

深圳市罗湖区城市更新和土地整备 “十四五”规划

罗湖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
第二章 规划目标	3
第三章 规划策略	6
第四章 更新整備潜力与规模	14
第五章 更新整備结构与分区指引	15
第六章 工业区升级改造空间指引	17
第七章 公共服务和基础设施规划指引	23
第八章 保障性住房配建指引	27
第九章 行动方案与保障措施	28

第一章 总则

第一条 规划前言

为全面贯彻落实习近平总书记系列重要讲话精神、严格落实《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》、《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）》、《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》、《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，紧抓“双区驱动”历史机遇，落实市政府对罗湖区城市更新与土地筹备工作的发展要求，有序推进罗湖区城市更新与土地筹备工作，实现罗湖“湾区枢纽、万象罗湖”蝶变，建设社会主义现代化可持续发展先锋城区，以《深圳市城市更新和土地筹备“十四五”规划》、《深圳市各区城市更新和土地筹备“十四五”规划编制技术指引》及相关法律、法规和规划为依据，编制本规划。

第二条 规划依据

本次规划编制主要依据包括：

- 1、《深圳市国土空间总体规划（2020-2035年）》；
- 2、《深圳市国土空间保护与发展“十四五”规划》；
- 3、《深圳市城市更新和土地筹备“十四五”规划》；

- 4、《罗湖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》；
- 5、《罗湖区国土空间分区规划(2020-2035年)》；
- 6、《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》；
- 7、《关于推动城乡建设绿色发展的意见》；
- 8、《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》；
- 9、《深圳经济特区城市更新条例》；
- 10、《深圳市城市更新办法》；
- 11、《深圳市城市更新办法实施细则》；
- 12、《关于推进土地整備工作的若干意见》；
- 13、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》；
- 14、《关于进一步优化土地整備项目管理机制的若干措施》；
- 15、《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》；
- 16、《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》；
- 17、《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》；
- 18、《关于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》；
- 19、其他相关规划、标准与政策文件。

第三条 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，上下联动、公众参与”的原则。

第四条 规划范围与期限

本次规划范围为深圳市罗湖区行政区划范围。本规划适用于罗湖区辖区范围内的城市更新与土地整備工作，规划期限为2021-2025年。

第五条 规划定位

本规划是指导罗湖区城市更新与土地整備五年工作的纲领性文件与行动指南，是落实《深圳市城市更新和土地整備“十四五”规划》、《罗湖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《罗湖区国土空间分区规划（2020-2035）》的专项规划，是推进全区各项城市更新与土地整備工作、城市更新计划立项与城市更新单元规划制定、审批的重要依据。

第二章 规划目标

第六条 总体目标

“十四五”期间，全面贯彻落实习近平总书记系列重要

讲话精神，紧抓“双区驱动”历史机遇，坚定不移实施城市更新行动且在实施行动中防止大拆大建，深入落实市委市政府关于“碳达峰、碳中和”的重大部署，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，以更新整備融合、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市场化机制，充分发挥“湾区枢纽、万象罗湖”的区位优势、先发优势，以世界眼光、国际水准、高点定位、系统思维探索高密度老城区二次开发新模式，推动老城区焕发新活力，打造创新型先锋城区、现代化、国际化中心城区，建设社会主义现代化可持续发展先锋城区。

第七条 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、规划期内，力争实现直接供应用地规模 45 公顷和空

间储备用地 20 公顷，完成综合整治用地不少于 150 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）。规划期内将加快城市更新和土地整备融合，逐步完善罗湖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。

3、加大城市更新和土地整备对基础设施和市政设施配套的保障力度。根据《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》要求，规划期内通过城市更新和土地整备完成基础教育设施不少于 6 所，用地面积不低于 8.4 公顷，预计新增规划学位不少于 0.9 万个；新增高中不少于 2 所，用地面积不少于 1.51 公顷；新增养老院不少于 1 所，用地面积 0.99 公顷。落实给水、雨水、污水、电力、通信等市政设施用地，提升市政设施承载力。加快推动轨道交通及相关场站、新（扩）建主干路等用地整备，支持和配合城市轨道交通五期线路建设，促进交通设施完善。

4、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筹集保障性住房（含配套宿舍）面积

不少于 25 万平方米。

5、规划期内保留提升 0.3 平方公里工业区，通过政府主导完成约 0.1 平方公里成规模产业空间土地整备，通过政府统筹、政企合作，有序推进 0.3 平方公里高品质产业空间连片改造，力保重大产业项目落地。

6、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，规划期内罗湖区新增更新单元计划规模为 100 公顷。规划期内，要大力提高已批城市更新单元计划的实施率，加强新增更新单元计划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。

7、以上指标中，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、高中占地规模、医院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 规划策略

为实现规划期内城市更新和土地整备的发展目标，制定科学引导产业布局、优化城市空间结构、大力开展土地整备、打造民生幸福城区、积极探索有机更新、擦亮城市文化名片等方面的规划策略。

第八条 科学引导产业布局

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，在罗湖区划定工业区保留提升区、工业区连片改造区和工业区土地整備区。

保留提升 31.1 公顷工业区，稳定基础制造空间。将位于翠竹、东晓、莲塘、清水河和笋岗等街道，建设形态较好、建筑质量高、占地规模较大的工业集中区域纳入保留提升区域，满足实体产业空间需求。

连片改造 30.5 公顷产业空间，土地整備 23.9 公顷，供应高端制造空间。将规划主导功能为工业、现状产业发展滞后、合法比例较低、现状质量较差、开发强度较低、用地规模较大的集中连片区域整体纳入整備和连片改造区范围，发展战略性新兴产业，打造高端产业集聚区。

