

# 目 录

——序.....	2
深圳：一个尚待正名的滨海城市.....	2
一. 东部滨海：深圳最后的桃花源 .....	2
（一）处女地：因偏远而留存.....	2
（二）这里记载着深圳的历史.....	3
（三）金色阳光•蔚蓝海岸•葱翠山峦 .....	3
（四）渔歌唱晚的滨海小镇.....	5
二. 定位与目标：生态型滨海旅游胜地 .....	6
（一）城市定位对东部的要求.....	6
（二）区域性旅游市场的支撑.....	6
（四）日渐成熟的建设条件.....	6
（五）为深圳的滨海梦想升起绿色的风帆.....	7
三. 总体发展战略：保护与开发的协调 .....	7
（一）首要原则：生态保护与可持续发展.....	7
（二）总体思路：建构以旅游为主体的东部黄金海岸.....	7
（三）基本理念：诗意山海、画境悠游.....	8
（四）产业与经济：保持东部的活力.....	8
四. 规划主要思路.....	9
（一）空间战略：东部的发展结构.....	9
（二）滨海旅游：发展策略与推进措施.....	11
（三）道路与基础设施.....	14
（四）滨海城镇：风貌的保护与塑造.....	15
（五）建设时序与土地供应.....	17
（六）优先发展地区.....	18

## ——序

### 深圳：一个尚待正名的滨海城市

深圳是中国南海之滨冉冉升起的一颗城市之星，它的经济发展以及城市环境已经可以毫无疑问地处于中国众多大中城市的前列。

然而，在人们的印象中，能够作为深圳代表性形象的城市景观往往是以深南大道为线索的现代化中心建筑群（如罗湖商业中心、福田中心区），而作为一个滨海城市，深圳在早期的建设中似乎还远远未体现出其应有的特色。

反观国内外较为著名的滨海城市，如青岛、厦门、悉尼、迈阿密、斯德哥尔摩、巴塞罗那等，大多以滨海地区作为城市发展的起点，并呈现“趋水型”的发展形态。

随着社会经济的快速发展以及城市定位的提升，深圳需要进一步提高其城市建设的品质和内涵。在深圳早期高举的“现代化”品牌被越来越多的城市所借鉴乃至超越的情况下，精心塑造“滨海城市”的特色无疑是提升和丰富深圳城市形象、进而增强城市竞争力的有效思路。

因此，深圳要为成为一个真正富有特色的滨海城市而正名。

要真正实现总体规划所确定的“创造优美的亚热带海滨城市环境”，我们必须确立“滨海城市”的规划思维，从整体上合理配置深圳市滨海岸线资源，并重点着力于如何建构滨海城市的风貌。

基于以上思考，我们对深圳市东部滨海地区的发展进行了策略性研究。通过对东部滨海地区发展资源的调查与评价，现状问题与发展条件的分析与判断，以营造深圳的滨海城市特色为目标，制定了东部滨海地区发展概念规划。

## 一. 东部滨海：深圳最后的桃花源

### （一）处女地：因偏远而留存

整个东部滨海地区东临大亚湾与惠州接壤，西抱大鹏湾遥望香港新界，涵盖葵涌镇、大鹏镇、南澳镇、马峦山、三洲田和梅沙地区，陆域面积 351.74 平方

公里，海岸线长度 142.22 公里。

梧桐—马峦—鸡笼山系自西向东将大鹏半岛与深圳其他地区分隔为一个相对独立的生态区域；排牙岭山系横亘于半岛中北部；七娘山系则兀立于半岛南端；大亚湾位于其东、大鹏湾位于其西——由此构成了“三山两湾”的地形格局。

这种相对独立的自然条件以及丰富的地形特征为东部生态系统的发育提供了良好的基础。目前，三大山系的自然植被基本保存完好，以原始森林和次森林为主，仅低丘地区部分为人工林。滨海岸线和近海海洋环境也基本保存良好。可以说是一处基本尚未扰动的处女地。

## （二）这里记载着深圳的历史

虽然在近二十年的发展中，东部海滨远远不能代表深圳的速度和进程，但曾几何时，这里却见证和记载了这个年轻的城市鲜为人知的历史。

深圳简称“鹏城”就来源于大鹏古城。大鹏城始建于明代洪武年间，初为明王朝为抵御倭寇和海盗所设，称为“大鹏所城”。2001 年，国家文物局批准“大鹏古城”为国家级文物保护单位，这是深圳目前唯一的国家级文保单位。

