

宝安区城市更新“十三五”规划
文本

中国城市规划设计研究院

二〇一八年三月

项目名称： 宝安区城市更新“十三五”规划
委托方（甲方）： 深圳市宝安区城市更新局
承担方（乙方）： 中国城市规划设计研究院
城乡规划编制资质证书等级： 甲 级
城乡规划编制资质证书编号： [建]城规编第（141001）

院规划设计成果专用章：



规划设计编制完成时间： 年 月 日

编制单位： 中国城市规划设计研究院 深圳分院

院 长： 方 煜 教授级高级城市规划师

总规划师： 罗 彦 教授级高级城市规划师

项目主管： 王泽坚 教授级高级城市规划师

项目协管： 周 俊 规划一所所长

编制人员：

项目负责人：黄斐玫 城市规划师

项目参加人：刘 越 城市规划师

胡恩鹏 城市规划师

李春海 交通工程师

谢开双 助理城市规划师

熊闽婕 助理城市规划师

目录

总则	1
第一章 更新目标	3
第一节 总体目标.....	3
第二节 分项指标.....	3
第二章 更新策略	6
第一节 优先保障，推动重点片区更新.....	6
第二节 结构优化，提升产业发展质量.....	7
第三节 设施完善，提高民生幸福水平.....	8
第四节 特色培育，提升城市环境品质.....	9
第三章 更新潜力与规模	12
第一节 更新潜力.....	12
第二节 更新规模.....	12
第四章 更新结构指引与空间范围划定.....	13
第一节 更新结构指引.....	13
第二节 更新空间范围划定.....	15
第五章 配套设施规划指引.....	18
第一节 公共配套设施规划指引.....	18
第二节 市政基础设施规划指引.....	19
第三节 城市交通系统规划指引.....	20
第四节 城市安全保障规划指引.....	21
第六章 “两房”配建指引.....	21
第一节 人才住房和保障性住房配建指引.....	21
第二节 创新型产业用房配建指引.....	22
第七章 行动方案与保障措施.....	24
第一节 更新行动方案.....	24
第二节 实施保障机制.....	27
附图	30

总则

第一条 为贯彻落实广东省《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）、《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）、《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办[2016]38号）、《市规划国土委关于开展各区城市更新“十三五”规划编制工作的通知》（深规土[2016]936号），有序开展宝安区城市更新工作，落实区域发展战略，推进城市转型与产业升级，推动宝安区更有质量的发展，依据相关法律、法规和《深圳市城市更新“十三五”规划》、《深圳市各区（新区）城市更新五年规划编制技术指引》的要求，编制本规划。

第二条 本规划编制主要依据包括：

1. 《深圳市城市总体规划(2010-2020年)》
2. 《深圳市土地利用总体规划(2006-2020年)》
3. 《深圳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
4. 《深圳市城市建设与土地利用“十三五”规划》
5. 《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》
6. 《关于“三旧”改造工作实施意见(试行)》（粤府[2009]122号）
7. 《关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》
8. 《深圳市城市更新办法》（深府令第211号）
9. 《深圳市城市更新办法实施细则》（深府[2012]1号）
10. 《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》（深府办[2016]38号）
11. 《深圳市城市更新“十三五”规划》
12. 《深圳市各区（新区）城市更新五年规划编制技术指引》
13. 《深圳市宝安区国民经济和社会发展第十三个五年规划》
14. 《深圳市宝安区综合发展规划（2013-2030）》

15. 其它相关规划及标准

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 本规划范围为宝安区全域。

第五条 本规划是指导宝安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，是指导宝安区“十三五”时期城市更新单元计划制定、更新单元规划编制与审批以及项目实施的重要依据。

第六条 本规划期限为 2016-2020 年。

第一章 更新目标

第一节 总体目标

第七条 促进产业与城市转型，建设宜居现代宝安

抓住建设“粤港澳大湾区”、“广深科技创新走廊”的契机，以城市更新促进产业的升级与城市的转型。落实宝安区“湾区核心、智创高地、共享家园”发展目标，支持宝安中心区碧海片区和大空港新城建设需求，积极推动国道 107 沿线更新改造，保障创业路、铁仔山、机场东、立新湖、新桥中心、松岗中心等沿线重点地区更新改造需求。

积极鼓励开展各类旧区综合整治，推进以城中村、旧工业区为主要对象的拆除重建，探索历史文化地区保护活化，逐步实现城市空间布局优化、产业转型升级、居住环境和条件改善。提升公共配套水平，提高基础系统支撑能力与城市安全保障能力，研究推动生态控制线内的各类旧区清退与整治。稳步提升更新实施率，实现城市多元、系统、有机更新，促进宝安区的有秩序、高品质、可持续发展。

第二节 分项指标

第八条 落实并适度提高全市城市更新规模及配建要求

1. 有效发挥城市更新单元计划的管控作用，有序推进计划审批，科学调控计划规模。规划期内新增更新单元计划规模控制在 740~1060 公顷，争取完成下限值 740 公顷，不突破上限值 1060 公顷。

2. 有序引导旧工业区升级改造，合理控制新型产业空间新增规模。规划期内“工改 M0”类更新单元计划用地规模控制在 100 公顷以内，且不能超过全区“工改工”总规模的 60%。

3. 规划期内争取完成各类更新用地规模 625 公顷。其中，拆除重建类更新用地供应规模为 265 公顷，非拆除重建类（综合整治、功能改变等）更新用地规模为 360 公顷。

4. 通过城市更新持续稳定人才住房和保障性住房、创新型产业用房。规划

期内力争通过城市更新配建人才住房和保障性住房不低于 2.8 万套，配建创新型产业用房总规模不低于 22.8 万平方米。

5. 通过城市更新有效增加教育设施、医疗卫生设施、养老设施、交通设施、市政公用设施、文体设施、社会福利设施、绿地和广场等公益性项目，实现特区一体化水平显著提升。规划期内全区更新单元规划批准配建中小学不少于 27 所，幼儿园不少于 36 所，综合医院不少于 1 家，高中和养老院配置落实上位规划要求，力争在规划期内通过城市更新配建高中 1 所；非独立占地的公共配套设施¹建筑面积不低于 21.1 万平方米，变电站不少于 6 处，消防站不少于 6 处，雨水泵站不少于 7 处。

6. 规划期内力争完成城市更新固定资产投资总额 700~800 亿元。

7. 提倡有机更新，规划期内力争根据市城市更新政策完成 10 个以上旧工业区复合式更新（指以拆除重建为主、综合整治为辅的城市更新）和旧工业区综合整治项目（指以综合整治为主，融合功能改变、加建扩建、局部拆建等方式的城市更新），为产业一体化发展和创新驱动发展腾挪空间，带动产业结构调整升级；稳步推进城中村和旧城区综合整治，规划期内力争完成 10 个以上城中村或旧住宅区、旧商业区综合整治项目，有序推进环境质量提升，努力建设生态宜居城区。

8. 规划期内力争通过城市更新实现违法建筑存量减少 300 万平方米，约占全市总规模的 30%。

9. 合理引导建筑增量分配。“十三五”期间，通过城市更新优化建筑规模结构，重点保障公共服务和基础配套建筑面积，合理提高居住建筑及产业建筑面积，适度控制商业（含办公）建筑面积。

10. 稳步提升更新实施率。“十三五”期间，进一步加大更新项目实施力度，按年度完成全市绩效考核目标，确保规划期末目标任务完成率达到 100%。

¹ 非独立占地的公共配套设施包括社区警务室、社区管理用房、社区服务中心、文化活动室、社区健康服务中心、社区老年人日间照料中心、再生资源回收站、公共厕所、环卫工人作息房等。

表 1：规划目标指标一览表

类别	序号	指标名称	单位	2020 年目标值	指标说明
更新单元计划	1	新增更新单元计划规模	公顷	740~1060	区间值
	2	“工改 M0”类更新单元计划用地规模	公顷	100	上限值
	3	“工改 M0”类拆除重建类更新用地规模占全区“工改工”总规模的比重	%	60	上限值
更新单元规划	4	人才住房和保障性住房配建规模	万套	2.8	下限值
	5	创新型产业用房配建规模	万平方米	22.8	下限值
	6	中小学配建规模	所	27	下限值
	7	幼儿园配建规模	所	36	下限值
	8	综合医院配建规模	家	1	下限值
	9	公交场站配建规模	个	27	下限值
	10	非独立占地公共配套设施配建规模	万平方米	21.1	下限值
	11	变电站配建规模	处	6	下限值
	12	消防站配建规模	处	6	下限值
13	雨水泵站配建规模	处	7	下限值	
更新实施管理	14	拆除重建类更新用地供应规模	公顷	265	下限值
	15	非拆除重建类（综合整治、功能改变等）更新用地规模	公顷	360	下限值
	16	城市更新固定资产投资总额	亿元	700~800	区间值
	17	通过城市更新减少违法建筑存量面积	万平方米	300	下限值

第二章 更新策略

第一节 优先保障，推动重点片区更新

加快国道 107 沿线重要节点的城市更新，推动宝安区十大产业统筹片区、“六镇一园”等重点地区的更新研究，以片带面，典型示范，引领城市更新聚焦重点地区。以轨道建设为契机，通过轨道站点 TOD 开发引导更新时序。

第九条 全区统筹，优化城市空间布局

以增加就业岗位、完善公共服务为核心，以产业转型升级为契机，加快大空港新城、宝安中心区两大区域核心的建设，对周边地区“三旧”用地开展高品质城市更新，形成城市新增长极。

