

深圳市罗湖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

深圳市罗湖区人民政府

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	9
第三章 城区职能与目标战略	11
第一节 城区职能与发展目标	11
第 10 条 城区职能	11
第 11 条 发展目标	12
第二节 国土空间开发保护战略	13
第 12 条 促进人—产—城三大要素的再平衡	13
第 13 条 严格底线管控，建设安全城区	13
第 14 条 优化功能结构，建设创新城区	14

第 15 条 坚持资源保护，建设生态城区	14
第 16 条 强化品质宜居，建设友好城区	15
第四章 国土空间总体格局	16
第一节 三条控制线划定与管控	16
第 17 条 优先划定耕地和永久基本农田保护红线	16
第 18 条 科学划定生态保护红线	16
第 19 条 合理划定城镇开发边界	16
第二节 生态保护格局	20
第 20 条 构建“两横七纵五片多点”生态空间格局	20
第 21 条 发挥“两横七纵”的生态联通功能	21
第 22 条 强化“五片”的生态筑底作用	21
第 23 条 突出“多点”的生态支撑作用	21
第 24 条 建立自然保护地体系	22
第三节 城区开发格局	22
第 25 条 构建“两轴两带三心四片”城区开发格局	22
第 26 条 突出“两轴”纵向拓展作用	23
第 27 条 发挥“两带”横向联动作用	23
第 28 条 打造“三心”，形成城市增长极	24
第 29 条 培育“四片”，塑造重要功能节点	25
第四节 主体功能区落实与深化	26
第 30 条 一级规划分区	26
第 31 条 二级规划分区	27

第五章 自然生态资源保护利用与修复	29
第一节 耕地资源保护利用	29
第 32 条 严格耕地用途管制	29
第 33 条 优化耕地布局与利用方式	29
第二节 森林资源保护利用	29
第 34 条 打造森林城区典型样板	29
第 35 条 严格保护森林资源	30
第 36 条 积极补充森林资源	30
第 37 条 精准提升森林质量	31
第 38 条 大力推进森林入城	31
第三节 河湖水系与湿地保护利用	31
第 39 条 构建河湖水系与湿地空间网络	31
第 40 条 加强河湖水系与湿地空间管控	32
第 41 条 提升河湖水系与湿地服务功能	33
第四节 矿产资源与地质遗迹保护利用	33
第 42 条 合理开发利用矿产资源	33
第 43 条 保护提升重要地质遗迹景观	33
第五节 国土空间生态修复	34
第 44 条 实施系统性生态修复	34
第 45 条 开展森林生态系统修复	34
第 46 条 开展河流水系生态修复	35
第 47 条 实施生态廊道和生态节点修复	36

第 48 条 持续推进外来入侵物种治理	36
第六章 城区空间资源配置	37
第一节 城区规模和结构	37
第 49 条 优化人口规模和结构	37
第 50 条 调整建设用地规模和结构	38
第 51 条 管控建筑规模和结构	38
第二节 居住生活空间	39
第 52 条 稳定居住空间规模	39
第 53 条 多手段提升居住空间品质	39
第 54 条 多渠道完善住房保障体系	40
第三节 公共服务空间	41
第 55 条 打造民生幸福标杆城区	41
第 56 条 构建更高水平的教育设施体系	41
第 57 条 完善分类分级医疗卫生服务体系	42
第 58 条 打造丰富多样的文化设施服务体系	43
第 59 条 塑造全民共享的体育活动设施体系	43
第 60 条 建设多层次多样化的养老服务体系	44
第 61 条 构建全民友好的 15 分钟社区生活圈	44
第 62 条 鼓励创建特色社区	45
第四节 产业发展空间	45
第 63 条 构建都市型现代产业体系	45
第 64 条 优化产业空间资源配置	46

第 65 条 完善产业与创新空间布局	46
第 66 条 促进产城融合发展	48
第五节 绿色开敞空间	49
第 67 条 优化绿色开敞空间布局	49
第 68 条 加强城市绿线管控	49
第 69 条 打造分级公园体系	49
第 70 条 构建通风廊道系统	50
第 71 条 拓展城区绿化空间	50
第六节 陆海统筹	51
第 72 条 串联海岸带空间	51
第 73 条 持续开展河湾联治	51
第七章 历史文化保护和风貌塑造	52
第一节 历史与当代文化	52
第 74 条 保护与利用历史文化遗产	52
第 75 条 加强城市紫线保护	53
第 76 条 创建与推广历史文化游径	54
第二节 城区整体风貌	55
第 77 条 塑造特色鲜明、疏密有致的空间意向	55
第 78 条 构建蓝绿服务骨架	56
第 79 条 加强空间形态管控	57
第三节 城区公共空间	58
第 80 条 塑造特色活力街道	58

第 81 条 丰富公共空间体验	59
第 82 条 引导空间开放共享	59
第八章 综合交通	61
第一节 对外交通	61
第 83 条 重构战略设施格局	61
第 84 条 优化对外干线通道	62
第 85 条 完善口岸功能体系	62
第二节 城区交通	63
第 86 条 畅达城区内部道路网	63
第 87 条 引导绿色出行方式转变	64
第 88 条 提高公交与物流运行效率	65
第 89 条 打造系统安全的慢行系统	66
第 90 条 加强交通设施空间管控	68
第九章 市政基础设施与安全韧性	69
第一节 市政基础设施	69
第 91 条 建设安全高效的给排水系统	69
第 92 条 构建稳定可靠的能源系统	70
第 93 条 建设高速通达的信息基础设施系统	71
第 94 条 构建环境友好的环卫体系	71
第 95 条 加强市政设施及市政廊道的空间管控	71
第二节 安全韧性智慧城区	72
第 96 条 提升防灾韧性能力	72

第 97 条 构建应急救援避难空间体系	73
第 98 条 构筑安全可靠的都市生命线	73
第 99 条 前瞻布局未来城市	74
第十章 土地节约集约利用	76
第一节 城市密度分区与立体复合利用	76
第 100 条 完善城市密度分区管控	76
第 101 条 加强空间复合利用	76
第二节 地下空间利用	77
第 102 条 有序利用地下空间	77
第 103 条 加强地下空间分层指引	77
第 104 条 实施地下空间分区管控	78
第三节 低效用地再开发	78
第 105 条 加强低效用地再开发统筹	78
第 106 条 推动低效用地再开发模式转型	79
第 107 条 确定低效用地再开发重点地区	79
第四节 存量空间专项治理	81
第 108 条 积极盘活批而未供土地和闲置土地	81
第 109 条 综合治理历史遗留用地	81
第十一章 区域协同发展	82
第一节 深度参与深港合作	82
第 110 条 推动口岸设施功能完善	82
第 111 条 建设深港现代商贸业升级发展区	82

第 112 条 加强罗湖区与香港的全面深度合作	83
第二节 全面增强面向都市圈的辐射带动力	83
第 113 条 强化“东进”枢纽地位	83
第 114 条 提升区域创新服务水平	84
第三节 共建深圳都市核心区	84
第 115 条 积极承担都市核心区重要职能	84
第 116 条 加强与福田、南山的功能联动与互补发展	85
第 117 条 引领建立区域梯度分工体系	85
第十二章 规划实施保障	86
第一节 规划指引	86
第 118 条 单元划定	86
第 119 条 城镇开发片区规划控制指引	86
第 120 条 生态单元规划控制指引	90
第二节 规划体系与实施传导	91
第 121 条 落实分层次的规划纵向传导机制	91
第 122 条 完善分时序的规划实施推进机制	91
第 123 条 建立分系统的专项规划深化机制	92
第三节 规划实施监测评估预警	92
第 124 条 动态维护国土空间分区规划“一张图”	92
第 125 条 建立区级国土空间开发保护监测预警机制	92
第 126 条 构建国土空间规划实施体检评估制度	93
第四节 规划实施与监督管理机制	93

第 127 条 建立规划实施的监督考核机制	93
第 128 条 健全规划实施的公众参与机制	94

前 言

罗湖区是深圳经济特区发展的原点，承载了改革开放的诸多重要事件，留下了城市发展变化的许多标志印记，是深圳四十多年快速发展的见证者、亲历者和先行者。

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，是罗湖区面向 2035 年中长期发展的空间战略蓝图，推动罗湖区建设社会主义现代化可持续发展先锋城区，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》，以《深圳市国土空间总体规划（2021—2035 年）》为依据，推动实现了“多规合一”，体现了深圳市国土空间规划有序传导的总体要求。规划立足湾区、面向世界，积极探索了一条小地盘、高密度城市中心区

发展转型的规划治理新路径，为推动实现中国式现代化提供鲜活的“罗湖样本”！

第一章 总则

第 1 条 规划目的

为全面贯彻落实《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）》《深圳市国土空间总体规划（2021—2035年）》，合理保护与利用罗湖区国土空间资源，实现城市高质量的可持续发展，为罗湖区实施《粤港澳大湾区发展规划纲要》和《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》提供空间支持保障，根据《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》以及国家、广东省、深圳市相关法律法规和技术规范等，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，整体谋划国土空间保护开发格局，全面推进自然资源高水平保护和高效利用，为增强罗湖区发展动力、提升辐射能级、彰显城区活力、实现高质量可持续发展筑牢根基，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）》（以下简称“市级总体规划”）

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》

12. 其他相关法律法规和技术规范

第 4 条 规划范围

本规划范围为罗湖区行政辖区。

第 5 条 规划期限

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

第 6 条 规划效力

本规划是罗湖区面向 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，由罗湖区人民政府组

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，罗湖区城乡建设用地 34.35 平方公里，区域基础设施用地 3.09 平方公里，国土开发强度约 48%，常住人口 114.75 万人。

第 8 条 国土空间开发保护现状评估

国土空间开发建设效益位居全市前列，但人均资源较为紧张。2020 年，罗湖区每平方公里建设用地的地区生产总值为 63 亿元/平方公里，用地效益居全市第二，建设强度较高。人均城镇建设用地面积、人均建筑面积均为全市最低，人均空间资源占有量处于国际低线。

国土空间开发格局趋向稳定，但中心区核心功能弱化。罗湖区用地结构呈现成熟中心区特征，承担了市级商业办公、文化服务、生态游憩与交通枢纽等功能。随着全市发展重心转移，罗湖区作为中心区的就业与服务功能有所弱化。产业空间规模偏少，优质办公空间的竞争力不足，工业空间供给短缺且分布零散，难以适应创新型经济发展需求。

国土空间开发利用方式率先转型，但空间统筹力度有待加

强。罗湖区在全市率先进入存量发展阶段，以拆除重建类城市更新为主的土地再开发，成为用地供应、落实公共服务设施和重点项目、完善城区功能的主要手段。随着更新项目小型化和分散化现象日益突出，地块开发强度增长明显，加重了局部地区基础设施的运行压力。

国土空间生态环境基底良好，但自然资源保护利用水平有待提升。罗湖区生态资源条件优越，河湖水系发达，呈现“一半山水一半城”的总体格局，拥有东湖、洪湖两处市级湿地公园，植物群落丰富，生物多样性较高。但生态资源空间配置不均衡，林地、湿地资源存在局部被侵蚀、结构性不合理的状况，自然生态空间与城区建设空间融合度不高，市民的生态服务获得感不强。

公共服务体系相对完备，但结构与布局亟待优化。罗湖区文教体卫公共服务体系完整，公园等游憩空间覆盖度较高，具备良好的社区生活氛围。但住房条件和住房供应结构有待改善，保障性住房比例较低，居住品质不高。公共设施老旧与服务缺口并存，中心区人口密度过高，造成教育设施的超负荷运行，市区级文体设施陈旧，养老床位存在较大缺口。

基础设施支撑体系日趋完善，但供需关系依然紧张。罗湖区综合交通体系不断完善，铁路、口岸等枢纽功能突出，公交系统基础良好。2020年，罗湖区现状轨网密度和站点覆盖率位居全

市第二，市政管网体系较为完善。但全区基础设施长期高位运行，交通出行量增长快，外部出行占比高，轨道关键断面全面饱和，骨干路网结构不完善，早晚高峰道路拥堵严重。市政设施在高峰期与局部地区的运行保障能力不足，新增扩建市政设施落实难度大。

第 9 条 国土空间开发保护风险评估

全球气候变化。罗湖区地处我国东南沿海地区，受全球气候变暖影响，面临海平面上升等风险。同时全球气候变化可能导致极端气象灾害增加、生物多样性减少等问题，给城市公共安全、生态系统安全等带来潜在影响。

自然灾害风险。受自然地理和气候条件影响，罗湖区存在风暴潮、海水入侵、地震等自然灾害风险，局部地区可能面临地面崩塌、滑坡、泥石流等地质灾害风险，台风、地震、洪水、雨涝、极端天气、森林火灾等为主要易发灾害。罗湖区森林覆盖率高，森林火灾的防护任务较重。

城市事故灾难风险。罗湖区开发强度高、人口密集且人员流动性大，部分地区建成时间早，城中村、超高层建筑等密集场所数量多、分布广，加大了事故灾难的发生概率和治理难度，加油站、老旧电梯以及老旧市政管网是罗湖区事故风险的重点防

范对象。罗湖区拥有三大对外口岸，新发输入性传染病等突发公共卫生事件的风险预控压力较大。

城市生命线系统风险。罗湖区水资源和电力严重依赖外部供应，油、气等一次能源和粮食全部由外部调入，资源能源保障能力有待加强。

未来的不确定性。当今世界正经历百年未有之大变局，全球面临不确定性明显增加。新一轮科技革命加速发展，将给生产生活方式和城市运行带来深刻变化。罗湖区人口红利优势减弱、人口老龄化以及城市建筑老化等问题逐步显现，城市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

金融商贸中心和国际消费中心。强化作为都市核心区的重要服务功能，承担区域性银行和保险业企业总部、财富管理与消费金融服务职能，增强金融服务水平，巩固金融第一支柱产业优势地位；承担区域性高端消费、跨境消费、新兴消费职能，成为具有国际水准的高端、特色、专业的消费、展示、交易、体验集聚地。

区域综合交通枢纽。深入贯彻落实交通强区战略，强化国家铁路枢纽与口岸门户地位，构建深港交通一体化网络，以多元开放的复合轨道网络与高快速路为支撑，凸显区域性综合交通枢纽功能。

现代服务业和创新创意产业集聚区。强化区域性会计、法律、咨询等高端商务、专业服务、总部企业集聚地职能，增强科技创新与文化创意要素集聚配置能力，培育发展战略性新兴产业，以科技赋能传统产业和现代服务业，引领科技回归都市，改善创新创业创意生态，成为都市核心区产业创新中心和粤港澳大湾区创

意集聚高地。

深港深度融合发展区。主动对接香港北部都会区发展部署，全方位完善城区综合服务体系，提升公共服务承载能力与服务品质，增强都市核心区的综合性服务职能，并承担深港两地民生服务、文化生活、就业创业、消费休闲等领域跨境衔接、互融互通的先行先试与引领示范职能。

第 11 条 发展目标

坚持走中国式现代化之路，创建具有世界潮流引领力的国际消费中心、具有全球资源配置力的深港融合发展区、具有国际市场辐射力的现代服务业集聚区，率先成为社会主义现代化可持续发展先锋城区。

到 2025 年，建成社会主义现代化可持续发展先锋城区，成为深港深度融合发展的试验区。产业创新能力、民生幸福水平、城区文化魅力、宜居环境质量显著提升，在更高水平、更高层次、更高能级上支撑粤港澳大湾区、中国特色社会主义先行示范区建设。

到 2035 年，建成高质量发展高地、湾区枢纽典范、宜居魅力之城、可持续发展标杆。深港经济社会紧密融合，交往更加频繁，城区经济实力、创新能力、治理能力达到全球标杆城区水平，

