

福田区城市更新和土地整备“十四五”规划

深圳市福田区城市更新和土地整备局

二〇二三年六月

目 录

第一章 总 则	1
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 规划年限	2
第二章 更新整備目标	3
第一节 总体目标	3
第二节 分项目标	4
第三节 规划理念	5
第三章 更新整備策略	7
第一节 整体规划，统筹有力度	7
第二节 多元复合，创新有厚度	7
第三节 民生为本，体验有温度	9
第四节 智慧更新，治理有高度	10
第四章 更新整備潜力与规模	12
第一节 更新潜力	12
第二节 更新整備规模	12
第五章 更新整備结构与分区指引	19
第一节 更新整備空间结构指引	19

第二节 更新整備功能结构指引	20
第三节 城市更新空间范围划定	20
第四节 土地整備空间范围划定	20
第五节 更新整備融合试点区空间范围划定	21
第六章 工业区升级改造空间指引	23
第一节 工业区保留提升区划定与管理	23
第二节 工业区连片改造和整備区划定与管理	26
第七章 公共服务和基础设施规划指引	28
第一节 公共服务设施规划指引	28
第二节 交通设施规划指引	29
第三节 市政配套设施规划指引	30
第八章 居住用地整備和保障性住房配建指引	32
第一节 居住用地整備	32
第二节 保障性住房配建指引	32
第九章 行动方案与保障措施	34
第一节 行动方案	34
第二节 “十四五” 规划重点任务	35
第三节 实施保障机制	44
附件	47

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、《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》《中共中央关于制定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的建议》《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）》《深圳市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》《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》和《深圳市福田区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》要求，紧抓“双区驱动”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》《深圳市人民政府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，以推动城市核心区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，制定本规划。

第二节 规划原则

本规划遵循“规划引导、政府统筹、以人为本、公益优先、生态优先、绿色发展、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福田区全域。

第四节 规划定位

本规划是指导福田区城市更新和土地整备五年工作的纲领性文件与行动指南，是传导《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》的分区规划，是对接《深圳市福田区国土空间分区规划（2021—2035年）》的专项规划，是《深圳市福田区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》的重要组成部分，是福田区实现“三大新引擎”“三大产业”“三大定位”、保障空间拓展的指导性文件。

第五节 规划年限

本规划年限为2021—2025年。

第二章 更新整备目标

“十四五”时期，福田区城市更新和土地整备工作将全面贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，紧抓粤港澳大湾区和中国特色社会主义先行示范区发展机遇，科学立足新发展阶段，深入贯彻新发展理念，深度融入新发展格局，坚定不移实施城市更新行动，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，以更新整备融合、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备各项工作。

第一节 总体目标

“十四五”期间，围绕“首善之区、幸福福田”愿景，以河套深港科技创新合作区、香蜜湖新金融中心、环中心公园活力圈“三大新引擎”为总牵引，做大做优做强都市核心区，重点推动科创、金融、时尚三大产业高质量发展，坚持抓增量、稳存量，加快推进城区“再中心化”，打造具有世界影响力的中央创新区、中央商务区、中央活力区，到2025年，基本建成社会主义现代化典范城区。

通过空间再造和土地盘活重构中心城区发展格局，积极鼓励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和土地整备，加速盘活规模成片土地，加快创新要素流动和高品质空间供应，维护发展城市多样性、创新性和生命力。积极构建多部门协同和“多规合一”协同机制，在

服务全区经济发展、“四新”产业布局、提升城市品质、补齐民生短板等方面发挥积极作用，助力福田在新一轮发展中实现经济发展、产业创新、文化特色、公共服务和生态环境达到国际先进水平，不断满足人民群众日益增长的美好生活需要，做强做实福田区在深圳先行示范区建设中的核心引擎地位。

第二节 分项目标

坚持“以人民为中心”理念推进城市建设。治理和修复“大城市病”，提升人民归属感、认同感，不断实现人民对美好生活的向往，构建幸福福田；提升多元人文特色，增强城区集聚力和吸引力，打造魅力福田。

坚持高质量发展，精准产业空间供需匹配。增强产业创新力和竞争力，统筹谋划产业空间布局，推动建设全球创新产业高地；借助大数据等技术手段，客观论证产业空间供求关系；保障优质低成本产业空间持续供给。

抢抓中国特色社会主义先行示范区和粤港澳大湾区建设战略机遇，强化区域整合融入。探索创新合作机制，持续拓展区域合作；在打造高质量发展高地上先行示范，规划建设好河套深港科技创新合作区，加快口岸地区开放发展，以合作区建设为契机，加强与港澳创新资源协同配合。

优化管理服务机制，创新思路推动更新筹备工作。建立“全部门+全规划”协同机制，推进“多规合一”；树立城市全生命周期管理意识，在科学化、精细化、智能化上下功夫，探索搭建智慧更新平台，推动更新治理方式现代化；打

响“更新+整備”组合拳，探索多样化、可持续的实施路径，助力打造韧性健康城区。

第三节 规划理念

提升规划先进性。围绕“发展质量跃居全球前列、城区治理达到世界一流、民生福祉彰显制度优势、改革开放引领湾区实践”四大发展目标，坚持“世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位”，追求品质卓越，对标全球一流，紧密融入深圳建设中国特色社会主义先行示范区整体战略，围绕市、区工作部署再聚焦、再落实、再提升，着力打造全球标杆城市中心城区，成为代表深圳向全世界展示中国特色社会主义城市成就的典范窗口。

统筹规划协调性。协调城市更新、土地整備与经济建设、社会发展的关系，确保科学、全面、可持续发展。存量时代土地再开发根本在于既有利益格局下资源的高效再分配，涉及到多元利益主体的博弈。为保障城市资源的公平与高效配置，城市更新和土地整備工作需协调多元主体，产生良性的互通机制，将“自上而下”与“自下而上”的工作路径相互结合，在实践的基础上通过政策的不断调整完善，明确公共利益保障的前提和责任，保障经济平衡，实现政府、社会、企业、公众多方共赢。

确保规划精准性。根据片区现状条件、主要问题、市场潜力以及与城市的关系，对城市更新和土地整備模式进行精准化研究。分析不同类型项目的更新与整備模式，提出具有针对性的策略和规划指引。同时，城市更新和土地整備工作

应当与社会经济结构调整相衔接，充分考虑经济效益因素，保障城市更新方案经济可平衡、实施可落地，并且通过前期经济分析与预测，合理安排开发强度与建设时序，科学推进城市更新和土地整备计划，完成市、区各项考核指标。

落实规划刚性管理。直接供应用地规模、空间储备用地规模、“工改M0”类单元计划用地规模、保障性住房（含配套宿舍）规划配建规模、基础教育设施占地规模等指标作为刚性指标，为规划的强制性内容，规划期内严格落实；其他规划指标为引导性指标，规划期内积极落实。