事实上，远在 7000 年前的新石器时代，深圳东部已经开始有人类的居住，迭福咸头岭新石器文化遗址证实了古代先民们在这片土地上的繁衍与生活。

南宋末年，抗元名将陆秀夫保护幼帝和皇太后自福建至广东，经大鹏渡海至九龙，并留下了许多历史传说。

抗日战争时期，活跃于惠（阳）、宝（安）一带的“东江纵队”总部就设在葵涌镇土洋村。

此外，深圳东部也是粤中地区客家人的聚居地。自乾嘉年间由梅州地区迁徙至此，在这里留下了具有独特风格的客家围屋民居群落。

对于年轻的深圳，所有这些历史的遗迹和文化的流传显得更为珍贵。

## （三）金色阳光·蔚蓝海岸·葱翠山峦

东部滨海地区地处北回归线以南，属于亚热带海洋性季风气候。常年无冬，春夏相连，每年适宜旅游日数超过 300 天。自然地貌以滨海山地丘陵为主。

优越的地理条件孕育了秀美的风光。这里远离城市的喧嚣，空气清新，景色

秀丽，山海各胜，俯仰皆宜。

区内日照充足，可以欣赏到日出、日落、朝晖、夕阳等丰富的景象；拥有可辟为浴场的沙滩达 10—14 公里，沙质较好，坡度适宜，腹地环境良好，多数有岬角；三面环海，海水水质较好，可开发多种海上活动；植被繁茂，表现为热带、亚热带风光，东涌、坝光地区还有珍贵的红树林分布。

东部滨海岸线仿佛是一首美丽清新的诗篇，阳光下的沙滩是动人的乐章，将蔚蓝的海水、翠绿的山峦勾勒出道道金边……

顺着沿海公路行进，你可以欣赏到一幅幅悦目的海天图。蓝天、白云之下，大大小小的海湾接次在你面前展开，每次总能给你不同的感受；秀丽的青山温柔地拥抱着海滩，碧波荡漾的大海上，宝珠般地点缀着小岛，使海面辽阔无涯，深邃莫测。东部地区拥有大小沙滩 20 余处。

表 主要沙滩详细情况表

沙滩名称	朝向	规模	沙质	海底坡度	水质	能见度	周围环境	开发情况
大梅沙	南偏东	2100×50	松软适中	缓	较好	1-2	腹地开阔、有岬角	已开发
小梅沙	南偏东	950×40	松软适中	较缓	较好	1-2	围合性好、有岬角	已开发
溪涌	南偏东	500×45	松软适中	较陡	一般	1-2	有岬角，湾形好	已开发
上洞	南偏东	1350×60	松软适中	—	较好	1-2	滩长，腹地植被好	未开发
官湖	南偏西	900×20	—	—	一般	1	腹地开阔	半开发
沙鱼涌	西	300×20	松软适中	较缓	一般	1	腹地植被好	半开发
大湾	西偏南	560×30	较粗，有杂质	较陡	较好	1-2	腹地狭窄	未开发
迭福	西	1500×20	一般	较陡	较好	1-2	腹地深阔	未开发
狮子湾	西	800×40	—	—	较好	1-2	有岬角，腹地狭窄	未开发
下沙	南	2600×30	一般	较陡	较好	1-2	滩长，腹地开阔	半开发
水头沙	南偏西	1100×30	一般	较缓	一般	1	有岬角	已开发
洋筹湾	北偏西	380×25	松软适中	较陡	好	1-2	湾形好，植被好	未开发
鹅公湾	西	500×20	—	—	好	1-2	腹地植被好	未开发
大鹿湾	西偏南	1300×20	—	—	好	1-2	腹地植被好	未开发
西冲	南偏东	5300×60	松软适中	缓	好	1-2	腹地开阔、有岬角	半开发
东冲	南偏东	1200×80	松软适中	较缓	好	1-2	围合性好、有岬角	半开发
大深湾	南	600×20	—	—	好	1-2	腹地植被好	未开发
大水坑湾	南偏东	2970×25	较粗，有杂质	较陡	好	1-2	腹地植被好	未开发
杨梅坑	东偏北	1600×30	较好	缓	较好	1	腹地植被好	半开发
桔钓沙	东偏北	1400×50	较好	缓	较好	1	腹地植被好	半开发
龙旗湾	东	1780×30	较粗，有杂质	缓	一般	1	滩长，腹地植被好	半开发
岭澳旧村	东偏南	800×20	松软适中	较陡	较好	1-2	腹地植被好	未开发
廖哥角	北偏东	950×35	粗	缓	好	1	腹地植被好	未开发

登临岬角观景，看海天一色，心旷神怡。沿线形成岬角景观众多：官湖角、称头角、洲仔头、穿鼻岩、贵仔角、大排头、望渔岭、长角、海柴角、虎头咀、廖哥角等，形态各异、俯仰皆宜。

