

光明新区城市更新“十三五”规划

文本·图集

委托单位：深圳市光明新区城市更新局

编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司

二〇一七年十二月

项目名称： 光明新区城市更新“十三五”规划
委托单位： 深圳市光明新区城市更新局
编制单位： 深圳市建筑设计研究总院有限公司
城乡规划编制资质证书等级： 甲级
城乡规划编制资质证书编号： 【建】城规编第(141207)

编制阶段： 送审成果

送审单位： 深圳市政府

送审时间： 2017年12月

目录

总则.....	1
第一章 更新目标与策略.....	3
第二章 城市更新潜力与规模.....	7
第三章 更新结构引导与空间范围划定.....	8
第四章 配套设施规划指引.....	10
第一节 公共设施配建指引.....	10
第二节 交通、市政基础设施配建指引.....	13
第五章 保障性住房与创新型产业用房配建指引.....	15
第一节 保障性住房配建指引.....	15
第二节 创新型产业用房配建指引.....	16
第六章 行动方案与保障措施.....	18
附图.....	20

总则

第一条 为落实《深圳市城市更新“十三五”规划（2016-2020）》，对接《深圳市光明新区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（2016-2020）》，有序开展光明新区城市更新工作，加快土地二次开发利用，促进产业升级转型，完善公共设施，探索绿色更新，实现光明新区经济社会有质量的稳定增长和可持续的全面发展，依据相关法律、法规和上层次规划的要求，编制本次规划。

第二条 本次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年）》；
3. 《深圳市城市更新“十三五”规划》；
4. 《深圳市轨道交通线网规划（2016-2030）》；
5. 《深圳市地下综合管廊工程规划》（在编）；
6. 《深圳市光明新区规划（2007-2020）》；
7. 《深圳市光明新区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
8. 《光明新区综合管廊专项规划》（在编）；
9. 《深圳市光明新区产业发展规划（2008-2020）》；
10. 《光明新区交通运输“十三五”规划》；
11. 《深圳市城市规划标准与准则（2017年局部修订稿）》
12. 《深圳市城市更新办法》（深府令[2016]290号）；
13. 《深圳市各区（新区）城市更新五年规划编制技术指引》（2016年）；
14. 《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）；
15. 《深圳市城市更新办法实施细则》（深府[2012]1号）；
16. 《深圳市人民政府关于施行城市更新工作改革的决定》（深府令第288号）；

17. 《深圳市城市更新项目创新型产业用房配建规定》（深规土规[2016]2号）；
18. 《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定》（深规土[2016]11号）；
19. 《深圳市宝安区、龙岗区、光明新区及坪山新区拆除重建类城市更新单元旧屋村范围认定办法（试行）》（深规土[2010]439号）；
20. 规划范围内已批法定图则；
21. 《深圳市工业区块线（草案）和管理要求》（2016年）；
22. 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、市场运作、弹性推进”的原则。

第四条 本规划范围为光明新区辖区用地范围。

第五条 本规划是指导光明新区城市更新工作的纲领性文件，是政府部门“十三五”期间城市更新项目申报、审批的重要依据和参考，为城市更新管理工作提供基础信息数据和统筹指引，并为下一步开发主体编制城市更新单元规划提供指导。

第六条 本规划期限为2016年-2020年。

第一章 更新目标与策略

第七条 总体目标

“十三五”时期，光明新区城市更新工作的总体目标是通过统筹、有序地推进城中村（旧屋村）、旧工业区的拆除重建及综合整治，优化新区城市空间结构，促进产业升级转型，完善城市基础设施，落实公共配套设施，推进“生态修复，城市修补”，建设海绵城市，促进新区在环境、经济、社会维度上全面可持续发展。总体目标包括：

1. 新增拆除重建类更新项目计划用地 185~300 公顷，完成综合整治及功能改变类更新用地规模 102.54 公顷，通过更新完成供地 65 公顷，完成固定资产投资总额 130 亿元。

2. 通过更新单元规划批准提供 20 公顷独立占地类公共配套设施用地，用于配建小学 7 所，九年一贯制学校 2 所，幼儿园 13 所，综合医院 1 座，图书馆 1 座。另通过更新单元规划批准提供附设式公共设施 5.7 万平方米。

3. 通过更新单元规划批准配建创新型产业用房 2.68 万平方米，配建人才性住房和保障性住房 8600 套（43 万平方米）。

4. 通过城市更新实现违法建筑存量减少 50-60 万平方米。

第八条 分项目标

1. 优化新区城市空间结构，通过存量挖掘保障发展空间

“十三五”期间光明新区城市更新优先选择“两城两带”重点片区的项目，通过优化用地结构、提高城市公共设施与基础设施配建水平、增加公共空间与绿地比例，大力提升新区城市公共服务水平及城市空间品质。

“十三五”期间光明新区通过统筹运用拆除重建、综合整治、功能改变等多种更新方式全方位挖掘存量，保障新区快速发展所需的空間，合理引导建筑增量

分配，重点保障公共服务和基础配套建筑面积，合理提高居住建筑及产业（含研发）建筑面积，适度控制商业（含办公）建筑面积。

2. 引导产业升级，合理控制新型产业空间新增规模

以促进产业创新引领、引导产业平稳转型和有序升级为目标，一方面加强对创新产业空间的供给，围绕新区大力发展新一代信息技术产业、新材料产业、新能源产业以及生物产业等战略性新兴产业的目标，“十三五”期间通过城市更新配建 2.68 万平方米创新型产业用房，引导产业转型升级；另一方面落实工业区块控制线要求，稳定产业空间规模，巩固先进制造业空间基础。同时，积极推进产业空间的整合与集聚，引导产业合理布局，促进产城融合发展。

3. 加大公共服务配套供给，提高民生满意水平

“十三五”期间，以提高光明新区城市基础设施服务能力和公共设施配套水平为目标，统筹规划、科学布局，有序推动市政基础设施更新、城市交通设施完善和公共设施补缺，加快建构适度超前、功能完备的现代化城市基础设施和公共设施系统。以城市更新贡献用地为契机，优先推动公共配套设施缺乏地区的城市更新，结合更新统筹片区规划研究，采用用地腾挪、功能整合等方式，贡献规模较大的集中连片用地，保障大型配套设施落地。

4. 倡导低碳绿色更新

城市更新“十三五”规划围绕光明新区“绿色新城”的建设目标，规划引导拆除重建类更新项目向“两城两带”重点片区集中，鼓励旧工业区升级改造、城中村综合整治等有机更新模式，减少不必要的拆建行为。鼓励市场开展低碳更新试点，执行绿色建筑标准，探索低碳生态技术，发展低碳园区、低碳社区。