加快推进轨道站点周边和枢纽区域的城市更新。“十三五”期间积极推进轨道 1 号线、5 号线、6 号线、11 号线、12 号线、13 号线等轨道站点周边区域的更新改造。加强机场周边地区城市更新研究，预留高铁枢纽发展用地。发挥轨道站点及机场枢纽的带动作用。

充分研究深圳机场航空限高、航空噪音等对于宝安滨海地区的更新建设的影响；适当提高上述影响区域以外的更新强度，影响区域以内研究推动综合整治、工业区改保障房等更新模式。

禁止一级水源保护区内的更新行为，严格控制基本生态控制线内的更新行为，不得擅自改建和扩建线内已建合法建筑物、构筑物，积极探索线内一线外更新联动机制，推动重要功能区的生态恢复和整治复绿。

第十条 加强城市更新片区规划引导

优先保障宝安重点片区城市更新，在公共设施缺口较大、交通及枢纽建设有重大推动、更新意愿较强、法定图则编制时间较早有待修编的区域，优先划定更新片区。以创业路、尖岗山、碧海、铁仔山、立新湖、机场东、沙井-新桥中心、松岗中心、石岩中心等区域为重点，在符合城市总体规划、法定图则的前提下，加强片区规划研究，积极开展更新规划试点，坚持统筹规划、整体开发，鼓励集中连片实施更新，协调各方利益，带动基础设施建设和城市功能结构系统优

化，促进片区经济整体提升。

第二节 结构优化，提升产业发展质量

以促进产业创新引领、引导产业平稳转型和有序升级为目标，一方面落实工业区块线要求，稳定产业空间规模，巩固先进制造业空间基础；另一方面加强更新对创新型产业空间的供给，优先推进重大产业（企业）落地，引导产业合理布局，促进产业转型升级和产城融合发展。

第十一条 巩固产业空间基础

稳定工业用地规模，加强与全市工业区块线管理衔接。为保障产业发展，稳定工业用地规模，积极对接全市工业区块线，加强工业用地更新改造引导。

鼓励工业区块线内的用地原址升级改造，支持工业区块线内建设厂房与研发复合使用的高层工业楼宇。鼓励工业区开展以综合整治为主的更新，通过加建扩建、局部拆建、环境整治、管理优化等措施不断提高产业空间品质，促进传统制造业向高端制造业升级。

第十二条 推动产业用地规模化更新

创新城市更新模式，实施以“大尺度+大榕树（大项目）+大规划+大统筹+大创新”五大策略为特征的连片城市有机更新，带动整个片区发展，形成产业生态体系。

建设集中成规模的优质产业空间，满足战略新兴产业发展需求，提升宝安区对于优质制造业的吸引力。优先推动“先进制造产业城”和“科技创新产业城”内7平方公里“双差空间”整合提升。

第十三条 优化新型产业空间 M0 布局

有序引导“工改 M0”类更新项目合理布局，为创新型产业发展提供空间集聚、配套完善的高端载体。在与全市产业政策及上层次规划衔接的前提下，原则上位于以下区域的工业用地可改造为新型产业用地：一是位于轨道站点周边500米范围的旧工业区；二是位于成片产业园区范围或工业区块线外，且位于市“十三五”重点片区范围内的旧工业区。

结合战略新兴产业发展重点地区、区域产业服务中心等布局，从规模经济与提升产业服务等级的角度出发，提倡 M0 相对集聚发展，优先布局在尖岗山、立新湖、铁仔山等宝安区产业转型重点地区。

有序引导旧工业区升级改造，合理控制新型产业空间新增规模。“十三五”期间，鼓励“工改 M1”类更新，“工改 M0”类拆除重建类更新用地规模按照不超过全区“工改工”总规模的 60%进行控制，同时全区“工改 M0”类拆除重建类更新单元计划用地规模不超过 100 公顷。

第三节 设施完善，提高民生幸福水平

坚持发展为民、更新惠民，持续增加更新对民生的支持，加快以改善民生为重点的社会建设，在更新中努力加大公共服务配套供给、提高住房保障力度、推动社区微更新促进社区可持续发展，实现更新利益的普惠共享，夯实全面建成小康社会的各项民生基础。

第十四条 加大公共服务配套供给

优先推动公共配套设施缺乏地区的城市更新。为促进基本公共服务均等化和特区一体化，重点在福永、沙井、新桥、松岗、石岩等公共设施缺乏较严重的地区，在符合城市总体规划、法定图则的前提下，开展更新片区规划研究，采用空间腾挪、功能整合等方式，贡献规模较大的集中连片用地，保障大型公共基础设施落地。

优先开展涉及教育、医疗卫生、养老、文体等重大公共配套建设的更新计划立项、规划审批与项目实施。进一步提高公共服务设施的配套比例和建设标准，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与资金扶持，确保公共服务设施优先或同步于更新项目实施。

“十三五”期间争取在城市更新单元规划阶段新增一批公共配套设施，其中规划批准中小学不少于 27 所，幼儿园不少于 36 所，综合医院不少于 1 家，高中和养老院配置落实上位规划要求；公交场站不少于 27 个，非独立占地的公共配套设施建筑面积不低于 21.1 万平方米。

第十五条 提高住房保障力度

加强房地产市场供应，缓解住房紧缺压力。以城中村拆除重建为主、鼓励“工改保”等多种渠道增加保障性住房供应，提高更新供应住房规模和比重。

优化住房供应结构，严格执行更新配建人才住房和保障性住房政策。以轨道站点周边、重要产业片区等为布局核心，力争在“十三五”期间通过城市更新配建2.8套人才住房和保障性住房。以轨道站点周边区域的综合开发为重点，有效改善人才住房和保障性住房建设区位，加强对重要产业片区周边城中村的综合整治，满足多层次、多样化的住房需求。

第十六条 促进社区转型发展

引导原农村集体经济组织继受单位合理确定更新方式，有序推进集体物质形态升级和经济转型。通过政府支持引导、居民自主管理、多方良性互动的“共治共建共融”城中村治理新模式，实施提升社区环境、优化服务配套、引入现代化管理等多项措施，提升外来人口的认同感和归属感，促进多元文化融合。同时，通过更新改造积极引导城中村融入现代产业布局，深化集体股份合作公司改造，引导公司经营结构从单一的物业出租形态向多元化经营转变。另外，应不断完善社区管理和服务体制，增强基层自治能力。

推动社区环境整治。从社区小型公共空间入手，小规模、渐进式改建和配建社区公共设施、配建地下停车空间、保护历史文脉历史建筑、开辟小公园小广场等公共空间，进而解决社区民生问题，改善社区环境品质。

第四节 特色培育，提升城市环境品质

在城市更新中落实海绵城市建设要求，有序实施城市修补和生态修复，引导城市有机更新。倡导以综合整治、功能改变为主导的更新方式，适度推行拆除重建，节约资源能源。

第十七条 活化历史文化资源

执行紫线保护规定，紫线内严格禁止拆除重建，适度分类开展综合整治与保护活化。通过政府主导、市场参与的方式，开展曾氏大宗祠、铁仔山古墓群遗

址、黄氏宗祠古建群、绮云书室、文昌阁、凤凰塔、永兴桥等文物保护单位、历史文化街区、优秀历史建筑，以及浪心古村、凤凰古村、燕川古村、新桥古村、桥头古村(清平古墟)、上山门古村、林屋古村等古村落的综合整治与保育活化，维护传统格局和风貌，提高环境质量。执行《中华人民共和国文物保护法》、《中华人民共和国文物保护法实施条例》和《宝安区文物古迹保护规划》中关于文物保护的相关规定，凡经区政府认定的文物，严格禁止拆除重建。同时，加强对紫线外其它历史文化资源的普查、登记、认定与保护。

第十八条 研究特色小镇建设路径

推进大学小镇、凤凰文化小镇、石岩雕艺小镇、西乡滨海风情小镇、沙井美食文化小镇、松岗琥珀文化小镇以及新安孝德园等特色小镇的建设，推动多种形式的城市更新，提升城市品质；形成主题特色鲜明、人文气息浓厚、生态环境优美、多功能叠加融合、产业发展鲜明的特色地区。

第十九条 提升区域环境景观品质

在城市更新中应尊重城市传统肌理，保障城市景观空间供给，对近期予以保留的城中村和旧工业区应加强综合整治，与拆除重建地区共同打都市景观。“十三五”期间重点推进茅洲河、新圳河、沙井河、石岩河、西乡河、福永河等滨河景观带及岸线功能更新，促进自然山水与城市的交融；在国道 107 沿线等重点发展地区，结合地区功能定位推动城区功能升级，通过更新项目建设具有地区识别度与特色的地标或节点；通过更新增加城中村、旧工业区内部的绿地与活动空间，改善城区公共开放空间系统。

第二十条 保障公共安全，提升建设水平

优先推进有助于消除危险边坡、地陷等地质灾害及经常性水浸、严重消防隐患、危房集中等安全隐患区域的城市更新项目。严格控制橙线内部及周边地区的更新改造，对于存在重大生命安全和公共安全隐患的地区，严格禁止城市更新，维护公共安全。

第二十一条 倡导低碳绿色更新

坚持多元化的更新方式，科学评估现有更新对象，引导拆除重建类更新项

目向一定范围集中，鼓励旧工业区复合式更新和旧工业区综合整治、城中村综合整治等有机更新模式，减少不必要的拆建行为。推动从更新计划、规划到实施管理全过程的低碳化更新。以推进“城市修补、生态修复”为契机，协同推进低碳化、绿色化和循环化，实施全过程低碳生态更新，倡导以综合整治、功能改变为主导的更新方式，适度推行拆除重建，节约资源能源。在更新实施过程中践行海绵城市建设要求，弘扬生态文化，加强人文保护，倡导绿色更新，为全市构建生态宜居的绿色典范城市提供强力支撑。