丰富的海蚀地貌是东部滨海地区的又一奇观：称头角海石平台、海蚀洞，东

山水头的仙人石等，给人以无限的遐想。

如诗如画的东部海岸带给游客的是惊奇和喜悦，其丰富的资源蕴藏着巨大的旅游开发潜力，是当之无愧的黄金海岸。

区内山峦林立，层次分明，横亘绵延，有峰、谷、崖、顶、岩、壁、岭、涧、沟、石多种类型资源可开发利用，如：南澳境内的七娘山海拔高度 876 米，是深圳境内仅次于梧桐山的第二高山。在晴朗天气，登高远眺，特区、港岛的秀色可尽收眼底。更为甚者，因三面临海，加之区内湖泊（水库）众多，登顶雾中，放眼四望，大海日出，云海波涛，恰如神仙逍遥。

另外，本区内水库资源丰富，大大小小的水库，宛如一颗颗明珠，镶嵌于区内，形成青山秀水互补互托的美丽景色。马峦山瀑布是深圳境内落差最高的瀑布；王母河、东涌河、新水河等众多河流山涧也是可资开发的旅游资源。

#### （四）渔歌唱晚的滨海小镇

相对封闭的环境，使得现代都市的喧嚣并未对本地区产生过多的影响。东部地区的城镇的整体风貌依然可以让我们依稀寻找到昔日的痕迹。

东部三镇目前规模和尺度均较小，三镇人口分别为 46668 人、25487 人、12625 人，城镇建设规模分别为 4.71 平方公里、7.63 平方公里、1.32 平方公里。

就建设风貌而言，三镇基本上以多层和低层建筑为主，建设密度适宜，周边绿化和环境良好。其中尤以大鹏镇、南澳镇以及坝光、鹏城、马峦、杨梅坑、半天云等村落的村镇风貌各具特色。

●大鹏：大鹏可以称为深圳最优雅、最美丽的小镇之一。观音山、蜈蚣岭峙立于东西，王母河自镇内穿流而过，下沙湾、龙旗湾静卧两畔。镇区建设从容、恬静而不乏现代生活的气息。

●南澳：优美的海滨渔镇。

●坝光、杨梅坑：安宁的渔村。

●马峦：天上人间的客家村落。

●鹏城：历史的见证。

●半天云：如名字一样优美的山居人家。

## 二. 定位与目标：生态型滨海旅游胜地

### （一）城市定位对东部的要求

根据深圳市城市总体规划的定位，深圳市将发展成为现代产业协调发展的综合性经济特区，珠江三角洲地区中心城市之一，现代化的国际性城市。

深圳要实现其国际性城市的发展目标，需要通过旅游业的发展提升其国际知名度。而新的旅游产业必须超越现有的以国内市场为目标的主题公园模式。在这一意义，拥有丰富景观资源的东部滨海地区最有可能成为深圳市未来旅游发展新的龙头。

### （二）区域性旅游市场的支撑

深圳及其邻近的珠江三角洲是中国经济最为发达的地区之一，随着人们生活条件的改善，对文化和旅游的需要也逐渐增长，因此蕴藏着巨大的旅游市场。

除了外地游客外，深圳本地也存在很大的游客资源。由于深圳工作生活节奏紧张，节假日人们普遍愿意举家出行，使紧张的工作压力和疲惫的身体在大自然的怀抱中得到舒缓和恢复，东部滨海地区无疑是此类短途旅游的理想去处。

大梅沙海滨公园自开放以来，每逢假日游人如织，高峰日游客量达到 10 万人次，显示出东部的滨海风情的巨大魅力。

### （三）日渐成熟的建设条件

随着城市发展战略的调整，东部地区的基础条件得到改善，建设条件日渐成熟。

目前区域性的交通框架基本形成，由特区通往东部的盐坝高速公路和纵贯东部三镇的坪西（坪山—西冲）一级公路已经部分通车，大大改善了本地区的交通可达性。

大梅沙地区的开发不仅为本地区的开发建设提供了成功的范例，同时也产生了良好的联动效应，为本地区的进一步开发创造了有利的条件。

#### **（四）为深圳的滨海梦想升起绿色的风帆**

东部滨海地区集中了作为一个高水准海滨旅游区几乎所有的环境和旅游要素，如起伏的山峦、广阔的原野、纵横的河流、繁茂的森林、绵长的沙滩、嶙峋的礁岩……。这些丰富的资源为深圳未来的高水准建设留下了一个可以精彩发挥的空间，为建设代表深圳未来旅游形象的、具有强大吸引力的国际性旅游胜地提供了可能。——我们相信，这片绿色的土地将能够承载深圳的蔚蓝梦想。

