

前海深港现代服务业合作区综合规划

规划文本

深圳市规划和国土资源委员会

深圳市前海深港现代服务业合作区管理局

二〇一三年五月



目 录

第一章	总则	1
第二章	目标定位	3
第三章	产业导向	6
第四章	规划结构	12
第五章	活力水城	14
第六章	单元开发	19
第七章	公共设施	22
第八章	综合交通	25
第九章	市政工程	30
第十章	开放空间	34
第十一章	地下空间	37
第十二章	低碳技术	39
第十三章	环境保护	41
第十四章	协调发展	44
第十五章	土地整备	47
第十六章	建设时序	51
第十七章	实施建议	54
第十八章	附则	57

第一章 总则

第一条 为大力推进前海深港现代服务业合作区建设，积极发展金融、现代物流、信息服务、科技服务和其他专业服务，将前海合作区建设成为现代服务业体制机制创新区、现代服务业发展集聚区、香港与内地紧密合作的先导区和珠三角地区产业升级的引领区，努力打造粤港现代服务业创新合作示范区，根据国务院批复的《前海深港现代服务业合作区总体发展规划》，特编制《前海深港现代服务业合作区综合规划》（以下简称本规划）。

第二条 制定本规划的主要规划依据是：《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》、《深圳市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》、《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》、《深圳市城市总体规划（2010-2020）》、《深圳市土地利用总体规划（2006-2020）》和《前海深港现代服务业合作区总体发展规划》。

第三条 本规划的规划范围是以国务院批复的前海深港现代服务业合作区（以下简称前海合作区）用地范围为准，即由月亮湾大道、双界河、妈湾大道和海滨岸线所围合的区域，总用地面积 1492 公顷。本规划的研究范围是前海湾片区，包括前海合作区、宝安中心区、大铲湾港区（含后方陆域），总用地面积约 3240 公顷。

第四条 前海合作区内的产业发展、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、法规等规范性法律文件及相关技术规范。

第五条

在前海合作区内编制各层次及各类专项规划，均应以本规划为依据。

第二章 目标定位

第六条 前海合作区的规划目标与定位：以体制机制创新为突破，规划理念创新为先导，促进粤港现代服务业紧密合作和融合发展，重点发展金融、现代物流、信息服务、科技服务和其他专业服务。坚持生态、活力、健康、可持续的先进城市发展理念，以产城融合的城市发展模式，将前海合作区建设成为具有国际竞争力的现代服务业区域中心和现代化国际化滨海城市中心。

第七条 在规划目标定位指引下，确立产城融合、特色都市、绿色低碳三大规划策略。

1、产城融合策略

建立科学高效的产业发展体系，突出主导产业特色与资源配置，坚持产业引进与城市建设同步推进，汇集一流的城市综合服务功能，以产业发展有效推动城市功能不断完善，以城市发展质量引领现代服务业持续健康发展，促进区域人才、信息、资本等要素资源在前海合作区高水平集聚，实现人与企业、人与社会、人与环境的和谐发展。

2、特色都市策略

充分利用自然山水和前海湾岸线资源，塑造标志性和充满活力的魅力水城都市形象，高效利用土地空间资源，鼓励公共交通及步行优先、多元功能混合使用，构建人文与绿色荟萃的人性化工作和生活环境。

3、绿色低碳策略

坚持公共交通引导城市发展理念和低冲击开发理念，科学确定资源及新能源使用需求，采用适应性强、经济投入适度的多种绿色先进技术，构建安全供给、面向未来的基础设

施服务系统，探索高密度开发地区的低碳生态城区建设模式。

第八条

前海合作区总用地面积 1492 公顷，总建设规模约 2600 万至 3000 万平方米，其中 2600 万平方米为基准规模，3000 万平方米为上限规模。上限规模与基准规模的差值约 400 万平方米，应优先满足未来产业发展需求，以及同步保障公共服务及市政文化设施发展需要。

1、桂湾片区用地面积约 295 公顷，基准建筑总量约 950 万平方米；铲湾片区用地面积约 310 公顷，基准建筑总量约 580 万平方米；妈湾片区用地面积约 620 公顷，基准建筑总量约 1060 万平方米；滨海休闲带和水廊道用地(含水廊道中的水域)面积约 207 公顷，建筑总量约 10 万平方米；其他用地面积约 60 公顷。

2、前海合作区综合功能用途的用地面积约 720 公顷，约占前海合作区总用地面积的 48%，滨海休闲带和水廊道(含水廊道中的水域)用地面积约 207 公顷，约占前海合作区总用地面积的 14%，道路及交通设施用地的用地面积约 348 公顷，约占前海合作区总用地面积的 23%，市政设施用地及其他用地的用地面积约 217 公顷，约占前海合作区总用地面积的 15%。

3、前海合作区建筑功能配比坚持产业主导、节约集约、适度保障、职住平衡、弹性规划等五大原则，促进前海合作区现代服务业集聚发展。基准规模中，办公建筑面积约 1600 万平方米，商业建筑面积约 230 万平方米，居住及商务公寓建筑面积约 380 万平方米(包括现状保留地铁上盖物业市场化住宅约 40 万平米和人才公寓约 60 万平米、新规划商务公寓 130 万平米，新规划居住 150 万平方米)，公共服务及市

政建筑面积约 130 万平方米,弹性控制指标约 260 万平方米。
上限规模中,建议办公建筑面积约 250 万平方米,商业约 30
万平方米,居住及商务公寓建筑面积不得突破 60 万平方米,
公共服务及市政建筑面积不得少于 20 万平方米,弹性控制
指标约 40 万平方米。

第九条

前海合作区规划基准就业人口约 65 万人、居住人口约 15 万
人,规划上限就业人口约 75 万人、居住人口约 22 万人。

第三章 产业导向

第十条 本地区的主导产业是以金融业、现代物流业、信息服务业、科技服务业和专业服务业为主的生产性服务业。同时，积极推进生活性服务业和公共服务业配套发展，集中优势资源，发展总部经济，促进现代服务业集聚发展，构建先进的现代服务业产业体系。

第十一条 生产性服务业规划导向

重点发展具备持续创新能力的、跨行业并具有产业融合潜力的金融业、信息服务业、现代物流业、科技服务业及其他专业服务业。

1、金融业

积极探索发展离岸金融业务。探索发展深港两地人民币同业拆借、跨境贷款、离岸结算等业务，试点企业对外投资、境外融资；支持跨境贸易信用证办理和人民币结算，非金融机构进入外汇市场以及非居民境外货币借贷、外汇买卖、境外证券交易、境内期货交易等离岸金融业务；积极推动人民币债券市场建立。

稳步推动深港资本市场合作。鼓励香港等境外金融机构及其金融后台进驻前海，设立国内总部、分支机构等，开展贷款、信贷、资产管理、保险等业务；给予本地券商和基金公司在香港分支机构 QFII 待遇；试点本地证券公司投资港股；推动各类要素交易市场集聚发展，支持深港同类型市场合作研发新产品。

大力推进保险创新发展试验区建设。鼓励香港保险机构、自保公司入区；支持组建各类再保险公司；支持开展各类新保险产品试点工作；促进深港两地保险公司在产品开

发、渠道开拓和理赔服务等方面开展资源整合和业务合作。

支持创新型金融机构的集聚发展。建立多领域、多层次融资方式相互配合的中小企业融资服务体系；发展证券投资、融资租赁、融资担保、信用担保、无行资产质押、汽车金融、供应链金融、航运金融、消费金融等有利于健全本区金融市场功能的业务，加快发展保险中介、保险精算、信用评级、金融销售网络、金融监管等金融中介服务机构；鼓励和吸引国内外创业投资、私募股权投资等企业入驻，打造股权投资资本集聚中心。

2、现代物流业

打造区域生产组织中枢和国际供应链管理中心。重点发展国际采购、国际配送、综合贸易、供应链管理等业务以及物流金融、进出口货代、分销管理、信息管理、物流结算等增值服务；鼓励开展物流信息技术研发、行业标准制定、行业检测认证等业务；引进为电子商务交易提供物流配送、物流设计、资金结算及相关增值业务的综合型物流服务商；加快搭建国际采购、国际展示、国际配送和全球集拼分拨管理平台。

