

单元导则

UNIT CONTROL

04 地块编号

延续性的地标编号体系:

在历年发展过程中，因道路交通设施布局、地上地下一体开发、职住关系调整等客观需求，后海中心区用地有部分用地调整，为了延续历史规划和土地出让相关文件中的信息连续性，城市设计地块编号仅作局部调整。

例如：2024年出让的登良路两侧混合功能用地中，南侧M01、02、03用地合宗出让，但内部仍有居住建筑、幼儿园建筑、公寓建筑的差别，同时其他后续标号用地早于以上用地出让，因此不对具体编号进行调整，合宗后用地采用三个编号统一表达。



单元导则
UNIT CONTROL

05 地块信息一览表（GHJ街坊）

根据已出让用地的相关文件、结合完形后海城市设计要求，对已建、在建、未出让地块及公共绿地的规划设计控制条件及地块信息进行更新说明。

GHJ街坊空间主要信息及控制指标

已建地块 在建地块 未出让地块 公共绿地

用块编号	建设现状	用地项目名称	用地单位	规划单元	用地性质	总用地面积 (平方米)	规定建筑面积FA (平方米)	地上建筑面积GFA (平方米)	地下建筑面积UFA (平方米)	容积率FAR	覆盖率（%）	建筑限高	备注	停车位（个）
G-01	在建	恒裕深圳湾金融中心	深圳市北头实业股份有限公司	DU07	C1(商业服务业设施用地)	24859.83	310000	270000	40000	17.84	85-95	塔楼200米，裙楼25米	地下商业停车整体开发以及地上裙楼部分连接形成综合体	1300
G-02												塔楼200米，裙楼25米		
G-04												塔楼150米，裙楼18米		
G-05												/		
G-06												塔楼120米，裙楼18米		
G-03	公共绿地			DU07	G1+S4	2305.00	0						公共绿地，暂无需配建指标	
G-09	公共绿地			DU07	G1+S4	3836.17	0						公共绿地，暂无需配建指标	
G-07	公共绿地			DU07	G4+G1C2+C1+S4	4178.79	2000	严格控制不超过200	1800	0.48		7米	G07以广场为主导功能，地上建筑高度不宜超过7m，绿化覆盖率应控制在40%，地上建筑面积严格控制不超过200㎡	
G08	已建	中国海外大厦	中海企业发展集团有限公司	DU07	C1（商业用地）	4144.52	40000			9.65	≤89	塔楼100米，裙楼24米	配建的停车位须设置充电桩，设置比例应不低于停车数量的10%，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件	180
H-01	公共绿地			DU08	G1+E1	283.11	0						公共绿地，暂无需配建指标	
H-02	公共绿地			DU08	G1+E1	3210.12	0						公共绿地，暂无需配建指标	
H-03	公共绿地			DU08	G1+E1	707.20	0						公共绿地，暂无需配建指标	
H-06	公共绿地			DU08	G1+S4	5529.86	0						公共绿地，暂无需配建指标	
H-04	在建	腾创未来	腾创未来（深圳）有限公司	DU08	C1+G4+S2（商业用地，广场用地，城市道路用地）	27285.92（建设用地16423.9，道路用地8494.67，其他用地2367.35）	126400			7.70	≤88	东侧塔楼75米，西侧塔楼100米，裙楼18米	地下空间应整体设计，各侧预留与周边地块的连通条件，地下核心枢纽应在空间（原则为负一层）及功能上保证公共开放性，并于宗地内地下空间及地上公共空间形成联系 自用停车位充电桩配置比例不应低于10%，公用停车位充电桩比例不应低于30%，剩余车位需预留建设安装条件	920（自用420，公用500）
H-05														
H-07														
H-08														
H-09														
H-10														
J-01	已建	中国海洋石油总公司大厦	中国海洋石油总公司	DU10	C1（商业性办公用地）	12712.51（建设用地10760.66，道路用地1951.85）	200000			18.59	70-80	塔楼150米至200米，裙楼25米	鼓励地下空间的综合开发利用	4000
J-02														
J-04	已建	海信集团深圳南方总部基地	海信南方有限公司	DU10	C1(商业服务业设施用地)	4322.29	63800			14.76	90-100	塔楼150米，裙楼18米		320
J-05	公共绿地			DU10	G1+G4+G1C2+C1+S4	8358.74	4000	300		0.48		7米	J05以公园绿地为主导功能,兼具广场用地功能，地上建筑高度不宜超过7m，绿化覆盖率应控制在60%	
J-06	未出让			DU10	C1	3999.73	69300			17.32	90-95	150米	配建5%文化设施	
J-07	已建	深圳景湖大厦	深圳今日头条科技有限公司	DU10	C1（商业用地）	4091.88	62600			15.30	≤85	150米	配建的停车位须设置充电桩，设置比例应不低于停车数量的10%，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件	115
J-08	已建	中铁南方总部大厦	中铁南方投资发展有限公司	DU10	C1(商业服务业设施用地)	5253.04	43100			8.21	≤90	塔楼100米，裙房18米	地下空间需预留与周边地块对接和贯通的接口	249（自用249）
J-09	未出让			DU10	C1	3760.74	47700			12.56	95-100	120米	配建5%文化设施	

