

&lt;上接A06版



## 优良方案一

### 因地制宜 打造城市个性化区域

依托三亚的山水骨架和绿地系统，规划高质量的城市公共空间，使其成为一个庞大的绿色基础设施网络。在空间规划上，景观带形成连续的绿色界面，景观轴线串联各组团，景观节点成为重点公共空间。

根据城市区域特点，将空间划分为湿地公园、社区河公园、商业休闲海滨区、公共海滩、海洋节庆广场、水上电影广场、海洋艺术公园和海洋休闲区等，并打造石头造型的文化建筑，增强城市个性。

具体而言，根据城市每个单元的特点，打造出简洁、多样统一、独特性和条理分明的城市秩序。其中，海罗住宅区面向三亚河，背向海螺岭，呈发散结构；东岸单元与湿地交流，具有重要生态功能；月川单元是区域核心，打造购物村结构；凤凰海岸单元位于西南部，海洋资源丰富。

### 海罗单元： 呈现山与水对话的高品质空间

海罗单元位于城市近郊海螺岭山脚，三亚河流经海罗单元，与海螺岭、湿地公园一同构成了海罗片区优美的自然景观资源。方案结合自然优美的景观资源，结合园林设计手法，将景观与城市融为一体。

其中，三亚河、现有建筑、迎宾路构筑成天然的弧线构图，与海螺岭形成对话。三亚河以及景观轴线，把海罗地块天然地分割为居住地块和商业办公地块。地标塔楼位于轴线尽端，独特的造型为滨水区构筑灵动的天际线。

同时，将北侧东岸单元的湿地延续到海罗单元，连接着三亚河，绿轴以至海螺岭，形成一系列高品质的公共空间山与水的对话，建筑与环境交相辉映。

根据规划，近期，该单元将建设配套设施、国际居住社区、人才公寓；远期，该打造成为具有总部办公、购物中心功能的区域。

三亚背靠青山，面朝大海，河网密布，山、海、河、田、域构成得天独厚的城市格局。结合城市区位、资源、景观、人文等不同特点，如何因地制宜打造出个性化区域？此方案依托山水骨架、绿地系统等，规划高质量的城市公共空间，将三亚划分为海罗单元、东岸单元、月川单元、凤凰海岸单元等不同区域，遵循城市设计以及建筑设计哲学，赋予商业休闲、文化艺术、居住社区等不同功能，创造出自身的独特个性。

### 凤凰海岸单元： 深入挖掘海岸线资源打造发展高地

凤凰海岸单元有海滩和2个离岸岛屿，整个沿海地区很有可能成为三亚的一大景点。新建建筑物包括办公楼、公寓楼、购物区和文化建筑、节庆场地、艺术公园、水上剧院以及主题公园。整个区域为娱乐、文化和教育而设计，将具有文化探索目的地、邮轮主题购物中心、商业、居住、配套、邮轮母港等重要功能。

**其一**，该单元北部，靠近节庆广场和公共海滩以南，有酒店和办公楼，周围有小体量的购物村，有绿地环绕，以及迷人的海滩景色。

**其二**，位于新峰路以南的是地标塔，配备办公楼、购物街、市政服务大楼。同时，还设有水上电影院，打造联动海岸资源的游览场所。

**其三**，通往凤凰岛的桥旁，将由3栋不同大小和功能的建筑物组成。其中，海事博物馆展示渔业、海洋生物以及三亚历史，图书馆展示各方面海洋知识，以及一条商业街。

**此外**，在邮轮母港将建造游轮主题公园，还将打造三亚的标志性建筑之一，实现购物、娱乐、临时展览、餐馆等功能。

海岸附近设有文化建筑，采用抽象的石头形式，进一步增强三亚的吸引力。

### 月川单元： 居住购物办公等多功能汇聚

月川单元是区域核心，也是唯一一个连贯完整的区域，它与河流在南部接壤，可以在此修建滨河公园。

邻近的地块有公寓及住宅区，进一步提升居民生活质量。

月川南侧为购物村，市民游客可在此漫步和放松。

空间规划越往北部体量越大，直到迎宾路为止，打造200米高的办公塔楼。



### 东岸单元： 兼具“三亚绿肾”与总部办公功能

东岸单元有湿地资源，具有重要生态功能。

东岸湿地公园将打造成为一片海绵湿地、水上森林，在生态功能上成为“三亚绿肾”，在城市文化上成为土地记忆的“城市胶片”。核心设计理念是将小体量商业及文化建筑与湿地公园进行有机的融合。湿地公园连接着海罗单元的景观节点，社区滨水公园以及海螺岭。

湿地公园周边以亲人尺度的商业建筑为主，远处以企业总部的高层建筑为背景。公园与多种业态的融合，不仅为消费者提供新颖多样的购物休闲方式，更有传统商业无法比拟的优美景观及开放的消费体验。

具体而言，东岸单元将着力发展湿地公园的文化旅游、商业旗舰店、总部办公等。

### 绿色与智慧城市

打造智能建筑，建筑物的自动化和传感器可以减少用电量，使建筑物更加智能和高效。

智慧政府应制定包括环境保护在内的智能法律，提供智能经济，建立城市政府与私营经济之间的合作网络，在法律规定的城市工作和生活比率之间应该保持平衡。

同时，提供公园和休闲区，收集雨水和中水以便再利用，节约资源；加强智能废物管理和智能零售，发展教育促进智慧城市发展；提升公民素质，保护环境并使用最新技术。

(本报记者 林诗婷 整理)

