

盐田区城市更新和土地整备“十四五”规划

深圳市盐田区人民政府

二〇二三年七月

目 录

第一章 总则	1
第一节 规划前言	1
第二节 规划依据	2
第三节 规划原则	3
第四节 规划范围	3
第五节 规划定位	3
第六节 规划期限	4
第二章 规划目标	5
第一节 总体目标	5
第二节 分项目标	5
第三章 规划策略	9
第一节 优化城市空间结构	9
第二节 促进产业提质升级	12
第三节 强化基础设施支撑	15
第四节 塑造山海城区风貌	16
第五节 加大住房保障力度	18
第六节 推进城区绿色发展	20
第四章 规划结构和分区划定	22
第一节 更新整備结构指引	22
第二节 更新整備潜力评估	22

第三节	更新整備空间范围划定与管理	23
第四节	工业区转型升级分区划定与管理	24
第五章	更新整備规划指引	29
第一节	公共服务设施规划指引	29
第二节	市政设施规划指引	30
第三节	交通设施规划指引	31
第六章	实施保障机制	33
第一节	制定行动计划方案	33
第二节	优化政策保障体系	34
第三节	提升项目实施效率	34
第四节	完善工作组织保障	35
第五节	强化考核监督机制	36
附 图		37

第一章 总则

第一节 规划前言

盐田区城市更新和土地整备“十四五”规划旨在贯彻落实国家和省市区精神，深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 总书记系列重要讲话及重要指示批示精神，全面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》、《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》，深入对接《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》、《深圳市盐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》和《盐田区国土空间分区规划（2020-2035）》（草案）。规划期内推动盐田区城市更新和土地整备工作全面提质增效，强化规划引领，强化更新整备融合，以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，以实现高质量发展为根本要求，充分发挥山、海、林、河、湾等全自然要素优势和区位优势，抢抓“双区”驱动、“双区”叠加、“双改”示范重大历史机遇，加快建设全球海洋中心城市核心区和沙头角深港国际旅游消费合作区，推动宜居宜业宜游的现代化国际化创新型滨海城区高质量全面建成，率先践行示范更高标准的高质量发展。依据相关法律、法规、上层次规划和《深圳市各区城市更新和土地整备十四

五规划编制技术指引》的要求，编制本规划。

第二节 规划依据

(1) 《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）

(2) 《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）

(3) 《深圳经济特区城市更新条例》（深圳市六届人大常委会公告 第二二八号）

(4) 《深圳市城市更新办法》（深圳市人民政府令第290号）

(5) 《深圳市城市更新办法实施细则》（深府〔2012〕1号）

(6) 《关于推进土地整備工作的若干意见》（深府〔2011〕102号）

(7) 《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）

(8) 《深圳市国土空间总体规划（2020-2035）》（草案）

(9) 《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远景目标纲要》

(10) 《深圳市国土空间保护与发展“十四五”规划》（深府〔2022〕24号）

(11) 《深圳市城市更新和土地整備“十四五”规划》（深

规划资源〔2022〕66号)

(12)《深圳市各区城市更新和土地整备“十四五”规划编制技术指引》

(13)《深圳市盐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》(深盐府〔2021〕1号)

(14)《盐田区国土空间分区规划(2020-2035)》(草案)

(15)《盐田区城市更新实施办法(修订)》(深府盐规〔2019〕10号)

(16)《盐田区“三旧”改造统筹规划研究》

(17)《加快沙头角深港国际旅游消费合作区建设的实施方案(2022-2025年)》

(18)《盐田区创建全球海洋中心城市核心区实施方案(2022-2025年)》

(19)其他相关规划、政策及标准

第三节 规划原则

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

第四节 规划范围

本规划范围为深圳市盐田区全域。

第五节 规划定位

本规划是落实《盐田区国土空间分区规划(2020-2035年)》的专项规划，是《深圳市盐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，是指导盐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，为“十四五”期间城市更新单元计划制定、规划编制、项目实施及土地整备工作提供上位指导和重要依据。

第六节 规划期限

本规划期限为 2021-2025 年。

第二章 规划目标

第一节 总体目标

“十四五”时期，持续推进“产业兴盐”、“创新驱动”，以更新整备、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。未来五年，全面、合理、有序推进城市更新和土地整备各项工作，保障盐田区各项事业建设发展的空间需求。进一步加大片区统筹力度，加速盘活规模成片土地，促进产业转型升级、住房供应保障、公共设施完善、城区风貌优化，助力打造城区“三带、三心、三组团”发展格局，为盐田区加快建设全球海洋中心城市核心区和沙头角深港国际消费合作区提供坚实的国土空间支撑，推动宜居宜业宜游的现代化国际化创新型滨海城区高质量全面建成，率先践行示范更高标准的高质量发展。

第二节 分项目标

规划衔接《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》（以下简称《市更新整备十四五规划》）对盐田区的目标指标要求，制定以下分项目标。

1、规划期内，坚持“留改拆”并举，以保留提升为主，除违法建筑、经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑以及满足存量低效用地盘活评价标准的用地外，不大规模、成片集中拆

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

2、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。

3、规划期内，城市更新和土地整备实施规模不少于 75 公顷。其中，完成综合整治用地不少于 30 公顷，完成直接供应用地 25 公顷和空间储备用地 20 公顷。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）。

4、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，大力提高已批计划的实施率，规划期内全区新增更新单元计划规模原则上不超过 50 公顷（不含重点更新单元计划）。同时，控制新增市场自主申报以 M0 为主导功能的拆除重建类城市更新单元计划规模不超过 27.5 公顷。

5、通过城市更新和土地整备有效增加教育设施、医疗卫生设施、社会福利设施、文体设施、交通设施、市政设施等公益性项目，弥补民生短板。规划期内，通过城市更新和土地整备规划筹集实施的基础教育设施不少于 3 所，占地规模不少于 4.5 公顷，新增规划学位不少于 5000 个。

6、有序引导旧工业区升级改造，合理控制新型产业用地供给，打造一批集中连片高质量产业发展空间，力保重大产业项目落地。规划期内，重点完成工业区连片改造规模不少于 30 公顷，工业区保留提升规模不少于 20 公顷。

7、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房、保障性住房（含配套宿舍），规划期内，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）面积不少于 10 万平方米。

表 1：盐田区城市更新和土地整备“十四五”规划目标指标一览表

类别	序号	目标名称	单位	目标值	指标说明
用地规模	1	直接供应用地规模	公顷	25	下限值
	2	空间储备用地规模	公顷	20	下限值
	3	综合整治用地规模	公顷	30	下限值
更新单元计划规模	4	新增更新单元计划用地规模	公顷	50	上限值
	5	“工改 M0”类更新单元计划用地规模	公顷	27.5	上限值
产业发展规模	6	工业区保留提升区用地规模	公顷	20	下限值
	7	工业区连片升级改造区用地规模	公顷	30	下限值

住房供应规模	8	保障性住房（含配套宿舍）配建规模	万平方米	10	下限值
公共服务设施规模	9	中小学数量	所	3	下限值
	10	中小学用地规模	公顷	4.5	下限值
	11	中小学预计学位	个	5000	下限值