推行从更新计划、规划到实施管理全过程的低碳化更新。在计划与规划阶段，通过低碳生态理念和技术方法的全面融入，科学制定城市更新单元计划与编制城

市更新单元规划。在实施管理阶段，通过制定更新标准与技术规范，合理运用装配式建筑、建筑废弃物综合利用，加强土石方平衡、提升城市“海绵体”规模和质量等多种低碳生态技术，推动绿色低碳更新。

第九条 更新策略

1. 突出政府引导，形成“一廊一路两轨六片”的更新空间结构

“十三五”期间，光明新区城市更新围绕其“两城两带”的城市结构规划，项目选择上侧重光明凤凰城、中大城、茅洲河一河两岸以及沿松白路两侧的更新项目，对其更新用地结构、开发强度、公共设施与基础设施、空间形象、绿地及水系统进行规划统筹，形成“一廊一路两轨六片”的更新结构。其中，一廊：茅洲河生态走廊，通过更新手段打通其关键生态位；一路：松白路两侧更新地块；两轨：轨道交通6号线、13号线站点500米范围内的更新地块；六片：公明中心片区、光明中心片区、内衣与钟表基地片区、模具基地片区、中山大学及配套片区、凤凰城片区的更新地块。通过更新空间范围划定与“十三五”期间项目选择向上述重点片区集中，强化城市更新维度上的新区空间发展导向。

2. 保障工业用地规模，有序引导“工改M0”类更新项目合理布局

加强与全市工业区块线管理对接，以产业功能主导片区范围为基础，严格限制光明新区现有优势与特色产业地块的“工改商”与“工改居”类城市更新，通过综合整治与产业升级提升片区环境质量与城市公共配套设施水平，促进优势产业集聚，增强新区产业发展的可持续性。有序引导“工改M0”类更新项目合理布局，合理控制新型产业空间新增规模，“十三五”期间新区“工改M0”类拆除重建更新按照用地规模总量不超过80公顷，且比例不超过辖区“工改工”总规模的60%进行调控。

3. 综合多种途径，联动解决配套设施缺口

“十三五”期间光明新区计划通过城市更新与土地整备等途径，综合解决城市基础设施与公共设施缺口。在落实法定图则规定却未建的公共设施的基础上，利用政府土地整备解决占地较大或厌恶型基础设施，进一步提升光明新区城市更新土地贡献率至30%以上，根据片区城市更新公共设施配建统筹，科学确定单个更新单元应配建的公共设施类型与面积。鼓励通过绑定更新项目促进占地较大型公共设施落地，探索多馆合一的建设方式节约用地填补设施空白，切实提高民生满意度和幸福水平。

4. 落实生态修复与海绵城市建设要求，实施全过程的绿色城市更新

对茅洲河两岸的城市更新严格落实城市蓝线的管理要求，对已经受到破坏的水体和其他自然环境运用生态手段进行系统修复，“十三五”期间探索运用综合整治手段清理茅洲河廊道关键生态位的违章建筑，保障光明新区南北大型生态斑块间的联通。

在更新单元申报与实施过程中全面落实“海绵城市”专项规划，控制不透水面积比例，在建筑与小区、城市道路、绿地与广场、水系等规划建设中系统落实低影响开发模式。在公明中心、光明中心、凤凰城、松白路两侧更新片区探索海绵城市片区统筹方法，通过合理运用装配式建筑、建筑废弃物综合利用、加强土石方平衡等多种低碳生态技术，探索全过程的绿色城市更新管控方法。

第二章 城市更新潜力与规模

第十条 城市更新潜力范围

根据对光明新区辖区内符合旧工业区、城中村、旧城区更新标准的三旧用地的摸查和统计，光明新区更新潜力范围共计 2649.46 公顷，其中旧工业区更新潜力规模为 2024.56 公顷，城中村更新潜力规模为 554.31 公顷，旧城区更新潜力规模为 70.59 公顷。

表 3：光明新区城市更新潜力范围数据表

类别	规模（公顷）	占三旧用地比例（%）
旧工业区	2024.56	76.4
城中村（旧屋村）	554.31	20.9
旧城区	70.59	2.7
合计	2649.46	100

第十一条 城市更新规模

根据《深圳市城市更新“十三五”规划》指导意见和光明新区城市更新申报的实际情况，规划在辖区更新潜力范围内进一步确定“十三五”期间城市更新规模，包括新增拆除重建类更新的计划用地规模 185~300 公顷，以及完成综合整治及功能改变类更新用地规模 102.54 公顷，共计 287.54~402.54 公顷。

第三章 更新结构引导与空间范围划定

第十二条 更新空间范围划定

结合优化空间结构、促进产业升级、完善公共配套、修复生态环境的更新目标，本次规划根据《深圳市城市更新“十三五”规划》分区指引对辖区内的更新潜力范围进行筛选与划分，共划定“十三五”期间拆除重建类更新空间范围843.55公顷，综合整治类更新空间范围102.98公顷，另有拆除重建类已批城市更新单元计划范围188.1公顷。

更新空间范围划定遵循了地块完整性原则，项目申报管理应与其他规划规定协同推进，统筹管理，其中，与基本生态控制线重合的部分只拆除，不新建，进行生态修复；与城市绿线、蓝线、紫线、黄线和橙线等“五线”用地控制范围重合的部分消除存量的违法建筑，并按照相应的空间管治要求进行建设管理；在涉及与土地整备空间范围重合的更新项目申报管理过程中应征询新区土地整备部门意见，协同推进城市更新与土地整备；探索结合城市更新推进辖区内历史街区、历史风貌区、特色风貌区中的历史建筑活化保育工作。

表 4：光明新区城市更新空间范围数据表

范围类型	所处位置	用地规模 (公顷)	比例 (%)
拆除重建类更新 空间范围	位于全市优先拆除重建地区范围	526.32	62.39
	位于全市拆除重建和综合整治并举地区范围	246.66	29.24
	位于以上两个范围以外	70.57	8.37
	小计	843.55	100
综合整治类更新空间范围		102.98	--
已批城市更新单元计划范围（拆除重建类）		188.10	--

第十三条 更新结构引导

“十三五”期间通过城市更新优化光明新区土地利用结构，在新增计划的拆除重建类更新项目中落实《深圳市城市总体规划（2010-2020）》、《深圳市光

明新区规划（2007-2020）》、已批法定图则和全市工业区块线管理要求对土地用途的规定。对涉及局部调整法定图则的城市更新单元进行片区统筹研究，重点保障更新贡献的公共服务和基础配套类用地落实。“十三五”期间“工改M0”类拆除重建更新按照用地规模总量不超过80公顷，且比例不超过辖区“工改工”总规模的60%进行调控。

