

深圳市福田 02-03&04 号片区 [华强北地区]

法定图则

No. FT02-03&04/01

深圳市城市规划委员会

二〇一五年三月

依据《深圳市城市规划条例》(2001)(以下简称《条例》),经深圳市城市规划委员会授权,本图则经法定图则委员会二〇一三年第五次会议审批通过,现予以公布。

本图则包括“文本”及“图表”两部分。

(1) 文本:是指法定图则中经法定程序批准具有法律效力的规划条文。

(2) 图表:是指经法定程序批准并由深圳市城市规划委员会主任签署生效的具有法律效力的规划图及附表。

深圳市城市规划委员会

二〇一五年三月

目 录

1 总则	1
2 目标与定位	1
3 用地性质	2
4 开发强度	3
5 配套设施	3
6 道路交通	6
7 城市设计	9
8 地下空间	10
9 城市更新	12
10 地名规划	15
11 其它规定	18
12 图表	

1 总则

- 1.1 本图则适用范围（以下简称本片区）为：笋岗西路、红荔路、华强北路、上步中路、深南中路、华富路及深圳中心公园东侧边界所围合的区域，总用地面积 185.86 公顷。
- 1.2 制定本图则的主要规划依据是：《深圳市城市总体规划（2009-2020）》、本片区所在组团的分区规划及其它经批准的专项规划。
- 1.3 制定本图则遵循的总体原则是：区域协调与整体性发展原则；集约、混合利用土地资源原则；公共活动与公共交通优先原则；可操作性原则。
- 1.4 本片区内的土地使用及开发建设活动必须遵守本图则的有关规定。本图则未包括的内容应符合国家、广东省及深圳市的有关法律、法规等规范性文件相关条文的规定。
- 1.5 本图则涉及的所有技术指标（其中特别注明者除外）均依据《深圳市城市规划标准与准则》（2004 版）（以下简称《深标》）确定。
- 1.6 在本片区内编制详细蓝图、城市设计或城市更新单元规划，均应以本图则的要求为依据进行。
- 1.7 本图则由市规划委员会负责解释；若需修改，必须符合《深圳市城市规划条例》（2001）第二十七、二十八条的规定。
- 1.8 本图则自市规划委员会主任委员签发之日起施行。

2 目标与定位

- 2.1 本片区的发展目标是：挖掘与提升地区土地资源价值与利用水平，优化完善用地功能结构及公共服务设施配套，延续地区活力并促进地区产业经济环境的提升与持续繁荣。
- 2.2 本片区的主导功能是：全国最具影响力、辐射海内外的高端电子信息服

务、展示和交易中心、多元业态混合的高品质商业中心和生产型服务业（包括研发、设计、接单、定制、展示、体验、分销和售后服务）中心，兼有商务办公、居住等功能的城市综合型片区。

- 2.3 本片区的发展策略是：高效、集约、混合利用土地资源，延续片区活力；通过城市更新释放用地，完善片区功能结构及公共服务设施配套；促成地下空间与二层连廊一体化建设，构建立体化交通与城市空间。

3 用地性质

- 3.1 本片区规划用地性质主要包括：居住用地（R）、商业服务业设施用地（C）、政府社团用地（GIC）、道路广场用地（S）、市政公用设施用地（U）、绿地（G）、特殊用地（D）等，详见本图则“图表”的规定。
- 3.2 本图则所确定的用地性质是对未来土地使用的控制与引导，现状已建的合法建筑与本图则规定的用地性质不符的，可继续保持其原有的使用功能；如需改造或重建，须按本图则规定进行。
- 3.3 本图则所确定的公共服务设施和交通市政设施，若安排在土地使用权已出让的地块内，相关管理部门可根据有关法规的规定，在有需要的时候依法收回土地使用权。
- 3.4 本图则所确定的地块界线，在规划设计中，可根据实际情况将地块进行合并或细分。
- 3.5 本图则对地块用地性质的安排分为两类：一类是指“规划确定的用地性质”；二类是指“经规划国土主管部门批准后可变更的用地性质”。
- 3.6 本图则所确定的用地性质为地块的主导用地性质，可按相关规定兼容部分指定的其它用地性质。
- 3.7 本图则所确定的C2用地允许兼容M0功能，可在工发路、华佳道、中航路西侧，振中路北侧、燕南路东侧部分兼容。兼容比例可在城市更新个单元专项规划阶段视情况确定。

4 开发强度

- 4.1 本片区建设规模总量为 680 万平方米（不包括独立占地的公共服务设施、市政基础设施与地下空间）。
- 4.2 本片区内各单元开发规模上限详见本图则“图表”的规定。为集约利用土地，本片区内更新单元的开发强度不应少于本图则“图表”确定的开发强度的 90%。
- 4.3 本图则执行过程中，地块开发强度的确定须同时满足工程地质安全建设等相关规定。
- 4.4 本图则中确定的地块用地面积，因地块合并、细分或调整发生变化时，应保持地块总建筑面积及配套设施规模不变，并对地块容积率作相应调整。
- 4.5 本图则中对规划确定的公共服务设施和交通市政设施的容积率不予规定，其开发强度按照国家、省、市相关规定和技术规范确定。

