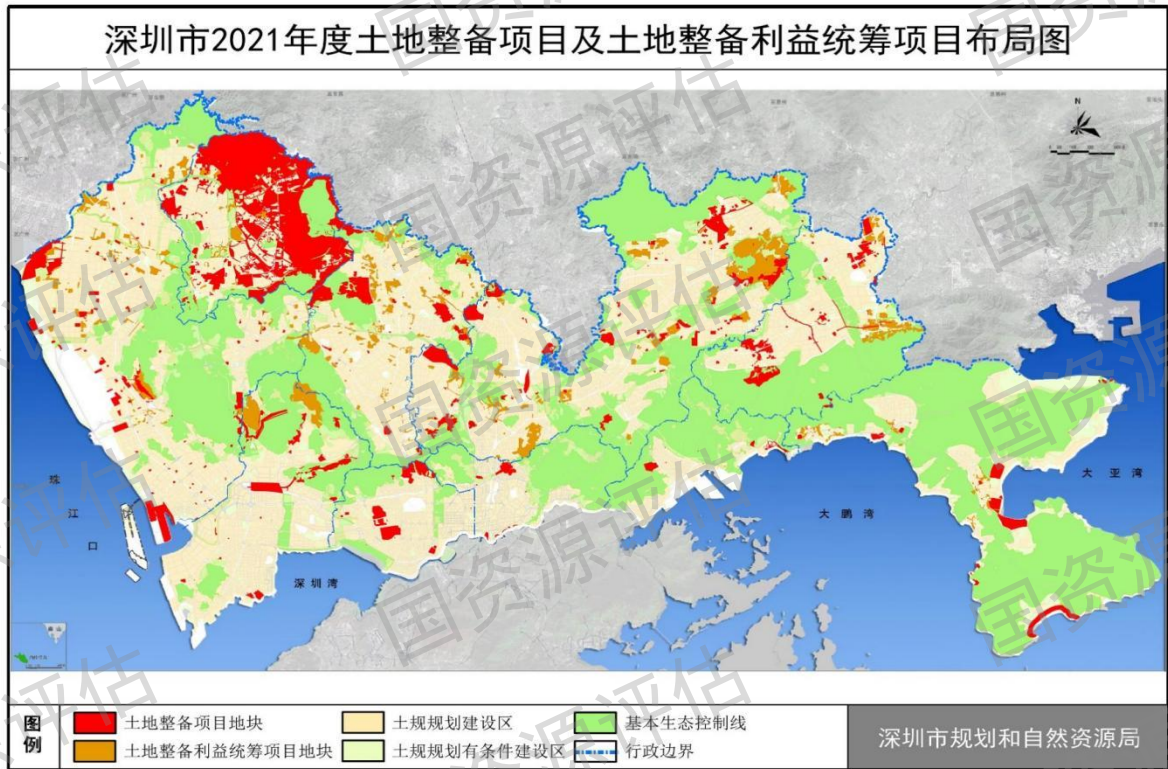


深圳土地整备利益统筹项目 情况调研报告



2022年8月



深圳市国土资源土地房地产资产评估有限公司
Shenzhen GuoZiYuan Assets & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

目 录

一、 土地整备利益统筹的定义.....	1
二、 土地整备利益统筹的原则.....	2
三、 土地整备利益统筹项目主要阶段与步骤.....	2
四、 土地整备利益统筹项目主要政策.....	3
五、 利益统筹项目统计、分析及趋势.....	6
(一) 深圳市土地整备计划项目统计.....	6
(二) 深圳历年项目数据.....	11
(三) 深圳利益统筹项目新趋势.....	13
六、 土地整备利益统筹项目 SW 分析.....	14
(一) S 分析（优势分析）.....	14
(二) W 分析（劣势分析）.....	15

深圳土地整备利益统筹项目情况简述

深圳市在四十年快速城市化过程中，经历了两轮大规模土地产权的转换工作。在建市之初，土地是农村集体土地，要进行城市开发必须把农村集体土地转为国有土地。深圳分别于 1992 年原特区内实施城市化土地统征工作，2005 年原特区外城市化转地，同时因为体系的不完善、政策的不健全导致深圳的征(转)地存在一些历史遗留问题。后续衍生的土地整备，是指对零散用地进行整合，并进行土地清理及土地前期开发。土地整备就是切实缓解土地供需矛盾，提升政府掌控土地资源的能力，必须反思长期以来导致被动局面的征地拆迁制度，积极探索土地管理的新手段、新模式这样一种有效的土地管理新模式。既重点针对的是 2005 年之后对这些快速城市化过程、而且是在理论上已经全部国有化了、再没有农村集体土地背景下的这些遗留问题进行处置。

