

# 坪山区城市更新“十三五”规划

## 文本 图集

坪山区城市更新局

深圳市规划和国土资源委员会坪山管理局

二〇一八年





## 目 录

第一章 总则 .....	4
第二章 更新目标 .....	6
第三章 更新策略 .....	11
第一节 推动产业转型升级 .....	11
第二节 提升民生幸福水平 .....	14
第三节 完善基础支撑系统 .....	15
第四节 优化城市空间布局 .....	17
第五节 践行绿色低碳更新 .....	19
第四章 更新结构与空间范围划定 .....	23
第一节 更新结构指引 .....	23
第二节 更新空间范围划定 .....	24
第五章 配套设施规划指引 .....	27
第一节 公共配套设施规划指引 .....	27
第二节 城市交通系统更新指引 .....	29
第三节 市政基础设施升级指引 .....	31
第六章 “两房”配建指引 .....	33
第一节 人才住房和保障性住房配建指引 .....	33
第二节 创新型产业用房配建指引 .....	34
第七章 行动方案与保障措施 .....	35
第一节 更新行动方案 .....	35

第二节 实施保障措施 .....	37
附图 .....	42
附件：市规划国土委关于《坪山区城市更新“十三五”》审批情况的函 .....	51

## 第一章 总则

**第一条** 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290号）和《深圳市城市更新办法实施细则》（深府[2012]1号），以合理有序开展坪山区城市更新工作、加快东部中心和“两城两区三带”<sup>1</sup>建设为目标要求，依据相关法律法规、《深圳市城市更新“十三五”规划》和《深圳市各区（新区）城市更新五年规划编制技术指引》，编制本规划。

**第二条** 本规划编制的主要依据包括：

- 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、《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）
- 5、《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）
- 6、《深圳市城市更新办法》

---

<sup>1</sup> 指《坪山区分区发展规划》中提出的空间结构，“两城”包括坪山中心城和碧湖文化健康城，“两区”包括坪山高新区和慢生活生态休闲区，“三带”包括由坪山大道和坪山河构成的两条城市综合发展带，以及东部科技创新产业带。

- 7、《深圳市城市更新办法实施细则》
- 8、《深圳市城市更新“十三五”规划》
- 9、《深圳市坪山区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
- 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、《坪山区关于进一步改进和完善城市更新工作的指导意见》（深坪府[2017]38号）
- 12、其他相关规划及标准。

**第三条** 本规划遵循“规划引领、政府统筹、民生优先、产业为本、精品工程”的原则。

**第四条** 本规划范围为深圳市坪山区全域。

**第五条** 本规划是指导坪山区城市更新工作的纲领性文件，是对《深圳市城市更新“十三五”规划》与《坪山区综合发展规划》规划目标的落实与深化，是指导坪山区更新片区统筹规划编制、更新单元计划和规划制定，以及更新项目实施的重要依据。

**第六条** 本规划期限为 2016-2020 年。

## 第二章 更新目标

结合上层次规划确定的目标任务要求以及坪山发展规划和实际情况，确定坪山城市更新“十三五”发展目标，制定包括更新用地规模、更新计划规模、配套设施规模、固定资产投资总额等方面的具体内容。

### 第七条 总体目标

“十三五”时期，积极贯彻“十九大”会议精神、推进供给侧结构性改革和“四个坚持、三个支撑、两个走在前列”的总体要求，以创新、协调、绿色、开放、共享为理念，以加快坪山区建设“东部中心”和“两城两区三带”为目标，以提高城市发展质量和提升土地节约集约利用水平为核心，科学有序推进各项城市更新工作。

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，加大规划统筹力度，促进城市更新向重点片区与重大项目集中，逐步实现空间优化、产业升级、配套改善与社区转型。

充分发挥城市更新在“东部中心”建设中的支撑作用，充分发挥城市更新对核心城区发展的促进作用，优先保障有利于形成代表中心城区形象的商业区、商务区、生活区与休闲区的更新项目，优先推进有利于拓展产业发展空间的更新项目，优先实施有利于快速提升公共配套服务能力的更新项

目，优先安排有助于打造精品工程的更新项目。

## 第八条 分项目标

落实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用地规模控制在 185-300 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 42 公顷以内，且不超过全区“工改工”总规模的 40%。

3.规划期内争取完成各类更新用地规模 150 公顷。其中，拆除重建类更新用地供应规模不低于 65 公顷，综合整治类更新用地规模不少于 85 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 1 万套，配建创新型产业用房总规模不低于 2.8 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、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。规划期内新增更新单元规划批准配建中小学不少于 11 所（含 2 所

扩建学校), 约 300 班, 幼儿园不少于 17 所, 医疗设施扩建用地 3 处, 养老设施不少于 1 处, 公交场站不少于 6 个, 非独立占地的公共配套设施建筑面积不低于 6.65 万平方米, 消防站不少于 1 处。

6. 规划期内争取完成城市更新固定资产投资总额约 200 亿元。

7. 规划期内争取通过城市更新实现违法建筑存量减少 100—150 万平方米。

8. 通过城市更新优化建筑结构, 重点保障公共服务和基础配套建筑规模, 合理提高产业(含研发办公)建筑规模, 适度控制商业、居住建筑规模。规划期内预计通过拆除重建类更新供给建筑总面积约 170 万平方米, 其中预计居住与商务公寓建筑面积约 105 万平方米, 商业(不含办公)建筑面积约 17 万平方米, 办公建筑面积约 5.5 万平方米, 产业(含研发)建筑面积约 34 万平方米, 公共配套建筑面积约 8.5 万平方米(不含独立占地配套设施建筑面积)。

9. 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%。

表 1: 更新目标指标一览表

类别	序号	指标名称	单位	2020 年目标值	指标说明
----	----	------	----	-----------	------

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	城市更新单元计划用地规模	公顷	185-300	上限值
	2	“工改M0”类更新单元计划用地规模	公顷	42	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	%	40	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	1	下限值
	5	创新型产业用房配建规模	万平方米	2.8	下限值
	6	中小学配建规模	所	11	下限值
	7	幼儿园配建规模	所	17	下限值
	8	综合医院配建规模	家	3	下限值
	9	公交场站配建规模	个	6	下限值
	10	非独立占地公共配套设施配建规模	万平方米	6.65	下限值
更新实施管理	11	消防站配建规模	处	1	下限值
	12	拆除重建类更新用地供应规模	公顷	65	下限值
	13	综合整治类更新用地规模	公顷	85	下限值
	14	城市更新固定资产投资总额	亿元	约200	引导值
	15	通过城市更新减少违法建筑存量规模	万平方米	100-150	引导值

## 第九条 更新潜力

以《坪山区城市更新专项规划（2011-2015）》与《深圳市城市更新“十三五”规划》划定的更新对象为基础，依据建筑普查识别和实地踏勘手段进行要素新增，以及现状市政道路、土地整备计划、已出让更新用地、现状空地等条件进行要素核减，最终确定坪山区城市更新对象规模 17.4 平方公



里。

更新对象具体包括城中村 8.7 平方公里、旧工业区 8.4 平方公里和旧城区 0.3 平方公里。其中，位于基本生态控制线内的更新对象用地规模 1.7 平方公里，具体包括城中村 0.9 平方公里、旧工业区 0.7 平方公里和旧城区 0.1 平方公里。

### 第三章 更新策略

根据坪山区城市更新“十三五”规划目标，制定包括推动产业转型升级、提高民生幸福水平、完善基础支撑系统、优化城市空间布局等方面的策略指引。

#### 第一节 推动产业转型升级

“十三五”期间，以推动产业优化升级、拓展产业空间、促进智造新城建设为目标，切实落实工业区块线的要求，保障产业空间，促进先进制造业发展能级与质量的提升；加大创新型产业空间供给力度，引导高端创新型产业集聚发展，优化产业布局。

#### 第十条 保障产业空间规模

控制旧工业区拆除重建类更新改造的规模和速度，重点保障产业用地和用房空间。对于工业区块线和深圳高新区坪山园区内的旧工业区，原则上不允许进行“工改商”和“工改居”。

鼓励具备产业园区开发经验、拥有高附加值项目的企业实施旧工业区改造，有序提高“工改工”比例，改善产业空间环境。要求“十三五”期间“工改工”类更新项目规模占旧工业区改造的比例不低于 70%。优先鼓励在高新区南片区、燕子岭工业区、聚龙山电子信息产业园等范围安排“工改工”项目，重点发展战略性新兴产业与高端制造业。

## **第十一条 合理布局“工改 M0”产业空间**

有序引导“工改 M0”类更新项目合理布局，为创新型产业提供配套完善、现代智能的高端空间载体，促进创新、优质、高效产业集群的形成。在与《深圳市城市更新“十三五”规划》、全市产业政策及其他上层次规划衔接的前提下，适度引导符合以下条件的工业用地改造为新型产业用地：一是用地面积小于 20000 平方米，且周边 500 米范围内无其他工业用地、规划为工业用地的零散旧工业区；二是位于已建成或近期规划建设的轨道站点周边 500 米范围内的旧工业区；三是位于规划保留的工业区块线外，且在市、区“十三五”重点发展区范围内的旧工业区；四是规划为工业用地且项目贡献率大于 40%的旧工业区；五是相关产业部门认定的其他条件。

加快推进旧工业区升级改造，促进制造向“智造”转型。“十三五”期间，稳步控制“工改 M0”拆除重建类更新计划的规模和比例，要求其占“工改工”类更新用地规模的比例不超过 40%。

## **第十二条 鼓励旧工业区升级改造**

稳步推进旧工业区复合式更新。鼓励符合《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》第二十二条的旧工业区开展以拆除重建为主、综合整治为辅的复合式更新，改善产

业园区配套设施，优化工业空间形态。“十三五”期间，争取在全区开展三个以上的旧工业区复合式更新试点。

积极鼓励旧工业区开展以综合整治为主的更新模式，通过功能改变、加建扩建、局部拆建、环境整治等方式提升产业空间品质。“十三五”期间，采用“一街道一园区”的工作机制，以政府引导为原则，每年推进 1 至 2 个综合整治类旧工业区升级改造项目。通过更新改造，积极盘活存量文化创意产业空间资源，营造新的文化创意产业集聚区。

