南湾城区整体发展谋划

指导老师：袁奇峰、黄铎
助教：顾嘉欣、杨杰松

小组成员：于博洋、李子璇、余厚均、纪佳琳、李笑杰、郑婕、张洪搏、苏嫚、陈子文

目 录

南湾城区整合发展研究及行动

Part 01 背景认知

1.1项目背景
1.2项目认知
1.3项目现状

Part 02 南湾五问

2.1南湾的区域特征是什么?
2.2南湾是怎么建成的?
2.3南湾应承担什么角色?
2.4南湾应该如何创租、增税?
2.5如何塑造南湾的整体形象?

Part 03 定位南湾

3.1发展定位
3.2案例借鉴

Part 04 布局南湾

4.1总体布局（结构、用地、生态、交通、公服、文旅）
4.2南屏北山文旅片区
4.3十字门湾仔片区
4.4保税区片区
4.5洪湾渔港片区
4.6南屏科技生态园片区

Part 05 实施保障措施

5.1 专项债研究专题



01

南湾城区整合背景

1.1项目背景

1.2项目认知

1.3项目现状

1.1研究背景

横琴粤澳深度合作区封关，洪保十地区管辖权划回香洲区

- 2017年发布《横琴、保税区、洪湾片区一体化改革发展实施方案》
- 2018年6月，横琴新区和保税区联合成立一体化区域发展建设指挥部
- 2020 年底《珠海市优化区域管理体制工作方案》发布，**横琴新区与保税区一体化运作**。
- 2021年9月，横琴粤澳深度合作区挂牌，鹤洲、洪湾保税十字门、万山三个片区**被纳入鹤洲新区管理**，鹤洲新区筹备组同期成立。**鹤州新区作为市级政策特区，承担市级新增长极建设的期望。**

- 2024 年4月《万山海洋开发试验区、珠海保税区管理体制调整方案》撤销鹤洲新区筹备组及其临时党委，**万山区与保税区将不再实行一体化运作**
- 2024年3月1日0时起，**横琴粤澳深度合作区正式封关运行**

- 区域内共有旧村用地**294.31ha**，可通过做地或旧村更新实现再利用。
- 区域内国有用地**1010.33ha**，其中304.86ha用地可出让获益。

保税区撤除围网，洪湾片区基本完成土地收回，提供发展空间



土地条件与宏观环境转向下，南湾需形成统筹土地与综合运营思路

南湾城区初步认知

顶级区位，魅力山水
工业用地，发展可控

十字门战略创造城市遗产、保税区留下大量产业空间，
地处“三个城市+三个关税区”边界，
横琴深合区带来未来政策创造的可能性

优势
- ✓ 规模化产业基础
- ✓ 区位优势
- ✓ 增量及存量挖潜空间
- ✓ 生态宜居的品质空间

机遇
- ✓ 琴澳一体化新阶段
- ✓ 行政管辖重划
- ✓ 珠海东部资源集聚趋势

问题
- □ 空间受山体分割，发展背向
- □ 各类管辖区分割

挑战
- □ 人口规模挑战
- □ 产业平台间竞争格局

＋

外部不确定性

西区能否立
横琴能否成
？

土地统筹、城市综合运营

强化政府可控、弹性管控

资源普查评估+低效用地评估+...

资产盘整+弹性管控+空间经营+...

2.1 基本情况

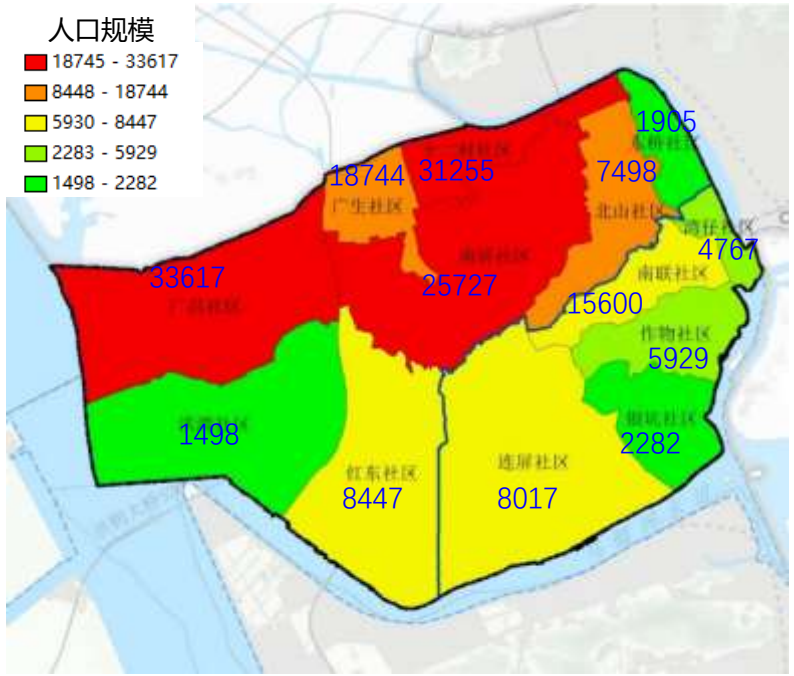
规划范围78.6km²，坐拥高产值园区，当前总人口约26万人

- **规划区位**：南湾片区东临东部中心城区、西接西部中心城区，南联横琴澳深合区。
- **规划范围**：前山河、马骝洲水道、磨刀门、沙心涌和广昌涌围合范围，总面积**78.58平方公里**。包括南屏镇和湾仔街道两个镇街级行政区。

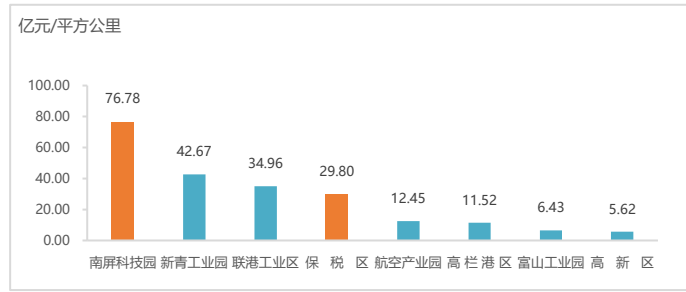
- 南湾城区总面积78.58平方公里。根据七普总人口**17.66万人**。
- 根据移动运营商数据统计，南湾片区**常驻人口26.62万人、工作人口17.71万人、职住比为0.665**（合理区间为0.8~1.2）。
- 南湾片区与**香洲城区联系远强于金湾区**，香洲城区-南湾城区日均OD约25.7万人次

- 辖区内**南屏科技园**和**保税区-跨境工业区**，南屏工业园占地面积7.2km²，2022年产值**1075.6亿元**，地均产值76.78亿元/平方公里，位居八大园区**第一**；保税区工业园占地面积3.29km²， 2022年产值**201.85亿元**,地均产值29.80亿元/平方公里，地均产值位居八大园区**第四**。

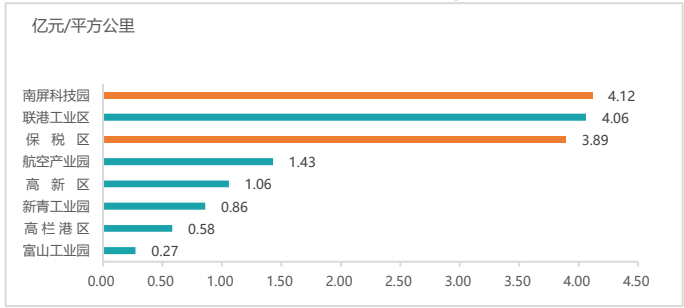




2019年珠海市八大园区地均产值对比情况（南屏科技园不含格力数据）



2019年珠海市八大园区地均税收对比情况（南屏科技园不含格力数据）



2.3 现状问题研判

建设现状问题：需完善市政交通、公服设施，优化河涌、旧村景观风貌

市政交通：主干路、市政设施供给不足

- **主干路网密度低于规范**

仅0.94（km/km2），低于珠海1.5-1.9 （km/km2）的规范

- **旧村限制次级路网联通**

旧村限制微循环系统，阻碍环山路和沿河路建设

- **供水、污水处理、防洪、能源供应等市政配套供给不足**

片区内仅9个变电站、4个污水泵站、3个水闸、2个原水泵站、1个水质净化厂、1个给水厂、1个热电厂、1个核心机房、1个天然气门站和1个常输燃气分输站。

道路等级	长度（km）	道路网密度（km/km²）	珠海规范
高速公路	76.76	2.25	1.5-1.9
快速路	57.58	1.69	1.5-1.9
主干路	31.95	0.94	1.5-1.9
次干路	64.24	1.89	1.5-3.2
支路	114.61	3.36	3.0-13.0
总计	345.14	10.13	5.7-18.6



现状交通路网



现状市政配套

公服：仅满足底线、等级低、南部和西部不足

- **体育和医疗设施仅可满足当前人口需求，等级仅都为社区级，仅分布于东部**

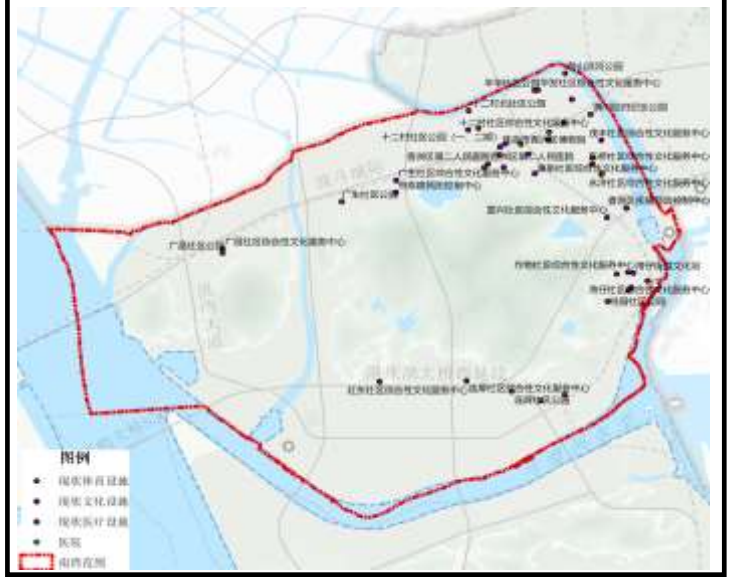
19处社区体育公园可服务人口规模为19-27万人，7个社区卫生服务中心可服务人口规模为17-26万

- **文化设施可服务规模充足，但缺乏市区级**

19个文化服务中心可服务人口规模为60-98万人

- **教育设施仅可满足当前需求，保税区缺乏**

目前共22所学校，总学位数为37550个，目前小学学位为114个/千人，初中学位56个/千人，高于珠海市规范；但若人口超54万，则缺口较大。



景观：山体缺乏管治、河涌和旧村景观差

- **片区生态环境优势显著，但景观较差。**
- **广昌涌、沙心涌、洪湾涌居民房屋紧邻河道，岸线景观较差**
- **居住区中旧村风貌存在脏乱差现象**

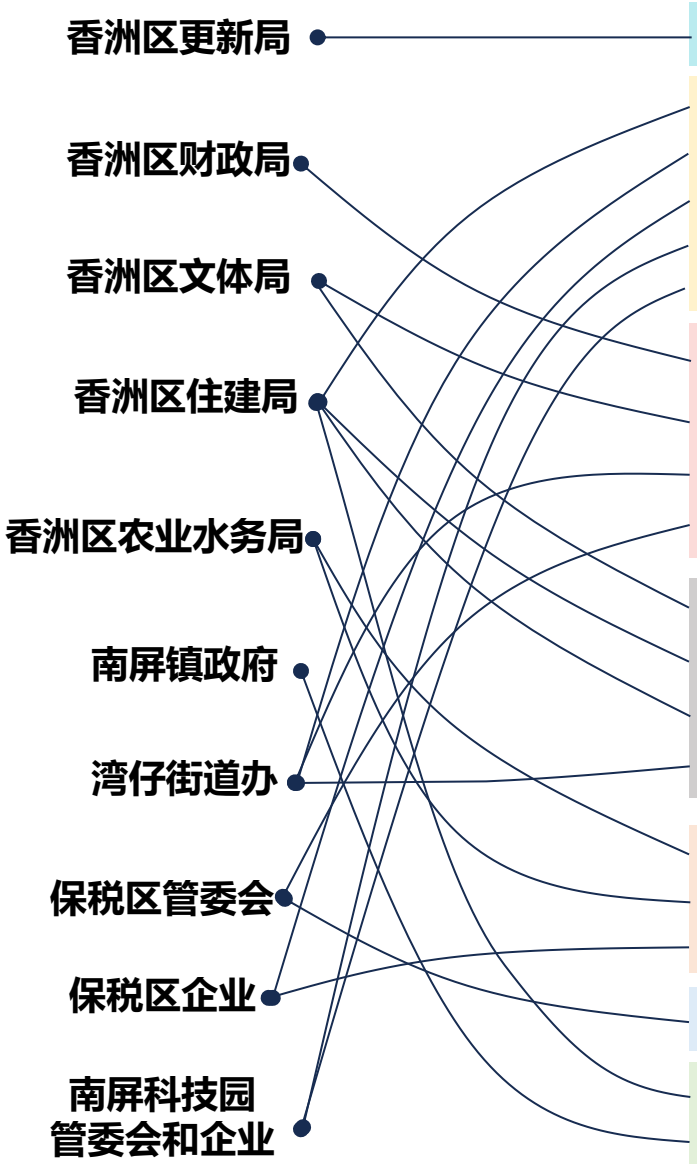




景观旧村位置

2.4 调研情况总结

各部门从道路、公服、产业层面提出南湾空间供给的诉求



- 南湾片区多条旧村统筹做地，消化存量住房

统筹做地类

- 相比人才房，保障房缺口更大，且地区分布不均衡
- 花屿海国际旅游休闲度假购物中心
- 有稳定的飞行员群体到此，可考虑高端消费配套等
- 人才保障房套数不够；大量研发人才难以申请到保障房
- 园区配套设施不足，尤其是商业设施，数量与质量都无法满足员工的消费需求

商业和住宅类

- 可多谋划专项债项目，特别是幼儿园、医院等盈利基础设施；特别是在洪保十地区谋划
- 配置区级综合体，建议打造高端的体育消费中心，文化体育展演中心
- 将湾仔社区医院改造升级为三甲医院
- 撤网后配套服务设施待提升

公服设施类

- 完善交通组织，支持港车北上文旅消费
- 住房配套的停车场可用作策划专项债项目
- 环山路建设
- 湾仔旅游码头、湾仔口岸、湾仔至澳门内港 / 妈阁河底行人隧道项目

道路交通类

- 一三产融合待引进文旅项目
- 洪湾港片区可发展海洋经济
- 港珠澳全球中心仓扩建

产业提升类

- 南岸有海水倒灌问题，待建闸门

市政设施类

- 北山村环境优化
- 推动北山、南屏村历史街区改造

风貌整治类



02

南湾五问

2.1南湾的区域特征是什么?

2.2南湾是怎么建成的?

2.3南湾应承担什么责任?

2.4南湾应该如何创租、增税?

2.5如何塑造南湾的整体形象?



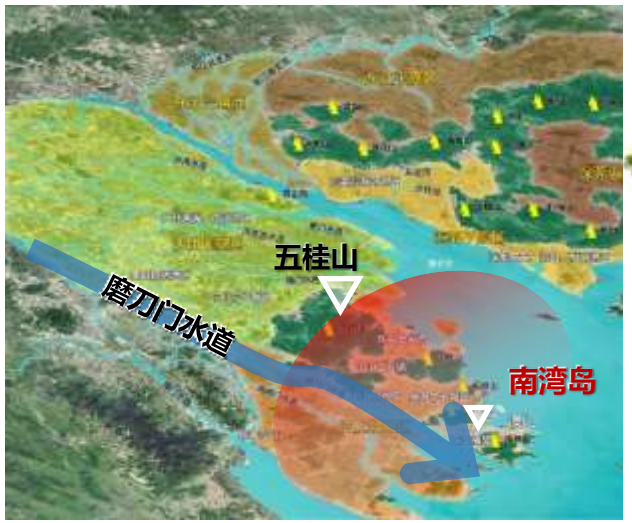
02

2.1南湾的区域特征是什么?

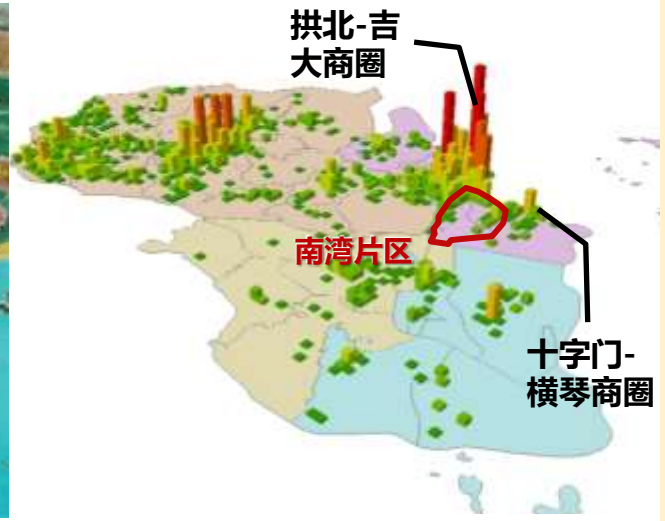
3.1区域格局与变局机遇

南湾地处五桂山南的地理单元、香洲区服务核的西南边缘

- 五桂山（香山）划分山北（沙田围垦区）和山南（海上牧场区）两大自然地理单元；磨刀门以西为西江文化，以东为香山文化。
- 中山五桂山以南**三个镇街**（三乡镇、神湾镇、坦洲镇）人口约65.5万，与珠海香洲区**属同一经济和自然地理单元。**
- 香洲中心为区域内的服务高地，南湾片区位于**香洲区服务核的西南边缘。**
- **中山五桂山南与珠海香洲区跨界联系强，为同一“功能地域”**

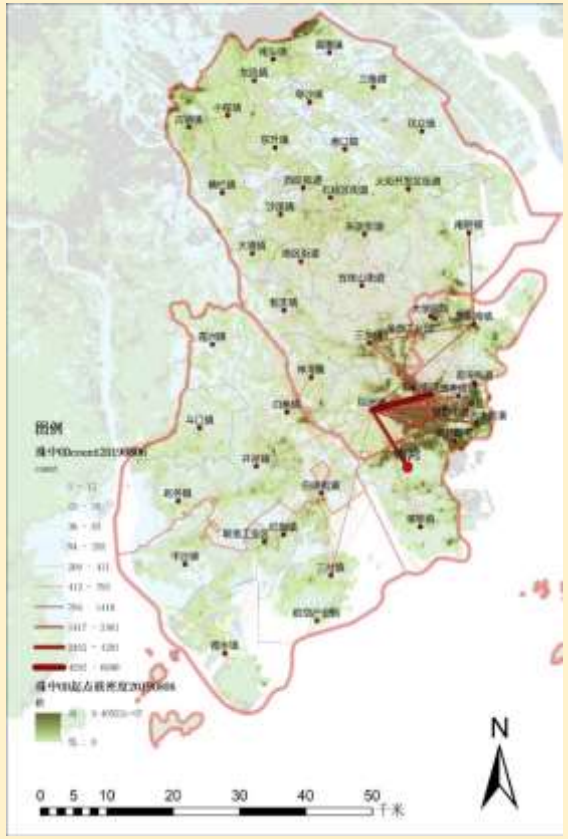


珠江三角洲中环伶仃洋口岸的自然地理格局

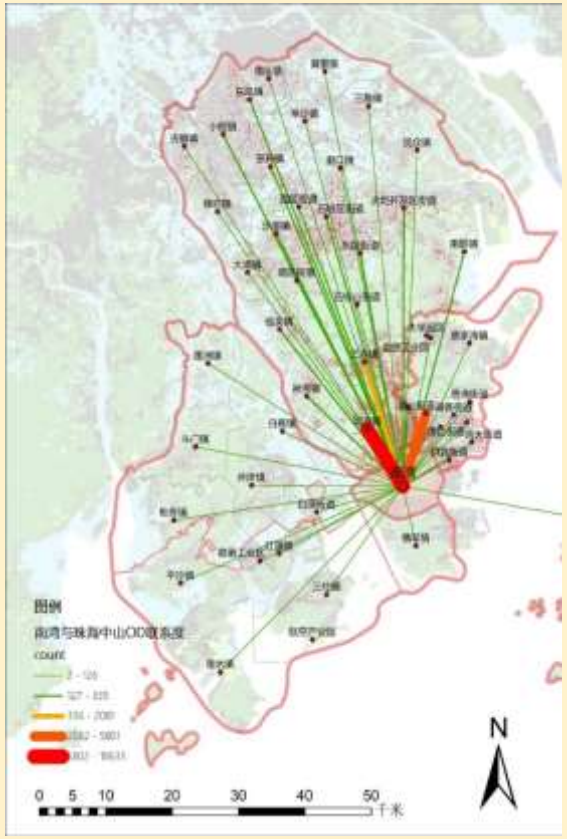


珠海中山范围商场、写字楼POI分布

- *珠中层面，中山市五桂山南三镇与珠海市香洲区高度联系，地理空间、城市空间、社会空间高度一体化。每日跨城联通人数达20-40w人次*
- *南湾片区与中山坦洲（五桂山南组团）联系甚于珠海前山（香洲中心区）*



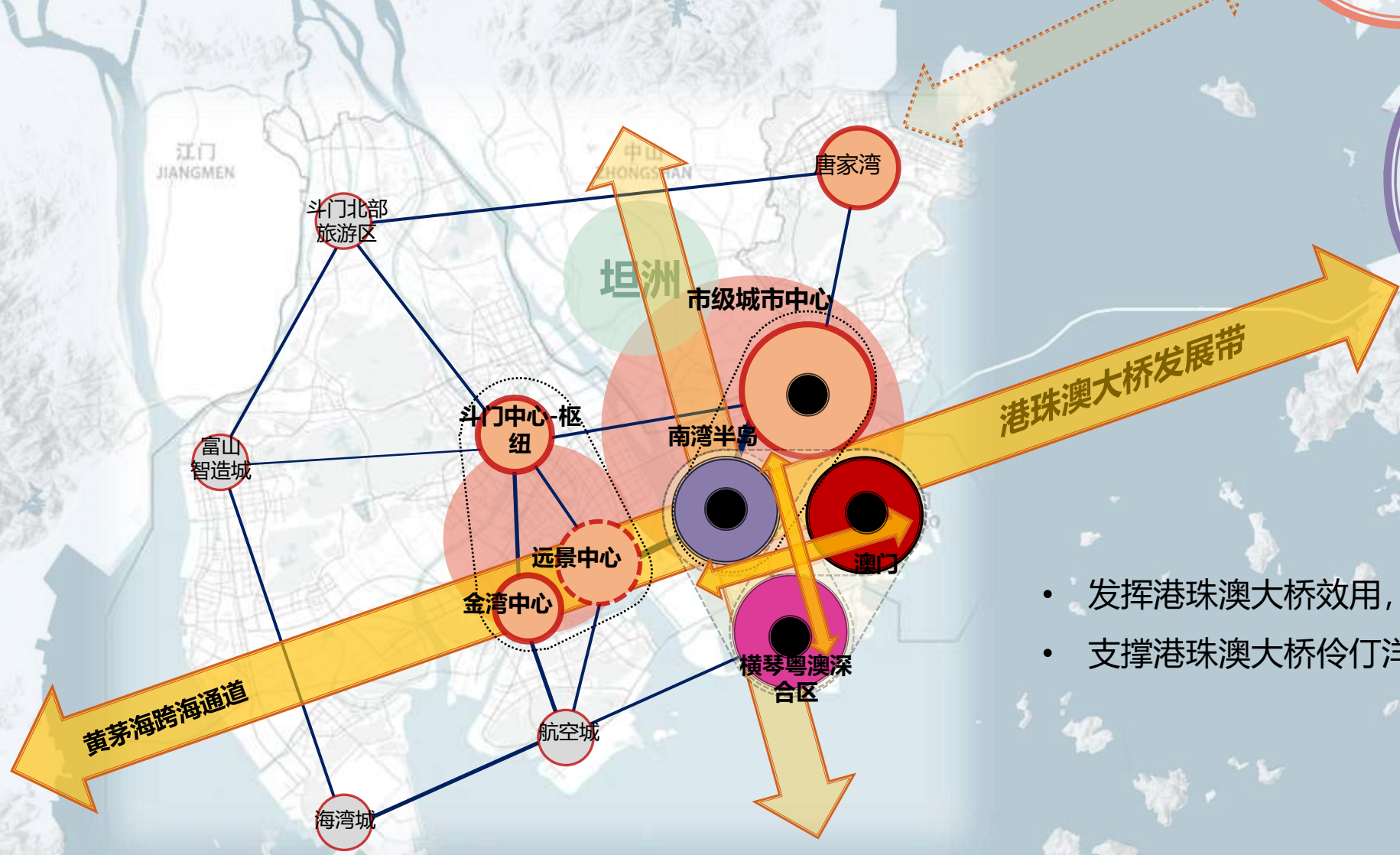
珠海中山范围县域OD联系度



南湾片区周边县域OD联系度

3.1区域格局与变局机遇

南湾是支撑“港珠澳大桥发展带”的重要节点，地处“双十字”区域格局



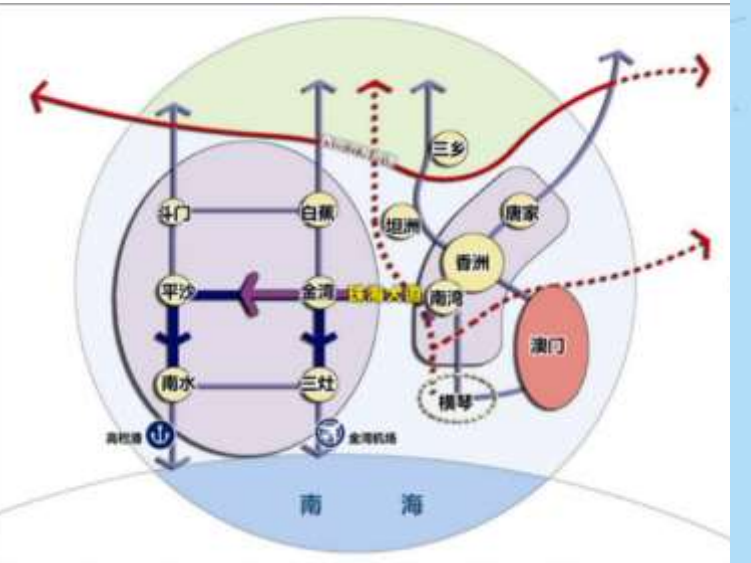
“双十字” 区域格局示意图

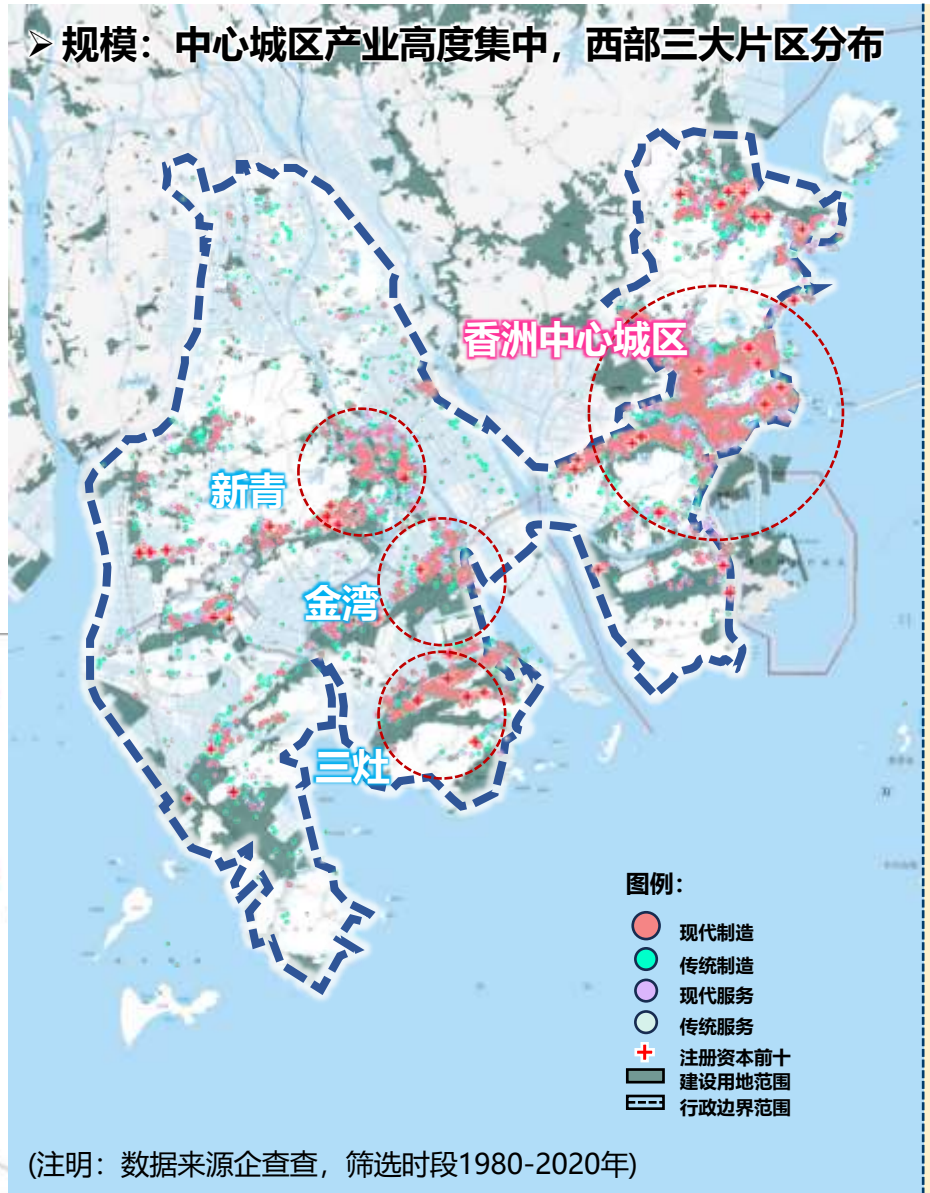
- 发挥港珠澳大桥效用，构建“**港珠澳大桥发展带**“；
- 支撑港珠澳大桥伶仃洋西岸、粤西片区经济发展。

3.1区域格局与变局机遇

南湾是联通东西部“城市”与“产业”组织的支撑点

- 受磨刀门水道分割，（金湾中心与南湾相距约8km），**珠海呈现“东城（创）西产”的双板块格局。**
- 由于中山南部三镇“钉入”，分割东部香洲中心与西部斗门和金湾区，东西联系长期依赖“珠海大道”一条东西道路。





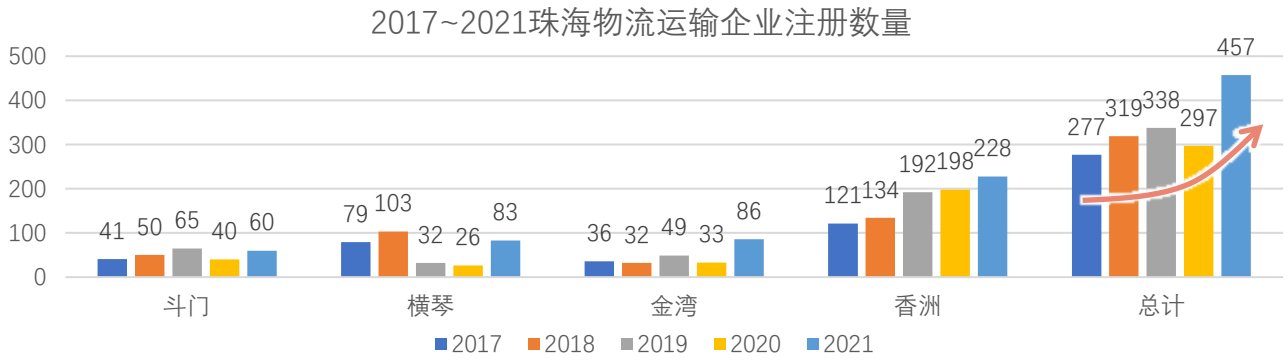
(注明：数据来源企查查，筛选时段1980-2020年)

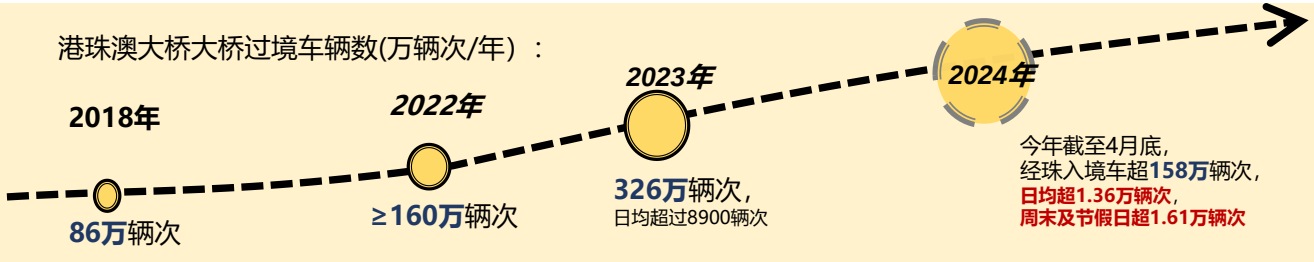


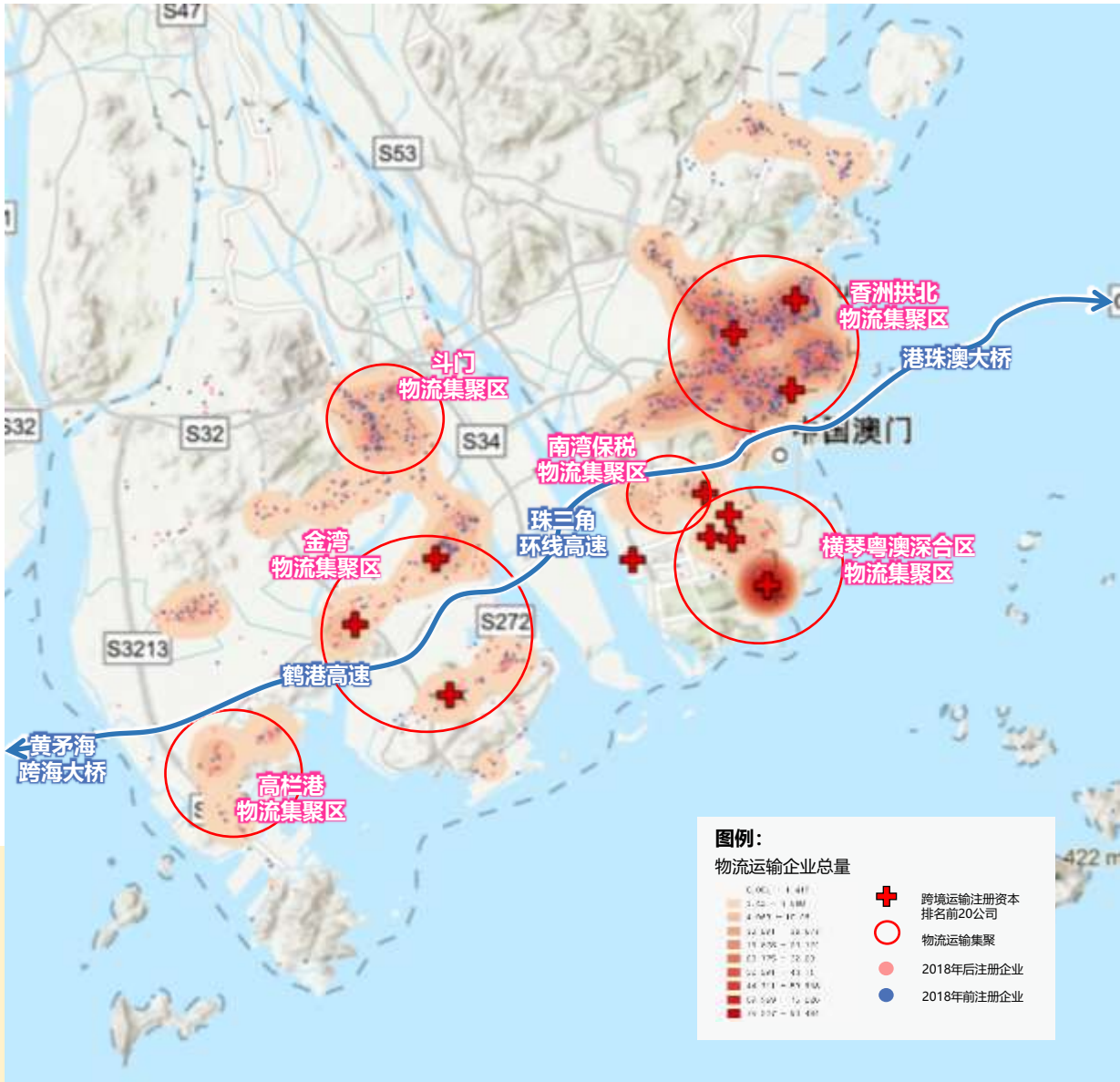
3.1区域格局与变局机遇

港珠澳大桥带动港澳中产消费需求及跨境电商物流产业的集聚

- 在“两车北上”政策带动下，大桥经济也随之起势腾飞，如今港珠澳大桥珠海公路口岸出入境人次已突破2000万，**带来香港澳门中产阶级城市消费需求。**
- 数据显示，2018年珠海获国务院批准设立跨境电商综合试验区，**6年来跨境电商进出口规模增长超166倍，占全市进出口的比重由0.3%增长至4.7%。今年1—8月，珠海跨境电商进出口额达225.4亿元，同比增长50.4%。**



