

南山区城市更新和土地整备“十四五”规划

目 录

第一章 总 则	1
第一节 规划背景	1
第二节 规划原则	2
第三节 规划范围	2
第四节 规划定位	2
第五节 规划期限	2
第二章 规划目标	3
第一节 总体目标	3
第二节 分项目标	3
第三章 生态保护与有机更新	6
第一节 加强生态资源保护与修复	6
第二节 加强历史文化资源保护与活化	7
第三节 加大各类旧区综合整治力度	8
第四章 配套设施规划建设	10
第一节 保障基础型公共设施供给	10
第二节 促进规模型民生设施落地	11
第三节 鼓励品质型公共空间配建	12
第四节 加快支撑型基础设施建设	12
第五章 居住空间保障提升	15
第一节 多手段保障住房供应	15
第二节 多渠道配建保障性住房	16
第三节 审慎推进旧住宅区更新	16

第六章 产业空间升级改造	18
第一节 多元手段盘活存量产业用地	18
第二节 分区分类优化产业功能布局	19
第三节 面向未来管控产业空间形态	20
第七章 空间优化与片区统筹	22
第一节 优化城市空间结构	22
第二节 加快重点片区建设	23
第三节 加大片区统筹力度	24
第八章 规划结构与分区指引	26
第一节 城市更新和土地整备结构指引	26
第二节 城市更新空间分区范围划定	26
第三节 土地整备空间分区范围划定	26
第九章 行动方案和实施保障机制	28
第一节 制定年度行动方案	28
第二节 加强更新整备融合	28
第三节 优化政策保障体系	29
第四节 完善工作组织保障	31
第五节 强化监督考核机制	32
附表	34
附图	38

第一章 总 则

第一节 规划背景

全面贯彻落实习近平总书记重要讲话精神、《中共中央、国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》、《深圳建设中国特色社会主义先行示范区综合改革试点实施方案（2020-2025）》和《中共深圳市委关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，严格贯彻中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》和《关于推动城乡建设绿色发展的意见》以及住房和城乡建设部印发的《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，紧抓粤港澳大湾区发展机遇，依据《深圳经济特区城市更新条例》、《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《关于推进土地整備工作的若干意见》以及相关政策和技术规范，结合《广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造管理办法》，依据相关法律、法规和《深圳市城市更新和土地整備“十四五”规划》（以下简称《市更新整備“十四五”规划》）、《深圳市南山区国土空间分区规划（2021-2035）》及《深圳市南山区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》等上层规划的要求，编制本规划。

第二节 规划原则

本规划遵循“规划引领、政府统筹、公益优先、以人为本、生态优先、绿色发展、区街联动、公众参与”的原则。

第三节 规划范围

规划范围为深圳市南山区辖区范围，总面积 187.54 平方公里。

第四节 规划定位

本规划是落实《深圳市南山区国土空间分区规划（2020-2035）》和《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》的重要抓手，是《深圳市南山区国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》的重要组成部分，是指导南山区城市更新和土地整备五年工作的纲领性文件与行动指南，是指导南山区城市更新单元与土地整备计划制定、规划编制以及项目实施的重要依据。

第五节 规划期限

规划期限为 2021-2025 年。

第二章 规划目标

第一节 总体目标

“十四五”期间，全面贯彻落实习近平总书记重要讲话精神，紧抓中国特色社会主义先行示范区建设和粤港澳大湾区发展机遇，坚定不移实施城市更新行动且在实施行动中防止大拆大建，以推动城市更高质量、更有效率、更加公平、更可持续、更为安全的发展为核心，以持续强化政府统筹力度、全面盘活城市低效用地为方向，以加强更新整備融合为手段，全面、科学、有序推进南山区城市更新和土地整備各项工作。

积极鼓励开展城中村和旧工业区有机更新，统筹推进拆除重建类城市更新，深入开展土地整備利益统筹，加速盘活规模成片土地，聚焦“3+3”战略示范工程¹，逐步实现城区高质量发展、高品质生活、高水平治理，为南山加快建设世界级创新型滨海中心城区提供有力支撑。

第二节 分项目标

1、规划期内坚持“留改拆”并举，以保留提升为主，除违法建筑、经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑以及满足存量低效用地盘活评价标准的用地外，不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上城市更新片区内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的 20%。除增建必要的公共服务

¹ “3+3”战略示范工程指：三大战略工程——西丽湖国际科教城、西丽高铁新城、深圳湾 CBD；三大示范工程——深圳湾文化走廊、蛇口国际海洋城、南山创新大道。

设施和盘活存量低效用地外，不大规模新增老城区建设规模，不突破原有密度强度，不增加资源环境承载压力，原则上城市更新片区内拆建比不应大于 2。

2、到 2025 年，全区城市更新和土地整备实施规模不少于 530 公顷。其中，实现直接供应用地²达 60 公顷，空间储备用地³达 200 公顷，完成综合整治用地不少于 270 公顷。

3、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，规划期内全区新增更新单元计划规模不超过 120 公顷。

4、通过城市更新和土地整备完成固定资产投资总额超过 1000 亿元（含拆除重建和综合整治类城市更新以及土地整备各类项目）。

5、为全面提高南山区公共服务水平，构建优质均衡的公共服务体系，通过城市更新和土地整备有效增加教育设施、医疗卫生设施、社会福利设施、文体设施等公益性项目，逐步实现世界级创新型滨海中心城区建设目标。规划期内落实《市更新整备“十四五”规划》明确的基础教育设施用地不少于 14.4 公顷、学位不少于 1.5 万个，高中、医院及养老用地不少于 10.8 公顷；落实水质净化厂、燃气、油品设施及通信设施等市政设施用地，提升市政支撑水平；加快推动国家铁路、城际铁路、轨道及相关场站、新（扩）建主干路等用地整备，促进交通系统完善。

² 直接供应用地：是指通过拆除重建类城市更新签订合同出让的开发建设用地（不含移交入库用地），以及通过土地整备签订合同出让的土地（含留用土地、征返用地、置换用地、安置房用地等）。

³ 空间储备用地：是指通过城市更新移交入库的用地，以及通过土地整备移交政府的用地（不含留用土地、征返用地、置换用地、安置房用地等）。

6、为保障制造业平稳发展，支撑战略性新兴产业（20大产业集群）和未来产业发展，保留提升 600 公顷工业区，整備改造 60 公顷产业用地，其中，重点完成土地整備 10 公顷、大力推进连片改造 50 公顷，打造一批集中连片高质量产业发展空间，力保重大产业项目落地。

7、加大住房保障力度，通过城市更新和土地整備持续稳定提供商品房、保障性住房（含配套宿舍），规划期内力争通过规划配建保障性住房（含配套宿舍）面积不少于 50 万平方米，通过土地整備完成收储不少于 30 公顷的居住潜力用地。

8、本规划中确定的直接供应用地规模、空间储备用地规模、‘工改 M0’类单元计划用地规模、保障性住房（含配套宿舍）规划配建规模、基础教育设施占地规模、高中占地规模、医院占地规模等指标作为刚性指标，为规划的强制性内容，规划期内严格落实；其他规划指标为引导性指标，规划期内积极落实。

第三章 生态保护与有机更新

坚持生态优先、倡导“小规模、渐进式”有机更新，避免大拆大建，推动二次开发方式选择由“拆改留”向“留改拆”转变，由扩张增容向内涵提质转型。在城市更新和土地整备工作中严守生态红线及城市开发边界刚性约束，严格落实“三线一单”管控要求，促进城区生态环境质量整体改善。加强对全区历史文化遗产、古树名木及后续资源、历史风貌区及特色风貌区等资源的系统保护、利用和传承，促进历史文化保护传承与城市建设融合发展。

