

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

No. FT03-02、04-01 & 05 & 09 & 10

(文本、图表)

深圳市城市规划委员会

二〇二四年五月

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，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]法定图则经法定图则委员会 2023 年第 85 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：是指按法定程序批准的具有法律效力的规划控制条文及说明。（注：文本中的配图及照片均不具有法律效力。）

（2）图表：是指按法定程序批准的具有法律效力的规划图及附表。

深圳市城市规划委员会

二〇二四年五月

文 本

目 录

前言

1.	总则	- 2 -
2.	发展目标	- 3 -
3.	土地利用	- 4 -
4.	开发强度	- 5 -
5.	公共设施	- 6 -
6.	综合交通	- 6 -
7.	市政工程	- 10 -
8.	城市设计	- 13 -
9.	地下空间	- 16 -
10.	规划实施	- 17 -
11.	其它	- 17 -

附表

前言

2023年8月8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》，提出高质量、高标准、高水平推进河套深港科技创新合作区（以下简称合作区）深圳园区建设。为深入贯彻落实《河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划》，协同合作区香港园区建设发展，为促进合作区深圳园区高质量发展提供开发建设依据，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]法定图则（以下简称“本图则”）。

1. 总则

1.1. 制定本图则的主要依据为：《粤港澳大湾区发展规划纲要》、《河套深港科技创新合作区深圳园区发展规划》、《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》、《深圳市国土空间总体规划（2021—2035年）》（送审稿）。

1.2. 本图则的规划范围为：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；皇岗口岸片区东至华强南路、南临深圳河、西至皇岗路、北至滨河大道。

1.3. 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。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. 规划范围内的土地使用及开发建设活动应遵守本图则的有关规定。本图则未包括的内容应符合法律、法规、标准和技术规范的相关规定。

1.5. 本图则涉及的技术指标均依据《深圳市城市规划标准与准则》（以下简称《深标》）确定。

1.6. 本图则自市城市规划委员会批准之日起施行。即日起，规划范围内原《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. 发展目标：紧密衔接香港园区和大湾区综合性国家科学中心建设时序，以 2025 年和 2035 年为关键节点，分阶段推进深圳园区建设。

到 2025 年，基本建立高效的深港科技创新协同机制，深港科技创新开放合作取得积极成效。皇岗口岸整体完成重建，跨境基础设施互联互通，实现运转高效的通关查验模式创新。深圳园区监管模式运作成熟，与香港园区基本实现要素流动畅通、创新链条融通、人员交流顺畅。建立与香港及国际全面对接的科研管理制度，集聚一批香港及国际优势学科重点实验室集群和卓越研究中心、顶尖企业研发中心，与香港科技合作取得一批重大成果。

到 2035 年，与香港园区协同创新的格局全面形成，科技创新国际化程度居于全球领先地位，创新要素跨境自由有序流动，培育一批世界一流的创新载体和顶尖科技企业研发中心，成为世界级的科研枢纽，有力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。

2.2. 发展定位：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. 区内空间布局：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、市政公用设施的建筑面积。

3. 土地利用

3.1. 规划范围划分为 5 个城镇单元，城镇单元主导功能为刚性控制要求，原则上城镇单元主导功能用地比例按照排序递减，城镇单元控制要求详见“附表 1 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地块开发细则和规划实施方案确定，相关行政许可应依据批准的城镇单元详细规划执行。

3.3. 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，鼓励用地出让时混合商业、文化及其他各类公共服务设施功能。现状合法土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。支持建设科研创新平台，鼓励土地的高效便捷混合使用。在不改变原批准土地用途、现状建筑物主体结构、权属主体条件下用作科研或研发用途，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. 本图则规划建筑容积总量为 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、市政公用设施的建筑面积）。容积增量包括自本图则批准之日起，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. 本图则确定 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. 本图则建筑容积增量为刚性要求，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。

5. 公共设施

5.1. 塑造国际化高品质的科研生活社区。科学配置高端人才生活空间，完善服务标准体系，建设多元优质的国际化高品质生活配套设施，构建完善的 15 分钟社区生活圈。

5.2. 促进合作区公共服务设施的共享。重点在福田保税区和国际协同创新区规划布局科技展示、会议展览等设施，在东西两翼各规划 1 处临近河岸的会议交流中心，规模可容纳至少 150 人。

