

坪山区城市更新和土地整备“十四五”规划

（送审稿）

深圳市坪山区城市更新和土地整备局

二〇二三年

目 录

第一章 总 则	1
第一节 规划背景	1
第二节 规划依据	2
第三节 规划原则	2
第四节 规划范围	3
第五节 规划定位	3
第六节 规划期限	3
第二章 更新整備发展目标	4
第一节 更新整備总体目标	4
第二节 更新整備分项目标	6
第三章 更新整備规划策略	10
第一节 坚持“政府统筹、连片推动”，提升城区建设水平	10
第二节 坚持防止大拆大建，保护和活化历史文化资源	14
第三节 坚持“显山露水透绿”理念，塑造山水生态之城	17
第四节 坚持做好产业发展空间保障，提升国际竞争力	19
第五节 坚持“以人民为中心”思想，打造民生幸福城区	24
第六节 坚持高标准与前瞻性引领，加强基础设施支撑	30
第四章 规划结构与分区范围	35
第一节 城市更新和土地整備结构调控	35
第二节 更新整備潜力评估	36
第三节 城市更新空间范围划定	37
第四节 土地整備空间范围划定	37
第五节 更新整備融合区空间范围划定	38
第五章 行动方案与保障措施	40
第一节 合理制定年度计划	40
第二节 加强更新整備融合	41
第三节 积极探索政策创新	42
第四节 持续优化工作机制	43
第五节 强化监督考核机制	44
附图	46

第一章 总 则

第一节 规划背景

为全面贯彻落实习近平总书记重要讲话和指示批示精神，抢抓粤港澳大湾区和深圳建设中国特色社会主义先行示范区“双区驱动”重大历史机遇，深入践行新发展理念，严格落实中共中央办公厅和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》等文件精神，按照深圳建设现代化国际化创新型城市的总体要求，依据《深圳经济特区城市更新条例》《深圳市城市更新办法》《关于推进土地整备工作的若干意见》《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》《关于进一步优化土地整备项目管理工作机制的若干措施》等相关政策，以及《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》（以下简称《市更新整备“十四五”规划》）和《深圳市各区城市更新和土地整备“十四五”规划编制技术指引》的具体要求，以合理有序开展城市更新和土地整备工作，提升土地节约集约利用水平，加快东部中心建设，加速建成创新坪山、未来之城为目标，编制本

规划。

第二节 规划依据

本规划编制的主要依据包括：

- (1)《深圳市国土空间总体规划(2020-2035)》(草案)；
- (2)《深圳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五远景目标纲要》；
- (3)《深圳经济特区城市更新条例》；
- (4)《深圳市城市更新办法》；
- (5)《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》；
- (6)《深圳市城市更新办法实施细则》；
- (7)《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)》；
- (8)《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》；
- (9)《深圳市坪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》；
- (10)《坪山区国土空间分区规划(2020-2035)》(草案)；
- (11)其他相关规划及标准。

第三节 规划原则

本规划遵循“政府统筹、连片推动、民生优先、产业为

基”的原则。

第四节 规划范围

本规划范围为深圳市坪山区全域。

第五节 规划定位

本规划是指导坪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，是落实《坪山区国土空间分区规划（2020-2035年）》和《市更新整备“十四五”规划》的重要抓手，是《坪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》的重要组成部分，是指导坪山区城市更新与土地整备计划制定、规划编制以及项目实施的重要依据。

第六节 规划期限

本规划期限为2021-2025年。

第二章 更新整備发展目标

结合上层次规划确定的目标任务以及坪山的实际情况，综合确定坪山区的更新整備总体目标，细化更新整備用地规模、计划规模等分项目标。

第一节 更新整備总体目标

“十四五”是坪山区建设深圳东部中心、深圳高新区核心园区、深圳未来产业试验区的重要时期。未来五年，将深入贯彻习近平总书记重要讲话和指示批示精神，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，全面推进城市更新和土地整備工作，坚持生态优先，严格防止大拆大建，加大片区统筹力度，盘活规模成片低效用地，提升土地节约集约利用水平，推动城区高质量发展，为加快建成创新坪山、未来之城提供有力支撑。

城区品质达到中心城区水平。城区功能明显完善，结构显著优化；“1+7+N”重点片区内重要节点项目的开发建设初见成效、公共配套设施基本完成交付、路网框架基本成型；坪山中心区基本形成连续完整的城市界面，坪山大道中段核心商圈和坪山老城高品质住区基本建成，燕子湖片区建成优

美城市客厅；高新区园区建设水平显著提升；城区空间开展高标准规划设计，景观风貌品质达到深圳中心城区建设水平。

有机更新成效显著。做足“绣花功夫”，防止大拆大建，深化推进综合整治和有机更新，严格保护文保单位、历史建筑、古树名木等历史文化资源，充分发掘和活化历史文化资源，城区空间环境品质和人文魅力显著提升。

生态空间价值日益凸显。通过更新整备落实生态修复工作，在项目规划设计和实施中全面发掘生态资源价值，增补城市公园绿地，推广绿色发展理念技术，助力“绿水青山就是金山银山”实践创新基地建设。

产业空间稳步升级。保留提升 1000 公顷工业集中区域，结合综合整治提升园区环境与宜业水平。政府主导推动改造 260 公顷工业区。实现产业空间供给规模扩大，供给质量优化，产业空间的软硬件配套水平全面提升。

公共服务水平持续提升。通过更新整备大力增补基础公共服务设施，落实一批区域级大型公共服务设施，支撑公共服务供给规模和质量达到全市平均水平；增加住房供应规模，多渠道落实保障性住房供给，实现住房保障水平进一步提升。

基础设施支撑显著增强。以土地整备为主全面落实城际轨道和干线路网等区域级交通设施，以城市更新为主进一步

改善片区道路“微循环”与公共出行网络；保障市政基础设施用地，强化防灾减灾工程和公共安全防治设施建设，超前布局智慧基础设施，实现城市承载能力、城市韧性和智慧化水平提升。

第二节 更新整備分项目标

1. **有机更新目标：**坚定不移实施城市更新行动，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%。

2. **用地规模目标：**到 2025 年，全区城市更新和土地整備实施规模不少于 980 公顷。其中，力争实现直接供应用地 120 公顷和空间储备用地 500 公顷，完成综合整治用地不少于 360 公顷。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），以及通过土地整備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）；空间储备用地是指通过城市更新移交入库的用地，以及通过土地整備移交政府管理的用地（不含留用土地、征返用地、置换用地、安置房用地）。

3. 更新计划规模目标：有效发挥城市更新单元计划的管控作用，有序推进城市更新计划审批，科学调控计划规模。规划期内全区新增城市更新单元计划规模不超过 300 公顷。同时，控制新增“工改 M0”类更新单元计划规模不超过 5 公顷。

4. 产业发展目标：规划期内保留提升 1000 公顷工业区。整备及连片改造 260 公顷工业区，其中重点完成土地整备 200 公顷，大力推进连片改造 60 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。

