

# 罗湖区城市更新“十三五”规划

二〇一七年四月



# 目录

1 总则 .....	1
1.1 规划背景 .....	1
1.2 规划范围 .....	1
1.3 规划期限 .....	1
1.4 规划依据 .....	1
2 城市发展背景分析 .....	3
2.1 优势 .....	3
2.1.1 中国改革开放的先行区 .....	3
2.1.2 “一半山水一半城”的生态城区.....	3
2.1.3 以现代服务业为主的先发城区 .....	4
2.1.4 与香港联系最紧密的口岸城区 .....	5
2.2 劣势 .....	6
2.2.1 核心产业增速放缓 .....	6
2.2.2 优质公共基础设施供给不足 .....	7
2.2.3 城市空间紧约束依然严峻 .....	8
2.3 机遇 .....	9
2.3.1 国家推动供给侧改革，促进罗湖新消费经济发展	9
2.3.2 深港合作进入新阶段，促进罗湖开放型经济发展	
.....	10
2.3.3 全市实施“东进战略”，助推罗湖城区功能全面提升	
.....	10

2.3.4 深圳赋予罗湖城市更新改革试点，助推罗湖空间腾挪、凤凰涅槃 .....	12
2.4 挑战 .....	12
2.4.1 经济发展新常态，罗湖亟需寻找新的经济增长点 .....	12
2.4.2 区域竞争日趋激烈，罗湖亟需构筑发展新优势.	13
2.5 小结 .....	13
3 城市更新实施评估 .....	15
3.1 更新对象 .....	15
3.2 主要成效 .....	16
3.2.1 城市更新规划有序推进 .....	16
3.2.2 城市更新模式不断创新 .....	17
3.2.3 城市更新政策不断完善 .....	17
3.2.4 城市更新工作机制不断优化 .....	18
3.2.5 城市更新成效逐步显现 .....	18
3.3 存在问题 .....	19
3.3.1 以项目更新为主，片区统筹有待加强.....	19
3.3.2 城市更新方式较单一，开发建设强度越来越高.	19
3.3.3 特色文化资源的保护与利用有待进一步强化...	20
3.4 小结 .....	21
4 城市更新目标与空间引导 .....	22

4.1	指导思想 .....	22
4.2	城市更新目标 .....	23
4.3	重点更新区域 .....	25
5	城市更新指引 .....	27
5.1	促进产业转型升级 .....	27
5.1.1	建设布吉河创意休闲走廊 .....	28
5.1.2	打造六大特色商业集聚区 .....	28
5.1.3	构筑大梧桐新兴产业带 .....	29
5.1.4	建设口岸经济带 .....	29
5.1.5	打造红岭创新金融产业带 .....	29
5.2	理顺综合交通系统 .....	33
5.2.1	加快推进轨道交通网络建设 .....	34
5.2.2	加强骨干交通路网建设 .....	35
5.2.3	优化次支路网 .....	35
5.2.4	完善交通设施供给 .....	35
5.2.5	构建舒适、安全、连续的慢行系统.....	36
5.3	完善公共配套 .....	37
5.3.1	完善公共服务设施 .....	37
5.3.2	拓展保障性住房来源 .....	40
5.4	推进市政支撑系统更新 .....	41
5.4.1	完善市政基础设施 .....	41
5.4.2	完善城市安全保障体系 .....	43

5.5 提升生态环境品质 .....	43
5.5.1 强化生态保护 .....	44
5.5.2 开放滨水绿地 .....	45
5.5.3 完善绿道网络 .....	45
5.5.4 活化街头绿地 .....	45
5.5.5 完善社区公园 .....	45
5.5.6 打造立体绿化 .....	45
5.6 加强历史文化保护 .....	46
5.6.1 保护特色文化资源 .....	47
5.6.2 打造特色文化风貌区 .....	47
6 强化微片区统筹更新 .....	49
6.1 更新统筹微片区划定原则 .....	49
6.2 微片区统筹更新指引 .....	50
7 拓展更新方式 .....	57
7.1 更新方式分区 .....	57
7.2 “四旧”更新方式指引 .....	57
8 城市更新实施机制 .....	60
8.1 完善制度配套，探索创新城市更新模式.....	60
8.2 开展更新统筹微片区规划研究 .....	60
8.3 鼓励多元主体参与城市更新 .....	60
8.4 建立互动开放的公众参与制度 .....	61

8.5 搭建动态更新的综合信息服务平台 .....	61
8.6 建立城市更新预警机制 .....	62
8.7 健全城市更新监管体系 .....	62
8.8 完善城市更新实施评估机制 .....	62
附件 1：“十三五”拆除重建类城市更新项目一览表 ....	64
附件 2：“十三五”综合整治类城市更新项目一览表 ....	73
附件 3：城市更新项目产业面积一览表 .....	74



# 1 总则

## 1.1 规划背景

作为深圳最早的建成区，在经历三十年高速发展后，罗湖区率先遭遇空间发展困境和资源瓶颈制约。广东省人民政府《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》和深圳市人民政府《深圳市城市更新办法》的颁布实施，标志着深圳市正式全面迈向城市更新的新阶段。城市更新成为罗湖区破解城市空间瓶颈、保持社会经济可持续发展的重要抓手，是罗湖区保持经济增长、促进城市转型、改善民生的重要举措。为有序推进罗湖区城市更新工作，进一步完善城市功能，优化产业结构，改善人居环境，推进土地、能源、资源的节约集约利用，促进罗湖区经济和社会可持续发展，根据《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》等有关政策、文件，并结合罗湖区建设的实际情况，编制罗湖区城市更新“十三五”规划。

## 1.2 规划范围

规划范围为罗湖区整个行政辖区，总面积 78.75 平方公里，包括 10 个街道办事处，83 个社区工作站和 115 个社区居委会。

## 1.3 规划期限

规划基准年为 2015 年，规划期限为 2016-2020 年。

## 1.4 规划依据

(1) 《深圳市城市总体规划（2010-2020）》；

- (2) 《深圳市土地利用总体规划（2006-2020）》；
- (3) 《深圳市实施东进战略行动方案（2016-2020年）》；
- (4) 《深圳市城市更新办法》；
- (5) 《深圳市城市更新办法实施细则》；
- (6) 《深圳市城市规划标准与准则》；
- (7) 《深圳市人民政府关于优化空间资源配置、促进产业转型升级的意见》（深府[2013]1号）；
- (8) 《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办[2014]8号）；
- (9) 《深圳市城市更新“十三五”规划》；
- (10) 《深圳市罗湖区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- (11) 《深圳市罗湖区城市更新实施办法（试行）》（罗府[2015]30号）；
- (12) 其他相关规划、标准与政策文件。

## 2 城市发展背景分析

### 2.1 优势

#### 2.1.1 中国改革开放的先行区

罗湖区位于深圳中部，是深圳最早开发的特区，也是深圳市最早的中心城区。1980年深圳经济特区建立后，罗湖成为深圳改革开放的主阵地，中国改革开放的很多“第一”都诞生在罗湖，辖区经济也连续保持了近30年的快速增长，GDP年均增速达到18.2%，其中1992年和1993年更是达到了惊人的41.3%和51.2%。当时，罗湖是“深圳速度”的代名词，曾有国贸大厦“三天一层楼”的惊人发展速度。罗湖同时还是“深圳高度”的代名词，国贸大厦、地王大厦、京基100大厦分别是上世纪80年代、90年代和进入新世纪后深圳第一高楼。“十二五”期间，罗湖牢牢把握创新开路、质量至上理念，推创新、促消费、强动力，发展质量效益持续增强。

#### 2.1.2 “一半山水一半城”的生态城区

罗湖有优越的自然禀赋和生态福利，整个城区呈现“一半山水一半城”的格局，城市绿化覆盖率64.5%，森林覆盖率53.1%。辖区生态资源丰富，有“一山四湖”，包括深圳第一高峰梧桐山风景区、仙湖、洪湖、东湖、银湖，还有供深圳香港饮用水的“大水缸”——深圳水库。大面积的生态背景造就了罗湖的宜居环境，空气质量多年来一直居全市前列。2013年，罗湖区正式获得国

家环保部门“国家生态区”的称号。

### 2.1.3 以现代服务业为主的先发城区

早在 1991 年，罗湖第三产业占 GDP 比重就超过了 50.0%；2009 年，罗湖第三产业占比在全市率先突破 90.0%，形成服务业占绝对主导的产业结构；2015 年，罗湖第三产业的比重已达到 95.2%。

金融、商贸、黄金珠宝和文化创意产业是罗湖区的四大重点产业，2015 年四大重点产业占全区 GDP 的比重达到 66.3%，其中金融业是罗湖的第一大产业，占 GDP 的 37.8%。目前，罗湖区是深圳的金融中心、商贸旺区、内地黄金珠宝产业的重要基地以及创意文化的重要集聚地。

表 2-1 2011-2015 年四大重点产业占全区 GDP 比重 (%)

	2011	2012	2013	2014	2015
金融业	38.9	37.5	37.4	38.0	37.8
商贸物流业	24.4	25.4	25.6	25.5	25.8
文化创意产业	4.6	4.7	4.6	4.5	4.5
黄金珠宝产业	2.4	2.4	2.4	2.5	2.2
总占比	67.2	66.8	66.1	66.6	66.3

数据来源：《罗湖区国民经济和社会发展统计公报》(2011-2015)

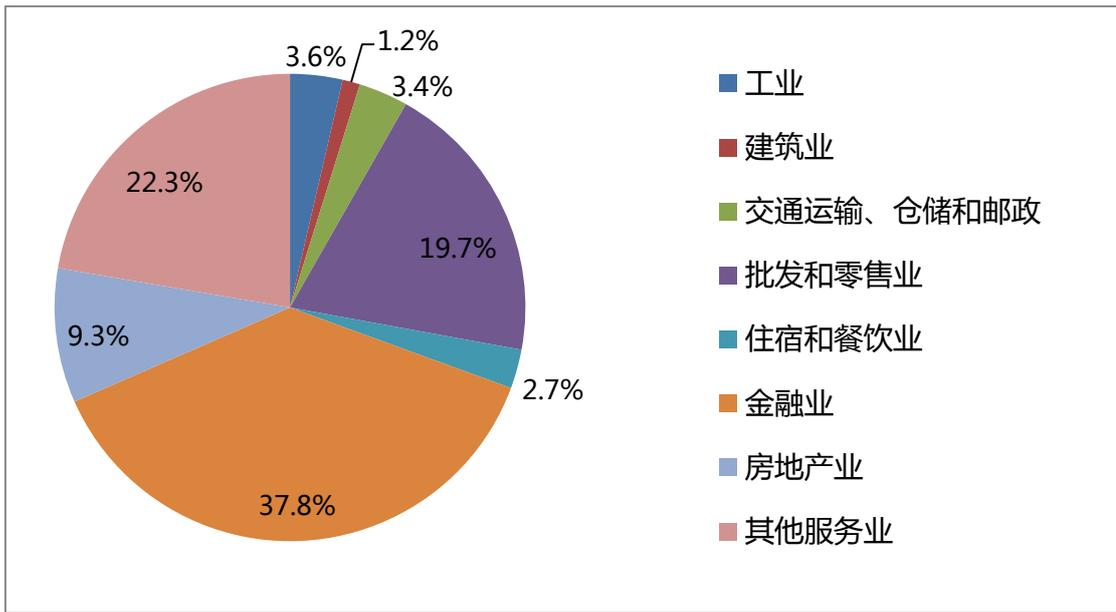


图 2-1 2015 年罗湖区 GDP 构成比例

#### 2.1.4 与香港联系最紧密的口岸城区

罗湖与香港山水相连，一区之内有罗湖口岸、文锦渡口岸及莲塘口岸三个口岸。罗湖口岸是中国目前客流量第二大的旅客出入境陆路口岸，是联结香港和内地的“第一口岸”；文锦渡口岸是以供港鲜活产品过境为特点的客、货运综合性公路口岸；莲塘口岸正在建设，计划于 2018 年竣工使用。

由于与香港在地缘、人文等方面有着天然关系，罗湖一直是香港人来深置业消费的首选之地。罗湖的先发优势得益于毗邻香港，同时也为香港的繁荣稳定做出了贡献，供港饮用水的深圳水库、供港活畜的中转仓等重要基础设施都在罗湖。

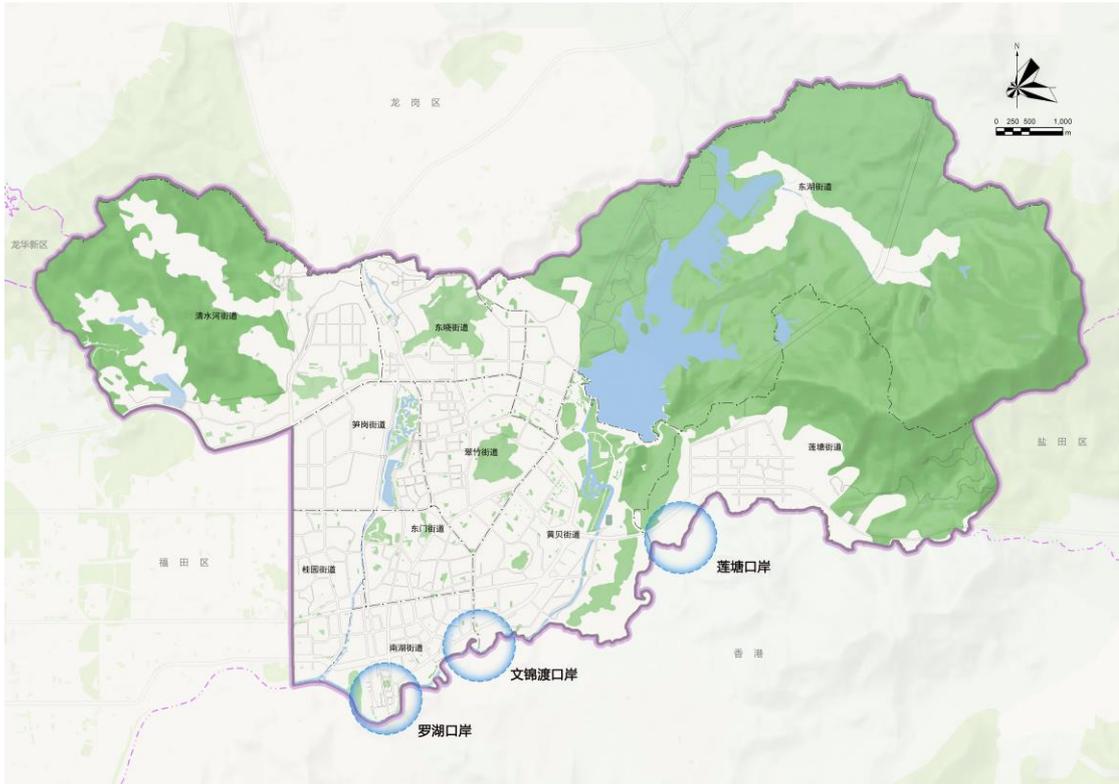


图 2-2 罗湖区口岸分布图

## 2.2 劣势

### 2.2.1 核心产业增速放缓

对比 2011-2015 年罗湖区国民经济和社会发展统计数据，罗湖区产业总体上运行稳健，但金融、商贸、文化创意、黄金珠宝等核心产业增速放缓（见表 2-2）。随着城市发展的重心西移，金融业的优势地位正在减弱，其产业功能被逐渐分流，增加值占 GDP 比重从 2011 年占 38.9% 下降到 2015 年占 37.8%。

表 2-2 四大重点产业增加值增长率变化情况 (%)

	金融	商贸	文化创意	黄金珠宝
2011 年	17.34	19.21	12.18	9.74
2015 年	11.10	4.40	2.10	-0.40

### 2.2.2 优质公共基础设施供给不足

(1) 由于早期开发建设的前瞻规划不足，导致辖区建筑密集，街巷狭窄，公共服务设施、市政基础设施、公共空间不足，设施老化严重。泥岗、草埔、插花地、莲塘等多个片区学位压力大，公办小学学位缺口 3000 多个；每千名户籍老人拥有机构养老床位数仅为 22.7 张，低于深圳标准 40 张/千名户籍老人，甚至低于国家标准 26 张/千名户籍老人。

(2) 路网规模先天不足，道路结构有待完善。作为全市最早建成区，受制于早期配置标准过低及城市快速发展等因素，罗湖的路网密度只有  $7.6\text{km}/\text{km}^2$ ，与深标规定的  $10.5\text{--}16.0\text{km}/\text{km}^2$  尚有明显差距，该差距主要由支路网密度较低造成。根据《罗湖区综合交通规划（2014-2018）》，罗湖区高峰时段主要道路 80% 的交叉口交通拥堵，60% 的行程车速低于 18 公里/小时的国际警戒线。