第三章 规划策略

为实现“十四五”更新整備发展目标，制定优化城市空间结构、促进产业提质升级、强化基础设施支撑、塑造山海城区风貌、加大住房保障力度、推进城区绿色发展等方面的规划策略。

第一节 优化城市空间结构

针对盐田区建设用地少、增量空间紧缺、存量空间有限的问题，规划将进一步识别潜力用地资源，对接《盐田区国土空间分区规划（2020-2035）》（草案）等上层次规划提出的城区空间结构，实现更新整備用地资源的合理投放和有序实施，促进空间结构优化、增长极培育和重要空间节点提升，支撑全球海洋中心城市核心区和沙头角深港国际消费合作区建设。

1、对接国土空间规划，助力打造“三带、三心、三组团”的城区发展格局

强化“三带”空间格局。加强城市更新和土地整備力度，加快推进城区空间结构优化。强化“滨海创新发展带”。大力推动沙头角跨境免税消费核建设，向西强化与罗湖、福田和南山之间的联系，共建产业集群；向南发挥中英街及陆路口岸优势，加快田心工业区片区重点更新单元规划实施和中英街品质提升，打造万象城叠加海港城2.0版综合体，加强深港合作。通过城市更新和土地整備加速盐田港和盐田综保区转型升级，进一步强化港口片区的存量资源释放，推进翡翔仓库等规划建设，打造国际航运

枢纽，促进港产城融合。大梅沙村片区结合市相关要求，后续可考虑按照重点更新单元的路径推进。加快推进大小梅沙一体化规划、运营、发展，打造海洋旅游与度假消费为主的世界级都市型滨海旅游度假区，强化盐田向东辐射，携手大鹏新区共同促进海洋科技、生物医药、滨海旅游等合作发展的区域联动格局。

促进“港产城融合发展带、半山生态休闲带”发展。加快盐田临港产业带城市更新和土地整备项目，加强向北与龙岗、坪山地区的仓储物流产业联动发展。促进后方陆域产城融合，积极推进盐龙大道沿线土地整备，进一步完善港口疏运体系。推进创智核心区连片改造，打造现代化国际化创新型滨海“临港科技城”。加快推进盐田旧墟镇片区城市更新，充分发挥海陆交通枢纽优势，依托避风塘、烟墩山、盐田河和海鲜街等，打造世界级的全球海鲜美食打卡地、国际滨海生活休闲体验地。依托生态优势本底，结合半山公园带规划，加快三洲田水库一级水源保护区土地整备，完善水库碧道，结合小梅沙片区整体改造建设叠翠湖郊野公园和小梅沙海滨公园，强化环山生态文化空间，周边的城市更新和土地整备项目应注重结合生态资源规划设计绿色公共空间，植入人文空间体验，增强生态空间与城区空间的交融，提升生态空间的可达性，增强城区的可识别性。

完善三大组团中心。打造沙头角综合服务中心：依托沙头角保税区及西港区转型升级，实现综合服务中心东拓，进一步提升公共服务、商业活力与居住品质。打造盐田河港城综合服务中心：依托盐田临港产业带建设，构建盐田河港城综合服务中心，完善

公共服务设施,提升服务能级。打造梅沙东部滨海旅游服务中心:改善梅沙片区公共服务现状,加快推进大小梅沙城市更新,提升梅沙旅游服务中心能级。

塑造多个重要功能节点。围绕“三带”打造若干功能节点,包括深港文化交流中心及国际时尚消费区、国际海洋经济未来港、恩上半山公园、小梅沙半山公园等。对接《盐田区整体城市设计及设计导则》要求,以提升城市品质,打造独特的城市气质为目标,聚焦城区特色风貌塑造,树立精品意识、作品意识,在田心工业区、旧墟镇、大小梅沙等重要门户位置,打造一批城市地标,塑造更显气质、更有品质、更具魅力的城区风貌。

2、坚持“政府统筹、连片改造”,推进五大重点统筹片区规划建设

为促进城区高质量发展,规划期内,通过城市更新和土地整备有序推动田心工业区片区、沙保片区、创智核片区、梅沙片区、旧墟镇片区等五大重点统筹片区的规划建设。坚持政府统筹和连片改造原则,强化政府引导,加强对规划编制、利益平衡、重大公共配套设施落地、基础支撑能力提升等内容的整体统筹和系统优化。统筹安排重点片区城市更新和土地整备项目开发时序和空间腾挪,促进重点片区的计划立项、规划编制、开发实施工作提质增效。此外,在政策支持、审批机制、资金安排等方面予以倾斜,确保重点片区项目的高效推进。

3、统筹分配开发规模

以《盐田区国土空间分区规划(2020-2035)》(草案)确定

的建筑规模管控为基础，对接法定图则关于用地功能、建筑规模等要求，统筹研究城市更新和土地整備项目的空间分布和类型结构，合理分配规划期内城市更新和土地整備项目的建筑规模增量，科学合理安排项目实施时序，特别是统筹考虑旧城区和旧工业区（含仓储区）的改造时序，保障职住平衡。稳步保障盐田区住房供应、促进产业转型升级和提升公共服务水平。

第二节 促进产业提质升级

结合产业现状及发展需求，通过城市更新和土地整備做好产业发展空间保障，稳定基础制造空间，推动低效工业用地和仓储用地空间升级改造，优先加强规模化产业空间供给为目标，切实落实市区产业发展相关政策要求，保障“产业兴盐”空间落位。规划衔接《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》），划定盐田区工业区保留提升区、连片改造区。

1、落实产业发展规划，优先保障产业落地所需空间

结合市“20+8”战略性新兴产业和未来产业集群计划安排和区产业发展“十四五”规划产业布局指引，衔接《深圳市20大先进制造业园区空间布局规划》提出的产业空间规划布局，提升城市更新和土地整備新供应产业空间供给与产业发展需求的精准匹配度，主动跟踪拟入驻企业的产业空间需求，提前对接拟引进的产业项目，规划建筑设计阶段根据产业需求开展定制化设计。同时充分对接企业未来人才需求，探索大力完善服务产业发展的

生产配套和服务产业人员需求的生活配套，高标准建设产业社区。保障产业转型升级和各类产业落地的空间保障，促进产业发展能级和质量的双重提升。

2、连片改造 30 公顷以上工业区，供应高端制造和战略新兴产业空间，引领未来产业升级

落实《实施方案》要求，将现状产业发展滞后、建筑质量较差、开发强度较低、用地规模较大、规划主导功能为工业（含仓储物流）的集中连片区域整体划入连片升级改造范围。规划将盐田港后方陆域地区创智核片区共计 34 公顷划入工业区连片升级改造区，推动低效工业区和仓储用地升级改造，由政府主导制定实施方案，统筹开展规划研究，引入航运物流、智能制造、高端装备、生物医药等重点产业，打造带动港区升级、辐射后方腹地的都市型产业新城、智慧生态园区。

