

深圳市福田区国土空间分区规划 (2021—2035 年)

文本

深圳市规划和自然资源局

深圳市福田区人民政府

二〇二六年一月

目 录

前 言	1
第一章 总则	3
第 1 条 规划目的	3
第 2 条 总体要求	3
第 3 条 规划依据	4
第 4 条 规划范围	5
第 5 条 规划期限	5
第 6 条 规划效力	5
第二章 现状基础与风险挑战	7
第 7 条 规划基数	7
第 8 条 国土空间开发保护现状评估	7
第 9 条 国土空间开发保护风险评估	8
第三章 城区职能与目标战略	10
第一节 城区职能与发展目标	10
第 10 条 城区职能	10
第 11 条 发展目标	11
第二节 国土空间开发保护战略	12
第 12 条 山海融城	12
第 13 条 连片成势	13
第 14 条 民生标杆	14

第 15 条 智慧低碳	15
第 16 条 集约节约	16
第四章 国土空间总体格局	18
第一节 三条控制线划定与管控	18
第 17 条 优先划定耕地和永久基本农田保护红线	18
第 18 条 科学划定生态保护红线	18
第 19 条 合理划定城镇开发边界	19
第二节 生态保护格局	22
第 20 条 构建“山环水抱三廊融城”的生态空间总体格局	22
第 21 条 建立自然保护地体系	23
第三节 城区开发格局	24
第 22 条 构建“一核两翼三极”的城区开发格局	24
第四节 主体功能区落实与深化	25
第 23 条 一级规划分区	25
第 24 条 二级规划分区	25
第五章 自然生态资源保护利用与修复	27
第五节 耕地资源保护利用	27
第 25 条 加强耕地资源保护与利用	27
第六节 森林资源保护利用	27
第 26 条 打造国家森林城市示范区	27
第 27 条 严格保护森林资源	27

第 28 条 提升森林资源质量	28
第 29 条 加强古树名木及仙湖苏铁保护	29
第 30 条 推进森林郊野公园利用	29
第 31 条 加强滨海红树林建设	30
第七节 河湖水系与湿地保护利用	30
第 32 条 构建河湖水系与湿地网络	30
第 33 条 增强空间管控与服务功能	31
第八节 矿产资源与地质遗迹保护利用	32
第 34 条 加强矿产资源和地质遗迹监督管理	32
第九节 国土空间生态修复	32
第 35 条 实施系统性生态修复	32
第 36 条 加强湿地系统修复	32
第 37 条 加强海岸线维护与修复	33
第 38 条 开展森林生态系统修复	33
第 39 条 开展河湖水系生态修复	34
第 40 条 开展生态廊道和生态节点修复	35
第 41 条 开展废弃矿山治理修复	36
第六章 城区空间资源配置	37
第十节 城区规模和结构	37
第 42 条 优化城区人口结构	37
第 43 条 调整城区建设用地结构	37

第 44 条 合理调控建筑增量和功能结构	38
第十一节 居住生活空间	38
第 45 条 打造“住有宜居”的典范城区	38
第 46 条 优化住房供给结构	38
第 47 条 引导新增居住空间布局	39
第十二节 公共服务空间	39
第 48 条 打造民生幸福标杆	39
第 49 条 打造“学有优教”典范城区	40
第 50 条 构建全民共享的文体服务设施体系	40
第 51 条 完善“病有良医”服务网络	41
第 52 条 构建多层次、多元化的社会福利设施体系	42
第 53 条 构建 15 分钟社区生活圈	42
第 54 条 推进公共服务设施资源弹性复合利用	43
第十三节 产业发展空间	43
第 55 条 建设现代产业体系	43
第 56 条 完善产业空间布局	44
第 57 条 优化产业空间资源配置	45
第十四节 绿色开敞空间	46
第 58 条 建设多样均好公园体系	46
第 59 条 打造多样化公园场景	47
第 60 条 加强城市绿线管控	47

第 61 条 构建通风廊道系统	48
第七章 历史文化保护和风貌塑造	49
第十五节 历史与当代文化	49
第 62 条 保育历史文化遗产	49
第 63 条 凸显福田当代文化特色	51
第十六节 城区整体风貌	51
第 64 条 营造山海花园都市风貌特色	51
第 65 条 加强景观秩序与风貌管控	53
第 66 条 打造国际消费中心城区	54
第十七节 城区公共空间	54
第 67 条 构建都市生态游憩网	54
第 68 条 打造世界级城市主客厅	56
第 69 条 打造主题活力街区	56
第八章 综合交通	58
第十八节 对外交通	58
第 70 条 打造辐射粤港澳大湾区的核心枢纽	58
第 71 条 建设高效、畅通的货运物流体系	58
第十九节 城区交通	59
第 72 条 构建多层级的客运枢纽体系	59
第 73 条 构建高品质、便捷的公共交通	59
第 74 条 打造全人群友好的慢行交通网络	60

第 75 条 构建层次清晰、外达内畅的道路网络	60
第 76 条 建立精细化的交通管控机制	61
第九章 市政基础设施与安全韧性	63
第二十章 市政基础设施	63
第 77 条 构建多源供给、互联互通的给水系统	63
第 78 条 建设集中高效、系统协调的污水系统	63
第 79 条 构建体系完备、韧性可靠的防洪排涝系统	63
第 80 条 优化集约共享、稳定顺畅的电网系统	64
第 81 条 构建高速便捷、智慧先进的通信系统	64
第 82 条 建设清洁低碳、安全可靠的燃气系统	64
第 83 条 构建环境友好、合理无害的固废系统	64
第 84 条 加强市政设施及市政廊道的空间管控	65
第二十一章 安全韧性智慧城区	65
第 85 条 构建适应高密度中心城区的韧性安全体系	65
第 86 条 建设自然韧性的海绵城市	66
第 87 条 提高灾害综合防御能力	66
第 88 条 构建多层次防灾体系	67
第 89 条 构建疏散救援空间网络体系	67
第 90 条 完善城区安全风险防控机制	68
第 91 条 加强数字基础设施建设	69
第 92 条 推动智慧化治理与应用场景	69

第 93 条 提升能源利用效率，促进绿色、低碳发展	69
第 94 条 建设河套深港科技创新合作区智慧城区试点	70
第 95 条 开展低空经济多场景集成试点	70
第 96 条 试点先行，探索开展近零碳试点示范	71
第十章 土地节约集约利用	72
第二十二节 城市密度分区与立体复合利用	72
第 97 条 完善城市密度分区管控制度	72
第 98 条 加强城区空间复合利用	72
第二十三节 地下空间利用	73
第 99 条 地下空间开发利用目标	73
第 100 条 地下空间分区管控	73
第 101 条 加强地下空间分层利用	73
第 102 条 推动地下空间差异化开发	74
第二十四节 低效用地再开发	75
第 103 条 统筹低效用地再开发	75
第 104 条 推动整体连片再开发	76
第 105 条 促进城区功能完善	76
第二十五节 存量空间专项治理	77
第 106 条 积极盘活批而未供土地和闲置土地	77
第 107 条 综合治理历史遗留用地	78
第 108 条 创新治理城区低效存量空间	78

第十一章 海洋空间与陆海统筹	79
第二十六节 海洋空间格局	79
第 109 条 构建“红树河湾”海岸带空间结构	79
第 110 条 沿深圳湾高质量建设“国际红树林中心”	79
第 111 条 沿深圳河打造深港共享活力带	80
第二十七节 海洋资源保护与利用	80
第 112 条 科学保护利用海域空间	80
第 113 条 分类保护利用海岸线	80
第 114 条 精细化管控和保护利用红树林海岸带地区	82
第 115 条 严格保护无居民海岛	82
第 116 条 保护利用滨海红树林湿地资源	82
第二十八节 现代海洋城市建设	83
第 117 条 提升海洋产业发展水平	83
第 118 条 深度参与全球海洋治理	83
第十二章 区域协同发展	85
第二十九节 引领粤港澳大湾区创新发展	85
第 119 条 深化深港科技创新合作发展	85
第 120 条 打造粤港澳大湾区融合发展的创新中枢	85
第三十节 推进深圳都市圈高质量发展	86
第 121 条 积极推动区域联动一体化发展	86
第 122 条 探索跨区域协同发展新模式	86

第三十一节 加强与周边城区融合发展	86
第 123 条 促进与周边城区功能联动发展	86
第 124 条 加强与周边城区空间协同发展	87
第十三章 规划实施保障	88
第三十二节 规划指引	88
第 125 条 福田中心区片区规划指引	88
第 126 条 环中心公园活力圈及周边片区规划指引	88
第 127 条 河套深港科创片区规划指引	89
第 128 条 香蜜湖—安托山—车公庙片区规划指引	90
第 129 条 梅林宜居宜业生活片区片区规划指引	91
第三十三节 规划体系与实施传导	92
第 130 条 建立完善的规划传导体系	92
第 131 条 单元传导	92
第三十四节 规划实施监测评估预警	93
第 132 条 建设国土空间规划“一张图”实施监督信息系统	93
第 133 条 构建国土空间规划实施评估制度	93
第三十五节 规划实施与监督管理机制	94
第 134 条 建立规划实施的行政监督考核机制	94
第 135 条 健全规划实施的公众参与和社会监督机制	94

前 言

建区三十余年来，福田区实现了从“水田滩涂”到“中央商务区”的历史性跨越，完成了从“三来一补加工基地”向“现代产业体系标杆”的战略转型，从“解决温饱”迈向“首善之区、幸福福田”。未来已来，福田区将以“社会主义现代化典范城区”建设为引领，续写“春天故事”的崭新篇章！

本规划以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的二十大和二十届历次全会精神，全面贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述和中央城市工作会议精神，立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，服务和融入新发展格局，以助力深圳建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，以高质量发展为主题，坚持生态优先、绿色发展，坚持以人民为中心，促进人与自然和谐共生，谋划福田区面向2035年中长期发展的空间战略蓝图，推动福田区建设全球标杆城市先锋区，为新时代经济特区建设、新征程中国特色社会主义先行示范区建设和粤港澳大湾区建设提供有力支撑。

本规划按照《中共中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》的要求，推动实现“多规合一”。规划

立足湾区、面向世界，积极探索了一条符合超大型城市中心区发展转型的规划治理新路径。未来，在规划引领下，福田区将全面建成社会主义现代化典范城区，奋力打造中国式现代化典范城区。

第一章 总则

第 1 条 规划目的

为全面贯彻落实《中共中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》《全国国土空间规划纲要（2021—2035年）》《广东省国土空间规划（2021—2035年）》，深化落实《深圳市国土空间总体规划（2021—2035年）》（以下简称“市级总体规划”）以及国家、广东省、深圳市相关法律法规和技术规范等，根据深圳市国土空间规划编制工作方案的统一部署，按照深圳市建立“两级三类”国土空间规划体系的要求，合理保护和利用福田区国土空间资源，实现城区高质量的可持续发展，制定本规划。

第 2 条 总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，深入贯彻习近平总书记对广东、深圳系列重要讲话和重要指示精神，贯彻落实习近平总书记关于城市工作的重要论述和中央城市工作会议精神，进一步全面深化改革，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，推动高质量发展，坚持以人民为中心的发展思

想，坚持可持续发展，坚持一切从实际出发，统筹发展和安全，整体谋划国土空间开发保护新格局，全面推进自然资源高水平保护和高效利用，为支撑更高质量、更有效率、更加公平、更可持续、更为安全的发展筑牢根基，助力深圳加快打造更具全球影响力的经济中心城市和现代化国际大都市。

第3条 规划依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》
2. 《中华人民共和国城乡规划法》
3. 《中共中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》
4. 《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》
5. 《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见〉的通知》
6. 《全国国土空间规划纲要（2021—2035年）》
7. 《粤港澳大湾区发展规划纲要》
8. 《广东省国土空间规划（2021—2035年）》
9. 《深圳市国土空间总体规划（2021—2035年）》
- 10.《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》

11.《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》

12. 其他相关法律法规和技术规范

第 4 条 规划范围

本规划范围为福田区行政辖区的陆域和海域空间。

本规划全域按中心城区深度要求开展编制。

第 5 条 规划期限

规划基期为 2020 年,规划期限为 2021—2035 年,近期到 2025 年,远景展望到 2050 年。

第 6 条 规划效力

本规划是福田区面向 2035 年中长期发展的空间蓝图,是各类开发保护建设活动的政策和总纲,是编制下层次国土空间规划的法定依据和基础。区级国土空间相关专项规划要在分区规划的约束下编制,详细规划要遵循分区规划,不得违背分区规划强制性内容。本规划纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统,以加强规划实施监督。

本规划自深圳市政府批复之日起生效,由福田区人民政府组

织实施，任何单位和个人不得违反和擅自改变。因国家和省、市重大战略和重大政策调整，国家和省、市重大项目建设或行政区划调整等，确需修改本规划的，须按法定程序进行修改。

第二章 现状基础与风险挑战

第 7 条 规划基数

2020 年末，福田区建设用地面积约 59.21 平方公里，国土开发强度约 75%。

第 8 条 国土空间开发保护现状评估

国土空间开发高密度、高建成度特征显著，但局部空间存在低效利用。福田区现状土地利用整体集约化水平高，现状建设用地平均毛容积率为全市最高。部分潜力空间仍需释放，旧居住区、旧工业区、旧商业区、市政和交通基础设施仍有提升改造空间。

生态资源丰富，但生态体系存在断点。福田区山海河湖林园等生态要素丰富，拥有全国唯一位于中心城区的国家级红树林自然保护区。公园数量多且分布较均匀，生物多样性丰富，但山海连廊存在多处断点。其中竹子林山廊被地铁车辆段阻隔，香蜜湖水廊被北环大道阻隔，福田河水廊被北环大道、滨河大道阻隔。

产业体系先进，但产业空间载体多样性有待加强。以金融业、专业性服务业、批发和零售业为主的产业结构特征明显，现代服务业发达。全区地均地区生产总值全市第一，达到发达国家（地区）水平。九成以上产业空间以商务办公楼宇为主，产业空间单

一化、同质化特征明显，欠缺吸引都市科创产业等新经济新业态的多样化产业空间。

交通体系完善，但公共交通可达性待优化。福田区作为全市重要交通枢纽和开放门户，高铁、口岸等区域交通设施完备，轨道站点密度、居住用地轨网覆盖率全市最高。与世界一流城区相比，在轨道站点密度、公交站点密度等指标上仍有较大差距。

公共服务水平优越，但服务设施密度仍待提升。公共服务整体质量高，区内市级公共服务设施密度高，学位覆盖率、每万人医疗床位数、每万人公共文体设施等指标均居全市领先水平。与世界一流城区相比，福田区在教育、医疗、文化、体育等服务设施密度以及公园绿地步行5分钟覆盖率等方面差距明显。

