

《海口江东新区起步区控制性详细规划》

规划概况

海口江东新区起步区规划范围东起芙蓉河，西至道孟河，北邻东海岸线，南至江东大道，总面积**1.79**平方公里。

起步区秉承江东新区“全面深化改革开放试验区的创新区、国家生态文明试验区的展示区、国际旅游消费中心的体验区、国家重大战略服务保障区的示范区”的总体定位，坚持共生、共融、共享的规划理念，建设走向世界的先锋之城，打造全球领先的生态**CBD**。

规划起步区就业人口 **2.60** 万人，其中，在起步区内 居住的人口约 **0.52** 万人。规划建设用地总面积**128.50**公顷，建筑面积总规模不超过**180**万平方米，其中总部办公及商业办公建筑面积约**77**万平方米，服务型公寓（国际人才社区）建筑面积约**30**万平方米；公共服务配套建筑面积约**49**万平方米，弹性设施建筑面积约**24**万平方米。

起步区划分为 **A** 单元、**B** 单元、**C** 单元、**D** 单元四个单元，其中，**A** 单元（中央活力区），核心功能为商务办公、自贸服务、金融结算、法律咨询、会务展示、文娱消费和综合管理等；**B** 单元（总部办公区一）、**C** 单元（总部办公区二），海口江东新区起步区控制性详细规划 **5** 核心功能为企业总部、商务办公、国际人才服务、商业服务等；**D** 单元（弹性发展区），为战略留白区域，预留自贸服务、总部办公、配套服务等功能拓展用地。片区总建筑面积分别控制在 **89** 万平方米、**34**万平方米、**28** 万平方米、**29** 万平方米以下。合理开发利用地下空间，并与人防建设相结合，整体集中布局商业类公共设施和地下停车库，考虑与相邻地下空间的连通。