第十四条 “十三五”期间重点和统筹片区

“十三五”期间以光明中心、凤凰城、中山大学及配套片区等重点发展区域作为更新统筹片区，强化政府主导力度，鼓励成片连片实施更新，加强对重大公共配套设施落地、基础支撑能力提升等内容的规划研究与编制，促进片区经济与建成环境的整体提升，开展高质量城市更新，形成新的城市增长极。探索利用更新统筹片区中确立的重点更新单元政策灵活性的杠杆，加大配建人才住房和保障性住房的规模力度，促进职住平衡。

加快推进轨道站点周边区域的更新，“十三五”期间积极推进轨道6号线、13号线等轨道沿线及站点周边区域的更新改造，重点发挥轨道站点周边地区的极核带动作用。

第四章 配套设施规划指引

第一节 公共设施配建指引

第十五条 以办事处为单位统筹更新配建公共设施

结合法定图则中的公共设施落实情况，根据光明新区现状各办事处的实际缺口，以办事处为单位进行统筹片区研究，对辖区内“十三五”期间城市更新涉及的公共配套进行规划指引。

第十六条 合理布局独立占地公共配套设施

综合考虑各办事处公共配套设施缺口及更新项目的贡献能力，“十三五”期间光明新区计划通过更新单元规划批准提供独立占地类公共设施用地 20 公顷，设施包括小学 7 所，九年一贯制学校 2 所，幼儿园 13 所，综合医院 1 座，图书馆 1 座。具体规模与分布如下：

表 5：独立占地公共配套设施规划一览表

设施类别	设施名称	规模	数量	建设方式	实施阶段	备注
教育设施	幼儿园	9 班	4	规划新增	实施完成 1 处、启动实施 3 处	光明办事处 2 处、马田办事处 2 处
		12 班	8	规划新增	实施完成 3 处、启动实施 5 处	新湖办事处 3 处、凤凰办事处 1 处、玉塘办事处 3 处、马田办事处 1 处
		18 班	1	规划新增	实施完成 1 处	光明办事处 1 处
	小学	18 班	1	规划新增	启动实施 1 处	光明办事处 1 处
		24 班	2	规划新增	启动实施 2 处	马田办事处 1 处、光明办事处 1 处
		30 班	2	规划新增	启动实施 2 处	新湖办事处 2 处

		36 班	2	规划新增	实施完成 1 处、启动实施 1 处	光明办事处 1 处、马田办事处 1 处
	九年一贯制学校	36 班	1	规划新增	启动实施 1 处	新湖办事处 1 处
		54 班	1	规划新增	实施完成 1 处	玉塘办事处 1 处
医疗卫生设施	综合医院	500 床	1	规划新增	启动实施 1 处	新湖办事处 1 处
文化娱乐设施	图书馆	具体规模在 项目规划审批中确定	1	规划新增	启动实施 1 处	凤凰办事处 1 处

第十七条 保障非独立占地公共配套设施规模

“十三五”期间光明新区结合社区现状缺口、法定图则要求及更新配建能力，拟通过更新单元规划批准提供附设式公共配套 5.7 万平方米，其中包括文化活动中心 2 个，文化活动室 13 个，老年人活动站 1 处，社区体育活动场地 12 个，社区健康服务中心 12 家，社区老年人日间照料中心 9 家，社区管理用房 11 个，社区警务室 17 个，便民服务站（社区服务中心）13 个，派出所 1 个，社区菜市场 3 个，具体规模与布局如表 6 所示。建筑面积涉及区间值的，应根据服务人口规模按照《深圳市城市规划标准与准则（2017 年局部修订稿）》取上限值进行建设，切实提高社区公共服务设施水平。

表 6：非独立占地公共配套设施规划一览表

设施类别	设施名称	规模	数量	建设方式	实施阶段	备注
文化娱乐设施	文化活动中心	建筑面积 10000 平方米/处	2	规划新增	启动实施 2 处	光明办事处 1 处、凤凰办事处 1 处
	文化活动室	建筑面积 1000-2000 平方米/处	13	规划新增	实施完成 6 处、启动实施 7 处	光明办事处 4 处、新湖办事处 4 处、玉塘办事处 2 处、马田办事处 3 处

	老年人活动站	具体规模在项目规划审批中确定	1	规划新增	启动实施1处	光明办事处1处
	社区体育活动场地	具体规模在项目规划审批中确定	12	规划新增	实施完成1处、启动实施11处、	光明办事处4处、公明办事处1处、新湖办事处3处、凤凰办事处1处、玉塘办事处2处、马田办事处1处
医疗卫生设施	社区健康服务中心	建筑面积≥1000平方米/处	12	规划新增	实施完成4处、启动实施8处	光明办事处3处、新湖办事处3处、凤凰办事处2处、玉塘办事处1处、马田办事处3处
社会福利设施	社区老年人日间照料中心	建筑面积≥750平方米/处	9	规划新增	实施完成4处、启动实施5处	光明办事处4处、公明办事处1处、玉塘办事处1处、马田办事处3处
社区管理服务设施	派出所	占地1563平方米	1	现状派出所拆除，返还用地予以重建	启动实施1处	光明办事处1处
	社区管理用房（社区居委会）	建筑面积250-300平方米/处	11	规划新增	实施完成3处、启动实施8处	光明办事处3处、新湖办事处3处、凤凰办事处1处、玉塘办事处2处、马田办事处2处
	社区警务室	建筑面积20-50平方米/处	17	规划新增	实施完成6处、启动实施11处	光明办事处7处、公明办事处1处、新湖办事处2处、凤凰办事处1处、玉塘办事处3处、马田办事处3处
	便民服务站（社区服务中心）	建筑面积≥400平方米/处	13	规划新增	实施完成5处、启动实施8处	光明办事处5处、新湖办事处1处、凤凰办事处1处、玉塘办事处3处、马田办事处3处

	社区菜市场	建筑面积 500-1500 平方米/ 处	3	规划新增	实施完成 1处、启 动实施2 处	光明办事处2处、 玉塘办事处1处
--	-------	-------------------------------	---	------	---------------------------	---------------------

