

目 录

1. 前言 1

1.1 背景和目的 1

1.2 工程要求 1

1.3 技术路线 1

1.4 研究依据 2

2. 城市开展形势 4

2.1 城市开展背景 4

2.2 新形势下深圳城市更新的内涵 6

3. 现状认知 10

3.1 城中村 10

3.2 旧工业区 12

3.3 旧居住区 16

3.4 旧工商住混合区 17

3.5 更新规模初步分析 18

4. 目标和策略构建 19

4.1 更新目标和策略导向 19

4.2 城市更新用地需求解析 25

4.3 城市更新用地供需关系调校 33

4.4 城市更新的规模确定 46

5. 总体空间规划指引 48

5.1 规划的定位及作用 48

5.2 相关规划解读 48

5.3 指导思想 51

5.4 总体空间规划指引 53

6. 问题及建议 67

6.1 保障更新改造的政策滞后，衔接不畅 72

6.2 机制混乱，无统筹机构，各部门职能交叉严重，程序不明 78

6.3 规划编制滞后，难以有效推动城市更新 79

6.4 资金缺口大，筹措困难 81

6.5 无明确运作模式，各类模式均存在问题或困难 83

1.前言

1.1 背景和目的

随着经济的快速增长和城市空间的不断拓展，局部城市功能由特区内向特区外扩散和转移已成为当前城市开展的趋势，原来的非城市中心区和城市边缘区，随着周边环境的改善、城市区位条件的变化等，正逐渐演变成为城市新的中心区，担当和发挥着城市新的功能作用。然而，随着城市新的功能区的出现，原有的城市景观形态及其配套设施已无法满足新功能区的开展需求，这必将导致对城市过时的建筑实体及配套设施进行更新改造。另外，深圳多年的高速开展使得土地资源越来越“难以为继”，开展空间缺乏已成为制约城市和谐开展的重要瓶颈。城市更新改造的核心是对存量土地资源的整合和潜力的挖掘，为城市经济的持续开展寻找新的空间。通过更新改造，最直接的目的就是盘活存量土地，强化土地的集约利用，实现城市景观更新，提高土地级差收益和城市居民的居住环境，完善城市功能，改善城市环境，调整城市产业布局。同时也是落实科学开展观，构建“和谐深圳”、“效益深圳”，建设现代化国际化城市的重要前提。

1.2 工程要求

本工程是《深圳市城市总体规划修编〔2007—2020〕》〔下文简称《总规修编》〕的专题研究之一。《总规修编》对该研究的要求是：摸清家底、全面了解和掌握城市更新的空间资源潜力；从全市用地结构和功能布局出发，确定未来的改造规模，并结合城市近期建设重点地区、新城规划等，从空间上对全市更新改造做出时序安排；针对各个片区不同的开展阶段、存在问题及改造需求，提出差异化的改造策略。另外，从更新改造的实施推动来看，相关政策的缺乏以及机制不畅也是影响城市更新推进的重要因素，因此，应甲方要求，本工程在空间研究的根底上，对当前更新改造的相关政策和机制进行检讨和评价，并提出相应的政策建议。

1.3 技术路线

研究首先结合深圳特殊的城市更新内涵，从建筑状况、利用情况、区位条件以及存在的问题入手，对改造对象及规模进行初步识别；其次，由于更新需求类型多样且规模大，因此，更新目标构建主要是从城市整体开展的角度，解析改造在经济、社会、环境开展方面的目标需求，从经济开展最低保障、房地产市场供需平衡、财政收支平衡等方面对更新规模进行调校分析，科学确实

定更新改造的目标规模；然后在空间上对于不同地区提出差异化的改造规划指引；最后，从操作实施角度，促进空间规划向政策的转化和衔接，以政策建议来保障更新目标和策略的实现。

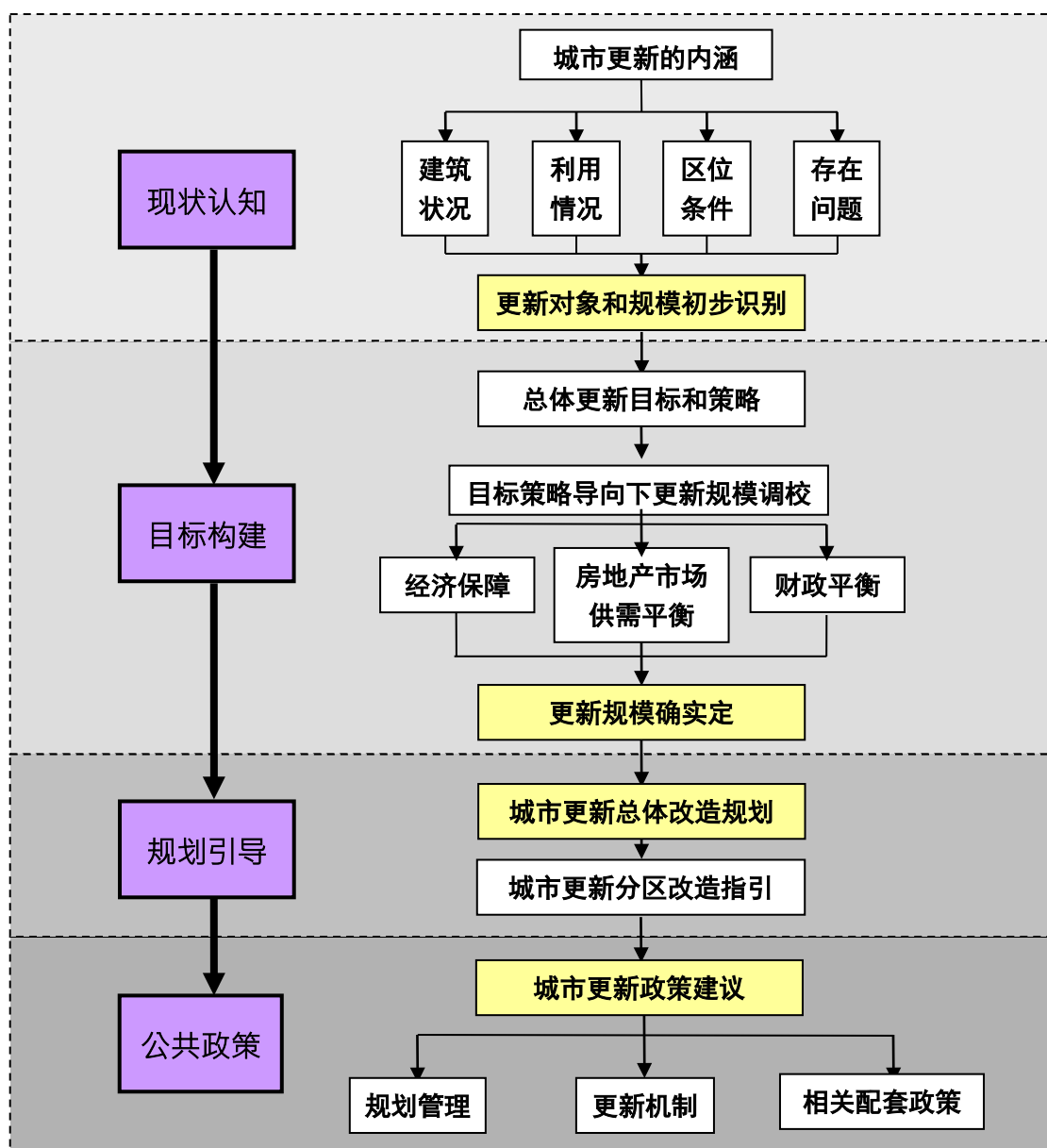


图 1-1 研究框架

1.4 研究依据

《深圳市城中村改造总体规划纲要》

——编制单位：深圳市规划局；批准实施时间：2005 年 10 月；

《深圳市近期建设规划（2006—2010）》

——编制单位：深圳市规划局；批准实施时间：2006年7月；

《深圳市城中村中长期改造方案》

——编制单位：深圳市规划局；批准实施时间：2006年7月；

《深圳市工业布局研究与规划》

——编制单位：深圳市规划局；批准实施时间：2006年7月；

《宝安区城市更新（旧城）专项规划》

——编制单位：深圳市宝安区旧城改造领导小组办公室；

《龙岗区村镇现状普查一调研报告》

——编制单位：深圳市龙岗区城市化推进办公室。

2.城市开展形势

2.1 城市开展背景

深圳城市开展之快为一般城市所少见。改革开放前，深圳还是一个人口缺乏30万、以渔业和农牧业为主的农业小县。随着深圳经济特区的成立，城市开展掀开了新的篇章。在短短的20余年间，经历了假设干次大移民、大起伏、大转折和大开展，深圳的经济开展不断跃上新台阶，人口和城市规模快速增长，综合实力逐年提升，开展成为现代化程度较高的特大城市。

2.1.1 经济开展水平不断提高

2006年深圳的GDP到达5683亿元，增长速度到达15%，居全国大中城市第四位，人均GDP超过8800美元，居全国前列。工业成为推动经济开展的重要驱动因素，尤其是高新技术产业持续开展壮大，工业结构不断优化，同时以物流、金融、房地产业为主导的现代效劳业迅速开展。进出口规模进一步扩大，连续十四年位居全国大中城市榜首，出口额占全国比重的14%。2006年城市综合竞争力排名第四。

2.1.2 城市功能不断提升

在25年的开展历程中，深圳逐渐从过去单一的出口加工生产基地，开展成为加工贸易、物流、金融商贸、旅游、文化产业等全面开展的华南地区区域性中

心城市。到 2006 年底，全市建设用地规模达 724km²，常住人口到达 827

万人，城市用地规模持续扩张。城市功能的空间开展“二元”结构特征仍然明显：特区城市功能经历了由投资环境向生产功能再到综合效劳功能转变的演化过程；特区外目前那么仍处于工业加速开展阶段，具有突出的生产功能，综合效劳水平和环境质量还有待提高。

2.1.3 城市空间持续扩展

伴随着经济的持续高速开展，建成区不断向外拓展，其中以工业空间拓展最为显著。1984~1987年，特区工业迅猛开展，1984年工业用地为2.84 km²，年均增长率达37.41%；1987~1994年间，特区开始调整产业结构，工业用地的增长放慢，工业用地年均增长率为11.46%；1994~2001年间，全市工业用地规模达82.3km²，其中，特区工业用地年均增长率降为0.93%，而特区外工业用地增长加速，年均增长7.88%；2001~2003年，全市工业用地年均增长率高达26%，2003年工业用地规模到达208km²，其中特区内工业用地增长了5km²，特区外工业用地增长了77km²，特区外已成为深圳工业开展的主要空间。

表 2-1 深圳市工业用地历史演变情况单位：km²

年份	全市	特区内	特区外		
			小计	宝安	龙岗
1984	—	2.55	—	—	—
1987	—	6.61	—	—	—
1994	82.38	14.12	68.26	37.66	30.60
2001	131.19	15.07	116.12	68.39	47.73
2003	208.33	20.11	188.22	108.99	79.23

1984年经济特区工业用地分布

1994年深圳市工业用地分布

2000年深圳市工业用地分布

2003年深圳市工业用地分布

图 2-1 城市空间演变图

城市多年来高速开展积累的一些深层次矛盾逐渐显现，使深圳面临着严峻的挑战：既面临兴旺国家与地区经济和科技占优的压力，也面临开展条件与深圳相类似的开展中国家和地区的剧烈竞争。在这个大的开展背景下，由于自身功能升级和替代周期过快，城市内新旧杂陈、上下共处，城市开展日益面临土地空间、环境、人口、能源资源方面的瓶颈约束和巨大压力，“难以为继”形势逼人。其中，空间资源的缺乏是制约城市快速开展的主要因素。

深圳城市建设用地从1979年的2.81km²增长到2006年的724km²，增幅连连翻番。城市建设在平面上快速拓展的同时，城市剩余可建设用地急速减少。截至2006年9月，特区内剩余可建设面积约为34km²，宝安区和龙岗区剩余

可建设用地分别为 127km² 和 98km²，其中还有 20% 为不宜建设用地。依此速度开展，2020 年深圳的可建设用地将被耗尽。

一方面，城市土地的稀缺程度逐渐提高；另一方面，城市规模却持续扩展，对土地的需求日益增加。两种趋势继续开展的结果之一，必然是级差地租的提高，以及随之带来的土地使用效率的提高和土地使用时机本钱的上升。

