

总则.....	1
第一章 城市发展目标、原则与规模.....	4
第一节 城市发展目标.....	4
第二节 城市发展原则.....	5
第三节 城市性质与职能.....	6
第四节 人口发展及控制规模.....	6
第五节 建设用地发展与控制规模.....	8
第二章 粤港澳合作路径.....	9
第一节 机制体制创新与国际化营商环境营造.....	9
第二节 共建宜居生活湾区，促区域转型.....	10
第三节 粤港澳合作推进高端服务业枢纽平台建设.....	11
第三章 产业发展策略.....	12
第一节 总体产业策略.....	12
第二节 制造业发展策略.....	13
第三节 服务业发展策略.....	14
第四章 新型城市化策略.....	16
第一节 创新土地与人口政策.....	16
第二节 城乡协调发展.....	17
第三节 理想城市建设.....	18
第五章 低碳生态发展策略.....	20
第一节 新型生产生活模式.....	20
第二节 高效智能的城市管理.....	20
第三节 新能源与新技术应用.....	21
第六章 土地开发策略.....	22
第一节 可持续的土地储备.....	22
第二节 从容有序的土地供应.....	22
第三节 集约绿色的土地发展模式.....	23
第四节 精细品质化的土地经营策略.....	23
第五节 稳定有序的农村土地管理.....	24

第二部分 城乡空间规划	25
第七章 区域协调规划	25
第一节 邻近空间协调发展.....	25
第二节 区域产业协调发展.....	26
第三节 区域交通协调发展.....	27
第四节 生态协调发展.....	29
第八章 生态系统规划	29
第一节 城市基本生态线.....	29
第二节 四区划定.....	30
第三节 生态结构规划.....	33
第四节 生态保护与建设策略.....	37
第五节 水系规划.....	39
第九章 城乡统筹规划	41
第一节 村镇分类发展政策.....	41
第二节 重点村镇空间指引.....	42
第十章 城市功能布局	44
第一节 空间发展结构.....	44
第二节 组团分区.....	46
第三节 中心体系布局.....	47
第四节 产业空间布局.....	49
第五节 粤港澳合作的项目布局.....	54
第十一章 城市用地规划	55
第一节 住房规划与居住用地规划.....	55
第二节 商业服务业设施用地规划.....	57
第三节 工业用地规划.....	57
第四节 物流仓储用地规划.....	58
第十二章 综合交通规划	59
第一节 交通发展目标与策略.....	59
第二节 对外交通规划.....	61

第三节 城市交通系统规划.....	63
第十三章 公共设施规划.....	65
第一节 公共服务设施建设目标与发展策略.....	65
第二节 公共设施布局及用地规划.....	65
第三节 商业服务业设施布局及用地规划.....	68
第十四章 绿地系统规划.....	69
第一节 规划目标与布局策略.....	69
第二节 绿地分类与标准.....	69
第十五章 历史文化保护规划.....	71
第一节 文化特色保护.....	71
第二节 文化遗产保护.....	72
第十六章 城市更新规划.....	73
第一节 城市更新的目的是与策略.....	73
第二节 重点更新区指引.....	74
第十七章 五线划定与管理.....	75
第十八章 总体城市设计.....	78
第一节 城市设计目标与策略.....	78
第二节 景观系统.....	79
第三节 建设密度分区.....	79
第十九章 地下空间开发利用.....	80
第二十章 重点地区规划指引.....	82
第三部分 基础设施规划.....	85
第二十一章 市政工程规划.....	85
第一节 给水工程.....	85
第二节 污水工程.....	86
第三节 防洪及雨水工程.....	86
第四节 电力工程规划.....	88
第五节 通信工程规划.....	89
第六节 燃气工程规划.....	90

第七节 环卫工程规划.....	91
第二十二章 环境保护规划.....	92
第一节 环境保护目标.....	92
第二节 环境功能区划.....	93
第三节 环境保护措施.....	93
第二十三章 城市公共安全与综合防灾.....	95
第一节 城市公共安全与综合防灾.....	95
第二节 抗震防灾规划.....	97
第三节 消防规划.....	98
第四节 人防规划.....	98
第五节 气象灾害防治.....	99
第六节 地质灾害防治.....	99
第二十四章 城市能源结构与供给.....	100
第四部分 实施管理.....	103
第二十五章 近期发展建议.....	103
第一节 近期发展目标和策略.....	103
第二节 近期行动计划.....	104
第二十六章 规划实施保障机制.....	107
第二十七章 新型城市化综合指标体系.....	111
第五部分 附录.....	113
附录 1 发展单元指引.....	113

总则

第1条 编制目的

《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020）》（2008）明确提出将南沙新区建设成为加强与港澳合作的重要载体；《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》（2011）进一步明确要求将南沙新区打造成为“服务内地、连接港澳的商业服务中心、科技创新中心和教育培训基地，建设临港产业配套服务合作区”；《广州南沙新区发展规划》（2012）进一步明确了南沙新区的发展范围、主导功能和发展路径；《中共广州市委 广州市人民政府关于全面推进新型城市化发展的决定》（2012）提出通过开发南沙新区深化穗港澳和珠中江经济圈合作，通过南沙滨海新城、东部山水新城建设完善城市空间布局；《中共广东省委 广东省人民政府关于促进新型城镇化发展的意见》（2014）提出珠三角携手港澳共建世界级城市群，高水平建设包括广州南沙新区在内的三个粤港澳紧密合作示范区，率先实现粤港澳服务贸易自由化。为落实上述规划拟定各项功能的发展空间，科学、有序引导南沙新区空间发展，编制《广州南沙新区城市总体规划》（以下简称本规划）。

第2条 指导思想

高举中国特色社会主义伟大旗帜，以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，深入贯彻落实科学发展观，坚持科学开发、从容建设的理念，以深化与港澳全面合作为主线，以生态、宜居、可持续为导向，以改革、创新、合作为动力，增创体制机制新优势，努力把广州南沙建设成为深化粤港澳全面合作的国家级新区，为全面推动珠三角转型发展、促进港澳地区长期繁荣稳定、构建我国开放型经济新格局发挥更大作用。

第3条 规划重点

- 1、提供粤港澳合作的发展空间，搭建连接港澳与内地的国际化服务平台；
- 2、保护河口地区的自然生态环境，协调发展与保护，引导新区可持续发展；
- 3、紧密协调、对接区域，坚持高端化发展，建设区域综合服务枢纽；
- 4、探索新型城市化路径，实现城乡高品质、和谐发展；
- 5、充分利用景观资源优势，塑造精致、气派的岭南水乡之都。

第4条 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2008）
- 2、《城市规划编制办法》（2006）
- 3、《广东省城乡规划条例》（2012）
- 4、《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》（2011）
- 5、《广州南沙新区发展规划》
- 6、《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020）》（2008）
- 7、《广东省主体功能区划（2010-2020）》
- 8、《广东省城镇体系规划（2012-2020）》
- 9、《广东省海洋功能区划（2011-2020年）》
- 10、《珠江三角洲城市群协调发展规划（2004-2020）》（2004）
- 11、《国家发展改革委关于珠江三角洲地区城际轨道交通网规划（2009年修订）的批复》
- 12、《广东省人民政府关于珠江口跨江通道统筹规划研究的批复》
- 13、《广州市国民经济和社会发展第十二个五年规划》
- 14、《广州城市总体发展战略规划》（2010）
- 15、《广州市南沙区土地利用总体规划（2010-2020）》
- 16、《广州市番禺区土地利用总体规划（2010-2020年）》
- 17、《内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排》
- 18、《内地与澳门建立更紧密经贸关系的安排》
- 19、国家、省、市相关法律法规

第5条 规划期限

本规划期限为2012-2025年，其中

近期：2012-2020年

远期：2021-2025年

第6条 城市规划区

城市规划区范围为广州市沙湾水道以南区域，包括南沙街、珠江街、龙穴街、黄阁镇、横沥镇、万顷沙镇、东涌镇、榄核镇和大岗镇，规划面积约803平方公里。

第7条 规划执行

本规划是南沙新区发展和建设的基本依据，凡在规划区范围内进行的一切规划建设及土

地利用活动，均应遵照《中华人民共和国城乡规划法》执行本规划；与空间利用相关的各项政策、计划的制定，均应与本规划相协调。

第8条 强制性标识

文本条文中**黑体字**部分为规划的强制性内容。

第一部分 城市发展目标与策略

第一章 城市发展目标、原则与规模

第一节 城市发展目标

第9条 发展总目标

坚持科学开发、从容建设的理念，以深化与港澳全面合作为主线，以生态、宜居、可持续为导向，以改革、创新、合作为动力，把广州南沙新区建设成为空间布局合理、生态环境优美、基础设施完善、公共服务优质、具有国际影响力的深化粤港澳全面合作的国家级新区。

1、推进深化 CEPA 先行先试，促进粤港澳全面深化合作，逐步建设与港澳、国际接轨的营商环境，搭建以国际化营商环境为基础的国际化平台，促进国际要素交流和政策制度衔接；

2、探索以人为本、生态优先的新型城市化道路，在可持续生态发展、和谐城乡关系、绿色智慧发展方面实现突破，打造生态引领、城乡和谐、城市先锋的高品质岭南水乡之都；

3、加强教育、科研、创意及其它新兴产业的培育和发展，引导创新型要素在广州南沙新区的集聚，形成集基础科学研究、技术孵化应用、产品开发设计、人才教育培训为一体的科技创新平台，促进区域可持续、高端化发展；

4、深化粤港澳区域协调、合作，在生态治理、产业发展、公共服务、交通基础设施建设等方面实现全面对接，发挥广州南沙新区环境资源优势、政策体制优势、地理中心区位优势，建设粤港澳优质生活圈的示范区。

5、转变经济、社会发展方式，引导经济发展高端化、社会管理人性化，建立以人为本的城市发展价值体系，构建区域高端产业集聚区和社会管理改革先行引导区，引领区域城市转型发展。

第10条 分阶段发展目标

1、第一阶段，“十二五”时期，南沙新区空间结构、高端产业、基础设施、水乡生态体系初步形成，经济社会发展成效明显，60平方公里起步区建设初具规模，在探索粤港澳

全面合作、新型城市化模式上取得显著进展。到 2015 年，服务业增加值占 GDP 的比重比 2010 年提高 10 个百分点以上，单位 GDP 能耗比 2010 年下降 20%，单位 GDP 建设用地面积比 2010 年下降 30%，资源产出率比 2010 年提高 15% 以上；综合服务功能显著增强，研究与试验发展经费支出占 GDP 比重比 2010 年提高 1 倍以上；生态环境质量进一步优化，建成区绿化覆盖率达到 43%；与港澳合作更加紧密、往来更加便捷，人民生活品质持续提升，形成粤港澳全面合作示范区基本框架。

2、第二阶段，到 2025 年，南沙新区经济社会发展实现重大跨越，基础设施体系更趋完善，建成以先进生产性服务业为主导的产业高地和具有世界领先水平的科技创新中心，营商环境与国际和港澳全面接轨，民生福利水平和宜居环境质量进一步提高，国际竞争力和影响力显著提升，服务业增加值占 GDP 比重达到 65% 左右，研究与试验发展经费支出占 GDP 比重达到 8%，研发人员、高级管理人才和高技能人才占总人口比重不断提升，建设深化粤港澳全面合作的国家级新区，在促进港澳地区长期繁荣稳定中发挥更大作用，为全国改革发展提供经验和示范。

第二节 城市发展原则

第11条 以人为本，宜居优先

以先进的城市发展理念指导开发建设，突出以人为本的发展要求和岭南文化特色，提高生态文明水平，形成资源节约、环境友好的生产和生活方式，把南沙新区建成具有独特风格的岭南水乡。

第12条 高端发展，引领未来

坚持以高品质、独特、精致为核心要求的“钻石水乡”理念，塑造宜居宜业的发展环境，集聚高端人才和高端产业，积极发展新兴产业、新型业态，与港澳联手提升综合服务功能和核心竞争优势，增强辐射带动力和国际影响力。

第13条 改革创新，先行先试

加快体制机制创新，形成符合国际惯例、与港澳接轨的营商环境，进一步完善市场经济体制和现代社会管理格局，增强发展的活力和动力。

第14条 市场主导，法治保障

充分发挥市场在资源配置中的基础性作用，加大政府对规划、基础设施建设的统筹力度，

引入港澳先进管理机制，营造良好法治环境，从制度上保障南沙新区改革发展。

第15条 整体规划，分步实施

以战略思维、长远眼光和从容心态谋划发展，高起点规划、高标准建设、高水平管理，科学把握开发建设时序，预留未来发展空间，把提高发展质量和提升城市品质贯穿始终，将南沙新区建成我国城市建设新典范。

第三节 城市性质与职能

第16条 城市性质

广州南沙新区的城市性质是：粤港澳全面合作的国家级新区、国家新型城市化综合示范区，内地与港澳、国际接轨的服务平台，珠江三角洲世界级城市群的枢纽性城市，广州国家中心城市的海上门户。

第17条 城市职能

广州南沙新区的主要城市职能是：（两区、两中心、两基地）

- 1、粤港澳全面合作的国家新区；
- 2、探索新型城市化的试验区；
- 3、区域高端现代服务业中心；
- 4、国际航运和现代物流中心；
- 5、国家科技和创新产业基地；
- 6、海洋产业与装备制造基地。

第四节 人口发展及控制规模

第18条 人口规模调控目标

1、人口规模调控策略

（1）强化人口规模的过程调控，以保护和优化生态环境为前提，通过逐步优化人口结构、合理控制人口规模，努力实现人口、经济、环境和用地的协调发展，构建可持续发展的生态之城。

（2）强化人口规模的全口径管理，结合人口构成特点对不同人群提供差异化的管理服务

务，构建人人安居乐业的和谐之城。

2、人口规模调控目标

(1) 以坚守区域生态环境责任为基础，以实现区域发展职能为目标，在土地资源和水资源的充分保障下，合理确定南沙新区未来人口规模。

(2) 通过经济发展，土地、水资源、生态环境容量等多种方法分析校核，至规划期 2025 年，预测常住人口规模约 230~270 万人。为保持城市活力，适应未来休闲旅游发展和国际化功能需求，暂住和流动人口按照总人口的 10% 计算，则总人口控制在 300 万人。城市公共设施、市政基础设施以适度超前为原则，按照常住人口规模上限配置。

(3) 至规划期 2025 年，农业人口约为 10~15 万人，城镇人口约为 220~250 万人，城镇化率约为 95%。

第19条 2020 年人口规模

为加强新区城市总体规划与广州市城市总体规划和土地利用总体规划的衔接，规划至 2020 年，预测常住人口规模 170~190 万人，城市公共设施、市政基础设施以适度超前为原则，按 200 万人口进行配置。

第20条 人口结构特征

1、年轻化特征：规划期内人口增长过程体现为外来流动人口就业带动本地常住人口增长到本地化户籍人口增长的过程，人口年龄结构呈现典型的纺锤形结构的年轻化特征。

2、国际化特征：国际化人才是城市承担国际化功能，走向国际化的关键。规划期内新区需要大量的国际化人才支持，使其人口结构将呈现明显的国际化特征。

3、高素质特征：产业高端化发展和城市智能化管理决定了新区就业人口拥有现代科学与管理技术高素质人才。

第21条 城市公共管理与服务

1、创新公平均衡的城乡户籍制度，构建城乡人口在社会保险、住房保障、教育培训、公共服务等方面的保障体系，推进城乡规划、产业布局、基础设施、生态环境、公共服务、组织建设“六个一体化”为核心的新型城镇化统筹发展。

2、建立完善的人才引进和培训机制，制定适度的人才准入门槛和人才保障体制，为各类人才提供优质的生活环境和高效的工作平台，吸引高端人才向新区集聚。

3、建立高标准的国际化社区，完善社区自治机制以及国际化公共服务，为港澳及国际

人士提供与世界接轨的创业和生活环境，构建开放的国际化新区。

第五节 建设用地发展与控制规模

第22条 城乡建设用地规模

1、综合考虑新区生态环境、建设现状、发展目标和规模需求，在节约集约利用土地的总体原则下，并给予新区发展充分的弹性空间，**规划至 2025 年，新区建设用地规模控制在 300 平方公里以内**，具体建设用地规模以经国家和省批准的规模为准。规划建设用地约占全区总面积的 38%，实现全区生态用地率和陆域绿地率 60%的目标。

2、建设用地主要由城乡居民点建设用地、区域交通设施用地、区域公用设施用地、特殊用地和其它建设用地构成，其中**城乡居民点建设用地控制在 245 平方公里以内**，区域交通设施及公用设施用地 50 平方公里，特殊和其它建设用地 5 平方公里。

第23条 城市建设用地规模

规划至 2025 年，城市建设用地控制在 230 平方公里以内，人均城市建设用地控制在 100 平方米以下。

第24条 乡镇村庄建设用地规模

规划至 2025 年，乡镇村庄建设用地控制在 15 平方公里以内，人均乡镇村庄建设用地控制在 100~120 平方米。

第25条 2020 年建设用地规模

为加强新区城市总体规划与广州市城市总体规划和土地利用总体规划的衔接，根据《广州市土地利用总体规划（2010-2020）》和《广州南沙新区发展规划》，在现行土地利用规划 185 平方公里建设用地规模的基础上，首期新增建设用地规模控制在 60 平方公里以内，**规划至 2020 年，建设用地总规模控制在 245 平方公里以内**。

南沙新区城市总体规划编制工作按照广州市‘三规合一’的工作目标，以国民经济和社会发展规划为依据，加强城市总体规划和土地利用总体规划相衔接，从规划内容、信息平台、协调机制和行政管理等方面理顺‘两规’关系，尽量消除‘两规’之间存在的矛盾和差异，努力实现城市建设用地‘一张图’管理。

第二章 粤港澳合作路径

第一节 机制体制创新与国际化营商环境营造

第26条 机制体制创新，建立合作突破口

- 1、以粤港、粤澳合作联席会议制度为交流平台，《粤港合作框架协议》、《粤澳合作框架协议》为合作指导，努力促成多层次协商模式的建立；倡导高层互动，鼓励民间交往，通过各种形式的论坛、圆桌会议、协商谈判，推动粤港澳各方在不同议题上的磋商与交流；建立常态化、稳定型的多边联席会议机制，以达成共识。
- 2、突出南沙新区粤港澳创新合作主力区的地位，设立多层次协商联席会议专属区域和设施，策划、设立区域联席会议的常设机构、会址，推动港澳与内地要素高效流动服务、CEAP 先行先试和国际先进发展机制实践。
- 3、在国家基本制度、法律体系下，依据新区相关创新试点政策，深化与港澳在社会管理和服务领域的合作，转变社会管理理念，创新社会管理体制，健全社区服务管理机制，促进社会组织健康发展，加强法治建设，构建现代社会管理体系。

第27条 营造文化认同的中华民族共同家园

- 1、通过对软硬件的持续投入，大力弘扬根植本土的岭南文化、粤语文化，落实中华民族复兴的文化战略，建设粤港澳文化认同的心灵家园，破除经贸往来合作的柔性壁垒。
- 2、加强文化交流，保护与复兴优秀传统文化遗产，吸引和发展国际多元文化，塑造和谐包容、活力开放的文化氛围，打造国际文化、经贸融合、交往的新平台。

第28条 深化改革，培育国际化营商环境

- 1、推进与港澳和国际营商规则对接。借鉴港澳国际化经验推进南沙新区营商规则 and 环境的国际化；支持港澳公益性法定机构在新区设立服务平台，逐步推进与港澳商事民间协调机制的对接；设立营商服务专责机构，与企业、商会、行业协会建立互动机制，共建国际营商最佳区域。探索港澳服务提供者以民办非企业的形式举办民办社会工作服务机构，允许港澳注册社会工作者执业，合作开展社会工作服务、督导及人才培养。
- 2、推进贸易投资便利化。利用 CEPA 先行先试政策优势，加强港澳与内地更紧密的贸易投资关系；引进港澳专业服务机构，为港澳投资者开展经营活动提供指引和支持；制定港澳中小企业投资便利化措施，帮助港澳中小企业拓展国内市场；建立电子贸易平台，

提供电子化贸易金融服务；支持广东与港澳地区人员往来便利化，探索短期免签证和免税居留制度。

第29条 人才引进与保障

实施立足粤港澳地区、面向世界的人才战略，构建与国际接轨、与社会主义市场经济体制相适应、有利于科学发展的人才体制机制；营造活力、高效、开放的人才发展环境，加大人才发展投入和高端人才的培养、引进。积极引入港澳社会工作专业人才，发挥港澳社会工作专业人才的督导及带动作用，促进新区社会工作人才队伍建设。

第二节 共建宜居生活湾区，促区域转型

第30条 生态环境共治、共建、共享

加大区域生态系统保护力度，与港澳联手打造区域生态屏障；与港澳合作开展河口水环境和海洋环境监测，加强水环境管理和污染防治，合作开展珠江口海域海洋环境整治；推进粤港澳区域空气质量监测合作与网络建设，建立环境安全预警机制，充分发挥和体现南沙新区在推进粤港澳生态建设和环境保护合作中的示范作用。

第31条 强化与港、澳交通与通关设施建设

- 1、在现有口岸设施的基础上，增设人、货通关口岸，加强与港澳及国际的更紧密联系；加强口岸与区域快速交通设施的无缝连接，扩大口岸的服务范围，提升口岸服务效率。
- 2、提升口岸通关的信息化水平，建立信息采集、共享、处理平台，提高通关处理效率；改革试验口岸查验监管模式，建立更加便利、顺畅的口岸通关。
- 3、积极探索创新的区域便利通关模式，拓展南沙港与内陆无水港之间跨关区、跨检区的便利通关，进一步加强港口与内陆的无缝连接，强化港口的国际门户作用。

第32条 强化与港澳基础设施对接和公共服务合作共享

加强与港澳信息技术应用合作，建设物联网技术中心、云计算中心等信息技术服务平台；建立跨境民生和基础设施、公共服务合作机制，提供采用港澳和国际化标准的高水平公共服务；鼓励港澳社会机构参与基础设施和公共服务合作，并以新区为平台，推进优质公共服务在区域更大范围的共享。

第33条 强化与港澳产业合作，促进区域产业升级

建设粤港澳产业合作基地和服务业聚集区，带动区域产业结构的优化和竞争力的提升，发挥南沙在区域合作中的示范作用，推动产业协作向“全面合作、综合互动”的转变。

第34条 与港澳合作探索低碳和谐社区模式，促区域城市转型

联合港澳资源开展试点工作，探索低碳生态社区的建设模式，为南沙新区的发展提供范例，引领区域城市转型。

第三节 粤港澳合作推进高端服务业枢纽平台建设

第35条 推进粤港澳产业深度合作

充分发挥南沙新区区位条件优越、基础设施完善、可开发地域广阔、与港澳产业互补性强的优势，推进粤港澳产业深度合作、融合发展，积极承接港澳产业转移，拓展港澳产业发展空间，促进港澳企业转型升级，加快形成以生产性服务业为主导的现代产业体系，成为引领大珠三角乃至华南地区产业转型升级的新高地。

第36条 主要合作方向

1、建设科技创新中心

(1) 重大科技创新平台。积极推进粤港澳科技合作，吸引国内外知名科研机构 and 国内高校创新基地进驻，打造广州—深圳—香港创新轴重要节点和华南科技创新中心新高地。强化海洋服务保障，建设重点实验室和重大科技基础设施，建设具有国际先进水平的我国南方海洋科技创新中心。

(2) 科技服务。加强与港澳高技术服务业合作，构建区域性科技创新服务中心，为包括港澳在内的大珠江三角洲产业转型升级和自主创新提供有力支撑。

(3) 文化创意与工业设计。建设具有国际影响力的文化创意产业基地，为港澳文化创意人才和产业提供广阔发展空间；大力发展工业设计产业，推进制造和创意融合发展，推动“广东制造”迈向“广东创造”。

2、建设商业服务中心

(1) 高端商贸与专业会展。构建粤港澳一体化电子商务信息平台，推动商业优化升级和展贸融合发展，提升商贸业标准化和智能化水平；完善会展基础设施，构建穗港澳展览业合作协调机制，与港澳形成互补的会展集群；大力发展保税商品展示，增强国际商业服务功能。

(2) 特色金融与专业服务。与港澳功能互补、错位发展，积极发展科技金融、航运金融等特色金融业，不断完善珠三角金融综合服务体系；发展会计、律师、公证、咨询评估、投资管理、人力资源等专业服务业以及家庭服务业等生活性服务业，加快引入国际知名专业服务机构。

(3) 服务外包。建设粤港澳服务外包合作平台，加强与港澳在数据处理、软件开发、客户服务、供应链管理、云服务等领域的服务外包合作，建设全球重要的服务外包基地。

(4) 总部经济。与港澳功能互补、错位发展，建立国际化、智能型的总部经济基地，营造与国际接轨、高效便利的商务服务和政务服务体系。

3、打造教育培训基地

充分发挥港澳国际化专业人才培养资源优势，加强与港澳在职业教育培训方面的合作，建设职业教育培训学校和实训基地，服务支撑区域产业发展。。

4、先进汽车产业基地

推动汽车产业智能化、绿色化、集聚化发展，支持港澳的汽车零部件研发中心与适用企业对接合作，加速新能源汽车关键系统的研发和零部件制造，建设国际汽车产业基地。

第三章 产业发展策略

第一节 总体产业策略

第37条 建立以生产性服务业为主导的现代产业体系

1、依托区位、空间和港口优势，按照高端化、服务化、国际化发展方向，推进粤港澳深层次合作服务平台建立和广东省现代服务业与先进制造业融合发展，重点发展商贸会展、金融服务、科技资讯、教育科研、航运物流等生产性服务业，建立具有核心竞争力的区域产业结构，打造区域生产性服务中心。

2、顺应现代城市发展趋势，稳步发展居民消费，发挥粤港澳合作优势，建立国际特色商贸区，为珠三角以及更广大区域提供旅游休闲、文化娱乐、健康疗养、奢侈品购物等消费性服务，引领区域健康生活品质的提升，打造区域品质生活服务中心。

第38条 塑造产业核心地位，集聚区域高端资源

- 1、引导区域制造业的优化升级，强化区域高端资源与要素的集聚，不再承接来自广州市区、珠三角地区“退二进三”的产业项目，并为已经落地的退二进三项目提供进一步完善、提高的条件，打造区域高端制造产业基地。
- 2、依托新区汽车、船舶、海洋工程装备、核电装备等现有优势产业，朝高端制造、精密制造、专业设备方向发展，提升产业附加值，建设区域高端制造业高地。
- 3、以现代服务业和高端制造业为核心，整合周边产业资源，形成大中小、上下游配套较为完善、产业分工协作的产业链群，发挥新区的辐射带动作用。

第二节 制造业发展策略

第39条 巩固制造业坚实基础

- 1、依托丰田汽车城项目，重点发展新能源汽车以及发动机、电子控制系统和其他关键零部件生产，强化对核心技术的突破以及自身品牌的塑造，打造国际汽车产业基地。
- 2、依托大岗装备基地，重点发展船舶、汽车关键零部件、数控机床等产业，强化南沙新区装备制造业产业配套与研发能力，同时积极培育环保、新材料、新能源等战略性新兴产业，形成对船舶制造、汽车制造等产业的支持。
- 3、依托龙穴岛造船基地，重点发展船舶制造、船舶修理、船用设备和配套产品以及大型港口作业机械、深水航道建设工程机械等重型机械装备和海洋资源勘探、海上石油钻井平台等海洋工程装备，建设世界级大型修造船基地以及现代化海洋工程装备制造基地和南海开发综合服务基地。
- 4、依托万顷沙保税港政策优势以及其环境和空间优势，围绕船舶制造、海洋工程装备等产业重点发展“高、精、尖”配套产业制造与研发，与龙穴岛形成良好的产业分工协作关系。同时，适度发展软件、电子信息等制造业，为新区科技研发能力的产业化提供空间，并服务于新区高端服务业和高端制造业的发展以及未来智慧新城的建设。
- 5、依托大小虎岛，在保护生态环境与海岛景观的基础上，优化小虎岛现有产业布局，适度发展仓储物流业，推进大虎岛等无居民海岛生态旅游开发。

第40条 提高自主创新能力

- 1、建设科技创新与合作平台。重点建设广州中国科学院工业技术研究院、广州现代产业技术研究院、广州市香港科技大学霍英东研究院、中山大学科技创新产业基地等重大

科技新平台，打造华南科技创新中心，为重大产业及项目发展的核心技术环节提供重要的研发科技攻关平台。建设粤港澳创新产业园区，为深化粤港澳产业合作与发展提供空间。以中国科学院南海海洋研究所为中心，建设一批国家重点实验室和重大科技基础设施，为海洋科技研发，建设海洋强区提供平台。

2、建设科技与资讯服务平台。依托广州国家电子信息产业基地和国家软件产业基地，建设智慧产业园区，重点发展物联网、各类传感器、云计算等新兴产业及相关服务业，建设新型电子信息产业基地。积极承接国际和粤港澳先进科技服务业转移，大力发展技术评估、产权交易、成果转化、科技金融、孵化器、质量检测等科技服务机构，打造企业孵化基地、创业孵化平台和中试基地，构建区域性科技创新服务中心。

3、建设文化创意与产品设计基地。

通过建设文化创意产业园区，重点发展网游动漫、广播影视、演艺娱乐、品牌策划等文化创意产业。同时，大力发展电子、集成电路、精密零件、医疗器械、高端家电、模具等工业设计产业。

4、建设专业化教育培训基地。

大力推进高等教育改革与创新领域先行先试，结合新区和珠三角地区产业特征与升级需求，大力发展专业化的技术培训，与现有广州地区形成差异化的教育服务格局。通过吸引港澳或国际知名高校在新区合作设立分校区或研究生院，或充分利用周边高校资源开展区域合作等方式，建设国际职业教育培训基地，为整个区域发展提供高端技术人才。

第41条 大力发展战略性新兴产业

为构建低碳智慧新城，服务于主导产业持续升级，保持核心产业的竞争力，结合国家对战略性新兴产业的要求，南沙新区未来应重点发展新能源、新材料、节能环保等产业。通过新能源产业的发展，为汽车、船舶与海洋工程装备、高端装备等制造业以及城市发展提供新型能源保障，促进节能环保。通过新材料的发展，提升汽车、船舶等产品品质。通过节能环保产业的发展，将环保产业引入新区以及区域产业链，实现资源的循环利用，产品的清洁生产以及城市的宜居环境。

