

Disclaimer:

The views expressed in this document are those of the author, and do not necessarily reflect the views and policies of the Asian Development Bank (ADB), its Board of Directors, or the governments they represent. ADB does not guarantee the accuracy of the data included in this document, and accept no responsibility for any consequence of their use. By making any designation or reference to a particular territory or geographical area, or by using the term “country” in this document, ADB does not intend to make any judgments as to the legal or other status of any territory or area.

规划引领城市发展

深圳市城市规划实践

Urban Development Guided by Planning Urban Planning Practice of Shenzhen

中国城市规划设计研究院

China Academy of Urban Planning & Design SHENZHEN

2015年5月 腾冲

May.2015 TENGCHONG

目录

Content

第一部分	概况	PART1	Background
第二部分	轨迹	PART2	Progress
第三部分	经验	PART3	Experience

An aerial photograph of a dense urban landscape, likely Hong Kong, featuring a mix of high-rise commercial buildings and residential structures. In the background, a range of mountains is visible under a cloudy sky. The foreground shows a green park area with a path and some lower-rise buildings.

第一部分

PART1

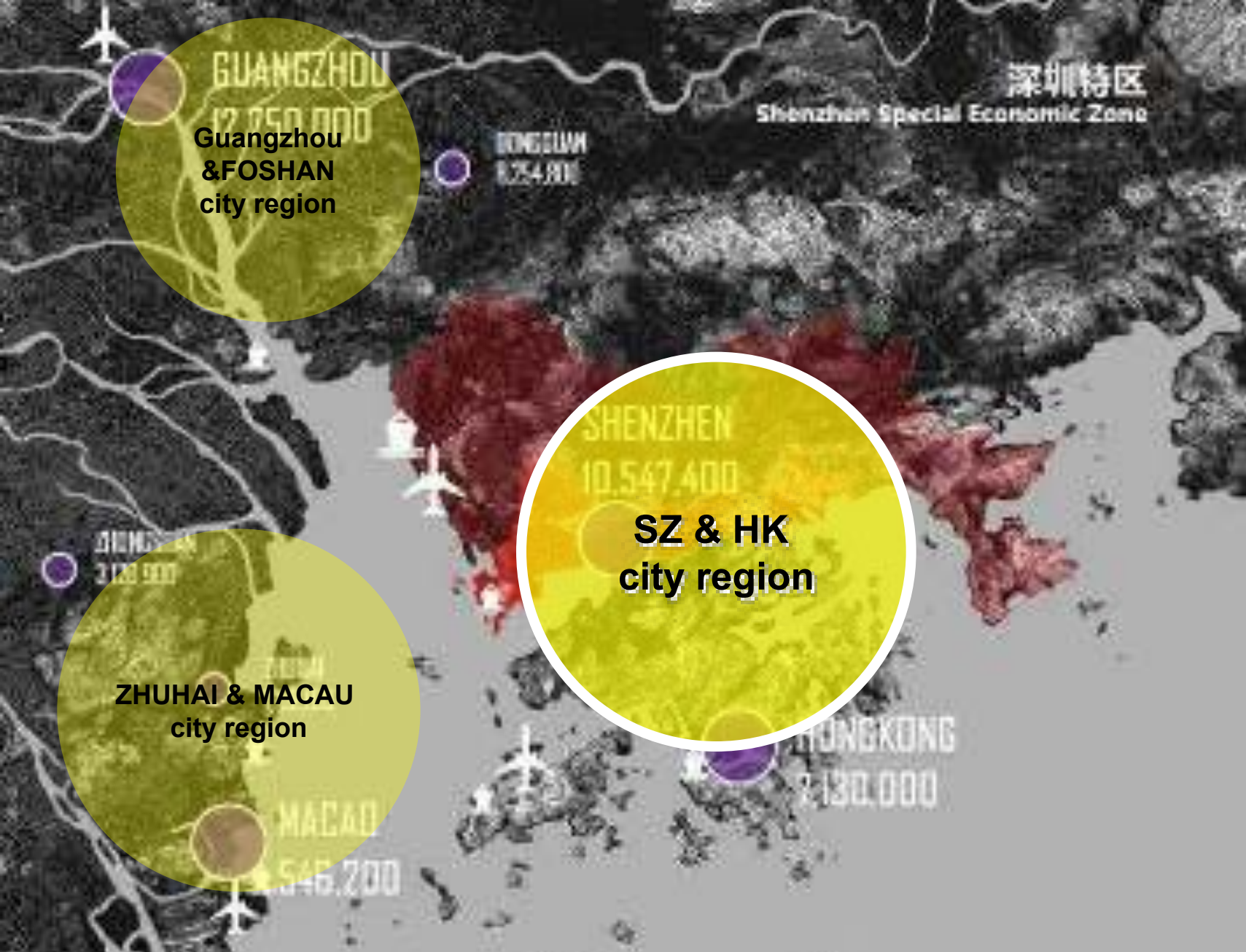
概況

Background



珠三角——海上丝绸之路战略核心区域

Pearl River Delta region – Strategic core area of the maritime silk road



深港都市区——珠三角最重要的都市区

Shenzhen – Hong Kong Metropolis – the most important Metropolitan area of Pearl River Delta region



深圳：中国快速发展城市的典范

Shenzhen: A paradigm of rapid urban development in China



1980:

- 户籍人口: 32万人
- 常住人口: 33万人
- GDP: 2.7亿元
- 城区面积: 3平方公里
- Registered population 0.32 million
- Permanent population 0.33million
- GDP 0.27 billion RMB;
- City build-up area 3Km²

2013:

- | | |
|---|------------|
| • 户籍人口: 310万人 | 9.7 倍 |
| • 常住人口: 1063万人 | 32 倍 |
| • GDP: 14500亿元 | 5370 倍 |
| • 城区面积: 820平方公里 | 273 倍 |
| • Registered population 3.1million | 9.7 times |
| • Permanent population 10.63 million | 32 times |
| • GDP 1450 billion RMB | 5370 times |
| • City build-up area 820Km ² | 273 times |

概况 Background

- 深圳土地面积**1997Km²**，海域面积**1145Km²**，海岸线**257Km**。深圳常住人口**1063万人**。深圳是中国经济特区、全国性经济中心城市、国际化城市。

Total Area of Shenzhen: 1997 km2, with 257-km long coastline. Total population: 106.3 million. Shenzhen is China's special economic zone and one of the nation's economic central cities and international cities.

- 深圳2013年**GDP14500亿元**，三次产业结构比例为 0.0: 43.4: 56.6，**人均GDP136947元**（**22112美元**）。目前逐步形成“现代服务业稳步壮大、战略性新兴产业健步疾行、未来产业快步跟进”的高端产业发展良好格局。

In Year 2013, Shenzhen's GDP reaches 1450 billion RMB with GDP per capita of 22,112 USD. Industrial share: 0.0: 43.4: 56.6 (first: secondary: tertiary). Now the city represents a high-end economic structure shaped and driven by modern, strategic, new, and future-oriented industries.

支柱产业

Pillar Industries

- 高新技术产业 High-tech
- 金融业 Finance
- 物流业 Logistics
- 文化产业 Cultural Industry

战略性新兴产业

Strategic New Industries

- 生物 Biotechnology
- 互联网 Internet
- 新能源 New Energy
- 信息技术 New Information
- 新材料 New Material
- 文化创意 Creative Industry

未来产业

Future-Oriented Industries

- 生命健康 Health
- 海洋 Ocean Industry
- 航空航天 Space and aviation

深港西部通道
Shenzhen – Hong Kong
Western Corridor

蛇口地区
Shekou Area

福田红树林自然
保护区
Mangrove
Preservation Area

福田口岸地区
Futian Checkpoint

福田中心区
Futian CBD

罗湖区
Luohu District



深圳发展日新月异……

Past and present



深圳发展日新月异……

Past and present



深圳发展日新月异……

Past and present



城市竞争力
Urban Competitiveness

全国先进文化城市
National Advanced Cultural City

全国城市竞争力第三
National Most Competitive City No. 3

全国金融中心第三
National Financial Center No.3

全球金融中心第14
Global Financial Center No. 14

全球城市竞争力75
Global Urban Competitiveness No.75

全球创意城市 “设计之都”
Global Creative City

杰出的发展中的知识城市
Knowledge City

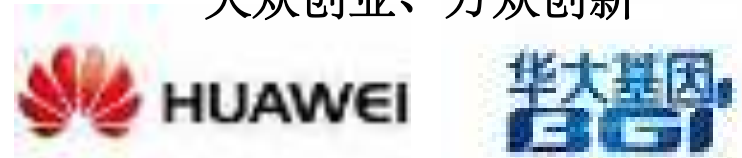
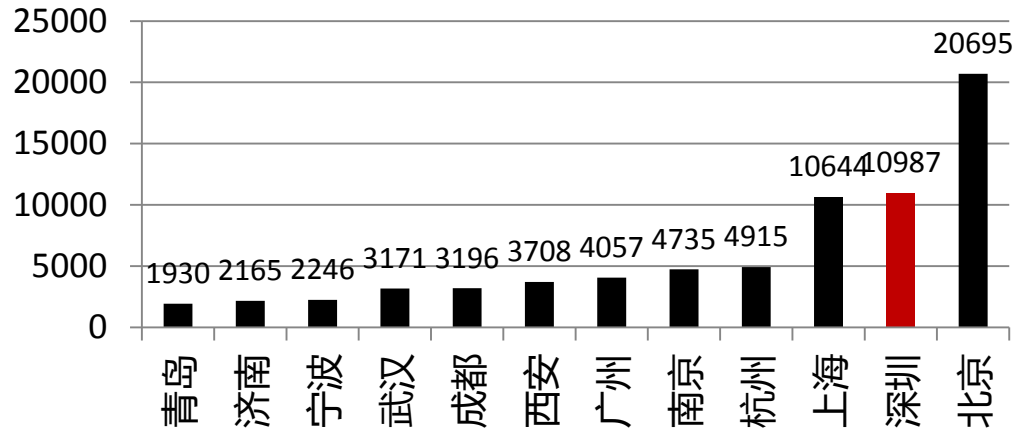


创新城市 An Innovative City

大众创业、万众创新

2013年全国重要城市发明专利授权量

Number of Patents in 2013: city index



刘若鹏，深圳光启

“深圳是最具创新创业精神的城市，是我们义无反顾的选择”

官助民办：

2年内，政府给予光启的资助额度达到1.65亿，并给予了1.2万平米、三年免租的工作场地。

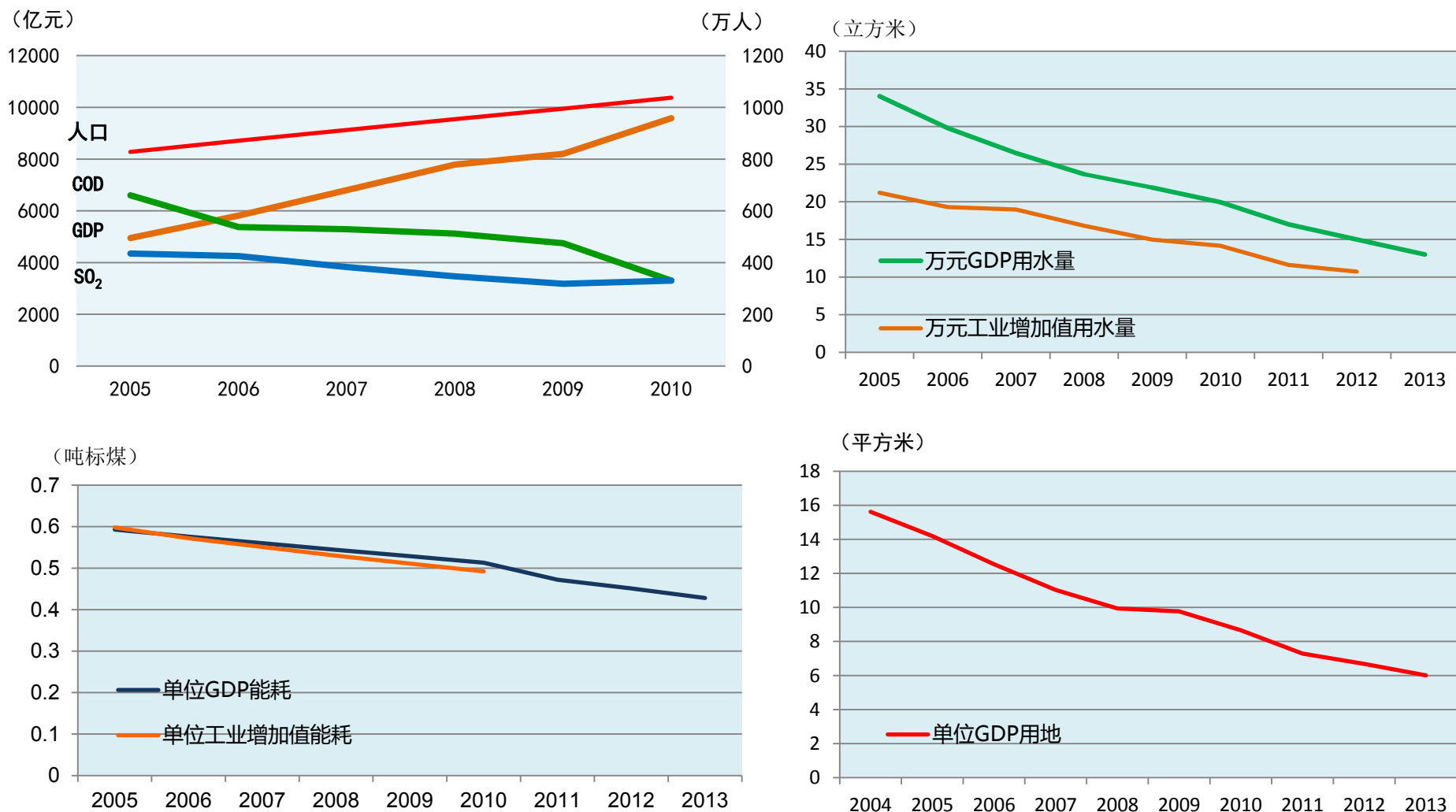


低碳生态城市 A Low-carbon Eco City



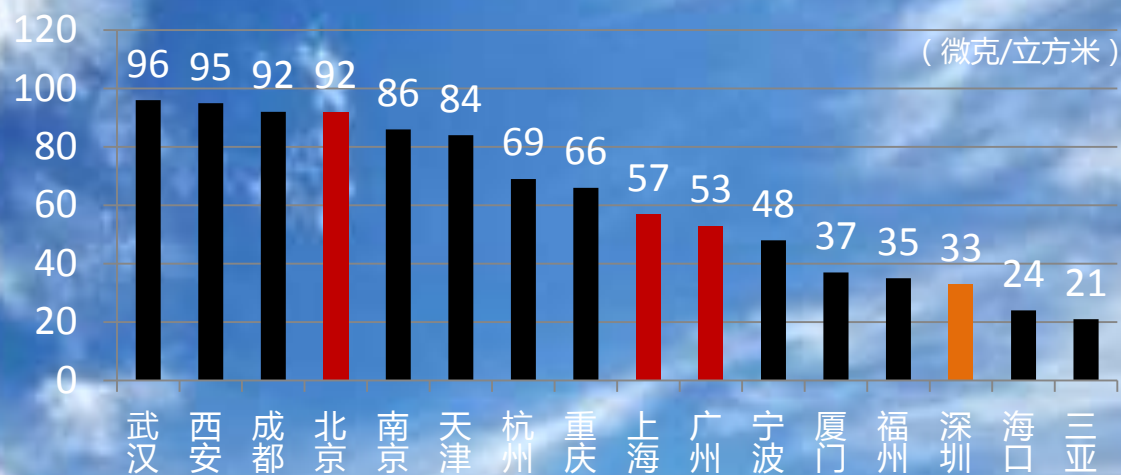
2005-2010，单位GDP能耗下降24%，水耗下降 56%，用地下降 49%，化学需氧量排放下降50%，二氧化硫排放下降23%。

From 2005 to 2010, energy consumption (per GDP unit): -24%, water consumption: -56%, land consumption: -49%, chemical emission: -50%; SO2 emission: -23%



2014年上半年深圳PM2.5数据与部分城市对比

Shenzhen's PM2.5 monitoring data compares with other Chinese cities



移民城市

Immigration City

“来了，就是深圳人”

A Shenzhener Once Arrival – a slogan to welcome new immigration



Public space and social cohesion



社会公益 开放空间 活力共享



Public participation



Vibrant communities



Volunteers

- 
- An aerial night view of the Shenzhen skyline, showing a dense cluster of illuminated skyscrapers and buildings against a dark sky. The city lights create a vibrant, golden glow, with the tallest buildings standing out prominently. The background shows a hazy horizon with distant hills and water.
- 中国对外开放的窗口和试验地
Window of Opening Up & Experimental Plot
 - 中国市场经济的探索者
Adventurer of China's Market Economy
 - 中国最大的移民城市
The Biggest Immigrant City in China
 - 中国梦想实验场
Experimental Site of China Dream
 - 世界快速工业化和城市化的典型案例
Typical Case of the World's Rapid industrialization and urbanization
 - 人类城市独特的标本：世界城市发展奇迹
Unique Example of Human settlement : a Miracle in the World's Urban Development History
 - 自我探索和实践
Independent exploration and Practice

35岁的深圳正当壮年，充满活力，并逐步走向成熟
Shenzhen, a 35-year-old young city with energy towards its matureness

规划的远见 Vision of Urban Planning

30年的滚动规划：引导城市快速健康发展
Continuing planning efforts to guide the city's rapid and healthy development

时间 Time of Plans	人口规模 （万人） Population (10, 000)	用地规模 （平方公里） Land area (km ²)	空间结构 (spatial structure)
1982年特区规划 SEZ Plan 1982	80 （2000年）	98 （2000年）	多中心组团式带形结构 Linear clustering
1986年特区规划 SEZ Plan 1986	110 （2000年）	122 （2000年）	多中心组团式带形结构 Linear clustering
1989年全市发展策略 Urban Development Strategy 1989	300 （2000年）	280 （2000年）	全境开拓、梯次推进 Progressive and territory urban expansion
深圳市城市总体规划（1996-2010） Comprehensive Plan (1996-2010)	430 （2010年）	480 （2010年）	轴带结合，梯度推进的组团结构 Progressive clustering along axes and corridors
深圳2030城市发展策略 （2006） Urban Development Strategy 2030	--	--	中心强化、两翼伸展、南北贯通、西联东拓 Central intensification with two extensive winds, connecting north and south, east and west
深圳市城市总体规划（2010-2020） Comprehensive Plan （2010-2020）	1100 （2020年）	910 （2020年）	三轴两带多中心 Polycentric development in accord with three axes and two corridors