### **第十三条 加强空间引导，推动产城融合发展**

积极推进坪山现有产业空间的整合与集聚，引导产业合理布局，促进研发生产、商务服务、生活休闲等多功能高度融合，形成高品质的产城融合片区。适度引导中心区的旧工业区改造为商业办公或居住功能，更新方式以拆除重建为主，兼顾综合整治和功能改变；鼓励位于轨道周边 500 米范围内的旧工业区开展拆除重建类升级改造，配建相应比例的人才住房和保障性住房与创新型产业用房；引导工业区块线内、轨道站点 500 米范围外的旧工业区开展复合式更新与综合整治，以稳定工业规模为重点，促进高端制造业与战略性新兴产业发展。积极优化配套设施布局，满足文化创意产业需求，促进文创产业与城市建设的空间融合。

## **第二节 提升民生幸福水平**

“十三五”期间，以提高城市公共服务能力为目标，提高城市更新中公共配套设施和基础设施的配套标准。积极协调城市更新项目及其周边地区公共设施的配套责任和实施时序，全面提高坪山区公共配套和基础设施服务水平。

### **第十四条 执行更新配套公共设施的“坪山标准”**

依据“东部中心”定位，普惠服务和品质特色并举，在现状文体、教育、卫生等公共配套设施承载能力评估的基础上，制定公共服务设施的“坪山标准”，城市更新项目需严格执行该标准。在坑梓、秀新、六和、和平、坪山、沙壘等公共设施缺口较大地区，优先开展更新片区统筹规划研究，优先布局拆除重建类更新单元计划项目，确保公共设施用地按照高标准落实。

### **第十五条 提升公共设施建设规模**

充分发挥城市更新单元的规划统筹作用，提升公共配套设施建设规模。在更新项目公共配套设施已落实法定图则、相关专项规划且满足自身配套需求的前提下，可统筹拆除重建范围外的国有未出让用地、更新项目的移交用地和清退用地，进一步扩大教育、医疗等独立占地的公共配套设施规模，提升坪山区公共服务设施整体水平。

## **第十六条 保障公共配套设施优先建设**

优先推动有利于教育、医疗、文体等重大公共配套设施建设的更新单元计划立项、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，确保公共服务设施优先或同步于更新项目实施。积极探索出台相关政策，引导社会资金参与公共设施项目的建设。

## **第十七条 加大人才住房和保障性住房的供应规模**

保障更新供应人才住房和保障性住房的规模，以城中村拆除重建为主要供给方式。以坪山大道沿线、坪山河沿线、14号线和16号线轨道站点周边等区域为重点，严格执行人才住房和保障性住房配建规定，保障人才住房和保障性住房配建规模。积极改善人才住房和保障性住房建设区位，不断提高保障性住房配建规模，满足多层次、多样化的住房需求。

## **第三节 完善基础支撑系统**

“十三五”期间，以提高城市基础支撑保障能力为目标，有序推动坪山市政设施建设、城市交通体系完善和安全保障能力提升。协调重大市政交通基础设施建设与城市更新项目实施时序，加强城市更新配套各类市政交通设施力度，系统提升坪山基础支撑水平。

## **第十八条 合理安排基础设施布局**

加快开展坪山市政交通承载能力评估，识别支撑能力薄弱地区，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。

龙田北部、田头北部、江岭中北部、沙壘北部等市政交通设施存在缺口或欠账较多的地区，优先安排城市更新单元。在编制城市更新单元规划时，应同步开展市政交通专项研究或影响评价，优先保障各类基础设施用地需求，并确保设施与更新项目同步实施。

## **第十九条 加快重大基础设施建设速度**

为系统提升辖区的基础支撑能力，建议由区重大项目建设主管部门牵头，通过新增建设用地供应、土地整备、城市更新等多种方式优先落实《坪山区国民经济与社会发展“十三五”规划纲要》确定的重大基础设施和市政管网，以保障城市更新项目的顺利实施。近期重点推进沙湖污水处理厂、大工业区水厂扩建工程，华电坪山分布式能源工程、500KV 坪山输变电工程、聚龙山、复兴 110KV 变电站工程以及坑梓调压站工程。同步加快“十三五”期间轨道、道路及其它交通设施建设，重点推进轨道 14 和 16 号线新建工程，以及坪山大道、绿梓大道、聚龙路、宝坪路、龙兴北路等干线道路的新建或改扩建工程。

## **第二十条 提升城市安全保障水平**

“十三五”期间，要求加快开展坪山综合防灾能力评估，识别薄弱地区，结合城市安全保障能力，协调城市更新项目建设时序。在坪山区范围内优先推进防灾减灾重点工程建设，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。

“十三五”期间，重点推进近期建设规划要求的消防站建设，其中通过城市更新配套不少于 1 处。此外，针对位于岩溶塌陷地质灾害易发地区及内涝易发区的更新项目，合理设置准入条件，前置片区地质条件及灾害风险评估，制定项目实施的特许工程要求。

## **第四节 优化城市空间布局**

“十三五”期间，以打造东部中心和特区发展第三极为目标，塑造“两城两区三带”空间发展格局。以重点区域建设引导城市更新项目布局，提高城市更新建设标准和项目质量，改善生活环境、丰富商业业态、升级产业空间，完善坪山城市形态。

## **第二十一条 通过更新助推东部中心建设**

建设具有坪山特色的东部中心，强化“两城两区三带”结构。以 14 号线、16 号线及坪山云轨旅游专线试验线一期工程建设为契机，加快推进坪山中心城更新方向为商业、商务



办公、研发的城市更新项目，集聚高端服务功能，增强对周边地区的辐射能力。

加大碧湖文化健康城和坪山高新区升级改造力度，以科技创新和文化创意为引领，支撑新兴产业发展。优先推动城市综合发展带拆除重建类城市更新，融合两城发展，聚合城区重要功能。开展慢生活生态休闲区的综合整治、景观优化和生态恢复工作，彰显品质特色，打造现代田园都市。

## 第二十二条 重点推进片区统筹更新

强化规划统筹作用，通过统筹开发模式、平衡各方利益与优化资源配置，实现公共利益最大化，促进城市功能整体升级。近期重点推进坪山大道沿线、坪山河沿线、地铁 14 号及 16 号线站点周边等区域，以及高新区南片区等重点发展区域的统筹更新，坚持重点区域按照高标准进行规划和建设。

表 2：坪山更新片区统筹范围基本情况

编号	片区名称	所属社区	面积（平方公里）
1	龙田片区	龙田、秀新	6.98
2	坑梓老中心片区	秀新	4.00
3	老坑片区	老坑	5.62
4	聚龙山片区	老坑	3.98
5	竹坑片区	竹坑	4.11
6	石井片区	石井	6.14
7	金牛西路南片区	六和、南布	3.19
8	沙壘片区	沙壘	2.47
9	坪山中心区	六联	4.00
10	坪山老中心片区	六和	1.56

编号	片区名称	所属社区	面积（平方公里）
11	江岭片区	江岭	3.16
12	六联片区	六联	4.40
13	坪环片区	坪环	3.15
14	汤坑片区	汤坑	3.21
15	碧岭片区	碧岭	5.84

## 第五节 践行绿色低碳更新

践行“城市双修”理念，在城市更新过程中注重城市修补，并与生态修复充分结合。通过整合优势历史文化空间、探索多元综合整治措施实现城市修补，通过绿色低碳更新实现生态修复。在计划、规划、实施管理的全过程中践行绿色、循环、低冲击等低碳更新理念与技术。强化更新项目配建公共建筑执行绿色建筑标准，提升城市“海绵体”的规模和质量。

### 第二十三条 整合优势历史文化空间

针对坪山区现存的大量客家围屋、祠堂及古村落，综合运用多样化的城市更新方式，推动历史建筑的保护修缮与活化利用，改善古村落及特色街区的物质空间环境，注入文化创意、休闲旅游等功能，实现历史文化保护与社区经济发展的双赢。近期建议以四大优势历史文化片区为抓手，打造各具特色的文化品牌。

坪山老中心客家文化创意区。以大万世居、文武帝宫、前进报社三个紫线保护区为核心，以曾氏围屋、袁氏炮楼院、仕泰公祠、曾生故居等 14 个不可移动文物为外围区，衔接

坪山公园、燕子岭公园、坪山河湿地公园三大公园，布局文化创意产业，建设客家文化创意区。

坑梓客家风情小镇。以龙田世居、新乔世居、洪围 3 个紫线保护区和龙敦世居、牛背岭围屋、大水湾老村 3 历史风貌区为核心，以龙湾世居、秀新黄氏炮楼院、光祖学堂 17 个不可移动文物，以及恐龙蛋化石保护区为组成部分，连接龙田片区基本农田与坑梓公园等生态要素，建设兼具人文与自然要素的客家风情小镇。

碧岭影视文化基地。以沙绩村、廖氏围屋 2 个历史风貌区为核心区，以南塘世居、罗氏炮楼院等 13 个不可移动文物为组成部分，连接碧岭湿地公园、碧岭片区基本农田，建设碧岭生态文化基地。

石井客家山水田园。以黄氏世居、龙塘世居、石井村、吴氏围屋 4 个历史风貌区为核心，以彭氏围屋、刘氏炮楼院 2 个不可移动文物为组成部分，串联坪山河湿地公园、大工业片区基本农田、金龟村，培育兼顾生态和文化特色的石井客家山水田园片区。

## **第二十四条 探索多元综合整治措施**

大力推进综合整治，避免不必要的拆除重建。因地制宜，区分不同特征的资源片区，鼓励政府、市场、社区多元主体参与历史文化空间的综合整治。

对坪山老中心客家文化创意区、坑梓客家风情小镇、碧岭影视文化基地与石井山水田园片区开展以政府主导的综合整治，充分调动各相关部门或机构的积极性，探索引进有实力的企业参与综合整治，形成多方力量共同推进的模式。重点加强监管与服务，对公共空间、环境等进行统一规划、设计、改造与运营，形成集文化旅游、田园休闲、文化展示、科普教育等为一体的新型文化空间载体。支持金龟、石井等基本生态控制线内旧村进行综合整治，以打造现代都市农田休闲业为目标，发展当地集体经济，提高民生幸福水平。