第三章 更新潜力与规模

第一节 更新潜力

第二十二条 识别更新潜力范围

根据上层次规划及建筑普查资料，识别“十三五”期间基本符合城市更新要求的“三旧”改造对象纳入城市更新潜力范围。经统计，全区更新潜力范围规模约 6630 公顷，其中，城中村更新潜力范围面积 2922 公顷，旧工业区更新潜力范围面积 3224 公顷，旧城区更新潜力范围面积 484 公顷。

表 2：更新潜力范围统计表

	城中村	旧工业区	旧城区	合计
用地面积（公顷）	2922	3224	484	6630
比重	44.1%	48.6%	7.3%	100.0%

第二节 更新规模

第二十三条 明确更新用地规模

“十三五”期间，拆除重建类更新的计划用地规模争取完成 740 公顷，不得突破 1060 公顷，用地供应规模为 265 公顷；综合整治类更新实施完成用地规模不低于 360 公顷。

表 3：更新规模统计表

	拆除重建类更新	综合整治类更新
计划用地规模（公顷）	740-1060	-
供应用地规模（公顷）	265	360

第四章 更新结构指引与空间范围划定

第一节 更新结构指引

第二十四条 统筹安排各类更新功能

以城中村、旧工业区、旧城区更新指引为导向，结合法定图则及规划期内更新目标指标要求，合理引导建筑增量分配，重点保障公共服务和基础配套建筑面积，合理提高居住建筑及产业（研发）建筑面积，适度控制商业（办公）建筑面积。

根据宝安区更新潜力及未来发展诉求，更新结构确定为工业方向更新占比50%，居住方向更新占比35%，商业方向更新15%，结合更新合理配置公共配套规模。

拆除重建类更新与综合整治和功能改变类更新的用地规模分别为265公顷和360公顷，占全区完成各类更新用地总规模的比重分别为42.4%和57.6%。

第二十五条 城中村更新指引

原农村住宅用地采取综合整治为主、拆除重建为辅的更新方式。

1. 对建筑质量较好的原农村住宅用地以综合整治为主，提升原农村住宅用地生活环境品质。通过政府主导，对外观不协调的建筑进行立面整饰；充分利用现状零散绿地和空地，增加公共空间和绿化空间，美化环境景观；完善配套设施、道路和市政管网。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管理，增强社区文化认同。其中位于产业园区的城中村，可通过综合整治提高居住品质，为产业提供居住和配套服务功能。

2. 对涉及铁路枢纽、快速路、主干路等重大交通设施建设，重要消防设施建设，以及教育设施严重缺乏的原农村住宅用地及旧屋村应推动其拆除重建，完善公共设施与市政设施配套水平，提升城市建设与居民生活品质。

3. 对位于地质灾害高易发区、内涝高风险区、存在安全隐患又不能整改消

除的，以及建筑破旧老化、居住环境较差的原农村住宅用地及旧屋村以拆除重建为主，彻底地改变原农村住宅用地的物质空间形态，完善商贸服务、公共服务、市政交通等综合服务功能。

4. 位于中心区或组团中心、已建或在建轨道站点周边 500 米范围内的城中村，适度考虑拆除重建，加大人才住房和保障性住房配建力度，发展商业零售、商务办公、酒店旅游等服务业。

5. 对列入宝安区古村落保护规划的旧村，以综合整治为主，保护文物遗存、街区肌理和整体风貌，强调历史文脉的传承和延续。其中城中村以完善配套和改善环境为目标，通过拆除重建、综合整治等方式，积极引导原农村集体经济组织发展转型升级，提高城区品质。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。

6. 对位于生态线内旧村，应根据实际情况，对于历史已建合法私宅，利用统筹更新项目，采取异地置换或者容积率转移形式进行清退。

第二十六条 旧工业区更新指引

旧工业区以产业升级为目标，规划功能在符合法定图则或其它上层次规划要求的前提下，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。

1. 位于中心区或组团中心、国道 107 沿线等重点更新片区的工业用地，对于其中建设年代较早，物质形态老化、布局分散、土地利用效率低下和不符合安全生产和环保要求的旧工业区以拆除重建为主；对于建筑结构和质量基本可以满足当前发展要求，但建筑外观与环境一般、配套设施缺乏的旧工业区以综合整治为主，通过厂房翻新、完善配套设施、美化环境，改善工业区环境；提升产业层次，实现集约化、规模化发展。

2. 已建或在建轨道站点周边 500 米范围内的旧工业区，以拆除重建为主，兼顾综合整治和功能改变，逐步置换生产制造功能，结合法定图则、产业基础与区位特征，主要发展企业总部、文化创意、商贸会展等新型产业，推动产业升级。

3. 对于工业区块线内的旧工业区，如果建筑质量较差且用地效益低下，或

位于轨道站点 500 米范围内的，可有序推动其拆除重建；对于用地效益较高的、近期已开展综合整治的，或具有保留价值的工业遗产，则积极推动其综合整治，改善公共配套环境，提升土地利用效率。

4. 其它区位的旧工业区，在规划指引下尊重市场意愿开展更新，发展居住、商业以及科教培训、保税服务、旅游、物流会展、文化创意等特色产业，促进城区功能多元发展。

5. 对于生态线范围内旧工业区，应以清退或综合整治为主，通过改善环境，利用成本优势吸引文化创意产业等新产业类型。

第二十七条 旧城区更新指引

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。

1. 旧商住混合区以综合整治为主，改善沿街立面形象，美化环境，完善基础配套设施，改善生活与购物环境。

2. 对建筑质量较差、不符合规划功能的旧工业居住混合区，可在政府主导下实施拆除重建；其他情形的旧住宅区，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饰、环境美化、发展底层商业、加建电梯和完善配套等，改善居住环境。

3. 对具有历史人文特色的旧城区，以综合整治为主要手段进行保育、活化与复兴，注重环境保护与文化继承，保留传统街区和生活特色，并鼓励与文化旅游开发进行有机结合。对富有特色的历史文化街区应以综合整治为主要更新方式进行活化和复兴。

第二节 更新空间范围划定

第二十八条 更新分区划定原则与思路

更新分区是以城市更新目标为导向，综合考虑片区的物质形态、配套设施、基础支撑能力、生态环境等现状基础条件，以及所处地区的发展定位与规划要求，

按城市更新的重要性、紧迫性和控制要求进行划定的区域。

结合“产业先行，以人为本，生态宜居，片区优先”的四大优先推进策略因子，以及生态控制线、限制拆除重建区、土地整备区域等限制性要素综合判断，将“十三五”期间全区更新潜力范围划分为拆除重建和综合整治两类更新地区。

将强化西部“智”造、推动产业升级、提高民生幸福水平、提升城区品质的区域，以及符合宝安区优先推进策略的城市更新项目，且不位于《深圳市城市更新“十三五”规划》中的限制拆除重建区、未列入全区“十三五”土地整备计划等范围，尚未列入更新单元计划的更新对象，划入拆除重建类更新空间范围。部分位于生态线、蓝线划入拆除重建空间主要是为了清退建筑物，不作为开发建设用地，不违反《深圳市城市更新十三五规划》的要求。

将全市“十三五”更新规划中划定为优先拆除重建区、拆除重建与综合整治并举区，且未纳入本规划拆除重建区的区域，以及基本明确实施综合整治的项目范围，划入综合整治类更新空间范围。

第二十九条 更新分区空间范围划定

以更新分区原则、更新规模安排、更新分类指引为导向，划定“十三五”期间拆除重建类更新的空间范围与综合整治类更新的空间范围。

已列入更新单元计划的项目用地规模为 812 公顷，本次规划划定的拆除重建类更新的空间范围为 3497.5 公顷。

在本次规划划定的拆除重建类更新的空间范围内，与《深圳市城市更新“十三五”规划》中划定的优先拆除重建区重合面积为 2099 公顷，占比 60%；超出《深圳市城市更新“十三五”规划》模式分区范围的面积约为 345.9 公顷，占比 9.9%。综合整治类更新的空间范围约为 3607 公顷。

本次规划划定“十三五”期间宝安区不宜拆除重建的城中村的空间范围的用地规模约为 832 公顷。

城市更新单元应位于拆除重建类空间范围内，且必须严格按照城市总体规划强制性内容和法定图则以及土地利用总体规划的相关要求执行。

第三十条 深圳市城市更新“十三五”规划对接与调整

规划根据宝安区现有更新单元规划、十大产业统筹片区规划成果等，对于原优先拆除重建区进行适当调整后落实，实际落实 2099 公顷拆除重建类更新空间范围位于确定优先拆除重建范围内。

经现状调研，《深圳市城市更新“十三五”规划》划定“十三五”期间宝安区限制拆除重建区局部范围存在一定误差，现状为旧城区而非橙线、紫线、历史建筑和历史风貌区域，本次规划做适当调整。规划划定限制拆除重建区范围面积 756.3 公顷。

位于全市历史风貌保护区相关规划范围内的城市更新单元，按照风貌区的相关要求执行。

第五章 配套设施规划指引

“十三五”期间，以加大公共服务配套供给、提高城区基础支撑系统能力为目标，统筹规划、科学布局，有序推动公共配套设施、市政基础设施、城市交通系统完善和安全保障能力提升，加快构建适度超前、功能完备、安全高效的现代化配套设施系统，为存量背景下宝安有质量增长和可持续发展提供重要保障。