第二部分
PART2

轨迹 Progress



1979-1986年

政策 Policy : 改革开放

定位 Positioning: 工业为重点的综合性经济特区

结构 Structure : 多中心组团结构

1978年-1979年, “出口加工区”

Export Processing Zone

在综合城市理念指导下, “以完善投资环境为出发点, 基础设施先行, 注意配套发展” 。





1980年8月26日，正式成立“**深圳经济特区**”

The Official Establishment of Shenzhen Special Economic Zone

1980-**1981年**作为试探性开发阶段，**蛇口与罗湖**只分别建设了**0.5Km²**和**0.8Km²**。

Only 0.5 Km² and 0.8 Km² land was developed in Shekou and Luohu

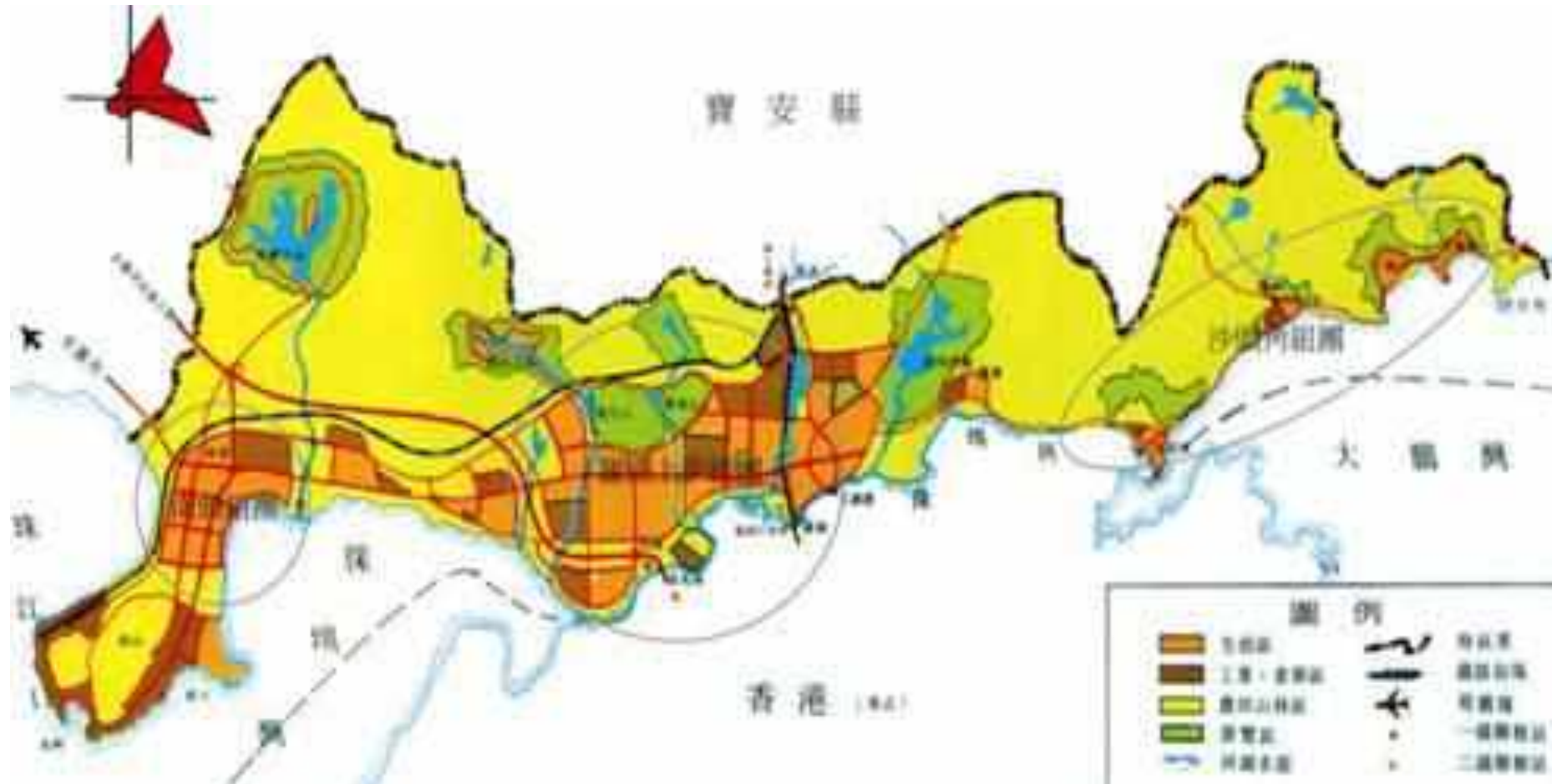


82版《深圳城市建设总体规划》

Shenzhen Urban Development Masterplan 1982

城市性质 “以工业为主，兼营商业、农牧、住宅、旅游等综合性经济特区”

A complex SEZ with industrial base and supported by commercial, agricultural, housing, and tourism development.



1982-1985年,以**每年12Km²**的速度急剧扩张。

Urban land expansion: 12 Km² per year, from 1982 to 1985

国贸大厦代表的**深圳速度**，为特区的政策起到标志性的示范作用。

The “Shenzhen Speed” marked by the Guomao building



79-86



基础设施建设带动**居住**和其他配套需求。
Residential driven by infrastructural development

空间特征：**点状扩张**
Spatial characteristics: spill-over expansion in clusters



产业用地建设启动，1984年工业用地规模**2.54Km²**

Industrial lands were under construction with annual consumption of 2.54 Km²





1986-1996年

政策 Policy：市场经济转型、制度建设

职能 Positioning：窗口+通道

结构 Structure：多中心组团式带形结构

《深圳经济特区总体规划（1986－2000）》

Masterplan for Shenzhen SEZ 1986-2000

对深圳发展具有里程碑意义的重要规划；

A Milestone Plan

首次确立了特区内富有弹性的带状组团空间结构；

The Linear Clustering Model for SEZ's Growth

前瞻性布局机场、港口等重大基础设施。

Important Infrastructures such as Airport and Ports



《深圳经济特区总体规划（1986－2000）》

Masterplan for Shenzhen SEZ 1986-2000

区域性基础设施建设，支撑了“窗口”和“通道”的职能，奠定了区域中心城市基础。

The regional infrastructures supported the city's function as window and channel.

口岸陆续设立，落实广深高速和京九铁路选线，建立深圳连结珠三角和内陆地区的运输通道框架。

Ports, expressway, and railway facilitated the connection between Shenzhen and the whole PRD region.



《深圳经济特区总体规划（1986－2000）》

Masterplan for Shenzhen SEZ 1986-2000

特区的**骨架路网**支持带状组团空间结构形成。

The road network of SEZ supported the linear-clustering spatial structure.



- 基础设施先行，罗湖口岸和皇岗口岸建成，机场、港口、市政设施等快速建设。
City driven by infrastructural development such as Luohu and Huanggang ports and airport, ports, and utilities.
- 工业产值突破了100亿，走到了全国相对前列的状态。
Industrial production value reach 10 billion RMB, among the top cities in China
- 深圳的居住小区建设独树一帜。
Residential communities stand for good quality
- 标志性城区-----华侨城起步。
The development of Oversea Chinese Town (OCT)



1989年《深圳经济特区城市发展策略》

Urban Development Strategy for Shenzhen SEZ 1989

明确深圳**区域经济中心城市**和**珠三角东岸核心都市**的定位。

To position Shenzhen as a regional economic central city and a core city at the east Pearl River estuary

“以金融贸易为主，第三产业发达，以高科技工业为主导的国际性城市。”

An international city with “focus on finance and commerce, advanced in tertiary industry, and driven by high-tech industry”.



启动规划体系的改革

Reform the planning system

- 借鉴**香港规划模式**，启动规划体系改革。
 - 分区层面体现了图则思想的萌芽；规定了区内经常允许进行的用途和必须经有关部门批准后方可进行的用途。
 - 5年一次高频度的**“滚动规划”**。
 - 制定《**深圳市城市规划标准与准则**》。
-
- Borrowing Hong Kong's experience of the establishment of a statutory planning system, which requires the approval for development from relevant departments
 - A continuing planning at each five-year term
 - Urban Planning Standards and Guidelines for Shenzhen



区域基础设施的加密和城市的连绵发展已形成“点轴拓展”的空间格局。

The intensification of regional infrastructures and urban sprawl led to the shape of 'spot-stroke' development structure.

广州——重工业和技术密集型产业

深圳——高新技术产业和金融等生产服务业

次级城镇节点（东莞、佛山和中山）——劳动密集型轻工业。



1992年，邓小平发表了著名的**南巡讲话**。

Deng Xiaoping's speech during his southern visit in 1992.

话。

1992年深圳**撤县改区**。

Shenzhen transformed its counties to districts.

城市功能得到强化，工业与第三产业快速发展。拉动居住需求。

To strengthen its urban functions and promote industrial and tertiary development.

1993年的国内**房地产过热**。

The demand in residential development echoed to a real-estate favor



空间特征：城市功能**沿主要对外交通干线**呈不连续状分布扩展的线状扩散。

Spatial characteristics: un-continuous urban sprawl along the extending traffic corridors.

“双轨多价”的住房供应模式。深圳市政策保障性住房建设的黄金时期，房地产快速发展。

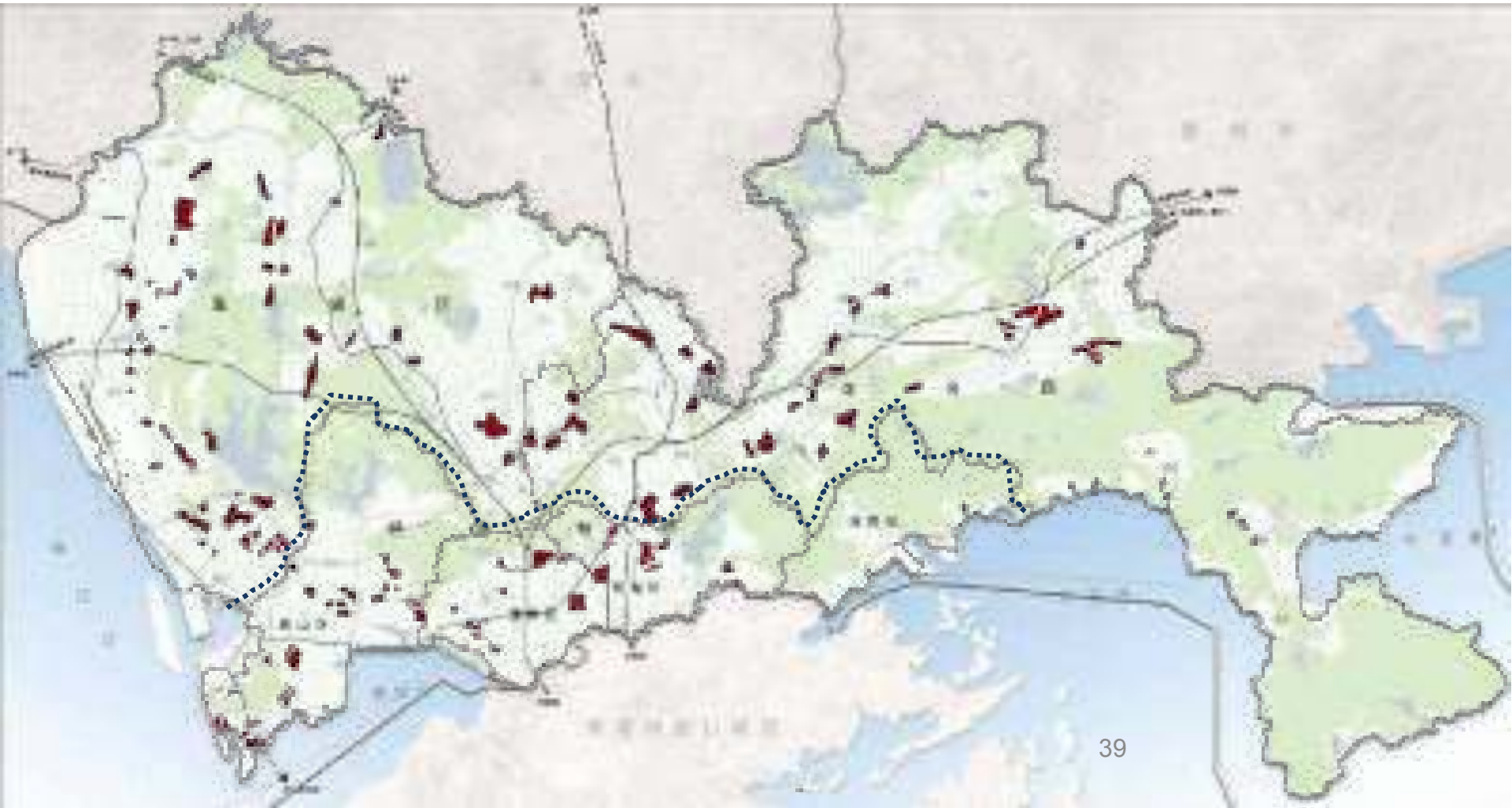
Housing supply model: dual pricing system. A golden period for Shenzhen's social housing and real estate development.



90-96

产业用地增长迅猛，1994年工业用地82.4Km²

Rapid growth of industrial land: 82.4 Km² in 1994.



城中村快速成长期

Rapid growth of Urban Village





1996-2003年

动力 Driving Force：内生动力为主

区域 Region：与香港共同成为区域双中心之一

结构 Structure：网络组团式带形结构

深圳事实上已经同香港形成区域双中心之一，并开始逐步为区域提供以金融、物流和高科技研发为主的服务。

Shenzhen and Hong Kong increasingly became regional twin centers to provide financial, logistics, and high-tech R&D service.

为体现区域生产服务职能采取了系列规划手段：打造金融平台**福田中心区**，同时规划设立沙头角保税区、福田保税区、盐田港保税物流园区等**区域保税物流平台**。

Planning approaches to support regional production: the setup of Futian CBD and several regional tax-exempt zones.



Urban Comprehensive Plan of Shenzhen 1996-2010



“全境开拓” 的战略构思，适应了高速增长阶段城市空间拓展需求；
The “territory expansion” strategic concept responded to rapid development demand;

The coordination of urban plan and land use plan
非建设用地统一进行规划。首次探索 **“两规合一”**。

Urban Comprehensive Plan of Shenzhen 1996-2010



确立以特区为中心，以**西、中、东三条放射发展轴**为骨架的全市组团结构。

Three axes (central, eastern, and western) are planned to support the networked clustering structure.

城市轨道交通 Urban Railway Traffic



初步提出全市远景客运轨道网络系统，共由**9条线路**组成，总里程约**270公里**。

Long-term railway plan consists of 9 lines with length of 270 Km.

- 迎接**香港回归**作为契机，这段时间深圳城市的品质提升非常明显。
Taking advantage of the return of Hong Kong's.
- **福田中心区**的建设和发展。
Futian CBD development speed up
- 深圳的**高新技术企业**有比较大的发展。
High-tech development accelerated
- 开始**地铁建设**。
Metro development began



《深圳2030城市发展策略》

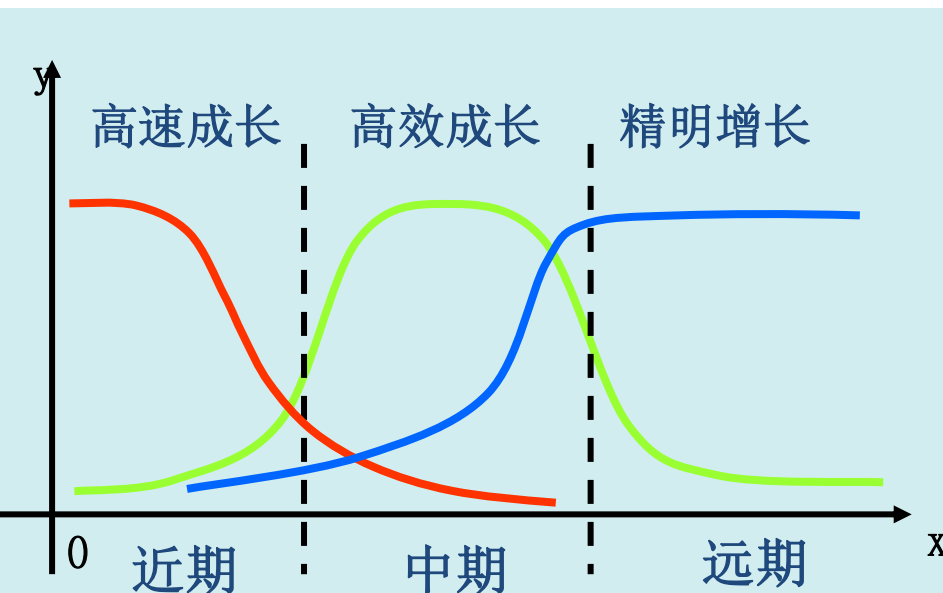
Urban Development Strategy 2030

- 可持续发展的全球城市
Sustainable world city
- 与香港共建国际大都会
International Metropolitan city with Hong Kong
- 精明增长与存量管理
Smart growth and urban renewal
- 差异化发展策略
Diversification in development
- 渐进式转型
Progressive transformation
- 前海未来中心
Qianhai Future center



