

河套深港科技创新合作区深圳园区法定图则

(草案)

文本

深圳市规划和自然资源局

二〇二三年九月

目录

1.	总则	- 2 -
2.	发展目标	- 4 -
3.	土地利用	- 6 -
4.	开发强度	- 7 -
5.	公共设施	- 8 -
6.	综合交通	- 9 -
7.	市政工程	- 13 -
8.	城市设计	- 16 -
9.	地下空间	- 18 -
10.	绿色低碳	- 19 -
11.	规划实施	- 21 -
12.	其它	- 22 -
附表	- 23 -

前言

2023年08月08日国务院印发《河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划》，确定高质量、高标准、高水平推进河套深港科技创新合作区深圳园区建设。为切实推动合作区建设发展，落实《河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划》要求，支持香港建设国际科技创新中心和规划发展北部都会区、支撑以深圳为主阵地建设综合性国家科学中心，深化粤港创新合作、促进创新要素高效便捷流动，推动粤港澳大湾区高质量发展、打造世界级创新平台和增长极。经深圳市建设深港科技创新合作区领导小组同意，编制《河套深港科技创新合作区深圳园区综合规划》（以下简称“本规划”），协同香港园区建设，促进地区高效发展提供开发建设依据。

1. 总则

1.1. 制定本规划的主要依据为：《河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划》、《粤港澳大湾区发展规划纲要》、《深化粤港澳合作推进大湾区建设框架协议》、《关于港深推进落马洲河套地区共同发展的合作备忘录》。

1.2. 本规划的适用范围为：包括福田保税区和皇岗口岸片区，总面积 3.02 平方公里。福田保税区东起皇岗口岸边、南沿深圳河、西至新洲河、北至绒花路；皇岗口岸片区东起华强南路、南临深圳河、西至皇岗路、北至滨河大道。

1.3. 本规划采用单元管控，在城镇单元内编制城市设计、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），均应以本规划城镇单元规划控制要求为依据进行。结合实施需要可以对地块层面规划控制要求进一步细化完善，但不得突破城镇单元刚性控制内容。

1.4. 规划区内的土地使用及开发建设活动应遵守本规划的有关规定。本规划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、标准和技术规范的相关规定。

1.5. 本规划涉及的所有技术指标（特别注明者除外）均依据《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）确定。

1.6. 本规划自市规划委员会批准之日起施行。即日起，规划区内原《福田保税区转型升级空间规划研究》和原有法定图则自行废止。

2. 发展目标

2.1. 规划区的发展目标为：充分发挥国际门户、交通枢纽和跨界合作三大特色优势，积极探索机制体制创新，与香港园区协同发展，打造粤港澳大湾区国际科技创新中心重要极点，努力成为粤港澳大湾区高质量发展的重要引擎。

2.2. 规划区的功能定位为：深港科技创新开放合作先导区、国际先进科技创新规则试验区、粤港澳大湾区中试转化集聚区。

2.3. 规划区的总体空间结构为：立足深圳园区现有口岸设施分布、土地空间条件、区域建设基础，围绕发展目标和任务，主动衔接香港园区空间功能布局、建筑形态，构建“一心两翼”的总体空间格局。中心区域包括福田口岸、皇岗口岸旅检区及周边生活区，规划建设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。西翼包括福田保税区，规划建设高端科研区和中试转化基地。东翼包括皇岗口岸现状货检区及其东北侧生活区，规划建设国际协同创新区和国际人才社区。

2.4. 规划区规划居住人口规模为指引性指标，约 5.4 万人，规划建筑容积为指引性指标，为 745 万平方米，不包含公共服务设施、口岸设施、道路交通设施、市政公用设施和科研设施的建筑面积。