起步区塑造蓝绿交织、水城相映、时代风尚的整体风貌形象，形成疏密有序、尺度宜人的空间形态，打造中央活力、产城融合等**2**个风貌区。

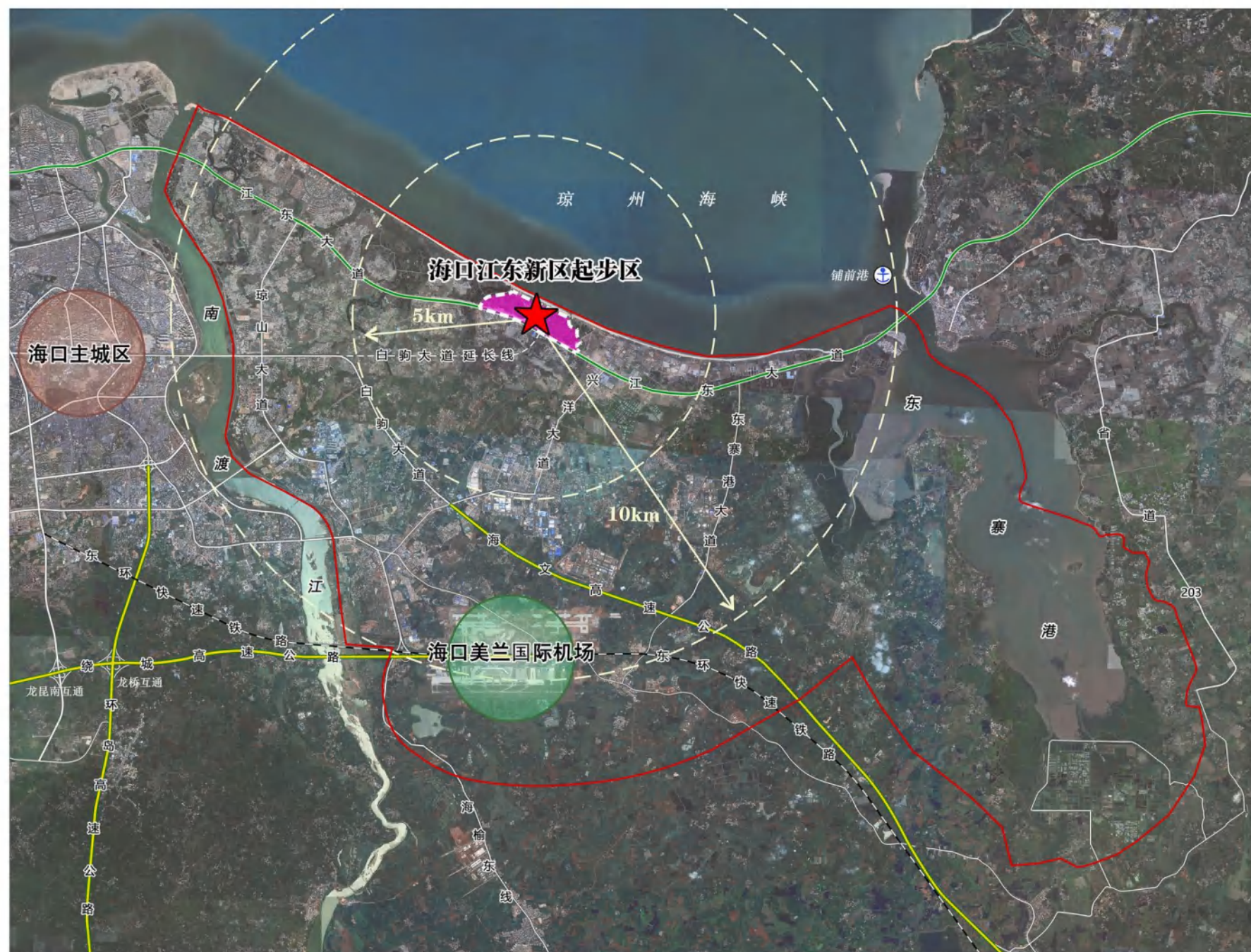
2019年**9**月，《海口江东新区起步区控制性详细规划》获政府批复。

海口市江东新区起步区控制性详细规划

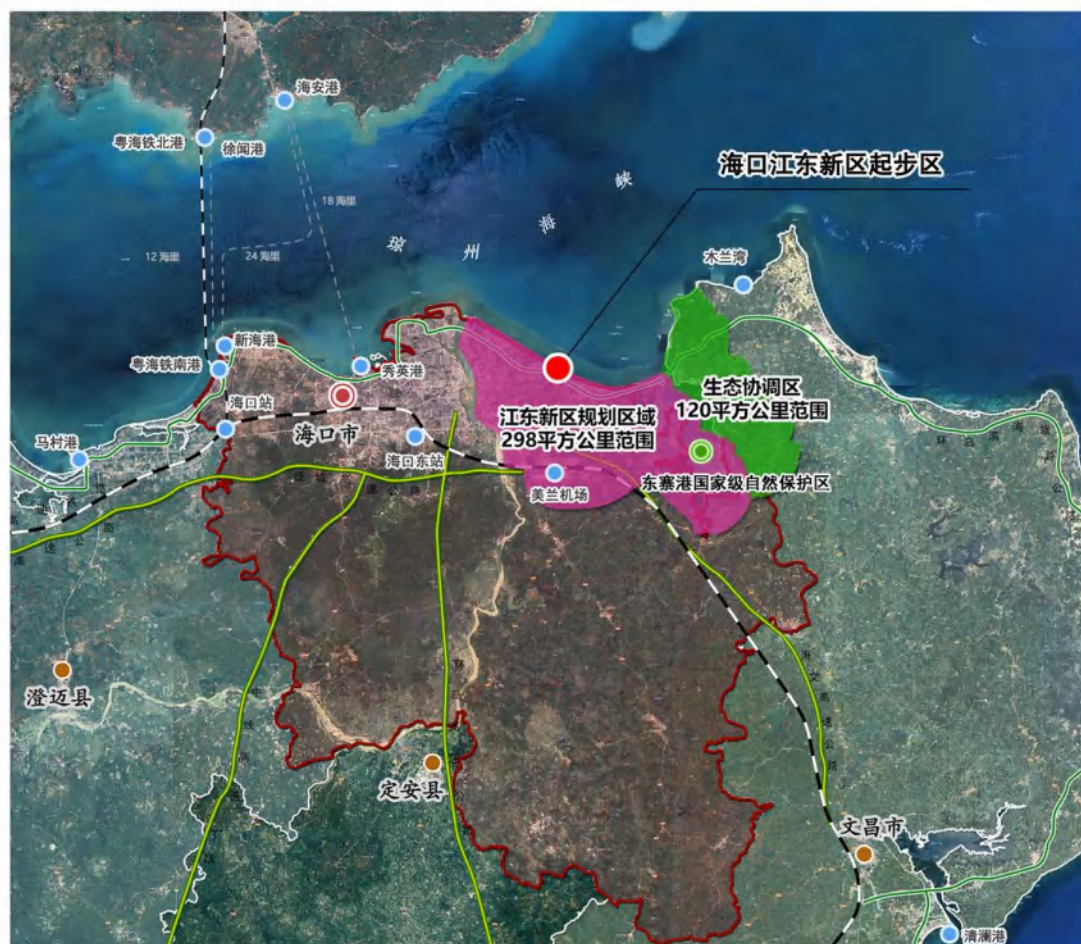
