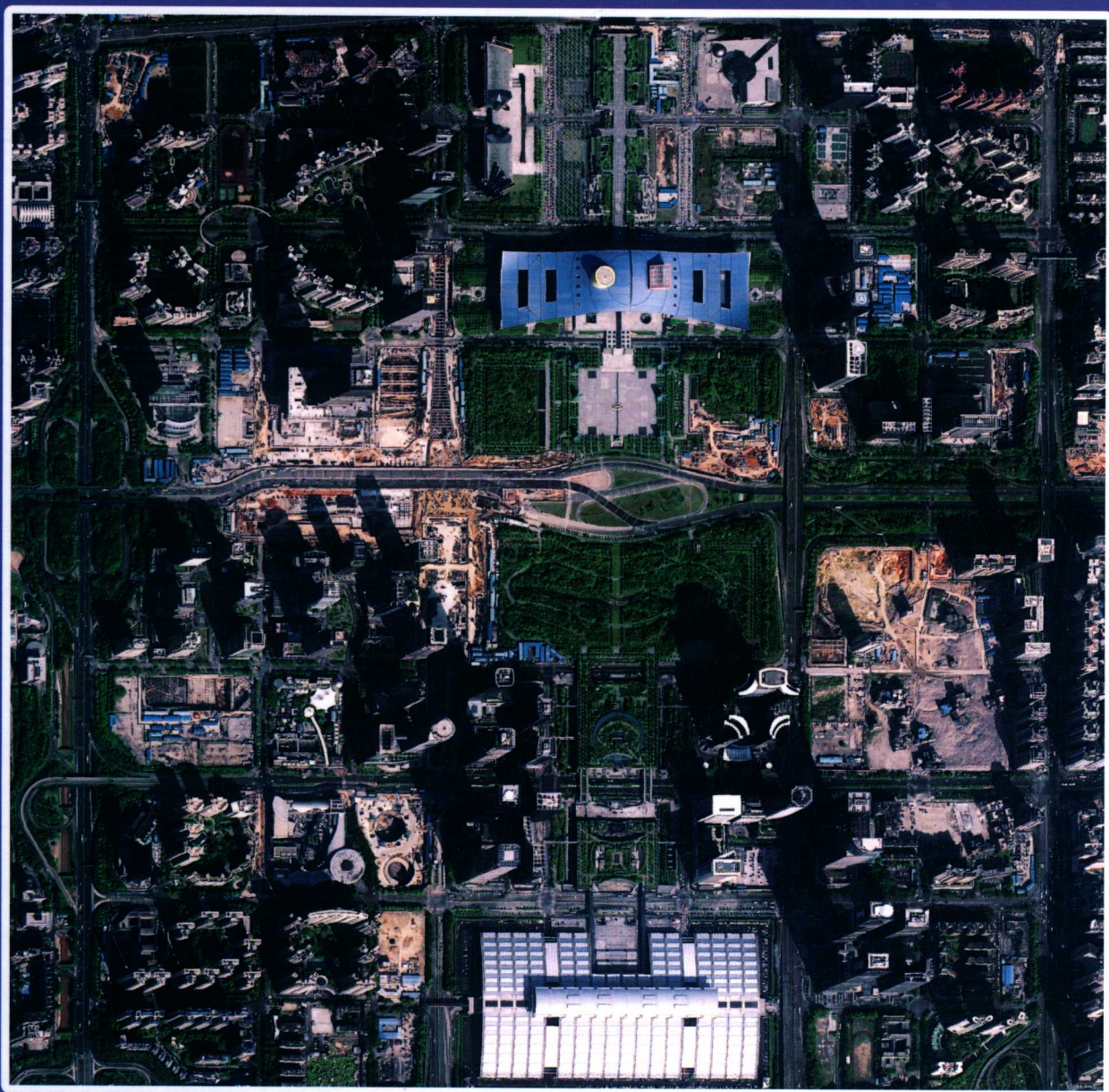


深圳福田中心区 (CBD) 城市规划建设三十年历史研究 (1980 — 2010)

Shenzhen Futian CBD : A Thirty-year History of
Urban Planning and Construction (1980 — 2010)

陈一新 著



东南大学出版社

深圳福田中心区（CBD）
城市规划建设三十年历史研究
（1980—2010 年）

陈一新 著

东南大学出版社
南京

内容提要

这是一部记载和研究深圳市福田中心区(CBD)城市规划建设三十年(1980—2010年)历史的专著。世界上很少几个城市“从无到有,从小到大”的历史可以让一代人亲历见证,深圳就是其中一个。深圳特区三十年规划建设创造了世界城市建设史上的奇迹,福田中心区是深圳特区二次创业的空间基地,是深圳城市规划建设的一个缩影,福田中心区规划建设三十年历史研究具有重要的历史价值。

本书是对福田中心区规划建设三十年历史的理论研究,在全面收集素材、白描历史的基础上,概述深圳特区三次总体规划对福田中心区的定位,在深港合作、深圳三次产业转型的大背景下分析福田中心区在交通、土地、产业等方面的开发机遇及优势条件,反思中心区的开发建设管理模式,研究福田中心区规划编制及规划实施成效,创新地提出中心区规划编制与规划实施管理模式。初步评价福田中心区规划建设成就,并展望其未来。这是深圳特区改革开放三十年城市规划建设历史不可或缺的篇章,为城市规划建筑界同行提供规划实例和参考借鉴。

图书在版编目(CIP)数据

深圳福田中心区(CBD)城市规划建设三十年历史研究:
1980~2010年/陈一新著.—南京:东南大学出版社,2015.6
ISBN 978-7-5641-5818-7

I. ①深… II. ①陈… III. ①区(城市)—城市规划—研究—深圳市—1980~2010 ②区(城市)—城市建设—研究—深圳市—1980~2010 IV. ①TU984.265.3 ②F299.276.5.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2015)第113386号

深圳福田中心区(CBD)城市规划建设三十年历史研究(1980—2010年)

编 著 陈一新
出版发行 东南大学出版社
社 址 南京市四牌楼2号 邮编:210096
出 版 人 江建中
网 址 <http://www.seupress.com>
责任编辑 戴 丽
文字编辑 陈 淑 朱震霞
装帧设计 王少陵
责任印制 张文礼
经 销 全国各地新华书店
印 刷 利丰雅高印刷(深圳)有限公司

开 本 889 mm×1194 mm 1/16
印 张 18
字 数 480千字
版 次 2015年6月第1版
印 次 2015年6月第1次印刷
书 号 ISBN 978-7-5641-5818-7
定 价 160.00元