第三章 更新整備策略

第一节 整体规划，统筹有力度

认识、尊重、顺应城市发展规律，对标国际先进中心城区，吸引全球创新文化要素，为福田再中心化注入新功能、新触媒、新价值，保持持续的文化生命力、城市创新力；不断增强城市的整体性、系统性、生长性，提高城市承载力、宜居性、包容度，吸引全球高价值群体，支撑重点片区创新产业发展。统筹规划河套深港科技创新合作区、香蜜湖新金融中心、环中心公园活力圈“三大新引擎”，完善城市空间结构，强化其对梅林、车公庙、金沙、华强-上步、八卦岭等重点区域的辐射带动作用，加强政府整体统筹力度，通过全局谋划、系统控制、精细管控等方式推动空间高效复合利用，探索超大型城市中心城区二次发展新路径。通过城市更新和土地整備，落实一批重大标志性文化设施，推动一批国家级、湾区级和深圳新文化设施在福田区落位，打造一批极具雕塑性和艺术性的标杆性创新建筑；代表深圳，率先成为向全球展示中国改革开放成就的重要窗口，向全球展示中国改革开放的文化形象。

第二节 多元复合，创新有厚度

坚持改革创新，维护城市多样性，衔接不同市民、企业等城市创造者的各类需求，通过城市更新和土地整備加速发展要素的流动，注入城市历史文脉空间、低成本创新空间、

城市交往空间、城市生态空间等多元功能空间，保持福田特色的多元生命力、城市创新力、文化向心力，持续推动有机更新，促进城市全生命周期的可持续发展，为福田再中心化注入新功能、新价值。

探索“都市型科创区”新样本。在深圳建设国家第四个综合性国家科学中心的背景下，把握科研资源回流都市核心区的战略机遇，积极争取科创资源，培育“创新平台+龙头企业+孵化体系”的科技创新生态体系。对标国际先进科创城区，顺应科创都市化的趋势，构建更为融合的创新单元、更丰富的交往空间、更有吸引力的生活方式，实现“高协同密度发展”、“积木式创新”及“跨界交流”，以创新驱动城市发展。

供给低成本创新空间，鼓励工业区开展综合整治、产业提容。完善工业区的配套设施、消除安全隐患，以微更新保障低成本空间规模，满足企业转型升级、扩大生产的空间需求。重点关注正在孕育成长、处于初创期的种子企业，增加低成本产业空间供给比例，吸引潜力型创新群体。

加密城市交往空间，打造新需求、新场景、新动能的未来创新社区。对标未来全球城市定位，结合社区全生活链服务需求，以人性化、生态化、信息化为导向，打造未来创新社区服务场景，提升住户体验，在高能级创新平台集聚、高颜值环境本底支撑等时代特征背景下，稳步推进社区创新建设。

激活城市历史空间价值，保护福田空间活力基因。通过多维度的数据梳理，精准地评估重点区域的活力指数，通过大数据等技术手段深度挖掘福田区高热力区域，对于现状高活力区域予以保护与提升。加强历史文化资源保护和活化，进行二次开发项目范围历史建筑（含线索）、历史风貌区（含线索）、历史文化遗产、古树名木等的核查，并在城市更新和土地整备中系统保护、利用和传承。对于二次开发项目涉及文物、历史建筑保护范围与建设控制地带、历史风貌区核心保护范围与建设控制地带的需严格按照《深圳市历史风貌区和历史建筑保护办法（试行）》等相关要求落实保护、使用、修缮和改造要求；涉及绿地和树木的，需严格执行《深圳市城市管理和综合执法局、深圳市规划和自然资源局关于进一步加强绿地和树木保护管理工作》有关要求，强化保护意识。

落实生态功能区内用地清退与整备工作，推动科学绿化高质量发展。城市更新工作全面贯彻“绿水青山就是金山银山”的理念，城市更新过程中严格清退基本生态控制线、蓝线等范围内建设用地，通过更新整备促进城市生态修复、优化城市生态格局、推动城市品质和生态环境的大幅提升。

第三节 民生为本，体验有温度

通过二次空间拓展保障学校、社康、保障性住房等民生类服务设施的高质量供给，提升更新整备后城市物业的公共属性，更加关注居民归属感、认同感、宜居品质营造和美好

生活需求，坚持“人民城市人民建、人民城市为人民”，以安居带动乐业，为新生代城市群体提供高品质城市服务。

开展“绣花针”式有机更新，深化推进旧住宅区、城中村、工业保留提升区综合整治工作。有序引领存量开发，强调彰显特色的地域文化传承，开展旧住宅区、城中村有机更新等专题研究；同时开展旧工业区升级改造专题研究，实现更新方式向“多措并举”转变。注重“绣花功夫”，通过有限的加建、改建或局部拆迁，消除安全隐患、维护城市肌理、传承历史文脉、完善配套设施、提升环境品质，促进文化环境的可持续发展，培育地域传统与现代时尚互融的多元人文氛围。

衔接《福田区整体城市设计》。宏观层面遵循城市设计对更新项目的要素控制，以更新规划为抓手进一步建构总体公共空间网络，构筑“一轴两翼”结构框架的重要公共空间节点，构建步行友好城市；微观层面关注亮点地区精细化营城，深度结合人的游憩和交往空间需求，对艺术装置、小品等小微空间开展渐进式微更新，营造未来产业空间和社区邻里中心。

第四节 智慧更新，治理有高度

运用新一代技术试点智慧更新治理系统，搭建政府部门与市场主体之间沟通新平台。完善数字化城市更新管理模式，包括智慧审批管理、智慧政务服务等，建立面向政府管理者与更新实施主体的治理新方式。推进数据平台优化升级，以绣花功夫加强城市精细化管理，借助大数据技术实现

服务便民化，探索超大型城市中心城区城市风险防控体系，切实提升城市科学化、精细化、智能化治理水平。

通过搭建智慧更新平台，将规划成果数字化，实现数据汇集、多屏比对、属性查询、智慧预警、方案模拟、方案评估等一系列智慧功能；对外政务服务层面，开展数字化更新管理，推进更新数据平台优化升级，实现服务便民化，借助大数据技术，项目输入端向各实施主体（企业）开放，由网上输入代替纸质报表、图片材料等，全面提升办事效率。

第四章 更新整備潜力与规模

为全面、合理、有序的推进“十四五”期间深圳市城市更新和土地整備各项工作，《深圳市城市更新和土地整備“十四五”规划》下达了各区城市更新和土地整備工作的任务指标。

福田区结合深圳市国土空间总体规划、福田区国土空间分区规划等上层次规划、相关专项规划等内容，积极开展城中村和旧工业区有机更新，统筹推进推进拆除重建类城市更新工作，深入开展土地整備利益统筹，加速盘活规模成片土地，打造高品质产业空间，逐步实现城市空间结构优化、保障性住房增加、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。