第三节 服务业发展策略

第42条 做强港口物流，发展配套服务

- 1、建设国际物流枢纽。依托港口优势，在龙穴岛建设大型物流园区，重点发展口岸物流和产业物流。依托保税港区，重点发展保税仓储与国际中转、配送、采购、展示等保税业务。吸引国内外知名物流企业开展国际货代、内外贸物流、物流信息处理和咨询服务，运用物联网技术，建设智慧物流系统，全面提升物流服务能力。
- 2、强化高端航运服务。通过与港澳或国际知名企业航运服务的合作，重点发展港口航运金融、航运交易、船舶租赁、航洋工程装备租赁、海事法律服务和教育培训等服务。
- 3、整合珠江西江、北江、东江流域航运资源，通过物流枢纽的建设以及高端航运服务的强化，提升珠三角区域物流效率，降低产业发展成本。

第43条 培育高端商务，建设区域服务枢纽

- 1、通过各种学术论坛、政府会务、产品展销、技术推广等会议和交流形式，开展粤港澳甚至整个泛珠三角地区的区域合作，建立区域合作交流平台，形成紧密的产业分工协作和内部贸易关系，强化珠三角的区域发展合力。
- 2、规划建设广州新领事馆区，积极主办或承办大型国际性会议、商业旅游、展览、论坛、体育赛事和大型文化活动等，构建多功能、高层次的国际交流平台，深化国际经贸合作。

第44条 鼓励文创产业，塑造区域活力

- 1、大力支持文化创意产业，鼓励各种形式的文化活动与创意设计，为丰富市民的生活，提升区域活力创造条件。
- 2、引入国内外知名文化创意产业入驻，形成本土岭南特色文化与国际现代文化的融合，为文化创意产业发展提供最佳的土壤，打造岭南文化创意产业基地。

第45条 发展滨海旅游，吸引区域消费

- 1、依托“岭南水乡”、“自然湿地”以及丰富的滨海岸线资源，完善景区与旅游配套设施建设，建设南沙新区邮轮母港，大力发展水乡游船、海上游艇或邮轮等水上旅游等水上旅游，自然湿地、生态农业等自然观光旅游，以及生态住区、港口与码头、现代化园区等现代滨海城市游。
- 2、依托区位优势，整合周边旅游资源，完善水上和陆路旅游线路和特色旅游线路的组织，高标准建设各类酒店等配套设施，打造珠三角区域独具特色的滨海及港口休闲度假旅游目的地。

第46条 发展康乐产业，引领健康生活

大力发展度假疗养、养生休闲、美容食疗、中医保健、运动休闲、文化娱乐等康乐产业，满足现代人们对健康生活的追求。

第四章 新型城市化策略

第一节 创新土地与人口政策

第47条 创新土地流转制度

1、土地使用权流转制度：立足于三权分离（所有权、承包权、经营权）、自主自愿、市场契约和政府监督的基础上，成立农村土地流转交易中心。在严格保证土地集体所有的前提下，实行土地经营权的流转，促进农业生产要素流动，盘活农村存量土地。

2、农村土地股份制：在坚持土地集体所有的前提下，把土地产权分解为土地股权、经营权和使用权，把农村土地量化为股权，村民土地入股、村集体经营、市场化运营的农村产业、土地集约发展新模式。

3、农村土地物权化：探索农村土地所有权、用益物权、担保物权等方面的创新机制。在在坚持土地集体所有的前提下，保障、强化土地所有权人的权力；改革土地承包经营权为农用地使用权，对非农地进行物权化构建；探索集体土地担保物权，尝试集体土地依法进行抵押。

第48条 创新户籍管理制度

为吸引高层次人口定居南沙，建立全覆盖的人口综合调控和服务管理新机制，成为探索沿海发达地区外来人口固化、平等和谐城市化的示范区。

1、建立健全南沙新区港澳、外籍、外地人口的服务体系，完善出入境、通关、居留等服务相关政策，实施南沙新区居住证和流动人口服务管理“一证通”制度，探索“以证管人、以房管人、以业管人”的流动人口服务管理新模式，分步骤、渐进式的增加外来人口所享有的城市各种福利待遇。

2、推进城乡户籍制度改革，剥离附加在户口上的各种特殊福利政策，逐步完善城乡户籍制度下的就业、住房、医疗、保障、公共服务等系列制度，建立城乡一体化管理、服务标准。

第二节 城乡协调发展

第49条 紧密融合的城乡关系

坚持城乡统筹发展的原则，形成“城市型村镇—发展型村镇—限制型村镇”三级城乡空间组织模式。积极推进城市型村镇与发展型村镇成为城乡一体发展的核心空间载体，构建人性化、生活化、人与自然和谐的“紧凑型、多组团、网络化”城乡空间布局，把南沙建设成为国家发达地区城乡统筹发展的示范地区。

第50条 均等、完善的公共服务

通过推进城乡公共服务均等化发展，突破城市公共服务的城乡二元化体系，保障城乡居民公共利益公平、均等、共享。

- 1、住房保障体系：扩大住房保障覆盖范围，实现城乡户籍人口住房保障一体化；完善住房保障体系，构建多层次住房供应体系。
- 2、医疗服务体系：建设大型综合医院和专科医院，推进社区和行政村卫生院（站）的标准化建设，形成“新区—街镇—社区/村”三级医疗服务体系。
- 3、文化教育体系：提高幼儿、义务教育、职业教育的发展水平，建设全面覆盖、设施先进的文化教育网络，提高新区人口文化素质，建立外来人口、农村人口城市就业培训机制，加强新区就业率和劳动效率。
- 4、社会保障体系：建立城乡一体化的社会保障体系，加大政府对农村社会保障的投入力度，在农村分步推进现代福利制度。

第51条 差异且公平的产业政策

- 1、通过市场为纽带、以重点镇为节点统筹城乡产业。农村以生态环境为基础、以都市休闲旅游为带动，构建联系一、二、三产的生态农业-生态旅游-农特产品加工流通的整体产业链，充分发挥重点镇“连接、服务、集散”的多元功能，积极发展为农业生产配套的农产品加工、交易、旅游服务等镇区工农贸游一体化产业，促进乡村第一产业的全程产业化，成为现代都市农业的示范。
- 2、引导现状村镇零散工业按类别以就近原则向规划的工业园区集中，并采用土地置换安置的方式，将集中发展的工业园区以土地、股权等方式返还村集体，以城市高端平台整合村镇产业，引导村镇产业升级发展，保障村镇可持续的产业发展和财务收入。

第三节 理想城市建设

第52条 生态人本的文明之城

新时期城市发展转变以往以产业、土地为核心要素的粗放模式，突出生态文明和人文关怀，将人和自然作为城市发展的核心要素和服务对象，突出城市对人、社会、自然的服务价值，树立新时期城市文明典范。

1、生态为首

坚持生态优先，保护自然水乡机理，以水为主体组织生态单元和城市片区，引导城市发展顺应自然生态机理，融入自然生态环境，以低冲击的发展模式实现城市建设对自然的充分尊重。

按照国家新型城镇化发展要求，依据第二次全国土地调查成果，城市开发边界、永久基本农田和生态保护红线；严格控制城市建设用地规模，采用组团式规划布局，避让优质耕地，形成城市与自然相间的和谐生态格局。

2、文化为源

保护、传承和发扬本土岭南文化、粤语文化和水乡文化，吸纳包容多元外来文化，以文化为纽带建设和谐、包容的城市社会脉络，使之成为推进城市不断发展的动力源泉。

3、人为本

以服务于人作为城市存在和发展的基本意义，将提供就业、居住、生活等综合服务为根本职能，围绕人本需求开展城市功能和空间布局，使城市真正成为人所居留的场所。

第53条 幸福和谐的宜居之城

以人为本的发展必须将建设宜居城市作为城市发展的立足点，从环境、生活、服务和情感等多方面、多维度构建宜居的城市空间和环境，增强居民的幸福感。

1、环境优美的人居环境

充分发挥南沙新区山、海、田园的优美自然环境和景观，建设空气清洁、环境宜人、景色秀美的山水田园城市。

2、完善便捷的公共服务

构建以社区为基本单元，街道、区、市多层次、完善的城市服务网络，并借助国际化平台，参考、引进先进的城市公共服务和管理，建设城市公共服务管理改革创新先行区，为城市居民提供最优质的公共服务。

3、和谐稳定的社会关系

以多元文化共存和紧密和谐的邻里关系为社会基本纽带，构建多元、复合的社会关系网络，建立社会管理的双向反馈机制，建设和谐、稳定的城市社会关系，增强居民的归属感和认同感。

第54条 智慧发展的首领之城

南沙新区代表未来的城市发展方向，引领广州建设国家创新型城市，全面提升现代化，以科技创新为原动力，建设具有可持续发展能力的智慧城市，带领区域城市化转型。

1、构建以科研教育、创意研发为核心的城市科技创新体系，以创新作为城市可持续发展的核心动力，促进发展要素的可持续利用，实现城市在精明、智慧、高端路径上的可持续发展。

2、大力推进智能化城市基础设施系统建设，以高新技术应用推进物联网等智慧产业、智能交通等城市公共事务管理的高效、智慧发展，建成中国智慧城市先行区，引领智慧型城市化。

第55条 弹性开放的包容之城

新区发展要肩负引领区域转型的责任，除构建高端的产业和空间体系以外，还必须采用开放的结构框架，包容各类产业、人群和空间的发展，在坚持生态可持续发展的原则基础上，构建多元、弹性、可持续增长、承载能力强的城市空间体系。

1、多元包容的城市空间

城市空间布局充分考虑城市空间和功能发展过程，除对战略性空间进行控制和预留以外，一般性空间则应充分供给多样化的产业、人群发展需要，迅速建立新区的经济产业和人口基础，推进新区有序、有效发展。

2、复合灵活的城市空间

坚持大分区、小混合的城市功能布局原则，构建功能空间多样复合的有机空间体系，降低城市运营成本、提高城市运营效率。

3、集约紧凑的城市空间

坚持城市建设用地的集约、节约使用，促进城市建设空间紧凑布局，为城市远景发展留有余地，加强城市的可持续发展能力和综合承载能力。

第五章 低碳生态发展策略

第一节 新型生产生活方式

第56条 构建低碳生态空间基底

保护自然碳汇基底，将城市与自然生态型融合；约束城市增长边界，限制无序蔓延；采用以公共交通为导向的紧凑发展模式，倡导土地混合利用；增加城市下垫面透水、渗水和滞流能力，鼓励城市垂直绿化；采用本地特色浅色表质面，降低热岛效应。

第57条 以低碳经济为发展导向

构筑低能耗、低污染为基础的经济发展体系，采用以清洁能源为主体的低碳能源系统；建立制度门槛和奖励机制推动工业节能与减排，积极引入新能源汽车、循环经济、环保设备和节能材料等低碳经济类型；主动承担国家低碳技术研发、实验和示范。

第58条 引导低碳生态城市生活

政府垂范，引导市民低碳生活。包括建立智能交通提高公共交通竞争力，引入行为奖励机制鼓励绿色交通；以公共建筑为标杆，大力发展绿色建筑，建立完善的激励机制引导市场推广绿色建筑；在保证城市正常运营的前提下，市政公用设施尽量采用节能和清洁能源产品；鼓励工业和建筑垃圾、生活垃圾的减量化、再循环、再利用，示范微循环系统。扩大市民宣传和教育，构建低碳生态的市民共识和城市文化。

第二节 高效智能的城市管理

第59条 智能电网

积极推进智能电网建设，加快电网新技术的应用，实现信息技术、传感器技术、自动控制技术与电网基础设施的有机融合；巩固和提升电网的稳定性，降低电能损耗，提升电网运行效率；满足大规模清洁能源和可再生能源接入上网的可能，满足分布式电源、微电网和电动汽车充放电设施接入的要求；建立双向互动的服务模式，鼓励用电单位主动采用节电和绿色技术获得增值服务。

第60条 智能水管理

1、建设智慧给排水系统

运用智能技术对给排水网及设施进行改造，在给排水系统中安装智能监控设备及智能传感器，推进用户使用智能水表，形成集成自来水厂、给排水管网、用户、污水处理厂、水务管理、水质监测等系统互联互通、实时监测、预警预报和紧急响应的智慧水系统。

2、建设智能防洪（潮）排涝系统

运用智能技术对区域堤防、水闸和泵站等防洪（潮）排涝设施进行改造，在堤防和水闸工程中安装智能传感器及智能监控设备，实现防洪（潮）排涝工程运行智能化及实时监测、预测、响应及防御，保障区域防洪、防风和排涝安全。建设智能化的咸潮监测、预测、预警和响应系统，保障区域水生态稳定。

第61条 智能交通

建立智能交通管理网络，构建完善的高速道路网和城市交通网络，重点促进公共交通的发展，使公交系统实现安全便捷、经济、大运量的目标。

第62条 智能化港口运营

建立港口航运信息管理系统，建立以信息管理和网络技术为核心的智能化物流管理，提高货运转运效率，扩大物流增值服务，强化枢纽价值。

第63条 智能城市管理

建设数字城市，运用现代信息技术，对城市地理、资源、环境、人口、经济、社会等信息进行采集、更新和集成，实现城市管理、决策与公共服务的智能化。

第三节 新能源与新技术应用

第64条 降低能耗总量，调整能源结构，发展可再生能源

使用成本可承担的节能设施，实现智能电网降低线损率；工业燃料广泛采用天然气替代非清洁能源，公共交通工具以天然气替代油品；发展适宜的可再生能源，鼓励分布式电源和微电网。

第65条 选择适宜新技术，适度适区示范

根据南沙地方条件和建设投资预算选择适宜低碳生态技术，在条件适宜地区进行集中

示范。高强度开发的商业商务中心区、科技研发中心、行政办公中心、客运交通枢纽地区采用区域供冷，整体循环统筹减少冷却塔设置和投资；居住社区采用垃圾气力输送系统，减少对环境的二次污染，提升生活垃圾回收利用率；大力推进太阳能建材一体化。

第六章 土地开发策略

第一节 可持续的土地储备

第66条 有序的土地扩展

划定城市增长边界，严格控制城市空间发展，保障城市与生态环境的和谐发展；制定科学的空间发展策略，以点轴带动、集中发展为原则，引导城市空间紧凑混合，并以此为原则制定详细的土地利用和供应年度计划，保证城市空间的有序、可持续供给。

第67条 多元化土地储备

将城市更新、增量土地、围海造地整体纳入土地储备总体计划，合理有序推进各类土地资源的整理和储备工作，保障城市土地资源储备的经济和社会综合效益。

第68条 多渠道的土地储备融资

通过设立土地储备专项资金、政府财政拨款、商业银行贷款等多种渠道，为土地储备提供充足的资金支持

第二节 从容有序的土地供应

第69条 分阶段的土地供应计划

按照城市空间总体规划和建设用地总规模，分近期、中期、远期确定土地开发时序，并以此制定土地利用和供应计划，促进城市从容发展、理性扩张。

第70条 差异化的土地管制策略

加强政府对土地资源的管理与控制，划定城市土地开发功能区划，分类型控制与引导，实施差异化的管制、开发模式及步骤。

第三节 集约绿色的土地发展模式

第71条 节约集约利用土地

以科学发展观为指导，正确处理新时期社会经济发展与土地资源合理开发的关系，认真落实节约集约用地制度，科学确定城市定位、功能目标和发展规模。通过规划引导，实现集聚发展、集中布局、集约用地，优化南沙区土地利用的布局 and 结构。按照建设资源节约型社会的要求，采用严控建设用地总量、盘活建设用地存量、用好建设用地增量的方法，提高土地利用效率，缓解土地供需矛盾，推动南沙区产业结构的转型升级。

第72条 疏密有致的土地开发强度配置

采用疏密有致的开发强度配置方式，在注重土地的集约节约利用的同时凸显城市特色和风貌。

第73条 适度提高用地功能混合比例

应对城市功能混合、交叉的发展趋势，在保持各类用地性质主导功能不变的前提下，建立有效调节工业用地和居住用地合理比价机制，创新工业用地弹性出让机制，建立低效土地市场化退出机制，允许市场更加灵活地配置土地资源，促进城市功能空间的适度混合。

第四节 精细品质化的土地经营策略

第74条 制定各类用地开发的控制、引导指标

为促进城市空间高效利用，制定各类市场化用地的相关开发指标，除传统的空间控制指标以外，将单位面积产出、单位面积投资强度、单位面积创造就业等指标纳入土地控制、引导指标。

第75条 打造土地开发的钻石品质

通过完善的公服配套、生态环境营造、政策服务，全面提高土地价值；通过严格的规划控制，建设监管、后期管理，提高土地开发品质。

第五节 稳定有序的农村土地管理

第76条 适度推进农村集中建设

推进城镇化、工业化、信息化和农业现代化，促进农村建设适度地由分散向城市、中心镇、中心村集聚，提高农村建设效益和空间品质。

- 1、工业企业向工业园区集中：积极引导村镇工业项目向工业园区集中发展，提高空间效益，保护生态环境。
- 2、农民向中心城镇和中心村集中：通过宅基地整理引导农民向新型社区集中，变散状居住为集中居住，积极引导农民向中心城镇和中心村集中。
- 3、农业用地规模化集中：以现代大农业为基础，建立农业现代化示范区、农业生态园，同时注重与休闲旅游、商贸、文化教育等功能的结合，不仅发展第一产业，还应发展以农产品加工工业为主的第二产业和以乡村生态休闲旅游为主的第三产业，实现乡村产业发展复合型、多元化。

第77条 引导农村差异化发展

创新空间管制模式，以保护生态和高效利用土地为目标，引导农村居住、产业空间有序布局、合理增长，合理控制农村发展规模，促进农村空间资源统筹利用。

第78条 逐步实现农村土地的城市化管理

先期开展城市发展启动区和核心发展区的农村土地城市化整备工作，待条件成熟，逐步启动其他片区农村土地的城市化整备。

- 1、创新农村住宅土地新型城市化模式，以鼓励集聚的新型社区为主，原分散的村庄建设用地逐步置换出后复耕。
- 2、创新农村工业用地新型城市化模式，以鼓励搬迁入园为主，原分散的工业建设用地逐步置换出后复耕。

第二部分 城乡空间规划

第七章 区域协调规划

第一节 邻近空间协调发展

第79条 与虎门、长安地区空间协调

- 1、加强港口、能源生产、能源储运等区域大型基础设施的布局协调，务求保护区域核心区生态安全，促进区域环境品质良性发展。
- 2、加强围填海工程的互动协调，共同维护珠江主航道的畅通和湾区水环境优化。
- 3、加强规划跨江交通通道选址的协调，加强通道两端的功能衔接和互动。

第80条 与番禺区空间协调

- 1、强化以轨道4号线为依托的广州南部发展轴，促进以轨道站点为带动的TOD城市空间发展，形成串珠式空间发展序列。
- 2、协调保护沙湾水道及两岸的自然生态环境，共同开展水体环境的维护和治理，协调管理水道两侧岸线的使用。
- 3、共同促进小虎岛、沙仔岛、海鸥岛及沙湾水道两岸地区的空间、景观协调发展，共同形成虎门水道上的重要景观节点。

第81条 与顺德区空间协调

- 1、推进大岗镇、榄核镇与顺德五沙装备制造基地的一体化协调发展，形成城镇与园区紧密互动的新城发展区。
- 2、强化洪奇沥水道两侧的空间联系，加强大岗镇、榄核镇与顺德新城中心区的互动联系。
- 3、与顺德共同对洪奇沥水道的生态环境和水体进行保护，协调两岸的空间景观。

第82条 与中山翠亨新区空间协调

- 1、加强与中山翠亨新区在产业准入、设施建设、环境评估与监测、城市建设方面的协调，确保万顷沙十八涌以南湿地保护区的自然生态环境。
- 2、进一步加强与中山翠亨新区跨洪奇沥水道与万顷沙功能区的联系，以提高南沙保税

港、交通枢纽、商务机场等区域型设施的辐射带动作用。

3、加强与中山翠亨新区在三民岛邻近地区建筑高度的协调控制，以保证拟选址三民岛的南沙新区商务机场的实施建设和日常管理。

第二节 区域产业协调发展

第83条 粤港澳合作

发挥新区的区位、空间和腹地优势，与深圳前海、珠海横琴分工合作，错位发展，构成粤港澳合作的全面框架，在合作对象、合作领域上突出南沙新区的优势和特色。

1、在合作对象上，除强调新区与港澳的直接合作外，还应充分发挥广州中心城市的腹地基础和优势，将以港澳为核心的国际化要素与以广东省为前沿的纵深内陆地区紧密衔接，搭建连接港澳、服务内的要素流动平台。

2、在合作领域上，强调高端生产性服务业、科教创新、特色商业、会展旅游等产业合作的同时，还应推进合作模式、制度对接、文化融合、环境治理、要素流动等柔性环境建设的合作，为粤港澳共建中华民族共同家园做出探索和示范。探索以南沙港澳游艇自由行为试点，推动粤港澳游艇自由行。

第84条 区域科技创新业协调发展

1、推进科技创新平台的建设，发展成为区域科技创新服务中心，服务于区域产业升级与转型。

2、科技创新业发展要围绕汽车、船舶、海洋工程装备和其他高端装备制造业，航运金融、航运物流、信息服务等现代服务业以及新能源、新环保等新兴产业发展。

第85条 区域装备制造业协调发展

1、发挥区域装备制造业创新服务中心的作用，为珠江三角洲及更广大地区提供创新服务，减少技术壁垒和服务成本，促进区域装备制造业的整体升级。

2、依托汽车产业、船舶和海洋工程装备以及其他高端装备制造业的发展，在区域中承担高端装备制造以及部分核心零部件的生产，与周边区域相关产业在市场机制的作用下形成有效的产业分工协作体系。

3、大岗镇、榄核镇与顺德装备园区协调建设空间集聚、规模效应强、产业品类齐全的装备制造基地，重点发展汽车、船舶制造等产业。

第86条 区域航运物流业协调发展

- 1、加强与深圳、东莞、珠海、中山和广州之间各港口的分工协作，合理组织港口与腹地的关系，共同提升珠江三角洲港口竞争力，其中广州南沙新区作为湾区核心，除港口本身业务外，应强化航运金融等在内的高端航运服务能力，服务于整个区域航运物流企业发展的需要。
- 2、强化南沙港与北江、东江、西江等内河流域沿线港口的分工协作关系，简化物流环节，降低物流成本。
- 3、通过企业以及港口资源的整合，建立区域智能化物流运营与管理系统，形成一体化的区域航运物流组织网络，提高物流效率。

第87条 区域传统制造业转型发展

- 1、通过科技创新、金融与资讯、教育培训、工业设计等方面现代服务平台的建设与服务功能，为区域传统制造业转型发展提供技术、资金、人才、创意支持。
- 2、通过航运物流等服务的提供以及物流成本的降低，为区域传统制造业降低成本创造条件，并促进部分传统制造业进一步向腹地拓展，直接扩大珠江三角洲经济发展腹地。

第三节 区域交通协调发展

第88条 区域道路对接

- 1、与番禺道路衔接。在现有广珠高速（G4W）、南沙港快速（S105）、东新高速（S39）三条高速公路的基础上，加强与番禺区之间城市道路的连接，重点推进莲溪大道北延线与番禺南大干线的衔接，促进南沙中、北部组团与番禺大学城组团、广州新城组团的功能互动；改造拓宽 S111 省道与北斗大桥相连，促进南沙西部、南部组团与番禺市桥组团、广州南站-番禺新城组团的功能互动。
- 2、与顺德道路衔接。在现状五沙大桥的基础上，加强与顺德跨洪奇沥水道的交通联系，重点推进鱼黄支线西沿线与广珠西线高速（S43）连接、榄核镇镇南路向西与顺德大良镇南国东路连接、桂阁大道向西与顺德成业大道连接，促进两地互动发展。
- 3、与中山道路衔接。在现有道路基础上，加强与中山翠亨新区跨洪奇沥水道的交通连接，重点推进 S111 省道的拓宽和快速化改造，经洪奇沥大桥与中山横一线、横三

线连接；保税港出口加工区红莲路经沥心沙路、沥心沙大桥与中山纵一线连接；新龙大桥向西经万中路、同安桥与中山纵一线、纵二线、江中高速东延线连接；推进珠江口跨江通道经南沙新区与中山高快速路网、城市功能区的协调对接。

4、与东岸跨江衔接。在现有虎门高速（G9411）的基础上，协调推进区域跨江道路的建设，重点协调推进广州南二环高速公路跨江与东岸沿江高速（在建）、沈海高速（G4）及东莞环城南路的对接，促进南沙与虎门、莞城的功能互动；协调推进深中通道在万顷沙-龙穴北与西部沿海高速铁路共通道的跨江道路选线和建设，与江中高速、东岸沿江高速（在建）、机荷高速（G15）的对接，进一步完善南沙港公路集疏港系统，建立南沙港东西向集疏港交通和促进南沙与深圳航空城、深圳前海、中山翠亨新区、珠海横琴、唐家湾新城的功能互动。

第89条 铁路、轨道线协调建设

1、协调落实深圳至茂名铁路建设，与东莞、中山协商落实线路线位、敷设方式及站点形式、规模，促进其与万顷沙-龙穴北跨江公路的共廊道建设。

2、协调推进中南虎城际铁路建设，与东莞、中山协商落实线路线位、敷设方式及站点形式、规模，协调其在南沙站点与深圳至茂名铁路站点共设，形成南沙枢纽；促进其与深圳至茂名铁路共廊道建设，促进其与东岸穗莞深城际铁路、西岸广珠城际铁路连接、转轨，形成环珠江口湾区轨道线，以促进环湾区新城的紧密互动和重大基础设施的便利共享。

3、协调推进肇顺南城际铁路建设，与佛山、肇庆协商落实线路线位、敷设方式及站点形式、规模，促进其在南沙设南沙、大岗两站，由五沙附近出线连接至顺德。

4、协调推进南沙湾区交通枢纽至主城区、白云机场的快轨建设，推进沿广珠高速、广州南环高速、广园快速、机场高速通道空间的规划和实施。

5、协调推进南沙湾区枢纽至广州南站枢纽、广州机场的快速轨道建设，实现与广州南站枢纽的快速联系，并以此形成与国家铁路枢纽和网络的对接，强化新区对华南地区的交通辐射。

6、协调推进南沙港疏港铁路建设，与广珠、南广、京广铁路衔接，提高海铁联运物流效率，扩大港口物流腹地范围。

第90条 口岸协调建设

积极争取国家支持，与港澳协调，在现状人、货口岸的基础上，增设口岸和跨界设施，加强与港澳间的更紧密跨界联系。增设龙穴北、珠江中心、横沥岛尖三处水陆接驳旅检口岸；增设湾区交通枢纽一处轨道接驳旅检口岸；增设一处商务飞机航空口岸；进一步完善龙穴岛综合物流口岸，形成货柜、散杂、食品等项目的转运、进出口专项分区，提高与港澳物流沟通效率。

第四节 生态协调发展**第91条 东江生态廊道协调**

1、与东莞、深圳共同维护海鸥岛、小虎岛、沙仔岛、大虎岛等海岛生态系统，恢复虎门水道沿岸自然景观，保护湿地资源，促进红树林的恢复，确保水生生物良好的繁衍生息环境。

2、布设跨市水质监测断面，监测周边水质状况，并与东莞、深圳共同加强流域水污染治理。

第92条 西江生态廊道协调

与顺德、中山协调取水排水格局，分离取水排水水系；调整优化水环境功能区划；严格保护饮用水源，共同划定水源保护区范围。

第93条 市内生态要素协调

延续“两横三纵”的市域生态廊道系统。发挥北部沙湾水道的生态隔离作用，中间纵向廊道联通北部帽峰山区域绿地、万亩果园绿核、区内黄山鲁绿核，以及海洋生态系统作为城市通风绿廊和提高生物多样性的作用。

第八章 生态系统规划**第一节 城市基本生态线****第94条 基本生态控制线范围**

1、基本生态控制线是从实现城市可持续发展、构筑城市生态安全格局的要求出发，为避免城市规模的盲目扩张和城市土地的粗放利用，以法定强制性确定的城市发展基本生态底线。

2、基本生态控制线范围即是重点保护区与控制开发区的范围，包括主要河流、水库、重要湿地及其周边缓冲地带、蓄滞洪区；一级水源保护区、海洋公园、风景名胜区、自然保护区、郊野公园、基本农田；集中成片坡度大于 25% 的陡坡地；维护生态系统完整性的生态廊道和城乡绿化隔离地区；具有生态保护价值的岛屿和海滨陆域；以及其他需要进行生态控制的区域。

3、基本生态控制线控制范围总面积约 483 平方公里。

第95条 基本生态控制线的管理

1、城市建设不得违反线内禁建区和限建区相关管理规定，合理引导区内村庄建设，逐步搬迁工矿用地，加强生态恢复。对于已批建项目，优先保护环境，严格控制开发规模和强度，经严格论证后方可进行建设。

2、加强管理力度，严格执行国家、省、市有关法规规范，除重大道路交通设施、市政公用设施、旅游设施、公园外，禁止区内进行有损坏环境生态的建设活动。

3、区内任何工程项目，必须进行环境影响评价。

第96条 建设用地增长边界

城市建设用地空间布局按照合理布局、节约土地、集约发展等原则确定，空间范围不得突破基本生态控制线范围。建设用地增长边界范围内面积为 320 平方公里。

第二节 四区划定

第97条 四区划定的目标与原则

以建设可持续发展的城市为目标，结合土地资源的实际利用状况、依据资源保护要求、用地工程适宜性评价和适宜建设标准等条件，将规划区内用地空间划分为禁建区、限建区、已建区和适建区，合理划定“四区”范围边界，并对各区的土地利用分别提出空间管制要求和建设引导。

第98条 禁建区范围及管制要求

1、禁建区定义：

指范围依法确定或由城乡规划确定，区内严格禁止城镇建设及与限建要素无关的建设行为的地区。

2、禁建区范围：

包括主要河流、水库、重要湿地、海洋公园、海洋保护区、一级水源保护区、风景名胜區、自然保护区、基本农田、地质灾害危险区、坡度大于 25%的陡坡地、垃圾焚烧场防护区、危险品仓库安全防护区、大型市政和交通走廊等。包括沙湾水道饮用水源一级保护区、坦头成片天然红树林以及蕉门水道、洪奇沥水道沿线零星滩涂红树林、万顷沙海洋保护区、大山岬森林公园内成片林地等地区。

3、禁建区面积：

划定禁建区面积约 283 平方公里，占规划区总面积的 35.2%。

4、禁建区管理：

(1) 禁建区内应采取最严格的土地保护管理措施，保证基本农田与优质林地不受侵占。

(2) 对禁建区内的裸地、荒草地、闲置土地等进行综合整治，防止对现有植被的破坏，减少自然灾害和水土流失。

(3) 调整禁建区内土地的生态组分结构，修复提升生态系统服务功能。

(4) 对禁建区内不符合相关法规和规定的现状建筑，应控制规模，逐步予以清退，并按相关部门要求进行永久性复绿。

第99条 限建区范围及管制要求

1、限建区定义：

限建区是范围依法确定或由城乡规划确定，区内原则上禁止城镇建设的地区。在满足“坡度小于或等于 25%”的前提下，按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目在控制规模、强度下经审查和论证后方可进行。