积极发展航运衍生服务。支持深港航运经营者拓展国际航运服务；支持开展航空器交易、航材租赁和交易、民用飞机融资租赁等多种创新服务；尝试争取船舶交易、航运交易等要素市场的建设，推动航运金融的创新发展；引进航运业务管理中心、单证管理中心、结算中心、航运中介等，以及航运租赁企业等。

3、信息服务业

高水平发展信息传输和信息内容服务业。推动基础电信运营企业与媒体、电信增值服务企业之间的合作，促进电信

新业务、新服务的发展；鼓励深港两地电信运营商跨境合作；推进“三网融合”，建设具有国际先进水平的数字化城区；加快普及数字电视、数字广播业务，大力发展下一代电信网络、广播电视网、IPv6 互联网等新一代信息传输服务业；加强互联网数字内容服务的深度开发和利用，吸引国内外知名互联网企业在前海设立总部、地区总部等；鼓励发展信息资源开发和信息技术咨询服务、信息安全技术研发与应用服务、数据挖掘、数据分析、数字内容服务、行业（企业）管理和信息化解决方案等等。

全力打造南方物流信息交换中枢和国际电子商务中心。建立深港物流信息分类与编码、采集、交换以及安全等方面的标准体系，整合交通、口岸、银行、工商、税务等相关部门的信息资源，建设物流公共信息平台，构筑南方物流信息交换中枢；推动物联网发展；完善数字证书安全认证基础设施，加快建立布局合理的数字证书安全认证体系，为电子商务平稳安全地运行提供技术支持手段；建设支持多币种的商务交易应用服务平台，加强与国际大型电子商务平台的对接。

4、科技服务业

支持国内外科研机构及其分支机构、国际科技创新机构以及各行业专业服务机构进驻；构建产业公共技术服务平台，提供技术孵化、评估、转让、交易和鉴证等服务；支持发展质量认证和检验检测服务，进出口商品检验、鉴定、认证服务，以及信息技术外包、业务流程外包、知识流程外包等高端技术先进型服务业。

5、专业服务业

大力发展咨询、中介服务业。积极发展认证、管理、战

略咨询、市场营销与品牌运作等企业咨询服务，以及宏观经济咨询、行业信息咨询等高端咨询服务；鼓励发展工程服务、人力资源、知识产权、会计、评估、法律、家庭服务等服务业。

促进会展、会议服务业发展。促进保税港区仓库设施改造，集中规划建设 24 小时国际采购交易中心，鼓励开展国际品牌展会、大型国际性会议及专业展览，提供会展策划、推广、组织、广告等服务，增强会展业运营管理服务水平；鼓励楼宇内建设公共型会议室。

打造国际文化创意中心。大力发展创意设计、工业设计、动漫游戏、数字影视等以文化创意、知识产权和高端科技等为核心内容的文化产业；重点引进一批在文化科技领域有突出表现的总部企业；鼓励发展媒体服务业，探索港资参与境内非时政类媒体的途径；推动网络媒体、广告媒体等特色媒体产业创新发展。

第十二条 生活性服务业规划导向

重点发展辐射力强、特色鲜明的零售业、酒店餐饮业、文化娱乐业等生活性服务业。

1、零售业

鼓励发展专卖店、专业店、连锁便利店、综合超市、大型购物中心等零售业态；探索试行保税零售业态；禁止发展摊位制批发市场、农贸市场、旧货市场等影响本地区高端产业活动的业态；限制发展仓储式会员店、大型家居家具店等对道路交通要求较高的零售业态。

2、酒店餐饮业

鼓励发展适合短期出差住宿需求的星级酒店、适合两到三个月住宿需求的酒店式商务公寓、适合半年以上住宿需求

的多层次、差异化的酒店住宿业。

发展各类风情风味的正餐和快餐；鼓励在楼宇内部开设餐饮，提高餐饮业的分布密度，实现区内就业人员 10 分钟步行就餐；依托海港风情，适度发展滨海特色餐饮街区。

3、文化娱乐业

推进发展游艇休闲业；鼓励发展多元文化交融的文化娱乐业，如博物馆、图书馆、歌剧院、音乐厅、画廊、俱乐部、商业会所、酒吧等。

第十三条 公共性服务业规划导向

重点发展深港合作的医疗卫生、教育服务，以及为区域服务的政府公共管理服务和社会组织服务。

1、医疗卫生

鼓励发展体检设计和评估、心理咨询、个人健康顾问、企业健康管理等健康管理服务；支持香港的医疗从业人员到前海合作区开设医疗诊所；支持深港两地医疗业界合作设立医疗保健机构；支持开展远程医疗服务。

2、教育服务

支持香港和海外高等学校在前海地区设立分校区或培训基地；重点引进以金融、物流、信息和科技为主要课程的专业培训教育机构；支持开展远程教育服务。

3、政府公共管理服务和 社会组织服务

设立城市综合运营管理服务平台，对公共设施的建设与维护、环境保护、资源利用等进行统筹规划和管理，提供完善的城市公共管理服务；探讨鼓励社会组织和行业组织发展，促进深港两地社会、经济、文化等全方位的合作交流，形成良好的产业发展环境。

第十四条 本地区的产业发展目标:到 2020 年实现国内生产总值 1500 亿元人民币。

第四章 规划结构

第十五条 前海合作区构建“三区两带”的城市规划结构。

1、三区

桂湾片区——重点发展金融、信息、贸易、会计等生产性服务业，吸引企业总部集聚，同时配套发展具有国际服务品质的生活性服务业和公共服务业，打造集中展示前海合作区整体城市形象的核心商务区。

铲湾片区——重点发展科技及信息服务等生产性服务业，并承接桂湾片区和妈湾片区的功能拓展，安排教育、医疗、文化等在内的公共服务业，打造功能复合的综合发展区。

妈湾片区——重点发展现代物流、航运服务、供应链管理、创新金融及其它专业服务业等产业，打造具备区域生产组织中枢和国际供应链管理中心功能的保税港片区。

2、两带

滨海休闲带——连接三大片区，布局城市文化、休闲和公共服务等功能，形成集生态、景观、文化于一体的高品质滨海公共活动带。

综合功能发展带——依托轨道等公共交通服务，沿线重点布局展示交易、信息服务、商务交流、都市商业等综合功能，成为城市综合服务功能发展带。

第十六条 依据城市空间结构，依托得天独厚的山海景观，形成富于海湾风貌的立体化多层次城市空间形态。

1、空间框架

滨海休闲带和三条水廊道作为空间框架，为桂湾片区、铲湾片区、妈湾片区的高层建筑群体提供绿色的开放空间缓冲。在此基础上，以公共交通、慢行系统、公共开放空间为

网络，形成桂湾、铲湾、妈湾三大片区立体紧凑的空间布局。

2、天际线

打造富于变化的海湾天际线，形成多层次立体的天际线结构。第一层为近海建筑天际线，第二层为高层建筑天际线，第三层为大小南山为主体的绿色背景天际线。

3、标志性建筑集群

桂湾、铲湾、妈湾三大片区均以轨道站点为核心，布局多种类型的都市综合体，形成多组标志性建筑集群景观。桂湾片区将安排标志性的超高层建筑集群，统领整个前海湾区，并成为景观视线焦点，打造深圳滨海城市中心的新地标。

第五章 活力水城

第十七条 前海合作区以人本水城为意象，用水赋予城市滨水个性，规划集生态性、文化性、景观性、艺术性为一体的滨海休闲带和水廊道，塑造海滨特色的建筑形态、亲水的城市空间、通达海滨的街道，构筑宜人的海湾城市风貌，使之成为深圳建设滨海城市的新标志。

第十八条 前海合作区倡导多元文化导向的城市理念，鼓励设置中小型文化艺术设施和空间，结合布局均质、高可达性的公共开放空间，形成层次丰富的城市公共艺术场所，为前海合作区注入无限的创意文化生机。

第十九条 前海合作区滨海休闲带致力于创造充满活力、绿意盎然的滨海城市意向，是公共、开放、多元、安全的都市活力空间。滨海休闲带应打造最具吸引力的滨海岸线，构建优美的风景和舒适的慢行系统，激发精彩纷呈的城市活动，向人们传递丰富的自然环境、都市文化等信息。滨海休闲带内规划节庆演艺公园、休闲海岸公园、海港公园等三大滨海公园，融入创意、设计元素，设置演绎广场、亲水台阶、观海平台、观光绿道、栈桥、红树林滩涂等多样的海岸空间。滨海休闲带应兼顾防洪防潮工程及景观设计要求。