为了最大限度的挖掘空间资源，改善环境水平，为城市经济的持续开展寻找新的空间，共同推动“和谐深圳、效益深圳”地开展，需要对存量空间资源进行潜力挖掘和优化调整。因此，城市全面更新成为深圳市城市转型的迫切要求，在现有的粗放模式向集约化模式转变的过程中，不断调整和优化城市功能结构以适应社会经济的快速开展。更新改造工作已成为当前各级政府主抓的重要议题之一。

2.2 新形势下深圳城市更新的内涵

2.2.1 城市更新的相关概念

“城市更新”的做法古已有之，它是城市新陈代谢的一个必然过程，是城市物质结构变迁的一种表现形态。“城市更新”（Urban Renewal）最早是在1950年前后由美国房屋经济学家Miles Colean明确提出来的。1954年，修订后的美国《住宅法》（Housing Act）摒弃了早先“城市再开发”（Urban Redevelopment）的思想，继而采用“城市更新”一词。

1958年8月在荷兰海牙市（Hague）召开的城市更新第一次研究会，对城市更新定义如下：“生活于城市中的人，对于自己所住的建筑物、周围的环境或通勤、通学、购物、游乐及其它的生活，有各种不同的希望与不满。对于自己所住房屋的修理改造，街路、公园、绿地、不良住宅区的去除等环境的改善。尤其对于土地利用的形态或地域地区制的改进，大规模都市方案的实施，以便形成舒适的生活、美丽的市容等，都有很大的希望。城市更新可分为重建（Redevelopment）、整建（Rehabilitation）及维护（Conservation）三种。简言之，重建就是将市区土地地上物予以撤除而再作合理的使用，整建就是将建筑物的全部或一局部予以修理、改造或换新设备，使其能继续使用，维护就是现在尚无不满的建筑物或区域，事前考虑使其不再恶化的状态。”

我国传统上将“城市更新”称之为“旧城改造”或“旧城改建”。对此，吴良镛先生认为：“从50年代以来，在我国规划界，流行一种术语，即‘旧城改建’，严格说这是很不确切的，实际上被社会误解成要适应现代生活就要对旧城大拆大改，在效果上也是不好的。因此，需要正名，改用‘城市更新’一词为宜。”

《中国大百科全书》中对“城市改建”做了这样的描述：“城市旧市区为了适应社会经济、技术条件的变化，需要不断的进行改建；即便是城市的新建地区，经过一定时期，也有改建的需要，这是一个不停的新陈代谢的过程。……城市改建的目的是不断改善城市居民的物质和精神生活环境”。

《住房城市规划与建筑管理词汇中英对照》中对“城市更新”的定义：指通过去除和改造房屋、根底设施和宜人事物而对衰退邻里进行改造，更新的地段内的一个特点是贯彻执行建筑法规和对房产修复后重新利用。城市更新活动可由联邦和地方财政共同投资，或仅由私人投资。1949-1974年的联邦城市更新方案，以其赠款与借款，对美国假设干城市的改造带来卓著效果。但是，由于破坏了邻里社会生活而招致广泛的批评，使得这词现在不再普遍使用，而代之以“城市改造”。

《住房城市规划与建筑管理词汇中英对照》中对“城市改造”的定义：利用来自公、私财源的资金，以不同的方法，对旧城进行改造，尤其是在实体方面，包括建造新的建筑物，将旧建筑修复再利用或改作它用，邻里保护，历史性保护及改进根底设施等，本词含义与恢复一个城市的经济和社会活力相近，并与“城市复苏”通用。

2.2.2 深圳城市更新的需求

（1）存量用地效益低下，亟需整合提升

截至2006年，深圳城市建设用地总量724 km²，其中工业用地比例最高，到达36.74%，远高于全国23%的平均水平。但是深圳工业用地效益却相对较低，2006年深圳工业用地效益为11.2亿元/km²，与上海20亿元/km²、广州25亿元/km²相比还有较大差距。短期内工业仍将作为深圳经济的主体，为了进一步拉动深圳经济持续健康快速增长，亟需对城市建设用地尤其是工业用地进行整合提升。

图 2-2 各城市工业用地效益比拟

（2）增量空间十分有限，需通过城市更新解决开展空间问题

深圳历经二十余年的超高速开展，目前已明显受到土地、能源及水资源、人口、环境等四个方面“难以为继”的制约。其中，城市建设用地迅猛增长，2000-2006年，深圳全市新增建设用地面积达215.62 km²，平均每年新增建设用地约36 km²。以此速度，深圳市剩余适宜可建设的农用地和未利用地将只需5年即可消耗殆尽。近些年，深圳经济社会快速开展与土地供给急剧下降的矛盾开始凸现，土地资源难以为继。在增量空间十分有限的情况下，只有通过城市更新才能解决城市开展空间缺乏的问题。

（3）城市更新是实现城市开展目标的重要途径之一

在《深圳2030城市开展策略》中提出，未来深圳将成为一个新兴的、可持续

开展的、倍受推崇的，与香港合作共同建设成为世界级城市。基于这个目标，未来深圳将需要承当更多的城市职能，但是

在增量空间十分有限的情况下，如何实现产业升级，如何满足市民日益增长的高质量居住需求，如何承接香港外溢的职能，面对这些开展需求，都需要通过城市更新加以满足，从提升产业结构、改善生活环境到实现城市开展目标，城市更新都是重要的途径之一。

对于快速开展的深圳而言，在当前的开展形势下，面临的需求除了一般的旧城改造之外，更多的是功能性老化所带来的更新诉求。

■ 物质性老化——旧城改造

物质性老化是指房屋结构和设施随着时间推移，超出耐用年限，建筑物和设施出现结构破损、腐朽，设施陈旧、简陋等现象，并存在一定平安隐患。物质性老化现象多数存在于旧城，因此主要是指旧城改造。

■ 功能性老化——城市更新

功能性老化是指在城市的开展过程中，随着城市人口增长和城市规模扩大，合理的城市环境容量一再被突破，从而造成城市超负荷运转，整体机能下降，影响城市的正常运行，导致各功能无法有效配合，甚至相互抵消，从而出现城市功能性衰退、老化的现象。具体表现为城市开展不能满足使用功能的新需求、与城市产业结构调整存在冲突、与公共市政设施建设存在冲突等。由于这种功能性老化现象相对物质性老化更为普遍，因此是城市更新需要解决的主要问题。

2.2.3 深圳城市更新的意义

(1) 城市更新是调节产业结构的有效手段

工业是深圳经济的核心，工业作为对资源占用和需求最大的一个产业门类，其开展模式直接影响到城市经济组织方式的转变。近年来深圳工业用地日趋紧张，全市剩余可建设用地约为 259km²，过去粗放式的开展模式已难以支撑经济的持续、高效增长。同时，工业用地需要为其它用地腾挪空间，也迫使原有的工业开展模式进行调整。通过旧工业区的升级改造，使其建设开展标准逐步向新建工业用地标准靠拢，全面提升工业用地效益，促进以工业为主的第二产业持续高速开展。

另外，通过更新改造，能促进新商务中心区(CBD)，以及商贸、金融、信息效劳、中介咨询、文化娱乐等行业的开展；通过更新改造可以带动大型商贸企业和大型文化娱乐企业进驻各街道，谋求开展；通过对旧工业区的改造，能进行有效的产业置换，使层次较低的产业和企业由于本钱增加而迁出深圳；通过更新改造可以为工业品专业批发市场、仓储、零配件配送中心等提供适当的空间，从而促进第三产业的开展和工业的高级化，改善现有产业结构。

(2) 城市更新是合理配置空间资源、促进城市功能和谐开展的有效手段

在当前空间资源紧缺的形势下，更新改造就是对城市土地的二次开发，为重新合理调配空间资源、促进城市功能和谐开展提供时机。通过更新改造，不仅为城市拓展了开展空间，更重要的是对现状一些功能失调区域进行资源再配置和综合环境再造，提高土地利用效率。比方在快速开展中的一些中心区和轨道交通沿线这些区位良好的地段，目前仍分布大量旧村、旧工业区等，医疗卫生、教育、文化和体育等公共效劳功能严重缺乏，中心辐射能力弱。

（3）城市更新也是建设现代国际化城市的迫切需要

国际化城市要有良好的根底设施、有特色且独具风格的建筑，以及整洁的居住环境，而特区外现状环境是建筑密集、杂乱，到处污水横流，臭气熏天。“脏乱差”的环境影响了深圳的城市形象，与国际化城市格格不入。通过旧城旧村的更新改造，将使整个城市的建筑质量大幅提高，街道变得整齐，绿化带、停车场问题得到很好的解决，城区整体环境和景观得到根本改善，促使城市开展向国际化现代城区更进一步。同时，在社会开展方面，更重要的是按照建设城市新型社区的要求去进行特区外的改造，能够有效推动特区外社会形态的优化，重建社区新型的人际关系，改善社会治安，促进旧村等更好地融入到城市化的经济建设中去，从而实现全面的城市化。

3.现状认知

目前深圳的城市更新已经成为一个涵盖城中村、历史街区、商业区、仓储区、居住区及工业区，具有不同特征和不同改造对象类型的系统工程。虽然对象类型复杂众多，但主要的更新对象集中在“城中村、旧工业区、旧居住区”三大类型，且其各自不同的改造需求和动因决定了对改造方式的选择倾向。

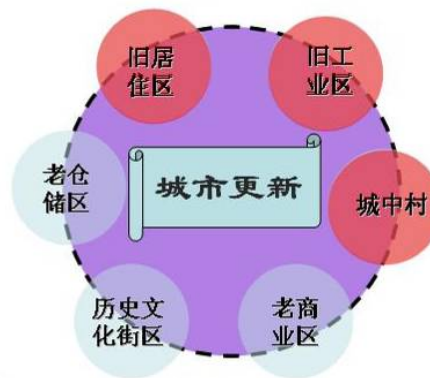


图 3-1 城市更新对象

3.1 城中村

3.1.1 城中村界定

根据《深圳市城中村（旧村）改造暂行规定》，城中村是指城市化过程中依照有关规定由原农村集体经济组织的村民及继受单位保存使用的非农建设用地的地域范围内的建成区域。旧屋村（除以收回、收购等方式取得土地实行集中统一管理外）是原村民在非农建设用地之外形成的居住区域。

根据《深圳市城中村（旧村）改造总体规划纲要研究报告》，城中村具体可分为新村和旧村，存在的主要问题有：建筑质量存在平安隐患，设施配套不完善，

治安混乱、卫生状况差，占据交通、城市重要功能区等优势区位。

3.1.2 城中村规模与分布

结合生态控制线范围，将城中村与生态控制线进行叠加划分为三类，即生态控制线外的新村、旧村及生态控制线内所有城中村。

(1) 新村

新村是从建设年代上相对而言的，主要为90年代以来新建的独立式钢筋混凝土楼房，经过一定选址和规划设计、并集中建设、棋盘式布局的私宅。一般是通过村集体或规划划定宅基地进行建设，每户划定一定标准的宅基地面积（一般宅基地总面积为100平方米，南北建筑间距留2.5米，东西间距1.5米左右），空间肌理较为规整，内部道路系统较为完善，建筑层数多为4~6层，建筑质量较好，根本为钢混结构。大局部为原村民居住，或出租给有固定工作和稳定收入的外来人口居住，有一定的商业效劳和公共效劳设施，治安和卫生管理较好。生态控制线外的新村用地面积为36.0km²，空间分布较零散，在特区外各街道办均有分布。



