

中国海鲜美食之都产业综合体

“三旧”改造单元规划

——海岸建筑退缩线方案

编制单位：广州市城市规划勘测设计研究院有限公司

证书编号：自资规甲字21440266

编制时间：二〇二四年三月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目背景	1
1.2 “三旧”改造工作开展情况	1
1.3 项目区位	3
第二章 退缩相关要求	4
2.1 相关技术要求	4
2.2 相关政策要求	6
2.3 相关管理技术规定	6
第三章 开发利用条件与上位规划情况	7
3.1 单元规划范围现状	7
3.2 相关规划要求	13
第四章 单元规划方案	20
4.1 单元规划内容	20
第五章 海岸建筑退缩线方案	25
第六章 退缩方案合理性论证	26
6.1 必要性论证	26
6.2 可行性论证	28
6.3 论证结论	32

第一章 项目概况

1.1 项目背景

1.1.1 国家新形势

住房和城乡建设部于2023年7月5日发布《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》，旨在扎实有序推进实施城市更新行动，提高城市规划、建设、治理水平，推动城市高质量发展。

1.1.2 省市新任务

广东省政府先后出台多项政策，加快推进“三旧”改造，从全省层面高位推动“三旧”改造工作。2023年，省发改委将本项目列为2023年重点建设项目计划；湛江市2023年《政府工作报告》提出，加快建设中国海鲜美食之都长堤综合体等项目，并作为100项重点督办任务之一。

1.1.3 片区新诉求

霞山区作为中心城区，商贸基础良好，但由于近年来业态转型及电商冲击等多方面因素影响，致使片区商业氛围不佳。为推动片区发展、盘活片区经济，促进城市功能完善，优化城市空间布局，根据湛江市2023年《政府工作报告》确定的重点工作100项重点督办任务安排，湛江市旅游控股集团有限公司（以下简称“旅控集团”）、广东省湛江航运集团有限公司（以下简称“湛航集团”）合力加快推进三旧改造项目：中国海鲜美食之都产业综合体。

1.2 “三旧”改造工作开展情况

在市国资委的全力支持下，旅控集团与湛航集团高度重视，积极推进项目工作，进展如下：

2022年，市国资委牵头成立中国海鲜美食之都产业综合体项目国资工作组，统筹协调项目前期工作和重大问题解决。

2023年上半年，旅控集团、湛航集团分别委托相关专业机构，同步开展项目地块“三旧”改造标图建库、项目建筑方案设计、商业策划、单元规划等前期工作，并协调市自然资源局、市城市更新局、霞山自然资源局、消防救援支队等相关单位，梳理项目审批工作路径，明确工作目标，为加快前期工作奠定基础。

2023年5月，旅控集团、湛航集团签订《战略合作框架协议》。项目地块三旧入库情况查询、地籍测量、现状测量、建筑物基底面积核查、权属界线调查分析等工作已完成，确认地块权属清晰，已基本满足申请标图入库相关要求并基本完成标图建库手续。

2023年6月，并进一步推动项目进程，在市委市政府的指示下，湛航集团于6月18日已完成中国海鲜美食之都产业综合体项目立项，并将该项目立项请示上报广东省港航集团有限公司，并协调广东省港航集团有限公司于6月21日召开投资专题会研究该项目立项事宜。

2023年7月，项目地块已正式完成“三旧”改造入库工作，项目地块已纳入“三旧”改造图斑44080300120-2，总用地面积58739.25平方米（约88.11亩）。

2023年10月，旅控集团、湛航集团委托广州市城市规划勘测设计研究院有限公司正式开展单元规划编制工作。

2024年1月，经过与政府有关部门、业主单位以及勘察设计团队多轮沟通协作，单元规划形成初步成果并开展批前公示，同步向各部门征求意见。其中就海岸建筑退缩线距离问题协调市更新局、市自然资源局多个相关部门，并根据《广东省自然资源厅关于建立实施广东省海岸建筑退缩线制度的通知（试行）》有关规定，经市政府讨论后决定，通过组织专家论证形成明确方案，上报市政府审批。

1.3项目区位

改造地块位于湛江市霞山区东堤路，地块距离湛江火车站约4公里，距离湛江高铁北站（规划）约8公里，地块东临湛江湾，南接渔人码头，北连海滨公园，西连海滨大道。

本项目为《湛江市“一湾两岸”城市设计》中七大核心区之一。项目实施建设将释放滨海存量空间，贯通滨海一线公共空间，联动文化、体育、公园等功能，打造湛江海湾最具活力的商业商务集聚区。



第二章 退缩相关要求

2.1. 相关技术要求

根据《广东省海岸建筑退缩线划定技术指引（试行）》，项目范围主要属于人工岸线类型，以城镇生活、休闲、旅游等生活休闲岸线为主，海岸建筑退缩线基础退让距离为50米，允许适度修正。

2.2.1 退让线划定方法

按照“基础退缩距离确定+特定要素修正”方式划定，首先根据不同海岸线类型确定基础退缩距离，然后根据生态系统保护、沿海防护林、滨海道路、亲海空间、海洋灾害影响、规划建设需求等特定要素修正基础退缩距离，划定海岸建筑退缩线。

（一）明确海岸建筑退缩线的基准线

海岸建筑退缩基准线即海岸建筑退缩的起始线，以2022年省政府批复的海岸线修测成果作为广东省海岸建筑退缩线划定的基准线。

（二）确定基础退缩距离

根据《全国海岸线修测技术规程》，海岸线划分为自然岸线、人工岸线和其他岸线。其中，自然岸线划分为砂质、泥质、基岩和生物岸线，其他岸线划分为河口岸线和生态恢复岸线。参考《省级海岸带综合保护与利用规划编制指南（试行）》和已有省市海岸建筑退缩线划定的要求，结合岸线自然属性和岸线功能，提出广东省海岸建筑退缩线基础退缩距离划定标准（表3.1）。

（三）特定要素修正海岸建筑退缩线

确定基础退缩距离后，结合划定地区的自然条件禀赋和开发利用实际，根据生态系统保护、沿海防护林、滨海道路、亲海空间、海洋灾害影响和规划建设需求等要素进行修正，划定海岸建筑退缩线。

表2.1 广东省海岸建筑退缩线基础退缩距离划定标准表

岸线类型		基础退缩距离	备注
一级类	二级类		
自然岸线	砂质岸线	≥100米	基于岸线自然属性确定基础退缩距离。
	泥质岸线	≥100米	
	基岩岸线	≥100米	
	生物岸线	≥100米	
人工岸线	港口、码头（含渡口）、渔港、修造船厂、临海工业区等生产作业岸线	不做退缩距离要求	由于生产作业建设具备赖水性，需沿岸线进行，因此不做退缩距离要求。
	农田防护堤、养殖堤坝等生产防护岸线	位于河口海域，≥38米 位于开阔海域，≥80米	与河道岸线控制线的管控距离相衔接。
	城镇生活、休闲、旅游等生活休闲岸线	≥50米	城镇空间内的生活休闲岸线重点考虑公众亲海功能和景观建设。由于部分沿海地市的生活休闲岸线开发强度较大，建筑较难退出，故选取50米作为最低基础退缩距离。有条件的地市可适当扩大该距离。
	生态保护、科普等生态保护岸线	≥100米	参照自然岸线的标准确定基础退缩距离。
其他岸线	河口岸线	不做退缩距离要求	考虑现实情况，河口岸线一般不进行建筑物建设，不做退缩距离要求。
	生态恢复岸线	根据岸线规划功能或参考自然岸线确定	（1）已建设海岸工程的岸段基于生态恢复后岸线规划功能确定基础退缩距离；（2）无海岸工程的岸段根据生态恢复后的具体岸线自然属性，参考相应的自然岸线确定基础退缩距离。

2.2.2 规划建设需求修正

（1）收集分析规划建设需求。通过资料收集、调研等方式掌握滨海规划建设需求。

（2）修正形成海岸建筑退缩线。考虑社会经济发展需要，统筹衔接规划建设需求，根据现有规划或设计方案对退缩线进行适度调整。

2.2. 相关政策要求

根据《通知》第一项第（二）条，沿海各地级以上市人民政府负责组织开展本行政区内海岸建筑退缩线建立实施相关工作，各沿海县（市、区）人民政府负责海岸建筑退缩线的具体划定、实施和优化调整等工作，省自然资源厅对海岸建筑退缩线成果进行技术审查和备案管理。湛江市目前尚未组织开展该项工作，海岸建筑退缩线尚未明确。

