

深圳市龙华区国土空间分区规划
(2021—2035 年)

文本

深圳市规划和自然资源局

深圳市龙华区人民政府

二〇二六年一月

目 录

前 言	1
第一章 总则	3
第 1 条 规划目的	3
第 2 条 总体要求	3
第 3 条 规划依据	4
第 4 条 规划范围	5
第 5 条 规划期限	5
第 6 条 规划效力	5
第二章 现状基础与风险挑战	7
第 7 条 规划基数	7
第 8 条 国土空间开发保护现状评估	7
第 9 条 国土空间开发保护风险评估	8
第三章 城区职能与目标战略	9
第一节 城区职能与发展目标	9
第 10 条 城区职能	9
第 11 条 发展目标	10
第二节 国土空间开发保护战略	11
第 12 条 调结构，建设更高质量的都市核心	11
第 13 条 优布局，建设更加宜居的幸福之城	12
第 14 条 提品质，建设更具魅力的生态之城	12
第 15 条 强支撑，建设更有韧性的安全之城	12
第四章 国土空间总体格局	14
第一节 三条控制线划定与管控	14
第 16 条 优先划定耕地和永久基本农田保护红线	14

第 17 条 科学划定生态保护红线	14
第 18 条 合理划定城镇开发边界	15
第二节 生态保护格局	18
第 19 条 构建“一环一脉多廊”生态空间格局	18
第 20 条 加强自然保护区保护	20
第三节 城区开发格局	20
第 21 条 城区开发格局	20
第 22 条 发挥南联北拓中轴引领的辐射带动作用	21
第 23 条 全力打造深圳龙华中心和深圳北站中心	21
第 24 条 培育多个城市重要功能节点	22
第四节 主体功能区落实与深化	22
第 25 条 一级规划分区	22
第 26 条 城镇二级规划分区	23
第五章 自然生态资源保护利用与修复	25
第一节 耕地资源保护利用	25
第 27 条 分类管控，严格耕地用途管制	25
第 28 条 专项治理，实现耕地质量提升	26
第 29 条 复合利用，建设现代都市田园	27
第二节 森林资源保护利用	27
第 30 条 助力打造国家森林城市典范	27
第 31 条 提质增量，提高森林生态系统功能	27
第 32 条 森林入城，提升人居环境质量	28
第三节 河湖水系与湿地保护利用	29
第 33 条 构建河湖水系与湿地空间网络	29
第 34 条 开展水域空间分区分类管控	30
第 35 条 增强水域空间生态景观服务功能	30
第四节 矿产资源与地质遗迹保护利用	30
第 36 条 保护现状矿产资源	30
第 37 条 加强矿产资源监督管理	31

第五节 国土空间生态修复.....	31
第 38 条 全面实施系统性生态修复.....	31
第 39 条 开展环境综合治理.....	32
第 40 条 开展林地分类修复.....	33
第 41 条 开展水体与湿地修复.....	33
第 42 条 开展生态廊道和生态节点修复.....	34
第六章 城区空间资源配置.....	35
第一节 城区规模和结构.....	35
第 43 条 优化城区人口结构和布局.....	35
第 44 条 优化城区建设用地结构和布局.....	36
第 45 条 合理调控城区建筑增量及功能.....	36
第二节 居住生活空间.....	36
第 46 条 增加居住空间规模.....	36
第 47 条 优化住房供应体系.....	37
第 48 条 引导居住空间合理布局.....	37
第 49 条 改善城中村和老旧小区居住环境品质.....	38
第三节 公共服务空间.....	38
第 50 条 打造中部区域高品质民生幸福标杆.....	38
第 51 条 加快高质量的教育设施体系建设.....	39
第 52 条 构建多元友好的文化体育设施体系.....	40
第 53 条 构建优质均衡的医疗卫生服务体系.....	41
第 54 条 推进多层次多样化的养老服务体系.....	41
第 55 条 构建十五分钟社区生活圈.....	42
第 56 条 鼓励公共服务设施资源共享、复合利用和灵活转换.....	43
第四节 产业发展空间.....	43
第 57 条 构建现代制造业产业体系.....	43
第 58 条 调整产业用地的空间布局.....	44
第 59 条 保障科技创新产业空间需求.....	45
第 60 条 优化整体产业空间资源配置.....	45

第五节 绿色开敞空间.....	46
第 61 条 建设以公园为纲的开敞空间体系.....	46
第 62 条 构建“一带六环”的开敞空间网络.....	47
第 63 条 大力建设立体绿色城区.....	48
第 64 条 加强城市绿线管控.....	48
第 65 条 优化落实通风廊道系统.....	49
第六节 陆海统筹.....	49
第 66 条 融入陆海统筹的海洋空间格局.....	49
第 67 条 促进海洋产业高质量发展.....	49
第七章 历史文化保护和风貌塑造.....	51
第一节 历史与当代文化.....	51
第 68 条 保护历史文化遗产.....	51
第 69 条 彰显龙华特色文化魅力.....	52
第 70 条 强化历史文化保护线管控.....	53
第二节 城区整体风貌.....	53
第 71 条 强化自然意象在高密度城区中的辨识性.....	53
第 72 条 形成中心山水城区特色的城区风貌.....	54
第 73 条 塑造高辨识度的“数字龙华”城区意象.....	54
第 74 条 构建“复合中轴、三横多片”的整体景观格局.....	54
第三节 城区公共空间.....	56
第 75 条 构建山水连城的公共空间系统.....	56
第 76 条 打造多中心各具特色的公共空间.....	56
第 77 条 塑造活力共享的街道空间新场景.....	57
第八章 综合交通.....	59
第一节 对外交通.....	59
第 78 条 推进通用航空设施建设.....	59
第 79 条 构建多向联通的城际轨道网络.....	59
第 80 条 加强都市圈跨市交通设施互联互通.....	60

第二节 城区交通	60
第 81 条 打造多层次、高品质的公共交通体系	60
第 82 条 构建高效链接的城区道路体系	61
第 83 条 创建宜行可达的无障碍慢行交通体系	62
第 84 条 建立运转高效的物流设施体系	62
第 85 条 建设智慧引领的交通需求管控平台	63
第九章 市政基础设施与安全韧性	65
第一节 市政基础设施	65
第 86 条 构建绿色智慧，弹性管理的市政体系	65
第 87 条 落实市政设施及廊道的建设和保护	67
第二节 安全韧性智慧城区	68
第 88 条 提升灾害综合防御能力	68
第 89 条 优化城区空间安全格局	69
第 90 条 完善综合防灾设施布局	69
第 91 条 加强全区危险化学品产业管控	71
第 92 条 完善智慧基础设施布局	71
第 93 条 提升城区智慧化治理模式	72
第 94 条 前瞻布局未来城市	72
第 95 条 构建安全泛在、高速畅通的通信网络	73
第十章 土地节约集约利用	74
第一节 城市密度分区与立体复合利用	74
第 96 条 实施城市密度分区管控制度	74
第 97 条 鼓励建筑空间复合利用	74
第二节 地下空间利用	74
第 98 条 地下空间开发利用目标	74
第 99 条 引导地下空间分层利用	75
第 100 条 实施地下空间分区管控	75
第 101 条 推动地下空间分级开发	76

第三节 低效用地再开发	77
第 102 条 统筹低效用地再开发.....	77
第 103 条 推动整体连片再开发.....	77
第 104 条 鼓励绿色有机更新.....	78
第四节 存量空间专项治理	78
第 105 条 积极盘活批而未供土地和闲置土地.....	78
第 106 条 综合治理历史遗留用地和建筑.....	79
第十一章 区域协同发展	80
第 107 条 融入深港多维合作新格局.....	80
第 108 条 推进深圳都市圈协同发展.....	81
第 109 条 链接全市科技创新体系.....	82
第十二章 重点片区指引	83
第 110 条 梅林关片区.....	83
第 111 条 鹭湖中心城.....	83
第 112 条 北站国际商务区.....	84
第 113 条 九龙山数字城.....	84
第 114 条 龙华超级商圈.....	85
第 115 条 大浪时尚特色小镇.....	85
第 116 条 观澜文化特色小镇.....	85
第十三章 规划实施保障	86
第一节 规划指引	86
第 117 条 详细规划单元划定.....	86
第 118 条 详细规划单元传导要求.....	87
第二节 规划体系与实施传导	87
第 119 条 落实分层次的规划纵向传导机制.....	87
第 120 条 建立分系统的专项规划深化机制.....	87
第 121 条 建立分时序的实施推进机制.....	88

第 122 条 建立多维互补的安全评估机制	88
第三节 规划实施监测评估预警	88
第 123 条 充分利用国土空间规划“一张图”实施监督系统	88
第 124 条 建立国土空间开发保护监测预警机制	89
第 125 条 建立规划实施定期评估制度	89
第四节 规划实施与监督管理机制	90
第 126 条 持续深化“市区联动”机制	90
第 127 条 全面推进多部门联动机制	90
第 128 条 健全多渠道公众参与机制	91

前 言

龙华区位于粤港澳大湾区东岸城市发展中轴，毗邻六区一市，拥有深圳北站这一粤港澳大湾区特大型综合交通枢纽，坐拥区位和枢纽优势。

站在新的历史起点，紧紧围绕深圳市委市政府打造更具全球影响力的经济中心城市和现代化国际大都市的工作要求，龙华区全面建设“数字龙华、都市核心”，为新时代经济特区建设、新征程中国特色社会主义先行示范区建设和粤港澳大湾区建设作出龙华贡献。一方面，龙华区迈入“深圳市数字经济先行区”，奋力成为承担深圳建设国家数字经济创新发展试验区和全球数字先锋城市的主阵地。另一方面，龙华区部分区域纳入都市核心区，推进深圳都市圈南联北拓发展战略，加强对都市圈中部区域辐射带动作用，坚持以人民为中心，打造“人一城一产”深度融合、山水人城共生共融、科技创新成果彰显的未来城市发展新样板。

本规划以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的二十大和二十届历次全会精神，全面贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述和中央城市工作会议精神，以助力深圳建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，全面落实和深化《深

圳市国土空间总体规划（2021—2035年）》相关要求，坚持目标导向、问题导向、实施导向和治理导向相结合，探索高密度、高质量、高品质都市核心区的规划建设特点和治理模式，谋划龙华区面向2035年中长期发展的空间蓝图。

第一章 总则

第 1 条 规划目的

为全面贯彻落实《中共中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》《全国国土空间规划纲要（2021—2035年）》《广东省国土空间规划（2021—2035年）》，为实施《粤港澳大湾区发展规划纲要》和《中共中央、国务院发布关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》等重大战略部署提供空间支持保障，为落实细化《深圳市国土空间总体规划（2021—2035年）》（以下简称“市级总体规划”）各项传导要求，合理保护和利用全区国土空间资源，推进空间治理体系和治理能力的现代化，实现龙华区高质量发展，根据国家、广东省、深圳市相关法律法规和技术规范等，制定本规划。

第 2 条 总体要求

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届历次全会精神，深入贯彻习近平总书记对广东、深圳系列重要讲话和重要指示精神，贯彻落实习近平总书记关于城市工作的重要论述和中央城市工作会议精神，按照统筹推进“五位一体”总体布局 and 协调推进“四个全面”战略布局要求，立足新发展阶段，完整、准确、全面贯彻新发展理念，紧紧抓住加快建设数

字中国和深圳市数字经济先行区的重大机遇，牢牢把握建设新时代经济特区、新征程中国特色社会主义先行示范区和粤港澳大湾区的黄金发展期，坚持以人民为中心，聚焦高质量发展，推动数智赋能空间治理体系，奋力建设具有数字龙华特征、彰显都市核心风貌的社会主义现代化强国的城区范例，助力深圳加快打造更具全球影响力的经济中心城市和现代化国际大都市。

第3条 规划依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》
2. 《中华人民共和国城乡规划法》
3. 《中共中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》
4. 《中共中央、国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》
5. 《中共中央办公厅、国务院办公厅印发〈关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见〉的通知》
6. 《全国国土空间规划纲要（2021—2035年）》
7. 《粤港澳大湾区发展规划纲要》
8. 《广东省国土空间规划（2021—2035年）》
9. 《深圳市国土空间总体规划（2021—2035年）》
10. 《深圳市国民经济和社会发展第十四个五年规划和

二〇三五年远景目标纲要》

11. 《深圳市龙华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》

12. 其他相关法律法规和技术规范

第4条 规划范围

本规划范围为龙华区行政辖区。本规划全域按中心城区深度要求开展编制。

第5条 规划期限

规划基期为 2020 年，规划期限为 2021—2035 年，近期到 2025 年，远景展望到 2050 年。

第6条 规划效力

本规划是龙华区面向 2035 年中长期发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的政策和总纲，是编制下层次国土空间规划的法定依据和基础。区级国土空间相关专项规划要在分区规划的约束下编制，详细规划要遵循分区规划，不得违背分区规划强制性内容。本规划纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，以加强规划实施监督。

本规划自深圳市政府批复之日起生效，由龙华区人民政府组织实施，任何单位和个人不得违反和擅自改变。因国家和省、市重大战略和重大政策调整，国家和省、市重

大项目建设或行政区划调整等，确需修改本规划的，须按法定程序进行修改。

第二章 现状基础与风险挑战

第 7 条 规划基数

龙华区位于深圳市地理中心、粤港澳大湾区东岸城市发展轴中轴，毗邻六区一市，东连龙岗区，南接福田区、罗湖区、南山区，西靠宝安区，北邻东莞市、光明区。2020年末，龙华区建设用地 124.80 平方公里，国土开发强度约 71%。

第 8 条 国土空间开发保护现状评估

国土空间开发水平。高密度、高强度开发特征显著，土地节约集约利用水平和发展质量仍待提升。2020 年全区开发强度全市第二，数字经济核心产业总产出增长 26.7%，但人均地区生产总值仅为全市平均水平的 62%，单位建设用地产出仅为全市平均水平的 82%，仍存在科研用地和创新型产业用地不足、数字经济技术转化平台数量偏少、等级不高等问题。

国土空间保护格局。叶脉型生态空间特征明显，公园绿地、广场步行 5 分钟覆盖率超过 76.2%，但蓝绿生态功能连通度不够。全区暗渠达到 19.67 公里，生态效益较差，热岛效应突出。

国土空间开发格局。七大重点片区开发格局引领城区快速发展，但南北差距较大，中部区域综合性服务中心功

能尚未显现，城市中心吸引力及辐射带动能力仍有待加强。

国土空间品质。城区整体品质不断提升，民生服务设施保障能力不断增强。但城区风貌特征不明显，缺乏地标建筑和辨识度鲜明的都市核心区景观。高品质的教育、医疗、文体等公共服务设施缺口依然突出。

国土空间支撑体系。对外交通体系完善便捷，但内部综合交通服务能力仍需增强。既有规划轨网密度低于全市平均水平，公共交通占机动化出行率仅 42%，公交站点与轨道站点衔接不足，交通微循环、最后一公里交通问题仍待改善。市政设施和新型基础设施规划建设水平较高，但伴随数字经济等新兴产业发展，供电等基础设施供给保障能力面临更高挑战。

第 9 条 国土空间开发保护风险评估

自然灾害风险。易发生及潜在自然灾害类型和灾种包括台风、暴雨、洪涝、雷电等气象灾害以及崩塌、滑坡等地质灾害。其中，台风、暴雨、内涝等自然灾害较为易发。

城区事故灾难风险。人口密度大、城中村分布集中、超高层建筑密集的道路，交通、火灾等事故灾害和疫情等公共卫生事件的发生概率和治理难度较大。储气库及高压管网等油气及危化品存储设施可能带来潜在事故风险。

第三章 城区职能与目标战略

第一节 城区职能与发展目标

第 10 条 城区职能

落实市级总体规划对龙华区的职能定位，充分体现龙华区建设目标，聚焦“中心、枢纽、数字、产业、消费”五个方向，明确龙华区城区职能为：中部区域的综合性服务中心，综合交通枢纽，数字经济先行区，高新技术产业、先进制造业和文化创意产业集聚区，数字化时尚消费活力区。

中部区域的综合性服务中心。全面提升区域服务能级和城区建设标准，高标准建设龙华中心市级功能中心和深圳北站城市功能节点，充分发挥深圳都市圈中轴中枢的区位优势，全力打造深莞公共服务设施中心，构建数字经济产业引领的现代制造业体系，塑造山环水绕的高品质人居环境和数字时尚的独特景观风貌，建成数智赋能、产业集聚、便捷通达、服务优质、特色鲜明的中部区域综合性服务中心。

综合交通枢纽服务区。充分发挥深圳北站国家级高铁枢纽作用，拓展中轴城际的科技链接作用，围绕枢纽站点建设数字经济产业总部、高等级公共服务设施、数字化城市风貌，建成粤港澳大湾区重要的枢纽门户服务区。

数字经济先行区。同步推进数字产业化和产业数字化，重点发展智能终端、智能装备、互联网和相关服务业、软件和信息技术服务业等数字经济产业，联动东莞、惠州推广数字产业“总部+分支、研发+生产、中心+网络”的组织模式，建设粤港澳大湾区数字经济新引擎。