5. 住房供应目标：加大住房保障力度，通过城市更新和土地整备持续稳定提供商品房、保障性住房。规划期内力争通过更新整备规划筹集保障性住房（含配套宿舍）面积不少于 55 万平方米，并力争通过土地整备完成不少于 120 公顷的居住潜力用地。

6. 设施配建目标：通过城市更新有效增加教育设施、医疗卫生设施、文体设施等公益性设施，提升公共服务能力。通过土地整备重点保障一批综合医院、高中等全区紧缺的大型公共服务设施用地，弥补民生短板；加快推动城际铁路、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；落实给排水、通信、环卫、电力等市政设施用地，

提升市政支撑水平。

全面落实市下达的城市更新和土地整備规模及配建指标要求（表 2-1）。直接供应用地规模、空间储备用地规模、“工改 M0”类计划用地规模、保障性住房（含配套宿舍）规划筹集规模、基础教育规划统筹实施用地规模、高中实施用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。

表 2-1：更新整備目标指标一览表

类别	序号	指标名称	单位	目标值	指标说明
用地规模	1	直接供应用地规模	公顷	120	下限值
	2	空间储备用地规模	公顷	500	下限值
	3	综合整治用地规模	公顷	360	下限值
更新单元计划规模	4	更新单元计划规模	公顷	300	上限值
	5	“工改 M0”类计划用地规模	公顷	5	上限值
产业发展	6	工业区保留提升区规模	公顷	1000	下限值
	7	产业空间整備区规模	公顷	200	下限值
	8	连片升级改造区规模	公顷	60	下限值
住房	9	保障性住房（含配套宿舍）规划筹集规模	万平	55	下限值

类别	序号	指标名称		单位	目标值	指标说明
供应				方米		
	10	居住潜力用地整备规模		公顷	120	下限值
公共服务设施配建	11	基础教育规划统筹实施规模	数量	所	15	下限值
	12		用地规模	公顷	22	下限值
	13		预计学位数	万个	2.3	下限值
	14	高中实施规模	数量	个	2	下限值
	15		用地规模	公顷	6.86	下限值
	16	综合功能整备区实施规模		公顷	170	下限值

第三章 更新整備规划策略

根据规划总体目标，制定包括提升城区建设水平、保障产业发展空间、塑造山水生态之城、打造民生幸福城区、加强基础设施支撑等五方面策略，指引城市更新和土地整備各项工作开展。

第一节 坚持“政府统筹、连片推动”，提升城区建设水平

“十四五”期间，充分运用更新整備两种手段，强化政府引导作用，加强更新整備项目整体统筹，实现从传统“建小区”向统筹“建城区”转变。加速中心城区发展，提升中心城区服务能级，并以“1+7+N”作为重点片区，全面提升空间品质、优化城市形态。

1. 推动统筹片区整体规划实施

有序推动统筹片区内城市更新和土地整備工作，统筹片区内更新整備项目严格依照统筹片区对应的国土空间规划单元管控要求和法定图则控制要求推进实施。

统筹片区内鼓励融合城市更新、土地整備等多种存量用地开发手段，破解拆迁难题、平衡各方利益、优化资源配置，实现公共利益最大化。科学制定统筹片区内拆建比和搬迁补偿安置标准，形成统一透明、公平公正的利益分配规则，控

制更新整備成本。统筹片区内合理安排开发时序和空间腾挪，促进大型公共设施、生态廊道和产业项目率先落地，加快重要节点的开发建设，推动高品质空间快速成型。

2. 提质增效加速推进中心区和重点片区发展

加强坪山中心区的城市更新和土地整備力度，提升居住品质，完善公共配套。加快推进中心区内规划方向为商业、办公、研发办公的更新整備项目实施，提升中心区服务能级和对周边地区的辐射能力。

以对提升城市功能和形象有较大作用的“1+7+N”重点片区，作为实施更新整備的重点地区。其中，以城市更新为主导实施方式的片区11个；以土地整備为主导实施方式的片区2个，以沙田（二期）土地整備利益统筹项目、田心社区整村土地整備利益统筹（含树山背）项目、田头土地整備利益统筹项目为主推进土地整備实施。

重点片区内更新整備主导方向与国土空间规划功能分区相协调。燕子湖片区、坪山老城片区、站前商务区等以居住生活和综合服务功能为主，重点优化配套服务、建设品质宜居城区；龙田片区、高新北片区、高新南片区等以工业发展功能为主，重点增加产业空间供给、支撑未来产业布局，并与临深地区共建“人-产-城”融合的产业 development 高地。

表 3-1：城市更新主导实施重点地区基本情况

编号	片区名称	主导方向指引
1	燕子湖片区	居住生活、综合服务
2	燕子湖拓展片区	居住生活
3	站前商务片区	交通枢纽、综合服务
4	坪山老城片区	居住生活
5	碧岭片区	工业发展、居住生活
6	龙田片区	工业发展、居住生活
7	坑梓片区	综合服务、居住生活
8	坪环片区	科创发展
9	六联西片区	居住生活
10	江岭片区 (标准单元 20)	居住生活
11	江岭片区 (标准单元 25)	工业发展
12	金沙片区	科创发展、居住生活
合计		—

表 3-2：土地整备主导实施重点地区基本情况

编号	片区名称	土地整备范围规模	对应项目
1	高新北片区	101	沙田（二期）土地整备利益统筹项目
2	高新南片区	356	田心社区整村土地整备利益统筹（含树山背）、田头土地整备利益统筹项目
合计		457	—

3. 强化城市设计与空间形态管控

按照“显山露水、疏密有致、功能平衡、铸造精品”的理念，加强片区尺度的整体城市设计研究，并在城市设计中注重控制建筑高度，以保持坪山“低密度”的空间形态特色。除增建必要的公共服务设施和存量低效用地盘活外，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。

燕子湖片区、站前商务区等重点区域加强落实相关规划的城市设计管控和引导内容，按照高标准建设具备特色的城市客厅和城市门户。坪山河流域加强整体城市设计研究和规划统筹，对涉及坪山河两岸天际线的项目加强落实整体城市设计管控要求，特别是建筑高度、建筑色彩和临河界面的控制要求，确保坪山河沿岸形成高低错落、疏朗有致、视觉协调、富有韵律感的城市天际线。鼓励城市更新项目主体之间协同开展相邻公共区域的设计，促进不同项目之间的空间协调，共同营造高品质城市公共空间。

第二节 坚持防止大拆大建，保护和活化历史文化资源

“十四五”期间，更新整备严格落实防止大拆大建和保

护历史文化资源有关要求，深入推进环境综合整治，严格保护历史文化资源，积极推进历史文化资源活化利用，做好历史文化保护传承，优化城区软环境，提升文化感知度，丰富坪山人文内涵。

