

三亚热带海滨风景名胜区
椰子洲景点详细规划（2025-2030 年）

规划说明书

海南省林业局 三亚市林业局
华设计集团股份有限公司

2026.03



项目名称： 三亚热带海滨风景名胜区椰子洲景点详细规划（2025-2030 年）

委托单位： 海南省林业局 三亚市林业局

编制单位： 华设计集团股份有限公司

设计资质： 城乡规划编制甲级资质

规划资质证书编号： 自资规甲字 21320061

总 裁：	姚 宇	研究员级高级工程师
副 总 裁：	李剑锋	研究员级高级工程师
院 长：	魏海磊	研究员级高级工程师
副 院 长：	张 旭	高级城市规划师、注册城乡规划师
部 门 负 责 人：	郝 乙	高级城市规划师、注册城乡规划师
主 管 主 任 工：	李 强	高级工程师
项 目 负 责 人：	赵 磊	高级规划师、注册城乡规划师
项 目 组 成 员：	魏天宇、刘华、彭金强、李冰	

前 言

“椰子洲”因藤桥河口的茂密椰林而得名，椰子洲景点位于三亚市东北角，海棠湾东北部，是三亚热带海滨风景名胜区三区四点中的一个景点。目前椰子洲景点范围内仅有少量村民活动，两处酒店在建和少量旅游项目经营，绝大部分区域未经开发仍保留了原始的森林、滩涂、沙坝等景致。

为了能够更高效的开发和保护椰子洲景点，同时衔接最新的国土空间规划“三线”划定成果及相关规划，2022年6月海南省林业局、三亚市林业局委托华设设计集团股份有限公司编制《三亚热带海滨风景名胜区椰子洲景点详细规划》（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月住房和城乡建设部批复通过的《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》为依据，衔接《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》及“三区三线”划定成果的要求进行编制。项目规划期为2025年-2030年，近期为2025-2027年，远期为2028-2030年。

《详规》编制过程主要涵盖以下几个阶段：

1. 现状调研和资料搜集阶段

2022年6月上旬，项目组赴三亚开展了现场调研、资料搜集及相关部门座谈等工作，在委托方的支持下对接了相关部门及相关企业，为规划编制搜集了较为全面完整的基础资料，于6月中旬确定规划大纲。

2. 《详规》初稿编制阶段及征求意见阶段

2022年6月下旬，根据规划编制大纲全面开展规划编制工作，过程中多次对接委托方及相关部门。7月中旬项目组赴三亚向林业局汇报规划初步思路，基本确定规划初步方案。2022年8月底，项目组提交中间成果并开展市级各部门意见征求，受三亚疫情影响，10月中旬完成各部门意见的搜集，开展意见落实及成果完善工作。

3. 《详规》通过专家评审会及重要市级会议

2022年11月18日，《详规》通过了海南省林业局和三亚市林业局联合组织的专家评审会。2023年4月至6月，《详规》进行了多次市政府专题会议审议并于2023年8月通过2023年第五次三亚市国土空间规划委员会。

4. 《详规》征求省级部门意见并修改完善

2023年10月至2024年8月,《详规》征求各省级部门意见,并结合国家林业和草原局办公室印发《国家级风景名胜区详细规划审查审批要点》及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,进一步完善成果内容和补充附件材料。

在《详规》编制过程中,三亚市委市政府高度重视,林业局和相关部门及相关企业全力配合,为顺利完成《详规》编写提供了大力支持与帮助,在此表示诚挚的感谢!

《详规》编制项目组

2025年9月

目录

第一章	现状综合分析.....	2
第二章	上位及相关规划衔接.....	12
第三章	规划总则.....	35
第四章	风景资源分析与评价.....	39
第五章	用地适宜性评价.....	45
第六章	规划目标与发展思路.....	57
第七章	总体布局.....	61
第八章	风景保护规划.....	65
第九章	风景游赏规划.....	79
第十章	旅游服务设施规划.....	88
第十一章	游览交通规划.....	94
第十二章	基础工程规划.....	99
第十三章	居民点建设规划.....	109
第十四章	景区用地规划.....	113
第十五章	用地建设控制.....	126
第十六章	风景区风貌与修建性方案引导.....	132
第十七章	分期建设规划.....	150
第十八章	投资估算.....	153

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，也是我国唯一的以热带海滨为特色的风景名胜区，具有独特的区位及资源价值。椰子洲景点是三亚热带海滨风景名胜区的重要景区，也是以椰林自然野趣风光为主题的旅游景区。

1.1 项目背景

1.1.1 相关背景

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030 年）》于 2017 年 5 月由住房和城乡建设部批复通过，依据总体规划要求，需要对椰子洲景点各项保护建设要求进行细化落实；同时，《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》也划定了椰子洲景点的建设用地边界，提出林地保护和交通衔接要求。在风景区总体规划的要求下，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，对景区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，亟需完成椰子洲景点详细规划的编制。

1.1.2 规划目的

作为国家级风景名胜区“三亚热带海滨风景名胜区”的重要组成部分，为保护椰子洲景点原有的自然和景观资源，确保其真实性和完整性不被破坏，明确用地规模，控制建设指标，引导修建实施，向公众和社会更好地展示椰子洲独特的自然景观和风貌，实现风景名胜区的多种用途，达到永续利用的目的，依据《风景名胜区条例》和相关法律法规，落实《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030 年）》所确立的发展目标和相关要求，整合本地区相关规划成果，编制《三亚热带海滨风景名胜区椰子洲景点详细规划（2025-2030 年）》（以下简称“本规划”）。规划编制主要目的是：

- 执行风景名胜区法规与规范

■落实风景名胜区总规、符合国土空间规划

■衔接现有规划及项目

■指导景区建设

1、**落实上位规划：**依据风景名胜区总体规划、三亚市国土空间总体规划等具体内容，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：**通过综合分析用地现状评价，深化风景游赏、旅游服务设施、居民社会、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，以规划图则和控制指标形式，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

椰子洲景点详细规划技术路线图：

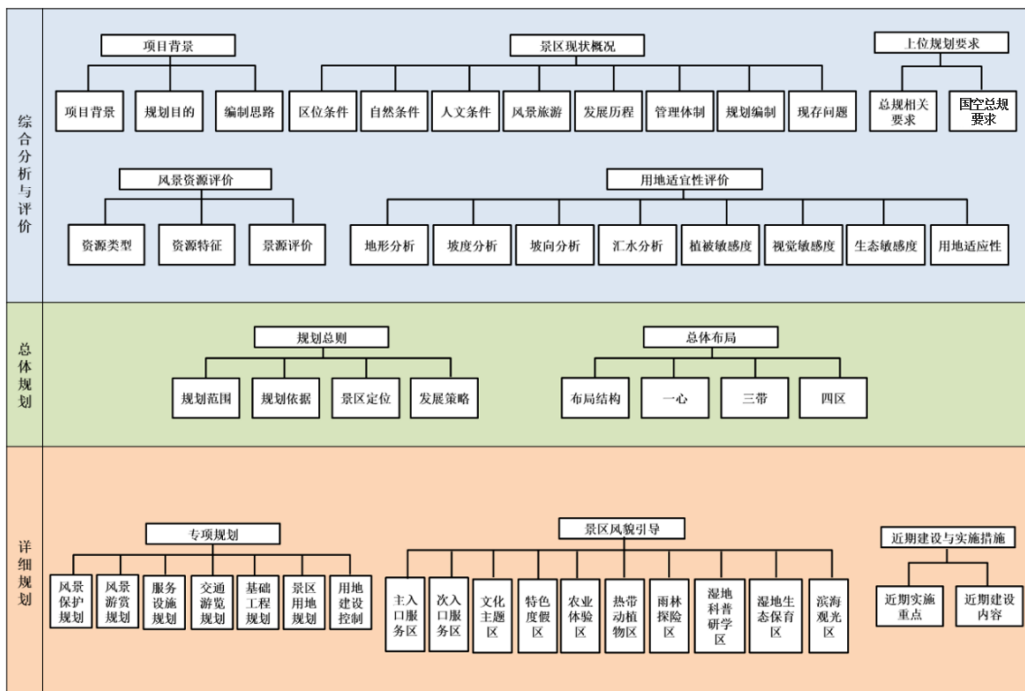


图1-1 技术路线图

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，制定了核心景区、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、海洋海岸、文物古迹、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，明确了景区保护利用的底线。

2、科学综合评价用地适宜性

通过地形、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，明确景区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，为充分发挥景区自然人文资源价值、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、海棠区相关控制性详细规划以及现有项目建设方案和建设要求等多重因素，同时借鉴其他风景名胜区控制指标经验，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区发展的需求。

4、引导景区整体建筑风貌

通过现状综合分析，合理引导景区各项建设项目，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。保证景区建设过程中整体风貌和地域特色的保存。

1.2 景区现状

1.2.1 区位条件

椰子洲景点位于海南省三亚市海棠区东北部，是海棠湾“国家海岸”的重要组成部分，北面紧邻海南环岛高速公路。同时，椰子洲岛也是海棠湾片区内唯一的原生态湿地岛屿，作为北区中的唯一绿心，具有极高的景观、品牌、题材和土地价值。

椰子洲景点主要由 17 个自然岛屿组成，蓝天、绿洲、碧水、沙滩构成群岛的美丽画卷。椰子洲岛位于藤桥东西两河的入海口，具有独特的水系生态，是海

南保留最原始的自然景观岛屿之一。

椰子洲西南角为四季酒店地块和东部的万丽酒店地块均包含在《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》中椰子洲景点的范围内，其中四季酒店在总规中为旅游服务设施用地，占地规模为21.75公顷，床位数约300个；万丽酒店地块在总规中为风景游赏用地，为非建设用地，两地块在2017年5月住房和城乡建设部批复三亚市热带海滨风景名胜区总体规划前已建设，按“现状已建各项设施不在此指标控制范围内”的总体规划规范（“此指标”是指风景名胜区总体规划的指标），因此四季酒店和万丽酒店所在地块不纳入本次详规范围。

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》中海域面积为6.22平方公里，由于椰子洲景点处于藤桥河入海口处，沿海滩涂受到海浪及河水冲刷，目前形成新的海滩沙坝与河流入海口，地形地貌及面积与风景名胜区总体规划存在较大差异，因此结合最新年度国土变更调查数据，对海域范围进行细化，海域面积约6.17平方公里。

本规划最终确定的编制范围西北以环岛高速公路为界，西南以椰林路为界，东及东北以椰洲路和万丽酒店为界，东南以离海岸线1.5公里的海域等距线为界。以上四周围合的区域，总占地约11.82平方公里，其中陆域面积约5.65平方公里，海域面积约6.17平方公里。

1.2.2 自然条件

1、地形地貌

景区地形地貌相对平坦，整体地势自西北向东南逐渐降低，中部地形平坦，藤桥河入海口相对标高最低。地貌类型主要包含海滩、岛屿、平地 and 山地四种，区域内最高峰番岭海拔32.2米。景区中部为沙洲群岛与藤桥河，东西两侧为现状居民点、农田与待开发用地，地形相对平坦，南侧为沿海滩涂和海域范围。

近海以中沙、细沙等沙性土为主，结构松散、易塌，风浪容易对工程设施的稳定性造成影响。

2、气候特征

椰子洲景点位于三亚市，海南岛的南端，地处低纬度地区，属热带海洋性季风气候区。气温年较差和气温日差较小，年平均气温25.7℃，气温最高月为6月，

平均 28.7℃；气温最低月为 1 月，平均 21.4℃。全年日照时间 2534 小时。全年降水量皆多，夏秋两季比较集中，无明显干季，常有地形雨，年平均降水量 1347.5 毫米。年平均相对湿度 79%，年平均降雨量 1263mm，年平均海水温度 25.1℃，最低水温 22℃。

3、植被类型

椰子洲景点内植被类型较为单一，主要植被为椰子树，总面积约 1000 亩，位于沙洲群岛与藤桥河两岸，地被为野生蕨类植物和热带灌木、槟榔树、野菠萝树等。周边村庄内栽植有多种热带经济类植物，如：芒果树、香蕉树等。景区北侧有近 600 亩的农田中栽植了水稻等粮食作物。

4、水文特征

(1) 景区内部河流

藤桥东河与藤桥西河自西北方向流入椰子洲景点内部，汇集为藤桥河，流经沙洲群岛，至藤桥河口处，汇入海棠湾。

表1-1 现状主要水系水质表

水体名称	断面名称	2024 年 8 月现状检测水质	水质目标
藤桥河	藤桥东河大桥	II 类	III 类
藤桥西河	藤桥西河大桥	II 类	II 类

注：水质目标来源为风景名胜区总体规划



图1-2 椰子洲景点河流概况

(2) 海流、潮汐

三亚沿海一带每年 10 月至次年 3 月东北季风时海流为西南方向，流速 0.5 节，5 月至 8 月西北季风时海流为东南方向，流速为 0.7 节。

三亚沿海潮汐属不正规日潮，随着季风变化又由日潮变为半日潮。日潮时一天涨潮时数 10-17 小时，落潮为 7-8 小时，一般情况下，最高潮位 2.2 米，最低潮位-0.06 米，最大潮差 2.26 米，平均潮差 0.79 米，平均潮位标高 1.30 米。

1.2.3 人文条件

藤桥墓群

藤桥墓群位于椰子洲景点东部近海区域，地理坐标：东经 109°46'23.8"，北纬 18°23'47.4"，海拔高度 9 米，是一处迄今为止在中国南方地区发现的年代最早、规模最大、延续时间较长的阿拉伯伊斯兰教徒墓地，也是国务院公布的第六批全国重点文物保护单位之一。藤桥墓群一直延伸到陵水与三亚市交界的陵水湾畔海滩上，共发现墓葬 45 座，以其特殊造型、丧俗、文字、图形等以及其重要的历史文化价值闻名于世。

藤桥墓群范围东西长约 134 米，南北宽约 100 米，现藤桥墓群占地 1.34 公顷，可见墓葬 24 座。其墓和墓碑均用海边的珊瑚石制作堆砌，相对集中，排列有序，没有葬具和随葬品，遗体安葬在沙滩上的坑道里，面朝西（朝向伊斯兰教徒的西方天国），藤桥墓群均为竖穴土坑墓，上无封土，长 1.8—2 米，宽 0.8—1 米，深 1.2 米，没有葬具和随葬品。墓碑上刻圆月、卷云、花朵、生命树等图案。碑文用阿拉伯文或波斯文阳刻，内容大致为墓主姓名、死亡日期或阿拉伯经文。墓葬无封土，只立珊瑚石碑作墓穴标志，碑首有玉圭、双峰、山字等形状。

1.2.4 风景旅游

椰子洲景点尚未进行大规模开发，景区北部、西部部分区域保留着村庄与农田，现状核心景观为景区中部独具特色的椰林风貌，完整的保持了绿洲、碧水、椰林、沙洲的原生态自然面貌。

景区内部仅建有少量栈桥、秋千和景观休憩设施，景区西南侧有一处在建度假酒店，藤桥东河和藤桥西河交汇处有码头一处和少量渔船停靠，景区内部主要开展特色餐饮、游览观光等服务。目前整个景区处于起步阶段，旅客较少，仅少

数驴友慕名前来，椰子洲景点内尚无管理办公、安全救护等设施。

1.2.5 发展历程

1、椰子洲成为国家级风景名胜区

1994年1月，国务院批准三亚热带海滨风景名胜区为我国第三批国家级风景名胜区，风景名胜区包括天涯海角、亚龙湾、南山-大小洞天三个景区，以及鹿回头、椰子洲、落笔洞和崖州古城四大独立景点。椰子洲是其中的重要景点。

2、藤桥墓群历史沿革

- (1) 1960年以前共有可见墓葬一百余座；1983年共有可见墓葬42座。
- (2) 1986年广东省文物考古专家对藤桥墓群进行发掘。
- (3) 1987年，三亚市政府为保护伊斯兰教徒古墓群这批历史文化遗产，曾立牌告示并拨款购买石柱100条围栏保护，防止人为破坏。
- (4) 1992年，被公布为三亚市文物保护单位。
- (5) 1995年，被公布为海南省文物保护单位。
- (6) 2000年，成立三亚市藤桥伊斯兰教徒古墓群遗址文物保护管理处。
- (7) 2006年国务院公布藤桥墓群为第六批全国重点文物保护单位。
- (8) 2012年共有可见墓葬24座。
- (9) 2012年10月，三亚市政府拨专款41万元作为藤桥墓群保护围栏经费，修建长约470米，高1.9米的护栏。
- (10) 2019年，海南省人民政府公布藤桥墓群的保护范围；海南省旅游和文化广电体育厅、海南省自然资源和规划厅共同公布藤桥墓群的建设控制地带。
- (11) 2022年，广西文物保护研究设计中心编制《藤桥墓群保护规划》。

1.2.6 管理体制

1、三亚市林业局

根据《中共海南省委办公厅、海南省人民政府办公厅关于印发〈三亚市人民政府机构改革方案〉的通知》（琼办发〔2009〕40号），设置三亚市林业局，为主管全市林业工作的市政府工作部门。

自然保护地科：执行国家、省对各类自然保护地的法律、法规；协助省主管部门监督管理各类自然保护地；协助省主要部门编制各类自然保护地规划；提出

各类自然保护地建设项目的初审意见；组织实施自然保护地有偿使用工作；承担世界自然遗产和世界自然与文化双重遗产项目相关工作。

2、三亚市现代服务业产业园管理委员会

三亚市现代服务业产业园工委管委为三亚市委市政府派出机构，“两块牌子一套人马”合署办公，负责三亚海棠湾国家海岸国际休闲度假区的开发建设管理工作。

1.2.7 规划编制

与景区直接相关、已编制的历次规划：

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》2017年5月2日住房和城乡建设部批复；

《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》2023年11月海南省人民政府批复；

《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（2021-2030年）》2021年10月21日三亚市人民政府批复；

《三亚市海域使用详细规划》2023年7月三亚市人民政府批复；

《藤桥墓群保护规划》。

1.2.8 现状有利条件

1、区位优势

椰子洲地处海棠湾“国家海岸”腹地，周边旅游度假环境成熟；紧邻海南环岛高速公路，对外联系便捷。

2、自然资源丰富

椰林、湿地、海岸构成了椰子洲景点的基础条件，区别于三亚热门景区的商业化氛围，以“原始、小众、清静”为标签，沙净水清、椰影婆娑，适合摄影、露营、桨板等轻户外体验，对追求避世感的游客吸引力强。

3、历史文化悠久

藤桥墓群，属唐、宋、元时期文物，是迄今为止在我国南方地区发现的年代最古老、墓葬方式最原始、规模较大且延续时间较长的古阿拉伯穆斯林墓

地。2006年国务院公布为全国重点文物保护单位，对研究我国南方沿海地区的回族历史及古代三亚商贸史等内容，均有着十分珍贵的科学价值。

1.2.9 现状主要问题

1、文化底蕴挖掘不够，缺乏体验性的旅游产品

椰子洲景点目前主要以滨海观光和椰林观光为主，更多凭借的是得天独厚的生态资源吸引了少部分游客，但椰子洲岛除了拥有藤桥墓群（国家级重点文物保护单位）以外，还具有丰富水文化、海上丝绸文化等文化资源，这些重要的历史人文资源并未被挖掘，并未形成新的旅游吸引力。海上冲浪、帆船等参与类的项目较少，未形成深度体验，无法满足度假客流的消费需求。其他旅游项目也并未形成规模，使得游人在景区停留时间较短。

2、生态资源价值认识不充分，缺乏系统性的保护措施

椰子洲景点拥有优美的山海景观资源、滨海生态岸线、椰林植被等生态资源，但对现有生态资源的价值认识还不充分，缺乏系统性的整体保护，需要进一步完善保护措施。

3、景区空间容量潜力大，但利用不足

椰子洲景点内的建设用地都处于尚未充分利用状态，具有较强的发展空间和潜力。与此同时，景区现有公共空间利用不足，功能单一。

4、建设失控、风貌混杂，缺乏整体性的引导与管控

现状景区内的开发建设分散，风格各异，使得与周边山林及滨海景观不协调，在一定程度上影响了自然景观风貌；景区内现状村庄建筑和构筑物风貌混杂，一些酒店设施处于烂尾状态，建设缺乏整体性的引导与管控。

5、个别景点存在安全隐患，缺乏安全性的保障措施

景区内的水上栈道除了宽度较窄影响通行以外，两侧也并未设置安全护栏，游客在水上漫步观光时易发生安全事故。部分滨海区域，缺乏足量的安全警示措施和应急救援设施设备，在极端天气条件下风大浪急，易产生安全事故。急需加强安全警示系统、人员监控系统和应急救援队伍与设施建设。

6、活动项目布局过于集中，缺乏纵深性的拓展开发

目前整个景区大部分的活动项目都集中在海丰村南侧的椰林地带，布局过于

集中,未能很好的呈现出合理、有机的布局结构,对椰林生态环境造成一定影响;大片海域和椰林湿地利用较少,纵深拓展不足。

7、景区分散经营,缺乏相应控制手段

由于椰子洲独特的建设历程,导致在景区内的划拨出让地块由公司投资建设,公司拥有核心资源产权。行政管理缺位,缺少实际统一管理机构,无法做到政府统一管理。地方居民无法分享景区发展收益,社会经济稳定性不足。

第二章 上位及相关规划衔接

2.1 《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》于2017年5月取得住房和城乡建设部的批复，是椰子洲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椰子洲景点的要求并进行分析。

在风景名胜区总体规划中，“椰子洲”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，“椰子洲”作为一个完整的景区进行规划，因此本规划需要依据风景名胜区总体规划对“椰子洲”景区的相关要求予以落实。

2.1.1 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“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、岛礁等自然资源和歷史胜迹、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

风景名胜区总体规划文本第十一条：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。

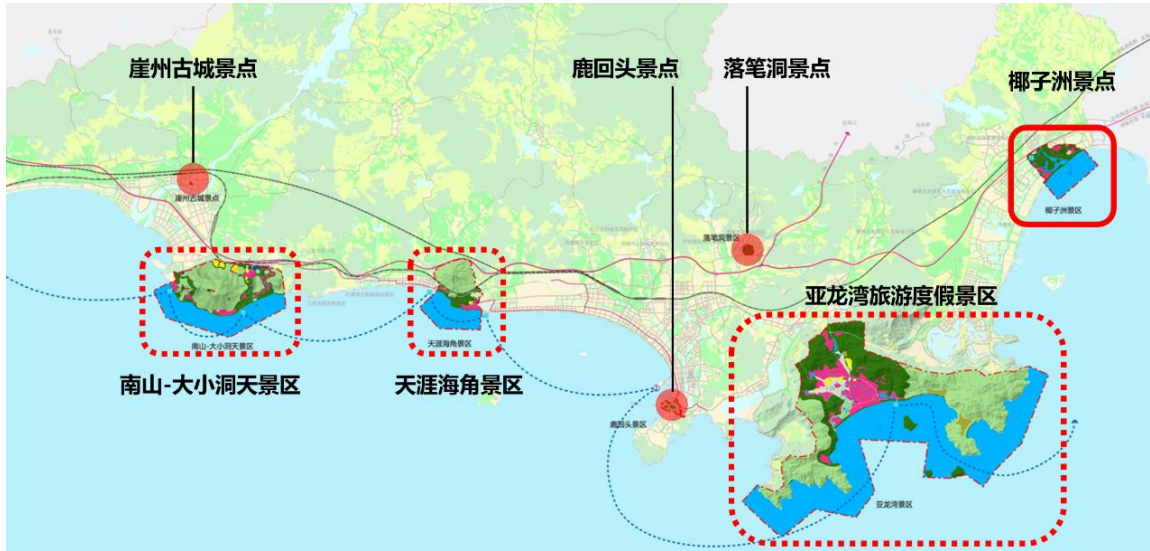


图2-1 风景名胜区空间布局图

2.1.2 椰子洲景点功能定位

风景名胜区总体规划文本第十一条：景区规划

4.其他景点

椰子洲是以“秀美”椰林、“珍稀”湿地、优越海岸为主景，以自然观光和文化体验为主要职能的风景游览区。由椰洲湿地游赏区和热带植物观赏区组成。

2.1.3 椰子洲景点范围、核心景区范围

风景名胜区总体规划说明书第一章第一节规划范围与面积

1、椰子洲景点范围

西北以东线高速公路为界，西南以海棠湾规划道路（椰林路）为界，东及东北以海棠湾规划道路（椰洲路）为界，东南以离海岸线 1.5 公里的海域等距线为界。以上四周围合的区域，总面积 12.05 平方公里，其中陆域面积 5.83 平方公里，海域面积 6.22 平方公里。

2、椰子洲核心景区范围

主要由椰子洲岛屿、藤桥墓群周边和最高潮位线陆域 100 米、海域 200 米宽的海岸带三部分组成，西北至椰子洲岛屿边界，东北至景区内规划的机动车道，东南至海岸线，西南至椰子洲岛屿边界。总面积约 2.84 平方公里，其中陆域面积 2.06 平方公里，海域面积 0.78 平方公里。

2.1.4 游人容量与规模

风景名胜区总体规划说明书第九条：游客容量

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

其中椰子洲景点日游客容量约为 0.74 万人次，日极限游客容量约为 1.15 万人次。

2.1.5 风景保护规划

风景名胜区总体规划文本第五条：资源分级保护

1、一级保护区（核心景区—严格禁止建设范围）

（1）一级陆域保护区（核心景区—严格禁止建设范围）

风景区陆域重要景源和生态资源地段，总规划面积 54.08 平方公里，其中椰子洲 2.06 平方公里。

除资源保护、生态修复和必要的游览步道、观景休憩、生态厕所、安全防护等设施外，禁止建设其它无关的任何设施，已经建设须限期拆除；游步道需采用栈道、栈桥、土路、石板路等原生态建造方式，严格控制步道宽度，一般不应超过 2 米。

禁止破坏海岸、沙滩、岛礁、沙洲等核心资源地形地貌；保护落笔洞遗址、崖城学宫、崖州古城墙、天涯海角摩崖石刻、藤桥墓群等古迹的原真性和完整性；加强区域内资源保护和环境整治，逐步疏解区内居民点。

只宜开展自然观光和生态旅游，严格控制游客容量，科学组织游赏活动，规范游赏行为；禁止机动交通进入和静态停车设施建设。

（2）一级海域保护区（核心景区—严格保护海洋资源范围）

近海沿海岸带退最高潮水位线约 200 米，以及珊瑚礁自然保护区的核心区与缓冲区，总规划面积 19.18 平方公里，其中椰子洲 0.78 平方公里。

禁止一切破坏珊瑚礁和礁栖生物的活动，加强珊瑚礁保护力度，开展对珊瑚礁资源的长期监测工作；禁止采挖珊瑚礁等任何破坏珊瑚礁和礁栖生物的活动。

海域禁捕禁捞，禁止炸鱼、捕鱼。可根据环境容量适度开展海上生态旅游活动，如观光、游泳和海上活动，限制水上飞机、拖伞、摩托艇、文艺表演等海上娱乐活动，禁止大型船只进入等一切破坏海域生态环境或污染海水水质的行为。

严格限制游船码头和安全防护设施规模和地段，加强码头陆域和水域交通组织，严格控制配套设施建设，码头设置需采用栈桥等对海岸和沙滩地貌影响较小的方式。

2、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。总规划面积 29.18 平方公里，其中椰子洲 1.48 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。严格限制区内机动车进入，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）二级海域保护区（限制海上活动范围）

一级海域保护区以外的海域，总规划面积 82.49 平方公里，其中椰子洲 5.44 平方公里。可根据环境容量适度开展海上旅游和娱乐活动。

3、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。总规划面积 42.16 平方公里，其中椰子洲 2.29 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。

2.1.6 风景游赏规划

风景名胜区总体规划文本第十一条：景区规划

4.其他景点

景点以椰洲、椰林、热带植物、海岸自然风光观赏和藤桥墓群文化体验为主要活动，集中在椰洲湿地和热带植物两个游赏区域。景点应加强保护和修复自然湿地、水系和椰林资源，防治椰心叶甲虫对椰树的破坏，开展生态体验旅游，强化景区的生态性和野趣性；修整藤桥墓群，加强海上丝绸之路文化展示。逐步疏解景区内村庄，整治水系沿岸建（构）筑物和人工河堤；完善步行游览设施和观景点。

（1）椰洲湿地游赏区

规划以椰子洲的自然野趣风光为主题，形成以湿地体验和岛屿游览观光为主题的旅游景点。加强对自然生态环境的保护与建设，适度建设少量的旅游步道、观景栈道，设置观景点。

（2）热带植物观赏区

在保护修整藤桥墓群的基础上，规划建设各类热带植物，形成开展热带植物观赏活动的区域，形成文化与自然景观并重的生态文化观赏区。

景点应加强保护和修复自然湿地、水系和椰林资源，防治椰心叶甲虫对椰树的破坏，补植椰树，改善现状人工化硬质岸线。

开展椰子洲生态体验旅游，强化景区的生态性和野趣性；修整藤桥墓群，加强海上丝绸之路文化展示；逐步疏解景区内村庄，整治水系沿岸建（构）筑物和人工河堤；完善步行游览设施和观景点，丰富景点旅游产品。

2.1.7 游览设施规划

风景名胜区总体规划文本第十三条游览设施规划

椰子洲景点南北侧设置旅游管理、商业服务和住宿接待设施。

按照风景名胜区总体规划，在椰子洲景点设置游览设施包括：

- 1 处旅游服务点，位于景区西部入口；
- 2 处旅游服务站，位于景区西南侧和北侧；

椰子洲景区设置游览设施用地（乙）总规模 72.43 公顷，其中现状保留四季

酒店 1 处，规模为 21.75 公顷；新增游览设施用地（乙）8 处，规模为 50.68 公顷。

针对新建游览设施容积率控制在 0.3 以内，建筑高度一般控制在 16 米以内。

景区内新建建筑规模控制在 15.20 万平方米，风景区内现状已建各项设施不在此指标控制范围内。

椰子洲景点床位总规模控制在 800 张以内。

2.1.8 居民点协调发展规划

风景名胜区总体规划文本第十五条居民点调控类型

根据风景名胜区总体规划，椰子洲景点规划期末无居民人口。

疏散型居民点：椰子洲全部居民点，疏散至海棠湾安置区，共疏散 4172 人。

表2-1 疏散型居民点调控一览表

行政村	居民点	人口（人）		建设用地（hm ² ）	
		现状	规划	现状	规划
营头	旧市村、旧村	1116	1300	8.59	--
海丰	公昌园、海丰	1240	1400	24.49	--
东溪	上塘、下塘	1816	2100	9.41	--
合计		4127	4800	42.49	--

2.1.9 总规要求小结

1、椰子洲景点定位应进一步突出椰林自然风格和文化游赏体验的概念。

依据总规要求，椰子洲应以“秀美”椰林、“珍稀”湿地、优越海岸为主景，以自然观光和文化体验为主要职能，开展椰子洲生态体验旅游，强化景区的生态性和野趣性；修整藤桥墓群，深入拓展海上丝绸之路文化旅游内涵。

2、景区根据分级分类保护需要，应在总规基础上进行细化落实。

本次详规需要依据总规，进一步细化落实对椰子洲景点及核心景区的范围、分级保护具体边界与保护要求，同时应严格保护藤桥墓群、生态椰林和周边山体、水系等景观资源。

3、景区详细规划应重点落实总体规划对景区游赏、服务设施及基础设施各

项建设要求，达到提升景区品质，丰富自然和人文旅游内容的目的。

按照风景名胜区总体规划要求，椰子洲景点应加强对自然生态环境的保护以及丰富生态型与人文型体验旅游产品，推进游客中心、游船码头等重要项目建设；加强景区旅游服务和基础设施，提升景区环境和品质，建设国际化自然生态旅游胜地、对外交流基地。

景区近期实施重点：维护椰子洲景点的原始风貌，保护椰子洲藤桥墓群，保育椰子洲椰子林，加强保护性设施和基础设施建设，完善游赏用地建设，适度建设游览设施。

以上各项建设要求都必须在总规的基础上进行重点落实，同时还应落实总规对各项建设的具体控制规模及指标要求。

2.2 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》

2.2.1 “三区三线”