2.5. 规划提出五项发展策略，分别为深化跨界合作、促进区域联动、立足创新发展、实施一流标准、坚持绿色发展。

3. 土地利用

- 3.1. 根据上位规划，结合片区具体情况，本片区划分为 5 个城镇单元，单元主导功能为刚性控制要求，单元控制要求详见图表中“城镇单元控制指标一览表”。
- 3.2. 城镇单元内具体地块划分和土地功能布局以最终批准的下位规划确定，相关行政许可应依据批准的单元详细规划。
- 3.3. 本图则单元主导功能为片区的发展要求，结合产业导入要求可适度兼容高端制造、保税仓储和少量生活配套功能。现状合法土地用地原则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。支持规划区建设科研创新平台，鼓励土地的高效便捷混合使用。允许在不改变原批准土地用途、现状建筑物主体结构、权属主体条件下用于做科研或研发用途，视为符合规划。如果确需通过拆除重建方式布局科研或研发用途，应该符合拆除重建相关规定。

4. 开发强度

- 4.1. 规划区建筑容积总量为 745 万平方米(不包含公共服务设施、口岸设施、道路交通设施、市政公用设施和科研设施的建筑面积)，建筑容积增量不超过 231 万平方米（不包含公共服务设施、口岸设施、道路交通设施、市政公用设施和科研设施的建筑面积）。容积增量包括自本规划批准之日起，国有未出让用地或未明确规划指标的非农建设用地、征地返还用地上的容积增量，已批未建用地因本图则或今后规划调整产生的容积增量，以及已建成地块因新批城市更新、土地整备等实施方案或规划调整产生的容积增量。
- 4.2. 根据上位规划和发展目标，本规划确定 5 个城镇单元的建筑总容积、建筑容积增量及相关控制要求，详见“图表”及“附表 1 城镇单元控制指标一览表”。
- 4.3. 规划区总建筑增量容积为刚性要求，城镇单元建筑增量容积允许结合实施时序在单元间相互调剂。

5. 公共设施

- 5.1. 规划区内的公共设施应满足国际化、多元化、高标准的城市公共服务需求，吸引高端科技人才和企业集聚。构建完善的15分钟社区生活圈，配套建设与居住社区、产业社区、科学社区主导功能相适应的各类社区服务设施，实现15分钟社区生活圈覆盖率100%。
- 5.2. 规划区宜与香港园区协调重点公共服务设施的类型和布局，针对与香港紧密联系的保税区和协同创新区规划布局深港共享的科技展示、会议展览等设施，结合跨境交通的安排，促进服务设施共享。
- 5.3. 规划区宜结合深圳河、新洲河视野廊道和鸟类飞行路径，结合公共空间和公共建筑规划布局鸟类观测设施。
- 5.4. 本图则单元中明确的公共服务设施按照设施要求落实设施的等级、规模和位置，除因专项规划、工程设计和实施建设需要的，不得减少或取消。在满足相关规范前提下，可适当增加建设规模。本规划未涉及的其他公共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。
- 5.5. 规划区受现状建成制约，规划区内教育设施无法满足5.4万规划人口服务需求，规划区相邻片区新建、更新应考虑为本规划区提供一定规模的教育服务。

6. 综合交通

- 6.1. 对外交通构建目标和策略：通过引入穗莞深等城际铁路、加快构建联通湾区、辐射香港的轨道网络，畅通深圳园区与深圳重点发展片区的连接，实现深圳园区与香港北部都会区、深圳光明科学城、东莞松山湖科学城等粤港澳大湾区重大科创平台的轨道交通连接。规划控制福田南路、金花路、百合三路等轨道交通走廊，为规划轨道线路预留空间。规划轨道线路具体线位及站位以最终批准的专项规划为准。
- 6.2. 内部交通发展目标和策略：构筑快速到达、慢速体验、高效集散、缝合腹地、内部贯通的综合交通体系，实现皇岗口岸片区、福田口岸片区和福田保税区便捷互联。坚持公共交通优先的发展原则，构建以“轨道交通+慢行交通”为主导的绿色交通主框架，预留智慧、新型交通发展空间，形成以人为本、绿色、可持续发展的综合交通系统。
- 6.3. 规划道路系统包括跨界道路、高速公路、快速路、主干路、次干路、支路。规划按照功能分离、快慢分离的总体原则进行道路系统的规划布局。规划新增支路线位、断面在具体实施时，可根据实际情况适当调整。

