

目录

总则	1
第 1 章更新目标与策略.....	3
第一节更新目标.....	3
第二节优化城市空间布局.....	3
第三节引导产业升级.....	4
第四节鼓励功能混合.....	4
第五节提升民生幸福水平.....	4
第六节鼓励低碳生态更新.....	5
第 2 章更新潜力范围与规模.....	6
第一节更新潜力范围.....	6
第二节更新用地规模.....	6
第 3 章更新结构指引与空间范围划定.....	7
第一节更新空间结构指引.....	7
第二节更新空间范围划定.....	9
第 4 章配套设施规划指引.....	10
第一节公共配套设施规划指引.....	10
第二节市政设施规划指引.....	11
第 5 章保障性住房与创新型产业用房配建指引.....	13
第一节保障性住房配建指引.....	13
第二节创新型产业用房配建指引.....	13
第 6 章行动方案.....	15
第一节拆除重建类列入计划项目五年行动方案.....	15
第二节拆除重建类规划实施项目五年行动方案.....	16
第三节综合整治类实施项目五年行动方案.....	17
第四节配套设施规划五年行动方案.....	18
第五节规划保障性住房与创新型产业用房五年行动方案.....	19
第 7 章保障措施.....	20
第一节完善城市更新政策体系.....	20
第二节保障城市更新资金落实.....	20
第三节健全城市更新工作管理机制.....	20
附图一目录.....	22

总则

第一条 为贯彻落实广东省《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），有序开展盐田区城市更新工作，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《深圳市城市更新“十三五”规划》，编制本规划。

第二条 本次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、《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）
- 4、《关于“三旧”改造工作实施意见(试行)》（粤府办[2009]122号）
- 5、《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）
- 6、《深圳市城市更新办法》
- 7、《深圳市城市更新办法实施细则》
- 8、《关于深入推进城市更新工作的意见》（深府[2010]193号）
- 9、《深圳市城市更新“十三五”规划》
- 10、《深圳市盐田区国民经济和社会发展第十三个五年规划》
- 11、《深圳市盐田区综合发展规划（2015-2030）》
- 12、《深圳市盐田区近期建设规划与土地利用规划（2016-2020）》
- 13、其他相关规划及标准

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 本规划范围为盐田区全域。

第五条 本规划是指导全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》的专项规划，是城市更新单元计划制定、更新单元规划编制以及项目实施的重要依据。

第六条 本规划期限为 2016-2020 年。

第 1 章 更新目标与策略

第一节 更新目标

第七条 明确总体目标

“十三五”期间，盐田区将全面发力和落实深圳东进战略，通过分类型、分模式、分片区等手段实行差异化的城市更新，推进三旧地区功能及空间形象的升级，朝着“两区两城”和“美好城区”目标加速前行。

1、规划期内，全区实施拆除重建类更新用地规模不少于 40 公顷，实施非拆除重建类（综合整治、功能改变等）更新用地规模为不少于 25 公顷。

2、通过城市更新大力完善公共服务设施及市政配套设施，在“十三五”期间将通过城市更新规划配建小学 2 所、幼儿园 5 所、公交场站 6 个、燃气调压站 1 个、变电站 1 个，其他非独立占地公共配套设施建筑面积不少于 2.8 万平方米（备注：上述非独立占地公共配套设施包括社康中心、文化活动室、社区老年人日间照料中心、社区警务室、小型垃圾转运站等）。

3、通过城市更新持续稳定提供保障性住房和创新型产业用房，规划期内通过更新规划配建各类保障性住房不少于 4000 套，配建创新型产业用房总规模不少于 2.8 万平方米。

第二节 优化城市空间布局

第八条 强化多中心组团发展结构

以优化组团功能布局、完善公共服务为目标导向，加大沙头角组团中心、盐田港后方陆域组团中心、盐田旧墟镇组团中心、小梅沙组团中心的更新力度，提升各组团内部的自我服务和配套能力，为促进盐田区空间格局优化提供发展空间，强化组团式结构发展。