《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》在椰子洲景点范围内划定城镇开发边界 43.84 公顷，引导城镇建设用地向城镇开发边界内集中，促进城镇集约集聚建设，提高土地节约集约利用水平。城镇开发边界外不得进行城镇集中建设，不得规划建设各类开发区和产业园区，不得规划城镇居住用地，在落实最严格的耕地保护、节约用地和生态环境保护制度的前提下，城镇开发边界外允许布局村庄建设用地、风景名胜、特殊用地及单独轩主项目用地和特定选址要求的零星城镇建设用地；划定永久基本农田 38.19 公顷，永久基本农田是维护国家粮食安全、切实保护耕地、促进农业生产和社会经济可持续、确需实行特殊保护和管理的区域，需严格执行永久基本农田相关管理规定；景点范围不涉及生态保护红线。

2.2.2 功能定位

三亚市提出了“山海联动、陆海统筹、三城并举、区域协同”的空间战略：

三城并举。构筑产城融合、职住服均衡的三大城区，三亚湾中心城建设区域综合服务中心，海棠湾联动亚龙湾打造国际旅游消费城，崖州湾建设深海南繁科技城。

区域协同。以三亚为龙头，带动周边市县，共建“三亚经济圈”。以搭建区域一体互联互通的交通基础设施为支撑，推进“三亚经济圈”产业、公共服务、生态环境、要素市场一体化发展。

空间发展策略中，做精做强东部海棠湾、亚龙湾，以建设国际旅游消费中心核心承载区为目标，集聚现代旅游，衍生文化、体育、医养等产业，积极培育旅游消费新热点，提升旅游服务质量和国际化水平，打造旅游消费产业集群。加强海棠湾腹地的公共服务、居住服务和城市功能配套，促进产城融合发展。

其中“三亚经济圈”构建以三亚中心城区为核心，东翼海棠湾、陵水黎安带动保亭，突出旅游服务及国际教育功能，形成文旅高教功能区；西翼崖州湾、乐东莺歌海带动乐东镇区，突出新兴产业功能，构筑新兴科创功能区；保护山海相连的区域自然山水格局。

椰子洲重点融入海棠湾国际旅游消费中心，突出旅游服务及国际教育功能。



图2-2 市域国土空间总体格局规划图

2.2.3 详规单元

本次详规涉及到详规单位划定中的特殊单元和海洋单元。

特殊单元是城镇开发边界外涉及重点生态保护和特定管理范围的单元。

(1) 落实总体规划，详细规划编制应以详规单元为载体，以三亚市国土空

间总体规划为依据，落实耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界“三条控制线”划定成果，常住人口规模，单元主导功能及建设用地布局结构，公共服务设施和基础设施等配置要求，城市绿线、蓝线、黄线、道路中心线、历史文化保护线等控制线，安全防灾、生态修复和国土综合整治的目标及任务。

(2) 衔接专项规划，详细规划编制应以详规单元为载体，衔接资源保护和生态修复、公共服务设施、综合交通和基础设施、安全防灾、镇村布局等各类专项规划，统筹落实各类设施布局要求和空间管控要求。

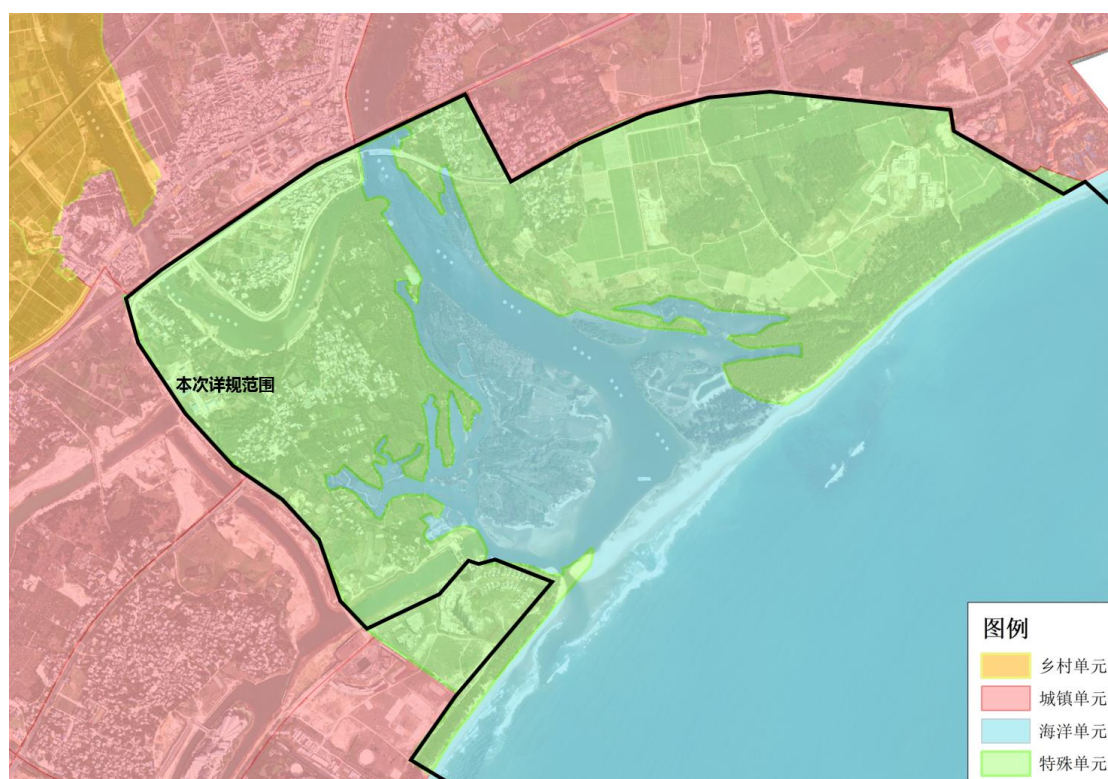


图2-3 详规单元划定图

2.2.4 市域综合交通规划

海棠北路北延下穿隧道从椰子洲景点内部穿过，在椰子洲西南角新增码头1处。



图2-4 市域综合交通规划图

2.2.5 分区分类村庄规划布局

搬迁撤并类村庄。有序推进城镇开发边界内的自然村融入城镇发展，进行城镇化改造；城镇开发边界外的搬迁撤并类村庄以搬迁安置、生态保护修复、旧村复垦和高标准农田建设、危房改造、防灾减灾等内容为重点，严格限制新建、扩建活动，统筹考虑拟迁入或新建村庄的基础设施和公共服务设施建设。

椰子洲内部东溪村、营头村、海丰村均为搬迁撤并类村庄，未来有序开展村庄的搬迁工作。



图2-5 市域村庄分类规划引导图

2.3 《三亚市自然保护地整合优化方案》

依据《三亚市自然保护地整合优化方案》，椰子洲景点不涉及自然保护地的调入和调出，保护地范围为 12.05 平方公里，与风景名胜区范围一致。

规划符合性和衔接情况说明：本规划椰子洲景点范围是西北以海南环岛高速公路为界，西南以海棠湾椰林路和四季酒店为界，东及东北以海棠湾椰洲路和万丽酒店为界，东南以离海岸线 1.5 公里的海域等距线为界。以上四周围合的区域，总面积 11.82 平方公里，略小于自然保护地整合优化方案范围。



图2-6 三亚市自然保护地范围

2.4 《三亚市海域使用详细规划》

椰子洲岛海岛特色旅游景区周边用海类型为游憩用海/用岛和训练/培训用海。

游憩用海/用岛区：面积 144.57 公顷。景区应陆海统筹，逐步完善岛上的游客接待中心、商业设施配套建设，在沿岛近岸海域开展水上素质拓展、水上椰林观光等活动。

训练和培训用海区：面积 628.31 公顷，为赛事、训练和培训专用海域，可开展龙舟、海上皮划艇、桨板等国际及本地赛事、训练和培训活动，在非赛事期间可作为海上观光和海上运动项目经营活动用海。

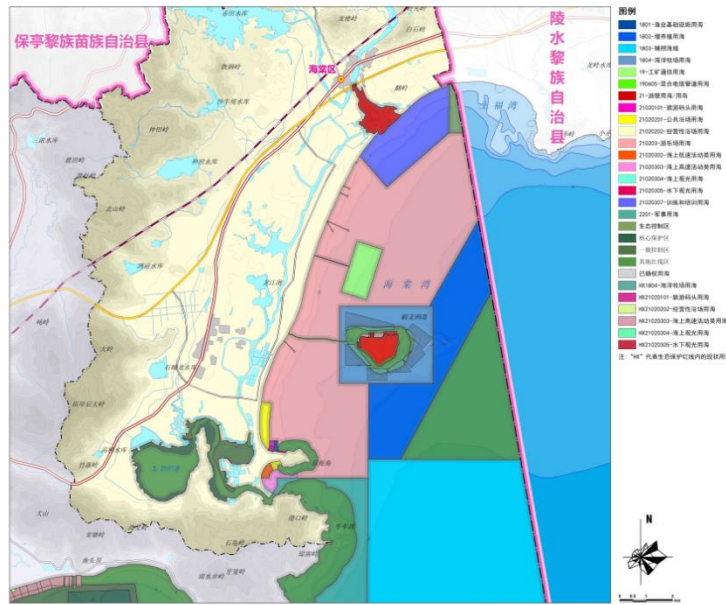


图2-7 海棠区规划用海图（四级类）

规划符合性和衔接情况说明：椰子洲景点详细规划已衔接《三亚市海域使用详细规划》中旅游景区周边用海类型为游憩用海/用岛和训练/培训用海类型。

2.5 《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》

《规划》明确，海棠湾发展定位为国家海岸——国际旅游度假区，具体包括国际化的一站式旅游目的地，立足南海面向国际的旅游消费中心，立足三亚辐射南部省域的区域性服务中心三大核心职能。

结合西部山体林地区域统筹山地主题旅游区，结合蜈支洲岛、后海半岛和藤桥河入海口统筹海洋主题旅游区，结合椰洲湿地等区域统筹湿地主题旅游区。

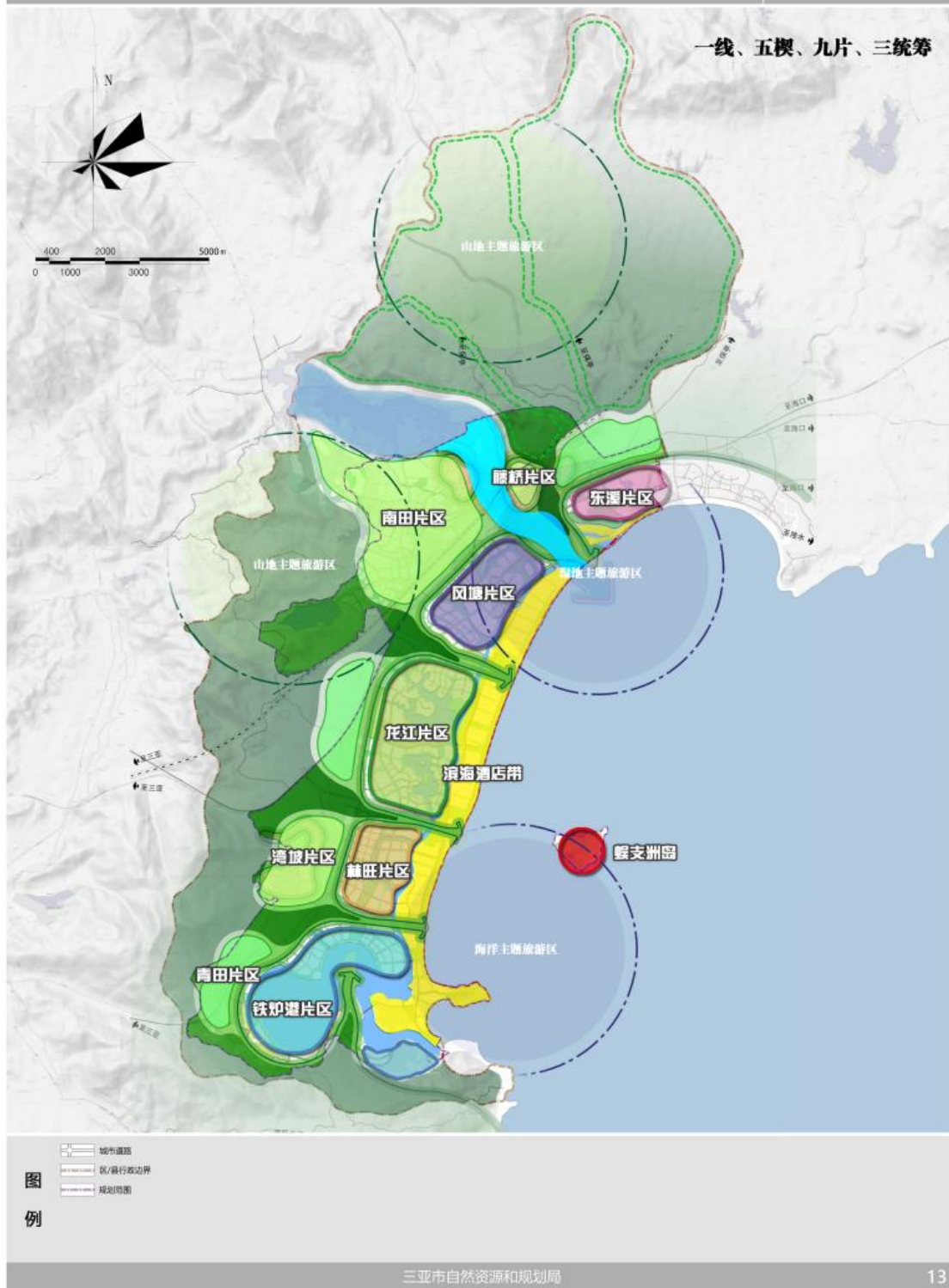


图2-8 空间格局规划图

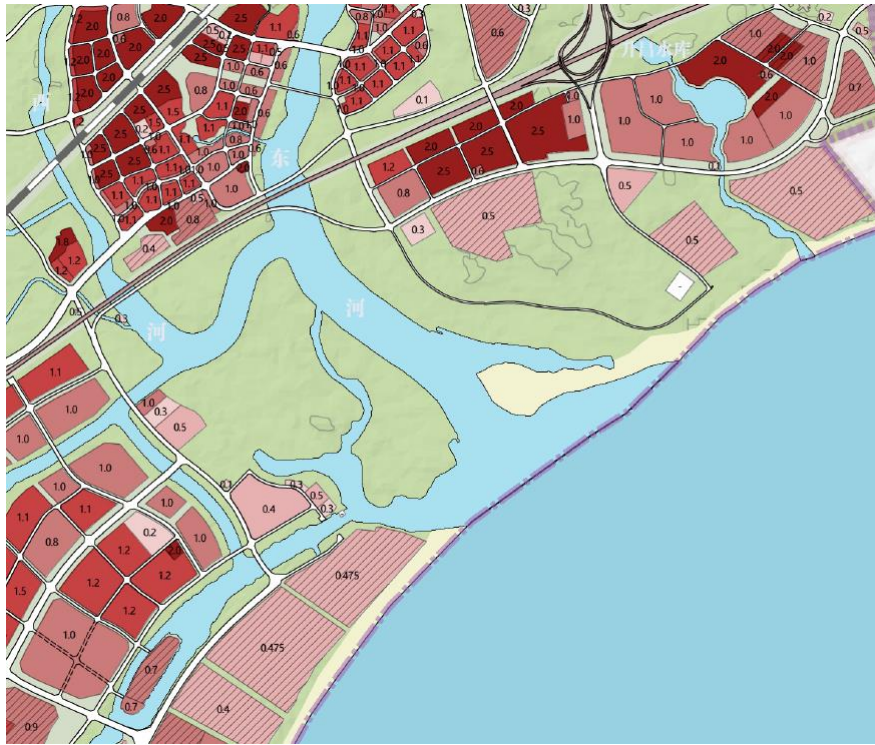


图2-9 开发强度规划图

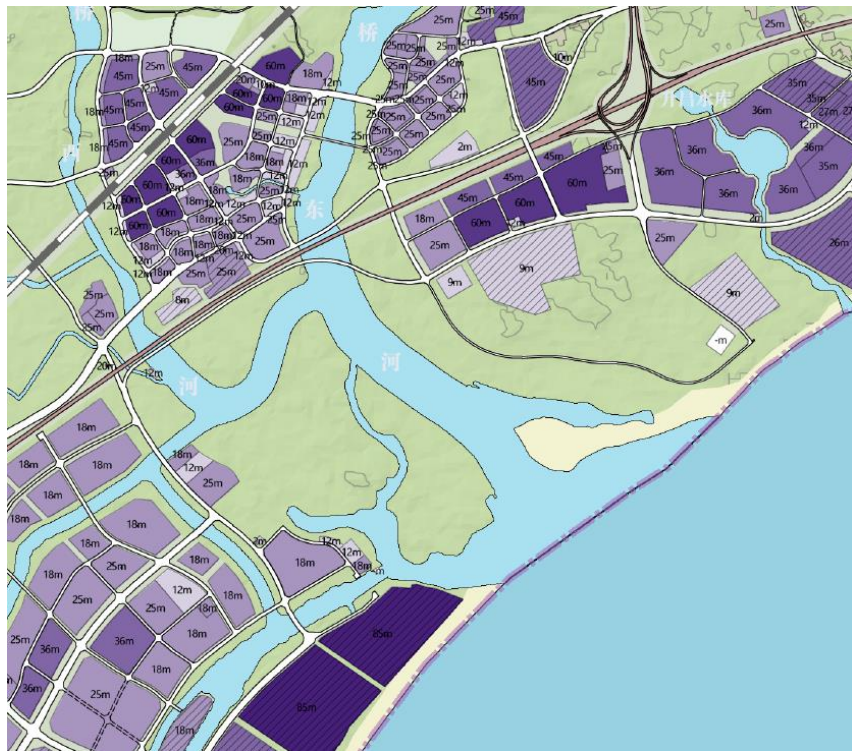


图2-10 建筑高度控制规划图



图2-11 建筑密度控制规划图

规划符合性和衔接情况说明：椰子洲景点详细规划中相关地块的布局和控制指标与《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》相衔接。

2.6 《藤桥墓群保护规划（2023-2030）》

规划范围：以藤桥墓群现有的保护范围为界线，东面延伸至学院路（规划）、西、北面各向外各延伸 40 米（与海棠湾控制性详细规划紫线控制规划范围线一致），南面延伸至海岸线的范围内为规划范围，保护范围及建设控制地带为 6.51 公顷。

规划目标：保护藤桥墓群文物本体和周边自然环境风貌，确保藤桥墓群文物本体的安全为前提，综合整治藤桥墓群的自然环境，逐步消除环境破坏因素，恢复其历史风貌。利用建设控制地带完善周边地块布局，建成三亚“海上丝绸之路”文化旅游保护区，满足广大人民群众日益增长的文化休闲娱乐的需求。

以规划范围为中心，分为墓葬保护展示区和展示利用基础设施配套服务区。

1、墓葬保护展示区

以藤桥墓群为中心，整个保护范围为规划用地面积，面积为 1.34 公顷。

近期将对保护范围的界限进行种植绿篱围墙把文物保护用地进行保护，并建设管理大门，树种采用海南当地特有品种，绿篱围墙形式应采用伊斯兰图案风格；并对现存的墓葬采用可逆材料进行标注和注释说明；将保护范围内各个级别公布的保护标志牌搬迁至北侧生态停车场大门安置。

2、展示利用基础设施配套服务区

范围为保护范围以外的用地范围，面积为 5.17 公顷。

近期从保护展示区绿篱围墙修建一条通往海边步行道路，在规划学院路与墓葬保护区之间设置生态停车场，在停车场场通往墓葬保护区北侧修建一座伊斯兰风格的景观大门、管理办公用房、公厕等基础设施。在滨海步行路与墓群保护区东南侧设置半掩埋式展厅，色彩、体量、形制以伊斯兰传统建筑为基础，并用海防林进行屏蔽，对步行道路两侧进行绿化屏蔽，对原有的防风林绿化区进行整治，去除枯枝败叶等。

近期实施项目内容（2023-2025 年）

按规划要求重新划定保护区划，并落实管理规定，树立保护标志及界桩。完成藤桥墓群与建设控制地带的整合。

清除藤桥墓群本体上的杂草、灌木丛和乔木等清理工程。

清除、搬迁保护范围内现存的私人现代坟茔和假坟等整治工程。

远期实施项目内容（2026-2030 年）

完成建设控制地带内水塘回填整改工程和环境整治工程。

完成建设控制地带东面、西北面、北面景观环境的整治工程。

完善基础设施建设。



图2-12 藤桥墓群地理区位图

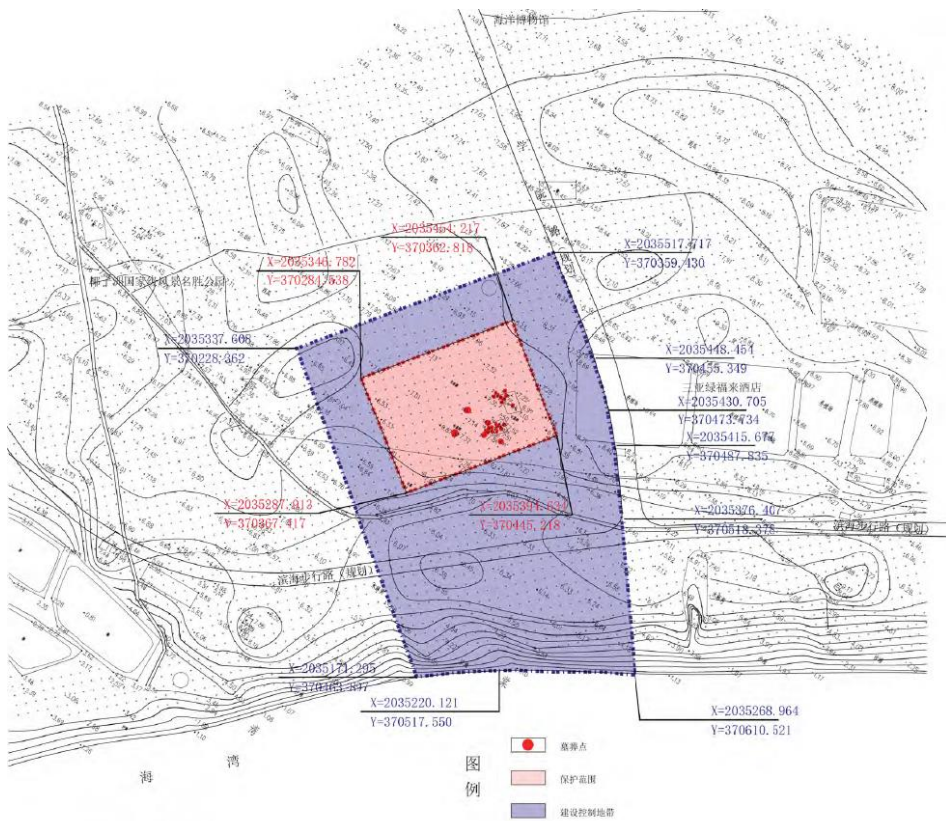


图2-13 藤桥墓群保护区划图



图2-14 藤桥墓群保护规划总图

规划符合性和衔接情况说明：椰子洲景点详细规划中衔接《藤桥墓群保护规划（2022-2030）》中藤桥墓群的保护范围和建设控制地带，融入基础设施配套服务区中的相关建设内容。

2.7 《三亚市藤桥河中下游河道治理规划》

本次藤桥河治理规划的范围：藤桥西河从赤田水库溢洪道末端至藤桥东西河汇合口，规划治理河道总长 5.16 公里；藤桥东河从农场电站至藤桥东西河汇合口，规划治理河道总长 7.92 公里。

规划实施后，规划河道两岸的防洪标准近期达到 20 年一遇，远期达到 50 年一遇，同时解决两岸的排涝问题，保障藤桥河沿岸城镇，农田免受洪水和涝水灾害，保障藤桥河沿岸经济社会可持续发展。

藤桥东、西河大部分为未治理的天然河道，河道整治应以河道设计标准下洪水的淹没线为整治线作为河道治理依据。以促进人与自然和谐相处，维护河流自然健康生命为前提，以防洪及生态保护为重点，统一规划，综合治理，协调好保

护与开发、近期与长远的关系，提高水利的社会管理和公共服务水平，支撑区域经济社会的可持续发展。



图2-15 藤桥河治理规划平面位置示意图

规划符合性和衔接情况说明：椰子洲景点详细规划中衔接《三亚市藤桥河中下游河道治理规划》中藤桥河中下游河道防洪标准和治理措施。

2.8 海南省、三亚市“三线一单”生态环境分区管控方案

海南省（本岛）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，在一张图上落实生态保护与环境质量目标管理、资源利用管控要求，按照环境管控单元编制生态环境准入清单，构建生态环境分区管控体系。

三亚市位于南部片区，加快基础设施建设。在三亚市、陵水县建设跨区域生

活垃圾焚烧发电厂。加强农业面源污染防治。城镇新建排水管网实行雨污分流。提高污水收集处理率，推进污水处理厂尾水深度处理净化。优化交通运输结构，加快推行新能源车替代燃油车，强化施工和道路扬尘管控。优化水资源配置，改善供水条件，提高供水保障水平，保证高峰期用水需求。禁止明显破坏生态环境的建设活动。扎实推进热带雨林国家公园建设。实施严格的围填海总量控制制度和规范审批程序，除国家和省重大基础设施建设、重大民生项目和重点海域生态修复治理项目外，严禁围填海。三亚市全面实施生活垃圾分类。其他市县积极开展生活垃圾分类试点，到 2022 年所辖范围内全面推行生活垃圾分类。

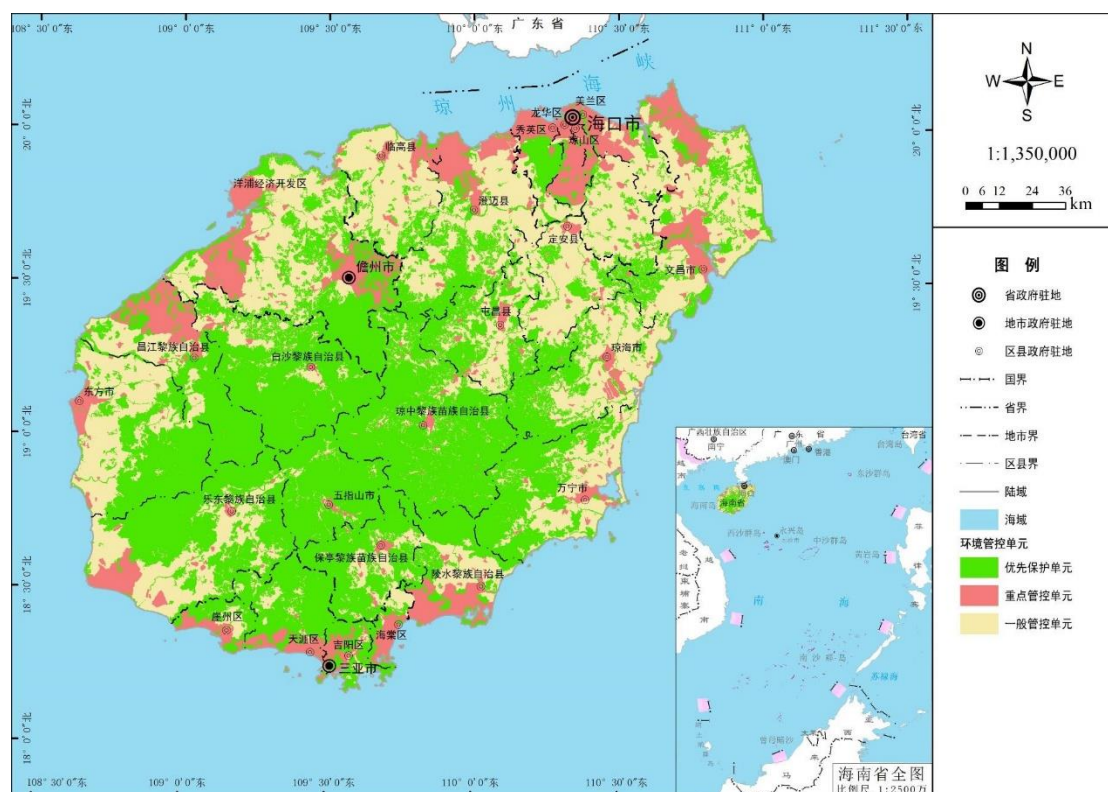


图2-16 海南省陆域环境管控单元分布图

椰子洲景点陆域部分涉及优先保护单元，以生态环境保护优先为原则，严格执行相关法律、法规和文件要求，严守生态环境质量底线，确保生态环境功能不降低。

椰子洲景点海域部分为一般管控单元，执行生态环境保护的基本要求，重点加强农业面源、城镇生活污水等污染治理。

三亚市陆域环境管控单元分布图

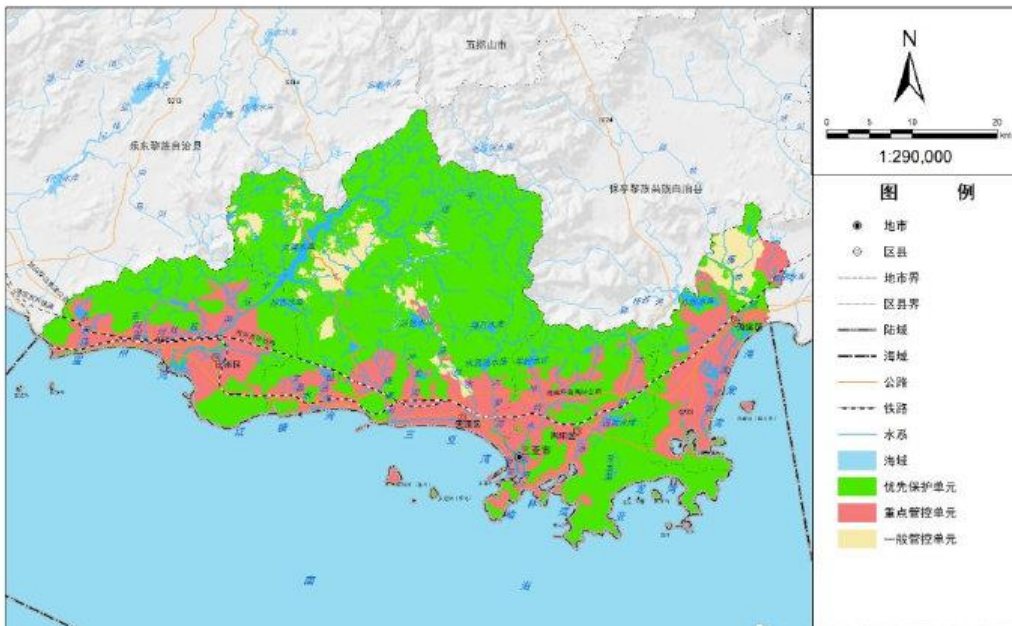


图2-17 三亚市陆域环境管控单元分布图

三亚市海域环境管控单元分布图

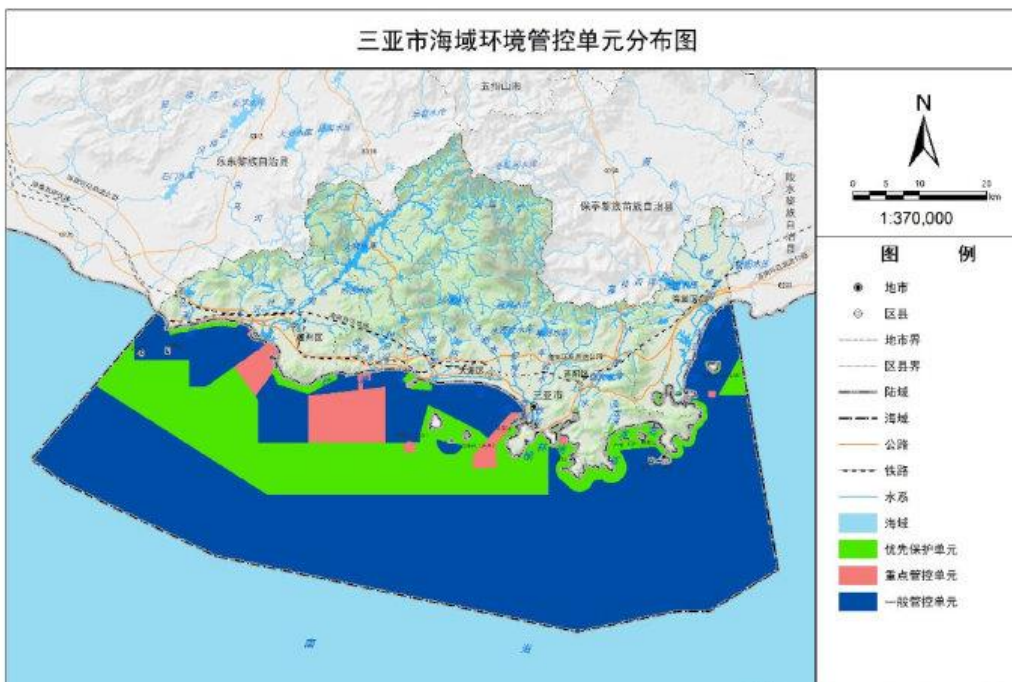


图2-18 三亚市海域环境管控单元分布图

规划符合性和衔接情况说明：椰子洲景点详细规划中衔接海南省、三亚市“三线一单”生态环境分区管控方案中优先保护单元、重点管控单元和一般管控单元等 3 类环境管控单元范围，核查范围内建筑项目与生态环境准入清单的一致性。