鉴于以上分析，东部滨海地区的发展目标应定位为**具有国际水准的生态型滨海旅游胜地**。

### **三. 总体发展战略：保护与开发的协调**

#### **（一）首要原则：生态保护与可持续发展**

从城市整体角度出发，深圳需要一个象东部滨海地区这样的大面积自然生态区域来维持城市整体生态系统的平衡；从地区发展的角度，东部地区的资源条件最适宜的用途就是发展旅游，而旅游同样需要维持其良好的自然生态环境。

因此，保护自然生态资源应当作为东部地区发展的首要原则。要使地方政府和人民明确地认识到——完好的生态、优美的环境和宝贵的旅游资源是本地区最大的财富，同时也是其唯一的财富，是本地区赖以发展的根本。

#### **（二）总体思路：建构以旅游为主体的东部黄金海岸**

依据资源配置的最佳原理，东部滨海地区自身的资源禀赋和城市发展的内在要求决定了其发展的总体思路——建构以旅游为主体的东部黄金海岸。优先发展旅游、休闲、生态农业等亲环境的产业，通过与周边地区的分工，带动本地经济的成长。

从资源保护的角度来讲，保护资源是为了更好地利用资源，我们必须清醒地认识到资源的不可再生性，由于旅游是典型的资源约束型产业，资源的品质直接影响旅游产业的发展。构建以旅游为主体的黄金海岸的总体思路，就是基于对资源利用的深层次思考。

从经济发展的角度来讲，旅游产业带动效应是显著的，根据国内外的资料显

示，旅游产业每增加一个就业人员可以给社会带来三个就业机会。随着旅游业的蓬勃发展，越来越多的市民愿意聚集到“阳光地带”，发展旅游为主体的产业结构的前景是乐观的。

### （三）基本理念：诗意山海、画境悠游

当都市的步履逐渐急促、喧嚣的大潮层层迭起、行为的方位日益模糊的时候，人们亲近自然的渴望被重新唤醒。追求诗意的栖居环境，悠游于大海与山林之间成了人们心底的梦，正是人类这种近乎本能的梦想，将回归自然的理想推上了逐级进化的台阶。

东部滨海地区的阳光、山川、大海、溪流、原野……作为一个完整的资源体系，将是人们诗意的理想归宿。

基于这种理念，“保护与开发相协调”将是东部滨海地区发展始终围绕的核心。生态是资源保护的首要原则，同样也是城镇建设的首要原则。只有这样，才能为建设高水准旅游区营造基本的平台。

我们要营造的不单是一个旅游区，更要营造一种与自然环境有机相融、交相辉映的人文环境；一种质朴而悠闲的生活方式；一种平淡而深刻的心灵载体；山海的凝重飘逸与生活的诗意悠游融为一体，现代都市中“桃花源”般的动人景象又会出现，整个东部滨海将会铺展出自然与人文景观的重峦叠嶂。

### （四）产业与经济：保持东部的活力

就东部滨海地区如此大的范围来说，单纯依靠旅游业发展经济是不现实的。国内外的经验告诉我们，一些大型的成熟的旅游区，往往不是由一个“发动机”推动，而是由几个“发动机”同时驱动。引导产业向着合理的方向发展，保持东部的活力是至关重要的。

东部地区的产业与经济发展决不能以破坏生态环境为代价，必须围绕生态旅游这个主题，展开对东部产业结构的调整和完善，通过旅游业的开发带动激活东部地区的经济发展：

## 四. 规划主要思路

### （一）空间战略：东部的发展结构

#### 1. 发展空间的选择

通过对东部地区空间发展条件的比较分析，未来城镇发展仍主要依托原有城镇基础展开，如葵涌、大鹏、溪涌；同时考虑在部分用地比较完整的地区优先发展一定规模的旅游度假设施，如马峦山、下沙、西冲、梅沙；另外选择一些用地条件较好的地区适量发展一些滨海休闲居住项目或小规模的旅游项目，如洋筹湾、东冲、鹅公湾等。

#### 2. 空间发展模式：小组团、集中式发展

空间发展模式的选择是基于明确的空间发展目标的基础上，对其开发利用方式的判断。为了更有效地保护自然生态环境，确定了东部地区的空间发展模式为：小组团、集中式发展。

小组团的发展是对东部发展规模的一种诠释，贴切地反映出在自然的包围中人工建设的尺度。将有限的建设量集中到几个特定的区域进行，从而避免均匀的、全面开花式的发展。

集中式则更多地体现在组团内部的发展模式，即集约化的发展，营造精致宜人的空间形象。同样，相对集中的发展可以减少城市基础设施的开支，又可以相对集中起多种多样的功能，提高其使用的便捷性。

