

深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划  
文本·图集

深圳市规划和自然资源局  
深圳市发展和改革委员会  
二〇二二年二月

# 深圳市规划和自然资源局 深圳市发展和改革委员会 文件

深规划资源〔2022〕66号

## 深圳市规划和自然资源局 深圳市发展和改革委员会关于印发《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》的通知

各区政府（新区管委会）、各有关单位：

《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》已经市政府同意，现予以印发，请认真贯彻执行。

特此通知。



# 目 录

<b>第一章 总 则 .....</b>	<b>1</b>
第一节 规划前言.....	1
第二节 规划原则.....	2
第三节 规划范围.....	2
第四节 规划定位.....	2
第五节 规划期限.....	2
<b>第二章 规划目标.....</b>	<b>3</b>
第一节 总体目标.....	3
第二节 分项目标.....	3
<b>第三章 规划策略.....</b>	<b>7</b>
第一节 推进城市绿色发展.....	7
第二节 保护历史文化资源.....	9
第三节 提升公服支撑水平.....	11
第四节 加大住房保障力度.....	12
第五节 提高产业空间质量.....	15
第六节 优化城市空间布局.....	18
<b>第四章 公共服务和基础设施规划指引 .....</b>	<b>20</b>
第一节 公共服务设施规划指引.....	20
第二节 市政基础设施规划指引.....	22
第三节 城市交通系统规划指引.....	24
第四节 城市安全能力提升指引.....	25
<b>第五章 规划结构与分区指引 .....</b>	<b>27</b>
第一节 城市更新和土地整备结构指引.....	27
第二节 城市更新空间范围划定与管理.....	27
第三节 土地整备空间范围划定与管理.....	30
第四节 更新整备融合试点区空间范围划定 .....	31

第五节 工业区保留提升区划定与管理.....	32
第六节 工业区连片改造区划定与管理.....	35
第七节 工业区土地整备区划定与管理.....	37
<b>第六章 实施保障机制 .....</b>	<b>40</b>
第一节 加强更新整备融合.....	40
第二节 优化政策保障体系.....	41
第三节 完善工作组织保障.....	42
第四节 强化监督考核机制.....	44
<b>附表 .....</b>	<b>47</b>
<b>附图 .....</b>	<b>59</b>

# 第一章 总 则

## 第一节 规划前言

全面贯彻落实习近平总书记系列重要讲话精神，深入贯彻《中共中央、国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》、《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020-2025）》和《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，严格贯彻中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》和《关于推动城乡建设绿色发展的意见》以及住房和城乡建设部印发的《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，紧抓粤港澳大湾区发展机遇，依据《深圳经济特区城市更新条例》、《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《关于推进土地整备工作的若干意见》以及相关政策和技术规范，结合广东省人民政府《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》、《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》、《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》等文件精神，以推动城市高质量发展和提升土地节约集约利用水平为核心，以持续强化政府统筹力度、全面盘活城市低效用地为方向，依据相关法

律、法规和上层次规划的要求，制定本规划。

## **第二节 规划原则**

本规划遵循“规划引领、政府统筹，公益优先、强化融合，有机更新、生态优先，市区联动、公众参与”的原则。

## **第三节 规划范围**

本规划范围为深圳市全市域（不含深汕合作区）。

## **第四节 规划定位**

本规划是指导全市城市更新和土地整备五年工作的纲领性文件与行动指南，是落实《深圳市国土空间总体规划（2020-2035年）》的专项规划，是《深圳市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》的重要组成部分，是指导各区城市更新和土地整备五年规划编制及年度计划制定的重要依据。

## **第五节 规划期限**

本规划期限为2021-2025年。

## 第二章 规划目标

### 第一节 总体目标

“十四五”期间，全面贯彻落实习近平总书记系列重要讲话精神，紧抓中国特色社会主义先行示范区建设和粤港澳大湾区发展机遇，坚定不移实施城市更新行动且在实施行动中防止大拆大建，深入落实市委市政府关于“碳达峰、碳中和”的重大决策部署，以推动城市高质量发展和提升土地节约集约利用水平为核心，以持续强化政府统筹力度、全面盘活城市低效用地为方向，以更新整備融合、政策创新为手段，深入探索利用存量建设用地进行开发建设的市场化机制，全面、合理、有序推进城市更新和土地整備各项工作。

积极鼓励开展城中村和旧工业区有机更新，统筹推进拆除重建类城市更新，深入开展土地整備利益统筹，加速盘活规模成片土地，打造“两个百平方公里级”的高品质产业空间，逐步实现城市空间结构优化、住宅供应增加、公共服务水平与基础支撑能力提升，为加快建成现代化国际化创新型城市提供有力支撑。

### 第二节 分项目标

1. 规划期内坚持“留改拆”并举，以保留提升为主，除违法建筑、经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑

以及满足存量低效用地盘活评价标准的用地外，不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上城市更新片区内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的 20%。除增建必要的公共服务设施和盘活存量低效用地外，不大规模新增老城区建设规模，不突破原有密度强度，不增加资源环境承载压力，原则上城市更新片区内拆建比不应大于 2。

2. 规划期内，全市城市更新和土地整备实施规模不少于 95 平方公里。其中，完成综合整治用地不少于 45 平方公里，完成直接供应用地 10 平方公里和空间储备用地 40 平方公里，具体分配方案见表 1。直接供应用地是指通过拆除重建类城市更新签订合同出让的开发建设用地（不含移交入库用地），以及通过土地整备签订合同出让的土地（含留用土地、征返用地、置换用地、安置房用地等）；空间储备用地是指通过城市更新移交入库的用地，以及通过土地整备移交政府管理的用地（不含留用土地、征返用地、置换用地、安置房用地等）。规划期内将加快城市更新和土地整备融合，逐步完善辖区内城市更新和土地整备目标任务指标之间的互动调节机制。

表 1 用地供应和综合整治任务分配方案

分区	直接供应用地规模 (公顷)	空间储备用地规模 (公顷)	综合整治用地规模 (平方公里)
福田	40	50	1.6
罗湖	45	20	1.5
南山	60	200	2.7
盐田	25	20	0.3
宝安	235	1000	12.0

分区	直接供应用地规模 (公顷)	空间储备用地规模 (公顷)	综合整治用地规模 (平方公里)
龙岗	195	1000	11.3
龙华	140	430	6.5
坪山	120	500	3.6
光明	105	530	4.2
大鹏	35	250	1.3
总计	1000	4000	45.0

3. 规划期内通过城市更新和土地整备完成基础教育设施学位不少于 21.3 万个，重点保障一批综合医院、高中等全市紧缺的大型公共服务设施用地供应，弥补民生短板。落实水质净化厂、电力、环境生态园等市政设施用地，提升市政支撑水平。加快推动国铁、城际铁路、轨道及相关场站、新（扩）建主干路等用地整备，促进交通设施完善。

4. 加大住房保障力度，通过城市更新和土地整备持续稳定提供商品住房、公共住房和配套宿舍，规划期内实现供应商品住房建筑面积不少于 3000 万平方米，力争通过土地整备完成居住潜力用地不少于 10 平方公里，通过城市更新和土地整备规划筹集公共住房和配套宿舍面积不少于 700 万平方米。

5. 规划期内保留提升 100 平方公里工业区，连片改造及整备 45 平方公里产业空间。其中，完成产业空间土地整备 20 平方公里，推进连片改造 25 平方公里，打造一批集中连片高质量产业发展空间，力保重大产业项目落地。

6. 规划期内完成城市更新和土地整备固定资产投资总

额不少于1万亿元（含各类城市更新以及土地整备项目）。

7. 有效发挥城市更新单元计划的管控作用，合理控制新增更新单元计划规模，规划期内全市新增更新单元计划规模上限为28平方公里，具体分配方案见表2。规划期内要大力提高已批更新单元计划的实施率，加强新增更新单元计划规模与已批项目实施之间的联动，探索搭建城市更新年度计划流量管控机制。

表2 更新单元计划规模分配方案

分区	新增更新单元计划规模（公顷）
福田	80
罗湖	100
南山	120
盐田	50
宝安	750
龙岗	700
龙华	300
坪山	300
光明	270
大鹏	130
总计	2800

## 第三章 规划策略

为实现规划期内城市更新和土地整备的发展目标，制定推进城市绿色发展、保护历史文化资源、提升公服支撑水平、加大住房保障力度、提高产业空间质量、优化城市空间布局等方面的规划策略。

### 第一节 推进城市绿色发展

深入贯彻落实中共中央办公厅、国务院办公厅《关于推动城乡建设绿色发展的意见》的相关要求，坚持生态优先、节约优先、保护优先，坚持人与自然和谐共生，尊重自然、顺应自然、保护自然，推动构建人和自然生命共同体。积极衔接并严守“三线一单”，助推建设方式逐步实现绿色转型，碳减排扎实推进，城市生态环境质量整体改善，城市发展质量和资源环境承载能力显著提升，为深圳建设国家森林城市提供重要支撑。

**深化推进城中村综合整治工作。**鼓励综合整治分区范围内城中村整治与城市修补工作相结合，积极开展社区营造。探索通过有限的加建、改建或局部拆建，增补城中村公共服务设施，消除安全隐患。提升基层设施服务能力，鼓励整合社区服务设施用房资源，提升利用效率和空间品质，建设综合性社区邻里中心。

**切实推进工业区保留提升区的综合整治工作。**鼓励工业区保留提升区内通过综合整治提升空间品质。以完善工业区配套设施、消除安全隐患，满足企业转型升级、扩大生产的空间需求为目标，鼓励通过加建、改建、扩建等手段适度提升工业区容积率。提升工业园区运营管理水平，鼓励引入优质产业运营主体，统筹园区资源管理、提升运营服务水平。

**全面开展旧住宅区综合整治工作。**消除旧住宅区安全隐患，提升旧住宅区空间品质。开展建筑整治出新，修缮建筑立面，推进“第五立面”绿色化。开展景观绿化翻新，提升旧住宅区绿化景观设计和服务水平，改善居住环境品质。开展老旧设施换新，完善旧住宅区配套水平。疏通整理市政管网，结合绿化翻新推广布设海绵设施。鼓励原特区内有条件的旧住宅区不断拓展微改造资金筹措渠道，探索建立政府、居民、社会力量合理共担机制。

**加快生态功能区内用地清退与整備工作。**全面落实“绿水青山就是金山银山”的理念，通过更新整備实施不断加强生态环境保护，优化生态空间格局，提升片区绿化率。鼓励更新整備与生态修复工作相结合，促进城市生产、生活、生态空间的有机融合。除必要的交通市政设施外，鼓励基本生态控制线、蓝线等范围内的建设用地通过城市更新或土地整備予以清退。加大对生态功能区内低效用地的土地整備力度，提升生态服务功能。

**推动城市低碳循环建设工作。**深入落实“碳达峰、碳中和”重大决策部署，积极利用可再生能源，提高城市更新、土地整備过程中废弃物利用水平，减少污染物排放。采用先进产品与技术，加大节能、节水、节材、节地力度，提高能源和水资源利用效率，降低城市能源、水资源消费总量。

## **第二节 保护历史文化资源**

深入贯彻落实中共中央办公厅、国务院办公厅《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》的相关要求，加强对全市历史文化遗产、古树名木、城市特色风貌区等资源的调查，并在城市更新和土地整備工作中系统保护、利用、传承好历史文化资源，促进历史文化保护传承与城市建设融合发展。

**严格保护历史文化资源。**城市更新和土地整備的计划、规划和实施等各阶段涉及历史风貌区、历史建筑的，严格落实《深圳市历史风貌区和历史建筑保护办法》的保护与活化利用相关要求。历史风貌区已纳入城市更新单元范围尚未编制保护规划的，辖区政府补充编制历史风貌区保护专项或专题规划，与城市更新单元规划同步报批。在城市更新和土地整備工作中应严格保护古树名木，禁止砍伐和迁移古树名木，呼吁市民爱护古树名木，传承历史文明。