图3-2新村现状

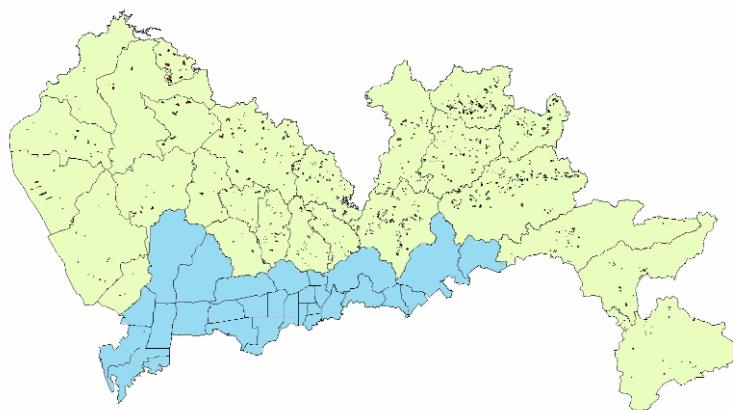


图 3-3 新村空间分布图

(2) 旧村

全市旧村的规模约有54.0km²，可分为两类，一类是历史遗留的老宅，即通常的旧屋村，主要是1993年以前建设，未进行过改造或扩建的围村，占地规模为

15.9km²。其

建筑质量和居住条件极为恶劣，存在严重平安隐患，是阻碍周边地区环境的重要污染源，与实施城市规划和调整产业结构的冲突比拟剧烈，区位条件差，根本都分布于较偏远地带，且空间上零散分布。另一类是在旧屋村地基上翻建、加盖，依附或混杂于旧屋村之中，很少独立成片，这类新旧混杂的旧村占地规模为38.1km²。

图3-4旧村现状

(1) 生态控制线内所有城中村

位于生态控制线内的城中村占地规模为6.0km²，主要分布在石岩、光明、布吉、坑梓、坪山等街道办。

图3-5 生态控制线内的城中村

综上所述，未来涉及更新改造的城中村共有96.0km²，具体包含以下几局部：生态控制线外的城中村90.0km²，其中，新村36.0km²，旧村54.0km²；生态控制线内的城中村6.0km²。

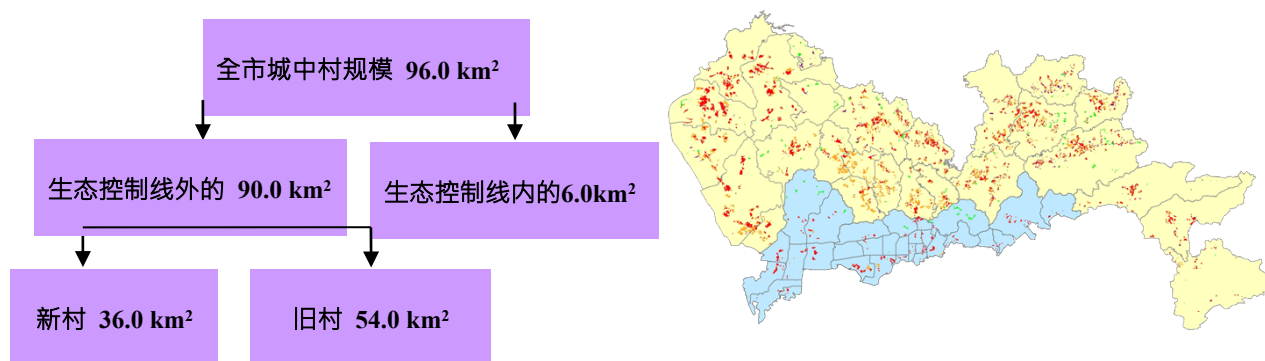


图 3-6 城中村改造对象总图

3.2 旧工业区

3.2.1 旧工业区界定

面对深圳城市开展的特殊阶段以及工业区开展面临的普遍问题，深圳的旧工业区不仅仅指那些建设时间较早、厂房破旧、存在一定平安隐患、缺乏相应的配套设施建设，无法满足现代化生产需要等物质形态老化的工业厂房。其改造的对象包括大量功能结构需要调整的工业区，如特区内大局部工业区，以及特区外因与周边城市功能冲突，在市场机制作用下已陆续转变了生产功能的各街道老墟镇或镇中心区的工业区。同时，也包括一些管理经营落后、用地效益低下的工业区或成片厂房。

3.2.2 旧工业区规模与分布

由于工业用地开展面临的问题除了物质性老化之外

，更多的是功能性老化，因此，对旧工业区的分析主要是从区位条件入手，分析不同区位条件的工业用地开展中面临的不同问题及各自对应的改造对象规模。

根据土地清查成果，截至 2006 年底，现状工业用地规模为 264km²，占城市建设用地比例为 36%，大大超出深标。基于前面对旧工业区的界定，结合城市不同区位的开展定位，将现状工业用地按区位划分为四类，即规划工业园区内工业用地；中心区、轨道交通站点半径 500m 内的工业用地；生态控制线内的工业用地；以上三类地区外的其它工业用地。

（1）规划工业园区内工业用地

图 3-7 《深圳市工业布局研究与规划》中规划园区

根据《深圳市工业布局研究与规划》，2020 年深圳市工业用地规模为 251~271km²，全市规划了 52 个工业园区，在园区外仍有局部工业用地将继续保存开展工业。

规划工业园区内现状工业用地规模为 138.0km²，其中高新技术产业园区与产业集聚基地（现状共 42.0km²）因开展较好，改造规模不大。其他可能有改造需求的工业用地为 96.0km²，其中，参考《龙岗区村镇现状普查》和《宝安区城市更新（旧城改造）专项规划》等，早期建设、容积率低、配套差的村镇级旧工业区有 10.0km²。

图 3-8 规划工业园区内工业用地

（2）中心区、轨道交通站点半径 500m 内的工业用地

中心区、轨道交通站点周围地区由于区位条件优越，开展商业、办公、居住等功能的市场动力较强，因此未来这些地区内的工业用地迫切需要进行功能置换。参考各组团分区规划中心区和轨道交通站点的分布进行估算，位于中心区、轨道交通站点半径 500m 范围内具有良好区位条件的工业用地约为 30.0km²。

图 3-9 中心区、轨道交通站点半径 500m 内的工业用地

（3）生态控制线内的工业用地

根据土地清查的数据显示，目前，生态控制线内的工业用地规模为 29km²。主要分布在特区外，尤其侵占了隔离各街道城市建设用地之间的绿化走廊地带。根据《深圳市根本生态控制线管理规定》，需要积极推动根本生态控制线内现状工业转型与清退，并逐步调整为绿地或生态线内允许开展的根底设施用地。

图 3-10 根本生态控制线内现状工业用地

（4）其它工业用地

位于以上三类地区外的其它工业用地共有 67.0km²，其中，局部是建设时间较早（如 1990 年以前建成的）、容积率低、配套设施较差的村镇级旧工业区，规模约为 26.0km²（参考《龙岗区村镇现状普查》和《宝安区城市更新（旧城改

造) 专项规划》)。相比拟而言, 这局部工业用地的改造本钱相对较低。



3-11 《宝安区城市更新专项规划》图 3-12 《龙岗区村镇现状普查》

综上所述，未来可能涉及更新改造的工业用地共有 222.0 km²，具体包含以下几局部：规划工业园区内的旧工业区 96.0 km²；城市中心区、轨道交通站点半径 500m 范围内工业用地 30.0 km²；生态控制线内工业用地 29.0 km²；其它工业用地 67.0 km²。其中，涉及功能置换或者升级改造的工业用地为 193.0km²，涉及用地清退的工业用地为 29.0km²。

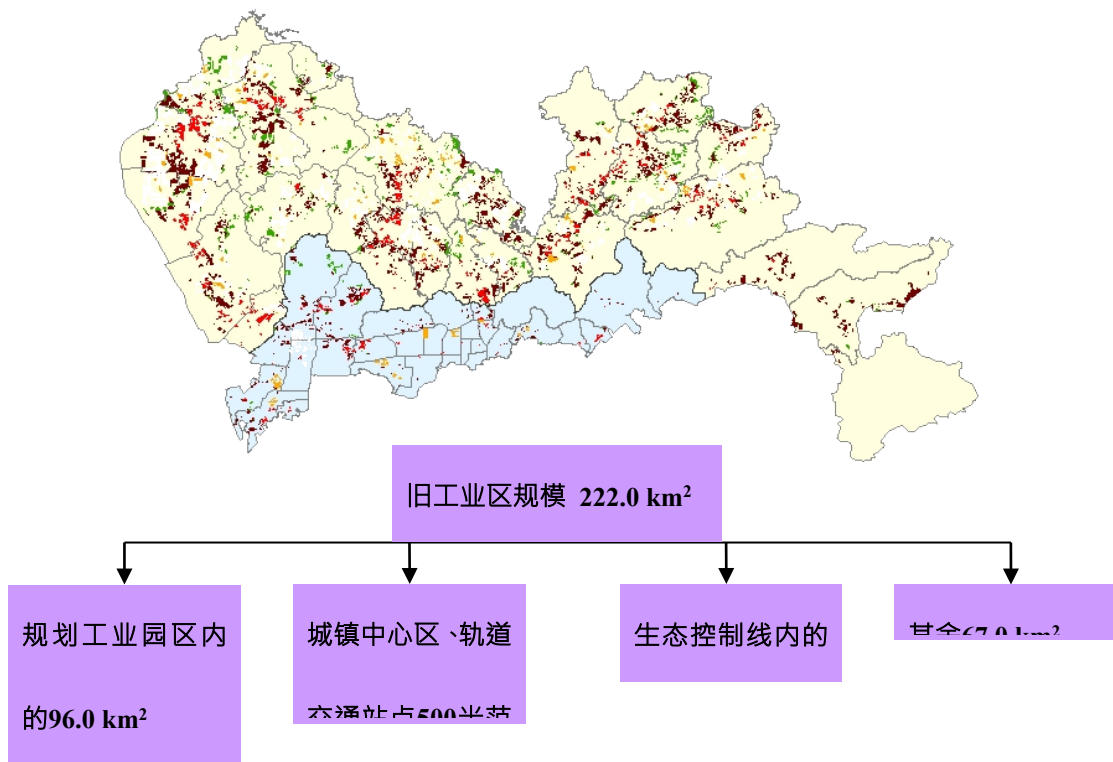


图 3-13 深圳市旧工业区现状分布图

3.3 旧居住区

3.3.1 旧居住区界定

深圳的旧居住区主要是指城市开展早期修建的

，客观上已不能有效满足使用者实际生活需求，同时也影响了城市整体功能结构调整与优化的住宅区。

旧居住区可以分为早期由各机关单位自建和开发商开发的住宅小区，包括政府福利房、单位职工安居楼、少量私房等。典型的例子有：特区开展早期，一些企业、行政机关或事业单位单独或合作开发建设的职工宿舍，一般被称为“单位房”。如愉天居委会下辖的田苑新村，上世纪80年代由深圳财贸实业开发公司开发建设，小区由开发商负责日常维护，后来公司倒闭，小区陷入无人管理状态；有些村在早期将土地卖给个人建设，由此产生的“私人房”，但是，这里的“私人房”不同于城中村（旧村）。

从年代来看，这些不同成因的旧住宅建筑大多建设于1990年以前，本次研究中旧居住区主要针对90年代以前建设的住宅小区及住宅建筑。

3.3.2 旧居住区规模与分布

深圳旧居住区主要分布在特区内，特区外的新安街道作为原宝安县的城市中心区也有少量分布，全市旧居住区用地面积约为8.0km²。

图3-14 深圳旧居住区空间分布

从深圳整个城市开展历程来看，至80年代中后期，深圳城市建成区主要集中在现在的福田区华富路以东和罗湖区沿河路以西的范围内，其余还包括现在南山区蛇口工业区工业及配套居住用地、华侨城等地区。旧居住区主要分布在现在的罗湖和福田两区。特别是罗湖区，存在大量上世纪八十年代初期建成的建筑破旧、环境脏乱、配套设施水平较低、治安混乱、卫生状况差、缺乏标准物业管理的旧居住区；而特区外旧居住区主要是位于各街道早期开展形成的墟镇中，如新安街道办的城镇中心区。总的来看，大局部旧居住区位于城市中心区等繁华地带。

目前，局部旧居住区正在展开以引入物管为主的综合整治改造，社会影响较好，因此未来旧居住区仍将以综合整治为主。

3.4 旧商住混合区

3.4.1 旧商住混合区界定

工商住混合区主要存在于特区外早期开发建设的墟镇中心区，大致分为两类。一类是商业与居住混合，一般位于旧城中心、传统商业比拟兴旺的地区，这类地区往往包含不少政府社团用地及商业办公用地等，是典型的旧城；还有一类是工业与居住混合，这类地区工业用地分散在旧村内，很难将它从旧村中别离出来，且工业用地总量不低，占到这类混合用地三分之一以上。

