

三亚城市更新进程按下“加速键”之际，其背后一套“三亚方案”引人关注：坚持安置先行托举安居梦，谋划产城融合激活区域发展新动能。与此同时，通过国内独创性的“差别化供地+多元融资”机制，破解普遍面临的资金与土地难题。眼下，吉阳区临春村安置区项目（一期）13栋崭新的住宅楼拔地而起，300余名工人正为7月1056户居民回迁冲刺。海罗安置区（一期）项目南区4栋住宅楼将于今年年底实现交付，为535户家庭筑起新家园。在三亚河畔，原春园海鲜广场所处地块安置房建设在即，让更多人住有所居，居有所安。在三亚创新机制的强力驱动下，这三个呈三角布局的更新节点，串联起三亚中心城区的改造蓝图，书写海南自贸港背景下城市有机更新新样本的生动注脚。

□南国都市报记者 符彩云

三亚今年计划交付
5575
套安置房

新开工 **1.2** 万套
总投资达 **147** 亿元

首批城市更新项目
预计本月全面交付

三亚独创“差别化供地+多元融资”机制 城市更新提速

从“棚改”到“重构” 鹿城 变开分计

三亚市吉阳区临春村安置区项目（一期）进入收尾阶段。（记者 沙晓峰 摄）

重点项目引领 三亚首批城市更新项目 预计本月全面交付

今年以来，全市19个重点项目和11个区级储备项目协同推进，其中6个先行启动项目取得突破性进展。

作为三亚首批城市更新项目，吉阳区临春村安置区项目（一期）已进入收尾阶段。“目前正在进行园林绿化、地下消防及机电设备安装调试，预计今年7月全面交付。”三亚城投置业有限公司现场负责人邢益旺介绍，该项目总建筑面积18.6万平方米，项目总投资7.75亿元，于2023年10月开工，建设内容包括13栋12-16层住宅楼、两层地下室、民俗服务中心以及两座两层配套商业楼，建成后 will 提供1056套安置房。

不远处，吉阳区海罗安置区（一期）项目建设现场火热朝天，目前已完成总体形象进度约43%。“项目总建筑面积18.41万平方米，规划总用地面积约63亩，拟建设9栋住宅楼共计15个单元楼，建成后 will 满足1166户居民住房需求。项目分为南北两区建设，主体结构及二次结构施工穿插进行。其中南区2号楼和3号楼建设进度领先，预计7月中旬实现封顶，南区4栋楼计划今年年底实现交付，将提供535套安置房。”三亚城市建设运营有限公司项目事业部部长张天惟说。该项目北地块因受高压线路迁改影响，于2025年1月开工，目前已完成地上主体结构2-9层施工，预计明年7月份可完工。

值得注意的是，在施工过程中，项目采用了铝合金模板、附着式升降脚手架（爬架）、BIM工艺等多项新技术，提升施工效率与质量。项目建成后，能有效解决片区群众回迁安置，提升片区生活品质，美化建筑风貌，更新城市形象。

城市更新三亚方案 构建“1+N”城市更新政策体系

三亚作为海南省内率先探索城市更新工作的试点城市之一，于2022年6月在省内率先颁布《三亚市城市更新实施指导意见（试行）》，出台城市更新项目实施审批流程指引、城市更新项目储备库与实施计划管理细则、城市更新项目实施编制技术指引等各类政策支持文件，构建起“1+N”城市更新政策体系，旨在推动城市更新制度化、规范化。

——“城市体检+更新规划”，精准推进城市更新

三亚市城市更新工作专班办公室有关负责人表示，在重点片区建设加速推进的同时，三亚创新采用“城市体检+更新规划”双驱动模式，通过“成熟一个、推进一个”原则，聚焦群众急难愁盼，精准“城市体检”识别基础设施老化、公共服务缺失等短板，严控开发质量，杜绝大拆大建，实现从“问题诊断”到“精准施治”的全周期管理。当前，下洋田、大东海等17个项目同步开展城市体检与土地整备。通过精准划定更新范围、科学测算资金平衡，推动城市更新从中心城区向重点功能区延伸。

——招募“城市合伙人”，破解依赖财政资金困局

资金保障方面，三亚成功争取94.5亿元国家专项借款，支持海罗、临春、崖州三大城中村改造，目前已投放3.2亿元。同时招募“城市合伙人”，聚集社会优势资源，推动三亚城市更新，转变城市开发建设方式和经济增长方式。例如，海罗城市更新项目引入华润集团参与海罗

片区开发，吴春园项目打开社会资本参与一级开发路径，三亚红岭片区城市更新项目引入三亚首个社会资本大华集团作为合作伙伴，这种模式改变棚改依赖财政资金的困局，为后续全面更新奠定了基础。

——三亚独创“差别化供地+多元融资”开发路径

三亚市城市更新工作专班办公室有关负责人表示，放眼全国，三亚模式的独特性在于“差别化供地+多元融资”：集体土地更新由市属平台、区属平台和村集体公司各方主体共同参与项目平台公司，作为项目实施主体或通过公开遴选确定实施主体，完成土地整理后由政府统一挂牌出让，通过股权转让引入社会资本，如海罗片区实现平台公司成本回收与利润回报；国有土地则允许社会资本实施一二级联动开发，吴春园项目引入社会资本参与产权归集。

——“循序推进、安置先行”，居民新房、效益双赢

相较于传统棚改，此次城市更新采取“循序推进、安置先行”策略。吉阳区探索“市+区+村”三级合作成立平台公司的新模式，创新“60+10”的安置标准。“除保障村民住房需求外，另配建一定比例的集体产业经营性用房作为村集体资产。村民不仅获得新居，还能有长期收益。”临春城市更新（城中村改造）项目领导小组第三工作组组长钟金平说。村民可同时优先参与安置区物业管理、就业等，实现“搬得出、稳得住、能致富”。