2.9 《海南省沿海防护林总体规划（2024—2035 年）》

景区内涉及沿海防护林 65.92 公顷，需要落实规划中的自然保护地修复工程，可采取造林绿化、灾损林修复、老化林更新改造、中幼林抚育、人工促进天然更新以及封育管理等措施，以提升森林景观质量，维护自然景观和基干林带生态防护功能，严禁自然保护地内采用外来树种实施生态修复。

本次详细规划需要注重沿海防护林的修复保护工作，建设项目与沿海防护林进行避让。

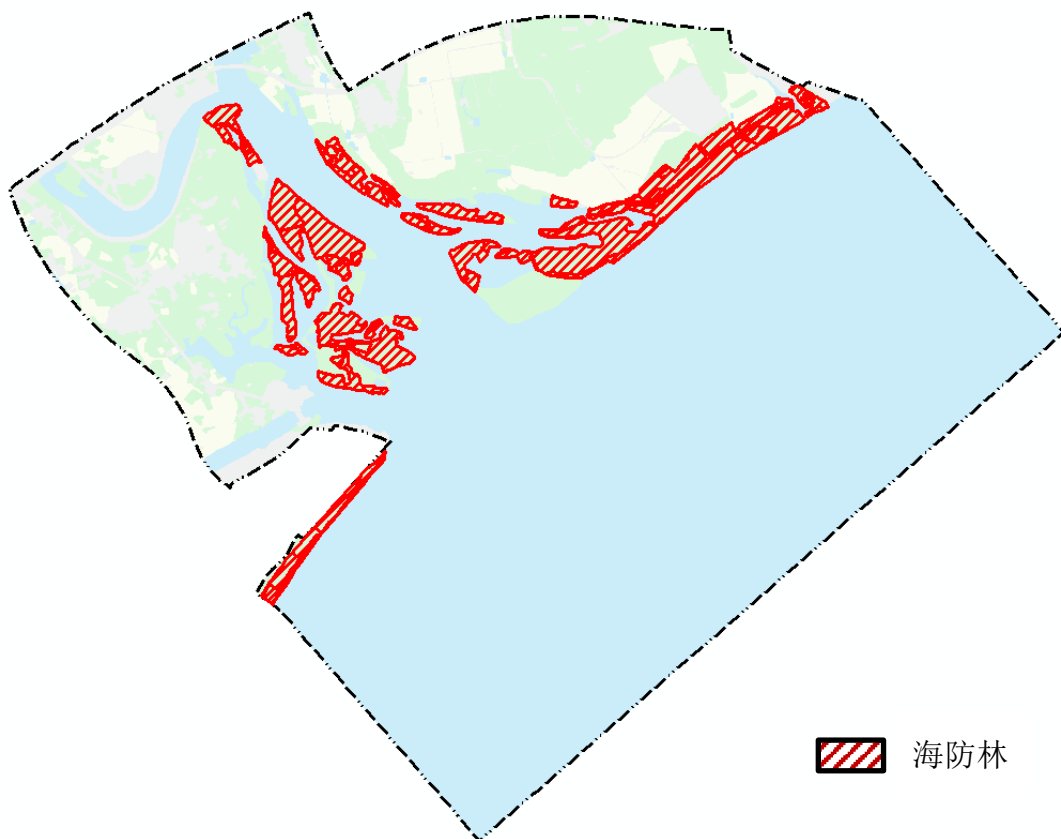


图2-19 椰子洲景区内海防林分布图

2.10 《三亚市林地保护利用规划(2021-2035 年)修编》

景区内涉及林地 84.02 公顷，其中公益林 64.90 公顷。针对林地进行严格林地用途管制，严格控制林地转为建设用地和其他农用地，在项目占用林地时，需要进行审核，依法进行占补平衡；严禁擅自改变公益林地的性质，不得随意调整

公益林的面积、范围或降低保护等级。同时，建立公益林动态管理机制，坚持“大稳定、小调整”的方针，优化公益林整体布局，对确需进行调整的公益林，在不影响整体生态功能、保持生态公益林相对稳定的前提下可进行适当调整，需依法逐级上报相应的审批机构审批。

本次详细规划需要注重林地和公益林的保护工作，建设项目与林地进行避让，在此基础上，有效利用相关林地开展旅游相关功能。

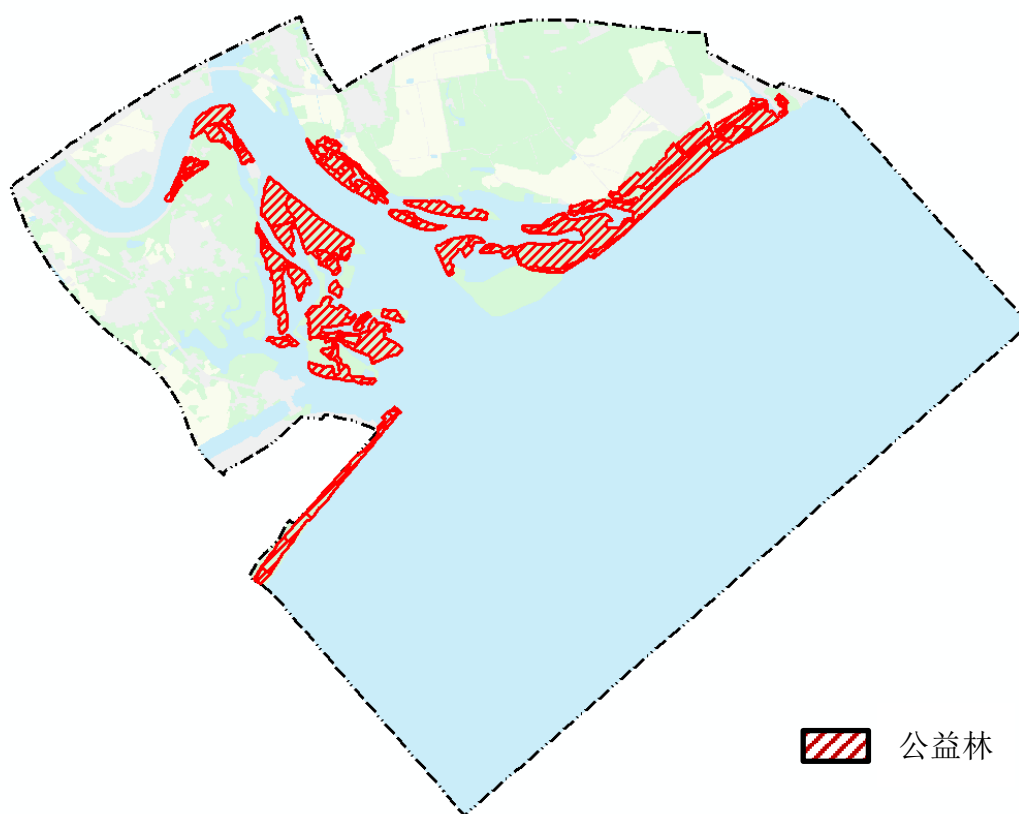


图2-20 椰子洲景区内公益林分布图

第三章 规划总则

3.1 规划范围、期限

3.1.1 规划范围

椰子洲景点详细规划编制范围西北以环岛高速公路为界，西南以椰林路为界，东及东北以椰洲路为界，东南以离海岸线 1.5 公里的海域等距线为界。以上四周围合的区域，总占地约 11.82 平方公里，其中陆域面积约 5.65 平方公里，海域面积约 6.17 平方公里。

核心景区规划范围：主要由椰子洲岛屿、藤桥墓群周边和最高潮位线陆域 100 米、海域 200 米宽的海岸带三部分组成，西北至椰子洲岛屿边界，东北至景区内规划机动车道，东南至海岸线，西南至椰子洲岛屿边界，总面积 3.04 平方公里，其中陆域面积 2.26 平方公里，海域面积 0.78 平方公里。

表3-1 椰子洲景点面积与核心景区面积统计表

分区名称		椰子洲 (km ²)
景区面积		11.82
其中	陆域面积	5.65
	海域面积	6.17
核心景区面积		3.04
其中	陆域面积	2.26
	海域面积	0.78
核心景区占景区比例		25.70%

3.1.2 规划期限

椰子洲景点应统一规划、分期实施，规划期限为 2025 年~2030 年：

近期：2025~2027 年；

远期：2028~2030 年。

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) 《中华人民共和国海岛保护法》
- (6) 《中华人民共和国河道管理条例》(2018年修订版)
- (7) 《风景名胜区条例》(国务院第474号令)
- (8) 《海南省生态保护红线管理规定》(2022年修正版)
- (9) 《海南经济特区海岸带保护与开发管理规定》
- (10) 《沿海国家特殊保护林带管理规定》(国家林业部令1996年12月)

2、标准规范

- (1) 《风景名胜区总体规划标准》(GB/T50298-2018)
- (2) 《风景名胜区详细规划标准》(GB/T51294-2018)
- (3) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
- (4) 《森林防火工程技术标准》(LYJ127-91)
- (5) 《林区公路工程技术标准》(LY5104-98)
- (6) 《国家级风景名胜区详细规划审查审批要点》

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年)》
- (3) 《三亚市全域旅游发展规划(2021—2025年)》
- (4) 《三亚市海棠区全域旅游发展总体规划(2020-2025年)》
- (5) 《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划(修编)》
- (6) 《三亚市海棠湾规划整合》
- (7) 《三亚市海域使用详细规划》
- (8) 《藤桥墓群保护规划》
- (9) 《海南省三亚市藤桥河中下游河道治理规划》

(10)《海南省沿海防护林总体规划(2024—2035年)》

(11)《三亚市林地保护利用规划(2021-2035年)修编》

国家和地方有关法律、法规、规范、标准及相关规划。

3.3 规划原则

1、严格保护，永续利用

充分把握椰子洲作为三亚热带海滨国家级风景名胜区重要景区的属性，严格保护“山、海、河、林、岛”的景观格局，依照资源的适宜性和重要性进行科学安排，共同协调发展，在此基础上实现风景名胜区的多种功能，进而达到资源高效利用的目的。

2、特色整合、文化传承

对规划区域内的景观资源进行详细的调查、筛选，对各类景观景物的种类、数量、特点、空间关系、意趣展示及其观赏方式等进行具体分析，合理安排观赏展示点和游赏组织，突出椰子洲旅游特色。除此之外，深入挖掘海上丝绸之路文化主题，顺应社会需求，建设面向世界的21世纪海上丝绸之路文化交流胜地。

3、多元统筹，合理调控

合理权衡风景环境、社会、经济三方面的综合效益，从预期目标出发，统筹风景区自身健全发展与社会需求之间关系。对景区的合理容量和极限容量进行科学测算，控制景区的游客数量，合理利用景区空间，结合环境容量适度进行风景旅游建设。

4、分区管控，刚柔相济

根据风景名胜区保护和利用的双重需求，以及资源类型多样的自身特点，风景名胜区详细规划应根据风景名胜区土地使用强度的不同，制定以保护为主和以开发为主两种不同的控制要求和内容，对自然景观用地和开发建设用地实行分区管控。

5、生态优先，资源适用

加强对风景区自然山水、生态和景观敏感地区的优先保护；维护和强化整体山水格局的连续性；以此为基本的空间格局，统筹景区空间布局，建立适合于土地资源自身生态特性的利用策略，充分挖掘和利用风景区生态景观资源和特色文

化资源。强调项目开发建设的品质，保障资源使用的适度性，尤其对高端稀缺资源开发利用应持慎重态度，提高项目准入门槛，避免资源使用的无序和浪费。

第四章 风景资源分析与评价

景区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,充分发挥景区风景资源价值。

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划(2017-2030年)》规划说明书对椰子洲景点风景资源特征和价值的评价:

“(4)椰子洲景点:集“山、海、河、林、岛”各种地形地貌、景观资源和伊斯兰墓葬文化资源为一体。

椰子洲岛为藤桥河口沙洲群岛,由大小十几个小岛组成,河道蜿蜒曲折,水面风平浪静;沙滩绵长,沙质洁白松软;外海宽阔,水质透明清洁。岛上椰树林立,具有热带田园风情。该景点具有典型的河口湿地生态系统特征,自然和人文条件优越,景观资源具有很好的互补性、协调性和生态融合性。

藤桥墓群共有38座,与陵水湾头7座伊斯兰墓葬群相连接,是迄今为止在我国南方地区发现的年代最古老、墓葬方式最原始、规模较大且延续时间较长的穆斯林公共墓地。该墓群对研究我国南方沿海地区的回族历史及古代三亚商贸史等,均有着十分珍贵的科学价值。”

4.1 风景资源类型

风景名胜总规在椰子洲景点内选取2中类2小类2处风景资源。在风景区总规的基础上,本规划进一步补充、增加、细化了风景资源,深入选取椰子洲景点自然山海空间、沙坝海岸生态、海滨天相景观、森林植被景观类型,更加突出了对景区自然景观、生态景观的价值认识。

通过深入调研分析,共新增5处,选取椰子洲景点现状风景资源类型3中类5小类5处,主要类型包括:

表4-1 椰子洲景点现状风景资源分类表

大类	中类	小类	总规评价的风景资源2处	本次详细规划补充评价的风景资源5处
自然景源	地景	洲岛屿礁	椰子洲	
		海岸景观		沙质海岸

大类	中类	小类	总规评价的风景资源 2 处	本次详细规划补充评价的风景资源 5 处
		其他地景		热带果园
	水景	江河		藤桥河
		沼泽滩涂		海湾湿地
	生境	森林		椰子林
人文景源	园景	陵园墓园	藤桥墓群	

4.2 风景资源特征

在总规风景资源分析基础上，景区详规资源评价一方面突出历史文化重点，另一方面加大对海滨岸线、椰林、田园景观的挖掘。从人文资源自然资源两方面分析，椰子洲景点风景资源可以概括为以下 5 个特征：

1、独具特色的椰子林景观

在藤桥河两岸及椰子洲岛上，上万棵椰子树郁郁葱葱。岛上的椰树多为几十年的老树，一年四季，树上都会挂着椰果，有“金椰”、“红椰”、“青椰”等品种。蓝天、绿洲、碧水、椰林构成景区美丽的画卷。

2、优越的原生态湿地景观

由浅海、河流、椰林、人工湿地构成的椰子洲湿地，具有典型的河口湿地生态系统特征，是三亚最具原生态的湿地景观。

3、悠久的藤桥墓群景观

东溪村东 3 公里处的穆斯林墓群，属唐、宋、元时期文物，是迄今为止在我国南方地区发现的年代最古老、墓葬方式最原始、规模较大且延续时间较长的阿拉伯伊斯兰教徒墓地。2006 年国务院公布藤桥墓群为全国重点文物保护单位，重新划定遗址保护范围为 20.21 亩。

伊斯兰古墓群的发现对研究我国南方沿海地区的回族历史及古代三亚商贸史等内容，均有着十分珍贵的科学价值。

4、迷人的热带海岸景观

海棠湾海水湛蓝、沙滩洁白，拥有 22.4 公里的优美海岸线。椰子洲景点海岸是海棠湾的重要组成部分，海滨沙滩长 3.87 公里，形态优美、朝向良好、沙质白细、水清浪平，海水透明度高，坡度平缓，是三亚最具原始自然纯净的海岸之一。

5、茂密的热带田园景观

景区内部营头、海丰、东溪 3 个村附近，大量种植槟榔、芒果、椰子等热带果树，果林环抱，稻田青葱，富有热带田园生活气息。

4.3 风景资源评价

本次详细规划按照《风景名胜区总体规划标准》（GB/T50298-2018）中对景源的评价标准，参考《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030 年）》中的景源评价指标体系，结合椰子洲景点的自身特点和具体情况，对其风景名胜资源进行评价。

1、评价方法

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

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

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

特级景源：总分在 80 分以上的景源，这类景源具有世界奇迹般的吸引力；

一级景源：总分在 70-79 分的景源，这类景源在国内外著名和国际吸引力；

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

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

四级景源：总分在 40-49 分景源，这类景源具有一般价值和构景作用。

2、景源评价结果

本次详细规划按照《风景名胜区总体规划标准》进行评价，在总规基础上增补现状景源 5 处，评价现状景源 7 处，结果如下：

一级景源 1 个，占 14.3%；

二级景源 5 个，占 71.4%；

三级景源 1 个，占 14.3%。

其中自然资源 6 个，人文资源 1 个，自然资源占比较大且等级较高，充分体现椰子洲景点以椰林、海滩、沙洲湿地为核心的特点。

表4-2 椰子洲景源分类评价结果

综合评价层	类型	景源价值 (70分)					环境水平 (20分)				利用条件 (5分)		规模范围 (5分)	总分 (100分)	评级	
		欣赏价值	科学价值	历史价值	健康价值	游憩价值	生态特征	环境质量	设施状况	监护管理	交通通讯	客源市场与运营管理				
项目评价层																
椰子洲	洲岛屿礁	15	14	4	10	15	4	5	0	2	3	1	5	78	一级	
沙质海岸	海岸景观	15	8	1	8	15	4	5	0	1	2	1	4	64	二级	
藤桥墓群	陵园墓园	10	8	10	5	15	3	3	0	1	2	1	2	60	二级	
藤桥河	江河	13	9	2	9	15	4	5	0	1	1	1	3	63	二级	
海湾湿地	沼泽滩涂	13	10	2	9	15	4	5	0	2	1	1	3	65	二级	
椰子林	森林	11	13	2	10	15	4	5	0	2	1	1	4	68	二级	
热带果园	其他园景	6	2	1	5	13	4	4	3	2	2	0	2	44	三级	

表4-3 现状景源登记表

级别	自然资源		人文资源	
	总规评价	详规补充评价	总规评价	详规补充评价
一级景源 1 个	椰子洲			
二级景源 5 个		沙质海岸 藤桥河 海湾湿地 椰子林	藤桥墓群	
三级景源一个		热带果园		
合计	1	5	1	0
	6		1	

表4-4 景源等级类型表

中类	一级	二级	三级	合计
地景	1	1	1	3
水景		2		2
生境		1		1
园景		1		1
合计	1	5	1	7

4.4 评价结论

景区的风景资源以单景源品质取胜，同时开发利用价值较高。本规划在总规的基础上，增加了 5 处新的风景资源。

1、椰子洲湿地生态环境原始，景观特色突出

上万株成片种植的椰子林和原始自然的河口湿地构成了椰子洲景点的主要景源，具有较高的观赏价值和科普价值，景观特色突出，资源潜力巨大。

2、藤桥墓群文化景观具有珍贵的研究价值

伊斯兰古墓群的发现对研究我国南方沿海地区的回族历史及古代三亚商贸史等内容，均有着十分珍贵的科学价值。

3、海岸沙滩景观资源优良，是开展滨海活动的最佳场所

椰子洲海岸是海棠湾“国家海岸”的一部分，原生态的滨海沙滩是观赏天象景观和开展滨海活动的最佳环境。

4、热带植物景观具有自然野趣，是热带风貌展示的最好窗口

东部片区由滨海木麻黄林、耕地、果园、山林构成。大片的舒缓山地，较丰富的植被环境，具有热带植物展示、休闲康养度假的发展潜力。

总体而言，规划区内风景资源人文和自然交融，以藤桥河河口湿地生态环境为本底，以椰子林、湿地、海岸为景观主体，辅以历史遗迹藤桥墓群和当地传统果园为特色的区域。保护好生态本底，合理展示自然景观和人文特色。

规划区生态环境良好，东、西两个片区各有特色，不仅能够开展总规确定的自然观光、文化体验活动，还能有效开展科普教育、郊游野游等游憩活动，充分发挥风景资源价值。

景区被藤桥河隔离，可达性较弱，对于全面开展游憩活动来说是一个不利因素。因此，应当重视对游览交通、游览设施的组织安排，更好的整合和展示风景资源。

第五章 用地适宜性评价

5.1 地形分析

5.1.1 高程分析

景区地形地貌相对平坦，除番岭外整体地势自西北向东南逐渐降低，中部地形平坦，藤桥河入海口相对标高最低。地貌类型主要包含海滩、岛屿、平地 and 山地四种，区域内最高峰番岭海拔 32.2 米。整体地形以 5 米以下的平地居多，占景区陆域面积的 75.38%。

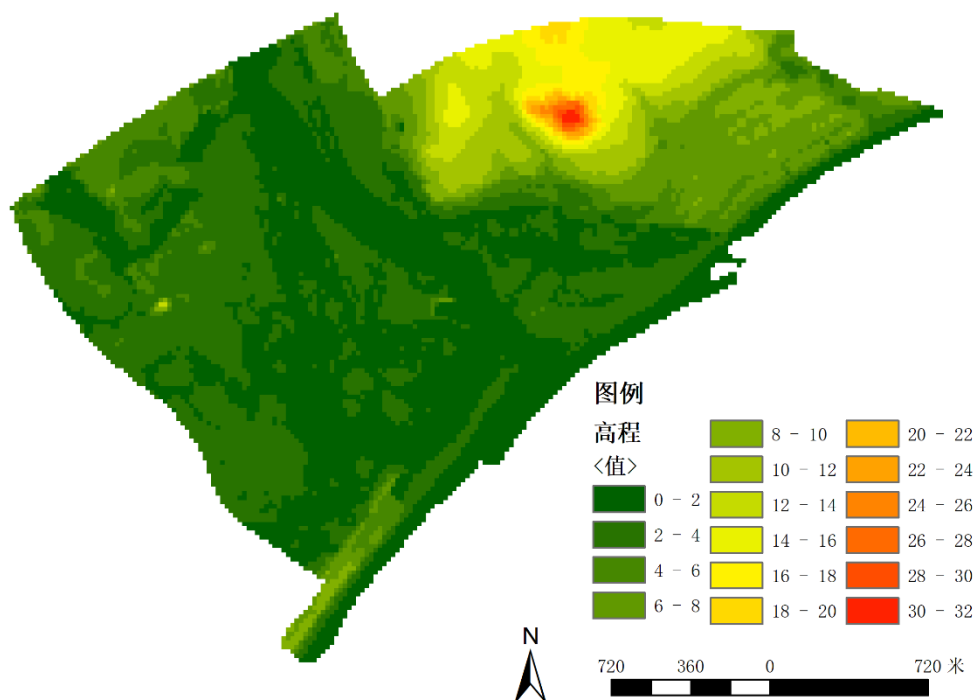


图5-1 高程分析图

5.1.2 坡度分析

景区坡度变化不显著，坡度在 12%（山地公园园路纵坡最大坡度要求）以下的宜建设区域占景区陆域面积的 99.19%，坡度 12%-25%的可建设区占景区面积的 0.81%，无坡度在 25%（各类建设用地最大坡度）以上的不宜建设区。

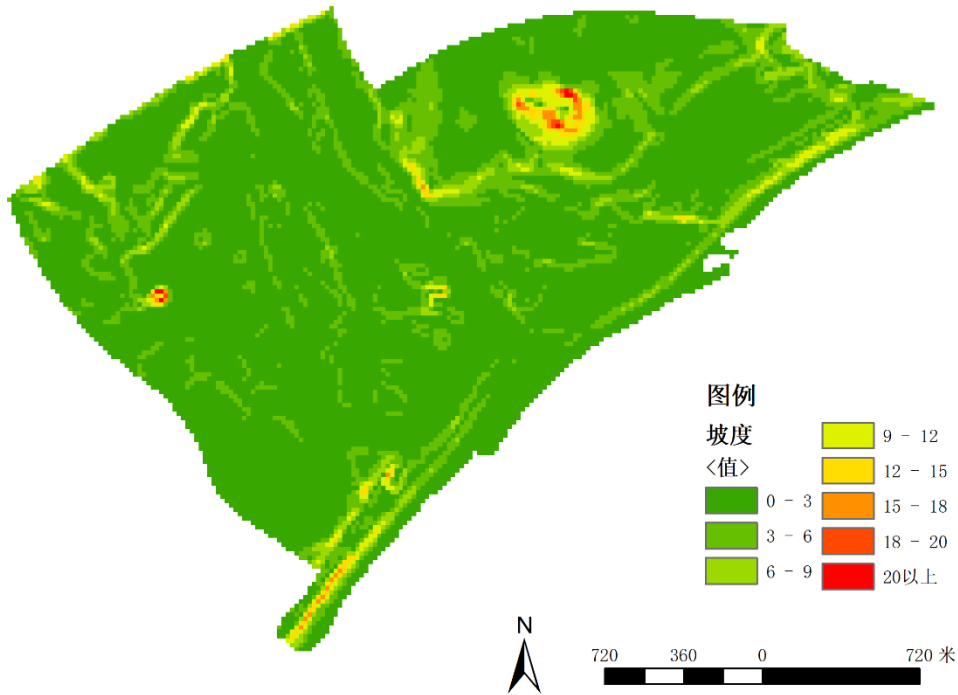


图5-2 坡度分析图

5.1.3 坡向分析

通过坡向分析，景区内东北、东南、西南坡向较多，相对好的朝向（东、东南、南、西南）占陆域面积的 59.48%。

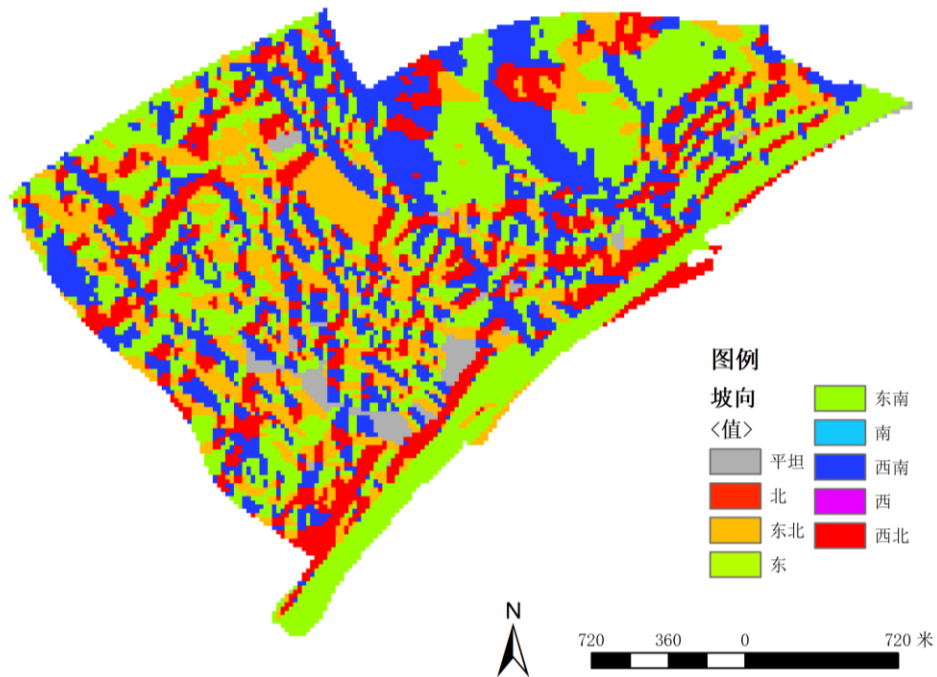


图5-3 坡向分析图

5.1.4 汇水分析

通过汇水分析，景区按汇水强度分为 5 个等级，其中 5 级为最高级别，占景区陆域面积的 80.16%。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。

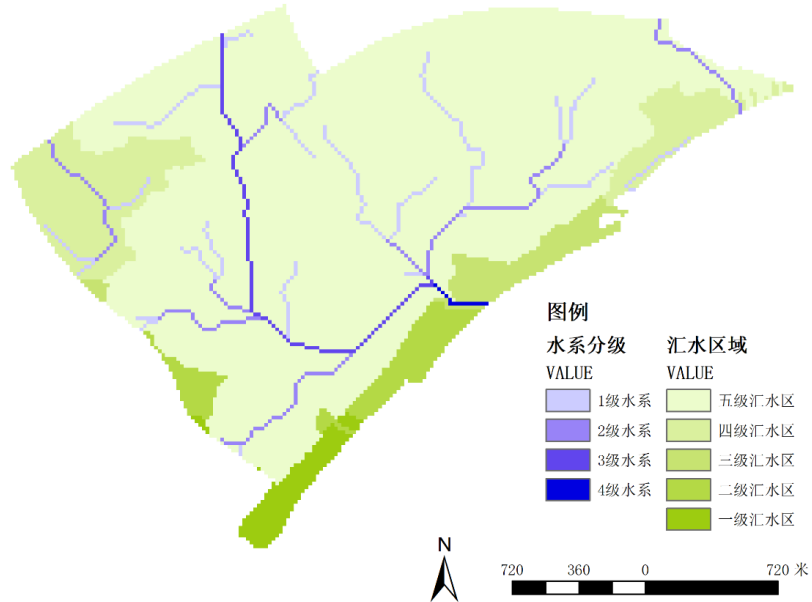


图5-4 汇水分析图

5.2 植被敏感度分析

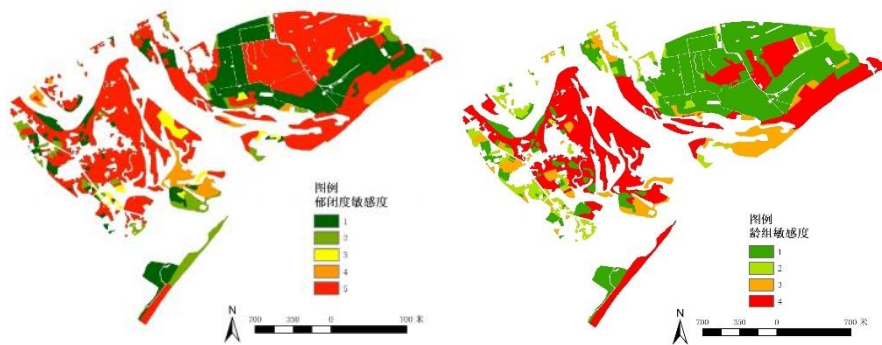
现状植被敏感度评价通过选取郁闭度、龄组、林种与地类等 4 个不同角度进行权重赋值，形成植被敏感度的结论，如表 4-1。

表5-1 现状植被敏感度评价多因子权重表

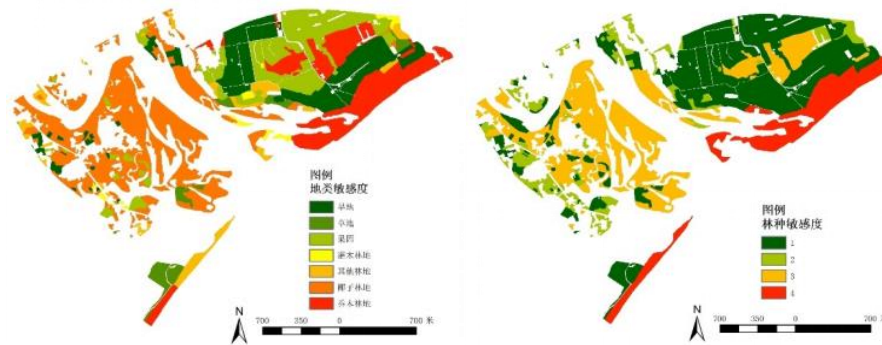
类别	权重	单元	数值	得分
地类	0.1	乔木林地	10	1
		其他园地	8	0.8
		其他林地	7	0.7
		灌木林地	6	0.6
		果园	4	0.4
		其他草地	2	0.2
		旱地	1	0.1