#### 3. 规模控制

合理的规模界定将开发建设控制在环境容量允许的范围内，减少对自然生态的影响，实现本地区的可持续发展。

规模的界定根据以下分析确定：

- 根据已有规划和重新评估本地区城镇体系的架构；
- 在有潜力的地区应考虑发展适当规模的新兴滨海城镇，如坝光、新大；
- 根据环境容量确定发展规模的上限。

#### 4. 规划分区

依据城市总体规划和本区的定位以及发展目标，结合本区的条件，将规划区划分为三个区，即：梅沙—马峦山片区、葵涌—坝光片区和大鹏片区。

根据这三个地区的资源禀赋和发展所依托的基础的不同特点，各地区的发展思路也有相应的侧重点。

**梅沙—马峦山片区**的要加快旅游度假设施的规模和档次，迅速扩大旅游产业规模，使旅游产品在内容和质量上得到较大的提升，从而达到扩大市场规模的目的。

**葵涌—坝光片区**应加快城市化的进程，发展完善常规型的城市功能（工业、商业），积极争取大型项目（如大学城二期），完善基础设施，尤其是交通性基础设施的建设（如游客码头，客运中心），为承担区域性中心的职能作好准备。

**大鹏片区**要适当限制常规城市功能（如工业、商业）的发展，控制城市化的速度。优先发展旅游、生态农业、休闲等亲环境的产业，通过有选择地推出优先发展区域，培育消费市场，改变目前不利的竞争区位。

#### 5. 功能构成

##### ——梅沙—三洲田旅游度假区

利用大小梅沙现以形成的滨海旅游设施，发展成为集水上活动、休闲度假、观海娱乐等功能为一体的旅游度假区。

##### ——马峦山—溪涌山海休闲度假区

充分挖掘马峦山、溪涌片区优美的山海资源，建设生态公园、休疗养基地、高尔夫俱乐部、马峦山自然保护区、溪涌居住组团和上洞组团等综合的山海休闲度假区。

##### ——葵涌—坝光中心城镇发展区

利用葵涌、坝光的土地储备、区位、交通等优势，发展城市型的功能及产业、科研基地，建设成为特区外围的卫星城镇。

##### ——大鹏旅游综合服务基地

大鹏位于整个东部滨海旅游区的核心位置，旅游资源丰富，城镇建设形态较好，大鹏应成为整个旅游区的服务基地和优美的旅游城镇。

##### ——大鹏半岛生态旅游区

大鹏半岛以保护自然资源为主，划定七娘山森林公园；西冲建立国际旅游度假区；保护南澳渔港小镇特色，作为大鹏自然保护区的入口和接待基地；建设羊筹湾度假休闲区、东山海洋生态产业园、桔钓沙旅游度假区、大水坑湾滨海公园等旅游基地。

## 6. 发展与保护分区

要实现东部滨海地区的可持续发展，必须对本地的资源进行合理的配置，明确发展和保护的区域，进行有针对性的控制。

发展区域可以分为两类，一类是优先发展地区，一类是策略发展地区。前者将作为本区未来建设的主要区域；后者主要考虑未来不确定的因素进行适当的控制，作为未来城市发展的选择。

保护区域分为两类控制，一类是严格保护地区，包括背景山体、优美的景点、生态敏感区、农田保护区、水源保护区、历史文化保护区等；一类是策略保护地区，允许进行少量的开发，包括不影响景观的山体、岸线等。

## （二）滨海旅游：发展策略与推进措施

### 1. 旅游发展目标

东部滨海地区优越的自然环境和深厚的人文沉淀，为深圳的旅游发展留下了一个可以精彩发挥的空间。东部滨海未来的旅游发展必将使风景旅游和人文旅游融为一体，一种将自然和人文搭建得无比巧妙的生态环境，一种可持续发展的生态旅游之路。

因此，东部滨海的旅游发展目标为：**充分利用各种旅游资源，建立适应不同层次旅游需求的高水准滨海生态旅游区。**

即：充分发掘现有以山、海、滩、石、林、泉为主体的自然旅游资源和以大鹏古城、客家民俗等为代表的人文旅游资源，形成完善的景区格局和旅游线路。以滨海旅游资源优势为主导，以山峦林地秀美的自然景观为补充，以新颖、丰富的旅游项目为特色，将东部黄金海岸建设成为高标准的生态型山海旅游区。

