

十余位国内外顶尖规划建筑设计专家齐聚三亚，献言总部经济区及中央商务区规划 紧抓时代机遇 高标准高起点谋划三亚发展

核心提示

各抒己见，建言献策。6月5日至6日，海南自贸区（港）三亚总部经济区及中央商务区规划国际专家研讨会、三亚市总体城市设计工作框架研讨会在鹿城召开，十余位国内外顶尖规划建筑设计专家齐聚一堂，结合海南建设自贸区（港）的时代背景，聚焦三亚发展模式、营商环境建设、产业培育、规划建设、功能组织和社会治理等焦点话题，进行实地调研，展开深入研讨，为高标准、高起点谋划三亚总部经济区及中央商务区建设、总体城市设计建言献策，为三亚发展汇聚智力力量。

瑞典皇家工程科学院院士、中国工程院院士、同济大学副校长吴志强： 自贸区（港）建设要树立“底线意识”

建设自贸区（港）最大的挑战不在于该做什么，而在于不能做什么。这就是“底线思维”。

什么是“底线思维”？其实就是在反向思维。目前，世界上161个国家中，分布着3000余个大大小小的自由贸易港，自贸经济发展迅速。但仍存在营商环境条件较差，人口集聚过快，生态破坏严重，对政策依赖程度高，可持续内生动力不足等问题，是自贸试验区建设中不容忽视的缺点、痛点、坏点与烂点。

通过树立“底线意识”，就要求海南深入分析、研究、总结这些失败案例，运用“底线思维”，用活规划政策，建立起法治模式，列出负面清单，将对生态环境、经济发展、社会治理有负面影响的因素剔除掉，精准发力攻破痛点、坏点，有选择性、有针对性吸引总部经济落地，促进城市产业、生态、社会各方面发展。

具体而言，一方面，在进行城市规划设计时，可在守住生态保护、社会治理、可持续发展等“底线”条件下，打造更加灵活、开放的发展空间，吸引更多的人才、投资者、建设者；另一方面，为建筑师、设计师提供发挥才能的平台，守住“底线”的前提下实现“自由创作”，才能令城市规划发展呈现出更多亮点。



吴志强在研讨会上发言。

中国工程院院士、华南理工大学建筑学院名誉院长何镜堂： 做出三亚特色，实现错位发展

三亚具有得天独厚的自然、资源等多方面优势，城市建设规划中，就要把三亚特色做出来。

三亚特色在哪里？第一，就是热带气候条件，这是无可比拟的优势，为发展旅游、农业创造了优越条件；第二个特色就是海湾，优质的海湾带动了滨海旅游、医疗旅游等高端消费发展；第三，是当地的民俗文化风情，这将有助于延伸城市发展内涵。

以三亚特色为出发点，巧用资源优势，将有助于实现城市的错位发展。比如，三亚应与海口实现错位发展，通过加强合作、资源共享等方式，联动海南南北两极发展，强化优势、特色。

事实上，与旅游相关性较好的旅游城市，应该也是一个很好的国际消费城市。对于三亚而言，该如何围绕旅游业实现长远发展？一方面，三亚可围绕旅游产业，不断完善配套基础设施，包括国际会议、旅游购物、医疗保健等产业；同时，依托良好的自然资源优势，带动健康产业、文化创意、生态产业也能实现盘活。

不容忽视的是，发展过程中要重视“分区多点”，城市功能要适当穿插、打通，将老城与新区衔接串联，打造成空间错落有致的城市布局，呈现海南特色、海南风貌、海南文化。



何镜堂在研讨会上发言。

英国皇家规划师学会特许规划师陈思中： 城市发展要向国际水准看齐

城市发展要与国际水准看齐，就要着重关注法洽建设、产业建设、城市规划、社会治理等方方面面。

城市发展、城市规划与法洽息息相关。事实上，没有法洽，放任自由，将造成秩序混乱。因此，在城市逐步发展阶段中需要进一步细化规章制度，明确发展规则，巩固法洽基础，把“开发商的手脚绊住”，遵循市场规律，多举措控制市场风险。