3.4.2 旧工商住混合区规模与分布

特区外旧工商住混合区用地规模约为6.0km²，这些旧工商住混合区一般都具有良好的区位条件，但多与城中村交织在一起，且生产、生活功能混杂，互相干扰、制约开展，导致地区环境脏乱、配套设施水平较低、治安混乱、土地利用水平低、缺乏活力等问题。针对以上问题，旧工商住混合区需要进行全面改造，以进一步提升土地利用水平，增加这类地区开展活力。

图3-15旧工商住混合区空间分布示意图

3.5 更新规模初步分析

综上所述，对不同更新对象及规模进行初步判断，更新规模约为332.0km²。其中：

涉及改造用地的规模为297.0km²，主要包括：生态线外城中村90.0km²，工业用地193.0km²，旧工商住混合区（扣除村和工业区重合局部）6.0km²，旧居住区8.0km²。

涉及清退用地的规模为35.0km²，主要包括：生态线内的城中村6.0km²，生态线内的工业用地29.0km²。

4.目标和策略构建

城中村、旧工业区、旧居住区和旧工商住混合区由于其各自存在的问题，产生了全面改造、综合整治、用地清退等不同的改造需求。在城市经济、社会、环境各方面开展目标导向下，城市更新的目标需求就是要对现有的城市空间结构进行调整，梳理城市空间资源，促进土地的集约利用和人居环境的改善，从而到达城市经济的可持续开展。本次城市总体规划修编中，城市更新的核心就是为满足社会、经济、环境的开展目标释放出一定的存量空间，因此，确定更新改造规模是本次专题研究的核心工作。

4.1 更新目标和策略导向

4.1.1 相关依据

■ 《深圳 2030 开展策略》

在《深圳 2030

开展策略》中提出：建设可持续开展的全球先锋城市。建立与社会、环境相协调的多元化的产业结构，培育产业核心和持久竞争力。提高城市的凝聚力，强化城市文化活力，建设和谐的社会。在持续改善生态环境根底上，不断增加自然生态环境的社会和经济效益，实现人与自然的和谐开展。

■ 《深圳市近期建设规划（2006-2010）》

《深圳市近期建设规划（2006-2010）》的目标为：实现紧约束条件下土地等资源利用效益、社会效劳水平、根底设施条件和生态环境质量的明显提高，促进城市和谐开展。

- 提高特区外的建设标准与水平
- 实施“两增一减”策略，实现用地结构优化
- 引导产业合理布局，促进产业集约开展
- 推进公共效劳和根底设施建设，增强城市综合效劳能力

■ 《龙岗区村镇改造指引》

《龙岗区村镇改造指引》规划目标：规划结合龙岗区近期、中期及远期改造目标，提出龙岗区的近期改造地段指引和中、远期改造设想，旨在通过城市改造整治以及对自然人文景观资源的整合利用，挖掘城市开展潜力，实现城市整体环境的改善和市民生活品质的提高；并通过居住及公共环境品质的优化，激发外来投资意愿，最终到达提升城市竞争力，带动城市整体开展的目标。

■ 《宝安区旧工业区改造对策研究》

通过对宝安辖区旧城旧村的改造，与现代化、国际化城市开展目标的对接，构建和谐社会。宝安区旧城旧村改造的总体目标将贯穿几个层面的内容：

- 全面实现辖区内旧城旧村与现代化、国际化城市目标体系的对接；
- 构建和谐社会，形成有序、高效、稳定的社会流动结构；
- 构建生态型、集约型、复合型的城市空间结构；
- 加速产业结构的调整转型，提高城市土地资源的配置效能，提升辖区经济竞争力、社会凝聚力和文化辐射力；
- 实现思想观念、法治秩序和城市环境的根本转变，即思想观念由单纯经济开展观向科学开展观转变，法治秩序由盲目无序向标准有序转变，城市环境由脏乱差向净畅宁转变。

4.1.2 城市更新目标

以建设和谐深圳、效益深圳和现代化国际化城市为总目标，以空间形态更新为手段，推动城市开展模式和增长方式的根本性转变。通过城市更新，调整城市功能结构，促进产业的集聚开展和产业结构的优化升级；充分挖掘存量土地资

源,提高空间资源的利用效率,加强和完善市政配套设施和公共效劳设施的建设,全面提升城市的建设品质;以人为本,改善城市的人居环境和景观面貌。总之,通过合理有序的城市

更新，在资源紧约束条件下，促进城市的健康、和谐、持续开展。

4.1.3 城市更新策略

（1）优化城市功能布局

■ 优先对城市中心区、轨道站点等地区进行更新改造，提高土地利用效率

从级差地租的角度分析，城市中心区和轨道站点周边地区的开展相对城市其它地区有更高的起点和更大的潜力，往往能吸引更多的关注和投资。因此，这类地区的城市更新普遍存在较大的动力和需求。集中优势资源，重点推动这些重要地区的改造，可以迅速提升城市建设整体水平，推进城市化、现代化进程。

随着中心城区和轨道站点周边地区一些工业区逐渐老化，并与周边城市功能不相适应，开始出现大量空置工业厂房和衰退工业区。目前，这些工业区已经出现自发的功能变更现象，即由租金低廉的工业厂房自发向租金较高的商铺、住宅和写字楼等转变。政府应对此加强引导，并将高新技术、现代物流业等新兴产业的开展与工业区的转型相结合，这样既能满足产业开展的需要，使其便于利用中心区的效劳设施，又可以促进中心区的更新，提高土地利用效率。

■ 适度调整工业用地比例，满足城市生产性效劳业开展需要

目前工业用地比例偏高，而其它表达生活环境品质的用地比例过低，已严重影响到深圳建设国际性城市目标的实现。尤其在特区外，许多区位条件良好的地段却承载了大量低端制造业，阻碍了高新技术、金融、物流和文化深圳四大支柱产业的开展。因此，需要通过城市更新调整空间结构，适当压缩工业用地面积，降低过高的工业用地比例，实行“工业进园”的开展策略，将局部产业空间腾挪出来以满足现代生产性效劳业开展需要。

（2）完善公共配套设施

■ 旧工业区的改造应优先考虑提供和改善城市公共利益开展空间，向 GIC 类和 C 类设施用地的调整

随着城市化推进，特区外工业、城中村用地开展迅速，但公共设施与根底设施建设却严重滞后，导致特区外城市综合效劳水平和城市功能低下，成为制约特区外全面开展的瓶颈。与城中村等其它产权相对分散的更新对象相比，旧工业区的产权一般相对单一，政府收回或业主改造的阻力相对较小，且工业地价低于居住或商业等地价，因此改造本钱也相对较低。对于应由政府投资的公共设施如学校、医院、图书馆等建设，应主要通过旧工业区改造来满足。对于由市场推动的商业用地建设，应在政府统一规划引导下，可优先通过旧工业区全面改造进行功能置换。

■ 加强对新村的综合整治，提升居住配套设施和环境水平，改善城市面貌

深圳的新村主要是 1990 年以后经过一定选址和规划设计、集中统一建设的。

新村空间肌理较为规整，内部道路系统较为完善，建筑质量较好，有一定的商业效劳和公共效劳设施，治安和卫生管理也较好。因此，针对新村主要进行综合整治，可以做到在不提高城市建设强度的前提下，改善居住环境、完善配套设施，为居民提供较为良好的居住环境，改善城市面貌，从而促进这类地区朝着健康、有序的方向开展。

〔3〕解决居住增长需要

■ 重点推动城中村改造，提供居住开展空间，促进特区外的全面城市化

在全面城市化背景下，深圳常住人口持续增加，住房需求旺盛。随着特区内外城市一体化和特区内可建设用地的大量减少，房地产开展的重心由特区内向特区外转移。特区内城市开展由增量土地向存量土地转变，城中村改造成成为特区内房地产市场的重要组成局部，这对于特区内房地产供给缺乏具有一定的缓解作用。特区外重点推动城市中心区和轨道站点周边城中村改造，解决特区外单身白领和第三产业效劳人员的居住需求。

〔4〕突出政府调控作用

■ 在城市整体开展目标导向下合理调控城市更新总体规模，渐进式推进

在总体目标指导下，明确城市更新各类对象的改造规模，既要保证改造需求最为迫切的对象得到更新，释放一定的潜力以满足城市开展各方面的需求。同时，也要控制好城市更新的节奏，不能一窝蜂遍地开花，要做好近期与远期、重点地区和一般地区相结合。最终引导城市更新在政府宏观调控下有条不紊地进行。

■ 控制旧工业区进行房地产开发的年度放量，协调与城中村改造关系

为了贯彻落实市政府关于“产业第一”的开展方针，深圳应大力吸引高附加值、高端产业进驻深圳，保证工业持续快速开展。但是随着深圳房地产价格不断上升，局部地区的工业用地，尤其是特区内工业用地面临被房地产工程吞噬的危险。所以，在优先保证工业经济开展的前提下，应适当控制旧工业区进行房地产开发的年度放量。

深圳人口规模继续扩大带来的住房需求，主要通过三种途径满足：新增居住用地供给、城中村改造和旧工业区改造。在新增居住用地规模有限，且区位和配套设施较差的情况下，城中村和旧工业区的撤除重建会直接增加全市房地产物业的供给总量。不受控制的城中村、旧工业区改造规模会影响现状房地产市场的供需平衡和良性开展，进而会影响深圳市社会经济的稳定开展和城中村、旧工业区改造的顺利进行。因此，旧工业区在优先保障工业经济持续开展的前提下，首先考虑满足严重缺乏的公共配套设施建设，其次再作为房地产开发满足居住需求，同时要与城中村改造相协调，以免影响房地产市场的自然、健康开展。

4.1.4 更新方式和功能导向

基于更新改造的总体目标和总体策略，对城中村、旧工业区、旧居住区等几类更新对象的改造方式和改造功能进行引导。

(1) 更新方式

■ 城中村

新村由于存在问题相对较小，综合整治将是其改造的主要方式；旧村尤其是老屋村存在的众多问题使其改造显得非常迫切。由于其分布零散、且大多位于偏远地区，改造市场动力缺乏，需要政府主动引导改造，进行全面改造。

■ 旧工业区

位于中心区以及轨道交通站点周边地区的旧工业区存在功能置换的迫切需求，应以全面改造为主对旧工业区进行改造；对一些早期建设、容积率低、配套差的村镇级旧工业区，也需要通过全面改造来促进产业升级。

■ 旧居住区

目前特区内各区正对旧居住区展开以引入物管为主的综合整治改造，其社会影响和实际效果较好。因此旧居住区改造仍以综合整治为主，少数存在严重平安隐患的旧居住区视需要进行全面改造。

■ 旧商住混合区

混合区多位于特区外区位良好的地区，规模不大，多与城中村、旧工业区等混杂。从城市整体改善的角度，应结合周边地区的改造进行整体规划全面改造，进一步提升土地利用水平和整体活力。

■ 生态控制线内的改造对象

按照规划和相关政策的要求，对生态线内不符合管理规定的城中村、工业用地等应进行严格控制，不允许进行扩建新建。从长远来看应逐步进行清退，用地性质逐步调整为绿地或者生态线内可开展的根底设施用地，主要采取由政府收购和产权异地置换的方式进行。