根据《通知》第二项第（八）条，海岸建筑退缩范围内的建设应以绿地与开敞空间为主。除以下情形外，原则上禁止或限制开展各类建设活动：（1）国家、省重大项目；（2）应急减灾、安全保障和水利等设施；（3）交通基础设施（不含顺岸布置的轨道交通、高速公路及一、二级公路）；（4）市政基础设施；（5）公共观测监测设施；（6）自然保护地和文化遗产保护、科普宣教、旅游观光、体育等公共配套设施；（7）农业设施；（8）生态修复、生态环境治理工程；（9）军事设施；（10）法律法规、规章规定允许在海岸建筑退缩范围内开展的其他建设活动。项目属于省重点项目中的文化旅游项目类型，符合该条中的第（6）点建设情形。

2.3. 相关管理技术规定

《湛江市城市规划管理技术规定（2024）》对防护绿地做出以下规定：

“3.2.1 城市主要工业区、仓储区和城市其他功能区之间应设置卫生隔离带。城市交通性主干路、快速干路、公路、铁路、高速公路、高压走廊、海（河）岸线应设置防护绿地。” “3.2.2 防护绿地设置应符合下列规定：…4 城市海岸、河岸的防护绿地宽度每侧不少于30米，河涌的防护绿地宽度每侧不少于10米。旧城区受用地条件限制时，经市建筑与环境艺术专业委员会评审或市城市更新（“三旧”改造）项目单元规划评审组审议认可，河涌的防护绿地宽度每侧可不少于5米。”

本次单元规划除海岸建筑退让外，还应沿岸线设不少于30米宽的防护绿地。

第三章 开发利用条件与上位规划情况

3.1. 单元规划范围现状

3.1.1 “三旧”改造单元规划范围

本项目是由国资委组织，湛航集团和旅控集团联合合作开展的自主改造项目，单元规划面积58739.25m²。范围北侧地块土地及建筑物权属单位为湛航集团及其下属长桥港务分公司，用地面积34000.60m²，土地权属证号：粤(2016)湛江市不动产第0003377号、湛国用(2000)字第234号、湛国用(2000)字第241号；南侧地块土地及建筑物权属单位为旅控集团下属全资子公司湛江市联运公司，用地面积为30075.81m²，土地权属证号：湛国用(2015)第10053号、湛国用(2015)第10054号。沿海用地均为项目业主所有，清晰无争议。



图 3.1 现状权属地块示意图

表3.1 现状用地权属一览表					
编号	证号	土地使用权人	权 利	用地面积	地类
1	粤(2016)湛江市不动产	广东省湛江航运集团有限公司	划拨	16665.6	港口码头用地
2	湛国用(2000)字第234号			13515	港口码头用地、办公用地
3	湛国用(2000)字第241号			3820	港口码头用地、办公用地、
4	湛国用(2015)第10053号	湛江市旅游控股		22573.6	港口码头用地
5	湛国用(2015)第10054号	集团有限公司		7502.2	港口码头用地

3.1.2 现状用地及建筑

根据第三次土地变更调查结果：北侧湛航地块现状主要为商业服务业设施用地、港口码头用地和城镇住宅用地；南侧旅控地块现状主要为商业服务业设施用地、交通服务场站用地、港口码头用地和城镇住宅用地。



图 3.2 单元规划范围现状用地情况



图 3.3 单元规划范围现状建设情况

表3.2 湛航地块土地利用现状一览表		
用地类型	用地面积 (平方米)	占比 (%)
商业服务业设施用地	26977.51	80.39
港口码头用地	4304.61	12.82
城镇住宅用地	2225.86	6.63
城镇村道路用地	52.21	0.16
合计	33560.19	100
表3.3 旅控地块土地利用现状一览表		
用地类型	用地面积 (平方米)	占比 (%)
商业服务业设施用地	12459.05	49.48
交通服务场站用地	7427.47	29.50
港口码头用地	2414.12	9.59
城镇住宅用地	2878.42	11.43
总计	25179.06	100.00
表3.4 土地利用现状汇总一览表		
用地类型	用地面积 (平方米)	占比 (%)
商业服务业设施用地	39436.56	68.79
交通服务场站用地	7427.47	12.01
港口码头用地	6718.73	10.86
城镇住宅用地	5104.28	8.25
城镇村道路用地	52.21	0.08
总计	58739.25	100

3.1.3 地块周边海域现状及规划情况

单元规划范围东侧紧邻湛江湾，根据《湛江市国土空间总体规划（2021-2035年）》，东侧海域现状用途为其他海域，规划用途为交通运输用海。



图 3.4 单元规地块周边海域现状使用情况



图3.5 地块周边海域规划用海情况

3.1.4 地块周边道路

项目范围西侧有汉口路和东堤路作为对外联系的干道，码头路、青岛路、逸仙路分别为东西向进入项目地块的主要道路，青岛路、东堤一横路、内部一路和内部二路作为地块内部交通联系的支路。项目范围东侧滨海，东西向道路皆为尽端路，依靠地块内部场地回车。



图 3.6 单元规划周边及道路情况图

3.1.5 地块周边建筑

规划范围北侧为湛江海滨公园，不涉及临海建筑；南侧为湛江渔人码头风情街，建筑临海退缩距离最近处约12米，整体在18到20米之间。

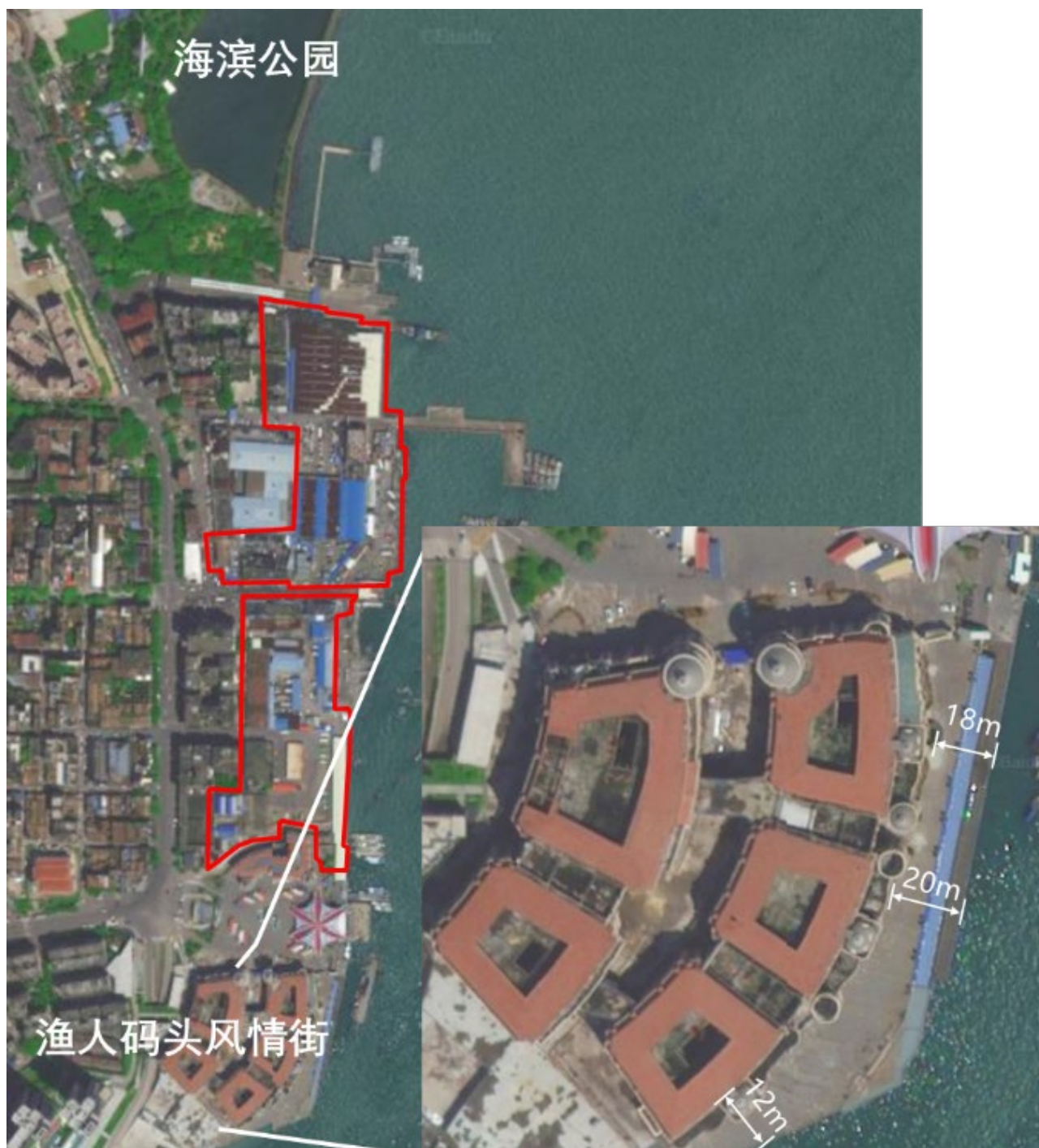


图 3.7 单元规划周边建筑退让海岸线情况图

3.2. 相关规划要求

3.2.1. 湛江市国土空间总体规划（2021-2035年）

均位于城镇开发边界内，规划为商业、居住、交通、码头功能。根据《湛江市国土空间总体规划（2021-2035年）》，项目用地性质规划为商业服务业用地、城镇住宅用地、交通场站用地、港口码头用地、公园绿地、广场用地和航运用海。其中商业服务业用地48731.88平方米，占比82.96%，交通场站用地7427.47平方米，占比12.64%，城镇住宅用地2546.28平方米，占比4.33%。项目用地范围全部位于城镇开发边界内，无突破2022年批复岸线部分。