高新技术产业、先进制造业和文化创意产业集聚区。立足产业大区优势，通过数智赋能，不断加强高新技术产业、先进制造业和文化创意产业的融合发展，构建数字化、创新型现代制造业产业体系，做好全市产业创新主力军。

数字化时尚消费活力区。依托庞大消费人口，充分挖掘时尚产业和历史文化资源优势，利用数字经济赋能，在大浪时尚特色小镇、龙华超级商圈、观澜文化特色小镇等重点片区，打造“线上线下一体化”互动、虚实场景交融、古今风貌辉映、多元体验交织的时尚活力消费平台，建设数字化时尚消费活力区。

第 11 条 发展目标

以“数字龙华，都市核心”为建设愿景，建设成为具有全球影响力的数字经济都市核心区，成为社会主义现代化强国的高密度高品质城区范例。

到 2025 年，初步建成引领粤港澳大湾区数字经济发展的都市核心区。高铁枢纽交通优势和地理中心区位优势充分发挥，区域性综合服务功能大幅增强。数字经济产业集

群引领的现代制造业产业体系初步建立，创新人才加速集聚。生态环境优美，公共设施健全，公共服务水平和城区品质达到国际一流水平。

到 2035 年，基本建成具有全球影响力的数字经济都市核心区和深圳市南联北拓的中部区域综合性服务中心。世界级数字经济产业集群加速成长，代表国家参与全球数字经济产业竞争和合作，为数字中国建设提供龙华方案。蓝绿交融、高效便捷、时尚活力、数字智慧的高品质城区展现强大的家园吸引力，核心技术领军人才不断集聚，辐射带动能力引领湾区，高辨识度的数字城区享誉全球。

到 2050 年，全面建成中国式现代化的城区典范。对标全球一流湾区和城市，携手香港共同强化国际交流与合作，持续提升在深港创新中轴的城市发展能级和国际水平。数字经济赋能先进制造业，成为中国特色社会主义先行示范区新引擎；都市核心引领高密度高品质城区建设，成为竞争力、影响力、吸引力卓越的标杆城区；数字化城区治理体系支撑空间治理现代化全面达成，成为社会主义现代化强国的城区范例。

第二节 国土空间开发保护战略

第 12 条 调结构，建设更高质量的都市核心

协同区域，调整国土空间保护格局和开发格局。全面

联通城区蓝绿网，高标准建设南北双中心，通过城市发展
中轴，向南链接福田—南山、香港，向北辐射东莞、惠州，
充分发挥龙华南联北拓的引领作用，推动龙华南北城区均
衡发展。提升龙华中心的辐射带动能力，围绕培育发展新
质生产力，强化面向深莞中部战略性新兴产业集群和未来
产业发展的科研转化、科技服务功能。

第 13 条 优布局，建设更加宜居的幸福之城

整体规划和统筹配置全域国土空间资源，促进人口发
展与城区功能的有序协调，严控增量、优化存量、激活流
量，实现国土空间提质增效，促进产城融合和职住平衡，
构建全民全龄友好的公共服务体系，建设人民群众满意的
幸福之城。

第 14 条 提品质，建设更具魅力的生态之城

坚持一体化、系统化保护和修复生态空间，持续提升
人居环境与空间品质。加快推动经济社会发展绿色转型，
强化能源“双控”管理，在“碳达峰、碳中和”工作中走
在全市前列，打造独具魅力的“中轴翡翠”，成为更美丽、
更可持续的生态之城。

第 15 条 强支撑，建设更有韧性的安全之城

落实省、市、区各级安全管控要求，采取分层分级的
指标化、数字化动态监管制度，提升经济产业发展过程中

水资源、能源保障能力，完善高密度城区的防灾减灾与公共安全体系，确保发展过程中建设有韧性、高质量的安全之城。

第四章 国土空间总体格局

第一节 三条控制线划定与管控

第 16 条 优先划定耕地和永久基本农田保护红线

耕地保有量是规划期内必须保有的耕地面积。坚持现状耕地应划尽划、应保尽保，龙华区严格落实上位规划划定的耕地保有量 0.58 平方公里（868 亩）。

永久基本农田是为保障国家粮食安全，按照一定时期人口和经济社会发展对农产品的需求，依法确定不得擅自占用或改变用途，实施特殊保护的耕地。坚持将耕地保有量范围内可以长期稳定利用的耕地优先纳入永久基本农田实行特殊保护，龙华区严格落实上位规划划定的永久基本农田 0.56 平方公里（842 亩），零散分布于观澜街道、福城街道、大浪街道、观湖街道和民治街道。永久基本农田一经划定，未经批准不得擅自调整。

第 17 条 科学划定生态保护红线

生态保护红线是生态空间范围内具有特殊重要生态功能、必须强制性严格保护的区域，按照国家相关规定进行管控。龙华区严格落实上位规划划定的生态保护红线 19.39 平方公里，约占全区面积的 11%，主要涉及深圳阳台山地方级森林公园、深圳观澜地方级森林公园、深圳光明地方级森林公园和深圳清湖地方级湿地公园等 4 处自然保护地及

周边区域。

第 18 条 合理划定城镇开发边界

城镇开发边界是可以集中进行城市开发建设、以城市功能为主的区域边界。龙华区划定城镇开发边界 136.86 平方公里，约占全区面积的 78%。

城镇开发边界内分为城镇集中建设区和特别用途区。其中，城镇集中建设区 134.73 平方公里，占开发边界总面积的 98.4%，包括现状建成区和规划集中连片、规模较大、形态规整的地域，是规划期内开展城市开发和集中建设的区域。

专栏 4-1 三条控制线管控基本要求	
耕地和永久基本农田	<p>1. 耕地</p> <p>(1) 严守耕地保护红线，严格控制耕地转为非耕地。</p> <p>(2) 非农业建设必须节约使用土地，尽量不占或者少占耕地。</p> <p>(3) 非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责补充与所占用耕地数量相等、质量相当的耕地。</p> <p>(4) 严格控制耕地转为林地、草地、园地、农业设施建设用地。</p> <p>(5) 因农业结构调整、农业设施建设等，确需将永久基本农田以外的耕地转为其他农用地的，应当按照“出多少，进多少”的原则通过将其他农用地整治为耕地等方式，补充同等数量质量的耕地。</p> <p>2. 永久基本农田</p> <p>(1) 永久基本农田一经划定，不得擅自占用或者改变用途。</p> <p>(2) 永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农</p>

	<p>业设施建设用地。</p> <p>(3) 国家交通、能源、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田的，涉及农用地转用或者土地征收的，必须经国务院批准，并依法依规补划到位。</p>
生态 保护 红线	<p>1. 规范管控有限人为活动</p> <p>(1) 生态保护红线内，自然保护地核心保护区原则上禁止人为活动。</p> <p>(2) 生态保护红线内自然保护地核心保护区外，禁止开发性、生产性建设活动，在符合法律法规的前提下，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动（不视为占用生态保护红线）。</p> <p>——管护巡护、保护执法、科学研究、调查监测、测绘导航、防灾减灾救灾、军事国防、疫情防控等活动及相关的必要设施修筑。</p> <p>——原住居民和其他合法权益主体，允许在不扩大现有建设用地用海用岛、耕地、水产养殖规模和放牧强度（符合草畜平衡管理规定）的前提下，开展种植、放牧、捕捞、养殖（不包括投礁型海洋牧场、围海养殖）等活动，修缮生产生活设施。</p> <p>——经依法批准的考古调查发掘、古生物化石调查发掘、标本采集和文物保护活动。</p> <p>——按规定对人工商品林进行抚育采伐，或以提升森林质量、优化栖息地、建设生物防火隔离带等为目的的树种更新，依法开展的竹林采伐经营。</p> <p>——不破坏生态功能的适度参观旅游、科普宣教及符合相关规划的配套性服务设施和相关的必要公共设施建设及维护。</p> <p>——必须且无法避让、符合县级以上国土空间规划的线性基础设施、通讯和防洪、供水设施建设和船舶航行、航道疏浚清淤等活动；已有的合法水利、交通运输等设施运行维护改造。</p> <p>——地质调查与矿产资源勘查开采。包括：基础地质调查和战略</p>

性矿产资源远景调查等公益性工作；铀矿勘查开采活动，可办理矿业权登记；已依法设立的油气探矿权继续勘查活动，可办理探矿权延续，变更（不含扩大勘查区块范围）、保留、注销，当发现可供开采油气资源并探明储量时，可将开采拟占用的地表或海域范围依照国家相关规定调出生态保护红线；已依法设立的油气采矿权不扩大用地用海范围，继续开采，可办理采矿权延续、变更（不含扩大矿区范围）、注销；已依法设立的矿泉水和地热采矿权，在不超出已经核定的生产规模、不新增生产设施的前提下继续开采，可办理采矿权延续、变更（不含扩大矿区范围）、注销；已依法设立和新立铬、铜、镍、锂、钴、锆、钾盐、（中）重稀土矿等战略性矿产探矿权开展勘查活动，可办理探矿权登记，因国家战略需要开展开采活动的，可办理采矿权登记。上述勘查开采活动，应落实减缓生态环境影响措施，严格执行绿色勘查、开采及矿山环境生态修复相关要求。

——依据县级以上国土空间规划和生态保护修复专项规划开展的生态修复。

——根据我国相关法律法规和与邻国签署的国界管理制度协定（条约）开展的边界边境通视道清理以及界务工程的修建、维护和拆除工作。

——法律法规规定允许的其他人为活动。

（3）符合规定的生态保护红线管控范围内有限人为活动，涉及新增建设用地、用海用岛审批的，在报批农用地转用、土地征收、海域使用权、无居民海岛开发利用时，需附省级人民政府出具符合生态保护红线内允许有限人为活动的认定意见。

2. 规范国家重大项目占用审批

（1）生态保护红线内，除有限人为活动之外，仅允许国家重大项目占用生态保护红线。

（2）涉及生态保护红线的国家重大项目须报国务院批准，且需附

	省级人民政府出具的不可避让论证意见。
城镇开发边界	<p>1. 城镇开发边界内</p> <p>城镇开发边界内，各类建设活动严格实行用途管制，按照规划用途依法办理有关手续，并加强与水体保护线、绿地系统线、基础设施建设控制线、历史文化保护线等协同管控。</p> <p>2. 城镇开发边界外</p> <p>城镇开发边界外，原则上不得进行城镇集中建设，不得设立各类开发区。</p>

第二节 生态保护格局

第 19 条 构建“一环一脉多廊”生态空间格局

立足区域生态安全，落实市级总体规划提出的“四带八片多廊”的生态空间格局，结合龙华区自然资源本底，充分发挥生态绿地和观澜河水系对提升龙华生态环境质量的关键支撑作用，构建“一环一脉多廊”的生态空间格局。

“一环”指承担区域生态系统连续性功能的生态屏障绿环，“一脉”是指承担区域防洪排涝、休闲游憩以及激发城区活力的重要功能的干流水脉，“多廊”是指承担组团隔离的功能或雨水消纳、污染物净化以及串联各类绿地公园的重要生态廊道。

专栏 4-2 “一环一脉多廊”生态空间格局

一环：指依托吊神山、阳台山、塘朗山、鸡公山、大脑壳山等外围山体，串联深圳阳台山地方级森林公园、深圳观澜地方级森林公园、深圳光明地方级森林公园，共同组成的生态屏障绿环，承担区域生态系统连续性功能，最大限度保护原生自然生境，减少不必要的人工绿化活动。

一脉：指对全区生态系统具有重要价值的观澜河干流生态水脉。重点加强河道和岸线生态化改造，营造多样水生境，提升生态价值。

多廊：指由观澜河支流组成的河流型生态廊道和依托沈海高速的城市组团生态绿廊。其中，沈海高速生态绿廊为重要的市级生态廊道，主要承担组团隔离的功能；观澜河支流生态廊道为区级生态廊道，是全区雨水消纳、污染物净化以及串联各类绿地公园的重要廊道。

夯实“一环”的生态筑底作用。推进生态屏障绿环的生态保护修复，维护城区生态、物种、景观多样性和区域生态系统的连续性。贯彻落实生态保护优先的理念，必须开展的保护利用活动应减少对自然山体、水体和植被的破坏，避免干扰野生动物的栖息和繁衍活动，维护生物多样性和生态平衡。实施低干扰、轻介入建设，适度完善绿道、生态游憩廊桥、游憩配套设施，促进科研、科普、休闲、游憩等功能复合，兼顾城区生活需要。

强化“一脉”和“多廊”的稳定连通功能。加强生态廊道的空间管控和生态修复，维护生态网络的稳定性和连通性。按照廊道等级和类别，差异化控制蓝绿生态廊道宽度。

专栏 4-3 生态廊道

1. 市级生态廊道

观澜河生态水脉、沈海高速生态绿廊。

2. 区级生态廊道

大水坑河生态廊道、白花河生态廊道、牛湖水生态廊道、丹坑水生态廊道、樟坑径河生态廊道、横坑水生态廊道、茜坑水生态廊道、岗头河生态廊道、龙华河生态廊道、大浪河生态廊道、高峰水生态廊道、上芬水生态廊道。

道、坂田河生态廊道、油松河生态廊道等区级生态廊道。

第 20 条 加强自然保护地保护

落实全市自然保护地体系及管控要求，加强自然保护地保护。坚持严格保护，系统修复，遵从保护面积不减少、保护强度不降低、保护性质不改变。龙华区内共涉及自然保护地 4 处，均为自然公园。其中湿地自然公园 1 个，指深圳清湖地方级湿地公园；森林自然公园 3 个，包括深圳阳台山地方级森林公园、深圳观澜地方级森林公园、深圳光明地方级森林公园。

第三节 城区开发格局

第 21 条 城区开发格局

落实市级总体规划“东进、西协、南联、北拓、中优”的区域协调发展战略，和“一核多心网络化”的城市空间格局，衔接《深圳市龙华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》“一圈一区三廊”的总体发展格局，强化龙华南联北拓的中轴引领作用，落实龙华中心市级功能中心、深圳北站城市功能节点的定位，依托九龙山数字城、梅林关等重点片区，构建“一轴双心多点”的城区开发格局。

一轴。指依托于观澜河生态走廊、梅观科技创新走廊、龙澜—福龙科技智造走廊，与综合交通廊道共同形成的深

圳都市圈发展中轴，推进深圳南联北拓的区域协调发展战略。

双心。指打造龙华中心市级功能中心和深圳北站城市功能节点双中心。以建设代表深圳中国特色社会主义先行示范区的新一代中心区为目标，高标准建设双中心，推进龙华区成为深圳都市圈中部区域服务中心。

多点。指九龙山数字城、龙华超级商圈、大浪时尚特色小镇、观澜文化特色小镇、梅林关等重点片区。依托重点片区推进龙华打造现代化、数字化的都市核心区。

第 22 条 发挥南联北拓中轴引领的辐射带动作用

深化龙华直连香港、链接福田—南山、辐射东莞惠州的区位优势，沿南北交通通廊布局科创平台，打造两大城市综合服务中心，联动都市核心区的商务功能和消费功能，链接光明科学城、西丽科教城等地区的科技创新功能，辐射带动东莞制造产业转型升级，强化龙华在深圳都市圈中部的南联北拓中轴引领作用，推进深圳都市圈发展。

第 23 条 全力打造深圳龙华中心和深圳北站中心

高标准建设深圳龙华中心市级功能中心。以鹭湖中心城为核心，联动观澜文化特色小镇、九龙山数字城等重点片区，承担粤港澳大湾区创新中轴服务节点功能和深圳市战略性新兴产业服务功能，建成服务新质生产力的深圳都

市圈新一代市级中心。

高品质建设深圳北站城市功能节点。以北站国际商务区、梅林关片区、华南物流园片区联动共建龙华中轴数字产业核心区，承担粤港澳大湾区综合交通枢纽职能、深圳市数字经济先行区商务服务功能、深港科创合作培育功能，集合各类高品质服务设施，培育未来产业，引领粤港澳大湾区数字经济发展。

第 24 条 培育多个城市重要功能节点

依托重大基础设施和产业平台，打造九龙山数字城、龙华超级商圈、大浪时尚特色小镇、观澜文化特色小镇、梅林关片区等重点片区，推动黎光、红山、清湖等城市重要发展功能节点快速建设，辐射带动周边产业转型升级。

第四节 主体功能区落实与深化

第 25 条 一级规划分区

落实市级总体规划的传导要求，全区划分为生态保护区、生态控制区、农田保护区、城镇发展区 4 类一级规划分区。

生态保护区是具有特殊生态功能或者生态敏感脆弱、必须强制性严格保护的区域，区内涉及生态保护红线部分，严格按照国家、省、市关于生态保护红线的相关规定进行管理。生态控制区是生态保护红线外，需要予以保留原貌，

强化生态保育和生态建设、限制开发建设的区域。生态控制区原则上限制各类新增开发建设行为，区内建设项目准入规则按照相关规定执行。农田保护区内永久基本农田和耕地按照相关规定进行管理，区内其他用地按照生态控制区进行管理。