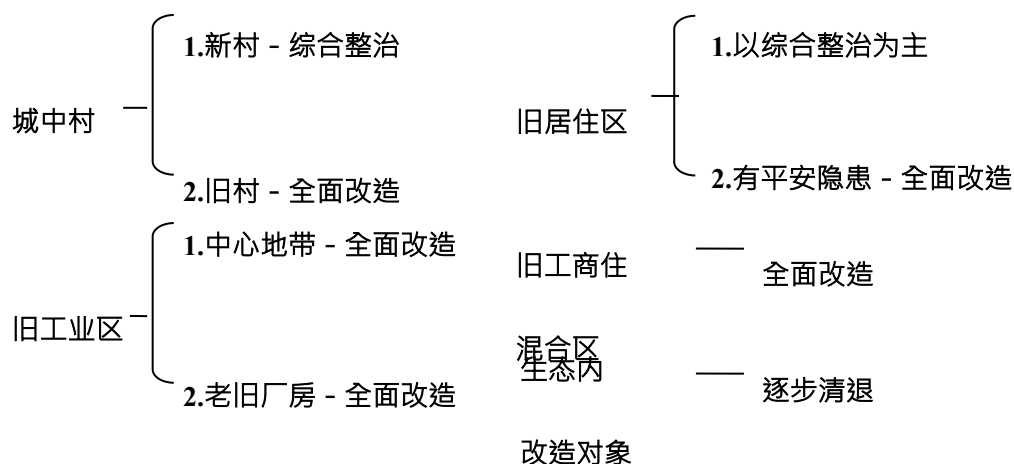


图 4-1 更新对象改造方式引导

(1) 更新功能导向

■ 城中村

根据全市产业结构、人口结构和建设空间结构协调开展的总体趋势，深圳市城中村改造的总体功能导向为：合理维持和有序过渡现有廉租屋及效劳业功能的根底上，结合全市产业结构调整 and 总体规划布局的要求，积极为城市支柱产业和优势传统产业开展提供配套效劳功能。在优势区位条件下积极开展商务办公、信息效劳、旅游等高附加值产业。在丰富城中村的经济产业来源的同时，促进城中村与城市产业、功能的融合。

城中村改造后具体承当以下四方面的职能：

- 居住配套功能：包括产业配套居住和城市型居住功能。
- 商业、餐饮、娱乐等群众效劳业：主动引入大型商业效劳设施进驻，提高商业效劳业的规模和效劳档次，为自身社区效劳的同时积极为周边片区提供效劳。
- 商务办公：充分利用区位优势，开展金融保险、信息咨询、商务办公等现代效劳业，提高土地产出效益。
- 旅游、文化等其他特色产业：城中村往往保存和积累了较多的历史文化资源，是深圳市历史文化特色的组成局部。通过对城中村自身独特的资源特征的挖掘和开展，可以开展成具有特色的历史、文化、旅游产业等综合创意产业示范区。

■ 旧工业区

根据全市产业结构、人口结构和建设空间结构协调开展的总体趋势，深圳市工业改造的总体功能导向为：坚持以结构调整升级为主线，以高新技术为支撑，以园区整合和资源集约利用为手段，进行产业的升级改造。在优势区位条件下积极开展研发、信息效劳、高新技术产业、创意产业等高附加值产业。积极引导和有效控制，特别是优势区位的工业向商务办公、居住配套功能的转变，提高土地利用价值。

旧工业区改造后具体承当以下五方面的职能：

- 继续开展工业：一方面通过改善工业开展环境，加速产业升级、提高用地效益，促进工业经济开展。
- 其他产业：文化创意产业、特色产业等，为这类都市型产业提供区位条件相对较好，空间获取本钱和改造本钱相对较低的开展环境。
- 城市公益性公共效劳设施配套功能：特区外应充分利用局部工业的区位条件和工业结构特征，积极引导其向公益性设施配套功能转变的更新改造，弥补现状大量设施供给缺乏的情况，促进城市功能结构优化。
- 商业配套功能：充分利用局部旧工业区的区位优势，开展金融保险、信息咨询、商务办公等现代效劳业，提高土地产出效益。
- 居住配套功能：包括产业配套居住和城市型居住功能。

■ 旧居住区和旧工商住混合区

除局部地段的居住可能被改为其它功能之外（如个别地段的零星居住、危房改建为根底设施、绿地等），旧居住区改造后仍然主要承当的还是居住配套功能及局部为居住区自身效劳的商业等配套功能。

位于旧城中心、传统商业比拟兴旺地区的工商住混合区，由于区位条件较好，包含不少政府社团用地及商业办公用地等，其改造的总体功能仍然呈现多元的功能导向，具体主要承当居住配套、商业、商务办公，设施配套等功能；还有一类工商住混合区处于工业与居住高度混合，很难从旧村中别离出来的区域，其主要的功能引导是为产业等开展提供配套效劳的居住及公共设施。

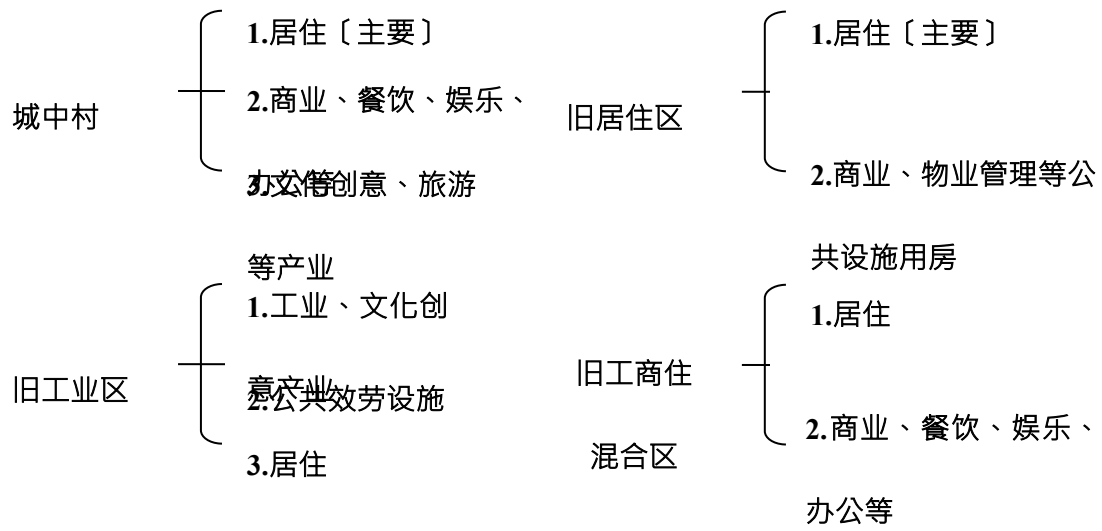


图 4-2 更新对象改造功能导向

4.2 城市更新用地需求解析

城市更新作为治理和解决城市问题的一种手段，其目的是引导城市更加持续健康的开展。因此，城市更新应满足来自经济、社会、环境三方面的需求：

经济开展需求，在促进经济开展更具活力、更加繁荣的原那么下，需要保证有足够的空间供工业持续快速开展，促进产业升级；

社会开展需求，在构建和谐稳定社会的原那么下，完善城市功能，开展公共设施，改善人居环境，满足居住需求；

环境开展需求，在恢复自然、创立宜居环境的原那么下，积极改善生态环境。

4.2.1 经济开展需求

在本次总规修编中，初步提出深圳的城市性质是基于深港合作的亚太地区重要金融、物流、高新产业中心，国家综合改革创新城市。制定的经济开展目标为，在提高经济效益，促进循环经济发展的总体目标下，大力开展生产性效劳业，积极培育金融中心的成长，继续鼓励高新技术产业和高端制造业的高速开展。

基于以上城市经济目标，在促进经济开展更具活力、更加繁荣的原那么下，城市更新应以创造良好工业环境、促进工业升级为目标，优先保证工业持续高速开展。通过更新积极稳妥地推动旧工业区的整合和升级换代，同时也为生产性效劳业的建设等腾挪空间。

现状工业用地比例较高，从长远开展来看，需要适度控制工业用地规模，以为其它方面的开展释放空间，即对一定规模的工业用地进行功能置换。但置换的用地规模不能影响到工业持续开展，也就是说，在优先保证工业高速开展的根本前提下，通过对未来工业增加值、工业用地效益的预测分析，得出 2020 年工业开展最大用地规模，再结合现状工业用地规模和用于开展工业的新增建设用地规模进行比拟，得出工业用地向其他功能置换的最大规模，具体分析如下：

（1）工业增加值总量预测

对深圳 2020 年工业增加值总量的预测主要采用两种方法，一种是拟合趋势线法，另一种是在“十一五”规划根底上进行预测，然后取两种方法的上限值，以保证实现工业开展目标。

■ 拟合趋势线法预测

以 1996 年~2006 年深圳市工业增加值变动情况拟合趋势线而得。采用 R^2 值最大拟合方程：

方法一：多项式拟合，得到 2020 年工业增加值为 14587 亿元。

$$y = 23.625x^2 - 20.223x + 327.19 \quad (R^2 = 0.9986)$$

方法二：线性拟合，得到 2020 年工业增加值为 5800 亿元。

$$y = 239.65x - 192.55 \quad (R^2 = 0.9401)$$

取两种预测值的平均数，那么到 2020 年工业增加值总量为 10194 亿元。

■ 在“十一五”规划根底上预测

2006 年，深圳实现工业增加值 2858.12 亿元。根据《深圳市国民经济和社会开展第十一个五年规划》的思路和“根本实现现代化指标体系”的开展目标：力争到 2010 年工业增加值在 2005 年的根底上翻一番，即为 4967 亿元。如果 2020 年在 2010 年根底上再翻一番，那么预计到 2020 年工业增加值总量为 9934 亿元。

为到达工业持续高速开展目标，2020 年工业增加值目标总量取上限 10194 亿元。

(2) 工业用地效益与工业用地规模预测

对 2020 年深圳工业用地效益的预测，主要选择三个途径，首先以香港、新加坡现状水平为目标，预测 2020 年深圳将到达香港、新加坡 2004 年平均工业用地效益；其次参考《深圳市落实科学开展观调控指标体系（试行）》中的工业用地效益增长速度；再者按照差异化的开展思路，分别预测 2020 年深圳高新技术产业用地效益和其它工业用地效益。

■ 方法一：以香港、新加坡现状水平为目标

2006 年深圳工业用地效益为 11.2 亿元/km²，预测到 2020 年深圳工业用地效益将到达香港、新加坡 2004 年平均水平。2004 年香港 52 亿元/km²、新加坡 44 亿元/km²，二者比拟取上限 52 亿元/km²。为实现 10194 亿元工业增加值，工业用地保障规模为 196km²。

■ 方法二：参考科学开展观指标

按照《深圳市落实科学开展观调控指标体系（试行）》，其中对单位工业用地增加值规定 2005 年~2010 年年均增长应大于 11.5%，参考这个指标预测 2005 年~2020 年深圳工业用地效益年均增长 11.5%，2020 年工业用地效益为 49 亿元/km²。为实现 10194 亿元工业增加值，工业用地保障规模为 208km²。

■ 方法三：按照差异化增长方式

2001 年在《深圳市高新技术产业带规划与开展纲要》中提出了“9+2”高新技术产业带，确定了 10 大高新技术产业园区，规划工业用地 52km²。这样将全市的工业用地划分为两大类，即高新技术产业用地和其它工业用地。

遵循两类工业用地差异化增长方式，预测到 2020 年高新技术产业带整体的用地效益到达 2005 年市高新区的用地效益 81 亿元/km²

；其它工业用地按《深圳市国民经济和社会开展第十一个五年规划》的思路，到 2010 年工业用地效益将在现状（9.62 亿元/km²）根底上提高 70%，即 16.4 亿元/km²，假设 2020 年在 2010 年根底上翻一番，那么 2020 年其它工业用地效益将到达 33 亿元/km²。为实现 10194 亿元工业增加值，工业用地保障规模为 235km²。