(3) 主要供应设施已基本处于满负荷或超负荷状态。城区市政设施及管网升级改造滞后，很多市政设施已饱和；管网基本进入老化期，大量管网已满负荷运行，且改造难度大，地上与地下更新建设严重脱节。

表 2-3 罗湖区主要供应设施饱和数量统计一览表

专业	设施	数量 (座)	饱和数量 (座)
给水	水厂	2	1
排水	污水处理厂	2	1
电力	220kV 变电站	4	4
燃气	调压站	2	2

表 2-4 罗湖区市政管网长度及建设年限统计一览表

专业	长度 (公里)	超 20 年管网长度 (公里)	占比
给水管线	411	29.1	7.1%
污水管线	269.3	108.7	40.4%
雨水管线	385	116.7	30.3%
电力管线	289.9	118.9	41%
通信管线	494	71.1	14.4%
燃气管线	155	71.1	45.9%
合计	2013.7	426.5	21.2%

数据来源：《罗湖区市政设施及管网系统升级改造研究及规划》

### 2.2.3 城市空间紧约束依然严峻

罗湖是深圳最早的建成区，也是深圳人口密度最高的地区，实际管理人口 158 万，常住人口 95 万（含户籍人口 56 万），人口密度达到 20256 人/平方公里（若以建成区面积计算，则高达 46470 人/平方公里），比纽约、东京公布的人口密度还高。

30 多年的快速发展，罗湖成为深圳开发强度最高的区域，

毛容积率（已建建筑面积/已建设用地面积）达到 1.57（深圳全市为 0.86）。城市更新大规模空间释放还需要时间和过程，新旧空间转换正处于阵痛期。

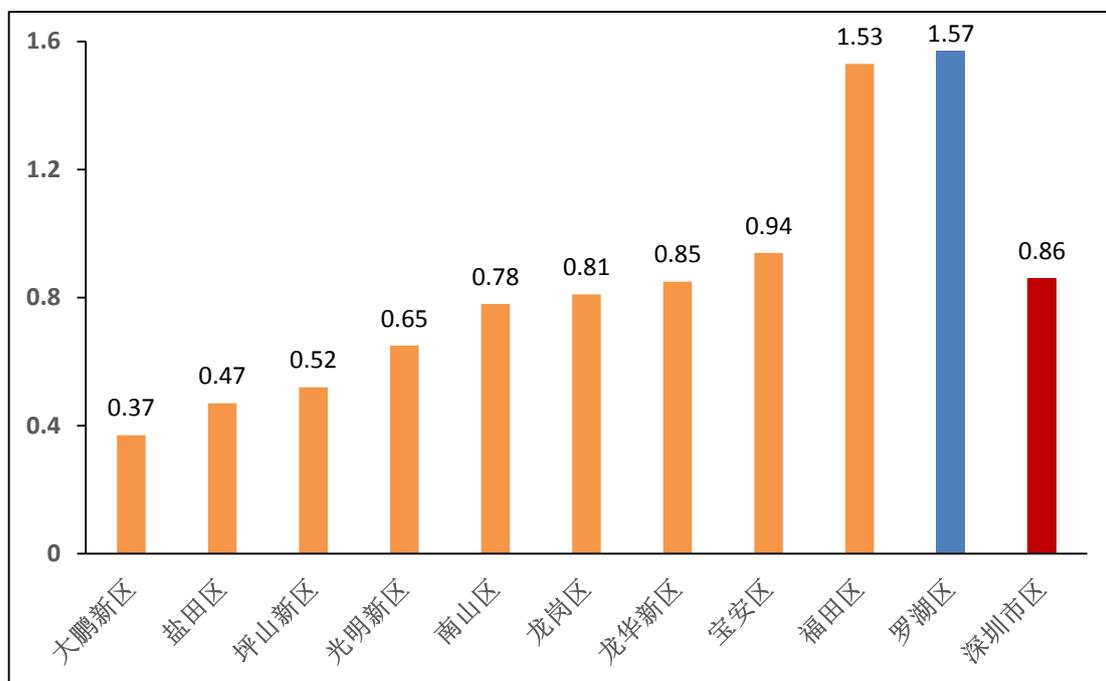


图 2-3 深圳市各区毛容积率情况

## 2.3 机遇

### 2.3.1 国家推动供给侧改革，促进罗湖新消费经济发展

2015 年 11 月，国务院印发了《关于积极发挥新消费引领作用加快培育形成新供给新动力的指导意见》，明确“以制度创新、技术创新、产品创新增加新供给，满足创造新消费，形成新动力”，为罗湖推进消费型经济改革创新，进一步发挥消费对增长的作用指明了方向。

### 2.3.2 深港合作进入新阶段，促进罗湖开放型经济发展

“十三五”时期是深港合作发展的重要机遇期，尤其是在“一带一路”国家战略下，深港合作站在新的历史起点上。罗湖是深港合作的前沿阵地，也是香港人来深置业消费的首选之地。随着莲塘-香园围口岸 2018 年开通，将提高香港与深圳东部、惠州以及粤东、赣南、闽南之间的通关效率，促进要素、商品与服务更自由地跨界流动，促进罗湖开放型经济发展。

### 2.3.3 全市实施“东进战略”，助推罗湖城区功能全面提升

《深圳市实施东进战略行动方案（2016-2020 年）》提出新改建 10 条战略通道、6 条铁路、14 条城市轨道，其中与罗湖有关的包括：莲塘口岸-东部过境高速、深盐二通道-盐坝高速、丹平快速，地铁 3 号线、8 号线、14 号线、17 号线。

罗湖是深圳东进的重要战略节点之一，也是香港通往内地的主要节点。未来罗湖可以利用好“东进战略”实施的重大机遇，立足罗湖成熟城区的既有优势，更好地发挥区域中心的通道、平台作用，加强与东部地区在产业发展、城市功能、设施建设等方面的协作，在引领东部发展中巩固中心城区的地位。

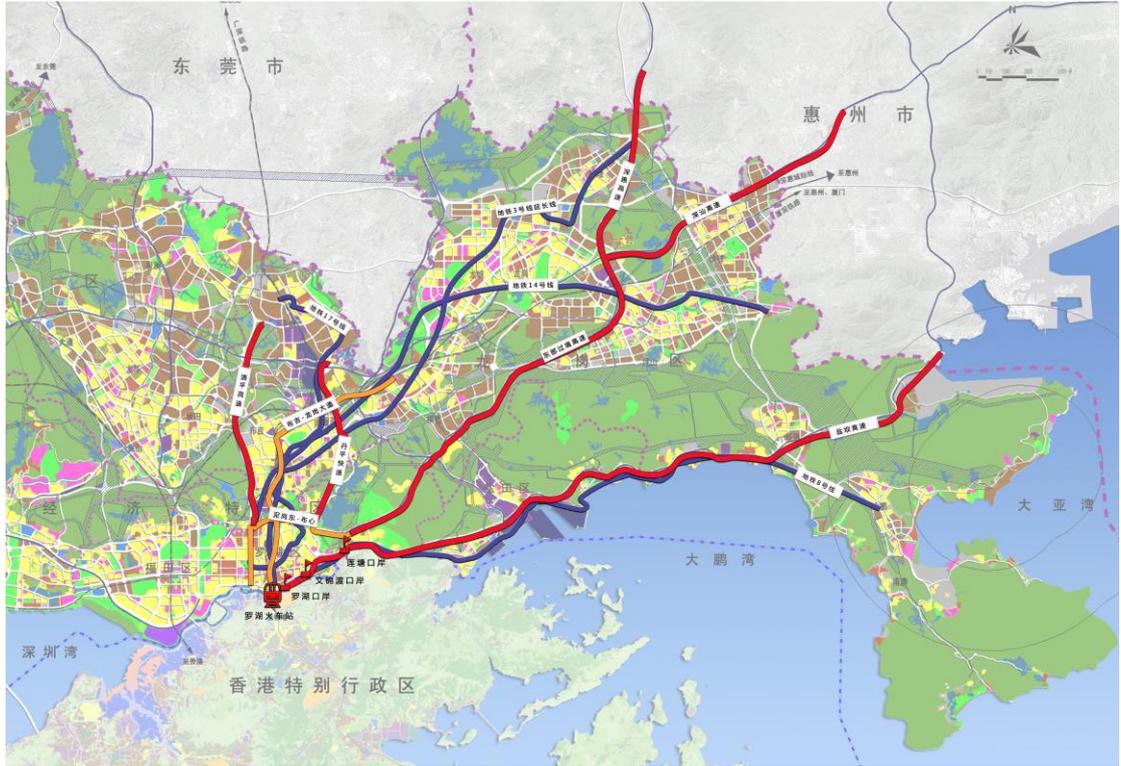


图 2-4 与罗湖相关的东进战略通道布局图

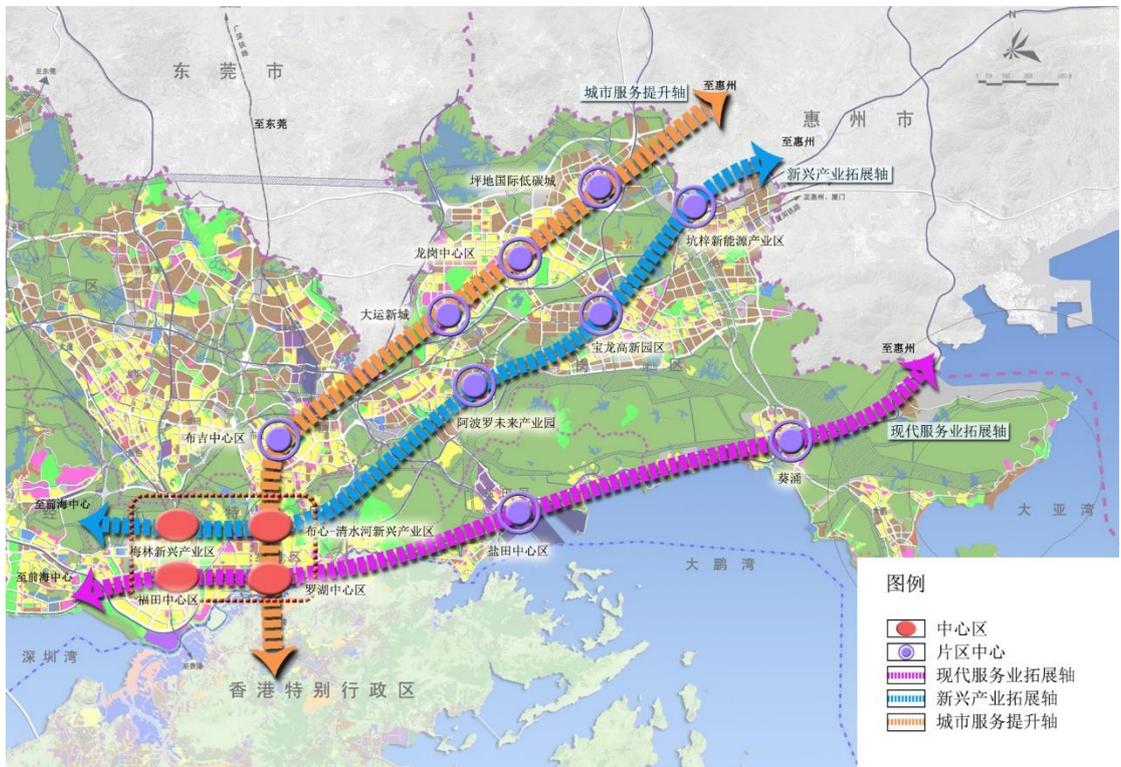


图 2-5 罗湖东进战略构想

### 2.3.4 深圳赋予罗湖城市更新改革试点，助推罗湖空间腾挪、凤凰涅槃

2015年9月，深圳市政府将罗湖区确定为全市城市更新工作改革试点。将原由市规划国土委及其派出机构行使的涉及罗湖区城市更新项目的行政审批、行政确认、行政服务、行政处罚、行政检查等职权一揽子下放到罗湖区，为推动罗湖区城市更新、加快城市转型升级提供了重大机遇。

## 2.4 挑战

### 2.4.1 经济发展新常态，罗湖亟需寻找新的经济增长点

罗湖GDP从2008年就开始告别过去两位数以上的高速增长，进入到8.5%左右的中高速增长，率先进入新常态。同时，受区域竞争和电商冲击影响，罗湖的产业发展出现增速放缓、营业利润率下降等情况，一些在罗湖成长起来的优质企业相继外迁。在经济增长总体放缓的情况下，罗湖亟需寻找新的经济增长点。



图 2-6 2011-2015 年罗湖区 GDP 情况

数据来源：《罗湖区国民经济和社会发展统计公报》（2011-2015）

#### 2.4.2 区域竞争日趋激烈，罗湖亟需构筑发展新优势

罗湖以金融、商贸、其他服务业为重点产业，黄金珠宝、文化创意为特色产业，互联网和电子商务为新兴产业的梯次型产业结构，与福田、南山以及前海的产业类型相对趋同，在激烈的区域竞争之下，自身的独特优势和核心竞争力逐渐下降。特别是随着深圳城市发展中心西移和外拓，使得深圳其他地区，能以更高的定位、更低的成本、更大的空间和更近的市场，全方位吸引罗湖区原有产业和潜在的市场投资。罗湖从众人瞩目的焦点中逐渐淡出，慢慢成为大家眼中的“老城区”。

### 2.5 小结

在比较优势逐步弱化、区域竞争日趋激烈的时期，罗湖的城市发展需要更加注重改革创新，通过优产业、补短板、拓空间，促进城区环境和功能的全面提升，努力建成繁荣文明幸福的现代

化国际化城区。

### 3 城市更新实施评估

#### 3.1 更新对象

罗湖区“四旧”总面积约 8.3 平方公里，占建成区面积的 1/4。其中旧工业区 2.34 平方公里，总建筑面积 405 万平方米；旧商业 0.74 平方公里，总建筑面积 312 万平方米；旧住宅 2.55 平方公里，总建筑面积 609 万平方米；城中村 2.65 平方公里，总建筑面积 1013 万平方米。

截至 2016 年 5 月，旧工业用地已列入计划 71.63 公顷（占比 30.61%），尚余改造潜力 162.37 公顷；旧商业用地已列入计划 20.30 公顷（占比 27.43%），尚余改造潜力 53.7 公顷；旧住宅用地已列入计划 19.03 公顷（占比 7.46%），尚余改造潜力 235.97 公顷；城中村用地已列入计划 61.37 公顷（占比 23.16%），尚余改造潜力 203.63 公顷。

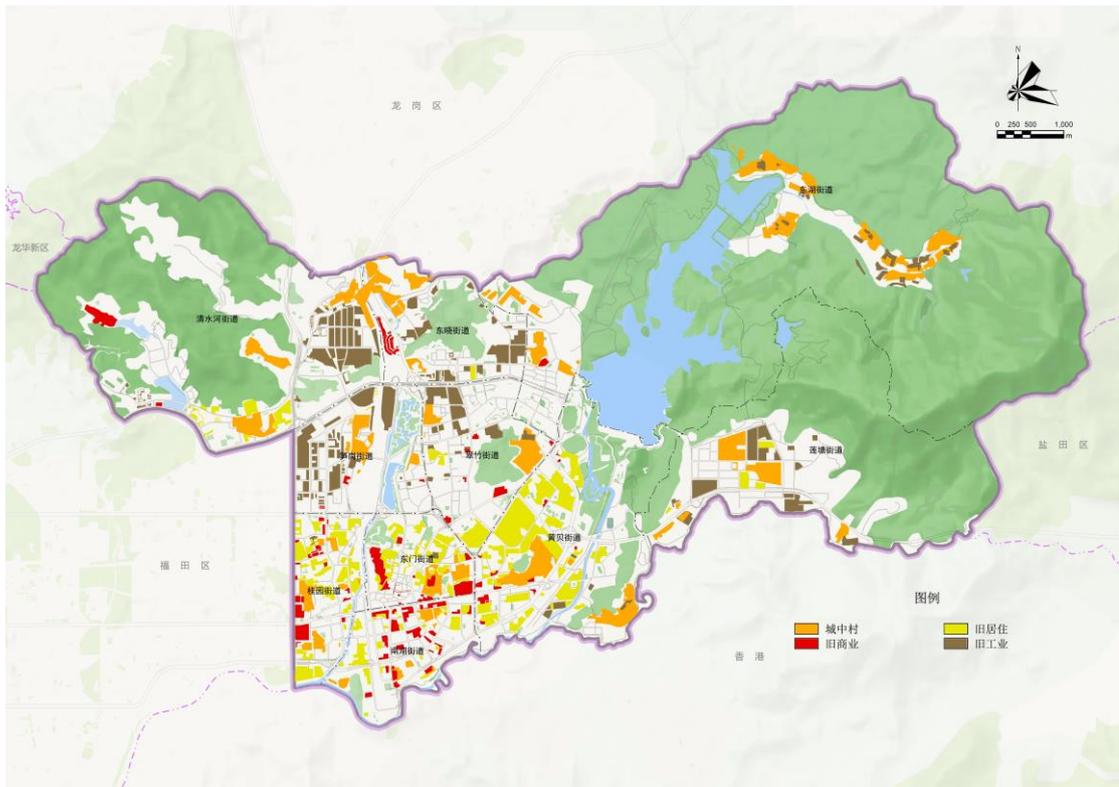


图 3-1 罗湖区“四旧”用地分布图

## 3.2 主要成效

### 3.2.1 城市更新规划有序推进

坚持规划先行。罗湖区先后组织开展了《罗湖区城市更新“十二五”规划》、《罗湖区城市更新空间规划》、《罗湖区市政设施及管网系统升级改造研究及规划》等十余项专项规划研究，以科学规划统筹、指导城市更新工作，提升城市更新工作水平。