5 配套设施

- 5.1 本片区内的配套设施包括公共服务设施和交通市政设施。
- 5.2 本图则中配套设施依据上层次规划、片区开发强度及人口规模综合确定，不得减少数量或压缩规模，当实际开发建设的总量超过规划总量一定限度，对本片区配套设施造成较大影响时，应对本图则进行必要检讨。
- 5.3 本图则确定的配套设施，在满足相关规范下，可适当增加建设规模以扩大容量；在有利于配套设施近期实施等条件下，可对其具体用地范围及布局进行合理的微调。
- 5.4 本片区居住人口：现状人口约 7.4 万人（截止到 2010 年），规划人口约 7.2 万人。
- 5.5 本片区配套设施设置详见本文本“配套设施规划一览表”（表 5.5）。

表 5.5: 配套设施规划一览表

序号	设施类别	设施名称	数量		所在地块号		备注
			总量	规划增加	现状保留	规划	
1	教育设施	幼儿园	5	3	17-04、19-02	08-02、13-02、 <u>02-05</u>	规模分别为 12 班 (17-04), 12 班 (19-02), 12 班 (08-02)、12 班 (<u>02-05</u>)、18 班 (13-02)。
		小学	2	0	17-05、10-12	-	规模分别为 24 班 (17-05), 18 班 (10-12)
		初中	3	2	12-02	12-01、12-09	规模为 36 班
2	医疗卫生设施	门诊部	2	1	11-06	<u>20-06</u>	-
		社区健康服务中心	8	6	<u>13-02</u> 、 <u>04-02</u>	<u>17-03</u> 、 <u>05-09</u> 、 <u>07-01</u> 、 <u>09-06</u> 、 <u>20-02</u> 、 <u>03-04-01</u>	-
3	文化娱乐设施	文化站	1	0	09-02	-	-
		居住区级文化中心	1	0	13-08	-	-
		影剧院	1	1	-	<u>20-06</u>	-
		图书馆	4	4	-	<u>20-06</u> 、 <u>07-07</u> 、 <u>03-04-01</u> 、 <u>14-05</u>	-
		居住小区级文化室	7	4	<u>17-03</u> 、 <u>19-02</u> 、 <u>13-02</u>	<u>20-02</u> 、 <u>05-09</u> 、 <u>08-04</u> 、 <u>15-05</u>	-
		老人活动中心	3	2	<u>13-02</u>	<u>03-06</u> 、 <u>07-07</u>	-
4	体育设施	社区体育活动场地	7	5	<u>19-02</u> 、 <u>20-02</u>	<u>17-05</u> 、 <u>15-05</u> 、 <u>12-09</u> 、 <u>08-04</u> 、 <u>03-04-01</u>	可附设于建筑或地下空间
5	行政管理与服务设施	街道办事处	3	2	<u>16-06</u>	<u>03-04-01</u> 、 <u>07-07</u>	-
		派出所	1	0	13-13	-	-
		社区警务室	6	5	<u>13-02</u>	<u>05-09</u> 、 <u>07-01</u> 、 <u>15-09</u> 、 <u>03-04-01</u> 、 <u>12-09</u>	-
		社区服务中心	7	2	<u>20-02</u> 、 <u>01-06</u> 、 <u>13-02</u> 、 <u>12-10</u> 、 <u>02-06</u>	<u>07-01</u> 、 <u>03-04-01</u>	-
		肉菜市场	8	3	<u>17-10</u> 、 <u>11-10</u> 、 <u>03-05</u> 、 <u>14-01</u> 、 <u>10-03</u>	<u>20-06</u> 、 <u>08-03</u> 、 <u>05-09</u>	<u>03-05</u> 、 <u>05-09</u> 、 <u>08-03</u> 、 <u>11-10</u> 、 <u>14-01</u> 为超市
6	道路交通设施	轨道交通出入口	21	5	<u>01-13</u> 、 <u>03-06</u> 、 <u>03-07</u> 、 <u>04-12</u> 、 <u>05-05</u> 、 <u>05-09</u> 、 <u>07-02</u> 、 <u>07-10</u> 、 <u>09-04</u> 、 <u>10-01</u> 、 <u>14-09-10</u> 、 <u>14-12</u> 、 <u>12-04</u> 、 <u>16-02</u> 、 <u>16-03</u> 、 <u>20-08</u>	<u>20-07</u> 、 <u>15-01</u> 、 <u>06-01</u> 、 <u>05-07</u> 、 <u>06-09</u>	-