## **第二十五条 引导和开展生态修复**

在城市更新工作的规划阶段，落实生态修复的相关要求，引导和规范城市更新项目开展土地修复、水环境和水文循环修复、绿地修复、山体修复等方面的工作。

加强生态空间建设，夯实生态基底。通过禁止基本生态控制线、水源保护区、基本农田范围内的拆除重建类更新行为，逐步清退生态敏感性地区的建筑。通过马峦山郊野公园、田头山自然保护区、聚龙山湿地公园、燕子岭公园等面状生态空间建设，推动重要生态功能区的生态恢复和整治复绿。同时逐步推进基本生态控制线内的社区进行综合整治，探索绿色更新的转型发展路径。

修复生态廊道。通过城市更新重点释放坪山河两岸及主要道路两侧的生态空间，修复主要生态廊道中的断点，促进

生态资源的互联互通。

增加生态斑块数量。对于成片分布的拆除重建空间范围，通过用地整合提供规模较大、集中成片的生态斑块；对于零散分布的拆除重建空间范围，结合周边零星用地统筹，以小广场、小公园等方式提供灵活的生态斑块。

## 第四章 更新结构与空间范围划定

根据坪山区城市更新目标，明确辖区更新结构指引，划定坪山“十三五”期间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

结合《深圳市城市更新“十三五”规划》确定的全市更新结构以及坪山实际情况，明确坪山更新结构指引，包括对改造为工业、居住、商业等方向的比例进行合理分配，以及对拆除重建和综合整治的比例进行合理安排。

### 第二十六条 更新单元计划结构调控

合理分配坪山更新计划结构，有序提高“工改工”比例，稳步提高职住平衡水平。“十三五”期间，建议城中村改造计划规模占比 45%，建议旧工业区改造计划规模占比 50%，其中“工改工”类计划占旧工业区改造比例不低于 70%，用地规模不低于 105 公顷。旧城区改造计划比例建议控制在 5% 左右，用地规模约 15 公顷，以旧商业区改造为主。

表 3：更新单元计划结构引导

类型		拆除重建类计划占比建议	拆除重建类计划规模建议
城中村		45%	135 公顷
旧工业区		50%	150 公顷
其中	工改工	占旧工业区改造计划的比例 不低于 70%	不低于 105 公顷

类型		拆除重建类计划占比建议	拆除重建类计划规模建议
	工改商住	占旧工业区改造计划的比例 不高于 30%	不高于 45 公顷
旧城区		5%	15 公顷

## 第二节 更新空间范围划定

根据坪山区确定的更新目标规模，按照《深圳市城市更新“十三五”规划》的更新分区指引与坪山更新结构指引，明确坪山五年内拟实施拆除重建与综合整治的空间范围以及具体用地规模。

### 第二十七条 划定原则与思路

按照提升民生幸福、加快东部中心（重点地区）发展、促进产业升级、提高城区品质的划定原则，将全区更新对象划定拆除重建空间范围和综合整治类空间范围。

首先，以全市优先拆除重建地区、区相关主管部门反馈的拟申报范围以及调研收集的各社区更新意向为基础，根据建筑物竣工年限、“五线”范围、工业区块线范围、土地整备计划范围、以及已列入更新计划用地进行校核和调校后，形成坪山区拆除重建基础范围。其次，按照以下原则对此基础范围进行核减：一是合法权属比例不足 25% 的用地；二是建筑条件较好、年限较新的城中村；三是建筑年限不满 10 年的旧工业区；四是位于全市优先拆除重建区和拆除重建及综合整治并举地区外、更新条件较不成熟的用地。最后，按照

公共配套项目优先、东部中心地区和重点发展片区优先、产业空间保障、城区品质优化等原则进行校核，并以符合《深圳市城市更新“十三五”规划》空间引导和《深圳市各区（新区）城市更新五年规划编制技术指引》技术标准的要求，最终形成拆除重建空间范围方案。

综合整治类空间范围主要指有严格建设行为控制、需政府采取手段对拆除重建类更新进行管控的地区，包含位于基本生态控制线、橙线、紫线、不可移动文物、历史建筑和历史风貌区等范围内的更新对象。

## 第二十八条 空间范围分布与指引

坪山区拆除重建类空间范围规模 9.8 平方公里，其中 62% 位于全市优先拆除重建地区，28% 位于全市拆除重建与综合整治并举地区，10% 位于全市更新分区之外。除以土地整备为主要二次开发方式的金沙、沙湖、沙田和田心社区，以及完全位于基本生态控制线内的马峦和金龟社区外，其余各社区均分配了一定规模的拆除重建类空间范围，其中坪山大道两侧的秀新、龙田和碧岭社区的空间范围较大。

拆除重建类空间范围涉及碧岭片区的，应在“两城两区三带”总体规划定位指导下完成法定图则和更新片区统筹规划修编，并以政府统筹为基础根据修编完成的法定图则和更新片区统筹规划稳步有序推进城市更新实施。



拆除重建空间范围涉及《深圳市土地利用总体规划（2006-2020年）》与《深圳市城市总体规划（2010-2020）》强制性内容的，应在更新单元计划立项及更新单元规划制定阶段严格落实相关管理要求。

拆除重建空间范围涉及橙线、河道蓝线等控制性区域的，将按照相关管理规定在更新单元规划和项目实施阶段实施土地清退。

表 4:各社区拆除重建空间范围规模

社区	拆除重建规模(公顷)	比例
秀新	148.3	15.1%
龙田	137.9	14.1%
碧岭	87.1	8.9%
六联	63.9	6.5%
江岭	61.2	6.3%
六和	56.5	5.8%
坪山	52.3	5.3%
田头	46.0	4.7%
坪环	45.2	4.6%
沙壘	44.8	4.6%
竹坑	43.7	4.5%
石井	43.5	4.4%
老坑	39.7	4.1%
和平	32.3	3.3%
坑梓	30.4	3.1%
汤坑	25.2	2.6%
南布	20.9	2.1%

综合整治类空间范围用地规模 2 平方公里，主要分布在基本生态控制线内更新对象规模较大的社区，包括江岭、老坑、石井等。具体见附图 2 更新空间范围图。

## 第五章 配套设施规划指引

依据上层次规划、相关专项规划以及坪山公共配套和交通市政支撑能力评估，确定坪山区通过城市更新贡献的公共服务设施配套、交通市政类配套设施内容，并将目标任务分配到街道或社区范围内。此外，为保障坪山城市更新有序、稳定地推进，坪山相关基础设施专项规划需与城市更新进行充分衔接，确定坪山区建设主管部门需优先安排的交通设施和路网新建、改造实施计划，以及市政设施和地下管网新建、改造实施计划。

拆除重建类城市更新项目配建的公共服务设施、交通市政类配套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。

### 第一节 公共配套设施规划指引

#### 第二十九条 通过更新配套的独立占地设施

“十三五”期间在更新单元规划阶段新增公共设施用地 27 处，贡献用地面积不少于 34.2 公顷。其中，中小学 11 所（含 2 所扩建学校），约 300 班，医疗设施扩建用地 3 处，派出所 1 处，养老院 1 家，文化体育等其它公共设施 11 处。

表 5：通过更新配套的独立占地公共设施

类别	数量	面积（公顷）	所属街道
派出所	1	0.2	坪山

类别	数量	面积（公顷）	所属街道
医疗设施	3	1.9	龙田、坪山、石井
教育设施	11	18.4	坪山、碧岭、马峦、龙田
文体设施	8	6.4	坪山、坑梓、石井、马峦、龙田、碧岭（坑梓和碧岭街道文体设施用地面积需结合具体项目确定）
养老院	1	1	碧岭
未明确	3	6.3	坪山、碧岭
合计	27	34.2	

### 第三十条 通过更新配套的非独立占地设施

“十三五”期间在更新单元规划阶段，通过更新配套幼儿园不少于 17 个，共 240 班，单个幼儿园要求不少于 12 班，在龙田、石井、田头、金沙等存在幼儿园服务缺口的社区优先落实。通过更新配套社区健康服务中心不少于 10 个，单个建筑面积要求不少于 1000 平方米；其中碧岭、石井、六和、江岭、龙田、南布、秀新等 7 个为区域社康中心，面积不少于 2000 平方米；优先落实位于南布、龙田等存在服务缺口社区的社康中心建设。通过更新落实其它非独立占地公共配套设施，包括社区警务室、党群活动中心、社区管理用房、社区服务中心、文化活动室、社区老年人日间照料中心、社区家庭发展能力指导站等多处，总建筑面积不少于 4.95 万平方米。附建的公共设施应按照《深圳市城市规划标准与准则》上限配置。

表 6：更新配套非独立占地公共设施表

社区	幼儿园数量	其他非独立占地公共配套设施建筑面积(平方米)	社区健康服务中心建筑面积(平方米)
石井	2 (18 班)	≥5200	≥2000
田头	2 (12 班)	≥300	
金沙	1 (12 班)	≥5200	
坪山	2 (12 班)	≥300	
和平	1 (12 班)	≥300	
龙田	2 (18 班, 12 班)	≥5200	≥2000
秀新	1 (18 班)	≥5200	≥2000
汤坑	1 (12 班)	≥300	
沙湖	1 (18 班)	≥300	
江岭	1 (12 班)	≥300	≥2000
坪环	1 (18 班)	≥5200	≥1000
老坑	1 (12 班)	≥300	
竹坑	1 (12 班)	≥5200	
六联		≥300	≥1000
六和		≥300	≥2000
南布		≥5200	≥2000
沙壘		≥5200	≥1000
碧岭		≥5200	≥2000
合计	17	≥49500	≥17000

## 第二节 城市交通系统更新指引

对需要布局公交场站、打通断头路、完善轨道接驳的地区，优先安排城市更新单元。更新单元计划推进时序要做好与交通规划和交通建设项目的衔接。在城市更新单元规划编制阶段，在落实最新法定图则及相关交通专项规划的基础上，优先落实规划道路、公交场站和慢行系统等交通设施用地需求，确保设施与更新项目同步实施。