第九条 TOD 模式引导发展

以轨道 8 号线建设为契机，重点对站点 500 米范围内三旧用地区域进行统筹研究，鼓励改造为商业办公和居住功能，集聚人口，促进职住平衡，形成高度融合的产城一体片区。

第十条 强化政府主导作用，鼓励集中连片改造

划定拆除重建类重点更新改造片区，强化政府主导作用，积极引导成规模集中连片实施更新，统筹规划片区公共服务配套设施，促进片区经济整体提升。

第十一条 优化滨海面域景观与盐田河线状景观

面域景观方面，加强全域城市设计，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；重点优化沙头角南部临海区域、梅沙片区的滨海面域景观，打造优美的轮廓天际线；强化盐田河、沙头角河两岸的线状景观塑造，通过更新对两岸进行生态修复，打通与周边山体之间的生态廊道，构建自然与城市互融的山水城市格局。

第三节 引导产业升级

第十二条 保障工业用地规模，严控“工改居”、“工改商”

积极对接全市工业区块线划定要求，保障工业用地规模，对产业集聚成规模片区尤其是盐田港后方陆域临港产业片区要积极引导“工改工”，严格控制“工改居”、“工改商”的更新功能方向。

第十三条 加强创新型产业空间供给

为提升产业能级、引导产业转型，规划期内要有序引导“工改M0”更新项目的开展与合理布局。“十三五”期间，全区“工改M0”拆除重建类更新单元计划不超过20公顷。对沙头角老城中心区、轨道8号线站点500米范围内的旧工业区则鼓励“工改M0”。

第十四条 加大物流仓储园区更新力度

为打造“一带一路”华南港口物流枢纽，巩固盐田港核心竞争力，结合实际情况，鼓励对盐田港后方陆域的仓储物流园区进行升级改造，推动物流产业向高端化、国际化、集聚化发展。

第四节 鼓励功能混合

第十五条 发展多元服务，引导功能混合

通过城市更新发展包括商业零售、商务办公、酒店旅游、文化创意等在内的多元服务功能，引导功能混合发展，创造有活力的服务空间。

第五节 提升民生幸福水平

第十六条 加强住房保障能力

加大住宅供应力度，优化住房供应结构，严格执行更新配建保障性住房政策，多渠道增加保障性住房供给，满足各类人群的多层次、多样化的住房需求。

第十七条 提升民生服务水平

通过城市更新完善医疗卫生、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。

第六节 鼓励低碳生态更新

第十八条 落实海绵城市建设要求

对位于盐田河、沙头角河两岸的城市更新应严格落实城市蓝线管理要求，对已经受到破坏的水体和其他自然环境，运用生态的手段进行驳岸恢复和修复。更新活动中应合理控制开发强度，控制不透水面积比例。设计阶段应对不同低影响开发设施及其组合进行科学合理的平面与竖向设计，在建筑与小区、城市道路、绿地与广场、水系等规划建设中，落实低影响开发模式。统筹考虑景观水体、滨水带等开放空间，构建低影响开发雨水系统。

第十九条 推行低碳生态更新模式，实施全过程的低碳化更新

坚持多元化的更新方式，科学评估现有改造对象，因地制宜倡导综合整治为主、拆除重建为辅的更新方式，节约资源能源，高效利用已有建筑，减少不必要的拆建行为。

在计划与规划阶段，融入低碳生态理念和技术方法，科学制定城市更新单元计划与编制城市更新单元规划。在实施管理阶段，通过合理运用装配式建筑、建筑废弃物综合利用、提高土石方平衡水平等多种低碳生态技术，推动绿色低碳更新。

第2章 更新潜力范围与规模

第一节 更新潜力范围

第二十条 全区盘点更新潜力范围规模

本次规划对基本符合城市更新要求的三旧区域全面梳理纳入城市更新潜力范围（“十三五”以前已列入计划的项目不计入本次统计），经统计，盐田全区更新潜力范围共计 243.7 公顷，其中城中村更新潜力面积 30.1 公顷，旧工业区更新潜力面积 117.9 公顷（本文中所指旧工业区均包含旧仓储物流园区，下同），旧城区更新潜力面积 95.7 公顷（详见附图 01）。