同时，在旅游、医疗、农业等产业培育过程中，要对标国际水平，打出特色品牌，提升国际知名度、影响力。这也同样适用于人才培养、吸引人才、促进发展，不是一夜之间就能够“长出花果”的，需要以国际标准精心发展，需要一定时间培育。

此外，在城市设计当中，也应用“国际眼光”去进行，结合三亚山、海空间的特色，展示三亚自然生态之美，为国际线释放更多展示空间。不容忽视的是，还应重视城市设计导则，多学习国外优秀经验。同时，设计的相对自由度也很重要，应给建筑师一定的施展空间，激发出更多的创新思路，打造更加活力的城市。

与此同时，社会治理还应跟上国际水平，在城市风貌、排水排污、社区管理、拆迁安置等方面要以人为本，综合考量多方因素，体现管理专业化，实现社会治理长期效果。



陈思中在研讨会上发言。

中国城市规划协会会长唐凯： 强化基础设施，注重生态环境

在海南建设自贸区（港）背景下，基础设施建设、生态环境保护和城市发展关系要处理好。

首先，自贸区（港）建设要与基本建设相结合，但是要避免过于把思路集中到城市建设上，不能发展会展替代实体经济。

那么，应该如何协调平台与功能间的关系？重点在于，加强基础设施建设。事实上，基础设施建设还可以适度超前，提高标准去建设、谋划。同时，规划建设过程中，实行“弹性原则”，随时根据实际情况进行调整、完善。

其次，要处理好城市建设与自然环境的问题。

三亚拥有得天独厚的自然气候环境，这种优势是其它地方比不了的。城市在建设过程中，要优先考虑山、河、湖、林地等自然环境，千万不能以人力因素破坏自然环境。另外，生态环境是人类生存的最大本钱，环境没有了，三亚的优势也就没有了。因此，在建设过程中，要不断推进对城市修复、修补工作，逐步恢复自然环境。

第三，要考虑城市空间环境与人的需求的关系。要以人为本，而不是以形象为本，吸引人才要关注人才对城市环境的需求。因此，在城市规划设计中，不仅要提升环境品质，还需要体现情怀与乡愁，全方位打造一座具有丰富内涵的城市。



唐凯在研讨会上发言。

中国城市规划学会理事长孙安军： 发展不应只着眼于物质空间的打造

一个城市光有自然资源还不够，还要有文化资源，带动国际消费的多层次需求。对于三亚而言，生态环境、旅游资源是这座城市无可比拟的优势，在此推动下，旅游产业发展迅速。但不容忽视的是，目前三亚的旅游资源是不完整的，在人文、文化等资源发展方面，仍相对薄弱。

那么，如何运用好发展优势，实现更加充分的发展？为实现长远发展，三亚不应只着眼于物质空间的打造，还应重视内涵式的改变。

具体而言，一方面，三亚要重视完善政策，注重软环境营造；对于人才而言，完善的政策能提升城市吸引力，吸引更多人才落户；对于产业来说，拥有政策优势将有助于降低成本，进一步优化营商环境。要实现软环境的改善，总体来说，就是要不断优化政策环境、制度环境，为城市发展提供充足发展空间。

另一方面，还应做到生态优先、绿色先行，在保护生态环境的前提下，加强旅游、交通等基础设施建设，提升城市服务水平，完善城市功能格局。

此外，针对文化短板，三亚要着力打造具有鹿城特色的城市文化，积极培育文化资源，实现物质空间与内涵空间互相补充、协同发展。



孙安军在研讨会上发言。

首都规划建设委员会及北京历史文化名城保护委员会专家顾问柯焕章： 城市中央商务区建设要注重顶层设计

国内外一些城市所处的区位以及城市功能不同，其中央商务区的功能、市场需求、建设规模也不尽相同。这样就意味着，城市中央商务区的建设要注重顶层设计，明晰正确的功能定位和相应的需求问题。

对于海南来说，在自贸区（港）建设背景下，商务需求旺盛，那么城市中央商务区建设就要将功能、需求因素考虑进去。具体到三亚而言，该市正致力于发展总部经济，在中央商务区建设工作中，应考虑到总部基地吸引哪些产业或者功能，其它方面的吸引力与辐射力有多强，发展规模可能多大，需要从战略高度进行进一步研究。