### 第三十一条 通过城市更新助推道路设施建设

“十三五”期间，通过加快存量更新项目实施、优先安排拆除重建范围内有利于道路系统完善的城市更新项目，助推坪山区约 22 条主次干道部分路段的规划建设，完善六和、六联、坪山、田头、石井、龙田等现状道路不足社区的支路网建设。

表 7：“十三五”期间通过更新优先配合建设的道路

社区	道路设施名称
六和	兰竹西路、飞跃路、松坪路、长安二街、金丰路、和富路、松元路、和兴路、昌盛路
六联	兰竹西路、洋岭路、金碧路
汤坑	宝汤路、沙陂路
碧岭	昌盛路、沙坡路
坪环	洋岭路、马峦北路
江岭	洋岭路
沙壩	洋岭路、向景路
田头	创景南路、兰田路、坪河南路
龙田	同富路、龙梓路、龙田路、吓龙路

### 第三十二条 通过城市更新优化公共交通系统

“十三五”期间在更新单元规划阶段，通过城市更新配套公交场站不少于 6 个，其中独立占地场站 1 个，附建公交首末站不少于 5 个，总建筑面积不少于 28700 平方米；另配套加油加气站 2 个。

表 8：“十三五”期间通过更新配套的附建公交场站

社区	数量	建筑面积（平方米）
六联	2	10000
石井	1	9500

社区	数量	建筑面积（平方米）
龙田	1	3200
汤坑	1	6000
合计	5	28700

### 第三节 市政基础设施升级指引

对地下管网不足以及需完善环卫、消防、油气等市政设施的地区，优先安排城市更新单元。在城市更新单元规划编制阶段，优先满足各类市政基础设施的用地需求，确保设施与更新项目同步建设。通过城市更新助推治水提质工作，促进处理设施和管网建设，改善坪山水环境，提升生态建设水平。

#### 第三十三条 推动地上地下联动更新

“十三五”期间，通过城市更新落实不少于 5 个社区的地下管网升级改造工作，其中优先保障六和、坪山、江岭、碧岭等现状管网不足地区的管网建设。

#### 第三十四条 合理安排更新配套市政基础设施

应在符合最新法定图则和相关市政专项规划要求的前提下，落实不低于以下规模的市政基础设施。“十三五”期间在更新单元规划阶段，通过城市更新配套附建小型垃圾转运站（与再生资源回收站、公共厕所、环卫工人作息房组合设置）不少于 9 个，建筑面积不少于 6480 平方米，占地面积不小于 7200 平方米。

建议在更新单元规划编制阶段与《深圳市电力设施及高压走廊专项规划（2016-2035）》对接，严格落实涉及更新用地的变电站站址。

表 9：“十三五”期间通过更新配套的环卫设施

社区	建筑面积（平方米）	用地面积（平方米）
石井	720	800
田头	720	800
坪山	720	800
龙田	720	800
秀新	720	800
汤坑	720	800
六联	720	800
六和	720	800
碧岭	720	800
合计	6480	7200

## 第六章 “两房”配建指引

以拆除重建类更新空间范围为基础，确定坪山区内需通过城市更新配建的保障性住房与创新型产业用房目标规模，并以街道为单位进行空间布局。

### 第一节 人才住房和保障性住房配建指引

**第三十五条** 在改造方向为居住用地更新项目中，严格按照《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》和《关于加强和改进城市更新实施工作暂行措施》规定的相应比例进行配建。具体的一、二、三类地区的空间范围分布详见相关政策规定。

在改造方向为新型产业用地的更新项目中，安排部分人才住房和保障性住房用地。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%的独立用地。

“十三五”期间通过城市更新配建 1 万套人才住房和保障性住房，建筑面积 50 万平方米。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项目实施



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由政府相关部门组织建设。

表 10：各街道人才住房和保障性住房任务分配

街道名称	人才住房和保障性住房规模（套）
坑梓	1700
坪山	3400
石井	500
碧岭	2000
马峦	1900
龙田	500
汇总	10000

## 第二节 创新型产业用房配建指引

**第三十六条** 创新型产业用房配建比例按《深圳市城市更新项目创新型产业用房配建规定》确定。“十三五”期间，通过城市更新配建 2.8 万平方米的创新型产业用房，主要分布于碧岭门户地区、坑梓中心区以及应用技术大学周边片区。

表 11：各街道创新型产业用房任务分配

街道名称	创新型产业用房分配规模（平方米）
坑梓	4900
坪山	1500
石井	9200
碧岭	10500
马峦	1900
汇总	28000

## 第七章 行动方案与保障措施

根据坪山城市更新“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

#### 第三十七条 合理制定年度实施计划

根据规划目标，明确更新五年规划实施的行动方案，将更新用地供给绩效考核目标、更新计划规模目标、配套设施与基础支撑建设目标、保障性住房与创新型产业用房建设目标等任务合理分配至每年度，并制定年度实施计划表格，明确详细的考核标准与要求。

#### 第三十八条 统筹安排实施方案

结合坪山区更新单元计划立项、规划批准和用地出让的进度安排以及五年目标任务值，通过核减 2016 和 2017 年更新已完成任务，将本规划确定的“十三五”各项目目标落实到 2018-2020 年的每年度。

表 12：坪山更新五年规划目标安排与年度计划规模要求

分类	目标项	市目标要求	坪山更新五年目标安排	2018-2020 年均完成任务要求
更新单元计划	更新单元计划用地规模（强制性）	185-300 公顷	185-300 公顷	45-83 公顷
	“工改工”计划占旧工业区改造的比重（引导性）	不低于 50%（全市目标，不做各区分配）	不低于 70%	-

分类	目标项	市目标要求	坪山更新五年目标安排	2018-2020 年均完成任务要求
	工改 MO 类计划占“工改工”项目的比重	不超过 60%	不超过 40%	-
	工改 MO 类计划规模（强制性）	不超过 70 公顷	42 公顷	不超过 14 公顷
更新实施管理	更新用地供应规模（强制性）	65 公顷	65 公顷	每年至少 13 公顷
	固定资产投资规模（引导性）	3500 亿（全市目标）	200 亿	40 亿
	综合整治目标（引导性）	80 公顷	85 公顷	27 公顷
	通过更新减少违法建筑规模（引导性）	1000-1200 万平方米（全市目标）	100-150 万平方米	14-30 万平方米
更新单元规划	保障性住房规模	0.7 万套, 35 万平方米	1 万套, 50 万平方米	0.28 万套, 14 万平方米
	创新型产业用房规模	1.5 万平方米	2.8 万平方米	0.9 万平方米
	综合医院数量	1 处	3 处	1 处
	中小学数量	8 处	11 处	2-3 处
	幼儿园数量	13 处	17 处	3-4 处
	非独立占地配套设施面积	4.5 万平方米	6.65 万平方米	1.3 万平方米
	社康中心	-	10 处	2-3 处
	消防站数量	-	1 处	其中一年内完成
	加油加气站数量	-	2 个	其中两年内完成
	公交场站数量	6 个	6 个	1 个

### 第三十九条 明确各项任务工作重点

坪山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。相关主管部门应制定城中村和旧工业区综合整治详细方案，加快推动目标任务的落实。

加快推动已批准更新单元规划的拆除重建类更新项目以及列入计划的综合整治类更新项目尽快实施，督促按年度完成绩效考核目标。

产业部门应加强规划引导，控制旧工业区改造为商务办公或居住功能，适度引导“工改 M0”，鼓励“工改 M1”类更新。

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，以及道路、变电站、消防站、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按照高标准落实。加强引导城市更新配建人才住房和保障性住房及创新型产业用房。

## **第二节 实施保障措施**

### **第四十条 健全更新管理体制**

充分结合强区放权，健全城市更新管理体制。结合强区放权改革要求，按照科学、严谨、可控、高效的原则，通过事权改革、流程再造和建章立制，建立廉洁高效的城市更新工作机制体制，建立坪山区城市更新工作组织体系。

明晰职责权限，规范城市更新运行机制和审批流程。全面规范更新工作业务要求，明晰职责权限，细化操作标准，保护城市更新主体合法权益，明确坪山城市更新运行机制，精简审批流程，最大限度提高审批效率。

## 第四十一条 完善更新工作机制

统筹安排拆除重建、综合整治、功能改变三种城市更新模式，科学、规范、有序地指导辖区城市更新工作的开展，加快城市更新各项目标实现。积极推进城市修补、生态修复，引导城市有机更新，重点关注历史建筑、历史风貌区、特色风貌区的保护活化，以及城中村和旧住宅区的综合整治。

探索推动更新片区统筹规划编制。在全区层面探索推动更新片区统筹规划（研究）编制。在符合《深圳市城市规划标准与准则》和上层次规划要求的前提下，深入研究开发模式、配套设施捆绑、城市更新单元范围划定、城市设计、利益平衡方案等内容。

健全动态监管与计划清理机制。加强更新项目的动态监管，尽快将坪山区计划纳入涵盖城市更新全流程的网上申报及管理系统。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。

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制定、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。

## 第四十二条 深化更新预警机制

通过交通供给、市政支撑、剩余开发容量、地质灾害等

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。

道路预警地区，优先建设片区内主次干道，前置道路交通承载力评估环节，鼓励通过更新打通断头路。

管网预警地区，优先完善片区内各类主干管网建设，前置市政设施承载力评估环节，鼓励通过更新升级改造管网系统。

开发强度受限地区，提前安排法定图则修编工作，优先推进片区内各项公共设施建设，重点评估片区环境承载力，针对增量人口和建筑规模补足各类公共配套设施。

地质灾害预警地区，前置片区地质条件及灾害风险评估，制定片区内城市更新项目的特许工程要求。

#### **第四十三条 创新更新实施模式**

积极探索政府主导类城市更新模式。以完善城市功能结构、优化落实城市基础设施和公共服务设施为目标，积极按要求划定重点更新单元，编制重点更新单元规划，试点探索政府主导的更新单元实施机制。对重点开发区域、公共设施供需矛盾突出的区域、城市基础设施落后的区域、实施难度较大的区域，积极探索政府主导、区属国企参与的城市更新实施模式。