第 26 条 城镇二级规划分区

城镇二级规划分区。按照主导功能，城镇发展区细分为居住生活区、综合服务区、商业商务区、工业发展区、绿地休闲区、交通枢纽区、公用设施集中区、科创发展区以及战略预留区 9 类城镇功能二级规划分区，引导城区功能的结构性布局，为下层次规划提供指引。各类规划分区内用地鼓励混合使用，提高用地复合性，在详细规划中结合发展需要，优化功能构成和用地空间布局，确定规划用地分类和混合使用规则，进行精细化管理。用地用海规划图所示的土地使用，不作为建设项目规划许可以及监督管理的直接依据。

居住生活区是以住宅建筑和居住配套设施为主要功能导向的区域。综合服务区是以提供行政办公、文化、教育、医疗以及综合商业等服务为主要功能导向的区域。商业商务区是以提供商业、商务办公等就业岗位为主要功能导向的区域。工业发展区是以规模化、定制化工业产品生产及相关配套产业为主要功能导向的区域。绿地休闲区是以公

园绿地、广场用地、滨水开敞空间、防护绿地等为主要功能导向的区域。交通枢纽区是以机场、港口铁路客货运站等大型交通设施为主要功能导向的区域。公用设施集中区是以垃圾处理、殡葬服务等为主要功能导向的区域。科创发展区是以科技研发、产品中试及相关专业服务为主要功能导向的区域。战略预留区是应对发展不确定性、为重大战略性功能控制的留白区域。

第五章 自然生态资源保护利用与修复

第一节 耕地资源保护利用

第 27 条 分类管控，严格耕地用途管制

以耕地和永久基本农田保护为基础，按照保护最严、质量最优、效益最好的原则保护利用耕地，严格耕地用途管制，落实耕地占补平衡。

永久基本农田，面积为 0.56 平方公里（842 亩）。从严管控非农建设占用永久基本农田，一般建设项目不得占用永久基本农田，国家重大建设项目选址确实难以避让永久基本农田的，依法办理用地手续，严格落实占用补划。永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。

耕地保有量范围内除永久基本农田以外的耕地，面积为 1.69 公顷（26 亩）。非农建设确需占用的，严格落实耕地占补平衡，做到补充耕地数量、质量相当、产能不降；转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地的，补足同等数量、质量的可以长期稳定利用耕地。其中，国家安排的生态退耕、自然灾害损毁难以复耕、河湖水面自然扩大造成耕地永久淹没等特殊情况下，可不落实占补平衡，但要统筹落实耕地保有量补划，确保总量不减少，并符合国家有关规定。

耕地保有量范围外的耕地，按一般耕地进行管理，严格落实耕地占补平衡。对难以或不宜长期稳定利用的耕地，在确保耕地总量不减少的前提下，逐步置换为可以长期稳定利用的耕地。对土地综合整治和新建高标准农田增加的长期稳定利用耕地，优先纳入耕地保有量范围，并划为永久基本农田储备区。

第 28 条 专项治理，实现耕地质量提升

开展高标准农田建设。逐步将永久基本农田全部建设为高标准农田，实行“田、土、水、路、林、电、技、管”综合配套，建设与现代都市农业生产经营相适应的高标准农田，提高耕地综合生产能力。

耕地质量提质增效。推动保护性耕作，恢复提升耕地地力，差别化对劣质、中低等别退化耕地开展质量提升，改善耕地灌排条件、增加土壤肥力、提高农作物产量。

占用耕地耕作层土壤剥离利用。剥离后重点用于中低产田改造、高标准农田建设和土地复垦，以增加耕作层厚度、改善土壤结构。到 2035 年，全面实行新增建设用地占用耕地耕作层剥离再利用。

定期开展耕地质量调查监测与评价。开展耕地地力、土壤墒情和肥效监测。推进耕地土壤安全利用，提升耕地生态功能，保护耕地系统的生物多样性。

第 29 条 复合利用，建设现代都市田园

积极发挥一般耕地科教、休闲游憩功能，结合周边自然环境，打造具备科技、生态、文化功能的农业体验区。

以观澜版画村为都市田园试点，发展现代都市田园农业，探索高度城市化地区耕地和永久基本农田保护利用新模式，创新都市田园供地方式，推动农用地复合利用，保障设施农用地规模，打造现代都市田园。

第二节 森林资源保护利用

第 30 条 助力打造国家森林城市典范

助力深圳市打造国家森林城市典范，妥善处理森林资源保护与发展的关系，精准提升森林质量，建设具有南亚热带特色的物种丰富、功能稳定、景观优美的近自然地带性森林群落，提升城区生态环境质量，增强城区生态系统的碳汇能力。

第 31 条 提质增量，提高森林生态系统功能

保障森林资源总量。严格执行限额采伐和凭证采伐制度，全面禁止天然林商业性采伐，不得将天然林改为人工林，不得擅自将公益林改为商品林。多途径补充林地，保护古树名木及其自然生境，推进实施现状种植园地、其他草地、矿山、裸土地等绿化造林，清退现有不符合生态功能导向的建设用地，有序开展复绿造林。

全面提升森林质量。充分发挥森林资源优势，提升森林资源价值。以生物多样性维护、水源涵养、生态旅游等生态系统服务功能为核心，分类利用森林资源。将光明森林公园和阳台山森林公园生态保护红线内区域森林资源打造为生物多样性森林区，坚持保护优先，重点保护乡土植被和野生鸟类、昆虫等动植物多样性；将水库周边区域森林资源打造为水源涵养森林区，改善和维持土壤结构，发挥雨水截留、净化等水源涵养功能，同时营造具有滨水特色的人文景观和山林休闲空间；将光明森林公园生态保护红线外和塘朗山区域森林资源打造为休闲旅游及环城绿道，发挥景观效应和城区郊野空间功能，提升森林资源服务价值。

第 32 条 森林入城，提升人居环境质量

推动区内森林公园和郊野公园建设，建设环城绿道，将生态人文资源串珠成链；推广立体绿化理念和运用，及时推进新建设天桥的立体绿化，实施见缝插绿和补绿增绿；建设全域型的游憩系统，为人们提供更多的就近休闲游憩空间；推广“林长+”模式，探索实施“林长+产业”“林长+生态”模式，形成林业保护发展治理的多方合力，提高经济高质量增长的“含绿量”。

第三节 河湖水系与湿地保护利用

第 33 条 构建河湖水系与湿地空间网络

构建水系、湿地空间网络。发挥河湖水系与湿地的织补串联作用，以现状水系格局为基础，构建以观澜河为主干、一二级支流为次干，串联中小型水系廊道、多个水库和湿地公园的水系蓝网，提高水系连通性，改善水环境质量，优化河湖岸线及湿地景观效果，提升水资源的生态服务价值，实现链山达水、水脉润城。

强化河湖水系及湿地与其他自然资源的联系。重点建设观澜河干流和油松河、龙华河、樟坑径河、大水坑河一级支流水系生态脉络，联通延展中小型水系廊道，以水系为纽带，结合湿地、水库，串联周边山林资源、城市绿地、城市公园等自然人文要素，塑造连续贯通、功能复合、开放共享的滨水活动空间。

增强湿地生态功能，维护湿地生物多样性。落实深圳市政府或其授权部门发布的重要湿地、一般湿地的范围和名录，进行分级分类保护，划定湿地保护小区，支撑全市创建“国际湿地城市”。重点加强清湖湿地保护，推进观澜河主干河流湿地修复，逐步形成以湿地公园为主体，小微湿地为补充的湿地保护体系。

第 34 条 开展水域空间分区分类管控

坚守水资源承载力底线，严格保护饮用水源，将河道、水库等城市地表水体以及重要的区域输水原水管渠纳入城市蓝线范围。严格落实市级蓝线，在保障功能不降低、规模不减少的前提下，市级蓝线的具体边界在专项规划中逐级细化落位，区级蓝线应结合专项规划逐级优化落位。城市蓝线纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。城市蓝线范围内的建设活动应符合蓝线相关管控要求。

第 35 条 增强水域空间生态景观服务功能

统筹考虑河流水系防洪和生态景观等功能，在保障水系湿地的水环境安全、防洪安全、水源供给功能的基础上，用自然式堤防、复合式堤防等亲水性堤防结构，加强生态旅游、休闲游憩、科普教育等功能。

落实市级对于水库管控要求，对饮用水源水库实施封闭化管理，非饮用水源水库在保障水质和防洪安全的前提下向公众开放。在保障水库水质和防洪安全前提下，以“轻建设、低扰动”的建设方式，增强非水源水库的休闲及景观功能。

第四节 矿产资源与地质遗迹保护利用

第 36 条 保护现状矿产资源

对现状矿产资源实行严格保护和管理，避免因建设工

程施工开挖导致的矿产资源流失。

第 37 条 加强矿产资源监督管理

加强矿产资源监督管理，推进建设工程中开挖砂石土资源综合利用，在工程施工范围及施工期间采挖的砂石土，除项目自用外，多余部分允许依法依规对外销售，销售收益作为其他国有资源（资产）有偿使用，收入纳入地方财政管理。

第五节 国土空间生态修复

第 38 条 全面实施系统性生态修复

通过整体保护、系统修复、综合整治，促进全区生态系统格局优化、系统稳定、功能提升、价值实现。全区生态修复重点区域为长岭皮水库、樟坑径水库、观澜湖、茜坑水库及大水坑水库周边的危险边坡、裸土土地等水土流失脆弱性较高的区域，以及生态廊道连通性不足、水环境质量有待提升的河流水系和生态系统交错的脆弱性较高的地区。

加强生态系统的区域协同、整体保护。重点加强与东莞市塘厦镇、深圳市光明区、宝安区、南山区、福田区、罗湖区及龙岗区在跨区域森林公园等大型生态斑块的生态保护与修复合作，探索区域生态保护修复机制的建立，围绕重要动物栖息地保护、生物多样性维护、林地抚育、低

效林改造、控制外来物种入侵等方面开展区域协作。

加强生物多样性维护。加强对阳台山森林公园、观澜森林公园、光明森林公园等大型斑块绿地山林型栖息地优先保护区保护，重点保护南亚热带次生常绿阔叶林生境以及蟒蛇、猫头鹰、虎纹蛙等野生动物。

加强对水库、湿地公园等河湖—湿地型栖息地保护。重点保护水域及沼泽湿地生境和花姬蛙、鹊鸭等水禽重要物种。

第 39 条 开展环境综合治理

建立以臭氧为核心的大气污染防治技术体系，深入开展臭氧、细颗粒物等多污染物及强化温室气体协同控制和减排工作，加强氮氧化物和挥发性有机物协同管控。建设世界领先的“空天地”一体化大气观测网，建立完善的污染物监测、预报、预警和防控体系。

建立流域、区域联合治河的工作机制，统筹推进水污染防治和水生态保护。严格落实河长制，加强水污染防治监管。实施面源污染管控，减少地表径流污染。实施硬质化河道生态修复工程，逐步恢复生态自然河道。

开展土壤环境调查与监测，建立区级土壤环境监测网络，构建土壤环境质量数据库。加强土壤污染源头管控，对已被污染的土壤实施分类管理，实行农用地和集中式饮用水水源地土壤优先保护，逐步建立分类清单。有序推进

土壤污染治理修复，明确土壤污染治理修复责任主体。探索可复制可推广的土壤修复理论与经验，强化治理与修复工程监管，建立土壤修复制度的长效管理机制。

第 40 条 开展林地分类修复

分类施策。划分林分改造型和封育管护型两类林地，提出差异化森林生态修复措施。对银湖山等生态功能较低的纯针叶、针阔混交生态林的林分进行改造，调整树种结构，初步恢复地带性森林植被群落，全面提高森林质量和生态功能，建成较为稳定、高效的森林体系。加大对未成林造林地抚育力度，提高成林比例；强化中幼龄林抚育间伐，改善林木生境，并开展抚育成效监测，探索抚育管护模式，推广应用科学抚育技术，不断提高森林资源质量，增强森林的整体效能。

第 41 条 开展水体与湿地修复

控源截污，内源治理。绿灰统筹，从源头、过程和末端对点源和面源污染联合防控，对观澜河下游段及还未开展河流综合整治的支流河道开展底泥清淤。

湿地净化，修复生态。结合雨水排放口及水质净化厂尾水排放口建设人工湿地，发挥人工湿地的水质净化作用，削减污染，并通过生境营造，形成生物栖息地，维持生物多样性。

岸线修复，提升功能。对龙华河、大水坑河等有条件改造的硬质化河道岸线进行生态岸线恢复，减少竖直挡墙形式，采用复式断面设计，营造优良的生物栖息生境，提升河道生态功能。

活水保质，生态补水。结合非水源水库、再生水回用等水资源利用，建设生态补水工程，沿河流沿岸布置生态补水点，保障河流的生态基流。

暗渠复明，恢复活力。逐步复明暗渠，恢复河道水生态功能，增强水安全应对能力，提升城区人居环境，由单一的排水功能变为亲水城市地区。

第 42 条 开展生态廊道和生态节点修复

以“一环一脉多廊”为基础，落实管控要求，锚固区域生态安全格局，恢复重要生态斑块间生态联系，加强石皮山—樟坑径等重要廊道断裂点修复，建设生态廊桥，修复生物迁移通道，提升蓝绿生态廊道的连通性。严控关键生态节点开发强度，保障区域生态系统结构与功能的完整性。

第六章 城区空间资源配置

第一节 城区规模和结构

第 43 条 优化城区人口结构和布局

确定空间配置标准。落实市级总体规划人口规模指标要求，到 2035 年，按照常住人口规模配置较高品质住房及基础教育设施。按照实际服务管理人口规模配置水、能源、市政、交通等基础设施。

引导人口合理分布。加快建设龙华中心、九龙山数字城、三大先进制造业园区，鼓励五期轨道站点的 TOD 站城一体开发，推动产业结构升级、城区功能优化，带动人口向北部集聚，逐步改善龙华人口南密北疏的现状问题，促进人口均衡分布。

促进人口结构优化。大力保障数字经济产业落地，不断增加高端就业岗位，适度配置高品质公共服务设施与基础设施，营造汇聚人才的政策环境，促进人口结构优化，提升整体人口素质。

弹性应对人口动态变化。依据人口动态变化，合理调控用地供应计划，不断完善住房供应、公共服务设施保障、市政交通设施建设与人口规模和结构的匹配度。

第 44 条 优化城区建设用地结构和布局

按照“人一城一产”动态协调原则，持续优化建设用地功能结构和空间布局。适度增加居住用地面积，提高居住品质。重点保障基础教育、医疗卫生、文化体育等各类民生设施用地需求。进一步整合和拓展产业用地空间，优先保障三大先进制造业园区和两大科技创新集聚区的产业用地需求。大力支持龙华中心、九龙山数字城、数字经济总部集聚区等重大战略平台和其他重点开发区的建设需要。合理调控商业及办公用地比例，提升城区宜居水平，促进全区在高密度水平下实现高质量发展和高品质建设。

第 45 条 合理调控城区建筑增量及功能

创新高密度超大城市空间精细化管理方式，落实市级总体规划提出的“优民生、增居住、强工业、稳商办”建筑增量调整思路。优先保障公共服务设施和基础设施用地，充分保障工业和研发建筑规模，适度增加居住建筑规模，严格控制商业及办公建筑规模，强化城区服务支撑能力，提升城区空间品质。

第二节 居住生活空间

第 46 条 增加居住空间规模

加快构建房地产发展新模式，为广大市民建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。大力推进住房供给侧结

构性改革，提供多元化的居住类型和居住产品，合理布局居住用地，持续提升住房品质，实现“住有宜居”。

第 47 条 优化住房供应体系

加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，新增居住用地优先供应保障性住房，逐步提高成套住房的比例。通过城市更新和土地整备等方式增加住房供应。引导原农村集体经济组织、市场企业及机关事业单位利用存量用地建设保障性住房。鼓励采取与基础设施和轨道交通设施复合开发的方式配建保障性住房。

规范发展住房租赁市场。将符合条件的城中村租赁房源纳入住房保障体系。对于不具备拆除重建条件的城中村，降低城中村安全隐患，优化居住环境和配套服务，将城中村逐步改造成现代化的城市社区。在年度建设用地供应计划中，按市政府有关规定保障居住用地和租赁住房用地供应。

第 48 条 引导居住空间合理布局

引导居住用地南北均衡布局，促进全区产城融合发展。都市核心区范围内的民治、龙华街道，鼓励通过城市更新、土地整备等方式，改善居住环境，增加保障性住房。观湖、观澜街道，围绕深圳龙华中心建设，加大居住用地和住房供应力度，大力提升高品质住房比例，引导人口向龙华北

部迁移。其他地区，适度增加产业集聚组团周边的住房供应。按照站城一体开发模式，鼓励结合轨道枢纽、车辆段、综合车场等交通设施，复合开发保障性住房，加大住宅供应。探索围绕城际轨道线梅林关、鹭湖中心城、九龙山数字城等枢纽节点地区开展区域共建共管的住房城际合作模式，引导居住空间与轨道交通、产业结构在深圳都市圈协同布局，实现产城融合。