2、限建区范围：

包括主要河流、水库、山体周边保护地带、城乡绿化隔离地区、湿地缓冲区、历史文化保护区、地震活动断裂带、城市污水处理厂防护区、重要蓄滞洪区等。

3、限建区面积：

划定限建区面积约 200 平方公里，占规划区总面积的 24.9%。

4、限建区管理：

(1) 对限建区内采石场旧址等地区进行植被修复，增设康体健身设施，提升生态功能和休闲服务功能。

(2) 限建区内合法现状建设用地应予以保留，并进行必要的环境整治，严禁擅自进行新建、改建和扩建。原已批准的新增建设用地，应在规划城市建设用地内进行调配和统筹。

(3) 限建区内原则上只能建设重大道路交通设施、市政公用设施、旅游设施和公园，并且是经特别程序审批通过的国家、省、市重大项目。

(4) 限建区内所有的新增建设和整治改造项目，都必须符合限建区的管理规定，并经严格的法定程序审批；对项目的开发功能和开发强度都必须进行严格的控制和监督。

第100条 已建区范围及管制要求

1、已建区范围及面积

已建区包括所有现状城市建设用地，面积约 135 平方公里，占规划区总面积的 16.8%。

2、已建区管理

(1) 应积极推动列入城市更新规划范围的已建用地的更新改造。适度提高中心地区和轨道沿线等地区的开发强度，促进土地资源的集约利用；引导用地结构优化，完善城市功能。

(2) 对于已建区范围内的违法建设用地，应按法定程序进行查处。

(3) 加大“三旧”改造工作力度，通过各种途径盘活存量用地。建立常态化的“三

旧”改造方案批后跟踪机制，促进各类项目尤其是经营性项目使用存量建设用地，确保按时完成省下达“三旧”改造年度任务。

第101条 适建区范围及管制要求

1、适建区范围

适建区包括规划区范围内除去禁建区、限建区、已建区以外的所有用地，是规划期安排新增建设用地的主要区域。

2、适建区规模

适建区面积约 185 平方公里，占规划区总面积的 23.1%。

3、适建区管理

(1) 严格按照相关管理法规、规定的要求进行适建区的管理和建设。以节约和集约用地为原则，依照规划合理安排适建区内规划建设用地的建设规模和时序。

(2) 加大力度促进适建区内已批未供未建土地的开发和消化进程，对久未开发的闲置土地按照相关法律法规进行处理。

(3) 由政府统一组织对适建区土地进行收回、征收和储备，建立适建区土地储备管理库。

(4) 对集体所有土地鼓励量化为股权，村民土地入股、村集体经营，实现土地经营权的流转。

第三节 生态结构规划

第102条 生态系统构建目标

1、有效保护重要湿地、山体等优质生态资源，积极建设生态廊道、城市公共绿地，加强城市与生态的空间融合；

2、强化湿地生态环境和滨水岸线自然景观保护，营造宜人、便民、易达的公共开放空间，凸显岭南水乡的空间特色。

第103条 生态结构规划

规划在区域生态结构的基础上，以湿地环境为基质，以水系、山体为构成要素，形成“生态绿核—生态廊道—生态节点—城市绿地”点线面结合的城乡生态格局。对城市大型自然斑块及湿地进行保护、抚育及自然恢复，形成城市生态绿核；对主要河流廊道进行维护，沿交通干道建立完善的防护体系，形成联通规划范围内各结构性要素的生态廊道，维护各生态廊道的交叉点、脆弱点，保护好生态结构中的关键节点；保护城市组团中残遗的小片自然斑块，加强城市绿地和公共空间的生态和休闲服务功能。

1、生态绿核

生态绿核指规划范围内规模集中连片的绿色自然空间，包括坡地生态系和河口生态系。坡地生态系是城市大型氧源绿地和生态支柱，河口生态系的汇流与交界地带具备疏洪调节功能和纳污净化功能，两者均在城乡生态系统中承担着大型生物栖息地的功能，是保护和提高生物多样性的基地，对区域和城市生态安全和健康具有重大影响。

规划建设7处生态绿核，分别是：

- (1) 黄山鲁——鹿颈——大角山生态绿核
- (2) 卢前山——大山岗生态绿核
- (3) 新沙湿地生态绿核
- (4) 庙贝沙湿地生态绿核
- (5) 横沥湿地生态绿核
- (6) 十八罗汉山生态绿核
- (7) 万顷沙沙尾湿地生态绿核
- (8) 平原水库生态绿核

生态绿核内的禁建区，严格禁止违反相关规定的开发建设行为，恢复地带性植被，提升整体生态质量，强化生态服务功能；同时，申报建设森林公园、风景名胜区和海洋公园等，增设康乐游憩设置，在保证生态系统稳定和健康循环的基础上，为市民提供最大限度的绿色开放空间。

2、生态廊道

生态廊道包括大型城市绿廊，道路廊道，河流廊道。

大型城市绿廊连接各大生态绿核和各类生态系统，承担城市组团隔离带、疏洪蓄洪，和生物通道的功能，有利于控制建设用地蔓延，改善城市空气污染状况，缓解热岛效应。规划建设 2 条大型城市绿廊，分别是：

(1) 沙湾水道大型城市绿廊

(2) 蕉门水道大型城市绿廊

道路廊道，是在有条件地段，铁路、高速公路、城市轨道以及城市干线道路两侧各建设宽度不少于 30 米的防护绿带，植树造林成为形成绿色通道，满足道路防护、生物迁徙和城市景观建设要求的同时，可结合绿道进行建设。

河流廊道，是沿河流分布的具有线性特征的开放空间或保护地区，包括河漫滩、河岸植被、泛洪区、湿地等具有不同生态保护功能的沿河区域。结合“蓝线”的划定，蕉门水道、上横沥、下横沥、洪奇沥水道、龙穴南水道、鳧州水道等通航航道的非码头岸线两侧包括护坡地在内的绿带各控制 70 米；蕉门河、乌洲涌等具有泄洪排涝、景观休闲、灌溉等综合功能的一类河涌两侧绿带各控制 25 米；二类河涌两侧各控制 20 米；三类河涌两侧各控制 15 米。河流经过城市建成区，应结合沿河带状公园或绿道进行建设。非建成区河涌廊道采用蓝线控制指标，以保护规划区水系统的生态、安全和功能的完整性（如水循环、调蓄、内部水上交通等）；非建成区河涌廊道的绿线控制可以不受建成区指标的约束。

3、生态节点

生态节点包括上述绿核和廊道中需要进行生态恢复的地区，以及位于重要区位需要保护和营建的策略性生态节点。包括大山岬、黄山鲁等坡地生态系需要进行生态恢复的采石场旧址和关键性节点，小虎岛、沙仔岛、大虎岛、上下横档岛等岛屿地区，以及在核心明珠湾滩涂内营建的红树林地区等。

4、城市绿地

城市绿地包括公共绿地、生产防护绿地、附属绿地等。核心是均衡合理布局各类公

共绿地，作为点状生态踏脚石，同时为市民提供各类游憩康乐设施和场所。

第104条 生态功能区划

1、重点保护区

重点保护区与基本生态控制线范围基本吻合，包括红树林湿地保护区、水库水源涵养区、风景名胜区、自然保护区、森林及郊野公园、维护生态系统完整性的生态廊道和绿地；岛屿和具有生态保护价值的海滨陆域等。

重点保护区分为六类：红树林湿地保护区、沙洲湿地保护区、海岛保护区、水源涵养保护区、山体生物多样性保护区、生态廊道。

重点保护“坦头村红树林”、“万顷沙红树林”等重要红树林湿地保护区，加快建设“核心明珠湾红树林”，以缓解建设区对生态环境的影响。

重点保护以“黄山鲁——鹿颈——大角山生态绿核”、“卢前山——大山岬生态绿核”、“十八罗汉山生态绿核”为主的山体生物多样性保护区，加强对穿越重要生态功能区的交通干线的绿化，降低对自然斑块的负面影响。

重点保护以“平原水库”和沙洲岛屿为主体的沙洲湿地保护区、水源涵养保护区，严格执行水源保护区管理条例，一级水源保护区内城镇建设逐步迁出，进入水源保护区的道路限制对环境存在污染威胁的车辆行驶；增强沙洲岛屿水土保持和水净化功能。

从维护区域生态安全格局考虑，保护规划生态结构中的关键位点，结合历史文化遗产重点保护和利用众多岛屿，用于森林公园、风景名胜区、生态风景林、农业保护区等非城市建设用途，建立海岛保护区；保护万顷沙组团之间规划组团隔离带，山体之间、山体与水之间的生态廊道、以水系为依托的大型通风廊道等，保障各大型生态斑块间生态廊道的连通性。

2、控制开发区

控制开发区，主要是以沙洲为主体的园地耕地、河岸滩涂、海岛等。区内应调整生态组分结构，整体提升生态系统服务功能；同时承担一定的社会生态服务功能，控制土地开发规模和强度，优先发展生态旅游业，限制不符合生态功能要求的产业。

控制开发区分为两类：沙洲湿地生态旅游区、岛屿生态防护区。

保护、保留“万顷沙湿地”和“小虎岛、沙仔岛”等岛屿中必要的生态用地，对已破损生态系统要有计划的进行修复。调整区内生态组分结构，整体提升生态系统服务功能，区内陡坡种果一律退果还林。

控制城市建设用地进一步扩张，在不危及区域生态系统安全的基础上，开展有引导性、适度的开发，优化资源配置，发展生态产业。通过对一些资源开发的控制引导，使资源开发活动控制在合理范围，对生态的破坏减少到最低程度。

3、优化开发区

优化开发区指除重点保护区和控制开发区以外的区域。区内应根据功能和地质有针对性地进行开发。提高地下水下渗面积，重视建设过程中的公共绿地的分布和规模，提升土地生态服务价值和人居环境质量。强调对生态的低冲击，同时提升土地的生态效益和经济效益。

(1) 城市生态建设区，注重低冲击开发模式的落实，控制开发强度和密度，凸显岭南钻石水乡特色营造。

(2) 城市生态产业建设区，加强绿化隔离带和休闲带的建设，根据区域服务需要，合理搭配物种结构，以满足景观美化、空气净化、噪声削弱、污水处理和休闲游憩等功能需求。

(3) 城市人居环境综合建设区，土地集约利用，结合城区内山体、水体建设大型城市绿地，缓解城市热岛效应，提供氧源、空气净化、水土保持、休闲游憩等生态系统服务功能。

第四节 生态保护与建设策略

第105条 保护城市重点生态地区

1、自然保护区

在禁建区和限建区内选择一批生态系统较为完整、保护价值较高的地区，如海蚀岩和红树林保护区，申报和筹建自然保护区，加强对其保护力度，禁止一切与保护区

无关的建设行为，加强外围缓冲区绿化，限制周边高层建筑的建设，严格控制区域内污染物的排放。

2、风景名胜区

申报黄山鲁——大角山为国家级风景名胜区。重点建设塘坑古祠堂群和大角山炮台群主景，以及配套基础设施，禁止一切与风景区无关的建设行为。加强对白灰田水库汇水线范围内生态林的培育，提升黄山鲁——大角山重点保护区内的生态质量，严格控制景区内污染物的排放。

3、海洋公园

申报一处国家级海洋公园，包括坦头天然红树林湿地、大虎岛海蚀岩和红树林、咸淡水鱼类产卵于栖息地、横档岛全国重点文物保护单位及其与金锁排附近的海域，是综合了自然和人文历史遗迹的以海洋为主题的公园。其中重点保护区为坦头天然红树林和大虎岛。

4、森林公园、郊野公园

规划建设大山岵、十八罗汉山等两个森林公园。

积极保护并合理利用限建区内山体和湿地，建设乌洲山、卢前山、新沙湿地、庙贝沙湿地、横沥湿地、沙尾湿地、湾区红树林公园等七处郊野公园。

第106条 保护水系河流与自然水循环

1、改善河流水系水质

扭转城市水环境质量长期恶化的局面，强化以环境基础设施建设为重点的水污染综合整治，系统实施河流综合治理工程，以确保污水排放量不超过河流自然纳污承载力。继续强化水源保护区环境管理，大力提升饮用水源水质。

开展流域综合整治，保证河流旱季生态用水和滨岸植被缓冲带用地，修复水生态系统自然特征。建设入库河口前置库，限制小型坑塘的填垫开发，维护小型坑塘淀洼及周边湿地自然状态。

2、蓄洪区域雨水下渗

划定城市雨水下渗补助区和蓄洪区域，增加城市建成区汇水区内的地下水入渗，顺应自然水循环过程，帮助城市防洪排涝。

第107条 保护和营造滨海湿地

1、严格控制围海造地，慎重开发海洋滩涂，严格论证并做好环境影响评价，采取适当措施避免或缓解不利环境影响。填海项目必须符合海洋功能区划的有关规定，并与周边城市保持协调。

2、严格保护现存红树林湿地，维护和营造适宜生态环境，并启动湾区和沿河滩涂地区的红树林营建。重点保护坦头天然红树林湿地、沙尾 19 围的南沙湿地公园、洪奇沥东岸 14-15 围、16-17 围、民建村沥心沙大桥桥脚 5 处红树林。

3、加强岸线资源利用与海洋功能区划和近岸海域环境功能区划之间的协调，对于生态敏感度较高的横沥、万顷沙等地区，应避免重大的开发活动和人为环境破坏。在河口地区严格控制影响河海交换的各类开发建设活动，逐步恢复洪奇沥水道、蕉门水道、虎门水道等主要河道汇水交界处的河口生态资源。

第108条 保护生物多样性

1、严格保护生物多样性丰富地区。建立坡地生态系和河口生态系不同级别的珍稀植物群落自然保护小区，划定禁建区，抢救性保护重要的生境和珍稀植物物种资源。

2、恢复地带性森林植被。重点保护黄鲁山、大山岬、十八罗汉山区内 25%以上陡坡地，原则上应还原为地带性森林，提高生态用地中地带性森林面积的比例。同时，采用地带性天然林优势种和建群种改造人工纯林。

3、强化乡土树种保护。加强乡土物种的繁育技术研究，增加苗圃基地的乡土树种繁育和供给能力；制定造林绿化树种指引目录，逐步采用乡土物种开展无林地造林、林分和林相改造。

第五节 水系规划

第109条 规划目标

根据南沙新区水系规划定位目标以及上层次规划对水系相关建设的要求，将从水安

全、水生态、水空间、水交通、水管理、水经济六方面对水系进行优化梳理，保证未来“岭南水乡、钻石水城、国际水都、理想湾区”蓝图的实现。

第110条 水系布局

1、水系总体要求

基于现状水系，结合水安全、水生态、水空间、水上交通、水管理以及水经济等要求，对水系进行梳理优化和重构；结合总规城乡功能要求构建不同风格的水系形态。建议南沙总水面率不低于 30%（含外江水域），堤围内水系的水面率不得低于 10%。重点打造万顷沙、蕉东联围、番顺联围水系。

2、万顷沙湿地水系

现状以线型纵横的围垦水系为主，规划传承岭南沙田水乡风貌，并打造契合国际水都定位和风貌的水系格局。北部水系以重构与增加水面方式为主，部分区域填高，构建人水共生的都市水系格局，优化滨水空间及建筑风貌，彰显水都意象。南部水系以保护现状水系为主，保留非开发建设区纵横水系格局，传承围垦文化和沙田水乡风貌，并重点建设南部湿地，优化生态功能。

3、蕉东联围山湖水系

蕉东联围为典型的山水结构，同时拥有大量的历史文化资源，规划打造历史文化体验高地，构建山海生态休闲城市。通过水系的联通将历史文化景点串联，沿滨水公共场所设立表演及展示空间使该片区成为历史文化遗产与复兴的场所及自然生态风貌的展示区；强化山体特征对整体空间的控制力以及山水格局的形象，沟通山海廊道，形成山海相映、山水交融的风貌。建议更名为“山海”（《广州市南沙区绿道网规划》中亦有“山海揽胜”的命名）。

4、番顺联围田园水系

传承现状“水网交错、鱼塘密集、山水相映”的格局，规划打造以岭南水乡和农业生态为特色的田园水系，构建现代岭南水乡社区。农村地区水系规划在尊重现状水系格局、水—建筑、水—田肌理的基础上，传承水乡肌理与居民生活方式；十八罗汉山南北地区应尊重原有的“以山为中心的放射状水网”形成的“山—水”轴线，营造山水田园社区；灵山中部、横沥西部以生态湿地旅游为主。

5、各联围的水面率确定

建议按各围不同竖向、现状水面率等情况，给出各围围内最低水面率的具体数据，建议如下：万顷沙围 13%、番顺联围 15%、鱼窝头围 13%、义沙围 14%、大坳围 11%、高新沙围 15%，其余则不低于 10%。

第111条 水系水质改善和保障

- 1、水系尽量连通，利用河道放水、潮差换水，改善水系水质。
- 2、严格执行雨水、污水分流排放，完善污水收集处理系统，污水经污水处理厂处理达标后开排入水体。
- 3、利用绿地、湿地等分散建设初期雨水调节处理设施，就地处理初期雨水，减小对水系的污染。
- 4、控制污染物的排放；通过生态修复、河涌治理等措施增加水系内部水体自净能力；建立水系之间的连接，利用河流径流以及潮差来进行水体置换，改善水质。

第112条 水生态及水景观

与生态廊道相协调，与周边环境相协调，在空间上构建水面景观、滨水景观、沿岸景观的多层次格局，在形式上体现景观斑块、景观廊道和景观节点的耦合。强化水系景观空间格局对区域生态环境的优化，种植水生植物改善水生态，保证区域生态安全。

第九章 城乡统筹规划

第113条 城乡统筹规划的目标

以城乡制度改革为动力、以经济产业统筹发展为核心、以基础设施和公共服务网络一体化为基本措施，全面推进南沙新区城乡统筹发展，实现城乡社会的融合、人民生活水平的平衡、空间的统筹合理布局以及历史文化和特色风貌的保护。

第一节 村镇分类发展政策

第114条 镇发展政策

将新区城市发展边界以内的所有镇区纳入城市空间体系，作为城市向乡村传递高标准公共管理、服务的基点，和乡村集中发展城市职能的空间。镇区建设以新建、改造相结合的方式，逐步推进基础设施水平、空间环境品质、公共服务能力的提升。

第115条 村发展政策

根据城乡空间管制，将村划分为城市型、发展型、限制型三类进行差异化发展引导。

1、城市型村——提升城市化素质

(1) 城市型村指位于城市建成区内的村，城乡空间二元特征明显，是现状和未来城乡空间矛盾最为直接的地区。

(2) 统一空间标准和管理制度，所有城市型村集体土地纳入城市空间管理体系，以城市更新为主要手段，完善基础设施、公共服务标准，提升空间环境质量。

2、发展型村——统筹渐进发展

(1) 发展型村指现状处于城市建成区外，但处于未来城市重点发展区内的村，是未来城市拓展过程中必将面对的地区。

(2) 近期以限制增量、征转土地为主，远期结合城市空间发展逐步开展空间改造，形成对城市发展的空间和服务支撑。

3、限制型村——生态培育发展

(1) 限制型村指现状处于城市建成区以外，同时位于规划城市禁、限建区内的村，是城市生态控制的重点矛盾区。

(2) 以生态培育、乡村旅游、生态农业等为发展方向，限制增量发展，鼓励村属城市型功能空间向城市建设区内转移、置换。

第二节 重点村镇空间指引

第116条 镇区发展指引

镇区作为城乡体系中上联城市下联农村的空间节点，是新区新型城市化中城乡统筹、和谐发展的关键点。规划所有现状建制镇镇区纳入城市空间体系，将其作为统一城

乡服务便准、提升农村社区生活质量的重要抓手。

- 1、黄阁镇宜结合丰田产业基地，发展居住、商业、公共服务等综合配套功能，建设城市片区中心。
- 2、横沥镇所处横沥岛是新区远景高端职能发展区域，但规划期内发展动力并不强，应严格划定增量空间，逐步完善存量空间，大力发展生态旅游和都市农业功能。
- 3、大岗镇宜结合装备制造基地发展城市综合配套服务，建设西部组团中心。逐步外迁位于老镇区内的旧工业区向规划产业基地集聚，改造老镇空间设施，形成大岗和顺德装备基地的服务配套区；结合中船大岗基地和横沥岛尖高端服务项目的发展，在十八罗汉山南部地区适时启动新中心区的建设，建设具有山水田园特色的高标准西部组团中心。
- 4、东涌镇宜结合庆盛创意研发中心发展高品质城市配套服务，建设北部组团中心。逐步外迁老镇区及沙湾水道沿线的旧工业区向规划装备产业带转移集聚，镇区城市空间向4号线地铁站方向引导，形成围绕轨道站点的城市服务中心。
- 5、榄核镇宜结合大岗-顺德装备产业园区发展综合配套服务，严格划定镇区发展边界，禁止镇区在现状基础上向北跨榄核河发展，可适度向东、向南结合产业基地发展配套服务，逐步转移镇区内旧工业区向产业基地集聚以获得更多的存量发展空间。

第117条 村庄分类空间指引

1、城中村

城中村即位于总体规划城市发展区之内的村。

(1) 具有较好的经济基础，与城市功能联系紧密，但空间矛盾较突出的城中村，应尽快纳入城市空间管理范围，转变土地属性，根据城市规划，采用统一标准分期、分步进行更新改造。改造实施前，禁止城中村增量建筑发展。

(2) 规划位于城市重点发展地区，现状位于城市建成区之外，未形成突出的城乡空间矛盾的村，应先于城市发展开展土地征转，纳入城市建设用地范围，严格管理、查处违章建设，提前开展农村住宅的拆迁补偿和安置，推进农村社会改革，吸纳农业人口在城市就业。

2、城边村

城边村即位于总体规划城乡建设境地以内、城市建设用地外围边缘、位于限建区的村。

(1) 空间上，限制增量空间的大规模扩张，引导居民用房集中建设，禁止村镇建设用地发展城市功能设施，防止与城市空间连绵。

(2) 功能上，以城乡产业布局为指引，依托城市基础设施和服务能力，重点发展旅游、休闲、都市农业等产业。

3、农业村

农业村即位于总体规划城乡建设境地以内、城市建设用地以外、与城市空间距离较大、以农业为主导经济、位于限建区的村。

(1) 鼓励土地集中、农业产业化的产业发展模式，并且鼓励建设集聚的农村社区，原村庄规划已批准的新增建设用地，建议在邻近镇区、城边村置换。

(2) 保护岭南水乡民俗文化和建筑风貌，结合绿道、水网开发乡村旅游，促进多元产业发展。

第十章 城市功能布局

第一节 空间发展结构

第118条 城市空间结构

构建北连广州中心城区，南面海洋，东西联系湾区两岸的“一轴、四带”的联合、开放的空间结构；以核心明珠湾为城市服务核心，外围北部、西部、南部三个组团有机联系的“一城、三区”的组团分区结构。通过“一轴、四带，一城、三区”的空间结构体系，引导实施开放、弹性、可持续发展的土地开发。

第119条 一城

即核心明珠湾，总面积约 220 平方公里，以蕉门水道、鳧洲水道、横沥水道、龙穴水道的交汇水域为生态景观核心，以生态岛链的组合布局方式，将南沙街、珠江街、

横沥岛尖、龙穴北有机组合，构建以航运服务、科技研发、商务金融、商贸会展、行政会议等高端服务为主要职能的城市服务中枢。

第120条 三区

即北部组团、西部组团和南部组团，三个组团分别承担不同的专业职能，在城市中心的统筹下，实现各项城市职能的有机联系和协同发展。其中

- 1、北部组团，总面积约 130 平方公里，以丰田基地为产业基础，以庆盛高铁枢纽为高端化依托，以促进区域传统产业升级、转型为主题，重点发展面向区域的职业教育、科技研发、产品测试、公共服务和高端装备制造等产业；
- 2、西部组团，总面积约 190 平方公里，以大岗装备基地为基础，联合五沙装备产业园，以高端装备制造业为主题，重点发展工程机械、大型机床、精密仪器、数控机床和海洋装备配套等产业；
- 3、南部组团，总面积约 260 平方公里，以龙穴岛港口及临港产业为基础，以保税港区和国际水乡社区为高端化发展依托，以海洋产业和新兴产业为主题，重点发展港口物流、临港制造、国际贸易、服务外包、生态旅游以及海洋装备、海洋生物、新能源等新兴战略性产业。

第121条 一轴

1、即城市发展主轴，是引导城市主导职能空间发展的核心轴，轴上的功能区和节点强调服务功能和辐射带动效应。向北以蕉门河城市中心为支点，经丰田基地、庆盛枢纽、广州新城、大学城联系广州中心城区；向南以珠江滨海区域服务中心为支点，经湾区交通枢纽、数码港、保税港、国际社区、区域生态消费中心至海洋生态保育区。

2、新区城市发展主轴是广州城市南部发展轴的重要组成，是广州综合职能有机疏散、空间有序拓展、产业提升优化的重要路径依托。

第122条 四带

即区域联络带，北部联络带以南二环高速、鱼黄支线及其延长线、广深港高铁为依托，以高端制造业基地为支撑，形成区域高端装备制造业协同发展带；中部两条联

络带以虎门、京珠、中南虎高速公路和西部沿海高速铁路、区域城际铁路为依托，以核心明珠湾为支撑，形成区域综合服务协调发展带；南部联络带以海洋经济区、保税港和国际社区为支撑，形成珠江口宜居湾区战略性新兴产业和新型城市化转型发展带。

第二节 组团分区

第123条 组团分区原则

综合考虑区域关系、资源条件、发展基础、生态格局等多种因素，将新区地域空间划分为4个组团，即中心城区、北部科技服务组团、西部装备制造组团、南部滨海产业组团，实施差异化的发展策略。

第124条 中心城区

- 1、包括南沙街、珠江街、横沥岛和龙穴岛北部地区。主导职能为高端服务产业中心和城市公共服务中心，是新区综合服务能力最强、产业最高端、人口最密集的城市中心区。
- 2、南沙街在承载城市行政、文化、教育、医疗等公共服务的基础上，发展文化创意、科技研发、商务会议等产业。
- 3、珠江街重点发展金融、保险、商贸、会展、高端消费等具有较强带动性的区域性高端服务业，建设区域重要的生产服务中心和时尚消费中心。
- 4、灵山、横沥岛重点引进国际、国内知名企业、机构设立总部，国际、国内重要会议设立常驻会址，建设国内最具影响力的总部基地。
- 5、龙穴岛北部地区重点发展海洋产业、新兴战略产业的综合服务，包括航运服务、专业金融、信息服务、商品贸易、海洋监测等功能，建设港口综合服务中心和海洋开发的陆域支持中心。

第125条 北部科技服务组团

- 1、包括黄阁街和东涌镇。主导职能为高新技术基地、科教服务基地和先进装备制造业基地，并以此为带动，建设区域传统产业转型升级促进中心。

2、黄阁街以丰田汽车基地为基础，延伸汽车产业链，以高端制造业、高新科技产业，推进自主研发和自主品牌的发展，带动区域相关产业升级、转型。

3、东涌镇以广深港高速铁路庆盛枢纽为带动，发展科技研发、教育培训、区域公共服务等产业，建立连接港澳、服务区域的培训中心、科技孵化和高新技术产业中心。

第126条 西部装备制造组团

1、包括大岗镇、榄核镇、灵山镇。主导职能为重型装备制造业基地和水乡观光农业基地。

2、大岗镇在现状装备产业基础上，联合顺德装备产业基地，发展船舶部件、发电装备、高压输电装备、工程机械等重型装备制造产业；引导重型装备企业发展研发、办公等产业配套，促进产业根植发展、可持续发展。

3、榄核镇、灵山镇发挥生态环境优势，鼓励农村社区保留传统文化和空间，发展岭南水乡文化旅游、生态农业观光产业，发展区域岭南水乡生态休闲基地；发展产业基地配套的生产、生活服务。

第127条 南部海洋产业组团

1、包括龙穴岛南部、万顷沙。主导职能为海洋产业基地和国际开放社区。

2、龙穴岛南部重点发展港口物流、船舶制造、海洋机械装备制造等大型基础性产业，建设国家海洋产业基地，推进海洋战略产业的发展。

3、万顷沙北部地区重点发展龙穴岛海洋基础产业的配套产业，包括港口数据信息处理、临港加工工业、采购贸易等产业；万顷沙中部发展国际化开放社区，重点在制度、文化、公共服务等方面与国际对接，提高城市国际开放程度，建设国际社区示范；万顷沙南部重点发展包括湿地旅游、国际消费、休闲疗养、医疗康体等生态消费产业，建设珠江口宜居湾区的重要节点。

第三节 中心体系布局

第128条 城市中心体系

1、建立三级城市中心体系，包括两个城市主中心、三个组团中心、九个片区中心，

其中城市主中心服务半径 10~15 公里，服务规模按 100 万人口设置；组团中心服务半径 5~8 公里，服务半径按 50 万人口设置；片区中心服务半径 2~3 公里，服务规模按 20 万人口设置。形成层级分工清晰、服务规模适当、空间布局合理的城市中心服务体系。

2、在三级城市中心体系的基础上，建设三个专业服务中心，主要面向新区重点发展的产业服务职能，作为新区重点战略产业和职能的支撑。

第129条 城市主中心

规划两个城市主中心，即蕉门河中心和珠江滨海中心。在进一步推进蕉门河城市中心建设、提升其城市综合服务能力的同时，结合湾区枢纽的建设，适时启动珠江滨海城市中心的建设，积极发展区域高端生产性服务业。通过两个差异化中心的建立，提升新区综合服务能力，促进新区高端化发展。

1、蕉门河中心，主要承担新区行政、文化、商业等综合性城市公共服务职能，是新区日常性公共事务、服务中心。

2、珠江滨海中心，主要发展区域性生产服务和总部经济，是新区服务区域的综合性高端商务中心，是新区发展区域服务枢纽的核心。

第130条 组团中心

规划三个组团中心，即庆盛中心、大岗中心、万顷沙中心，承担城市组团的综合服务和部分分区主导产业的专业服务职能，合理分解中心城区的服务职能，带动组团整体综合发展。

1、庆盛中心，包括以庆盛枢纽为核心的科技创新区和东涌镇新老镇区，在承担北部科技服务组团城市综合服务的同时，发展科技研发、应用、检测及其关联的高新技术产业，成为带动、提升区域产业科技创新能力、核心竞争力的重要节点。