从保障工业持续高速开展的角度分析，对上述三种工业用地规模进行比拟，取其上限，即 2020 年工业用地规模为 235km²。

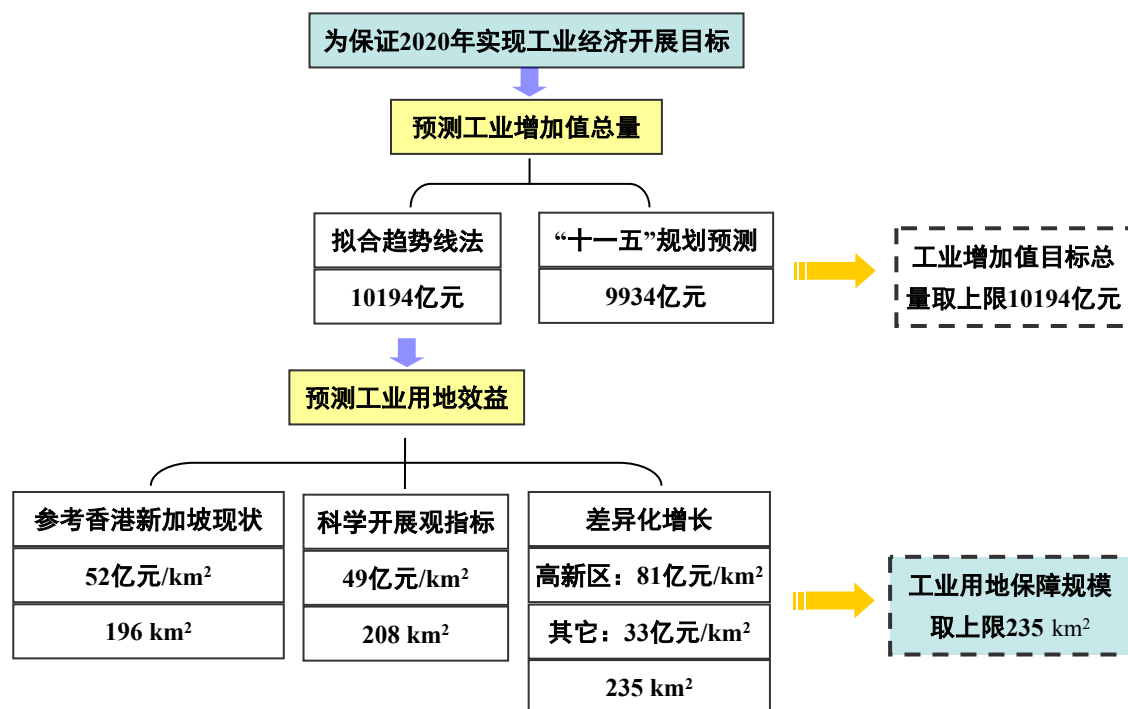


图 4-3 工业用地保障规模预测

4.2.2 社会开展需求（公共设施和居住功能）

最能表达城市生活环境质量的四类用地分别是政府社团用地、商业用地、道路广场用地和公共绿地。现状特区内这四类用地比例相比照拟均衡，特区外那么明显偏低，反映了特区外配套效劳设施不够完善，人居环境也不甚理想，生活质量有待进一步提高。为建设和谐深圳，实现特区内一体化管理，提高城市整体生活环境品质，应大力促进这四类用地的开展，尤其应通过新增用地及更新用地来补足特区外 GIC 和 C 类用地的较大缺口。同时居住需求也是关系到民生的重要方面，因此，本次研究认为社会开展目标应在满足配套设施用地（主要是 GIC 和 C 类用地）的同时，适当保证居住开展的空间需求。

（1）公共设施开展

实证研究说明，功能成熟的中心城市，适宜的公共设施用地比例为 15%。

现状特区内公共设施用地相比照拟均衡，特区外那么明显偏低，人居环境不

理想，用地规模需求较大。且公共设施对布局要求较高，易受经营性用地的抢占挤压，大局部公共设施和市政公用设施用地的落实

需要通过收地来解决。因此，开展公共设施的重点是加强实施力度，保障可行和有效的土地供给。这里通过对现状 GIC 和 C 类用地达标所存在的缺口值进行分析，得出需要通过城市更新为公共设施建设提供的最小用地规模。

图 4-4 现状 GIC、C 两类公共设施建设用地比例空间分布示意图

表 4-1 现状 GIC、C 两类公共设施建设用地比例

用地类别	特区内	特区外
	现状比例：20.2%	现状比例：7.3%
政府社团	10.80%	3.80%
商业	9.40%	3.50%

根据土地清查数据，现状全市 GIC、C 两类公共设施现状用地规模为 67.05km²，占现状建设用地 9.5%。C 类设施整体开展状况较好，特区内用地比例已经超过深标上限，特区外虽然离深标要求还有一些差距，但地区开展水平比拟均衡；GIC 类设施面临的问题很大，整体建设严重缺乏，且地区差异大，开展较好的只有新安、西乡、龙城等街道，严重缺乏的地区有松岗、福永、大龙华、坪山、南澳，其次是沙井、观澜、大布吉、平湖、龙岗、坪地、坑梓。

根据《建设用地开展白皮书》，目前用地潜力多分布在“三边”（山边、村边、海边），短期内对城市开展的供给作用有限；同时，该研究对用地潜力开展方向进行了初步判断，主要分为经营性用地和公益性用地。从公益性用地潜力的空间分布情况可以看到，未来具有一定规模的 GIC 和 C 类用地供给根本上位于一些新城建设地区，如图 4-6 所示。

图 4-5 新增公共设施用地空间分布

根据《近期建设规划(2006-2010)》，在组团式城市开展的结构中，未来一级、二级城市中心区分布如以下图所示，这些中心区将是今后需要大力促进公共设施水平提升的重要地区。

图 4-6 深圳市近期建设规划

综上所述，GIC、C 类用地需求主要集中在特区外，而且由于新增建设用地在区位和规模上的局限性，大局部 GIC、C 类用地需求只能通过城市更新加以满足。由于特区外对 GIC、C 类设施的总体需求很大，因此优先启动需求量大、改造动力较强地区进行的改造，提高公共设施建设水平，也就是各城镇中心区和轨道交通站点 500m 半径范围内的地区。

参考各组团分区规划，主要中心区、轨道站点半径 500m 范围 GIC、C 类规划用地规模为 43.0km²

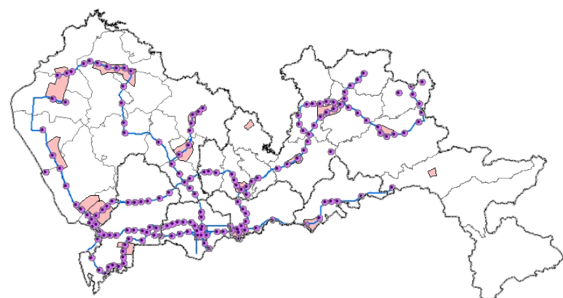


图 4-7 中心区和轨道交通站点分布示意

；参考用地清查有关资料，这些地区 GIC、C 类现状用地规模为 24.0km²；同时，用地潜力中未来开展 GIC、C 类的用地为 4.0km²。通过以上几个量的核算，可以得出需要改造来承担的公共设施用地面积为 15.0km²。

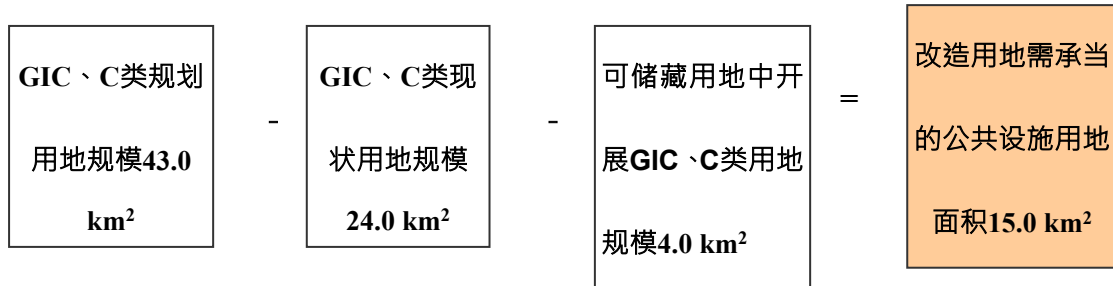


图 4-8 公共设施需求分析图

（2）住房开展

居住用地现状比例较为合理，土地需求规模不大，但存在大量生活环境水平低下的城中村私宅。住房未来的开展重点是促进大量乡村型住宅向城市型住宅的转化，提升居住环境品质。

■ 新建居住

《深圳市住房建设规划（2006—2010）》提出了深圳市近期住房建设总量目标：在未来五年我市将建设各类住房 69 万套，总建筑面积 5700 万 m²。其中，建设商品住房 55 万套，建筑面积 4930 万 m²（含旧城旧村改造重建住房面积 1800 万 m²）；建设政策性住房 14 万套，建筑面积 770 万 m²（其中，建设经济适用住房 2.6 万套，建筑面积 200 万平方米；建设公共租赁住房（含廉租住房）11.4 万套，建筑面积 570 万 m²）。在住房用地供给方面，规划期内，全市新增住房用地供给总量为 12 km²（不含城中村改造重建用地）。

根据《深圳市住房政策与居住空间分布研究》初步结论，到 2020 年，深圳居住用地总面积约 225 km²，住房总建筑面积到达约 3.7 亿平方米。新增住房建筑面积约 1.2 亿 m²，年均约 800 万 m²。同时，新增用地（含存量盘活）中可用于开展住房的规模约为 25km²。

在空间指引上，该研究提出了以“向心式开展”的空间模式和“带状连绵、点状新城”的空间结构为指导，统筹分地区、分类型安排居住用地布局。一是轨道交通将极大影响居住选择，是生活方式和生活概念的延伸，促使城市空间格局向东西延伸，改变居住空间结构，形成连续带状空间；二是在特区外其它区域强化集聚点的新城和街道办的建设，其中光明新城、龙华新城和龙岗新城为重点，形成居住的集聚。

图 4-9 居住空间规划布局¹

¹ 引自《深圳市住房政策与居住空间分布研究》。

居住就业努力到达一种“大均衡、小集中”。大均衡表达为：在城市核心区、中部地区、东部地区、东部滨海地区和西部地区五个区域内，居住与就业根本均衡。小集中表达为，保持城市核心和新城的就业集聚。

图 4-10 居住与就业中心分布²

因此，居住需求的满足重点关注位于城市核心的各街道办和新城，以及规划的轨道交通沿线站点的影响区域。根据 2020 年深圳新增住房的总体需求规模，以及新增建设用地（含存量盘活）中可用于开展住房的用地规模 25km²，可得出住房开展对更新改造供给方面的需求。其中新增建设用地（含存量盘活）中可用提供的住房规模计算公式为：所提供的住房面积=用地面积×平均容积率×平均住宅开发比例，平均容积率以 2.5 计，物业开发中住宅所占比例以 90%计，最后改造用地需承担的住房建筑面积为 6375 万 m²。

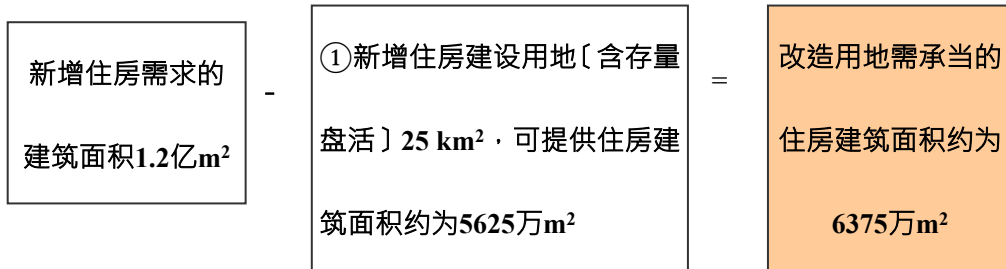


图 4-11 住房需求分析

①计算公式：用地面积〔2500〕×平均容积率〔2.5〕×住宅比例〔90%〕=所提供的住房增量

■ 已建居住

已建居住综合整治的主要对象是新村和旧居住区。旧居住区的总体规模小，为 8.0km²，资金需求不大，且所在的罗湖、福田、南山等区已经提出将在 3~5 年完成所有整治工作，这里不再深入分析。根据前面分析，需要综合整治的新村规模为 36.0km²，是对已建居住局部进行综合整治的重点。

4.2.3 环境开展需求

全市根本生态控制线内非建设用地有 873.02 km²，占线内总用地的 89.6%；建设用地 101.31 km²，占 10.4%。根据《深圳市根本生态控制线管理规定》，道路交通设施、市政公用设施、旅游设施、公园四类建设允许在根本生态控制线内进行，符合以上四类的现状建设用地的总规模为 55.68 km²。除上述四类用地，不符合管理规定的 43.74 km²，其中，城中村和工业用地分别为 6.0km²、29.0 km²。根据规划，这些不符合管理规定的用地将逐步进行清退和复绿。

