

目 录

——序.....	3
深圳：一个尚待正名的滨海城市.....	3
一．东部滨海：深圳最后的桃花源	5
（一）处女地：因偏远而留存.....	5
（二）这里记载着深圳的历史.....	6
（三）金色阳光•蔚蓝海岸•葱翠山峦	7
（四）渔歌唱晚的滨海小镇.....	8
二．面对现实：越来越大的发展压力	9
（一）贫困的美丽：地区经济发展相对滞后.....	9
（二）交通的改善：点燃东部的渴望.....	9
（三）当地政府：雄心勃勃的发展计划.....	10
（四）开发商：投向东部的急切目光.....	10
（五）保护与发展：必须面对的问题.....	11
三．定位与目标：生态型滨海旅游胜地	12
（一）城市定位对东部的要求.....	12
（二）区域性旅游市场的支撑.....	12
（三）资源的优势与限制.....	13
（四）日渐成熟的建设条件.....	14
（五）为深圳的滨海梦想升起绿色的风帆.....	15
四．总体发展战略：保护与开发的协调	16
（一）首要原则：生态保护与可持续发展.....	16
（二）总体思路：建构以旅游为主体的东部黄金海岸.....	16
（三）基本理念：诗意山海、画境悠游.....	17
（四）产业与经济：保持东部的活力.....	17
五．空间战略：东部的发展结构	19
（一）发展空间的选择.....	19
（二）空间发展模式：小组团、集中式发展.....	20
（三）规模控制.....	20
（四）功能结构.....	20
（五）发展与保护分区.....	22
六．海岸线：控制与利用.....	23
（一）如诗的海岸.....	23
（二）现状的岸线利用.....	23
（三）岸线资源评价.....	24

(四) 岸线利用：原则与目标.....	28
(五) 近岸地区发展建议.....	29
七. 滨海旅游：发展策略与推进措施	30
(一) 旅游发展目标.....	30
(二) 旅游发展：观念转型与多样化选择.....	30
(三) 与多样化市场相适应的层次化发展.....	31
(四) 启动与推进.....	31
八. 道路与基础设施.....	33
(一) 滨海地区交通发展原则.....	33
(二) 道路交通体系.....	33
(三) 海上交通体系.....	34
(四) 直升机机场的设置.....	34
九. 滨海城镇：风貌的保护与塑造	35
(一) 城镇整体尺度的控制.....	35
(二) 街巷与肌理.....	35
(三) 滨水界面与城镇轮廓.....	35
(四) 建筑控制：形式、体量、色彩与高度.....	36
(五) 历史建筑的保护.....	36
(六) 城镇的背景.....	36
(七) 滨水开放空间.....	37
(八) 观景平台.....	37
十. 优先发展地区规划指引.....	38
(一) 建设时序与土地供应.....	38
(二) 溪涌地区：山海小镇.....	39
(三) 马峦山地区：观海型休闲度假地.....	40
(四) 下沙地区：公众型滨海旅游地与滨海社区.....	41
(五) 桔钓沙地区：运动型滨海休闲地.....	41
(六) 西冲地区：国际级滨海旅游胜地.....	42
(七) 其他小型发展地带.....	43

——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。

事实上，虽然紧临大鹏湾和深圳湾，拥有 260 公里长的海岸线，但在深圳最初十五年的快速发展中，海岸资源对城市发展的带动作用极为有限。相反，由于香港对深圳及珠江三角洲地区的强大经济辐射，深圳的城市建设主要以罗湖为基点，沿“港—深—穗”和“港—深—汕”大通道发展，呈现以加工工业为主体的内陆型发展形态，除蛇口南海大酒店等少数城市岸线外，对于岸线的利用仅限于港口、养殖以及极为有限的旅游发展。

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。

直到上世纪最后五年开始，随着盐田区的设立，深圳的滨海地区发展才开始真正起步。1998 年，深圳市政府组织了海岸线发展概念规划的国际咨询，这预示着深圳滨海地区的规划与发展得到战略层面的重视与认同。

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。

由于城市发展的起点远离海滨，长期以来我们并未形成“趋水型”的整体发展思路。因此，当城市由于自身的增长而向海滨延伸时，面对突然“遭遇”的大海，我们显得缺乏拥抱的勇气与情怀——

● 在这个城市最重要的海滨深圳湾，一条快速道路分隔于海湾与华侨城之

间；

- 作为深圳唯一的近岸岛屿，大铲岛被作为未来的油气品仓储基地；
- 位于宝安中心区与蛇口之间的前海湾，其发展定位仍然未能明确；
- 在深圳景色最为优美的东部海滨，新的高速公路由于工程处理的简单化使滨海山体的自然景观受到粗暴的破坏；
- 同样在东部，下洞油气品仓库的扩建以及称头角地区 LNG、东部电厂的选址似乎都未能充分评估其对于滨海资源以及环境的影响。

上述案例表明，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。

在城市滨海岸线的总体发展思路方面，1998 年所完成的海岸线国际咨询应当已经提出了具有战略性的规划思考。尤其是 Atkins 所建议的“绿色岸线”（东部）、“棕色岸线”（西部）和“门户岸线”（中部）的划分概念较为准确地描述了未来城市岸线的规划目标。

即围绕深圳湾建设“世界级滨海区”（Chreod），使蛇口、后海、红树湾地区成为未来深圳作为滨海城市的标志性区域；西部珠江口地区结合目前已形成的工业、基围养殖、机场、港口等设施进行环境的治理与改善，通过河口区湿地系统修复西部海岸的自然生态，同时适当安排城市必须的大型滨海基础设施；东部则利用其优越的自然环境和丰富的景观资源，建设“与东南亚、法国南部兰色海岸相媲美的国际水准的旅游度假区”（OD205）。

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

在二十年的快速发展中，深圳的自然生态环境发生了巨大的变化，惟独东部的大鹏半岛由于地处偏僻、交通不便，其自然生态环境得到了完整的存留。

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。

在盐坝高速公路建设以前，东部滨海地区与深圳市区唯一的联系道路是一条两车道的海滨公路，与龙岗其他地区的联系也只有坪葵公路，交通条件的制约使东部经济与城镇发展受到了较大的制约。

虽然在盐田区建立以后，梅沙地区的发展明显加快，但总体而言，东部滨海地区城镇建设的规模远远小于深圳其他地区。以东部三镇为例，现状城镇建设用地规模为 942.42 公顷，仅占半岛面积的 3.26%。

