

罗湖区城市更新“十三五”规划

文本

深圳市罗湖区城市更新局
南京大学城市规划设计研究院有限公司
二〇一八年六月

目 录

总则	1
第一章 更新目标	3
第二章 更新策略	3
第一节 优化城市空间结构	3
第二节 促进产业转型升级	3
第三节 积极引导重点片区更新	4
第四节 强化微片区统筹更新	4
第五节 提倡全面、有机、系统更新	5
第四章 更新结构指引与空间范围划定	6
第一节 更新结构指引	6
第二节 更新空间范围划定	6
第五章 支撑体系规划指引	7
第一节 城市交通系统规划指引	7
第二节 公共配套设施规划指引	8
第三节 市政基础设施规划指引	9
第四节 公共空间规划指引	9
第五节 地下空间开发规划指引	9
第六章 “两房”配建指引	10
第一节 人才住房和保障性住房配建指引	10
第二节 创新型产业用房配建指引	10
第七章 行动方案与保障措施	10
第一节 更新行动方案	10
第二节 实施保障措施	11
附图	13

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，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)》；
2. 《深圳市土地利用总体规划(2006-2020)》；
3. 《深圳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
4. 《深圳市近期建设与土地利用“十三五”规划》；
5. 《深圳市城市更新“十三五”规划》；
6. 《深圳市实施东进战略行动方案(2016-2020年)》；
7. 《深圳市城市更新办法》(深府令第290号)；
8. 《深圳市城市更新办法实施细则》(深府[2012]1号)；
9. 《关于深入推进城市更新工作的意见》(深府[2010]193号)；
10. 《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)；
11. 《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)；
12. 《深圳市城市规划标准与准则》；
13. 《深圳市各区(新区)城市更新五年规划编制技术指引》；
14. 《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》；
15. 《深圳市罗湖区城市更新实施办法(试行)》(罗府规[2017]2号)；
16. 《罗湖区市政设施及管网系统升级改造研究及规划》；

17. 其他相关规划、标准与政策文件。

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 本规划范围为罗湖区整个行政区，总面积 78.75 平方公里。

第五条 本规划是指导罗湖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，是指导罗湖区“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

结合上层次规划确定的目标任务要求及罗湖区更新实施情况，确定罗湖区域市更新“十三五”总体目标。

第七条 总体目标

“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。

第二章 更新策略

为实现“十三五”更新目标，制定优化城市空间结构，促进产业转型升级，积极引导重点片区更新，强化微片区统筹更新，提倡全面、有机、系统更新等方面的更新策略。

第一节 优化城市空间结构

第八条 强化“一核五片、一轴三带”的城市空间格局

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（‘金三角’国际消费核）五片（口岸片区、莲塘片区、水贝-布心片区、笋岗-清水河片区、银湖片区）、一轴（布吉河城市服务轴）三带（口岸经济带、红岭创新金融产业带、大梧桐新兴产业带）”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”。

第二节 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，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。

第九条 加强城市更新与产业规划联动

加强城市更新联动产业规划，包括建设布吉河创意休闲走廊，规划建设六大特色商业集聚区，构筑大梧桐新兴产业带，建设口岸经济带，打造红岭创新金融

产业带。

第十条 加强城市更新对创新型产业空间的供给

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，严格控制旧工业区改造为新型产业用地的规模，有序引导轨道站点周边500米范围的旧工业区改造为新型产业用地。

第三节 积极引导重点片区更新

第十一条 加强重点发展区域的城市更新

积极引导“两带（大梧桐新兴产业带、红岭创新金融产业带）、两线（布吉河沿线、深南路沿线）”以及金三角片区、银湖片区、笋岗-清水河片区、水贝-布心片区、莲塘片区、口岸片区等六大重点片区的城市更新。

第十二条 加强重点更新单元改造

加强更新统筹规划研究，确定重点更新单元，积极开展更新规划试点，强化政府主导作用，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，配建人才住房和保障性住房，促进片区社会、经济、环境的整体提升。

