



三亚

城建 20 年

20 年沧桑巨变。20 年间，年轻的三亚从滨海渔村迈向国际滨海旅游名城的行列。五湖四海的游人，在这个远离尘嚣的世外桃源，感受温暖阳光，坐看潮起潮落。

20 年风雨兼程。20 年间，三亚城市面貌发生了翻天覆地的变化，城市基础功能日渐完善，城市规划师笔下描绘的美丽画卷一步步梦想成真。



“国家海岸”海棠湾

作为三亚最后一块高品质的海滨资源，集合了海湾、泻湖、岛屿、沙坝、湿地、冲积平原、滨海平原、水库、伊斯兰古墓群等重要生态文化资源的海棠湾，是三亚成为世界级旅游度假区的希望，是三亚海滨度假区拓展的“重中之重”。

2005 年，海南省政府、三亚市政府提出开发海棠湾旅游度假区设想，获得众多大型企业的认同和参与。2006 年 12 月，海棠湾分区规划和城市设计通过评审，海棠湾定位“国家海岸”，以建设世界级的休闲旅游度假区为目标，成为国家品牌，承载国家热带滨海旅游形象。

海棠湾规划总用地面积 98.78 平方公里，海岸线长 22.4 公里，规模约相当于 4 个亚龙湾。规划居住人口为 25 万人，几乎相当于再建一个三亚城区。

目前，5 个国家的 14 家企业进驻海棠湾，其中 12 家是酒店。除开维丽笙、万丽酒店已经动工外，所有项目将于年内全部动工。项目业主正在洽谈或商定的世界著名酒店品牌有：香格里拉、喜达屋、希尔顿、温德姆、卡尔森等。

另外，哈萨克斯坦商业银行投资股份公司已确认将在海棠湾建设名为“愿望之泉”的超五星度假酒店群，其中包括 1 家五星级酒店、1 家超五星级酒店和 1 家六星级酒店。

未来几年内，海棠湾一线海景地规划建设 25 家高星级酒店，其中包括两家 7 星级酒店。两三年后，继亚龙湾、大东海后，一个新的酒店群落将崛起在海棠湾，这里将成为海南另外一个高端度假区域，世界级的旅游度假天堂。

相关链接 三亚，是海南南部的中心城市，也是中国最南端的热带滨海旅游城市。

三亚一带地区古称崖州由宋朝开始。据清《崖州志》载，宋开宝五年（972 年），振州（今三亚一带）改为崖州，隶琼州。宋熙宁六年（1073 年），改崖州为珠崖郡。宋政和七年（1117 年），改珠崖郡为吉阳郡。明清两代则一直沿用“崖州”。

历经建置沿革变迁，崖城古镇千余年来一直是历代州、郡治和民国政府所在地，是海南南部的政治、经济、文化中心。1950 年崖县解放，崖县人民政府在崖城成立。

1954 年 10 月，中共崖县作出重要决定，将县委、县政府及直属机关从近 40 公里外的崖城古镇搬至三亚，开始书写新的城市历史篇章。1984 年 5 月 19 日，经国务院批准撤销崖县设立三亚市（县级）。1987 年 9 月 26 日，国务院批准三亚市升格为地级市。



徐珊珊



1

从小渔村到滨海名城

20 年前，这个远离大陆的滨海小渔村，城区面积不过 2.5 平方公里。20 年后，化蛹成蝶的三亚成为国际著名旅游度假胜地，主城区面积扩大到 24 平方公里。漫步今日之滨海名城，人们已经很难想象过去渔村模样。

近 5 年来，三亚先后投入城市建设资金约数十亿元，对城市环境进行综合整治。“为美丽建设”极大地改善了三亚市区的城市形象和城市交通状况，大大提升了三亚城市的品位和档次，为拉动城市经济起到难以估量的作用。

2003 年 12 月 1 日，三亚市旧城区景观改造的重点项目，投资 2.3 亿元的三亚“两河三岸四桥六路”工程全面竣工，美丽之冠文化会展中心也同日落成开馆。

经过改造，三亚河、临春河三条河岸面貌焕然一新。三亚桥、潮见桥、新风桥和临春桥如同一道道彩虹横贯三亚河，河东路、河西路、新风路、临春河西路、榆亚大道部分路段和凤凰路改建通车，为打造城市交

通路网奠定了坚实基础。

继“两河三岸四桥六路”相继竣工后，三亚又开始兴建丰兴隆大桥、三亚东西河两座步行桥、污水处理一期扩建工程，改建迎宾路、鹿岭路、光明路等市政道路。三纵四横交通干道的建成，构建三亚市的城市道路框架，形成四通八达的城市快速交通网络。

在进行道路建设的同时，三亚近年来巨资完成三亚湾透景露海的大型园林改造，对三亚两河三路进行大规模亲水泊岸改造，还海于民、还河于民。同时，大力进行城市绿化美化建设。让生活在三亚的游客与市民，感受“城在绿中、城在景中”的勃勃生机。

星级宾馆、酒店在亚龙湾、三亚湾、大东海片区不断崛起，酒吧、西餐厅、咖啡厅不断涌现，一方、万福隆、夏日等大型商场陆续开业……娱乐、餐饮、购物等时尚休闲场所的不断涌现，提升了三亚的城市品位，增加了城市美丽新元素。