城区活力显著，但活力场所分布不均衡。福田区集聚了市民中心、大型商圈、大型公园、文化街区等多样化的活力场所，中心区集聚特征明显。现有活力场所主要分布在福田中轴沿线、华强北商圈及上下沙、皇岗等城中村周边，河套深港科技创新合作区深圳园区、香蜜湖—安托山—车公庙及环中心公园周边，城区多样化有待培育，东西边缘地区活力有待提升。

第9条 国土空间开发保护风险评估

自然灾害风险。受自然地理和气候条件影响，福田区可能面

临风暴潮、海啸、地震等自然灾害风险，台风、暴雨、洪涝、森林火灾等较为易发。沿梅林山存在较大面积地质灾害高易发区，上下沙、环中心公园周边片区和新洲路东侧等地区内涝风险程度较高，沿海地区极易面临风暴潮等灾害。

城区事故灾难风险。福田区处于高强度开发状态，人口密集且流动性大，城中村、超高层建筑等密集场所数量多、分布广，加大了公共卫生事件和事故灾难的发生概率和治理难度。

未来的不确定性。经济全球化遭遇逆流，不确定性明显增加。新一轮科技革命加速发展，将给生产生活方式和城区运行带来深刻变化。人口红利优势减弱、人口老龄化以及“城市建筑老化”等问题逐步显现，城区可持续发展面临挑战。

第三章 城区职能与目标战略

第一节 城区职能与发展目标

第 10 条 城区职能

福田区职能定位为行政、文化、金融商务、国际交往中心，现代服务业和文化创意产业集聚区，深港科技创新合作的重要基地。

巩固和强化行政文化职能，在现有城市中心功能基础上，完善国际交往等配套服务功能。高起点高质量建设“国际红树林中心”，批量建成国际一流的城市“文化地标”，提升城区综合服务水平。策划主办更多领域、更密频次、更高质量、更大影响力的国际交往活动，立足中国，面向世界，逐步成为国际事务交往首选地和粤港澳大湾区链接世界的主阵地之一。高标准规划建设香蜜湖新金融中心，集聚国际金融总部及监管机构，与福田中心区联动赋能，不断提升金融业发展能级，持续巩固金融强区地位。打造香蜜湖国际风投创投街区，联动深交所集聚国际创新资本，着重培育上市公司产业资本，加速金融产业全链条布局，与香蜜湖新金融中心联动建设成为金融总部集聚区和具有全球影响力的金融生态圈。

依托福田中心区世界级商圈，引进国内外高端时尚品牌，积极举办各类时尚活动，形成具有全球影响力的福田时尚 IP。以华强北、皇岗口岸、梅林、车公庙—金沙、印力—东海 5 个特色商圈为载体，将最本土与最时尚要素相结合，让时尚文化氛围充分渗透到市民日常生活中。建设世界级时尚产业集群，培育国际一流时尚品牌，集聚全球高端时尚产业资源，形成多层次现代时尚业态，打造具有世界级影响力的湾区时尚高地。利用成熟中心城区优势，强化各级枢纽功能，促进人流、物流、信息流高效便捷流通。福田区将持续提升国际竞争力、区域整合力和资源配置力，积极促进新经济、新业态和新模式的发展，为深圳市建设粤港澳大湾区核心引擎提供支撑。

以河套深港科技创新合作区深圳园区建设为引领，打造深港科技创新合作的重要基地。发挥港深两地资源禀赋优势，充分释放协同创新活力，牵引带动全域建设都市型科创区，推动福田加快融入全球创新网络。全面提升源头创新和引领式科技创新能力，持续推出技术创新、产品创新与模式创新，在相关领域发挥引领作用。

第 11 条 发展目标

福田区在持续推进全面建设社会主义现代化典范城区的同

时，奋力打造中国式现代化典范城区，努力实现“超级湾芯，首善福田”的城区空间愿景，建设成为世界金融名城、国际时尚都会、湾区活力枢纽、深港科创引擎、行政文化中心、生态都市标杆。

到 2025 年，基本建成社会主义现代化典范城区和中国式现代化典范城区。现代产业体系基本建成，综合经济实力保持领先，“全域治理”示范效应凸显，山海相映、城景相融环境格局基本形成，民生福祉彰显制度优势，国际合作和竞争优势明显增强。

到 2035 年，全面建成社会主义现代化典范城区和中国式现代化典范城区。形成以“金融+科创+时尚”为主导的现代化产业体系，世界级湾区现代化产业引领区全面建成，城区治理体系和治理能力实现现代化，智能城区全面建成并持续领先，城区环境更加见绿见美，人民生活更加幸福安康，社会文明再上新高度。

到 2050 年，建成竞争力、创新力、影响力卓著的全球标杆城市先锋区。

第二节 国土空间开发保护战略

第 12 条 山海融城

打通断点，构建山海连城网络。以“山环水抱三廊融城”的生态安全格局为基础，重点针对梅林山—银湖山、塘朗山—安托

山、银湖山—笔架山等生态断点，加强生态空间连接，提升生态系统的连通性和完整性，沿线加强慢行连接，提高可游憩性。

由点到面，激活自然空间生态游憩价值、带动周边城区活力。围绕“国际红树林中心”建设，高标准开展红树林保护区保育修复工程，高水平打造深圳红树林湿地博物馆，以红树林湿地为核心，整合周边的滨海生态体育公园、福田交通综合枢纽（原福田汽车站）、深圳市人才园等空间，共同打造集生态科普、文化体育、旅游集散、都市休闲等功能于一体的“泛红树林生态活力区”。横连纵延，全线贯通安托山—梅林山—笔架山—塘朗山—银湖山的生物联系通道和郊野径，打造“北部生态游憩中央绿脊”。完善深入城区的连山步道网络，营造全龄友好的自然山林游憩体验。

城绿相融，塑造绿美生态与城区肌理交融的空间关系。统筹绿道、碧道等建设，加强大型公园与山海连廊间的畅通连接，编织向公园、街区、社区、楼宇渗透的中小尺度生态游憩网。以山海融城网为脉，融合布局大型公共建筑、活力街道界面、活力公共空间节点和社区公共设施，整体打造亲近自然、充满活力的城区公共空间系统。

第 13 条 连片成势

连片统筹，推动资源整合和功能融合。围绕“三大新引擎”

“东西两翼”功能定位和产业导向，加强片区空间资源统筹，优化城区发展格局，提升城区功能品质。

快慢畅达，改善区域快到达和微连接。加速推进区域和城市重大交通基础设施建设，进一步增加对外联系通道，提升对外快速联系能力。加强区域交通枢纽与城区轨道站点的步行连接，构建更方便舒适的慢行体验。

混合多元，增强功能复合活力。顺应工作生活社区化趋势，在重大产业平台周边优先安排生活居住功能和公共服务节点，构建15分钟工作生活圈。在河套—皇岗、香蜜湖—安托山—车公庙等片区建立更紧密的功能伴生关系，供给多梯度多类型空间，促进形成多元产业生态。

第14条 民生标杆

公服补短，完善公共服务设施。通过城市更新、低效用地再开发等优先解决教育、养老等公共服务设施短板问题，提高公共服务水平。鼓励利用存量空间，灵活植入社区嵌入式服务设施，提供便捷宜居生活环境。

增绿添绿，塑造“开门入园”的公园活力社区。充分挖潜道路空间、街角空间及建筑退线空间，推进公园化、景观化、人文化改造提升，增添市民家门口的高品质绿化空间。

文化营城，打造文旅商融合的消费新场景。保护历史文化和当代文化资源，深挖历史故事，点亮城区特色文化空间。将文化资源点“串珠成链”，沿线布局文化休闲设施和活动节点，构建主题文化游径。

第 15 条 智慧低碳

前瞻谋划，超前布局新一代新型基础设施，持续推进新技术与城区的融合应用。加快推进 5G、人工智能、物联网、工业互联网、低空服务等新型基础设施建设。率先探索移动通信基站建设新模式，形成新型、高速的移动通信网络。积极部署边缘计算机节点及智能感知设备，形成“天、地、空”三维一体的城区泛感知网络，提升城区智慧治理能力。

空间预控，统筹海、陆、空三维空间，强化对新经济、新技术、新业态的空间承载能力。率先构建无人机和直升机航路网络，加快布局新能源充电设施网络，推进无人汽车驾驶示范街区建设，预控城区智慧物流承载空间。推动“国际红树林中心”高质量建设，合理利用红树林和滨海蓝碳生态系统，持续增加全域碳汇能力。推进多设施、多功能的集成化布局，创造新技术的应用场景。

打造试点，推进低碳、低空、智慧等新技术应用。加快安托山数字能源总部基地、香蜜湖新金融中心等地区近零碳示范建设。

强化低空服务能力，率先建成低空飞行“设施网”“通信网”“航路网”和“服务网”，开辟、加密与粤港澳大湾区核心城市的新航线，在华强北、河套深港科技创新合作区深圳园区、福田交通综合枢纽(原福田汽车站)等地区建设低空基础设施试点。探索建设一批远程医疗、交通、教育等智慧示范标杆项目和智慧示范街区，实现智慧道路 100%全覆盖。

第 16 条 集约节约

保障增量，供给适配未来人才、产业、服务的新空间。充分保障未来空间增量需求。为应对未来需求和不确定性，规划预控留白用地，并预留部分建筑增量指标进行整体调控。

产业聚核，促进高能级产业要素在重点片区高度集聚。围绕“九大经济”、战略性新兴产业等新要求，以产业链、创新链为线索，合理布局错位分工、专业集聚的 8 大产业板块。通过连片改造、局部更新等多种方式，释放现状存量低效用地空间潜力，适配产业空间提质增容需求，建筑增量优先向重大产业平台倾斜。

居住增容，完善社区公共配套。以现状存量低效用地更新改造为主要方式。加大保障性住房供给力度，促进住房结构优化。全面推进城中村的整治提升，加速改善居住环境质量，为中低收入人群提供舒适的居住空间。

存量调整，引导存量空间有机活化。定制可迭代使用的弹性产业空间，适度提高新建产业空间的建筑荷载、市政承载力、配套设施等标准。探索更灵活的存量空间管控政策，引导存量空间多功能复合化利用。

第四章 国土空间总体格局

第一节 三条控制线划定与管控

第 17 条 优先划定耕地和永久基本农田保护红线

严格落实广东省、深圳市下达的耕地保有量任务，将符合法律和政策规定的现状耕地纳入耕地保有量，福田区无耕地保有量目标任务。

严格落实广东省、深圳市下达的永久基本农田保护任务，将高标准农田和长期稳定利用耕地优先纳入永久基本农田实行特殊保护，福田区无永久基本农田保护任务。永久基本农田一经划定，经批准不得擅自调整。

第 18 条 科学划定生态保护红线

将整合优化后的自然保护地，生态功能极重要、生态极脆弱区域，以及目前基本没有人类活动、具有潜在重要生态价值的生态空间划入生态保护红线。原则上将尚未开发利用和具有特殊保护价值的无居民海岛作为预留空间，纳入生态保护红线。

福田区划定生态保护红线面积 15.81 平方公里。其中陆域生态保护红线面积 7.38 平方公里，约占陆域面积的 10%，主要分布

在梅林水库水源保护地等地区；海洋生态保护红线面积 8.43 平方公里，约占海域面积的 83%，主要为福田红树林区域。

第 19 条 合理划定城镇开发边界

在优先划定耕地和永久基本农田、生态保护红线的基础上，避让自然灾害高风险区域，结合人口变化趋势和存量建设用地状况，合理划定城镇开发边界，引导形成集约紧凑的城镇空间格局。福田区划定城镇开发边界 58.24 平方公里，约占陆域面积的 81%。

专栏 4-1 三条控制线管控基本要求

耕地 和永 久基 本农 田	<p>1.耕地</p> <p>(1) 严守耕地保护红线，严格控制耕地转为非耕地。</p> <p>(2) 非农业建设必须节约使用土地，尽量不占或者少占耕地。</p> <p>(3) 非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责补充与所占用耕地数量相等、质量相当的耕地。</p> <p>(4) 严格控制耕地转为林地、草地、园地、农业设施建设用地。</p> <p>(5) 因农业结构调整、农业设施建设等，确需将永久基本农田以外的耕地转为其他农用地的，应当按照“出多少，进多少”的原则，通过将其他农用地整治为耕地等方式，补充同等数量质量的耕地。</p>
	<p>2.永久基本农田</p> <p>(1) 永久基本农田一经划定，不得擅自占用或者改变用途。</p> <p>(2) 永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。</p> <p>(3) 国家交通、能源、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以</p>

	<p>避让永久基本农田的,涉及农用地转用或者土地征收的,必须经国务院批准,并依法依规补划到位。</p>
<p>生态 保护 红线</p>	<p>1.规范管控有限人为活动</p> <p>(1) 生态保护红线内,自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动。</p> <p>(2) 生态保护红线内自然保护地核心保护区外,禁止开发性、生产性建设活动,在符合法律法规的前提下,仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动(不视为占用生态保护红线)。</p> <p>——管护巡护、保护执法、科学研究、调查监测、测绘导航、防灾减灾救灾、军事国防、疫情防控等活动及相关的必要设施修筑。</p> <p>——原住居民和其他合法权益主体,允许在不扩大现有建设用地、用海用岛、耕地、水产养殖规模和放牧强度(符合草畜平衡管理规定)的前提下,开展种植、放牧、捕捞、养殖(不包括投礁型海洋牧场、围海养殖)等活动,修缮生产生活设施。</p> <p>——经依法批准的考古调查发掘、古生物化石调查发掘、标本采集和文物保护活动。</p> <p>——按规定对人工商品林进行抚育采伐,或以提升森林质量、优化栖息地、建设生物防火隔离带等为目的的树种更新,依法开展的竹林采伐经营。</p> <p>——不破坏生态功能的适度参观旅游、科普宣教及符合相关规划的配套性服务设施和相关的必要公共设施建设及维护。</p> <p>——必须且无法避让、符合县级以上国土空间规划的线性基础设施、通讯和防洪、供水设施建设和船舶航行、航道疏浚清淤等活动;已有的合法水利、交通运输等设施运行维护改造。</p> <p>——地质调查与矿产资源勘查开采。包括:基础地质调查和战略性矿产</p>

资源远景调查等公益性工作；铀矿勘查开采活动，可办理矿业权登记；已依法设立的油气探矿权继续勘查活动，可办理探矿权延续、变更（不含扩大勘查区块范围）、保留、注销，当发现可供开采油气资源并探明储量时，可将开采拟占用的地表或海域范围依照国家相关规定调出生态保护红线；已依法设立的油气采矿权不扩大用地用海范围，继续开采，可办理采矿权延续、变更（不含扩大矿区范围）、注销；已依法设立的矿泉水和地热采矿权，在不超出已经核定的生产规模、不新增生产设施的前提下继续开采，可办理采矿权延续、变更（不含扩大矿区范围）、注销；已依法设立和新立铬、铜、镍、锂、钴、锆、钾盐、（中）重稀土矿等战略性矿产探矿权开展勘查活动，可办理探矿权登记，因国家战略需要开展开采活动的，可办理采矿权登记。上述勘查开采活动，应落实减缓生态环境影响措施，严格执行绿色勘查、开采及矿山环境生态修复相关要求。