第一节 加强生态资源保护与修复

全面落实“绿水青山就是金山银山”的理念，坚守生态保护底线，通过城市更新和土地整备加强生态环境保护、优化生态空间格局、落实海绵城市建设要求。加大对国土空间规划明确的生态保护红线内和城镇开发边界外低效用地的土地整备力度，重点推进麻礪河、白芒河、大礪河流域水环境综合治理工程涉及用地，以及西丽水库、铁岗水库一级水源保护区内相关地块的土地整备，尽快启动南山区碧道建设工程土地整备前期研究工作。鼓励城市更新与生态修复和城市修补工作相结合，捆绑基本生态控制线、蓝线、绿线等生态空间内建设用地清退，提高配建公共绿地与开敞空间的标准与品质。

第二节 加强历史文化资源保护与活化

严格保护历史文化资源。做好城市更新和土地整备范围内历史文化资源的核查和评估论证工作。城市更新和土地整备的计划、规划和实施等各阶段涉及历史风貌区、历史建筑及保护线索的，严格落实《深圳市历史风貌区和历史建筑保护办法》的保护与活化利用相关要求。历史风貌区及保护线索原则上不纳入拆除重建范围，鼓励开展综合整治予以保护修缮。历史建筑保护范围内严格禁止拆除重建，鼓励对建设控制地带及周边范围开展综合整治，使建筑物或构筑物在形式、高度、体量、色调等方面与历史建筑保持风貌协调。在城市更新和土地整备工作中严格保护古树名木，禁止砍伐和迁移古树名木。鼓励通过有机更新对南头古城垣、赤湾左炮台、天后宫、宋少帝陵等重点文物进行保护、修缮与环境改善，持续优化提升南头古城、南山古村和赤湾文博圈周边公共空间和环境品质。

活化保育特色城市记忆空间。鼓励以政府主导和社会参与的方式对历史风貌区、历史建筑、传统风貌建筑等开展活化利用，依托南头古城、明清宗祠等历史文化资源，提供历史寻迹、文化探访的特色体验，形成尺度宜人、历史与现代交相辉映的人文历史片区，针对蛇口老街、麻磡村等老村进行针灸式微更新与活力再造，改善服务设施水平，丰富市井活力，增强老村传统文化体验。鼓励以社会为主和政府引导的方式，持续推动华侨城创意园、大成面粉厂、价值工厂、南海意库等具有代表性、承载工业美学特征及特殊时代记忆

的工业遗存进行以综合整治为主的复合式更新，引导创新创意、艺术展示等功能植入，形成承载南山区产业文化印记的创意文化空间。

第三节 加大各类旧区综合整治力度

切实推进城中村综合整治工作。鼓励综合整治分区内城中村与城市修补、综合治理等工作相结合，联合辖区城市管理主管部门大力开展有机更新。探索通过局部拆建、有限加、改建的方式增补城中村公共服务设施、公共绿地和活动空间，整体提升城中村公共空间环境品质和设计水平。加强对城中村内历史文化空间的保护。鼓励结合综合整治对文物保护单位实行保护与修缮，对历史风貌区、特色风貌区进行活化和保育。规划期内重点推进水源三村客家创客小镇、平山村人才小镇以及南头古城二期综合整治工作。

稳步推进工业区综合整治工作。以完善工业区配套设施、消除安全隐患和满足企业转型升级、扩大生产的空间需求为目标，联合辖区产业主管部门推动工业区保留提升区内的综合整治工作。鼓励按照相关规定增加电梯、连廊、楼梯、配电房等辅助性公用设施；采用加建、改建、扩建、局部拆建等方式调整产业用地容积；政府主导、国资引导对具备条件的工业区进行统租统管。规划期内力争通过综合整治形成一批成本较低、预期稳定的高端制造空间和创新创意空间。

探索推进旧住宅区综合整治工作。有序推动老旧住宅区综合整治以消除安全隐患改善居住环境。加强与辖区住房主管部门的合作联动，鼓励开展建筑节能改造、立面修缮、景

观绿化翻新、老旧设施换新，电梯加装、市政管网疏通等工作，逐步提升旧住宅区的空间环境品质和配套服务水平。鼓励有条件的旧住宅区不断拓展微改造资金筹措渠道，探索建立政府、居民、社会力量合理共担机制。

第四章 配套设施规划建设

坚持补短板、强弱项、提质量，更加注重普惠性、基础性、兜底性民生建设，努力打造面向未来社区的品质型公共服务设施。“十四五”期间，加大城市更新和土地整备对南山区公共服务和基础设施的支撑力度，统筹落实各类公共利益项目用地，加快构建适度超前、功能完备、国内领先、人民满意的现代化公共服务设施和基础设施系统。

第一节 保障基础型公共设施供给

加大城市更新、土地整备在保障基础公共设施供给数量和质量方面的支撑力度。优先落实分区规划、法定图则及市、区公共设施专项规划确定的中小学、社康中心、幼儿园及长者服务中心等基础性公共服务设施的建设要求，构建优质均衡的公共服务体系。重点推进西丽中心区、科技园片区、南油片区、同乐片区及赤湾片区等公共服务薄弱地区的城市更新和土地整备立项工作，完善片区公共服务设施体系。

“十四五”期间，力争通过城市更新和土地整备规划统筹实施基础教育设施不少于7所，用地面积不少于14.4公顷，预计可提供学位不少于1.5万个。加快推进东滨学校、恒海学校等中小学涉及城市更新单元的规划编制工作；重点落实绿景沙河学校、南山小学、同安学校、大新小学等中小学涉及城市更新单元的用地出让工作；尽快启动科苑二小、官龙学校等学校用地的土地整备工作，确保区“十四五”新建（扩建）中小学项目落地实施。加大主导功能为居住的更新项目

配建非独立占地公共设施的力度，增加幼儿园、社康中心及长者服务中心等社区配套设施的供给，保障公交首末站、垃圾转运站及变电站等交通市政设施的落地，全面提升社区基础型公共服务的水平。

规划期内通过城市更新和土地整备优先落实的中小学详见附表 1。

第二节 促进规模型民生设施落地

根据国土空间规划与各类民生设施布局专项规划的总体要求，结合南山存量低效潜力用地分布，提前谋划，建立大型民生设施潜力项目库。“十四五”期间，统筹运用城市更新和土地整备的多种政策工具，强力推进项目库内综合医院、高中、养老、文体设施等市、区级设施的落地实施。

优先推进涉及高中教育设施的城市更新和土地整备工作，增加高质量教育用地供给。全区力争通过城市更新和土地整备保障不少于 1 所新建公办高中用地，项目用地面积约 9.53 公顷，涉及更新整备用地面积 8.88 公顷，预计可提供学位约 1800 个。

加快推进涉及医疗卫生设施和养老设施的城市更新和土地整备工作，扩大优质医疗卫生设施和养老设施供给，进一步补齐医疗、养老服务短板。通过土地整备保障深圳市孙逸仙心血管医院（阜外医院三期）用地，待更新整备用地面积 1.4 公顷，可提供床位约 600 张。落实一处养老院用地，涉及面积约 0.54 公顷，可提供床位 250 张。

统筹落实市、区级公共文体设施用地，助推文化中心城

区建设。全区通过城市更新和土地整备重点保障赤湾海防博物馆、西丽街道文体中心等一批文体设施项目的建设用地需求。

通过城市更新和土地整备重点落实的大型民生设施详见附表 1。

第三节 鼓励品质型公共空间配建

以“营造人本理念下的未来人居环境”为目标，探索提高社康、养老、幼教、培训、文化、艺术等社区级配套设施在城市更新中的配建比例与建设标准，打造面向未来宜居、创新社区的多元品质型配套设施和公共空间。