生产、生活、生态空间充分协调，居民的归属感、幸福感、获得感全面提升。

到 2050 年，全面建设成为具有国际影响力、竞争力的宜居宜业全球标杆城区。实现深港两地在经济、社会、文化、生态等方面深度融合发展，城区山水人文魅力、创新服务能力、人居环境质量达到国际一流水平。

第二节 国土空间开发保护战略

第 12 条 促进人一产一城三大要素的再平衡

考虑经济社会发展的阶段性变化，推动城市发展与个人发展共生互促，以城市空间创新，增强对高品质人才的吸引力和承载力，以人的创新力推动产业创新与功能提升。以综合承载力为基础，将人口规模疏解和产业结构优化相结合，将城区职能提升与非核心功能疏解相结合，通过精细化的空间供给与政策创新，实现人口、产业与城区功能的结构优化和发展再平衡。

第 13 条 严格底线管控，建设安全城区

按照“框定总量、限定容量、盘活存量、做优增量、提高质量”的总体方针，严守生态保护红线、城镇开发边界和建设用地规模，把挖潜存量空间资源放在国土空间开发利用的优先位置，加快空间利用方式向高质量高效益转变。构建完善的综合防灾减灾

灾与公共安全体系，筑牢城区运行的安全底线，运用先进的规划理念和创新的管理方法，提高城区抗风险能力与发展韧性。

第 14 条 优化功能结构，建设创新城区

以区域合作破解发展瓶颈，以融入全市“中优、东进、南联”发展格局为重点，对接广深港澳科技创新走廊、粤港澳大湾区国际科技创新中心建设，深化深港合作，争取重大交通设施、创新载体等区域性关键要素布局，增强笋岗—清水河、深港现代商贸业升级发展区、大梧桐生态融合区等区域的创新服务能级和区域辐射能力。以功能结构优化加速人口结构优化，合理安排生产、生活、生态空间，促进空间组织方式的集约、混合、高效，促进产城融合互促发展。

第 15 条 坚持资源保护，建设生态城区

坚持山水林田湖草海生命共同体理念，统筹全口径自然资源要素，创新高密度城区自然资源保护利用新模式。发挥梧桐山、银湖山、深圳水库等良好的自然资源本底优势，将生态资源作为长远发展最大的竞争力，提升生态系统的稳定性、连通性和多样性，实施更精细化的生态空间管理与治理，提高生态服务水平，加快实现“碳中和”和“碳达峰”。

第 16 条 强化品质宜居，建设友好城区

以提升居住品质和优化公共服务为重点，构建全覆盖高水平的公共服务网络。顺应人口结构变化趋势，推动公共服务供给的差异化、多元化发展，满足老龄化、多子化需求，营造全龄全民友好、包容共享的社会氛围。做好“绣花”功夫，开展“针灸式”空间修补，打造多样的公共空间，促进传统文化与现代文化、国际潮流文化与本土文化的相互交融，丰富城区活动场景，增加市民的认同感与获得感。

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

耕地保有量是规划期内必须保有的耕地面积。按照全市耕地保有量划定方案，罗湖区范围内无耕地保有量目标任务。

永久基本农田是为保障国家粮食安全，按照一定时期人口和经济社会发展对农产品的需求，依法确定不得擅自占用或改变用途，实施特殊保护的耕地。按照全市永久基本农田划定方案，罗湖区范围内无永久基本农田。

第 18 条 科学划定生态保护红线

生态保护红线是生态空间范围内具有特殊重要生态功能、必须强制性严格保护的区域，按照国家相关规定进行管控。落实深圳市生态保护红线划定方案，确定罗湖区生态保护红线面积共 22.28 平方公里，约占全域国土空间的 28%，主要分布在梧桐山、深圳水库、银湖山、洪湖公园、东湖公园等重要生态功能区。

第 19 条 合理划定城镇开发边界

城镇开发边界是可以集中进行城市开发建设、以城市功能为

主的区域边界。落实深圳市城镇开发边界要求，划定罗湖区城镇开发边界 36.16 平方公里，约占全域国土空间的 46%。

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>
生态保护红线	<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</p>

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）。

——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。

——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。

——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。

——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。

——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。

——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。

——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

	<p>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。</p> <p>——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。</p> <p>——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。</p> <p>——法律法规规定允许的其他人为活动。</p> <p>（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。</p> <p>2.规范国家重大项目占用审批</p> <p>（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。</p> <p>（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。</p>
<p>城镇 开发 边界</p>	<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</p>

	<p>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“两横七纵五片多点”生态空间格局

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市生态环境质量的支撑作用，在全市“四带八片多廊”生态格局基础上，构建罗湖区“两横七纵五片多点”的生态空间格局。其中，“两横七纵”是指纵横分布于罗湖区的九条主要生态保育带和重要廊道，主要承担区域生态系统连续性功能，并对罗湖区整体生态安全起到支撑作用。“五片”是指对城市有重要生态影响的生态功能区。“多点”是指具有水文连通、气候调节等生态系统服务功能的战略性生态节点。

专栏 4—2 “两横七纵五片多点”生态空间格局

两横：指银湖山—布心山生态保育带、深圳河—莲塘河廊道。

七纵：指梧桐山—香港红花岭生态保育带、银湖山—中心公园廊道、笔架山河廊道、布吉河廊道、正坑水—深圳水库—排洪河廊道、大望山—梧桐山—罗芳山廊道、梧桐山河廊道。

五片：指银湖山片区、梧桐山片区、深圳水库片区、大望山片区、布心山片区。

多点：指东湖公园、洪湖公园、罗芳公园、翠竹公园、红岗公园、围岭公园等。

第 21 条 发挥“两横七纵”的生态联通功能

衔接市级生态保育带布局，增设生态廊道，加强生态保护修复和生物联通通道建设，提升物种多样性、生态多样性和景观多样性，稳定区域生态系统质量，维护区域生态系统的连续性，形成“两横七纵”生态网络。

第 22 条 强化“五片”的生态筑底作用

对银湖山、梧桐山、深圳水库、大望山以及布心山等五个重要的生态片区，最大限度保护原生自然生境，减少不必要的人工绿化活动。开展保护利用活动时，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。结合五大片区的生态资源特色，按照低影响、生态化的原则完善相应基础配套设施，促进科研、科普、休闲、游憩等功能复合，兼顾市民生活需要。

第 23 条 突出“多点”的生态支撑作用

利用东湖公园、洪湖公园、罗芳公园、翠竹公园、红岗公园、围岭公园等重要生态战略节点，发挥城区中小型绿地在城市绿色基础设施网络中的关键作用，提供水文连通和气候调节等生态系

统服务功能，维持生态系统稳定。

第 24 条 建立自然保护地体系

按照深圳市确立的自然保护地体系，建立自然保护地名录，加强对广东梧桐山国家级风景名胜区和深圳洪湖地方级湿地公园的保护与管理，确保重要自然生态系统、自然遗迹、自然景观得到系统性保护。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 25 条 构建“两轴两带三心四片”城区开发格局

巩固提升罗湖区在深圳都市核心区中的地位与作用，衔接全市“一核多心网络化”的空间格局，以强化区域功能联动为导向，以复合型交通通道为支撑，增点扩心、纵横连通，构建罗湖区“两轴两带三心四片”的城区开发格局。“两轴”是指中心功能拓展轴、深港东部创新发展轴，支撑罗湖区纵向拓展。“两带”是指南部综合服务带、北部创新发展带，将发挥与区域的横向联动作用。“三心”是指罗湖综合服务中心、清水河产业创新中心和大梧桐生态融合创新中心三个具有辐射带动作用的城市增长极。“四片”是指银湖、布心—水贝、新秀、莲塘四个重要功能节点，推动功能优化提升，带动罗湖区全域高质量均衡发展。

第 26 条 突出“两轴”纵向拓展作用

中心功能拓展轴。依托布吉河以及由红岭路、宝岗路、人民公园路、文锦路、玉平大道南延线、轨道 17 号线和 25 号线组成的复合通道，南北联通罗湖区内部的蔡屋围、人民南、东门、湖贝、笋岗、清水河等重点发展区，引导传统与新兴金融、高端与特色消费、科技产业创新与综合文化服务等功能空间拓展，疏解原料批发、大宗仓储等非核心功能，加强与香港、龙岗临界地区的功能联动和互补发展，增强罗湖区吸引与辐射能力。

深港东部创新发展轴。依托莲塘口岸与东部过境通道，链接莲塘片区、大望梧桐片区与香港东部知识及科技走廊，以空间互联带动要素互动，联动香港源头创新资源，增强罗湖区空间成本与人力资源优势，加速集聚各类创新要素、平台载体，充分释放协同创新活力，打通区域的产业链、创新链、人才链与价值链，实现深港创新联动，增强罗湖区科技研发与成果转化能力，辐射深圳都市圈东部腹地。

第 27 条 发挥“两带”横向联动作用

南部综合服务带。依托深南东路、沿河路、轨道 1 号线、2 号线、5 号线、8 号线，串联深圳火车站以及罗湖口岸、文锦渡口岸和莲塘口岸等重要交通枢纽，支撑深圳都市核心区综合功能

联系轴聚合发展，重点强化金融服务、商务服务、商业服务、文化创意等现代服务业功能，全面提升都市服务能力，形成具有区域辐射力的综合服务与口岸经济复合发展带。

北部创新发展带。依托泥岗路、布心路等主要交通干线，串联北部银湖、清水河、东晓、布心和大望梧桐片区，融入广深港澳科技创新走廊区域一体化创新网络，围绕科技创新，集聚数字经济、信息经济、生物经济产业，增强创新资源的集聚，加快形成知识创新、技术创新到产业培育的创新链条。

第 28 条 打造“三心”，形成城市增长极

罗湖综合服务中心。与全市都市核心区扩容同步，拓展罗湖核心区范围，由原蔡屋围—人民南—东门拓展至笋岗、湖贝。承担金融、商务、消费、文化、旅游等综合性职能，推动现代服务业跨界融合。提升改造标志性公共建筑与公共空间，形成高品质、特色化、有魅力的“中央活力区”，提升罗湖区对外吸引力与辐射力。

清水河产业创新中心。以罗湖北站为依托，盘活清水河存量空间与玉龙片区新增用地，实施站城综合开发，培育并吸引深圳都市核心区东部科技创新资源，强化信息服务、科研教育服务、生产要素交易服务等功能，增强产业创新服务能力，实现创新服

务的区域共享，形成高浓度的创新氛围，加快战略性新兴产业集聚，成为区域与城市创新网络中的重要节点。

大梧桐生态融合创新中心。利用东部过境高速建设与深港深化合作的机遇，以生态友好为前提，修复蓝绿空间，维护多样的物种栖息环境，提升生态服务功能，科学利用战略预留土地资源，完善公共服务和交通条件，营造绿色健康生活体验，推动生态型创新经济发展，吸引大健康、数字创意、节能环保等产业集聚，打造深圳都市圈三生融合发展示范区。

第 29 条 培育“四片”，塑造重要功能节点

银湖片区。增强银湖山生态服务能力，发挥高品质生态环境对人才的吸引力，大力引进与罗湖区产业发展关联度高、占地较小的国际一流大学专业院系、重点实验室、特色学院、企业大学、产学研机构等创新载体，提升科研服务能力和公共服务水平，强化整体创新创业氛围，打造科技创新孵化区，以源头创新带动全区创新发展。

布心—水贝片区。加快布心生命健康产业基地发展，培育经济新增长点。推动水贝黄金珠宝特色产业基地升级，推动传统黄金珠宝向特色金融、设计研发以及定制服务、时尚消费等高价值环节的延伸与发展，打造黄金珠宝总部集聚基地、设计研发中心、

智能制造中心、品牌营运中心和展示交易中心,以空间品质提升,带动业态转型升级,与东门、蔡屋围、南湖、笋岗等片区联动,支撑罗湖区全域消费格局构建。

新秀片区。依托文锦渡口岸改造提升和新秀路拓宽契机,以东深供水通道、新秀村工业区改造等为空间支撑,活化深圳河沿线、深圳水库排洪河与罗芳公园景观资源,聚集文化艺术、体育休闲、专业服务、科技创新要素,建设集深港文化交流、跨境就业、品质生活、科技创新于一体的多元体验与产城融合社区。

莲塘片区。以莲塘口岸为核心,深化与香港人才交流、创新创业的互动合作,强化科技创新、人才服务、保税展示与对港服务功能,带动周边地区的产业升级与功能提振,引导科技创新集聚,加强扶持互联网、电子商务企业及中小民营高科技企业的发展,成为服务东进战略、对接香港北部都会区发展的功能节点。

第四节 主体功能区落实与深化

第 30 条 一级规划分区

罗湖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,结合罗湖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。在全区层面划分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。

生态保护区按照国家关于生态保护红线的相关规定进行管理。生态控制区兼容生态保护红线准入活动，限制对生态环境造成较大影响的项目开发，区内准入规则按照相关要求执行。

第 31 条 二级规划分区

城镇二级规划分区。加强规划统筹，按照主导功能，将城镇发展区内用地划分为居住生活区、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、公用设施集中区、战略预留区等 8 类城镇功能二级规划分区，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。

生态二级规划分区。落实市陆域生态单元划定方案，将陆域生态保护区和生态控制区内用地划分为水源安全区、生态保育区、生态游憩区等 3 类生态功能二级规划分区，明确不同生态区

域主导功能与管控要求，强化精细化管理，为城镇开发边界外的生态空间开展详细规划编制提供依据。

第五章 自然生态资源保护利用与修复

第一节 耕地资源保护利用

第 32 条 严格耕地用途管制

加强耕地数量、质量和生态“三位一体”保护。按照保护最严、质量最优、效益最好的原则保护利用耕地，严格落实耕地占补平衡、种植用途管控等耕地保护要求，加强对现有 29.4 公顷耕地的分类管理和动态管理。

第 33 条 优化耕地布局与利用方式

遵循严守红线、生态优先、集中连片、保障水源、统筹兼顾的原则，开展土地综合整治，因地制宜，结合耕地后备资源调查评价，分步骤推动耕地整治与连片布局。创新高度城市化地区耕地保护利用模式，发挥耕地的科技、生态、文化价值，对于现状保留的耕地有序引导发展以都市休闲、农业科普为特色的智慧生态农业。

第二节 森林资源保护利用

第 34 条 打造森林城区典型样板

强化罗湖区森林资源优势，支撑深圳市建设国家森林城市典

范，加强林地资源保护，精准提升森林质量，增强碳汇能力，建设具有南亚热带特色的物种丰富、功能稳定、景观优美的近自然地带性森林群落。大力推进森林入城，加强森林与城市景观的联系，打造低影响、高品质的森林游憩体系，创建森林城区，增进市民生态福祉。

第 35 条 严格保护森林资源

严格林地用途管制。严格执行建设项目使用林地总量控制和定额管理制度，对接市级指标要求，统筹土地利用年度计划指标与林地定额指标。各类建设项目应不占或者少占林地，确需使用林地的，应在空间论证阶段对其必要性及可行性进行充分论证，禁止毁林开荒、毁林挖塘等将林地转化为其他农用地的行为。禁止商业性采伐，加强森林防火、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天然林。

第 36 条 积极补充森林资源

在一级水源保护区、生态保护红线、森林郊野公园等重要生态功能区进行见缝造林，在现有林地上实施造林、抚育及更新。对现状为种植园地、其他草地、矿山、裸土地等非林地中适宜造林绿化的地块进行改造，促进非林地转为林地，增加森林面积。到 2035 年，完成所有适宜造林绿化的非林地地块改造并纳入林

地管理。

第 37 条 精准提升森林质量

推动天然林集中保护区、一级饮用水源保护区、各类自然保护地等范围内的商品林转为公益林，提高生态公益林比例。对低质低效桉树林、其它低质低效林等进行优化提升，采用乡土阔叶树种和珍贵树种营造多树种组成的阔叶混交林，恢复南亚热带常绿阔叶林森林群落。推进中幼龄林抚育，提高林分质量。