3、保留提升 20 公顷以上工业区，稳定基础制造空间

落实《实施方案》要求，将现状建设条件较好、建设时间较短、产出效益较高的工业集中区域划入保留提升区予以长期锁定并提升能级，全面保障对盐田区乃至深圳市具有战略性、支撑性意义的实体产业空间需求，形成预期稳定、成本适中、集约高效的先进制造业集聚区，保障实体经济发展。规划将北山工业区二期、大百汇产业园、华大基因总部中心共计 23 公顷用地划入工业区保留提升区。鼓励保留提升区内工业区开展综合整治、产业用地提容等，提升园区生产环境，高标准配置产业基础设施、配套服务设施，全面提升园区宜业水平。

4、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

严格落实工业区块线管理办法，大力推进“工改M1”、有序引导“工改M0”合理布局，合理调控“工改其他”的节奏和时序，探索“工业上楼”可行性及项目联动实施机制。规划期内，市场自主申报以M0为主导功能的拆除重建类城市更新单元计划用地规模不超过27.5公顷，申报条件和指标计算方式需符合《市更新整备十四五规划》相关要求。政府主导申报的“工改工”计划（含重点更新单元计划）涉及的M0用地规模，按程序批准，不占用“工改M0”指标。经批准的“工改M0”类拆除重建城市更新单元计划，应按照城市更新相关规定配建创新型产业用房，支持创新型产业发展。

5、创新探索，引导低效仓储用地有机渐进升级

结合国际航运枢纽和离岸商贸中心城区职能目标的打造，巩固盐田区高端航运服务产业的传统优势，结合深圳市仓储物流用地及空间整体安排，优先盘活现状低效存量仓储用地，合理制定改造方式、功能和空间形态等方面的规划指引。重点推进创智核片区、盐田综合保税区南片区的低效仓储用地改造升级，提升城市更新和土地整备供应仓储物流产业空间的定制化水平。同时创新探索仓储物流园区存量开发新模式，促进低层仓库式向立体化、规模化、复合化建设，高效集约利用仓储物流用地，推动盐田港物流产业向高端化、国际化、集聚化发展。

第三节 强化基础设施支撑

践行以“人民为中心”的发展思想，基于盐田区公共服务、市政设施及交通设施发展现状，对未来城区各项支撑体系承载力进行预判，从城市更新和土地整备新增规划实施供给方面提出支撑体系完善策略，增强城市综合承载能力，为建设儿童友好型城市和无障碍城市提供重要支撑。

1、完善公共服务设施体系

加大政府对公共服务设施用地的政策保障和资金倾斜，加快推进公共服务设施薄弱地区的城市更新单元计划立项，加快提供大型公共服务设施用地的规划审批及用地供应，确保公共服务设施优先，并与城市更新项目同步实施。统筹公共服务设施资源布局，提高基本公共服务均等化水平，增强社区服务和管理能力，提升民生服务水平。适当提高公共服务设施配建标准，大力完善基础教育、医疗卫生、文体、养老、托幼等公共服务设施，建设“十五分钟社区生活圈”。

2、强化市政设施支撑

完善市政承载能力评估及其应用，在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与实施时序的重要依据，并优先落实各类市政基础设施的用地和规模配建需求。保障市政设施与项目同步实施，系统提升盐田区基础设施支撑水平。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。提供一流的市政设

施，为城区发展打下良好基础，实现支撑能力的大幅提升。

3、超前布局智慧基础设施

适度在城市更新和土地整备项目中预留智慧基础设施布设空间，加强数字城市智慧基础设施建设，特别是低效仓储改造类项目要重点推进数字化、信息化、智能化方向转型升级，创新物流基础设施建设开发模式。优先在城市更新和土地整备中配建物流末端配送站，保障物流配送站公共化和实施性，解决物流配送“最后一公里”难题。大力推进物联网、云计算、大数据、人工智能、5G通信等新型基础设施规划建设，打造智慧城区。

4、优化综合交通体系

针对轨道交通、快速路、城市主次干道等重大交通建设项目，超前开展土地整备工作，切实缩短建设周期，强化盐田区对外交通联系。通过城市更新工作进一步优化次干路网及支路网，打造小街区、密路网的特色城市格局。落实相关规划确定的综合车场、公交首末站等交通设施。进一步完善慢行网络空间，充分保障步行及自行车道的独立性及宽度，严格落实自行车停车设施配建标准。实现城市更新和土地整备项目与重大交通工程同步规划、同步建设、同步实施。

第四节 塑造山海城区风貌

坚持精品和特色导向，围绕“美好城区”建设目标，以山、海、港、城协调发展为主线，通过城市更新和土地整备努力打造宜居宜业宜游的现代化国际化创新型滨海城区，塑造更显气质、

更有品质、更具魅力的城区风貌。

1、塑造现代精致的山海之城

对接《盐田区整体城市设计及设计导则》，加强片区尺度的整体城市设计研究与空间形态管控。对接《盐田区城市更新项目设计品质提升研究》，对于重点地区、重要节点项目范围须采用招标方式确定建筑工程项目方案设计，强化城市更新项目设计管控。在整体协调的基础上，通过城市更新打造具有高度可识别性的城市地标与节点。此外，重点控制各级廊道两侧的城市更新和土地整备项目退线，打造多条特征鲜明、通山达海的“山海通廊”、“山山通廊”、“组团通廊”。鼓励不同城市更新项目之间协同开展统筹公共空间设计及退线管控，共同营造高品质的城市公共空间。在整体城区风貌控制上，根据各组团地域特色明确相应的空间设计导则。**沙头角组团：精而美的滨海中心城。**新建建筑应注意尺度和高度控制，融入现状以多层、小高层建筑群组为主的形态本底，减少对山体和海景的破坏及遮挡。**后方陆域组团：现代精致的临港生态城。**后方陆域作为盐田区未来的创新产业集聚地，应重点凸显现代化高品质的城区形象。加强盐田河沿岸城市更新和土地整备项目建筑退线及高度控制，让渡河岸公共空间，保障盐田河沿岸形成高低错落、疏朗有致的城市天际线。**梅沙组团：畅游山海的滨海小镇。**新建建筑应注重山海关系，控制建筑高度并预留视线廊道，实现滨海界面的全域共享。

2、打造乐活古今的文旅之城

盐田区具有丰富的历史文化资源，亟需综合运用多种手段实

施保育与活化，塑造多样的文化空间，丰富文化旅游内涵。在改造实施中应防止大拆大建，坚持“留改拆”并举，探索可持续的有机更新模式，加快推进中英街品质提升、小梅沙整体改造等重点项目进程。城市更新和土地整备项目应深入贯彻落实中共中央办公厅、国务院办公厅《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》的相关要求，加强历史文化遗产、历史风貌区（含线索）、历史建筑（含线索）、古树名木等资源的核查，并在城市更新和土地整备工作中系统保护、利用与传承，促进历史文化保护传承、古树名木保护与城市开发建设融合发展。强化保护意识，涉及绿地和树木的，应按照《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》等规定执行。同时，城市更新和土地整备涉及古树名木（含风水林）保护及后续古树名木资源范围的，应按有关规定予以恢复，以便于下一步开展古树根境土壤改良及复壮等工作。

