

第三章 采购需求

一、项目概况

1. 项目名称：陵水县中心城区风貌专项规划
2. 采购预算：412.39 万元
3. 服务期：120 日历天

二、项目背景

陵水县地处北纬 18° 黄金生态线，是地球上海陆文明交接的最理想旅居地带之一，是海南省旅游资源最优质最密集的区域，也是海南省委、省政府高度重视的战略旅游发展区域。

近年来，伴随着海南自贸港政策的落实和三亚经济圈的打造，陵水县在城市发展和项目建设上取得了卓越的成就。中心城区作为全县的政治、经济、文化、科教和社会服务中心，更是全县的旅游服务中心，对其城市风貌提出了更高要求。

陵水县“通河入海，拥山环城”，山水格局与生态本底优越，但中心城区在城市建设中出现了系列亟待解决的问题，如城市风貌特色不彰、部分建筑高度失控、景观廊道两侧风貌有待提升、绿地和开敞空间缺乏等，部分不协调的开发建设已对城市风貌的打造构成威胁。随着棚户区改造和

城市更新工作的开展，未来开发片区强度进一步增大，对城市风貌的指引与管控迫在眉睫。县委县政府高度重视，要求对城市风貌和建设做出指引，将其切实打造成为全县的旅游服务中心，彰显独具特色的陵水城镇风情。