该局部建设用地应根据其所处的不同生态区位以及现状建设用地的使用性质、用地规模、土地效益以及污染程度等因素，结合清退的实际操作可能性，分

² 引自《深圳市住房政策与居住空间分布研究》。

轻重缓急，合理制定规划期内现状建设用地清退的类型与时序安排。

这局部土地是提高城市环境质量的关键所在，从城市环境目标的建立来看，到 2020 年应全部清退生态控制线内的所有城中村和工业用地共 35.0km²。

图 4-12 生态线内建设用地性质分布情况

4.3 城市更新用地供需关系调校

针对城中村、旧工业区、旧居住区和旧商住混合区现状存在的问题以及不同的改造诉求，按城市更新方式归纳为全面改造、综合整治、用地清退三种类型。在不同对象的改造中，对应城市经济、社会、环境三个方面开展目标的土地需求解析，建立了城市更新中土地供给与土地需求之间对应关系调校的原那么，主要包括重点地区优先开展、房地产市场供需平衡、经济持续开展保障、政府财政收支平衡和政府年度推定力度，对各类改造对象的改造方向和规模进行综合调校，最终确定至 2020 年全市城市更新的规模。

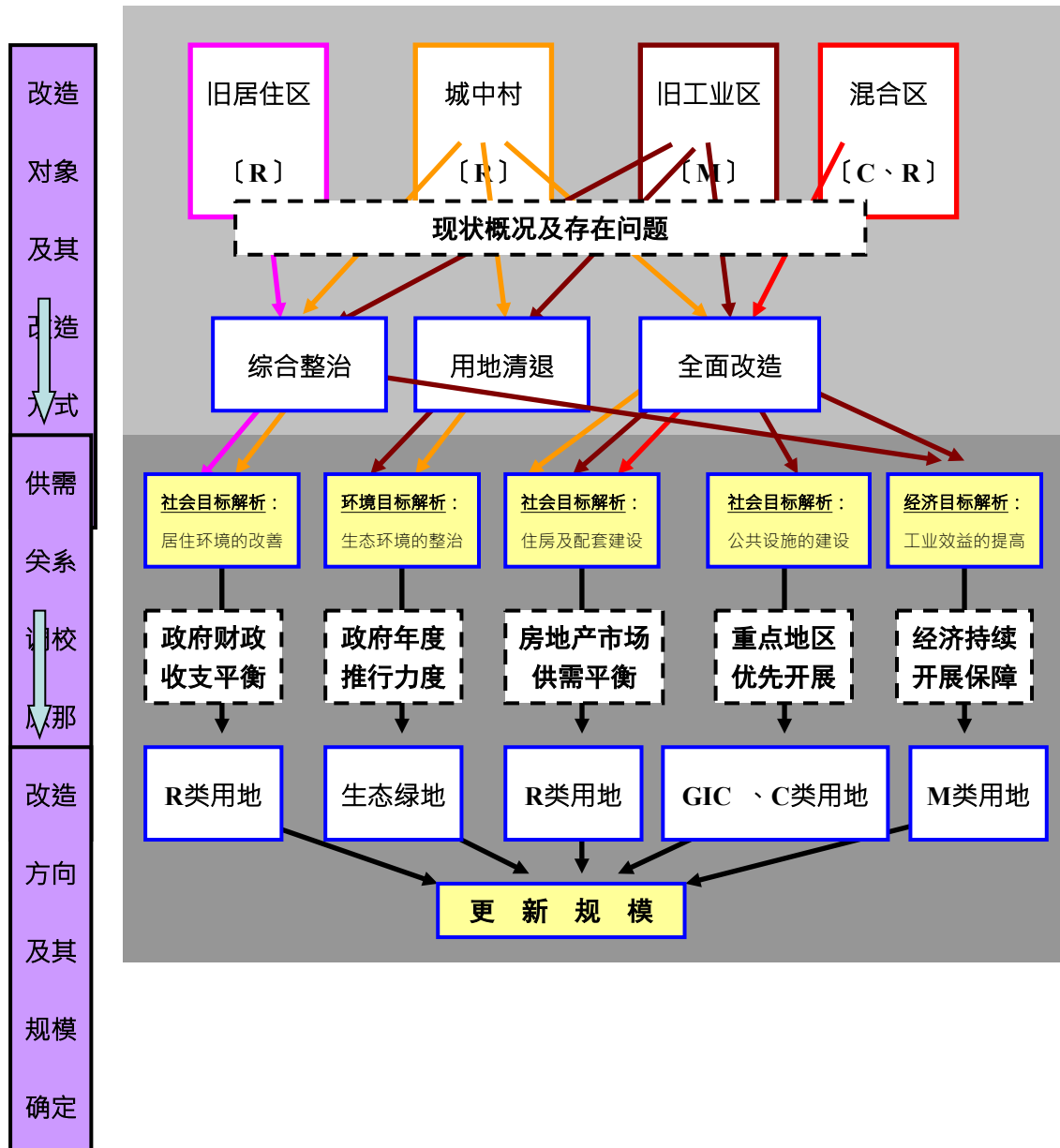


图 4-13 城市更新目标和策略导向下的用地供需关系调校框架

重点推进城市中心区、轨道站点周边地区公共设施的完善

目前，城市面临的重要改造需求之一是城市功能的优化和提升，由于公共设施（GIC 和 C）对空间区位的要求比拟高，因此，城市中心区、轨道站点周边地区这些优势区位地区（尤其是特区外），现状商业、行政办公等公共设施水平很低，改造需求最为迫切，本次规划重点是推进这些核心开展地区公共设施的完善。

根据前文分析，城市中心区、轨道站点半径 500m 范围内可改造的对象包括工业用地 30 km²、城中村（旧村）14 km²、旧工商住混合区 6km² 这三类。公共设施（GIC 和 C）建设中更多的需要政府的支持和投入。在改造中，由工业用地改造后开展公共设施的本钱相对而言是最低的，从可操作性角度考虑，

公共设施的开展主要考虑工业用地改造的供给规模。因此，城市中心区和轨道交通站点周边地区公共设施开展的对改造的需求优先从城镇中心区和轨道交通站点半径 500m 范围内的 30km² 工业用地中选择。

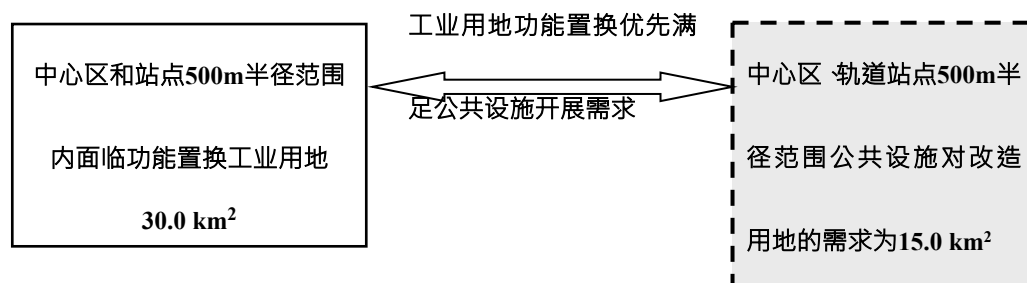


图 4-14 公共设施开展需求对应的更新对象及规模

合理引导不同性质改造用地进行住宅房地产开发

一般来讲，居住对空间区位的要求也比拟高，从市场动力来看，居住用地的改造首先是由区位条件良好、改造本钱更低、获利空间更大的改造对象来满足，因此，新建居住对改造用地的需求优先从优势区位地区中的改造对象选择，其次从其它可改造为居住用地的改造对象中挑选。由前文可知，城镇中心区、轨道交通站点周边地区可用于满足居住开展需求的改造对象包括可置换工业用地中除去满足公共设施开展需求之外剩余的 15.0km²、城中村（旧村）14.0 km²、旧工商住混合区 6.0km²，这些对象将优先引导进行住宅及其配套的房地产开发。从目前改造形势来看，经过近两年的政策扶持和规划引导，城中村的改造接下来正进入大力推进的关键时期，应重点保证推动力度。旧工商住混合区的规模较小，宜加快改造。而工业用地改造规模较大，改造难度比其它两类用地都容易得多。为防止对城中村改造产生冲击，上述三类对象满足住房需求的优先次序依次为城中村（旧村）、旧工商住混合区和工业用地。

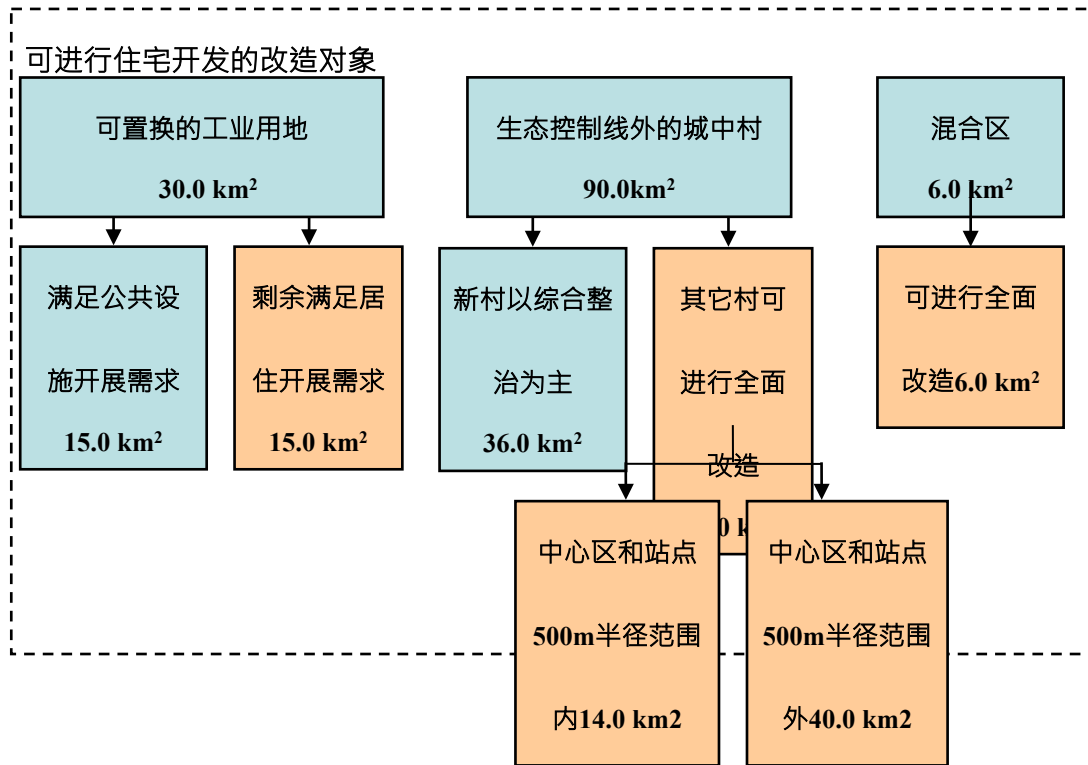


图 4-15 可进行住宅开发的改造对象分析

■ 位于各级城镇中心区、轨道站点半径 500m 范围内的城中村（旧村）

通过空间分析可知，位于各级城镇中心区、轨道站点半径 500m 范围内的旧村私宅用地面积为 14.0km²。参照城中村规划中的相关方法及指标（改造前后各区平均容积率、改造后物业中的住宅比例），分别按 480m²/户的拆赔方案和 1: 1 的拆赔方案计算，得出改造后的商品房建筑面积的增量为 1957~2544 万 m²。计算过程如下：

➤ 按 480m²/户拆赔方案计算住房增量

计算公式为：住宅增量 = [改造后建筑面积 - 还建面积] × 住宅比例

其中：改造后建筑面积 = 新旧村改造面积 × 改造后容积率

还建面积 = 总户数 × [新旧村面积 / 总用地] × 480

表 4-2 按 480m²/户拆赔方案计算 单位：万 m²，%

城区	新旧村	提供总居住面积					住宅比例	居住增量	
		改造后容积率	改造后建筑面积	撤除用地比例	还建户数	还建面积			
特区	福田区	35.7	5	178.5	0.183	1314	63.1	0.65	75.01

