

# 三亚抱坡文化体育中心片区城市设计方案综合 采购需求

## 一、工作背景

为贯彻落实习总书记“4.13”重要讲话、中央12号文件精神，围绕海南“三区一中心”的战略定位，按照市政府工作部署，为提升三亚市中心城区的城市综合服务功能，更好地塑造片区城市形象，科学谋划片区建设发展，打造高水平城市生活服务新城，三亚市开展了“三亚抱坡文化体育中心片区城市设计方案国际征集”活动，并通过了高水平的专家评审会，为综合各家设计方案优点，进一步深化城市设计成果，并推动片区相关规划的编制工作，为三亚谋划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、最能展示中国风范、中国气派、中国形象的靓丽方案，开展本次城市设计方案综合。

## 二、规划范围

本次规划范围位于三亚火车站北侧，规划研究范围东至职业学院、南至环岛高铁、西至育新路、北至环岛高速，规划面积945.9公顷。区域内除保留自然山体和现状建筑外，规划设计面积约811.2公顷。

## 三、采购人与采购预算

采购人： 三亚市自然资源和规划局

采购预算：人民币 500 万元（大写：伍佰万元整）（含税费）

#### 四、规划内容

本次规划编制的工作内容，分为以下三个部分：

##### 1. 结合国际竞赛方案形成城市设计综合方案。

充分吸纳上一阶段高水平国际竞赛方案的优点，结合三亚实际情况和场地现状条件，对生态廊道、空间布局、总体形态、发展定位、功能产业等关键问题深入研究，形成城市设计综合方案，综合方案重点包括以下内容：

**（1）发展定位与功能组织：**在国际征集方案的基础上，进一步明确抱坡片区的发展定位，细化研究组团功能组织与产业业态，体现产城融合、营造具有 24 小时活力的城市新区。

**（2）空间组织和风貌形象：**融合征集方案的空间组织和风貌形象特色，结合三亚城市地理气候条件和国际旅游城市特点，综合方案体现国际化热带海滨风景旅游城市的风貌特色，并随形就势形成疏密有度、山、海、河、城共融的城市空间。

**（3）道路交通支撑体系：**重点考虑抱坡片区内部的交通组织，衔接区域路网、衔接公共交通体系；研究高铁站北广场周边交通组织方式，预留规划中线高铁、规划市域快轨及轨道交通等设施接驳空间。

(4) 公共空间与景观体系：营造全民共享的高品质公共空间体系。结合山海绿楔以及各单元内部的公共空间，打造连续的步行体系，串联城市公园、广场和重要的城市山体，构建热带海滨旅游城市的漫游系统。

2. 提出地块用地性质、建筑高度、开发强度、建筑密度、绿地率等核心指标的设计指引，并开展建筑试做与指标校核。

为下一步控规编制提供具有可操性的城市设计指引，深化提出地块的用地性质、建筑高度、开发强度、建筑密度、绿地率等核心指标的设计指引，并开展建筑试做与指标校核，为控规编制提供扎实基础。

### 3. 重点地段详细设计与城市设计指引。


针对抱坡片区内文化组团（高铁站北至三横路）、政务组团（抱坡岭山前区）、体育组团（三横路两侧体育中心及地标区）、示范宜居等重点地区，进行进一步设计研究，提出城市设计指引原则，对重点地段的功能深化及风貌品质提升、建筑高度布局、地上地下空间开发、重要界面及节点、各类公共要素等进行控制和引导。根据具体需要，对局部地块进行精细化城市设计。主要包括：

- 建筑方案试做校核整体空间组织及控规指标
- 城市空间要素增强引导（明确高层建筑布局、重要界面、公共空间等重点管控原则）
- 地下空间开发设计引导原则
- 局部地块精细化城市设计

## 五、付款方式

本次采购付款方式以合同约定为准。

## 六、时间进度安排



初步工作时间暂定为 120 日历天左右(不包括规划汇报、成果审查和审批时间)。编制时间进度如下四个阶段。工作进度根据实际工作进展可作相应调整。

第一阶段：20 日内，项目准备等前期工作。明确项目要求，统一编制内容，制定项目计划，完成现场调研与资料梳理；

第二阶段：调研完成后 30 日内，提交初步成果；

第三阶段：初步成果通过后 50 日内，提交深化方案成果；

第四阶段：深化成果汇报后 20 日内，修改完善并提交成果。

注：以上工作时间为初步确定时间，项目组可根据进一步的工作需要，本着政府需要的原则，经双方友好协商延长或调整服务时间及工作进度。