1. 深化推进综合整治和有机更新

避免不必要的拆除重建，在城市更新和土地整备利益统筹计划立项阶段，加强项目评估，从源头上防止大拆大建。深化推进综合整治，“以人为本”开展微设计、微改造，营造微景观。推动保留提升区内旧工业区综合整治，鼓励综合运用加建、改扩建、局部拆建等手段调整产业用地容积，提升园区软硬件环境，高标准配置产业基础设施、配套服务设施，优化生产环境；积极引入专业化市场主体开展企业招引和园区运营管理，服务企业和产业人口，全面提升产业园区宜业水平，助力产业业态迭代升级。深化推进城中村综合整治，提升人居环境，完善配套设施，将保留的城中村转化为现代化宜居家园。支持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，发展绿色经济，提高民生幸福水平。同时积极探索以综合整治为主、多种手段融合的复合式有机更新模式。

2. 严格保护古树名木与历史文化资源

城市更新和土地整备要严格保护古树名木及其自然生境，禁止砍伐和迁移古树名木、大树，呼吁市民爱护古树名木，传承历史文化。加强古树名木资源核查，最大限度避让古树名木，并积极采取有效管护措施进行系统保护和利用，恢复古树名木（含风水林）保护范围，改良生境，实施复壮，促进其与城市公共空间和谐共存。

城市更新和土地整备要严格落实文物保护规划及文物保护单位 and 未定级不可移动文物的相关法律法规保护要求。加强核实涉及历史风貌区、历史建筑 and 传统风貌建筑等保护对象（包含线索）的情况，涉及保护对象的更新整备项目应严格按照《深圳市历史风貌区和历史建筑保护办法（试行）》和《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》开展评估论证 and 保护规划编制等工作。积极运用综合整治手段改善现有文物保护单位建设控制地带、历史建筑周围必要的风貌协调区域的空间环境，使建筑物 or 构筑物在形式、高度、体量、色调等方面与文物保护单位 or 历史建筑保持风貌协调。

实行动态开放的文化遗产保护策略，拓展保护内容 with 保护范围，更新整备项目在实施拆除重建之前严格开展历史文

化资源调查和评估，积极发掘保护名录之外潜在的历史文化资源，主动留存各时期历史印记。具有一定的历史文化价值、建筑艺术价值或者科学技术价值，满足有关规定确定的认定条件的潜在历史文化资源，可申请纳入候补名录，并依照有关政策落实容积奖励或者容积转移。

3. 推进历史文化资源活化利用

推广“文物保护+文化服务/文创空间”的历史文化资源保护与活化利用模式，针对坪山现存的客家围屋、祠堂及古村落等等历史文化资源，综合运用多样化的有机更新手段，引入文化创意、文化休闲、文化服务等功能，形成多样的公共活动空间，创造城市文化场所，打造特色街区 and 社区，实现历史文化保护与社区经济社会发展的双赢。重点活化沿坪山河分布的客家围屋建筑，整合优质历史文化空间，与滨河景观空间共建坪山“历史文化长廊”。

第三节 坚持“显山露水透绿”理念，塑造山水生态之城

“十四五”期间，践行“绿水青山就是金山银山”的理念，在更新整备各阶段全面落实绿色低碳发展要求，与生态修复工作充分结合，加强生态环境保护，优化生态空间格局，增加绿色开敞空间，促进山水城人融合。

1. 配合推进生态修复工作

通过城市更新和土地整备推动生态红线、蓝线、绿线等生态空间内的建设用地清退，积极探索“整村搬迁”模式腾退现代都市农业观光带中高压走廊下的村落，增补生态斑块，贯通生态廊道，完善生态空间格局。在城市更新和土地整备规划阶段，落实生态修复相关要求，引导和规范更新整备项目开展水环境和水循环修复、绿地修复、山体修复等工作，恢复生态功能，提升生态质量。推进受污染耕地和建设用地管控修复，强化土壤风险管控和治理修复工作。充分彰显坪山水资源优势，推进金龟河、龙岗河流域短小支流、田脚水和田头河综合整治工程的房屋征收工作，深化治水提质，并加强水处理设施和管网建设，全面改善坪山水环境。

2. 促进生态资源景观化

显山露水，充分发掘生态资源景观价值，加强生态资源服务功能，增进城市空间与生态空间的和谐交融，彰显坪山水特色。重点聚焦马峦山、田头山、聚龙山、燕子岭等山林资源，以及坪山河、燕子湖等河流湿地资源，周边更新整备项目注重充分结合生态资源规划设计绿色开敞空间，增加城市公共活动场所，增进生态资源的可见度、可感度，提升

生态空间的可达性、趣味性，助力坪山实现开门见山、推窗见绿、出门亲水的生态文明建设目标。加强城市微空间更新改造，建设“口袋公园”、社区体育公园、街头广场，打造微空间、微绿地体系，拓展城市生态空间。

3. 坚持开展低碳绿色更新

城市更新和土地整备严格落实林地用途管制制度，不占或少占林地，确需占用的应加强必要性与可行性研究，并符合办理永久占用林地手续的要求。贯彻落实国家“碳达峰、碳中和”重大决策，在更新整备项目计划、规划、实施管理的全过程中践行低碳、循环、低冲击等绿色发展理念与技术，稳定现有生态系统碳汇能力，推进实施生态系统增汇工程。提高更新整备过程中废弃物利用水平，降低污染物排放，提高能源利用效率。全面推广绿色建筑和装配式建筑，更新整备新建建筑全面执行绿色建筑标准，并加强审查是否符合绿色建筑标准，在综合整治工作中积极对既有建筑进行绿色化改造。

第四节 坚持做好产业发展空间保障，提升国际竞争力

“十四五”期间，遵循以产业创新资源带动城市发展的思路，以稳定实体制造空间、推动产业优化升级为目标，切

实落实产业发展相关政策要求，聚焦全市“20+8”战略性新兴产业和未来产业集群，做好产业转型升级和高端产业落地的空间保障,促进产业发展能级与质量的提升，支撑坪山创新创业高地建设。

1. 引导工业区保留提升区稳步发展

落实《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》要求，将全区现状建设条件较好、建成时间较短、产出效益较高的 1000 公顷工业集中区域纳入保留提升区，予以长期锁定，稳固对坪山及深圳具有战略性、支撑性意义的实体产业空间，形成预期稳定、成本优势明显、集约高效的先进制造业集聚区，保障实体经济发展。

保留提升区主要位于坪山东部的竹坑、综合保税区、沙田、金沙等片区，重点为新能源汽车、生物医药、新一代信息技术等产业发展提供空间保障。保留提升区内用地规划期内原则上不纳入拆除重建类城市更新单元计划和土地整备计划。保留提升区空间范围因城市发展需要，如符合公共利益项目需要的、法定图则或其他法定规划改变用地主导功能的、确需开展建设用地清退与生态修复的、区政府研究决策确需通过拆除重建进行产业升级改造的，可按年度对保留提升区空间范围进行局部调整。保留提升区局部调整应制定占