更新潜力范围数据表

	城中村	旧工业区	旧城区	总计
用地面积 (公顷)	30.1	117.9 (其中旧仓储物流园区 77.0)	95.7	243.7
占比 (%)	12	48	40	100

第二节 更新用地规模

第二十一条 划定更新用地规模

盐田区“十三五”期间拆除重建类与综合整治类的更新规模如下：

更新规模数据表

	拆除重建	综合整治
列入计划用地 (公顷)	110	31.2
实施用地 (公顷)	40	25

第3章 更新结构指引与空间范围划定

第一节 更新空间结构指引

第二十二條 更新分区原则与思路

按照提升民生幸福、加快中心地区发展、保障基础设施、维护公共安全的划定原则，将全区更新对象划分为优先拆除重建地区、限制拆除重建地区和拆除重建及综合整治并举地区三类区域。

将市政交通基础支撑条件较好，市场主体积极性高、需加强规划统筹与加快更新推进的，位于中心区、重点产业发展区、交通枢纽与轨道站点沿线区域（尤其是轨道站点核心服务范围区域和需要重点统筹更新区域）、公共配套设施不足地区等范围内的更新对象，划入优先拆除重建地区。

有严格建设行为控制需政府采取手段对拆除重建类更新进行管控的或者通过综合整治即可达到改造目标的，位于基本生态控制线、一级水源保护区、橙线、紫线、旧住宅集中区、历史建筑和历史风貌区等范围内的更新对象，划入限制拆除重建区。

除上述地区以外的更新对象，划入拆除重建及综合整治并举地区。

第二十三條 分区布局与指引

优先拆除重建地区主要位于沙头角西部和北部片区、小梅沙片区、盐田港后方陆域东南轨道沿线片区等，限制拆除重建地区主要位于中英街紫线保护区域，拆除重建及综合整治并举地区主要位于盐田港后方陆域大部分片区、中英街片区、沙头角保税区片区等。此外，优先拆除重建地区范围内涉及的旧住宅区并不意味着一定要进行拆除重建，须按照旧住宅区相关的更新政策执行。

第二十四條 更新方式与更新功能指引

1、旧工业区更新方式与更新功能指引

旧工业区总体采取拆除重建与综合整治并举的更新方式。

位于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、试验检测等功能，促进产业创新。

位于工业区块线内一般区位（轨道站点周边 500 米范围外）的旧工业区，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以及优势传统产业。

其他一般区位的旧工业区，在规划指引下尊重市场意愿开展更新，建议以复合式更新为主，鼓励发展创新型产业。

2、城中村更新方式与更新功能指引

城中村总体采取拆除重建为主、综合整治为辅的更新方式。

位于城区组团中心区域或者轨道站点 500 米范围内的城中村，实施拆除重建为主，加大保障房配建力度，发展商业零售、商务办公、酒店旅游等服务业；

位于其他一般区位并且建筑老化、安全隐患严重的城中村，鼓励拆除重建，提高物质空间质量、完善商业配套、公共服务、市政交通等综合服务功能。

处于历史文化紫线保护范围内的城中村原则上以综合整治为主，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。

对采取综合整治的城中村，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，增强社区文化认同。

3、旧城区更新方式与更新功能指引

旧住宅区总体采取综合整治为主、拆除重建为辅的更新方式。

具有重大安全隐患（海砂楼等）的旧住宅区，可在政府主导下实施拆除重建。

旧商住混合等其他旧城区，主要以改善外在物质空间环境、完善公共服务配套设施为目标，审慎开展拆除重建，鼓励业主与政府开展综合整治，提升整体品质，优化功能配套，营造宜居环境。

对具有历史人文特色的旧城区如中英街片区，以综合整治与功能改变为主要手段进行活化与复兴，注重环境保护与文化继承，保留传统历史街区和生活特色，并鼓励与旅游开发进行有机结合。