表 1：东部三镇（葵涌/大鹏/南澳）土地利用现状平衡表

类别名称		面积（公顷）	占总规划用地比例
城市建设用地		942.42	3.26%
特殊用地		3235.24	11.19%
其中	军事用地	26.97	0.09%
	农田保护区用地	2551.27	8.83%
	风景区用地	657.00	2.27%
水域和其它用地		22881.86	79.17%
其中	水域	1012.00	3.50%
	水源保护区	4169.28	14.43%
	耕地	417.04	1.44%
	园地	888.62	3.07%
	林地	15749.03	54.49%
	牧草地	23.21	0.08%
	村庄建设用地	130.52	0.45%
	弃置地	317.79	1.10%
	发展备用地	174.37	0.60%
统征地		970.00	3.36%
核电用地		872.00	3.02%
总规划用地		28901.52	100.00%

表 2：东部三镇（葵涌、大鹏、南澳）现状建设用地平衡表

用地性质	用地面积（公顷）	占总用地比例
居住用地	398.85	30.21%
商业性公共设施用地	32.95	2.50%
政府/团体/社区用地	44.72	3.38%
工业用地	165.27	12.52%
仓储用地	20.55	1.56%
对外交通用地	36.91	2.80%
道路广场用地	135.50	10.26%
市政公用设施用地	5.27	0.40%
绿地	117.06	8.87%
水域和其它用地	363.00	27.50%
总计	1320.08	100.00%

正因为客观条件的限制以及规划的严格管理，使东部滨海地区自然环境免遭破坏，成为深圳市目前面积最大、保存最为完好的自然生态区域。

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。在“三山两湾”之间，形成了若干海湾型谷地与低地，如葵涌谷地、王母—南澳谷地、以及坝光、西冲等海湾低地。

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。除核电站、港口等岸线外，滨海岸线和近海海洋环境也基本保存良好。因此，东部地区拥有丰富的林间和水生动植物资源。由于开发建设活动较少，东部大气与气候环境未受到城市发展的明显影响，这里空气洁净、夏季气温显著低于市区温度。

在深圳城市的快速发展中，东部滨海地区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”。据《新安县志》记载：“沿海所城，以大鹏为最。”至清代，大鹏所城又成为国家海防的重要基地。在这座小小的所城内，产生了赖氏家族“一门五将”的佳话。正是驻守于大鹏的赖恩爵将军，打响了鸦片战争的第一战“九龙海战”，并重创英军。赖氏因此获得御封“巴图鲁”勇号。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。今日大鹏镇政府所在地王母，以及大亚湾畔的“龙旗村”皆由此而来。

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，在这里也留下了具有独特风格的客家围屋民居群落。

一座缺少历史的城市，是幼稚的城市；一座没有文化的城市，是肤浅的城市。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。

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；岬角景观众多，如：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。

（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。

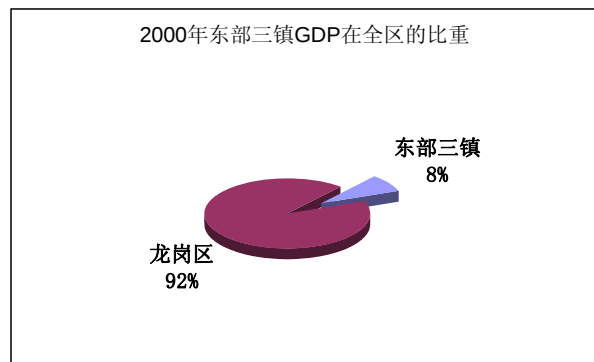
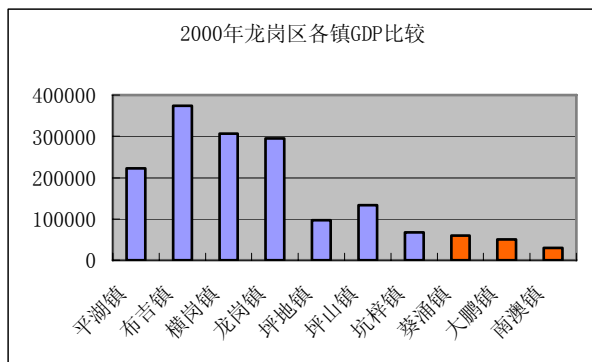
●鹏城：历史的见证。

●半天云：如名字一样优美的山居人家。

二. 面对现实：越来越大的发展压力

（一）贫困的美丽：地区经济发展相对滞后

改革开放以来，东部滨海地区的经济发展虽然有一定的发展，但是应该看到，在区域经济整体强势发展中，东部滨海地区的经济地位却明显地呈现弱势状态。除梅沙地区的旅游业快速发展外，东部葵涌、大鹏、南澳三镇经济与龙岗其他地区相比，存在显著的差距。



2000年，东部三镇GDP总值为14.16亿元，同期龙岗全区的GDP为163.93亿元，深圳全市的GDP为1665.24亿元，所占比例分别为8.6%和0.07%。而三镇的国土面积却占了全区的31.5%，全市的14.65%。

造成相对落后的局面固然是客观发展条件的制约的结果，但另一方面，由于东部滨海地区发展战略和目标长期未能明确，为了保护东部自然资源，政府必然对本地区实施严格的开发管制措施，这也是目前大鹏半岛经济活力不足的一个重要原因。从这一意义上，尽快制定和实施东部地区发展的战略目标与发展策略，并给予实质性的扶持与推动，是加快本地区经济增长、改善人民生活水平的重要途径。

（二）交通的改善：点燃东部的渴望

客观而言，大鹏半岛的发展主要仍然是受制于区域交通条件。正是由于交通的不发达使大鹏半岛免遭上一轮发展热潮的破坏，但随着盐坝高速公路和坪西一级公路的建设，东部的区域交通条件将得到极大的改善。高速公路大大缩短了东

部滨海地区与深圳市区的时间距离，而坪西公路使得快速交通能够延伸至大鹏半岛南端尽头。

被长期压抑的东部地区在交通条件改善的前提下，积聚多年的发展渴望被迅速点燃。从公平的角度，东部地区发展的权利应当被得到理解和尊重。但令人担心的是——这种急切的发展渴望如果不能得到合理的引导和有效的控制，其破坏力可能会远远超过其建设力。那么，因交通不便而存留的自然资源是否会由于交通的改善而被迅速地挥霍？

（三）当地政府：雄心勃勃的发展计划

从地方政府雄心勃勃的发展计划中，我们似乎已经可以嗅到大规模开发的硝烟——

- 葵涌镇金涌开发区已被列入深圳市高新技术产业带规划中，随着盐坝高速公路的东延，坝光也将由目前的农业养殖地区转变为城市发展区域，届时，葵涌镇城市建设用地将由现状 4.71 平方公里扩展至 11.45 平方公里。