补平衡方案，原则上年度调整规模不大于全区保留提升区规模的 5%，五年累计调整规模不大于全区保留提升区规模的 15%。

表 3-3:工业区保留提升区划定方案

街道名称	划定范围（公顷）
坑梓	328.5
坪山	6.4
马峦	223.0
龙田	444.7
石井	1.7
合计	1004.3

2. 推进旧工业区整备与连片改造

将工业区保留提升区外规划主导功能为工业、现状产业发展水平滞后、合法用地比例较低、建筑质量较差、开发强度较低、用地规模较大的连片区域整体纳入工业区土地整备区和连片改造区范围，由政府主导实施成片连片改造。辖区内共划定 2 个土地整备区，1 个连片改造区，划定面积合计约 440 公顷，主要位于龙田街道北部和碧岭街道西北部，重点为未来产业、生命健康产业发展提供空间支撑。土地整备区与连片改造区应保持工业主导地位，以产业发展升级为导

向，高标准开展规划研究，并加强规划与实施统筹。

规划期内，土地整备区内约 200 公顷用地由政府主导实施土地整备，连片改造区内约 60 公顷用地由政府主导制定实施方案，统筹开展规划研究，引入有实力的园区平台型企业进行再开发与运营管理。通过政府主导成片连片改造，建设一批大规模、硬件设施高标准、软性服务高质量、世界一流的产业空间，保障本土优质企业的扩大生产与转型升级需求，并支撑战略性新兴产业和未来产业在坪山布局。

表 3-4:工业区土地整备区与连片改造区划定方案

所在街道	类型	划定范围（公顷）
石井	工业区土地整备区	55.2
龙田		280.4
碧岭	工业区连片改造区	104.3
合计		439.9

3. 加强旧工业区更新结构调控

合理调控“工改其他”的节奏和时序，探索“工改其他”与“工改工”项目联动实施机制，针对规划为商业或居住功能的连片旧工业区，制定城市更新和土地整备利益平衡政策，以等价补偿和多赢为原则，引导市场合理预期，贡献一定比例的产业用地用于产业发展。引导“工改其他”集中布局于

碧岭、坪山中心等以城市综合服务或产业生活配套为主导功能的地区。

贯彻全市控制产业空间类商办化的要求，规划期内控制“工改M0”拆除重建类更新单元计划新增规模不超过5公顷。加强“工改M0”类更新项目的空间布局引导，规划期内的市场自主申报的“工改M0”类更新单元计划项目须符合全市确定的“工改M0”空间引导规则，并向高新南、高新北等已明确以研发创新为产业发展导向的区域集中布局。以政府主导形式申报的“工改工”项目和土地整备利益统筹项目留用土地内涉及的M0用地规模，按《市更新整备“十四五”规划》要求管控。在项目规划实施中，按照城市更新相关规定配建创新型产业用房。

4. 创新优化产业空间改造模式

探索旧工业区存量开发新模式，融合城市更新和土地整备两种政策工具对旧工业区进行“混合型、复合化”改造。探索建立旧工业用地增值收益分配机制，“肥瘦搭配”平衡项目经济利益。大力推进村属工业区升级改造，综合运用现状整治、提容和拆除重建等多种路径，通过政府统筹规划、国企与市场专业团队运作的方式进行统一开发建设和运营管理，有效盘活社区存量低效产业空间，全面提升旧工业区

的产业空间规模、品质和产业发展能级。

结合全市“20+8”战略性新兴产业和未来产业集群规划对坪山的产业布局指引，提升更新整備新供应产业空间的定制化水平。产业类更新整備项目提前对接产业引进项目，围绕项目和产业集群发展需求开展产业建筑和产业园区规划设计，实现产业空间供给精准匹配产业发展需求。通过更新整備着力完善产业配套服务，包括服务产业发展的生产配套和服务产业人员需求的生活配套，高标准建设“产业社区”。加强产业发展与城市建设的互动，以产业空间升级聚集优质产业创新资源，进而推动城区整体发展水平的提升。

第五节 坚持“以人民为中心”思想，打造民生幸福城区

“十四五”期间，坚持“以人民为中心”的发展思想，对照民生“七优”要求，加大社会民生领域补短板力度，提升基础公共服务设施配套标准和服务质量，保障大型公共服务设施落地，加大住房供应，切实改善人居环境，全面提升民生幸福水平，满足人民日益增长的美好生活需要，实现“产-城-人”向“人-产-城”的发展路径转变。

1. 完善基础公共服务体系

加快推进基础公共服务设施薄弱地区的城市更新和土

地整備立项工作。加强社区级服务设施建设，进一步提高托育机构、幼儿园、中小学、社康中心等社区级公共服务设施在城市更新中的配建力度，推动基础公共服务均等化。鼓励整合各种类型用房的配建要求，规划建设社区服务综合体，集中布置管理服务、便民生活、文化休闲、医疗卫生、幼托教育、社区养老等设施，助力创建全龄友好型城区。

着力保障基础教育学位，加大更新整備对基础教育设施用地的保障力度，重点推进国家审计署重点关注的 138 处规划未建学校用地落实，加快推进更新整備项目规划教育设施的实施落地。规划期内，严格落实《市更新整備“十四五”规划》要求，通过城市更新和土地整備谋划基础教育设施用地不少于 16 所，涉及用地规模 33.9 公顷。

表 3-5：基础教育设施规划指引

街道	类型	用地面积 (公顷)	项目名称/所在地块
坪山街道	小学	1.2	坪山中心（老城）地区 02-07
	小学	1.4	坪山中心（老城）地区 07-12
	初中	2.2	坪山中心区 DY02-01-14/DY02-02-12
	初中	1.3	坪山中心区 DY01-01-10
	小学	1.9	沙湖-碧岭地区 18-01
	九年一贯制	2.8	宝龙东-新布地区 09-08
	小学	1.3	宝龙东-新布地区 09-18
	九年一贯制	2.5	出口加工区地区 07-03-04
龙田街道	小学	1.6	竹坑地区 02-02-03
龙田、坑梓 街道	小学	1.9	坑梓中心及老坑地区 DY02-02

街道	类型	用地面积 (公顷)	项目名称/所在地块
坑梓街道	小学	1.2	坑梓中心及老坑地区 10-17
	九年一贯制	4.0	沙田九年学校
碧岭街道	九年一贯制	2.8	沙湖-碧岭地区 12-06
	九年一贯制	2.7	沙湖九年学校
	小学	1.8	沙湖小学
石井街道	九年一贯制	3.3	田心九年学校
合计	16 所	33.9	

加快结合更新整備项目增补社区健康服务中心，规划期内全区力争通过城市更新和土地整備保障不少于 8 处、合计不少于 8000 平方米的社区健康服务中心新、改、扩建用房。加快结合更新整備项目配建托育机构，规划主导功能为居住的更新整備项目严格按有关要求配建，规划主导功能为商业或研发办公的更新整備项目结合需求适当配建。