第 49 条 改善城中村和老旧小区居住环境品质

降低城中村安全隐患，优化城中村的居住环境，提高城中村配套服务水准。对于建筑质量较好、建设年代较新的城中村，通过综合整治、“社区微更新”等方式，改善沿街立面、完善配套设施、增加公共空间和社区无障碍出行闭环，提供良好的居住环境，保障低成本居住空间。对于安全隐患大的城中村，推动多途径改造升级。加强老旧小区的环境改善，鼓励通过加装电梯、营造公共空间、立面改造等方式，焕发老旧小区活力。

第三节 公共服务空间

第 50 条 打造中部区域高品质民生幸福标杆

构建优质均衡的公共服务设施体系，形成多层次、多元化、全覆盖、人性化的基本公共服务网络，提升龙华区作为深圳中部区域中心的公共服务能级和辐射影响范围。

坚持以人民为中心，立足龙华实际，通过城市更新和土地整备，新增各类高品质公共服务设施，推进全民友好型城区建设，构建15分钟社区生活圈，鼓励各类公共服务设施兼容统筹建设，多渠道提高民生设施服务水平，保障全区均衡优质的公共服务供给，实现“幼有善育、学有优教、劳有厚得、病有良医、老有颐养、住有宜居、弱有众扶、文有悦享、体有康达”。

第51条 加快高质量的教育设施体系建设

高标准推进高等教育建设。加快推进电子科技大学（深圳）高等研究院建设，预留重大科研基础设施用地与产学研一体化研发功能用地，吸引新一代电子信息技术研究院所、顶尖科研人员和科技创新人才集聚，联动新一代信息技术等创新产业集聚发展，引导产学研用深度融合。

统筹推进职业教育协同发展。促进职业教育供给与数字经济、智能制造等产业需求高度匹配。结合龙华产业需求，在观澜文化特色小镇等地新增中国特色的职业技术学校，为龙华数字经济和智能制造的发展提供后备人才。

全面高质量普及高中教育。加大高中阶段教育供给力度，全力推进市第二十六高级中学、市第二十七高级中学、市第三十五高级中学、市第三十七高级中学等项目建设。

优质均衡发展义务教育。加大义务教育投入和学位建设力度，按照服务半径原则优化中小学布局，加强标准单

元规划人口与学位匹配度；扩大初中和小学教育规模，重点增加公办学校；结合人口发展趋势与学位需求，明确分阶段建设目标，逐步缓解义务教育学位供应紧张情况。

推动学前教育与托育服务普惠发展。持续加大幼儿园建设力度，保障学前教育资源供给。发展多种形式的托育机构，鼓励有条件的幼儿园利用现有资源通过新建、改扩建等方式开设托育设施，鼓励社会力量在就业人群密集区域和用人单位增设婴幼儿照护服务设施，推动建设社区托育服务点，为居民群众提供方便可及的托育服务。

做好特殊教育服务。持续加强现有特殊教育学校润泽学校的投入，结合社区中心，鼓励附建特殊托幼班、特教班（融合教育）、社区学校技能培育班等多种形式的特殊教育服务设施点，构建面向全龄残障群体的基础教育体系。

第 52 条 构建多元友好的文化体育设施体系

文化设施。高质量建设区三馆（图书馆、群艺馆、大剧院）、科技馆、北站区级文化设施、深圳市文化馆新馆等一批特色重大文化设施。鼓励社会力量建设一批具有数字龙华特色、未来城市 IP 的小而美、小而精的公共文化设施。鼓励社区级公共服务设施资源共享和复合利用，结合社区公园、街头绿地、社区邻里中心等设置多元共享的文化设施，节约集约使用土地。

体育设施。加快民治体育公园、观澜体育公园等重大

体育设施建设。鼓励社会力量结合各类功能用地，附建便捷、高品质的公共体育设施。鼓励新建的高等院校、职业技术学校开放校内体育设施，促进体育设施的共建共享。鼓励结合绿道、碧道、郊野公园、口袋公园，建设精品体育健身场所。大力推进可附建的社区体育运动场地规划建设，均衡配置社区级体育设施，营造健康活力的体育氛围。

第 53 条 构建优质均衡的医疗卫生服务体系

严格落实市级总体规划下达的相关指标，合理配置医疗卫生资源，全面增强医疗服务能力。鼓励社会力量参与创办高水平医疗设施，鼓励医疗卫生设施和养老设施合建共建，鼓励社区健康服务中心与街道长者服务中心、社区长者服务站、便民服务站等社区级公共服务设施组合设置。

加快推进市新华医院、深圳市儿童医院龙华院区、市第二人民医院龙华医院、区中医院、区妇幼保健院等重点医院建设，推进市人民医院龙华分院等改扩建。积极引进高水平专科医疗资源，大力发展妇幼健康、儿科、神经医学等重点专科方向。

第 54 条 推进多层次多样化的养老服务体系

立足 90%居家养老、7%社区养老、3%机构养老的“9073”养老服务格局，加快建设“市一区一街道一社区一小区一

家庭”养老服务设施体系。构建多层次、全覆盖、方便可及、功能复合的养老服务设施格局，加快推进龙华区颐养院建设。鼓励通过城市更新和土地整备，在街道新建方便可达的综合性街道长者服务中心、社区长者服务站、小区长者服务点等小型养老设施。

全面推进养老服务与医疗服务融合发展，深化医疗养老资源共享。多渠道扩大养老服务供给，推行居家智慧养老新模式，鼓励社会资本参与提供多样化的养老服务。

第 55 条 构建十五分钟社区生活圈

构建十五分钟居住社区生活圈。以居住社区为中心，按照步行 15 分钟可达的空间范围，完善基本公共服务设施配置，打造宜居舒适、包容混合、富有活力的居住环境。统筹配置多元化的社区公共服务设施，建设多元功能的社区服务中心。打造一批品质卓越的社区生活圈，建设一批全民、全龄友好型社区生活圈。

构建十五分钟产业社区生活圈。以产业片区为中心，按照步行 15 分钟可达的空间范围，适当增加居住配套和交往空间，侧重生产服务、产业研发、学习交流等产业需求，关注产业工人、科技研发人员、商务人士等从业人员的需求，重点配置产学研服务平台、共享实验室、孵化器等产业服务设施，以及职工宿舍、口袋公园、配套酒店、咖啡厅等多样化生活服务和商务交往设施，全面推动传统产业

园向产城融合、功能完善的宜业社区转型。

第 56 条 鼓励公共服务设施资源共享、复合利用和灵活转换

优化完善功能混合和地块性质兼容的标准政策体系，探索规划实施阶段地块功能灵活转换实施路径，鼓励基础设施和公共服务设施复合建设。在保障安全的前提下，鼓励机关、学校等配套建设的绿地广场、图书馆、体育馆等设施，分时段向周边社区公众开放，扩大公共服务设施有效供给。依托高等教育院校、科研机构，探索发展嵌入式科技创新空间，激发社区创业创新潜能。构建高效复合的公共设施空间布局，积极探索养老设施与幼儿园、养老设施与社区医疗设施的复合建设模式，鼓励社区公园绿地与体育健身设施在符合用地标准的前提下兼容使用，满足市民多样化需求。鼓励构建多种功能复合的社区中心，提供便捷的“一站式”服务，整合公共设施在不同人群之间可共享的功能空间。结合人口结构的变化，在满足相关规范要求的前提下，探索公共服务设施之间的灵活转换和精准配置。

第四节 产业发展空间

第 57 条 构建现代制造业产业体系

落实全市“20+8”产业集群部署，加快推进全区“12+4”产业集群建设，重点构建“1+2+3”现代制造业产

业体系，包括一个核心产业集群、两大支撑产业集群、三大潜力新赛道。其中，一个核心产业集群是指数字经济产业集群，以智能终端、智能装备、互联网和相关服务业、软件和信息技术服务业等为重点；两大支撑产业集群是指高端医疗产业和新能源产业；三大潜力赛道是指半导体与集成电路产业、低空经济产业、现代时尚产业。通过持续推进数字经济核心产业集群赋能，推动制造业高端化、智能化、绿色化发展。通过调整产业用地布局、保障科技创新产业空间需求，保障全区现代制造业产业体系持续发展。

第 58 条 调整产业用地的空间布局

引导工业用地向先进制造业园区和科技创新集聚区集中。落实深圳市“20+20”产业空间建设指引，引导零散制造业向三大先进制造业园区集中，形成规模化的产业集群，全力保障清湖一大浪、九龙山、黎光一银星三大先进制造业园区建设。培育龙华数字经济园、观澜一鹭湖两大科技创新集聚区，强化各类科技创新基础设施、研发技术平台以及高新技术企业总部在园区内集中布局，推动龙华产业创新转型。

整合工业用地，形成若干成规模的产业集群，支持“1+2+3”现代制造业产业体系发展。北部形成以人工智能、数字生命、医药和智能网联产业为主的产业集群；中部形成数字时尚，5G 电子信息产业；东部形成智能制造，工业

互联产业集群；南部打造数字经济先行区和数字经济产业总部集聚区。

把握新经济、新业态、新模式的发展趋势和空间需求，前瞻做好空间规划布局，依托国际医疗器械城、能源科技城、樟坑径直升机场等重大平台与设施，供给高品质产业空间，谋划低空航空器起降点、算力基础设施、能源补给设施等新型基础设施建设，推动低空经济、新能源、医疗器械等新质生产力发展。

第 59 条 保障科技创新产业空间需求

增加科研用地，布局一批基础科研院所。高水平建设基础研究机构，支持电子科技大学（深圳）高等研究院建设，大力支持高校、科研院所、企业联合成立“政产学研用”技术创新联盟，发挥基础研究的导向和支撑作用。

适度增加新型产业用地，引入研发型企业，建设检验检测认证中试综合平台。建设国际科技成果转移转化基地，鼓励企业加大研发投入，重点支持国家级、省级、市级工程（技术）研究中心、工程中心、企业技术中心、企业重点实验室、工程实验室等高水平研发平台建设。

第 60 条 优化整体产业空间资源配置

保持合理的工业用地比例和规模，推动工业用地适度集中和高效利用，保障优质企业的落地需求，保障中小企

业空间的有效供给，实现工业用地规模调整节奏与产业升级速度相匹配。打造科技创新就业中心，吸引人口在龙华就业，降低跨区通勤出行比例，缓解通勤潮汐现象。

第五节 绿色开敞空间

第 61 条 建设以公园为纲的开敞空间体系

优化落实“自然郊野公园、城市公园、社区公园”分类体系，见缝插针补充类公园设施，建成“公园绿城，山水龙华”，突出开敞空间对高密度紧凑城区的调节作用。

提升自然郊野公园质量。重点提升阳台山森林公园、观澜森林公园、光明森林公园等现有自然郊野公园品质，适度增强休闲游憩、景观美化、教育科普等复合功能，满足市民郊野体验需求。

持续推进城市公园建设。突出龙华数字场景、产业创新、时尚艺术、绿色低碳等地域特色，打造各类龙华地域文化属性突出、具有个性特色的城市公园。高品质建设包括北站区级文化设施、鹭湖滨水公园等品牌城市公园。

积极补充社区公园。分区域打造福民、观城、樟坑径、新澜、观澜文化特色小镇、牛湖一君子布、大浪、浪口、龙园、清湖一松和、北站和景龙一上芬等社区公园群，重点通过增补 500 米社区公园，优化城区公园结构，为市民提供便捷可达、各具特色的公园群落。

见缝插针补充类公园。推进“绿道+公园”“碧道+公园”“空中连廊+公园”等线状类公园建设，加强公园网络连通性。鼓励复合利用市政、体育、学校、商业、办公等用地中的灰空间建设类公园。引导“类公园”分时段共享，并提高可达性，促进城园融合，提高市民的可获得感。

第 62 条 构建“一带六环”的开敞空间网络

在高密度城市空间中见缝插针地布局口袋公园、微绿地、高线公园等类公园设施，为市民就近提供公共交往、休闲娱乐、健身活动的场所，以无障碍体验为导向，闭环缝合补城市开敞空间体系的断裂点。推动各类公园通过连续绿道、碧道、步道、二层连廊等慢行系统与口袋公园、微绿地、高线公园等类公园公共空间相融合，构建“一带六环”的开敞空间网络体系。

一带，是指环绕龙华的 1 个环城大公园带。通过特色主题绿道等慢行系统串联阳台山森林公园、光明森林公园、观澜森林公园等大型自然郊野公园，链接六个开敞空间活力环，形成龙华可观赏、可感知的大型开敞空间。

六环，是指围绕重点片区形成的 6 个开敞空间活力环。围绕重点片区的品牌城市公园，通过慢行系统串联类公园形成的活力公园体系。具体包括北站绿谷活力门户环、鹭湖四馆未来生活体验休闲环、绿谷北延缤纷超级趣环、九龙山生态科创环、观澜山水田园文化体验环、大浪艺术时

尚创意环。

第 63 条 大力建设立体绿色城区

加强城区科学绿化，增强公园和道路景观效果。通过多层次、多维度补绿增绿、加快推进屋顶及架空层平台立体花园建设，提高城区绿化覆盖率和绿视率。重点推进 5 处市级、3 处区级以及 7 处街道级立体绿化片区建设。鼓励新建市政公用、交通设施、商业及公共建筑实施立体绿化。新规划地区应大力增设二层连廊等连通性类公园设施，并大力推行立体绿化。

专栏 6-1 龙华区立体绿化片区

1. 市级立体绿化片区：梅林关片区、华南物流园片区、龙华商贸片区、九龙山数字城片区、观城片区。
2. 区级立体绿化片区：福城南片区、龙华文体中心片区、北站商务片区。
3. 街道级立体绿化片区：大浪时尚片区、松元片区、古墟片区、黎光片区、牛湖老村片区、君子布片区、鹭湖中心城片区。

第 64 条 加强城市绿线管控

将位于城镇开发边界内对城市生态安全格局具有重要影响、对城市居民休闲游憩服务起到重要作用的结构性绿地纳入城市绿线，予以定界管控。在保障功能不降低、规模不减少的前提下，城市绿线可在下层次规划中优化，并保持城市绿线的系统性和连通性。城市绿线纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。城市绿线范围内的建设活

动应符合相关管理办法的要求，城市绿线的调整应符合有关规定。

第 65 条 优化落实通风廊道系统

优化落实市级总体规划划定的通风廊道和管控要求，划定 1 条一级通风廊道和 2 条二级通风廊道，对城市风道内的建设活动进行规划控制，保证城市风道的畅通。严格控制风道内及主要入风口建设增量，避免垂直主导风向的屏风式、密集且高度一致的建筑布局，逐步打通阻碍廊道连通的关键节点。

第六节 陆海统筹

第 66 条 融入陆海统筹的海洋空间格局

落实市级总体规划提出的“四带八片多廊”生态空间总体格局和“一带三区十五段”海岸带空间结构，融入中部都市魅力休闲区，开展观澜河上下游统筹保护及污染治理等生态修复工作，贯通滨水步道，保障“观澜河—深圳河”陆海生态廊道的开敞、通达和生态功能，推动龙华区陆域生态空间与海洋生态空间的系统连通，实现陆海生态空间的融合共生。

第 67 条 促进海洋产业高质量发展

发挥龙华区电子信息、智能装备等制造业基础完善的

优势，重点发展海洋电子信息、海洋智能设备产业，形成以中小企业为主的网络化产业配套集群。依托电子科技大学（深圳）高等研究院，开展新兴交叉学科实验室建设，解决海洋电子信息领域的“卡脖子”技术问题，推动海洋电子信息技术的产业化和海洋产业发展，全面支撑深圳建设全球海洋中心城市。

第七章 历史文化保护和风貌塑造

第一节 历史与当代文化

第 68 条 保护历史文化遗产

构建“不可移动文物—历史风貌区—历史建筑”的历史文化遗产保护体系，落实包括文物保护单位保护范围线 and 建设控制地带、地下文物埋藏区、城市紫线、历史风貌区保护范围等在内的历史文化保护线，并进行动态补划。

不可移动文物。严格依法保护区级以上文物保护单位，发挥《龙华区文化遗产保护利用扶持办法》的引领作用，编制文物保护单位保护总体规划，划定文物保护单位的保护范围和建设控制地带，明确文物保护和活化利用方向。保护尚未核定为文物保护单位的不可移动文物。对未定级不可移动文物进行全面调查，科学评估总体保存状况，并提出分类保护管理要求和具体措施。

历史风貌区。系统保护已公布的历史风貌区，保护历史风貌区内各类文化遗存，保护历史真实性、风貌完整性、生活延续性，改善基础设施及人居环境，按照小规模、渐进式、微循环的保护方式进行保护整治，凸显龙华历史文化内涵。

历史建筑。保护已公布的历史建筑，加快对历史建筑的普查筛选评估和名录确定工作，按照分级、分类标准，

市区联动推动符合条件的建筑纳入历史建筑名录，进行保护和展示。

非物质文化遗产。依法保护国家级、省级、市区级非物质文化遗产，建立非物质文化遗产的保护体系和传承机制，加强非物质文化遗产的展示和利用，为非物质文化遗产提供必要的传承空间、交流活动平台以及组织多样化文化活动的展示空间。

