龙岗区城市更新“十三五”规划

文本

深圳市龙岗区城市更新局

二〇一七年十一月

目录

总则 1
第一章 更新目标 3
第一节 总体目标 3
第二节 分项指标 3
第二章 更新策略 6
第一节 强化东部中心发展 6
第二节 推动产业转型升级 7
第三节 提高民生幸福水平 8
第四节 提升城区空间品质 10
第三章 更新潜力与规模 12
第一节 更新潜力 12
第二节 更新规模 12
第四章 更新结构指引与空间范围划定 13
第一节 更新结构指引 13
第二节 更新空间范围划定 15
第五章 配套设施规划指引 17
第一节 公共配套设施规划指引 17
第二节 市政基础设施规划指引 18
第三节 城市交通系统规划指引 19
第四节 城市安全保障规划指引 19
第六章 “两房”配建指引 21
第一节 人才住房和保障性住房配建指引 21
第二节 创新型产业用房配建指引 22
第七章 行动方案与保障措施 24
第一节 更新行动方案 24
第二节 实施保障机制 27
附图： 31
附件：市规划国土委对项目的批复文件 30

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 211 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），有序开展龙岗区城市更新工作，加强土地二次开发利用，推进产业升级转型，提升城市综合功能，实现全区经济社会有质量的稳定增长和可持续的全面发展，依据相关法律、法规和《深圳市城市更新“十三五”规划》、《深圳市各区（新区）城市更新五年规划编制技术指引》的要求，编制本规划。

第二条 本规划编制主要依据包括:

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. 《深圳市近期建设与土地利用“十三五”规划》
5. 《深圳市实施东进战略行动方案（2016-2020 年）》
6. 《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》
7. 《关于“三旧”改造工作实施意见(试行)》(粤府[2009]122 号)
8. 《关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》
9. 《深圳市城市更新办法》
10. 《深圳市城市更新办法实施细则》
11. 《关于深入推进城市更新工作的意见》(深府[2010]193 号)
12. 《深圳市城市更新“十三五”规划》
13. 《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》

14.《深圳市各区（新区）城市更新五年规划编制技术指引》

15.《深圳市龙岗区国民经济和社会发展第十三个五年规划》

16.《龙岗区综合发展规划（2014-2030）》

17.《深圳市龙岗区城市更新专项规划》（2015-2030）

18.《龙岗区“十三五”近期建设规划和土地利用规划》

19.《龙岗区落实东进战略打造深圳东部中心行动方案（2016-2020 年）》

20.其它相关规划及标准

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 本规划范围为龙岗区全域。

第五条 本规划是指导龙岗区城市更新工作的纲领性文件与行动指南，是落实《深圳市城市更新“十三五”规划》（以下简称“市十三五规划”）的专项规划，是指导龙岗区“十三五”时期城市更新单元计划制定、更新单元规划编制与审批以及项目实施的重要依据。

第六条 本规划期限为 2016-2020 年。

第一章 更新目标

第一节 总体目标

第七条　支撑东部中心建设，打造“三心四区”

“十三五”期间，积极贯彻落实中央城市工作会议精神、推进供给侧结构性改革和习近平总书记对广东“四个坚持、三个支撑、两个走在前列”重要批示精神的总体要求，以创新、协调、绿色、开放、共享为理念，以崇尚品质、追求卓越、打造精品、不留遗憾为指导方针，推动产业空间、城市公共空间、生活休闲空间、建筑空间和地下空间“五位一体”发展。

积极贯彻深圳“东进战略”思路和布局，以争当落实东进战略的领跑者和排头兵、努力打造深圳东部中心为目标，积极打造“三心四区”，即建设成为东部产业集聚中心、东部科技创新中心、东部协同发展区域中心，打造产城融合示范引领区、绿色低碳合作发展先行区、普惠型质量型民生幸福城区和共建共治共享文明和谐城区。全面提高城区发展质量和提升土地节约集约利用水平，结合强区放权工作要求，合理有序推进龙岗区城市更新工作，支撑龙岗区打造深圳东部中心。

积极鼓励开展各类旧区综合整治，推进以城中村、旧工业区为主要对象的拆除重建，探索历史文化地区保护活化，逐步实现城市空间布局优化、产业转型升级、居住环境和条件改善，提升公共配套水平，提高基础系统支撑能力与城市安全保障能力，稳步提升更新实施率，实现城市多元、系统、有机更新，促进龙岗区的有秩序、高品质、可持续发展。

第二节 分项指标

第八条　落实全市城市更新规模及配建要求

1.有效发挥城市更新单元计划的管控作用，有序推进计划审批，科学调控计划规模。规划期内新增更新单元计划用地规模控制在 1170-1560 公顷，争取完成下限值 1170 公顷，不得突破上限值 1560 公顷。

2.有序引导旧工业区升级改造，合理控制新型产业空间新增规模。规划期内“工改M0”类更新单元计划用地规模控制在160公顷以内，且不超过全区“工改工”总规模的60%。

3.规划期内争取完成各类更新用地规模980公顷。其中，拆除重建类更新用地供应规模为420公顷，综合整治类更新用地规模为560公顷。

4.通过城市更新持续稳定人才住房和保障性住房、创新型产业用房。规划期内力争通过城市更新配建人才住房和保障性住房不低于4.6万套，配建创新型产业用房总规模不低于31.4万平方米。

5.通过城市更新有效增加教育设施、医疗卫生设施、交通设施、市政公用设施、文体设施、社会福利设施、绿地和广场等公益性项目，实现特区一体化水平显著提升。规划期内全区更新单元规划批准配建中小学不少于30所，幼儿园不少于75所，综合医院不少于3家，公交场站不少于35个，非独立占地的公共配套设施[1]建筑面积不低于29.3万平方米，变电站不少于2处，消防站不少于10处，邮政通信设施不少于2处。

6.规划期内争取完成城市更新固定资产投资总额1000-1200亿元，约占全市总规模的30%左右（含拆除重建、综合整治与功能改变等各类城市更新）。

7.提倡有机更新，规划期内力争完成10个以上旧工业区复合式更新（指以拆除重建为主、综合整治为辅的城市更新）和旧工业区综合整治项目（指以综合整治为主，融合功能改变、加建扩建、局部拆建等方式的城市更新），为产业一体化发展和创新驱动发展腾挪空间，带动产业结构调整升级；稳步推进城中村和旧城区综合整治，规划期内力争完成10个以上城中村或旧住宅区、旧商业区综合整治项目，有序推进环境质量提升，努力建设生态宜居城区。

8.规划期内争取通过城市更新实现违法建筑存量减少300万平方米，约占全市总规模的25%-30%。

9.合理引导建筑增量分配。“十三五”期间，通过城市更新优化建筑规模结构，重点保障公共服务和基础配套建筑面积，合理提高居住建筑及产业（含研

[1] 非独立占地的公共配套设施包括社区警务室、社区管理用房、社区服务中心、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心小型垃圾转运站、再生资源回收站、公共厕所、环卫工人作息房等。

发）建筑面积，适度控制商业（含办公）建筑面积。

10.稳步提升更新实施率。“十三五”期间，进一步加大更新项目实施力度，按年度完成全市绩效考核目标，确保规划期末目标任务完成率达到100%。

表1：更新目标指标一览表

类别	序号	指标名称	单位	2020年目标值	指标说明
更新单元计划	1	城市更新单元计划用地规模	公顷	1170-1560	区间值
	2	“工改M0”类更新单元计划用地规模	公顷	160	上限值
	3	“工改M0”类拆除重建类更新用地规模占全区“工改工”总规模的比重	%	60	上限值
更新单元规划	4	人才住房和保障性住房配建规模	万套	4.6	下限值
	5	创新型产业用房配建规模	万平方米	31.40	下限值
	6	中小学配建规模	所	30	下限值
	7	幼儿园配建规模	所	75	下限值
	8	综合医院配建规模	家	3	下限值
	9	公交场站配建规模	个	35	下限值
	10	非独立占地公共配套设施配建规模	万平方米	29.3	下限值
	11	变电站配建规模	处	2	下限值
	12	消防站配建规模	处	10	下限值
	13	邮政和通信设施配建规模	处	2	下限值
更新实施管理	14	拆除重建类更新用地供应规模	公顷	420	下限值
	15	综合整治类更新用地规模	公顷	560	下限值
	16	城市更新固定资产投资总额	亿元	1000-1200	区间值
	17	通过城市更新减少违法建筑存量规模	万平方米	300	下限值

第二章 更新策略

为实现“十三五”更新目标，制定强化东部中心发展、推动产业转型升级、提高民生幸福水平、提升城区空间品质等方面的更新策略。

第一节 强化东部中心发展

以加快建设深圳东部中心、打造“三心四区”为目标，强化更新项目规划引导，通过重点区域、更新统筹片区和重点更新单元带动，促进城区空间布局优化，推动深圳市东进战略实施以及龙岗区的跨越发展。

第九条 积极引导重点区域更新

加强重点发展区域的城市更新。以积极引导大运新城、坂雪岗科技城、深圳国际低碳城、平湖金融与现代服务业基地、宝龙高新园、阿波罗未来产业城“4+2”重点区域[2]以及甘坑新镇开展高品质城市更新，形成城市新增长极。

加快推进龙岗中心城及组团中心的城市更新。以增加就业岗位、完善公共服务为核心，加大龙岗中心城及布吉、南湾、平湖、横岗、坪地等组团中心及龙岗墟、布吉圩的更新力度，提高职居平衡水平，强化东部中心的吸引力和辐射力。

