

# 福田区城市更新“十三五”规划

## 文本

深圳市福田区城市更新局

二〇一八年二月

目录

第一章 总则..... 1

第二章 更新目标..... 4

第三章 更新策略..... 4

    第一节 优化城区空间布局..... 5

    第二节 提高产业发展质量..... 6

    第三节 打造幸福首善之区..... 7

    第四节 鼓励低碳生态更新..... 9

第四章 更新结构指引与空间范围划定..... 9

    第一节 更新结构指引..... 10

    第二节 更新空间范围划定..... 10

    第三节 更新统筹片区指引..... 11

第五章 配套设施规划指引..... 12

    第一节 公共配套设施规划指引..... 12

    第二节 交通配套设施规划指引..... 13

    第三节 市政基础设施规划指引..... 13

第六章 “两房” 配建指引..... 14

    第一节 人才住房和保障性住房配建指引..... 14

    第二节 创新型产业用房配建指引..... 15

第七章 行动方案与保障措施..... 14

    第一节 更新行动方案..... 15

    第二节 实施保障机制..... 15

附件：市规划国土委对项目的批复文件..... 19

附图 ..... 20

# 第一章 总则

**第一条** 为贯彻落实广东省《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府[2009]78号）、《关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府[2016]96号）、《深圳市城市更新办法》（深府令第290号）、《深圳市城市更新办法实施细则》（深府[2012]1号）、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办[2016]38号）、《市规划国土委关于开展各区城市更新“十三五”规划编制工作的通知》（深规土[2016]936号），有序开展福田区城市更新工作，加快土地二次开发利用，推进产业转型升级，支撑福田区打造国际化创新型城市 and 一流中心城区，依据相关法律法规、《深圳市城市更新“十三五”规划》和《深圳各区（新区）城市更新五年规划编制技术指引》，编制本规划。

**第二条** 本规划编制的主要依据包括：

1. 《深圳市城市总体规划（2010-2020）》
2. 《深圳市土地利用总体规划（2006-2020）》
3. 《深圳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

4. 《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》
5. 《关于“三旧”改造工作实施意见(试行)》(粤府[2009]122号)
6. 《关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》
7. 《深圳市城市更新办法》
8. 《深圳市城市更新办法实施细则》
9. 《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》
10. 《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》
11. 《深圳市城市更新项目创新型产业用房配建规定(试行)》
12. 《深圳市城市更新“十三五”规划》
13. 《深圳各区(新区)城市更新五年规划编制技术指引》
14. 《福田区城市更新统筹规划工作技术指引》
15. 《福田区国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》
16. 其他相关规划及标准。

**第三条** 本规划遵循“规划引领、政府统筹、公益优先、市场运作、公众参与”的原则。

**第四条** 本规划范围为深圳市福田区全域。

**第五条** 本规划是指导福田区城市更新工作的纲领性文件与行动指南，是对《深圳市城市更新“十三五”规划》与《福田区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的目标落实与规划深化，是指导福田区“十三五”期间更新片区统筹规划编制、更新单元计划制定、更新单元规划编制以及项目实施的重要依据。

**第六条** 本规划期间为 2016-2020 年。

## **第二章 更新目标**

结合上层次规划确定的目标任务要求以及福田区发展规划和更新实施情况，确定福田区城市更新“十三五”总体目标。

### **第七条 总体目标**

积极贯彻中央城市工作会议精神和推进供给侧结构性改革的总体要求，以创新、协调、绿色、开放、共享为理念，充分发挥强区放权背景下更新规划的统筹引导作用，有序推进全区城市更新工作，引导更新项目向综合提升、系统优化、精细管控转变，实践“四个更新”，更快更好地建设“国际化创新型城市和一流中心城区”。

## **第三章 更新策略**

为实现福田区城市更新“十三五”规划目标，制定包括优化城市空间布局、提高产业发展质量、打造幸福首善之区、践行低碳生态更新等方面的策略指引。

## **第一节 优化城区空间布局**

“十三五”期间，通过城市更新规划引导作用，进一步强化“一核、两廊、三带”城区整体空间发展格局、促进形成“环中心公园活力带”，优化重点片区城市空间形态，精细化城市环境品质，实现紧凑集约高效发展和人本活力品质发展。