——依据县级以上国土空间规划和生态保护修复专项规划开展的生态修复。

——根据我国相关法律法规和与邻国签署的国界管理制度协定（条约）开展的边界边境通视道清理以及界务工程的修建、维护和拆除工作。

——法律法规规定允许的其他人为活动。

（3）符合规定的生态保护红线管控范围内有限人为活动，涉及新增建设用地、用海用岛审批的，在报批农用地转用、土地征收、海域使用权、无居民海岛开发利用时，需附省级人民政府出具符合生态保护红线内允许有限人为活动的认定意见。

2.规范国家重大项目占用审批

（1）生态保护红线内，除有限人为活动之外，仅允许国家重大项目占用生态保护红线。

	(2) 涉及生态保护红线的国家重大项目须报国务院批准，且需附省级人民政府出具的不可避让论证意见。
城镇 开发 边界	<p>1.城镇开发边界内</p> <p>城镇开发边界内，各类建设活动严格实行用途管制，按照规划用途依法办理有关手续，并加强与水体保护线、绿地系统线、基础设施建设控制线、历史文化保护线等协同管控。</p> <p>2.城镇开发边界外</p> <p>城镇开发边界外，原则上不得进行城镇集中建设，不得设立各类开发区。</p>

第二节 生态保护格局

第 20 条 构建“山环水抱三廊融城”的生态空间总体格局

立足区域生态安全格局，充分发挥生态绿地和水系对提升城区生态环境的支撑作用，构建“山环水抱三廊融城”的生态空间格局。“山环”是指福田区北部塘朗山—梅林山—银湖山区域绿地，“水抱”是指由福田红树林区域、深圳湾海岸线与深圳河生态廊道构成的南部红树河湾生态景观带，“三廊融城”是指福田河水廊、香蜜湖水廊和竹子林山廊三条生态廊道。

夯实北部区域绿地的生态筑底作用。最大限度保护原生自然环境，减少不必要的人工绿化活动。必须开展的保护利用活动应减少对自然山体、水体和植被的破坏，避免干扰野生动物的栖息和繁衍活动，维护生物多样性和生态平衡。按照低影响、生态化

的原则，完善绿道、生态廊桥等必要性配套设施，促进科研、科普、休闲、游憩等功能复合，兼顾城区生活需要。

发挥南部红树河湾生态景观带的生态脊梁功能。推进生态保护修复，加强生物迁徙及扩散连通通道的建设，丰富物种多样性，生态多样性和景观多样性，保护生物安全，稳定区域生态系统质量，维护区域生态系统的连续性。加强红树林湿地保护修复，提升近岸及河口生境质量，实现蓝绿空间融合串联。沿深圳河滨河绿带用地以公园绿地或非建设用地为主，保障红树河湾生态景观带的完整性和连通性。

强化“三廊”的生态网络连通功能。加强生态廊道的空间管控和生态修复，维护生态网络的稳定性和连通性。差异化控制蓝绿生态廊道宽度。

第 21 条 建立自然保护地体系

建立以自然保护区为基础、自然公园为主体的自然保护地体系，确保重要自然生态系统、自然遗产、自然景观得到系统性保护。加强对广东内伶仃岛—福田国家级自然保护区、深圳中心地方级湿地公园、深圳福田红树林地方级湿地公园、深圳深圳湾地方级湿地公园的保护与管理。坚持严格保护，系统修复，遵从保护面积不减少、保护强度不降低、保护性质不改变。

第三节 城区开发格局

第 22 条 构建“一核两翼三极”的城区开发格局

“一核”为福田中心区。在现有功能基础上精雕细琢，推动公共性服务与生产性服务双提升，打造集行政、文化、商务、交通枢纽、国际交往、高端消费等功能于一体的综合性城市中心。

“两翼”为东西两翼，东翼指以城市更新为主导的八卦岭、园岭、南园一线；西翼指以低效用地盘整为主导的安托山、竹子林及深圳湾公园一线。通过存量空间重塑，加强产业要素集聚并提升城区服务水平。

“三极”为“三大新引擎”发展极。聚焦战略平台建设，在河套深港科技创新合作区深圳园区集聚源头创新、中试转化、科研服务等功能，形成深港科技创新开放合作先导区、国际先进科技创新规则试验区和粤港澳大湾区中试转化集聚区。在香蜜湖新金融中心汇聚国际交流、高端金融、国际高端消费、文化创意等功能，建设兼具国际品质与地区特色的新金融中心和城市新客厅。在环中心公园活力圈集聚创新研发与孵化、时尚消费等功能，充分发挥中心公园大型生态公园作用，统筹周边规划，率先打造成为生态、生活、生产深度交融的公园城区典范。

第四节 主体功能区落实与深化

第 23 条 一级规划分区

福田区全域主体功能分区均属于国家级城市化地区。为落实国家主体功能区战略，结合福田区自然地理经济社会条件与城区发展需求和三条控制线划定成果，优化完善主体功能区体系。福田区划定并传导至生态保护区、生态控制区、城镇发展区 3 类一级规划分区，完善从一级规划分区、二级规划分区到用地用海分类的分级传导，逐步细化明确全域国土空间开发方向和主导功能，实现国土空间综合效益最优化。

第 24 条 二级规划分区

按照主导功能，在城镇发展区划分为居住生活区、综合服务区、商业商务区、科创发展区、绿地休闲区、交通枢纽区、文化旅游区和战略预留区等 8 类二级规划分区，对城区功能的空间布局进行结构性控制，各类规划分区内用地鼓励混合使用，提高用地复合性，在详细规划中结合发展需要，优化功能构成和用地空间布局确定规划用地分类和混合使用规则，进行精细化管理。用地用海规划图所示的土地使用，不作为建设项目规划许可以及监督管理的直接依据。

居住生活区是以住宅建筑和居住配套设施为主要功能导向的区域。综合服务区是以提供行政办公、文化、教育、医疗以及综合商业等服务为主要功能导向的区域。商业商务区是以提供商业、商务办公等就业岗位为主要功能导向的区域。科创发展区是以科技研发产品中试及相关专业服务为主要功能导向的区域。绿地休闲区是以公园绿地、广场用地、滨水开敞空间、防护绿地等为主要功能导向的区域。交通枢纽区是以机场、港口、铁路客货运站等大型交通设施为主要功能导向的区域。文化旅游区是以文化、旅游服务等为主要功能导向的区域。战略预留区是应对发展不确定性、为重大战略性功能控制的留白区域。

第五章 自然生态资源保护利用与修复

第五节 耕地资源保护利用

第 25 条 加强耕地资源保护与利用

全面落实耕地“占补平衡”，加强对现有耕地的保护与管理，创新高度城市化地区耕地保护利用模式。探索优化耕地空间布局，整合零散耕地，发展现代都市农业。探索建立耕地种植用途管控机制，明确利用优先序，加强动态监测。将耕地提质与周边土地保护利用融合，体现科研育种、传承农耕文化、农业科普教育等都市农业农耕特色，彰显都市农耕在生态体验、科技农业、创意农业等方面的综合价值。

第六节 森林资源保护利用

第 26 条 打造国家森林城市示范区

以打造国家森林城市示范区为目标，建设具有南亚热带特色的以乡土树种为主体的常绿阔叶林森林群落。因地制宜、科学开展国土绿化，增强生态系统碳汇能力。

第 27 条 严格保护森林资源

严格林地用途管制。执行建设项目使用林地总量控制和定额

管理制度。禁止毁林开垦、毁林挖塘等违法违规将林地转化为其他农用地的行为，对已经开垦种植、破坏的林地要限期逐步还林。加强新增建设用地与林地定额指标的统筹协调，探索林地定额指标在规划期内实行总量管控。严禁商业性采伐，加强森林防灭火、有害生物监测预警及防治工作；禁止除国防建设、国家重大工程以外的项目占用保护重点区域的天然林。

加强森林资源保护。强化林木采伐管理，严格执行限额采伐和凭证采伐制度，全面停止天然林商业性采伐，不得擅自将公益林改为商品林。强化道路防护绿地、各类公园范围内森林资源保护，确保道路两侧、公园范围内现状森林不减少。保护古树名木及其自然环境。

第 28 条 提升森林资源质量

多途径补充林地。推进实施现状种植园地、矿山、裸土地等绿化造林，重点在一级水源保护区、生态保护红线、自然保护地及郊野公园等区域实施见缝造林，保障林地规模。

加强乡土树种改造。以优良乡土树种改造结构单一的速生型人工低效林和果林，到 2035 年，全区桉树类、相思类等速生先锋树种群落改造基本完成，全区基本形成以乡土树种为优势种群的森林植被。

提高生态公益林比例。将天然林和生态保护红线范围内的非公益林逐步转为公益林。优化林分结构，通过疏伐、间伐套种等针对性措施，增强优良树种竞争力。

第 29 条 加强古树名木及仙湖苏铁保护

加强古树名木及其自然生境保护。按照“一树一档”管理模式对辖区在档古树名木逐株建档纳管，专业化管理，依照相关法律法规进行保护。定期开展疑似古树及古树后备资源普查工作，及时掌握辖区疑似古树及古树后备资源的生长现状与动态。

加强国家Ⅰ级保护植物仙湖苏铁保护。在梅林水库西侧设立仙湖苏铁种群特别保护范围。保护野生仙湖苏铁种质资源、种群结构和生存环境，防止人工盗挖野生植株，确保仙湖苏铁植物种群健康增长。

第 30 条 推进森林郊野公园利用

打造高品质森林游憩体系。在维护森林生态系统稳定和健康发展前提下，推进银湖山、梅林山、塘朗山等郊野公园基础设施建设，修缮原有登山小径、森林防火巡护道为森林慢行步道，适当完善森林自然教育径、自然科学展厅展廊、远眺景观平台、游人避雨亭及应急服务驿站等，推进森林休闲旅游发展，丰富市民

的自然体验。

第 31 条 加强滨海红树林建设

加强滨海红树林生态保护治理国际交流合作，保护、修复、合理利用红树林和滨海蓝碳生态系统。在不影响河口行洪纳潮安全的前提下，合理确定红树林种植方案，持续推进红树林宜林荒滩造林抚育。优选优良乡土红树树种，改造海桑类红树林群落，建立高质量红树林森林群落。推进深圳河、新洲河及小沙河河口红树林低效林修复，种植营造及成效监测，保障红树林面积稳定增加。

第七节 河湖水系与湿地保护利用

第 32 条 构建河湖水系与湿地网络

发挥河湖水系与湿地的织补串联作用。维护梅林水库、香蜜湖水库、禾镰坑水库、莲塘尾水库生态功能，以深圳河、福田河、新洲河、凤塘河为脉络，串联其流域内水系和湿地，连接区域绿地，贯通山海，实现碧水串城、湿地润城。

强化湿地系统性保护，完善湿地分级保护体系。加强深圳河、新洲河、凤塘河、小沙河入海口湿地保护，衔接河流入海口红树林及滨海湿地保护修复工作，促进陆海联动。多途径补充湿地，

在银湖山公园、笔架山公园、莲花山公园等地增加野生动物水源地，保持湿地规模总体稳定。开展小微湿地专项资源调查，探索小微湿地保护修复与可持续利用创新模式，在河流湿地关键区、公园内陆湿地划定湿地保护小区，有效提升湿地保护率。

第 33 条 增强空间管控与服务功能

坚守水资源承载力底线，严格保护饮用水源，将河道、水库等城市地表水体以及重要的区域输水原水管渠纳入城市蓝线范围。严格落实市级蓝线。在保障功能不降低、规模不减少的前提下，市级蓝线的具体边界在专项规划中逐级细化落位，区级蓝线应结合专项规划逐级优化落位。城市蓝线纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。城市蓝线范围内的建设活动应符合蓝线相关管控要求。

提升河湖水系和湿地服务功能，因地制宜增强河湖库塘岸线的亲水性和公共性。优化深圳河河岸河道生态环境，提升防洪减灾、生物栖息、景观休闲等复合功能。推进福田红树林湿地、中心公园湿地、香蜜湖水库、莲塘尾水库、禾镰坑水库等水系和湿地的保护利用，在保障水质和防洪安全前提下，适度提升景观游憩服务水平。

第八节 矿产资源与地质遗迹保护利用

第 34 条 加强矿产资源和地质遗迹监督管理

科学划定矿产资源勘查和开采规划区块，严格控制开采总量和限制最低开采规模。加强矿区生态保护修复，实现矿业转型升级与绿色发展。加强矿产资源监督管理，推进建设工程中开挖砂石土资源综合利用。重视高精度地质遗迹调查评估，做好地质遗迹监测、评估及建档，尽可能实施应保尽保。

第九节 国土空间生态修复

第 35 条 实施系统性生态修复

坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，按照系统修复、因地制宜、区块为主、条块结合的原则，以福田区“山环水抱三廊融城”生态格局为引领，统筹推进各类生态要素修复，以相对完整的自然地理区域为基本单元，实施生态系统保护和修复重大工程，完善生态修复实施监管体系，稳步提升生态系统多样性、稳定性、持续性。

第 36 条 加强湿地系统修复

开展红树林湿地保护与修复。实施福田红树林湿地保育修复工程，提升红树林生态系统健康水平，优化基围水塘的生物栖息

地功能，开展保护区内红树林生态系统长期动态监测与维护，提升候鸟栖息地生境质量。优化红树林树种，从严控制外来红树植物分布面积扩大。推进中心公园、香蜜湖等内陆湿地系统性恢复，营造深潭浅滩、泛洪漫滩，形成多样湿地生境。

第 37 条 加强海岸线维护与修复

实施深圳湾海岸线修复工程。在保障防洪安全的前提下，对有条件的人工岸线进行生态化改造，将硬质化护坡改造为红树林宜林地，进一步恢复海岸自然特征与生态功能。

第 38 条 开展森林生态系统修复

促进山地森林质量自然性提升。实施必要管护措施，保护天然林生境自然属性和林木健康，促进天然林植被向着高质量地带性植被顺行演替。实施塘朗山—梅林山—银湖山区域绿地生态修复工程，推进区域桉树纯林、相思纯林、荔枝（龙眼）林及其他低效次生林的群落改造升级和中幼林抚育。采用小群落大混交种植模式，种植枫香、阴香、山乌桕、红鳞蒲桃等优良乡土树种，加快形成南亚热带常绿阔叶林群落，提升森林群落结构和功能。

实施梅林水库水源涵养林质量提升工程。重点开展梅林水库等一级水源保护区的水源涵养林建设，通过合理配置适生的伴生

树种和灌木，优化形成混交复层林结构，提高森林物种多样性，增强植被涵养水源、保持水土的功能。

加大外来入侵植物防治力度。采取以群落改造防控入侵植物的方法为主，辅以人工清除、化学防治和生物防治相结合的综合防治措施，开展薇甘菊、红火蚁和五爪金龙等典型外来入侵植物综合防治；建立全区外来物种和入侵物种分布、发生、危害、防治数据库及林业有害生物监测防控预警系统等，完善监测预警防控机制，做到早发现、早防治、少危害。