第二节 交通、市政基础设施配建指引

第十八条 完善路网系统，提供公共交通配套

根据片区法定图则及道路交通专项规划完善光明新区路网系统，城市更新项目依规划拆迁（贡献）出相关市政道路用地用于道路网络的建设，“十三五”期间计划打通“双明大道”与“周家大道”两条主次干道断头路，并通过更新单元规划批准落实城市道路21段，结合辖区内的公交电动化落实公交首末站（配备公交充电设施）12处，公交综合车站（配备公交充电设施）2处，推动辖区内公共交通快速发展。

表 7：道路设施规划一览表

设施类别	数量	类型	备注
城市道路	21 段	规划新增	马田办事处 2 段、光明办事处 13 段、玉塘办事处 6 段

表 8：交通设施规划一览表

设施类型	数量	类型	实施阶段	备注
公交首末站 （配备公交 充电设施）	12 处	规划新增	实施完成 5 处、 启动实施 7 处、	光明办事处 4 处、新湖 办事处 4 处、玉塘办事 处 1 处、马田办事处 3 处
公交综合车 站（配备公 交充电设 施）	2 处	规划新增	实施完成 2 处	玉塘办事处 2 处

第十九条 落实市政配套设施

“十三五”期间通过更新单元规划批准落实的市政供应设施及环境保障设施包括邮政支局 1 处，消防站 1 处，雨水泵站 1 处，邮政所 7 个，小型垃圾转运站 8 个，再生资源回收站 3 个，公共厕所 9 个，环卫工人作息房 3 个。利用城市更

新与土地整备联动推进光明燃气调压站建设、光明与公明污水处理厂扩建工程，结合《光明新区综合管廊专项规划》，在更新项目实施中配合综合管廊建设完善各类管网设施。

表 9：市政设施规划指引一览表

设施类型	数量	建设方式	实施阶段	备注
邮政支局	1	规划新增	启动实施 1 处	光明办事处 1 处
小型垃圾转运站	8	规划新增	实施完成 2 处、启动实施 6 处	光明办事处 2 处、公明办事处 1 处、新湖办事处 1 处、玉塘办事处 2 处、马田办事处 2 处
再生资源回收站	3	规划新增	实施完成 2 处，启动实施 1 处	光明办事处 1 处、玉塘办事处 1 处、马田办事处 1 处
公共厕所	9	规划新增	实施完成 5 处、启动实施 4 处	光明办事处 4 处、公明办事处 1 处、新湖办事处 1 处、玉塘办事处 3 处、
环卫工人作息房	3	规划新增	实施完成 2 处、启动实施 1 处	光明办事处 1 处、玉塘办事处 1 处、马田办事处 1 处
邮政所	7	规划新增	实施完成 1 处、启动实施 6 处	公明办事处 1 处、新湖办事处 3 处、玉塘办事处 1 处、马田办事处 2 处
雨水泵站	1	规划新增	启动实施 1 处	新湖办事处 1 处
消防站	1	规划新增	启动实施 1 处	新湖办事处 1 处

第五章 保障性住房与创新型产业用房配建指引

第一节 保障性住房配建指引

第二十条 全区统筹，保障配建规模，优化住房供应结构

以拆除重建类更新空间范围为基础，在改造方向为居住用地的更新项目中严格按照城市更新项目保障性住房配建相关政策规定，对分布在一、二、三类地区的拆除重建项目配建相应比例的人才性住房和保障性住房，保障配建规模。同时全区统筹，以中心区、轨道站点周边、重点片区为重点，改善人才性住房和保障性住房的建设区位、提高交通便利性，完善保障性住房的配套设施建设，建成“多层次、多渠道、广覆盖”的住房保障体系，满足居民的生活层面和精神层面的各种需求。

表 10：保障性住房配建基准比例表

类型	一类地区	二类地区	三类地区
城中村及其他旧区改造为住宅	20%	18%	15%
旧工业区（仓储区）或城市基础设施及公共服务设施改造为住宅	35%	33%	30%

第二十一条 以办事处为单位，落实保障房数量

根据《深圳市城市更新“十三五”规划》要求，通过对光明新区“十三五”期间拆除重建类计划项目的测算，拟通过更新单元规划批准落实人才性住房和保障性住房 43 万平方米（8600 套），各办事处配建面积如表 11 所示。

表 11：各办事处人才性住房和保障性住房配建任务一览表

办事处	配建任务
马田办事处	5.65 万平方米（1130 套）
凤凰办事处	4.70 万平方米（940 套）
光明办事处	24.40 万平方米（4880 套）
玉塘办事处	8.25 万平方米（1650 套）
公明办事处	--
新湖办事处	--
合计	43.00 万平方米（8600 套）

第二十二條 明确保障房建设和管理要求

“十三五”城市更新项目配建的保障性住房应集中布局，涉及分期建设的，保障性住房原则上应安排在首期。城市更新项目配建的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，但独立占地的保障性住房也可划定宗地由政府相关部门组织建设。本次规划中需配建保障性住房的城市更新项目应由项目实施主体按照要求与光明新区住房建设主管部门签订保障性住房建设监管协议书，载明保障性住房配建类型、比例、规模及布局；保障性住房的建设标准（含户型、面积、装修等）、交付时间以及相关违约责任等内容；涉及回购的，还应载明回购主体、回购价格的测算规则等。项目取得工程规划许可后，实施主体可向回购主体申请核定回购价格。

第二节 创新型产业用房配建指引

第二十三条 落实“工改M0”更新项目规划配建创新型产业用房

根据《深圳市城市更新项目创新型产业用房配建规定》，在“十三五”期间光明新区拆除重建类城市更新项目升级改造为新型产业用地功能的，按照项目研发用房总建筑面积的比例的12%配建创新型产业用房。根据对“十三五”期间拟通过更新单元规划批准的“工改M0”项目进行盘点和测算，可提供创新型产业用房面积为2.68万平方米，各办事处配建创新型产业用房面积如表12所示。

表12：各办事处创新型产业用房配建任务一览表

办事处	创新型产业用房（万平方米）
凤凰办事处	0.08
光明办事处	1.19
玉塘办事处	0.42
新湖办事处	0.99
公明办事处	--
马田办事处	--
合计	2.68

第二十四条 明确创新型产业用房建设和管理要求

本次“十三五”城市更新项目配建的创新型产业用房应集中布局，由项目实施主体在项目实施过程中一并建设。项目分期建设的，创新型产业用房原则上应布局在首期。

城市更新项目配建的创新型产业用房，建成后由政府回购的，产权归政府所有，免缴地价。回购方式、价格、使用和租售按照《深圳市创新型产业用房管理办法》的规定执行。建成后政府不回购的，产权归项目实施主体所有，需按照《深圳市创新型产业用房管理办法》规定的对象、价格和方式进行使用和租售。地价按《深圳市城市更新办法实施细则》第五十七条研发用地的基准地价标准的50%计收。