鼓励配建面向生活社区的品质型公共服务设施。探索在改造方向为居住、商业的城市更新项目中配建融合社康、养老、幼托、商超、阅读、健身、展演等多种功能的综合邻里中心，培育多元化的品质型社区服务中心。**鼓励配建面向产业园区的共享型文化交往设施。**探索在改造方向为新型产业的城市更新项目中利用一定比例的广场用地、首层用房、架空连廊或屋顶露台作为公共空间，并植入小型公共艺术、展示展览、社会交往等功能，打造极富活力的共享型创新中心。

第四节 加快支撑型基础设施建设

以提高城市基础支撑保障能力为目标，有序推动南山区市政基础设施建设、城市交通体系完善和安全保障能力提升。规划期内，积极协调城市交通设施与城市更新、土地整备项

目建设时序，确保重大交通市政设施建设先行。加快开展辖区交通市政承载能力评估，识别支撑能力薄弱地区，建立预警机制，以承载能力作为确定更新整备规模及项目实施时序安排的重要依据。充分利用城市更新的灵活性及市场性，优先保障支撑能力薄弱地区设施配建，着重发挥土地整备政策优势，加大政府主导设施力度，保障重大交通市政设施项目用地需求。

助力轨道设施建设，强化城际交通与市内轨道交通枢纽功能。统筹更新与整备两种实施手段，协调预留规划轨道交通线路的建设空间和实施条件。加快西丽高铁枢纽工程项目的用地整备，落实和预留赣深、深汕、深茂、深南等国家铁路和穗莞深、深惠、深莞城际铁路的建设空间。全力推动轨道四期建设，加强 12 号线、13 号线及 7 号线二期建设用地保障工作，超前谋划轨道五期线路及配套设施用地的城市更新和土地整备工作，促进常规公交和轨道系统的整合，建立高品质网络化公共交通体系。

大力推进城市道路建设，促进路网系统从规模型向效能型转变。以城市更新改造和土地整备工作助推干线道路建设，加快主次干道、支路网建设，打通断头路，改善片区微循环。规划期内通过土地整备重点保障侨城东路北延、南海大道南延等主次道建设工程；通过城市更新着力完善蛇口、赤湾、高新区、南油等交通拥堵片区支路网络系统。结合城市更新和土地整备项目建设完善慢行网络空间，充分保障步行及自行车道的独立性及宽度，严格落实自行车停车设施配建标准

及充电区域划定，增加配建末端配送站，解决好物流配送最后一公里。

保障各类市政设施落地，强化基础承载能力。全区通过城市更新和土地整备项目同步实施，优先落实国土空间规划及南山区国民经济与社会发展“十四五”规划明确的重大市政供应设施及保障设施。规划期内，通过土地整备重点保障沙河水质净化厂、蛇口次高-中压调压站及抢险设施、南油（前海）高-次高压调压站/次高-中压调压站及抢险设施及大学城机楼等市政设施新建工程用地，涉及项目用地面积合计约 8 公顷。通过城市更新落实科苑消防站建设用地，涉及项目用地面积约 0.5 公顷。

规划期内通过城市更新和土地整备优先落实的重大交通设施及市政和防灾设施详见附表 2、附表 3。

第五章 居住空间保障提升

以稳定居住空间总量、促进结构优化为目标，持续发挥城市更新对商品住房市场供应的稳定作用，加大土地整备对住房用地供应的支持力度，拓展保障性住房建设途径，提升保障性住房供应总量。规划期内，通过更新整备优化调整住房供应结构，加强住房空间布局引导，促进职住平衡，提供多样化的居住空间，切实提升南山居住环境品质。

第一节 多手段保障住房供应

加大更新整备住房建设力度。通过城市更新持续稳定提供商品住房。在公共服务和基础设施可承载的前提下，鼓励具备条件的城中村、旧工业区、旧商业区开展以居住为方向的城市更新。有序推进位于综合整治分区外具备经济可行性的城中村改造项目，优先推进位于工业保留区外法定图则规划为居住的旧工业区改造项目，鼓励位于工业区块线外符合条件的旧工业区按照相关规定申请改造为保障性住房，支持占地规模较大的旧商业区申请改造为居住功能。规划期内争取通过城市更新规划和土地整备实现商品住房供应建筑面积不少于 250 万平方米。

强化居住潜力用地土地整备。以综合功能整备为主，融合土地整备利益统筹和征地返还、置换等方式，加快居住潜力用地的收储和供应，逐步完成居住潜力用地的规划调整，稳步提升居住用地供应规模。规划期内力争通过土地整备完成收储不少于 30 公顷居住潜力用地。

第二节 多渠道配建保障性住房

严格落实保障性住房配建政策。通过拆除重建类城市更新配建、土地整备供应建设以及旧住宅区改造，多渠道筹集建设各类保障性住房（含配套宿舍）。规划期内，严格执行保障性住房配建规定和比例，加快推进涉及配建保障性住房（含配套宿舍）更新整备项目的规划编制工作，力争通过城市更新和土地整备规划筹集不少于 50 万平方米的保障性住房（含配套宿舍）。

探索存量住房转保障性住房。加大城中村的综合整治力度，鼓励政府主导、社会参与开展城中村规模化租赁，以满足安全使用要求为前提，在完成结构安全鉴定、消防改造、地质灾害隐患排查和整改后，纳入保障性租赁住房管理，弥补城市保障性住房缺口。探索将通过改造可以符合要求的既有商业办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，改建为保障性租赁住房。

第三节 审慎推进旧住宅区更新

严格规范旧住宅区开展拆除重建类城市更新的准入条件。辖区旧住宅区改造应以综合整治为主，申请将旧住宅区纳入拆除重建类城市更新单元的，建筑物建成年限应当在二十年以上，拆除范围内同意改造的物业权利人数量及专有部分面积占比应不低于百分之九十五，且满足以下条件之一：

（1）需要根据规划建设重大城市基础设施和公共服务设施的；（2）年久失修或者经维修后仍无法满足使用要求，或者

存在严重安全隐患危及业主、物业使用人以及公共安全，只能通过拆除重建方式解决的；（3）使用功能不齐全、配套设施不完善，经评估后需要拆除重建的。

探索细化旧住宅区开展拆除重建类城市更新的路径要求。规划期内，在满足上述准入条件的前提下，有限试点推进符合以下情形之一的旧住宅区更新改造：（1）涉及市、区“十四五”重大民生设施及基础设施建设，确有必要通过城市更新实施拆除重建的旧住宅区；（2）具备与周边旧村、旧工业区统筹更新条件，且面积占比不高于 50% 的零散旧住宅区；（3）经市住建主管部门和区政府同意，明确采取拆除重建类城市更新方式实施改造的成片旧住宅区。旧住宅区在申报拆除重建类城市更新单元计划之前，应当组织开展更新改造现状调研、城市更新单元拟定、意愿征集、可行性分析等工作，确保改造实施后满足自身对公共配套服务尤其是教育设施的需求。

第六章 产业空间升级改造

以打造“全球创新中心、湾区核心引擎”为目标，深入实施“科技创新+总部经济”双轮驱动战略，落实《关于打造高品质产业发展空间 促进实体经济高质量发展的实施方案》（以下简称《实施方案》），融合保留提升、连片改造、较大面积土地整备等多种手段提高产业空间质量，兼顾总部研发和高端制造空间供给，为打造世界级新兴产业集群提供空间保障。

第一节 多元手段盘活存量产业用地

保留提升制造业基础较好的现状工业区，稳定产业发展空间预期，打好高端制造业空间“保卫战”。对位于全市工业区保留提升区和西丽湖国际科教城范围内法定规划为工业且尚未纳入更新整备计划的工业区优先实施现状保留，作为南山高端制造发展的战略性储备空间，以“政府主导、国资引导、利益统筹、一园一策”为原则有序开展改造升级。对位于华侨城及蛇口、赤湾片区部分具备特色风貌、承载时代记忆且尚未纳入更新整备计划的工业区鼓励开展综合整治，作为南山创新创业发展的特色活力空间。