第 38 条 大力推进森林入城

在维护生态系统稳定性的前提下，加快布心山郊野公园、银湖山郊野公园、南湾郊野公园（二期）和北桐郊野公园的规划建设，提高服务覆盖度、可达性和公园品质。积极推进梧桐山、银湖山片区绿道网与城区慢行系统的连接，加强郊野公园与城区之间的联系，建设低影响的森林步道系统，打造高品质森林游憩体系，为人们提供丰富的自然体验。

第三节 河湖水系与湿地保护利用

第 39 条 构建河湖水系与湿地空间网络

严格保护饮用水源，构建蓝绿相映、碧水串城、开放共享的河湖水系与湿地生态网络，提升水系与湿地资源保护利用的系统

性和整体性,营造丰富多样的水生生物栖息地,增加生物多样性。到 2035 年,重要河流自然岸线保有率不低于 65%,重要河流湖泊水质达标率达 100%。

以现状水系格局为基础,构建以深圳水库为核心,以深圳河、莲塘河、深圳水库排洪河、布吉河为主干水系,串联中小水系廊道和多个城市公园的河湖水系和湿地空间网络。细化延展中小水系廊道,沿河道因地制宜开展湿地生境营造,改造升级洪湖湿地公园,开展湿地自然保护地建设。以消除安全隐患、完善城市水系网络、提升人居环境为目标,推动暗渠复明,发挥河湖水系与湿地对自然生态系统的织补和串联作用。

第 40 条 加强河湖水系与湿地空间管控

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。补充湿地面积,保持湿地规模稳定,恢复湿地生态功能。

第 41 条 提升河湖水系与湿地服务功能

以河湖水系为纽带，串联周边山林资源、城市绿地、文化遗产等自然人文要素，塑造连续贯通、蓝绿交融、功能复合、开放共享的滨水活动空间。加强水库分类管理，有序开展水库除险加固。在保障水库水质和防洪安全的前提下，增强非饮用水源水库的生态景观功能。引导小坑、仙湖等郊野型水库优先发展休闲游憩、生态旅游功能，成为片区重要的公共活动空间。推动银湖、金湖等城市型水库打造成具有生态休闲、游览科普功能的综合性生态湿地公园。

第四节 矿产资源与地质遗迹保护利用

第 42 条 合理开发利用矿产资源

科学划定区级矿产资源勘查和开采规划区块，严格管控矿产资源勘查与开采。严格落实市级禁止开采区和限制开采区范围，对禁止开采区内的石料、矿泉水、金属矿等优势资源适度、有序勘查。

第 43 条 保护提升重要地质遗迹景观

开展精细化的罗湖区地质遗迹调查评价，科学划定保护等级，建立详细的地质遗迹保护名录。实施分级分类分区保护利用，

以梧桐山国家级风景名胜区为重点，开展仙湖后山、小梧桐山、泰山涧等重要地质遗迹的保护和提升工程，加强梧桐山火山岩成因演化机制研究。

第五节 国土空间生态修复

第 44 条 实施系统性生态修复

尊重自然生态的系统性、完整性，坚持保护优先、自然恢复为主的方针，按照系统修复、分类施策、因地制宜的原则，开展科学性、系统性、差异化的生态修复，实现生态网络结构完整畅通、生态系统更加健康、生态系统服务功能明显增强、生态胁迫等级不断降低的总体目标。

第 45 条 开展森林生态系统修复

梧桐山生态修复。严格落实梧桐山国家级风景名胜区管理要求，采用以生态保育、自然恢复及辅助再生相结合的生态修复策略，重点开展珍稀濒危物种保护繁育及栖息地和原生地保护，实施森林质量精准提升、水土流失监督治理等生态修复措施，促进自然演替，提高山林生态系统的稳定和服务功能。

银湖山生态修复。针对银湖山利用现状与资源分布，采取以生态重建为主的策略，重点开展下坪填埋场及周边地区的环境整治，实施覆绿工程，有序推进银湖山片区的中幼林抚育、相思林

改造，持续开展水土流失生态治理、危险边坡整治，提升边坡植被覆盖度。

布心山生态修复。按照自然恢复与辅助再生结合的策略，加大天然林保育力度，改造提升桉树林和人工相思林，优化森林结构。开展水土保持工程，对临近深圳水库的地区，深入推进面源污染治理。提高边坡整治水平，改善沿线边坡的生态景观。

第 46 条 开展河流水系生态修复

深圳河主干河流生态修复。以辅助再生为主要修复模式，持续推进深圳河水环境综合治理，提升水环境质量。重点开展滨河地区低效用地生态清退，实施河道生态化改造，维护和提升河流自然形态，补充河道基流，营造多样化的生境。结合深港合作，逐步提高河岸的可达性和公共开放度，提升生态服务水平。

深圳河流域水系生态修复。针对莲塘河、深圳水库排洪河、布吉河、笔架山河和清水河及其滨水地区，开展差异化的生态修复。开展流域内点源和面源污染治理，提升水环境质量。采用生态重建为主的策略，逐步开展布吉河、笔架山河等有条件河段的暗渠复明工程，重塑河道形态。采用辅助再生为主的策略，开展莲塘河及其支流的水生态修复，推动河道、河岸和滨河地区生态环境品质的整体提升。

第 47 条 实施生态廊道和生态节点修复

关键生态廊道修复。以“两横七纵五片多点”的生态安全格局为依据，以银湖山—布心山生态保育带为重点，针对廊道断裂点、破损区开展生态重建和辅助再生修复，加强陆域生态空间连通，引导蓝绿空间融合，促进植被群落恢复，降低开发建设干扰，形成更加稳定的生态空间网络。

重要生态节点修复。提升翠竹公园、罗芳公园、围岭公园、红岗公园等生态质量，以辅助再生为主要修复策略，增加森林覆盖率，优化植被群落结构，合理引导功能分区，运用低碳生态技术，完善绿色基础设施，在保障生态系统健康的基础上提升生态服务水平。

第 48 条 持续推进外来入侵物种治理

采取以群落改造为主，辅以人工清除、化学防治和生物防治相结合的措施，全面治理薇甘菊、五爪金龙等外来入侵危害植物，开展红火蚁等专项治理，加强外来物种调查，完善监测预警机制。

第六章 城区空间资源配置

第一节 城区规模和结构

第 49 条 优化人口规模和结构

稳定人口规模。以城区综合承载力为约束，促进人口规模的理性调控，稳定人口基数，提高人均资源量，提升居民幸福感。按 110 万常住人口规模，持续提升基本公共服务能力，保留适当发展弹性。按实际管理人口规模配置交通、市政设施，保障城市运行安全。

优化人口结构。稳定并增强中心吸引力与辐射力，推动人口发展与产业结构、城区功能相互促进、协调发展，以产业结构优化带动职住人口结构优化，持续增加就业岗位数量，提高就业人口比例，提升整体人口素质。保持人口合理流动，提高城区发展活力，延迟人口老龄化趋势。

加强人口调控。完善辖区人口监测体系，加强人口基础数据资源整合，实现常住人口、管理服务人口的动态监测评估预警。发挥政策调控作用，通过产业、功能、空间等多要素结合的方式，有序推动人口总量疏解，实现人口减量与提质。

第 50 条 调整建设用地规模和结构

严格控制建设用地规模。统筹安排新增建设用地，优化建设用地布局，推进土地集约高效利用。优先保障民生设施建设和产业创新发展用地需求，重点支持深港现代商贸业升级发展区、清水河产业创新中心、大梧桐生态融合区等重大战略平台和地区的建设，推进城区高质量发展。有序清退违法、低效建设用地，将侵占梧桐山、布心山等重要生态空间、威胁城市生态安全的现状建设用地，优先纳入清退范围，恢复为生态用地，稳定城区生态格局。

合理调整建设用地结构。遵循“优民生、增产业、稳居住、留弹性”的思路，持续优化建设用地结构和空间布局。优先布局公共服务设施和基础设施，公共管理与公共服务设施用地占建设用地比重提升至 10%左右。适应创新发展空间需求，工业用地、仓储用地占比力争达到 4%。促进现代服务业集约高效发展，商业用地占比逐步下降至 8%左右。居住用地占比调整至 29%左右。预控留白用地以适应未来发展的不确定性，重点用于保障公共服务设施、公用设施、交通运输及科技创新与产业发展需要。

第 51 条 管控建筑规模和结构

应对空间精细化管理需求，有序调控建筑规模总量，统筹考

虑城区资源环境承载能力、发展需求，合理引导城区三维空间秩序。按照“稳居、增产、优商”的原则，科学管控新增建筑功能，稳定规划居住建筑增量规模，增加工业仓储等产业空间规模和占比。

第二节 居住生活空间

第 52 条 稳定居住空间规模

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”。稳定居住用地规模，着力提升居住空间品质，合理控制居住密度和居住空间开发强度，适度、有序供给住房，创造宜人人居环境。到 2035 年，常住人口人均住房建筑面积稳中有升，并为一定比例的流动人口提供基本住房服务。

第 53 条 多手段提升居住空间品质

综合整治。大力开展老旧住宅区和城中村综合整治，优先解决水、电、气、消防、安防及建筑安全隐患等基础问题，增补公共厕所、停车设施和公共活动空间，升级智慧化管理设施，完善社区综合服务，并逐步开展儿童友好和适老化改造，提升公共空间设计水准。将太安、翠竹、田贝、碧波等片区的老旧住宅区建设成现代人文的完整住区，将保留的大望村、梧桐山村等城中村改造成环境优良、配套完善、特色鲜明、宜居宜游的安居社区

和活力街区。

拆除重建类改造。强化政府统筹作用，优化更新计划准入门槛，有序推进城中村改造。按照现代化居住标准，提高住房质量，完善社区配套，营造和美宜居的居住环境，并结合实际，合理增加保障性住房规模。支持并允许权利人依法依规开展危房拆除重建，改善居住品质。针对有居住改善需求的旧住宅建筑和老旧住宅区，探索创新权利人自行开展的拆除重建，在零增量或小微增量前提下，为居民提供更优质的住房条件。

第 54 条 多渠道完善住房保障体系

充分利用存量居住空间，提高保障性住房供给规模。充分发挥城中村范围广、租金低的优势，保留保护现状建设条件较好的城中村，引导和控制城中村拆除重建的节奏，完善和规范租赁市场，探索按要求将城中村纳入城市住房保障体系的实施路径，为新市民、青年人、住房困难家庭等提供可负担的居住空间。拓展存量住房转化保障性住房渠道，在充分评估、强化统筹与风险管控基础上，探索建立依托保障性住房社会化收储平台，整合收储老旧住宅区和城中村租赁住房资源。加大住房供给侧结构性改革，优化住房供给类型结构，提升新增住房中保障性住房比例。增加保障性住房用地供应，鼓励企事业单位利用自有用地建设保

障性住房。

第三节 公共服务空间

第 55 条 打造民生幸福标杆城区

构建优质均衡的公共服务设施体系，形成多层次、多元化、全覆盖、高品质的基本公共服务网络。构建 15 分钟社区生活圈，打造设施完善、活力多元、全龄友好、高效便捷的高品质宜居社区生活空间。推进全民友好型城区建设，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，提升市民幸福感。

第 56 条 构建更高水平的教育设施体系

积极发展特色新型高等教育。结合罗湖区产业发展特色和布局，规划在银湖片区预留发展新型大学及学院的特色高等教育空间，围绕产业链布局教育科研基地，集聚一流研究院所、顶尖科研人员和科技创新人才，引导产学研用深度融合。

全面提升高中教育服务能力。高质量推进高中项目建设，扩大高中学位供给，提升高中服务能力。结合罗湖区高中阶段学位需求情况，因地制宜布局高中，鼓励建设规模小而精的走读制高中。

促进义务教育优质均衡发展。全面推动基础义务教育设施用

地达到深圳市规划标准，改变义务教育超负荷运营局面。建设高品质义务教育设施，促进义务教育资源优质均衡配置，推进教育公平。根据人口变化，适时调整小学与初中学位供给结构。

推动学前教育和托育服务普惠发展。多措并举发展学前教育，扩大公办幼儿园学位规模，发展多种形式的托育机构，提供普惠性的幼托服务。积极利用存量空间增补幼托设施，稳步推动现状建成区幼儿园改造升级，引导有条件的幼儿园利用现有资源或通过新建、改扩建等方式开设托班，完善就业人群密集区域和用人单位的幼托服务，按照服务人口规模和婴幼儿数量配置托育机构，保障用房面积，引导均衡布局，形成幼有善育的发展局面。

满足特殊教育发展需求。关爱弱势群体，促进基础教育公平，拓展特殊教育资源，保障特殊人士接受义务教育的权利。

第 57 条 完善分类分级医疗卫生服务体系

整合各类优质医疗资源，构建国际一流的“综合+专科”医疗服务体系。改扩建深圳市人民医院、市保健办、罗湖区妇幼保健院和罗湖区人民医院本部及春风院区，强化区域医疗服务中心地位。打造“市级医疗中心+基层医疗集团”分级诊疗联合体，高标准建设社区医院和社康中心。

第 58 条 打造丰富多样的文化设施服务体系

完善“市—区—街道—社区”四级文化设施体系，围绕标志性重大文化设施，打造罗湖区文化新标志。整合文化设施资源优势，改建深圳大剧院、工人文化宫、深圳动漫基地等，打造“文化+产业”新业态，提高文化设施的服务水平，丰富市民文化体验。依托深南大道，以湖贝片区和东门步行街为重点，打造都市文化艺术展示区。借助梧桐山地区优质的自然人文景观资源，结合村落建筑改造，形成集生态、文化和休闲于一体的特色场馆群，建成彰显“最深圳”文化内涵的创意先锋城区。

第 59 条 塑造全民共享的体育活动设施体系

坚持全民友好、社会共享、促进交往的发展理念，健全“市—区—街道—社区”体育设施体系。提升罗湖体育休闲公园、粤海体育休闲公园等重大体育设施的服务能力，形成具有区域影响力的体育场馆区，增强特色体育赛事承办能力。推动健康生活方式，提高居住、产业社区体育运动场地建设标准，加大社区体育运动场地供给力度，在高密度地区推广空中和地下公共运动场建设，构建均衡布局的社区运动服务网络。鼓励文化设施、公园绿地、商业服务业设施等用地兼容体育功能，配建社区体育活动场地，建成“活力罗湖”全民运动城区。

第 60 条 建设多层次多样化的养老服务体系

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，加快四级养老设施网络，构建多层次、全覆盖的养老服务体系。高标准建设专业化养老机构、医养融合机构，完善社区养老服务能力，提高基层医疗卫生机构的护理型床位比例，实现全区街道长者服务中心和社区长者服务站点全覆盖，满足就近养老服务需求，营造老有颐养、慈善关爱的社会氛围。

第 61 条 构建全民友好的 15 分钟社区生活圈

以居住区为中心，按照步行 15 分钟可达的空间范围，配置生活所需的基本服务功能与公共活动空间，打造功能全面、高效复合的社区生活服务空间，建设环境宜人、活力多元、便捷通达的社区公共空间网络，营造开放共享、全民全龄友好的社区服务体系。

以就业地为中心，按照步行 15 分钟可达的空间范围，适当增加居住和公共交往空间，重点依托轨道交通站点与公交换乘站，集中配置商业、教育、医疗、文化、娱乐、体育等社区配套设施，推动传统就业空间向产城融合、功能完善、环境宜人的产业社区转型，促进职住平衡。

第 62 条 鼓励创建特色社区

在全面落实社区公共服务设施配建要求基础上,结合地区差异,鼓励增加公共服务设施配建类型,推动四类特色化社区发展。绿色生态型社区鼓励配套社区游憩空间、绿色开敞空间、自然教育展馆、园艺与都市农场等生态服务空间。国际交往型社区鼓励配套人才交流中心、国际教育培训、特色商业等各类交往服务空间。文化创意型社区鼓励配套社区展演空间、图书室、小剧场、特色学院、艺术展示等文化服务空间。科技创新型社区鼓励配套创客空间、自习室、优质健身空间、交往会谈空间等创新服务空间。

