

深圳市龙华区国土空间分区规划

(2021-2035年)

草案

公示读本

深圳市规划和自然资源局龙华管理局
2023年4月

前言

龙华区地处深圳市地理几何中心、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，坐拥区位优势和枢纽优势。

站在新的历史起点，龙华区将紧紧围绕市委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，全面建设“数字龙华、都市核心”，为深圳建设好中国特色社会主义先行示范区、创建社会主义现代化强国的城市范例作出龙华贡献。一方面，龙华区由“数字经济先行区”迈入“深圳市数字经济核心区”，将奋力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，龙华区从特区外进入都市核心区，将坚持以人民为中心，打造人城产深度融合、山水人城共生共融、科技创新成果展示彰显的未来城市发展新样板。

本规划将围绕“数字龙华、都市核心”的建设目标，在全面落实和深化《深圳市国土空间总体规划（2021-2035年）》的相关要求的基础上，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。

现在，让我们在这里，预见2035年的“数字龙华、都市核心”。

目 录

- 01 明确空间发展目标与战略
- 02 构筑高质量开发保护格局
- 03 塑造绿意盎然的生态空间
- 04 建设创新型数字产业高地
- 05 推进全民友好型城市建设
- 06 彰显未来感数字城市风貌
- 07 夯实通达韧性的支撑体系
- 08 强化规划实施与保障机制

城区概况

深圳市龙华区位于深圳市北部，深莞交界之处，下辖观湖、民治、龙华、大浪、福城、观澜6个街道，56个社区工作站和110个居委会，辖区面积175.65平方公里。

龙华区属丘陵谷地地貌，阳台山、塘朗山环抱于外，观澜河贯穿南北，呈现“三面环山、一水润城”的山水格局。

龙华区是深圳市高速发展的高密度建成区，高速发展的同时，经济产出效益、城市建设品质不断提升。

2020年七普常住人口：252.9万人

2020年GDP：2491.01亿元

2020年高新技术企业数：2734家

2020年专利授权量：26997件



01

明确空间发展目标与战略

城区职能与建设目标

发展规模与发展策略



城区职能

中部区域的综合性服务中心

数字经济核心区

综合交通枢纽服务区

高新技术产业、先进制造业
和文化创意产业集聚区

特色化、数字化
时尚消费活力区

建设目标

数字龙华、都市核心

围绕数字经济，建设深圳中部区域的综合性服务中心，建成代表中国特色社会主义先行示范区的新一代高密度、高质量、高品质都市核心区。

2025

初步建成引领粤港澳大湾区数字经济发展的都市核心区。

2035

基本建成具有全球影响力的数字经济都市核心区，建成深圳中部区域南连北拓的综合性服务中心。

2050

全面建成中国式现代化的城区典范。
数字龙华成为中国特色社会主义先行示范区新引擎，都市核心区成为社会主义现代化强国的城区典范。

发展规模

推动人口发展与产业结构、城市功能相协调



发展策略



优化空间格局，建设更高品质的**都市核心**



保护修复生态，建设更具魅力的**生态之城**



优先保障民生，建设更加宜居的**幸福之城**



坚持数字引领，建设更高质量的**创新之城**



强化支撑体系，实现更有韧性的**安全之城**

02

构筑高质量开发保护格局

加强区域协同

统筹划定三线

优化空间格局

细化功能分区



加强区域协同

融入深港 多维合作新格局

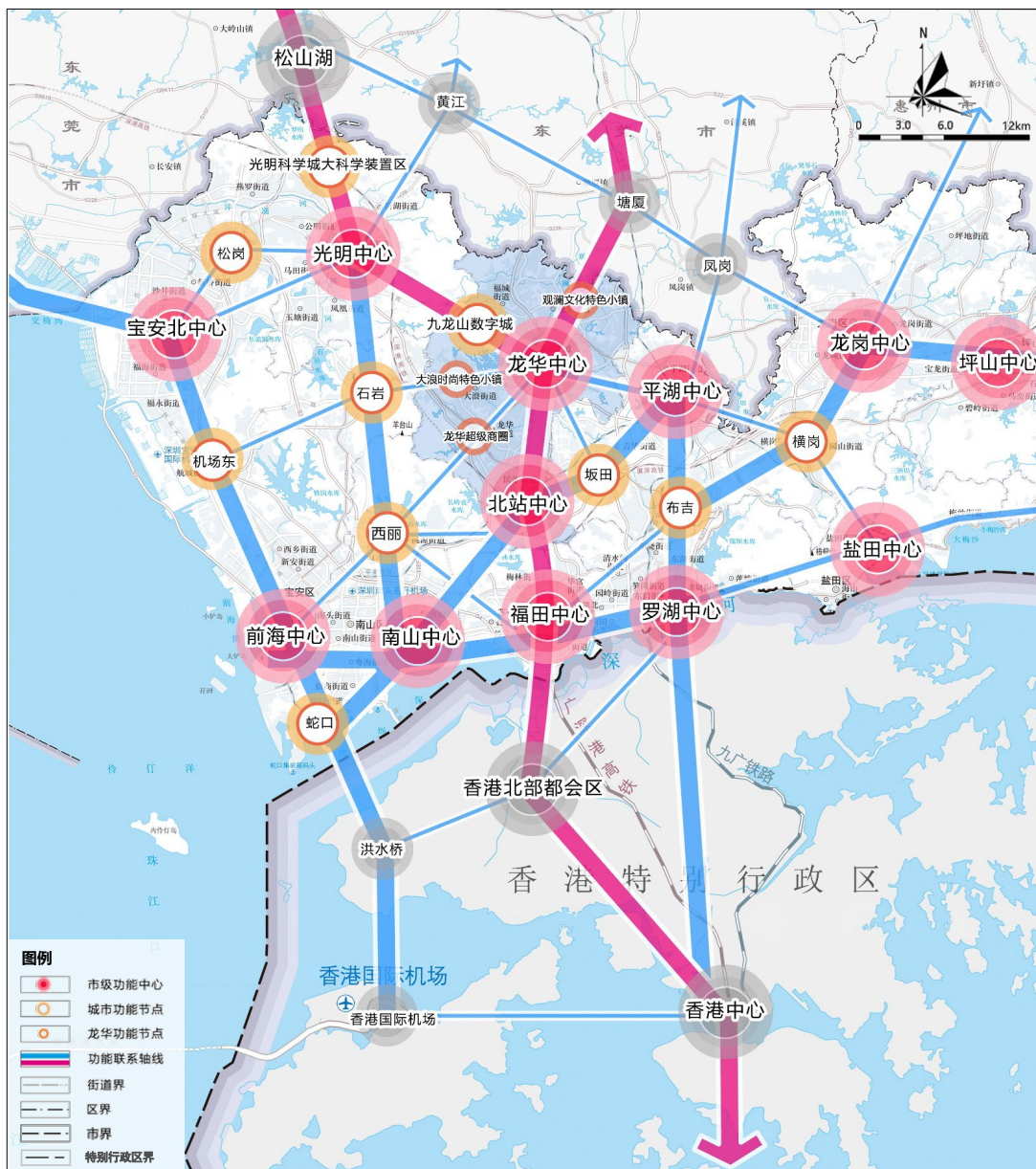
- 建设深港“硬联通”的桥头堡；
- 建设深港“科创链接”的排头兵；
- 做好深港“软联通”的先行区。