第一节 更新潜力

在《深圳市城市更新和土地整備“十四五”规划》划定的更新整備潜力用地基础上，识别梳理出福田辖区范围内符合政策要求的城市更新、土地整備潜力用地范围，主要包括旧工业区、城中村、旧城区（旧住宅区和旧商业区）等。经梳理，潜力用地共计约820.3公顷。其中旧工业区约211.2公顷，城中村约43.6公顷，旧城区（含旧商业区和旧住宅区）约565.5公顷。具体范围详见附件2。

第二节 更新整備规模

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。

根据《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》要求，“十四五”期间，福田区更新整备的任务指标主要为用地供应和综合整治任务、更新单元计划规模、产业空间、新增“工改M0”类拆除重建更新单元计划用地规模、保障性住房（含配套宿舍）规模、基础教育设施、养老设施、市政基础设施、道路交通设施、轨道交通设施等指标。其中，直接供应用地规模、空间储备用地规模、“工改M0”类单元计划用地规模、保障性住房（含配套宿舍）规划配建规模、基础教育设施占地规模等指标作为刚性指标，为规划的强制性内容，规划期内严格落实；其他规划指标为引导性指标，规划期内积极落实。

1. 用地供应和综合整治任务

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，完成直接供应用地10平方公里和空间储备用地40平方公里，完成综合整治用地不少于45平方公里。福田区完成直接供应用地规模不少于40公顷，空间储备用地规模不少于50公顷，综合整治用地规模不少于1.6平方公里。

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。

2. 更新单元计划规模

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，福田区新增更新单元计划规模上限为80公顷。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。

3. 产业空间

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。

规划期内，全市保留提升100平方公里工业区，连片改造45平方公里工业区，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。其中，福田区保留提升0.7平方公里

工业区，连片改造0.3平方公里工业区，产业空间整备任务为0。

4. “工改 M0”类拆除重建更新单元计划用地规模

规划期内，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。规划期内各区确需突破辖区“工改 M0”指标上限的，由市更新主管部门结合各区需求进行统筹后上报市政府审批，统筹不超过30公顷。下达指标中，福田区“工改 M0”类拆除重建更新单元计划用地指标上限25公顷。

优化产业空间结构，合理控制新型产业用地规模增长。规划期内，福田区新增“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。空间引导方面，要求规划期内市场自主申报 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；

（3）拆除范围内用地位于福田区已建成或近期规划建设的轨道站点500米范围，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福田区“十四五”期间 M0总指标的30%。

指标管理方面，福田区新增计划项目中“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，福田区批准的“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。

5. 保障性住房（含配套宿舍）

严格落实保障性住房配建政策，优化住房供应体系。规划期内，全市通过城市更新和土地整备规划筹集保障性住房（含配套宿舍）建筑面积不少于 700 万平方米，满足不同层次、多样化的居住需求。其中，福田区力争通过城市更新和土地整备规划筹集保障性住房（含配套宿舍）建筑面积不少于 40 万平方米。

6. 基础教育设施

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。规划期内，全市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。其中，福田区供应6所独立占地的学校，用地面积不低于11.4公顷，新增规划学位不少于1.2万个。

7. 养老设施

加快推进涉及养老设施的城市更新和土地整备项目，扩大优质养老设施供给，进一步促进养老资源的公平分配和设施的均衡布局。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。其中，福田区需保障1所养老院的改扩建用地，涉及用地面积约2.46公顷。

8. 市政基础设施

积极统筹协调市政基础设施升级改造与城市更新、土地整备项目建设时序。规划期内，全市优先落实的市政基础设施41处，其中福田区优先落实的市政基础设施为5处，分别为供应污水设施1处、燃气及油品设施1处、通信设施2处、电力设施1处。

9. 道路交通设施

重点落实各类交通基础设施，积极协调城市更新、土地整备项目建设时序。规划期内，全市优先落实的道路交通设施项目共80处，其中涉及福田区的为3处，分别为1处道路工程、2处综合车场。

10. 轨道交通设施

强化轨道交通“主干”地位，统筹城市更新、土地整备两种实施举措，落实轨道交通建设空间。规划期内，全市优

先落实轨道交通设施46处，其中涉及福田区的轨道交通设施共计7处。分别为2处城际轨道、1处客运综合枢纽、4处城市轨道。

第五章 更新整備结构与分区指引

第一节 更新整備空间结构指引

为实现规划期内城市更新和土地整備发展目标，遵循“规划引领、政府统筹，以人为本、公益优先，生态优先、绿色发展，市区联动、公众参与”的原则，制定以下规划布局及结构指引。

积极构建福田区“一轴两翼”城市空间规划格局。以河套深港科技创新合作区、香蜜湖新金融中心、环中心公园活力圈“三大新引擎”为总牵引，联动梅林、车公庙、金沙、华强-上步、八卦岭等五大重点片区协同发展，形成福田区“3+5”更新整備重点片区，在存量中发掘增量，通过城市空间再造，促进高端资源聚集，探索超大型城市中心区二次开发精细化、特色化路径，为建设社会主义现代化典范城区贡献核心力量。

联动区域打造“大中轴”。以福田中心区为核心，以“河套深港科技创新合作区—中央活力区—梅林深圳智谷”轴线为基础，北向对接龙华梅观科技创新走廊，链接东莞，南向延伸连通香港，联手周边共同打造贯穿粤港澳大湾区东岸发展的南北“大中轴”。

环中心公园打造“东翼”。统筹规划环中心公园活力圈，向南联动皇岗未来口岸、未来枢纽，向北融合深业上城，重塑“中央大公园”，整体打造世界级城市多元活力圈。

围绕香蜜湖打造“西翼”。充分把握香蜜湖开发建设历

史契机，对标国际一流建设国际交流中心和新金融中心，集中展示深圳改革开放国际形象。加快推进车公庙、金沙片区城市更新，释放新空间，将香蜜湖与车公庙、金沙连通形成新产业带，向南延伸至合作区，集聚西翼新功能。

第二节 更新整备功能结构指引

按照《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》更新分区指引，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，重点保障公共服务和基础配套用地面积。福田区作为中心城区，在保障商业、办公、产业等基础上，应逐步提高居住用地面积。其中，规划期内，改造方向居住用地面积比例不少于20%，商业（含研发和办公）用地面积比例不高于40%，产业用地面积比例不少于40%。

第三节 城市更新空间范围划定

区级拆除重建类更新空间范围执行指标管理，规划期内全区新增拆除重建类城市更新单元计划规模不突破辖区城市更新和土地整备年度计划上限的，其城市更新单元计划视为满足《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》拆除重建类更新空间范围的管控要求。

第四节 土地整备空间范围划定

按照《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》，我市土地整备空间范围包括产业空间整备区、综合功能整备区。