第 69 条 彰显龙华特色文化魅力

深挖龙华区文化遗产资源价值，强化连片统筹策划与活化保育，深度挖掘二线关等深圳改革开放记忆留存地，建设一批精品文化遗产打卡点。

充分运用数字展示技术，创新“数字+”保护利用模式，运用无人机、低空展示、激光扫描、VR 技术等高科技手段，将历史文化遗产融入现代生活，建立历史记忆与数字城区相互交融的特色体验场所，展现数字龙华古今文化交融的独特魅力。

重点打造观澜河滨水文化廊道、贵湖塘老围、观澜古墟、清湖老村等标志性项目。依托深圳市龙华区白石龙文化名人大营救纪念馆，将中国文化名人大营救深坑接待站遗址、芋荷塘卓氏宗祠锯板坑村（含赖屋山碉楼）等纳入红色游径，一体化开发利用，打造成为深圳红色文化标杆。围绕碉楼等客家特色文化，打造学术交流、文化展演、文

艺演出等系列活动，提升龙华区文化遗产知名度和影响力。

第 70 条 强化历史文化保护线管控

将经市政府核定公布的历史建筑纳入城市紫线，通过空间规划统筹管理，明确保护要求，规范各项建设行为。城市紫线的具体边界在下层次规划中落位。城市紫线纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。在城市紫线范围内的建设活动应符合相关管理办法的要求，城市紫线的调整应符合有关规定。

第二节 城区整体风貌

第 71 条 强化自然意象在高密度城区中的辨识度

落实市级总体规划对龙华区建设活力宜居城区的风貌分区指引以及“一脊一带二十廊”中的观澜河水廊、樟坑径山廊与北部山廊等三条廊道，重点推动观澜河生态走廊建设。

以观澜河为主脉，依托观澜河一二级支流水脉，整合沿岸历史文化资源，加强公共空间联通和景观设计，重点塑造古墟历史、鹭湖公共、机荷生态、商圈活力和北站都市等滨水特色区，强化龙华区“一河润城、山水叶脉”的山水特色在密度建成中心区的辨识度。

第 72 条 形成中心山水城区特色的城区风貌

完善城区风貌管理制度，细化市级风貌分区，突出都市核心、数字产业、观澜古墟的龙华地域特征，塑造以鹭湖中心城、北站国际商务区、龙华超级商圈为主要载体的都市活力风貌区，以大浪、龙华、福城、观澜北片区为主要载体的产城融合风貌区，以观澜南片区为主要载体的特色文化风貌区。持续强化疏密有致的城区景观与亲水近绿的生态环境，促进市民与自然野趣亲密相伴，实现生态价值和城市价值的融合发展，彰显中心山水城区特色。

第 73 条 塑造高辨识度的“数字龙华”城区意象

突出数字龙华、时尚潮流的城区场景特色。建设数字科技体验场、数字科技大道、数字科技体验径等数字化特色场所，塑造高辨识度的“数字龙华”城区意象。

重点打造龙澜大道数字生态景观长廊，严格控制建筑的高退比、展开面和环境要素，丰富道路两侧界面景观，打造复合多元、数字科技意象鲜明的龙华特色城区景观廊。

第 74 条 构建“复合中轴、三横多片”的整体景观格局

落实市级总体规划“山海连城”景观格局，结合龙华区国土空间开发格局，构建“复合中轴、三横多片”的整体景观秩序与风貌特色。

复合中轴，是指由观澜河、梅观大道、龙华大道等形

成的南北向复合景观廊道。强化观澜河作为龙华区自然人文景观的核心作用，加强沿线风貌管控，对特色定位、重要功能、特色景观、特征场所、建筑设计、夜间景观等进行精细化设计；加强“高能级文化设施”的集群效应，打造生态田园、古墟文旅、立体云环、龙舟竞渡、湿地之心、文体绿洲、未来水街和深港秀场等滨水特色 IP，建设观澜河水岸文化景观走廊。以梅观大道为骨架，集聚城区公共活力功能，串联各个组团中心，塑造具有创新时代特征、多元现代的城区形象轴线。

三横，是指由布龙路、观光路和人民路形成的景观走廊。打造展示城区空间形态秩序与特色风貌的重要界面，突显龙华新形象。

多片，是指构建城区中心、文化特色、产业特色、生态特色四类特色景观管控区，从城区风貌、街道空间、公共空间等方面提出管控指引。

专栏 7-1 城区特色景观分区及指引

1. 城区中心特色景观区

强化龙华中心和深圳北站中心地区的中心活力风貌，围绕深圳北站、梅林关和华南物流园片区打造高效紧凑、错落有致的高层建筑族群，塑造现代化国际范都市中心形象。强化龙华北区域科创、文化要素集聚的特征，结合自然资源，将鹭湖中心城打造成山水城文相融的新一代中心区风貌。

2. 文化特色景观区

包括观澜文化特色小镇和观澜老城区。凸显观澜片区客家文化资源，打造低密度、历史与现代交相辉映、多元开放的特色人文风貌。

3. 产业特色景观区

包括九龙山和大浪片区。大浪片区以艺术创意为依托，结合公共空间形成开放、多元、活力的创意空间。九龙山片区突出山水环境特色，塑造山水渗透、具有科技文化未来感的街区风貌。

4. 生态特色景观区

包括樟坑径、阳台山—红木山—大脑壳山—银湖山、九龙山片区。提升郊野地区生态资源的开放性与观赏性，提供多样生态体验的公共空间系统。

第三节 城区公共空间

第 75 条 构建山水连城的公共空间系统

构筑多道融合的全域绿道体系。沿“一环”“一脉”，融合绿道、碧道、郊野径等，打造城景相融、链山达水的城区公共空间骨架。统筹全境步道与慢行系统、公园绿地等各类开敞空间，遵循生态优先、低扰动、轻建设的原则，加强开敞空间的网络连通度，通过城市更新和土地整备等多类型公共空间供给方式，推动城区内部连通路径建设，串联各类城区活力中心与文化趣味节点，持续提升公共空间的可达性、丰富度，塑造更有活力、更高品质的连续性公共空间网络体系。

第 76 条 打造多中心各具特色的公共空间

在龙华中心市级功能中心、深圳北站城市功能节点等城区活力中心和城区门户客厅，大力提升公共空间品质，通过二层连廊、空中花园、下沉式绿廊构建与建筑充分融

合的立体公共空间系统，加强公共空间与周边湖泊、河流、山体、大型城市公园等自然要素的连接，构建串联城区生活、融合自然山水的高绿度、高联通、全民友好的特色化公共空间系统。

龙华中心市级功能中心构建以鹭湖公共空间为核心，西联茜坑水库、观澜河，东接观澜湖，串联龙华文化公园、白鸽湖文化公园等各类公园的公共空间活力绿环，形成空间联通、可达性强、体验丰富的高品质公共空间网络。

深圳北站城市功能节点依托大浪河、龙华河形成的滨河公园群和北站绿谷公园群构建融入阳台山、渗透中心区的公共空间趣环。

第 77 条 塑造活力共享的街道空间新场景

塑造有活力的街道空间。选取大浪时尚特色小镇、观澜文化特色小镇等七大重点片区核心地段打造特色主题活力街区。突出浪静路、桂花路等街道时尚、文化特色主题，增加绿化、景观节点、公共设施、文化艺术体验等，优化地上地下慢行空间、改善地面步行体验，营造尺度宜人、安全友好的街道空间，打造主题性、特色化街道生活新场景。

打造小而美的公共场所。结合街角空间、建筑前空间等打造开放、多元的小微公共空间，为龙华区创新创业者提供多元交流场所。充分利用现状消极空间、闲置空间，

建设街道口袋公园、广场等，补全人群友好、兼顾艺术与实用性的小、微型设施，营造趣味的体验场所。

第八章 综合交通

第一节 对外交通

第 78 条 推进通用航空设施建设

落实全市直升机起降点布局规划。协调推进樟坑径直升机场空域航路和航线规划，落实净空保护，加快樟坑径直升机场建设，着力发展面向空中交通、城市管理、应急救援、文旅服务等功能的通用航空网络，实现与粤港澳大湾区核心城市间 30 分钟空中覆盖的目标。

第 79 条 构建多向联通的城际轨道网络

构建南北放射、东西贯通的城际铁路网络。加快推进深广中轴、深大、深惠等城际铁路建设，促进线路的互联互通，提升龙华至广州中心区、东莞城区、东莞松山湖、深圳前海合作区、深圳光明科学城、河套深港科技创新合作区、深圳大空港等粤港澳大湾区重要功能区的联系效率，实现面向区域的快速直达服务，保障龙华区 1 小时通达粤港澳大湾区核心城市的目标。

强化城际铁路枢纽对城市空间发展的引导作用。加快建设鹭湖综合交通枢纽，加强鹭湖中心城与粤港澳大湾区重要科创平台的直连直通，支撑深圳龙华中心的建设。全力争取深广中轴城际铁路在九龙山、梅林关设站，统筹交通、产业和空间等要素促进站城一体化开发。

第 80 条 加强都市圈跨市交通设施互联互通

做好面向都市圈发展的临深地区轨道交通衔接。加快推进 22 号线北延衔接东莞 1 号线、4 号线东延接东莞 16 号线的规划研究工作，规划预留各条轨道交通线路向东莞地区的延伸条件，助力深圳都市圈的发展与深圳龙华中心的建设，促进深莞区域协作，面向深圳都市圈拓展龙华 1 小时交通圈。

落实跨市道路衔接。加快推进龙澜大道北延至东莞松山湖规划研究，强化区域快速通道衔接，提升边界地区道路服务水平，支撑深莞中部产业协作。

第二节 城区交通

第 81 条 打造多层次、高品质的公共交通体系

构建“以轨道交通为主体、常规公交为保障、中低运能轨道交通系统和其他交通方式为补充”的公共交通服务体系。因地制宜、有序推动有轨电车等中低运能轨道交通系统建设，完善公交、步行、自行车等交通设施与轨道交通的衔接，为市民提供安全、可靠、高效、便捷的公共交通出行服务。

构建功能层次清晰的客运枢纽服务体系。在区内形成“全国性—区域性—城市级—片区级”四级客运枢纽体系。

全国性客运枢纽为深圳北站枢纽，区域性客运枢纽为鹭湖综合交通枢纽，城市级客运枢纽为龙胜枢纽，片区级客运枢纽主要为布局在城市主要功能节点的轨道换乘枢纽。强化轨道交通枢纽节点与城区空间的耦合关系，加强站城一体化开发。

优化常规公交服务体系。结合区内轨道及有轨电车布局，规划区域级、片区级两级公交服务廊道。区域级廊道主要依托快速路、干线性主干路，承担龙华对外快速公交联系。片区级廊道依托区内主干路构建组团之间的便捷公交联系。发挥地面公交灵活服务的优势，在园区/厂区、旧村、大型社区等人口分布密集，轨道交通、公共交通服务薄弱的地区加强支线公交服务，与轨道站点形成高效衔接。落实公交综合车场用地，保障公交服务供给。

第 82 条 构建高效链接的城区道路体系

加快干线道路网建设。依托“五横四纵”高快速路体系提升龙华至前海、大空港、光明科学城、西丽湖国际科教城等重要功能中心的快速联系。推进龙华至福田、南山、宝安方向干线道路建设，开展龙华至福田新增主干路通道研究。加快推进龙华北部结构性主干路建设，构建组团间高效联系的干线道路网络。

优化区内道路服务体系。研究打通主、次干路衔接，构建龙华—坂田一体化路网体系，缝合两侧割裂的城区联

系。结合用地空间调整优化龙华北部地区路网体系，加强鹭湖中心城与九龙山数字城的主干通道联系，重点加密鹭湖中心城、九龙山数字城、大浪时尚特色小镇的次干路服务网络，提升城区路网服务品质。

第 83 条 创建宜行可达的无障碍慢行交通体系

构建安全、连续、便捷、舒适的步行及自行车慢行交通系统。新建、改扩建道路设置非机动车道，设置连续、清晰的无障碍通道及设施，提供全程无障碍引导。

提高步行及自行车交通接驳品质。围绕地铁站点和公交站点着力完善“最后一公里”慢行无障碍接驳。加强城区步行及自行车慢行交通体系与步行街、公共通道、二层连廊、地下通道、城市绿道和碧道等通行空间的一体化无障碍衔接。

打造步行和自行车交通友好的城市街区。优化道路断面布局，保障步行与自行车路权，持续推动街道空间优化和慢行氛围营造。在梅林关片区、鹭湖中心城、北站国际商务区等重点片区，构建通山达水的连续二层连廊体系，积极推进龙华至福田高架自行车专用道工程，打造注重体验的特色步行场所。

第 84 条 建立运转高效的物流设施体系

保障各级物流设施空间。构建综合物流枢纽、物流转

运中心和末端配送站三级物流场站体系，保障物流分类分级高效运转。落实全市物流枢纽选址布局，在龙华区内规划公路型物流枢纽、物流转运中心。公路型物流枢纽布局于观澜东片区，发展城市仓储配送、商贸批发等功能，主要服务粤港澳大湾区货物运输与中转。物流转运中心按照均衡布局的原则选址于民治、观澜、福城、大浪街道，重点服务生活和商贸物流。

优化货运交通组织。依托外环高速、机荷高速、清平高速、外环快速路、梅观大道、龙澜大道等通道组织货运交通集散。

完善物流末端配送服务。末端配送站为城区内部面向社区的配送服务网点，承担周边生活物资集散、中转、短时存储等功能，通过产业、商业、办公类建筑配建或附设方式提供设施空间，鼓励物流设施用地的立体化和集约化利用，兼容无人机配送、无人配送车等新兴物流服务模式。

第 85 条 建设智慧引领的交通需求管控平台

促进交通新技术的应用。完善交通信息和平台建设，加强交通大数据管理和应用，对主要走廊及地区推进交通需求智慧化调控，提升智能化治理能力和智慧化服务水平。

推动智能交通应用。推动智能网联汽车、智慧道路等技术与推广应用，促进交通新技术在龙华的落地，支撑“数字龙华”建设。

划定交通黄线，对机场、轨道交通车辆基地、客货运场站等市级交通设施予以严格管控。交通黄线应结合交通专项规划，在下层次规划中逐级细化落位。结合新技术、新业态，保障各级交通设施规模能满足城市发展需求。交通黄线纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。交通黄线范围内的建设活动应符合相关管理办法的要求，不得影响交通设施实施条件及运行安全，交通黄线的调整应符合有关规定。

第九章 市政基础设施与安全韧性

第一节 市政基础设施

第 86 条 构建绿色智慧，弹性管理的市政体系

构建多源互补、安全可靠的供水保障体系。完善茜坑水厂与红木山水厂的双水源保障，实现多水源供水，推进区域加压泵站建设，提升水厂供水能力。加强南北纵向供水主干管通道建设，完善片区供水管网，构建“九横八纵”主干供水管网体系，并做好与周边区域的管网衔接，完善保障跨区域清水互联互通的供水泵站及管网设施。加强再生水等非常规水资源利用。挖掘再生水潜在用户，提高再生水用于道路绿化浇洒等城市杂用水量。

构建环境友好、循环再生的污水系统。通过城市更新、污水提质增效等工程，将老城区合流制逐步改造为雨污分流制，减少污水溢流及降低污水处理厂运行负荷。提标改造厂站管网，提升污水收集处理能力，建立不同水质净化厂应急联动调配机制。

构建绿色韧性、安全高效的雨水排涝系统。以河流水系构筑的防涝体系为基础，对涝水的汇集路径进行分析，合理布局雨水行泄通道，就近将涝水排入河道，保证涝水的顺利排放。到 2035 年，城市防洪能力不低于 200 年一遇，城市内涝防治能力达到 100 年一遇。优先利用绿色雨水基

基础设施，并重视地下管渠等灰色雨水基础设施的建设，综合达到排水防涝、径流污染控制、雨水资源化利用等多重目标。充分发挥现状城市湿地、水系、河道周边公园等雨水调蓄功能，作为雨水调蓄空间，同时推动雨水调蓄设施及雨水泵站等雨水排涝设施规划建设。

建设水城共融的海绵城市。基于龙华区天然海绵体现状空间布局与特征，以区域绿地为基质，以水系和绿带为廊，以城市绿地和湿地为斑块，构建龙华区“山水环绕、蓝绿纵横、多点分布”的海绵空间结构。将海绵城市理念贯彻规划及建设全过程，在城区建成区积极建设海绵型建筑与小区、绿地与公园、道路与广场，实施海绵城市建设分区分级管控。

建设清洁高效、安全稳定的智能电网。构建“两横一纵”的电力通道布局，“两横”主要分布在龙华区中部及南侧绿地内，“一纵”主要分布在西侧的山体、绿地等非建设用地范围。加强区内天然气热电冷联供等分布式电源建设，因地制宜地推进发展可再生能源。

构建多源多向、互连互通的燃气输配体系。气源以管道天然气为主，瓶装液化石油气为辅。规划预留燃气设施用地，规划设置区域天然气次高一中压调压站，加快普及管道天然气，逐步消减瓶装燃气，强化燃气场站选址的安全性和独立性。