**加强历史风貌区和历史建筑周边风貌协调。**历史建筑保

护范围内严格禁止拆除重建，鼓励对建设控制地带内开展综合整治，使建筑物或构筑物在形式、高度、体量、色调等方面与历史建筑保持风貌协调。历史风貌区原则上不纳入拆除重建范围，鼓励开展综合整治类城市更新予以保护修缮。历史风貌区的核心保护范围禁止新建、扩建，必要的改建行为应延续原有历史风貌、街巷格局、空间尺度，建设控制地带新建、扩建、改建行为应与历史风貌相协调。

**实行动态开放的文化遗产保护策略，保存潜在历史文化资源。**拓展保护内容与保护范围，在拆除重建之前应严格开展历史文化资源评估。积极发掘名录外潜在的历史文化资源，特别是改革开放以来彰显特区改革开放文化精神、标记特区改革开放历史进程的优秀现代建筑，主动留存各时期历史印记。经认定确有保护保留价值的潜在历史建筑，可申请纳入历史建筑候补名录，并依照有关政策落实历史建筑容积奖励或者容积转移。

**综合运用多种手段加强历史文化资源的活化利用。**鼓励以政府主导和社会参与的方式，将名录确定的历史建筑通过微更新手段活化利用为博物馆、艺术馆等城市或社区的公共性、文化性空间。位于历史风貌区或历史建筑和历史风貌区周边建设控制地带内尚未列入名录但具有一定历史文化价值的传统风貌建筑，鼓励以社会为主和政府引导的方式，通过综合整治规划落实活化利用主体、活化利用方案、保护管

控要求，并依规划进行活化利用。对于具有代表性、典型性和工业美学特征的工业建筑，鼓励通过综合整治的手段，植入城市服务业和文化创意产业进行活化利用；位于基本生态控制线内的，鼓励通过土地整备改造为工业遗址公园。

### **第三节 提升公服支撑水平**

践行以“人民为中心”的发展思想，加大城市更新、土地整备在提升民生设施供给数量和质量方面的支撑力度，着力保障重大交通基础设施落地，构建优质均衡的公共服务体系，增强城市综合承载能力，为建设儿童友好型城市和无障碍城市提供重要支撑。规划期内通过土地整备完成不少于 10 平方公里的民生设施用地。

**保障专项设施落地。**落实全市各级公共服务及交通市政专项规划确定的设施建设要求，增强城市综合服务能力。加强通过城市更新、土地整备推进的市、区级公共利益项目用地及指标传导，确保项目用地的落实。

**弥补民生设施短板。**加快推进基础设施薄弱地区的城市更新和土地整备立项工作。进一步提高中小学、社康中心、幼儿园、街道长者服务中心等公共服务设施在城市更新中的配建比例与建设标准。加大政府对基础设施用地保障的政策倾斜与资金扶持，强力推进高中、综合医院、给水厂、水质净化厂、电力等配套设施的土地整备工作，确保基础设施优

先实施。

**促进交通系统完善。**超前开展轨道交通、快速路、城市主次干道等重大交通项目的土地筹备工作，切实缩短建设周期。通过城市更新进一步优化次干道以下路网，落实相关规划确定的公交综合车场、公交首末站、转运中心、公共停车场等设施。助力各项交通设施建设，探索城市更新和土地筹备项目与重大交通工程统一规划、建设和实施，提高城市更新和土地筹备工作对轨道交通 TOD 发展的空间优化和保障力度。

#### **第四节 加大住房保障力度**

以加快住房供应为目标，持续发挥城市更新对商品住房市场供应的稳定作用，加大土地筹备对住房用地供应的支持力度，优化调整住房供应结构，加强住房空间布局引导，提高居住环境品质，切实改善人居环境。尊重居民安置意愿，鼓励以就地、就近安置为主，改善居住条件，保持邻里关系和社会结构，城市更新片区内居民应就地、就近安置，就地、就近安置率不应低于 50%。

**促进房地产市场平稳健康发展。**高度重视公共住房和保障性租赁住房建设，土地筹备用地供应要向公共住房和租赁住房建设倾斜，鼓励集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设公共住房，积极引导国有和民营企业参与公共住房和

租赁住房建设。

加大商品住房供应，提高居住空间品质。以拆除重建类城市更新为主，土地整备供应用地为辅，规划期内直接供应的居住用地规模不少于5平方公里。稳步加大商品住房供应力度，逐步提高商品住房供应规模，规划期内争取通过城市更新和土地整备实现商品住房供应建筑面积不少于3000万平方米，力争通过土地整备完成居住潜力用地不少于10平方公里。

表3 居住潜力用地土地整备任务分配方案

分区	居住潜力用地土地整备任务分配（平方公里）
福田	0
罗湖	0
南山	0.3
盐田	0
宝安	2.4
龙岗	2.6
龙华	1.2
坪山	1.2
光明	1.8
大鹏	0.5
小计	10.0

严格落实公共住房配建政策，优化住房供应体系。通过拆除重建类城市更新配建和土地整备供应筹集各类公共住房和配套宿舍，满足不同层次、多样化的居住需求。规划期内力争通过城市更新和土地整备规划筹集公共住房和配套宿舍建筑面积不少于700万平方米。

表 4 公共住房和配套宿舍规划筹集任务分配方案

分区	建筑面积（万平方米）
福田	40
罗湖	25
南山	50
盐田	10
宝安	175
龙岗	175
龙华	100
坪山	55
光明	55
大鹏	15
总计	700

**引导公共住房合理布局。**综合考虑项目周边的人口结构、产业特征、住房需求、交通干线的噪声污染情况及已有住房的结构比例等因素，合理引导公共住房布局。其中，高等院校、大型科研机构及产业集聚园区周边以建设共有产权住房为主，轨道交通站点周边等交通便利地区以建设公共租赁住房为主。

**挖潜城中村住房保障职能。**注重稳步实施城中村改造，完善公共服务和基础设施，改善公共环境，消除安全隐患，同步做好保障性租赁住房建设，统筹解决新市民、低收入困难群众等重点群体租赁住房问题。持续发挥城中村作为全市低成本居住空间和职住平衡稳压器作用，鼓励城中村规模化租赁，以满足安全使用要求为前提，在完成结构安全鉴定、消防改造、地质灾害隐患排查和整改后，纳入公共住房管理，弥补城市公共住房缺口。

## 第五节 提高产业空间质量

加快工业区转型升级，支持实体经济高质量发展。空间保障上，全面落实“两个百平方公里级”的高品质产业空间管理要求。产业引导上，聚焦“20+8”产业集群，提升服务业发展能级，推动先进制造业和现代服务业深度融合发展，提高经济质量效益和核心竞争力，重塑产业链竞争新优势。

**保留提升 100 平方公里工业区，稳定基础制造空间，支持实体经济发展。**将全市约 100 平方公里建设形态好、建筑质量高、占地规模较大的工业集中区域纳入保留提升区，予以长期锁定并提升能级，全面保障对深圳具有战略性、支撑性意义的实体产业空间需求，形成预期稳定、成本适中、集约高效的先进制造业集聚区。保留提升区内用地“十四五”期间原则上不得新增纳入拆除重建类更新单元计划和土地整备计划，鼓励运用综合整治、产业用地容积调整等措施提升工业区能级。

表 5 工业区保留提升区分配方案

分区	保留提升区用地规模（平方公里）
福田	0.7
罗湖	0.3
南山	6.0
盐田	0.2
宝安	28.0
龙岗	25.0
龙华	15.5
坪山	10.0
光明	12.0

分区	保留提升区用地规模（平方公里）
大鹏	2.3
总计	100.0

连片改造 45 平方公里工业区，供应高端制造空间，引领未来产业升级。将规划主导功能为工业、现状产业发展滞后、合法用地比例较低、建筑质量较差、开发强度较低、用地规模较大的集中连片区域整体纳入整备和连片改造区范围，并由政府主导实施改造，引入全球科技创新前沿领域的高端产业，打造世界一流、产城融合、产学研一体的高端产业集聚区。全市通过政府主导完成约 20 平方公里成规模产业空间土地整备。通过政府统筹、政企合作，有序推进 25 平方公里高品质产业空间连片改造。

表 6 产业空间整备区和连片升级改造区分配方案

分区	产业空间整备区用地规模（平方公里）	连片升级改造区用地规模（平方公里）
福田	0	0.3
罗湖	0.1	0.3
南山	0.1	0.5
盐田	0	0.3
宝安	7.0	7.9
龙岗	7.0	7.9
龙华	1.5	2.5
坪山	2.0	0.6
光明	2.0	4.4
大鹏	0.3	0.3
总计	20	25.0

优化产业空间结构，严格控制新型产业用地规模增长。规划期内新增“工改 M0”类拆除重建更新单元计划需同时满足空间引导和指标管理要求。其中：

空间引导方面，要求规划期内市场自主申报以 M0 为主导功能的拆除重建类更新单元计划需满足以下条件之一：（1）拆除范围内用地法定图则规划主导功能为新型产业用地（M0）；（2）拆除范围内用地位于本规划确定的“工改 M0”引导区范围内，具体见附图 4；（3）拆除范围内用地位于全市已建成或近期规划建设的轨道站点 500 米范围内，其中部分位于轨道站点 500 米范围的，按照符合条件用地占拆除范围用地的比重确定 M0 用地规模。规划期内通过上述第三种情形新增批准的“工改 M0”计划规模原则上不超过各区“十四五”期间 M0 总指标的 30%。

指标管理方面，全市“工改 M0”类拆除重建更新单元计划用地规模按照不超过 400 公顷进行调控，其中 370 公顷分配至各区，具体分配方案见下表 7。规划期内各区确需突破辖区“工改 M0”指标上限的，由市更新整备主管部门结合各区需求进行统筹后上报市政府审批，统筹规模不超过 30 公顷。

表 7 “工改 M0”类拆除重建更新单元计划用地规模分配

分区	“工改 M0”类更新单元计划用地指标上限（公顷）
福田	25
罗湖	12
南山	78
盐田	27.5
宝安	80
龙岗	65
龙华	40
坪山	5
光明	27.5

分区	“工改 M0”类更新单元计划用地指标上限（公顷）
大鹏	10
总计	370

各区新增计划项目中“工改 M0”用地指标按以下规则计算：（1）更新方向为 M0 与工业 M1 或商业 C 混合的项目，按计划公告约定的 M0 用地占拆除范围用地比重计入 M0 指标；（2）更新方向未约定 M0 比重的，若更新方向第一位为 M0，则按照拆除用地面积全部计入 M0 指标；若更新方向第二位（含之后）为 M0 的，按 M0 用地占比 50% 计入指标。

规划期内政府主导申报的“工改工”计划（含重点更新单元计划）和土地整备利益统筹项目留用地内涉及的 M0 用地规模，按程序批准，不占用全市及各区“工改 M0”指标。

规划期内各区批准的“工改 M0”类拆除重建更新单元计划，应按照城市更新相关规定配建创新型产业用房，支持全市创新型产业发展。

## 第六节 优化城市空间布局

以推动现代化国际化创新型城市建设为目标，加强更新整备项目空间分布与类型引导，促进城市空间结构优化、城市增长极培育和重要空间节点提升，强化重大项目空间保障，有序推进重点更新单元实施。

**强化都市核心区和城市功能中心。**大力提升都市核心区和城市功能中心的空间品质，平衡就业岗位与居住空间，完善公共服务和基础设施配套，推动全市多中心、组团式发展，

促进城市形成空间均衡、特色鲜明的开发格局。

**培育重点发展区域。**以促进城市高质量发展为目标，鼓励市、区级重点发展区域融合利用城市更新、土地整备等存量用地二次开发手段，助力重点发展区域高品质发展，加快打造城市新增长极，提升城市竞争力。

**提升重要空间节点。**以提高城市运行效率为方向，以区域交通枢纽、城市轨道站点、大型文体设施周边为重点划定城市更新和土地整备范围，明确发展目标与要求，促进城市功能系统改善提升。

**统筹分配开发规模。**以全市国土空间规划确定的建筑规模管控为基础，统筹更新整备项目空间分布和类型结构，探索构建全市及各区更新整备五年规划建筑规模增量安排和分配机制，稳步保障全市住房供应、促进产业转型升级和提升公共服务水平。

**强化重大项目保障。**大力发挥土地整备的空间保障作用，结合城市更新等其它手段，保障重大产业、重大城市基础设施、重大公共服务设施等项目用地供应。

**有序推进重点更新单元实施。**积极落实上层次规划要求，逐步加大政府统筹主导力度，规划期内推动若干个重点更新单元实施，优先落实重大城市基础设施和公共服务设施，促进城市功能结构完善，支撑重点产业片区发展。

## 第四章 公共服务和基础设施规划指引

结合全市国土空间规划等上层次规划、相关专项规划、全市公共配套能力评估等内容，建立公共服务设施和基础设施项目清单，通过城市更新和土地整备统筹落实各类项目用地，加快构建适度超前、功能完备、安全高效的现代化公共服务设施和基础设施系统，推动城市向高效率运行、高质量生活发展。