第 39 条 开展河湖水系生态修复

优化河流水系野生生物栖息地、生物廊道等生态功能。种植适生的水生植物，逐步恢复水体自我净化与循环能力。增加水生生物栖息生长的小生境，减少上下游生物通行的堤坝阻隔。改造河岸生境，恢复水系左右岸、上下游、干支流、地上地下的自然连通。

开展深圳河（福田段）干流水环境整治工程，加强福田河、新洲河、凤塘河水系水环境整治，推动凤塘河排涝策略研究。结合碧道建设和片区城市更新，推进凤塘河、笔架山河、福田河等河流具备条件段逐步实现暗渠复明。对河道（暗涵）进行清淤疏浚，恢复暗涵原设计过流能力。增设生态过滤与处理工程设施，

净化河流水质水体。

第 40 条 开展生态廊道和生态节点修复

建设生态廊桥。研究推进安托山—梅林山—银湖山—笔架山之间的生态廊桥建设，生态廊桥周边营造近自然的植物群落和地貌环境，为豹猫、小灵猫等兽类及爬行类动物提供安全生物通道，解决城区大型山体野生动物基因交流和生物多样性保护与维持问题。

修复生态廊道。重点修复福田河水廊、香蜜湖水廊和竹子林山廊，结合实施条件，通过生物通道建设、街道绿化提升、封闭界面打开，河流水系连通等方式，提升廊道连通性，满足水下、水面、地面、天空多维空间的生物栖息和通过需求。

加强重要生态节点修复。在莲花山公园、笔架山公园、中心公园、香蜜公园、园博园等大型公园，营造适宜野生动物栖息、繁衍、迁徙的适生生境，新增野生动物水源地，合理引导野生动物活动区和市民休闲活动区的分离，保障野生生物方便安全地使用公园湖塘的水源生境。

保护和提升鸟类迁飞通道。保护和修复深圳湾、深圳河至福田区北部和东部的鸟类迁飞廊道，包括福田河水廊、香蜜湖水廊和竹子林山廊 3 条鸟类通道。补充河道湖塘生境停歇地、觅食地，

改善迁飞通道区域的植被结构，利用“城市绿地—行道树树冠—河岸树冠—屋顶绿化”系统，构建生态景观效果较好，且有利于野生鸟类栖息觅食的植物群落，进一步完善穿城涉水的鸟类迁飞通道。

第 41 条 开展废弃矿山治理修复

推进安托山、深康矿山高质量生态系统修复，营造出近自然特征的生态系统。以适度的人工积极干预措施，营造多样化乡土植物群落。推进修复后矿山的主题化、公园化利用，提升生态、社会和经济等综合效益。

第六章 城区空间资源配置

第十节 城区规模和结构

第 42 条 优化城区人口结构

确定空间配置标准。按照 155 万常住人口规模，配置较高品质住房及基础教育设施；按照实际服务管理人口，配置居住、医疗、行政管理等公共服务和交通市政、商业等设施。

优化人口结构。推动人口发展与产业结构、城区功能相互促进协调发展，以产业结构转型升级、住房及公共服务体系完善持续带动人口结构优化，提升人口整体素质。

第 43 条 调整城区建设用地结构

按照“增配套、稳居住、聚产业”思路，优化建设用地结构和布局。增加公共服务用地规模，保障基础教育、医疗卫生等各类公共服务设施用地需求。稳定居住用地规模，多途径扩大保障性住房供给，优化职住空间布局，全面提升城区宜居水平。保障科创产业发展所需的产业用地。增加留白用地，为民生设施、重大项目建设储备空间，原深圳高尔夫地块纳入留白用地，在保障香蜜湖水廊和必要道路设施建设需求的基础上，为未来发展预留

弹性。

第 44 条 合理调控建筑增量和功能结构

适配人口、产业结构调整需求，合理调配全区建筑增量。优先保障住房、公共服务、市政及交通基础设施空间供给，适度控制商业办公建筑规模，增加创新研发类产业发展空间。

第十一节 居住生活空间

第 45 条 打造“住有宜居”的典范城区

加快构建房地产发展新模式，为广大市民建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，满足人才的多层次、多样化、高品质住房需求，增加居住空间供给，推动住房结构优化，提升成套住房占比，建设更加包容的住房保障体系，持续提升居住生活空间品质。

第 46 条 优化住房供给结构

加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，优先满足保障性住房供应需求，逐步提高成套住房比例。鼓励企业、机关事业单位利用自有存量用地建设保障性住房。适度保留城中村等低成本居住空间，结合城中村综合整治分区，引导城中村发展规模化租赁住房，缓解新市民、青年人和低收入群体住房

困难，提供成本相对低廉的居住空间。在年度建设用地供应计划中，按有关规定保障居住用地和租赁住房用地供应。

第 47 条 引导新增居住空间布局

促进居住空间和就业空间的紧密融合，加大“三大新引擎”及其周边地区的居住用地和住房供应力度。引导居住建筑增量向局部住房品质较低片区倾斜，提高成套住房比例和居住空间品质。推动市政公用设施、公共服务设施和交通设施用地复合居住功能，在符合规划、满足中远期业务发展需求、满足公共配套设施及市政交通设施承载能力并保证安全的前提下，通过功能调整和立体复合方式，适当增加居住空间规模。

第十二节 公共服务空间

第 48 条 打造民生幸福标杆

构建具有国际领先水平、优质均衡的公共服务体系，让公共服务更多、更公平、更高品质地惠及人民群众，打造国家基本公共服务标准化的“深圳样本”。完善 15 分钟社区生活圈，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、文有悦享、体有康达，打造人人向往的民生幸福标杆。创新打造“党建+治理+平安”基层治理实战平台，形成一

体化、专业化、精细化基层治理新格局，加强依法治街、依法治社，打造法治惠民新阵地。

第 49 条 打造“学有优教”典范城区

持续推进高中教育优质特色发展。加快高中项目建设，鼓励用地集约化利用，扩大高中学位供给。

加快义务教育高标准建设、优质均衡布局。持续深入实施集团化办学，扩大优质教育资源覆盖面和受益面，全体适龄儿童平等享受高水平义务教育。

建成完善的学前教育和托育服务体系。加快学前教育扩容提质，鼓励有条件的幼托园通过新建、改扩建等方式开设托班。提升就业人群密集区域婴幼儿照护服务设施，为幼儿和家长提供多层次、方便就近、灵活多样的学前教育服务。按照 300—500 米服务半径配置托育机构，促进托育服务均衡布局。

第 50 条 构建全民共享的文体服务设施体系

文化设施。打造“市—区—街道—社区”四级文体设施体系，推进高品质、高能级的大中型文化设施建设，不断强化多业态、广覆盖、小而精的文化设施供给。加快推进国际一流城市“文化地标”建设，让福田逐步成为粤港澳大湾区国际交流与对话的首

选地之一。重点在香蜜湖片区布局国际演艺中心和深圳金融文化中心等重大文化设施。加密社区文化服务设施、丰富基层公共文化服务供给，营造更多小而密、精而美的文化设施体验。

体育设施。加快各层级体育场馆建设，见缝插针，持续植入中小型体育设施，为市民提供更丰富多元的体育活动场所。围绕国际体育赛事完善专业场馆布局，提升市、区级大型设施服务品质。鼓励利用集体建设用地、街心花园、高架桥下等低效空间，多途径加强运动场地的建设，实现10分钟健身圈全覆盖。

第51条 完善“病有良医”服务网络

完善“市级医疗中心+基层医疗集团”医疗体系建设，加快推进综合医院等区级及以上医院的扩容提质，增补社区医院、社区健康服务中心等基层医疗机构，促进医疗资源均衡发展。加快香港大学深圳医院二期、市第二人民医院改扩建工程（一期）、市眼科医院二期工程、市儿童医院科教综合楼、福田区妇儿医院、深圳市中医肛肠医院（新址）等医疗设施建设。常住人口超过10万人且辖域内无区级综合医院的街道至少设置1家社区医院，常住人口超过2万人的社区至少设置1处社区健康服务中心。社区健康服务中心宜与其他非独立占地的社区级公共设施组合设置，并按照“增存并举”的配建思路，鼓励提高使用固定物业用房的

社康机构比例。

第 52 条 构建多层次、多元化的社会福利设施体系

养老设施。立足 90%居家养老、7%社区养老、3%机构养老的“9073”养老服务格局，构建多层次、全覆盖、方便可及的都市型养老服务体系。各街道至少配置一处提供综合性养老服务的街道长者服务中心，加强对现有社区养老设施提升改造，并同时利用空闲物业用房等符合改造条件的建筑改造为养老设施，为社区内的老年人提供更多元化的养老服务。

其他社会福利设施。优化提升现有市、区属社会福利设施，高标准推动民政康复中心等重大项目建设，引导各类公共服务设施、服务资源与残疾人共享，全面加强无障碍设施建设，保障残疾人、孤残与困境儿童、特困人员获得妥善安置，鼓励困难群众积极融入社会生活。

第 53 条 构建 15 分钟社区生活圈

依托 15 分钟社区生活圈，构建精而密的社区服务网络。在增补常规社区公共服务设施基础上，重点从居住空间质量、设施丰富度、生活便利度、生态活力四个维度持续升级，结合市场端增加健身中心、社区书屋、社区食堂等定制化中小型设施供给，

满足市民多元需求，营造人文浓郁、体验舒适的新品质生活环境。

第 54 条 推进公共服务设施资源弹性复合利用

加强公共服务设施立体复合和弹性利用。在保障公共服务设施用地总量不变的情况下，原则上允许公共服务设施间的功能转换，鼓励在规划管理、用地规模、建筑设计中预留弹性。

促进公共服务设施的开放共享与分时利用。积极推动中小学的体育场地、图书馆以及社区内体育场地、社区文化中心等设施的开放共享，实现有限空间资源的高效利用。充分利用各类公共服务设施的时段性闲置特征，鼓励分时段开放单位大院绿地、公共机构办公场地、社区党群等基层场地、文化类设施办公区以及学校体育场地。

第十三节 产业发展空间

第 55 条 建设现代产业体系

结合福田现代产业和重大战略平台建设实际，重点突出金融、科创、时尚“三大产业”，瞄准中央创新区、中央商务区、中央活力区“三大定位”，挺起现代化建设的产业“脊梁”。科学谋划产业布局，强调产城融合、跨界创新以及现代服务业发展能级提升，支撑深圳实体经济发展，建成以“金融+科创+时尚”为主

导的现代化产业体系和最具国际竞争力、影响力、创新力的现代产业发展高地。

巩固拓展“总部经济、服务经济、楼宇经济”，加速发展“数字经济、绿色经济、平台经济”，前瞻布局“飞地经济、海洋经济、低空经济”等新经济新业态。升维壮大新能源、智能终端、半导体与集成电路、软件与信息服务、数字创意、现代时尚、智能机器人、生物医药等8大战略性新兴产业，积极培育发展区块链、类脑智能、量子信息3大未来产业。聚焦研发设计核心功能，瞄准产业链、创新链、价值链高端环节，持续提升现代产业体系竞争优势。

全面发展新质生产力，打造“总部研发+”都市型先进制造业高地。全面发展与中心区资本、人才、技术高度匹配的“总部研发+”业态，推动制造业高端化、智能化、绿色化发展，加快推进具有福田特色的新型工业化高质量发展。

第 56 条 完善产业空间布局

以“CBD+高新区”为主要形态，重点围绕金融、科创、时尚三大产业，以及福田区“8+3”战略性新兴产业和未来产业发展需求，统筹资源配置，提供高质量产业空间。以“三大新引擎”为牵引升级打造“八大片区”，打造战略性新兴产业与未来产业

集群，强化产业链纵深拓展和升级再造。引导产业平台突出各自特色，在战略性新兴产业的细分领域和细分环节加强产业发展集聚，形成主导功能清晰、各具特色、优势互补、高质量发展的产业空间发展格局。

以“三大新引擎”和“八大片区”升级改造为契机，提升产业空间供给多样性。因地制宜地配置金融服务街区、科技园区、创新社区等多样化产业空间。将现有福田中央商务区的高端金融服务功能延伸至香蜜湖片区，沿深南大道打造高质量、高标准、高集聚的金融服务核心街区。建设河套深港科技创新合作区深圳园区，推进福田保税区及福田口岸、皇岗口岸周边地区功能升级。改善梅林、车公庙、金沙、八卦岭、彩田北等片区创新空间环境和服务配套水平，打造工作与生活场景交融的创新社区。依托华强北包容性的创新环境，通过持续有机更新，提供适应低成本创新孵化的科创空间。总体形成产业空间类型多样、成本梯度差异化的产业空间供给结构，满足“初创型—成长型—规模型”企业全周期需求。

第 57 条 优化产业空间资源配置

保持合理的工业用地比例和规模，推动工业用地适度集中和高效利用，实现工业用地规模调整节奏与产业升级速度相匹配。

提升产业空间供应质量。逐步建立“分类出让、以房招商、以租为主”的产业空间供应体系，明确产业项目准入标准，强化产业空间全生命周期管理。有序推进存量工业用地升级改造，加大片区统筹力度，强化政府主导作用，合理引导市场主体参与旧工业区改造，统筹创新型产业空间和先进制造业空间的有序供给，稳定产业空间成本，探索与新技术、新业态发展要求相适应的产业空间配置方式。

提高产业空间适配度和灵活度。针对不同产业的空间需求和建设标准，精准配置空间产品。保障优质写字楼空间供应，为金融、科技总部企业服务。科学确定新型产业用房空间配置，确保满足各类新兴产业研发设计、检测中试和小规模实验生产需求。鼓励新建产业空间预留产业迭代、转变的可能性，适度提高建筑设计中承重、层高、通风等配置标准。针对现有老旧工业厂房空间，采取定制化有机更新方式，塑造弹性灵活的创新时尚产业空间，提供共享工作空间、创新孵化器、加速器、文创工作室等产业空间载体。

第十四节 绿色开敞空间

第 58 条 建设多样均好公园体系

实施山海连城、公园融城行动，以自然郊野公园、城市公园、

社区公园为主体，构建多层次公园绿地体系。提升自然郊野公园品质，完善梅林山郊野公园、银湖山郊野公园配套设施，满足居民日常休闲以及节假日郊野游憩需求。以塑造多元主题与公园品牌为原则，营造尺度多样、特色鲜明、类型丰富的城市公园绿地空间。提升社区公园服务均好性，重点针对上梅林、八卦岭、沙尾、新洲、石厦等公园覆盖率不足区域增补社区公园。