第四节 产业发展空间

第 63 条 构建都市型现代产业体系

全面贯彻新发展理念,服务和融入新发展格局,着力推动高质量发展,提档升级金融、商贸、商务服务三大优势产业,培育发展软件和信息服务、现代时尚、大健康、安全节能环保、数字创意等战略性新兴产业引擎,促进以黄金珠宝、文化创意为特色的产业高质量发展,努力构建梯度清晰、优势突出、融合发展的都市型现代产业体系。

第 64 条 优化产业空间资源配置

应对产业发展需求，适度增加产业空间供给，优化产业空间结构。坚守工业区块线，强化政府主导力度，打造集中连片、集约高效的产业集聚区。释放高端优质工业空间，增加研发用房建筑规模，稳步推动老旧写字楼和商贸楼宇改造升级，提升甲级写字楼和优质商业楼宇规模比例，稳定一般写字楼和商业楼宇规模，控制产业空间成本。

第 65 条 完善产业与创新空间布局

大力打造现代服务业集聚区。发挥龙头企业带动作用，依托金融、高端商务、高端商贸、现代医疗服务业等产业链集聚优势，全面提升罗湖区总部经济发展能级，以楼宇经济为抓手，重点打造蔡屋围、笋岗、水贝现代服务业集聚区。聚焦成熟期和成长期产业，吸引高附加值产业环节，围绕商务人士需求，从空间品质、专业服务等方面加强规划引导，结合蔡屋围、笋岗、人民南、东门、水贝等核心商圈发展特色，加强商业空间与文化景观要素融合，打造高品质商务办公空间。围绕罗湖综合服务中心，推动老旧商业办公建筑开展有机更新，鼓励物业自改。

积极培育科技创新集聚区。依托产业发展基础与空间开发条件，打造清水河、布心、大望—梧桐、莲塘等四个科技创新集聚

区，重点发展软件与信息服务、智能终端、数字创意、时尚产业、新材料、大健康、安全节能环保等战略性新兴产业和区块链等未来产业，探索智能网联车、低空经济、绿色低碳等应用场景，促进科技创新产业和资源集聚发展。聚焦转型期及培育期产业，吸引高创新性环节，重点面向科研人员和初创青年提供科研办公与创新创业空间。以 TOD 为导向，推动清水河地区连片改造，鼓励莲塘、大望—梧桐地区综合整治，加大创新型产业用房筹集与供应力度，加强空间形态和业态引导，打造低成本、高包容性的创新型空间。积极布局创新锚点，精准引进深港创新创业基地等创新载体，增强科技创新集聚区产业吸引与孵化能力。

加快建设深港现代商贸业升级发展区。以三大口岸片区为核心，聚焦商贸、金融、旅游等领域深度合作，打造深港跨境流量经济空间，推动现代商贸业全面升级。罗湖口岸片区聚焦跨境消费、金融科技、创意设计、文化旅游、科研创新等领域，打造国际消费枢纽引领区，重点建设深港产业合作示范园。文锦渡口岸片区聚焦研发服务、检验检测、技术攻关、科研成果转换、专业咨询等高端商务服务业，打造紧密互动的深港跨境商务区。莲塘口岸片区以莲塘互联网产业集聚区为核心，聚焦新一代信息技术、数字经济、生物医药等，打造产业协同发展区，重点联动香港香园围建设现代物流产业园，对接香港沙岭创科功能发展建设

创业就业平台载体和孵化基地。

第 66 条 促进产城融合发展

推动三层次空间产城融合发展。发挥成熟城区发展优势，结合产业需求和就业群体特征，优化提升公共服务体系和生态服务网络，促进生产、生活和生态有机融合，激发产业创新活力。倡导产业集聚区功能混合布局和土地复合利用，促进居住与就业平衡发展，打造包容活力的产业和创新空间。提倡建筑内部复合利用，鼓励发展嵌入式创新空间，为小微企业提供低成本办公场所。

分类落实产城融合配套要求。立足产业发展特征和就业人群的需求场景，对现代服务业和科技创新集聚区提供差异化生产和生活配套。现代服务业集聚区以商务办公空间为主体，加强高端商业、文化地标、休闲场所等配套服务空间供应，优化轨道站点出入口布局，无缝衔接周边服务空间，全面提升城区空间环境品质。科技创新集聚区重点推动就业空间与 TOD 开发相结合，加强开敞空间、第三空间、孵化器、加速器等创新要素和设施布局，提高商业服务、教育、医疗、文化、娱乐、体育等基础设施服务水平。

第五节 绿色开敞空间

第 67 条 优化绿色开敞空间布局

以公园建设统筹生态资源保护、利用与修复，促进蓝绿开敞空间融合发展，打造“生态、人文、舒适、可达”的高品质绿色开敞空间。完善公园体系建设，优化公园绿地布局。基本实现全体居民“开窗见绿、五分钟入园、三十分钟进林”的目标，打造“绿美广东”的新样本，建设全民共享共惠、充满活力的全域公园城区。

第 68 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 69 条 打造分级公园体系

构建自然郊野公园、城市公园、社区公园为主体的公园绿地

系统，优化布局城市公园与社区公园，合理增补公园绿地规模与数量，提升公园服务能力与服务价值，形成宜人、多样、便民的公园体系。持续推进银湖山郊野公园、布心山郊野公园、围岭公园、罗芳公园、深圳河滨水公园的规划建设。

第 70 条 构建通风廊道系统

落实布吉河沿线、深南大道沿线等五条全市一二级通风廊道，增加深圳河—莲塘河、笋岗东路—深圳水库等连接城区与生态片区之间的三级通风廊道，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，避免垂直主导风向的屏风式、密集且高度一致的建筑布局，逐步打通阻碍廊道连通的关键节点。

第 71 条 拓展城区绿化空间

结合山边、水边、路边的闲置地、空闲地建设带状绿地、防护绿地、街头绿地，大力提高绿地面积。积极推动建成区内建筑的屋顶绿化工程，重点对综合整治范围内的城中村、商业裙楼推进屋顶绿化改造，建设雨水花园、都市农场等，改善微气候。加强古树名木、大树保护管理，明确古树名木和大树空间分布及管控范围、管护要求，实施精准管理。

第六节 陆海统筹

第 72 条 串联海岸带空间

落实深圳市“一带三区十五段”的海岸带空间结构，依托深圳河干流和莲塘河，强化生态功能和滨水空间连续性，逐步贯通滨水步道，预留布吉河口生态公园及广场等公共空间，结合爱国主义教育、深港历史文化、自然科普教育等主题，打造自然风貌与历史人文特色兼具的沿深圳河段滨水岸段，支撑中部都市魅力休闲区发展。

第 73 条 持续开展河湾联治

按照陆海统筹、以海定陆的原则，以区域合作深入推动“深圳河—深圳湾”河湾生态环境联动治理，大力提升罗湖区境内深圳河干流及其支流的水环境质量，落实入海河流污染物排放要求。持续推动深港生态环境合作，开展统筹保护、污染治理和环境监测。保护深圳河岸线形态，提升生物多样性，营造健康的生态系统。

第七章 历史文化保护和风貌塑造

第一节 历史与当代文化

第 74 条 保护与利用历史文化遗产

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范围线 and 建设控制地带、地下文物埋藏线、城市紫线、历史风貌区保护范围等在内的历史文化保护线。深入挖掘文化内涵和时代价值，建立体现罗湖区特色的文化遗产活化保护模式，实现保护与发展相互促进。

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，严格落实文物保护单位管理要求。加大文物保护力度，加快推进各级不可移动文物专项保护规划工作，划定文物保护范围和建设控制地带，在城市规划建设中加大文物保护力度。将不可移动文物保护空间管制的规划要求纳入国土空间“一张图”实施监督信息系统。加强和规范尚未核定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，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。稳步推进文物合理适度利用，促进文物保护的可持续发展。

历史建筑与历史风貌区。有序推进区内历史建筑和历史风貌

区的普查筛选评估工作，建立完善罗湖区历史文化建筑保护名录。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。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。按照保持原有外形和风貌的原则，因地制宜，积极开展历史风貌区和历史建筑的活化利用。倡导微更新、微改造等方式，推动湖贝旧村复兴，适当植入新功能，形成具有岭南风韵的文化街区。提升地王大厦、深圳证券交易所（旧址）、深圳书城所在街区的整体景观风貌，彰显富有活力的现代都市空间意象。开展东门片区传统历史风貌提升改造工程，推动历史文化资源与旅游、教育、娱乐、消费等产业深度融合。

第 75 条 加强城市紫线保护

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 76 条 创建与推广历史文化游径

梳理历史文化遗址节点，形成罗湖区文化地图，组成多个文化体验环，串联文化记忆空间，丰富罗湖区文化精神，提升城区深层内涵。

串联历史文化思古径。在合理保护和有序修缮怀月张公祠、思月书院、元勋旧址、红岗东村侵华日军军事设施遗迹等文物和历史建筑的基础上，利用东门步行街和周边街巷，向东连接湖贝旧村南坊，形成以传统文化体验为特色的游览体验路线，追忆城市历史，融合现代文化，传承与发展特区文脉。

打造改革开放标志径。挖掘并弘扬特区改革开放文化精神，由地王大厦、深圳证券交易所（旧址）、渔民村村史馆、罗湖口岸联检站、国贸大厦、竹园宾馆、金啤坊（原金威啤酒厂）等展现特区成立发展的特色场所和节点为主体，串联形成改革开放历史体验环线。植入宣传展示与媒体互动等功能，筹建深圳改革开放纪念馆，铭记深圳改革开放历史进程。

形成山水文化漫游径。以深圳河、深圳水库排洪河、罗芳公园和梧桐山为核心，串联深港口岸边界地区和东部成片的山林生态空间，推动深圳火车站和罗湖口岸综合体改造，增强罗芳公园、东湖公园休闲游憩功能，提升弘法寺及佛学院等文化体验，形成深港风貌观景点、深港文化及消费中心、文化交易中心、梧桐山

生态科普教育中心等一批特色体验节点，突出深港文化交融、山水城景观融合的城区印象与感受。

第二节 城区整体风貌

第 77 条 塑造特色鲜明、疏密有致的空间意向

衔接全市“山海连城”整体空间形态指引要求，尊重现状、凸显罗湖区山水人文资源特色，构建“一脊一带抱四区，一半山水一半城”的整体景观结构，强化依山临河、绿林环绕、人文与自然景观紧密交融的城市意象，塑造系统化、人性化和多样化的城市公共空间环境，保持与增强现代化都市中心区的吸引力。

“一脊”是依托北部的银湖山、围岭山、布心山和梧桐山，形成城区绿脊，打造可以俯瞰城区全貌的山体景观阳台。“一带”是依托南部的深圳河、莲塘河，形成城区蓝带，联动香港，塑造空间连贯、体验丰富、通山达海的滨河景观带。“四区”是结合城区功能与空间形态的差异，划定国际都会风貌区、现代人文风貌区、城景交融风貌区和自然景观风貌区四类特色分区，突出不同区域的空间特质，融入更多人文元素、艺术元素、自然元素和历史元素，增强市民多元化的空间体验。

专栏 7—1 城区风貌分区

国际都会风貌区：包括桂园、南湖、东门、笋岗片区。整合罗湖区政治、

经济、文化等优势公共活动资源，适当向核心区域集中，充分挖掘布吉河、笔架山河等特色蓝绿空间的生态价值，打造成为商业空间高度繁荣与生活空间紧凑宜人的城市中心活力区。

现代人文风貌区：包括翠竹、黄贝岭、新秀片区。全面开展城中村和老旧住宅区综合整治，系统提升居住社区风貌品质，维护不同居住空间差异化的建筑形态，注重街道界面的统一性和丰富性，提供生活化、便捷性的公共活动空间，提升宁静与热闹和谐共存的居住氛围。

城景融合风貌区：包括银湖—泥岗、清水河、布心、大望—梧桐、莲塘等片区。凸显罗湖区优越的山水生态景观，加强建筑高度、建筑形态的控制，保障视觉通道，促进城区建设空间与绿色生态空间的融合，打造成为建筑形态依山就势、公共空间自由灵活、城区功能紧凑混合的城景融合风貌区，形成疏密有致的空间意象。

自然景观风貌区：包括梧桐山、银湖山、布心山片区。围绕“一湖三山”打造罗湖生态景观核心组团，严格管控城区建设行为，开展生态保育与修复，挖掘深圳水库的景观价值，丰富生态观赏游憩路线，预控景观视廊和观赏界面，营造显山露水、四季差异、层次鲜明的自然景观风貌，打造罗湖区的绿色名片。

第 78 条 构建蓝绿服务骨架

利用银湖山、围岭、梧桐山等生态自然山体，依托深圳河—莲塘河、布吉河、梧桐山河、笔架山河、深圳水库、深圳水库排洪河，打造具有罗湖特色、互联互通的绿道网络和碧道系统，突出城区山水感知体验，形成空间连通、体验丰富的游憩网络系统。

推动绿道网络联通。依托大型开敞空间及沿街绿地，打通关键节点，加强绿道连通，串联红岗公园、围岭公园、洪湖公园、

人民公园、粤海体育休闲公园以及东门老街、大剧院等重要商业、文化节点，服务范围覆盖区内主要居住、商业商务服务等人流密集的地区，并提供安全、连续、舒适的步行、骑行体验，更好地服务市民健身、休闲、生态感知活动，形成彰显城市多样活力、满足市民生态休闲的绿道服务系统。

提升滨水空间品质。依托罗湖区内丰富的河湖滨水空间，打造三类特色碧道。以深圳河、莲塘河为主线，串联中心区核心服务功能，彰显门户形象，以深港合作的方式共建活力创新型碧道。依托布吉河及其支流（含笔架山河、清水河等），打造集国际消费、科技创新、文化休闲于一体的都市型碧道。以梧桐山河干流、深圳水库、深圳水库排洪河为主体，形成幽美宜人的休闲生态山水画廊，打造自然型碧道。以碧道建设，重建城市水生态系统，改善滨水景观品质，增加活动节点，满足市民近水、亲水的需求。

第 79 条 加强空间形态管控

完善城区风貌管理制度，推动建筑高度的精细化管控，引导超高层建筑在国际都市风貌区集中布局，加强对山边、河边、湖边以及历史风貌区周边的建筑高度与形态的控制引导。以深南路、红岭路、布吉河、泥岗路—布心路等主要城市干道的沿线建筑和公共开敞空间为重点，打造开放、多元、时尚、现代的国际

都市核心特色风貌展示界面。打通城区周边山体景观视廊，构建城市观景系统，突出梧桐山、银湖山、深圳水库等生态景观，营造韵律协调的山体轮廓和全方位的景观体验，彰显都市核心区山水交融的空间特质。

第三节 城区公共空间

第 80 条 塑造特色活力街道

营造共享开放的商业街道。结合东门、人民南、蔡屋围、水贝、笋岗等五大特色消费街区建设，引导由封闭的商业建筑向开放型的商业街巷转变，提高临街面积，加强与周边区域的有机联系，增设游憩停歇点，丰富街道形态，形成可观、可游、可体验的场景空间。

打造共享包容有活力的社区街道。优先在莲塘、银湖等成熟稳定的居住社区开展试点，按照政府引导、专家指导、居民参与的方式，通过围墙改造、立体绿化、运动场地建设等，开展社区公共空间环境改造，营造安全活力的社区文化氛围，打造全年龄段友好、服务全面、睦邻包容的社区空间。

建设高标准国际人士友好街区。以桂园、东门、南湖、笋岗、翠竹等街道为重点，增加面向国际人士的交往空间、服务设施和活动场所，提升建设水平，空间设计上充分考虑不同文化背景群