产业空间整備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備区。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備工作的通知》划定的33片1平方公里以上较大面积产业土地整備空间，以及按照《关于加快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》划定的工业区土地整備区，具体管理要求和实施应按照上述文件执行。产业空间整備区是城市更新和土地整備年度计划任务考核的重要空间范围。年度产业用地整備任务原则上应在产业空间整備区落实。土地整備完成位于产业空间整備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備任务。

综合功能整備区是指为全面落实“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，加大土地整備工作对我市民生设施与住房建设等用地空间保障力度，探索划定的土地整備区域。规划期内，全市共划定综合功能整備区25片，涉及需要土地整備的用地规模为20.3平方公里。综合功能整備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。福田区不涉及综合功能整備区。

第五节 更新整備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，开展更新整备融合试点区范围划定。规划期内，积极鼓励各区划定若干更新整备融合试点区，作为更新整备融合创新政策封闭运行的试点范围。划入更新整备融合试点区范围的，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。

更新整备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区政府负责拟定，经市更新整备主管部门审查后，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、土地整备等多种实施手段，实现片区整体发展的总体目标。

按照《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》，福田辖区范围内不涉及更新整备融合试点区，未来将积极探索更新整备融合试点项目。

第六章 工业区升级改造空间指引

为贯彻落实市委市政府“盘活空间、提质增效、集约发展”的工作部署，根据市政府批准的《关于加快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》”），结合福田区工业区实际情况及发展方向，制定福田区工业区升级改造空间指引。

第一节 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

按照《实施方案》，福田区工业区保留提升规模为0.7平方公里，主要分布在车公庙、梅林、八卦岭等片区。规划期内，将保留提升区作为长期保留的制造业空间予以锁定，严格保护，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备计划。其中，已通过城市更新单元计划备案“工改工”项目可按正常城市更新流程推进。

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。

鼓励区相关部门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。

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福田区工业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福田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%。

区城市更新和土地整备局负责组织编制占补平衡方案，报区政府审批。区政府审批通过后在项目现场、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。

第二节 工业区连片改造和整备区划定与管理

为保障各类新兴产业高质量发展，连片改造、土地整备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、工业区土地整备区。

1. 工业区连片改造区管理要求

按照《实施方案》，福田区工业区连片改造区规模为0.3平方公里，即“车公庙片区连片改造升级试点项目”。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。

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%。

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，将视为满足《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》拆除重建类更新空间范围的管控要求。

2. 工业区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，经区政府从严把关、充分研究论证，并经科学决策后可按程序对单元范围进行局部调整。

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。

区城市更新和土地整备局负责组织编制调整方案，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。

3. 工业区土地整备区管理要求

按照《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》及《实施方案》，福田辖区范围内不涉及工业区土地整备区。

第七章 公共服务和基础设施规划指引

结合国土空间规划、相关专项规划、福田区公共配套能力评估等内容，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。通过筛选“十四五”期间的拆除重建类更新规划项目和土地整备项目，确定福田区通过城市更新和土地整备贡献的公共服务设施和市政基础设施内容。

第一节 公共服务设施规划指引

根据《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》，规划期内，福田区供应6所独立占地的学校，用地面积不低于11.4公顷，新增规划学位不少于1.2万个，并保障1所养老院的改扩建用地，涉及用地面积约2.46公顷。其中，中小学占地规模为规划强制性内容，养老设施数量及占地规模为规划指引性内容。

表1 公共服务设施一览表

设施类别	设施名称	设施数量及规模		类型	备注
		数量	规模		
教育设施	中小学	6所	11.4公顷	规划新增	后续可在满足市下达任务指标的情况下，结合更新项目实际情况动态调整
养老设施	养老设施	1所	2.46公顷	规划新增	

第二节 交通设施规划指引

规划期内，福田区重点落实上层次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。

1. 路网系统

依托城市更新和土地整备工作，落实国土空间规划等上层次规划道路交通发展措施，加快主次干道、支路网建设，打通断头路，改善片区微循环。

2. 慢行系统

福田区打造连续成网、安全舒适、因地制宜的城市慢行系统。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，慢行交通系统设计须满足《深圳市城市规划标准与准则》“步行交通、自行车交通”等章节要求。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。

3. 轨道交通

协助市交通运输局、市轨道办、市地铁集团推动轨道交通四期、四期中期调整工程，实现14号快线、11号线东延线等地铁线路通车运行，加快建设岗厦北、黄木岗、皇岗口岸等轨道枢纽；加快建设穗莞深城际线前海至皇岗口岸段，积极引入中轴城际、深汕城际等线路，完善轨道交通体系，辐

射湾区互联互通，以交通大格局支撑开放发展；加强与市轨道办、市地铁集团及各街道的配合联动，提升城市运行统筹效率，规范围挡占地施工管理，为轨道建设提供有利条件，确保轨道线路按期开通；组织集中培训，做好征拆统筹、业务指导和服务工作，确保属地街道办顺利承接轨道交通临时用地补偿协议及实施补偿相关具体工作。

4. 物流设施

依托城市更新和土地整备工作，完善城市物流设施，解决物流配送“最后一公里”。物流设施布局应体现空间协调、服务均衡、集约高效、智慧共享等原则，其布局设计须满足《深圳市城市规划标准与准则》“物流场站”等章节要求。

第三节 市政配套设施规划指引

1. 市政支撑系统

加快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、土地整备项目同步实施。

2. 市政设施

规划期内，福田区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。

根据《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》分配要求，福田区优先落实的市政基础设施项目共计5处，分别为污水设施1处、燃气及油品设施1处、通信设施2处、电力设施1处。上述项目均为规划指引性内容。

表2 福田区优先落实的市政基础设施项目一览表

设施类别	设施名称	设施数量及规模		类型
		数量	规模	
市政设施	水质净化厂	1	40万立方米/日	现状扩建
	燃气调压站及抢险设施	1	5.4万方/小时	规划新增
	通信机楼	2	——	规划新增
	变电站	1	——	规划新增

第八章 居住用地整备和保障性住房配建指引

规划期内，福田区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，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%。

第一节 居住用地整备

根据《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》，福田区无分配任务。

第二节 保障性住房配建指引

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、保障性住房（含配套宿舍），规划期内，福田区力争通过城市更新和土地整备规划筹集保障性住房（含配套宿舍）建筑面积不少于40万平方米。

促进房地产市场平稳健康发展。高度重视保障性住房建设，鼓励集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设保障性住房。积极引导国有和民营企业参与保障性住房。

严格落实保障性住房配建政策，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保障性住房，满足不同层次、多样化的居住需求。严格按照《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》和《关于加强和改

进城市更新工作的暂行措施》规定的相应比例进行保障性住房配建。

引导保障性住房合理布局。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，合理引导保障性住房布局。

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，纳入保障性住房管理，弥补城市保障性住房缺口。

第九章 行动方案与保障措施

第一节 行动方案

1. 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，将本规划确定的“十四五”各项强制性目标落实到每个年度。