内	罗湖区	50.1	5	250.5	0.213	1467	70.4	0.7	126.07
	南山区	79.7	4.5	358.65	0.274	2573	123.5	0.85	193.08
	盐田区	41.8	3.5	146.3	0.539	1023	49.1	0.85	82.54
	合计	207.3	-	933.95	0.259	6581	315.9	-	476.69
特 区 外	宝安区	679.7	2.5	1724.25	0.156	9034	433.6	0.89	1161.76
	龙岗区	514.1	2.5	1285.25	0.125	6138	294.6	0.89	905.53
	合计	1193.8	-	3009.5	0.141	15095	724.6	-	2067.29
全市合计		1401.1	-	3943.45	0.151	20014	960.7	-	2543.98

► 按 1: 1 拆赔方案计算住房增量

计算公式为：住宅增量 = [改造后建筑面积 - 改造前建筑面积] × 住宅比例

其中：改造后建筑面积 = 新旧村改造面积 × 改造后容积率

改造前建筑面积 = 新旧村改造面积 × 改造前容积率

表 4-3 按 1: 1 拆赔方案计算 单位：万 m²，%

城区		城中村改造用地面积			提供总建筑面积			新增居住面积
		新旧村	改造前容积率	改造前建筑面积	改造后容积率	改造后建筑面积	住宅比例	
特区内	福田区	35.7	3.42	122.09	5	178.5	65%	36.67
	罗湖区	50.1	2.75	137.78	5	250.5	70%	78.9
	南山区	79.7	2.47	196.86	4.5	358.65	85%	137.52
	盐田区	41.8	1.3	54.34	3.5	146.3	85%	78.17
	合计	207.3	2.67	553.49	-	933.95	-	331.26
特区外	宝安区	679.7	0.97	669	2.5	1724.25	89%	939.17
	龙岗区	514.1	1	514.1	2.5	1285.25	89%	686.32
	合计	1193.8	0.99	1191.76	-	3009.5	-	1625.5
全市合计		1401.1	1.13	1594.54	-	3943.45	-	1956.76

■ 旧工商住混合区

旧工商住混合区的用地面积为 6.0km²，由于地处繁华地带，改造后的平均容积率以 2.5 计，改造后的住宅开发比例参考城中村相关指标的平均水平，以 80%

计，求出全面改造后商品房建筑面积的增量为 1200 万 m²。计算公式为：住宅增量=用地面积×平均容积率×住宅比例。

■ 剩余可置换的工业用地

位于各级城镇中心区、轨道站点半径 500m 范围内的工业用地为 15.0km²。同样改造后的平均容积率以 2.5 计，改造后的住宅开发比例以 80% 计，求出工业用地改造后商品房建筑面积的增量为 3000 万 m²。计算公式为：住宅增量=用地面积×平均容积率×住宅比例。

根据上述计算分析，在上述三类对象优先进行房地产开发的情况下，改造后提供的住宅增量为 6157~6744 万 m²。由于住房开展目标对改造的建筑面积需求为 6375 万 m²，因此，通过中心区、轨道站点周边地区旧村、旧工业区、旧工商住混合区的改造，根本能够满足居住需求。

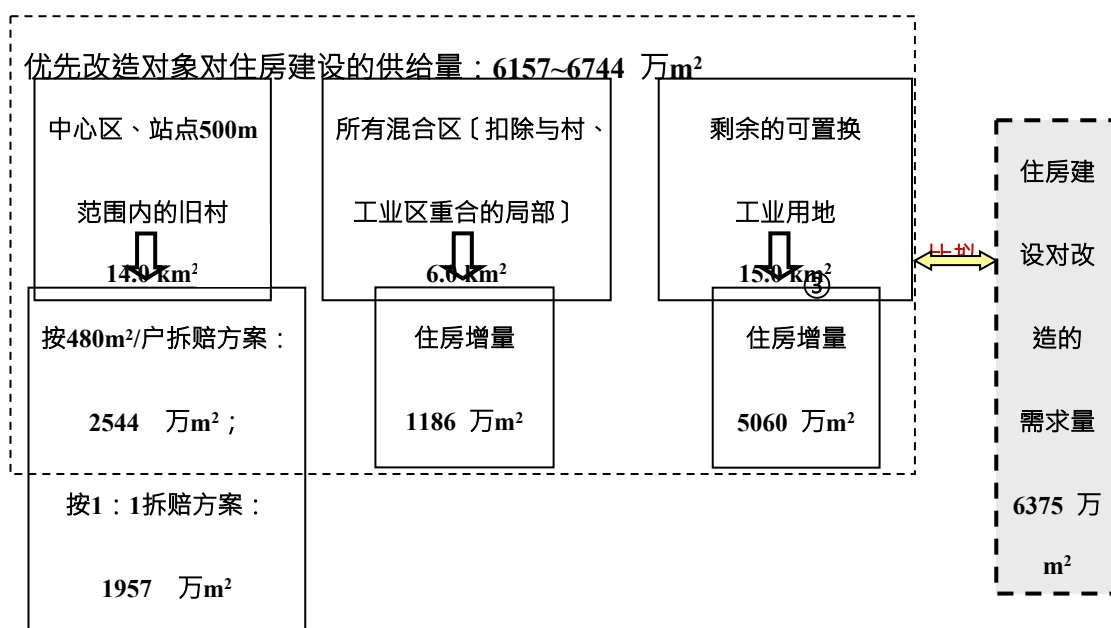


图 4-16 优先改造对象对住房建设的供给量

调校结论：

全面推进中心区、轨道站点半径 500m 范围内这些优势区位地区的城市更新，以全面改造方式为主，完善各类城市功能，用地规模为 50km²，其中：

- 工业用地置换改造中，应优先保证公共设施的开展需求，用地规模为 15km²；
- 剩余可置换改造工业用地 15km² 和旧村 14km²、旧工商住混合区 6km² 将进行以住宅为主的商业性房地产开发，可以满足市场需求。

4.3.3 保障产业持续开展前提下控制工业用地改造规模

在深圳城市更新中，工业用地面临缩减规模的要求，由于工业是城市经济开展的主要载体，工业升级改造也是一个长期的过程，因此，城市更新中要注意逐渐推进工业用地的置换，保持经济的稳定开展，不能操之过急。

(1) 保持产业持续开展需求下工业用地的最大可置换量

工业用地允许置换的最大规模主要受新增工业用地规模和规划工业用地总规模两个方面的影响。根据前文分析可知，现状工业用地位于生态线外的用地规模为³235 km²，为保障经济开展工业用地规模为 235 km²。同时，根据《深圳市工业布局研究与规划》和《深圳市近期建设规划（2006—2010）》对未来新增工业用地规模的推算，到 2020 年深圳新增工业用地规模约为 40km²。通过计算可知，为保障工业经济目标的实现，工业用地允许置换的最大规模为 40 km²，如下图。因此，前文分析中的中心区、轨道交通站点半径 500m 内 30km² 的工业用地进行功能置换根本上不会给城市经济的持续开展带来影响，在保障 235km² 规划工业用地规模的根底上，新增工业用地可适当减少，用于其它城市功能的开展。

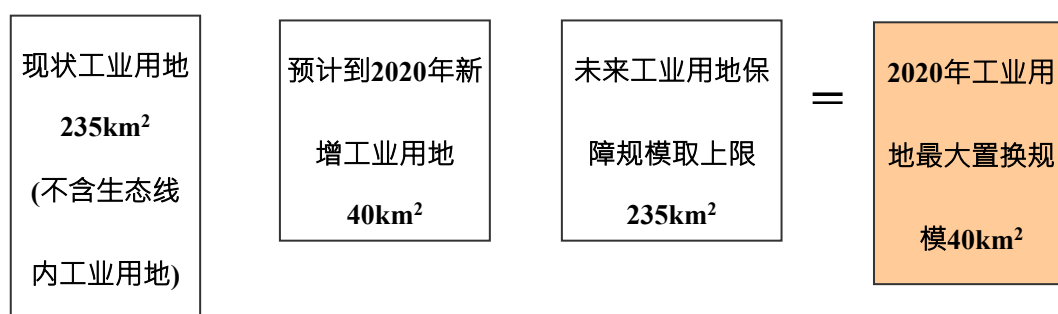


图 4-17 需要功能置换的工业用地规模

(2) 置换根底上工业用地升级改造规模

到 2020 年工业用地功能置换 30km² 的情况下，现状需保存的工业用地为 205km²，包括规划园区内外两局部。根据前文分析可知，规划工业园区内的 96.0km² 均需要提升产业档次、完善配套设施。其中，参考《龙岗区村镇现状普查》、《宝安区城市更新（旧城改造）专项规划》等，早期建设、容积率低、配套差的村镇级旧工业区有 10km²，由于其物质性老化的特征更需要通过推倒重建的方式进行升级改造，并提升产业层次和管理水平等。而在规划园区、中心区和轨道交通站点周边、生态控制线外的 67km² 工业用地在相当长一段时间内仍需要作为工业开展空间，可以鼓励市场自发进行升级改造。根据全市工业布局规划的要求，今后将大力推进工业用地向规划工业园区的整合开展，规划工业园区是升级改造的主要关注区域。因此，在现状保存工业用地中，进行升级改造的工业用地规模确定为 96km²，其中，需要进行重建式改造的工业用地主要是早期建设、容积率低、配套差的村镇级旧工业区 10km²。

³因生态线内工业用地均为清退型，所以这里暂不考虑生态线内工业用地。

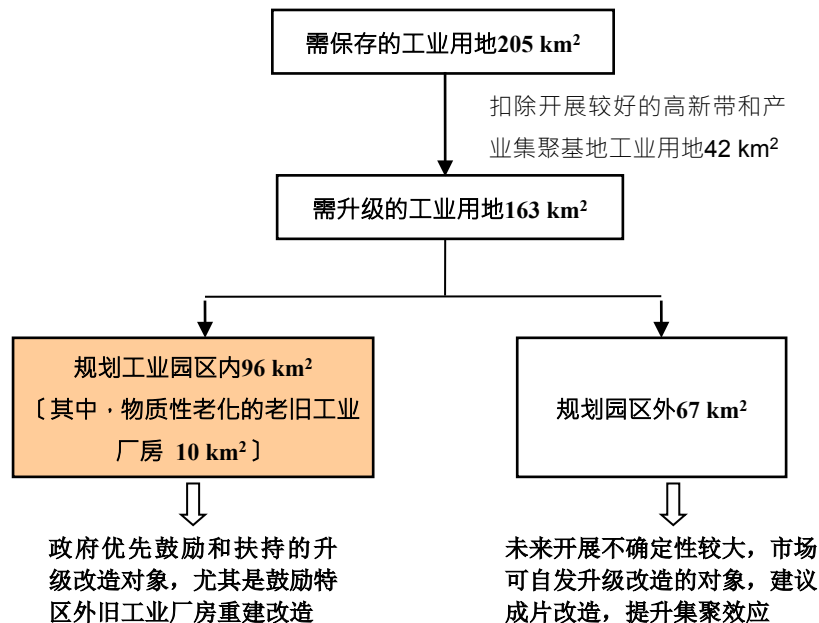


图 4-18 需要升级改造的工业用地规模

调校结论：

- 工业用地置换改造的用地规模为 30 km²，不会影响城市经济持续开展；
- 在置换改造 30km² 的根底上，工业用地升级改造规模为 96km²，其中，属于物质性老化需重建改造的为 10km²。

典型案例分析——麻雀岭旧工业区升级改造

1. 改造前根本情况

麻雀岭工业区位于市高新区内，南临深南大道，东接高新区科技园片区，北临国家级的深圳软件园，西靠马家龙工业区。

麻雀岭工业区占地面积 11.67 万 m²，有工业厂房 10 栋，建筑面积共 12.4 万 m²，多层住宅 13 栋，建筑面积 6.4 万 m²，用地结构为典型的工业区，区内从业人数约 8000 人。

2. 改造前存在问题

- 建筑质量差。麻雀岭工业区始建于八十年代，局部建筑物年久失修；
- 交通布局缺乏规划。道路布局混乱且路面狭窄，没有停车场、人行系统等，人车干扰现象严重；
- 缺乏配套设施。工业区内无路灯，电力、通讯等设施多采用空中飞线，存在极大平安隐患，各种公共设施缺乏或设备陈旧；
- 违建引发治安问题。由于违章建筑林立，居住本钱较低，因此吸引了大批“三无”人员聚居，社会治安存在隐患；
- 内部环境恶劣。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/575232143210011223>