体的使用需求与习惯，打造一批具有全球一流配套设施、国际一流环境品质和国际交往氛围的特色街区。

第 81 条 丰富公共空间体验

充分利用边角空间与灰空间。立足小而美、小而精、小而特，利用废弃铁路、人行天桥、高架桥底，通过植物、小品、活动场所等“针灸式”景观设计方法，营造特色化公共空间。重点利用笋岗、清水河片区的废弃铁路建设铁轨公园，改造成品味罗湖区历史、展示城区风情的新名片。合理利用人民桥、春风路高架、沿河路高架下空间，加强场地设计与景观营造，承担商业、演出、运动、艺术等多项城市活动，将消极空间转变为体验都市生活的新舞台。

拓展公共空间复合功能。对功能单一、景观单调、设施陈旧的公园、广场空间进行精细微小治理，补充活动设施，增加文化体育服务功能，提升景观设计水平，优化生态环境质量，加强精细化管理，打造兼顾交往、休闲、体育、文化等多元功能的儿童友好、全龄共享、开放宜人的公共空间。

第 82 条 引导空间开放共享

推动校园活动空间分时共享。进一步盘活企事业单位、校园现有的各类运动场馆和活动空间，建立健全分时共享机制，扩充

市民活动场所，提升空间利用效率。

倡导打造开放式社区。逐步打开封闭式住宅小区，共享小区绿地与活动广场，为市民就近提供活动场所。贯通小区绿地与城区绿地之间的公共路径，延伸社区活动空间，加强公共空间的可达性，打造包容、和谐、共享的开放社区。

引导就业区打造共享交往空间。优先在蔡屋围、笋岗、清水河、水贝等就业集中区，结合相邻地区的开发项目，建设空中连廊、屋顶花园、中庭广场以及底层开放空间，打造多元融合、创新集聚、活力涌动、功能复合的创新交往空间。

第八章 综合交通

第一节 对外交通

第 83 条 重构战略设施格局

深度融入国家高铁网络。依托铁路联络线强化广深铁路与厦深铁路、赣深高铁的互联互通，规划新增深汕高铁，全面提升罗湖与长江中游、北部湾、粤闽浙沿海等国内主要城市群及粤东方向的高速铁路可达性。研究深圳站普速铁路功能外迁至深圳东站，增强深圳站对外高铁服务能力。

积极融入城际轨道交通网络。研究预控深圳至深汕特别合作区的快速联系通道空间，强化罗湖与粤东地区城际联系。合理控制新增城际线路周边用地开发时序，保障城际站点及配套设施发展空间。

构建功能清晰的多级客运枢纽体系。优化和提升深圳站枢纽功能，将其打造成集口岸、高速铁路、城际轨道和城市轨道等多功能于一体的国家级客运枢纽。规划罗湖北站区域性客运枢纽，主要承担罗湖区与粤东地区快速轨道交通服务功能和市域轨道交通换乘功能。规划大剧院枢纽和老街枢纽 2 处城市级客运枢纽，主要服务罗湖区与福田区、南山区、龙岗区等区的跨区通勤

及商务需求。规划湖贝—黄贝岭—文锦渡枢纽、雅园枢纽 2 处片区级枢纽，充分发挥枢纽支撑和带动城市主要功能节点发展的作用。

第 84 条 优化对外干线通道

完善多向开放的高快速道路网。按照“疏东西、联南北”的原则，消除泥岗路、布心路、罗沙路等东西向干线性通道交通瓶颈点，落实罗沙路快速通道、南坪大道三期干线性通道规划，形成“三横三纵”高快速道路网络。“三横”包括南坪快速、北环大道—泥岗路—布心路、滨河大道—沿河路—罗沙路快速通道。“三纵”包括清平高速、丹平快速、东部过境通道。

优化货运通道布局。落实过境深港跨界货运交通“东进东出”的总体要求，并考虑客货交通适度分离以及不同功能物流节点的货运交通特点，构建多级物流通道，引导主要货运交通向城区外围转移。一级物流通道主要依托高快速路布局，包括东部过境通道、丹平快速、清平高速等，服务过境和对外货运交通。二级物流通道主要依托干线性主干道布局，包括罗沙路、文锦路、沿河路等，服务城区内部货物集散。

第 85 条 完善口岸功能体系

升级改造罗湖口岸，打造更加便捷、高效的口岸通关模式。

加强文锦渡口岸的客运功能，研究文锦渡口岸生鲜货运功能向莲塘口岸转移的可行性。研究推动莲塘口岸 24 小时通关，优化提升口岸生鲜货运功能。以口岸为核心，加强深港两地轨道、道路交通网络的一体化衔接，提升深港跨界出行的品质和效率。

第二节 城区交通

第 86 条 畅达城区内部道路网

规划洪湖西路、布吉南环路西延、宝岗路北延，完善“三横七纵”主干路网。“三横”指布吉南环路、笋岗路—东门北路—怡景路—罗沙路、深南路，“七纵”指坂银通道、红岭路—红岗路、清水河三路—宝岗路、洪湖西路、东门南路—东门中路、文锦路、爱国路。

规划新增清水河五路、清水河二路、红宝路、莲兴路、环仓南路等，延伸新秀路、宝安北路、翠竹路、华丽路、东晓路、金稻田路等次干道，重点完善口岸、笋岗、清水河、蔡屋围、湖贝、布心、莲塘等城市更新地区，以及玉龙、大望北等新增用地集中地区的次干路和支路网络，畅通内部道路循环并优化对外道路衔接，打造“小街区、密路网”的城区形态。预留罗湖往东部滨海组团新增通道（含深盐三通道）的弹性，辐射带动东部地区发展。

第 87 条 引导绿色出行方式转变

构建多元一体公共交通体系。围绕城市客运枢纽，整合轨道交通、中小运量公交和常规公交网络，形成以轨道交通为主体，多种交通方式为补充的一体化融合发展的公共交通体系，完善公共交通“最后一公里”出行服务，提高市民公共交通“门到门”全出行链体验，助力低碳城区建设。

优化轨道交通网络。衔接落实市级轨道网规划，在既有轨道 14 号线的基础上，研究 11 号线东延的可行性，强化罗湖中心与福田中心、南山中心、前海及龙岗中心等快速轨道交通联系。研究 24 号线北延的可行性，适度加密轨道线网密度，减少轨道交通覆盖盲区，支撑和服务城区重点片区发展。

合理发展中小运量公交系统。在轨道覆盖薄弱地区，合理布局中小运量公交系统，串联轨道交通站点和主要客流吸引点，支撑和服务罗湖北部创新发展带、深港现代商贸业升级发展区、梧桐创新创意产业基地等重点地区发展。

适时调整常规公交网络。结合轨道交通网络，重构常规公交系统。优化公交快线和干线网络，积极拓展定制公交等需求响应型公交模式。完善公交支线网络，加强与轨道交通的接驳衔接，提升常规公交运行效率和服务水平。

分类完善新能源汽车充电设施布局。规划形成“专用设施+

公用设施+基础设施”相结合且功能层次清晰的新能源汽车充电设施体系。专用设施主要结合公交场站、物流场站等建设，实现车辆运营、停放、充电一体化。公用设施主要依托交通枢纽、文体场馆、公园、社会公共停车场（库）等多渠道建设，打造便捷高效的1公里社会公用充电服务圈。基础设施主要结合居住、办公建筑配建，保障私家车日常充电需求。

丰富低空交通运用场景。围绕梧桐山、深圳水库、银湖等山水资源以及罗湖、清水河、红岭北、水贝等总部经济集聚区，完善低空飞行器起降点及配套设施，不断丰富“低空+文旅观光”“低空+商务”“低空+高端通勤”路线。

第 88 条 提高公交与物流运行效率

强化公交场站设施支撑。按照立体、集约、综合的原则，规划建设梧桐苑公交综合车场，承担车辆夜间停放、充电、保养、维修等多种功能。结合城市更新等新建项目，严格落实公交场站配建制度，保障公交场站与居民出行需求有效衔接。结合轨道站点建设，同步完善接驳场站功能，促进轨道—常规公交融合发展。

完善物流场站设施体系。建立“物流转运中心+末端配送站”两级物流场站体系。在清水河片区规划物流转运中心，主要承担外围城区至罗湖区的货物转运、分拨以及加工等增值服务。通过

建筑配建完善末端配送站网络，主要承担社区内生活物资集散、周转、临时存储等功能。结合医院、大型商业或住宅、重点产业园区等完善无人机配送点布局，创新发展低空物流配送系统。加强对现有物流空间的资源整合，加快物流仓储设施的立体化、集约化、智能化建设，提高用地效率和物流效率。

精准供应停车设施。按照“有限供应、需求管理”的原则，差异化调节停车设施供应，协调动静态交通平衡，引导市民向“公共交通+慢行”绿色出行方式转变。通过内部挖潜、外部供应、新建增配三种方式，基本满足住宅停车需求。结合城市更新和土地整备，合理增设停车设施。适当增加公共交通服务薄弱区域的公共停车设施供应。探索利用学校、公园绿地等公共设施地下空间，适当补充公共配套设施停车缺口。

第 89 条 打造系统安全的慢行系统

建设慢行示范街区。结合人民南片区、蔡屋围片区、东门片区、笋岗片区、水贝片区、罗湖北站周边片区、莲塘片区的开发建设，通过完善步行和自行车道网络，充分保障慢行交通路权。加强空间利用及无障碍设计，提升慢行体验，构建具有国际消费中心特色的慢行活力都市区。

构建多层次全天候的立体步行网络。重点建设红岭北—园岭

—大塘龙站、泥岗路—笋岗站、水贝—洪湖—田贝站、红岭—大剧院—红岭南—鹿丹村站、老街—晒布站、湖贝—罗湖区政府—黄贝岭—文锦—晒布站、嘉宾—国贸站、人民南—罗湖西—罗湖站等地下步行通道，实现相邻轨道站点间以及轨道站点与主要公共设施、商业楼宇间互联互通的地下步行网络。针对人民南、蔡屋围、东门、笋岗和水贝五大核心商圈以及湖贝、清水河等人流密集的商业、办公区，结合片区城市景观和建筑特征，建设空中二层连廊系统，打造高品质的行人连接系统。

完善自行车道网络。根据不同城市界面、道路功能、出行需求等，因地制宜恢复自行车路权，打通自行车道关键节点，构建连续、安全的自行车道网络。加强自行车道与城市轨道交通网络、绿道网络和碧道网络的衔接。

提升慢行空间品质。以人为本，对交通性、生活性和商业性三类慢行空间进行差异化引导。交通性慢行通道主要沿交通性主干道设置，倡导连续性和安全性。生活性慢行通道主要沿次支路设置，旨在营造场所空间，促使道路向公共空间转变。商业性慢行通道主要依托高强度商业街区内的支路系统设置，采取广场化设计，增加美学设计和景观设计，引导沿街建筑开放退线空间，进行交通和商业的空间一体化统筹设计。全面提升慢行交通设施的无障碍化水平，打造安全、公平的出行环境。

第 90 条 加强交通设施空间管控

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。

第九章 市政基础设施与安全韧性

第一节 市政基础设施

第 91 条 建设安全高效的给排水系统

形成优质稳定的供水系统。集约化、规模化水厂布局，整合关停水量和水质保障能力欠缺的莲塘水厂、大望水厂和梧桐山水厂，形成以区内的东湖水厂和位于福田区的笔架山水厂为主、沙湾二水厂为辅的供水格局，构建水厂双水源安全原水系统，形成“四横五纵”供水主干骨架网络。加强雨洪和再生水利用，大力推动再生水利用设施建设。每万元地区生产总值水耗依据上级下达任务确定，居民直饮水供应覆盖率达到 100%。

建设集约高效的污水系统。坚持雨污分流排水体制，优化完善全区污水收集处理系统，污水排至区内的罗芳、洪湖和大望水质净化厂以及区外的滨河和布吉水质净化厂处理。完善全区污水管网收集系统，全面提升污水管网收集率和整体承载能力，建立不同水质净化厂系统之间的污水应急调配机制，保障城市污水系统运行安全。

建设韧性安全的立体防洪排涝体系。建设雨洪全过程精细化管理的立体防洪排涝体系。划定包括行洪排涝通道、水库、蓄滞

洪区等在内的洪涝风险控制线，洪涝风险控制线内的建设项目不应应对洪涝水的调蓄和行泄产生不良影响，保障防洪排涝系统的完整性和通达性。坚持流域统筹与分片治理相结合，科学规划城市竖向，加强雨水径流的源头控制，有序推进雨水管网提标改造，完善全区内涝防治系统建设。利用公园、绿地等规划城市雨水滞蓄空间，因地制宜推进涝水行泄通道建设，通过综合性措施逐步消除城市内涝风险。推进沙湾河深圳水库截排工程二期建设。到2035年，罗湖区内涝防治能力达到100年一遇，深圳河干流防洪能力达到200年一遇。

第92条 构建稳定可靠的能源系统

提升电力系统的稳定性和可靠性。强化220千伏主干系统支撑能力，结合存量开发就地平衡110千伏变电站建设需求，重点提升翠竹、东门、南湖等片区供电保障。推广附建式变电站，集约建设变电站。打造高效集约的电力通道系统，预控深港电力互联通道改造空间。科学利用中层、深层地下空间打通电力通道瓶颈。

增强燃气供应系统的保障能力。构建来自福田和龙岗的次高压双方向气源供应格局。优化完善场站布局，规划次高一中压调压站，加快普及管道天然气，逐步消减瓶装燃气。

第 93 条 建设高速通达的信息基础设施系统

以“高点定位、资源节约、共建共享”的原则，开展信息基础设施建设。积极推进新型基础设施建设，全区规划数据中心，新增附建式区域机房替代新增机楼需求，城市开发边界内 5G 基站站距不大于 300 米。保留微波站和微波通道，保障重大灾害情况下的应急指挥通讯。

第 94 条 构建环境友好的环卫体系

全面构建固体废物分类投放、分类收集、分类运输、分类处理处置体系。加快推进区内各类固体废物处理处置设施建设，与区外环卫设施建立固体废物统筹处理机制。保留清水河环境园，按高标准建设，提高用地集约节约水平。统筹区内区外环卫设施，实现原生生活垃圾零填埋，城市固体废物的无害化处理率（安全处置率）达到 100%。

第 95 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。加强重要原水、电力、油气管线建设及自身保护空间管控，集约优化市政廊道空间，因地制宜布局综合管廊，促进市政廊道与生态廊道、交通廊道复合使用。

第二节 安全韧性智慧城区

第 96 条 提升防灾韧性能力

构建“中灾正常、大灾可控、巨灾可救”的城市灾害综合防御系统，实施市级、区级和社区三级网络化防灾分区体系，提升灾害分级综合防御能力。强化城市自然灾害防治，统筹城市防洪体系和内涝治理，落实市级规划设置的两处地震监测站，到 2035 年，全区建立完善的“预防—监测—预警—应急”机制，有效抵御大灾及其次生灾害影响。积极应对地质、洪涝、森林火灾、突发性传染病、超标准暴雨等极端天气、核事故等风险，加强空间支持措施，规划设置应急指挥中心。

立足城市生态安全格局，构建以梧桐山、银湖山为海绵生态基质，以正坑水、梧桐山河、仙湖水和深圳水库为海绵生态环，以银湖山—红岗—围岭—梧桐山和布吉河为骨架的海绵空间结构。实施海绵城市建设分区分级管控。

第 97 条 构建应急救援避难空间体系

应急医疗救援体系。设置 I 级、II 级、III 级综合应急保障医院，规划预留方舱医院功能。统筹“平急两用”公共基础设施布局与土地供应，储备预控一批具有隔离功能的旅游居住设施。