大力推进工业区连片改造及土地整备，保障成规模高质量产业空间供应。推动百旺工业区连片改造单元实施，以打造新一代智能化工业园区为目标，加快开展连片改造实施方案制定和单元规划编制工作，力争在“十四五”期间形成用地供应。加大石壁龙、燕清溪等片区土地整备工作力度，

以建设影响力卓越的世界一流科教城为目标，全力保障鹏城实验室、清华国际研究生院等重大项目落地。

有序开展“工改工”类城市更新，合理控制新型产业用地规模，引导新型产业集聚发展。全区“工改M0”拆除重建类更新单元计划用地新增规模按照不超过78公顷进行管控，确有改造需求的旧工业区经产业部门同意且满足《市更新整備“十四五”规划》及相关空间管控要求的，可依程序纳入城市更新单元计划。优先安排位于高新区、蛇口自贸区内符合条件的旧工业区开展“工改M0”类更新，引导新型产业用地集中布局，鼓励位于其它片区且用地规模较大、现状容积率较低的旧工业区开展“工改M1”类更新，转型发展高端制造业。

第二节 分区分类优化产业功能布局

综合南山各片区产业基础、区位条件、资源禀赋、发展潜力、空间成本等要素，以茶光路-龙珠大道、桂庙路-滨海大道为界将辖区划分为北、中、南三个片区，差异化引导工业区转型升级方向和存量开发模式。

保障北部片区高端制造功能。针对西丽湖国际科教城、留仙洞、同乐片区、百旺片区等北部片区内的产业空间，优先采取政府主导、政企合作的存量开发模式，转型升级方向以普通工业用地（M1）和科研用地（GIC0）为主，结合实际需要经充分论证可兼容少量的新型产业用地（M0）。鼓励通过统租、收购、综合整治、连片改造和土地整備等方式筹集建设低成本、中低强度、现代化产业空间，支持高端制造

业发展，保障高校、科研院所、大科技装置等科研用地需求。

提升中部片区科技研发功能。针对高新区、侨城北片区等中部片区内的产业空间，鼓励采取政府统筹、企业自改的存量开发模式，转型升级方向以新型产业用地（M0）为主，兼容普通工业用地（M1），鼓励通过拆除重建、综合整治和产业用地提容等方式升级改造中成本、立体化、复合型产业空间，支持新型产业发展，保障中小高新技术企业总部、研发检测中心、先进制造母工厂等重大产业项目落地需求。

强化南部片区科技总部功能。针对南油片区、沿山路片区、赤湾片区等南部片区内的产业空间，鼓励采取政府引导、市场运作的存量开发模式，转型升级方向以新型产业用地（M0）为主，鼓励通过拆除重建开发建设中高成本、集约化、品质型产业空间，保障跨国科技企业、国内龙头企业总部落地需求；鼓励通过综合整治升级改造特色化、精品型创意产业空间，促进创新创业发展。

第三节 面向未来管控产业空间形态

提高“工改 M1”类城市更新项目工业厂房建设标准。在建筑高度、平面布局、层高、荷载、货梯等方面提高建设要求，鼓励采取大平层设计，科学确定建筑层数，强化地上地下立体开发，充分满足先进制造业的规模化生产需求。**严控“工改 M0”类城市更新项目新型产业用房形态。**严控商业配套规模，强化建筑高度管控，落实层高及荷载要求，合理配置公共交往空间和展示展览空间，确保满足各类新兴产业研发设计、检测中试和小规模实验生产需求。在满足消防、

人防等安全生产要求的前提下，结合高新技术企业生产研发需求，鼓励高端制造厂房（M1）与新型产业用房（M0）在用地内混合布局。

第七章 空间优化与片区统筹

以加快建成世界级创新型滨海中心城区为目标，以推动经济社会发展为宗旨，强化“双核双心、两轴四片”空间战略发展格局，聚焦“3+3”战略示范工程建设。加强更新整备项目空间分布与类型引导，促进城市中心体系完善、空间结构优化、战略增长极培育和重要空间节点提升。

第一节 优化城市空间结构

助推“双核双心”发展建设。以提升都市核心区综合服务能级，推动中心城区功能完善为目标，加强深圳湾 CBD、前海中心、西丽中心、蛇口中心的城市更新和土地整备力度，进一步提高建设水平和空间品质，升级公共设施和基础设施，优化人居环境和城市风貌。重点推动西丽中心区城市更新单元实施，加快推进高新区及沙河、侨城片区内城市更新项目的实施，加大蛇口工业区和蛇口老镇片区更新统筹力度，支撑各级中心建设。

强化“两轴三片”发展格局。优先推动南北向科技创新轴沿线规划为工业、科研用地的城市更新和土地整备项目，夯实高端制造与基础科研功能、集聚新型产业。有序推进东西向总部经济轴沿线规划为商业服务业、居住的城市更新项目实施，强化总部经济职能、促进职住平衡。重点开展环西丽湖地区重点项目土地整备、百旺工业区连片改造升级以及留仙大道沿线旧村、旧工业区综合整治，提升北部片区；加大南新路沿线、南油片区等南山老中心片区已批计划城市更

新项目实施力度，缝合中部片区；加快推进赤湾港、蛇口港及后方陆域地区城市更新和土地整备项目，促进港城融合，复兴南部片区。

第二节 加快重点片区建设

支撑西丽湖国际科教城建设。加快石壁龙、西丽湖度假村、白芒沙坑、牛成村等约 379 公顷土地整备项目的实施，推动鹏城实验室一期、清华大学研究生院、北京大学深圳国际校区、香港大学深圳校区等项目的落地。加快推进大磡村、麻勘村、白芒村、平山村综合整治和大磡一村、二村老旧工业区改造升级，打造水源三村客家创客小镇、平山人才小镇，推动生产、居住功能复合叠加，完善西丽湖科教城生产、生活配套功能。

加快推动西丽高铁新城建设。重点推进西丽高铁枢纽工程场站区及公共配套区约 202 公顷土地整备项目的实施，协调落实赣深铁路、深汕铁路、深惠城际建设。鼓励融合城市更新、土地整备、旧住宅区改造等存量用地再开发手段，推动西丽高铁枢纽站与曙光仓储片区整体改造，并同步开展站点周边及铁路沿线地区城中村、旧工业区的统筹改造研究。

持续推进高新区北区统筹更新。落实上层次规划要求，按照政府统筹、整体规划、分步实施、立体布局、复合更新的原则，通过片区统筹实现产业升级、空间提质和产城融合的总体目标。优先开展科苑北路两侧及朗山路以北范围内的地块更新工作，支持企业自改提升产业能级，鼓励配置一定比例的先进制造业空间。通过城市更新增加为片区服务的保

障性住房（含配套宿舍），促进片区职住平衡同步完善片区公共服务设施，优化内部支路网络、强化立体开发。

有序推动蛇口国际海洋城建设。以赤湾片区、太子湾片区及蛇口片区为核心，有序推进片区内城市更新项目的实施，释放后方陆域、优化交通组织、促进港城融合。重点推动赤湾片区内旧工业仓储区统筹更新，布局海洋科技创新功能；优先推进太子湾片区内旧工业、旧商业区转型升级，布局海洋文化旅游及港口服务贸易功能；有序推动蛇口片区内城中村、旧住宅的整治及改造，提高公共服务及城区环境品质，打造海洋风情小镇。

第三节 加大片区统筹力度

合理划定再开发统筹片区。以更新对象集中、区位条件突出、公共利益优先为前提，结合上层次规划要求及全区更新整備对象分布，划定西丽中心区、高新北区、马家龙片区、侨城北片区、百旺工业区、登良-南园片区、蛇口沿山路片区、蛇口老镇片区和赤湾片区作为南山近期实施存量用地再开发的统筹片区，详见附图 5。以“政府主导、国资引导、利益统筹、市场运作”为原则有序开展统筹片区内改造升级，优化空间结构，完善配套设施，保障产业空间和住房供应，实现成规模高质量开发。