推进都市圈 区域协同发展

- 推进深圳中部区域南联北拓的辐射带动能力；
- 推动深莞产业联动、交通衔接的协同发展；
- 建设好深圳中部区域的综合性服务中心，推进区域协同发展。

链接全市 科技创新体系

- 加强与湾区各创新平台联动发展，共建粤港澳大湾区科技创新中心；
- 联动其他区创新资源，联合打造深圳市“多位一体”创新体系。



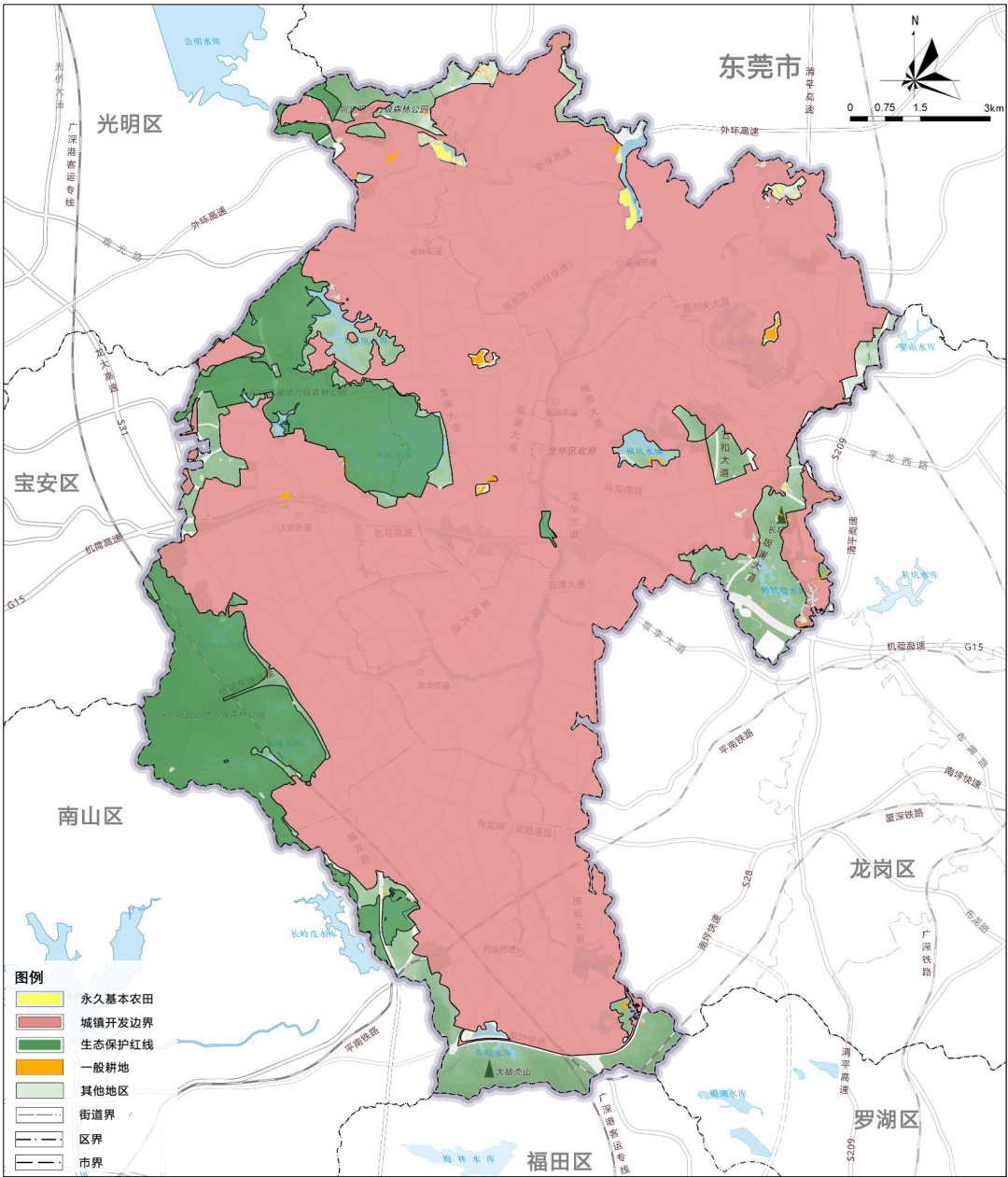
统筹划定三条控制线



永久基本农田是依法确定不得擅自占用或改变用途，实施特殊保护的耕地。

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。

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。



本图界线不作为权属争议的依据

国土空间控制线规划图