2、大岗中心，依托大岗老镇，在十八罗汉山以南适度拓展，建设新服务中心，提高服务设施建设标准，在承担西部装备制造组团城市综合服务的同时，为装备制造基地提供产业支撑，并结合产业发展情况适时开展总部基地的建设。

3、万顷沙中心，以万顷沙中心镇为基础，在原有中心镇城乡服务衔接职能的基础上，

提高国际化服务水平，在承担南部海洋组团城市综合服务的同时，发展港口物流、国际航运的后方陆域延伸服务。

第131条 片区中心

规划布局榄核、大岗北、黄阁、南沙岛西、南沙岛东、横沥、万顷沙北、龙穴北和龙穴南 9 个片区中心，作为各片区综合服务中心。

第132条 专业服务中心

规划三个面向新区战略性新兴产业的专业服务中心，即横沥总部中心、南沙岛粤港澳 NGO 中心、龙穴岛航运物流服务中心，支撑新区特色化、专业化职能的发展。

第四节 产业空间布局

第133条 工业空间布局

1、工业结构布局：在北部组团、西部组团、南部组团现有工业基础上，通过产业联动、空间整合、区域协调的途径，整理产业空间体系，总体上形成“两带四区八园”的工业空间发展格局。北部科技服务组团以汽车装备制造为主导工业产业，西部装备制造组团以重型机械装备为主导工业产业，通过南二环高速、鱼黄支线等东西向道路进行带状整合，并向东与东莞、向西与佛山对接，形成对接区域的北部高端装备制造发展带；南部组团以海洋产业、环保产业等新兴产业为工业主导产业，通过深中通道向东与深圳、向西与中山对接，形成对接区域的战略性新兴产业发展带；中心城区以城市工业为辅助产业，形成对中心城区人口、产业发展的支撑。

2、北部科技服务组团工业发展指引：

(1) 发展思路：巩固以丰田汽车基地为核心的汽车产业基础，逐步强化自主创新能力和自有品牌开发，重点发展研发、检测等核心产业门类，提升产业核心竞争力，充分利用区域综合研发和电子产业基础，形成以汽车产业链为核心，集研发、制造、检测于一体的高端装备制造产业集群；控制小虎岛石化能源产业发展规模，逐步转型、外迁危险品仓储功能，利用靠近主航道的水运条件，发展重型装备制造业及配套物流。

(2) 园区布局：北部组团布局三大工业园区，以现状丰田基地为核心，在京珠高速以东、小虎沥以西的地区，布局乘用车产业园，主要发展民用小型汽车产业；在现状丰田基地西侧，骊岗涌以西、南沙港快速以东的地区，布局商用汽车产业园，主要发展商用生产型汽车及机械产业；在大小虎岛布局重装配套产业园，主要发展重型装备产业的配套码头、总装车间等产业。

①虎岛基础产业园：北部科技服务组团，主导工业产业为能源、重装总装、产业配套码头

②丰田汽车产业园：北部科技服务组团，主导工业产业为乘用车研发、组装、测试

③汽车扩展产业园：北部科技服务组团，主导工业产业为商用车研发、组装、测试和其他相关机械装备制造

3、西部装备制造组团工业发展指引：

(1) 发展思路：南部以大岗装备基地为核心，北部以五沙装备基地为带动，构建南北两大装备发展基地，主要发展重大型工程机械、数控机床、船舶配件、发电装备等高端装备制造业，融入新区北部装备产业发展带。其中北部装备基地以北部高端装备和南部战略性新兴产业为带动，发展汽车零部件、船舶零部件、发电机械、高压输变电、数控机床、工程机械设备等大型装备产业，发展成为高端制造业基地。

(2) 园区布局：西部组团布局两个工业园区，北部以五沙装备基地为带动，统筹大岗镇北部和榄核镇南部，布局高精装备产业园，重点发展数控机床、液压装备、楼宇起重、通讯装备、汽车配套等产业；南部以大岗装备基地为核心，布局重型装备产业园，重点发展发电装备、高压输变电装备、船舶装备和大型工程机械等产业。

①高精装备产业园：西部装备制造组团，主导工业产业为数控机床、通讯设备、楼宇起重等装备研发、制造

②重型装备产业园：西部装备制造组团，主导工业产业为船舶动力、发电设备、工程机械等重型装备制造

4、南部海洋产业组团工业发展指引：

(1) 发展思路：以海洋产业为主题，充分发挥保税港、粤港澳合作区的政策优势，发展海洋装备、海洋生物、海洋监测、物联网、LED、清洁能源、环保科技等战略

性新兴产业，发展成为引领区域产业高端转型的先锋产业区。

(2) 园区布局：南部组团布局两个产业园区，东部龙穴岛以中船基地为依托，布局海洋装备产业园，重点发展重型（特种）船舶制造、海洋工程装备；西部以出口加工区为基础，布局海洋科技产业园，重点发展海洋生物、新材料、物联网、清洁能源、环保设备等高科技产业。

①海洋科技产业园：南部海洋产业组团，主导工业产业为物联网、海洋监测、海洋生物、LED、环保设备制造

②海洋装备产业园：南部海洋产业组团，主导工业产业为船舶、海洋勘探、海洋平台

5、中心城区工业发展指引：

中心城区现状零散的工业集中向横沥-同兴工业园区整合，工业职能不作为城市主导产业，而是作为中心城区人口、产业的支撑性、服务性产业发展。

①横沥城市产业园：工业产业为食品、印刷、维修等中心城区的支撑性、服务型工业

第134条 物流业空间布局

1、港口物流：规划龙穴岛物流基地，提供集装箱、大宗商品堆放、装卸、一次分拨、简单加工等操作的空间，重点发展内外贸转口物流，建设连接内地、辐射世界的海上门户，在保税港区内及附近配套建设满足保税和非保税物流需求的公共型仓库。

3、城市物流：建设集散中心和配送中心两级城市物流体系，满足城市物流快捷、便利的功能需求。结合城市对外交通节点和城市空间布局，规划布局亭角、珠江两处城市物流集散中心（货运场站）；结合城市组团空间布局，在商业中心区、专业市场的边缘地区布局配送中心，具体布局以市场为导向，根据实际发展需要，采用独立占地和附属相结合的方式布局。

第135条 商贸业空间布局

1、城市商业网点：规划区域商业中心、组团商业中心、片区商业中心和社区商业点四级商业网络，城市、组团和片区商业中心结合三级城市中心布局，其中城市和组

团商业中心以独立发展为主，片区商业中心可集合具体用地条件附属发展；社区商业点依据就近、便利的原则，以附属形式为主，在居住区内以点、线形式灵活布局。

2、专业市场：结合物流集散中心，在亭角、珠江农场规划建设汽车零售、建材家具展贸型及代理分销业态的展业市场，结合当地优势和居民消费需求，发展农产品专业市场。

3、特色商业：结合粤港澳合作，布局南沙岛东、横沥、龙穴海港城三大港澳特色商业区，以推进内地与港澳差异化商品的贸易发展。

第136条 金融业空间布局

1、规划“一主三副一基地”的金融业空间布局，推进新区金融产业专业化、高端化发展。

2、珠江主中心发展金融、证券、期货等高端金融业务，建设成为保险、证券、基金、银行、投资等金融机构总部集聚中心，并在粤港澳合作的框架下开展人民币国际化的相关业务，为区域生产提供金融服务。

3、蕉门河副中心发展城市常规金融服务，主要以金融分支机构、营业点等形式提供银行、证券、保险等业务的前台性服务。

4、万顷沙副中心发展国际社区的特色化金融服务，主要以外资金融机构和大陆金融机构的对外服务部门为主，提供外籍、港澳人士的金融服务，并推进外资投资、人民币国际化业务的开展。

5、龙穴岛副中心发展国际航运金融保险服务，主要面向船运公司、物流公司提供港口物流配套的融资、保险、期货（权）等专业化金融服务项目。

6、数据特区金融后台基地，为新区金融企业和机构提供安全、可靠的金融数据处理、分析和发布服务。

第137条 科技及创新产业空间布局

1、布局结构：以轨道4号线为串联，构建对接广州大学城、广州会展中心、广州奥体新城的科技发展轴，布局蒲州港澳创新园、资讯科技园、西部LOFT设计园、庆盛应用科技园，形成“一轴四园”的科技创新产业总体布局。

2、蒲州港澳创新园：以霍英东基金会、粤港商务中心为基础，充分调动粤港澳 NGO 的积极性，融合多元要素资源，带动港澳创新性产业在南沙发展，重点发展文化、传媒、信息、设计等产业，形成具有空间聚合力的创新产业平台。

3、资讯科技园：以现有中国科学院广州工业技术研究院、广州现代产业技术研究院、香港科技大学霍英东研究院、中山大学科技产业基地等高端研发平台为基础，进一步引进港澳、国际高水平科技研究平台进驻，发展国际一流、区域顶尖的科技研发基地，助推南沙新区临海战略性新兴产业的发展。

4、西部 LOFT 设计创意园：在现有西部工业区基础上进行适度改造和环境整治，形成空间灵活、成本较低的 LOFT 旧厂区创意产业园，吸引区域中小型创新企业发展，重点发展设计、文化、艺术产业，形成具有区域影响力的创意活力园区。

4、庆盛应用科技园：以北部产业发展带为产业基础，充分发挥庆盛枢纽的交通优势，发展以产业应用为主导的科技创新园区、技术孵化基地和教育培训基地，重点发展汽车研发、机械设计、模具开发、医疗器械开发、精密零件设计等产业，推动区域产业由“广东制造”向“广东创造”转型。

第138条 旅游业发展布局

1、旅游业结构布局：根据新区资源特征分布，结合城市功能结构布局，发展，规划形成四个旅游业发展区，分别是中部都市旅游区、北部科技旅游区、西部水乡旅游区、南部主题游乐区。

2、中部都市旅游区：以城市高品质综合服务为依托，发展游艇、游轮、文化、休闲、康体、购物等旅游项目，建设高品质酒店、宾馆、购物中心、休闲娱乐等旅游接待设施，形成城市旅游服务中心；保护文化历史遗存，整饬周边环境，整合炮台群、横档岛、英烈墓等历史遗迹，建设鸦片战争遗址公园；生态化建设城市郊野公园，整合现有高尔夫场地设施，高品质发展都市康体休闲旅游。

3、北部科技旅游区：以丰田基地为基础，发展以科技、体验为主题的旅游区，建设汽车主题公园、汽车竞技场地、汽车俱乐部、高新科技教育博物馆等项目设施，发展成为区域最高等级的科技旅游项目。

4、西部水乡旅游区：以鱼窝头镇为中心，充分利用该片区水涌密布、岭南乡村的生

态文化景观，发展沙田水乡文化旅游，重点保护生态环境、完善基础设施、整治村镇环境风貌、开发民俗文化、建设旅游服务中心，形成具有浓郁岭南水乡特色的生态文化旅游区。

5、南部主题游乐区：在整合湿地公园、百万葵园、十九涌渔人码头等湿地生态旅游项目的基础上，引进具有品牌带动效应的高品质主题乐园、度假疗养项目，打造南部生态旅游区。

第五节 粤港澳合作的项目布局

第139条 粤港澳合作项目的布局原则

南沙新区内的粤港澳合作项目，坚持以市场为主体、政策区划为支撑、交通联系为引导的原则，相对集中布局。在提升城市各项产业、服务能力的同时，形成相对集中、便于管理的粤港澳合作项目聚集区。

第140条 公益类项目布局

- 1、公益类项目主要包括政府联合会、商会、协会、社团、各类公益组织等非（非直接）营利性项目，该类项目布局遵循交通快捷和政府引导的原则，集中布局。
- 2、落户南沙的政府联席会议、圆桌会议、论坛等粤港澳基础型合作组织、会议常设于明珠湾区，作为总部基地的重要组成部分；
- 3、领事馆区作为新区面向国际的重要功能，集中在珠江街西侧、湾区枢纽北侧布局，总体选址原则为相对安静、独立且区域性交通便利，未来成为新区国际化门户。
- 4、落户南沙的非政府类商会、协会、社团组织等粤港澳合作日常事务合作组织、项目，集中布局在明珠湾区，作为粤港澳合作运营的重要支撑，推进粤港澳合作在文化、人才、创新机制、政策等方面实现深度融合。

第141条 公共类服务产业布局

- 1、公共类服务产业包括教育、文化、医疗康体等对推进区域公共服务体系改革、提高区域公共服务质量具有重要作用的服务型产业，该类项目布局遵循便捷服务区域和统筹协调城市布局的原则，集中向庆盛、南沙岛东部、珠江街滨海中心、湾区枢

纽布局。

2、教育合作项目布局：根据教育项目的不同类别，引导职业教育、后续教育项目在庆盛枢纽地区集中布局；中小学国际教育项目在南沙岛东部和南部集中布局。

3、文化合作项目布局：引导会展中心、音乐演艺中心、艺术中心等文化项目在湾区枢纽北侧、珠江中心滨水沿线集中布局。

4、医疗康体合作项目布局：引导商业医疗中心、康体中心、养老中心在深中通道北侧、万顷沙国际社区南侧集中布局。

第142条 产业合作项目

1、粤港澳产业合作项目布局遵循市场主导、充分利用政策、服从城市产业布局的原则。

2、全面推进粤港澳在生产性服务业、科技创新业、国际商贸业等服务业领域开展高端合作，引导合作项目在实施 CEPA 先行先试综合示范区、保税港区及庆盛枢纽、湾区枢纽地区结合城市产业布局、由市场主导自由发展。

第十一章 城市用地规划

第一节 住房规划与居住用地规划

第143条 住房发展目标

1. 规划期形成完善的政府住房保障体系，房地产业健康发展，资源节约集约利用，人居环境良好，常住居民人均住房建筑面积达到 35 平方米，居住质量全面达到小康水平。

2. 规划期居住用地达到 60.1 平方公里，其中新增居住用地约 45.3 平方公里，由存量建设用地的改造更新提供新增居住用地约 3.6 平方公里。人均居住用地为 23~36 平方米。

第144条 住房发展策略

1. 发展节地型和节约型住宅，在城市核心地区和轨道沿线地区适度提高住宅开发密

度。引导合理的住房消费，建立符合国情的住房建设和消费模式。

2. 加强住房保障政策。构建多渠道、多层次的城市住房保障体系，发展面向多类人群的住房补贴和保障系统，吸引和稳固新区人力资源。

3. 合理引导商品住房供给结构，鼓励住房市场发展中小套型、中低价位商品住房，增加住房的有效供应。

4. 在以普通住房占主体、满足保障性住房要求的基础上，结合城市国际化发展需求，在区位、户型、标准及个性化需求等多方面提供多种选择，满足多样化、多层次住房需求。通过住房政策引导合理的居住社会空间，缓解居住社会空间矛盾和分化。

第145条 居住用地布局

以总体布局均衡、片区布局集中、规模尺度适宜为原则，引导居住用地在不同功能和环境地区的差异化利用，促进城市就业与居住的平衡发展，支撑城市居住产品的合理供给。规划南沙-黄阁-东涌、大岗-榄核、横沥、珠江-万顷沙、龙穴五个职住平衡单元，规划单元内基本平衡就业人口居住需求，避免大量通勤交通跨江分布。

1、南沙-黄阁-东涌单元：充分、合理利用山水自然资源，发展以中高密度为主、低密度为辅的高品质城市住区。加强村镇居民点的更新改造，将其整体纳入城市住房供应体系统筹考虑。

2、大岗-榄核单元：充分利用地区水网密布的生态景观特征，发展以中、低密度为主、高密度为辅的城市住区，完善老镇区的城市市政基础设施和公共配套，逐步推进老镇的城市更新，纳入城市住房供应体系统筹考虑。同时统筹考虑顺德装备基地的城市住房需求，整体考虑住房供应。

3、横沥单元：充分利用丰富的河岸和自然景观资源，发展以低密度为主、中密度为辅的高品质城市住区；引导沿涌旧村适度集聚发展，并将其纳入城市住房体系统筹考虑。

4、珠江-万顷沙单元：充分利用地区人工围垦和田园生态景观特征，发展以中低密度为主、高密度为辅的城市住区，逐步推进老镇区的城市市政基础设施和公共配套，分步更新旧镇区，引导沿涌旧村适度集聚发展，并将其纳入城市住房体系统筹考虑。

5、龙穴单元：发展为产业园区、基地配套的居住小区，集中成片建设，以中小套型住宅和单身宿舍为主。

第146条 政府保障住房供应

1、布局原则：保障住房布局应优先考虑生活、交通便利的地区，不宜大面积集中布局，可结合旧村镇、旧工业区改造设置，保障住房的公共设施应与商品住宅统一标准、统筹配置。

2、供应方式：保障住房主要采取三种建设和供应方式：

①政府补贴、市场代建，将政府保障住房写入居住地块出让、三旧改造地块的招标条件，建成后政府接管产权；

②政府出资、出地，市场代建，建成后政府接管产权；

③政府出资购买、租用市场存量用房，纳入政策住房体系。

第二节 商业服务业设施用地规划

第147条 商业服务业设施用地发展原则

鼓励以市场为主导的商业、商务、服务设施发展，总体上坚持集中布局原则，促进形成各级商业中心，提高城市综合服务能力。

第148条 商业服务业设施用地发展原则

规划商业服务业设施用地 17.1 平方公里，占城市建设用地 7.4%，人均商业服务业设施用地 6 平方米。

第三节 工业用地规划

第149条 各类工业用地布局

规划工业用地 35.7 平方公里，占城市建设用地 15.5%。工业用地采用集中布局为主，分散布局为辅，促进工业产业集群化、基地化发展。集中布局的工业用地主要分布在南北两端的产业发展带上，依托快速交通联系促进形成产业关联发展带。分散布

局的工业用地有两类，一类是与城市关系紧密、对环境影响小的小型城市工业，结合城市建设区布局；另一类是具有特殊环境、空间、设施要求的大型、特种工业，结合城乡总体空间布局。

第150条 工业用地使用指引

- 1、为促进工业用地的集约、高效使用，一般工业用地建筑系数（建筑物、构筑物、堆场占地比例）不宜低于 30%，以建筑用房为主要生产场所的工业，容积率不宜小于 1.5。
- 2、为进一步促进城市空间的集约使用和精细化管理，建议针对各类工业项目用地的投资强度、土地产出率、产值能效、容积率、建筑系数等指标开展专项研究，并纳入城市规划管理体系。

第四节 物流仓储用地规划

第151条 各类仓储物流用地布局

规划仓储物流用地 11.1 平方公里，占城市建设用地 4.8%。各类仓储物流用地除在物流基地集中布局以外，小型、一类仓储用地可在城市集中建设区内布局，主要用于城市一般性物流配送、快递中转等功能；大型、二类仓储用地在城市集中建设区边缘布局，主要用于蔬果、农副产品等与城市生活紧密相关但对环境有一定影响的仓储设施；三类仓储用地远离城市建设区布局，用于危险品的仓储、转运等设施，此类设施的选址必须进行安全、环境综合评估，并符合相关法规规定。

第152条 仓储物流用地使用指引

- 1、为促进仓储物流用地的集约、高效使用，除堆场、危险品仓库及特种仓库以外的其它一般性仓储物流用地，容积率不宜小于 0.5、建筑密度不宜小于 40%。
- 2、为进一步促进城市空间的集约使用和精细化管理，建议针对各类功能的仓储物流用地的投资强度、货物单位面积对存量、平均存储周期、有效仓储面积比例、容积率、建筑密度等指标开展专项研究，并纳入城市规划管理体系。

第十二章 综合交通规划

第一节 交通发展目标与策略

第153条 交通发展目标

- 1、城市交通发展总目标是构建快速、便捷的对外交通体系，引导和支撑城市区域性职能布局、发展；构建舒适、安全的内部交通体系，引导和支撑城市绿色、特色发展。
- 2、对外交通发展目标：强化南沙新区珠三角区域地理中心的区位优势，构建以南沙新区为区域中心枢纽的复合型快速交通网络，快速连接港澳、珠三角及内陆地区，引导区域高端要素向南沙布局，支撑南沙作为港澳与内地交流平台的功能定位。
- 3、内部交通发展目标：以低碳、绿色交通引导和支撑城市可持续发展，以快捷、舒适的复合型城市公共交通作为城市交通框架，在保证城市效率的前提下减少汽车使用；强化特色化交通和人本交通环境的构建，作为新型城市的重要体现。

第154条 交通发展策略

1、港口

- (1) 推进港口国际航线发展，丰富航线布局，提高航班密度，巩固和提高国际港地位；
- (2) 加强港口与内河航运的无缝接驳，协调推进内河航路的疏通和航线的布局，突出河口港的水运优势；
- (3) 推进疏港铁路的规划建设，协调疏港铁路与国家铁路枢纽和网络的连接，加强港口与国家铁路集装箱中心站、内陆无水港、内陆保税区的无缝接驳与合作，扩大港口腹地空间。

2、铁路

协调国家高速铁路、区域城际铁路的规划建设，促进南沙铁路枢纽的规划布局，形成以南沙枢纽为中心辐射区域的轨道交通网络，实现与港澳、珠三角主要城市的 1

小时连接，与华南区域性中心城市的3小时连接。

3、高速公路

协调区域高速公路网规划建设，重点协调推进跨珠江口高速公路的规划建设，促进沿珠江口地区的湾区化发展，特别强调高速公路在新区内出入口设置与城市功能布局的协调，通过高速公路和城市功能的有机配合，有效吸引区域要素在新区集聚。

4、城市道路

(1) 结合城市空间布局，合理建构城市交通网络框架，支撑城市功能高效、快捷、低碳运营；

(2) 交通性干线道路沿城市集中建设区边缘布局，减少对城市功能的干扰和分隔；生活性道路采用小断面、高密度布局，加强街区微循环。

5、公共交通

(1) 建立公共交通优先的交通服务体系。在现状公共汽车为主要服务覆盖的基础上，逐步建设以各级轨道交通为主、以快速公交系统（BRT）为辅的城市公共交通主体框架，以公交大巴、小巴、出租车全面覆盖的多层次、多元化的公共交通网络；

(2) 特别强调各级交通转换枢纽的建设，促进多种交通方式的无缝换乘，增强公交服务效率；

(3) 在公交巴士、出租车上率先实现清洁能源车辆的使用，为清洁能源车辆在城市的使用做出探索和示范。

6、水上交通

充分利用水网，大力发展渡轮、水上巴士、水上观光游线等多样化水上交通，作为陆路交通的有力补充，同时也作为城市特色风貌的重要体现。

7、慢行交通

(1) 在现有广东省绿道网的基础上，进一步推进城市绿道和社区绿道的建设，构建良好的慢行环境，引导市民健康出行；

(2) 在城市密集建设的商业区、办公区，建立地面骑楼、二层连廊、地下通道共同

构成的人行通道系统，加强步行舒适度。

8、交通枢纽

在新区内根据交通设施分布并结合城市功能和用地布局，建设不同等级的交通枢纽，将国家铁路、城际铁路、城市轨道及城市交通接驳进行无缝对接和整合，形成高效、人性化的交通换乘，并与城市商业、商务、会展、服务等功能结合发展，形成城市综合门户。

第二节 对外交通规划

第155条 港口

广州港是国家集装箱干线港、华南国际航运物流枢纽港，南沙港区是珠三角区域港口群和广州港的主要构成。规划港口以集装箱运输为主，兼顾能源、粮食、原材料等散货，与珠三角区域港口群分工协作，促进港口物流高效发展。2025年，港口货物吞吐量达到3.8亿吨，集装箱吞吐量将达到2450万TEU，分别占广州港货物吞吐量的57%和集装箱吞吐量的70%。

港口发展与城市功能相协调。优化港池和围填海设计方案，集约利用岸线及后方陆域资源，维护海洋生态环境。

规划各类功能港口在新区布局，控制港后用地空间与港口功能有机结合，促进港城一体化发展。

1、集装箱码头

规划集装箱码头在龙穴岛中南部布局，以国际集装箱运输为主，依托保税港发展保税物流、内外贸易，加强港口信息化建设，促进港口集约、高效使用土地。

2、内河及专用码头

内河码头和企业专用码头以岸线利用为依据，遵守航运、航线总体规划，结合产业发展布局，以适应城市小型散货运输和经济企业的发展需求。

3、渔港

在现状基础上，因地制宜、合理布局渔港，在万顷沙新垦、灵山新沙、龙穴岛北发展与城市生活关系紧密的渔港码头。

4、客运码头

为加强粤港澳的联系，在现状南沙客运港的基础上，结合城市中心，规划东涌客运码头，横沥客运码头及游艇码头，珠江客运码头。

5、邮轮、游艇码头

(1) 完善游艇码头和接待服务设施建设，积极拓展游艇产业链，建设成为集体闲度假、游艇维修保养、游艇买卖为一体的游艇服务基地，打造中国南方最大的游艇度假基地。

(2) 高标准建设南沙邮轮母港，完善各项服务接待设施，做好与珠江游深度开发项目的衔接融合，打造成为世界邮轮旅游航线的著名节点。

第156条 铁路

充分借助广州国家铁路枢纽的优势资源，发挥区域地理中心的区位优势，构建以南沙新区为中心，连接珠三角，对接国家铁路网的铁路交通。

1、国家铁路：推进深茂铁路、南沙疏港铁路的规划建设，协调对接国家铁路网，并在新区内开展铁路枢纽、站点、车辆段等配套设施的规划规划布局和建设。

2、城际铁路：协调落实中南虎、肇顺南城际铁路，加强城际铁路与国家铁路在枢纽的便利换乘对接；积极协调中南虎城际铁路与广珠城际铁路和穗莞深城际铁路衔接，促进环珠江口湾区倒U字形轨道交通的形成。

第157条 公路

完善对外公路网络建设，建立与珠三角高速路公路网对接的公路交通网络，加强疏港道路的规划建设。

高速公路：在现状虎门高速、广珠高速、南二环高速、南沙港快速、东新高速、黄榄干线的基础上，加快“深茂铁路珠江公铁两用大桥”项目公路部分及连接线建设。

疏港公路：以龙穴大道、南沙港快速为联络主体，形成以高速公路为主要依托、快

速路、国道为补充的集疏港道路体系，提高港口运营效率。

第158条 航空

适时研究推进南沙通用机场，构建海陆空铁四位一体的交通枢纽布局模式。

第三节 城市交通系统规划

第159条 道路交通系统

规划以快速路作为组团间交通联系的主要框架、主干道作为组团内片区间联系的主要框架，次干、支路作为城市生活的网络框架，规划道路与交通设施用地 42.2 平方公里，占规划用地 5.3%，占城市建设用地 18.4%，人均用地 14 平方米。

1、快速路采用主线加辅路的断面形式，红线宽度 80-100 米，与快速路交叉采用完全互通立交，与主干路交叉采用互通、跨越立交相结合，与支路采用辅路连接的方式，在穿越城市密集建设地区时宜采用高架形式敷设。规划快速路鱼黄支线及延长线、南沙大道、东新快速、龙穴大道、南沙港快速南段、虎门联络道，快速路密度 0.5 公里/平方公里。

2、主干路红线宽度 60-80 米，根据其主要功能、服务地区的不同，按需设置非机动车道，与主干路交叉采用立交、平交相结合，与支路交叉采用跨越立交、平交相结合，主干路网密度 1.5 公里/平方公里。

3、次干路红线宽度宜采用 25-40 米，支路红线宽度宜采用 15-25 米，作为城市生活网络的承载，除完善处理机动车交通以外，还应重点关注人行过街设施、人性步道、绿化和街面的设计，令其成为城市生活的场所。次干路网密度宜采用 1.6~2.4 公里/平方公里，支路密度宜采用 6.0~7.0 公里/平方公里。

第160条 公共交通系统

1. 轨道交通

以轨道交通作为城市公交系统的骨干，构筑由组团快线、干线和局域线构成的城市轨道交通网络，覆盖城市主要客运交通走廊。推进轨道 4 号线延长线的实施建设，研究落实连接南沙岛、横沥、珠江、龙穴岛的湾区环线，连接珠江、保税区、国际

社区的万顷沙环线，由湾区枢纽连接至广州中心城区的轨道快线。

2. 快速公交系统

以大运量快速公交（BRT）作为轨道交通的补充，覆盖城市次级客运交通走廊，与轨道交通形成公交骨干网络，满足近期迅速增长的客运交通需求。

3. 公交专用道

在加强轨道交通、BRT 建设的同时，进一步扩大公交专用道范围，在常规公交需求的主要走廊布置公交专用道，逐步形成公交专用道网络。

4. 公交枢纽

促进城市中心区公交枢纽布局建设，整合公交资源、促进便利换乘，加强轨道、BRT、常规公交的转接，形成 3~4 级交通枢纽，服务城市客流密集地区。

第161条 慢行交通系统

1、充分利用水网密布的自然环境优势，发展水上公交系统，尤其重点发展跨蕉门河水道、上下横沥水道、凫洲水道、龙穴水道的水上摆渡，降低环湾区交通对桥梁的压力。

2、在省域绿道网的基础上，加强城市绿道和社区绿道的布局，强化慢行交通的路权，优化慢行交通的环境，完善自行车租赁设施建设，引导和鼓励市民 2-3 公里距离的日常交通出行采用步行或自行车。

（1）通过绿道串联各级各类公园绿地与城市慢行交通系统、公共交通系统无缝连接，实现在城市绿地系统中的自由畅行。

（2）将绿道引入社区，建设社区绿道网络，挖掘各种文化内涵。

（3）突出滨海绿道特色，打造特色绿道线路。

第162条 城市无障碍交通系统

城市各类设施、建筑应提供无障碍交通系统，完善盲道、坡道、残疾车泊车等配套设施，保障残疾人出行安全、便利。

第十三章 公共设施规划

第一节 公共服务设施建设目标与发展策略

第163条 目标与特征

新区具有连接港澳、面向世界的国际化职能，其产业、人口、文化具有较高的国际化特征，因此其服务设施配置标准应与港澳、国际标准衔接；同时新区具有区域公共服务体制机制改革试点职能，因此具有区域服务职能。

第164条 发展策略

- 1、区域化策略：在保障新区自身服务配置完善的前提下，将高品质公共服务作为一项产业和城市职能发展，吸引区域人口在新区接受优质公共服务。
- 2、高品质策略：保障政府公共设施高标准发展建设，争创国际服务高端标准，构建新区产业高端发展的平台和宜居和谐城市的基础；鼓励高端商业、商务设施在新区发展，构建商业、商贸、金融等高端生产性服务业的发展平台，引导区域产业高端化转型发展。
- 3、市场参与策略：鼓励通过市场调动、组织高品质资源开展公共服务事务，重点在教育、科研、医疗方面实现突破，助推新区公共事务改革试点工作。在政府主导的公共设施规模满足社会需求的基本前提下，鼓励高品质社会机构参与新区公共服务运营，尤其鼓励港澳机构在新区发展国际标准的公共服务设施。
- 4、优先化策略：在空间上保障各类公共设施的用地供给，区位上优先考虑**各类公共设施在公共交通便利地区布局。**