第五节 加大住房保障力度

以加快住房供应为目标，持续发挥城市更新和土地整备对商品住房市场供应的稳定作用，多渠道提供保障性住房，提高居住品质，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%。

1、合理制定居改类项目改造计划，提高居住空间品质

依据《盐田区国土空间分区规划（2020-2035）》、《市更新

《土地储备十四五规划》等上层次规划制定合理的住房供应目标，综合评估居改类项目的城市更新必要性、可行性，优先推动供给重要公共服务设施的居改类项目，以打造“十五分钟社区生活圈”为目标，营造开放共享、包容混合、舒适宜人的居住环境，满足各类人群差异化住房需求。

2、严格落实保障性住房配建政策，优化住房供应体系

通过城市更新和土地整备加大保障性住房用地、产业用地供应力度，尽可能筹集各类保障性住房（含配套宿舍），调整住房供应结构，满足多层次、多样化的居住需求。居改类项目应严格按照相关政策规定配建保障性住房，保障整体配建规模。规划期内，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10万平方米。

3、引导保障性住房合理空间布局，促进产城融合

以创新驱动产业、人才需求为导向，综合考虑项目周边的人口结构、产业特征、住房需求及已有住房的结构比例等因素，优化保障性住房的区位与结构，进一步强化职住平衡，合理引导保障性住房布局，促进产城融合。

4、创新探索保障性住房供应机制，改善城中村居住品质

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。提升城中村物质空间环境，塑造有利于居民交往的公共空间，促进公共生活。积极推进城中村综合整治和综合治理，持续发挥城中村作为全市低成本居住空间和职住平衡稳压器作用。鼓励城中村规模化租赁，通过结构安全鉴定、

消防改造、地质灾害隐患排查和整改后，在满足安全使用要求的前提下，纳入保障性住房管理，弥补城市保障性住房缺口。

第六节 推进城区绿色发展

坚持生态优先、节约优先、保护优先，坚持人与自然和谐共生，尊重自然、顺应自然、保护自然，推动构建人和自然生命共同体。积极衔接并严守“三线一单”，助推建设方式逐步绿色转型，按照“碳达峰、碳中和”的有关工作部署扎实推进碳减排，积极推动城市更新和土地整备各阶段全面落实绿色发展理念，逐步实现城区生态环境质量整体改善，城区发展质量和资源环境承载能力显著提升，加强生态保护和城区发展双线联动，促进城区“山、海、港、游、城”融合发展。

1、促进生态资源与城区空间的和谐交融

保护城区背山面海的自然格局，充分挖掘生态资源景观价值，加强山林、海岸、滨水空间、文化街区的开放共享，凸显“山、海、港、游、城”的人文格局。重点聚焦梧桐山、三洲田自然山体和低海拔的亚婆地、恩上山林地区，以及盐田河、大梅沙河等河流资源，周边的城市更新和土地整备项目应注重结合生态资源规划设计绿色公共空间，打造多条特征鲜明、通山达海的“山海通廊”、“山山通廊”、“滨河廊道”，控制梯级秩序，形成尺度怡人的整体形态。同时，在城市更新和土地整备项目中应注重植入人文空间体验，增强生态空间与城区空间的交融，提升生态空间的可达性，增强城区的可识别性。

2、实施蓝绿兼顾的绿色城市更新和土地整备

全面落实“绿水青山就是金山银山”的理念和“碳达峰、碳中和”重大决策，从计划、规划、实施、管理的全过程、全阶段贯彻低碳化、低冲击绿色城市更新和土地整备工作。通过更新和整备推动生态空间内的用地清退，增补生态斑块、贯通生态廊道，加强生态环境保护，促进山林地区的生态修复，提升生态服务功能，优化生态空间格局。在规划阶段，应结合相关要求，针对土壤、水文环境、绿地、山体等方面编制生态修复方案和海绵城市建设方案。城市更新和土地整备项目应当不占或少占林地，严格落实林地用途管制制度。确需占用林地的项目，应在前期空间论证阶段研究占用林地的必要性及可行性，确保后期可符合办理永久占用林地手续要求。针对涉及污染的工业用地要落实风险评估和修复治理工作。城市更新和土地整备过程中应制定废弃物利用、污染物排放方案以提高项目后期建设中能源的利用效率，按照有关要求实施装配式建筑、绿色建筑、建筑信息模型（BIM）技术应用等，促进蓝绿生态资源利用和生态城区建设。

第四章 规划结构和分区划定

规划衔接《市更新整備十四五规划》，以全市城市更新和土地整備的分区与规模安排等总体内容为指引，同时依据《深圳市各区城市更新和土地整備“十四五”规划编制技术指引》的编制要求，确定盐田区更新整備分区指引，包含城市更新空间范围、土地整備空间范围两类。同时，衔接落实《实施方案》，划定盐田区工业区保留提升区、连片改造区。

第一节 更新整備结构指引

规划期内，通过城市更新和土地整備引导建设用地和建筑规模结构不断优化，重点强化满足产业转型升级和民生需求的空间供给为任务。重点保障公共服务和基础配套用地面积，合理提高产业（含研发和物流仓储）和居住建筑面积，适度控制商业（含办公）建筑面积。其中，产业（含研发和物流仓储）建筑面积比例不少于 35%，居住建筑面积比例不少于 50%，商业（含办公）建筑面积比例不高于 15%。

第二节 更新整備潜力评估

以《市更新整備十四五规划》划定的更新潜力对象为基础，结合盐田区实际发展需求，依据城市更新和土地整備政策要求，全面梳理低效用地，划定盐田区城市更新和土地整備潜力范围用地面积共约 437.8 公顷，其中旧工业区（含旧仓储区）潜力范围

用地面积约 134.1 公顷，城中村潜力范围用地面积约 19.8 公顷，旧城区潜力范围用地面积约 113.6 公顷，其他潜力范围用地面积约 170.3 公顷，详见附图 1。

第三节 更新整备空间范围划定与管理

1、更新空间范围指引与管理

“十四五”时期区级拆除重建类更新空间范围执行指标管理，本次规划对空间范围不做具体要求。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拆除重建类更新空间范围的管控要求。

2、土地整备空间范围划定与管理

根据《市更新整备十四五规划》，土地整备空间范围包括产业空间整备区及综合功能整备区。产业空间整备区是指为抢抓粤港澳大湾区和先行示范区建设“双驱驱动”重大历史机遇，支撑实体经济高质量发展，以“盘活空间、提质增效、集中连片”为原则，划定的规划以产业为主导的土地整备区，具体包括《市规划和自然资源局关于加快推进全市较大面积产业空间土地整备工作的通知》划定的 1 平方公里以上较大面积产业土地整备空间，以及按照《实施方案》划定的工业区土地整备区。综合功能整备区是指为全面落实“幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶”的民生发展目标，加大土地整备工作对全市民生设施与住房建设等用地空间保障力度，