加快推进轨道站点周边和枢纽区域的城市更新。“十三五”期间积极推进轨道 5 号线、3 号线及东延段、10 号线、14 号线、16 号线、17 号线等轨道站点周边区域的更新改造，重点发挥轨道站点周边地区的极核带动作用。紧抓平湖枢纽建设机遇，积极推进平湖枢纽周边区域的城市更新，优化城市发展空间。

第十条 加强更新统筹片区和重点更新单元改造

以龙岗中心城、“4+2”重点区域、甘坑新镇、白泥坑片区、布吉老街片区、水径片区、新木片区、坪地中心片区、坪西片区等区域为重点，加强更新统筹片区规划研究，确定重点更新单元，积极开展更新规划试点，强化政府主导作用，坚持统筹规划、整体开发，鼓励集中连片实施更新，协调各方利益，带动基础设施建设和城市功能结构系统优化，促进片区经济整体提升。

[2] “4+2”重点区域是指大运新城、坂雪岗科技城、深圳国际低碳城、平湖金融与现代服务业基地 4 个 市级重点区域和宝龙高新园、阿波罗未来产业城 2 个区级重点区域。

第十一条　优化城区景观布局

在城市更新中应尊重城市传统肌理，保障城市景观空间供给，建设具有龙岗地域特色的场所，塑造“山环水润”的魅力城区形象。“十三五”期间重点推进龙岗河及主要支流滨河景观带及岸线功能更新；在龙岗中心城、坂雪岗科技城等重点发展地区，结合地区功能定位推动城区功能升级，通过更新项目建设具有地区识别度与特色的地标或节点；加强景观“微空间”的更新改造，通过更新增加城中村、旧工业区内部的绿地与活动空间，改善城区公共开放空间系统。其中，拆除重建区通过用地整合提供规模较大、集中成片的开放空间，其它地区通过零星用地更新实现功能置换提供广场绿地、小公园等小型开放空间。

第二节 推动产业转型升级

以促进产业创新引领、引导产业平稳转型和有序升级为目标，一方面落实工业区块线要求，稳定产业空间规模，巩固先进制造业空间基础；另一方面加强更新对创新型产业空间的供给，优先推进重大产业（企业）落地，引导产业合理布局，促进产业转型升级和产城融合发展。

第十二条　巩固产业空间基础

稳定工业用地规模，加强与全市工业区块线管理衔接。为保障产业发展，稳定工业用地规模，积极对接全市工业区块线划定需求，加强工业用地更新改造引导。以产业功能主导片区范围为基础，优先将制造业基础良好、集中成片的产业园区划入区块线进行管理。

加强控制工业区块线范围内的“工改商”和“工改居”，划入工业区块线的城市更新范围在更新改造中需符合工业区块线的管理规定。鼓励工业区开展以综合整治为主的更新，通过加建扩建、局部拆建、环境整治、管理优化等措施不断提高产业空间品质，促进传统制造业向高端制造业升级。

第十三条　加强创新型产业空间供给

有序引导“工改 M0”类更新项目合理布局，为创新型产业发展提供空间集聚、配套完善的高端载体。在与全市产业政策及上层次规划衔接的前提下，原则上位于以下区域的工业用地可改造为新型产业用地：一是位于轨道站点周边 500

米范围的旧工业区；二是位于成片产业园区范围或工业区块线外，且位于“十三五”重点片区范围内的旧工业区。

有序引导旧工业区升级改造，合理控制新型产业空间新增规模。“十三五”期间，鼓励“工改 M1”类更新，“工改 M0”类拆除重建类更新用地规模按照不超过全区“工改工”总规模的 60%进行控制，同时全区“工改 M0”类拆除重建类更新单元计划用地规模不超过 160 公顷。结合龙岗区不同组团产业发展实际，推动分区组团产业差异化发展，在整体规模比例严控条件下，适当引导龙岗西区位于十三五重点片区、轨道站点周边 500 米范围、成片产业园范围或工业区块线外的旧工业区进行“工改 M0”类更新，龙岗东区落实工业区区块线要求，适度引导“工改 M1”类更新，巩固先进制造业，引导产业平稳转型升级。

第十四条　推动产城互促融合发展

进一步完善大运新城、坂雪岗科技城、深圳国际低碳城、平湖金融与现代服务业基地、宝龙高新园、阿波罗未来产业城“4+2”重点区域和甘坑新镇的规划编制，明确产业发展方向的基础上，重点保障产业用地需求，超前布局公共服务配套设施，加强控制旧工业区改造为商业办公或居住功能，鼓励配建一定比例的人才住房和保障性住房，促进研发生产、商务服务、生活休闲等多功能高度融合，形成高质量、国际化的产城融合示范片区。

第三节 提高民生幸福水平

坚持发展为民、更新惠民，持续增加更新对民生的支持，加快以改善民生为重点的社会建设，在更新中努力加大公共服务配套供给、提高住房保障力度、推动社区微更新促进社区可持续发展，实现更新利益的普惠共享，夯实全面建成小康社会的各项民生基础。

第十五条　加大公共服务配套供给

优先推动公共配套设施缺乏地区的城市更新。为促进基本公共服务均等化和特区一体化，重点在坂田、吉华、布吉、平湖、横岗、园山、宝龙、坪地等公共设施缺乏较严重的地区，结合更新统筹片区规划研究或重点更新单元规划，采用空间腾挪、功能整合等方式，贡献规模较大的集中连片用地，保障大型公共基

础设施落地。

优先开展涉及教育、医疗卫生、文体等重大公共配套建设的更新计划立项、规划审批与项目实施。进一步提高公共服务设施的配套比例和建设标准，加强政府对城市更新项目中公共服务设施建设的政策倾斜与资金扶持，确保公共服务设施优先或同步于更新项目实施。

“十三五”期间争取在城市更新单元规划阶段新增一批公共配套设施，其中规划批准中小学不少于 30 所，幼儿园不少于 75 所，争取通过城市更新规划推动 1-2 处高中配建工作，综合医院不少于 3 家，公交场站不少于 35 个，非独立占地的公共配套设施建筑面积不低于 29.3 万平方米。

第十六条　提高住房保障力度

加强房地产市场供应，缓解住房紧缺压力。以城中村拆除重建为主、“工改居”或“工改保”为辅，加快住宅供应速度，提高更新供应住房规模和比重。

优化住房供应结构，严格执行更新配建人才住房和保障性住房政策。以龙岗中心城、“4+2”重点片区、甘坑新镇、轨道站点周边、重要产业片区等为重点，力争在“十三五”期间通过城市更新配建 4.6 万套人才住房和保障性住房。以轨道站点周边区域的综合开发为重点，有效改善人才住房和保障性住房建设区位，同时保护和优化私宅廉租生活圈，加强对重要产业片区周边城中村的综合整治，满足多层次、多样化的住房需求。

第十七条　促进社区转型发展

引导原农村集体经济组织继受单位合理确定更新方式，有序推进集体物质形态升级和经济转型。借鉴已有综合改造经验，通过政府支持引导、居民自主管理、多方良性互动的“共治共建共融”城中村治理新模式，实施提升社区环境、优化服务配套、引入现代化管理等多项措施，提升外来人口的认同感和归属感，促进多元文化融合。同时，通过更新改造积极引导城中村融入现代产业布局，深化集体股份合作公司改造，引导公司经营结构从单一的物业出租形态向多元化经营转变。另外，应不断完善社区管理和服务体制，增强基层自治能力。

推动社区微更新。从社区小型公共空间入手，采用“针灸疗法”，小规模、

渐进式改建和配建社区公共设施、配建地下停车空间、保护历史文脉历史建筑、开辟小公园小广场等公共空间，进而解决社区民生问题，改善社区环境品质。

第四节 提升城区空间品质

以推进“城市修补、生态修复”为契机，协同推进低碳化、绿色化和循环化，实施全过程低碳生态更新，倡导以综合整治、功能改变为主导的更新方式，适度推行拆除重建，节约资源能源。在更新实施过程中践行海绵城市建设要求，弘扬生态文化，加强人文保护，倡导绿色更新，为全市构建生态宜居的绿色典范城市提供强力支撑。

第十八条　倡导低碳绿色更新

坚持多元化的更新方式，科学评估现有更新对象，引导拆除重建类更新项目向一定范围集中，鼓励旧工业区复合式更新和旧工业区综合整治、城中村综合整治等有机更新模式，减少不必要的拆建行为。推动从更新计划、规划到实施管理全过程的低碳化更新。以推进“城市修补、生态修复”为契机，协同推进低碳化、绿色化和循环化，实施全过程低碳生态更新，倡导以综合整治、功能改变为主导的更新方式，适度推行拆除重建，节约资源能源。在更新实施过程中践行海绵城市建设要求，弘扬生态文化，加强人文保护，倡导绿色更新，为全市构建生态宜居的绿色典范城市提供强力支撑。

第十九条　活化历史文化资源

执行紫线保护规定，紫线内严格禁止拆除重建，适度分类开展综合整治与保护活化。通过政府主导、市场参与的方式，开展茂盛世居、西坑村等具有龙岗历史文化特色的文物保护单位和尚未定级的不可移动文物、历史文化街区、历史建筑的综合整治与保育活化，维护传统格局和风貌，提高环境质量。执行《中华人民共和国文物保护法》、《中华人民共和国文物保护法实施条例》和我区出台的《龙岗区未定级不可移动文物管理办法（试行）》中关于文物保护的相关规定，凡经区政府认定的文物，严格禁止拆除重建。同时，加强对紫线外其它历史文化资源的普查、登记、认定与保护。我区位于拆除重建范围的历史风貌区将严格执行历史风貌区保护规定，以保护为主，通过综合整治等方式延续龙岗区历史风貌