区位图



起步区在海南省的位置



起步区在江东新区的位置

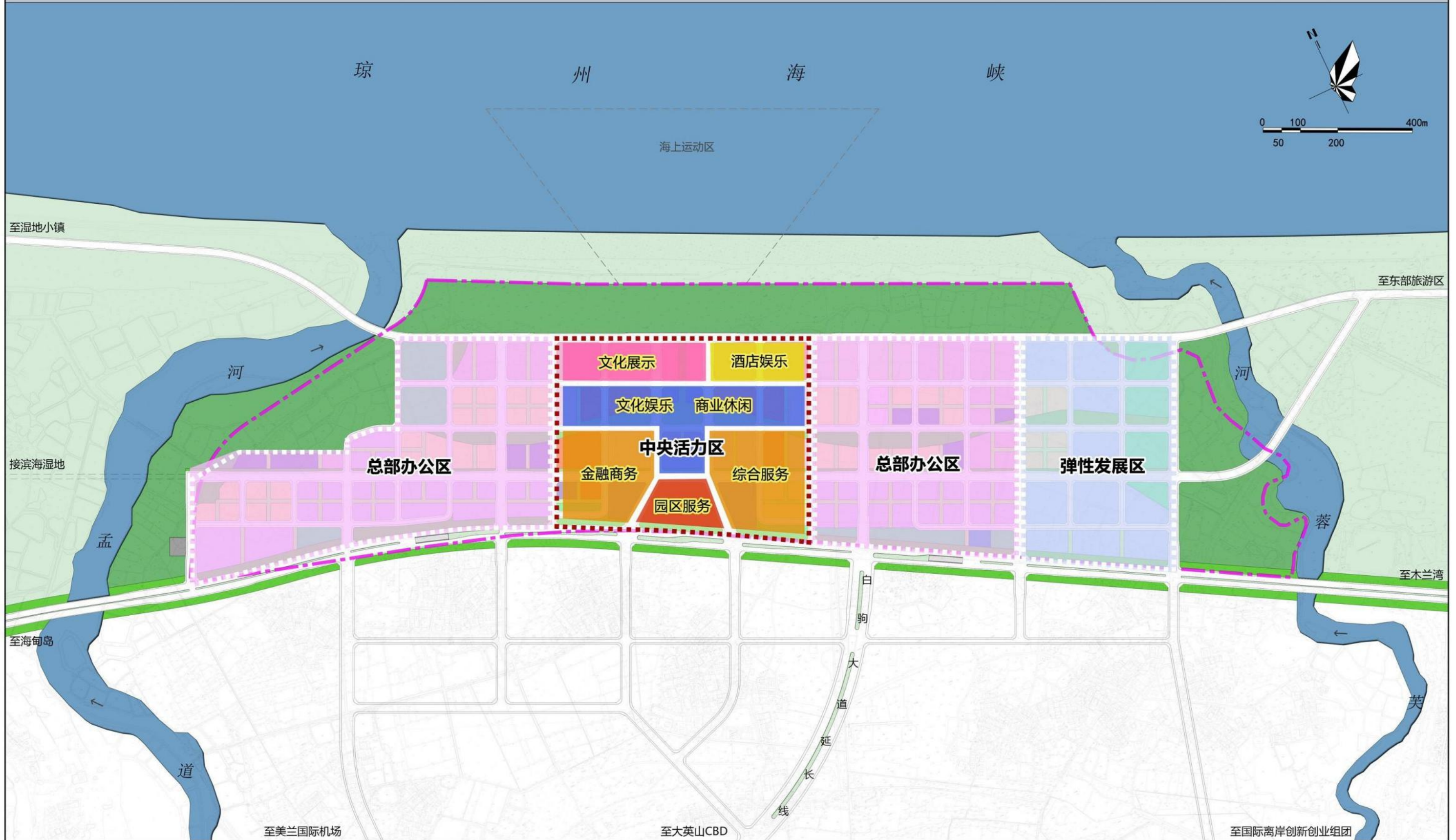


起步区在海口市的位置

起步区位于海口市南渡江东岸江东新区范围内，东起芙蓉河，西至道孟河，北邻东海岸线，南至江东大道，总面积1.79平方公里，距海口市主城区约13公里，距海口美兰国际机场约10公里，规划建设走向世界的先锋之城，打造全球领先的生态CBD。