探索划定的土地整备区域。根据《市更新整备十四五规划》，盐田区产业空间整备区和综合功能整备区的实施规模均为0。

规划结合盐田区发展需求和工作实际，划定“十四五”时期土地整备空间范围用地面积约181.8公顷，重点推进小梅沙片区土地整备、东港区土地整备、平盐铁路改造土地整备、盐龙大道土地整备等工作，详见附图2。

第四节 工业区转型升级分区划定与管理

一、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》划定工业区保留提升区23公顷，主要包括：北山工业区二期、大百汇产业园、华大基因总部中心。

1、保留提升区管理要求

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

鼓励保留提升区内用地按照相关政策开展工业区综合整治类更新及产业用地容积调整，具体如下：

(1) 出于消防安全隐患，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) 出于消防安全隐患、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,用于安置承接因土地整备或拆除重建类城市更新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) 因法定图则或其他法定规划调整,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。

保留提升区空间范围可按年度进行调整，原则上年度调整的总规模不得大于全区保留提升区空间范围用地面积的 5%，规划期内，累计调整的总规模不得大于全区保留提升区空间范围用地面积的 15%。因落实市级重大项目确需突破前述 15%要求的，应报市政府审批。保留提升区空间范围调整应制定占补平衡方案，报区政府审批，审批通过后在项目现场、深圳盐田政府在线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。

二、工业区连片改造区划定与管理

为保障各类新兴产业高质量发展，连片改造一批现状低效利用的工业区，根据《实施方案》，划定工业区连片改造区 34 公顷，主要为创智核片区。

1、连片改造区管理要求

连片改造区内各单元通过政府引导、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用地面积原则上不小于 15 万平方米，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管理运营的实施主体，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。

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

2、连片改造区局部调整

连片改造区内各单元因项目可行性、权利人意愿或其他原因短期内不具备实施条件的，按照从严把关的原则组织充分研究论证，经科学决策后按程序对单元范围进行局部调整。

规划期内，连片改造区空间范围累计调整的总规模原则上不得大于全区连片改造区空间范围用地面积的 30%，且调整后应不小于《实施方案》分配的指标规模。连片改造区空间范围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，且不得低于最小单元规模以及规划工业用地最小比例要求。

连片改造区局部调整应制定调整方案，报区政府审批，审批通过后抄送市规划和自然资源部门汇总并建立台账，纳入规划

“一张图”系统进行动态维护。

第五章 更新整備规划指引

为强化“十四五”时期城市更新和土地整備对公共服务设施和基础设施支撑和保障作用，结合上层次规划、相关专项规划、全区公共配套承载力评估及城市更新和土地整備潜力等内容，建立公共服务设施和基础设施项目清单，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。全面强化通过城市更新和土地整備保障重大公共服务设施、交通设施、市政和防灾设施的责任，推动城区高效率运行、高品质建设、高质量发展。

第一节 公共服务设施规划指引

1、强化片区统筹配建重要公共设施

根据法定图则中的公共设施落实情况，结合现状供需情况，强化片区统筹，综合考虑各类公共服务设施的服务半径，针对规划人口需求进行公共服务设施供给测算，明确辖区内“十四五”期间城市更新和土地整備涉及的公共设施进行规划建设指引，加大公共服务供给规模，提升城区公共服务品质。

2、适当提高公共服务设施配建标准

城市更新和土地整備项目配建的公共服务设施应满足国土空间规划、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》等要求。以公共服务设施均衡发展、便民惠民为原则，适当提高公共

服务设施配建标准，保障各类公共服务设施落地。

3、优先保障基础教育学位

优先保障基础教育学位。规划期内，通过城市更新和土地整备规划筹集实施的基础教育设施不少于 3 所，占地规模不少于 4.5 公顷，提供学位数不少于 5000 个。

表 2：盐田区城市更新和土地整备“十四五”配套教育设施一览表

设施类别	设施名称	设施位置及规模			类型	备注
		位置	班级规模	用地规模		
教育设施	元墩头村片区城市更新单元小学	沙头角街道	42 班	1.6 公顷	规划新增	与山泉小区城市更新单元统筹设置
	田心工业区片区重点更新单元小学	沙头角街道	48 班	2.1 公顷	规划新增	——
	盐田旧墟镇城市更新单元小学	盐田街道	36 班	1.3 公顷	规划新增	——
	江屋村二期城市更新单元小学	盐田街道	18 班	0.7 公顷	规划新增	——

注：该表所涉及的城市更新项目为规划指引性内容。

第二节 市政设施规划指引

1、推进市政支撑系统更新

规划期内，城市更新和土地整备应落实国土空间规划、法定图则、相关专项规划、《深圳市城市规划标准与准则》等明确各类市政基础设施，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。强化市政承载能力评估，在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，并落实各类市政基

基础设施的用地需求和规模配建需求。保障设施与项目同步实施，系统提升基础支撑水平。对于给水、污水、燃气等管网覆盖不足的片区，加快规划管网建设进程，实现支撑能力的大幅提升。

2、助推市政基础设施优化

规划期内，应进一步优化市政基础设施配建要求，为满足 5G 基站、物联网集控、智慧消防、智慧水务等智慧城市建设要求，城市更新和土地整备项目中可配套建设通讯机房、多功能智能杆等设施。探索推进超低能耗、零能耗建筑和正能效建筑试点，进一步挖掘建筑节能潜力。强化“地上地下”联动更新实施，重点对各类市政管网进行升级改造。推进海绵城市建设，预留智慧城市配套基础设施布局潜力，多手段提高市政系统的“绿色”和“韧性”，提升市政基础设施系统承载能力。

第三节 交通设施规划指引

1、提高交通系统支撑水平

规划期内，应积极协调统筹交通设施与城市更新、土地整备项目的建设时序。通过交通承载能力评估，识别拥堵地区和交通设施供应不足地区，建立预警机制，以承载能力作为确定城市更新和土地整备项目建设时序安排的重要依据，在交通承载能力不足地区优先安排各类交通设施的建设。对外加强融入湾区，对内集约绿色发展，加强地下交通的统筹规划实施，大力提升内部交通品质，促进疏港交通、旅游交通与城市协调发展。

2、强化对外交通系统能力

通过二次开发充分预留轨道交通、对外通道、交通集散中心的用地需求，完善疏港交通、旅游交通和城市交通体系。鼓励开展轨道 8 号线三期、轨道 18 号线、盐龙大道、盐坝高速市政化改造沿线土地整备，为重要交通基础设施建设提供空间支撑。

3、完善内部交通系统水平

城市更新和土地整备工作应优先落实上层次规划及满足规划需求的道路建设和各类交通基础设施的规划建设，并明确建设时序。通过城市更新和土地整备统筹谋划开发利用地下空间，促进交通与土地利用协调发展，加快主、次干道建设，助力支路网建设，打通断头路，优化道路线位，改造畸形路口，构筑布局合理、结构完善、组织有序的城区内部道路网络，改善交通片区微循环。另外，通过城市更新和土地整备加强交通场站建设，提升公共交通服务水平；结合轨道交通站点及公共开放空间，严格按照配建标准落实自行车停车设施，充分保障步行及自行车道的独立性及宽度，完善慢行交通网络系统，加强与周边建筑及公共开放空间的融合。