林种	0.2	防护林	10	2
		特殊用途林	7	1.4
		经济	4	0.8
		非林地	1	0.2
郁闭度	0.35	>0.8	10	3.5
		0.6-0.8	8	2.8
		0.4-0.6	6	2.1
		0.2-0.4	4	1.4
		0	1	0.35
龄组	0.35	成熟林	10	3.5
		近熟林	7	2.45
		中龄林	4	1.4
		非林地	1	0.35

景区内覆盖大片热带果园和自然椰子林带，植被覆盖程度较高，生境质量较好。岸线防护林带植被保护相对较好，与椰子林带组成椰子洲景点的绿色基底，需进一步加强抚育和保护。



郁闭度敏感度龄组敏感度



地类敏感度林种敏感度

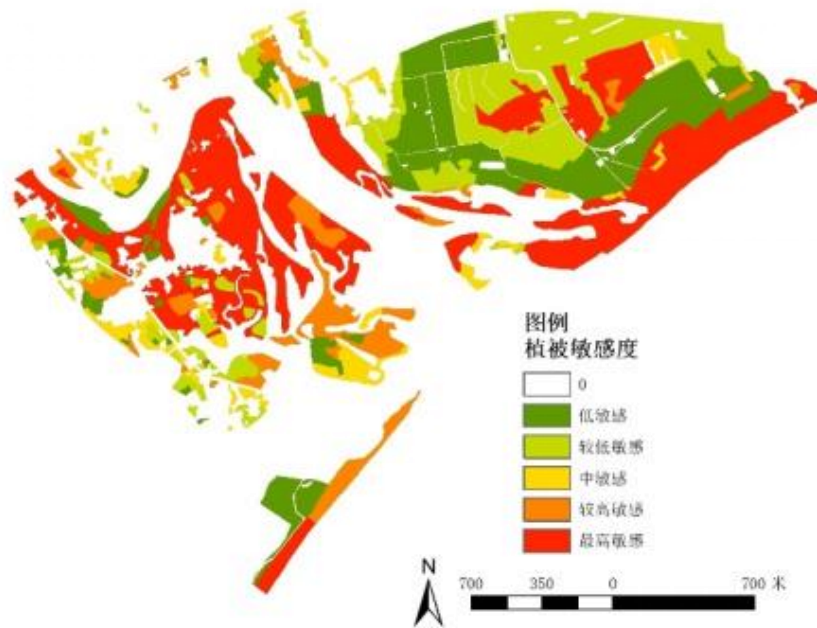


图5-5 植被敏感度

最高敏感地带：

主要分布在景区的椰子林带、沿海防护林带和内部丘陵地带的树林带。

较高敏感地带：

主要分布在景区椰子林内部及沿海片区。

中敏感地带：

主要分布在景区内部村庄周边。

低敏感和不敏感地带：

主要分布在景区东北部果园及农田片区。

5.3 视觉敏感度

5.3.1 重要视点与视线的视觉敏感度分析

1、重要节点：敏感地带包括主入口周边、椰子洲岛屿、景区东北制高点周边、景区西南边坡。

2、内部水上路线：敏感地带沿水路两侧坡地、次入口周边、景区东北制高点周边、景区西南边坡。

3、外部重要道路：敏感地带主入口周边、椰子洲北侧水岸、景区东北制高点周边、景区西南边坡沿海海滨山脚坡地、次入口周边。

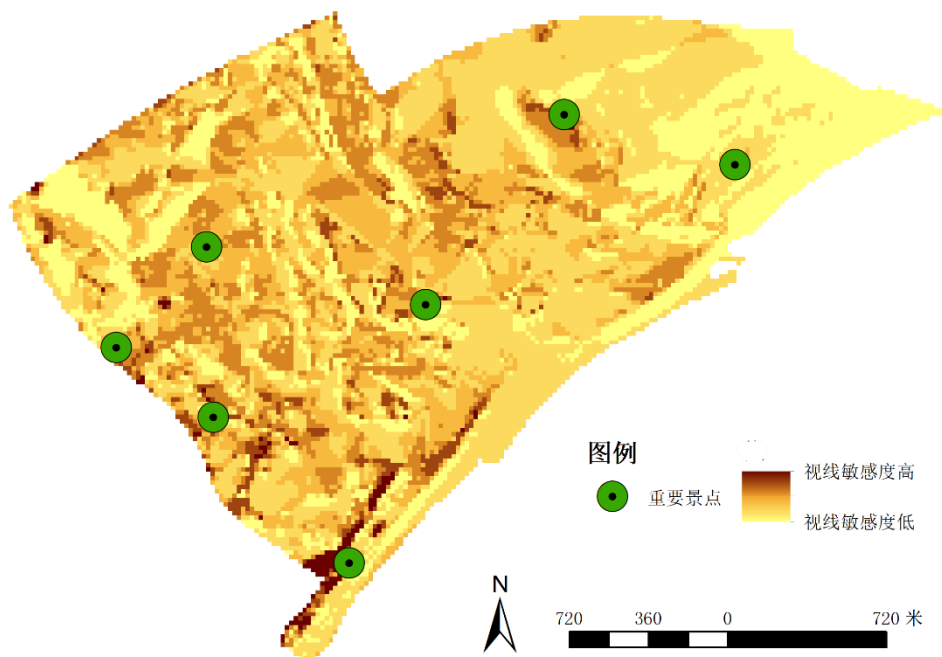


图5-6 重要节点视线敏感度分析

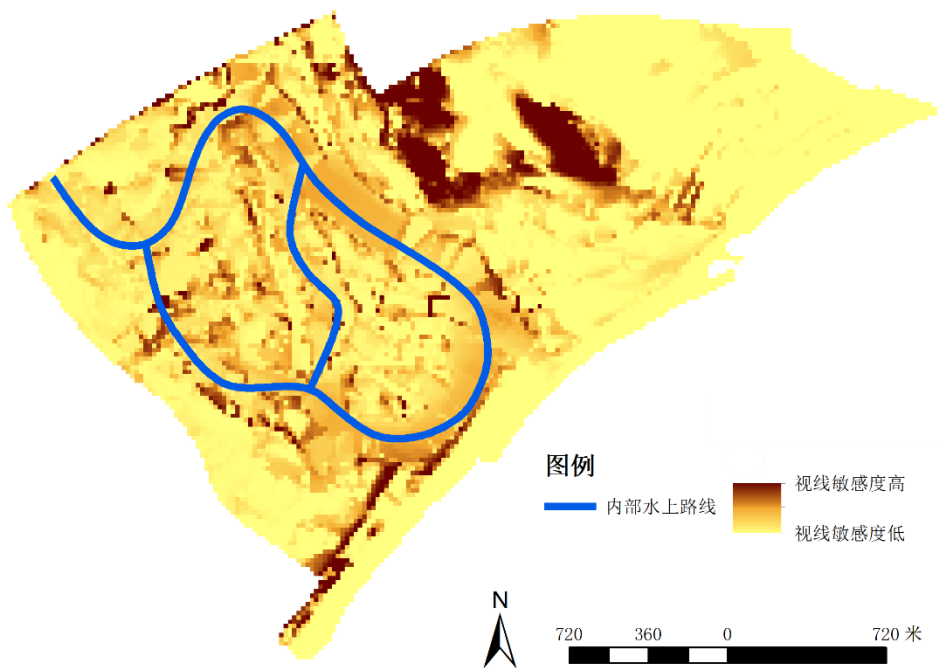


图5-7 内部水上路线视线敏感度分析

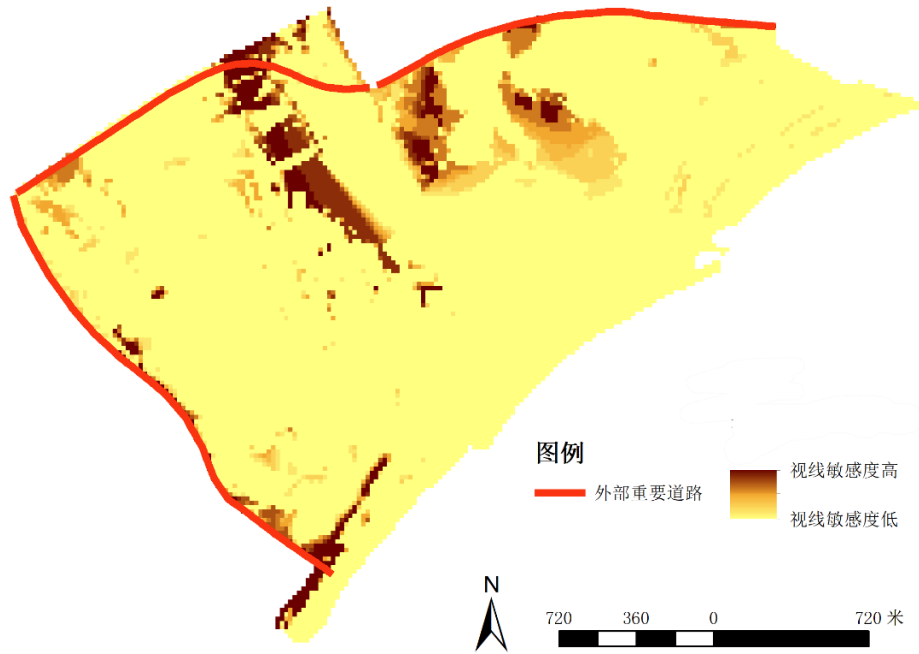


图5-8 外部重要道路视线敏感度分析

5.3.2 视觉敏感度评价结论

景区东北制高点周边用地是视线敏感度最高的地带。

极高敏感区：景区东北制高点周边、景区西南边坡、次入口周边。

高敏感区：景区主入口一带、次入口周边、椰子洲沿水路两侧坡地。

中敏感区：椰子洲沿水路两侧坡地。

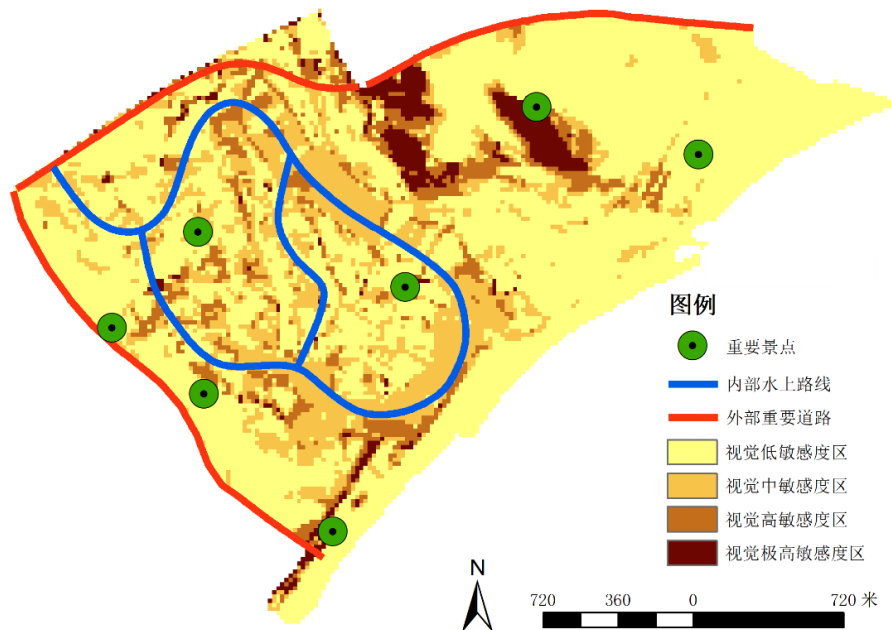


图5-9 视线敏感度综合叠加图

5.4 生态敏感度综合分析

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5-2 现状生态敏感度评价赋值

类型	权重	单元	赋值
坡度	0.25	0-1.50%	2
		1.50%-3.44%	4
		3.44%-6.26%	6
		6.26%-10.74%	8
		10.74%以上	10
汇水等级	0.25	1级	2
		2级	4
		3级	6
		4级	8
		5级	10
植被敏感度	0.25	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	0.25	不可视	2
		低敏感	4
		中敏感	6
		高敏感	8
		极高敏感	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：

1、生态高敏感区域：椰子洲岛屿、景区东北制高点番岭周边、藤桥墓群周边片区、次入口附近。

- 2、生态较高敏感区域：主入口附近、椰子洲岛屿、景区东北制高点周边。
- 3、生态中敏感区域：椰子洲周边水域、景区西南角周边、景区东北制高点北侧、藤桥墓群北侧。
- 4、生态低敏感和不敏感区域：海滩周边、景区西南角周边、景区西北角周边。

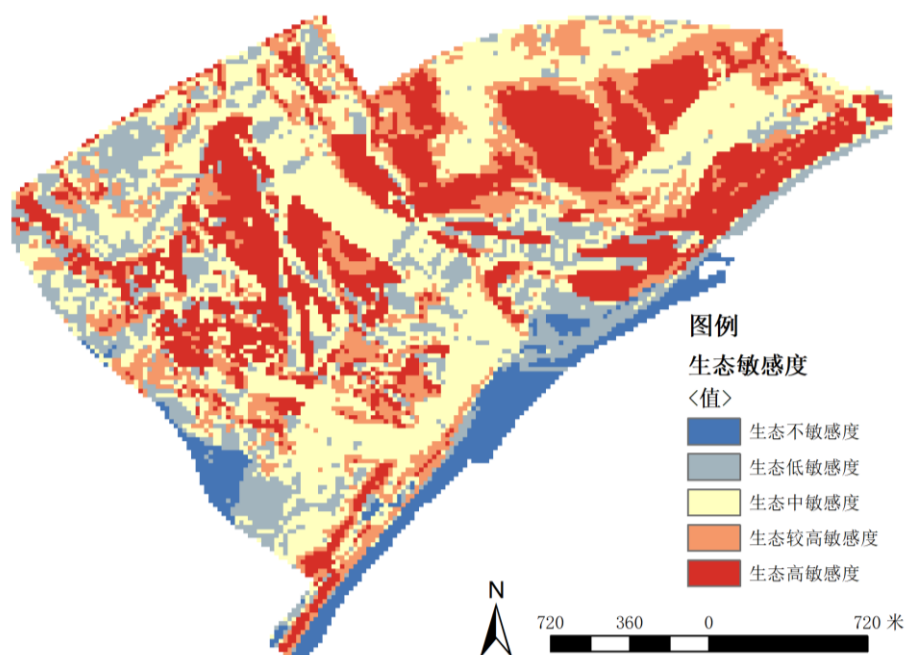


图5-10 生态敏感度

5.5 海洋与海岸线分析

藤桥河河口位于我国南海弱潮海区，该海域为不正规日潮混合潮型，以日潮为主，具有明显的日潮不等现象。每月约有 14 天为日潮，其余为不正规半日混合潮。涨落潮历时显著不对称，涨潮历时约为 14 小时，落潮历时约为 10 小时。潮差不大，平均潮差 1.0 米左右，最大潮差为 2.0 米左右。海平面有明显的季节性变化，一般 10~11 月较高，6~7 月较低。据三亚潮位站资料统计，历年最高潮位 2.64 米（国家 85 标高），出现在 1971 年 10 月。历年最低潮位-0.95 米。

海域余流受风、潮流、地形的影响，其中风的影响为主。表层余流的方向基本为西南向(夏季表层为东北向)，其环流状况一般秋、冬季形成西南向的沿岸流，春、夏季一般为东北向的沿岸流。

结合现状海岸线整体情况，考虑到海棠湾风浪大的特性，应加强水上活动保护及救援演练，适时性开展海上活动，如季节性的三角帆船、高空跳伞、滑翔伞等海上运动。

5.6 河道泛洪区分析

椰子洲岛处于藤桥河河口，藤桥河河口属弱混合陆相河口，其特点是潮差较小，潮流较弱，径流相对较强，泥沙主要来自流域。藤桥河一年之中出现大流量的时间较短，常年处于小流量下的径流与潮流往复流动状态，河床的再塑作用不强，河床较稳定。根据《藤桥河中下游河道治理规划》中的河道防洪工程，藤桥河起始水位采用原《海棠湾防潮（洪）堤工程可研报告》中计算成果，即20年一遇水面线起始水位，采用3.76米；50年一遇水面线起始水位，采用4.36米。

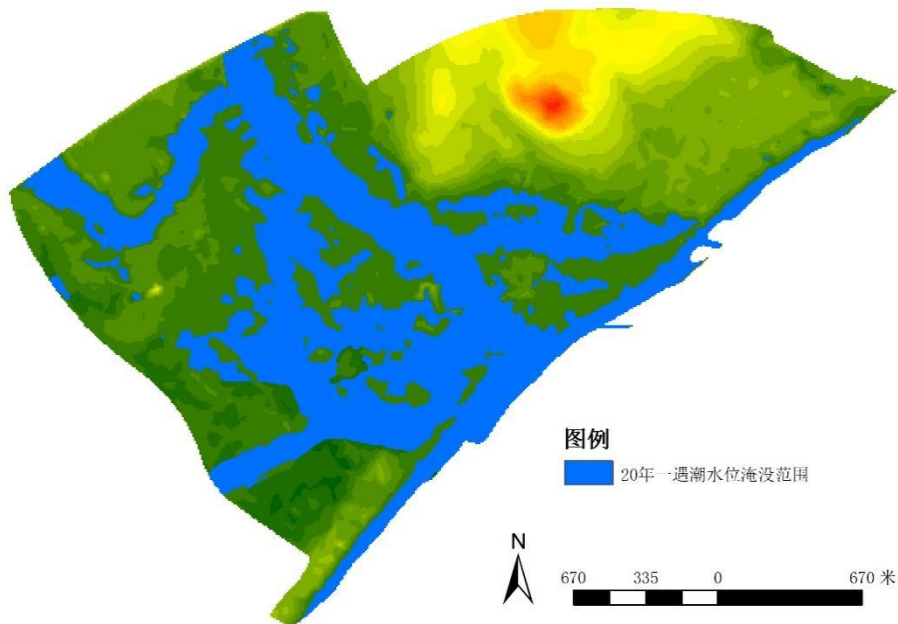


图5-11 20年一遇潮水位淹没范围示意图

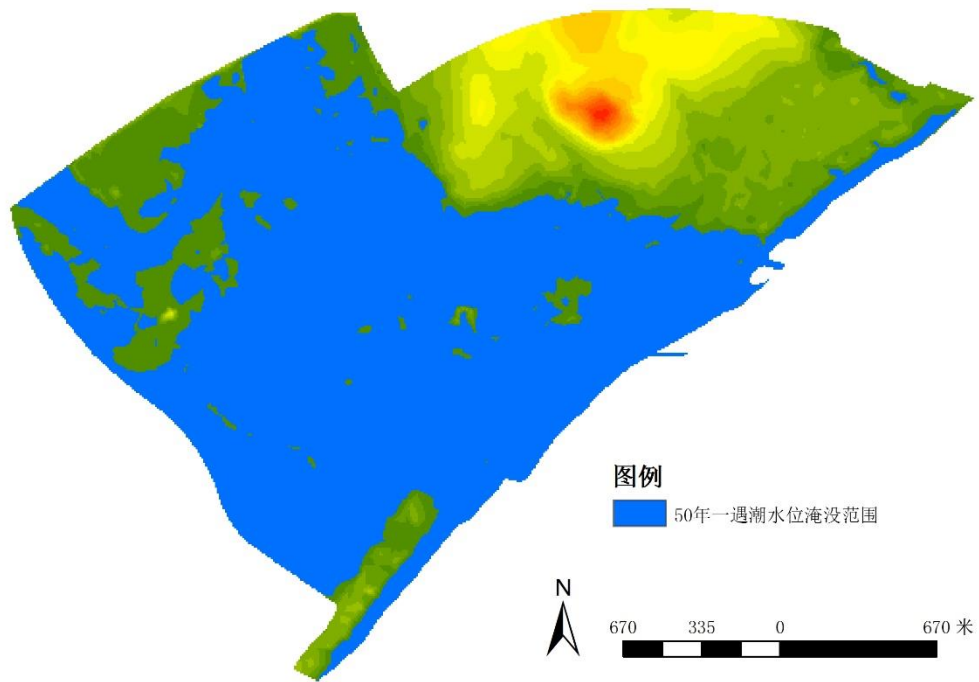


图5-12 50年一遇潮水位淹没范围示意图

椰子洲岛部分用地处于藤桥河 20 年一遇洪水淹没范围内，因此在开发时应正确处理近期与远期、开发与保护之间的关系，做到近远期结合，开发利用与保护并重，确保防洪安全和水环境及河流生态得到有效保护，促进岸线资源的可持续利用；统筹考虑上下游利用岸线的连续性、左右岸之间的对应性，保证岸线资源的合理利用；岸线功能区划分应与已有的水功能分区、生态保护区等协调一致；充分考虑河流自然生态属性，以及河势演变、河道冲淤特性及河道岸线的稳定性，并兼顾河岸开发利用的现实，采用低影响开发、可淹没设计，确保河道利用的永续性。

5.7 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，对区域内现状已有的建设应该进行风貌和高度限制。不宜建设区面积占景区陆域面积的 53.83%。

2、有条件建设区（风景游览、少量建设）

应严格保护区内的自然资源，尽量减少人为破坏。该区内所有建设行为都应进行相关规划论证，建设内容应以轻量化为主。在整体风貌上应与周围环境相协调。有条件建设区面积占景区陆域面积的 12.56%。

3、适宜建设区（设施建设、因地制宜）

适宜建设区包括了景区目前已经建设的区域。该区可建设与景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。适宜建设区面积占景区陆域面积的 33.61%。

椰子洲景点是不可复制的宝贵资源，应注重人与自然之间平衡关系，注重生态文明与经济建设协调发展。因此，椰子洲景点的开发和利用应始终坚持生态保育及人文发展理念，景区在建设过程中应尽量避免因一时经济利益而产生破坏生态环境的行为。

第六章 规划目标与发展思路

6.1 景区性质

椰子洲景点是以自然椰林湿地为核心特色，以高品质的海滨自然生态环境为基调，以海岸风光、椰洲文化和人文遗迹为展示内容，以滨海度假、研学观光、公共教育、文化体验和运动探险为主要功能的三亚热带海滨风景名胜区的重要景点。

6.2 规划目标

按照《三亚市全域旅游发展规划》（2021-2025年）的规划发展要求，到2025年，三亚将成为国际旅游消费中心核心区，世界级高端滨海度假城市，全球海洋文化时尚娱乐中心，国际旅游集散目的地，国家全域旅游示范区。三亚全域旅游产业体系基本构建，国际旅游消费中心核心区基本建成，成为业态丰富、品牌集聚、环境舒适、特色鲜明、生态良好的国际旅游消费胜地。6大核心产品、5大重点产品的三亚特色吸引物体系基本形成，旅游管理体制机制、服务水平基本与国际接轨，国内外旅游消费潜力进一步释放，高端旅游消费初具规模，国际化营商环境达到国际化水平，国际旅游产业竞争力显著提升，以旅游业带动和促进三亚经济社会高质量发展。形成带动国内旅游产业，具有国际影响力的国际旅游消费中心核心区，国际旅游集散目的地、国家全域旅游示范区。

按照《海南国际设计岛产业发展规划》的发展目标要求，到2025年，国际影响力大幅提高。打造国际化“一展一赛一周论坛”活动，“一展”即定期举办高质量、高水平、全球性的设计会展活动；“一赛”即以文旅创意设计、工业设计、建筑与环境设计等为主题，定期举办国际性赛事并评比奖项；“一周”即定期举办包括以创新经济年会、设计消费季、海南设计行为主题的海南国际设计周活动；“一论坛”即举办海南国际设计岛产业论坛，在国际上打响“海南设计”品牌。

按照《三亚市海棠区全域旅游发展总体规划（2020-2025年）》的规划目标要求，依托于全域旅游发展理念，以海棠区“国家海岸”的主题定位为基础，结合海棠区优越的滨海资源、主题公园、免税店、康养旅游、温泉度假、高尔夫旅游

等特色旅游资源和发展趋势，计划将海棠区打造为国际知名、国内顶级的国际热带滨海旅游度假目的地。在创建国家全域旅游示范区的基础上，海棠区全域旅游发展总体定位为：世界顶级的主题滨海旅游度假胜地、国际旅游消费中心的形象名片。

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，将椰子洲景点建设成为椰林湿地自然景观特色鲜明藤桥墓群历史文化浓厚、生态环境保护良好、风景旅游资源有效利用、经济与社会良性循环的具有特色品牌形象和国家级风景名胜区重要景区。该景区是以“秀美”椰林、“珍稀”湿地、优越海岸为主景，以自然观光和文化体验为主要职能的风景游览区。

世界层面：融入海棠湾时尚消费度假区，共同构建国际化高端滨海休闲旅游度假消费中心，塑造具有全球吸引力的椰林湿地风景区。

国家层面：以景点发展为契机，打造集生境保护、文旅开发、科普教育于一体的深度体验型全国热带海滨度假景点标杆，建设全国热带海滨海河口湿地生态保育与修复示范区。

地方层面：打造海上丝路及民俗文化展示窗口，形成海棠湾旅游度假消费中心新支点，将景点融入片区、协同发展，塑造滨海度假、椰林观光、文化体验新热点，构建市民生态休闲、游客海滨度假的主客共享新模式。

6.3 景区定位

本次详细规划以自然椰林湿地为核心特色，以高品质的海滨自然生态环境为基调，以海岸风光、椰洲和人文遗迹为资源，计划将椰子洲景点打造为国际知名、国内顶级的国家级风景名胜区。在综合考虑景区的风景特征、主要功能和资源价值的基础上，提出椰子洲景点的定位为：**国际顶级海滨度假风景名胜地，全国热带珍稀河口湿地风景区，海南海上丝路及民俗文化展示窗口，激活三亚全域旅游新支点。**

6.4 发展策略

围绕椰子洲景点的整体定位，本次详规从“风景、文化、旅游、区域”四个方

面，提出了景区未来发展的四大策略。

椰林风情——保护椰林湿地生境，统筹塑造独特风景特色

坚持“严格保护，高效利用”的原则，加强景区生态保育和风景保护，保护景区优越的椰林、湿地、沙洲等景观环境和脆弱的生态资源。进一步整合景区自然与人文景观资源，合理利用景区滨海岸线地带，加强景区内陆腹地的纵向拓展，营造景区幽深静雅的风格特质，彰显景区优越的自然景观特色。同时，加强建设控制，合理管控景区内的建设总量，采用低影响开发的策略，以对环境的最小干预方式进行开发，规划最大限度选用现状建设用地布局风景点建设用地，并采用原生态材料与造物方式进行景点设施建设。

文化赋能——展示海上丝绸之路文化，深入挖掘塑造文化主题 IP

在现有以椰林湿地为核心的自然观光旅游的基础上，椰子洲景点挖掘民俗文化、海洋文化、丝绸之路文化，重点开发文化体验型活动项目，以海上丝绸之路文化建设为方向，丰富景区文化内涵，不断创新文化产品，延伸旅游文化产业链，建设面向世界的 21 世纪海上丝绸之路文化交流胜地。

旅游转型——构建“旅游+”发展模式，建立高端多元度假景区

在以“文旅融合”为抓手的三亚旅游产业转型升级进程中，椰子洲景点内外兼修，对内提升服务质量，对外美化景区环境，成为“旅游+”实践田，拓宽与新业态融合的深度和广度，不断丰富旅游供给，提升游客体验。提出“旅游+文化”的发展方向，在旅游产品的开发中，将民俗文化、海洋文化、丝绸之路文化与现代科技融合起来，配合先进技术打造文化沉浸式旅游。提出“旅游+体验”的发展方向，椰子洲景点积极开展生态观光、田园旅游、休闲度假和康养健身等为主题的体验型的旅游产品，加快景区旅游转型发展，形成高中低不同层次相结合的多元旅游体验。提出“旅游+体育”的发展方向，联动三亚海洋体育产业，发展水上飞机、帆船、皮划艇等多种海上运动项目，打造以国际体育产业园为龙头的体育旅游产业带。提出“旅游+消费”的发展方向，依托总体旅游环境平台，一方面结合高端度假酒店聚集优势，培育发展精品消费会展、高端时尚展览、电影展映节、高端酒店度假、商务会展度假、旅居度假消费等产业，另一方面椰子洲景点以独有的椰林湿地资源为起点，着力发展主题冒险体验、全息游乐体验、主题互动表演、主题周边文创等产业，形成全新的衍生消费产业业态。

区域协同——强化景点独特性竞争力，融入海棠湾时尚度假区

椰子洲景点是国内热带海滨城市周边极其稀缺的热带沙滩与椰林河口湿地相结合的景点，具有原生旅游资源的独特性。同时对于整个三亚热带海滨风景名胜区内的“三区四点”景区而言，椰子洲景点也有别于其他景点，具有更突出的自然风景优势和发展旅游度假条件。景点的建设将进一步强化独特性优势，充分发挥原生风景的特质，将景点塑造为世界顶级的主题滨海旅游度假胜地。

未来景区在发展过程中应进一步加强与整个三亚东部地区的联动，依托独具优势的海棠湾成熟度假环境，在景区建设中应发展多元主题商业、高品质的配套服务业和区域旅游枢纽服务业，承接科普展示、主题活动、公共集会等相关配套功能，形成与海棠湾现有业态的互补。同时，景区也可作为“城市森林秘境”，形成主客共享的休闲体验空间。为促进景点的可持续发展，未来椰子洲岛将改变单一景区景点式供给模式，以点串线，整合全域旅游资源，扩大旅游产品供给广度和深度，积极作为新业态新配套的承载点，推动形成全域联动、全要素参与、共建共享共赢的发展格局。

第七章 总体布局

7.1 布局结构

椰子洲景点规划布局结构为：“一心三带四区”。

“一心”即以椰林及其周边岛屿景观为核心；

“三带”分别为：生态田园游赏带、自然野趣体验带、椰洲风情展示带；

“四区”分别为：滨海景观区、风景游览区、湿地生态区和旅游服务区。

在景区的整体空间利用上，突出“**保护椰洲，合理利用；环路贯通，组团发展**”的原则。即加强对椰林湿地岛屿、滨海地区生态环境和核心风景资源的整体保护，合理控制开发强度，管控景区建设总量，美化景区景观环境；结合现状道路和椰子洲地形地貌，修建贯穿椰林湿地的道路形成游览环线，贯通整个景区；在主环线上，采取组团发展模式，灵活合理利用各个区域的空间资源，便于开展不同主题的游憩活动。

7.2 一心

以椰林及其周边岛屿景观为核心，进一步塑造一级景源，突出椰子洲岛屿自然生态游览观光与研学主题。

7.3 三带

根据景区自然地理空间概况、地形地貌、风景资源现状及未来发展需求等其他条件，规划将景区主要的游赏空间规划为生态田园游赏带、自然野趣体验带和椰洲风情展示带。

7.3.1 生态田园游赏带

位于景区东部地区，是整个景区农业资源、耕地资源最丰富最突出的地带，主要包括原生态的丘陵景观和农田。规划将合理保护和利用现有农业与景观资源，以观光游览和田园体验为特色，打造集农业特色、农创体验、亲子活动等于一体的深体验多维度的活动项目，同时开展森林探险等热带雨林活动，从而形成椰子

洲景点特色与自然景观融合的生态田园游赏带。

7.3.2 自然野趣体验带

东西向穿越景区中部的椰林及周边岛屿的核心区域，主要包括椰林、湿地、海岸沙滩等自然生态景观。规划应结合景区特点，突出椰林湿地特色与原生态海岸线魅力，通过丰富多彩的湿地科普研学、沉浸式的湿地冒险体验和原生态的沙滩海景游赏，共同构建自然野趣体验带。

7.3.3 椰洲风情展示带

位于景区西部沿线，是景区的主要入口服务区、酒店、商业街、文化体验地带。规划应该结合景区入口和椰林路、椰洲路沿线区域进行建设，完善景区服务及娱乐功能，突出椰子洲景点的“秀美”“珍稀”门户特色。

7.4 四区

根据区位条件、地形地貌、景区自然风景资源现状及未来发展建设需求等其他条件，规划将整个景区划分为四大功能分区：滨海景观区、风景游览区、湿地生态区和旅游服务区。

7.4.1 滨海景观区

滨海观光区注重保护滨海生态与景观，包括滨海海岸及沙坝生态环境、沿岸防风林带及景区内近海海域，以低干扰的自然观赏、生态游览为主要活动类型；滨海乐活区可根据环境容量适度开展季节性海上娱乐活动。