第二节 公共设施布局及用地规划

第165条 教育科研设施及用地布局

- 1、鼓励发展科技创新和高等教育，吸引国外和港澳地区国际知名大学在新区开展合作办学、设立培训机构，加强高等教育合作交流；吸引国内外科研机构、企业在新区设立研究所、实验室，发展基于区域产业的科技和创新研发。

2、规划增设1处大学园，引进1~2所大学，提供约1平方公里用地，在智慧谷地区结合科技研发和高新技术产业布局，引进港澳、世界知名大学，发展以高等教育为主体，结合初高中教育、预科教育、出国中介等一体的教育产业园；规划增设1所职业学校，提供约30公顷用地，在庆盛研发基地布局，为区域提供国际制度培训、高端职业培训、出国培训等服务。规划引导科研创新机构在智慧谷、庆盛研发基地、数据特区三片区集中发展，形成主体分工清晰的创新基地。

3、规划每4~6万人设置一所普通高中，提供1200~1800个学位，宜采用24、30、36班模式，生均用地标准22平方米，普通高中宜选址在居住区边缘、公共交通便利的地区；每3~6万人设置一所初中，提供1200~1800个学位，宜采用24、30、36班模式，生均用地23平方米，宜选址在居住区相对中心位置，公共交通便利的地区，服务半径不宜大于1公里；每2~3万人设置一所小学，提供1000~1600个学位，生均用地18平方米，宜结合居住小区选址，服务半径不宜大于500米；部分人口密度较小的地区，可以采用中小学合建方式；结合居住社区建设，布局、建设独立占地的幼儿园，每1~2万人设置一处幼儿园，幼儿园服务半径不宜大于500米。

4、规划教育科研用地9.8平方公里，占城市建设用地5%，人均教育科研用地4平方米。

第166条 医疗卫生设施及用地布局

1、高标准发展医疗卫生设施，鼓励港澳、国际医疗机构参与新区医疗卫生设施建设，推进新区医疗技术、设施、管理水平的提升，推进新区医疗体制改革，形成与港澳、国际接轨的医疗服务体系。

2、医疗卫生设施按每千人7床标准配置，新区共需配置1.8~2.1万个医疗床位。

3、构建区、居住区、社区三级医疗体系，大力推进居住区、社区两级基层医疗体系建设。每20万人配置1处区级综合医院，规模为600~800床，床均用地110平方米；每5万人配置1处居住区医院，规模为200床，床均用地100平方米；每2万人配置1处社区医疗中心，设置机动床位。

4、设置3~4处专业医院、传染性疾病预防医院，按区级综合医院标准配置。

5、规划医疗卫生用地2.8平方公里，占城市建设用地1.2%，人均医疗卫生用地1.1

平方米。

第167条 文化设施及用地布局

1、高标准推进区级大型文化设施，完善基层文化设施网络，为新区产业高端发展、社会和谐、文化融合搭建平台。建设区域级、区级、组团、居住区、社区五级文化中心，充分利用市场资源建设影剧院、歌舞厅等文化娱乐设施，作为政府公共文化设施的补充。

2、推进区域重大文化设施的建设，结合区域交通枢纽，在庆盛、万顷沙、港澳码头、高快速路节点等地区建设 3-5 个区域性大型文化中心，吸引区域性会展、演出、展览等事件在新区开展。

3、规划区级博物馆、图书馆、科技馆、美术馆、音乐厅、少儿中心等文化设施的建设，完善区级公共文化设施体系，区级文化设施采用相对集中的方式在蕉门河、珠江街两个城市中心区布局；组团级文化设施以中心集合的形式在各组团服务中心建设，居住区、社区文化设施可与其它设施合并建设。

4、规划文化设施用地 2.8 平方公里，占城市建设用地 1.2%，人均文化设施用地 1.1 平方米。

第168条 体育设施及用地布局

1、在现状南沙体育中心的基础上，推进建设 3~5 个大型综合体育设施，每个占地规模 30~50 公顷，促进形成承办区域体育赛事的能力；充分发挥新区水体资源，大力发展水上运动设施，形成特色化水上运动基地。

2、以片区为单位建设 9~10 个综合体育中心，与街道、社区体育设施相结合，构成完善的基层公共体育活动体系。

3、规划体育设施用地 2.7 平方公里，占城市建设用地 1.2%，人均体育设施用地 1 平方米。

第169条 社会福利设施及用地布局

1、规划建设养老院、儿童福利院、残疾人康复中心，养老机构按每千人 6.4 床位控制，2015 年前建成南沙区老人院，探索发展高端养老机构等养老产业，构成完备的

社会弱势群体基本保障设施。

2、规划社会福利用地 0.8 平方公里，占城市建设用地 0.3%，人均社会福利用地 0.3 平方米。

第170条 行政办公设施及用地布局

1、规划行政办公用地 2.2 平方公里，占城市建设用地 1%，人均行政办公用地 0.9 平方米。

2、引导各类行政办公设施集约、合理使用土地。各级公共窗口性办公设施宜集中布局，专业管理部门、公共开放性不强的部门可分散布局。

第三节 商业服务业设施布局及用地规划

第171条 商业设施及用地布局

1、集中资源投入，进一步充实、完善蕉门河商圈的建设，以沿街、滨河带形商业形态为基础积极推进大型综合商业中心的建设，提高商业服务素质，提升商业氛围，形成具有示范效应的新城商业中心。

2、逐步培育并适时开展客运港口岸商圈、珠江街商圈、万顷沙国际社区商圈三大区级商业圈的规划建设；在片区边缘、交通便利地区发展汽车、建材、家具等大型专业市场；结合湿地生态、都市农业、水乡文化旅游开展特色旅游商业，建设一批具有岭南水乡特色的商业街。

第172条 商务设施及用地布局

1、大力发展高端商务服务业，引导商务办公集聚布局，促进形成珠江街区域商务金融中心和蕉门河城市商务金融中心。鼓励企业总部、研发中心、艺术传媒中心自主发展，形成以市场为主导的多样化商务办公设施布局。

2、引导高端金融产业在 CEPA 先行先试启动区内集中布局，集中建设航运金融中心、期货交易中心、保险中心等金融前台设施；引导金融后台数据梳理及结算服务在数据特区发展。

第173条 服务业设施及布局

1、在各级城市中心区、旅游区、门户区发展高品质的服务设施，建设形成一批具有区域吸引力的酒店、餐饮、娱乐、会议接待设施。

2、在各类公共设施布局规范要求的基础上，鼓励市场参与公共设施营业网点的建设，形成以市场为主导的商业性公共服务网点，作为政府公共设施服务的有力补充。

第十四章 绿地系统规划

第一节 规划目标与布局策略

第174条 绿地系统规划目标与布局策略

按照南沙高标准建设可持续城市的统一要求，根据南沙实际情况，到规划期末，人均绿地达到 18 平方米，人均公园绿地达到 25 平方米，建成区绿化覆盖率指标 $\geq 50\%$ 。

第175条 绿地布局策略

与“生态绿核—生态廊道—生态节点——城市绿地”点线面结合的生态结构相适应，城市绿地系统的布局应注重对城市组团服务的均等性，与自然山水、生态绿核的联通性，提高城市与绿地的接触界面，为市民提供各类游憩康乐设施和场所，实现城市人居环境和生态环境的明显改善。加强高质量、多样化生活型绿地、绿化的建设，鼓励、引导社区绿化、屋顶绿化、立体绿化等灵活的绿化形式的发展。

第二节 绿地分类与标准

第176条 公园绿地

- 1、公园绿地包括综合公园、社区公园、专类公园、带状公园、街旁绿地。
- 2、以森林公园、风景名胜区、郊野公园、湿地公园为主形成的非城市建设用地生态公园，也具有为市民提供休闲游憩场所的公园功能，其中规模大于 100 公顷的绿地作为城市级公园，其它作为组团级公园布局。

除此以外，规划期内，还需结合组团布局增加 8 处组团级绿地，规模不应小于 10 公顷，应尽量与自然植被、人文景点、公共服务设施相结合，以提升空间活力和品

质。

3、以 100 米见绿，500 米见园为标准，结合城市公共空间和社区公园的建设，利用零星空地、道路两侧、河流两岸等，增补街头绿地，设有一定游憩设施。街头绿地宽度应大于 8 米，绿化面积不小于 70%，规模不小于 1 公顷。建设中应考虑乔木、灌木、草坪相结合。

4、规划公园绿地 36 平方公里，人均公园绿地 12 平方米。

第177条 防护绿地

1、包括卫生隔离带、道路防护绿地、城市高压走廊绿带、防风林、城市组团隔离带等。

2、铁路防护绿地：铁路两侧应控制一定宽度的防护距离，有条件地区建设防护林带。中心城区铁路段两侧防护距离控制宜大于 20 米，外围地区铁路段两侧防护距离宜大于 50 米。

3、机场，港口防护绿地：机场应当设置绿化带与外界隔离，绿化带宽度不宜小于 50 米。

4、道路防护绿地：高速公路两侧防护绿带控制应不少于 100 米；快速路两侧防护绿带控制应不少于 50 米；国道两侧防护绿带控制应不少于 20 米；省道两侧防护绿带不少于 15 米。红线 60 米以上的城市道路，两侧防护绿带控制应不少于 10 米；红线 26—60 米的城市道路两侧防护绿带控制应为 5-10 米；穿越工业区的城市主干道、工业区与居住区之间分隔道路两侧防护绿带应控制不小于 25 米。新建区道路规划建设时，应设置下沉式绿化带，增加雨水渗透、滞留、过滤、调蓄，以减少地表径流。

5、水系防护绿地：城市建成区水系景观带最少不少于 30 米；标准参照“河流廊道”的宽度。沿海沿河重点建设沿海红树林防护林带，以红树林工程为重点，加强沿海防护林建设，在低潮位以上的淤泥质海岸滩涂，种植红树林及其它防护树种，形成滨海防护林带。

6、高压走廊防护绿地：110 千伏高压走廊下控制 24 米以上防护绿带，220 千伏高压走廊下控制 36 米以上防护绿带，500 千伏（单杆单回）高压走廊下控制 60 米以上防护绿带，500 千伏（单杆多回）高压走廊下控制 75 米以上防护绿带。

7、市政设施周围防护绿带：新建水厂周围设置宽度不小于 10 米的绿化带；污水处理厂周边设置不少于 20 米的绿化隔离带；生活垃圾填埋场周边宜设置不小于 100 米的卫生防护绿地；生活垃圾焚烧厂的绿化隔离带宽度不应当小于 10 米。

8、工业区、仓储区卫生防护绿地：二、三类工业区外围应建设宽度在 30 米以上的卫生隔离带；重污染单位、危险品仓库周边防护林带不应少于 50 米。

第178条 附属绿地

1、附属绿地是城市建设用地中除绿地之外各类用地中的附属绿化用地。应落实相应的绿化建设指标。大力推广屋顶绿化，垂直绿化，提高绿化覆盖率；鼓励雨水收集与利用，提高雨水自然下渗的用地比例。

2、住宅区（小区、组团）地面停车场鼓励使用植草砖进行绿化，该部分区域不能作为小区绿地计入绿化覆盖率和绿地率中。

第十五章 历史文化保护规划

第一节 文化特色保护

第179条 城市文化特色

在保护南沙自然山海格局的基础上，重组民族复兴文化集群、岭南文化集群、南沙水乡集群、生态文化集群、海洋文化集群、现代文明集群，打造城市文化特色。

第180条 文化特色保护

按照相关规定和管理办法，对已定级的国家级、省级、市级文保单位进行保护，同时根据南沙文化特色确定其他文化特色保护对象。

1、特色场所

保护寺、庙、祠等非文物保护单位的宗教建筑，它们代表了鲜明的地域特色，是南沙场所精神的象征，属于文化特色保护的重要保护对象之一。

2、地方特色

保护规划区内村落沿河涌分布的乡村聚集形态，它们所具有的岭南水乡肌理是南沙

特殊的自然地理位置和岭南人文特色交融的产物，是文化特色保护的重要保护对象之一。

第二节 文化遗产保护

第181条 物质文化遗产保护

对规划区内的不可移动文物、历史建筑 and 传统风貌建筑、国有可移动文物进行全面普查，并登记在册。依据有关评估标准，提出保护名录，按级别报相应层面人民政府审定后，向社会公布。对列入保护名录的单位固定标牌，接收社会和公众监督。

1、文物保护单位

保护现有 6 处文物保护单位（国家级 1 处，市级 4 处，市登记 1 处），以及 89 处区登记和区内控文物保护单位，根据文物保护法有关规定进行保护。主要包括炮台、宗祠、遗址、庙、井、民居、古井、古榕、墓葬等类型。

2、传统村落

保护《广州市历史文化名城保护规划》中明确的 5 处传统村落：湓湄村、塘坑村、莲溪村、大井村、东里村。

3、加快其他历史文化街区和历史村落的普查、申报、划定和公布，编制保护规划。加强历史建筑的保护和再利用，保护传统街巷空间。采取历史环境保护和有机更新方式，逐步改善历史文化街区的生活条件。逐步整治、改建或拆除不符合保护控制要求的建构筑物。

第182条 非物质文化遗产保护

1、非物质文化遗产包括民间语言、民间文学、民间美术、民间音乐、民间舞蹈、戏曲、曲艺、民间杂技、民间手工技法、生产商贸习俗、消费习俗、人生礼俗、岁时节令、民间信仰、民间知识、游艺、传统体育与竞技等。

2、采取制定非物质文化遗产代表作名录，命名保护单位和传承人，设立保护区等多种方式建立非物质文化遗产的保护体系和传承机制，并逐步推动立法。

3、建立市级非物质文化遗产博物馆或展示中心，鼓励民间兴建各种非物质文化遗产

博物馆。

第十六章 城市更新规划

第一节 城市更新的目的是与策略

第183条 城市更新的目的是与范围

- 1、有计划有重点地推进城市更新改造与环境综合整治，促进产业优化升级、提高土地利用效益、推动土地储备。
- 2、城市更新对象包括城中村、重点发展地区的城边村、旧工业区。城市更新重点分布在城市重要节点地区、轨道交通沿线及土地低效使用的城中村和旧工业区、废旧或对环境有重大影响的设施。
- 3、近期重点城市更新地区主要包括：黄阁镇老镇区、蕉门村、金洲村、塘坑村、南沙岛西部工业区、小虎岛危险品仓储区；中期重点城市更新地区包括：大岗镇旧村和旧工业区、东涌镇旧村和旧工业区、万顷沙旧镇和旧工业区。

第184条 城市更新的原则和策略

- 1、坚持公共利益优先原则，保证城市更新行为的公益性；
- 2、以政府引导、市场推动为主要实施路径，鼓励市场资源全面参与城市更新，建设多主体参与路径；
- 3、多形式开展城市更新，避免拆除重建的单一模式，发展以优化城市环境为总目标的多形式城市更新。

第185条 城市更新类型

1、功能置换型

指主体建筑和空间环境保持不变，通过建筑空间和环境空间的改造，承载其它功能发展，在保持容积率、建筑密度等空间指标不变的前提下改变其功能属性和土地性质。适用于建筑空间灵活的工业厂区、大型设施的改造。

2、拆除重建型

指完全改变原有空间格局的改造，适用于土地开发强度较低、空间品质较差、原有功能空间不宜改变，同时区位良好、改造动力强劲的城中村、旧城区等。

2、环境整治型

指容积率、建筑密度、主体功能均保持不变，对基础设施、建筑结构、外部环境进行改造升级，适用于改造动力不强的旧城、旧村或空间环境受保护的历史街区、历史文化名村镇。

第二节 重点更新区指引

第186条 黄阁镇区

- 1、功能定位：汽车产业基地的配套服务区，重点发展片区级商业、公共服务和居住配套。
- 2、建设指引：结合轨道4号线黄阁站，配合丰田乘用车产业基地发展布局，分期分批进行整体拆除重建改造，拆除改造范围以旧镇区为主，可根据具体情况保留部分新建镇区，通过空间整治提升环境质量。原居民以就地安置为主，货币补偿和异地安置为辅。

第187条 南沙镇区

- 1、功能定位：城市综合服务中心，重点发展商业、商务、大型公共设施和居住配套。
- 2、建设指引：结合蕉门河中心区的建设，整体拆除改造镇区，高标准发展公共服务设施，原居民以就近安置为主，货币补偿为辅。

第188条 西部工业区

- 1、功能定位：城市创意产业园区，重点发展文化、设计、展览、动漫、影视等文化创意产业，辅助商业和服务业。
- 2、建设指引：近期以功能置换为主，引导创意产业和文化设计产业发展，形成一定产业转型基础后，进行点状渐进式拆除重建改造，避免一次性大规模拆建。

第十七章 五线划定与管理

为加强对城市不可再生的自然生态资源和历史文化资源的保护，维护城市安全，以定性、定量和定位的方式划定城市绿线、蓝线、紫线、黄线和橙线等“五线”的用地控制范围，并提出相应的空间管制要求。

第189条 城市绿线

1、城市绿线是指城市各类绿地，包括公共绿地、防护绿地、生产绿地、居住区绿地、单位附属绿地、道路绿地、风景林地等用地范围的控制线。

2、城市绿线范围内的所有绿地必须按照《城市用地分类与规划建设用地标准》、《公园设计规范》等标准进行绿地建设。有关部门不得擅自批准在城市绿线范围内进行建设；因建设或其他特殊情况需要临时占用城市绿线内用地的，必须依法办理相关审批手续；城市绿线范围内不符合规划要求的建筑物、构筑物及其他设施应当限期迁出；任何单位或个人不得在城市绿地范围内进行拦河截溪、取土采石、设置垃圾堆场、排放污水以及其他对生态环境构成破坏的活动。

第190条 城市蓝线

1、城市蓝线是指为加强对城市水系的保护与管理，保障城市供水、防洪防涝和通航安全，提升城市人居生态环境，而确定的河、湖、库、渠、湿地、滞洪区等城市河流水系和水源工程的保护与控制的地域界线，以及因河道整治、河道绿化、河道生态景观建设等需要而划定的规划保留区。

2、城市蓝线划定应统筹考虑城市河流水系、水源工程的完整性、协调性、安全性和功能性，满足堤防建设、防洪安全、原水供应、环境保护、景观营造、生态修复的需要，城市蓝线划定对象包括河道、水库（湖泊）、滞洪区和湿地（包括公园湿地）、大型排水渠、原水管渠等5大类。

3、在城市蓝线内禁止进行下列活动：（1）违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动；（2）擅自填埋、占用城市蓝线范围，破坏河流水系与水体、水源工程、从事与防洪排涝、水源工程保护要求不相符合的活动；（3）影响蓝线保护范围内设施安全的爆破、采石、取土活动；（4）擅自建设各类排污设施，擅自建设与河道防洪滞洪、湿

地保护、水源工程安全无关的各类建筑物、构筑物；（5）其它对城市蓝线保护与控制构成破坏的活动。

4、在蓝线管理范围内禁止以下行为：（1）设置阻碍行洪物体或围垦、种植阻碍行洪植物；（2）堆放、倾倒余泥渣土及其他固体废弃物或阻碍行洪的物体；（3）堆放、倾倒、掩埋或排放污染水体的物质；（4）清洗装储过油类或有毒物的车辆、容器等污染水质的物品；（5）其他妨碍蓝线管理的行为。

第191条 城市紫线

1、城市紫线是指省级以上人民政府公布的历史文化街区的保护范围界线，以及历史文化街区外经区级以上人民政府公布保护的历史建筑的保护范围界线。

2、将市级及以上文物保护单位以及部分保存完好的传统街区和优秀历史建筑划入城市紫线范围，包括：（1）历史文化街区的保护界线：历史文化街区核心地段+建设控制的地区；（2）历史建筑的保护界线：历史建筑本身的保护范围+风貌协调区。

3、城市紫线内的各项建设必须坚持保护真实的历史文化遗存，维护街区传统格局和风貌，改善基础设施、提高环境质量的原则。历史建筑的维修和整治必须保持原有外形和风貌，保护范围内的各项建设不得影响历史建筑风貌的展示。

4、历史文化街区的保护范围不得进行其它建设工程，对保护范围内有碍景观的非文物建筑的拆除、改建以及为文保单位本身复原、配套而进行的建设工程，必须经文物和规划主管部门审核、批准后才能进行。在保护范围内，禁止存放易燃易爆物品，禁止取土、开矿、采石、拦河截溪、设置垃圾堆场、排放污水、违章搭建、私设广告和其他有碍观瞻、破坏环境风貌的活动。确因特殊需要必须兴建其它工程、拆除、改建或迁建原有古建筑及其附属建筑时，需经市政府和上级文物行政主管部门批准。在全国重点文物保护单位保护范围内进行其它建设工程必须经省人民政府和国家文物局同意。

5、历史文化街区的建设控制地带内，不得建设危及文物安全的设施，不得修建其形式、高度、体量、色调等与文物保护单位的环境风貌不相协调的建筑物或构筑物。在建设控制地带内，禁止破坏性的拆除、爆破、挖掘、填河等工程。新建、改建建筑物和其它设施，其风格、高度、体量、色彩均须与文物建筑相协调，其设计方案

经市文物主管部门同意后由市规划行政主管部门审核批准。

第192条 城市黄线

1、城市黄线是指对城市发展全局有影响的、城市规划中确定的、必须控制的城市基础设施用地的控制界线，包括交通设施、给水设施、排水设施、电力设施、通信设施、燃气设施、防灾设施以及其它设施等九大类设施用地控制范围。

2、在城市黄线范围内禁止进行下列活动：（1）违反城市规划要求，进行建筑物、构筑物及其他设施的建设；（2）违反国家有关技术标准和规范进行建设；（3）未经批准，改装、迁移或拆毁原有城市基础设施；（4）其他损坏城市基础设施或影响城市基础设施安全和正常运转的行为。

3、城市黄线一经划定并批准，任何人不得擅自调整。因特殊情况需要临时占用城市黄线内土地的，在不影响城市基础设施实施建设和安全正常运转情况下，应当依法办理相关审批手续。城市黄线划定前，在城市黄线范围内已签订土地使用权出让合同但尚未开工的建设项目，由市政府依法收回用地并给予补偿；城市黄线范围内已建合法建筑物、构筑物，不得擅自改建和扩建，应按照基础设施建设时序，由市政府适时依法收回用地并给予补偿。

第193条 城市橙线

1. 城市橙线是指为了降低城市中重大危险设施的风险水平，对其周边区域的土地利用和建设活动进行引导或限制的安全防护范围的界线。划定对象包括核电站、油气及其他化学危险品仓储区、超高压管道、化工园区及其它须进行重点安全防护的重大危险设施。

2. 在城市橙线范围内禁止进行下列活动：（1）建设与法律法规及规范标准规定的安全防护距离要求不相符合的项目；（2）设立化工厂、易燃易爆品仓库、爆炸方法作业的采石场等对重大危险设施安全存在威胁的项目；（3）相关法律法规明确禁止的其它活动。

3. 城市橙线根据不同管理要求，分控制区、限制区和协调区三个层次进行管理。（1）控制区内除道路交通和市政公用设施外，禁止其它项目进行建设；允许建设的项目应制定重大危险设施保护方案并按规定严格执行。（2）限制区范围内原则上不批准

商业、居住、大型公共建筑等与安全要求不相符的建设项目。(3) 在协调区内任何单位或个人拟进行爆破、开山采石等可能危及重大危险设施安全的活动，应事先制定安全作业防护方案，并按规定严格执行。

第十八章 总体城市设计

第一节 城市设计目标与策略

第194条 城市设计目标

通过对影响城市空间形态和环境特色的关键要素的设计控制和引导，塑造“多元和谐的后现代新城、活力有序的创意水城、宜居生态的滨海港城”的城市形象，打造具有岭南特色、中国气派的南沙新区城市名片。

第195条 城市设计策略

1、保护传承传统

在梳理、保护传统历史文化、空间风貌的基础上，丰富传统文化的场所载体，使其与现代城市生活有机融合，提高传统文化的价值，提升传统文化的活力。

2、突出空间特征

通过视线、路径等要素的设计，将城市最具特色的山、水、田园、历史要素得以充分展现，强化城市的风貌特征。

3、塑造精致节点

加强城市门户、滨水公园、大型公共设施等城市重要公共空间节点的建筑、景观、环境设计，创造给人印象深刻的空间。

4、创造丰富体验

通过路径的设计，将城市多样化特色要素串联成网，营造集都市繁华、郊野生态、水乡休闲丰富体验于一体的城市。

第二节 景观系统

第196条 总体景观结构

1、景观轴

构筑两条城市大型景观带，串联城市特色场所、公共中心、城市型公共开放空间、人文历史节点等景观资源，形成城市的景观体系。两条景观带分别为（1）东涌-黄阁-南沙岛-龙穴滨海城市景观带；（2）大岗-横沥-万顷沙湿地田园城市景观带。

2、景观区

构建城市特色景观领域圈，组织景观资源，强调独特意象。景观区包括：东涌岭南水乡景观区、万顷沙湿地景观区、龙穴岛港口景观区、黄山鲁-大山隹山体景观区、横沥三江交汇特色形象景观区。

第197条 观景点控制

1、观景点

包括组团中心的高层建筑，位于蕉门水道、鳧洲水道、下横沥航线动态视点，跨江大桥的静态视点，以及大山隹、黄山鲁、十八罗汉山等城市山体制高点。

2、景观视廊

保证观景点面向自然生态开敞区、各类人文景观区核心景观点的视线通透，保证景观点与观景点之间的视线联系。

第198条 建筑风貌控制

推广岭南建筑形式，传承、发扬骑楼、水乡等特色建筑形式，构建现代与传统、时尚与古朴和谐融合的总体建筑风貌，形成具有南沙地域和文化特征的建筑气质。

第三节 建设密度分区

第199条 密度分区原则

依据城市不同的区位和功能，考虑生态环境保护、城市景观要求和市政配套能力，

适度提高城市开发建设强度，划定城市建设密度分区，实行密度分区管理制度。

1、落实城市空间结构要求，在高混合度的城市各级服务中心，进行适宜的高密度发展，发挥核心地区的土地综合效益。

2、与城市自然与社会环境特征相协调，在各类生态保育区、生态敏感地带和历史文化遗产保护影响区域实行严格的低密度控制，保护自然景观和文化遗产。

3、综合考虑现状密度分布、城市发展潜力用地分布、轨道网布局等各项开发建设因素，以适宜密度、因地制宜地进行城市各项建设。

第200条 密度分区

将全市基本生态控制线以外地区划分为四个密度区和特别控制区，实行等级化的密度管制。

1. 密度1区——高密度开发的城市核心地区：包括市级公共服务中心和城市战略性增长极点；属于高层建筑密集区。

2. 密度2区——中高密度开发的城市副中心、外围组团中心以及特区内一般地区；属于高层建筑发展区。

3. 密度3区——中密度开发的城市外围一般地区以及特区内边缘地区；以多层建筑为主，少量高层建筑。

4. 密度4区——中低密度开发的城市敏感地区：包括城市生态保育区周边的生态系统衔接过渡带和东部滨海地区；属于限制高层发展区，以多层建筑为主。

5. 特别控制区——机场、港口、电厂等特殊管制地区，按照相关要求控制其建设密度。

第十九章 地下空间开发利用

第201条 地下空间发展目标

通过地下公共空间系统、交通系统、市政系统和人防系统等统一规划建设，构建功能齐全、安全方便、环境优美的地下空间体系，有效提高城市空间利用效率，完善

城市功能。地下空间的开发利用应注重地面地下统一规划，协同发展，远近结合，分期推进，发挥综合效益。

1. 近期（到 2020 年）：以城市密集建设区的综合市政管沟、建筑附属功能、人行过街设施等单一功能为主，预留未来公共地下空间综合开发的空间、设施和接口。
2. 远期（到 2025 年）：建立并完善城市公共安全保障体系，结合地质工程的实际情况，分区推广地上地下一体开发，逐步实现城市新开发区及更新地区的立体化开发。

第202条 地下空间利用功能

- 1、城市地下空间可用于安排轨道、地下人行设施、地下市政设施、地下人防设施、地下停车库、地下道路、地下商业服务及文娱设施等功能。
- 2、地下空间应优先安排市政及交通基础设施，尽量将新建的停车场、仓库、雨水储留、污水处理、变电站等设施设于地下。

第203条 地下空间规划布局

1、平面布局

以城市公共活动中心和轨道交通站点为发展源，以人行通道为纽带，以城市重点功能区的综合开发和改造为重点，建立点、线、面相结合的，在各级中心与轨道沿线集合发展的地下空间平面布局结构。

2、竖向布局

（1）地下空间竖向布局分为浅层、次浅层、次深层和深层。规划期内以地下浅层空间利用为主。

（2）浅层空间位于地面至地下 10 米以上，主要安排商业服务、公共步行通道、交通集散、停车、人防等功能，在城市道路下的浅层空间可安排市政管线、综合管廊、轨道、人行道等功能。

第204条 地下空间分区利用策略

依据地质条件、用地性质、区位和开发要求，可将地下空间分为储备区、综合功能区、混合功能区及一般功能区，实施差异化的分区策略。

1、储备区

包括城市生态控制区、水域、城市公共绿地、城市主干道等区域的地下空间。储备区可根据需要适度安排城市公用设施，包括地下交通设施、地下市政设施、地下人行通道等，一般不进行商业类开发。

2、综合功能区

指城市公共活动聚集、开发强度高，轨道交通站点密集区、城市中心地区等地下空间。综合功能区的开发须以单独编制的地下空间详细规划作为依据，在政府引导下鼓励市场参与。

规划蕉门河中心区、珠江中心区、湾区枢纽地区为城市地下空间重点开发地区。其开发应实现地上地下空间的相互连通，形成室内室外、地上地下相互连贯的公共空间。

3、混合功能区

指综合功能区以外、城市次中心区等公共活动相对频繁地区的地下空间。混合功能区的开发应以地面功能合理延伸为原则，主要发展为地面配套的地下停车、服务、交通集散等功能，不宜进行大规模的商业空间开发。