第六章 实施保障机制

第一节 制定行动计划方案

规划结合城区发展战略、片区发展潜力、更新整備总量、配建的公共设施和基础设施、当前项目进程以及更新整備意愿进行分析，为更好地保障规划目标实现，有序推动项目实施，实行年度计划管控，科学调控各类规模，按照“先紧后松”的原则安排年度实施计划，制定合理的城市更新和土地整備年度目标。

实施过程中若超额完成年度考核指标或者未达到年度目标上限值，则超额部分或剩余部分指标可累计至下一年度。

表 3：盐田区城市更新和土地整備“十四五”规划年度实施计划表

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	直接供应用地规模	下限值	公顷	25	8	6	4	4	3
2	空间储备用地规模	下限值	公顷	20	5	4	4	4	3
3	“工改 M0”计划规模	上限值	公顷	27.5	—	6	15	6.5	—
4	保障性住房（含配套宿舍）配建规模	下限值	万平方米	10	3.5	3	1.5	1	1
5	基础教育设施占地规模	下限值	公顷	4.5	2	1.3	1.2	—	—
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	50	0.3	11	23.7	10	5
9	综合整治用地规模	下限值	公顷	30	4	6	5	10	5
10	产业空间整備规模	下限值	公顷	—	—	—	—	—	—
11	居住潜力用地整備规模	下限值	公顷	—	—	—	—	—	—
12	综合功能整備规模	下限值	公顷	—	—	—	—	—	—

第二节 优化政策保障体系

创新城市更新政策探索。一是积极探索推动以“绣花功夫”精雕细琢的复合式城市更新模式的政策研究，通过政策激励、补偿奖励等措施鼓励市场、社会力量参与。二是落实示范区实施方案，配合探索利用存量建设用地进行开发建设的市场化机制，保障城市低效用地再开发工作高质量、有序推进。三是创新搭建不同项目之间的统筹平台，推动协调整合各类型公共产品项目配建要求，增强社区服务和管理能力，提升民生服务水平，避免城市更新公共产品供给单一重复化，提高基本公共服务均等化和多元化水平。四是在城市更新项目计划立项阶段，加强项目评估，从源头上防止大拆大建。

创新土地整备政策探索。一是针对性解决房屋征收过程中存在的问题，完善房屋征收相关政策，优化征收补偿政策，细化征收操作程序，丰富房屋征收补偿选择。二是创新土地整备政策，加快重大民生设施用地整备和统征地工作，积极探索已出让未建设用地处理方式，提升土地使用效率。

第三节 提升项目实施效率

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。当年度新增更新计划批准规模根据市城市更新和土地整备主管部门制定的计算规则确定。单个城市更新项目超出一定规模的，可适当增加上述流量调节机制的弹性。

第四节 完善工作组织保障

建立更新整备年度计划评估机制。结合市级年度考核要求，将用地供应目标、土地整备实施目标、工业区保留提升目标、工业区连片升级改造目标、保障性住房筹集目标、各类公共设施规划实施目标等各项目标合理分配至各年度，建立年度计划动态评估机制。

规范并优化项目审批流程。探索城市更新和土地整备项目审批流程精简优化，明确项目全链条审批环节、标准和时限，及时向社会公开。进一步优化项目批后监管程序，完善公共配套设施和公共利益用地的审批、入库、出库、建设、移交等环节。对规划期内重大产业升级和民生保障项目，探索开通绿色通道。

搭建规划定期评估和规划调整机制。为提高规划的科学性、合理性和可操作性，按要求建立系统的五年规划评估制度，定期对规划实施情况进行评估和检讨。考虑到未来发展的不确定性，积极配合市规划和自然资源部门结合全市经济社会发展和产业发展需要及规划实施评估情况，适时开展规划调整工作。

第五节 强化考核监督机制

健全动态监管与计划清理机制。加强城市更新和土地整备项目的动态监管，探索搭建城市更新和土地整备项目是否涉及“大拆大建”的自查评估机制。参考城市更新单元计划有效期的管理机制，按照市规划和自然资源部门关于计划清理的相关要求，搭建常态化的计划清理或调出机制，按规定对符合清理条件的项目采取调出措施，建立促进项目实施的倒逼机制。

完善实施绩效考核机制。进一步完善考核形式，探索建立重点片区和重大项目城市更新和土地整备目标责任考核制度，推动将其纳入绩效评估指标体系，完善督查督办和定期通报制度。

强化年度计划分配和实施。规划期内，按照年度提前制定推动规划实施的行动方案，将用地供应目标、土地整备实施目标、工业区保留提升目标、工业区连片升级改造目标、保障性住房筹集目标、各类公共设施规划实施目标等任务合理分配至每年度，探索建立五年规划完成情况及各年度目标考核评估机制。