三、 规划范围

本次风貌规划分为两个层次。

第一： 总体风貌

以陵水镇中心城区城镇开发边界为规划范围，面积约 25.86 平方公里。同时考虑周边山体与农田，划定 144.31 平方公里的研究范围。

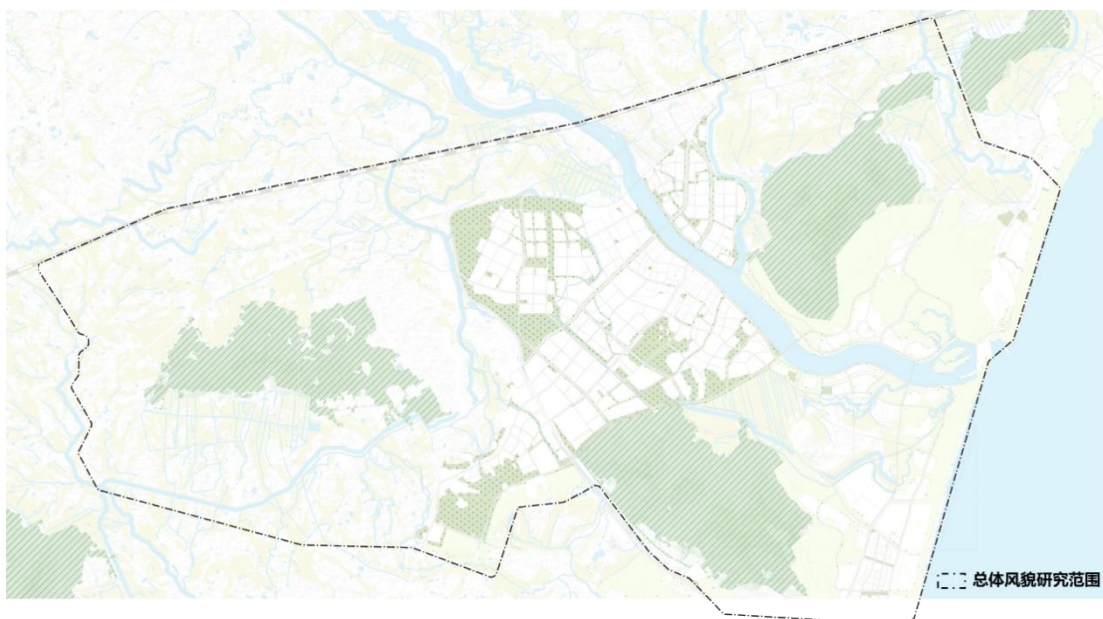


图 1 总体风貌研究范围

第二： 重点地段城市设计方案

北岸城市更新单元、老街城市更新单元、大溪岭中央公园景观提升范

围、陵河两岸约 500 米景观提升范围。总面积约 18.88 平方公里。

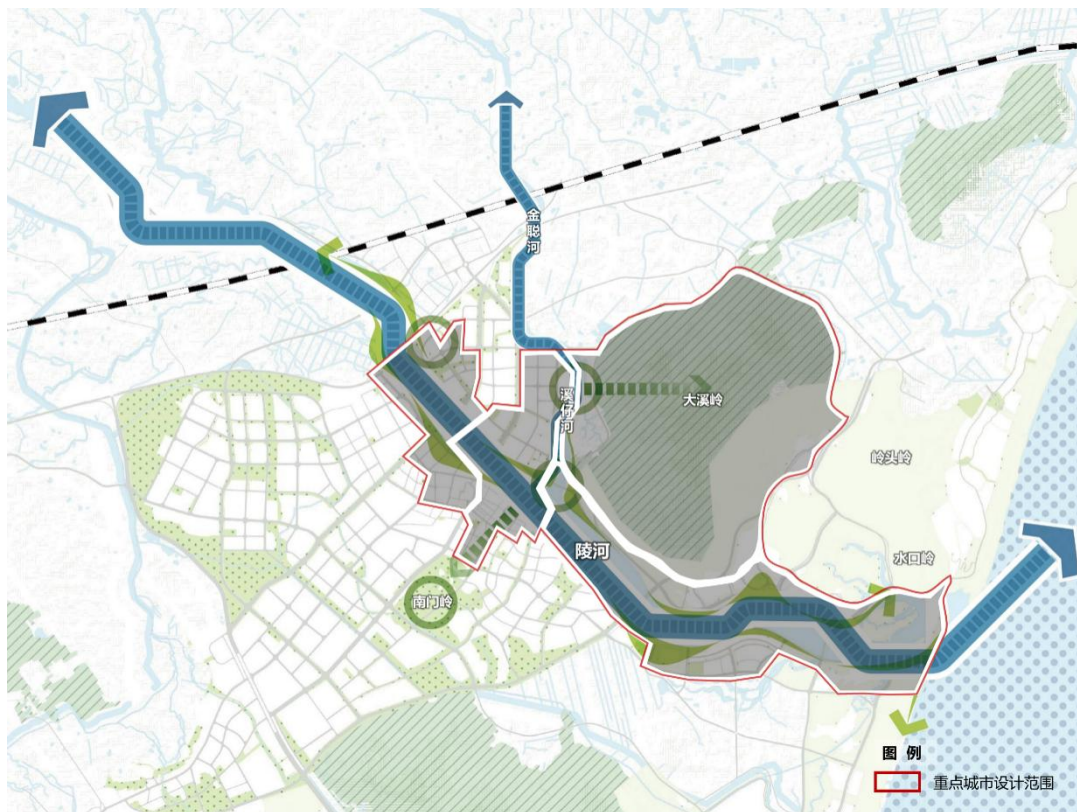


图 2 重点地段城市设计方案

四、 工作目标

规划通过研究陵水中心城区山水格局、空间结构、风貌分区、优化道路界面、精细化设计重要节点、落实管控设计图则等内容，使中心城区的建筑风貌更加协调，重要道路两侧景观更加整洁，建筑立面更加统一，构建高起点定位、高标准规划、高质量发展的规划管控体系，全面塑造陵水县宜居宜业宜游的创新型旅游城市形象。

五、 规划主要内容

(一) 总体风貌研究

1. 风貌形象定位研究

陵水县域作为旅游资源优质密集的区域，营造高品质环境、打造特色

景观风貌是发展成功的关键。规划深入研判目前陵水县中心城区发展水平和建设实施情况，结合资源禀赋价值对标，梳理现状问题，有针对性地提出风貌形象定位，以营造城市魅力，提升空间活力，打造特色县城风貌。

2. 城市风貌空间格局

陵水县中心城区依山傍海，具有独特的城市景观资源。规划贯彻“显山、露水、见林、透气”的风貌原则，结合陵水中心城区发展要求、生态本底、文化景观资源、用地布局及建设现状，以山、海、水、绿为本底，构建和谐的整体城市形态和山水空间格局。

(二) 四大系统设计

1) 景观视廊体系

识别重要生态廊道、视线廊道和重要节点，保障主要观景点间的视觉通透与视域完整。

2) 高度形态体系

营造整体舒缓、疏密有致的空间形态，提高高度管控分级要求及管控重点。对重要的界面提出天际线设计意向。

3) 开敞空间体系

围绕保障生态、连通绿网、见缝插园等方面，构建城市绿地景观系统，改善凌水河与溪仔河等水系生态环境、补齐基础设施短板、拓展蓝绿系统空间、串联增补绿地系统空间，构建更加完善的蓝绿生态网络。