海口市江东新区起步区控制性详细规划

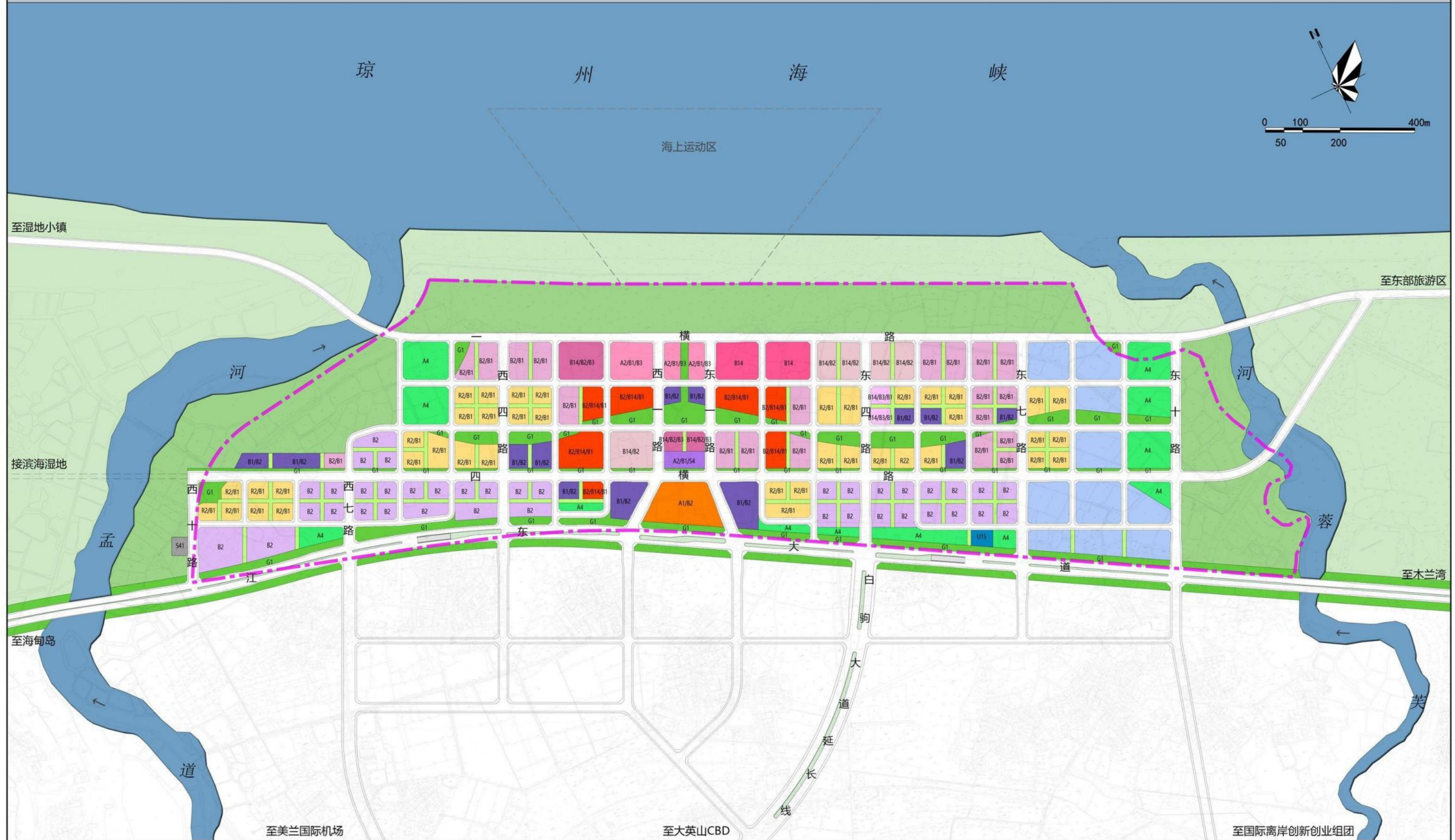
功能分区图



- 图例
- 中央活力区
 - 总部办公区
 - 弹性发展区
 - 下穿隧道
 - 规划道路
 - 规划范围

海口市江东新区起步区控制性详细规划

土地利用规划图



R2/B1	居住/商业混合用地	A2/B1/B3	文化/商业/娱乐混合用地	B14/B2	酒店/商务混合用地	B2/B1	商务/商业混合用地	G1	公园绿地		水域
R22	幼儿园用地	A4	体育用地	B14/B2/B3	酒店/商务/娱乐混合用地	B2/B14/B1	商务/酒店/商业混合用地		弹性混合用地		下穿隧道
A1/B2	行政/商务混合用地	B1/B2	商业/商务混合用地	B14/B3/B1	酒店/娱乐/商业混合用地	S41	公共交通场站用地		绿地/道路混合用地		规划道路
A2/B1/S4	商务/商业混合用地	B14	酒店用地	B2	商务用地	U15	通信用地		生态空间		规划范围

海口市江东新区起步区控制性详细规划

城市设计总平面图



- | | | | | | | | | |
|-----------|----------|----------|-----------|----------|----------|--------|---------|--------|
| ① 总部金服中心 | ⑤ 无界超级总部 | ⑨ 滨海文化中心 | ⑬ 海韵 SOHO | ⑰ 科创运营中心 | ⑳ 生态海绵公园 | ㉓ 内湾码头 | ㉖ 海上运动区 | ㉙ 生态漫道 |
| ② 企业 MALL | ⑥ 中央绿谷公园 | ⑩ 企业合作峰会 | ⑭ 棕榈景观大道 | ⑱ 汇智交流中心 | ㉑ 海岸丘陵公园 | ㉔ 活力海岸 | ㉗ 防浪沙堤 | ㉚ 美丽乡村 |
| ③ 枢纽综合 | ⑦ 滨海汇 | ⑪ 国际人才社区 | ⑮ 企业总部区 | ㉒ 企社服务中心 | ㉑ 活力海岸 | ㉕ 听涛栈桥 | ㉘ 景观广场 | |
| ④ 创智街区 | ⑧ 总部展示中心 | ⑫ 环球商旅酒店 | ⑯ 企业生态孵化器 | ㉓ 活力健康公园 | ㉒ 景观广场 | | | |

