

三亚热带海滨风景名胜区
椰子洲景点详细规划（2025-2030 年）

规划文本

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	

目 录

第一章	总则	2
第二章	景区性质、容量与布局	5
第三章	风景保护规划	7
第四章	风景游赏规划	18
第五章	旅游服务设施规划	20
第六章	游览交通规划	23
第七章	基础工程规划	27
第八章	居民点建设规划	30
第九章	景区用地规划	31
第十章	用地建设控制	34
第十一章	风貌设计与修建性方案引导	37
第十二章	分期建设规划	44
第十三章	投资估算	45
第十四章	附则	47
附录	48
附表	52

第一章 总则

第一条 编制目的

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”）。

第二条 规划范围

本规划以《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》确定的椰子洲景点范围为基础，范围西南角四季酒店地块和东南角的万丽酒店地块在总体规划批复前已进行建设，建设规模超出总体规划控制要求，不纳入本次详细规划编制范围。

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。地理坐标：东经 109°45'17"—109°46'36"，北纬 18°22'39"—18°24'11"。

第三条 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。

第四条 规划分期

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。

第五条 规划原则

- 1、严格保护，永续利用
- 2、特色整合，文化传承
- 3、多元统筹，合理调控
- 4、分区管控，刚柔相济
- 5、生态优先，资源适用

第六条 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。同时，结合景区发展实际，制定了具体的规划目标指标，详见附表一。

第七条 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。

文化赋能——展示海上丝路及民俗文化，深入挖掘塑造文化主题 IP。

旅游转型——构建“旅游+”发展模式，建立高端多元度假景区。

区域协同——强化景点独一性竞争力，融入海棠湾时尚度假区。

第八条 规划成果使用

本规划是指导椰子洲景点人文、景观及自然资源保护和景区建设的重要依据。景区规划范围内任何单位和个人的一切建设活动均不得违背本规划的相关规定，建设项目应依据本规划进行专项规划或设计。

第二章 景区性质、容量与布局

第九条 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。

第十条 风景资源特色

椰子洲景点内风景名胜资源优越，人文资源和自然资源交融，以藤桥河河口湿地生态环境为本底，以“秀美”椰林、“珍稀”湿地、优越滨海沙滩为核心，并以历史遗迹藤桥墓群、当地民俗文化和热带果园为特色。

第十一条 游人容量

日合理游客容量为 0.71 万人次。

日极限游客容量为 1.42 万人次。

年游客容量为 213.3 万人次。

第十二条 发展规模

1、建设用地规模

景区总建设用地规模 77.22 公顷，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）。

2、游览设施规模

景区旅游服务设施用地规模 48.88 公顷，其中旅游点建设用地 42.04 公顷，床位规模不超过 500 床。

第十三条 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：旅游服务区、风景游览区、滨海景观区和湿地生态区。

第十四条 功能分区

规划4类功能区：

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。

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。

3、湿地生态区

保护与恢复椰林和有效修复河道、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。

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，含游客中心、椰子洲文化体验园、停车场、景区管理中心、椰洲味道餐厅等。主要承担公园形象展示、游客接待、餐饮购物、管理办公、休闲体验和游览交通组织等功能。

第三章 风景保护规划

第十五条 分级保护规划

以《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》确定的分级保护内容为基础，优化分级保护范围、落实保护规划要求。规划椰子洲景区内核心景区面积 3.04 平方公里，其中一级陆域保护区面积 2.26 平方公里，一级海域保护区面积 0.78 平方公里。详见附表六。

（一）一级保护区（核心景区）

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、石板路等原生态建造方式，严格控制步道宽度。

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。

（二）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赛事及游览活动外，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。

（三）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 2.07 平方公里。

按规划有序开展各项管理、商业、文化娱乐、接待设施建设，严格履行风景名胜区和城乡规划建设等法定的审批程序，重点加强设施的开发强度控制以及景观特色营造，加强详细设计和景观分析，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。

第十六条 分类保护规划

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。

2、文物古迹保护

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。

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 5.17 公顷（不包括保护范围），合 77.55 亩。

总体保护要求：

近期以保护工作为主，未来有条件进行旅游景点打造。

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。

(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 and 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。

保护范围管理要求：

(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。

建设控制地带管理要求：

(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。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) 进行基本建设时，建设单位应当事先报请上级文物部门组织从事考古发掘的单位在工程范围内有可能埋藏文物的地方进行考古调查、勘探；考古调

查、勘探中发现的文物，由上级文物部门根据文物保护的要求会同建设单位共同商定发掘计划及保护措施。

(9) 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。

3、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。

4、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、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。

5、公益林管控保护

根据《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。

加强公益林生态功能修复，对老化、退化、灾损的林分实施封育管理、人工促进天然更新、乡土树种补植等措施，逐步优化林分结构，提升森林质量和生态稳定性。对沿海基干林带实行重点保护，优先开展灾损修复与老化林更新，构建多树种混交、结构稳定的防护林体系，增强抗风固沙和生物多样性维护功能。

落实公益林管护责任，建立网格化巡护机制，配备专职护林员，运用遥感监测、无人机巡查等信息化手段，提升资源监管能力。完善生态补偿机制，保障管护经费到位，鼓励社区参与共管，强化公众宣传教育，设立公益林保护标识，营造全民参与、共同保护的良好氛围。

第十七条 景区生态保护与修复

1、永久基本农田保护

落实三亚市国土空间总体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均符合《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，游览交通游线等建设项

目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，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。

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和藤桥河水质。现状景区内主要水系藤桥河水质达到地表水 II 类，水质优良。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、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。

(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。

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，恢复河道支流的自然连通、重塑自然岸线、修复生境，提升景区水体生态功能。

(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》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。

(3) 海岸线修复：修复方式应符合生态保护原则，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。

第四章 风景游赏规划

第十八条 游客容量与规模测算

1、游人容量

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，对椰子洲景点的游人容量进行计算。

经测算，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。

2、游客规模

经测算，椰子洲景点 2030 年游客规模将达到 200 万人次。

第十九条 景点建设规划

结合总体规划游赏规划布局，重点在主题文化区、农业体验区、雨林探险区、湿地科普研学区、湿地生态保育区、滨海观光区等区域进行风景游赏活动。规划景点 21 处，其中现状保留或提升完善景点 5 处，新建景点 16 处。详见附表八。

第二十条 游览线路组织

1、游览方式

按照交通方式分，可分为步行游览、电瓶车游览和水上游船游览；按照游览时间分，可分为快速游览、休闲游览和综合游览；按照游览目的分，景区内包含各类主题的游览片区，可以根据游客的游览兴趣点不同，进行不同选择。

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，规划共设置了海滨畅游主题游线、湿地研学主题游线、椰林探险主题游线、椰洲文化主题游线、田畔康养主题游线 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。

第五章 旅游服务设施规划

第二十一条 游览服务设施规划

以游客为服务对象的游览服务设施主要有旅游服务中心、旅游服务点和旅游服务站。各项游览服务设施的位置、规模及配套设施详见附表四。

游览服务设施分为三级：

旅游服务中心，2处，位于景区主入口及次入口；

旅游服务点，2处，位于北岸游客服务中心和金椰嘉年华；

旅游服务站，2处，位于藤桥怀古和自然课堂驿站景点。

第二十二条 住宿设施规划

规划景区住宿设施4处，包括绿福来酒店、原乡营造、椰林野宿与野奢度假酒店，应严格控制景区内住宿床位总规模不超过500床，以中高档宾馆为主。

第二十三条 购物设施规划

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

第二十四条 医疗设施规划

在景区的主入口和次入口处旅游服务中心内各设置医务室1处，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。

第二十五条 文化服务设施规划

规划在景区的主入口南侧的椰子体验沙龙、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。

第二十六条 环卫设施规划

1、生态环保型公厕 6 处，规划按照 5A 级景区厕所的标准设置，分别位于主次入口的旅游服务中心、旅游服务点附近，公共厕所的建筑风格、体量要与环境相协调。

2、在景区范围内设置生态移动厕所 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、在景区主次入口附近各设置小型垃圾转运站 1 座。

4、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。

第二十七条 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，确保游客的游览质量。

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和栏目。

第六章 游览交通规划

第二十八条 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。

1、过境通道

海棠北路北延下穿隧道从椰子洲景点内部穿过。

2、出入口

规划在景区西侧新建主入口 1 处，北侧新建次入口 1 处，设游人、车辆出入口。

3、游船码头

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。

第二十九条 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。

1、机动车道

共两条，总长度约 5.2 公里，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。

2、电瓶车道

共四条，总长度约 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。

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不超过 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。

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。

第三十条 停车场规划

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；次入口停车场在藤桥河东侧，占地面积为 0.97 公顷；北岸游客服务中心停车场，结合驿站复合设置，占地面积 0.60 公顷。详见附表五。

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。

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 0.30 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。

第三十一条 游览交通组织

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。

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 5 个停靠（候车）点。

3、水上游览路线

水上游览交通主要是小船游览，景区内配套游船码头 1 处、停靠点 5 处。水上游线分为对外及内部游线，其中对外游线通过景区西南侧游船码头连接其他外部水上游线，内部游线为小船与浆板穿行于椰林湿地，同时联系藤桥河东岸、北岸和西岸，强化景区内部交通联系一体化。

4、景区内外交交通管制

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，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。

第三十二条 道路及交通设施建设控制

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。

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%。

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。

4、交通标识

道路交通指示设施、标牌设计应与椰子洲景点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椰洲湿地主题特色。

第七章 基础工程规划

第三十三条 给水工程规划

1、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，在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。

2、根据《风景名胜区总体规划标准》（GB/T50298-2018）测算，景区最高日用水量为 1037.3 立方米。

3、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。

4、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火栓，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。

第三十四条 污水工程规划

1、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，经计算，污水量约 381.5 立方米/日。

2、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。

3、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。

第三十五条 雨水工程规划

结合海绵城市的雨洪管理概念，规划沿景区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广场、人行道，并在部分景观绿地处布置雨水花园。

第三十六条 电力工程规划

1、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，总用电负荷约为 719 千瓦。

2、本次规划的输电干线为 10 千伏，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 10 千伏输电干线接入，并根据实际用电负荷设置不同容量的室外变电箱，以此来满足景区范围内的日常用电需求。

3、规划景区内新建 10 千伏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。

第三十七条 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。

第三十八条 消防规划

- 1、重视森林火灾预防
- 2、依法防火保护森林
- 3、建立健全森林防火制度
- 4、充实森林防火扑火专业队伍
- 5、加强旅游野外用火管理
- 6、大力开展森林防火宣传教育

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。

第三十九条 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，详见附表七。

大气环境质量保护：景区内的宾馆、饭店推广使用液化气、煤气、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。

水环境质量保护：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。

第四十条 综合防灾规划

1、完善园区内各类监测设施的类型，加强各类危害检测，提高景区灾害整体监测水平。

2、建立、健全预防预警机制和应急保障机制。

3、加强森林病虫害、地震灾害、地质灾害、洪涝灾害以及气象灾害等各类灾害防治。

4、制定紧急状态防灾救灾预案，明确紧急避灾与逃生线路。

第八章 居民点建设规划

第四十一条 村庄居民点规划

景点范围内居民点包括东溪村、营头村、海丰村。三个行政村均为疏散型居民点，疏散至海棠湾安置区，规划人口 4800 人。疏散后海丰村和东溪村部分用地做为出入口旅游服务设施用地、管理设施用地和风景点用地，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，逐步疏散区内居民点。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散，保障居民权益和生活水平不降低；疏散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。

第四十二条 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。以海棠湾片区和椰子洲景点丰富的旅游资源为依托，积极引导村民参与旅游服务和管理养护工作，发展旅游产品销售、导游服务、餐食服务、工程建设和景区管养等。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。

第九章 景区用地规划

第四十三条 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）。

第四十四条 用地兼容性规定

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。适建范围详见附表三，兼容功能建筑面积比例不宜大于 20%。

第四十五条 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。用地规划统筹椰子洲景点的生态保护、风景游赏、旅游服务等各项需求，科学合理配备交通与工程用地。详见附表二。

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 77.32 公顷，占景区总面积的 6.53%。

第四十六条 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。

第四十七条 旅游服务设施用地规划

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。

第四十八条 居民社会用地规划

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%，位于景区西侧主入口处，作为景区管理中心。

第四十九条 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。

第十章 用地建设控制

第五十条 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 。

第五十一条 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 $\leq 20\%$ 。

第五十二条 建筑高度控制

应严格限制建筑高度。在规划实施中，有重要项目确需要突破建筑控制要求时，须充分分析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，其中沙洲游赏区建筑屋檐高度不超过6米，一层为主，局部两层；热带植物游赏区屋檐高度不超过4.5米，屋脊高度不超过9米，一层为主，局部两层。

第五十三条 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：服务接待建筑高度整体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。

第五十四条 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5米，南北向各退红线10米。现状保留地块考虑规划可操作性未对建筑后退做强制性要求。

第五十五条 绿地率和绿化覆盖率控制

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；现状保留地块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。

第十一章 风貌设计与修建性方案引导

第五十六条 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。

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，解决咨询、行、游、管理的基本功能需求。

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：营造高端办公环境为目的，作为景区重要形象建筑配置层次丰富的绿地景观，在功能上统筹和监督景区内景容地貌、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。

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，创造出新的符合当地工艺的建筑形象。

第五十七条 次入口服务区

包括北岸游客中心、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、餐饮住宿、休闲购物等功能。

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。

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。

第五十八条 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文化节点，以椰洲椰子文化、黎族文创、黎族医药等为主要主题，承担椰子洲文化景观、文化体验、文化展示、观光游览等功能。

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，主要服务建筑和配套设施以及场地空间组织都分列轴线两侧。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。

康养文化主题片区位于椰子洲东北侧靠近椰洲路，包括黎药科普馆、养生研学所、康复疗养中心等。精准服务客群，以“康养+旅游”为主线，为青睐养生观光的游客提供膳食营养、运动养护、预测预防等产品体验。

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。近期以保护工作为主，未来有条件进行旅游景点打造，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。

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特色建筑。

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。

第五十九条 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。

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。

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。

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。

第六十条 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、热带果园和水上学堂等体验项目。

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，打造集生态观光、农事体验、水果采摘、科普宣教等多功能于一体的生态农业体验园。

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。

第六十一条 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。

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，打造功能空间丰富的生态环境；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、摄影写生活动。

第六十二条 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。

1、总体布局与风貌

充分利用椰林原始的生态环境,结合林下空间设置木桩、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。

第六十三条 湿地科普研学区

包含椰林迷宫和寻趣椰林景点。以研学拓展、生态保育、生态露营、生态观光为主要功能。

1、总体布局与风貌

以研学拓展和生态教育为主题,结合椰子洲湿地生态环境,因地制宜布置生态观光和研学体验等项目。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。

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、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,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。

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。

第六十四条 湿地生态保育区

以椰林生态环境保护培育为主要功能，开展椰林林下体验活动包括天籁之音、热带植物湿地生境等景点。

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。

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观鸟和聆听鸟啼，丰富游人对自然风貌的观赏体验。

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。

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。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。

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2.5米-3.5米，立柱间距一般3米左右，采用热带风格。

第六十五条 滨海观光区

包括沙滩拓展、滨海沙浴、金滩观澜等景点，以滨海游览和沙滩活动为主要功能。

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。

第六十六条 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。

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。

第六十七条 海绵设计引导

- 1、顺应自然采用低影响开发模式。
- 2、停车场应加强绿化覆盖，减少日晒，利用生态、透水材料建设生态型停车场，避免大面积硬质铺装。
- 3、建筑可配备屋顶花园、垂直绿化。
- 4、道路采用透水砖铺装，路边设置植草沟。
- 5、绿地景观结合自然地形建设雨水花园。
- 6、水系采用生态河床与植被缓冲带。

第十二章 分期建设规划

第六十八条 分期建设目标与实施重点

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。

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。

（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。

（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。

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，强化椰子洲景点做为“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。

第六十九条 规划实施措施

- 1、依法经营管理，严格项目审批
- 2、加强城景互动，促进地方发展
- 3、保护资源环境，实行科学管理

第十三章 投资估算

第七十条 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。

第七十一条 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。

第七十二条 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。

第七十三条 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。

第七十四条 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%。投资估算详见附表九。

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%。

第十四章 附则

第七十五条 成果构成及法律效力

本规划由规划文本、图件和附件三部分构成。规划文本和图件具有同等效力，二者应同时使用，不可分割。

第七十六条 规划标准

本规划涉及的控制指标和技术规定是根据现有标准、规范，结合本地区实际情况而制定的，未涉及的指标应符合国家、海南省、三亚市的有关规范性文件的规定。

第七十七条 规划监督

本规划由三亚市风景名胜区行政主管部门作为规划实施的管理、监督机构，定期对规划执行情况进行监督检查。

第七十八条 规划修改

如确因实际需要对本规划内容进行调整修改时，应当依据法律法规执行。

第七十九条 规划解释权

本规划解释权属三亚市风景名胜区行政主管部门或其授权部门。

第八十条 规划实施

本规划经海南省林业局批准后，报国家林业和草原局备案，自公布之日开始实施。

附录

《三亚热带海滨风景名胜区椰子洲景点详细规划（2025-2030年）》与《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》主要内容对照

一、景区性质、容量、规模

	《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椰子洲景点详细规划（2025-2030年）》
范围、面积	西北以东线高速公路为界，西南以海棠湾规划道路为界，东及东北以海棠湾规划道路为界，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。	西北以海南环岛高速公路为界，西南以椰林路和四季酒店为界，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，不包括现状四季酒店地块，总占地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。
景区性质	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。	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、椰洲和人文遗迹为内容，以滨海度假、研学观光、文化体验和运动休闲为主要功能的国家级风景名胜区。
游人容量	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	日合理游客容量为0.71万人次 日极限游客容量为1.42万人次 年游客容量为213.3万人次
核心景区	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。	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。
旅游设施规模	床位数量不超过800床	床位数量不超过500床
居民人口	0人	0人