### **第八条 强化城区整体空间格局**

通过城市更新进一步稳固“一核、两廊”空间发展格局。通过岗厦、皇岗村等片区城市更新，进一步提升中央商务区核心功能，形成中央活力区。加强梅林与彩田、福保等片区工业区升级改造更新力度，引领中央商务核心区南北沿线科技创新职能，形成复合活力中轴。积极推进东、西两翼生态廊道周边城市更新项目，完善商务、居住、休闲、景观等复合功能。

### **第九条 优化城区整体空间形态**

基于福田区现状城市空间形态，通过城市更新描绘“一体两翼、大鹏展翅、南北叠落、多点开花”的整体空间形态特征。鼓励位于“一体两翼”、“多点开花”区域的城市更新项目，在交通承载力范围内，以轨道站点为核心高强度开发，引导大脑壳山、红树林保护区周边城市更新项目建筑高度，

沿深南大道及福田中轴线形成“大鹏展翅、南北叠落”的差异化高度格局。

## **第十条 局部构建疏密有致的空间环境**

依托城市更新对空间形态的优化配置作用，以及以轨道交通为核心的差异化空间发展策略，实现局部空间环境疏密有致、紧凑发展。

## **第二节 提高产业发展质量**

“十三五”期间，以实现产业空间集约高效、构建更加合理、平衡、可持续的产业格局为目标，盘活存量产业空间，推动产业高端化多样化发展，拓展实体经济新增长点；鼓励多元更新模式，保障低成本创新空间，提升创新实力，提供长期发展持续动能。

## **第十一条 推进重点片区产业升级，引导产业片区统筹更新**

“十三五”期间，在福田区“三带八组团”的产业格局基础上，通过城市更新着重推进“三带五组团”产业片区转型升级，特别是要着力保障“深港科技创新合作区”建设，助力打造深港创新发展“新引擎”。

针对重点产业片区，强化规划统筹作用，通过统筹开发模式、平衡各方利益与优化资源配置，实现公共利益最大化，

促进城市功能整体升级。

## **第十二条 提高“工改工”规模，加大高质量产业空间供给**

“十三五”期间，通过城市更新加快老旧工业区升级改造，进一步提升“工改工”类更新项目规模，针对工业区块线内的旧工业区改造项目，原则上不允许进行“工改商”、“工改居”等非工业转型升级类的城市更新。

## **第十三条 有序引导“工改M0”更新，合理安排新型产业空间**

明确“工改M0”类更新项目准入条件，有序推进新型产业园区建设，为创新型产业发展提供空间集聚、配套完善的高端载体。

## **第十四条 鼓励多元更新模式，保障低成本创新空间**

稳步推进旧工业区复合式更新。可开展符合《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》第六条的旧工业区开展以拆除重建为主、综合整治为辅的复合式更新，改善产业区基础配套设施，提升公共空间品质。

## **第三节 打造幸福首善之区**

“十三五”期间，以促进城市公共设施服务能力为目标，提高城市更新中公共配套和基础设施的配建标准。积极协调

城市更新项目及其周边地区公共设施的配套责任和实施时序，完善福田区公共配套和基础设施服务水平。

### **第十五条 建成国家公共文化服务体系示范区**

探索建立公共文化服务标准体系，通过城市更新推进建成标准先进、发展均等、供给丰富、服务高效的国家公共文化服务体系示范区。“十三五”期间，重点落实主题文化馆、图书馆和博物馆等大型文化设施，挖掘公园、广场和地铁新兴文化空间潜能。

### **第十六条 加大公共配套设施配建力度**

充分发挥片区城市更新统筹规划的作用，提升公共配套设施建设规模。鼓励更新项目在现状环境品质差、公园绿地缺乏的地区，以及现状独立占地的公共设施缺乏、上层次规划明确需要落实的地区，充分发挥政府的主导作用，通过片区统筹或制定相关政策，整合空间资源，平衡各方利益，落实公园绿地、独立占地的公共设施，推动片区公共服务水平的整体提升。

### **第十七条 保障公共配套设施优先建设**

充分发挥政府主导作用，优先安排大型配套公共设施用地，优先开展涉及医疗、教育、养老等重大公共设施建设的更新计划立项、规划审批与项目实施。

## **第十八条 加大人才住房和保障性住房的供应力度**

通过旧居住区改造、“工改工”保障更新项目供应人才住房和保障性住房的规模。

## **第四节 鼓励低碳生态更新**

### **第十九条 构筑多元复合的生态格局**

通过城市更新推进基本生态网络和体系建设。通过加强对重点生态廊道、斑块区域更新项目的管控，促进城市更新与自然景观资源的融合。通过城市更新加强重要生态空间保护和修复，推动城市生态保育和休憩功能融合发展。严格禁止基本生态控制线、水源保护区等重点生态用地范围内的拆除重建类更新行为。