深圳双城战略构想

Shenzhen – Hong Kong Metropolis



南北贯通、西联东拓、中心强化、两翼伸展

Well-networked urban structure



2003-2009年

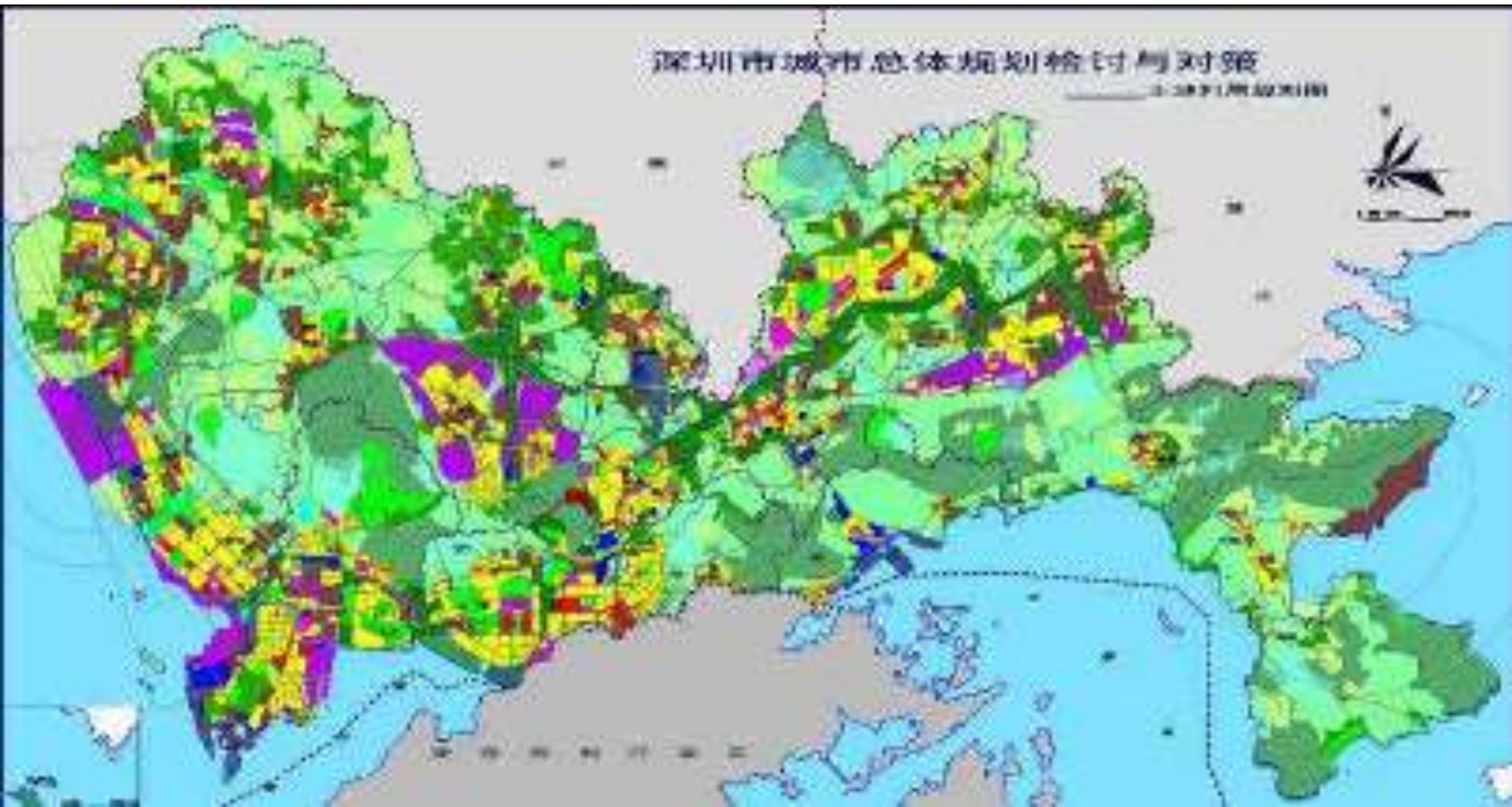
困境 Struggles: 四个难以为继

区域 Region : 从“城市竞争”到“区域竞合”

重点 Highlights: 福田中心区、轨道交通、城市更新

2003年, 《总体规划实施的检讨与对策》

Review and Responsive Strategies to Implementation of the Comprehensive Plan



2003年《深圳市近期建设规划》

Immediate Construction Plan for Shenzhen 2003

明确提出区域、空间、产业、交通、环境保护的发展目标

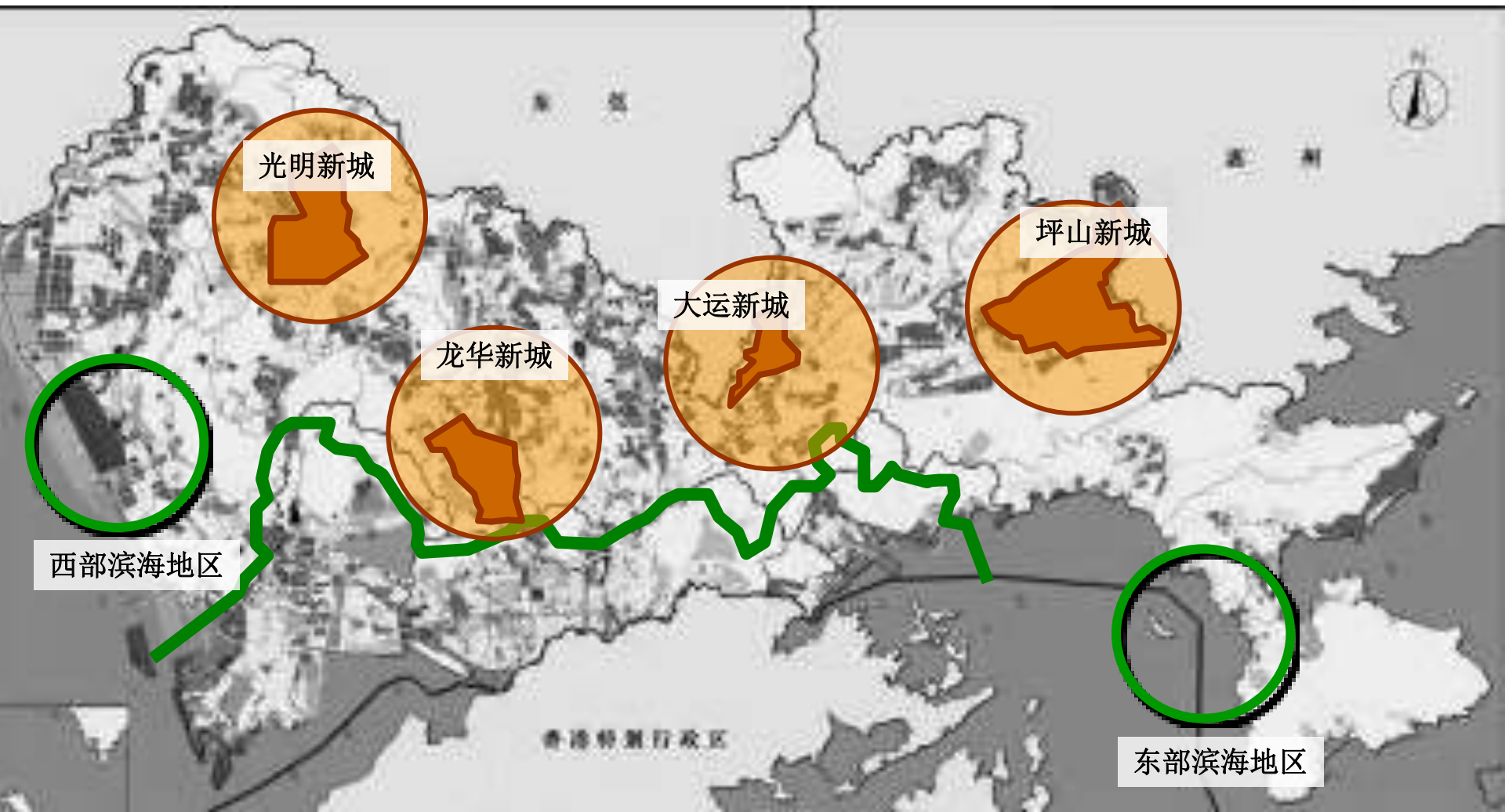
Setting targets for Shenzhen's regional, spatial, industrial, and traffic development, as well as environmental protection.



2006年

四大新城和两个策略发展地区

Priority developments: 4 new towns and 2 strategic development area



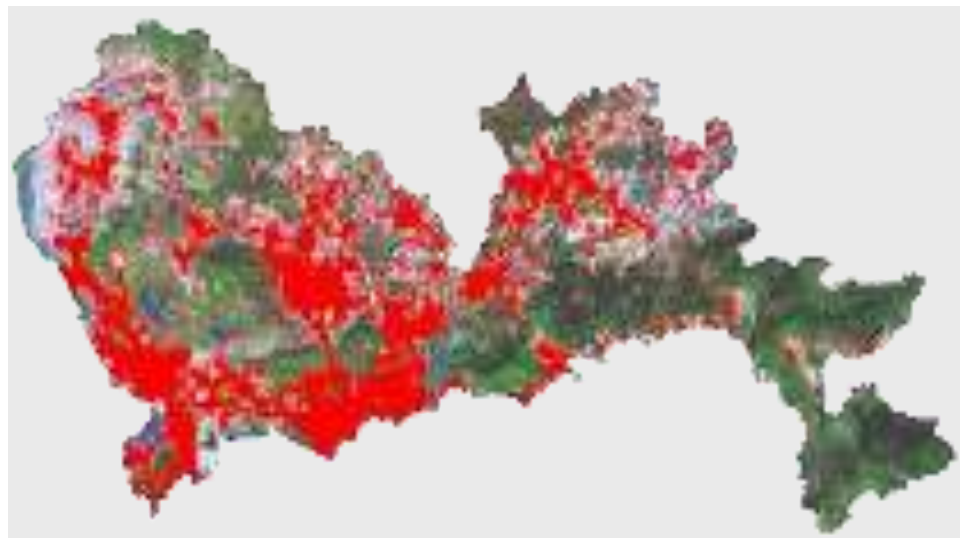
快速发展过程中问题积累

面对挑战

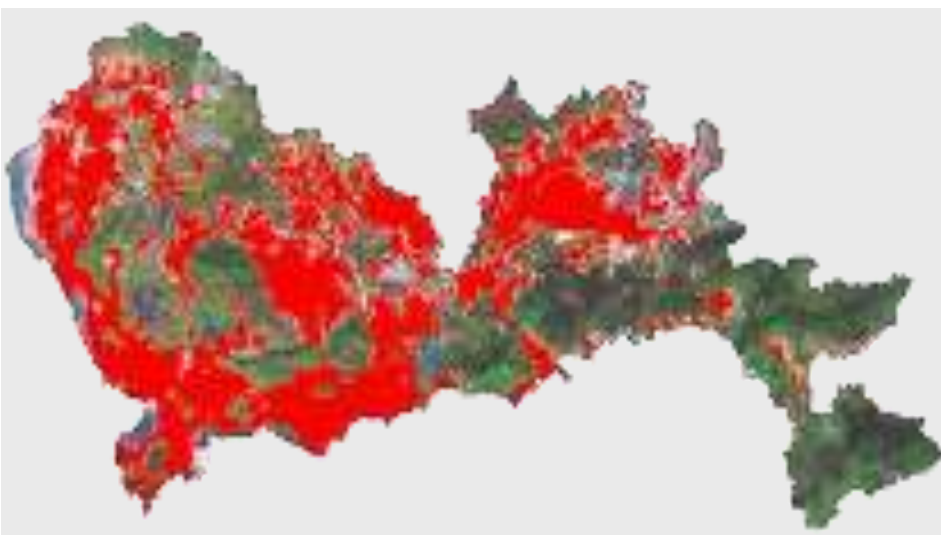
Challenges ahead



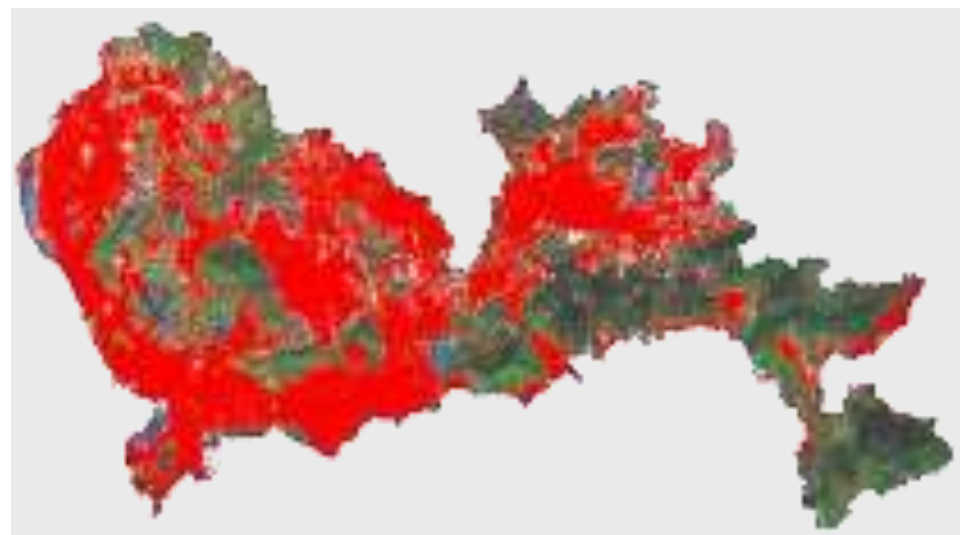
1990年



1995年



2002年



2005年

Dual urban-rural development

乡
城 二元化

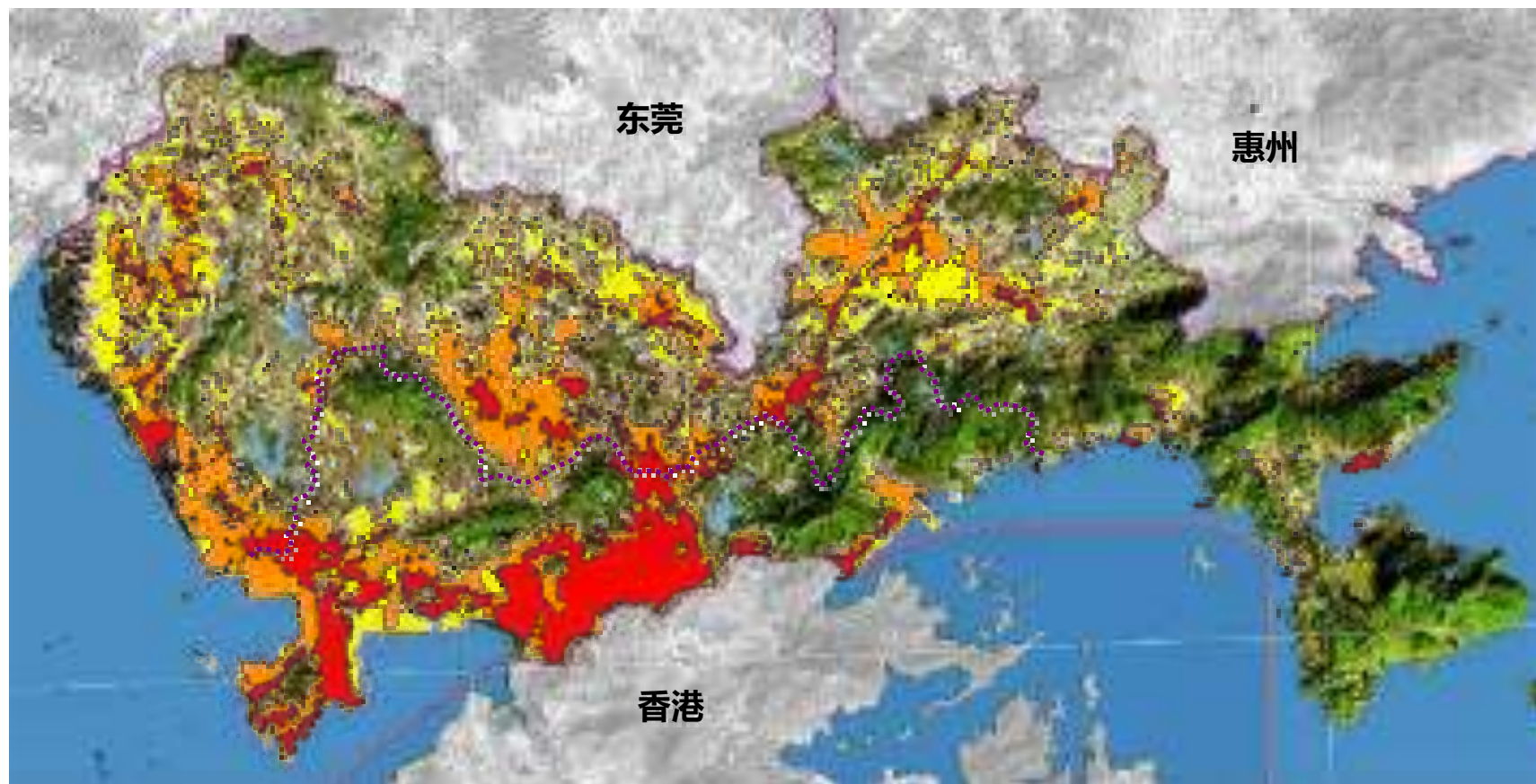


空间资源紧缺

Lack of urban spatial resource

全市域面积1953Km²，2009年建设用地面积为894Km²，到2020年剩余可建设用地约**82Km²**。

Available land for development: 82 Km² until 2020



1990年城市建设用地

1996年城市建设用地

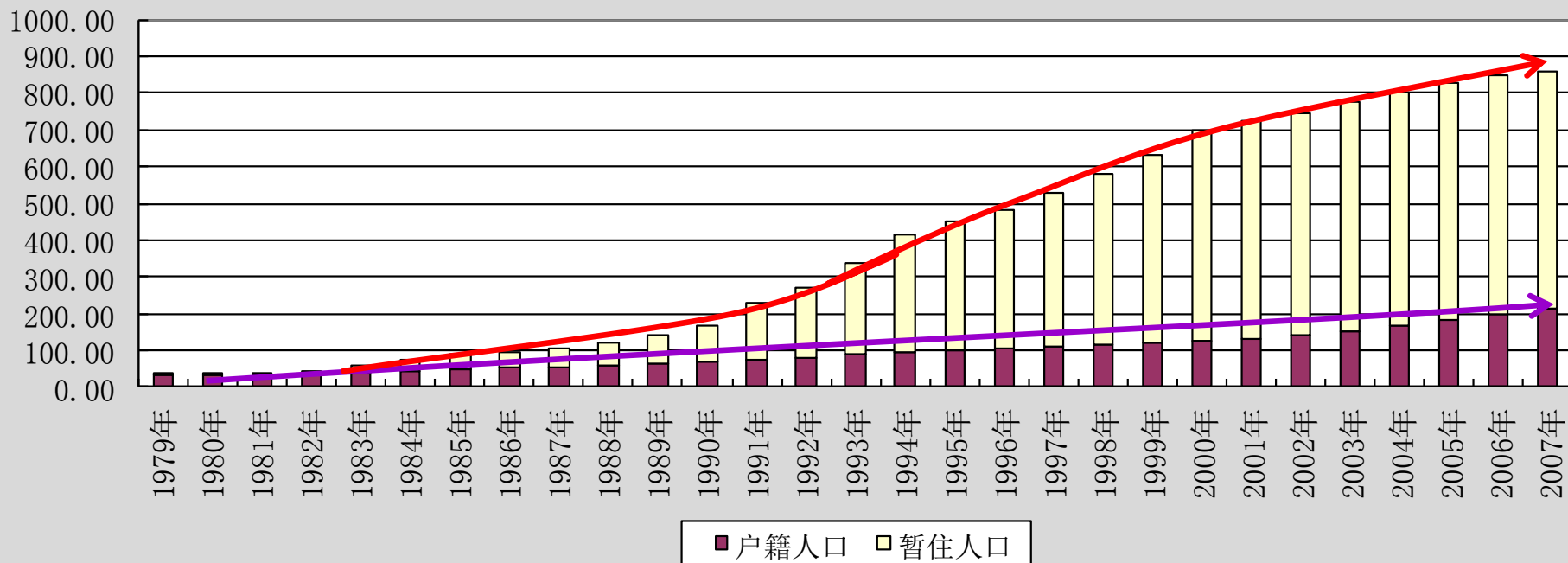
2007年城市建设用地

人口总量大，人口结构“倒挂”