强化统筹片区规划引领作用。在传导落实国土空间规划、法定图则等法定规划管控要求的前提下，由政府主导编制统筹片区规划，确定片区功能定位与开发容量，提出产业升级、住房保障、公共服务提升与基础支撑完善的目标策略，优化

用地布局方案，明确改造范围、改造模式、改造时序、利益平衡等内容，综合协调以拆除重建类城市更新为主，融合土地整备、产业用地提容、综合整治等多种方式的二次开发活动。规划成果经批准后作为指导片区城市更新单元与土地整备计划制定、规划编制以及项目实施的重要依据。

加大公共利益统筹提升力度。以统筹片区规划为抓手，全面评估统筹范围内教育、医疗、文体、公园绿地等公共配套设施和交通、市政等基础支撑设施的现状供需情况，系统梳理片区内已列计划及新增潜力更新整备项目的用地布局特征和开发容量需求，结合上层次规划要求和公共利益承载力分析，明确片区内公共配套设施和交通市政设施的建设规模，增加公共利益供给，统筹片区内更新项目单元规划，通过优化功能布局、整合移交用地，保障公共利益落地。

“十四五”期间，重点推进高新北区统筹更新，加快开展其余片区的统筹规划编制工作，积极探索创新统筹片区相关政策和实施机制，优先推进已完成统筹规划编制片区内的城市更新项目实施。

第八章 规划结构与分区指引

第一节 城市更新和土地整备结构指引

结合《市更新整备“十四五”规划》确定的全市更新整备结构，以及《南山区国土空间分区规划（2020-2035年）》确定的全区未来发展目标，合理调整南山区城市更新和土地整备改造类型结构，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，保持居住建筑面积供应水平平稳，有序提高工业厂房规模比例，适度管控新型产业建筑规模，严格控制商业办公建筑面积。规划期内，通过更新整备规划批准居住建筑面积比例原则上不少于30%，产业（含研发）建筑面积比例原则上不低于30%，其中工业用房建筑面积比例原则上不低于5%，商业（含办公）建筑面积比例原则上不高于40%。

第二节 城市更新空间分区范围划定

区级拆除重建类更新空间范围执行指标管理，规划期内全区新增拆除重建类城市更新单元计划规模不突破辖区城市更新和土地整备年度计划上限的，其城市更新单元计划视为满足拆除重建类更新空间范围的管控要求。

第三节 土地整备空间分区范围划定

土地整备空间范围主要包括落实市级下达任务和谋划区级重大民生设施项目两部分范围。

市级下达任务范围包括产业空间整備区和综合功能整備区。按照《市更新整備“十四五”规划》和《规划编制技术指引》，产业空间整備区和综合功能整備区需 1: 1 传导落实，产业空间整備区包括《市规划和自然资源局关于加快推进全市较大面积产业空间土地整備工作的通知》、《关于加快打造高品质产业发展空间 促进实体经济高质量发展的实施方案》等相关文件明确需要开展土地整備的空间范围。“十四五”期间，南山区产业空间整備区任务为 0.1 平方公里，综合功能整備区划定范围 3.9 平方公里，其中待整備用地规模为 2.0 平方公里，具体见图 2。产业空间整備区和综合功能整備区具体管理要求按照《市更新整備“十四五”规划》和市政府及相关部门制定的政策执行。

区级重大民生设施整備空间范围主要为区级公共服务设施、市政、交通设施等重大民生设施，其空间及规模仅作为引导，不作刚性考核，具体以项目实施范围及规模为准，具体见图 4。

第九章 行动方案和实施保障机制

第一节 制定年度行动方案

合理制定更新整备年度实施计划。规划期内，全区层面按照年度提前制定推动城市更新和土地整备“十四五”规划实施的行动方案，将用地供应规模、新增城市更新计划规模、土地整备实施规模、公共服务设施规模、保障性住房筹集规模等任务合理分配至年度。同时强化年度实施计划的项目提前筛选和准备机制，在年度实施计划制定更新整备各项任务完成的项目计划表格。

表 4：年度实施计划一览表

序号	指标名称	目标要求	单位	规划目标	年度计划				
					2021 年 (已完成)	2022 年 (已完成)	2023 年	2024 年	2025 年
1	直接供应用地	下限值	公顷	60	11.48	14.7	15	9.41	9.41
2	空间储备用地	下限值	公顷	200	99	285.3	27	——	——
3	“工改 M0” 计划规模	上限值	公顷	78	0	5.7	6	33.15	33.15
4	保障性住房（含配套宿舍）规划配建规模	下限值	万平方米	50	28.5	33.7	13.5	——	——
5	基础教育设施配建规模	下限值	公顷	14.4	5.8	2.3	3.0	1.65	1.65
6	医院占地规模	下限值	公顷	1.4	——	——	——	1.4	——
7	高中占地规模	下限值	公顷	8.9	——	——	3	3	2.9
8	更新单元计划规模	上限值	公顷	120	18.8	5.7	30	32.75	32.75
9	综合整治用地规模	下限值	公顷	270	——	——	——	——	——
10	产业空间整备规模	下限值	公顷	10	2.64	20.2	——	——	——
11	居住潜力用地整备规模	下限值	公顷	30	11.1	6.2	4	4.35	4.35
12	综合功能整备规模	下限值	公顷	200	——	——	66	66	68

第二节 加强更新整备融合

加强更新整备机制体制融合。探索以城市更新和土地整

备审批流程来构建更新整備审批机制和体制，加强城市更新和土地整備机制和体制的融合，形成一套班子、一个思路和一套标准。

加强更新整備空间规划的统筹。以片区统筹规划为抓手，统筹城市更新和土地整備等存量规划。片区统筹规划对上要落实国土空间规划标准单元刚性管控指标，纵向对接法定图则在存量地区关于开发功能、建筑总量、配套设施等详细规划要求，对下指导片区内城市更新和土地整備等各类存量规划编制，包括指引划定项目边界、确定改造模式分区、明确地块功能、建筑增量规模和配套设施等。

试点先行探索更新整備融合实施路径。将西丽高铁枢纽片区作为更新整備融合创新政策封闭运行的试点范围，由政府主导制定实施计划和规划方案，加大空间统筹力度，优化利益平衡机制，积极探索融合城市更新、土地整備、综合整治等多种手段实现片区整体发展的存量开发实施路径。

第三节 优化政策保障体系

创新政府主导类城市更新实施模式。针对市、区重点开发区域、公共设施供需矛盾突出的区域以及更新项目集中、历史遗留问题突出的区域，以片区统筹规划为引领，以“利益统筹+多元化投入”为先导，综合运用“案例+政策工具箱”方式，积极探索试点政府主导、政企合作的更新统筹片区实施模式。针对工业区连片改造升级项目，坚持政府主导，全面动员相关职能部门，通过统筹制定实施方案，高标准开展规划编制，组织参与拆迁谈判，积极探索创新政策，完善督

查奖惩制度等措施，完善工业区连片改造实施机制。

加强更新配建公共设施引导。加强引导更新单元规划配建学校、医院、文体设施、社会福利设施等重要公共配套设施，以及变电站、消防站等市政基础设施，并在更新单元规划审批中按照高标准落实。探索建立品质型公共设施配建的南山标准，在改造方向为居住、商业的城市更新项目中配建一站式、集中型的综合邻里中心，在改造方向新型产业的城市更新项目中植入立体化、共享型公共交往空间。