表3 福田区城市更新和土地整备“十四五”期间年度实施计划一览表

序号	指标名称	目标要求	单位	规划目标	年度计划				
					2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
1	直接供应用地	下限值	公顷	40	12.99	8	7	7	6
2	空间储备用地	下限值	公顷	50	15	3	3	9	20
3	“工改M0”计划规模	上限值	公顷	25	0	5	6	7	7
4	保障性住房（含配套宿舍）规划配建规模	下限值	万平方米	40	5	11	8	8	8
5	基础教育设施占地规模	下限值	公顷	11.4	5.8	3	0	1.3	1.3
6	医院占地规模	下限值	公顷	—	—	—	—	—	—
7	高中占地规模	下限值	公顷	—	—	—	—	—	—
8	更新单元计划规模	上限值	公顷	80	4.7	30	15	15	15
9	综合整治用地规模	下限值	公顷	160	32	32	32	32	32
10	产业空间整备规模	下限值	公顷	—	—	—	—	—	—
11	居住潜力用地整备规模	下限值	公顷	—	—	—	—	—	—
12	综合功能整备规模	下限值	公顷	—	—	—	—	—	—

2. 工业区升级改造各类空间的实施策略

(1) 福田区工业区保留提升区实施策略

对于福田区0.7平方公里的工业区保留提升区，鼓励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，“十四五”期间每年度完成0.14平方公里的工业区保留提升。

(2) 福田区工业区连片改造区实施策略

对于0.3平方公里的车公庙片区连片改造升级试点项目，高标准编制城市更新规划，以国土空间规划、法定图则等法定规划为依据，传导落实各级规划管控要求，坚持工业主导地位、完善基础设施、优化配套服务、保障产城融合发展。

3. 提升城市更新项目实施率

为进一步提高城市更新质量，全面提升更新整备实施速度，搭建存量城市更新项目实施与更新单元计划新增的流量管控机制，将城市更新单元计划规模与更新整备直接供应用地规模进行关联挂钩，搭建“流进”与“流出”相关联的流量调节机制，稳步提升城市更新项目的实施率。

第二节 “十四五”规划重点任务

1. 加强空间统筹规划建设

(1) 完善统筹规划管控体系，落实空间发展布局

围绕构建“一轴两翼”空间规划格局为目标，坚持规划引导城市更新，统筹城市空间、产业发展、公共服务、基础设施、生态环境等因素，推进“多规合一”，优化总体空间

布局，拓展产业空间载体，完善公共服务资源配置，提升城市空间品质，提高立体空间开发综合效益，通过城市更新和土地整备，拓空间、提质量、赋新能、强动力，充分发挥核心引擎作用，实现空间再造，建设社会主义现代化典范城区。

（2）推动重点片区规划建设，促进片区转型升级

全力打赢重点片区开发和城市更新攻坚战，根据河套深港科技创新合作区、香蜜湖新金融中心、环中心公园活力圈“三大新引擎”及梅林、车公庙、金沙、华强-上步、八卦岭等城市更新重点区域的产业空间现状，结合各片区优势及转型升级需求，协调市相关部门加快推进重点片区规划建设，统筹布局、复合更新，以城市更新、土地整备“双举措”为抓手，优化存量资源配置，将有限的空间增量资源集中到重点片区，打造城市空间高质高效拓展的“发动机”。

（3）探索更新整备多措并举，优化空间要素配置

以《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》《深圳市福田区国土空间分区规划（2021—2035年）》《深圳市福田区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》等上位规划及最新政策文件为指导，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，对标先进经验，探索优化旧城改造模式，创新空间精准有序供给，保障城区高水平、高质量、高标准开发建设；以打造安全高效的生产空间、舒适宜居的生活空间、碧水蓝天的生态空间为目标，鼓励开展城中村和旧工业区有机更新，有序推进拆除重建类城市更新，深入开展土地整备，加速盘活规模成片

土地，全面、合理、有序推进城市更新和土地整備各项工作。

（4）深入实施重点生态工程，坚守城市建设底线

践行绿色低碳理念，守护绿水青山，坚持生态优先，促进绿色发展。通过城市更新优化福田区生态空间，大力推进重要生态系统保护和修复等生态工程的实施，加快形成“塘朗山-园博园-深圳湾”、“塘朗山-香蜜湖-深高-红树林”、“笔架山-中心公园-深圳河”等通山达海的生态通廊；加强生态功能区内低效用地清退与土地整備，完善生态安全格局体系；在市场经济环境下，逐渐探索出一套保障城市发展底线的负面清单。强化片区统筹、绿色生态理念，在摸清城市生态空间本底的前提下，为福田区发展填蓝增绿，为建成可持续发展的美丽福田贡献智慧和力量。

2. 有序推进更新整備实施

（1）城市更新攻坚行动，持续供给产业居住空间

大力推进旧居住区、城中村项目实施，积极跟进成片旧商业区、旧工业区改造，以大片区的统筹的思路和视角，重点做好政策研究、意愿征集、协调推进等工作；强化公共配套、交通供给、市政支撑，推动集约化改造；精细化营造“结构性和人本型公共空间”，平衡土地资源高效利用和营造高品质公共空间的关系；落实产业导入机制，拓展产业空间，保障实体经济发展；高效攻坚推进重点片区城市更新项目落地实施。

（2）扎实推进土地整備，精准施策提升品质

重点推动道路交通、医疗设施、安居工程等公共利益项

目落地，稳步推进香蜜湖、皇岗口岸片区土地整备工作；完善土地整备配套制度，加强土地整备和房屋征收，为民生项目开展腾出土地，保障公共利益项目用地需求；探索通过“更新+整备+征收”有效补充公共配套设施和公共开放空间，优先落实教育、医疗等重要民生设施，解决片区学位、床位不足的问题，提升居民生活品质，改善城市环境。

（3）配合推进交通建设，完善区域交通职能

协助市交通运输局、市轨道办、市地铁集团推动轨道交通四期、四期中期调整工程，实现14号快线、11号线东延线等地铁线路通车运行，加快建设岗厦北、黄木岗、皇岗口岸等轨道枢纽；加快建设穗莞深城际线前海至皇岗口岸段，积极引入中轴城际、深汕城际等线路，完善轨道交通体系，辐射湾区互联互通，以交通大格局支撑开放发展；加强与市轨道办、市地铁集团及各街道的配合联动，提升城市运行统筹效率，规范围挡占地施工管理，为轨道建设提供有利条件，确保轨道线路按期开通；组织集中培训，做好征拆统筹、业务指导和服务工作，确保属地街道办顺利承接轨道交通临时用地补偿协议及实施补偿相关具体工作。