科学引导城市更新项目产业空间供应。根据全区产业发展导向，合理划定产业发展引导分区，重点发展战略性新兴产业、金融服务、时尚商贸、文化创意、生态文化旅游等产业，提高经济质量效益和核心竞争力，重塑产业链竞争新优势。鼓励各分区内符合产业发展导向的项目优先开展城市更新与土地整備工作，为产业发展提供集中连片产业用地空间。

第九条 优化城市空间结构

落实“一主两区三带”的总体发展结构，促进城市空间结构优化，实现城市增长极培育和重要空间节点提升，强化重大项目空间保障。

做强“一主”。采用拆除重建、综合整治、微更新、片区统筹等手段的综合运用，做强深南路总部经济主廊道，推动深南路总部经济主廊道发展“厚度”提升。

做精“两区”。打造“精品”国际消费服务核心区，通过加快推动布吉河沿线更新改造，打造罗湖商业文化旅游休闲走廊；鼓励东门北、笋岗东、翠竹街道旧商业更新，推动片区具备条件旧住宅区进行城市更新，培育国际消费新热点；打造“精致”大望梧桐片区，精心守护罗湖“一半山水一半城”生态基底。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。

做优“三带”。大梧桐新兴产业带“优产业空间”，重点推进清水河片区、草埔片区、水贝布心片区、莲塘片区城市更新和土地整备工作，进一步释放集中连片产业空间；红岭新兴金融产业带“优界面形象”，以红岭路沿线及笋岗片区为核心，鼓励融合利用城市更新、土地整备等存量用地二次开发手段，打造“新罗湖会客厅”；口岸经济带“优产城格局”，抓住香港北部都会区发展机遇，以罗湖、文锦渡和莲塘三大口岸为核心，推动深港经济要素集聚，建设深港口岸经济带

“深港汇”融合示范区。

第十条 大力开展土地整备

综合运用土地整备、利益统筹、房屋征收、土地使用权收回、历史遗留土地处置、储备地清理等方式，利用土地确权、规划调整、资金补偿、等价值置换等多种手段推进土地整备，掌控土地资源，挖掘土地空间资源。

以整备促发展。引导重点地区建设，保障罗湖区战略性重大产业项目用地，促进经济发展方式转变。加大东西两翼重点产业用地整备，加快重点片区产业用地释放。“西翼”主要围绕玉龙片区，整备产业用地，与清水河统筹片区，共同打造战略性新兴产业核心区。“东翼”充分利用大望梧桐片区现有资源与空间，整合提升产业空间，打造中央生态区。

以整备促民生。保障交通、民生等公共设施项目落地，提升民生服务水平，完成2个公园、5个学校、1个医院、1个高铁站点、2个公交场站、12条市政道路、2条轨道线路的土地整备工作；推进生态环境修复与保护，促进生态城市建设和社区转型发展。

以整备促更新。加快城市更新片区内道路、零星用地土地整备，推动更新项目落地。

以整备促统筹。设立火车站文锦渡口岸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，实

现多路径二次开发的经济平衡。通过城市更新释放产业发展与居住空间，土地整备、利益统筹解决历史遗留用地问题，综合整治盘活历史资源与文脉，房屋征收、土地使用权回收、储备地清理处理小地块、独立用地收储。划入更新整备融合试点区的范围，其按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，以城市更新释放产业发展与居住空间。

第十一条 打造民生幸福城区

加快推进基础设施薄弱地区城市更新与土地整备立项工作。完善医疗卫生、教育、文体、养老等公共服务设施，增强社区服务和管理能力，提升民生服务水平。

加大住房保障力度，优化住房供应结构。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，城市更新片区内居民就地、就近安置率不应低于50%。严格落实保障性住房配建政策，多渠道增加保障性住房供给，满足不同层次、多样化的住房需求。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)建筑面积不少于25万平方米。

促进交通系统完善，优化城市道路交通体系。超前开展轨道交通、道路交通及设施等重大交通项目的土地整备工作，切实缩短建设周期。通过城市更新进一步优化次干道以下路

网，落实相关规定确定的公交综合车场、公交首末站、转运中心、公共停车场等设施。鼓励城市更新项目配建物流末端配送站，解决好物流配送“最后一公里”问题。积极探索地下空间合理有效利用，提高城市更新和土地筹备工作对城市立体开发的空间优化和保障力度。完善慢行网络空间，结合新建改建项目充分保障步行及自行车道的独立性及宽度，严格落实更新筹备项目自行车停车设施配建标准。

第十二条 积极探索有机更新

坚持生态优先、节约优先、保护优先、人与自然和谐共生原则，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筹备工作。通过更新和筹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，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。城市更新和土地筹备项目应不占或少占林地，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。城市更新和土地筹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）技术运用等，促进蓝绿生态资源利用和生态城区建设。

开展城市综合承载力评估，制定统筹规划全面更新、开发总量上限控制、有机更新微改造等多种空间发展策略。统筹规划全面更新片区包括笋岗、清水河、桂园、泥岗、火车站、湖贝、蔡屋围、深南东新秀、黄贝等片区；开发总量上限控制地区包括莲塘、翠竹、东晓、东门、人民南等片区；有机更新微改造地区包括大望梧桐、深圳水库周边、银湖地区。

鼓励统筹规划全面更新片区内采用拆除重建、有机更新、综合整治等多种改造方式开展全面更新。鼓励片区内深度挖掘可改造产业空间，落实高品质产业空间需求，为辖区内产业转型升级，重塑产业链竞争新优势提供产业空间保障。倡导片区内重视民生设施建设，鼓励通过拆除重建方式，弥补民生设施短板，提升民生服务水平，切实改善人居环境。鼓励积极探索片区内城市增长极培育和重要空间节点提升，助力城市空间结构优化。