其中，湛航地块北侧用地需配套建设东堤消防站。



图 3.8 湛江市国土空间总体规划（2021-2035年）规划用地用海

表3.5 国土空间总体规划用地用海一览表		
规划用地类型	面积（平方米）	占比（%）
商业服务业用地	48731.88	82.96
交通场站用地	7427.47	12.64
城镇住宅用地	2546.28	4.33
广场用地	33.62	0.06
合计	58739.25	100.00

3.2.2. 湛江市逸仙片区旧城改造控制性详细规划（修编）

用地以商业商务用地为主。项目用地规划主要为商务用地25179.06平方米，占比42.87%；商业用地22588.15平方米，占38.45%，二类居住用地2362.48平方米，占比4.02%；道路用地2698.55平方米，占比4.36%；防护绿地5640.80平方米，占比9.60%。范围内YX-05-03地块设有不独立占地的消防站，YX-05-08地块配建公共厕所70平方米、地下泵站1242平方米和公交站场（东堤客运站）建筑面约积16000平方米。

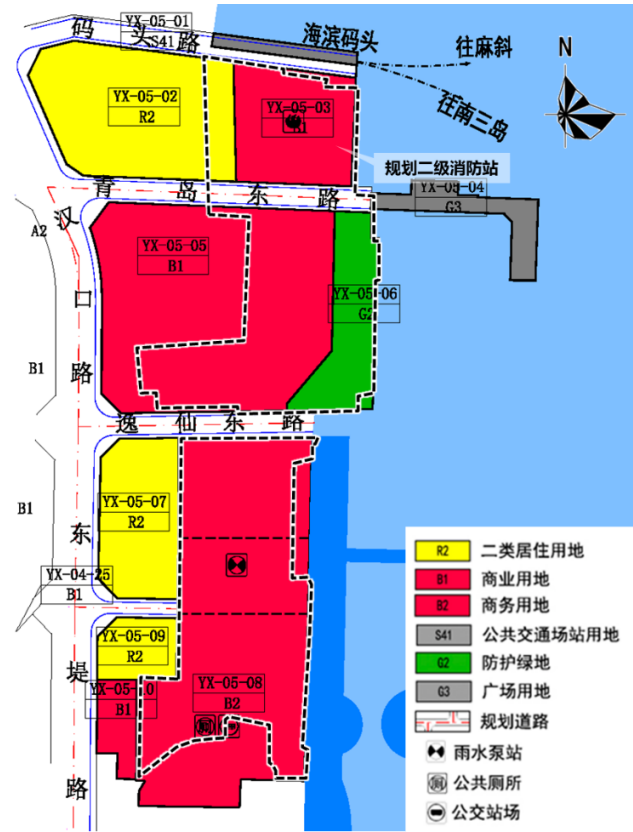


图 3.9 湛江市逸仙片区旧城改造控制性详细规划（修编）规划用地

表3.6 湛江市逸仙片区旧城改造控制性详细规划（修编）规划用地一览表		
规划用地类型	面积（平方米）	占比（%）
商务用地	25179.06	42.87
商业用地	22588.15	38.45
防护绿地	5640.8	9.60
道路用地	2698.55	4.59
二类居住用地	2362.48	4.02
交通运输用地	148.51	0.25
水域	110.36	0.19
广场用地	11.34	0.02
合计	58739.25	100