3. 创新更新整备工作理念

（1）秉承“政府主导开发+公共利益保障”原则，创新提出大片区统筹一体化开发整治的新机制

目前，福田区部分危旧住宅区存在建成年限较长、建筑形态破旧、无修缮保留价值、建筑质量安全隐患大（含海砂房）、周边环境脏乱差、公共配套不完善、交通市政承载力

不足、路网循环不畅等问题，与广大人民群众对美好家园的向往不符，也与建设现代化国际化中心城区的发展目标不相匹配。

实施城市更新行动是党中央作出的重要决策部署。为全力实现“幼有善育、学有优教、劳有厚得、病有良医、老有颐养、住有宜居、弱有众扶”，福田区坚持以人民为中心、城市公共利益优先和“留改拆”并举，以保留提升为主，加强试点街道（片区）综合整治和危旧片区改造，消除建筑安全隐患，提升教育医疗资源，补齐功能短板，完善环境品质，增强城市活力，逐步推进片区公共文化、交通市政等基础设施配套和公共空间、生态系统建设。提出了大片区统筹一体化开发整治的新机制，秉承“政府主导开发+公共利益保障”原则，在高质高效推动综合整治和危旧片区改造的同时，打造一批世界一流、国际标准的公共服务设施代表作，为公共服务多元化供给新机制提供“福田经验”。

（2）创新发展模式，灵活运用“更新+整備+整治”组合拳

探索“政府主导+国企实施+街道、社区参与”和“城市更新+土地整備+综合整治”的连片改造工作模式，特别是在机构改革后，城市更新与土地整備统一归为一个部门管理，对于未来空间资源的挖掘应兼顾城市更新与土地整備要素。同时，结合市委市政府对有机更新提出的要求，在拆除重建和土地整備区域之外，采用“微改造”的方式增加城市公共空间、提升空间品质、完善人民多样体验需求。

(3) 依托空间平台，探索建立“全部门+全规划”协同机制

探索建立涵盖规划和项目全要素的全数据动态精准决策平台，链接各个部门端口。下一阶段的更新和整備规划，不仅作为部门专项规划，同时作为福田区国土空间分区规划、各专项规划和各类“十四五”规划的空间载体。对接深圳市国土空间总体规划、福田区国土空间分区规划、福田区总体城市设计、福田区各“十四五”专项规划，探索建构全要素的空间信息协同平台，提供更新与整備规划的数字基础底板，并明确各类规划与更新规划的关系，在空间“棋盘”上合理安排协调各类规划、计划和项目。

(4) 借助技术手段，客观论证空间的供给与需求关系

积极运用人工智能、互联网、大数据等现代信息技术手段提升治理能力和治理现代化水平，这为解决传统五年专项规划或空间规划中依靠市场驱动和人为决策确定指标、范围、项目的问题提供了新思路。在此背景下，探索借助信息化手段，基于大数据技术对人和企业进行精准画像描绘，综合分析未来使用对象对城市空间的真实需求，规避以“市场”意志左右规划、降低“治理”的科学性，从而达到有的放矢、科学安排空间供给的目的。

(5) 调动社会资源，保障更新整備工作高效推进

积极搭建沟通平台，广泛宣传、解读城市更新政策，发动业主积极参与推动城市更新，鼓励小业主联合开展更新改造，协调解决城市更新工作中的问题，推进小地块业主联合

改造以及非单一权利主体的城市更新项目顺利实施。建立由政府、业主、社区、企业、专业人员组成多位一体的社会合作平台，通过政府引导、市场化运作，共同参与城市更新。

4. 助推现代化国际化典范城区发展

（1）聚焦“科创+金融+时尚”三大产业

依托河套深港科技创新合作区打造更具辐射力的“科创福田”，依托香蜜湖新金融中心打造更具国际竞争力的“金融福田”，依托环中心公园活力圈打造更具都市特色的“时尚福田”。加快实施创新驱动发展战略，增强科技创新资源配置与整合能力；巩固金融总部优势地位，增强金融服务实体经济能力；促进环境品质与都市文化和谐共促，导入时尚产业新动能。系统分析福田区承接“三大核心引擎”功能辐射的潜力空间、重点地区及重点项目等，突破关键问题及核心环节，提出规划指引及实施建议。

（2）高标准配置公共民生设施

严格贯彻城市更新中“公益优先”理念，明确适宜配套设施优先建设的规划控制条件，确保公共服务配套设施的有效落实。以国际一流城区的基础设施标准为目标，补足所需公共基础型设施、国际化服务设施、医疗卫生设施、养老设施、教育文体设施等缺口，切实提高城区整体基础设施、公共服务的建设水平，打造既拥有国际化生活服务品质、又让人有归属感的“首善之区”。

（3）精细化营造结构性和人本型公共空间

探索高密度高建成区的宜居宜业发展模式。在总体层

面，结合福田区整体城市设计研究成果，保护与塑造福田区整体山海林城的城市格局，片区及单元更新规划要有利于进一步完善建构城市总体公共空间网络；在项目实施层面，应深度结合人的游憩和交往空间需求，创造更加开放的邻里交往空间，构建邻里共享美好公园社区，全域满足市民5分钟到达开放公园绿地的需求。

（4）预留活化公共空间，完善城市公共空间系统

以“针灸城市”、“绣花功夫”的理念，整体预留公共空间系统建设的必要空间，建立福田区公共空间系统雏形。优化城市界面，开放封闭绿地，引入活力功能，完善场地设施，活化城市公园、社区公园以及街头闲置地等消极空间，加强公共空间与城市的联系，满足人群多元活动需求，将福田打造成“公园中的国际化城区”。

（5）宣传文化保护理念，助力国际化人文城区建设

强调保留传承城市文化载体，引导公众对历史文化的保护意识，有效传承福田地域文化。在城市更新中植入地域文化元素，提升本土文化的重要地位，使历史文化资源融入城市的现代功能和市民的日常生活，增添城区人文魅力，促进文化环境的可持续发展，形成地域传统与现代时尚互融的国际化城区形象，塑造福田区独特的人文城区品质，将本土文化通过丰富多样的国际传播对外交流，提升城区文化的国际影响力。

5. 规范更新整备工作管理

（1）落实更新条例要求，完善政策机制保障

切实发挥《深圳经济特区城市更新条例》对城市更新和土地整備工作的引领和指导作用，加大政府统筹主导力度，加强宣传舆论导向，推动我区的城市更新工作不断向规范化、高质量的方向发展。结合福田实际情况，优化福田区城市更新操作指引，建立完善的更新工作操作流程，明确流程要点，优化流程衔接，简化办事程序，缩短审批时限，提高城市更新工作效率。

（2）推出智慧管理系统助力政府决策

建设全市首个智慧化城市更新和土地整備管理系统（含微信小程序端），将全区城市更新和土地整備项目范围内的土地、建筑物、公共配套、产业空间等信息纳入智慧管理，实施全流程覆盖、全方位监管。通过智慧系统可一键查看全区城市更新和土地整備的规划情况、公共配套情况、项目分布情况等等，目前已接入区智慧城市指挥中心，为全区统筹决策提供有力支持。借助大数据分析技术，全面研判更新整備对象的现状空间、经济、社会特征及相互关系，为更新整備决策提供参考依据，提高城市更新与土地整備工作的信息查询与审批效率。