### 第一节 公共服务设施规划指引

加大城市更新和土地整备对基础教育设施的保障力度，规划期内通过城市更新和土地整备完成基础教育设施不少于 130 所，用地面积不低于 203 公顷，预计新增规划学位不少于 21.3 万个。

表 8 基础教育设施配建任务分配方案

分区	城市更新和土地整备规划统筹实施		
	数量（所）	用地（公顷）	学位（万个）
福田	6	11.4	1.2
罗湖	6	8.4	0.9
南山	7	14.4	1.5
盐田	3	4.5	0.5
宝安	28	43.8	4.6
龙岗	26	39.1	4.1
龙华	21	31.6	3.3
坪山	15	22.0	2.3
光明	15	22.1	2.3
大鹏	3	6.0	0.6
合计	130	203.3	21.3

优先推进涉及高中教育设施的城市更新和土地整备项目，重点落实松岗、民治、大鹏中心区等地的高中用地，增加高质量教育用地供给。规划期内全市通过城市更新和土地整备保障新、改、扩建高中不少于 15 所，涉及用地面积约 42 公顷，提供学位约 2 万个。

加快推进涉及医疗卫生设施和养老设施的城市更新和土地整备项目，扩大优质医疗卫生设施和养老设施供给，进一步促进医疗、养老资源的公平分配与设施的均衡布局。规划期内全市通过城市更新和土地整备保障不少于 8 所医院的新、改、扩建用地，涉及用地面积约 21 公顷，增加床位约 1300 个；通过城市更新和土地整备保障不少于 5 所养老院的新、改、扩建用地，涉及用地面积约 5 公顷，增加床位约 2000 个。规划期内积极探索综合医院、高中和养老院用地目标任务的互动调整机制，高中、医院及养老院设施任务分配方案详见表 9，全市重点落实的公共服务设施项目详见附表 1。

表 9 高中、医院、养老院设施任务分配方案

类别	行政区	个数（所）	涉及更新/整备用地面积（公顷）
高中	罗湖	2	1.51
	南山	1	8.88
	宝安	5	8.48
	龙岗	1	2.37
	龙华	1	10.14
	坪山	2	6.86
	光明	1	0.77
	大鹏	2	2.99
	<b>小计</b>	<b>15</b>	<b>42.00</b>
医院	南山	1	1.40
	宝安	1	1.45

类别	行政区	个数（所）	涉及更新/整备用地面积（公顷）
	龙岗	5	17.05
	光明	1	1.25
	小计	8	21.15
养老院	福田	1	2.46
	罗湖	1	0.99
	南山	1	0.54
	宝安	1	0.51
	龙岗	1	0.37
	小计	5	4.87

通过城市更新和土地整备助推全市文化、体育设施服务体系逐步完善。重点统筹落实市、区级公共文化、体育设施的用地，助推区域文化中心建设。加大街道级、社区级基层文体设施的配建力度，通过提高城市更新配建文化、体育设施的标准，实现基层综合文化服务中心、社区运动场地设施的全覆盖。规划期内全市通过城市更新和土地整备重点落实深圳创意设计馆等文体设施项目用地。

## 第二节 市政基础设施规划指引

规划期内各区政府应统筹协调市政基础设施升级改造与城市更新和土地整备项目建设时序。加快开展辖区市政承载能力评估，识别支撑能力薄弱地区，建立预警机制，以基础设施承载能力作为确定城市更新和土地整备实施规模和实施时序的重要依据。在支撑能力薄弱地区优先安排各类市政设施的升级改造与新建，推动设施与更新项目、整备项目同步实施，系统提升地区基础支撑水平。

城市更新和土地整备应落实全市国土空间规划明确的

各类市政基础设施。加快构建双水源双安全供水保障体系，推动我市应急供水保障水平的提升，统筹推进污水收集和处理系统建设，强力推进基础薄弱地区的河道、水厂、水质净化厂等给排水设施的土地整备工作，落实南山水厂扩建，河道、排洪渠等防洪排涝设施，福田、沙河、龙华等水质净化厂新（扩）建工程等项目的用地。规划期内优先落实的市政基础设施详见附表 2。

打造低碳清洁、容量充足的能源系统，强化能源储运体系，积极推进本地能源新、改、扩建，构建安全可靠、智慧高效的燃气供应系统，落实福田保税区、蛇口、南油（前海）等次高-中压调压站及抢险设施新建工程项目用地。加强重点片区的电源保障和系统优化，通过土地整备重点保障坪山站、中部站等 500 千伏变电站，石岩、龙中等 220 千伏变电站新、扩建工程项目用地。

打造结构完整、全面覆盖的通信系统，推动综合性通信机楼、数据中心等大型通信场站的落地，落实布吉、坪山、沙井等机楼新建工程项目用地。

高标准建设各类城市固体废物处理处置设施，逐步提升综合利用能力和安全处置能力，落实光明能源生态园、龙华能源生态园、坪山能源生态园及配套飞灰处置场地、老虎坑灰渣处置场等项目用地，规划预留红花岭危险废物和医疗废物焚烧处置扩建用地。

强化“地上地下”联动更新实施，重点对福田、罗湖、南山、宝安、光明等辖区的市政管网进行升级改造。统筹开展高压线入地和地下综合管廊建设，消除安全隐患，改善城市景观，提升系统整体承载能力。试点结合城市更新项目配套建设分散式建筑中水回用设施，实施污水源头减量。

### 第三节 城市交通系统规划指引

规划期内各区政府应重点落实全市国土空间规划明确的各类交通基础设施，积极协调城市交通设施与城市更新、土地整备项目建设时序。加快开展辖区交通承载能力评估，识别拥堵地区和交通设施供应不足地区，建立预警机制，以承载能力作为确定更新规模、更新整备项目时序安排的重要依据。在交通承载能力不足地区优先安排各类交通设施的建设，结合声环境功能区划要求合理规划，满足各类交通设施需求，系统提升辖区交通支撑水平。

结合城市更新和土地整备工作，助推干线道路建设，加快主次干道、支路网建设，打通断头路，改善片区微循环。加强城市客货运场站建设，落实物流场站用地供应，提升城市生产、生活服务水平。规划期内优先落实的道路交通及设施项目详见附表3。

强化轨道交通“主干”地位，统筹更新与整备两种实施手段，落实和预留赣深、深汕等国家铁路和穗莞深、深汕、

深大等城际铁路的建设空间。超前谋划轨道五期线路及配套设施用地的城市更新和土地筹备工作。加快完成轨道四期调整建设，促进常规公交和轨道系统的整合，构建可靠、快速、便捷的高品质公交网络体系，为市民提供“门到门”的全出行链。规划期内优先落实的轨道交通设施详见附表 4。

结合轨道交通站点以及公共开敞空间，设置自行车停车处，严格落实建筑物自行车停车设施配建标准，鼓励开放建筑退界空间，并与人行道一体化设计，改善步行交通环境，优化慢行交通系统。结合地下空间建设与立体开发，建设空中连廊、地下通道，加强慢行系统与周边建筑及公共空间的融合，打造立体步行街区，实现人车分流。

#### **第四节 城市安全能力提升指引**

规划期内各区政府应结合城市安全保障目标，在辖区范围内优先推进防灾减灾重点工程建设，结合城市更新和土地筹备开展公共安全工程和防治设施建设，巩固城市安全防线，提升城市综合防灾水平。统筹规划监测、救援、避难等防灾减灾救灾设施，尽快落实消防应急救援实战基地和光明气象观测基地等设施，满足城市综合防灾需求。

着力完善城市安全保障体系，各区政府应保障各类隐患地区的城市更新和土地筹备工作的安全。油气管线等危险化学品场所周边的更新筹备项目，须满足相关法律法规、标准

规范等要求，保障居民生产生活安全。

位于罗湖、龙岗、坪山等区域的地震断裂带区域，应在更新整备实施前开展地质条件评价。存在易涝风险的区域，应加强源头减排、排水管渠和排涝除险等设施的建设。存在易塌陷、地质滑坡风险的龙岗中心、坑梓中心、葵涌中心、蛇口、罗湖二线插花地、大梅沙、大浪等区域，应同步开展公共安全工程和防治设施建设，并适当降低项目的开发强度。

## 第五章 规划结构与分区指引

规划期内通过城市更新和土地整备合理引导建筑增量分配，不断优化城市建设用地结构。本规划确定的更新整备分区指引包含城市更新空间范围、土地整备空间范围和更新整备融合空间范围三类。积极衔接《关于打造高品质产业发展空间 促进实体经济高质量发展的实施方案》（以下简称《实施方案》），划定工业区保留提升区、连片改造区和土地整备区。

### 第一节 城市更新和土地整备结构指引

规划期内通过城市更新和土地整备规划引导建设用地和建筑规模结构不断优化，重点保障公共服务与基础配套用地面积，大力提高居住与产业建筑面积，严格控制新增商业（含研发和办公）建筑面积。其中，居住用地和建筑面积比例不少于 50%，商业（含研发和办公）建筑面积比例不高于 20%，产业建筑面积比例不少于 30%。

### 第二节 城市更新空间范围划定与管理

城市更新空间范围包括限制拆除重建区和允许拆除重建区，具体划定和管理要求如下：

#### 1. 限制拆除重建区和允许拆除重建区的划定

城市更新限制拆除重建区包含以下三种情形：（1）位于

城中村综合整治分区和工业区保留提升区范围的；（2）位于成片旧住宅区范围的；（3）有严格建设行为控制、需政府采取手段对拆除重建类更新进行管控的，或位于基本生态控制线、橙线、紫线、文物保护范围、历史建筑和历史风貌区等范围内的。位于城市更新限制拆除重建区的用地，原则上不得纳入全市允许拆除重建区及各区拆除重建类空间范围，重点更新单元除外。

城市更新允许拆除重建区是规划拆除范围的引导区，范围内不得进行大规模拆除重建，重点解决完善公共服务设施、消除历史违建、盘活存量低效用地、修复城市生态等问题。按照市区联动、刚性管控、弹性管理的原则划定城市更新允许拆除重建区，允许拆除重建区的划定对象为更新潜力规模较大、集中成片的区域，以区块形式划入，单个区块或与周边已批更新单元计划无缝衔接后连片的用地面积原则上不低于 15 公顷，同时还应满足以下条件之一：（1）位于全市国土空间规划明确的市级中心区、更新整備重点地区，以及市层面确定的重点发展片区；（2）经公共设施供给能力评估为中小学等公共配套设施严重不足且基本满足计划申报条件的地区；（3）区更新职能部门拟作为重点更新单元推进的潜力地区。允许拆除重建区范围用地面积约 103 平方公里，具体见图 2。

## 2. 限制拆除重建区和允许拆除重建区的管理要求

限制拆除重建区应严格落实各类控制线管制要求，并对拆除重建行为实施严格管控。

强化允许拆除重建区的规划引领作用，引导新申报的城市更新计划项目向该区域进行集中，提高城市更新对城市中心区、重点片区等区域发展的推动作用。分区传导和管控方面，具体包括以下内容：

一是提高分区传导比例，各区五年规划拆除重建类空间范围位于全市允许拆除重建区内的比例原则上不低于 70%。考虑到罗湖区城市更新潜力对象的现实情况，70%比例在罗湖区可视情况适当降低。

二是确定管控分区划定规模，各区五年规划拆除重建类空间范围总规模原则上不超过 109.9 平方公里，且与各区直接供应用地规模指标相关联，具体分配见下表 10。

三是适当增加分区管控弹性，预留全市新增计划规模 10% 的拆除重建类空间范围划定弹性指标，在规划期内由市更新整备主管部门统筹，各区视情况提出指标落地申请，获得审查通过后相关指标对应的用地视为自动纳入区级拆除重建类空间范围。该部分预留的 10%弹性指标可适用于规划期内完成城中村综合整治分区占补平衡后进行计划申报的项目。

