



三亚海棠湾铁炉港风光。

本报记者 张杰 摄

中国度假休闲游新地标

——海棠湾『国家海岸』以规划引领顶级发展

数千年的日出唤醒了沉睡的一湾海水。海棠湾，这颗镶嵌在琼岛东南方上的璀璨明珠，因为宁静，而沉寂了千年的美丽。

如今，她初醒了，却要一承担起“国家责任”——国家海岸。

一个东西文化交流与碰撞的乐章正在这里激情上演。当历史的荣光雕刻成岁月的底纹，拥有稀缺资源的国家海岸，必将以她巨大的怀抱，迎接新的纪元。

造引擎，酝酿世界级的度假天堂

一条河可以是“母亲河”，一条路也可以给冠上伟人的名字。但这片海湾，何以称为“国家海岸”？

三亚是这个故事的主讲者。三亚是一个以旅游为主导的城市，建市以来，历届市委市政府坚持旅游城市定位不动摇。经过 20 多年的发展，三亚打造了一个很好的样板：一个国内、国际上独特的热带滨海旅游城市。中国城市规划设计研究院城市规划设计所副所长邓东亲眼目睹了国内许多城市走过的弯路，但他对三亚评价极高：“很多城市拼命追求 GDP，三亚的坚守难能可贵。”

接下来该如何实现城市的跨越式发展？2005 年初，省委省政府提出要通过海口、三亚南北两头带动中部落后地区。琼南发展责无旁贷落在了三亚身上，而海棠湾属于三亚的“东翼”——海棠湾进入了决策者的视野。

2005 年 5 月起，三亚市政府举办海棠湾概念性总体规划国际咨询活动，邀请美国 SASAKI 设计事务所、上海同济城市规划设计研究院、英国阿特金斯设计公司、美国霍克设计公司等四家国际著名规划设计单位参加。从此，海南开始描绘海棠湾的蓝图。

当年 8 月，三亚召开了海棠湾概念性总体规划评审会，集中听取四家设计公司的理念。由邹德慈院士担任专家组长的评审会，还邀请和黄、盈科、恒基、家化、保利和海航等多家企业与会，四家规划设计单位向专家和领导介绍了各自方案。

四家规划单位各具特色。但美国霍克公司抛出全新的“国家海岸”概念令人眼前一亮。

专家们表示，本次国际咨询规划方案有四大特点值得肯定。一是大家均将海棠湾规划定位具有国际一流的滨海旅游度假区；二是注重配套旅游度假产业设施和项目，使三亚旅游度假产品更加多样化和多元化；三是规划方案对海棠湾地区的水资源、田园资源及沙滩等资源进行分析论证，并提出了比较超前的规划理念，强调生态保护；四是注重考虑海棠湾的整体攻坚结构，强调区域协同性和空间整体性，各规划功能分区较为明确。

随后，从省委省政府到三亚市委市政府，一系列的调研随即展开。三亚同时组织开展综合方案编制，8 月 15 日，世界知名的一流设计公司，同时也是项目设计牵头单位和评委会单位的美国 EDSA 设计公司，开始进行方案综合编制。

2006 年 4 月，省规委原则通过概念性总体规划综合方案。5 月，中国城市规划设计研究院海棠湾分区规划项目组正式进入现场，分区规划工作全面展开。

2007 年 5 月 26 日，海南省政府正式批准将海棠湾总体定位为“国家海岸”国际休闲度假区，赋予了海棠湾国际休闲度假、世界旅游度假天堂、多元化热带滨海旅游休闲度假和国家海洋科研、教育、博览等综合功能。

这些功能，决定了海棠湾在中国滨海度假中的战略地位。

作规划，保护与开发并行

2007 年 7 月海棠湾全区域控制性详细规划

编制完成。“国家海岸”立即成为国内外的焦点——海棠湾将建成世界级的旅游休闲度假区成了共识。

中院展开了对海棠湾居住环境和居住人口的细致调查，包括对上百个权属用地进行摸底，发现对于土地资源与海岸类型，海棠湾的内容是多么丰富：海洋、沙坝、山体、湿地、泻湖、温泉、河塘、海岸线，可谓风光旖旎。山、林、湿地、生态和谐；河、海、温泉，水脉通达；椰子洲岛、蜈支洲岛，风情独具；伊斯兰古墓群、郑和下西洋，文明积淀厚重。

