设项目的绿地率”相关规定标准不相符，建议修改为“旅游服务设施用地和居民社会用地，绿地率控制在 40%以上、绿化覆盖率控制在 45%以上”。

修改说明：部分采纳。已将鹿回头景点详细规划文本和图纸中有关“居民社会用地”的绿化指标要求调整为“绿地率控制在 40%以上、绿化覆盖率控制在 45%以上”。但“旅游服务设施用地”的绿化指标在总体规划中已有明确的要求，且鹿回头景点属于热带季雨林区，高层植被多以常绿阔叶树种为主，生长快，冠幅大，为了使旅游服务设施与周边环境相协调，形成“绿树掩映”的效果，其绿地率和绿化覆盖率指标的下限不能定的太低。因此“旅游服务设施用地”的绿化指

标要求仍为“绿地率控制在 50%以上、绿化覆盖率控制在 55%以上”。

（3）三亚市生态环境局

反馈意见 1：请你单位确定该项目的矢量数据，登录海南省生态环境厅官网“海南省三线一单成果发布系统”进行“三线一单”符合性分析，并根据符合性分析情况落实相应的管控要求。

修改说明：已采纳。已补充了“三线一单”的符合性分析，将鹿回头详规的矢量数据与“三线一单”数据进行了对接，目前详规中的所有内容均符合“三线一单”的相关要求。同时，本次详细规划针对《关于三亚市“三线一单”生态环境分区管控的实施意见》中提出的相应管控要求，分别从分级保护规划、分类保护规划、生态环境保护与修复、用地建设控制等四个方面进行了细化落实。

5. 海南省各相关厅局反馈意见

海南省住房和城乡建设厅

海南省住房和城乡建设厅 关于反馈三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点 详细规划意见的函

省林业局：

《关于征求三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划意见的函》收悉。经研究，我厅无修改意见。

海南省住房和城乡建设厅
2023年8月22日



（此件依申请公开）

海南省生态环境厅

海南省生态环境厅 关于三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细 规划意见的函

省林业局：

《关于征求三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划意见的函》收悉。经研究，现提出如下意见：

一、《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《规划》）要与《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》（以下简称《三亚国空》）充分衔接。

《规划》文本应按照《三亚国空》文本内容落实相应的要求，同时应对照《三亚国空》矢量数据，进一步梳理完善其内容与图件。

二、《规划》文本“第三条 规划依据”中有关海南省的相关法律法规应附上相应年限，确保使用最新版本。

三、《规划》文本“第十四条 生态环境保护与修复 1、落实生态保护红线”中所引用的《海南省生态保护红线管理规定》以及关于红线区的表述均已失效，建议规划与最新版生态保护红线矢量数据叠图分析，并按照《海南省生态保护红线管理规定》（修订）最新要求修改完善相关内容。

海南省旅游和文化广电体育厅

琼旅文便函〔2023〕2391号

海南省旅游和文化广电体育厅 关于征求三亚热带海滨风景名胜区鹿回头 景点详细规划意见的复函

省林业局：

《关于征求三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划意见的函》收悉。经研究，我厅建议如下：

一、建议科学测定景区人流承载量，并在运营中做好实时监测和流量控制。

二、建议按照 5A 级景区标准规划各种旅游服务设施和旅游安全救援设施。

三、建议鹿回头景区要处理好景区与城市建设、周边居民的关系，发挥好城市公园的作用。



海南省旅游和文化广电体育厅

2023年8月24日

（联系人：黄纯；联系电话：18689987321）

（此件依申请公开）

海南省民族宗教事务委员会

海南省民族宗教事务委员会 关于三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点 详细规划意见的复函

省林业局：

《海南省林业局关于征求三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划意见的函》收悉。经我委研究，提出如下修改意见：

一、建议《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划》以铸牢中华民族共同体意识为主线，深入挖掘当地反映各民族交往交流交融的历史，让国内外游客在领略海南自然风光和体验独特文化的同时，深入认识海南黎族文化在中华民族文化中的历史地位和作用，充分发挥该景点的文化旅游宣传教育功能，推进中华民族共有精神家园建设。

二、建议《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划》以黎族文化、鹿回头爱情传说为主题，打造别具一格的风景区。理由：1.尊重历史及当地文化。三亚原称“崖县”，隶属海南黎族苗族自治州，系黎族聚居地区，黎族人祖祖辈辈生长于此，形成了独特的文化，从全国和世界的高

度看具有唯一性、独特性，更容易吸引海内外旅客。2.鹿回头景点源自于黎族“鹿回头”神话故事，现是一座展现海南黎族风俗与文化的公园，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，如打造其他风格的建筑和构筑物容易造成巨大的浪费，并引发舆情。3.《三亚热带海滨风景名胜鹿回头景点详细规划》中“1.2.8 现存问题”第(2)点指出“鹿回头文化主题不突出”，但在修建性方案等章节中并未明确提出今后修建的文化主题。

三、建议新建、改建和修缮的建筑和构筑物参考黎族船形屋等黎族传统文化元素。理由：建筑和构筑物如采用坡屋顶形式与全国大部分地区相似，差异化不明显，建议使用黎族船形屋，特色更鲜明，更有生命力和魅力。

四、建筑、景点等命名时建议多挖掘“鹿回头”神话故事的元素或使用黎语命名，使用黎族背景音乐，打造沉浸式民俗风情景点。理由：建筑、景点等命名如使用红娘、月老、玄鸟等发源地在中原，全国各地出现频次较高的名称，容易形成同质化，减少对游客的吸引力。

海南省民族宗教事务委员会
2023年8月25日



(此件不公开)

海南省自然资源和规划厅

海南省自然资源和规划厅 关于三亚热带海滨风景名胜区鹿回头 景点详细规划征求意见的复函

省林业局：

《海南省林业局关于征求三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划意见的函》收悉。经研究，现提出意见如下：

一、建议将第三条“规划依据”第3点“相关规划及资料”中的“三亚市城市总体规划”“《三亚市总体规划（空间类）》”修改为《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》，并将规划年限统一为“2020-2035”，删除《三亚市城市总体规划（2011-2020年）》的依据。

理由：规范表述。《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》已经省国土空间规划委员会审议通过，按照自然资源部《关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89号）明确的“在各级国土空间规划正式批准之前的过渡期，有批准权的人民政府自然资源主管部门已经组织审查通过的国土空间总体规划，可作为项目用地用海用岛组卷报批的依据”，三亚市国土空间总体规划可作为规划依据。

二、建议第四十四条“用地规划”中的“表 9-1 鹿回头园区用地规划表”“表 9-2 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”增加一栏备注，明确相关用地属

于规划“新增”或“保留现状”及相应面积。同时，风景名胜区总体规划建设用地“一”表述不清，建议进一步明确含义。

三、自然资源部《关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）明确，风景名胜区详细规划属于详细规划的一种类型，过渡期间应与三亚市国土空间总体规划做好衔接，其规划年限应当与所在市县国土空间总体规划年限保持一致。经套核“三区三线”划定成果，规划建设用地不涉及占用永久基本农田，但涉及占用生态保护红线地块图斑14个（占用面积约15.82万平方米），位于城镇开发边界外的地块图斑34个（面积约23.25万平方米），其建设项目类型应当符合国家和我省生态保护红线、城镇开发边界外准入的管控要求。因此，建议进一步核实拟建设的项目类型和内容是否符合相关法律法规及政策文件的管控要求。

四、2022年我厅印发《关于推进风景名胜区内详细规划入库工作的函》（琼自然资函〔2022〕1437号），要求你局抓紧开展风景名胜区详细规划入库工作。根据自然资发〔2023〕43号文要求，“依托国土空间基础信息平台 and 国土空间规划‘一张图’系统，按照统一的规划技术标准和数据标准，有序实施详细规划编制、审批、实施、监督全程在线数字化管理”，请你局高度重视详细规划数字化建设，做好与《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》衔接，建立数据统一标准，对已批复的风景区详细规划抓紧推动入库工作。

五、建议对第十四条“生态环境保护与修复”中“1.落实生态保护红线”整段内容进行修改。《海南省人民代表大会常务委员会关于修改〈海南省生态保护红线管理规定〉的决定》于2022