第一节 公共配套设施规划指引

第三十一条 提高公共配套设施配建标准

拆除重建类城市更新项目配建的社区级非独立占地公共设施应满足法定图则、相关专项规划和《深圳市城市规划标准与准则》要求，涉及的公共设施规模不小于表 4 确定的规模；并在此基础上增配 50%且不小于 1000 平方米的社区级公共配套用房，具体功能在建设用地规划许可前明确。

表 4：社区级公共配套设施一览表

序号	项目名称	建筑面积（平方米）
1	社区警务室	≥100
2	社区管理用房	≥300
3	社区服务中心	≥400
4	文化活动室	1000-2000
5	社区健康服务中心	≥1400
6	社区老年人日间照料中心	≥750

充分利用城市更新单元的统筹作用，提升公共配套设施建设规模。在拆除范围内用地已落实法定图则及相关专项规划配套责任，并满足自身配套需求的前提下，拆除范围外的国有未出让用地可纳入更新单元规划研究范围，通过规划统筹，与更新项目的移交用地、清退形成的用地进行整合，进一步扩大教育、医疗等独立占地的公共配套设施规模。

第三十二条 落实公共配套设施配建规模

“十三五”期间，争取通过城市更新规划批准配建中小学不少于 27 所，幼儿园不少于 36 所，综合医院不少于 1 家，高中和养老院配置落实上位规划要求，非独立占地的公共配套设施建筑面积不低于 21.1 万平方米。

表 5：公共配套设施配建指标表

	配建数量
中小学（所）	≥27
幼儿园（所）	≥36
综合医院（家）	≥1
非独立占地公共配套设施建筑面积（万平方米）	≥21.1

第二节 市政基础设施规划指引

第三十三条 推进市政支撑系统更新

协调市政基础设施升级改造与城市更新项目建设时序，在支撑能力薄弱地区优先安排各类市政设施的升级改造与新建，在城市更新单元范围内优先落实各类市政基础设施的用地需求，保障设施与更新项目同步实施，系统提升全区基础支撑水平。对于给水、污水、燃气等管网覆盖不足的片区，加快规划管网建设速度，重点推进福永东、沙井北、沙井西、石岩、松岗南等地区及 107 国道宝安段的管网建设工程，实现支撑能力的大幅提升。

第三十四条 助推市政基础设施优化

城市更新中应结合各类市政基础设施的建设优先安排更新单元。城市更新单元规划编制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，旧城区结合城市更新、地下空间开发等，因地制宜、统筹安排地下综合管廊建设。“十三五”期间，在落实法定图则、市政交通专项规划的前提下，优先落实《深圳市城市建设与土地利用“十三五”规划》中要求的电力、消防、邮政、雨水泵站等市政基础设施不少于 19 处。其中，变电站不少于 6 处，消防站不少于 6 处，雨水泵站不少于 7 处。

表 6：市政基础设施配建指标表

	配建数量
变电站（处）	≥6
消防站（处）	≥6
雨水泵站（处）	≥7

第三节 城市交通系统规划指引

第三十五条 提高交通系统支撑水平

协调城市交通设施与城市更新项目建设时序，在交通承载能力不足地区优先安排各类交通设施的建设，在城市更新单元范围内优先保障各类交通设施需求，保障设施与更新项目同步实施，系统提升全区交通支撑能力。不断提升公共交通服务水平，加快推进轨道交通 6 号线、12 号线、13 号线建设，促进常规公交和轨道系统的整合，为市民提供“门到门”全出行链的可靠、快速、便捷的高品质公交网络体系。协调道路网建设，提升出行品质。

第三十六条 助推城市交通系统完善

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，规划道路、配建公交场站和慢行系统（含通道、连廊、自行车道与停车位）等交通设施，应优先落实，确保用地供给以及与更新项目同步实施。

积极推进轨道 1、5、6、11、12、13 号线站点周边区域的更新改造，加强轨道交通与常规公交的接驳，加快轨道交通接驳换乘枢纽周边地区的更新改造。通过城市更新大力推进公交场站规划建设，提倡配建型场站，形成以“配建型为主、独立占地为辅”的公交场站建设模式。加强推进对既有独立占地场站的改造提升，促进公共交通服务水平的提升和土地的集约利用。

通过新增、打通、拓宽等改善措施，提高路网密度，形成高通达性的内部和对外道路交通网络；根据《深标》配置公交场站、停车场（库）、慢行和广场设施，完善配套交通设施改善要求，进一步强化公共交通对更新项目的服务，提升慢行出行环境。

表 7：交通设施配建指标表

	配建数量（个）
公交场站	≥27

第四节 城市安全保障规划指引

第三十七条 完善城市安全保障体系

开展综合防灾能力评估，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，提升城市综合防灾水平，结合更新改造开展公共安全工程和防治设施建设，巩固城市安全防线。重点推进消防站建设、完善雨水管网、完成内涝整治工程等。

第三十八条 保障隐患地区更新安全

严格控制橙线内部及周边地区的更新改造，保障居民生产生活安全。对于位于地震断裂带的地区，应在更新改造过程中进行地质条件评价，提高建筑抗震等级。对于存在易涝风险的地区，应在更新改造过程中加强雨水管网及泵站建设。

第六章 “两房”配建指引

第一节 人才住房和保障性住房配建指引

加大拆除重建类城市更新项目中配建人才住房和保障性住房力度，破解土地瓶颈，为筹集人才住房和保障性住房提供重要渠道。提升优势区位更新配套比例，完善人才住房和保障性住房周边商贸、交通、公共服务等综合配套设施建设，打造优质精品工程。

第三十九条 拓展人才住房和保障性住房来源

在改造方向为居住用地的更新项目中，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，即一、二、三类地区的人才住房和保障性住房配建基准比例分别为 20%、18%、15%，具体比例根据《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》进行核增、核减后确定，其中属于工业区（仓储区）或城市基础设施及公共服务设施改造为住宅的核增比例由 8%提高至 15%。

表 8：人才住房和保障性住房配建基准比例表

类型	一类地区	二类地区	三类地区
城中村及其他旧区改造为住宅	20%	18%	15%
旧工业区（仓储区）或城市基础设施及公共服务设施改造为住宅	35%	33%	30%

在改造方向为新型产业用地的更新项目中，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%的独立人才住房和保障性住房用地。

在公共配套条件支撑的情况下，位于已建成或近期规划建设的轨道站点 500 米范围内、规划保留的成片产业园区范围外、规划为工业、用地面积不小于 10000 平方米的旧工业区，可申请按照保障性住房简易程序调整法定图则用地功能，通过城市更新建设人才住房和保障性住房，促进产城融合与职住平衡。

第四十条 落实人才住房和保障性住房配建规模

“十三五”期间，力争通过城市更新配建人才住房和保障性住房不低于 2.8 万套。

表 9：人才住房和保障性住房配建指标表

指标	配建规模（万套）
人才住房和保障性住房	2.8

第四十一条 明确人才住房和保障性住房配建要求

城市更新项目中配建的人才住房和保障性住房应集中布局，涉及项目分期建设的，人才住房和保障性住房原则上应布局在首期。更新项目配建的人才住房和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，但独立占地的人才住房和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人才住房和保障性住房配建比例，并确保各更新项目配建的人才住房和保障性住房优先实施。

第二节 创新型产业用房配建指引

为促进我区产业转型升级和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，要求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，应严格按照规定配建创新型产业用房。

第四十二条 明确创新型产业用房配建比例

城市更新项目位于《深圳经济特区高新技术产业园区条例》适用范围以外的，项目改造后提供的创新型产业用房的建筑面积占项目研发用房总建筑面积的比例为 12%。

城市更新项目位于《深圳经济特区高新技术产业园区条例》适用范围内的，根据高新区行政管理机构确定的开发模式，其配建创新型产业用房的比例按照以下标准确定：权利主体为高新技术企业，自行开发的产业升级改造项目，配建比例为 10%；权利主体为非高新技术企业，其与高新技术企业合作开发的产业升级改造项目，配建比例为 12%；权利主体为非高新技术企业，自行开发的产业升级改造项目，配建比例为 25%。

第四十三条 落实创新型产业用房配建规模

“十三五”期间，力争通过城市更新配建创新型产业用的建筑规模不低于 22.8 万平方米。

表 10：创新型产业用房配建指标表

指标	配建规模（万平方米）
创新型产业用房	22.8

第四十四条 明确创新型产业用房建设和管理要求

城市更新项目中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服务平台进行租售，按照《深圳市城市更新项目创新型产业用房配建比例暂行规定》要求进行管理。

第七章 行动方案与保障措施

第一节 更新行动方案

明确推动规划实施的行动方案，将更新单元计划、更新单元规划、更新实施管理全过程的目标指标要求合理分配至每年度，制定年度实施计划，明确详细的考核标准与要求，保障完成全市规划中的更新用地供应绩效考核指标、更新计划规模目标、配套设施与基础支撑建设目标、人才住房和保障性住房与创新型产业用房建设目标等任务。

第四十五条 制定年度实施计划

1. 2016 年已列入更新单元计划规模 93.48 公顷，2017 年已列入更新单元计划规模 23.46 公顷。2018 年计划列入更新单元计划规模 200-300 公顷，2019 年计划列入更新单元计划规模 210-320 公顷，2020 年计划列入更新单元计划规模 214-324 公顷。

2. 2016 年已列入计划的“工改 M0”类更新单元用地规模约 41.9 公顷，2017 年已列入计划的“工改 M0”类更新单元用地规模约 6.81 公顷。2018 年计划“工改 M0”类更新单元用地规模不超过 16 公顷，2019 年计划“工改 M0”类更新单元用地规模不超过 17 公顷，2020 年计划“工改 M0”类更新单元用地规模不超过 18 公顷。后续应该加强引导，按照“工改 M0”类更新用地规模不超过“工改工”总规模的 60%进行控制。