本次更新规划中需配建创新型产业用房的城市更新项目，项目实施主体应按有关规定与创新型产业用房管理主体签订创新型产业用房监管协议，载明创新型产业用房的建设标准、产权归属、产业准入、租售管理等内容；明确回购主体、回购价格、交付方式、交付时间及相关违约责任等内容。监管协议相关内容载入土地使用权出让合同中。

第六章 行动方案与保障措施

第二十五条 制定合理的城市更新年度实施计划

基于更新总量、配建的公共设施和基础设施实行年度项目调控，制定合理的城市更新年度目标。对更新项目库划分实施阶段，按照“先紧后松”的原则安排城市更新年度实施计划，避免在短期内无序开发、集中建设而过度冲击房地产市场。“十三五”期间应加大更新项目实施推进力度，争取规划期末实施率达到30%以上。

根据辖区内城市更新项目申报进度与推进难易程度，规划将“十三五”期间更新用地供给、工改“M0”类更新单元计划用地、拆除重建与综合整治计划用地规模、公共配套设施、交通市政设施、保障性住房与创新型产业用房配建目标任务分配至五年并制定年度计划表，进行定量考核。实施中若超额完成年度考核指标，则超额部分累计至下一年度。

表 13：年度实施计划

考核类型及总量		2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
更新用地供给 (65公顷)		14公顷	12公顷	13公顷	13公顷	13公顷
工改“M0”类计划用地 (80公顷)		6公顷	10公顷	21公顷	21公顷	22公顷
新增拆除重建计划规模 (185公顷)		7 公顷	24 公顷	51 公顷	51 公顷	52 公顷
完成综合整治及功能改变类更新用地规模(102.54公顷)		7.78 公顷	7.00 公顷	29.30 公顷	29.30 公顷	29.16 公顷
附设式公共设施 (5.70万平方米)		1.14 万平方米	1.14 万平方米	1.14 万平方米	1.14 万平方米	1.14 万平方米
独立 占地 公共 设施	幼儿园(13所)	4所	2所	3所	2所	2所
	小学(7所)	3所	—	1所	1所	2所
	九年一贯制教育(2所)	—	—	1所	1所	—
	综合医院(1座)	—	—	—	—	1座
	图书馆(1座)	—	—	—	—	1座

交通设施	城市道路（21 段）	5 段	4 段	4 段	4 段	4 段
	公交首末站（12 个）	2 个	3 个	2 个	2 个	3 个
	公交综合车站（2 个）	2 个	—	—	—	—
市政设施	邮政支局（1 个）	—	—	—	1 个	—
	小型垃圾转运站（8 个）	2 个	2 个	2 个	1 个	1 个
	再生资源回收站（3 个）	2 个	—	—	1 个	—
	公共厕所（9 个）	4 个	1 个	1 个	1 个	2 个
	环卫工人作息房（3 个）	2 个	—	—	1 个	—
	邮政所（7 个）	1 个	1 个	1 个	2 个	2 个
	雨水泵站（1 个）	—	—	—	1 个	—
	消防站（1 个）	—	—	—	1 个	—
保障性住房（8600 套）		2300 套	500 套	2000 套	2000 套	1800 套
创新型产业用房（2.68 万平方米）		—	1.60 万平方米	0.50 万平方米	0.50 万平方米	0.08 万平方米

第二十六条 构建完整统一的更新政策体系

在市级层面城市更新相关政策的指引下，完善全链条的工作规程，形成完整统一且可操作性强的新区城市更新政策体系，为辖区内的城市更新工作提供有力的政策制度保障，确保城市更新改造项目顺利推进、有序实施。

第二十七条 建立城市更新实施评估机制，强化更新动态管理

建立光明新区城市更新实施评估机制。根据实施情况对本规划确定的目标、策略和相关指标进行评估与调校，追踪更新计划的整体落实情况，记录和评价重点更新项目的开展情况，定期对城市更新工作绩效进行评价与反馈，促进更新目标与配套管理制度的不断优化。

强化更新动态管理，建立项目库调整机制。根据实施评估对项目定期进行调整，及时调入更新条件成熟项目，调出实施推进滞后项目。建立计划调出机制，按照全市城市更新管理办法要求定期对城市更新计划进行清理，按程序调出计划。

附图

图 纸 目 录

- 01 更新潜力范围分布图
- 02 更新空间范围图
- 03 更新规划结构图
- 04 “十三五”公共设施配建指引图
- 05 “十三五”交通市政配建任务指引图
- 06 “十三五”拟保留城中村指引图
- 07 “十三五”保障性住房配建指引图
- 08 “十三五”创新型产业用房配建指引图