应急消防救援体系。以消防安全为底线，构建“一级消防站+微型消防站”的联动机制，确保城市消防安全。以一级消防站服务覆盖与响应能力为基础，全区划定 8 个消防分区，每个建成区消防分区高标准配建至少 1 个一级消防站，落实一批微型消防站，增设森林消防设施和安全教育基地。

应急避难场所布局。按照平战结合、平灾结合、资源整合、功能复合的原则，充分利用教育设施、公园、体育场地等开敞空间规划设置应急避难场所，结合老年人社会福利设施设置高龄群体特定避难场所。

第 98 条 构筑安全可靠的的城市生命线

构建陆空立体应急疏散通道网络。规划建设应急救援直升机起降点。完善区内主要道路应急功能，构建与区内各等级应急避难场所、医疗救护中心及物资集散中心等场所便捷联系的地面应急通道网络。依托地下市政设施、综合管廊等，构筑战时城市生命线系统，提高城市战时运转能力。

完善“区—街道—社区”应急物资保障体系。采取新建、改扩建和代储等方式，统筹推进各级物资储备库（点）建设，确保各街道均配备特定基本生活物资供给点。依托区级城市物流转运中心和末端配送站建设，同步预留应急物流配送功能，服务应急状态下各类应急物资的临时存储、转运、分拨等，提升全区风险应对能力。

第 99 条 前瞻布局未来城市

预留新型基础设施发展空间。保障自动驾驶车辆、智能机器人、低空飞行器等新型智能设备的运行空间需求。开展快速路、主干路等高速路段设置自动驾驶专用车道研究，适时布局路侧感知和通信设备，支撑自动驾驶和车路协同技术的发展。开展分布式可再生能源布局研究，鼓励发展分布式风能、太阳能发电设备，推广光伏建筑一体化技术，保障分布式储能设施的建设。引导源网荷储一体化布局，在容积率、用地等方面给予适当奖励，促进清洁能源的广泛应用。积极部署空天地一体、通感一体化的泛在通信和感知体系，实现对城市各要素的全面感知和数字化，构建全要素数字孪生城市。基于时空数据平台和人工智能技术，实现城市资源的高效供需匹配和智能调度，提升城市运行效率和服务质量。

提升智慧化服务能力。以规划国土空间信息为基础，建立与交通、城管、水务等各个专项管理数据的链接机制，搭建完善的城区时空数字底座和全方位、可视化的智慧城区信息服务平台。建立区级信息数据枢纽，升级政府管理服务指挥中心。积极推进新一代信息技术在民生服务领域应用，实现民生服务配置精准化和均等化。

推动未来城市场景试点应用。通过“AI+”运用，加强技术融合，推动远程医疗、智慧交通、智慧教育、智慧养老、数字文化、低空经济等重点领域新业态新服务快速发展，拓展未来城市多种场景，探索建设一批智慧应用示范标杆项目和示范街区。

第十章 土地节约集约利用

第一节 城市密度分区与立体复合利用

第 100 条 完善城市密度分区管控

按照生态优先、集约发展、公平有序的原则，以生产空间集约高效、生活空间宜居适度、生态空间山清水秀为目标，根据城市空间结构和中心体系，结合地理区位、功能定位、生态环境、公共服务、交通市政条件和资源承载力等综合确定用地开发强度的空间分布。

落实生态保护格局与城区开发格局，按照因地制宜、集约节约的原则，对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，具体管控要求按照《深圳市城市规划标准与准则》相关规定执行。

第 101 条 加强空间复合利用

在保障公共安全和环境品质的前提下，重点推进以轨道交通枢纽、公交场站等用地为主的立体开发和功能混合，建设功能多样的城市综合体。因地制宜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。鼓励现状大型文化用地、创新型产业用地等功能复合，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建筑空间，激发城市生活和生产空间活力。

第二节 地下空间利用

第 102 条 有序利用地下空间

坚持全域资源观，以“问题导向、科学利用、公共优先、集约高效、统筹协调”为原则，统筹地上、地下空间资源，以轨道站点为核心，进行地上、地下空间一体化的综合开发，形成功能互补、联系紧密的立体城市空间，实现地下空间的精细化利用和可持续发展。

第 103 条 加强地下空间分层指引

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（地表下 100 米以下）地下空间四个层次，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、安全设施等功能的预留空间。

大深度地下空间作为战略资源予以保护。

第 104 条 实施地下空间分区管控

结合工程地质条件、城区建设影响、地下空间需求综合评估罗湖区地下空间价值，规划划定四类管控分区，包括地下空间一级重点开发地区、地下空间二级重点开发地区、地下空间一般开发地区和地下空间限制建设区。

一级重点开发地区包括深圳站枢纽周边片区、罗湖北站枢纽周边片区、笋岗片区，推动地上地下空间的一体化利用，以功能复合的综合开发为主。二级重点开发地区包括水贝片区、文锦片区、莲塘片区、螺岭片区、黄贝岭站周边片区，以停车为主，围绕轨道站点设置部分商业服务业设施和公共服务设施。一般开发地区包括城镇开发边界内除重点开发地区以外的其它地区，以人民防空设施、停车设施、市政公用设施和轨道交通设施等为主。限制建设区包括生态保护区、局部不良地质区、蓝线范围，以资源保护为主，禁止商业性质的地下开发。

第三节 低效用地再开发

第 105 条 加强低效用地再开发统筹

以“政府统筹、民生优先、控容增效、多元参与”为原则，统筹推进低效用地再开发与非核心非法定功能用地调整。综合运

用多种手段，科学有序开展低效用地再开发，促进城市空间结构优化和产业转型，提升公共服务和基础设施支撑能力，改善人居环境。

第 106 条 推动低效用地再开发模式转型

改变市场主导、分散推进、强调单个项目经济平衡的思路，强化政府统筹，加强中宏观尺度的规划研究和多种再开发手段融合，提升低效用地再开发的综合效益和城区发展的可持续性。避免大拆大建，由扩张增容向内涵提质转型，以空间品质提升推动空间效益提高，实现城区建设规模精明增长。

重点推进综合整治和存量建筑用途转换，全面提升老旧住宅区、旧商业区和城市公共空间的空间品质，支撑高品质居住需求与新型的消费业态发展，推动城区功能的转型升级。以建筑增量管控为核心，加强拆除重建类项目的必要性论证，提高再开发项目的实施率。创新再开发新机制、新路径，探索开展零增容原拆原建和小微增容拆除重建，重点提升功能和空间结构稳定的成熟地区的空间品质。加强土地整备手段运用，推动重要战略发展地区发展，落实重大公共利益。

第 107 条 确定低效用地再开发重点地区

全区划定再开发重点地区，重点地区遵循政府主导、统筹规

划、综合效益最优的原则，科学有序地实施再开发。

整治提升主导重点地区。加强政府规划统筹，开展综合整治、有机更新，控制建筑增量规模，明确空间风貌与形态的管控要求，维护原有空间肌理和建筑风格，提高空间品质。完善深圳站—罗湖口岸片区综合服务功能，优化景观环境，彰显特区改革开放历史印记，建设地标性枢纽门户。提升东门片区整体空间品质，推动商业和商务服务业业态升级，增加消费和就业吸引力。引导碧波片区率先开展老旧住宅区有机更新，改善人居环境，提升服务设施质量，结合文化创意产业培育，建设现代化人文住区。引导莲塘片区和大望—梧桐片区存量建筑用途转换，推动制造、仓储功能向科创服务方向转变，提升空间品质与特色，促进居住、服务与创新多种功能混合，增强地区发展活力。

拆除重建主导重点地区。开展城市更新、土地整备、政府主导的拆除重建类改造等低效用地再开发，加强政府在计划、规划、实施全流程的统筹协调和时序控制力度，合理确定再开发的方式和建筑增量，实现功能结构的整体优化和地区发展质量的整体提升。转变清水河片区城区功能，新增供应高标准、高质量的连片产业空间，实现功能迭代和产业升级，打造科技创新前沿阵地。优化文锦渡口岸片区功能组织，集约利用口岸空间，提升出入境服务水平，增加产业空间，打造深港跨境服务业合作新高地。全

面提升笋岗东片区的空间利用水平，缝合铁路、河道两侧割裂的城市空间，提高滨水地区和节点空间的开放共享程度，打造公园综合体、城市新客厅。

第四节 存量空间专项治理

第 108 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 109 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。

第十一章 区域协同发展

第一节 深度参与深港合作

第 110 条 推动口岸设施功能完善

改善罗湖口岸、文锦渡口岸、莲塘口岸综合交通，增强口岸交通集疏运能力，降低集疏运交通与城市交通的相互干扰。升级改造罗湖口岸，提高通关效率和服务品质。推动文锦渡口岸生鲜货运转移，实施口岸及周边地区升级改造，打造精品商务型陆路口岸。协调完善莲塘口岸周边配套服务，推动实现莲塘口岸 24 小时通关，建设智慧口岸。

第 111 条 建设深港现代商贸业升级发展区

对接香港北部都会区的发展定位，积极推动与香港口岸商贸及产业区互动发展，以罗湖、文锦渡和莲塘三大口岸为核心，加快深港经济要素集聚，打造深港门户枢纽，为香港就业青年及居民到内地发展提供更多机会、更大空间。加快推动口岸地区整体功能升级，探索利用过境土地打造“境内关外”特殊监管区，开发建设深港产业合作示范园。

第 112 条 加强罗湖区与香港的全面深度合作

充分发挥与香港地缘、人缘、商缘优势，促进产业、技术和人才流动向腹地发展，全方位推动在金融、现代服务业、跨境消费、跨境医疗、前沿科技等重点领域的交流合作，增强罗湖区发展动力。积极争取政策支持，加强与香港的科技研发、知识产权交易和人才交流合作，深化在基础教育、医疗卫生领域的合作，共建深港优质生活圈。争取深港自然教育交流中心落户罗湖区，推动两地生态领域合作交流。与香港共同推进跨界河流水环境治理及岸线生态修复，利用新技术，升级边防管理手段，提高深圳河沿线公共开放度，连通梧桐山—红花岭生态走廊，打造跨境慢生活休闲景观带。

第二节 全面增强面向都市圈的辐射带动力

第 113 条 强化“东进”枢纽地位

推进深汕高铁及罗湖北站建设，全面缩短与东部地区的时空距离，增强罗湖区对粤东地区的交通辐射能力，利用罗湖口岸和深圳站双枢纽叠加的势能，促进双向联通，将罗湖区打造成为面向东部、对接香港和国际合作的平台与纽带。

第 114 条 提升区域创新服务水平

进一步提升罗湖区作为都市核心区重要组成部分的辐射作用，加强在金融信息、商贸文化、商务服务方面对龙岗、坪山、盐田、大鹏以及惠州等地区的对接与带动。发挥罗湖区在深港合作中的窗口门户作用，对接龙岗、坪山两区制造业发展需求，提升清水河、大望梧桐等片区科技创新、专业服务等功能，加快创新资源集聚，增强对东部地区的辐射带动能力。

第三节 共建深圳都市核心区

第 115 条 积极承担都市核心区重要职能

聚焦粤港澳大湾区核心引擎功能，全面融入深圳都市圈“半小时核心圈”，携手福田、南山和前海等地区共同打造都市核心区。积极承担金融商贸、科技创新、文化教育、国际交往等高端综合服务功能，重点发展以创新为导向的知识密集型服务业，推动形成以现代服务经济为主的产业结构，为都市圈高质量发展提供创新动力和服务支撑。大力提升建设水平和空间品质，激活城区活力，打造可持续发展的魅力城区，共建高品质高能级强辐射的都市核心区。

第 116 条 加强与福田、南山的功能联动与互补发展

加强蔡屋围、笋岗等地区与前海蛇口自贸片区、后海中心、深圳湾总部、福田中心、华强北等综合服务节点协同发展，集聚高端资源，提升城区辐射能力，依托清水河、布心等地区与南山高新区、华侨城文创区、梅林彩田科创区资源互补，促进科技智力共享，共同形成“南服务、北创新”的发展格局。通过轨道、干线交通建设，实现与福田区、南山区的快速联系，全面提升深圳都市圈首位度与竞争力。

第 117 条 引领建立区域梯度分工体系

加快深圳都市核心区扩容提质，依托罗湖北站、深圳东站、平湖枢纽，加强向北区域交通联系，加快产业、创新、贸易、人员要素流通，将不符合罗湖区定位的普通仓储、原料市场等一般性职能向外转移和疏解，建立区域化的功能分工体系，带动区域共同发展。依托布吉、吉华、南湾片区全面融入都市核心区契机，提升临界地区建设水平和空间品质，促进原二线关沿线地区的空间缝合。联动布吉、吉华、南湾片区生活服务配套功能，加强清水河等北部地区科技创新、智慧物流等就业职能，共建产城融合组团。

第十二章 规划实施保障

第一节 规划指引

第 118 条 单元划定

按照深圳市国土空间规划传导机制，加强市—区—片区—单元的纵向传导要求，遵循“总体平衡、统筹需求、差异引导、关注流量、远近兼顾、动态调校”的基本思路，明确标准单元的刚性管控与弹性指引要求，保障规划向下传导与落实。

通过市区两级规划联动调校，划分标准单元。按照资源开发利用的性质，分为城镇单元和生态单元两类，其中城镇单元以现有法定图则标准单元为参照，以 15 分钟生活圈、10 分钟就业圈为基本尺度；生态单元以生态系统的特征为基础。

第 119 条 城镇开发片区规划控制指引

对全区 10 个片区提出具体规划指引，重点落实各类规划传导要求。

人民南片区。主要承担区域对外交通、商业商务等功能，是深港现代商贸业升级发展区的重要组成部分，也是罗湖区综合服务中心的重要组成部分。以调结构、优品质为核心，积极引导人口疏解与批发业外迁，以过境土地利用为重点，合理配置建筑增

量，支持创新型产业和跨境商业服务业发展，盘活存量空间，提升商业业态，打造深港融合消费街区，建设具有国际一流水平的口岸门户区。通过低效用地再开发，加大义务教育学位供给，增加医疗卫生和养老床位数量，全面提升发展质量。依托深圳河和布吉河生态修复工程，提高河流自然岸线保有率，增加公园绿地空间，促进蓝绿空间融合。

桂园东门片区。主要承担商业商务、综合服务和居住生活等功能，是罗湖区综合服务中心的重要组成部分。继续推进湖贝、蔡屋围等片区的低效用地再开发，有序开展老旧城中村改造和老旧住宅区综合整治，提升公共设施服务质量和居住品质，大力改善城区景观风貌。结合布吉河生态修复工程和碧道建设，提高河流自然岸线保有率，营造多样的公共空间。

黄贝片区。主要承担区域对外交通、综合服务、居住生活和绿地休闲等功能，是罗湖区深港现代商贸业升级发展区的重要组成部分。以文锦渡口岸地区低效用地再开发为重点，增加创新型产业空间供给，推动地区功能调整。推进罗芳公园和粤海体育休闲公园规划建设，增加公园绿地面积，改善水库排洪河一河两岸景观，提高河流自然岸线保有率，营造宜人的亲水空间。

莲塘片区。主要承担居住生活功能，适度引导产业集聚，是罗湖区深港现代商贸业升级发展区的重要组成部分。对接深港东

部创新发展轴，保护和改善现状产业空间，集中配建创新型产业用房，推动产业升级转型，增加保障性住房供给，补充完善教育、医疗、养老等公共服务设施，为深港青年创新创业提供全面支撑。推进莲塘河生态修复与碧道建设，提高河流自然岸线保有率，增加亲水空间，控制建筑形态，塑造依山傍水、城景交融的整体风貌。

笋岗片区。主要承担商业商务、对外交通等功能，是罗湖区综合服务中心的重要组成部分。继续推进笋岗和广深铁路片区低效用地再开发，优化调整用地结构，建筑增量优先保障产业发展，促进金融总部经济、特色消费等功能集聚，塑造具有现代化、国际水准的城区风貌。结合广深铁路上盖整体开发，完善公共设施，增加保障性住房供给，提升片区人居环境。