海口市江东新区起步区控制性详细规划

城市设计鸟瞰图一



海口市江东新区起步区控制性详细规划

城市设计鸟瞰图二



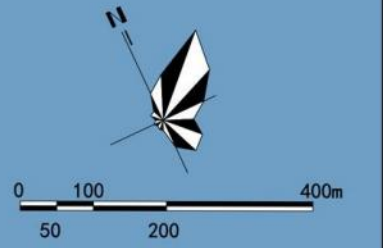
海口市江东新区起步区控制性详细规划

城市设计鸟瞰图三



海口市江东新区起步区控制性详细规划

道路系统规划图



- | | | | |
|--|-------|--|-------|
| | 骨架主干路 | | 断面编号 |
| | 干路 | | 交通枢纽 |
| | 支路 | | 公交首末站 |
| | 远期下穿段 | | 规划范围 |

海口市江东新区起步区控制性详细规划

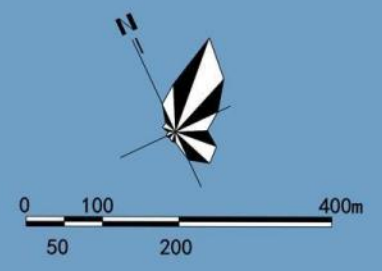
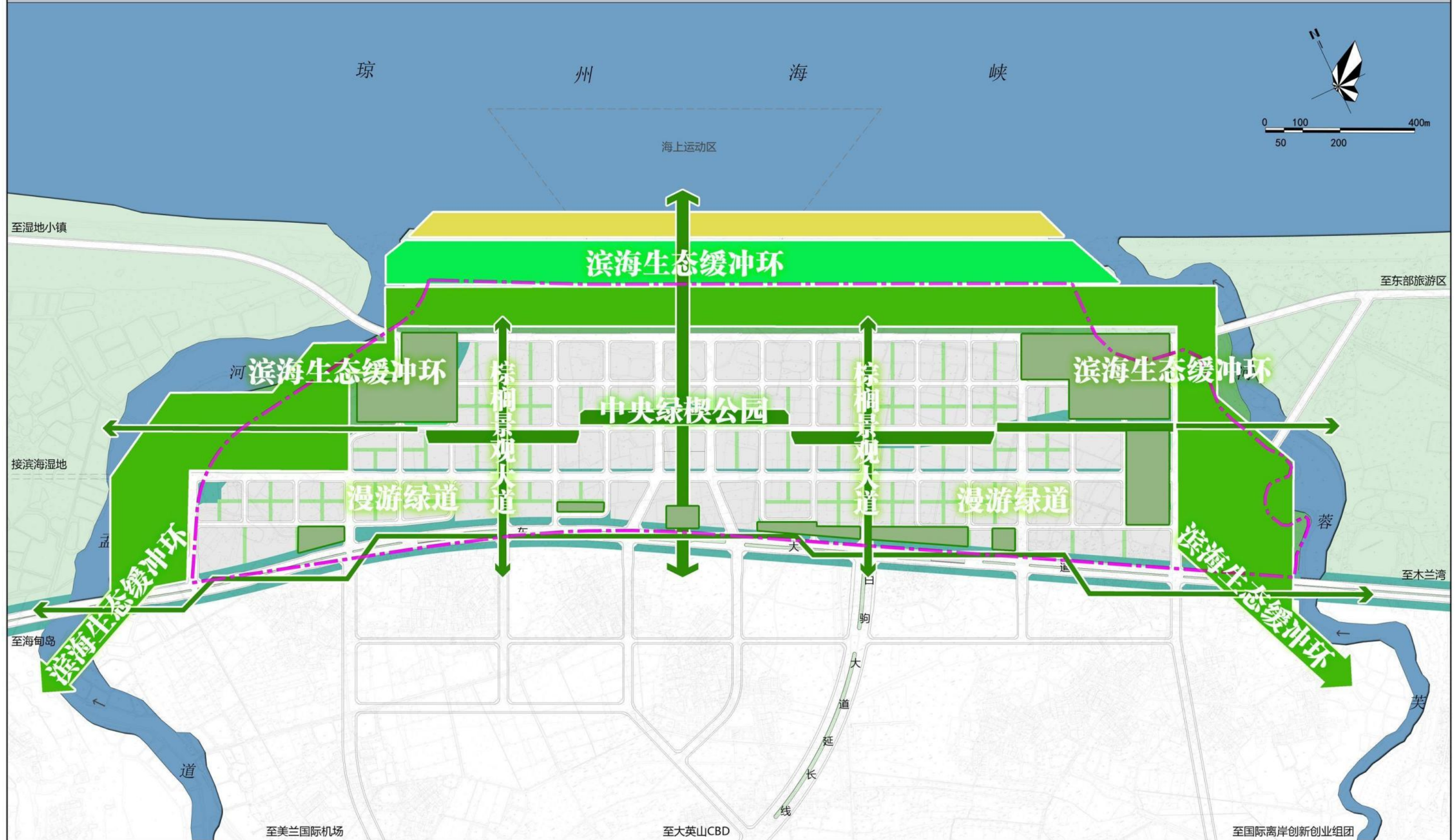
公共交通规划图