3.2.3. 规划控制线情况

上位规划：根据《湛江市国土空间总体规划（2021-2035）》，本次单元规划范围邻修测海岸线，不涉及城市蓝线。



图 3.10 《湛江市国土空间总体规划（2021-2035）》城市蓝线控制图

相关规划：根据《湛江市逸仙片区旧城改造控制性详细规划（修编）》，本次单元规划范围不涉及城市蓝线。

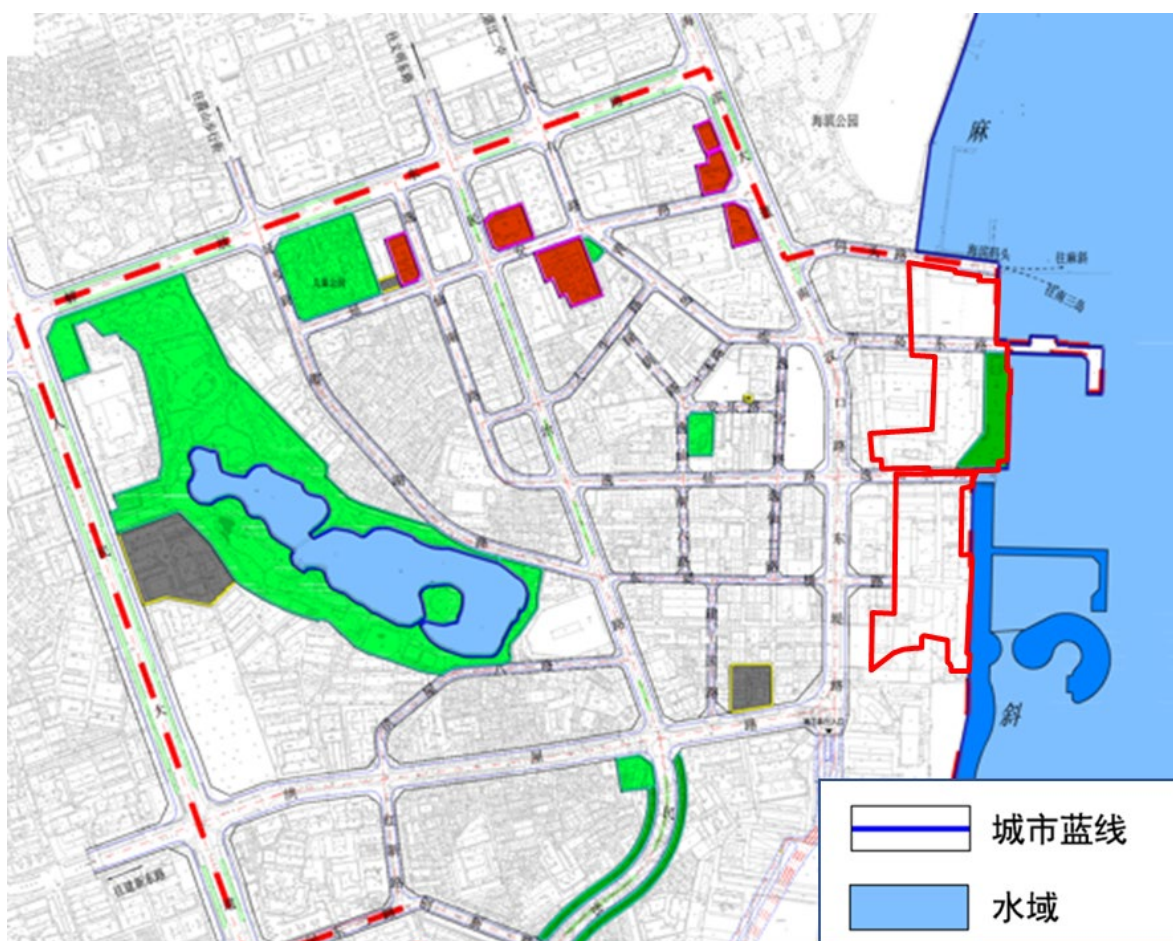


图 3.11 《湛江市逸仙片区旧城改造控制性详细规划（修编）》城市五线控制图

3.2.4. 海岸线信息

根据《广东省大陆海岸线分类保护利用规划》，单元规划范围涉及岸线均为人工岸线，利用类型均为交通运输岸线中的港口岸线。



图 3.12 单元规划涉及海岸线现状情况图

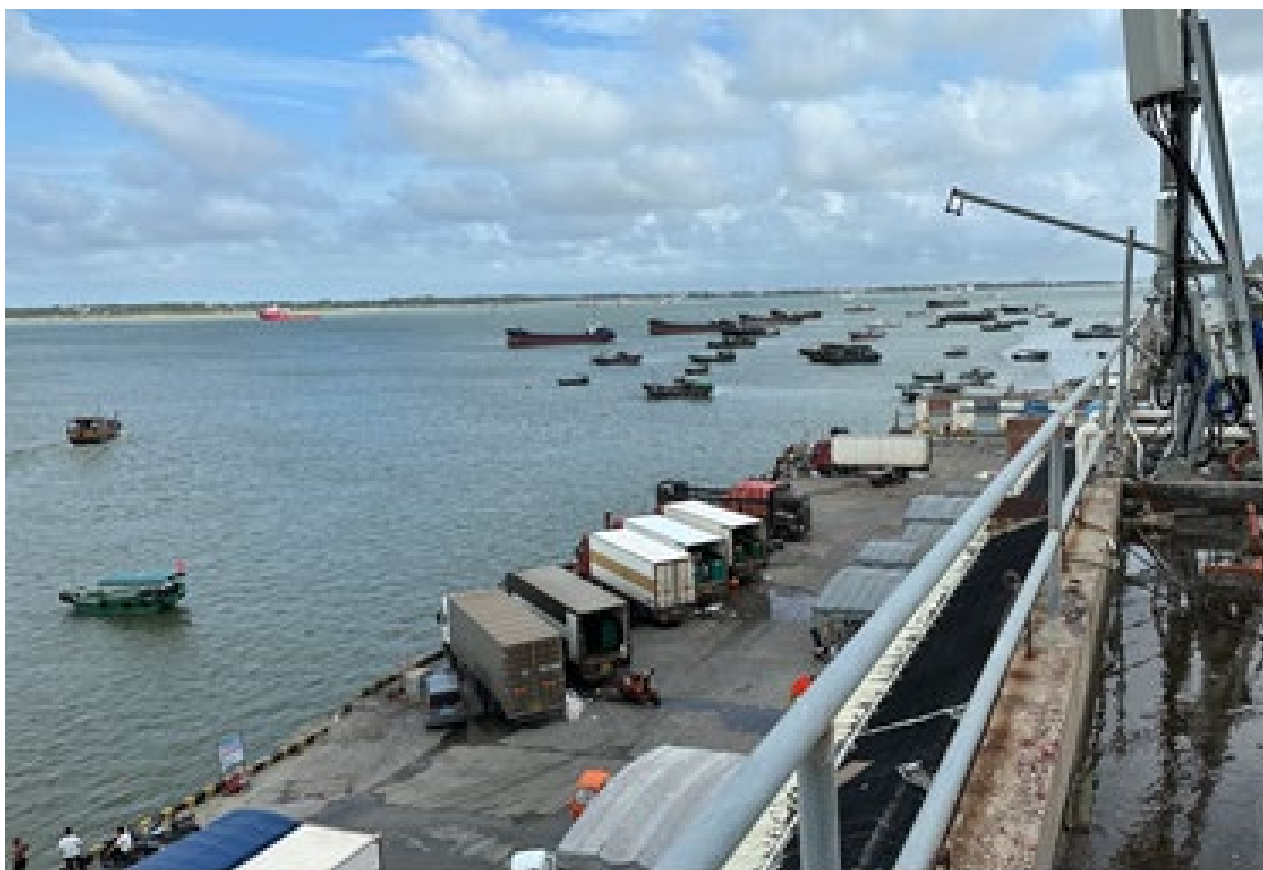


图 3.13-1 单元规划涉及海岸线北段现状照片



图 3.13-2 单元规划涉及海岸线南段现状照片

3.2.5. 湛江市“一湾两岸”城市设计（批前公示）

海岛休闲门户文旅美食体验区、七大核心设计片区之一。“一湾两岸”城市设计划定四大主题片区，本次项目范围位于海岛休闲门户片区第10板块，与霞山区历史文化街区一同构成“霞山历史体验区+文旅美食体验区”两大主要功能。“一湾两岸”城市设计的七大详细设计核心片区中特别强调：结合近期实施项目，对霞山中国海鲜美食城进行城市设计提升。

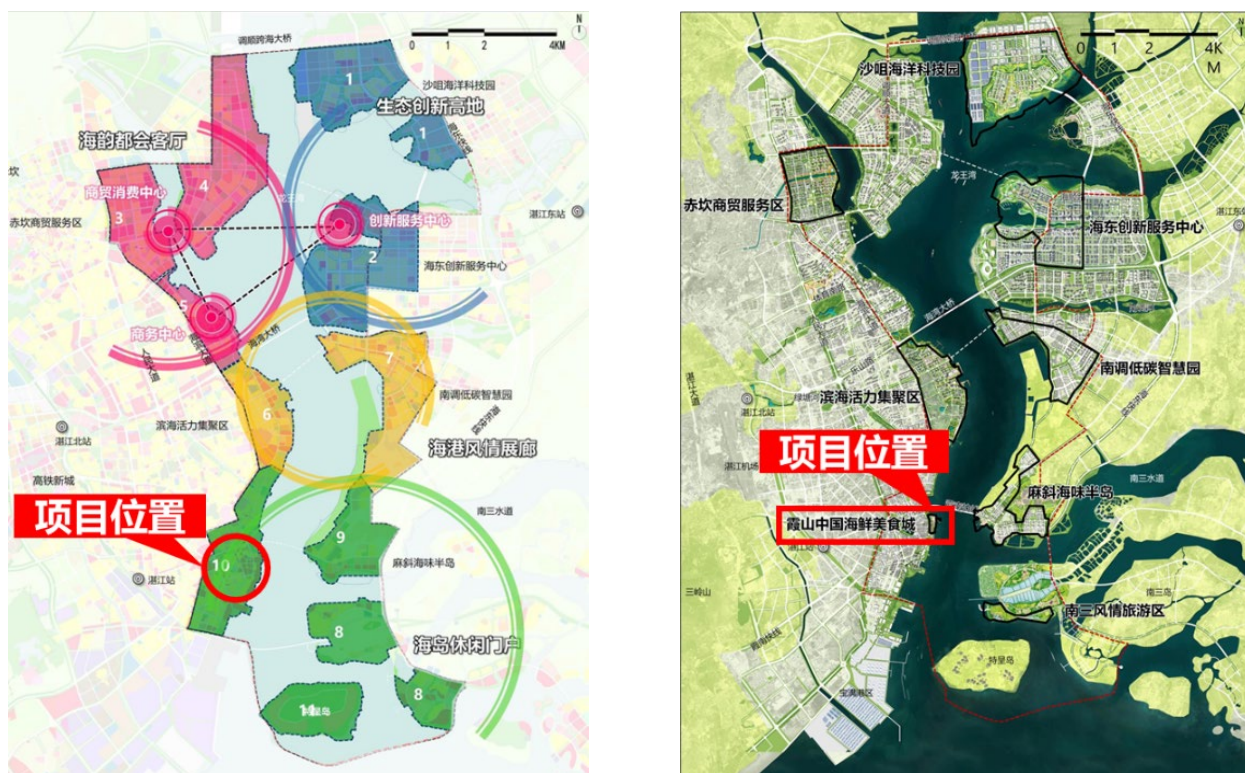


图 3.14 湛江市“一湾两岸”城市设计

第四章 单元规划方案

4.1. 单元规划内容

4.1.1. 规划依据

《城市规划编制办法》

《城市规划编制办法实施细则》

《广东省城镇开发边界内详细规划编制指南（试行）》（2023）

《湛江市城市总体规划（2011-2020年）》

《湛江市国土空间总体规划(2021-2035年)》

《湛江市霞山区土地利用总体规划（2010-2020年）》

《湛江市城市规划管理技术规定》（2021）

《湛江市控制性详细规划管理实施细则（试行）》（2022）

《湛江市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2021-2025年）》

《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府办[2009]78号）

《关于湛江市“三旧”改造的实施意见》（湛府[2010]49号）

《湛江市人民政府关于进一步促进三旧改造的若干意见》（湛府[2014]76号）

《湛江市区“三旧”改造项目开发强度核准细则》

《湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新（“三旧”改造）管理暂行办法的通知》（湛府规[2021]5号）

《湛江市逸仙片区旧城改造控制性详细规划（修编）》

《广东省海岸建筑退缩线划定技术指引（试行）》

《广东省自然资源厅关于建立实施广东省海岸建筑退缩线制度的通知（试行）》

4.1.2. 规划原则

规划先行，依法改造

充分发挥规划的引领和法定控制效力，依据粤府办[2009]78号文、粤府办[2009]122号文、湛府[2010]49号文、《湛江市城市总体规划（2011-2020年）》、《湛江市国土空间总体规划(2021-2035年)》、《湛江市城市更新（“三旧”改造）专项规划（2021-2025年）》、《湛江市人民政府关于印发湛江市城市更新（“三旧”改造）管理暂行办法的通知》（湛府规[2021]5号）等政策和相关上位规划要求进行改造。