保护区原有功能，并完善相关配套设施，满足市政、消防等要求。

第二十条　消除安全隐患，提升城区品质

优先推进有助于消除危险边坡、地陷等地质灾害及经常性水浸、严重消防隐患、危房集中等安全隐患区域的城市更新项目。对于存在重大生命安全和公共安全隐患的地区，严格禁止城市更新，维护公共安全。推进有助于打造城市精品示范项目、引进国际一流城市设计理念、落实产业空间、城市公共空间、生活休闲空间、建筑空间和地下空间“五位一体”要求及聚集高端优质资源的项目。

第三章 更新潜力与规模

第一节 更新潜力

第二十一条　识别更新潜力范围

全区更新潜力范围规模约 9030 公顷，其中，城中村更新潜力范围面积 2773 公顷，旧工业区更新潜力范围面积 5950 公顷，旧城区更新潜力范围面积 307 公顷。

表 2：更新潜力范围统计表

	城中村	旧工业区	旧城区	合计
用地面积（公顷）	2773	5950	307	9030
比重	30.7%	65.9%	3.4%	100%

第二节 更新规模

第二十二条　明确更新用地规模

“十三五”期间，拆除重建类更新的计划用地规模争取完成 1170 公顷，不得突破 1560 公顷，用地供应规模为 420 公顷；综合整治类更新用地规模为 560 公顷，其中城中村综合整治类更新用地规模为 250 公顷，旧工业区综合整治类更新用地规模为 310 公顷。

表 3：更新规模统计表

	拆除重建类更新	综合整治类更新
计划用地规模（公顷）	1170-1560	-
供应用地规模（公顷）	420	560

第四章 更新结构指引与空间范围划定

第一节 更新结构指引

第二十三条　城中村更新指引

以完善配套和改善环境为目标，通过拆除重建、综合整治等方式，积极引导原农村集体经济组织发展转型升级，提高城区品质。综合考虑片区的基础条件、发展定位和功能区划，对不同区域、不同类型的城中村制定差异化的改造策略。

1.位于中心区或组团中心、“4+2”重点区域和甘坑新镇、已建或在建轨道站点周边500米范围内的城中村，适度考虑拆除重建，加大人才住房和保障性住房配建力度，发展商业零售、商务办公、酒店旅游等服务业。

2.位于一般区位、建筑老化、隐患严重的城中村，鼓励拆除重建，提高物质空间质量、完善商贸服务、公共服务、市政交通等综合服务功能。

3.经市、区主管部门认定具有历史文化特色的城中村，原则上以综合整治为主，修缮祠堂、庙宇等具有历史文化价值的建筑群，强调历史文脉的传承与延续，在保护的前提下，发展特色文化产业与旅游产业。

4.其它类型城中村以综合整治为主，推行现代居住区物业管理模式，加强城中村治安管理与消防安全管理，增强社区文化认同。其中位于产业园区的城中村，可通过综合整治提高居住品质，为产业提供居住和配套服务功能。

第二十四条　旧工业区更新指引

以产业升级为目标，规划功能在符合法定图则或其它上层次规划要求的前提下，统筹运用拆除重建、综合整治、功能改变等多种更新方式，为产业发展提供优质的物质空间。

1.位于市高新区或工业区块线内优势区位（轨道站点周边 500 米范围内）的旧工业区，可适当开展拆除重建，发展科技研发、文化创意等功能，促进产业创新。

2.位于中心区或组团中心、“4+2”重点区域和甘坑新镇、已建或在建轨道

站点周边 500 米范围内的旧工业区，以拆除重建为主，兼顾综合整治和功能改变，逐步置换生产制造功能，结合产业基础与区位特征，主要发展企业总部、文化创意、商贸会展等第三产业，推动产业升级。

3.位于工业区块线一般区位（轨道站点周边 500 米范围以外），鼓励复合式更新，结合园区定位与产业基础，发展战略性新兴产业、先进装备制造业以及优势传统产业。

4.其它区位的旧工业区，在规划指引下尊重市场意愿开展更新，发展居住、商业以及科教培训、保税服务、旅游、物流会展、文化创意等特色产业，促进城区功能多元发展。

第二十五条　旧城区更新指引

以优化居住环境与完善配套设施为目标，采取以综合整治为主的更新方式，审慎开展拆除重建。结合全市棚户区改造相关政策要求，对于使用年限在 20 年以上、存在住房质量安全隐患、使用功能不齐全、配套设施不完善的老旧住宅区项目优先纳入棚户区改造范围。

1.对不纳入棚户区改造政策范围的建筑质量存在重大安全隐患、具有重大基础设施和公共设施建设需要以及保障性安居工程等公共利益建设需求的旧住宅区，可在政府主导下实施拆除重建；其他情形的旧住宅区，建议通过政府主导、社区参与等方式开展综合整治，通过实施建筑外观整饰、环境美化、发展底层商业、加建电梯和完善配套等，改善居住环境。

2.对具有历史人文特色的旧城区，以综合整治为主要手段进行保育、活化与复兴，注重环境保护与文化继承，保留传统街区和生活特色，并鼓励与文化旅游开发进行有机结合。

3.对工商住混合等其他旧城区，调动业主积极性，鼓励业主与政府合作开展综合整治，优化功能布局，营造商业氛围，促使旧城区重新焕发活力。

第二十六条　统筹安排各类更新功能

以城中村、旧工业区、旧城区更新指引为导向，结合法定图则及规划期内

更新目标指标要求，合理引导建筑增量分配，重点保障公共服务和基础配套建筑面积，合理提高居住建筑及产业（研发）建筑面积，适度控制商业（办公）建筑面积。拆除重建类更新与综合整治和功能改变类更新的用地规模分别为 420 公顷和 560 公顷，占全区完成各类更新用地总规模的比重分别为 42.9%和 57.1%。规划五年更新计划预控结构规模如下：

表 4：五年更新计划结构预控表　单位：公顷

方向	比例	规模	细化方向	用地类型	用地比例	用地规模	说明
居改居	47.5%	555.75	居改居	居住	100%	556	
工改商住+工改工	47.5%	555.75	工改商住	居住	70%	202	不高于
				商业	30%	87	不低于
			工改 M1	工业	40%	107	不低于
			工改 M0	工业	60%	160	不高于
商改商住	5%	58.5	商改商	商业	100%	35	不低于
			商改居	居住	100%	23	不高于

第二节 更新空间范围划定

第二十七条　更新分区划定原则与思路

“十三五”期间将龙岗区更新潜力范围划分为拆除重建和综合整治两类更新地区。

拆除重建类更新空间：将强化东部中心发展、推动产业升级、提高民生幸福水平、提升城区品质的区域，及符合龙岗区优先推进策略的城市更新项目，且不位于市十三五规划中的限制拆除重建区、未列入全区“十三五”土地整备计划等范围，尚未列入更新单元计划的更新对象，划入拆除重建类更新空间范围[3]。

综合整治类更新空间：将纳入市十三五规划中的优先拆除重建区、拆除重建与综合整治并举区、限制拆除重建区，且未纳入本规划拆除重建区以外的更新对象和已基本明确实施综合整治的项目范围，划入综合整治类更新空间范围。

第二十八条　更新分区空间范围划定

[3] 包括城市中心区及各组团中心、“4+2”重点区域和甘坑新镇、产业集聚区、交通枢纽及轨道站点周边、公共配套和市政设施不足的地区等。

以更新分区、更新规模安排、更新分类指引为导向，划定 “十三五”期间拆除重建类更新的空间范围与综合整治类更新的空间范围。

截至目前，已列入更新单元计划的项目用地规模为 1796 公顷，本次规划划定的拆除重建类更新的空间范围为 5148 公顷，其中，与市十三五规划中划定的优先拆除重建区重合面积为 3089 公顷，占比 60.0%；超出市十三五规划模式分区范围的面积约为 374 公顷，占比 7.3%。综合整治类更新的空间范围约为 4000 公顷。

规划拆除重建类更新空间范围原则上不与生态控制线、城市紫线、橙线、以及河道蓝线、土地整备等范围重叠，但结合龙岗区实际情况，划定范围仍存在部分重叠情况，针对此情况本次规划引导如下：

对部分位于土地整备年度计划范围内的拆除重建更新空间范围，主要是为促进对更新单元周边用地的规划统筹，在前期申报阶段将依照主管部门审查意见为准，确属土地整备范围的，不纳入城市更新单元范围。

对部分位于基本生态控制线、河道蓝线、城市橙线范围内的拆除重建更新空间范围，其目的是为了清退控制线内建筑物，完善用地征转手续后移交给政府，规划不作为开发建设用地。

对部分位于城市紫线、城市历史风貌区以及属区未定级不可移动文物保护点范围的拆除重建更新空间范围，其目的是为了开展历史建筑房屋收购补偿工作及完善用地征转手续后移交给政府，有助于历史建筑保护利用及后期管理。在城市更新过程中将严格落实《深圳市城市紫线规划》、《深圳市历史风貌区和优秀历史建筑保护规划》、《龙岗区未定级不可移动文物管理办法》等相关保护控制要求。

本次规划划定“十三五”期间龙岗区不适宜拆除重建的城中村的空间范围的用地规模约为 623 公顷。

第五章 配套设施规划指引

“十三五”期间，以加大公共服务配套供给、提高城区基础支撑系统能力为目标，统筹规划、科学布局，有序推动公共配套设施、市政基础设施、城市交通系统完善和安全保障能力提升，加快构建适度超前、功能完备、安全高效的现代化配套设施系统，为存量背景下龙岗有质量增长和可持续发展提供重要保障。