5.3. 综合考虑深圳河、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. 本图则确定的公共服务设施的类型、规模为刚性控制要求，详见“图表”、“附表 1 城镇单元控制指标一览表”和“附表 2 公共服务配套设施规划一览表”。在满足相关规范前提下，可适当增加建筑规模。本图则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。

6. 综合交通

6.1. 完善区域对外交通网络：通过研究引入穗莞深等城际铁路，加快城市轨道交通 6 号线支线进一步南延至深圳园区等项目建设，实现深圳园区与深圳光明科学城、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；推进皇岗路提升改造和新洲路南延工程，畅通深圳园区与深圳重点发展片区的连接通道。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. 优化区域内部交通网络：完善深圳园区对外出入口布局，畅通内部各片区交通联系，构建“五横六纵”道路网络，推进落马洲大桥和连接线改造。贯通福田南路—金花路，实现合作区东西便捷联通。结合皇岗口岸整体重建，拓宽百合路、百合三路等周边道路，完善次干路、支路布局。在深圳园区预留合适位置建设与香港园区的跨境通道，实现双方园区科技人员便捷往来。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. 跨境基础设施：保留现状福田口岸，并预留改扩建条件；原址重建皇岗旅检口岸大楼，建成新皇岗口岸联检楼；改造完善福田保税区一号通道及相关查验设施，预留福田保税区二号通道及相关设施；FT04-10 单元内，结合合作区功能布局与开发建设时序，预留与香港园区的跨境通道。

6.4. 综合客运枢纽：规划 2 处，分别为皇岗口岸综合枢纽、福田口岸枢纽；综合客运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。

6.5. 自行车系统：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。

6.6. 步行系统：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步行通道，形成连续、全天候步行网络，营造高品质人行出行环境。

6.7. 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》（深规划资源〔2020〕357号）要求，对铁路线保护范围内开发建设项目进行管控。

6.8. 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。

6.9. 本图则确定的交通设施的类型、规模为刚性控制要求，详见“图表”、“附表1 城镇单元控制指标一览表”及“附表4 交通设施规划一览表”。在满足相关规范前提下，可适当增加建筑规模。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引（2023年修订版）》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。

6.10. 本图则道路系统的等级、位置及规划控制要求详见“图表”及“附表5 道路系统规划一览表”。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，视为符合本图则。

7. 市政工程

7.1. 突出绿色低碳、智慧与科技的深圳特色，构建高质量、高标准的市政设施服务体系，保障深圳园区的建设发展。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。市政设施的建设必须满足相关规定的卫生与安全防护要求。

7.2. 落实全球数字能源先锋城市建设。对标福田中心区，围绕打造高品质供电引领区的目标，高质高效建设世界领先的坚强局部电网，大幅提升深圳园区供电保障水平。全量应用光伏建筑一体化（BIPV）、新型储能、超级快充、车网互动等新型能源技术。加快极速宽带先锋城市建设。全面推进园区网络化、数字化、智能化建设。优化完善通信网络基础设施建设，提高城市信息通信服务能力。支持在园区建设千兆/万兆光网、5G/5G-A、IPv6、卫星互联网等新一代信息基础设施，合理布局数据中心。

7.3. 规划范围内，预测最高日用水量 7.2 万吨/日，平均日污水量 5.6 万吨/日，再生水使用量 2000 吨/日，总用电负荷约 66 万千瓦，固话总用户约 8.1 万线、移动通信用户约 46 万部、有线电视用户约 1.69 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 108 吨/日。

7.4. 规划范围内供水由梅林水厂和笔架山水厂联合提供，加强居民小区二次供水设施提标改造，做好优质饮用水入户和民用直饮水相关工作。按照现状污水系统分区格局，由福田水质净化厂和滨河水质净化厂负责收集、处理。生物医药等有污染排放的中试装置原则集中布局，加强“三废”排放管理，出厂污废水须达到相关排放标准。区内保留福田保税区污水泵站，扩建皇岗污水泵站，保留福田河雨水泵站。规划范围内鼓励再生水的广泛应用，再生水引自滨河、福田水质净化厂，由广深高速沿线再生水管线供给。