强化“工改工”类更新项目管控。加强产业发展规划引导，优化产业空间供需结构，以优先保障先进制造空间、合理配置研发空间、严格控制商办空间为原则，指导辖区“工改工”类更新项目计划制定工作。联合辖区产业主管部门完善“工改工”类城市更新产业审查机制，进一步加强计划申报阶段的前置审查，细化产业发展专题研究报告的编制要求，明确将产业主导方向、升级改造必要性、优质企业安置方案及招商引资企业资源等内容纳入专题研究。探索“政府主导、国资引导”实施“工改M1”类城市更新，在降低准入门槛、简化审批流程、优化利益平衡等方面完善相关配套政策和措施。

探索研究旧住宅区改造实施路径。加快开展辖区旧住宅区摸底调查及改造提升研究工作，以“整治为主、审慎更新”为原则，探索实施多元化的改造路径引导。联合辖区住房主管部门进一步明确旧住宅区适用拆除重建类城市更新的准入条件，稳定市场预期。严格规范旧住宅区开展城市更新的

程序规程、加强规划技术管控、统一拆迁安置赔偿标准、优化部门分工，确保旧住宅区改造计划规划科学合理，工作统筹全面高效。

第四节 完善工作组织保障

规范城市更新和土地整备工作流程。明确更新整备全链条审批环节、标准和时限，并及时向社会公开。进一步完善更新整备项目的批后监管程序，重点梳理公共配套设施用地的审批、入库、出库、建设、移交等环节，加强对政策性用房（含非独立占地配套设施、保障性住房和创新型产业用房）的审批、设计、建设、验收及移交等环节的管理。进一步优化土地整备项目涉及的规划调整、项目审批和用地出让流程，提高项目审批效率。

精简城市更新和土地整备审批流程。简化更新整备审批流程，提高行政审批效率，压缩审批时限。对规划期内的“工改 M1”与重大民生保障项目，探索开通绿色通道；对于政府主导的工业区连片改造和土地整备项目，探索更新整备环节精简优化。对更新配建保障性住房、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。

建立开放的更新整备公众参与机制。将公众参与贯穿于城市更新政策与计划制定、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。充分保障和尊重土地整备当事人表达意见的权利，建立当事人参与机制确保其申诉和救济渠道畅通，让土地整备利害关系人参与

土地整备利益协调平衡。

第五节 强化监督考核机制

完善实施绩效考核机制。根据城市更新和土地整备任务分工、进度要求，落实各街道及各部门责任，实施年度城市更新和土地整备实施考核，并将考核成绩纳入年度绩效。一是完善考核内容，搭建年度分配总规模完成率、土地供应实施率等综合考核机制。二是实现数量考核和质量考核并举，将产业空间整备、综合功能整备、保障性住房规划配建、产业空间保留提升及村社工业区转型升级等实施情况一并纳入考核目标。各街道应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，保障拆除重建类更新用地供应绩效考核指标目标的完成。

搭建计划流量管控机制。为进一步提高城市更新质量，全面提升更新整备实施速度，搭建存量城市更新项目实施与更新单元计划新增的流量管控机制，将城市更新单元计划规模与更新整备直接供应用地规模进行关联挂钩，搭建“流进”与“流出”相关联的流量调节机制，稳步提升城市更新项目的实施率。

健全动态监管与计划清理机制。加强城市更新和土地整备利益统筹项目的动态监管，针对辖区城市更新和土地整备利益统筹意向项目、运行项目以及完成土地供应项目开展全面摸底和信息采集工作，建立项目数据库及信息化管理平台，全面掌握各阶段项目的基本情况、实施进展、批后监管等信息，为辖区城市更新政策制定、规划编制和管理决策提供支

撑。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。

探索防止大拆大建的自查评估机制。探索搭建城市更新和土地整备利益统筹计划涉及“大拆大建”的自查评估机制，加强更新整备项目在计划制定阶段的自查评估与监督审查，在全区层面常态化开展专项自查，对涉及大拆大建的活动或项目，要求限期彻底整改，并对相关责任人和责任单位作出处理。

完善定期信息通报机制。区更新整备主管部门定期统计各街道更新整备各项工作推进情况，搭建城市更新和土地整备的统一通报平台，督促各项更新整备目标与任务落实，并定期向区城市更新工作领导小组进行报告。

附表

附表 1：重点落实的公共服务设施项目一览表

设施类别		名称	项目等级	用地位置	设施规模	用地面积（公顷）	需更新/整备的用地面积（公顷）	建设目标
教育设施	高中	西丽中心区地区 NS10-02&03&04-02-01-04 地块	市级	西丽街道	36 班	9.5	8.9	完成用地
		桃花源学校	市级	桃源街道	54 班	4.1	4.1	完成用地
	九年一贯制	蛇口南及赤湾片区规划学校	区级	招商街道	72 班	3.8	3.8	计划立项
		同安学校	区级	南头街道	54 班	2.7	1.6	完成用地
		东滨学校	区级	南山街道	45 班	2.1	2.1	规划批准
		恒海学校	区级	招商街道	27 班	1.5	1.5	规划批准
		通产新材料更新单元规划学校	区级	西丽街道	27 班	1.22	1.22	规划批准
		绿景沙河学校	区级	沙河街道	54 班	2.4	2.4	完成用地
		沙河五村更新单元规划学校	区级	沙河街道	36 班	1.6	1.6	完成用地
		沙河五村更新单元规划学校	区级	沙河街道	27 班	1.2	1.2	完成用地
		官龙学校	区级	西丽街道	-	2.6	0.5	完成用地
	小学	西丽中心区 DY-09 单元规划学校	区级	西丽街道	24 班	1.22	1.22	计划立项
		恒通更新单元配建学校	区级	沙河街道	24 班	0.9	0.9	完成用地
		科苑二小（科技小学）	区级	粤海街道	36 班	1.8	1.8	计划立项
		珠光村规划小学	区级	桃源街道	30 班	1.1	1.1	完成用地
		大新小学改扩建	区级	南头街道	24 班	0.3	0.3	完成用地
		南苑新村更新单元规划小学	区级	南头街道	18 班	1.1	1.1	规划批准
		田厦南新路南区城中村改造规划小学	区级	南头街道	30 班	1.1	1.1	规划批准

设施类别		名称	项目等级	用地位置	设施规模	用地面积 (公顷)	需更新/整备的用地面积 (公顷)	建设目标
		南山小学	区级	南山街道	24 班	0.2	0.2	完成用地
		南头城小学拆除重建（二期）	区级	南头街道	-	0.5	-	计划立项
	其他	西丽同富裕工业城更新单元规划教育设施	区级	桃源街道	-	2.1	2.1	完成用地
医疗设施		深圳市孙逸仙心血管医院(阜外医院三期)	市级	西丽街道	-	2.62	1.4	完成用地
文体设施		赤湾海防博物馆	区级	招商街道	-	1.25	1.25	计划立项
		西丽街道文体中心	区级	西丽街道	-	0.5	0.5	计划立项
公园绿地		荔林公园北大门区域景观提升	区级	南山街道	-	4.8	4.8	完成用地
		塘朗河碧道建设项目	市级	桃源街道	-	0.31	-	完成用地
		老虎岩河碧道建设项目	市级	桃源街道	-	0.12	-	完成用地
		麻磡河碧道建设项目	-	西丽街道	-	0.05	-	计划立项
		白芒河碧道建设项目	-	西丽街道	-	0.14	-	计划立项
		大磡河碧道建设项目	-	西丽街道	-	0.63	-	计划立项
		麻勘河左支二碧道建设项目		西丽街道	-	0.31	-	计划立项