### **第二十条 推行低碳生态更新模式**

从更新计划、规划、实施、管理全过程贯彻低碳化更新。

## **第四章 更新结构指引与空间范围划定**

根据福田区城市更新目标，明确辖区更新结构指引，划定福田区“十三五”期间拟定实施拆除重建与综合整治类更

新的空间范围。

## **第一节 更新结构指引**

### **第二十一条 更新功能结构**

本次规划在“一核两廊三带八组团”空间结构的基础上，结合《福田区现代产业体系中长期发展规划》确定的经济产业发展目标和空间布局，以及福田区自身发展诉求和各片区现状产业条件，划分六类功能分区。结合街道、社区界线以及法定图则标准分区界线，划定 34 个更新统筹片区，明确各片区更新主导功能。

### **第二十二条 更新结构指引**

合理划分福田区更新结构，进一步提高“工改工”项目比例，保障重点产业片区转型升级的需求；把控城中村改造节奏，重点消化存量项目；严格控制旧城区项目更新改造。

## **第二节 更新空间范围划定**

### **第二十三条 拆除重建更新空间范围**

按照确定重点统筹片区、保障产业空间供给、保障重大公共利益项目、统筹落实市更新“十三五”确定的拆除重建空间范围以及落实区更新局已有项目库五大原则划定福田

区拆除重建类空间范围。

## **第二十四条 综合整治更新空间范围**

综合整治类空间范围主要针对近期难以满足拆除重建项目要求，但存在安全隐患、基础设施和公共服务设施较为薄弱、环境较为恶劣的更新对象。

## **第三节 更新统筹片区指引**

### **第二十五条 统筹片区划定**

为强化政府主导力度，加强对规划编制、片区整体利益平衡、重大公共配套设施落地、基础支撑系统提升等内容的整体统筹。结合上层次规划，全市优先拆除重建区和更新对象分布，以及全区未来五年重点发展片区，更新动力强劲、条件满足且相对成片的区域，划定车公庙、八卦岭、梅彩片区为近期更新统筹片区。

### **第二十六条 统筹片区规划指引**

政府主导更新统筹规划片区规划研究，以统筹解决问题为导向，以优先落实公共配套设施及交通市政设施为抓手。做好片区统筹规划前期研究工作，明确各片区的功能定位、更新方式与更新重点区域，有目标有侧重地指导不同区域城市更新工作，为片区统筹下的重点更新单元或一般更新单元

提供空间纲领及编制依据。

## **第二十七条 重点更新单元划定**

落实市更新“十三五”规划要求，结合重点更新单元划定要求，划定重点更新单元，优先落实城市基础设施和优化公共服务设施体系，明确产业转型升级方向，优化产业空间格局，重点落实配建人才住房、保障性住房及创新型产业用房的要求。

# **第五章 配套设施规划指引**

依据上层次规划、相关专项规划以及对福田区公共配套水平与交通市政支撑能力的评估，确定福田区通过城市更新贡献的公共服务类和交通市政类配套设施内容，并将目标任务分配至街道或社区。

## **第一节 公共配套设施规划指引**

### **第二十八条 独立占地配套设施**

“十三五”期间力争通过城市更新规划落实独立占地公共设施，其中包括九年一贯制学校及小学。

### **第二十九条 非独立占地配套设施**

“十三五”期间力争通过城市更新规划落实非独立占地公共配套设施，主要包括社区管理用房、社区警务室、党群活动中心、社区服务中心、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、文化活动室等。

## **第二节 交通配套设施规划指引**

通过城市更新的用地整合和功能调整，优先完善城市公共交通网络、慢行交通网络和次支道路网络，完善交通设施布局，促进城市交通与用地协调发展，缓解城市交通压力，提升城市交通整体水平，将城市更新对交通的影响控制在城市交通可接受范围。