创新复合式土地二次开发模式。整合资源，创新城市更新与土地整备、棚户改造等相结合的复合式土地二次开发模式，探索具有坪山特色的开发机制；强化互动与统筹，加快辖区战略区域、重点区域、重大公共设施及其周边区域等地段的开发建设工作。

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城市更新，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。

#### **第四十四条 完善更新政策保障**

试点探索辖区更新政策制定。及时总结更新政策实施经验，加快推动以《坪山区城市更新实施办法》为龙头的更新政策制定工作，为强区放权下的辖区城市更新顺利实施提供更可靠的法律保障。近期重点推进《坪山区关于进一步改进和完善城市更新工作的指导意见》、《坪山区城市更新优先推进清单和负面管理清单》等政策制定工作。

积极探索旧工业区升级改造和综合整治政策，鼓励旧工业区升级改造。有序推进城市修补与生态修复政策，历史建筑、历史风貌区与特色风貌区保育活化政策，以及更新责任捆绑等符合坪山实际的相关政策与技术标准。

#### **第四十五条 搭建监督考核机制**

搭建更新实施绩效考核机制。根据城市更新任务分工、

进度要求，落实各街道及各部门责任，实施年度考核，并将考核成绩纳入年度绩效。一是建立各街道年度任务分配和完成规模考核机制。二是实现数量考核和质量考核并举，将综合整治项目、重点更新单元、公共利益项目推动情况一并纳入考核内容。

设立定期通报机制。区城市更新主管部门定期评估各街道更新工作推进情况，搭建城市更新通报平台，督促各项更新任务落实，并定期向区城市更新工作委员进行报告。



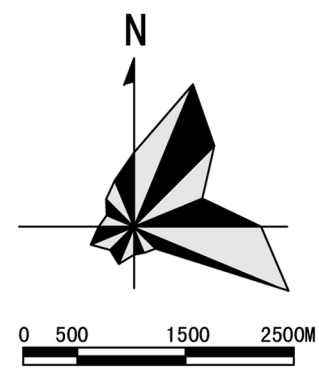
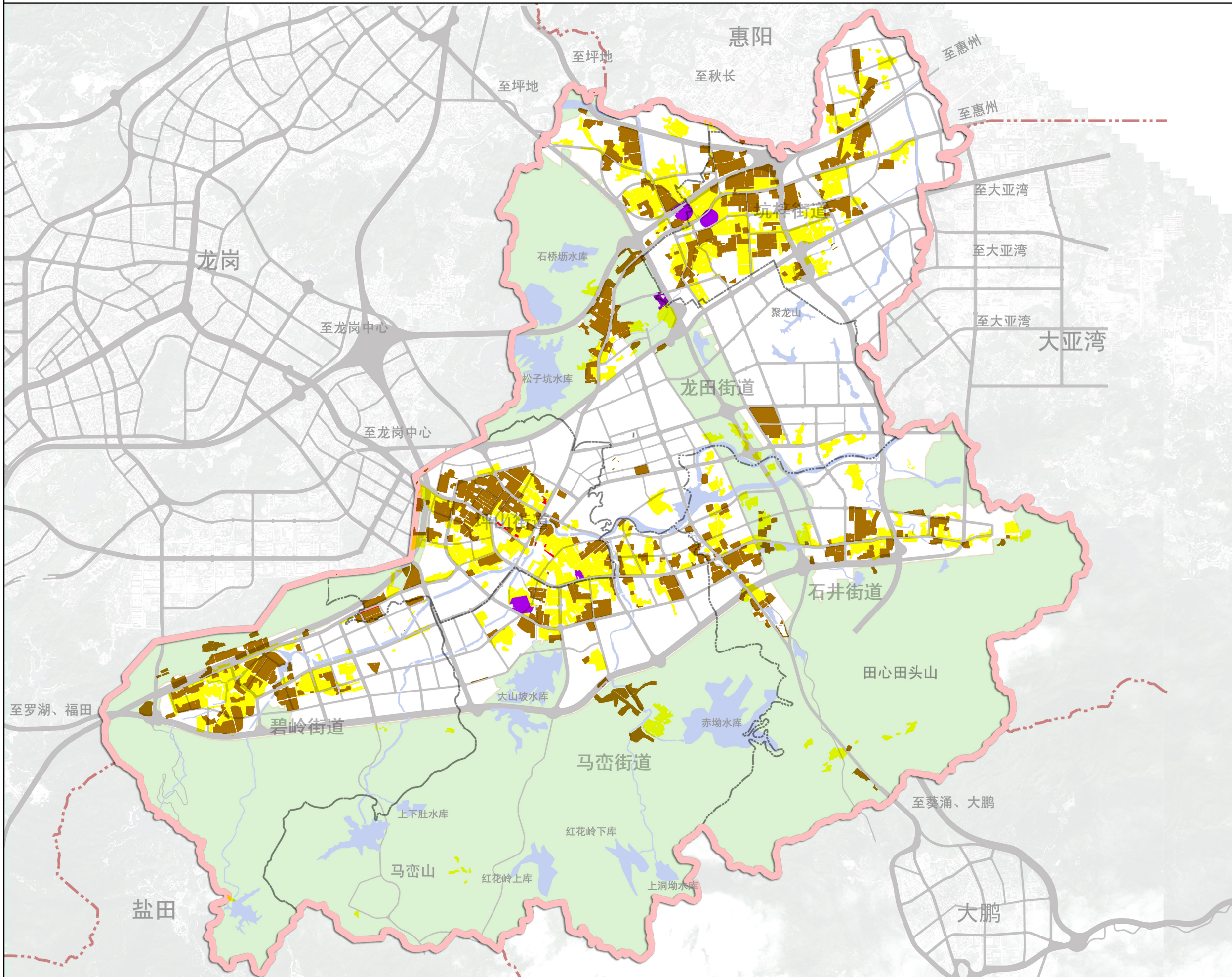
## 附图

- 1、更新潜力范围分布图
- 2、更新空间范围图
- 3、配套设施指引图
- 4、保障性住房与创新型产业用房配建指引图
- 5、交通市政支撑任务指引图
- 6、不宜拆除重建城中村范围图
- 7、更新片区统筹范围指引



# 深圳市坪山区城市更新“十三五”规划

更新潜力范围分布图



更新潜力规模表

编号	分区类型	规模(公顷)
1	城中村	871.86
2	旧商业区	3.22
3	旧工业区	836.14
4	历史风貌区	30.04
总计		1741.26

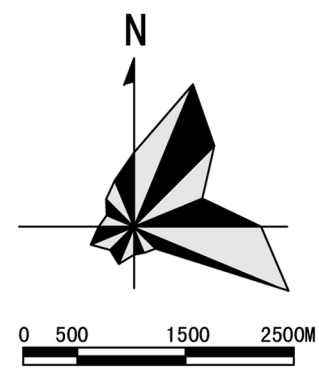
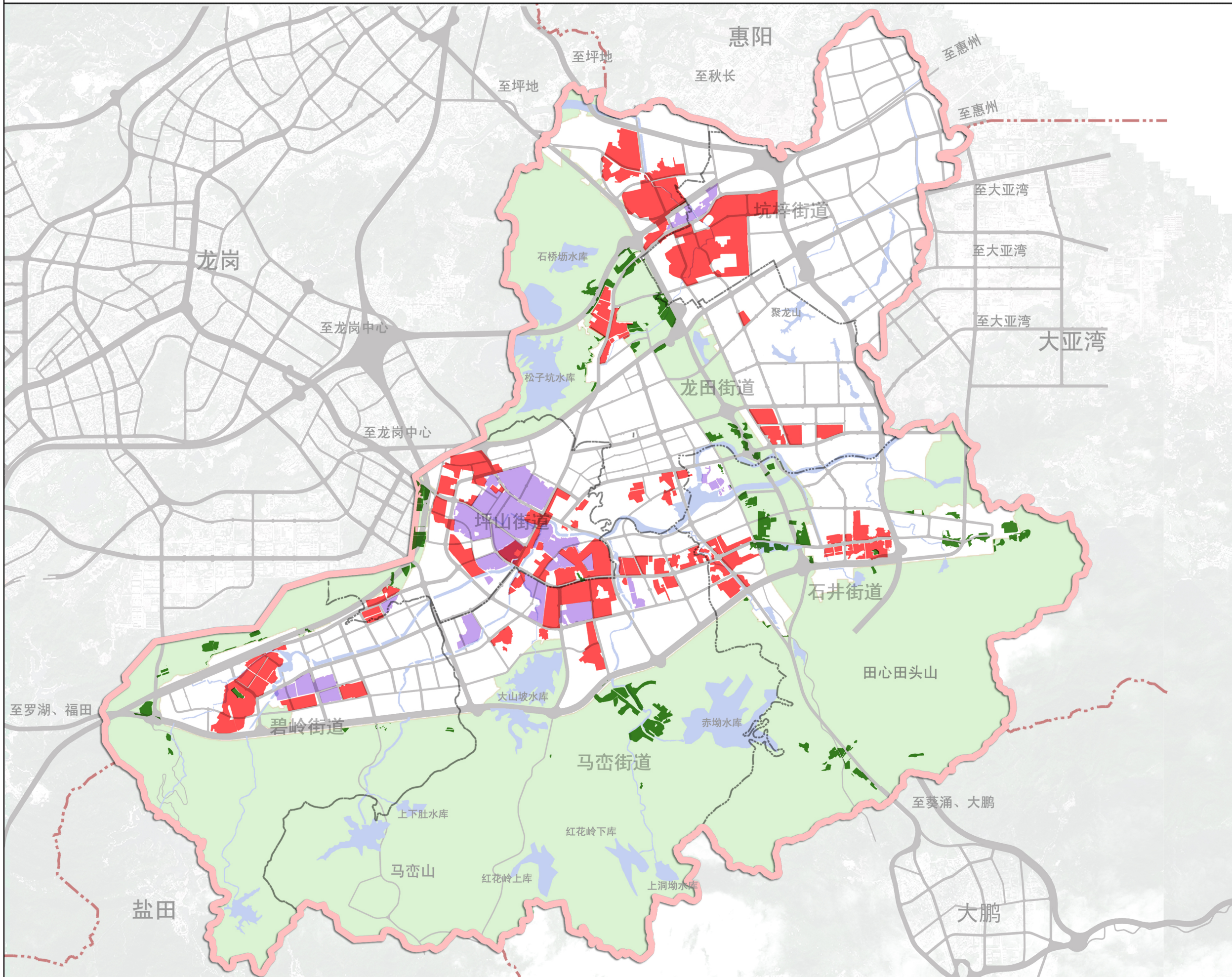
图例