1、滨海观光区

保护滨海生态与景观，应尽可能减少对滨海生态及景观敏感区域的干扰，一般情况下只能进行最低干扰的游览活动，包括滨海海岸及沙坝、沿岸林地及景区内近海海域。滨海观光区属于景区生态及景观非常敏感的区域，应按照景区分级分类保护要求，应严格执行一级陆域保护区要求，保护沙坝海岸生态；游览活动以低干扰的自然观赏、生态游览为主，严格控制游人规模，不得进行游览服务设施建设。

2、滨海乐活区

一方面根据环境容量开展季节性的海上娱乐项目，另一方面推动实现旅游节事赛事旺季“不停歇”，通过在海滩上举办精品消费会展、高端时尚展览、电影展映节、夜间秀场、沙滩音乐节、市集、户外 live 等文化旅游活动，打造滨海乐活胜地。

7.4.2 风景游览区

进行景区建设并让游人开展风景游赏活动的区域，主要包括主题文化区、特色度假区、农业体验区、雨林探险区和热带动植物区五个片区。

1、主题文化区

位于景区西侧沿椰林路和藤桥河以东区域，是以椰洲文化、黎族文化、藤桥墓群为主题的景观区域，以文化观光游览、文化展示与交流为主要功能。一方面以椰洲文化和黎族文化体验为主要切入点，打造集休闲娱乐、餐饮购物、活动展演、文化体验为一体的特色商业圈，另一方面围绕藤桥墓群等主要景点开展海上丝绸之路文化的研学、游览和交流活动，其中藤桥墓群近期以保护工作为主，未来有条件进行旅游景点打造。

2、特色度假区

位于景区东南部、次入口东侧与藤桥墓群北侧，以休闲度假、养生疗愈、观光展览为主要功能。严格控制建设规模。

3、农业体验区

位于景区东侧，临近主题文化区，结合现状果林和永久性基本农田，打造农文旅融合旅游区，开展精品种植示范、科研推广、定制认养等活动，打造农旅融合示范区、农业科学博览基地、田园文化体验基地和种业交流展示基地。

4、雨林探险区

位于景区中部，临近藤桥河东岸，以户外探险、生态观光、研学科普为主要功能。充分利用现状地形，滨河景观环境和林下空间，在三级陆域保护区内新建青少年户外探险基地、露营地、自然课堂驿站和热带动植物园，开发具有椰子洲特色的探险产品，打造国内知名雨林探险品牌。一二级陆域保护区内应尽可能减少对生态及景观敏感区域的干扰，一般情况下只能进行最低干扰的游览活动。

5、热带动植物区

位于景区西侧，以生态观光、摄影写生、自然科普教育为主要功能。重点以热带动植物为主要景观，开展观赏、科普教育等游览活动。

7.4.3 湿地生态区

保护与恢复椰林和修复河道、湿地、洲滩生境的区域，区域内大部分空间不开展游览活动，仅利用小部分村庄搬迁后的空间开展适度的户外研学和科普教育活动，并结合需求设置必要的配套设施。

1、湿地生态保育区

位于景区主要的椰洲岛屿范围，除资源保护、生态修复和必要的游览步道、景观休憩、生态厕所、安全防护等设施外，禁止建设其他无关设施，以生态环境保护培育为主要功能的区域。湿地生态保育区内应加强景区湿地、水体、植被保护培育，保护景区良好的生态环境。

2、湿地科普研学区

规划利用椰子洲岛屿空间，建设岛屿漫步、湿地研学等活动，打造湿地研学营地。同时在岛屿南部，通过热带湿生植物科普、热带桨板运动等项目，配套建设相关设施设备，开发具有椰子洲特色的研学产品。

7.4.4 旅游服务区

以建设景区各类游览服务设施、满足游客服务为主要功能的区域，包括主入口服务区和次入口服务区两个部分，含停车场、游客服务中心、景区管理中心、度假服务中心。旅游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、住、行、游、购、娱、健等服务功能，充分执行景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。

1、主入口服务区

规划在椰子洲景点西侧沿椰林路新建一处景区主入口，包括旅游服务中心、游客集散广场、主入口停车场、配套商业服务设施、景区管理中心等。景区主入口服务区主要承担游客接待、游览交通组织、景区形象展示、管理办公等功能。

2、次入口服务区

位于景区东部，主要包括景区旅游服务点、商业街、椰洲味道餐厅。主要功能为游客接待、后勤服务、餐饮住宿、休闲购物等。

第八章 风景保护规划

椰子洲景点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。

8.1 分级保护规划

风景名胜区总体规划对椰子洲景点的分级保护要求

1、总规文本说明书中的“核心景区范围与面积”一节中，详细界定了椰子洲景点的核心景区即一级保护区的范围与面积：

椰子洲核心景区：主要由椰子洲岛屿、藤桥墓群地周边和最高潮位线陆域100米、海域200米宽的海岸带三部分组成，西北至椰子洲岛屿边界，东北至景区内规划机动车道，东南至海岸线，西南至椰子洲岛屿边界。总面积2.84平方公里，其中陆域面积2.06平方公里，海域面积0.78平方公里。

2、总规文本说明书中的“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椰子洲景点的一、二、三级保护区的具体面积：

表8-1 椰子洲景点保护培育技术指标表

保护区级别	面积（平方公里）（风景名胜区总规界定）
一级陆域保护区	2.06
二级陆域保护区	1.48
三级陆域保护区	2.29
一级海域保护区	0.78
二级海域保护区	5.44
一级合计	2.84
二级合计	6.92
合计	12.05

景区详规按照《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，落实一级保护区（核心景区）、二级保护区、三级保护区的保护内容。

同时,由于椰子洲景点处于藤桥河入海口处,沿海滩涂受到海浪及河水冲刷,地形地貌及面积与风景名胜区总体规划存在较大差异,因此结合多规合一与第三次全国国土调查数据,将部分未在一级陆域保护区范围内的沙坝区域校准进本规划的一级保护区范围,新增面积为0.2平方公里,校准后椰子洲景点内核心景区总面积为3.04平方公里,陆域面积2.26平方公里,海域面积0.78平方公里。

表8-2 椰子洲景点保护分级一览表

分区名称	椰子洲景点各级保护区面积 (km ²)			椰子洲景点 (km ²)
	陆域	海域	小计	
景区面积	5.65	6.17	11.82	11.82
一级保护区 (核心景区)	2.26	0.78	3.04	3.04
二级保护区	1.32	5.39	6.71	6.71
三级保护区	2.08	—	2.08	2.08
核心景区占景区比例	39.93%	12.64%	25.70%	25.70%

8.1.2 一级保护区（核心景区）

一级保护区(核心景区)范围落实《三亚热带海滨风景名胜区总体规划(2017-2030年)》要求,边界范围结合多规合一与第三次全国国土调查数据,对藤桥河入海口和沙坝处一级保护区范围与面积进行调整。

1、一级陆域保护区（核心景区——严格禁止建设范围）

规划面积2.26平方公里,具体包括景区中部的岛屿湿地、沿海沙滩以及藤桥河东岸地段。

除资源保护、生态修复和必要的游览步道、观景休憩、安全防护等设施外,禁止建设其它无关的任何设施,已经建设须限期拆除;游步道需采用栈道、栈桥、土路、块石路等原生态建造方式,严格控制步道宽度,一般不应超过2米。

禁止破坏海岸、沙滩、岛礁、沙洲等核心资源地形地貌;保护自然资源的原真性和完整性;加强区域内资源保护和环境整治,逐步疏解区内居民点。

只宜开展自然观光和生态旅游,严格控制游客容量,科学组织游赏活动,规范游赏行为;禁止机动交通进入和静态停车设施建设。

2、一级海域保护区（核心景区——严格保护海洋资源范围）

近海沿海岸带退最高潮水位线约 200 米，规划面积 0.78 平方公里。

禁捕禁捞，可适度开展海上生态旅游活动，限制海上娱乐活动规模，禁止大型船只等一切破坏海域生态环境或污染海水水质的行为。禁止噪音和大气污染超标的船只在景区范围内活动。

8.1.3 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）

具体包括藤桥西河、藤桥东河及两侧河岸等重要水体资源保护地段。规划面积 1.32 平方公里。

严格保护河流湿地、自然林地、动植物等自然资源。加强景区内的水系梳理并开展资源环保专项规划。

严格控制区内设施规模和建筑风貌，禁止建设旅宿设施。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、二级海域保护区（限制海上活动范围）

一级海域保护区以外的海域，规划面积 5.39 平方公里。除根据环境容量进行有限度的海上游览活动外，不得进行有损海域、海岸的活动，一切活动应符合海洋与海岸分类保护要求的规定。

8.1.4 三级陆域保护区（限制建设范围）

一、二级保护区以外陆域，景区重要的设施建设和环境建设区域。规划面积 2.08 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，位于三级陆域保护区。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。禁止房地产和变相房地产项目进入景区；禁止与椰子洲自然和文化资源特质不相符合的主题公园项目进入景区。

8.2 分类保护规划

8.2.1 水系和湿地保护

- 1、涉及区域内水系和湿地的人为活动，应经规划和有关部门许可。
- 2、疏浚椰洲湿地内部水系，保持水系的贯通性、水质质量标准、水系两侧地貌和植被，保持湿地的原真性。河流水系两侧各控制不低于 20 米宽的滨水生态景观绿地。
- 3、强化湿地和水系治理，对椰子洲已建硬质河堤进行生态修复。
- 4、严格控制沿河码头设置范围、规模和建设方式。
- 5、景区内的污水排放纳入附近污水厂，必须经过处理达标后才能排放。
- 6、防止上游的点源和面源污染。藤桥河上游生产、生活污水必须经过治理达标后才能排放，加强对藤桥河水体的污染治理。
- 7、禁止鱼类及禽类养殖，防止水体污染。景区内及景区上游农业生产应采用有机化肥，强制施用低毒低残留农药，避免对水体、土壤产生污染。
- 8、禁止水上飞机等破坏景观环境的娱乐项目进入景区河道。
- 9、保护景区内河流、水面、湿地、沙洲等自然水体的多样性，在环境影响允许范围内营造人工湖泊和湿地，营造亲水游憩空间。

8.2.2 海洋与海岸保护

- 1、加强对景区内海岸带、海水的保护，严格禁止填海、挖沙取土、开采礁石、侵占岸线、砍伐海岸带天然植被、破坏礁石和污染海水水质等一切行为；加强巡查、监控，对采挖海沙、砾石和其它近岸矿产资源造成海洋生态环境破坏的行为进行严厉查处，防止沙滩泥化、岸线侵蚀和海礁退化。
- 2、强化海洋海岸工程监督管理，严格执行海岸带保护管理规定，严格控制在半封闭海湾、河口、沙洲、泄洪通道等兴建影响潮汐通道、行洪安全、降低水体交换能力以及加剧海洋自然条件演变的工程建设项目。
- 3、在海域保护区内，禁止捕捞等活动，严禁向区内排放污水。禁止在风景名胜区内水域内围垦浅海从事水产养殖活动，切实保护近海海域的海洋生态环境和景观。

4、根据《污水综合排放标准 GB8978-1996》、《建设项目环境保护管理条例》和现行国家或地方排放标准等采取相应的防治措施，严禁污染物直接排入海域。

5、景区内码头建设需严格控制范围、规模和设施配置，不得破坏海洋和海岸生态环境系统。合理规划码头和航线，防止因码头建设导致海流改变而对海岸产生的破坏。景区海上码头设置应进行专项研究论证，减少对就近海岸带、核心景点和海水的破坏与影响。

6、严格控制游客容量，加强海岸生态环境建设和修复，保持海岸生态系统的稳定。

7、保护原生植被，并补种椰子、琼崖海棠、玉蕊、海巴戟、水黄皮、海岸桐、榄仁、草海桐、海南槐和马鞍藤等乡土适生沙生植物。

8、海岸带遵循保护优先、节约利用、陆海统筹、绿色共享的原则，严格保护自然岸线，整治修复受损岸线，拓展公众亲海空间，与近岸海域、沿海陆域环境管理相衔接，实现海岸线保护与利用的经济效益、社会效益、生态效益相统一。景区范围内涉及海岸带陆域 200 米范围主要为两种类型，其中河口、潟湖、半封闭海湾岸段 125.79 公顷，其他岸段 31.97 公顷。

海岸带陆域 200 米范围中的河口、潟湖、半封闭海湾岸段按照详细规划进行项目建设管理，涉及到详细规划中的建设用地，按照用地图则管控指标进行实施建设；涉及到详细规划中的非建设用地，应当落实用途管制，严禁违法违规改变用途，管控过程中需衔接生态保护指标，确保生态系统稳定，其中：

耕地按照《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《自然资源部 农业农村部 国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》等法律法规和文件的要求进行管控，严格管控一般耕地转为其他农用地。

林地以生态保护优先，严控占用，确需使用需符合规划、按级别审批，优先避让，少占慎占，严禁乱砍滥伐和违规开垦，临时占用后必须按期恢复植被。

园地按规划维持种植属性，以集约利用为主，允许适度提质改造，不得随意转为建设用地，确需调整地类的需履行审批手续，兼顾生态与经济收益。

草地实行总量管控，禁止非农建设和过度放牧，严控违规占用，确需使用需纳入年度计划审批，优先保障生态功能，临时占用后需恢复草原植被。

湿地滩涂严守生态红线，禁止擅自填埋、开发，确需占用必须先补后占、占

补平衡，保证面积不减少、质量不降低，重要湿地严禁开发性建设。

海岸带陆域 200 米范围中的其他岸段除了部分基础设施和民生项目、部分旅游相关配套性服务设施和必要的公共设施以及省政府确定的其他重大、特殊建设项目外，禁止任何无故对海岸线的破坏或污染性活动。

8.2.3 生物多样性保护

1、建立椰子洲景点生态监测网络，研究湿地生物多样性现状、趋势和预测模式，建立综合保护的管理模式和开发模式。加强调查摸底，尽快制定景区内野生动植物、生态群落保护专项规划。

2、保持和维护椰洲湿地原有生物种群、结构及其功能特征，保护典型而有示范性的自然综合体；提高自然环境的复苏能力，提高氧、水、生物量的再生能力与速度，提高其生态系统和自然环境对人为负荷的稳定性和承载力。

3、科学规划，加强景区生物多样性保护。湿地观光步道、滨海游览道路、景区车行主路应结合地形或桥涵建设野生动物通道；景区内禁止放生野生动物。定期进行景区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。

4、营造栖息环境，解决野生动物生存问题。在经过充分野外调查的基础上，分析野生动物的分布、活动规律、繁育、食物链等以及鸟类的迁徙规律、繁育特点和食物特性。采取必要的管理措施，针对影响因素进行适度的人工干预。

5、保护景区内次生林，增加植被种类。景区建设中应加强保护生态系统，避免盲目开发和破坏。充分保护和培育各景区内的乡土植物，尤其是珍稀名贵树种。

6、重视风景区内植物景观的培育，使景区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，逐步恢复一级陆域保护区内植物群落。

7、对入海污染源和污染物进行监控，景区内的污水需经过分片集中处理达标后排放。

8、加强对景区内古树名木的保护。

椰子洲景点内包括木棉、麻楝、酸豆三类树种，共计 10 棵古树。

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，创造多种类型的植物景观或景点，组织古树名木植物景观专题科普游览活动。

8.2.4 文物古迹保护

藤桥墓群位于三亚市海棠区东溪村东 3 公里处番岭坡南侧的海滩沙丘上，其范围东西长约 134 米，南北宽约 100 米，现藤桥墓群占地 1.34 公顷。2006 年 5 月 25 日公布为全国重点文物保护单位。

保护范围：海南省人民政府关于公布海南省全国重点文物保护单位、省级文物保护单位保护范围的通知（琼府〔2019〕30 号）公布藤桥墓群的保护范围和《藤桥墓群保护规划》中保护范围一致。保护范围以藤桥墓群为中心，以东、西长约 134 米，南、北宽约 100 米，面积 1.34 公顷范围。

四至边界坐标为：

- (1) X=2035454.217, Y=370362.818;
- (2) X=2035394.634, Y=370445.218;
- (3) X=2035287.913, Y=370367.417;
- (4) X=2035346.782, Y=370284.538。

建设控制地带：以保护范围线为界，东至规划学院路，南至海岸线，西面、北面在藤桥墓群保护线各延伸 40 米为藤桥墓群建设控制地带范围，其面积为 5.17hm²（不包括保护范围），合 77.55 亩。

四至边界坐标为：

- (1) X=2035517.717, Y=370359.430;

- (2) X=2035448.454, Y=370455.349;
- (3) X=2035430.705, Y=370473.734;
- (4) X=2035415.677, Y=370487.835;
- (5) X=2035376.407, Y=370518.378;
- (6) X=2035268.964, Y=370610.521;
- (7) X=2035220.121, Y=370517.550;
- (8) X=2035171.295, Y=370463.897;
- (9) X=2035337.608, Y=370228.362;

保护措施: 规划按照《藤桥墓群保护规划》及《中华人民共和国文物保护法》有关条款对藤桥墓群进行专项保护工程。

1、根据墓碑的现状残损程度进行分类制定，不同残损程度的墓碑采取具有针对性的保护措施。

2、除必要的保护与管理设施之外，不得设置任何其它设施；各类保护与管理设施不得破坏文物本体，或对其构成威胁。

3、保护措施应严格遵守“不改变文物原状”、“最小干预性”等基本原则，保持文物本体的真实性与完整性；尽可能地保护藤桥墓群所包含的全部历史信息和科学信息。

4、所有保护措施及其实施过程都应记入档案，包括设计方案、论证材料、试验数据、操作工艺、施工组织、工期、原始状态及竣工状态的图片、影像与文字记录等。

5、落实保护范围和建设控制地带管理规定，区域内按照批复的文物保护规划开展相关建设活动。

管控要求:

近期以保护工作为主，未来有条件进行旅游景点打造。

1、保护范围管理规定:

①严禁一切与文物保护、环境保护和文物管理无关的土木工程建设，避免藤桥墓群及其环境遭受破坏和影响。

②不得进行与藤桥墓群保护无关的爆破、钻探、挖掘等作业。

③不得进行可能影响藤桥墓群及其环境安全与完整的活动。

④任何保护措施均应不改变文物原状，尽可能完整地保留藤桥墓群及其环境所包含的历史与科学信息。

⑤保护范围内可以进行必要的考古发掘及文物保护工程。文物保护工程方案应按规定程序报海南省文物局审批通过后，由具有专业资质的施工单位实施。

⑥保护范围内只能设置必要的保护、维护、展示、管理和游客服务设施；禁止设置或建设任何其它设施。

⑦实施有效的安防与保护措施，包括设置围栏与排水沟渠，安装监控设备，配置专人守护等。

⑧可进行必要的基础设施建设，包括道路、给排水、电力、电讯、消防、防雷等设施。

⑨可以建设与藤桥墓群保护、展示相关的项目，但在项目建设前应进行考古钻探或试掘；有充分的方案及施工设计论证；并按照法定程序办理报批审定手续。

2、建设控制地带管理规定：

①本范围内的建设工程不得破坏生态环境风貌。

②禁止出现体量过大，容积率过高的建设项目。

③新建（构）筑物的选址、式样、体量、高度和色彩等均应与藤桥墓群的环境风貌相协调。建筑高度控制在 15 米以下，体量不宜过大，建筑物应尽可能采用高大乔木进行遮蔽。

④逐步拆除或改造对环境风貌有危害的建筑物及构筑物。

⑤不得建设有污染的生产性建设项目；对已有的污染环境设施，应当限期治理或予以拆除。

⑥不得进行可能影响藤桥墓群环境安全的活动。

⑦严禁取土、修塘和建渠等活动；严禁一切破坏地形地貌、污染水源与损毁植被的行为。

⑧加强生态保护和环境绿化。绿化植物应以适宜栽种当地优势的保持水土植被为主。

8.3 景区生态保护与修复

8.3.1 永久基本农田保护

落实三亚市国土空间规划划定的永久基本农田保护范围 38.19 公顷。

依据《海南省永久基本农田保护规定》第二条、第十七条、第二十四条规定，“依法实行永久基本农田保护制度，对永久基本农田实行用途管制。永久基本农田依法划区定界后，未经依法批准，任何单位和个人不得改变或者占用”“禁止任何单位和个人占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼”“建设项目对永久基本农田造成影响的，在建设项目环境影响报告书中，应当有永久基本农田环境保护方案”。

椰子洲景点目前所有建设符合《海南省永久基本农田保护规定》相关建设要求，在详细规划中对永久基本农田保护范围予以落实。游览交通游线对永久基本农田保护范围进行避让。

遵循永久基本农田耕地保护政策，严格耕地用途管制，全方位夯实粮食安全基础，牢牢守住耕地红线。任何单位和个人不得擅自占用或改变永久基本农田的用途。村庄迁出后，永久基本农田严禁耕地撂荒，严禁任何单位和个人闲置、撂荒耕地，严格执行耕地地力保护补贴与耕地保护责任挂钩政策。

鼓励和支持农民复耕，提高土地利用效率，强化技术支持、资金扶持和政策引导。为确保村庄搬迁后永久基本农田得到有效利用，大力推广农业机械化作业，通过智能灌溉系统、精准农业技术等手段，提升农田生产效率和作物品质，减轻农民的劳动强度，建立线上线下的技术咨询平台，为农民提供全面而系统的技术支持与指导。通过加大农业补贴力度，重点扶持粮食作物适度规模经营和农用地地力保护，完善农业保险政策，以提高农民种粮的积极性和收益。加强媒体宣传和政策解读，加强农民对永久基本农田保护政策的了解和认识。

8.3.2 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）》，景区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·平方公里。

2、声环境保护

椰子洲景点声环境质量达到《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

景区内水环境保护对象为景区海域水质与藤桥河水质。

椰子洲景点内部分布众多虾塘，河流被分割、水质富营养化，给椰子洲内部河流、湿地带来严重污染。

根据三亚市生态环境局于 2024 年 8 月发布《三亚市环境质量月报》和现状调研情况，景区内主要水系藤桥河水质达到地表水 II 类，水质优良。

根据《三亚热带海滨风景名胜区总体规划(2017-2030 年)》及《海南省三亚市藤桥河中下游河道治理规划》，其水环境质量基本要符合现有各水功能区环境保护目标。海水环境质量执行《海水水质标准》(GB3097-1997)。相应的污水必须经过处理达到《污水综合排放标准》(GB8978—1996)标准后进行回收和循环利用，污水处理率 100%，回收利用率达到 80%以上。

4、河口三角洲保护

河口三角洲位于椰子洲景点中部，受海洋、陆地和河流的多重影响，具有河海交互性、海陆过渡性、新生性及生态脆弱性等特点。同时，河流尾闾摆动、水沙通量变化、淤积、冲刷使河口三角洲发育处于动态变化之中，湿地演变剧烈，因此，河口三角洲基本以自然修复为主，区域内实施退塘还湿、退养还滩的措施，尽量避免建设类项目，逐步恢复湿地生境；同时，坚持以生态的方式治理生态，形成以水系连通为主的河流沼泽湿地修复模式和以疏通潮沟营造植被生长条件为主的近海与海岸类湿地修复模式，构建起水系连通体系，促进湿地生态系统健康。

5、河道保护

藤桥东、西河大部分为未治理的天然河道，水质清澈，两岸植被丰富，驳岸

为自然原生状态。景区内藤桥河流域的主要保护对象为椰子洲岛。河道保护范围的宽度为河口常水位线水平外延 20 米—30 米；特殊情况下外延宽度可作适当的调整。

①建议河道保护范围内结合河道绿化带，建设滨河带状公园、休闲设施等，重要基础设施退让到河道 20 年一遇淹没线以外。

②本着“适地滞蓄”的原则，建议结合区域环境改善工程，建设滞洪设施；新建开发区实施雨水利用工程，减轻河道防洪排涝压力。

③由于河道规划纵坡按照上下游河底高程统一考虑，河道按规划实施后，为保证部分已治理河段工程安全，已治理河段挡墙及护坡需增设防冲前戗。

④治理河段处于河道下游，周边地势较低，由于河道筑堤，改造及新建开发区应适当填垫地面高程。

根据国家现行《防洪标准》(GB50201-2014)、《堤防工程设计规范》(GB50286-2013)，考虑到海棠区的远期发展，确定藤桥河防洪标准近期为 20 年一遇，远期为 50 年一遇，近期堤防主要建筑物级别为 4 级，次要建筑物及临时建筑物级别为 5 级。

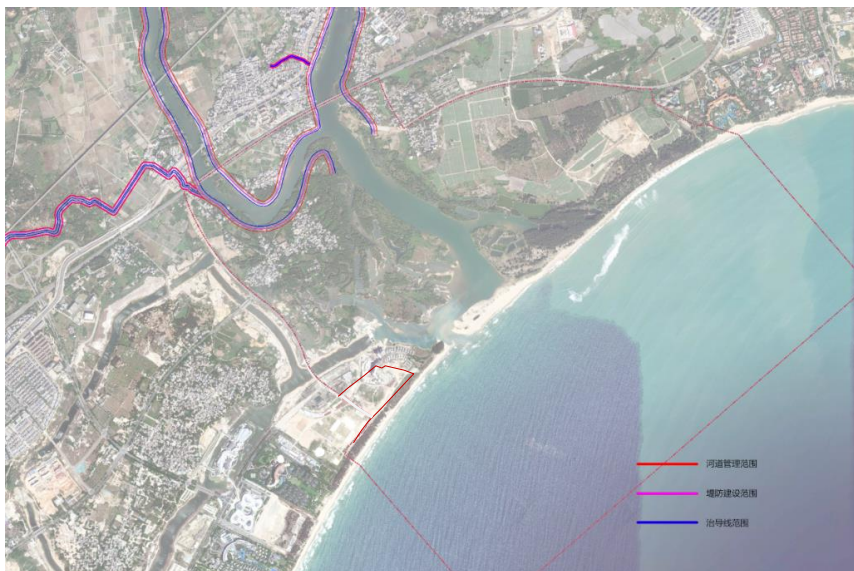


图8-1 藤桥河中下游河道治导线范围

6、海陆生态系统保护

加强景区生物多样性和生态系统保护，保护区域海岸带、湿地、沙洲、山体的生态完整性，优先保护景区良好的生态系统、珍稀动植物和重要物种栖息地，

建立和完善生态通廊，提高生态系统的完整性和连通性。

水体生态通廊主要依托藤桥河山海生态廊布局，维持河流自然状态，保持河流自然弯曲，禁止裁弯取直和倾倒垃圾，对岸线进行整治，通过维护生态岸线修复、控源截污、水质净化等三类措施，推进水环境修复，完善流域水生态功能。

7、环境准入负面清单

(1) 不得准入生态保护条件

在一级保护区内建设的项目；破坏一级景源原真性和完整性的建设项目；占用基本农田、公益林地等建设项目，根据生态红线管控要求不能在景区建设的项目；破坏现有岸线的建设项目。

(2) 不得准入水环境条件

破坏现有水系格局的建设项目；向水系排放大量废水的建设项目；景区内大量取水的建设项目；影响景区内水资源空间分布的建设项目。

(3) 不得准入湿地条件

非法开发湿地，包括填海填湖、围垦湿地等行为；污染湿地环境，包括垃圾、污水、固体废物等排放；违法捕捞和破坏湿地生物资源；破坏湿地植被、土壤、水体等自然资源的行为；其他可能对湿地生态环境造成影响的行为。

(4) 不得准入大气条件

排放有毒有害废气的建设项目。

(5) 不得准入产业管控条件

违反风景名胜区的管理条例建设项目或活动。

8.3.3 景区生态修复

1、湿地水体修复

景区内禁止填河填海造地、违法取砂等破坏行为，对受污染水体采取水质净化措施，恢复自然连通、重塑自然岸线、修复生境，提升景区的水体生态功能。

2、自然植被修复

加强对现状海丰村内受破坏地段的植被生态修复，景区东侧部分果林实行退果还林，可保留一部分的果林作为采摘林来使用。

严格按照《造林技术规程》《海南省主要造林树种苗木质量分级标准制定项

目》等相关技术规程，遵循“适地适树”原则，采用更替、择伐、抚育、林带渐进和综合等方式进行公益林提质修复。针对近熟、成熟和过熟的公益林，采取群状择伐、单株择伐等方式进行采伐，并根据实际情况进行补植补造；针对中（幼）龄阶段的公益林，按照间密留匀、去劣留优和去弱留强的原则，采取疏伐、生长伐、卫生伐等方式进行修复，并根据林分实际情况进行补植补造；针对林分结构不尽合理，枯死木、濒死木和林业有害生物危害林木分布特征一致性差的轻度、中度退化公益林，综合运用抚育、补植补造、林下更新、调整、封育等措施。

3、海岸线修复

修复方式应符合生态保护原则，合理合规采取植被覆盖和防护结构，确保修复方案对生态环境影响最小化。通过加强海岸线管理，规范海岸线的开发和利用，减少对海岸线生态环境的破坏。

4、海陆生态系统修复

通过沙滩养护、促淤保滩等人工措施与手段，恢复自然滩岸，同时开展湿地恢复等修复工程，修复海岸带生态系统。

第九章 风景游赏规划

9.1 游客容量与规模测算

9.1.1 游人容量

1、总规游人容量

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》确定的椰子洲景点容量规模：

日合理游客容量为 0.74 万人次。

日极限游客容量约为 1.15 万人次。

年游客容量为 220 万人次。

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》对椰子洲景点容量计算：

表9-1 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)
椰子洲	7400	主要景点	65	200	2	6500	10000
		一般景点	400	5000	1	800	1200
		水域	510	30000	1	170	300
		小计				7470	11500

2、详规游人容量

风景名胜区游客容量是旅游环境承载力的重要指标，也是确定游览设施配置的主要依据，本规划仅就基本游客容量进行测算。本次详细规划根据椰子洲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，就椰子洲景点的游人容量做如下计算。

容量的计算范围以三大景区和四个独立景点为主，一年中可游天数约为 300 天，计算方法采用面积法，计算方法如下：

$$C=A/a \times D$$

式中：

C----日环境容量，单位为人次；

A----可游览面积，单位为平方米（m²）；

a----每位游人应占有的合理面积，单位为平方米（m²）；

D----周转率，D=景点开放时间/游完景点所需时间。

日极限游客容量计算采用面积法和关键瓶颈部位容量控制相结合的方式，其中面积法：

$$C=A/a \times D$$

式中：

C----日极限游客容量，单位为人次；

A----可游览面积，单位为平方米（m²）；

a----每位游人最小规模占用面积，单位为平方米（m²）；

D----周转率，D=景点开放时间/游完景点所需时间。

表9-2 椰子洲景点详细规划游客容量计算一览表

游览区域	计算方法	计算面积 (hm ²)	计算指标 (m ² / 人)	一次性 容量(人 /次)	日周转 率(次/ 日)	日游客容 量(人次/ 日)	日极限 游客容量 (人次/日)
滨海观光区	面积法	0.588	10	588	2	1176	2352
滨海乐活区	面积法	0.588	20	294	1	294	588
主题文化区	面积法	7.85	100	785	2	1570	3140
农业体验区	面积法	6.4	400	160	1	160	320
雨林探险区	面积法	7.24	400	181	2	362	724
热带动植物区	面积法	2.6	400	65	1	65	130
湿地生态保育区	线路法	0.203	10	203	2	406	812
湿地科普研学区	线路法	0.396	10	396	2	792	1584
旅游服务区	面积法	4.54	200	227	2	454	908
游览线路	线路法	1.918	10	1918	1	1918	3836
总计				4817		7111	14222

注：日游客容量和日极限游客分别按照适宜的单位游客指标和极限游客指标测算。

经过测算，椰子洲景点瞬时游人容量约为4817人，日游人容量约为7111人，日极限游人容量约为14222人。全年可游天数按300天计算，则椰子洲景点年游人容量约为213.3万人。

当游客量达到日游客容量时需采取限制每日游客规模，在规划期应控制游客容量，采取疏导管控措施分流游客。尤其是高峰时间游客的游赏和疏散需有序组织，疏导外围城市交通，确保景区入口区域长时间不堆积车辆、积压游客。

游人规模接近甚至超过极限游客容量时，必须采取强制交通分流措施，在周边城市道路阻止游客前往景区，景区所有出入口完全开放，对游客采取只出不进的管理办法，入口区已经聚集停留的游客疏导离开，景区内游客从最近的出入口离开景区。