单元导则
UNIT CONTROL

05 地块信息一览表（M街坊）

根据已出让用地的相关文件、结合完形后海城市设计要求，对已建、在建、未出让地块及公共绿地的规划设计控制条件及地块信息进行更新说明。

M街坊空间主要信息及控制指标

 已建地块  在建地块  未出让地块  公共绿地

用块编号	建设现状	用地项目名称	用地单位	规划单元	用地性质	总用地面积 (平方米)	规定建筑面积FA (平方米)	地上建筑面积GFA (平方米)	地下建筑面积UFA (平方米)	容积率FAR	覆盖率（%）	建筑限高	备注	停车位（个）
J-03	在建	后海云玺花园	深圳市润投咨询有限公司、中海企业发展集团有限公司	DU10	C1+R2+S2(商业用地，居住用地，城市道路用地)	38566.56（建设用地34656.66，道路用地3912.9）	263000			7.59	一级≤50，二级≤25	250米	须落实配套社区体育活动场地（不少于1500平方米）与社区儿童游戏场地（不少于500平方米），并鼓励合并兼顾设置 在DU10-01、DU13-01 地块各设置一处分布式小型储能站，每处面积不小于30 平方米，储能站不计入规定建筑面积 配建的停车位须设置充电桩，设置比例应不低于停车位数量的30%，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件 应设置电动自行车集中充电区域，原则上电动自行车充电的位置的配置比例不应低于建筑物配建自行车停车位的20%	机动车1804，自行车818
M-01														
M-02														
M-03														
M-04	在建	华强方特大厦	华强方特文化科技集团股份有限公司	DU13	C1（商业服务业用地）	3012.50	45000			14.94	≤60	150米	停车位充电桩配置比例不低于10%，剩余车位需预留建设安装条件	162
M-05	在建	海能达全球总部大厦	海能达通信股份有限公司	DU13	C1（商业用地）	5925.00	97300	94800	2500	16.00	≤93	200米	停车位充电桩配置比例不低于10%，剩余车位需预留建设安装条件	370（自用370）
M-06	未出让			DU13	C1	3224.25	13500			4.20	50-55	24米	配建5%文化设施	
M-07	在建	迪阿创意总部大厦	迪阿股份有限公司	DU13	C1（商业用地）	3361.64	26800			7.98	≤97	75米	需预留接口与片区地下联通系统相连接 塔楼屋顶须设置第六立面观景空间 配建的停车位须设置充电桩，设置比例应不低于停车位数量的30%，剩余停车位应全部预留充电设施建设安装条件 应设置电动自行车集中充电区域，原则上电动自行车充电的位置的配置比例不应低于建筑物配建自行车停车位的20%	机动车149，自行车153
M-08	已建	深圳百丽总部大厦	新百丽鞋业（深圳）有限公司	DU13	C1（商业性办公用地）	2763.50	35000			12.70	85-90	塔楼100米，裙楼18米		240
M-09	公共绿地			DU13	G1	7175.98	0						公共绿地，暂无需配建指标	
M-10	公共绿地			DU13	G1	3005.65	0						公共绿地，暂无需配建指标	
M-11	已建	中国钢结构博物馆	中建钢构有限公司	DU13	G1+G1C2+S2+S4（公共绿地，道路，文化设施用地，地下社会停车场库）	4468.69	300	300	17874	0.07	10	地上1层，地下4层	地下车库出入口及使用标高应与相邻各地块统筹考虑	70
M-12	未出让			DU13	C1	3411.92	65000			19.00	90-95	150米	配建5%文化设施	
M-13	公共绿地			DU13	G1+G4+G1C2+C1+S4	12797.39	5735	严格控制不超过400		0.45		10米	M13以公园绿地为主导功能,兼具广场用地功能，地上建筑高度不宜超过10m，考虑相关公共服务配套情况下，绿化覆盖率控制在50%	
M-14	已建	海王星辰总部大厦	深圳市海王星辰实业有限公司	DU13	C1（商业性办公用地）	4138.80	41400			10.00	80-97	塔楼100米，裙房18米		145
M-15	公共绿地			DU13	E2+U	3439.63	3000					12米	建议配建用地3000平米的通讯机楼+智慧服务中心	
M-16	未出让			DU13	C1	3105.06	31000			10.00	75-80	100米	配建5%文化设施	
M-17	已建	中建科工大厦	中建钢构有限公司	DU13	C1(商业服务业设施用地)	2892.5	39600			13.69	90-100	塔楼150米，裙房18米	地下车库应预留与西侧公共停车场及周边地下车库的接驳出入口	155
M-18	已建	喜之郎集团总部大厦	广东喜之郎集团有限公司	DU13	C1(商业服务业设施用地)	5566.6（建设用地4726.87，绿地面积839.73）	47300			10.00	≤90	塔楼150米，裙楼18米	地块中部考虑留设东西向公共步行通道	280
M-19														
M-20	公共绿地			DU13	G1+S4	1755.00	0						公共绿地，暂无需配建指标	
M-21	已建	天虹商场股份有限公司总部大厦	天虹商场股份有限公司	DU13	C1(商业服务业设施用地)	6212.66	56000			9.00	≤70	100米	地块内设置东西向的地面公共步行通道	850
M-22	已建	地铁2号线110KV后海主变电站	深圳市地铁有限公司	DU13	U1（供电用地）	2758.61	1976			0.72	≤30	2层	绿地率大于等于40%	0
M-23	已建	110KV后海二变电站	广东电网公司深圳供电局	DU13	U1（供电用地）	3725.08	2815			0.76	≤35	3层		0