- 城中村
- 旧商业区
- 旧工业区
- 历史风貌区
- 基本生态控制线



# 深圳市坪山区城市更新“十三五”规划

更新空间范围图



城市更新分区表

编号	分区类型	用地规模 (公顷)	占全市相应分区的用地规模 (公顷)
1	拆除重建类更新空间范围	978.80	608.20
2	综合整治类更新空间范围	199.99	
3	已批城市更新单元计划范围	340.42	

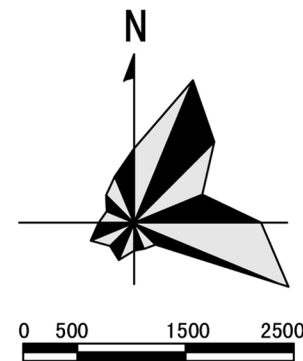
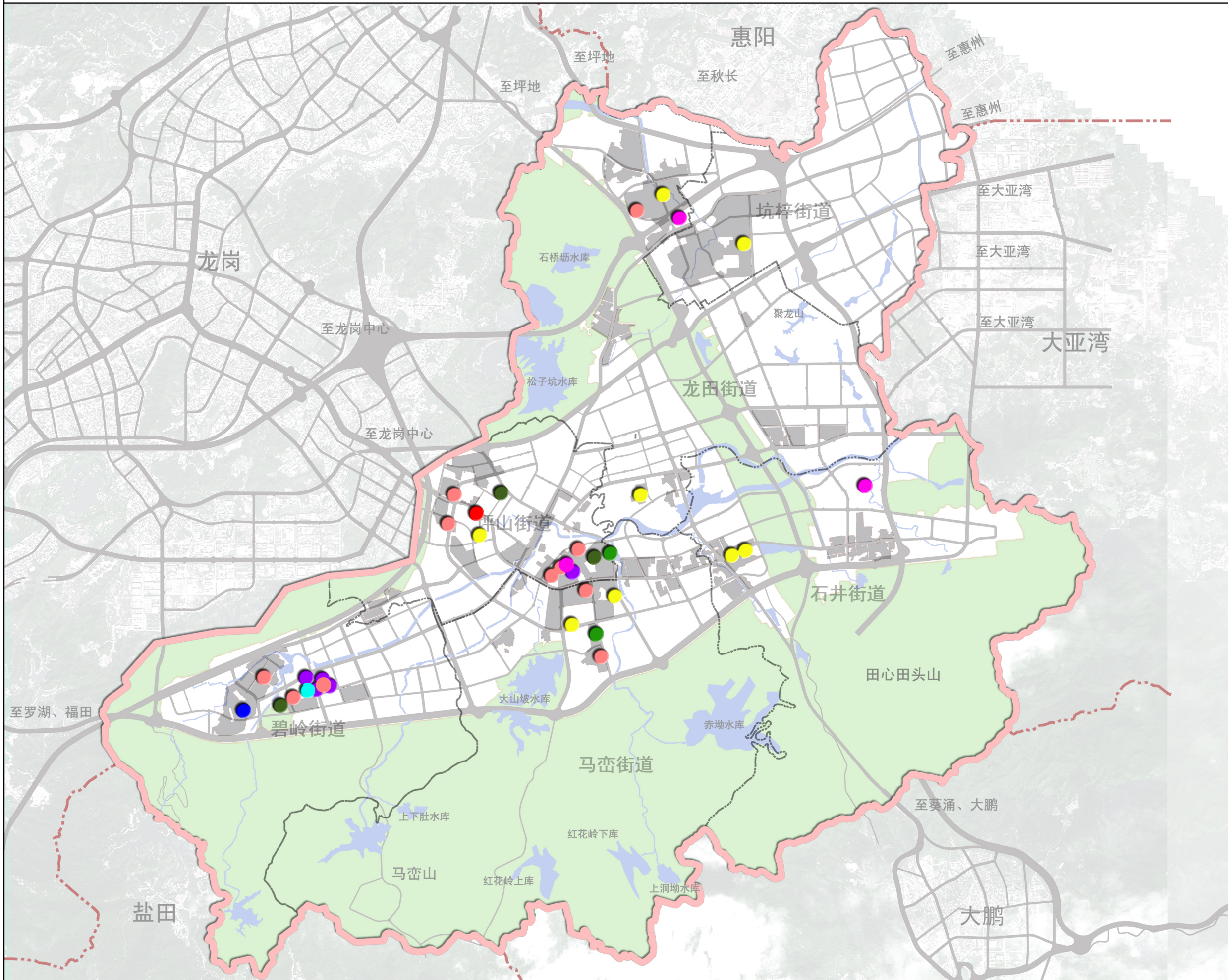
图例

- 拆除重建类更新空间范围
- 综合整治类更新空间范围
- 已批城市更新单元计划范围
- 基本生态控制线



# 深圳市坪山区城市更新“十三五”规划

## 配套设施指引图



### 配套设施街道分解表

编号	街道	类别	数量	备注
1	碧岭街道	教育设施	3	
		文体设施	1	
		文化遗产	4	
		消防设施	1	
		养老设施	1	
2	马峦街道	教育设施	2	
		文体设施	2	
		交通设施	1	
3	坪山街道	行政管理设施	1	
		医疗设施	1	
		教育设施	5	
		文体设施	1	
		交通设施	1	
		文化遗产	1	
		其他设施	2	
4	石井街道	文体设施	2	
		医疗设施	1	
5	龙田街道	医疗设施	1	
		教育设施	1	
		文体设施	1	
6	坑梓街道	文体设施	1	

注：图中设施落地位置仅为示意，以最终批准的更新单元规划为准。

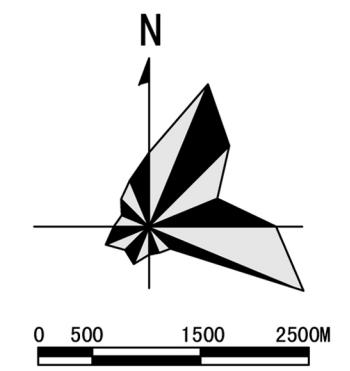
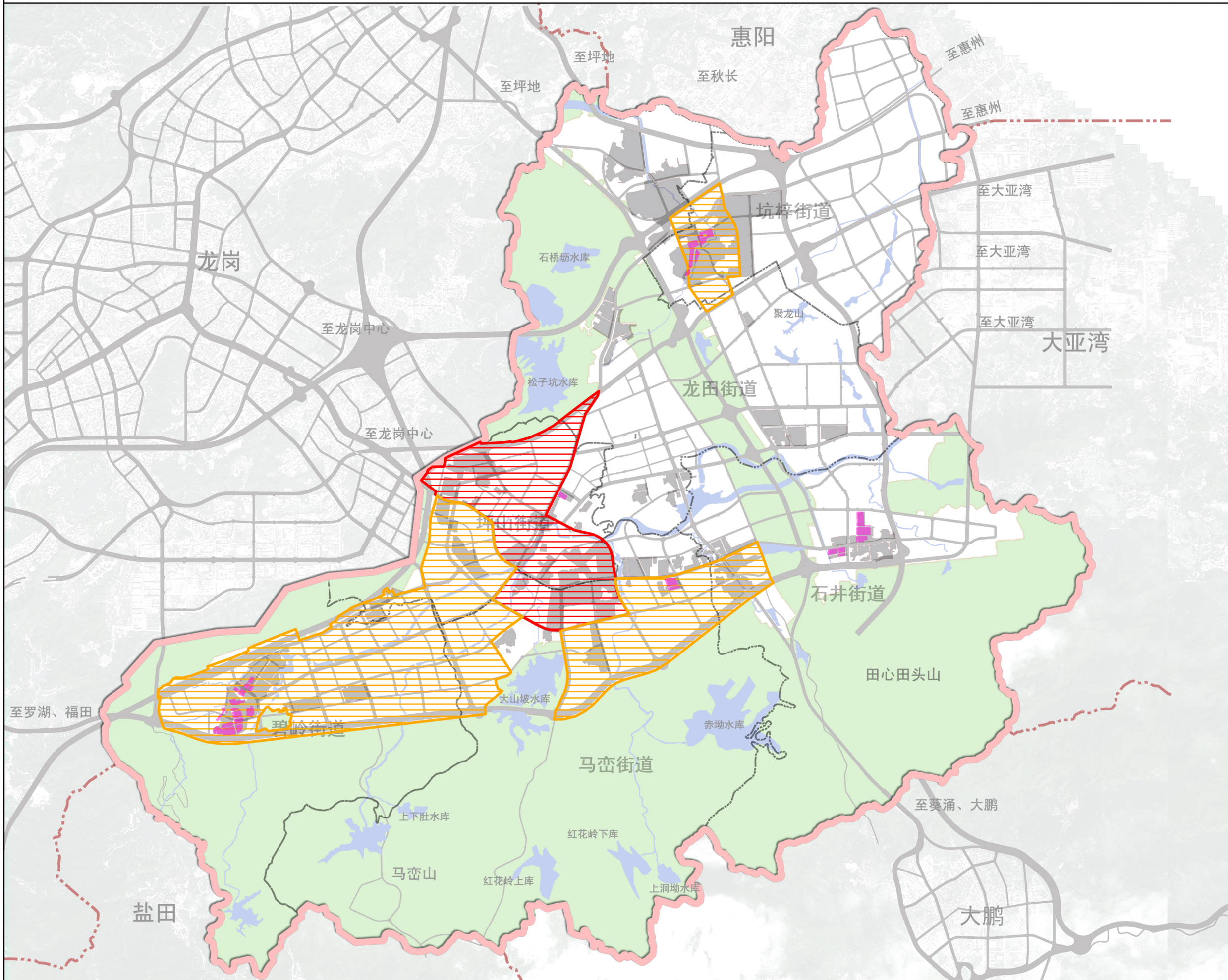
### 图例