* 本社图书若有印装质量问题,请直接与营销部联系。电话:025-83791830

序

城市中心区在不同历史时期有不同的功能与形态。欧洲古代城市以神庙为中心，中世纪城市以教堂为中心，文艺复兴以后的城市以市政厅等公共建筑为中心，现代城市以商务中心(CBD)为核心。中国古代城市以宫殿、官府衙门为中心，近现代城市以政府办公、影剧院、文化宫、商业大楼等公共建筑为中心，当代商品经济发展后，城市以政府办公或CBD为中心。CBD的规模及影响力取决于城市的经济水平。

世界性大都市如纽约、伦敦、巴黎、东京、上海、香港等城市中心区CBD都非常著名，几乎可作城市的代名词。CBD不仅是一个城市的名片，而且是一个城市的中枢，它高度集中了城市的经济、科技和文化的力量，具备金融、贸易、咨询、服务、展览等多种功能。CBD加上便捷的公交系统，再配套完善的服务设施，一定成为城市的旅游景点，真正实现形神合一的活力CBD。

深圳市福田中心区从八十年代初开始城市规划构思，先有政府的规划蓝图，九十年代初推土平整场地进行市政道路施工建设，后来随着深圳市场经济发展的需求而逐步投资形成“天时地利”的城市中心区，已经从一片农田迅速发展成为现代化特大城市的CBD，实现了深圳总规的功能定位。这是深圳特区城市建设奇迹的代表性实例。

陈一新是我的博士生，她经过多年努力写出了《深圳福田中心区(CBD)城市规划建设三十年历史研究(1980—2010年)》这本著作，填补了深圳城市规划建设历史的空白。这是她经历长期规划管理实践后，勤于思考研究的成果。她作为一名建筑师，亲眼目睹了深圳特区三十年来的沧桑巨变，亲身经历了福田中心区从规划蓝图变为现实的规划建设过程。她基于工作中积累的第一手资料，锲而不舍地研究福田中心区(CBD)，十年如一日地思考和撰写，2013年她完成了博士学位论文，答辩时取得优异成绩。本书是在她博士论文基础上补充修改后形成的专著。希望陈一新完成了这本书的出版工作后继续研究城市中心区、研究CBD这个课题，这是我国改革开放三十多年来城市化建设迅速发展时期具有深远历史意义的研究课题。

希望本书不仅是深圳福田中心区(CBD)规划建设历史研究的重要成果，也是深圳城市规划建设历史研究不可或缺的重要篇章，并为全国城市中心区、CBD、新区等城市规划及开发建设工作提供有益的参考借鉴，为全国城市规划学科提供研究实例。



中国科学院院士
东南大学建筑研究所所长
博士生导师

前 言

正如法国社会学家、哲学家亨利·勒菲弗（Henri Lefebvre）所言：“每一个社会都会生产出它自己的空间。空间是政治性的，它是战略性的。曾经的那些战略，已经让空间建立起来了。我们应该追溯这些战略的轨迹。”本书研究深圳福田中心区（CBD）城市规划建设三十年历史，就是记载深圳特区前三十年已经建成的城市中心区的“生产过程”，并追溯那些使福田中心区规划建设起来的战略轨迹。

深圳特区是一个按照城市规划蓝图建设起来的城市，是世界城市规划建设史上的奇迹。1980年中国改革开放的政治性战略决策造就了深圳从农业县到特大城市的三十年巨变。深圳特区凭借毗邻香港的地理优势，抓住了香港经济转型的良好契机，成功进行了三次经济结构转型，走过了其他城市上百年的城市化历程。1996年深圳特区二次创业的政治性战略目标使福田中心区在短短二十年间全部建成。福田中心区作为深圳三十年城市规划建设的典型缩影，也作为特区二次创业的空间成果，是中国改革开放后快速城市化的样板，也是世界城市发展史上不可多得的标本之一。对于任何一个新城区而言，前三十年是产城融合的城市空间的基本建设周期，未来的目标是文化建设和对公众吸引力的经营和培育。这是不以人的意志为转移的客观规律。福田中心区所经历的前三十年（1980—2010年）规划建设历史充分佐证了这一点。

福田中心区建设用地面积 4 km^2 ，是国内较早进行城市规划并按照规划蓝图较完整实施的城市中心区CBD最佳城市实践区之一。福田中心区1980年仅有岗厦村原居民组群，经过概念规划、征地拆迁、详细规划后，在90年代深圳第二次产业转型期间，深圳土地有偿使用制度改革为政府进行特区土地一次开发赢得了较充裕的基本建设资金。由政府投资或国土基金负责福田中心区土地一次开发、市政道路工程“七通一平”和大型公建的建设，所有经营性用地全部通过协议、招标、拍卖、挂牌方式出让使用，取得了第二代商务办公楼和住宅配套建设市场的成功，从而赢得了2005年之后的深圳第三次产业转型中鼎盛建设金融中心的大好机遇，实现了深圳金融主中心的功能定位。福田中心区现场已建成建筑面积从1995年的 3万 m^2 增长到2013年 887万 m^2 ，以平均每年近 50万 m^2 的建成速度基本实现了规划建筑总规模。据统计，2012年福田中心区办公楼空置率约5%，市场认可接受程度较高，这是规

规划建设成功的重要指标之一。福田中心区实现了政府与市场投资的互动协调发展，其开发建设模式符合市场经济规律，取得了较好的社会经济效益。这既是福田中心区的幸运，也是深圳市场经济持续良好运行的结果。

福田中心区（CBD）全面建成运行后，将成为深圳最重要的金融贸易中心、行政文化中心和交通枢纽中心，不仅对深圳自身建设现代化国际城市起着关键作用，而且对于深港经济合作，对于珠三角未来城市产业带和城市群的协调发展，都将发挥经济作用并产生深远影响。

本书采用了黑格尔历史研究三层次方法——白描型历史、反思型历史、哲学型历史，进行福田中心区规划建设历史研究。研究成果包括以下三项内容：

第一项内容：白描型历史研究，本书附录全面记载《深圳福田中心区城市规划建设三十年记事》，与另一本专著《规划探索——深圳市中心区城市规划实施历程（1980—2010年）》（海天出版社，2015年）的内容简繁互补。白描历史作为福田中心区规划建设三十年的历史背景及其进展足迹的实录型记载，是对“反思型历史”和“哲学型历史”研究的基础，也是相得益彰的补充内容。

第二项内容：反思型历史研究，通过分析福田中心区规划开发建设的机遇及各方面优势（第二章），研究中心区开发建设管理模式（第三章），反思福田中心区规划编制及规划实施效果，总结其经验教训。

第三项内容：哲学型历史研究，创新地提出城市中心区规划编制内容“六六八”理论及规划实施管理模式（第五章），并首次对福田中心区的规划实施效果进行经济评价，展望福田中心区在未来区域经济中的地位和作用（第六章）。