2

迈进世界级旅游目的地

目的地的城市发展目标迈进。

1988 年，三亚市政府委托中国城市规划设计研究院编制《三亚市城市总体规划》，将三亚市定位为“重点发展旅游业和高新技术产业的热带海滨风景旅游城市”。

1994 年，由于城市建设的迅速发

展，三亚市政府委托中规院对原编制的城市总体规划进行修编。此次规划在城市性质的定位上除了强调原有的热带海滨风景旅游城市外，新增加了“海南南部中心城市”的定位，并依此扩大城市的规模。

1999 年，为总结十年来城市建设的

经验和教训，三亚市政府委托中规院再次对城市总体规划进行编制，将三亚定位为“国际性热带海滨风景旅游城市”。规划取消了原规划中“海南南部中心城市”的内容，明确了城市走专业化旅游城市的发展道路，为城市发展指明了发展道路和前进方向。

3

最后一幢半拉子的消逝

2006 年 9 月 17 日，三亚最后一幢半拉子楼——京燕大厦正式开始拆除。三亚，这座美丽的滨海城市，从此也告别了上世纪房地产开发的低迷阶段，进入一个崭新的城市发展时期。

20 年苍茫岁月，这座年轻的城市曾亲历和见证了海南房地产泡沫破灭后的惨淡，总建筑面积达 130 万平方米的 120 幢烂尾楼曾是笼罩在这些城市

中的阴影。从 2000 年开始，三亚市政府采取“以拆促建”的举措处置停缓建工程，对部分“问题楼”进行拆除。

三亚“炸楼”一时成为轰动全国的消息，三亚大部分烂尾楼由此开工建设，三亚市面貌得到明显改善，城市发展告别过往低迷状态，城市规划建设和房地产市场逐步走上振兴之路。

如今的三亚，再也看不到半拉子的

身影，取而代之的是越来越多的大型高档酒店和住宅小区。

2007 年的一组数据，从侧面反映了三亚房产的火爆。去年，三亚批准预售商品房达 103.67 万平方米，首次超过 100 万平方米，比上年同期增长 4.92%。去年，三亚普通商品住房平均售价 5456 元/平方米，产权式酒店平均售价 1.21 万余元/平方米，一线海景公寓、

别墅平均售价 1.3 万元/平方米，商业用房平均售价 8540 元/平方米。

为了促进房地产业持续稳健发展，三亚正在考虑实行“双轨制”政策。一方面通过高端旅游房地产的发展，促进三亚旅游产业及其他产业的发展；另一方面，政府以采取货币补贴、优惠政策、建造廉租房等方式，解决城镇中低收入居民的住房问题。

4

居委会成立拆迁公司

日前，结束了对三亚城市拆迁新模式为期 3 天的调研，国家建设部专题调研组返回北京。

去年，三亚以月川新城区近 13 亩的地块作为试点，推行以地块所在居委会成立公司组织拆迁的新模式。这种模式改变了以往城中村的拆迁方

式，由全体居民组建股份公司成为拆迁主体，原住居民自行享有财产的处置权，享受旧城拆迁改造带来的利益。

三亚月川村采取新的拆迁模式后，到目前为止，尚无一人到省拆迁办上访或信访。三亚月川村这种新型的拆迁方

式实现了“和谐拆迁”。月川村拆迁新模式在今年全国“两会”期间，引起全国部分网民的热议，并得到国家建设部的重视。

目前，三亚一些村民或城中村居民违法建房，出租给外地人以收取租金。一些人则将自家土地非法卖给外地人

建房，无形中给政府增加了很大的拆迁成本，也带来治安隐患。在此次拆迁试点之前，土地拆迁都由政府部门负责。

业界评价说，新模式试点运行后，可以大大减少政府部门和被拆迁户之间的对立，对调节社会矛盾、促进和谐拆迁将起到积极作用。

5

向全国卫生城市冲刺

经历 20 年的风雨，三亚不再是昔日那个寂寥破落的小渔村。“中国人居环境奖”、“中国人居环境范例奖”、“中国优秀旅游城市”、“全国生态示范区”、“全国园林城市”、“全国卫生先进城市”、“全国环保模范城市”、“全国造林绿化十佳城市”、“中

国十大魅力城市”9 个国家级奖项，成为三亚对外推介的 9 张国家级名片，见证了三亚城市发展 20 年的辉煌。

如今，三亚将城市建设和发展紧密结合，围绕建设国际性滨海旅游城市的发展目标，高标准规划、高质

量改造、高水平建设、高效率管理，城市功能不断完善，城市环境不断优化，正在向更高标准的国家卫生城市冲刺，争取成为海南省首个国家卫生城市。

城市规划的美好蓝图勾勒着美丽三亚的绚烂未来。城市基础设施的

完善为城市发展提供了硬件保障，为这座南海小城赢得了一顶顶耀眼的桂冠，吸引着国内外宾朋不断涌入。朝着“世界级旅游目的地”的目标，三亚这座年轻的滨海城市，将继续在中国南海边演绎一个个美丽动人的故事……