构建分类处理、绿色集约的城市固体废物处理体系。全面实施固体废物源头分类减量、分类运输、分类处置，构建生态共生的资源循环利用体系。建设“无废城市”，实现原生生活垃圾零填埋。规划建设城市固体废物处理处置设施，按需均衡布局小型垃圾转运站、公共厕所等环卫设施，保障各类需求。

第 87 条 落实市政设施及廊道的建设和保护

划定市政黄线，对给水、排水、电力、通信、燃气、环卫以及成品油设施等市级市政设施予以严格管控。市政黄线应结合市政专项规划，在下层次规划中逐级细化落位。结合新技术、新业态，保障各级市政设施功能满足城市发展需求。市政黄线纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。市政黄线范围内的建设活动应符合相关管理办法的要求，不得影响设施实施条件及运行安全。加强重要原水、电力、油气管线建设及自身保护空间管控，集约优化市政廊道空间，因地制宜布局综合管廊，促进市政廊道与生态廊道、交通廊道复合使用。

对原水管道、重要能源输送廊道加强空间管控。加强区域原水管道建设和自身保护空间管控。预留 500 千伏、220 千伏、110 千伏高压走廊及各等级综合管廊的建设空间，重点控制龙华已形成的西、中、南部高压走廊带，推进高压线路下地，重点结合地铁轨道的建设实施下地化改造。

加强天然气长输管道、高压管网、输油管道等油气输送廊道控制及周边用地控制指导，重点控制龙华北、中、南三条油气管廊。衔接市级管廊规划，构建具有超前性、综合性、安全智慧的国际先进、国内一流的综合管廊系统。

第二节 安全韧性智慧城区

第 88 条 提升灾害综合防御能力

全面提高对各类灾害的防御、适应和恢复能力，按照防御大灾的标准规划建设城市，实现“中灾正常、大灾可控、巨灾可救”。强化城市自然灾害防治，统筹城市防洪体系和内涝治理，积极应对极端天气增加等气候变化影响，提高城区的气候适应性。到 2035 年，可有效抵御强台风、罕遇地震等大灾及其次生灾害影响。

加强自然灾害防御能力。龙华区观澜街道的北部地震动峰值加速度为 0.05g，其余全区动峰值加速度为 0.10g，对应地震烈度为 VI 和 VII 度。规划区内各类建筑工程应按《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223—2008）、《建筑抗震设计规范》（GB50011—2010）进行抗震设计，生命线工程和学校、医院、车站、体育场馆等人员密集的公共建筑均提高 1 度进行设防。新建、改建和扩建工程，必须达到抗震设防要求。完善台风监测、预警机制，建成以非工程措施为主、工程措施为辅的气象防灾减灾体系。

建立完善的地质灾害防治机构体系和地质灾害防治、监督和管理体系，有效杜绝人为引发的地质灾害的发生。

第 89 条 优化城区空间安全格局

科学划定南北防灾分区。落实市级总体规划确定的市级、区级和社区三级网格化防灾分区体系，根据区级、社区分区划分设置不同等级的应急避难场所、物资储备、应急医疗救援点、综合救援站等场所。

优化布局，加强竖向管控。保护自然调蓄空间，在城市建设和更新中留白增绿。划定洪涝风险控制线，识别现状洪涝高风险区。加强城市竖向设计，科学确定排水分区。在规划建设管理阶段，落实排水防涝设施、调蓄空间、雨水径流和竖向管控要求。

加强城市安全风险管控。消除重大地质灾害隐患，减轻地质灾害风险。持续提升区域洪涝防治和应急处置能力，建设防洪排涝信息化系统，利用“互联网+”信息技术，提高城市洪涝监测预警、应急指挥、应急管理和科学决策能力。规划—建设—运行全过程风险管控。加强油气设施和廊道的安全风险管控，落实安全管控距离和要求。

第 90 条 完善综合防灾设施布局

区级应急指挥中心。结合龙华实际，规划区级综合应急指挥中心。

应急物资储备设施。设置市综合应急物资储备库、区级综合应急物资储备库（与市级储备库合建）。设置街道级物资储备库，尽量结合街道长期固定避难场所设置。社区级物资储备按需求自行设置。

应急医疗救护设施。建设“区级—街道级—社区级”三级应急医疗救护设施。结合综合医院建设，区级应急医疗中心在南北安全生活圈中心布局。规划建设社区医院、社区健康服务中心，加强社康机构应急医疗救护能力。

应急避难场所。设置中心避难场所，鼓励建设长期固定避难场所、室外紧急应急避难场所、室内固定避难场所等多层次的应急避难场所。

消防设施。建立基础设施完善、技术装备良好、体制合理、保障有力、适应全区经济发展和城市建设特点的城市消防安全体系。建立健全现代化森林火灾指挥体系，强化消防应急体系建设，建设森林消防指挥中心和森林消防站。

疏散通道。在龙华区交通规划的基础上，组织布局应急交通网络，包括应急对外出入口、各级应急救援道路、应急疏散道路，以及应急交通保障策略等。规划龙华区构建以救援干道，疏散主次通道为骨架的应急交通体系。规划应急交通网络应保证每个安全单元有 2 条以上救灾干道；

每个安全社区有 4 条应急通道，包括 1 条以上救灾干道、1 条以上疏散通道；每个地块紧邻 2 条应急通道。

其他防灾设施。按照全市地震观测设施、地质灾害监测设施等整体布局，完善各类防灾减灾设施布局。

第 91 条 加强全区危险化学品产业管控

易燃易爆、危化品等重大危险设施应布置在相对独立的安全区域，用地选址与周边工程设施的安全和卫生防护距离须符合国家规范。通过设施安全布局、空间安全管控和设施安全管理多方面结合的方式，避免重大危险源事故发生。增强现场应对能力，建立应急现场危害识别、监测与评估机制，规范事故现场救援管理程序，明确安全防范措施。按国家、省、市相关要求做好大型油气设施（含油气管道）周边用地开发的管控。

第 92 条 完善智慧基础设施布局

加快推进“智慧龙华”和“数字政府”建设，布局新一代信息基础设施，推动 5G、互联网、物联网、政务网、区块链及人工智能技术的演进升级和融合应用。加快构建区、街道、社区全域空间的千万级泛在互联智能感知网络体系，建立“天、地、空”三位一体的城市泛在感知网络，为城市规划、建设、运行、管理与服务提供智慧化信息保障。立足智能场景的前沿关键技术，深入推进实景三维建

设与高精度地图应用试点，为新型低空经济、智能网联汽车等提供全域、全时、无缝的智慧化信息保障。

第 93 条 提升城区智慧化治理模式

加快推进全区全要素数字化管理，实现城区运行实时可视化、城区管理决策协同化和智慧化。建立健全统一的政府数据开放平台，推进公共数据资源开发利用，推动政务数据与社会数据平台对接，打造理念先进、管理科学、全区一体的“一网统管”多级联动体系。提升城市治理科学化、精细化、智能化水平。

第 94 条 前瞻布局未来城市

坚持以应用场景为导向，以基础设施为保障，以核心技术为支撑，以产业发展为根本，努力打造数字经济先行区和低空经济先导区。依托“四网”联通的低空智能融合基础设施体系，布局全空间试验场景，规划建设低空经济产业园，打造低空试飞验证基地和无人机智慧配送应用试验区。

建设数字孪生城区，展示“云上龙华”全域场景，包括数字孪生基座智能决策中枢等未来城市应用场景，提升数字治理能力。以龙华中心区为试点，保障低空飞行器等新型智能设备的运行空间需求，布局多种低空场景应用的基础设施，建设若干新型能源利用应用场景示范点。在梅

林关片区高标准打造城区第六立面和智慧交通系统，开展自动驾驶专用车道研究，适时布局路侧感知和通信设备，支撑自动驾驶和车路协同技术的发展，构建基于多层复合和新型能源系统的建筑景观交通一体化市政基础设施示范城区。

第 95 条 构建安全泛在、高速畅通的通信网络

全面推进信息通信基础设施集约建设、共建共享，在新建区域随道路配套建设通信管道，对新建通信机楼周边道路的管道进行扩容。全面推进 5G 等新型通信基础设施建设，实现龙华 5G 信号全覆盖。

第十章 土地节约集约利用

第一节 城市密度分区与立体复合利用

第 96 条 实施城市密度分区管控制度

落实市级国土空间总体规划密度分区和管控要求，强化龙华中心市级中心区的空间结构，调整优化龙华区密度分区，对城市建设用地开发强度进行分区分级管控，适应高密度、高强度超大城市的精细化空间管理需求。根据龙华区空间结构和中心体系，结合现状基础、功能定位、区位条件、资源环境承载能力等因素，适时开展调整优化。

第 97 条 鼓励建筑空间复合利用

鼓励建筑功能复合化，激发城市生活和生产空间活力。鼓励校园、产业片区与社区中的服务设施共享，提高相互服务支撑的能力；在满足用地兼容性、优化环境品质的前提下，推进结合轨道交通站点的立体复合开发，鼓励建设多样的城市综合体；在产业片区内，引导研发、办公、贸易、制造等多种功能的适度融合，激发创新创业，提升产业空间活力。

第二节 地下空间利用

第 98 条 地下空间开发利用目标

依托城市轨道等基础设施建设和地下空间重点开发片

区的立体化综合利用，全面统筹地下交通、市政、服务设施、防灾设施，构建城市基础配套服务完善、立体功能空间品质高效、深层战略资源弹性预留的地下空间体系，支撑立体城市建设。

第 99 条 引导地下空间分层利用

地下空间按照浅层、中层、深层和大深度地下空间四个层次实施竖向管控和引导。合理利用浅层地下空间，以地下市政管线和管廊、地下轨道交通设施、地下人行通道等为主；合理利用中层地下空间，以地下轨道交通设施、大型市政管线和管廊、地下市政厂站、地下停车设施和人民防空设施等为主；审慎利用深层地下空间，作为资源能源储备与运输、大型物流通道、大型市政管廊、专用人民防空设施、安全设施等功能空间的预留空间，不具备在浅层和中层地下空间建设的条件，且符合利用功能要求的地下设施，在完成可行性、必要性等技术论证和风险评估后，可按需求科学合理地利用深层地下空间；大深度地下空间作为战略资源予以保护。

第 100 条 实施地下空间分区管控

依据全市地下空间资源调查和利用适宜性评价，落实地下空间禁止建设区、地下空间有条件建设区和地下空间适宜建设区的管控要求。严格保护地下空间禁止建设区，

审慎利用地下空间有条件建设区，科学合理利用地下空间适宜建设区。

第 101 条 推动地下空间分级开发

划定三级地下空间重点开发地区。围绕市级功能中心、城市功能节点和轨道交通枢纽周边地区，结合城际铁路和城市轨道，划定三级地下空间重点开发地区，系统推进地下空间综合开发利用。

引导一级重点开发地区复合化、集约化、网络化和高品质建设，构建连续舒适、人性化的地下公共活动网络。一级重点开发地区包括北站国际商务区枢纽片区、鹭湖综合交通枢纽片区、梅林关片区和龙胜片区。

引导二级重点开发地区较高强度、连片发展，建立主次分明的地下公共连通通道，形成功能复合的地下商业街区。二级重点开发地区对应重要片区级中心、重要轨道交通枢纽，包括清湖片区、红山片区、九龙山核心片区、鹭湖北片区等 9 处。

引导三级重点开发地区结合站点适度发展地下商业、公共服务设施，形成以点状地下综合体为主的地下空间。三级重点开发地区对应其他片区级中心、轨道交通换乘站点以及结合城市更新建设的一般站点，包括白石龙节点、民治节点、浪口节点等 8 处。

第三节 低效用地再开发

第 102 条 统筹低效用地再开发

遵循“政府统筹、规划引领、公益优先、节约集约、公众参与”的原则，鼓励城中村和旧工业区有机更新，统筹推进拆除重建类城市更新，深入开展土地整备利益统筹。

第 103 条 推动整体连片再开发

对位于龙华区三大先进制造业园区和两大科技创新集聚区、七大重点片区内的城市更新与土地整备潜力用地，落实重点片区功能引导策略和产业集中区引导策略。基于全市低效用地盘整及非核心非法定功能用地调整规划，运用重点更新单元、较大面积产业空间整备等再开发模式，推动存量用地成片连片高质量发展。

保障产业转型需求。引导更新整备单元内各类项目，通过新增用地、存量再开发用地，在黎光一章阁、牛湖一大水田、华南物流园片区、梅林关片区、大浪时尚特色小镇等形成集中连片的优质产业空间。全力支持实体经济自主升级改造，保障重大战略性项目落地。高标准规划各类配套设施，合理布局多元产业空间，促进产城融合、产学研一体化研究。

提升民生服务水平。优先保障公共服务设施用地供给，对于配套设施不足的地区，提高教育、医疗、绿地等公共

服务设施的建设标准，增加居住空间，整体优化人居环境品质，促进各级城市中心地区发展。

加大各类项目统筹协调。提倡结合地铁站点进行 TOD 开发，统筹周边城中村用地、旧厂房、旧小区等低效用地进行规模化城市二次开发，整体推动片区品质提升，带来更大的经济效益和社会效益。

第 104 条 鼓励绿色有机更新

推行绿色有机更新，避免大拆大建。倡导以综合整治、功能改变为主导的二次开发方式。对于低品质、低效益的工业和仓储建筑进行功能置换，结合环境整治，打造创新创意产业空间。对于具有一定历史价值、不具备拆除重建条件的城中村、老旧小区、低成本商业办公空间，应挖掘历史文化线索，注重人居环境的改善和文化空间的营造。

第四节 存量空间专项治理

第 105 条 积极盘活批而未供土地和闲置土地

全面梳理批而未供和闲置土地，加快推进批而未供土地分类处置，加大闲置土地处置的力度，逐步消化存量历史闲置土地。加强对企业开发建设行为约束，提升产业用地效率；在符合规划的前提下，按照国土空间规划确定的用途，鼓励依法依规盘活闲置土地用于建设保障性住房。加强建设用地批后监管，避免新增批而未供土地和闲置土

地。

第 106 条 综合治理历史遗留用地和建筑

综合运用多种政策手段，积极稳妥处理未完善征（转）地手续土地和历史遗留建筑产权问题。加快产业类与公共配套类历史遗留建筑的确权处置，促进历史遗留产业用地和历史遗留公共服务用地的高效使用和规范管理。

第十一章 区域协同发展

第 107 条 融入深港多维合作新格局

充分发挥深圳北站直联香港的作用，在产业服务、科技创新、人才交流等方面加强互动。以北站国际商务区为核心，吸引一批香港现代服务业入驻，大力拓展与香港企业在产业金融、信息服务、科技服务等现代服务业领域的深度合作，强化国际交流合作，打造国际社区和港澳青年创新创业中心，建设高品质城市服务设施，全面吸引香港青年在龙华创新创业，助力粤港澳大湾区融合发展。

充分发挥中轴城际贯通广深港科创走廊的作用，在数字经济等科技创新领域探索深港合作新路径，建设深港“科创链接”的排头兵。围绕中轴城际在辖区内的三大站点，依托数字经济先行区、鹭湖中心城、九龙山数字城等重点平台，联动河套深港科技创新合作区、香港北部都会区探索科技创新、产业协作新模式，吸引香港高等院校、企业研发中心在龙华设立分支机构、产学研基地、港澳青年创新创业中心。充分发挥香港超级联络人的作用，借助香港科研机构走出去，实现与国际互联互通，拓宽视野，拓展更大产业发展空间。

充分发挥龙华各类企业商会、协会在推动深港合作中的积极作用，积极拓展深港民间合作领域。学习借鉴香港

体制机制，探索建立多元化的深港民间协会对话机制，增进与香港民众、企业之间的互信，加强医疗、教育、职业培训等社会民生领域的深港交流合作，持续促进深化深港间的人文交流。

第 108 条 推进深圳都市圈协同发展

增强龙华中轴中枢辐射带动能力。依托观澜河、中轴城际、4 号线、22 号线、梅观大道、龙澜大道等复合性南北通廊，建设南联北拓的都市圈中轴。沿中轴布局各类城市创新功能区，实现龙华作为深圳都市圈发展的中轴中枢作用。

加强与东莞市东部组团、塘厦镇、凤岗镇等地区的规划衔接，推进深圳都市圈中部区域协同发展。依托龙华中心、九龙山数字城、观澜文化特色小镇等地区，对接东莞塘厦镇、凤岗镇，共建深圳都市圈中部区域，强化深圳北拓辐射带动作用，助力深圳都市圈一体化发展。

加强与都市圈其他重点平台全面合作。加强与机场、深中通道、西丽枢纽、东部枢纽等重大区域基础设施互联，推动与光明科学城、石岩一百旺智造城、机场东片区、坪山中心等重大平台的科技产业创新合作，探索区域空间协同发展新路径。

第 109 条 链接全市科技创新体系

加强与光明科学城、西丽湖国际科教城、河套深港科技创新合作区、坂雪岗科技城、深圳市高新园区等市级创新地区的联动发展。

联动深圳市级创新资源，联合打造深圳市“多位一体”创新体系。重点依托数字经济先行区、九龙山数字城等创新载体，构建从基础科研到应用创新、产业培育、制造生产、生产性服务的完整创新链条。