第四节 强化微片区统筹更新

第十三条 更新统筹微片区划定原则

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，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。

第十四条 微片区统筹更新指引

1. 在城市总体规划、土地利用总体规划和法定图则的基础上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. 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、垃圾转运站等公共配套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。

3. 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。

第五节 提倡全面、有机、系统更新

按照全面、有机、系统更新的要求，加强城市更新与综合交通、公共服务设施、市政基础设施、生态环境、历史文化保护、住房保障、社区微更新等其他专项规划建设工作的联动协调。

第十五条 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，重点发展以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。

第十六条 完善公共配套

完善公共服务体系，加快公共配套设施的落地实施。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，形成完善的服务中心体系，提高城市综合服务水平。

第十七条 完善市政支撑系统

加快市政基础设施建设，完善城市安全保障体系。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，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。

第十八条 提升生态环境品质

完善生态绿地系统。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。

第十九条 加强历史文化保护

保护特色文化资源，打造特色文化风貌区，严格执行紫线保护管理规定。通

过政府主导、市场参与的方式，开展省市级文物保护单位以及特色文化资源的保育活化、有效利用。

第二十条 加大人才住房和保障性住房配建力度

以重点产业片区及轨道交通站点周边地区为重点，加大人才住房和保障性住房配建力度，满足多层次、多样化的住房需求。

第二十一条 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，有序推进社区形态升级和经济转型。

第四章 更新结构指引与空间范围划定

根据罗湖区城市更新目标，明确辖区更新结构指引，划定“十三五”期间罗湖区拟实施拆除重建与综合整治类更新的空间范围。

第一节 更新结构指引

第二十二条 统筹安排各类更新功能

结合法定图则用地功能及规划期内更新目标指标要求，对“十三五”期间城市更新结构比例进行预控。

第二十三条 城中村更新指引

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。

第二十四条 旧工业区更新指引

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。

第二十五条 旧住宅区和旧商业区更新指引

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。

第二节 更新空间范围划定

按照《深圳市城市更新“十三五”规划》的要求，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，将罗湖区城市更新空间范围划分为拆除重建和综合整治两类更新空间。

第二十六条 拆除重建类更新空间范围

将有利于优化城市空间布局、促进产业转型升级、引导重点片区更新、提升公共配套水平、完善城市基础设施，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。

第二十七条 综合整治类更新空间范围

将近期难以满足拆除重建项目要求，但存在安全隐患、基础设施和公共服务设施较为薄弱、环境较为恶劣的更新对象，划入综合整治类更新空间范围。

第五章 支撑体系规划指引

依据上层次规划、相关专项规划以及罗湖区公共配套能力评估，确定罗湖区通过城市更新贡献的公共配套设施内容，明确需要优先安排的公共服务设施、交通及市政设施建设实施计划。

第一节 城市交通系统规划指引

第二十八条 加快推进轨道交通网络建设

积极配合轨道交通的发展建设，加强城市更新与轨道交通的协调。加强对轨道交通站点地区城市更新项目的引导和管控。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。

第二十九条 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。积极推进一批主干道建设。

第三十条 优化次支路网密度

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。重点完善次干道、支路网建设，打通交通微循环；结合城市更新，建

设一批次支道路，提高地区次支路网密度。

第三十一条 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回互通，构建环保低碳、舒适美观、安全便捷的“消费休闲走廊”。

第三十二条 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。在城市更新单元规划中优先保障上位规划交通建设需求。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、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，加强停车泊位配建工作，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。

第二节 公共配套设施规划指引

第三十三条 提高公共配套设施配建标准

提升公共配套设施建设规模。充分利用城市更新单元的统筹作用，在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。

提高公共配套设施配建标准。“十三五”期间，拆除重建类城市更新项目配建的社区级公共设施应满足法定图则、相关专项规划、《深圳市城市规划标准与准则》和《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》的要求，并按照《深圳市城市规划标准与准则》2017年局部修订要求的高限进行配建。