第 59 条 打造多样化公园场景

在常规公园系统基础上，通过贯通生态空间、挖掘立体潜力空间、综合利用道路沿线空间等方式，增加绿化空间供给，丰富城市公园场景，提高城区绿化覆盖率和绿视率。加强立体生态廊道建设，贯通城区内从山到海的大型绿色生态空间。充分挖掘院内、楼里、立面、屋顶、桥上桥下、立体连廊等多维潜力空间。采用墙面绿化、屋顶绿化等国际先进技术，增加城区绿化空间，进一步强化园艺参观、休闲社交等功能属性，延伸城区公共活动空间。将建筑临路空间与路侧绿带相结合，增加绿荫环境，形成宜人的线性步行公园道。

第 60 条 加强城市绿线管控

将位于城镇开发边界内对城市生态安全格局具有重要影响、

对城市居民休闲游憩服务起到重要作用的结构性绿地纳入城市绿线，予以定界管控。在保障功能不降低、规模不减少的前提下，城市绿线可在下层次规划中优化，并保持城市绿线的系统性和连通性。城市绿线纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。城市绿线范围内的建设活动应符合相关管理办法的要求，城市绿线的调整应符合有关规定。

第 61 条 构建通风廊道系统

福田区深化划定 2 条一级通风廊道、3 条二级通风廊道和 9 条三级通风廊道。对城市风道内的建设活动进行规划控制，保证城市风道的畅通。严格控制风道内及主要入风口建设增量，逐步打通阻碍廊道连通的关键节点。

第七章 历史文化和风貌塑造

第十五节 历史与当代文化

第 62 条 保育历史文化遗产

构建“不可移动文物—历史风貌区—历史建筑”的历史文化遗产保护体系，落实包括文物保护单位保护范围线 and 建设控制地带、地下文物埋藏区、城市紫线、历史风貌区保护范围等在内的历史文化保护线，并进行动态补划。深入挖掘文化内涵和时代特色，体现福田区多元文化价值。

不可移动文物。依法保护、合理利用已公布的各类文物保护单位和具有保存价值的各类不可移动文物。严格落实文物保护单位管理要求，推进体现红色文化、客家文化等重点文物及遗址保护工程，加快各级不可移动文物专项保护规划工作进程，在城市规划建设加大文物保护单位力度，将不可移动文物保护单位空间管制的规划要求纳入国土空间规划“一张图”实施监督系统，积极推进上梅林龙母宫等不可移动文物的保护工作。发掘不可移动文物资源的多重价值，在不改变文物原状的前提下保障文物保护单位、利用、考古等合理空间需求，对需依法保护的文化遗产，开发建设前应开展建设影响评估，对历史文化保护线内可能存在历史文化遗

存的土地，实行“先考古、后出让”制度。强化尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物的保护管理工作，建立记录档案，做出标志或说明，制定具体保护措施，鼓励社会力量参与使用和运营管理，推动不可移动文物级别提升。

历史风貌区和历史建筑。有序推进福田区内历史风貌区和历史建筑的普查筛选评估工作，对近现代、中华人民共和国成立以后、改革开放以来有代表性的建设成果等积极纳入调查对象库，建立完善福田区历史文化建筑保护名录。按照保持原有外形和风貌的原则，因地制宜，积极推进历史风貌区和历史建筑的活化利用，倡导通过微更新、微改造等方式，开展皇岗老村传统历史风貌提升改造工程，推动历史文化资源与旅游、娱乐、消费等产业深度融合。提升深圳图书馆旧馆、深圳新闻大厦、电子大厦等周边地区整体街区形象。历史风貌区保护范围内严格保护传统格局、历史街巷、保护性建筑及历史环境要素，历史风貌区内新建建筑高度应考虑与整体环境相协调。历史建筑保护范围内原则上不得改变主要立面、主体结构、平面布局、特色部位、材料、构造、装饰，历史环境及建筑名称等核心价值要素。

城市紫线。将经市政府核定公布的历史建筑纳入城市紫线，通过空间规划统筹管理，明确保护要求，规范各项建设行为。城

市紫线的具体边界在下层次规划中落位。城市紫线纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。在城市紫线范围内的建设活动应符合相关管理办法的要求，城市紫线的调整应符合有关规定。

第 63 条 凸显福田当代文化特色

积极传承中国改革创新的时代文化，展现改革开放和社会主义现代化建设的征程。针对华强北、福田中心区、深南大道沿线、市民中心等独具时代特征的空间，展现片区历史记忆和故事，通过不同保育方式持续对人文场所氛围进行培育，强化福田本地化的风貌特色感知。加快推进重大文体地标建筑建设，持续推出文化品牌和筹办文化活动，形成具有全球影响力的福田文化 IP 体系。

第十六节 城区整体风貌

第 64 条 营造山海花园都市风貌特色

构建“一脊一湾三廊双轴”城区景观结构，突出“浅山—中城—近湾”景观特色，形成山海与城区共生交融、在花园中建城市的都市风貌。

专栏 7-1 山海花园都市风貌指引	
一脊：北部生态游憩 中央绿脊	利用梅林山—塘朗山山林资源和山顶重要眺望点，打造成为可俯瞰城区全景风光的北部超级山体阳台。
一湾：深圳湾深圳河 生态景观带	活化利用海岸和红树林资源并连通深圳河，联动香港打造南部河湾一体城市阳台和深港城市绿滩。
三廊：竹子林山廊、 香蜜湖水廊、福田河 水廊	营造城区内能看山观海的生态景观廊道。
双轴：深南大道东西 轴线、福田—龙华中 轴线	打造都市复合活力景观带。

以福田区通山达海的生态空间格局为基础，结合城区空间本底特征，划定活力中心风貌区、滨水科创风貌区、山海都市风貌区、公园都会风貌区、半山宜居风貌区五种特色风貌区，充分突出城绿镶嵌、中正大气、山海连城、花开四季的风貌特征。

专栏 7-2 片区风貌指引	
活力中心 风貌区	香蜜湖、福田中心区、车公庙等深南大道沿线区域。进一步强化中心活力，彰显福田城市综合服务中心特色，沿深南大道打造错落有致的高层建筑簇群，总体塑造高度繁荣、紧凑宜人、天际线优美的都市中心风貌。
滨水科创 风貌区	河套、石厦、皇岗、上下沙等福田南区域。强化深港融合、城区高端配套与市井文化融合，充分发挥滨水滨河优势，整体营造河城紧

	密相融，未来感与烟火气交织、强度适中、有机生长的滨水科创街区风貌。
山海都市风貌区	竹子林山廊周边区域。依托红树林湿地、竹子林山海通廊以及多个城市公园，重点营造山海都市意象和多样生态体验的公共空间系统，打造山海公园自然景观与城区空间相互融合互相渗透的国际魅力山海城区。
公园都会风貌区	环中心公园周边及以东区域。充分挖掘福田河山海通廊以及笔架山公园、中心公园等大型公园潜力，重点强化公园与周边城区的慢行连接，打造城绿交织、活力多元、工作生活深度融合的现代化公园都会城区。
半山宜居风貌区	梅林山以南、莲花山以北区域。强化生态山林主题体验和舒适宜人慢行环境，打造中低强度、山体森林掩映、山上山下视线通透的半山宜居城区。

第 65 条 加强景观秩序与风貌管控

完善城区风貌管理制度，从“可视、可达、可感、可享”的感知体验出发，建立精细化管控体系，塑造自然元素与都市风光交融的景观风貌。重点导控城区的山海河湖“山边、海边、河边、湖边”生态敏感地区，加强“山边、海边、河边、湖边”地区建筑体量、城市天际线、第六立面等要素的管控，塑造通透开放的临山滨水界面，引导形成蓝绿为底、疏密有致的形态秩序。识别具有良好观景条件的城区眺望景观节点，设置引人驻足、舒适易

达、轻量低扰的观景眺望设施。预控观山、观水、观城的关键景观视廊，引导城区建设与山水景观之间形成良好的高低、错落关系，创造观赏城区、见山见水的多维视角。

第 66 条 打造国际消费中心城区

打造世界级商圈消费品牌。提速建设福田中心区世界级商圈，高标准建设华强北、皇岗口岸、梅林、车公庙—金沙、印力—东海 5 个特色商圈。持续打造福华路“深圳节日大道”等特色空间品牌，加快推进会展中心升级改造，推动华强北街区转型升级。发展繁荣夜间经济，打造“24 小时精彩都市”。加强夜间经济街区规划布局，重点打造水围 1368、COCOPARK 酒吧街、八卦一路美食街等地标性夜间经济特色示范项目。加大全球高端消费品牌引进力度，培育消费新业态、新模式、新场景。

第十七节 城区公共空间

第 67 条 构建都市生态游憩网

打造山海游憩环，强化北部山体与南部河湾的连通性。植入可畅游其中的远足郊野径，沿线提升观景空间体验，整体构建无界漫游的山海游憩环，打造全年齡段无障碍游玩的超级郊野公园。

串联大型公园，打造 50 公里精品公园带。东西向结合城市

绿道与路侧绿地空间形成香蜜—景田公园带，深南大道公园带及福强路公园带三大序列公园群。南北向重点打造沿新洲河、彩田路和上步路的线性公园道。

强化现有公园边界 500 米范围内的慢行系统连接，加强山海廊道、大型公园与城区内部的慢行连接，通过增设立体慢行设施、打开封闭界面等方式，打通通向大型生态空间的最后一公里，强化慢行路权，加强慢行空间的可停留、可休憩和气候适应性，提升周边街道界面活力，让自然深入城区，连接市民。

构建“三横四纵”骑行网络，引导中短距离交通向自行车出行方式转变，丰富市民休闲出行方式。充分利用生态空间和主题活力街区，重点强化骑行网络的连接性，打造便捷、极具魅力的骑行空间，营造高品质慢行环境，满足公众日常出行及休闲健身需要。其中，“三横”为滨河—滨海大道、深南大道、红荔路，“四纵”为香蜜湖路、新洲路、皇岗路、红岭路。

构筑多道融合的全域步道体系。融合绿道、碧道、古驿道、滨海栈道、森林防火道、郊野径等，无缝串联山海资源和生活家园。通过大型生态廊桥、轻型生态连桥、公园生态廊道等连接方式，贯通山海生态空间。合理布置路侧绿带，提升林荫环境，串联各级公园。完善水城联动的碧道网络。通过建筑生态化、景观

野趣化、活动特色化、项目人文化等手段，进一步提升莲塘尾碧道、新洲红树碧道、福田河碧道、荔枝湖碧道等的文化、运动、休闲等功能。加快深圳河碧道、深圳湾碧道、环香蜜湖碧道等碧道建设。

第 68 条 打造世界级城市主客厅

依托重点文化设施，打造粤港澳大湾区文化艺术地标集群，打造世界级城市主客厅。建设融合共生的中轴云客厅。构建中轴线空中连廊，串联笔架山、莲花山等生态集群，少年宫、中心书城等文化集群，以及皇庭购物中心、深业上城等商业集群，增加服务设施和功能元素，赋予中轴线多姿多彩的休闲体验和人文魅力。以福华路为主轴，建设世界闻名的深圳节日大道。建设世界级文化交融新地标，高标准规划建设深圳金融文化中心、国际演艺中心等一批公共建筑。

第 69 条 打造主题活力街区

升级中心区、华强北、车公庙等现有活力空间，重点打造 9 片主题活力街区。强调个性化，把主题元素融入街道景观，形成独特风景，升级片区品质和标准。街区内通过织补空中慢行空间、优化地下慢行流线，改善地面步行体验、加强无障碍设计等方式，

打破“孤岛效应”，打造便捷舒适宜人的街道空间。

提升道路的街区化体验，实现“一街一景、一园一画”。结合“一街一道”“一路一园”行动，按照每年每个街道一条路的原则，滚动式推进，重点通过增加绿化、景观节点、公共设施、文化艺术体验等方式，打造主题性、特色化社区生活新场景，把沿城区道路空间建设成为可观赏、可停留、可体验的活力街道。

第八章 综合交通

第十八节 对外交通

第 70 条 打造辐射粤港澳大湾区的核心枢纽

建设“一中枢、双口岸、多线路”对外轨道交通体系，支撑粤港澳大湾区都市圈的互联互通。强化福田高铁站综合交通枢纽功能，构建互联互通的城际铁路网络，加快推进深广中轴城际、穗莞深城际等线路建设，加强福田区与粤港澳大湾区核心城市、莞惠等临深地区的连通。推进皇岗口岸重建工程建设，打造以服务河套深港科技创新合作区深圳园区和口岸功能为主的综合枢纽，加快推进皇岗口岸对接香港北环线支线，不断强化深港之间的交通联系。

第 71 条 建设高效、畅通的货运物流体系

加强福田区与市级物流枢纽之间的物流通道连接，完善综合运输通道和交通枢纽节点布局，构建便捷、高效的物流基础设施网络，促进多种运输方式顺畅衔接和高效中转。打通末端物流配送“微循环”。推广“前店后仓”末端物流设施建设模式，加密社区末端配送站，完善社区物流服务网点布局，推动物流节点与

市场端紧密结合，实现“最后一公里”高效配送。

第十九节 城区交通

第 72 条 构建多层级的客运枢纽体系

形成以福田站、皇岗口岸为区域性客运枢纽，市民中心、车公庙、香蜜湖、岗厦北为城市级客运枢纽，上梅林、华强北、福保和安托山为片区级客运枢纽的三级城市客运枢纽体系。发挥福田站位于城市中心区、接驳设施完善的独特优势，拓展福田区对东西扇面的辐射带动能力。加快推进香蜜湖综合交通枢纽等建设，以枢纽站点为核心打造站城一体的价值高地。积极推动上步码头打造旅游休闲水运枢纽。

第 73 条 构建高品质、便捷的公共交通

以提供绿色低碳的多模式交通出行服务为目标，通过优化交通运输结构与组织效能，加快推进以轨道交通为主、常规公交为辅、其他慢行交通方式为补充的公共交通出行模式，增加公共交通绿色供给，提高公共交通运输效率与服务水平。

推进城市轨道五期建设，加快 22 号线一期建设，预留 6 号线支线南延至福田的快线通道，提升福田区南北向的交通需求。积极研究与香港北部片区未来新增轨道的衔接条件，推动深港便

利高效跨境出行，促进深港深度协同发展。

持续完善公交专用道、首末站等基础设施建设，创新公交专用道灵活管理手段，并提高使用效率。创新公交服务供给模式，引入中小运量特色公交方式，在河套深港科技创新合作区深圳园区、环中心公园片区先行开展智慧小运量系统试点示范工程，提供高效便捷的公交出行服务。

第 74 条 打造全人群友好的慢行交通网络

持续提升慢行网络联通度和舒适性，充分考虑市民休闲、休憩、交流、通勤等多元需求，增设无障碍、儿童老人友好设施，强化慢行路权，推动道路空间品质优化。规范非机动车管理，合理划定非机动车道，完善自行车的合理停放空间和充电空间。提升双口岸联动性，加强皇岗口岸与福田口岸慢行空间连接。加强轨道站点与周边建筑和大型公共开敞空间连接，推进地面、地上、地下等一体化的综合开发。加快推进重点片区的连廊体系建设，构建互联互通的立体慢行系统，多维度提升市民的出行体验。