- | | | |
|--------|----------|-------|
| 轨道交通 | 轨道、单轨综合站 | 公交首末站 |
| 单轨 | 单轨站 | 规划范围 |
| 区域公交 | 无人驾驶公交站 | |
| 无人驾驶公交 | 交通枢纽 | |

海口市江东新区起步区控制性详细规划

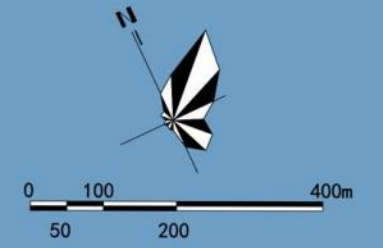
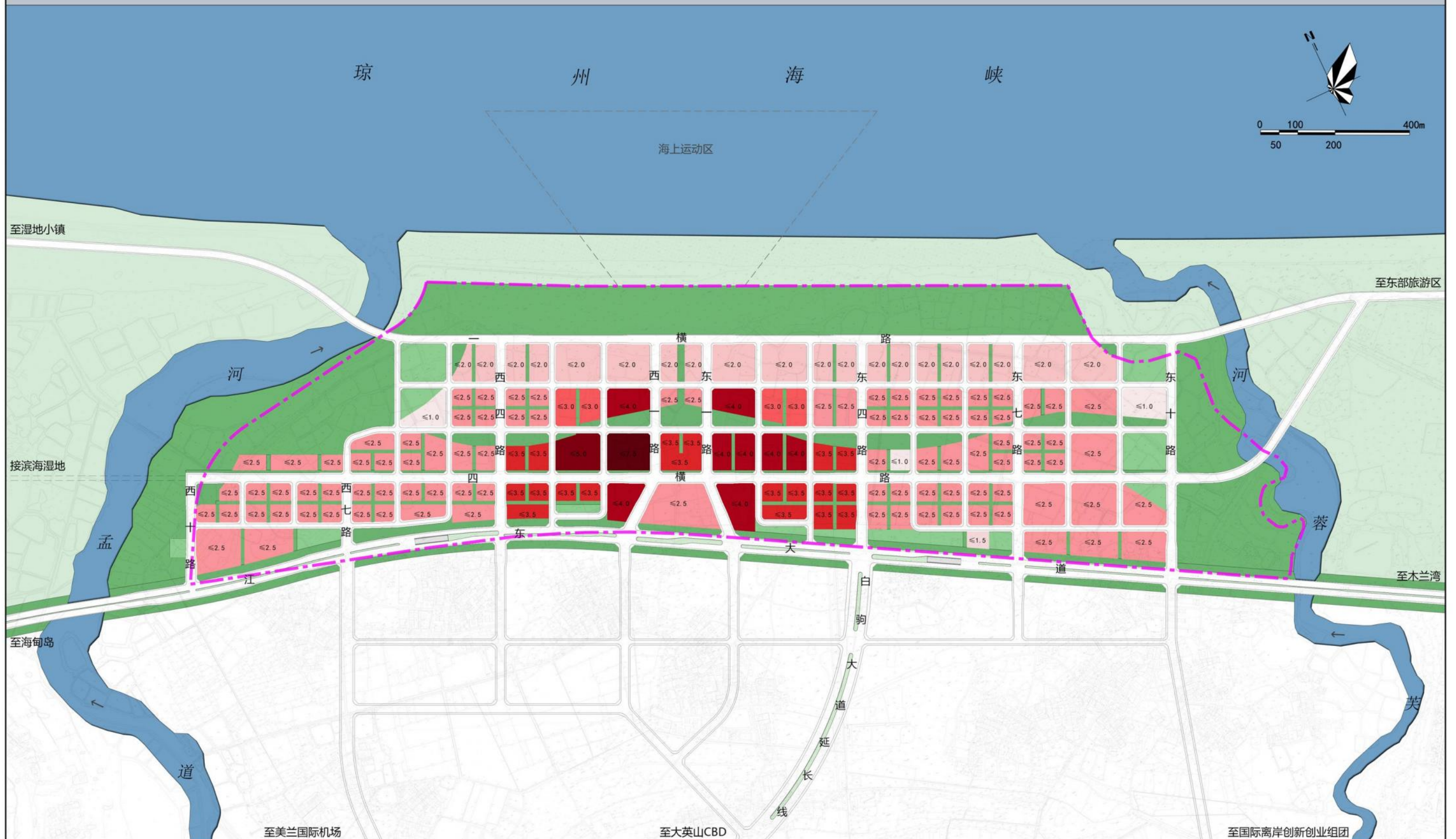
绿地系统规划图