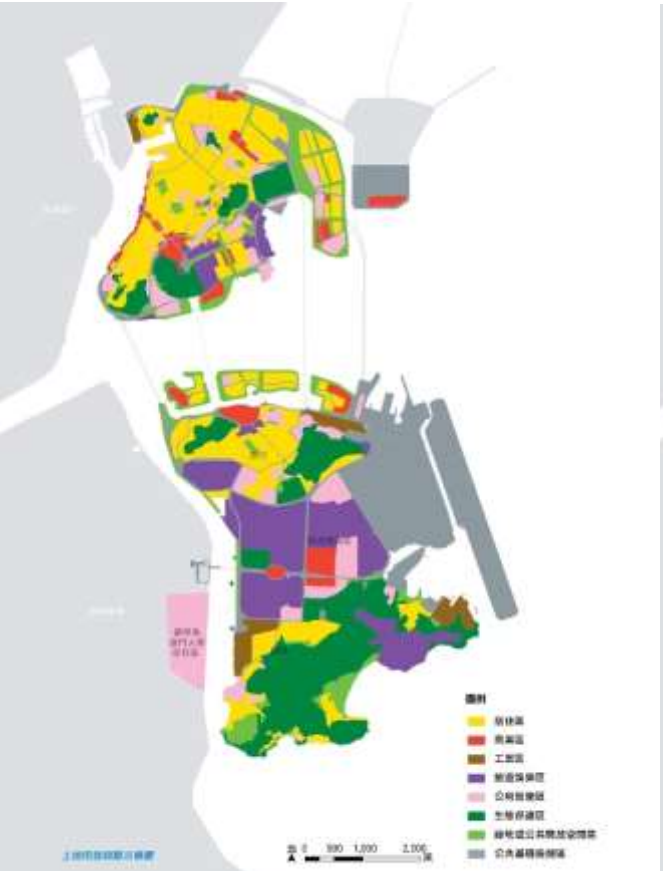


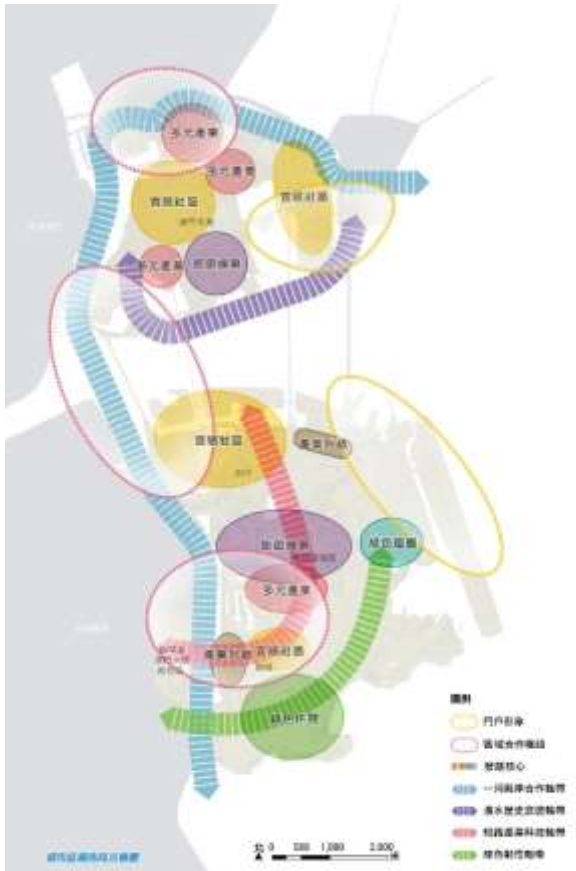


3.1区域格局与变局机遇

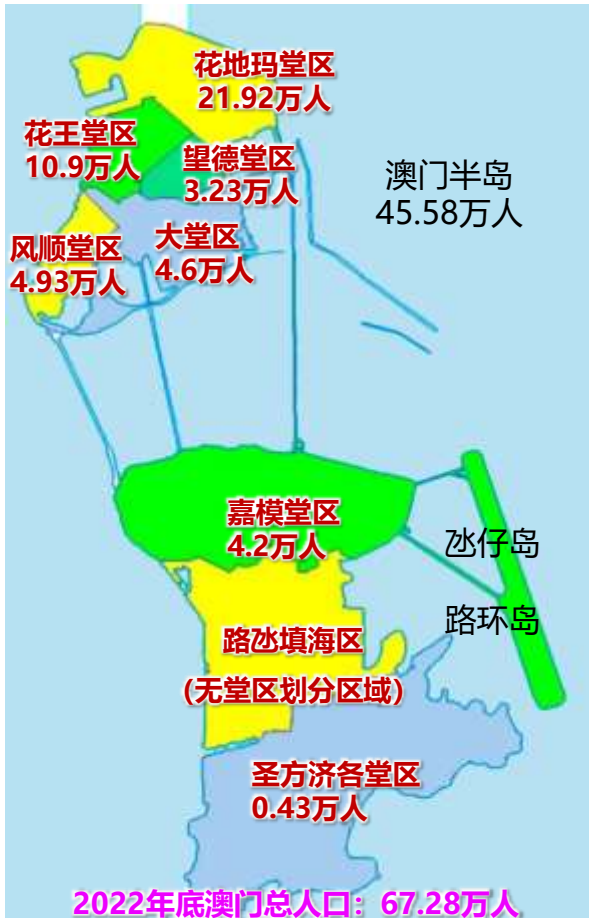
珠澳人行隧道谋划建设，将释放东部”澳门本岛”原住民的生活消费需求

- 南湾紧邻澳门**一河两岸合作轴带、滨水历史旅游轴带**；
- 湾仔东侧“澳门半岛”为**原住民的连片居住区**；
- 澳门67万人口集聚在33.3km²的土地上，人口密度比较而言，澳门人口密度为2w/km²，密度略高于拱北街道，约为南湾的8-10倍。





《澳门特别行政区城市总体规划(2020-2040)》

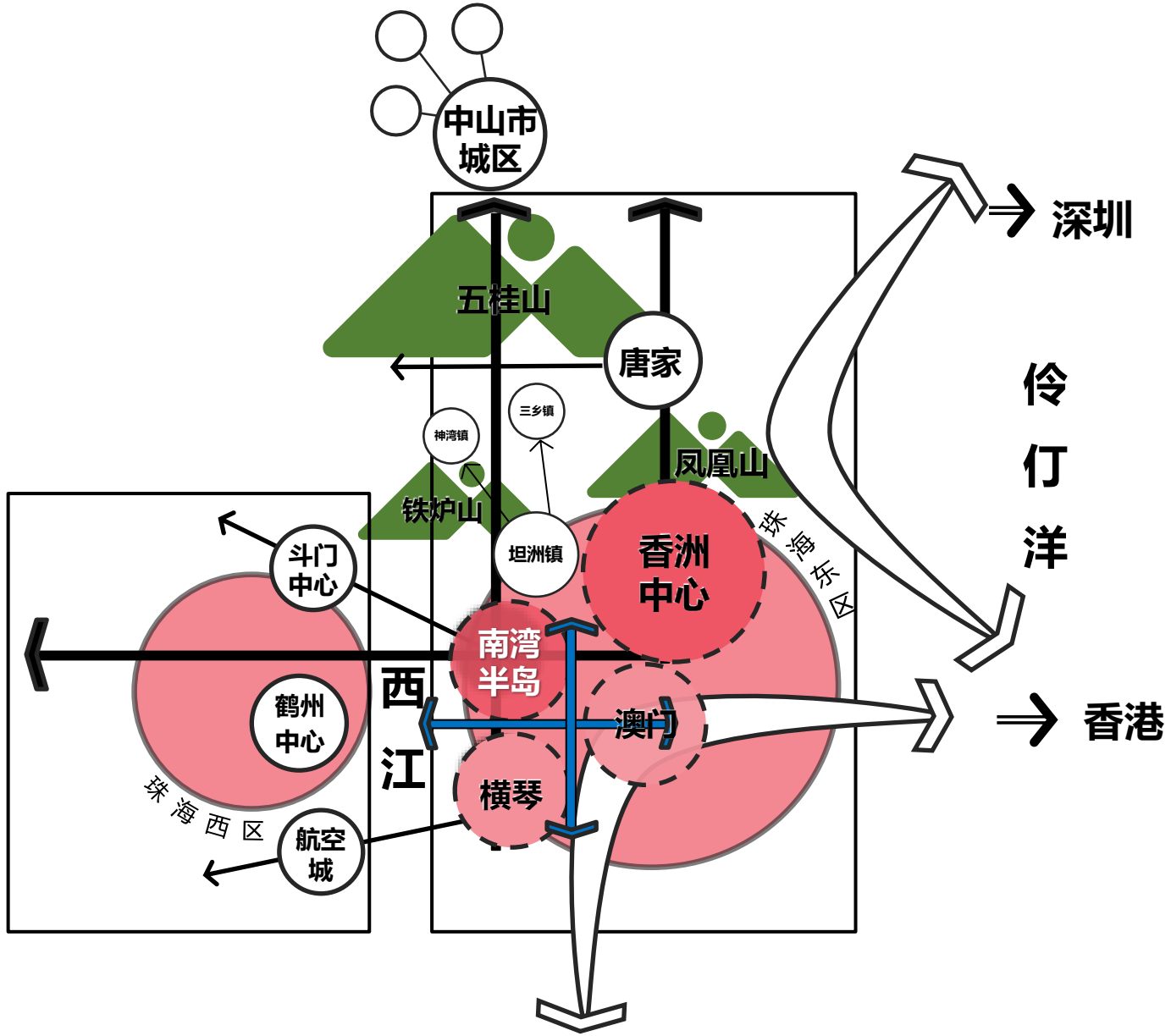




2.1南湾的区域特征是什么?

南湾区位：南湾地处“双十字”区域，从边缘、边界到跨界

- 与中山五桂山南联系强
- 珠海连接东西发展板块的通道
- 珠海香洲中心区的西南边缘
- 港珠澳边界地区、十字门象限之一





02

南湾是怎么建成的?

1. 农耕时代（1980以前）

2. 郊区时代（1980-1990）

3. 工业时代（1990-2010）

4. 增速时代（2010至今）

2.2南湾是怎么建成的?

总体发展历程：南湾由农耕野岛成为澳门郊区，再向工业新区乃至城市创新高地跃升

农耕时代

1980年 珠海经济特区成立

郊区时代

1990年 南湾交通桥梁开始建设

工业时代

2010年 横琴合作区确立

增速时代

区域发展跃升

南屏：宋代以来，南湾居民点集中在南屏，依赖于农耕经济。

湾仔：清朝时期客家人迁居集聚而成村落。

南屏：南屏镇的经济发展开始从农业向工业和服务业转型。

湾仔：与澳门隔河相望，其花卉种植业和渔业资源与澳门的联系密切。

南湾：通过新区开发和交通建设，实现了与周边地区的紧密联系，推动了工业化和城市化的进程。

南湾：在横琴合作区的带动下，南湾片区的发展进一步加速，不仅是珠海的城市新中心，更是粤港澳大湾区的重要节点。



1980年南湾与周边用地



1990年南湾与周边用地



2010年南湾与周边用地



2018年南湾与周边用地

图例 林地 旱地 水田 海洋 湖泊滩地 农村居民用地 城镇用地 其他建设用地 保税区范围

2.2南湾是怎么建成的?

农耕时代（1980以前）：南屏农耕，湾仔渔业，社会结构初见雏形

■南屏镇

南屏镇历史悠久，是著名教育家容闳的故乡，也是新中国第一个世界冠军容国团的出生地。南屏镇在宋代开始有居民点，主要沿着前山河分布，以农业为生。北山村作为南屏的一部分，其历史始于宋朝，至今已有780余年的村史。这一时期，南屏的经济发展主要依赖于农耕经济，居民的生活和经济活动大多围绕农耕展开。

■湾仔

在清朝道光年间，湾仔由兴宁、五华、河源等地的客家人迁居集聚而成村落，有着独特的客家风土人情和文化底蕴。湾仔以渔业资源著称，勤劳的渔民乘风破浪，逐渐壮大小海湾经济。且因毗邻澳门，有着长久的赴澳卖花、小额贸易的珠澳交流历史。

上世纪湾仔



上世纪的南屏镇和北山村



1980年南湾用地图





农耕时代的南湾片区以南屏地区为核心，依托农业经济和丰富的人文资源，为后续发展奠定了基础。

2.2南湾是怎么建成的?

郊区时代（1980-1990）：一河两岸，受惠于澳，南湾与周边地区的联系逐渐显现

➢ 1980年“小”特区时代，以香洲为中心形成“五朵金花”之一。1984-1990年，南湾城区建设用地主要集中在南屏村北山村、连屏村、红东村和湾仔城区。

■南屏镇

随着珠海经济特区的设立，南屏镇开始承接更多的城市功能，逐渐成为珠海市的一个重要组成部分。这一时期，南屏镇的经济发展开始从农业向工业和服务业转型。1985年九洲大道建成通车、1987年连接前山河两岸最早的桥梁之一南屏大桥建设完成，南湾与珠海其他区域的联系加强。

■湾仔

湾仔在这个阶段与澳门的关系日益紧密，成为澳门的郊区。澳门的发展对湾仔产生了显著的影响，一河两岸的城乡关系开始形成。随着澳门经济的快速发展，湾仔片区开始承接澳门的部分居住和生活功能，逐渐成为澳门的后花园。湾仔的鲜花种植业已有百年传统，被称为“鲜花之乡”，其花卉种植业和渔业资源与澳门的联系密切，影响了南湾的发展。



南屏大桥（1987年）



建设中的九洲大道（1984年）



1990年南湾用地与道路建设图

南湾片区逐渐从农业区域转变为城市化的郊区，与澳门和珠海城区的关系日益紧密，开始有了更多的城市功能。

2.2南湾是怎么建成的?

工业时代（1990-2010）：交通建设，新区开发，工业化进程与经济蓬勃发展

➢ **珠海大道**（1994年通车），1995年珠海实施“大港口、大工业”战略，开发西区
1997年以后南屏工业园开始建设。

■交通建设

1992年珠海大道前山立交至南屏段、1994年珠海大桥以西的珠海大道等主要交通干线的建设通车，以及桥梁如1993年前山大桥、1999年横琴大桥、2003年昌盛大桥的落成，路通东西，资源汇聚，实现了“路通财通”。这极大地促进了南湾与周边地区的联系，南湾成为了城市西进新起点。

■新区开发

1996年珠海保税区和1999年南屏科技工业园在南湾片区的成立吸引了多种产业类型，推动了南湾的工业化进程。此外，南湾与横琴的填海工程也为区域发展提供了更多的土地资源，并且两个区域中间河道宽度的减小加深了二者的联系。



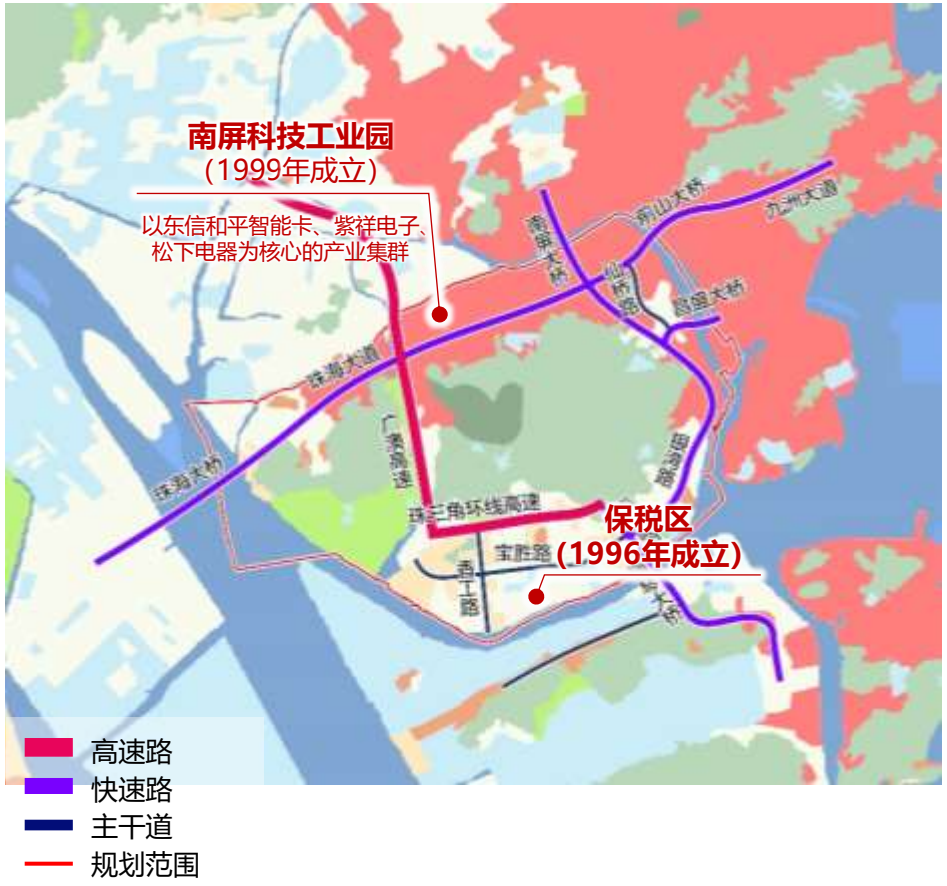
前山大桥



昌盛大桥



南屏科技工业园



2010年南湾用地与道路建设图

这一时期的南湾，实现了与周边地区的紧密联系，工业经济蓬勃发展，成为珠海重要的工业基地，推动了工业化和城市化的进程。

2.2南湾是怎么建成的?

增速时代（2010至今）：融入湾区，横琴引领，十字协同，南湾的城市区位持续跃升

➢ **2009年横琴新区成立，十字门商务区开始建设**

■融入湾区

在珠海市国土空间总体规划（2020-2035）中提出构建“一主一副，一特一优，若干组团”城镇空间结构，其中一特就是横琴粤澳深度合作区和“洪保十”地区，作为促进澳门经济适度多元发展的特别平台。

南湾片区的发展战略不仅仅局限于珠海市，而是将自身定位为粤港澳大湾区的重要组成部分。珠海市城市总体规划和国土空间总体规划的实施，为南湾的发展提供了政策支持和方向指引。“洪保十”区域的发展，成为南湾新的经济增长点，推动了区域经济的多元化发展。南湾片区通过加强与湾区内其他区域的交通连接，如2015年横琴二桥、2017年白石桥、2018年港珠澳大桥、2020年南屏大桥等，提高了自身的区域连通性，从而更好地融入大湾区的发展，使南湾成为湾区发展的重要节点。



珠海十字门商务片区



珠海保税区



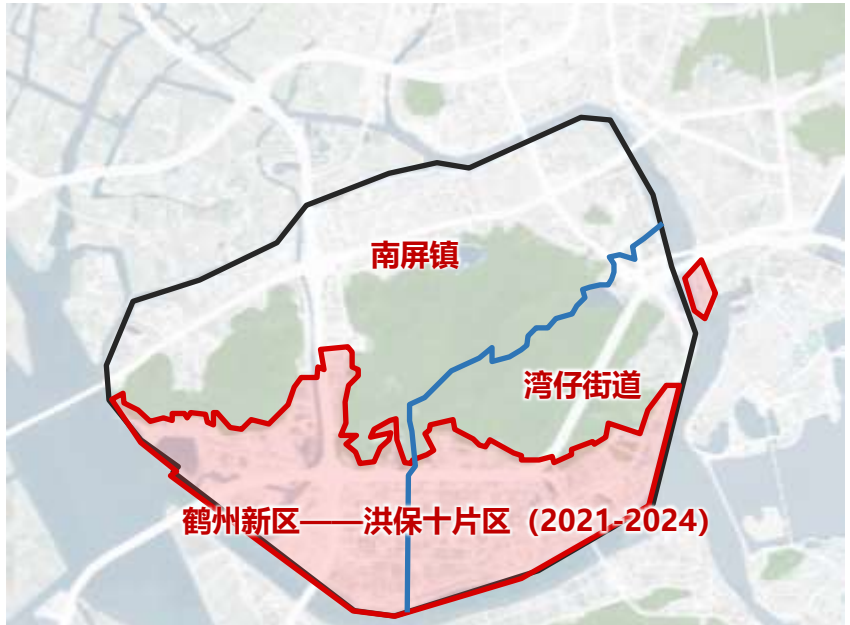
2018年南湾用地与道路建设图

南湾片区的发展进一步加速，不仅是珠海的城市新中心，更是粤港澳大湾区的重要节点，展现了珠海城市化的历程，也预示着更加繁荣的未来。

2.2南湾是怎么建成的?

总体格局：一镇一街，两个管委会，四片产业功能区

- 一镇一街：湾仔街道+南屏镇
- 两个管委会：南屏科技工业园管委会、保税区管委会
- 四片产业功能区：南屏科技工业园、十字门展贸区、洪湾渔港区、保税区



南湾城区行政区划调整



2022年南湾城区国土空间土地利用图



02

2.3南湾应承担什么角色?



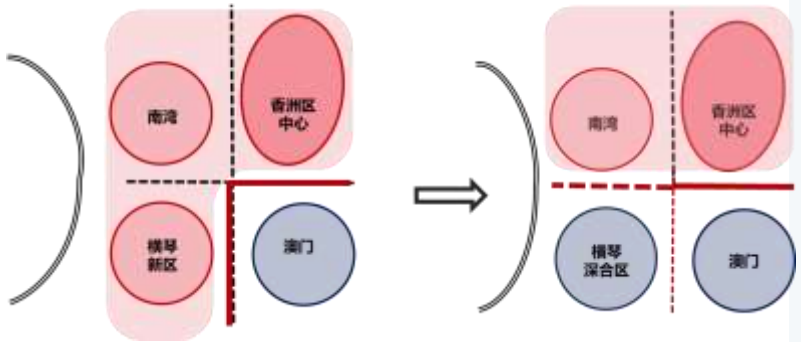
02

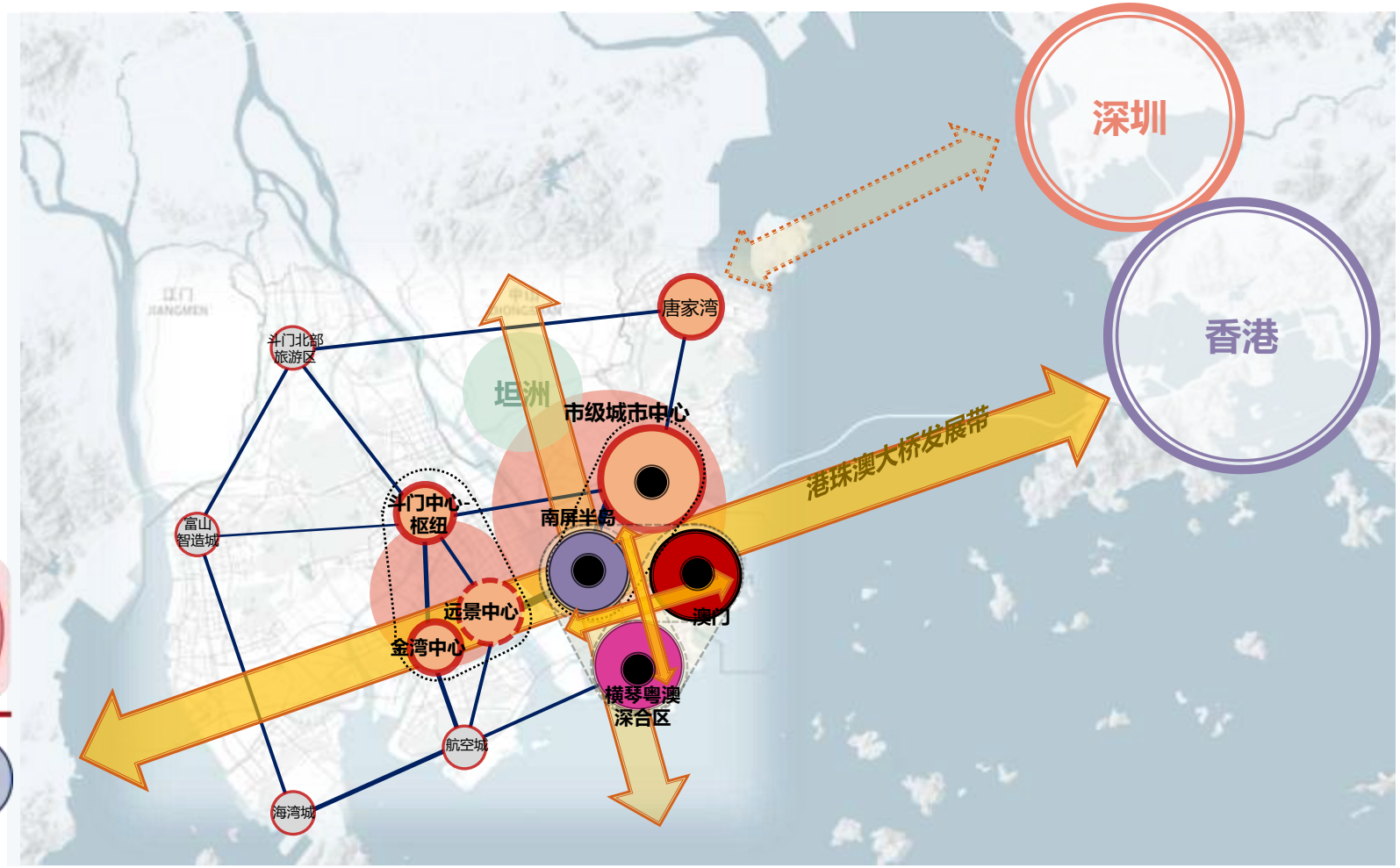
2.3南湾应承担什么角色?

2.3南湾应承担什么角色?

湾区西岸层面：南湾地处“双十字” 地区，是联通港澳的桥头堡

- 发挥港珠澳大桥效用, 构建“**港珠澳大桥发展带“，**支撑港珠澳大桥西岸经济发展
- 西向对接鹤州中心，东向连通香港，南向服务横琴深合区，北向承接香洲主中心，支撑十字门**十字象限开发**



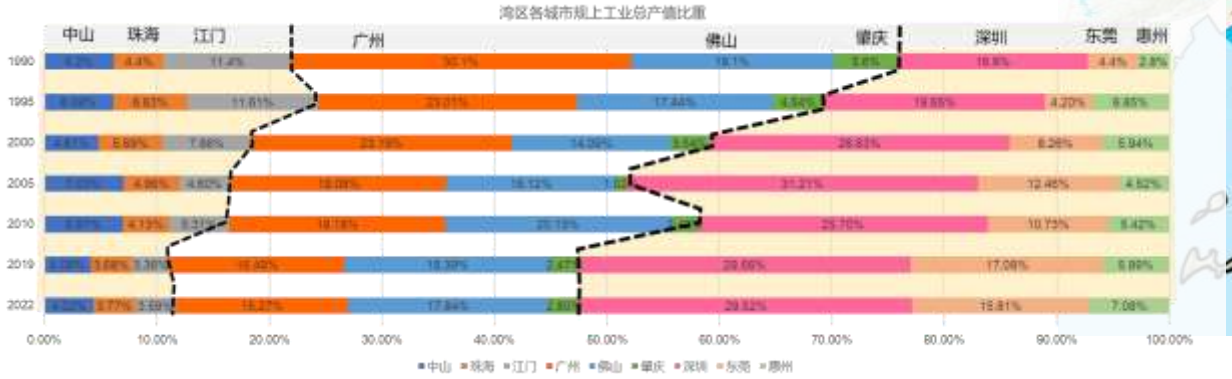


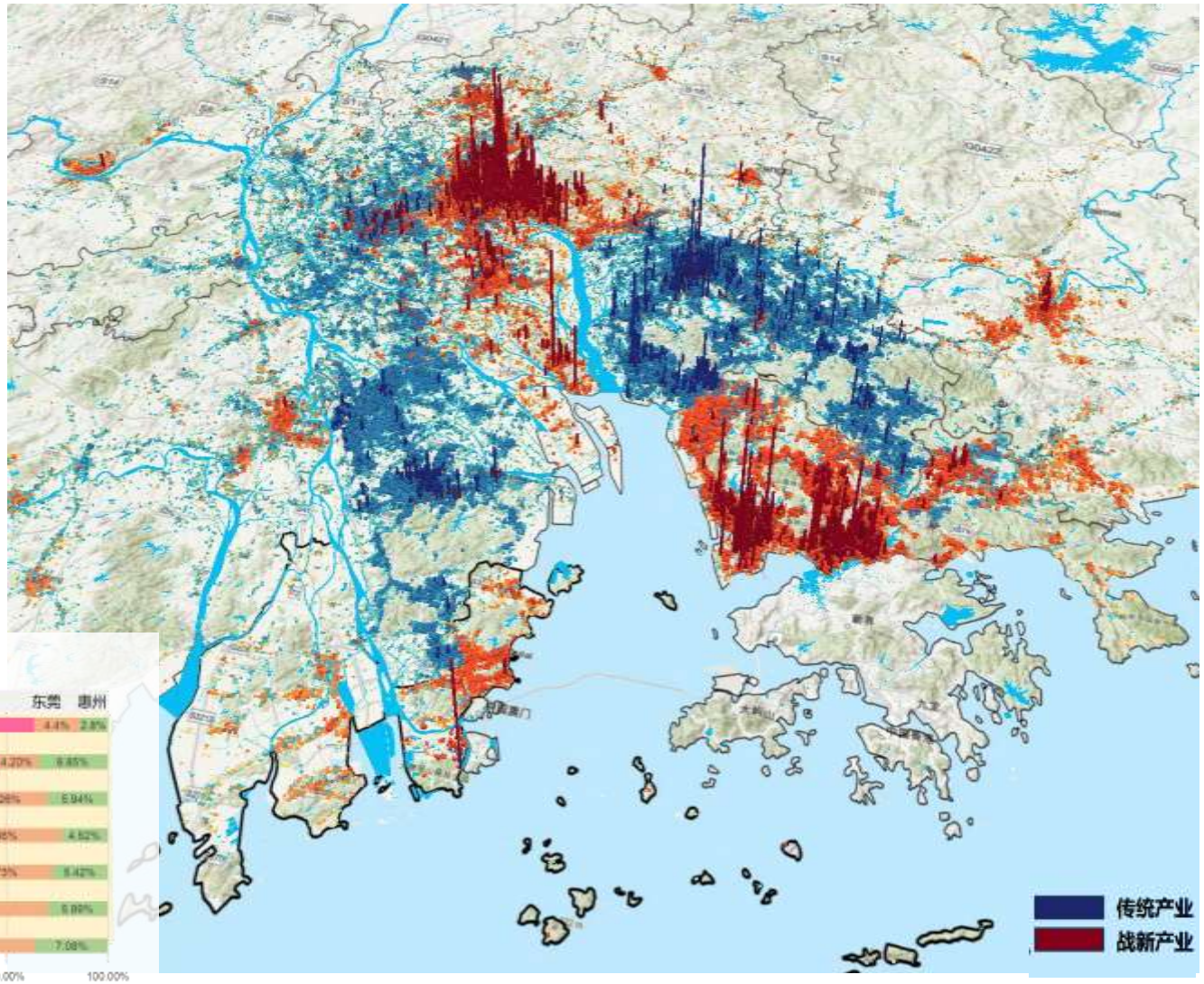
2.3南湾应承担什么角色?

珠海层面：与湾区各市相比，珠海市经济体量小、人均高

- 改革开放初期广州和香港为引领极点，澳门带动效益不足，受地理分隔，湾区西岸经济体量和规模相对东岸较弱
- **目前珠海经济体量位居湾区第六，人均为湾区第二**

	珠中江GDP比重	VS	深莞惠GDP比重
1990	22.00%	1.1倍	24.16%
2000	18.36	2.2倍	18.36%
2010	16.41%	2.6倍	41.84%
2022	11.69%	4.5倍	52.4%





2.3南湾应承担什么角色?

珠海层面：呈产业双板块，东部集聚高新技术、创新资本、现代服务产业

第二产业

呈现明显的**双板块特征**，其中重化工业在西部的集聚度更高





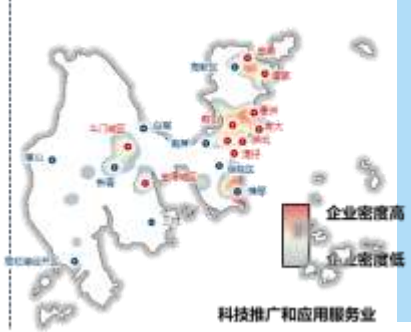


第三产业

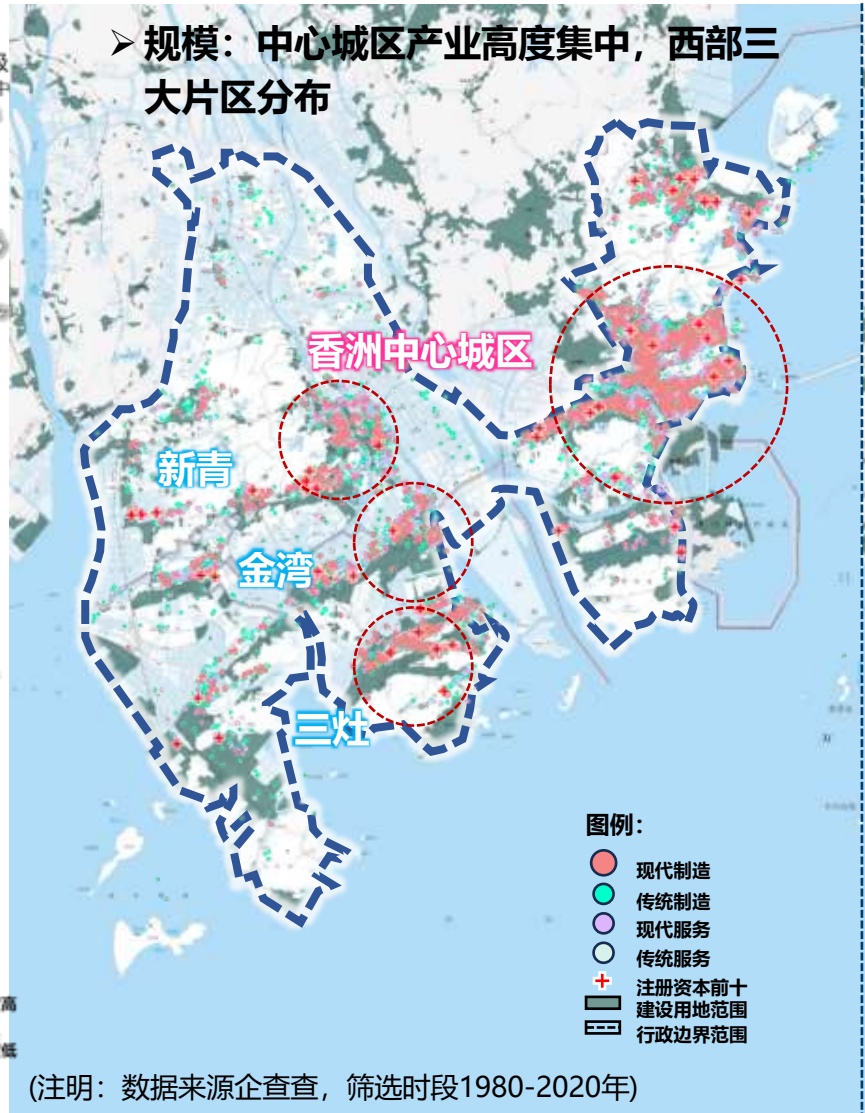
在东部的集聚度更高，**横琴**是重要增长极点，以研究和试验发展为例，**29.4%**的企业集中在横琴新区宝华路6号[管委会]







➢ **规模：中心城区产业高度集中，西部三大片区分布**



(注明：数据来源企查查，筛选时段1980-2020年)

➢ **创新：创新对新兴产业、高资本注册促产业吸引程度高**



2.3南湾应承担什么角色?

香洲区近十五年经济历程：注重高新技术产业，服务业比例提升

香洲区经济历经多阶段发展，迈向高质量之路

2010-2014年
经济结构调整和产业升级初期

2015-2019年
创新驱动发展阶段

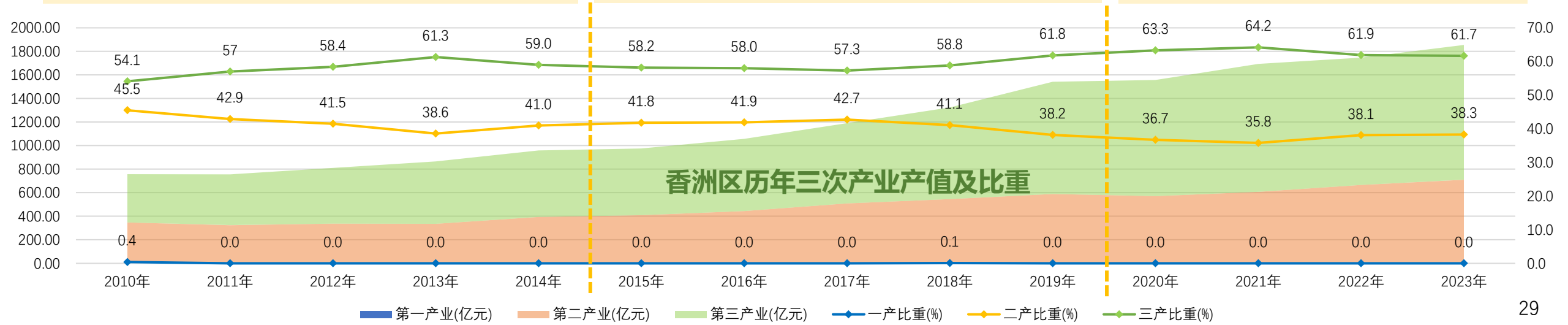
2020-至今
大湾区建设加速期和高质量发展阶段

- 2010：香洲区开始进行经济结构的调整，推动产业升级，重点发展高新技术产业和现代服务业
- 2011：香洲区实施“十二五”规划，推动经济和社会管理的“双转型”
- 2012：香洲区新设立了15个社区居委会，以提升社区管理和服务水平
- 2014：香洲区继续推动产业升级，加强与港澳合作，推动珠澳合作。
- 2015：香洲区投入人才资金5.5亿元，引进各类人才1.5万余人，新增孵化器、加速器13.5万平方米。
- 2017：香洲区推动科技创新，全社会研发支出占GDP比重达3.2%，高新技术企业达552家。
- 2018：香洲区推动产业、交通、民生加快融通，引进港澳项目，促进粤港澳大湾区建设。
- 2019：香洲区继续推动经济高质量发展，注重提升经济发展的质量和效益。
- 2020：洪鹤大桥通车
- 2021：横琴粤澳深度合作区成立；洪湾保税十字门北片区划归鹤洲新区
- 2022：香洲区依托澳珠极点建设，坚持“外引”“内联”两手抓，打造“融通港澳、联通八方”的湾区极点门户。
- 2024：撤销鹤洲新区，洪湾保税十字门北片区划归香洲区

这一时期，香洲区开始进行经济结构的调整，推动产业升级。重点发展了高新技术产业和现代服务业，同时对传统产业进行改造提升。在这一阶段，香洲区的经济总量稳步增长，产业布局开始向高技术、高附加值方向转变。

在这一阶段，香洲区开始实施创新驱动发展战略，推动科技创新和产业创新。这一时期，香洲区的高新技术企业数量和科技研发投入都有显著增长，科技创新成为推动经济发展的重要力量。经济结构进一步优化，服务业和先进制造业成为经济增长的主要动力。

随着粤港澳大湾区建设的深入推进，香洲区作为珠海市的主城区，积极融入大湾区建设，推动产业、交通、民生等领域的深度融合。这一时期，经济发展速度加快的同时，香洲区也注重高质量发展，不断优化产业结构，提升经济发展的质量和效益。



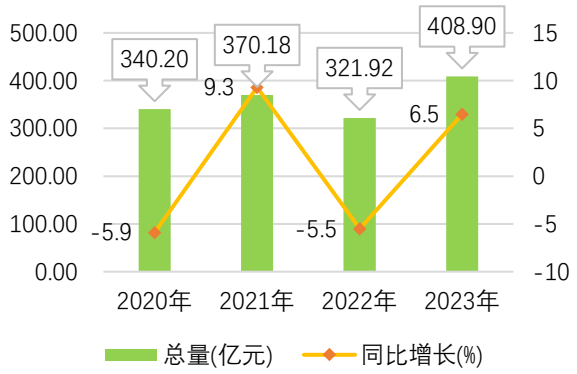
3.3南湾应在珠海市和香洲区层面承担什么角色?