第十二章 重点片区指引

第 110 条 梅林关片区

规划突出数字经济总部、创新、生态等功能，建成粤港澳大湾区数字经济引领区，数字科创先锋区。盘活梅林关整备片区土地资源，提升环境品质；推进中试验证和成果转移转化，打造国际成果转移转化中心；按照“城市上盖”的创新理念，打造多功能于一体的城市综合体。引导华南物流园转型升级，加快园区从基础性物流产业向数字经济总部产业转变；整合利用周边生活组团和民治水库生态景观资源，打造数字技术产业、宜居生态社区、优质配套服务于一体的华南数字产业创智中心。

第 111 条 鹭湖中心城

突出“行政+科技+文化+生活”综合服务功能，将鹭湖中心城打造成以双碳发展为引领、以高端医疗器械为特色，带动深圳中北部与东莞临深片区协同发展的重要功能中心。加快建设环鹭湖公建群地标文化建筑，强化行政文化中心功能；支持深莞两地企业与科研机构共建工业设计研究院、工程技术中心，打造深莞制造业创新中心；增加高品质集中商业用地，打造辐射北部的商业中心；打通茜坑水库至鹭湖公园群的景观廊道，串联重大公共设施、艺术街区等各类城市功能区，建设高品质的中央活力轴。

第 112 条 北站国际商务区

规划强化总部经济、国际商务、金融服务、科技与文化创新服务等核心功能，以国际视野、都市核心区标准推动规划建设，形成世界级国际会客厅。吸引总部企业进驻，发展特色楼宇经济，打造国际总部基地；吸引国内外智能生产性服务业和金融科技等专业服务业设立分支机构，打造高端专业服务业集聚区；完善创新创业配套服务，打造国际创新创业和人才高地。积极对接西丽科教城、河套深港合作区及港澳地区，推进中试验证和成果转移转化，打造国际成果转移转化中心。

第 113 条 九龙山数字城

规划突出产学研特色，建设以智能制造为主导的数字经济集聚区，打造深莞中部智能科技中心。将福城南、悦兴围片区纳入统筹规划建设，形成制造业连片开发优势，围绕新技术新应用的融合推动传统制造业转型升级，打造粤港澳大湾区智造中心、生态科技城和世界级人工智能产业集聚区。统筹“生态、生产、生活”设施布局，建设“园区+校区+社区”三区融合发展的现代创新知识城区和宜居宜业的生态科技城，打造粤港澳大湾区三生融合的典范城区。

第 114 条 龙华超级商圈

聚焦购物、文化、休闲、国际商务等功能，突出品质提升，打造市级核心商圈。探索“空中连廊+地面购物+地下行车”复合空间形态，推动传统商业商贸升级；布局科技成果展示发布平台、智能科技科普体验中心，提供多元交流场所；培育新生态主题业态，打造家庭亲子消费高地，建设智慧商圈试点；聚焦新生代主题文娱商业，布局数字文娱体验业态，打造市级核心商圈和世界级未来消费体验中心。

第 115 条 大浪时尚特色小镇

突出时尚特色功能，建成时尚总部聚集、设计师汇聚、品牌荟萃、活动突出、消费活跃的时尚产业集群，打造以原创设计为特征的世界知名时尚中心。构建知名品牌、设计师工作室等核心 IP，打造时尚企业总部集聚区；引进国际时尚创意人才，打造时尚创意人才集聚区；推进科技与时尚跨界融合，打造时尚创新中心；积极引进有国际影响力的时尚发布活动，建设时尚发布平台，打造时尚发布中心；构建地标式商圈、特色商业街、旗舰店、工厂店等多层次商业空间，打造时尚消费中心。

第 116 条 观澜文化特色小镇

突出历史文化、工艺美术和体育休闲功能，推动数智

赋能中华优秀传统文化高质量发展，打造国际数字文化示范小镇。推进传统文化旅游、体育休闲旅游、生态休闲旅游的特色化发展，推进数智赋能文旅资源，打造独具特色的文旅新名片；引导红木、版画等文化品牌与国际文化要素、数字经济融合发展，打造数字文化产业创新集聚新高地；保护和活化利用历史建筑，传承非物质文化遗产，应用数字化传播，打造文化开放交流新窗口。

第十三章 规划实施保障

第一节 规划指引

第 117 条 详细规划单元划定

城镇开发边界内单元划定。城镇开发边界内，以原法定图则标准分区为基础，结合街道行政边界、干道及以上道路及山体水体等自然地理边界，以城市功能结构为引领，以 15 分钟生活圈和就业圈为空间功能基础，划定城镇单元。城镇单元是下阶段编制法定图则等详细规划的基础空间单元。

城镇开发边界外单元划定。城镇开发边界外，结合生态保护红线、永久基本农田控制线以及各类自然资源，划定生态单元及农业单元，可根据需要编制生态、农业单元等类型的详细规划。

第 118 条 详细规划单元传导要求

详细规划单元应落实分区规划的指标传导和空间管控要求，突出实施导向。生态、农业单元详细规划应落实市级总体规划和分区规划关于自然资源保护的要求。

第二节 规划体系与实施传导

第 119 条 落实分层次的规划纵向传导机制

落实全市“两级三类”国土空间规划体系，按照“市级总体规划—分区规划—详细规划”的三层次纵向传导体系，逐层逐级分解落实市级总体规划的目标和指标。

发挥分区规划承上启下作用，向上落实市级总体规划对分区规划提出的功能定位、发展策略、要素管控的要求，向下指导详细规划编制。在规划实施过程中，以区级统筹、综合平衡、总量控制、刚弹结合为原则，进行统筹调配。

第 120 条 建立分系统的专项规划深化机制

强化分区规划对区级专项规划的指导约束作用，统筹各专项规划领域的空间需求，统一规划底图底数，协调各类区级专项规划的编制。专项规划在编制和审查过程中应加强与有关国土空间规划的衔接及“一张图”的核对，统一纳入国土空间基础信息平台进行管理。

第 121 条 建立分时序的实施推进机制

从时间维度建立“总体规划—近期实施规划—年度实施计划”的传导体系，形成总体规划按时序分阶段实施推进的行动机制。近期实施规划和年度实施计划的编制应与全市国民经济和社会发展规划和年度计划保持周期一致，同步编制，充分协调衔接，发挥对于重大项目的空间支撑和用地保障功能。除综合性行动规划和年度实施计划外，鼓励编制城市更新与土地整备、生态修复等重点领域的五年专项行动规划和年度计划。

第 122 条 建立多维互补的安全评估机制

在现状或规划新增各类重大危险源管控范围内，以分区规划成果为基础，增加防灾专项规划、详规深度的安全防灾评估、环境影响评价及其它必要研究，共同指导详细规划的制订或建设。

对分区规划中尚未明确搬迁或保留重大危险源（含油气管线）的情形，如城市人民政府在规划批准后提出搬迁建议，应执行规划修改程序。在未修改规划之前，应按照保留重大危险源的情形对周边用地提出安全防灾管控要求。

第三节 规划实施监测评估预警

第 123 条 充分利用国土空间规划“一张图”实施监督系统

依托全市建设的国土空间基础信息平台，推动区内各

部门信息平台数据共享和业务协同，及时汇交、整合叠加各类规划成果，形成覆盖全区、动态更新的国土空间规划“一张图”，作为详细规划和专项规划编制的基础和审批依据。

依托全市建设的国土空间规划“一张图”实施监督系统，对分区规划实施进行国土空间规划实施评估，为统一国土空间用途管制、实施建设项目规划许可、强化规划实施监督提供信息化支撑，实现各级规划编制、审批、修改、实施、监管全过程在线管理。

第 124 条 建立国土空间开发保护监测预警机制

健全资源环境承载能力监测预警长效机制，建立基于多源数据、全域覆盖的动态监测机制，对国土空间开发保护的各项行为进行长期动态监测，对突破或临近重要控制线、规划约束性指标以及刚性管控要求的情况进行及时预警。

第 125 条 建立规划实施定期评估制度

建立国土空间规划动态维护监测制度，开展规划年度体检工作，跟踪监测分区规划确定的各项指标和任务的实现进度，指导近期行动规划、年度实施计划的编制，实现国土空间分区规划的动态实施。

按照定期体检和五年一评估的要求，立足龙华实际，

提出规划实施情况诊断指标和国土空间规划实施评估指标体系，定期开展监测评估，对分区规划实施情况进行诊断，对实施计划制定提出改进建议。以五年为周期开展分区规划城市体检评估，作为总体规划动态调整和五年近期行动规划制定的重要依据。

第四节 规划实施与监督管理机制

第 126 条 持续深化“市区联动”机制

在本规划分时序实施和动态监管中，应持续深化市区两级各类规划紧密互动、良性反馈的“市区联动”机制。分区规划作为市级总体规划各项空间管控要求的落实、深化和增补，一方面落实市级总体规划的各项管控要求，另一方面可充分结合龙华区发展实际，向市级各类规划反馈龙华区发展诉求，保障市区两级重大项目得到充分的空间保障。

第 127 条 全面推进多部门联动机制

充分调动区各职能部门共同参与编制与实施规划的主观能动性，强化规划实施力度，提升规划实施效能。在规划编制上，加强部门联动，促进各专项规划及市级国土空间总体规划纲要的协同编制。在规划实施上，制定权责清单，明确项目实施主体和责任，提高实施效率，建立重大项目数据平台，实时更新，资源共享。在实施保障上，建

立健全规划实施工作协调机制、重大项目建设管理机制等。

第 128 条 健全多渠道公众参与机制

以“开门编规划”为原则，加强规划宣传，采取咨询讨论、民意调查、多方协商、成果公示等方式，促进妇女儿童、普通民众、人大代表等公众和社会各界广泛参与。进一步完善公众参与和民主监督机制，有效组织引导公众参与规划实施和监督，凝聚合力，形成共谋、共治、共建、共享的治理模式。

深圳市龙华区国土空间分区规划
(2021—2035 年)

图集

深圳市规划和自然资源局

深圳市龙华区人民政府

二〇二六年一月

图 纸 目 录

规划图件

1. 国土空间总体格局规划图
2. 国土空间控制线规划图
3. 耕地和永久基本农田保护红线图
4. 生态保护红线图
5. 城镇开发边界图
6. 生态系统保护规划图
7. 通风廊道规划图

