

# 三亚总部经济及中央商务区启动区城市设计成果体现高点定位，突出开放共享 扬帆致远 擘画美好新蓝图

■ 本报记者 梁君穷

又是一年金秋至，9月的鹿城依然绿意盎然，生机勃发。

9月8日至9日，三亚国际会议中心热闹非常。中国工程院的多名院士以及国内外设计专家齐聚于此，对中国(海南)自由贸易试验区三亚总部经济及中央商务区启动区城市设计暨概念性建筑方案进行评审。

最终，由上海市城市规划设计研究院、法国雅克·费尔叶建筑事务所、法国岱禾城市规划与景观设计事务所联合体提交的方案被评为优秀设计方案，由德国gmp国际建筑设计有限公司、南京东南大学城市规划设计研究院有限公司各自提交的方案被评为优良设计方案。

“三亚总部基地规划建设是三亚‘筑巢引凤’、发展总部经济的基础性项目。”三亚市主要负责人认为，本次方案征集对高标准、高质量、高水平编制三亚总部经济及中央商务区启动区的规划意义重大，也将成为三亚扬帆致远，擘画美好发展蓝图的一个新起点。

## 紧抓契机 主动作为

三亚的地理条件非常好，山海河都具备，但是从十多年来的发展过程中看，三亚的城市肌理受到了一定程度的破坏，所以现在需要对三亚的生态、城市肌理进行修补。”新加坡睿城国际顾问公司高级顾问、新加坡国立大学兼职教授、原新加坡规划师学会会长陈思中直言，以一个普通游客的视角来看，三亚主城区在建设宜居、舒服、有特色的热带滨海旅游城市上还有进步空间。

对此，三亚市主要负责人也表示：“三亚主城区现在很缺的就是城市中央商务区，商业氛围相对比较单薄。在中央商务区的规划方面，三亚希望通过高标准来建设有国际影响力的大型消费商圈，以此来承载国际旅游消费中心的一部分职能。”

近年来，为进一步提升三亚城市整体形象、改善城市公共基础设施、加



九月九日，中国(海南)自由贸易试验区三亚总部经济及中央商务区启动区城市设计暨概念性建筑方案评审会会场。  
通讯员 袁永东 摄

快建设世界级滨海旅游城市，三亚相继启动了三亚湾“阳光海岸”等片区的棚改工作。这也为此次规划设计提供了包括凤凰海岸、月川、东岸、海罗等4个首期启动单元的土地空间。

党中央决定支持海南全岛建设自由贸易试验区，支持海南逐步探索、稳步推进中国特色自由贸易港建设给了三亚谋划发展的新契机。《中共中央国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》(以下简称中央12号文件)明确指出，支持海南推进总部基地建设，鼓励跨国企业、国内大型企业集团在海南设立国际总部和区域总部。而三亚与海口一道，成为我省一南一北两个发展总部经济的重要支点。

自今年5月20日我省启动百日大招商(项目)活动以来，三亚聚焦“一支柱两支撑”产业发展方向，瞄准世界500强、中国500强和行业领军企业，大力引进符合产业发展需求的企业落户。截至目前，“走出去”点对点招商、

“请进来”洽谈的企业共有85家，合作项目243项，45家企业总部或区域总部、板块总部有意向落户三亚，11家总部企业已落户。9月6日海南引进外资项目洽谈会暨签约仪式在京举行，有7家外资企业与三亚签约合作。

众多总部企业落户三亚，也对三亚各方面的条件提出更高要求。于是，面向全球征集三亚总部经济及中央商务启动区城市设计暨概念性建筑方案，以“世界眼光、国际标准、高点定位、三亚特色”规划新一轮的发展成为必然。

## 谋定而动 精益求精

三亚总部基地规划建设是三亚推进海南全岛建设自由贸易试验区和中国特色自由贸易港建设的开篇之作。

今年6月，三亚按照“世界眼光、国际标准、高点定位、三亚特色”，编制完成《三亚总部经济及中央商务区规划纲要》，提出了“三区一平台”的总体定位，即建设国际旅游消费中心引领区、打造