第二十条 前海合作区水廊道以“护水、观水、亲水、乐水”为核心理念，致力于创造独一无二的城市水意向和绿色开放空间。规划双界河水廊道、桂庙河水廊道、铲湾河水廊道、环状水廊道，布局生态、休闲、文化、娱乐、健身等复合型城市功能及公共空间，促进水安全、水环境、水生态、水文化融合发

展，打造集实用性、生态性、美观性、艺术性于一体的城市标志性绿色空间。

1、水廊道布局形式

前海合作区双界河水廊道、桂庙河水廊道和铲湾河水廊道规划形成“一槽、两滩、双沟”的空间格局。“一槽”为衔接上游河道的空间，泄洪纳潮，确保防洪排涝安全。“两滩、双沟”为主槽两侧的水生态修复、水文化塑造空间，建设阶梯湿地景观带和休闲景观带等。

2、水廊道综合利用

为充分利用水廊道地下空间，可在确保防洪安全、避让给排水设施和管线空间的前提下，合理布置共同沟（或电缆隧道）、地铁站通道、地下道路通风设施等市政设施。

第二十一条 治理水环境

1、水环境治理目标

前海合作区实现 100%的污水收集率和彻底的雨污分流，结合流域综合治理、湾区水动力改善，营造水质达标、生态优美、宜人健康的水环境：水廊道主槽内水质主要指标近期达到地表水环境质量标准（GB 3838-2002）V 类，远期达到 IV 类；亲水空间水质达到地表水环境质量标准（GB 3838-2002）IV 类；湾区水质达到海水水质标准（GB 3097-1997）III 类（港口港池内为 IV 类）。

2、流域污染综合治理总体思路

统筹开展并加快推进前海湾入湾河流的流域综合治理，本地区外应采取正本清源、雨污分流、生态补水、底泥清除、水生态恢复以及截污限排等手段，前海合作区内应通过建设雨污分流排水系统、开展低冲击开发雨水综合利用等手段，

减少进入水体的污染物总量，整体改善流域水环境。

3、区外污染治理

入湾河流点源污染治理应坚持正本清源、截污限排，在目前开展的双界河、新圳河、西乡河、咸水涌截污等综合整治工程及旧村分流制改造工程的基础上，加快实施上游旧城区分流制改造，继续完善污水管网系统。近期可采取临时措施，结合雨水排涝泵站设置潜污泵，截流旱季漏失污水进入污水处理厂，实现对上游点源污染的控制。

逐步加强入湾河流面源污染治理，对南山旧城区结合雨水泵站设置初期雨水截流设施，控制桂庙渠上游面源污染。

4、本区污染防控

前海合作区通过合理规划设计实现完全雨污分流，建设完善的雨水管网、污水管网，结合竖向设计实现雨水管网浅埋（雨水管网入河标高位于平均高潮位以上），便于实现对雨污管错接的监控。

因地制宜开展低冲击开发雨水综合利用，源头控制雨水径流污染，削减雨水洪峰流量，实现城市建设开发与水生态的协调发展。

结合水廊道内景观湿地设置雨水出水口，利用湿地或其它生态设施进一步的削减入河雨水携带的污染物，减少进入水廊道水体的污染物。

5、水动力改善

湾-海水动力改善：维持和保护大铲湾海域面积，并可通过清淤扩容、水动力控导（规划预留大铲港暗涵抽水、暗涵注水及根部开槽等工程方案的实施可行性）、红树林营造等工程手段，改善和提升大铲湾潮流动力，提高大铲湾的水体交换率与纳污能力。

河-湾水动力改善：向水廊道补充水质满足要求的生态用水，并结合适当控制措施，加强河湾水动力及水交换，以满足主槽内水质水量要求。

6、生态修复和补水

合理设计水廊道两侧湿地，有限恢复河口红树林生态系统，保护、恢复和重建水廊道的植被生态系统和植物（生物）多样性，构建生态完整性，进而实现生态系统健康，产生最大的生态系统服务功能，为可持续发展提供生态支撑。

利用水廊道人工湿地深度处理南山污水处理厂部分尾水，提供景观亲水水源。

第二十二条 保障水安全

1、防洪潮标准

前海合作区防潮标准采用 200 年一遇。设计最高潮水位采用赤湾站 $P=0.5\%$ 设计潮位 3.03 米。

前海合作区兼顾受灾后造成的影响，经济损失、抢险难易等因素，前海合作区规划防洪标准为 100 年一遇。

前海合作区水廊道主槽断面是保障前海区域及南山旧城区域防洪安全的必须行洪断面，是城市水系防洪防潮功能的总体体现，应在后续规划设计中予以落实。

2、高效排水

前海合作区应实现高效率排水，场地最低竖向高程为 4.5 米，场地竖向采用“中间高、四周低”、层层叠落”式的原则进行竖向设计。道路竖向应选择合理的坡度，避免出现排水不利点，保障高效排水。

第二十三条 节水型城区创建

前海合作区应鼓励和推广各项节水措施，创建节水型示

范城区形成“爱水、惜水、护水”的水文化：建设分质供水系统，城市杂用水、生态补水优先采用再生水、雨水；全面应用低冲击开发模式，鼓励建设项目配套建设雨水综合利用设施；结合重点公建开展海水冲厕和再生水冲厕试点；结合水廊道建设节水宣传平台等。

第六章 单元开发

第二十四条 坚持主导产业导向，建立市场化的城市开发建设模式，高效推进前海合作区开发建设。本规划采用 15 分钟步行易达、国际产业社区为特色的单元开发模式，鼓励集中成片开发，促进产业集聚，营造都市生活。

1、开发单元数量

前海合作区初步划定 22 个开发单元，每个开发单元由若干个街坊组成，开发单元的划定范围及数量可根据前海合作区开发的实际情况进行适当的优化调整。

2、功能混合

前海合作区开发单元鼓励采用功能混合、集约立体的用地空间使用方式。每个开发单元应合理安排办公、商业、居住、政府社团等多种城市功能，提升城市公共生活品质 and 综合服务能力。本规划提出的混合功能配比可根据产业发展要求、经济分析评估结论等进行适当调整，但应保障前海合作区主导产业发展要求。

3、空间复合

前海合作区开发单元提倡建筑空间的高度复合，构筑多样化和系统化的城市空间。开发单元应设置立体的步行网络，高效连接公共交通站点，创造均衡、活力、多元、畅达、立体的公共场所，有序组织开发单元的空间结构。

4、公共优先

开发单元规划应将公共设施作为刚性条件予以优先保障和落实。开发单元实施应优先建设公共设施和公共空间。

第二十五条 街坊是前海合作区开发单元的空间控制基本单位，街坊的划定范围及数量可根据前海合作区开发的实际情况进行适当

的优化调整。

1、街坊数量

本规划共划定 102 个街坊，街坊界线以城市次干路、城市主干路为界。

2、街坊尺度

街坊采用小尺度空间的地块划分方式。街坊细分或者合并时，应依据相关支路网络密度设置要求，创造高品质和充满活力的街道生活。本规划确定的街坊用地面积，因街坊合并、细分或调整发展变化时，应保持街坊总建筑面积及公共服务设施规模不变。

3、建筑高度

建筑高度应满足本规划街坊控制导则之规定，同时应符合航空管制的技术要求。

4、建筑退线

街坊及地块可实行零退线，零退线街坊和地块必须提供骑楼，以适应亚热带海洋性气候。重点地区的建筑物可采用两级退线控制，一级为裙房退线，二级为塔楼退线，但同时应满足消防登高面要求。地下室按相关标准和技术规定进行退线控制。