Large population size and converse structure

- 2010年：户籍人口251万人，常住人口1035.8万人，总人口1322万人。
Registered population 2.5 million, permanent population 10.4 million
- **非户籍人口占常住人口77%**，结构倒挂。
Un-registered population: 77% of the total population
- 人口**平均年龄30岁**，大专以上人口仅占17%。
Average age: 30, 17% with diploma

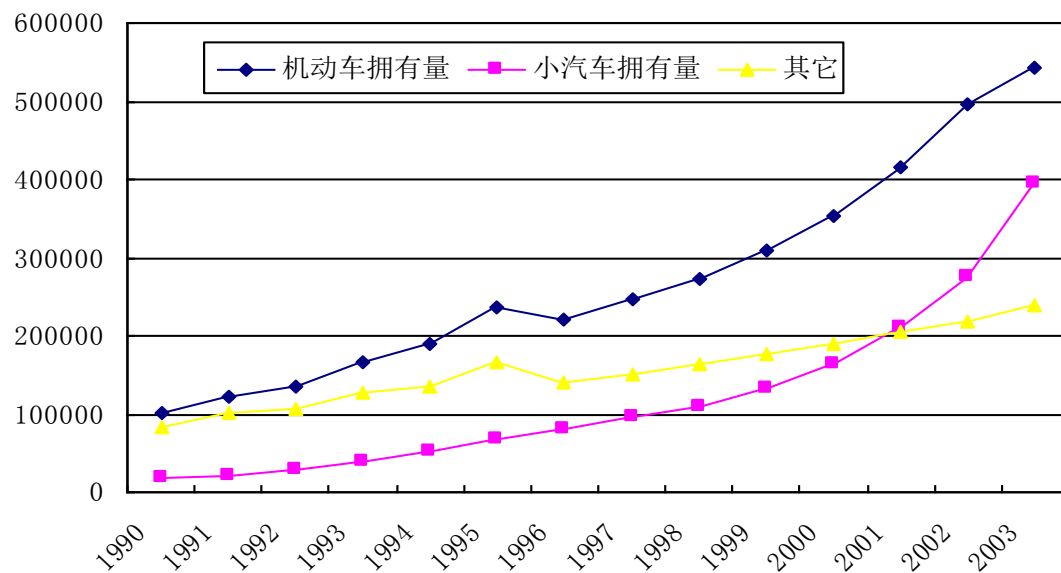
1979-2007年深圳市人口变化情况（万人）



城市交通面临巨大压力

Urban traffic under pressure

- 2010年12月全市机动车保有量超过170万辆;
Over 1.7 million cars (2010)
- 外地和过境车辆超过30万辆;
Over 300 thousand non-native cars
- 城市道路长度仅6400公里。
Total length of roads: only 6400km



繁忙的城市道路

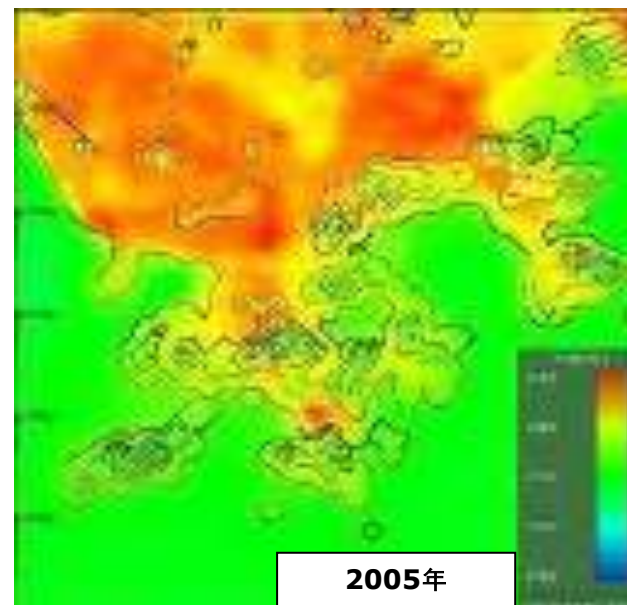
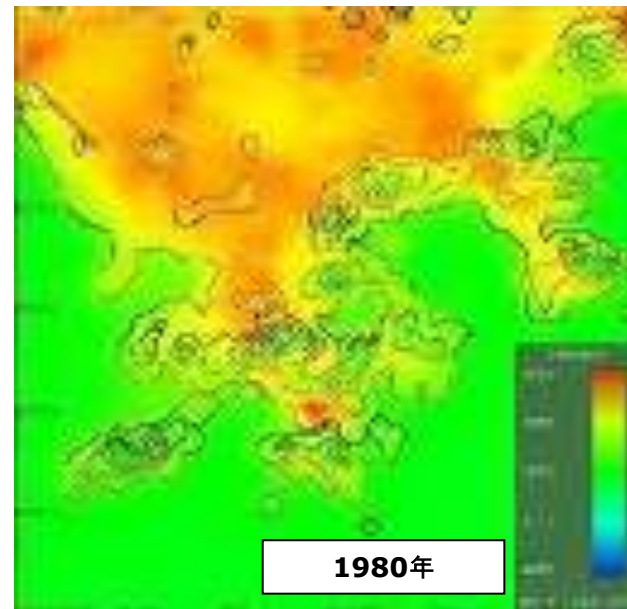


过境车辆严重干扰城市交通

资源与环境压力沉重

Environmental pressure

- 水资源短缺，70%以上靠境外引水。
Lack of water resource and 70% from outside
- 能源利用效率较高，但一次能源缺乏。
Lack of primary energy
- 生态环境压力巨大。
Ecological environment under threat



城市发展遭遇“四个难以为继”的困境 Difficulties

- 土地、空间有限难以为继 Lack of land and space
- 能源水资源短缺难以为继 Lack of water resource
- 人口不堪重负难以为继 Population pressure
- 环境承载力严重透支难以为继 Environmental threat

矛盾 Contradiction

不断增长的发展需求与资源有效供给不足的矛盾

Increased development need VS. Shortage of resource supply

主要挑战 Main challenge

如何实现城市发展模式的根本转变

How to achieve a basic change of the urban development model



2010-

模式 Model: 外延到内涵转型

区域 Region: 一体化发展

结构 Structure: 轴带结合组团式结构

《深圳市城市总体规划（2010—2020）》

Urban comprehensive plan 2010-2020

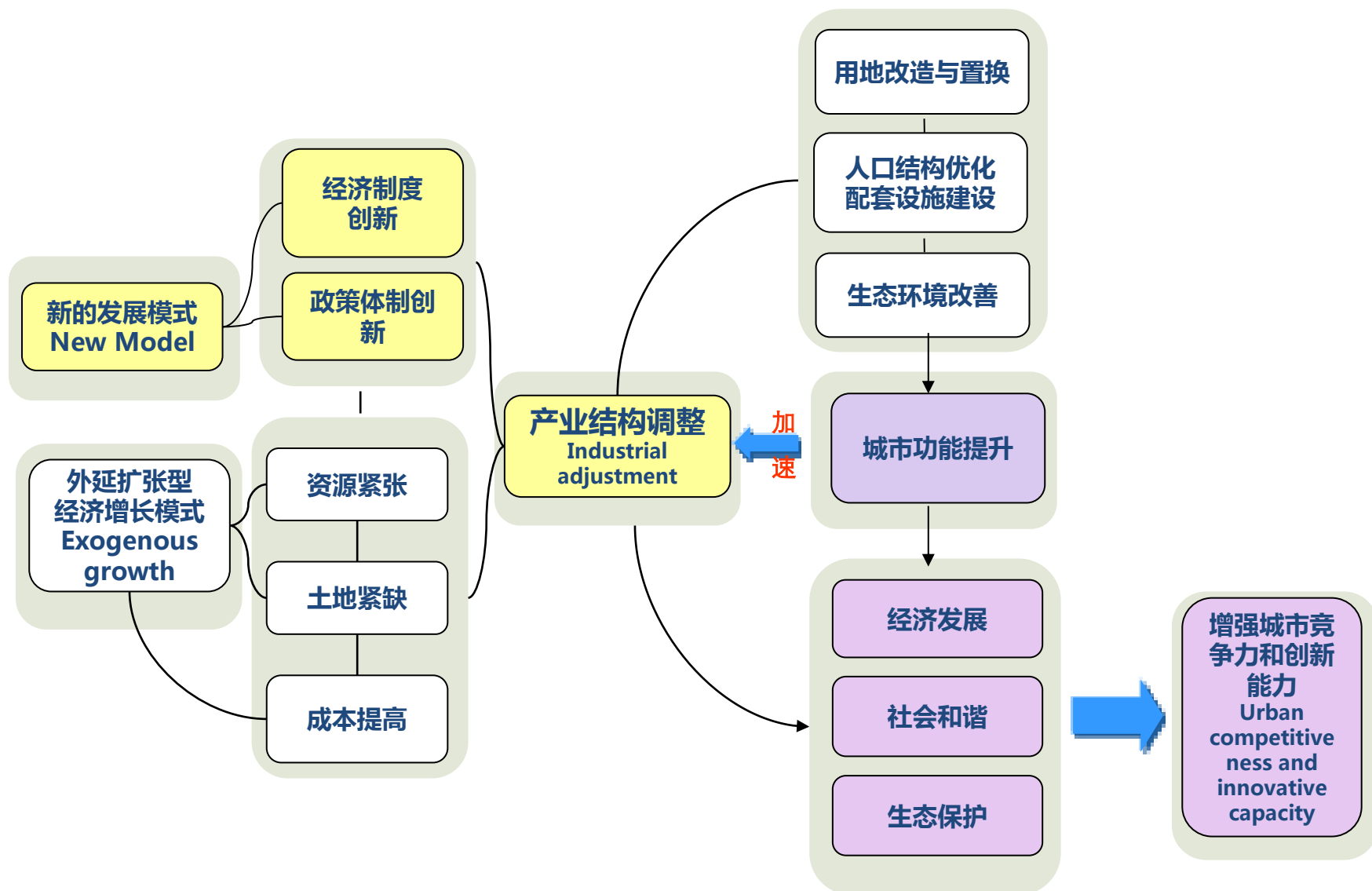
经济特区，全国性经济中心城市、国际化城市
与区域空间紧密联系的“三轴两带多中心”的网络组团结构

A national economic center and international city with coherence to the regional spatial structure



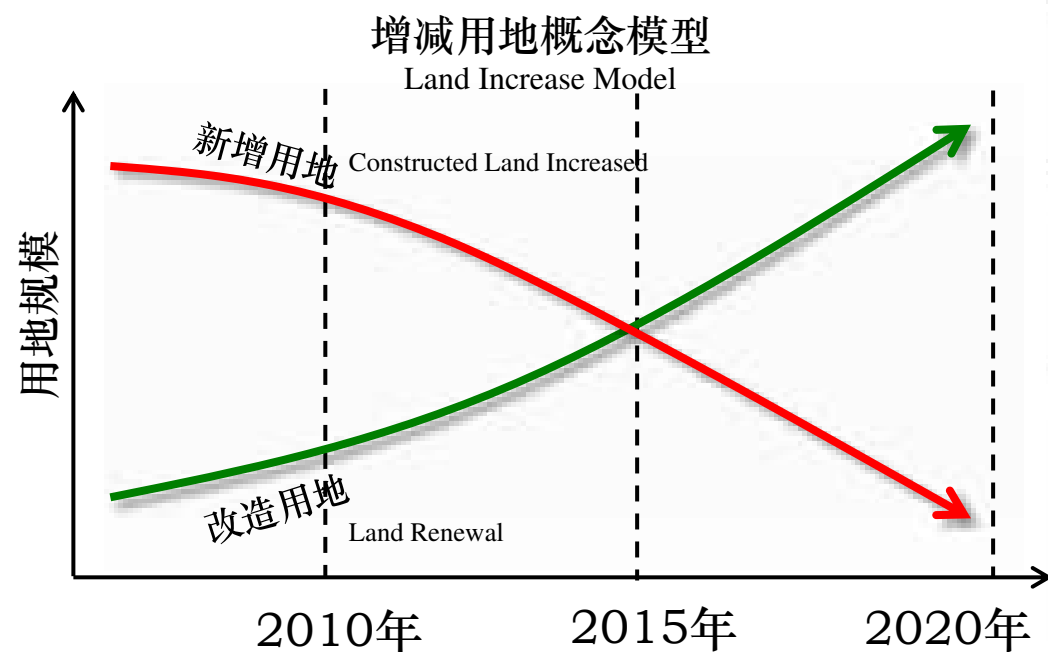
规划思路——城市转型路径

Urban transition path



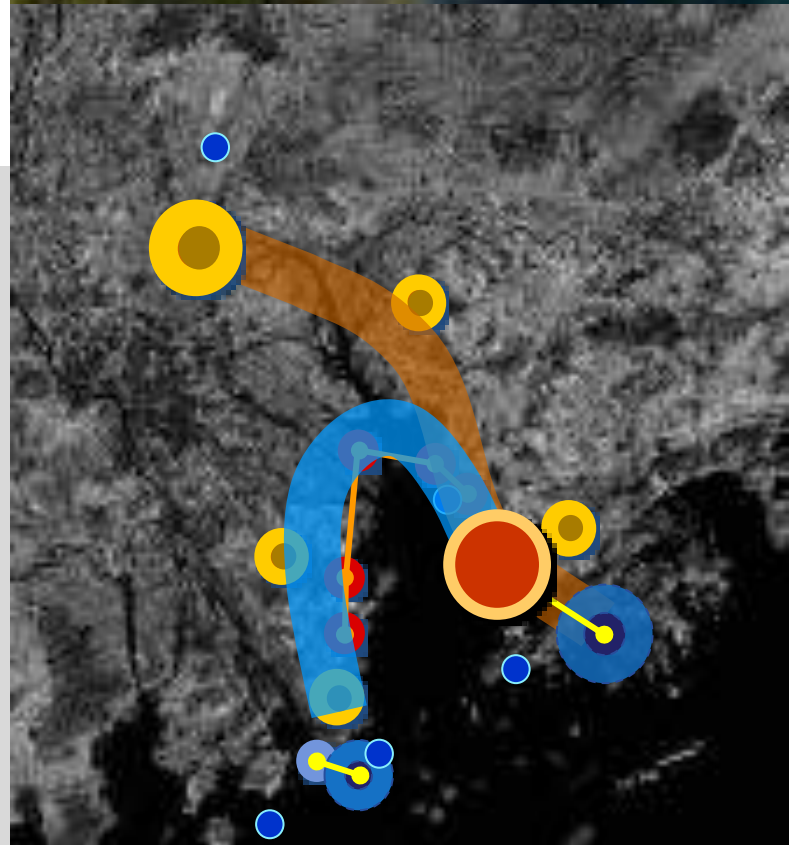
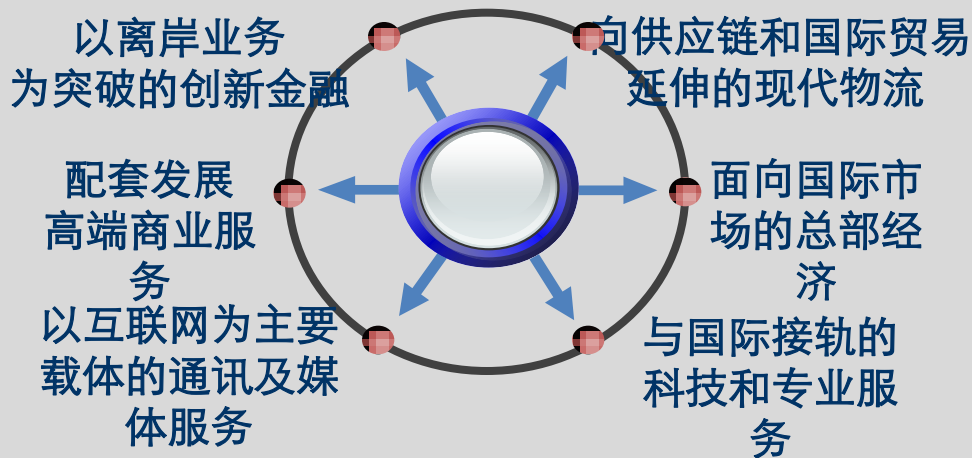
从存量到增量

Make full use of the brown field area as a resource of land supply



前海中心 Qianhai center

- 深港合作先导区
Shenzhen- Hong Kong cooperation
- 体制机制创新区
Institutional innovation
- 现代服务业集聚区
Modern service cluster
- 结构调整引领区
Structural reform



国家重要的综合交通枢纽

为深港合作共同发展成为国际性金融、贸易、航运中心提供有力支撑。

A national complex transportation hub to support Hong Kong – Shenzhen metropolis.