自贸环境建设先行区、践行“两山”理论发展示范区和培育海洋科技、深海科技、南繁科技、文化交流国际合作平台。

随后，鹿城组织召开中国(海南)自由贸易试验区三亚总部经济及中央商务区规划国际专家研讨会，并开展中国(海南)自由贸易试验区三亚总部经济及中央商务区启动区城市设计暨概念性建筑方案国际征集工作，吸引138家国内外顶级设计机构报名参与。

三亚市有关负责人表示，此次方案征集工作是希望为三亚评选出最能体现三亚城市风貌形象，最能代表三亚精品城市建设水平，最具全球城市发展新理念创意的方案，为三亚总部经济及中央商务区启动区谋划美好蓝图，为三亚更加靓丽的明天献智献策。

根据规划，凤凰海岸定位为国际邮轮母港、国际游艇港、文化艺术海岸和中央服务区，为自由贸易提供基础支撑；东岸片区定位为中央消费区(综合体)，围绕东岸湿地公园，融入文化旅游元素，打造顶级消费商圈，

集聚企业总部；月川片区定位为中央消费区(综合体)，建设服务自由贸易的基础支撑，重点发展总部商务和特色休闲商业街区等；海罗片区定位为国际商圈和国际社区，近期重点建设国际商圈、特色旅游消费和国际社区，建设满足国际人才生活工作需求的配套服务，远期于迎宾路侧建设总部办公和大型国际商业购物板块。

“我认为这是很有意义也很成功的一次城市设计竞赛，同时也是一次难度比较大的城市设计竞赛。”中国工程院院士、深圳市建筑设计研究总院有限公司总建筑师孟建民认为，4个片区如何进行整体考虑，实际上对设计者还是很具有挑战性的，而在此次的设计方案里面有启发性与高水平的成果。

## 擘画蓝图 砥砺前行

“我对评审结果非常满意！”专家组组长、中国工程院院士、瑞典皇家工程科学院院士吴志强表示，经过两天

评审，“捞”出来了一些好的方案，“三亚未来的城市整体发展的思路，决定下一步工作要往哪展开的一些视角以及重要的一些关键点，也在方案里面拉出来了。”

吴志强认为这不仅是三亚提升城市规划建设的一个契机，也是对海南的未来发展乃至对中国自贸区(港)的发展做了一个非常好的前期的示范性探索。

同时，评审委员会结合此次的设计方案还对三亚下一步的城市规划设计提出建议：关注塑造“山、水、城、岸、岛、海”的三亚特色，本地的气候特点和微气候的组织；聚焦海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港建设的特性，关心国内外游客的海洋特色吸引力；关注与城市既有建成区现有建筑的关系，要注意新旧城区的缝合与融合，激活老区；注意高效运行的交通体系与慢行交通；注意景观岸线价值；关心城市安全的韧性等。

省委常委、三亚市委书记严朝君表示，6家设计单位提交的规划设计成果和专家评审意见，对三亚总部经济及中央商务区启动区的建设意义重大。按照“世界眼光、国际标准、三亚特色、高点定位”的指导思想和任务书要求，设计单位提交高水准的设计成果，体现高点定位，对标国际水准，落实绿色发展理念，突出开放共享，体现创新协调，有效拓宽眼界，增强了三亚高质量发展的信心。鹿城将加快推进三亚总部经济及中央商务区的规划建设，确保引进的企业和项目落地，促进产业发展，提升城市品质，为建设海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港作出三亚贡献。

下一步，三亚将抓紧落实本次方案征集的好想法、好创意，为三亚发展总部经济、推进大型消费商圈建设等做好准备。规划部门也将抓紧结合本次国际方案征集的成果，充分采纳专家的意见建议，进行方案综合与控规修编工作，进一步优化提升优秀设计方案，以科学规划引领三亚总部经济发展和国际旅游消费中心先行区的建设。