城市更新项目加快推进。截至 2016 年 5 月，罗湖区列入市城市更新计划的项目共计 54 个，涉及拆迁范围用地面积 224.13 公顷，规划建筑面积 1480 万平方米。

五大更新片区全面突破。笋岗-清水河片区纳入全市十五大

重点开发建设区域，建成项目 6 个，在建项目 5 个；水贝-布心、黄贝岭两个片区进入全面建设期；蔡屋围片区、湖贝片区正抓紧完善专项规划。

表 3-1 城市更新列入计划项目情况（截至 2016 年 5 月）

类别	项目个数	拆迁范围用地面积 (万平方米)	占拆迁范围用地总面积的比例 (%)
旧工业区	30	105.04	46.87
城中村	16	103.12	46.00
旧商业区	5	6.87	3.07
旧住宅区	3	9.10	4.06
总计	54	224.13	100.00

### 3.2.2 城市更新模式不断创新

罗湖区因地制宜，创造出许多独特的城市更新模式，呈现出良好的发展态势。经过不懈努力和探索，先后完成了人民南、华润万象城周边地区及水贝珠宝产业集聚基地的环境整治，探索出一条综合整治类城市更新的路径；渔民村、田贝村的改造，探索出一条自主更新类城市更新的路径；蔡屋围金融中心的改造，探索出一条政府引导、市场运作的城市更新路径，实现了“五方共赢”，在深圳乃至全国产生广泛影响。

### 3.2.3 城市更新政策不断完善

在以《深圳市城市更新办法》及《深圳市城市更新办法实施细则》为核心的“1+N”更新政策体系指导下，罗湖针对自身特点，先后制定了《深圳市罗湖区拆除重建类城市更新实施办法(试行)》和《罗湖区旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市

场主体工作规程（试行）》。在成为全市首个城市更新工作改革试点后，出台了《罗湖区城市更新实施办法（试行）》、《罗湖区城市更新重点项目认定办法（试行）》，逐步实现了城市更新工作的制度化、规范化管理。

#### 3.2.4 城市更新工作机制不断优化

为加快推进更新工作，罗湖区在法律规范范围内实施了流程再造，推行关联业务同步申报、关联审批，将审批环节从 31 个减为 14 个，审批时间从申报到办完用地手续由 30-39 个月大幅压缩至 12 个月以内，有效解决企业多方奔走、多头申报的难题。同时，罗湖区还建立了产业规划与项目规划、招商引资、招才引智“四个同步推进”工作机制，城市更新领导小组周例会制度，“一门受理、一站服务、专人跟踪、快速协调”机制，并由纪检派驻组全程监督，城市更新工作得到强力推进，提速提效显著。

#### 3.2.5 城市更新成效逐步显现

城市更新在拉动固定资产投资、促进产业转型升级等方面成效逐步显现。2015 年城市更新固定资产投资达到 55 亿元，占全区固定资产投资总额的 43.7%。深业泰富、富基大厦等新增产业空间吸引了 15 家大型企业、总部入驻，城市更新已成为助推总部经济发展的新引擎。

通过城市更新不断完善公共配套，提升居民生活质量。经统计，“十二五”期间已批规划项目中，规划建设市政道路 32 条、

停车位超过 3 万个、公交首末站 7 处、公交枢纽站 1 处、社区管理用房 1 处、小型垃圾转运站 1 处、公厕 2 处、中学 1 所、小学 3 所、幼儿园 4 所、社康中心 5 处、老年人日间照料中心 2 家、养老院 1 所、保障房和安居房共约 6.2 万平方米。

### 3.3 存在问题

#### 3.3.1 以项目更新为主，片区统筹有待加强

城市更新地块较小，呈“零敲碎打”状态。截至 2016 年 5 月，已列入计划的城市更新项目 54 个，项目用地面积共 224.13 公顷，平均规模为 4.15 公顷（深圳全市更新项目的平均规模为 8.5 公顷）。其中旧工业区 30 个，项目用地面积共 105.04 公顷，平均规模 3.50 公顷；城中村 16 个，项目用地面积共 103.12 公顷，平均规模 6.45 公顷；旧商业区 5 个，项目用地面积共 6.87 公顷，平均规模 1.37 公顷。

以项目更新为主，缺乏片区层面的统筹规划。现阶段，罗湖城市更新的实际工作以单个旧改专项规划（城市更新单元规划）为主要形式，旧改专项规划主要基于自身发展的条件，缺乏对城市总体发展的考量。由于缺乏中观层面的统筹规划，致使零散的更新实施项目未能充分体现城市公共利益和整体的更新目标，城市公共服务配套难以满足城市发展的需求。

#### 3.3.2 城市更新方式较单一，开发建设强度越来越高

以拆除重建为主，更新改造方式较单一。截至 2016 年 5 月，

已列入计划的 54 个城市更新项目，基本以拆除重建为主，已完成的 5 个更新改造项目均是拆除重建。

城市更新项目的开发建设强度越来越高。截至 2016 年 5 月，规划已批复的更新项目的平均容积率为 5.7。从更新方向来看，总体上表现为通过高密度的居住和商业为主的开发达到平衡拆迁成本、加快销售速度兑现利润的趋势。

### 3.3.3 特色文化资源的保护与利用有待进一步强化

罗湖是深圳各区当中最有记忆也最有沉淀的区域。东门老街是深圳历史上古老的街区，具有 300 多年的历史；已经发掘的历史文物和遗址包括位于东门老街的东江游击队指挥部旧址、革命烈士蔡子襄旧居、省港大罢工接待站旧址，位于罗湖东湖公园的松亭山遗址，位于笋岗村的何氏宗祠等。同时，还有一些简洁实用、纯朴厚实建筑风格的客家围屋，以及见证了城区发展历史的古建筑和古树。

城市更新中需要加强对独特的空间形式、居住形式、生活方式、城市记忆、历史建筑等特色文化资源的挖掘，注重全面的历史文化保护与传承，并将文化保护与开发建设相结合，进一步突显城市发展特色。

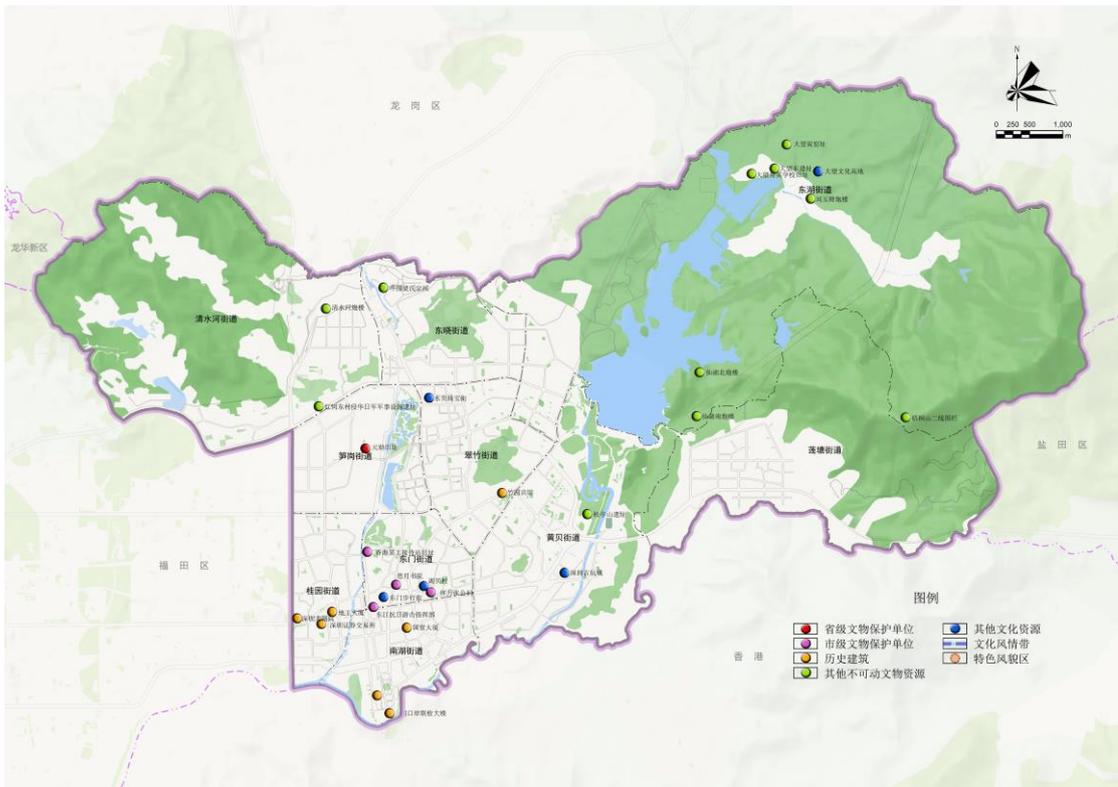


图 3-2 罗湖区历史人文资源分布图

### 3.4 小结

“十二五”是罗湖城市更新快速推进、成效突出的五年。经过不懈的努力和探索，罗湖梯次推进、多点开花、整体提速的城市更新格局逐步形成，城市更新实施率在全市名列前茅；通过城市更新拉动了固定资产投资，大大提升了城市发展质量，为“十二五”罗湖城市发展奠定了坚实的基础。

在全市实施“东进战略”和罗湖城市更新改革试点等众多利好前提下，罗湖城市发展面临新的重大机遇。在罗湖城市发展的新阶段，城市更新应更加注重宏观统筹、规划引导，更加注重更新质量、特色塑造，是一种基于多目标、可持续发展的系统更新。

## 4 城市更新目标与空间引导

### 4.1 指导思想

深入贯彻落实区委区政府的决策部署，紧紧抓住强区放权的历史契机，以产业转型升级和提升发展质量为主线，突出城市更新公共利益导向，强化片区统筹，有效推进城市科学更新、综合更新，促进罗湖全面振兴发展，努力建设精致精品精彩城区和现代化国际化创新型先锋城区。

围绕上述指导思想，“十三五”时期罗湖区城市更新要坚持以下原则：

（1）规划引领，科学更新。坚持“二次开发就是终极开发”的理念，以高标准规划统领城市更新；规划注重与各层次、各专项规划的衔接，注重以人为本，加强公众参与，保障更新的系统性、协调性、科学性，实现城市科学更新。

（2）公益优先，高质更新。强化城市更新公共利益导向，通过精细化的规划设计、建设和管理，不断提升公共配套水平、改善公共空间品质，坚持绿色低碳、节约集约发展，实现环境质量、发展质量、民生质量和人口结构的全面提升。

（3）片区统筹，综合更新。从地区发展的整体利益出发，在产业发展、项目计划、空间布局、设施建设等方面加强城市更新片区统筹，最大程度上消除“合成谬误”，实现产业升级、功能提升、环境改善以及安全生产四个联动。

(4) 重点突出，有序更新。突出产业发展导向，严控小地块和住宅类城市更新，坚持以大片区、大项目带动大发展，重点推进“两带两线”、“三区三片”<sup>1</sup>城市更新；功能提升优先、品质改善优先、效益最大化优先，统筹近、远期项目，实现不同项目持续有序推进。

(5) 注重实施，高效更新。进一步优化和健全城市更新工作机制，完善城市更新相关政策，作好项目审批、监管和服务，高效推进城市更新项目实施。

## 4.2 城市更新目标

“十三五”期间，罗湖区应按照系统更新的要求，加强城市更新与功能提升、产业升级、民生改善、安全生产等联动，不断提高城市更新质量，实现城市更新与经济、社会、环境、生态环境的协调发展；促进罗湖区产业转型升级和空间布局优化，实现城市可持续发展，打造“精致、精品、精彩”城区。

试点期间，推进城市更新从“起跑”到“快跑”，完成“两个100、两个翻番”，即固定资产投资2016年比2015年翻一番，达到100亿；2017年再翻一番，达到200亿。2017年列入城市更新计划的项目达到100个。到“十三五”期末，全区在建及完成的更新项目达到100个，完成拆除重建类更新用地规模120公

---

<sup>1</sup>“两带”指大梧桐新兴产业带、红岭路创新金融产业带；“两线”指布吉河沿线、深南路沿线；“三区”指湖贝、蔡屋围、笋岗三个重点区域；“三片”指口岸火车站、深南东、水贝三个重点改造区域。

顷以上，完成综合整治和功能改变类更新用地规模 65 公顷以上，将罗湖打造成为深圳市城市更新的样板。

(1) 通过城市更新有效增加产业空间，促进产业转型升级。到 2020 年，新增产业空间 750 万平方米以上（截至 2016 年 12 月，已批规划提供产业空间已达到 424.78 万平方米，详见附件 3），通过更新配建创新型产业用房 4.30 万平方米以上，城市更新完成固定资产投资占全区的比重达到 70%<sup>2</sup>。

(2) 通过城市更新有效增加公共设施配套，提高民生幸福水平。到 2020 年，力争通过更新配建保障性住房和人才住房 0.7 万套，城区交通设施、市政公用设施、医疗卫生设施、教育设施、社会福利设施、文体设施等公益性项目的建设水平显著提升。

(3) 通过城市更新改善人居环境，促进低碳生态发展。城市更新地区完成改造后，居住地块绿化覆盖率大于 40%，非居住地块绿化覆盖率大于 30%，人均公园绿地面积达到 16 平方米以上；拆除重建后新建建筑 100% 达到节能建筑标准，新建民用建筑 100% 达到绿色建筑标准，保障性住房设施整体性能达到深圳市《绿色建筑评价规范》SZJG 30 的铜级或国家标准《绿色建筑评价标准》GB/T 50378 一星级标识的要求。积极推进海绵城市

---

<sup>2</sup>到“十三五”期末，全区在建及完成的项目达到 100 个；根据现有更新项目平均规模 4.15 公顷，则“十三五”期末在建及完成更新项目的总面积达到 415 公顷。假设项目总体实施进度为 70%，按《深圳市城市更新“十三五”规划》城市更新项目固定资产投资强度 240 亿元/km<sup>2</sup>的标准进行估算，则“十三五”期末，项目累计固定资产投资将可达到 415\*70%\*240=697 亿元，约占罗湖区固定资产投资（1000 亿元）的 70%。

建设，倡导绿色更新，全面建设生态宜居的“绿色”典范城区。

(4)通过城市更新打造一批城市亮点，塑造城市文化特色。到2020年，完成1-2个特色文化风貌区的整治和塑造；结合城市更新，将文化建设与城市空间建设结合起来，打造一批体现文化特色的城市亮点和建筑精品。

(5)通过城市更新优化城市空间格局，提高土地资源配置效能。到2020年，依托轨道交通站点，重点完成2-3处大型城市综合体建设，引导轨道交通站点地区多功能混合开发，集中布局城市功能要素，打造立体复合的空间形态。

### 4.3 重点更新区域

积极引导城市空间结构中的轴带地区和城市中心地区开展高质量的更新改造，强化“一核一圈一轴两带”的城市空间格局，推动罗湖新消费经济发展，更好地“融入东进、服务东进”。