鼓励开发总量上限控制片区内推行小规模、渐进式有机更新和微改造。适当增加建筑面积用于住房成套化改造、建设保障性租赁住房、完善公共服务设施和基础设施；探索区域建设规模统筹，加强过密地区功能疏解，积极拓展公共空

间、公园绿地，提高城市宜居度。鼓励有条件的旧住宅区不断拓展微改造资金筹措渠道，探索建立政府、居民、社会力量合理共担机制。

鼓励有机更新微改造片区加强城中村、老旧住宅区综合整治和城市生态修复工作。在不变更土地使用性质和权属、不降低消防等安全水平的条件下，加强厂房、商场、办公楼等既有建筑改造、修缮和利用。保持老城格局尺度，不破坏老城区传统格局和街巷肌理，不随意拉直拓宽道路，不修大马路、建大广场；鼓励城中村与城市修补工作相结合，积极开展社区营造，完善公共服务和基础设施，改善公共环境，消除安全隐患；加强城市生态修复，留白增绿，保留城市特有的地域环境、文化特色、建筑风格等“基因”。

第十三条 擦亮城市文化名片

严格保护历史文化资源。在城市更新和土地整备中应严格保护省市级不可移动文物及其他文化资源，禁止砍伐古木古树和拆除历史建筑，建议对辖区内 15 处不可移动文物实施原址保护，鼓励对建筑物或构筑物在形式、高度、体量、色调等方面开展综合整治工作，守护罗湖生态人文。

传承罗湖历史文化记忆。通过串联罗湖口岸、渔民村、深圳发展中心大厦、迎宾馆等节点，植入“改革开放起点”城市文化精神，挖掘人民南的改革印记，活化历史建筑，保

留老城记忆，塑造老城新名片。

审慎开展涉及历史风貌区的城市更新活动。严格保护历史风貌区及历史建筑，除片区统筹需要外，不将已明确的历史风貌区及历史建筑纳入拆除重建范围，如确需纳入拆除重建范围的历史建筑，应对建筑主体予以保留、保护及活化。加强对涉及历史建筑及历史风貌线索区域城市更新及土地整备项目的管理，严格落实《关于开展历史风貌区和历史建筑以及传统风貌建筑普查和线索认定工作的通知》的相关要求，在更新和整备活动中，事先开展历史资源的评估和认定。

第四章 更新整备潜力与规模

第十四条 全区更新潜力用地规模

规划期内，全区城市更新潜力用地规模约 876.6 公顷，其中，旧工业区城市更新潜力用地面积 75.4 公顷，旧商业区城市更新潜力用地面积 106.2 公顷，旧住宅区城市更新潜力用地面积 441.9 公顷，城中村城市更新潜力用地面积 222.7 公顷，工商住混合区城市更新潜力用地面积 8.7 公顷，其他城市更新潜力用地面积 21.7 公顷。

第十五条 更新整备用地规模

规划期内，全区用地供应规模 45 公顷，空间储备用地规模 20 公顷，新增更新单元计划规模 100 公顷。新增“工改 M0”

类更新单元计划规模 12 公顷，工业区保留提升用地规模 31 公顷。全区保障性住房（含配套宿舍）规划筹集 25 万平方米，中小学基础教育设施不少于 6 所（用地面积不低于 8.4 公顷），高中 2 所（占地规模 1.5 公顷）。全区产业空间整备用地规模大于 10 公顷，连片升级改造区用地规模不少于 30 公顷，综合整治用地规模不少于 150 公顷。

第五章 更新整备结构与分区指引

第十六条 更新整备结构指引

根据全市空间发展战略要求、国土空间规划最新结构要求及罗湖区发展要求，形成“两轴、三带、多核心”的更新整备总体结构。“两轴”即金融消费发展轴、文创产业发展轴，“三带”即大梧桐新兴产业带、红岭创新金融产业带、深港口岸经济带，“多核心”指通过更新整备培育多个城市重点片区，包含笋岗-清水河、水贝-布心、蔡屋围、湖贝、深南东-新秀、莲塘、罗湖口岸-文锦渡口岸片区等。

结合上层次规划确定的全市更新整备结构以及区发展诉求，规划期内应通过城市更新与土地整备合理引导建筑增量分配，进一步优化城市空间发展结构。

第十七条 城市更新空间范围划定

根据城市更新目标规模，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拆除重建类更新空间范围的管控要求。

第十八条 土地整备空间范围划定

本次规划未划定综合功能整备空间范围，综合功能整备空间范围以《深圳市城市更新与土地整备“十四五”规划》确定的范围为准。

第十九条 更新整备融合空间范围划定

更新整备融合试点区是以促进城市更新和土地整备两种实施模式融合为目标，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。根据更新整备融合目标规模，依据《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》的模式分区指引，将火车站片区纳入更新整备融合试点区，规模为 80.9 公顷。

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政府部门负责拟定，经市更新整备主管部门审查后，由区相关主管部门报市政府批准。规划经批准后，由辖区内政府部门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。

第六章 工业区升级改造空间指引

第二十条 工业区升级空间指引

旧工业区更新以产业转型升级为目标，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。

第二十一条 工业区连片改造区空间范围划定

结合《关于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》划定的工业区连片改造区，在全区划定30.5公顷工业区连片改造区。

1、连片改造区管理要求

连片改造区内单元是通过政府引导、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，由辖区内政府部门结合试点项目先行探索实施。

各单元由辖区内政府部门统筹制定实施方案。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辖区内政府部门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辖区内政府部门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。

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，由辖区内政府部门从严把关、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。

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辖区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《关于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》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《关于打造高品质