优化空间格局

构建“一环一轴、双心多点”国土空间总体格局

一环

生态休闲绿环

依托阳台山、塘朗山、大脑壳山等山体，以及观澜北部生态绿地，构建生态休闲绿环。

双心

龙华市级功能中心
北站城市功能节点

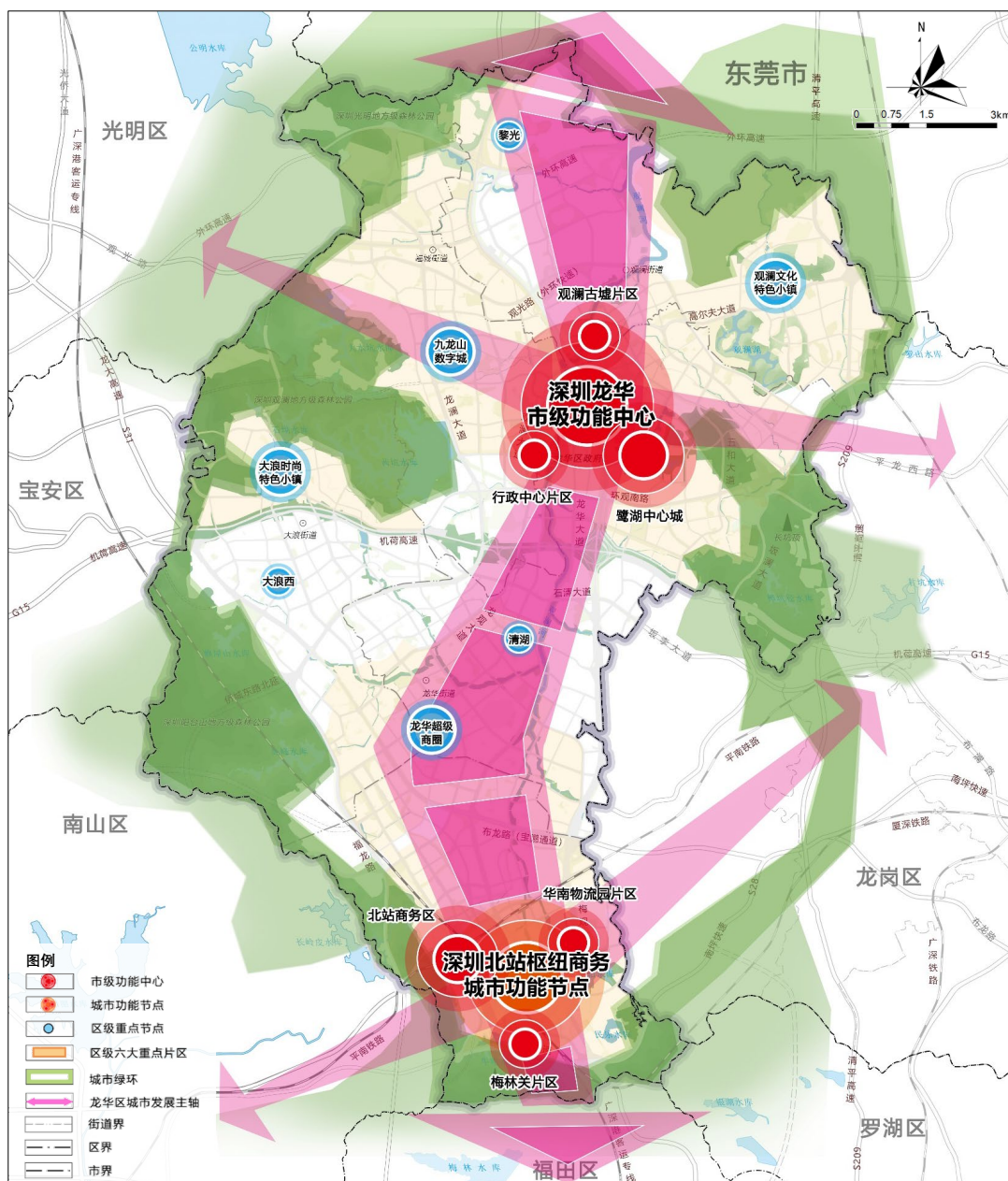
一轴

龙华城市发展主轴

依托观澜河生态走廊、梅观创新走廊、龙澜智造走廊，构建深圳南联北拓的城市中轴。

多点

重点片区与功能节点
指九龙山等重点片区和黎光等功能节点。



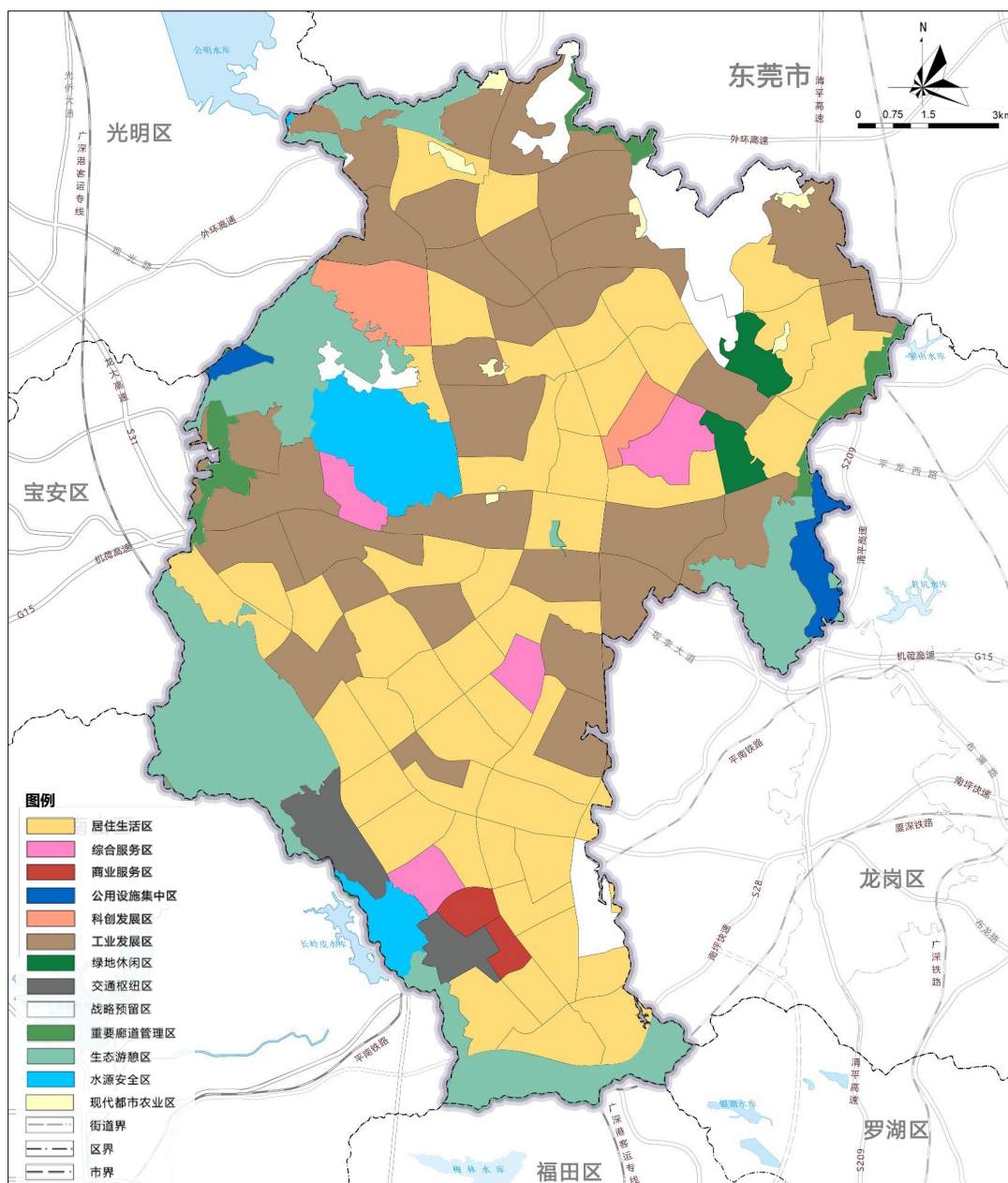
细化功能分区

城镇功能规划分区

将城镇功能区细化为居住生活区、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、战略预留区、公用设施集中区以及科创发展区9类主导功能区，实施差异化空间管控策略。