二、分级保护

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，具体落实一级保护区（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纳入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，其中陆域面积2.26平方公里，海域面积0.78平方公里。

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》保护分级一览表

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

《三亚热带海滨风景名胜区椰子洲景点详细规划（2025-2030年）》保护分级一览表

分区名称	椰子洲景点各级保护区面积（平方千米）			椰子洲景点 （平方千米）
	陆域	海域	小计	
景区面积	5.65	6.17	11.82	11.82
核心景区 （一级保护区）面积	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	2.07	—	2.07	2.07
核心景区占 景区比例	40.00%	12.64%	25.72%	25.72%

三、用地规模

景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，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）和交通与工程用地（丁）。

经统计，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%。本规划以《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030 年）》为依据，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。

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	-	-	-	
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	--	--	--	

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)
	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。

附表

表一 规划指标表

序号	指标类型	指标值	属性
1	永久基本农田（公顷）	38.19	约束性
2	建设用地规模（公顷）	77.22	预期性
3	污水处理率（%）	100	约束性
4	污水回收率（%）	≥80	预期性
5	森林覆盖率（%）	≥80	约束性
6	日游客数量（万人）	≤0.8	约束性
7	游客满意度（%）	≥85	预期性
8	服务设施覆盖率（%）	100	预期性
9	旅游服务设施建筑密度（%）	≤30	约束性
10	清洁能源使用率（%）	≥80	预期性
11	智慧导览覆盖率（%）	≥80	预期性

表二 景区规划范围用地统计表

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	-	-	-
	其中	壬 1	江、河	141.32	122.34	11.95	10.35	-	-	
		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									

表三 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				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	○	×	×	×	√	×	√	×	×	×	×
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。

表四 游览服务设施规划一览表

游览服务设施	数量（处）	占地面积（公顷）	设施功能
旅游服务中心	2	4.88	游客中心、宣传咨询、购物、餐饮、文化展示、卫生保健
旅游服务点	2	——	导游服务、旅游咨询、物品寄存、商品售卖
旅游服务站	2	——	零食售卖、饮食店、简易咨询服务

表五 规划停车场一览表

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	0.97	310	新建
3	北岸游客服务中心停车场	0.60	200	新建

表六 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	2.07	—	2.07	2.07
核心景区占景区比例	40.00%	12.64%	25.72%	25.72%

表七 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	—

表八 景点建设一览表

序号	分区名称	数量	人文、自然景点	
一	主题文化区	4	丝路洲渡 藤桥怀古（藤桥墓群） 椰椰椰体验沙龙 椰洲博览驿站	新建 新建 新建 新建
二	农业体验区	3	陌上花开 农业农创园 热带果园	新建 新建 提升
三	湿地科普研学区	2	寻趣椰林 椰林迷宫	新建 新建
四	湿地生态保育区	3	海湾湿地 天籁之音 热带湿地植物生境	提升 新建 提升
六	雨林探险区	6	林间拓展 热带动植物园 水上漫游 椰林幻境 花语田园 自然课堂驿站	新建 新建 提升 新建 新建 新建
七	滨海观光区	3	滨海沙浴 金滩观澜 沙滩拓展	新建 新建 提升
合集		21	——	——

表九 椰子洲景点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

表十 技术经济指标表

项目		计量单位	数值	所占比例（%）
一、规划总用地		公顷	1182.42	100
1. 建筑用地	功能建筑用地	公顷	49.97	4.22
	景观建筑用地	公顷	2.20	0.19
	工程建筑用地	公顷	3.50	0.30
2. 绿化用地		公顷	32.54	2.75
3. 风景用地		公顷	215.29	18.19
二、总建筑面积	现状建筑面积	平方米	205766	
	新增建筑面积	平方米	152277	
三、建筑限高		米	16	

表十一 地块控制指标一览表

地块编码项目	面积 (hm ²)	规划用地性质		容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	建筑规模 (m ²)	级别保护	配套设施	备注
		代码	名称								
A-01	7.98	甲2	风景保护用地	---	---	---	85	---	三级	---	---
A-02	0.87	甲3	风景恢复用地	---	---	---	85	---	三级	---	---
A-03	0.08	甲3	风景恢复用地	---	---	---	85	---	三级	---	---
A-04	0.51	丁5	其他工程用地	---	---	---	---	---	二级	---	---
A-05	1.59	甲3	风景恢复用地	---	---	---	85	---	二级	---	---
A-06	1.01	丁5	其他工程用地	---	---	---	---	---	二级	---	---
A-07	12.36	甲3	风景恢复用地	---	---	---	85	---	二/三级	---	---
A-08	6.53	庚	耕地	---	---	---	---	---	三级	---	农业农创园
A-09	0.09	甲3	风景恢复用地	---	---	---	85	---	三级	---	---
A-10	0.01	丁5	其他工程用地	---	---	---	---	---	二级	---	---
B-01	1.10	丙4	管理设施用地	0.3	30	16	40	3000	二级	---	景区管理中心
B-02	1.65	丁2	游览道路与交通设	---	---	---	---	---	三级	停车场 550 停车位, 电动车停靠点	---

地块编码项目	面积(hm ²)	规划用地性质		容积率	建筑密度(%)	建筑限高(m)	绿地率(%)	建筑规模(m ²)	级别保护	配套设施	备注
		代码	名称								
			施用地								
B-03	3.91	乙4	解说设施用地	0.3	30	6	40	11730	三级	商业售卖设施、餐饮设施、医疗设施、环卫设施、公共厕所, 椰洲博览驿站	游客服务中心, 建筑限高6米为屋檐高度
B-04	0.87	甲3	风景恢复用地	——	——	——	85	——	三级	——	——
B-05	5.08	甲2	风景保护用地	——	——	——	85	——	三级	——	——
B-06	0.16	丁4	环境工程设施用地	0.1	10	2	——	160	三级	——	——
C-01	9.87	乙1	旅游点建设用地	0.3	25	16	45	26490	三级	餐饮设施、商业售卖设施、公共厕所、住宿设施 80-120 床	
C-02	2.88	甲2	风景保护用地	——	——	——	85	——	二级	——	——
C-03	1.95	乙2	游娱文体用地	0.3	30	16	40	5910	二级	——	缤纷沙滩俱乐部
C-04	2.70	甲2	风景保护用地	——	——	——	85	——	二级	——	——
C-05	0.69	丁5	其他工程	——	——	——	——	——	二级	游船停靠点	——

地块编码项目	面积 (hm ²)	规划用地性质		容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	建筑规模 (m ²)	级别保护	配套设施	备注
		代码	名称								
			用地								
C-06	0.09	甲2	风景保护用地	---	---	---	85	---	二级	---	---
C-07	2.58	甲2	风景保护用地	---	---	---	85	---	一/二级	---	---
C-08	7.59	甲2	风景保护用地	---	---	---	85	---	一/二级	---	---
D-01	52.54	甲2	风景保护用地	---	---	---	85	---	一/二级	游船停靠点	椰林迷宫
D-02	1.12	丁5	其他工程用地	---	---	---	---	---	一级	---	---
D-03	11.54	甲3	风景恢复用地	---	---	---	85	---	一/二级	---	---
D-04	0.20	甲1	风景点用地	0.1	10	9	60	200	一级	风景亭、小品、公厕	---
D-05	0.42	甲1	风景点用地	0.1	10	9	60	420	一级	解说设施、景观保护设施、公厕	---
D-06	0.23	甲1	风景点用地	0.1	10	9	60	230	一级	风景亭、小品、公厕	---
D-07	0.07	甲3	风景恢复用地	---	---	---	85	---	一级	---	---
D-08	1.00	甲3	风景恢复用地	---	---	---	85	---	一级	---	---
E-01	1.62	甲2	风景保护用地	---	---	---	85	---	二级	---	---
E-02	13.49	甲2	风景保护	---	---	---	85	---	一级	---	海湾湿地

地块编码项目	面积 (hm ²)	规划用地性质		容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	建筑规模 (m ²)	级别保护	配套设施	备注
		代码	名称								
			用地								
E-03	1.52	甲2	风景保护用地	---	---	---	85	---	一级	---	---
E-04	15.69	甲2	风景保护用地	---	---	---	85	---	一级	---	---
E-05	0.54	甲2	风景保护用地	---	---	---	85	---	二级	---	---
E-06	3.04	甲2	风景保护用地	---	---	---	85	---	一级	---	滨海沙浴、金滩观澜
F1-01	5.76	甲2	风景保护用地	---	---	---	85	---	二/三级	---	---
F1-02	0.20	庚	耕地	---	---	---	---	---	二级	---	---
F1-03	1.21	庚	耕地	---	---	---	---	---	三级	---	---
F1-04	1.74	甲3	风景恢复用地	---	---	---	85	---	三级	---	---
F1-05	1.11	甲3	风景恢复用地	---	---	---	85	---	三级	---	---
F1-06	0.55	甲2	风景保护用地	---	---	---	85	---	二级	---	---
F1-07	0.91	庚	耕地	---	---	---	---	---	二级	---	---
F1-08	17.32	甲2	风景保护用地	---	---	---	85	---	一级	游船停靠点	---
F1-09	3.44	庚	耕地	---	---	---	---	---	三级	---	---
F1-10	1.89	庚	耕地	---	---	---	---	---	一/三级	---	---
F1-11	0.56	甲2	风景保护用地	---	---	---	85	---	一级	---	---

地块编码项目	面积 (hm ²)	规划用地性质		容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	建筑规模 (m ²)	级别保护	配套设施	备注
		代码	名称								
F1-12	0.55	庚	耕地	---	---	---	---	---	一/三级	---	---
F1-13	1.18	甲2	风景保护用地	---	---	---	85	---	二级	游船停靠点	水上漫游
F1-14	2.08	甲2	风景保护用地	---	---	---	85	---	一级	---	---
F2-01	2.36	甲2	风景保护用地	---	---	---	85	---	一级	---	---
F2-02	3.68	庚	耕地	---	---	---	---	---	一级	---	---
F2-03	32.80	甲2	风景保护用地	---	---	---	85	---	一级	可移动式生态厕所、游船停靠点	沙滩拓展、椰林幻境、丝路洲渡
F2-04	0.88	甲2	风景保护用地	---	---	---	85	---	一级	---	---
G1-01	1.46	甲4	野外游憩用地	---	---	---	85	---	三级	---	---
G1-02	0.22	甲3	风景恢复用地	---	---	---	85	---	三级	---	---
G1-03	0.97	丁2	游览道路与交通设施用地	---	---	---	---	---	三级	停车场、电瓶车停车场、电瓶车停靠点	---

地块编码项目	面积 (hm ²)	规划用地性质		容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	建筑规模 (m ²)	级别保护	配套设施	备注
		代码	名称								
G1-04	0.98	乙4	解说设施用地	0.3	20	9	40	2490	三级	商业售卖设施、餐饮设施、医疗设施、环卫设施、公共厕所	度假服务中心
G1-05	0.69	甲3	风景恢复用地	---	---	---	85	---	三级	---	---
G1-06	0.32	甲3	风景恢复用地	---	---	---	85	---	三级	---	---
G1-07	0.16	甲4	野外游憩用地	---	---	---	85	---	三级	---	---
G1-08	3.62	甲4	野外游憩用地	---	---	---	85	---	三级	---	热带植物园
G1-09	0.54	甲4	野外游憩用地	---	---	---	85	---	三级	---	---
G1-10	18.07	乙1	旅游点建设用地	0.3	20	16	40	54210	三级	住宿设施 230-320床	原乡营造、椰林夜宿
G1-11	7.53	庚	耕地	---	---	---	---	---	三级	---	---
G1-12	3.28	甲4	野外游憩用地	---	---	---	85	---	三级	服务站、可移动生态厕所、商业售卖设施	自然课堂驿站
G1-13	16.18	甲4	野外游憩用地	---	---	---	85	---	三级	---	林间拓展
G1-14	0.46	庚	耕地	---	---	---	---	---	三级	---	---
G2-01	0.67	甲4	野外游憩用地	---	---	---	---	---	三级	---	---
G2-02	16.8	己	果园	---	---	---	---	---	三级	---	陌上

地块编码项目	面积 (hm ²)	规划用地性质		容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	建筑规模 (m ²)	级别保护	配套设施	备注
		代码	名称								
	2	1									花开
G2-03	1.61	己1	果园	---	---	---	---	---	三级	---	陌上花开
G2-04	4.45	庚	耕地	---	---	---	---	---	三级	---	---
G2-05	0.61	甲4	野外游憩用地	---	---	---	85	---	三级	---	---
G2-06	8.64	庚	耕地	---	---	---	---	---	三级	---	---
G2-07	2.97	甲2	风景保护用地	---	---	---	85	---	三级	---	---
G2-08	1.30	甲4	野外游憩用地	---	---	---	85	---	三级	---	---
G2-09	1.35	甲1	风景点用地	0.1	10	9	---	1350	三级	服务站、可移动式省厅厕所、文化设施、电瓶车停靠点	藤桥怀古
G2-10	0.22	甲4	野外游憩用地	---	---	---	85	---	三级	---	---
H-01	1.17	甲4	野外游憩用地	---	---	---	85	---	三级	---	---
H-02	3.98	乙1	旅游点建设用地	0.3	30	16	40	11940	三级	停车场、电瓶车停车场/停靠点、服务点、商业设施、公共厕所	北岸游客服务中心
H-03	10.72	己1	果园	---	---	---	---	---	三级	---	---
H-04	6.01	己1	果园	---	---	---	---	---	三级	---	---
H-05	10.12	乙1	旅游点建设用地	0.3	20	16	40	30360	三级	住宿设施80-100床、商业设施、餐饮设	绿福来酒店(己

地块 编码 项目	面积 (hm ²)	规划用地 性质		容积 率	建筑 密度 (%)	建筑 限高 (m)	绿地 率 (%)	建筑规 模 (m ²)	级别 保护	配套设施	备注
		代 码	名称								
										施	出让 已 建)
H-06	2.22	甲 2	风景 保护 用地	---	---	---	85	---	三级	---	---
H-07	4.13	庚	耕地	---	---	---	---	---	三级	---	---
H-08	0.03	甲 2	风景 保护 用地	---	---	---	85	---	三级	---	---
H-09	0.03	甲 2	风景 保护 用地	---	---	---	85	---	三级	---	---

表十二 风景名胜区用地分类与国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类
对应参照表

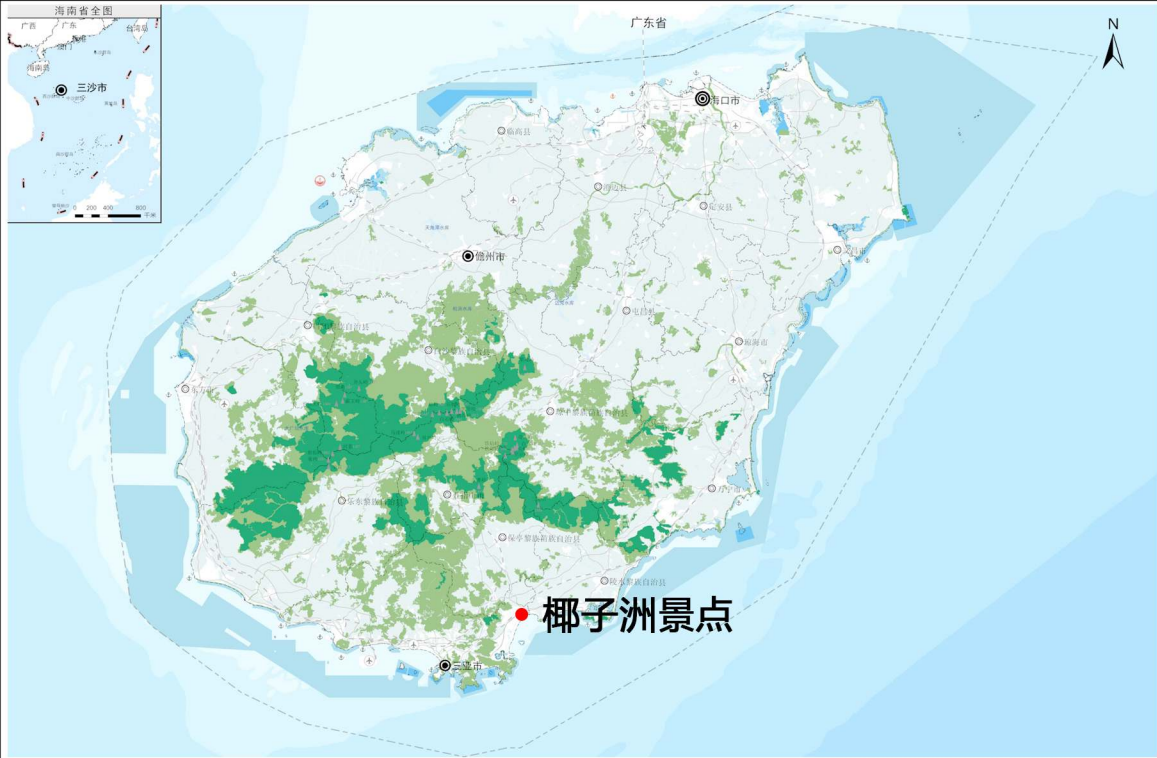
风景名胜区用地分类		国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类
风景游赏用地		林地、特殊用地、游憩用海
其中	风景点用地	商业用地、文化用地
	风景保护用地	耕地、林地、园地、草地、陆地水域
	风景恢复用地	耕地、林地、园地、草地、陆地水域
	野外游憩用地	耕地、林地、园地、草地、陆地水域
旅游服务设施用地		商业服务业用地
其中	旅游点建设用地	商业用地
	游娱文体用地	娱乐用地
	解说设施用地	商业用地
居民社会用地		公共管理与公共服务用地
其中	管理设施用地	机关团体用地
	科研设施用地	科研用地
交通与工程用地		交通运输用地、公用设施用地
其中	对外道路与交通设施用地	公路用地
	游览道路与交通设施用地	城镇村道路用地、交通场站用地
	环境工程设施用地	环卫用地、排水用地
	其他工程用地	水工设施用地
林地		林地
园地		园地
草地		草地
耕地		耕地
水域		河流水面、坑塘水面、沟渠、文体休闲娱乐用海