完善功能，公共优先

以优化用地功能为目的，坚持公共优先原则，在改造范围内优先保障公共设施功能，以优化道路结构及合理布局各类用地为主。提升城市公共空间和滨海景观形象，确保片区改造整体效果；按照有关规定规划公共配套服务设施。

突出重点，有序推进

对“三旧”改造项目，须选择突破口，成熟一个，改造一个；成熟一片，改造一片。在同一规划的指导下，先易后难，分期建设，有序推进片区的改造。

利益协调，多方共赢

改造须在保证集体及城市公共利益的前提下，让参与改造的个人、开发主体取得一定的、切实的利益。以保证“三旧”改造能顺利、快速推进，实现多方共赢。

4.1.3. 规划定位

本次单元规划定位为“海鲜美食湾·活力创新港”。挖掘整合“渔港+水产品交易+海鲜美食+旅游”资源，以“老产业/新格局、老记忆/新活力、老渔港/新生活”为宗旨，全面覆盖“吃住行游购娱”旅游六要素，打造集海鲜市场、文化旅游、滨海休闲、美食产业于一体，兼顾现代滨海娱乐与渔港特色旅游的湛江海鲜美食湾和活力创新港，擦亮中国海鲜美食之都品牌。

4.1.4. 规划用地布局

本次规划为释放滨海存量空间，贯通滨海一线公共空间，联动文化、体育、公园等功能，打造湛江海湾最具活力的海鲜美食之都，塑造独具魅力的海湾形象面，拟将项目范围的主要用地性质调整为商业用地，商业和商务用地占比提升至83.32%。

图 4.1 “三旧”改造单元规划用地图

表4.1 规划用地调整对比一览表						
用地类型	用地代码	调整前		调整后		增减情况
		面积	占比	面积	占比	
		(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	
商务用地	B2	25179.06	42.87	0.00	0.00	-25179.06
商业用地	B1	22588.15	38.45	17709.29	30.15	-4878.86
商业/商务混合用地	B1+B2	0.00	0.00	31229.94	53.17	31229.94
公共交通场站/商业/商务混合用地	S41+B1+B2	0.00	0.00	7469.77	12.72	7469.77
二类居住用地	R2	2362.48	4.02	0.00	0.00	-2362.48
城镇道路用地	S1	2698.55	4.59	224.57	0.38	-2473.98
防护绿地	G2	5640.8	9.60	0.00	0.00	-5640.8
广场用地	G3	11.34	0.02	0.00	0.00	-11.34
交通运输用地	S4	148.51	0.25	0.00	0.00	-148.51
港口码头用地	H23	0.00	0.00	2105.68	3.58	2105.68
水域	E1	110.36	0.19	0.00	0.00	-110.36
合计		58739.25	100.00	58739.25	100.00	—

4.1.5. 建筑设计方案

项目北连海滨公园，南接渔人码头，贯通南北，设计将本项目打造为滨海重要功能节点，贯通霞山区观海长廊，串联滨海各节点，打造富有特色的城市公共空间及观光路线。以海鲜美食为纽带，链接渔业与文旅，打造一站式海港文化美食体验综合体；以城市阳台为枢纽，串联旧城新貌滨水景观轴线。

在建筑形态上，以海浪意向抽象为折板形态，错层交叠，形成逐层退台，布局多样商业外摆，创造良好的景观界面。中轴借用现状城市道路，打造城市客厅联系南北地块，形成景观渗透带，激活第五立面，开放的屋顶花园构建“港口-地面-平台-屋顶”景观体系。