- | | | | |
|--|---------|--|------|
| | 生态过渡缓冲环 | | 下穿隧道 |
| | 中央绿楔公园 | | 规划道路 |
| | 漫游绿道 | | 规划范围 |
| | 生态绿地 | | |

海口市江东新区起步区控制性详细规划

开发强度控制图

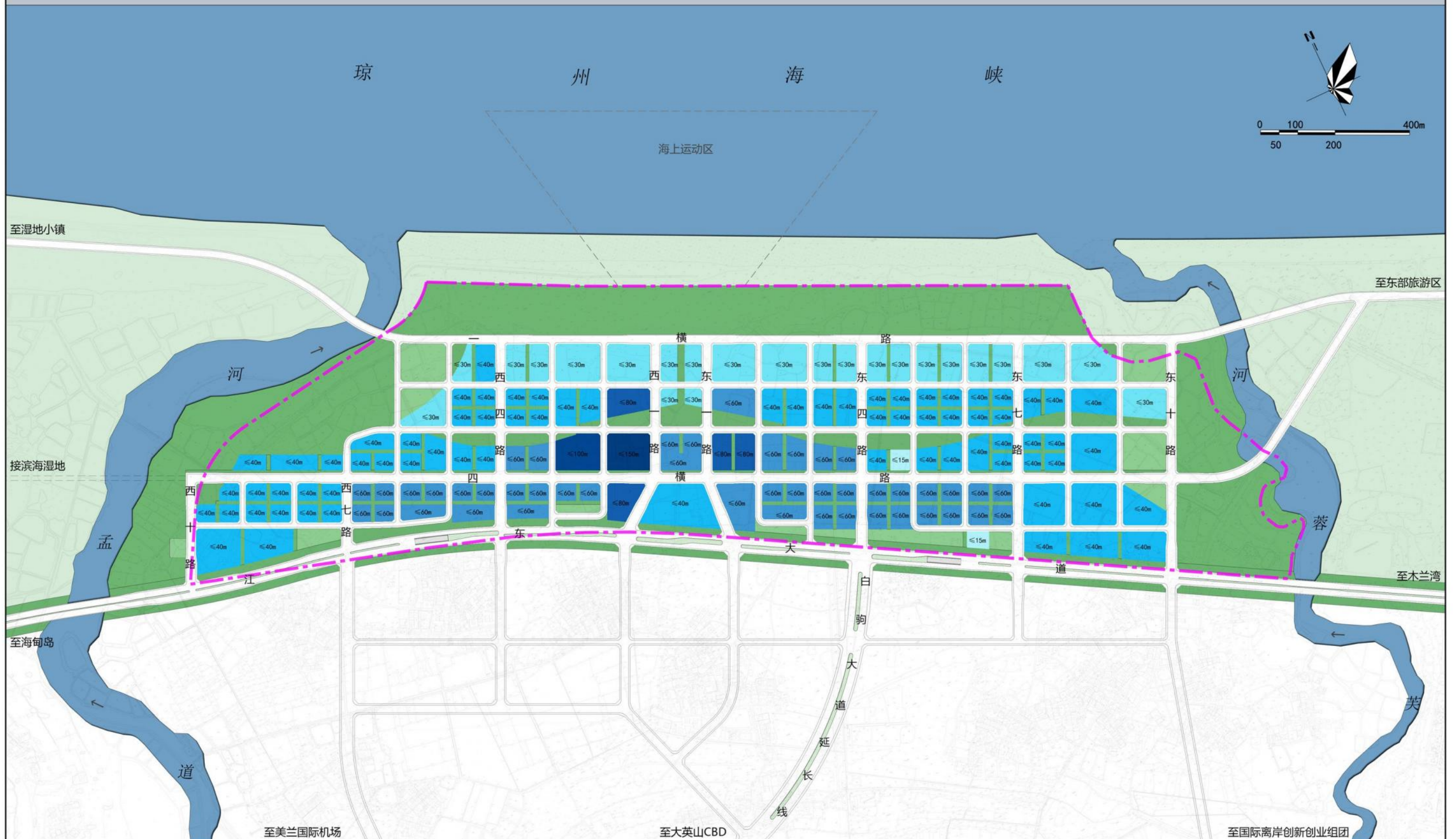


	FAR ≤ 7.5		FAR ≤ 3.0		FAR ≤ 1.0
	FAR ≤ 5.0		FAR ≤ 2.5		