如果说，深圳特区城市总体规划最大的成功在于多中心组团式城市结构，那么，福田中心区详细规划最大成功亮点在于理念超前、弹性规划。福田中心区超前的交通规划理念、早期征地拆迁、中期储备发展用地、后期金融发展的机遇，以及轨道交通超过预期规划的成功实施等，使福田中心区的政府主导规划较好地适应了市场经济需求，并在规划建设中不断探索市场经济体制下详细规划建设与时俱进的创新模式。回顾福田中心区从一段文字的规划构想、特区总规上的规划草图、中心区详细规划蓝图、政府公建项目的启用，直至目前CBD空间建成和金融产业形成，这段规划建设历史让我们这一代人见证了，于是由衷产生了记录规划历史的使命感。

本书使用说明

1. 本书使用的“福田中心区”与“深圳市中心区”所指规划建设范围相同，两个名称是深圳不同时代的历史产物。

关于“福田中心区”名称及范围的演变：1980年曾称“福田新市区”，是包含福田中心区在内的 30 km^2 大范围。1986年深圳特区总体规划确定福田中心区用地 5.4 km^2 ，以皇岗路、滨河路、新洲路、红荔路四条路为界。1992年福田中心区详细规划将其功能确定为深圳CBD（中央商务区），并缩小用地范围至 4 km^2 ，以彩田路、滨河路、新洲路、红荔路四条路为界。1995年经深圳市政府同意将福田中心区正名为“深圳市中心区”。因此，1996—2004年官方通常使用“深圳市中心区”，城市规划功能定位是市级行政文化和商务中心。但由于深圳为多中心组团式城市结构，为方便确定地理位置，人们习惯将“深圳市中心区”称为“福田中心区”。鉴于深圳市三次总体规划文本都称之为“福田中心区”，因此，本书主要采用“福田中心区”（或简称“中心区”）的名称，局部保留历史上的名称“深圳市中心区”。两者完全相同。

2. 本书所称“法定图则”为《深圳市城市规划条例》（1998年）确定的法定规划，相当于控制性详细规划（简称“控规”）。

3. 本书所称“详细蓝图”为《深圳市城市规划条例》（1998年）确定的法定规划，相当于修建性详细规划（简称“修规”）。

4. 本书所称“城市设计”均指城市中心区的详细城市设计。鉴于国内城市规划相关法律和技术编制规定一直未明确城市设计的法律地位，笔者研究认为：城市中心区的城市设计应该补充“修规”中公共空间三维定量的规划设计导则。因此，本书将“城市设计”等同于“修规”。

目 录

序		
前 言		
本书使用说明		
1 概 述	1	
1.1 深圳特区总体规划定位福田中心区	1	
1.1.1 深圳历史沿革与特区城市中心的演变	1	
1.1.2 特区总规及福田中心区规划萌芽	3	
1.1.3 深圳三次总规准确定位福田中心区	5	
1.2 福田中心区规划建设历程概述	11	
1.2.1 中心区简介	11	
1.2.2 中心区规划建设历程阶段划分	13	
1.2.3 中心区开发建设进展	23	
1.3 本书的研究目标、方法及创新内容	26	
1.3.1 研究目标及意义	26	
1.3.2 研究方法及内容	28	
1.3.3 研究成果的创新内容	31	
2 福田中心区开发建设机遇及优势	33	
2.1 交通优势：深圳地铁、高铁从中心区接通香港	33	
2.1.1 中心区开发机遇取决于多中心组团结构	33	
2.1.2 深圳地铁接通香港，市场投资加快	35	
2.1.3 高铁直通香港，有利于深港 CBD 功能互补	38	
2.1.4 中心区位于公交走廊，开发成本降低	39	
2.2 土地优势：统征、储备中心区土地	40	
2.2.1 福田新市区统征土地	40	
2.2.2 中心区五次储备用地	42	
2.2.3 预留土地，等待市场建设时机	45	
2.3 产业优势：中心区第三产业的形成与金融集聚	47	
2.3.1 香港经济转型与深圳发展机遇	47	
2.3.2 深圳三次产业转型与中心区开发机遇	50	
2.3.3 金融产业集聚实现福田中心区功能定位	53	
3 福田中心区开发建设管理模式	61	
3.1 国内外新区开发建设管理模式比较研究	61	
3.1.1 巴黎拉·德方斯 CBD 建管模式	61	
3.1.2 伦敦道克兰码头区 CBD 建设模式	62	
3.1.3 柏林波茨坦广场重建的 CBD 建设模式	65	
3.1.4 国内 CBD 开发建设的四种模式	67	
3.2 福田中心区开发建设管理机构	70	
3.2.1 管理机构发展三阶段	70	
3.2.2 机构长期稳定是中心区成功建设运行的保证	72	
3.3 福田中心区土地一次开发模式	73	
3.3.1 深圳特区不同时期的土地开发模式	73	
3.3.2 中心区土地开发模式与深圳土地制度改革	76	
3.3.3 中心区土地一次开发模式探索和经验教训	79	
3.3.4 政府与市场对中心区的投资	83	

3.4 福田中心区土地出让管理模式	88	理论	158
3.4.1 中心区土地出让策略的探索	88	5.2.1 第一阶段：概念规划——六个网络系统	158
3.4.2 中心区土地出让模式的探索	89	5.2.2 第二阶段：控规——六项刚性内容	160
3.4.3 中心区土地出让的经验教训	92	5.2.3 第三阶段：修规——八项实施内容	163
4 福田中心区规划编制及实施成效研究	97	5.3 创新中心区规划实施的理论模式	167
4.1 福田中心区规划编制的实证研究	97	5.3.1 创造规划实施管理的长期连续模式	167
4.1.1 概念规划的连续编制	97	5.3.2 “控规总规划师”负责制	170
4.1.2 详规方案的明智选择	101	5.3.3 城市设计“协调建筑师”制度	171
4.1.3 专项规划的深入展开	102	6 福田中心区规划建设成就及评价	175
4.1.4 城市建筑五要素在中心区的成功实践	106	6.1 福田中心区规划建设的成就及初步评价	175
4.2 福田中心区规划实施的实证研究	117	6.1.1 建成五代商务办公楼	175
4.2.1 法定图则的实践与思考	117	6.1.2 中心区建成情况统计	180
4.2.2 中轴线二层步行系统从整体到分段实施	122	6.1.3 中心区规划建设的初步评价	182
4.2.3 市民广场从整体到分块拼接实施	127	6.1.4 规划建设成功的因素	187
4.2.4 水晶岛规划实施	134	6.2 福田中心区经济评价	189
4.3 福田中心区规划建设的经验教训	135	6.2.1 中心区政府投资与市场投资比例分析	189
4.3.1 规划定位准确，实现金融功能	135	6.2.2 中心区土地出让价格趋势分析	190
4.3.2 弹性规划推进中心区可持续发展	136	6.2.3 中心区房地产价格趋势分析	190
4.3.3 交通规划理念超前，实施过程锦上添花	137	6.2.4 中心区房地产租金趋势及空置率分析	191
4.3.4 城市设计成功实施的三要素	140	6.2.5 中心区经济效益分析	193
5 创新中心区规划编制及实施的理论模式	149	6.3 福田中心区未来展望	195
5.1 创新中心区详规管理模式的途径及目标	149	6.3.1 从 CBD 到 CAZ 的必然过程	196
5.1.1 起因：“详规实施难”	149	6.3.2 将成为国内重要的金融中心	200
5.1.2 思路：分清政府与市场的分工界线	152	6.3.3 将成为深港区域性金融中心的组成部分	201
5.1.3 方法：控规管政府公共产品，修规满足市场需求	153	6.3.4 需要精心维护管理中心区	202
5.1.4 目标：控规整体长期稳定，修规局部适应变化	154	6.4 结语	207
5.2 创新中心区三阶段规划编制内容“六六八”		附录 深圳福田中心区城市规划建设三十年 记事（1980—2010 年）	208
		参考文献	271
		后 记	276