5、建筑立面

前海合作区开发单元试行建筑立面管制，鼓励形成丰富、多元的城市街道景观，对建筑造型、材料及色彩、建筑附着物的楼宇招牌、广告、灯光夜景方案应进行整体控制。

6、地震设防

前海合作区城市建筑抗震标准应按抗震基本烈度七度进行设防。

第二十六条 前海合作区以国际产业社区为单元开发的空间单位，每个国

际产业社区的用地类型均采用综合功能用途的创新控制方式,综合功能用途主要包括商业服务业用地、物流仓储用地、公共管理与服务用地等具体用地性质。

第七章 公共设施

第二十七条 前海合作区的公共设施应满足多元化的城市公共服务需求，以国际通行的标准吸引高端人才集聚，打造全球一流的国际产业社区。鼓励引进国际化的公共服务形式，如公共艺术、专业医疗服务、专业教育培训设施等，支持社会组织参与建设城市公共设施，构建丰富和完善的城市公共设施体系。

第二十八条 本规划遵循产业为主、配套为辅的原则，合理利用周边地区的公共配套设施，周边地区应充分考虑前海合作区的配套需求，保障前海合作区一流的公共服务环境。

第二十九条 前海合作区公共设施主要包括教育设施、医疗卫生设施、文化娱乐设施、体育设施、行政管理与社区服务设施、防灾减灾设施、公共交通设施等七种类型。

第三十条 前海合作区规划的教育设施主要包括幼儿园和中、小学。鼓励引进其它信息交流、职业教育和短期培训等多种类型的专业培训教育机构，执行国际通行的教育及培训服务标准。

1、幼儿园 15 所，可在建筑物中附设。

2、中、小学（九年一贯制学校）基准数量 5 所，另增设 2 所为弹性指标。

3、规划专业培训教育机构多处，可在建筑物中附设。

第三十一条 前海合作区规划的医疗卫生设施主要为综合医院和社区健康服务中心。鼓励引进其它定制型健康管理及专业医护服务机构，拓展面向高端人群的专业医疗服务领域。

1、规划综合医院 1 处，另增设 1 处为弹性指标，可在建筑物中附设。

- 2、规划社区健康服务中心 15 处。
- 3、规划其它类型医疗服务设施多处，可在建筑物中附设。

第三十二条 前海合作区规划的文化娱乐设施包括大型文化娱乐设施（如音乐厅、图书馆等）以及社区文化中心。鼓励引进其它中小型公共艺术、多种类型的俱乐部及商业会所等，营造常态化的公共文化生活氛围。

- 1、规划大型文化娱乐设施可位于滨海休闲带内。
- 2、规划居住区级文化中心 5 处。
- 3、规划其它类型文化娱乐设施多处，可在建筑物中附设。

第三十三条 前海合作区规划的体育设施主要为社区体育活动场地 15 处，可结合社区商业中心、社区文化中心、绿地广场及屋顶花园进行配置。

第三十四条 前海合作区规划的行政管理与社区服务设施主要包括派出所、社区管理用房等。

- 1、规划派出所 3 处。
- 2、规划社区管理用房 11 处。

第三十五条 前海合作区规划设置室外固定避难场所 4 处，分别位于双界河水廊道公园、桂庙河水廊道公园、铲湾河水廊道公园及其它独立占地的城市公园。同时，应按服务范围内的昼夜最大人口，结合公共绿地、广场空地及其它独立占地的开放空间配置不小于 37.5 万平方米的室外紧急避难场所。

第三十六条 前海合作区规划三座消防站，桂湾和妈湾片区分别新建一级普通消防站；铲湾片区新建一座特勤消防站。不具备独立占地条件时可附建。

第三十七条 前海合作区规划 16 个公交场站，场站选址应考虑客流集散功能，可结合轨道站点和建筑物一体化同步建设。公交中途停靠站应充分利用小型公共绿地，节约土地资源，与轨道交通和慢行交通系统相衔接，方便乘客换乘。

第三十八条 前海合作区规划的公共服务设施依据前海合作区战略定位、用地条件、开发强度及人口规模等因素综合确定，可结合现代服务业发展需要适当增加建设规模，但不得减少数量或压缩规模。除特别注明“可在建筑物中附设”之外，本规划确定的公共服务设施均应符合相关标准和技术规定。

第八章 综合交通

第三十九条 前海合作区构筑多模式、一体化综合交通体系，形成以公共交通为主导、各类交通方式协调发展的交通发展模式。

第四十条 前海合作区规划各类轨道线路 12 条，总长度约 53 公里，轨道网络密度 3.5 公里/平方公里。各轨道线路的具体线站位布局应结合全市轨道交通规划修编及其它相关规划进一步优化完善，并促进前海合作区城际轨道与全市轨道建设有机结合。

1、城际轨道线路

城际轨道线路总计 5 条，在已规划的港深西部快速轨道、穗莞深城际线基础上，将深莞城际线、深惠城际线引入前海合作区，同时远景预留深珠城际线通道。

2、城市轨道快线

城市轨道快线总计 3 条，在已规划的城市轨道 11 号线基础上，调整原轨道 15 号线进入前海作为光明快线，规划增加坪山快线。

3、城市轨道干线

城市轨道干线总计 2 条，分别是已建成的城市轨道 1 号线和城市轨道 5 号线，规划将轨道 5 号线向南进一步延伸。

4、城市轨道局域线

城市轨道局域线总计 2 条，规划新增西乡蛇口局域线，同时将已规划的城市轨道 9 号线向西延伸至前海合作区。

第四十一条 前海合作区道路系统主要包括高速公路、快速路、主干路、次干路和支路。按照过境交通与城市交通分离、城市客运交通与货运交通分离、快慢到发交通分离的总体原则进行规划

布局。

第四十二条 前海合作区各等级规划道路总长度为 180.0 公里，路网密度约 12 公里/平方公里。

1、高快速路系统

高快速路系统包括广深沿江高速公路、妈湾跨海通道、海滨大道及月亮湾大道，地区内总长度为 18.5 公里，路网密度为 1.2 公里/平方公里，主线采用双向 6~8 车道，其中妈湾跨海通道红线宽度 70.0 米，其余道路红线宽度为 80.0 米。

2、主干路系统

主干路系统包括听海路、振海路、双界河路、桃园路、东滨路、铲湾路、兴海路、通海路，地区内总长度为 24.0 公里，路网密度为 1.6 公里/平方公里，道路红线宽度 40.0~60.0 米，地面机动车道采用双向 4~6 车道，其中振海路（铲湾路—五号路）规划控制红线 137.0 米，振海路其它路段规划控制红线 110.0 米。

3、次干路系统

次干路系统包括航海路、临海路、一号路、二号路、三号路、四号路、五号路、六号路、学府路、七号路及九号路，地区内总长度为 29.0 公里，路网密度为 1.9 公里/平方公里，道路红线宽度为 28.0~50.0 米，地面机动车道采用双向 4~6 车道。

4、支路系统

支路系统在合作区内总长度为 108.0 公里，路网密度为 7.2 公里/平方公里，设计时速 20 公里/小时，道路红线宽度为 16.0~30.0 米，机动车道采用双向 2~4 车道。支路系统可在保证支路网密度的前提下，结合开发单元进一步优化并

落实实施方案。

第四十三条 前海合作区沿双界河路、听海路、兴海路等道路规划的地下道路应进一步深化落实具体方案并明确建设计划，主要承担前海合作区的快速到发交通以及合作区内三个片区间快速交通联系，同时作为前海枢纽的集散通道。

第四十四条 前海合作区常规公交旨在构建功能明确、层次清晰、结构合理的线网，形成与轨道交通、慢行交通等多种交通方式紧密衔接的换乘体系，致力营造便捷、安全、经济、舒适的人性化公交出行环境。围绕轨道交通站点，大力扩展常规公交网络，采用绿色公交运营系统，强化常规公交与轨道交通的一体化衔接。

第四十五条 前海合作区规划布设“六横三纵”共 27.3 公里的公交专用道网络，包括位于东西向的双界河路、桃园路、东滨路、铲湾路、兴海路、通海路以及南北向的听海路、振海路和十二号路-临海路。结合轨道站点和用地功能布局，规划布设 16 处、总面积约 3.0 万平方米的公交场站，倡导与轨道站点和建筑物一体化建设。

第四十六条 前海合作区规划建设独立完善的慢行系统，包括自行车道系统和步行系统。

1、自行车道系统

自行车道系统以连续、方便、易达为原则，以轨道站点接驳和健身休闲为主要功能。前海合作区规划布设自行车道总长共 36.8 公里，其中，以轨道接驳功能为主的自行车网络总长约 19.5 公里，布设在航海路、振海路、十二号路-临海路、桃园路、五号路以及通海路上；以健身休闲为主的自