## 2. 旅游发展：观念转型与多样化选择

**旅游观念转型：**随着人们旅游阅历的增加和旅游品位的提高，回归自然的梦想又在人们的心底荡漾。出游的目的由早期的“浏览猎奇型”逐渐转向“休闲体验型”，对景点的选择也更多的由新奇的人造景观转向自然景观。

**深圳旅游业面临的结构性调整：**由于各地城市主题公园的普遍发展，以华侨城三大景区为代表的人造景观已经取得了辉煌的成就，旅游发展的大趋势促使深圳必须寻找下一个亮点，而东部滨海的景观资源将为这种结构性调整提供可能。

**旅游的多样化选择：**随着人们对旅游的不同理解和消费水平的差异，旅游正呈现出多样化的特点，由原来的观光旅游逐渐向休闲、度假、游览、运动、探险等综合的方向发展。可登山远眺、滩头戏水、渔歌晚唱、林啸泉饮、攀岩野营、寻古探幽……丰富多彩的旅游选择为旅游发展提出了多样化的要求。

## 3. 与多样化市场相适应的层次化发展

面对多样化的旅游市场，必须制订与之相适应的策略，即层次化的发展策略。不同的层次提供相应的旅游设施。

按旅游市场分类：

- 深圳市：东部沿海是本市市民节假日短途旅游的理想去处；
- 珠三角与港澳地区：较长途的休闲度假旅游胜地；
- 国际市场：通过承办国际会议等活动吸引国际游客；

按旅游市场需求则可以分为游乐休闲、家庭度假、会议培训、运动探险等多种类型。针对不同的旅游需求，根据旅游资源的自身特点，提供多种的开发模式以满足不同层次的需求。

## 4. 启动与推进

- 下沙：承接大梅沙的火炬

下沙凭借其优势可以承接大梅沙的火炬，成为东部滨海地区新的亮丽风景线。作为东部滨海地区建设的启动区域，带动整个东部滨海地区有序的、渐进式的开发。

充分利用该片区具有优良的区位条件、充足的土地储备和优质的沙滩等优势

条件，整合现状已有旅游设施，将下沙建成适宜公众旅游度假的综合性、开放性海滨旅游区及旅游配套服务基地。

### ● 西冲：营造国际级滨海旅游胜地

西冲是大鹏半岛用地条件和资源条件最为优秀的旅游区，西冲的目标应该是建设国际级滨海旅游胜地。

西冲拥有深圳市最绵长的高水准沙滩、最洁净的海域。引人入胜的海滨田园风光、茂密的山林、清澈的泻湖、突兀的礁岩构成了一幅诗意的图画，一个现代都市的桃花源。西冲的自然资源要求其建设必须坚持高标准的原则，营造国际级滨海旅游胜地，从而提升整个东部滨海的旅游品质，推进整个旅游区向着更高的平台发展。

### ● “山海”品牌的塑造与推广

加强对“山海”品牌的塑造与推广，打响整个东部滨海的品牌优势，对于开拓旅游市场是十分重要的。

首先是旅游建设项目的招商引资，力求通过高质量的前期策划吸引具有国际性旅游发展经验和实力的发展商参与大鹏半岛的开发，以保持其发展的较高起点；在形成初步规模后，可通过举办大型的旅游节或水上运动竞赛等活动扩大旅游区的影响，提高其区域和国际知名度。

### ● 建议性项目

#### ——综合型游乐设施

建议在下沙建设大型综合游乐设施，增加旅游的参与性，并降低滨海旅游的季节性和气候性影响。

#### ——高档宾馆与酒店

在大梅沙、下沙、西冲建设4~5座五星级酒店，提高东部地区旅游接待能力和服务档次。

#### ——运动休闲项目

在桔钓沙、西冲建立帆船、摩托艇、滑水等海上运动中心及训练基地；在下沙建立潜水俱乐部、在东冲、坝光及鹅公湾设立徒步旅行与登山探险营地；在小梅沙、上洞、沙鱼涌、狮子湾、水头沙、羊筹湾、西冲、桔钓沙等地段开放游艇俱乐部建设许可。