（3）创新优化工作机制，保障土地整備工作落实

创新思路，进一步优化土地整備工作机制，依法依规按照市、区相关政策开展土地整備工作，不断积累经验，创新思路，提高解决土地整備工作中重点难点问题的工作效率，并适时修编福田区土地整備及征收政策。发挥规划的统筹引导作用，根据国民经济发展、城市发展、产业转型升级需要，

有重点、有节奏地开展土地整備工作。建立土地整備与项目落地的衔接机制，确保整備出的土地供应与重大项目、基础设施建设需要衔接到位。

（4）坚持稳步推进，保障更新整備项目实施

配合市相关主管部门制定与更新整備项目相关的优惠政策和法规条例，推动法定图则的修编，增强对存量用地管理的弹性和适应性，有力保障项目实施。完善保障机制，妥善解决拆迁安置问题，防止拆迁利益共同体的合谋行为；加强政府监管，兼顾拆迁安置补偿的公平与效率，合理制定补偿标准；充分听取民众和被拆迁人的意见和建议，调动被拆迁人主动参与城市更新的积极性，有效化解拆迁安置中可能出现的纠纷和矛盾。

第三节 实施保障机制

1. 搭建信息预警机制

运用大数据等信息化手段，对开发承载状态、地质灾害、市政管网建设与老化状态、公共服务设施服务能力等现状基础信息进行全面评估，并建立基底空间数据库。同时，对上述各方面存在问题的地区建立预警机制，从区层面为更新项目准入、前置条件设定、更新单元规划规模确定、贡献规模核准、公共设施配建等更新审批环节提供重要审查指引，重点辅助区政府对更新单元计划的审查环节，为更新单元的更新容量和配套设施规模的管控提供科学依据。

2. 优化实施评估机制

建立实施评估机制，跟踪和评估重点更新整備项目实施情况，定期对城市更新和土地整備工作绩效评价与反馈，促进区更新整備目标与配套管理制度不断优化。完善城市更新和土地整備项目实施的评估机制，采取定性与定量相结合的方法，对更新整備项目的实施进度、实施效果、外部效益、工作绩效等进行评估，优化更新整備项目管理工作。加强城市更新和土地整備政策评估，动态修正机制，定期对区内更新整備的相关政策进行研究、检讨与评估，提高更新整備政策的科学性、时效性、适用性和可操作性。

3. 建立考核监督机制

建立重点片区和重大项目城市更新和土地整備专项行动目标责任考核制度，并将相应工作纳入政府绩效评估指标体系。建立城市更新和土地整備的督查督办和定期通报制度，年度城市更新和土地整備目标责任书同时纳入区政府督查督办事项范围，由区政府督查督办部门定期督促、反馈，按季度向区政府报告城市更新和土地整備工作进度。在具体城市更新和土地整備项目的开展过程中，进一步完善公众参与规划的可操作性，充分照顾少数弱势群体的要求和意愿，强调公众对城市更新的全过程参与，包括项目立项、规划方案编制、拆迁谈判和实施建设等决策环节以及后续管理环节，采用政府主导、公众参与的方式对城市更新和土地整備实施主体实行全过程监督。

4. 完善资金保障机制

建立区级层面强有力的城市更新项目公共配套和市政基础

等民生设施建设的保证金制度，防止因城市更新实施过程中资金缺位等原因导致公共配套和市政基础设施无法落实的现象发生，设立资金监管账户和专款专用，确保民生设施按城市更新单元规划等配置要求严格落实。根据市、区两级政府工作部署和土地整备工作要求，年度土地整备资金的安排需在土地整备计划中明确，土地整备资金优先用于重点整备片区、区级重大项目，以及道路交通、医疗设施、安居工程等涉及公共利益的土地整备项目，保障土地整备项目顺利推进。

附件 1:

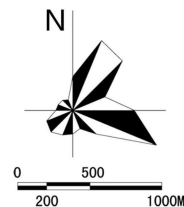
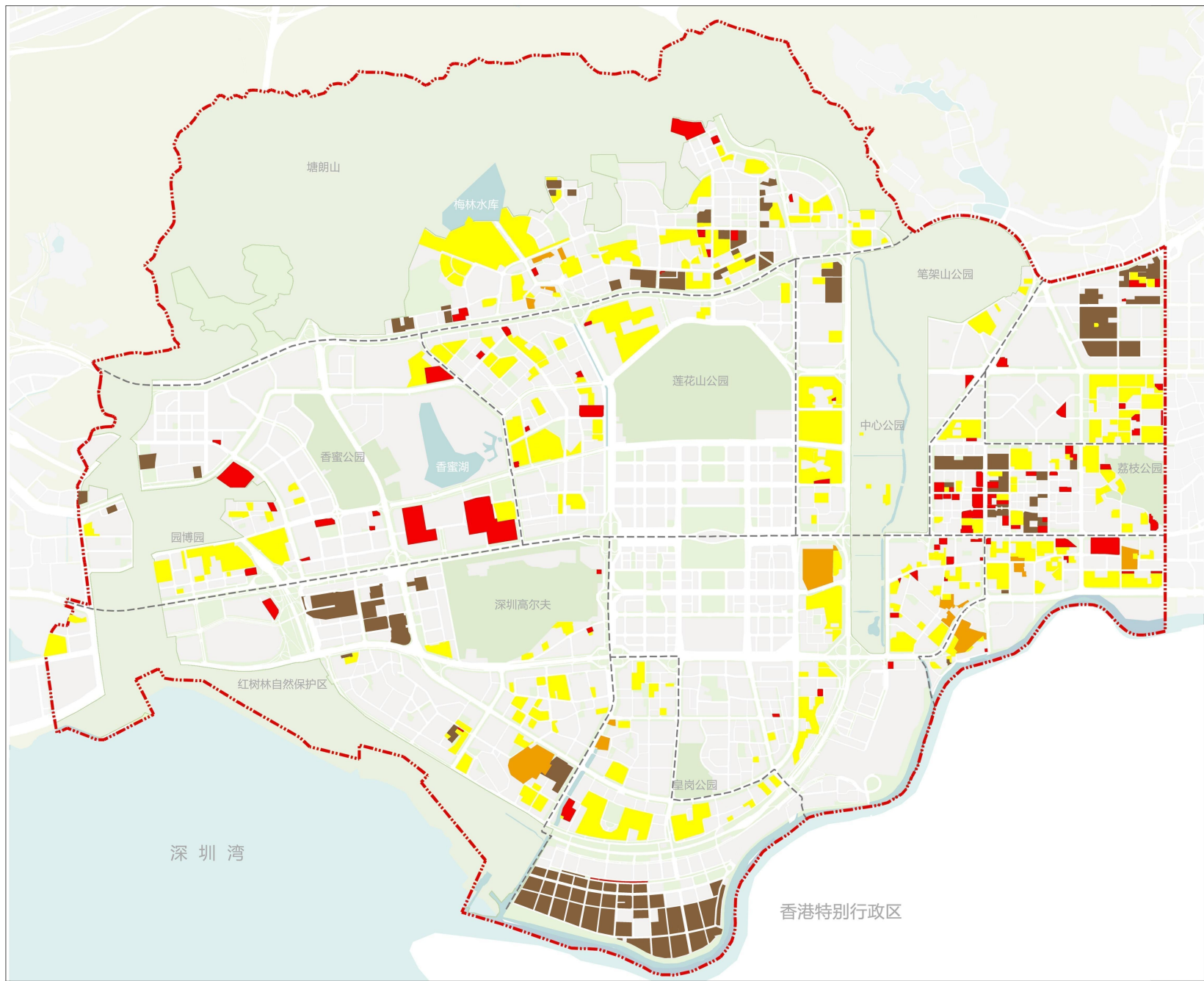
福田区城市更新和土地整备“十四五”规划任务目标一览表