2. 保障大型公服设施用地

统筹运用城市更新和土地整備多种政策工具，加快落实大型公共服务设施用地，并确保公共服务设施优先或同步于更新整備项目实施。加大政府对落实重大公共服务设施用地的政策倾斜与资金保障，强力推进市区级公共服务设施的 land 整備工作。统筹国有未出让用地、更新项目的移交用地和清退用地，进一步扩大高中、医疗、文体设施配套规模，提升坪山公共服务设施整体水平和区域辐射影响力。

规划期内，全区通过城市更新和土地整备保障不少于2所高中的用地，涉及用地面积6.8公顷。谋划通过土地整备供应深圳自然博物馆用地，涉及面积2.2公顷。

表 3-6：大型公共服务设施规划指引

设施类型	设施名称	数量	用地（公顷）	区位	备注
高中	坪山高中园	1	4.1	沙湖-碧岭地区 20-06-01 地块	市下达任务
	市三十八高	1	2.7	龙田-沙砾地区 04-09 地块	市下达任务
大型文体设施	深圳自然博物馆	1	2.2	燕子岭及石井地区 06-07 地块	
合计		3	9.0		

3. 稳步提升住房供应水平

持续发挥更新整備在新增住房供应方面的重要作用，加大土地整備对住房用地供应的支撑，切实改善人居环境，为坪山居民提供优质的居住空间。

稳定商品住房供应水平，加快推进城市更新和土地整備项目实施，规划期内通过拆除重建类城市更新和土地整備居住用地供应相结合的方式，力争实现新增供应商品住房建筑面积约 300 万平方米，重点布局于国土空间分区规划确定的品质居住活力区。

加快土地整備利益统筹项目留用土地供应，推进人才安居地块的房屋征收工作，完成综合功能整備区规划研究和功能调整，落实居住潜力用地的收储和供应，提升居住用地供

应规模。规划期内，通过土地整備完成不少于 120 公顷的居住潜力用地。

4. 多渠道筹集保障性住房

加大保障性住房新建、配建、筹集力度，调整住房供应结构，合理优化保障性住房空间布局，满足多层次、多样化的居住需求。结合居住潜力用地整備增加保障性住房用地供应。更新整備项目严格执行保障性住房配建相关规定，保障配建规模，规划期内力争运用多种方式筹集各类保障性住房（含配套宿舍）建筑面积不少于 55 万平方米。强化保障性住房对产业发展的支撑力度，着力保障重点产业项目员工的住房需求。

充分发挥城中村住房保障功能。控制以居住为主导功能的城中村实施拆除重建，积极探索城中村规模化租赁，经规模化租赁改造且符合条件的，可纳入保障性租赁住房，承担住房保障功能，弥补保障性住房缺口，为中低收入和青年人群提供低成本可负担的居住空间。

产业用地适度配建保障性住房。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等要素，在改造方向为新型产业用地的更新项目中可依政策安排保障性住房用地，对于符合相关政策的“工改保”潜

力用地，可在充分论证必要性后依政策立项实施“工改保”类城市更新。

加强保障性住房配建空间布局引导。优化保障性住房和配套宿舍空间布局，重点布局于国土空间分区规划确定的产业居住配套区。高等院校、大型科研机构及高新区核心园区周边以配建保障性租赁住房为主，轨道交通站点等交通便利地区以配建公共租赁住房和保障性租赁住房为主，产业园区内以配建配套宿舍为主。

第六节 坚持高标准与前瞻性引领，加强基础设施支撑

“十四五”期间，落实上层次规划及相关专项规划任务要求，以提高城市基础支撑能力为目标，有序推动坪山城市综合交通体系完善、市政基础设施建设和安全保障能力提升。

1. 加快完善综合交通设施

以土地整备为主要手段加快城际轨道、干线路网等大型区域交通基础设施用地落实。加大征迁力度，加快落实深汕铁路、深大城际、深惠城际大鹏支线等铁路沿线，以及沈海高速深汕西段、外环高速公路、坪山大道、外环快速路等公路和重要主干道的新建或改扩建工程的用地。加速完成轨道14号线、16号线沿线和昂鹅车辆段的土地整备工作，提前

开展拟纳入深圳轨道五期建设的轨道线路及配套设施的城市更新和土地整備工作。综合城市更新和土地整備等多种二次开发手段完善城市道路系统，重点加强六和、六联、田头、石井、龙田、沙田、碧岭等道路系统薄弱社区的次支路网建设，打通片区微循环。探索推进将城市更新范围内支路纳入更新建设范围由城市更新主体一并实施。进一步完善交通及生活物流设施，更新整備项目严格落实自行车停车及充电设施配建标准，增加配建末端配送站，解决好物流配送“最后一公里”问题。

优化公共交通和慢行出行条件，助力建设“轨道—公交—慢行”三网融合的宜人公共出行环境。落实相关规划确定的综合车场、公交首末站、公共停车场等设施，规划期内，通过城市更新规划配建公交场站不少于 10 个，提升全区公共交通设施服务水平。在片区统筹规划和更新整備项目规划中高标准落实慢行交通设施，结合新建改建项目充分保障步行及自行车道的独立性及宽度，贯通自行车道，支撑网络化城市慢行系统建设。推广交通微设计与微改造，创造安全宜人的慢行环境，在保障交通功能的基础上，为城市提供更多沿街公共空间。

表 3-7：更新整備落实交通设施规划指引

设施类型	项目名称		项目范围 (公顷)	备注
城市轨道	地铁 14 号线一期工程（坑梓站）		3.1	市下达任务
	地铁 16 号线一期工程（坪山围站）		11.0	市下达任务
	昂鹅车辆段		12.2	
铁路城际	深汕高铁工程		27.7	市下达任务
	深大城际		22.8	市下达任务
	深惠城际大鹏支线		45.0	市下达任务
公路	沈海高速深汕西改扩建		88.7	市下达任务
	深汕第二高速公路		—	市下达任务
	深圳外环高速公路		—	市下达任务
	东部过境高速公路		—	市下达任务
城市道路	快速路	南坪快速路三期工程	—	市下达任务
		外环快速路 （绿梓大道北段、南段工程）	—	市下达任务
		龙坪盐通道工程	—	市下达任务
	主干道	大鹏—市中心第二通道	—	市下达任务
		坪山大道综合改造工程(中段)	123.1	
		坪山大道综合改造工程(北段)		
		东纵路	31.7	
		宝坪路	6.7	
		夹圳岭南路	15.7	
		秋宝路	6.0	
		金田东路	8.1	
		金田西路	9.5	
		沙砾路	20.6	
		综合保税区二期跨线桥	7.3	
		昌盛路	6.4	
		比亚迪路东延	6.0	
		兰田西路东延	8.4	
		马峦北路北段	1.3	
	次干道	金辉北路	6.8	
		绿荫南路	7.5	
		横岭路	6.6	
		翠峰路	2.4	
		岭屋路	1.4	
		夹圳岭北路	4.5	