——滨海度假居住项目

在大梅沙、溪涌、马峦山、下沙、坝光等地规划建设高档滨海度假居住社区。

——国际会议中心

在大梅沙、西冲、马峦山可有计划、有选择地建设国际会议中心。

——富有吸引力的娱乐设施

### （三）道路与基础设施

本次概念规划根据空间发展战略，对区域性的道路体系和基础设施提出构想，以配合地区整体发展策略的实施。

#### 1. 滨海地区交通发展原则

本地区的交通发展必须贯彻如下原则：

**区域交通的可达性原则：**加强滨海地区与城市的联系和加强城市外部的交通联系。既有利于减少交通成本，增加旅游效用；又有利于旅游市场的扩大和游客的可达性。

**内部交通的生态性原则：**交通方式的环保化和生态化；建设方式的生态化。

**内部交通的景观性原则：**在道路的线形设计和景观组织上精心处理，同时对道路两侧的护坡采用生态处理的原则。

#### 2. 道路交通体系

规划建议利用现有道路框架基础，将盐坝高速公路将成为服务于东部滨海地区的主要交通要道，葵涌镇作为东部滨海地区的交通换乘中心，将外围交通控制在核心旅游区（大鹏片区）的外围。核心旅游区内交通主要依托现有坪西一级公路解决。将现有环岛公路规划建设成为旅游性道路，并与溪涌、梅沙地区连接。加强山海的连接，考虑在梅沙地区和溪涌地区分别开通道路与马峦山连接，条件许可的情况下，在主要的居住社区与马峦山之间架设观光缆车联系。

#### 3. 海上交通体系

海上交通主要包括两方面的建设。一是口岸的建设，开通与香港的直通航线，改善区域的可达性，建议在葵涌（沙鱼冲）、南澳和西冲设立口岸；二是开通水

上巴士，加强区内的交通联系，同时可以作为海上观光项目。

#### 4. 直升机机场的设置

东部滨海地区的开发应当预见到未来发展的各种需求，建立适应多层次需求的服务体系。从这一点考虑，建议在西冲设立直升机机场。此举既能丰富旅游休闲活动的内容，同时又可以满足商务人士的需求。

### （四）滨海城镇：风貌的保护与塑造

#### 1. 城镇整体尺度的控制

大梅沙及东部三镇以其海滨小城的特色给人们留下了深刻的印象，海的气势、海的神韵、海的秀丽溶进了小镇的整体风貌，溶进了小镇的每一栋建筑，也溶进了小镇人的生活。

海滨城镇独有的魅力体现在城市的尺度上，而建筑尺度的失控往往会对城市整体风貌造成永久性破坏。因此，塑造恬静宜人的城镇风貌必须从整体出发，维持原有的城镇尺度，现代理念和传统文脉相契合，创造海滨城镇的整体形象。

#### 2. 街巷与肌理

大梅沙及东部三镇的城市尺度总体上与自然环境相协调，由于城镇的规模相对较小，依旧保持着一种舒适宜人的街巷格局，肌理明晰，结构紧密。在追求以高大壮观、拥挤稠密为“现代”的城市中，能保持这样一种优雅从容的确难能可贵，也是塑造新型的海滨城镇最需要延续和加强的，注重街道的尺度感，通过小体量的连续建筑围合，营造一种诗意的海滨城市形象。

#### 3. 滨水界面与城镇轮廓

滨水界面集中体现海滨城镇风貌，滨水界面的景观意向一般分两类：一类体现现代化的滨水城市形象，以高大气派的建筑物为主体；另一类则充满古典韵味，尺度宜人的城市与自然环境有机融合。东部滨海城镇的建设应属于后一类，原有的城市韵律应得到不断的加强，并且形成更为动人的新的韵律。

- 连续性。形成连续的景观界面，和谐有序的建筑群构建组合成一种古筝独奏般的淡雅清丽。
- 天际线。建筑依山就势，与大海亲切对话，注重空间的开敞性和层次性，

形成一种高低起伏、错落有致的城市界面；

- 视线通廊。滨水区景观的通透性则通过视觉走廊的控制来达到，通过控制间口率（建筑面宽/基地面宽）以保证滨水景观的通透性和层次感。最大限度地利用滨水的景观资源，形成海滨城镇优美动人的风景线。

#### **4. 建筑控制：形式、体量、色彩与高度**

城镇的印象最终要落到建筑形象上，在城市整体形象设计的前提下，制订明确的建筑控制要求：对建筑形式、体量、色彩与高度提出一系列的控制要素。

- 建筑形式：建筑形式与海滨优美的自然环境相协调，造型轻巧简洁，形式具有现代感与传统神韵的统一；
- 建筑体量：符合海滨城镇的建筑尺度，体量小巧宜人，空间层次丰富，充满海滨城镇的韵味。
- 色彩与高度：色彩淡雅宜人，建筑高度不宜过高，同时避免天际线过于平淡，一些标志性的建筑物可以适当拔高，形成高低错落的空间关系。

#### **5. 历史建筑的保护**

对于深圳这座年轻的现代化都市来说，现存的历史文化建筑显得弥足珍贵，也使得对历史文化建筑的保护显得尤为迫切。

对历史建筑的保护遵循以下原则：全面完整的保护原则，保护建筑应与保护传统文化、传统生活方式相结合，形成有机的整体，为风情旅游提供归宿；尽可能地维护传统建筑的历史原貌，在进行分级评价的基础上，针对不同的等级进行分类保护；保护与利用相结合的原则，在保持传统建筑外观与基本结构的基础上，找到合理的利用方式，使其成为旅游及居民生活的有机组成部分。