第一节 公共配套设施规划指引

第二十九条 提高公共配套设施配建标准

拆除重建类城市更新项目配建的社区级非独立占地公共设施应满足法定图则、相关专项规划、《深圳市城市规划标准与准则》和《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》的要求，涉及的公共设施规模不小于表 5 确定的规模；并在此基础上增配 50%且不小于 1000 平方米的社区级公共配套用房，具体功能在建设用地规划许可前明确。

表 5：社区级公共配套设施一览表

序号	项目名称	建筑面积（平方米）
1	社区警务室	≥50
2	社区管理用房	≥300
3	社区服务中心	≥400
4	文化活动室	1000-2000
5	社区健康服务中心	≥1000
6	社区老年人日间照料中心	≥750

充分利用城市更新单元的统筹作用，提升公共配套设施建设规模。在拆除范围内用地已落实法定图则及相关专项规划配套责任，并满足自身配套需求的前提下，拆除范围外的国有未出让用地可纳入更新单元规划研究范围，通过规划统筹，与更新项目的移交用地、清退形成的用地进行整合，进一步扩大教育、医疗等独立占地的公共配套设施规模。

第三十条 落实公共配套设施配建规模

“十三五”期间，争取通过城市更新规划批准配建中小学不少于 30 所，幼儿园不少于 75 所，综合医院不少于 3 家，非独立占地的公共配套设施建筑面积不低于 29.3 万平方米。

“十三五”期间，争取通过城市更新规划推动 1-2 处高中配建工作，支撑全市高中设施布局。

表 6：公共配套设施配建指标表

	配建数量
中小学（所）	≥30
幼儿园（所）	≥75
综合医院（家）	≥3
非独立占地公共配套设施建筑面积（万平方米）	≥29.3

备注：十三五期间推动 1-2 所高中配建工作

第二节 市政基础设施规划指引

第三十一条 推进市政支撑系统更新

协调市政基础设施升级改造与城市更新项目建设时序，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，在城市更新单元范围内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，系统提升全区基础支撑水平。对于给水、污水、燃气等管网覆盖不足的片区，加快规划管网建设速度，重点推进平湖、吉华、布吉、南湾、横岗、龙岗等地区的管网建设工程，实现支撑能力的大幅提升。

第三十二条 助推市政基础设施优化

城市更新中应结合各类市政基础设施的建设优先安排更新单元。城市更新单元规划编制中应优先保障各类市政基础设施需求，确保设施与更新项目同步建设.旧城区结合城市更新、地下空间开发等，因地制宜、统筹安排地下综合管廊建设。优先落实《深圳市近期建设与土地利用“十三五”规划》中要求的涉及更新的给排水、河道治理、电力工程、消防、环卫、邮政和通信等市政基础设施，并结合龙岗区发展需求适当提高。

表 7：“十三五”期间更新优先考虑落实的市政基础设施指引表

类型	设施名称和要求
给排水	布吉污水处理厂等
河道治理	龙岗河一河两岸提升工程、岗头河综合整治工程、布吉河（龙岗段）综合整治工程、沙湾河流域水环境综合整治工程、龙岗河流域丁山河综合整治工程等
电力工程	南湾 110KV 变电站新建工程、综合环保新能源发电机职能微电网共配点项目、横岗南站新建工程（统筹考虑）等

消防	坪西中队、沙背坜中队、沙湾消防站、新布中队等
环卫	龙岗餐厨垃圾处理厂、红花岭低碳生态环境园综合整治工程、新生固废循环利用产业园等

“十三五”期间，争取通过城市更新规划批准配建变电站不少于 2 处，消防站不少于 10 处，邮政、通信设施不少于 2 处。

第三节 城市交通系统规划指引

第三十三条　提高交通系统支撑水平

协调城市交通设施与城市更新项目建设时序，在交通承载能力不足地区优先安排各类交通设施的建设，在城市更新单元范围内优先保障各类交通设施需求，保障设施与更新项目同步实施，系统提升全区交通支撑能力。不断提升公共交通服务水平，加快推进轨道交通 10 号线、3 号线东延段、14 号线、16 号线、17 号线建设，促进常规公交和轨道系统的整合，为市民提供“门到门”全出行链的可靠、快速、便捷的高品质公交网络体系。协调道路网建设，提升出行品质。

第三十四条　助推城市交通系统完善

对需要补缺公交场站、打通断头路、完善轨道接驳的地区，应优先安排城市更新单元。在城市更新单元规划编制时，应进行交通专项研究或影响评价，规划道路、公交场站和慢行系统（含通道、连廊、自行车道与停车位）等交通设施应优先落实，确保用地供应并与更新项目同步实施。“十三五”期间，争取通过城市更新规划批准配建公交场站不少于 35 个。

第四节 城市安全保障规划指引

第三十五条　完善城市安全保障体系

开展综合防灾能力评估，识别薄弱地区，强力推进防灾减灾重点工程建设，完善防灾减灾工程体系，提升城市综合防灾水平，结合更新改造开展公共安全工程和防治设施建设，巩固城市安全防线。重点推进消防站建设、完善雨水管网、完成内涝整治工程等。

第三十六条　保障隐患地区更新安全

严格控制橙线内部及周边地区的更新改造，保障居民生产生活安全。对于位于地震断裂带的地区，应在更新改造过程中进行地质条件评价，提高建筑抗震等级。对于存在易涝风险的地区，应在更新改造过程中加强雨水管网及泵站建设。对于存在易塌陷、地质滑坡风险的龙岗中心地区，应在更新改造过程中同步开展公共安全工程和防治设施建设，并适当降低更新项目的开发强度。

第六章 “两房”配建指引

第一节 人才住房和保障性住房配建指引

加大拆除重建类城市更新项目中配建人才住房和保障性住房力度，破解土地瓶颈，为筹集人才住房和保障性住房提供重要渠道。提升优势区位更新配套比例，完善人才住房和保障性住房周边商贸、交通、公共服务等综合配套设施建设，打造优质精品工程。

第三十七条 拓展人才住房和保障性住房来源

在改造方向为居住用地的更新项目中，严格按照不同分区的规划批准住宅建筑面积的相应比例进行配建，即一、二、三类地区的人才住房和保障性住房配建基准比例分别为 20%、18%、15%，具体比例根据《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》进行核增、核减后确定，其中属于工业区（仓储区）或城市基础设施及公共服务设施改造为住宅的核增比例由 8%提高至 15%。

表 8：人才住房和保障性住房配建基准比例表

类型	一类地区	二类地区	三类地区
城中村及其他旧区改造为住宅	20%	18%	15%
旧工业区（仓储区）或城市基础设施及公共服务设施改造为住宅	35%	33%	30%

在改造方向为新型产业用地的更新项目中，在综合考虑产业发展需要、职住平衡需求、项目区位条件、公共设施及交通市政承载能力的情况下，结合更新单元规划地块划分，可在开发建设用地内，规划不少于开发建设用地面积 15%且不超过 20%的独立人才住房和保障性住房用地。

在公共配套条件支撑的情况下，位于已建成或近期规划建设的轨道站点 500 米范围内、规划保留的成片产业园区范围外、规划为工业、用地面积不小于 10000 平方米的旧工业区，可申请按照保障性住房简易程序调整法定图则用地功能，通过城市更新建设人才住房和保障性住房，促进产城融合与职住平衡。

第三十八条 落实人才住房和保障性住房配建规模

“十三五”期间，争取通过城市更新配建人才住房和保障性住房不低于 4.6 万套。

第三十九条 明确人才住房和保障性住房配建要求

城市更新项目中配建的人才住房和保障性住房应集中布局，涉及项目分期建设的，人才住房和保障性住房原则上应布局在首期。更新项目配建的人才住房和保障性住房原则上由项目实施主体在实施过程中一并建设，但独立占地的人才住房和保障性住房也可划定宗地由政府相关部门组织建设。审批更新规划应严格落实政策要求的人才住房和保障性住房配建比例，并确保各更新项目配建的人才住房和保障性住房优先实施。

第二节 创新型产业用房配建指引

为促进我区产业转型升级和加大对创新型产业的支持力度，有效增加创新型产业用房供应，要求升级改造为新型产业用地功能的旧工业区拆除重建类更新项目，应严格按照规定配建创新型产业用房。

第四十条　明确创新型产业用房配建比例

城市更新项目位于《深圳经济特区高新技术产业园区条例》适用范围以外的，项目改造后提供的创新型产业用房的建筑面积占项目研发用房总建筑面积的比例为 12%。

城市更新项目位于《深圳经济特区高新技术产业园区条例》适用范围内的，根据高新区行政管理机构确定的开发模式，其配建创新型产业用房的比例按照以下标准确定：权利主体为高新技术企业，自行开发的产业升级改造项目，配建比例为 10%；权利主体为非高新技术企业，其与高新技术企业合作开发的产业升级改造项目，配建比例为 12%；权利主体为非高新技术企业，自行开发的产业升级改造项目，配建比例为 25%。

第四十一条　落实创新型产业用房配建规模

“十三五”期间，争取通过城市更新配建创新型产业用房的建筑规模不低于 31.4 万平方米。

第四十二条 明确创新型产业用房建设和管理要求

城市更新项目中配建的创新型产业用房原则上应集中布局，由项目实施主

体在项目实施过程中一并建设。涉及项目分期建设的，创新型产业用房原则上应布局在首期。更新项目配建的创新型产业用房应该统一纳入市产业用房供需服务平台进行租售，按照《龙岗区落实〈深圳市创新型产业用房管理办法〉的实施细则（试行）》要求进行管理。