4、简单功能区

指除上述三种功能区以外的其他区域的地下空间。简单功能区以配建功能为主。应控制地下空间开发规模，不宜进行商业开发。

第二十章 重点地区规划指引

第205条 湾区枢纽地区

1、编制交通专项规划，重点确定以下问题：

(1) 确定枢纽的交通定位、发展规模及选址方案，研究枢纽结合新增客运码头的可行性；

(2) 规划国家高速铁路、城际轨道、城市轨道多条轨道线路在枢纽地区的平面、竖

向布局；

(3) 组织枢纽内部各类交通流线，使高铁、城际轨道与城市轨道、公交、出租车、社会车辆的无缝接驳；

(4) 组织枢纽周边地区各类交通流线，规范、渠化各类交通流，使其高效运行。

2、编制土地开发专项研究，重点解决以下问题：

(1) 研究以枢纽为核心的周边土地功能构成与开发强度；

(2) 编制枢纽周边地区控制性详细规划；

(3) 编制枢纽周边地区城市设计，塑造枢纽门户地区城市特色风貌。

第206条 庆盛枢纽地区

1、编制交通专项规划，重点解决以下问题：

(1) 进一步深化研究庆盛高铁站的发展潜力，明确庆盛枢纽的远期发展定位和发展规模；

(2) 研究庆盛高铁站与轨道4号线、轨道4号线复线（快线）无缝接驳方式，各类流线组织和枢纽建设方式；

(3) 研究枢纽周边地区各类交通流线组织，轨道交通与道路交通的接驳方式。

2、编制土地开发专项研究，重点明确以下问题：

(1) 城际轨道枢纽对科技创新产业园区的影响及枢纽周边地区的功能构成和开发强度；

(2) 编制枢纽周边地区控制性详细规划；

(3) 编制枢纽周边地区城市设计，塑造枢纽门户地区城市特色风貌。

第207条 智慧谷地区

编制智慧谷地区专项发展规划，重点解决以下问题：

1、科技创新产业园区的功能构成和空间发展模式；

- 2、探索旧工业区改造和功能置换的多样化模式和实施操作方式；
- 3、深化园区内部空间环境设计，营造适于科技产业发展的公共空间环境。

第208条 珠江 CBD 地区

编制珠江 CBD 地区综合规划研究，重点解决以下问题：

- 1、新型 CBD 空间发展趋势与模式，明确 CBD 规模、类型和空间模式；
- 2、CBD 与湾区枢纽的关系与交通联系；
- 3、CBD 内部功能结构及各类功能在平面和竖向上的布局；
- 4、CBD 内部交通组织模式；
- 5、CBD 城市设计，重点明确空间风貌形象、天际线、公共空间组织、建筑（及簇群）高度设计、街面空间设计及容积率奖励政策等问题。

第209条 水乡社区

编制水乡社区专项规划，重点解决以下问题：

- 1、总结、提取岭南水乡典型物质与非物质要素，并对其进行保护、传承；
- 2、梳理社区与水系的关系，深化水乡社区内部的水功能区划，明确生态化防洪、排涝措施；
- 3、提出水乡社区生态化、特色化、可持续发展的功能构成、布局模式。

第三部分 基础设施规划

第二十一章 市政工程规划

第一节 给水工程

第210条 规划目标

以境外引水工程为依托，以保证供水安全为重点，建立高效、稳定、经济的供水系统，满足城市发展所需的各类用水需求，自来水供水普及率达到 100%。

第211条 用水量预测

规划区最高日总用水量约为 160 万立方米。日变化系数采用 1.12，平均日用水量约 143 万立方米。

第212条 供水水源

以珠江三角洲水资源配置工程及沙湾水道为南沙新区城市用水水源，其中珠江三角洲水资源配置工程向南沙新区供水量约为 18-20 立方米/秒，沙湾水道供水规模为 60 万立方米/日。近期实施榄核水道避咸应急水库工程，蓄水容积约为 1200 万立方米。远期在高南沙围建设平原水库，规模不小于 2500 万立方米，保证供水安全。

第213条 供水系统

新区由 3 座水厂统一供水。其中东涌水厂以沙湾水道为水源，规模为 20 万立方米/日；南沙黄阁水厂（现规模 20 万立方米/日）以沙湾水道为水源，规模 40 万立方米/日；新建南沙第二水厂，以珠三角水资源配置工程引水为水源，服务本区域供水水量为 100 万立方米/日。现状榄核、鱼窝头、东涌镇水厂保留备用水厂功能，平时作为区域供水加压站使用。

第214条 供水管理

从保证供水安全、高效、集约的角度出发，实现对区内所有水厂的统一管理，统一水价，保证出厂水质。

第二节 污水工程

第215条 规划目标

结合现已形成的排水分区，建立完善的污水收集处理系统，实现最大化减排，减小对环境的污染，到 2020 年，城镇生活污水处理率达到 95%，农村生活污水处理率达到 70%。

第216条 排水体制

排水体制以实现雨污分流制为目标。新建、扩建地区和工业区采用分流制；旧城区随城区改建，逐步改造为分流制。

第217条 污水量预测

污水量按平均日给水量的 85%计，污水收集率取 95%，管网渗入水量取 10%，规划区平均日污水量约为 127 万立方米。

第218条 污水系统

按堤围分散建设污水处理厂，总规模约 127 万立方米/日。污水处理厂尾水水质达到一级 A 标准，污水经处理后尽量用于生态用水、农田灌溉及工业用水，以实现污水资源化利用。

第三节 防洪及雨水工程

第219条 规划目标

结合用地功能区分保护对象的重要性，建立安全、可靠、稳定、高效、生态的防洪（潮）排涝体系，保障城市安全；逐步实现雨水资源化利用。

第220条 防洪（潮）排涝标准

1、中心城区等主要地区防洪潮标准采用 200 年一遇，少部分农田、绿地及围合范围较小的地区防洪潮标准采用 50 年一遇。

2、中心城区排涝标准为 20 年一遇 24 小时暴雨不成灾，农田区排涝标准为 10 年一遇 24 小时暴雨一天排干。

第221条 防洪防潮

根据多重防洪安全标准的概念，结合现状堤围以及总规中的用地功能，划分防洪保护圈，建立不同层次的防洪保护措施，保障防洪安全。

- 1、按自然河道及现状堤围，分片区建设堤围，防止洪水、潮水进入。
- 2、万顷沙 18 涌以北、沥心沙、龙穴岛、焦东联围、小虎岛、沙仔岛、鱼窝头围、番顺联围、义沙围等堤围按 200 年一遇防洪潮标准设防。
- 3、万顷沙 18 涌以南、缸瓦沙、大角山等堤围按 50 年一遇防洪潮标准设防。
- 4、堤围尽量采用生态型岸线，未建设地区堤围预留用地宽度不小于 50 米。

第222条 排涝系统

采用调蓄、自排、抽排相结合的模式保障排涝安全，通过保持一定的调蓄水面、建立河涌之间的连接以及设置水闸和泵站等措施形成具有多重保障的、完善的排涝系统。

- 1、地块内部规划的下沉式空间以及景观水体也可以用于机动调蓄。
- 2、建立河涌的连接疏通水系网络以缩短排水距离。
- 3、建议各排涝区调蓄水面水面率不得小于 8%。

第223条 雨水排放

采用《广州市暴雨公式及计算图表》计算雨水径流量。重现期一般采用 2 年，重要干道、重要地区或短期积水即能引起严重后果的地区采用 3~5 年，机场、火车站、城市主干立交隧道等特别重要地区，采用 10 年。雨水分散排放，就近排水体。

第224条 雨洪利用

- 1、增加堤围内部水体蓄水容积，减少雨水排放对下游地区造成的防洪压力，并营造良好的城市景观。
- 2、鼓励建设屋面雨水集蓄系统、雨水截污与渗透系统及生态小区雨水利用，以实现雨水资源化利用。

第四节 电力工程规划

第225条 规划目标

结合城市空间结构和用地功能布局特点，合理安排电厂和变电站布点；构建依托省网、本地补充的电源供应格局；建立容量充足、结构合理、技术先进、安全可靠、适度超前的高标准、现代化的城市电网。

第226条 负荷预测

预测 2025 年南沙新区用电负荷约达到 700 万千瓦。

第227条 电源规划

- 1、电源策略：扩大区外引电规模，适度发展气电，因地制宜发展分布式能源和可再生能源。
- 2、区外引电：规划 2025 年区外引电规模约达到 330 万千瓦以上。
- 3、区内电厂：加快推进电源骨干项目建设，同时将根据气源供应情况和经济社会发展承受能力，适时进行煤改气及扩容改造，在黄阁和万顷沙片区结合城市功能布局发展冷热电联供项目。主要有：稳定现有电厂电力保障能力，按照国家和省电力规划，推进相关电源项目建设，对南沙电网支撑起到积极性作用，同时改善生态环境。

第228条 变电站规划

- 1、规划构建坚强可靠的 500 千伏电源环网，接纳和输送区内外各种可能大型电源。2025 年，新区内共规划设置 500 千伏变电站 3 座，扩容现状狮洋站，新建 2 座，新建变电站每座按 6×1000 兆伏安预留用地。
- 2、规划共设置 220 千伏变电站约 18 座，新建 14 座，新建变电站每座按 4×240 兆伏安预留用地。
- 3、变电站建设应朝大容量，少占地方方向发展。500 千伏变电站宜在建成区外布置，220 千伏和 110 千伏变电站深入负荷中心。变电站采用 GIS 设备，用地紧张的中心区、景观要求较高的地区，采用附设式、半地下式或地下变电站。

第229条 电力通道规划

1、规划结合生态廊道、城市道路建设高压走廊，构建“五横七纵”的主干高压走廊。架空线路尽可能采用紧凑型多回塔路和新型传输技术，节省土地资源。

2、500 千伏线路采用架空线架设，进入新区中心建设区的 220 千伏和 110 千伏线路采用电缆下地敷设，成片山体绿地、城市大型生态绿廊区域可采用架空线路架设。

第五节 通信工程规划

第230条 规划目标

统筹规划“集约化”通信基础设施，加快通信业持续、快速、协调发展，促进资源合理利用，构建政府和全社会需求的综合信息统一平台，使新区通信发展水平步入国际先进行列。

第231条 业务量预测

1、2025 年，实现固定电话普及率不低于 65%、移动电话实际用户普及率不低于 100%，宽带数据网用户普及率不低于 40%，有线电视住宅用户入户率达到 100%。

2、2025 年，固定电话用户 200 万户，移动电话用户 270 万户，宽带数据用户 110 万户，有线电视用户 85 万户。

第232条 规划布局

1、邮政

完善物流型重大邮政设施建设，并按普遍服务要求配置邮政局、所。新区设置 1 座邮政处理中心，位于上横沥；共设置 8 座邮政支局，新增 3 座。

2、固定电话

按枢纽机楼、一般机楼和用户光节点 3 级构建固话通信系统。新建 1 座枢纽机楼，位于核心湾区；共设置一般机楼 16 座，新增 10 座，以进一步提升通信服务能力。

按“光纤到户”的服务标准配置用户光节点，每个光节点覆盖用户原则上不宜超过 500 户。

3、移动通信

按机楼、基站 2 级构建移动通信系统。规划新增 1 座移动通信机楼，位于核心湾区。合理配置移动基站，基站设置应避免危害市民健康。

4、有线电视

按核心机楼、分中心、用户光节点 3 级构建有线电视系统。规划新增 1 座有线电视核心机楼，位于核心湾区；分中心和光节点深入用户小区配置，每个分中心覆盖 4~6 个光节点，每个光节点覆盖用户原则上不宜超过 500 户。

5、数据通信

大力推广下一代互联网，加速发展新区数据通信事业。

第六节 燃气工程规划

第233条 规划目标

远期全区燃气气化率达 100%，管道天然气气化率为 90%。结合规划区能源供应情况，兼顾各类用户的不同要求，合理规划燃气场站设施，设计燃气管道，保障城市燃气的稳定供应。推进各类新建电厂以及原有电厂的气代油和气代煤工作，以改善城市燃料结构、提高生活水平，保护生态环境。建设气源充足、安全可靠、适应性强的现代化燃气输配系统。

第234条 负荷预测

预测规划区 2025 年居民用户、工业用户、商业用户及交通用户的天然气总需求约为 4.0 亿立方米/年（不包括电厂用气量）。

第235条 气源规划

气源以管道供应天然气为主，瓶装供应液化石油气为辅。规划区应多气源供气，其中管道天然气主要来源有深圳 LNG 工程、珠海 LNG 工程及西气东输二线工程。

第236条 燃气系统

建成以城市高压、中压二级管网系统为框架的供气网络，其中高压管道设计压力 4.0 兆帕，中压管道设计压力 0.4 兆帕

第237条 重要燃气设施和超高压输气廊道

重要燃气设施：二座天然气门站。现状黄阁门站和新建横沥门站，承担天然气接收、调压、计量、储气、调峰等功能，并承担区内天然气汽车加气母站功能。

超高压输气廊道：区内有两条超高压天然气输气管道。一条现状南北向管道，通往黄阁门站；一条规划东西向管道，通往横沥门站，两座门站之间通过超高压输气管道连通。根据管道安全范围，预留输气管道廊道，并尽可能远离城市建设用地，降低对城市建设用地安全影响。

第七节 环卫工程规划**第238条 规划目标**

形成现代化的生活垃圾收运处理系统，合理布局和建设环境卫生设施。环卫设施达到国内领先水平和国际先进水平，生活垃圾无害化处理率均达到 100%，远期垃圾分类收集率达到 90%，垃圾资源回收率达到 70%。

第239条 垃圾量预测

南沙中心城区生活垃圾日处理量约 1080 吨。

第240条 垃圾收运

分类收集，建立垃圾分类收集系统。采取上门收集方式，将垃圾收集点的垃圾统一收集，由机动车收运至垃圾压缩转运站，再由垃圾转运站压缩转运至焚烧厂或填埋场处理。

第241条 环卫基础设施规划

- 1、逐步建设以焚烧和综合利用为主的城市垃圾综合处理体系。
- 2、规划建设近期处理规模 2000 吨/日的广州市第四资源热力电厂，远期占地面积约 20 公顷，地址位于南沙新区大岗镇装备基地（新联二村）。
- 3、规划扩建 1 座污水处理厂，新建 10 座污水处理厂，并提升污水厂污泥处理处置设施建设水平，提高污水厂污泥脱水能力，强化污水厂污泥的严控管理，开展污泥

堆肥、稳定化处理或进行污泥脱水设施升级改造。

4、规划建设 19 座压缩式垃圾转运站，生活垃圾收集并运至垃圾转运站进行分拣，经回收后剩余可燃部分运至资源热力电厂进行焚烧，不宜回用且不可燃部分则运至垃圾填埋场进行卫生填埋。医疗垃圾的收集、运输和处理由产生单位委托南沙新区医疗垃圾专门机构统一管理；危险废物实行单独密闭收集、运输，安全处理处置率达 100%。

第二十二章 环境保护规划

第一节 环境保护目标

第242条 总体目标

环境基础设施总体完善，改善河流水质，防治大气污染，加强固体垃圾处理处置，主要污染源和主要污染物排放量得到有效控制，保障南沙新区环境质量，促进新区自然、社会与经济全面、协调、可持续发展。

第243条 水环境保护目标

饮用水源安全得到保障，污染物排放得到控制，对中围涌、就风涌、万顷沙十八和十九涌等重点河涌进行整治和生态修复，全区地表水功能区水质达标率达到 100%，近岸海域水功能区水质达标率达到 100%。

第244条 大气环境保护目标

城市环境空气质量改善，全年空气质量指数（AQI） ≤ 100 的天数大于 355 天，主要污染物排放总量有效控制，环境空气质量功能区全面达标。

第245条 声环境保护目标

声环境功能区达到《声环境质量标准》（GB3096-2008）1~4 类环境噪声等效声级限值标准。

第246条 固体废物综合整治目标

完善环境卫生基础设施，加强危险废物及放射性废源、废物的安全处置，推进工业

固体废弃物、电子废弃物和生活垃圾的减量化、资源化和无害化。危险废物安全处置率和城镇生活垃圾无害化处理率达到 100%，工业固体废物综合利用率达到 100%。

第247条 污染物排放总量控制目标

确保主要污染物化学需氧量（COD）、二氧化硫（SO₂）、氨氮（NH₃-N）和氮氧化物（NO_x）排放量持续下降，满足省、市总量控制要求。

第二节 环境功能区划

第248条 地表水环境功能区划

- 1、地表水环境功能区执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）中相应的水质标准。
- 2、根据水体分布现状和功能，将南沙新区水体分为两类：沙湾水道和平原水库为一类水体，执行II~III类水质标准；其他水系为二类水体，执行III~IV类水质标准。

第249条 近岸海域环境功能区划

共划定三类近岸海域环境功能区，执行《海水水质标准》（GB3097-1997）中的各类标准。

第250条 大气环境功能区划

环境空气质量功能区划分为两类：一类区为自然保护区、风景名胜区和其它需要特殊保护的地区，执行环境空气质量一级标准。二类区为居住区、商业交通居民混合区、文化区和农村地区，执行环境空气质量二级标准。

第251条 噪声环境功能区划

共划定四类声环境功能区，各功能区执行国家《声环境质量标准》（GB 3096-2008）。

第三节 环境保护措施

第252条 环境质量保障重点措施

- 1、通过转变经济增长方式，发展低碳循环经济，将资源节约和环境保护充分融入到

生态产业体系的构建中。

2、重点保护饮用水源，调整区划，严格控制，确保饮用水源安全；加强面源污染控制和重金属污染防治工作，减少污染物排入河流和海域；整治水系，加大投入，推进中围涌、就风涌、万顷沙十八和十九涌等重点河涌水环境修复。

3、调整能源结构，大力推广使用天然气、太阳能等清洁能源，提高能源综合利用率，减少污染物的排放，持续改善环境空气质量；加强生态建设与保护，减缓城市热岛效应。

4、加强声环境功能区划，加快噪声达标区的建设速度，严格居民集中区等环境敏感区严格实行夜间施工噪声管制，强化道路两侧的绿化隔离带建设，控制高噪车辆在市区的运行。

5、加强工业固体的处理和综合利用，强化危险固体废物和医疗垃圾的监督和管理，建立生活垃圾的统一收集、运输、处理体系。

建议补充推进污水、垃圾、污泥等环保基础设施建设的内容；同时，针对南沙新区臭氧浓度相对较高的问题，建议提出加强化工等行业挥发性有机物控制的对策措施。

第253条 政策保障

1、对南沙新区各类污染的防治措施设立年度目标，将目标纳入政府年度考核体系，落实责任部门和责任人。

2、在对企业排放监管中，加强管理力度，严厉查处污染事件。加强对污染相对较大企业的监督检查，加强对新区建设和企业生产中的噪声的监督管理，加大查处环境难点、热点问题的力度。

3、政府要综合运用经济、行政和法律手段，加大环保投入，设立环保专项建设资金。积极采用激励措施，实现环境保护的公益性与市场经济的竞争性有机结合，法律法规的强制性与企业、公众的自愿性有机结合。

4、加快环境监督执法能力建设，提高环境监督执法装备水平，重点提高现场执法能力和应对突发性污染事件的能力，加强对新区生态环境的监督管理能力的建设。

第二十三章 城市公共安全与综合防灾

第一节 城市公共安全与综合防灾

第254条 城市公共安全与综合防灾总体目标

按照“平战结合、平灾结合、以防为主、防治结合、准确预报、快速反应、措施有效”的原则，建立和健全现代化城市综合防灾减灾体系，有效地保护人民生命以及财产安全，保障社会稳定和经济可持续发展。

第255条 综合防灾体系建设

- 1、建立面向自然灾害、事故灾难、突发公共卫生事件和突发社会安全事件等多种灾害因素的综合防灾减灾体系。
- 2、综合协调城市用地、重大危险源、基础设施、防灾设施、城市建筑等各类承灾体的防灾建设，建设避难场所，实现设施共用和资源共享。
- 3、完善城市公共安全与综合防灾的制度建设，从机构、财政、科技、宣传教育、管理监督等方面提供实施保障。

第256条 城市用地安全布局

1、重大危险源布局及环境影响分析

根据现状南沙（小虎）化工区多种化工品储存情况，对各类型化工品爆炸和有害气体泄露等进行多种情景模拟，结合情景模拟的结论，综合考虑现状道路分隔、自然山体隔离防护，从城市用地安全角度对小虎岛相邻区域划定红色区、橙色区和黄色区，对三种不同区域提出不同的规划用地功能、布局、开发密度的要求。

红色区：该范围内宜设置交通设施用地或绿地，如停车场、道路、隔离绿化带、公共绿地等。

橙色区：该范围内宜设置仓库、一般类型工业（劳动力少且建构筑物少的工业企业），不宜设置居住区、公共设施、文化娱乐教育设施、大中型工矿企业、重要交通枢纽、变电站、军事目标及其它重要设施。

黄色区：该范围内不限制用地性质，宜适当降低开发强度。该区域内以危险预防为主，通过管理和宣传手段，完善对危险品泄露及爆炸的监测预警，提高该范围内企业和居民对其危害性的认识，提高逃生自救能力。

2、重大危险源安全管理

政府相关部门应有效监督各大危险品生产储存单位做好危险品管理，针对各种危险品类型提出对应的泄漏、爆炸等突发情况紧急防治措施，做好应急预案。规范危险品运输管理，要求危险品运输车辆必须在规定的时间、路线上运输。

3、建设用地防灾要求

根据南沙地质灾害分布，南沙横沥、万顷沙地区属于地面沉降高易发区，地下空间开发、地下交通线路选线等地下建设项目应避开这些区域；具体地块开发建设应进行地质条件综合评价，治理地质灾害隐患，确定开发强度。

黄阁境内山体及周边区域是崩塌、滑坡高易发区，在开发建设时应先治理崩塌、滑坡等灾害隐患，先治理后建设，并同时评估与防范、治理开发建设活动可能带来的地质灾害。

第257条 防灾抗灾减灾综合保障工程设施布局

1. 公共避难场所

针对地震、台风暴雨、火灾等灾害，结合南沙新区实际，公共避难场所划分为小区级避难场所、街区级避难场所、区级避难场所三种类型，城市广场、公园及绿地是城市主要的避难场所。

(1) 小区级避难场所。一般面积小于 3 公顷，主要为街头公园、绿地和空地，为附近的居民就近紧急避难。

(2) 街区级避难场所。一般面积为 3-20 公顷，主要为防灾改造过的学校、小公园、广场、停车场、空地和绿化带，可以进行集中性救援，用于灾时市民临时的避难生活。

(3) 区级避难场所。一般面积为 20-50 公顷，主要为防灾改造过的城市公园、学校、广场、区体育场馆、大型人防工程、停车场、大片的绿化带等，可以容纳较多避难

市民，进行集中性救援，用于灾时市民短期的避难生活。

2. 应急道路系统

依托城市高速路网构筑对外应急主通道；依托城市轨道交通、主干道、次干路、支路建设内部应急通道或辅助通道系统，与广州市至少保证两条以上通道联系；各住宅区应有避灾道路连接公共避难场所；各级避灾道路应建成相互贯通的网络状，能够衔接各避难场所，形成完善的避灾道路系统，保证救援疏散的需要。

3. 生命线系统综合减灾

建立安全可靠高效的供水、供电、供气、通信、交通等城市生命线系统工程，提高南沙新区抵御灾害的能力，保障社会稳定和经济发展；加强南沙新区生命线系统的应急体系建设，建立并落实各类抢险机构，增强南沙新区抗灾减灾能力。

4. 应急救灾物资保障

依托应急避难场所的物资储备场所、物流园区和集中商业设施，根据场所特点协调易保存物资储备和食品类物资储备，建立高效的应急救灾物资供应体系。根据应急救灾物资的特点，不易保存的食品类物资采取平时流通，战时储备的灵活安排。

第二节 抗震防灾规划

第258条 抗震设防标准

南沙区的抗震设防烈度为7度区，设计基本地震加速度值为0.10g。

第259条 建设用地防震要求

- 1、土地开发建设前，应在现有地质《广州市南沙区地质灾害防治规划（2007-2020年）》的基础上，进一步深化探明各类地质灾害的等级和分布。
- 2、南沙区断裂带主要有塘坑断裂带、横村断裂带、东莞断裂带、大岗断裂带。甲类建筑应避开主断裂带。

第三节 消防规划

第260条 消防规划

1、消防站

规划在四大组团——西部组团、北部组团、中心城区、南部组团共设置 25 座消防站，其中 20 座陆上一级普通消防站；2 座特勤消防站；2 座一级普通消防站，内含水上消防站；1 座独立水上消防站，消防站码头岸线长度不低于 100 米。按照区位划分，北部组团 4 座；西部组团 5 座；中心城区 10 座；南部组团 6 座。

2、消防水源

城市供水系统应尽快完善供水加压系统、消防车取水口和消防栓等设施，改造城市供水管网，消防栓设置间距不大于 120 米。充分利用自然水体作为消防水源。

3、消防通信

按照相关规范要求配置消防通信器材，完善各级消防队伍的消防通信器材配置。

4、消防通道

加快城市道路网建设，增加道路密度，改善消防通道。

第四节 人防规划

第261条 人民防空等级

广州市属于国家 I 类重点人防城市。

第262条 城市人防总体防护规划

- 1、根据《广州市防空袭方案》，南沙区城市人口疏散比例为 50%，即按城市防护人口的 50% 安排疏散，其中 30% 集体安置，20% 自行投靠亲友。
- 2、新建重要经济目标和重点防护单位时，应当按照人民防空的防护要求，将该项目的防空设施与主体工程同步设计、建设和验收。对易产生次生灾害的目标，应避开人口密集地区，并注意主导风向的影响。做好关键技术和物资器材储备，加强防空

专业队伍建设。

3、城市新建、扩建或者改建的住宅、旅馆、商店、教学楼和办公、科研、医疗用房等民用建筑，必须按照要求同步修建防空地下室。

4、市地下交通干线、地下过街隧道、地下停车场等城市地下空间的开发建设，以及供水、供电、供气、交通、通信、信息等重要经济目标的选址、建设，应当兼顾人民防空需要。

第五节 气象灾害防治

第263条 气象灾害防治

1、近期实现气象灾害发生区域的预警信息公众覆盖率超过 90%，远期超过 95%。

建(构)筑物按照《建筑物防雷设计规范》等规范、标准进行防雷安全设计。

2、考虑台风、寒潮及雷暴大风的影响，建筑物的设计按《建筑结构荷载规范》的规定，以 50 年一遇的标准设防；对于重要的生命线工程，设防标准应提高到 100 年一遇。

3、提高气象灾害综合监测能力，建立台风、暴雨、寒潮等气象灾害的应急体系；完善气象基础设施建设，降低气象灾害损失。

第六节 地质灾害防治

第264条 地质灾害防治规划

1、根据南沙区地质条件，划分南沙区地质灾害高、中、低易发分区，城市开发建设活动应严格按照相关规定进行地质灾害危险性评估。若无法避开地质灾害高易发区，则对工程项目的建设管理中，同步进行地质灾害防范和治理，最大限度地预防和减轻灾害毁伤后果。

2、加强地质灾害的监测、预报研究，在广州市地质灾害预警系统建设基础上，完善南沙区地质灾害预警系统。

3、坚持“预防为主，避让与治理相结合”的原则，对不同的地质灾害类型采取适宜

措施，结合生态治理与工程措施的方式，最大限度防范和治理各类地质灾害隐患。对地面沉降高易发区如横沥、万顷沙等地，地块开发建设应进行地质条件评价，综合治理地质灾害隐患，确定开发强度。对崩塌、滑坡高易发区如黄阁境内山体及周边区域，开发建设时应先治理灾害隐患点，先治理后建设，并同时评估、防范与治理开发建设活动可能带来的地质灾害。

第二十四章 城市能源结构与供给

第265条 能源发展策略

南沙新区的能源发展策略：优化能源结构，提高一次能源中清洁能源比例；提高能源效率，多途径实现能率水平的提高；加强能源安全，保障能源稳定供给；重视能源与环境协调发展，实现低碳经济发展需求。

第266条 能源指标体系

通过分析类比，确定南沙新区分别在节能情景和低碳情景下的能源指标体系，指导南沙新区 2020 年和 2025 年能源发展规划。该指标体系从能源结构、能源效率、能源安全、能源环境四个方面入手，分别确定各项目标性和约束性指标。

第267条 实现节能情景向低碳情景转变的措施

- 1、通过优化调整产业结构、加速提高能效水平、合理引导消费模式，全社会形成节约型的生产体系和消费体系，实现单位 GDP 综合能耗水平和单位 GDP 综合电耗水平下降。
- 2、调整常规能源结构。在发电、交通燃料和工业燃料应用中，使用天然气替代煤炭、油品，提高天然气使用比例。
- 3、利用可再生能源应用技术的进步，推广可再生能源应用。鼓励应用屋顶太阳能光热设备、太阳能光电设备、小型风光互补发电设备、小型风电设备等。农业生产区域可推广生物质能应用。

第268条 能源利用与供应保障规划

南沙新区能源供应难以满足自给自足。常规能源中，一次性能源全靠外购。终端能

源消费中电力消费方面，64%靠外来电力，36%靠新区内的发电厂。各种能源供应链安全和储存应急保障显得尤为重要。

1、电源保障规划

扩大区外引电规模，适度发展气电，因地制宜发展分布式能源和可再生能源。

加快推进电源骨干项目建设，同时将根据气源供应情况和经济社会发展承受能力，实施进行煤改气及扩容改造，在万顷沙及黄阁片区结合城市功能布局冷热电联供项目。主要有：稳定现有电厂电力保障能力，加快推进珠江电厂百万机组、LNG 电厂二期工程、华润横沥热点联产工程等电源项目建设，对南沙电网支撑起到积极作用，同时改善生态环境。

保留现状 500 千伏狮洋站，新建 2 座 500 千伏变电站，并预留 1 座。构建成坚强可靠的 500 千伏电源环网，接纳和输送区内外各种可能大型电源。

2、天然气保障规划

到 2020 年，广东省将形成包括南海海上天然气陆地终端、沿海 LNG 接收站、内陆跨区长输管道等约 10 个天然气资源供应渠道，天然气资源供应总量将达 600 亿立方米以上。广东省内将形成多气源互补、全省联网、资源共享、开放使用、安全可靠天然气供应的格局。

在广州市天然气供应网络布局中，南沙新区天然气供应从两个方面满足，长输管网输送和槽车、槽船运送，陆上长输管网输送来自西气东输二线工程、深圳 LNG 工程、珠海 LNG 工程；主要满足电厂、工业和民用。从国内或海外气田购买 LNG，通过槽车和槽船运送，储存于两座天然气门站内。

3、石油及衍生品供应保障规划

南沙新区内小虎岛化工区（包括小虎岛和坦头区域），有多家石化企业，已建成品油管道三条：二条管径为 DN300，一条管径为 DN250 成品油长输管道，输送量为 150 万吨/年。已建成品油仓库库容约 300 万立方米。已建液化石油气（LPG）仓库库容为 6.87 万立方米。