“金三角”国际消费核：重点推进蔡屋围、湖贝、东门、火车站片区更新改造，打造具备广域辐射能力和国际影响力的综合消费中心。

活力商圈：重点推进东门、笋岗、水贝、深南东等片区更新改造，构建多样化的商业空间，完善现代综合商业配套，打造要素齐全、布局合理、特色鲜明、业态先进的活力商圈。

城市服务提升轴：重点推进布吉河沿岸地区更新改造，完善城市公共空间和公共服务功能，作为体现城市服务水平、环境质

量和文化品质的重点地区。

新兴产业拓展带：重点推进北环大道、泥岗东路、布心路沿线重点产业片区更新改造，引导发展新一代信息技术、互联网、航空航天等特色产业，打造北部新兴产业拓展带。

现代服务业拓展带：重点推进深南东路、滨河大道沿线地区，罗湖、文锦渡、莲塘口岸地区的更新改造，引导发展金融、商务、总部经济、商业等综合服务业，打造现代服务业拓展带。

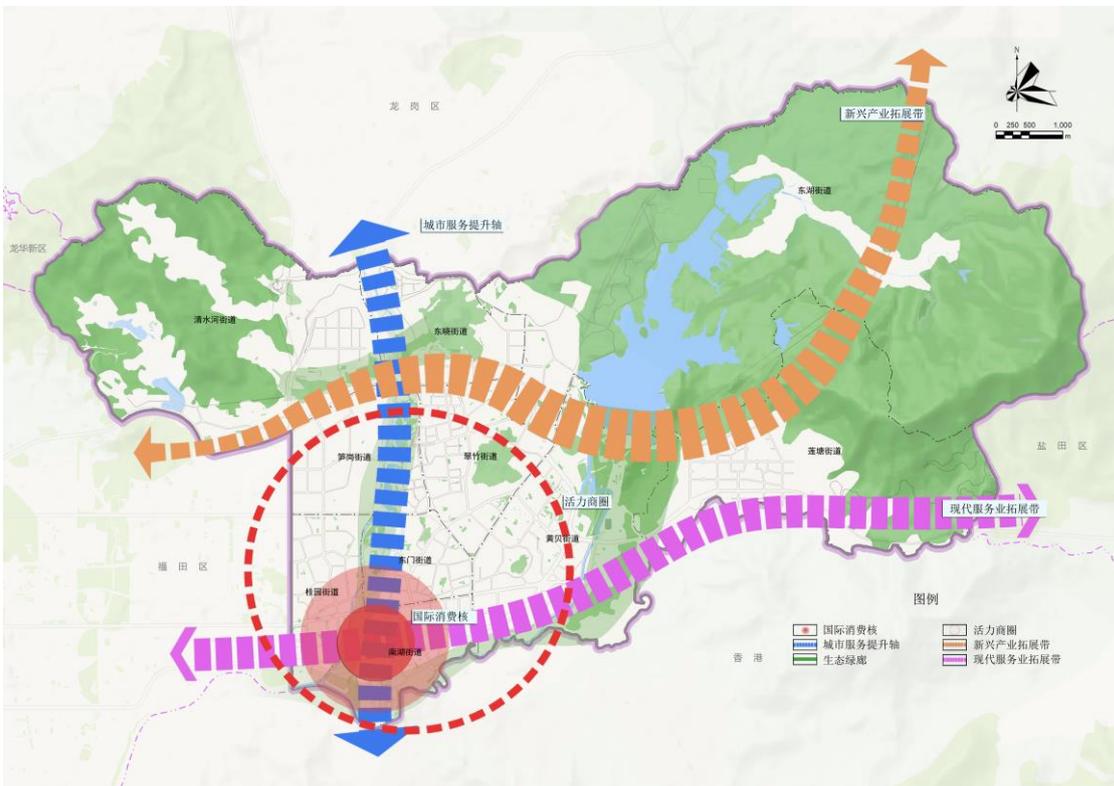


图 4-1 罗湖区城市更新空间结构指引图

## 5 城市更新指引

按照系统更新的要求,加强城市更新与产业发展、综合交通、公共服务设施、市政基础设施、生态保育、文化保护等其他专项规划建设工作的联动协调。城市更新应配合其他专项规划建设工作的开展,以城市更新推动交通路网和基础设施的同步完善、产业空间和城市功能的整体提升;各相关专项规划应在本规划的基础上根据城市更新规模和布局进行调整和修订,为城市更新建设发展提供支撑。

### 5.1 促进产业转型升级

按照罗湖“一中心两基地”的总体定位和消费引领、创新开路的发展战略,一方面加强城市更新对新型消费空间、创新型产业空间的供给,另一方面加强城市更新与产业规划联动,引导优势产业集聚发展,促进产业业态的更新与升级。加大对创新型产业的支持力度,有效增加创新型产业用房供应,升级改造为新型产业用地功能的旧工业区拆除重建类更新项目按12%的比例配建创新型产业用房。

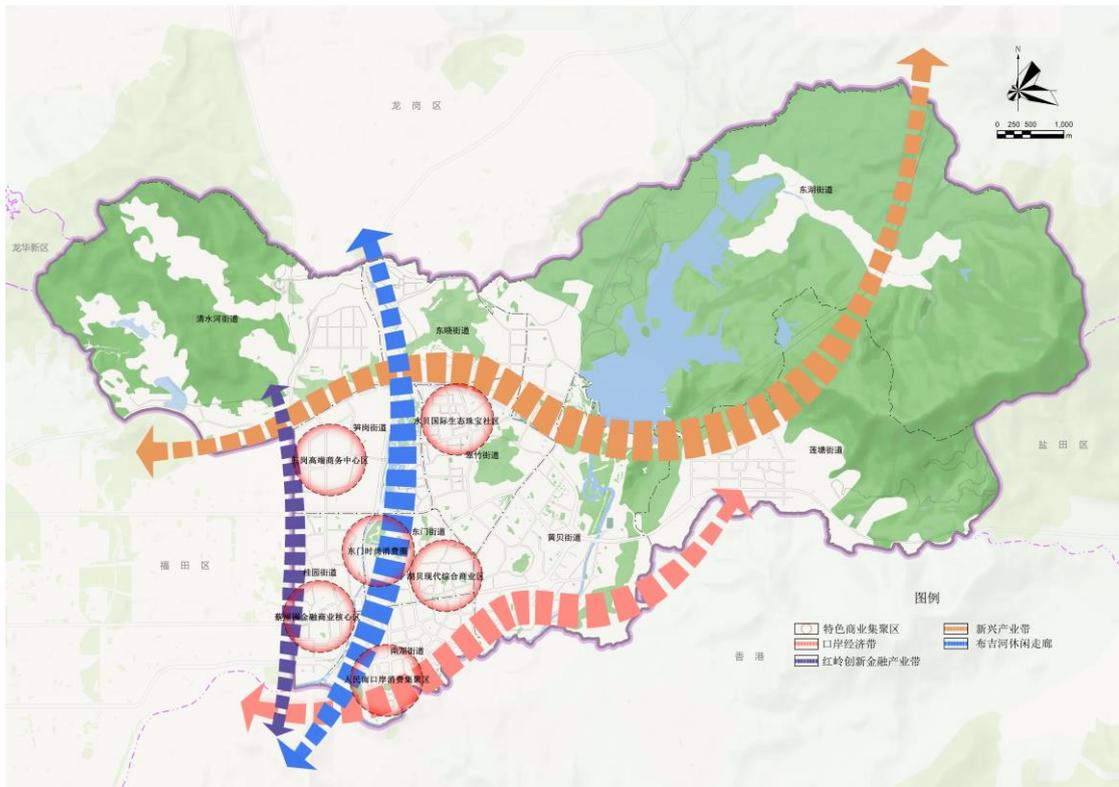


图 5-1 罗湖区产业发展导引图

### 5.1.1 建设布吉河创意休闲走廊

整治布吉河水系，大力发展水岸经济<sup>3</sup>。以“滨水休闲走廊”、“黄金水岸酒吧街”、“文化河口”三大核心项目为引擎，推进河道改造和景观提升，修建滨水绿带和步行道，整体提升一河两岸的人文、生态及景观价值，打造独具特色的城市休闲带，提升罗湖国际消费中心的主体形象。

### 5.1.2 打造六大特色商业集聚区

以蔡屋围、湖贝、东门、笋岗、水贝、人民南为重点，规划

<sup>3</sup>水岸经济是指沿江、沿河及沿湖实施综合开发利用，通过沿水岸修建商铺、恢复历史景观、美化周边环境实现人气聚集，促进三产领域房地产、旅游、餐饮零售、文化等相关行业的经济发展，带动城市品位档次快速提升的经济发展模式。

建设特色商业集聚区。通过城市更新拓展新型消费空间，引进特色商业业态，加快形成现代化商业网点体系，提升国际消费中心能级。

### 5.1.3 构筑大梧桐新兴产业带

以“一校三谷<sup>4</sup>”为重点，规划建设银湖产业片区（综合性大学）、清水河产业片区（天谷）、布心产业片区（智谷）、莲塘产业片区（创谷）。有序引导旧工业区升级改造，为创新型产业发展提供空间集聚、配套完善的高端载体，打造与罗湖腹地错位发展的新兴产业空间，构建北部新兴产业带。

### 5.1.4 建设口岸经济带

统筹罗湖口岸与火车站片区，文锦渡口岸与古玩城、新秀工业区的更新改造，优化口岸基础设施和通关环境，布局口岸经济上下游产业链。加快莲塘-香园围口岸建设，开展莲塘-香园围口岸的产业规划研究。

### 5.1.5 打造红岭创新金融产业带

重点依托笋岗片区城市更新改造项目，强化深圳（罗湖）互联网金融产业园、深圳红岭基金产业园平台功能，以集聚私募投资基金集聚为突破口，带动银行、证券、基金、期货、保险、信托等机构集聚发展，建设集消费、理财、融资、投资于一体的创

---

<sup>4</sup>一校：综合性大学；三谷：天谷、智谷、创谷。

新金融与财富管理中心。引导红岭路沿线城市更新项目与创新金融机构对接，优化红岭路沿线金融业发展软、硬环境改造，与蔡屋围金融总部集聚区形成呼应之势。

表 5-1 城市更新促进产业升级指引

产业发展策略		城市更新指引
建设布吉河创意休闲走廊		<p>(1) 推进布吉河河道改造和景观提升，修建滨水绿带和步行道，整体提升一河两岸的人文、生态及景观价值。</p> <p>(2) 结合草莆村、英隆村、笋岗火车站站场改造等城市更新项目，建设滨水休闲走廊、黄金水岸酒吧街、文化河口、休闲体育中心等项目，植入创新创客、文化创意、精品酒店、商业展览、品牌体验店、滨水酒吧街、高端餐饮等全新业态，形成“亲水”城市会客厅，打造布吉河创意休闲走廊。</p>
打造六大特色商业集聚区	蔡屋围金融商业核心区	推进蔡屋围更新统筹片区、蔡屋围城建集团用地、世界金融中心南片区、市中医院职工宿舍区、广场北及公安大院等城市更新项目，积极拓展万象城周边地区，集约开发建设蔡屋围金融核心和高端商业“密集发展区”，建设代表深圳特区形象、媲美国际一流的地标型城市建筑群，打造深圳的“曼哈顿”。
	湖贝现代综合商业区	推进湖贝统筹片区、湖贝新村、远东大厦东地块、工纺大厦（深圳盛荟融创中心）、黎明大院、物资大厦等城市更新项目，将湖贝旧村传统文化和现代商业巧妙融合，打造集购物中心、总部办公、会议展览、文化公园和多功能公寓等现代商业元素融于一体的超大型综合性商业中心，成为深圳的新商业名片、新生活空间和具有岭南特色的文旅胜地。
	东门时尚消费圈	(1) 改造提升东门步行街，引入绿色生态

		<p>设计理念，建造相互连通的拱廊顶棚，重构商业空间动线，盘活空置商业物业，营造全新商业业态，提升步行街整体品质，打造现代化的时尚消费体验区、“永不落幕”的创客市集和高效安全的智慧商圈。</p> <p>(2) 利用湖贝片区城市更新的契机，充分开发利用地下空间，完善公共配套，争取实现东门片区与湖贝片区的地下联通。</p>
	笋岗高端商务中心区	<p>积极推进中外运长航物流中心、笋岗-清水河总部基地（深业泰富广场）、城建梅园、深业物流中心、笋岗村、彭城集团笋岗地块（彭城海洋经济创新产业综合）、华润笋岗仓储冷库（华润万象食家）、深圳互联网金融产业总部基地、长城物流中心、帝豪酒店（帝豪金融大厦）、笋岗展艺路片区等城市更新项目，建设特色商贸展销中心、国际采购大宗商品交易中心和红岭基金产业园，推动空间和产业同步转型升级，促进全球创新要素和产业链高端资源集聚。</p>
	水贝国际生态珠宝社区	<p>围绕黄金珠宝产业链，结合水贝村、万泽珠宝大厦、特力-吉盟工业区改造、特发保税黄金珠宝产业中心、新地酒店、水贝万山珠宝园附属用房、展宏汽修厂、太宁路金钻豪园、水晶文化广场等城市更新项目，建设国际珠宝文化广场、黄金珠宝创智中心、国际珠宝展销中心等，形成集高端珠宝、金融服务、文化创意、技术研发为一体的现代服务业综合体和特色街区。</p>
	人民南口岸消费集聚区	<p>以友谊城、侨社汽车站片区等城市更新项目为重点，推动商贸流通、文化娱乐产业发展，打造交通、商业、商务办公、公共空间等功能叠加的现代综合商业中心。</p>

构筑新兴产业带	银湖产业片区（综合性大学）	依托良好的区位交通和资源环境条件，推进银湖三九片区（银湖蓝山润园）、金湖文化中心、银湖汽车站、金景花园等城市更新项目，建设高端生态住区，鼓励发展教育、科研、培训等产业，提升银湖片区整体发展水平。
	清水河产业片区（天谷）	推进金运达科技创意中心、华润置地文创中心、大世界集团总部、凯利升地铁广场、海龙建筑制品厂（银湖时代中心）、清水河深业物流仓储区、清水河片区深业进智物流分拨中心、澳康达战略性新兴产业园、清水河村、清水河国际汽车物流产业园等城市更新项目，积极培育和引进卫星应用等新兴产业和未来产业，建设新兴产业基地和未来产业孵化区。
	布心产业片区（智谷）	结合布心工业区、布心华源工业区（金郡产业中心）、罗湖区高新科技第二工业园（中设大厦）、金威啤酒厂等多个旧工业区改造，建设信息技术总部基地、工业互联网产业园、新一代信息技术研发与应用基地、网络数据产业基地，打造集产业营运、品牌孵化、技能培训、生态休闲于一体的新一代信息技术产业区。
	莲塘产业片区（创谷）	积极推进莲塘统筹片区、富华化纤厂、粤港工业区（粤港大厦）、鹏基工业区（鹏基莲塘互联网金融大厦）、莲塘第七工业区、港莲路工业区等城市更新项目，建设互联网产业总部基地、电子商务基地、互联网产业园、青年梦工厂、创新创业服务中心，打造创新、创业、创客、创投“四创联动”示范园区。
建设口岸经济带	罗湖口岸	研究推进罗湖口岸重建、侨社汽车站片区更新，改造升级深圳火车站，结合罗湖口岸改造，构建高端商务、时尚消费、休闲娱乐、旅游生活等功能叠加的复合型功能片区。
	文锦渡口岸	结合新湖旧村及古玩城片区、新秀工业区

		改造释放的空间，布局口岸经济上下游产业链。
	莲塘-香园围口岸	加快推进莲塘-香园围口岸建设,优化口岸基础设施和通关环境,为畅通东部客流、物流提供有力支撑。
打造红岭创新金融产业带		<p>(1) 依托蔡屋围更新统筹片区、帝豪酒店(帝豪金融大厦)、深圳互联网金融产业总部基地、中外运长航物流中心、城建梅园等城市更新项目,提前对接总部金融机构、创新金融机构入驻,形成创新金融集聚氛围。</p> <p>(2) 积极推进红岭路沿线存量物业开展综合整治,为创新金融提供个性化承接载体,打造促进创新金融发展的园区平台,吸引金融发展配套服务机构入驻。</p>

## 5.2 理顺综合交通系统

加快推进轨道交通、干线路网及公共交通设施建设,系统提升辖区交通支撑能力。积极推进轨道交通尽快成网,重点发展轨道交通为核心的公共交通系统,打造高密度公共交通网络;采取公交化、枢纽化、立体化的交通发展策略,有效解决重要交通节点的拥堵问题。

积极协调城市交通设施与城市更新项目建设时序。建立交通承载能力预警机制,在交通承载力不足地区优先安排各类交通设施建设,在城市更新单元范围内优先保障各类交通设施需求,保障交通设施建设与更新项目同步实施,系统提升辖区交通支撑能力。