生态农业规划分区

将生态农业功能区细化为现代都市农业区、水源安全区、重要廊道管理区、生态游憩区4类主导功能区，实施差异化的生态管控要求。



本图界线不作为权属争议的依据

国土空间规划分区图

03

塑造绿意盎然的生态空间

优化生态保护格局

实施生态系统修复

严格保护管控要求



优化生态保护格局

构建“一环一脉多廊”全域生态保护格局

- 一环

生态屏障绿环

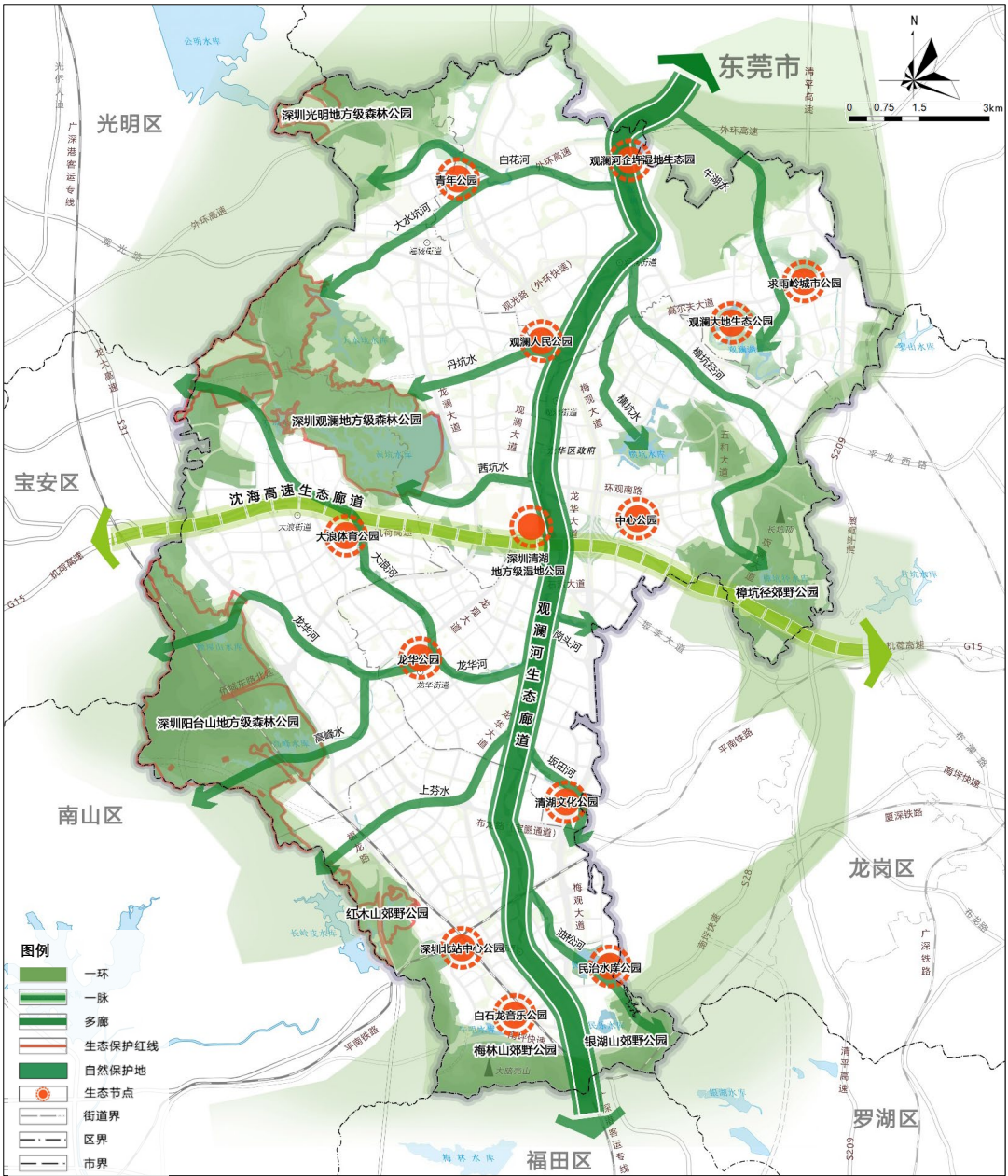
依托阳台山、塘朗山、大脑壳山等山体，以及观澜北部生态绿地，构建生态屏障。
- 一脉

观澜河水脉

依托全区生态系统核心——观澜河干流，构建生态系统主脉。
- 多廊

蓝绿生态廊道

依托沈海高速防护绿带建设绿色生态廊道，依托观澜河支流建设河流型生态廊道。



本图界线不作为权属争议的依据

生态系统保护规划图

实施生态系统修复

水体与湿地生态系统修复

恢复生态驳岸并开展两岸生态修复，营造优良的生物栖息生境，提升河道生态功能。



森林生态系统修复



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。

生态廊道和生态节点修复

修复生物迁移通道，保障区域生态系统结构与功能的完整性。



严格保护管控要求

加强林地资源的保护利用

以维护生物多样性、涵养水源、增强生态旅游等生态系统服务功能为核心，分类利用森林资源。

加强生态廊道的保护

加强观澜河等一级生态廊道和龙华河等二级生态廊道建设，创造尺度宜人、形态多样的亲水及绿化空间，构成相互连通、蓝绿交织的复合生态廊道网络体系。

加强河湖水系与湿地资源的保护

构建以观澜河为主干、二级支流为次干、重要水库及湿地为节点的水系蓝网，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，加强河湖水系与湿地资源的保护。



04

建设创新型数字产业高地

构建数字引领的现代产业体系

优化调整产业空间布局



构建数字引领的现代产业体系



电子信息主导
产业

以产业融合和智能化发展为主攻方向，前瞻布局前沿高端领域，重点发展新型计算机及信息终端设备、新型电子元器件、新型显示、网络与通信、集成电路、智能传感器等产业。



生物医药产业

重点发展现代中药、化学药、生物药、医疗设备及器械、生物医用材料及用品等细分领域，打造生物医药产业集群。



高端装备产业

聚焦工业机器人、增材设备（3D打印）、精密仪器、智能测控装备、重大成套设备和智能网联汽车等领域，提升高端装备产业发展水平。



时尚制造产业

集聚国际高端要素，推动纺织、服装、皮革等产业的时尚化、科技化发展，促进“数字+时尚”融合发展，培育发展新动能、争创发展新优势，打造新的经济增长极。



配套现代
服务业

优先发展现代金融业，大力发展知识密集型专业服务业，加快发展现代物流业，积极发展现代商贸业，促进现代服务业与数字产业结合，促进制造业转型升级。

优化调整产业空间布局

推动工业用地适度集中和高效利用，满足优质企业的空间落地需求，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。引导工业用地向**先进制造业园区**和**科技创新产业集聚区**集中。



整合工业用地，形成规模化**产业集群**。龙华北部重点以人工智能、数字生命、医药和智能网联产业为主；中部侧重数字时尚，5G电子信息产业；东部侧重智能制造，工业互联网；南部侧重总部经济、商业等中心产业的建设。

05

推进全民友好型城市建设

构建多元住房供应体系

完善优质均衡的公共服务体系

塑造山水龙华的开敞空间体系



构建多元住房供应体系

构建多元住房供应体系

- 加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。
- 不断完善和规范住房租赁市场。

提升产城融合水平

- 老旧区域以有机更新为抓手，新建区域以片区开发为抓手，逐步促进产城融合。
- 根据不同产业功能合理确定配套功能，形成职住平衡、配套完善的城市片区。

改善居住环境品质

- 完善公共服务配套，增加社区公共空间，改善居住环境。
- 建设社区无障碍出行闭环，打造全龄友好的社区，提升生活品质。



完善优质均衡的公共服务体系



8万
高中学位数



1.8万
医疗床位数



0.3平方米/人
文化设施用地



30万
义务教育学位数



1.37万
养老床位数



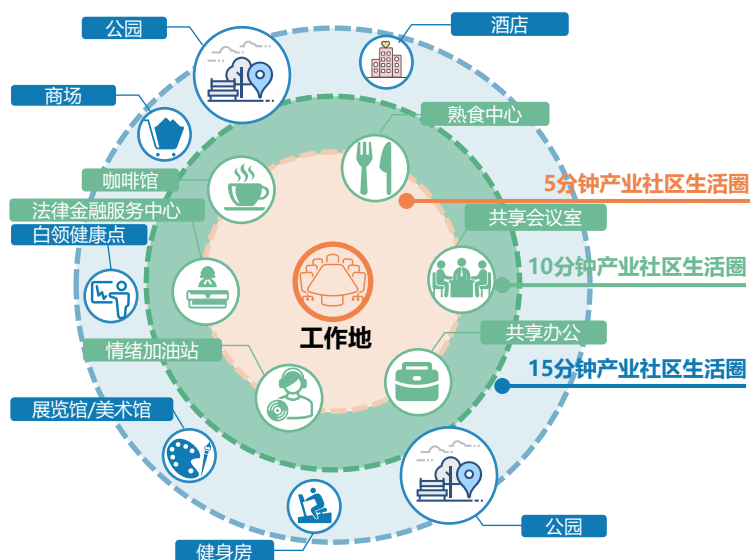
0.4平方米/人
体育设施用地



完善优质均衡的公共服务体系

构建十五分钟社区生活圈

以居住社区和产业园区为中心，构建十五分钟宜居社区生活圈和产业社区生活圈。



建设全龄友好社区

建设一批儿童友好、老年友好人才友好、残障友好等全民、全龄友好型社区生活圈。



塑造山水龙华的开敞空间体系

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”三级公园体系，提升自然郊野公园质量，持续推进城市公园建设，积极补充社区公园，见缝插针补充类公园设施。
- 建成“公园绿城，山水龙华”的开敞空间体系，突出开敞空间对高密度紧凑城区的调节作用。