第三十四条 完善公共配套设施配建规模

“十三五”期间，争取通过城市更新单元落实包括中小学、幼儿园、非独立占地的公共配套设施等。

第三节 市政基础设施规划指引

第三十五条 “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。

第三十六条 有序推动地下综合管廊建设

与《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》、《罗湖区综合管廊详细规划》等相关规划进行衔接，新建、改建道路合理布局地下综合管廊。

第三十七条 积极推进“海绵城市”建设

与《罗湖区海绵城市专项规划》进行衔接，积极推进“海绵城市”建设。逐步打开暗埋河段；按《海绵城市建设技术指南》要求，推进海绵城市规划建设。

第三十八条 完善市政基础设施

“十三五”期间通过城市更新规划落实配建市政基础设施。

第四节 公共空间规划指引

第三十九条 鼓励发展多种形式的公共空间

在特定片区鼓励发展立体公共空间，通过连廊将室外开敞空间、半开敞空间、建筑屋顶空间等各类公共空间联系起来，打造多层次、多形式、立体型的公共空间系统。

第四十条 加强城市更新公共空间配建

开展《罗湖区公共空间专项规划》，明确全区公共空间布局、功能、重点区域公共空间城市设计等要求，辖区内城市更新项目的规划设计要与其充分衔接。城市更新项目的规划设计要对所在片区公共空间进行专题研究，作为城市更新项目审查的一项重要内容，保障片区公共空间的整体性和连续性。

第五节 地下空间开发规划指引

第四十一条 促进地上、地下空间一体化发展

将地铁站点 500 米的范围，核减不宜进行地下空间开发的区域，划定为地下空间开发重点区域。该范围内的城市更新项目应做好地下空间开发研究，与地

铁空间充分衔接，并通过多种地下空间与地上建筑的连接形式，促进地上、地下一体化发展。

第六章 “两房”配建指引

结合正在编制的拆除重建类城市更新单元规划，确定罗湖区通过城市更新配建的保障性住房与创新型产业用房的规模。

第一节 人才住房和保障性住房配建指引

“十三五”期间，通过城市更新持续稳定规划配建人才住房和保障性住房。加大拆除重建类城市更新项目中人才住房和保障性住房的配建力度，提升优势区位更新项目配套比例，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。

第二节 创新型产业用房配建指引

“十三五”期间，通过城市更新持续稳定规划配建创新型产业用房。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。

第七章 行动方案与保障措施

根据罗湖区城市更新“十三五”规划目标、策略与指引要求，制定推动规划实施的行动方案和保障措施。

第一节 更新行动方案

第四十二条 制定年度实施计划

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，保障完成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。

第二节 实施保障措施

第四十三条 完善制度配套，探索创新城市更新模式

进一步完善相关制度配套，并围绕老旧小区改造、城中村改造、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。

第四十四条 开展更新统筹微片区的研究

加强微片区统筹的研究，构建涵盖全区更新专项规划、更新统筹微片区公共基础设施建设、更新单元规划的宏观、中观、微观的更新规划管理体系。

第四十五条 严格控制小地块更新项目

严格对小地块更新项目的审查，小地块城市更新项目应满足罗湖区的有关规定和市有关政策要求。

第四十六条 鼓励多元主体参与城市更新

加强政府主导类城市更新，探索政府和市场共同协作，完善市场主导类城市更新。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。

第四十七条 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。

第四十八条 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。

第四十九条 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和实时备案、归档。

第五十条 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。建立互动开放的城市更新公众参与制度，形成多方互动、和谐共赢的社会参与机制。