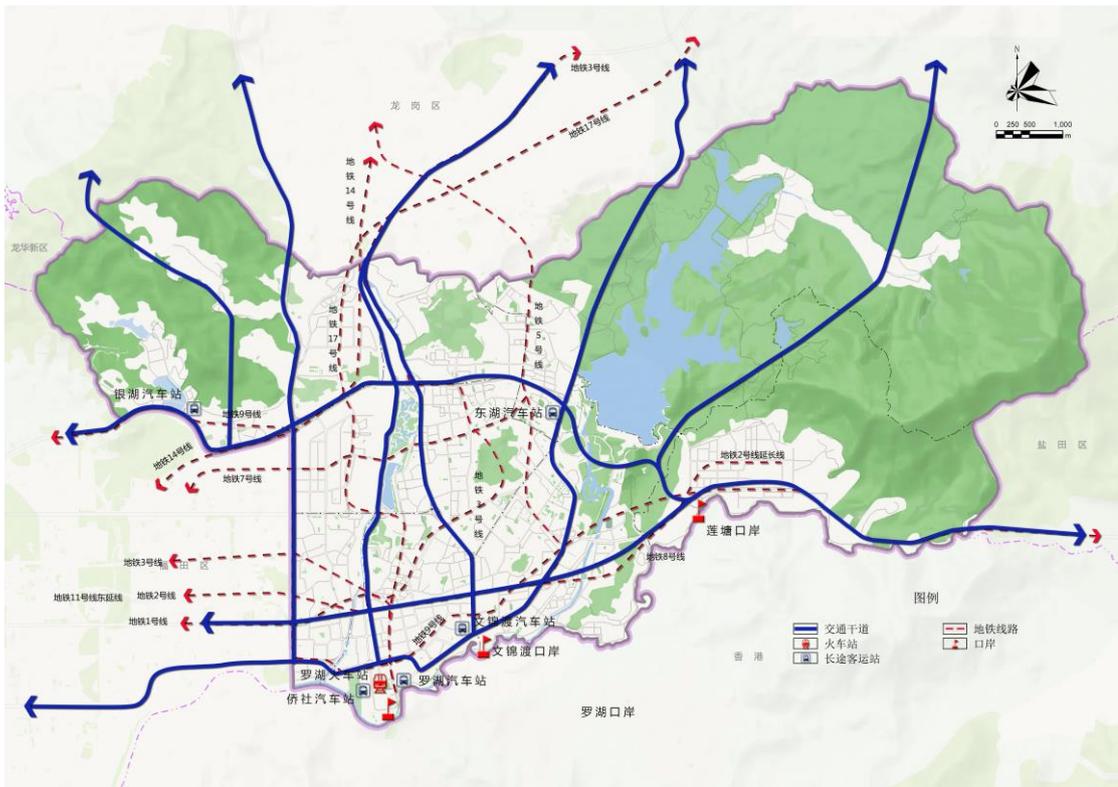


图 5-2 罗湖区主要交通廊道建设导引图

### 5.2.1 加快推进轨道交通网络建设

在城市更新中积极配合轨道交通的发展建设，协调预留轨道交通网络的建设空间。包括“十三五”期间，要求完成建设的轨道 7、9 号线；加快推进的 8 号线一期（莲塘-盐田）、2 号线三期（新秀-莲塘）；抓紧开展可行性研究、力争“十三五”期间能开工建设的 5 号线延长线（黄贝岭-大剧院）、7 号线北延（太安-龙岗）、11 号线东延（福田-大剧院）、14 号线（福田-龙岗/坪山）、17 号线（罗湖火车站-平湖）。在蔡屋围、笋岗、清水河片区等有条件的地区预留有轨电车线路。

轨道交通站点地区的城市更新应按照 TOD 模式，结合现有建

设、产权等情况，实施高密度混合开发，塑造立体复合、疏密有致的城市空间布局。

### 5.2.2 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。积极推进春风隧道、东部过境高速和坂银通道、沿一线快速通道、洪湖西路北延、深南路东延等一批主干道建设。

### 5.2.3 优化次支路网

对需要补缺公交场站、打通断头路、完善轨道接驳的地区，应优先安排城市更新单元。在城市更新单元规划编制时，应进行交通专项研究或影响评价，加强停车泊位配建规划工作，优先保障规划道路和配套交通设施建设需求，保证道路、设施与更新项目同步实施。

重点完善清水河、布心及莲塘地区次干道、支路网建设，打通交通微循环。结合城市更新，建设梅布通道、翠竹路北延、翔鸽路-东晓路、晒布路-中兴路等一批次支道路，提高地区次支网密度。

### 5.2.4 完善交通设施供给

优先安排交通设施建设涉及的城市更新项目。加快推进罗湖火车站、文锦渡客运站、银湖客运站、布吉关公共交通枢纽的改造提升；结合轨道线路建设进度适时推进国贸、老街、黄贝岭、田贝、大剧院等轨道换乘枢纽，强化与轨道、公交等其他交通方

式换乘，实现无缝衔接；规划建设黄贝岭、洪湖、园岭、深南文锦路口、文锦爱国路口、布心水贝和沙湾等路内换乘枢纽，实现不同层次线路便捷、高效换乘。

### 5.2.5 构建舒适、安全、连续的慢行系统

结合城市更新改造，助推城市慢行系统建设。加快建设自行车道网络，加强与城市客运枢纽、重点商圈等的衔接，在城市客运主廊道研究设置自行车专用道；完善公共自行车系统，对接公共交通体系和重要目的地，优化站点布局；规划建设由步道+河道+绿道+廊道组成的慢行系统，融入生态、休憩、观光、展示等设计元素，推进重点商圈、滨水景观、公园绿地和地下空间串联互通，构建环保低碳、舒适美观、安全便捷的“消费休闲走廊”。

表 5-2 综合交通系统建设指引

交通系统建设策略	城市更新指引
加快推进轨道交通网络建设	<p>(1) 按照轨道交通规划建设进度要求，积极协调城市更新与轨道交通建设安排，预留轨道 7、9 号线，8 号线一期（莲塘-盐田）、2 号线三期（新秀-莲塘），5 号线延长线（黄贝岭-大剧院）、7 号线北延（太安-龙岗）、11 号线东延（福田-大剧院）、14 号线（福田-龙岗/坪山）、17 号线（罗湖火车站-平湖）等轨道交通网络的建设空间；在蔡屋围、笋岗、清水河片区等有条件的地区预留有轨电车线路。</p> <p>(2) 轨道交通站点地区的城市更新应按照 TOD 模式，结合现有建设、产权等情况，实施高密度混合开发，塑造立体复合、疏密有致的城市空间布局。</p>

<p>加强骨干交通路网建设</p>	<p>按照综合交通规划的建设要求，在城市更新中协调预留春风隧道、东部过境高速、坂银通道、沿一线快速通道、洪湖西路北延、深南路东延等骨干交通路网的建设空间。</p>
<p>优化次支路网</p>	<p>优先安排次支路网建设涉及的城市更新项目。结合金湖文化中心、清水河片区深业进智物流分拨中心、湖贝统筹片区、工纺大厦（深圳盛荟融创中心）、独树村、布心村、布心华源工业区（金郡产业中心）、中深石化标准厂房、布心工业区、金威啤酒厂等城市更新项目，建设梅布通道、晒布路-中心路、凤凰路、太白路、东昌路、东晓路等一批次支路网。</p>
<p>完善交通设施供给</p>	<p>(1) 加快改造罗湖火车站、文锦渡客运站、银湖客运站、布吉关公共交通枢纽。</p> <p>(2) 适时推进换乘枢纽设施建设，优先安排交通设施建设涉及的城市更新项目。结合清水河片区深业进智物流分拨中心、布心工业区、大兴汽车、西湖工业区、粤通大院、翠苑花园2、3栋、湖贝统筹片区等城市更新项目配套建设公交首末站。</p>
<p>构建舒适、安全、连续的慢行系统</p>	<p>结合城市更新改造，助推城市慢行系统建设；城市更新项目应打开围墙，引入城市慢行系统。</p>

## 5.3 完善公共配套

### 5.3.1 完善公共服务设施

优先推动公共配套设施缺乏地区的城市更新，逐步完善教育、医疗、社会福利、文化体育等公共服务设施供给，并引导公共服务设施向轨道站点周边布局，形成完善的三级服务中心体系，提高城市综合服务水平。

优先开展涉及教育、医疗、文体等重大公共配套设施的更新

计划立项、规划审批与项目实施。加强政府对城市更新项目中公共服务设施建设的政策倾斜和资金扶持,适当提高城市更新项目土地移交率用于公共配套设施建设,确保公共服务设施优先或同步于更新项目实施。

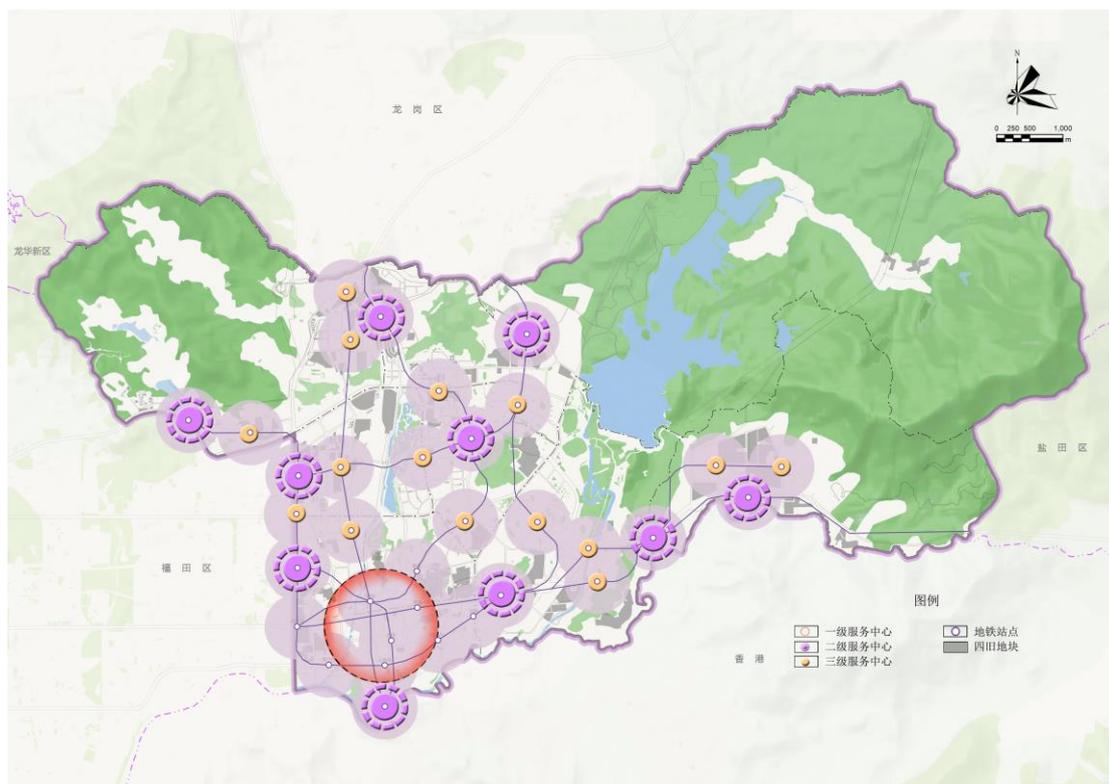


图 5-3 罗湖区公共服务中心布局导引图

(1)“十三五”期间,争取通过城市更新单元落实教育设施不少于 18 处。其中新增小学不少于 12 处、中学不少于 3 处,改扩建小学不少 2 处、中学不少于 1 处。

(2)“十三五”期间,争取通过城市更新单元落实医疗及社会福利设施不少于 37 处。其中配套建设 3000-5000 平方米的区域社康不少于 6 家、1000 平方米社康中心不少于 28 家,社区老

年人日间照料中心不少于 2 处、养老院不少于 1 处。

(3)“十三五”期间，争取通过城市更新单元落实文化体育设施不少于 19 处。其中文化活动室不少于 12 处、街道图书馆不少于 1 处、社区体育活动场地不少于 6 处。

表 5-3 公共服务设施建设指引

公共服务设施建设策略		城市更新指引
教育设施	新建1处特殊教育学校、8处中学、15处小学	结合银湖三九片区、湖贝统筹片区、蔡屋围城市更新统筹片区、罗芳村、富宝化纤厂、罗湖草蓐村项目南片区、泥岗村、彭城集团笋岗地块（彭城海洋经济创新产业综合）等城市更新项目，配套建设18处小学、中学。
	改扩建4处中学、11处小学	
医疗及社会福利设施	新建综合医院1处、配套建设3000-5000平方米的区域社康6家，1000平方米社康中心31家、社区老年人日间照料中心2处、养老院1处	结合大望村、布心工业区、莲塘统筹片区、泥岗村、田心村改造项目等城市更新项目，配套建设3000-5000平方米的区域社康6家，1000平方米社康中心28家、2处社区老年人日间照料中心、1处养老院。
文化体育设施	新增社区综合文化服务中心25处、街道图书馆5处、综合体育活动中心1处、社区体育活动场地8处。	结合银湖三九片区、向西村局部（向西雍睦豪庭）、罗湖区高新科技第二工业园、爱国路木头龙（不含三角地）、太宁路金钻豪园、黄贝岭旧村改造、田心村改造、中外运长航物流中心、富宝化纤厂、布心村、水贝村、莲塘统筹片区、罗芳村、布心东立片区、湖贝统筹片区、莲塘第七工业区等城市更新项目，配套建设文化活动室12处、街道图书馆1处、社区体育活动场地6处。

注：公共服务设施建设策略中各专项设施数量根据各专业部门“十三五”规划需求确定，在更新统筹微片区内统筹解决。

### 5.3.2 拓展保障性住房来源

以“金三角”、笋岗-清水河、水贝-布心、莲塘等重点产业片区及轨道交通站点周边地区为重点，加大保障性住房和人才住房配建力度，满足多层次、多样化的住房需求。

表 5-4 保障性住房建设指引

保障性住房建设策略	城市更新指引
<p>加大保障性住房和人才住房配建力度</p>	<p>(1) 在改造方向为居住用地更新项目中，严格按照不同分区的规划批准住宅建筑面积的相应比例进行配建。</p> <p>(2) 在改造方向为新型产业用地的更新项目中，安排部分保障性住房用地。在综合考虑产业发展需要、职住平衡需求、项目区位条件、公共设施及交通市政承载能力的情况下，结合更新单元规划地块划分，可在开发建设用地内，规划不少于开发建设用地面积 15%且不超过 20%的独立保障性住房用地。</p> <p>(3) 积极探索在轨道站点 500 米范围内、规划保留的成片产业园区范围外、规划功能为工业的现状旧工业区，可按照相应程序调整规划，申请通过更新建设保障性住房。</p>

## 5.4 推进市政支撑系统更新

### 5.4.1 完善市政基础设施

(1) 结合近期建设规划要求的各类市政基础设施建设优先安排城市更新项目。“十三五”期间，结合城市更新落实的给水、污水、雨水、电力、通信、燃气等市政基础设施不少于 11 处，其中污水设施 2 处、电力设施 8 处、燃气设施 1 处。

(2) 城市更新单元规划中应优先保障各类市政基础设施需求，确保设施与更新项目同步建设。

(3) 建立预警机制，以基础设施承载能力作为更新规模和时序安排的重要依据。

(4)“地上地下联动”更新。规划期内重点改造给水、污水、燃气、电力等系统的干管瓶颈管段，解决管道老化破损、管径偏小、断头管打通等问题，提升系统整体承载能力。结合片区发展规划，加快“金三角”片区、水贝-布心片区、笋岗-清水河片区、莲塘片区、深南东片区管网的改造新建，重点推进文锦中路、罗沙路、桂园路及太白路等污水管网完善工程。

(5) 有序推动地下综合管廊建设。对接《深圳市地下综合管廊建设近期实施方案》、《罗湖区市政设施及管网系统升级改造研究及规划》，新建、改建道路要结合两侧地块开发、地下空间规划、市政管线规划等合理布局地下综合管廊。

(6) 积极推进“海绵城市”建设。逐步打开笔架山河、清水河、大水坑河和其他暗埋河段；按《海绵城市建设技术指南》要求，推进清水河片区海绵城市规划建设；鼓励在地块内设置集中的低势绿地或雨水花园作为透水区，地块面积大于 5000 平方米，透水率不宜小于总地块面积的 10%；综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，最大限度地减少城市更新建设对生态环境的影响。