年5月31日公布，对我省生态保护红线管理规定进行了修改。该规划中引用的内容与修订后的生态保护红线管理规定不符，建议修改完善。

六、建议该规划与三亚市新批准的《三亚市林地保护利用规划》进行衔接，优化规划林地布局。

七、该规划区位于地质灾害中易发区，建议对该规划区进行地质灾害危险性评估，根据评估结果将预防治理措施纳入规划，做好地质灾害“遏增量”相关工作。

理由：该规划区属山地丘陵区，地质条件复杂，景区临近居民区，前期建设时因填方形成高陡边坡，虽已修建挡土墙，但仍需持续巡查监测关注。加之规划新增景区建设项目较多，且大多位于鹿回头山体上。根据《地质灾害防治条例》有关规定，该规划在编制时应当落实地质灾害危险性评估要求，提前布局落实预防治理措施，确保规划建设项目的地质安全。

附件：鹿回头景点详细规划与“三区三线”划定成果套图结果分析



(此件依申请公开)

6. 海南省各相关厅局反馈意见采纳情况说明

《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划（2022-2030）》于 2023 年 7 月提交给海南省林业局进行审查。规划方案征求了海南省各相关厅局意见，包括：海南省住房和城乡建设厅、生态环境厅、旅游和文化广电体育厅、民族宗教事务委员会、自然资源和规划厅。并收到书面反馈 5 份，其中海南省住房和城乡建设厅无修改意见。针对各部门反馈意见，编制单位对规划内容进行了修改完善，具体采纳情况说明如下：

（1）海南省生态环境厅

反馈意见一：《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划（2022-2030）》要与《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（以下简称《三亚国空》）充分衔接。规划文本应按照《三亚国空》文本内容落实相应的要求，同时应对照《三亚国空》矢量数据，进一步梳理完善其内容与图件。

修改说明：已采纳。本次详细规划已经在 1.4 与相关规划的符合性分析部分，按照《三亚国空》文本内容分别从生态保护格局、总体风貌引导和区域建设管控等方面细化落实了相应的管控要求，并通过制定用地分类协调对照表详细对接了《三亚国空》矢量数据中的建设用地规模与边界。目前详规所有内容均符合《三亚国空》相关要求。

反馈意见二：《规划》文本“第三条 规划依据”中有关海南省的相关法律法规应附上相应年限，确保使用最新版本。

修改说明：已采纳。已附上了相应年限，都是最新版本。

反馈意见三：《规划》文本“第十四条 生态环境保护与修复 1、落实生态保护红线”中所引用的《海南省生态保护红线管理规定》以

及关于红线区的表述均已失效，建议规划与最新版生态保护红线矢量图数据叠图分析，并按照《海南省生态保护红线管理规定》（修订）最新要求修改完善相关内容。

修改说明：已采纳。已将规划文本中引用的文件改为《海南省生态保护红线管理规定》（修订），并根据文件内容对规划文本相关内容进行了修改，详见规划文本第十四条。此外，已将规划与最新版生态保护红线矢量图数据进行了叠图分析，目前鹿回头所有建设内容均符合三亚生态保护红线的相关管控要求。

反馈意见四：《规划》文本“第十四条 生态环境保护与修复 2、生态环境保护”中提出“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”，与后文“第三十二条 污水工程规划”中提出的规划区内污水汇入城市污水管网系统进行处理的要求不一致，建议统一污水排放去向，若园区内污水确需回用的，应根据其具体回用用途，执行相应的回用标准。

修改说明：已采纳。已将污水排放去向统一修改为汇入城市污水管网系统进行处理。

（2）海南省旅游和文化广电体育厅

反馈意见一：建议科学测定景区人流承载量，并在运营中做好实时监测和流量控制。

修改说明：已采纳。本次详细规划已经依据《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进行了科学计算，详见 6.1.1 游人容量。此外，在实时监测方面，本次详规规划在游客中心内设置 1 套高清视频监测系统，在园区入口、重要路段、主要景点等布设视频监测点，安装监控探头共计 30 个。供指挥中心实时监

视各类现场，为游客疏导和指挥调度提供有力保障。在景区流量控制方面，详规规划利用 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。详见 7.9.3 高清视频监控和 7.9.4 游客流量控制。

反馈意见二：建议按照 5A 级景区标准规划各类旅游服务设施和旅游安全救援设施。

修改说明：已采纳。本次详细规划在整个编写过程中始终严格按照《风景名胜区详细规划标准》（GB/T 51294-2018）并仔细对标《旅游景区质量等级的划分与评定》（GB/T 17775-2003）中对 5A 级旅游景区的指标要求，科学合理的规划了鹿回头景点的各类旅游服务设施。在旅游安全救援方面，本次详细规划分别从预警通讯系统、防灾减灾措施、应急救援体系、旅游安全管理等四大方面，对景点的旅游安全和应急救援做出了详细的规划，详见 9.7.6 游览安全保障规划。

反馈意见三：建议鹿回头景区要处理好景区与城市建设、周边居民的关系，发挥好城市公园的作用。

修改说明：已采纳。本次详细规划在充分对接《三亚市国土空间总体规划（2021-2035）》和《三亚市总体规划（空间类 2015-2030）》的基础上，就景区与城市建设与周边居民关系的问题，在社区发展规划章节，分别从社区与鹿回头用地协调、社区风貌保护与控制、景村联动、景城互动等四大方面对景区与社区的协调发展做出了具体规划。使得城市社区成为了鹿回头景点旅游综合服务和游客接待的强大保障，也使得鹿回头景点成为了为社区居民提供生态福利的城市生态公园。

（3）海南省民族宗教事务委员会

反馈意见一：建议《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划》以铸牢中华民族共同体意识为主线，深入挖掘当地反映各民族交往交流交融的历史，让国内外游客在领略海南自然风光和体验独特文化的同时，深入认识海南黎族文化在中华民族文化中的历史地位和作用，充分发挥该景点的文化旅游宣传教育功能，推进中华民族共有精神家园建设。

修改说明：已采纳。在景点文化旅游和宣传教育方面，本次详细规划在 6.3 游览线路组织部分专门规划了鹿回头文化主题游线和研学拓展主题游线，串联了园区内多处与鹿回头文化相关的景观节点，改造和新建了多处科普宣教空间，并组织策划了丰富多彩、形式多样的科普研学活动，充分发挥了鹿回头景点的文化旅游和宣传教育功能。

反馈意见二：建议《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划》以黎族文化、鹿回头爱情传说为主题，打造别具一格的风景区。理由：1.尊重历史及当地文化。三亚原称“崖县”，隶属海南黎族苗族自治州，系黎族聚居地区，黎族人祖祖辈辈生长于此，形成了独特的文化，从全国和世界的高度看具有唯一性、独特性，更容易吸引海内外旅客。2.鹿回头景点源自于黎族“鹿回头”神话故事，现是一座展现海南黎族风俗与文化的公园，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，如打造其他风格的建筑和构筑物容易造成巨大的浪费，并引发舆情。3.《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划》中“1.2.8 现存问题”第（2）点指出“鹿回头文化主题不突出”，但在修建性方案等章节中并未明确提出今后修建的文化主题。

修改说明：已采纳。1、本次详细规划始终以海南黎族的鹿回头文化为主题，充分尊重了当地的历史及文化，积极保护景区内现存的

和黎族文化相关的建构筑物、图腾符号。在进行景点和服务设施建设的过程中也多次采用了黎族的鹿回头文化元素。2、在建筑风格设定方面，规划园区内的新建建筑以热带建筑风格为主，参考黎族传统文化元素。屋顶采用坡屋顶形式，强调绿树掩映效果，体现鹿回头景点的文化特色。3、本次详细规划在修建性方案的章节中，明确指出了今后修建的文化主题，进一步突出了鹿回头文化主题。具体文字描述为：“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”。

反馈意见三：建议新建、改建和修缮的建筑和构筑物参考黎族船形屋等黎族传统文化元素。理由：建筑和构筑物如采用坡屋顶形式与全国大部分地区相似，差异化不明显，建议使用黎族船形屋，特色更鲜明，更有生命力和魅力。

修改说明：部分采纳。《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》在资源分级保护和游览设施规划章节，明确规定了整个风景名胜区的总体建筑风貌和屋顶形式，具体文字描述为：“各类设施和建筑建设应与景区的文化特色相适应，宜采用热带建筑、坡屋顶形式。依山而建的建筑，应尊重地形，与周边山体地形、植被相协调，严格禁止破坏地形。”本次详细规划始终与总体规划保持一致，因此规定整体建筑风格为：“以热带风格为主，参考黎族传统文化元素，屋顶采用坡屋顶形式，强调绿树掩映效果，体现鹿回头景点的文化特色”。此外，黎族船形屋的屋顶形式采用的是拱形的人字屋顶，也属于坡屋顶的一种形式，两者并不矛盾。但是黎族船型屋的屋面材料多以芭草和葵叶为主，如果布局在鹿回头山体之上的话，不利于抵抗台风侵袭，因此未使用。