图纸目录

01. 区位分析图
02. 综合现状图
03. 用地现状图
04. 空间底线管控图
05. 规划总图
06. 用地规划图
07. 分级保护规划图
08. 风景游赏规划图
09. 服务设施规划图
10. 游览交通规划图
11. 给水工程规划图
12. 排水工程规划图
13. 电力电信工程规划图
14. 建设强度控制图
15. 建设高度控制图
16. 修建性平面示意图
17. 规划图则
18. 附图

三亚热带海滨风景名胜椰子洲景点详细规划（2025-2030年）

01 区位分析图



海棠湾位于海南省三亚市东北部海滨，距三亚市区28公里，东至滨海（含蜈支洲岛），南至亚龙岭，西至东线高速公路（含南田片区），北至龙楼岭，面积共112.72平方公里。海棠湾与亚龙湾、大东海湾等并列三亚五大名湾。

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。

椰子洲景点位于海南岛区位

椰子洲景点位于三亚市区位



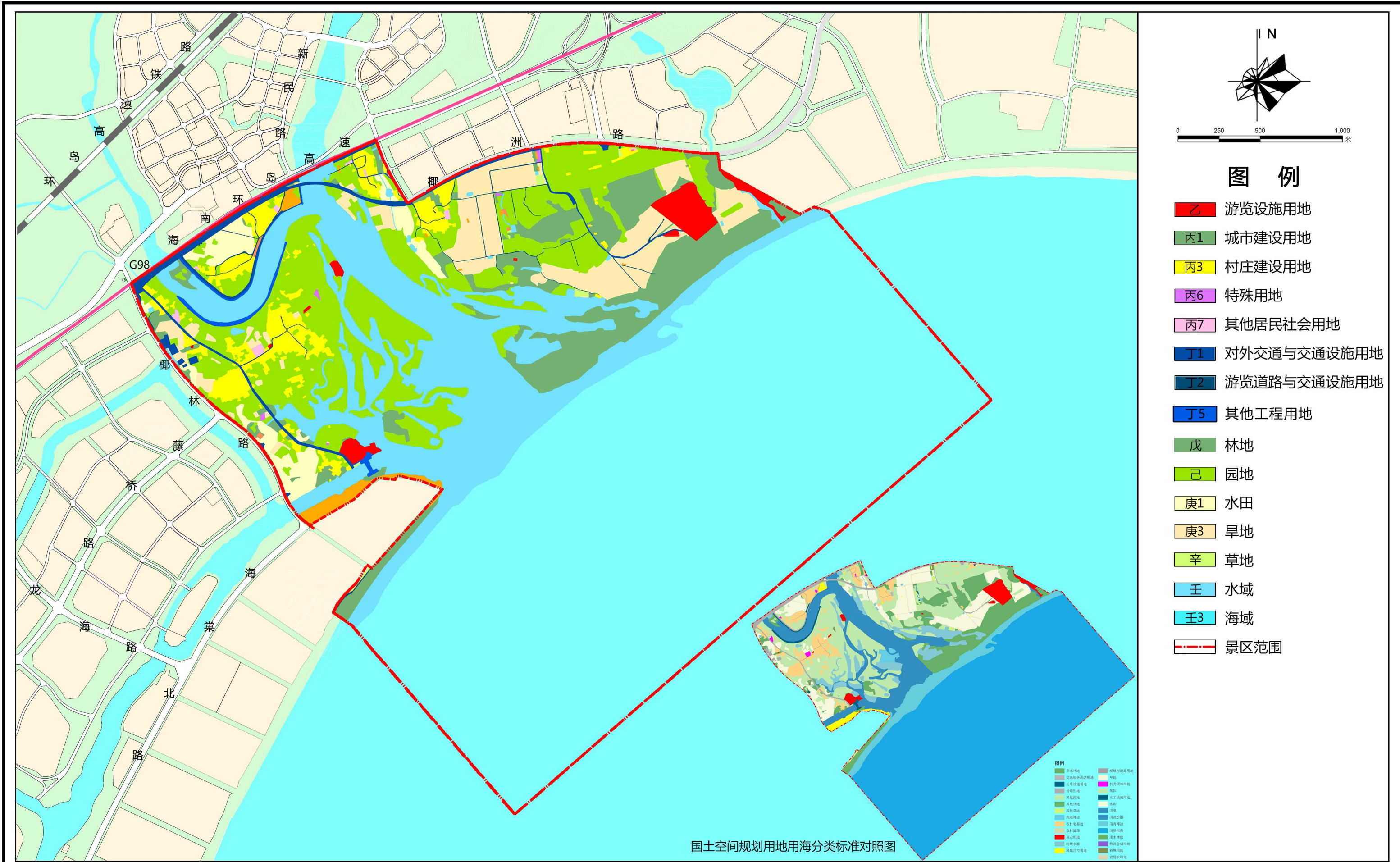
三亚热带海滨风景名胜区椰子洲景点详细规划（2025-2030年）

02综合现状图



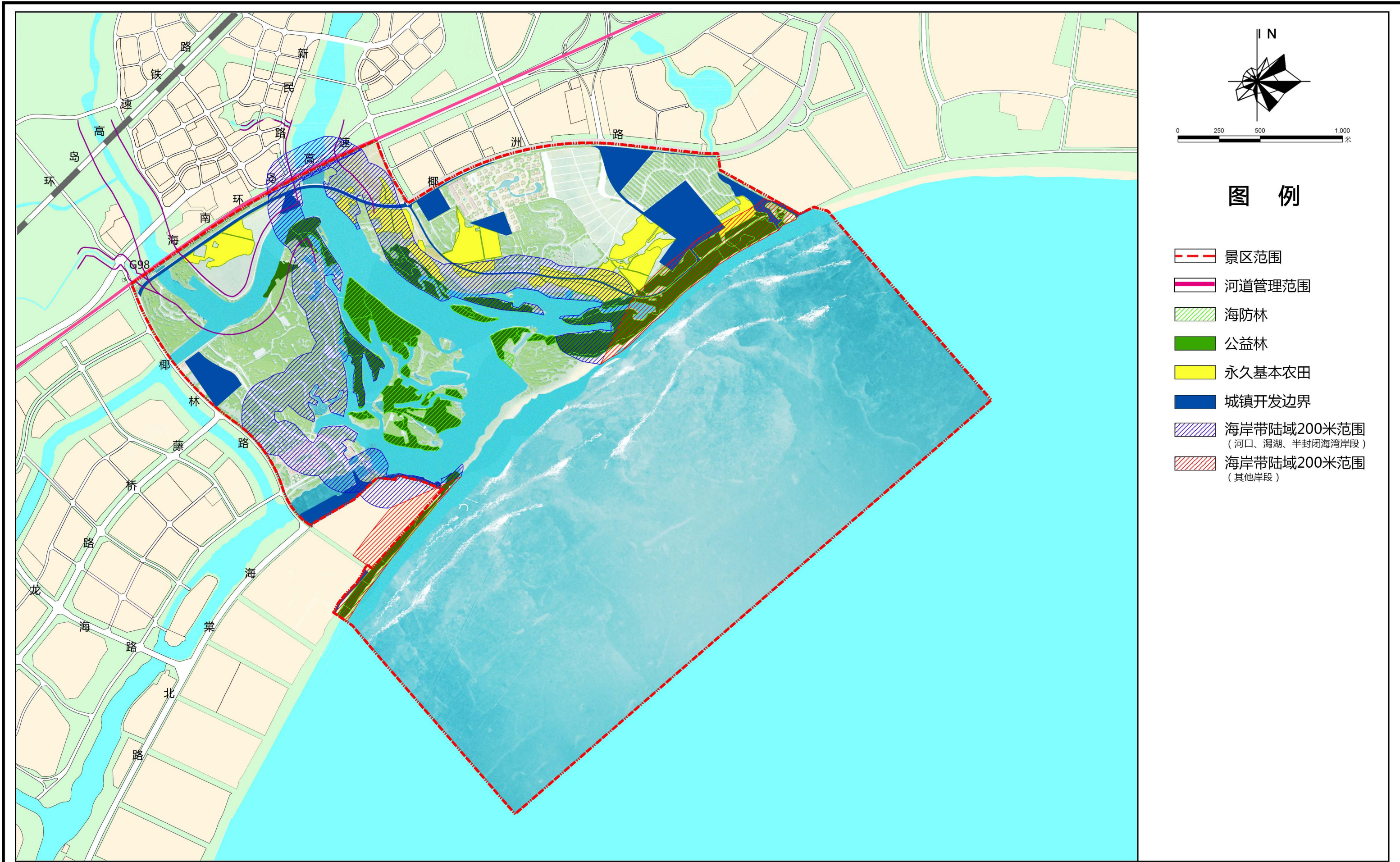
三亚热带海滨风景名胜区椰子洲景点详细规划（2025-2030年）

03用地现状图



三亚热带海滨风景名胜区椰子洲景点详细规划（2025-2030年）

04空间底线管控图



三亚热带海滨风景名胜区椰子洲景点详细规划（2025-2030年）

05规划总图



三亚热带海滨风景名胜区椰子洲景点详细规划（2025-2030年）

07分级保护规划图



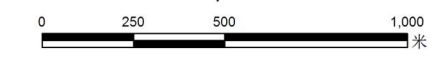
三亚热带海滨风景名胜区椰子洲景点详细规划（2025-2030年）

08风景游赏规划图



三亚热带海滨风景名胜区椰子洲景点详细规划（2025-2030年）

09服务设施规划图



图例

- 景区范围
- 景区入口
- 游客服务中心
- 服务站(点)
- 住宿设施
- 文化设施
- 商业售卖设施
- 医疗服务设施
- 公共厕所
- 可移动式生态厕所
- 餐饮设施
- 环卫设施
- 电瓶车停靠点
- 电瓶车停车场
- 停车场
- 码头
- 游船停靠点

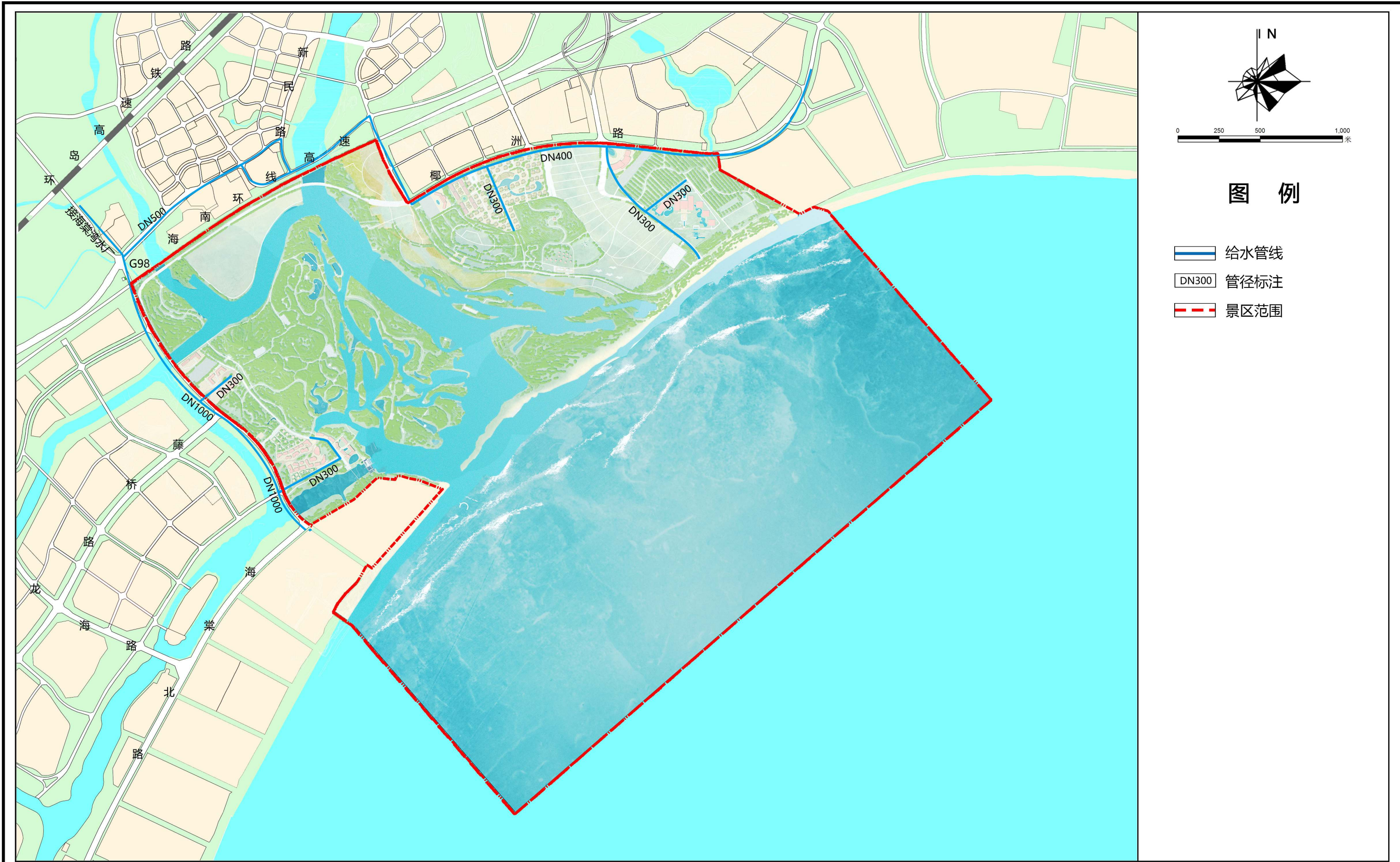
三亚热带海滨风景名胜区椰子洲景点详细规划（2025-2030年）

10游览交通规划图



三亚热带海滨风景名胜区椰子洲景点详细规划（2025-2030年）

11给水工程规划图



三亚热带海滨风景名胜區椰子洲景点详细规划（2025-2030年）

12排水工程规划图



图例

- 景区范围
- 雨水排出口
- 雨水管道
- 重力流污水管道
- 压力流污水管道
- DN600 雨水管管径 (mm)
- DN600 重力流污水管管径 (mm)
- DN600 压力流污水管管径 (mm)
- 1000x800 方渠尺寸 (mm)
- 城市道路