- 大鹏镇已将龙旗湾地区 2.5 平方公里规划为生态产业园区，同时又计划在鹏城、王母、水头规划建设三个新的工业园区。

- 南澳镇计划在新大地区规划建设生态产业园区。

依据现有规划，到 2010 年，东部三镇规划建设用地规模将达到 24.23 平方公里，是现状建设用地规模的 2.5 倍。这其中并未包括下沙、西冲、桔钓沙、马峦山等即将大规模发展的滨海旅游区。

建设规模的增长尚不是问题的关键，毕竟东部地区经过多年的控制积蓄了较多的发展需求。而值得关注的是各镇政府似乎都将新增的建设用地主要用于工业发展，因为按照深圳地区各镇现有的发展模式，只有工业发展能够最快地带动地区经济的增长。如果这一示范效应被东部各镇作为唯一的选择，那么东部地区的生态环境将面临真正的威胁。

（四）开发商：投向东部的急切目光

与此同时，具有战略眼光的开发商也敏锐地觉察出东部滨海地区的发展潜力。大梅沙两次土地拍卖均以理想的价格成交，显示出开发商对于这一地区未来

发展的信心。由于梅沙地区土地存量已越来越少，随着高速公路的东进，溪涌、下沙等地区的土地已开始得到市场的关注。

房地产市场的进入已经预示着东部真正即将迎来其前所未有的发展机会，另一方面，这也警示我们必须尽快确定东部地区尤其是滨海地段的发展方向，以合理的规划引导市场的发展。

（五）保护与发展：必须面对的问题

面对越来越强大的发展压力，单纯采用消极的保护策略显然已难以取得效果，同时也不符合城市以及本地区的根本利益。那么我们必须面对的问题是——如何在保证东部滨海地区整体生态环境的前提下，正视东部发展的需求，以最小的生态环境代价换取最大的发展效益。

三. 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。

作为国际性城市的标准通常可以通过三个方面进行衡量：经济开放度、文化包容度和城市知名度。在经济开放度和文化包容度两个方面，深圳在国内众多以“国际性城市”为发展目标的竞争者中，已经属于名列前茅。然而就城市知名度而言，虽然深圳以其超常的发展速度和现代化的程度赢得了国内外的广泛关注，但离一个国际性城市所具有的知名度相比还有较大的差距。

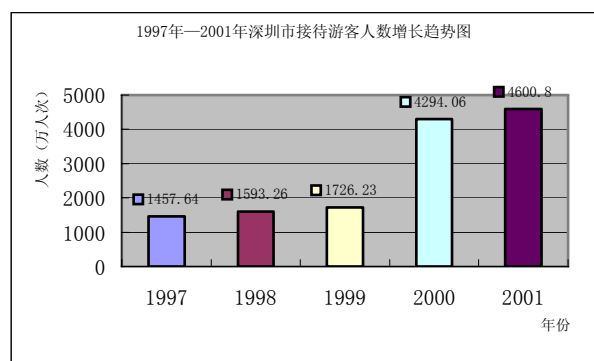
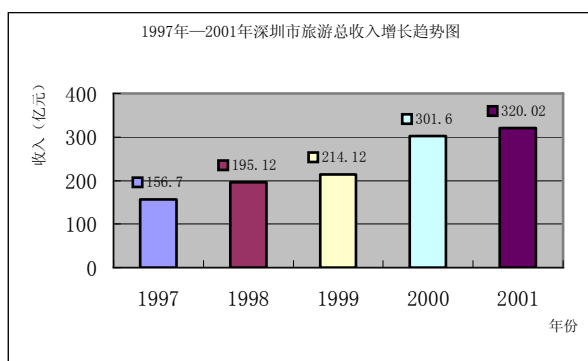
从国际上的知名度较高的城市来看，其中许多城市同时又是作为国际旅游城市而存在的，如迈阿密、夏威夷、巴塞罗那、开普敦、威尼斯等。旅游业发展对于城市知名度的提高是显而易见的。

因此，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。

统计数据表明，以深圳为目的地的旅游人数已从 1997 年的 1457.64 万人次上升至 2001 年的 4600.8 万人次，上升趋势明显。同时游客构成更为广泛，2000 年，深圳接待国际过夜游客已接近 400 万人次。



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）资源的优势与限制

得天独厚的自然条件，加上长期以来的严格控制，东部滨海地区保存了丰富的资源。按构成属性的大类划分，有自然旅游资源和人文旅游资源两大类，但以自然旅游资源为主。

本报告将其旅游资源的构成属性与分布地域相结合，则旅游资源主要有以下几大类：

1. 滨海旅游资源

海水、沙滩、阳光三者组成滨海旅游资源的主体，适宜水上运动、海水浴场、休闲度假等旅游活动。东部滨海地区三面环海，海岸线长，其中适于开辟海水浴场的优质沙滩众多。除已开发成功的大梅沙外，在南澳有优质沙滩五处（东涌、西涌、杨梅坑、桔钓沙、水头沙），沙滩长 10.5 公里。此外，还有葵涌的溪涌、大鹏的迭福、下沙等优质海湾型沙滩。按照沙滩的陆域宽度，水域宽度，坡度及沙粒的粗细程度，以及海水的洁净度和光照、气温、湿度和风速等综合衡量，东部滨海旅游资源皆属一级旅游资源，且地位突出。

2. 山地湖泊（水库）旅游资源

本区内山地众多，约占全区土地总面积的 80% 以上。大亚湾沿岸跨葵涌、大鹏的排牙山海拔高度 707 米；南澳的七娘山海拔高度 876 米，是深圳境内仅次于梧桐山的第二高山。

虽然区内各山的绝对高度并不高，但三面环海，中间陆域亦有多处为山前冲击型盆地，因而相对高度较高。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，现有或已列入规划中的大小水库有 20 余座，其中较大的有三洲田水库、红花岭水库、

罗屋田水库，径心水库，打马沥水库，枫木浪水库。这些大大小小的水库，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。

3.动植物旅游资源

本区属亚热带海洋性季风气候，光、热、水、土资源富足，且区内多为山地（80%以上），因而动植物资源较为丰富，兼之三面环海，海岸线长，海洋渔业资源及潮间带珍稀树种白椰树林等，使得本区动植物旅游资源更加丰富多彩。开发利用这些动植物资源及丰沛的水土、气候资源，进行经济类、观赏类动物的驯养繁殖及经济类、观赏类林木花草的培植，可形成捕捞、采集及观光游赏，尝鲜购物于一体的丰富多彩的旅游活动。