备注：本表为规划指引性内容，规划期内应优先落实本表涉及的设施，完成进度以具体项目实施为准。

附表 2：优先落实的道路交通设施项目一览表

项目类型	名称	项目等级	用地位置	建设目标
综合枢纽	西丽高铁枢纽及相关工程土地整备	市级	西丽、桃源街道	完成用地
轨道	轨道交通 7 号线二期东延	市级	-	完成用地
	轨道交通四期-12、13 号线	市级	-	完成用地
	轨道交通四期修编-13 号线南延	市级	-	完成用地
铁路	穗莞深城际前海至皇岗口岸段	省级	-	完成用地
道路	沙河东路北延工程	市级	-	计划立项
	南海大道南延至前海通道	区级	招商、南山街道	完成用地
	侨城东路北延通道工程	市级	西丽、桃源街道	完成用地
	高新北四道（科技北一路-科技北二路段）	区级	西丽街道	计划立项
	科技北三路（高新北六道-北环大道）	区级	西丽街道	计划立项
	富通光电科技园纵向支路	区级	西丽街道	计划立项
	望海路快速化改造工程	区级	蛇口、招商街道	计划立项
	新城立交完善工程	区级	南头街道	完成用地

备注：本表为规划指引性内容，规划期内应优先落实本表涉及的设施，完成进度以具体项目实施为准。

附表 3：优先落实的重大市政和防灾设施项目一览表

项目类型	名称	项目等级	用地位置	设施规模	用地规模 (公顷)	需更新/ 整备的用地面积 (公顷)	建设目标
燃气、油品设施	蛇口次高-中压调压站及抢险设施新建工程	市级	招商街道	5.4 万方/小时	0.14	0.14	完成用地
	南油（前海）高-次高压调压站/次高-中压调压站等及抢险设施新建工程	市级	前海自贸区	25 万方/小时; 5.4 万方/小时	0.62	0.31	完成用地
通信设施	大学城机楼新建工程	市级	桃源街道	——	0.33	0.33	完成用地
消防站	科苑消防站（一级站）	区级	粤海街道	——	0.5	0.5	计划立项
污水设施	沙河水质净化厂新建工程	市级	桃源街道	10 万立方米/日	6.97	6.97	完成用地

备注：本表为规划指引性内容，规划期内应优先落实本表涉及的设施，完成进度以具体项目实施为准。

附图

图 1：城市更新和土地整备潜力范围图

图 2：城市更新和土地整备空间范围图

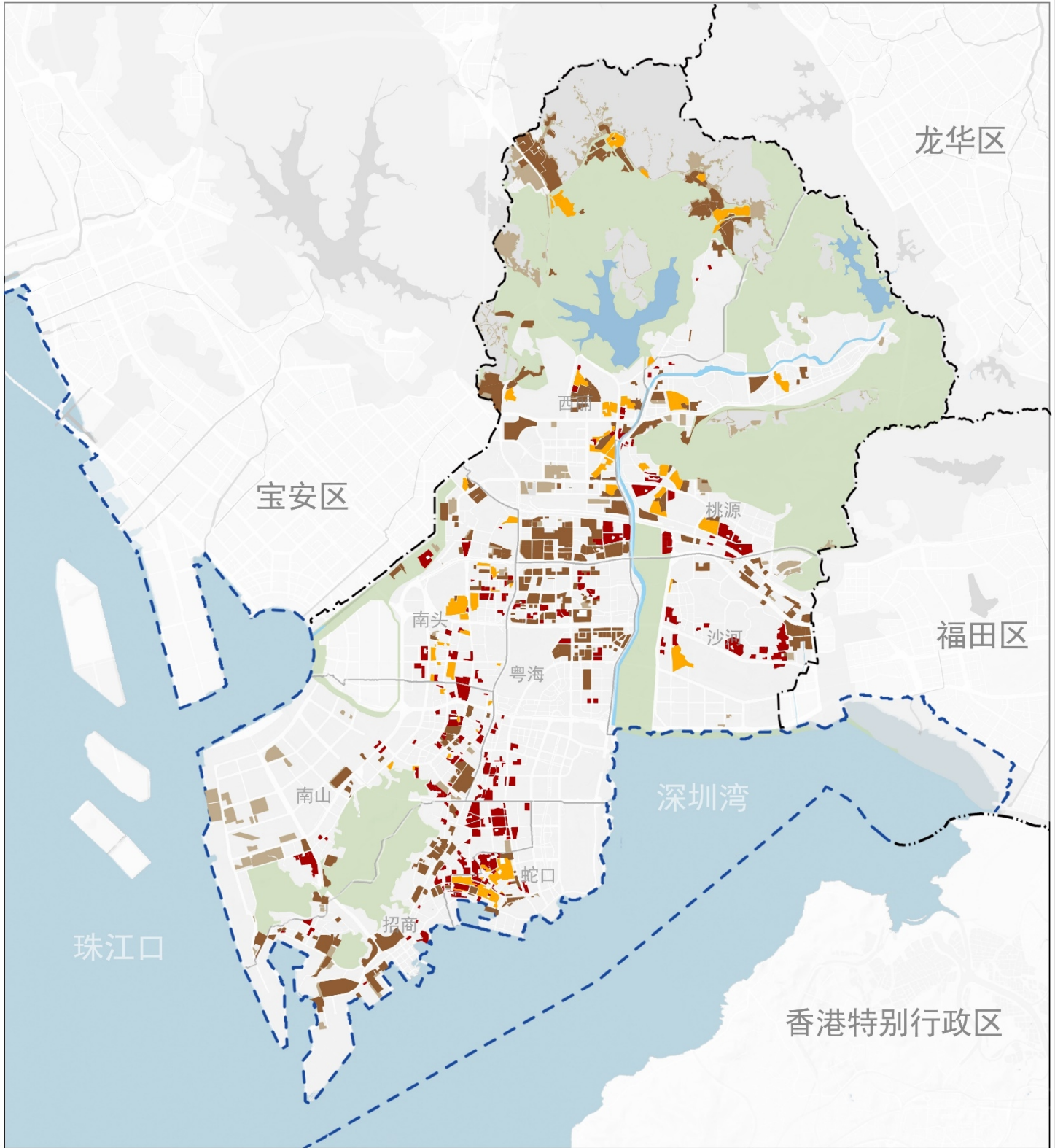
图 3：工业转型升级空间分区指引图

图 4：区重大民生设施整备空间指引图

图 5：存量用地再开发统筹片区分布指引图

南山区城市更新和土地整备“十四五”规划

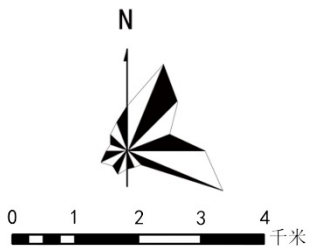
01 城市更新和土地整备潜力范围图



图

例

- | | |
|--|---|
|  城中村 |  其他建成区 |
|  旧城区 |  未建设用地 |
|  旧工业区 | |



南山区城市更新和土地整备“十四五”规划

02 城市更新和土地整备空间范围图



图

例

- 更新整备融合试点区
- 综合功能整备区
- 已批城市更新单元计划范围
(截至2020年12月)