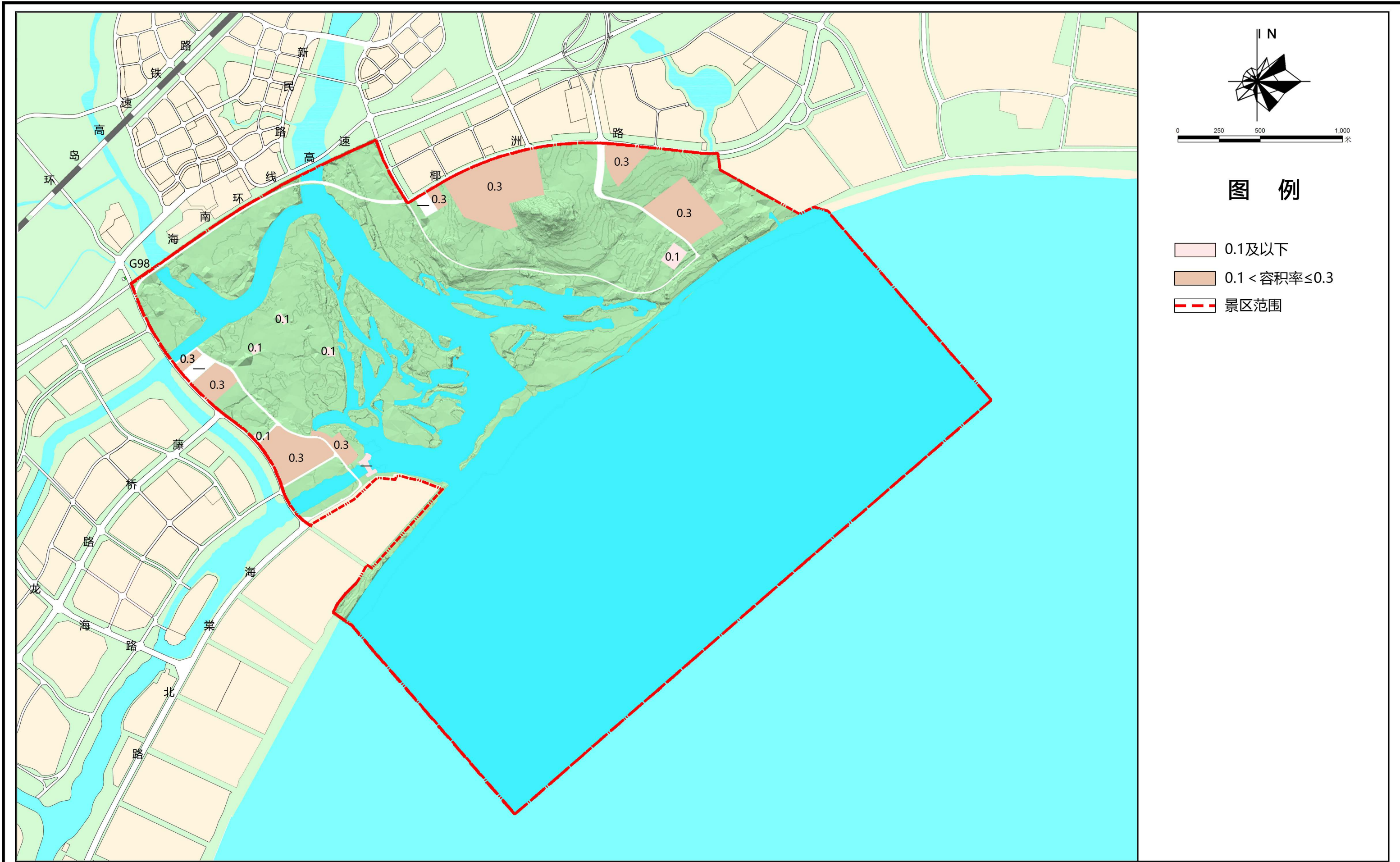
三亚热带海滨风景名胜区椰子洲景点详细规划（2025-2030年）

13 电力电信工程规划图



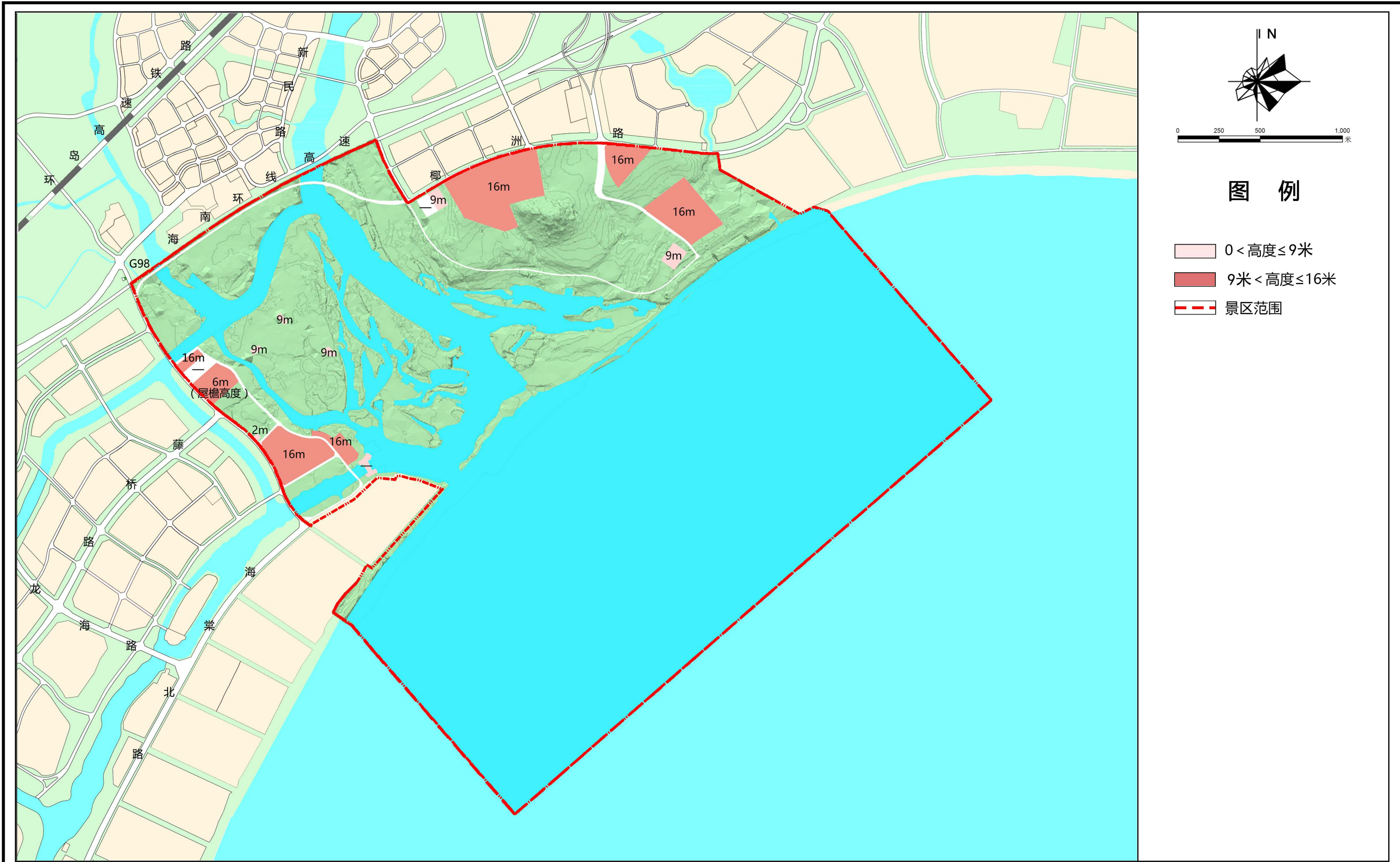
三亚热带海滨风景名胜区椰子洲景点详细规划（2025-2030年）

14建设强度控制图



三亚热带海滨风景名胜区椰子洲景点详细规划（2025-2030年）

15建设高度控制图



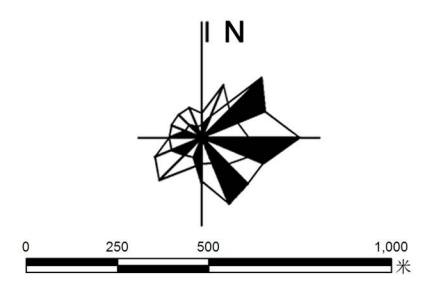
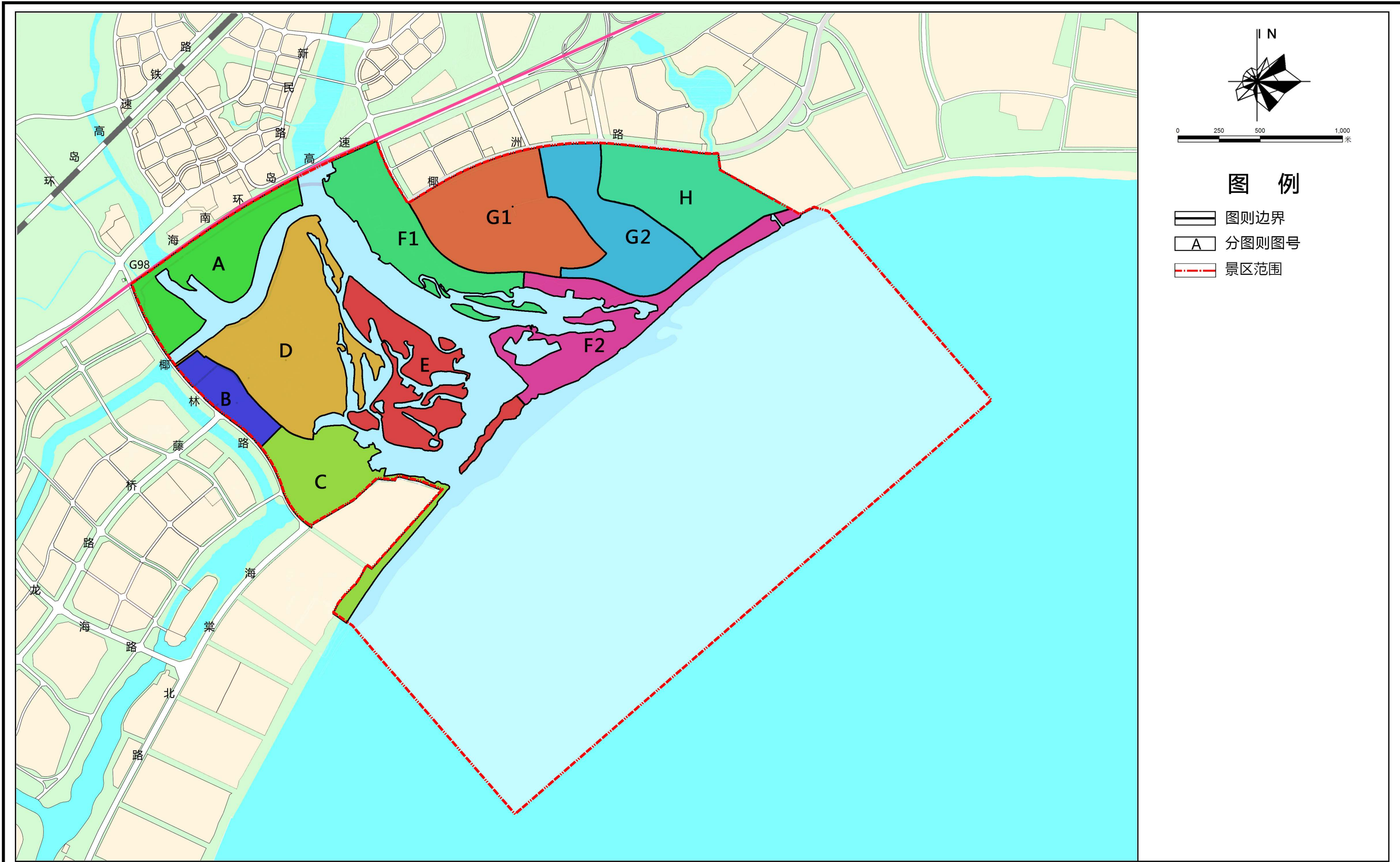
三亚热带海滨风景名胜区椰子洲景点详细规划（2025-2030年）

16修建性平面示意图



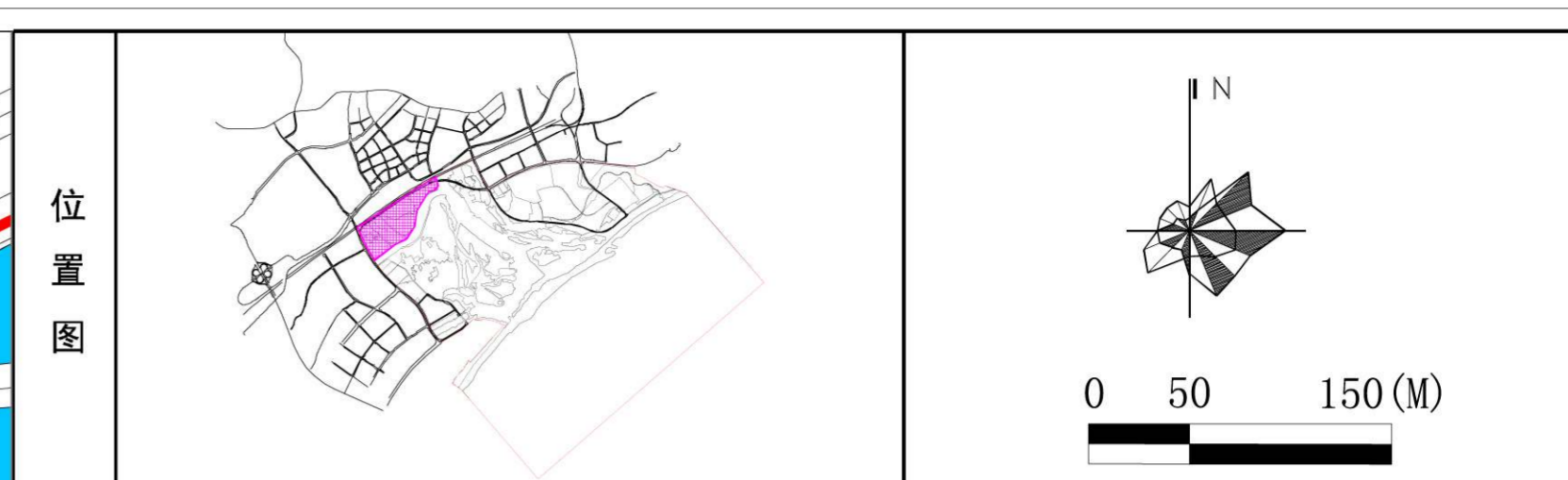
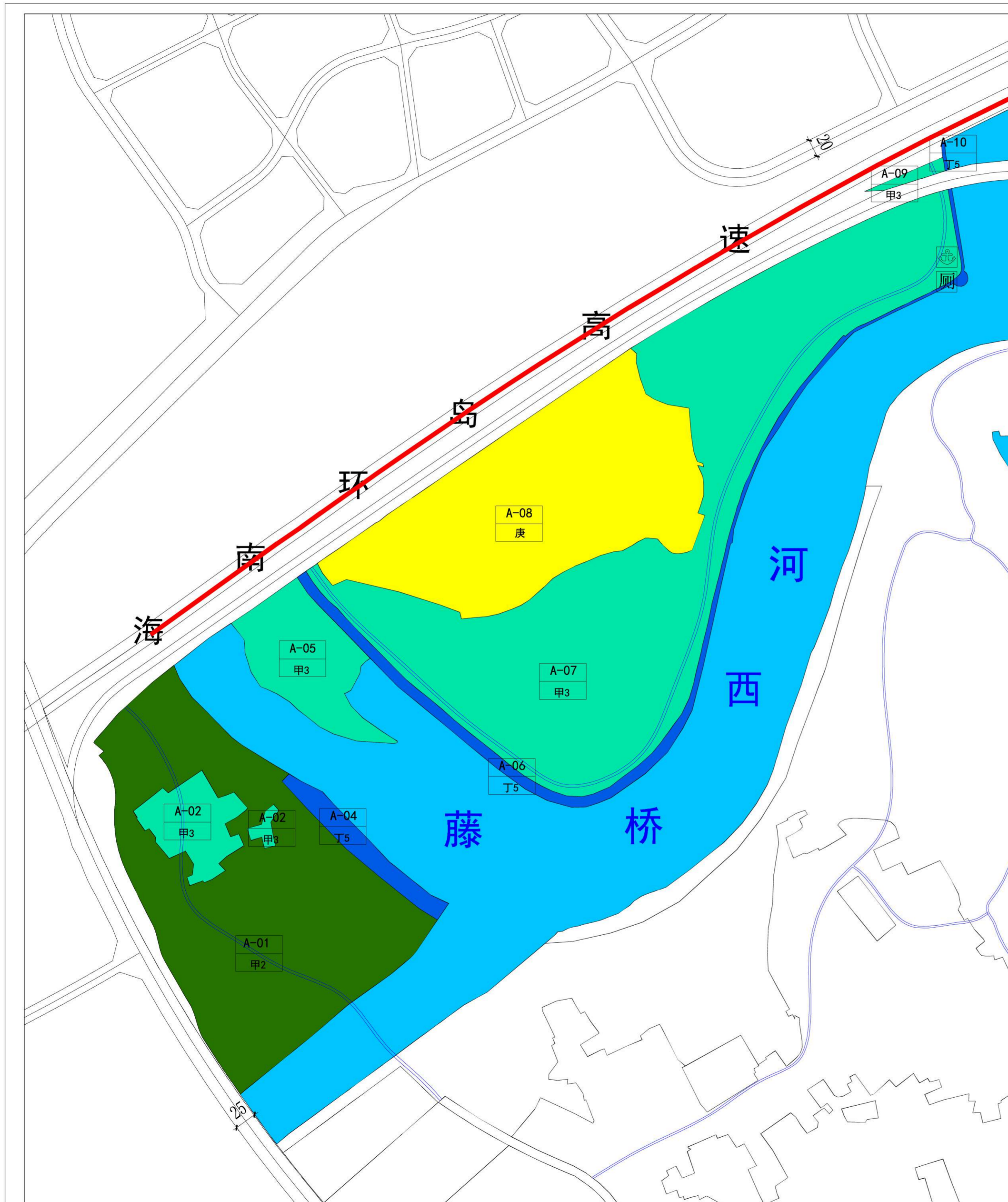
三亚热带海滨风景名胜区椰子洲景点详细规划（2025-2030年）

管控图则划分图



图例

- 图则边界
- 分图则图号
- 景区范围



地块控制指标一览表

项目 地块编码	面积 (hm ²)	规划用地性质		容积 率	建筑 密度 (%)	建筑 限高 (m)	绿地 率(%)	建筑 规模 (m ²)	保护 级别	配套设施	备注
		代码	名称								
A-01	7.98	甲2	风景保护用地	—	—	—	85	—	三级	—	—
A-02	0.87	甲3	风景恢复用地	—	—	—	85	—	三级	—	—
A-03	0.08	甲3	风景恢复用地	—	—	—	85	—	三级	—	—
A-04	0.51	丁5	其他工程用地	—	—	—	—	—	二级	—	—
A-05	1.59	甲3	风景恢复用地	—	—	—	85	—	二级	—	—
A-06	1.01	丁5	其他工程用地	—	—	—	—	—	二级	—	—
A-07	12.36	甲3	风景恢复用地	—	—	—	85	—	二/三级	—	—
A-08	6.53	庚	耕地	—	—	—	—	—	三级	—	农业农创园
A-09	0.09	甲3	风景恢复用地	—	—	—	85	—	三级	—	—
A-10	0.01	丁5	其他工程用地	—	—	—	—	—	二级	—	—

设计引导

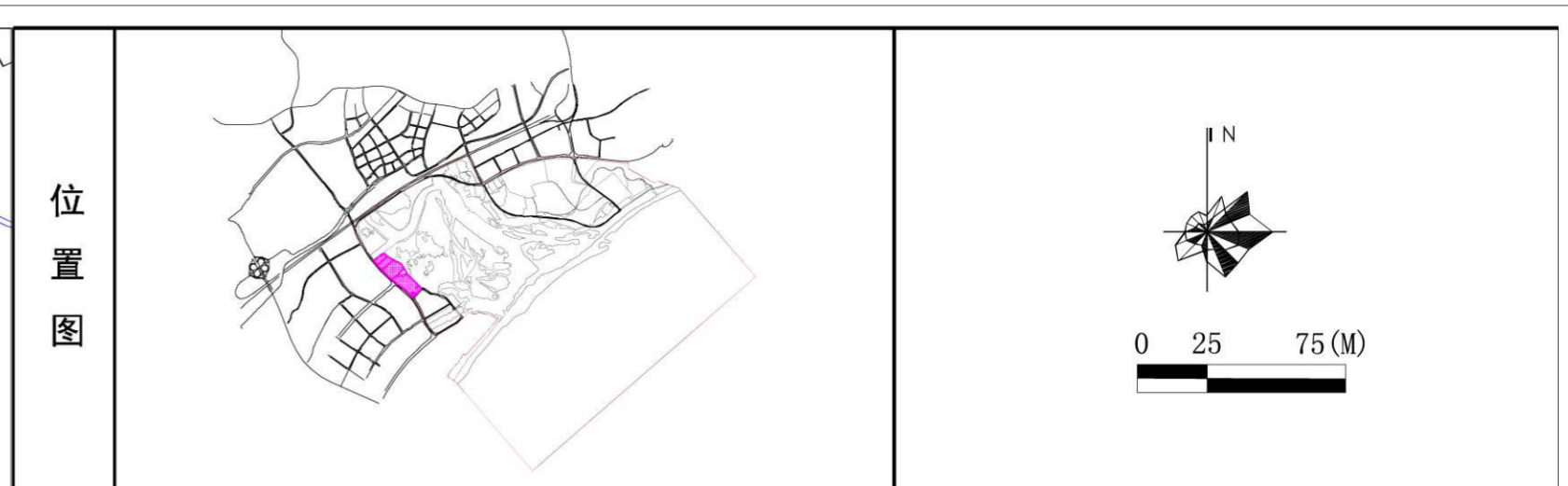
A区包括热带植物区、农业体验区。
 热带植物区主要以自然风光体验为主，包括热带植物观赏、野外摄影等功能。
 总体布局与风貌：充分利用原有自然条件和生态空间格局，根据热带植物环境特征，突出自然生态空间的神秘性，打造功能空间丰富的生态环境；突出热带植物的奇异形态，吸引游客的关注。另外补植三亚具有代表性的植物品种，引入当地动物，开展户外自然课堂教育。景区优美的水陆自然景观是户外摄影写生的良好素材。
 农业体验区总体布局与风貌：充分考虑景点东北部未来农事体验活动的发展需求，满足游客的互动体验需求，布置与田园体验相适宜的配套服务功能。寓教于乐，在体验农业生产过程与田园生活中了解农业知识，接近自然，与动植物生命互动；种植并提供绿色健康果蔬园，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、科普宣教等多功能于一体的生态体验园。