此外，三亚作为一座国际旅游城市，中央商务区建设中还应强化文化功能，包括影剧院、展览、会展等相关设施。

谈及三亚中央商务区的空间布局，还需要注重自然与现有城市相融合。同时，利用翻新旧改方式，做出三亚特有的城市形象，提升城市整体素质和整体的形象。

同时，三亚规划发展还要着眼于自身特色，在此基础上提升、保护城市风貌，包括城市的界面、天际线等，打造人性化、温馨的环境。

建设城市中央商务区，综合交通体系规划亦不容忽视，三亚还应加交通基础设施建设。



柯焕章在研讨会上发言。

同济大学建筑城规学院顾问教授、中国城市治理研究院特约研究员孙继伟： 用好“政策红包”，加强创新力度

全岛建设自由贸易试验区，逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设，对于海南来说无疑是一个丰碑的“政策红包”。

如何用好政策、释放政策红利？海南在发展过程中，一方面可复制、借鉴、推广优秀经验，另一方面，要结合自身特色、实际情况，加强创新力度、开放力度，发展步子大胆放开，实现创新、错位发展。

针对创新发展，我认为海南一是要引才，二是要引企。其中，要通过不断优化营商环境，强化基础设施建设，打开文化艺术视野等方式，吸引更多优质人才；此外，通过减税等优惠政策，吸引优秀总部经济，给予企业发展信心，打造良好发展环境。

同时，城市建设不是简单的大开发，而是大转型跟创新，也不是一般意义上的城市空间布局，需要综合考虑未来发展空间及需求等诸多因素。

对于三亚而言，我还建议，要进一步推动自由贸易化、投资便利化以及空间、交通、产业、金融等领域的培育，同时，完善空间布局，在城市建设中保持相对完整性。与此同时，还应加强干部的培训，打开干部眼界，对产业发展、经济发展等相关知识进行“补课”“充电”，真正做到对标国际一流标准，打造国际精品项目。



孙继伟在研讨会上发言。

北京大学城市规划设计中心主任吕斌： 打造山水交融与城市发展的空间形态

三亚自然环境优美，城市建设中，巧妙融合了山水格局，值得借鉴。在总体城市设计过程中，应注重发展模式、空间形态、开发模式等问题。

如何明确发展模式？三亚一是要融入海南整体发展大局，二是要发挥传统优势。也就是说，三亚如何发展，要在海南发展的“大盘子”中去考量，从更高远的立意去思考、去准备，通过明晰自身在全省视域下的功能定位，结合生态环境、规划政策等方面，用智慧的顶层设计充分集成、全面提升，找到自己的发展路子。同时，三亚还需要发挥传统特色优势，比如发展医疗康养、高端旅游，推出创新产品，促进全球文化艺术旅游消费等。

此外，三亚要提升空间形态品质。比如，结合山水格局，三亚还可以在微观尺度、架构格局上下功夫，让城市建筑与绿化景观巧妙地融合，从总体视角去做城市设计。

同时，三亚亟待在开发模式上创新，带动周边环境、产业实现可持续发展与有机更新，实现从重当下到思考未来的转换。在这样的思维模式下，三亚棚改旧改过程中，可集中优先开发利用与周边环境、产业形成联动机制的点，促进行业间的交集，在整体推动城市建设、更新过程中，逐渐形成街、形成城，而不是一个相对分离的组团。



吕斌在研讨会上发言。

清华大学建筑博士生导师尹稚： 将海南打造成优质产业聚集“俱乐部”

发展优质产业，吸引优质产业，很多时候不仅仅是以“盖房子”就能实现的，还需要考量经济制度、税收制度等方方面面，通过营造一个良好的企业成长发展环境，形成有效的“朋友圈”或是“俱乐部”，吸引优质企业共同参与。

对于海南来说，打造成优质产业聚集“俱乐部”，这项工作任重道远。一方面，海南需要推动经济高质量发展，改善土地粗放经营模式以及投入，放缓脚步，通过开展深入的研究，分析发展战略格局，制定可持续发展的方案。