香洲区服务业：历经疫情震荡，当前服务业呈现复苏回温态势

香洲区服务业复苏，行业分化明显

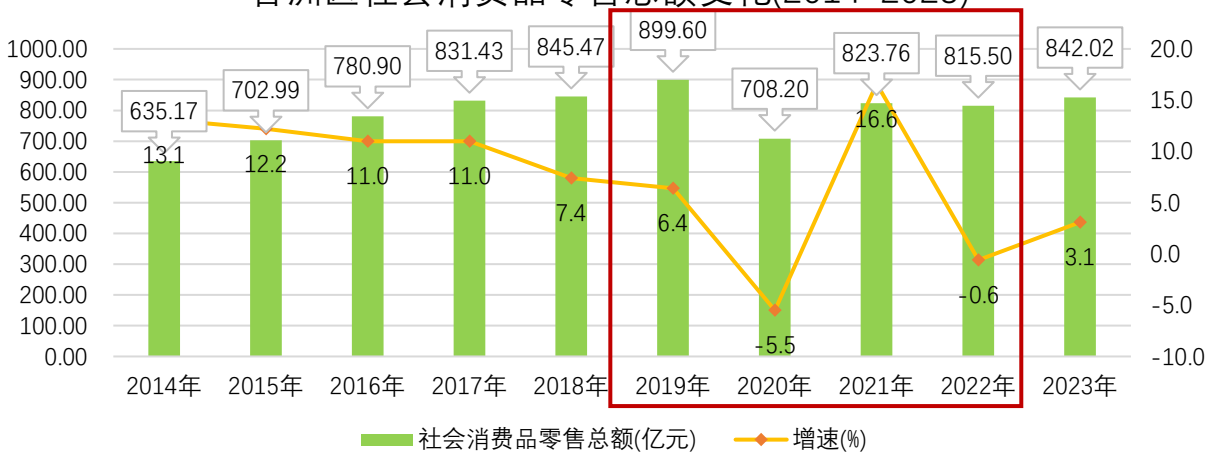
- **疫情冲击与复苏**：香洲区服务业受疫情影响明显，2020年收入下降，随后在2021年反弹，直到2023年逐步复苏。
- **行业分化明显**：信息技术服务业持续快速增长，而房地产业、交通运输等行业波动较大。

香洲区规上服务业企业营业收入情况(2020-2023)

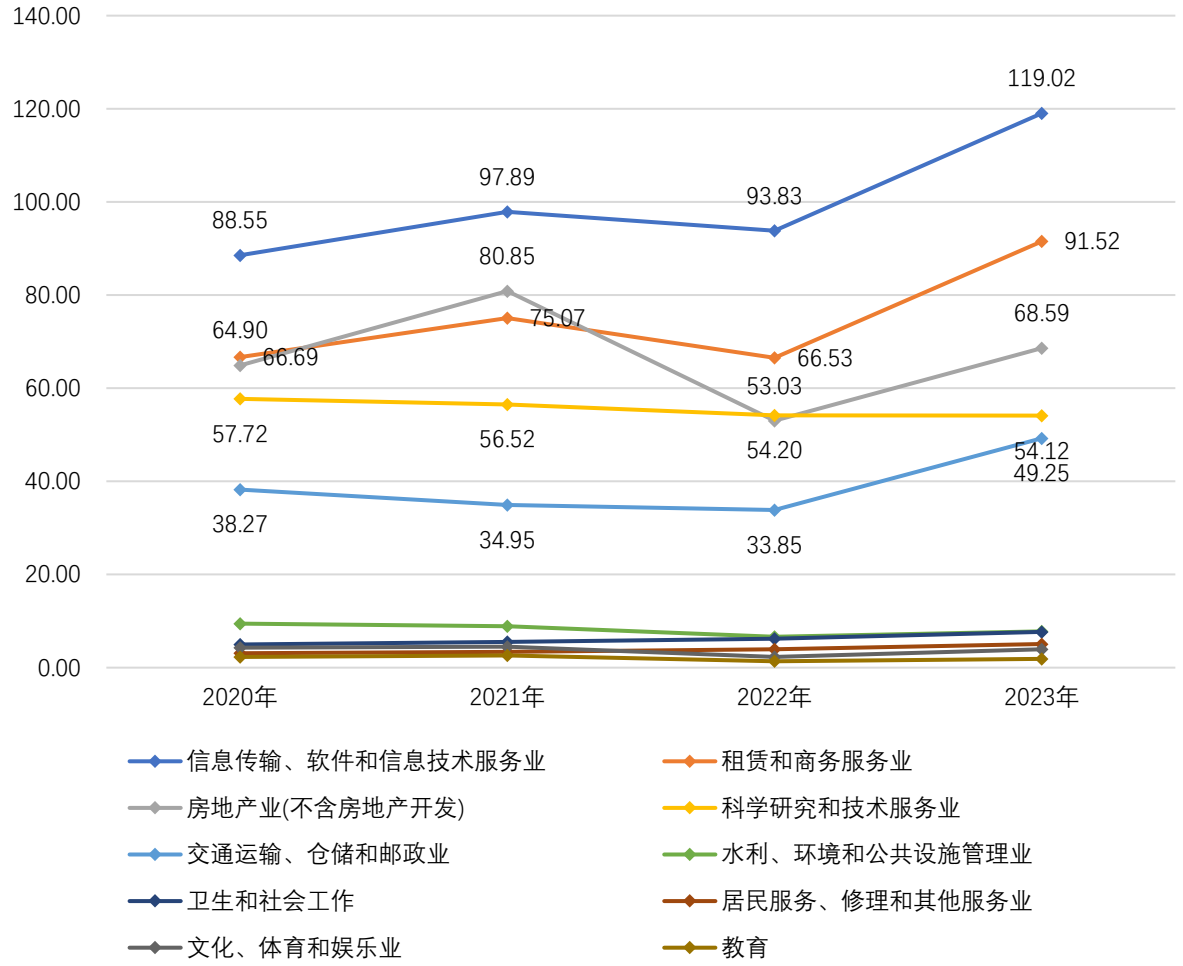


(注明：2022年数据到11月)

香洲区社会消费品零售总额变化(2014-2023)



香洲区规上服务业分行业企业营业收入情况(亿元)(2020-2023)



(注明：2022年数据到11月)

2.3南湾应承担什么角色?

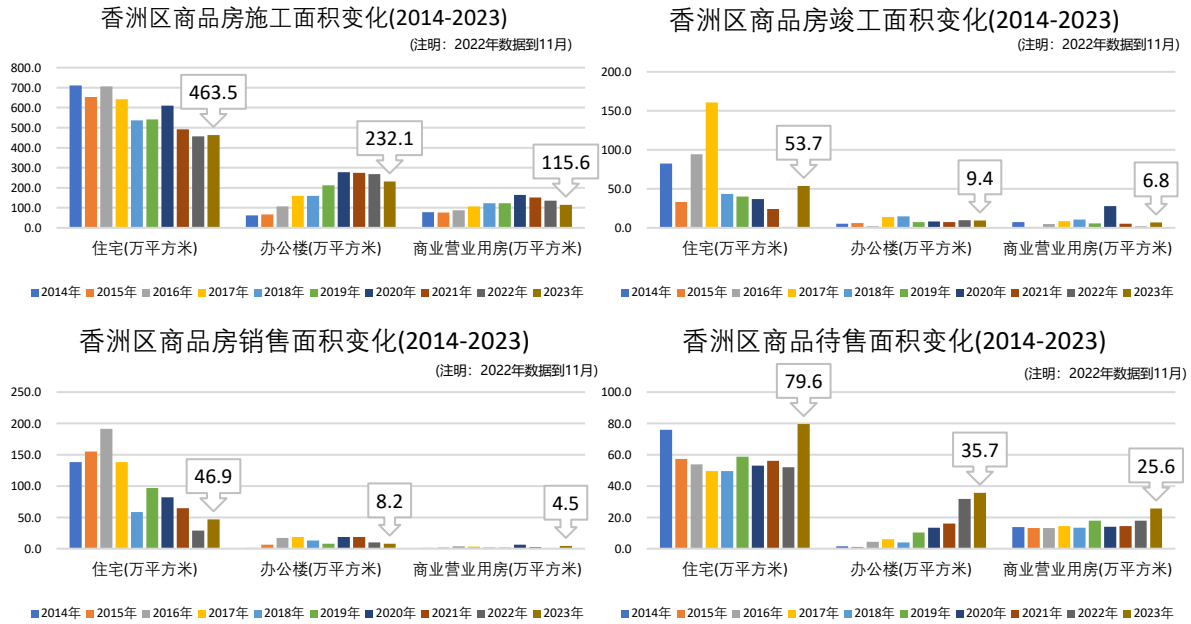
香洲区房地产与固投：近五年房地产开发与销售势头逐渐放缓

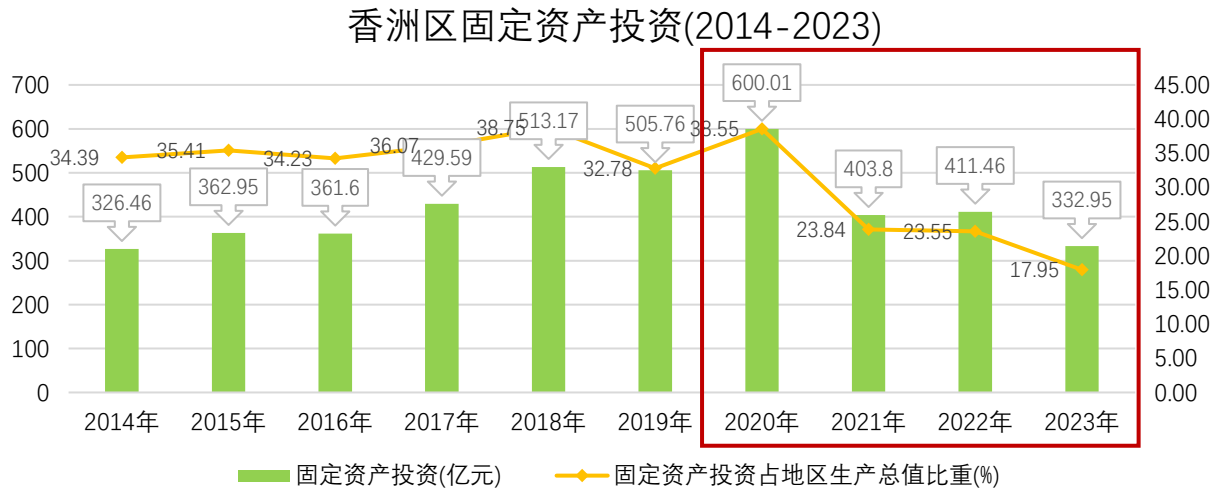
➢ 2020年开始，房地产开发和销售量趋于下降

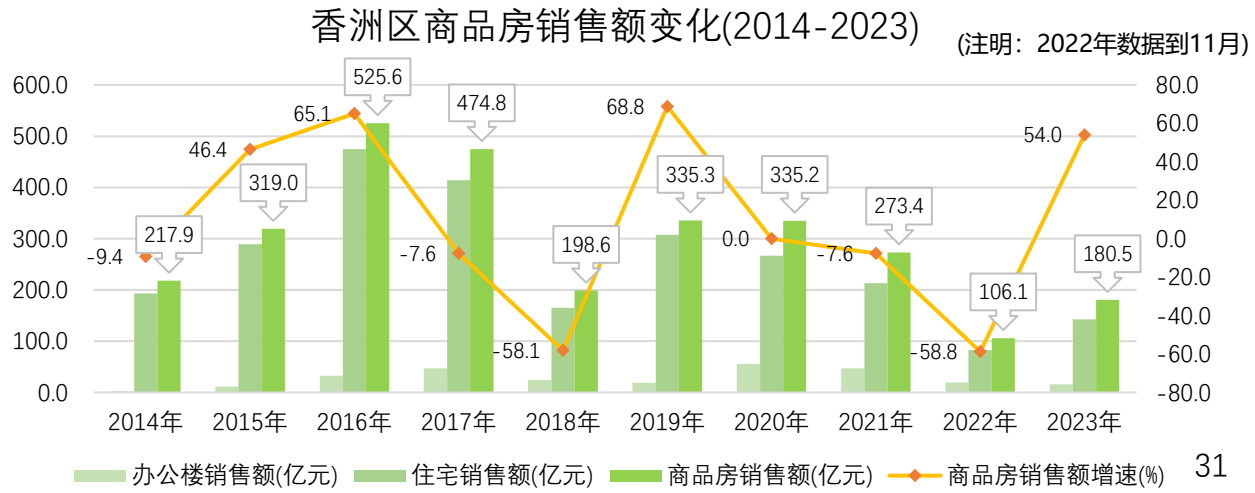
香洲区的房地产市场在过去十年中经历了从增长到放缓的过程，其中**施工面积、竣工面积、销售面积和销售额**都呈现**先增后减**的趋势，而**待售面积**则总体呈现**上升趋势。**

➢ 近3年，固定资产投资减少近半成

从2014年到2023年，香洲区的固定资产投资经历了波动。初期投资增长较快，但近年来增速有所放缓。在2021年固定资产投资下降幅度较大主要是由于**房地产市场下行、土地出让金收入减少、工业投资减弱、财政收支矛盾加剧以及疫情冲击**等因素综合作用的结果。





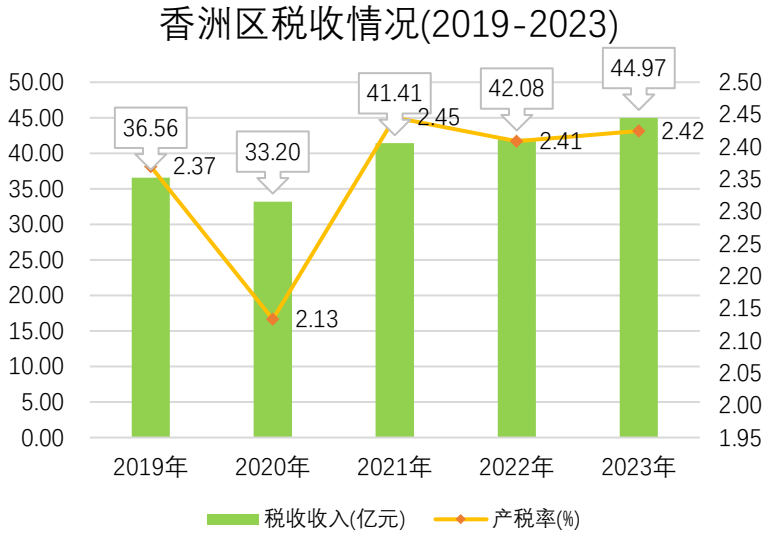


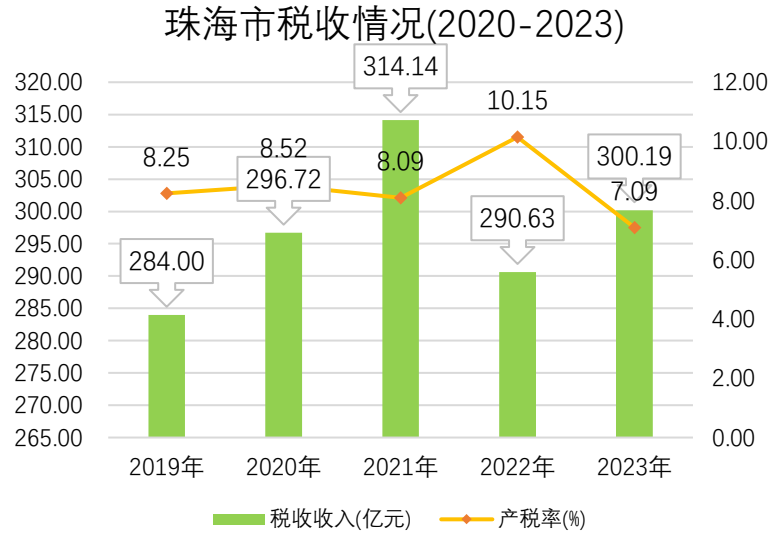
2.3南湾应承担什么角色?

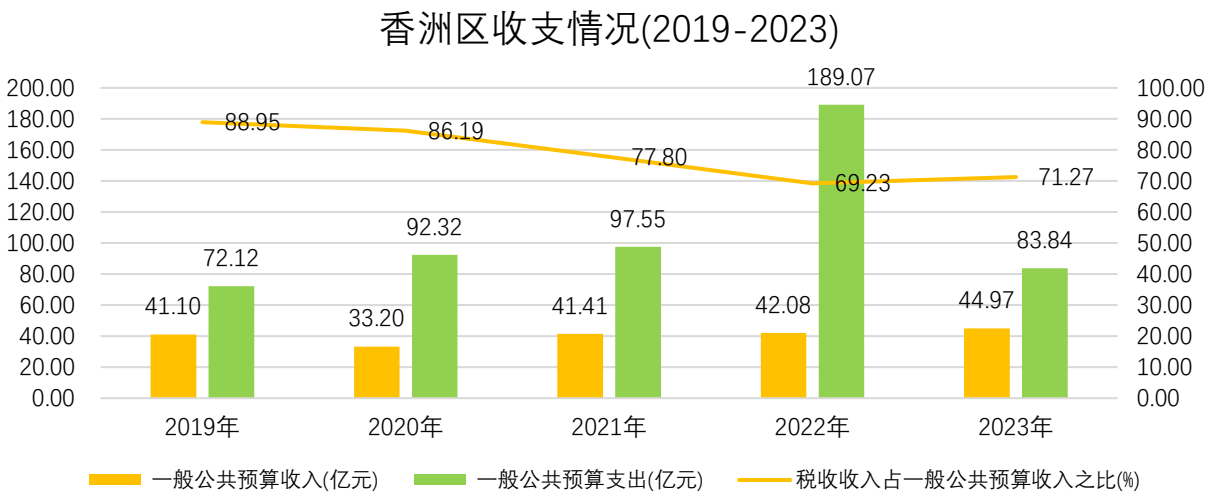
香洲区财政：税收占比和产税率低，预算内支出收紧

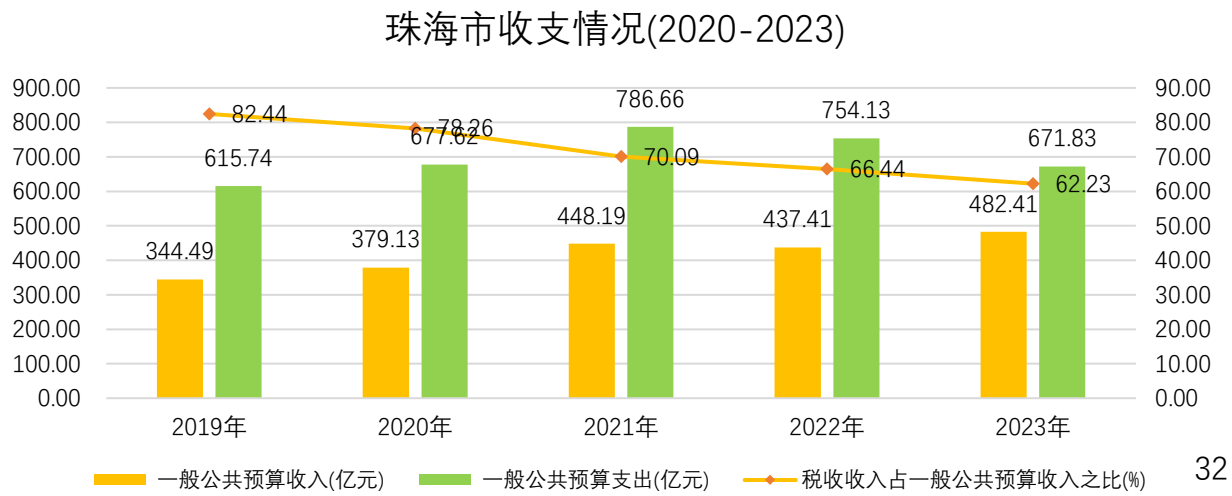
➢ 税收特点和发展态势

虽然税收收入在增加，但其在一般公共预算收入中的比重在减少；产税率较低可能表明该区域的产业产出对税收的贡献率不高，或者税收政策较为宽松。香洲区产税率低于2.5，低于珠海市平均（7-10）。









2.3南湾应承担什么角色?

香洲区工业：电气行业独占鳌头，工业规模及占比相对较低

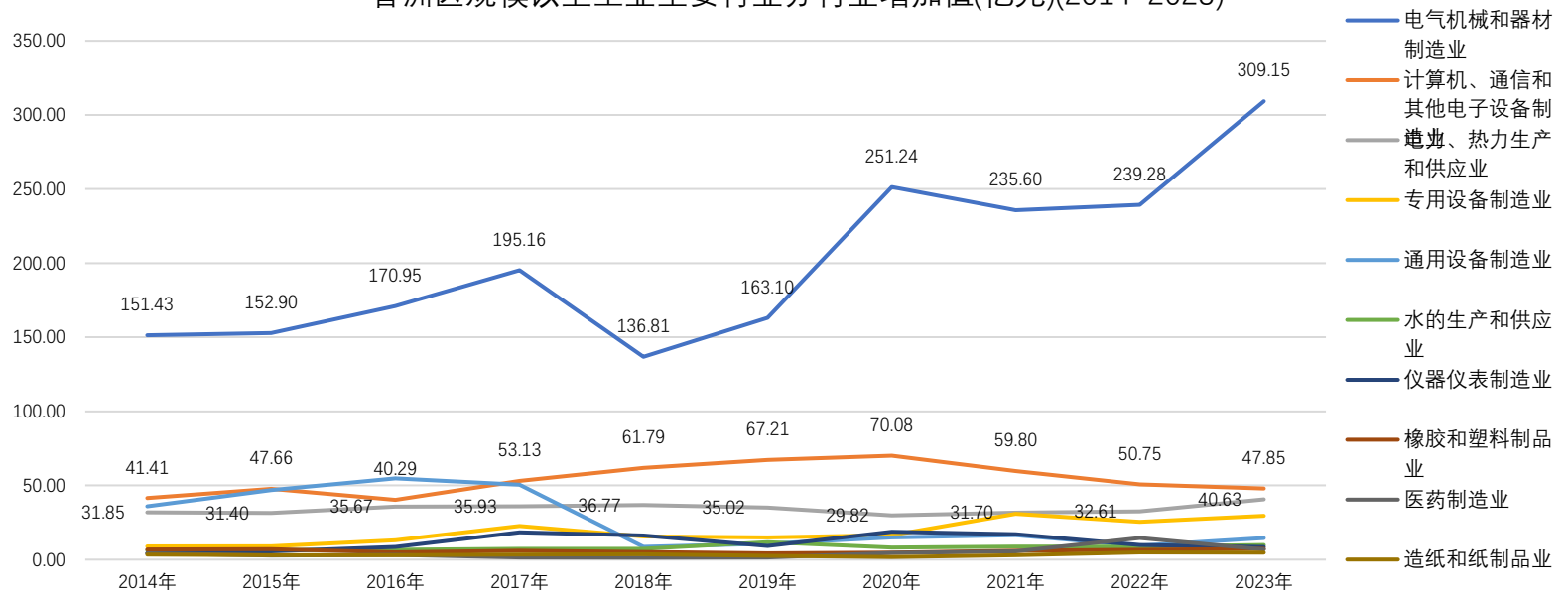
➢ **工业规模相对较小**

香洲区的工业发展呈现出一定的下降趋势，但同时也在积极转型和升级，特别是在电气产业等高新技术领域展现出了较强的发展潜力；2023年香洲区工业产值占珠海市的**34.72%**，工业规模相对较小，可能是由于城市发展重心的转移，以及土地资源的限制导致的工业外迁。

➢ **电气产业占据主导地位**

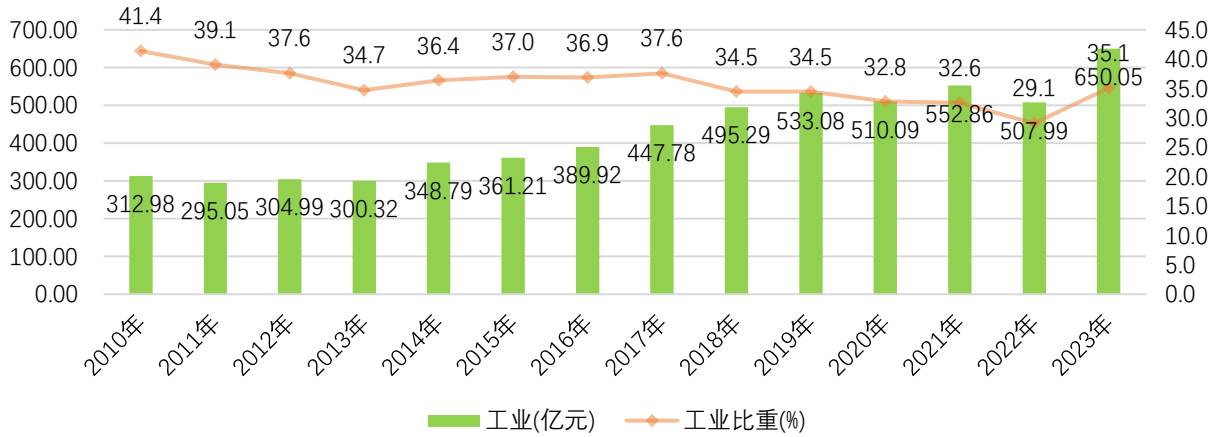
2023年，**电气产业**规上工业增加值占香洲区总规上工业增加值的**六成**，显示出电气产业在香洲区工业中的主导地位以及香洲区工业对少数龙头企业的依赖。

香洲区规模以上工业主要行业分行业增加值(亿元)(2014-2023)

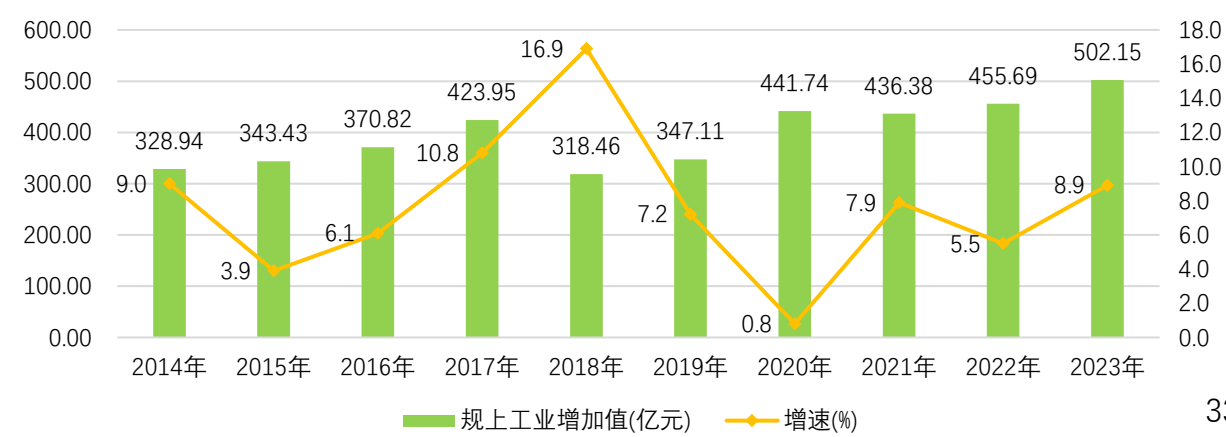


(注明：2022年数据到11月)

香洲区历年工业产值及比重(2010-2023)



香洲区规上工业增加值变化(2014-2023)



2.3南湾应承担什么角色?

南湾层面：南屏工业园独领发展，南湾南部的经济效益尚待发挥

■ **经济总量攀登新高度**

从单位规模看，根据第四次全国经济普查数据，2018年，南屏科技园共有法人单位1594个，占全区单位总数的3.3%，共有从业人员7.31万人。

从经济总量看，南屏工业园占地面积7.2km²，2022年产值1075.6亿元；保税区工业园占地面积3.29km²， 2022年产值201.85亿元

从规上工业总产值看，2019年，南屏科技园规上工业总产值360.1亿元（不含格力），占全区的**25.9%**(2015年**20.5%**，五年间占比提高5.4%)

■ **经济效益全市居前**

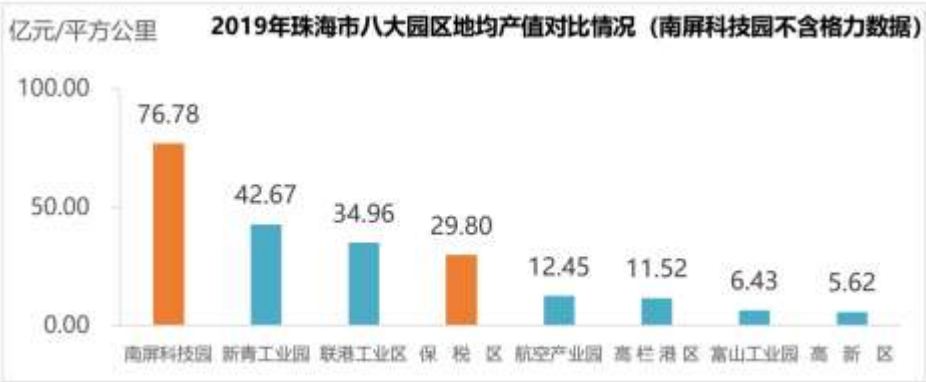
南屏科技工业园地均产值达76.78亿元/ km² ，为全市八大园区第一；保税区工业园地均产值29.80亿元/ km² 里，为全市八大园区第四

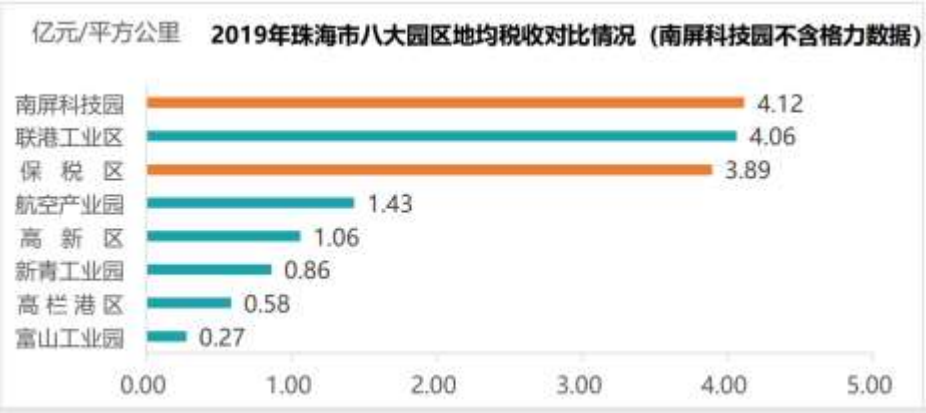
南屏科技工业园地均税收4.12亿元/km²，，为全市八大园区第一。

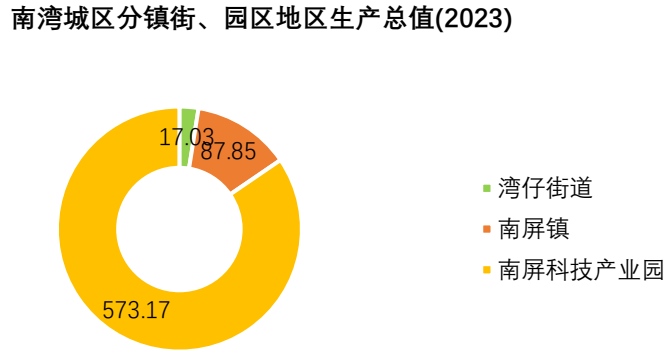
2023年珠海市地区生产总值4233.22亿元

南屏工业园总产值突破1200亿元

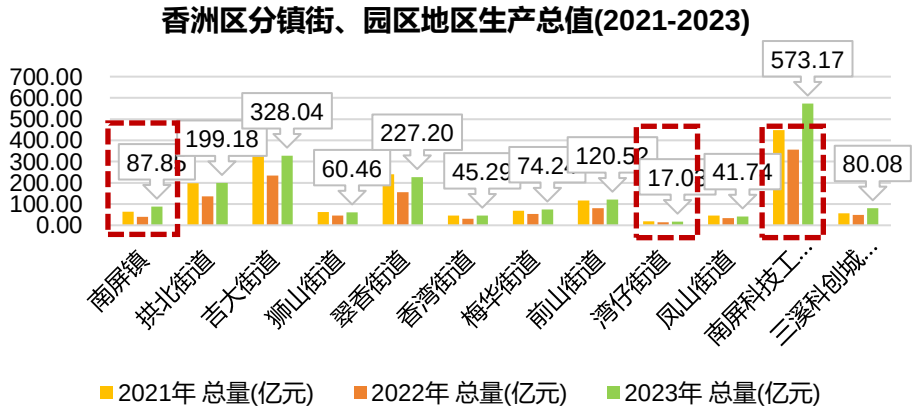
南屏工业园总产值占全市28.35%







南屏科技园的工业产值占全区的67%。香洲区主导产业（4支柱+4新型）中，多个产业在南屏科技园有较多分布，如：办公自动化及耗材、新一代信息技术等。





香洲区发改委

区域角色：

「香洲产业脊梁、珠海城市蜂腰」

湾区西岸层面

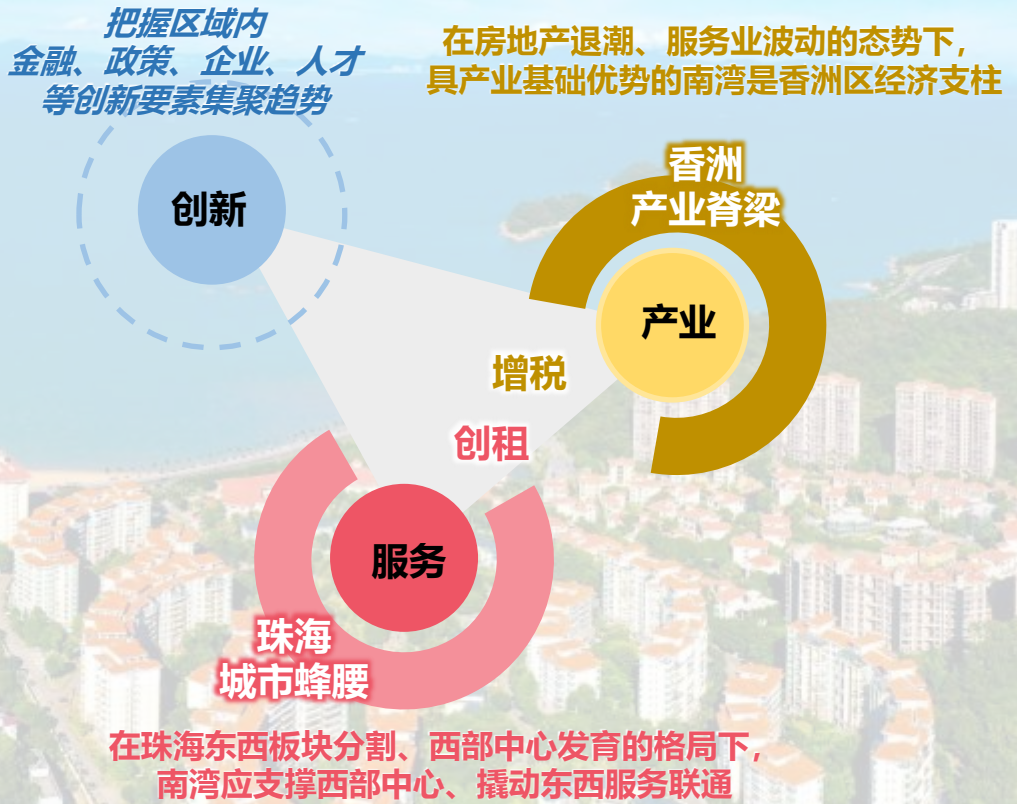
“大十字“区位
自北向南：连接广佛、中山到横琴
东西向：联通港澳与西岸

珠海市层面

南湾是珠海市服务国家战略
联合横琴和拱北
服务港澳的门户之一

香洲区层面

南湾是香洲区持续发展的产业高地和经济引擎





02

2.4南湾应如何创租增税?

南湾片区策略：产业创新与空间优化

南湾困境

土地财政动力不足	• 以房地产为主的开发方式逐渐走到尽头，南湾需要寻找新的增值方式
产业面临升级	• 园区亟需扩充空间，以服务产业升级和新兴产业入驻
消费活力不足	• 除华发新城、湾仔以外，大部分地区配套设施不足，消费薄弱，重产轻消

产业创新策略 → 产业导向

\+

空间优化策略 → 政策响应、空间提升

错位横琴

- 区位的共同繁荣
- 澳门生活拓展新空间

开拓港澳

- 国际性服务业开拓
- 粤港澳产业合作
- 港澳人才引进新政
- 港澳生活新空间

激活生态

- 生态资源优势
- 绿色生活优品

提升产业

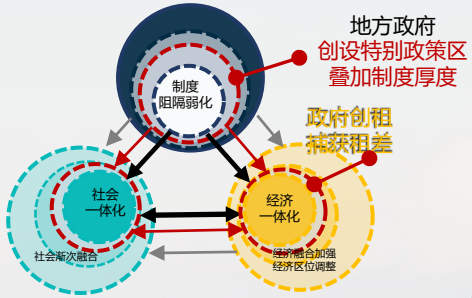
- 现有产业基础
- 格力生态圈
- 产业上溯提升

3.4南湾如何创租增税?

发挥政府“创租”+“增税”，强化政府调控

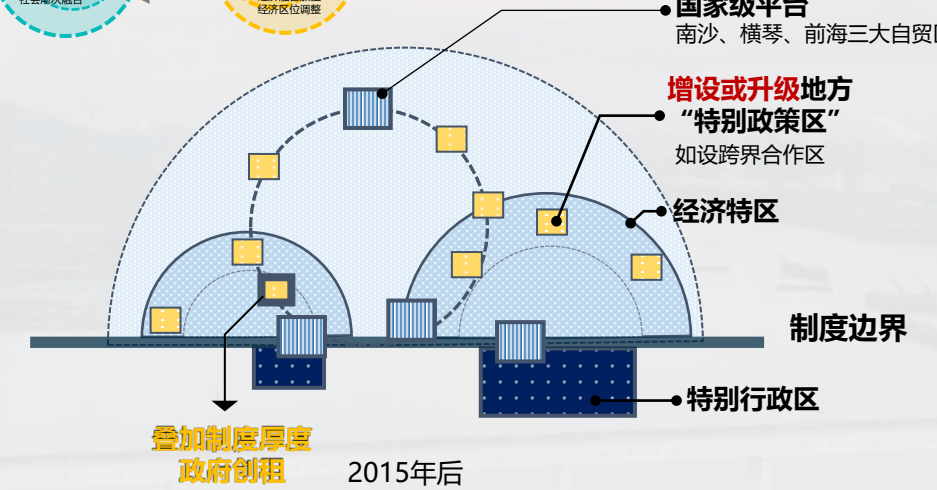
政府“创租”

发挥“政策+规划想象力”，捕获土地租差



政府通过在边界地区设立特别政策区

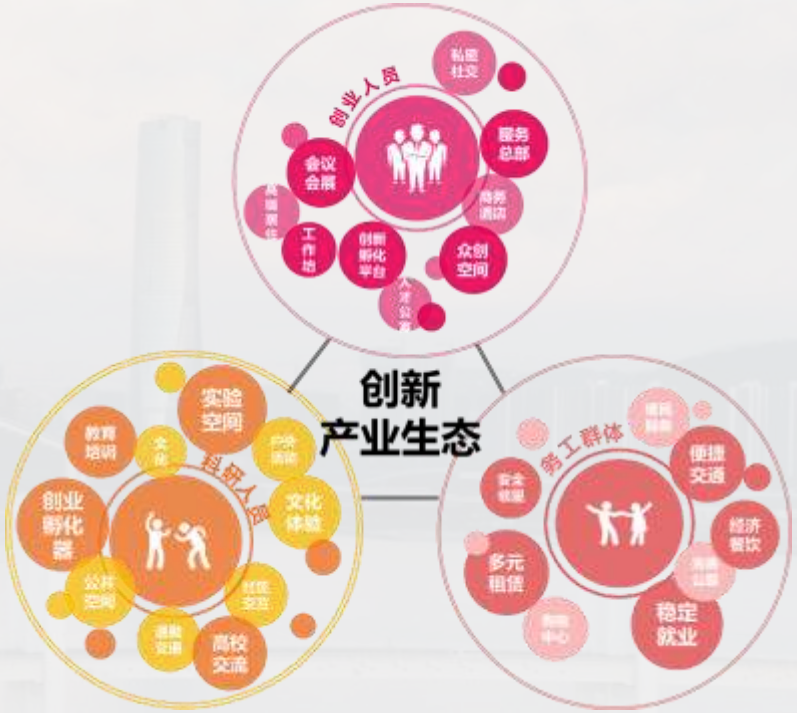
“主动创租”，引导资源空间配置



+

政府“增税”

借助“创新创业”，稳固产业税基



3.4南湾如何创租增税?