3. 2016 年批准更新单元规划提供人才住房和保障性住房规模 7283 套，2017 年批准更新单元规划提供人才住房和保障性住房规模 6200 套。2018 年计划提供不少于 4500 套，2019 年及 2020 年分别计划提供不少于 5000 套。

4. 2016 年批准更新单元规划提供创新型产业用房规模 2.54 万平方米，2017 年批准更新单元规划提供创新型产业用房规模 3.45 万平方米。2018 年计划提供不少于 5 万平方米，2019 年及 2020 年分别计划提供不少于 6 万平方米。

5. 2016 年批准更新单元规划新增中小学 5 所、幼儿园 7 所、公交场站 13 个、消防站 1 个、非独立占地公共配套设施 4.61 万平方米；2017 年批准更新单

元规划新增中小学 5 所、幼儿园 9 所、公交场站 10 个、变电站 1 个、非独立占地公共配套设施 6.14 万平方米。2018 年计划新增中小学不少于 5 所、幼儿园不少于 6 所、公交场站不少于 2 个、变电站不少于 1 个、消防站不少于 1 个、雨水泵站不少于 2 个、非独立占地公共配套设施不少于 3.45 万平方米；2019 年计划新增中小学不少于 6 所、幼儿园不少于 7 所、综合医院不少于 1 家、公交场站不少于 1 个、变电站不少于 2 个、消防站不少于 2 个、雨水泵站不少于 2 个、非独立占地公共配套设施不少于 3.45 万平方米；2020 年计划新增中小学不少于 6 所、幼儿园不少于 7 所、公交场站不少于 1 个、变电站不少于 2 个、消防站不少于 2 个、雨水泵站不少于 3 个、非独立占地公共配套设施不少于 3.45 万平方米。

6. 2016 年拆除重建类更新用地供应规模 40.75 公顷，2017 年拆除重建类更新用地供应规模 41.6 公顷。2018 年计划通过更新供应用地规模不低于 60 公顷，2019 年计划通过更新供应用地规模不低于 61 公顷，2020 年计划通过更新供应用地规模不低于 62 公顷。

7. 2016 年非拆除重建类（综合整治、功能改变等）更新用地供应规模约为 21 公顷，2017 年非拆除重建类（综合整治、功能改变等）更新用地供应规模约为 15.86 公顷。2018 年计划通过更新供应用地总规模不低于 100 公顷，2019 年计划通过更新供应用地总规模不低于 110 公顷，2020 年计划通过更新供应用地总规模不低于 120 公顷。

7. 2016 年城市更新完成固定资产投资总额 120 亿元，2017 年城市更新完成固定资产投资总额 146 亿元。2018 年计划完成固定资产投资总额 140-170 亿元，2019 年计划完成固定资产投资总额 150-180 亿元，2020 年计划完成固定资产投资总额 150-184 亿元。

8. 2016 年通过城市更新实现违法建筑存量减少 96 万平方米，2017 年通过城市更新实现违法建筑存量减少 115 万平方米。2018 年计划减少的违法建筑存量不低于 29 万平方米，2019 年计划减少的违法建筑存量不低于 30 万平方米，2020 年计划减少的违法建筑存量不低于 30 万平方米。

表 11：年度实施计划一览表

类别	序号	指标名称	单位	2016年完 成值	2017年完 成值	2018年 计划	2019年 计划	2020 年计划
更新 单元 计划	1	新增更新单元计划 规模	公顷	93.48	23.46	200 ~ 300	210 ~ 320	214 ~ 324
	2	“工改 M0” 类更新 单元计划用地规模	公顷	41.9	6.81	≤16	≤17	≤18
	3	“工改 M0” 类拆除 重建类更新用地规 模占全区 “工改工” 总规模的比重	%	规划期内不超过 60%				
更新 单元 规划	4	人才住房和保障性 住房配建规模	万套	0.73	0.62	≥0.45	≥0.5	≥0.5
	5	创新型产业用房配 建规模	万平方 米	2.54	3.45	≥5	≥6	≥6
	6	中小学配建规模	所	5	5	≥5	≥6	≥6
	7	幼儿园配建规模	所	7	9	≥6	≥7	≥7
	8	综合医院配建规模	家	0	0	0	≥1	0
	9	公交场站配建规模	个	13	10	≥2	≥1	≥1
	10	非独立占地公共配 套设施配建规模	万平方 米	4.61	6.14	≥3.45	≥3.45	≥3.45
	11	变电站配建规模	处	0	1	≥1	≥2	≥2
	12	消防站配建规模	处	1	0	≥1	≥2	≥2
13	雨水泵站配建规模	处	0	0	≥2	≥2	≥3	
更新 实施 管理	14	拆除重建类更新用 地供应规模	公顷	40.75	41.6	≥60	≥61	≥62
	15	非拆除重建类(综合 整治、功能改变等) 更新用地规模	公顷	21	15.86	≥100	≥110	≥120
	16	城市更新固定资产 投资总额	亿元	120	146	140 ~ 170	150 ~ 180	150 ~ 184
	17	通过城市更新减少 违法建筑存量面积	万平方 米	96	115	≥29	≥30	≥30

第四十六条 明确各项工作任务工作重点

1. 产业部门应加强引导，控制旧工业区改造为商业办公或居住功能，控制“工改 M0”，鼓励“工改 M1”类更新。
2. 加强引导人才住房和保障性住房及创新型产业用房的配建。

3. 加强引导更新单元规划配建学校、医院、文体设施、社会福利设施、公交场站等重要公共配套设施及道路（包括高快速路、主次干道、支路等）、电力、消防、雨水、邮政和通信设施等交通市政基础设施，非独立占地公共配套设施在更新单元规划审批中进一步落实。

4. 拆除重建类更新用地供应规模为全市分区绩效考核指标，需要由各街道大力协调推进拆迁谈判工作并做好集体资产处置备案工作，区相关职能部门做好业务指导工作。

5. 非拆除重建类（综合整治、功能改变等）更新项目比较少，前期储备不足，规模任务重，需要相关主管部门制定详细方案推动落实。

6. 推动规划已批的更新项目尽快实施，督促按年度完成绩效考核目标。

第二节 实施保障机制

第四十七条 健全城市更新管理机制

强化城市更新统筹。统筹安排拆除重建、综合整治、功能改变三种更新模式，科学、规范、有序地指导全区城市更新工作的开展，加快城市更新各项目标实现。统筹城市更新与土地整备两种二次开发实施手段，探索存量用地开发的合理模式与有效路径，梳理城市更新与土地整备之间的衔接关系，建立起协调互促的土地二次开发与管理机制。坚持统筹规划、整体开发，鼓励集中连片实施更新。

完善更新单元计划管理。完善城市更新单元计划常态申报机制，基于大数据平台确定更新预警地区，建立更新预警机制，强化更新项目前端审查。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。

实现城市更新综合管控与定期评估。健全城市更新规划管理，构建从微观开发控制、中观统筹协调到宏观目标调控层层传递的管理机制。加强更新的全链条管理，健全计划前端与规划实施后端管控，从静态的“计划-规划-用地”的更新管理逐渐转变为“过程式”的综合管控。为提供规划的科学性、合理性和可操作性，应建立五年规划评估制度，对规划实施定期评估、检讨以及动态修订。

第四十八条 创新更新实施模式

加强政府主导类城市更新模式。以完善城市功能结构、优化落实公共服务设施和城市基础设施为目标，划定重点城市更新单元，试点探索政府主导的更新单元实施机制。

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

鼓励多元主体参与城市更新。政府主导、市场运作、业主自改、合作更新等多种更新模式共同推进，发挥政府、社区、企业等多方动力，探索合作推进重点或战略地区更新的实施路径。

第四十九条 完善政策保障体系

在符合全市城市更新政策的前提下，不断完善城市更新相关政策。根据城市发展需求及城市更新的实施评估情况，及时完善加强和改进城市更新工作的相关政策，为城市更新的有秩序、高品质和可持续发展提供制度保障。

加强城市更新配套政策研究。完善旧工业区综合整治政策，制定城市修补、生态修复的相关政策与技术标准，出台城市更新中关于历史建筑、历史风貌区、特色风貌区保育活化的配套政策等。

第五十条 加强组织工作保障

规范城市更新工作流程。协助市更新主管部门建立涵盖城市更新全流程的网上申报及管理系统，明确城市更新的全链条审批环节、标准和时限，并及时向社会公开。进一步完善更新项目的批后监管程序，重点梳理公共配套设施用地的入库、出库、建设、移交等环节。对“十三五”重大产业升级与民生保障项目，探索开通绿色通道；对符合一定条件的单一地块项目和“工改工”项目，探索更新环节精简优化；对更新配建人才住房和保障性住房、创新型产业用房等项目，探索立项审批简易程序，保障与更新项目同步实施。

完善城市更新公众参与机制。建立互动开放的城市更新公众参与制度，将公众参与贯穿于政策与计划制定、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。

第五十一条 完善更新监督与考核机制

健全动态监管与计划清理机制。加强更新项目的动态监管，搭建常态化的计划清理机制，按规定对符合清理条件的项目采取调出措施，建立项目实施的倒逼机制，稳步提升更新实施率。