行车网络总长约 17.3 公里，依托滨海休闲带和水廊道布设。在具体地块的规划建设中，应依照上述原则与功能要求，结合实际需求情况进一步深化落实规划方案。

2、步行通道系统

步行通道系统体现连续通达和人性化原则，突出前海水城特色，营造舒适宜人的步行环境。前海合作区规划布设步行道总长共 127.0 公里。其中，以轨道接驳功能为主的步行网络总长约 20.7 公里，布设在航海路、振海路、桃园路、五号路、兴海路以及通海路上；步行健身休闲网络布局与自行车健身休闲网络布局相一致；短距离通勤步行网络总长约 89.0 公里。

在具体地块的规划建设中，应结合实际情况考虑建筑间的空中步行连廊建设，提高步行系统的便捷性。在轨道站点、公交站点、公共开放空间、居住社区以及其它主要城市功能区之间的步行连接系统应结合实际情况，考虑遮雨、遮阳等设施需要，建设全天候步行系统，营造人性化、高品质出行环境。

第四十七条 前海合作区停车设施应根据用地功能和交通需求管理要求，引导人们选择合理的交通出行方式，制定合理的停车发展政策。

第四十八条 前海合作区场地竖向标高应符合文本第二十二的规定，道路纵坡不应小于 0.3%。

第四十九条 前海合作区依据道路及场地竖向标高，立体安排城际轨道、城市轨道、地下道路、市政管线、共同沟、地面及高架道路等基础设施的竖向布局关系，形成地下与地面相衔接的紧凑布局，包括地下四层、地下三层、地下二层、地下一层、地

面层和高架道路层，各基础设施竖向高程空间关系参见本规划图集的有关规定。

第五十条 室外固定避难场所设置要求参见文本第三十五条。前海合作区主干路、快速路作为应急疏散通道，保证发生灾害时交通运输及城市对外交通的畅通。

第九章 市政工程

第五十一条 合理调配并优先保障前海合作区水资源及能源供应，采用多种市政先进技术以提高市政供应的效率和质量，构筑安全可靠、高效先进的市政供应体系。

第五十二条 前海合作区预测最高日用水量约 32.1 万立方米/日。供水水源为南山水厂，该水厂规划规模为 60 万立方米/日。沿北环大道和月亮湾大道敷设 2×DN1200、DN800 三根给水主干管对前海合作区供水。南山污水处理厂再生水设施近、远期规模分别为 5 万立方米/日与 10 万立方米/日，出水主要用于城市杂用水和景观水体补水。升级改造南山污水处理厂处理设施，利用其出水对水廊道主槽进行补水。

第五十三条 前海合作区城市供水采用分质供水，鼓励各项节水措施，创建节水型城区。城市杂用水、生态补水采用污水厂再生水源，与城市饮用水系统分质供水，节约优质饮用水源。城区建设应用低冲击开发模式，鼓励小区层面建设雨水收集措施，并回用绿化浇洒等，节约用水。可在城市公用建筑小范围内推进海水冲厕和再生水冲厕试点，以便后续择优推广。

第五十四条 前海合作区实行雨污分流的排水体制。预测平均日污水量约 24.7 万立方米/日，全部排入南山污水处理厂处理。该厂规划规模为 85.6 万立方米/日，远期视城市发展进行扩建。通过南山污水处理厂和福田污水处理厂之间的污水调配等措施保障前海合作区的污水处理。新建 2 座泵站分别提升桂湾和妈湾片区污水。污水主干管主要沿振海路和月亮湾大道敷设。

第五十五条 前海合作区雨水管渠设计暴雨重现期采用 3 年，下沉广场、立交桥等易涝地区采用 5 年。遵循高水高排、低水低排的原则，结合地形竖向和地下空间布局，雨水就近排入水廊道及周边海域。

第五十六条 前海合作区预测总电力负荷约 160.8 万千瓦。电源由妈湾电厂、500 千伏紫荆变和 500 千伏现代变协调供给，区内采用 220 千伏/20 千伏供电系统。保留现状 110 千伏白田变，改造现状 110 千伏妈湾变为 220 千伏变电站（装机容量 4×75 兆伏安），新建 10 座 220 千伏公用变电站（其中 9 座装机容量为 4×75 兆伏安，1 座装机容量为 4×180 兆伏安）和 3 座 220 千伏地铁变电站（装机容量为 2×50 兆伏安/座），地铁变电站宜与公用变电站紧邻布置。为前海启动建设的桂湾 1#站和桂湾 4#站，以独立占地形式建设，各需用地面积 0.5 公顷和 0.71 公顷；其余公用变电站采用附建式，其建筑面积按 4000 平方米左右控制。现状 110 千伏及以上架空线均入地改造，20 千伏及以上线路均采用电缆形式敷设在规划的电缆沟、电缆通道或共同沟内。

第五十七条 前海合作区预测电话主线需求量为 68~79 万线，移动电话用户为 112~128 万户，有线电视用户为 12~18 万户，有线宽带用户为 48~64 万户。在桂湾、铲湾、妈湾片区分别新建 1 座综合通信机楼；城市智慧管理中心设置在铲湾机楼内，铲湾机楼的建筑面积为 3.5-4.0 万平方米，其它两座机楼的建筑面积为 2.0-2.3 万平方米。通信管道应统一建设、统一管理，形成全程全网、层次分明的管网系统，骨干管道容量 24~48 孔，主干管道容量 24~36 孔，次干管道容量 18~24 孔，一般管道容量 12~18 孔。

第五十八条 前海合作区燃气气源采用天然气，以南油区域调压站、宝中区域调压站、滨海区域调压站和留仙洞区域调压站为气源通过管道方式联合供给。预测天然气年用气总量为 6448 万标准立方米，高峰小时用气量为 2.5 万标准立方米。区内现状南油区域调压站迁建至南山污水处理厂东北侧，用地面积约 7700 平方米，供气规模仍为 3 万标准立方米/小时。采用次高压-中压二级输配系统，按环状供气的原则敷设 DN300~DN200 中压燃气干管。

第五十九条 前海合作区预测生活垃圾产生量约 1000 吨/日。桂湾片区新建 6 座小型垃圾转运站，铲湾新建 4 座转运站，妈湾新建 5 座转运站；每座转运站的建筑面积不超过 250 平方米。生活垃圾运往南山垃圾焚烧厂、下坪固体废弃物填埋场或东部垃圾焚烧发电厂进行无害化处理。

第六十条 前海合作区以高压电缆通道为基本路由，结合水廊道、地下道路及其它市政干管，建设市政共同沟系统。给水、电力、通信、再生水为纳入共同沟的四种基本管线，并预留直饮水管等管线的管位空间。共同沟线路布局为“一环一线”方案，共同沟规划总长为 12.54 公里，单独设置的电缆隧道长度为 8.64 公里。

第六十一条 前海合作区通过“一槽、两滩、双沟”的水廊道布局，衔接上游河道和排涝设施，预留充足的泄洪通道，使前海合作区城市防潮标准满足文本第二十二的规定，排水标准达到 3 年一遇市政短历时暴雨强度自排需求，形成完善的防洪、潮排涝体系。

第六十二条 前海合作区人防工程结合地下空间开发建设，形成分片独

立、合理连通、区域联网的整体网络。供水、供电、燃气和通信等管线应埋地敷设，并形成整体网络，确保城市生命线安全。

第六十三条 前海合作区鼓励市政设施紧凑、紧邻布局，试点高密度中心城区采用附设方式建设市政设施，节约集约使用土地，但不得减少数量或压缩规模。除特别注明市政设施的用地面积或建筑面积之外，本规划确定的市政设施均应符合相关标准和技术规定。

第十章 开放空间

第六十四条 前海合作区规划布局形式多样、方便可达的各类城市开放空间。城市开放空间的具体类型包括城市公园、城市广场、街头绿地、人行道空间、骑楼、开放式建筑中庭、观景平台等。开放空间系统布局应满足 5 分钟可达性的要求，人均公共空间面积为 4-5 平方米（以就业人口计算规模）。除本规划确定的独立占地公共绿地外，建设项目应提供建设用地面积的 10%~15%作为开放空间。