设施类型	项目名称	项目范围(公顷)	备注
	沙湖路	2.6	
	金兰路	1.0	
	竹园路	0.8	
	上坝路	0.8	
	梓横东路	2.6	
	新居南路	0.6	
	盘松路-松子坑路中段-丹坑路南段市政工程	1.3	
	老坑路市政工程	1.2	
	新景路市政工程	1.1	
	行政一街市政工程	1.3	
	金丰路市政工程	0.4	
	松景路市政工程	1.2	

2. 加强市政基础设施建设

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，优先推动更新整備项目立项和实施，重点保障六和、坪山、江岭、碧岭等现状管网不足社区的管网建设。

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，配套小型垃圾转运站（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6处，建筑面积不少于4000平方米，切实保障涉及城市更新的变电站空间供给，并确保设施与更新项目同步建设。

通过土地整備落实龙田水质净化厂扩建工程、南布水质净化厂新建工程、坪山机楼新建工程、500千伏坪山变电站

新建工程等市下达任务，并争取超前推进地铁 14 号线、16 号线共建管廊工程，龙田北 220 千伏变电站和田心利益统筹项目涉及环境园用地的土地整备工作。

表 3-8：土地整备落实市政设施规划指引

项目名称	面积（公顷）	备注
龙田水质净化厂扩建工程	17.1	市下达任务
南布水质净化厂新建工程	1.83	市下达任务
坪山机楼新建工程	0.57	市下达任务
500 千伏坪山变电站新建工程	4.5	市下达任务
地铁 14 号线共建管廊工程	9.5	
地铁 16 号线共建管廊工程	5.5	
龙田北 220 千伏变电站	0.8	
合计	39.8	

3. 落实安全保障提升城市韧性

优先推进防灾减灾重点工程建设，保障城市安全。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，协调更新整备项目建设时序。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整备项目，合理设置准入条件，前置地质条件及灾害风险评估，制定项目实施的特许工程要求。

开展公共安全工程和防治设施建设，全面提升城市韧性。加强“海绵城市”建设，通过更新整备项目提升城市“海绵体”的建设规模和质量。涉及新建大型公共设施和绿地广场

的项目，加强与应急避难场所建设相结合，预留应急功能转换弹性，快速保障“平疫两用”、“平灾结合”及“平战转换”空间，提升城市综合防灾和应急响应水平，巩固城市安全防线。适当预留城市发展留白用地，为未来城市开发建设预留腾挪空间，增强城市可持续发展能力和修复调整能力。

4. 超前布局智慧基础设施

在更新整備项目中注重预留智慧基础设施布设空间，推进物联网在城市基础设施领域的应用和发展。更新整備项目实施积极引入智慧城市基础设施要件，布局智慧终端，促进城市基础设施向信息化、数字化、智能化方向转型升级。同步推进实现智慧应急、智慧交通、智慧电网、智慧管网等基础设施运行管理智慧化，加快建设智慧社区和智慧城区。

第四章 规划结构与分区范围

第一节 城市更新和土地整備结构调控

“十四五”期间，通过城市更新和土地整備不断优化用地规模结构，重点保障公共服务和基础设施配套用地规模，有序提高旧工业区改造规模，适当提高居住用地供应规模，稳步提高坪山职住平衡水平。

合理调控城市更新计划类型结构。规划期内，建议城中

村改造规模占比 45%。建议旧工业区改造规模占比 50%，并建议适当提高改造方向为工业的比重。旧城区改造比例建议控制在 5%以下，以旧商业区改造为主。

表 4-1：城市更新改造类型结构引导

改造类型	结构引导
城中村改造	45%左右
旧工业区改造	50%左右
旧城区改造	不高于 5%

第二节 更新整備潜力评估

以《市更新整備“十四五”规划》划定的城市更新潜力对象为基础，依据我市城市更新相关政策要求，截至 2020 年底，确定坪山区城市更新潜力对象规模 25.6 平方公里，其中综合整治潜力对象 13.4 平方公里，含工业区保留提升区 10 平方公里，城中村综合整治分区 3.4 平方公里；拆除重建潜力对象 12.2 平方公里，包括旧工业区 9.4 平方公里、旧城区 0.4 平方公里、城中村综合整治分区外城中村 2.5 平方公里。

以《市更新整備“十四五”规划》划定的整備对象为基础，结合我市 422 平方公里未完善征转手续用地底图，依据

原农村集体经济组织继受单位的用地摸排情况，结合坪山区法定图则等上层次规划要求，最终确定土地整备潜力对象共 13.2 平方公里，其中原农村未完善征（转）地补偿手续用地 5.7 平方公里、三方征地 0.6 平方公里、低效利用工业用地（已批未建或现状容积率<1.5 的工业用地）1.6 平方公里、拟开展土地整备利益统筹用地 5.3 平方公里。

上述两类潜力对象核减重叠部分后，得坪山区城市更新和土地整备潜力对象规模共 35.8 平方公里，占现状建设用地的 57%，具体见附图 1。

第三节 城市更新空间范围划定

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。

第四节 土地整备空间范围划定

土地整备空间范围主要为工业区土地整备区及综合功能整备区。工业区土地整备区包括《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备工作的通知》、《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备的空间范围。工业区土地整备区位于龙田街道北部、石井街道东部，传导落实《市更新整备“十四五”规划》要求，划定范围 336 公顷，规划期内实施规模为 200 公顷。工业区土地整备区通过城市更新和土地整备年度计划的产业发展整备行动予以落实。

综合功能整备区包括马峦街道地块以及石井街道地块等，是为全面落实“幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶”的民生发展目标，加大土地整备对我市民生设施与住房建设等用地空间保障力度，探索划定的土地整备区域。规划期内综合功能整备区实施规模为 170 公顷。综合功能整备区的相关管理要求以市政府及相关部门制定的方案为准。

第五节 更新整备融合试点区空间范围划定

以城市更新和土地整备两种再开发模式融合作为创新手段，以推动片区整体发展为目标，将龙田片区和金沙片区划入更新整备融合试点区范围，划定规模为 530 公顷。根据《市更新整备“十四五”规划》要求，划入更新整备融合试点区范围的区域，视为纳入市级允许拆除重建区和区级拆除重建类更新空间范围，符合五年规划相关空间管控要求。

更新整備融合试点区实施可参照重点更新单元模式，试点区的计划和规划由区政府负责拟定，经市更新整備主管部门审查后，报市政府批准。规划经批准后，由区政府组织以公开方式确定实施方式和实施主体。试点区范围内积极鼓励融合运用城市更新、土地整備等多种实施手段，实现片区整体发展的总体目标。

第五章 行动方案与保障措施

“十四五”期间，制定行动方案与实施保障措施，保障更新整備总体目标的实现，促进规划有效实施。

第一节 合理制定年度计划

统筹更新整備年度计划。根据规划目标，明确更新整備五年规划实施的行动方案，将更新整備用地供应绩效考核目标、更新计划规模目标、公共服务设施与基础设施实施规模、保障性住房（含配套宿舍）规划筹集规模等任务合理分配至年度，并制定年度实施计划表格，明确详细的考核标准与要求。