横琴成为支持澳门产业多元发展的主平台，南湾需与横琴错位同质

□ 横琴粤澳合作区成立，实施分线管理

实行货物“一线”放开、“二线”管住，人员进出高度便利，支持澳门更好融入国家发展大局，不断丰“一国两制”新实践注入更强大动能。

聚焦集成电路产业

《横琴粤澳深度合作区总体发展规划》

- 加快构建特色微电子产业链，规划建设粤澳集成电路设计产业园等专业园区，打造集成电路设计和制造产业集群。

粤澳合作的先天区位优势在领域提供广阔空间。

科研协同	产业化联动
金融服务	成果转化和孵化

建设粤澳集成电路设计产业园，提供服务，践行战略模式。

澳门平台	国际资源
横琴空间	成果共享

聚集产业

坚芯科技 BRIEN TECHNOLOGY　CHIPONE 集创北方

齐芯资本 QIXIN CAPITAL

业务范围

- 显示驱动芯片设计、图形处理芯片设计、存储芯片设计、MCU芯片设计、CIS芯片设计

产学研深度融合

《横琴粤澳深度合作区总体发展规划》

- 将高标准建设**澳门大学等院校的产学研示范基地**，构建**技术创新与转化中心**，推动合作区打造粤港澳大湾区国际科技创新中心的重要支点，为珠研院的发展带来新的历史机遇。

从“实验室”走向“生产线”

学科实力雄厚、注重科研成果转化的珠研院提供平台

- 澳门大学与珠海龙头国企**共建联合实验室**。

中药质量研究	模拟与混合信号集成电路	智慧城市物联网

- **广东省智能院致力于计算领域研究**，现有的302名员工中，有博士138人、硕士120人，引进高层次人才研究人员13人。

脑感知认知	**神经网络计算**	**类脑智能计算**
认知神经网络	类脑计算系统	智慧生物医药
类脑智能芯片	金融工商智能技术	健康医疗技术

中医药合作创新高地

《“澳门监造”“澳门监制”“澳门设计”标志管理办法》

- 对经澳门审批和注册的中医药产品、食品及保健食品，在**横琴粤澳深度合作区完成生产且加工增值达30%或以上，即可申请使用相应的澳门品牌标志**。
- 产业园是《粤澳合作框架协议》首个落地项目，**园区孵化器、加速器和独栋总部区域**入驻了多元共存的中医药产学研主体。

产业园正充分发挥澳门中葡平台作用，为包括澳门企业在内的多家企业共13款产品在莫桑比克注册成功；9款产品在巴西获得中成药注册备案上市许可。

截至2024年6月末，粤澳合作中医药科技产业园注册企业229家，其中澳门企业75家，产业集聚态势已初具规模，产业发展生态日趋完善。



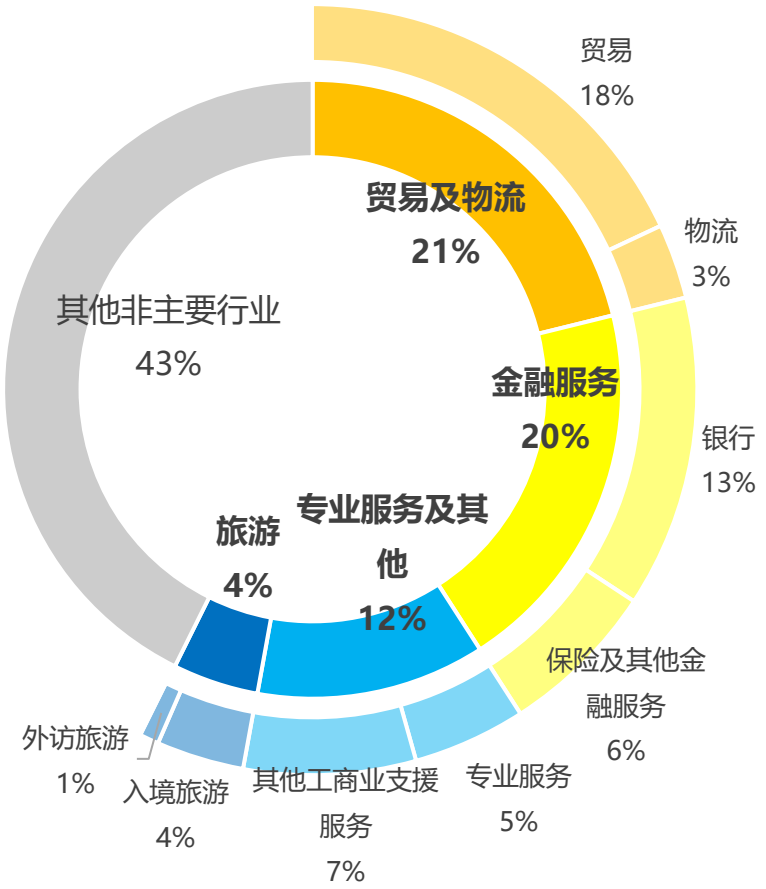
分子态（珠海横琴）中医药健康产业



植物（现代中医）分子博物馆

香港服务业拓展：香港具有国际性的生产性服务业与生活性服务业优势

□ 香港服务业占GDP90%以上，其中，生产性服务业超七成



2018香港四大支柱行业增加值占比

□ 香港生产性服务业优势领域

贸易及物流业
- 世界首屈一指的国际贸易和服务中心，全球最繁忙及最有效率的国际货柜港。
- 在艺术品和名酒等贵重物品的储存和运送业务，有显著优势

金融服务业
- 全球金融枢纽，具有资金自由流动、法制和监管健全、市场运作透明和高效、人才和金融机构高度国际化等优势。
- 包括银行、保险、证券经纪、资产管理及其他金融服务。

专业及工商业支援服务业
- 香港地区是亚太地区首屈一指的专业服务中心，提供全面而完善的专业服务，涵盖法律、会计、审计、建筑、工程以及管理顾问等多个领域。工商业支援服务急速发展，包括进出口、货物运输、贸易融资及货物保险等。

金融：HKEX 香港交易所、HSBC
法律：Boase Cohen & Collins、DEACONS 的近律師行
企业服务：RICHFUL DEYONG 瑞豐德永
物流：DHL、JC
会展：
创意：EEG 英皇娛樂

□ 香港生活性服务业优势领域

消费产品
- 香港是自由港，除烟酒外的所有商品均免关税、消费税、商品税、增值税等，商品价格大多低于内地。
- 世界各地的各种档次的货品均可在香港找到

教育
- 香港是亚洲地区领先的教育枢纽。从幼儿园、国际学校到高等教育机构，从业余课程到专业及职业培训中心，一应俱全。
- 拥有50多所国际学校，3所大学世界前50强

医疗
- 拥有专业的医疗教育、服务以及高度发达的医疗与药物治疗体系。
- 医疗设施尖端完善，且在专科治疗、体检计划、疫苗注射等方面处于世界领先位置。

教育：PEARSON Longman、引入国际学校品牌、教育咨询机构，提供与国际接轨的教育条件
医疗：引入香港优质医疗机构、鼓励香港执业医师在常平坐诊
餐饮：翠華集團 Tsui Wah Group、Maxim's
引入香港知名餐饮、酒店品牌，提升常平休闲服务水平，同时为松山湖的商务旅客与休闲旅客提供服务。
酒店：THE LANGHAM

跨界合作前景：引入香港医疗资源，打造区域服务中心

□ 医疗产业发展前景将与康养产业相结合

投资模式

- 全资自筹模式
- 合作投资模式
- 房地产投资信托基金模式
- 信托投资模式
- BOT模式

开发模式

- 综合型康养社区
- 依附型康养社区
- 社区配建老年服务设施
- 社区配建康养产品

改造原有设施

- 康养设施与幼儿园并设
- 康养设施与教育设施并设
- 康养设施与商业地产并设
- 康养设施与医疗机构并设
- 康养设施与旅游景区并设

- 引入外资，建世界连锁康养设施
- 利用险资投资康养地产
- 与国际品牌共同开发，引入管理模式
- 养老地产与护理服务业结合

- 医疗产业发展前景



由“医疗服务”向“健康服务”转型

公立医院改制升级，民营医院蓬勃发展

数字、信息技术革命促进医疗服务行业升级

□ 发展路径：引入香港发达的医疗服务，顺应医养结合趋势

- 香港拥有专业的医疗教育、服务以及高度发达的医疗与药物治疗体系。 各医疗机构、医生的个人情况皆可在网上接受公开查询。



国际医疗水平 | **医管制度严谨** | **信息公开透明** | **国际尖端医疗设备与药品** | **高尚医德细心服务** | **就医环境整洁舒适**

- 医养结合的优势在于能够突破一般医疗和养老的分离状态，提供综合一体化的医养结合服务，更好地满足老年人的健康保障需求。

医疗到康养	康养到医疗
鼓励原有医疗卫生机构开展养老服务	原有的养老机构可增设医疗服务资质

医养合作	医养进社区
医疗机构与养老机构协议合作	医养结合进社区、进家庭

3.4南湾如何创租增税?

提供港澳青年创业就业的政策支持和空间支撑，吸引人才资源

□ 案例：《广州南沙新区（自贸片区）鼓励支持港澳青年创业就业实施细则》

支持港澳青年就业成长

- 就业奖励
- 薪资补贴
- 招聘录用奖励
- 促进就业奖励

支持港澳青年实习研究

- 实习奖励
- 实习就业基地奖励
- 实习补贴
- 职称提升补贴
- 执业资格证书补贴
- 技能提升补贴

支持港澳青年创业发展

- 落户补贴
- 获奖配套奖励
- 获奖推荐奖励
- 场地租金补贴
- 参展补贴
- 创业成长奖励
- 贷款贴息补贴
- 担保费补贴
- 企业保险补贴
- 贷款风险补偿
- 投资规模奖励
- 基地认定挂牌
- 基地考核补贴
- 资金使用范围
- 资金使用范围

支持港澳青年交流交往

- 重大活动补贴
- 港澳交流奖励
- 艺术展示奖励
- 活动引进奖励
- 研学交流奖励
- 组织交流补贴

支持港澳青年安居乐业

- 住宿补贴
- 生活补贴
- 医疗保险补贴

□ 案例：《广州南沙新区关于打造港澳创业就业试验区的工作方案》

- 《工作方案》紧紧围绕《南沙方案》重点任务，精准聚焦“痛点”和“堵点”，积极争取上级支持，破解港澳青年来南沙发展的“瓶颈”。


港澳新青年公寓


国际化街区系列活动



湾港澳自助服务点

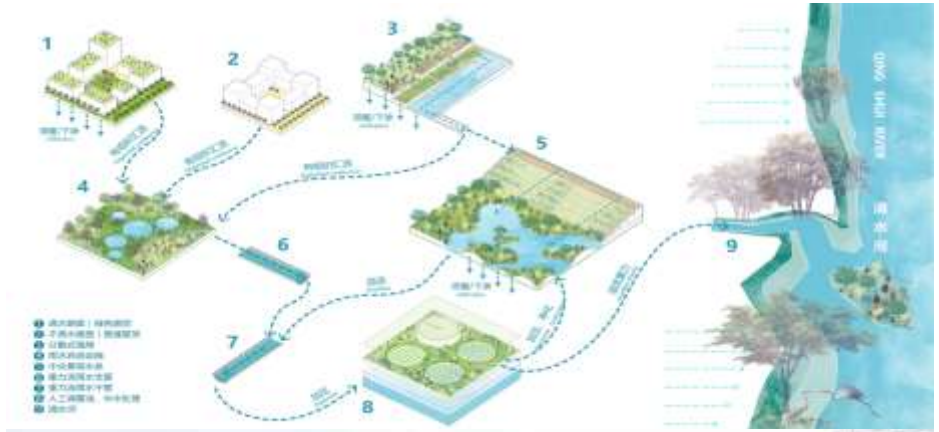
□ 在原保税区组团布局高品质设施，如文化休闲、国际学校、国际医院、国际青年公寓等高品质服务设施，促进国际青年人才集聚。



激活生态：发挥山海生态优势，打造绿色生态城市

案例：深圳市罗湖玉龙片区城市设计

- 完善城市生态系统，提升城市韧性。
- 处理城市建筑与山地关系，打造既能赋能产业，又能提升居民生活品质的优质生态空间。

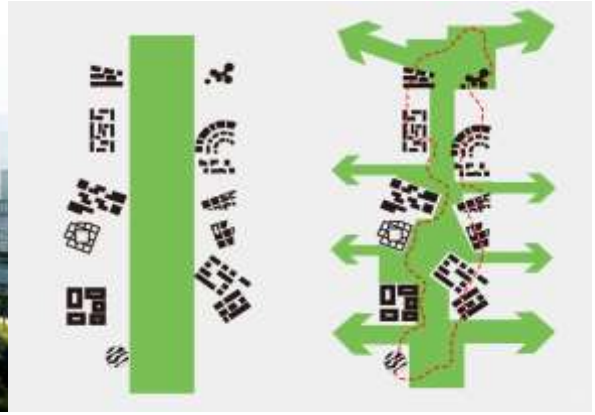




案例： 宛山湖生态科技城核心区城市设计

- 提出科技园林概念，以生态空间串联产业社区，打造大型生态公园等。
- 引水入城，发挥河涌生态价值，打造山水城市。





案例： 广州科学城







3.4南湾如何创租增税?

南湾既有产业体系：打印耗材、电子信息等产业已形成较完整链条

电子信息业
主要集中在通信、网络设备制造、集成电路设计及产品制造、电力电子元器件制造与销售、互联网和相关服务等，企业数量多，**产业链完整，上游、中游企业多。**

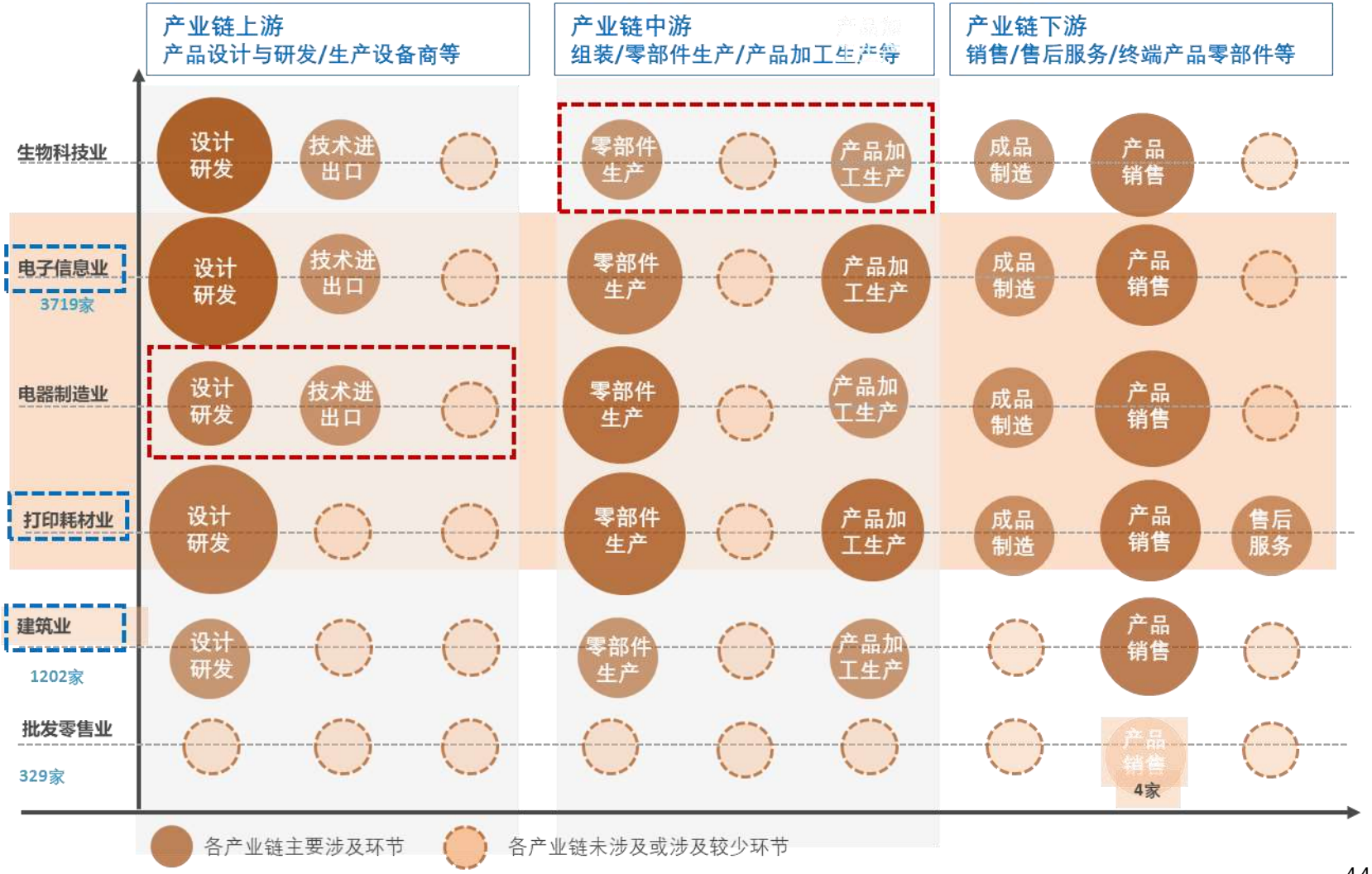
生物科技业
主要集中于生物基材料技术研发、医疗用品及器材制造、医用产品和器械的生产和销售、生物技术服务等。南湾地区**上游企业较多，中游欠缺**，下游正常。

电器制造业
机械设备制造、物联网与智能家居、电器辅件生产制造、家电及其零部件销售。此产业**上游研发企业较少，中下游企业数量多。**

打印耗材业
主要集中于打印技术研发、配件制造、3D打印、办公设备耗材制造、打印机耗材的批发和零售及进出口，**产业链较为完整。**

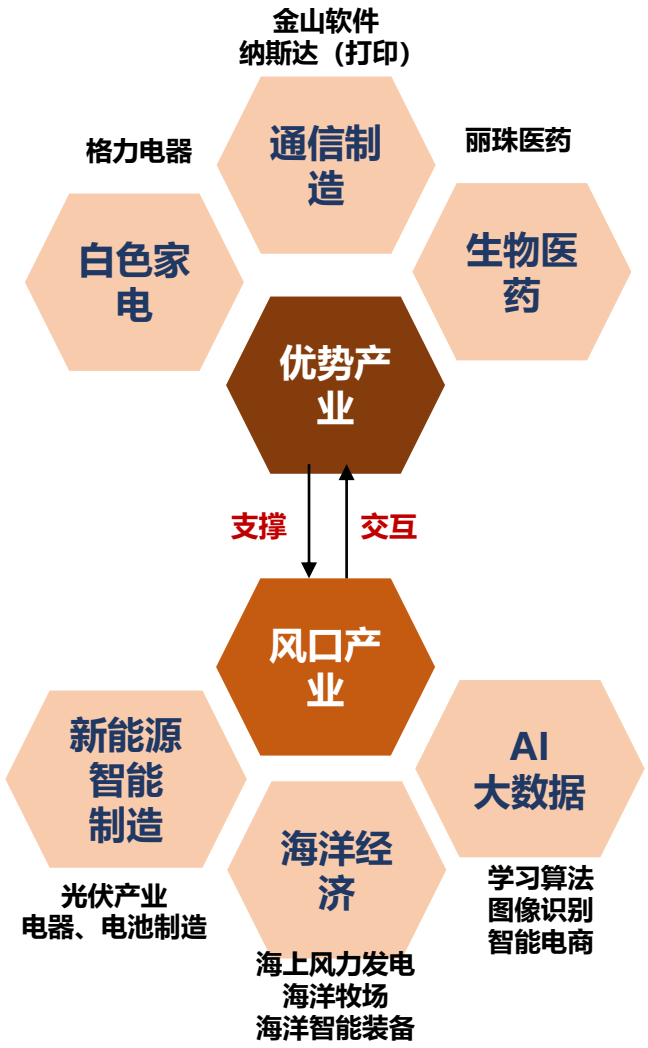
批发零售业
主要集中于办公用品、日用品、五金、电子产品、建筑材料销售、国际贸易、互联网销售等。

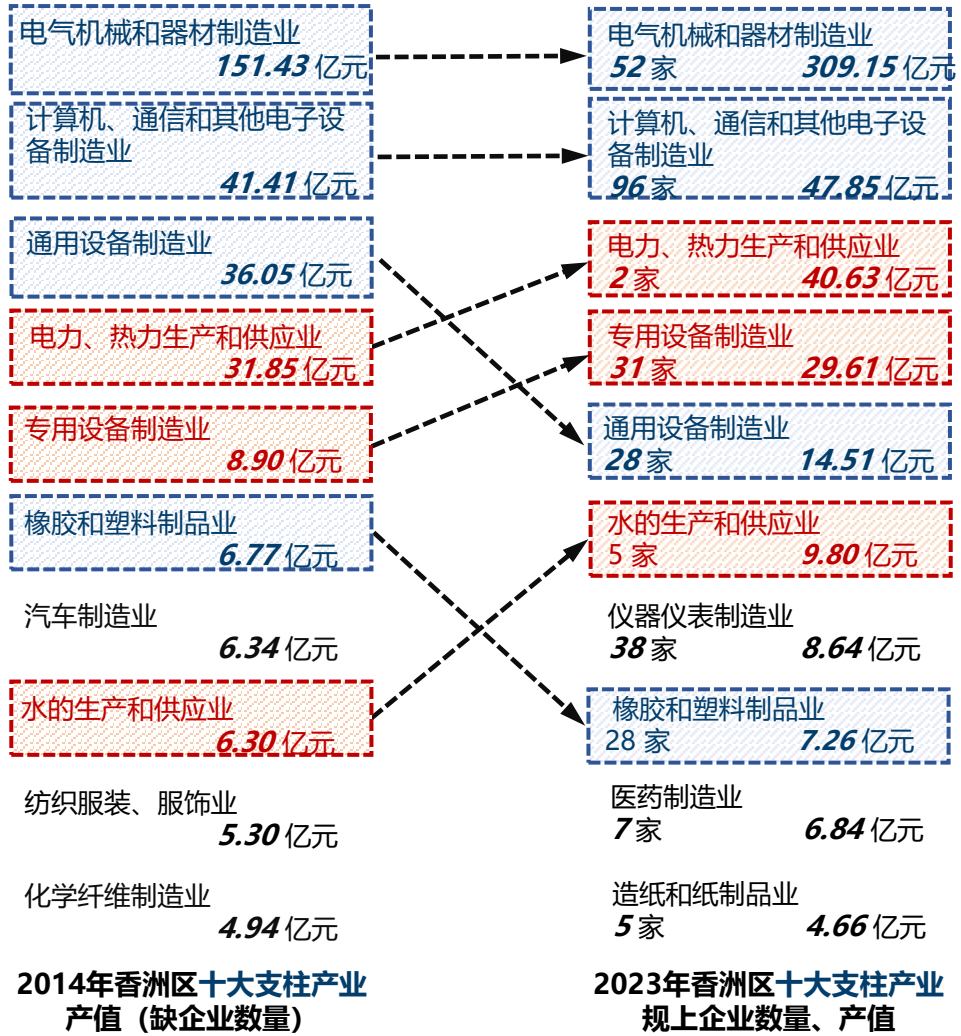
建筑与房地产业
房地产开发、建筑设计、室内装修、建筑工程施工、智能化施工、装修工程、建筑材料销售、物业管理房地产经济，产业链较为完整，**中游施工、装修企业较多。**



3.4南湾如何创租增税?

新兴产业趋势：白色家电、通信制造与生物医药优势突出，新能源与海洋经济有望成为下一轮风口产业





珠海优势产业

排序	企业名称	
1	珠海格力电器股份有限公司	2050亿
2	珠海华发集团有限公司	
3	珠海格力电工有限公司	240亿，激光打印机
4	珠海小米通讯技术有限公司	
5	纳思达股份有限公司	
6	中航通用飞机有限责任公司	
7	珠海九洲控股集团有限公司	
8	广东金湾高景太阳能科技有限公司	
9	珠海格力物资供应有限公司	
10	广东粤祥天源控股有限公司	
11	伟创力制造（珠海）有限公司	
12	珠海正方集团有限公司	
13	珠海海中贸易有限责任公司	
14	丽珠医药集团股份有限公司	
15	珠海英力士化工有限公司	
16	广东珠投电力燃料有限公司	
17	珠海凌达压缩机有限公司	
18	珠海冠宇电池股份有限公司	
19	中信金石（珠海）实业有限公司	115亿，低压锂电池、电脑零部件
20	格力电子商务有限公司	

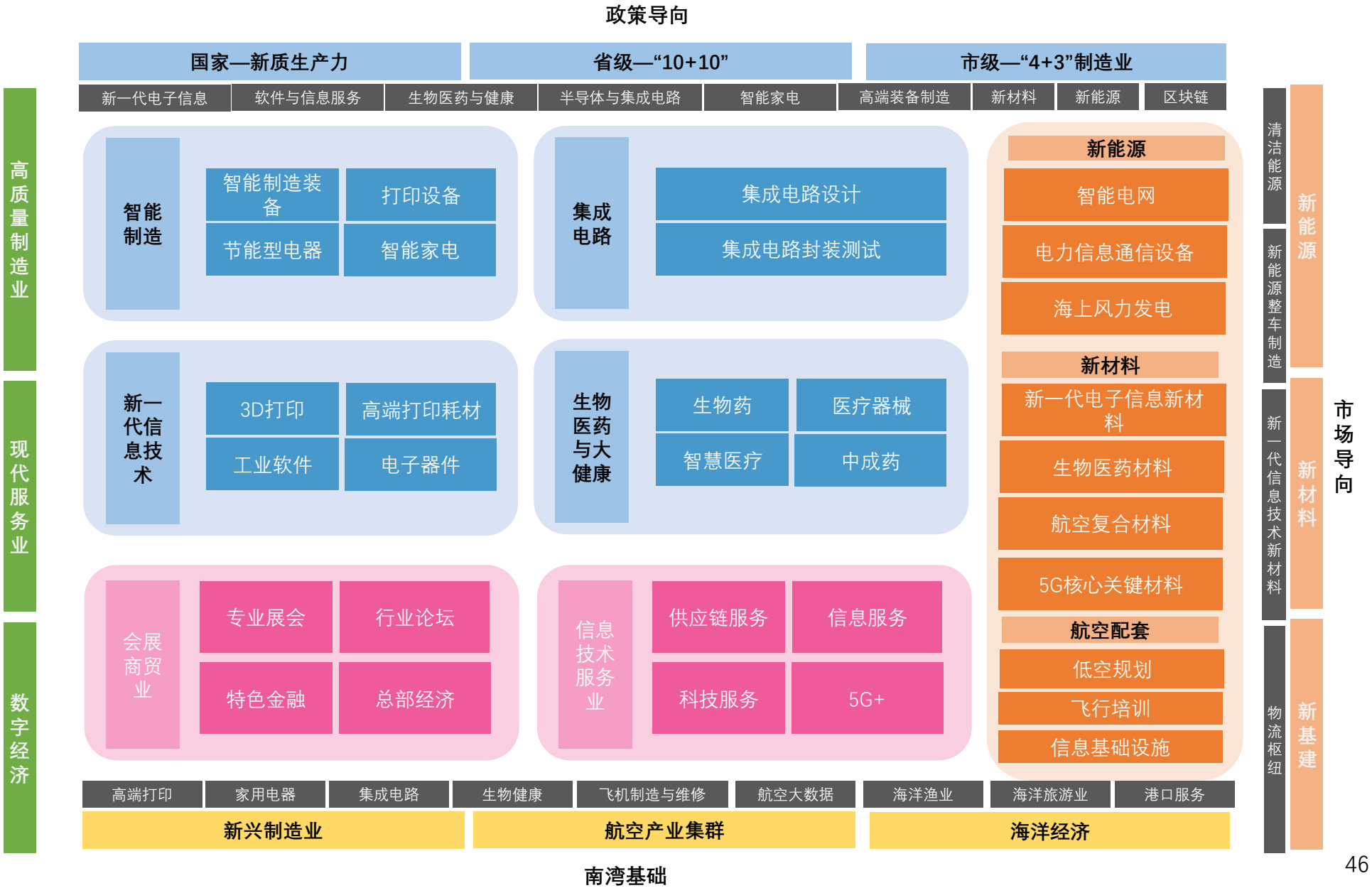
3.4南湾如何创租增税?

南湾产业图谱

4 大 优势产业

2 个 服务体系提升

3 项 产业培育方向



3.4南湾如何创租增税?

产业上溯：推进创新发展路径，推动产业与创新双链互促

- 创新发展路径：聚焦成果转换与中下游环节，创新链与产业链双链融合
- 瞄准具研发条件的科创企业项目，建设适应于创新推广与空间，提供以创新社区为典型的产业载体。

孵化中心——创新创业服务

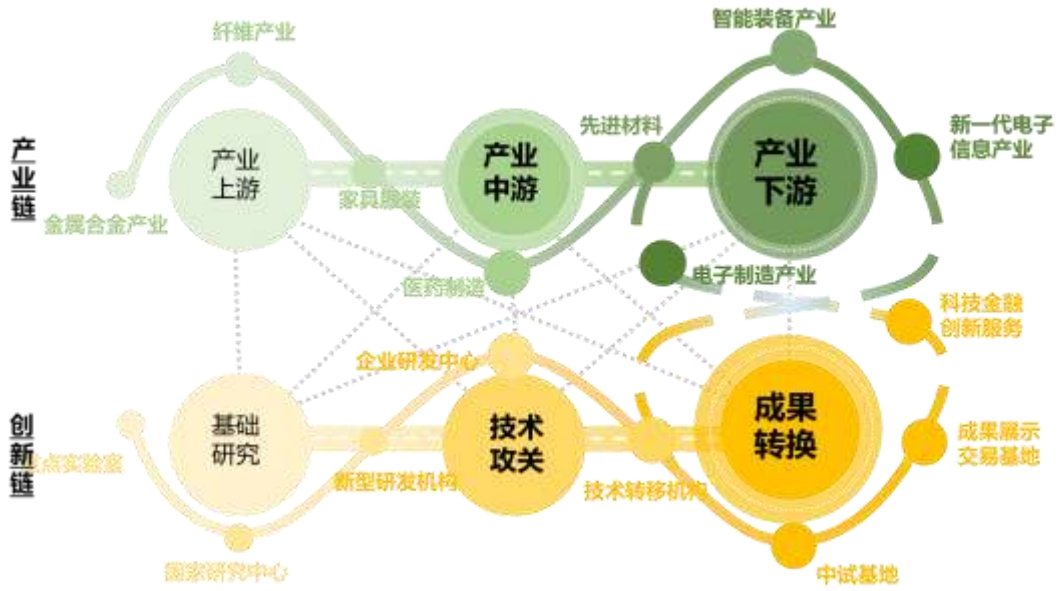
产研平台——专业技术服务

中试平台——成果转换服务

测试平台——检测检验服务

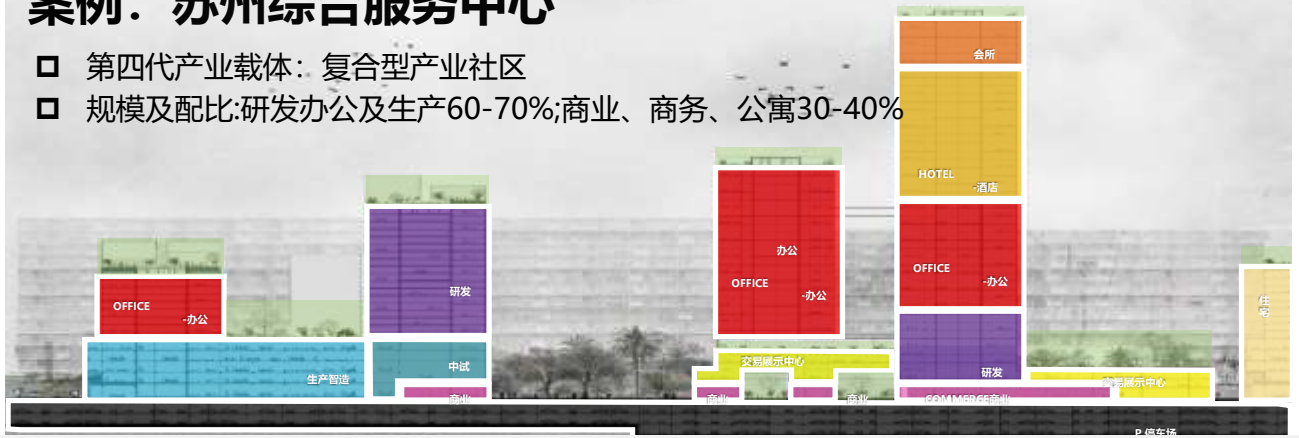
金融总部——科技金融服务

产业技术学院——教育+科普



案例：苏州综合服务中心

- 第四代产业载体：复合型产业社区
- 规模及配比:研发办公及生产60-70%;商业、商务、公寓30-40%

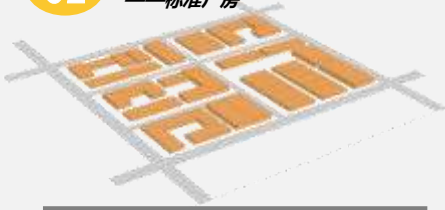


01 第一代产业园
——村级工业园



- 工厂被居住包围，形成村包厂模式;
- 产业结构单一、劳动密集型;
- 功能单一、缺少生活氛围;

02 第二代产业园
——标准厂房



- 占有大量土地但利用效率不高;
- 产业结构有所完善;
- 园内环境未得到优化，配套不足;

03 第三代产业园
——产业园区



- 大型企业为主，带动中小企业集中;
- 产业创新能力加强;
- 园区生产性服务功能发展起来



02

2.5如何塑造南湾的整体形象?

2.5如何塑造南湾的整体形象?

人文地理格局：海上牧场，澳门主山

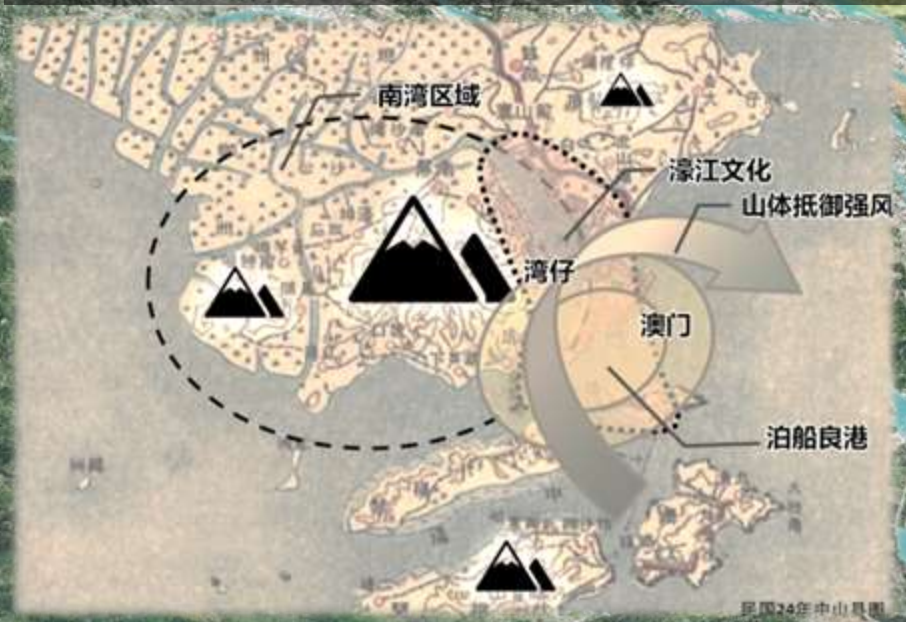
南湾于珠海与中山共属海上牧场文化区，全球海洋文化交流口岸之一

黑白面将军山：

作为澳门港的“靠山”为澳门贸易发展提供自然基础

历经澳门发展，作为地区记忆

一河两岸形成濠江文化，行政分离但文化并未分离



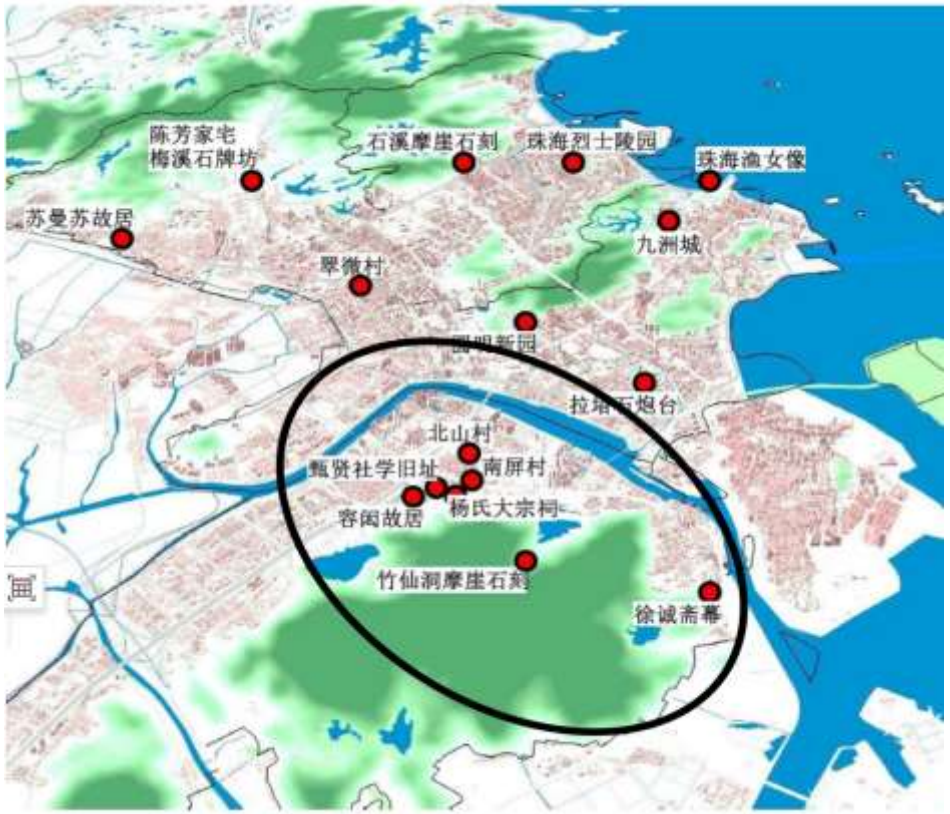
2.5如何塑造南湾的整体形象?