产业发展空间 促进实体经济高质量发展的实施方案》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。

第二十二条 工业区土地整备区空间范围划定

为保障各类新兴产业高质量发展，土地整备一批现状低效利用的工业区，根据《关于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》划定工业区土地整备区。规划期内，全区划定工业区土地整备区规模为 23.9 公顷，分别为“二线插花地”棚改玉龙片区整备试点项目和红岗创新广场土地整备项目。

1、工业区土地整备区管理要求

工业区土地整备区内单元应强化政府主导作用，强力推进土地整备工作，由辖区内政府部门结合试点项目探索以“案例+政策+工具箱”的方式推进实施。

工业区土地整备区内单元应优先列入土地整备年度计划，由辖区内政府部门以独立项目或拆分为多个项目的形式进行申报。

工业区土地整备区内各单元由辖区内政府部门统筹制定实施方案。实施方案需明确土地整备实施范围、土地整备资金规模、土地整备实施方式、政府储备用地范围、留用土地范围、实施时序等内容。在编制土地整备实施方案前，辖区

内政府部门应组织开展工业区土地整備区范围内的企业用地摸查和梳理，全面了解片区范围内企业经营情况和用地用房需求，并对拟进行安置的优质企业拟定安置方案。

工业区土地整備区内各单元涉及法定图则强制性内容调整的由辖区内政府部门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。规划应保持产业主导地位、完善配套服务、保障产城融合发展，规划产业用地占比原则上不低于 50%。

2、工业区土地整備区局部调整

工业区土地整備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，由辖区内政府部门从严把关、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。工业区土地整備区在规划期内累积调整的总规模原则上不得大于辖区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《关于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》的辖区分配指标规模。

工业区土地整備区调整后形成的单元应满足《关于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》有关工业区土地整備区的划定要求，且不得低于相应分区的最小单元规模以及规划产业用地最小比例要求。

第二十三条 工业区保留提升区空间范围划定

保留提升区划定以全区现状工业区为基础，扣除已批土地整备计划与违法断根行动范围内的用地、基本生态控制线内的用地、经市政府批准的较大面积产业空间整备片区范围内的用地，剩余的现状工业区用地作为保留提升区的划定对象。规划期内，全区划定工业区保留提升区规模为 31.1 公顷，共计 18 个区块，分别为莲塘街道 1 个、笋岗街道 3 个、翠竹街道 3 个、清水河街道 2 个、东晓街道 9 个。

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。

鼓励辖区内政府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。

辖区内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罗湖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罗湖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《关于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》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%。

第七章 公共服务和基础设施规划指引

依据上层次专项规划以及辖区公共服务和基础设施现状评估，在优先保障《深圳市城市更新和土地整备“十四五”

规划》确定的公共利益项目配套任务的前提下，综合考虑罗湖区各片区的实际情况，重点对公共服务设施、交通设施、市政基础设施等进行加强与提升，为城市发展、产业升级转型、经济可持续发展、幸福民生提供重要保障。

第二十四条 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》，规划期内罗湖区需通过城市更新与土地整备完成基础教育设施不少于6所，高中2所，养老院1所。

第二十五条 市政设施规划指引

结合《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》确定的公共利益项目配套任务和辖区自身发展需求，规划期内通过城市更新与土地整备配建市政设施共计10座。其中，给水设施3座、污水设施1座、雨水设施2座、电力设施3座、环卫设施1座。雨水设施、电信设施、燃气设施、环卫设施已满足片区需求，无需新增。城市更新与土地整备落实的市政设施具体位置可结合更新整备布局方案进行调整，但必须同时配套相应的规划管线敷设通道。市政管网建设方面，“十四五”期间在规划和建设层面主要保证各专业系统的建设通道，明确各片区更新改造的对接要求，末端建设交由更新进行完善，以满足罗湖区更新建设要求。

第二十六条 城市交通系统规划指引

规划期内优先落实全市国土空间规划明确的各类交通基础设施的基础上，加快开展辖区内交通承载力评估，识别拥堵地区和交通设施供应不足区域，以此作为确定城市更新规模、城市更新与土地整備项目建设时序的重要依据。

强化轨道交通“主干”地位，加强对轨道交通站点地区城市更新项目的引导和管控，积极落实《深圳市城市更新和土地整備“十四五”规划》在罗湖区的相关工程项目，超前开展深汕高铁工程、深汕城际、轨道交通5号线西延、11号线东延、14号线等轨道线路及配套设施用地的城市更新与土地整備工作；

积极落实《深圳市城市更新和土地整備“十四五”规划》相关道路交通及设施项目，配合开展东部过境高速公路、春风隧道、玉平大道南延、梧桐苑综合车场、布吉南环路、罗湖北（清水河）枢纽等项目的建设，结合城市更新与土地整備工作，加强骨干交通路网建设，在城市更新中积极协调预留骨干交通路网的建设空间；

优化次支路网密度，对需要补缺公交场站、打通断头路、完善轨道接驳的地区，优先安排城市更新单元；结合城市更新改造，改善步行交通环境，构建舒适、安全、连续的慢行系统，助推城市慢行系统建设。

第二十七条 防灾设施规划指引

规划期内结合城市安全保障目标，开展综合防灾能力评估，结合城市更新与土地整備工作，落实消防站1座，统筹规划检测、救援、避难等防灾减灾救灾设施，完善防灾减灾工程体系，提升城市综合防灾水平。

辖区内位于地裂断裂带的区域，应在城市更新与土地整備实施前开展地质条件评价。存在易塌陷、地质滑坡风险的罗湖二线插花地区，应同步开展公共安全工程和防治设施建设，并适当降低项目的开发强度。

第二十八条 公共空间规划指引

明确全区公共空间布局、功能、重点区域公共空间城市设计等要求，结合城市更新与土地整備工作，建设向公众开放的底层空间或屋顶花园，扩大公共空间规模，增加公共空间可达性。