规划不再新建石油衍生品储存设施。

4、可再生能源利用规划

南沙新区适宜发展利用的新能源为太阳能、风能；可适度发展的新能源为生物质能。

节能情景下，可再生能源利用处于分散型局部利用，具体措施：利用在公共建筑屋顶设置太阳能光热设备、太阳能光电设备降低生活耗能量；利用风光互补路灯满足道路照；结合湿地景观设置小型风力发电设备，满足湿地内照明、灌溉等用电需求。农业生产区域推广生物质能开发利用。

低碳情景下，提高可再生能源利用比例，可再生能源利用可规模化集约化发展，南沙新区可发展海上风电项目。

第四部分 实施管理

第二十五章 近期发展建议

第一节 近期发展目标和策略

第269条 发展目标与策略

1、近期发展目标

快速推进起步区建设，至2020年初步构建高端产业体系，实施1~2项具有创新和示范意义的重大项目，形成环境优美、设施完善、交通便利、就业高端的宜居城区，树立新区发展的标准、展现新区建设先进理念、表明新区政府高端发展决心。通过近期起步区的建设，建立新区的吸引力，塑造新区的城市魅力，形成对未来发展的带动效应和示范效应。

2、近期发展策略

(1) 集中投入、集聚发展

以核心明珠湾为重点区域，以蕉门河城市中心区为基础和带动，集中资源、密集投入，吸引产业、人口集聚发展，形成具有一定规模和示范效应的新城示范区。

(2) 高标建设、示范发展

以政府市政、公共设施高标准建设为带动，引导、规范市场开发建设行为，推进启动区高标准开发，划定新区发展的标准准绳，建立新区高端发展的示范效应。

(3) 人本理念、智慧发展

新区启动建设即应树立新型城市化发展的核心理念，在生态环境处理、基础设施建设、建设强度确定、公共空间设计等方面体现出与常规城市发展模式的不同，充分体现人本、智慧的城市发展理念。

第二节 近期行动计划

第270条 重点发展区域

1、蕉门河中心

高标准、集中投入城市公共设施，规范房地产高标准、有序建设，以优惠条件引导商业商贸、商务办公进驻发展，实现城市服务功能的有效启动，吸引人口在中心区的集聚。

2、智慧谷

逐步推进资讯产业园周边地区的开发建设和南沙岛西部工业区的三旧改造，吸引一批具有影响力、带动力的科技创新和文化创意企业，基本搭建科技创新产业的发展平台，并在全国宣传推广智慧产业园。

3、横沥岛尖

整备土地资源，迁改零散的工业企业，积极磋商推进粤港澳联席会议、粤港澳高端论坛等在横沥岛设立常设会址，吸引国际企业中部在横沥选址发展。

4、南沙岛东部

以南沙客运港为交通依托，以游艇会、南沙大酒店、珠三角世贸中心等设施为硬件依托，以霍英东基金会、中华总商会为人脉依托，吸引港澳人士在南沙岛东部地区投资建设。

5、庆盛枢纽地区

加快推进轨道4号线庆盛站的实施建设，加快18号线（南沙-中心城区-白云机场快线）规划研究的前期工作，提升庆盛站作为现有高速铁路枢纽的服务能力和枢纽地位。依托庆盛枢纽，整合现状东涌镇区，发展以科技、教育、医疗及其他新型公共服务为核心的产业新城。

6、南沙湾区枢纽地区

以西部沿海铁路建设为带动，协调布局城际轨道和城市轨道，配套建设的道路网、公交线路及其他各项设施，推进湾区综合交通枢纽的建设。以枢纽为基础，发展站

前商业、商务、贸易、会展等产业，形成以交通辐射为依托、服务辐射为内涵的区域综合枢纽。

7、珠江滨海 CBD 地区

待产业、交通、土地开发等条件逐渐成熟，启动珠江滨海 CBD（南海之门）建设，形成核心明珠湾最具代表性和带动力的高端服务产业中心和新型城市高端形象的集中展示区。

第271条 重点建设项目

1、产业

（1）推进南沙港区集装箱码头三期工程、粮食及通用码头工程、散货码头工程的建设，扩大港口吞吐能力和业务范围，进一步发挥南沙港江海联运的运输优势、保税港的政策优势，建设国际化现代港口物流基地。

（2）推进南沙离岸数据特区的建设，包括离岸园区和在岸园区两子项目，营造有利于软件服务外包产业发展的环境，带动数据产业在南沙的集聚，构建粤港澳深化现代服务业合作的新平台，打造服务内地、面向国际的软件服务外包产业基地。

（3）推进高端装备制造业基地建设，包括年产能超过 60 万辆的广州南部汽车产业基地，海洋工程装备制造项目，广重集团临港重机基地项目。

（4）推进战略性新兴产业研发制造基地建设，包括先进材料成型及模具技术产学研中心和节能光电产业中心建设。

（5）推进智慧城市先行示范区的建设，包括智慧技术创新中心、智慧产业园、国际智能港、智能产品交易中心等项目，全面推进南沙新区智能产业和智能应用的发展。

2、交通市政设施

（1）全面推进轨道 4 号线延长线及沿线站点的建设，整备站点周边用地及前期开发准备；

（2）完善南沙街、黄阁街集中城市建设地区的次干道、支路网络建设，打通重要地段的滨水道路，完善城市交通微循环；

(3) 开展轨道4号线副线(湾区枢纽至琶洲快线)的前期研究工作,推进新区与中心城区的快速联系;

(4) 推进华润电厂扩建工程和南沙水厂扩建工程的实施,保证新区快速发展中的基本供给。

(5) 完成农村自来水改造工程和水厂达标改造工程,保证城乡供水水质。

3、公共设施

(1) 实施建设一所国际化高校:引进港澳、国际知名大学在南沙新区合办国际化高水平大学,探索国际化办学途径,重点开展智慧技术及服务教育、培训和技术研发,为区域输送智慧技术与管理人才。

(2) 实施建设一所国际高水平医院:联合港澳、国际知名医疗机构、人才,与中国知名中医药机构和人才合作,在南沙新区开设一所集诊疗、康体、静修、养生与一体的高水平医院,推动区域医疗水平进步。

(3) 实施建设一座国际展览中心:联合港澳会展业务,承接“广交会”的专业型业务,在南沙新区建设一座国际展览中心,重点承接产品占地大、不易运输的机械、游艇、园艺、装备等专项业务,推动广州“国际会展之都”的建设和会展业“一核三副”格局的发展。

4、环境建设

(1) 加强红树林的保护与周边环境治理,维护河口湿地最具特色的城市自然环境和风貌。

(2) 大力恢复原采石场、山体边坡的复绿工程,修复人为破坏的自然环境。

(3) 加大水岸环境整治力度,清理乱堆放、乱排放行为,建设滨水岸线自然生态景观和公共开放空间。

(4) 加强现状村镇的环境整治力度,完善村镇垃圾、污水收集和处理设施,提升整体环境质量。

第二十六章 规划实施保障机制

第272条 规划实施机制

- 1、本规划经法定程序批准后，应尽快制订《南沙新区城市总体规划实施办法》，全面落实总体规划确定的城市发展总目标和各分项目标，明确各部门、各级政府和各社会团体执行规划的责任、权利和义务以及相应的奖惩措施。
- 2、以城市总体规划为指导，抓紧编制和修订各类专项规划、组团分区规划和控制性详细规划，作为直接指导土地开发控制的法定依据。
- 3、进一步完善城市近期建设规划——年度实施计划的规划实施机制，健全城市近期建设规划与国民经济和社会发展规划、年度实施计划与政府年度投资计划、土地供应年度计划的协调衔接机制，发挥城市规划的先导、主导和统筹的作用。
- 4、抓紧制订和修订《南沙新区城市规划标准》、《南沙新区产业用地控制引导标准》等法规和技术规范，适应城市总体规划提出的新的发展目标要求。

第273条 配套保障政策

1、土地政策

(1) 加强政府土地储备。将城市化过程中转为国有的土地、政府原有储备土地、通过收回、收购方式取得的土地等统一纳入储备土地范围，实行统一管理。加大政府土地回购与收回力度，增加土地储备规模。将土地储备制度和各层次规划的实施结合起来，依据规划实施要求，预先做好土地整备工作，实现规划预控和土地预留意图。

(2) 强化土地集中统一管理，将城市原旧墟镇、建成区、统征地、统征返还地以及其它各类历史遗留用地、违法用地等，全部纳入土地管理范畴，统一规划，统筹安排，切实实现“一个标准管理”。建立农村集体建设用地台帐制度。

(3) 改革土地出让年期。积极探索和实践更有弹性、更灵活的土地出让年期制度，尤其是工业用地，以产业生命周期作为参考依据，相应调整出让年期，创新土地出让年限制度，促进土地资源的循环利用。逐步推行土地出让的年租制，由一次性收取几十年的土地出让金改为每年收缴一次地租（土地使用费），维持每届政府在土地

收益上的相对公平，促进社会经济的可持续发展。

(4) 建立土地利用的流转和循环利用机制。充分发挥地价政策在土地宏观调控中的作用。一是建立土地收益调节金制度，促进低效用地退出或升级；二是通过地价手段鼓励新增用地适度提高开发强度；三是改变以地价减免政策鼓励产业发展的传统思路，建立通过财政补贴和专项基金扶持等政策支持产业发展的新机制。

(5) 加强用地效益评估和用地批后管理。定期对土地利用效益进行评估，对土地供应后的建设情况进行检查和监督，建立适当的奖惩机制，切实保障土地使用功能与城市规划要求相符合。

2. 人口政策

(1) 实现城市产业结构、空间结构与人口结构的联动调控。充分发挥产业对人口规模结构的调控作用，加强规划对人口分布的空间引导，通过公共政策的调控，实现城市人口在规模、结构、布局上的合理化。

(2) 制定人口结构发展目标政策，控制人口数量，引进高素质人口，落实吸引高素质人才的各项优惠和保障政策。

(3) 创新推进户籍改革，针对新区港澳及国际人士、非本地户籍外来劳动人士、农村户籍人士交融的特征，制定与户籍脱钩的公共福利、保障机制，实现社会公共福利的公平。

3. 住房政策

(1) 建立政府公共住房保障体系。通过土地出让约束商品住房供给结构，引导商品住房健康发展；加强住房保障工作力度，解决城市中低收入者的住房需求。

(2) 制定符合南沙人口结构的住房规划和保障住房实施机制，扩大住房保障范围，构建面向不同人群的产异化产品。

(3) 建立居住保障基金制度，政府每年的土地出让金必须保证一定比例用于政策性住房建设。

4. 城市更新政策

(1) 加快制定城中村改造和旧工业区升级的相关政策。强调政府的主导地位，探索

多元化的改造模式，着力解决城市更新改造中的政策瓶颈问题。

(2) 加快制定旧工业区功能置换政策，鼓励产业升级。合理引导和控制工业用地转变用途，既要满足城市产业发展的用地需求，又要实现土地利用的综合效益最大化。

(3) 鼓励通过城市更新增加政策保障性住房、城市公共服务设施和基础设施等用地。

5. 社会管理服务政策

(1) 支持南沙新区开展国家社会管理创新综合试点，探索创新内地与港澳及国际知名学校合作办学模式，开展包含幼儿教育、义务教育、高等教育、职业教育的全面教育体系，允许港澳学校在新区独立办学，在课程设置对接、学位学历互认等方面实现制度突破。

(2) 支持南沙新区开展综合医疗服务体系改革试点，扩大医疗保障范围，提高医疗服务质量，优化市场化医疗管理体系，建立以完善的公共医疗为保障、特色化的商业医疗为补充的综合医疗服务体系。

第274条 完善区域协调机制

1. 建立与港澳紧密的合作机制

创新探索“一国两制”条件下适应粤港澳长远、更紧密合作发展的合作模式。

建立粤港澳合作多层次的联络机制。探索政府之间更紧密的沟通机制，建立定期协商会议制度和高层定期会晤机制，成立合作发展专责小组，督促有关合作项目的落实，并提出新的合作项目。

完善环保、交通、口岸等设施布局的相互协调和对接机制，加快制定促进粤港澳人才、资金、商贸、信息和服务的无障碍流通政策。

2. 完善与深化与周边城市的协调机制

严格执行《珠江三角洲城镇群协调发展规划实施条例》，促进区域协调具体事务的操作性规则和程序的建立与完善；严格落实空间分区管制制度，强化区域产业分工协作，对具区域性影响的建设项目增设前置性协调程序；在区域生态系统保护、跨界河流污染治理、填海造地、重大基础设施对接、跨界地区开发等方面，加强与周边城市的信息共享和沟通协调。

第275条 行政管理体制改革

- 1、在现有行政机构的基础上，联合广东省、香港、澳门、广州市及区域其它城市组成适用于粤港澳合作的行政管理主体，并建立相应的行政管理制度，促进粤港澳合作在新区的切实推进与落实。
- 2、合理调整行政区划，建立公用资源配置与管理服务人口规模相匹配的行政管理体制，提高行政管理效能。

第276条 规划评估与效能监察机制

1. 建立政府对城市总体规划实施评价监控机制，通过对人口、用地、交通、住房、环境和资源实时监控和评估，对规划进行动态调控。整合各政府职能部门的空间信息资源，共建共享城市空间信息平台，作为规划评估的主要技术支撑。
2. 开展城市规划效能监察。对下层次法定规划的编制审批情况、规划许可的审批情况和规划政务公开情况进行监察，建立城市规划督察机制，推进规划编制的科学性，提高规划的权威性，保证规划的严肃性，建立有利于提高行政效能的城乡规划管理体制。

第277条 建立城乡一体化的规划管理体系

- 1、尽快建立区、镇、村一体化规划管理体系，理顺权利与义务，争取管理权限下放到镇一级基层政府。在新区全局性指导的基础上，进行审批权下放，明确镇、村等在规划管理中的分工与作用，建立高效的区、镇（街）、村三级规划管理网络。
- 2、制定专门的规划管理条例，明确区、镇（街）、村的规划管理权责，区重点负责具体建设项目的报建审批工作，镇重点负责镇规划区内的规划编制及实施工作，村重点参与村庄规划的编制及实施管理工作。
- 3、明确村庄规划的编制与实施、村民建房的监督与管理、《乡村建设规划许可证》制度的实施以及违法建设查处方面的具体职责分工；同时要加强区规划部门对镇（街）、村规划的技术指导、规划宣传力度，并将规划实施与管理的效果纳入镇（街）城建部门、村两委的绩效考核机制。

第278条 建立灵活的规划实施、导控机制

1、建立以社区为基本单元的城市发展单元，在城市总体结构、职能、规模引导下，以社区为发展主体，以社区投票为决策机制，以社区规划师为技术承载，开展总体规划之下的社区发展规划，补充、调控、代替现行法定化控制性详细规划，在，将基层的实施性规划由政府主导向政府控制、社区主导、居民参与、社会共建的模式转型。

2、社区单元规划充分尊重市场资源配置和社区发展意愿，制定刚性与弹性兼顾的详细规划，刚性内容重点控制社区发展规模、公共设施、公共空间和城市总体规划确定的各类系统布局；弹性内容主要在地块土地用途、容积率上给予一定范围的弹性控制，以便城市规划的具体实施。

3、本规划将城市集中建设区以 10~20 万人口为单元，划分为 24 个发展单元，各单元发展指引参见附录。

第二十七章 新型城市化综合指标体系

第279条 指标体系目标

新型城市化是以科学发展观统领全局，坚持实施可持续发展战略，实现“人口、资源、环境、发展”四位一体的相协调，实现农村与城市的统筹，实现城乡公共服务的均质化，加快城乡一体化进程，推动社会经济发展模式转型，建立集群型、循环型、低碳型、生态型、可持续型的城市新模式。

规划旨在建立由区域协作、经济转型、城乡统筹、环境保护、社会宜居五大方面构建基本指标体系，引导、调控、监督新区科学发展。

第280条 指标体系基本框架

总目标	目标因子	因子解释	路径因子
新型城市化	区域协作	立足于“城市-区域”的崛起，城市的发展依赖于所在的区域，新型城市化也是基于区域城市化的基础上。	国际化程度
			区域交通发展
			区域环境保护
			区域互动水平

总目标	目标因子	因子解释	路径因子
	经济转型	传统工业化向新型工业化的演进，促使城市化向新型城市化转型。根据工业化与城市化运动的辩证逻辑，作为形式的新型城市化对作为内容的新型工业化也有反作用。	经济质量
			经济效益
			经济结构
			科技创新
	城乡统筹	新型城市化是对传统城市化的扬弃，主要表现在其以统筹城乡发展为标志，只有把城市化的内涵扩展到包括农村在内的区域体系之中，推动农村现代化发展，从二元走向统筹，形成大中小城市与乡村协调发展的新路径。	财政统筹
			投资统筹
			经济均等化
			社会均等化
	环境保护	走可程序发展的生态文明之路，达到城乡人口、资源、环境、发展思维一体的互相统筹。	自然生态保护
			城市环境与自然环境协调
			环境污染治理
	社会宜居	在改革户籍制度的基础上，实现城市功能服务的均质化，走文明宜居、可承载力强的新型路径。	公共服务均等化
			文化多元化
			交通便捷
			城市安全

第五部分 附录

附录 1 发展单元指引

一、中心城区：

1. 蕉门河中心区

(1) 片区面积：约 18 平方公里

(2) 人口分布：20 万人，中轴线南北两片区各分布约 10 万人口，按 2 个居住地区（即 4 各居住区）进行公共设施配置。除配置为本地区服务的公共设施以外，还需配置新区级别（100 万人口）的大型公共设施，包括区级音乐厅、艺术馆、青少年中心、图书馆、博物馆、800 床以上综合医院、综合体育中心各 1 座。

(3) 目标定位：城市综合服务中心，城市集中建设起步区、高标准建设示范区、城市形象展示区

(4) 功能构成：行政办公，公共服务，商业金融，商务办公，居住

(5) 发展策略：

①精细化管理、高标准投入

作为城市建设标杆，应采用高起点发展模式，建立标准、树立形象、表明决心；在城市管理上应采用精细管理模式，立足细节、深究细节，打造精致、高质的城市中心区。

②公共设施先行、引导人口集聚

以政府大型基础设施和公共设施建设为基础动力，引领市场高标准、有序开发，加快基础设施和公共服务设施建设，改变现阶段城市综合服务平台滞后于房地产开发的现状，建设、培育便利的城市生活环境，有效引导人口和产业集聚，实效推进城市化。

③增量与存量、新建与整治共同推进

鉴于蕉门河中心区旧村、镇的发展现状，实施增量土地与存量土地共同开发，新区建设与旧村镇整治同步推进的策略，预防中心区高标准建设带动村镇建设用地违法建设，同时改善旧村镇基础设施和环境品质，保证中心区的建设品质。

(6) 重点空间布局：

①公共服务设施：围绕中轴线集中布局城市各类综合服务设施，形成城市公共服务中心。

中轴沿线布局大型文化设施，包括图书馆、文化馆、美术馆、音乐厅等展示形象的设施；轨道站点附近布局行政窗口、综合医院等便民设施。

②商业服务设施：在进港大道两侧集中发展商业服务业设施，形成集中的商业服务带；轨道站点周边地块可集中发展商业设施，已出让的非商业地块可适当提高商业建筑兼容比例。

(7) 发展密度：

总体上以中高密度开发建设，集聚人口，培育商业氛围。

(8) 行动指引：

①在现有总体城市设计基础上，编制针对具体地块（街坊）的城市设计导则，指导城市建设形成错落有致、张弛有度、层次丰富的空间环境，避免出现简单划一、风貌单调的形态。

②加快交通和市政基础设施的建设，对由局部节点拆迁滞后导致的系统性问题，应加大力度推进，确保基础系统工程先行。

③严格保护山地、林地、水库等自然生态空间，严格控制农村集体用地违章建设，逐步推进农村社区的空间整治和新改造。

④高品质建设蕉门河滨水公共空间，加强公共空间的连续性，构建完整的滨水开放空间系统；滨水空间环境建设应避免过度人工化，保护自然生态特色。

⑤作为全区地形、地貌最丰富的地区，城市开发应注重微地形的保护，保留小型丘陵、水面和植被簇群，避免简单地七通一平式开发建设。

⑥在确保地质工程安全的情况下，修复采石场生态环境，充分利用残留地形和坑池水塘，营造丰富的城市景观。

2. 南沙岛东部新城

(1) 片区面积：约 20 平方公里

(2) 人口分布：10 万人，虎门高速南北两侧各分布约 5 万人口，按 2 个居住区进行公共设施配置

(3) 目标定位：粤港澳合作交流区，创新型社会治理实验区，非政府组织合作中心，粤港澳口岸门户

(4) 功能构成：商务办公，商业金融，会议会展，公共服务，休闲旅游，居住

(5) 发展策略：

①市场主导、政府辅助

借鉴深圳蛇口初期发展模式，充分发挥和利用港澳社会组织与市场组织的积极性，以港澳组织为发展、组织和管理主体，在政府监管下可按港澳标准编制规划并实施建设（一定条件制约下的特别政策区），形成具有港澳空间特色的城市空间。

②文化先行、制度创新

营造与港澳互通的文化环境和生活环境，在语言、标识、习惯性约定等方面实现共通，首先建立粤港澳文化互通的共同家园；在城市运营和管理上，充分借鉴港澳经验，在政府协调和监管的情况下，积极开展制度创新，在人员跨界检查、公司跨界注册、规划建设审批等管理制度上创新实践，建立粤港澳制度最优的发展平台。通过文化和制度上的创新，构建粤港澳无障碍交流的软环境，在现有粤港澳合作渠道的基础上进一步丰富合作领域、合作方式，创建粤港澳合作起步区。

（6）重点空间布局：

①商务办公：以蒲州广场、珠三角世贸中心、香港中华总商会为基础，以广场大道为轴线集中发展商务办公区，作为跨界公司和粤港澳非政府组织的集中发展地区。

②口岸商业：在客运港后方，发展粤港澳口岸商业区，以创新、优惠的政策支撑特色商业商贸的发展，形成粤港澳商业商贸交流、互补的特别地区。

③国际服务：以现状英东中学为基础，集中发展一片港澳特别服务地区，即以港澳机构主力运营的非基本公共服务，例如国际学校、国际医院、养老康乐等设施，补充政府基本公共服务的不足，并在粤港澳创新合作的背景下促进现行公共服务系统改革。

④旅游休闲：整合现状南沙高尔夫球场、黄山路郊野公园、游艇会、蒲州花园、大角山公园、天后宫、滨海公园以及上下横档岛，结合城市特色服务，形成东部滨海旅游休闲服务区，在完善现状旅游设施的基础上，重点发展城市旅游支撑和特色商业（包括海港城在内的酒店、商业等项目）。

（7）发展密度

总体上中高密度集约发展，结合滨海、沿山地貌和重要门户节点等景观要求低密度发展，凸显城市山海特征。

（8）行动指引

①整理并善用滨海岸线：东部新城的部分岸线（尤其虎门高速北侧的部分岸线）仍处于低效使用中，应尽快开展岸线资源的整理和使用专项规划，提出现状部分沿岸设施转移和岸线资源再开发方案，再开发过程应注意保留历史遗迹，例如旧南沙客运港等承载南沙历史的城市设施。

②大力引进港澳服务：积极引进港澳服务资源，开展服务业全领域创新，发展包括高端商务、跨界商业和国际化公共服务等，以客运码头为中心集中布局，形成港澳特色服务发展区。

③开展城市设计和特色风貌研究：东部滨海新城是虎门高速、虎门水道两大区域交通干线的门户节点，是新区城市形象的集中展示地区，应尽快开展总体风貌特色研究，特别控制和引导沿海岸线界面的风貌。

3. 南沙智慧谷科技新城

(1) 片区面积：约 18 平方公里

(2) 人口分布：15 万人，按 3 个居住区进行公共设施配置，即蕉门河口、大涌—塘坑、南沙旧镇三个居住区。

(3) 目标定位：通过灵活的旧工业区再开发利用，吸引科技创新和文化创意产业入驻，建设滨水科技创新和文化创意产业带，将其打造为城市智慧中心、创新中心、设计中心。

(4) 功能构成：教育科研、高新科技、文化创意、专业商贸、居住

(5) 发展策略：

①市场运作、逐步改造

以市场为主体、政府搭建产业升级平台、原业主共同参与的模式推进西部工业区的产业转型和空间改造，以园区为单位逐步推进实施。

②政策创新、灵活发展

在土地政策上对市场快速的转型发展给予支持，允许在保留原有土地使用性质和建筑物的前提下，在规划功能的范围内对原有功能进行置换，形成 loft 模式的产业升级园区。

(6) 重点空间布局：

①教育科研与高新科技：在现状资讯产业园、香港科技大、中科院、广州工研院及高新科技企业的基础上，在凫洲大桥以东地区集中布局教育科研设施和高新科技企业，其中东部邻近滨海公园的地区可布局面向公众的科技馆等科普教育设施，中部围绕资讯园、中科院、广州工研院等集中布局以公共研发平台为主的科技研发和新技术孵化设施，西部集中引进电子信息、物联网服务等高新科技企业。

②专业商贸：利用塘坑地区现状建设比较成熟的传统工业区，通过功能置换，转型发展为新区服务的专业性商贸功能，包括家具、装饰、汽配等，如有可能也可承载广州市部分专业市场功能，如芳村茶叶市场。

③文化创意：利用广隆地区较规整的现状建设和较多的未建设用地，重点发展文化创意

产业，包括艺术创作、音乐影视创作、工业产品设计、广告策划制作等文化创意型产业。

(7) 发展密度

在现状基础上适度提高发展密度，中密度发展，可参考香港沙田科技园案例，在发展密度、空间环境和滨海景观上取得平衡。

(8) 行动指引

①集中布局:在满足所引进企业、机构用地要求的基础上，引导企业集中布局。近期围绕轨道4号线科技园站集中发展高新科技企业，并沿逸晖路向南拓展形成通山达海轴线；近期围绕咨询产业园集中引进港澳教育科研机构和服务外包企业，形成教育和科技集中发展园区。

②保护山体:保护、恢复山地生态景观系统，更加生态、合理利用山地资源。对现状已开发的建设区、已破坏的采石区，采用生态修复；对未被破坏的山体按生态绿线的要求严格保护，并使用覆土连廊等方式连接被道路切割的山地斑块，促进生态系统的优化。

③提高开发地块水面率:该地区现状大部分为鱼塘、水田，自然水环境优良，在地块开发中应尽量提高地块内部的水面覆盖率，并通过总体水系通道进行连接，利用现有水面营造良好景观环境的同时，提高城市自然蓄洪排涝能力。

④城市景观:控制建筑高度和景观通廊，协调建筑与山体的关系，并特别关注沿凫洲水道滨水界面的景观和建筑设计，形成进出珠江滨海 CBD 水上通道沿线的城市景观长廊，凸显山海风貌格局。

4. 灵山—横沥岛尖

(1) 片区面积: 约 15 平方公里

(2) 人口分布: 10 万人，灵山岛尖分布 3-5 万人，横沥岛分布 5-7 万人，按 1 个居住地（2 个居住区）进行公共设施配置，基本满足该地区就业与居住的平衡，减少日常性的跨江交通需求。

(3) 目标定位: 利用优良的生态景观环境，借助 CEPA 先行先试起步区的政策优势，建设区域总部基地和高端消费中心，为区域提供多层次、高品质的服务。

(4) 功能构成: 商务办公、商务接待、高端商业、休闲旅游、居住

(5) 发展策略:

①交通先行

鉴于两个岛尖环水交通不便的现状，以及其未来主要的交通需求构成，必须采用基础设施超前先行的开发策略，不单要建设凤凰一二桥，还要提早配套水上交通设施，并适时

超前启动环湾轨道交通建设。

② 高端坚守

灵山、横沥岛尖定位为新区最高端发展的地区，应始终坚守高端发展的原则，严格制定招商和建设门槛，保证该地区的产业高端和建设品质高端。

③ 从容建设

在坚持高端发展的原则下，如近中期发展动力不足，应采取战略空间预留的策略，保护地区最优的空间资源，总体上以南沙岛开发建设基本成熟、两岛尖交通配套基本成型为开发启动标志。

(6) 重点空间布局：

① 尖段：利用开敞的视线、丰富的景观和航道的便利，集中发展俱乐部和高端消费产业，包括游艇会所、超级汽车经销、艺术品展拍、高端服饰销售及各类发烧级消费等业态。在其中一个岛尖（建议在横沥岛尖）设置 1 处港澳码头并配套口岸。

② 中段：以总部为主要形式的研发、办公，可兼容广州第二使馆区功能。

③ 西段：城市集中生活配套区，主要以居住和公共配套为主，其中灵山岛尖仅配备居住区级公共设施，横沥岛除配备居住区级设施以外，还需配置居住地区级（10 万人口）公共设施。

④ 公共空间：除两岛尖部的公共空间以外，围绕上横沥水道塑造“一江两岸”的整体化城市公共空间，形成两岛一体化的城市空间形态。

(7) 发展密度

根据该地区交通条件、景观风貌控制要求和专业化功能属性，该地区总体上以中低密度发展为主，形成环境优美、形态舒展的高端化发展地区。

(8) 行动指引：

① 土地整备：控制现状村庄发展规模，在交通条件大幅改善前，提早开展土地征转和人口、住房的安置工作，以便开发建设的顺利实施。

② 建设工程：有计划地超前实施地区水、电、气、防洪排涝等建设工程，逐步完善土地开发条件。

③ 土地出让：采用灵活、实效的土地出让方式，对于总部类企业，可相对灵活地采用业主“自定义”法，根据业主的需求实施定制化土地出让，以便高素质企业的引进；对于景观敏感的地区，例如岛尖标志性节点地区，可采取综合招标或带方案出让的方式，保证地块建设质量和环境景观效果。

5.珠江滨海中心区

(1) 片区面积：约 8.5 平方公里

(2) 人口分布：10 万人，按 1 个居住地区（2 个居住区）进行公共设施配置。除配置为本地区服务的公共设施以外，还需配置新区级别（100 万人口）的大型公共设施，包括区级音乐厅、艺术馆、800 床以上综合医院、综合体育中心各 1 座。

(3) 目标定位：发挥新区区位、交通、环境、土地和政策环境优势，集聚粤港澳三地高端要素，建设为珠三角区域服务的商务中心，打造新区服务产业高地、区域综合服务枢纽。

(4) 功能构成：商务办公、商业金融、贸易会展、文化信息、居住

(5) 发展策略：

①战略预留，伺机而动

珠江滨海 CBD 的定位是未来南沙新区业态、人口最高端的发展地区，是代表新区发展远见的核心节点，是珠三角区域服务枢纽的重要承载，因此在现状外围条件不明确、开发条件不成熟的情况下，必须采取战略性控制和预留。该地区发展的重要条件是湾区枢纽和各级轨道的明确落实，只有在这一条件非常明确的前提下，才能着手该地区的开发建设。