## 优良方案二

### 生态格局提升策略：完整的山水格局体系与开放空间系统

依托现状与上位规划结合，形成商业中心与文化广场相互结合，山海相映的格局：“四横四纵、多点辉映”的整体格局。

#### “四横四纵”：

两条文化旅游轴线、两条商业商务中心、四条横向绿化轴线。

#### “多个节点”：

多个商业商务、绿化景观节点。

依托城市主要道路形成商业商务中心体系

#### 策划城市风貌提升策略：

协调基础上的多样化城市风貌

总体规划概念——山海互现，生态网络重构。

### 促进文化产业 与旅游产业的进一步融合

#### 凤凰岛邮轮母港

凤凰一岛新设计的建筑与原有建筑风格协调，共同打造高端休闲度假岛。凤凰二岛配套国际海员俱乐部、超星级酒店、集餐饮娱乐多功能于一体的大型海港城。可同时停靠5艘邮轮。

#### 国际自贸服务与旅游消费区

包括6个相对独立的功能区：国际邮轮岛、国际旅游休闲岛、自贸服务旗舰区、国际旅游消费区、文化艺术体验区、南边海游艇主题消费区。

**月川单元定位**：总部商务和休闲商业区。包括4个相对独立的功能区：总部商务区、老村盐埠商业街区、城市印记展示区、安置区。

**东岸—海罗单元定位**：花园总部、国际社区及休闲消费区。建筑功能以住宅、商务、商业为主，提供国际多元化的文化、体育、医疗、教育等配套设施。通过立体、混合、多元的功能业态布局方式，保证花园总部、国际社区、湿地休闲消费区等各组团的功能活动需求。

### 产业发展与人文提升策略：安居乐业的国际旅游示范城市

用地布局产业发展，总部经济综合贸易服务贸易科技创新教育培训休闲旅游。

#### 产业发展思路：

深入分析新区现有优势产业发展，选择具有增长变性及外溢增长需求的产业门类，结合当下热点的新技术环境，拓展升级，延伸产业链自身的纵向产业链条，落实在产业细分门类中寻求核心竞争力。

针对重点发展的产业门类，外部导入与其高频互补型产业类型，包括基础研发、资本支撑、智库支持、会展推广等方向，完善横向产业链条，降低产业的技术更替风险及外部要素的依赖性，构建稳固的良性循环产业体系。

导入现有自主创新政策，通过宽松的审批制度、多元的股权激励政策、导向的财税支持力度、完善的配套服务功能等，推动产业目标的实现。

### 多个单元， 多个增长点

#### 一、凤凰单元

**城市优势**：三亚是中国唯一的“国际热带海滨风景旅游城市”，也是全亚洲最顶级的度假胜地之一。得天独厚的环境，使三亚成为中国最理想的避寒过冬、消暑度夏和度假休闲胜地。

**区位优势**：凤凰岛位于“阳光海岸”的核心，而“阳光海岸”是三亚市区旅游开发的核心。凤凰岛标志性建筑群的建成，将打造三亚市崭新的“城市名片”，成为全世界游客对三亚市的标志性印象。

**资源优势**：国际邮轮港，是凤凰岛价值提升的重要来源。凤凰岛拥有中国南海之滨唯一的国际客运港，而且是中国唯一的十万吨国际邮轮港，集聚来自世界各地的游客与财富。

#### 二、月川单元

由于本项目建筑体量大，在业态运营模式上，商业按照50%销售和50%租赁的模式计算收入，酒店均按经营收入考虑。

本项目测算暂按照建设期5年，经营期按20年考虑，主要分析经营20年内可能所获得的营业收入以及相应发生的各类成本及税。

#### 三、东岸单元

一期建设，都包括商业建筑、办公建筑、酒店建筑、市政园林景观及广场。

#### 四、海螺单元

一期包括居住建筑、公共建筑、市政园林景观及广场；二期包括商业建筑、度假别墅、居住建筑、市政园林景观及广场。

### 开发体育赛事产品： 有效“动”起来

#### 高端轻奢商旅产品：

邮轮体验、帆船出海、高尔夫私密性强，灵活性较高，有充分的时间可用于沟通交流，同时不会让氛围显得严肃凝重。此种方式适合高端客户。

#### 团体趣味商旅产品：

竹竿舞、射弩、押加等富有民族特色的“三月三”系列体育项目以及沙滩排球、登山比赛等运动如果能增加到团体会议之中，则能大大丰富其会议内容，增强趣味性、提升团队凝聚力。

#### 青春刺激商旅产品：

作为会后的一种休闲运动，轻松、刺激、有挑战性是不错的选择，冲浪、潜水、海钓都具有这类特性。这类运动锁定的对象则以小型公司短暂性的公务出差的年轻有朝气的客人。

### 绿色基础设施规划： “智慧+互联+协同”

“智慧+互联+协同”——建设智慧市政管理运营体系

“低影响开发+海绵城市”——构建新型雨水利用模式

雨水管理模式由传统的“快速排水、集中收集和末端处理”向持续的“生态化、分散式和源头管理”转变。

“绿色建筑+清洁能源”——绿色能源开发利用模式

**建筑朝向**：在经过对三亚气候的研究后，南北向或南偏西15度，适宜规划范围内建筑夏季及冬季风向，有助于建筑内通风。

**智慧城市平台**：多网合一：建立基于“智慧城市”理念下的多网融合的领先通讯平台。

**宽带随行**：建立起有线无线结合的高性能、高带宽的通信网络，支撑城市的通信、娱乐、信息和生活的全新综合信息服务。

**应需而动**：异构的网络间协同工作，用户按需自动接入合适的网络，在网络间切换时，能获得不间断的、统一的业务体验。

(本报记者 易宗平 整理)