4.宗教旅游资源

位于鹏城附近的东山古寺和观音山上的龙岩寺在本地区有较大影响。由于珠江三角洲及港澳华人聚居区，多数信仰佛教。使各类庙宇香火旺盛，其中尤以观音庙为最。除接待大量散客外，平均每天都要接待几个甚或十几个旅游团，是一个极为重要的旅游资源。

5.文化古迹旅游资源

大鹏所城作为深圳唯一的国家级文物保护单位，其旅游价值目前尚未得到充分的开发。所城及其周边地区尚有将军第、刘老夫人墓等市级文物保护点及大坑烟墩、东江纵队军政干校遗址等历史古迹。此外，观湖东江纵队北撤纪念亭、土洋东纵司令部旧址、葵涌、大鹏、马峦客家民居建筑群均是较好的人文景观资源。

由于滨海丘陵地形的影响，大部分用地为山地，可建设用地仅占总用地面积的20%左右，而且相对比较分散，对城市建设以及主要交通走廊布置起的限制作用是十分明显的。加上可开发用地多位于海湾，属于生态环境比较敏感的地区，如果用以大规模的工业项目开发，其对环境的破坏是难以估量的。

发展旅游也许正是东部滨海地区天赋的选择。

（四）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。

突出表现在交通条件完善，大大加强了本地区的交通可达性。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。

（五）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**。

四. 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。如果这一资源遭到不可恢复的破坏，那么东部地区的发展将失去其可以凭据的最大资本。

（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。

限制常规城市功能（工业、商业甚至居住）的发展，抑制城镇扩张的速度与规模。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。同时应建立必要的财政转移支付机制补偿东部滨海地区由于生态保护损失的发展机会。

按照这个思路，东部滨海地区的城镇发展规模应进行审慎的定位，必须限制

在自然生态可以接受的程度以下。所有可能带动当地常规城市功能的基础设施（公路、港口等）都应进行必要的评估。在总体思路的前提下，选择合理有序的发展模式，使东部滨海地区发展成为真正的黄金海岸。

（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。

生态旅游也被推到了一个新的发展高度。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。东部滨海地区的开发决不能一蹴而就，创造经典将是长期经营的结果，对环境的任何破坏式开发将成为这道亮丽风景线上的败笔。我们的开发必须持审慎严谨的态度，遵循集约化、可持续的原则，东部滨海的所有建设活动也必须纳入统一有效的管理体制中来，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。东部滨海地区长期以来的开发控制策略，保护了自然资源的同时，也带来了巨大的自下而上的发展压力，这种压力带来的直接后果就是低层次产业的开发，这种低层次的开发又反过来对环境造成巨大的压力。

因此，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：

- 限制污染性工业的发展，引导乡村工业向旅游工业、高科技工业和无污染的临港工业发展
- 合理布局近海养殖业在本地区的发展
- 确定本地区的房地产业开发区域
- 控制和引导能源产业在本地区的发展

五. 空间战略：东部的发展结构

总体发展的思路最终需要在空间上予以落实，其中需要解决的核心问题有三个：第一是发展空间的选择，第二是空间发展的模式，第三个是空间发展的安排，包括规模的控制和开发的时序。

（一）发展空间的选择

1. 空间发展条件的分析

对空间发展条件的分析是选择发展用地的前提，就东部而言，自然地形条件与制约条件是其中的重要因素：

高程分析：境内地形构成复杂，山地、丘陵和平原均有分布。区内山峰众多。最高为七娘山，海拔 869 米。排牙山 707 米，笔架山 713 米，鹅公髻 698 米，整体地形呈现南北略高，中间平缓的态势。形成主要的两个盆地：葵涌盆地和大鹏盆地。

坡度分析：东部滨海地区坡地特性突出。较大面积的平坦的地块（坡度 0—15%）主要集中在葵涌、大鹏、大梅沙、西冲、坝光等地；另外小梅沙、马峦山、溪涌、下沙、水头沙、南澳、东冲也有一定的平坦地区；其他地区坡度大都在 15%以上，且各坡度层次变化复杂。

限制因素：包括水源保护用地、市政高压走廊、农业保护用地以及核电站保护范围等影响因素。

2. 发展空间的选择

根据以上分析，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。

（二）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。

（三）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。

（四）功能结构

1. 分区划分

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（包括三洲田、大梅沙、小梅沙、马峦山、溪涌、牛角岭、上洞等地区）、葵涌—坝光片区（包括罗屋田、葵涌、坝光、排牙山等地区）、大鹏片区（大鹏镇、大鹏所城、南澳、排牙山、下沙—迭福、七娘山、红花岭、西冲、东冲等地区）。

这三个部分的发展方向和资源禀赋有较为明显的差距，发展所依托的基础也具有不同的特点，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。

2. 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、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。

（五）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，如西冲、下沙、桔钓沙等；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，如坝光、新大。

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，如七娘山、红花岭、排牙山、马峦山、罗屋田、大鹏所城、枫木浪水库；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，如观音山、蜈蚣岭。

无论是保护地区和发展地区，都需要坚持生态的原则。

六、海岸线：控制与利用

（一）如诗的海岸

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。

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。

（二）现状的岸线利用

1. 岸线概况

东部滨海岸线总长约 142.22 公里，其中葵涌 31.12 公里，大鹏 40.82 公里，南澳 61.26 公里，梅沙地区 9 公里。海岸线属于山地海岸类型，海崖山地海岸与港湾山地海岸相间分布。港湾山地海岸多数拥有沙滩。据统计，东部滨海岸线有大小沙滩 20 多处。海岸形态以海湾为主。

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

2. 现状岸线利用

由于自然地形的原因, 岸线开发比较分散。主要集中在大鹏湾梅沙至南澳沿线和大亚湾的核电厂一带, 其余部分基本上处于自然利用的状态。

东部岸线利用的类型比较复杂, 有工业岸线、港口岸线、旅游岸线、养殖岸线、少量生活岸线和大鹏半岛南端的大量未利用岸线。下表列出了目前东部滨海岸线主要的利用类型。

表 现状岸线利用情况一览表

利用类型	规模(公里)	百分比(%)	主要分布
工业岸线	14.8	10.4	上洞、官湖、迭福、核电站
港口岸线	12.58	8.8	下洞、葵涌、南澳
旅游岸线	5.3	3.7	梅沙、下沙、溪涌、
养殖岸线	8.1	5.7	坝光、南澳、小梅沙等
生活岸线	1.1	0.8	水头沙、核电专家村
自然岸线	100.34	70.6	大鹏南