		社会停车场(库)	14	8	<u>20-06</u> 、 <u>16-06</u> 、 <u>06-07</u> 、 <u>06-04</u> 、 <u>06-17</u> 、 <u>04-14</u> 、 <u>13-09</u> 、 <u>06-13</u>	01-04、11-07、 <u>08-05</u> 、 <u>08-13</u> 、 <u>05-08</u> 、 <u>15-04</u> 、 <u>06-03</u> 、 <u>06-06</u>	-
		公交场站	2	1	20-11	<u>02-06</u>	建筑面积均为 3000 平方米。
		加油加气站	1	0	13-03	-	-
		立交桥	1	0	-	-	-
		人行天桥	6	0	-	-	-
		地下通道	17	14	<u>04-16</u> 、 <u>05-09</u> 、 <u>09-04</u>	<u>03-05</u> 、 <u>05-05</u> 、 <u>05-01</u> 、 <u>05-07</u> 、 <u>06-05</u> 、 <u>08-03</u> 、 <u>08-10</u> 、 <u>16-01</u> 、 <u>05-08</u> 、 <u>06-07</u> 、 <u>06-14</u> 、 <u>06-16</u> 、 <u>08-05</u> 、 <u>15-01</u>	-
		自行车停靠点	10	10	-	<u>17-09</u> 、 <u>20-08</u> 、 <u>04-01</u> 、 <u>05-05</u> 、 <u>08-12</u> 、 <u>13-01</u> 、 <u>12-04</u> 、 <u>11-05</u> 、 <u>09-04</u> 、 <u>01-01</u> 、	-
7	电力设施	变电站	4	2	03-01, 05-06	07-11, <u>20-03</u>	变电站
8	通信设施	通信机楼	1	0	18-01	-	通信机楼
		中型接入网机房	4	4	-	<u>01-03</u> 、 <u>12-08</u> 、 <u>06-16</u> 、 <u>17-10</u>	中型接入网机房
		邮政所	1	1	-	<u>20-03</u> 、 <u>14-01</u>	邮政所
9	环卫设施	垃圾转运站	2	1	<u>13-14</u>	<u>14-13</u>	-
		再生资源回收站	1	1	-	<u>13-14</u>	-
		公共厕所	10	9	<u>13-14</u>	<u>01-07</u> 、 <u>02-06</u> 、 <u>05-08</u> 、 <u>06-07</u> 、 <u>08-05</u> 、 <u>11-07</u> 、 <u>15-04</u> 、 <u>17-09</u> 、 <u>14-13</u>	-
		环卫工人作息站	6	2	<u>01-01</u> 、 <u>06-03</u> 、 <u>16-04</u> 、 <u>13-14</u>	<u>11-07</u> 、 <u>17-09</u>	-
10	防灾减灾设施	应急避难场所	4	4	-	<u>12-02</u> 、 <u>17-05</u> 、 <u>18-01</u> 、 <u>04-15</u>	17-05、18-01、04-15 为室内避难场所,12-02 为室外及室外固定避难场所

注：下划线表示该设施为非独立占地。

5.6 本图则安排了科学馆、文化馆、商业等市区级设施；小学、幼儿园、门诊部、社区健康服务中心、居住小区级文化室、综合体育活动中心、社区体育活动场地等居住区级设施。

- 5.7 本片区供水水源为笔架山水厂，现状规模 52 万立方米/日，规划规模 52 万立方米/日。
- 5.8 本片区污水排至滨河污水处理厂，污水厂规模 30 万立方米/日，占地面积约 13.6 公顷。
- 5.9 本片区推广雨洪利用、污水再生水利用，用作喷洒路面、灌溉绿地、城市杂用水等；建议结合滨河污水处理厂改造工程的中水处理在中心公园福田河岸规划回用水深度处理湿地及雨水调蓄利用设施。新建区强制推行节水型器具，建成区逐步改造淘汰高耗水的器具。
- 5.10 片区内无高压走廊。根据《深圳经济特区通信管网专项规划》，保留现状规划区内西北侧黄木岗—梧桐山微波通道，黄木岗起点限高 77 米，穿越本区终点限高 79 米。保留现状信息枢纽—梧桐山的微波通道，从本区南部沿西南至东北向穿越，进入本区起点限高 263.5 米，穿越本区终点限高 308.0 米；保留现状东港中心—塘朗山微波通道，穿越本区西北部，进入本区起点限高 178.9 米，穿越本区终点限高 190.7 米。微波通道保护宽度为 50 米，对建筑物的限高要求在实际操作中必须经过专业部门校核。
- 5.11 本区规划燃气采用天然气，供气方式为管道供气，由规划区外西侧的中心公园调压站供应。
- 5.12 本片区共设置垃圾转运站 2 处，不设置垃圾收集站，以改善片区内部卫生环境；本图则建立垃圾分类收运系统，针对性控制和改善片区内餐饮店餐厨垃圾等面源污染对路面环境和雨水系统的影响。
- 5.13 本图则共设置室内避难场所 4 处，室外固定避难场所 1 处。
- 5.14 本图则中配套设施的建设须同时满足相关法规和规划规定的卫生与安全防护要求。

6 道路交通

- 6.1 本片区对外联系的主要道路为笋岗西路、深南中路，华富路、上步中路。

各街坊出入口及内部道路详见本图则“图表”。

- 6.2 本片区现状有轨道罗宝线（1 号线）、轨道蛇口线（2 号线）、轨道龙岗线（3 号线）经过。其中轨道罗宝线（1 号线）在片区内设有华强路站、科学馆站；轨道蛇口线（2 号线）在片区内设有华强北站、燕南站；轨道龙岗线（3 号线）在片区内设有华新站、通新岭站。

本片区近期规划有轨道 7 号线经过。轨道西丽线（7 号线）在片区内设有华强路站、华新站。远期规划有轨道 14 号线经过，规划具体线位及站位以最终批准的相关规划为准。