	FAR ≤ 4.0		FAR ≤ 2.0		
	FAR ≤ 3.5		FAR ≤ 1.5		

图例

海口市江东新区起步区控制性详细规划

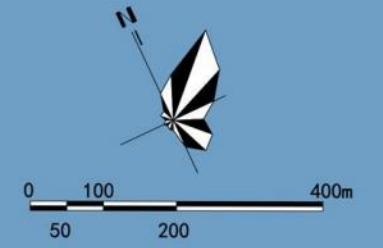
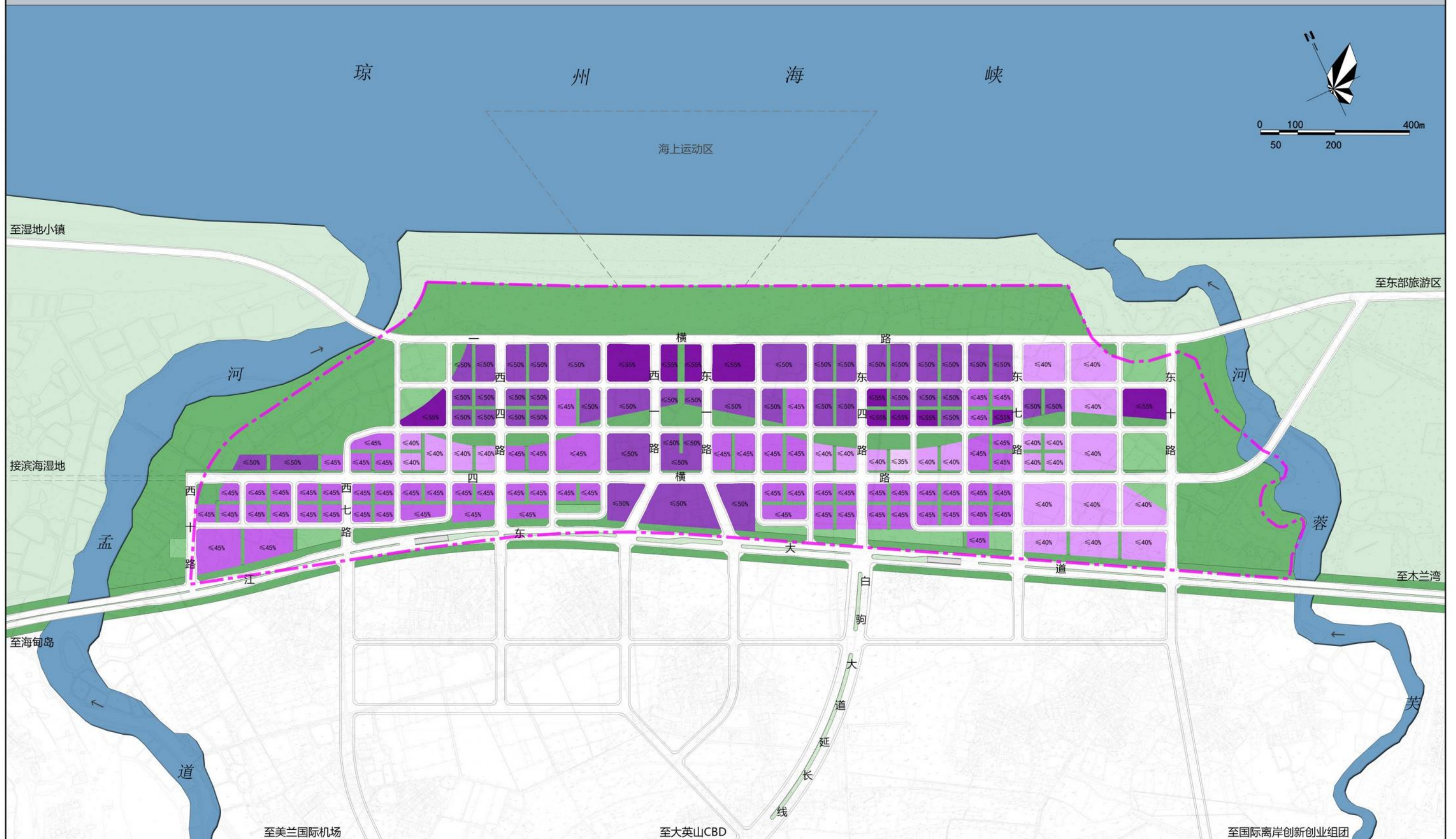
建筑高度控制图



	H ≤ 150m		H ≤ 40m
	H ≤ 100m		H ≤ 30m
	H ≤ 80m		H ≤ 15m
	H ≤ 60m		

海口市江东新区起步区控制性详细规划

建筑密度控制图



图例