图例

■ 风景保护用地	— 地块边界	□ 停车场	□ 文化设施
■ 风景恢复用地	X Y 控制点纵横坐标(m)	□ 电瓶车停车场	□ 环卫设施
■ 其他工程用地	— 规划范围线	□ 餐饮设施	□ 服务站(点)
■ 耕地	A-01 用地编号	□ 商业售卖设施	□ 码头
	甲1 性质代码	□ 医疗服务设施	□ 游船停靠点
	— 建筑基本后退红线	□ 电动车停靠点	
	— 道路宽度	□ 住宿设施	
	— 水域	□ 游客服务中心	
	▲ 建设用地出入口	□ 公共厕所	
	— 步行道	□ 可移动式生态厕所	

道路横断面

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）		
图名	分图图则	图号	A
设计单位	华设计集团股份有限公司	日期	2025.12



地块控制指标一览表

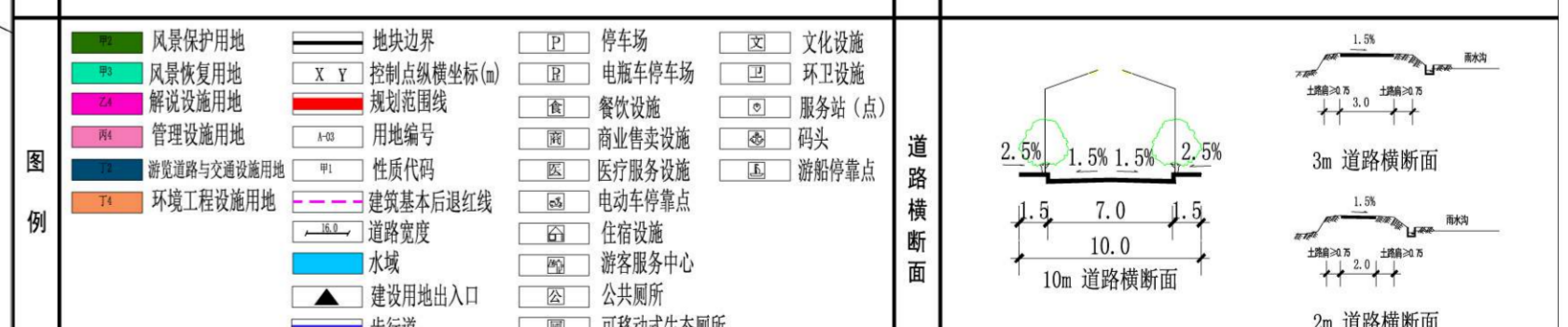
项目	面积 (hm ²)	规划用地性质		容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	建筑规模 (m ²)	保护级别	配套设施	备注
		代码	名称								
B-01	1.10	丙4	管理设施用地	0.3	30	16	40	3000	二级	—	景区管理中心
B-02	1.65	丁2	游览道路与交通设施用地	—	—	—	—	—	三级	停车场550停车位、电动车停车场、电动车停靠点	—
B-03	3.91	乙4	解说设施用地	0.3	30	6	40	11730	三级	商业售卖设施、餐饮设施、医疗设施、环卫设施、公共厕所、椰洲观景驿站	游客服务中心, 建筑限高6米为屋檐高度
B-04	0.87	甲3	风景恢复用地	—	—	—	85	—	三级	—	—
B-05	5.08	甲2	风景保护用地	—	—	—	85	—	三级	—	—
B-06	0.16	丁4	环境工程设施用地	0.1	10	2	—	160	三级	—	—

设计引导

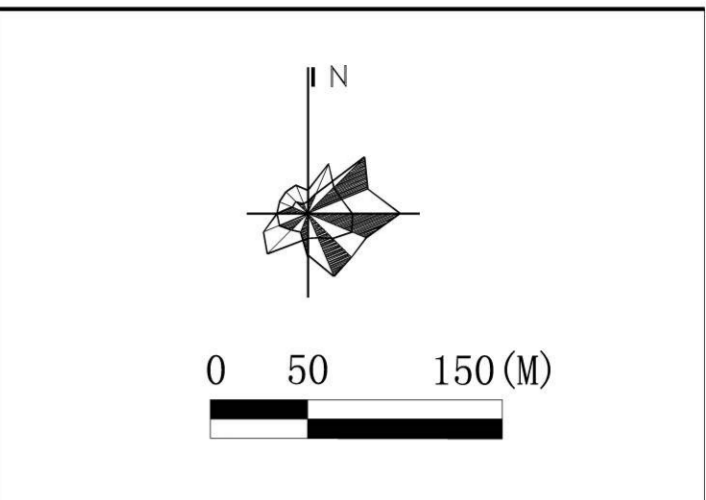
B区包括主入口服务区 and 热带动植物区。

总体布局 and 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。

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。椰风剧场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。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。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造型, 碰撞出新的符合当地工艺的建筑形象。



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)		
图名	分图图则	图号	B
设计单位	华设设计集团股份有限公司	日期	2025.12



地块控制指标一览表

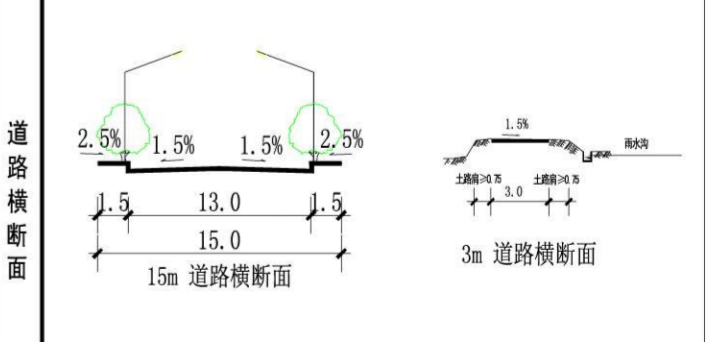
项目 地块编码	面积 (hm ²)	规划用地性质		容积 率	建筑 密度 (%)	建筑 限高 (m)	绿地 率(%)	建筑 规模 (m ²)	保护 级别	配套设施	备注
		代码	名称								
C-01	9.87	乙1	旅游点建设用地	0.3	25	16	45	26490	三级	餐饮设施、商业零售设施、公共厕所 住宿设施80-120床	——
C-02	2.88	甲2	风景保护用地	——	——	——	85	——	二级	——	——
C-03	1.95	乙2	游娱文体用地	0.3	30	16	40	5910	二级	——	缤纷沙滩俱乐部
C-04	2.70	甲2	风景保护用地	——	——	——	85	——	二级	——	——
C-05	0.69	丁5	其他工程用地	——	——	——	——	——	二级	游船停靠点	——
C-06	0.09	甲2	风景保护用地	——	——	——	85	——	二级	——	——
C-07	2.58	甲2	风景保护用地	——	——	——	85	——	一/二级	——	——
C-08	7.59	甲2	风景保护用地	——	——	——	85	——	一/二级	——	——

设计引导

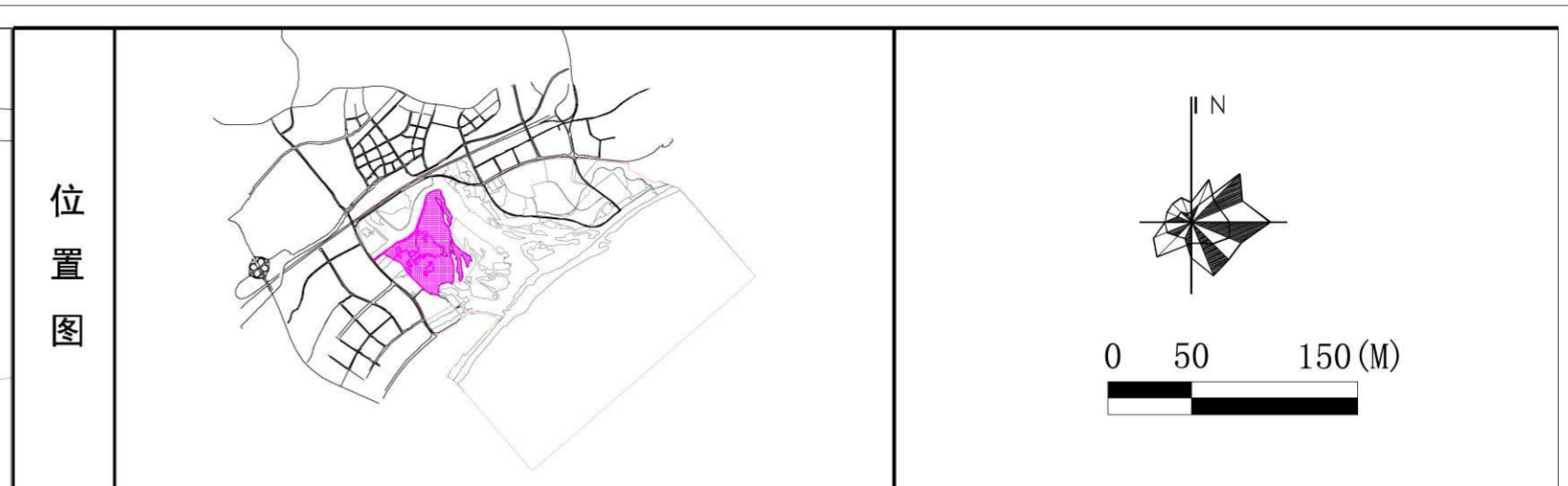
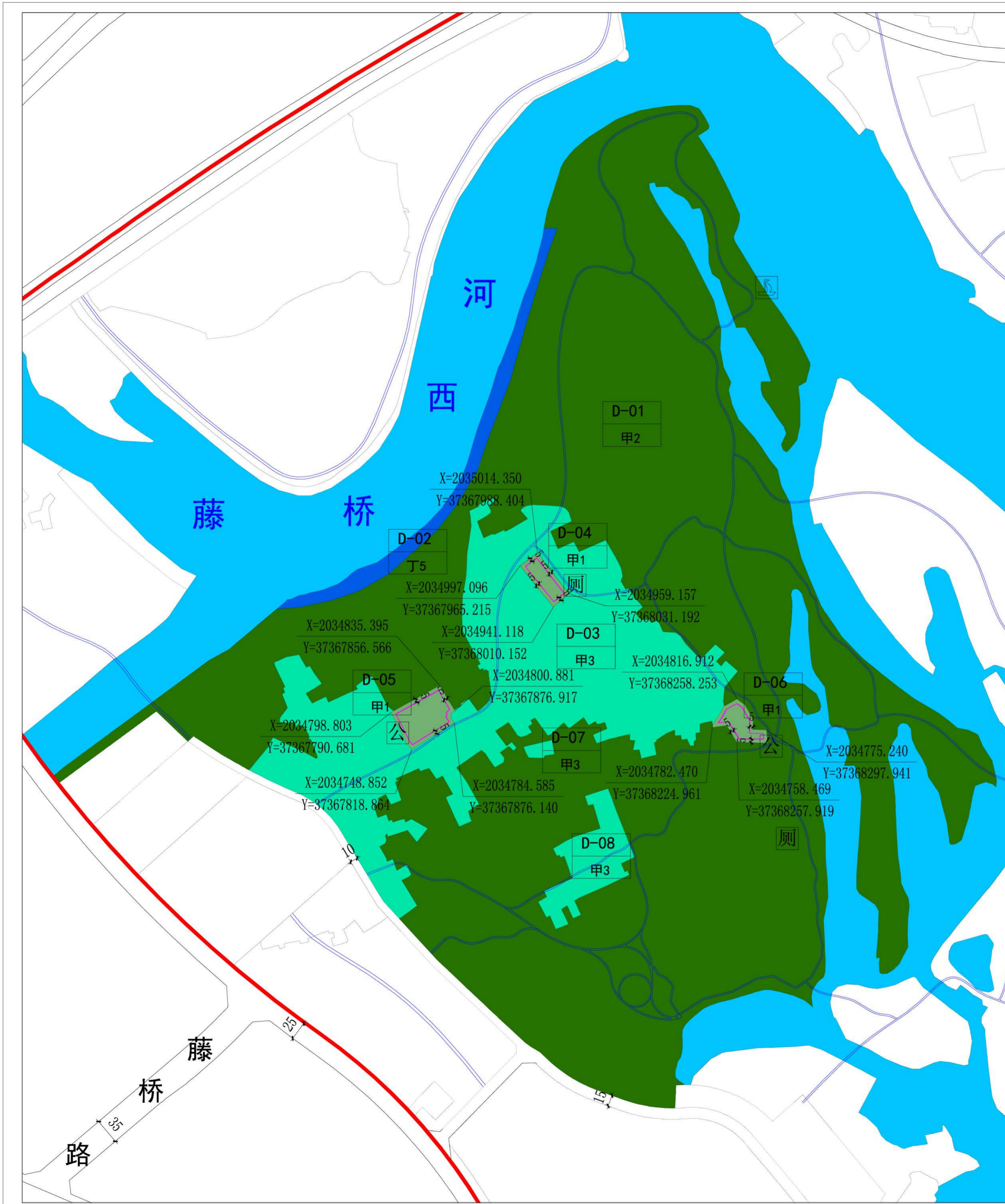
C区包括主题文化区和滨海观光区。
椰子洲文化主题片区位于椰子洲景点西侧中部，以椰洲椰子文化、黎族文创为主要景观主题，主要服务建筑和配套设施以及场地空间组织都分列轴线两侧。轴线由西向东依次串两侧依次是椰子洲民俗风情街、椰子洲文化展示馆、“椰椰椰”文化沙龙、鲜美集市餐饮。
建筑形象：控制建筑高度，注重植物层次和开花植物的运用，强调绿树掩映的自然生态效果；建筑风格以热带民居与现代建筑相结合的简约风格为主，体现海南热带地区建筑特色，建筑可结合层顶花园、垂直绿化增加绿量。
滨海观光区：包括缤纷沙滩俱乐部、跳伞基地、沙滩拓展、滨海沙浴、金滩观澜等，以滨海游览和沙滩活动为主要功能。

说明

1. 用地性质及代码参照《风景名胜区总体规划标准》GB/T50298-2018 执行。
2. 容积率、建筑密度、建筑限高指标为上限指标，绿地率、绿化覆盖率为下限指标。
3. 配套设施标准按国家有关规范。



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）		
图名	分图图则	图号	C
设计单位	华设设计集团股份有限公司	日期	2025.12



地块控制指标一览表

项目 地块编码	面积 (hm ²)	规划用地性质		容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	建筑规模 (m ²)	保护级别	配套设施	备注
		代码	名称								
D-01	52.54	甲2	风景保护用地	—	—	—	85	—	一/二级	游船停靠点	椰林迷宫
D-02	1.12	丁5	其他工程用地	—	—	—	—	—	一级	—	—
D-03	11.54	甲3	风景恢复用地	—	—	—	85	—	一/二级	—	—
D-04	0.20	甲1	风景点用地	0.1	10	9	60	200	一级	风雨亭、小品、公厕	—
D-05	0.42	甲1	风景点用地	0.1	10	9	60	420	一级	解说设施、景观保护设施、公厕	—
D-06	0.23	甲1	风景点用地	0.1	10	9	60	230	一级	风雨亭、小品、公厕	—
D-07	0.07	甲3	风景恢复用地	—	—	—	85	—	一级	—	—
D-08	1.00	甲3	风景恢复用地	—	—	—	85	—	一级	—	—