1 概述

城市的存在、生长、发展，从单一的生长点，到多种生长点；从农业、手工业时代到工业时代，又从工业时代到后工业时代；与此同时发展了商贸、服务、金融业，最终成为经济的主导和命脉之一。

——齐康《规划课》

深圳市位于珠江口东岸，西与珠海市相望，北邻东莞市，东接惠州市，东南部临大亚湾、南海，南部隔深圳河与香港新界接壤，1979年设立深圳市之前仅是中国南方的边境镇。中国大陆改革开放，1980年建立深圳经济特区。深圳市土地^①面积1 991 km²，1980年到2012年，深圳人口从33万人增长到1 054万人，GDP从人民币2.7亿元上升到12 950亿元，建成区面积从3 km²扩大到871 km²。在短短三十年间，深圳从农业县跨入了工业化、城市化和现代化的行列，现已形成高新技术、金融、物流、文化等四大支柱产业。深圳三十年创造了世界城市规划建设史上的奇迹。

深圳因香港而产生，也因香港而繁荣。深圳最大的优势是毗邻香港，由于深港地理相连，语言文化人脉相通，经济产业也唇齿相依，与香港对接成为深圳规划建设最大的动力。深港合作在“一国两制”基本框架下，深港继续实行两种政治经济制度，即在政制、法制、币制、税制等“四制”前提下互惠共赢。作为进入中国南大门的香港，是中国市场经济的桥头堡，1950—1960年香港是以制造业为主导的工业城市，80年代大陆的改革开放为香港经济产业升级提供了后方基地，香港的工业生产逐渐转移到深圳及珠三角地区后

变成了强大的金融商贸服务业中心。香港土地面积1 108 km²，人口715万人。香港GDP从1980年1 422亿港元增长到2012年20 400亿港元。香港与深圳的GDP之比从1980年的263倍变化到2012年1.2倍。三十多年的深港合作取得了双赢效果：一方面，深圳从宝安县镇迅速发展成华南地区经济中心城市；另一方面，香港的经济结构成功地完成了从制造业到服务业的转型，不仅成为“亚洲四小龙”，而且已成为国际金融、航运及商业服务中心。

1.1 深圳特区总体规划定位福田中心区

1.1.1 深圳历史沿革与特区城市中心的演变

1. 简述宝安县历史沿革

深圳的前身是宝安县，宝安县历史悠久，东晋（331年）时，宝安县隶属东官郡，为郡治所在地。明朝（1573年）改宝安县为新安县。深圳和香港在历史上连为一体，同属新安县。清道光二十二年（1842年）清政府与英国签订不平等的“中英江宁条约”以前，香港、九龙以北至深圳河的1 011 km²的土地及水域均为新安县范围。鸦片战争后，英国通过几个不平等条约陆续将原属新安县

^① 深圳市行政辖区土地总面积2003年前普遍认定为2 020 km²；2004年确定为1 953 km²，2009年确定为1 991 km²。

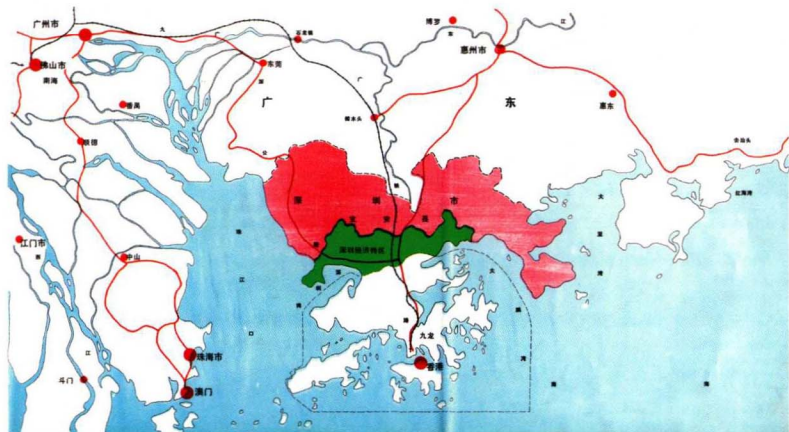


图 1-1 深圳特区位置图(1980年)

的香港岛、九龙和新界等 1 055 km² 土地划为英国殖民地^①。1911 年广九铁路修通,深圳镇逐步成为沿线上的边城重镇。民国期间(1914 年)复用旧名宝安县。宝安县行政区划疆域及隶属关系虽屡有变化,但其政治、文化及军事在历朝历代都具有重要的地位和作用。

2. 宝安县城深圳镇 50 年代迁址至罗湖中心区

1949 年新中国成立后,宝安县的县政府仍设南头。1953 年因深圳圩(现罗湖中心区)连接广九铁路,交通便利,人口增加,工商业兴旺,宝安县政府迁至深圳圩。1959 年成立宝安县人民委员会,设有深圳镇。1979 年深圳设市前宝安县土地面积 2 020 km²,以农业、渔业经济为主,土地利用结构方式属于单一化的“自给型”农业经济,仅有少量的县办企业工厂,机械化程度很低,工业基础十分薄弱。宝安县的县城深圳镇在现罗湖中心区一带。