- 6.3 本片区规划道路分三个等级：

- (1) 主干路：笋岗西路，红线宽度 45 米，为双向 8 车道；深南中路，红线宽度 48 米，为双向 8 车道；华富路，红线宽度 42 米，为双向 10 车道；上步中路，红线宽度 38 米，为双向 8 车道。
- (2) 次干路：红荔路，红线宽度 30 米，为双向 6 车道；华强北路，红线宽度 30 米，为双向 4 车道。次干路网密度为 1.7 公里/平方公里。
- (3) 支路：各地块通行与出入的主要道路，红线宽度 4-20 米，为双向或单向两—四车道，支路网密度为 13.3 公里/平方公里。

- 6.4 本片区内建议性支路的位置以虚线表示，具体实施时，为减少拆迁、尽量利用现状地形及其它合理原因，其线位可根据实际情况适当调整。

- 6.5 本片区内各地块主要机动车出入口不宜设置在主、次干路上，也不宜设置在行人集中与优先地区。主干路距平面交叉口转角缘石曲线的端点 80 米范围内、次干路距平面交叉口转角缘石曲线的端点 50 米范围内不宜设置机动车出入口。支路设置尽量减少与主干路相连，支路和主干路相交时，交叉口限制车辆左行。

- 6.6 本片区公共交通场站有首末站 2 处，一处为华新村站（现状保留），位于地块 20-11，独立占地面积为 3000 平方米，可结合华新村更新改造（17 城市单元）原址还建于建筑底层；另一处非独立占地，建筑面积均为 3000 平方米，一处位于地块 02-06 建筑底层。

- 6.7 本片区共设独立占地公共停车场 7 处（含与广场用地结合的社会停车场

(库)), 占地面积共 21000 平方米。配建非独立占地公共停车场 8 处, 总建筑面积共约 3 万平方米。其它停车位配置标准按《深标》相关规定执行。所有停车场均应为残疾人提供不小于总数 1.5% 的专用停车位。

6.8 本片区构建便捷连续的地下一层人行系统及地下二层车行系统。具体要求如下:

- (1) 地下一层人行系统包括: 华强北路地下一层公共人行通道, 该通道以解决地铁换乘及华强北路人行过街功能为主; 地下一层人行物流通道, 该通道以解决人行物流配送功能为主; 地下一层内部人行通道, 以引导商业购物人流功能为主。
- (2) 地下二层空间建立车行通道及联合停车库, 以组织静态交通及车行物流交通。地下二层车行通道宽度控制在 6 米以上, 单行组织; 各相邻地下社会停车库及配建停车库需与地下车行通道相连, 形成地下联合停车库。
- (3) 地下一层人行系统及地下二层车行系统具体控制要求详见本图则“8 地下空间”。

6.9 本片区内以下道路及路段应设置独立的自行车道: 深南中路、笋岗西路、华强北路红荔路以北路段、红荔路、上步中路及华新路。

6.10 本片区规划步行系统由道路人行道、底层沿街商业空间、绿地广场、地下公共人行通道及二层连廊组成。

- (1) 华富三街、华新路、华新一街、地质二街、青航路、工发路、华佳道、数码路、振中三街、兰天路应建设为人行为主的街道, 两侧人行道宽为 3.5 米-5.5 米, 结合商业退线空间、绿化, 构建安全、舒适的步行空间。
- (2) 华强北路地下一层为公共人行通道, 结合地下商业开发形成适宜步行的地下步行街道, 并结合下沉广场、地下人行出入口设置, 与地面人行系统形成便捷的联系。
- (3) 本片区所有慢行系统应按相关规定进行无障碍设计。

6.11 本片区规划人行过街设施 26 处, 除本图则规划确定外, 还可以在有必要

设置行人过街通道的地段修建天桥或通道。

7 城市设计

7.1 本片区城市空间形态控制应满足如下要求：

- (1) 在原有空间结构形态的基础上，加强城市门户、节点以及地铁站点核心区域的空间形象建设，形成紧密有序的整体空间。内部加强华强路与振兴路构成的十字商业主街的商业界面与天际线的序列感；外部沿外围城市主次干路形成延续统一的城市形象界面。
- (2) 打通片区与西侧中心公园的空间轴线关系；建立内部相互渗透的公共空间轴线关系，与街道、广场等空间共同构筑完善的公共开放空间系统。

7.2 本片区历史风貌保护应满足如下要求：

- (1) 保留片区中四处纪念性建筑：上海宾馆、电子大厦、四川大厦和华联大厦。
- (2) 工业遗存文化的保留延续：保留 01-15 地块中的 3 栋厂房建筑；01 单元中应尽可能保留原有地块、道路所构成的工业区空间结构；各单元专项规划应尽可能通过表皮更新和内部功能置换等形式保留具有代表性的厂房建筑。

7.3 本片区建筑界面应满足如下要求：

- (1) 深南大道、红荔路、华富路、华强北路、上步中路应保持统一有序的沿线街面，高度控制出序列的变化，建筑用材、色彩、风格与现有建筑相互协调。
- (2) 深南大道、华强北路两侧建筑退让道路红线不小于 15 米。
- (3) 维护深圳中心公园城市边界塑造，重点控制沿华富路高层连续界面建设。
- (4) 华强北路、振兴路、振中路、华发北路、青航路、工发路、华佳道、数码路、振中三街、兰天路作为片区重要的商业街道建设，沿街两侧裙房需以商业、服务业功能为主，并统一退线，形成连续的商业