城市轨道交通

国际水准公交都市，轨道网络总长度约750Km。

Urban railway with length of 750 Km and public transport system aimed at international level.



2010

市域绿色交通

Green Transportation

深圳步行网络系统规划图



深圳自行车系统规划图



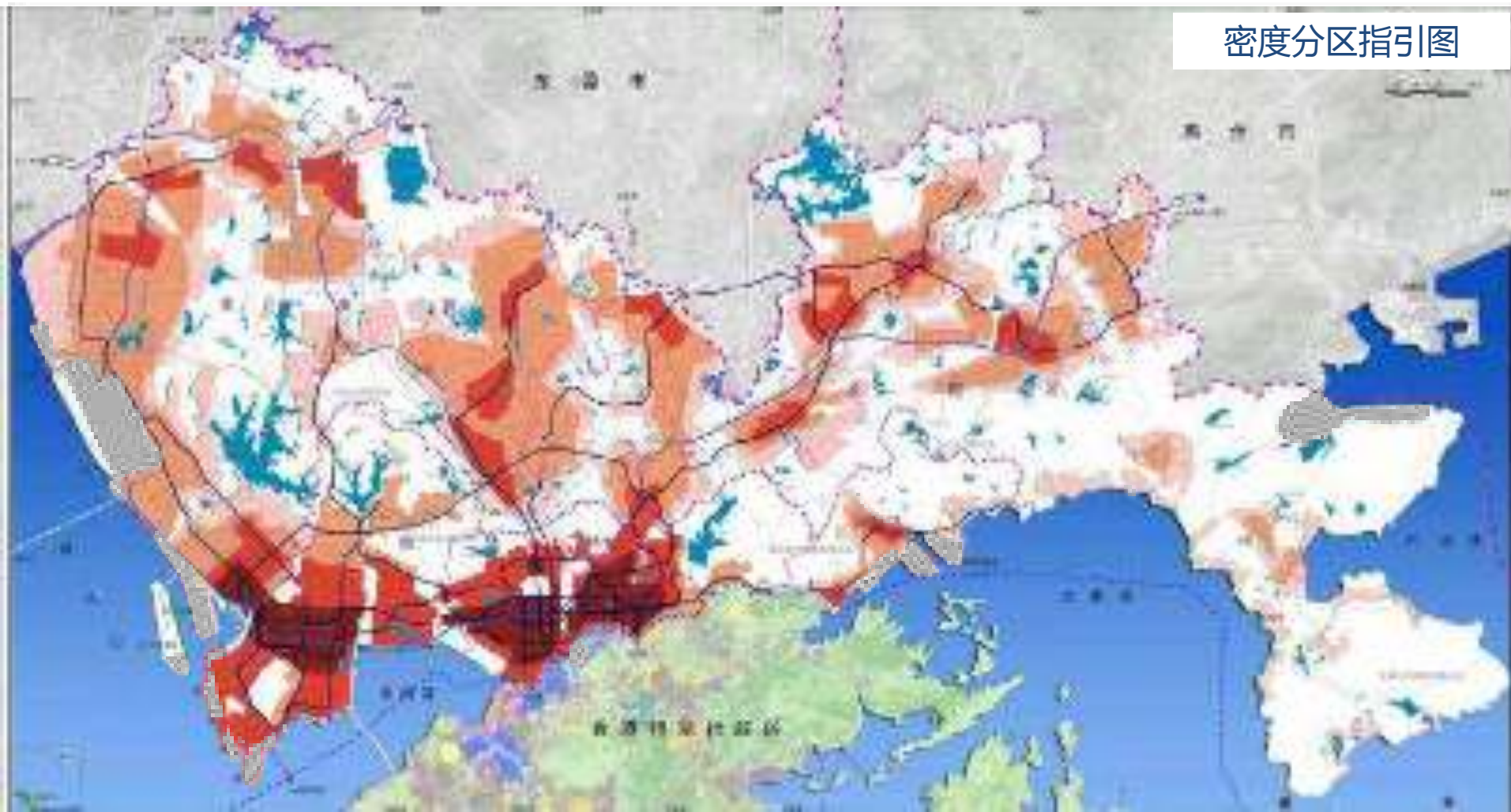
适度提高建设用地开发强度

Intensive development

2010—

密度Ⅰ区——高密度开发 密度Ⅱ区——中高密度开发 密度Ⅲ区——中密度开发的城市外围
密度Ⅳ区——中低密度开发的城市敏感地区 特别控制区——特殊管制地区

密度分区指引图



建设具有区域价值的战略性节点地区

Important nodes with strategic value

2010-



城市经济社会环境支撑体系（产业、住房、公共服务、生态绿地系统）

Socio-economic support system (housing, public service, eco-boundary, etc)

战略新兴产业重点发展地区

Development areas for emerging new industries



适应人口结构特点的住房供应体系

Housing supply system to fit the population structure

2010-

扩大**住房保障**范围，以新建和回购存量社会住房等方式，增加供应**3000万m²**保障性住房。

To expand the coverage of social housing support, adding 30 million m² subsidized housing

居住用地规划图





第三部分

PART3

经验

Experiences

深圳： 基本按城市规划建设的城市

Shenzhen:

A well developed modern city
according to urban planning
standards.

前瞻性的规划支撑了深圳经济社会
的快速发展

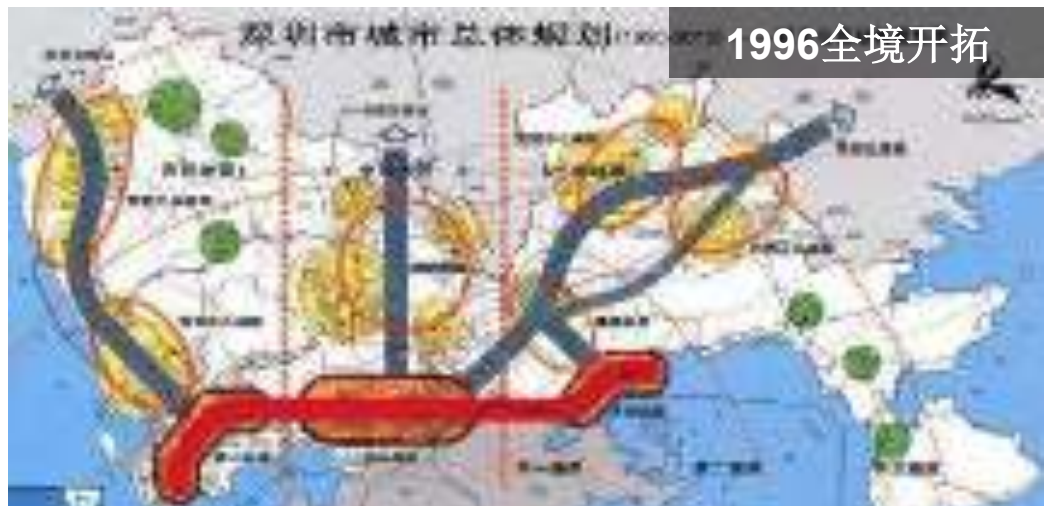
Forward-looking

弹性的规划适应了市场经济下城市
发展的不确定性

Flexible

深圳城市规划不在“特”，而在
“创新”和“领先”

Innovative and Pioneering



创新城市规划编制与管理体系

Innovative urban planning and management system

集体智慧，奠定制度基础
战略思维，避免重大失误

1980 专业技术小组
Techinal Group

1981 “五人专家顾问组”
Consultant Group

1984 中国城市规划设计研究院深圳咨询中心
CAUPD Consultant Center

1986 全国第一个城市规划委员会
China's First Urban Planning Board

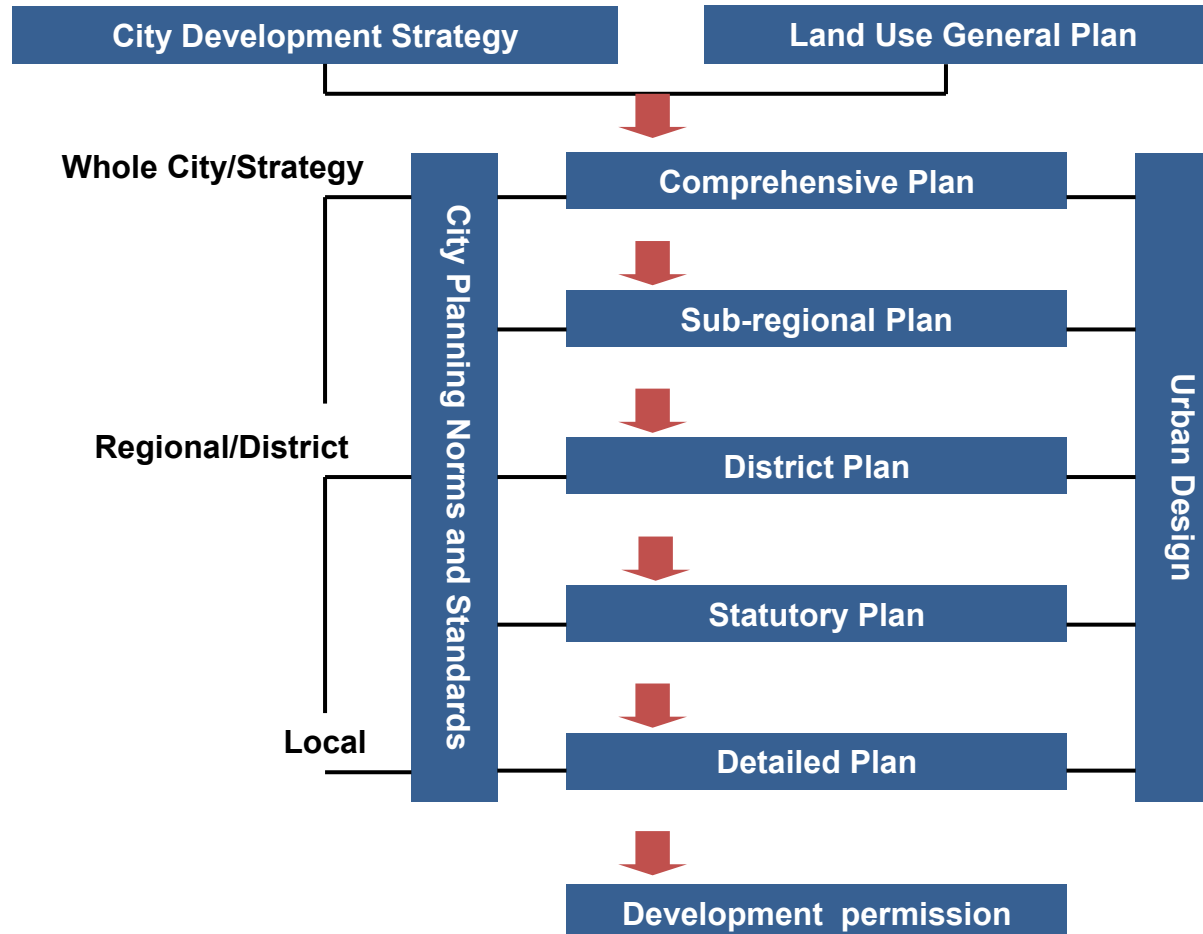


创新城市规划编制与管理体系

Innovative urban planning and management system

三阶段五层次规划体系

Planning System of Three-Tier and Five-level



创新城市规划编制与管理体制

Innovative Urban Planning and Management System

深圳城市规划标准与准则

Urban Planning Standards and Criterion

1990年，深圳首创国内地方规划标准，在1997年和2004年先后经过两次校准和修订，使得城市规管理朝着更加精细化和国际化的方向发展。

首创法定图则制度成科学决策典范

Statutory Plan System

1998年，深圳在国内率先建立了法定图则编制审批制度，目前全市法定图则全覆盖已基本形成，成为直接指导城市规管理和建设的重要依据和公众参与城市规划的重要平台。

创新城市规划编制与管理体系

Innovative urban planning and management system

深圳城市规划条例 Urban Planning Regulations

1998年，深圳率先制定了城市规划条例，为全市城市规划管理工作提供了重要的法制化指导。

依据《深圳市城市规划条例》，颁布实施了一系列的法规、规章和规范性文件。

《深圳市地下空间开发利用暂行办法》

《大鹏半岛保护与发展管理规定》

《深圳市城市更新办法》

《深圳市基本生态控制线管理规定》

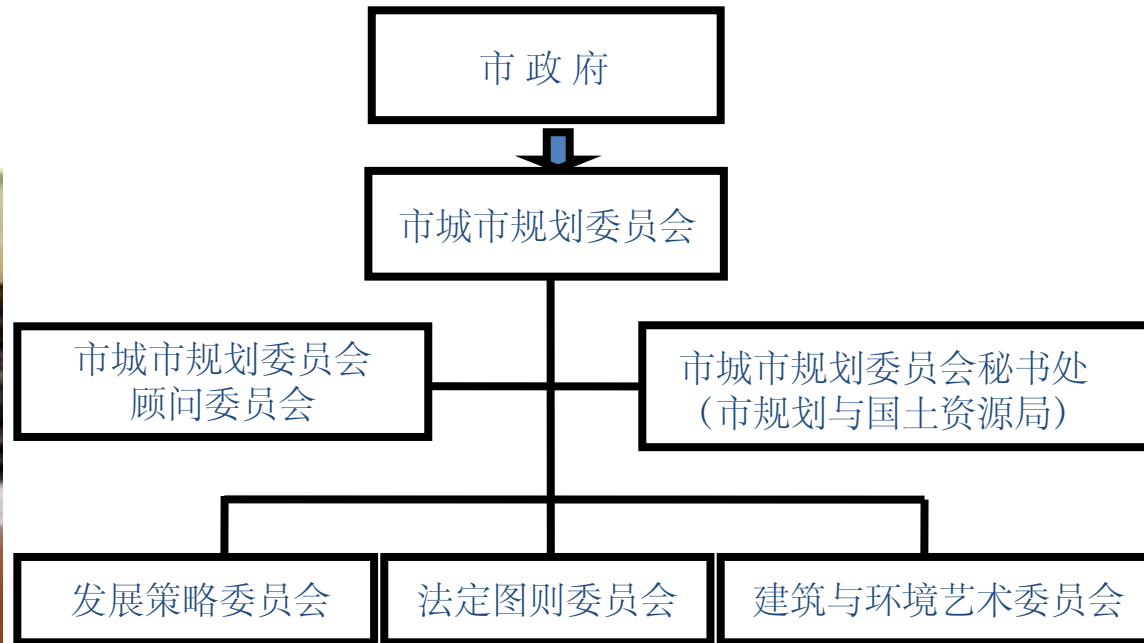
.....

创新城市规划编制与管理体系

Innovative urban planning and management system

规划委员会制度

Planning Commission System

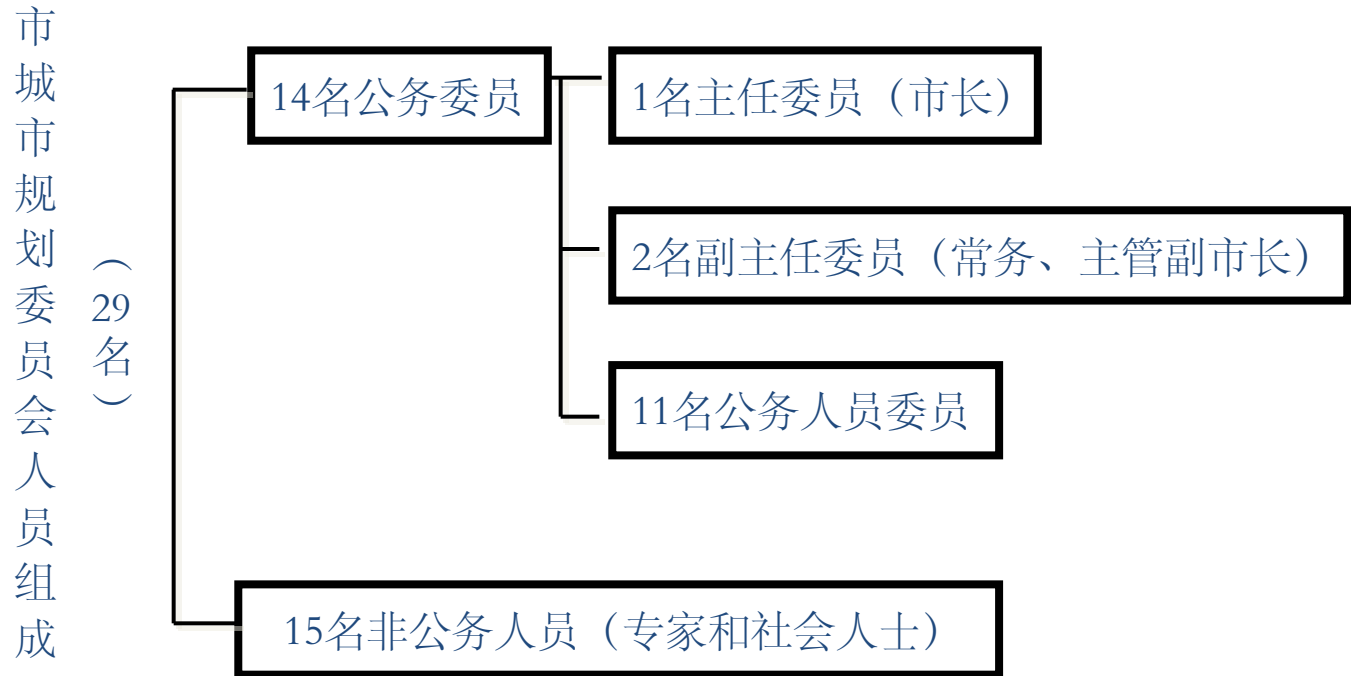


创新城市规划编制与管理体系

Innovative urban planning and management system

规划委员会制度

Planning Commission System



每次参会人数不少于15名，作出的决议必须获得参会人数的2/3以上，且不少于委员总数的半数通过。

超前的规划理念

Forward-looking planning concept

“组团结构”在深圳城市发展历程中表现出极大的弹性，在适应内外部环境变化的同时，保持了完整的城市结构，使深圳能够迅速抓住各种发展机遇。

Shenzhen has always insisted on the development concept of “linear-cluster pattern” to set up rational urban space and structure.