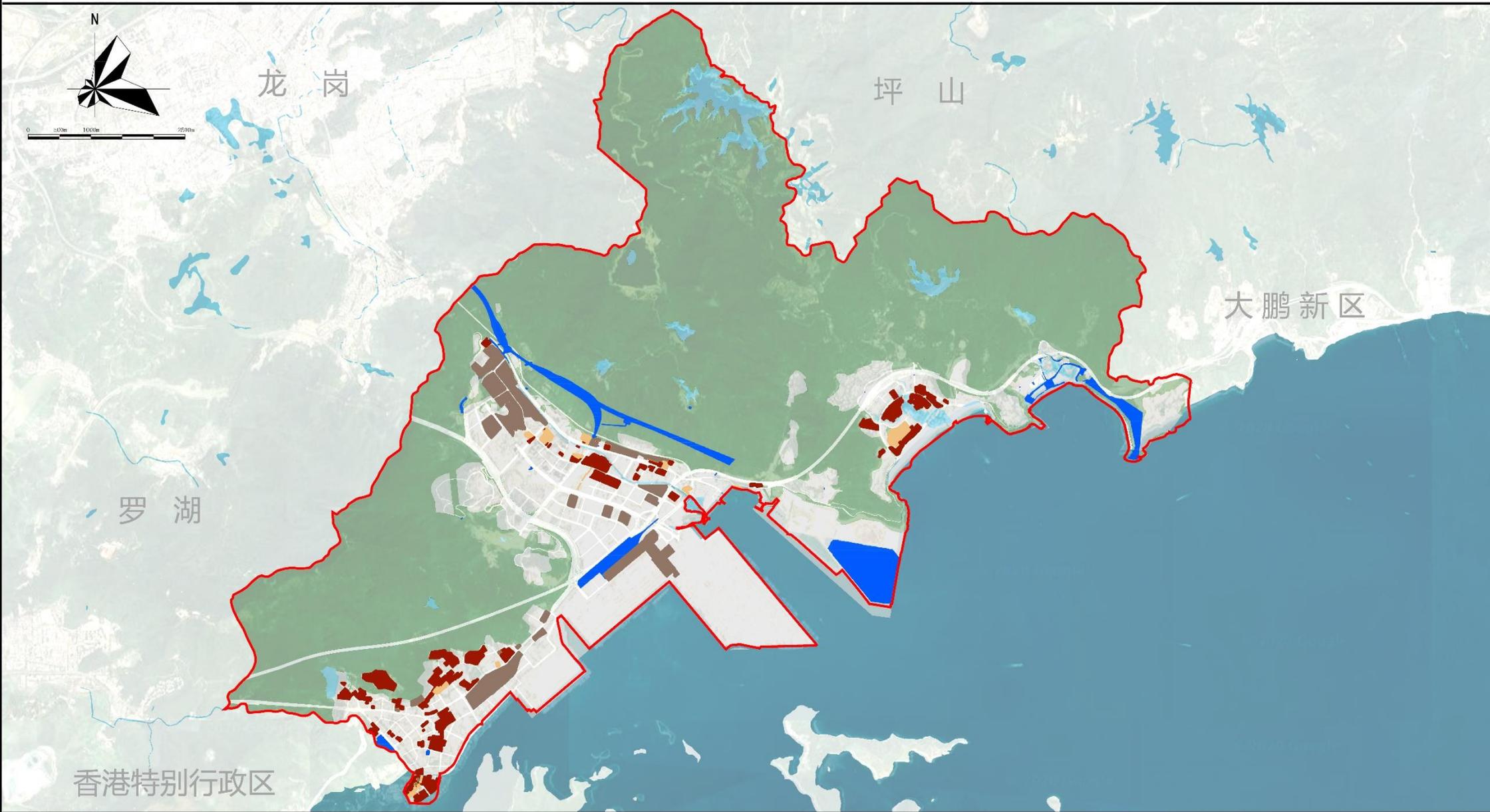
附 图

图 1：城市更新和土地整备潜力范围分布图

图 2：更新整备空间范围图

图 3：工改“MO”规划引导区范围图

图 4：工业区转型升级分区指引图

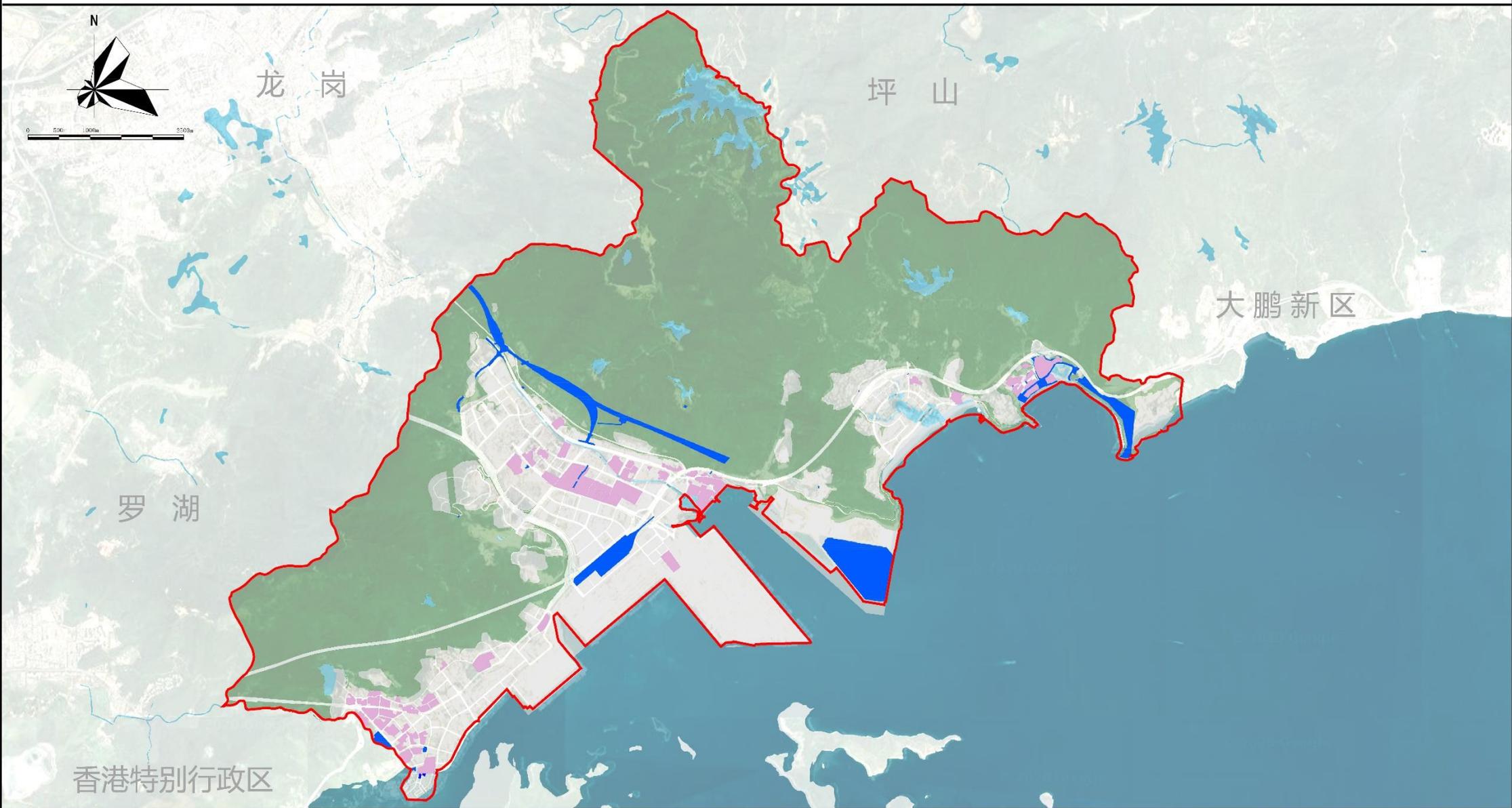


图例

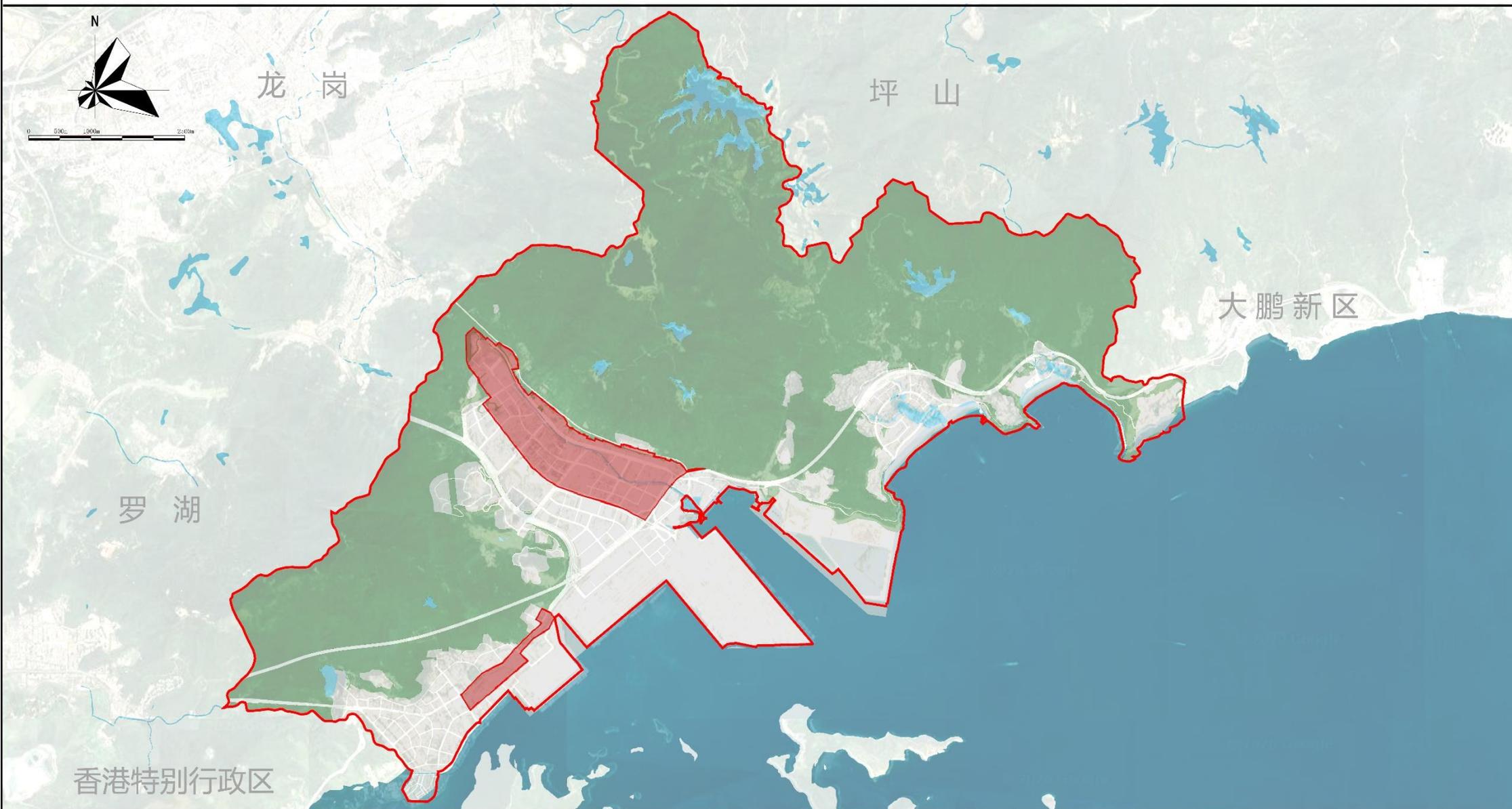