土地整备利益统筹做为土地整备的一个重要组成部分，土地整备利益统筹项目的村企合作逐渐成为了房企在深圳拿地的主流方式，政府对土地整备利益统筹的重视程度甚至超过了城市更新。为加快推进土地整备工作，保障城市基础设施、公共服务设施和重大产业项目土地供应，加强规划实施，推动土地集约节约利用，促进城市发展和社区转型，2018 年 8 月 9 日，深圳规划国土局发布了《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》，2022 年对该办法进行了修改，目前还在征求意见中。市场方面认为，相比城市更新，深圳市政府目前给予了土地整备利益统筹更大的支持力度，土地整备利益统筹也将成为今后深圳土地供应方式的主流。

一、土地整备利益统筹的定义

土地整备是指对零散用地进行整合，并进行土地清理及土地前期开发。土地整备是土地储备的升级，后者主要是土地收储的政府行为，土地整备还包含了土

地的初级开发工作；土地整备针对已规划区供地所做的前期工作。

土地整备的内容为：收回土地使用权、房屋征收及房屋拆迁、城市化转（收）地收尾和土地遗留问题处理、土地置换、填海造地、对零散地进行整合、储备用地管理等。

土地整备利益统筹，从广义来说，还属于土地征收的范畴，是深圳市土地征转国有化过程中历史遗留问题的一揽子解决方法之一。

《办法》第三条规定：本办法适用于以原农村集体经济组织继受单位及其成员实际掌控用地为主要实施对象的土地整备利益统筹项目（以下简称利益统筹项目）。利益统筹项目以街道为界限（大鹏新区以新区为界限），项目范围内至少有一块 3000 平方米以上集中成片的未完善征（转）地补偿手续规划建设用地。利益统筹项目应纳入全市土地整备年度计划的利益统筹项目目录，并报市政府批准。纳入违法建筑空间管控专项行动的未完善征转地手续未建设空地通过土地整备实施的，可按照本办法执行。

土地整备利益统筹项目可简单地理解为，政府针对土地现状权属存在模糊不清晰的，且面积达到一定规模（至少 3000 平方米）的社区实施的区分土地性质、征收、引导开发等综合措施。

二、土地整备利益统筹的原则

利益统筹项目坚持以权益为核心，按照规划统筹、公益优先、利益共享、公平公正的原则，核算各类存量低效用地应补偿的权益容积，实现政府、不动产权益人、市场主体等多方共赢，推动各类存量低效用地盘活和集中连片土地整备。

三、土地整备利益统筹项目主要阶段与步骤

土地整备利益统筹项目从立项到建设的全过程大致可分为四个阶段：立项申报、实施方案编制与审批、方案实施、留用地开发实施（引入开发商）。

（一）立项申报

由于社区股份公司缺乏相应的专业知识与经验，实践中一般由前期介入的开发商（或其他中介）主导，以社区股份公司的名义拟定利益统筹项目的申报范围，进行意愿征集与决策，并向所在街道办提出立项申请，政府相关部门按程序立项。

（二） 实施方案编制与审批

项目立项后，一般由街道办协同股份公司委托第三方技术服务单位编制实施方案和规划研究，报区政府审批。实施方案包括资金方案和留用土地方案。留用土地在项目范围内安排的，留用土地方案中应明确留用土地的位置、规模、用途和规划控制指标。留用土地在项目范围外安排的，留用土地方案中应明确留用土地的指标类别、规模和安排方案。

（三） 方案实施

由土地整备中心、股份公司、市规划国土委、辖区街道办事处签订四方框架协议，明确项目实施时序、土地整备资金、移交政府土地范围、留用土地安排方式和留用土地指标规模等相关内容。股份公司按照框架协议完成拆迁补偿和土地移交入库。实践中，由于股份公司缺乏资金和拆赔谈判经验，一般会引入开发商垫资进行拆迁补偿（即由开发商先行补偿项目权益主体），但存在违法违规风险。