打造蓝绿连城的龙华特色慢行网络

- 构建以观澜河为脉的碧道体系，链接蓝绿空间。
- 形成“区域-城市-社区”三级绿道体系。区域绿道为省立绿道5号线绿道段中部，城市绿道连接城区内重要的功能组团，社区绿道结合街道网络，串联各类自然人文要素。
- 大力推进绿道与碧道蓝绿网络融合建设。



人均开敞空间面积
不低于14平方米



绿道及碧道
不低于500公里



建成公园
不低于350个



塑造山水龙华的开敞空间体系

构建“一带六环”的开敞空间网络

一带

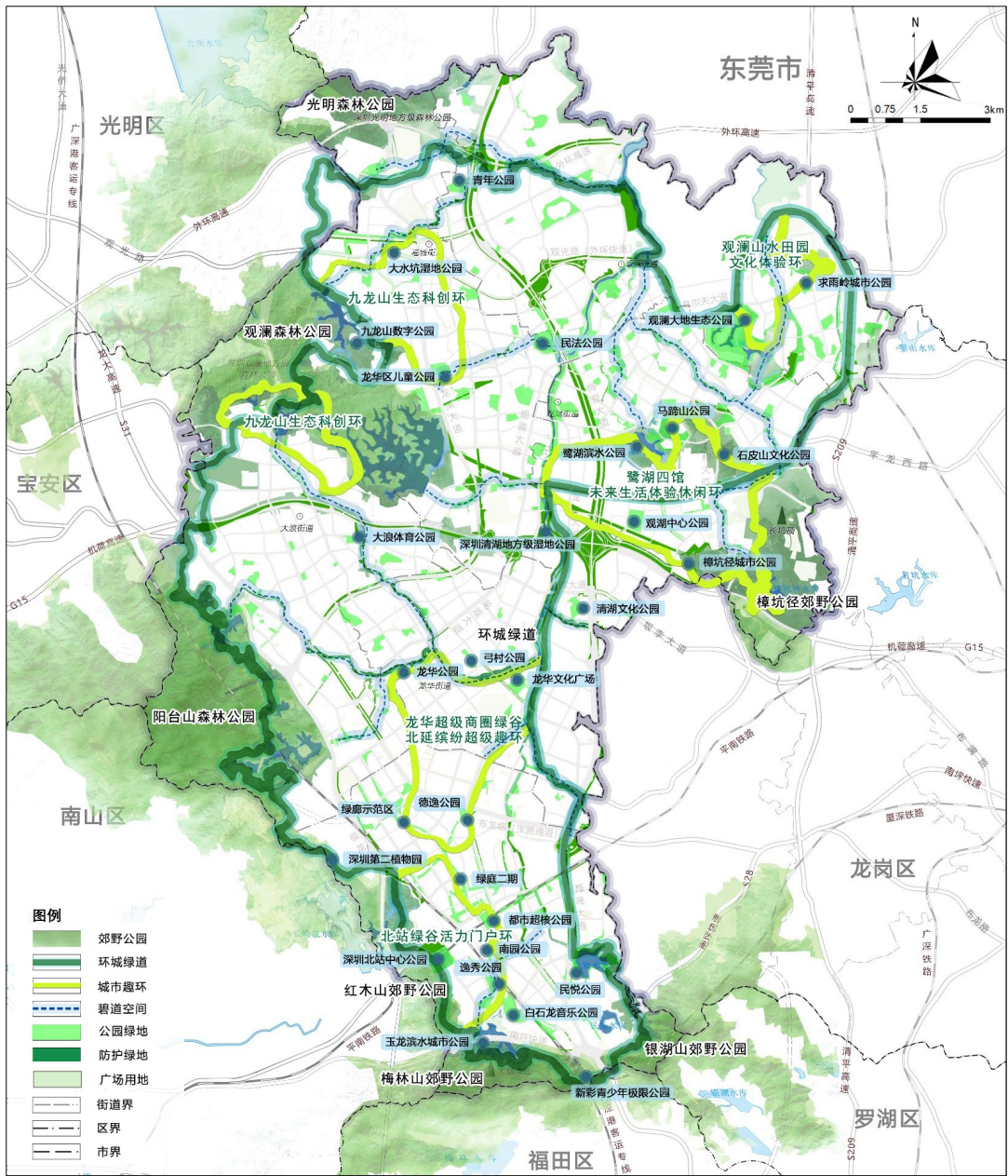
一个环城大公园带

依托龙华生态屏障环，通过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，形成一个环城大公园带。

六环

六个开敞空间活力环

围绕六大重点片区，通过慢行系统串联各类公园，形成片区型活力公园体系，构建一个环城大公园带上的六个开敞空间活力环。



本图界线不作为权属争议的依据

绿地系统和开敞空间规划图

彰显未来感数字城市风貌

打造龙华特色文化保护与展示体系

塑造高辨识度的“数字龙华”城市意象



打造龙华特色文化保护与展示体系

保护历史文化遗产、彰显龙华特色文化魅力

- **构建历史文化保护体系。**构建“不可移动文物-历史风貌区-历史建筑-非物质文化遗产”的历史文化遗产保护体系，并建立动态维护的保护对象增补机制。
- **深度挖掘当代文化保护资源。**保护二线关等具有深圳改革开放记忆的空间场所，增强深圳历史文化保护的特色。
- **构建“数字+”多元特色文化保护与展示体系。**将数字展示技术与文化保护相结合，建立串联历史记忆与当代文化的虚实交互的特色文化体验路径。