### **第三十条 优化路网系统**

依托城市更新，落实上层次规划道路交通发展措施，完善加密次支路网系统。

### **第三十一条 优化公共交通系统**

“十三五”期间力争通过城市更新优化公共交通系统。

## **第三节 市政基础设施规划指引**

“十三五”期间，福田区应协调市政基础设施升级改造与城市更新项目建设时序。在市政基础设施薄弱地区，优先

安排各类市政基础设施升级与改造，在城市更新单元规划编制阶段，优先落实各类市政基础设施的用地需求，保障设施与更新项目同步实施，系统提升辖区基础支撑水平。

### **第三十二条 推进市政支撑系统更新**

《福田区市政设施及管网系统升级改造规划》对全区市政基础设施薄弱地区做了全面的评估，“十三五”期间，应结合城市更新项目优先对市政管网支撑能力较差的片区进行升级改造。

### **第三十三条 合理安排更新配建市政基础设施**

“十三五”期间力争通过城市更新规划落实配建市政基础设施。

## **第六章 “两房” 配建指引**

结合正在编制的拆除重建类城市更新单元规划，确定福田区通过城市更新配建的保障性住房与创新型产业用房的规模。

### **第一节 人才住房和保障性住房配建指引**

“十三五”期间，通过城市更新持续稳定规划配建人才

住房和保障性住房。

## **第二节 创新型产业用房配建指引**

“十三五”期间，通过城市更新持续稳定规划配建创新型产业用房。

# **第七章 行动方案与保障措施**

根据福田区城市更新“十三五”规划目标、策略与指引要求，制定推动规划实施的行动方案和保障措施。

## **第一节 更新行动方案**

### **第三十四条 合理制定年度实施计划**

结合福田区更新单元储备、计划立项、规划编制、规划批准和土地出让的进度安排以及五年目标任务值，通过核减2016-2017年更新已完成任务，将本规划确定的“十三五”各项目目标落实到2018-2020年的每年度。

## **第二节 实施保障机制**

### **第三十五条 健全更新管理机制**

强化更新统筹。统筹安排拆除重建、综合整治、功能改

变三种城市更新模式，科学、规范、有序地指导福田区城市更新工作的开展，加快城市更新各项目标实现。

完善三级管控体系。开展片区统筹更新规划，构建宏观、中观、微观三层次的更新规划管理体系。充分衔接更新单元规划和全区更新统筹规划，实现从微观开发控制、中观统筹协调到宏观目标调控层层传递的管理机制，全面加强城市更新的统筹引导作用。

搭建更新预警机制。基于大数据平台确定更新预警地区，建立更新预警机制，强化更新项目前段审查。

实现城市更新综合管控与定期评估。进一步完善更新全链条管理，健全计划前段与规划实施后端管控，从静态的“计划-规划-用地”的更新管理逐渐转变为“过程式”的综合管控。

### **第三十六条 创新更新实施模式**

积极探索政府主导类城市更新模式。以优化城市结构功能、完善公共配套设施、提升人居环境为目标，注重城市历史文化遗产与生态环境保护，按要求划定重点更新单元，编制重点更新单元规划，试点探索政府主导的更新单元实施机制。

完善市场主导类城市更新模式。规范市场主体参与拆除重建类城市更新，鼓励市场主体参与综合整治和功能改变类

更新，实施过程中加强政府调控和规划统筹。

鼓励多元主体参与城市更新。积极鼓励多元主体参与城市更新，实现政府主导、市场运作、业主自改、合作更新等多种更新模式共同推进。

### **第三十七条 完善政策保障体系**

完善全区城市更新相关政策。以《深圳市福田区城市更新实施办法（试行）》为蓝本，进一步推动全区城市更新相关政策制定工作，为强区放权下的福田区城市更新顺利实施提供更可靠的法律保障。

### **第三十八条 加强组织工作保障**

健全城市更新组织体系。按照市委、市政府强区放权的统一部署，通过全面调整职责划分、完善机构配置、明确工作流程、充实技术力量，构建科学高效、公正透明、规范优质的城市更新管理体制与工作机制。

规范城市更新运行机制和审批流程。建立“便捷高效、公开透明”的审批机制，通过减少审批自由裁量权，增加政策刚性，细化操作标准、规范程序等手段，优化审批流程。

建立公众参与机制。建立互动开放的城市更新公众参与制度，将公众参与贯穿于政策制定、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。

### **第三十九条 完善更新监督与考核机制**

健全动态监管与计划清理机制。加强更新项目的动态监管，搭建常态化的计划清理机制。试行已批更新项目退出考核机制，搭建更新实施绩效考核机制，根据城市更新任务分工、进度要求，落实各街道及各部门责任，实施年度考核，并将考核成绩纳入年度绩效。