- 行政管理设施
- 医疗设施
- 教育设施
- 文体设施
- 交通设施
- 文化遗产
- 消防设施
- 养老设施
- 其他未明确公共利益项
- 拆除重建范围
- 基本生态控制线



# 深圳市坪山区城市更新“十三五”规划

## 保障性住房与创新型产业用房配建指引图



“保障性住房”配建分解表





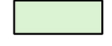
编号	街道	类型	规模(套)
1	坑梓街道	保障性住房	1700
2	坪山街道	保障性住房	3400
3	石井街道	保障性住房	500
4	碧岭街道	保障性住房	2000
5	马峦街道	保障性住房	1900
6	龙田街道	保障性住房	500

“创新型产业用房”配建分解表

编号	街道	类型	规模(平方米)
1	坑梓街道	创新型产业用房	4900
2	坪山街道	创新型产业用房	1500
3	石井街道	创新型产业用房	9200
4	碧岭街道	创新型产业用房	10500
5	马峦街道	创新型产业用房	1900

保障性住房配建区域以主管部门最新批准的分区范围为准

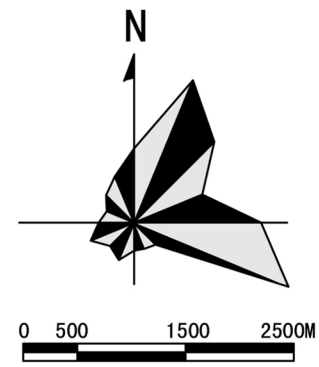
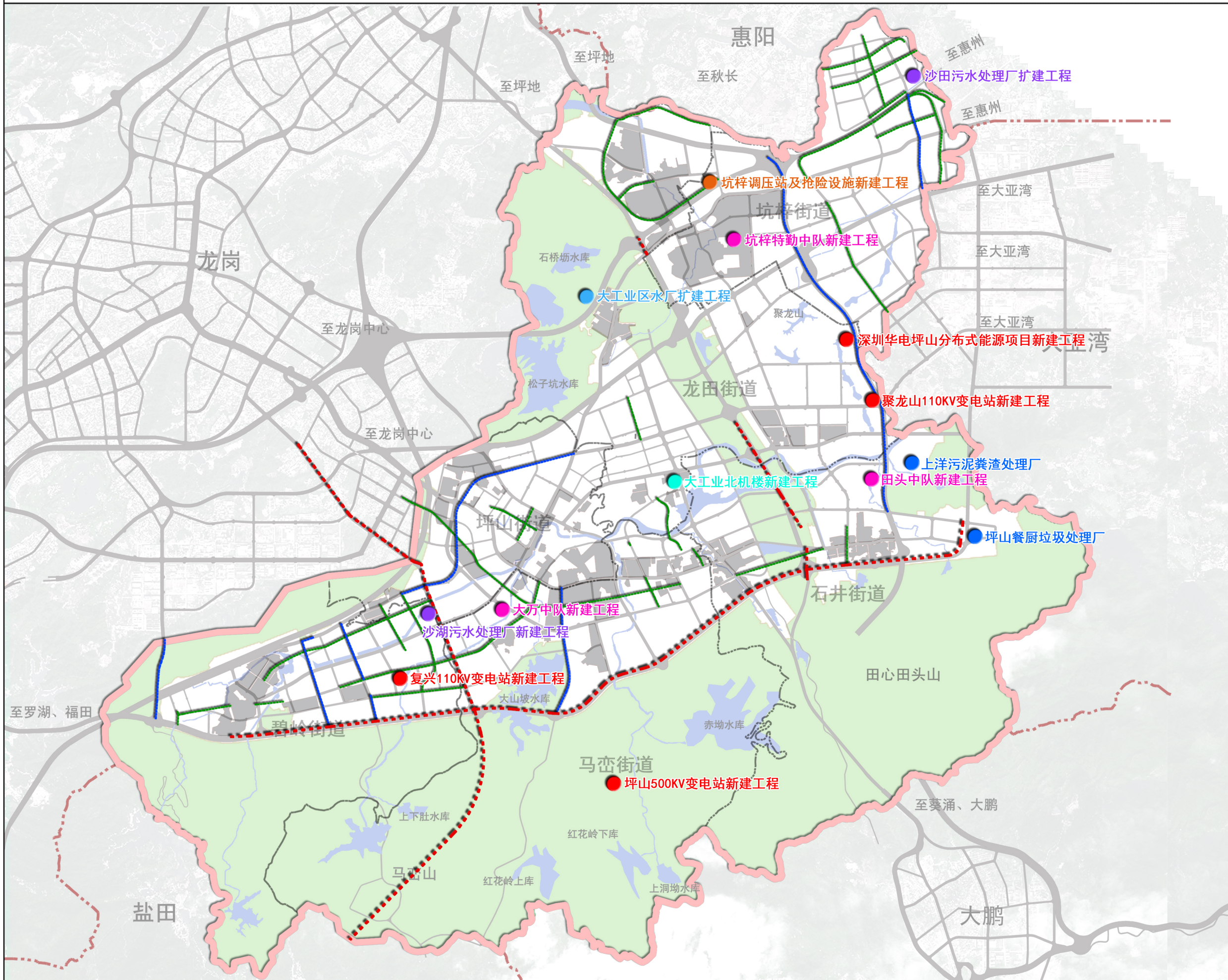
### 图例

-  保障性住房配建二类地区
-  保障性住房配建三类地区
-  创新型产业用房配建潜力地区
-  拆除重建范围
-  基本生态控制线



# 深圳市坪山区城市更新“十三五”规划

## 交通市政支撑任务指引图



注：1、交通市政支撑任务指引是以拆除重建类更新空间范围为基础，结合辖区内现状交通市政支撑评估情况，明确落实辖区内需要与城市更新同步推进的交通、市政类配套设施和管网，以及需要区政府优先于城市更新安排建设的交通设施和道路、市政设施和管网等内容。

2、图中设施落地位置仅为示意，以最终批准的专项规划为准。

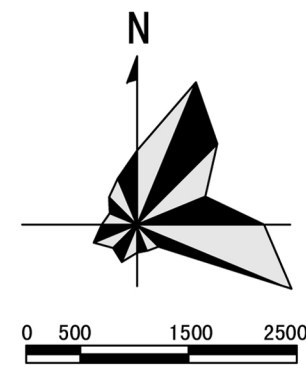
### 图例

- 给水设施工程
- 污水设施工程
- 燃气设施工程
- 环卫设施工程
- 消防设施工程
- 电力设施工程
- 通信设施工程
- 规划建设快速路
- 规划建设主干道
- 规划建设次干道
- 拆除重建范围
- 基本生态控制线





# 深圳市坪山区城市更新“十三五”规划

## 不宜拆除重建城中村范围图



本次规划划定“十三五”期间坪山区不宜拆除重建的城中村空间范围的用地规模约为139公顷。

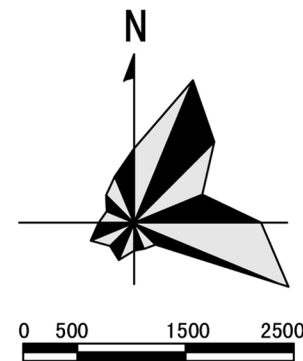
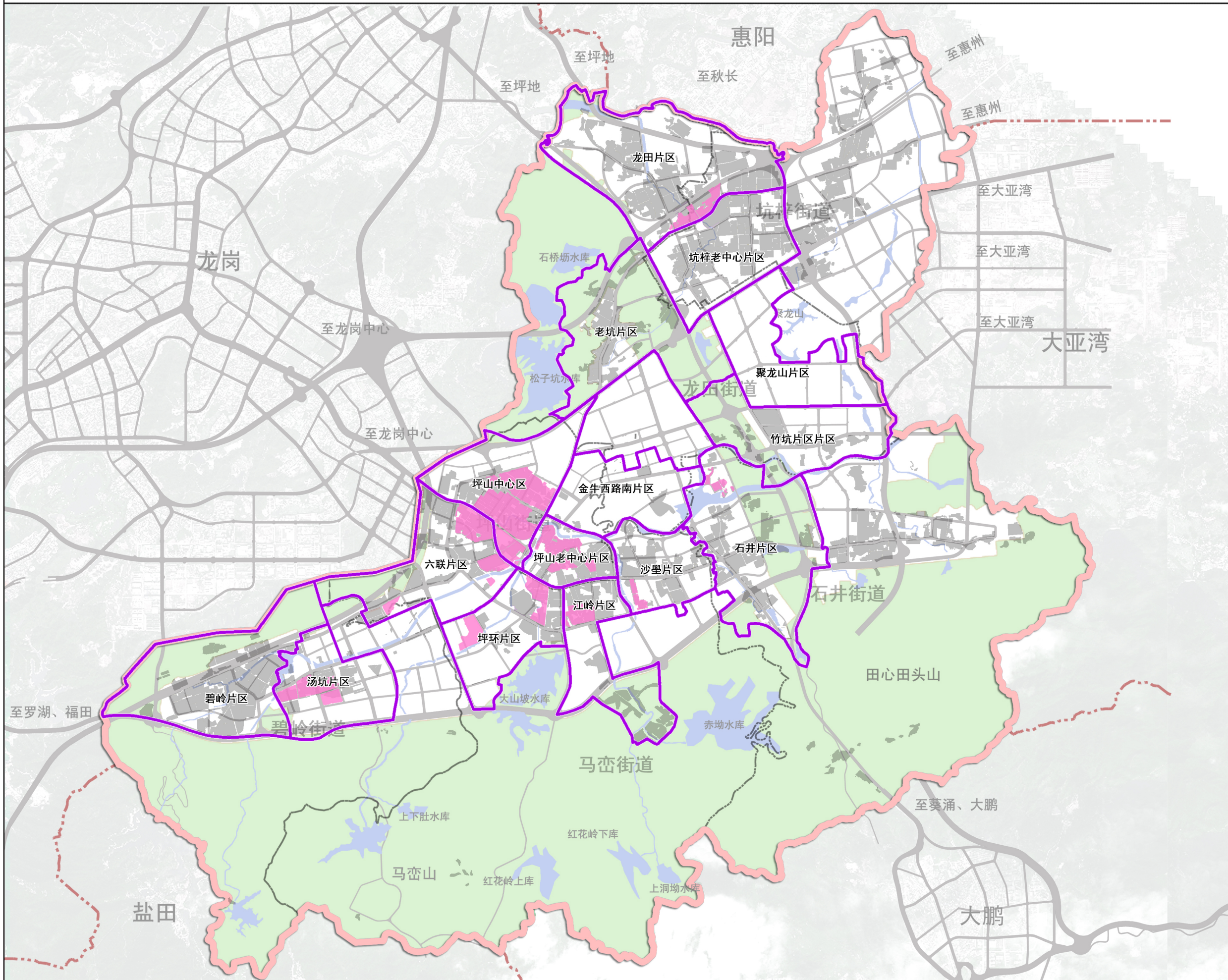
### 图例