第二十五条 统筹分配更新功能方向

以更新功能指引为导向，结合法定图则对“十三五”期间内拆除重建类拟实施项目的更新功能方向进行适当分配（其中已批待建项目则以已批更新功能为依据），具体如下表：

更新功能方向配比表

更新功能方向	占比 (%)
改造为居住	67
改造为工业	18
改造为商业	15

第二十六条 划定重点和统筹片区

本次规划确定盐田河临港产业带作为更新统筹片区，更新统筹片区要强化政府主导力度，加强对规划编制、片区整体利益平衡、重大公共配套设施落地、基础支撑能力系统提升等内容的系统优化。盐田河临港产业带应以解决问题为导向，优先落实公共配套设施及市政交通设施，大力发展现代物流、航运服务、商贸服务和生物科技产业。片区的更新功能方向、更新类型应该统筹规划研究，更新方式以拆除重建为主，综合整治为辅。

划定小梅沙片区为重点更新片区，盐田旧墟镇改造、沙头角保税区第一、第二生活区、暗径西村改造为重大公共利益保障类更新项目。对于拆除重建类更新重点地区与重大公共利益保障类更新项目，在政策支持、审批机制、资金安排等方面予以倾斜，确保更新项目的有效推进（详见附图 02）。

第二节 更新空间范围划定

第二十七条 合理划定更新空间范围

以全区更新分区、更新规模安排等为指引，划定盐田区拆除重建类更新、综合整治更新的空间范围。其中拆除重建类更新空间范围 145.3 公顷，本次规划拟列入计划的拆除重建用地规模 110 公顷，其中 66%的用地位于优先拆除重建地区内；综合整治类更新空间范围 31.2 公顷（详见附图 03）。

第4章 配套设施规划指引

依据上位规划及相关研究，综合考虑盐田区各片区的实际情况，以街道为单位，对各辖区内“十三五”期间城市更新涉及的公共配套设施、市政设施及道路交通设施进行规划指引。

第一节 公共配套设施规划指引

第二十八条 合理布局独立占地公共配套设施

“十三五”期间结合现状及规划需求，将配建36班小学2所，9班幼儿园5所（详见附图04），具体规模与布局如下。

独立占地公共配套设施规划一览表

设施类别			设施数量及规模		类型	备注
			数量	规模		
独立占地的公共配套	教育设施	初中	0	-	-	-
		小学	2所	均为36班	规划新增	海山街道1所 盐田街道1所
		幼儿园	5所	均为9班	规划新增	沙头角街道2所，盐田街道2所，梅沙街道1所

第二十九条 保障非独立占地公共配套设施规模

“十三五”期间结合现状及规划需求，将配建8处社康中心，6处社区文化活动室，6处社区体育活动场地，8处社区老年人日间照料中心，4处社区警务室，6处公交首末站，2处小型垃圾转运站，4处再生资源回收站，4处公共厕所，8处环卫工人作息房，建筑面积合计约2.9万m²（详见附图04）。