表 5-5 市政基础设施建设指引

市政基础设施建设策略	城市更新指引
新建及改扩建给水设施 6 处、污水设施 8 处、雨水设施 4 处、电力设施 26 处、通信设施 4 处、燃气设施 5 处，新建市政主要管线路由 71.2 千米。	结合湖贝统筹片区、罗湖草蓐村项目南片区、蔡屋围城市更新统筹片区、清庆新村、泥岗村、富宝化纤厂、金威啤酒厂等城市更新项目，配套建设污水设施 2 处、电力设施 11 处、燃气设施 1 处。

注：市政基础设施建设策略中各专项设施数量根据各专业部门“十三五”规划需求确定，在统筹微片区内统筹解决。

#### 5.4.2 完善城市安全保障体系

加快开展辖区综合防灾能力评估，识别薄弱地区，强力推进防灾减灾重点工程建设，完善防灾减灾工程体系。

### 5.5 提升生态环境品质

加强梧桐山、银湖山、深圳水库、深圳河、布吉河等自然生态区域更新方式和规模的引导，保障大型生态斑块间的连通，营造“山水间城、廊道穿梭、轴核结网”的生态绿地系统。

按照“国家生态区”的建设要求，以推进“城市修补、生态修复”为契机，积极倡导低碳绿色更新。在城市更新过程中应注重生态保护，逐步增加城市绿地面积，优化绿色开敞空间布局，弘扬生态文明。

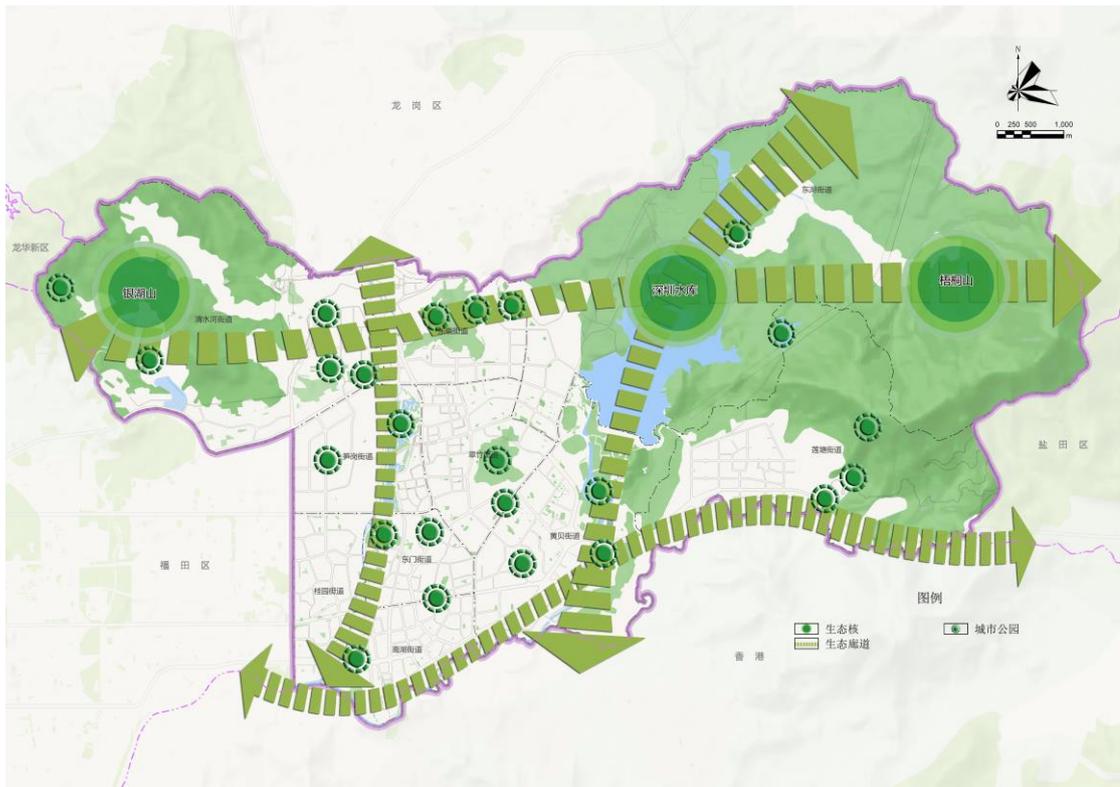


图 5-4 罗湖区生态绿地系统导引图

### 5.5.1 强化生态保护

保护银湖山、布心山郊野公园、梧桐山、深圳水库等区域绿地系统和围岭公园、东湖公园、翠竹公园、洪湖公园、人民公园、儿童公园、黄贝岭公园等大型城市绿地，构筑完整的城市生态框架；加强对布吉河、沙湾河、深圳河的整治，构筑滨水生态廊道，保护滨水地区的生态多样性；构筑连通布心郊野公园、围岭公园等大型绿色开敞空间的生态通廊；重视城区林地保护，涉及征占用或临时征占用林地的，须按相关规定办理林地使用手续后才能开工建设。

### 5.5.2 开放滨水绿地

推进布吉河生态景观工程，联合洪湖公园与人民公园，打造罗湖区中心城市绿地，建设洪湖人工湿地，完善水质净化和截污治污工程，改善洪湖水质；整治沙湾河、深圳河，保护滨水地带的视廊和视域，加强水域景色向城市内部的渗透。

### 5.5.3 完善绿道网络

结合城市更新建设完善绿道网络，并与城市慢行系统、城市公园系统串联对接，利用沿线丰富的自然及人文景观，形成集旅游观光、生态保护为一体的风景廊道。

### 5.5.4 活化街头绿地

结合泥岗东路-布心路、深南东路-东门中路、文锦中路-笋岗东路两侧绿地，设置多样的休息、绿化和美化设施，完善绿地景观和休闲游憩功能，使生态绿地更多地渗入城市生活。

### 5.5.5 完善社区公园

完善社区公园的服务性和功能性，在现有闲置用地、公共绿地和原有公园的基础上，结合辖区居民需求，从便民、实用的角度，统筹优化公园位置、功能和规模；将“海绵城市”融入社区公园的建设，利用绿地滞留、净化雨水，回补地下水，建成城市的“绿色海绵”系统。

### 5.5.6 打造立体绿化

加大立体绿化的推广力度，使其成为地面绿化的有效补充，建设类型多样、层次丰富的绿地系统。

表 5-6 生态保护与活化指引

生态保育策略	城市更新指引
强化生态保护	<p>(1) 严格控制深圳水库等一级水源保护区内的更新行为。</p> <p>(2) 严格控制基本生态控制线范围内的更新行为，对于线内已建合法建筑物、构筑物，不得擅自改建和扩建；积极探索线内-线外更新联动机制。</p> <p>(3) 积极推动梧桐山等重要功能区的生态恢复和整治复绿。梧桐山风景区禁止开发建设与风景区资源保护管理无关的建筑物、构筑物，保护好现有的生态格局。风景区边界外侧水平距离五十米范围内为保护控制带。保护控制带内的建筑物应当与风景区景观相协调，禁止新建四十米以上的建筑物。</p> <p>(4) 结合布吉农批市场等更新项目，连通红岗公园-围岭公园大型生态用地，构筑区域生态廊道。</p>
开放滨水绿地	<p>(1) 推进布吉河生态景观工程，结合洪湖公园、人民公园以及滨河更新项目，打造罗湖区中心城市绿带。</p> <p>(2) 结合沙湾河沿岸更新，打造沙湾河滨河公园，完善沙湾河生态廊道。</p>
完善绿道网络	打破更新片区内社区围墙，提升城市通透性和微循环能力，使绿道更加连贯完善。
活化街头绿地	见缝插绿，结合泥岗东路-布心路、深南东路-东门中路、文锦中路-笋岗东路两侧更新项目进行街头绿地活化。
完善社区公园	结合片区更新推进社区公园的建设，完善社区生态文化设施。
打造立体绿化	提倡更新项目以色彩季节变化的植物，打造墙面绿化、空中立体花园等多层次的立体绿化。

## 5.6 加强历史文化保护

城市更新应注重保护本土文化、精心维系罗湖集体记忆，重塑罗湖城市文化特色。同时，通过城市更新创造一批体现时代精神和深圳特色的高品质文化场所，提高城市文化凝聚力。

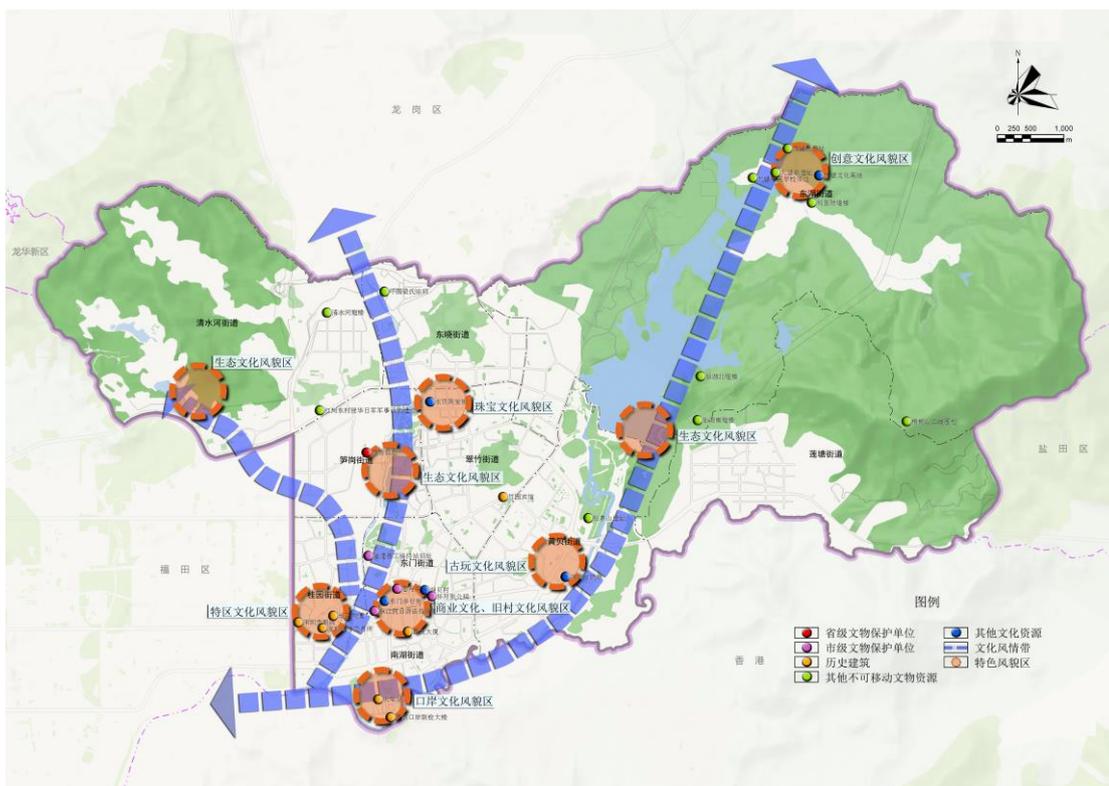


图 5-5 罗湖区历史文化保护与利用导引图

### 5.6.1 保护特色文化资源

通过政府主导、市场参与的方式，开展元勋旧址、思月书院、怀月张公祠、省港罢工接待站旧址等省市级文物保护单位以及大望东遗址、大望育英学校旧址、松亭山遗址、吓围梁氏宗祠、东江游击队指挥部旧址、梧桐山二线围栏、刘玉财炮楼、大望炭窑址、红岗东村侵华日军军事设施遗迹、清水河炮楼、仙湖北炮楼、仙湖南炮楼等特色文化资源的保育活化。

### 5.6.2 打造特色文化风貌区

有效利用现有文化资源，将城市空间建设和特色文化结合起来，强调整体风貌的塑造，打造特区文化、商业文化、生态文化、

珠宝文化、口岸文化、古玩文化、创意文化等特色文化风貌区。

表 5-7 历史文化保护与复兴指引

文化保护策略	城市更新指引
加强历史文化保护	<p>(1) 严格执行紫线保护管理规定。紫线范围内禁止拆除重建更新，适度鼓励综合整治与保育活化。紧邻紫线范围的地区，城市更新应与历史文化保护对象相协调，保护城市肌理、延续城市文脉、提升城市文化品质。</p> <p>(2) 加强对紫线外其他历史文化资源的普查、登记、认定和保护。市场主体在拆除重建项目中应当严格保护古树名木，鼓励留存宗庙与祠堂。</p>
打造特色文化风貌区	<p>结合蔡屋围城市更新统筹片区、湖贝城市更新统筹片区、笋岗火车站站场改造、金湖文化中心、水晶文化广场、黄贝岭旧村改造、经泽大厦、新秀工业区、大望村等城市更新项目建设罗湖区改革开放纪念馆、布吉河休闲文化长廊、生态艺术展览馆、珠宝文化展示基地、国际古玩珠宝艺术交易中心、滨河文化长廊等特色文化设施，推动各特色风貌区建设。</p>

## 6 强化微片区统筹更新

为强化政府在城市更新过程中的总体统筹作用，保障城市整体功能和公共利益的实现，划定相对成片的更新统筹微片区，作为中观层面城市更新项目规划协调和统筹管理的平台。

### 6.1 更新统筹微片区划定原则

- (1) 保证功能空间的完整性、系统性；
- (2) 考虑公共配套设施的服务范围；
- (3) 基本位于一个行政区内(社区)，便于规划实施与管理；
- (4) 结合道路、山体、河流等自然地理边界，已有法定图则等规划用地界线和已有项目更新统筹范围划定。

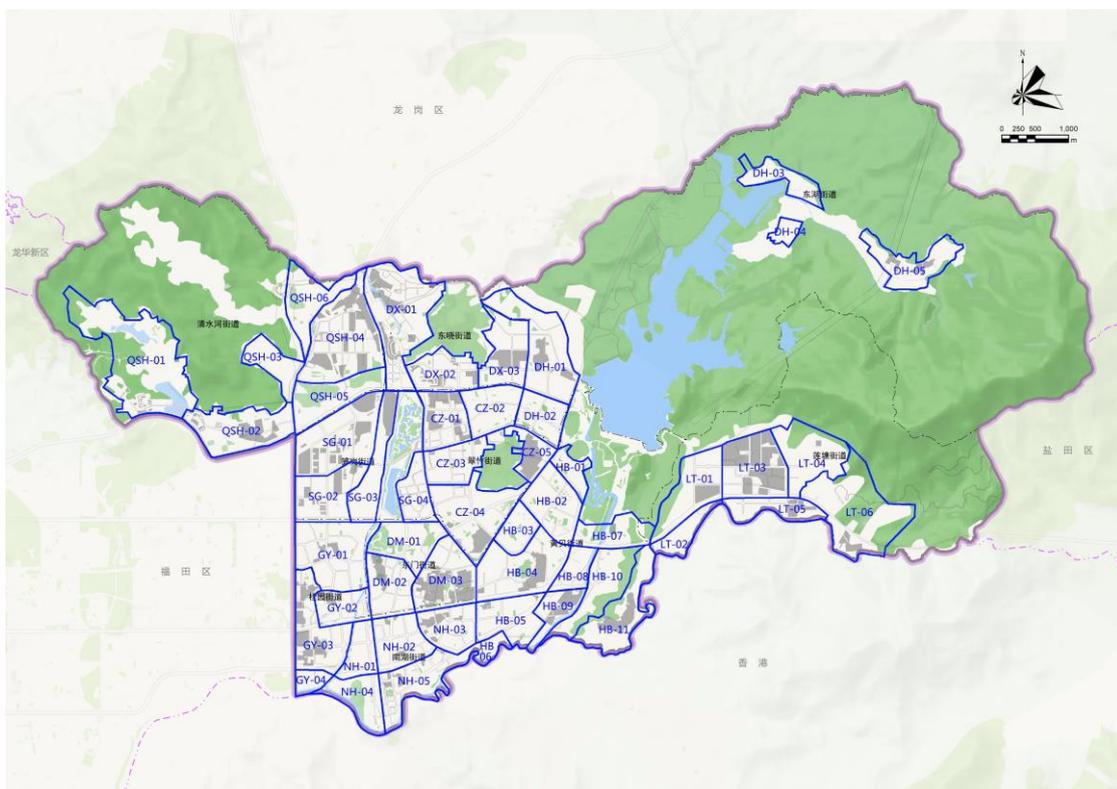


图 6-1 更新统筹微片区范围示意图

(注：微片区编码按街道自西向东、自北至南的顺序进行编号)

## 6.2 微片区统筹更新指引

(1) 加强更新统筹微片区规划研究,明确微片区发展定位、功能布局、更新规模、更新方式、设施配套等要求,强化政府对微片区整体利益平衡、重大公共配套设施落地、基础支撑能力系统提升的整体统筹。