人文地理格局：海上牧场，澳门主山

文化与山水景观特色：前山文脉、“山-城-滩”的半岛景观

- 北山村历史悠久，其历史风貌较好的保留了清代及民国时期的传统建筑和 珠江口地区的典型的村落格局。北山村名人辈出，中国第一个留学生容闳、 中国早期的马克思主义传播者杨匏安、中国第一个世界冠军容国团都是北山人。2009年经广东省人民政府批准，为第二批广东省历史文化名村。
- 南屏村人文资源丰富，名人辈出，是著名的侨乡。容闳先生于1871年在南 屏社区创办的甄贤学校，是中国最早的侨校之一，也是珠海市历史文物保护单位。2021年，南屏历史文化街区入选第二批广东省历史文化街区名单。





南湾城区历史文化要素分布图

2.5如何塑造南湾的整体形象?

自然地理格局：山海相望，育山活水

南湾的建成源自于山，河海冲积形成绕山一圈的背山面水优质的建城环境



四山二水四城

山42.6%，水18.0%，城39.3%

2.5如何塑造南湾的整体形象?

全域生态体系：现有蓝绿斑块、生态廊道识别

研究方法：

1、生态源地选取
2、提出生态阻力计算指标表
3、得出区域生态阻力图
4、识别区域内链接各源地的生态廊道



GIS生态廊道识别指标



蓝绿空间、生态斑块识别结果

➢现状蓝绿空间分布集中形成斑块，但各板块间联系较小



GIS生态廊道识别结果

➢廊道识别结果现状绿道规划缺失，可参考构建生态体系



区域生态廊道结果分析

2.5如何塑造南湾的整体形象?

全域生态体系：蓝绿交织，形成水环两山、多脉多园的总体生态结构



2.5如何塑造南湾的整体形象?

全域文旅体系：完善产品体系，打造产品集群，形成通山达海的文旅体系







[第一阶段]

- 濠江文化拓展，南屏村、北山村、湾仔作为承载濠江文化拓展的关键点

[第二阶段]

- 围绕濠江文化打造了前山水道文旅轴线，但文旅产品集群效果不显著，集聚效应不佳

[第三阶段]

- 以濠江文化为主题，完善南湾区域**“山-城-水-湾”一体的文旅产品体系**，使文旅体系通山达海，增大产品吸引力

2.5如何塑造南湾的整体形象?

全域文旅体系：











农业公园
海钓中心
洪湾渔港
游艇码头
文体会展演艺中心
马骝洲水道
横琴
有影山
农业旅游角
南湾西岸骑行线
洪湾渔港角
环山休闲旅行线
新区中轴风光线
环南湾水道线
展贸旅游角
珠海国际会展中心
十字门海峡
十字门隧道
澳门
洪圣宫
大王先锋庙
黑面将军山
柠檬坑水库
蛇地坑水库
寅公石壁
登山道
黑白面将军山绿芯
正教山
银坑水库
湾仔仙人祠
加林山
白面将军山
南屏水库
马庵古庙
廉泉洞
竹仙洞水库
徐诚斋墓
湾仔海鲜街
湾仔口岸
南屏观音庙
南屏村
北山村
华发商都
港珠澳大桥
珠澳旅游风情线
文化旅游角
澳门回归纪念公园
前山水道
延申至情侣路

“一芯两环四角”

一芯：黑白面将军山绿芯

两环：环山休闲旅行线
环南湾水道线

四角：文化旅游角
展贸旅游角
洪湾渔港角
农业旅游角

山体景观
水体景观
历史名胜
商旅景点





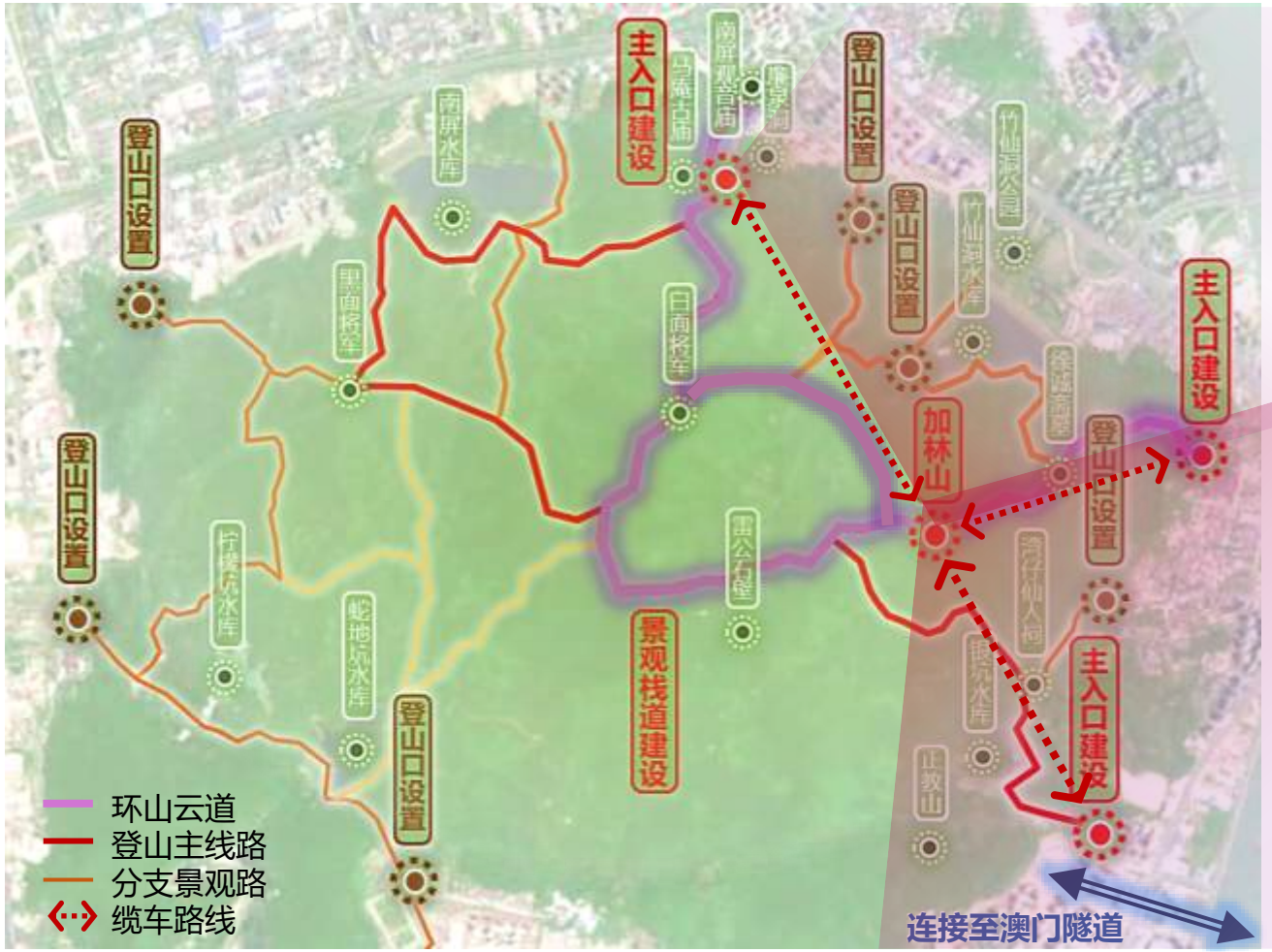


2.5如何塑造南湾的整体形象?

总体空间发展策略

总体开发将军山：规范登山入口、分级完善登山道

- **分级建设完善已有登山道**：选择目前登山人数和景观节点最多的**登山道进行配套设施的建设**和登山相关的安全保障建设，**设计登山景观栈道，形成完整的登山游体系，建设为珠海澳门的城市休闲公园**
- **设置登山观景缆车，规范登山入口**：**设置登山入口**并**完善登山管控；开发设置环山云道和打卡点,建设游客中心和服务站**：**在登山主线入口设置游客集散中心**，并在登山节点**设置休憩服务站，加林山峰**有眺望澳门全景的**景观打卡点**，对主流登山路径景观优美部分**设置景观栈道**











03

定位南湾

战略定位：

港澳桥头、横琴北岸

珠海脊梁、产业新城

香洲产业脊梁

珠海城市蜂腰

珠海市服务国家战略、联合横琴和拱北、服务港澳的门户之一

香洲区持续发展的产业高地和经济引擎

未来之城、创意之城

从产业园区，到产业社区，到创新城区

科技驱动的未来之城

创意集聚的创意之城

魅力社区、生态绿岛

临山傍水的魅力社区

蓝绿相绕的生态半岛

从边界之城到跨界之城

跨越行政边界、关税边境、自然边界

港珠澳深度融合支撑区

港澳北上合作的门户枢纽

3.3战略定位与发展方向

转型思路：向“产业社区”和“创新城区”转型

近期可为+远景可期

工业园区 现实 产业社区 近期目标 创新城区 远期蓝图 CBD

形成“北有唐家，南有南湾”的香洲产业空间格局

面向产业社群的“未来社区”

未来社区	产+创	生产	面向全产业链的产业空间供给
		创业	面向创意阶层创新创业需求的支撑平台和空间场所
	社	服务	城市教育、医疗、文化、养老等社区服务空间
		治理	融合数字化技术和公共参与的社区治理平台
		建设	独居低于文化特色的智慧空间建设

再造横琴，构筑珠海蜂腰，强筑珠海中心城区

“3C-2B-D”创新城区

3C	Central	企业和资本高度集中区域，城市枢纽或门户地域	D
	Culture	全球文化与地方文化交织的“信仰空间”	Dream
	Creative	创意阶层和优质人才为主导的社会阶层构成 如城市中心区配置“紧凑型”研究机构、文化场馆等	理想的空间
2B	Business	专业化服务、商务金融产品和市场要素的生产基地	
	Brain	密集配置“紧凑型”研究机构和高等教育机构	

从开发规划走向整备规划，通过政府控制资源，应对发展不确定性

倡导土地弹性开发，采用1.5（土地开发）+2.5（园区开发）的4.0产业战略

引入横琴除关税外的优惠政策，强筑珠海中心城区，迎接横琴扩区

3.4案例借鉴与发展理念

创新城区案例借鉴：波士顿南海港创新区

2010年开启“波士顿南湾创新区”(South Boston Waterfront/The Seaport Innovation)计划，将一度被冷落的海港转变成企业云集的科技创新中心。包括海港区、港口区、会展中心等占地约4平方公里，6年吸引200多家科技公司入驻。

提供用地功能混合引导

《海角堡100英亩总体规划》明确规定新开发区域至少保障1/3的住宅用途或者满足艺术家居住和工作的空间需求。《海港广场总体规划》打造**“生活—工作—娱乐”**一体化**功能单元，促进楼宇内部功能混合**。

“工作—居住—娱乐（work-live-play）”融合的城市空间

在创新区内规划了 1.2 万套新住宅指标，并规定其套数的 15% 为可支付住宅，另有 15% 的住宅为小微住宅（micro-unit），面积低于45㎡，为前来创新区工作的人才提供方便灵活的住宅选 择。



海港广场，闲置地改造



波士顿儿童博物馆



Rockland Trust Bank Pavilion，户外夏季音乐会场，可容纳5K余人



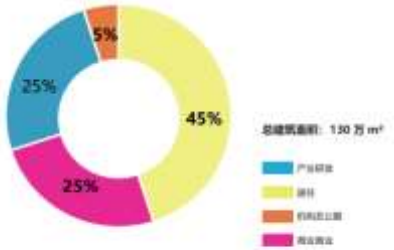


3.4案例借鉴与发展理念

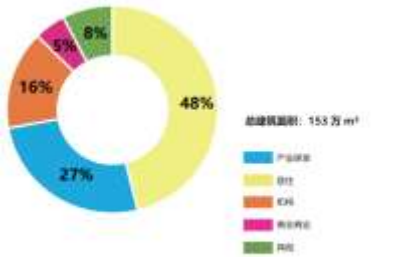
创新城区案例借鉴：波士顿南海港创新区

◆ 创新城区业态配比：3~4成用地为产业研发类功能

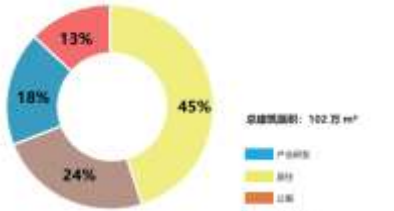
□ 业态配比参考



上海创智天地



旧金山米慎湾



英国贝尔法斯特，泰坦尼克区







□ 广州白云湖数字科技城

规划面积：28.02 平方公里
总建筑量：2650 万 m²
建设用地容积率：1.50
规划用地容积率：0.95



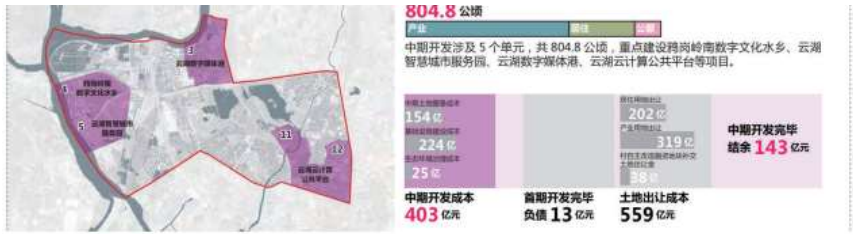


由政府先行注资 60 亿元，启动近期开发，重点建设黄金围等 4 个产业园区，兼顾一定比例的居住用地出让，回笼资金，投入中期基础设施建设与产业用地整备。

□ 近期开发 2019-2024: 侧重一定比例的居住用地出让



□ 中期开发 2024-2029:侧重产业用地供给



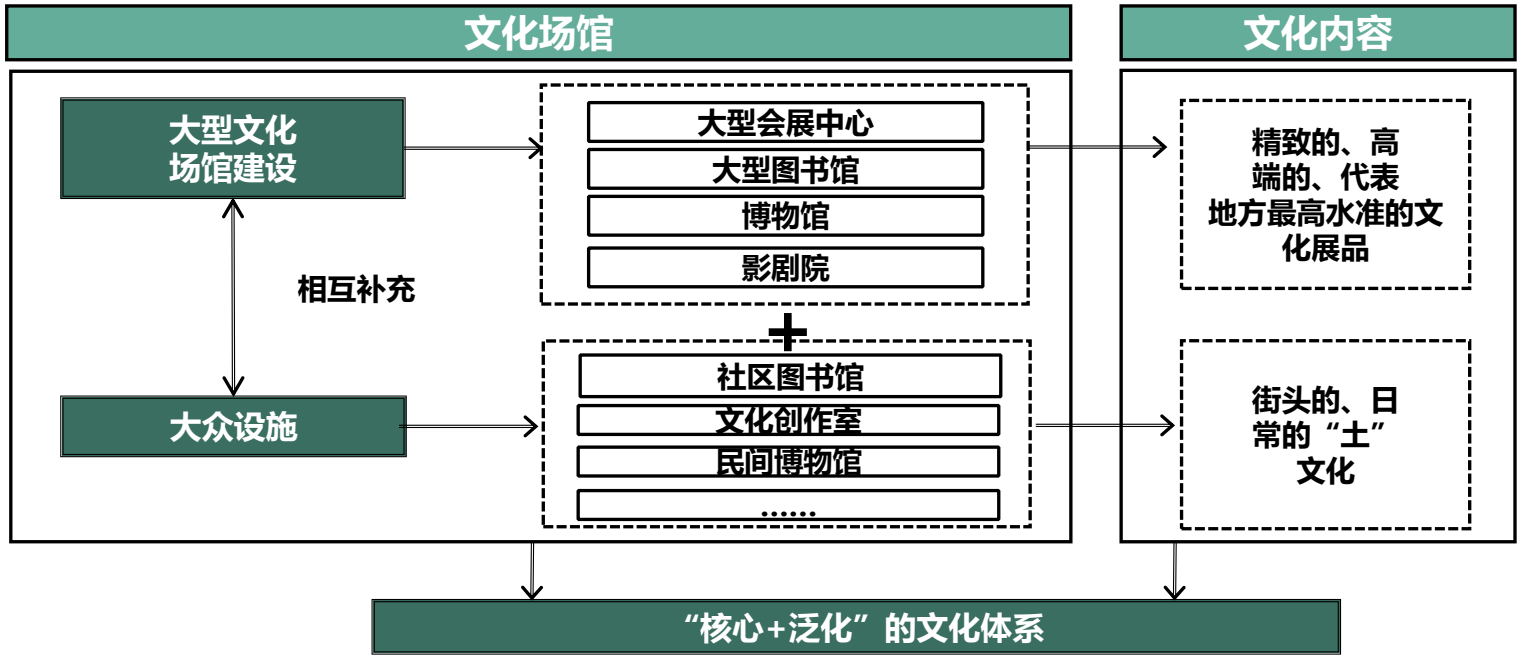
□ 远期开发 2024-2029：侧重村集体改造用地供给



3.4案例借鉴与发展理念

发展理念：立足“创新转型”，营造文化创意与科技融合的公共空间

- 以**公共艺术事件**及**文化创意空间场所为触媒，**通过青年集聚的创意设计学校，便利的基础设施、多元社群集聚、艺术厅和咖啡馆等体验式文化消费场所等吸引创意阶层集聚。
- **配置多元的紧凑型研究机构**(如引入国际创意设计学院），**鼓励现有空置产业园区向创意产业园改造等。**





次文化书店Printed Matter（曼哈顿）


科技融合的城市公共文化空间


湖贝古村 城市艺术计划


艺术介入的场所营造


数字融合的创意空间

3.2定位南湾——案例借鉴

创新城区模式总结

国内

融合驱动型城区

名校+名企

校园+园区+城区

海淀区

- 城区内产学研密切互动，形成遍布整个创新链的创新发展模式。

市场驱动型城区

高效市场响应+高端资源要素优化配置

完善的市场机制和营商环境

浦东新区　南山区

- 大量的创新型企业成为地区创新主体，在不断完善的市场机制和营商环境下，创新企业积极参与国内国际的创新合作与竞争，形成了企业创新良性循环。

平台驱动型城区

创新平台突出+极点带动

基础创新、配套设施弱

龙岗区　宝安区　余杭区

- 城区内孵化器、众创空间、技术中心等创新载体分布较为密集，创新发展动力主要来源于城区内部以创新园区为核心的小尺度创新生态。

服务驱动型城区

城市中心区

完善的城市服务和政策环境

朝阳区　天河区　福田区

- 城区的创新发展更多受到内部服务环境和外部政策环境的驱动，在创新中需与其他地区合作进行联合创新，在吸引新经济产业和创新孵化空间方面表现较为突出。

国外

“锚定+”型城区

核心锚定机构+创新产业

城市中心区+大规模混合用途开发

肯戴尔广场　纽约硅巷

费城大学城

- 基于面积比例规定的创新空间供给保障
- 包容性管控办法下的用地混合程度提高

“城市区域再造”型城区

老旧滨水地区/低效工业仓储区

区位优势吸引创新企业入驻

伦敦东区科技城　巴塞罗那22@街区

浦东新区

- 以渐进式更新为主的存量资源再利用
- 以可负担空间计划为主的办公空间供给保障

“城市化科技园”型城区

城市郊区+孤立+城市科技园/产业园

提高密度+混合用途开发

美国三角研究园　和亚利桑那大学科技园

威斯康星-麦迪逊大学研发园区

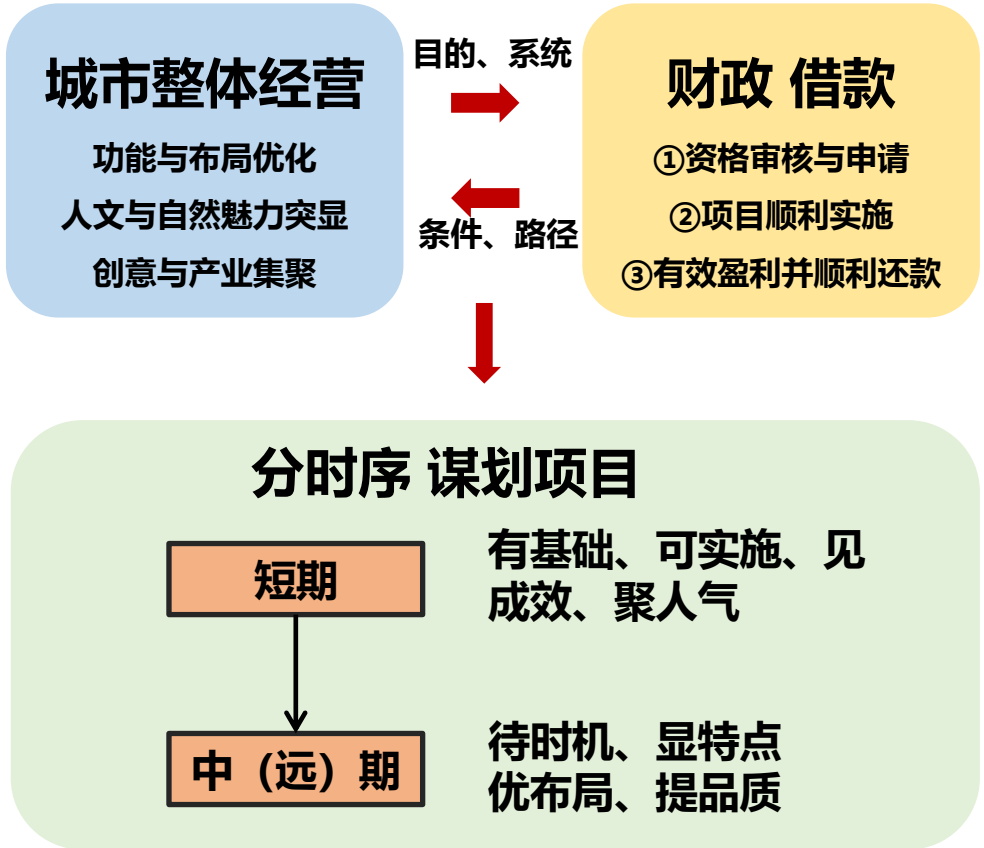
- 基于存量建筑改造的创新孵化空间供给
- 园区整体与中心区的用地混合程度提高

发展理念：注重“近期可为+远景可期”

「应结合城市整体经营的长期视角，系统谋划投入的落地性和长效性」

■ ***专项债是政府进行城市经营的手段而非目的。应从城市整体经营的长远角度，系统谋划专项债的“申请-实施-还款”环节，既考虑短期投入的成效，也要考虑长期的可持续性，避免陷入“套债-难花-愁还”的陷阱。***

- **产业空间方面：**目前专精特新产业园等已成功申请专项债，未来在洪保十地区继续谋划创新产业载体项目
- **城中村改造方面：**利用城中村改造专项基金，分类型有选择地做提升
  - ①对园中村，近期可通过改造**提升产业区的服务配套**
  - ②对特色文化村，通过**拆改留结合、风貌整治、消费植入**等思路集聚人气
  - ③对洪保十片区，建议改造时机延后，**优先利用增量土地**
- **文旅展贸空间方面：**近期谋划区域级的营利性项目



3.4案例借鉴与发展理念

发展理念：“弹性开发、预留可能”

弹性多级土地开发

经济逻辑下的土地滚动式高效使用

- 为**盘活政府预控的储备土地**，加快战略地区的土地预热，解决远景规划与近期开发诉求的矛盾，政府将**基础设施完备、土地出让较慢、潜在价值较高的地块**，**短期租赁**给承租人进行**过渡性开发利用**，待片区预热、地价提升后，政府按约定收回土地，并按远景规划实施。

“0.5”

• 临时构筑物、停车场、货物堆场等为主

• 临时租赁土地予以使用





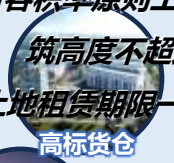


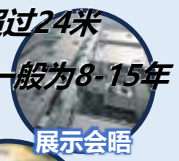


“1.5”

• 项目容积率原则上不超过1.0，建筑高度不超过24米

• 土地租赁期限一般为8-15年



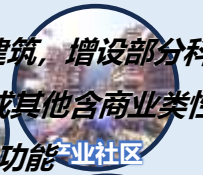






“2.5”

• 对工业类用地建筑，增设部分科技研发、会议展销或其他含商业类性质的功能









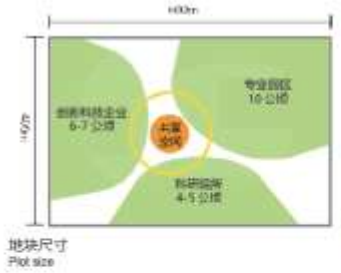
公共空间弹性化利用：“实验室” （波士顿南海港创新区）

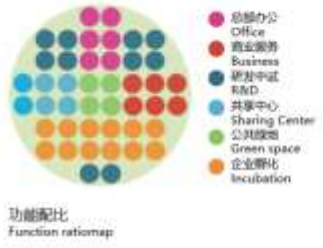
- 将道路转化为实验室，在此实验清洁能源、居民参与、交通和公共基础设施等创新技术。
- “D街草坪广场(The Lawn on D)”：承办各类短期艺术项目，可移动的家具与游戏设施可供游客自行塑造





利用组团间预留绿地空间，进行局部加建公共建筑或共享服务中心。









04

布局南湾

4.1总体布局

4.2南屏北山文旅片区

4.3十字门片区

4.4保税区片区

4.5洪湾渔港片区

4.6南屏科技园片区

4.1 总体布局

规划结构：

■ 十字联动——融入区域战略发展

珠海大道发展轴和中珠琴发展轴，促进南湾片区与周边区域的联动发展，提升城市整体的连接性和辐射力，将南湾深度融入区域一体化战略。

■ 绿芯放射——黑白将军山生态绿芯

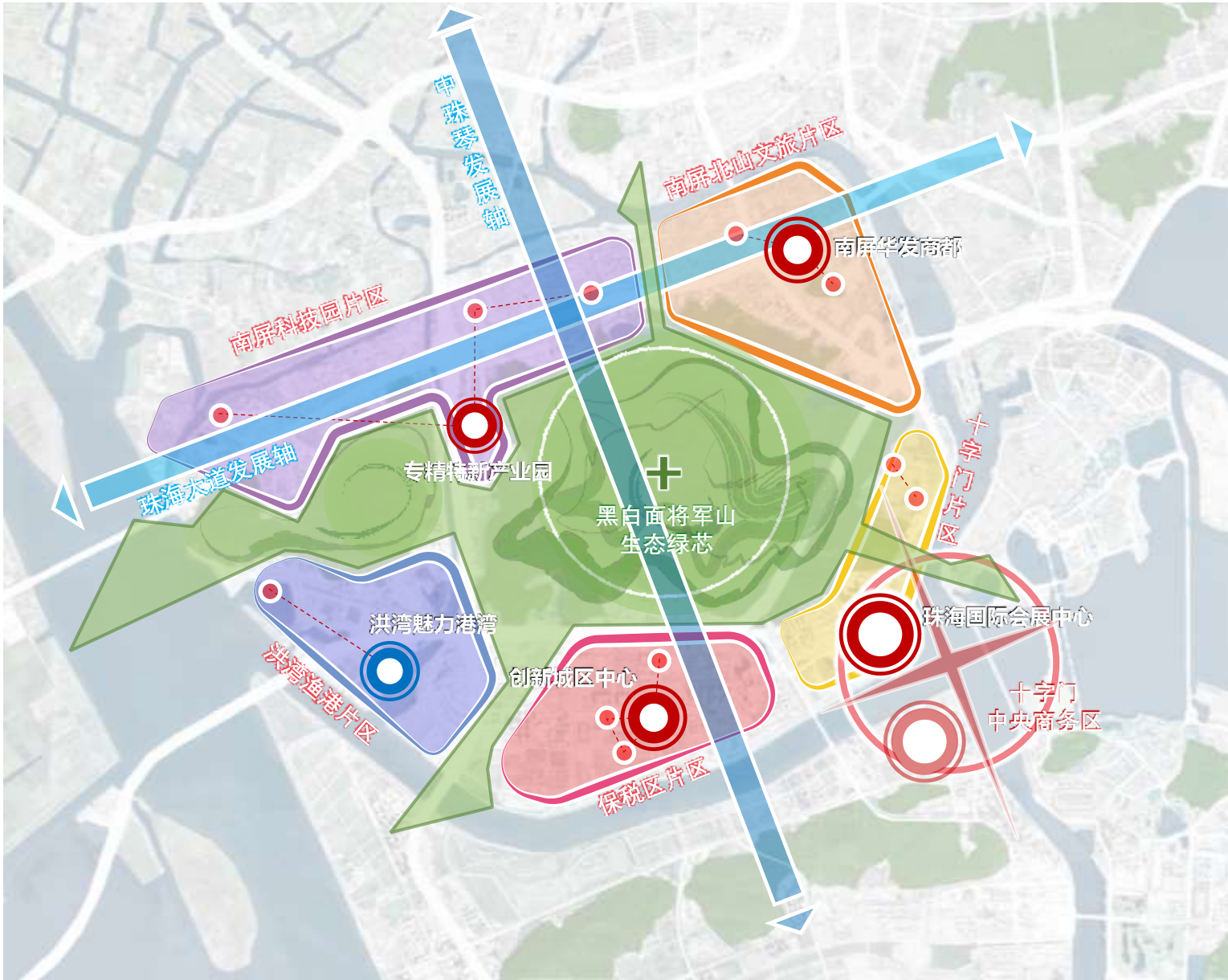
以黑白面将军山为生态核心， “绿芯放射”辐射周边各功能区，将生态资源延伸到各个角落。提升片区生态环境，促进文旅产业发展。

■ 产城聚落——五大复合功能片区

通过优化片区的产业布局和配套设施建设，实现“产城融合”发展。吸引高素质人口和高科技企业的聚集，促进区域经济活力，支持南湾经济多样化与可持续发展。

■ 多点链接——多个城市活力功能节点

各节点在功能上互补，形成综合性服务网络，增强城市吸引力，使南湾片区成为多样化生活和高质量服务的聚集地，满足居民和游客的不同需求。



4.1 总体布局

土地利用规划：

用地类型	用地面积（ha）	占比
公共管理与公共服务用地	296.83	3.78%
商业服务业设施用地	419.75	5.34%
农林用地	2637.50	33.56%
水域及水利设施用地	1023.54	13.03%
绿地与广场用地	641.80	8.17%
建设用地	105.13	1.34%
工业用地	333.07	4.24%
居住用地	869.56	11.07%
公共交通场站用地	14.79	0.19%
物流仓储用地	123.87	1.58%
新型产业用地	198.95	2.53%
科研用地	16.68	0.21%
特殊用地	20.98	0.27%
交通运输用地	883.59	11.24%
农业用地	272.08	3.46%
总计	7858.11	100.00%



南湾土地利用规划图

4.1 总体布局

交通系统规划：

- **对外快速便捷化通道：** 加快推进横琴第三通道建设，打通横琴对外出行通道；推进洪湾大道建设；建设珠海湾仔人行隧道，加强珠澳两地联系。
- **完善内部道路系统：** 优化路网断面，提升支路密度，改善路网联通性和微循环，加强片区内部联系，缩小南屏、湾仔的时间距离。
- **情侣路南延线建设：** 情侣路辅线拱北至横琴大桥总长约9.3公里，全线贯通可分流湾仔-拱北出行需求，分流南湾大道约18%车流。
- **环山路建设：** 规划环山路东段承担部分现状南湾大道服务沿线用地功能，建成通车后对南湾大道起到分流作用，缓解南湾大道交通压力。



4.1 总体布局

慢行网络体系：

- **建设完善城市慢行网络：**提升南湾的宜居性、可持续性和城市活力。
- **建设环南湾水道线：**充分利用水道景观资源，串联湾区各片区文旅发展节点，提升湾区的居民生活质量和文旅吸引力；改善城市绿地与自然景观之间的连接，增强生态环境的连通性和稳定性。
- **建设环山休闲旅行线：**提供多种休闲旅游路线满足居民及游客休闲娱乐、运动健身需求；充分开发黑白面将军山的山地景观等文旅资源，与环山路结合，形成完整的登山旅游体系，提升湾区的文旅吸引力，丰富湾区整体文旅体系。



4.1 总体布局

公共服务体系：

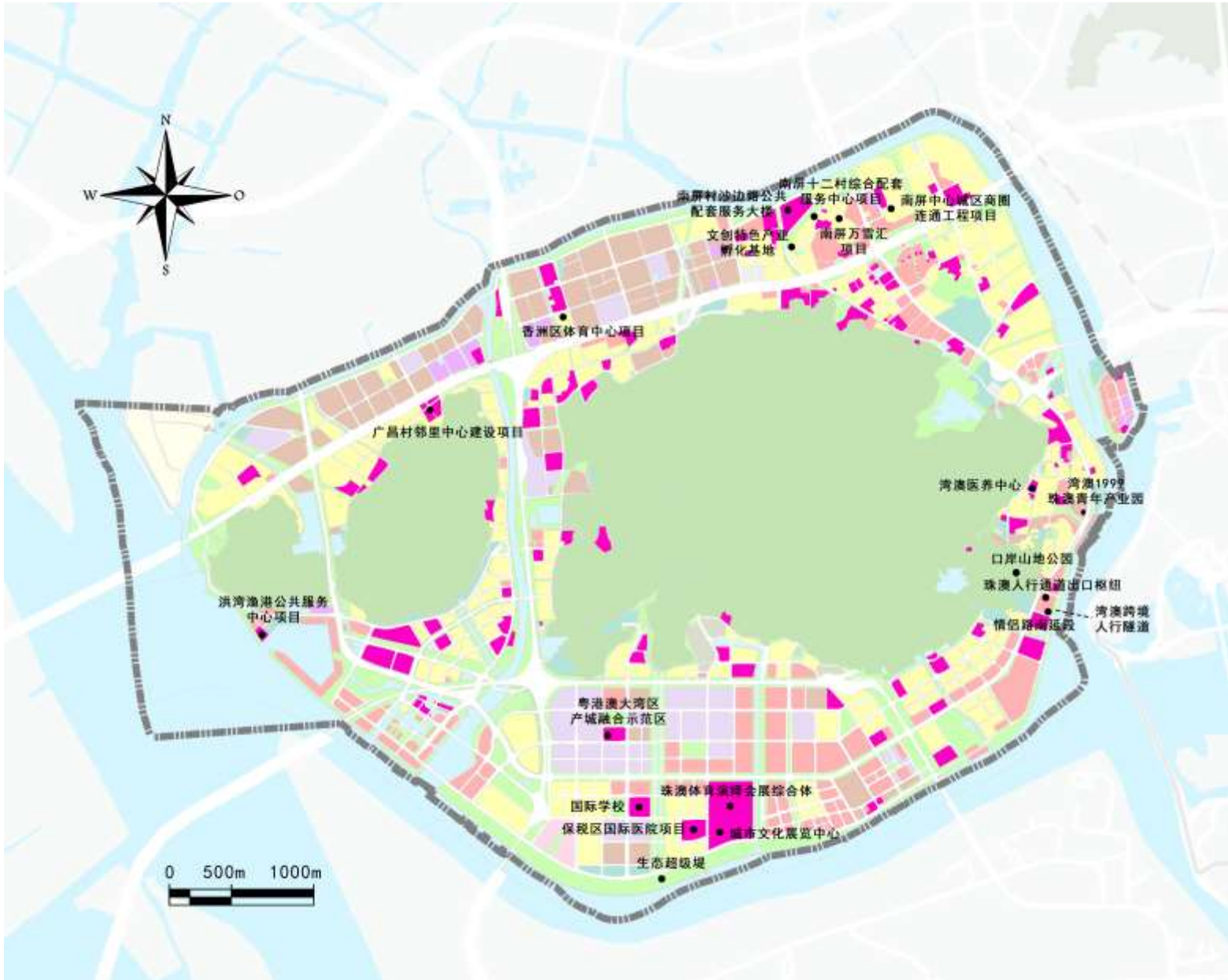
提高公共服务品质水平，更好满足湾区区域需求

文化体育中心：建设多功能文化体育中心，促进全民健身和社区文化，满足湾区居民多样化需求。

提升医疗品质：建设综合医养中心，引入优质医疗资源，优化跨区域医疗服务，提供高水平健康保障。

优化公园与绿地：增加绿地和休闲公园，营造生态友好环境，提升湾区居民的生活质量。

邻里中心：满足湾区居民的生活需求，提升湾区宜居性和整体形象。



4.2 南屏北山文旅片区——现状概况

现状格局：历史底蕴深厚，文化要素丰富

● 概念规划研究范围

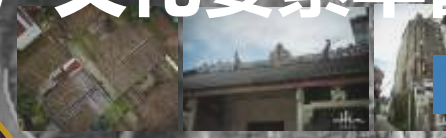
南屏科技工业园以东，湾仔街道以北片区，紧邻黑白面将军山和前山河。

● 城市设计重点地块

片区规划历史文化保护与商业开发并重，发展国际化文旅产业，打造南湾文旅中心，是湾区文旅的核心

● 片区区位







古称沙尾，南宋嘉定年间有人迁来聚居，以耕种捕鱼为生，是完整的“门塾-宅-祠-庙”岭南风貌村。有南屏碉楼、兆六容公祠等重要文旅资源。



有珠海“母亲河”的盛誉，世代孕育着珠海人民和澳门同胞。从元末到清末，今坦洲到北山一带还是一片盐滩，渔盐之利也是当时香山县的主要财政来源。

金琴快线

南湾南路

寿丰路

华发新城

华发商都

前山大桥

前山水道

4KM

前山

澳门回归纪念公园

南屏村

北山村

白石桥

南屏工业园

珠海大道

南泉路

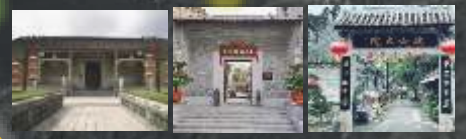
华发世纪城

仙桥路

屏湾一路

南屏水库

南屏观音庙





始建于南宋，形成于明清。现存历史建筑90栋，包括保存完好的10座古祠和80座传统广府民居。是先驱杨匏安的故乡，有竹仙洞风景区等自然景观。

竹仙公园

竹仙洞水库

珠三角环线高速

港珠澳

黑白面将军山



黑白面将军化作大山，阻挡着侵袭，南屏人民在这里繁衍生息，二位将军也被奉为保护神。反映了当地人民和黑暗斗争的勇敢面貌和对于正义的维护。

湾仔街道

文保单位

序号	单位名称	类别	年代	详细地址	级
1	兆六容公祠	古建筑	清	珠海市香洲区南屏镇南屏社区新市街43号	不动
2	章成杨公祠	古建筑	清	珠海市香洲区南屏镇北山社区北山正街北一巷9号	不动
3	北山村概轩一龙溪杨公祠	古建筑	清	珠海市香洲区南屏镇北山社区北山南街48、49号	不动
4	容闳故居	古建筑	清	香洲区南屏镇东大街一巷2号	不动
5	杨氏大宗祠	古建筑	清	珠海市香洲区南屏镇北山社区北山村	不动
6	甄贤社学	古建	清	珠海市香洲区南屏镇南屏村	不动