第七章 行动方案与保障措施

第一节 更新行动方案

明确推动规划实施的行动方案，将更新单元计划、更新单元规划、更新实施管理全过程的目标指标要求合理分配至每年度，制定年度实施计划，保障完成更新用地供应绩效考核指标、更新计划规模目标、配套设施与基础支撑建设目标、人才住房和保障性住房与创新型产业用房建设目标等任务。

第四十三条 制定年度实施计划

1.2016 年列入更新单元计划的项目共 13 个，拆除范围的用地规模约为 162 公顷。2017-2020 年，按照“十三五”目标值的下限值 1170 公顷分配，列入更新单元计划用地总规模约 1008 公顷；按照“十三五”目标值的上限值 1560 公顷分配，列入更新单元计划用地总规模约 1398 公顷。

2.2016 年列入更新单元计划的“工改 M0”类项目共 4 个，用地规模约为 29 公顷。2017-2020 年，“工改 M0”类拆除重建类更新单元计划用地总规模应低于 131 公顷。2016 年，新列入更新单元计划的“工改 M1”类项目共 1 个，用地规模约为 2.7 公顷，“工改 M0”类拆除重建类更新单元计划用地规模约占“工改工”总规模的 90%。2017-2020 年，按照“工改 M0”类拆除重建类更新单元计划用地规模不超过全区“工改工”总规模的 60%进行控制。

3.2016 年批准的更新单元规划可提供人才住房和保障性住房的规模为 4562 套。2017-2020 年，新批准的更新单元规划配建人才住房和保障性住房不少于 4.15 万套。

4.2016 年批准的更新单元规划可提供创新型产业用房的规模为 2.1 万平方米。2017-2020 年，新批准的更新单元规划配建创新型产业用房不少于 29.3 万平方米，年均需要规划批准配建至少 7.3 万平方米。

5.2016 年批准的更新单元规划可配建中小学 6 所、幼儿园 6 所、公交场站 6 个、变电站 1 处、消防站 0 处、邮政和通信设施 1 处、非独立占地公共配套设施 6.1 万平方米。2017-2020 年，新批准的更新单元规划配建中小学不少于 24

所、幼儿园不少于 69 所、综合医院不少于 3 家、公交场站不少于 29 个、变电站不少于 1 处、消防站不少于 10 处、邮政和通信设施不少于 1 处、非独立占地公共配套设施不少于 23.2 万平方米。

6.2016 年拆除重建类更新用地供应规模约为 76 公顷。2017-2020 年，拆除重建类更新供应用地总规模不低于 344 公顷。

7.2016 年完成旧工业区综合整治类更新项目共 3 个，用地规模约为 22.7 公顷。2017-2020 年，综合整治类更新供应用地总规模不低于 538 公顷。其中，旧工业区综合整治类更新供应用地总规模不低于 288 公顷；城中村综合整治类更新供应用地总规模不低于 250 公顷。

8.2016 年完成城市更新固定资产投资总额 244.7 亿元。2017-2020 年，完成城市更新固定资产投资总额不低于 900 亿元。

9.2016 年通过城市更新实现违法建筑存量减少 91.3 万平方米。2017-2020 年，通过城市更新实现违法建筑存量减少不低于 209 万平方米。

表 9：年度实施计划一览表

类别	序号	指标名称	单位	2017-2020 年年均完成值	2017-2020 年完成总值
更新单元计划	1	城市更新单元计划用地规模	公顷	252-350	1008-1398
	2	“工改 M0”类更新单元计划用地规模	公顷	≤32.75	≤131
更新单元规划	3	人才住房和保障性住房配建规模	万套	≥1.04	≥4.15
	4	创新型产业用房配建规模	万平方米	≥7.3	≥29.3
	5	中小学配建规模	所	≥6	≥24
	6	幼儿园配建规模	所	≥17	≥69
	7	综合医院配建规模	家	-	≥3
	8	公交场站配建规模	个	≥7	≥29
	9	非独立占地公共配套设施配建规模	万平方米	≥5.8	≥23.2
	10	变电站配建规模	处	-	≥1
	11	消防站配建规模	处	≥2	≥10
	12	邮政通信设施配建规模	处	-	≥1
更新实施管理	13	拆除重建类更新用地供应规模	公顷	≥86	≥344
	14	综合整治类更新用地规模	公顷	≥134.5	≥538
	15	城市更新固定资产投资总额	亿元	≥225	≥900
	16	通过城市更新减少违法建筑存量规模	万平方米	≥52.5	≥209

第四十四条　明确各项任务工作重点

1.控制更新单元计划审批节奏，年度列入更新单元计划用地规模控制在252-350公顷。

2.产业部门应加强引导，控制旧工业区改造为商务办公或居住功能，控制“工改M0”，鼓励“工改M1”类更新。

3.加强引导人才住房和保障性住房及创新型产业用房的更新配建。

4.加强引导更新单元规划配建学校、医院、文体设施、社会福利设施、公交场站等重要公共配套设施及道路（包括高快速路、主次干道、支路等）、变电站、消防站、邮政和通信设施等交通市政基础设施，非独立占地公共配套设施在更新单元规划审批中按照相关规定落实。

5.拆除重建类更新用地供应规模为全市分区绩效考核指标，需要由各街道大力协调推进拆迁谈判工作并做好集体资产处置备案工作，区相关职能部门做好业务指导工作。

6.综合整治类更新项目比较少，前期储备不足，规模任务重，需要相关主管部门制定详细方案推动城中村和旧工业区综合整治的落实。

7.推动已批准更新单元规划的拆除重建类更新项目以及列入计划的综合整治类更新项目尽快实施，督促按年度完成绩效考核目标。

第二节 实施保障机制

第四十五条　健全城市更新管理机制

强化城市更新统筹。统筹安排拆除重建、综合整治、功能改变三种更新模式，科学、规范、有序地指导全区城市更新工作的开展，加快城市更新各项目标实现。统筹城市更新与土地整备两种二次开发实施手段，探索存量用地开发的合理模式与有效路径，梳理城市更新与土地整备之间的衔接关系，建立起协调互促的土地二次开发与管理机制。坚持统筹规划、整体开发，鼓励集中连片实施更新。

完善更新单元计划管理。完善城市更新单元计划常态申报机制，基于大数据平台确定更新预警地区，建立更新预警机制，强化更新项目前端审查。通过交

通供给、市政支撑、公共配套、剩余开发容量等基础信息预警，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参考。

实现城市更新综合管控与定期评估。健全城市更新规划管理，构建从微观开发控制、中观统筹协调到宏观目标调控层层传递的管理机制。加强更新的全链条管理，健全计划前端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。为提供规划的科学性、合理性和可操作性，应建立五年规划评估制度，对规划实施定期评估、检讨以及动态修订。

第四十六条　创新更新实施模式

加强政府主导类城市更新模式。以完善城市功能结构、优化落实公共服务设施和城市基础设施为目标，划定重点城市更新单元，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。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，发挥政府、社区、企业等多方动力，探索合作推进重点或战略地区更新的实施路径。

第四十七条　完善政策保障体系

不断完善城市更新相关政策。根据城市发展需求及城市更新的实施评估情况，及时完善加强和改进城市更新工作的相关政策，为城市更新的有秩序、高品质和可持续发展提供制度保障。

加强城市更新配套政策研究。完善旧工业区综合整治政策，制定城市修补、生态修复的相关政策与技术标准，出台城市更新中关于历史建筑、历史风貌区、特色风貌区保育活化的配套政策等。

第四十八条　加强组织工作保障

规范城市更新工作流程。协助市更新主管部门建立涵盖城市更新全流程的网上申报及管理系统，明确城市更新的全链条审批环节、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，重点梳理公共配套设施用地的入库、出库、建设、移交等环节。对“十三五”重大产业升级与民生保障项目，探索开通绿色通道；对符合一定条件的单一地块项目和“工改工”项目，探索更新环节精简优化；对更新配建人才住房和保障性住房、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。

完善城市更新公众参与机制。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。

第四十九条　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，按规定对符合清理条件的项目采取调出措施，建立项目实施的倒逼机制，稳步提升更新实施率。

建立城市更新的年度评估机制。追踪更新计划的整体落实情况，记录和评价重点更新单元的开展情况，定期对城市更新工作绩效进行评价与反馈，促进更新目标与配套管理制度的不断优化和完善。建立城市更新的目标责任监督考核制度，按照城市更新的工作分工和进度要求，制定责权清晰的考核机制，定期检查监督，全面落实本规划的各项目标与要求。

附件：市规划国土委对项目的批复文件

深圳市规划和国土资源委员会

深规土函〔2017〕3298号

市规划国土委关于《龙岗区城市更新“十三五”规划》审批情况的函

龙岗区政府:

《龙岗区城市更新“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。

市规划国土委

2017年11月7日

（联系人：徐圣荣，联系电话：83949350）

附图：

01 更新潜力范围分布图

02 城市更新空间范围图

03 不宜拆除重建的城中村范围图

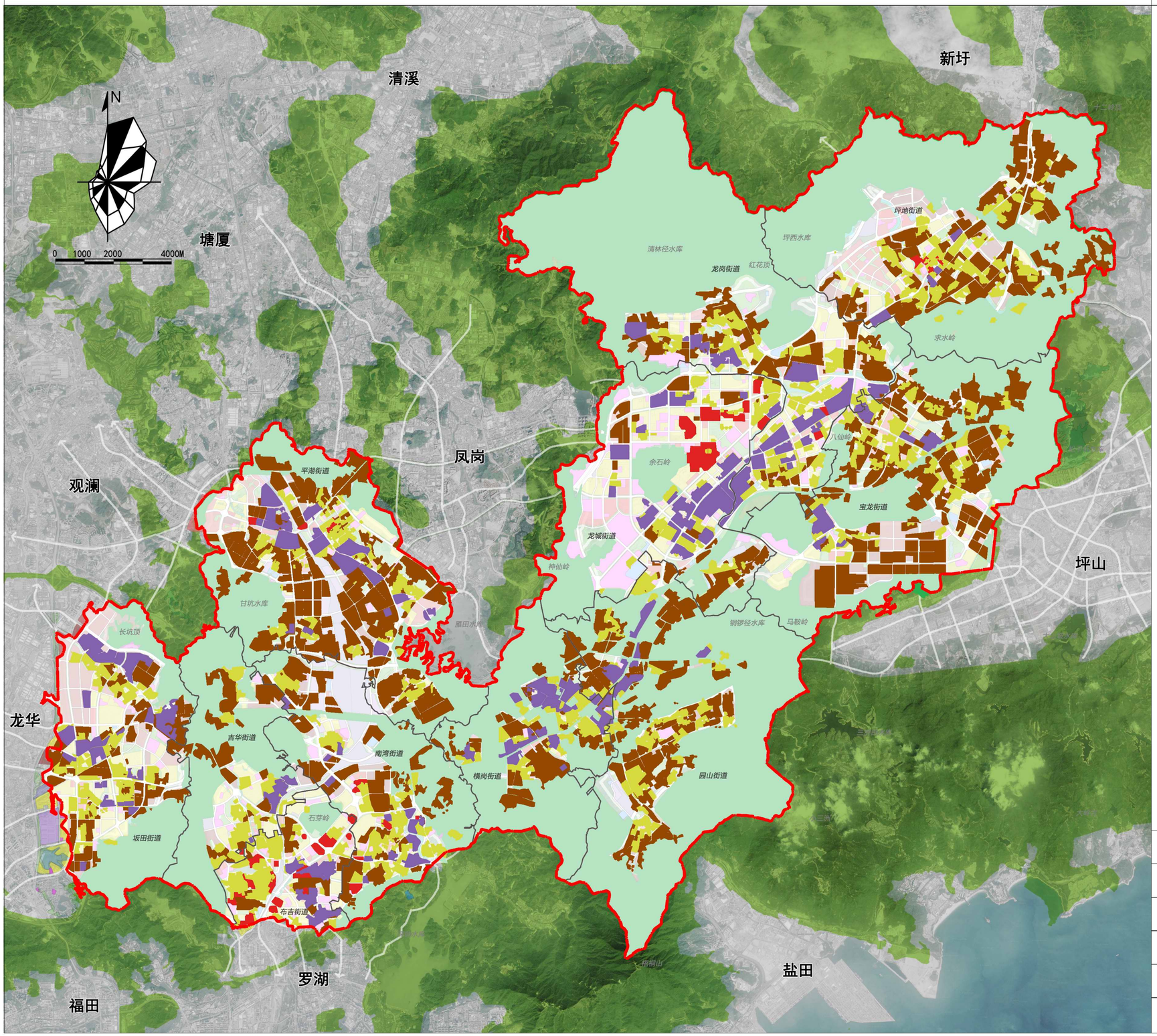
04 配套设施指引图

05 保障性住房与创新型产业用房配建指引图

06 市政交通支撑任务指引图

深圳市龙岗区城市更新“十三五”规划

更新潜力范围分布图



更新潜力范围一览表

	城中村	旧工业区	旧城区	合计
用地规模（公顷）	2773	5950	307	9030
比重	30.7%	65.9%	3.4%	100%

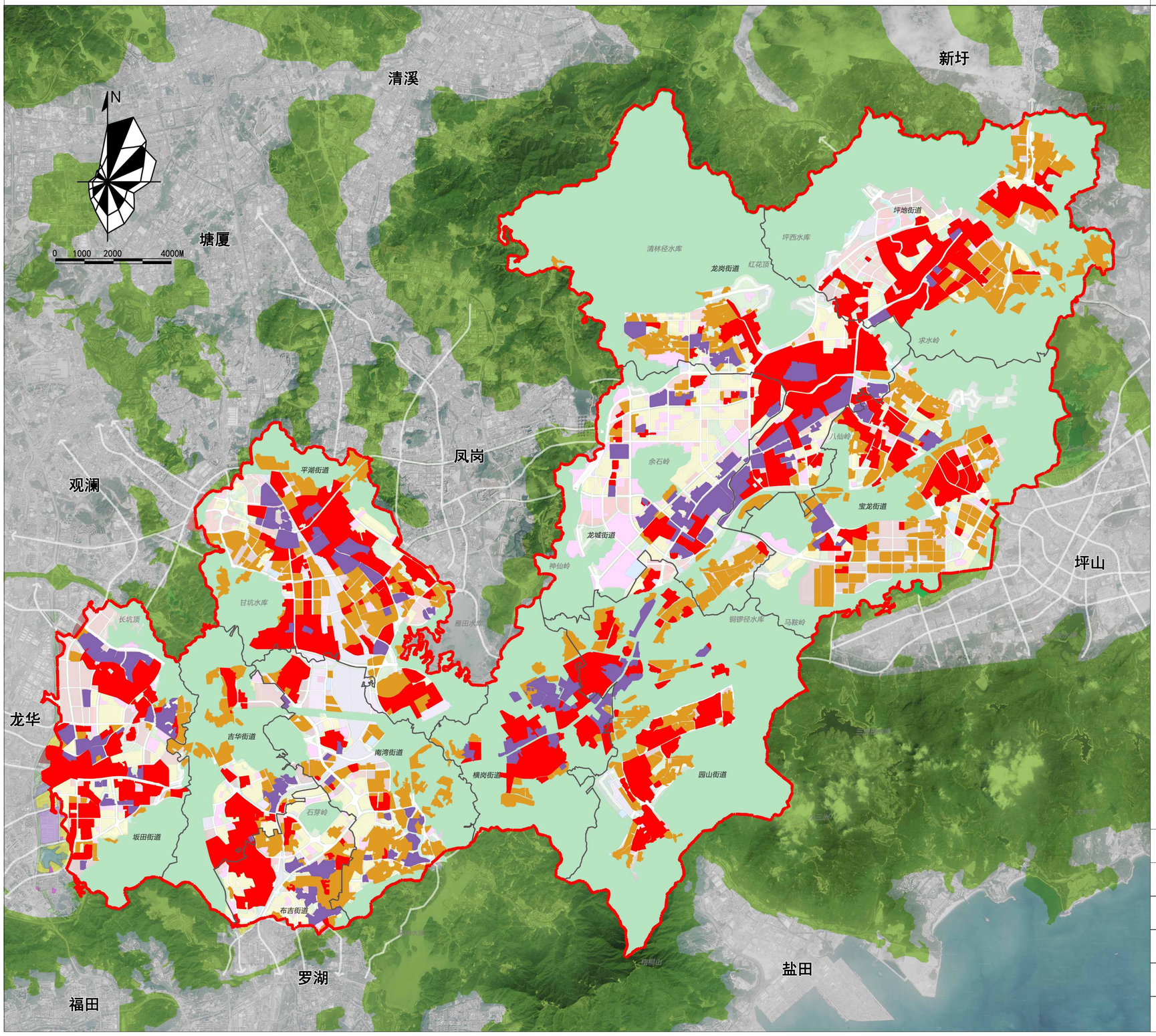
图例

- 旧城区更新潜力范围
- 旧工业区更新潜力范围
- 城中村更新潜力范围
- 已批更新单元计划范围（截至2017年1月）
- 街道边界线
- 生态控制线内区域

图纸名称	更新潜力范围分布图	图号	01
委托单位	深圳市龙岗区城市更新局	日期	2017.11
审定		专业负责	
审核		设计	
项目负责		校对	

深圳市龙岗区城市更新“十三五”规划

城市更新空间范围图



城市更新分区表

序号	分区类型	用地规模（公顷）	比重
1	拆除重建类更新空间范围	5148	—
其中	位于全市优先拆除重建区范围的面积	3089	60.0%
	位于全市拆除重建与综合整治并举区范围的面积	1685	32.7%
	位于以上两个范围以外的面积	374	7.3%
2	综合整治类更新空间范围	4000	—
3	已批更新单元计划范围	1796	—