至此，“国家海岸”的意义进一步清晰起来：一、强调保持生态，包括恢复和修复生态。如大小藤桥河、椰子洲岛、铁炉港、山脉动植物、红树林、海岸线三层沙坝等生态本底。二、国家海岸结合国家利益进行维护。海棠湾作为国家稀缺资源，应该参与国际，是为国家战略。三、有国际品牌的进入。如铁炉港可成为国际游艇社区，海边打造国际高档酒店群。

最终，海棠湾“一点、一带、三区、六片、五楔”的总体结构里对生态保护处处体现。

一点：蜈支洲岛，规划定位为海岛热带雨林公园。

一带：沙坝地带，规划定位为世界顶级酒店带。

三区：南、中、北三个区。南区，南起铁炉港，北至林旺高速联络线，定位为综合休闲游憩板块；中区，包括大小龙池塘和指状湿地范围，定位为高端休闲度假板块；北区，南起指状湿地，北至三亚市界，包括藤桥镇、椰洲、风塘等多个场地单元，定位为多元文化旅游板块。

六片：铁炉港片区、林旺片区、龙龙塘片区、风塘片区、椰洲片区和土福片区。铁炉港片区定位为区域公共服务休闲中心，林旺片区将会建设成为现代旅游服务小镇区，龙龙塘片区定位为高端品牌休闲度假区，风塘片区定位为国际主题度假社区，椰洲片区将建设成为集小镇、温泉、椰洲于一体的综合观光休闲度假区，土福片区则结合设置为海洋主题科教博览区。

五楔：各个功能片区被生态绿地所包围，五条主要生态绿楔顺应山势从基地中部穿过，直通海滨，形成从场地通山达海，联系内部泻湖、河流、湿地的绿化开敞通廊，成为保障区内的重要生态绿化屏障。

承载着中国热带滨海旅游新形象、新品牌的海棠湾，最终以规划的方式确定了开发模式。“她将引诱游人一步一步深入，越靠近大海越美丽。”中国城市规划设计研究院城市规划设计所副所长邓东如此形容。

打基础，建造一座“国家海岸新城”

海棠湾规划总用地面积 98.78 平方公里，其中城市建设用地面积 51.6 平方公里。规划居住人口为 25 万人，几乎相当于再建一个三亚城。

海棠湾规划区内将划分为三大功能区，分别是滨海多元社区、湿地生态保护区和综合旅游度假区，而区域开发时序安排为由南向北逐次推进。规划还拟定，开发建设从海棠湾南部面积约 30 平方公里的范围起步。起步区的开发以旅游度假为主，建成包括游艇港、度假酒店、度假公寓、度假别墅等度假休闲项目在在内的高端旅游产品汇集区域。

蓝图已经描就。三亚市政府随即着手大规模建设基础设施。路桥、公共设施及居民安置区，成为政府打基础的三大重点。从近期建设的情况看，海棠湾采用了品牌项目带动，分片同步启动实施计划。重点是对外交通联络线、场地内水系整理和特色安置区建设，区内主要道路和基础设施（环保、电信、供水、供电、供气等）根据项目进展分段实施。

在北部的藤桥、中部的林旺区和南部的青田村，将设置 3 处集中安置区，强化安置区的特色小镇建

设。藤桥将建设成为以旅游特色服务、温泉度假、农产品贸易为主要功能的传统温泉度假小镇，林旺将建成以旅游特色服务、旅游小商品加工为主要功能的现代旅游服务小镇；青田将建成具有黎族苗族特色的民俗旅游示范社区。

设计师规划的海棠湾路网交通也一步步变成现实。在近百平方公里的范围里，规划有“三纵九横”。三纵分别为组团间联系道路、滨海景观大道、滨海步行观光路；九横垂直于东线高速公路，或垂直于海榆东线通向海滨。依此，沙坝景观带、滨水景观带和农田景观带清晰呈现。

“国家海岸”的概念深入人心，海棠湾的土地出让价格也一路走高。从最初的 97 万每亩，一路冲到 233 万元。短短的二三年时间，海棠湾的土地价格已涨了二倍多，国内外企业仍趋之若鹜。