表 5-1：年度实施计划分配情况

序号	指标名称	目标要求	单位	规划目标	年度计划				
					2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
1	直接供应用地	下限值	公顷	120	15	18	27	30	30
2	空间储备用地	下限值	公顷	500	125	126	100	100	49
3	“工改 M0” 计划规模	上限值	公顷	5	4	2	0	0	0
4	保障性住房（含配套宿舍）规划配建规模	下限值	万平方米	55	22.6	12.5	6.7	6.6	6.6
5	基础教育设施占地规模	下限值	公顷	22	8.2	5.8	3	3	2
6	医院占地规模	下限值	公顷	—	—	—	—	—	—
7	高中占地规模	下限值	公顷	6.86	4.12	0	2.74	0	0

8	更新单元计划规模	上限值	公顷	300	88	51	55	53	53
9	综合整治用地规模	下限值	公顷	360	72	72	72	72	72
10	产业空间整备规模	下限值	公顷	200	50	50	30	40	30
11	居住潜力用地整备规模	下限值	公顷	120	27	35	25	23	10
12	综合功能整备规模	下限值	公顷	170	0	20	50	50	50

第二节 加强更新整备融合

以片区统筹实施方案为抓手，统筹城市更新和土地整备等存量再开发项目。对上落实上层次规划刚性管控指标，横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备等各类存量再开发项目的规划编制，包括指引项目边界划定，确定地块划分，明确地块功能、建筑规模、配套设施和形态管控要求等。

试点更新整备融合空间。规划期内，将龙田和金沙片区作为更新整备融合创新政策封闭运行的试点范围，加强更新整备融合政策的探索，大力推动片区土地二次开发。

试点政府主导类城市更新实施。针对碧岭工业区连片改造升级试点，在连片改造范围划定、产业定位、规划编制、实施主体遴选、产业运营主体引入等方面加大政策创新力度，加快工业区连片升级改造实施。

第三节 积极探索政策创新

创新城市更新政策。一是构建综合整治类更新推动机制，以解决突出问题、保障合理利润为目标，科学制定综合整治单元规划方案，并出台激励政策，建立项目资金的市场和政府合作共担机制，提升市场参与积极性。二是探索出台“工改工”支持政策，鼓励原农村股份公司引入国有企业合作升级改造自有工业园区。

创新土地整备政策。一是创新完善房屋征收配套政策，针对性解决房屋征收拆迁安置问题，优化拆迁项目补偿工作规则，丰富房屋征收安置房源选择，着力破除房屋征收工作各阶段的长期桎梏，降低房屋征收推进难度。二是创新低效利用产业用地整备政策，结合全市土地整备改革方向，积极探索已批未建工业用地、三方征地工业用地、国有已出让低效利用产业用地的土地整备政策，拓展产业用地整备渠道，加快盘活低效利用产业用地资源，提升产业用地使用效率。三是创新重要生态地区村庄清退政策，探索研究“整村搬迁”模式，规划条件允许时实施，加强土地整备对生态空间格局优化的支撑。

创新更新整备利益调节机制。与全市相关政策衔接，综合拆建比核算、拆赔比方案、土地贡献率转移、配建用房奖

励等因素作为各类项目容积校核的依据，创新更新整備项目容积率计算和校核模型，协调更新整備项目利益分配，缩小不同项目之间利益差异，缩小更新整備拆赔差距。

第四节 持续优化工作机制

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。为进一步提高城市更新质量，全面提升更新整備实施速度，将城市更新单元计划规模与更新整備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。

整合优化更新整備决策机制。对既有更新整備决策机制进行评估，借鉴其他地区的决策机制运行经验，对坪山既有更新整備决策机制进行整合和优化，全面提升更新整備决策效率，为项目审批提速增效做好顶层设计。

优化城市更新和土地整備审批流程。明确城市更新全链条审批环节、标准和时限，并及时向社会公开。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审批、入库、出库、建设、移交等环节。完善和优化土地整備项目涉及的规划调整、项目审批和用地出让的流程，提高项目审批效率。

精简审批环节，探索绿色通道。对“十四五”重大产业

升级与民生保障项目，探索开通绿色通道；对于工业区连片改造和工业区土地整备项目，探索更新整备环节精简优化。

加强更新整备项目信息化建设。建立更新整备信息系统，形成完整的项目属性信息台账与空间数据库，实现项目运行过程中的日常信息核查、评估分析、监管等功能，流程式跟踪更新整备项目的计划、规划、实施、验收等各个阶段，实现更新整备项目全生命周期的动态精细化管理。

第五节 强化监督考核机制

建立健全参与更新整备的各部门和街道的年度考核机制。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，将综合整治项目、重大产业空间、重大公共利益项目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。

完善定期通报机制。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

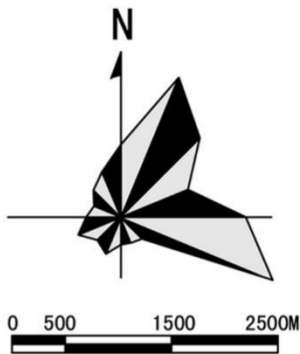
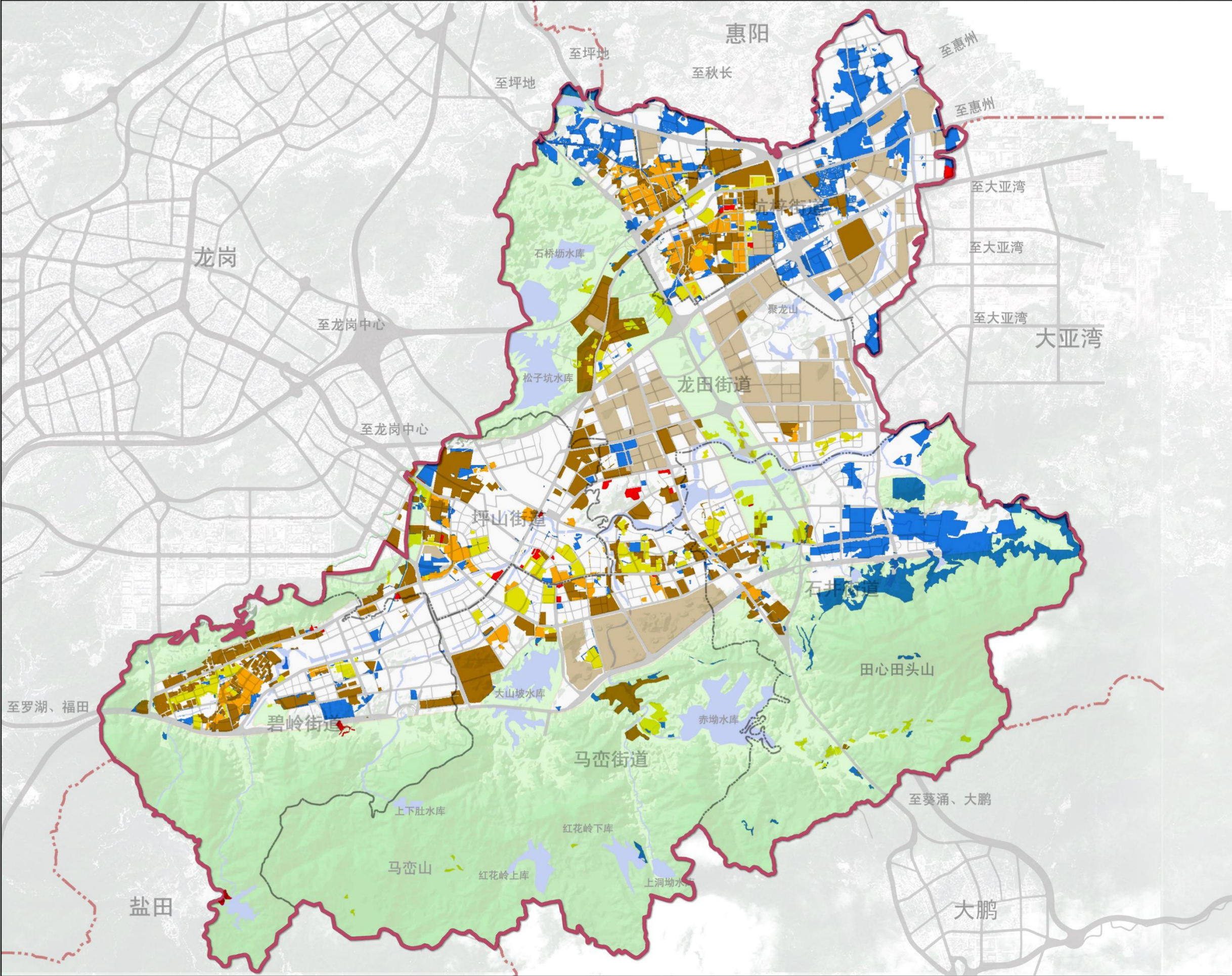
统一通报平台，督促更新整備各项目标与任务落实，并定期向区委区政府报告。