同时，实现创新，最核心的其实还是制度上的创新。制度创新如何适应当地发展实际实现与产业的良好结合，是一大发展难点。海南亟待在明确的战略方针下，分析比较优势，明晰自身定位，适当进行制度上的创新，实现国际营商环境等方面的突破。

在发展高端旅游等优质产业进程中，还应找到自身的内生动力，能沉下来的内容，着重强调发展本地的特色。此外，要结合创新模式，汲取优秀经验，向高标准看齐，淘汰低水准、不利于城市品质提升的项目，进一步完善基础设施建设，提升服务质量，为吸引人才、吸引企业打造良好的平台和基础。



尹稚在研讨会上发言。

浙江省城市规划学会副理事长、杭州市城市规划设计研究院院长高群： 城市规划实施需要长期投入与精耕

三亚如何实现品质化发展，是一个重要课题。其中，三亚要牢牢抓好两项发展优势，结合自身发展实际，谋动长远发展。

第一个优势是国家给予的政策优势。自由贸易试验区（港）建设应以制度创新为核心，大胆闯、大胆试、自主改。海南得天独厚的政策优势，就应该大胆试验、敢为人先。比如，在发展旅游优势产业方面，在好成绩、好基础面前，海南要对标国际水平，促进长足发展，探索旅游产品转型升级，推动旅游产品更新迭代，带动旅游服务水平提升，不断缩小与国际水平之间的差距。

第二个优势是海南先天的资源、环境、区域等方面的优势，如何借力优势发展十分关键。针对这一点，我们不要急于马上做规划，应深入分析、研究发展战略，好好谋划战略蓝图上的发展，对过去的发展进行评估，总结经验，分析对比，为发展筑足准备充分。

对于总体城市设计规划，要进行系统性的梳理，推动更深层次的产城融合，通过完善城市功能，为产业发展提供沃土，产业发展还应与提升城市品质结合起来，不能区别化。



高群在研讨会上发言。

深圳市城市规划设计研究院院长司马晓： 全方位打造琼岛当地特色城市中心

三亚在城市发展规划、架构设计、功能安排等方面，没有做“伤筋动骨”的颠覆性调整，令人感到欣慰。

在三亚总体城市设计中，不仅仅要与我省战略目标相适应，相契合，还需要站在宏观层面进行梳理，比如盘点存量土地，摸清潜力区域等，而不是简单的“头痛医头，脚痛医脚”，这样才能结合三亚建设现状、发展潜力、禀赋特色，加强全市层面的统筹安排，真正做到优化资源配置，对相关项目的片区进行优化、调整、提升。

此外，如何稳步推进城市规划与开发？事实上，规划启动，不意味着要“遍地开花”。三亚应摸清相对薄弱的功能，政府要积极投入，培育战略新兴产业，逐步建立起完善的贸易服务体系、公共服务体系以及贸易促进平台，引进企业快速集聚，搭建中国企业“走出去”与“引进来”的强大平台。

此外，中央商务区还应与文化、旅游结合起来，要打造一个能够适应满足本地居民、旅游人群、产业需要、文化需要、新型的、多元化的、极具海南当地特色的城市中心，带动服务贸易，促进服务业升级，提升城市服务水平。



司马晓在研讨会上发言。

中国城市规划设计研究院副总规划师詹雪红： 创新人才机制，引进优质人才

进行深入的经验总结，有利于更加透彻认识到城市的发展优势与特点，促进城市发展。就拿三亚来说，阳光、沙滩是这座城市独特的资源优势。通过对外优秀经验的学习，三亚可以探索运用独特的自然优势，发展旅游，做足生态保护的文章，同时，通过打造优质的工作、生活环境，也将有利于人才的吸引。

那么，如何吸引人才？在自然资源等先天条件外，还有哪些后天可发展的地方？一方面，三亚可研究建立创新人才引进机制，通过引进机制，为人才引进做足工作，包括教育、医疗、安居等方面；此外，在心理层面，不同涌入人口之间，还易产生社会人文方面的矛盾，如何降低矛盾，实现可持续发展，也是三亚亟待考虑的问题。

同时，优化营商环境，也是引才的重要举措。三亚亟待提高城市管理能力，完善制度保障，提高政府信营度和效率。



詹雪红在研讨会上发言。