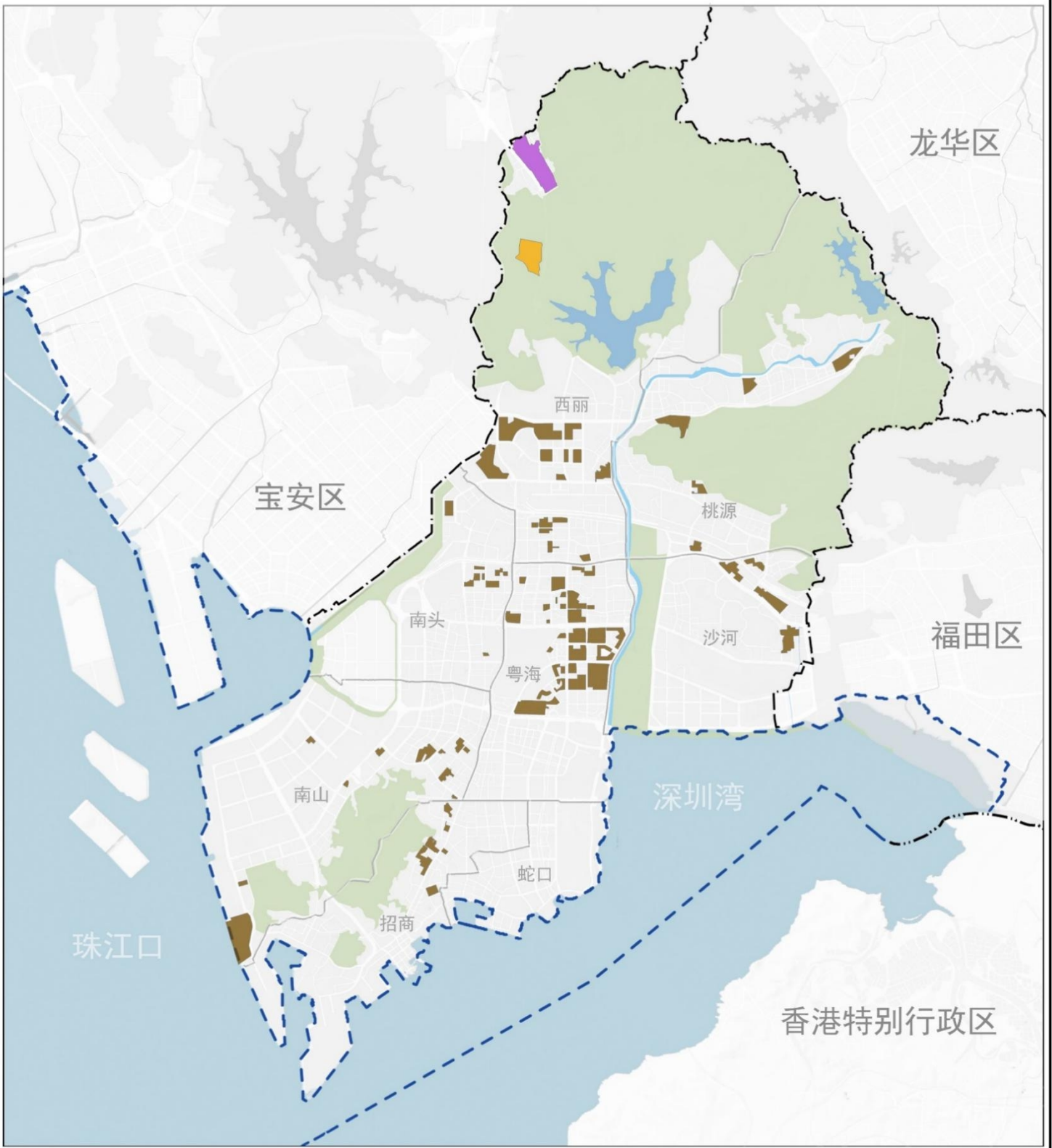
N



0 1 2 3 4 千米

南山区城市更新和土地整备“十四五”规划

03 工业转型升级空间分区指引图



图

例

- 工业区保留提升区
- 工业区土地整备区
- 工业区连片改造区



0 1 2 3 4 千米

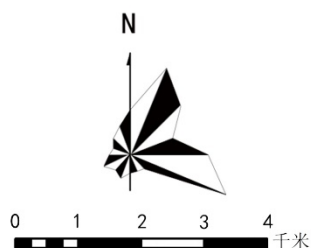
南山区城市更新和土地整备“十四五”规划

04 区重大民生设施更新整备空间指引图



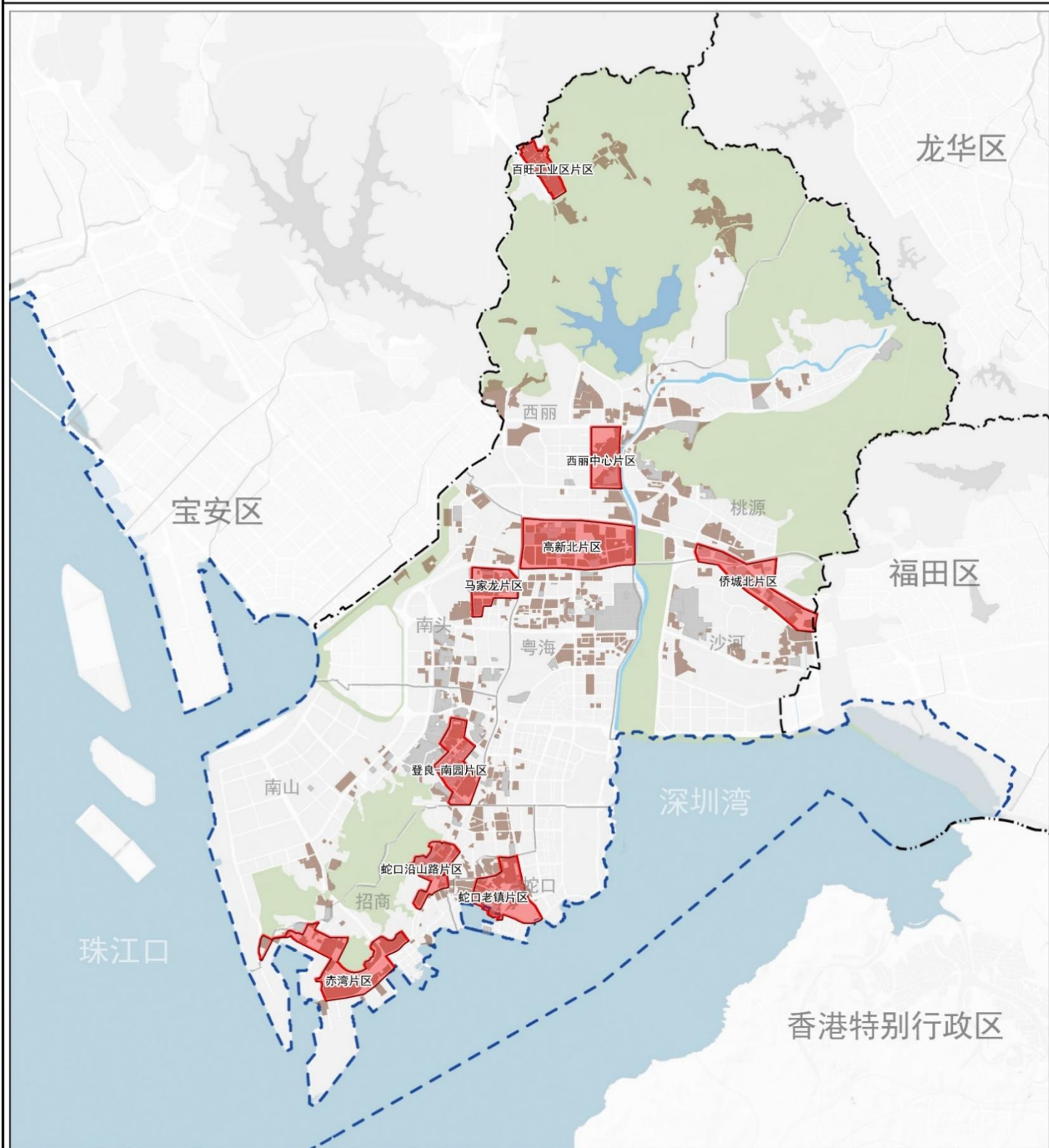
图例

- | | | |
|--|--|---|
|  教育设施用地 |  交通设施用地 |  教育设施 |
|  医疗设施用地 |  重大市政防灾设施用地 |  文体设施 |
|  文体设施用地 | |  水质净化厂 |
|  福利设施用地 | |  燃气、油品设施 |
| | |  医疗卫生设施 |



南山区城市更新和土地整备“十四五”规划

05 存量用地再开发统筹片区分布指引图



图

城市更新统筹片区范围

城市更新潜力范围

例

已批城市更新单元计划范围（截至2020年12月）

N



0 1 2 3 4 千米