界面，减少城市支路车行出入口设置。

7.4 本片区公共空间由广场、绿地及商业街道构成，公共空间必须为所有人（包括残疾人）提供安全舒适的通道，并应满足如下要求：

- (1) 结合城市更新单元改造，严格落实各单元内部规划的公共绿地面积，具体位置可根据城市更新单元规划确定。
- (2) 未以独立宗地贡献广场、绿地的商业服务业更新地块需留出地块面积 8%—15%的公共开放空间（图表中有具体规定地块，以图表为准）；条件受限地块可适当减少公共开放空间面积，但不得低于地块面积的 5%；鼓励相邻更新地块联合贡献公共开放空间，并尽可能布置于主要商业街道两侧或人流集中地段。
- (3) 青航路、工发路、华佳道、数码路、振中三街、兰天路为规划加强建设的商业街道，两侧建筑退线区域可与人行道统一建设为广场空间。

7.5 本片区构建与二层商业空间结合的二层连廊系统：

- (1) 以华强路两侧及 05、06 街坊为重点建设对象，此区域新建建筑二层商业空间应留有二层连廊接口；
- (2) 鼓励地块建设二层商业空间连接至二层连廊系统，凡于二层商业空间内部提供公共通道（可分时段控制）地块，可于更新单元专项规划中获得容积率奖励。
- (3) 鼓励垂直交通系统、立体停车库与二层连廊系统连接，构建立体交通体系。

8 地下空间

8.1 本次地下空间规划范围为红荔路以南片区。规划鼓励地下空间开发，以形成相互连通、高效活力的地下空间系统。

8.2 华强北片区根据规模预测地下空间可开发总建筑面积约 150~180 万平方米，现状已建地下空间为 43.0 万平方米。

8.3 本图则依据地上整体功能布局，将地下空间划分为综合功能区与一般功能区。地下空间功能及层数为引导性条文。

8.3.1 综合功能区以华强北路、振华路两侧、燕南路西侧、深南中路东北侧部分用地及各轨道站点 200 米范围内，地面为高层建筑与标志性建筑为主，地下以商业、服务业为主，兼文化娱乐、交通换乘、市政配套等多种功能的综合开发区域。其中地下一、二层综合功能区以商业、服务业为主，兼文化娱乐、交通换乘、市政配套等多种功能的综合开发为主；地下三层以停车、市政配套、地铁轨道线等为主；地下四层以市政配套、停车等。

8.3.2 一般功能区为综合功能区以外的地下空间区域（不包含现状），地上为高层建筑，地下以二层停车、人防、市政配套功能为主。其中地下一层为停车功能，地下二层为停车、人防、市政等主要功能。

8.4 本片区公共地下空间开发，需满足以下要求：

8.4.1 地下一层（-5 米至-6 米）：包括华强北路地下人行过街通道、物流联系环线、与周边地块相连的人行通道。通道宽度不小于 5 米。

8.4.2 地下二层（-10 米至-12 米）：包括华强北路地下主通道、周边地块车行通道、车行物流通道。华强北路地下主通道为公共人行通道，通行宽度不小于 10 米。车行物流通道联系华强南地区地下停车空间。通道宽度不小于 6 米。

8.5 本片区其他地下空间开发，需满足以下要求：

(1) 地下一层商业需与相邻地块地下一层商业连通，通道宽度不小于 5 米。

(2) 地下二层停车库需与地下二层车行通道及邻近停车库相连通，通道宽度不小于 6 米。

(3) 地下一层及二层设计标高需与相邻地块统一；若无相邻的现状地下空间，统一标高设计，地下一层为负 5.5 米，地下二层为负 11.0 米。

- 8.6 虚线人行通道、人行物流通道为建议线位，具体可结合地块开发调整；具体线位及建设要求以最终批准的专项规划为准。
- 8.7 本图则各轨道站点应以轨道交通实施方案为依据，地下一般功能区与轨道站点实施方案相邻的地块，可根据轨道交通实施方案需求调整为地下综合功能区。
- 8.8 地下空间设计必须满足综合防灾要求，按照标准设置防灾疏散通道和出入口。

9 城市更新

- 9.1 为维护、延续并提升华强北地区更新改造后的商业业态与商贸活力，除现状保留外，本片区城市更新采用包括综合整治、功能改变及拆除重建等方式。

本图则划定三个城市更新单元，即GX03 城市更新单元、GX07 城市更新单元、GX14 城市更新单元。近期以该三个单元为更新改造试点单元，总用地面积约 20.22 公顷。其它地块待GX03、GX07、GX14 城市更新单元更新改造并经过检验后，再确定更新改造模式与实施时序。

在本图则划定GX03、GX07、GX14 更新单元范围进行城市更新活动。应结合本图则规划要求对功能、交通、公共服务设施、市政设施、地下空间进行安排，并以本图则为基础编制城市更新单元专项规划，并按相关程序报批。特殊原因需调整城市更新单元范围的，须在相关城市更新单元专项规划中进行说明并充分论证。