序号	指标名称		全市总目标	福田区目标安排
1	用地供应和综合整治任务	直接供应用地规模	10平方公里	40公顷
		空间储备用地规模	40平方公里	50公顷
		综合整治用地规模	45平方公里	1.6平方公里
2	更新单元计划规模		28平方公里	80公顷
3	产业空间	保留提升区规模	100平方公里	0.7平方公里
		连片改造及整备区	45平方公里	0.3平方公里
4	“工改 M0”类拆除重建更新单元计划用地规模		400公顷	25公顷
5	保障性住房（含配套宿舍）		700万平方米	40万平方米
6	基础教育设施		130所；203公顷；21.3万个学位	6所；11.4公顷；1.2万个学位
7	养老设施		5所；4.87公顷	1所
8	市政基础设施	污水设施	共41处	1处
		燃气、油品设施		1处
		通信设施		2处
		电力设施		1处
9	道路交通设施	道路工程	共80处	1处
		综合车场		2处
10	轨道交通设施	城际轨道	共46处	2处
		客运综合枢纽		1处
		城市轨道		4处

附件 2：更新整備潜力分布图

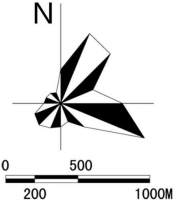
附件 3：更新整備空间范围图

附件 4：工业区转型升级分区指引



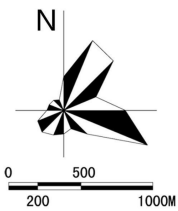
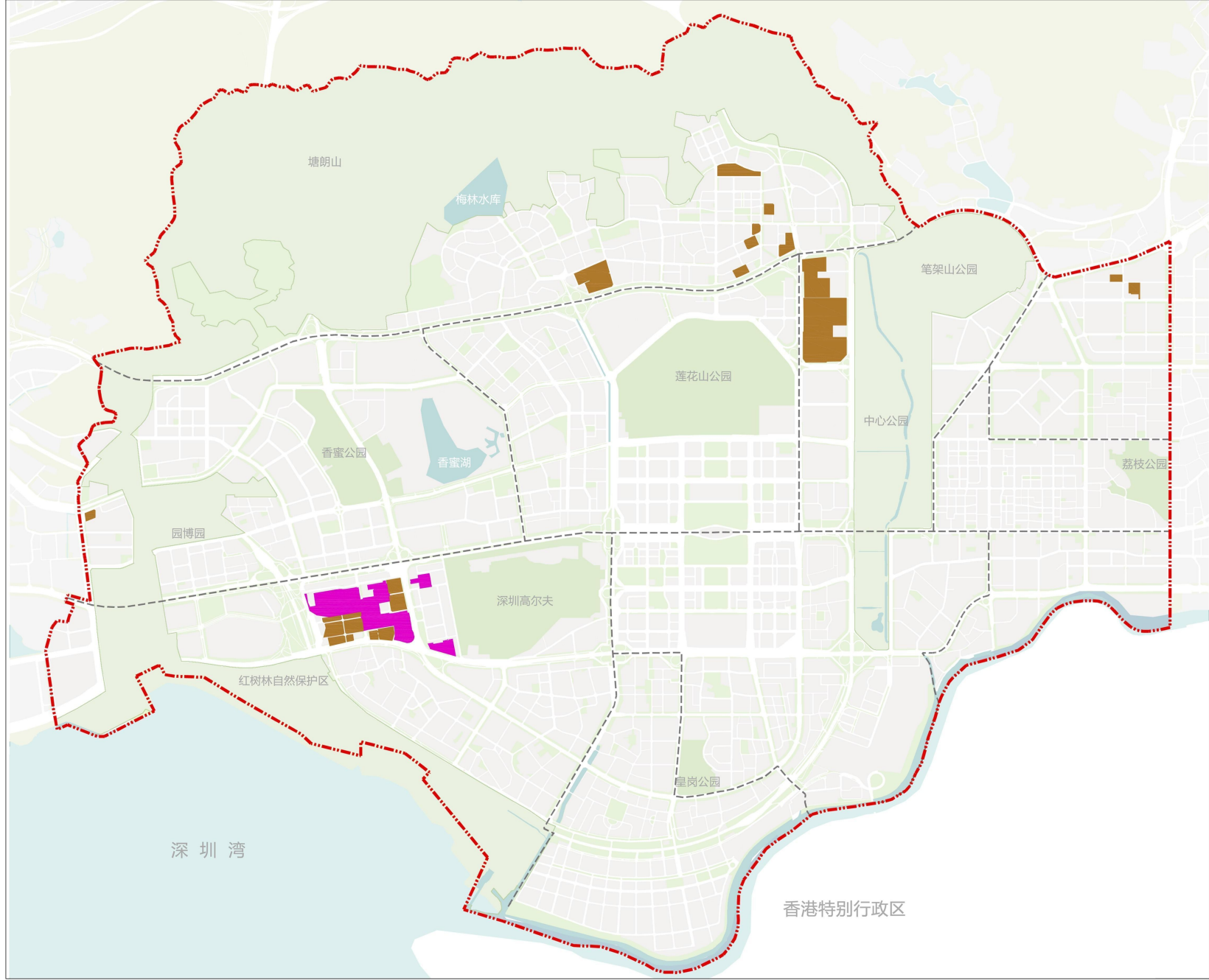
图例

- 城中村
- 旧工业区
- 旧住宅区
- 旧商业区



图例

已批城市更新单元计划范围
(截至 2020 年 12 月)



图例

- 工业区保留提升区
- 工业区连片改造区