深圳市光明新区城市更新“十三五”规划（2016-2020）

更新潜力范围分布图

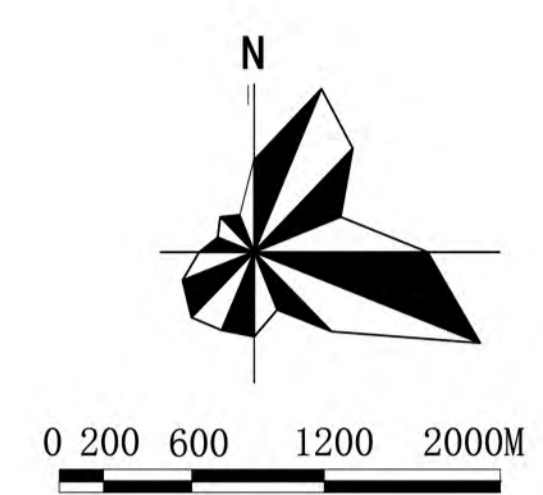
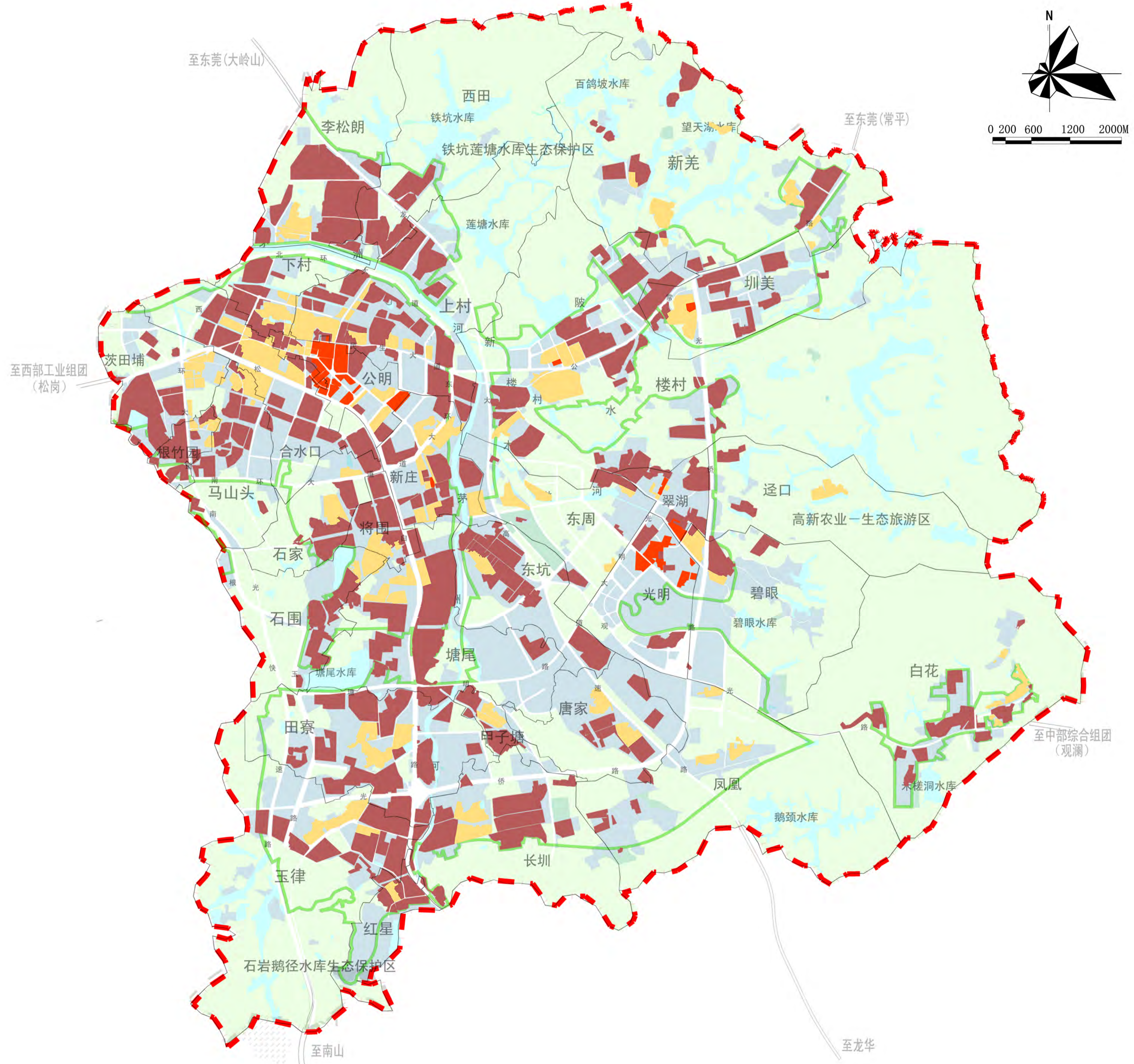
三旧用地分类一览表

类别	规模 (ha)	其中		比例 (%)
		生态线内	生态线外	
旧工业区	2024.56	225.82	1798.74	76.4
城中村(旧屋村)	554.31	54.32	499.99	20.9
旧城区	70.59	0	70.59	2.7
合计	2649.46	280.14	2369.32	100

图例

- 城市建设用地
- 非城市建设用地
- 水域
- 城中村(旧屋村)
- 旧城区
- 旧工业区
- 基本生态控制线
- 规划界线
- 办事处边界线

编制单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司		
图纸名称	更新潜力范围分布图	图号	01
委托单位	深圳市光明新区城市更新局	日期	2017年12月
审定	黄晓东	专业负责	陈振东
审核	邱峰	设计	邱海兵
项目负责	陈子阳	校对	施绿叶



深圳市光明新区城市更新“十三五”规划（2016-2020）

更新规划结构图

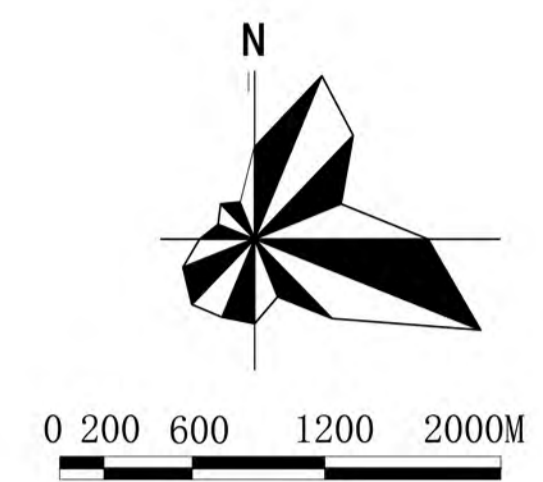
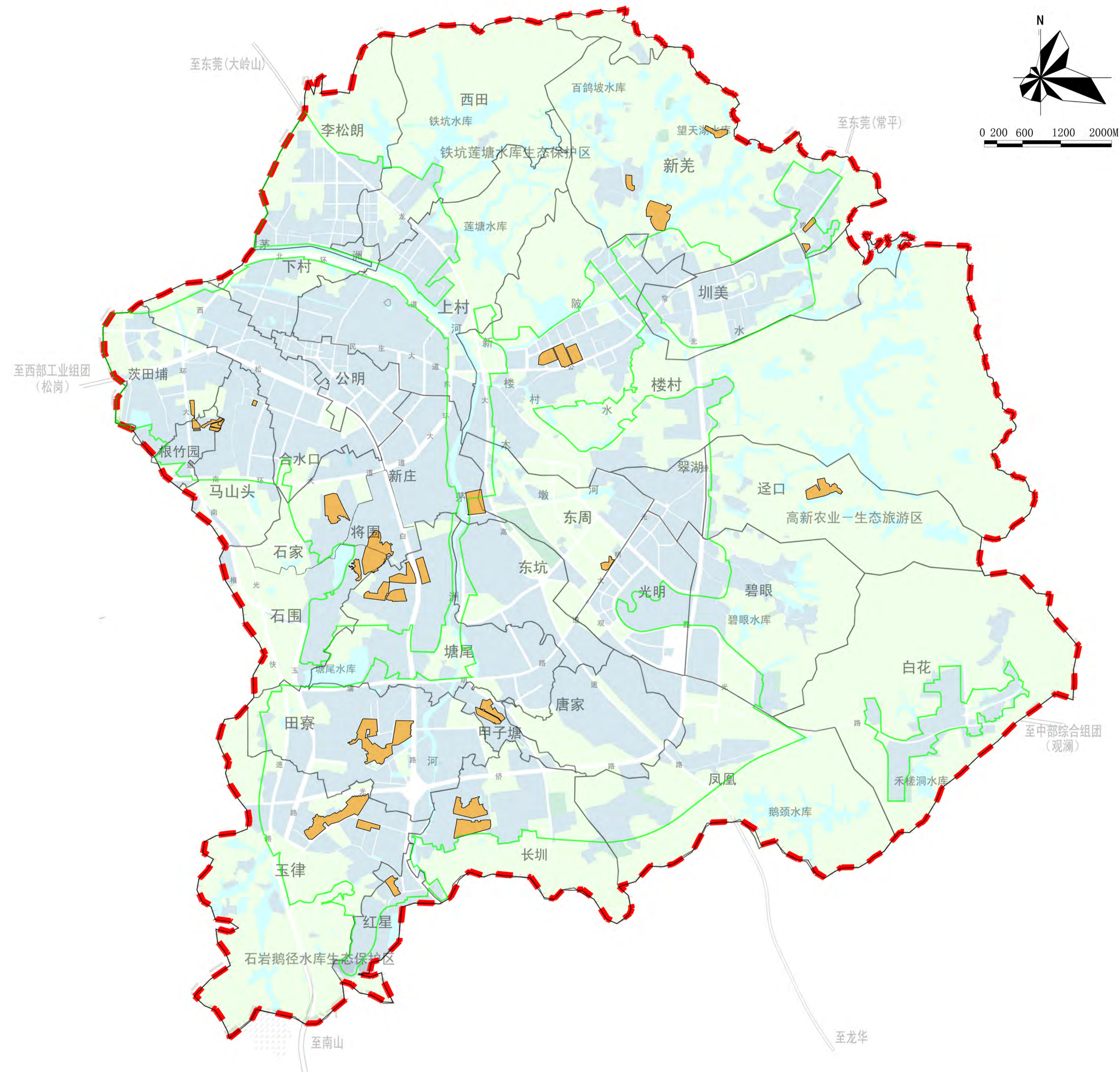