3. 深圳特区成立后,规划建设起点是(深圳镇)罗湖中心区

1980 年 8 月,全国人大批准国务院提出的《广东省经济特区条例》。于是,从宝安

县划出土地 327.5 km² 正式成立深圳经济特区,深圳市分为深圳经济特区和宝安县两部分(图 1-1)。至 2010 年 8 月,深圳特区成立三十周年,国务院批准深圳特区的范围扩大到全市域范围。深圳特区规划建设的起点是(深圳镇)罗湖中心区。当时深圳镇城区面积约 3 km²,人口 2.3 万人,房屋建筑面积 109 万 m²,住宅建筑面积 29 万 m²,多数是平房。基本没有下水道,甚至没有路灯。旧城区没有正规的市政道路,仅有解放路、人民路、和平路、建设路等 6 条普通马路,路宽均不足 10 m,高低不平。深圳镇是九广铁路的过境交通站,除了一条广九铁路承担着香港至广州的来往客货运输外,陆上运输和水上运输都很落后,交通很不发达。特区规划几乎从“一张白纸”开始描绘,特区建设几乎从“一片希望的田野”上起步。

4. 特区城市中心的演变

因为九广铁路途经罗湖口岸,所以,罗湖区成为深圳特区“一次创业”规划建设的第一个商务中心区,八十年代特区起步时轰轰烈烈建设罗湖中心区。至 1990 年,罗湖区的商务办公用地基本建满(图 1-2),没有余地。因此,市场对商务空间的需求向西扩展(由于罗湖区以东为梧桐山“天然屏障”),九十年代开始建设福田区,福田中心区成为深圳特区“二次创业”规划建设的第二个商务中心区,而且由于深圳九十年代经济水平大大提高,政府主导建设福田中心区的财政实力增强,规划设计思想更加超前,福田中心区的硬件环境建设水平跨上新台阶。2010 年起,深圳政府开始建设第三个商务中心区——前海中心,这是深港高端服务业合作区,是深圳未来的商务中心区。这次建设不仅要进一步提高城市硬件规划建设水平,体

① 中国城市规划设计研究院深圳咨询中心,深圳市城市规划局,深圳市国土局.深圳市国土规划[R],1988.2.

现生态低碳水城的规划理念，而且更加重视金融创新，重视商务中心的社会经济文化管理软件的创新。深圳三次城市中心的扩张和演变承担着特区不同发展阶段的历史使命（图 1-3）。

1.1.2 特区总规及福田中心区规划萌芽

1. 特区总规

1979 年深圳建市前，政府曾经两次编制城市总体规划^①：第一次在 1978 年，规划到 2000 年发展为 10.6 km² 建成区、人口为 10 万人的小城市；第二次在 1979 年，深圳市建立后，由广东省建委组织编制《深圳市总体规划》，规划到 2000 年发展为建成区 35 km²、30 万人口的中等城市。这两次规划范围主要在广九铁路两侧的老城区周围，来料加工业规划布局在上步、红岭片区，居住区规划在红围、木头龙等地。1980 年成立深圳经济特区以后，深圳市政府十分重视城市总体规划，并按总规的框架实施了道路交通体系和城市空间和产业结构体系。虽然深圳政府多次组织编制过城市总规或城市发展策略规划，但正式上报审批的总体规划共三次：1986 版总规、1996 版总规、2010 版总规。这三次总规引导深圳社会经济文化跨上三个大台阶。

2. 1980 年首次提出“福田中心区”概念

创办特区是一项新的事业，没有现成的经验和模式，对深圳特区的性质和作用，也经历了探索过程。深圳城市的性质由最初的“出口加工区”发展为 1980 年总规提出的“以工业为主、工农相结合的新型边境城市”。

1980 年 5 月，广东省建委组织的深圳市城市规划工作组（共 90 多人）到深圳现场编制深圳经济特区总体规划。规划目标以建成工业为主、工农相结合，同时发展贸易、农业、



图 1-2 1990 年罗湖中心区航拍照片（来源《深圳城市规划：纪念深圳经济特区成立十周年特辑》）

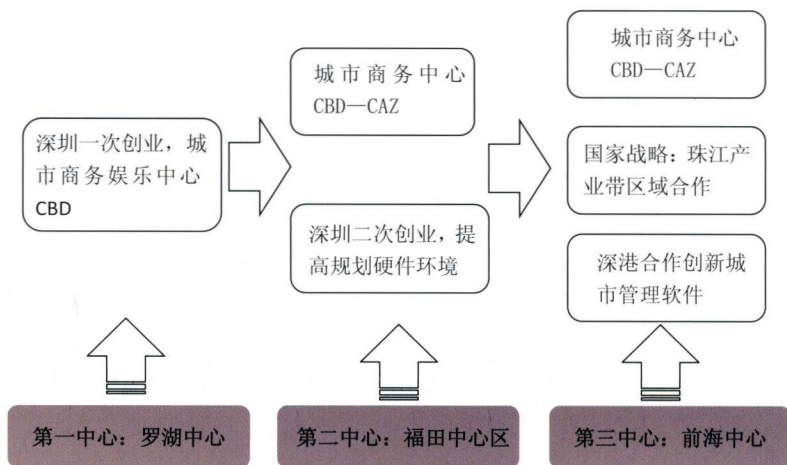


图 1-3 深圳特区三个城市中心扩张演变的使命

旅游业的经济特区。规划把城区范围扩大至 60 km²，2000 年规划人口 60 万。

1980 年 6 月完成的《深圳市经济特区城市发展纲要》，明确特区按照城市标准规划建设，宝安县仍为农村。纲要规划的市区范

^① 深圳市规划和国土资源委员会. 深圳经济特区改革开放十五年的城市规划与实践 1980—1995 年 [M]. 深圳：海天出版社，2010.