第 75 条 构建层次清晰、外达内畅的道路网络

规划形成“两横四纵”高快速路网体系，“两横”包括北环大道和滨河大道，“四纵”包括侨城东路北延、广深高速、福龙

路—香蜜湖路和皇岗路。加快侨城东路北延、皇岗路快速化工程改造实施建设，不断加强福田区与北部片区的交通联系。

形成“六横十纵”主干路网，疏通路网关键瓶颈，加快推进华富路—福田路、福田南路—绒花路等道路贯通工程。结合重点片区再开发，在地上、地面与地下空间开展立体、多层次的统筹规划，通过增加地下道路等，建立高效的道路网络体系。打通断头路、加密支路网络，提高城市支路比例，完善片区内部的交通“微循环”系统。

第 76 条 建立精细化的交通管控机制

划定交通黄线。对口岸、轨道交通车辆基地、客货运场站等市级交通设施予以严格管控。交通黄线应结合交通专项规划，在下层次规划中逐级细化落位。结合新技术、新业态，保障各级交通设施规模能满足城市发展需求。交通黄线纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。交通黄线范围内的建设活动应符合相关管理办法的要求，不得影响交通设施实施条件及运行安全，交通黄线的调整应符合有关规定。

强化停车秩序化管控。充分利用立体空间，加快推进老旧小区、商业聚集区等公共停车设施建设。在商业办公区域、公共交通站点、旅游景区等场所增加非机动车停放设施，进一步完善停

车场智能化改造。

强化交通体系的智慧化管控。综合运用车联网技术、人工智能技术等，加快河套深港科技创新合作区深圳园区内无人驾驶示范街区建设，在华强北等片区开展无人机与地下物流通道等智慧物流空间试点。建立福田智慧交通综合运行中心等智慧交通基础设施和综合交通大数据平台，强化运行监测预警、协同疏运等管理，增强安全韧性的运行环境，全面提升综合交通领域的精细化管理水平。

第九章 市政基础设施与安全韧性

第二十章 市政基础设施

第 77 条 构建多源供给、互联互通的给水系统

通过多源供给、节水提效、供水提质、互联互通措施，构建水量可靠、水质优良的现代化供水保障体系。维持现状原水通道不变，实施最严格的水资源管理。加强雨水和再生水利用，主要回用于工业、城区杂用和河道补水。

第 78 条 建设集中高效、系统协调的污水系统

打造全国水污染治理的样板城区。坚持雨污分流排水体制，持续开展雨污分流改造，加强流域系统治理。统筹推进污水收集和處理系统建设，全面提升污水管网覆盖和收集水平。

第 79 条 构建体系完备、韧性可靠的防洪排涝系统

加强流域联合调度，落实“深圳水库控泄+鸡公山隧洞分洪+堤防达标加固”系统措施，构建堤库结合、高水截排的防洪体系。有机整合防洪（潮）、排涝系统，构建水务智慧管理和全过程监管体系，加强洪涝风险管控，提升极端天气应急处置能力。对流域防洪（潮）标准及区域排涝标准提升有重要作用的必建项目，

应确保按期投入使用并发挥效益。

第 80 条 优化集约共享、稳定顺畅的电网系统

建立结构开放、灵活可靠、容量充足、传输顺畅的电力供应系统，打造光储直柔新型电力系统示范片区。推进建成区架空线下地改造，科学利用城区地下空间打通输配电网送电通道，加强深港互联通道。

第 81 条 构建高速便捷、智慧先进的通信系统

建成国内领先、世界先进的通信、宽带和有线电视网络。全面支撑福田区打造数字政府、数字社会、数字生活的目标。规划通信管道容量适应新型基础设施建设的需求，形成骨干、主干管道环网结构。保护现状重要微波通道。

第 82 条 建设清洁低碳、安全可靠的燃气系统

建成多气源、干管互联互通、安全可靠的燃气系统。加快普及管道天然气，逐步削减瓶装液化石油气。液化石油气瓶装供应站为近期“瓶改管”过渡期设施，远期作为市政设施用地或绿地。

第 83 条 构建环境友好、合理无害的固废系统

构建适度超前的固体废物收运处理体系，推进各类固体废物

处理处置设施高标准建设。全面实施生活垃圾强制分类，完善垃圾分类处理体系，优化环境卫生设施空间布局。

第 84 条 加强市政设施及市政廊道的空间管控

划定市政黄线。对给水、排水、电力、通信、燃气、环卫以及成品油设施等市级市政设施予以严格管控。市政黄线应结合市政专项规划，在下层次规划中逐级细化落位。结合新技术、新业态，保障各级市政设施功能满足城市发展需求。市政黄线纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。市政黄线范围内的建设活动应符合相关管理办法的要求，不得影响设施实施条件及运行安全。

落实北环输水干管及高压电力通道等市政廊道。按国家、省、市相关要求做好大型油气设施（含油气管道）周边土地利用的管控。结合重要城区道路、轨道交通线路建设干线综合管廊，因地制宜科学构建干线、支线、缆线综合管廊体系。

第二十一节 安全韧性智慧城区

第 85 条 构建适应高密度中心城区的韧性安全体系

提高城区灾害抵御、吸收、适应和恢复的能力，形成全天候、系统性、现代化的防灾减灾系统。重点强化城区自恢复能力、消

防安全服务能力和公共卫生应急管理能力。

第 86 条 建设自然韧性的海绵城市

综合运用渗、滞、蓄、净、用、排等措施，保护和利用城区自然山体、河湖湿地、耕地、林地、草地等生态空间，发挥建筑、道路、绿地、水系等对雨水的吸纳和缓释作用，促进形成生态、安全、可持续的城区水循环系统。实施海绵城市建设分区、分级分类管控，实现海绵城市的建设目标。

第 87 条 提高灾害综合防御能力

构建“中灾正常、大灾可控、巨灾可救”的灾害综合防御系统，提升灾害分级综合防御能力，提高城区对灾害的适应和恢复能力。强化城区自然灾害防治，统筹城区防洪体系和内涝治理，发挥红树林等滨海湿地的岸线保护功能，建立以自然为本的生态化海岸防护系统，应对超标准暴雨灾害，完善雨水调蓄系统工程、海堤防御工程和防洪排涝工程，提升城区内涝应急及适应能力建设，加强预警预报、多部门协同、联合调度和健全应急处置机制。为有效抵御罕遇地震及其次生灾害影响，保障福田区基本抗震设防烈度 VII 度以上。加快推进地质灾害隐患治理工程，建立并完善地质灾害防治监督管理体系，严格控制人为诱发地质灾害的发

生。

第 88 条 构建多层次防灾体系

构建福田区“区级—社区”网络化防灾分区体系，全面提升抗灾韧性、防灾减灾和应急救援能力。划定一个（区级）安全大区，以福田区政府为区级防灾中心，配置综合应急指挥中心、区级物资储备中心、中心避难场所、特勤消防站、应急救援医院、传染病后备医院、方舱医院等。街道级配置固定避难场所、消防站等。社区级配置室内固定避难场所、应急救护站、应急基础设施等。

第 89 条 构建疏散救援空间网络体系

构建“5321”消防安全服务圈。福田区划定消防责任区，通过城市更新、政府物业首层征用、租赁建筑改造等途径，实现福田区消防救援站 5 分钟到达，小型消防站 3 分钟可达，其中，“三大新引擎” 2 分钟可达，微型消防站 1 分钟可达。

结合开敞空间、文体设施设置应急避难场所，同时，提升文旅、酒店等设施的平急转换能力，实现“平时”发展休闲旅游和商务接待、“急时”可提供隔离资源。预留建筑防风避难空间。新建或更新改造项目的超高层建筑应保障避难层设置，已有高层

建筑考虑适度改造，留出避难空间。

建立多层级的医疗保障体系。提升医疗设施的覆盖率和可达性，设置一、二级应急救援医院和社区医院等多层级的医疗设施，将部分社康医院的医疗标准提高为社区医院，形成替代性护理场所，缓解特殊时期医疗系统的压力。

构建以高、快速路和干线路网为主的多层级应急疏散救援空间网络体系，提升福田区各街道之间的应急协同救援交通能力，承担重大抗灾救灾疏散救援任务，形成以侨城东路、北环大道、滨河大道、香蜜湖路、皇岗路、广深高速和上步路为主的 I 级疏散救援通道。

构建应急物资保障体系。提升基层自救能力，布局末端应急物资配送点。利用应急服务点、党群服务中心和社康机构等，完善防护设备和物资储备，形成可开可合的弹性社区，以社区作为面向终端用户的应急物资储备、分发点，充分考虑“平急两用”，确保快速响应，应急物资保障能力进一步提升。

第 90 条 完善城区安全风险防控机制

构建安全风险分级管控和隐患排查治理双重防控的工作机制，定期开展台风、暴雨、洪涝、风暴潮、地震、地质灾害、森林火灾等风险调查、评估，开展各类灾害风险 24 小时跟踪监测

预警，排查整治灾害隐患。到 2035 年，全区建立完善的“监测—预警—应急”机制。

第 91 条 加强数字基础设施建设

积极建设全辖域、全时空、全场景的城区运行决策指挥中枢，加强数字基础设施建设。完成 5G 政务专网全域覆盖。积极谋划全光网络基础设施建设，重点布局推进千兆光网、物联感知、数据中心等“新基建”项目，打造全场景智慧应用试点。

第 92 条 推动智慧化治理与应用场景

推动全要素智慧治理，支持 BIM/CIM 技术深度应用，建立全域覆盖的三维场景模型，积极打造全域治理现代化典范。构建政务、医疗、物业等服务，优化“一网统管”城区运营平台，打造成为“四智融合”的智慧城区。

第 93 条 提升能源利用效率，促进绿色、低碳发展

加快新建建筑超低能耗技术应用、存量公共建筑适应性节能改造。在大型综合体、公交场站、公共场所等率先布局超充示范项目，加快建设超级快充标准站，助力深圳打造世界一流“超充之城”。完善低碳交通设施网络，加快零碳道路试点建设，实现绿色低碳交通优先，打造绿色出行的低碳生活方式。

第 94 条 建设河套深港科技创新合作区智慧城区试点

积极引入智能化基础设施，发挥深港合作优势，稳妥开放政府数据和应用场景，推动智能技术在交通、环保、安全等领域示范应用。在园区内安装水、气、声在线监测设备，实时采集传输监测水质、空气、噪音等状况，通过智慧环保系统实现监测和数据分析。开展建设智慧运营、自动驾驶、无人物流、车路协同等前沿技术的示范试点研究，设置无人驾驶城区运行场景等，将河套深港科技创新合作区深圳园区打造成为国内智慧化场景应用的新标杆。

第 95 条 开展低空经济多场景集成试点

在保证红树林保护区鸟类飞行不受干扰的情况下，充分利用交通市政基础设施及其他建筑的屋顶空间，为低空飞行配套设施预留无人机起降点等。以主次干道和生态廊道为主，构建低空飞行航道主干网。在河套深港科技创新合作区深圳园区、香蜜湖等地区，开展低空飞行试点建设，率先构建应用场景。推动河套深港科技创新合作区深港直通巴士运营、深港跨境低空飞行开通运营。

第 96 条 试点先行，探索开展近零碳试点示范

在香蜜湖新金融中心、河套深港科技创新合作区深圳园区、安托山数字能源总部基地等片区开展全方位近零碳试点示范。推进超低能耗建筑技术应用，实现 80% 以上的新建建筑运用超低能耗技术，推进存量公共建筑适应性节能改造，打造一批近零碳场景项目。在安托山公园内采用可再生能源，大力推广利用环保的清洁能源发电，探索开展零碳试点示范。

第十章 土地节约集约利用

第二十二节 城市密度分区与立体复合利用

第 97 条 完善城市密度分区管控制度

在保持现有城市密度分区基本稳定的基础上，将密度分区管控范围拓展到城镇开发边界内所有用地空间，实施开发强度的分区分级管控，并根据城区空间结构和中心体系，结合现状基础、功能定位、区位条件、资源环境承载能力等因素，适时开展调整优化。

第 98 条 加强城区空间复合利用

坚持地上、地下三维立体空间的统筹规划和利用，在保障公共安全和满足环境品质要求的前提下，重点推进以轨道交通枢纽、公交场站等用地的立体开发利用和功能混合。推进基础设施和场站地下化，有序引导雨水调蓄池、变电站、具备条件的水质净化厂、排水（排涝）泵站、垃圾转运站等设施向地下空间布局，增加公共绿地和公共空间。鼓励功能复合，打造集商务办公、文体娱乐、公共服务、教育科研等功能于一体的城区生活和生产空间。

第二十三节 地下空间利用

第 99 条 地下空间开发利用目标

以安全韧性、集约复合、品质导向、科学有序为原则，依托基础设施建设和地下空间重点开发地区的立体化综合利用，实现地下空间资源的高效率、高品质、系统性和可持续开发利用，形成簇群式网络化的地下空间系统，打造高质量发展、复合活力的立体城区标杆。

第 100 条 地下空间分区管控

以地下空间资源调查和利用适宜性评价为基础，划定地下空间资源保护和开发范围，明确地下空间禁止建设区、地下空间有条件建设区和地下空间适宜建设区。严格保护地下空间禁止建设区，除必须的城市重大基础设施外，地下空间禁建区原则上禁止利用地下空间。审慎利用地下空间有条件建设区，经评估论证安全可行、综合效益最优的情况下可适度利用。科学合理利用地下空间适宜建设区，应系统论证地下空间功能、规模与层次。

第 101 条 加强地下空间分层利用

将地下空间分为浅层（地表下 0—15 米）、中层（地表下 15—40 米）、深层（地表下 40—100 米）和大深度地下空间（地表

下 100 米以下) 四个层次, 实施竖向分层管控与引导。合理利用浅层和 中层地下空间, 重点安排防灾设施、市政公用设施和交通设施等, 适度安排商业服务业设施、公共管理与服务设施和物流仓储设施等, 限制建设有特殊环境要求和影响的工业设施。审慎利用深层地下空间, 作为资源能源储备与运输、大型物流通道、大型市政管廊、专用人民防空设施、安全设施等功能空间的预留空间。大深度地下空间作为战略资源予以保护。

第 102 条 推动地下空间差异化开发

福田区地下空间分为重点开发区和一般开发区两类地下空间分区。

重点开发区以轨道交通站点和公共功能集中地区为主, 主要分布在福田中心区、河套深港科技创新合作区深圳园区、香蜜湖—安托山—车公庙、华强北、梅林—彩田、八卦岭、福田南。区域内鼓励地下空间网络化、集约化、复合化和高品质开发, 加强轨道交通站点与周边公共管理与公共服务设施、商业服务业设施的互联互通, 并结合人民防空设施与地下空间的综合利用, 形成地下空间防护空间网络。引导福田站枢纽、市民中心—岗厦北枢纽、香蜜湖西—车公庙枢纽和周边地区的站城一体综合利用。利用河套深港科技创新合作区深圳园区、福民片区、福田南片区、