7.5. 电源由规划范围内 6 座 110 千伏变电站提供，其中，现状 2 座、新增 4 座。保留现状福田保税区联通机楼，规划拆除现状皇岗电信机楼，新建 1 座福田南通信机楼（含数据中心）、1 座河套深港科技创新合作区数据中心，新建 7 座片区汇聚机房，新建 2 座邮政支局。新建 1 座集中供冷站。

7.6. 规划范围内涝灾害防治重现期为 100 年一遇，深圳河流域深圳侧区域规划防洪标准为 200 年一遇，以抵御极端强降雨的标准为参照，加强竖向规划设计，协同香港园区提高深圳河河道防洪排涝能力，采取定期清淤疏浚等措施，抵御极端自然灾害风险。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，皇岗渠规划防洪标准为 50 年一遇，雨水管渠、泵站及附属设施设计标准不低于 5 年一遇，特别重要地区不低于 10 年一遇，地下通道和下沉广场等不低于 50 年一遇，局部地区（如地下科研设施）不低于 100 年一遇。规划范围内雨水通过市政管渠收集分别排入新洲河、福田河、皇岗渠，最终汇入深圳河。依据最新《深圳市蓝线优化调整方案》落实深圳河、新洲河、福田河、皇岗渠蓝线，蓝线范围内任何建设活动均应符合相关规定要求。

7.7. 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。年径流总量控制率为 70%，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、植草沟等低冲击开发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。

7.8. 规划在广深高速、滨河路设置综合管廊，建议在红棉路、金花路、福田南路预留建设综合管廊的条件，在百合三路、落马洲大桥通道预留建设电缆隧道的条件。综合管廊宜纳入电力缆线、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。百合三路、落马洲大桥通道电缆隧道仅纳入高压电力电缆，并与香港园区连通，预留向港方供电的高压电力电缆通道。

7.9. 规划范围内用地如有涉及有关油气管线的，规划建设阶段均须满足相关法律法规、标准规范、工作指引等要求，并按程序开展相关安全评价工作。规划范围内用地如涉及应急避难场所的，应按照相关专项规划及标准规范落实。

8. 城市设计

8.1. 本图则以“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、具有双城活力的国际科技创新高地。

8.2. 本图则以深圳河为蓝绿廊道建立深港对话的重要景观联系，建设深圳河滨水公共空间，打造错落起伏、疏密有致、流畅优美、与环境和谐的滨河景观，实现深港园区滨水风貌的协同，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，预留赛艇码头的建设空间及条件。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“彼此相连的手”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、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，布局商业、公共服务设施等开放性功能，塑造具有创新活力的街道空间。

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北侧城市腹地建筑高度逐步提高的城市空间形态。

(1) 沿深圳河、福田河及福田红树林自然保护区一侧地区建筑高度宜控制在 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) 福田保税区红柳道以东，桃花路以北地区，现状 1 号及 2 号通道、原皇岗货检区及皇岗口岸建筑高度宜控制在 100 米以下。

(3) 福田保税区长富大厦周边、福田口岸周边、赤尾村及口岸生活区建筑高度宜控制在 150 米以下。

(4) 皇岗口岸周边地区建筑高度宜控制在 200 米以下。

8.6. 原则上不宜突破建筑限高要求，确需突破的，在保证园区总体风貌要求和鸟类飞行需要的前提下，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。

8.7. 规划范围内建筑立面材料选取应考虑对鸟类飞行的影响。鼓励设置垂直绿化和屋顶绿化，减少建筑对鸟类造成的影响。

8.8. 鼓励沿深圳河滨水地块裙楼屋顶空间建设共享屋顶，并向公众开放，充分发挥滨河景观价值，为市民提供更多优质开放空间和场所体验。

8.9. 加强第六立面规划设计，高效利用屋顶空间资源，因地制宜布设屋顶绿化、屋顶光伏、屋顶运动场所、低空基础设施等。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。

8.10. 加强规划范围内风貌管控工作，引入专家评审机制。

9. 地下空间

9.1. 规划范围内地下空间的开发利用应贯彻统一规划、综合开发、合理利用、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，考虑防灾和人民防空等需要。