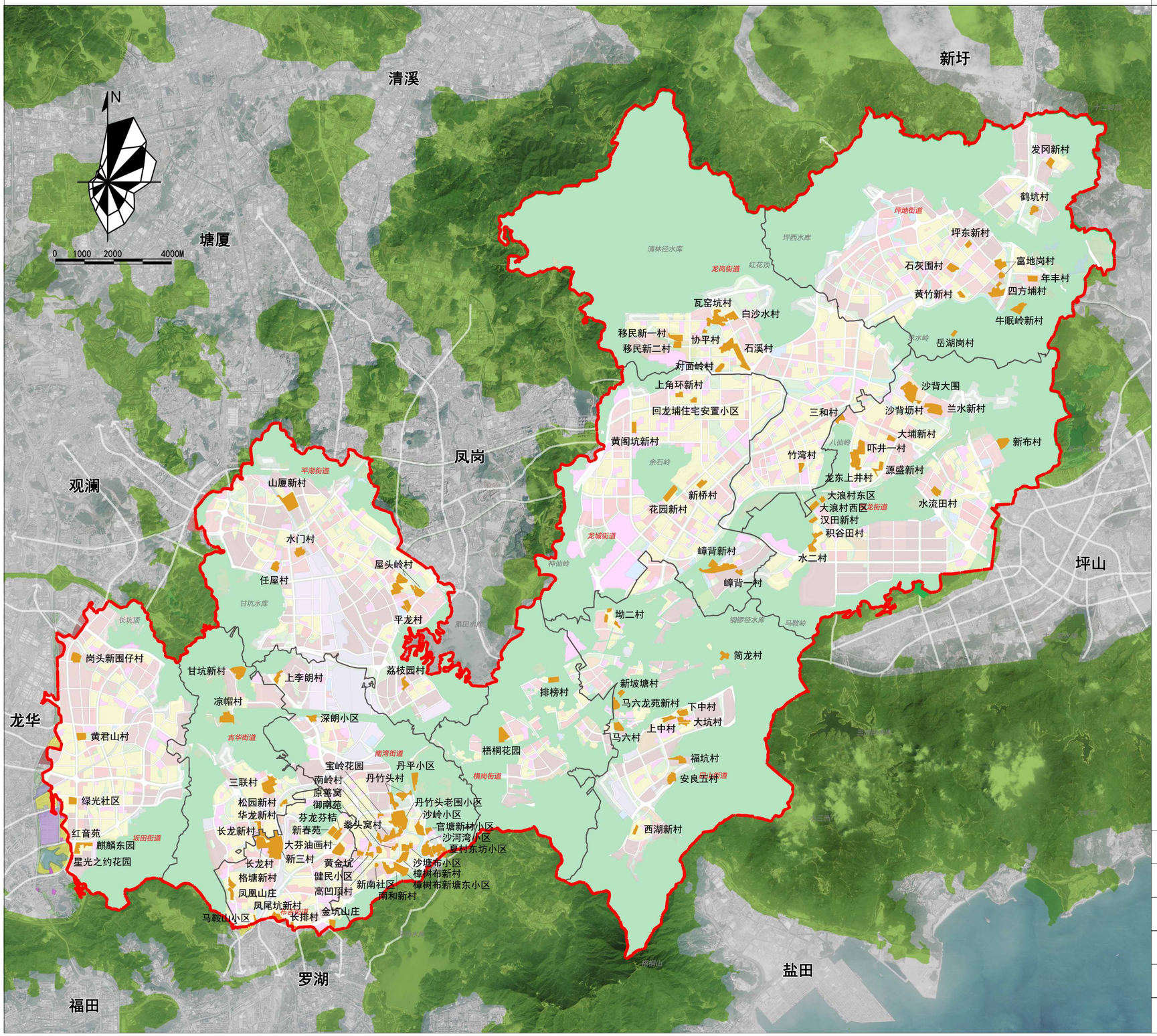
图例

- 拆除重建类更新空间范围
- 综合整治类更新空间范围
- 已批更新单元计划范围（截至2017年1月）
- 生态控制线内区域
- 街道边界线

图纸名称	城市更新空间范围图	图号	02
委托单位	深圳市龙岗区城市更新局	日期	2017.11
审定		专业负责	
审核		设计	
项目负责		校对	

深圳市龙岗区城市更新“十三五”规划

不宜拆除重建的城中村范围图



综合考虑龙岗区各片区的基础条件、发展定位和功能区划，对不同区域、不同类型的城中村制定差异化的改造策略。对于现状条件较好、具有历史文化特色、法定图则规划保留的城中村，原则上以现状保留或综合整治为主，不宜拆除重建。

本次规划划定“十三五”期间龙岗区不适宜拆除重建的城中村空间范围的用地规模约为623公顷。

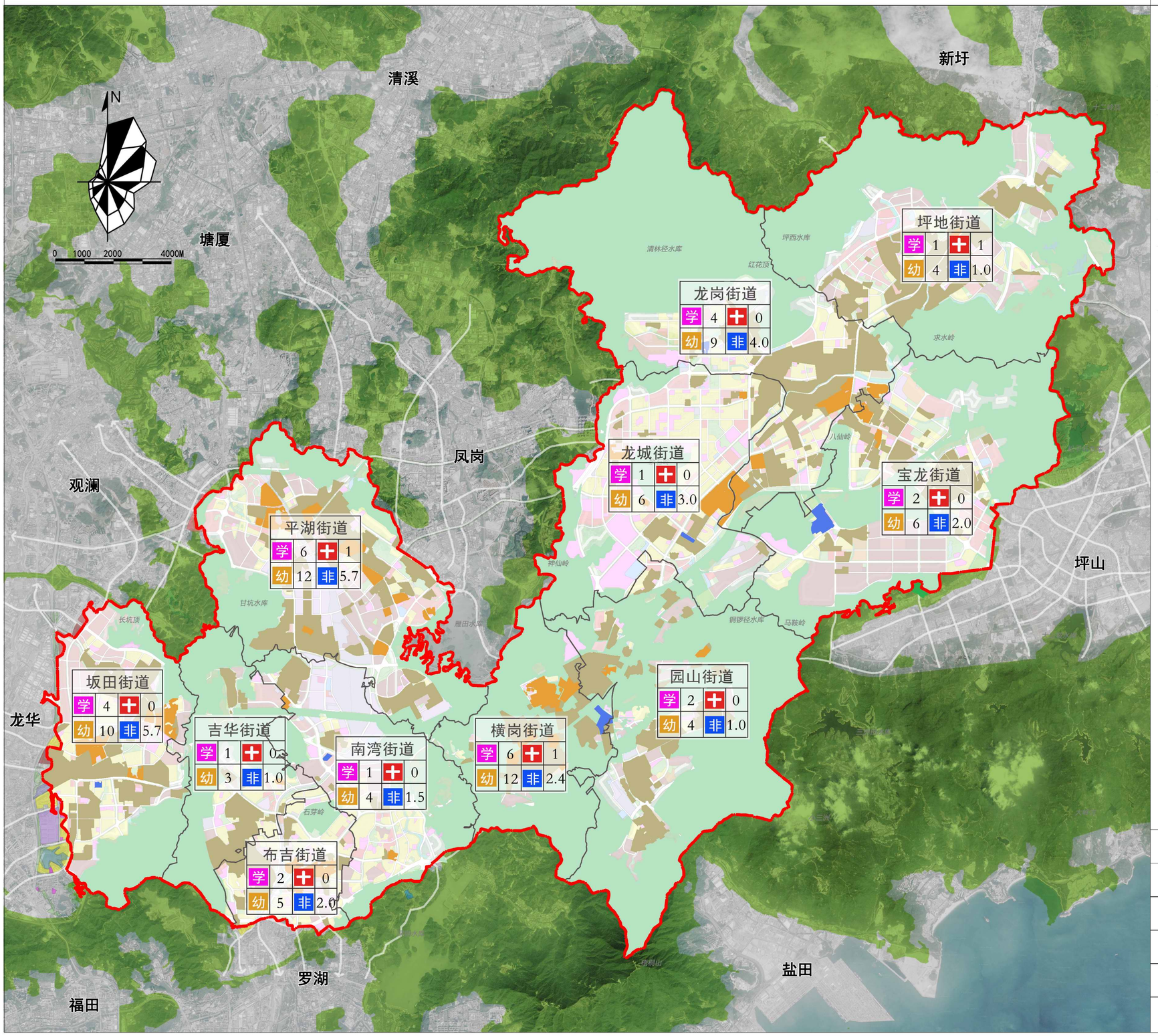
图例

- 不宜拆除重建的城中村空间范围
- 生态控制线内区域
- 街道边界线

图纸名称	不宜拆除重建城中村范围图	图号	03
委托单位	深圳市龙岗区城市更新局	日期	2017. 11
审定		专业负责	
审核		设计	
项目负责		校对	

深圳市龙岗区城市更新“十三五”规划

配套设施指引图



公共服务配套设施一览表

设施类别	设施名称	设施数量及规模		类型	备注
		数量	规模		
独立占地的公共配套设施	中小学	30所	小学：18班9所、24班3所、30班2所、36班3所； 初中：24班1所、48班1所； 九年一贯制：27班1所、36班1所、45班2所、54班7所	规划新增	龙城街道1所、龙岗街道4所、平湖街道6所、布吉街道2所、吉华街道1所、坂田街道4所、宝龙街道2所、南湾街道1所、横岗街道6所、园山街道2所、坪地街道1所
	幼儿园	75所	6班1所、9班7所、12班33所、18班34所	规划新增	龙城街道6所、龙岗街道9所、平湖街道12所、布吉街道5所、吉华街道3所、坂田街道10所、宝龙街道6所、南湾街道4所、横岗街道12所、园山街道4所、坪地街道4所
	综合医院	3家	500床2家、800床1家	规划新增	平湖街道500床1家、 横岗街道800床1家、坪地街道500床1家
非独立占地的公共配套设施		29.3万平方米		规划新增	龙城街道3.0万平方米、龙岗街道4.0万平方米、平湖街道5.7万平方米、布吉街道2.0万平方米、吉华街道1.0万平方米、坂田街道5.7万平方米、宝龙街道2.0万平方米、南湾街道1.5万平方米、横岗街道2.4万平方米、园山街道1.0万平方米、坪地街道1.0万平方米