(2) 城市更新项目的申报与审批要与所在更新统筹微片区的规划发展要求相协调。

(3) 利用综合统筹的方法,把学校、社康中心、文化活动中心、日间照料中心、垃圾转运站等公共服务设施在统筹片区中进行综合考虑,对有缺口的各类公共服务设施,结合具体城市更新项目或周边更新用地情况,进行规划统筹实施,依现状条件进行扩建或配套新建,保障城市整体服务功能的高效均衡。

(4) 鼓励更新统筹微片区内城市更新项目的贡献用地适当集中,保障重大公共配套设施落地。

表 6-1 更新统筹微片区设施配套指引

微片区	设施		涉及更新项目
	设施类型	设施名称	
HB-01	电力	东湖公园变电站	——
HB-02	电力	沿河变电站	——
	通信	东湖通信机楼改造	——
HB-04	社区健康服务中心	黄贝岭社区健康服务中心	黄贝岭旧村改造
	社区健康服务中心	凤凰社区健康服务中心	——

	燃气	罗湖4号瓶装液化石油气供应站扩容	——
HB-05	长途汽车站	文锦渡长途客运枢纽	——
	小学	北斗小学(改扩建)	——
	污水	北斗污水泵站扩容	——
	通信	文华通信机楼改造	——
HB-09	中学	黄贝中学	——
	社区健康服务中心	新秀社区健康服务中心	新秀工业区
HB-10	社区健康服务中心	新兴社区健康服务中心	——
	燃气	罗湖5号瓶装供应站	——
HB-11	小学	安芳小学(改扩建)	
	小学	——	罗芳村
	社区健康服务中心	罗芳社区健康服务中心	罗芳村
	污水	罗芳污水厂升级改造及扩容	——
CZ-01	小学	水田小学(改扩建)	——
	社区老年人日间照料中心	——	水贝村
	社区健康服务中心	水贝社区健康服务中心	水贝村
CZ-02	电力	水贝变电站扩容	
CZ-03	小学	翠北实验学校(改扩建)	——
	燃气	贝丽瓶装液化石油气供应站扩容	——
	社区健康服务中心	翠岭社区健康服务中心	太宁路金钻豪园
	电力	文锦变电站扩容	——
CZ-04	小学	锦田小学(改扩建)	——
	中学	翠园中学高中部(改	——

		扩建)	
	社区老年人日间照料中心	——	爱国路木头龙(不含三角地)
	社区健康服务中心	翠华社区健康服务中心	爱国路木头龙(不含三角地)
CZ-05	社区健康服务中心	水库新村社区健康服务中心	水库新村工业区
DM-01	小学	深圳小学分校	——
	社区健康服务中心	书院街社区健康服务中心	——
DM-02	雨水	文化公园调蓄池	——
	电力	老街变电站 新园变电站	——
DM-03	小学	湖贝小学(改扩建)	湖贝统筹片区
	社区健康服务中心	湖贝社区健康服务中心1	湖贝统筹片区
	社区健康服务中心	湖贝社区健康服务中心2	湖贝统筹片区
	污水	东门污水泵站	湖贝统筹片区
	电力	湖贝变电站	湖贝统筹片区
	电力	阳光变电站迁改	——
GY-01	小学	红岭小学(改扩建)	——
	小学	红桂小学(改扩建)	——
	社区健康服务中心	桂木园社区健康服务中心	蔡屋围城市更新统筹片区
	雨水	桂园排涝泵站改造	——
GY-03	小学	滨河小学	蔡屋围城市更新统筹片区
	小学	都市名园小学	蔡屋围城市更新统筹片区
	中学	滨河中学(改扩建)	——
	社区健康服务中心	新围社区健康服务中心	蔡屋围城市更新统筹片区

	社区健康服务中心	大塘龙社区健康服务中心	清庆新村
	电力	京基变电站	蔡屋围城市更新统筹片区
	电力	蔡屋围变电站	蔡屋围城市更新统筹片区
GY-04	社区健康服务中心	鹿滨社区健康服务中心	——
	雨水	滨河雨水泵站	——
NH-01	社区健康服务中心	和平社区健康服务中心	——
NH-02	社区健康服务中心	罗湖社区健康服务中心	深圳酒店（兆鑫·汇金广场）
NH-03	小学	向西小学（改扩建）	——
	社区健康服务中心	南湖社区健康服务中心	连城工业厂房（阳光天地）
NH-04	雨水	罗雨泵站改造	——
NH-04, NH-05	火车站	罗湖火车站改造	——
NH-05	中学	罗湖中学（改扩建）	——
SG-01	社区健康服务中心	笋岗（笋犁田）社区健康服务中心	田心村改造项目
	社区健康服务中心	红岗社区健康服务中心	城建梅园
	电力	深业物流中心变电站	深业物流中心
		梅园变电站	城建梅园
		长城物流中心变电站	长城物流中心
SG-02	小学	——	彭城集团笋岗地块（彭城海洋经济创新产业综合）
	小学	笋岗小学	华润笋岗仓储冷库（华润万象食家）

	小学	宝岗小学	——
	中学	——	——
	社区健康服务中心	笋西社区健康服务中心	华润笋岗仓储冷库（华润万象食家）
	电力	桃园变电站	——
	污水	宝安路污水泵站	——
SG-03	污水	洪湖水质净化厂（洪湖公园备选选址）	——
		洪湖水质净化厂（铁路服务区规划公园备选选址）	——
SG-04	通信	鸿波通信机楼改造	——
DH-01	小学	东晓小学（改扩建）	布心村
	中学	布心中学（改扩建）	——
	社区健康服务中心	金鹏社区健康服务中心	——
	燃气	罗湖3号瓶装供应站	——
DH-03	社区健康服务中心	东湖（大望）社区健康服务中心	大望村
	给水	梧桐山给水泵站	——
	电力	大望变电站	——
DH-05	小学	梧桐小学（改扩建）	——
LT-01	小学	——	鹏基工业区（鹏基莲塘互联网金融大厦）
	中学	——	——
	社区健康服务中心	鹏基社区健康服务中心	鹏基工业区（鹏基莲塘互联网金融大厦）
	给水	莲塘给水泵站	——
LT-02	电力	轨道莲塘变电站	——
LT-03	小学	——	富宝化纤厂

	中学	罗外高中	——
	社区健康服务中心	莲塘区域社康中心	莲塘统筹片区
	电力	仙桐变电站	富宝化纤厂
LT-04	中学	仙桐实验学校	——
	综合医院	罗湖区莲塘中医院	——
	养老院	康馨养老院	康馨养老院
LT-05	小学	——	莲塘第七工业区
	小学	——	——
	社区健康服务中心	莲塘社区健康服务中心	莲塘第七工业区
	社区健康服务中心	莲花社区健康服务中心	港莲路工业区
LT-06	小学	——	长岭村
	社区健康服务中心	长岭社区健康服务中心	长岭村
	综合车场	梧桐苑立体综合车场	——
	电力	莲塘二变电站扩容	——
DX-01	中学	——	罗湖草蓐村项目北片区
	社区健康服务中心	草埔东社区健康服务中心	罗湖草蓐村项目北片区
	社区健康服务中心	马山社区健康服务中心	——
	社区健康服务中心	兰花社区健康服务中心	布吉农批市场
	污水	草埔污水泵站	罗湖草蓐村项目北片区
	电力	草埔变电站	罗湖草蓐村项目北片区
		木棉岭变电站	——
燃气	罗湖2号瓶装供应站	——	
DX-02	小学	东昌小学（改扩建）	水贝石化工业区
	电力	珠宝变电站	——

DX-03	中学	——	布心东立片区
	社区健康服务中心	东晓社区健康服务中心	布心工业区
	给水	布心给水泵站	——
	电力	布心变电站	——
	燃气	金威啤酒厂调压站	金威啤酒厂
QSH-01	小学	银湖二小	银湖三九片区（银湖蓝山润园）
	社区健康服务中心	银湖社区健康服务中心	银湖三九片区（银湖蓝山润园）
QSH-02	长途汽车站	银湖长途客运枢纽	——
	小学	——	泥岗村
	中学	插花地一中	——
	社区健康服务中心	泥岗社区健康服务中心	泥岗村
	通信	泥岗通信机楼改造	——
	电力	泥岗变电站	泥岗村
QSH-04	小学	插花地二小	罗湖草蓐村项目南片区
	公共交通枢纽	布吉关公共交通枢纽	——
	社区健康服务中心	海龙社区健康服务中心	海龙建筑制品厂（银湖时代中心）
	社区健康服务中心	草浦西社区健康服务中心	——
	给水	清水河给水泵站	——
	污水	清水河污水泵站	——
	电力	红岗变电站	——
	燃气	罗湖1号瓶装供应站	——
QSH-05	电力	梨园变电站	——

注：此表为本规划确定的公共配套设施，在实施过程中应开展更新统筹微片区规划研究，确定公共配套设施的类型、规模和布局。

## 7 拓展更新方式

### 7.1 更新方式分区

按照《深圳市城市更新“十三五”规划》的要求，划定优先拆除重建地区、限制拆除重建地区和拆除重建与综合整治并举地区三类分区。

优先拆除重建地区：市政交通基础支撑条件较好、市场主体积极性高、需要加强规划统筹和加快更新推进的地区，主要包括笋岗-清水河片区、水贝-布心片区、莲塘片区。优先受理该区域新申报的拆除重建类的项目，提高城市更新对该区域发展的推动作用。

限制拆除重建地区：基本生态控制线、一级水源保护区、历史文化保护区等有严格建设行为控制的地区。严格落实各类控制线管制要求，对拆除重建行为实施管控，条件允许的情况下考虑实施建设用地清退。

拆除重建及综合整治并举地区：除上述两类以外的地区。市场可自行选择城市更新方式。

### 7.2 “四旧”更新方式指引

#### (1) 城中村

城中村更新以完善配套和改善环境为目标，以综合整治为主，拆除重建为辅，积极引导原农村集体经济组织发展转型，提高城市化质量。

——开发强度接近图则上限、建筑质量较好或经市、区主管部门认定具有历史文化特色的城中村，以综合整治为主，通过改善沿街立面，完善配套设施、增加公共空间、美化环境景观，提升城中村生活环境品质；具有历史文化特色的城中村应注重保护和修缮具有历史文化价值的建（构）筑物。

——存在滑坡、水淹等隐患的地区，尽快启动拆迁改造；建筑破旧老化、安全隐患严重的城中村，鼓励拆除重建，提高空间品质，完善城市功能；

——轨道站点 500 米范围内的城中村适度考虑拆除重建，加大保障性住房建设力度，发展商贸、商务办公等现代服务业。

## （2）旧工业

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。

——位于轨道交通站点 500 米范围内的旧工业区，引导工改商类拆除重建，发展商务服务、企业总部、文化创意产业，促进产业转型；位于新兴产业带上的旧工业区，引导工改研发类拆除重建，发展新一代信息技术、未来产业、互联网产业等，促进产业创新。

——位于其他区位的、现状经营环境良好、产业相对集聚、生态景观良好的旧工业区，引导综合整治和功能改变；生态控制

线范围内的旧工业区，原则上以生态清退为目标。

### （3）旧住宅和旧商业

旧住宅区更新以优化居住环境与完善配套设施为目标，采取以综合整治为主的更新方式，审慎开展拆除重建；工商住混合的旧城区以实现多元化商业、居住等复合功能为目标，鼓励采取综合整治的更新方式。

——对位于轨道站点 500 米范围内、建筑质量存在较大安全隐患或具有重大基础设施和公共设施建设需要以及保障性安居工程等公共利益建设需求的旧住宅区，可在政府主导下实施拆除重建，引导发展居住、商业办公等混合功能；其他情形的旧住宅区、工商住混合的旧城区，建议通过政府主导、社区参与等方式开展综合整治，通过实施建筑外观整饬、环境美化、发展底层商业、加建电梯和完善配套，改善居住环境。

——对具有历史人文特色的旧住宅区、工商住混合的旧城区，以综合整治为主要手段进行保育、活化和复兴，注重保留传统街区和生活特色。

## 8 城市更新实施机制

### 8.1 完善制度配套，探索创新城市更新模式

以《深圳罗湖区城市更新实施办法（试行）》为蓝本，进一步完善相关制度配套，围绕老旧小区改造、重点项目推进、历史文化保护、公共设施配套等问题，积极探索发展权转移、片区统筹等城市更新模式。在具体实施过程中，可先通过试点，探索更新模式在实际操作中的思路和路径，形成比较明晰的实施推进路线图，为“以点带面、全面推进”城市更新工作奠定技术基础。

### 8.2 开展更新统筹微片区规划研究

构建涵盖全区更新专项规划、更新统筹微片区规划、更新单元规划的宏观、中观、微观的更新规划管理体系。更新统筹微片区层面应明确更新开发容量上限、更新地块功能、配套设施布局和规模、开放空间布局和规模等内容，作为指导城市更新单元规划编制和审批的依据。

### 8.3 鼓励多元主体参与城市更新

#### （1）加强政府主导类城市更新

政府主导，重点推进火车站地区、东门地区、布吉河沿岸地区、大望梧桐地区等重要战略节点地区、重大公共利益项目保障片区、重大安全隐患地区的城市更新，加快推进梧桐山艺术小镇、东门步行街、清水河村、笋岗火车站站场等的综合整治。

## (2) 探索政府和市场共同协作

积极鼓励多元主体参与城市更新,实现政府主导、市场运作、业主自改、合作更新等多种模式共同推进。合理配给政府和企业资源,实现市场自由配置资源和政府宏观引导、规划统筹的有效结合,探索政府、企业合作推进重点或战略地区大规模城市更新的实施路径。

## (3) 完善市场主导类城市更新

规范市场主体参与拆除重建类城市更新,鼓励市场主体参与综合整治和功能改变类城市更新,实施过程中加强政府调控和规划统筹。

### 8.4 建立互动开放的公众参与制度

以城市更新专业团队为核心,举办与城市更新相关的教育咨询活动,具体、深入了解企业及社区的实际需求及困境;建立互动开放的城市更新公众参与制度,贯穿于计划制定、规划编制、项目实施与监管的全过程,形成多方互动、和谐共赢的社会参与机制。

### 8.5 搭建动态更新的综合信息服务平台

建立信息更新、动态跟踪和监督反馈的综合信息服务平台,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的沟通协调机会,为不同部门提供实时统一的项目管理数据。此外,依靠政务公开渠道或建立信息发布制度,定期发布城市更新

的最新信息，以利于企业的投资决策，促进产业与空间的对接。

## **8.6 建立城市更新预警机制**

基于规划管理“一张图”系统，嵌套开发罗湖城市更新信息系统，通过交通供给、市政支撑、公共配套、剩余开发容量等基础信息预警，为更新项目准入、前置条件设定、更新单元规划规模确定、贡献规模核准、公共设施配建等更新审批环节提供重要参考。

## **8.7 健全城市更新监管体系**

强化街道办城市更新工作部门的职能，建立区政府、街道办职能清晰、分工明确、权责一致的城市更新工作体制，建立城市更新工作过程监管体系。

建立“一站式”城市更新业务流程系统，全面优化审批管理流程。把区相关部门对罗湖城市更新项目有关的审批集中到一个办理平台，实现集中受理，提高工作效率；同时对区有关部门城市更新项目的审批时间、流程、实施情况进行有效监管。

建立互动开放的城市更新公众参与制度，定期举行城市更新开放日，不定期举行城市更新新闻发布会，将公众参与贯穿于计划制定、规划编制、项目实施与监管的全过程，形成多方互动、和谐共赢的社会参与机制。

## **8.8 完善城市更新实施评估机制**

结合《罗湖区国民经济和社会发展规划“十三五”规划》和《深

圳市近期建设与土地利用规划（2016-2020）》，根据城市更新实施情况，对本规划确定的目标、策略和相关指标进行中期评估与调校。

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。

适时对城市更新的相关政策进行研究、检讨与评估，提高政策的科学性、适用性与可操作性。

附件 1：“十三五”拆除重建类城市更新项目一览表

项目编号	街道名称	项目名称	拆除用地面积 (公顷)	列入计划时间	项目状态	改造类型
1	黄贝街道	黄贝岭旧村改造	6.12	历年计划	签订合同(在建项目)	城中村改商住
2		粤海大厦	1.04	2013 年第一批	已批规划	商改商
3		工纺大厦(深圳盛荟融创中心)	0.72	2016 年罗湖区第六批	已批计划	商改商
4		新秀工业区	0.41	——	市场意向申报	旧工业改造
5		三九大酒店	1.08	——	市场意向申报	旧商业改造
6		新湖旧村及古玩城片区	1.10	——	市场意向申报	城中村改造
7		经泽大厦	0.50	——	市场意向申报	旧商业改造
8		国宾长安酒店	1.89	——	市场意向申报	旧商业改造
9		罗芳村	13.39	——	市场意向申报	城中村改造
10		黄贝岭旧村二期	3.50	——	策划建议项目	旧居住改造
11		国免丽晶仓库	0.90	——	策划建议项目	旧工业改造
12	翠竹街道	特力-吉盟工业区改造	5.03	2010 年第一批	签订合同(在建项目)	工改工
13		爱国路木头龙(不含三角地)	7.70	2010 年第一批	已批规划	居改居
14		太宁路金钻豪园	3.28	2010 年第一批	已批规划	居改居