(本报三亚9月9日电)

[ 9月9日下午，中国(海南)自由贸易试验区三亚总部经济及中央商务区启动区城市设计暨概念性建筑方案国际征集——应征设计方案专家评审会选出了1个优秀设计方案和2个优良设计方案，以下是3个设计方案的展示。 ]

**迎宾路总部经济特色商圈集聚区位于三亚主城区，是大三亚综合发展的核心，旨在构建以人为本的创新型城市空间，总体设计理念突出城市功能。**

### 优秀方案

#### 全新理念 引领城市4大功能

■ 打造人群活动集聚、产业复合、空间聚合的城市核心功能区，通过4大单元空间设计，引入多元文化特征、多样人群聚集、多种空间形态，打造具有丰富活动的4片城市核聚落：即城市旅游聚落、商务商贸聚落、商业融合聚落、城市社区聚落。

■ 突出城市功能混合，打造高效集约的特色城市功能区。4大单元重新引入的全新产业结构，创造多样的功能流动方式，使城市的每个片区都成为高效集约、充满都市活力的功能区。

■ 构建多元都市空间和更具创造性的城市空间组合。结合4大单元现状建设情况、生态特征等因素，创造性地设计特色空间，打造10大功能节点，利用节点建筑、城市公园、空中平台、天桥等体现片区的都市时尚活力与魅力，成为单元的空间标志。

■ 建设全时段都市生活核心。打破三亚季节性过强的特征，策划多样的节庆、赛事、团体活动、主题购物等，打造全年全季都市生活核心，提倡全季节皆可畅游，全业态皆可体验，构建热闹缤纷的现代化活力三亚。

#### 海罗单元： 一心多轴多组团，优化社区国际生活品质

海罗单元规划面积297.4公顷，近期可建设用地53.5公顷，远期可建设用地57.7公顷。

设计愿景及构思：规划综合考虑现状路网建设情况，结合山体自然景观资源，形成路网垂直，绿链相互串联的多组团结构。

##### 空间结构——一心多轴多组团

一心：国际服务中心。以公共服务、国际物业、国际医疗、购物休闲、社区消费为主的国际服务中心。

多轴：绿链渗透轴。链接东侧海螺岭、西南侧临春岭、三亚东河、北侧东岸生态湿地，形成由内向外的绿链渗透轴。

多组团：国际社区。以多元居住产品、社区配套服务等功能为主，打造多组团式国际社区。

分期实施策略，先期安置保障社区，提高拆迁推进，中期启动核心功能服务地块，提升片区引力和价值，后期启动迎宾路国际商业娱乐功能，进一步提升国际社区服务水平与城市地位。

#### 月川单元：集金融办公、 国际消费、文化消费于一体

月川单元规划面积73.67公顷，可建设用地35.65公顷

##### 空间结构：

一轴——中央景观轴。连接山水，集休闲、娱乐、交流于一体的中央绿轴广场；

两带——休闲绿带、生态绿带；

西面——滨河休闲绿带串联活

动空间；

四区——金融总部区、时尚购物区、文创社区、滨水休闲区。并将采取分期开发及实施策略。

遵循“交通优先、组团生长、弹性开发”的开发原则，先期启动交通便利、基础设施较好的用地，远期补充其他功能用地。

#### 凤凰海岸单元：缤纷海岸为 主题的绝佳滨海一线腹地

三亚湾核心区的重要滨海资源，功能混合，并且有着优美的滨海沙滩椰林景观带，是打造三亚国际精品旅游度假城市的精品担当。

凤凰海岸景观以“缤纷海岸”为主题，修补串联现状与可开发地块，植入有吸引力的和高品质的旅游项目和公共空间，形成吃、住、行、食、购、娱的全方位缤纷海岸景观体验带。凤凰岛邮轮母港和国际游艇港作为三亚全球精品港湾，也是精品旅游名片，是缤纷海岸的鲜亮名片。