在笋岗片区、蔡屋围片区、口岸片区、东门片区、莲塘片区鼓励发展立体公共空间，打造多层次、多形式、立体型的公共空间系统。引导城市更新项目与周边广场、公园等进行系统设计，通过空中连廊、屋顶花园、底层广场等手段，与原有公园绿地结合，加强公共空间的可达性和功能的复合性，增加公共开放场地。利用人民桥、春风路高架、沿河路高架下空间打造休闲地带，丰富景观层次。

第二十九条 地下空间开发规划指引

结合城市更新与土地整备工作，整合辖区地上地下空间资源，通过引导各个片区的功能差异化发展，形成特色、多元、复合的地下空间功能，打造立体城市、多样罗湖。

将口岸片区、蔡屋围片区、东门片区、笋岗片区、清水河片区、莲塘片区划定为地下空间开发重点区域。范围内的城市更新项目应做好地下空间开发研究，与地铁空间充分衔接，并促进地上、地下一体化发展；打造清水河、笋岗、蔡屋围、东门、人民南、罗湖口岸、文锦渡口岸、湖贝、水贝、莲塘等 9 个 TOD 立体综合开发节点，通过轨道交通站点的地上地下一体化开发和便捷的交通转换，建设舒适、宜人、有吸引力的地下空间；引导城市更新项目以提高城市品质为导向审慎发展地下道路，通过规划 57 条（段）地下道路，增加地下公共活动空间和场所，提升消费和地下步行品质体验，促进地区土地价值的提升。

第八章 保障性住房配建指引

第三十条 保障性住房配建规模目标

贯彻落实国家、省、市住房保障的工作部署和要求，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，加大土地整备对住房用地供应的支持力度，

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。推进住房保障货币化，扩大住房保障覆盖面，形成“多主体供应、多渠道保障、租购并举”的住房保障体系，有利支撑罗湖区建设“国家消费型经济综合改革试点示范区国际消费中心城区”。

规划期内，罗湖区通过城市更新与土地整備规划筹集保障性住房（含配套宿舍）建筑面积不少于 25 万平方米。

第三十一条 保障性住房配建空间指引

加快已批城市更新项目推进，完成深圳市城市更新和土地整備局、罗湖区住房和建设局初步划定辖区保障性住房总体目标。加强清水河、笋岗等重要产业片区保障性住房布局，促进职住平衡。加强对城中村的综合整治，满足多层次、多样化的住房需求。

规划期内，罗湖区通过城市更新项目计划新增筹集人才住房和保障性住房 3763 套，供应 7346 套。

第九章 行动方案与保障措施

第三十二条 制定年度目标分解

明确推动规划实施行动方案，合理分配更新单元计划、更新单元规划、更新实施管理和土地整備年度目标指标，制定年度实施计划。

第三十三条 明确各项任务工作重点

明确各项任务工作重点，把握更新单元计划审批节奏；加强城市更新规划产业引导，合理使用“工改M0”指标；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；加快引导更新单元规划学校、医院、文体设施、社会福利设施、公交场站等重要公共设施及道路、变电站等市政基础设施配建。

第三十四条 加强更新整備融合

逐步推进城市更新与土地整備政策全面融合，加强模式创新、规则创新、体制创新，建立融合统一、公平有序、科学高效的存量空间统筹利用新体系。加强笔架山河、清水河、火车站口岸、莲塘片区土地整備工作，以土地整備手段促进重点片区城市更新的高效实施；以房屋征收、利益统筹、市政改造等手段，补充城市更新短板；以政策工具箱实现城市更新、土地整備和违法建筑整治统筹联动实施，加快释放城市土地空间。

第三十五条 创新更新实施模式

创新城市更新与土地整備实施模式，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，加强人民医院、重点更新单元等政府主导的城市更新工作。规范市

市场主体参与拆除重建类城市更新工作，鼓励市场主体参与综合整治和功能改变类城市更新工作，在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工作，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城市更新的实施路径。按照“政府指导、国企发起、市场运作”的原则，成立城市更新基金，借助央企、国企力量为城市更新工作的实施进行兜底。

第三十六条 完善政策保障体系

推动《深圳市罗湖区城市更新实施办法》修订稿出台，完善工作规程，形成罗湖区城市更新政策体系，为全区城市更新工作提供政策制度保障，确保城市更新改造项目有序推进实施。

第三十七条 健全组织管理机制，提高组织协调能力

建立“市级筹划、区级统筹、街道组织、社区实施、居民参与”多级联动工作机制，加强改造模式引导，统筹协调，明确各部门职能分工，落实责任，建立多部门联席会议机制。

第三十八条 搭建动态更新的综合信息平台

建立信息更新、动态跟踪和监督反馈综合信息服务平台，加强政府服务，实现信息公开和共享，为不同利益群体提供

充分沟通协调机会，为不同部门提供实时统一项目管理数据。

第三十九条 完善城市更新实施评估机制

建立城市更新年度评估机制，追踪城市更新计划整体落实情况，记录和评价重点更新项目开展情况，定期对城市更新工作绩效进行评价与反馈，促进城市更新目标与配套管理制度优化。

第四十条 落实项目库及清单管理制度

建立计划申报项目、已列计划待批规划项目、已批规划待确认实施主体项目、在建项目等行动项目库管理清单和重大产业项目、重大交通项目、民生配套项目、限制拆除负面项目等实施项目清单。

第四十一条 稳步提升城市更新项目实施率

为进一步提高城市更新质量，全面提升更新整備实施速度，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備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。