②先生活后生产，先引人后立业

高端 CBD 的核心不是密集的楼宇和漂亮的环境，而是高端人才和业态，CBD 的发展绝非凭空而生，即使有便捷的区域交通支持，也必须依赖于外围环境（整个南沙新区和珠江街地区）的培育，因此对于珠江街、珠江东部滨海地区这一现状城市发展基础十分薄弱的地区，定位高端 CBD 发展目标，必须从基础的生活服务设施做起，只有具备优质的环境、留住高端人才，才有发展 CBD 的可能。

③高端配置，特色发展

培育高端、优质的城市环境需从高标准的城市基础设施开始，而对于珠江滨海区域服务枢纽，要在激烈的城市竞争中吸引（争夺）各城市的高端要素，仅有高标准的硬件是远远不够的，必须发挥自身的水乡特色、坚持低碳理念、凸显人文关怀，建设后现代 CBD，才能在区域竞争中实现目标。

(6) 重点空间布局：

①滨海界面

滨海界面沿线主要布局大型公共空间、公共设施和商业商务功能，营造公共开放、富有

活力、景观丰富的滨海城市景观，其中正对凫洲水道的节点应作为核心景观节点塑造。滨海界面应结合用地沿线布局客运码头，其中应设置 1 处港澳码头并配套口岸。

②商务集中区

在蕉门河大桥以南，围绕万顷沙四涌，布局集中的商务办公区，集中办公区应突出河涌水网特色，重点营造小尺度滨水开放空间和水城景观，营造人与水亲密互动的环境。

③混合发展

土地混合功能开发是保持 CBD 地区持续活力（7 天*24 小时）、人性化发展、低碳化发展的有效途径，土地混合发展包括土地使用性质上的平面混合和楼宇功能上的立体混合。该地区控制性详细规划应充分应用混合功能理念，在用地布局和建筑兼容性等指标中予以充分落实。

（7）发展密度

总体上高密度发展，其中滨水沿线适当降低高度，向后方逐步提高，形成由低到高的多层次城市景观。

（8）行动指引

①土地整备：严格控制现状各类建设用地扩张，尤其要控制四涌和五涌之间的启鸣造纸工业区和邻近村庄，并适时超前启动土地征转和拆迁安置工作。

②基础设施：以高标准、低碳化、特色化为原则，结合路桥建设，超前布局城市基础设施，其中在水资源综合利用、垃圾分类高效处理、能源联合供给、地下管网系统布局等方面应突出低碳发展理念，为低碳先锋城市提供基础支撑。

6. 珠江科技新城

（1）片区面积：约 9 平方公里

（2）人口分布：15 万人，按 1 个居住地区（3 个居住区）进行公共设施配置。除为本单元服务的公共设施以外，在相对边缘、交通便利的位置布局专科医院 1 座。

（3）目标定位：发展初期，作为城市工业基地和集中就业区，为城市发展提供经济基础和就业岗位，吸引产业和人口不断集聚，营造城市发展的基础环境；中远期，通过促进加工制造业向高新技术产业和服务业升级，逐步优化地区产业结构和人口结构，形成以高新技术产业发展为核心的城市地区。

（4）功能构成：初期，以工业、居住为主；中远期，以教育科研、高新科技、商业服务、居住为主。

（5）发展策略：

①集约集中发展

考虑到该地区与珠江滨海中心区紧密的空间关系，初期以产业导入为主的发展应采取集中、集约的方式，将产业空间有效限定在合理的规模以内，为未来的转型升级预留充足的后备资源。另外，为保证珠江滨海中心区用地的完整性，应将初期产业用地空间严格限定在凤凰大道以西的地区。

②制定产业门槛

在初期产业引进阶段，应制定综合产业准入门槛，招商引资不仅要考量产业近中期经济效益，更应将科技含量、发展后劲、升级转型能力纳入考量体系，为未来地区产业、空间升级做好基础。

③土地短期批租

为实现远期灵活的城市功能转型升级，近期一般性工业项目用地可采取短期批租的方式（建议采用临时用地和10年期以下合约），为远期空间置换打下制度基础。

（6）重点空间布局：

①中心公园沿线

沿凤凰大道面对中心公园一侧的用地，现状珠江工业园区内部形成园区自成体系的封闭格局，对远期融入城市发展不利，应采用向城市开放的格局，远期置换工业，布局商业、文化等公共服务设施，形成围绕中心公园的公共服务中心。

②下横沥水道沿线

置换现状沿河的工业用地（主要为造纸和化工），释放滨河空间，建设大型带型滨河公园，并与中心公园连接，形成连续的城市滨水公共开发空间系统，为市民提供优质的滨水休闲设施。

③内部河涌两岸

充分利用内部河涌滨水界面，形成小尺度城市开放空间，并相互连接形成系统，并结合滨水空间、水上慢行系统布局城市服务设施，构建岭南水乡特色发展区。

（7）发展密度

总体上以中高密度发展为主，考虑到珠江工业园未来向高新科技、公共服务方向转型，可相对一般工业区提高发展密度和公共环境质量（公共空间、交通设施等），远期转型可直接利用现状建筑和设施。

（8）行动指引

①发展空间控制

近中期，应以珠江工业园为主体发展空间，集中建设，园区所需一般性配套可在内部适当配置，不足部分应向南部万顷沙镇寻求支撑，珠江工业园西侧、北侧的用地应进行适度控制，珠江工业园转型前不宜过早开发建设。

②产业转移与空间置换

沿下横沥水道的化工厂和造纸厂不但污染环境，而且占据优质岸线，作为远景发展必须将其转移。同时考虑这类污染型企业对土壤的污染具有残留期，建议适时提早开展搬迁工作，并对其进行生态恢复和污染残留监控。

7. 湾区枢纽新城

(1) 片区面积：约 7 平方公里

(2) 人口分布：10 万人，按 1 个居住地区（2 个居住区）进行公共设施配置。除为本单元人口服务的设施以外，还需布局支持城市门户枢纽发展的大型设施，包括综合性市场、大型会展中心各 1 座。

(3) 目标定位：利用区域交通枢纽，建设城市门户和区域商贸中心

(4) 功能构成：交通枢纽、口岸、商业、商务、会展、居住

(5) 发展策略

①控制引导，保留战略空间

在区域交通枢纽具体用地、形式确定之前，严格控制万顷沙镇向东侧发展，为枢纽和枢纽商贸区预留发展空间，万顷沙镇的空间增长需求可适度向北（珠江工业园方向）发展。

②交通先行，一体化布局

由于交通枢纽承担门户地区主要人流的集散、疏导和分配，因此枢纽综合体服务是否便利很大程度影响整个门户地区发展的成效。成功的枢纽门户地区都是将交通枢纽及周边地区作为整体开展布局研究，并将枢纽周边用地和枢纽建筑综合体捆绑设计，在交通接驳、人流引导、商业流线、开放空间、景观设计等实现一体化研究，促进大枢纽地区的有机、整合发展。

(6) 重点空间布局：

①站前商贸区

站前商贸区是整个地区的核心功能区，利用枢纽带来的区域要素集聚效应，发展商贸、商务功能。该地区除布局枢纽本身的交通、口岸设施以外，还应布局大型展览中心、专业市场以及商业、商务服务设施。站前商贸区、枢纽综合体的公共空间应与中心公园连接成为开放连接的系统。

②城市配套区

沿凤凰大道和五涌布局公共服务设施和商业设施，其他地区结合万顷沙镇布局居住等生活配套设施。万顷沙镇区纳入城市建设用地范围，与新增城市用地统一规划、管理，并对镇区进行局部的环境整治和城市更新，提升整体环境质量。

(7) 发展密度

总体上高密度发展，在河涌、中心公园等重点开放空间临界面适度降低强度，营造张弛有度、层次丰富的空间形态。

(8) 行动指引

①土地整备：严格控制现状各类建设用地扩张，尤其要控制万顷沙镇区向东发展，并适时超前启动土地征转和拆迁安置工作。

②枢纽地区综合规划：在国际铁路、城际轨道等外围条件相对明确后，适时启动《湾区枢纽及周边地区综合规划》，对枢纽地区土地利用、交通组织、业态引导、风貌形态等做出合理安排，以促进枢纽地区合理开发利用。

8. 横沥-新安工业区

(1) 片区面积：约 5 平方公里

(2) 人口分布：5 万人，按 1 个居住区进行公共设施配置

(3) 目标定位：城市外围工业区，为城市创造就业岗位，提供城市生活必备的物资生产和服务

(4) 功能构成：工业、配套码头和生活设施，城市配套的物流分拨、食品制造、机电维修等产业，城市能源供给（电厂、燃气储备）

(5) 发展策略

①保证环境

原则上不引进三类及其他具有较明显环境污染的企业，保证城市外围环境质量。

②土地短期批租

为实现远期灵活的城市功能转型升级，近期一般性工业项目用地可采取短期批租的方式（建议采用临时用地和 10 年期以下合约），为远期空间置换打下制度基础。

(6) 重点空间布局：

沿洪奇沥水道集中布局码头和大进大出型企业，沿万环西路布局城市型加工业、物流业和服务业，工业区北部可结合疏港铁路编组站发展港后物流增值服务和加工工业。工业区内结合现状村（冯马三村、太阳升村、群结村）布局生活配套设施，在有效管理、引

导农村建设用地使用的前提下，促进工业园区与农村融合发展。

(7) 发展密度

本地区不控制发展密度，但工业用地应坚持集约化使用原则，提高工业用地使用效率。建议开展南沙新区产业用地发展指标控制的相关研究。

(8) 行动指引

总体上在城区发展和疏港铁路建设以前，不鼓励该地区依托水运独立发展，该地区的主要作用是服务于城市发展和港口发展，而不是独立发展工业，因此除现状意见和已批的工业用地，近期不建议引进新的产业项目。

9. 龙穴航运服务区

(1) 片区面积：约 5 平方公里

(2) 人口分布：5 万人，按 1 个居住区进行公共设施配置，高级别服务依托珠江滨海中心区

(3) 目标定位：区域航运服务高端服务区，粤港澳航运改革创新实验区，现代产业特色旅游区

(4) 功能构成：商业、商务、信息、旅游、居住

(5) 发展策略：

①改革创新

充分利用粤港澳合作以及 CEPA 先行先试政策，推进国内航运制度改革创新，开展国际航权交易、国际航运指数发布、国际物流金融保险、国际大宗商品采购等业务创新，推进我国航运及相关服务与国际接轨，提升我国在海洋航运、物流服务、大宗商品交易中的话语权，降低我国在国际海洋事务中的成本。

②生态填海

建议对该地区进行详细的水动力研究，并采用岛式填海方案，尽量维护地区自然生态环境和水动力机制，以实现对该区域环境的最小冲击。

(6) 重点空间布局：

①交通廊道以北地区重点发展商业贸易、商务服务、信息服务和居住配套，并重点处理沿鳧洲水道的城市界面，与对岸的智慧谷滨水界面和鳧洲大桥共同形成城市水上主通道的出入口形象。

②交通廊道以南地区可发展大型商品专业市场，如大型机械、汽车等

(7) 发展密度

总体上中低密度发展，在岛式填海的基础上形成生态发展形态。

(8) 行动指引

协调跟进区域交通设施布局规划设计，进一步明确区域交通通道的线位和敷设方式，以提早对该地区开展空间布局相关研究。

在改变原有物流用途的前提下，尽早开展岛式填海方式研究，并种植红树进行生态补偿，实现低生态冲击的同时突出地区风貌特色（例如迪拜的棕榈岛、世界岛等填海方案获得具有视觉冲击力的大地景观）。

依托龙穴岛内华南地区最大的造船基地以及现代化港口旅游资源，大力开发现代产业观光旅游产品，充分利用广州现代造船工业条件，积极培育邮轮游艇制造业。促进旅游与现代工业融合发展，将龙穴岛打造成为广州现代产业观光特色旅游岛、全国工业旅游示范点和旅游装备制造制造业基地。

二、北部科技服务组团

10.庆盛-东涌新市镇

(1) 片区面积：约 13 平方公里，整合庆盛高铁站点和东涌镇区

(2) 人口分布：15 万人，按 2 个居住地区进行公共设施配置。其中京珠高速公路以东地区分布约 5 万人，按 1 个居住区进行公共设施配置；京珠高速以西地区分布约 10 万人。除为本单元服务的公共设施以外，在相对边缘位且交通便利的位置布局 1 座专业医院。

(3) 目标定位：借助庆盛交通枢纽，引进区域要素，重点发展科技研发、高新科技、教育培训、健康产业及其他具有港澳特色服务产业，整合东涌镇区生活服务，发展成为以科研创新为支撑的综合型新市镇。

(4) 功能构成：科技研发、教育培训、商业贸易、商务办公、非基础性公共服务、居住

(5) 发展策略：

① 枢纽带动

一切城市核心职能均围绕庆盛枢纽开展布局，强调枢纽与核心功能区的快速、便捷联系，其中在枢纽邻近地块宜采用综合体开发模式，强调土地功能的复合化使用。另外，应争取有利资源（包括城际轨道、城市快轨、城市轨道、城际巴士等）强化庆盛枢纽的服务能力和枢纽地位，以提升依附于枢纽各项功能的辐射范围。

②空间整合

跨过京珠高速公路，整合两侧空间资源，即引导现状东涌镇区向东侧发展，与庆盛枢纽北侧的新发展区整合、联动，新城产业与生活融合的综合性新城区。

(6) 重点空间布局

①由于庆盛枢纽的空间受限于南二环高速和多条高压线路，因此由庆盛枢纽向北布局一条科教产业和新型服务产业发展轴，将枢纽的交通价值快速引导至空间开阔的地区。

②跨京珠高速布局一条东西向城市服务带，集中布局组团公共设施和商业服务设施，将京珠高速东西两侧的就业与居住功能有效联动和整合，促进庆盛枢纽新城区的全面发展。

(7) 发展密度：

总体上中高密度发展，尤其在枢纽邻近地区，采取地块联动的综合体开发模式，提高枢纽地区的空间复合度和使用效益。

(8) 行动指引：

①加快推进枢纽交通配套工程

加快推进轨道线4号线庆盛站的实施建设，作为高铁接驳的重要依托。加快18号线（南沙-中心城区-白云机场快线）规划研究等前期工作，将庆盛高铁枢纽与白云机场枢纽快速链接，形成枢纽综合体系。加快推进庆盛片区道路网的实施建设和公交枢纽的实施建设，尽快发挥庆盛站的枢纽作用。

②推进科教园区和新型服务园区建设

依托广深港高速铁路引进国家先进的科教和新型服务资源，重点发展科技研发产业园、国际教育产业园和国际医疗产业园三大产业园区，依托枢纽发挥新区综合服务功能。

③提升东涌镇设施建设水平

全面统筹东涌镇原有的规划管理和城市建设体系，纳入新区统一管理，提高规划和建设标准，支撑枢纽及高端服务产业的良性、高端发展。

11.黄阁生活服务区

(1) 片区面积：约17平方公里

(2) 人口分布：20万人口，按2个居住地区进行公共设施配置

(3) 目标定位：丰田产业基地、虎岛产业基地及周边产业区的生活配套区

(4) 功能构成：居住、公共服务、商业服务

(5) 发展策略：

①生态优先

保护庐前山、蚝头岭、西涌的自然生态环境，构建连续的生态廊道，与大山冚、大塘公园连接，结合生态空间构建城市开发空间，形成城市与自然融合的景观生态体系。

②功能优化

在现状黄阁旧镇的基础上，丰富想城市各项服务功能，包括居住、商业及各项公共服务，尤其围绕轨道4号线黄阁汽车城站和黄阁站发展商业服务，形成具有综合服务能力城市综合配套区。

③品质提升

以旧镇为基础，以新开发地块为带动，开展环境整治和城市更新，全面优化城市环境，提升各项设施建设标准和服务标准。

(6) 重点空间布局

①构建连续的生态廊道，连接大型生态斑块和城市绿地；

②发展一个集中的片区服务中心，集中布局各类公共服务设施；

③结合轨道站点发展城市综合体，构建复合型功能节点。

(7) 发展密度：

总体上中高密度发展，在靠近山地、水系的地块采用中低密度，在中心和轨道站点附近，高密度发展。

(8) 行动指引：

①旧镇环境整治与城市更新

以麒麟新城等城市新开发地区带动城市功能的完善和土地价值的提升，进而推动城市更新的实施，全面提升城市环境品质和服务能力。

②整备轨道站点周边土地

为避免轨道站点周边土地的单一、低效使用，应尽早开展站点周边土地整备，并纳入重点发展地块，以规划引导城市综合体的高效开发利用。

12.汽车及扩展装备基地

(1) 片区面积：约 15 平方公里

(2) 人口分布：10 万人口

(3) 目标定位：汽车装备扩展区及其他综合装备产业发展区

(4) 功能构成：装备产业园区、居住配套区

(5) 发展策略：

①交通引导

推进迎宾路等道路西延，促进京珠高速东西两侧产业和空间一体化发展。

②产业带动

实施以汽车装备产业为动力的发展策略，在现有丰田汽车产业基础上，发展自有知识产权和研发创新能力，发展国产商用汽车、特种汽车等汽车相关产业，也可发展汽车配套其他相关产业。

③同步配套

采用产业新城的发展模式，在建设发展产业园区的同时配套城市生活服务设施，在单元内平衡就业与居住。

(6) 重点空间布局

①依托现状鱼窝头镇区发展城市综合服务配套中心区，产业园区在外围布局；

②公共服务设施和商业设施沿鱼窝头涌布局，并与滨水空间、城市开放空间有机结合；

③依托鱼窝头旧镇区具有岭南水乡空间特色的地区发展生态文化旅游产业。

(7) 发展密度：

总体上中密度发展，在鱼窝头旧镇特色生态文化旅游区采用低密度发展，其他地区总体上采用中密度发展，包括产业区，在目前新区产业区开发密度的基础上提高土地使用效率，集约工业用地。

(8) 行动指引：

①保护和整治传统岭南水乡空间，采用刚性保护、弹性引导、政府补贴等措施，避免村镇在市场利益驱动下无序拆改建筑和改变空间肌理；

②适时开展土地整备，尤其在现状交通条件较好的地区，保证政府对土地资源控制。

13. 虎岛基础产业基地

(1) 片区面积：约 13 平方公里

(2) 人口分布：原则上不布局人口和服务设施，根据环境情况推进岛上农业及农村人口的转移。

(3) 目标定位：基础产业和能源基地、产业配套码头区

(4) 功能构成：大型工业、基础设施，专用码头

(5) 发展策略：

①产业转型

由于虎岛现状的危险品设施对蕉门河中心区构成不良影响，因此应与蕉门河中心区的开

发建设同步推进危险品设施的转移和产业转型，发展环保和无重大危险的产业类型。

②生态控制

由于虎岛附近有虎门水道鱼类回游产卵保护区，因此虎岛开发建设和产业发展必须采用生态优先的原则，在产业、技术不能达到要求的前提下，应避免在现有基础上扩大工业产业规模。

(6) 重点空间布局

小虎岛重点布局能源产业、精细化工产业和城市大型基础设施，沙仔岛主要依托虎门航道发展北部装备产业带的配套航运码头。

(7) 发展密度：不做具体要求，以环境容量为准

(8) 行动指引：

与虎门南沙港及南沙化工区协调区域危险品储运设施的发展，与蕉门河城市中心区的建设同步推进危险品设施转移和产业转型。

三、西部装备制造组团

14. 大岗水乡新市镇

(1) 片区面积：约 6 平方公里

(2) 人口分布：15 万人，按 1 个居住地区，3 个居住区进行公共设施配置。除本片区服务设施以外，布局 1 座专业医院。

(3) 目标定位：城市综合配套服务区

(4) 功能构成：居住、公共服务、商业服务

(5) 发展策略：

①生态优先，突出特色

以十八罗汉山为生态绿核，充分利用十八罗汉山以南的水田自然生态条件，发展具有新型岭南水乡特征的现代水乡社区。

②高品质建设，高素质发展

作为带动大岗、灵山旧镇升级的新区，高起点、高水平规划建设，突出新型城市化理念，实现城市开发建设模式的创新和转型。

③联动发展

道路和市政基础设施、大型城市公共设施的布局与旧镇统筹考虑，以实现新城带动旧城的发展目标；交通与大岗装备基地紧密联系，突出对产业区的配套服务。

(6) 重点空间布局

围绕十八罗汉山集中布局城市公共设施和商业设施，形成城市服务中心。

(7) 发展密度：

总体上中密度发展，为突出水乡肌理，应提高城市水面率，以实现低冲击绿色发展的目标。

(8) 行动指引：尽快恢复山体破坏部分的生态环境

15. 大岗-灵山生活配套区

(1) 片区面积：约 13 平方公里

(2) 人口分布：20 万人，按 2 个居住地区（4 个居住区）进行公共设施配置

(3) 目标定位：城市综合配套服务区

(4) 功能构成：居住、公共服务、商业服务

(5) 发展策略：

①环境提升

在旧镇基础上，开展综合环境整治和城市更新，提高城市基础设施、公共服务设施和环境品质，提高城市服务能力和服务水平。

②联动发展

整合大岗和灵山镇区，重点推动两镇区交界处横门水道两岸的功能互动。

(6) 重点空间布局

重点协调片区道路与顺德五沙工业基地的协调与对接，面向产业区发展城市综合配套设施。

(7) 发展密度：

总体上中密度发展，沿山、滨水等特别地区适当降低发展强度。

(8) 行动指引：

①联合五沙开展交通、产业和空间布局协调工作；

②逐步对镇区内的现状工业实施转移，释放镇区建设空间，并推进工业集中进园的政策，提高城市环境品质和土地综合效益。

16. 榄核生活配套区

(1) 片区面积：约 5 平方公里

(2) 人口分布：10 万人，按 1 居住地区（2 个居住区）进行公共设施配置

(3) 目标定位：城市综合配套服务区

(4) 功能构成：居住、公共服务、商业服务

(5) 发展策略：

在旧镇基础上，以新开发设施为带动，开展综合环境整治和城市更新，提高城市基础设施、公共服务设施和环境品质，提高城市服务能力和服务水平。

(6) 重点空间布局

重点塑造城市沿横门水道的空间发展，推进城市向东发展，服务东侧基础装备产业基地。

(7) 发展密度：

总体上中密度发展，滨水地区适当降低发展强度

(8) 行动指引：

①联合五沙开展交通、产业和空间布局协调工作；

②逐步对镇区内的现状工业实施转移，释放镇区建设空间，并推进工业集中进园的政策，提高城市环境品质和土地综合效益。

17. 基础装备产业基地

(1) 片区面积：约 13 平方公里

(2) 人口分布：5 万人，按 1 个居住区开展公共设施布局

(3) 目标定位：基础性装备基地，北部村镇工业进园的承载区

(4) 功能构成：工业园区、生活配套

(5) 发展策略：

①生态优先、集约发展

该地区生态环境优良，城市建设应尊重原有生态肌理，并采用集约布局的原则。

②产业推动，配套同步

采用产业新城的发展模式，在建设发展产业园区的同时配套城市生活服务设施，在单元内平衡就业与居住。

(6) 重点空间布局

在横门水道转弯处，即沙角、沙角尾片区，结合滨水空间布局城市综合服务中心，工业园区在外围布局，并保护水道肌理。

(7) 发展密度：中高密度发展

(8) 行动指引：

政府进行初期土地整备，并联合榄核镇、灵山镇、大岗镇，对旧镇现状工业，采用空间置换、土地入股等方式，推进旧镇零散工业集中进园。

18. 大岗海洋装备基地

(1) 片区面积：约 7 平方公里

(2) 人口分布：5 万人，作为重型工业基地，人口主要为产业工人，公共设施以满足基本生活为准，原则上不鼓励城市公共设施集中发展，综合服务依托大岗新、老镇区。

(3) 目标定位：重型装备制造基地、海洋装备制造产业配套区

(4) 功能构成：装备制造园区、配套码头

(5) 发展策略：重大项目带动，集中开发

(6) 重点空间布局：

工业基地集中在新联二涌以西布局，原则上不超越新联二涌，降低工业基地对城市的环境影响。

(7) 发展密度：不做要求，以产业需求和环境容量为准

(8) 行动指引：疏通航道，协调桥梁净空设计，以保证装备配套码头的通航要求。

四、南部海洋产业组团

19. 龙穴临港产业基地及配套区

(1) 片区面积：约 52 平方公里

(2) 人口分布：5 万人，作为重型工业基地和物流基地，人口主要为产业工人，公共设施以满足基本生活为准，原则上不鼓励城市公共设施集中发展，综合服务依托万顷沙南部。

(3) 目标定位：国际航运物流基地和临港重装产业基地

(4) 功能构成：物流园区、工业园区、航运服务区

(5) 发展策略：采用填、挖港池等方式集约利用深水岸线资源

(6) 重点空间布局：根据港航专业部门规划，但可是当考虑物流产业与临港重型装备产业用地之间的弹性调整，以灵活应对产业发展要求

(7) 发展密度：不做要求，以产业需求和环境容量为准

(8) 行动指引：开展中北部港池实施建设的具体方案优化，研究由于西部沿海铁路通道布局给北部港池实施造成的变化。

20. 电子信息产业园

(1) 片区面积：约 10 平方公里

(2) 人口分布：5 万人，按 1 个居住区开展公共设施配置。结合产业发展需要，布局产

权交易、产品展示中心。

(3) 目标定位：服务外包基地，信息产业基地，创新性服务产业区

(4) 功能构成：工业园区、科技研发区、生活配套区

(5) 发展策略：

①创新驱动

以信息技术为基本平台，以高端人才为依托，发展具有创新性、自主核心技术和可持续发展能力的高新技术产业，以信息服务外包、数据汇总分析起步，并在物联网、商业情报服务等领域取得突破发展。

②制度突破

以保税加工区的制度特区为基础，充分、合理使用政策，在粤港澳先行先试的基本原则下，突破现行制度，形成以信息化为核心产业的政策特别区，在影视文化产品进出口方面实施关外政策，驱动影视、动画、音乐的外包后期制作产业的发展。

③高效发展

严格限制一般性工业产业进入特别政策区发展，现状保税加工区内的一般性加工企业随着政策的落实也应逐步外迁，最大化实现特别发展区的经济价值和创新能力。

(6) 重点空间布局

①所有滨水岸线的土地均应优先供给具备研发性质的产业和企业，用地类型采用复合性供给，如有需要亦可采用总部园区形式建设。

②结合公共空间和城市景观设计，集中布局会展中心和知识产权交易中心等重要设施。

(7) 发展密度：中低密度发展，体现科研产业园区的空间特征。

(8) 行动指引：在现状出口加工区外围的所有规划道路、市政设施均应与区内道路、市政设施预留对接可能，应对未来可能的保税区范围调整。

21.国际社区东区（起步区）

(1) 片区面积：约 7.5 平方公里

(2) 人口分布：15 万人，按 1 个居住地区（3 个居住区）进行公共设施配置，为突出国际化属性，公共服务的标准和形式与国际接轨，一定程度上允许市场化公共服务替代政府公共服务，并推进政府公共服务的改革和创新。

(3) 目标定位：国际宜居社区的典范

(4) 功能构成：居住、公共服务、商业服务、商务会所

(5) 发展策略：

①高端化

以国际高标准规划设计、建设社区各类设施，建设具有国际标准的高端社区，以吸引高端人才和企业入驻。

②国际化

在社区内部以国际规则和通行做法为方向，在我国现行法律框架内，先行先试，突破制度约束，率先实现制度、文化、经济上的全面接轨。

③定制化

在总体规划和建设标准、原则的约束下，可面对国际高端企业、人士开展空间定制，满足不同需求，并丰富空间形态和空间文化内涵。

④低碳化

应用国际先进理念和技术设备，全面实验低碳社区发展模式，吸取经验。

(6) 重点空间布局

①以邻里单元为基本单位，以约 1 平方公里为基本空间单元，组团式组织社区布局；

②社区内部应体现以水为脉的空间理念，加大私人码头、公共码头的配置数量；

③新垦镇区应开展空间整治和城市更新，以达到国际水乡社区的统一标准。

(7) 发展密度：中低密度发展

(8) 行动指引：目前国际水乡社区理念的实施尚存不确定因素，以保育生态和控制增量建设为主。

22.国际社区西区（扩展区）

(1) 片区面积：约 13 平方公里

(2) 人口分布：25 万人

(3) 目标定位：国际高端人才的聚集区

(4) 功能构成：居住、公共服务、商业服务、商务会所

(5) 发展策略：在起步区经验的基础上，进一步与中国和新区实际相结合，在发展路径、技术措施等方面体现中国智慧和特色，但仍须坚持国际化、开放的基本原则。

(6) 重点空间布局：与起步区一致

(7) 发展密度：中低密度，可在起步区基础上适度提高

(8) 行动指引：严格控制现状沿洪奇沥水道一侧的工业区发展，保留未来发展弹性。

23.生态健康度假区

(1) 片区面积：约 8 平方公里

(2) 人口分布：10 万人，按 1 个居住地区（2 个居住区）配置公共设施。配置 1 座专业医院。允许更多医疗、养生性质的机构在区内发展，并作为医疗设施的补充。

(3) 目标定位：珠江三角洲生态养生基地

(4) 功能构成：生态旅游、养生度假、体育休闲

(5) 发展策略：高品质、生态化、国际化发展

(6) 重点空间布局：宜结合自然地形、水系和生态环境采用自由式布局

(7) 发展密度：低密度发展

(8) 行动指引：在现状万亩葵园等旅游度假设施的基础上，进一步扩大旅游休闲品类，提升服务质量和旅游容量，但应进一步降低生态开发的人工化痕迹。以旅游度假区为基地，进一步深度开发十九涌湿地游览区，在保护生态环境的前提下，逐步扩大湿地生态景区发展规模，建设成为集观光、休闲、科普为一体的国家生态旅游示范区。

24. 港后综合配套区

(1) 片区面积：约 5 平方公里

(2) 人口分布：——

(3) 目标定位：港后产业配套区

(4) 功能构成：临港工业、物流仓储、物流配送

(5) 发展策略：集约高效利用土地，生态发展

(6) 重点空间布局

(7) 发展密度：不做要求，以景观协调为原则

(8) 行动指引：作为港后产业配套区，重点引进和发展由于龙穴岛空间有限而不能上岛的产业和企业，在港后集中发展，物流业以城市综合配送为主；钢铁控制规模，以精品、高端为发展方向，确保生态环境的可持续发展。