翠竹片区。主要承担科研服务、产业创新、居住生活等功能，是推动罗湖区产城融合发展的重要地区。提升水贝片区整体空间品质，合理配置科研设施，增加创新型产业空间，打造水贝时尚设计总部经济集聚区，加速黄金珠宝产业链升级。推动公共设施改造提升，改善居住品质，构建完善的社区生活圈，营造良好的社区氛围。

清水河片区。主要承担科研服务、产业创新、市政设施等功能，是罗湖区产业创新中心，是强化罗湖区向北辐射的战略发展

地区。以罗湖北站建设为核心，实施站城一体开发，推动清水河和玉龙片区功能转型，增加创新型产业用地用房供给，打造清水河数字经济总部集聚区，支撑“7+1”战略性新兴产业高质量发展。预留重要交通走廊，建立和完善客货分流的的城市道路系统，改善交通出行环境。完善公共服务设施，提升红岗公园与周边生态空间的连通性，加强生态环境治理，推动布吉河和清水河生态修复，增加公园绿地，营造优美宜人的就业居住环境。

东晓片区。主要承担居住生活功能，是推动罗湖区产城融合发展的重要地区。以布心片区为重点，优先推动工业区改造提升，合理配置科研设施，打造产业创新街区。以金啤坊为核心，推动工业遗存活化利用，进一步彰显文化带动力，加快文化创意与旅游消费的特色发展。推动城中村综合整治，促进人口结构优化。增补公共设施，改善居住品质，营造良好的社区氛围，引导围岭山周边开展低强度、环境友好型规划建设。

银湖片区。主要承担综合服务、居住生活等功能，是罗湖区重要的文化、教育、科研、居住服务片区。面向全区中长期发展需求，预控高中、教育科研及养老设施用地，强化综合服务能力。加快泥岗片区的用地功能优化调整，改善公共服务，推动笔架山河泥岗段生态修复与景观营造，增加绿地与公共空间，打造高品质宜居社区。

大望梧桐片区。主要承担综合服务、居住生活等功能，是罗湖区生态创新中心的重要组成部分。加强整体统筹力度，以低影响开发模式推动功能升级转型，积极培育创新载体和双创基地，促进绿色文旅和生态型创新经济发展。开展梧桐山河流域的生态保护与修复，健全基础设施与公共服务体系，改善社区人居环境品质，营造与自然和谐共融的低碳生态型社区。

第 120 条 生态单元规划控制指引

对各类生态单元的保护对象和目标进行细化，重点落实生态保护红线管控及林地、湿地、水源保护区等生态资源管理要求，以及各类建设行为准入与控制要求、生态修复方向等，促进生态资源的合理保护和科学利用。

水源安全单元。包括东深供水—深圳水库水源保护区。以保护水源安全为主要目标，落实生态保护红线、水源保护区管理范围与管控要求，加强建设活动管控，严格保护水源涵养林，严格控制可能污染水源的活动及各类环境污染排放，重点加强水土环境治理，加强水库库周水陆交互带的生态修复，开展高质量水源林建设，提升水源涵养功能。

生态保育单元。包括梧桐山风景名胜区。以保护野生动植物及其生境为主要目标，落实生态保护红线、自然保护地和林地资

源管理范围与管控要求，实施严格的建设活动控制，严控并减少人类活动对野生动物栖息地、野生植物原生地的干扰和破坏，开展森林生态修复、动植物栖息地抚育等，提升生境质量，维护生物多样性。

生态游憩单元。包括银湖山郊野公园、布心山郊野公园、洪湖湿地自然公园、东湖湿地自然公园、仙湖植物园、北桐郊野公园。以保护和合理利用自然景观资源为主要目标，严格控制建设行为及人类活动，在保护的前提下适度发展生态游憩和科普教育功能，完善游憩服务设施及管理服务设施设备，规范引导游客游览行为，提升服务水平。

第二节 规划体系与实施传导

第 121 条 落实分层次的规划纵向传导机制

依据深圳市“两级三类”国土空间规划体系，按照“市级总体规划—分区规划—详细规划”三层次纵向传导要求，逐层逐级分解落实深圳市和罗湖区分区规划的各项目标指标要求。

第 122 条 完善分时序的规划实施推进机制

从时间维度上建立“分区规划—五年近期行动规划—年度实施计划”的传导机制，结合国民经济和社会发展规划、区级年度重大项目建设安排和财政支出，加强区级近期实施规划和年度实

施计划编制，加强对重大项目的空间支撑与用地保障。

第 123 条 建立分系统的专项规划深化机制

强化分区规划对区级专项规划的指导约束作用，统筹各专项规划领域的空间需求，协调各类区级专项规划的编制。建立国土空间相关专项规划全过程管理制度。专项规划在编制和审查过程中应加强与有关国土空间规划的衔接及“一张图”的核对，批复后纳入同级国土空间基础信息平台，叠加到国土空间规划“一张图”上。

第三节 规划实施监测评估预警

第 124 条 动态维护国土空间分区规划“一张图”

对接市国土空间总体规划，以全市国土空间规划“一张图”实施监督信息系统为支撑，实现各类规划成果标准化、数字化，形成覆盖全区、动态更新的国土空间分区规划“一张图”，为统一国土空间用途管制、实施建设项目规划许可、强化规划实施监督提供信息化支撑，推动和实现各类规划编制、审批、修改、实施全过程在线管理。

第 125 条 建立区级国土空间开发保护监测预警机制

构建各部门协同机制，综合统筹人口、用地、建筑、经济、

民生、交通、市政、安全等基础数据，建立稳定的数据整理、集成与更新机制，形成基于多源数据、全域覆盖的动态监测评估预警机制，对罗湖区国土空间保护和开发利用行为进行动态监测，对突破或临近重要控制线、约束性指标、刚性管控要求的情况进行及时预警。

第 126 条 构建国土空间规划实施体检评估制度

建立“一年一体检，五年一评估”的国土空间规划实施体检评估制度，确保规划确定的各项内容有效落实。年度区级层面国土空间规划实施体检评估对国土空间分区规划年度实施情况进行检查诊断，对下一年度的实施计划编制、规划管理工作进行及时反馈和修正。五年为周期的国土空间规划实施体检评估，作为分区规划按程序、针对性地开展动态维护和五年近期行动规划制定的重要依据。

第四节 规划实施与监督管理机制

第 127 条 建立规划实施的监督考核机制

加强规划实施统筹力度，建立部门分工协调机制，明确分区规划实施的任务书、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制度，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，形成人大、政协、纪检、监察、司法、审计、社会等各方监督合力。

第 128 条 健全规划实施的公众参与机制

健全完善公众参与规划编制和实施过程的监督机制，调动全社会力量自觉维护规划的严肃性和权威性。大力推进规划信息公开，发挥社会公众、新闻媒体对规划实施的监督作用，将国土空间规划“一张图”实施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。

深圳市罗湖区国土空间分区规划 (2021—2035年)

图集

深圳市规划和自然资源局

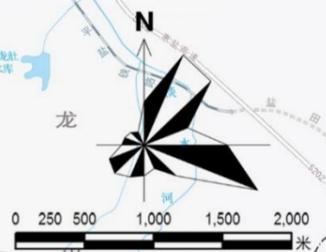
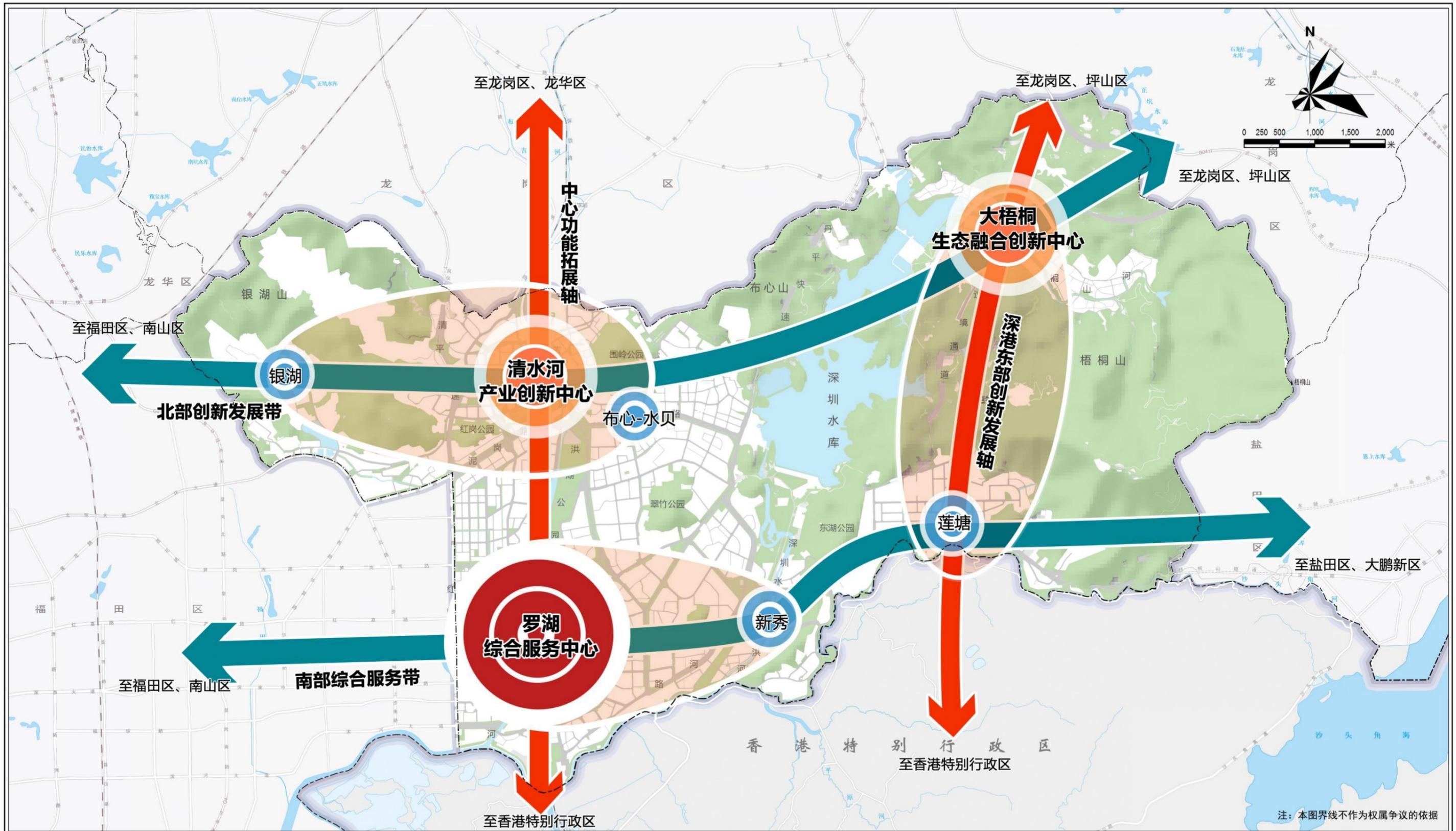
深圳市罗湖区人民政府