非独立占地公共配套设施规划一览表

设施类别		设施数量及规模		类型	备注		
		数量	规模				
附 设 配 套	医疗卫生设施	社区健康服务中心	8处	其中2000m ² 社康中心2处, 1000m ² 社康中心6处	规划新增	沙头角街道2处, 海山街道1处, 盐田街道4处, 梅沙街道1处	
	文化娱乐设施	社区文化活动室	6处	均为2000m ²	规划新增	沙头角街道2处, 海山街道1处, 盐田街道2处, 梅沙街道1处,	
	体育设施	社区体育活动场地	6处	具体规模在项目规划审批中确定	规划新增	沙头角街道2处, 海山街道1处, 盐田街道2处, 梅沙街道1处	
	社会福利设施	社区老年人日间照料中心	8处	均为750m ²	规划新增	沙头角街道2处, 海山盐田街道1处, 盐田街道3处, 梅沙街道2处	
	管理服务设施	社区警务室	4处	均为20m ²	规划新增	沙头角街道1处, 海山街道1处, 盐田街道1处, 梅沙街道1处	
	交通设施	公交首末站	6处	具体规模在项目规划审批中确定	规划新增	沙头角街道2处, 海山街道1处, 盐田街道2处, 梅沙街道1处	
	环卫设施		小型垃圾转运站	2处	均为300m ² , 两箱位	规划新增	海山街道1处, 盐田街道1处
			再生资源回收站	4处	均为60m ²	规划新增	沙头角街道1处, 海山街道1处, 盐田街道1处, 梅沙街道1处
			公共厕所	4处	均为60m ²	规划新增	沙头角街道1处, 海山街道1处, 盐田街道1处, 梅沙街道1处
			环卫工人作息房	8处	均为20m ²	规划新增	沙头角街道2处, 海山街道2处, 盐田街道3处, 梅沙街道1处

备注：社区体育活动场地与公交首末站不计入非独立占地公共配套设施规模

第二节 市政设施规划指引

第三十条 落实市政配套设施

本次规划落实 8 处市政设施，其中盐田街道落实 1 处燃气调压站、1 处变电站、2 处有线电视中心、1 处通信机楼、2 处 LNG 瓶装站，梅沙街道落实 1 处有线电视中心，同时结合各项目建设情况，配合综合管廊建设，完善各类管网设施（详见附图 05）。

市政设施规划指引一览表

设施名称	数量及规模		备注
	数量	规模	
有线电视中心	3 处	-	盐田街道 2 处，梅沙街道 1 处
燃气调压站	1 处	占地 4000 m ²	盐田街道 1 处
110KV 变电站	1 处	占地 2805 m ²	盐田街道 1 处
通信机楼	1 处	-	盐田街道 1 处
LNG 瓶装站	2 处	-	盐田街道 2 处

第三节 道路交通设施规划指引

第三十一条 完善路网系统，加速公共交通发展

根据片区法定图则及道路交通专项规划，城市更新项目依规划拆迁（贡献）出相关市政道路用地，用于道路网络的建设。本次规划落实城市道路共 12 条（段），其中梧桐路属于拓宽道路（详见附图 05）。同时结合公交首末站的建设，加快公共交通的发展。

交通设施规划指引一览表

设施类别	数量	规模	类型	备注
城市道路	12 条（段）	——	规划新增	沙头角街道 2 条（段），盐田街道 7 条（段），梅沙街道 3 条（段），

第5章 保障性住房与创新型产业用房配建指引

第一节 保障性住房配建指引

第三十二条 全区统筹，保障配建规模，优化住房供应结构

在改造为居住功能的更新项目中，严格按照保障房相关政策规定的比例进行配建，保障整体配建规模，同时以创新驱动产业、人才需求为导向，优化保障性住房的区位与结构，满足多层次、多样化的住房需求，进一步强化职住平衡，促进产城融合。

第三十三条 以街道为单位，落实保障房数量

根据《深圳市城市更新“十三五”规划》要求，通过对盐田区“十三五”期间拆除重建类建议规划项目的测算，可规划配建约4100套保障房（详见附图06）。

“十三五”期间各街道保障性住房配建任务一览表

街道	“十三五”期间需配建保障房（套）
梅沙街道	850
海山街道	400
沙头角街道	900
盐田街道	1950
合计	4100

第三十四条 明确建设和管理要求

城市更新项目中配建的保障性住房应集中布局，涉及项目分期建设的，保障性住房原则上应布局在首期。更新项目配建的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保障性住房配建比例，并确保各项目保障房优先实施。