## 附件：市规划国土委对项目的批复文件

更新局

# 深圳市规划和国土资源委员会

深规土函〔2018〕270号

## 市规划国土委关于《福田区城市更新“十三五”规划》审批情况的函

福田区政府：

《福田区城市更新“十三五”规划》已经市政府同意，请贵区按程序发布，并认真组织做好规划实施和评估工作，确保规划的全面落实。

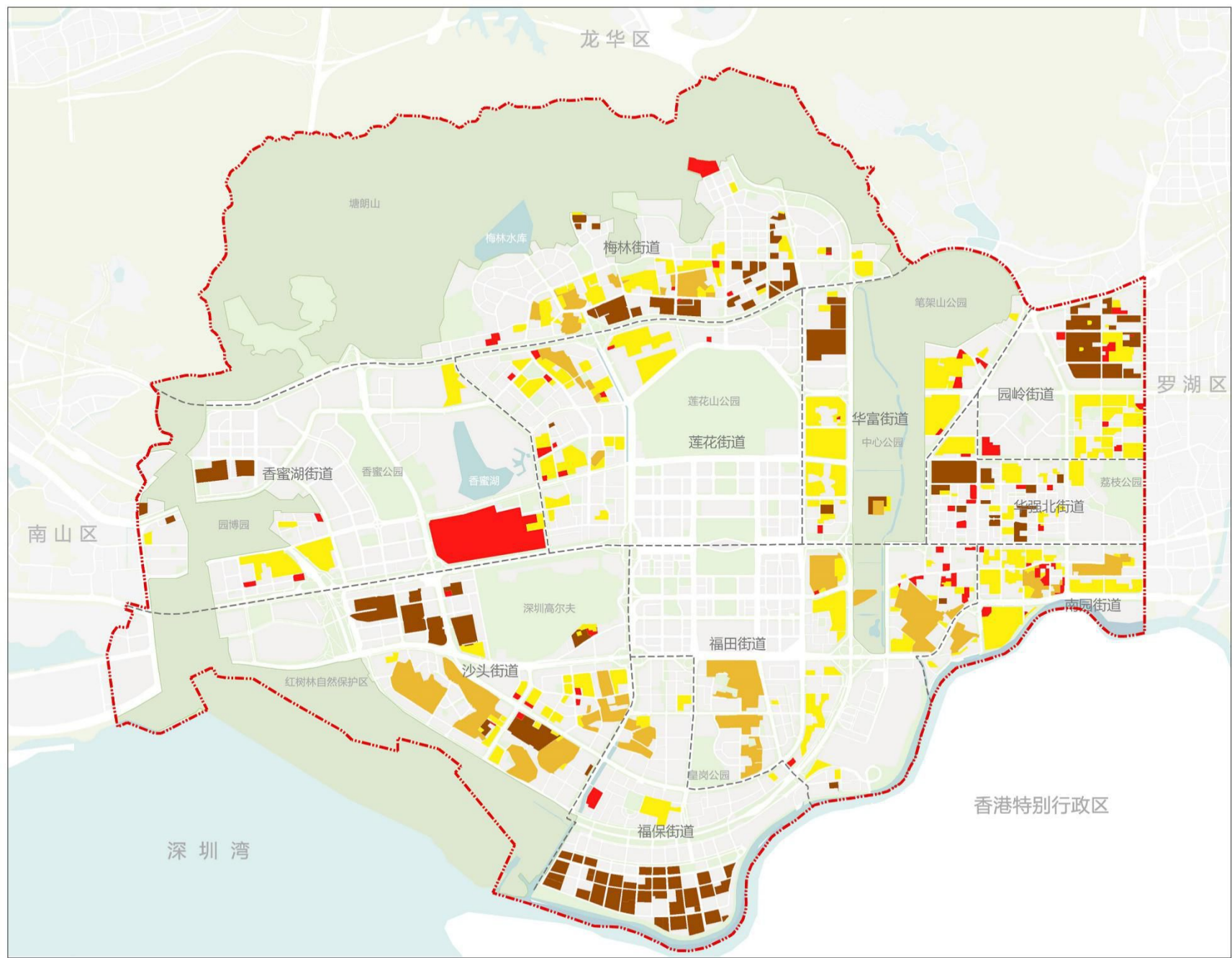
此函。