9.1.2 游客规模

参考近年来各景区游客量增长状况，结合总规文本说明书中的“风景区现状游客量分析”一节，按照年增长8%-10%计算，预测了椰子洲景点的游客量。

表9-3 游客规模预测表

	现状（万人次/年）	2025年（万人次/年）	2030年（万人次/年）
椰子洲	5	80	200

注：1、游客量年增长率以8%-10%计，景区发展成熟后游客量增长趋于稳定或减缓；
2、对于游客量增长接近于景区极限容量时应加以控制。

9.2 景点建设规划

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览区、湿地生态区和滨海景观区规划内容，重点在以下片区进行风景游赏活动：

9.2.1 主题文化区

规划以椰洲文化、黎族文化、海上丝绸之路文化为切入点，将旅游产品的开

发与现代科技结合，配合现代技术打造文化沉浸式旅游。藤桥怀古景点建设重点与藤桥墓群文物保护单位联动，增设文化展示空间，定期举办文化博览会，为旅游注入艺术性、文化感和美的享受。同时打造以椰洲文化和黎族文化为主题，民族风格建筑与文化体验为核心的“椰椰椰”体验沙龙。

主要建设内容包括：藤桥怀古、“椰椰椰”体验沙龙、丝路洲渡、椰洲博览驿站。

9.2.2 农业体验区

规划在景区东侧结合永久性基本农田与现状果林，打造农旅融合旅游区。结合原生态稻田，融入交互式水稻生长体验基地、农夫市集、亲子农庄等主题，打造农旅融合示范区、水稻科学博览基地、稻作文化体验基地、种业交流展示基地，建设“国际化农旅观光体验休闲度假区”。

主要建设内容包括：农业农创园、陌上花开、热带果园。

9.2.3 湿地生态保育区

保护并突出椰洲特色植物品种——椰树，通过营造不同深度、宽度、长度、形态的滩涂、内湖、岛屿等方式，构筑安全稳定的热带雨林生态体系。用生态的方式吸引鸟类觅食栖息，通过趣味性的参与方式吸引游客，使其乐在其中。开发具有椰洲特色的研学产品，让游客在自然中拓展视野、丰富知识，将书本与自然、社会深度结合，真正做到“研有所思，学有所获，旅有所感，行有所成”。

主要建设内容包括：天籁之音、热带植物湿地生境、海湾湿地。

9.2.4 湿地科普研学区

规划结合现状的湿地岛屿，建设以湿地自然科普为主要功能的湿地研学区。

合理借助蜿蜒曲折的藤桥河道、富有变化的河流岸线及沙洲岛屿打造寻趣椰林、椰林迷宫等景点，创造丰富多彩的湿地游览、科普空间，提升藤桥河湿地的科学价值。

主要建设内容包括：寻趣椰林、椰林迷宫。

9.2.5 雨林探险区

规划充分利用雨林资源，结合湿地水系、山地地形和原生态椰林打造水上漫游、林间拓展等项目，打造雨林探险胜地。在景区东部，通过新建热带动植物园、椰林幻境、花语田园、自然课堂驿站打造独具特色的户外拓展运动和亲子游项目，吸引更多游客探索热带丛林。

主要建设内容包括：水上漫游、林间拓展、热带动植物园、椰林幻境、花语田园、自然课堂驿站。

9.2.6 滨海观光区

椰子洲拥有天然优质的原生态海滩，规划打造金滩观澜、滨海沙浴、沙滩拓展等景点，在沙滩开展的游赏活动；在景致宜人的海岸廊道，通过旅拍、观海景、做沙雕、放风筝、游览沙滩岸线等活动深度体验滨海风情。

主要建设内容包括：金滩观澜、滨海沙浴、沙滩拓展。

表9-4 规划建设景点一览表

游赏区	景点名称	建设内容	建设性质
主题文化区	丝路洲渡	规划在藤桥墓群南侧，结合海上游线打造丝绸之路文创游船停靠点，整体呈现复古风貌，并在停靠点两侧布置丝绸、陶瓷、古运输船等相关寓意的构筑物小品，配合灯光喷泉，打造丝绸之路灯光秀。	新建
	藤桥怀古	结合现状的藤桥墓群遗址，保护文物古迹的真实性和完整性。按照《藤桥墓群保护规划》管理要求，展示隋唐至明代穆斯林商人在海南各地经商的资料，包括照片、文字资料等，进一步打造为为深体验的景点。	新建
	“椰椰椰”体验沙龙	重点打造椰子体验中心和黎族工艺坊，除了宣传海南椰雕文化和黎族民俗文化以外，椰子体验中心可亲自制作椰油、椰味食品、椰壳活性炭和用椰子制作的各类化妆品和护肤品。黎族工艺坊内可体验黎族织锦、传统陶艺等非遗工艺。	新建
	椰洲博览驿站	以馆藏、展陈、数字服务和驿站功能为核心，融合传统文化传承、多元艺术融合、特色文创零售、生活方式体验、娱乐科技互动、精致餐	新建

游赏区	景点名称	建设内容	建设性质
		饮美食、特色 IP 体验等，打造文博艺术集聚地。	
农业体验区	陌上花开	结合永久基本农田范围，种植大面积热带稻田，丰富沿海观光视觉体验。非永久基本农田范围适当栽植热带花卉及植物，打造丰富的景观效果。	新建
	农业农创园	结合永久基本农田，以农业度假体验为主，依托稻田打造交互式水稻生长体验基地、农夫市集、亲子农庄等主题游览项目。结合新兴科技与数字化信息技术，增强生产性景观的参与性。	新建
	热带果园	依托现状果林，建设以热带经济作物种植为主的热带风情果蔬园，开展采摘、加工及亲子活动。	提升
湿地生态保育区	寻趣椰林	规划采用林下栈道、木平台的形式修建自然科普小径。栈道沿线布设以本地动植物认知、热带丛林秘境、鸟啼虫鸣等为主题的科普设施。	新建
	椰林迷宫	利用丰富的椰林资源，营造枝繁叶茂的椰子林下空间，通过路径优化，补栽适宜乡土灌木，修建栈道打造椰林迷宫探险；同时合理借助蜿蜒曲折的藤桥河道、富有变化的河流岸线及沙洲岛屿打造水上迷宫游览，展现独特沿海椰洲风貌。	新建
湿地科普研学区	海湾湿地	结合现状浆板俱乐部，利用热带海湾湿地、椰子林及藤桥河景观资源，提供单双人船板、桨板等游乐用具及救生衣等保护用具，打造热带浆板漂流基地。	提升
	天籁之音	营造生态动植物栖息地，在林下增加萤火虫、蝴蝶观察小站，在鸟类聚集处适当布置观鸟廊道、观鸟台、观鸟塔等设施方便游人聆听鸟啼，增加自然风貌观赏体验。	新建
	热带湿地植物生境	保护湿地原有植物群落，聚焦珍贵林木、药用植物、观赏花卉的科普与观赏，建设具有热带风情的国际一流特色植物展示区。	提升
雨林探险区	林间拓展	利用雨林的林下空间，通过设置木桩、高台、麻绳网等轻量化的配套设施，设置背摔、断桥、天梯、穿网、求生、盲阵、结伴等相关体验项目，打造一处生态化的林间拓展区域，作	新建

游赏区	景点名称	建设内容	建设性质
		为与活动营地相配套的林间拓展项目。	
	热带动植物园	规划打造集珍稀野生动植物科普博览、保护繁殖、观光旅游、休闲度假为主题的全景式热带雨林系统、浓缩热带动植物精华的天然动植物博物馆。内部各类动物自然散养，游人驱车在动物区穿行。	新建
	水上漫游	规划在藤桥河流域中增设游船停靠点，开辟水上观光游线，提升湿地漫游体验，并利用自然森林环境设置水上栈道，打造适宜水上漫步的疗愈环境。	提升
	椰林幻境	白天利用海南独特热带气候，形成椰林烟雾秘境，展现椰林原始氛围。夜晚利用 3D 全息投影技术，以椰洲特色文化为主题，打造充满自然意蕴的光影场景。	新建
	花语田园	结合景区热带果园并选取海南特色花卉形成热带花田景观，通过布置花海步道、景观小品、写生点等，打造户外摄影写生空间。	新建
	自然课堂驿站	开设热带植物采集、海洋生物探秘、夜晚星空观测等自然课堂，并配备相关教学用品和设备，学生在室内听老师讲解自然科学知识和进行手工体验，并到室外实地探索自然知识。 融合周边椰林环境，以生态材料打造适合儿童的全龄儿童无动力乐园，将攀爬、绳索、障碍、奔跑、探索等元素融入游乐场设计中，激发儿童的创造力，让孩子在游戏和玩耍的过程中体验、探索和发现。	新建
滨海观光区	滨海沙浴	规划选择无暗礁隐壑和旋涡、坡缓沙软、浪小水净的区域打造基础设施完善、功能齐全的海滨浴场。	新建
	金滩观澜	景区优美的海岸是漫步观景与摄影写生的最佳场所，规划打造集观海咖啡吧、观景平台、垂钓旅拍为一体的海滩休闲空间。	新建
	沙滩拓展	利用景区海滩合理规划路线和场地提供沙滩排球、沙滩摩托、沙滩自行车、环景区骑行等。	提升

9.3 游览线路组织

9.3.1 游览方式

1、按交通方式分

景区主要游览方式为步行、电瓶车和水上游船进行游览。由景区入口到达各个游览片区的方式主要是景区电瓶车；进入各个游览片区内的游览方式主要为步行游览，在湿地生态区进行游览的方式主要为水上游船。

2、按照游览时间分

快速游览：受时间限制，游客主要乘坐电瓶车进行游览，只在沿途主要景点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游览的方式，一般以步行或水上游船为主。

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，游客乘车达到某一景点，一般是步行深入其中进行游览，也可乘船在湿地区域进行游览，然后可乘车到其他景点，乘船是目前湿地生态区的主要游览方式。

3、按游览的目的分

景区内包含各类主题游览片区，根据游客游览兴趣点的不同，进行多样化选择与组合。

9.3.2 游览线路分类

景区的游览以三日以上的度假游为主，通过不同的一日游线结合度假酒店、特色民宿组成更有吸引力的度假游线。一日游规划以不同主题的游线和不同风景游览片区的重要景点游线为主，根据景区空间、游览主题和景区旅游产品定位，规划共设置了 5 条特色游览线路。同时结合各景点的类型特征和交通游览方式，以陆上和水上游线相结合的游线组织方式，使游线具有丰富多变的效果。

1、滨海畅游主题游线

串联景区内海滨观光区和滨海乐活区景观节点的游览线路。重点欣赏景区的滨海自然风光，以畅游海上娱乐项目为主题内容。

景区主入口——缤纷沙滩俱乐部——低空漫游基地——滨海沙浴——金滩

观澜——沙滩拓展。

2、湿地研学主题游线

串联景区生态湿地保育区与科普研学区景观节点的游览线路。以湿地科普游览和研学拓展为主题内容。

景区主入口——寻趣椰林——椰林迷宫——天籁之音——热带植物湿地生境——海湾湿地。

3、椰林探险主题游线

串联雨林探险节点的游览线路，重点体验登高远眺海景和多样化的森林体验活动，以山林景观观光和森林户外运动为主题内容。

景区次入口——热带动植物园——林间拓展——自然课堂驿站——水上漫游——椰林幻境。

4、椰洲文化主题游线

串联景区内所有文化景观节点的游览线路，以游览椰洲特色文化、黎族民俗风情、海上丝绸之路和藤桥墓群为主题内容。

景区主入口——“椰椰椰”体验沙龙——椰风剧场——金椰嘉年华——丝路洲渡——藤桥怀古。

5、田畔康养主题游线

串联特色度假区和农业体验区景观节点的游览线路。重点游览陌上花开，开展以田园游赏、康养度假为主题的活动。

景区次入口——花语田园——原乡营造——椰林野宿——陌上花开。

第十章 旅游服务设施规划

旅游服务设施属于风景名胜区公共资源，其设置应以服务公众游览为目的，禁止任何形式的私有化占用或排他性经营。所有游览设施须通过合法合规的方式，明确开放时限、服务标准与公众投诉机制，确保设施服务于大众。

10.1 旅游服务设施现状

藤桥东河和藤桥西河交汇处有现状码头一处，停靠有少量渔船。海丰村内主要开展特色餐饮、游览观光等服务。目前景区内 1 处在建酒店，为东侧绿福来酒店，未投入使用。整个景区处于起步阶段，目前尚无管理办公、安全救护等设施。

10.2 游览服务设施规划

10.2.1 旅游服务中心

旅游服务中心是集中接待游客的公共建筑物，建设在景区人流最为集中，景区主要交通枢纽位置，规划在景区主次入口处各新建一处旅游服务中心，主入口游客中心占地 3.91 公顷，次入口度假服务中心占地 0.98 公顷，包括信息咨询、购物、餐饮、文化展示、讲解服务、售票和邮政代办等功能，建筑材料可采用钢材、防腐木、本地火山石、本地石材等。

10.2.2 旅游服务点

规划在北岸游客服务中心及金椰嘉年华设置旅游服务点，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。

10.2.3 旅游服务站

规划在藤桥怀古、自然课堂驿站景点设置旅游服务站，为景区内游客提供零食、饮品售卖与简易咨询等基础服务。

10.2.4 标示系统

椰子洲景点主入口广场设置国家级风景名胜区徽志标示，在景区入口、观赏点、科普点等明显位置，设置解说性景观设施介绍景源相关科普知识、爱国主义教育等内容；在景区主要位置、道路重要转折点、重要设施附近等位置设立游览、服务、管理等标示；在有游览安全隐患处及其他需要提示安全的位置设立安全警示标志牌等；风景名胜区标示牌宜进行系列规划、统一样式、规范设置，在材料选用上可以利用铝合金、本地石材等。

10.3 住宿设施规划

根据《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》，椰子洲景点总床位规模不超过 800 张床。

表10-1 热带海滨风景名胜区住宿设施表

名称	亚龙湾	天涯海角	南山-大小洞天	椰子洲	总计
现状	12298	0	873	430（在建）	13601
2020年	17000	400	1000	500	18900
2030年	21000	600	1200	800	23600

注：数据来源于《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》说明书。

根据景区现有条件，不包含四季酒店，规划新建景区住宿设施 4 处，按照平均酒店建筑面积 85-120 平方米/间，总床位数不超过 500 个，具体每处住宿设施的床位数可根据实际建设情况调整。住宿设施总体体现本地的文化和热带的风格，建筑材料选用上需融合需融合黎族建筑元素与热带气候适应性，可以考虑本地石材、夯土墙、再生木、陶瓦以及膜结构材料等具体建设内容如下：

1、绿福来酒店

景区东北部规划建设有绿福来酒店及商业街项目，总规模 10.12 公顷，其中酒店占地面积约 3 公顷，共设置 80-100 张床位。酒店落客、停车及物流通道在建筑北侧主干道进行；建筑南侧靠近海岸，主要布置和景观紧密结合的人行通道。结合西侧规划道路设置车行和人行 2 个出入口，其中主要车行出入口位于地块西北侧，与区域的主路景观结合设置形成酒店的形象门户，打造环境优美、绿意盎然的景观公共休闲空间。

2、原乡营造、椰林野宿

景区北部次入口规划建设有住宿设施及椰子洲海滨康养中心项目，总规模 18.07 公顷，住宿设施包括原乡营造和椰林野宿。

原乡营造住宿设施，占地面积约 3 公顷，共设置 80-100 张床位。整体建筑风格为热带建筑形式，融合海南当地建筑文化元素，体现海滨风情景观特色。主体建筑为二层，采用坡屋顶形式，建筑色彩以建筑材料原有色彩为主，“灰、白、咖”为基调。

椰林野宿住宿设施，占地面积约 6 公顷，共设置 150-220 张床位。主要利用椰林生态资源、景观资源以及三亚当地特色的食药资源与医学、养生学有机融合，开展保健养生、康复疗养、森林食疗、药疗、养生文化科普等相关服务活动。配套建设林间康养步道和独立院落，以营造多样化的椰林养生体验。

3、野奢度假酒店

景区西侧规划建设野奢度假酒店及相关文旅项目，总规模 9.87 公顷，其中野奢度假酒店占地面积约 3 公顷，共设置 80-120 张床位，以椰林自然生态为特色，打造高端度假酒店，构建风景与旅游兼得的高品质度假生活方式。

10.4 购物设施规划

购物设施是景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。景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，材料需体现“椰文化”特色与循环理念。

规划在椰子洲景点内设置特色商业街（金椰嘉年华）、综合商店各 1 处，特色经营店 2 处，在露营基地处设置小超市 1 处。

1、特色商业街（金椰嘉年华）：规划在景区主入口南侧，结合三亚地区文化特点，建设集休闲、娱乐、餐饮、购物、展演等于一体，功能齐全、配套完善的特色商业街，丰富游客的旅行体验。

2、综合商店：规划在椰子洲景点的主入口旅游服务中心内设置综合商店 1 处，集中出售休闲食品、纪念品、土特产等，面积为 300 平方米。

3、特色经营店：规划在景区的次入口度假服务中心和绿福来酒店内设置特

色经营店各 1 处，针对景区特色出售对应的特色产品，每处面积为 200 平方米。

4、小卖部：为方便游客在秘境露营的游览体验，规划在营地内设置小卖部 1 处，建筑面积 50 平方米。

10.5 医疗设施规划

景区应设立医疗保健和应急救助设施，便于及时救护伤病游客，建筑材料需满足卫生防疫与景观协调双重标准。医疗保健设施用品应根据景区定位、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。

在景区的主入口及次入口处旅游服务中心内各增设 1 处医务室，每处建筑面积 30 平方米，以处置游客在旅游过程中发生的跌滑、摔伤等突发情况，进行紧急救治。

10.6 文化设施规划

规划在景区的主入口南侧的金椰嘉年华、景区东北侧的北岸游客服务中心和景区东侧藤桥怀古景点处设置文化服务设施。景区文化服务设施建设应与椰洲文化和海上丝绸之路文化的主题和性质相符合。不得建设大型娱乐设施、主题公园，重要项目需开展专项研究和论证，充分分析项目与景区环境关系、建筑体量、风貌和景观等，符合规划确定的建设强度和风貌要求，建筑材料选择需遵循文物保护原则与文化传承需求。

10.7 环卫设施规划

景区内游客聚集和人流量的地方应设置既隐蔽又方便使用的公厕，包括无障碍设施。主要步行游览线路上，厕所的服务半径不超过 600 米。厕所建设应参照《旅游厕所质量等级的划分与评定》GB/T18973 标准执行。

1、生态环保型公厕

规划在景区主次入口的旅游服务中心、旅游服务点附近以 5A 级景区厕所的标准共设置生态环保型公厕 6 处，需配备无障碍设施。同时，每处公厕均配套设

置一处化粪池。公共厕所的建筑风格、体量要与环境相协调，所有公共厕所的污水排入景区内的污水处理系统，汇入海棠湾第一污水处理厂进行统一处理。

2、移动式生态厕所

规划在景区范围内设置移动式生态厕所 7 处，厕所数量结合实际需要设置，以满足节假日大规模游人的使用需求，可采用微生物降解-无水循环型公厕。

3、垃圾收集点

根据相关用地布局，在景区主入口和次入口附近各设置小型垃圾转运站 1 座。景区内部的生活垃圾由统一的生活垃圾收集车进行收集，并在非主要游览时段纳入垃圾转运站，再由大型垃圾转运车运至城市垃圾处理设施进行无害化处理。

4、垃圾箱

规划在景区范围内的人流密集区域和主要的景观节点和活动区域周边设置垃圾箱 70 个，一般沿游线每隔 200—300 米左右设置一个，垃圾按照国际标准设置四分类垃圾箱进行分类收集，由专人及时负责清理。垃圾箱设计造型与景区椰洲文化主题相符合。同时，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。

10.8 旅游信息服务设施规划

1、创建网络平台

创建并实时更新椰子洲旅游门户网站，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。开通椰子洲景点专属抖音、微博和微信服务平台，设置椰子洲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。

2、高清视频监控

规划在景区管理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，均覆盖视频监控点和安装监控探头。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。

3、游客流量控制

利用北斗导航等技术，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，确保游客的游览体验。

4、解说系统

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椰子洲景点地图查询搜索、游览线路规划和线路选择、景点自助讲解、游后反馈等功能，进一步建立和完善标牌与栏目。

第十一章 游览交通规划

11.1 景区游览交通现状

椰子洲景点内尚无游览交通，内部交通主要依赖乡村道路和机耕道，宽度 4-6 米。周边乡镇通向东溪村和海丰村道路为混凝土路面，道路最宽处可达 8 米，高速公路两侧道路有桥涵与椰子洲景点内部道路相连。

11.2 对外交通规划

椰子洲景点位于 G98 海南环岛高速公路南侧，在三亚龙海出入口和陵水县土福湾出入口之间，景区对外交通主要依托于海南环岛高速公路及海南环岛旅游公路进行组织。衔接三亚市国土空间总体规划，海棠北路北延下穿隧道从椰子洲景点内部穿过，在景区西南侧设置海上游船码头 1 处通往其他景区。

11.2.1 过境通道

结合《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，海棠北路北延下穿隧道从椰子洲景点内部穿过。

11.2.2 出入口

规划景区主要出入口 2 处：景区西南侧为主入口，景区北侧为次入口，设游人、车辆出入口。

11.2.3 游船码头

结合《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030 年）》与《三亚市国土空间总体规划（2021-2035 年）》确定的市域综合交通规划内容，规划在景区西南侧设置海上游船码头 1 处通往其他景区，采用栈桥式码头，并严格控制码头规模，减少对景区生态环境与景观风貌的影响。

11.3 道路系统规划

规划范围游览道路分机动车道、电瓶车道和游览步道三级。

11.3.1 机动车道

景区机动车道道路红线宽 10-15 米。主要连接景区外部和主次入口服务区、金椰嘉年华、藤桥怀古、北岸游客服务中心等主要节点，作为景区的物资运送通道并兼做电瓶车道。

表11-1 机动车道规划一览表

道路起讫点	长度 (km)	红线宽度 (m)	备注
主入口—低空漫游基地	2.0	10-15	改造
次入口—北岸游客服务中心	3.2	10-15	新建

11.3.2 电瓶车道

景区电瓶车道为次入口服务区至北岸游客服务中心的游览环线，总长度 7.1 公里，宽度 4-6 米，路面材质为透水沥青。主要连接原乡营造、热带果园、藤桥怀古、绿福来酒店、陌上花开等景点，作为衔接机动车道和连接景点的主要道路；各地块内部可根据情况设置电瓶车停靠区域和回车场地。

表11-2 电瓶车道规划一览表

道路起讫点	长度 (km)	红线宽度 (m)	备注
度假服务中心—绿福来酒店采摘环线	3	4-6	新建
度假服务中心—椰林野宿	1.1	4-6	新建
陌上花开环线	2.3	4-6	新建
椰林野宿—自然课堂驿站	0.7	4-6	新建

11.3.3 步行游览路

步行游览路主要为各游赏区域内的景观步道，根据实际需要，结合自然湿地地形设置分流人群的分支小路，道路宽度 2-4 米，其中一级陆域保护区范围内严格控制步道宽度，一般不应超过 2 米。游览路面应加强防滑处理，材料可选用木

板、石子、石板、木栈桥等多种方式修建，打造多样化步行体验。

表11-3 步行游览路规划一览表

道路起讫点	长度 (km)	路面材料	备注
景区入口—椰林迷宫	1.1	石板、石子	新建
椰林迷宫—天籁之音	1	木板、木栈桥	新建
天籁之音—金椰嘉年华	1	石板、石子	新建
北岸游客服务中心—藤桥墓群遗址	0.8	石板、石子	新建
景区入口—“椰椰椰”体验沙龙	0.6	石板、石子	新建
度假服务中心—热带动植物园	0.3	石板、石子	新建
热带动植物园—丝路洲渡	2.1	石板、石子	新建

在实际的建设过程中，电瓶车道和步行游览路在不涉及底线管控要素的基础上，可以根据实际需求进行数量、线形和长度的调整。

11.4 停车场规划

11.4.1 外部社会车辆停车场

规划对外公共停车场 3 处，分别位于主入口区、次入口区、北岸游客服务中心，主入口区停车场靠近游客中心，占地面积为 1.65 公顷；次入口停车场位于藤桥河东侧，占地面积为 0.97 公顷；北岸游客服务中心停车场，结合服务中心复合设置，占地面积 0.60 公顷。

其它旅游服务设施用地内按设施规模配套机动车停车场。主次入口及公共停车场附设电瓶车停车、换乘功能。

11.4.2 游览电瓶车停车场

规划在景区内部新建 3 处电瓶车停车场，分别位于主次入口区、北岸游客服务中心南侧，用地面积控制在 0.3 公顷，作为电瓶车保养、停靠、调度的区域。同时为满足游客步行游览与电瓶车游览、换乘的需求，在各主要游览区域配置一定数量的电瓶车停靠点。

表11-4 规划停车场统计表

序号	位置	占地（公顷）	规模（标车）	性质
1	主入口生态停车场	1.65	550	新建
2	次入口生态停车场	0.95	310	新建
3	北岸游客服务中心停车场	0.60	200	新建

11.5 游览交通组织

11.5.1 游览交通

规划形成“干路+分枝网”的交通结构。景区内陆地游览交通以专用电瓶车为主，依托景区规划游览道路组成专用游览车游览交通环线；水面游览交通以小型游船为主，依托藤桥河水系与椰子洲湿地形成水上游览环线。

11.5.2 电瓶车游览线路

椰子洲景点未来主要采用电瓶车进行游览，形成游览环线，沿线规划 3 个电瓶车停车场和 4 个停靠（候车）点。其中，主次入口区、北岸游客服务中心南侧新建 3 处电瓶车停车场（兼作停靠点），在藤桥怀古景点新建 1 处电瓶车停靠点。

11.5.3 水上游览线路

水上游览交通主要是小型游船游览，景区内配套游船码头 1 处、停靠点 5 处。其中两处停靠点位于椰子洲湿地外围，另外 3 处位于藤桥河东岸、北岸及藤桥墓群南侧。通过整治湿地生态区的内河游船航道，疏通湿地观光区内的水系沟渠，在椰子洲景点内形成独具特色的游船水上观光体系。

11.5.4 景区内外交管制

结合景区道路建设，对进入景区的车辆、游人进行交通管理：

外部车辆需停泊在入口的停车场，并由此换乘景区电瓶车，景区内主入口服务区—金椰嘉年华的道路、景区次入口—藤桥怀古—北岸游客服务中心的道路以及田畔康养主题游线均可供电瓶车通行。

在椰子洲景点主次入口处各设置一处卡口，每处卡口均安装一部椰子洲景点

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。

11.6 道路及交通设施建设控制

11.6.1 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。

11.6.2 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；车行路一个坡段的纵坡长度不得小于 80 米，连续纵坡应在不大于 400 米的长度设置缓和坡段，缓和坡段的坡度不应大于 3%。

11.6.3 生态停车场

生态停车场建设布局应适应地形、减少景观破坏。生态停车场建设应采用生态型、透水砖、植草砖方式，植草和植树率应不低于 50%，对景区雨水起到一定的调蓄作用。

11.6.4 交通标识

交通指示设施、标牌设计应与椰子洲景点的文化特色和景观环境相协调。结合椰子洲文化内涵，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、耐候钢、方钢等环保材料；在主要路口设立景点距离、公共服务设施方向的导览牌，同时满足多国语言的要求。

第十二章 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。

12.1 给水工程规划

12.1.1 用水量预测

1、景区生活用水量

规划景点内用水项目包含游客用水、住宿设施、餐饮设施、管理服务人员、绿化用水以及其他未预见用水，结合景点的低碳节能发展目标，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，景区生活用水量估算见表12-1。

表12-1 规划用水量预测一览表

项目	数量	用水定额	日用水量 (m ³)	备注
游客用水	7100 人	30L/人	213	根据日游人容量取值
住宿设施	500 床	400L/床	200	
餐饮设施	400 人	30L/人	12	金椰嘉年华、椰椰体验沙龙、游客服务中心等
管理服务人员	200 人	60L/人	12	
绿化用水	15.5hm ²	30m ³ /hm ²	465	
未预见及其他用水	—	水量和×15%	135.3	
合计			1037.3	

注：以上用水指标均已包括管网漏失水。

2、景区消防用水量

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。

12.1.2 给水水源

规划景区的给水水源由海棠湾水厂提供。现状景区的北侧已敷设有 2 条 DN1000 供水主干管线，为椰子洲景点预留了供水干管接口。给水管网的管径以最高时用水量按经济流速确定。发生火灾时，允许部分管网超过经济流速运行。

12.1.3 管网布置

根据规划用地布局，配水管网为环枝状结合布置。所有给水管道在道路下均为单侧布管，管径 DN150~DN400。管道布置以尽量减少对景区核心资源的穿越为原则。

由于景区建筑以木质建筑居多，因此存在一定的防火压力，在供水管道设计和建设时，应在重点地段按规定设置消防栓，间距不大于 120 米，以保证消防供水。规划区内供水管道一般沿道路东侧和北侧铺设。给水管道的埋设深度一般在 1.0-1.5 米左右，当与其它管线交叉时，可作适当的调整。

12.2 污水工程规划

12.2.1 排水现状

由于椰子洲景点用水点分散，污水量较小，且以生活用水为主，故景区内生活污水主要是经景区内的污水处理设备将污水转化为中水后用于道路洒水和绿地灌溉。

12.2.2 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。

日污水量=日用水量×排污系数/日变化系数

表12-2 污水量计算表

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	213	0.9	142	1.50
住宿设施	200	0.9	133.3	1.50
餐饮设施	12	0.9	8	1.50
管理服务人员	12	0.9	8	1.50
未预见及其他用水	135.3	0.8	90.2	1.70
合计			381.5	

经计算可知，规划区污水量约 381.5m³/d。

12.2.3 排水规划

规划将景区污水通过现状污水管网就近接入海棠区市政管网，由于景区西侧地势较为低洼，在景区西侧布置小型污水泵站，经提升加压后，输送至海棠湾第一污水厂处理。污水干管顺地势布置，管径为 DN300。

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。

12.3 雨水工程规划

12.3.1 雨水排放条件

由于椰子洲景点生态环境优良，地表绿化率较高，整体地势西高东低，自然雨水大多直接渗入地表或沿自然地形汇入藤桥河

12.3.2 雨水系统布置

结合海绵城市的雨洪管理概念，规划沿景点内主要车行道路新建雨水管道，同时布置以排水明沟、植草沟为主要形式的道路雨水转输系统，辅以雨水花园、生物滞留设施等自然排水方式，使雨水经过生物滞留与净化，通过自然的方式进行排放；规划在各主要景观节点根据场地、地形等特点布置透水铺装的广场、人行道，并在部分景观绿地处布置雨水花园。

12.4 供电工程规划

12.4.1 电力负荷预测

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

表12-3 规划用电负荷测算

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	游客服务中心	11820	60	70.92
	度假服务中心	2940	40	11.76
	景区管理中心	3270	30	9.81
	北岸游客服务中心	11940	50	59.70
公共建筑	金椰嘉年华	26490	40	105.96
	缤纷沙滩俱乐部	4110	30	12.33
	低空漫游基地	1800	30	5.40
旅店住宿	绿福来酒店	30330	50	151.65
	椰林野宿、原乡营造	54210	50	271.05
	野奢度假酒店	4200	50	21.00
合计				719.58

12.4.2 供电电网规划

本次规划的输电干线为 10kV，接海棠区市政供电电网，在原有输电干线和支线的基础上进行延伸。干线主要沿道路进行铺设，景区内各功能区块和景点的用电都采用电力支线从 10kV 输电干线接入，并根据实际用电负荷设置不同容量的室外配电箱，以此来满足景区范围内的日常用电需求。

12.4.3 电力线路

规划景区内新建 10kV 和其他低压供电线路均采用直埋地下电缆方式铺设，各变电所采用户内型以减少电力线路对景区自然景观的影响。

12.5 通信工程规划

景区规划通信线路由海棠区市政电信网引入；网络建设由海棠湾邮电局接入光纤宽带。为确保通信线路安全可靠，同时考虑到景观要求，规划区内通信线路全部采用电缆埋地敷设，严禁采用架空明线。

12.6 消防规划

12.6.1 森林防火现状

椰子洲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。缺乏专业的扑火队伍，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。