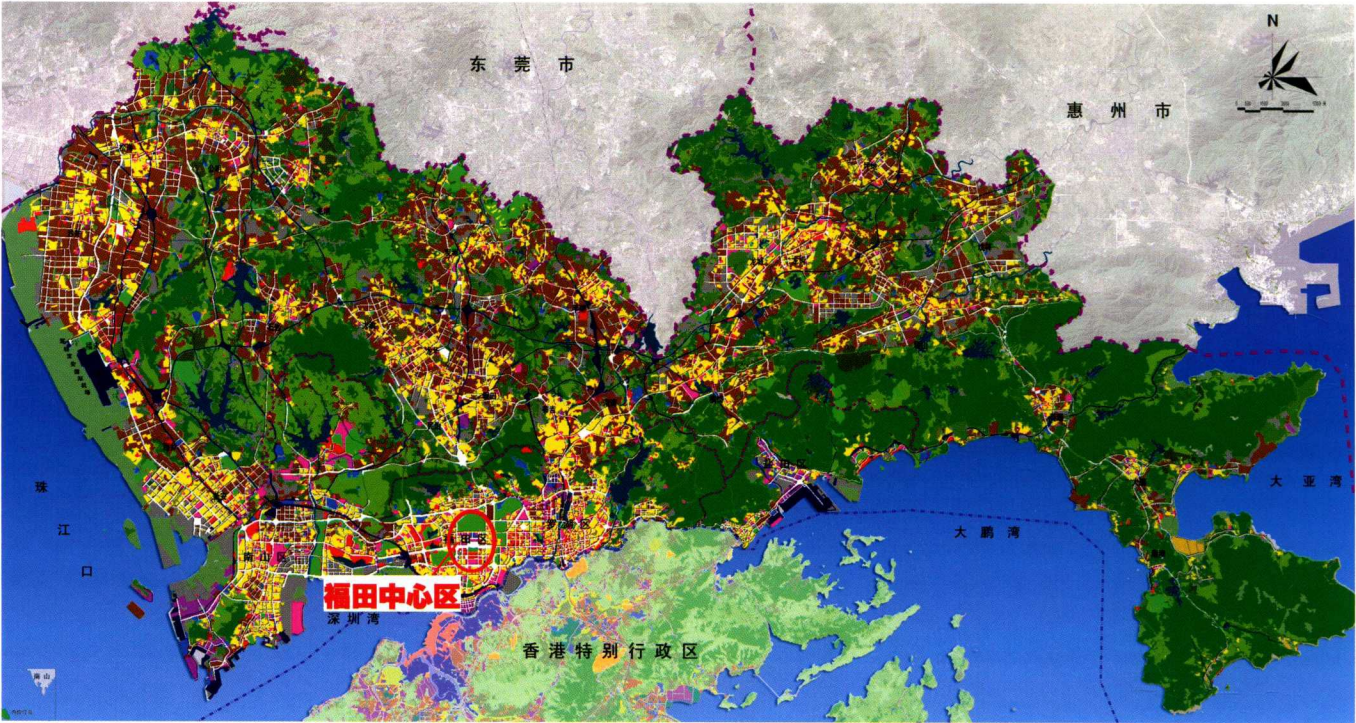


图 1-4 福田中心区在深圳的位置（来源：深圳总规）



图 1-5 1987 年 4 月中心区周围航拍照片（来源：深圳市规划国土委信息中心）

围仅 49 km²，设想在深圳特区建一个 50 万人口的新型城市，从罗湖旧城向西发展一个带形城市，分为罗湖区、上步区、皇岗区（现名：福田区）。纲要首次提出今福田中心区位置的规划定位：“皇岗区设在莲花山下，为吸引外资为主的工商业中心，安排对外的金融、商业、贸易机构，为繁荣的商业区，为照顾该区居民生活方便，在适当地方亦布置一些商业网点，用地 165 hm²。”图 1-4 显示福田中心区在深圳市域图中的位置。该纲要在当时福田公社位置规划福田区为未来金融商贸中心区，是极富远见和睿智的。

3. 福田中心区在一片农田上开始规划建设

1980 年代的福田中心区，仅能找到一张 1987 年 4 月航拍照片（图 1-5），这是迄今福田中心区最早的航拍照片。由于当时尚未成立福田区，福田中心区周围道路尚未建设，该图中间一条东西向道路为深南大道，当年还是简易的临时道路。图上还标有岗厦河园新村、皇岗联合企业贸易公司、上步区商业

贸易公司、上步区出租汽车修配厂、深圳市火车站预制厂等位置信息。该历史图片证明,福田中心区确是在一片农田上开始规划建设。

1.1.3 深圳三次总规准确定位福田中心区

深圳特区三次总体规划都将福田中心区定位为城市金融商贸和行政文化中心,并非历史巧合,反映了深圳历届领导和规划师们高瞻远瞩的历史观。深圳三次总体规划引导城市跨上三个大台阶。

1. 1986 版总规与福田中心区概念规划

(1) 1986 版总规的编制历程

1981 年 11 月,深圳市规划局完成的《深圳经济特区总体规划说明书》(讨论稿)规划用地范围 327.5 km^2 ,城市定位为工业为主的综合性经济特区,规划到 1990 年人口规模达到 40 万人,至 2000 年达到 100 万人口。根据特区狭长地形的特点,总体规划采用组团式结构布置的带形城市,将全特区分成七到八个组团,每个组团居住 6 万—15 万人不等,组团与组团之间按地形用绿化带隔离,每个组团本身各有一套完整的工业、商住及行政文教设施,工作地点与居住地点就地平衡。全特区的市中心在福田市区,各组团间有方便的公路连接。这样布局既可减少城市交通压力,又有利于特区集中开发。此外,与福田中心区有关的文字说明包括:规划福田路以西的新市政中心是包括工业、住宅、商业并配合生活居住、文化设施、科学研究的综合发展区。

1982 年 3 月,深圳市政府完成《深圳经济特区社会经济发展规划大纲》(讨论稿),明确要建成“以工业为重点,兼营工、商、农、牧、住宅、旅游等多种行业的综合性特区”,选定城市组团式结构作为深圳城市建设总体规划的基本布局,并把原规划的 50 km^2 、50 万人口扩大到 110 km^2 、80 万人口。该大纲规划福田新市区中心为特区的商业、金融、行

政中心,并布局轻型精密工业,将香港新建的电气化铁路直接引入福田新市区,结合新市区开发,建货运浅水码头,规划福田新市区仓库区面积 1.4 km^2 ,为中片地区服务,使福田新市区成为综合功能区。1982 年 4 月,深圳市政府召开《深圳经济特区社会经济发展规划大纲》(讨论稿)评审会。同年 5 月,深圳市规划局又邀请了国内五位专家评审《深圳经济特区社会经济发展规划大纲》,进一步研究修改和调整总体规划。会议采用勾画草图和座谈的方式,讨论重点是城市组团划分及整个城市的道路交通问题、福田新区的规划。几天内专家们共勾画了大小草图 6 张。专家们认为:总图中罗湖、旧城与上步及福田的组团划分不明显,建议深广铁路两侧一定要保留适当的分割绿地。城市道路性质和分工要确定,深南大道是东西贯穿整个城市的脊梁,应以客运为主的生活性主干道,要避免沿深南大道两侧设走廊式商业中心;深南大道的南北都要有沟通的货运干道。对福田新区的两侧,一致建议要保留相当宽的绿带分隔,因新市位于整个特区城市建设之中心,面积最大,人口最多,可形成明显独立的组团等。会议期间,专家们讨论了福田新市区的一些草图(港商提供),认为:同心圆放射型道路系统是一种陈旧落后的规划手法,不利于交通的疏散。专家们曾经试图按照圆形模式做了一个相应的总体规划设想,结果发现其形式呆板,用地不经济等缺陷。所以建议还是采用方格式道路,但要随地形的起伏变化设置一些自然曲线的道路网,避免单独感。同年 9 月,市政府邀请香港有关经济、城市规划设计方面的专家学者 32 人参加评议《深圳经济特区社会经济发展规划大纲》(修改稿)。专家学者们对城市道路交通、对外交通、城市绿化、公园设置等方面提出宝贵意见,并认为福田区规划应与城市总体