在政府打基础的同时，进驻企业也打下了深深的基础。首批入驻的企业均是清一色的高端酒店，包括凯宾斯基、朗豪、索菲特、康莱德、逸林希尔顿、菲尔蒙、君悦、喜来登、豪华精选、香格里拉、万丽等。

经过长时间的商谈，2009 年 8 月 1 日，解放军总医院海南分院在海棠湾举行工程开工仪式。这是解放军总医院 56 年来该院首次在地方设立分院。分院总投资 13.2 亿元，建成后将有 500 多个病床位，总体布局为医疗区、疗养区和服务保障区三个区域。

分院的建成对加快推进海南国际旅游岛的建设，服务海南人民、提高海南医疗保障水平，提升海棠湾国家海岸的品牌形象具有极其重要的战略意义。

扬风帆，东方文明方舟起航

六百多年前，和平使者郑和带领两万七千八百人的庞大船队从中国出发，揭开了七下西洋传播中华文明的序幕。今天，同样在南中国海畔，一艘承载着新时代中华文明的超级航母，蓄势待发。

2008 年 8 月 28 日，中共三亚市海棠湾工委正式成立，工委、管委会、镇委、镇政府人员交叉任职，一种全新的体制顺应了海棠湾的开发。由政府主导的开发，清理了大规模开发建设的许多障碍，政府主导规划编制，政府主导征地、拆迁、安置，政府主导土地一级开发和基础设施建设，政府主导招商引资。

不到两年，海棠湾开发建设项目就达 48 个，其中政府投资项目 35 个，社会投资项目 13 个，计划总投资 240.8 亿元。滨海带已有 13 家超五星级酒店开工建设。

接下来，海棠湾有 17 个政府投资的市政配套续建项目建设正全速推进，20 多个政府投资的市政配套新项目也要上马开工，这些总计投资额达 50 多亿元。还有 5 个超五星酒店即将动工建设，百年奥运的奥林匹克湾项目以及 3 个高尔夫球场项目等等。

万科、深圳华侨城、招商地产、上海家化联合体、中国民生银行、山西华宇集团和平安保险集团等大企业大财团对参与海棠湾开发表现了浓厚的兴趣，本地企业也积极要求参与海棠湾开发建设。

为实现海棠湾“三年打基础，五年树形象，十年成规模”跨越性发展战略目标，海棠湾管委会秉承以“一张蓝图绘到底、一套班子干到底、市级审批不出区、工作顺畅不扯皮”的工作思路，正全力打造海棠湾精神、创新海棠湾模式、创造海棠湾速度。

三亚是海南国际旅游岛的排头兵，海棠湾又是“三亚最后一块宝藏”。当时代的浪潮滚滚涌来，重现海上丝路也好，营造传奇和风情也好，海棠湾高水准定位和高品质目标已吸引国内外的热切关注。

海棠湾，她站在祖国的南大门，巍巍竖起标杆，即将扬帆起航。 本报记者 刘 贡



三亚海棠湾，渔民在劳作。

本报记者 张杰 摄



三亚市海棠湾蜈支洲岛旅游景区一角。

本报记者 张杰 摄



三亚海棠湾小景。

本报记者 张杰 摄

相关链接

海棠湾名字的由来

海棠湾——诗画一般的地名。
“海棠湾”原来俗称“后海”。“后海”概指东起藤桥三合港口，西止珊瑚湾角这一域浅海。这里湾宽波平海晏，滩岸缓坦，渔船可以凭小艇靠岸，进行渔货交易。而那儿的海滩边，正好有一棵茂盛的海棠树。渔船上的渔民们（包括拖网渔民），可以在树下休憩、用餐、乘凉，并从事卖鱼活动。大家自然而然地叫出地名“海棠头”。海南话说“海棠头”，即海棠树下的意思（因为树头在根部）。上世纪五十年代，“海棠头”是三亚周边一个很出名的地方。渔汛季节，十分热闹，人们一般都不太使用“后海”的土名了。上世纪九十年代，三亚市政府调整方案确定要在此一带海湾大开发，因此顺理成章地将它命名为海棠湾。