-  不宜拆除重建的城中村范围
-  基本生态控制线



# 深圳市坪山区城市更新“十三五”规划

## 更新片区统筹范围指引



### 更新片区基本情况

片区名称	所属社区	面积（平方公里）
龙田片区	龙田、秀新	6.98
坑梓老中心片区	秀新	4
老坑片区	老坑	5.62
聚龙山片区	老坑	3.98
竹坑片区	竹坑	4.11
石井片区	石井	6.14
金牛西南片区	六和、南布	3.19
沙壘片区	沙壘	2.47
坪山中心区	六联	4
坪山老中心片区	六和	1.56
江岭片区	江岭	3.16
六联片区	六联	4.4
坪环片区	坪环	3.15
汤坑片区	汤坑	3.21
碧岭片区	碧岭	5.84

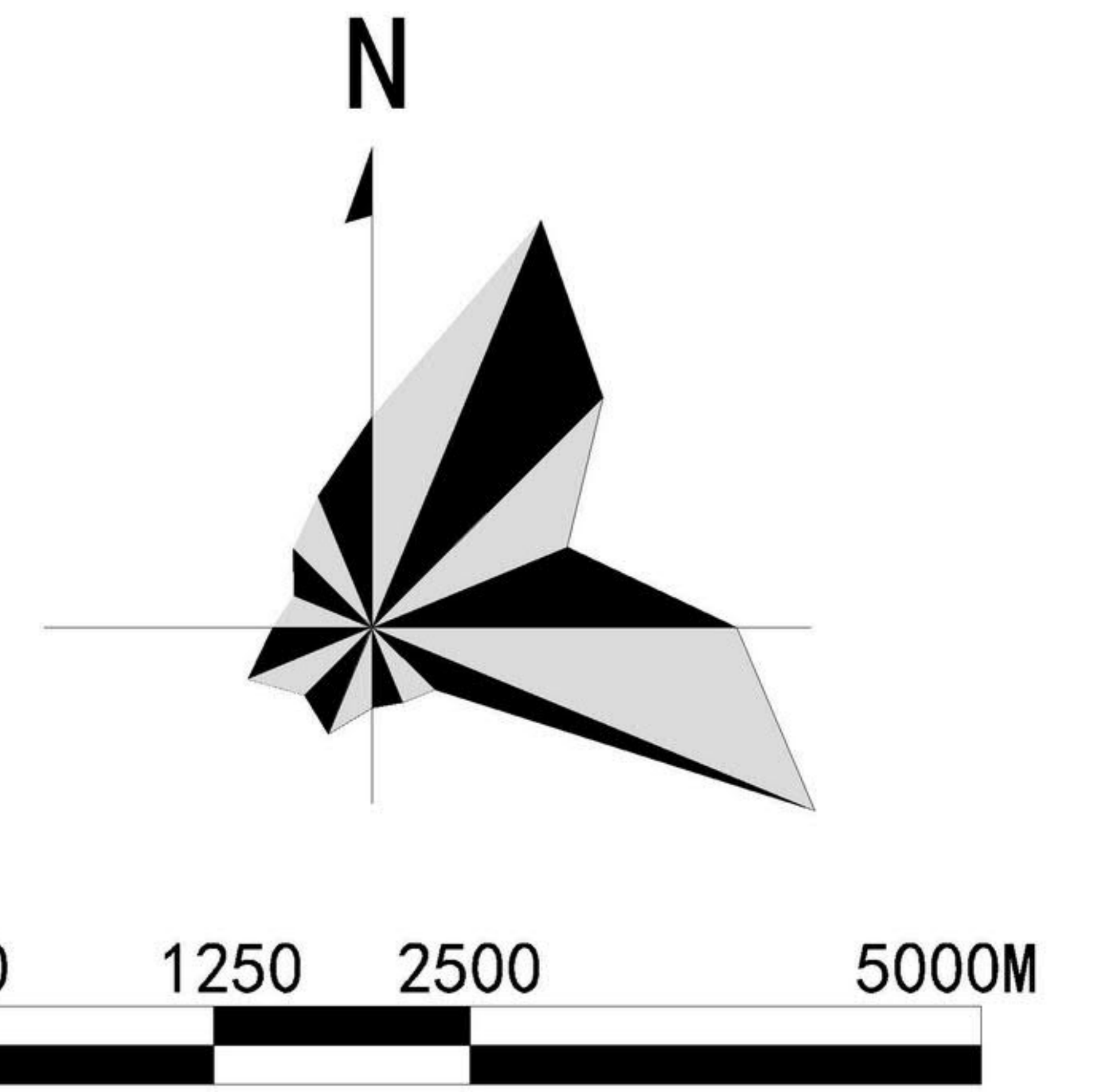
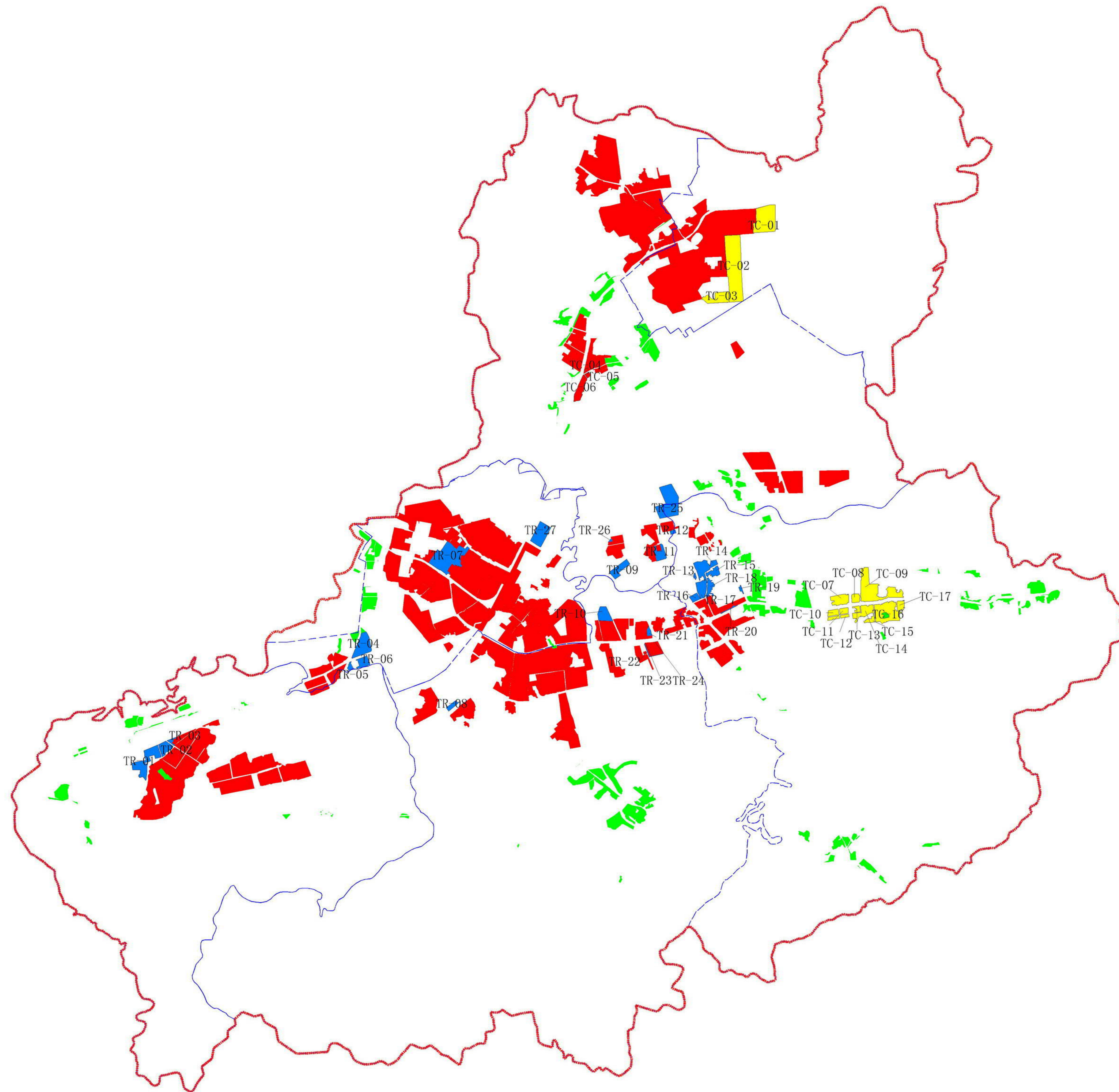
### 图例

- 片区统筹范围
- 已批计划项目
- 更新对象
- 基本生态控制线



# 坪山区城市更新“十三五”规划中期调整方案 (2019年11月公示)

更新空间范围图



## 图例

- 拟调入拆除重建类更新空间范围
- 拟调出拆除重建类更新空间范围
- 综合整治类更新空间范围
- 拆除重建类更新空间范围