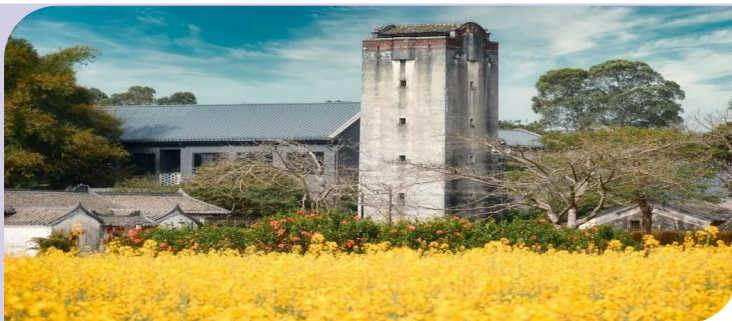
1处市级文物保护单位

5处区级文物保护单位



5处历史风貌区

6处历史建筑



1个国家级

2个省级

4个市级

非物质文化遗产

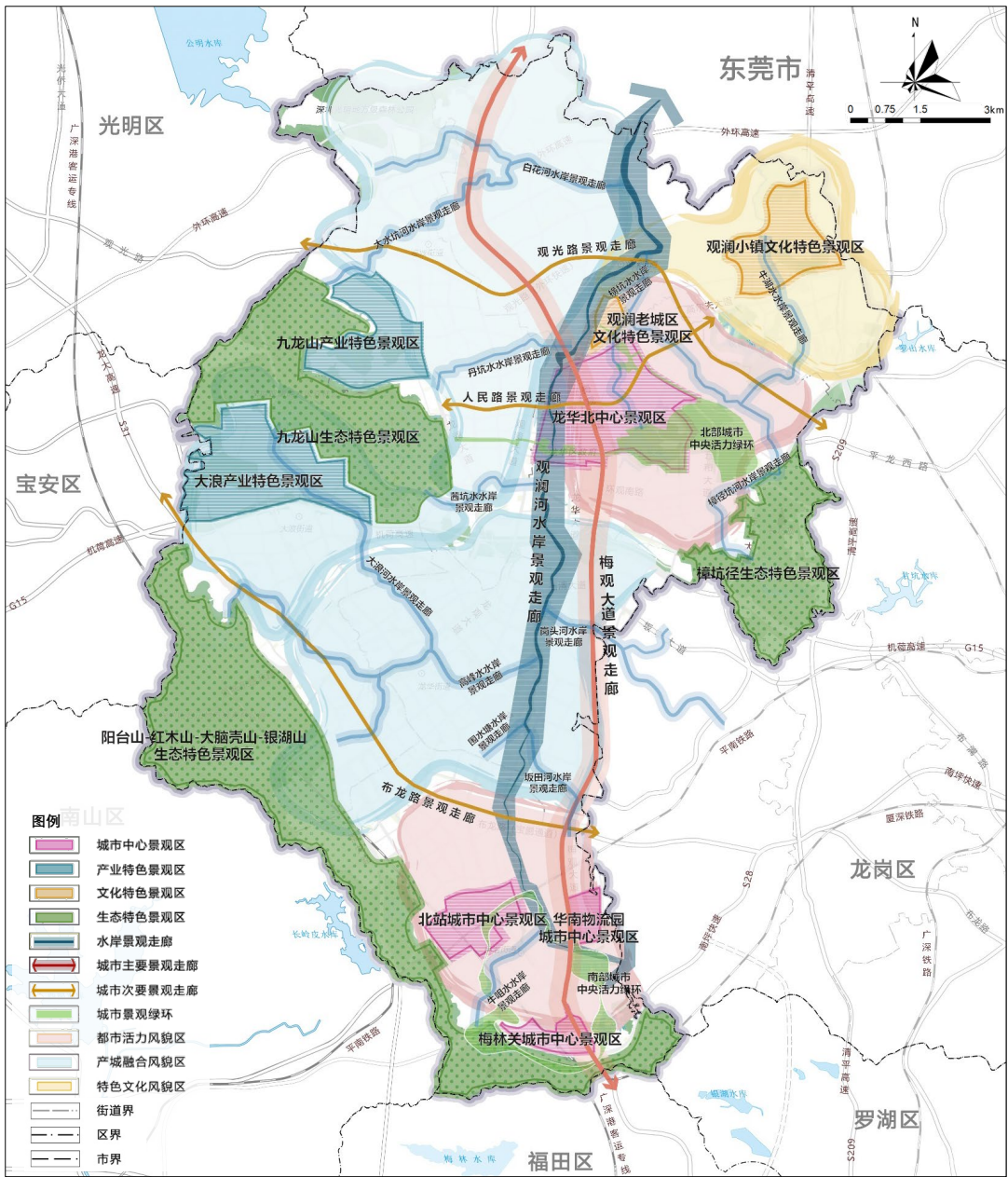
塑造高辨识度的“数字龙华”城市意象

强化自然意象在高密度城区中的辨识性

突出“一河润城、山水叶脉”的龙华区山水特色，通过观澜河及其支流的景观建设，强化疏密有致的景观意向与亲水近绿的环境品质，打造全景式叶脉水厅。

构建“复合中轴、三横多片”的整体景观格局

- **复合中轴：**以观澜河景观廊道为核心，建设南北向多条景观廊道复合的景观中轴。
- **三横：**依托布龙路、观光路和人民路，建设东西向的景观通廊。
- **多片：**规划城市中心、文化特色、产业特色、生态特色四类特色景观管控片区。



本图界线不作为权属争议的依据

城市空间形态控制图

塑造高辨识度的“数字龙华”城市意象

突出数字龙华、时尚潮流的城市场景特色

- **打造“数字龙华”特色景观IP。**建设数字科技体验场、科技主题公园、数字科技大道、数字科技体验径等数字化特色场所，营造高辨识度的“数字龙华”城市意象。
- **建设数字生态景观长廊。**依托龙澜大道，建设数字生态景观长廊，打造复合多元、数字科技意象鲜明的龙华特色城市景观廊。