第六十五条 本规划充分利用独具特色的山水、滨海岸线自然资源，规划布局滨海休闲带公园（含河岸湿地）及水廊道公园（含环状河涌绿地）等形式的复合型网络化绿地系统，创造优美的绿化和生态环境。

1、滨海休闲带公园

滨海休闲带公园（整个前海湾）从妈湾港区 7 号泊位北侧为起点，一直沿弧线形海湾延伸至铲湾片区、桂湾片区、宝安中心片区及大铲岛港区内妈湾大道大桥处，总占地约 1.84 平方公里。可适当安排休闲商业、文化娱乐、艺术创意等复合功能，提升城市活力。

2、水廊道公园

水廊道公园包括双界河、桂庙河、铲湾河三片水廊道公园，是前海合作区重要的大型公共开放空间，亦是通风纳潮的生态场所，双界河水廊道公园占地约 22.5 公顷，桂庙河水廊道公园占地约 53.0 公顷，铲湾河水廊道公园占地约 53.0 公顷。水廊道公园内应保证防洪的水通道主槽用地不少于水廊道公园用地面积的 26%。

第六十六条 前海合作区应结合近远期发展要求、产业导向要求、自身资源条件等，打造一批知名开放空间精品项目，促进前海合作区成为深圳打造优质生活区的标杆地区。

1、枢纽广场

枢纽广场位于桂湾片区的综合交通枢纽开发单元内，是前海合作区具有象征性的门户节点空间。以塑造可持续发展的城市环境为导向，广场内应能充分感观“水、风、光”等自然要素，并将各动线线路与立体化、开放式的广场空间相衔接，并有机安排具有活力的商业、文化、休闲等设施。

2、铁路公园

利用妈湾片区内平南铁路局部地段的钢轨和枕木，将其改造为具有城市历史文化价值的铁路公园，打造前海合作区内一道独特的城市风景线。

3、高架公园

结合前海合作区快速道路近中远期转化的总体改造思路，可考虑将部分高架道路段改造为高架公园。通过对废弃高架道路的再生利用并赋予设计创意，营造出一个充满个性的城市公园。

4、艺术公园

艺术公园位于铲湾片区内，建设一个绿树成荫、具有现代艺术感的时尚公园。通过陈列多样的都市艺术作品，为人们忙碌紧张的生活提供一个文化体验、参与和享受悠闲生活的场所。

5、低碳公园

低碳公园位于铲湾片区内，运用低碳技术和采用环保材料建设座椅、垃圾箱、地面铺装、灯光等，同时展示国内外新颖的环保创意，唤起市民建设低碳城市的社会意识，引导

低碳生活。

6、海湾步行街

海湾步行街位于桂湾片区内的金融区核心地带，直通海滨并与办公区直接相连，鼓励步行街与周边建筑紧密相连，步行街一层两侧将布满咖啡茶座、精品小店，二层应结合建筑室外空间形成多组露台，成为跌落有序的观海平台。

7、夜市水道

夜市水道位于桂湾片区内的环状水道两侧，应结合两侧建筑布局，创造一处具有国际化韵味的酒吧和精品滨水商业街区。

第十一章 地下空间

第六十七条 前海合作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。

第六十八条 前海合作区应形成网络化的地下空间布局结构，地下空间相互连通形成网络和体系，并与地面功能相衔接。

第六十九条 本规划确定基准开发规模中，建议地下空间开发规模约 800 万平方米（不含地下道路及轨道设施），其中地下商业、文化、娱乐等建设规模约 130 万平方米、地下设施（建筑物设备用房等）建设规模约 70 万平方米、其他（静态交通设施、地下通道等）约 600 万平方米。上限开发规模中，建议地下空间增量约 120 万平方米。前海合作区地下空间分为综合功能区和一般功能区。综合功能区主要位于桂湾片区、铲湾片区和妈湾片区的核心地区，包括商业、文化、娱乐、公共服务、交通等功能，总用地面积约 250 公顷；一般功能区以配建停车场库、人防、市政功能为主，总用地面积约 430 公顷。

第七十条 前海合作区地下空间应以地下公共交通设施、地下市政基础设施为主，适度发展地下公共服务设施，同时，应坚持以人为本原则，注重将人的长期活动置于地面、将短期活动置于地下。

第七十一条 前海合作区地下空间开发利用应和城市公共活动中心紧密结合。鼓励在轨道站点周边，商业密集区、大型综合性公共建筑以及大型换乘枢纽内建设地下街，地下街建设应结合商业、公共服务等需求配置功能，连通地铁站点、公交枢纽等

地下公共设施与地面大型综合性公共建筑物、公共空间、下沉广场等，促成地下与地面空间网络化自由连通。

第十二章 低碳技术

第七十二条 前海合作区应广泛采用国际先进城市建设理念，汇集资源管理、新能源利用、废弃物管理、信息与通信技术运用等先进技术手段，建设成为低碳生态示范区。以强调土地混合利用、强化地下空间开发、提高城市紧凑度为基本策略，采用可再生能源利用、水资源循环利用、建筑高效节能与能耗监控、智慧城市管理、TOD 模式等技术手段，实现本地区单位建筑面积平均能耗控制在 150 千瓦时/平方米·年以内，二氧化碳排放应在当前技术措施基础上降低 30%。

第七十三条 前海合作区宜结合建筑或市政基础设施建设燃气、冰蓄冷及污水源热泵等分布式能源设施，并可根据实际需要研究采用区域供冷及多种建筑节能技术；鼓励使用太阳能光热、太阳能光电等技术，可再生能源利用率达到 5%；绿色建筑比例达到 100%，大型公共建筑能耗监测覆盖率达到 100%。

第七十四条 前海合作区可采用再生水、雨水等非传统水源供给景观、绿化、冲厕、市政杂用等，非传统水资源利用率达到 15%以上；统筹平衡余土产生和余土回用；鼓励垃圾分类回收，提高垃圾收集效率，保障环境品质。

第七十五条 前海合作区推行以公交为主导的交通发展模式，全天机动化出行中公交分担率高于全市平均水平，高峰时段机动化出行中公交分担率达到 90%以上，公交站点 500 米范围基本实现全覆盖，道路网密度达到 12 公里/平方公里以上，内部道路慢行通道覆盖率达到 100%；在前海合作区内运行及进入前海合作区的公交车辆宜全部采用纯电动公交车。

- 第七十六条** 前海合作区应因地制宜开展低影响开发应用研究，采用下凹式绿地、透水性地面、屋顶绿化、生物滞留等方法，源头控制雨水径流污染，削减雨水洪峰流量，将场地综合径流系数控制在 0.55 以下。
- 第七十七条** 前海合作区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。
- 第七十八条** 前海合作区绿地建设应采用乔、灌、草及层间植物相结合的多层次植物群落，乡土植物比例应达到 80%以上，绿容率宜达到 1.4 以上，城市热岛值宜控制在 1.5℃以内。
- 第七十九条** 尊重前海合作区原生态基底，营建水廊道、滨海公共休闲带、社区公园与综合绿化走廊。

第十三章 环境保护

第八十条 本规划应建立统一、高效、协调的环境保护长效机制，全面改善区域环境质量，促进生态资源环境的保护与利用，实现可持续发展。

第八十一条 前海合作区大气、水和声环境质量应满足相应的环境功能区划要求，主要污染物排放达到“总量控制”和“节能减排”目标要求。将前海合作区纳入全市生态安全格局，维持区域生态系统服务功能，合理利用海岸线资源，保护区域海洋、陆域交界系统的生态多样性。制定有效的环境风险防范措施，建设环境优良、资源利用合理的“绿色区域”，培育陆海统筹发展的“生态低碳区”。

第八十二条 水环境

- 1、前海合作区水治理目标须满足文本第二十一条的规定。
- 2、前海合作区应实现雨污分流，区域生活污水集中处理率达到 100%；可将南山污水厂出水水质提升到一级 A，并就近作为前海区域水廊道生态补水。

第八十三条 大气环境

- 1、前海合作区执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）的二级标准，保证主要污染物排放总量得到有效控制，排放强度明显下降，空气环境质量优良天数每年大于 350 天，环境空气质量功能区全面达标；
- 2、完成妈湾电厂全部机组的低氮燃烧器改造和烟气降氮脱硝工程，推进前湾电厂低氮燃烧器改造和烟气降氮脱硝工程，南山垃圾焚烧厂进行技术改造，强化现有脱硫和除尘设