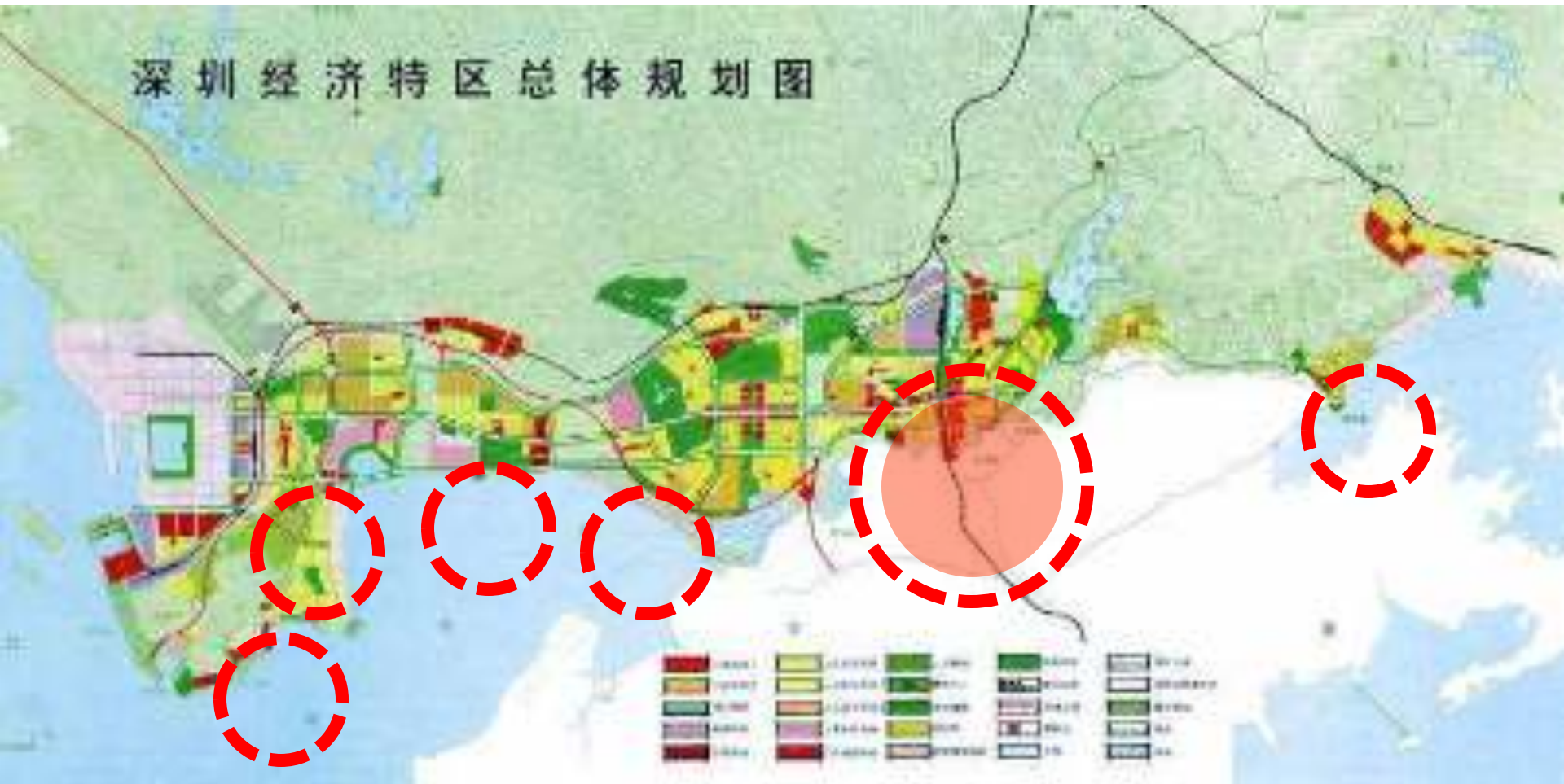


超前的规划理念

Forward-looking planning concept

弹性空间结构与成片开发建设模式

Flexible spatial structure and clustering development

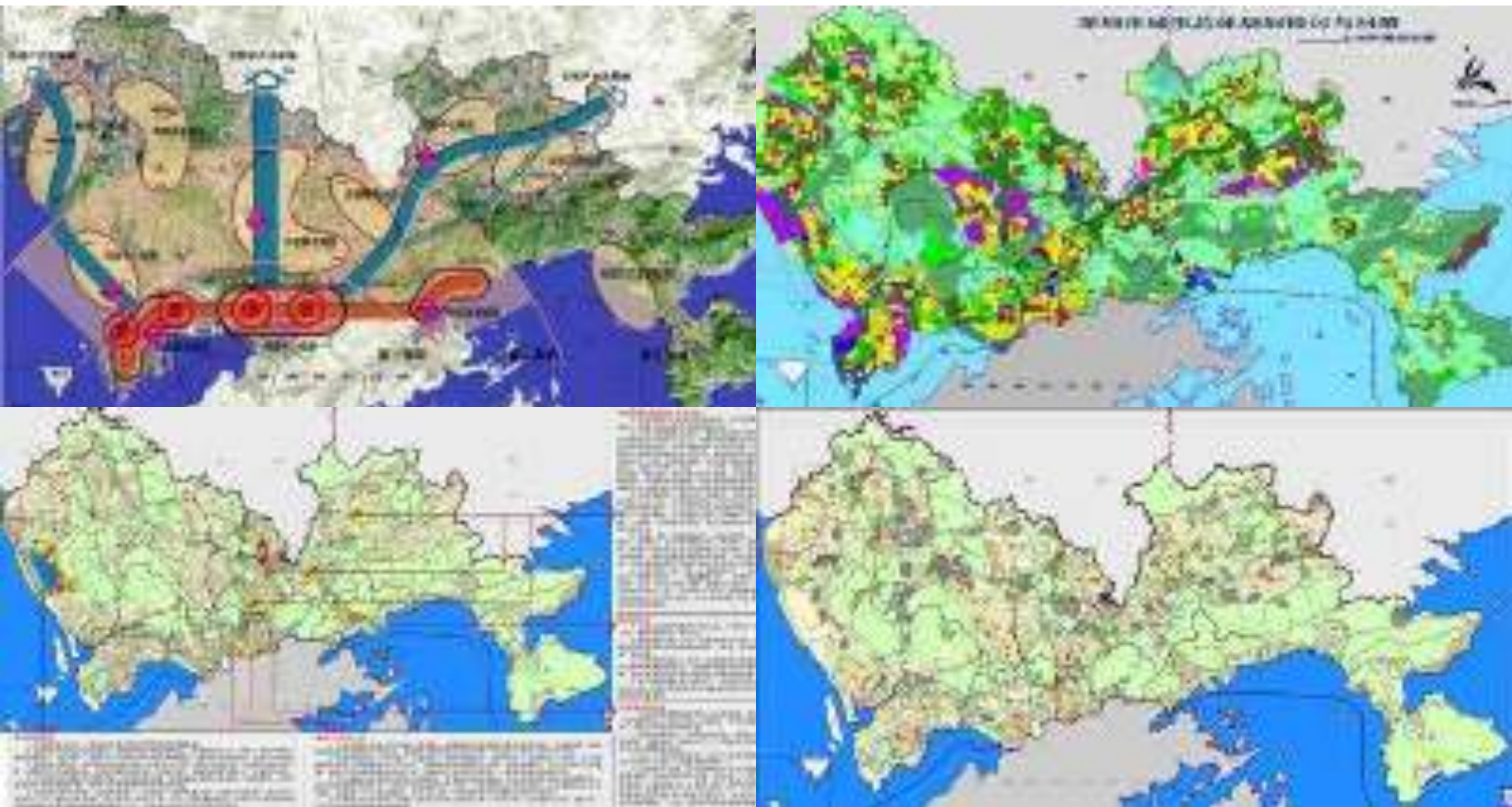


超前的规划理念

Forward-looking planning concept

及时修订，滚动发展

Progressive and continuous improvement



超前的规划理念

Forward-looking planning concept

适度超前的基础设施支撑了经济持续快速增长

Advanced Infrastructure to support rapid economic growth



创新规划造就先锋城市

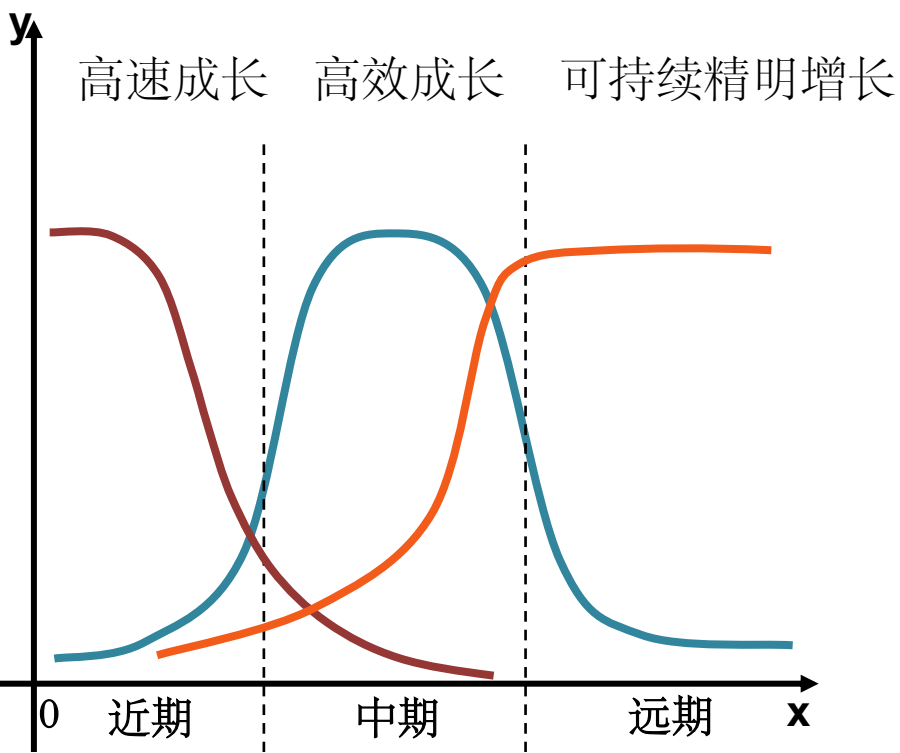
Innovative planning for a pioneering city

服务于宏观决策的战略性规划

Long-term City Strategy based on macro view

1989版《深圳城市发展策略》开创性的提出全境开拓策略，扩展城市发展空间。

2003年《深圳2030城市发展策略》提出建设可持续发展的全球先锋城市，与香港共同发展的国际都会。



南北贯通、西联东拓、中心强化、两翼伸展

创新规划造就先锋城市

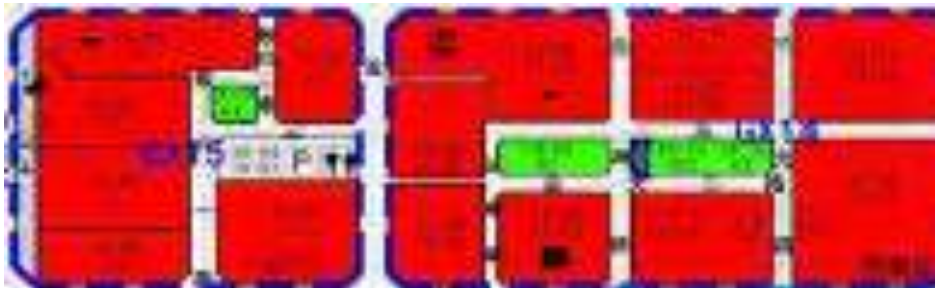
Innovative planning for a pioneering city

法定图则制度

statutory planning system

开启深圳规划管理法制化、规划决策民主化进程。
改进编制技术，建立管理制度。

Open a new period for legislation and democratization of the planning mechanism



序号	图则	用地性质	面积	备注	备注
15-15	15	商业用地	1500	商业用地	商业用地
15-16	16	商业用地	1500	商业用地	商业用地
15-17	17	商业用地	1500	商业用地	商业用地
15-18	18	商业用地	1500	商业用地	商业用地
15-19	19	商业用地	1500	商业用地	商业用地
15-20	20	商业用地	1500	商业用地	商业用地
15-21	21	商业用地	1500	商业用地	商业用地
15-22	22	商业用地	1500	商业用地	商业用地
15-23	23	商业用地	1500	商业用地	商业用地
15-24	24	商业用地	1500	商业用地	商业用地

1. 总则	1.1 目的和依据	1.2 适用范围	1.3 术语和定义	1.4 编制原则	1.5 编制程序	1.6 编制单位	1.7 编制时间	1.8 编制说明
2. 规划目标	2.1 总体目标	2.2 具体目标	2.3 实施目标	2.4 规划期限	2.5 规划阶段	2.6 规划内容	2.7 规划成果	2.8 规划实施
3. 规划内容	3.1 土地利用规划	3.2 城乡规划	3.3 交通规划	3.4 市政规划	3.5 环境规划	3.6 社会规划	3.7 经济规划	3.8 文化规划
4. 规划实施	4.1 实施主体	4.2 实施程序	4.3 实施保障	4.4 实施监督	4.5 实施评估	4.6 实施修订	4.7 实施考核	4.8 实施奖惩
5. 附则	5.1 解释权	5.2 生效日期	5.3 废止日期	5.4 其他事项	5.5 其他事项	5.6 其他事项	5.7 其他事项	5.8 其他事项

创新规划造就先锋城市

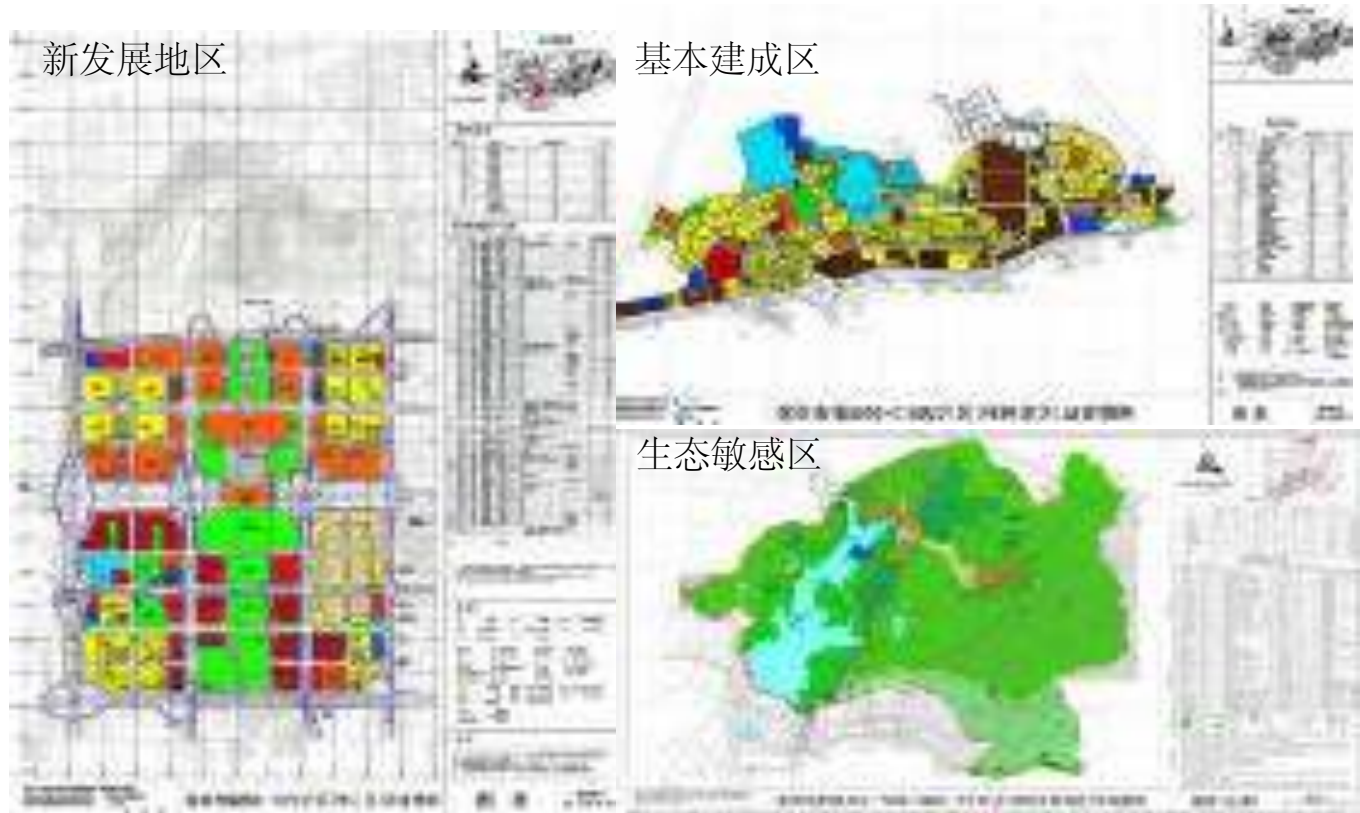
Innovative Planning for A Pioneering City

法定图则制度的完善

Improvement on the statutory planning system

划分为基本建成地区、新发展地区以及生态敏感区。针对不同地区提出不同的编制技术标准和内容要求，并可根据需要划定特别审批区。

Different
Criteria/Standards
for Different Areas



协调保护与发展

Coordination of Protection and Development

持续解决城市快速发展中面临的资源与环境问题

Rapid Development

V.S.

Environmental Protection



协调保护与发展

Coordination of Protection and Development

1992: 联合国“世界人居奖”；

UN habitat's human settlement award

1997: “国家环境保护模范城市”；

National Model City in Environment Protection

2002: “中国人居环境奖”、“全球环境500佳”称号

China Habitat Environment Prize、Global 500 Roll of Honor for Environmental Achievement

Qiniang National Geopark



FUTIAN Mangrove Reserve



Urban Park



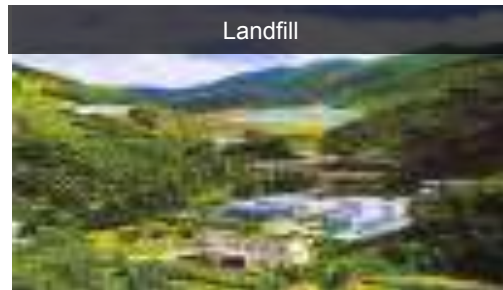
City Flower Bougainvillea Spectabilis



Litchi in NANSHAN



Landfill



Rivers treatment



深圳在经济高速发展的同时，逐步建成了比较好的城市环境。

With rapid economic development, Shenzhen has built a good urban environment gradually.