设计引导

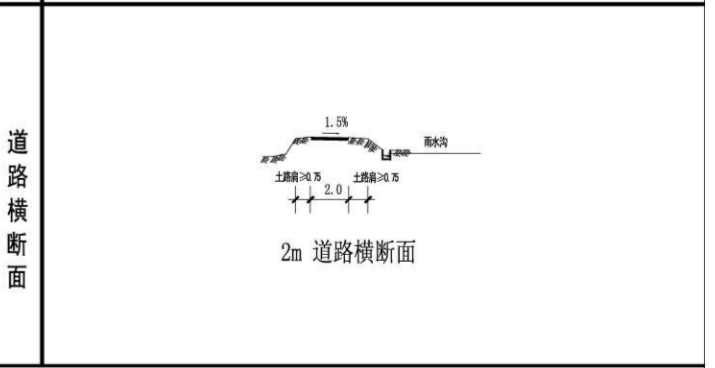
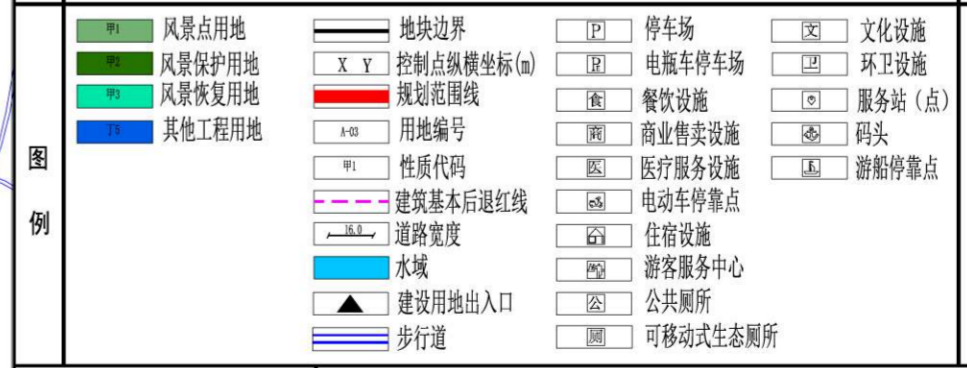
D区主要为湿地生态保育区，以椰林生态环境保护培育为主要功能，开展椰林林下体验活动，包含椰林迷宫和寻趣椰林景点。

总体布局和风貌：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、生态厕所、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，通过路径优化和适宜程度热带灌木补栽和修建栈道打造椰林迷宫探险，并采用林下水栈道结合木平台的形式修建自然科普小径。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，严格控制步道宽度。

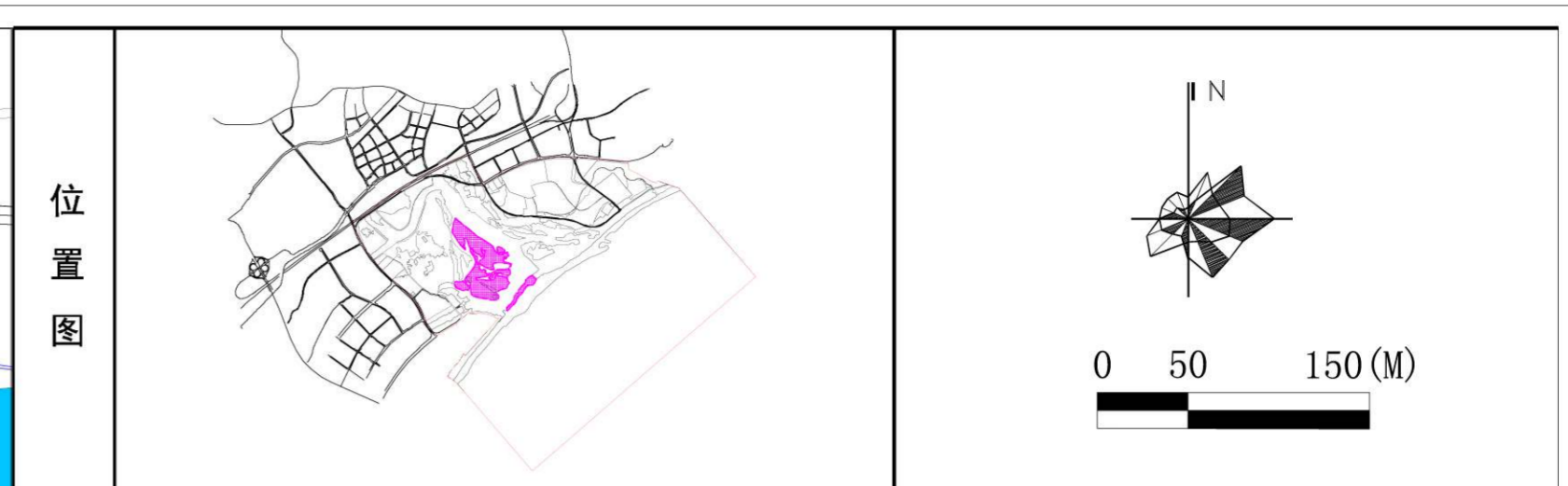
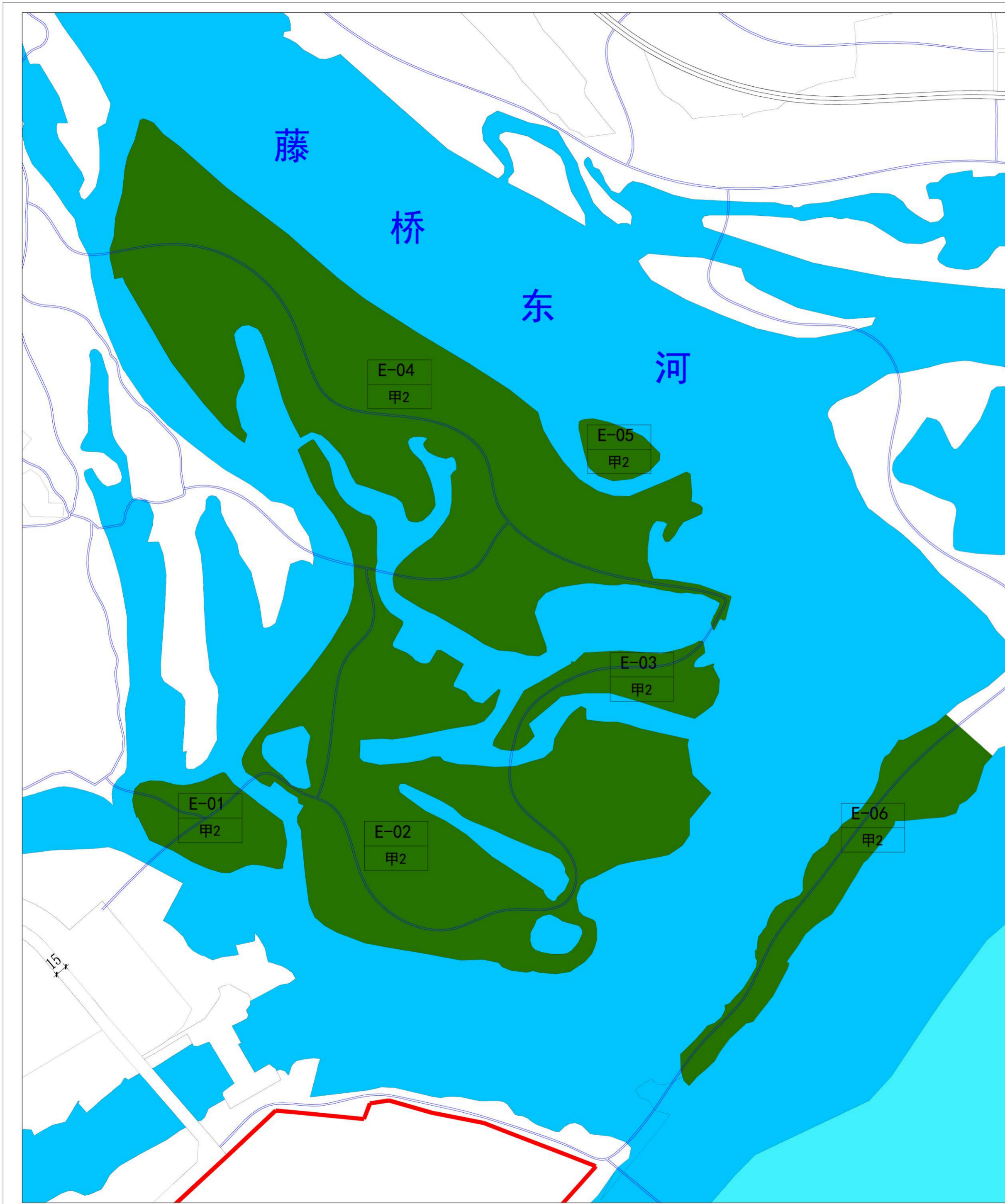
建筑形象：景观亭体量不宜过大，形式与风格需要与周边景观相呼应，亭子高度宜在2.5m-3.5m，立柱间距一般3m左右，采用热带风格。

说明

1. 用地性质及代码参照《风景名胜区总体规划标准》GB/T50298-2018 执行。
2. 容积率、建筑密度、建筑限高指标为上限指标，绿地率、绿化覆盖率为下限指标。
3. 配套设施标准按国家有关规范。



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）		
图名	分图图则	图号	D
设计单位	华设计集团股份有限公司	日期	2025.12



地块控制指标一览表

项目	面积 (hm ²)	规划用地性质		容积 率	建筑 密度 (%)	建筑 限高 (m)	绿地 率 (%)	建筑 规模 (m ²)	保护 级别	配套设施	备注
		代码	名称								
E-01	1.62	甲2	风景保护用地	—	—	—	85	—	二级	—	—
E-02	13.49	甲2	风景保护用地	—	—	—	85	—	一级	—	海湾湿地
E-03	1.52	甲2	风景保护用地	—	—	—	85	—	一级	—	—
E-04	15.69	甲2	风景保护用地	—	—	—	85	—	一级	—	—
E-05	0.54	甲2	风景保护用地	—	—	—	85	—	二级	—	—
E-06	3.04	甲2	风景保护用地	—	—	—	85	—	一级	—	滨海沙浴、 沙滩观测

设计引导

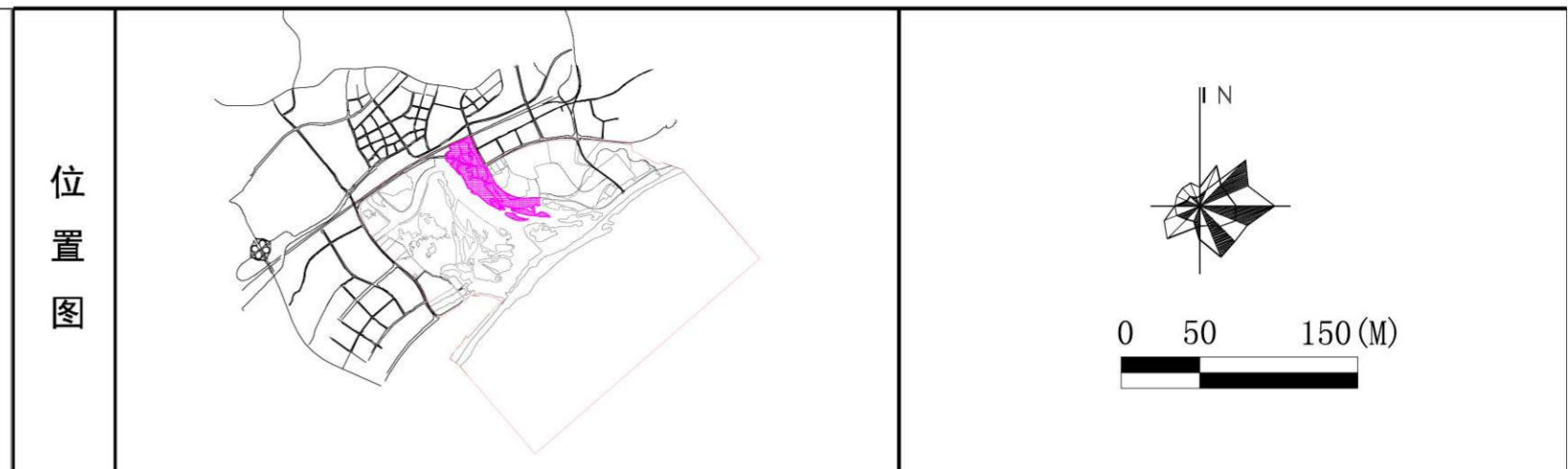
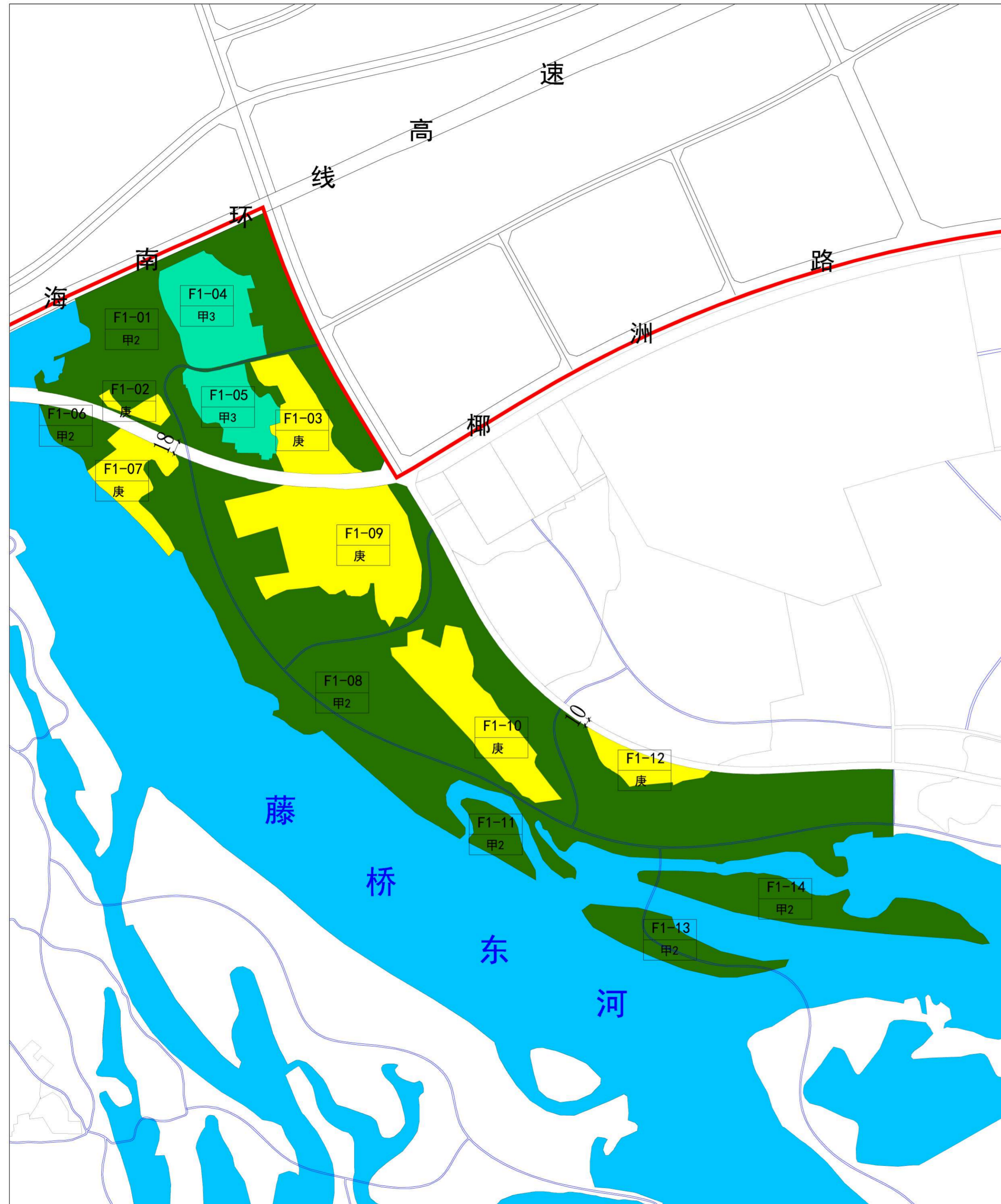
总体布局与风貌：
湿地科普研学区以研学拓展和生态教育为主题，结合椰子洲湿地生态环境，因地制宜布置生态观光和研学体验等项目。本片是椰子洲景点的核心景观区域之一。自然椰洲景观美丽独特，因此区内设施要注重对生态环境的保护与和谐，减少对生态环境的破坏。
营造生态动植物栖息地，在林下增加萤火虫、蝴蝶等昆虫观察小站，在鸟类聚集处适当布置观鸟廊道、观鸟台、观鸟塔等设施方便游人聆听鸟啼，增加游人对自然风貌观赏体验。桥梁、道路、小品及构筑物应采用原生态环保材料制作，注重“最小干预”原则，保持原生态自然景观。游步道应采用栈道、栈桥、土路、石板路等原生态建造方式，严格控制步道宽度。可利用鱼、鹤、蛙等湿地动物的原型设计铭牌雕塑，寓教于乐的同时增强景观趣味性。

说明

1. 用地性质及代码参照《风景名胜区总体规划标准》GB/T50298-2018 执行。
2. 容积率、建筑密度、建筑限高指标为上限指标，绿地率、绿化覆盖率为下限指标。
3. 配套设施标准按国家有关规范。



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）		
图名	分图图则	图号	E
设计单位	华设计集团股份有限公司	日期	2025.12



地块控制指标一览表

地块编码	面积 (hm ²)	规划用地性质		容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	建筑规模 (m ²)	保护级别	配套设施	备注
		代码	名称								
F1-01	5.76	甲2	风景保护用地	—	—	—	85	—	二/三级	—	—
F1-02	0.20	庚	耕地	—	—	—	—	—	二级	—	—
F1-03	1.21	庚	耕地	—	—	—	—	—	三级	—	—
F1-04	1.74	甲3	风景恢复用地	—	—	—	85	—	三级	—	—
F1-05	1.11	甲3	风景恢复用地	—	—	—	85	—	三级	—	—
F1-06	0.55	甲2	风景保护用地	—	—	—	85	—	二级	—	—
F1-07	0.91	庚	耕地	—	—	—	—	—	二级	—	—
F1-08	17.32	甲2	风景保护用地	—	—	—	85	—	一级	游船停靠点	—
F1-09	3.44	庚	耕地	—	—	—	—	—	三级	—	—
F1-10	1.89	庚	耕地	—	—	—	—	—	一/三级	—	—
F1-11	0.56	甲2	风景保护用地	—	—	—	85	—	一级	—	—
F1-12	0.55	庚	耕地	—	—	—	—	—	一/三级	—	—
F1-13	1.18	甲2	风景保护用地	—	—	—	85	—	二级	游船停靠点	水上漫游
F1-14	2.08	甲2	风景保护用地	—	—	—	85	—	一级	—	—