07

夯实通达韧性的支撑体系

构建绿色高效的现代交通体系

提升龙华城市韧性安全水平

建设“智慧龙华”数字城市



构建绿色高效的现代交通体系

加快樟坑径直升机场建设，着力发展面向湾区范围的通用航空网络，实现与粤港澳大湾区核心城市间30分钟空中覆盖目标。

推进通用航空设施建设



构建多向联通的区域轨道网络

A

推进深广中轴、深大、深惠等城际铁路建设，提升与粤港澳大湾区重要功能区的联系效率。预留各层次轨道交通线路向东莞地区的延伸条件，面向深圳都市圈拓展龙华1小时交通圈。



加快推动各层次城市轨道交通建设

建设与城市中心体系、主要交通走廊相契合的城市轨道网络。快慢结合，实现龙华区与福田、南山、罗湖等全市主要功能中心30分钟通勤可达的服务目标。



优化轨道交通枢纽集群服务

全区形成多层次客运枢纽体系，以各级枢纽作为城市各类资源的组织中心，加强站城一体化开发，促进枢纽服务职能发挥。



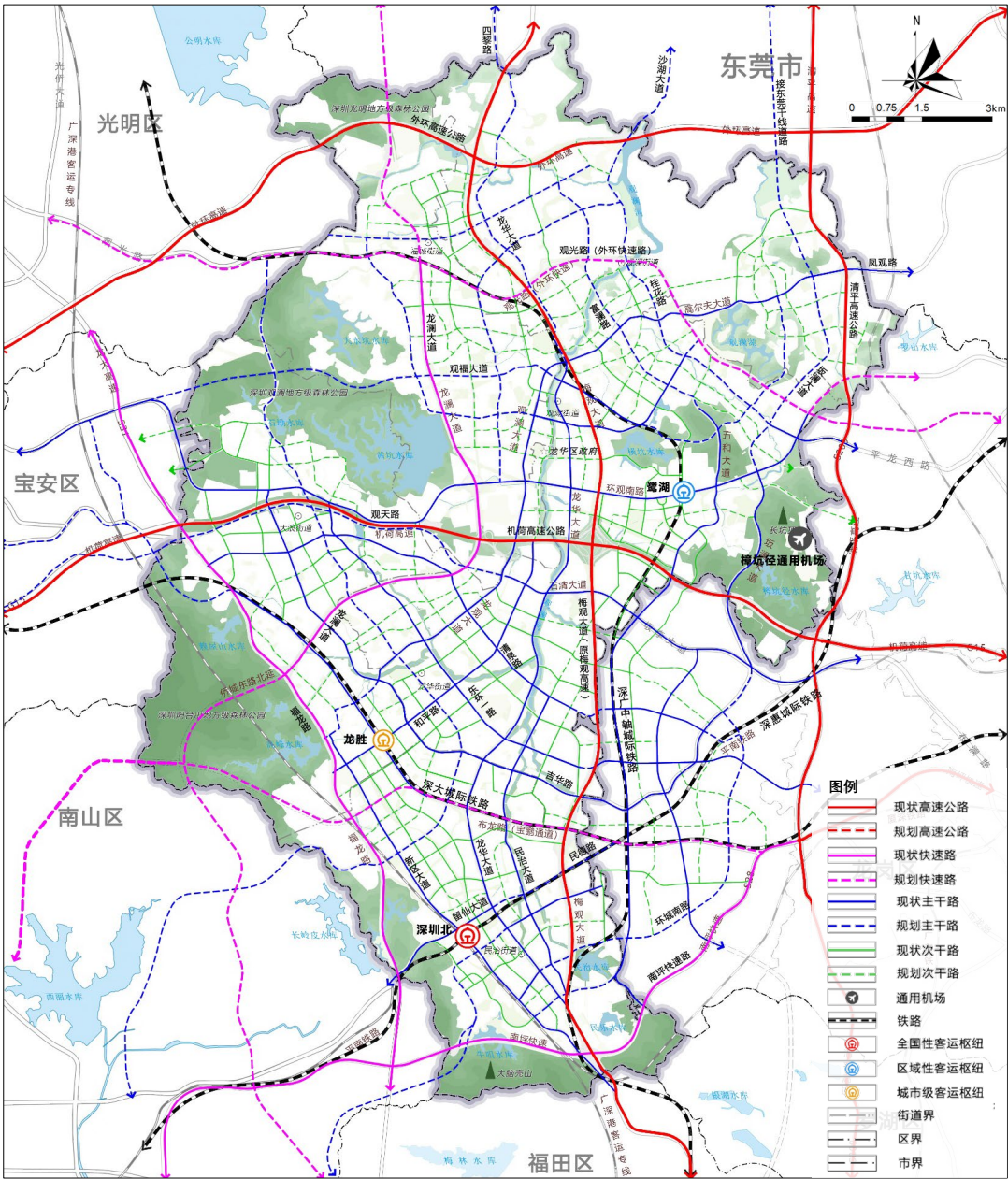
构建绿色高效的现代交通体系

构建高效链接的城市道路体系

依托“五横四纵”高快速路体系，提升对外联系效率。加快推进区内骨干道路建设，构建组团间高效联系的干线道路网络。完善次干路网络，提升城市路网服务品质。

创建宜行可达的慢行交通体系

围绕轨道与公交枢纽站点完善“最后一公里”步行接驳，加强城市慢行体系与绿道系统的一体化衔接，打造慢行优先的城市街区。



本图界线不作为权属争议的依据

综合交通规划图

提升龙华城市韧性安全水平

合理控制能源消费总量和能源消费强度，安全、高效、清洁地优化电源结构。推进光伏发电、冷热电三联供、绿色节能建筑等低碳能源综合利用，有效降低碳排放。

构建“点-线-面”全方位的韧性空间体系和传导管控途径。优化防灾体系，夯实韧性空间和设施基础，提升规划韧性，助力应急管控。

能源
系统

防灾
系统

水系统

环卫
系统

海绵城
市建设

加强再生水等非常规水资源利用。建设多源互补、互联互通供水系统。构建环境友好、循环再生的污水系统。到2035年每万元GDP水耗降至**5.1**立方米以下，城市区域自来水直饮率达到**100%**。