4.2 南屏北山文旅片区——现状概况

现状格局：拥有北山村、南屏村两个广东省历史文化名村



北山村：
省级历史文化名村，起源于宋代嘉熙元年，文化底蕴深厚，目前文旅产业发展态势良好，有一定国际影响力。

南屏村：
传统村落，起源于宋代，文化底蕴深厚，具有文旅产业发展前景。

南湾城区历史文化要素

资料来源：珠海市规划院

北山村：主理人模式引流，定制化发展文旅商业











4.2 南屏北山文旅片区——发展定位与空间结构

片区定位：前山文脉，华发商都

一心一环两带四组团

文旅心

以南屏村、北山村、华发商都构成的文旅核心；

山水环

依托黑白面将军山、前山水道，构筑通山达水的绿环；

珠海大道发展带

南湾大道发展带

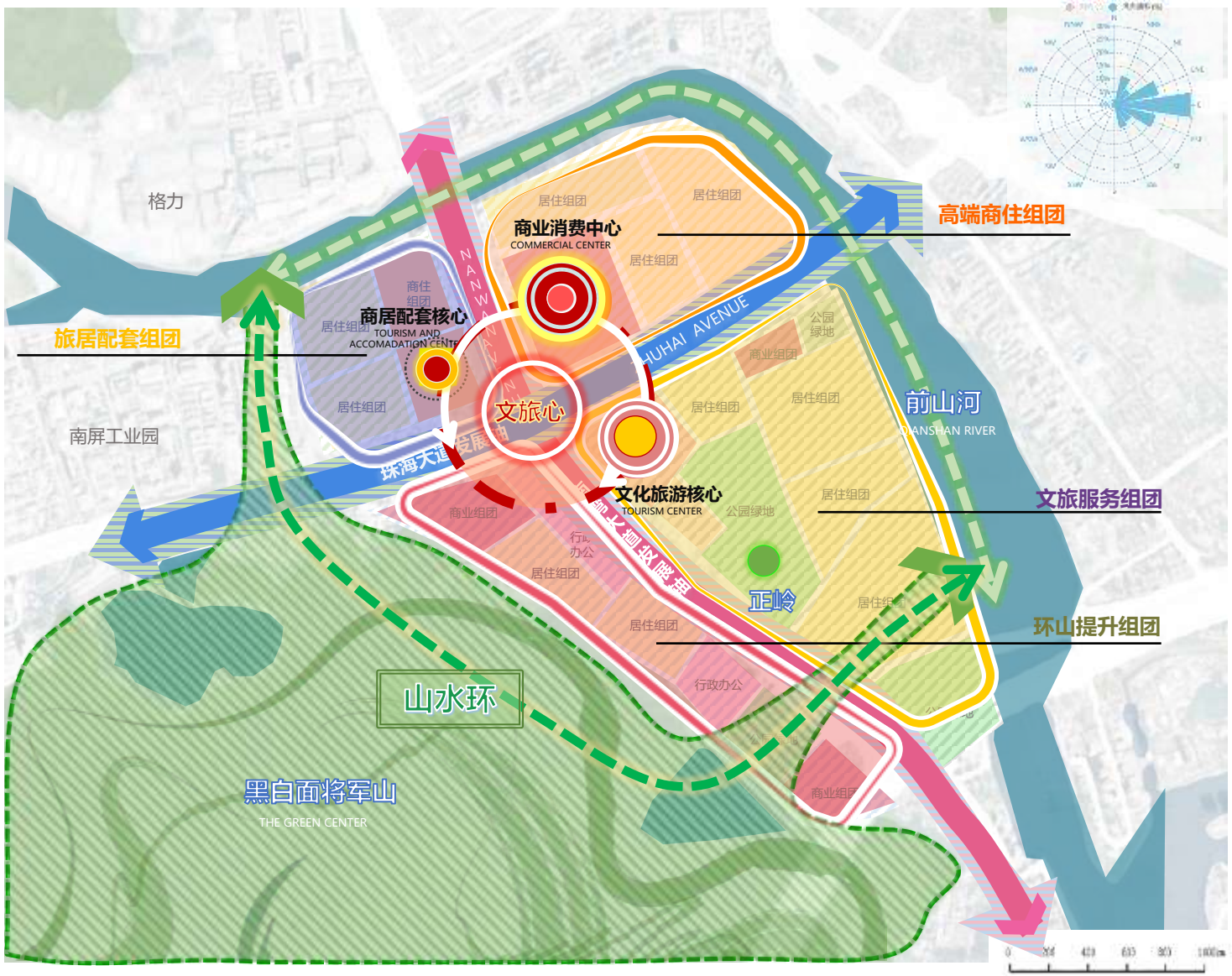
两条主要道路：南湾大道、珠海大道；

旅居配套组团
盘整文化资源及低效空间，增加酒店等文旅产业配套，设立南屏文创特色产业孵化基地，助力南湾文旅发展；

高端商住组团
片区内大部分为居住功能，增加基础配套，修复、打造沿前山水道生态走廊

文化旅游组团
以北山村为核心，加强片区内文旅资源的利用和开发，形成成熟完善的文旅体系

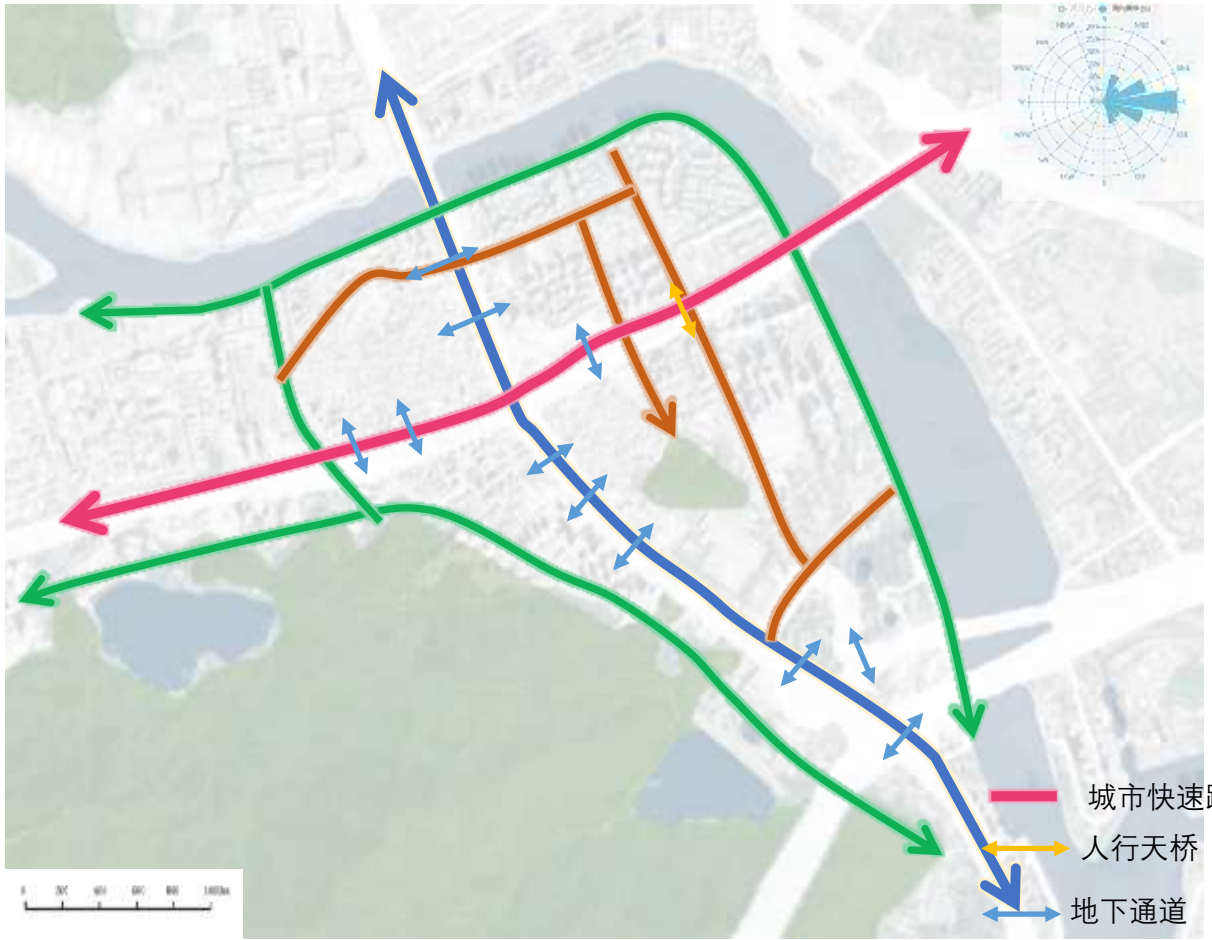
文旅服务组团
利用好现有文旅资源，发挥区位优势，扩大服务范围



4.2 南屏北山文旅片区——发展策略

策略1：构建城市慢行网络

打通断头路，连接环山路提升交通循环与出行体验。结合城市开敞空间,完善老城绿道系统，加强绿道与轨道站点、公交站点、公服设施连接,织补**城市慢行网络**。







景观休闲型街道	提供休闲场所	活力商业型街道	营造商业氛围	生活服务型街道	满足生活出行













4.2 南屏北山文旅片区——发展策略

策略2：构建文旅路线，凝聚文化共识，打造“前山文脉”+“华发商都”城镇消费中心





半日游方案：北山村-南屏村-前山水道

北山村：体验“全球特色美食+岭南传统文化”

南屏村：前山文脉记忆博览，传统村落风貌体验

前山水道：畅游沿海休闲步道，观看一河两岸风景





4.2 南屏北山文旅片区——项目布局

南屏片区：特别打造文旅产业、风貌提升和公服配套相关项目

初步形成总12个项目，其中文旅风貌相关项目5个，公服配套项目5个，保障性住房项目2个

文旅产业、风貌提升项目：将军山整体开发、黑白面将军山绿美广东濂泉洞示范点建设项目、岭南文化特色酒店项目等

◆ 将进一步完善谋划中部的社区与特色商业的项目。

序号	项目名称	牵头责任单位	规模	拟划分投资类别	分期情况
1	将军山整体开发	南屏镇		专项债	远期
2	黑白面将军山绿美广东濂泉洞示范点建设项目	南屏镇	项目总用地面积约为56.03万平方米。	政府投资	近期
3	南屏历史文化街区前山河两岸配套工程	南屏镇		中央预算内资金	近期
4	南屏村历史文化街区风貌整治提升工程（二期）	南屏镇	街区改造面积约12万平方米，涉及建筑物460余栋。	中央预算内资金	近期
5	文创特色产业孵化基地	南屏镇	2.78万平方米	专项债	远期
6	南屏中心城区商圈连通工程项目	南屏镇	211.62公顷	财政资金	近期
7	南屏十二村综合配套服务中心项目	南屏镇	4.2万平方米	城中村专项借款	远期
8	南屏村沙边路公共配套服务大楼	南屏镇	2万平方米	财政资金	远期
9	北山保障性住房项目	南屏镇	用地面积约6097.69平方米。	专向款	近期
10	乐而居东侧地块	南屏镇	总用地面积26190.73平方米；总建筑面积70714.97平方米	社会投资	近期
11	南屏万雪汇项目	南屏镇		社会投资	近期
12	岭南文化特色酒店	南屏镇		社会投资	近期

片区内缺少旅游酒店配套，利用南屏镇旧村改造，结合南屏村岭南传统村落特色，打造岭南文化特色酒店。

打造片区内环形生态慢行系统，连接重要文旅节点，通山连水，构建“漫步南屏”旅游线路。



“政、企、民”三方合作，梳理利用南屏村现有历史文化资源，也为旧村改造添加心动力。

“政、企、民”三方合作，梳理利用南屏村现有历史文化资源，也为旧村改造添加心动力。

4.2 南屏北山文旅片区——项目布局

现有规划修改调整意见

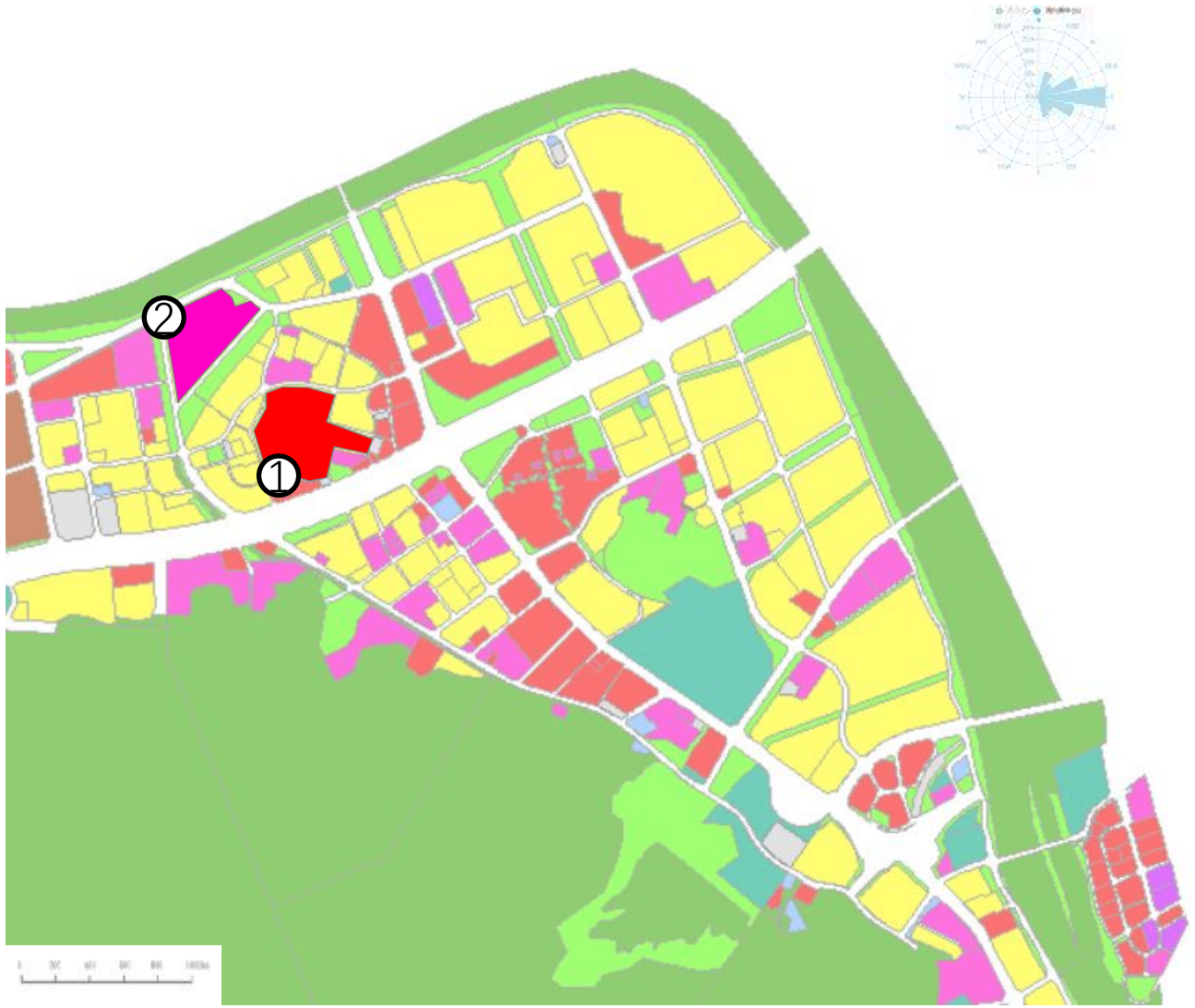
控规修改意见：

①南屏村改造后成为文旅体系中的重要环节，由居住改为商业用地；

②南屏十二村综合配套服务中心和沙边路公共配套服务大楼等项目均在西北面三角地，由居住改为公服用地。

城市建设用地平衡表		
用地代码 大类	用地名称	占城市建设用地比例(%)
R	居住用地	31.0%
A	公共管理与公共服务设施用地	21.9%
B	商业服务业设施用地	12.0%
W	物流仓储用地	0.8%
S	道路与交通设施用地	2.3%
U	公用设施用地	2.1%
G	绿地与广场用地	12.0%
	特殊用地	17.8%
H11	城市建设用地	100.0%

■ 用地策略



现行控规

4.3 十字门片区——片区现状

十字门会展中心新成，湾仔老城待提升

● 概念规划研究范围

横琴大桥为界，南琴路东北，大桥湾仔街道以南片区，主要占地面积为27km^2

● 城市设计重点地块

新增跨江人行隧道，打造建设珠澳边境活力区，港澳居民康养、创业、生活扩展区。基于现有山海资源、“两鲜”与濠江文化，**发展山海游、休闲游、会展游业态，打造湾仔十字名片**

● 片区区位



黑白将军山

珠三角环线高速

濠江

湾仔口岸

南湾南路

人行通道

情侣南路

澳门旅游塔

十字门
中央商务区

珠三角环线高速

横琴大桥

N
W
O
S

0 500m 1000m

4.3 十字门片区——发展定位与空间结构

片区定位：濠江西岸，澳门后院

一江：

- 濠江

三核：

- 湾仔跨境休闲中心
- 珠澳人行通道
- 十字门国际会展中心

三带：

- 环山宜居休闲带
- 南湾南路联通带
- 濠江西岸情侣路



4.3 十字门片区——发展策略一

打造湾澳休闲节点，发展山海游、休闲游、会展游业态



积极利用山体水体文旅资源，围绕加林山、环山路、濠江、情侣南路打造文旅服务的**山海游。**

通过加林山山地公园（云道）、加林山摄影高地、情侣路及南延段滨水景观塑造**游山、望水、看城**的珠澳边界特色游览体验。





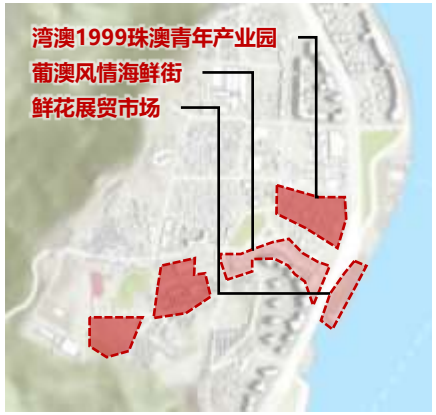
发挥距离、成本价格优势，提供性价比服务，引入内地特色品牌、发展挖掘本地好店，为澳门打造平价优质消费空间的**休闲游。**



围绕国际会展中心进一步提升综合服务品质，发展高端酒店、商务餐饮、会议设施租赁、交通服务、旅游服务、商务办公及展览设计与布展等业态，提升会展体验，为企业创造更多商机，强化**会展游。**

4.3 十字门片区——发展策略二

营造魅力项目，推动濠江两岸一批魅力项目建设



“湾澳1999”珠澳青年产业园

区位：原空置文化中心、临南湾南路步行、3分钟到达口岸

发展意向：联动港珠澳，面向欠缺资本而亟需创业空间的创业青年。围绕“乐游、乐学、乐业、乐创、乐居”，打造“港珠澳产业孵化万象园”，为港澳青年融入湾区提供平台，为他们创业提供资金、孵化乃至上市等一体化服务。原文化中心地块建设容积率为6，建筑面积54000㎡，建筑高度不超过100米等的商业文化综合体；于下沙街地块打造20000㎡的商业及产业孵化空间，为珠港澳青年创业发展服务。

优势与对比：

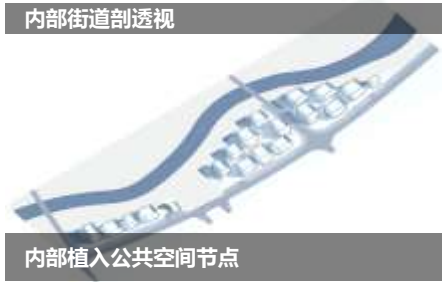
- **临近澳门本岛，通行便利，轻松往返珠澳两地。**
- 澳门有约30—40%青年倾向于投身文化、影视、餐饮等领域发展。
- 对比横琴（科技、先进制造、医药等产业），湾仔更具历史渊源、居住和人文气息；**生活及创业成本低，游、学、居、业极其便利，更适合小微企业的产业空间。**
- 对比拱北，距离澳门老城区更近，过关更快速。

参考案例：上海浦东张江AI未来街区
建筑规模：40,000平方米



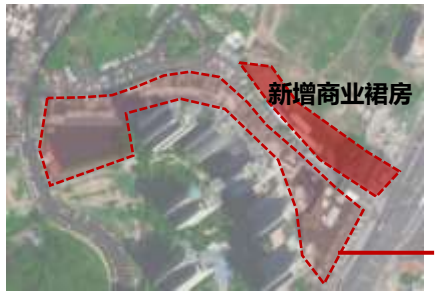
低密度、穿街引园的开放社区


内部街道剖透视


内部植入公共空间节点

葡澳风情海鲜街

打造葡澳风情街，塑造澳门、氹仔葡澳风情建筑样式、裙房花窗等风貌。
打造特色消费场景（商业街区+文化市集），以餐饮及文创为主。**重点引入内地特色餐饮、文化品牌。定位为性价比（较澳门）实惠美食文化街。**
联动码头鲜花集市，与中心绿地形成特色文化、景观休闲街区。




原海鲜街保留“前摊后店”模式，改造立面



鲜花展贸市场


湾澳鲜花贸易历史图像


准备前往澳门售花的本地花民

湾仔码头广场设置“鲜花展贸市场”，充分利用湾仔对澳鲜花供应悠久历史的人文、社会资源，在港口码头区串联海鲜街，挖掘从“花船”到“花车”的文化资源，建设鲜花展示和销售的海岸花卉城。 打造“花婆”、“濠江畔、鲜花乡”等特色文旅IP。


对标案例：阿姆斯特丹鲜花市场（滨河搭建玻璃花房）

4.3 十字门片区——发展策略二

营造魅力项目，推动濠江两岸一批魅力项目建设

跨江人行隧道出口口岸枢纽

多功能复合型绿色休闲口岸

面向两岸步行跨境旅客，打造**休闲的、生态的、舒适的**珠澳两地居民日常休闲消费生活枢纽。

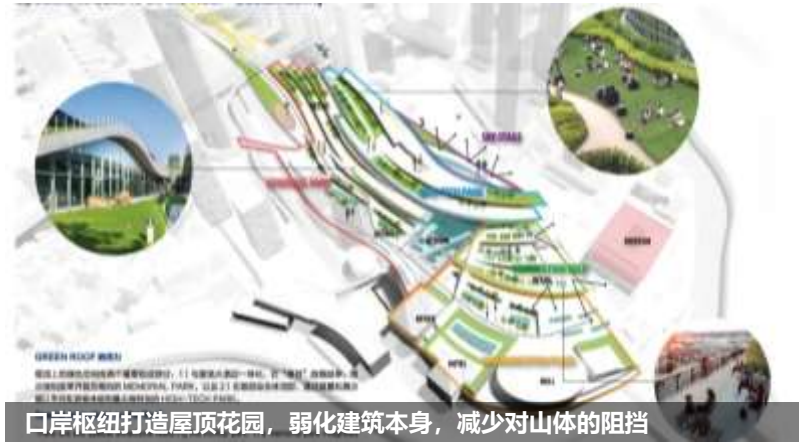
延续将军山绿色空间，蓝绿生态空间联系两地

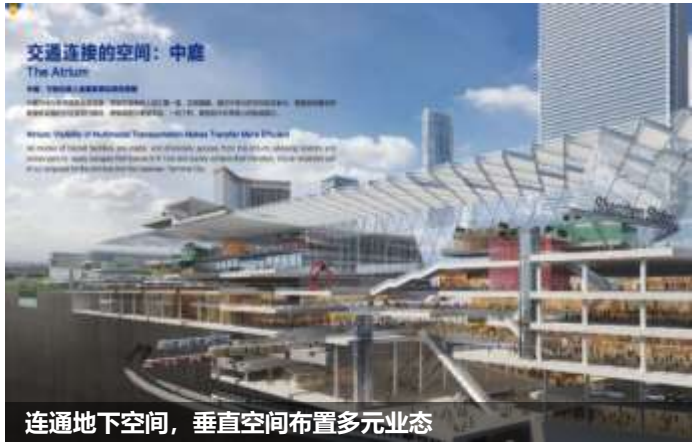
强化黑白面将军山“澳门主山”形象，延续绿色空间，打造**“口岸绿色综合体+口岸山地公园”**，拓展澳门居民生活绿色空间，提升口岸枢纽地环境品质。

口岸与周边、区域交通对接

海底人行隧道分别对接珠玑城际湾仔站与澳门轻轨妈阁站，口岸旅检大厅设置于地下同层对接轨道站点，地面建筑首层架空，首层开敞空间作为交通枢纽用地，利用垂直交通，直接连通旅检大厅。




口岸枢纽打造屋顶花园，弱化建筑本身，减少对山体的阻挡



连通地下空间，垂直空间布置多元业态



联动湾仔码头鲜花展销，策划花展、露营季、文化季等文化休闲活动

4.3 十字门片区——发展策略三

山海视线通廊控制，引导控制将军山东侧开发，展露“澳门主山”

现状澳门方向观山保有良好视廊，需对湾仔街道中部、南部临山区域的建筑高度加以控制。

现有建筑自北向南呈现**高—低—高—低—高**的天际线。高层住宅间的建筑高度需要在后续建设中加以有效控制，保护眺望景观和通风廊道。

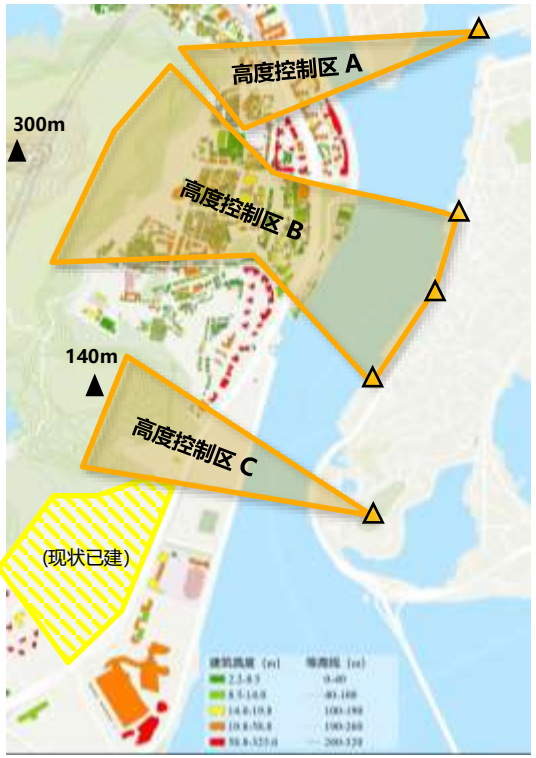
眺望视域范围内山体高度约为300米。按照景观分区、梯度控制方法，确定后续建设区建筑高度不超过通视廊道最低山体高度的1/3，即100米（标识建筑），整体不高于90m，以保证澳门对黑白面将军山东侧的有效辨识和观赏。

对于A、B、C三个高度控制分区，按照距山体保护线距离，对建筑最大限高做退让处理（表1）。

高度控制区	视域最低山体高度H（米）	距山体保护线距离（米）		通廊长度（米）	最大限高（米）
A	260	≥H	260	1000~1400	87
		H~2H	260~520	800~1000	58
B	270	≥H	≥300	1200~1500	90
		H~2H	300~600	900~1200	60
		≥2H	≥600	700~900	30
C	140	≥H	≥140	400~1000	47

表1 景观通廊高度控制表





4.3 十字门片区——项目库情况及重点

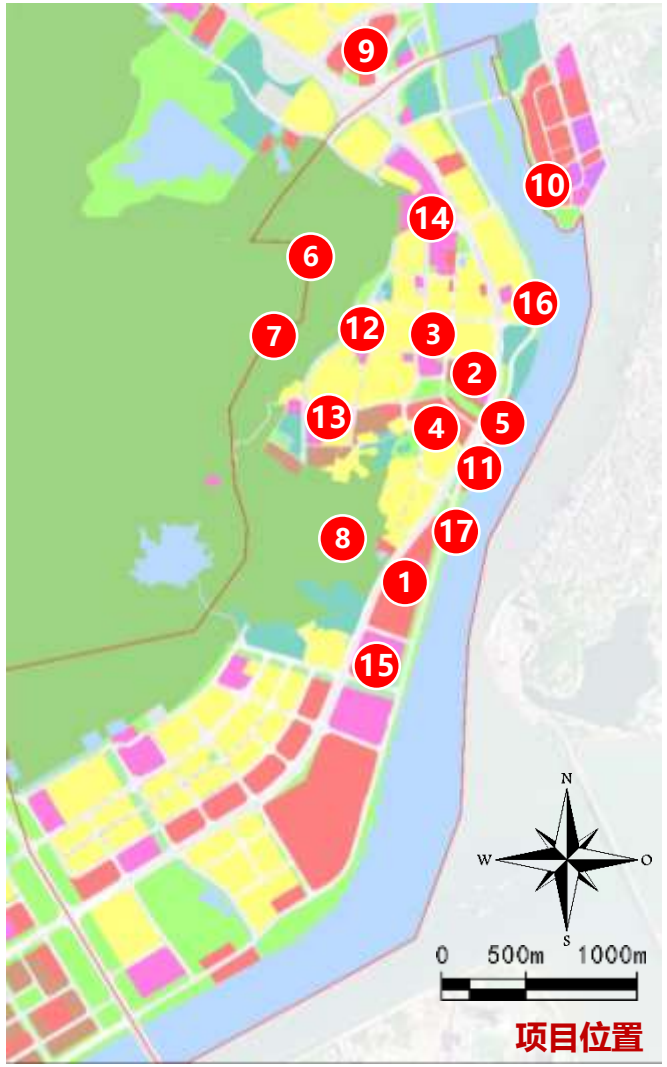
重点打造新人行通道出口枢纽、新产业园区及文化休闲消费项目

新增项目16个，道路交通项目2个，公共服务设施6个，风貌提升项项目1个，商业项目5个

- **珠澳人行通道出口枢纽、“湾澳1999”珠澳青年产业园**
- **文化休闲消费项目：**湾仔海鲜街改造提升、葡澳风情海鲜街、加林山摄影高地、国际马术俱乐部、湾仔文化中心项目等

序号	项目名称	牵头责任单位	规模	拟划分投资类别	分期情况
1	珠澳人行通道	湾仔街道	用地面积40200㎡	专项债	新谋划
2	“湾澳1999”珠澳青年产业园	湾仔街道	100000㎡	专项债	新谋划
3	湾仔文化中心项目	湾仔街道	用地面积10749.12㎡。建筑面积64494.72㎡。	专项债	前期预备
4	葡澳风情海鲜街	湾仔街道	40000㎡	社会投资	新谋划
5	湾仔码头鲜花展贸市场	湾仔街道	10000㎡	社会投资	新谋划
6	珠海市湾仔加林山摄影高地（湾仔之光）	湾仔街道		财政资金	新谋划
7	加林山栈道	湾仔街道		专项债	新谋划
8	口岸山地公园	湾仔街道		财政资金	新谋划
9	威林斯酒店项目	湾仔街道	占地面积20000㎡	社会投资	在建
10	湾仔濠江东岸集市	湾仔街道		社会投资	新谋划
11	湾仔旅游码头项目	湾仔街道		财政资金	
12	湾仔三甲国际医院项目	区卫健局		专项债	

序号	项目名称	牵头责任单位	规模	拟划分投资类别	分期情况
13	矿新路地下停车场及周边公共配套设施建设项目	湾仔街道	40396.43㎡	财政资金	前期预备
14	加林路停车场及周边公共配套设施建设项目	区教育局	54089.35㎡	财政资金	前期预备
15	十字门消防站项目	湾仔街道	10600㎡	财政资金	新开工
16	情侣路辅道剩余道路工程	湾仔街道		财政资金	
17	情侣南路南延线	湾仔街道		财政资金	