梅彩片区、八卦岭片区等改造契机，开展地上地下空间一体化规划建设。

地下空间一般开发区以浅层空间利用为主，布局以人民防空设施、停车设施、雨水调蓄设施、市政公用设施和轨道交通设施等为主，可适度布置小型商业服务业设施和公共服务设施等。

第二十四节 低效用地再开发

第 103 条 统筹低效用地再开发

遵循“政府统筹、规划引领、公益优先、节约集约、公众参与”的原则，以城中村、旧工业区、旧城区为重点，整体规划、分步实施各类低效用地再开发。建立全区低效用地再开发潜力数据库。积极盘活现状布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧的存量建设用地，持续提高土地利用效率，促进城区高质量发展。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，深入开展土地整备利益统筹，有序引导旧住宅区改造。探索运用容积转移、跨片区利益统筹等机制，推动非核心功能用地有序疏解。加强多种再开发手段的有机衔接与综合运用，明确全面改造、微改造、混合改造等片区，促进城区空间结构优化、公共服务提升、产业转型发展、生态空间连接和空间品质升级。

第 104 条 推动整体连片再开发

推动香蜜湖—安托山—车公庙片区、河套深港科技创新合作区深圳园区成片连片高质量开发，促进存量盘活和有机更新。其中香蜜湖—安托山—车公庙片区为综合型重点片区，集聚国际交往、高端金融、金融科技、文化创意、时尚消费等高端服务功能，打造与自然、文化融为一体的高品质人居环境，提升香蜜湖片区国际交往、高端消费等高等级公共服务水平，推动车公庙工业区转型升级。河套深港科技创新合作区深圳园区为科技型重点片区，加强政府统筹力度、高标准规划建设各类配套设施，重点增加科研、新型产业用地供给，释放科技产业空间，促进产城融合、产学研一体化发展。

结合潜力用地分布情况，按照“潜力集中、区位突出、产业成片、布局均衡”的原则，鼓励有条件片区，综合运用重点更新单元、土地整备利益统筹、工业区连片升级改造等模式，推动低效用地成片连片高质量再开发。

第 105 条 促进城区功能完善

增加民生设施供给。优先对现状教育、文体、养老、医疗等设施不足，居住环境品质不高的片区进行城市更新，推动城区公共服务均衡发展。重点引导低效用地更新，提升公共服务设施用

地供给，增加居住空间。

引导产业转型发展。全面统筹政府和社会产业空间，通过大片区统筹更新，扩大优质产业空间供给，保障重大战略性项目落地和重点平台产业发展。鼓励社会物业参与建设、推出一批科技楼宇，联合创投机构，打造专业孵化载体，扩充科创产业空间。

增强基础设施支撑能力。推动城市更新项目内、外交通优化工程同步规划、同步审批、同步建设、同步实施，打通交通微循环，落实公交首末站、公共停车场等设施，促进交通系统的完善，改善停车难问题。进一步完善市政管网和设施，有序推动市政设施扩容，提升市政设施服务能力。

第二十五节 存量空间专项治理

第 106 条 积极盘活批而未供土地和闲置土地

全面梳理批而未供土地和闲置土地，加快推进批而未供土地分类处置，完善闲置土地使用权收回机制。支持企业利用闲置产业用地，提升产业用地效率。按照国土空间规划确定的用途，鼓励依法依规盘活闲置土地用于建设保障性住房。加强建设用地批后监管，避免新增批而未供土地和闲置土地。

第 107 条 综合治理历史遗留用地

综合运用多种政策手段，积极稳妥处理未完善征（转）地手续土地和历史遗留建筑产权问题。加快产业类与公共配套类历史遗留建筑的确权处置，促进历史遗留产业用地和历史遗留公共服务用地的高效使用和规范管理。

第 108 条 创新治理城区低效存量空间

以“绣花功夫”用足用好每一寸空间。挖潜和盘活城区低效空间，将基础设施可利用空间、交通设施附属绿地空间、立交桥下空间与城区屋顶空间等转化为可停留、可休憩的公共空间和公共服务设施，打造具备“平急两用”功能的休闲综合体，推进集约节约发展。探索通过放宽用途管制等方式，高效利用闲置的存量建筑空间、单位大院、学校操场等空间资源，分时分区实现空间共享，补足城区服务短板，营造日常交往和休闲新场景。

第十一章 海洋空间与陆海统筹

第二十六节 海洋空间格局

第 109 条 构建“红树河湾”海岸带空间结构

以海岸带区段作为综合统筹海岸带地区生态保护、防灾减灾、功能布局、设施配建、交通组织、风貌塑造等要求的空间载体。立足全市海洋空间格局，构建福田区“红树河湾”海岸带空间结构。其中，“红树”是指沿深圳湾段高质量建设“国际红树林中心”，打造人与自然和谐共生的现代化福田样板；“河湾”是指贯通深圳湾、深圳河，沿深圳河段打造深港共享活力带，打造河湾一体的滨海特色休闲活力带。

第 110 条 沿深圳湾高质量建设“国际红树林中心”

紧抓“国际红树林中心”建设契机，优化提升深圳湾段海岸带空间品质和活力，融合生态、人文、科普等元素，打造有红树林湿地特色的滨海文化岸带。开展深圳湾湿地和水环境生态修复，提升海岸带生态质量。依托福田红树林湿地生态资源，开展科普教育活动。加快建设红树林博物馆等公共文化设施，完善海岸带沿线小型文体与休闲娱乐设施。强化滨海岸线与腹地空间的慢行

联系，打通与预留陆海联通的公共空间和视线通廊。

第 111 条 沿深圳河打造深港共享活力带

重点推进深港联动，建设河套深港科技创新合作区，协作开展深圳河沿线水环境治理和岸线修复。积极推进深港跨境设施联动和空间共享，结合深港历史人物、自然科普教育等主题，打造沿深圳河两岸活力空间。提升沿河公共空间连续性，贯通沿深圳河滨水步道，加强与深圳湾滨海岸线慢行联系，预留深圳河口、福田河口、新洲河口生态公园和广场等公共空间。

第二十七节 海洋资源保护与利用

第 112 条 科学保护利用海域空间

科学保护海域空间，确保鸟类飞行、栖息、觅食等活动空间不受影响，维持海域空间开阔、水面畅通及水下丰富的海洋生物多样性。保护和利用邻近深圳湾航道与香港海域相接的海域空间，采用科学合理的管理措施减少航道运营对鸟类和海洋生物的影响。

第 113 条 分类保护利用海岸线

基于海岸线自然属性，结合开发利用现状与需求，将全区海岸线划分为严格保护岸线、限制开发岸线和优化利用岸线三种类

型。

严格保护岸线。主要包括深圳河口、福田红树林湿地等自然形态保持完好、生态功能与资源价值显著的自然岸线。在符合法律法规的前提下，除国防安全、防洪（潮）减灾项目外，禁止占用严格保护岸线建设永久性建筑物。禁止在严格保护岸线保护范围内开展围填海、开采海砂、设置排污口等损害海岸地形地貌和生态环境的活动。

限制开发岸线。主要包括新圳河口地区自然形态完整、生态功能与资源价值较好，具备一定开发利用价值的岸线。严格控制改变海岸自然形态和影响海岸生态功能的开发利用活动，预留可持续发展空间。

优化利用岸线。主要包括福田红树林湿地西侧、欢乐海岸南湖排水箱涵口等人工化程度较高、海岸防护与开发利用条件较好的岸线。高标准对优化利用岸线进行开发利用，减少对海岸线资源的低质、低效占用。在保障生态与城市安全前提下开展必要的海岸线生态修复。

涉及占用海岸线的开发利用活动，应在执行国家有关政策要求的基础上，符合广东省海岸线使用占补制度，并按要求开展海岸线生态修复。

第 114 条 精细化管控和保护利用红树林海岸带地区

综合考虑福田红树林湿地生态敏感性、生态保护功能特点和市民亲海诉求等因素，以海岸线为界，向陆地一侧划定海岸带保护核心管理区和协调区，强化海岸带地区的城区防灾与公共空间精细化管控。

核心管理区。包括砂质岸线、生物岸线向陆 50 米以及其他自然岸线、人工岸线、入海河道上口线向陆 35 米范围内的区域。核心管理区内以建设公共绿地、公共开放空间为主，除必要的交通设施、市政基础设施、公共服务设施、小型商业设施、海岸防护、赖水型产业项目等，原则上禁止其他建设活动。

协调区。包括海岸线向陆 100 米范围内的区域。协调区内应加强海洋生态安全保护和陆海功能协调，强化滨海公共开放性，开发利用活动应减少对生态、环境、景观等造成影响。

第 115 条 严格保护无居民海岛

福田区有 1 处无居民海岛，为红树林岛，位于福田红树林湿地所在海域。结合海洋生态保护红线和自然保护区相关规定管理。

第 116 条 保护利用滨海红树林湿地资源

保护红树林和红树林宜林地自然属性，维护红树林为鸟类和

海洋生物服务的生态功能不降低、不改变。优先保护本地红树植物，逐步减少外来红树植物分布比例。严格保护滩涂生态特性，防止滩涂陆地化。建立健全深港生态研究、科普教育、保护利用合作机制，联合开展深圳湾生态监测、评估预警及整体保护修复，共同保护深圳湾红树林湿地生态系统。

第二十八节 现代海洋城市建设

第 117 条 提升海洋产业发展水平

以河套深港科技创新合作区、香蜜湖新金融中心等重大平台建设为契机，在海洋金融、海洋专业服务、海洋科技、海洋生态等方面发力，打造深圳建设全球海洋中心城市的支撑区、重要承载区。发挥福田区金融产业优势，大力发展海洋金融业，推动海洋金融机构集聚，拓展多元化海洋融资渠道，有序推动海洋金融产品创新，完善海洋金融服务体系。

第 118 条 深度参与全球海洋治理

以深圳福田红树林国家级自然保护区为核心，深入推进红树林保护区生态系统、河口湿地等保护和修复工作，高标准建设“国际红树林中心”，打造深圳参与全球海洋生态治理、建设全球海洋中心城市的重要抓手。以深港合作为契机，拓展与香港在海洋

科技、海事法律与仲裁、海洋金融等领域合作，丰富深港合作内涵。

第十二章 区域协同发展

第二十九节 引领粤港澳大湾区创新发展

第 119 条 深化深港科技创新合作发展

充分发挥福田毗邻香港的区位优势，推进深港边界地区开发建设的整体协同互动。以河套深港科技创新合作区为牵引，对接香港北部都会区发展策略，与新田科技城协同发展，强化基础设施的互联互通，共建粤港澳大湾区国际科技创新中心。全方位拓展深港在科技创新、金融等领域的合作，营造高标准创新环境，共建创新平台，引领促进广深港澳科技协同融合发展，助力形成“双循环”大格局。

第 120 条 打造粤港澳大湾区融合发展的创新中枢

推进粤港澳大湾区协同创新。充分发挥湾区核心引擎功能，持续增强福田区在产业引领、国际交流、交通枢纽和城区服务等方面的集聚力和辐射力。强化协同创新机制，构建湾区创新发展中轴，联动前海中心、南山中心、罗湖中心构建区域发展走廊，推动湾区东岸地区空间格局不断优化，支撑粤港澳大湾区打造国际一流湾区和世界级城市群。

第三十节 推进深圳都市圈高质量发展

第 121 条 积极推动区域联动一体化发展

充分发挥福田区作为城市中心的辐射带动作用，进一步引领深圳都市圈一体化发展。依托福田中心区与“三大新引擎”，吸引国际顶级资源集聚，强化国际交往、文化展示、公共服务、交通枢纽等区域性综合服务功能，推动都市圈公共服务与基础设施的共享共建。加快深广中轴城际、穗莞深城际等交通设施建设，加强福田区与深圳都市圈主要城市的交通联系，全面提升综合服务能力。

第 122 条 探索跨区域协同发展新模式

以“飞地经济”为突破口，破解中心城区土地资源紧缺的难题。探索产业协同的“双向飞地”合作模式，拓展发展新空间，鼓励通过共建园区、统租统购、兼并收购等方式，推动福田区与协作地区经济联动发展。充分发挥福田区产业、人才等优势，助力协作地区乡村振兴，有序引导产业转型升级。

第三十一节 加强与周边城区融合发展

第 123 条 促进与周边城区功能联动发展

依托香蜜湖—安托山—车公庙片区向西联动南山，与深圳湾

CBD、前海中心衔接互动，推动在金融、科技、高端服务业等领域的深度融合，通过产业链的上下延伸和横向联系，促进金融科技、数字经济、低空经济等新兴产业发展。八卦岭片区重点发展创新科技研发、数字创意等，向东联动罗湖红岭北等地区建设红岭新兴金融产业带，形成金融服务、商贸服务互补，推动产业融合和创新。梅林—彩田片区依托其现代服务业和高科技产业优势，向北衔接龙华梅观创新产业走廊，联动发展信息技术、集成电路等战略性新兴产业，共建数字经济产业集群，延伸链接东莞创新智造资源。

第 124 条 加强与周边城区空间协同发展

依托深南大道轴线、福田—龙华中轴线，东西向联动南山中心、罗湖中心，南北向联动龙华中心等城市功能中心和节点。共同推进交通等基础设施协同建设，积极推动与南山、罗湖和龙华之间的快速路、主干道建设和轨道交通联系，减少交通瓶颈，实现城区间快速通达。推动区域生态协同保护与利用，与南山积极推进竹子林山廊建设，构建广泛连接的中小尺度生态网，打通生态断点，实现生态价值和城市价值的融合发展。与龙华区共同推进梅林山区域绿地生态修复工程，贯通生物联系通道和郊野径。

第十三章 规划实施保障

第三十二节 规划指引

第 125 条 福田中心区片区规划指引

福田中心区片区主要为 FT01 组团。推动中心区中轴线整体升级。加快实施“福[+]计划”，激活福田站、水晶岛、会展中心等核心节点，实现从文化场馆到文化场所的升级迭代，打造彰显未来感科技感和深圳特色的中心活力区典范。打造世界级商圈。整合提升中心区商业综合体，将各大商业节点“串珠成链”，强调人性化体验和文化特色营造，高标准建设新型综合商圈，整体打造世界级消费目的地。升级中心区服务功能。精细化提升高端商务、国际交往、文化共享等综合服务配套水平，为市民提供 24 小时的高品质服务。

第 126 条 环中心公园活力圈及周边片区规划指引

环中心公园活力圈及周边片区主要包括 FT02、FT03 组团。集聚时尚创新产业。以华强北为主引擎，挖掘潜力空间，灵活植入生产性服务与生活配套功能，供给低成本的科技创新、时尚创意等产业空间，打造与城区融合的分布式科创节点网络和智造高