9.2. 规划范围内鼓励口岸枢纽片区的地下空间开发利用，在满足交通、市政设施空间布局的基础上，推进地下空间的一体化、复合化、网络化和高品质建设，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. 规划范围内皇岗口岸综合枢纽和 FT04-10 单元为地下空间重点开发建设区。其中皇岗口岸综合枢纽地下空间主要布局交通设施、商业服务业设施、公共服务设施和公共空间等；FT04-10 单元地下空间主要布局交通设施、市政公用设施、商业服务业设施和科研实验空间等。具体功能与布局以最终批准的地块开发细则和规划实施方案确定。

9.4. 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. 规划实施

10.1. 本图则规划实施应优先落实各城镇单元内规划的独立占地配套设施、主次干道、公园绿地以及其他城市重大基础设施。在满足合理服务半径及相关标准规范等前提下，地块开发细则与规划实施方案可在城镇单元内适当优化地块边界、支路线位与配套设施的具体位置。

10.2. 规划范围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)应开展生态、鸟类飞行等相关的专题研究。

10.3. 规划范围内口岸设施、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，并加强与规划范围内其他空间要素的协调和衔接。

11. 其它

11.1. 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。

11.2. 兼顾经济社会效益及项目实施条件，按照“稳中求进、先立后破”的原则，分步骤腾退深圳园区内不符合产业发展规划的外贸企业，有序释放优质空间资源，确定保留的外贸企业相对集中布局，确保福田区外贸进出口额持续稳定增长。

11.3. 规划范围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（2019年修订版）》、《深圳市海绵城市建设管理规定》及相关法律法规、标准规范规定执行，强化节水管理和径流管理。

11.4. 规划范围内各地块实施建设应满足绿色建筑相关法律法规要求。实施建设应满足装配式建筑、建筑信息模型（BIM）及智能建造相关要求，鼓励规划范围内各地块开展绿色低碳先进标准集成应用试点项目建设，集成应用国际及粤港澳大湾区等区域先进技术标准。

11.5. 规划范围内坚持生态优先、绿色发展理念，规划实施中涉及古树名木的按照相关法律法规规定执行。

11.6. 规划范围内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	沿深圳河规划连续的公园绿地,宽度不宜小于25米的滨河绿带,沿新洲河规划滨河绿带,110KV变电站1处,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	沿深圳河规划连续的公园绿地,宽度不宜小于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(GIC0、M0)	118	109	沿深圳河规划连续的公园绿地,宽度不宜小于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。	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;

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
						<p>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；</p> <p>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。</p>
FT03-02单元	38.4	居住生活区(R)	120	18	<p>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。</p>	<p>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；</p> <p>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。</p>
合计	302.3	—	745	231	—	—

附表 2 公共服务配套设施规划一览表

序号	设施类别	设施项目名称	现状保留		规划增加		备注
			数量	所在单元	数量	所在单元	
1	管理服务设施	派出所	1	FT04-09	按照《深标》配置		
		社区管理用房 (社区居委会)	4	FT04-09、 FT03-02			
		便民服务站(社区 服务中心)	1	FT04-09			
		社区菜市场	3	FT04-09、 FT03-02			
		社区警务室	0	—			
2	文化娱乐设施	文化活动室	2	FT04-09、 FT03-02	按照《深标》配置		
3	体育设施	社区体育活动场地	1	FT03-02	按照《深标》配置		
4	教育设施	九年一贯制学校	0	—	1	FT03-02	
		小学	0	—	1	FT03-02	
		幼儿园	5	FT04-09、 FT03-02	按照《深标》配置		
5	医疗卫生设施	社区健康服务中心	5	FT04-05、 FT04-09、 FT03-02	按照《深标》配置		
6	社会福利设施	社区老年人日间照料中心	1	FT03-02	按照《深标》配置		