反馈意见四：建筑、景点等命名时建议多挖掘“鹿回头”神话故事的元素或使用黎语命名，使用黎族背景音乐，打造沉浸式民俗风情景点。理由：建筑、景点等命名如使用红娘、月老、玄鸟等发源地在中原，全国各地出现频次较高的名称，容易形成同质化，减少对游客的吸引力。

修改说明：已采纳。本次详细规划在进行建筑、景点等命名时，多次采用和鹿回头文化相关的文化元素命名，如“知鹿研学社、阅鹿文化馆、瑶光见鹿台、仙鹿苑、鹿游星空宿集、鹿城时光商业街”等等，以求打造具有鹿回头文化特色的风情景点。鹿回头自古就被称为“南海情山”，作为爱情主题文化景区，在建成之初原本就有“爱字摩崖、永结同心、海誓山盟台、连心锁、夫妻树、海枯不烂石”以及“红娘”、“月老”等现状景点，鹿顶西侧的山地区域原本就叫“月老山”，出于对场地文化的保护与尊重和展现鹿回头的爱情文化主题，因此规划保留了“红娘”和“月老”两个现状景点名称。此外，园区鹿顶区域东北部现有一处海南省大洲金丝燕研究所，而玄鸟在中国传统文化中的初始形象类似燕子，因此规划才将其改名为“玄鸟忘忧谷”。

（4）海南省自然资源和规划厅

反馈意见一：建议将第三条“规划依据”第3点“相关规划及资料”中的“三亚市城市总体规划”“《三亚市总体规划（空间类）》”修改为《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》，并将规划年限统一为“2020-2035”，删除《三亚市城市总体规划（2011-2020年）》的依据。

修改说明：部分采纳。已根据意见将第三条“规划依据”第3点“相关规划及资料”中的“三亚市城市总体规划”“《三亚市总体规划（空间类）》”修改为《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》，

并删除《三亚市城市总体规划（2011-2020年）》的依据。但是由于《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》的规划年限为“2017-2030”，详规应与总规保持一致，因此未修改。

反馈意见二：建议第四十四条“用地规划”中的“表 9-1 鹿回头园区用地规划表”“表 9-2 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”增加一栏备注，明确相关用地属于规划“新增”或“保留现状”及相应面积。同时，风景名胜区总体规划建设用地“—”表述不清，建议进一步明确含义。

修改说明。已采纳。已在两个表内增加了备注。已明确了“—”的含义。详见文本第四十四条。

反馈意见三：自然资源部《关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）明确，风景名胜区详细规划属于详细规划的一种类型，过渡期间应与三亚市国土空间总体规划做好衔接，其规划年限应与所在市县国土空间总体规划年限保持一致。经套核“三区三线”划定成果，规划建设用地不涉及占用永久基本农田，但涉及占用生态保护红线地块图斑 14 个（占用面积约 15.82 万平方米），位于城镇开发边界外的地块图斑 34 个（面积约 23.25 万平方米），其建设项目类型应符合国家和我省生态保护红线、城镇开发边界外准入的管控要求。因此，建议进一步核实拟建设的项目类型和内容是否符合相关法律法规及政策文件的管控要求。

修改说明：部分采纳。1、通过进一步核实，规划中涉及占用生态保护红线的 14 个地块均属于“适度的参观旅游和相关的必要公共设施建设”，符合《海南省生态保护红线管理规定》（修订）第十五条第（六）点的相关规定，属于《海南省生态保护红线准入管理目录》（修订）中第 5 项准入类型，符合相关管控要求。规划中位于城镇开发边

界外的 34 个地块属于“交通设施、风景游览设施的配套服务设施和直接为乡村振兴战略服务的建设项目”，符合城镇开发边界外准入的管控要求。综上，本次详细规划中的建设内容均符合相关法律法规及政策文件的管控要求。2、由于《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》的规划年限为“2017-2030”，详规应与总规保持一致，因此未修改。

反馈意见四：建议对第十四条“生态环境保护与修复”中“1、落实生态保护红线”整段内容进行修改。《海南省人民代表大会常务委员会关于修改〈海南省生态保护红线管理规定〉的决定》于 2022 年 5 月 31 日公布，对我省生态保护红线管理规定进行了修改。该规划中引用的内容与修订后的生态保护红线管理规定不符，建议修改完善。

修改说明：已采纳。已对第十四条“生态环境保护与修复”中“1、落实生态保护红线”整段内容进行了修改。详见文本第十四条。

反馈意见五：建议该规划与三亚市新批准的《三亚市林地保护利用规划》进行衔接，优化规划林地布局。

修改说明：已采纳。本次详细规划重点从林地功能分区和林地分级管理两个方面与《三亚市林地保护利用规划》进行了紧密衔接，详见规划说明书的“1.4 与相关规划的符合性分析”。

反馈意见六：该规划区位于地质灾害中易发区，建议对该规划区进行地质灾害危险性评估，根据评估结果将预防治理措施纳入规划，做好地质灾害“遏增量”相关工作。

修改说明：已采纳。已根据鹿回头地质灾害危险性评估报告和鹿回头景点的实际情况从建设监测预报网络体系、地质灾害防治工程及措施、制定地质灾害防治预案和加强地质灾害防控宣传等四个方面制定了具体的预防治理措施，详见 9.7.3 地质灾害防治。

7. 海南省林业局关于三亚热带海滨国家级风景名胜区鹿回头景点和椰子洲景点详细规划的审查意见

海南省林业局

海南省林业局关于三亚热带海滨国家级 风景名胜区鹿回头景点和椰子洲 景点详细规划的审查意见

三亚市林业局：

2024年2月，国家林草局将海南省国家级风景名胜区详细规划审批事项委托我局执行。2024年5月29日，国家林草局办公室印发《国家级风景名胜区详细规划审查审批要点》；结合国家林草局委托审批的相关要求，经征求各市县政府和省直相关部门意见，8月23日我局印发《关于进一步加强风景名胜区规划审查的通知》，进一步明确了风景名胜区规划审查程序和报件材料清单。按照以上最新要求，切实做好国家林草局委托的审批工作，现就你局报送的《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划》《三亚热带海滨风景名胜区椰子洲景点详细规划》提出如下审查意见。

一、补充征求公众和相关利益群体意见及采纳情况的说明。

请按国家林草局《国家级风景名胜区详细规划审查审批要点》和《海南省林业局关于进一步加强风景名胜区规划审查的通知》要

求，补充征求三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点和椰子洲景点
所涉利益相关者意见情况及意见采纳的情况说明。

二、补充鹿回头景点和椰子洲景点详细规划所涉区域违法违规问题处理情况。请按《国家级风景名胜区详细规划审查审批要点》要求，补充鹿回头景点和椰子洲景点详细规划所涉区域的中央生态环保督察、高尔夫球场专项整治、违建别墅清查整治专项行动、“绿盾”行动、违规设立主题公园专项行动等发现违法违规问题的情况作专项说明，并附整改和销号等佐证材料。

三、补充规划衔接情况说明。补充鹿回头景点和椰子洲景点详细规划与三亚热带海滨国家级风景名胜区总体规划、三亚市国土空间规划等上位规划和交通、旅游、水务等专项规划符合性和衔接情况说明。

四、补充完善现状综合分析。补充椰子洲景点和鹿回头景点详细规划区域的道路交通现状、已建旅游服务设施、已有床位数等现状情况。

五、补充相关专题报告。请按《国家级风景名胜区详细规划审查审批要点》的要求，对椰子洲详细规划中椰子洲景点定位(性质)、交通工程用地规模、四季酒店建筑高度等以及鹿回头景点详细规划中滑索、单轨滑车等明显突破总体规划的内容进行专题论证，补充专题论证报告。

综上，请按《海南省林业局关于进一步加强风景名胜区规划审查的通知》中附件3和附件4的要求，补充完善相关申报材料

后，由三亚市人民政府按程序尽快上报椰子洲景点和鹿回头景点
的详细规划，以便我局按国家林草局委托事项要求正式组织审查。

（联系人：朱敏，联系电话：18881453701）



（此件不公开）

8. 海南省林业局审查意见采纳情况说明

项目组针对海南省林业局对《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划（2022-2030年）》提出的审查意见，认真组织了学习和讨论，并进行了相关修改完善，具体采纳情况说明如下：