协调保护与发展

Coordination of Protection and Development

2002年：第五届国际生态城市大会在深圳举行《生态城市建设深圳宣言》

Shenzhen Declaration of eco-city construction

2006年：出台《深圳生态市建设规划》

Eco-city construction plan of Shenzhen

2008年：发布《深圳市人民政府关于印发深圳生态文明建设行动纲领（2008-2010）》

Action Plan Outlines for Ecological Civilized City

2009年：将建设“国家级生态文明示范市”写入《深圳综合配套改革总体方案》

Authorized the city developing target: National ecological civilized model city

2010年：与国家住建部签署框架协议，共建国家首个“低碳生态示范市”。

The first low-carbon & ecological model city of China

第五届国际生态城市大会



生态市规划专家评审会



深圳2030
公众咨询



深圳综合配套改革总体方案发布会



协调保护与发展

Coordination of Protection and Development

“绿色钢线”：2005年，国内第一条基本生态控制线。

保障生态安全，构建生态框架。

控制城市建设用地的蔓延。

The Legal line of green: The first time in the country that Eco-Control Line was established in 2005.

The land within the lines in SZ is 974 km², which is about half of Shenzhen's total area.



协调保护与发展

Coordination of Protection and Development

开展了动态监测、优化调整、政策完善、社区试点等系列工作。
Dynamic monitoring, optimization, improvement, community practice, etc.

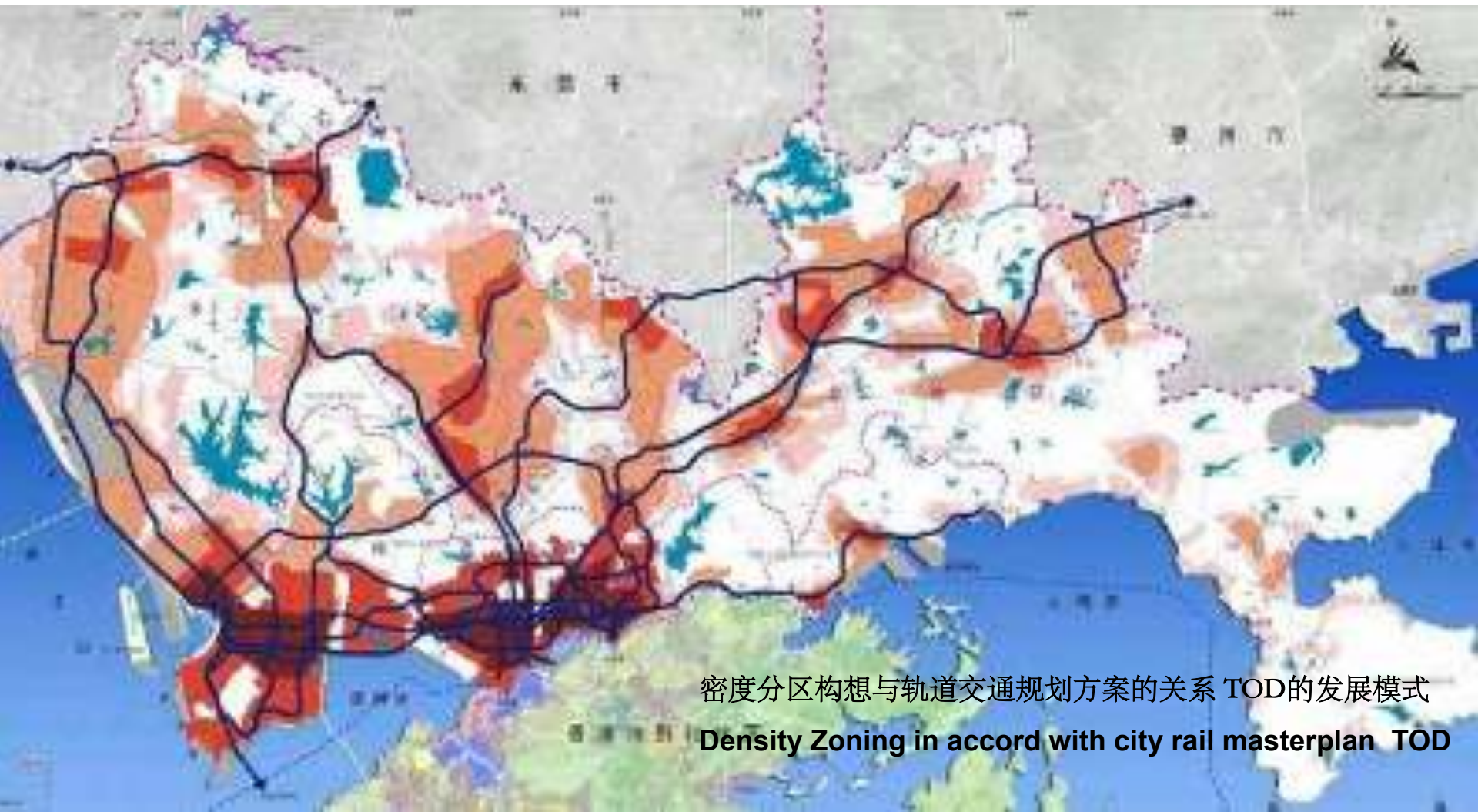
时间阶段		主要项目名称（包括已完成及进行中项目）
阶段一 2005-2008年	生态线划定及颁布实施	深圳市基本生态控制线及管理规定 深圳市基本生态控制线内现状建设及地质普查 深圳市大鹏半岛保护与发展规划实施路径
阶段二 2008-2011年	生态线范围及《实施意见》 修订完善	深圳市基本生态控制线优化方案 深圳市关于进一步规范基本生态控制线管理实施意见 深圳市观光地区基本生态控制线研究
阶段三 2011-2013年	生态线精细化管理及社区 试点探索	深圳市生态线分级分类管理研究 深圳市光明新区基本生态控制线内专项规划 深圳市水径三村发展策略研究（试点） 深圳市宝安黄麻布社区转型发展研究（试点） 深圳市生态线内专项调查研究 深圳市大鹏半岛自然资源管理和生态监测研究
阶段四 2013年-	生态社区改革试点及界桩标 识系统布设	深圳市生态用地整理机制研究 深圳市生态社区规划编制指引 深圳市水径三村实施规划（试点） 深圳市宝安黄麻布生态社区规划（试点） 深圳市基本生态控制线界桩标识布设规划 深圳市城市土地生态资源关键技术与应用

协调保护与发展

Coordination of Protection and Development

不断调整和优化空间结构，构建紧凑集约、弹性增长的城市空间布局。

Keep on adjusting and optimizing spatial structure for a compact and flexible urban pattern.



密度分区构想与轨道交通规划方案的关系 TOD的发展模式

Density Zoning in accord with city rail masterplan TOD

协调保护与发展

Coordination of Protection and Development

深圳市生态功能区划:对生态安全进行分区细化管理,切实维护生态安全。

The ecological function regionalization of Shenzhen :Subdividing for better management



协调保护与发展

Coordination of Protection and Development

保护为主、在保护中高水平开发，实行慎重开发策略和规划管理措施。

Protection is the main direction and plan with caution



协调保护与发展

Coordination of Protection and Development

生态修复

Ecological Restoration

衔接生态和建设

Linking Natural and Built environment



深圳湾迁徙的鸟类



协调保护与发展

Coordination of Protection and Development

文化遗产的保护

Protection of Cultural Heritage



历史古城



历史文化街区（拟申报）



历史风貌保护区（古村落）



历史风貌保护区（当代风貌区）



文物保护单位



优秀历史建筑（古建筑和近代代表性建筑）



优秀历史建筑（现/当代优秀建筑）



非物质文化遗产

城市更新

Urban Renewal

“城市更新”:应对土地紧约束,积极探索城市更新政策与法规体系建设

环境面貌改善,活化历史建筑。

Physical Improvement and Revitalization



1989 罗湖旧城规划
Renewal of Luohu Old Town



编制起止时间: 1991.06—1993.12

项目获准情况:

获建发第2000号优秀规划设计一等奖

罗湖区人民政府第一期批准性,且现实性很强的工作。

规划对旧城现状进行深入、广泛调查和分析,提出了保护、整理、改善、生态性综合的旧城改造原则,在现有条件下,尽可能地完善和恢复的空间环境,突出旧城特色。并制定了旧城改造的规划方案及实施规划。

城市更新

Urban Renewal

2002 罗湖口岸 / 火车站地区综合规划:引入现代城市建设和城市管理的新标准和理念。
Luohu Railway Station Area Plan: New Benchmarks for Modern Urban Planning and Management



城市更新

Urban Renewal

2004福田城中村改造研究

Urban village regeneration

- 引入经济、社会学科合作
- 扎实的基础调研
- 对政府公共服务缺位的自发补充
- 深圳城市和社会的有机组成部分
- 保护和改造并存的更新方式

Cross-disciplinary study to search for a path for urban renewal regarding both preservation and development

**改变了认识城市特殊地区的角度
反思城市更新的出发点**

Renew the Original Views on Urban Old Areas



2008 深圳市福田区下沙社区改造专项规划
Renovation of the Xiasha Community

城市更新
Urban Renewal

城市更新

Urban Renewal

政策先行，法规保障，规范推进城市更新

Urban renewal supported by policies and regulations



深圳城市更新办法 (2009.10)

国内首部系统规范城市更新工作的政府规章，深圳城市更新政策体系的核心。

深圳城市更新办法系列配套文件，

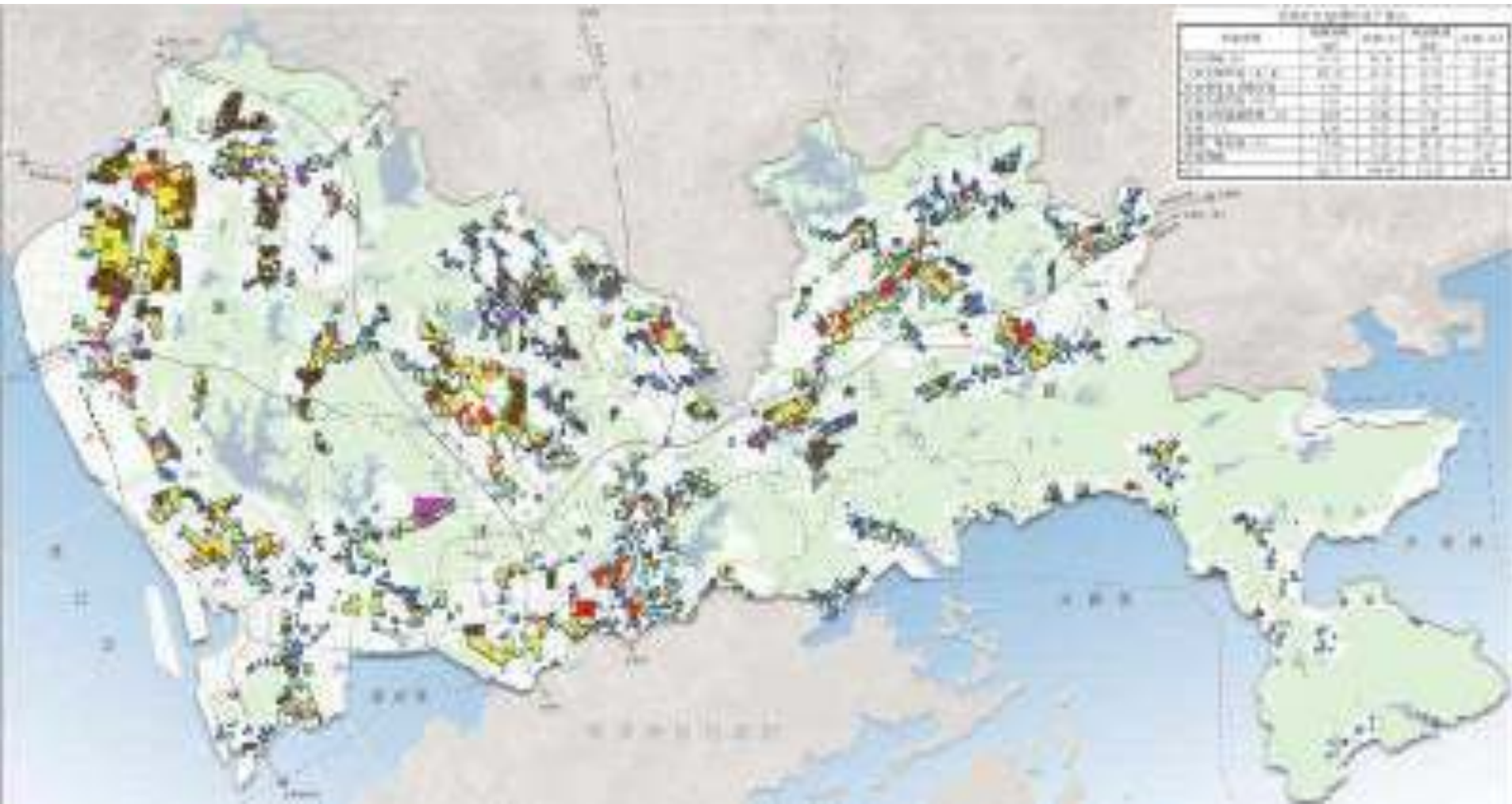
形成较为系统的城市更新政策体系，规范相关运作流程：

- 《关于深入推进城市更新工作的意见》
- 《深圳市城市更新提速专项行动计划》
- 《深圳市城市更新单元规划制定计划申报指引》
- 《深圳市规划国土委城市更新项目用地审查操作规程》
- 《深圳市城市更新项目保障性住房配建比例暂行规定》
- 《拆除重建类城市更新项目房地产证注销操作规则》
- 《深圳城市更新办法实施细则》 (2012.01)
- 《法定图则中城市更新内容编制指引》

.....

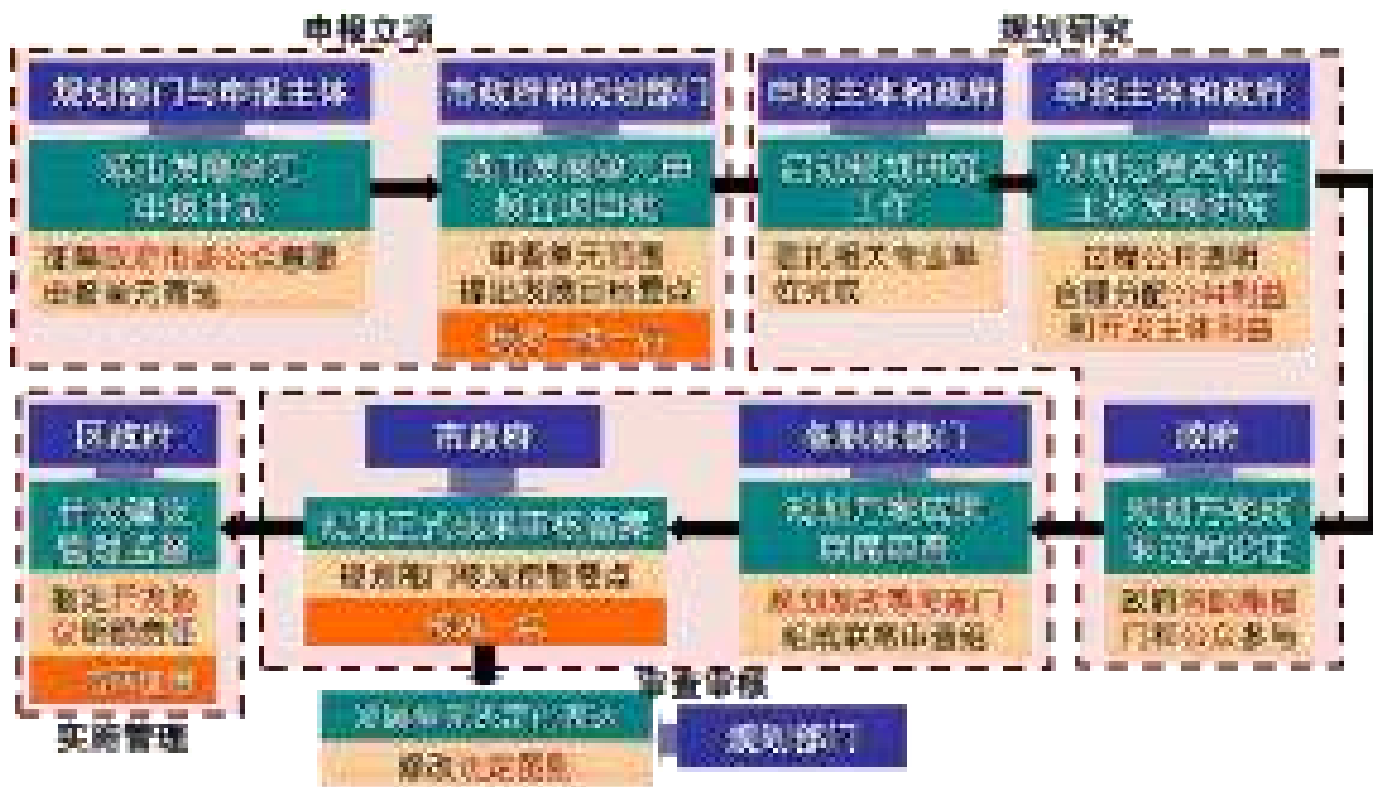
Urban Renewal

A set of plans, policies and regulations were established to promote urban renewal.