- 6.4. 口岸及跨境通道：包括现状福田口岸，并预留改扩建条件；原址重建皇岗旅检口岸大楼，建成新皇岗口岸联建楼；改造完善福田保税区一号通道及相关设施，预留福田保税区二号通道及相关设施；FT04-10 单元内预留连接香港园区的跨境通道。
- 6.5. 规划布局综合枢纽 2 处，分别为皇岗口岸综合枢纽、福田口岸枢纽；交通枢纽应与口岸设施直接连通，并整合轨道、公交、出租车等各类公共交通，创造便利的接驳条件和换乘环境。
- 6.6. 规划停车设施应根据片区综合交通发展目标，实施以一体化停车管理为核心的需求调控政策，促进停车资源共享与智慧化运营。
- 6.7. 规划建设安全、舒适、宜人的步行环境，含人行道、绿地广场、过街设施，同时考虑行人遮雨、遮阳需要，布局风雨廊等设施，预留皇岗口岸和福田口岸立体化的连通通道，形成连续、全天候步行网络，营造高品质人行出行环境。
- 6.8. 规划区涉及国家铁路线（广深港客运专线），必须按照《市规划和自然资源局关于修订轨道安全保护区、规划控制区及规划控制预警区内建设项目报建管理规定有关事项的通知》要求，对铁路线保护范围内开发建设项目进行管控。

- 6.9. 规划区应构建便利的自行车系统，除快速路主路外，新建及改扩建的各级城市道路原则上应按《深标》要求设置独立的自行车道。有条件的现状道路应通过改造逐步补充完善自行车道。
- 6.10. 建议性规划道路的位置以虚位表示，在规划实施中，其线位可根据实际需要，在满足规范要求、保证有效衔接的前提下适当优化。因专项规划、工程设计和实施建设需要，在充分论证交通可行性前提下，调整或取消视为符合规划。
- 6.11. 本规划确定的交通设施的类型、位置、规模等为刚性控制要求。详见“图表”及“附表1 城镇单元控制指标一览表”。除因专项规划、工程设计和实施建设需要的，不得减少或取消。在满足相关规范前提下，可适当增加建设规模。本图则范围内城市更新、土地整备或新建项目应按照《深标》、《深圳市大型建筑公交场站配建指(修订)》的有关规定规划配置公交首末站和公共充电站。本图则未涉及的其他交通设施按《深标》及相关标准规范予以落实。

6.12. 规划区道路系统的等级、位置及规划控制要求详见“图表”及“附表2 交通系统规划一览表”。主干道及以上道路的等级、主要交叉口位置为刚性控制内容。主干道、次干道、支路的等级、线型、功能与本图则规划基本相符的，仅局部路段（含局部拓宽占用两侧规划用地的）、横纵断面和交通节点与本图则不完全一致且属于微调的，视为符合本规划。

7. 市政工程

7.1. 适度超前预测各类市政工程需求量，按照经济可行的原则积极运用节能减排、资源循环利用的相关方法和工程措施。构建智慧、高效、绿色、低碳的市政设施服务体系，高质量、高标准保障深港创新合作区的建设发展。市政设施的建设必须满足相关法规和规划规定的卫生与安全防护要求，减少回避问题。

7.2. 预测规划区内最高日用水量为 7.5 万吨/日；平均日污水量为 6 万吨/日；总用电负荷约 66 万千瓦；固话总用户约 12.3 万线、移动通信用户约 44 万部、有线电视用户约 3.2 万户；燃气高峰小时用气量约 0.85 万立方米/小时；生活垃圾约 124 吨/日。

7.3. 规划区供水由梅林水厂和笔架山水厂联合提供；污水由福田水质净化厂和滨河水质净化厂负责收集、处理；电源由区内 6 座 110 千伏变电站提供，其中现状 2 座，新增 4 座；规划拆除现状皇岗电信机楼，保留现状保税区联通机楼，新建 1 座福田南通信机楼，新建 5 座片区汇聚机房，新建 2 座邮政支局；新建 1 座集中供冷站。