施的处理效果，进一步削减污染物排放。

3、实施公共交通优先的策略，公共交通占机动化出行比例近期目标为 60%，远期实现 70%，控制规划区域机动车数量，鼓励使用国IV油和国 V 油，严禁非绿标车进入前海区域，以控制机动车的污染物排放。

第八十四条 声环境

1、前海合作区声环境控制目标为《声环境质量标准》（GB3096-2008）的二类标准（道路两侧执行 IV 类），声环境功能达标区覆盖率近期达到 90%，远期达到 100%；

2、鼓励公共交通和步行出行，对穿越前海合作区的道路进行机动车限速，推广低噪路面及材料，降低道路交通产生的噪声；强化交通噪声敏感点噪声综合防治措施，采取建设声屏障和防护林带等措施减轻噪声污染。

第八十五条 固体废弃物

前海合作区鼓励建立垃圾分类收集与处理系统，提高生活垃圾收集效率，优化垃圾处理能力，提高建筑固体废物、生活垃圾回收和资源化利用率。前海合作区分类收集设施覆盖率应达到 100%，生活垃圾无害化处理率达到 100%。

第八十六条 生态环境

1、以五条水廊道为基础，建设前海区域内部的生态廊道体系，对生态脆弱区域加以保护和修复，并通过西乡大型城市绿廊和新安—南山大型城市绿廊与全市生态安全体系衔接，采取生物桥等措施，确保关键生态节点的连通性。

2、根据前海合作区不同地块生态敏感性的不同，合理布置各类公园、绿地等生态节点，根据不同区域对造氧、遮阳、

除尘、降噪、吸收废气、保持水土、增加湿度等方面的功效需求，以乡土植物为主合理选择搭配各类植物，增强绿地系统的生态功能。

第八十七条 完善区域环境管理体系

- 1、在规划实施过程中，严格执行环境保护目标，协调各层次及各类专项规划与本规划环境保护内容的关系，使之服从本规划的环境保护要求，增强环境保护工作的延续性。
- 2、建立统筹有力、运转高效的协调机制，加强政府各部门在前海合作区环境保护工作中的沟通与合作。
- 3、切实执行本规划规定的环境保护及生态舒缓措施，对其有效性进行跟踪评价，并根据评估结果进行调整和完善。
- 4、建立环境监管应急机制，完善前海合作区环境监测监管体系建设，提高重大环境事件预警能力，并制定相应的应急预案，提高对突发环境事件的应急处理水平。
- 5、严格执行环境影响评价制度，保证区域的环境质量和可持续发展。

第十四章 协调发展

第八十八条 深港协调发展

前海合作区通过规划安排港深西部快速轨道、广深沿江高速等大型跨境基础设施，汇聚港深两地的人才、技术、市场等资源，在金融业、现代物流业、信息服务业、科技服务和其它专业服务等领域不断探索香港服务业与内地合作区的新模式，建立健全的合作交流体系，促进人员、物资、资金和信息的高效集聚和便捷流动，推进港深经济实现一体发展和共同发展，全面提升港深整体竞争力。

第八十九条 珠江东岸一体化发展

珠江东岸地区位于珠三角的发展“脊梁”，通过前海合作区、沙井新城、大空港地区、东莞长安新城等战略性节点的规划建设，将成为珠三角区域重要的新兴产业基地、专业化服务中心和环境优美的新型社区，实现珠江东岸一体化和跨越式发展。

1、珠江东岸产业带

前海合作区规划安排港穗莞深城际线等大型跨境基础设施，大力发展现代服务业和新兴战略产业。通过打造沙井新城、大空港地区等，建设深圳西部科技创新中心、新兴战略产业和高新技术产业基地、临空经济枢纽和珠三角生产性服务中心，推动珠江东岸地区资源要素流动和优化配置，促进珠江东岸现代产业体系形成，引领珠江东岸产业升级和城市发展转型。

2、滨江优质生活走廊

前海合作区应与蛇口半岛、宝安中心区、大铲湾港区、

大空港地区等地区共同打造滨江优质生活走廊。前海合作区将在产城融合发展、低碳城区建设、城市质量提升等方面发挥引领作用，通过大力发展公共交通，强化城市功能协调和融合发展。宝安中心区、大铲湾港区和邻近的南山半岛地区应为前海合作区提供一流的城市服务，在生态环境治理和空间环境建设等方面相互支持。

城市公共服务——前海合作区的邻近地区应依据本规划加强土地使用混合性，并适当增加城市公共配套设施数量，提升城市公共配套服务设施水平。

居住服务——前海合作区的邻近地区应强化发展居住功能，为前海合作区提供多样化的居住服务。

水环境治理——加快推进西乡河、新圳河的水环境综合治理，具体要求参见文本第二十一条及第二十二条的规定。

第九十条 前海湾片区“1+2”融合发展

前海合作区与宝安中心区、大铲湾港区三者共同构筑前海湾片区。前海湾片区地处珠三角的地理核心，是深圳沿珠江东岸发展带的重要战略节点和深圳双中心之一。

前海湾片区应在空间要素和经济要素等方面形成高度统一、高度融合的整体。前海湾片区应发挥前海合作区的引领带动作用，差异化发展现代服务业、战略性新兴产业和总部经济，通过产业体系和城市功能的相互融合和促进提升，共同打造现代化国际化先进城市的标杆地区，引领珠三角的产业升级转型。

1、宝安中心区

宝安中心区总用地面积 718 公顷，总建设规模约 1250 万平方米。宝安中心区应以现代化国际化先进城市示范区及国际化的滨海城市中心区为发展目标，大力发展面向区域服

务的生产性服务业和总部经济，高标准配套发展生活性服务业和公共服务业，为前海合作区提供完善、一流的城市服务。宝安中心区内新圳河与双界河的河湾交汇处宜规划布局前海湾国际会议中心，优先为前海合作区提供一流的国际会务会议支持。

2、大铲湾港区

大铲湾港区总用地面积约 1029 公顷，其中一、二、三期及配建区、辅建区、后方堆场用地总用地面积约 858 公顷，四期总用地面积约 171 公顷。大铲湾港区一、二、三期及配建区、辅建区用地应根据深圳社会经济总体发展要求和港口发展情况进行适时转型发展；四期用地宜强化与前海合作区的融合发展及差异化发展，提升前海湾片区的区域引领地位，结合滨海特色环境积极引进战略性新兴产业，鼓励发展临港高附加值产业及设计研发、文化创意等生产性服务业，适度配套以滨海优质生活为导向的生活性服务业和公共服务业，推动前海湾片区可持续发展。

第十五章 土地整备

第九十一条 土地整备的总体要求

- 1、保障发展和服务规划：前海合作区土地整备应保障高水平发展，为本规划顺利实施创造条件。
- 2、整体解决和分类处置：综合考虑同一土地使用权人或同一类型的用地，整体考虑、分类解决。
- 3、尊重历史和利益共享：兼顾原土地使用权人的合法权益，保障符合前海合作区主导产业导向的原土地使用权人共享前海合作区发展成果。

第九十二条 创新前海合作区土地整备方式

- 1、前海合作区内已出让的工业、仓储用地变更为商业、办公、居住用途，且土地使用的产业类型符合前海合作区主导产业导向要求的，原土地使用权人可以向市规划国土部门申请变更土地用途。
- 2、市规划国土部门受理原土地使用权人申请变更土地用途。关于变更土地用途的申请经审查同意后，以市场评估地价标准计算土地用途变更前后的地价差值作为底价，由市规划国土部门以公开出让方式确定土地使用权人：
 - (1) 如在公告规定的期限内无其它竞得人报价的，则由原土地使用权人按照底价补缴地价后继续开发建设。
 - (3) 如在公告规定的期限内其它竞买人报价的，以现场竞价方式确定竞得人。竞得人应当向原土地使用权人支付已确定的原合同约定用途市场评估地价，并按照成交价向政府补缴地价后继续开发建设。
- 3、按照本规定以现场竞价方式确定土地使用权人的，成交价高于底价的溢价部分，原土地使用权人分享一定比例的溢