城市更新

Urban Renewal



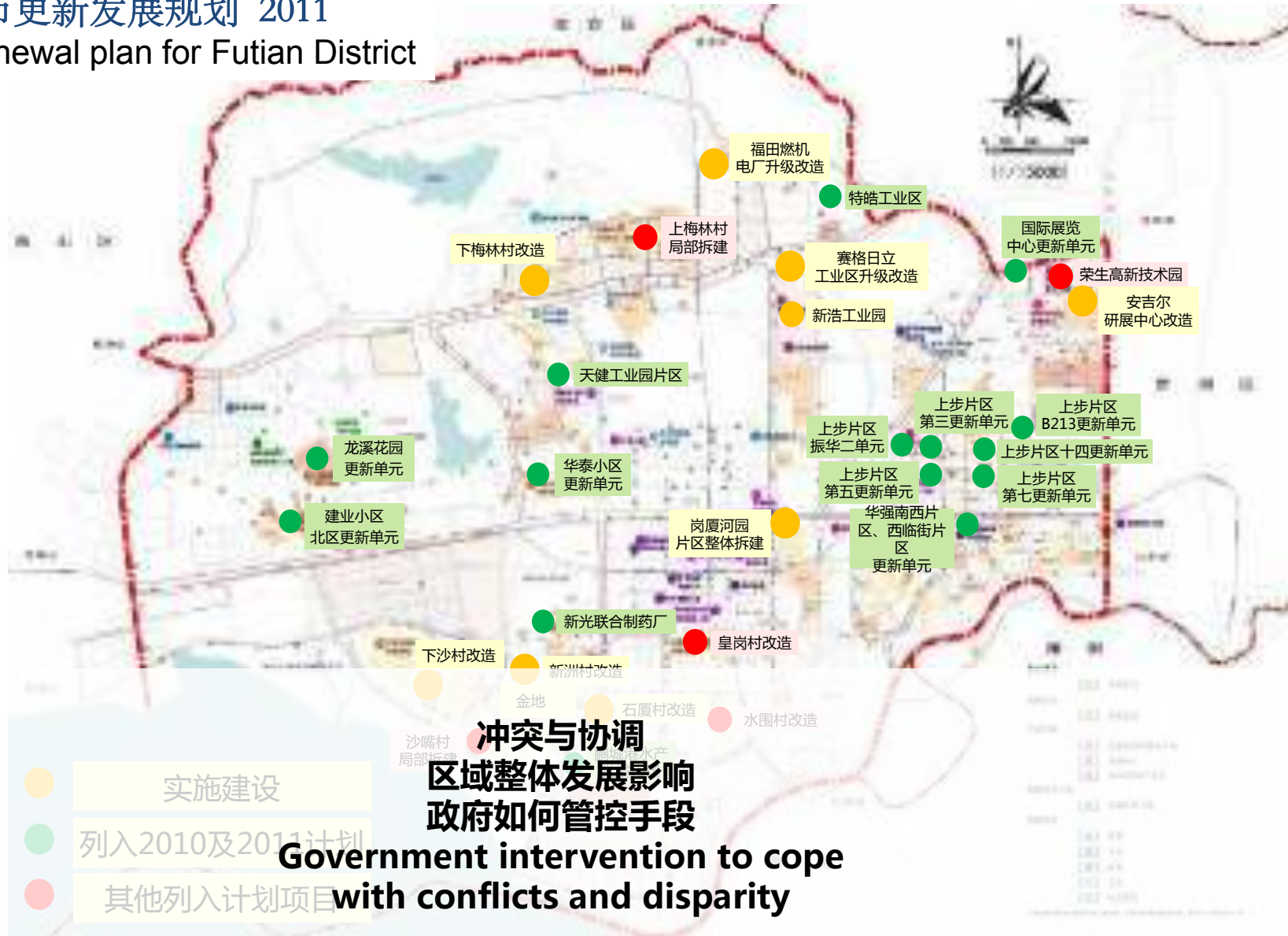
整合规划、国土与政府投融资计划
 为市场参与城市更新预留更多的弹性与调整的空间
 Seeking for coordination within the planning system and for financial support in the market environment

城市更新

Urban Renewal

福田城市更新发展规划 2011

Urban renewal plan for Futian District

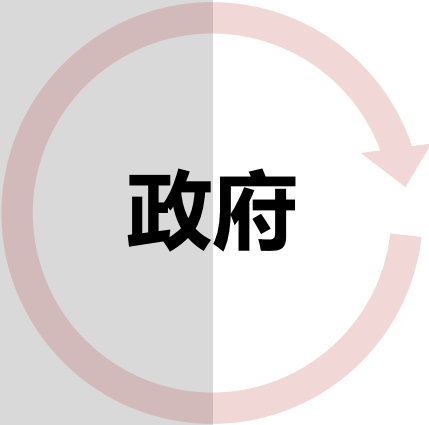


城市更新

Urban Renewal

政府如何在宏观层次对城市更新实施管控

Control and manage the implementation of urban renewal at macro level



政府

新增建设为主的规划

政府主导的、强制性的、简化的、快速拓展型的

规划对象：政府完全掌控的土地资源

政府角色：资源拥有者和经营者

规划方式：自上而下、全方位统筹、公众的不完全参与

城市更新规划

政府引导的、协商式的、统筹型的、谨慎渐进式的

规划对象：已建成用地上的建构筑物

政府角色：多种利益人中的一方及协调人

规划方式：业主参与、开放式的、弹性的。

城市更新

Urban Renewal



新目标
New Target



新视野
New Perspective

城市更新

Urban Renewal

人本

协作

弹性

市场

城市总体规划 Master Plan

次区域规划 Sub-region Plan

分区规划 District Plan

法定图则 Statutory Plan

详细蓝图 Detailed Layout

城市更新作为一种思维和一项原则贯穿规划体系
Urban renewal as a methodology of planning

品质与活力

Quality and vitality





福田中心区 Futian CBD



品质与活力

Quality and vitality

选址绝佳，网格结构、中轴线景观等融合了传统和现代、东西方文化精华。

Good location and well planned with the combination of oriental philosophy and western thoughts

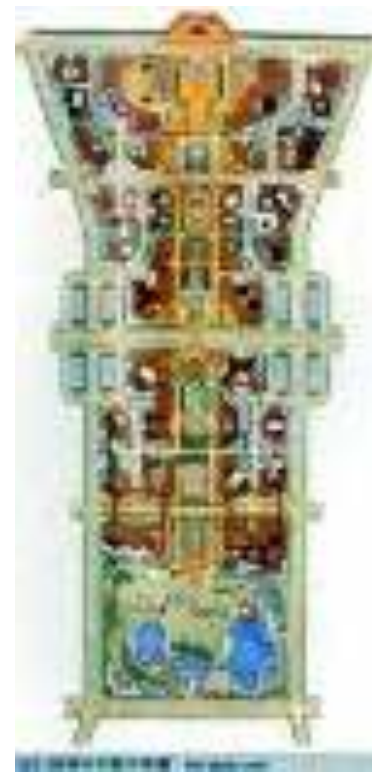
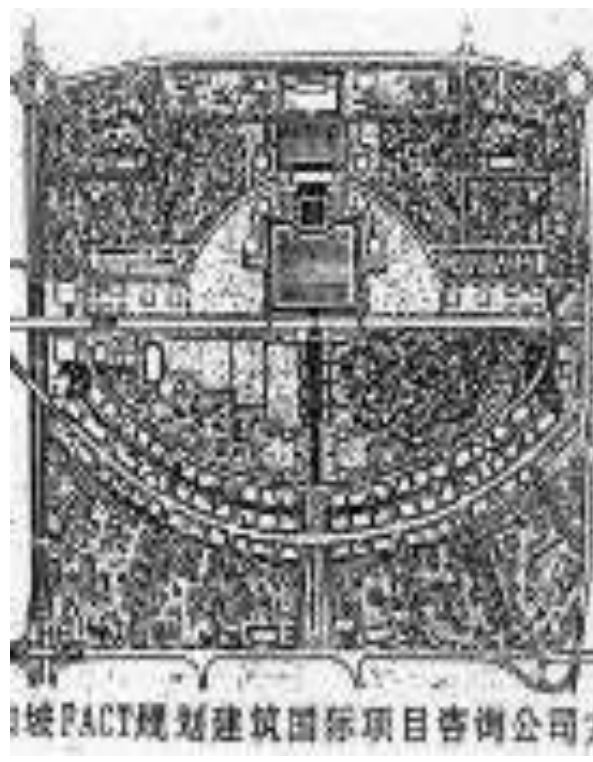


品质与活力

Quality and vitality

开放性，融合两代规划师、建筑师等专家领导的智慧。

Open-minded planning concept contributed by two generations of planners and architects



1986年福田中心区最早的一轮规划咨询方案

品质与活力

Quality and vitality

国内首个系统城市设计的中心区，
从“总体-街坊-建筑”逐层深化，
精心安排地上与地下空间的联系。

The first CBD in China with systematic
urban design efforts



1994



1996



1998



1999



2003

2004年



2006年



品质与活力

Quality and vitality

街坊22, 地块23-1

Blocks 22, 23-1



两个商务公园 Two Parks

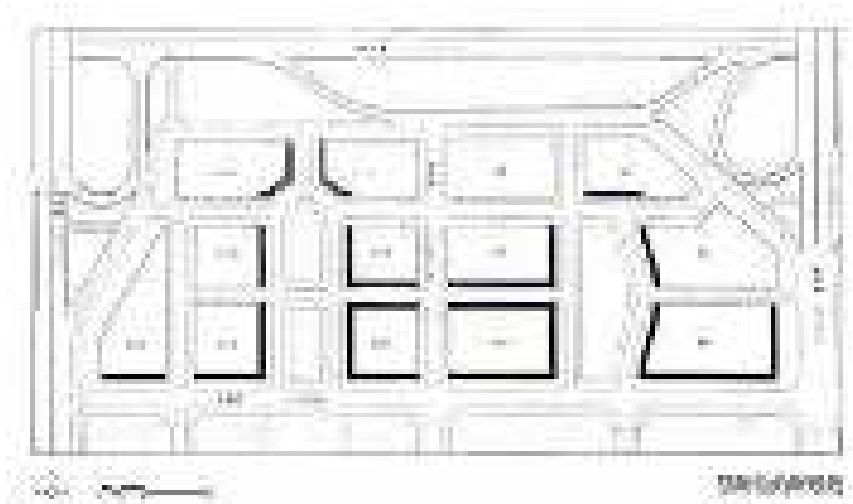
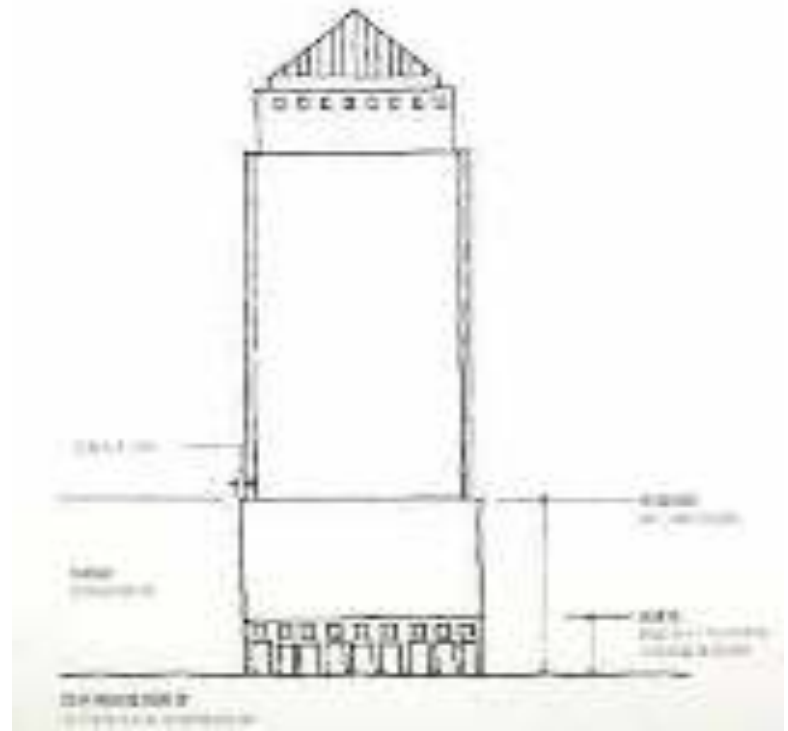
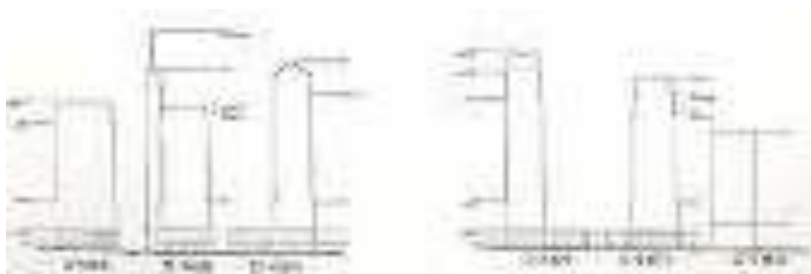


品质与活力

Quality and vitality

街坊22, 地块23-1

Blocks 22, 23-1



建筑控制 Building Control

品质与活力

Quality and vitality

街坊22, 地块23-1
Blocks 22, 23-1



品质与活力

Quality and vitality

街坊22，地块23-1

Blocks 22, 23-1



品质与活力

Quality and vitality



前海水城
Qianhai water city



光明中心区垂直城市
Guangming vertical city



深圳湾云城市
Shenzhen bay cloud city



品质与活力

Quality and vitality

特色化及社区型公共空间治理

Urban uniqueness and public spaces

趣城·城市设计地图（三卷）



品质与活力

Quality and vitality

多中心结构促进更为公平、可达性资源分配

Multiple centers for balanced development



品质与活力

Quality and vitality

城市绿道网系统

Greenway network



品质与活力

Quality and vitality

深圳湾上山下海轴线

Connecting Mountain and Waterfront (Shenzhen bay y)



品质与活力

Quality and Vitality

深圳湾滨海休闲带

Shenzhen Bay Coastline



品质与活力

Quality and vitality

公园之城的“蓝”与“绿”

Green and Blue in Parks

南山，深圳湾公园



福田，莲花山公园



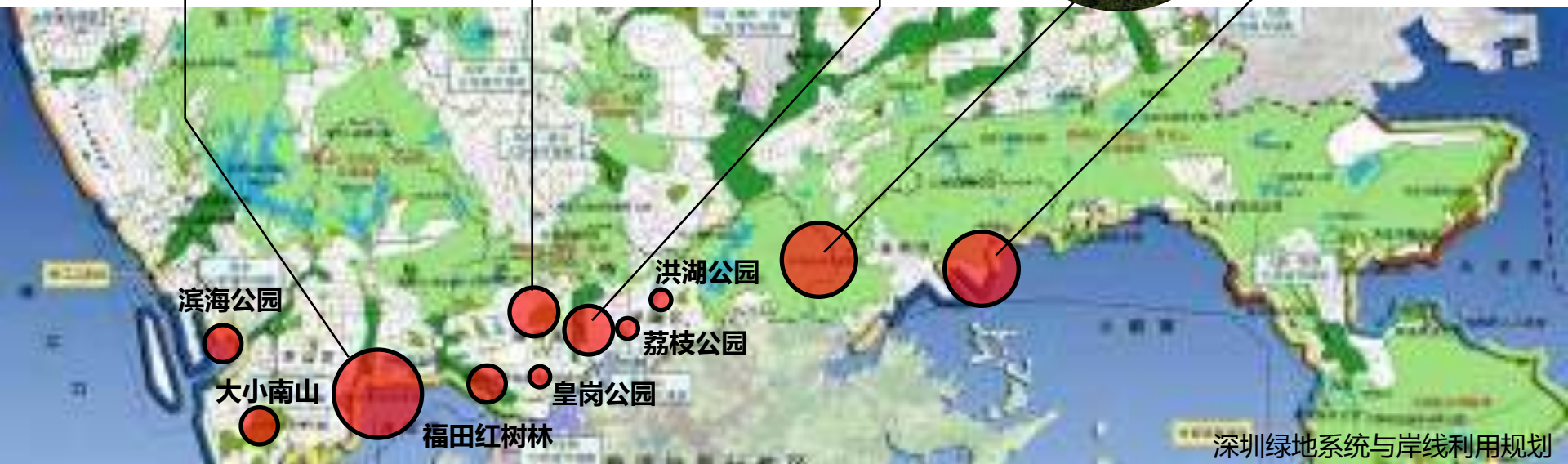
福田，中心公园



盐田，滨海栈道



罗湖，梧桐山



品质与活力

Quality and vitality

图书馆之城

City of Libraries

大学城图书馆



华侨城，旧天堂书店



市图书馆



200多个自助图书馆



书城



南山图书馆

南山图书馆

福田图书馆

少年儿童图书馆

罗湖图书馆

沙头角公共图书馆

蛇口工业区图书馆

公众参与

Public Participation

全过程的公众参与制度化

Institutionalization of Whole-process Public Participation



公众参与

Public Participation

咨询讨论

Public Consultation



民意调查

Poll and Survey



公众展示

Public engagement



A nighttime photograph of a city skyline, likely Hong Kong, with numerous illuminated skyscrapers and buildings reflected in the water. The sky is dark blue with some light clouds.

■ 一个按照规划建设起来的城市
a City in Accordance with the Planning

■ 城市规划引领经济、社会 and 环境的协调发展
Urban Planning to Lead the Economic, Social and Environmental Coordinated Development

■ 富有弹性规划结构和滚动规划机制支撑了城市快速发展
Flexible Urban Structure and Rolling Planning Mechanism

■ 多层次规划体系满足了城市建设发展的需要
Multi-level Planning System

■ 民主化的决策管理机制较好的协调了政府、市场和公众的利益
Management Mechanism of Democratic Decision-making

A scenic sunset over a body of water. The sun is a bright yellow-orange orb on the right side of the horizon, casting a long, shimmering reflection down the water. The sky transitions from a deep orange near the horizon to a pale blue at the top. In the foreground, a city skyline is visible, with various buildings and structures silhouetted against the water. The water itself is a mix of orange and blue, reflecting the sky and the city lights.

展望与挑战

Prospects and Challenges

我们的探索与挑战

Exploration and Challenge

国际化城市：增强竞争优势

International City

低碳生态城市：转变发展理念

Low-carbon Eco-city

城市更新：集约高效利用土地资源

Urban Regeneration

土地制度改革：创新体制机制

Land System Reform

特区扩区：特区一体化

Expanding of Shenzhen SEZ

前海中心：深港现代服务业合作区

Qianhai Center

2040城市发展策略：

建设可持续、智慧和幸福的全球先锋城市

Urban Development Strategy in 2040

An aerial photograph of the Shenzhen skyline, featuring numerous skyscrapers and a prominent building under construction on the right. The foreground shows green parks and a road. A semi-transparent rectangular box is overlaid on the lower half of the image, containing the text "THANK YOU" and "Welcome to SHENZHEN" in white.

THANK YOU
Welcome to SHENZHEN