项目编号	街道名称	项目名称	拆除用地面积 (公顷)	列入计划时间	项目状态	改造类型
15	翠竹街道	教育新村三角地(华达园小区)	0.62	2012年第五批	已批规划	居改居
16		水贝村	4.38	2013年第二批	已批规划	城中村改商住
17		万泽珠宝大厦	0.58	2015年第二批	已批规划	工(商)改商
18		水库新村工业区	2.20	2010年第一批	已批计划	城中村改商住
19		特发保税黄金珠宝产业中心	1.72	2011年第二批	已批计划	工改工
20		雅园宾馆	1.40	——	市场意向申报	旧商业改造
21		田贝金星建材市场	0.57	2016年罗湖第九批	已列入计划	综合改综合
22		水贝万山珠宝园附属用房	0.65	——	市场意向申报	旧工业改造
23		竹园宾馆	2.62	——	市场意向申报	旧商业改造
24		新地酒店	0.45	——	市场意向申报	旧工业改造
25		协利汽车修配厂	0.50	——	市场意向申报	旧工业改造
26		展宏汽修厂	0.35	——	市场意向申报	旧工业改造
27		水晶文化广场	3.26	——	市场意向申报	旧工业改造
28		化工大厦	0.40	——	策划建议项目	旧工商业混合改造
29		船舶工业大厦	0.30	——	策划建议项目	旧工业改造

项目编号	街道名称	项目名称	拆除用地面积 (公顷)	列入计划时间	项目状态	改造类型
30		华盐宾馆	0.40	——	策划建议项目	旧商业改造
32		泰美工业区	0.80	——	策划建议项目	旧商业改造
33	东门街道	湖贝统筹片区	24.90	2013年第一批	已批计划	城中村改商住
34		湖贝新村	2.28	——	市场意向申报	城中村改造
35		黎明大院	0.90	——	市场意向申报	旧工业改造
36		物资大厦	1.13	——	市场意向申报	旧商业改造
37		亚洲商业大厦	1.03	——	市场意向申报	旧商业改造
38	桂园街道	中泰小区(金塘大厦)(国速世纪大厦)	0.93	2013年第二批	签订合同(在建项目)	城中村改商业
39		蔡屋围城市更新统筹片区	30.11	2013年第一批	已批计划	城中村改商住
40		清庆新村	1.60	2013年第二批	已批计划	城中村改商住
41		蔡屋围城建集团用地	1.29	——	市场意向申报	旧商业改造
42		长城大酒店	0.40	——	市场意向申报	旧商业改造
43		市中医院职工宿舍区	0.30	——	市场意向申报	旧住宅改造
44		广场北及公安大院	3.80	——	市场意向申报	旧住宅改造
45		西湖宾馆	0.63	——	市场意向申报	旧商业改造

项目编号	街道名称	项目名称	拆除用地面积 (公顷)	列入计划时间	项目状态	改造类型	
46	南湖街道	向西村局部(向西雍睦豪庭)	1.29	2010年	签订合同(在建项目)	城中村改商住	
47		深圳酒店(兆鑫·汇金广场)	2.71	2012年第四批	签订合同(在建项目)	商改商住	
48		食品大厦(信利时代广场)	0.87	2015年第三批	已批规划	商改商	
49		联城工业厂房(阳光天地)	0.52	2016年罗湖区第一批	已批规划	工改商	
50		友谊城	0.85	2014年第二批	已批计划	商改商	
51		东莞外贸大厦	0.34	---	市场意向申报	旧商业改造	
52		鸿丰酒店	0.39	---	市场意向申报	旧商业改造	
53		江西经贸小区	0.68	---	市场意向申报	旧住宅改造	
54		湖北宝丰大厦	0.45	---	市场意向申报	旧商业改造	
55		中粮宝丰大厦	0.59	---	市场意向申报	旧商业改造	
56		广发大厦	0.49	---	市场意向申报	旧商业改造	
57		南湖街道	世界金融中心南片区	2.40	---	市场意向申报	旧住宅改造
58			远东大厦东地块	0.33	---	市场意向申报	旧商业改造
59			侨社汽车站片区	0.48	---	政府前期研究	基础设施改造
60	中建大厦		0.40	---	策划建议项目	旧商业改造	
61		长城物流中心	8.54	2010年第一批	签订合同(在建项目)	工改商	

项目编号	街道名称	项目名称	拆除用地面积 (公顷)	列入计划时间	项目状态	改造类型
62	笋岗街道	华润笋岗仓储冷库(华润万象食家)	4.48	2014年第四批	签订合同(在建项目)	工(商)改商
63		中外运长航物流中心	5.86	2014年第四批	签订合同(在建项目)	工改商
64		笋岗-清水河总部基地(深业泰富广场)	5.37	2015年第一批	签订合同(在建项目)	工(商)改商
65		深圳互联网金融产业总部基地	3.69	2016年罗湖区第一批	签订合同(在建项目)	工(商)改商
66		田心村改造	7.24	2010年第一批	已批规划	城中村改商住
67		帝豪酒店(帝豪金融大厦)	0.54	2016年罗湖区第五批	已批规划	商改商
68		笋岗片区深业进智现代物流分拨中心改造	3.06	2010年第一批	已批计划	工改居
69		彭城集团笋岗地块(彭城海洋经济创新产业综合)	3.20	——	市场意向申报	旧工业改造
70		大兴汽车	0.7	——	市场意向申报	旧工业改造
71		城建梅园	8.44	——	市场意向申报	旧工业改造
72	深业物流中心	13.18	——	市场意向申报	旧工业改造	
73	新南滨大楼	0.39	——	市场意向申报	旧工业改造	
74	中深水产冷库	0.46	——	市场意向申报	旧工业改造	

项目编号	街道名称	项目名称	拆除用地面积 (公顷)	列入计划时间	项目状态	改造类型
75		笋岗村	3.37	——	市场意向申报	城中村改造
76		401 仓库	0.38	——	策划建议项目	旧工业改造
77	东湖街道	大望村	19.80	——	前期研究(政府主导)	城中村改造
78		布心村	10.96	——	政府前期研究	城中村改造
79	莲塘街道	国威电子商务大厦	1.63	2010 年第一批	签订合同(在建项目)	工改工
80		康馨养老院	0.66	2014 年第二批	签订合同(待开工项目)	社会用地改造
81		莲塘第七工业区	2.78	2011 年第二批	已批规划	工改工
82		粤港工业区(粤港大厦)	1.10	2016 年罗湖区第二批	已批规划	工改工
83		富宝化纤厂	4.24	2010 年第一批	已批计划	工改居
84		鹏基工业区(鹏基莲塘互联网金融大厦)	7.75	2014 年第二批	已批计划	工改工
85		翠苑花园 2、3 栋	0.33	2016 年罗湖区第七批	已批计划	居改居
86		冠深工业区	1.28	——	市场意向申报	旧工业改造
87		港莲路工业区	3.23	——	市场意向申报	旧工业改造
88		长岭村	3.52	——	市场意向申报	城中村改造

项目编号	街道名称	项目名称	拆除用地面积 (公顷)	列入计划时间	项目状态	改造类型	
89		莲塘统筹片区	55.00	——	市场意向申报	城中村改造	
90	东晓街道	水贝珠宝广场（中华自行车厂和三顺制药厂）	3.57	2010年第一批	签订合同（在建项目）	工改工	
91		英隆村（草埔商业广场）	0.89	2010年第一批	已竣工	城中村改商业	
92		罗湖区高新科技第二工业园（中设大厦）	1.49	2010年第一批	签订合同（在建项目）	工改工	
93		金威啤酒厂	8.65	2012年第四批	签订合同（在建项目）	工改工商	
94		天众塑胶厂（宇宏水贝国际）	1.13	2014年第三批	已批规划	工改工	
95		布心华源工业区（金郡产业中心）	0.62	2016年罗湖区第二批	已批规划	工改工	
96		罗湖草莆村项目南片区	6.52	2010年第一批	已批计划	城中村改商住	
97		罗湖草莆村项目北片区	6.71	2010年第一批	已批计划	城中村改商住	
98		布心工业区	7.37	2010年第一批	已批计划	旧工业改造	
99		太白路超利综合楼	1.33	2012年第三批	已批计划	工改商住	
100		东晓街道	独树村	1.70	2012年第五批	已批计划	城中村改造
101			布吉农批市场	8.47	2016年罗湖区第三批	已批计划	商改商
102			西湖工业区	0.37	——	市场意向申报	旧工业改造

项目编号	街道名称	项目名称	拆除用地面积 (公顷)	列入计划时间	项目状态	改造类型
103		翠山工业区	2.21	——	市场意向申报	旧工业改造
104		水贝石化工业区	1.67	——	市场意向申报	旧工业改造
105		布心东立片区	1.63	——	市场意向申报	旧工业改造
106		粤通大院	1.13	——	市场意向申报	旧工业改造
107	清水河街道	清水河国际汽车物流产业园	6.60	2010年第一批	签订合同(在建项目)	仓储改仓储
108		清水河片区深业进智物流分拨中心	5.20	2010年第一批	签订合同(在建项目)	仓储改物流
109		银湖三九片区(银湖蓝山润园)	8.91	2012年第四批	签订合同(在建项目)	工改商住
110		海龙建筑制品厂(银湖时代中心)	2.84	2015年第三批	签订合同(在建项目)	仓储改物流
111		外贸物流园(五金矿智博广场)	1.05	2015年第三批	已批规划	工改工
112		澳康达战略性新兴产业园	10.73	2016年第四批	已批计划	工改工
113		金景花园	0.95	——	市场意向申报	旧居住改造
114		大世界集团总部	1.29	——	市场意向申报	未确定
115		金运达科技创意中心	1.49	——	市场意向申报	旧工业改造
116		凯利升地铁广场	3.30	——	市场意向申报	旧工业改造
117		泥岗村	15.06	——	市场意向申报	城中村改造
118		华润智地文创中心	0.75	——	市场意向申报	旧工业改造

项目编号	街道名称	项目名称	拆除用地面积 (公顷)	列入计划时间	项目状态	改造类型
119		清水河深业物流仓储区	4.20	——	市场意向申报	旧工业改造
120		金湖文化中心	1.15	——	市场意向申报	旧商业改造
121		银湖汽车站	3.32	——	市场意向申报	(政府社团)居住改造
122		清水河澳昌冷库	0.69	——	策划建议项目	旧工业改造

注：已批规划、已批计划、签订合同（在建项目）项目统计的截止时间为2016年12月。

附件 2：“十三五”综合整治类城市更新项目一览表

项目编号	街道名称	项目名称	整治用地规模 (公顷)	列入计划时间	项目进度	改造类型
123	东湖街道	梧桐山艺术小镇	——	——	政府前期研究	旧工业改造
124	东门街道	东门步行街	——	——	政府前期研究	旧商业改造
125	东晓街道	中深石化标准厂房	0.77	——	市场意向申报	旧工业改造
126	清水河街道	清水河村	——	——	政府前期研究	基础设施改造
127	笋岗街道	笋岗展艺路片区	——	——	政府前期研究	基础设施改造
128		笋岗火车站站场改造	——	——	政府前期研究	基础设施改造

附件 3：城市更新项目产业面积一览表

(截至 2016 年 12 月)

序号	所属街道	项目名称	改造类型	产业面积 (万平方米)
1	笋岗街道	田贝新村(田贝花园)	城中村改商住	2.54
2		田心村改造项目	城中村改商住	33.31
3		长城物流中心	工改商	29.4
4		中外运长航物流中心(一期)(招商开元中心)	工改商	37.41
5		中外运长航物流中心(二期)(招商开元中心)		
6		华润笋岗仓储冷库(华润万象食家)	工(商)改商	20.8
7		笋岗-清水河总部基地(深业泰富广场)	工(商)改商	34.84
8		深圳(罗湖)互联网金融产业总部基地(大昌汽车中心)	工(商)改商	22.55
9	东晓街道	罗湖区高新科技第二工业园(中设大厦)	工改工	7.37
10		水贝国际珠宝交易广场/中华自行车厂/三顺制药厂(水贝珠宝总部大厦一期)	工改工	19.03
11		水贝国际珠宝交易广场/中华自行车厂/三顺制药厂(水贝珠宝总部大厦二期)	工改工	
12		英隆村改造项目(草埔商业广场)	城中村改商	2.90
13		金威啤酒厂城市更新单元项目(一期)(粤海置地项目)	工改工	43.22
14		金威啤酒厂(二期)(粤海置地项目)		
15	莲塘街道	莲塘旧村改造(聚宝华府)	城中村改商住	1.20
16		互联网产业园(国威电子商务大厦)	工改工	7.61
17		西岭下旧村改造(四季御园)	城中村改商住	3.10

18		莲塘第七工业区	工改工	15.46	
19		康馨养老院	社会用地		
20		粤港工业区（粤港大厦）	工改工	4.62	
21	清水河街道	清水河国际汽车物流产业园（一期博兴大厦）	仓库改仓库	13.72	
22		清水河国际汽车物流产业园（二期博隆大厦）			
23		清水河国际汽车物流产业园（三期博丰大厦）			
24		清水河国际汽车物流产业园（四期）			
25		清水河片区深业进智物流分拨中心（一期）（深业进元大厦）	仓库改仓库	12.64	
26		深业进智清水河片区现代物流分拨中心（二期）			
27		银湖三九（银湖蓝山润园）	工改商住	2.98	
28		海龙建筑制品厂（银湖时代中心）	工改工	8.72	
29		外贸物流园（五金矿智博广场）	工改工	4.15	
30	南湖街道	向西村局部（向西雍睦豪庭）	城中村改商住	3.0	
31		深圳酒店（兆鑫·汇金广场）	商改商住	19.40	
32		食品大厦（信利时代广场）	商改商	6.30	
33		连城工业厂房（阳光天地）	工改商	3.59	
34	黄贝街道	黄贝岭旧村改造（03-01）（深业东岭花园一、二期）	城中村改商住	10.39	
35		黄贝岭旧村改造（03-02）（靖轩豪园）			
36		黄贝岭旧村（04-01地块）			
37		粤海大厦	商改商	3.88	
38	桂园街道	中泰小区（金塘大厦）（国速世纪大厦）	城中村改商	6.35	
39	翠竹街道	水库新村局部改造（新村大厦）	城中村改商住	0.03	
40		太宁路金钻豪园	居改居	3.17	
41		爱国路木头龙（不含三角地）	居改居	14.1	
42		教育新村三角地（华达园小区）	居改居	0.11	
43		翠竹街道	特力-吉盟工业区改造项目（01地块）（金水贝中心大厦）	工改工	26.89
44			特力-吉盟工业区改造项目（02地块）（特力水贝珠宝大厦）		

45	翠竹街道	特力-吉盟工业区改造项目（03地块）			
46		特力-吉盟工业区改造项目（04地块）（萃禄珠宝大厦）			
47		特力-吉盟工业区改造项目（05地块）			
48		特力-吉盟工业区改造项目（06地块）（水贝银座大厦）			
49		特力-吉盟工业区改造项目（07地块）（水贝金座大厦）			
50		特力-吉盟工业区改造项目（08地块）（兴龙研发中心大厦）			
51		特力-吉盟工业区改造项目（09地块）			
52		特力-吉盟工业区改造项目（10地块）			
53			水贝金展国际珠宝广场（金展珠宝广场）	工改工	5.08
54			水贝村（深圳水贝珠宝时尚创意城）	城中村改商住	18.65
55		万泽珠宝大厦（万泽国际珠宝中心）	工(商)改商	4.34	
合计				424.78	

## 附图

- 01 现状“四旧”分布图
- 02 已列入计划的城市更新项目分布图
- 03 城市更新空间结构指引图
- 04 城市更新分区指引图
- 05 综合交通系统优化指引图
- 06 公共服务设施优化指引图
- 07 市政基础设施优化指引图
- 08 生态保护与活化指引图
- 09 历史文化保护与利用指引图
- 10 “十三五”城市更新项目分布图