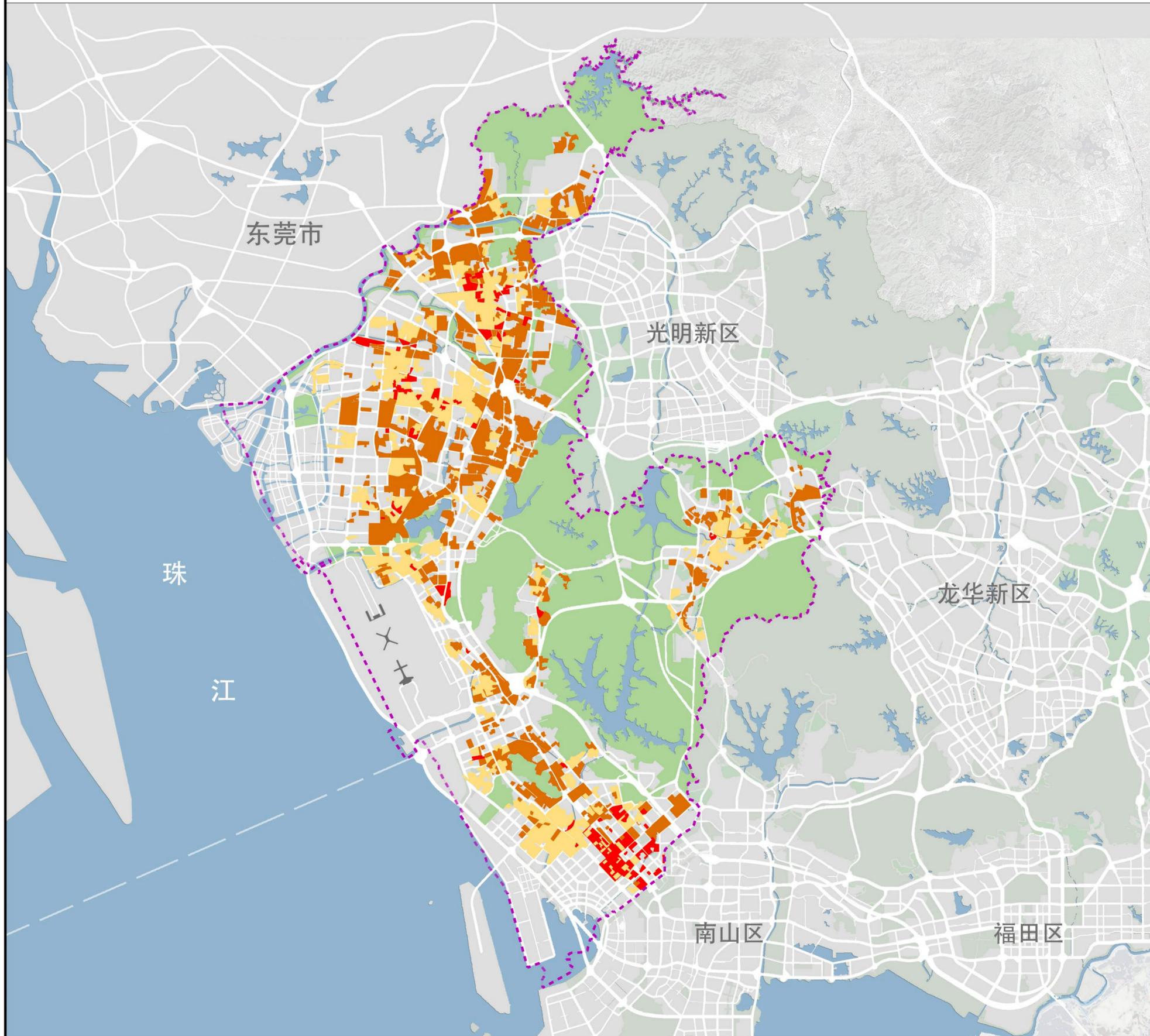
建立城市更新的年度评估机制。追踪更新计划的整体落实情况，记录和评价重点更新单元的开展情况，定期对城市更新工作绩效进行评价与反馈，促进更新目标与配套管理制度的不断优化和完善。建立城市更新的目标责任监督考核制度，按照城市更新的工作分工和进度要求，制定责权清晰的考核机制，定期检查监督，全面落实本规划的各项目标与要求。

附图：

1. 更新潜力范围分布图
2. 城市更新空间范围图
3. 不宜拆除城中村范围图
4. 公共服务设施配建指引图
5. 保障性住房与创新型产业用房配建指引图
6. 市政基础设施配建指引图

深圳市宝安区城市更新“十三五”规划

更新潜力范围分布图



更新潜力范围一览表

	城中村	旧工业区	旧城区	合计
用地规模 (公顷)	2922	3224	484	6630
比重	44.1%	48.6%	7.3%	100.0%

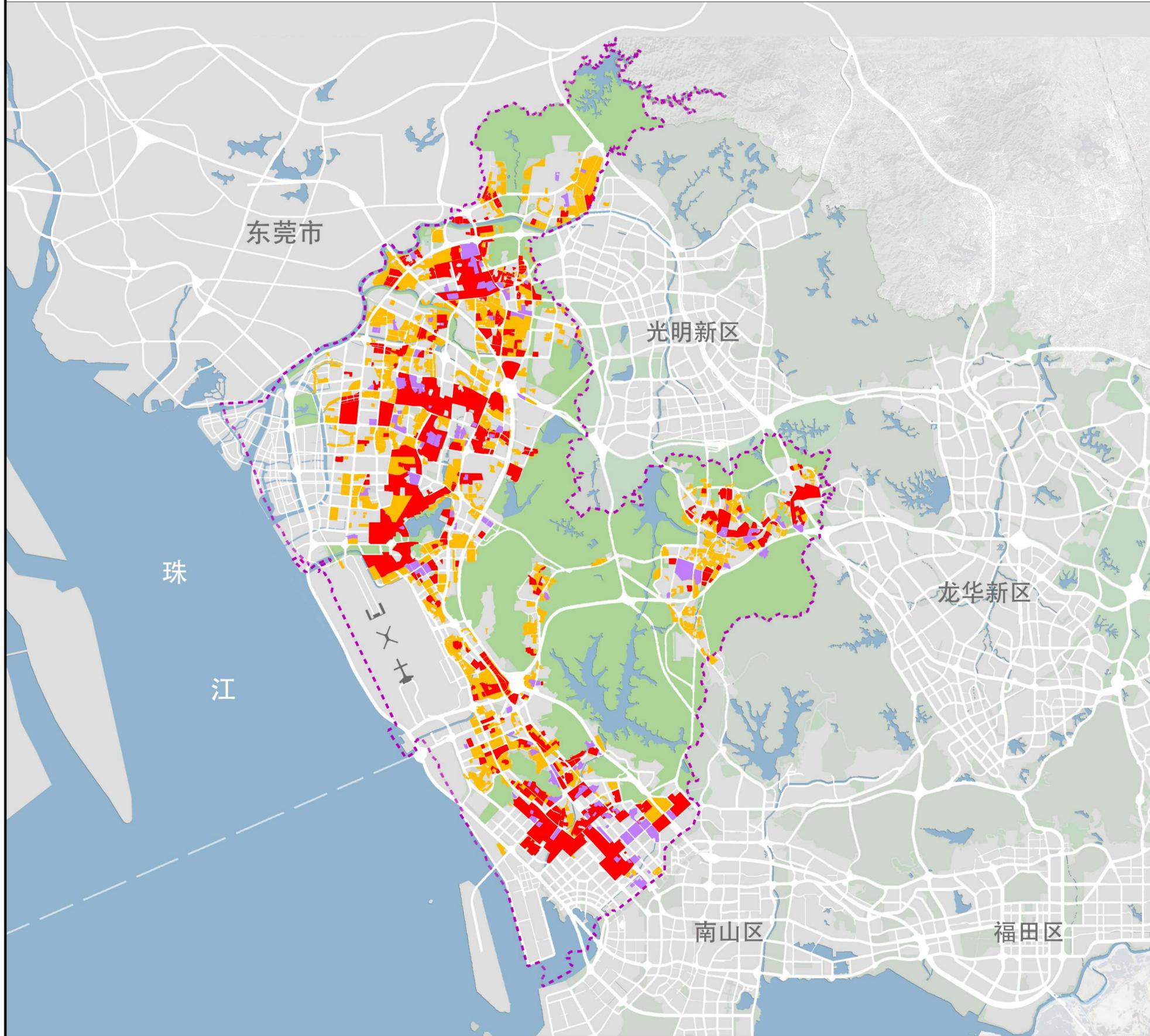
图例

- 旧城区更新潜力范围
- 旧工业区更新潜力范围
- 城中村更新潜力范围

编制单位	中国城市规划设计研究院 深圳分院		
图纸名称	更新潜力范围分布图	图号	01
委托单位	深圳市宝安区城市更新局	日期	2017.12
审定		专业负责	
审核		设计	
项目负责		校对	

深圳市宝安区城市更新“十三五”规划

城市更新空间范围图



城市更新分区表

序号	分区类别	用地规模 (公顷)	比重
1	拆除重建类更新空间范围	3497.5	--
其中	位于全市优先拆除重建区范围的面积	2099.0	60.0%
	位于全市优先拆除与综合整治并举区范围的面积	1052.6	30.1%
	位于以上两个范围以外的面积	345.9	9.9%
2	综合整治类更新空间范围	3607.0	--
3	已批更新单元计划范围	812	--