规划布局相协调，正确处理与外商的关系。同年 10 月，市城市规划局完成《深圳经济特区总体规划简图》编印。同年 12 月，市政府向中央、国务院，广东省委、省政府、省特区管理委员会呈送《深圳经济特区社会经济发展规划大纲》送审报告。该大纲不仅是一个城市建设总体规划，而且是一个全面的社会经济发展规划，对工、农、交通运输、旅游、商业金融、外贸、仓储、住宅、市政公共事业、环境保护和精神文明建设等，都分别提出了发展的方向、目标以及实施措施和步骤，并对人口规模、土地利用、功能分区等作了相应的安排；它集中了国内外一百多位专家的意见和智慧，反复修改补充，使之更加科学合理；它根据特区狭长地带的自然地貌特点，确定城市建设的总体布局采用带状组团式结构，使城市的功能区之间富于弹性，利于长远发展。

1984 年 10 月，深圳市城市规划局委托中国城市规划设计研究院进行深圳特区总体规划设计的咨询工作（包括城市交通、道路网、给排水、城市结构与人口密度等），并协助完成总体规划设计编制任务，同时承担南头区规划设计的具体编制任务。“深圳经济特区总体规划是在 1985 年根据《深圳经济特区社会经济发展大纲》所规定的原则，在 1982 年总体规划方案基础上，结合特区五年来发展情况编制的”。^①

1986 年 2 月，深圳市规划局、中国城市规划设计研究院完成《深圳经济特区总体规划》（简称：1986 版总规）的印刷，包括文本说明和专题资料。1986 版总规定位深圳以发展外向型工业为主，工贸并举、工贸技结合，兼营旅游、房地产等事业；规划沿用组团式结构布局，并提出深圳特区划分五个组团（图 1-6），每个组团内部形成大体配套、相对完善的综合功能，适当安排组团之间的相互分工，既分隔又联系，共同组成各具特点而又协调统一的特区整体（图 1-7）。1990 年 6 月，广东省人民政府批复原则同意《深圳经济特区总体规划》。城市性质以发展外向型工业为主，抓好商业、外贸、旅游等第三产业。同意到 2000 年常住人口按 80 万人控制。在规划和建设上应富有特色和时代感，组团布局之间的分隔绿带，必须明确保护范围，严格控制，不得侵占等内容。

1992 年福田中心区详细规划（以下简称：详规）提出将福田中心区规划定位为深圳市 CBD，规划确定以金融、贸易、信息、高级宾馆、公寓及配套的商业文化设施、教育培训机构等为发展方向，区内以高层建筑为主。CBD 被市政府确定为深圳 90 年代城市开发建设的

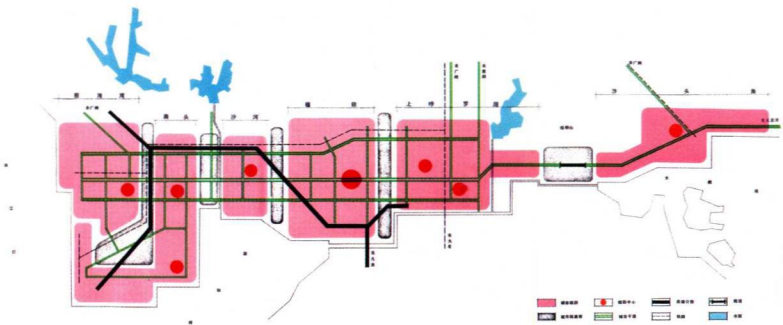


图 1-6 深圳特区组团式结构示意图（来源：深圳 1986 版总规）

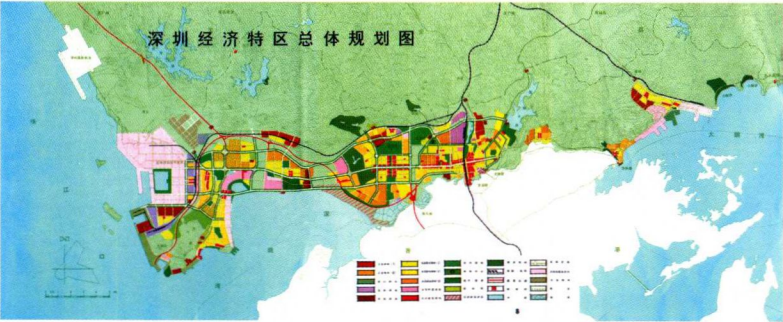


图 1-7 深圳 1986 版总规

^① 深圳市城市规划委员会，深圳市建设局主编. 深圳城市规划：纪念深圳经济特区成立十周年特辑 [G]. 深圳：海天出版社，1990：15-16.

重点地区，将建成对外贸易中心、金融中心、信息中心。

(2) 1986 版总规关于福田中心区规划

1986 年《深圳经济特区总体规划》明确定位福田区是特区主要中心，重点安排福田新市区中心地段，逐步建成国际金融、贸易、商业、信息交换和会议中心，设立各种商品展销中心，经销各种名牌产品，形成新的商业区。在当时一片农田上敢于规划畅想福田中心区是未来深圳特区主要中心，这是极富战略眼光的规划定位。

1986 版总规提出深圳特区五个组团，其中“福田组团以国际性的金融、商业、贸易、会议中心和旅游设施为主，同时综合发展工业、住宅和旅游”，并提出福田中心区道路网规划方案图（机非分流，独立的自行车道和步行道系统）。此外，1986 版总规还附有福田中心区规划构想模型照片（图 1-8）。

2. 1996 版总规与福田中心区规划

(1) 1996 版总规的前奏

1988 年 11 月，深圳市城市规划局和中国城市规划设计研究院深圳咨询中心合编《深圳经济特区福田分区规划专题规划说明书》，作为深圳市城市规划委员会第三次会议资料之三附件。其中规划市级金融系统用地总计 8.98 hm²，规划在福田中心区设置市级金融中心，包括金融大厦、保险公司、交易大厦、股票市场等。

1989 年 5 月，深圳市建设局委托中国城市规划设计研究院深圳咨询中心编制《深圳城市发展策略》和《深圳特区城市规划标准与准则》。1989 年 11 月，甲乙双方编制完成《深圳经济特区总体规划修改论证综合报告》，1989 年底绘制出“深圳经济特区总体规划图”。此次规划确定城区范围总用地面积 150 km²，

至 2000 年城市人口规模 150 万人（其中户籍人口 80 万人，暂住人口 70 万人）；城市性质定位以科技工业为基础，金融贸易、第三产业为先导的国际性城市^①。