意见一：补充征求公众和相关利益群体意见及采纳情况的说明。请按国家林草局《国家级风景名胜区详细规划审查审批要点》和《海南省林业局关于进一步加强风景名胜区规划审查的通知》要求，补充征求三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点和椰子洲景点所涉利益相关者意见情况及意见采纳的情况说明。

修改说明：已采纳。详见附录 16《三亚市林业局关于编制鹿回头景点详细规划征求景点内主要利益相关者意见情况的说明》。

意见二：补充鹿回头景点和椰子洲景点详细规划所涉区域违法违规问题处理情况。请按《国家级风景名胜区详细规划审查审批要点》要求，补充鹿回头景点和椰子洲景点详细规划所涉区域的中央生态环保督察、高尔夫球场专项整治、违建别墅清查整治专项行动、“绿盾”行动、违规设立主题公园专项行动等发现违法违规问题的情况作专项说明，并附整改和销号等佐证材料。

修改说明：已采纳。详见附录 17《三亚市林业局关于鹿回头景点是否涉及违法违规问题情况的说明》。

意见三：补充规划衔接情况说明。补充鹿回头景点和椰子洲景点详细规划与三亚热带海滨国家级风景名胜区总体规划、三亚市国土空间规划等上位规划和交通、旅游、水务等专项规划符合性分析和衔接情况说明。

修改说明：已采纳。鹿回头景点详细规划与三亚热带海滨国家风景名胜区总体规划、三亚市国土空间规划等上位规划的符合性分析和

衔接情况，详见规划说明书 1.3 总体规划要求分析、1.4 与相关规划的符合性分析。鹿回头景点详细规划与交通、旅游、水务等专项规划符合性分析和衔接情况说明，详见附录 18 《<详规>与其他专项规划的符合性分析与衔接情况说明》。

意见四：补充完善现状综合分析。补充椰子洲景点和鹿回头景点详细规划区域的道路交通现状、已建旅游服务设施、已有床位数等现状情况。

修改说明：已采纳。鹿回头景点详细规划区域的道路交通现状详见规划说明书“8.1 园内游览交通现状、8.2 园区周边交通现状”，已建旅游服务设施现状详见规划说明书“7.1 旅游服务设施现状”。已有床位数现状情况：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《详规》并未在园区内规划旅游接待设施和床位数。

意见五：补充相关专题报告。请按《国家级风景名胜区详细规划审查审批要点》的要求，对椰子洲详细规划中椰子洲景点定位（性质）、交通工程用地规模、四季酒店建筑高度等以及鹿回头景点详细规划中滑索、单轨滑车等明显突破总体规划的内容进行专题论证，补充专题论证报告。

修改说明：已采纳。详见附录 19 《关于鹿回头景点内滑索及单轨滑车的情况说明与论证》。

9. 《详规》与其他专项规划的符合性分析与衔接情况说明

(1) 《三亚市城市综合交通规划》

①空间总体布局

《三亚市城市综合交通规划》(以下简称《交通规划》)提出了“海陆空门户为锚固,东西复合走廊为桥梁,各片区纵横成网”的空间总体布局。鹿回头景点位于东西复合走廊的南部区域。《交通规划》在南部地区要求体现三亚滨海城市特色,承担旅游与游憩功能。以水上运输、旅游公路、风景道、绿道等设施,提升高品质出行服务。本次《详规》在第八章道路交通规划部分,紧密衔接《交通规划》提出的空间布局思路,通过规划“主环路+分枝网”的内部道路交通结构,构建园区绿色游憩交通体系,承担景点的旅游与游憩功能。在对外交通组织方面,《详规》规划将鹿回头景点的主要对外道路与三亚的海榆线等城市道路进行了连接,实现了鹿回头景点与三亚旅游交通骨架和海南环岛高速的衔接。

②道路系统规划

《交通规划》提出了要构建“两快、九横、八纵”的中心城区骨干路网络格局。鹿回头景点位于“两快”中南北城市快速路和“九横”中榆亚路的西南部,主要通过景区周边的鹿岭路和南边海路与之连接。《详规》在 8.6.1 道路建设部分提出了“提升或新建的道路还要注意与南边海路、鹿岭路等周边社区现状道路以及三纵路等城市规划道路的有效衔接,从而提升鹿回头景点内外交通系统连通性,更好的承接来自南北城市快速路和环岛旅游公路的旅游客流”的规划要求。

③公共交通及慢行交通系统

《交通规划》提出三亚要以绿色低碳交通为主导,构建城区公交网络。《详规》规划保留了鹿回头景点附近现有的公交停靠站,并对

公交车站台、26路站牌、雨篷、长凳等进行了优化提升。使其在整体风貌上能够体现鹿回头文化特色，也使其作为特色站点，更好的融入城市公交系统。

《交通规划》提出要将三亚打造为“国际自贸慢行交通标杆都市”，加强慢行道与城市绿道、旅游道路等的协调与整合。《详规》规划将鹿回头景点内的游览道路和登山绿道主动与三亚的城镇型绿道进行连接，使其成为三亚城市绿道系统的重要组成部分，为周边城镇居民提供多样化的休闲游憩体验。

综上，《详规》的相关建设内容符合《三亚市城市综合交通规划》。

(2) 《三亚市全域旅游发展规划（2021-2025）》

① 全域旅游空间布局

《三亚市全域旅游发展规划(2021-2025)》(以下简称《旅游规划》)提出了“一心、两带、三区、十二组团”的全域旅游发展空间结构。鹿回头景点位于都市休闲湾区的大东海综合休闲组团。都市休闲湾区主要是依托大三亚湾，重点发展高端旅游品牌消费、全球化文化艺术旅游、品牌体育赛事消费、国际商务旅游、都市夜间经济，形成休闲业态集聚功能区。大东海综合休闲组团主要是打造多元化特色旅游产品系列，建设滨海优质生活圈。

《详规》在第六章风景游赏规划的部分充分衔接都市休闲湾区的旅游业态发展要求，针对全球化文化艺术旅游层面，进一步突出了“鹿回头文化”主题，改造和提升了以鹿回头雕塑、阅鹿文化馆、萌动科普乐园、鹿城文创旗舰展厅、寻鹿亭等为代表的鹿回头文化主题空间，打造了梦幻雨林、鹿思和她的朋友们、唤鹿台、林深见鹿等为代表的鹿回头文化体验空间。针对都市夜间经济层面，《详规》将鹿回头景点现状的鹿顶区域规划打造为眺望三亚城市夜景的绝佳区域，结合现

状业态的改造提升和夜间活动策划，使得游客可以感受到鹿回头夜生活的乐趣。同时，规划将梦幻雨林区域和月老山区域打造为鹿回头夜经济的新闪光点，为游客打造了独具特色的以鹿回头文化为主题的夜游光影环线。进一步延长了游客的游览时间，丰富了游客的游览体验和消费体验。

②景区度假区重点项目

鹿回头景点是《旅游规划》中提出的 114 个重点项目之一。项目建设内容主要包括“优化景区设施、植入智慧旅游系统、发展购物和婚庆旅游”。

在优化景区设施方面，《详规》在第七章旅游服务设施规划部分，首先对鹿回头景点的现状服务设施进行了梳理，明确了“保留、改造、清退、拆除”等四项措施。然后在现状旅游服务设施的基础上根据景区的实际需求和相关规划的管控要求进行了改造提升和补充。同时针对鹿回头的发展需求和 5A 级景区评定要求，进一步完善了鹿回头景区的交通、给水、污水、雨水、供电、通信、环卫、防灾等设施，构建起了完善的设施体系；在智慧旅游系统方面，《详规》在 7.8 旅游信息服务设施规划部分，从“网络平台建设、智能一卡通、高清视频监控、游客流量控制和自助导游”等五个部分，为鹿回头景点构建起了智慧旅游的基础框架，以更好的服务游客游览、强化景区日常管理；在购物和婚庆旅游方面，《详规》利用园区东南角的旅游点建设用地规划了鹿城时光商业街，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。在改造提升后的鹿城文创旗舰展厅的一层，设置了 1 处特色经营店，针对鹿回头景点特色出售对应的特色文创产品。规划了森屿暖树旅拍基地，结合鹿回头文化中的爱情元素和三亚自然景观元素，打造了极