附表 3 市政基础设施规划一览表

序号	设施类别	设施项目名称	现状保留		规划增加		备注
			数量	所在单元	数量	所在单元	
1	给排水设施	保税区污水泵站	1	FT04-05	0	—	保留
		皇岗截污泵站	1	FT04-09	0	—	扩建
		福田河雨水泵站	1	FT03-02	0	—	保留
2	防灾设施	小型消防站	1	FT04-01	0	—	升级
3	供冷设施	皇岗口岸供冷站	0	—	1	FT04-10	新建
4	环卫设施	垃圾转运站	1	FT04-01	0	—	保留
		再生资源回收站	0	—	1	FT04-05	新建
		垃圾转运站	0	—	3	FT04-09、 FT03-02	新建
5	电力设施	变电站	2	FT04-05 (1座)、 FT04-09 (1座)	4	FT04-01 (1座)、 FT04-05 (1座)、 FT04-10 (1座)、 FT03-02 (1座)	可结合实际情况在单元间相互腾挪
6	通信设施	通信机楼	1	FT04-01	2	FT04-09	
		数据中心	0	—	1	FT04-05	
		片区汇聚机房	0	—	7	FT04-05 (3座)、 FT04-09 (1座)、 FT04-10 (2座)、 FT03-02 (1座)	附建

序号	设施类别	设施项目名称	现状保留		规划增加		备注
			数量	所在单元	数量	所在单元	
		单元机房	13	FT04-01 (4座)、FT04-05 (6座)、FT04-09 (1座)、FT03-02 (2座)	9	FT04-05 (4座)、FT04-09 (3座)、FT03-02 (2座)	附建
		室外宏基站	36	FT04-01 (11座)、FT04-05 (14座)、FT04-09 (2座)、FT03-02 (9座)	38	FT04-01 (4座)、FT04-05 (9座)、FT04-09 (8座)、FT04-10 (9座)、FT03-02 (8座)	
		邮政支局	0	—	2	FT04-05、FT03-02	附建
		邮政所	1	FT04-09	1	FT03-02	附建

附表 4 交通设施规划一览表

序号	设施类别	设施项目名称	现状保留		规划增加		备注
			数量	所在单元	数量	所在单元	
1	跨境设施	通关口岸	2	FT04-09	—	—	人行通道可结合实际需要增加
		跨境通道	1	FT04-09	2	FT04-10	
2	国家铁路	高快速铁路	1	广深港高铁	2	穗莞深城际 广深中轴城际	新增铁路、轨道以最终批准的专项规划为准
3	公共交通	轨道交通	4	轨道 3 号线 轨道 4 号线 轨道 7 号线 轨道 10 号线	—	—	
		公交首末站	1	FT04-09	2	(FT04-05, 5700m ²) (FT04-10, 4300m ²)	—
					其余按照《深标》配置		
4	停车设施	社会停车场(库)	3	FT04-09	1	(FT04-05, ≥ 100 个车位)	—
					其余按照《深标》配置		
5	慢行交通	人行天桥	2	FT03-02	按照《深标》配置		—

附表 5 道路系统规划一览表

序号	设施类别	路段项目名称	红线宽度(米)	车行道断面建议	备注
1	高速公路	京港澳高速(改造)	—	—	以最终批准的专项规划为准
2	快速路	皇岗路快速化改造	—	—	以最终批准的专项规划为准
		滨河大道	53	主线双向 8 车道, 辅道双向 4 车道	现状
3	主干路	皇岗路	—	—	以最终批准的专项规划为准
		福田南路—绒花路	40	双向 6 车道	本次规划新增, 贯通合作区东西联系
		益田路—红棉路	38 32	双向 6 车道 双向 4 车道	本次规划贯通, 强化福田保税区对外联系
		华强南路	48	主线双向 6 车道, 辅道双向 4 车道	现状
4	次干路	百合二路	30	双向 6 车道	预留与福民路贯通条件
		裕亨路	30	双向 4 车道	现状
		百合三路	30	双向 6 车道	现状通道拓宽
		百合路	30	双向 6 车道	现状通道拓宽
5	支路	其他	16 ~ 25	双向或单向 2 ~ 4 车道	下层次规划中确定
6	跨境道路	落马洲大桥	客车桥, 采用高架匝道连接新皇岗口岸 货车桥, 根据保税区一号通道改造统筹布局匝道形式		
7	特殊道路	保税区 1 号通道	根据专项规划确定改造方案。		

图 表