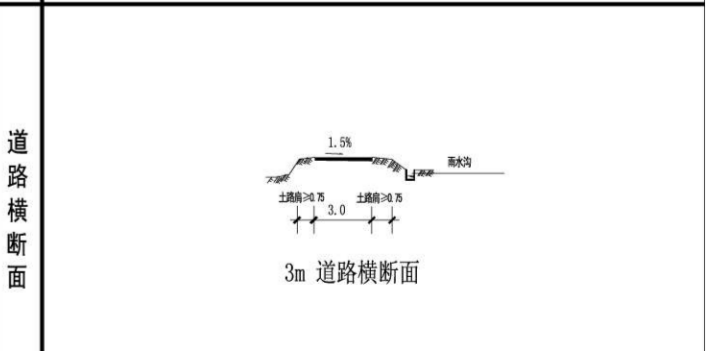
设计引导

总体布局与风貌：
雨林探险区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，打造多样化水上运动。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，感悟森林自然奇趣。

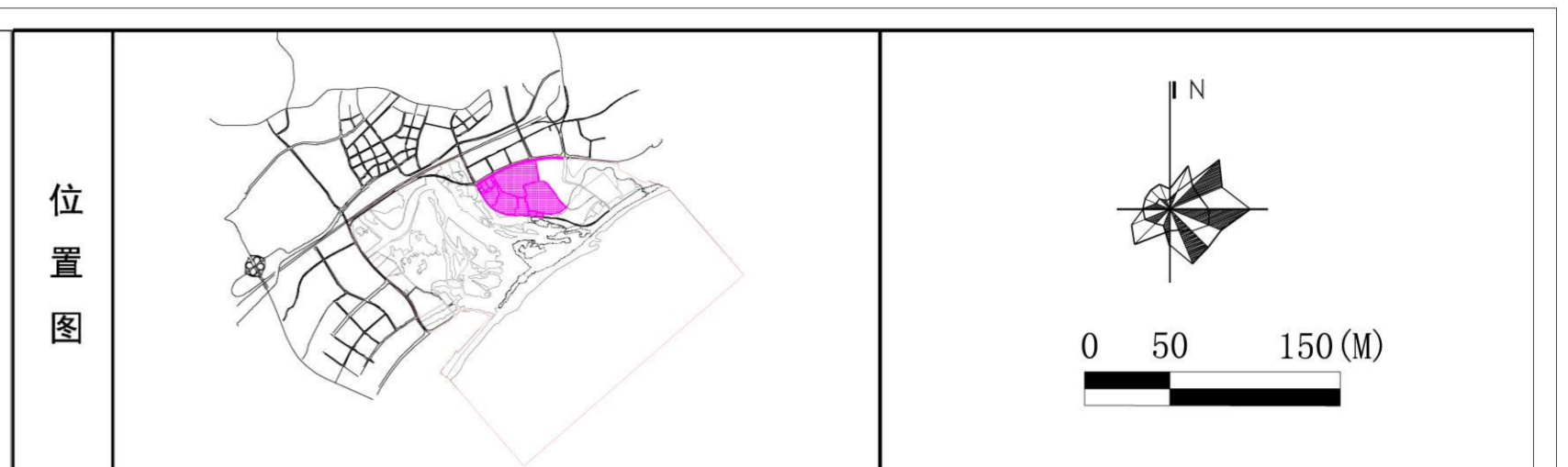
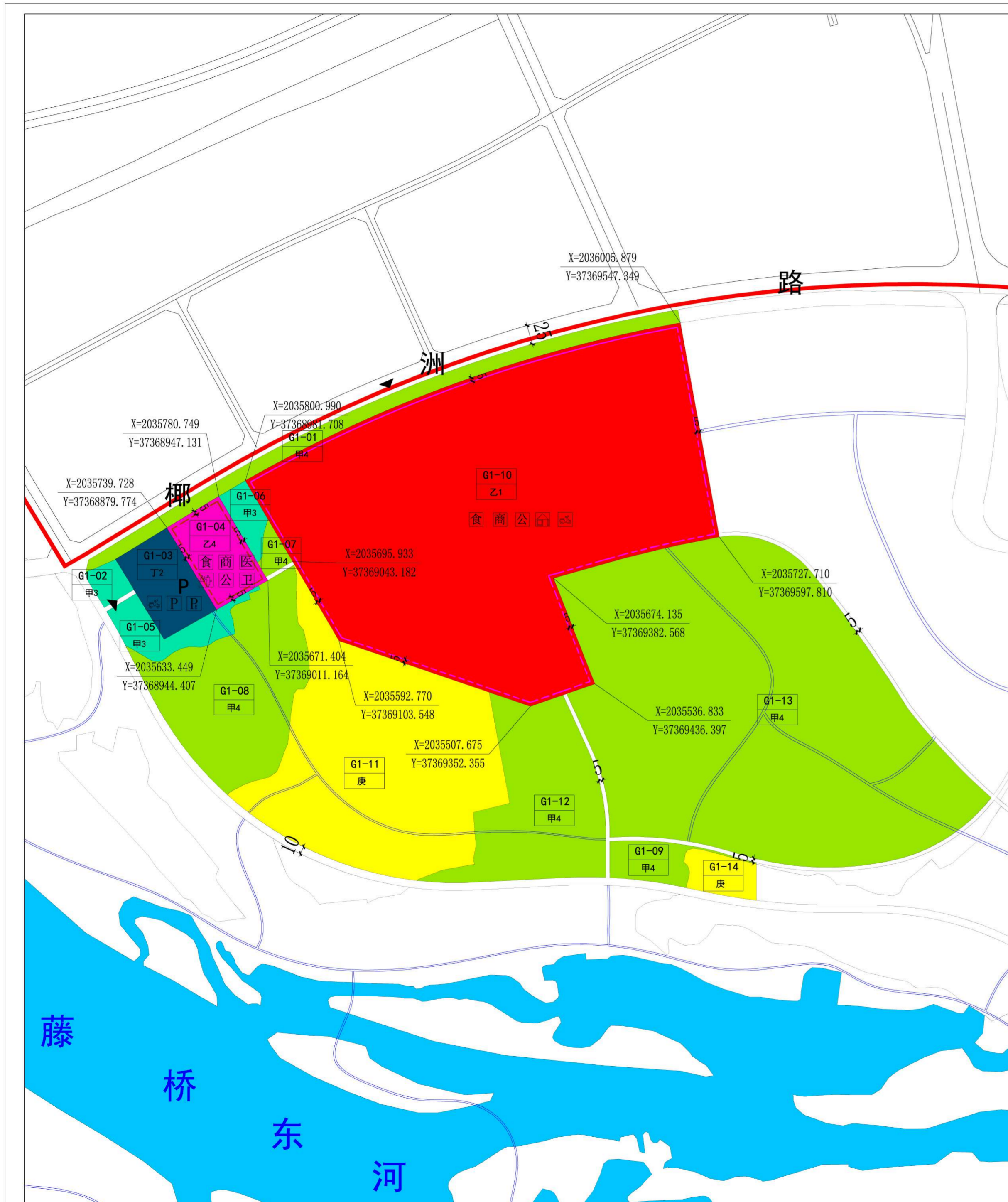
滨海乐活区以海上赛事和户外运动为主题，针对大众需求，结合沙滩与海滨打造户外体育活动营地，打造滨海热带风貌的游乐片区。严格按照国际大型体育赛事标准对沿海环境进行场地营建与管理，打造未来承办海上赛事的比赛场地。主要包括帆船、冲浪、潜水等比赛项目，针对比赛环境要求对比赛日天气及海浪进行提前预报和部署。

说明

1. 用地性质及代码参照《风景名胜区总体规划标准》GB/T50298-2018 执行。
2. 容积率、建筑密度、建筑限高指标为上限指标，绿地率、绿化覆盖率为下限指标。
3. 配套设施标准按国家有关规范。



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）		
图名	分图图则	图号	F1
设计单位	华设设计集团股份有限公司	日期	2025.12



地块控制指标一览表

项目	面积 (hm ²)	规划用地性质		容积率	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	建筑规模 (m ²)	保护级别	配套设施	备注
		代码	名称								
G1-01	1.46	甲4	野外游憩用地	—	—	—	85	—	三级	—	—
G1-02	0.22	甲3	风景恢复用地	—	—	—	85	—	三级	—	—
G1-03	0.97	丁2	游览道路与交通设施用地	—	—	—	—	—	三级	停车场、电瓶车 停车场、停靠点	—
G1-04	0.98	乙4	解说设施用地	0.3	20	9	40	2940	三级	商业售卖设施、餐 饮设施、医疗设施、 环卫设施、公共厕所	度假服务中心
G1-05	0.69	甲3	风景恢复用地	—	—	—	85	—	三级	—	—
G1-06	0.32	甲3	风景恢复用地	—	—	—	85	—	三级	—	—
G1-07	0.16	甲4	野外游憩用地	—	—	—	85	—	三级	—	—
G1-08	3.62	甲4	野外游憩用地	—	—	—	85	—	三级	—	热带动植物园
G1-09	0.54	甲4	野外游憩用地	—	—	—	85	—	三级	—	—
G1-10	18.07	乙1	旅游点建设用地	0.3	20	16	40	54210	三级	住宿设施230-320床 商业设施、餐饮设施	原乡营造 椰林野宿
G1-11	7.53	庚	耕地	—	—	—	—	—	三级	—	—
G1-12	3.28	甲4	野外游憩用地	—	—	—	85	—	三级	服务站、可移动式 生态厕所、商业售 卖设施	自然课堂驿站
G1-13	16.18	甲4	野外游憩用地	—	—	—	85	—	三级	—	林间拓展
G1-14	0.46	庚	耕地	—	—	—	—	—	三级	—	—

设计引导

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。精品庭院片区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。

建筑形象：
次入口服务区建筑风格以热带建筑风格为主，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。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。



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）		
图名	分图图则	图号	G1
设计单位	华设设计集团股份有限公司	日期	2025.12



位置图

0 50 150 (M)

地块控制指标一览表											
项目 地块编码	面积 (hm ²)	规划用地性质		容积 率	建筑 密度 (%)	建筑 限高 (m)	绿地 率 (%)	建筑 规模 (m ²)	保护 级别	配套设施	备注
		代码	名称								
G2-01	0.67	甲4	野外游憩用地	—	—	—	85	—	三级	—	—
G2-02	16.82	己1	果园	—	—	—	—	—	三级	—	陌上花开
G2-03	1.61	己1	果园	—	—	—	—	—	三级	—	陌上花开
G2-04	4.45	庚	耕地	—	—	—	—	—	三级	—	—
G2-05	0.61	甲4	野外游憩用地	—	—	—	85	—	三级	—	—
G2-06	8.64	庚	耕地	—	—	—	—	—	三级	—	—
G2-07	2.97	甲2	风景保护用地	—	—	—	85	—	三级	—	—
G2-08	1.30	甲4	野外游憩用地	—	—	—	85	—	三级	—	—
G2-09	1.35	甲1	风景点用地	0.1	10	9	—	1350	三级	服务站、可移动式生态厕所、文化设施、电瓶车停靠点	藤桥怀古
G2-10	0.22	甲4	野外游憩用地	—	—	—	85	—	三级	—	—

设计引导

总体布局与风貌：
农业体验区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应的配套服务功能。藤桥古墓主题片区结合现状的文物古迹遗址，修建半掩埋陈列馆。精品庭院片区应满足游客游览及住宿需求，迎合高端度假人群的需求。

建筑形象：
建筑色彩以建筑材料原有色彩为主，“灰、白、咖”为基调。藤桥古墓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。

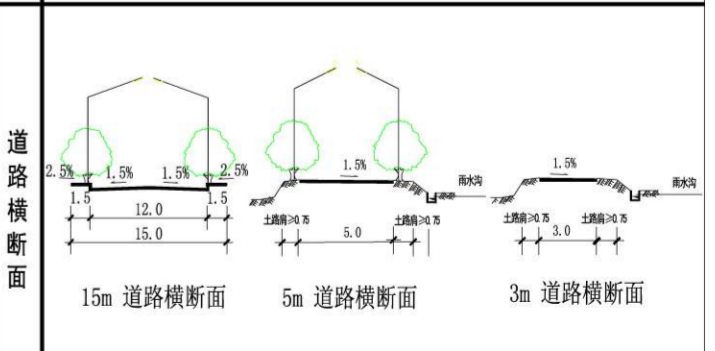
图例

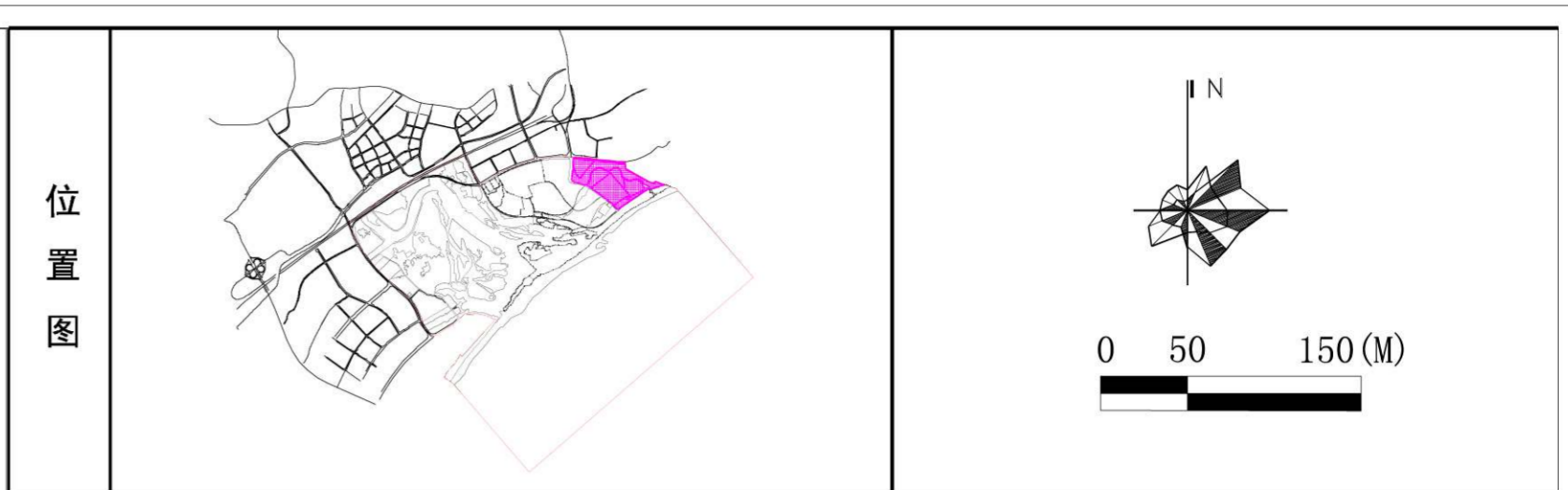
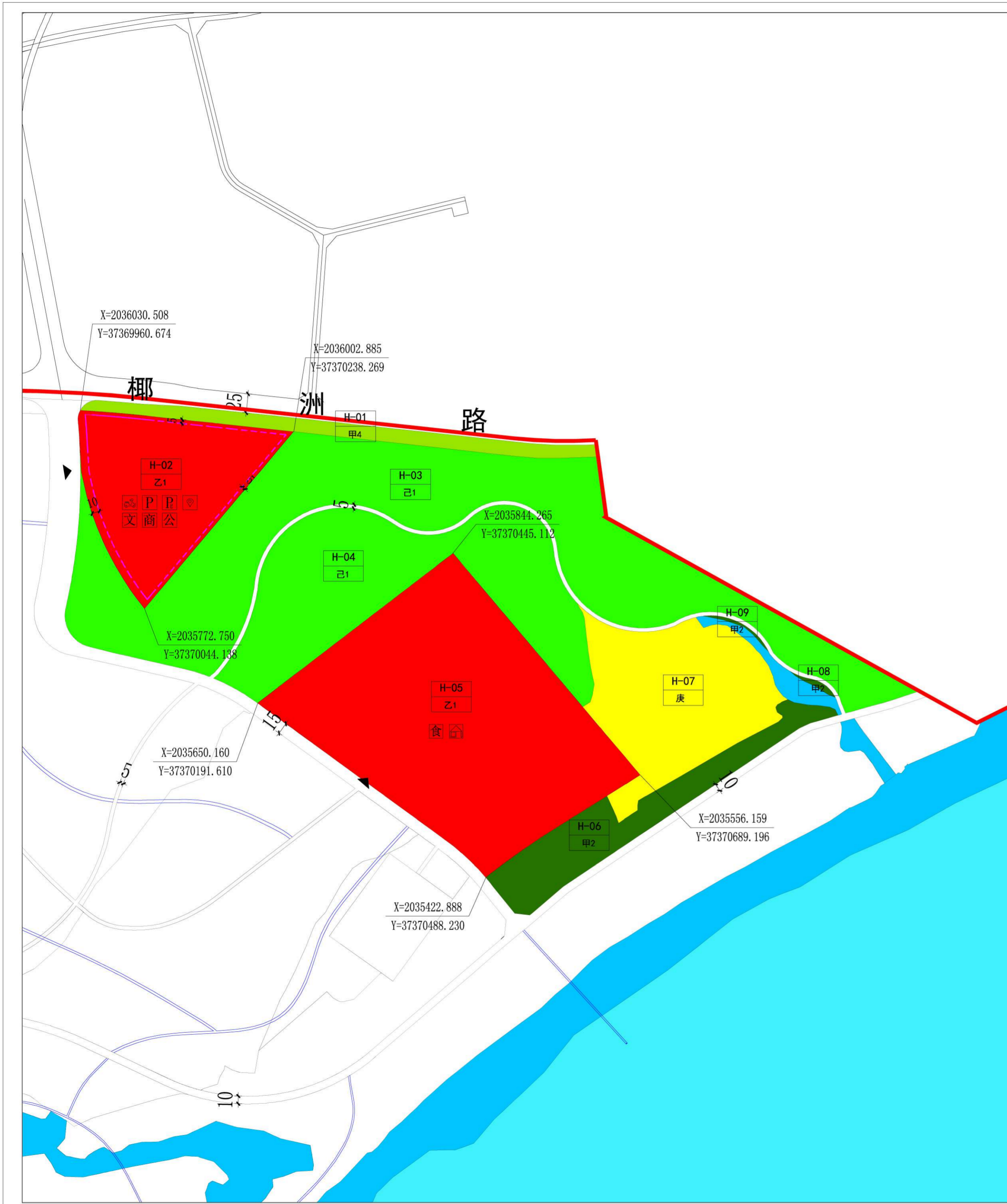
甲1 风景点用地	—— 地块边界	Ⓜ 停车场	Ⓜ 文化设施
甲2 风景保护用地	X Y 控制点纵横坐标(m)	Ⓜ 电瓶车停车场	Ⓜ 环卫设施
甲3 野外游憩用地	—— 规划范围线	Ⓜ 餐饮设施	Ⓜ 服务站(点)
己1 果园	A-01 用地编号	Ⓜ 商业售卖设施	Ⓜ 码头
己2 耕地	甲1 性质代码	Ⓜ 医疗服务设施	Ⓜ 游船停靠点
	—— 建筑基本后退红线	Ⓜ 电动车停靠点	
	—— 道路宽度	Ⓜ 住宿设施	
	—— 水域	Ⓜ 游客服务中心	
	▲ 建设用地出入口	Ⓜ 公共厕所	
	—— 步行道	Ⓜ 可移动式生态厕所	