项目位置

4.3 十字门片区——用地调整

用地调整方案

1. **打造人行隧道出口综合功能枢纽，**交通用地改商业兼交通用地

2. **保留旧村集体用地、工业用地**

3. **为打造鲜花市场-海鲜街-珠澳青年产业园项目组团，**保留、拓展海鲜街商业用地，调整湾仔休闲公园绿地，居住用地改新型产业用地

4. **文化中心原址建设商业文化综合体，**文化设施用地改商业、商务、文化设施混合用地



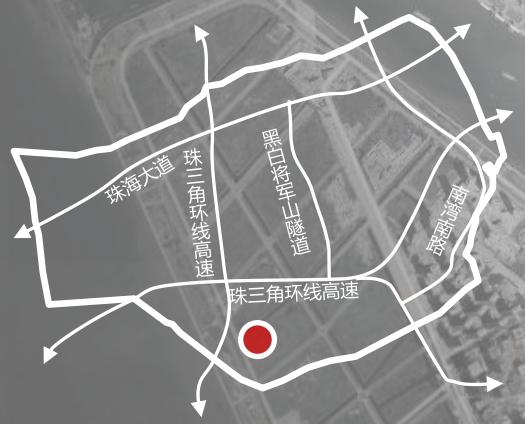
4.4 保税区片区

现状格局：撤网改制、土地待用

● 片区研究范围

黑白面将军山以南，北部以珠三角环线高速为界，西邻南琴路，东临横琴大桥。

● 片区区位









4.4 保税区片区——发展策略

总体空间结构：一核、两轴、三带

一核：
演艺文体赛事综合体
两轴：
山水生态轴+城市活力轴
三带：
生态带+发展带+景观带

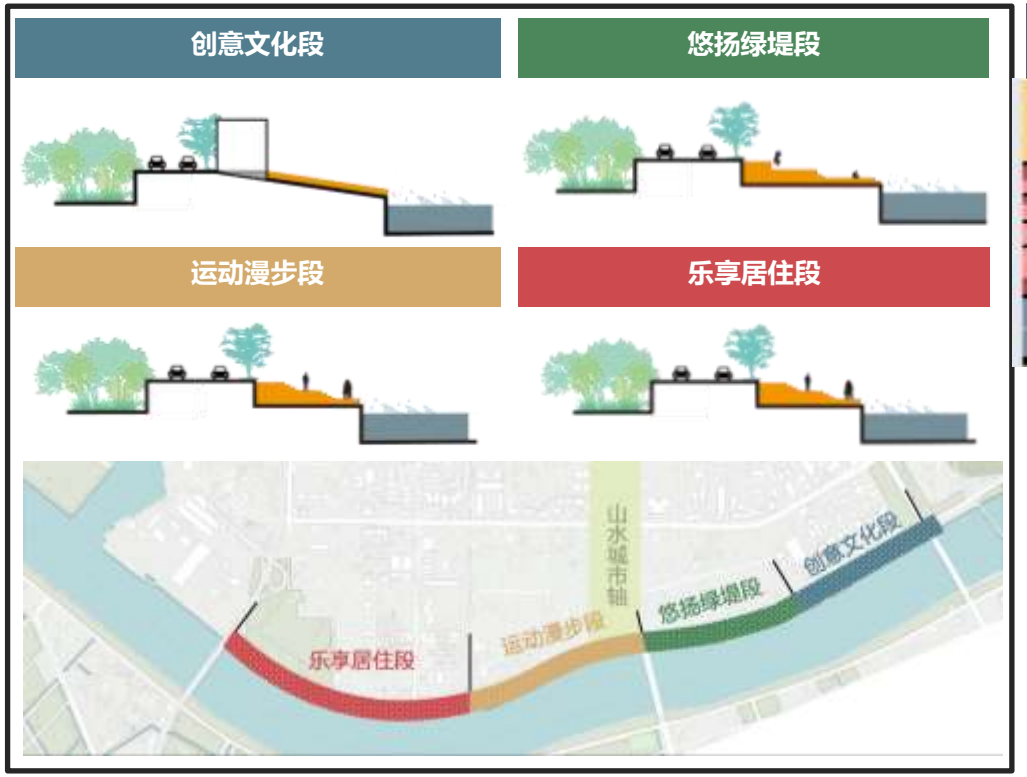


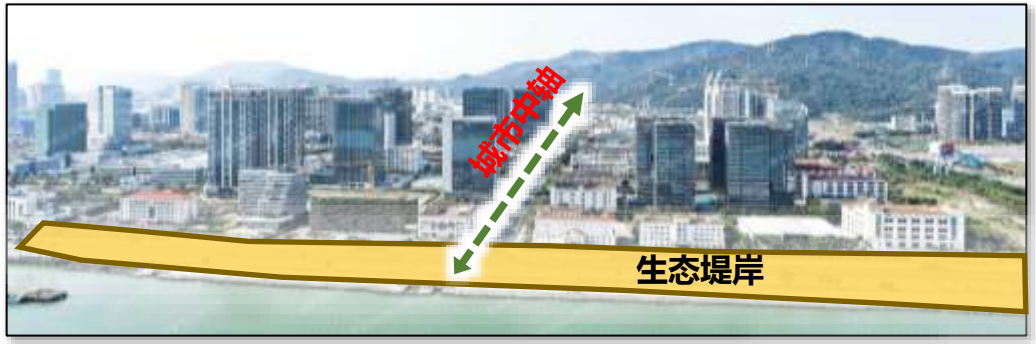
4.4 保税区片区

策略一：重塑空间格局，打造通山达江的新城中轴+生态超级堤

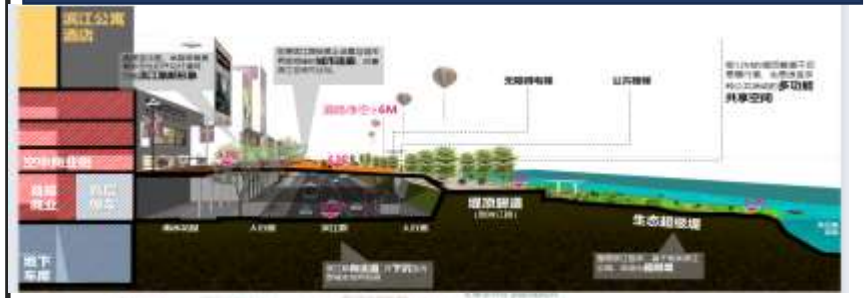
连通山水的城市新轴

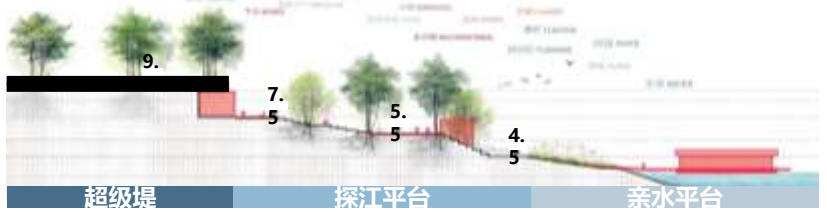






情侣路南段超级生态堤





7.5-11.5m　　4-7.5m　　4.5m以下









4.4 保税区片区——发展策略

策略二 布局重大急需区域服务项目，提高地块价值

国际化医疗康养中心

让澳门居民享受国际水平的医疗服务









演艺文体赛事综合体



珠海市城市总体规划2020提出在南湾新建一处城市组团级文化设施





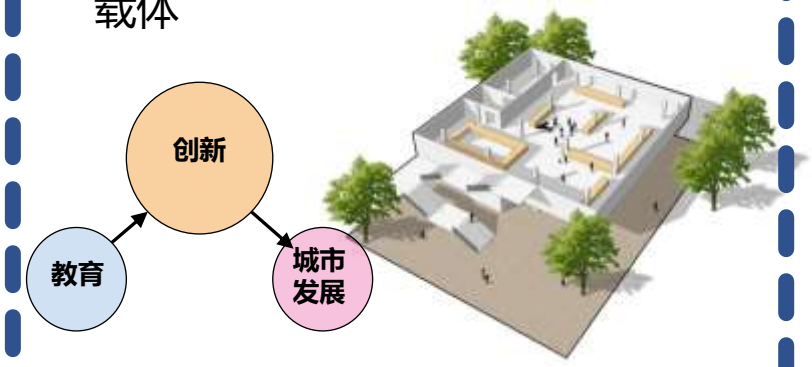






衔接港澳的国际学校

面向来珠工作外籍人士和澳门居民创造衔接国际化教育的新空间载体









策略三：旧厂房活化、推动功能置换和新业态植入



洪湾电厂（旧址）

优化存量空间 + 原业态

打造增量空间 + 新业态

⇩ 原址经营

⇩ 功能置换

⇩ 利用储备地增量开发

空置、烂尾、可再利用的废旧厂房

改造提升





创新社区





文旅载体

首钢园改造：









798园区：







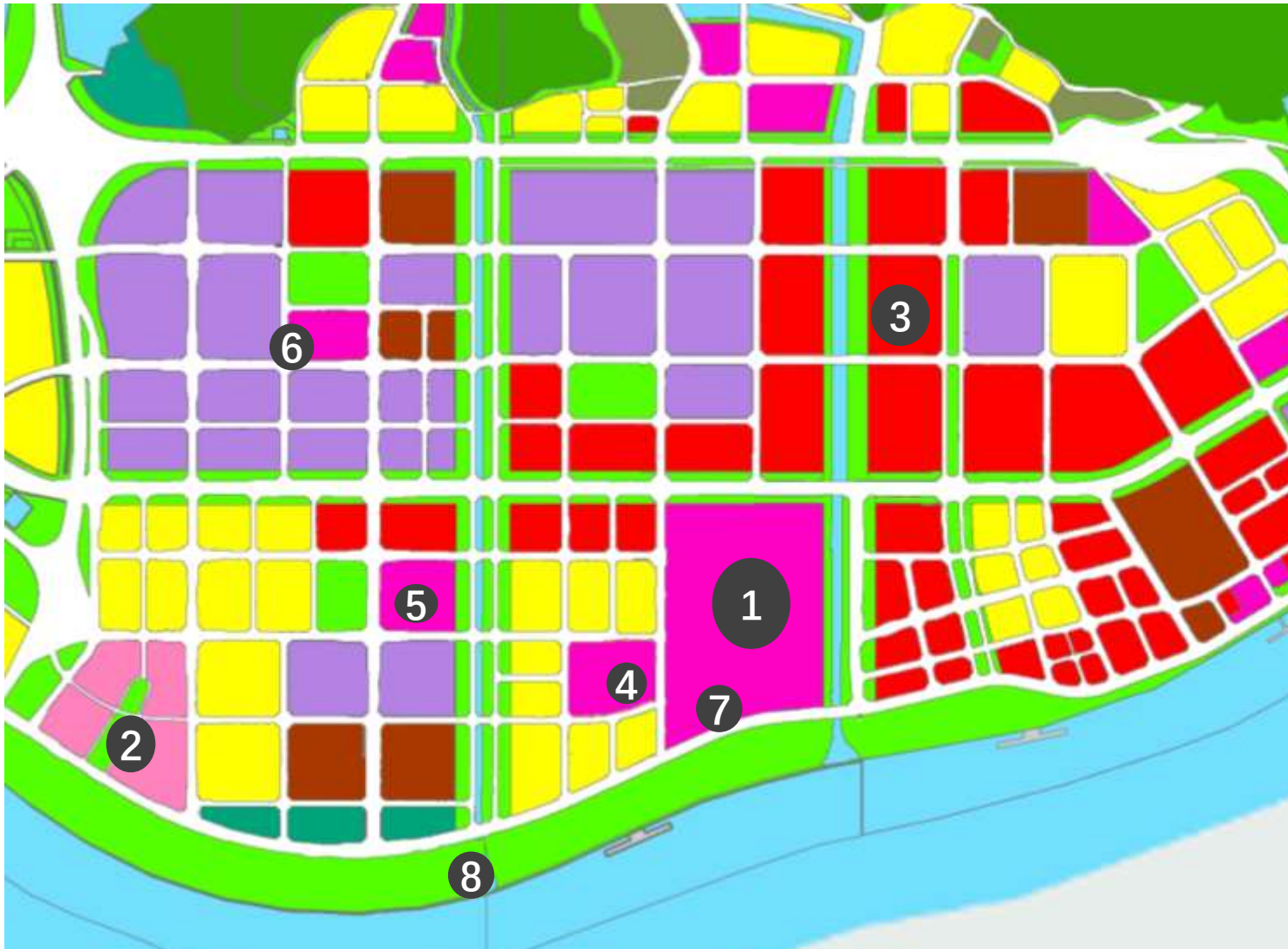
4.4 保税区片区——项目库情况及重点

重点项目布局建议：特别打造城市文体、生态、创新新中心

新增项目8个，其中公共服务项目4个、片区开发3个、生态建设1个

- **建设重点：**珠澳体育演绎会展综合体、保税区国际医院、产城融合示范区、国际学校
- 进一步完善产业社区配套和创新城区一期谋划

序号	项目	牵头责任单位	规模	拟划分投资类别	分期情况
1	珠澳体育演绎会展综合体	市文化广电旅游体育局	占地约40公顷	社会投资	近期
2	港澳双创基地-创新城区一期	市发展改革局	利用原西南侧空地，约20公顷	专项债	远期
3	商业办公生态街区	区发改局	成宝路以东、富林东路以西、南湾大道以北、珠三角环线高速以南	社会投资	远期
4	保税区国际医院项目	市卫生健康局	70000㎡	社会投资（外资）	近期
5	国际学校	市教育局	占地约4.2万平方米	财政资金	近期
6	粤港澳大湾区产城融合示范区	市发展改革局	范围为北侧两个产业社区	专项债	远期
7	城市文化展览中心	市文化广电旅游体育局	占地约3公顷	专项债	近期
8	生态超级堤	市自然资源局	情侣路南沿线全段	专项债	近期



4.4 保税区片区——重点项目策划

现有规划修改调整意见

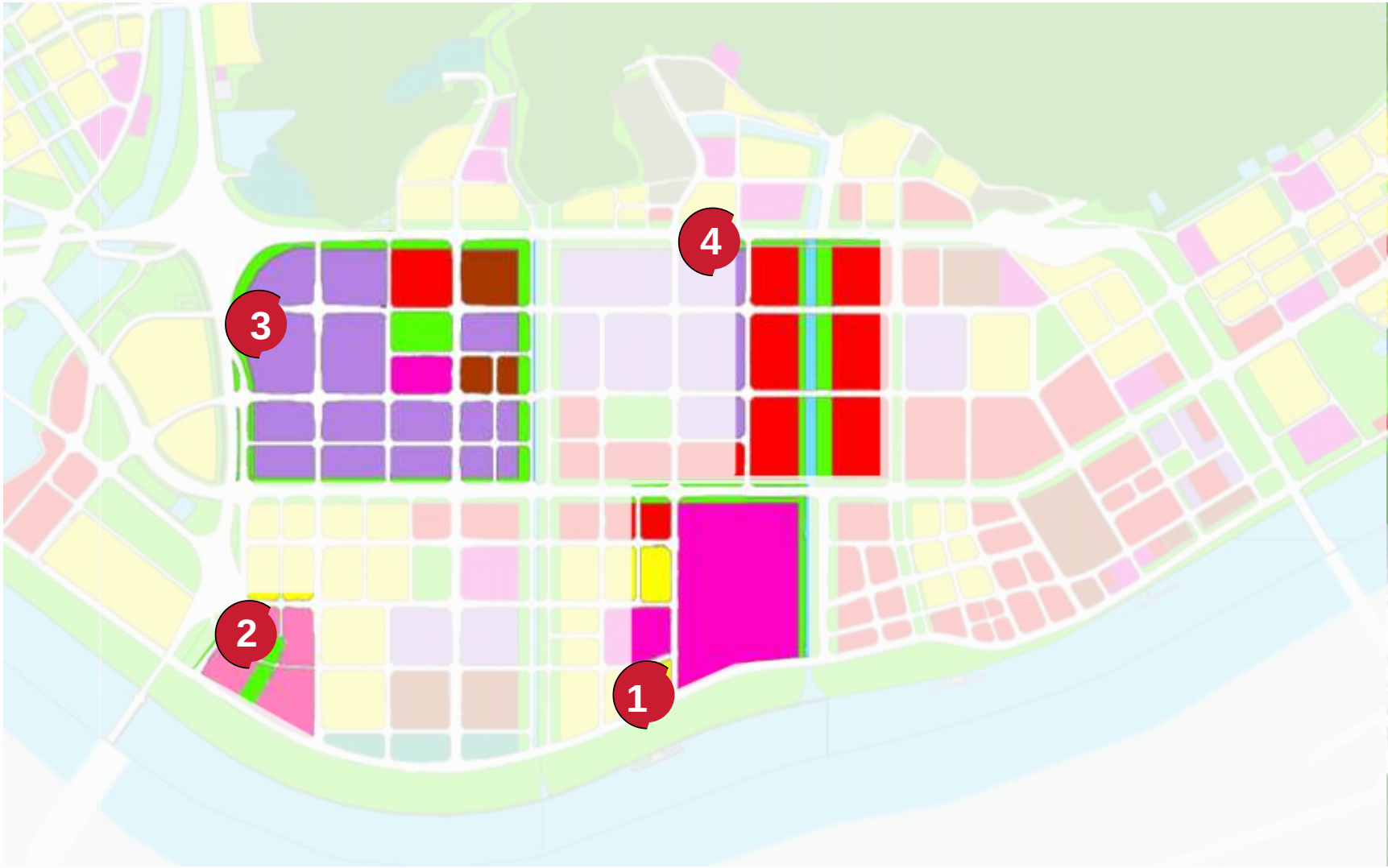


现未利用土地



现低效用地

城市建设用地平衡表（修改后）		
用地代码 大类	用地名称	占城市建设用地比例(%)
R	居住用地	17.11%
A	公共服务中心	9.90%
B	商业服务业设施用地	21.17%
A35	科研用地	8.27%
M	工业用地	5.85%
M0	新型产业用地	18.66%
S	道路与交通设施用地	8.11%
G	绿地与广场用地	10.29%
U	特殊用地	0.65%



控规主要修改意见

现状格局：片区内有港湾，在磨刀门水道和有髻山之间，可利用地多

● 概念规划研究范围

北靠有髻山，东南以磨刀门和马骝洲水道为界，西以南琴路为界

● 城市设计重点地块

洪湾渔港：建议升级（连同渔港周边土地建设配套冷链加工以及仓储设施）

洪湾码头：经济产出低效，建议功能置换为游艇会（闸门北移，制造出新的港湾）

● 片区区位



4.5 洪湾渔港片区——现状概况

现状格局：洪湾渔港片区当前存在4.93Km²连片待建用地

1.发展机遇

- **机遇1：待建设用地较多、可发展机遇大**
- 除洪湾渔港和洪湾港外，基本为未建设用地。





- **机遇2：龙头产业明显且有长远发展目标**
- 目前洪湾渔港远期目标为国家级远洋渔业中心。





- **机遇3：生态优势明显，形成靠山面水格局**
- 靠山面水但利用率低，滨水一带景观质量好。








4.5 洪湾渔港片区——结构图

片区定位：国家渔港，海洋之心

三心一轴四片区

三心：

洪湾渔港产业心

特色渔业消费中心

游艇会服务中心

一轴：

洪湾湾港发展轴

四片区：

沿山高端居住片区

洪湾智慧渔港产业片区

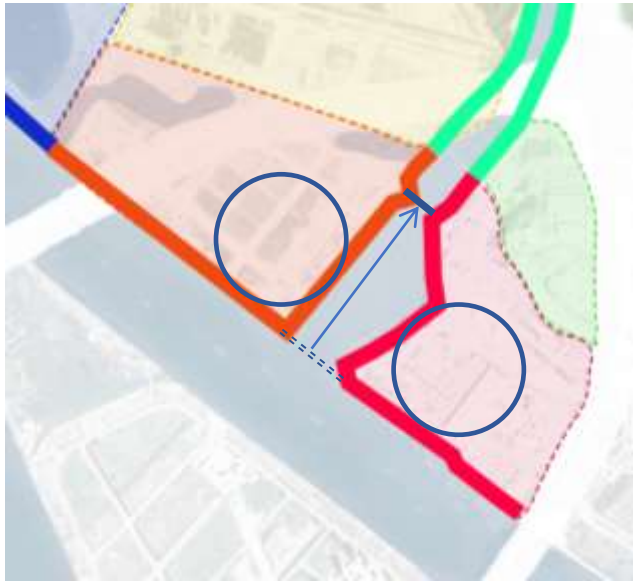
特色渔业消费中心组团

游艇会片区



4.5 洪湾渔港片区——发展策略

打造“T”形滨江休闲岸线，推动高速路以西功能置换

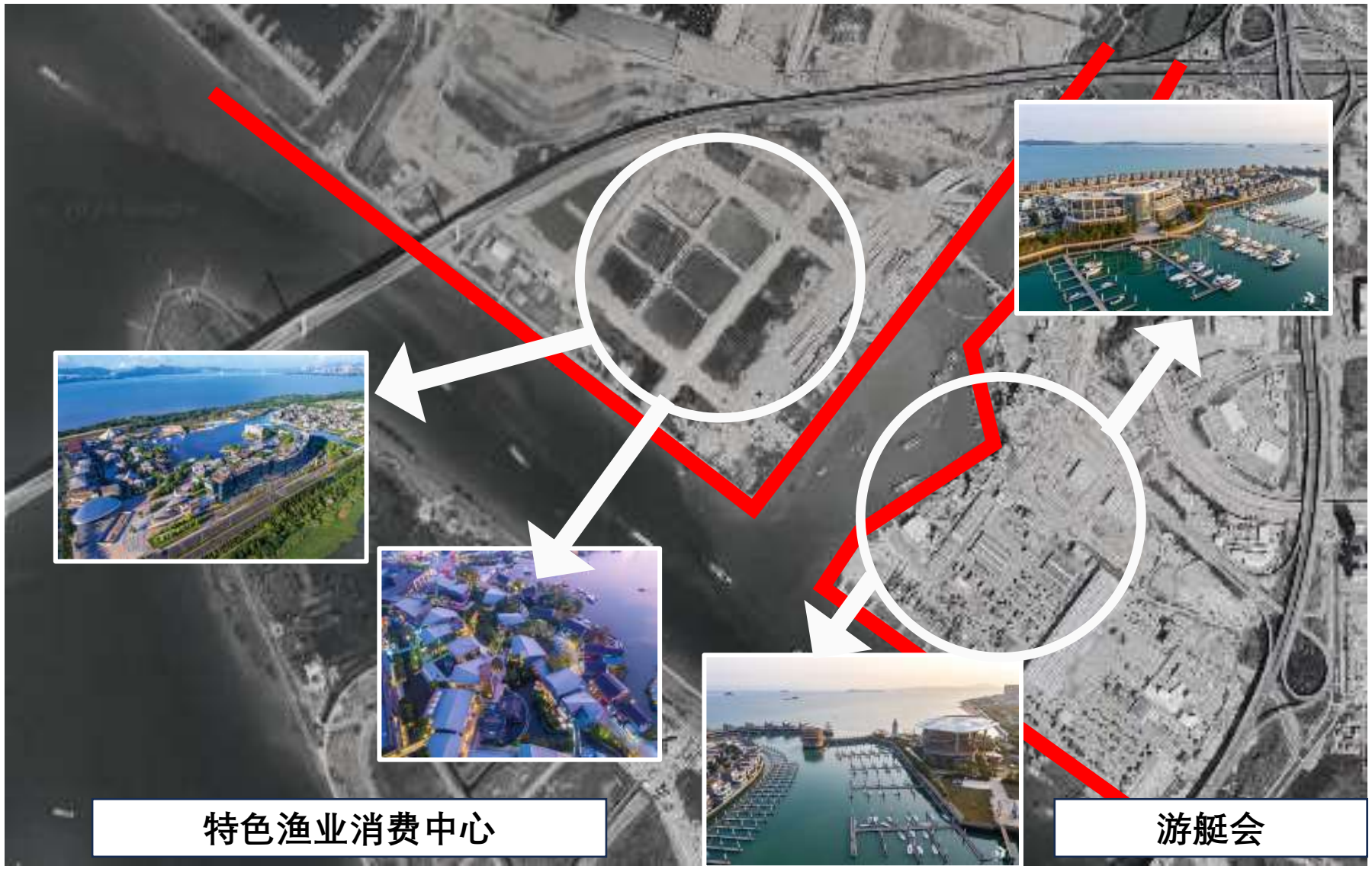


现有闸门北移，结合新港湾打造滨江休闲岸线。





滨江休闲岸线



特色渔业消费中心

游艇会

4.5 洪湾渔港片区——发展策略

洪湾中心渔港：升级为集“加工+交易+消费+海钓” 的远洋渔业中心

定位升级：国家级远洋渔业中心

洪湾中心渔港配套建设商业设施，打造“文、商、产、旅”多元融合的城市产业观光目的地，推动渔业与二三产业融合发展。





远洋渔业基地升级：
建设现代化渔船停泊与维护设施。
扩展冷链仓储及远洋水产品加工配送体系。







海钓产业发展：
规划专业海钓区域与设施。
举办国际海钓赛事，推动休闲经济发展。



南湾西岸：打造联通港澳、横琴和南湾的海上交通







结合洪湾渔港的地理位置，打造海上交通停靠点，连接港澳、横琴和斗门港，完善水上路线。



4.5 洪湾渔港片区——项目布局

洪湾渔港片区： 特别打造渔业产业、海洋经济和市政道路相关项目

初步形成总6个项目，包括产业、消费、道路建设等项目

- **特色消费项目：**洪湾渔港改造提升、游艇会俱乐部、特色生态渔业消费中心等
- 将进一步完善谋划沿岸景观与特色商业的项目。

序号	项目名称	牵头责任单位	规模	拟划分投资类别	分期情况
1	洪湾涌整治提升工程	**南屏镇**	全长约5公里	专项债	近期
2	洪湾渔港公共服务中心项目	南屏镇	18401.74㎡	专项债	近期
3	特色生态商业中心	湾仔街道	898351.8 ㎡	社会投资	近期
4	粤港澳物流园现代化物流仓储设施	湾仔街道	300000㎡	专项债	近期
5	洪湾大道市政道路工程一期（有髻山段）	保税区管委会	道路设计全长256m，道路等级为城市主干路，设计速度60km/h，道路标准段红线宽度48m，双向八车道。	财政资金	近期
6	南湾游艇会	湾仔街道	游艇会陆地用地264640平方米	社会投资	远期
7	洪湾深海加工基地	南屏镇		专项债	远期



4.5 洪湾渔港片区——用地规划图

现有规划修改调整意见

1.港湾以西从原定的居住改为生态消费中心以提升片区价值。
2.港湾以东从原定的货运码头物流园改为高端游艇会以吸引港澳消费。

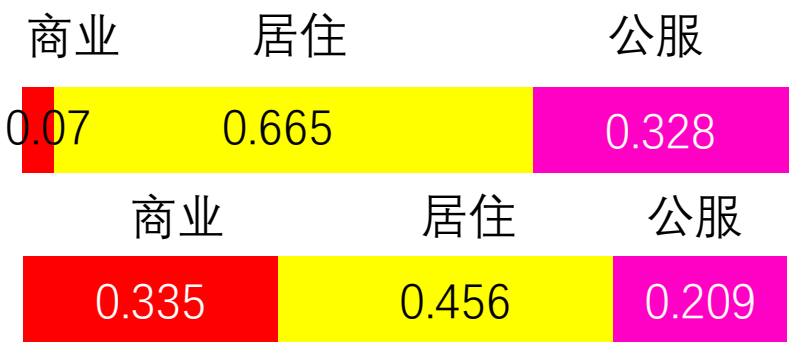
现状低效用地



现状未利用地



土地利用占比变化





4.6 南屏科技园片区

现状分析：南湾乃至香洲区发展引擎，配套设施较为缺乏

两心两轴三组团

● 概念规划研究范围

东起环屏路和南泉路、南至拟建环山路、西达磨刀门水道、北依广昌涌和沙心涌，珠海大道从该地块穿过，主要占地面积为1676.63万平方米

● 产业高地 经济引擎

通过基础设施改善与生态提升，将南屏科技工业园片区升级，从产业园区打造成产业社区，从而完成产城融合。

● 片区区位



南屏科技工业园区

荣国团小学

东方外语实验学校

雅景小学

镇中心幼儿园

香洲区第二人民医院

南屏曾正中学

南屏水库

紫翔、东信和平

物流园

工贸管理学院

新世纪学校

松下马达

香洲科技中学

广昌小学

广生小学

广生幼儿园

珠海市妇幼保健院（南琴院区）

珠海市第三人民医院

珠海大道

珠三角环线高速

有髻山

黑白面将军山

珠三角环线高速

0 500m 1000m

4.6南屏科技园片区

现状问题：旧村低效用地多，园区配套设施落后

■ 现状问题

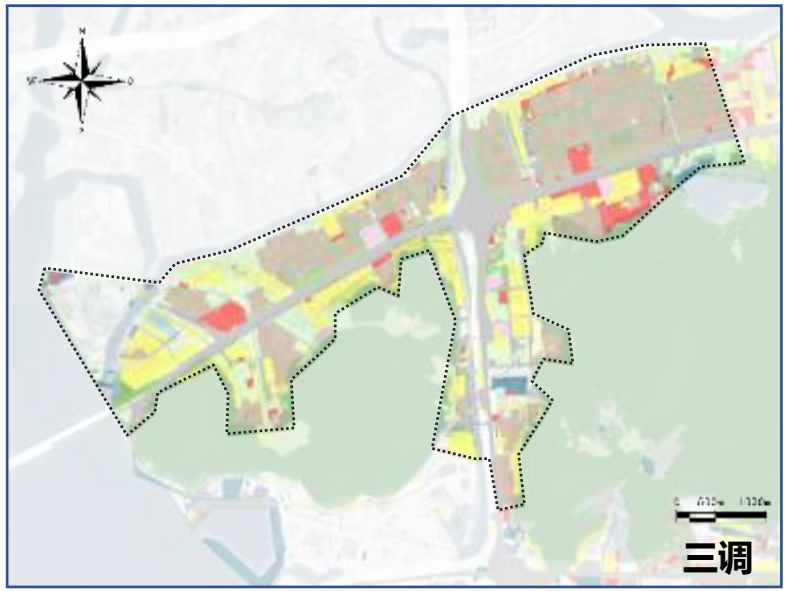
受地形限制，用地布局较为狭长局促，且在环山地区用地分布较为散乱；珠海大道交通较为拥堵；旧村庄、旧厂房、低效产业用地规模较大。

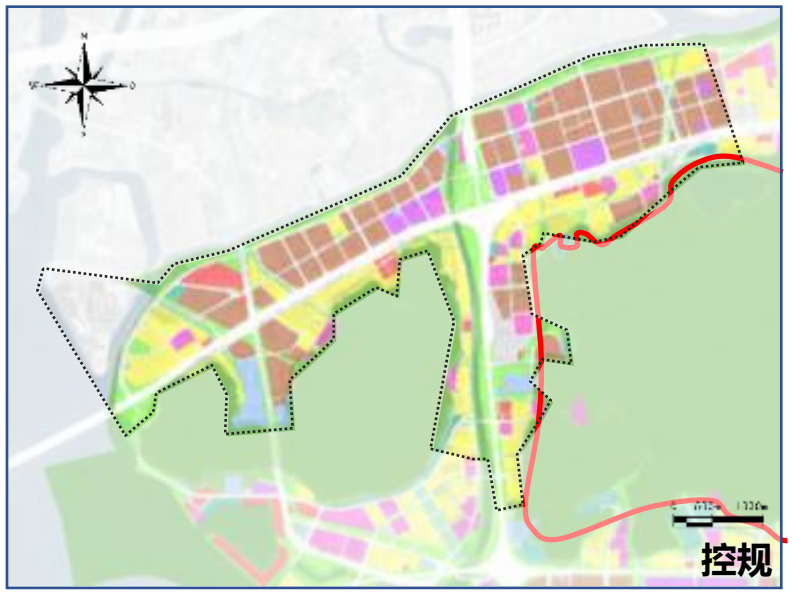
■ 规划解读

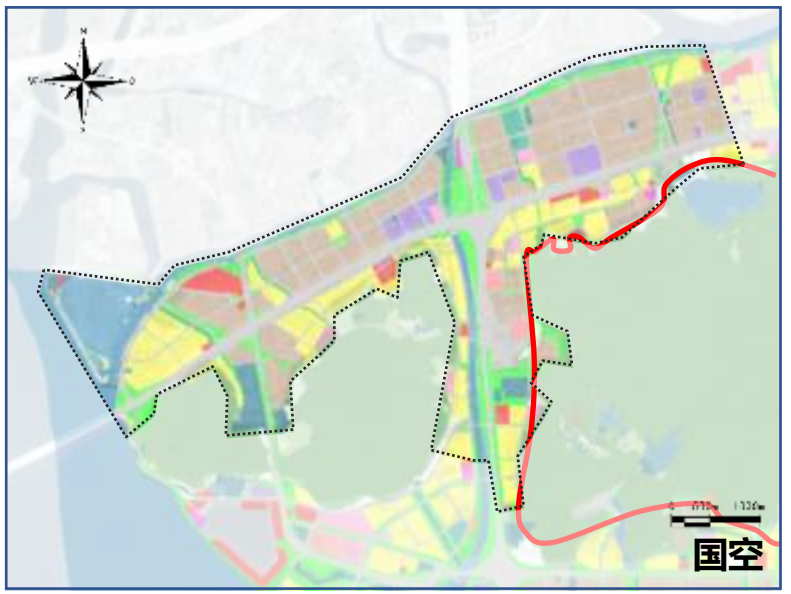
优化地区交通先行，提升珠海大道等主要干路的通行能力；整合梳理组团内低效产业空间，保障产业空间整合小散乱产业用地；对组团内的旧村庄、以及其他低效用地进行集中整合和置换，化零为整开展更新改造工作；利用低效存量用地，修补完善邻里单元的社会服务和公共配套。











4.6南屏科技园片区

规划结构：两心两轴四组团

■ **两心：**

西江农旅中心

专精特新中心

■ **两点：**

广昌社区服务点

广生社区服务点

■ **两轴：**

中山珠海产城融合务轴

珠海大道发展轴

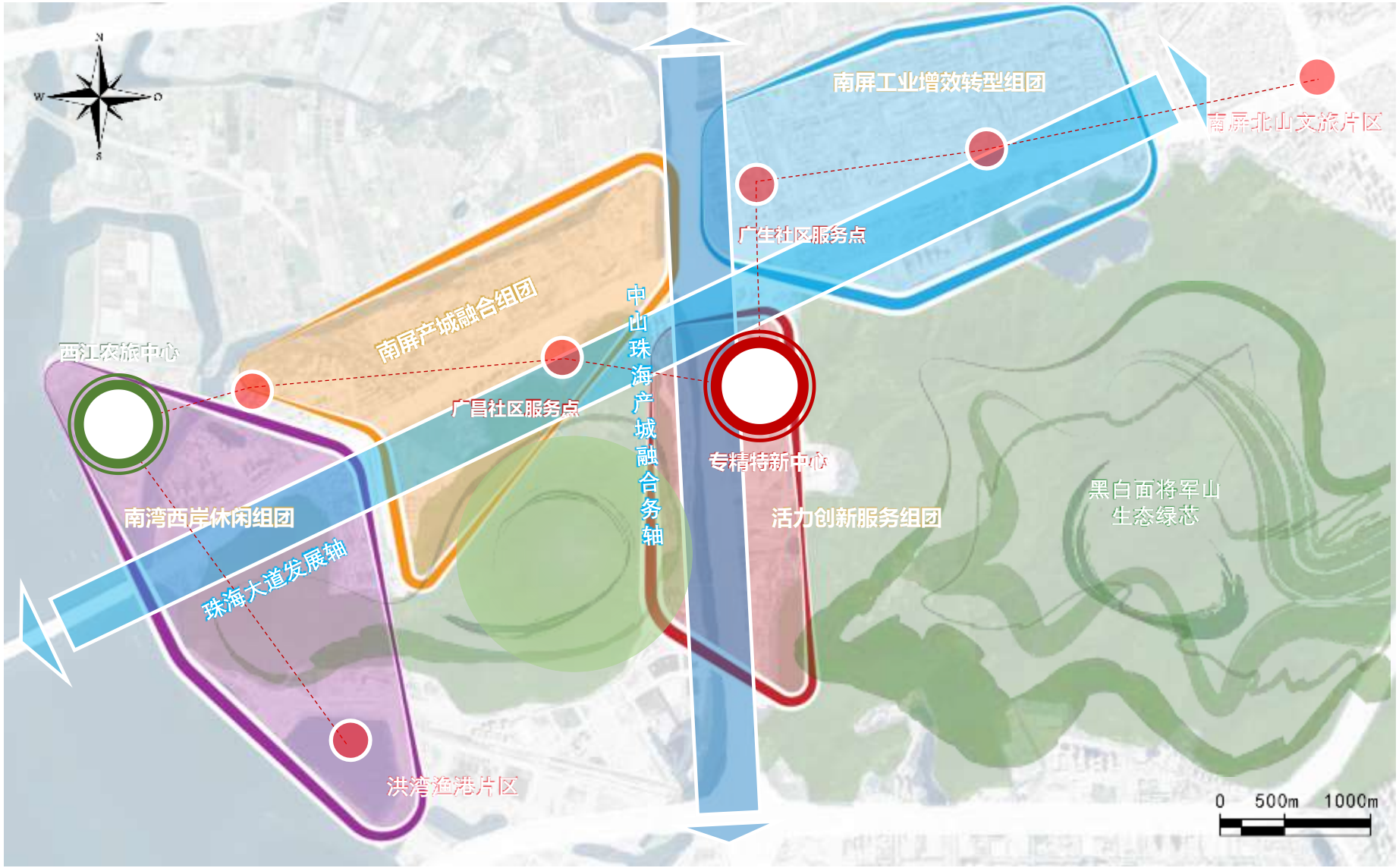
■ **四组团：**

南屏工业增效转型组团

南屏产城融合组团

活力创新服务组团

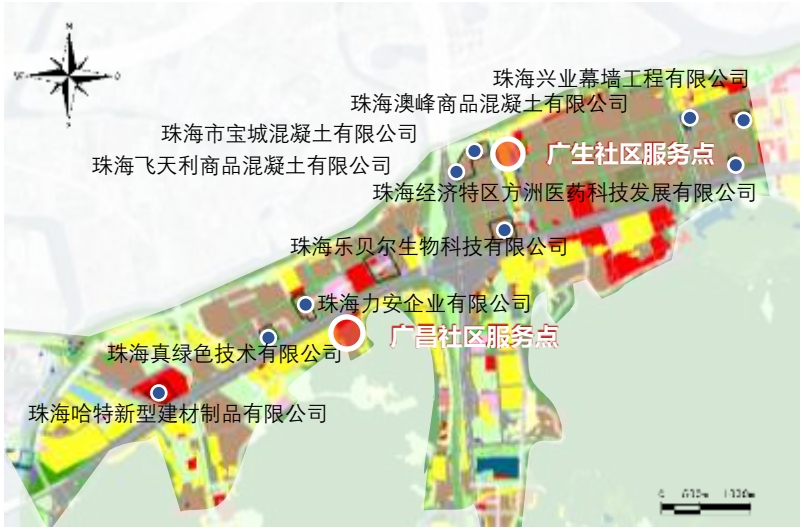
南湾西岸休闲组团



4.6南屏科技园片区

片区定位：产业重镇，品质园区

■ 规划策略



策略一：进行低效用地再开发，依托旧村改造完善配套设施

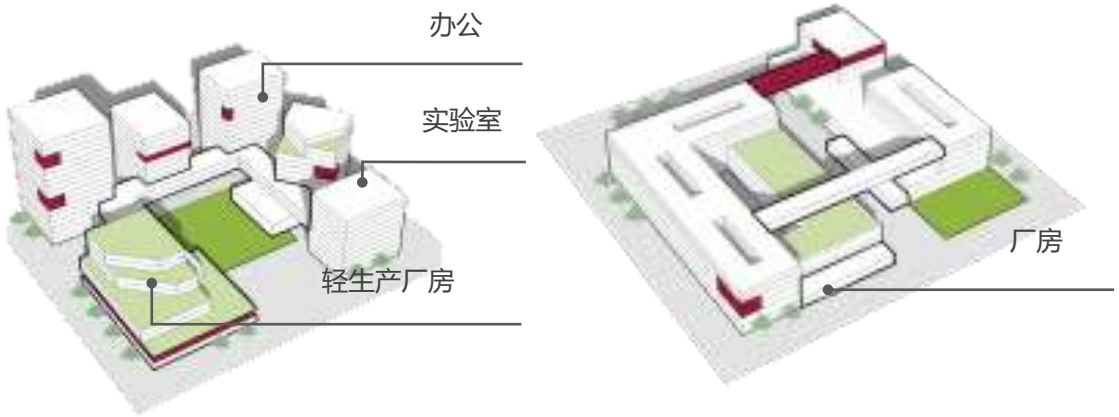
整合园区低效用地，**助力低效企业转型或到期后将其迁出**；**采用“工业上楼”方式**增加容积率，提高土地产出效率。此外，园区周边业态整体服务水平较低，亟待提质升级。宜结合周边已有公共服务设施，**依托广生村改造等城市更新行动，打造生活服务中心。**





策略二：建设专精特新科创中心，吸引高新产业的入驻

在南湾中部建设专精特新科创中心，设置准入企业门槛，选择符合先进制造业要求的优质企业以及为其提供服务的现代服务业企业入驻复合开发，打造“企业与人才关联、共享”的智慧产城社区，建设集办公、住宅、轻型生产、商业等于一体的**综合产业社区。**



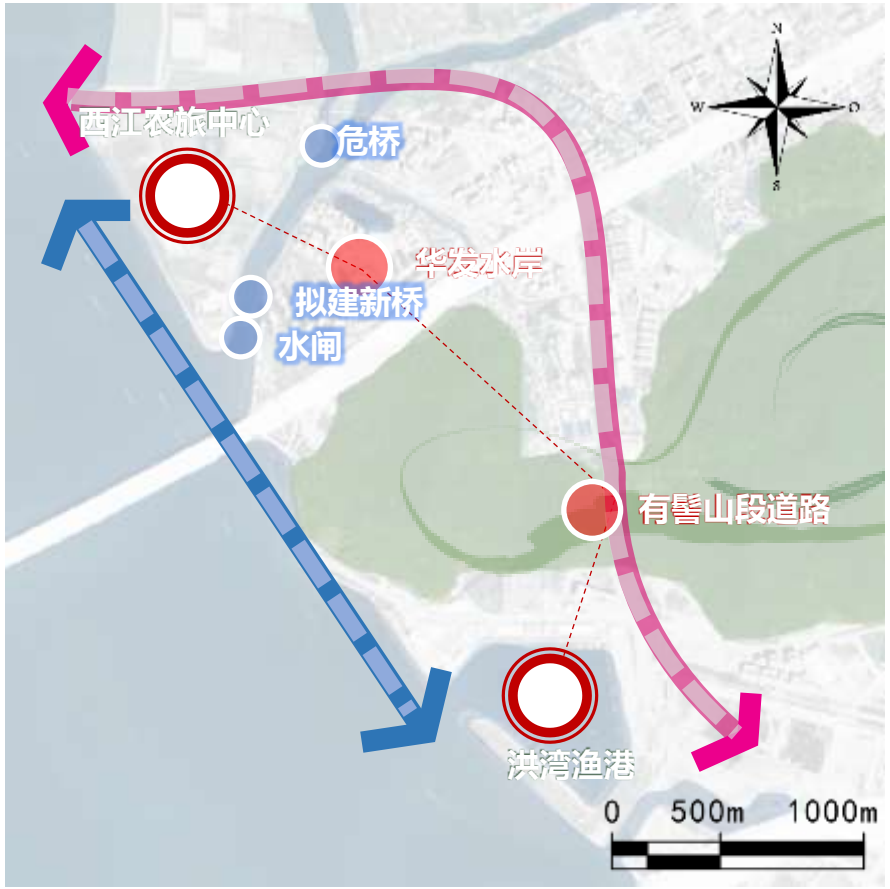
4.6南屏科技园片区

片区定位：产业重镇，品质园区

■ **规划策略**

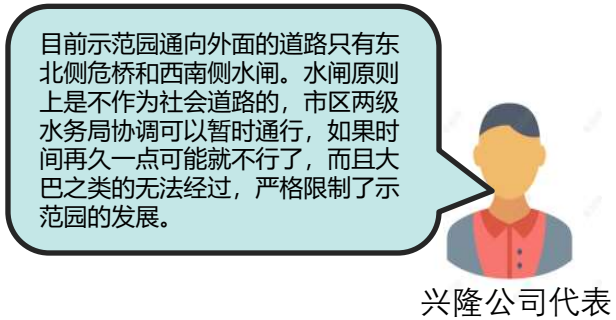
策略三：建设高品质农旅项目，联动渔港打造南湾西岸休闲综合体

完善示范园内部建设，加强媒体宣传，**吸引内地客流。**整合区域资源，推动农业现代化与旅游业深度融合， 通过建设及加固桥梁、开发有髻山段道路的方式，联动洪湾渔港建设，打造**南湾西岸休闲综合体。**

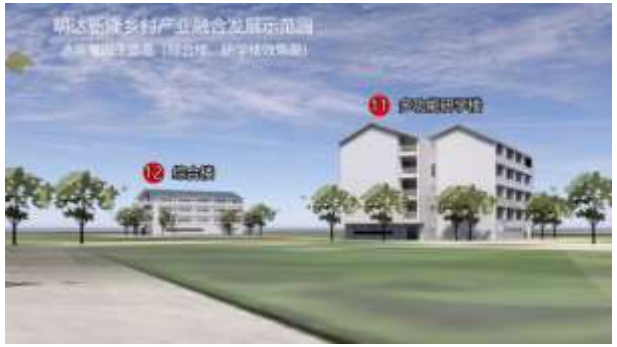


东北侧危桥加固：现状危桥已处于废弃状态，无法经过，通过加固与市政道路联通。
新桥建设：在西南侧建设与水闸平行的桥梁，水闸通行有标高及重量限制，且目前水闸已出现裂缝，长期使用有隐患。
科普园建设：目前示范园已申请到9亩建设用地，拟打造农业科普园，吸引除港澳以外的内地客流。