- 9.2 本图则确定的城市更新单元与远期进行规划统筹的地块内开发建设总量尤其是居住建筑总量原则上不宜突破。在更新单元专项规划编制过程中经研究确需突破的，应重新校核公共服务设施、交通市政设施容量，经充分论证后纳入城市更新单元专项规划并按其审批程序报批。
- 9.3 本图则确定的城市更新单元与远期进行规划统筹的地块内公共服务设施、交通市政设施及绿地的配置规模，应在城市更新单元专项规划中落实。在保证合理服务半径的前提下，其具体位置可结合城市更新单元专

项规划在城市更新单元范围内优化完善。城市更新单元专项规划可视情况在本图则基础上增加各类公共服务设施、交通市政设施及绿地。

- 9.4 本图则中城市更新单元与远期进行规划统筹的地块内建议的支路应在城市更新单元专项规划中落实。在满足道路设计相关规范等要求的前提下，其具体线位可在城市更新单元专项规划中优化完善。
- 9.5 城市更新单元与远期进行规划统筹的地块内符合以下任一条件的原则上规划为“现状保留”地块：
- (1) 现状建筑经质量评估达优良的；
 - (2) 1992 年之后（含 1992 年）建设竣工的高层建筑；
 - (3) 宗地更新方案的审批通过时间在本图则现状调研 (2010.4) 之前的（按已批方案落实）；
 - (4) 纪念性建筑及具有一定保留价值的建筑、街区；
 - (5) 符合本规划的公共服务设施用地；
 - (6) 集中成片的旧居住小区。

城市更新单元专项规划与远期进行规划统筹的地块可根据以上要求及相关规定，结合业主改造意愿、土地产权年限等具体情况划定单元内地块更新类型。

- 9.6 城市更新单元专项规划与远期进行规划统筹的地块可根据相关规定结合上述原则，对更新单元内具体地块的划分及主导用地功能进行优化调整，并进一步确定各地块开发强度等控制指标。
- 9.7 城市更新单元专项规划与远期进行规划统筹的地块需确保用于城市基础设施、公共服务设施或其它城市公共利益项目建设的用地应大于 3000 平方米且不小于拆迁范围用地面积的 15%。本图则确定的城市基础设施、公共服务设施或其它公共利益项目建设配比要求高于以上标准的，按本图则落实。
- 9.8 城市更新单元专项规划与远期进行规划统筹的地块需保证更新单元内提供不少于拆除重建建设用地面积 8%的城市公共开放空间（图表中有具体规定地块，以图表为准），若已满足本图则第 9.8 条款后仍需补充的公共

开放空间可不独立划分宗地。

- 9.9 为保证地下空间及二层连廊系统建设，城市更新单元专项规划制定地块开发强度时，应保证提供地下空间及二层连廊公共通道的地块可获得相应的空间增量奖励分配。
- 9.10 本图则鼓励在满足 8. 地下空间规划要求的基础上，根据更新规划具体情况，进一步研究确定地块地下空间开发建设。
- 9.11 本片区内城市更新单元需按计划有序、分批进行改造，原则上涉及维护公共利益、承担基础设施建设的GX03、GX07、GX14 城市更新单元为首批优先改造试点单元；同时应结合地铁施工等工程建设、业主意愿等因素综合考虑；具体更新时序需符合相关部门制定的年度计划。

9.12 城市更新单元

9.12.1 GX03 城市更新单元

- (1) 该单元北接振兴路，南至振华路，西至怡居道，东邻华强北路，单元面积 6.01 公顷。该单元主导功能为商业、居住。该单元重点改造华佳道（原 8 号路）两侧人行道与裙房退线之间的空间，形成人行为主的街道；于地铁出入口处形成便于人流集散的公共开放空间。
- (2) 该单元内建筑增量为 16 万，除独立占地的配套设施外，建筑总量约为 35.4 万平方米，其中居住建筑总量约为 8.4 万平方米。
- (3) 该单元内应重点落实变电站(03-01)、轨道站出入口(03-06、03-07)、老人活动中心（03-06）、社区警务室、社区体育活动场地、社区图书馆、街道办事处、社区工作站、社区健康服务中心（03-04-01）、肉菜市场（03-05）等设施 and 广场（03-08）等独立占地的公共活动场所。

9.12.2 GX07 城市更新单元

- (1) 该单元北接振华路，南至振中路，西至华发北路，东邻燕南路，单元面积 6.31 公顷。该单元主导功能为办公、商业、居住。通过城市更新，进行产业升级，打造全国一流的电子专业市场交易展示区。

- (2) 该单元内建筑增量为 17 万，除独立占地的配套设施外，建筑总量约为 30 万平方米，其中居住建筑总量约为 9.2 万平方米。
- (3) 该单元内应重点落实轨道站出入口(07-02、07-10)、变电站(07-11)、社区服务中心、社区警务室、社区健康服务中心(07-01)、图书馆、街道办事处、老人活动中心(07-07)等设施。