具野性的旅拍环境和标志性网红拍摄场景，为鹿回头景点引入了婚庆旅游业态。

综上，《详规》的相关建设内容符合《三亚市全域旅游发展规划（2021-2025）》。

（3）《三亚市城乡供水专项规划（2021-2035）》

《三亚市城乡供水专项规划（2021-2035）》中有关鹿回头景点的内容主要是鹿回头污水处理厂的改造提升。鹿回头污水处理厂位于鹿回头景点西南部，距离景区仅 3km，现状规模 0.64 万 m³/d，服务面积 4.31km²，能够满足鹿回头景点和南边海片区的污水处理需求。

《详规》结合了鹿回头现状的污水设施布局和地形条件，组织了南、北两个污水排放系统。鹿顶、月老山、连珠台观景点的污水组成北路污水排放系统，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南路污水排放系统，向规划区东南方向汇入鹿岭路城市污水管网系统。两个系统的污水最终都会输送至鹿回头污水处理厂进行集中处理，。

综上，《详规》的相关建设内容符合《三亚市城乡供水专项规划（2021-2035）》。

10. 关于鹿回头景点内时光记忆滑索、单轨滑车项目的情况说明与论证

(1) 时光记忆滑索

①项目概况

时光记忆滑索位于景点东部鹿回头山体东南部的背风坡面，西北至东南走向。起点位于现状的祥瑞之气观景平台，终点位于挡土墙安全监测点西侧。起讫点均配套建设一座占地面积 25m^2 的亭式高台。上下平台之间视野开阔，且无阻挡视线的障碍物。时光记忆滑索总长度为 300m ，垂直高差 115m ，采用双滑道设计，常规滑行时间约 3 分钟。通过时光记忆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。

②滑索组成结构

滑索组成结构主要包括：平台结构支架、绳索支撑装置、双承载索、滑轮组和安全索带、限速与制动装置、防护网、防护垫、缓冲装置、索具回收装置等。

③滑索项目对风景名胜区的影响

时光记忆滑索总占地面积 0.04hm^2 ，上站平台主要利用现状的祥瑞之气观景平台进行建设，规划用地类型为风景点建设用地，下站场地是由已废弃的花卉苗木堆场改造，规划用地类型为旅游点建设用地。因此项目建设并未占用林地。此外，绳索全程为架空结构，滑行过程中的最低点距离树顶均在 4m 以上，不会对鹿回头的森林景观造成任何破坏。上下站台建筑均为海南热带建筑风格的四角方亭，与鹿回头景点规划建筑风格相一致，上站台为一层，下站台为两层，建筑高度均控制在 9m 以内。上下站台及方亭均隐藏于林木之间，与周围景观

相互协调，也不会对景观视线和主要观景视廊造成影响。

④滑索的安全保障措施

规划的滑索设施在进行建设时应选择专业的厂商和运营团队。专业厂商要具备丰富的经验和专业的技能，能够建造安全性和可靠性高的滑索设施。滑索设施的建设也应确保符合国际标准，具备良好的稳定性和安全性。

在滑索之前，工作人员必须对滑索设备和安全装置进行细致的安全检查，包括滑索的磨损情况、固定装置的稳固性以及安全带和防护装置的有效性。一旦发现任何损坏或安全隐患，必须立即停止滑索运行并通知维修人员。游客在滑行前应组织安全人员开展专业的技术指导和安全规则讲解，告知游客采用正确的姿势和动作。如果在滑行过程中遇到紧急情况，应按照操作人员的指导进行应对。游客滑索前要确保自身无心脏病、高血压等类型疾病。对于滑索人群的体重和身高也应该提出明确的限制条件。一般情况下，体重低于 35 公斤或高于 90 公斤、身高超过 1.85 米的游客不得乘坐滑索。安全员在游客开展滑索前应确保游客穿戴好护具，禁止携带围巾、丝巾、帽子等织物，以防发生缠扯。

如遇雨雪、大风等极端天气情况下，滑索项目应及时停止运营，以确保游客安全。在进行滑索设计时，也应考虑任何可预见情况下的救援预案和救援装置，通常采用救援小车。此外，滑索设计还需考虑最大侧向风载荷情况下与周边障碍物的安全距离要求。

⑤滑索项目建设的必要性及意义

时光记忆滑索项目是三亚鹿回头旅游发展有限公司在深入分析游客游览需求和交通需求的基础上拟建的小型生态体验类游乐项目。一方面，滑索项目可以增加景区游玩项目的多样性，延长游客的停留

时间，为游客游览和欣赏鹿回头的自然美景增加一种极佳的体验，提升游客满意度。滑索作为当代非常流行的旅游项目，可以给鹿回头景点增色不少，在滑索过程中体现出来的景观特色也能让游客印象深刻，有助于提升景点的特色和品牌形象。另一方面，滑索作为一种极具吸引力的付费游玩项目，能够吸引游客前来消费，从而扩大鹿回头景点的经济营收，为其后续发展提供资金保障。同时滑索的建设和运营也可以带动当地经济的发展，促进其旅游产业的发展。此外，鹿回头景点在免费开放以后，游客总量激增，随之而来的是巨大的交通方面的压力，滑索项目的建设可以在很多程度上缓解景区从鹿顶区域至管理服务区的单向交通压力。



时光记忆滑索意向图

（2）单轨滑车

①项目概况

规划充分利用鹿顶西北部区域的林下空间，拟将原有的滑游乐设施改造提升为单轨滑车。单轨滑车采用单轨闭合轨道，上站平台位于

现状的爱可觅观景亭东侧平台，下站平台位于现状的二岗门头东侧平台，上下站台均配套一座鹿回头文化主题的遮阳棚，轨道全长 500m 左右，轨道坡度 6-15%，转弯半径 10m，滑行速度可通过双手握把向后拉动调节，陡坡段设有强制减速带，确保速度安全可控，常规滑行时间约 3 分钟。通过单轨滑车使游客充分感受景区的山林美景，增加游客的互动体验。

②单轨滑车组成结构

滑道车外壳材质为 ABS+ASA 复合材料，厚度不小于 6mm，强度高、耐冲击、耐候性强，外观可定制调节。结构包括手刹系统，方管和铁板焊接而成，主轮上安装速度控制器，车上配备安全带，车身后前后安装防撞块。每台单轨滑车的重量约 45 公斤。游客到站下车后，安全员会将滑车推入上行轨道，滑车将自动开启自带电机，动力攀爬至上站平台。

③技术参数说明

滑道距离地面高度 0.4-1m 之间，超高处配套安全网，安全可靠。刹车系统采用手动制动杆刹车，两侧夹紧式加长刹车片。保持速度不超过 10km/h。安全带采用汽车同级样式的基础上，另由现场工作人员负责为游客锁扣安全带，游客中途无法自行解开安全带，滑行到站后由现场工作人员协助解锁安全带才能下车，从而在源头上确保游客安全。主轨道为直径 140mm 厚度 4mm 的钢管，平衡板为厚度 6mm 宽 60mm 的钢板，立柱为 50×100×4mm 的八字型方管，表面均采用热镀锌工艺。架基混凝土每个尺寸 600×300×400mm。

④项目对风景名胜区的影

单轨滑车的上下站平台均利用现状的场地平台进行建设，上站台 126m²，下站台 148m²。滑车线路中共需新置 11 处支撑架混凝土基础，

每处占地 0.18m²，规划用地类型为风景点建设用地。滑车全程为架空结构，滑行过程中的最低点距离地面均在 0.4m 以上，对鹿回头林下表层植被影响极小。上下站台的遮阳棚均采用海南热带建筑风格的棚架结构，并采用鹿回头文化元素装饰，与景点规划建筑风格相一致。单轨滑车全线均隐藏于林木之间，色彩采用周边的自然原色搭配，与周围景观相互协调，也不会对景观视线和主要观景视廊造成影响。

⑤单轨滑车的安全保障措施

在游客乘坐滑车之前，工作人员必须对滑车设备和安全装置进行细致的安全检查，包括滑车的现状情况、固定装置的稳固性以及安全带和防护装置的有效性。一旦发现任何损坏或安全隐患，必须立即停止滑车运行并通知维修人员。游客在乘坐滑车前，应认真听取安全人员的专业技术指导和安全规则讲解，必须采用正确的乘坐姿势和操作动作。

在制动系统方面，单轨滑车规划配备整套的十分先进的安全控制系统，包括急停装置和限速装置，在紧急情况下，工作人员可以按下紧急停车按钮，迅速停止单轨滑车的运行，确保游客在乘坐过程中的安全。滑车本身也会配备安全高效的停车制动系统，可以确保在高速行驶、弯道行驶和制动停车时的安全性。此外，在整个单轨滑车的运行系统中会进行设置单轨滑车的最高运行速度，并确保滑车能够始终在安全的速度范围内运行。