表 10 区级城市更新空间范围规模

分区	区级拆除重建类空间范围规模（公顷）	市层面预留的拆除重建类空间范围弹性指标规模（公顷）
福田	420	280
罗湖	472.5	

分区	区级拆除重建类空间范围规模（公顷）	市层面预留的拆除重建类空间范围弹性指标规模（公顷）
南山	630	
盐田	260	
宝安	2470	
龙岗	2450	
龙华	1470	
坪山	1260	
光明	1100	
大鹏	455	
合计	10987.5	

规划期内申报的重点更新单元原则上应当位于市级允许拆除重建区；如位于市级允许拆除重建区之外的，应报市更新整备主管部门审查后报市政府审批，获得批准后增补纳入允许拆除重建区范围，通过此类方式增补的重点更新单元规模原则上不超过5平方公里。各区将符合棚户区改造政策的旧住宅区纳入各区五年规划拆除重建类空间范围的，应先征求市棚改主管部门意见。

### 第三节 土地整备空间范围划定与管理

土地整备空间范围包括产业空间整备区及综合功能整备区。

产业空间整备区是指为抢抓粤港澳大湾区和先行示范区建设“双区驱动”重大历史机遇，支撑实体经济高质量发展，以“盘活空间、提质增效、集中连片”为原则，划定的规划以产业为主导的土地整备区。具体包括《市规划和自然资源局关于加快推进全市较大面积产业空间土地整备工作的通知》划定的33片1平方公里以上较大面积产业土地整

备空间，以及按照《实施方案》划定的工业区土地整备区。具体管理要求和实施应按照上述文件执行。

产业空间整备区是城市更新和土地整备年度计划任务考核的重要空间范围。年度产业用地整备任务原则上应在产业空间整备区内落实。土地整备完成位于产业空间整备区范围外且法定图则规划为工业用地、仓储用地的，也可纳入年度产业用地整备任务。

综合功能整备区是指为全面落实“幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶”的民生发展目标，加大土地整备工作对我市民生设施与住房建设等用地空间保障力度，探索划定的土地整备区域。规划期内，全市共划定综合功能整备区 25 片，涉及需要土地整备的用地规模为 20.3 平方公里。综合功能整备区的相关管理要求和具体政策由市政府及相关部门另行制定。

表 11 综合功能整备区实施规模

分区	片区数	待整备规模（平方公里）
南山	4	3.2
宝安	5	2.9
龙岗	4	6.0
龙华	4	1.2
坪山	2	1.6
光明	3	4.7
大鹏	3	0.7
总计	25	20.3

#### 第四节 更新整备融合试点区空间范围划定

借助综合授权试点改革契机，以促进城市更新和土地整

备两种实施模式融合为目标，开展更新整備融合试点区范围划定。“十四五”期间，积极鼓励各区划定若干个更新整備融合试点区，作为更新整備融合创新政策封闭运行的试点范围。划入更新整備融合试点区范围的，其按照城市更新方式实施的部分将视为符合城市更新五年规划相关空间管控要求。

更新整備融合试点区实施可参照重点更新单元模式，试点区计划和规划由各区（含新区，下同）政府负责拟定，经市更新整備主管部门审查后，由各区报市政府批准。规划经批准后，由区政府组织以公开方式确定实施方式和实施主体。试点区范围内积极鼓励融合运用城市更新、土地整備等多种实施手段，实现片区整体发展的总体目标。

## **第五节 工业区保留提升区划定与管理**

为保障实体产业稳定发展，保留提升一批现状基础较好的工业区，根据《实施方案》要求划定工业区保留提升区。

### **1. 保留提升区管理要求**

保留提升区内用地应予以严格保护，规划期内原则上不得新增纳入拆除重建类城市更新单元计划和土地整備计划。其中，已通过城市更新计划备案的“工改工”项目可按已批准的计划推进实施。

鼓励保留提升区内用地按照相关政策开展工业区综合

整治类更新及产业用地容积调整，具体如下：

(1) 出于消除安全隐患，改善基础设施和公共服务设施等目的进行的综合整治，包括修缮建筑物外观、完善道路交通、给排水、供电、燃气、消防安防、垃圾分类、通信等公共服务设施、环境整治和既有建筑节能等内容，但不改变建筑主体结构和使用功能。

(2) 出于消除安全隐患、完善现状功能等目的进行的综合整治，可增加面积不超过现状建筑面积 15% 的电梯、连廊、楼梯、配电房等辅助性公用设施；出于产业转型升级需要等目的进行的综合整治，可采用加建、改建、扩建、局部拆建方式增加生产经营性建筑面积。

(3) 出于促进产业用地节约集约利用，满足《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定》条件的用地，可综合运用加建、改建、扩建、局部拆建等手段调整产业用地容积。

鼓励各区政府对保留提升区内具备条件的工业区进行统租统管，用于安置承接因拆除重建类城市更新或土地整备需要搬迁的优质企业。

## 2. 保留提升区局部调整

保留提升区空间范围实施弹性管理机制，因城市发展需要可进行局部调整，具体应满足以下情形之一：

(1) 因实施法定规划确定的重大城市基础设施、公共服

务设施或其他城市公共利益项目确需纳入拆除重建类城市更新单元计划或土地整备计划项目，以及近期具备可实施性的拟拆除重建类城市更新项目和土地整备项目的实施需要。

(2) 因法定图则或其它法定规划调整，需调整保留提升区内已通过更新单元计划备案项目主导更新方向的。

(3) 因位于国土空间规划、法定图则等法定规划确定的城市控制性区域，需按照相关管控要求开展建设用地清退与生态修复的用地。

各区可按年度对工业区保留提升区空间范围进行调整，原则上年度调整的总规模不得大于辖区保留提升区范围用地面积的 5%，规划期内累积调整的总规模不得大于辖区保留提升区范围用地面积的 15%。因落实市级重大项目确需突破前述 15%要求的，应报市政府批准。

保留提升区调整应制定占补平衡方案，并满足以下条件：

(1) 调出地块应包含完整宗地和建筑物，调出后不得出现边角地、夹心地和面积不足 5000 平方米的零散地块，且调出后原单元内现状工业用地面积占比应不低于 60%。

(2) 调入地块应为现状在建或已建成工业区，并满足《实施方案》有关保留提升区的划定要求，其中调入地块属于已批城市更新单元计划项目的，必须是已签订土地出让合同的工业用地。

(3) 调入地块应尽量集中成片，且包含完整的宗地和建

筑物，总面积不得少于调出地块总面积。

(4) 调入地块可独立成单元或与已有单元结合，调入后形成的单元面积原则上不得小于 5000 平方米，且单元内现状工业用地占比应不低于 60%。

区相关职能部门负责制定占补平衡方案，报区政府审批。各区审批通过后在项目现场、辖区门户网站及主要新闻媒体上进行公告，抄送市规划和自然资源部门汇总并建立台账，纳入规划“一张图”系统进行动态维护。

## 第六节 工业区连片改造区划定与管理

为保障各类新兴产业高质量发展，连片改造一批现状低效利用的工业区，根据《实施方案》要求划定工业区连片改造区。

### 1. 连片改造区管理要求

连片改造区内单元通过政府引导、政企合作，有序开展以拆除重建类城市更新为主，融合土地整备、产业用地提容、综合整治等多种方式的二次开发活动，由各区政府结合试点项目先行探索实施。

连片改造区内各单元属于福田、罗湖、南山、盐田、大鹏等区的，单元用地面积原则上不小于 15 万平方米，其他区单元用地面积原则上不小于 30 万平方米。

连片改造区内各单元由区政府统筹制定实施方案。实施

方案需明确整体改造范围、产业目标定位、改造模式及意向实施主体、投资计划安排、拟引入重大产业项目清单、现状优质企业安排、土地供应方式、拟落实配套服务设施等内容。

连片改造区内各单元由区政府高标准开展规划编制工作。规划应以经批准的国土空间规划、法定图则等法定规划为依据，传导落实各级规划管控要求，并符合相关政策规范。规划应保持工业主导地位、完善基础设施、优化配套服务、保障产城融合发展，规划工业用地占比原则上不低于 50%，其中位于宝安、龙岗、龙华、光明、坪山等区的，单元内规划工业用地应以普通工业用地（M1）为主。

连片改造区内各单元由区政府依据实施方案和单元规划，按照相关规定合理确定参与开发建设与运营管理的实施主体，优先引入在园区开发建设与管理运营方面有丰富经验的园区平台型企业。

连片改造区内已通过城市更新单元计划备案的项目应在后续更新单元规划编制、实施主体确认等环节落实连片改造单元实施方案要求。

位于依据《实施方案》要求划定并经市政府批准的工业连片改造区范围的，将视为纳入区级拆除重建类空间范围，不占用区级城市更新空间范围规模指标。

## 2. 连片改造区局部调整

连片改造区内各单元因项目可行性、权利人意愿或其他

原因短期内不具备实施条件的，由各区从严把关、充分研究论证，经科学决策后按程序对单元范围进行局部调整。

各区连片改造区在规划期内累积调整的总规模原则上不得大于辖区相应分区范围用地面积的 30%，且调整后相应分区规模应不小于《实施方案》的辖区分配指标规模。

连片改造区调整后形成的单元应满足《实施方案》有关连片改造区的划定要求，且不得低于相应分区的最小单元规模以及规划工业用地最小比例要求。

区相关职能部门负责制定调整方案，报区政府审批。各区审批通过后抄送市规划和自然资源部门汇总并建立台账，纳入规划“一张图”系统进行动态维护。

## 第七节 工业区土地整备区划定与管理

为保障各类新兴产业高质量发展，土地整备一批现状低效利用的工业区，根据《实施方案》划定工业区土地整备区。

### 1. 工业区土地整备区管理要求

工业区土地整备区内单元应强化政府主导作用，强力推进土地整备工作，由各级政府结合试点项目探索以“案例+政策+工具箱”的方式推进实施。

工业区土地整备区内各单元属于福田、罗湖、南山、盐田、大鹏等区的，单元用地面积原则上不小于 15 万平方米，其他各区单元用地面积原则上不小于 30 万平方米。

工业区土地整备区内单元应优先列入土地整备年度计划，由区政府以独立项目或拆分为多个项目的形式进行申报。

工业区土地整备区内各单元由区政府统筹制定实施方案。实施方案需明确土地整备实施范围、土地整备资金规模、土地整备实施方式、政府储备用地范围、留用土地范围、实施时序等内容。在编制土地整备实施方案前，各区政府应组织开展工业区土地整备区范围内的企业用地摸查和梳理工作，全面了解片区范围内企业经营情况和用地用房需求，并对拟进行安置的优质企业拟定安置方案。

工业区土地整备区内各单元涉及法定图则强制性内容调整的由区政府高标准开展规划编制工作。规划应以经批准的国土空间规划、法定图则等法定规划为依据，传导落实各级规划管控要求，并符合相关政策规范。规划应保持产业主导地位、完善配套服务、保障产城融合发展，规划产业用地占比原则上不低于 50%。

## 2. 工业区土地整备区局部调整

工业区土地整备区内各单元因项目可行性、权利人意愿或其他原因短期内不具备实施条件的，由各区从严把关、充分研究论证，经科学决策后按程序对单元范围进行局部调整。各区工业区土地整备区在规划期内累积调整的总规模原则上不得大于辖区相应分区范围用地面积的 30%，且调整后相应分区规模应不小于《实施方案》的辖区分配指标规模。

工业区土地整备区调整后形成的单元应满足《实施方案》有关工业区土地整备区的划定要求，且不得低于相应分区的最小单元规模以及规划产业用地最小比例要求。

区相关职能部门负责制定调整方案，报区政府审批。各区审批通过后抄送市规划和自然资源部门汇总并建立台账，纳入规划“一张图”系统进行动态维护。

## 第六章 实施保障机制

### 第一节 加强更新整備融合

以综合授权试点改革为契机，逐步推进城市更新和土地整備政策的全面融合，加强模式创新、规则创新和体制创新，建立融合统一、公平有序、科学高效的存量空间统筹利用新体系。

**高质量编制更新整備年度计划。**以更新整備年度计划为抓手，加快推进更新整備工作统筹融合，在年度计划编制和管理中打通城市更新和土地整備移交政府储备用地、直接供应用地等任务和指标的互认路径。加强年度计划的统筹作用，对于产业空间整備任务完成情况较好的区，探索增加拆除重建类空间范围弹性指标等激励机制。