附图

图 1：罗湖区更新整備潜力分布图

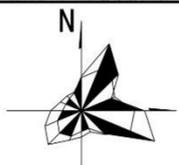
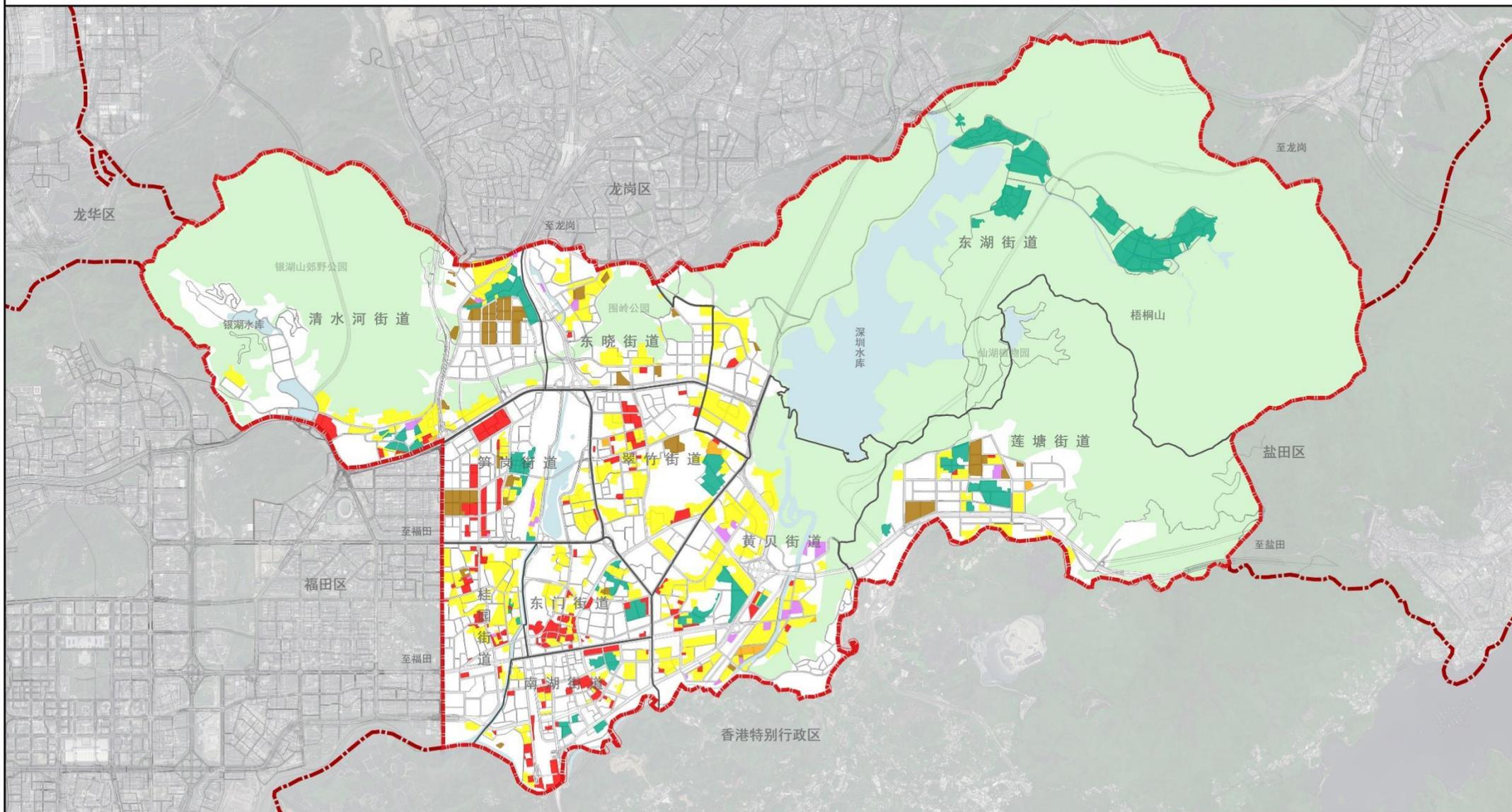
图 2：罗湖区更新整備空间范围图