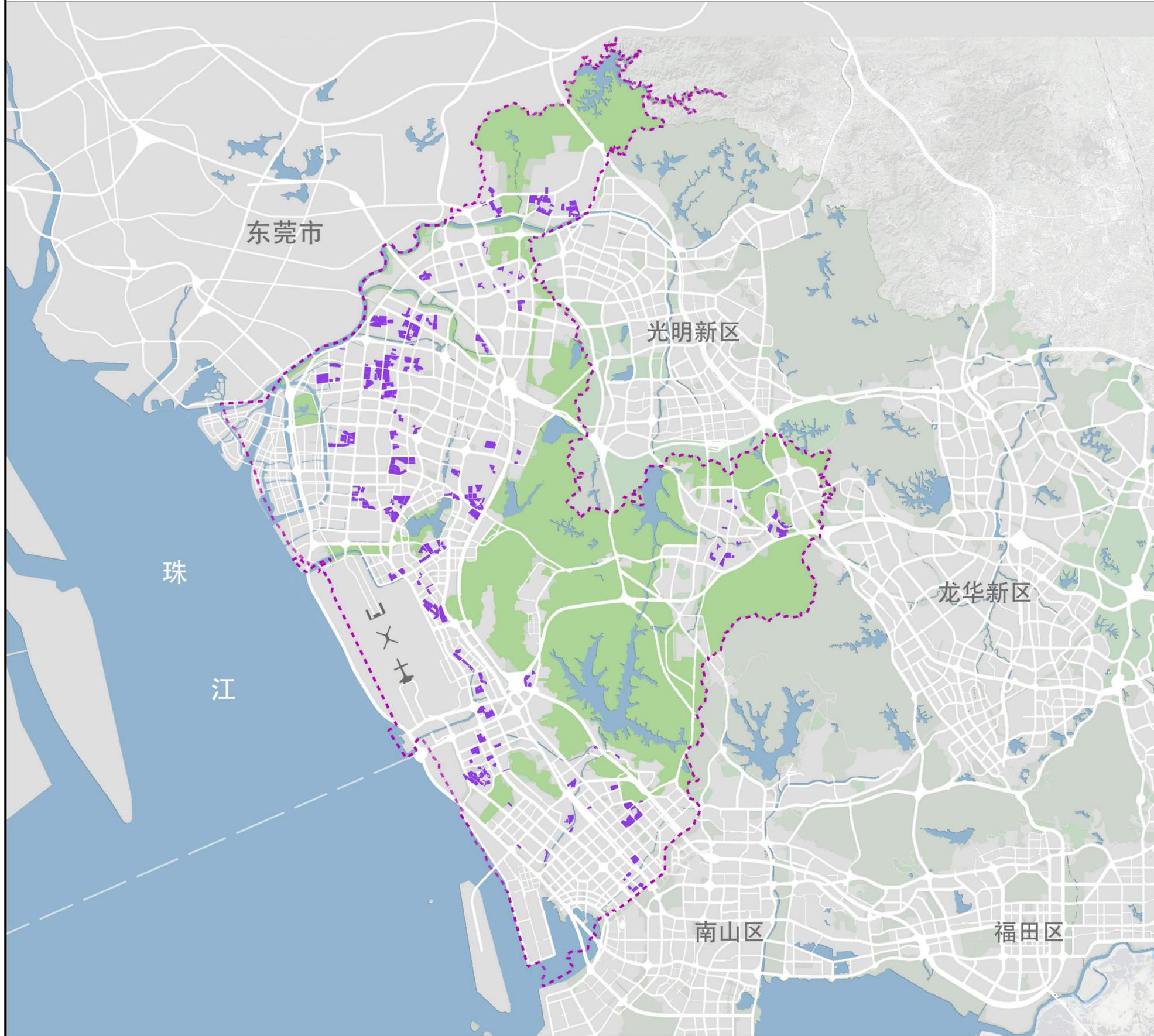
图例

- 拆除重建类更新空间范围
- 综合整治类更新空间范围
- 已批更新单元计划范围
(截止2016年12月)
- 基本生态控制线

编制单位	中国城市规划设计研究院 深圳分院		
图纸名称	城市更新空间范围图	图号	02
委托单位	深圳市宝安区城市更新局	日期	2017.12
审定		专业负责	
审核		设计	
项目负责		校对	

深圳市宝安区城市更新“十三五”规划

不宜拆除重建的城中村范围图



综合考虑宝安区各片区的基础条件、发展定位和功能区划，对不同区域、不同类型的城中村制定差异化的改造策略。对于现状条件较好、具有历史文化特色、法定图则规划保留的城中村，原则上以现状保留或综合整治为主，不宜拆除重建。

本次规划划定“十三五”期间宝安区不宜拆除重建的城中村空间范围的用地规模约为831.7公顷。

图例

 不宜拆除重建的城中村空间范围

编制单位	中国城市规划设计研究院 深圳分院		
图纸名称	不宜拆除重建城中村范围图	图号	03
委托单位	深圳市宝安区城市更新局	日期	2017.12
审定		专业负责	
审核		设计	
项目负责		校对	

深圳市宝安区城市更新“十三五”规划

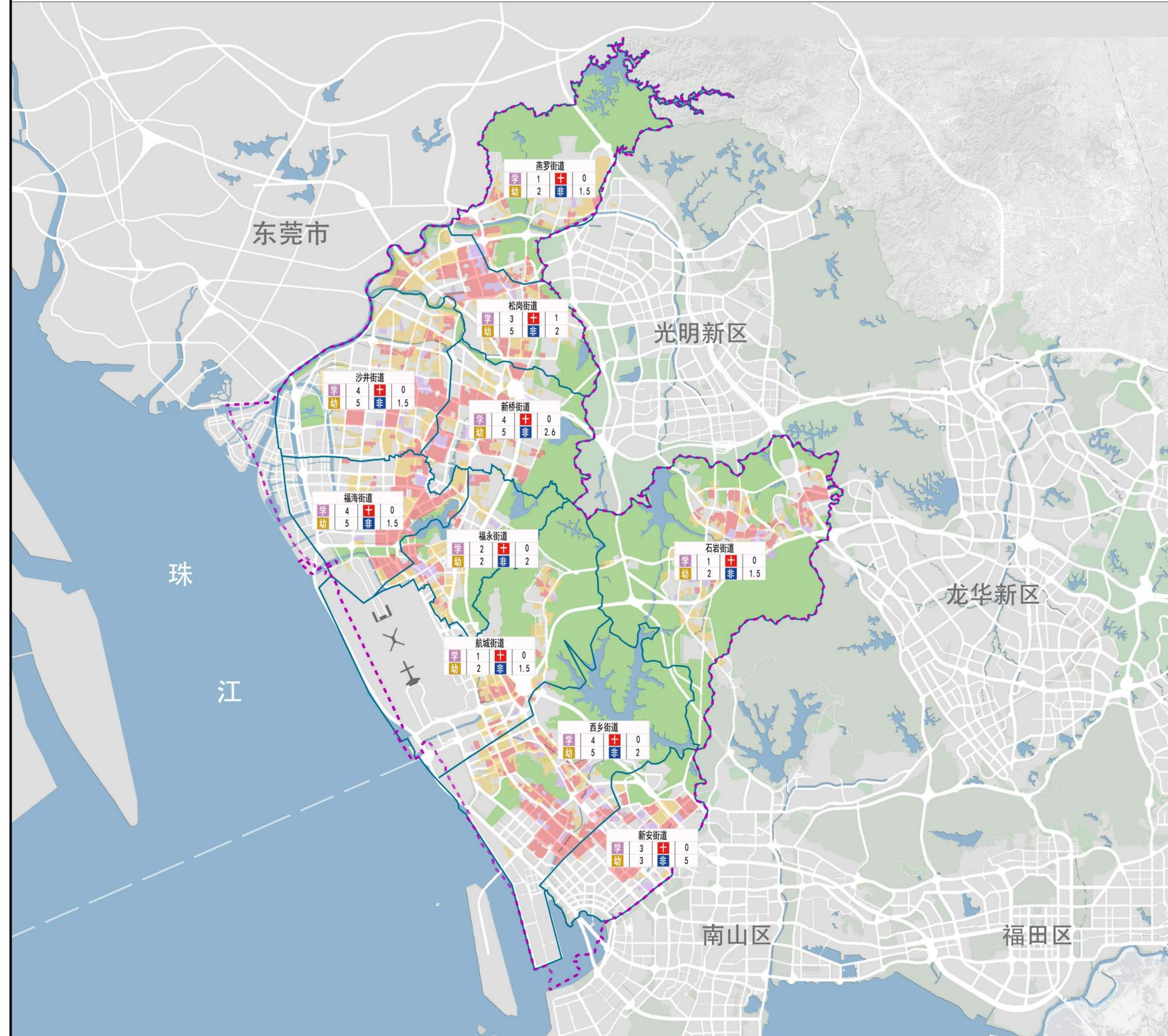
公共服务设施配建指引图

公共服务设施配建一览表

街道	中小学(所)	幼儿园(所)	综合医院(个)	非独立占地公共设施配套(万平方米)
新安街道	3	3	—	5
西乡街道	4	5	—	2
航城街道	1	2	—	1.5
福永街道	2	2	—	2
福海街道	4	5	—	1.5
沙井街道	4	5	—	1.5
新桥街道	4	5	—	2.6
松岗街道	3	5	1	2
燕罗街道	1	2	—	1.5
石岩街道	1	2	—	1.5
合计	27	36	1	21.1

图例

- 拆除重建类更新空间范围
- 综合整治类更新空间范围
- 已批更新单元计划范围
(截止2016年12月)
- 基本生态控制线
- 非独立占地公共配套设施
- 学 中小学
- 幼 幼儿园
- + 综合医院



编制单位	中国城市规划设计研究院 深圳分院		
图纸名称	公共服务设施配建指引图	图号	04
委托单位	深圳市宝安区城市更新局	日期	2017. 12
审定		专业负责	
审核		设计	
项目负责		校对	