- 7.4. 规划区内涝灾害防治重现期为 100 年一遇，深圳河规划防洪标准为 200 年一遇，新洲河规划防洪标准为 100 年一遇，福田河规划防洪标准为 100 年一遇，皇岗河规划防洪标准为 100 年一遇，雨水管渠、泵站及附属设施设计标准取不低于 5 年一遇，特别重要地区应采用 10 年或以上，地下通道和下沉广场等应采用 30 年至 50 年。扩建福田河雨水泵站，规模为 4.8 万吨/日。规划区雨水通过市政管渠收集分别排入新洲河、福田河、皇岗河，最终汇入深圳河。
- 7.5. 规划区年径流总量控制率为 72% 左右，城市建成区 80% 以上的面积达到目标要求。利用绿色屋顶、透水铺装、下凹式绿地、植草沟等 LID 设施从源头控制雨水径流量，降低内涝危害，净化初期雨水面源污染。
- 7.6. 规划分别在红棉路、金花路、福田南路及滨河大道设置综合管廊，纳入电力缆线、给水管道、再生水管道、通信管道、供冷管道及天然气中压管道等市政干管。
- 7.7. 依据相关规划落实规划区深圳河、新洲河、皇岗河、福田河河道蓝线，蓝线范围内的任何建设活动均应符合相关管理规定要求。

7.8. 规划区涉及建议安评范围及具体管控要求，应参考《市安委办关于印发涉及油气管线等危险化学品场所建设项目安全评价工作指引的通知》（深安办【2019】2号）执行。

8. 城市设计

- 8.1. 规划区以“彼此相连的手”为概念，充分利用深港交界的区位优势，彰显临湾拥河的生态特色，打造尺度宜人、疏密有致、具有双城活力的深港融合特色科创地标片区。
- 8.2. 规划区以深圳河为蓝绿廊道建立深港对话的重要景观联系，利用合作契机，建设深圳河滨水公共空间，在条件允许的前提下，实现沿河空间的串联贯通和两岸滨水空间的互动。在FT04-10单元内建设与香港园区对接的景观轴线，协调深圳河两岸建筑景观布局，实现“相连的手”设计意向。
- 8.3. 构建“深圳河与深圳湾一体”的绿色生态网络。建设由深圳河、广深高速沿线绿化带、新洲河、石厦河、福田河构成的蓝绿网络，生态化修复滨河岸线，利用广深高速公路防护绿带建设城市绿道，串联中心公园与深圳湾滨海岸线。
- 8.4. 构建以人为本的公共空间体系。积极利用街道界面，在沿街建筑的地面层、地下公共空间的临界面布局商业、公共服务设施等开放性功能，创造国际化、多样化、高活力的城市街道空间。

8.5. 为构建深港协同的整体形态，营造鸟类友好型园区，综合考虑一河两岸城市风貌、鸟类飞行高度等要求，对规划区新增建筑采用建筑高度分区管控。总体形成由深圳河向城市腹地建筑高度逐步提高的城市空间形态。

（1）建筑高度沿深圳河、福田河及福田红树林自然保护区一侧地区宜控制在 50 米以下，其中临深圳河福田保税区段、落马洲大桥至福田河口段第一排新建建筑高度宜控制在 30 米以下。