图 4.2 “三旧” 改造建筑设计鸟瞰效果图



图 4.3-1 “三旧” 改造建筑设计局部效果图



图 4.3-2 “三旧” 改造建筑设计局部效果图

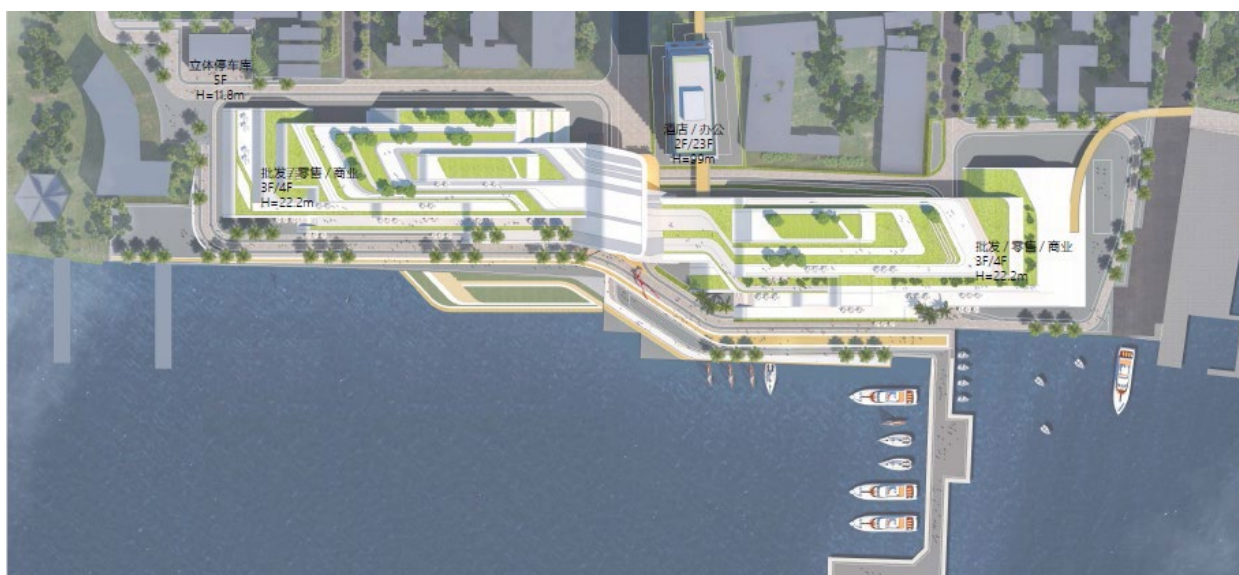


图 4.4 “三旧” 改造建筑设计平面图

第五章 海岸建筑退缩线方案

结合现状建筑离海岸线距离与建筑方案设计需求，划定海岸建筑退缩方案：

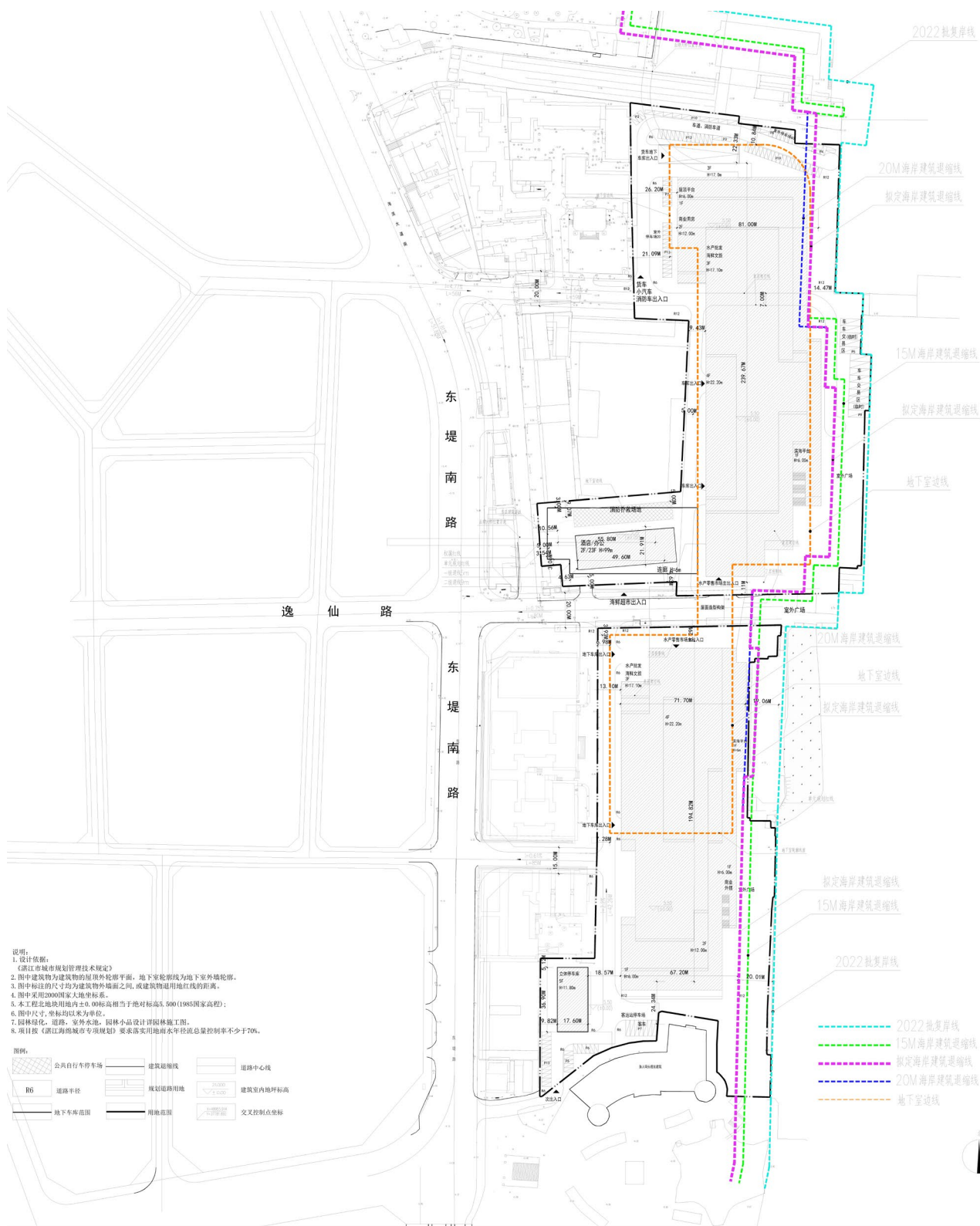


图 5.1 海岸建筑退缩线方案示意图

第六章 退缩方案合理性论证

6.1. 必要性论证

6.1.1 省发改委列入广东省2023年重点建设项目计划，需保证项目建设条件。

中国海鲜美食之都产业综合体项目属于2023年广东省安排的1530个重点项目之一，项目类型属于文化旅游项目类型。

建设内容：将以大文旅开发的理念挖掘整合“海鲜美食+旅游”资源，打造集文化旅游、滨海休闲、美食产业、生态居住于一体的综合体项目。

表6.1 广东省2023年重点建设前期预备项目计划表

(3)	文化旅游项目			
1	广东文教智谷项目	佛山园区建设面积221.5万平方米；清远园区新增建筑面积5.9万平方米	1905000	
2	南岭国家公园建设项目	建设广东国家公园，对南岭国家公园范围内集体土地和林木采取重点区域赎买、地役权结合的方式，获得国家公园管护权	1370100	
3	长隆粤文化项目	广州市用地初步选址404公顷，佛山市用地策划使用264公顷。项目将主要建设以广府文化为主的粤文化项目等	4000000	
4	华南国家植物园建设前期规划研究项目	高水平专类园建设及基础设施改造；华南种质资源库建设；植物迁地保护与引种收集规划	190000	
5	广州客天下森林康养基地项目	建设亲子教育基地、生态旅游中心、商务度假中心、创客体验中心等功能性所需建筑设施	120000	
6	粤北华南教育历史研学基地（坪石）文化旅游综合服务项目	建设坪石老街工坊研学区、设广北农场华南教育历史研学基地红色教育营地、华南教育历史研学基地旅游公路、华南教育历史研学基地重点文物修缮和利用	87000	
7	乐昌市推进长征国家文化公园（广东段）建设项目	建设长征国家文化公园（广东段）“一国一带”建设项目，建设长征国家文化公园旅游公路	82643	
8	惠东县稔山镇“四色交融·活力稔山”乡村振兴示范区	打造乡村振兴示范区，拟建污水主管网长约19.7公里；配套农村生活垃圾收集点升级改造、巷道改造等，并对广汕公路稔山镇区公路道路进行沥青加铺段改造	35000	
9	惠东县白盆珠镇“山湖毓秀、康养休闲”乡村振兴示范区	全长30多公里，完成13个村社区庄风貌提升，西枝江白盆珠干流，白马河支流河岸环境治理，新建道路、路灯、绿化、交通标志战等	70000	
10	惠东县铁涌镇环考洲洋西岸乡村振兴示范区	环考洲洋西岸海滨大道建设、农村污水设施管网配套工程、赤岸线综合码头建设工程、惠东县冬种马铃薯仓储物流综合交易中心等	89523	
11	华侨城·汕尾欢乐海洋	建设大型开放式文旅新型产业综合体，含欢乐岛主题乐园、曲水湾休闲街区、企业总部基地、蓝湾商务公馆等板块	1000000	
12	汕尾市清湖“思乡岛”的开发与再生建设项目	主要建设音乐演艺馆、粤东最大音乐器材市场、全国小提琴比赛馆	200000	
13	东莞市儿童科普教育基地	项目总用地面积为60万平方米，建设科普展览馆、水岸餐厅、游客服务中心、公厕和管理用房等。另外配备有沙滩、沙池、戏水池、座椅等	43321	
14	中兆文昌古兜文化旅游休闲度假区	总建筑面积约46万平方米，项目分三期工程建设,拟建酒店、艺术品展览区、温泉设施、商铺、停车场等配套设施	1023000	
16	华夏新时代文旅康养综合项目	总建筑面积353万平方米，主要建设骑士俱乐部、领袖家园及康养中心、教育及影视基地、博物馆群、百草园（国医尚林苑）等	690312	
17	广东阳江海上航母旅游综合体项目	建设“航空母舰”建筑主体、深海水族馆建、海军科普展馆、游轮码头、室内水族馆、水上乐园、酒店等	100000	
18	阳江市海陵岛房车营地、民宿、攀岩运动、登山云道项目	建筑面积约55.5万平方米，主要建设汽车营地、民宿、攀岩运动、登山云道	50000	
19	海陵岛低碳智慧文旅产业园项目	建设现代农业、渔业冷链、文旅产业	130000	
20	可乘乐园	建设水上乐园、陆上游乐场所、园区绿化、园区道路及停车场、宾馆、购物广场等	500000	
21	中国海鲜美食之都产业综合体项目	将以大文旅开发的理念挖掘整合“海鲜美食+旅游”资源，打造集文化旅游、滨海休闲、美食产业、生态居住于一体的综合体项目	118000	
22	“怡+海”国际文旅度假区	休闲度假、旅游购物、文化科普、特色体验、商务会展、生态宜居配套等六个板块	100000	
23	湛江荣基吉兆湾旅游观光度假区	将建设滨海风情商业街、休闲度假中心、海上乐园、滨海酒店等相关的配套设施	500000	
24	湛江市水上旅游中心建设项目	以城市公共客运码头为驱动，打造城市水上旅游会客厅，建设新型港城综合体，涵盖港口客运码头、办公、社交、文化等功能	200000	
25	广东北部湾“海上牧歌”乡村旅游综合体	建设度假酒店、汽车营地、特色旅游、商品街区、特色美食街、邮轮游艇码头、休闲观光农业、亲水乐园等	150000	
26	御水温泉旅游度假区三期开发工程	旅游度假区康养建筑、热汤山公园、热海风景区、山海经乐园、野象谷等	150000	
27	高州市马贵镇顶天国家生态旅游示范区	建设内容包括美丽乡村、进村道路、入口广场、客服中心、国家级生态农业园综合服务中心、丹竹河峡谷、房车露营地等	150000	
28	绿玉湖茶文化生态旅游度假区	建筑面积约15万平方米，修建景区道路约7公里，矿山修复4.27万平方米，打造“绿玉湖茶文化生态旅游度假区”	85700	
29	云浮水尖顶生态度假开发项目	划分为7个功能区，包含休闲农业体验区、生态农业智能科技观光园区、水尖顶生态林观光区等	300000	