**探索空间腾挪置换和指标互动政策创新。**打破宗地位置限制，构建允许利用政府储备地与市场主体或原权利人的留用土地进行腾挪置换的机制，加大空间统筹力度；探索在城市更新“飞地政策”、土地整備利益统筹等政策基础上进行优化创新，扩大指标转移范围，细化腾挪置换规则，解决项目碎片化、畸零化的问题。

**加强更新整備补偿标准统筹。**动态修订住宅类房屋征收基准价格，参考市场标准出台厂房和商业征收基准价格，建

立征收补偿基准价格动态调整机制，加强征收基准价格与市场价格的接轨；结合改造类型和片区地价水平等因素制定更新整備项目拆建比和拆赔比参考标准，作为各类项目容积校核的重要依据，缩小不同项目之间的利益差异；构建统一的合法用地和历史用地处置规则，加强更新整備的利益协同。

**加强更新整備的规划统筹。**以国土空间规划标准单元为抓手，统筹城市更新和土地整備等存量规划。标准单元对上落实上层次规划刚性管控指标，横向对接法定图则在存量地区关于开发功能、建筑总量、配套设施等详细规划要求，对下指导标准单元内城市更新和土地整備等各类存量规划编制，包括指引划定项目边界、确定地块划分、明确地块功能、建筑规模和配套设施等。

**创新容积管理规则。**重构容积核算规则，按照权责对等、精准调控的原则，综合考虑拆建比核算、土地贡献率转移等要素，探索更新整備容积核算规则重构和创新。

## 第二节 优化政策保障体系

**不断完善更新整備相关政策。**落实示范区实施方案的总体要求，不断探索利用存量建设用地进行开发建设的市场化机制，加快建立以产权为核心、利益共享为原则、实施为导向，更系统、更融合、更精准、更公平、更可持续的新一代更新整備政策体系，指导城市更新和土地整備相关工作，

保障城市低效用地再开发工作高质量、有序推进。逐步完善城市更新和土地整备利益统筹计划相关管理政策，要求在城市更新和土地整备利益统筹计划立项阶段，加强项目评估，从源头上防止大拆大建。

**完善政府主导类城市更新实施路径。**针对连片改造升级试点，研究制定配套政策和规则，在连片改造范围划定、产业定位、实施主体确认、运营主体引入等方面加大政策创新力度，完善工业区连片升级改造实施机制。

**探索城中村综合整治激励措施。**加强政府对全市允许拆除重建区、各区拆除重建类空间范围、土地整备空间范围和城中村综合整治分区的统筹力度，加大对城中村综合整治的激励机制，保障城中村综合整治分区的发展权。综合运用局部拆除重建、土地整备与综合整治等多种存量用地开发手段，积极推动城中村综合整治工作。

### **第三节 完善工作组织保障**

**规范城市更新和土地整备工作流程。**明确城市更新全链条审批环节、标准和时限，并及时向社会公开。进一步完善更新项目的批后监管程序，完善公共配套设施用地的审批、入库、出库、建设、移交等环节。落实《深圳市人民政府关于规划和自然资源行政职权调整的决定》（深圳市人民政府令第 327 号）等文件要求，深入推进“强区放权”工作，进

进一步优化土地整备项目审批流程，推动留用土地、征地返还用地、安置房用地等涉及的用地报批、规划许可、土地出让等审批职权调整至区政府（含新区管委会，下同）行使，探索将置换用地等审批职权调整至区政府行使，提高项目审批效率。

**稳步完成两个五年规划之间的过渡期衔接。**更新整备“十四五”规划批准前的过渡期，各区审批通过的更新单元计划项目将继续沿用各区城市更新“十三五”规划确定的拆除重建类空间范围。全市更新整备“十四五”规划涉及各项指标的统计自2021年1月1日起算，各区更新整备“十四五”规划编制涉及的更新整备空间范围图中已批城市更新单元计划范围统一截止时间节点为2020年12月31日。

**搭建规划定期评估和规划调整机制。**为提高规划的科学性、合理性和可操作性，要求建立系统的五年规划评估制度，定期对本规划实施情况进行评估和检讨。考虑到未来发展的不确定性，应增加规划弹性；该规划经批准印发后，市规划和自然资源局可结合全市经济社会发展和产业发展需要，以及根据规划实施评估情况，在规划期内开展两次规划调整工作。

**精简审批环节，创设绿色通道。**对规划期内重大产业升级与民生保障项目，探索开通绿色通道。对工业区连片改造和土地整备项目，探索更新整备环节精简优化。对更新配建

保障性住房、创新型产业用房等项目，探索立项审批简易程序，保障与更新项目同步实施。

**不断完善城市更新和土地整备公众参与机制。**将公众参与贯穿于城市更新和土地整备政策与计划制定、规划编制、项目实施与监管的全过程，形成多方互动、和谐共赢的社会参与机制。

**优化土地整备土壤环境调查工作机制。**切实做好土壤环境保护工作，加强生态环境部门对土壤环境调查工作的统筹作用，对已入库储备的土地，开展土壤环境调查专项行动；对即将入库储备的土地，严格落实《中华人民共和国土壤污染防治法》，按照“谁污染、谁治理”的原则，开展土壤环境调查工作，并加强日常监督、处罚。

#### **第四节 强化监督考核机制**

**健全动态监管与计划清理机制。**加强城市更新和土地整备利益统筹项目的动态监管，参考城市更新单元计划有效期的管理机制，搭建常态化的计划清理或调出机制，各区政府按规定对符合清理条件的城市更新和土地整备利益统筹项目采取调出措施，建立促进项目实施的倒逼机制。

**完善防止大拆大建的监督检查机制。**探索搭建城市更新和土地整备利益统筹计划涉及“大拆大建”的各区自查评估机制。完善城市更新和土地整备利益统筹项目“不大拆大建”

的监督检查机制，及时开展专项检查，不定期开展抽查。将不大拆大建工作纳入全市考核体系，对涉及大拆大建的活动或项目，要求限期彻底整改，并对相关责任人和责任单位作出处理。

**强化年度计划分配和实施。**规划期内，按照年度提前制定推动规划实施的行动方案，将用地供给目标、土地整备实施目标、工业区升级改造目标、各类公共设施建设目标、公共住房筹集目标等任务合理分配至每年度。

**搭建城市更新计划指标的总量限定和流量管控机制。**为进一步提升城市更新的实施率，提高城市更新计划质量，全面鼓励加快更新整备用地出让速度，将城市更新计划规模与更新整备直接供应规模进行挂钩，搭建“流进”与“流出”相关联的流量调节机制。其中，建议各区当年度新增更新计划批准规模原则上不超过辖区前一年度更新整备用地直接供应规模的 2.5 倍与当年度更新计划清理或调出规模的 2 倍之和，超出上述之和的更新计划项目将不予备案。为加强当前计划管理机制的衔接过渡，从 2022 年开始探索搭建上述流量管控机制，重点更新单元不纳入上述流量管控。

**完善实施绩效考核机制。**根据城市更新和土地整备任务分工、进度要求，落实区级及市级职能部门责任，实施年度考核，并将考核成绩纳入年度绩效。完善考核内容，搭建年度分配总规模完成率、计划项目实施率等综合考核机制；实

现数量考核和质量考核并举，将重点更新单元、重大产业空间、重大公共利益项目实施情况一并纳入考核目标。

**完善定期通报机制。**市更新整备主管部门定期统计各区更新整备各项工作推进情况，搭建城市更新和土地整备的统一通报平台，督促更新整备各项目标与任务落实，并定期向市委、市政府报告。

## 附表

### 附表 1：重点落实的公共服务设施项目一览表

序号	分区	设施	名称	容量	用地规模 (公顷)	需更新/整备的 用地面积(公 顷)
1	罗湖	高中	市第十九高级中学	18 班	1.21	1.21
2	罗湖	高中	罗湖外国语全寄宿制高中	36 班	3.01	0.3
3	南山	高中	西丽中心区地区 NS10-02&03&04-02-01-04 地块	36 班	9.53	8.88
4	宝安	高中	市第二十四高级中学	72 班	6.75	1.57
5	宝安	高中	市第二十八高级中学	72 班	7.41	0.04
6	宝安	高中	市第十三高级中学	72 班	8.71	1.07
7	宝安	高中	12 所公办普通高中 1 (预选址)	36 班	3.04	2.85
8	宝安	高中	新安上川片区 BA102-02&03&04-18-04	36 班	3.38	2.95
9	龙岗	高中	横岗中心地区 (修编) 07-12 地块	36 班	4.00	2.37
10	龙华	高中	市第二十六高级中学	78 班	10.14	10.14
11	坪山	高中	坪山高中园 (含 3 所高中)	180 班	20.90	4.12
12	坪山	高中	坑梓龙田沙砾地区 04-09 地块	36 班	6.65	2.74
13	光明	高中	市第二十二高级中学	36 班	3.30	0.77
14	大鹏	高中	红岭教育集团大鹏校区	15 班	5.53	5.50
15	大鹏	高中	市第二十三高级中学	36 班	3.68	0.49
16	南山	医院	深圳市孙逸仙心血管医院	——	2.62	1.40
17	宝安	医院	松岗人民医院扩建 (二期)	——	4.50	1.45
18	龙岗	医院	龙岗区第二人民医院 (新址)	——	2.19	2.19
19	龙岗	医院	龙岗中心医院	——	8.47	4.29
20	龙岗	医院	龙岗区第三人民医院	——	4.19	1.16
21	龙岗	医院	深圳市第三人民医院应急院区	——	6.77	6.77
22	龙岗	医院	国家感染性疾病临床医学研究中心项目	——	2.64	2.64
23	光明	医院	中国科学院大学深圳医院西院区 (原光明区人民医院)	——	5.37	1.25

附表 2：优先落实的市政基础设施项目一览表

序号	分区	专项	设施	名称	用地位置	设施规模	用地规模 (公顷)	需更新/整 备的用地面 积(公顷)
1	全市	给水设施	水库连 通工程	公明水库至清林 径水库连通工 程、罗田水库至 铁岗水库连通工 程等 5 项水库连 通工程	全市	-	-	-
2	福田	污水设施	水质净 化厂	福田水质净化厂 扩建工程 1	福田区沙 头街道	40 万立方 米/日	2.35	1.27
3	福田	通信设施	机楼	皇岗机楼改建工 程	福田区	——	0.45	0.45
4	福田	通信设施	邮件处 理中心	福田邮件处理中 心新建工程	福田区	——	0.50	0.75
5	福田	电力设施	变电站	500 千伏皇岗站 新建工程	福田区沙 头街道	500 千伏	5	——
6	福田	燃气、 油品设施	燃气调 压站及 抢险设 施	保税区次高-中 压调压站及抢险 设施新建工程	福田区福 宝街道	5.4 万方/ 小时	0.15	0.15
7	南山	给水设施	水厂	西丽水厂新建工 程	南山区西 丽街道	15 万立方 米/日	6.78	6.78
8	南山	污水设施	水质净 化厂	沙河水质净化厂 新建工程	南山区桃 源街道	10 万立方 米/日	6.97	6.97
9	南山	燃气、 油品设施	燃气调 压站及 抢险设 施	蛇口次高-中压 调压站及抢险设 施新建工程	南山区招 商街道	5.4 万方/ 小时	0.14	0.14
10	南山	燃气、 油品设施	燃气调 压站及 抢险设 施	南油(前海)高 -次高压调压站/ 次高-中压调压 站等及抢险设施 新建工程	前海自贸 区	25 万方/ 小时; 5.4 万方/ 小时	0.62	0.31
11	南山	通信设施	机楼	大学城机楼新建 工程	南山区	——	0.33	0.33