- 旧工业区（含旧仓储区）
- 城中村
- 旧城区
- 其他

深圳市盐田区城市更新和土地整备“十四五”规划

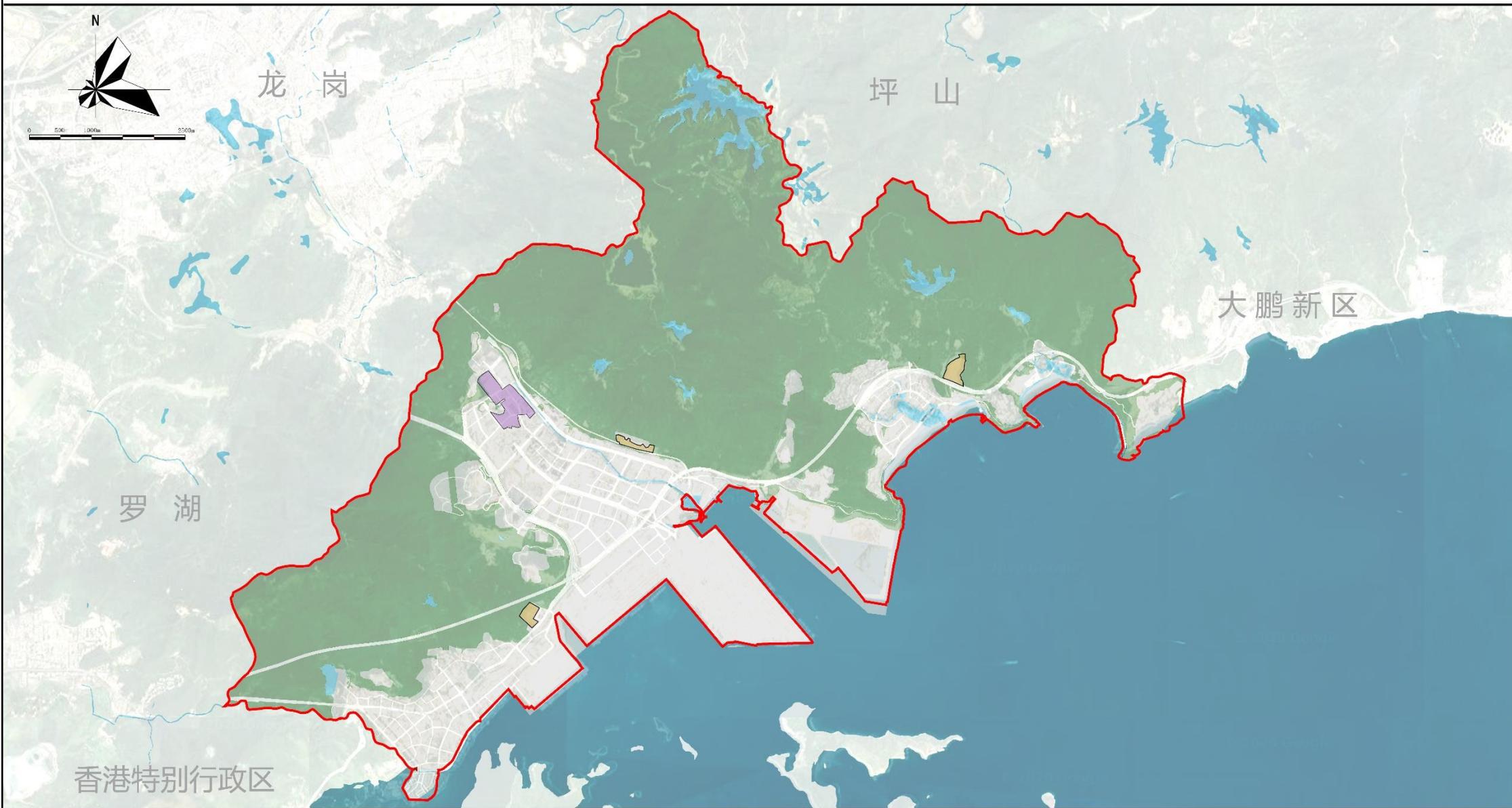
更新整备空间范围图



- 图例**
- 土地整备空间范围
 - 已批更新单元计划范围（截止2020年12月）



图例 工改M0引导范围



- 图例**
- 工业区连片改造区
 - 工业区保留提升区