6.1.2 权属地块紧邻海岸线且狭长，本次方案可保证产业综合体的开发空间。

依照广东省海岸建筑退缩线基础退缩距离划定标准，沿2022年批复岸线进行50米退缩，则权属地块可建设部分进深不足，难以进行综合体建设开发。

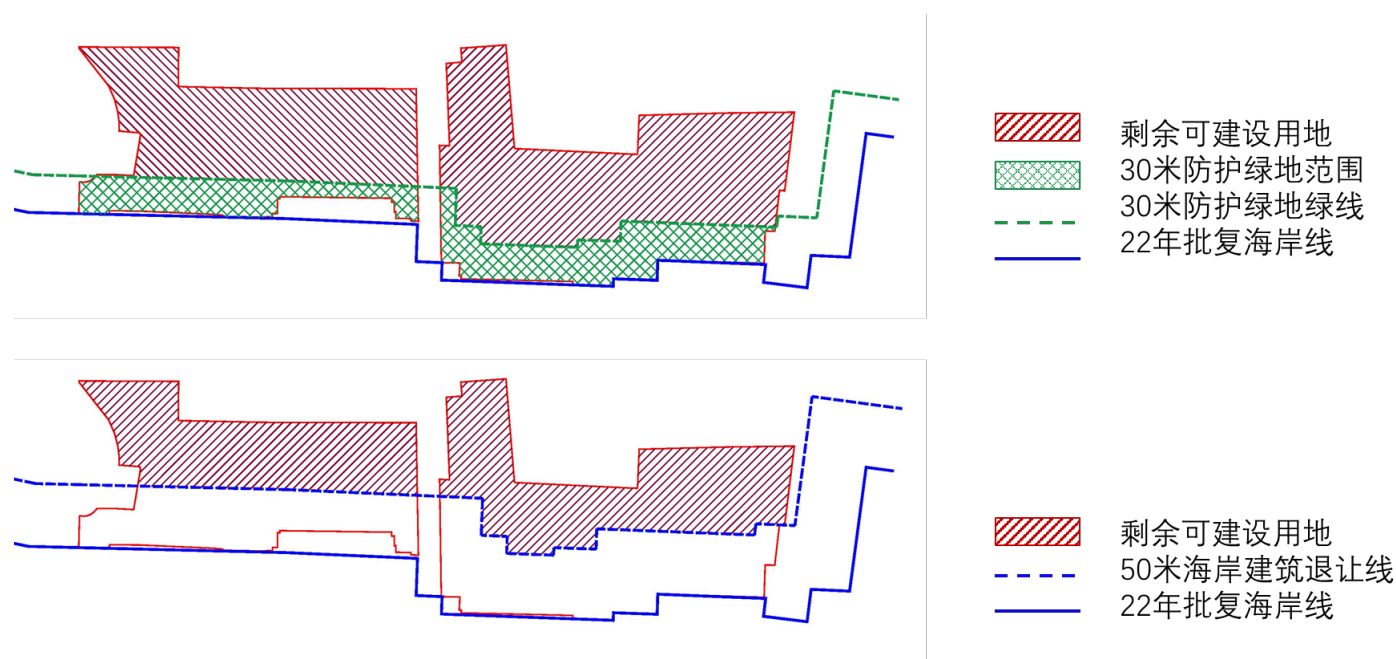


图 6.1 海岸建筑退让及防护绿地设置后可建设范围示意图

设置30米防护绿地后，两权属地块可建设面积剩余约44062m²，约占原面积的75%；进行50米退缩后，两权属地块可建设面积剩余约32694m²，约占原面积的51%，业主合法权益难以保证。本次退让线方案可以较好保证产业综合体的开发空间和业主的权属利益，同时建议取消防护绿地。

6.1.3 综合体功能包含渔业码头、海鲜交易等业态，赖水性强，需尽量靠海。

本次海鲜综合体“三旧”改造，在产业结构延续了霞山海鲜市场原有的海鲜交易业态，保留了原有的码头渔业功能，同时植入了餐饮美食、滨海休闲文旅、海洋文化体验以及城市观光阳台等功能体验。综合体功能包含渔业码头、海鲜交易等业态，其生产作业建设和海鲜交易具备赖水性，需尽量靠海沿岸线进行，海岸退让线距离过大或设置滨海防护绿地将对赖水功能造成隔离影响。

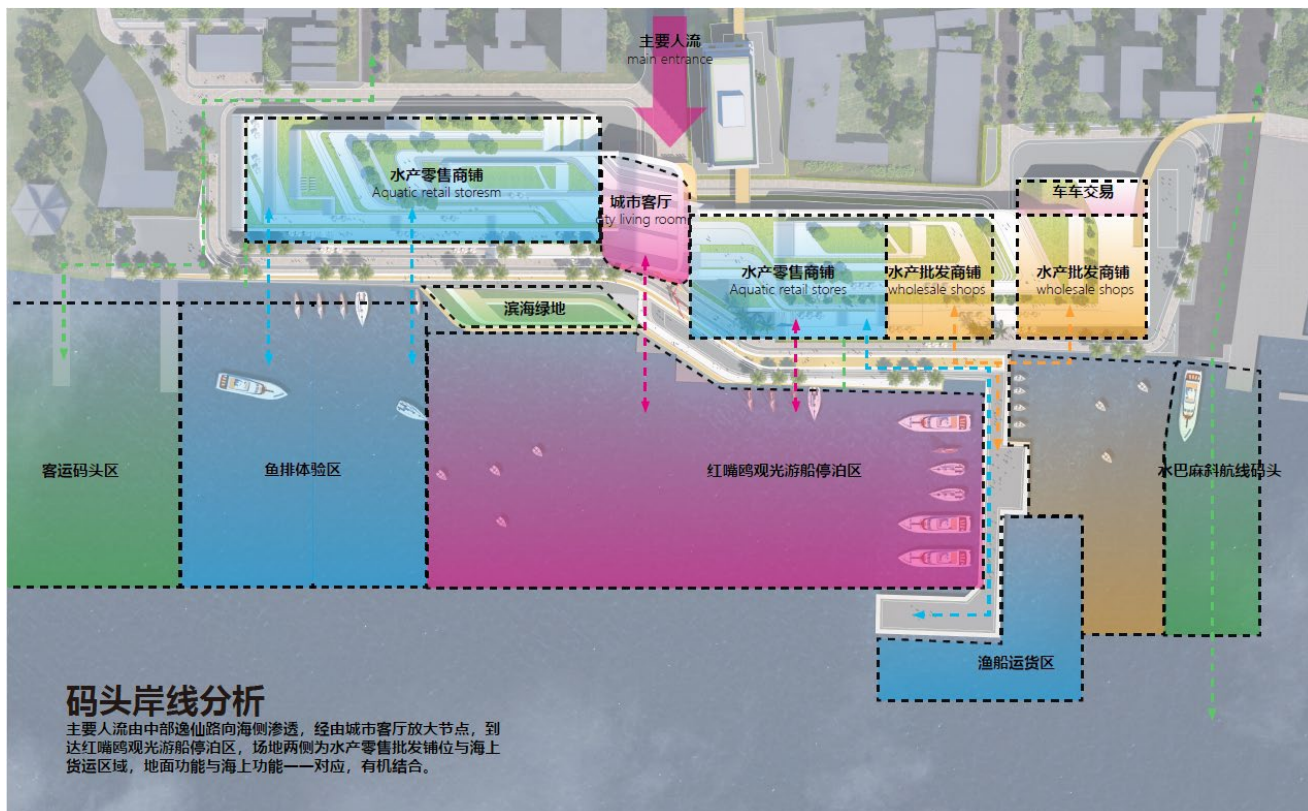


图 6.2 建筑功能策划及布局示意图

6.2. 可行性论证

6.2.1 满足防灾减灾要求

根据《湛江市国土空间总体规划(2021-2035年)》及水利部门要求，防洪防潮按照200年一遇标准（5.457米潮水位）进行设防，结合风暴潮防护要求，沿海一线设防高程设计为6.3米，并建议与气象部门建立长期合作关系，及时获取台风预警信息。同时，通过短信、微信、广播等多种方式向车主和物业管理人员发送预警通知。为满足防灾要求，本次单元规划提供两个高程设计方案。