第二节 创新型产业用房配建指引

第三十五条 落实工改M0更新项目规划配建创新型产业用房

依据盐田区各组团法定图则、《深圳市城市规划标准与准则》、《深圳市城市更新项目创新型产业用房配建规定》，本次规划对“十三五”期间拟实施的协

和电厂、东湾建材厂、马留畚工业区、海鹏工业区等工改 M0 项目进行盘点与测算，可提供 30000 m²创新型产业用房（详见附图 06）。

“十三五”期间各街道创新型产业用房配建任务一览表

街道	创新型产业用房（万 m ² ）
沙头角街道	0.5
海山街道	1.4
盐田街道	1.1
梅沙街道	—
合计	3.0

第三十六条 明确建设和管理要求

为了强化土地集约利用，更新项目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平台进行租售。

第 6 章 行动方案

第一节 拆除重建类列入计划项目五年行动方案

第三十七条 筹划列入更新计划项目，为实施做准备

结合发展潜力、项目进程进行分析，拟将以下 26 个项目列入更新单元计划。加上潜力较大地块，本次规划拟列入计划用地规模约 110 公顷。表中所列项目代表其列入计划可能性较大，建议在“十三五”期间予以优先列入计划，若其他项目由于各种因素条件成熟，也可以在“十三五”期间列入计划。

“十三五”拆除重建类拟列入计划项目一览表

编号	项目名称	规模 (公顷)	所属街道
01	马留畚工业区改造	1.47	盐田街道
02	东顺邮局片区改造	1.02	沙头角街道
03	恩上村改造	2.41	沙头角街道
04	海鹏工业区改造	1.71	海山街道
05	江屋村二期改造	2.11	盐田街道
06	协和电厂改造	2.82	海山街道
07	沙副小区改造	0.54	沙头角街道
08	官路吓村改造	2.18	沙头角街道
09	沙头角林场桐华大厦片区改造	1.08	海山街道
10	洪安围片区改造	9.47	盐田街道
11	大梅沙村改造	8.90	梅沙街道
12	东和工人宿舍改造	1.51	沙头角街道
13	东顺厂房宿舍与变电综合楼改造	1.13	沙头角街道
14	元墩头村片区改造	4.41	沙头角街道
15	叶屋村改造	2.47	海山街道
16	翡翔仓库改造	4.64	盐田街道
17	东湾建材厂改造	1.38	海山街道
18	特发小梅沙用地整体改造	21.86	梅沙街道
19	沙头角保税区第一、第二生活区和暗径西村改造	6.1	海山街道
20	盐田四村工业区改造	4.22	盐田街道
21	深圳市富坤仓储物流园改造	4.3	盐田街道
22	深圳南半岛仓储物流园改造	3.8	盐田街道
23	深圳市恒盛辉仓储物流园改造	4.0	盐田街道
24	翠景花园、瑞林苑小区改造	1.14	海山街道
25	诗宁里小区改造	2.8	沙头角街道
26	朝阳围村改造	2.32	盐田街道

第三十八条 明确列入更新单元计划年度规模

分解年度更新单元计划任务，明确考核指标，具体参见下表：

“十三五”拆除重建类拟列入计划规模年度计划表

年度	2016	2017	2018	2019	2020
计划规模	10	30	30	20	20

第二节 拆除重建类规划实施项目五年行动方案

第三十九条 多因子综合评判确定五年实施项目库

根据当前项目进程、发展潜力、权属复杂度、拆迁签约难易度等因素综合分析，梳理出以下 20 个项目作为“十三五”期间建议实施项目，规划期内拟实施总规模约 50 公顷（规模大的项目规划期内部分实施）。表中所列项目代表其实施可能性较大，建议在“十三五”期间予以优先考虑实施，若其他项目由于各种因素进展较快，也可以在“十三五”期间实施。