(三) 岸线资源评价

1. 整体资源特点

从现状情况看, 岸线资源存在如下特点: ①分布表现出较明显的地域特征, 沙滩岸线主要集中在大鹏湾及大亚湾南部沿线, 泥质岸线分布在坝光一带, 基岩岸线分布较广; ②岸线构成看, 绝大部分岸线属于基岩岸线, 适合旅游用途的沙质的比例不高; ③保存度比较完好, 未扰动的自然岸线占总岸线的七成左右; ④岸线资源的景观价值较高, 具有良好的开发前景。

2. 滨海优先发展地区资源评价

为了合理的确定不同滨海地段的发展方向，需要对资源进行量化的评价。通过对各种影响因素的定量分析研究来比较资源的优劣程度。本次评价采用层次分析模型。选取区位条件、交通条件、资源条件和用地条件作为评价因子，评价的标准划分为 5 个等级。

表：评价因子与评价标准表

		评价标准	划分等级的描述				
			一（5 分）	二（4 分）	三（3 分）	四（2 分）	五（1 分）
区位条件	距主城区的距离	近→远	10—20 公里	20—30 公里	30—40 公里	40—50 公里	50 公里以上
	周边设施	可利用程度大→小	在城市建成区内，能利用现有设施	在城市规划区内，有条件利用	通过建设，可以利用邻近基础设施	基本上难以利用，	不能利用
	与城镇的联系	密切→松散	密切	比较密切	一般	松散	分离
交通条件	区域交通	与快速道路接口距离	近（5 分钟车程）	较近（10 分钟车程）	一般（15 分钟车程）	较远（20 分钟车程）	远（20 分钟以上）
	公共交通	好→差	车次和线路频密，	车次和线路一般，	车次稀少，	公共交通未覆盖	不具备交通覆盖条件
资源条件	岸线可利用程度	高→低	高	较高	中等	较低	低
	沙滩	沙质、规模、朝向	规模大，沙质优良，朝向良好	规模一般，沙质好	规模较大，沙质一般	规模一般，沙质一般	面积小，沙质较差
	海水	水质、	优	良	中	差	劣
	山峰	景观价值	引人入胜、流连忘返	有特色、观瞻丰富	有特色、观赏好	可供观赏、一般化	单调、无欣赏价值
	植被	物种稀罕度	罕见物种，生态群落	自然形成的原生林、	人工林地；零星灌木	基岩与滩地	空地
	岛屿		海湾内，可登临	海湾内，可观瞻	海湾附近、可观赏	海湾外，能远望	无
	礁岩	景观价值	有特色、引人入胜	有特色，观赏性强	有特点，观赏好	可供观赏，一般化	单调，无观赏价值
用地条件	人文景观	重要性重要→一般	重要文物；重要建筑物；独特的风土人情	比较有特点的当地民居；省级文物	市级文物	可供观赏的建筑物	单调，无观赏价值
	用地储备	丰富→紧缺	丰富	充足	一般	紧张	紧缺
	工程地质	好→差	地质构造稳定	地质构造比较稳定	需要进行一定处理	需要进行较大改造	有潜在危害
	征地拆迁	简单→复杂	统征地	非国有空地	建设量较少	有一定建设量	建设密集区
	地形条件	好→差	地势平坦	坡度在 5-10%之间	坡度在 10-15%之间	坡度在 15-25%之间	坡度在 25%以上
	制约因素	严格程度	无特殊要求的区域	基本无特殊要求，	有特殊控制的区域	禁止多数用途开发	严令禁止各类开发

针对各地段的区位条件、交通条件、资源条件和用地条件四大因子的各个子因子进行评价，用算术平均的方法求得各区域的得分矩阵。

表：东部滨海地区滨海岸线综合评价表

	区位条件			交通条件		资源条件								用地条件				
	距城区的距离	周边设施	与城镇的联系	区域交通	公共交通	岸线条件	沙滩	海水水质	山峰	自然植被	岛屿	礁岩	人文景观	土地储备	工程地质	征地拆迁	地形条件	限制因素
大梅沙	5	5	4	5	5	4	5	4	3	4	4	4	5	4	4	5	5	5
小梅沙	5	4.5	4	5	5	4	4	4	3	4	—	—	4	2	4	4	3	4
马峦山	3	1.5	2	3	2	—	—	—	5	4	—	—	5	5	3	5	3	2
溪涌	4.5	5	3	5	4	3	3	3	3	3	—	2	3	3	4	3	4	5
沙鱼涌—官湖	4	3	4	5	4	2	1	1	3	3	—	2	3	2	3	2	2	4

下沙	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	4	5	4	5	4	3
迭福	3	4	4	4	3	4	3	4	3	3	—	5	5	3	4	4	3	2
南澳镇	2.5	5	5	4	4	2	—	3	—	3	—	3	5	2	4	2	3	4
水头沙	2.5	4	4	4	4	3	2	3	—	3	—	1	4	3	4	2	3	4
洋筹湾	2	1.5	2.5	3	2	3	4	5	4	4	—	3	1	2	3	4	3	4
鹅公湾	2	1	2	1	1	3	3	5	4	4	—	4	4	3	3	4	2	4
西冲	1.5	2.5	1.5	3	3	5	5	5	5	4	5	5	3	5	4	5	4	5
东冲	1	2	1	2	2	4	4	5	4	5	5	3	4	4	3	3	5	3
大深湾	1	1	1	1	1	2	1	3	4	4	—	3	1	1	3	4	4	4
大水坑湾	1	1	1	1	1	2	1	4	4	4	—	4	1	3	3	2	2	4
过店鹿咀	1	2	1	2	1	3	3	4	4	4	—	4	1	3	3	3	3	4

由于各因素对评价目标的影响存在差异，必须依据不同的目标取向确定不同的权重分配，以便进行准确的评估。本次规划采用国内外比较流行的三标度两层次法确定权重分配。以下为六类岸线利用取向中各因子的权重分配：

表：不同用途的权重分配表

因子 土地利用取向	区位条件	交通条件	资源条件	用地条件
保护（C）	0.071	0.071	0.787	0.071
休闲度假（H）	0.061	0.061	0.536	0.342
居住（R）	0.052	0.316	0.316	0.316
观光旅游（T）	0.108	0.048	0.588	0.256