12.6.2 消防规划

1、重视森林火灾预防

作为树木连片的景区，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，积极找出森林火灾隐患。结合防火通道、防火隔离带、防火生物带等建设，形成完整的森林火灾预防体系，保证不会发生重大火灾。

2、依法防火保护森林

景区应贯彻执行《中华人民共和国森林法》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，使景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

积极落实“预防为主、积极消灭”的森林防火工作方针，景区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，推行森林火灾一票否决制。

规划在景区主入口游客服务中心内建立森林防火站，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景区。

规划在景区东部至高点番岭建立一座森林防火瞭望塔兼做火灾观测点，杜绝瞭望盲区，集中精力关注森林火情，保护好湿地椰林的景观资源。

4、充实森林防火扑火专业队伍

椰子洲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；增添通讯设备，建立畅通无阻的森林防火通讯网络；组建景区快速专业扑火队、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、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区，严禁在景区内吸烟，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。

6、大力开展森林防火宣传教育

在主要景点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入椰子林区，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。

12.7 环境保护规划

规划将景区分为以下三类功能区，并执行相应的环境质量标准。

大气环境质量保护：景区内的宾馆、饭店推广使用液化气、天然气、电等优质清洁燃料，减少废气排放量；景区内采用环保旅游观光车辆，其他机动车辆全部实行尾气检制，尾气超标车辆严禁入内；保护森林树木，改善大气环境质量。

水环境保护：对各种旅游服务设施所产生的污水进行统一收集、达标处理后排放；采用先进的污水处理工艺设备，提高污水的再生循环利用率，减少污水排放量。

表12-4 椰子洲景点环境功能区划分及建设目标

功能区	内容	区域	大气	水体	噪声	固体废弃物处理率
湿地生态区、滨海景观区	以游览观光、科普公共教育为主	景区内各风景游赏用地、园地、耕地区域	一级	I - II	0类	100%
风景游览区、旅游服务区	以文化活动、居住、商业为主	旅游服务设施用地区域	二级	II	1类	100%
主要对外交通道路两侧	—	对外道路与交通设施用地区域	—		2类	—

12.8 综合防灾规划

12.8.1 森林病虫害防治规划

1、贯彻落实“防治结合，以防为主”的方针。

2、景点主次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，对易发生的害虫进行预测预报，做到随时掌握虫情情况，并备有一定的生物制剂和药械。即使未来发生病虫害，不仅有应急预案，还有应急措施，可以使用事先准备的生物制剂及物理的方法予以控制。

4、积极采取人工防治、诱捕防治、化学防治等综合防治措施，逐步改善森林生态环境，提高防御能力。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、实施综合防治措施，天然林病虫害防治应着重生物措施防治，人工林病虫害防治采用营林措施、生物防治、人工防治等综合措施。合理使用化学药剂，特别要保证景区人畜安全，减少杀伤天敌。

6、维护生态平衡，保护好景点内的各种自然生物，有计划的进行繁殖和培养，发挥生物防治作用，禁止捕蛇、鸟、两栖动物和小型哺乳动物等天敌物种。

12.8.2 防震抗震规划

1、设防标准

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

景区内的道路、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

利用主次入口停车场、景区广场及游览服务设施内的空旷地等作为地震时主要疏散地，景区道路和周边城市道路作为避震疏散通道，疏散通道上要设置醒目标志。

12.8.3 地质灾害防治

1、建设监测预报网络体系

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

2、地质灾害防治工程建设

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

12.8.4 防潮防洪规划

1、设防标准

根据国家现行《防洪标准》(GB50201-2014)、《堤防工程设计规范》(GB50286-2013)、《三亚市藤桥河中下游河道治理规划》，考虑到椰子洲景点的远期发展，确定藤桥河防洪标准近期为 20 年一遇，远期为 50 年一遇，近期堤防主要建筑物级别为 4 级，次要建筑物及临时建筑物级别为 5 级。

2、防洪防潮规划

建立预防预警机制和应急保障机制。收集和分析可能引发洪水和潮汐灾害的信息，包括气象、水文、地质等数据。制定并实施加固堤坝、疏浚河道等预防措施，在预警发布后迅速采取行动。

12.8.5 气象灾害规划

1、设施要求

椰子洲景点应建立完整的现代化的防灾、减灾检测、预报、警报和服务系统，提高对致灾天气的监测、预报和服务能力。

2、防护要求

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。在景区建设和各种观景平台、观景亭、滨海步道等要充分考虑到台风影响，市政管网设施亦尽可能在地下敷设。

12.8.6 游览安全保障规划

1、预警通讯系统

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

2、防灾减灾措施

建立天气、地质等灾害数据库，提供包括灾害天气状况、地质灾害历史和地质灾害隐患点分布、危险性、可能危害对象等主要灾害信息的适时查询，并发布

季节性的灾害预警信息，提前做好应对灾害的物资准备和管控措施。

3、灾时救护体系

建立专门避灾防险救护机构和配置必要的救护人员。利用三亚市及海棠区医院作为景区安全救援中心，建立应急救助中心。制定旅游安全救护应急预案，成立快速救援队伍和设置专门车辆，遇有意外，在第一时间作出快速反应，及时处理。

4、旅游安全管理

完善安全标识系统，划定游客活动区和限制区，建立环境容量控制系统；科学测定游览区域环境容量及旅游景点的安全系数，采取空间和时间上的分流及控制门票出售量等途径来进行调控。

第十三章 居民点建设规划

13.1 居民点现状分析

景区范围内涉及到海棠区的 3 个行政村，涉及 9 个自然村，居民人口分别为营头村 1116 人、海丰村 1240 人、东溪村 1816 人，共计 4172 人，民族以汉族、黎族为主，主要从事农业和渔业生产，少量从事旅游服务行业。农业、渔业以水稻蔬菜、热带水果种植、海水捕捞养殖为主。

表13-1 现状各景区村庄分布情况一览表

景点	所在区	行政村	居民人口 (人)	自然村	建设用地 (公顷)
椰子洲	海棠区	营头	1116	旧市村、旧村	5.80
		海丰	1240	海丰、公昌园	18.61
		东溪	1816	上塘村、下塘村	8.96
合计			4172		33.37

居民建设用地：现状村庄居民点建设用地 33.37 公顷。

13.2 村庄搬迁必要性与可行性分析

(1) 村庄搬迁的必要性分析

促进景点生态环境保护：椰子洲景点作为重要的风景名胜区，其自然环境保护对于维持生态平衡和提升旅游吸引力至关重要。村庄搬迁有助于减少人类活动对景区自然环境的影响，保护生态多样性，为有效地实施恢复植被、保护水体等生态保护措施提供空间。

提升村民生活水平：海棠湾安置区拥有更完善的基础设施和公共服务，将为村民提供更加优质的居住环境和公共服务，包括教育、医疗、文化娱乐等方面，显著提升村民的生活质量。同时，为村民创造更多就业机会，促进其经济和社会全面发展。

推动旅游产业发展：村庄搬迁后，椰子洲的旅游资源将得到更为合理的保护和开发，有助于提升旅游品质和服务水平，打造具有地方特色的旅游品牌和项目，吸引更多游客，推动旅游产业的转型升级和可持续发展。

(2) 村庄搬迁的可行性分析

政策与资金保障：政府对于村庄搬迁和生态建设的高度重视，为搬迁工作提供了有力的政策支持和资金保障。通过制定详细的搬迁计划和实施方案，提供必要的财政补贴和贷款支持，确保搬迁安置工作的顺利进行。

高品质安置区建设：海棠区加大住房保障力度，加快推进安置房建设，多措并举推进安置房项目建设，藤桥及林旺二期安居工程项目将为解决村庄居民拆迁安置问题提供有力支持。

13.3 村庄居民点规划

(1) 村庄居民点调控

依据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》，椰子洲景点内市域村庄分类规划中明确东溪村、营头村、海丰村均为搬迁撤并类村庄。

按照风景名胜区总体规划，椰子洲景点内东溪村、营头村、海丰村为疏散型居民点，疏散至海棠湾安置区，规划人口4800人。

对东溪村、营头村、海丰村的居民点进行疏散，就近安置至海棠湾藤桥及林旺二期安置区，安置区周边配套有海棠商业广场、幼儿园和小学，满足居民就近的教育、购物、娱乐和餐饮等需求。

表13-2 景区村庄规划用地需求一览表

行政村	村庄调控类型	人口（人）		建设用地（hm ² ）	
		现状	规划	现状	规划
营头	疏散型（疏散至海棠湾安置区）	1116	1300	5.80	--
海丰	公昌园、海丰（疏散至海棠湾安置区）	1240	1400	18.61	--
东溪	上塘、下塘（疏散至海棠湾安置区）	1816	2100	8.96	--
合计		4127	4800	33.37	--

(2) 村庄建设用地管控

依据《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》，营头、海丰、东溪三个

搬迁撤并类村庄，以搬迁安置、生态保护修复、旧村复垦和高标准农田建设、危房改造、防灾减灾等内容为重点。

结合三亚市藤桥河流域 EOD+全域土地综合整治试点实施方案，整治东溪村、营头村、海丰村村庄建设用地，疏解后部分海丰村和东溪村用地做为出入口旅游管理和服务设施用地，其它村庄用地做为风景游赏用地。

部分村庄建设用地位于一級陆域保护区內，应加强区域内资源保护和环境整治，逐步疏解区内居民点。拆除后的村庄用地除资源保护、生态修复和必要的游览步道、观景休憩、安全防护等设施外，禁止建设其它无关的任何设施，已经建设须限期拆除。

依法维护景点范围内原住居民的合法权益，合理调控居民点用地和人口规模。居民点应当在尊重居民意愿的前提下逐步疏解，保障居民权益和生活水平不降低；疏解出的居民可根据其意愿，由政府统一安置。村庄搬迁撤并前，针对村民实际建设需求，按照《三亚市农村宅基地管理办法》相关要求进行管控，村民一户只能拥有一处宅基地，每户用地面积不得超过 175 平方米，建筑面积不得超过 367 平方米，农村村民在宅基地上申报建房应符合《三亚市村庄建设管理办法》等相关规定。

13.4 村庄经济发展引导

建立村民、企业和政府三者共同保护利用风景资源的体制机制。疏解后椰子洲景点内东溪村、营头村、海丰村村民可以依托海棠湾片区和椰子洲景点丰富的旅游资源，参与旅游服务和管理养护工作。

通过组织专业的旅游服务培训，包括礼仪、外语、导游知识等，提升村民的服务技能，使其能够更好地为游客提供服务；支持村民提供具有当地特色的餐饮服务，如海鲜餐厅、椰子主题餐厅等，并提供食品安全和餐饮服务管理的培训；鼓励村民参与旅游产品销售，政府可通过发放小额贷款、提供税收减免和能源使用优惠等措施，支持村民自主创业，开发和销售具有当地特色的旅游商品；鼓励村民参与椰子洲景点的管理和工程建设工作，如景区导游、工程建设等，增加就业机会和收入来源。居民搬迁需制定详尽的土地与房屋补偿方案，配套完善的就业扶持、教育资源、医疗保障以及社会保障体系，确保居民利益。征地补偿工作

严格按照相关法律法规和当地政策执行，确保被征地单位和个人的合法权益得到保障。

第十四章 景区用地规划

14.1 用地分类

椰子洲景点用地分类以国家标准《风景名胜区总体规划标准》(GB/T50298-2018)为基本依据,用地划分至中类。

景区内共包括 7 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)、园地(己)、耕地(庚)和水域(壬)。

14.2 用地现状

景区现状开发程度较低,景区现状用地主要为园地、林地、耕地和草地,占景区面积的 25.81%,其余是旅游服务设施用地、居民社会用地、交通用地占景区面积的 6.65%。另外,水域面积占景区面积的 67.53%。景区水域面积占地较大,体现了滨海景区的特点。海域面积达到 617.52 公顷,陆地水域面积 180.06 公顷。

表14-1 椰子洲景点现状用地统计表

序号	代码	用地名称	用地面积 (hm ²)	占总面积比例 (%)	
			现状	现状	
0	合计	景区规划用地	1182.42	100.00	
1	甲	风景游赏用地	-	-	
	其中	甲 1	风景点用地	-	-
		甲 2	风景保护用地	-	-
		甲 3	风景恢复用地	-	-
		甲 4	野外游憩用地	-	-
2	乙	旅游服务设施用地	12.45	1.05	
	其中	乙 1	旅游点建设用地	12.45	1.05
		乙 2	游娱文体用地	-	-
		乙 4	解说设施用地	-	-
3	丙	居民社会用地	41.25	3.49	
	其中	丙 1	城市建设用地	6.14	0.52

	中	丙 3	村庄建设用地	33.37	2.82
		丙 4	管理设施用地	-	-
		丙 5	科研设施用地	-	-
		丙 6	特殊用地	0.51	0.04
		丙 7	其他居民社会用地	1.23	0.10
4	丁		交通与工程用地	24.95	2.11
	其中	丁 1	对外道路与交通设施用地	17.18	1.45
		丁 2	游览道路与交通设施用地	3.58	0.30
		丁 4	环境工程设施用地	0.44	0.04
		丁 5	其他工程用地	3.76	0.32
5	戊		林地	80.77	6.83
6	己		园地	151.41	12.81
	其中	己 1	果园	151.41	12.81
7	庚		耕地	71.68	6.06
	其中	庚 1	水田	19.06	1.61
		庚 3	旱地	52.62	4.45
8	辛		草地	1.38	0.12
9	壬		水域	798.54	67.53
	其中	壬 1	江、河	141.32	11.95
		壬 2	湖泊、水库	-	-
		壬 3	海域	617.52	52.23
		壬 4	滩涂、湿地	38.74	3.28
		壬 5	其他水域用地	0.96	0.08

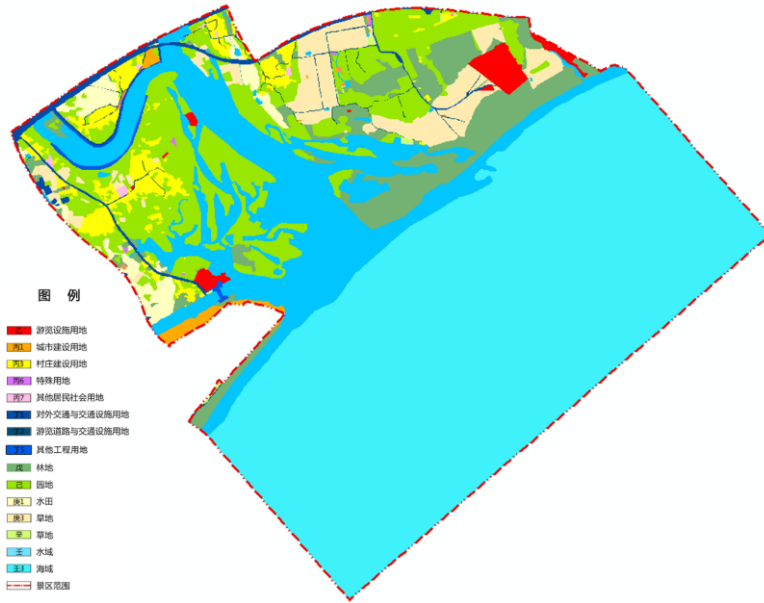


图14-1 用地现状图

按照景区规划要求，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；按照景区发展需求，适度增加旅游服务设施用地、交通与工程用地；综合协调景区发展；保护各类生态与景观用地，保护景区海域及陆地水域用地。

景区范围内现状用地权属包括集体土地和国有土地，其中国有土地使用权出让给三亚绿福来实业有限公司，包括已批在建的绿福来酒店和已批未建的原乡营造、椰林野宿等用地；集体土地所有权为营头村、海丰村和东溪村。

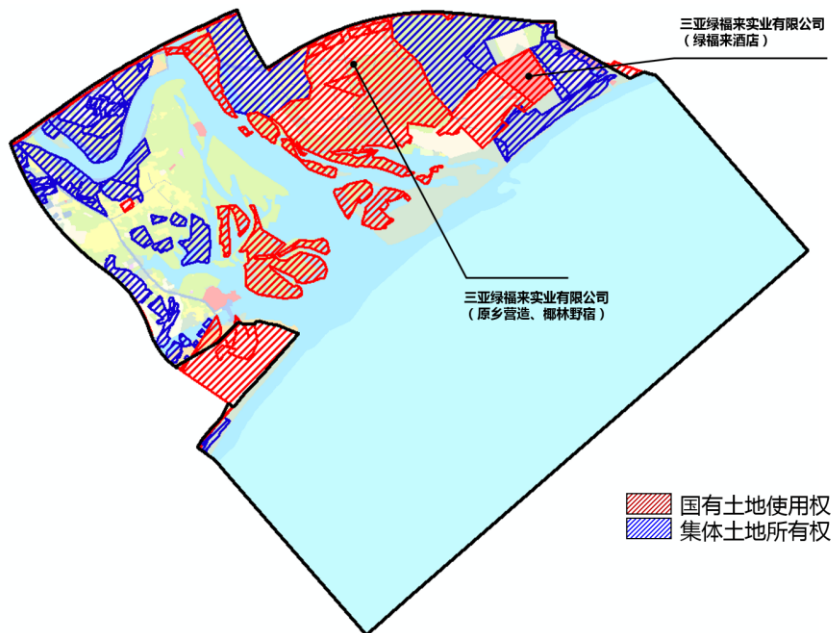


图14-2 用地权属图

14.3 用地规划

景区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。用地规划统筹景区生态保护、风景游赏、旅游服务、居民社会发展等各项需求，科学合理配备交通与各项基础工程用地，并按照总体规划落实各项建设需求。用地规划结果如下：

大幅度增加可游览区域，风景游赏用地占景区用地面积比例提高到 21.15%；按照景区发展需求适度增加旅游服务设施，旅游服务设施用地比例由 1.05%提高到 4.13%。

表14-2 椰子洲景点规划用地

	代码	用地名称	面积（公顷）	比例(%)
1	甲	风景游赏用地	250.03	21.15
2	乙	旅游服务设施用地	48.88	4.13
3	丙	居民社会用地	1.10	0.09
4	丁	交通与工程用地	25.05	2.12
5	己	园地	35.16	2.97
6	庚	耕地	43.61	3.69
7	壬	水域	778.60	65.85
总计		规划总用地	1182.42	100.00

各类用地中，景区建设用地包括：风景点用地（甲 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）。规划景区建设用地总面积为 77.22 公顷，占景区总面积的 6.53%。

表14-3 椰子洲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

椰子洲景点详细规划建设用地统计				《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》 椰子洲景点范围内建设用地统计		
序号	用地名称	代码	面积（hm ² ）	用地名称	代码	面积（hm ² ）
1	风景点用地	甲 1	2.20	-	-	-

椰子洲景点详细规划建设用地统计				《三亚热带海滨风景名胜区总体规划 (2017-2030年)》 椰子洲景点范围内建设用地统计				
序号	用地名称		代码	面积 (hm ²)	用地名称	代码	面积 (hm ²)	
2	旅游服务设施用地		乙	48.88	游览设施用地	乙	72.43	
	其中	旅游点建设用地	乙1	42.04	--	-	--	
		游娱文体用地	乙2	1.95				
		解说设施用地	乙4	4.88				
3	居民社会用地		丙	1.10	--	--	--	
	其中	管理设施用地	丙4	1.10				
4	交通与工程用地		丁	25.05	交通与工程用地		丁	9.70
	其中	对外道路与交通设施用地	丁1	9.40	其中	对外道路与交通设施用地		2.56
		游览道路与交通设施用地	丁2	12.15		游览道路与交通设施用地		7.14
		环境工程设施用地	丁4	0.16				
		其他工程用地	丁5	3.34				
5	合计			77.22	“乙+丁”小计		82.13	
景区总面积 11.82 平方公里，其中陆域面积 5.65 平方公里，海域面积约 6.17 平方公里。				景区总面积 12.05 平方公里，其中陆域面积 5.83 平方公里，海域面积约 6.22 平方公里。				

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

本规划的建设用地面积较风景名胜区总体规划的建设用地面积减少了 4.91 公顷。主要调整在于：1、落实现状已有建设工程及道路交通设施占用建设用地，如：海南环岛高速公路、防洪水利设施、藤桥河护堤等；2、补充保障景区发展和配套功能，配套设施占用建设用地，如：管理用房等；协调控规及相关规划，保证其可实施性，如污水泵站；3、去除四季酒店地块，四季酒店在 2017 年 5 月住房和城乡建设部批复三亚热带海滨风景名胜区总体规划前已建设，按“现状已建各项设施不在此指标控制范围内”的总体规划规范（“此指标”是指风景名胜区总体规划的指标），因此四季酒店所在地块不纳入本次详规范围。

对用地调整情况具体说明如下：

1、风景点用地较总体规划增加 2.20 公顷，该部分调整主要原因为：结合现场调查情况，考虑到景区未来发展需求，保留现状海丰村范围内部分建设用地用于景点必要的旅游服务设施建设，风景点用地增加 0.85 公顷；结合《藤桥墓群保护规划》，满足藤桥墓群遗址的景观环境及风景点建设需求，总规游览设施用地调整为风景点用地，规模为 1.35 公顷。

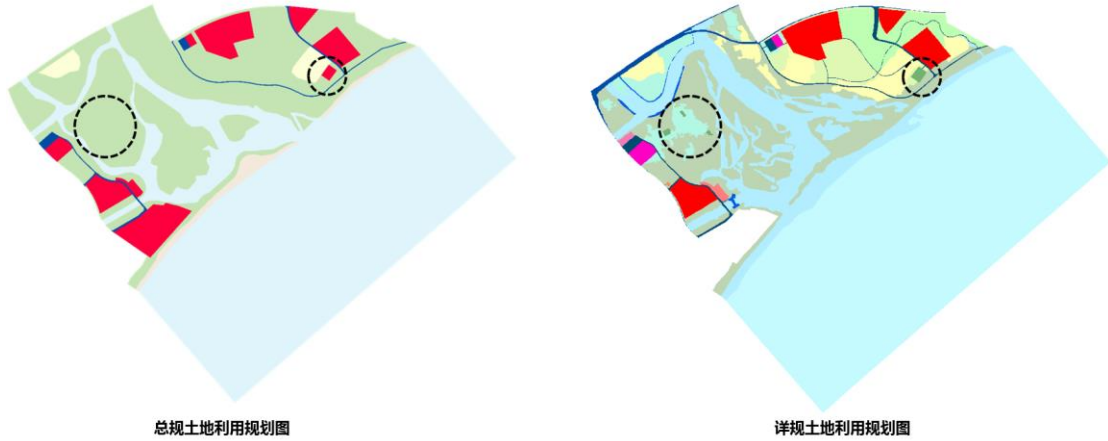


图14-3 总体规划和本次详细规划方案用地对比分析 1

2、旅游服务设施用地减少 22.43 公顷，该部分调整主要原因为：去除四季酒店地块，旅游服务设施用地减少 21.75 公顷；衔接《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划(修编)》，椰洲路沿线设置 17.5 米宽的绿地，对总规旅游服务设施用地由 4.66 公顷调整为 3.98 公顷。

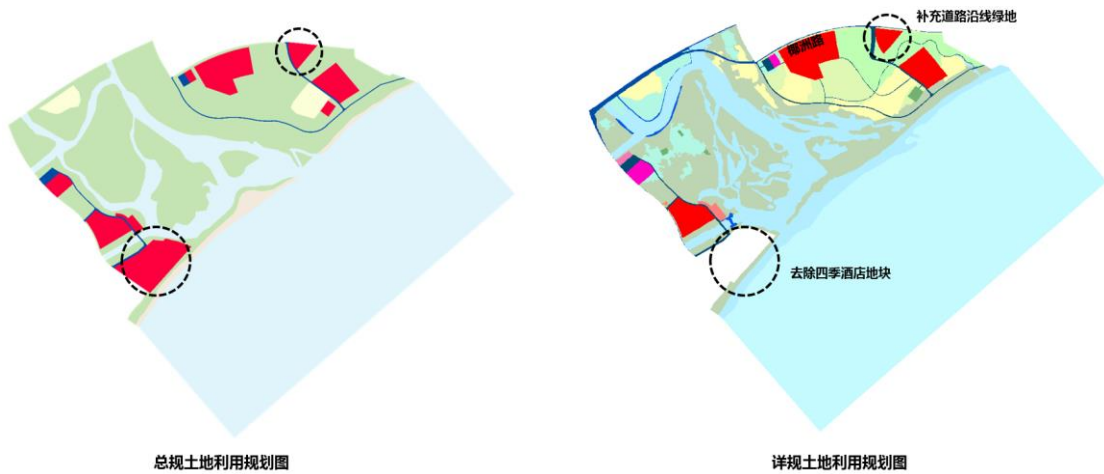


图14-4 总体规划和本次详细规划方案用地对比分析 2

3、居民社会用地较总体规划增加 1.10 公顷，该部分调整主要原因为：衔接最新国土空间规划分区和已批复《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》，在景区西部增加景区管理中心，管理设施用地增加 1.10 公顷。

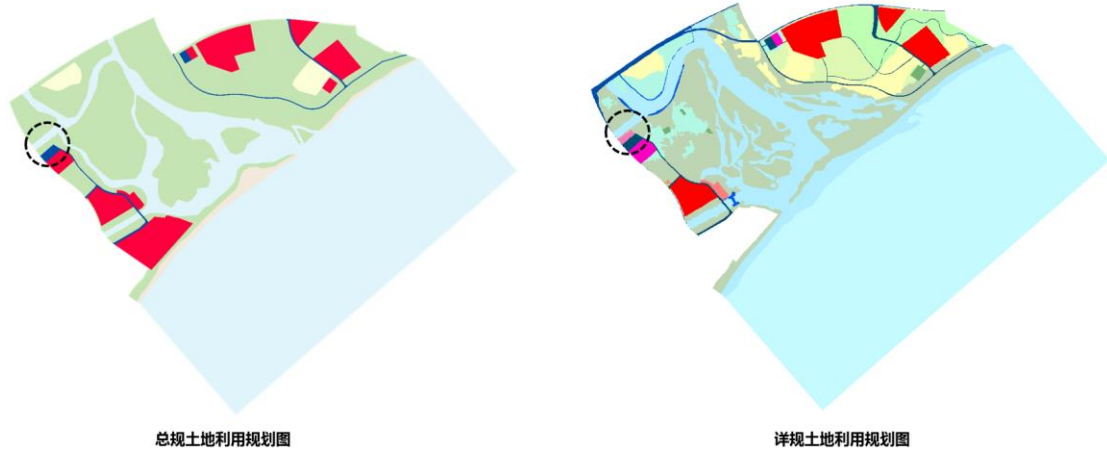


图14-5 总体规划和本次详细规划方案用地对比分析 3

4、交通与工程用地较总体规划增加 15.35 公顷，该部分调整主要原因为：现状海南环岛旅游公路从景区北侧通过，本次详规根据 2024 年度国土变更调查数据，结合实际用地情况对相应数据进行调整，同时，海棠湾 2 号路（环岛旅游公路至国道段）线位方案已报三亚市政府审批通过，详细规划与道路线位方案衔接，因此涉及对外道路与交通设施用地面积较总体规划增加 6.84 公顷；海棠北路北延隧道纳入市国土空间总体规划，且选址已经取得省林业局批复为完善景区内道路与隧道出口的交通衔接，同时结合现场调查情况，考虑到景区内交通便利性，完善主入口服务区至金椰嘉年华道路以及景区东侧电瓶车游览路，游览道路与交通设施用地面积较总体规划增加 5.01 公顷；结合已批复《三亚海棠湾国家海岸休闲园区控制性详细规划（修编）》，景区西侧增加一处污水泵站，涉及环境工程设施用地增加 0.16 公顷；结合现场调查情况，景区西侧现状已建水工设施和藤桥河沿线堤岸进行保留，为其他工程用地，用地面积增加 3.34 公顷。

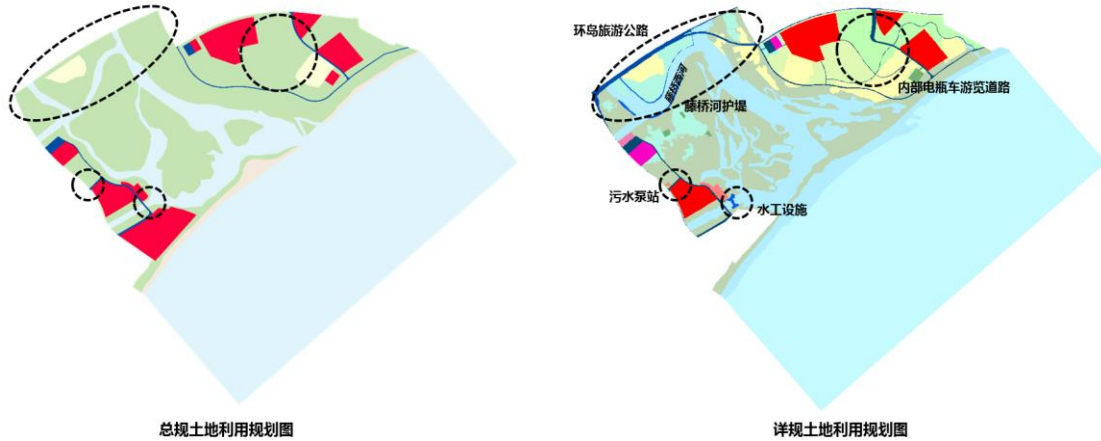


图14-6 总体规划和本次详细规划方案用地对比分析 4

表14-4 景区用地平衡表

序号	代码	用地名称	用地面积 (公顷)		占总面积比例 (%)		人均 (m ² /人)		备注	
			现状	规划	现状	规划	现状	规划		
0	合计	景区规划用地	1182.42	1182.42	100.00	100.00	-	-		
1	甲	风景游赏用地	-	250.03	-	21.15	-	1.17	按游人规模计算	
	其中	甲 1	风景点用地	-	2.20	-	0.19	-	0.01	
		甲 2	风景保护用地	-	186.08	-	15.74	-	0.87	
		甲 3	风景恢复用地	-	32.54	-	2.75	-	0.15	
		甲 4	野外游憩用地	-	29.21	-	2.47	-	0.14	
2	乙	旅游服务设施用地	12.45	48.88	1.05	4.13	29.83	0.23	按游人规模计算	
	其中	乙 1	旅游点建设用地	12.45	42.04	1.05	3.56	-	0.20	
		乙 2	游娱文体用地	-	1.95	-	0.17	-	0.01	

		乙 4	解说设施用地	-	4.88	-	0.41	-	0.02	
3	丙		居民社会用地	41.25	1.10	3.49	0.09	-	-	-
	其中	丙 1	城市建设用地	6.14	-	0.52	-	-	-	
		丙 3	村庄建设用地	33.37	-	2.82	-	79.99	-	按居民人口计算
		丙 4	管理设施用地	-	1.10	-	0.09	-	-	
		丙 5	科研设施用地	-	0.00	-	0.00	-	-	
		丙 6	特殊用地	0.51	-	0.04	-	-	-	
		丙 7	其他居民社会用地	1.23	-	0.10	-	-	-	
4	丁		交通与工程用地	24.95	25.05	2.11	2.12	59.81	0.12	按游人规模计算
	其中	丁 1	对外道路与交通设施用地	17.18	9.40	1.45	0.79	-	-	
		丁 2	游览道路与交通设施用地	3.58	12.15	0.30	1.03	-	-	
		丁 4	环境工程设施用地	0.44	0.16	0.04	0.01	-	-	
		丁 5	其他工程用地	3.76	3.34	0.32	0.28	-	-	
5	戊		林地	80.77	-	6.83	-	-	-	
6	己		园地	151.41	35.16	12.81	2.97	-	-	-
	其中	己 1	果园	151.41	35.16	12.81	2.97	-	-	
7	庚		耕地	71.68	43.61	6.06	3.69	-	-	-
	其中	庚 1	水田	19.06	11.54	1.61	0.98	-	-	
		庚 3	旱地	52.62	32.06	4.45	2.71	-	-	
8	辛		草地	1.38	-	0.12	-	-	-	
9	壬		水域	798.54	778.60	67.53	65.85	-	-	-
		壬 1	江、河	141.32	122.34	11.95	10.35	-	-	