9.12.3 GX014 城市更新单元

- (1) 该单元北接振兴路，南至振华路，西至华发北路，东邻燕南路，单元面积 7.90 公顷。该单元主导功能为办公、商业、居住。该单元重点改造兰光路两侧人行道与裙房退线之间的空间，形成以人行为主的商业街道以及落实公共绿地建设。
- (2) 该单元内建筑增量为 14 万，除独立占地的配套设施外，建筑总量约为 45.5 万平方米，其中居住建筑总量约为 8 万平方米，单元可建设用地平均容积率约为 7.5。
- (3) 该单元内应重点落实肉菜市场(14-01)、轨道站出入口(14-09-10、14-12)、公共厕所(14-13)、垃圾转运站(14-13)等设施和绿地(14-04、14-08)等独立占地的公共活动场地。

10 地名规划

10.1 按照一地一名、名实相符的原则，结合本片区现状地名特征，编制本片区地名规划，保证地名的规范化及标准化。

10.2 本片区的地名规划内容主要包括城市开放空间、道路及交通设施名称。

10.3 本片区地名命名具体情况详见“地名规划一览表”(表 9.3)。

表 10.3: 地名规划一览表

类别	序号	原有地名	规划名称	道路等级	备注
现状道路	1	上步中路	上步中路	城市主干道	北起红荔路，南至深南路
	2	深南中路	深南中路	城市主干道	西起华富路，东至上步中路
	3	华富路	华富路	城市主干道	北起笋岗西路，南至深南路
	4	笋岗西路	笋岗西路	城市主干道	西起金源大厦，东至华发北路

5	红荔路	红荔路	城市次干道	西起华富路, 东至上步中路
6	华强北路	华强北路	城市次干道	北起笋岗西路, 南至深南中路
7	振华路	振华路	城市支路	西起华富路, 东至上步中路
8	华新路	华新路	城市支路	西起深大电话有限公司, 东至华发北路
9	振兴路	振兴路	城市支路	西起华富路, 东至上步中路
10	振中路	振中路	城市支路	西起华富路, 东至上步中路
11	中航路	怡居道	城市支路	北起振兴路, 南至振华路
12	中航路	中航路	城市支路	北起振华路, 南至深南中路
13	华发北路	华发北路	城市支路	北起红荔路, 南至深南路
14	燕南路	燕南路	城市支路	北起红荔路, 南至深南路
15	十一号路	青航街	内部支路	西起友谊路, 东至华发北路
16	三号路	振中三街	内部支路	北起振华路, 南至深南中路
17	兰海路	兰海路	内部支路	北起振兴路, 南至振华路
18	兰光路	兰光路	内部支路	北起振兴路, 南至振华路
19	甘泉路	甘泉路	内部支路	北起振兴路, 南至振华路
20	电子路	京华路	内部支路	北起振华路, 南至深南中路
21	四号路	四号路	内部支路	北起振华路, 南至深南中路
22	二号路	振中二街	内部支路	北起振华路, 南至深南中路
23	友谊路	华航道	内部支路	北起红荔路, 南至振兴路
24	工发路	工发路	城市支路	北起红荔路, 南至振兴路
25	工发二路	工发二路	内部支路	西起华航道, 东至君业路
26	航天路	航天路	内部支路	北起红荔路, 南至振兴路
27	华联道	君业路	内部支路	北起红荔路, 南至振新路
28	华康道	华康道	内部支路	北起振兴路, 南至振华路
29	华匀路	华匀路	内部支路	西起华康道, 东至华佳道
30	八号路	华佳道	城市支路	北起振兴路, 南至振华路
31	嘉华路	嘉居道	内部支路	北起振兴路, 南至莱茵达路
32	莱茵达路	莱茵达路	内部支路	西起华佳道, 东至华强北路
33	南光路	中航三街	内部支路	西起华富路, 东至中航二街
34	航苑路	航苑路	内部支路	西起中航二街, 东至振中二街
35	航苑一路	航苑一路	内部支路	西起中航一路, 东至中航一街
36	航苑二路	航苑二路	内部支路	西起中航二路, 东至中航路
37	都会一街	都会一街	内部支路	西起中航路, 东至振中二街
38	都会二街	都会二街	内部支路	西起中航路, 东至振中二街
39	中航一路	中航二街	内部支路	北起振华路, 南至航苑一路
40	中航二路	中航一街	内部支路	北起振华路, 南至航苑一路
41	天虹路	中航环街	内部支路	北起航苑一路, 南至深南中路
42	群星街	群星街	内部支路	西起华强北路, 东至华发北路
43	科技园路	赛格科技园路	内部支路	北起群星街, 南至振兴路
44	科技园一街	赛格科技园一街	内部支路	西起科技园路, 东至华发北路
45	宝华路	宝华路	内部支路	西起华强北路, 东至振中三街