（四） 留用地开发实施（引入开发商）

区政府审批留用地供地方案并下达用地批复，签订留用地出让合同，社区可根据集体资产处置相关规定通过合作开发或作价入股等方式引入开发主体完成留用地的开发。严格按照规定来说，开发商在该阶段方可介入留用地开发。

四、土地整备利益统筹项目主要政策

1. 《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》（深规土规（2018）6号）

一是取消整村统筹项目和片区统筹项目分类，统称为利益统筹项目。利益统

筹项目以街道为界限，突破社区界限。同时降低项目门槛，项目范围内集中成片未完善征（转）地补偿手续的规划建设用地不少于 3000 平方米就可以走利益统筹。

二是根据本办法，土地整备资金主要由三部分构成：一是土地的补偿资金，未完善征（转）地补偿手续土地参照所征土地所在区域工业基准地价的 50%进行补偿；二是建构筑物的补偿资金，根据项目范围内的建筑物和构筑物规模按照重置价核算；三是青苗和附着物等，按照相关标准补偿。

三是留用土地核算包括项目范围内已批的合法用地、项目范围外调入合法用地以及本项目核定利益共享用地，具体规模按以下方式核算：

（一）项目范围内已批合法用地是指原农村集体经济组织继受单位已落地确权合法用地，此类用地按照等土地面积在项目范围内安排；

（二）项目范围外调入合法指标，包括非农建设用地指标和征地返还用地指标，以及其他土地整备留用土地指标，此类用地按照相关规定核准后，可在项目范围内安排落实；

（三）本项目核定利益共享用地是指项目内上述第（一）项用地范围外的未完善征（转）补偿手续规划建设用地，扣除上述第（二）项用地中非农建设用地指标和征地返还用地指标后的剩余土地，根据项目范围内现状容积率，按照 20%-50%比例核算留用土地规模。

四是利益统筹项目留用土地应优先在本项目范围内，结合规划控制要求和原农村集体经济组织继受单位意愿等进行安排。留用土地位于工业区块线内且规划为工业用地的，利益共享用地面积可在本办法第六条的基础上上浮 50%。在利益统筹项目范围内安排的留用土地规模原则上不得超过项目规划建设用地面积的 55%。

五是本办法要求在留用土地中安排一定比例的保障性住房、人才公寓或创新

型产业用房并由政府回购。具体来说，共享建筑面积中 60%由政府回购用于保障性住房、人才公寓或创新型产业用房等，政府回购建筑的类型、规模等要在留用土地的规划条件中予以明确。回购价格和程序参照市政府的相关政策执行。

六是结合《留用土地规划建筑面积核算规则》，留用土地规划为居住用地、商业服务业用地的，按照基础建筑面积和共享建筑面积分段计收地价。其中基础建筑面积部分按照公告基准地价的 10%缴交地价，共享建筑面积中归属于继受单位的部分按照公告基准地价的 100%缴交地价。

2. 《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》（深府办〔2019〕9号）

一是统一地价管理体系。在地价标准上，建立了以标定地价为核心“一套市场地价标准”，今后将通过定期更新，确保标定地价及时、准确地反应市场价格水平；在地价管理上，将新出让用地、城市更新、棚户区改造、土地整备等涉及各类地价测算规则，全部整合到《深圳市地价测算规则》中，实现了“一个测算规则”，强化了地价管理的统一性和规范性。

二是保持土地市场健康平稳。通过对 2017 年和 2018 年所有已供应的 1100 多宗土地地价进行反复测算，我们确定了地价测算调节系数。对照这两年情况，全市总体地价水平变化幅度在 5%以内，这既确保了地价管理的科学性，也保持了土地市场的基本稳定。

三是降低实体经济用地成本。对于事关先行示范区建设和城市高质量发展的产业项目，我们不仅有地可供，而且还努力降低企业用地成本。通过产业发展导向、产业项目类型等地价修正系数和产权条件限制，加大对鼓励类发展产业和重点产业的支持力度，鼓励类发展产业适用市场地价 0.5 的修正系数，重点产业项目适用市场地价 0.6 或 0.7 的修正系数，同时符合上述两类的，可叠加使用地价修正系数。

四是保障民生领域发展。为积极落实住房制度改革要求，拓宽政策性住房用地供应渠道，对可售的安居型商品房和人才住房的地价分别按市场地价的 30%和 40%确定，调整后的地价水平比现行水平相应下降，积极引导市场主体利用存量用地建设安居型商品房和人才住房；同时，在扩大公用设施、市政设施、交通设施等有偿使用范围的前提下，进一步降低其地价成本。