单元导则
UNIT CONTROL

08 组团3 GHJK街坊控制图
GHJK街坊空间控制总图

目标： 建构未来、流动、前沿的商务风貌区

功能布局控制要点：

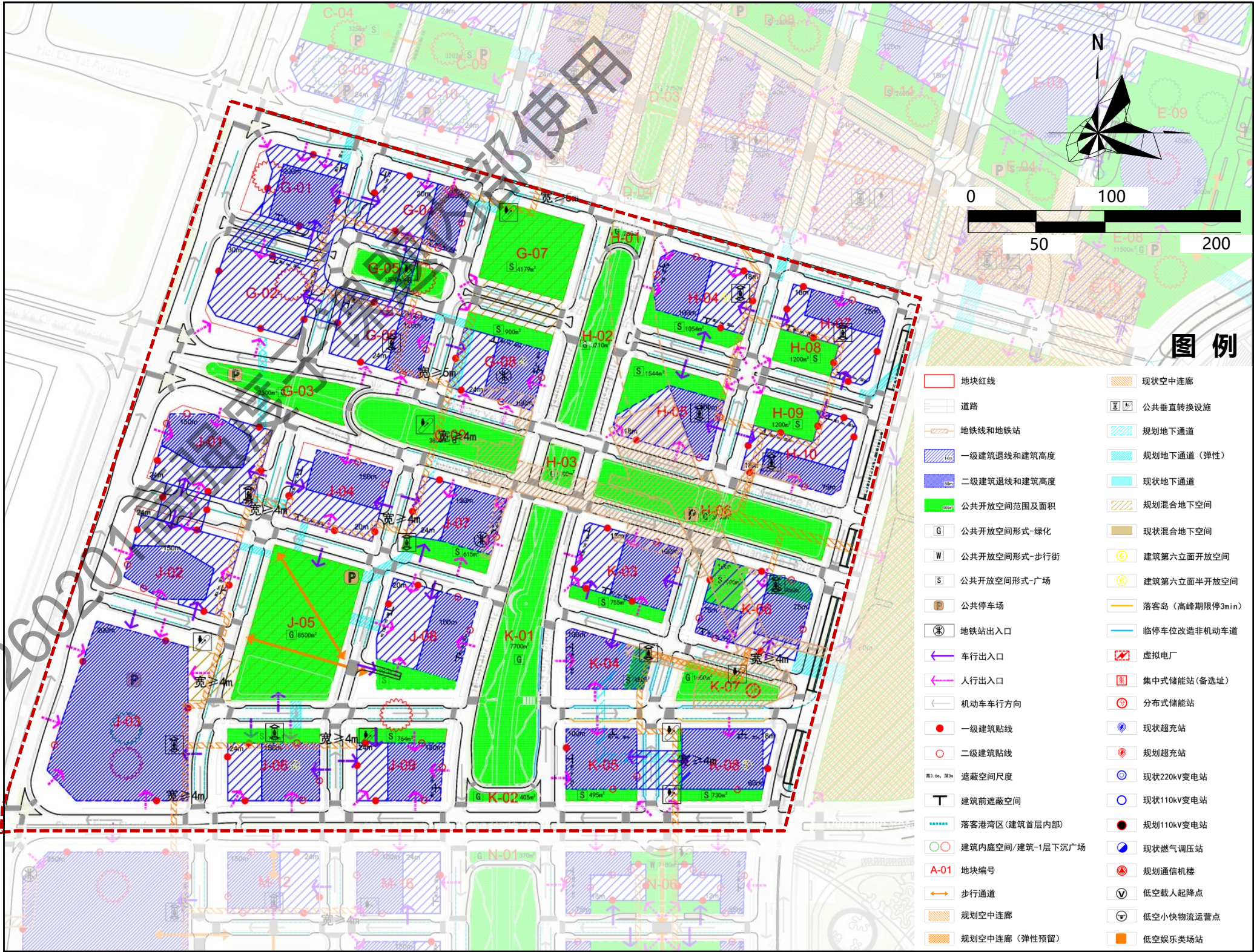
- 1. 关注中心河作为片区主要内部廊道的作用。
- 2. 生态绿廊+林间步道：保持现有植物多样性，梳理乔木保护要求，结合微地形及保护植被设置蜿蜒的步行通道。
- 3. 复合慢行系统：步行通道与南北二层连廊干廊垂直联通。
- 4. 设置节点型休闲场所及设施，垂直转换节点设置小型广场及尤其服务设施，步道侧适时设置开场绿地活动空间。
- 5. 沿街功能—创业路廊道东段、中心路中段临街道首层塑造连续的活跃城市界面，如零售、餐饮、娱乐、体育休闲等。
- 6. 登良路北侧未出让的J06、J09用地，需配建5%的文化设施。