航拍建设中的三亚市吉阳区海罗安置区（一期）项目。（记者 沙晓峰 摄）



海罗安置区（一期）项目施工现场。（记者 沙晓峰 摄）



三亚市天涯区吴春园片区城市更新项目效果图。（资料图）

民生优先 安置与品质双重提升 让居民住得近、住得好

城市更新的核心命题，始终是人的安居。根据《三亚市城市更新专项规划（2024版）》，城市更新遵循“拆改留”并举原则。今年优先保障安置房建设与居民搬迁需求，实现资金高效落地。

三亚将“让居民住得近、住得好”作为更新核心，构建多元化安置体系。政府自建与企业配建双轨并行：通过企业主体承担配建任务，以社会力量推动安置住房的落地实施，与政府同步推进的临春、海罗等安置项目形成协同互补的建设格局。河西片区创新实施五个项目共建集中安置区，实现“就近统筹”。尤其是配套设施同步建设，例如海罗安置区实现幼儿园、医疗站、健身广场“入住即享”。据悉，2025年全市计划交付5575套安置房，新开工1.2万套，总投资达147亿元。

钟金平表示，目前正在商定临春安置区（一期）选房分配方案。临春安置区（二期）建设已取得立项批复。随着安置区建设与路网工程同步推进，临春片区将彻底告别过去道路狭窄、排水不畅的旧貌，从“城中村”蝶变为交通便利、配套完善的城市新区域，为三亚城市发展注入新活力。

在三亚核心老城区，吴春园片区城市更新同样备受瞩目，这里曾是三亚的烟火地标，承载着一代代三亚人的记忆。站在三亚春园海鲜广场旧址外，76岁的梁集明期待能尽快搬进新房子里。“城市更新，能让我们生活变得更好，我们十分支持。”

作为三亚首个国有土地城市更新项目，吴春园片区则以“微更新+综合更新”双轨并进，前者以“绣花功夫”修补老旧小区，后者则以整体重建焕新城市片区。吴春园片区将规划五大场景，打造为20万平方米的“住宅、商业、公园有机融合”的新型人文社区，其中安置房规划面积约7万平方米。通过一层商业、二层连廊、三层住宅的立体布局，实现“商业活力与居住品质”平衡。三亚天涯春园城市更新开发有限公司总经理徐郁介绍，“吴春园片区的项目预签约率已达93%。在预签约到正式签约的过渡期中，还需进行大量测量评估工作。春园海鲜广场所处地块规划建设2栋安置房。目前正在办理相关手续，预计7月开工建设。”

全面重构城市 产城深度融合、民生保障 赓续文脉、提升生态韧性

城市更新这一系统性改革不仅是空间形态的更新，更是对产业升级、文化传承、民生保障和生态环保的全面重构。增加人文关怀、留住历史记忆是城市更新的重要目的之一。对此，黎族聚居地临春村在安置区内建立祠堂、延续传统民俗，将黎族文化符号融入现代社区，留住“乡愁记忆”。对崖州古城采用“最小干预”微更新，保留古树、宗祠等建筑原貌，引入非遗工坊，打造“回族文化体验馆”，让更新成为文脉赓续的契机。

吉阳区住房和城乡建设局有关负责人表示，通过海罗、临春片区城市更新，将形成“一核、一轴、一带、山水廊、多组团”的立体发展架构：以三亚中央商务区为核心引擎，集聚总部经济、金融服务、数字经济等高端业态；沿迎宾路、榆亚路、凤凰路三条发展轴，布局商业综合体、科创园区、文旅街区，形成“轴带辐射、产城互动”的发展骨架。此外，为实现生态与产居融合，三亚推行“海绵城市”标准，月川片区建设雨水收集系统，三亚湾新城修复滨海湿地，提升城市生态韧性。

吴春园片区则重点补齐片区公共服务设施短板、消费服务短板，打造统一管理的街区型商业，同步完善养老托育，保障300-500米内“一老一小”服务覆盖。在未来的商业文化创造过程中，将继续保留春园海鲜广场品牌记忆，并引入新业态，延续三亚的烟火气，重塑老城商圈活力。“随着新居民迁入，届时社区人文环境将面临挑战，未来需通过多元共治机制构建和谐社区。”徐郁说。

“安置先行、产城融合”模式在三亚已初见成效。三亚市城市更新工作专班办公室相关负责人表示，海罗片区通过先行建设安置区，实现居民100%签约率，同步引入商业综合体与科技企业；崖州南滨项目将安置区与南繁育种基地配套建设，吸引科研机构入驻。另外，在空间布局上，将产业用地与居住用地比例混合配置，如崖州西北片区规划产业用地，建设研发中心与人才公寓；在利益协调上，通过“肥瘦搭配”策略，将安置区与经营性用地打包出让，确保社会资本在投入民生项目的同时获得合理回报，实现资金平衡。

三亚市城市更新工作专班办公室相关负责人表示，通过城市更新释放土地，为总部经济、跨境电商等自贸港产业提供空间，吸引国际资本参与更新；提升城市品质，建设国际学校、医院等配套，增强自贸港人才吸引力。未来5-10年，城市更新将成为三亚高质量发展的核心抓手，定位为“衔接‘大三亚’都市圈的纽带、自贸港功能落地的空间载体、民生改善的重要途径”。最终愿景是打造“一核两带多节点”空间格局，核心城区成为商务金融与文旅消费高地，崖州湾与海棠湾形成产城融合示范区，通过交通网络串联各节点，构建“半小时都市圈”，实现“居者优其屋、业者兴其城”的现代化国际都市。