（联系人：毛攀，联系电话：83949224）

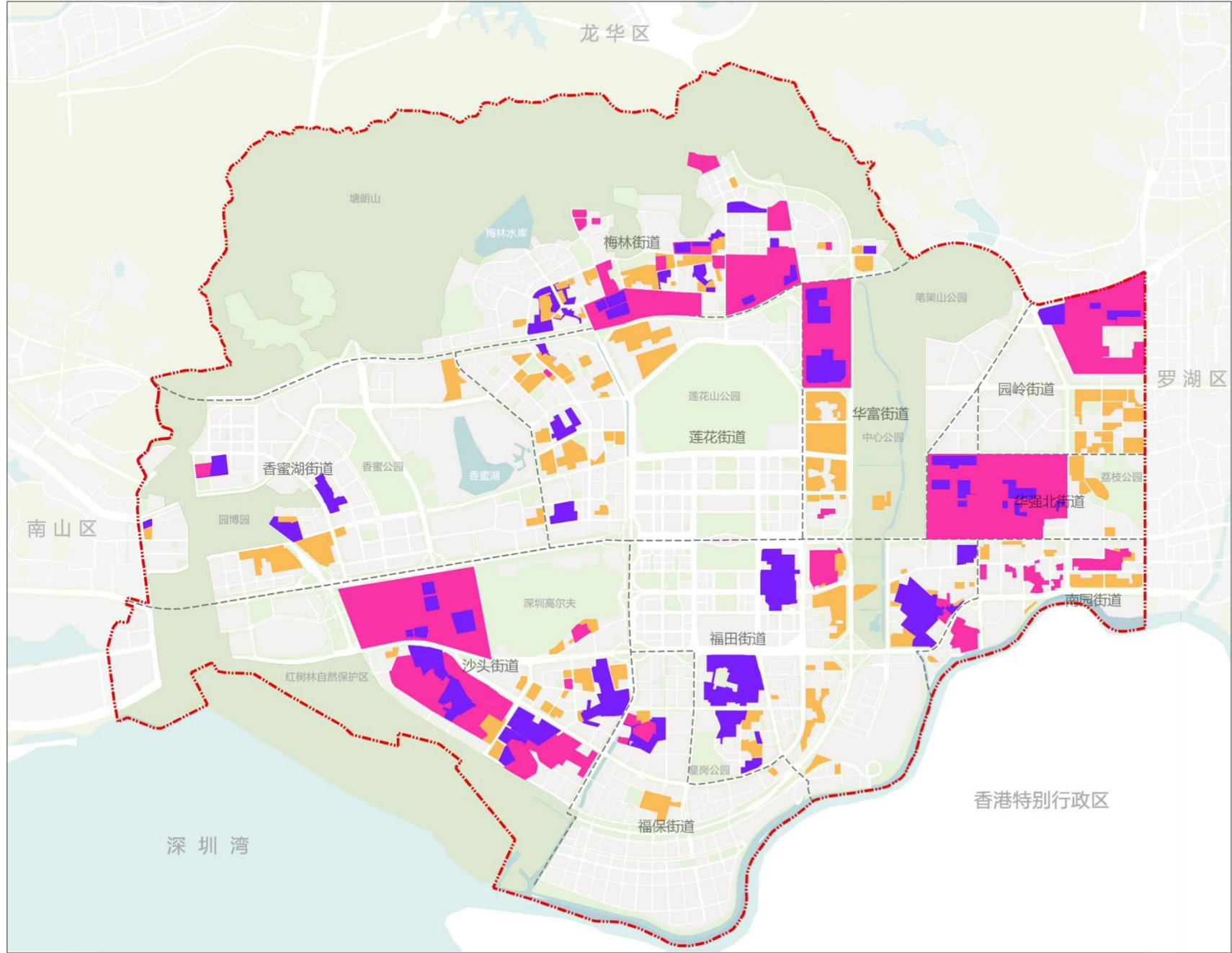
**附图：**

- 1、 更新潜力范围分布图
- 2、 更新空间范围图



图例

- 城中村
- 旧工业区 (含旧仓储)
- 旧住宅区
- 旧商业区
- 基本生态控制线



图例

- 拆除重建类更新空间范围
- 综合整治类更新单元范围
- 已批城市更新单元计划范围
- 基本生态控制线