深圳市宝安区城市更新“十三五”规划

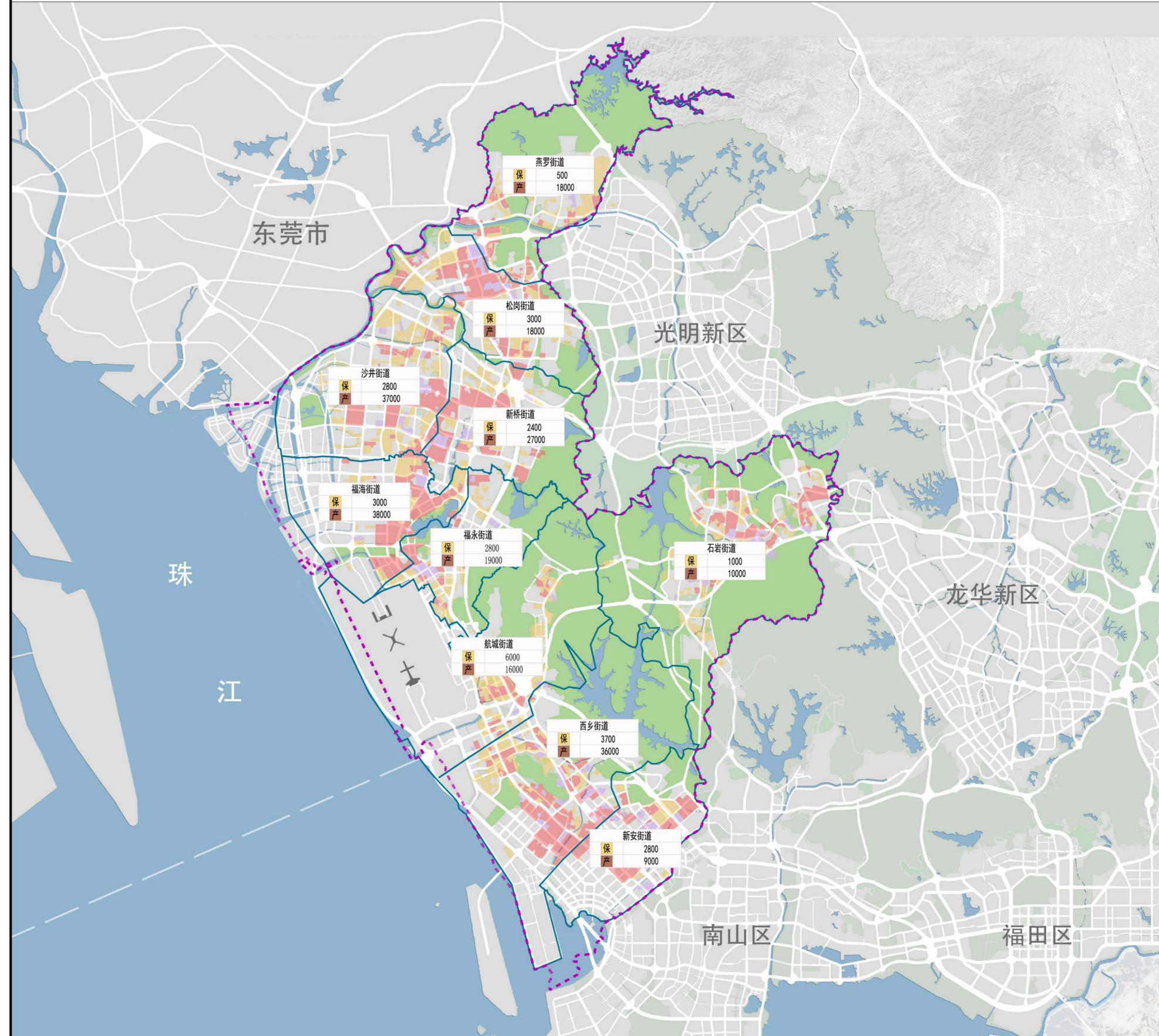
保障性住房与创新型产业用房 配建指引图

保障房与创新型产业用房配建一览表

街道	保障性住房(套)	创新型产业用房(平方米)
新安街道	2800	9000
西乡街道	3700	36000
航城街道	6000	16000
福永街道	2800	19000
福海街道	3000	38000
沙井街道	2800	37000
新桥街道	2400	27000
松岗街道	3000	18000
燕罗街道	500	18000
石岩街道	1000	10000
合计	28000	228000

图例

- 拆除重建类更新空间范围
- 基本生态控制线
- 综合整治类更新空间范围
- 保障性住房
- 已批更新单元计划范围
(截止2016年12月)
- 创新型产业用房



编制单位	中国城市规划设计研究院 深圳分院		
图纸名称	“两房”配建指引图	图号	05
委托单位	深圳市宝安区城市更新局	日期	2017. 12
审定		专业负责	
审核		设计	
项目负责		校对	

深圳市宝安区城市更新“十三五”规划

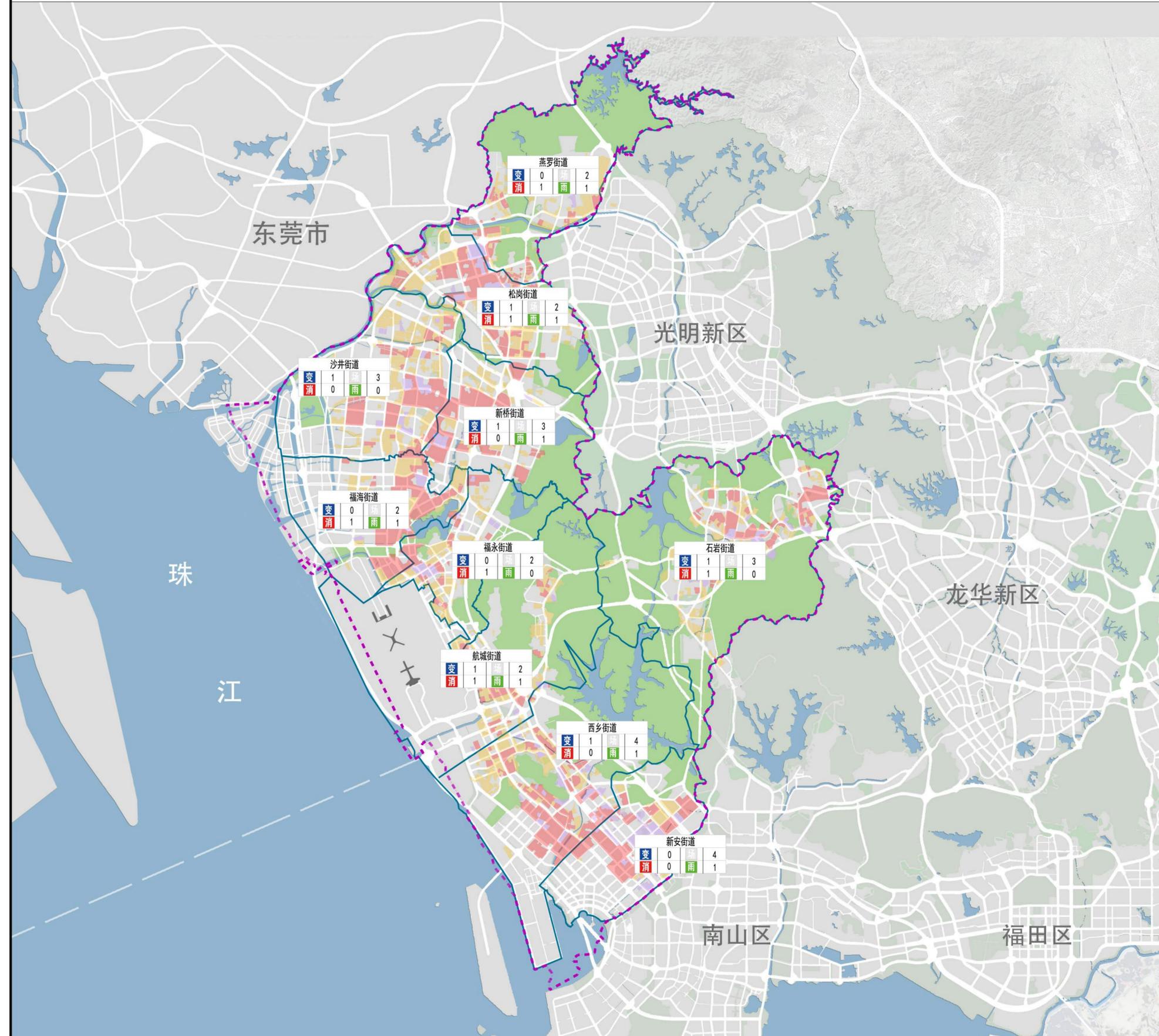
市政交通设施配建指引图

市政交通设施配建一览表

街道	变电站	消防站	雨水泵站	公交场站(处)
新安街道	0	0	1	4
西乡街道	1	0	1	4
航城街道	1	1	1	2
福永街道	0	1	0	2
福海街道	0	1	1	2
沙井街道	1	0	0	3
新桥街道	1	0	1	3
松岗街道	1	1	1	2
燕罗街道	0	1	1	2
石岩街道	1	1	0	3
合计	6	6	7	27

图例

- 拆除重建类更新空间范围
- 综合整治类更新空间范围
- 已批更新单元计划范围
(截止2016年12月)
- 基本生态控制线
- 变 变电站
- 消 消防站
- 雨 雨水泵站
- 场 公交场站



编制单位	中国城市规划设计研究院 深圳分院		
图纸名称	市政交通设施配建指引图	图号	06
委托单位	深圳市宝安区城市更新局	日期	2017. 12
审定		专业负责	
审核		设计	
项目负责		校对	