在轨道和车身设计方面，单轨滑车的滑道规划采用高品质的不锈钢材料焊接而成，并通过多个支点牢牢固定在地面上。滑车本身也配备了三点式的安全带和脸部防撞装置，滑车前后端也配备有高靠背和防撞装置，可以防治工作人员和游客被卡住或撞伤。确保乘客在滑行过程中的安全。

在设备维护保养方面，会对单轨滑车的各项设备及运行轨道进行定期的检查和维护，确保其轨道可以平整稳定，设备能够正常运行。在警示标识方面，单轨滑车上会设置明显的警示标识，提醒人员注意安全。在安全培训方面，会定期为操作人员提供专业的安全培训，确保其具备正确的操作技能和安全意识。

⑥单轨滑车项目建设的必要性及意义

单轨滑车项目是三亚鹿回头旅游发展有限公司在深入分析游客游览需求和交通需求的基础上拟建的生态体验类游乐项目。一方面，单轨滑车项目可以丰富景区的游玩项目，延长游客的停留时间，为游客感受鹿回头的热带雨林美景提供一种绝佳体验，满足游客的互动性游览需求。单轨滑车作为时下大热的旅游项目，能够提升鹿回头景点的吸引力，也能提升景点的游览品质和品牌形象。另一方面，单轨滑车作为一种低投入高回报的游玩项目，可以较快的增加鹿回头景点营收，为其后续发展提供资金支持。同时单轨滑车的建设和运营也能带动当地生态旅游产业和地区经济的发展。此外，单轨滑车的建设也可以成为游客下山的代步选择，能在一定程度上缓解鹿顶片区的下行交通压力。



■ 滑道车结构

■ 滑道车外壳

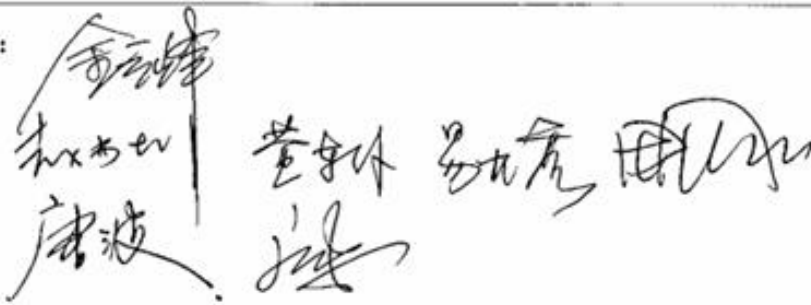
■ 滑道车



单轨滑车意向图

11. 专家考察意见表、专家论证会专家组评审意见及参会专家名单

专家考察意见表

项目名称	《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划》
考察时间	2024年12月12日
考察地点	三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点
<p>专家考察意见：</p> <p>一、鹿回头景点作为城市中心山顶观景公园，主要观景区域视野开阔，“山、海、河、港、城、林”景观尽收眼底。但现状观景设施较少，难以满足节假日期间游客的观景需求，建议结合景区实际情况在不破坏环境的情况下新增一部分观景平台及休憩设施；</p> <p>二、对于现有已废弃的部分设施应按规划要求及时拆除并清理，以免影响观瞻；</p> <p>三、在游客主要活动区域及登山步道沿线应新增安全防护设施和警示标牌，保障游客游览安全；</p> <p>四、月老山区域的景观也非常优美，应按照总规要求进一步拓展游览空间，分流鹿顶区域客流量，为游客提供更多的休闲及观景空间。</p>	
<p>专家签名：</p> 	

《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划》 专家论证会专家组评审意见

2024年12月12日上午，海南省林业局在三亚市组织召开了《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划》(以下简称《详细规划》)专家评审会。来自省内外的七位专家组成了专家组(名单附后)，在听取编制单位对《详细规划》的汇报并充分讨论和评议后，认为该规划基础资料详实、思路清晰，成果内容比较完整，保护分区要求和建设内容安排基本合理，符合相关技术规范要求，原则通过该规划。同时提出以下修改意见：

一、要充分衔接风景名胜区总体规划、国土空间规划、自然保护地整合优化方案等，落实各项规划要求；

二、结合鹿回头景点实际情况，细化测算游客容量和规模，加强各项设施需求分析；

三、完善滑索和单轨滑车专题论证报告。


建议按照以上意见和专家其他意见修改完善后，履行后续报批程序。

评审组组长：

评审组成员：

2024年12月12日

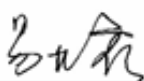
评审会专家意见表

规划名称	《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划》	
单位	同济大学	
意见及建议:		
<p>完善补充意见:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 补充说明景点与三亚热带海滨风景名胜区各独立景点的交通联系及规划内容和图例。 2. 文本第5章规划通则中第5.1.3《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011应改为《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011。 3. 文本第5.2条“建设(规划)建设用地, 建设密度$\leq 10\%$”为比较密, 建议在2-5%中选择确定。如C1、D1地类中甲1不在其内, 密度$\leq 10\%$。 4. 图例。图号01-01, 01-02, 01-03及有类图例图中, 补充用地性质表述如甲1类。 5. 06. 07规划图, 补充丙类用地表述。 		
评审结论: <input type="checkbox"/> 通过 <input checked="" type="checkbox"/> 按意见修改后通过 <input type="checkbox"/> 按意见修改后重审 <input type="checkbox"/> 不通过		
专家 签名		日期: 2024 年 12 月 12 日

评审会专家意见表

规划名称	《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划》	
单位	四川省国土空间规划研究院	
意见及建议:	<p>一. 建议按照国家持算局要求, 把风景名胜区总体规划确定的鹿回头景区范围, 去掉生态优化方案拟调出范围, 科学确定本次详细规划范围。</p> <p>二. 关于时光记忆滑索、单轨滑车两个项目, 应在本次详细规划中, 查章论证项目的方案, 对地形地貌和动植物、游览景观的影响, 在得出影响可控的结论的前提下纳入详细规划内容。同时提出项目营运安全的严格要求。</p> <p>三. 慢行系统尚不够完善, 建议进一步学化。为游客提供人性化的、有特色的、针对性强的各类游览小环线以及游览配套设施。</p>	
评审结论:	<input type="checkbox"/> 通过 <input checked="" type="checkbox"/> 按意见修改后通过 <input type="checkbox"/> 按意见修改后重审 <input type="checkbox"/> 不通过	
专家 签名	董东怀	日期: 2024 年 12 月 12 日

评审会专家意见表

规划名称	《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划》	
单位	江西省人居环境研究所	
意见及建议:	<p>1. 加强与总体规划、国土空间规划及风景名胜区整合优化的衔接。</p> <p>2. 根据景区实际情况，合理规划^{用地}控制规模，细化^{用地}控制指标。</p> <p>3. 加强新增项目的^{用地}研究，严控突破总体规划的情况，单独编制^{用地}论证报告。</p> <p>4. 补充新增项目与总体规划的对应分析，加强^{用地}批复总量建设管理实施情况分析。</p> <p>5. 进一步划定用地范围。</p>	
评审结论:	<input type="checkbox"/> 通过 <input checked="" type="checkbox"/> 按意见修改后通过 <input type="checkbox"/> 按意见修改后重审 <input type="checkbox"/> 不通过	
专家 签名		日期: 2024年12月12日

评审会专家意见表

规划名称	《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划》	
单位	海南大学	
意见及建议:	<p>景区详规规划 资料调研比较初级, 材料定位 符合现状情况和景区的发展。</p> <p>① 景区作为三亚市市区的风景区, 延长开放时间 夜间的游览也比较重要, 详细规划 需针对性的研究, 对游客安全等项目提出 针对性的措施。</p> <p>② 景区的游船问题, 游客量比较大, 已 有解决游客的问题, 进一步细化、深化。</p> <p>③ 详细规划 需进一步细化。</p> <p>④ 保护规划 需更加细化, 避免在景 区建设过程中对重要拍摄节点不必要的 伤害。</p>	
评审结论:	<input type="checkbox"/> 通过 <input checked="" type="checkbox"/> 按意见修改后通过 <input type="checkbox"/> 按意见修改后重审 <input type="checkbox"/> 不通过	
专家 签名	李书坤	日期: 2024 年 12 月 12 日