二〇二六年一月

图 纸 目 录

- 1 国土空间总体格局规划图
- 2 国土空间控制线规划图
- 3 生态保护红线图
- 4 城镇开发边界图
- 5 生态系统保护规划图
- 6 通风廊道规划图

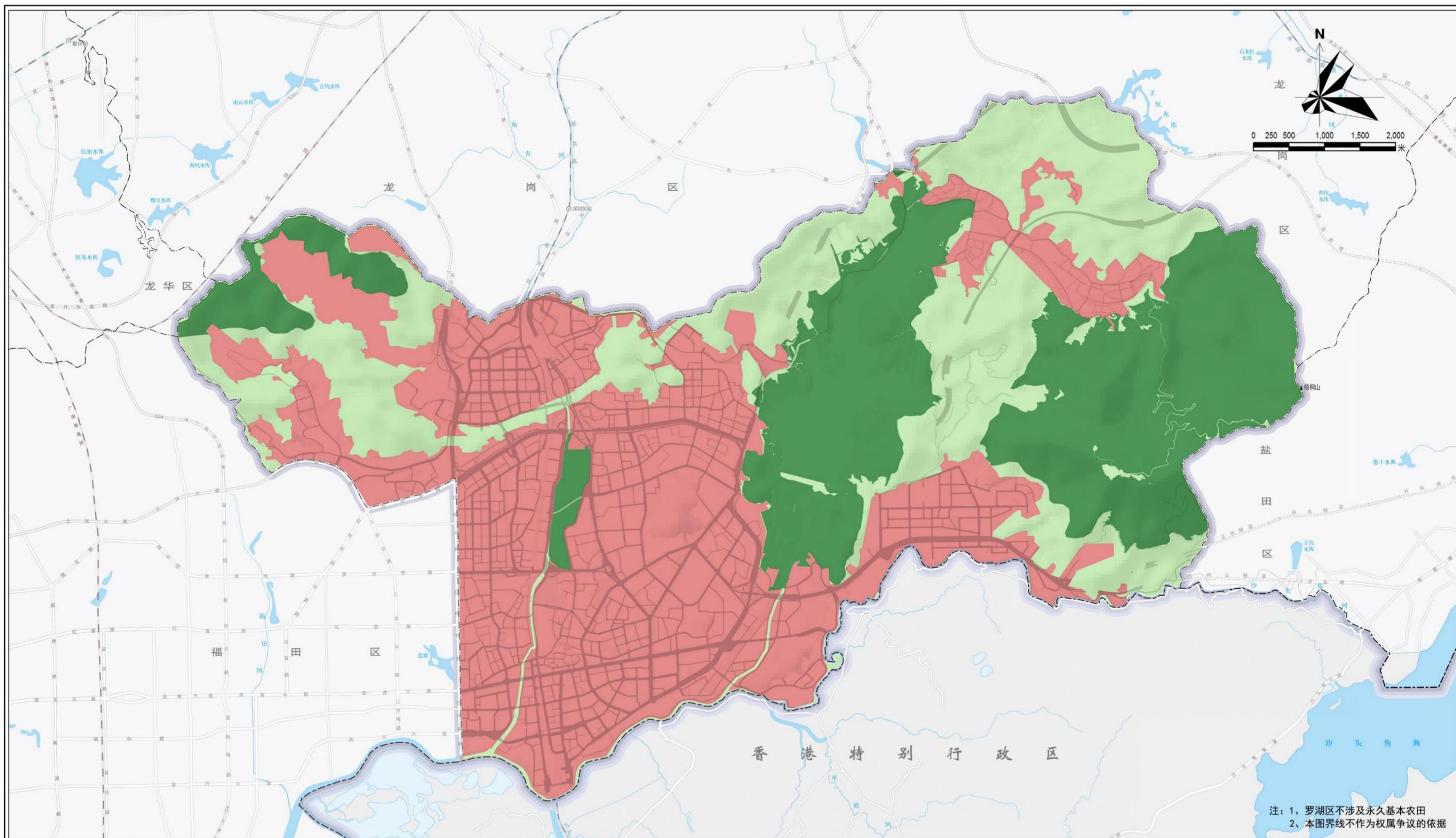
审图号：粤 BS(2025)002 号



图例		发展片区		综合服务中心		特别行政区界
		发展轴		创新中心		县级行政区界
		发展带		功能节点		

深圳市罗湖区国土空间分区规划（2021—2035年）

国土空间控制线规划图

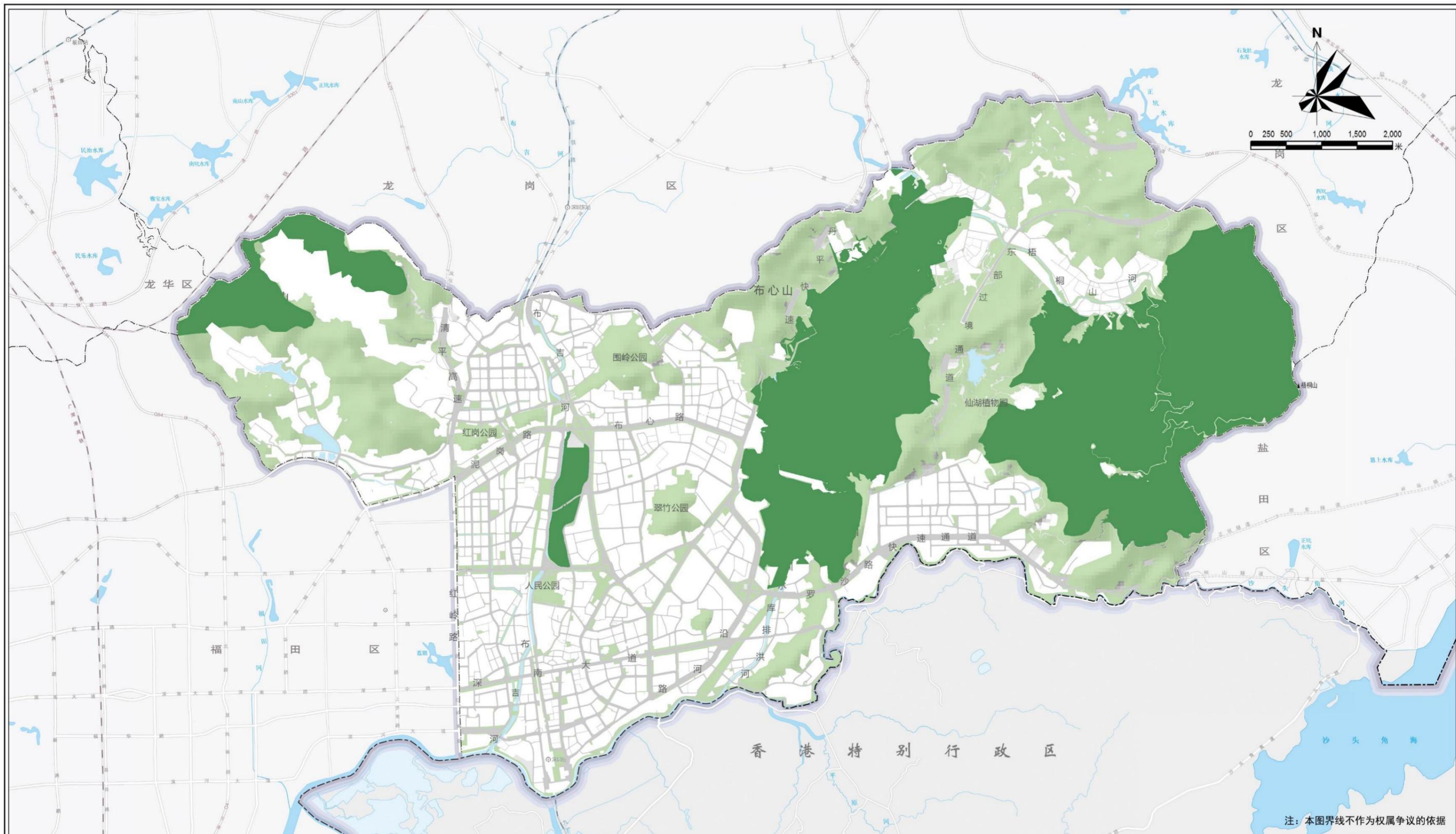


注：1、罗湖区不涉及永久基本农田
2、本图界线不作为权属争议的依据

- 图例**
- 城镇开发边界
 - 生态保护红线
 - 其他生态空间

深圳市罗湖区国土空间分区规划（2021—2035年）

生态保护红线图

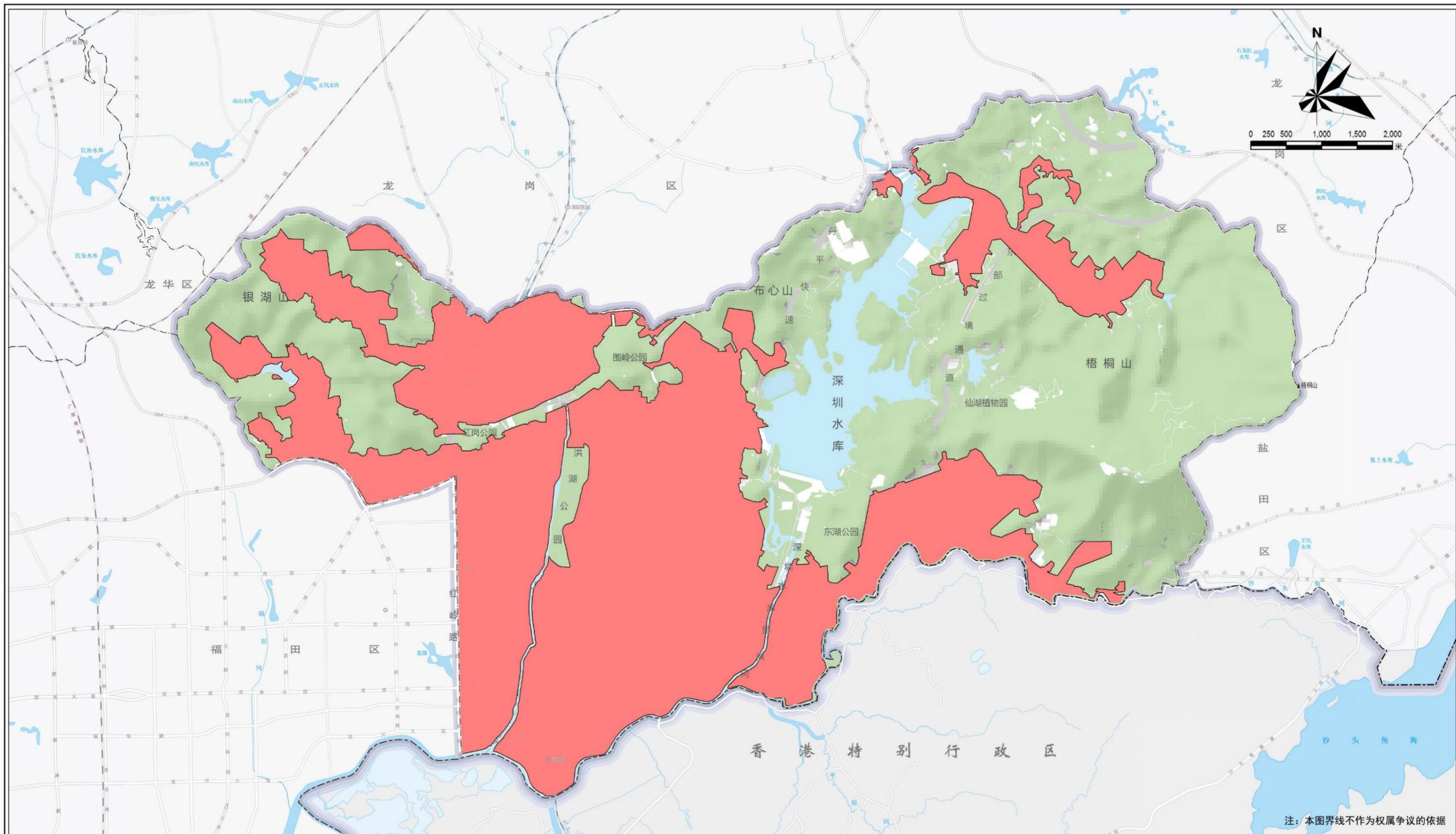


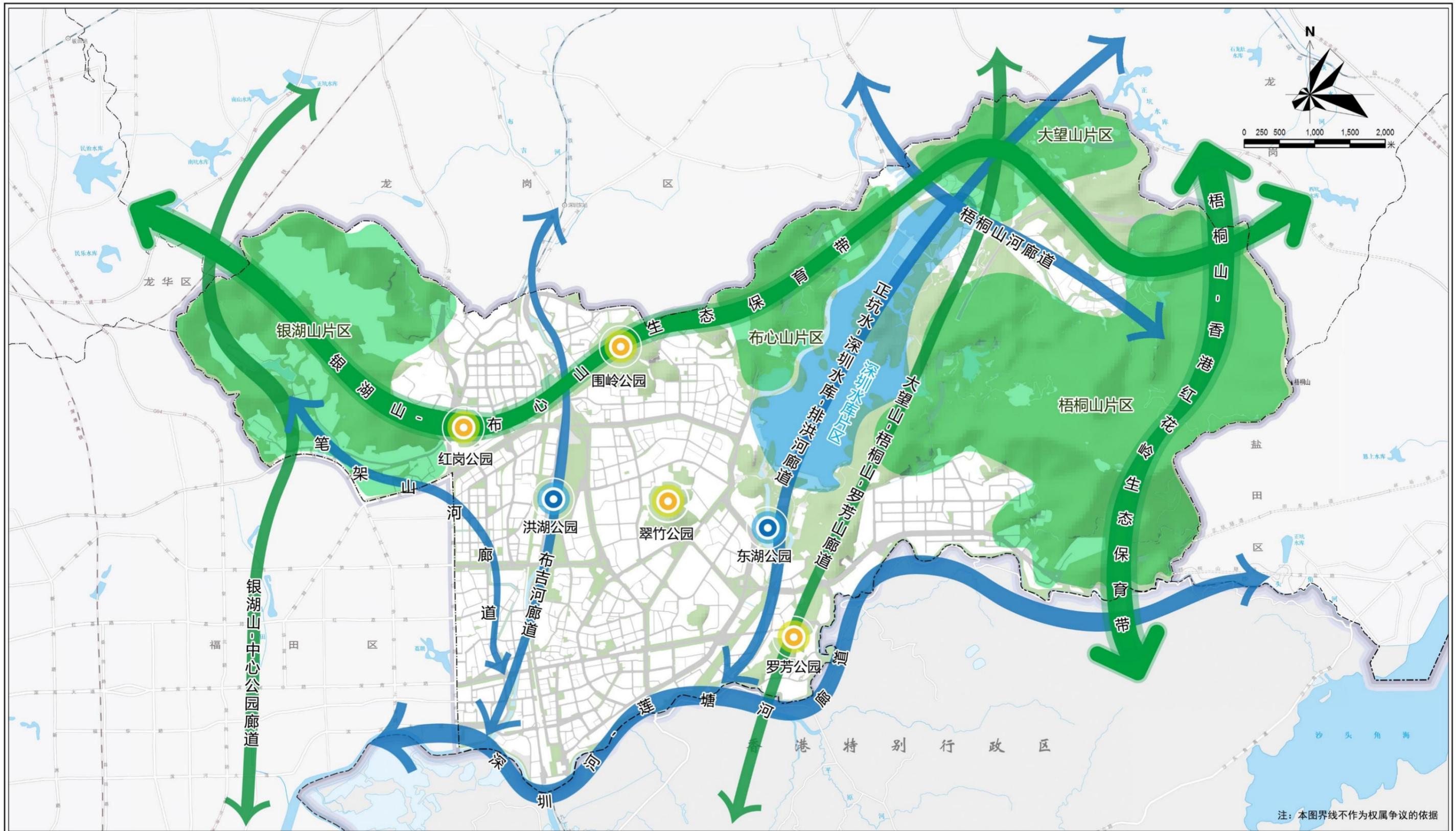
注：本图界线不作为权属争议的依据

- 图例**
-  生态保护红线
 -  特别行政区界
 -  县级行政区界

深圳市罗湖区国土空间分区规划（2021—2035年）

城镇开发边界图



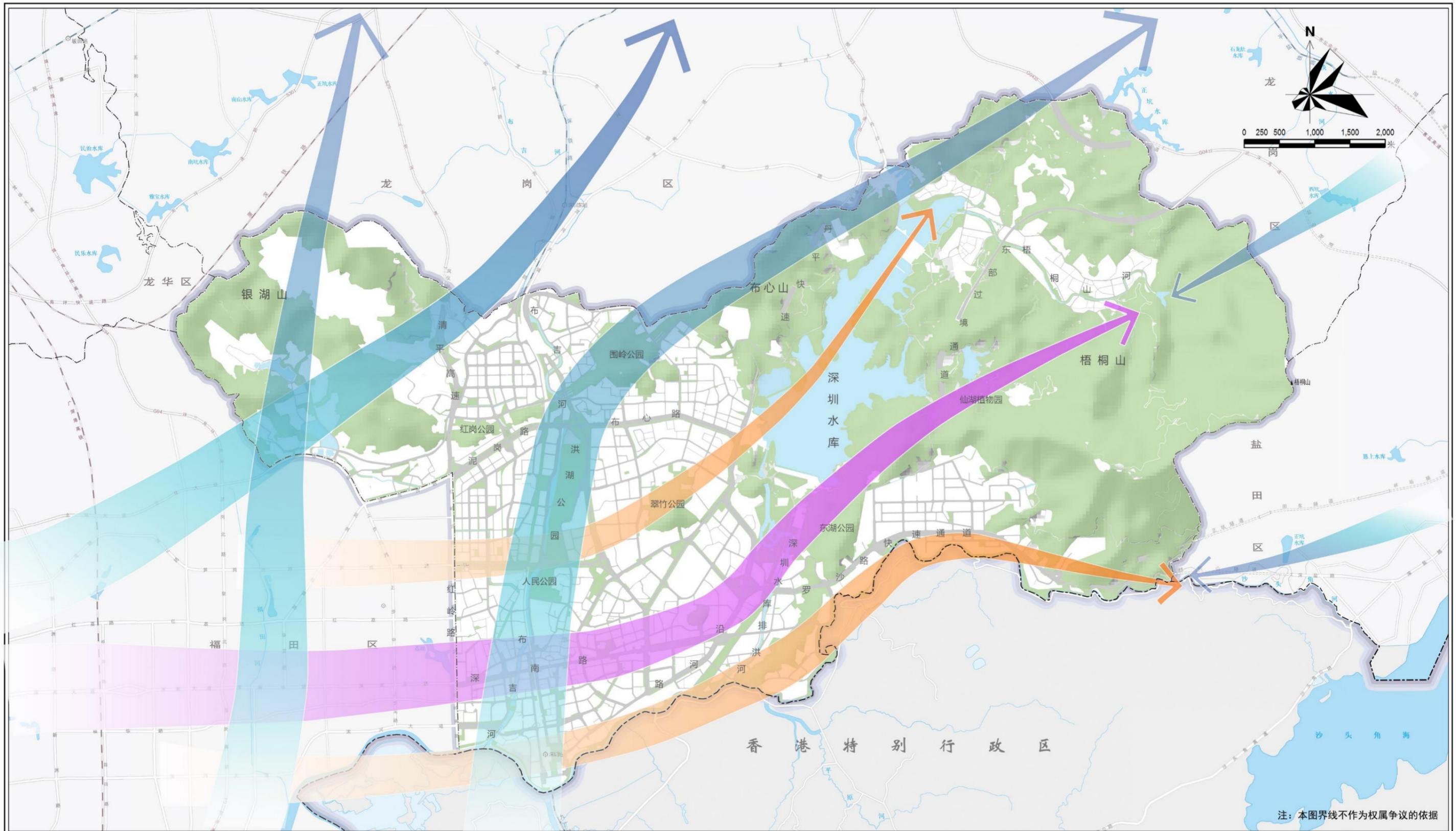


注：本图界线不作为权属争议的依据

图例		绿地生态片区		水系战略节点		水系廊道
		水系生态片区		生态保育带		特别行政区界
		绿地战略节点		绿地廊道		县级行政区界

深圳市罗湖区国土空间分区规划（2021—2035年）

通风廊道规划图



注：本图界线不作为权属争议的依据

图例		一级通风廊道		特别行政区界
		二级通风廊道		县级行政区界
		三级通风廊道		