规划结构	一廊一路两轨六片
一廊	茅洲河生态走廊
一路	松白路两侧更新地块
两轨	地铁六号线、十三号线轨道交通站点五百米范围内的更新地块
六片	公明中心片区、光明中心片区、内衣与钟表基地片区、模具基地片区、中山大学及配套片区、凤凰城片区

图例

- 十三五规划项目
- 六片
- ● 轨道站点
- 生态走廊
- 松白路
- 轨道6号线
- 轨道13号线
- 用地红线

编制单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司		
图纸名称	更新规划结构图	图号	03
委托单位	深圳市光明新区城市更新局	日期	2017年12月
审定	黄晓东	专业负责	陈振东
审核	邱峰	设计	邱海兵
项目负责	陈子阳	校对	施绿叶



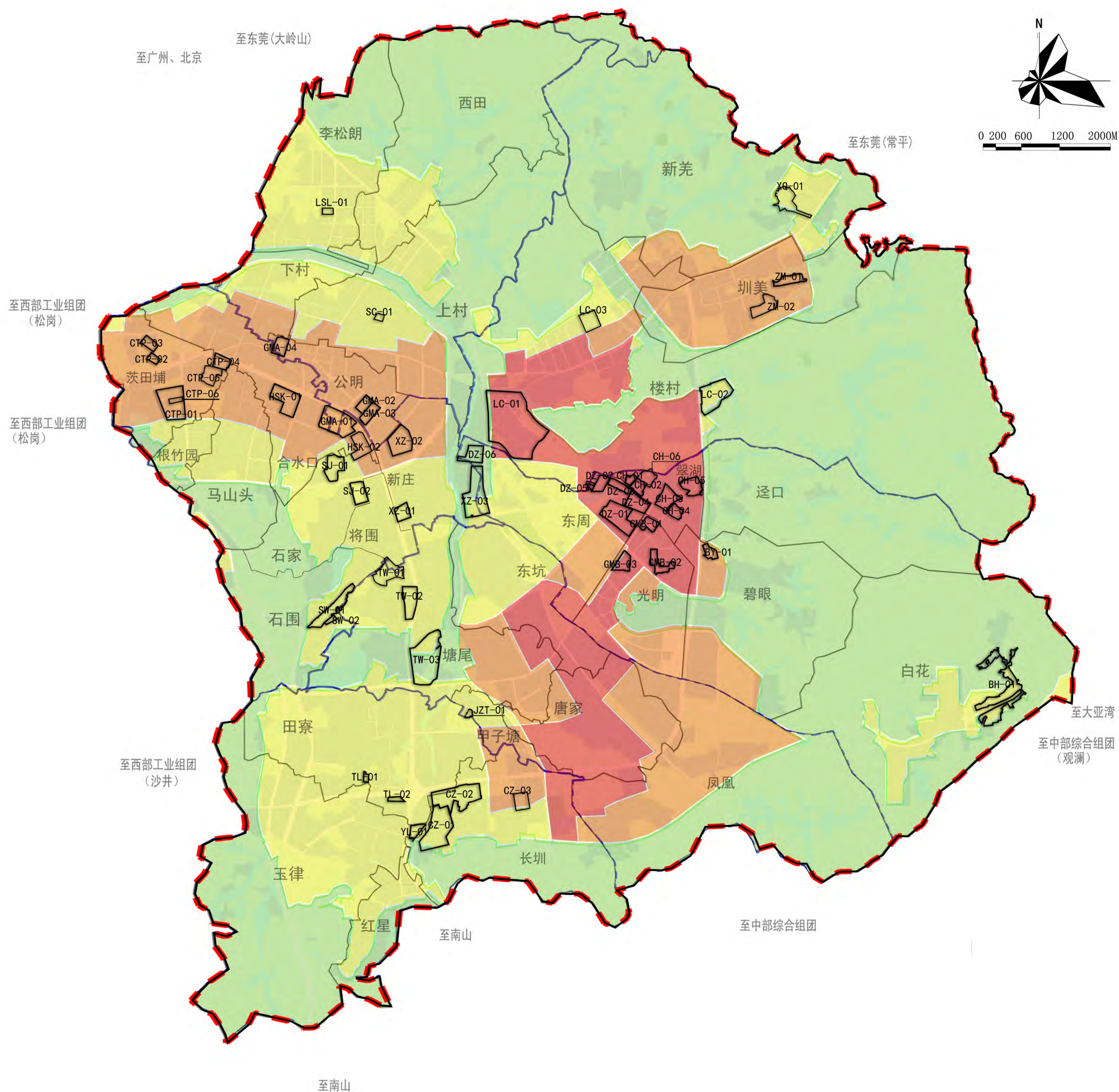
图例

- 拟保留城中村
- 城市建设用地
- 非城市建设用地
- 水域
- 基本生态控制线
- 规划界线
- 办事处边界线

编制单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司		
图纸名称	“十三五”拟保留城中村指引图	图号	06
委托单位	深圳市光明新区城市更新局	日期	2017年12月
审定	黄晓东	专业负责	陈振东
审核	邱峰	设计	邱海兵
项目负责	陈子阳	校对	施绿叶