序号	分区	专项	设施	名称	用地位置	设施规模	用地规模 (公顷)	需更新/整 备的用地面 积 (公顷)
12	宝安	给水设施	水厂	长流陂水厂扩建工程 2	宝安区沙井街道	20 万立方米/日	8.95	0.39
13	宝安	污水设施	水质净化厂	沙井水质净化厂扩建工程	宝安区沙井街道	35 万立方米/日	11.48	5.23
14	宝安	燃气、油品设施	液化石油气灌装站	利民液化石油气灌装站扩建工程	宝安区新桥街道	——	0.63	0.54
15	宝安	电力设施	变电站	220 千伏石岩站	宝安区石岩街道	220 千伏	0.6	0.6
16	宝安	通信设施	机楼	沙井机楼新建工程	宝安区	——	0.49	0.30
17	宝安	通信设施	机楼	福永机楼新建工程	宝安区	——	0.53	0.50
18	宝安	环卫设施	综合填埋场	老虎坑灰渣处置场	宝安区松岗街道	——	——	1.00
19	龙岗	给水设施	水厂	猫仔岭水厂异地重建工程	龙岗区龙岗街道	30 万立方米/日	12.11	6.92
20	龙岗	污水设施	水质净化厂	布吉水质净化厂扩建工程	龙岗区布吉街道	10 万立方米/日	4.94	1.62
21	龙岗	污水设施	水质净化厂	埔地吓水质净化厂扩建工程	龙岗区南湾街道	5 万立方米/日	1.95	1.95
22	龙岗	污水设施	水质净化厂	宝龙水质净化厂新建工程	龙岗区龙岗街道	6 万立方米/日	5.90	4.90
23	龙岗	污水设施	水质净化厂	南约水质净化厂新建工程	龙岗区宝龙街道	6 万立方米/日	2.5	2.5
24	龙岗	污水设施	水质净化厂	横岭水质净化厂扩建工程	龙岗区坪地街道	20 万立方米/日	21.2	21.2
25	龙岗	燃气、油品设施	燃气调压站及抢险设施	低碳城次高-中压调压站及抢险设施新建工程	龙岗区坪地街道	5.4 万方/小时	0.15	0.11
26	龙岗	燃气、油品设施	燃气调压站及抢险设施	宝龙次高-中压调压站及抢险设施新建工程	龙岗区龙岗街道	5.4 万方/小时	0.15	0.15

序号	分区	专项	设施	名称	用地位置	设施规模	用地规模 (公顷)	需更新/整 备的用地面 积 (公顷)
27	龙岗	通信设施	机楼	布吉机楼新建工程	龙岗区	——	0.50	0.50
28	龙华	给水设施	水厂	龙华茜坑水厂扩建工程	龙华区大浪街道	20万立方米/日	5.86	4.88
29	龙华	污水设施	水质净化厂	龙华水质净化厂扩建工程	龙华区福城街道	10万立方米/日	4.09	2.69
30	龙华	污水设施	水质净化厂	大水坑水质净化厂新建工程	龙华区观澜街道	7万立方米/日	3.3	3.3
31	龙华	电力设施	变电站	220千伏龙中站	龙华区	220千伏	0.6	0.6
32	坪山	污水设施	水质净化厂	龙田水质净化厂扩建工程	坪山区坑梓街道	4万立方米/日	17.10	3.39
33	坪山	污水设施	水质净化厂	南布水质净化厂新建工程	坪山区坪山街道	2万立方米/日	1.83	1.19
34	坪山	通信设施	机楼	坪山机楼新建工程	坪山区	——	0.57	0.50
35	坪山	电力设施	变电站	500千伏坪山站新建工程	坪山区马峦街道	500千伏	4.5	——
36	光明	污水设施	水质净化厂	光明水质净化厂扩建工程	光明区光明街道	20万立方米/日	7.0	7.0
37	光明	电力设施	燃机电厂	光明燃机电厂新建工程	光明区	3000MW	22.00	21.67
38	光明	环卫设施	垃圾焚烧厂	光明能源生态园	光明区公明街道、新湖街道	2250吨/日	18.5	13.05
39	大鹏	污水设施	水质净化厂	上洞水质净化厂扩建工程	大鹏新区葵涌街道	1.0万立方米/日	0.81	0.10
40	大鹏	燃气、油品设施	燃气调压站及抢险设施	葵涌高-中压调压站及抢险设施新建工程	大鹏新区葵涌街道	5.4万方/小时	0.15	0.15
41	大鹏	燃气、油品设施	燃气、油品设施	中石油(迭福北)深圳液化天然气应急调峰站项目	大鹏新区	300万吨/年	34.50	34.50

附表 3：优先落实的道路交通及设施项目一览表

序号	名称	用地位置	用地规模（公顷）	建设规模
1	深圳至中山跨江通道工程（跨江桥隧工程）	宝安区	/	21 公里
2	广深沿江高速公路深圳段二期工程	宝安区		项目建设道路长 5.7 公里，设机场互通、鹤洲互通、国际会展中心互通 3 座互通式立交。
3	沈海高速深圳机场至荷坳段机荷高速改扩建工程	宝安区、龙华区、龙岗区	/	43 公里
4	沈海高速深汕西改扩建	龙岗区、坪山区	/	12.25 公里
5	深汕第二高速公路	坪山区、龙岗区	/	6.75 公里
6	深珠（伶仃洋）通道	南山区	/	30 公里
7	深汕跨海高速公路	大鹏新区	/	12.68 公里
8	清平高速公路北段	龙华区、龙岗区	/	/
9	梅观高速公路清湖南段市政道路工程	龙华区民治街道、龙华街道和龙岗区坂田街道	140.27	7.975 公里
10	沿江高速前海段与南坪快速衔接工程	宝安区和前海合作区	77（包含海域）	沿江高速 6.4 公里，南坪二期西延 18.8 公里
11	深圳外环高速公路	宝安区、光明区、龙华区、龙岗区、坪山区、大鹏新区以及东莞市凤岗镇	/	深圳段 76 公里
12	惠盐高速公路深圳段改扩建工程	龙岗区	/	20.3 公里
13	东部过境高速公路	罗湖区、龙岗区、坪山区	/	以规划的莲塘口岸为起点，向东北方

序号	名称	用地位置	用地规模（公顷）	建设规模
				向延伸，终点与深汕、惠盐高速公路相接，双向八车道设计，全长约 32.2 公里。
14	深圳外环高速公路西延段	宝安区	/	/
15	深圳外环高速公路南延段	大鹏新区	/	/
16	侨城东路北延通道工程	龙华区、南山区、福田区	243.56	15.7 公里
17	西乡-丹梓通道（宝鹏通道）工程	宝安区、南山区、龙华区、龙岗区、罗湖区	413.8	53 公里
18	南坪快速路三期工程	龙岗区、坪山区	/	西起水官高速横坪立交，东至聚龙路，全长约 22.12 公里。
19	春风隧道工程	罗湖区	8.117（地下 1.793）	城市快速路，全长 5.08 公里，其中隧道封闭段长 4.82 公里
20	绿梓大道北段新建工程	龙岗区、坪山区	122.42	8.95 公里
21	深华快速路-福龙立交工程（二期）	龙华区	18.72	0.4 公里
22	龙观快速路北延段（含樟新路）工程	龙华区福城街道	48.86	3.25 公里
23	深华快速路-福龙路立交工程	龙华区大浪街道	26.9	9.18 公里
24	深华快速路 5 标	龙华区大浪街道	1.5	0.188 公里
25	龙坪盐通道工程	龙岗区、坪山区、盐田区	158.8	14.4 公里
26	绿梓大道工程（金田路-坪西公路段）	坪山区石井街道	15.2	2.475 公里

序号	名称	用地位置	用地规模（公顷）	建设规模
27	滨江大道一期A段（听海路—西乡大道）工程	新安街道、西乡街道、宝安中心	19（不包含海域）	5.5公里
28	滨江大道（西乡大道~机场南路）市政工程	宝安区西乡街道	26	6公里
29	滨江大道（新沙路~公明北环）市政工程	宝安区沙井街道	40	6公里
30	滨江大道机场段工程（机场南立交-福洲大道）	宝安区	35.1	10公里
31	滨江大道福洲立交工程	宝安区福海街道	30.71	立交主线1.6公里
32	妈湾跨海通道（月亮湾大道~沿江高速）工程	宝安区西乡街道、前海妈湾片区	103.02	8.05公里
33	丹平快速路二期工程	龙岗区平湖街道、东莞市凤岗镇	22.68	2.8公里
34	盐龙大道南段快速路工程	盐田区盐田街道以及龙岗区园山街道、横岗街道	50.88（未统计隧道段）	14.437公里
35	外环快速路	宝安区、光明区、龙华区、龙岗区、坪山区	171.12	65公里
36	燕罗快速路	宝安区	39.36	4.92公里
37	沙河东路北延工程	南山区、龙华区	100.8	15.5公里
38	根玉大道跨茅洲河大桥及接线道路（广田路-松福路）工程	宝安区燕罗街道、光明区马田街道	17.15	1.9公里
39	深圳市宝安区沙井南环至玉律道路工程（3标）	宝安区新桥街道	15.58	2.01公里
40	龙岗区布坂联络道市政工程	龙岗区坂田、吉华街道	16.55	3.26公里

序号	名称	用地位置	用地规模（公顷）	建设规模
41	深圳市恒心路市政工程	龙岗区横岗、平湖街道	86.61	9.72 公里
42	丹荷路市政工程	龙岗区宝龙街道	63.61	6.18 公里
43	龙坪路市政工程	龙岗区龙岗街道、坪地街道、宝龙街道	44.44	7.84 公里
44	五和大道南坪快速连接线工程	龙岗区坂田街道、龙华区民治街道	13.2	1 公里
45	葵涌环城西路新建工程	大鹏新区葵涌街道	30.2	4.5 公里
46	民乐路市政工程	龙华区民治街道、龙岗区坂田街道	11.31	1.876 公里
47	石清大道二期道路工程	宝安区石岩街道以及龙华区福城街道、龙华街道、大浪街道	52.42	7.62 公里
48	交椅湾大道	宝安区	94.8	15.80 公里
49	九瑞隧道	宝安区	18.72	3.12 公里
50	东长路北延	光明区	32.94	5.49 公里
51	洲石路支线南延	宝安区	39.3	6.55 公里
52	悦兴路西延	龙华区、宝安区	50.88	8.48 公里
53	平安大道南延	龙岗区	47.58	7.93 公里
54	布吉南环路	罗湖区、龙岗区	32.7	5.45 公里
55	如意路南延	龙岗区	12.42	2.07 公里
56	蛇岭大道-环城南路	龙岗区	57.54	9.59 公里
57	龙坪路北延	龙岗区	53.1	8.85 公里
58	大鹏-市中心第二通道	坪山区、大鹏新区	64.5	10.75 公里
59	玉平大道南延	罗湖区	/	/
60	龙华综合车场	龙华区观湖街道	2.82	停车规模不少于 500 辆

序号	名称	用地位置	用地规模（公顷）	建设规模
61	葵涌综合车场	大鹏新区葵涌街道	1.92	停车规模不少于400辆
62	梅林综合车场	福田区梅林街道	0.76	停车规模不少于220辆
63	布吉综合车场	龙岗区吉华街道	1.97	停车规模不少于527辆
64	凤凰山综合车场	宝安区福永街道	2.04	停车规模不少于575辆
65	中山园综合车场	南山区南头街道	2.11	停车规模不少于527辆
66	龙岗综合车场	龙岗区宝龙街道	1.76	停车规模不少于500辆
67	沙井综合车场	宝安区新桥街道	2.02	停车规模不少于450辆
68	梧桐苑综合车场	罗湖区莲塘街道	1.98	停车规模不少于270辆
69	横岗综合车场	龙岗区园山街道	1.92	停车规模不少于570辆
70	南湾综合车场	龙岗区南湾街道	1.15	停车规模不少于270辆
71	安托山综合车场	福田区香蜜湖街道	2.52	停车规模不少于927辆
72	公明综合车场	光明区马田街道	1.52	停车规模不少于370辆
73	上李朗综合车场	龙岗区吉华街道	1.5	停车规模不少于375辆
74	龙城北综合车场	龙岗区龙城街道	2.45	停车规模不少于610辆
75	西乡综合车场	宝安区西乡街道	1.58	停车规模不少于400辆
76	大宝北路综合车场	宝安区新安街道	1.71	停车规模不少于430辆
77	燕罗综合车场	宝安区燕罗街道	2.38	停车规模不少于650辆
78	观澜大水坑综合车场	龙华区福城街道	2.13	停车规模不少于718辆