“十三五”拆除重建类建议实施建设项目一览表

编号	项目名称	规模 (公顷)	所属街道
01	太平洋工业区改造	6.14	海山街道
02	盐田三、四村和西山吓村整体搬迁(续)	10.67	盐田街道
03	上坪村改造	1.72	梅沙街道
04	盐田旧墟镇改造	15.18	盐田街道
05	金斗岭工业区改造	3.06	盐田街道
06	马留畲工业区改造	1.47	盐田街道
07	东顺邮局片区改造	1.02	沙头角街道
08	协和电厂改造	2.82	海山街道
09	海鹏工业区改造	1.71	海山街道
10	东和工人宿舍改造	1.51	沙头角街道
11	洪安围片区改造	9.47	盐田街道
12	桥东片区老住宅区改造	4.63	沙头角街道
13	小梅沙村改造	2.88	梅沙街道
14	杨梅新村改造	3.62	盐田街道
15	特发小梅沙用地整体开发	21.86	梅沙街道
16	恩上村改造	2.41	沙头角街道
17	沙井头村改造	5.31	海山街道
18	海涛花园改造	5.34	海山街道
19	翡翔仓库改造	4.64	盐田街道
20	沙头角保税区第一、第二生活区和暗径西村改造	6.1	海山街道

第四十条 刚性规模控制与弹性项目引导结合，制定年度实施计划

制定建议实施项目年度计划，明确考核要求。本次规划对年度实施规模采用刚性控制，严格执行（若超额完成年度考核指标，则超额部分可累计至下一年度）；考虑到实施项目的弹性和不确定性，对年度实施项目采用弹性控制，提供参考指引，具体见下表：

“十三五”拆除重建类建议实施建设项目年度计划表

年度	2016	2017	2018	2019	2020
实施规模 (公顷)	7	8	10	8	7
建议项目	盐田三、四村和西山吓村整体搬迁（10、11号地块）	太平洋工业区改造（一期）	洪安围片区改造（一期）	金斗岭工业区改造	盐田旧墟镇改造（二期）
		上坪村改造	桥东片区老住宅区改造（一期）	小梅沙村改造	杨梅新村改造
		特发小梅沙用地整体开发（一期）	海鹏工业区改造	沙井头村改造（一期）	海涛花园改造
		东顺邮局片区改造	东和工人宿舍改造	盐田旧墟镇改造（一期）	洪安围片区改造（二期）
		马留畲工业区改造	恩上村改造	特发小梅沙用地整体开发（二期）	太平洋工业区改造（二期）
		盐田三村、四村和西山吓村整体搬迁（2、5号地块）	协和电厂	翡翔仓库改造	桥东片区老住宅区改造（二期）
			盐田三村、四村和西山吓村整体搬迁（3、4号地块）	沙头角保税区第一、第二生活区和暗径西村改造（一期）	沙井头村改造（二期）

第三节 综合整治类实施项目五年行动方案

第四十一条 划定综合整治项目范围

综合考虑项目规模大小，整治难易程度，改善迫切性等各项因素进行研究，梳理出6个实施可能性较大的综合整治项目，规模总计31.2公顷。表中所列项目代表其实施综合整治条件较好，建议在“十三五”期间予以优先考虑实施，若其他项目由于各种因素急需实施综合整治，也可以在“十三五”期间实施。

“十三五”综合整治类建议实施项目一览表

编号	项目名称	规模 (公顷)	所属街道
01	田心工业区整治	3.1	沙头角街道
02	鹏湾二村整治	3.8	海山街道
03	鹏湾一村整治	5.6	海山街道
04	沙头角保税工业区（4号地块）整治	13.1	海山街道
05	东海龙腾小区整治	2.5	盐田街道
06	北山工业区整治	3.1	盐田街道

第四十二条 落实综合整治年度实施计划

考虑到项目年度计划带有一定的不确定性，本次规划的项目预期采用弹性管理，旨在对项目安排进行引导。而对于考核指标采用刚性控制，要求严格执行（若超额完成年度考核指标，则超额部分可累计至下一年度），具体参见下表：

“十三五”综合整治类实施项目年度计划表

年度	2016	2017	2018	2019	2020
实施规模 (公顷)	3	5	6	6	5
建议项目	田心工业区 整治	北山工业区 整治	沙头角保税 工业区（4号 地块）(一期)	沙头角保税 工业区（4号 地块）(二期)	沙头角保税 工业区（4号 地块）(三期)
		东海龙腾小 区整治	鹏湾二村 整治	鹏湾一村整 治（一期）	鹏湾一村整 治（二期）