图 3：工业区转型升级分区指引图

图 4：罗湖区配套设施指引图

深圳市罗湖区城市更新和土地整备“十四五”规划

更新整备潜力分布图

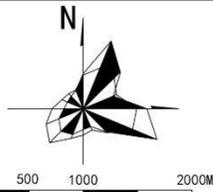
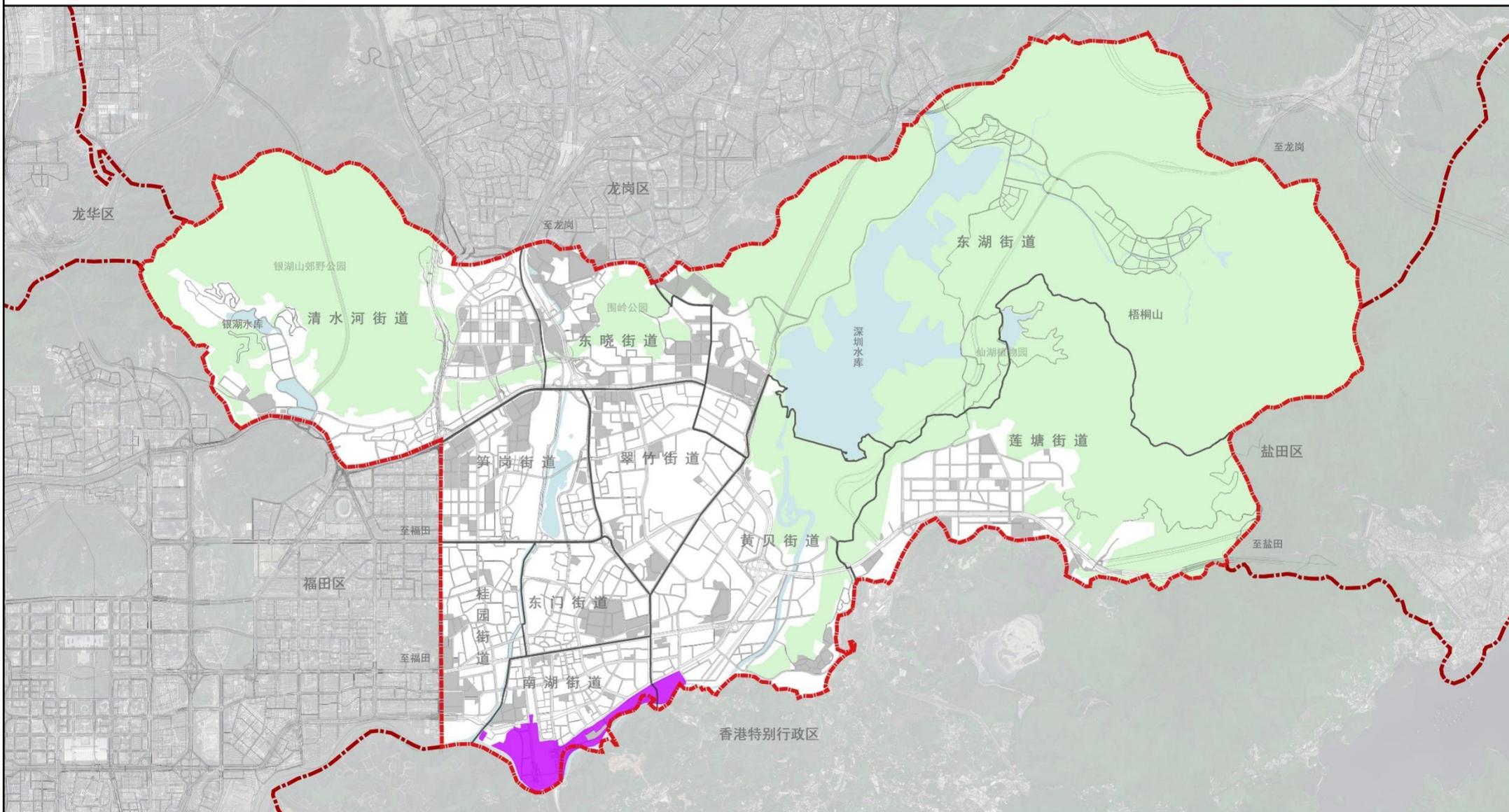


图例

- | | |
|--|--|
|  旧工业区 |  工商住混合区 |
|  城中村 |  其他 |
|  旧商业区 | |
|  旧住宅区 | |

深圳市罗湖区城市更新和土地整备“十四五”规划

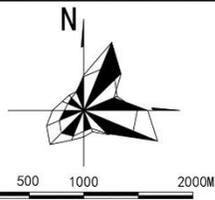
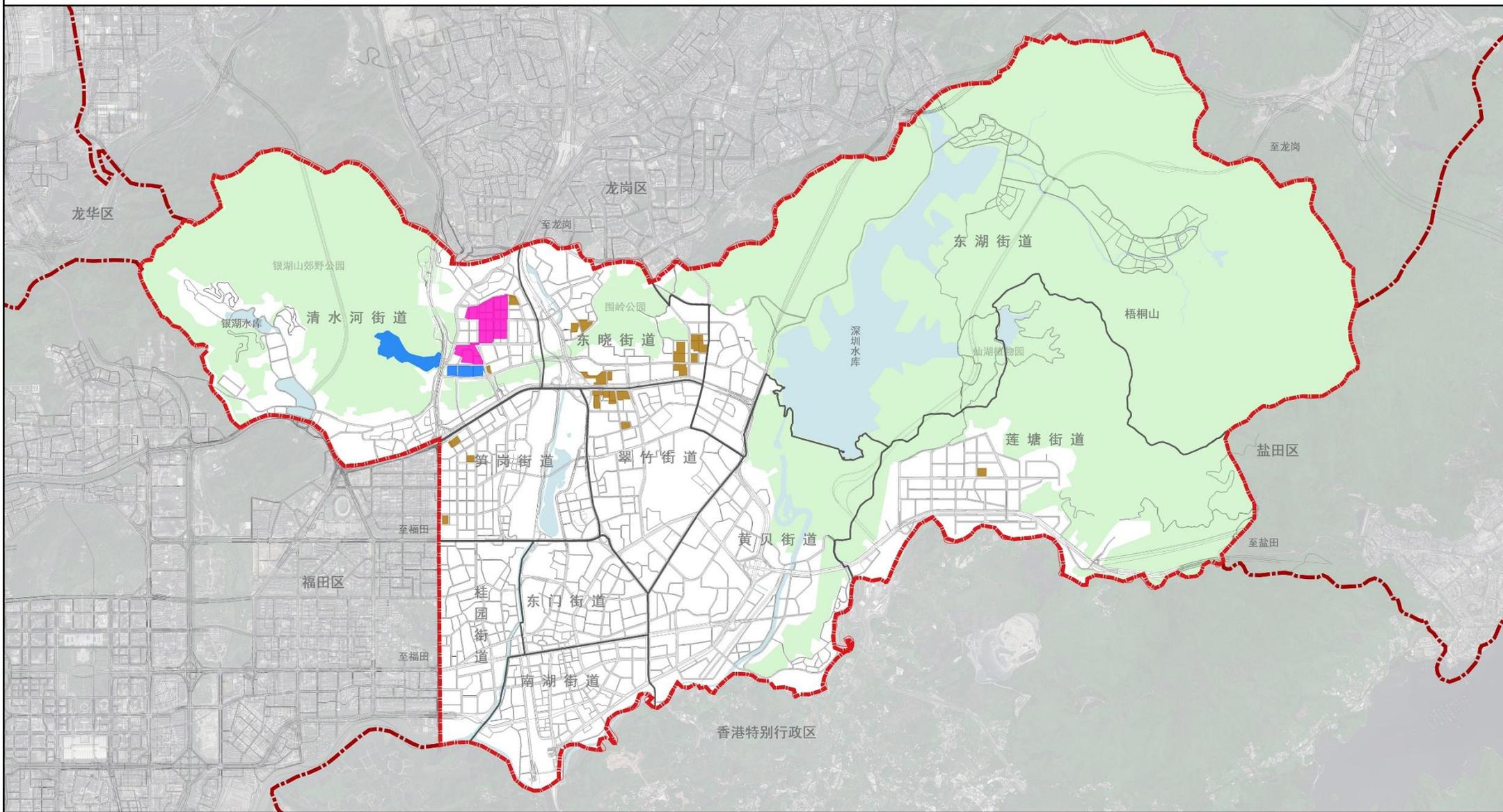
更新整备空间范围图