序号	名称	用地位置	用地规模（公顷）	建设规模
79	坪地南综合车场	龙岗区坪地街道	1.37	停车规模不少于370辆
80	大田洋综合车场	宝安区松岗街道	4.06	停车规模不少于1500辆
81	石岩东综合车场	宝安区石岩街道	1.06	停车规模不少于270辆

附表 4：优先落实的轨道交通设施项目一览表

类别	序号	名称	项目等级	用地位置
国家铁路	1	深茂铁路	国家级	南山区、宝安区
	2	赣深高铁	国家级	光明区、龙华区、南山区、宝安区
	3	深汕高铁工程	国家级	罗湖区、南山区、龙岗区、坪山区、深汕合作区
	4	湘粤第二高铁（含广深第二高铁）	国家级	宝安区
城际轨道	5	穗莞深城际及南延线	省级	南山区、福田区、宝安区
	6	深大城际	省级	宝安区、龙华区、龙岗区、坪山区、大鹏新区
	7	深惠城际大鹏支线	省级	龙岗区、大鹏新区、坪山区
	8	中虎龙城际（塘厦至龙岗）	省级	龙岗区
	9	常龙城际（中轴城际）	省级	龙华区
	10	深莞增城际	省级	南山区、光明区、宝安区
	11	深珠城际	省级	南山区
	12	深惠城际	省级	龙岗区、龙华区、南山区
	13	港深西部快轨	国家级	南山区
	14	深汕城际	省级	福田区、罗湖区、盐田区、深汕合作区、大鹏新区
客运综合枢纽	15	西丽枢纽	市级	南山区
	16	机场东纽站	市级	宝安区
	17	坪山枢纽	市级	龙岗区
	18	光明城枢纽	市级	光明区
	19	平湖枢纽	市级	龙岗区
	20	前海枢纽	市级	南山区
	21	深圳湾超级总部枢纽	市级	南山区
	22	皇岗口岸枢纽	市级	福田区
	23	罗湖北（清水河）枢纽	市级	罗湖区
	24	大运枢纽	市级	龙岗区
	25	龙城广场枢纽	市级	龙岗区
26	光明科学城枢纽	市级	光明区	
27	鹭湖枢纽	市级	龙华区	
	28	城市轨道交通 5 号线西延工程	市级	罗湖区

类别	序号	名称	项目等级	用地位置
城市轨道交通 (路线)	29	城市轨道交通 8 号线二期 (东延) 工程	市级	盐田区、大鹏新区
	30	城市轨道交通 6 号线支线一期工程	市级	光明区
	31	城市轨道交通 12 号线一期工程	市级	南山区、宝安区
	32	城市轨道交通 13 号线一期工程	市级	南山区、宝安区
	33	城市轨道交通 14 号线一期工程	市级	福田区、罗湖区、龙岗区、坪山区
	34	城市轨道交通 16 号线一期工程	市级	龙岗区、坪山区
	35	城市轨道交通 3 号线四期 (东延) 工程	市级	龙岗区
	36	城市轨道交通 6 号线支线二期 (南延) 工程	市级	光明区
	37	城市轨道交通 7 号线二期 (东延) 工程	市级	南山区
	38	城市轨道交通 8 号线三期 (东延) 工程	市级	大鹏新区
	39	城市轨道交通 11 号线二期 (东延) 工程	市级	福田区、罗湖区
	40	城市轨道交通 12 号线二期 (北延) 工程	市级	宝安区
	41	城市轨道交通 13 号线二期 (北延、南延) 工程	市级	南山区、光明区
	42	城市轨道交通 16 号线二期 (南延) 工程	市级	龙岗区
	43	城市轨道交通 20 号线一期 (北段) 工程	市级	宝安区
	44	城市轨道交通 10 号线二期 (东延、南延) 工程	市级	龙岗区、福田区
45	城市轨道交通 14 号线二期 (南延) 工程	市级	福田区	
46	城市轨道交通五期线路工程	市级		

备注：附表 1 为规划强制性内容，附表 2、3 和 4 为规划指引性内容。

## 附图

图 1：城市更新和土地整备潜力范围分布图

图 2：城市更新和土地整备分区指引图

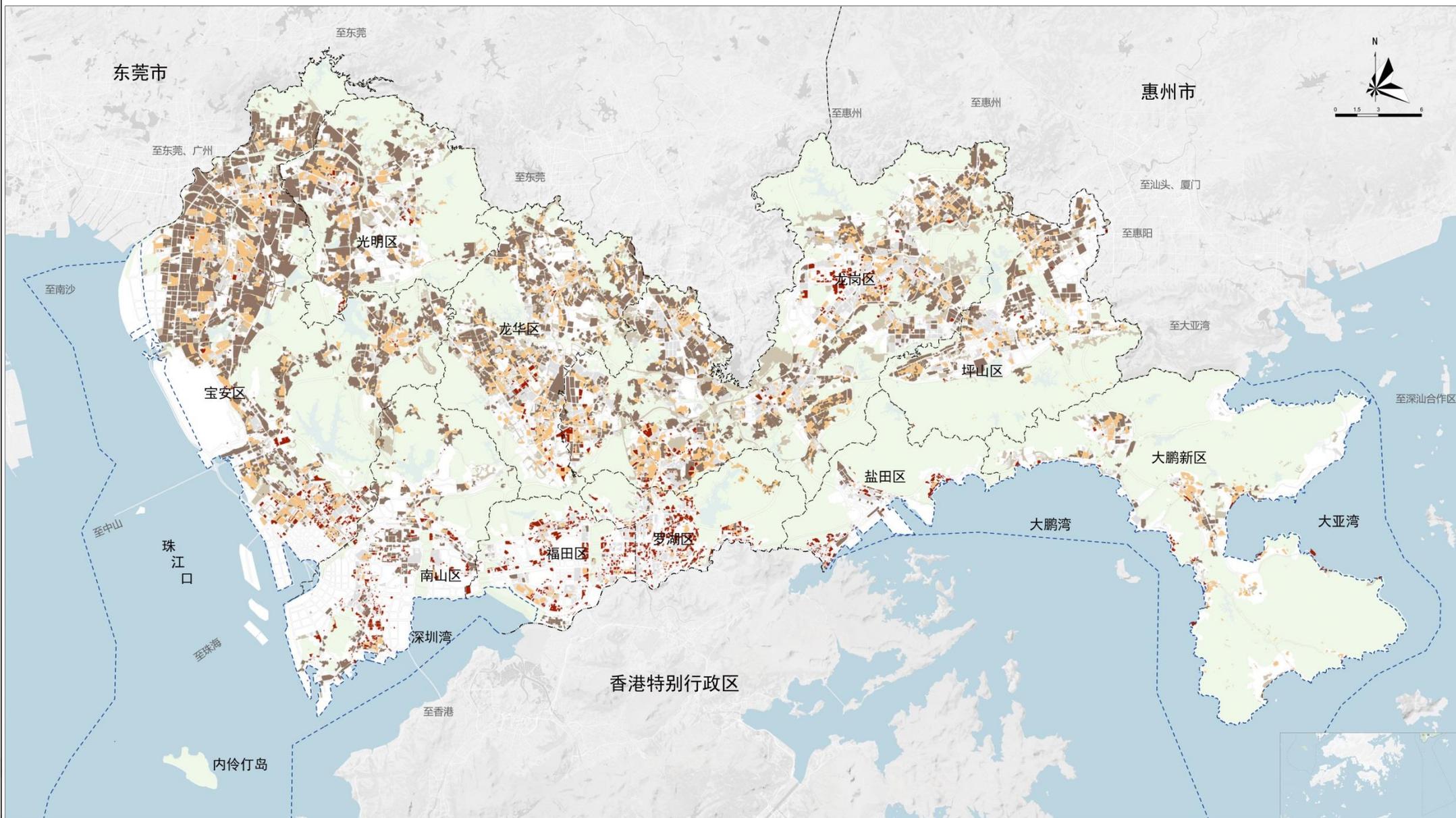
图 3：工业区转型升级分区指引图

图 4：“工改 M0”规划引导区范围图

图 5：优先整备民生设施分布指引图

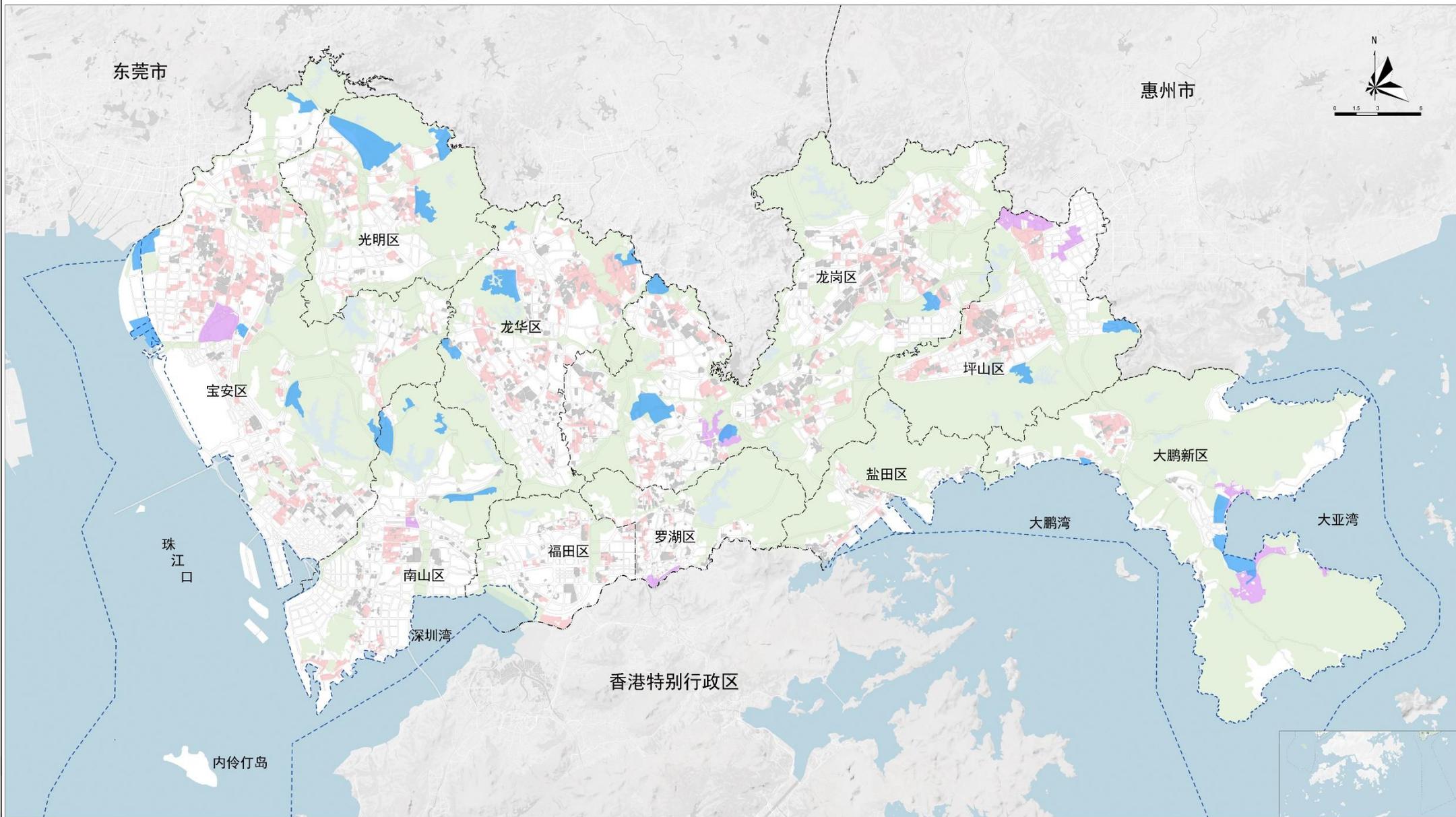
# 深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划