第四节 配套设施规划五年行动方案

第四十三条 适当超前优先规划配套设施

结合各项推进时序，以先分期先绑定为原则落实公共配套，保障公共服务配套设施落地的有效性和可操作性。

配套设施规划年度计划

类型		总量	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	
独立占地的公共配套	教育设施	初中	-	-	-	-	-	
		小学	2所	-	-	1所	1所	-
		幼儿园	5所	-	1所	1所	2所	1所
附设配套	公交首末站	6处	-	1处	2处	2处	1处	
	其他	2.9万m ²	-	0.7万m ²	0.9万m ²	0.7万m ²	0.6万m ²	

第五节 规划保障性住房与创新型产业用房五年行动方案

第四十四条 结合项目难易程度确定年度规划规模

本次规划根据改造难易程度、保障性住房与创新型产业用房配建目标等将任务合理分配至各年度，并制定配建规划年度计划表，明确考核要求。

保障性住房配建规划年度计划

年度实施考核计划	2016	2017	2018	2019	2020
配建规模(4100套)	300	1000	1100	900	800

创新型产业用房配建年度规划计划

年度实施考核计划	2016	2017	2018	2019	2020
配建规模(3.0万m ²)	-	0.7万m ²	0.9万m ²	0.8万m ²	0.6万m ²

第7章 保障措施

第一节 完善城市更新政策体系

第四十五条 构建完整统一的更新政策体系

在市级层面城市更新相关政策指引下，制定《深圳市盐田区城市更新实施办法（试行）》，完善有关工作规程，形成完整统一且可操作的盐田更新政策体系，为全区城市更新工作提供有力的政策制度保障，确保城市更新改造项目顺利有序推进、加快实施。

第二节 保障城市更新资金落实

第四十六条 探索运用“城市更新专项资金”，推动政府主导的城市更新项目

探索运用“城市更新专项资金”，加强政府在推进综合整治更新中的资金投入，保障公共利益项目资金的落实，通过城市更新专项资金的投入，积极吸引更多社会资金投入城市更新活动。

完善政府与市场结合的投融资机制，形成多元化的投融资渠道；探索相关税费减免等优惠政策，减轻开发成本负担；建立政府投入与市场补偿相结合的建设机制，促进公共设施的适度超前发展。

第三节 健全城市更新工作管理机制

第四十七条 精简项目审批手续与流程

缩短更新项目审查及审批时间，简化流程。对于涉及旧住宅区改造的项目，考虑其权利主体的复杂性、拆迁难推进难的特点，应加强政府相关部门的参与力度，推进项目进度。

第四十八条 建立城市更新的年度评估机制

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项目的开展情况，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。

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。

第四十九条 构建全程参与的项目监督机制

在具体城市更新项目的开展过程中，改变过往公众参与局限在意愿调查和规划成果公示意见收集环节，强调公众对城市更新全过程的参与，包括项目评价立项、规划方案编制、拆迁谈判和实施建设等决策环节以及后续管理环节。此外，采用政府主导、公众参与的方式对更新改造主体实行全过程监督。

第五十条 动态调控城市更新计划

实行更新单元计划常态申报，推动条件成熟区域加快更新。建立更新单元计划清退机制，停滞不前项目予以清退，确保已立项项目有效推进。本规划确定的更新重点地区，以及重大城市基础设施、公共服务设施涉及的更新地区优先纳入城市更新年度计划，加强引导和统筹，大力推进。

附图一目录

- 01 更新潜力范围分布图
- 02 更新统筹片区与重点地区范围图
- 03 更新空间范围图
- 04 配套设施指引图
- 05 交通市政支撑任务指引图
- 06 保障性住房与创新型产业用房配建指引图
- 07-1 “十三五”拆除重建类拟列入计划项目分布图
- 07-2 “十三五”拆除重建类建议实施项目分布图
- 07-3 “十三五”综合整治类建议实施项目分布图