得分矩阵和权重矩阵进行积运算，可得到各地段不同用途取向的相应得分。

表：保护价值评价

	区位条件	交通条件	资源条件	用地条件	综合得分
西冲	1.83	3.00	4.67	4.60	4.34
马峦山	2.17	2.50	4.67	3.60	4.26
大梅沙	4.67	5.00	4.11	4.60	4.25
东冲	1.33	2.00	4.50	3.60	4.03
下沙-迭福	3.67	4.00	4.00	4.40	4.00
小梅沙	4.50	5.00	3.57	3.40	3.73
桔钓沙	2.83	3.00	3.75	3.00	3.58
鹅公湾	1.67	1.00	3.86	3.20	3.45
南澳-水头沙	4.17	4.00	3.20	3.00	3.31
龙旗湾	3.17	3.00	3.25	3.60	3.25

表：观光游览价值评价

	区位条件	交通条件	资源条件	用地条件	综合得分
大梅沙	4.67	5.00	4.11	4.60	4.34
西冲	1.83	3.00	4.67	4.60	4.26
下沙-迭福	3.67	4.00	4.00	4.40	4.07
马峦山	2.17	2.50	4.67	3.60	4.02
东冲	1.33	2.00	4.50	3.60	3.81
小梅沙	4.50	5.00	3.57	3.40	3.70
桔钓沙	2.83	3.00	3.75	3.00	3.42

龙旗湾	3.17	3.00	3.25	3.60	3.32
鹅公湾	1.67	1.00	3.86	3.20	3.32
南澳-水头沙	4.17	4.00	3.20	3.00	3.29
溪涌	4.17	4.50	2.86	3.60	3.27
坝光	2.50	3.50	2.83	4.20	3.18

表：度假休闲价值评价

	区位条件	交通条件	资源条件	用地条件	综合得分
西冲	1.83	3.00	4.67	4.60	4.37
大梅沙	4.67	5.00	4.11	4.60	4.37
下沙-迭福	3.67	4.00	4.00	4.40	4.12
马峦山	2.17	2.50	4.67	3.60	4.02
东冲	1.33	2.00	4.50	3.60	3.85
小梅沙	4.50	5.00	3.57	3.40	3.66
桔钓沙	2.83	3.00	3.75	3.00	3.39
龙旗湾	3.17	3.00	3.25	3.60	3.35
鹅公湾	1.67	1.00	3.86	3.20	3.32
溪涌	4.17	4.50	2.86	3.60	3.29
坝光	2.50	3.50	2.83	4.20	3.29
洋筹湾	2.00	2.50	3.50	3.20	3.24

表：居住开发价值评价

	区位条件	交通条件	资源条件	用地条件	综合得分
大梅沙	4.67	5.00	4.11	4.60	4.58
下沙-迭福	3.67	4.00	4.00	4.40	4.11
溪涌	4.17	4.50	2.86	3.60	3.78
西冲	1.83	3.00	4.67	4.60	3.77
马峦山	2.17	2.50	4.67	3.60	3.51
坝光	2.50	3.50	2.83	4.20	3.46
南澳-水头沙	4.17	4.00	3.20	3.00	3.44
龙旗湾	3.17	3.00	3.25	3.60	3.28
桔钓沙	2.83	3.00	3.75	3.00	3.23
沙鱼涌	3.67	5.00	2.25	2.60	3.18

表：其它用途价值评价

	区位条件	交通条件	资源条件	用地条件	综合得分
溪涌	4.67	5.00	2.88	3.00	4.15
水头沙	4.00	4.33	2.29	3.00	3.70
下沙-迭福	3.67	3.33	3.67	4.00	3.67
官湖-沙角涌	3.67	4.67	2.25	2.60	3.57

表：农业开发价值评价

	区位条件	交通条件	资源条件	用地条件	综合得分
坝光	2.33	2.67	3.00	4.40	3.60
西冲	1.33	2.33	4.67	4.00	3.31
龙旗湾	3.00	3.00	3.00	3.40	3.21
东农-东渔	3.00	3.00	2.00	3.20	3.05

鹅公湾	1.67	1.67	3.75	3.20	2.62
澳仔下湾	1.33	1.00	2.63	3.40	2.41
廖哥角—深涌	1.00	1.00	3.11	3.00	2.20
大水坑湾—过店鹿咀	1.00	1.33	2.63	2.80	2.18

（四）岸线利用：原则与目标

东部滨海地区的自然资源是极其宝贵的，与山海唇齿相依的岸线是重中之重。对岸线的开发利用必须采取审慎的态度，一切的开发原则和目标必须围绕这个大前提。

根据深圳市环保局制订的《深圳市近海海洋功能区划》也可以看出，东部地区的海水水质是相当理想的，以二类环境功能区。但是由于洋流的影响，大鹏湾30亿立方米的海水稀释能力很差，只有1/8的交换量，生态环境是十分脆弱的。近年来大亚湾和大鹏湾海域发生过多小规模的赤潮。因此，东部地区的岸线利用应以有控制的发展作为指导思想，严格保护滨海岸线的生态环境。

岸线利用确定以下原则：

生态原则：首先应对岸线有明确的划分，将保护岸线进行严格的控制；其次在项目策划阶段应进行缜密的环境评估，杜绝环境影响较大项目的上马；然后开发应尽量生态，任何对环境的改造都应该审慎的进行，尽可能维持原态；同时应加强基础设施建设（尤其是污水处理系统）和强化岸线保护宣传，防范可能产生的污染。

旅游优先原则：协调未来发展的各种需求，优先考虑旅游功能岸线的配置。

集约原则：转变原有的粗犷式发展，设置一定的规模门槛，防范规模过小的项目的进入，以保证开发的集约化，同时有效避免低层次开发的蔓延。

公共原则：宝贵的岸线资源应该属于全体市民，东部滨海地区的岸线应尽可能地面向公众开放，可以沿海岸线的划定为公众活动区域，控制项目的开发对岸线的侵占。

东部滨海岸线利用的目标就是协调好各类岸线的需求，保护好未开发岸线为将来的发展留有余地。

（五）近岸地区发展建议

根据东部滨海地区海岸资源的特点、岸线利用的现状以及将来可能的使用要求，将规划区内海岸线划分为专用岸线、公共岸线、水产养殖岸线以及受保护的岸线四个类型进行控制。

专用岸线：主要用于港口开发和工业用途的岸线。建议将官湖印染厂和迭福线路板厂占用的岸线收回，其余按现有规模控制，不再扩大。这类岸线的开发利用应注意环境保护，污水处理后排海，污物不得随意堆放，保持海水清洁。包括核电厂 10.7 公里、上洞石油平台 2.9 公里（如收回，应作公共岸线）、下洞码头 2.0 公里、LNG 项目 1.2 公里、沙鱼冲客货运码头 3.0 公里。