说明

1. 用地性质及代码参照《风景名胜区总体规划标准》GB/T50298-2018 执行。
2. 容积率、建筑密度、建筑限高指标为上限指标，绿地率、绿化覆盖率为下限指标。
3. 配套设施标准按国家有关规范。

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）		
图名	分图图则	图号	G2
设计单位	华设设计集团股份有限公司	日期	2025.12





地块控制指标一览表

项目 地块编码	面积 (hm ²)	规划用地性质		容积 率	建筑 密度 (%)	建筑 限高 (m)	绿地 率 (%)	建筑 规模 (m ²)	保护 级别	配套设施	备注
		代码	名称								
H-01	1.17	甲4	野外游憩用地	—	—	—	85	—	三级	—	—
H-02	3.98	乙1	旅游点建设用地	0.3	30	16	40	11940	三级	停车场、电瓶车 停车场/停靠点、 服务点、商业设 施、公共厕所	北岸游客 服务中心
H-03	10.72	己1	果园	—	—	—	—	—	三级	—	—
H-04	6.01	己1	果园	—	—	—	—	—	三级	—	—
H-05	10.12	乙1	旅游点建设用地	0.3	20	16	40	30360	三级	住宿设施80-100床 商业设施、餐饮设施	绿福来酒店
H-06	2.22	甲2	风景保护用地	—	—	—	85	—	三级	—	—
H-07	4.13	庚	耕地	—	—	—	—	—	三级	—	—
H-08	0.03	甲2	风景保护用地	—	—	—	85	—	三级	—	—
H-09	0.03	甲2	风景保护用地	—	—	—	85	—	三级	—	—

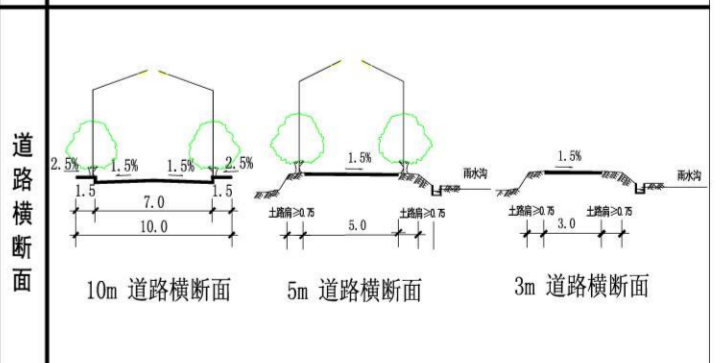
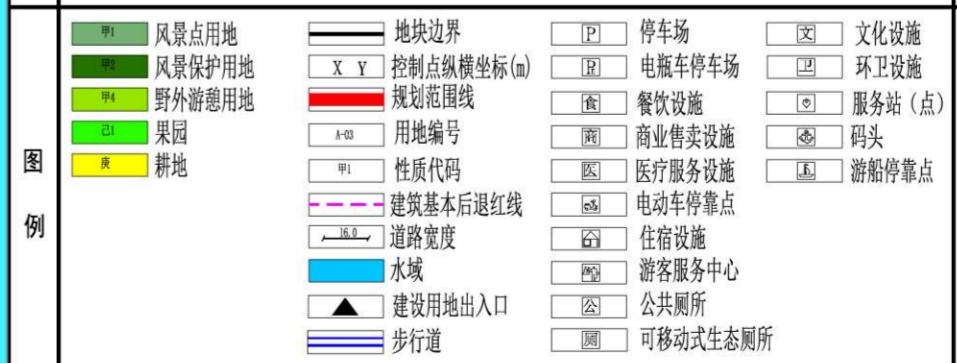
设计引导

总体布局与风貌：
海上丝绸之路文化主题片区以海洋文化展示为主特色，以寻觅海上丝绸之路为主题展开。通过营造历史文化的景观氛围，向游客宣传海上丝绸之路的历史传奇，展现“丝路之源”的国际风采。现状在建的绿福来酒店，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。两处酒店以康养休闲、度假体验为核心，形成热带开花植物为主的绿化种植，打造服务于高端客群的精品酒店和康养疗养设施。

建筑形象：
以海浪流线造型为主，展现文化感和海洋的波涛与飘逸。酒店控制建筑高度，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。

说明

1. 用地性质及代码参照《风景名胜区总体规划标准》GB/T50298-2018 执行。
2. 容积率、建筑密度、建筑限高指标为上限指标，绿地率、绿化覆盖率为下限指标。
3. 配套设施标准按国家有关规范。



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）		
图名	分图图则	图号	H
设计单位	华设设计集团股份有限公司	日期	2025.12

附图1 《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》椰子洲景点规划总图



三亚热带海滨风景名胜区总体规划

(2017-2030年)

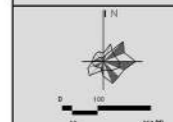


图例

- | | | | |
|---------|---------|-------|------|
| 一级海域保护区 | 水体 | 桥 | 二级景源 |
| 二级海域保护区 | 旅游服务区 | 车行游览路 | 出入口 |
| 一级陆域保护区 | 风景名胜区界线 | 步行游览路 | 次入口 |
| 二级陆域保护区 | 铁路 | 航线游览路 | 停车场 |
| 三级保护区 | 高速公路 | 一级景源 | 码头 |

规划总图

(椰子洲景点)



图号 No.

2017.02

0-3-5

组织编制单位：海南省住房和城乡建设厅

三亚市人民政府

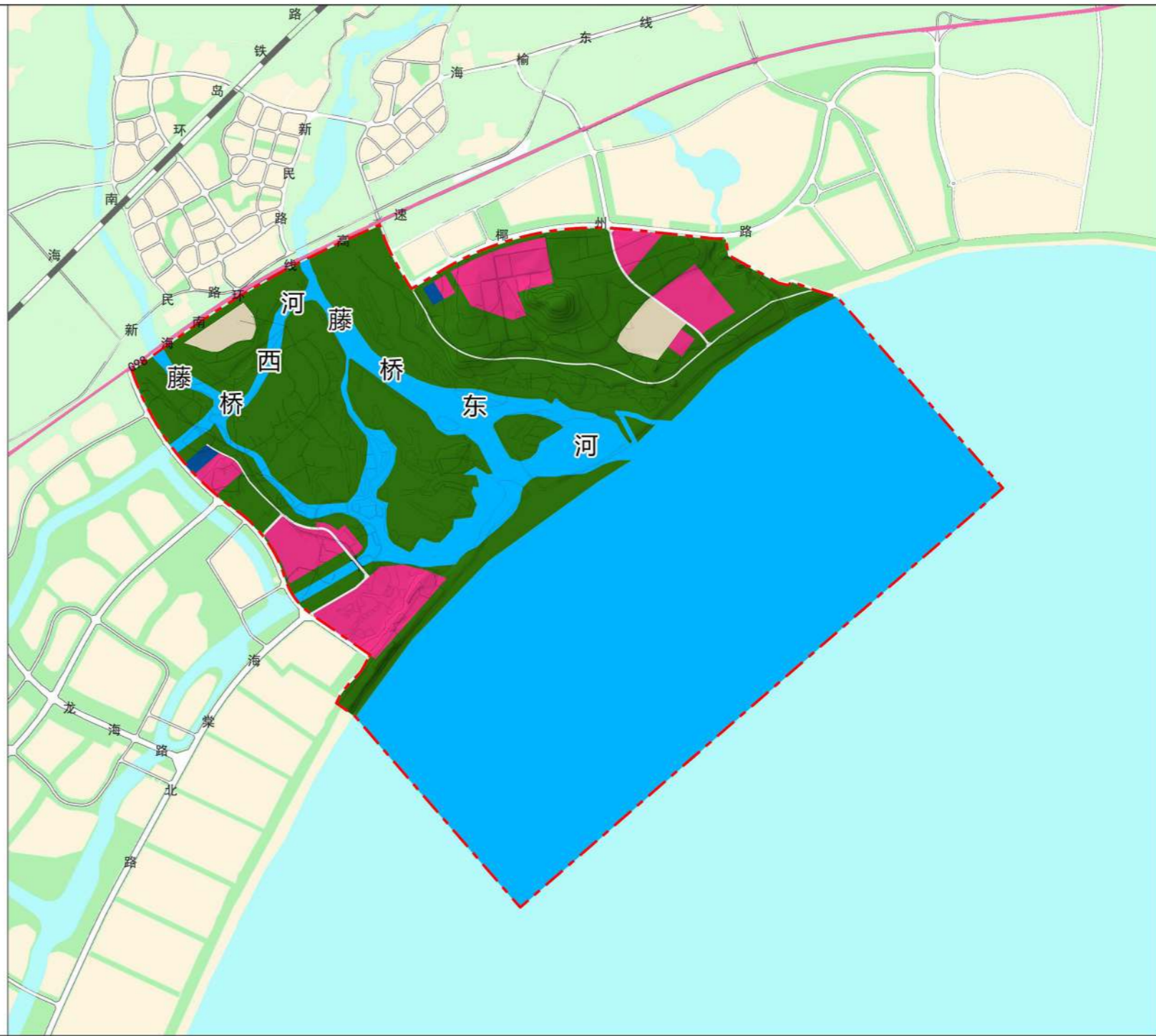
规划编制单位：雅克设计有限公司

附图2 《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》椰子洲景点土地利用规划图



三亚热带海滨风景名胜区总体规划

(2017-2030年)



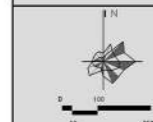
- 图例**
- 风景游赏用地
 - 游览设施用地
 - 耕地
 - 交通与工程用地
 - 水体
 - 桥
 - 道路
 - 风景名胜区界线

风景名胜区土地利用调控表

	现状		规划	
	面积 (平方公里)	百分比 (%)	面积 (平方公里)	百分比 (%)
风景游赏用地	8.46	3.72	38.18	16.81
游览设施用地	6.92	3.05	13.34	5.87
居民社会用地	2.38	1.05	1.34	0.59
交通与工程用地	0.75	0.33	1.91	0.84
林地	88.33	38.89	64.11	28.23
园地	10.38	4.57	0.00	0.00
耕地	3.02	1.33	2.58	1.14
草地	1.02	0.45	0.20	0.09
水域	104.41	45.97	104.11	45.84
滞留用地	1.45	0.64	1.35	0.59
合计	227.12	100.00	227.12	100.00

土地利用规划图

(椰子洲景点)



图号 No.

2017.02

6-2-5

组织编制单位：海南省住房和城乡建设厅
三亚市人民政府

规划编制单位：雅克设计有限公司

附图3 《三亚热带海滨风景名胜总体规划（2017-2030年）》椰子洲景点核心景区界线坐标图



三亚热带海滨风景名胜总体规划

(2017-2030年)

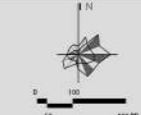


核心景区界线坐标表05											
编号	WGS84坐标		编号	WGS84坐标		编号	WGS84坐标		编号	WGS84坐标	
1	18 23 57.37915E	109 45 08.21066E	21	18 23 32.14570N	109 45 22.78117E	41	18 23 26.20879N	109 45 50.98702E	61	18 23 35.96494N	109 46 10.13323E
2	18 23 56.03662N	109 45 04.52740E	22	18 23 28.74552N	109 45 25.70916E	42	18 23 28.04459N	109 45 54.23073E	62	18 23 34.47340N	109 46 17.74866E
3	18 23 53.19340N	109 45 02.62364E	23	18 23 20.48853N	109 45 21.76203E	43	18 23 29.88064N	109 45 54.83884E	63	18 23 34.35023N	109 46 21.68203E
4	18 23 44.86432N	109 45 00.50196E	24	18 23 18.90966N	109 45 21.63463E	44	18 23 32.88788N	109 45 59.88205E	64	18 23 58.87903N	109 46 55.31502E
5	18 23 36.78132N	109 44 55.22612E	25	18 23 17.93840N	109 45 24.05346E	45	18 23 35.49794N	109 45 52.20650E	65	18 23 52.91478N	109 47 00.52087E
6	18 23 34.47196N	109 44 51.38738E	26	18 23 11.25977N	109 45 24.18037E	46	18 23 35.11180N	109 45 47.74838E	66	18 23 48.31541N	109 46 49.54891E
7	18 23 30.13300N	109 44 51.81007E	27	18 23 08.34521N	109 45 28.50866E	47	18 23 35.01510N	109 45 13.11131E	67	18 23 42.54670N	109 46 40.54628E
8	18 23 27.59056N	109 44 57.94958E	28	18 23 11.13794N	109 45 30.80040E	48	18 23 51.30275N	109 45 17.75703E	68	18 23 39.10397N	109 46 35.84393E
9	18 23 23.15558N	109 45 00.14557E	29	18 23 10.28768N	109 45 34.61959E	49	18 23 47.73136N	109 45 20.48828E	69	18 23 31.51906N	109 46 28.53987E
10	18 23 17.48308N	109 45 07.50148E	30	18 23 14.90180N	109 45 37.42075E	50	18 23 40.45007N	109 45 35.30269E	70	18 23 21.49698N	109 46 17.95639E
11	18 23 17.97911N	109 45 15.82348E	31	18 23 15.26581N	109 45 41.11276E	51	18 23 39.08235N	109 45 46.24139E	71	18 23 01.85676N	109 45 49.04438E
12	18 23 20.17705N	109 45 17.68117E	32	18 23 17.81578N	109 45 42.13146E	52	18 23 38.39155N	109 45 55.39031E	72	18 22 47.17441N	109 45 34.35071E
13	18 23 29.65102N	109 45 19.80593E	33	18 23 21.21984N	109 45 41.36799E	53	18 23 38.45337N	109 45 58.45059E	73	18 22 31.44579N	109 45 21.82189E
14	18 23 35.34554N	109 45 15.87205E	34	18 23 23.40152N	109 45 42.00444E	54	18 23 36.46489N	109 46 01.18505E	74	18 22 36.13658N	109 45 17.60081E
15	18 23 40.70205N	109 45 14.13548E	35	18 23 23.52316N	109 45 39.33112E	55	18 23 35.71882N	109 46 03.74279E	75	18 22 38.70498N	109 45 13.69977E
16	18 23 46.28251N	109 45 15.28703E	36	18 23 25.10156N	109 45 41.75016E	56	18 23 33.72873N	109 46 10.51566E	76	18 22 44.41339N	109 45 18.29810E
17	18 23 53.35118N	109 45 11.47995E	37	18 23 23.76554N	109 45 45.31476E	57	18 23 29.75199N	109 46 13.38002E	77	18 22 47.49999N	109 45 21.60434E
18	18 23 45.98894N	109 45 16.28894E	38	18 23 31.41606N	109 45 39.58639E	58	18 23 29.84153N	109 46 14.61080E	78	18 23 03.11177N	109 45 36.02000E
19	18 23 40.03894N	109 45 19.39739E	39	18 23 35.66665N	109 45 31.69330E	59	18 23 35.19074N	109 46 12.00714E	79	18 23 08.66722N	109 45 40.52732E
20	18 23 35.91029N	109 45 16.79765E	40	18 23 32.98998N	109 45 45.31691E	60	18 23 33.49777N	109 46 18.41591E	80	18 23 15.70263N	109 45 45.35047E
81	18 23 20.85498N	109 45 51.40492E									
82	18 23 23.23560N	109 45 54.29250E									
83	18 23 23.93964N	109 46 04.30601E									
84	18 23 25.89818N	109 46 08.50855E									
85	18 23 26.55228N	109 46 13.87631E									
86	18 23 27.40238N	109 46 14.43309E									
87	18 23 28.17773N	109 46 16.09511E									
88	18 23 28.37537N	109 46 20.99632E									
89	18 23 24.38143N	109 45 25.05209E									
90	18 23 50.37688N	109 45 29.23930E									
91	18 23 46.07473N	109 45 42.74289E									
92	18 23 45.08346N	109 46 05.66797E									
93	18 23 42.12988N	109 46 20.81107E									
94	18 23 57.50790N	109 46 42.09299E									
95	18 23 59.87444N	109 46 50.68020E									

核心景区范围与面积（见文本第二条）
核心景区总面积73.26平方公里，占风景区总面积的32.26%，
其中陆域面积54.08平方公里，海域面积19.18平方公里。

核心景区界线坐标图05

(椰子洲景点)



图号 No.

2017.02

1-1-13

组织编制单位：海南省住房和城乡建设厅
三亚市人民政府
规划编制单位：雅克设计有限公司

三亚热带海滨风景名胜区椰子洲景点详细规划（2025-2030年）

附图4 景区现状遥感图