#### **6. 城镇的背景**

东部沿海山海相依的特色是旅游区最大的景观资源，也是城镇景观构成的最重要因素，在对海景资源利用的同时不应忽略对山体景观的资源利用。

首先，保护背景山体，丰富山体植被，形成多层次的绿色体系。

其次，保护山体的轮廓线，使城市轮廓线与山体轮廓线相得益彰，共同创造

优美的天际线。

## 7. 滨水开放空间

开放的公共空间是体验与认知城市意象的重要场所。在演绎海滨城市形态时，应当将公共空间与滨水空间的结合作为主要导向。具体表现在以下方面：

- 将海织入城市肌理，融入城市生活。城镇建设的展示面应与海亲密接触，结合海滨度假旅游的需求，提供与海密切联系的生活方式。
- 公共活动空间沿水布置，将城市的公共建筑沿湖面或主干水系布置，公共设施尽量利用滨水空间，形成开放型的公共空间。
- 增强滨水空间的可达性。强化直达滨水的开敞空间以增强滨水空间的视觉可达性。

## 8. 观景平台

东部蜿蜒曲折的海岸线为观景提供了多种角度，寻找良好的俯览海滨城镇全貌的观景点，使这些良好的观景平台成为公众场所。提供广阔的视野鸟瞰阳光与绿色下的海滨城市，给人留下强烈深刻的整体印象，在国外著名的海滨城市中不胜枚举。

东部沿海存在许多绝佳的观景点：观音山俯览下沙、洋筹湾远眺大鹏湾、马峦山观望大梅沙、蜈蚣岭遥看大亚湾、望鱼岭欣赏西冲……精心组织旅游路线，引导游客登高揽胜，一睹山川秀美、海城相映成辉的壮丽景象。

## （五）建设时序与土地供应

东部滨海地区的发展将是个渐进的过程，宏观经济形势、人们收入水平，资源及项目的开发过程，以及基础设施改善等均会产生较大的影响。从现状条件和自然地形的制约分析，东部滨海地区应采取“基地（项目）跳跃、滚动开发”的模式。梅沙地区的开发已经提供了成功的范例。

建设时序可以划分为以下起步、发展和完善三个阶段，各阶段不同地区的发展重点各有差别。

东部地区的土地供应应该有所选择。优先安排旅游和相关产业的用地。

东部滨海地区的土地供应应该有序。在总体发展计划的指引下，深入下层次规划的编制，以项目带土地，滚动开发。旅游项目和房地产项目尽量结合优先发展区域安排。力求开发一片，收效一片，切实加强土地管理，适量开发，有计划地供给，避免盲目开发。

## （六）优先发展地区

依据整体发展思路的控制，通过对各地区的量化比较，针对优先发展地区的提出了建设要求。

### 1. 溪涌地区：山海小镇

东部滨海岸线的重要节点，应结合旧村发展滨海休闲居住社区，完善公共设施服务系统，成为旅游者满意、居民喜爱的山海小镇。

### 2. 马峦山地区：观海型休闲度假地

充分利用马峦山与大小梅沙、溪涌联系紧密的地理优势，发挥山地观海的优势，建设成为俯瞰大鹏湾的山顶观海平台。

以现有设施为依托，创建集自然观光、山地高尔夫、野营、度假别墅等项目为一体的生态旅游度假区。

加强环境保护，维持原有自然环境和景观资源。

### 3. 下沙地区：公众型滨海旅游地与滨海社区

充分利用该片区具有优良的区位条件、充足的土地储备和优质的沙滩等优势条件，整合现状已有旅游设施，将下沙建成面向珠三角地区中等收入家庭的滨海旅游度假区，并成为整个东部滨海旅游区的旅游服务基地。

### 4. 桔钓沙地区：运动型滨海休闲地

作为通向大鹏南部海滨公园的入口，是观光者聚集中心，将成为一个运动者的天堂，可以享受帆板、野营、沙滩娱乐等运动乐趣，同时也可以成为培训基地和生态资源保护教育中心。

## **5. 西冲地区：国际级滨海旅游胜地**

规划发展成为一个国际水准的五星级滨海旅游胜地和适度的高尚住宅及相关的高质量旅游项目。

凭借无以伦比的资源优势，发展成为一个面向国际市场的大型的、滨海旅游胜地，全面提升东部滨海地区的形象。

建议由国际化的知名公司进行统一的开发，防止低层次的开发项目的进入。

## **6. 其他小型发展地带**

规划还确定了将羊筹湾—半天云、沙鱼涌、鹅公湾、东冲作为小规模发展地区。