#### 东岸单元： 一带四区，形成绿色渗透的空间结构

东岸单元规划面积205.26公顷，可建设用地37.79公顷。

设计愿景及设计构思：无界绿洲、文旅消费中心、山水生境湿地、立体多维空间、慢行游憩体验。

城市设计方案：一条无界共享带，连接两岸。

东岸单元环拥湿地公园，湿地公园在提供基地良好基底的同时也对两岸空间造成了割裂，方案致力于畅通两岸，创建两岸的无界连接，共同推动东岸单元的发展。

东岸单元在核心区提出一条无界共享带，这条共享带作为空间脊柱连接5个主题分区以及湿地公园两岸，形成“无界共享带+主题新区”的结构。

“街区式+综合体消费体验”——旅、餐、购、娱的复合商圈。

东岸单元环拥湿地公园，以湿地公园

为核心创造最大化的商业界面，营造多元的购物体验。

新东岸消费体验——多元形态的复合商圈。

空间结构：一带四区，形成绿色渗透的空间结构。

一带：公共活力共享带。一条公共活力共享带串联文化创意区、顶级消费街区与总部商务区，是单元内的公共服务轴。

四区：四个功能片区。一是文化创意区，与千古情景区和海罗文化创意组团联动，形成前展示后办公，前消费后设计的街区。二是顶级消费区，汇聚旗舰品牌，打造主题购物消费集群。三是总部商务区，结合滨水生态营造办公体验。四是生态居住区，塑造滨水景观居住体验。

以三亚“绿肾”东岸湿地公园为核心，使绿色向街区内渗透，形成东岸生态片区。

#### 支撑体系： 从多方面建设绿色智慧城市

性建筑考虑作为新能源的利用的试验场；整体的水系系统作为生态廊道连接各基地区域。

生态空间设计，将建设连续的景观廊道。

以三亚区域景观主体以及主要的空间轴线为基础，重建周围空间，以加强这些景观主体与元素，这是城市的自然和生态框架。

细致的沟通联系。在城市自然与生态框架之间构建细致的联系：这些是街道和小巷，邻里花园，城市公园，滨水散步道，或公共广场。它们形成了精细的分支，使城市生态框架与景观元素真正融入到人们的生活之中。

生态渗透的绿地网络，单元规划绿地类型有湿地公园、城市公园、城市广场、街头绿地、生态绿地。其中湿地公园为基地特色，占地面积77公顷，该区域绿化覆盖率71%。

##### 分期实施，高效推进：

一期以东岸湿地公园、安置房项目和迎宾路两侧的商务办公与生活配套项目开发为主，同时建造湿地公园旁边的地区级地标——湿地购物综合体，作为地区引爆项目，生态公园与消费形象初具雏形。

二期在地区中心已成规模的基础上，以组团的开发形式向湿地公园与迎宾路两侧推进，以湿地公园二期周边购物中心和迎宾路两侧商务办公的综合开发为主。

三期以湿地公园与千古情周边地块的联动开发为主，形成地区形象与功能空间的补充。

活力的公共空间与集聚点。城市中的战略位置，是物质与能量的交换之所，也是人们相遇、交流和故事交织之地。标志性建筑使得这些地方具有魅力。

整体生态空间设计，从三亚的生态逻辑和基底出发，旨在设立大场地尺度下的景观规划战略，主要包括：强化连续的景观廊道，以水为轴，修复水系与驳岸空间，建立滨水景观廊道；构架城市交通与自然廊道，完善滨海绿色界面，构建城市与山岭界面的过渡带；创造活力的公共空间，以重要的标志性建筑和街区为载体，营造多样化的城市公共空间。

(本报记者 易宗平 整理)

下转A07版