- 图例
- 综合功能整备空间范围
 - 更新整备融合空间范围
 - 已批城市更新单元计划范围
 - 基本生态控制线范围

深圳市罗湖区城市更新和土地整备“十四五”规划

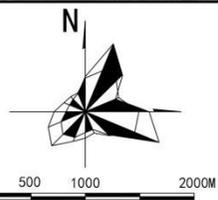
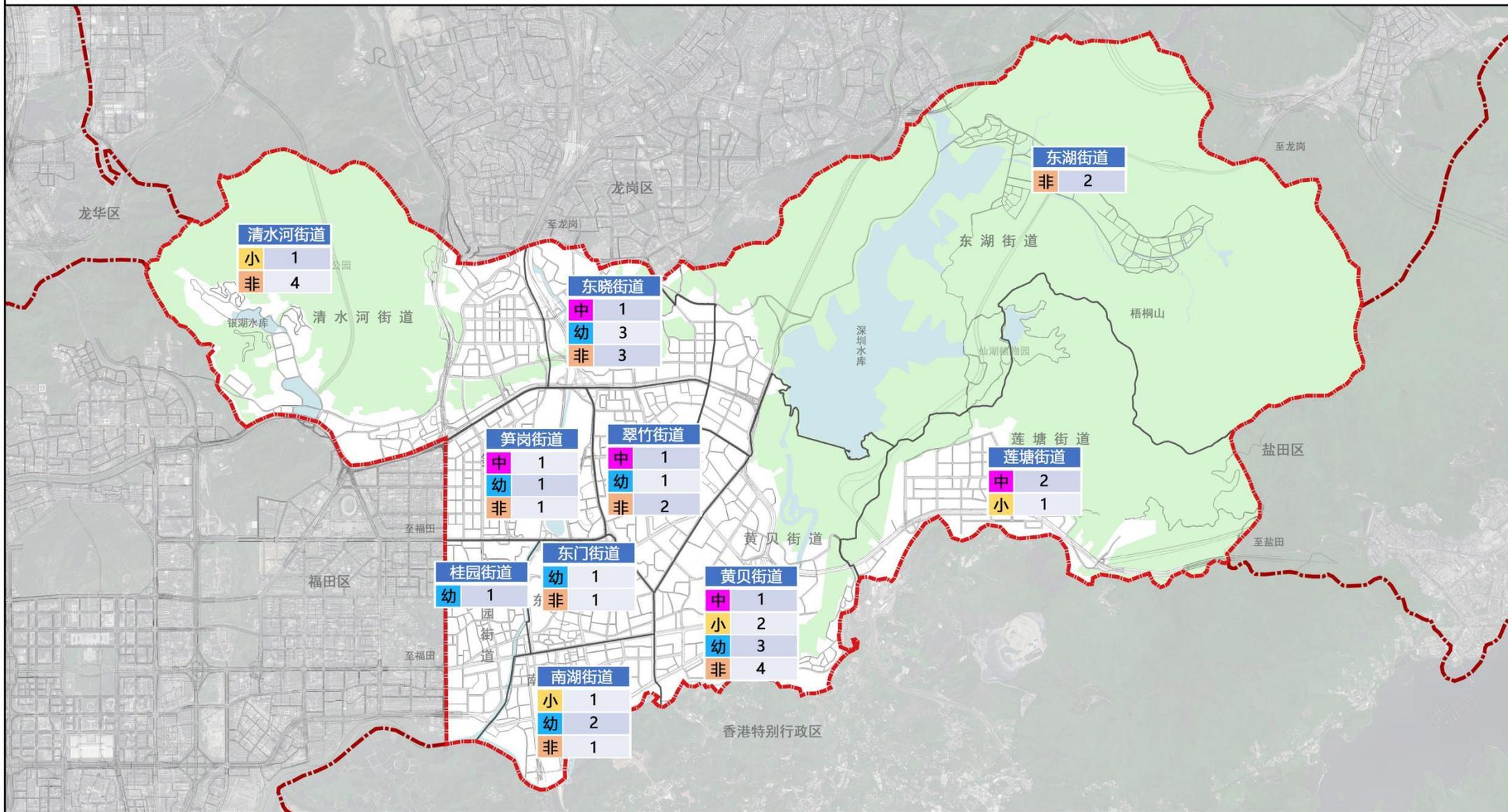
工业区转型升级分区指引图



- 图例**
- 工业区连片改造区
 - 工业区土地整备区
 - 工业区保留提升区

深圳市罗湖区城市更新和土地整备“十四五”规划

配套设施指引图



图例

- 中 中学
- 小 小学
- 幼 幼儿园
- 非 其他非独立占地公共配套设施