构建“山水环绕、蓝绿纵横、多点分布”的海绵空间结构。规划至2035年，全区建成区**80%**以上面积达到海绵城市要求。

建设“无废城市”，原生生活垃圾全量焚烧和零填埋，一般工业固体废物综合利用率达到**100%**，房屋拆除废弃物资源化利用率达到**100%**。

建设“智慧龙华”数字城市

推进城市治理数字化

实现城市运行实时可视化、城市管理决策协同化和智慧化。

开展未来城市场景试验

近期开展全域未来城市场景试验，构建数字经济赋能、先进基层法治、数字文创新、智慧公共服务等新场景。

建设数字孪生平台系统

以深圳北站片区为试点，建设数字孪生平台系统，包括数字孪生基座、智能决策中枢、未来城市应用场景等，提升北站片区精细化治理能力。



08

强化规划实施与保障机制

规划体系与实施传导

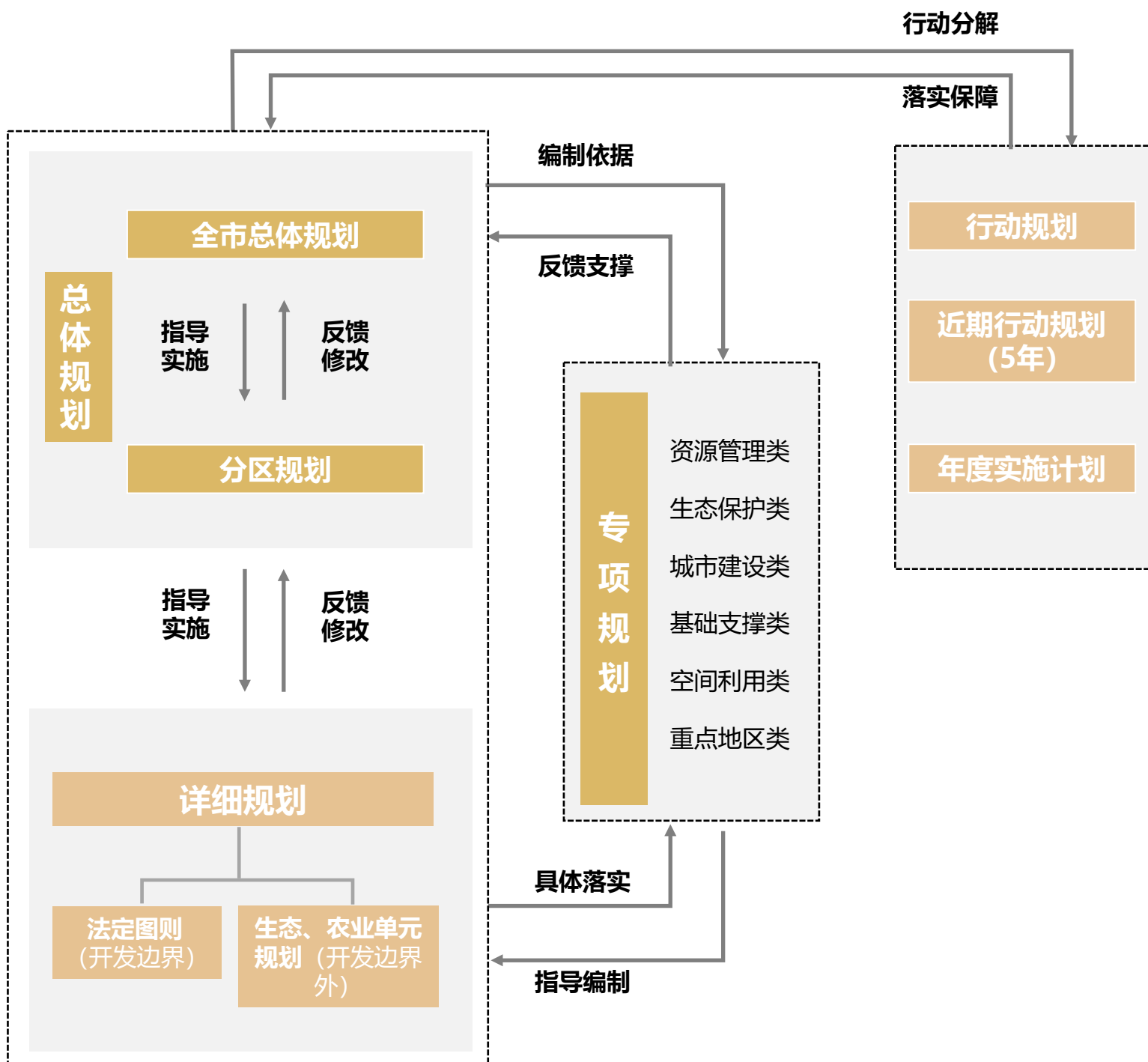
规划实施动态监测评估

近期建设行动计划



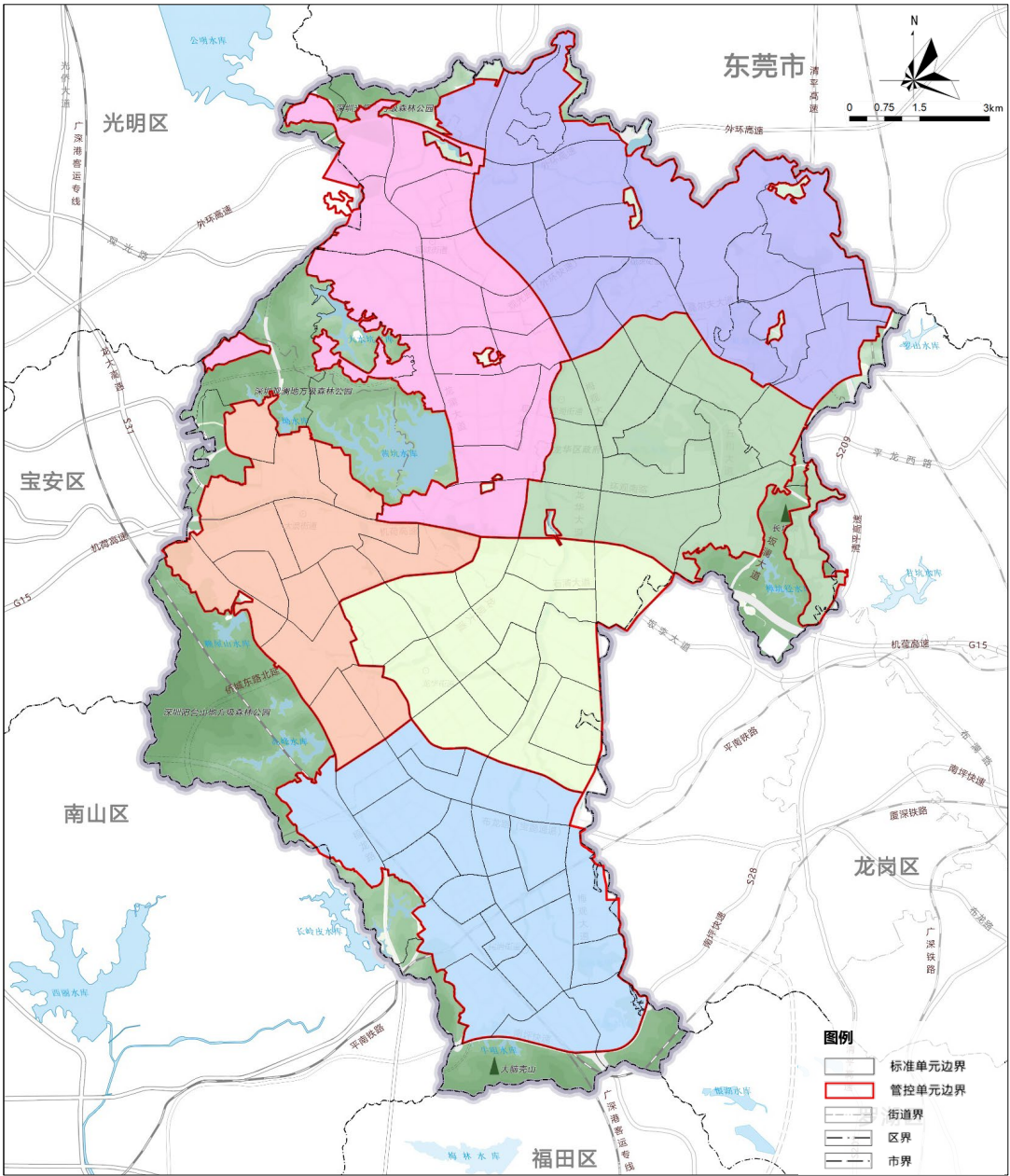
规划体系与实施传导

- 建立以国土空间分区规划为统领，横向衔接相关专项规划，纵向传导市级总体规划至法定图则的“两级三类”国土空间规划编制体系。
- 建立“总体规划-五年近期行动规划-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。



规划体系与实施传导

- **以标准单元为规划基础。** 全区划定96个城镇单元，落实各项规划指标、公共服务设施建设要求，指导规划实施。
- **以组团为管控基础。** 全区划分六大组团，管控各项规划指标、公共服务设施建设要求，适当保留规划弹性。



本图界线不作为权属争议的依据

标准单元划分图

规划实施动态监测评估

推进国土空间规划“一张图”实施监督

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，汇交各类规划成果，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动态监测评估预警。



建立国土空间开发保护监测预警机制

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工作进行长期动态监测，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。



建立规划实施定期评估制度

开展规划年度体检工作，跟踪监测分区规划中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。



近期建设行动计划



生态保育
行动计划

生态修复
行动计划

都市田园
行动计划

人才安居
行动计划



产业保障
行动计划

公服提质
行动计划

韧性城市
行动计划



公园城市
行动计划

交通互联
行动计划



公示渠道

深圳市规划和自然资源局网站：<http://pnr.sz.gov.cn/>

深圳市规划和自然资源局龙华管理局网站：<http://pnr.sz.gov.cn/lh/>

微信公众号：深圳市规划和自然资源局

公示意见提交途径

电子邮箱：longhglj@pnr.sz.gov.cn

邮寄地址：深圳市龙华区清湖路市规划和自然资源局龙华管理局壹点规划馆规划科

邮编：518109

（邮件标题或信封封面请注明“深圳市龙华区国土空间分区规划意见建议”字样）

注：本公示读本为征求意见稿，所有数据和内容以最终批复为准。

本公示读本规划图件来源为深圳市龙华区国土空间分区规划草案（在编），实景图片来源为龙华区政府宣传部门、热心市民、网络，若涉及版权问题，请与深圳市规划和自然资源局龙华管理局联系。

数字龙华，都市核心
2035，我们共同描绘！