地。推动八卦岭和彩田北制造业转型升级，链接河套片区科创资源，发展小批量、快响应、精细化、无污染的智能制造工厂，打造高端智能制造示范基地。提升片区综合功能。结合中心公园周边片区更新改造，导入多元功能业态，增加公共文化设施配套，打造工作生活一体化的复合活力城区。强化中心公园与周边城区的慢行连接。建设立体慢行网络，建空中连廊等设施串联活力节点，塑造城绿交织、亲近自然的公园城区样板。

第 127 条 河套深港科创片区规划指引

河套深港科创片区主要为 FT04 组团。打造科创集群。重点布局重大科研设施、重大实验室等高端创新载体。挖潜皇岗、水围、沙尾等周边城区的分布式创新产业空间，拓展产业服务功能。面向港人、港企需求，有序推进沙尾、皇岗、益田、福民等片区的空间更新改造，就近提供适配的居住空间和生活配套。强化协同联动。加强深港两地的空间共享和跨境连接。依托跨界设施，建设展示中心、科技论坛、交流中心等服务平台，实现深港创新交流共享。提升通关便利化程度，规划建设河套深港科技创新合作区专用口岸，通过便捷的跨区域连接，促进港人港企与内地的更紧密联系。营造宜居宜游滨水生活新场景。活化新洲河滨河界面，植入多元业态，打造滨水生活空间。加强南北向的活力街道

渗透，增加跨街慢行设施，弱化京港澳高速的空间割裂影响。加强东西向的游憩线路连接，沿深圳河、福荣都市绿道和福强路打造线性公园带。

第 128 条 香蜜湖—安托山—车公庙片区规划指引

香蜜湖—安托山—车公庙片区主要包括 FT05、FT06 组团。打造金融、数字能源产业高地。高质量建设香蜜湖新金融中心，吸引汇聚国家金融监管机构、金融基础设施平台、国际金融机构、海洋金融专业化机构等重大项目，进一步夯实提升福田区在粤港澳大湾区和世界经济格局中的金融地位。做强安托山数字能源总部集聚区。实施新能源产业聚能行动，加快布局新能源展示、新能源智算、新能源材料交易“三个中心”。统筹推进片区更新与功能优化。加快推进香蜜湖—安托山—车公庙片区连片改造，整体统筹功能布局，协调区域更新改造时序，有序投放产业空间增量，供给多梯度成本的产业空间。提升上下沙、竹子林、景田等周边片区的生活服务功能，增补高品质居住空间和生活配套，营造舒适宜人生活氛围。打造城市新客厅。加快推进深圳金融文化中心和国际演艺中心建设，增进国际文化交流，提升片区文化地位。加快引入顶流国际商业资源，建设香蜜湖国际顶级商圈和车公庙国际时尚文化消费商圈。构建香蜜湖—安托山—车公庙片区

公共活力网络。加密跨干道立体慢行连接，打造活力节点空间，融入本土文化，增添人文生态气息。推进竹子林山廊、香蜜湖水廊贯通，增加公共绿地，打造林荫街道，让市民畅享自然休闲。

第 129 条 梅林宜居宜业生活片区片区规划指引

梅林宜居宜业生活片区主要为 FT07 组团。推动老旧工业区转型和产城融合发展。依托老旧工业区，营造工作生活一体的社区化创新型产业空间。以需定地，引导老旧厂房向智能制造和科技创新方向升级。发挥片区城区配套优势，创造丰富的公共空间和非正式交流场所，均衡配置产业、商业、居住、服务等综合功能，营造工作和生活交融的社区场景。提升公共服务。挖掘临山潜力空间，增加养老、高中等区级公共服务设施。加快推进老旧城区改造，见缝插针植入社区级公共服务设施，加快推进片区人居环境品质提升。优化慢行体验。连山跨道，重点提升南北向公共空间连通性。利用临山优势，建设一批亲山活力街道，提升慢行空间体验。加强跨越北环大道的慢行连接，增加多种类型的跨街通道，缝合梅林山—城区—莲花山的公共空间序列。

第三十三节 规划体系与实施传导

第 130 条 建立完善的规划传导体系

从空间维度建立“分区规划—详细规划”的规划传导体系，逐层逐级分解落实分区规划的目标与指标。

从时间维度建立“分区规划—五年近期实施计划—年度实施计划”的传导体系，形成分区规划按时序分阶段实施推进的行动机制。五年近期实施计划和年度实施计划的编制应与全区国民经济和社会发展五年规划和年度计划保持周期一致，同步编制，充分协调衔接，发挥对于重大项目的空间支撑和用地保障功能。

第 131 条 单元传导

福田区标准单元分为城镇单元和生态单元两大类型。城镇单元，承载国土空间二级规划分区的主导功能，涵盖七类城镇单元主导功能。结合生态本底特征、生态系统结构、生态系统类型和主导生态功能，衔接自然地理实体边界、管理边界，划定生态游憩单元、水源安全单元和生态保育单元三类标准单元。

规划传导实施时，以城镇单元作为主要空间载体，组团片区作为分区规划管控层级，分解落实与传导市级总规、分区规划和专项规划的主要规划目标、规模及指标等内容。相关指标预控到

标准单元，原则上允许在下层次详细规划中，根据实际情况在片区、单元间进行腾挪优化。生态单元实施分类差异化管控，明确各生态单元重点保护对象、保护利用目标及指标管控体系，实现绿色生态空间的精细化管理，促进生态资源的保护性利用。

第三十四节 规划实施监测评估预警

第 132 条 建设国土空间规划“一张图”实施监督信息系统

以全市国土空间规划“一张图”实施监督信息系统为依托，全面梳理并完善福田区国土空间基础信息，运用专业数字化技术，形成覆盖全区、动态更新的国土空间分区规划“一张图”。通过“一张图”实施监督信息系统，福田区实现国土空间规划全过程在线精细化管理，有力支持统一用途管制，强化监督效能，推动国土空间规划科学、有序、高效发展。

第 133 条 构建国土空间规划实施评估制度

建立“一年一体检，五年一评估”的国土空间规划实施评估制度。开展年度国土空间规划实施评估，对分区规划年度实施情况进行检查诊断，对下年度实施计划制定提出改进建议。以五年为周期开展分区国土空间规划实施评估，作为分区规划动态调整和五年近期实施计划制定的重要依据。

第三十五节 规划实施与监督管理机制

第 134 条 建立规划实施的行政监督考核机制

制定分区规划实施工作方案，明确规划实施的任务书、路线图、时间表和责任制。严格规划监督管理，建立国土空间规划实施监督考核机制，对规划实施过程中的违规违纪违法行为要严肃追究责任，形成规划监督、执法与问责联动机制，创新监管手段，强化监督信息互通、成果共享。

第 135 条 健全规划实施的公众参与和社会监督机制

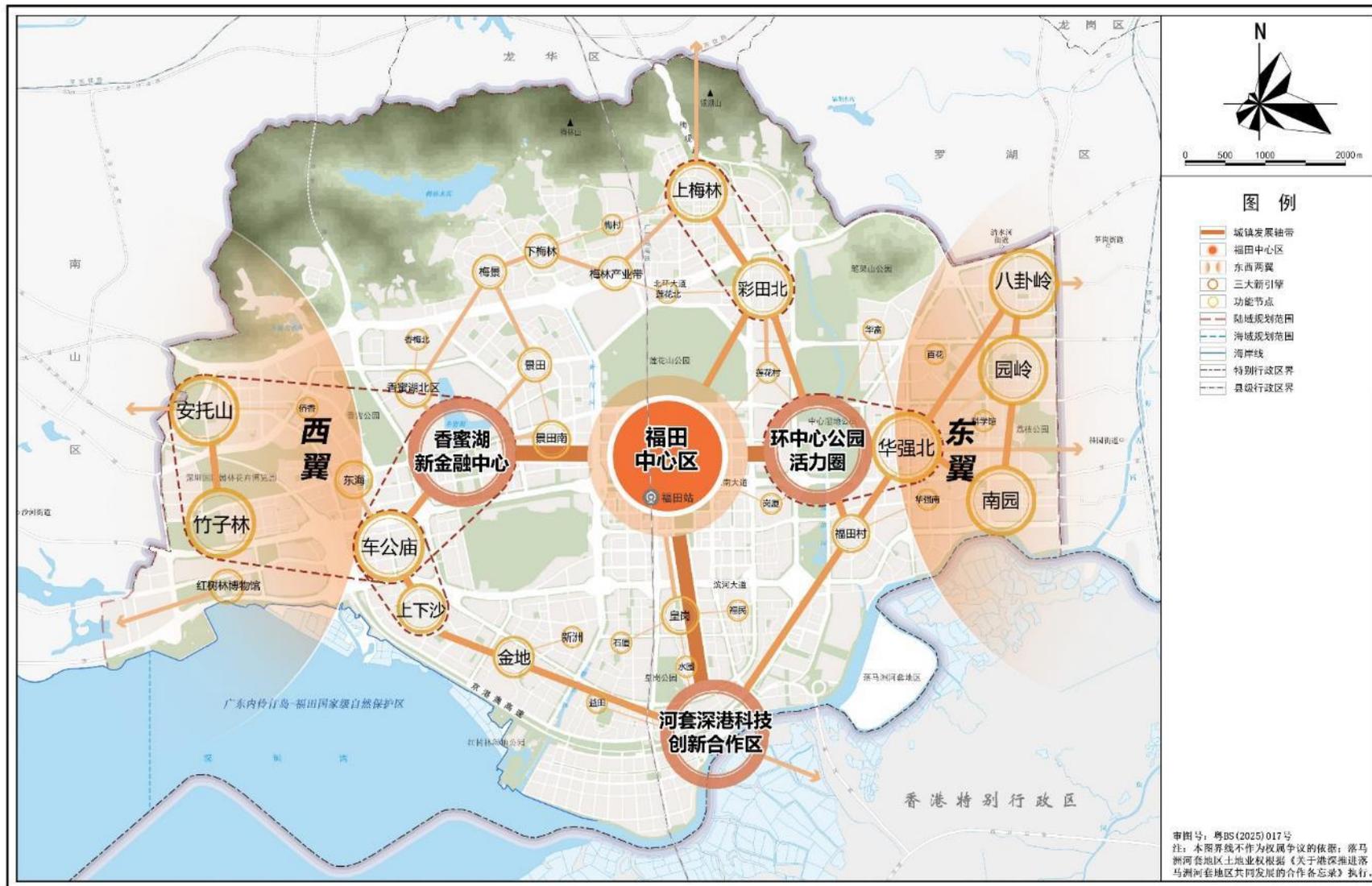
健全完善公众参与规划编制和实施过程的监督机制，大力推进规划信息公开，将国土空间规划“一张图”监督信息系统作为社会公众深度参与规划、强化规划实施监督的重要平台。

附件

深圳市福田区国土空间分区规划
(2021-2035年)
图 集

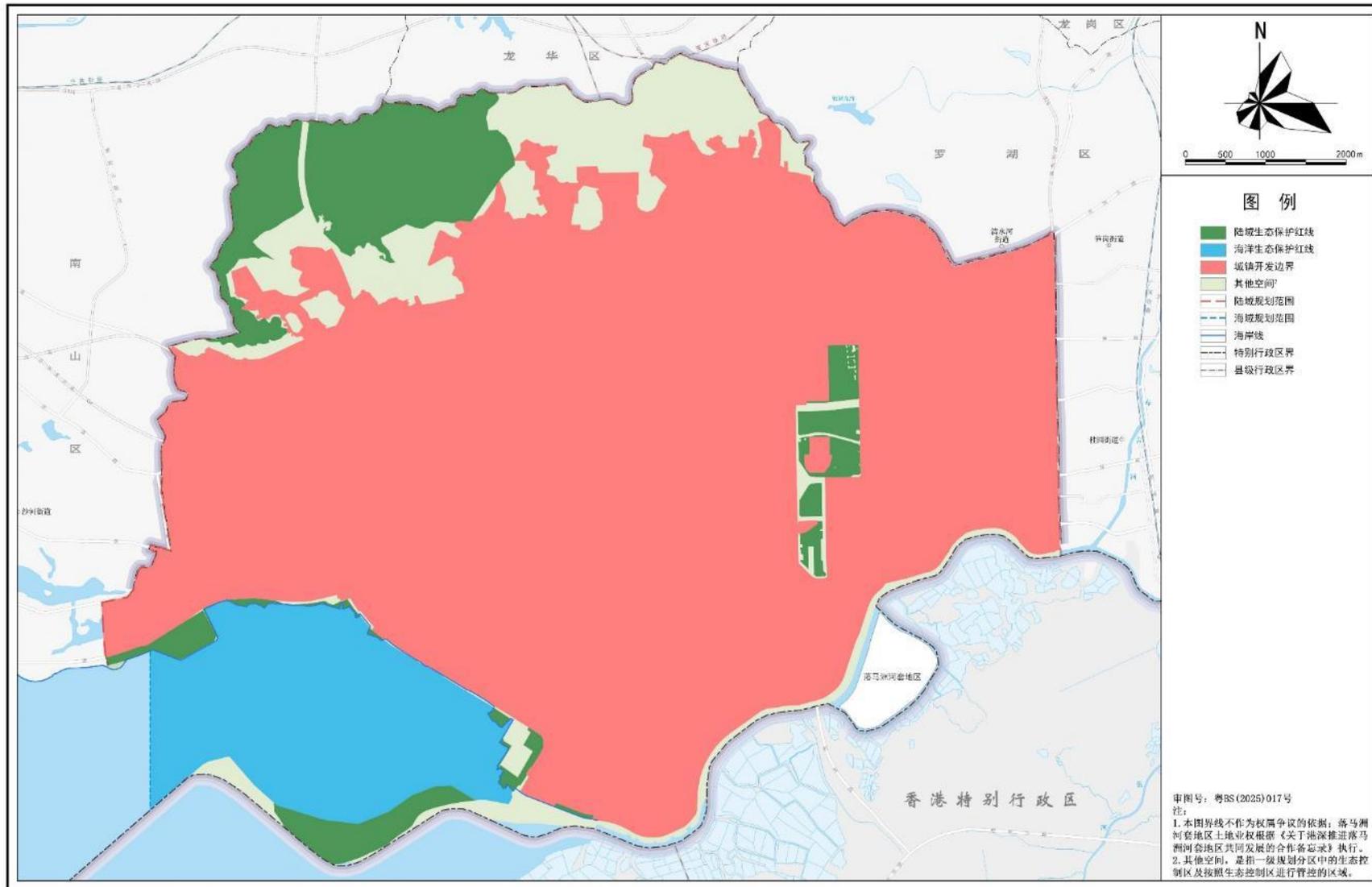
目 录

- 01 国土空间总体格局规划图
- 02 国土空间控制线规划图
- 03 生态系统保护规划图
- 04 通风廊道规划图



深圳市福田区国土空间分区规划（2021—2035年）

国土空间控制线规划图



深圳市福田区国土空间分区规划（2021—2035年）

生态系统保护规划图



深圳市福田区国土空间分区规划（2021—2035年）

通风廊道规划图