附图

1. 更新整備潜力分布图
2. 更新整備空间范围图

深圳市坪山区城市更新和土地整备“十四五”规划

更新整备潜力分布图



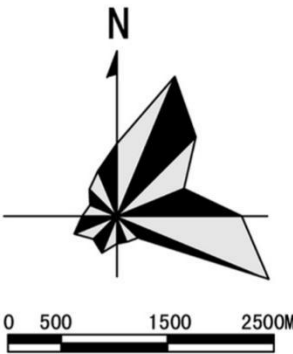
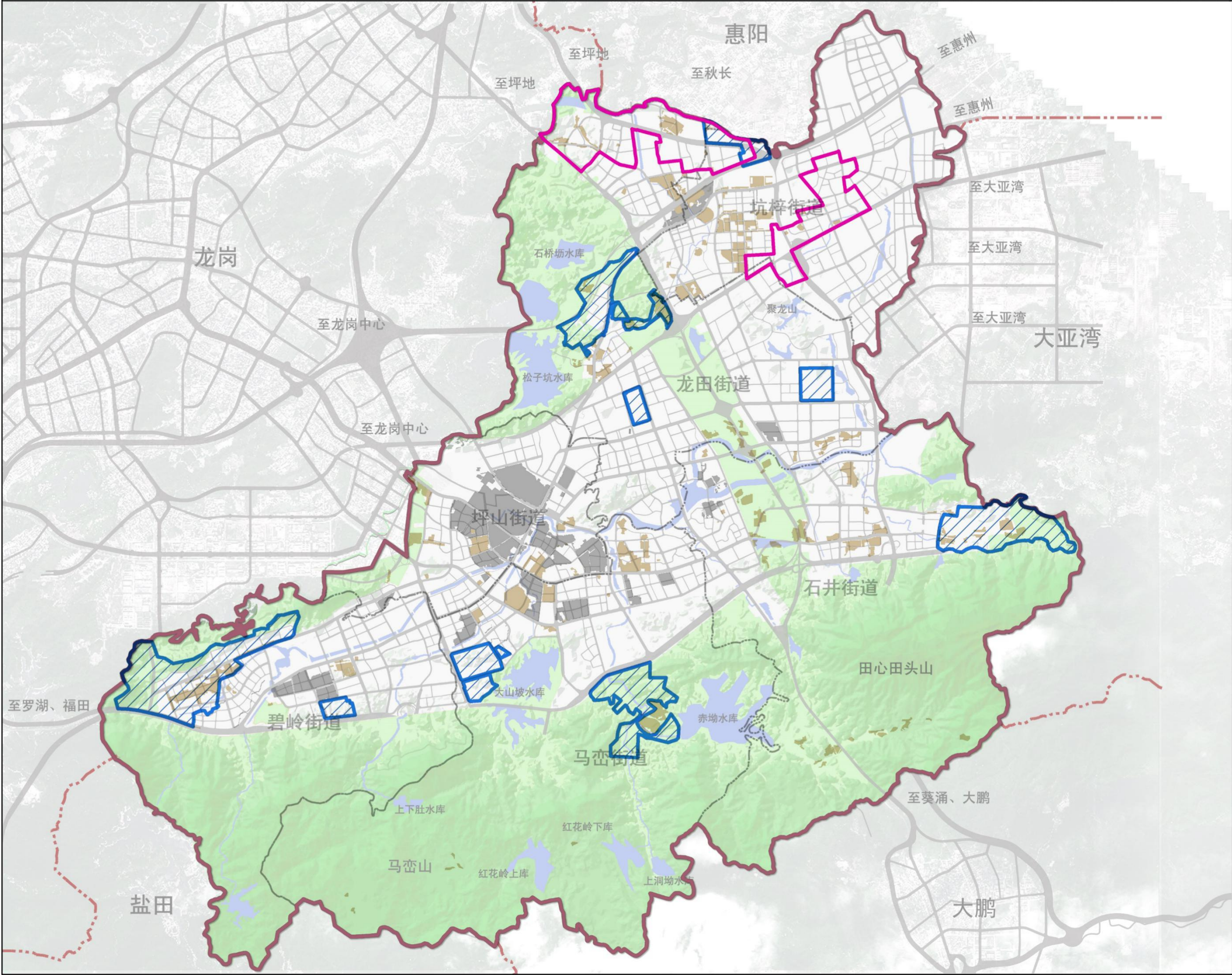
图例

- 工业区保留提升区
- 城中村（综合整治分区内）
- 城中村(综合整治分区外)
- 旧工业区
- 旧商业区
- 土地整备潜力对象
- 基本生态控制线

注：
含综合整治类城市更新潜力对象；
工业区保留提升区范围和城中村综合整治分区
范围截至2020年底。

深圳市坪山区城市更新和土地整备“十四五”规划

更新整备空间范围图



图例

- 综合功能整备区空间范围
- 更新整备融合试点区
- 已批城市更新单元计划范围
- 城中村综合整治分区
- 基本生态控制线

注：已批城市更新单元计划范围截至2020年底。