方案一：场地标高调整至5.1m，（原场地标高平均约4.3m），场地标高需抬高大约0.8m，沿海岸线临水修建挡潮墙约1.2m。满足沿海一线标高6.3m 的要求。



图 6.3-1 防灾设防标高方案一示意图

方案二：场地标高调整至6.3m，（原场地标高平均约4.3m）， 场地标高需抬高大约2m，满足沿海一线标高6.3m 的要求。

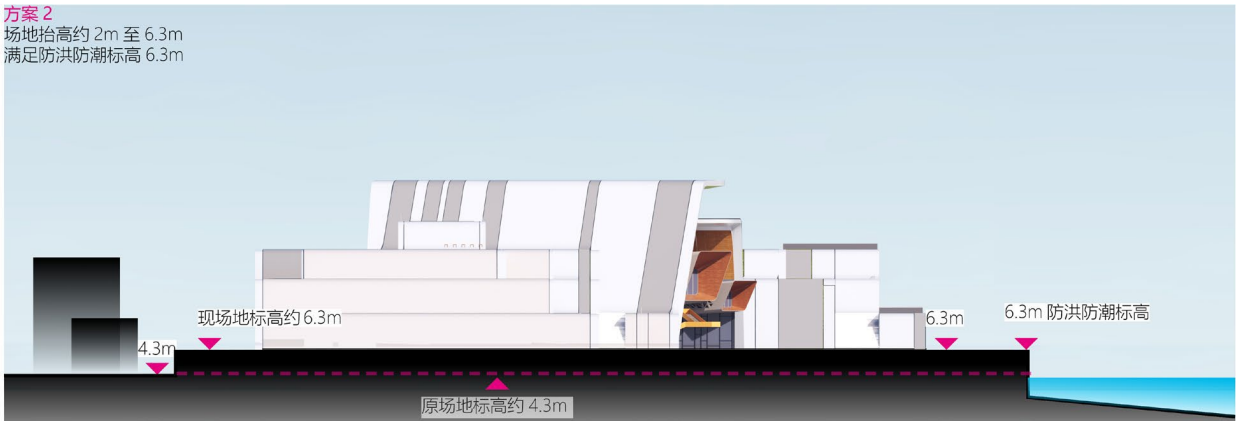


图 6.3-2 防灾设防标高方案二示意图

6.2.2 满足生态保护要求

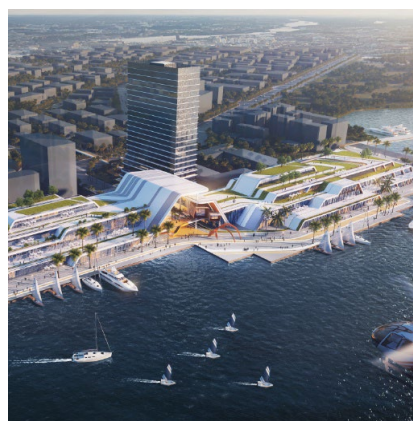
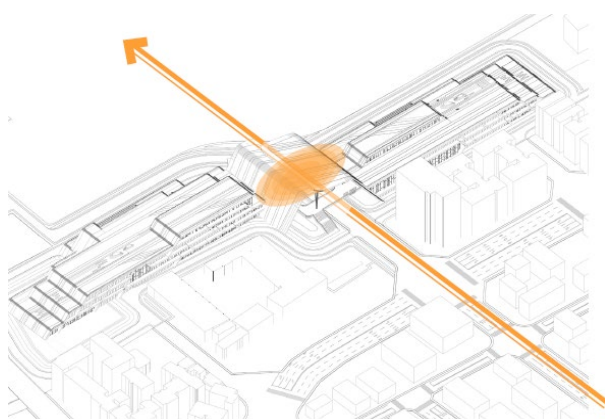
单元规划范围内，现状湛航地块主要用作霞山海鲜市场，旅控地块为部分码头用房及东堤客运站，不涉及生态保护要素。根据《广东省大陆海岸线分类保护利用规划》，单元规划涉及岸线段均为非透水构筑物经围填海形成的人工岸线。根据现场调研，现状的岸线情况，地面为硬化码头，地面下层架空。土壤条件不适合进行大面积的绿化种植，建成防护绿地的难度较大。因此建议本次改造将结合场地条件，开放滨海一侧岸线，补充

棕榈等适应性较好的景观植物以改善生态环境，不建议增设防护绿地。

6.2.3 满足风貌景观要求

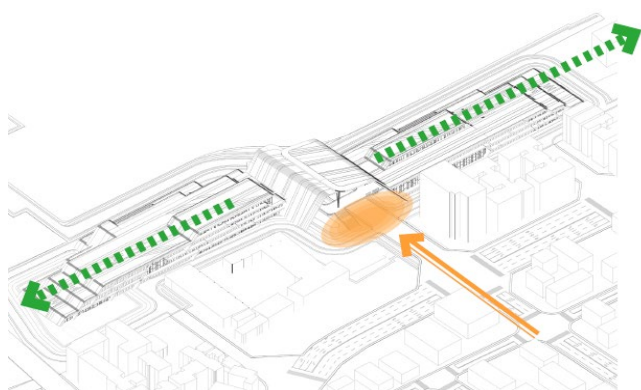
建筑设计按15-20米临海退线空间，在方案中充分考虑滨海景观风貌，落实一湾两岸城市设计要求，打通滨海走廊的断点，贯通滨海一线的步行游憩空间，提出构建滨水城市阳台、延续滨海绿脉、打造景观焦点等设计策略，提升了滨海一线景观风貌。

城市阳台：贯通城海，在海滨设置景观节点；观海城市阳台形成滨水



界面的新焦点。

绿脉延续：形体自然错动，将场地绿化引入屋顶，可登临屋顶平台将场地垂直界限打破，形成立体绿化体系。

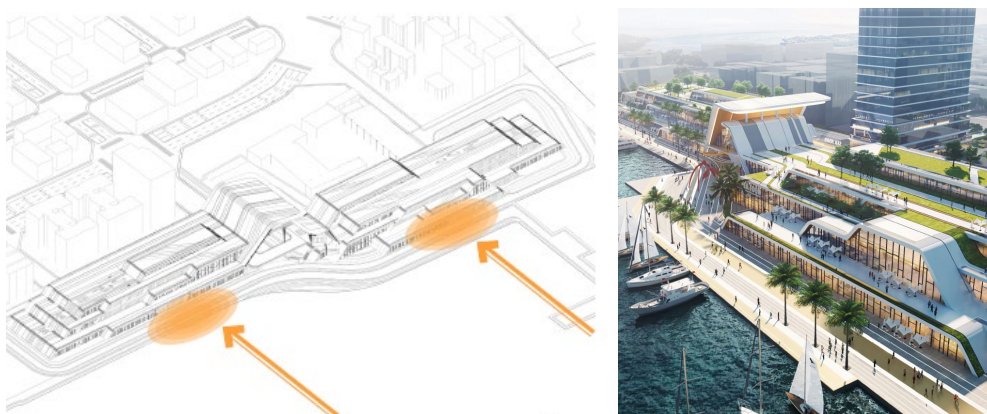


场地明晰：建筑整体沿岸线退让场地，结合港口设置渔船作业区、货运区、观光区，充分考虑文旅、渔业的结合度。

6.2.4 满足亲水建设需求

15-20米临海退线空间可满足滨海空间消防、货运、人行功能；较现状交通可达性提升，增强滨海空间的亲水可达。

本次“三旧”改造建筑方案利用15-20米临海退线空间，可以组织货运、消防、渔船码头货运及人行游憩等功能，保证项目内部交通流线的循环畅



通和安全合理，并提供了较强的亲水可达性。由于滨海一侧需预留道路及场地空间用于满足交通、消防及货运流线，若设置30米防护绿地将会对亲水空间建设利用造成极大限制。

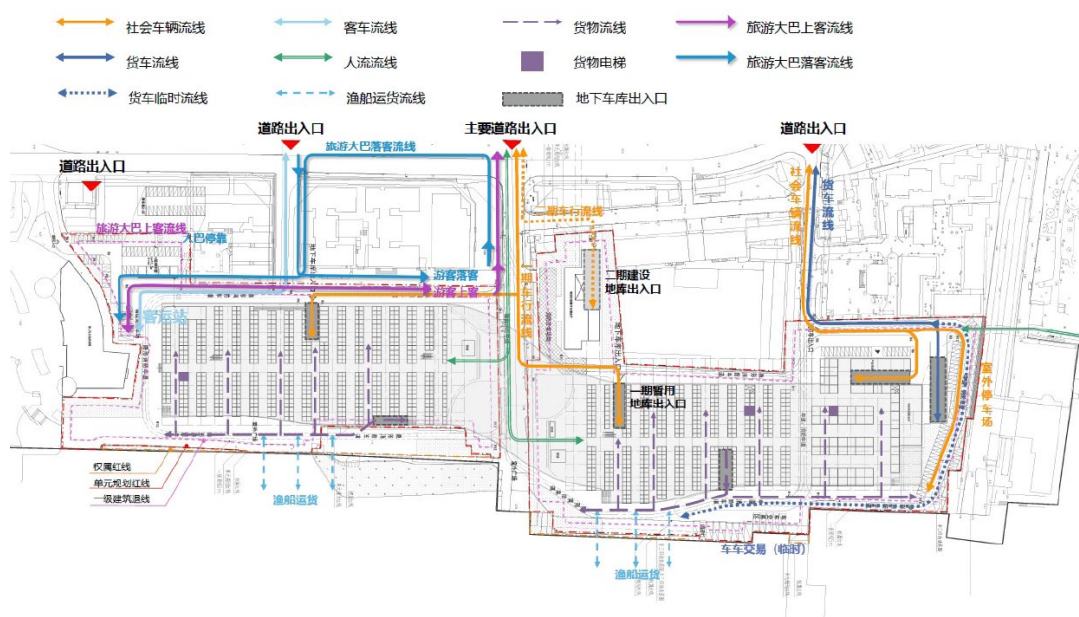


图 6.4 建筑交通组织示意图

6.3. 论证结论

按照本次海岸建筑退让线划定海岸建筑退缩线距离，可充分满足必要性和可行性要求；同时本次单元规划建议取消设置沿海岸线不少于30米的防护绿地。