	46	兰天路	兰天路	内部支路	西起数码一路, 东至地质一街
	47	兰雅路	兰雅路	内部支路	北起兰天路, 南至振华路
	48	迪富路	七区中路	内部支路	西起华发北路, 东至工艺路
	49	家乐路	家乐路	内部支路	北起振华路, 南至深南中路
	50	电子院路	电子院路	内部支路	西起华发北路, 东至燕南路
	51	地质二街	地质二街	内部支路	西起燕南路, 南至振兴路
	52	怡园路	怡和路	内部支路	北起振华路, 南至怡丽路
	53	怡清路	怡清路	内部支路	北起振华路, 南至振中路
	54	怡心路	怡平路	内部支路	北起怡雅路, 东至怡清路
	55	怡丽路	怡丽路	内部支路	西起怡和路, 东至上步中路
规划道路	1	-	华新一街	城市支路	北起华新路, 南至红荔路
	2	-	华新二街	内部支路	西起华富路, 东至华强北路
	3	-	工发一路	内部支路	西起华航道, 东至君业路
	4	-	电子一街	内部支路	西起振中二街, 东至华强北路
	5	-	数码一路	内部支路	北起振兴路, 南至振华路
	6	-	数码二路	内部支路	北起振兴路, 南至兰天路
	7	-	电子二街	内部支路	西起振中三街, 东至华发北路
	8	-	电子三街	内部支路	西起振中三街, 东至华发北路
	9	-	兰天二路	内部支路	西起兰雅路, 东至兰光路
	10	-	桑达路	内部支路	北起振华路, 南至振中路
	11	-	工艺路	内部支路	西起迪富路, 东至家乐路
	12	-	采华路	内部支路	西起华发北路, 东至燕南路
	13	-	怡富路	内部支路	西起家乐路, 东至燕南路
	14	-	地质街	内部支路	西起燕南路, 南至振兴路
	15	-	怡华路	内部支路	西起燕南路, 东至怡和路
	16	-	怡香路	内部支路	西起燕南路, 东至怡园路
	17	-	科学馆路	内部支路	北起振中路, 南至怡丽路
类别	序号	原有地名	规划名称	分类	备注
城市开放空间	1	-	华馨公园	-	公共绿地
	2	-	鹏基公园	-	公共绿地
	3	-	中航公园	-	公共绿地
	4	-	数码公园	-	公共绿地
	5	-	都会广场	-	公共绿地
	6	-	电子公园	-	公共绿地
	7	-	兰天公园	-	公共绿地
	8	-	爱华公园	-	公共绿地
	9	-	上步公园	-	公共绿地
	10	-	怡园公园	-	公共绿地
	11	-	华能公园	-	公共绿地
	12	-	地质公园	-	公共绿地
	13	-	鹏基广场	-	广场用地

	14	-	华会广场	-	广场用地
	15	-	电子广场	-	广场用地
	16	-	红荔广场	-	广场用地
	17	-	市府二办广场	-	广场用地
	18	-	数码广场	-	广场用地
轨道	1	罗宝线 (1 号线)	罗宝线 (1 号线)	-	-
	2	-	蛇口线 (2 号线)	-	-
	3	-	龙岗线 (3 号线)	-	-
	4	-	西丽线 (7 号线)	-	-
	5	-	十四号线	-	-
轨道站点	1	华强路站	华强路站	-	-
	2	科学馆站	科学馆站	-	-
	3	-	华强北站	-	-
	4	-	燕南站	-	-
	5	-	华新站	-	-
	6	-	通新岭站	-	-
天桥	1	中航人行天桥	中航人行天桥	-	-
	2	上步人行天桥	上步人行天桥	-	-
	3	南园人行天桥	南园人行天桥	-	-
	4	同德天桥	同德天桥	-	-
	5	百花人行天桥	百花人行天桥	-	-
	6	园岭西天桥	园岭西天桥	-	-
	7	黄木岗人行天桥	黄木岗人行天桥	-	-
立交桥	1	泥岗立交	泥岗立交	-	-
通道	1	华富南地下通道	华富南地下通道	-	-
	2	华强南地下通道	华强南地下通道	-	-
	3	华强北人行通道	华强北人行通道	-	-
	4	上步地下通道	上步地下通道	-	-
	5	华发地下通道	华发地下通道	-	-
其它	1	上海宾馆	上海宾馆	-	纪念性建筑
	2	电子大厦	电子大厦	-	纪念性建筑
	3	四川大厦	四川大厦	-	纪念性建筑
	4	华联大厦	华联大厦	-	纪念性建筑

10.4 本片区最终地名以批准生效的命名为准。

11 其它规定

11.1 涉及本图则第 3.5、3.6、4.2、4.4、5.3、6.4、6.8、8.3、8.4、9.5、

9.6、9.7 及 9.8 条款的申请和修改调整，由规划国土主管部门依据相关规定予以审批。

11.2 本图则确定为“现状保留”的地块，仅指保留其现状合法的用地性质和建设规模，以及对其进行综合整治；本图则确定为“现状保留，功能改变”的地块，指现状土地使用功能与合同约定不符，规划保留其现有建筑物使用功能及强度，需按相关规定修改土地用途的地块；本图则确定为“规划”的地块，指该地块的用地性质和规划指标经本图则研究确定；本图则确定为“规划，拆除重建”的地块，指以城市更新单元专项规划为指引，统一改造地块；本图则确定为“依据政府批件”的地块，指地块的用地性质和规划指标已经合法程序确定的在建或未建地块。

11.3 本图则基于城市整体发展目标和城市规划要求，对部分已出让用地制定了新的规划（包括用地性质、容积率等指标）但这不代表该用地可当然的依据本图则获得规划许可。此类用地按本图则获准规划许可的前提是必须符合土地政策、相关法规和其他适用的政府规定。

11.4 本图则条款未提及的其它修改和调整事项，由规划国土主管部门受理并按程序报市规划委员会审批。