（2）保税区红柳道以东，桃花路以北地区，现状 1 号 2 号通道、原皇岗货检区及皇岗口岸宜控制在 100 米以下。

（3）保税区华富大厦周边、福田口岸周边、赤尾村及口岸生活区宜控制在 150 米以下。

（4）皇岗口岸周边地区宜控制在 200 米以下。

原则上建筑限高要求不宜突破，确需突破的，在保证园区总体风貌要求和鸟类飞行要求的前提下，沿重要城市道路、轨道站点周边的地标建筑物，通过论证可适当放宽限高要求。

8.6. 规划区内建筑外表皮材料选取应考虑对鸟类飞行的影响，建设鸟类友好型建筑。鼓励在建筑屋顶和立面宜适当布局绿化设施，降低城市热岛效应。

8.7. FT04-10 单元建筑设计在高度、风格、立面材料等方面加强与香港园区的协调。

9. 地下空间

- 9.1. 规划区地下空间的开发利用应贯彻统一规划、综合开发、集约高效利用、依法管理的原则，坚持社会效益、经济效益和环境效益相结合，综合考虑防灾和人民防空等需要。
- 9.2. 规划区鼓励口岸枢纽片区的地下空间开发利用，在满足规划区交通、市政设施空间布局的基础上，衔接地面用地功能进行立体化、复合化、网络化的地下空间开发，重点构建双口岸及口岸周边邻近地区的地下空间网络。
- 9.3. 规划区内皇岗口岸交通枢纽核心区和 FT04-10 单元为地下空间重点开发建设区。其中皇岗口岸交通枢纽核心地区地下空间主要布局商业、公共设施、公共空间、交通组织与疏散、公共停车等功能；FT04-10 单元地下空间以地下交通设施、地下市政公用设施和地下商业服务业设施为主。具体功能与布局以下阶段相关城市设计、详细规划等方式确定。
- 9.4. 规划区地下空间应坚持安全为首、以人为本的原则，注重地下空间的安全保障与疏散组织；涉及各类人员活动的地下空间，应采光、通风，营造安全舒适的活动环境。
- 9.5. 本片区地下空间设计应满足综合防灾要求，按照标准设置防灾疏散通道和出入口。

10. 绿色低碳

10.1. 规划区应广泛采用国际先进的绿色城市建设理念，汇集资源管理、新能源利用、废弃物管理、信息与通信技术等先进技术手段，实现规划区单位建筑面积平均能耗符合国家标准《公共建筑节能设计标准》节能设计要求，碳排放早日达峰并满足减排要求，建设成为低碳生态示范区。

10.2. 规划区在连片整体开发区域，宜结合建筑或市政基础设施建设天然气冷热电联供、冰蓄冷及水源热泵等可再生能源利用等多种形式的集中供冷设施，实现能源综合利用；鼓励使用新型能源和建筑节能技术，新建、改建建筑绿色建筑技术应用率达到 100%，公共建筑能耗监测覆盖率达到 100%。

10.3. 规划区采用分质供水策略：在提高饮用水质量的基础上，提升再生水利用率和节水效能，达到节省高品质自来水，水资源高效利用的目标。

10.4. 规划区应加强“海绵城市”建设，雨水宜以入渗调蓄为主，并适度收集利用，生态用地等非城市建设区宜以雨洪收集利用为主，强化径流管理。

- 10.5. 建设“无废城市”，加快形成绿色发展方式和生活方式，积极推进固体废弃物循环利用，主要包括垃圾分类收集、餐厨垃圾回收处理和建筑垃圾再生利用，建成以社区回收网络为主、多渠道配合的分类回收体系；建成规模和数量满足需求、空间布局合理、技术先进的固体废物分类收集和无害处理。
- 10.6. 积极推进一流的信息基础设施建设，创建光网城市和无线城市。鼓励并推进光纤入户、光纤到桌面，光网覆盖率达到100%；积极推动无线宽带信号覆盖城区所有空间，无线城市覆盖率达到100%；集合多种通信方式，实现对交通、水资源、能源、信息、环境等行业的智慧管理。

11. 规划实施

- 11.1. 城镇单元内公共服务设施、交通市政设施及绿地的配置规模，应在下位规划中落实。在保证合理服务半径的前提下，其具体位置可优化完善。相应的下位规划可视情况在本规划基础上增加各类公共服务设施、交通市政设施及绿地。
- 11.2. 城镇单元内主、次干道及地下市政管线的宽度和线位应在相应的下位规划中落实。支路在满足道路设计相关规范要求的前提下，可优化完善其具体线位。
- 11.3. 规划区内现状用地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。
- 11.4. 规划区内口岸设施、交通系统、跨界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，并加强与片区其他空间要素的协调和衔接。