备注：十三五期间推动1-2所高中配建工作

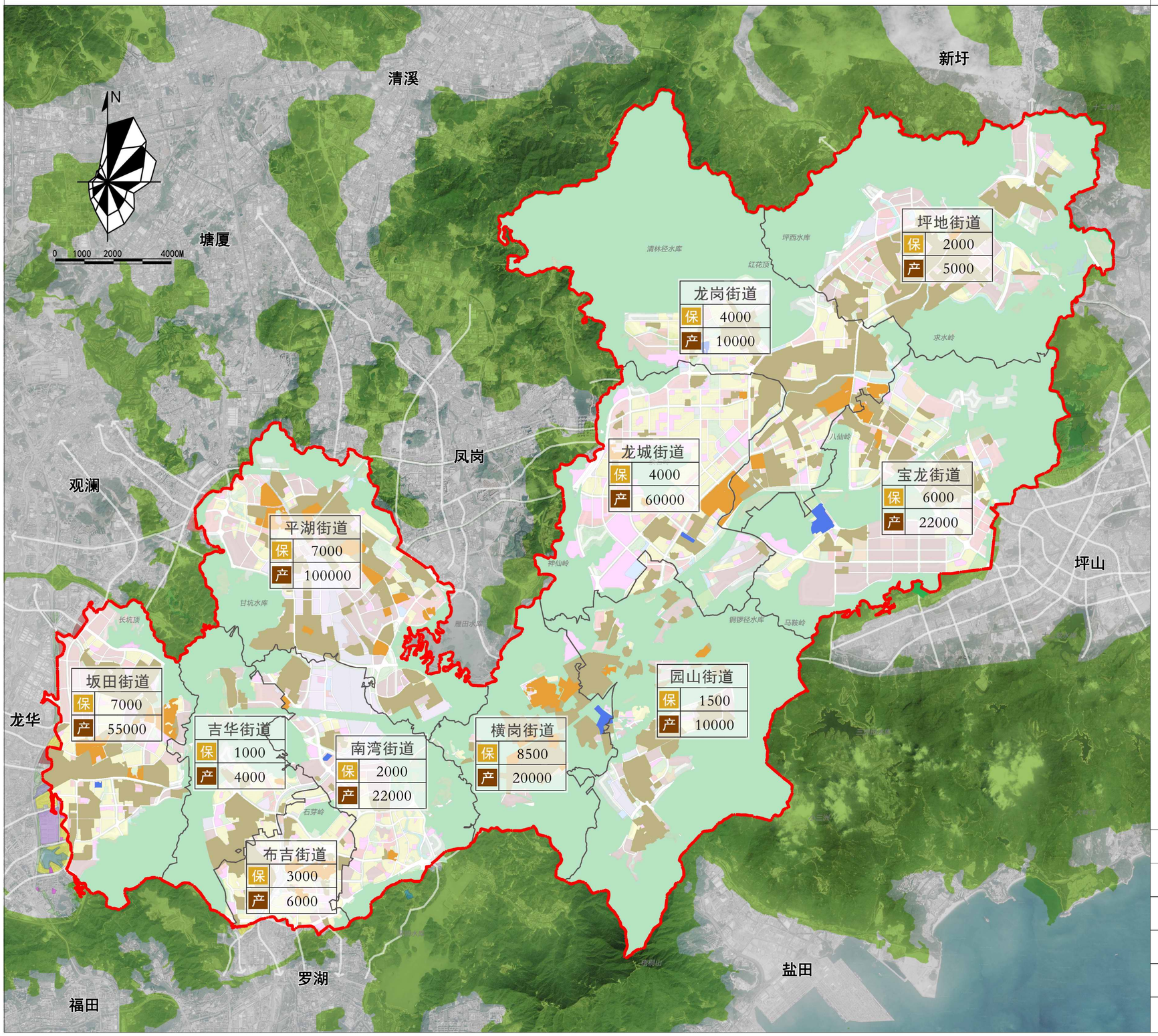
图例

- 学 中小学
- ✚ 综合医院
- 幼 幼儿园
- 非 非独立占地公共配套设施
- 2016年已批更新单元规划项目范围
- 已批计划未批规划更新单元项目范围
- 本次划定的拆除重建类更新空间范围
- 生态控制线内区域
- 街道边界线

图纸名称	配套设施指引图	图号	04
委托单位	深圳市龙岗区城市更新局	日期	2017.11
审定		专业负责	
审核		设计	
项目负责		校对	

深圳市龙岗区城市更新“十三五”规划

保障性住房与创新型产业用房配建指引图



保障性住房与创新型产业用房配建一览表

街道	人才住房和保障性住房（套）	创新型产业用房（平方米）
龙城街道	4000	60000
龙岗街道	4000	10000
平湖街道	7000	100000
布吉街道	3000	6000
吉华街道	1000	4000
坂田街道	7000	55000
宝龙街道	6000	22000
南湾街道	2000	22000
横岗街道	8500	20000
园山街道	1500	10000
坪地街道	2000	5000
合计	46000	314000

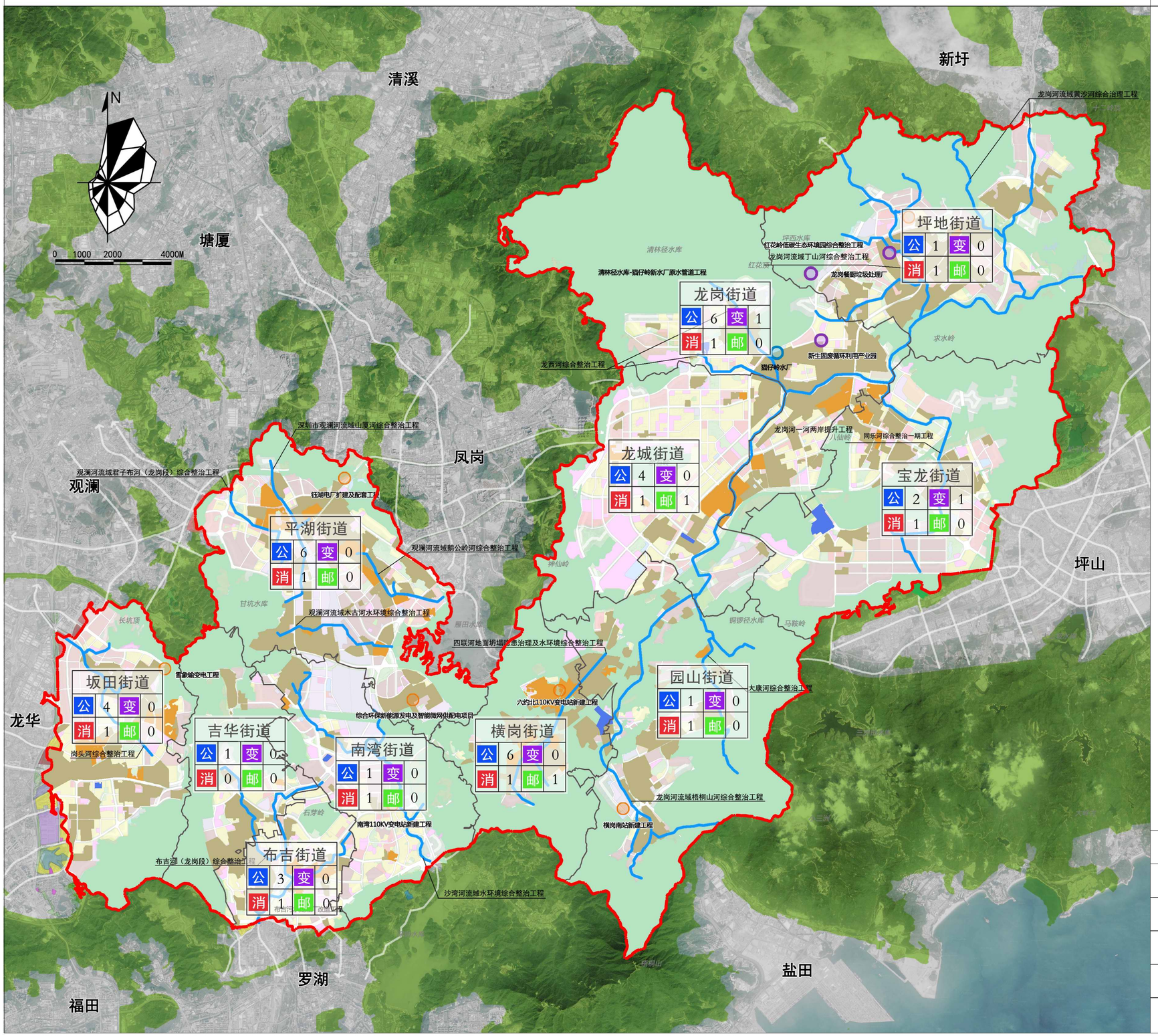
图例

- 保 人才住房和保障性住房
- 产 创新型产业用房
- 2016年已批更新单元规划项目范围
- 已批计划未批规划更新单元项目范围
- 本次划定的拆除重建类更新空间范围
- 生态控制线内区域
- 街道边界线

图纸名称	“两房”配建指引图	图号	05
委托单位	深圳市龙岗区城市更新局	日期	2017. 11
审定		专业负责	
审核		设计	
项目负责		校对	

深圳市龙岗区城市更新“十三五”规划

交通市政支撑任务指引图



交通市政支撑任务一览表

街道	公交场站（个）	变电站（处）	消防站（处）	邮政通信设施（处）
龙城街道	4	0	1	1
龙岗街道	6	1	1	0
平湖街道	6	0	1	0
布吉街道	3	0	1	0
吉华街道	1	0	0	0
坂田街道	4	0	1	0
宝龙街道	2	1	1	0
南湾街道	1	0	1	0
横岗街道	6	0	1	1
园山街道	1	0	1	0
坪地街道	1	0	1	0
合计	35	2	10	2

图例

- 公 公交场站
- 变 变电站
- 消 消防站
- 邮 邮政、通信设施
- 2016年已批更新单元规划项目范围
- 已批计划未批规划更新单元项目范围
- 本次划定的拆除重建类更新空间范围
- 生态控制线区域内
- 街道边界线
- 电力工程设施
- 输水管道工程
- 给排水设施
- 河道整治工程
- 环卫设施
- 规划范围

图纸名称	交通市政支撑任务指引图	图号	06
委托单位	深圳市龙岗区城市更新局	日期	2017. 11
审定		专业负责	
审核		设计	
项目负责		校对	