



城镇单元控制指标一览表

城镇单元编号	单元范围 (公顷)	主导功能	建筑总容积 (万平方米)	建筑容积增量 (万平方米)	配套设施配置	控制要求
FT04-01 单元	55.2	科创发展区 (M0、M1、W1)	113	23	沿深圳河规划连续的公园绿地，宽度不宜小于25米的滨河绿带，沿深圳河规划滨河绿带，110KV变电站1处，垃圾转运站1处。	1、FT04-01、FT04-05、FT04-10单元为科创发展区，共同协同香港园区，支撑粤港澳大湾区国际科技创新中心广深港科技创新走廊建设。本单元侧重于建设具有国际竞争力的产业中试转化基地，加快从研发到工程化的中试转化，为实现科研成果产业化提供关键支撑； 2、在建筑结构和消防安全的前提下，鼓励现有建筑通过功能转换、拆除重建等方式用于科技创新及产业中试转化用途； 3、本单元紧邻深港两大湿地，考虑生态保护要求和鸟类飞行要求，单元内新建建筑高度宜控制在50米以下，临深圳河和新洲河第一排新建建筑高度宜控制在30米以下。
FT04-05 单元	102.8	科创发展区 (M0、G1C0)	282	59	沿深圳河规划连续的公园绿地，宽度不宜小于25米的滨河绿带，社区公园1处，110KV变电站2处，污水泵站1处，再生资源回收站1处，通信设施1处，公交首末站1处，社会停车场(库)1处，口岸/跨境通道及相关设施。	1、FT04-01、FT04-05、FT04-10单元为科创发展区，共同协同香港园区，支撑粤港澳大湾区国际科技创新中心广深港科技创新走廊建设。本单元侧重于打造国际化现代化的高端科研区，有序导入香港及国际高端科创资源，集聚科研创新机构和创业团队，落户尖端科研项目，打造深港国际科技创新高地； 2、在建筑结构和消防安全的前提下，鼓励现有建筑通过功能转换、拆除重建等方式用于科技创新及产业中试转化用途； 3、本单元整体构建建筑高度由深圳河向城市腹地逐步提高的城市风貌，新建建筑高度宜控制在150米以下，临深圳河第一排新建建筑高度宜控制在50米以下，临深圳河第一排新建建筑高度宜控制在30米以下； 4、预留二线货检查验功能，未来在保障查验功能的条件下，可用于科技研发功能。
FT04-09 单元	55.2	口岸及综合服务区 (S、C、R)	112	22	沿深圳河规划连续的公园绿地，宽度不宜小于25米的滨河绿带，小型广场1处(结合皇岗口岸布局)，110KV变电站1处，通信设施2处，污水泵站1处，公交首末站1处，社会停车场(库)3处，口岸/跨境通道及相关设施。	1、本单元为口岸及综合服务区，作为深圳园区“一心两翼”总体空间格局中的“一心”，规划建设为国际高端科技服务枢纽，承担口岸综合服务和高端科技服务功能，依托口岸地区重建与改造，实现跨境基础设施互联互通，打造湾区门户枢纽。围绕口岸布局商务办公功能，为双方园区提供高品质的国际化服务； 2、实现双口岸协同发展，推进皇岗口岸生活区和福田口岸片区连片改造，扩展和完善口岸片区功能，预留皇岗口岸和福田口岸立体化的步行通道； 3、本单元作为深圳园区的中心区域，在皇岗口岸周边形成围拢式建筑布局，打造园区的地标建筑群。新建建筑高度宜控制在200米以下，局部地标建筑在鸟类友好前提下可适度突破。
FT04-10 单元	50.7	科创发展区 (G1C0、M0)	118	109	沿深圳河规划连续的公园绿地，宽度不宜小于25米的滨河绿带，110KV变电站1处，公交首末站1处，集中供冷设施1处，口岸/跨境通道及相关设施。	1、FT04-01、FT04-05、FT04-10单元为科创发展区，共同协同香港园区，支撑粤港澳大湾区国际科技创新中心广深港科技创新走廊建设。本单元侧重于携手香港园区共同打造国际一流科研实验设施集群，集聚全球高端创新要素资源，汇聚国际顶尖科技人才，链接国际科技创新网络，积极开展国际科技合作，营造高度开放的国际化科研制度环境，对接香港及国际先进科研规则，携手香港园区打造深港科技创新开放合作新标杆； 2、本单元内预留与香港园区的跨境通道，实现双方园区科技人员便捷往来； 3、本单元整体空间形态与香港园区形成良好的呼应，结合重要公共建筑、公共空间共同打造从皇岗口岸到香港园区的景观通廊，整体构建由口岸片区向河岸逐级跌落的城市天际线，单元建筑高度宜控制在100米以下，沿福田南路局部地标建筑在鸟类友好前提下可适度突破，临深圳河第一排建筑高度控制在30米以下； 4、本单元临深圳河应形成连续的滨河开放空间，条件允许时对普通市民开放； 5、本单元规划的跨境专用设施结合具体实施方案确定地块边界和用地规模； 6、本单元鼓励地下空间的开发利用，在满足交通、市政设施空间布局基础上，推进地下空间的一体化、复合化、网络化和高品质建设。
FT03-02 单元	38.4	居住生活区 (R)	120	18	沿深圳河规划连续的公园绿地，宽度不宜小于25米的滨河绿带，沿福田河规划滨河绿带，沿滨河大道、华强南路依据《深标》规划带状绿地，110KV变电站1处，雨水泵站1处，27班九年一贯制学校1处(用地面积不低于12200平方米)30班小学1处(用地面积不低于10800平方米)，码头。	1、本单元为居住生活区，重点打造国际化的品质生活配套区，引入国际一流的教育、健康、文体资源，建设多元优质的国际化高品质生活配套设施，通过生产、生活相关配套设施的无缝对接和高效协作，支持深圳园区的规划建设； 2、本单元内现状用地在符合所在城镇单元建筑增量控制的基础上，可开展实施方案的编制(含城市更新、土地整备等项目)。在落实城镇单元管控要求的基础上，还应开展生态、鸟类飞行等相关的专题研究。综合考虑单元现状建设情况和生态要求，本单元新建建筑高度宜控制在150米以下。
合计	302.3	—	745	231	—	—