深圳市光明新区城市更新“十三五”规划（2016-2020）

“十三五”保障性住房配建指引图



各办事处保障性住房配建任务一览表

办事处	十三五期间需配建保障性住房（套）
马田办事处	1130
公明办事处	—
凤凰办事处	940
光明办事处	4880
玉塘办事处	1650
新湖办事处	—
合计	8600

保障性住房配建基准比例表

类型	一类地区	二类地区	三类地区
城中村及其他旧区改造为住宅	20%	18%	15%
旧工业区（仓储区）或城市基础设施及公共服务设施改造为住宅	35%	33%	30%

图例

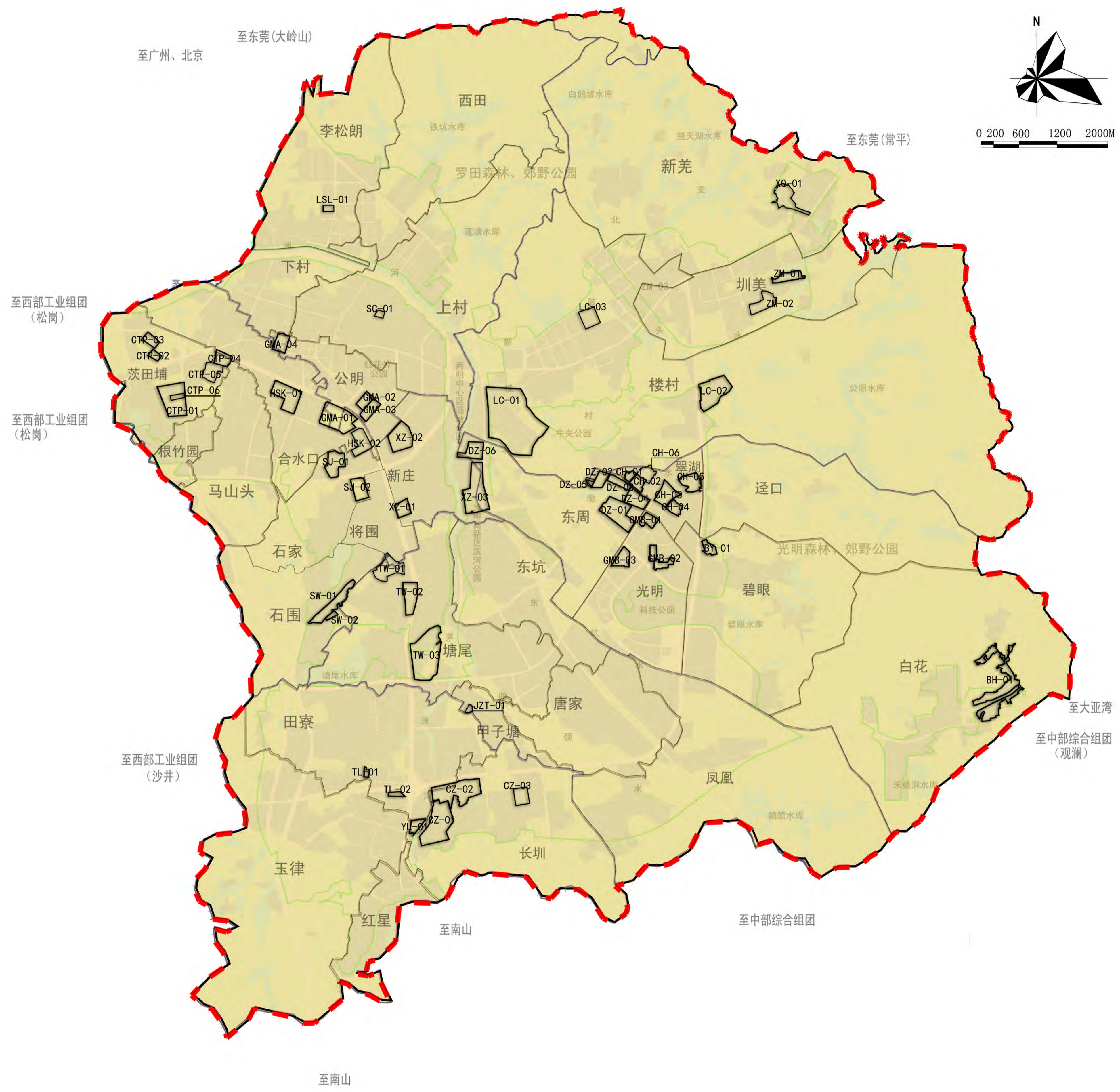
- 一类地区20%
- 二类地区18%
- 三类地区15%
- 绿地
- 规划界线
- 办事处边界线

注：已批项目的配建比例按原规定（一类地区20%，二类地区18%，三类地区15%）

编制单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司		
图纸名称	“十三五”保障性住房配建任务指引图	图号	07
委托单位	深圳市光明新区城市更新局	日期	2017年12月
审定	黄晓东	专业负责	陈振东
审核	邱峰	设计	邱海兵
项目负责	陈子阳	校对	施绿叶

深圳市光明新区城市更新“十三五”规划（2016-2020）

“十三五”创新型产业用房配建指引图



各办事处创新型产业用房配建任务一览表

办事处	创新型产业用房 (万m ²)
马田办事处	—
公明办事处	—
凤凰办事处	0.08
光明办事处	1.19
玉塘办事处	0.42
新湖办事处	0.99
合计	2.68

图例

- 12% 创新型产业用房配建比例适用范围 (非深圳经济特区高新技术产业园区)
- 规划界线
- 办事处边界线

编制单位	深圳市建筑设计研究总院有限公司		
图纸名称	“十三五”创新型产业用房配建指引图	图号	08
委托单位	深圳市光明新区城市更新局	日期	2017年12月
审定	黄晓东	专业负责	陈振东
审核	邱峰	设计	邱海兵
项目负责	陈子阳	校对	施绿叶