其中	壬 2	湖泊、水库	-	-	-	-	-	-	-
	壬 3	海域	617.52	617.52	52.23	52.23	-	-	
	壬 4	滩涂、湿地	38.74	38.74	3.28	3.28	-	-	
	壬 5	其他水域用地	0.96	-	0.08	-	-	-	
备注	2022 年现状总人口 4172 人，其中居民 4172 人 2030 年，规划总人口 213.4 万人，其中：（1）游人约 213.3 万人（2）职工 1000 人 （3）居民 0 人								

14.4 分类用地规划

14.4.1 风景游赏用地规划

风景游赏用地包括风景点用地、风景保护用地、风景恢复用地、野外游憩用地。风景游赏用地总面积为 250.03 公顷，占景区用地的 21.15%。

风景点用地面积为 2.20 公顷，占景区用地的 0.19%，主要分布在景区中部的景点和藤桥墓群遗址。

风景保护用地面积为 186.08 公顷，占景区用地的 15.74%，主要位于景区中部的椰林湿地、藤桥河东岸和沿海沙坝沙滩。

风景恢复用地面积为 32.54 公顷，占景区用地的 2.75%，主要为景区北侧、西侧与中部，为现状海丰村、东溪村与营头村村庄部分建设用地范围。

野外游憩用地面积为 29.21 公顷，占景区用地的 2.47%，分布在景区东侧山地及现状农用地区域。

14.4.2 游览服务设施用地规划

旅游服务设施用地包括旅游点建设用地、游娱文体用地和解说设施用地。游览服务设施用地面积为 48.88 公顷，占景区用地的 4.13%。

旅游点建设用地面积为 42.04 公顷，占景区用地的 3.56%，主要位于主入口服务区、绿福来酒店、原乡营造、藤桥怀古及北岸游客服务中心区域。

游娱文体用地面积为 1.95 公顷，占景区用地的 0.17%，主要位于缤纷沙滩俱乐部。

解说设施用地面积为 4.88 公顷，占景区用地的 0.41%，主要位于景区内的主次入口处。

14.4.3 居民社会用地

居民社会用地主要为管理设施用地。管理设施用地面积为 1.10 公顷，占景区用地的 0.09%，位于景区西部作为景区管理中心。

14.4.4 交通与工程用地规划

交通与工程用地主要包括对外道路与交通设施用地、游览道路与交通设施用地、环境工程设施用地和其他工程用地。交通与工程用地面积为 25.05 公顷，占景区用地的 2.12%。

对外道路与交通设施用地面积为 9.40 公顷，占景区用地的 0.79%，主要为景区周边道路及海南环岛高速公路。

游览道路与交通设施用地面积为 12.15 公顷，占景区用地的 1.03%，主要为景区内部游览道路、游览交通设施及停车场用地。

环境工程设施用地面积为 0.16 公顷，占景区用地的 0.01%，主要为景区西侧的污水加压泵站。

其他工程用地面积为 3.34 公顷，占景区用地的 0.28%，位于景区西侧的现状防洪水利设施和藤桥西河沿线河堤。



图14-7 用地规划图

14.5 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14-5 各类用地建设内容适建表（用地兼容性内容表达）

用地性质 建设内容		风景游赏用地				旅游服务设用地			居民社会用 地	交通工程用地		
		甲 1	甲 2	甲 3	甲 4	乙 1	乙 2	乙 4	丙 4	丁 1	丁 2	丁 4
1	风景点	√	×	×	√	○	○	○	×	×	×	×
2	游览设施	√	×	×	√	√	√	√	×	○	○	×
3	餐饮设施	○	×	×	×	√	×	√	×	×	×	×

用地性质 建设内容		风景游赏用地				旅游服务设用地			居民社会用 地	交通工程用地		
		甲 1	甲 2	甲 3	甲 4	乙 1	乙 2	乙 4	丙4	丁 1	丁 2	丁 4
4	住宿设施	×	×	×	×	√	×	×	×	×	×	×
5	购物设施	○	×	×	×	√	○	○	×	×	×	×
6	文娱设施	○	×	×	×	√	√	√	×	×	×	×
7	医护设施	×	×	×	×	√	×	○	×	×	×	×
8	管理设施	○	×	×	×	√	○	○	○	×	×	×
9	科研设施	○	×	×	×	○	○	√	√	×	×	×
10	市政设施	○	×	×	○	√	○	√	×	×	×	√
11	停车场	○	×	×	×	√	√	√	×	√	√	×
12	游船码头	○	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×

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。

第十五章 用地建设控制

15.1 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，结合椰子洲景点实际情况，确定景区建设用地控制指标体系。

表15-1 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	▲
			后退红线	▲
			出入口方位	▲
			配建车位	▲
			土地使用兼容	△
		建设强度控制	容积率	▲
			建筑密度	▲
			绿地率	▲
2	建筑控制	建筑景观控制	建筑限高	▲
			建筑层数	△
3	景观环境	自然景观控制	绿化覆盖率	△
			硬质场地比例	△
4	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	安全设施	▲
			医疗服务设施	△

指标体系分类		控制指标名称	建设用地
	商业服务设施	餐饮设施	△
		住宿设施	△
		商业售卖设施	△
	文化娱乐设施	文博展览	△
		艺术表演	△
	基础工程设施	公共厕所	△
		停车场	△
5	风貌引导	总体风貌	△
		总体设计	△
	建筑风貌	建筑体量	△
		建筑风格	△
		屋顶形式	△
	建筑色彩	△	
6	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。

15.2 建设强度分析

15.2.1 景点建设强度

椰子洲景点建筑以 2-3 层为主，局部为 4 层，建筑高度最高不超过 16 米，平均容积率 0.3，平均建筑密度 27.5%。

表15-2 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 (hm ²)	容积率	建筑密度 (%)
金椰嘉年华	≤29619	≤24682	9.87	0.3	25%
缤纷沙滩俱乐部	≤5861	≤5681	1.95	0.3	30%

15.2.2 服务设施建设强度

椰子洲景点的服务设施建筑以 1-2 层为主，建筑高度一般在 9-16 米，游客

服务中心建筑屋檐控制高度 6m，平均容积率 0.3，平均建筑密度 27.5%。

表15-3 服务设施建设强度分析表

名称	建筑总面积 (m ²)	建筑占地面积 (m ²)	用地面积 (hm ²)	容积率	建筑密度 (%)
游客服务中心	≤11716	≤11730	3.91	0.3	30%
景区管理中心	≤3000	≤3290	1.10	0.3	30%
度假服务中心	≤2934	≤1956	0.98	0.3	20%
北岸游客服务中心	≤11934	≤11934	3.98	0.3	30%

15.2.3 酒店宾馆建设强度

建筑以 3-4 层为主，高度 16 米以下。平均容积率 0.30，平均建筑密度 19.1%。

表15-4 酒店宾馆建设强度分析表

名称	建筑总面积 (m ²)	建筑占地面积 (m ²)	用地面积 (hm ²)	容积率	建筑密度 (%)
椰林野宿、原乡营造	≤54212	≤36141	18.07	0.3	20%
绿福来酒店	≤9105	≤6070	3.03	0.3	20%
野奢度假酒店	≤8880	≤7404	2.96	0.3	25%

15.3 地块建设控制

15.3.1 容积率控制

1、风景游赏用地

风景点建设用地主要包括：椰林迷宫、寻趣椰林、热带植物生境等景点，结合规划提出具体控制要求；

风景点建设用地，容积率≤0.1，景点应符合具体地块规划控制指标要求，建议加强对现状建筑的改造利用；

风景保护用地，严格禁止建设。

2、旅游服务设施用地

旅游点建设用地：绿福来酒店、原乡营造、北岸游客服务中心、金椰嘉年华等用地，容积率 ≤ 0.3 ；

游娱文体用地，容积率 ≤ 0.3 ；

解说设施用地，容积率 ≤ 0.3 。

3、居民社会用地

管理设施用地，容积率 ≤ 0.3 。

4、交通与工程用地

环境工程设施用地，容积率 ≤ 0.1 。

15.3.2 建筑密度控制

1、风景游赏用地

风景点建设用地，建筑密度 $\leq 10\%$ ；

风景保护用地，严格禁止建设。

2、旅游服务设施用地

旅游点建设用地：绿福来酒店、原乡营造等旅游点建设用地，建筑密度 $\leq 20\%$ ；
北岸游客服务中心建设用地建筑密度 $\leq 30\%$ ；

游娱文体用地，建筑密度 $\leq 30\%$ ；

解说设施用地，建筑密度 $\leq 30\%$ 。

3、居民社会用地

管理设施用地，建筑密度 $\leq 20\%$ 。

15.3.3 建筑高度控制

应严格限制建筑高度。椰子洲核心景区的主要观景节点视域范围内，建筑高度多控制在 9 米以下，严禁任何遮挡核心景观的建设行为；核心景区外，建筑高度宜采用阶梯式梯度控制，从核心区向外逐步提升，最高不超过 16 米。在规划实施中，有重要项目确需要突破建筑控制要求时，须充分分析建设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

风景点建设用地，建筑高度 ≤ 9 米；

风景保护用地，严格禁止建设。

2、旅游服务设施用地

旅游点建设用地：绿福来酒店、原乡营造等旅游点建设用地，建筑高度 ≤ 16 米；

游娱文体用地，建筑高度 ≤ 16 米；

解说设施用地，主入口处解说设施用地建筑屋檐高度 ≤ 6 米；次入口处解说设施用地建筑高度 ≤ 9 米。

3、居民社会用地

管理设施用地，建筑高度 ≤ 16 米。

4、交通与工程用地

环境工程设施用地，建筑高度 ≤ 2 米。

除上述地块，景点内其余用地建筑高度控制按照风景名胜区总体规划要求进行落实，其中沙洲游赏区，严格控制服务设施规模、开发强度和风貌，建筑以一层为主，局部两层，建筑屋檐高度一般不超过6米；热带植物游赏区，严格控制服务设施规模、开发强度和风貌，建筑以一层为主，局部两层，建筑屋檐高度一般不超过4.5米，屋脊高度一般不超过9米。

15.3.4 建筑形体与色彩

建筑体量：椰子洲景点内建筑以小体量建筑为主、不宜过大，建筑布局应错落有致。根据文化主题和特征有不同的控制，注重与周边环境的融合。

建筑风格：除藤桥墓群等特殊文化主题的建筑以外，其他服务设施建筑均应采用热带建筑风格，体现海南热带地区旅游景区特色。多采用开敞廊开敞厅的设计手法，强调建筑外向性与开放性。

建筑高度：服务接待建筑高度不应超过椰子树高度（ ≤ 16 米），强调绿树掩映的效果。

屋项形式：可借鉴黎族船型屋、人字形坡屋顶。

建筑色彩：尽量保持建筑材料的原有颜色，以“灰、白、咖”为基调，体现椰洲文化与地方特色，组团间宜保持相同或相近的建筑整体风格。在局部建筑或门、窗等构件变化颜色，总体色彩保持协调。

15.3.5 后退红线

车行游览路两侧控制建筑后退 10 米；电瓶车游览路两侧控制建筑后退 5 米。在此基础上，地块内部地块与地块之间考虑开放防火通道的可能，东西向各退红线 5m，南北向各退红线 10 米。现状保留地区考虑规划可操作性未对建筑后退做强制性要求。

15.3.6 绿化指标控制

1、风景游赏用地

风景点用地绿地率控制在 60%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

绿福来酒店、原乡营造等旅游点建设用地，绿地率控制在 40%以上、绿化覆盖率控制在 50%以上；其他旅游旅游点建设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。

游娱文体用地、解说设施用地绿地率控制在 40%以上、绿化覆盖率控制在 50%以上。

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 50%以上。

第十六章 风景区风貌与修建性方案引导

本章按照景区空间布局,重点对主入口服务区、次入口服务区和文化主题区、特色度假区、农业体验区、热带动植物区、雨林探险区、湿地科普研学区、湿地生态保育区、滨海观光区、滨海乐活区共十一大片区进行景区风貌与修建性方案引导,为景区实施保护性开发提供管理准则和设计框架。

16.1 主入口服务区

包括景区主入口大门、游客集散广场、旅游服务中心、入口配套商业服务设施、主入口停车场、景区管理中心等。景区主入口主要承担景点日常管理、游客接待、景区形象展示、购物餐饮、游览交通组织、停车换乘和文创展示等功能。

16.1.1 总体布局与风貌

主入口服务区分为南北两个功能组团,北侧为景区管理中心,以统筹、监督和管理景区为主;南侧为游客服务中心,以游客接待和旅游服务为主。

主入口大门和游客集散广场:突出椰子洲文化主题,在满足游客集散活动的同时展现旅游景区入口景观形象。采用入口草坪与喷泉的组合,搭配椰子、椰树相关景观雕塑小品,构建入口文化景观节点,打造“秀美椰洲”景观展示区。

旅游服务中心:景区入口建设景区旅游服务中心,配备完善的旅游服务设施,解决游客咨询、行、游、管理的基本功能需求,同时引入椰洲博览驿站功能,包括馆藏、展陈、数字服务和驿站功能,融合传统文化传承、多元艺术融合、特色文创零售、生活方式体验、娱乐科技互动、精致餐饮美食、特色 IP 体验等,打造文博艺术集聚地。

主入口停车场:修建景区主入口停车场,设置大车区、小车区和电瓶车换乘点。新建入口景观大道构建线性景观轴,实现景区主入口和主要景点相连接。

景区管理中心:以营造高端办公环境为目的,配置层次丰富的绿地景观,作为景区重要形象建筑。在功能上统筹和监督景点内景容地貌、市政设施、绿化养护、旅游秩序的管理工作,结合大数据平台支撑景区智慧化管理。



图16-1 主入口服务区规划方案示意图

16.1.2 建筑形象

游客服务中心为本区的标志性建筑，建筑体量要适宜，控制建筑高度，以满足功能要求为主，其他配套服务建筑以小体量为主，突出热带建筑风格。所有建筑均采用坡屋顶形式，强调绿树掩映效果，体现海南热带地区旅游景区特色；建筑色彩以建筑材料原有色彩为主，“灰、白、咖”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。

景区管理中心应与游客服务中心保持风貌上的统一，同时融入本地少数民族文化，可采用少数民族的图腾、服饰等视觉元素与建筑设计相结合，突出民族特色风情。

建筑材料选用能够体现热带风情的形式，以现代建材结合传统形式，如仿木材料结合船型屋造型，碰撞出新的符合当地工艺的建筑形象。



图16-2 主入口服务区效果示意图

16.2 次入口服务区

包括北岸游客服务中心、度假区管理办公区、海味餐厅、停车场和配套商业服务设施等。景区次入口服务区主要承担景区管理办公、游客接待、后勤服务、餐饮购物等功能。

16.2.1 总体布局与风貌

次入口服务区在整体空间布局以景区次入口的东西向步行观光道为主要景观轴线，布置主要服务建筑、停车场和配套设施。本片区应充分考虑景区东北部未来文化休闲、农事体验、森林探险旅游发展需求，重点布局旅游、交通、住宿、餐饮、文化交流等服务设施，满足游客游览需求。

北岸游客服务中心位于椰子洲东北侧靠近椰洲路，按照北岸的游客群体需求完善内部功能，包括基础的问询、接待服务以及科普教育、智慧服务等。



图16-3 次入口服务区规划方案示意图

16.2.2 建筑形象

该片区应注重建筑与自然景观环境的协调，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，强调绿树掩映效果，体现海南热带地区建筑特色。建筑色彩以建筑材料原有色彩为主，“灰、白、咖”为基调，总体色调保持协调。建设管理办公建筑和旅游接待建筑可增加屋顶花园和墙体绿化。

北岸游客服务中心建筑以当地常见的木构红瓦坡屋顶要素为主要形式语言，立面建构出明朗的竖向语言细节，呈现节奏明快、秩序清晰的大体量空间和具有自然美感的形象。



图16-4 次入口服务区效果示意图

16.3 主题文化区

包括椰椰椰体验沙龙、椰风剧场、金椰嘉年华、椰洲博览驿站等椰子洲当地特色文化节点,以椰洲椰子文化、黎族文创等为主要主题,承担椰子洲文化景观、文化体验、文化展示、观光游览等功能。

16.3.1 总体布局与风貌

椰子洲文化主题片区位于椰子洲景点西侧中部,以椰洲椰子文化、黎族文创为主要景观主题,采用东西向轴线布置,主要服务建筑、配套设施分列轴线两侧。轴线由西向东依次串联椰子洲民俗风情街、椰子洲文化展示馆、“椰椰椰”文化沙龙和鲜美集市餐饮。

椰风剧场:规划建设室内及露天剧场,积极开发与黎族、苗族等少数民族椰林生存历史发展相关的文艺舞台剧和篝火晚会等,展示少数民族文化特色,功能为文化展示和表演活动。



图16-5 椰子洲文化主题片区规划方案示意图

藤桥怀古主题片区位于椰子洲东南侧，结合现状的藤桥墓群遗址，保护文物古迹的真实性和完整性。展示隋唐至明代穆斯林商人在海南各地经商的资料，包括照片、文字资料等，进一步打造为深体验的景点。按照《藤桥墓群保护规划》保护和管理要求，落实保护范围和建设控制地带的管理规定，区域内按照最新批复的文物保护规划开展相关建设活动。



图16-6 藤桥怀古主题片区规划方案示意图

16.3.2 建筑形象

主题文化区内建筑应严格控制建筑高度和体量，建筑均采用现代建筑风格，结合海南传统建筑样式和材料打造具有热带风情和传统韵味的建筑风格。

藤桥怀古主题片区以改造提升为主，藤桥怀古展馆建筑突出伊斯兰风格，色彩、体量、形制以伊斯兰传统建筑为基础，并用海防林进行屏蔽，周边绿篱围墙

形式应采用伊斯兰图案风格。

16.4 特色度假区

包含原乡营造、椰林野宿、绿福来酒店等。主要承担休憩娱乐、高端度假、健康养生等功能。

16.4.1 总体布局与风貌

精品庭院片区应充分考虑景区东北部未来文化休闲、农事体验、森林探险旅游的发展需求，满足游客游览及住宿需求，布置原乡营造、椰林野宿配套服务片区，迎合高端度假人群的需求。椰林野宿内包含疗养花园、心灵铺子、养生会馆、迷你高尔夫、健康水疗等体验项目，引领游客探索海滨康养度假胜地。充分考虑与北岸游客服务中心项目的衔接，在椰林野宿内建设对应的入口和集散广场，便于游人进入景区。



图16-7 精品庭院区规划示意图



图16-8 原乡营造建设意向图

现状在建的绿福来酒店，利用周边优良的自然条件，因地制宜的打造酒店景观，注重酒店建筑与环境的协调，严格控制建筑高度和体量。酒店以康养休闲、度假体验为核心，形成热带开花植物为主的绿化种植，突出绿树掩映的效果，提升景观环境品质，打造服务于高端客群的精品酒店和康养疗养设施。



图16-9 绿福来酒店规划方案示意图



图16-10绿福来度假酒店建设示意图

16.4.2 建筑形象

控制建筑高度，注重植物层次和开花植物的运用，强调绿树掩映的自然生态效果；建筑风格以热带民居与现代建筑相结合的简约风格为主，体现海南热带地区建筑特色，建筑可结合屋顶花园、垂直绿化增加绿量。

16.5 农业体验区

重点打造陌上花开、农业农创园和热带果园等景点，内部设置水稻生长体验基地、农夫市集、亲子农庄、热带果园等功能项目。

16.5.1 总体布局与风貌

本片区应在落实永久基本农田保护要求的前提下，充分考虑景区东北部未来农事体验活动的发展需求，满足游客的互动体验需求，布置与田园体验相适宜的配套服务功能。娱教结合，让孩子在体验农业生产过程与田园生活中，了解农业知识，接近自然，与动植物生命互动；种植绿色健康果蔬园，供市民自己采摘。运用景观设计的方式去设计田地与农园，既保留了景观的美感，又能满足人们的生产劳作的需要，二者结合激发场地的生态价值和文化价值，从而打造集生态观

光、农事体验、水果采摘、科普宣多种功能于一体的生态农业体验区。



图16-11 农事体验片区规划示意图



图16-12 热带果园建设意向图

农业农创园应结合永久基本农田，以农业度假体验为主，依托稻田打造交互式水稻生长体验基地、农夫市集、亲子农庄等主题游览项目。结合新兴科技与数字化信息技术，增强生产性景观的参与性。

结合营头村现状码头及周边建筑，打造水上疍家景点，重点发展文旅融合产

业和渔业特色产业，通过“水上学堂”和“水上婚船”展演，系统展现海南疍家历史源流、发展与演变。

16.6 热带动植物区

主要以自然风光体验为主，包括热带动植物观赏、野外摄影、公共教育等功能。

16.6.1 总体布局与风貌

充分利用原有自然条件和生态空间格局，根据热带动植物环境特征，突出自然生态空间的神秘性，打造空间功能丰富的生态环境；突出热带植物的奇异形态，吸引游客的关注。除栽植热带水果外，另外补植三亚具有代表性的植物品种，引入当地动物，开展户外自然课堂教育。

景区优美的水陆自然景观是户外摄影写生的良好素材。规划沿藤桥河东侧水岸，选取海南特色花卉打造花海景观，通过布置花海步道、景观小品、观景平台、写生点等，打造户外摄影写生空间，开展生态观光、摄影写生活活动。



图16-13 热带动植物植物区建设示意图

16.7 雨林探险区

包括林间拓展、雨林氧吧、自然课堂驿站等，以林间探险、科普宣教、观星感悟、康养疗愈为主要功能。

16.7.1 总体布局与风貌

充分利用椰林原始的生态环境，根据林下空间的布局结合木桩、高台、麻绳等轻量化配套设施，打造丰富的探险路线，结合自然水道、湿地等特征环境，以自然生态空间为基础，打造多样化林间运动。

利用森林南侧的景观空间，结合现状地形，建主题式的露营地，并配套相关设施。游客可以在营地小屋内感受自然环境，在生活中感悟森林自然奇趣。



图16-14 雨林探险区规划示意图



图16-15 雨林探险区建设示意图

16.8 湿地生态保育区

包括天籁之音、海湾湿地、热带植物湿地生境等景点。以生态保育、生态露营、生态观光为主要功能。

16.8.1 总体布局与风貌

以生态保育为主题，结合椰子洲湿地生态环境，因地制宜布置生态观光项目。本片区是椰子洲景点的核心景观区域之一。自然椰洲景观美丽独特，因此区内设施要注重对生态环境的保护，减少对生态环境的破坏。

营造自然动植物栖息地，在林下增加萤火虫、蝴蝶等昆虫观察小站，在鸟类聚集处适当布置观鸟廊道、观鸟台、观鸟塔等设施方便游人聆听鸟啼和观鸟，丰富游人对自然风貌的观赏体验。

桥梁、道路、小品及构筑物应采用原生态环保材料制作，注重“最小干预”原则，保持原生态自然景观。游步道应采用栈道、栈桥、土路、石板路等原生态建造方式，严格控制步道宽度。可结合本地特色湿地动物的原型设计铭牌雕塑，寓教于乐的同时增强景观趣味性。

建筑和小品既要具有现代所必须的设施和便利，体现时代特征，又要在外形上力求与椰林湿地生态风格相符。景观桥应造型美观，形象简约大气，具有三亚自然文化与人文文化的观赏性与象征性，注重实用性与便利性，色彩宜选用与湿地相契合的“灰、白、咖”配色。桥梁材料宜采用木材、卵石、块石等贴近自然的材料，辅以耐候钢等现代材料，与景观环境相协调。



图16-16 生态保育片区规划示意图



图16-17 生态保育片区建设示意图

16.9 湿地科普研学区

以椰林生态环境科普研学为主要功能，开展椰林林下体验活动，包含椰林迷宫和寻趣椰林景点。

16.9.1 总体布局与风貌

位于景区的主要椰洲岛屿范围，除资源保护、生态修复和必要的游览步道、景观休憩、安全防护等设施外，禁止建设其他无关设施。加强对景区湿地、水体、植被保护培育，保护景区良好的生态环境。

规划采用林下栈道与木平台结合的形式修建自然科普小径。沿线布设以本地动植物认知、热带丛林秘境、鸟啼虫鸣等为主题的科普设施。

利用丰富的椰林资源营造枝繁叶茂的林下空间，通过路径优化、适当补栽热带灌木和修建栈道打造椰林迷宫探险；同时合理借助蜿蜒曲折的藤桥河道、富有变化的河流岸线及沙洲岛屿打造水上迷宫游览，展现独特沿海椰洲风貌。同时利用现状海丰村的部分闲置建筑，改造修缮后作为景观亭、景观休憩点等配套服务设施及建筑。

桥梁、道路、小品及构筑物应采用原生态环保材料制作，游步道应采用栈道、栈桥、土路、石板路等原生态建造方式，严格控制步道规模。

观景台体量不宜过大，形式与风格需要与周边景观相呼应，亭子高度宜在2.5m-3.5m，立柱间距一般3m左右，采用热带风格。



图16-18 科普研学片区规划示意图



图16-19 科普研学片区建设示意图

16.10 滨海观光区

包括缤纷沙滩俱乐部、跳伞基地、沙滩拓展、滨海沙浴、金滩观澜等，以滨海游览和沙滩活动为主要功能。

16.10.1 总体布局与风貌

保护优质的滨海生态与景观，保持沙滩自然风貌，防止沙滩泥化、岸线侵蚀和海礁退化，开展游艇婚纱摄影、近海游泳、联名沙滩、沙滩飞盘等低影响活动项目。为本地居民和游客提供美丽宜人的滨海旅游休闲空间。

利用沙滩中部优美的海岸作为漫步观景与摄影写生的最佳场所，规划打造集观海咖啡吧、观景平台、垂钓旅拍为一体的海滩休闲空间。利用景区海滩合理规划沙滩摩托路线和提供沙滩排球场地。



图16-20 滨海观光片区规划示意图



图16-21 滨海观光片区建设示意图

16.11 滨海乐活区

以季节性的海上娱乐运动为主要功能，控制海上活动强度。

16.11.1 总体布局与风貌

每年4月至8月开展季节性海上娱乐活动，针对大众需求，结合沙滩与海滨打造户外体育活动营地，打造滨海热带风貌的游乐片区。

考虑到海棠湾海面风浪因素，海上活动规模不宜过大，主要包括帆船、冲浪等，针对运动项目环境要求对出海天气及海浪进行提前预报和部署。



图16-22 滨海乐活片区规划示意图



图16-23 滨海乐活片区建设示意图

第十七章 分期建设规划

本规划分近远期实施，近期 2025-2027 年为重点建设阶段，远期 2028-2030 年为完善发展阶段。

17.1 分期建设目标与实施重点

17.1.1 近期（2025—2027 年）

1、强化景点资源保护，积极推进海丰村范围内椰子林生态修复，开展湿地动植物资源详查、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。重点保护培育椰子洲湿地植物，加强对椰子林、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；积极推进林地生态修复，恢复湿地水体形态。完成对现状海丰村周边区域及湿地范围内植被恢复工作。

2、推进主入口服务区、主题文化区、湿地生态保育区、湿地科普研学区、滨海观光区和雨林探险区建设。

完成六个游赏区域之间及内部的景观步道、主体建筑和配套服务设施建设，推进雨林探险区生态露营地建设，配套建设森林拓展和户外运动设施建设。

3、加强基础设施建设，完善旅游服务设施建设，完善椰子洲景点游览交通系统建设，加强景观游览步道、观景设施和入口停车场等配套设施建设。

推进椰子洲给排水、供电、通信、防灾等各项基础工程建设，加强综合防灾体系建设；改造提升旅游服务点和游客休憩点，加强旅游信息服务设施建设，为游客提供便捷的旅游服务和舒适的休憩空间。改造提升购物设施和餐饮设施，弱化整体的商业化气息。加强文娱设施建设，突出椰洲文化和海上丝绸之路文化主题。完善医疗设施和环卫设施建设。

17.1.2 远期（2028—2030 年）

1、进一步推进次入口服务区、特色度假区、农业体验区、滨海乐活区和热带动植物区建设，完成其余游赏区域内部的景观步道、主体建筑和配套服务设施

建设。

2、在做好椰子林植被保护与管理的基础上，着力提升椰子洲湿地生境的景观质量。进一步丰富湿地植被类型，提升区域生态品质，强化椰子洲景点作为“城市绿肺”的景观和生态价值。

3、进一步完善椰子洲总体建设和基础设施建设，开展管护监控、科研监测和科普宣教设施建设工作，使各项基础设施达到相对完善的程度。

4、全面提升椰子洲景点的服务质量和服务水平，大力开展椰子相关文化形象宣传，注重市场营销，完善椰子洲的品牌形象，扩大区域影响。

5、根据市场需求，进一步开发新的生态旅游项目。

17.1.3 规划实施措施

1、依法经营管理，严格项目审批

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《椰子洲景点保护条例》及管理办法，明确管理与经营机构的职责，制定相关优惠政策，规范开发建设行为，促进经济社会协调发展。

在景区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以及规划建设报批程序。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和视觉环境影响评价。对于重大建设项目必须进行可行性研究、方案招投标以及项目公示，并报省建设行政主管部门审查。对未经批准擅自开工的建设项目，景区管理部门有权责令其停工并依法予以拆除。

2、加强城景互动，促进地方发展

通过政府主导，引导加强椰子洲景点与三亚市区、海棠区和周边村庄的联合互动，对涉及景区与村庄发展的各方面问题进行协调，既要保障景区内资源保护、风景游赏、旅游服务与交通工程等顺利进行，同时还要带动周边村庄发展、促进村民致富。

3、保护资源环境，实行科学管理

加强对风景资源、森林植被以及环境质量的维护与监测，建立风景名胜区管

理信息系统，实行风景资源监测、规划管理监测、旅游服务信息、灾害预警监控等方面的数字化管理和动态监测。

4、明确公共属性，保障公众权益

景区内游览设施属公共文旅资源，所有权归国家或集体所有，任何开发主体不得以围挡、设卡、收费、租赁独占等方式圈占，必须保障公众免费或按规定低价共享权益，严格遵循“规划管控、权属明晰、开放优先、违规必究”原则，确保设施公共属性不改变、公众使用权不侵占。

第十八章 投资估算

18.1 估算范围

投资估算范围包括椰子洲景点风景保护工程建设、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、森林防火工程建设以及科研、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。

18.2 估算依据

- 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。

18.3 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。

18.4 估算说明

根据项目建设期限，椰子洲景点投资建设年限为5年，即2025—2030年。

近期为2025—2027年，远期为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、森林防火工程建设费用。

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。

18.5 投资估算

经初步估算，椰子洲景点建设总体投资约 93460.5 万元。近期建设(2025-2027 年)投资 68796 万元，占项目总投资的 73.61%；远期建设(2028-2030 年)投资 24664.5 万元，占项目总投资的 26.39%。

1、按建设项目费用构成分

工程费用 80930 万元，占总投资的 86.59%；其它费用 8080 万元，占总投资的 8.65%；预备费用 4450.5 万元，占总投资的 4.76%。

2、按工程项目费用构成分

风景保护工程包括公益林管护、湿地修复、景观廊道维护等，总投资 17400 万元，占工程费用的 19.03%；景点建设工程包括观景平台、步道建设、民俗文化设施建设、景观营造等，总投资 27800 万元，占工程费用的 30.40%；旅游服务设施建设工程包括游客服务中心、餐饮娱乐设施、景观标识等，总投资 21900 万元，占工程费用的 23.95%；游览交通建设工程包括电瓶车运营系统、游船码头、交通设施等，总投资 4600 万元，占工程费用的 5.03%；基础工程包括给排水、电力、通信、环卫等设施，总投资 7400 万元，占工程费用的 8.09%；森林防火工程包括森林防火系统、防火监测体系、应急与宣传教育等，总投资 1830 万元，占工程费用的 1.96%。

表18-1 椰子洲建设项目投资估算表

编号	名称	总投资（万元）	近期投资（万元）	远期投资（万元）
一	工程费用	80930	59480	21450
1	风景保护工程	17400	13000	4400
2	景点建设工程	27800	20000	7800
3	旅游服务设施建设工程	21900	16400	5500
4	游览交通建设工程	4600	3400	1200
5	基础工程	7400	5400	2000
6	森林防火工程	1830	1280	550
二	其他费用	8080	6040	2040
1	勘察设计费	3500	2600	900

2	建设单位管理费	1460	1100	360
3	工程监理费	2020	1520	500
4	招标费	1100	820	280
三	预备费	4450.5	3276	1174.5
合计		93460.5	68796	24664.5