立体慢行系统控制要点：

- 1. 鼓励设置6米高，最低3米宽的全天候骑楼空间，当有柱廊时，最小净宽度为2.4米，提高特殊天气步行舒适性。
- 2. 两侧建筑的次级步行连廊，步行连廊的最小宽度为4.0米。
- 3. 垂直转换节点：每个垂直交通转换点应包含一对双向自动扶梯、一跑楼梯和一个垂直电梯。
- 4. 新增混合地下空间及地下通道需考虑整体开发，对接现有地下已建设空间通道接口。
- 5. 用地中，显示为要求建设的地下通道和混合地下空间为强制性，通道宽度参照通则控制。
- 6. 弹性预留的通道需提前预留接口，在可联通各地块的基础上鼓励建设。
- 7. 三个核心区地下空间（J05、G07、K07为主的地下空间）需整体开发，地下空间必须以公共性为主。

城市界面控制要点：

- 1. 为实现创业路两侧界面的景观形象，应结合街道界面控制要求、对路两侧用地建筑裙房立面进行管控。
- 2. 严格按照城市设计通廊设置塔楼位置，沿公共绿地四周需要设置较低裙房，提供宜人的公共场所空间。



09 组团4 MN街坊控制图

MN街坊空间控制总图

目标：建构世界级、国际化、活力的滨水商业街区

功能布局控制要点:

1. 临街公共空间：商业商务建筑临街预留骑楼，商业公共用地应预留公共通道及公共场所。
2. 首层街道界面设置连续的活跃城市功能，如零售、餐饮、娱乐、体育等。
3. 公共空间：周边公共、商业及商务建筑提供临街休闲空间、盖顶公共空间、地下商业文化场所、二层公共活动空间及垂直（绿化）公共空间。
4. 慢行网络：依托轨道站点及商业街、二层廊道、地面步行系统为骨架，组织中心河滨河慢行步道网络。
5. 登良路南侧未出让的M12、M16用地，需配建5%的文化设施。

立体慢行系统控制要点:

1. 规划需建设两条南北向连接登良路和海能达大厦、登良路和深圳湾壹号的二层步行系统，在划定的建设范围区内修建。
2. 廊道的选线须按照图则控制，建筑内部空间应对接连廊，同时组团内已建设项目较多，需要按照24小时开放时间保障连廊对公众开放。
3. 核心区地下空间（M13）需整体开发，地下空间必须以公共性为主，对接现有地下已建设空间通道接口。
4. M01/M02/M03地块上显示为要求建设的地下连廊为强制性，需连通轨道交通登良站站房，地下通道宽度参照通则控制。

城市界面控制要点:

1. 严格按照城市设计通廊设置塔楼位置，沿公共绿地四周需要设置较低裙房，提供宜人的公共场所空间。
2. 组团登良路南侧其余地区已出让、建设项目居多，开发强度应加强把控，遵循组团内东低、西高的整体趋势。