公共岸线：包括生活岸线和旅游岸线。这类岸线的开发应保证面向公众开放，沿岸线划定 200 米范围作为滨海观光带，配置必要的服务设施。包括梅沙 9 公里、溪涌 1.7 公里、官湖 1.7 公里、迭福 1.5 公里、下沙 2.6 公里、水头沙 1.1 公里、南澳（含渔港）2.4 公里、洋筹湾 1 公里、西冲（含旅游码头）5.3 公里，东冲 1.2 公里、桔钓沙（含杨梅坑）7.3 公里、龙旗湾 4.3 公里、坝光 4.2 公里。

养殖岸线：考虑向公众部分开放，尽量选择景观条件不是很突出的地段。主要考虑安排在南澳 1.9 公里、龙旗湾 5.6 公里、澳仔下湾 4.4 公里。

自然保护岸线：其余的岸线为自然保护岸线，严禁人为的破坏，保护基岩的完整，水质的清洁和环境的原态性，道路穿越该地区时应尽量维持原态，路面建议采用自然的泥石路面。

七. 滨海旅游：发展策略与推进措施

（一）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。

（二）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。

（三）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，如按旅游市场分类：

- 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。

（四）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

八. 道路与基础设施

旅游区道路和基础设施的建设具有其自身的特色，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。

（一）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。

1. 区域交通的可达性原则

区域交通以可达性为基本原则，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。

2. 内部交通的生态性原则

内部交通生态性的原则主要体现在两个方面。

交通方式：限制机动车在区内的发展，发展完善的公共交通，鼓励徒步、自行车等环保行为，有条件的地区将来可以考虑设置无污染的环保车行系统。

设施建设：设施建设必须将对生态环境的破坏可能降至最低。鼓励适当减少道路宽度，合理选择道路走向。

3. 内部交通的景观性原则

风景区的道路既承担交通职能，同样也担负着重要的景观职能，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。

（二）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。

具体而言包括考虑：

- 沿整个交通线路，旅游线路与区内道路应被有效的分隔。
- 沿海道路应和环岛公路进行有效的连接。
- 区内道路设计应将重点放在景观资源的保护上。
- 在适宜的区域设置观景点及路边停靠站。
- 在旅游区内的道路应保证较低运力及运速，并加大置景力度。

（三）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。

（四）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。

九. 滨海城镇：风貌的保护与塑造

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）建筑控制：形式、体量、色彩与高度

海滨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风神的统一；
- 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。

（五）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。

（六）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。

东部起伏绵延的山峰成了滨海城镇最美丽的天然屏风，我们应该很好地珍惜和利用大自然恩赐的礼物。

首先，保护背景山体，严格杜绝对山体肆无忌惮的开挖破坏，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，避免高大构筑物对山形的遮挡和破坏，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。

（七）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。

（八）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。

十. 优先发展地区规划指引

（一）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，东部滨海地区的只能采取“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。

从目前的市场需求看，东部滨海地区的客源增长迅速。大梅沙的高峰游客量已经达到 10 万人次/日。建设新的滨海度假休闲地已经成为当务之急。同时，为保证建设的有序进行，防止一窝蜂式的一拥而上，造成资源的浪费和建设品质的下降，必须对东部滨海地区的建设作出合理的安排。

建设时序可以划分为以下三个阶段，各阶段不同地区的发展重点各有差别。

1. 起步阶段

本着基础设施先行的原则，打通由梅沙尖起、经大小梅沙、背仔角、溪涌、上洞、沙鱼涌、官湖、迭福、下沙、大鹏、水头沙、南澳、至西冲的滨海旅游主干道和目前正在修建的大鹏半岛环岛公路相连。同时应打通梅沙至马峦山的盘山公路。另外梅沙与下沙的海上通道也应开通。

借助梅沙地区开发经验，选点开发，集中投资，以便充分发挥集聚经济效益，带动相关区域的发展。建议将马峦山、下沙和桔钓沙作为这一阶段建设的重点。梅沙地区内陆腹地可以进行适当的开发，完善梅沙旅游度假区的内容。对现状已经开发的区域主要以环境整治为主，充实和完善服务设施。

2. 发展阶段

当下沙、马峦山、桔钓沙的开发初具规模以后，可以考虑进行较大规模的开发。

基础设施：建设连接各旅游度假区的自行车（步行）道；开发完善海上步行线路；

项目安排：着重建设旅游配套服务设施；条件成熟地区的房地产项目可以计划的开展；内陆腹地应逐步完善；西冲的开发，也可以着手准备，建议该地区的

开发应在确定项目的情况下，由国际级大公司着手开发。

3. 完善阶段

优先发展的区域内建设全部完成，服务设施周全，基础设施到位，东部滨海地区的建设基本实现预定目标，自身不断完善，步入良性循环。

4. 土地供应

东部地区的土地供应应该有所选择。严格限制大规模的占用岸线的工业项目进入，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。应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。

（二）溪涌地区：山海小镇

1. 发展定位

东部滨海岸线的重要节点，具有优质环境景观的山海小镇。

2. 基地条件

由洞背、溪涌、牛角岭和上洞四个主要区域组成，总用地面积 4.77 平方公里，可建设用地 2.37 平方公里。

3. SWOT 分析

优势：毗邻特区，区位优势明显；盐坝公路和滨海公路穿越本区，并留有出口，交通可达性好，便利的交通使得与梅沙地区有紧密的联系；基础条件较为完善，拥有相对高的发展起点；可与马峦山风景区建立便捷联系。

劣势：和周边区域相比，资源优势不明显；上洞石油平台厂、下洞油气码头和现状建设风貌对景观价值有所影响；知名度不高，自身形象品牌未形成，市场认同需要时间；开发腹地狭窄，未来发展制约较大。