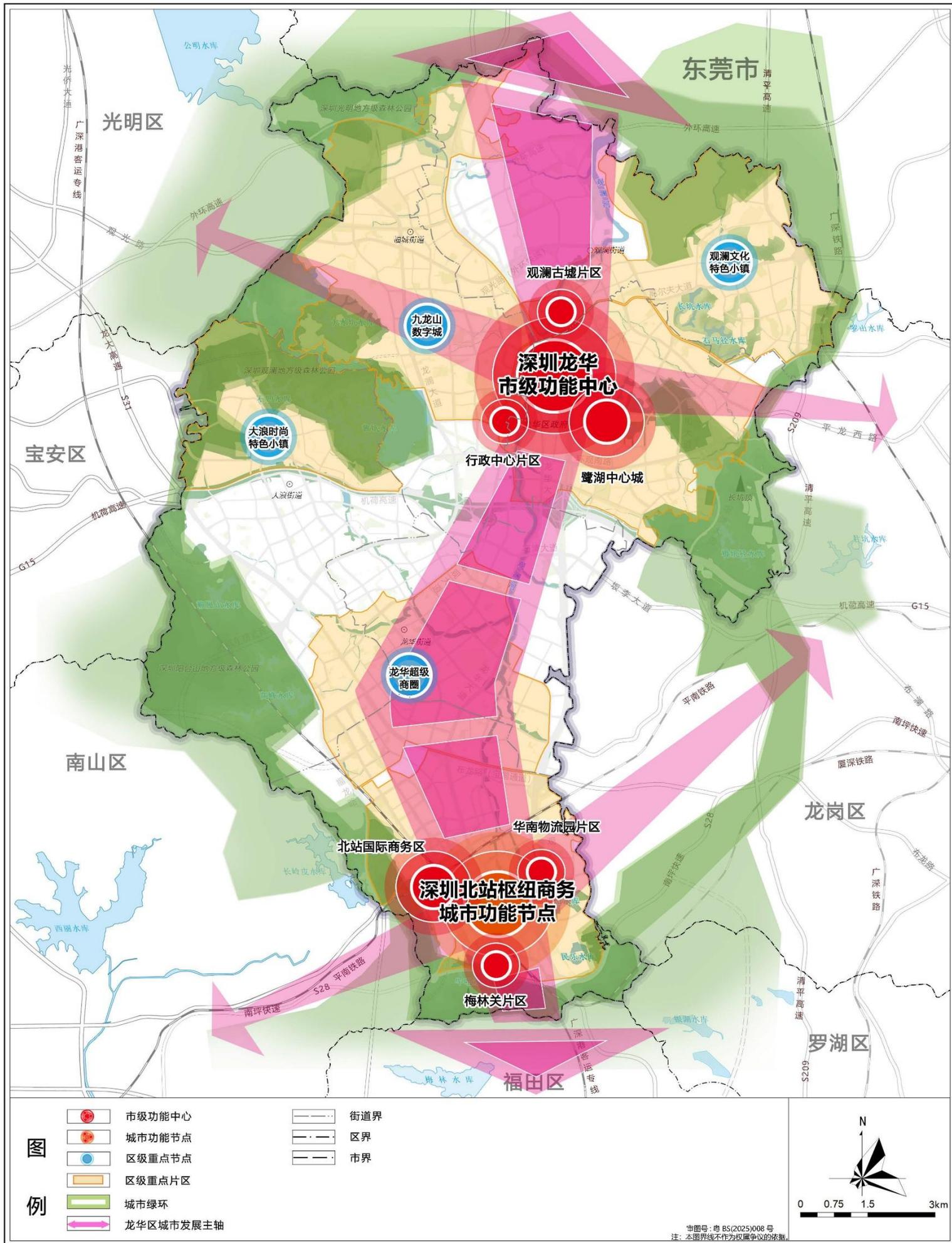
图件中界线不作为权属争议的依据。

审图号: 粤 BS(2025)008 号

深圳市龙华区国土空间分区规划（2021-2035年）

01

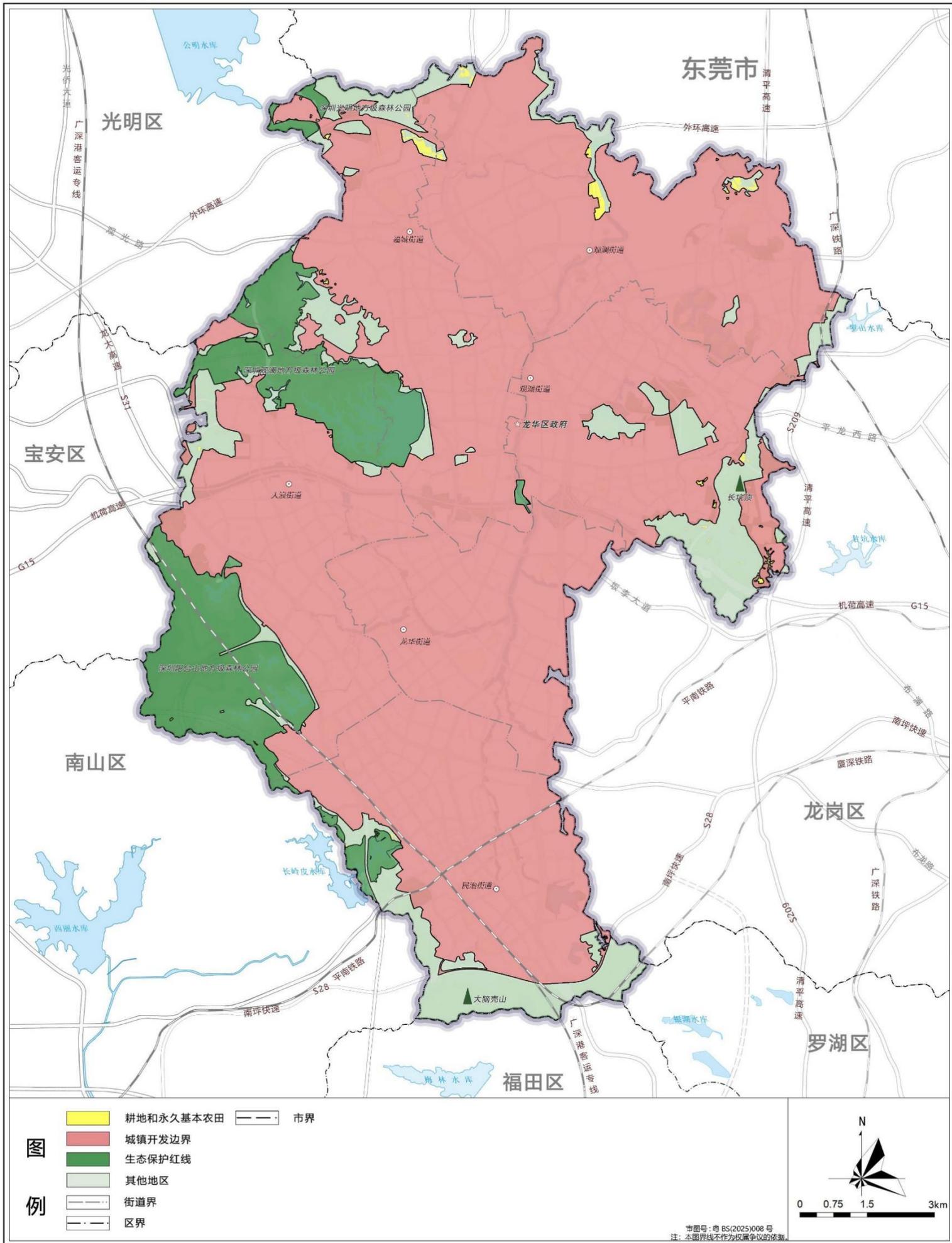
国土空间总体格局规划图



深圳市龙华区国土空间分区规划（2021-2035年）

02

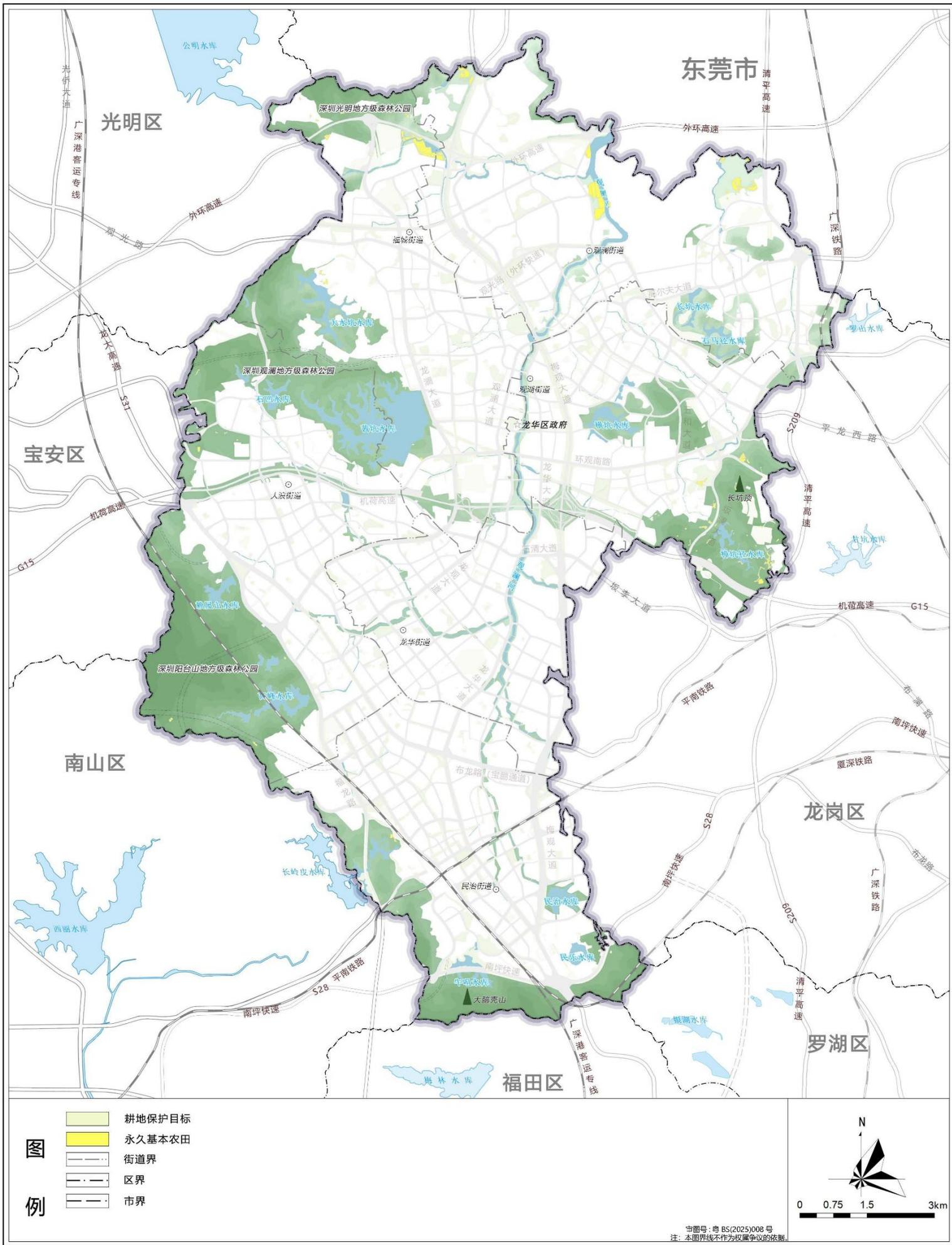
国土空间控制线规划图



深圳市龙华区国土空间分区规划（2021-2035年）

03

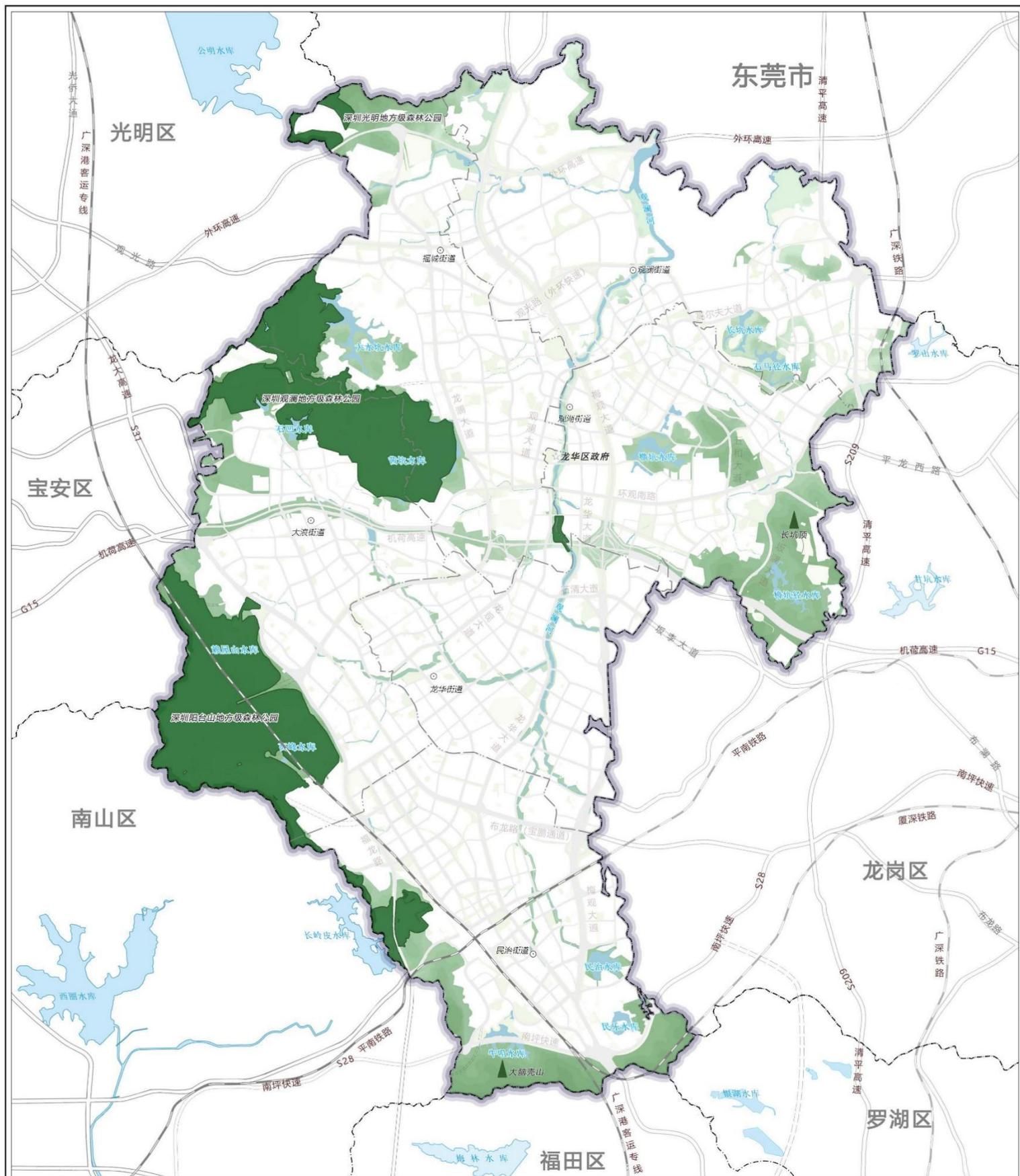
耕地和永久基本农田保护红线图



深圳市龙华区国土空间分区规划（2021-2035年）

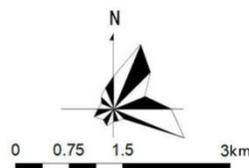
生态保护红线图

04



图例

- 生态保护红线
- 街道界
- 区界
- 市界

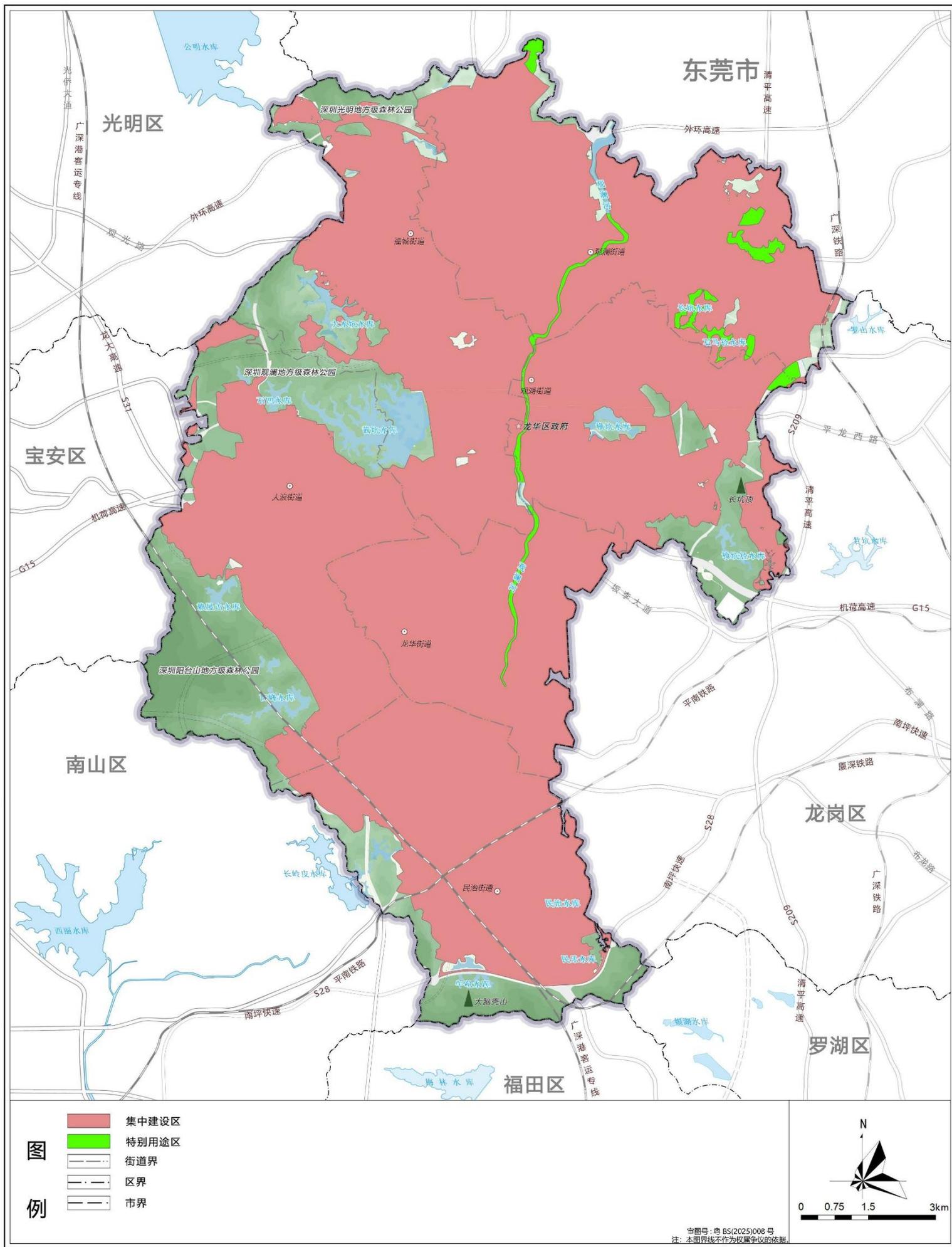


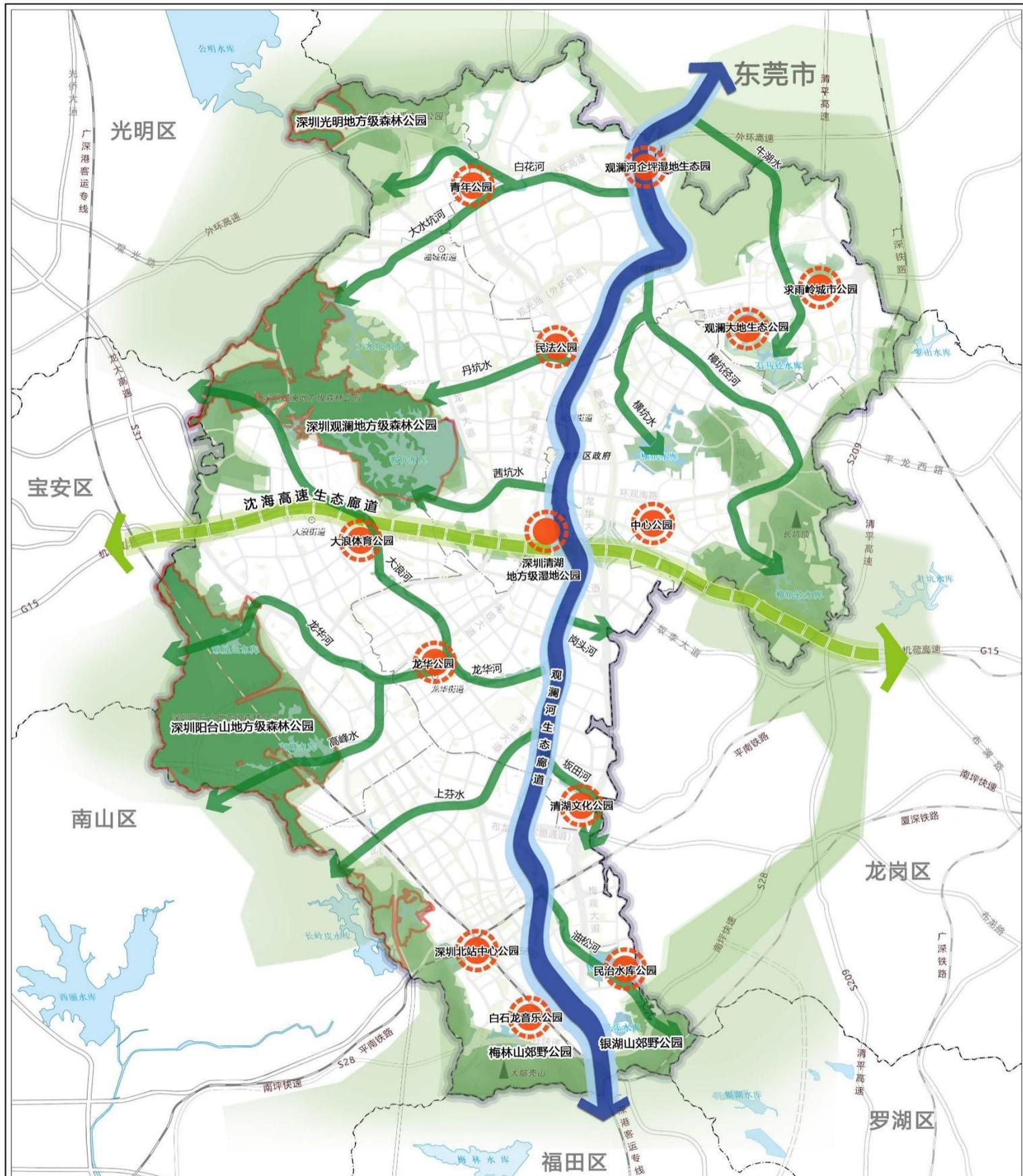
审图号：粤BS(2025)008号
注：本图界线不作为权属争议的依据。

深圳市龙华区国土空间分区规划（2021-2035年）

05

城镇开发边界图

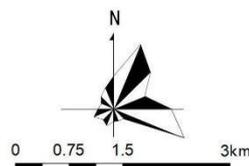




图例

例

- | | | | |
|--|--------|--|------|
| | 一环 | | 生态廊道 |
| | 一脉 | | 街道界 |
| | 多廊 | | 区界 |
| | 生态保护红线 | | 市界 |
| | 自然保护地 | | |
| | 生态节点 | | |



审图号：粤BS(2025)008号
注：本图界线不作为权属争议的依据。