价。

第九十三条 分类用地处置

1、现状为协议出让的工业、物流、仓储用地，规划为公共设施用地或政府社团用地的，政府收回用地，采取货币补偿。

2、现状为协议出让的工业、物流、仓储用地，规划为商业、办公、居住等用途的，原土地使用权人发展符合前海合作区主导产业导向的项目，可根据文本第九十二条规定提出变更土地用途的申请，经批准后参与土地竞价，竞得土地后按本规划规定的土地用途进行开发。不符合前海合作区主导产业导向要求的企业，原则上政府收回用地，进行货币补偿或等价置换建筑面积。

3、现状为协议出让的公共设施用地或政府社团用地，该类设施已建且符合规划的，保留用地；该类设施未建，且需要在前海合作区范围建设的，结合新的规划布局统筹安排用地；其它情形则政府收回用地。

4、位于保税港区一期围网范围和妈湾港区，现状为协议出让的工业、物流用地，规划也为物流、港口用地的，原则上保留用地，根据新的产业和规划定位要求进行整合提升。

5、招商大红线范围内的道路、绿地等。根据《关于招商局前海湾物流园区用地问题的协议书》的要求，用地移交政府。

第九十四条 本规划制定的重大基础设施处置对策应在后续专项规划中进一步落实。

1、重大交通设施

平南铁路：结合港口功能调整等相关因素，近期逐步调整平南铁路功能，远期取消铁路功能，局部改造为城市公园。

广深沿江高速公路：建议广深沿江高速公路收费区北移

至固戍污水处理场附近，缩减收费站规模和优化结构设计，远期调整为改线绕行方式。开展广深沿江高速公路改线专项研究，从工程技术可行性、近中远期社会效益、生态环境等角度综合评估，提出科学可行的改线实施方案。

海滨大道（前海段）：规划以隧道敷设方式穿越前海湾。

妈湾跨海通道：加快推进妈湾跨海通道的规划建设。

南坪快速（前海段）：近期在跨越宝安大道后沿规划双界河路、听海路交通走廊布设，采用地面敷设方式对接目前已建成的兴海大道高架系统，广深沿江高速公路立交节点采用简易形式，作为临时疏港通道。远期将其城市快速路功能调整至月亮湾大道，疏港交通功能调整至妈湾跨海通道。

兴海大道：月亮湾大道以东段作为前海客运快速进出通道保留，月亮湾大道至航海路段可作为前海客运快速进出通道保留，或结合两侧用地发展以及地下道路接入要求考虑局部改造，航海路至广深沿江高速公路段远期拆除。

保税港区集中查验用地（大闸口）：布局位置近期保持不变，远期建议调整至妈湾大道—月亮湾大道交叉口西北侧的散杂货用地。

2、重大市政设施

南山污水处理厂：保留并扩建改造（包括技术改造和景观改造）。

妈湾电厂：保留并实施现址改造（包括技术改造和景观改造）。

前湾电厂：保留并实施现址改造（包括技术改造和景观改造）。

南山垃圾焚烧厂：保留并实施现址改造（包括技术改造和景观改造）。

月亮湾电厂：搬迁至光明新区公明街道的田寮石场。

南山热电厂：与月亮湾电厂一同搬迁至光明新区公明街道的田寮石场合建。

前海油气及危险品仓储基地：搬迁至大铲岛能源基地。

前海地区高压走廊：妈湾电厂送出线下地，以共同沟的形式建设；南山热电厂送出线取消。

前海地区 LNG 高压管线：近期降压使用，远期按《深圳市天然气高压管网规划》确定的规划方案改线、避开前海中心区。

前海地区成品油管线：随妈湾油气及危险品仓储基地搬迁而调整。

第十七章 实施建议

第一百条 本规划建议以政府主导、社会参与、市场运作推动整体开发。

1、整体开发

本规划实施以国际产业社区为特色的单元开发模式，促进现代服务业集聚发展，保障产业配套服务品质。

2、政府主导

根据《深圳经济特区前海深港现代服务业合作区条例》，前海管理局作为前海合作区投融资计划、开发建设方案编制的实施主体，由前海管理局依据本规划编制前海合作区开发建设实施方案，市政府有关部门通力合作、积极配合。

3、社会参与

充分调动社会积极性，鼓励社会资金参与前海合作区开发建设，采用市场化投资开发和运营模式，进行整体、成片、复合的单元式开发。

4、市场运作

充分发挥前海投资开发控股公司作为市场化运作平台的优势，综合运用自主开发、合作开发和市场开发等方式，推动开发单元整体开发，实行高度的市场化运作。

第一百〇一条 本规划投资估算涵盖土地整备、填海工程、基础设施、建筑工程、其他不可预见费用等五大类。其中建筑工程以基准开发规模为统计口径，其他不可预见费用包括了各种工程勘察费用、可行性研究费用、工程监督管理费用、财务费用、税收费用等，不包含设备、人员等企业生产要素的投入。前海合作区总建设投资约 3898 亿元，其中土地整备投资约 178 亿元、填海工程投资约 52 亿元、基础设施投资约 682 亿元、建筑工程投资约 2800 亿元、其他不可预见费用投资约 186

亿元。

第一百〇二条 依据本规划提出的建设时序安排，近期加快推进前海合作区开发建设实施方案编制、基础设施建设和土地整备工作。

1、2012年

编制完成前海合作区开发建设实施方案；完成竖向设计、水系统专项规划、土地开发运营和管理模式研究、开发建设时序及行动计划、市政工程详细规划、地下快速道路系统详细规划与设计、西部港区疏港交通规划修编等。

2、2013年

启动水廊道、道路等市政基础设施的建设，启动重大基础设施搬迁工作，全面展开土地整备工作。

3、2014年

全面推进交通及市政设施建设，主干路及市政管线基本形成，土地整备工作基本完成。

5、2015年

前海合作区基础设施全面建成，具备基本建设条件，初步形成优良的营商环境，具备招商引资条件。

第一百〇三条 本规划建议在近期选择启动单元一、二、九、十六作为2012年重点推进的开发单元，采用产城一体化、港城一体化、站城一体化等先进建设理念，推进大型建筑群式的都市综合体建设。

其中，开发单元一（前海综合交通枢纽所在单元）的启动和建设，应建立由市政府牵头的高效协调和推进机制，统筹落实轨道、口岸、上盖物业、建设主体和运营主体等复杂和重大问题；其他开发单元的开发建设鼓励充分利用社会力量，积极调动前海合作区现状用地单位的积极性，实现高度

市场化运作。

第一百〇四条 前海合作区招商引资工作应坚持高端引领，以深港合作为抓手，以引进总部经济为核心，注重项目品质，关注企业软实力；优化创新招商方式，全面提高招商工作水平，引进一批具有世界影响力的现代服务业企业。

1、招商引资工作重点

以金融、现代物流、信息服务、科技服务及其他专业服务为导向，严格按照入区项目管理规定，甄选投资规模大、税收贡献高和产业集聚性强的高端现代服务业项目，集中优势资源，汇聚全球先进要素，发展总部经济。

2、招商引资工作机制

由前海管理局研究落实招商引资的总体运作思路、工作统筹、信息收集与发布、渠道拓展、机制制定等具体事项。

第一百〇五条 前海合作区应以“大融资、低成本、易操作”为融资原则，建议采取在香港发行人民币债券融资、银行贷款、BT（委托建设-移交）、BOT（委托建设-运营-移交）、BTO（委托移交-移交-运营）、保险机构贷款融资、中期票据、企业债券等多种模式。前海管理局作为融资主体，应具体落实投融资规划和实施方式，积极拓展融资渠道，提高融资效能。

第十八章 附则

第一百〇六条 本规划由规划文本和图集、附件（技术总报告、专题研究报告）组成，规划文本和图集具有法律效力，其中，规划文本为具有法律效力的规划控制条文，图集为具有法律效力的规划图及附表。

第一百〇七条 本规划具有与法定图则同等的效力。前海合作区范围内原有法定图则、详细蓝图自本规划批准之日起自行废止。

第一百〇八条 本规划条款未提及的其它修改和一般性调整事项，由规划主管部门受理并按程序审批；涉及到重大调整事项的，由规划主管部门受理并审定调整方案，上报市政府批准同意后按程序审批。

第一百〇九条 本规划由深圳市规划和国土资源委员会和深圳市前海深港现代服务业合作区管理局负责解释。