机遇：市场需求发展迅猛，市场潜力巨大；占有先发优势；梅沙地区的成功开发，提供了绝好的介入条件。

威胁：面临同类旅游项目的替代竞争；潜在的污染隐患可能会危及海水；其他产业对旅游业的制约。

4. 发展计划

整合现有设施（工人俱乐部、核电专家村等），建设海滨旅游区，带动产业发展。

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。

（三）马峦山地区：观海型休闲度假地

1. 定位

以观海为特色的生态度假休闲地。

2. 基地条件

地形起伏不大，环境优美。已收为国有土地面积 11.46 平方公里，三九集团已征地 7.53 平方公里。

3. SWOT 分析

优势：具有一定的知名度，市场推广条件好；资源优势明显，生态环境好，自然景观佳；土地储备充足，部分收归国有；具有一定开发基础，现状已建有度假娱乐设施。

劣势：交通不便，可达性较差；与滨海地区联系较弱，活动内容比较单一；基础设施比较匮乏；环境制约因素多。

机遇：市场需求发展迅猛，市场潜力巨大；已经完成部分建设，占有先发优势；梅沙地区滨海地区后续发展，需要向内陆腹地延伸，提供了较好的介入条件。

威胁：大规模的开发建设对生态环境的破坏；土地未全部收为国有，可能带来低层次无序开发。

4. 发展计划

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。

（四）下沙地区：公众型滨海旅游地与滨海社区

1. 定位

下沙地区将成为适宜公众旅游度假的海滨旅游地及旅游配套服务基地。

2. 基地条件

由下沙和迭福两个主要区域组成，总用地面积 12.59 平方公里，可建设用地 3.94 平方公里。

3. SWOT 分析

优势：景观资源条件较好，拥有高品质的沙滩、独特的岬角景观，可远眺平洲岛，拥有一定的设施，土地基本收归国有，开发条件比较成熟；交通便利，先期开发可以依托大鹏镇，项目启动条件好；土地储备充足，扩展潜力大。

劣势：现有迭福的造船厂对环境已经造成一定的影响；沿岸采石场已对山体景观造成严重破坏；已有工厂使水质恶化。现有船厂对周边环境造成污染；配套设施不齐全。

机遇：交通条件的改善带来发展的契机；旅游市场发展迅速，梅沙地区的滨海度假休闲急需分流。

威胁：LNG 项目和东部电厂可能造成海洋生态失衡。

4. 发展计划

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。

合理布局和利用 LNG 和东部电厂等项目，尽量将其对片区造成的影响降低到最小。

（五）桔钓沙地区：运动型滨海休闲地

1. 定位

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。

2. 基地条件

包括桔钓沙和杨梅坑两部分。总用地面积 2.98 平方公里，可建设用地 1.2 平方公里。

3. SWOT 分析

优势：交通便利，可达性好；具备一定的配套服务设施（浪奇游艇俱乐部、自来水培训中心）；沙滩质量好，环境优美；举办过水上竞技项目的比赛，具有一定的知名度。

劣势：部分用地位于核电站 5000 米非居住区，开发建设受有一定的限制；土地储备较少，用地狭长，将来发展受一定的制约；可能受台风、潮水侵袭。

机遇：已有明确开发项目（组织部培训中心）的介入，提供了开发契机；浪奇的开发给该区域带来的品牌效应及稳定的客源。

威胁：可能的污水处理厂选址会对海水环境产生影响；村镇建设风貌影响景观。

4. 发展计划

开发地区应向南扩展至杨梅坑，其间设有一系列保护沙滩的护沙堤。在概念规划中确认了四个活动区：

露天式农业展览馆；（桔园、农舍式别墅、农田、菜园、温室、田间水塘）

露天式渔业展览馆；（渔码头、周末别墅和公寓、渔村、培训中心）

环礁湖和整治后的海滩；

桔钓沙滩和宿营地；（接待、草地宿营、游艇码头、高尔夫练习场）

（六）西冲地区：国际级滨海旅游胜地

1. 定位

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。

2. 基地条件

海滨平原，地势平坦，拥有 500 多公顷未开发用地；拥有长达 5 公里的高水准海滩，景观绝佳，水质很好。遥远，但交通还算方便；独特的田园风光，高耸突兀山峰峭壁相耀映，世外桃源之感。

3. SWOT 分析

优势景观资源丰富，资源比较优势明显；土地储备大，发展潜力巨大；周边环境好，可以向内陆扩展；土地产权明晰，便于规划控制。

劣势：知名度不高，自身形象品牌未形成，市场认同需要时间；开发腹地狭窄，未来发展制约较大。

机遇：市场需求发展迅猛，市场潜力巨大；交通条件的改善，为本区开发创造了较好条件；梅沙地区的成功开发，提供了宝贵的经验。

威胁：随着交通条件改善，自发的旅游活动可能会对本地的环境造成一定的影响；可能产生的低层次开发会影响景观；其它产业和旅游产业之间的资源冲突（如房地产项目）。

4. 发展建议

重点的保护要素：

- 海滨沙丘及其后森林的保护；
- 供海滨休闲娱乐用的泻湖的保护。
- 保护树木茂盛的山坡，为海湾提供独特的富有吸引力的景致。

发展建议

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。

（七）其他小型发展地带

1. 羊筹湾与半天云

定位

设施齐全，环境优美的高档休闲度假地。

基地条件

景色优美，环境幽雅，具有一定的设施。距南澳镇仅 10 分钟左右车程，交通便利。山地为主，腹地较小，可建设用地 0.43 平方公里。

发展建议

结合现有半天云高尔夫俱乐部，完善配套服务设施。改造现有滨海度假别墅，建设成为观景条件一流，环境幽雅，配套设施完善的高档次度假别墅区。完善沙

滩服务设施建设，可以安排小规模游艇码头建设。控制建设规模，保护现有自然生态环境。

2. 沙鱼涌

定位

海上交通的节点；为当地居民提供滨海公共活动空间。

基地条件

已进行部分开发，拥有一个货运码头。沙滩基本处于半开发状态。腹地较小。

发展建议

限制货运规模的增长，将货运码头进行必要的改造，开通直达香港的客运航线，作为东部滨海地区的海上门户。同时纳入整个海上旅游线路进行建设。整治沙滩，作为面向当地居民公共开放的滨海游憩带。

3. 鹅公湾

定位

鹅公湾可以成为拥有高尔夫俱乐部和游艇俱乐部的海滩度假区。

基地条件

在两侧陡峭的山崖可以俯瞰整个海湾，沙滩条件一流，有简易的码头；植被良好，拥有一定的腹地；山腰的鹅公村地势较为平坦。

发展建议

依托未来的环岛滨海路，在鹅公村建设高尔夫球场，在海湾建设高档的度假别墅区。

注意结合自然地形，将开发对场地的影响降到最低。

建设独立的水处理系统，以保护附近的海水环境。

4. 东冲

定位

东冲应该成为一个旨在保持生态保护与发展平衡的样板。原则上讲，其发展应限定一个红树林保护区和适度的高质量旅游项目方面。

基地条件

景色优美，河口有红树林分布；具有少量的设施；腹地深阔。

发展建议

建设成为以红树林、沙滩而著称的生态公园。改造现有设施，安排适度的高档次度假别墅。完善沙滩服务设施建设，安排生态步行道和自行车旅游线路。