4) 特色风貌体系

明确中心城区不同片区的建筑风貌风格，科学管控建筑体量尺度，统筹协调建筑色彩运用，优化建筑选型。

(三) 提出重点片区城市更新项目

依据风貌空间系统确定的空间结合、具体地块的用地性质和特征，以及土地权属情况，结合现状棚改片区，判读未来战略潜力片区，形成更新单元。

1) 优化地块风貌

依据风貌空间系统确定的空间结合、具体地块的用地性质和特征，以及土地权属情况，结合现状棚改片区，判读未来战略潜力片区，整合中心城区城市更新单元，调整完善城市功能布局，提出风貌建设意向，彰显风貌特色。开展环境品质提升工作。

2) 划定城市更新单元

划定城市更新单元，在城市更新单元内，明确拆迁安置意向，需要建设公共服务设施及市政道路，初步测算资金平衡，形成项目总包，引入社会资本，推进系列项目。

(四) 重点片区城市设计方案

1) 大溪岭

将大溪岭打造成为陵水新的中央公园绿心，加强中心城区与三个湾区的联系，成为陵水未来的旗舰式旅游吸引点。对标国内外特色景观主题公园先进案例，结合最新公园设计趋势，突出主题性、沉浸式性和演绎性，打造印象陵水夜景地标，将环境、光、水、声、店等元素有机结合，展现自然的秀美与壮丽，兼具文化和环境的特色。结合现状资源，形成不同主题的活动片区，打造多个山体公园游线，植入多元体验式活动，打造陵水的景区城市和风景城区。提出景区公园周边美丽乡村旅游的规划策略、发展模式 and 建设要求。

2) 南岸老街

陵河南老城片区作为中心城区重要的文化遗存，对标厦门曾厝垵，提出老城文化旅游新业态，将其打造成为陵水的特色文化商业街区，形成陵水沉浸式历史文脉体验地，新场景新业态的承载地，主题式街区的旅游目的地。

运用城市更新手法，坚持划定底线、应留尽留、量力而行的原则，保持镇区记忆，稳妥推进改造提升。重点对道路街巷、公共空间、景观环境、立面改造、广告牌匾、市政提升等方面提出更新方案，采取针灸式改造、保留、利用、提升现有建筑。在建筑风格、建筑色彩、建筑材料、建筑构件等方面提出改造策略。

3) 北岸滨水城市设计

尊重生态基底，形成对自然资源禀赋的空间价值认识，突出旅游景观体验和土地价值提升，优化陵河北岸片区用地布局方案。整合新的发展需求与现有存量优质资源，在北岸植入地标组团、写字楼、酒店、商业综合体、和公共设施等新功能，结合地块开发，优化完善天际线形态。明确滨水与临山重要的开敞空间、节点、开敞轴带及视廊通道，提出相关控制指标。

4) 滨水生态景观提升

点对陵河北岸及南岸郊野段提出生态修复和景观提升策略，打造由中心城区至三湾地区的慢行步道，在城区段植入景观台和休憩码头，优化滨水断面和交通组织，满足市民休息、游览、锻炼、交往的需求。

(五) 街道空间导则

对椰林大道和桃源大道两条路的道路景观提升提出优化措施。并且开展慢行空间整治提升行动，优化过街设施、精细化设计街巷路口、优化建

筑前区、规范非机动车停车、串联城市慢行网络等方面提出街道提升改造指引。对近期要建设的主干路、次干路和支路提出街道空间指引。

六、 成果形式

- 1) 城市风貌专项规划本册，其中本册文件为 PDF 格式，图纸为 JPG 格式，6 套；
- 2) 汇报文件 PPT。

七、 时间安排

计划 120 日历天内完成本次规划工作。

1. 前期准备与调研阶段（30 日历天）

- （1）现场踏勘，了解陵水中心城区建设现状
- （2）资料梳理，收集整理土地权属、项目报批建设具体情况，明确土地资源使用情况
- （3）提出总体风貌定位与格局思路

2. 初步方案阶段（30 日历天）

- （1）识别各系统存在的问题
- （2）提出系统完善提升总体策略
- （3）提出重要地段城市设计初步方案

3. 深化研究阶段（30 日历天）

- （1）优化系统设计，划定风貌分区单元

(2) 结合相关规划和进度需求，深化重要地段方案

4. 成果优化提交阶段（30 日历天）

(1) 细化节点设计

(2) 制定街区风貌导则

(3) 形成完整成果