- 图例**
- 口岸及综合服务区
  - 科创发展区
  - 居住生活区
  - 公园绿地 (G1)
  - 广场用地 (G4)
  - 水域 (E1)
  - 地块线
  - 高架道路
  - 视线通廊
  - 跨境通道
  - 蓝线
  - 规划道路
  - 建议性规划道路
  - 铁路(示意)
  - 轨道站点
  - 轨道交通线
  - 城镇单元范围
  - 规划边界
  - 九年一贯制学校
  - 小学
  - 公交首末站
  - 社会停车场(库)
  - 口岸/跨境通道及相关设施
  - 码头
  - 变电站
  - 集中供冷设施
  - 垃圾转运站
  - 泵站
  - 通信设施
  - 再生资源回收站

- 备注**
- 本图则采用单元管控，在城镇单元内编制地块开发细则和规划实施方案(含城市更新、土地整备等项目)，均应以本图则城镇单元规划控制要求为依据进行。
  - 本图则城镇单元在符合主导功能的基础上，可结合产业导入要求适度兼容高端制造、保税仓储和少量生活配套功能。现状合法土地原则上可保持现有使用功能，未来逐步腾退非保税企业和生产加工型业态。
  - 本图则城镇单元建筑总容积为指引性要求，城镇单元建筑容积增量允许结合实施时序在城镇单元间相互调剂。公共服务设施、口岸设施、道路交通设施、市政公用设施不计入建筑总容积和建筑增量容积。
  - 本图则确定的公共服务、市政、交通配套设施应按照单元要求落实设施类别和规模；未涉及配套设施应按照规划人口规模，依据《深标》及其他标准规范予以落实。
  - 规划区内在政策允许条件下可适当配套宿舍及相关配套设施，鼓励引入高标准教育、健康、文体设施，建设多元优质的国际化高品质生活配套设施。
  - 规划区内口岸设施、交通系统、跨境通道及相关设施等重要系统或节点的改造，应开展专项规划论证，具体方案以最终批复的专项规划为准。
  - 当规划区内建筑容积增量、单元主导功能发生重大调整时，应对图则进行必要的修订。
  - 除已批准的标准地名外，本图则中的规划命名(含道路名称)仅作为地名审批的参考。
  - 本图则中的穗莞深城际轨道仅为示意，具体方案以最终批复的相关规划为准。

依据《深圳市城市规划条例》(2001)，经深圳市城市规划委员会授权，本图则经法定图则委员会2023年第85次会议审议通过，并经市政府审定。

深圳市福田区03-02、04-01&05&09&10号片区[河套深港科技创新合作区深圳园区]法定图则

图 表 图则编号 NO. FT03-02、04-01&05&09&10号城镇单元