1989 年 12 月，市建设局和中规院深圳咨询中心共同完成了《深圳城市发展策略》的研究和编制，内容包括 12 个专题研究。该策略提出城市发展目标为：到 2000 年，深圳市将是全国的对外贸易中心、金融中心之一，交通枢纽城市，华南地区中心城市之一，珠江三角洲城市带中的核心城市之一。深圳特区要成为我国技术比较先进、产业结构比较合理的地区；要成为我国重要出口创汇基地，成为我国的金融贸易中心之一；要成为我国社会主义精神文明建设的先进地区；要成为我国实现“一国两制”的战略构想中发挥重要作用的地区。该策略根据深圳当地自然资源条件和环境承受能力，提出一个能协调经济、社会发展，资源开发利用与环境保护的战略方案——“以特区为中心，有重点、分步骤的全境开拓”。深圳要逐步发展成为国际性城市，其城市职能将从当前“以工业为主”，逐步转化为对外贸易、金融业、高科技工业比较发达，贸工技结合、

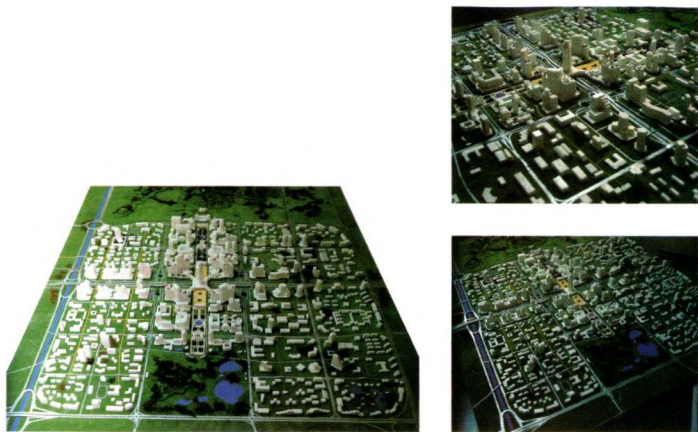


图 1-8 福田中心区规划构想（来源：深圳 1986 版总规）

^① 深圳市地方志编纂委员会. 深圳市志·基础建设卷 [Z]. 北京：方志出版社，2014：532-533

外向型的多功能、多中心职能，成为中国对外贸易和金融中心。此外，该策略还明确了福田区在特区内占有重要地理位置，随着皇岗口岸的开通，将发展成为深圳市的金融、贸易、商业、信息交流和文化活动中心，是深圳市新的活力的象征。其城市发展策略方案提出“福田区作为贸易、金融建设地段，可以放慢开发步伐，以待时机成熟，再进行全面开发”。其土地经营策略提出“福田区通过提高地价控制中心区的土地使用，为未来建设留有余地”。1990 年 3 月，深圳市城市规划委员会第四次会议通过了《深圳城市发展策略》及《深圳特区城市规划标准与准则》。

（2）1996 版总规的主要内容

1996 年完成的深圳市城市总体规划（1996—2010），简称“1996 版总规”（图 1-9）。该规划明确深圳城市定位：将深圳建设成为区域性金融中心、信息中心、商贸中心、运输中心和旅游胜地，以及我国南方的高新技术产业开发生产基地。规划至 2010 年全市

人口规模控制在 430 万之内，城市建设用地控制在 480 km² 以内。深圳要充分发挥国内、国外两个市场的枢纽作用，实现同珠江三角洲及香港的合作与协调发展，为珠江三角洲经济区、广东省乃至全国的现代化建设作出更大贡献。

1996 版总规将深圳全市划分为 9 个功能组团，其中特区内划分为 3 个组团。中心组团由福田、罗湖—上步组成，是全市的政治、经济和文化中心。加快福田中心区建设，引导罗湖—上步城市形态及功能的更新，在城中心区形成内部协调发展、外部吸引—辐射能力强劲的现代都会区。该总规将深圳城市中心分为 3 个等级，全市中心由福田、罗湖—上步组成，是全市的金融、商贸、信息、文化和行政中心。

（3）1996 版总规关于福田中心区规划

① 1996 版总规把深圳城市功能定位为区域性经济中心城市，以此确立了深圳特区二次创业的战略目标。既然深圳城市发展的目标是区域性经济中心城市，那么，二次创业

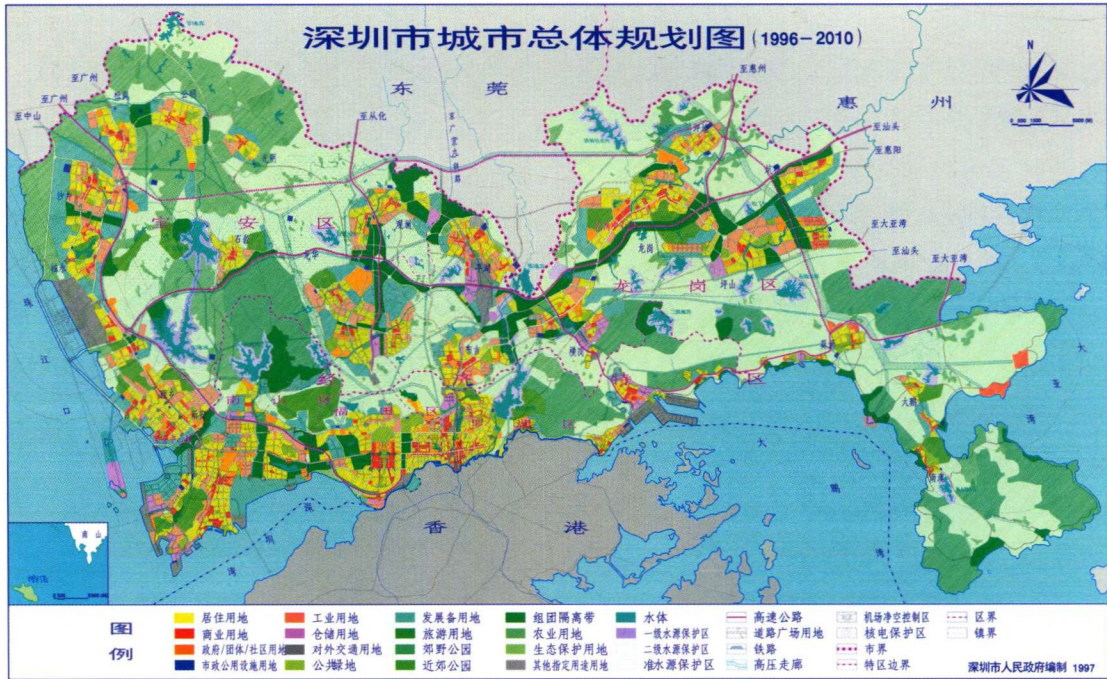


图 1-9 深圳 1996 版总规