兴隆公司代表



4.6南屏科技园片区

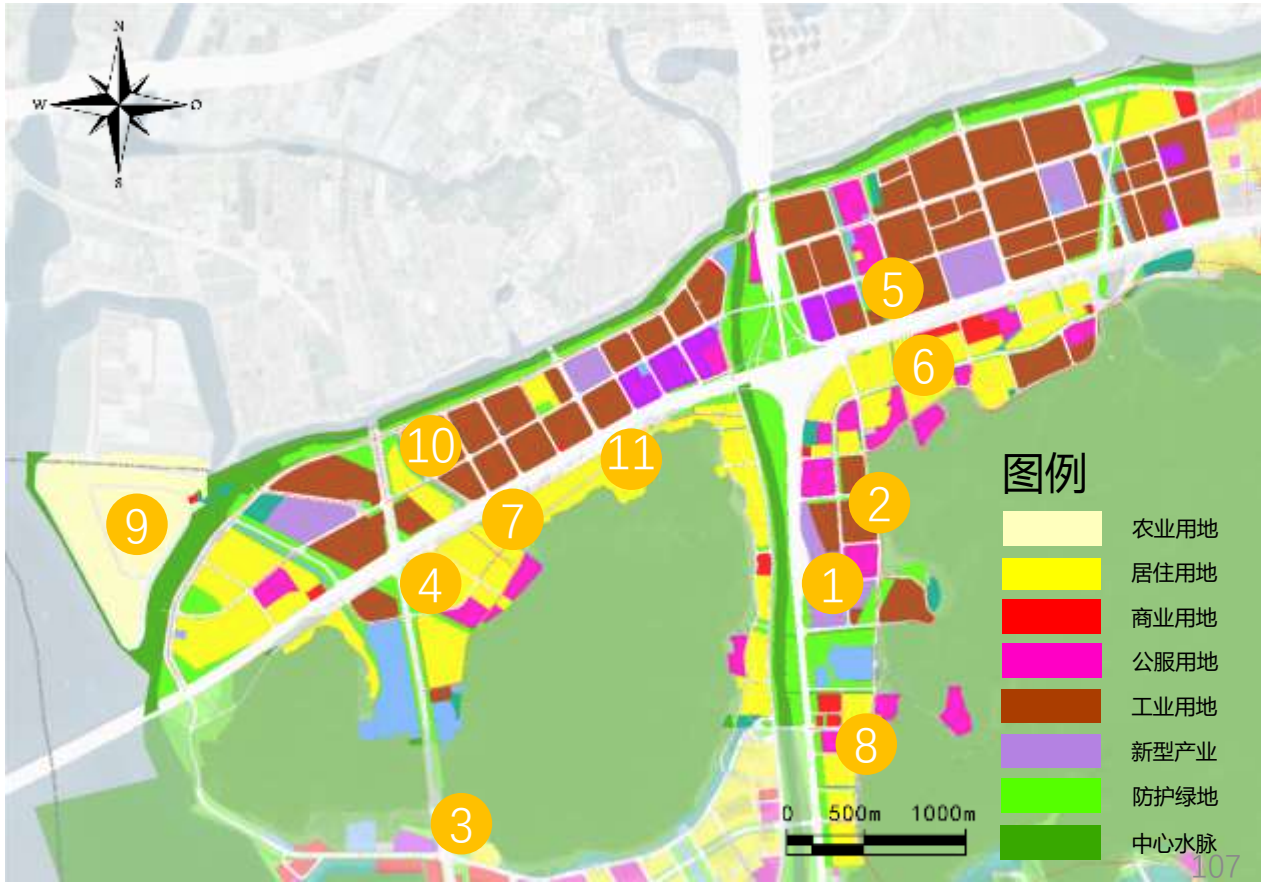
重点项目：工业增效提质，配套完善升级，一三产深度融合

初步形成总12个项目，工业增效2个，配套完善9个，一三产深度融合1个

- **增效提质项目：**南屏专精特新产业园、广生村旧改、广昌村邻里中心建设项目等
- 将进一步完善谋划南湾西岸三产融合项目。



序号	项目名称	牵头责任单位	规模	拟划分投资类别	分期情况
1	南屏专精特新产业园	南屏镇	114304.29m²	超长期特别国债	近期
2	南屏专精特新产业园配套道路工程	南屏镇	640.821m	专项债	近期
3	洪湾大道市政道路工程一期（有髻山段）	南屏镇	256m	财政资金	近期
4	广昌保障房配套基础设施项目	南屏镇		专项债	近期
5	香洲区体育中心项目	南屏镇	100000㎡	超长期特别国债	远期
6	广生村旧改	南屏镇	回迁建筑量33.46万平方米，道路面积6.22ha，公用设施5812.51平方米，幼儿园、小学、邻里中心用地共24538平方米	城中村专项借款	在建
7	广昌村旧改	南屏镇	回迁建筑量86.77万平方米，道路面积2.28ha，幼儿园用地15724.20平方米	城中村专项借款	远期
8	红东村旧改	南屏镇	回迁建筑量32.24万平方米，道路面积4.32ha，幼儿园和小学用地共21720平方米	城中村专项借款	近期
9	塞纳有限公司搬迁	南屏科技生态园	154386.38m²	财政资金	远期
10	广昌村邻里中心建设项目	南屏镇	55528.74m²	专项债	近期
11	一三产融合项目	南屏镇	666.67㎡	专项债	近期
12	一三产融合项目配套道路工程	南屏镇	加固桥梁长度约90m，建设桥梁长度115m	财政资金	近期



4.6南屏科技园片区

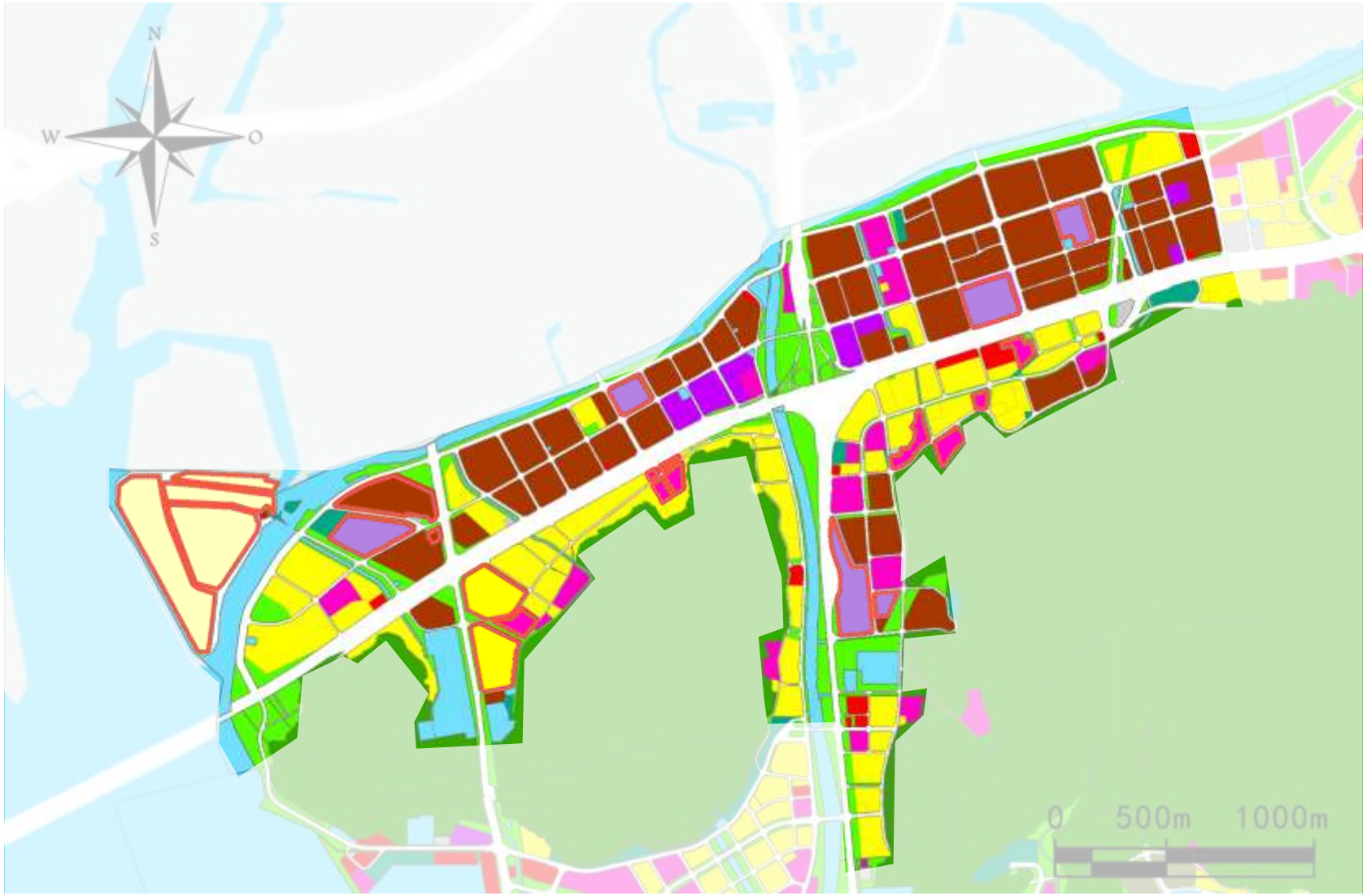
概念用地方案：增加配套服务设施用地，进行低效用地再开发

■ 调规建议

类型	调规前比例	调规后比例
工业用地	33.4%	30.0%
新型产业	0%	5.1%
居住用地	20.3%	22.5%
公服用地	2.1%	6.7%
商服用地	3.3%	1.4%

- 将南侧工业用地改为住宅用地及部分公服用地；将北侧商业用地改为工业用地；并将科技园内部分工业用地改为新型产业用地；
- 将中部留白地改为新型产业用地，建立专精特新科创中心；
- 将西侧环山路边上的绿地改为公服用地。

■ 调整后用地





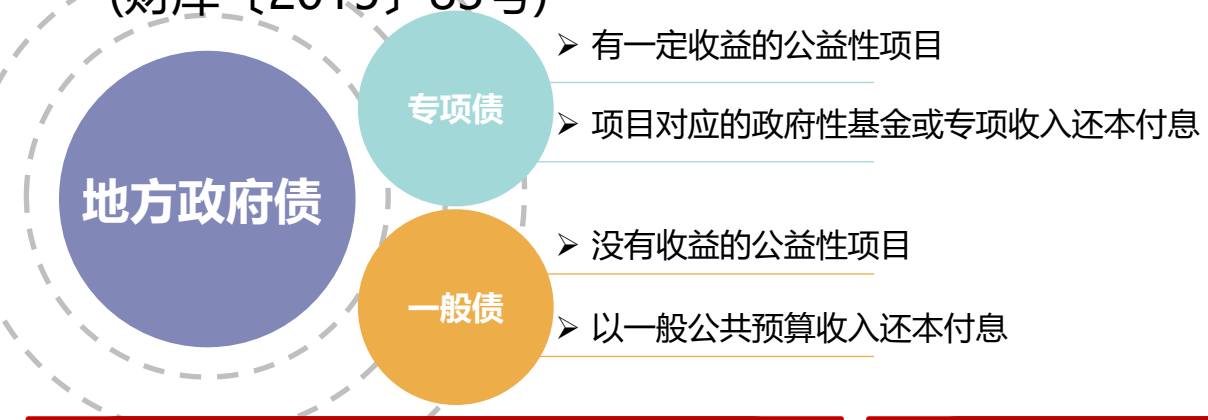
Part 05 实施保障措施

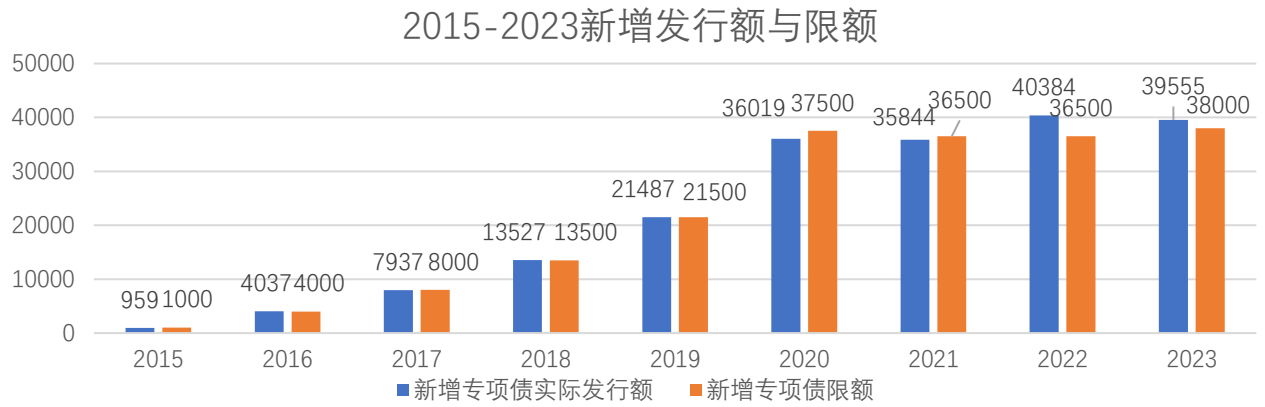
5.1专项债研究专题

2.6后地产时代下城市开发模式转型?

国家不断完善并放宽“专项债”申请，撬动地方建设“具收益的公益性项目”

■ **地方政府专项债券**是指省、 自治区、直辖市政府(含经省级政府批准自办债券 发行的计划单列市政府)为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。(财库〔2015〕83号)





奠定基础阶段

专项债初始诞生 | 允许地方政府发行 | 明确专项债定义、用途、发行等内容

- **新预算法出台，赋予了地方政府发行政府债券的法律依据。**
  ——财政部《关于贯彻实施修改后的须算法的通知》(财法〔2014]10号)。
- **明确了专项债券的定义且能由地方政府发行。**
  ——国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发(2014)43号)
- **初步的建立起了专项债券从发行到管理的全面框架。**
  ——财政部《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》(财库〔2015〕83号)
  ——财政部《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预(2015)225号)

创新发展阶段

鼓励多领域探索 | 加强管理 | 推出三大标准化地方政府专项债券

- **国务院和财政部分别针对地方政府债务和专项债务提出了风险应急预案和预算管理办法。**
  ——国务院办公厅《关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函(2016〕88号)
  ——财政部《关于印发地方政府专项债务预算管理办法的通知》(财预(2016〕155号)
- **财政部陆续出台了土地储备、收费公路、棚户区改造这三大项专项债券的具体管理办法。**
  ——财政部关于《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》的通知等
- **不得再将专项债用于土储和房地产项目。**
  ——国务院常务会议

强化合规阶段

明确规范管理细则 | 探索信息化手段 | 加强专项债严监管

将发行期限、投向领域、信息披露、承销模式等都做出了细致的工作要求。
——财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》《关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》

专项债券资金的绩效管理办法和禁投领域清单出台；用信息化手段探索对专项债券项目实行穿透式监管。
——财政部《关于印发地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单的通知》《关于印发地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》

专项债重点投向领域(从7个到11个)及可用作资本金的领域(从10个到15个)不断扩大。
——国务院《关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》(国发(2022〕12号)
发改委《关于盘活地方政府专项债务限额存量做好专项债券项目有关工作的通知》(发改投资(2022) 1440号)

2.6后地产时代城市开发模式转型?

南湾可关注新型基础设施、社会事业、保障性安居工程领域的专项债申请

近年来，专项债投放领域不断拓宽

2024年，专项债券的支持领域进一步拓宽，**新增**了**独立新型储能、重点流域水环境治理、污泥无害化处理及资源化利用、供热计量改造、城中村改造**等项目。此外，专项债券还**扩展了作为项目资本金的适用范围**，涵盖17个投资方向，包括保障性住房、符合国家产业政策的集成电路生产线及其配套设施等，进一步放大专项债带动效果。

	2022年	2023	2024
1	铁路	铁路	铁路
2	收费公路	收费公路	收费公路
3	二线和东部地区支线机场	二线和东部地区支线机场	二线和东部地区支线机场
4	内河航电枢纽和港口	内河航电枢纽和港口	内河航电枢纽和港口
5	城市停车场	城市停车场	城市停车场
6	天然气管网和储气设施	天然气管网和储气设施	天然气管网和储气设施
7	城乡电网	城乡电网	城乡电网
8	水利	水利	水利
9	城镇污水垃圾处理	城镇污水垃圾处理	城镇污水垃圾处理
10	供排水	供排水	供排水
11		新能源项目	新能源项目
12		煤炭储备设施	煤炭储备设施
13		国家级产业园区基础设施	国家级产业园区基础设施
14			供气
15			供热
16			保障性住房
17			符合国家产业政策的集成电路生产线及其配套设施

一、交通基础设施	二、能源	三、农林水利	四、生态环保	五、社会事业	六、城乡冷链物流基础设施	七、市政和产业园区基础建设	八、新型基础设施	九、国家重大战略项目	十、保障性安居工程	十一、特殊重大项目
1、铁路(含城际铁路及铁路专用线)	1、天然气管网和储气设施	1、农业：高标准农田建设，渔港和渔港经济区建设，农2作物、畜禽、水产育种创新能力提升，制(繁)种能力提升，病死畜高无害化处理，农作物病虫害区域应急防治中心农村产业融合发展示范园农村人居环境整治等	1、城镇污水垃圾收集及处理：污水处理及收集设施、垃圾焚烧发电设施、生活垃圾分类	1、卫生健康(含综合医院、中医院、妇幼保健院、县级也可支持县级医院分院)	1、城乡冷链物流设施：肉类、果蔬、蛋奶、医药等	1、市政基础设施 ①供排水：不支持纯乡镇供水 ②供热 ③供气 ④地下管线管廊：综合管廊或管沟	1、市政、公共服务等民生领域信息化(智慧交智慧文旅通、智慧水务、智慧教育、智慧社区、等及水电气暖等市政基础设施信息化)	1、京津冀协同发展	1、城镇老旧小区改造明确规模	1、符合国家产业政策的重大集成电路产线及配套基础设施
2、收费公路(主要是高速公路、国省干线改造)	2、煤炭储备设施							2、长江经济带发展		
3、民用机场(不含通用机场)	3、城乡电网 ①农村电网改造升级 ②城市配电网 ③边远地区离网型新能源微电网			2、教育 ①学前教育 ②职业教育 ③普通高校学生宿舍	2、粮食仓储物流设施		2、云计算、数据中心、人工智能基础设施(提供云计算数据服务和人工智能服务支撑的相关产业发展基础投资)	3、"一带一路"建设	2、保障性租赁住房	
4、综合交通枢纽(含综合交通枢纽一体化综合利用)			2、污泥无害化处理及资源化利用	3、养老托育	3、国家物流枢纽等物流基础设施	2、产业园区基础设施(主要支持国家级省级产业园区基础设施、仓储、供排水、供热、停车场、污水处理、辅助用房)	3、轨道交通、机场、高速公路等传统基础设施智能化改造(聚焦传统基础设施信息化改造，用于数据采集、传输、智能化的应用及软硬件设备投资)	4、粤港澳大湾区建设	3、公共租赁住房	
5、城市轨道交通和市域(郊)铁路	4新能源项目 ①大型风电、光伏基地 ②村镇可再生能源供热 ③新能源汽车充电桩 ④独立新型储能	2、林草业：国储林、储备食草基地		4、文化旅游：游客服务中心、停车、旅游道路、厕所、智慧服务	4、应急物资仓储物流设施			5、长三角一体化发展	4、棚户区改造：入清单	2、其他特殊重大项目
6、城市停车场		3、水利：水库、引调水工程、配水工程、城乡供水一体化工程、农村饮水安全巩固提升工程等	3、重点流域水环境综合治理	5、其他社会事业：体育和民生：体育公园全民健身中心、殡葬残疾人康复及精神卫生优抚等	5、农产品批发市场		4、第五代通信移动通信5G融合应用设施(利用5G传输特性，支持5G信息采集、监测预警、通信指挥、应急服务等融合应用，包括公共服务管理、环境管理、公共卫生等突发事件以及枢纽管理等)	6、推进海南全面深化改革开放	5、城中村改造：入清单	
7、水运								7、黄河流域生态保护和高质量发展	6、保障性住房	
							5、国家级、省级公共技术服务和数字化转型平台	8、成渝地区双城经济圈建设		

2.6后地产时代城市开发模式转型?

在项目前期谋划中注重与专项债政策的适配性，回应专项债审核要求

提高专项债审核通过率思路：

■做好项目前期工作

申报前完成项目立项等相关手续，确保专项债到位就能及时开工建设。

■填报有针对性，避免填报多领域内容

主要建设内容一定要针对申报领域填写，尤其是打包项目，尽可能要避免填写申报领域外的建设内容，同时最好补充合理的项目收益来源。

■详细填写工程内容及规模

主要建设内容的填写越具体越好，要体现具体的工程量。不能只写建设内容类别。

■多谋划“打粮食”项目，合理谋划项目收益

坚持发展第一要务，牢固树立“工业强市、产业兴市”理念，积极谋划**工业园区、垦造水田等“打粮食”项目**，从严控制**文化旅游、老旧小区改造**等盈利能力不足的项目。

■负面清单

■楼堂馆所

党政机关办公用房、技术用房;党校行政学院;干部培训中心;行政会议中心;干部职工疗养院;其他各类楼堂馆所。

■形象工程和政绩工程

城市大型雕塑，景观提升工程，街区亮化工程，园林绿化工程，文化庆典和主题论坛场地设施，其他各类形象工程和政绩工程。

■房地产等其他项目

房地产开发；一般性企业生产线或生产设备；用于保障性住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

■敏感字眼

土地、土地储备、土地整备、土地出让土地租金、地块、地块出让、地块出租绿化、绿道、碧道、廊道、屠宰、民宿公园、广场、展厅、景观、景区、亮化灯杆、道路城市装饰、市民活动中心、办公楼、会议室、馆所(图书馆、博物馆等)、会展中心、大礼堂、招待所、纪念馆、俱乐部、干休所、疗养院、干部宿舍人才公寓、城市大型雕塑、干部病房、派出所、消防站等;用于商业化运作的产业项目:商业、俱乐部、美食城、剧院、茶楼、电影院、房地产项目、酒店、出租房等。

资料来源：广东省国际工程咨询有限公司《地方政府专项债发行政策解读》

5.1 南湾城区整体发展谋划总结

港澳桥头、横琴北岸、珠海脊梁、产业新城

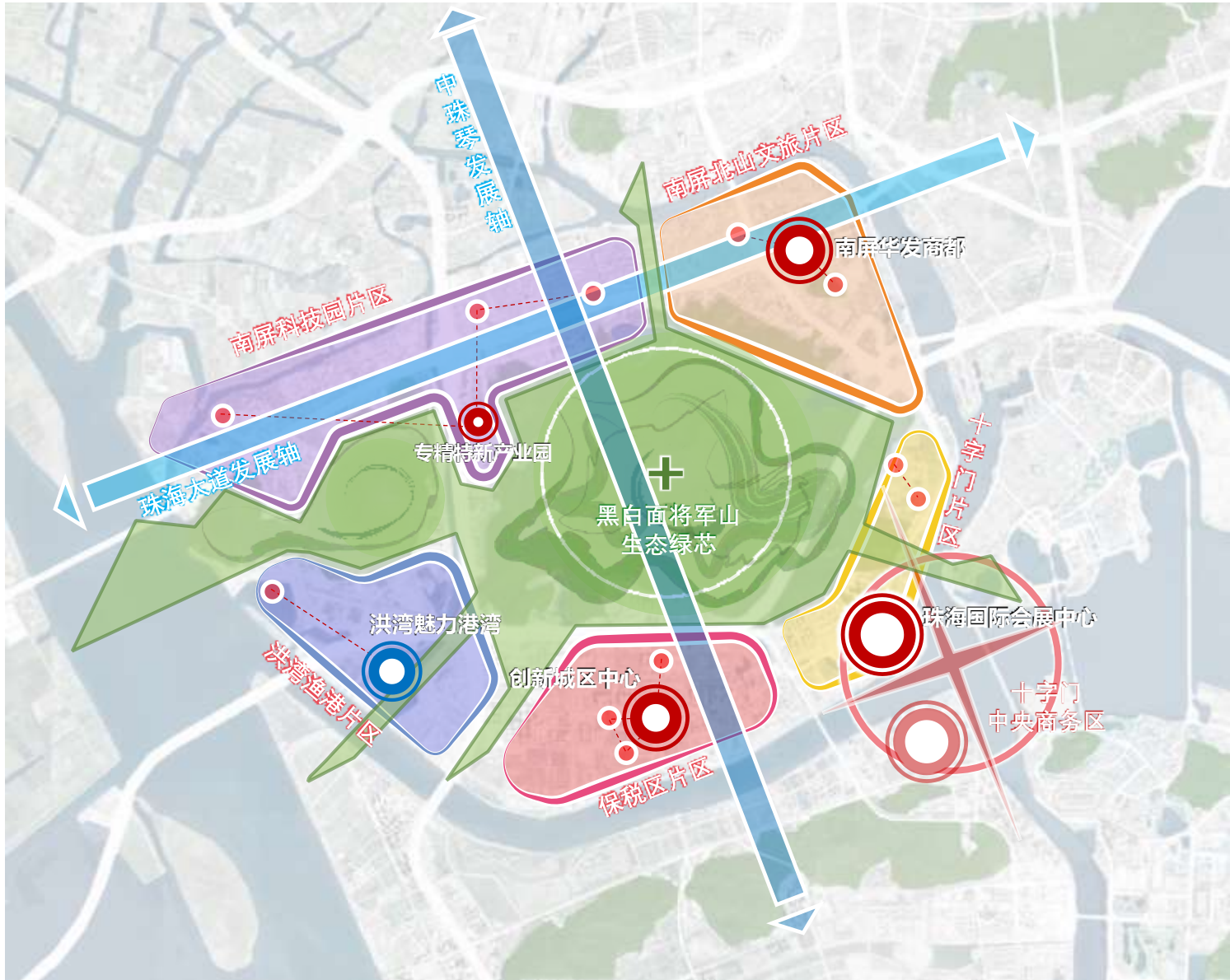
到2035年，打造成为：

- **科技驱动、创意集聚的创新之城**
- **临山傍水、蓝绿相绕的生态之城**
- **港澳桥头、合作枢纽的跨界之城**

规划范围：78.58平方公里

规划结构：

- **十字联动——融入区域战略发展**
- **绿芯放射——黑白将军山生态绿芯**
- **产城聚落——五大复合功能片区**
- **多点链接——多个城市活力功能节点**



附录A——小组实地调研记录

A01：2024年9月3日——走访调研南湾城区和将军山











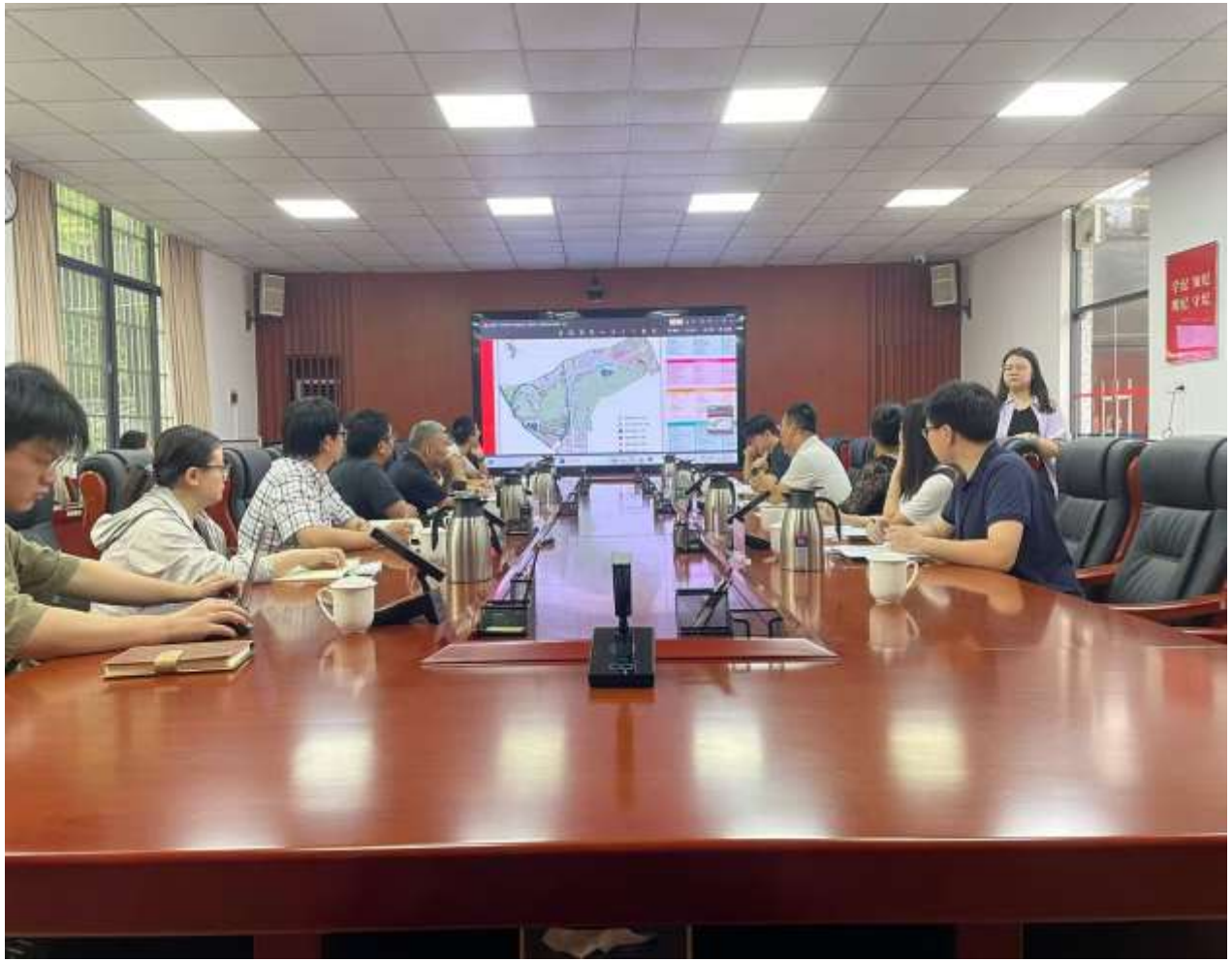




走访南屏、湾仔城区、十字门商务中心和将军山、有髻山片区

附录A——小组实地调研记录

A02：2024年9月19日——南湾片区统筹做地汇报











在南屏镇政府座谈并听取南湾片区统筹做地汇报

附录A——小组实地调研记录

A03：2024年9月23日——香洲区政府座谈







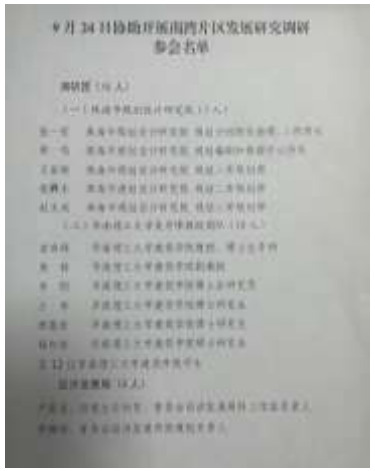


与香洲区发展和改革局、区财政局、区住建局、区城市更新局、区文化广电旅游体育局、区文化馆座谈

附录A——小组实地调研记录

A04：2024年9月24日——保税区各主要企业座谈












与保税区管委会经济发展局、建设管理局，及东电化、摩天宇、翔翼、粤港澳物流园、全球中心仓等主要企业座谈

附录A——小组实地调研记录

A05：2024年9月26日——南屏科技园主要企业













走访丽珠制药、东信和平、紫翔电子等企业

A06：2024年11月1日——洪湾渔港











考察洪湾预估片区拍摄航拍影像

A07：2024年12月12日——湾仔街道座谈









与湾仔街道办事处、香洲区农业局等座谈

附录B——访谈内容纪要

B01：香洲区各局处部门对本规划的述求及建议

香洲区发展改革局

企业出租保障性租赁住房
南湾片区教育事业软件、师资、观念欠缺
西运码头支持粤港澳物流园区
洪湾发展海洋经济，打造现代化渔港
保税区产业谋划航空打板；
制造业当家，产业4+4

香洲区财政局

1、任务：做好“三保”工作，保基本民生，保工资，保运转支出；
财政进入非常困难时期
2、收入：约145亿，基本与支出平衡，但包括了上级补助和专项债；
正常年份收入只有80几亿到90亿；土地基金相比前几年大幅降低，税收上受房地产影响较大；
产业税收上缴中央和省百分之50，剩余部分上缴市百分之70，综合算下来的一个税收分成的比例不到10%，承担了绝大部分的提升，但是税收分成又是全市最低；
税收今年以前稳定低速增长，受经济形势影响未来税局给各个区的一个税收预计都会下降；
3、支出：约150亿，民生支出长年以来都保持占一般公共预算支出的80%的一个水平，到了七八十个亿，民生支出最大的一块负担是教育，占到50多亿；
24年预计香洲区支出170亿，南湾地区约42亿，洪保十专项债17亿，大头是基本建设、收储、教育，教育支出5亿；

香洲区更新局

南湾片区旧村一起改，消化存量住房，南湾片区大作地，实现经济效益
集体物业异地回迁至保税区
中长期国债等国家政策资金用作回迁

香洲区文体局

目前港车北上拉动文旅消费明显，建议完善交通组织、丰富文化旅游设施配套。提出目前香洲区缺少规模适当的文化体育展演中心，建议规划配置区级综合体，建议打造高端的体育消费中心，发展低空经济、在会展、旅游等方面加强与澳门联动。

香洲区住建局

指出目前香洲区保障房较人才房的缺口更大，主要表现在地区不均衡。提出住房配套的停车场可用作策划专项债项目。提出环山路建设、旧村改造、北山村环境优化等诉求。

香洲区财政局

专项债：收入大头的就是这个专项债和地价这块；专项债有助于提高产值和税收，提升土地价值，建设如幼儿园、医院等盈利基础设施缓解财政压力；这个专项债也是有利息的，利息是大概2.4，要有收益的，要有对应的收入，能赚到钱的。可以建医院，建医院，建保障房，小区一些改造，还有建一些停车场，还有一些产业载体；专项债是有额度的，财政部去年拿了37个亿，今年27亿，那专项债专项贷同比去年也下降了不少，找不到足够的项目去匹配，要多谋划点项目，把这个盘子用起来，尤其是洪保十那个区域。

香洲区农业农村局

洪湾海洋经济方面：广东省内四家大型远洋渔业公司在洪湾渔港合资成立省内最大渔业公司，计划在洪湾渔港发展远洋渔业产业；游艇租赁预计合法合规化，预计发展海钓、游艇俱乐部等休闲产业
农文旅方面：三角地目前正在发展农文旅产业，划出9亩建设用地，周边交通需要改善
支持南湾西岸策略，建议规划好航线，对接港澳旅客

附录B——访谈内容纪要

B02：各片区有关单位和企业对本规划的述求及建议

南屏镇政府

区域包括：5个城市社区，8个城中村，2个旧改，6个不旧改。西部拆平，但是恒大有关，受影响西部三角洲是耕地，不能动。
洪湾片区：待上级统筹。一开始是南屏的，拆了给横琴，后来给鹤洲，今年六月份还给南屏。
与中山联系？坦洲镇级别比南屏高。镇的角度业务比较少。中山地比珠海便宜，由于营商环境原因，企业不愿意去中山。
对靠山的设想？步道连接，但是占用林地，很难批。
政区关注的点？北山，南屏村历史街区改造。香港人主要来北山，北山不愁客流，但是新建的商业体招商难。。

保税区管委会

- **最主要的产业：**航空类的、信息技术、生物医药
- **围网撤销：**区建管局 监管范围增大
- **和横琴：**步行桥有可能

企业（保税区）

- **东电化:**德企爱普科斯被收购后转为日企TTK全资，电阻电容市场，国内客户需求扩大，从10%到目前40%-50%，国内原料占比70%，整个集团的研发地位于珠海，乐见围网拆除。
- **摩天宇：**由中德合资组建，员工1500多人，一年产值150亿，珠海市税收将近3个亿，关税4个多亿，年底退部分税，已建立金湾厂区，承担全球9%的窄体飞机发动机维修业务，主要来源香港和广州的机场，国际业务占比73%，美国业务量最大，供不应求，上下游企业均以国外企业为主，试发动机时周边存在噪音问题，围网拆除后部分税收无法退回，每年成本增加预估2000万，需要珠海市政府政策支持，但目前国家不鼓励企业的税收特殊优惠政策。
- **翔翼：**提供飞行培训模拟机，考虑过提供有特色的半公益性的研学体验项目，但成本高（2k/h），有稳定的飞行员群体到此，可考虑消费配套等，围网撤除后与对面设施联通更便利
- **港珠澳全球中心仓：**解决跨境运输问题，港珠澳大桥开通后入驻，市场需求不断扩大，每日40车辆次，目前在片区内有强烈的扩建意愿。

湾仔街道办事处

①建议考虑湾仔旅游码头、湾仔口岸、**湾仔至澳门内港／妈阁河底行人隧道项目。**
②将湾仔社区医院升级为三甲医院
③湾仔文化中心建设湾澳1999项目
④花屿海国际旅游休闲度假购物中心(含湾仔海鲜街、湾仔旅游码、湾仔口岸、湾仔至澳门内港／妈阁河底行人隧道、湾仔竹仙洞水库及周边14万方土地、黑白面将军山、港澳车北上、粤车南下后勤保障基地等)

南屏科技园管委会

- 相比人才房，保障房缺口更大，且地区分布不均衡
- 花屿海国际旅游休闲度假购物中心
- 人才保障房套数不够；大量研发人才难以申请到保障房

企业（南屏园）

- **紫翔：**全日资企业，生产柔性电路板。在斗门区、南屏园区及苏州等地设有工厂。物流成本过高，原材料大部分来自进口，船运为主，主要途径香港。劳务成本波动大，存在技术人员缺口。国内市场占比20%-30%，计划进一步扩展国内市场。斗门工厂用地储备充足，短期无新增用地需求。生产过程涉及电镀环节，环保投入较大，受到环保政策影响，不会轻易搬迁。
- **丽珠试剂：**原材料依赖进口，能否引入上游企业进驻片区，减少供应风险；企业内大量研发人才难以申请到保障房，企业宿舍空间品质差；园区配套设施不足，尤其是商业设施，数量与质量都无法满足员工的消费需求；企业用工与留工有困难，与城市氛围、住房需求等有关
- **东信和平：**是一家国有控股上市公司，隶属于中国电科，专注于智能卡和数字身份技术服务，市场表现良好。为吸引985、211高校的计算机专业毕业生，公司积极与高校合作。但珠海高房价和一般工资使人才留存困难，保障房需求迫切。此外，东信和平还面临高物流成本和对进口原材料的依赖，主要期望政府能提供科研经费和补贴支持，以解决人才、成本和资金等问题。