## 城市更新和土地整备潜力范围分布图



图例

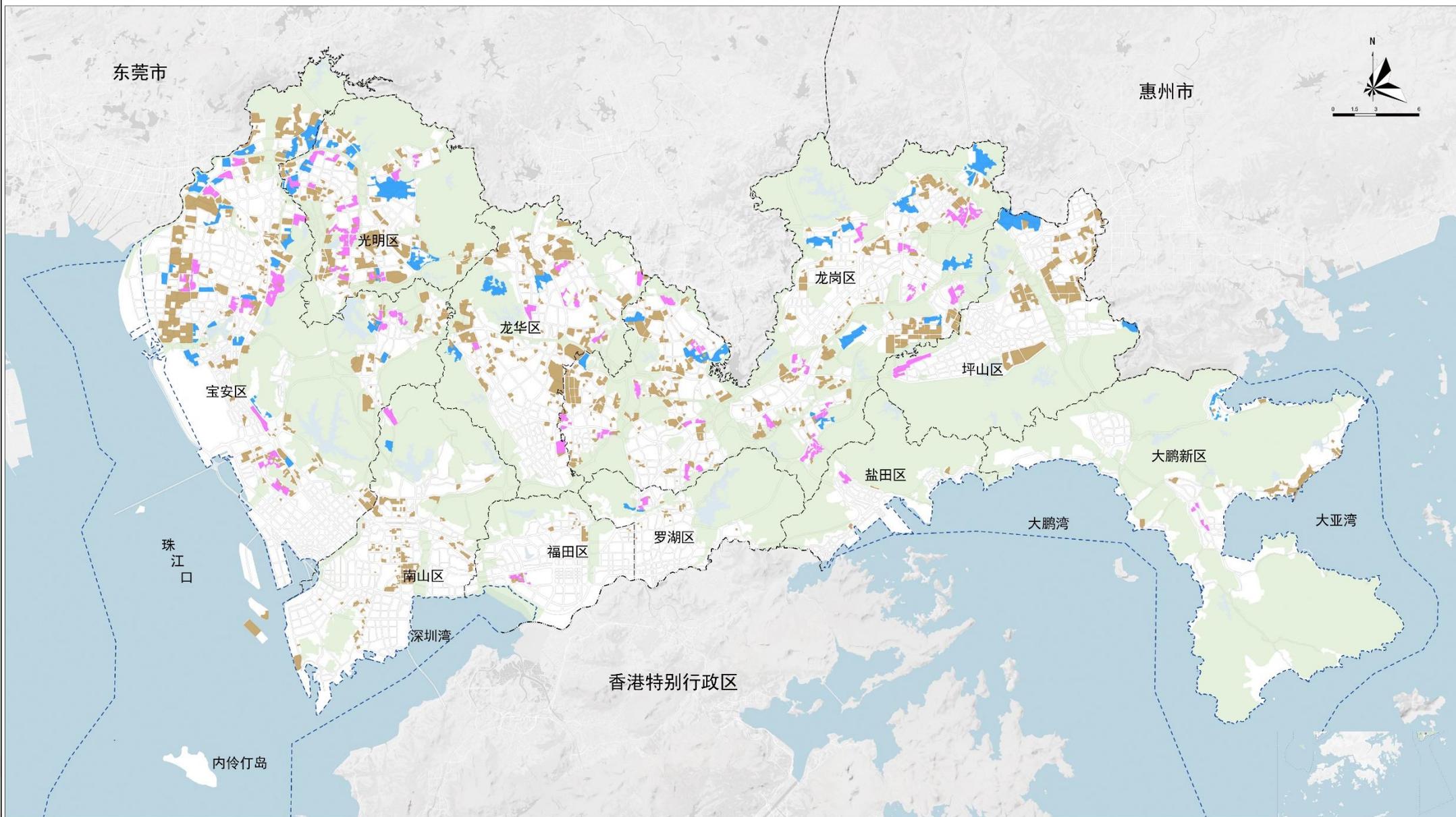
- |  |   |
|--|---|
|  城中村  |  旧城区   |
|  旧工业区 |  其他建成区 |



图例

允许拆除重建区  
综合功能整备区

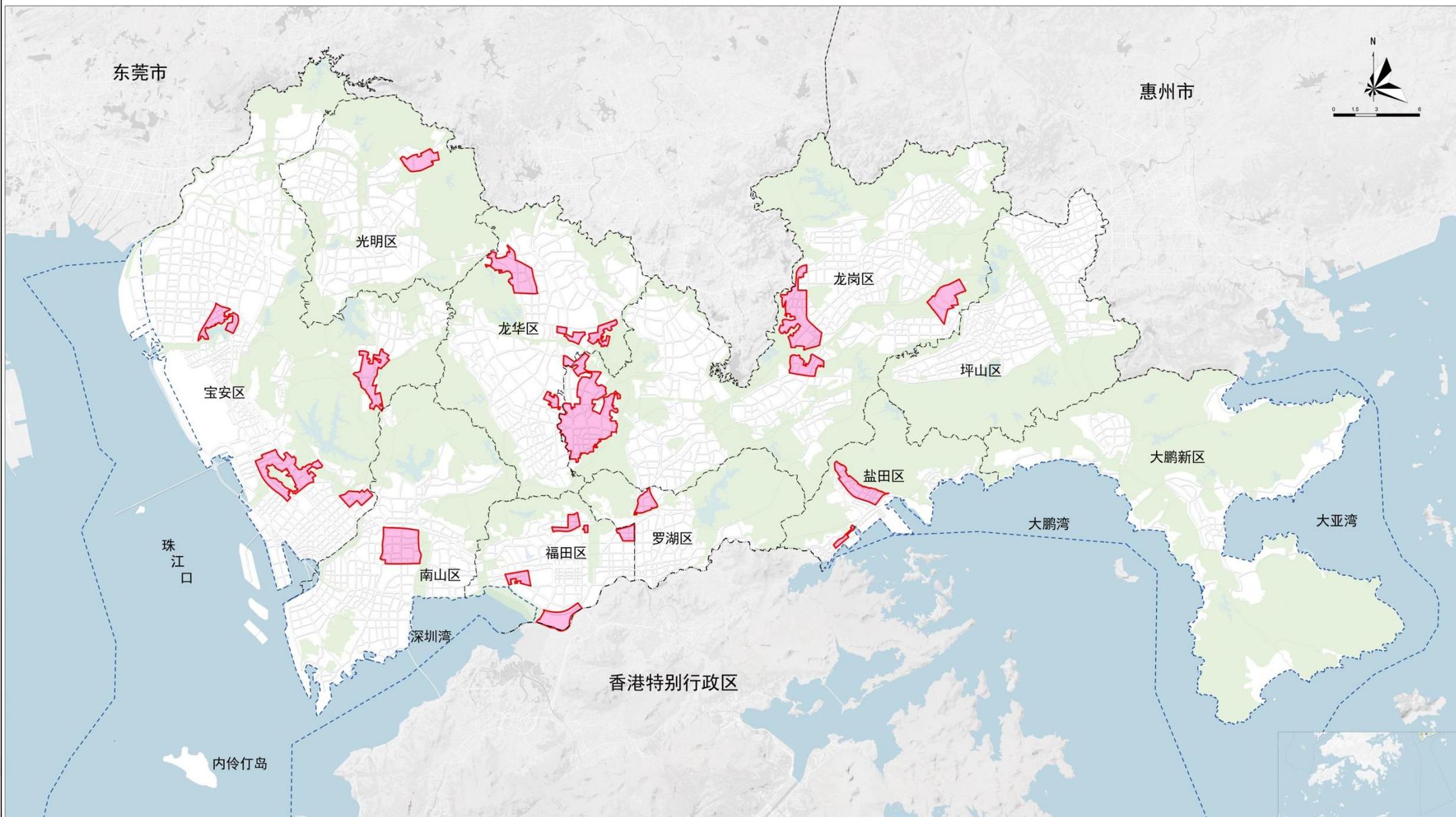
更新整备融合试点区  
已批城市更新单元计划范围 (截止2020年12月)

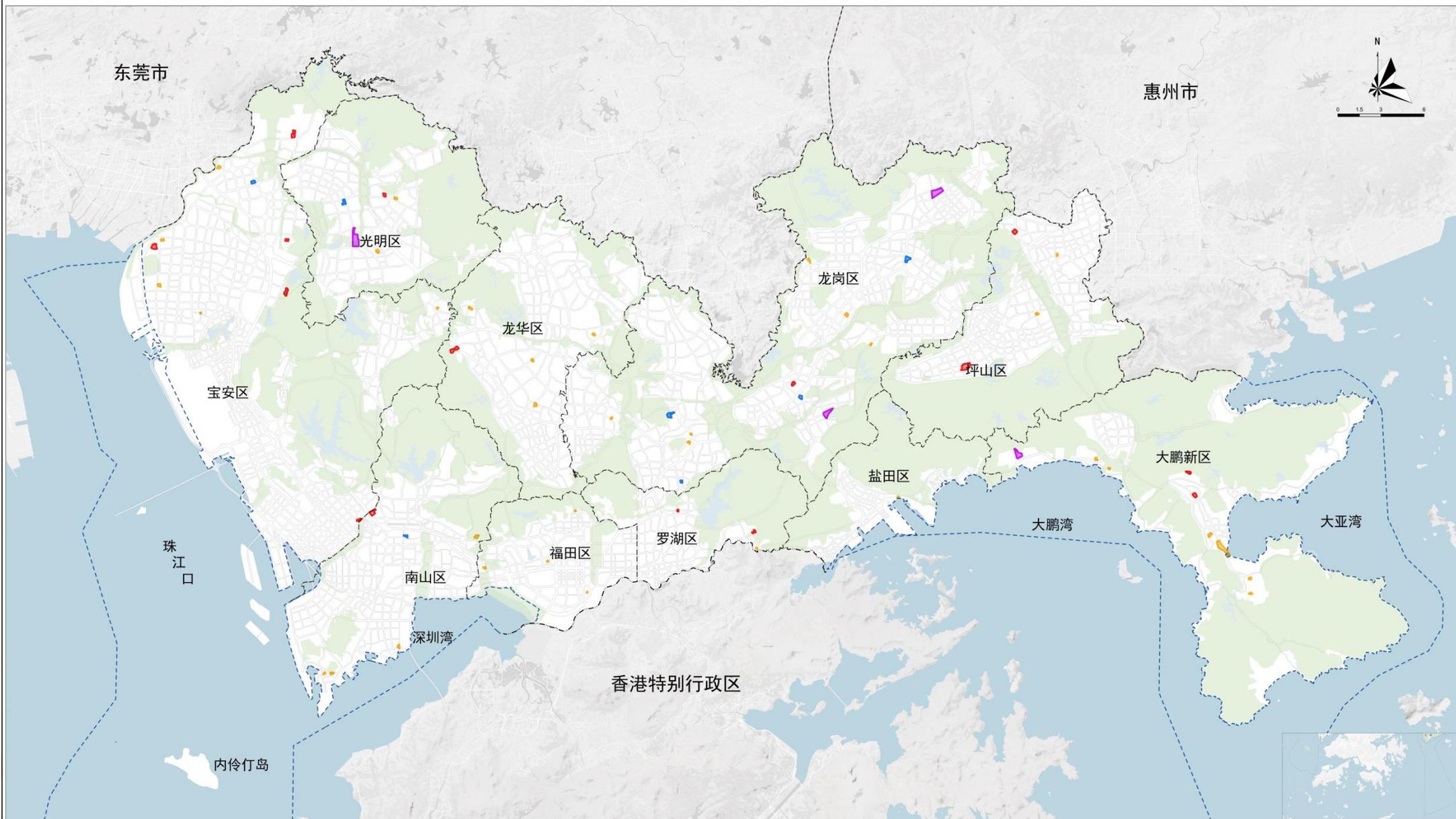


图例

工业区连片改造区  
工业区土地整备区

工业区保留提升区





图例

- |   |          |   |          |
|---|----------|---|----------|
|  | 高中用地     |  | 轨道交通设施用地 |
|  | 基础教育设施用地 |  | 医院用地     |