评审会专家意见表

规划名称	《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划》	
单位	海南大学	
意见及建议:	<p>1. 结合当下管理方式的改变分析总规控制总量的严重突破的详规^组补充论证以及修正措施。</p> <p>2. 面对未来的快速发展对规划各个环节服务设施进行系统分析论证,提出合理的社会需求 ^{基础设施}措施。</p> <p>3. 建议仔细分析各个景观单元的空间结构、空间格局(含空间容量、空间功能)分析整个空间系统的关联性分析。</p> <p>4. 控制并规划论证各类游客设施的需求与空间互</p> <p>5. 建议积极使用安全有效抗台风、抗腐蚀的合金材料(仿木)栈道,使用普通防腐木栈道的使用,建设耐久的美观绿道。</p>	
评审结论:	<input type="checkbox"/> 通过 <input checked="" type="checkbox"/> 按意见修改后通过 <input type="checkbox"/> 按意见修改后重审 <input type="checkbox"/> 不通过	
专家 签名	田元	日期: 2024 年 12 月 12 日

评审会专家意见表






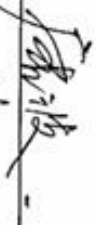

规划名称	《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划》	
单位	牙镜设计有限公司	
意见及建议:	<p>总规编制评估。</p> <p>1. 补充详规与总规对比分析, 从目标定位、游客容量、^{编制}保护、土地利用、功能分区等进行对比说明, 不致之处需按程序论证分析和说明。</p> <p>2. 加强生态资源和景观资源^{的调查和评价}, 提出保护提升措施和任务。</p> <p>3. 采取有效措施, 严格控制^{高峰时段游客规模}, 避免安全风险事故; 重要风景点平台、观景设施应进行^{深入分析论证}, 保障景观适应性和对城市影响的^{可控性}。</p> <p>4. 深化城市^{相关设施}和管控要求, 将国土空间总体规划、^{超级绿道}、^{东边海地区控制性详细规划}等相关规划内容^{进行衔接}; 对^{临近城市部分用地在界范围内}, 建议进行^{调查}, 或^{按开发边界内控要求}、^{风区控制地带要求}进行^{落实}。</p> <p>5. 滑车、单轨滑车等^{重大建设项目}进行^{论证}, 细化土地^{利用}。</p> <p>6. 充实^{界内安全风险防灾规划}相关内容。^{完善游线组织。}</p>	
评审结论:	<input checked="" type="checkbox"/> 通过 <input type="checkbox"/> 按意见修改后通过 <input type="checkbox"/> 按意见修改后重审 <input type="checkbox"/> 不通过	
专家 签名	唐波	日期: 2024 年 12 月 12 日

评审会专家意见表

规划名称	《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划》	
单位	三亚热带海洋学研究院	
意见及建议:	<p>一、核实各样地整合优化界线数据及用地规划数据。</p> <p>二、补充野生动植物资源名录，保护级别及位置范围数据，以作为保护相关依据。古树名木也建议标明并做保护措施。</p> <p>三、天竺林、公益林以各用调查是否符合相关规划，或列清相关准入条件。各样地有相关指标解释，相关建筑高度应符合有关规定。</p> <p>四、建议与火岭保护区衔接，尤其在珍稀动植物物种的生态廊道建设方面。</p> <p>五、防火设施(监控点)建议纳入全市防火监控系统。</p> <p>六、在社区联动、降减商业设施等措施以外，应提出收益提振措施，保障经济来源。</p> <p>七、补充经济指标指标表并标明与总规的差异。</p>	
评审结论:	<input type="checkbox"/> 通过 <input checked="" type="checkbox"/> 按意见修改后通过 <input type="checkbox"/> 按意见修改后重审 <input type="checkbox"/> 不通过	
专家 签名		日期: 2024 年 12 月 12 日

《三亚热带海滨风景名胜鹿回头景点详细规划》专家签到表

2024年12月12日

姓名	单位	职务、职称	签名
组长：金云峰	同济大学	教授	
黄东仆	四川省国土空间规划研究院	教授级高工	
易桂秀	江西省人居环境研究院	教授级高工	
赵书彬	海南大学	教授	
田园	海南大学	教授	
唐波	雅克设计有限公司	正高级规划师	
唐宪	三亚市林业科学研究院	高级工程师	

12. 专家论证会专家组评审意见及专家其他意见采纳情况 说明

项目组针对各位专家在《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划（2022-2030年）》专家论证会上提出的专家组评审意见及专家其他意见，认真组织了学习和讨论，并进行了相关修改完善，具体采纳情况说明如下：

一、专家组评审意见

专家组意见一：要充分衔接风景名胜区总体规划、国土空间规划、自然保护地整合优化方案等，落实各项规划要求。

修改说明：已采纳。已补充了与总体规划的符合性分析，补充了详细规划用地数据与《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的用地分类协调对照表。已根据海南省自然保护地整合优化方案对鹿回头景点的范围进行了调整确认。

专家组意见二：结合鹿回头景点实际情况，细化测算游客容量和规模，加强各项设施需求分析；

修改说明：已采纳。已结合鹿回头景点目前游客量的实际情况，进一步细化测算了景点的游客容量和游客规模，详见 6.1 游客容量与规模测算。此外，在此基础上根据景点的实际需求和游客容量对各项设施的需求进行了分析，详见“7.1.2 旅游服务设施需求分析”，新增了一些旅游服务设施，扩展了部分观景平台。

专家组意见三：完善滑索和单轨滑车专题论证报告。

修改说明：已根据专家意见对滑索和单轨滑车的专题论证报告进行了补充完善，新增了滑索和单轨滑车的安全保障设施，以及项目营运过程中对安全的严格要求。详见“附录 19.关于鹿回头景点内时光记忆滑索、单轨滑车项目的情况说明与论证”。

二、专家其他意见

（一）金云峰

意见 1：补充鹿回头景点与三亚热带海滨风景名胜区各独立的景区景点的交通联系有关规划内容和图纸。

修改说明：已采纳。已在文本中补充了鹿回头景点和三亚热带海滨风景名胜区各独立的景区景点的交通联系的文字说明，详见“8.2 园区周边交通现状”。并在规划图纸“01 区位分析图”中进行了图面表达。

意见 2：文本第 3 条规划依据中写明了“(3)《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)”应改为“《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》”。

修改说明：已采纳。已按意见修改。

意见 3：文本第 53 条“新建风景点建设用地建筑密度 $\leq 10\%$ ”是比较高的，建议在 2-5%中选择设置。如 C1、D1 地块是甲 1 不应是建筑密度 $\leq 10\%$ 。

修改说明：已采纳。已将其改为“新增风景点建设用地建筑密度 $\leq 5\%$ ”。

意见 4：图则图号 01-01、01-02、01-03 及有关图则图中，补充用地性质的表达，如甲 1 等。

修改说明：未采纳。图则 01-01、01-02、01-03 以及 01-04、01-05 是分区地块控制指标图，重点是表达各地块的在相应分区中的面积和位置，无需标注具体地块用地性质。而且在后续的分图图则中已标明对各用地地块用地性质的具体限定。

意见 5:06、07 规划图补充丙 1 类型用地的表达。

修改说明：部分采纳。06 规划图是规划总图，仅对所有规划建设内容进行图面表达，丙 1 城市建设用地属于风景名胜区的一种用地类型，已在 07 用地规划图中进行了图面表达。

(二) 黄东仆

意见 1：建议按照国家林草局要求，把风景名胜区总体规划确定的鹿回头景点范围，去掉整合优化方案拟调出范围，科学确定本次详细规划范围。

修改说明：已采纳。已按意见修改，详见“3.1 规划范围”。

意见 2：关于时光记忆滑索、单轨滑车两个项目，应在本次详细规划中，专章论证项目的方案，对地形地貌和动植物、游览景观的影响，在得出影响可控的结论的前提下可纳入详细规划内容。同时提出项目营运安全的严格要求。

修改说明：已采纳。已根据专家意见对滑索和单轨滑车的专题论证报告进行了补充完善，新增了滑索和单轨滑车在项目营运过程中对安全的严格要求，详见“附录 19.关于鹿回头景点内时光记忆滑索、单轨滑车项目的情况说明与论证”。

意见 3：漫游系统尚不够完善，建议进一步深化。为游客提供人性化的、有特色的、针对性强的各类游览小环线以及游览配套设施。

修改说明：已采纳。已结合游客容量和游客规模的细化测算，通过结合游人的活动规律和鹿回头景点的实际需求，完善了部分游步道线形，并新增了 4 处生态厕所。

（三）易桂秀

意见 1：加强与风景名胜区总规、国土空间规划及风景名胜区整合优化成果的衔接。

修改说明：已采纳。已补充了与总体规划的符合性分析，补充了详细规划用地数据与《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的用地分类协调对照表。已根据最新的自然保护地整合优化方案对鹿回头景点的范围进行了调整确认。