12. 其它

- 12.1. 本规划中的地名除已按法定程序批准的外，均为指引性，不作为最终地名命名依据。
- 12.2. 规划区内的规划建设用地如与现状河道（包括没有明确的现状河道）冲突，其建设应符合《深圳市经济特区河道管理条例》及相关规定的要求。
- 12.3. 本图则内海绵城市建设应按照《深圳市海绵城市规划要点和审查细则》、《深圳市海绵城市建设管理规定》及国家、省、市相关法律法规及标准规范规定执行，强化节水管理和径流管理。
- 12.4. 本片区内各地块实施建设应满足绿色建筑相关法律法规要求。
- 12.5. 本片区坚持生态优先、绿色发展理念，规划实施中涉及古树名木的，应按保护实施方案及其相关管理规定执行。
- 12.6. 本片区规划建设应按区域空间生态环境评价相关要求执行。

附表

附表1 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	沿深圳河规划宽度不小于25米的滨河绿带，沿新洲河规划滨河绿带，110KV变电站1处，通信机楼1处，垃圾转运站1处。	1、FT04-01、FT04-05、FT04-10单元为科研发展区，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，加快实现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、GIC0）	282	59	沿深圳河规划宽度不小于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，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单元为科研发展区，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，临深圳河岸线用地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。

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
FT04-09单元	55.2	口岸及综合服务区（S、C、R）	112	22	沿深圳河规划宽度不小于25米滨河绿带，小型广场1处（结合皇岗口岸布局），110KV变电站1处，通信机楼1处（建筑面积不低于15000平方米），污水泵站1处，公交首末站2处，社会停车场（库）3处，口岸/跨境通道及相关设施。	<p>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；</p> <p>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连通通道；</p> <p>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。</p>
FT04-10单元	50.7	科创发展区（GIC0、M0）	118	109	沿深圳河规划宽度不小于25米滨河绿带，110KV变电站1处，公交首末站1处，集中供冷设施，口岸/跨境通道及相关设施。	<p>1、FT04-01、FT04-05、FT04-10单元为科研发展区，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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p>

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
						5、本单元规划的一号通道查验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，促进土地开发立体化、复合化、网络化发展，实现地面地下空间的功能互动。
FT03-02单元	38.4	居住生活区（R）	120	18	沿深圳河规划宽度不小于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，重点打造国际化的高品质生活配套区，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其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	—	—

附表 2 交通系统规划一览表

道路等级	序号	名称 (路段)	红线宽度 (米)	车行道断面	备注
高速公路	1	京港澳高速(改造)	84	主线为双向 8 车道	以最终批准的 专项规划为准
快速路	2	皇岗路快速化改造	100	地下主线双向 4 车道 地面；地面主线双向 8 车道，辅道双向 4 车道	以最终批准的 专项规划为准
	3	滨河大道	100	主线双向 8 车道，辅 道双向 4 车道	现状
主干道	4	皇岗路	100	地面主线双向 8 车 道，辅道双向 4 车道	以最终批准的 专项规划为准
	5	福田南路——福保 路	40	双向 6 车道	本次规划新增， 贯通合作区东 西联系
	6	益田路—红棉路	37	双向 6 车道	本次规划贯通， 强化福田保税 区对外联系
	7	华强南路	60	主线双向 6 车道，辅 道双向 4 车道	现状
次干路	8	百合路	30	双向 6 车道	现状道路，断面 优化
	9	百合三路	30	双向 6 车道	现状通道拓宽
	10	裕亨路	30	双向 6 车道	现状
	11	同庆路	24	双向 4 车道	现状
	12	桂花路	30	双向 4 车道	现状
	13	百合二路	30	双向 6 车道	预留与福民路 贯通条件
	14	福滨路	24	双向 4 车道	现状
支路	1	32	14~20	双向或单向 2~4 车 道	
特殊道路	序号	道路名称 (路段)	控制内容		
跨境道路	1	落马洲大桥	客车桥，采用高架匝道连接新皇岗口岸 货车桥，根据保税区 1 号通道改造统筹布局匝道形 式		

特殊道路	2	保税区 1 号通道	根据专项规划确定改造方案，确保福田南路与规划保税路贯通；在保障保税区与落马洲大桥连接的同时，研究通过该通道连接 FT04-10 单元和福田保税区的布局方案。
------	---	-----------	--