第五十一条 完善城市更新实施评估机制

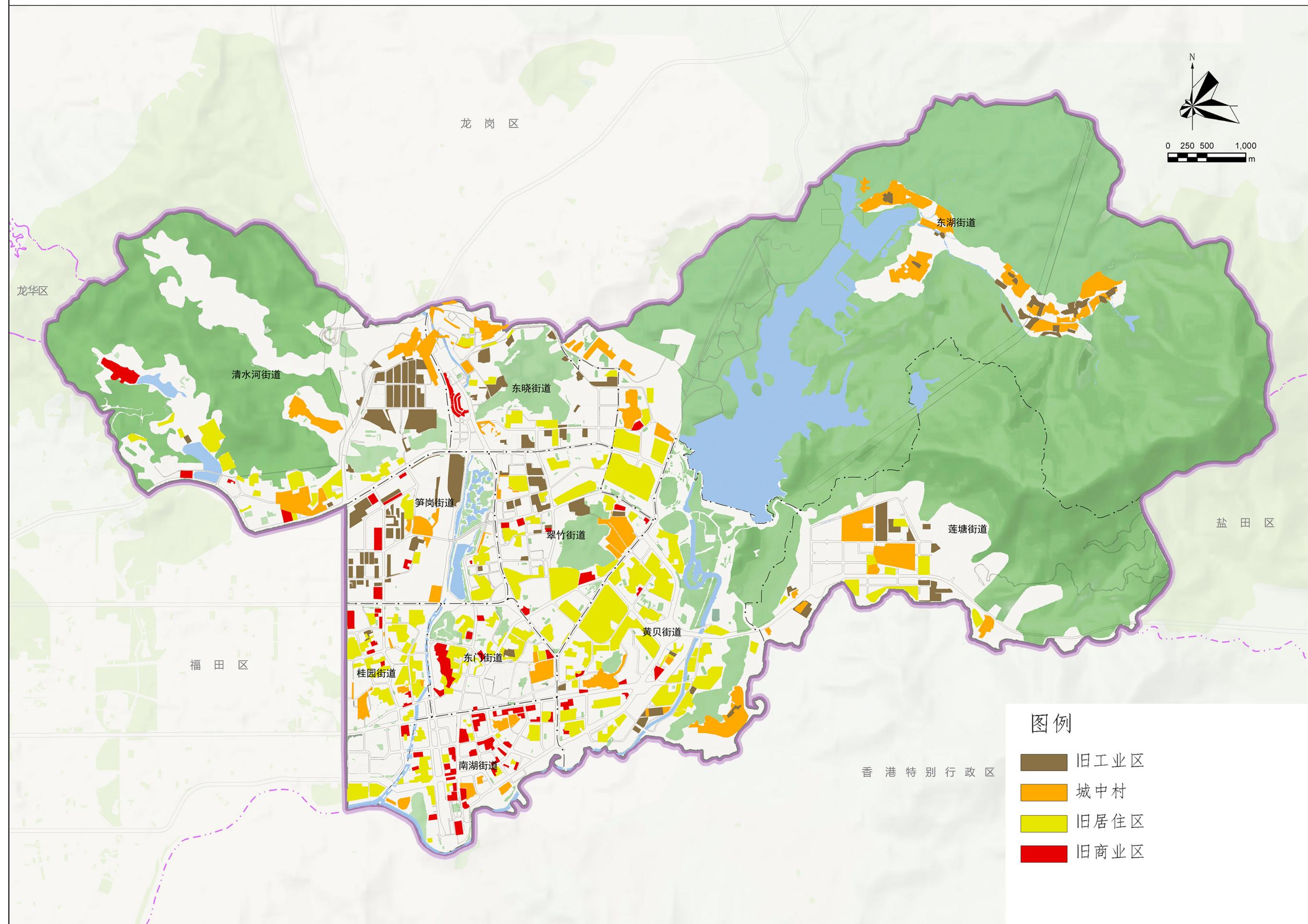
适时对城市更新的相关政策、计划进行研究、检讨与评估，提高政策的科学性、适用性与可操作性。

附图

1. 更新潜力范围分布图
2. 城市更新空间范围图

罗湖区城市更新“十三五”规划

更新潜力范围分布图



罗湖区城市更新“十三五”规划

城市更新空间范围图