意见 2：根据景点实际情况，合理测算游客容量及规模，细化日游客量测算。

修改说明：已采纳。已按意见修改，详见“6.1 游客容量与规模测算”。

意见 3：加强新增项目的需求研究，对突破总规的滑索、单轨滑车建议做专题论证。

修改说明：已采纳。已按照意见修改，补充内容详见“附录 19.关于鹿回头景点内时光记忆滑索、单轨滑车项目的情况说明与论证”。

意见 4：补充新增项目与总规的对应分析，加强总规批复以来景点建设管理实施情况分析。

修改说明：已采纳。已按意见修改，详见“1.4 总体规划实施情况分析”。

意见 5：进一步规范用地分类。

修改说明：已采纳。已按意见对规划用地分类进行了进一步规范。

（四）赵书彬

意见 1：景区作为三亚市市区的风景区，延长开放时间夜间游览成为比较重要的游赏活动，详细规划需针对性的研究，对游客的安全等问题提出针对性的策略。

修改说明：已采纳。对夜间游览期间游客安全问题已提出针对性的策略，详见“9.7.7 游览安全保障规划”。

意见 2：景区的可游面积小，游客量比较大，如何解决容量的问题，进一步

深化、合理化。

修改说明：已采纳。已按专家意见对景区的游客容量进行了测算。详见“6.1 游客容量与规模测算”。

意见 3：交通规划需进一步优化。

修改说明：已采纳。已对景点的交通规划进行了进一步优化。详见“第八章 道路交通规划”。

意见 4：保护规划需要更加细化、避免在景区建设过程中对重要的植被等产生不必要的伤害。

修改说明：已采纳。已对景点的保护规划进行了进一步的细化，制定了具体的植被保护措施和古树名木保护措施。详见“5.2.2 生物群落保护”。

（五）田园

意见 1：结合当下管理方式的改变分析总规控制总量的严重突破的详细规划补充论证以及修正措施。

修改说明：已采纳。本次详细规划的主要内容并未突破总体规划的控制要求。滑索和单轨滑车已增加专题论证报告，详见“附录 19.关于鹿回头景区内时光记忆滑索、单轨滑车项目的情况说明与论证”。

意见 2：面对未来的快速发展对规划的各个环节服务设施进行系统分析论证，提出合理的社会需求及其安全性措施。

修改说明：已采纳。已根据未来的快速发展情况和景区的实际需求，对景点范围内的各类服务设施进行了系统分析，详见“7.1.2 旅游服务设施需求分析”，并根据需求分析新增了部分旅游服务设施，提出了具体的安全性措施。

意见 3：建议仔细分析各个景观单元的空间结构、空间格局、空间容量、空间功能和整个空间生态的关联度分析。

修改说明：已采纳。已按意见修改。

意见 4：控制并规划论证各类游赏设施的需求与安全性。

修改说明：已采纳。已按意见修改。详见“附录 19.关于鹿回头景区内时光记忆滑索、单轨滑车项目的情况说明与论证”。

意见 5：建议积极使用安全有效抗台风、抗腐蚀的合金材料（仿木），谨慎使用普通防腐木栈道的使用，建设耐久的超级绿道。

修改说明：已采纳。已按意见修改，目前规划的所有栈道均未采用普通的防

腐木栈道，采用的材料主要是石材、钢材（仿木）和钢化玻璃，能够有效抗台风、抗腐蚀。

（六）唐波

意见 1：补充总规实施评估、详规与总规对比分析，从目标定位、游客容量、分区分级保护、土地利用、功能分区等进行对比说明，不一致之处需按程序论证分析和说明。

修改说明：已采纳。已按意见修改。详见“1.4 总规实施情况分析”和“1.3.8 与总规的符合性分析”。

意见 2：加强生态资源和风景名胜资源的调查和评价，提出保护提升措施和任务。

修改说明：已采纳。已按意见修改，详见“2.1 风景资源评价”和“6.2 景点建设”。

意见 3：采用有效措施，严格控制高峰时段聚集度高的地区游客规模，避免安全风险事故；重要风景点平台、观景设施应进行深入分析论证，保障景观适应性和对城市影响的可控性。

修改说明：已采纳。已按意见修改，详见“7.8.4 游客流量控制”和“2.2.6 视觉敏感度分析”。目前已规划的各类观景设施均与周边景观风貌相协调，并未对城市景观风貌产生负面影响。

意见 4：深化城景一体相关设施和管控要求，将国土空间总体规划、超级绿道、南边海地区控制性详细规划等相关规划内容进行深入衔接；对临近城市部分用地在景区范围内，建议进行调出或按开发边界内控规要求、风景区控制地带要求进行落实。

修改说明：已采纳。已按意见修改，详见“1.4 与相关规划的符合性分析”，对于临近城市部分用地已参照自然保护地整合优化方案进行了调出。

意见 5：滑索、单轨滑车等重大建设项目进行专题论证，细化土地利用中甲类、乙类用地，完善游赏组织。

修改说明：已采纳。已按意见修改，详见“附录 19.关于鹿回头景点内时光记忆滑索、单轨滑车项目的情况说明与论证”。甲类、乙类用地已经细化，详见“11.4 分类用地规划”。

意见 6：充实景区内安全风险防灾规划相关内容。

修改说明：已采纳。已按意见修改，详见“9.7 综合防灾规划”。

（七）唐宪

意见 1：核实保护地整合优化界线数据及用地规划数据。

修改说明：已采纳。已按意见修改。

意见 2：补充野生动植物资源名录、保护等级及位置范围数据，以作为保护相关依据，古树名木也建议标明并细化保护措施。

修改说明：已采纳。已按意见修改，详见“5.2 分类保护规划”。

意见 3：天然林、公益林的占用调出需符合相关规划，或列清相关准入条件，需有相关指标保障，相关建筑高度需符合有关规定。

修改说明：已采纳。已将本次详细规划数据与三亚市天然林、公益林数据进行了核对。目前规划的所有占用林地项目均符合三亚市林地保护规划的相关管控要求。在规划用地指标方面也已全部进行了具体落实，相关建筑高度也已给出了明确的管控要求。

意见 4：建议与火岭保护区衔接，尤其在猕猴等动物的生态廊道建设方面。

修改说明：已采纳。已按意见补充了野生动物生态廊道建设方面的内容。详见“5.2 分类保护规划”。

意见 5：防火设施（监控等）建议纳入全市防火监控体系。

修改说明：已采纳。已按意见修改。

意见 6：在社区联动、降减商业设施等措施以外，应提出收益提振措施，保障经济来源。


修改说明：已采纳。在降减商业设施等措施以外，规划也相应提出要新增鹿城时光商业街、鹿城文创旗舰展厅、森屿暖树旅拍基地等促进收益提振的建设内容，有效保障了景区的经济来源。

意见 7：补充经济技术指标表并标明与总规的差异。

修改说明：已采纳，已按意见修改，详见“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”。

13. 专家审查意见表（复核）

专家审查意见表（复核）

规划名称	三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划（2024-2030）		
专家姓名	金云峰	单位	同济大学
职务职称	教授	手机	13801727440
<p>对照国家林业和草原局办公室印发的《国家级风景名胜区详细规划审查审批要点》（办保字〔2024〕132号）复核意见如下：</p> <p>1、按132号文，（三）详细规划格式、内容及规划深度应当满足《风景名胜区详细规划标准》要求，补充表A.0.1详细规划技术经济指标。</p> <p>2、补充10植物规划图（植物景观、植物群落获植被生态修复等）</p> <p>按意见修改后再核对。</p>			
签 名：			日 期：2025年2月27日

14. 专家审查意见表（复核）采纳情况说明

项目组针对金云峰教授在《三亚热带海滨风景名胜区鹿回头景点详细规划（2022-2030年）》专家审查意见表（复核）中提出的复核意见，认真组织了学习和讨论，并进行了相关修改完善，具体采纳情况说明如下：

意见一：按 132 号文，（三）详细规划格式、内容及规划深度应当满足《风景名胜区详细规划标准》要求，补充表 A.0.1 详细规划技术经济指标。

修改说明：已采纳。已补充了详细规划技术经济指标表，详见规划文本附表“表八 技术经济指标表”。

意见二：补充 10 植物规划图（植物景观、植物群落及植被生态修复等）。

修改说明：已采纳。已补充了植物景观规划图，详见规划文本附图“10 植物景观规划图”。