五是鼓励土地集约利用。一方面，鼓励产业用地节约集约高效利用，对产业用地提高容积率增加自用工业厂房的，不计收地价。另一方面，进一步加大对立体空间开发利用的支持，地下空间可分别适用 0.1 或 0.3 的地价修正系数。

六是实现地价智能化测算。简化了地价测算规则，优化了地价测算平台，实现了地价测算的自动化、智能化和便民化，让地价测算不再神秘。无论市区任何部门任何人，只要对同一项目测算地价，结果都是唯一的。同时，大幅压缩了地价测算时限，个案宗地地价的测算时间节省 90%以上，极大提升了土地管理效率。

七是做好城市更新地价的有机衔接。考虑到城市更新项目周期比较长，对规则发布前已列入计划的城市更新项目，自规则发布之日起 6 个月内申请并符合地价测算条件的，地价计收标准仍按照原有规定执行，确保地价水平平稳过渡和顺畅衔接。

五、利益统筹项目统计、分析及趋势

（一）深圳市土地整备计划项目统计

依据《深圳市 2021 年度城市更新和土地整备计划》和官方信息公示，截至 2021 年 12 月 31 日，深圳市土地整备利益统筹项目计划立项合计 153 个，其中新建土地整备利益统筹项目 15 个，续建土地整备利益统筹项目 138 个，整备总实施规模 6538.87 公顷，共涉及 8 个行政区。

区域	实施主体	序号	项目类型	项目名称	街道	整备实施总规模 (公顷)
罗湖区	罗湖区政府	1	续建	清水河街道草埔西社区土地整备利益统筹项目	清水河	1.73
合计						1.73
南山区	南山区政府	1	续建	西丽街道白芒社区百旺工业区九区地块土地整备利益统筹项目	西丽	3.67
		2		南山街道荔园社区荔源大小南山片区 06-05-07 地块土地整备利益统筹项目	南山	0.48
		3		西丽街道大磡二线外土地整备利益统筹项目	西丽	403
		4		石壁龙土地整备利益统筹项目		169
		5		牛成村土地整备利益统筹项目	西丽、石岩	141
合计						717.15
宝安区	宝安区政府	1	新建	新桥街道新二社区土地整备利益统筹项目	新桥	25.5611
		2	续建	燕罗街道罗田社区土地整备利益统筹项目	燕罗	80.46
		3		航城街道黄田社区土地整备利益统筹项目（一期）	航城	5.57
		4		航城街道黄田社区土地整备利益统筹项目（二期）		142.7
		5		沙井街道后亭社区蚝乡公园土地整备利益统筹项目	沙井	10.88
		6		沙井街道步涌社区重点产业土地整备利益统筹项目		33.44
		7		沙井街道民主社区土地整备利益统筹项目		55
		8		松岗街道江边社区土地整备利益统筹项目	松岗	45.61
		9		松岗街道江碧环境生态产业园（碧头社区）土地整备利益统筹项目		72.95
		10		松岗街道朗下社区土地整备利益统筹项目		3.9
		11		新桥东（洪田）土地整备利益统筹项目	新桥	3.25
		12		续建	三围社区土地整备利益统筹项目	航城
		13	钟屋社区土地整备利益统筹项目		14.81	
		14	凤凰社区土地整备利益统筹项目		福永	16.05
		15	桥头社区土地整备利益统筹项目		福海	63.94
		16	和平社区土地整备利益统筹项目		福海	20.06
		17	沙四社区土地整备利益统筹项目		沙井	12.9
		18	沙井街道壘岗地块土地整备利益统筹项目			18.51
		19	沙井和一社区土地整备利益统筹项目			70.56
		20	新桥社区土地整备利益统筹项目		新桥	88.48
		21	松岗街道潭头社区土地整备利益统筹项目		松岗	56.28
		22	燕罗街道燕川片区土地整备利益统筹项目		燕罗	60.25
		23	塘下涌地块土地整备利益统筹项目			4.38
		24	石岩街道上屋社区园美地块土地整备利益统筹项目		石岩	2.47
		25	官田社区土地整备利益统筹项目			13.55
		26	石岩水田社区土地整备利益统筹项目			36.6
		27	祝龙田地块土地整备利益统筹项目			2.69
		28	祝龙田教育产业用地土地整备利益统筹项目			7.18
		29	田心社区土地整备利益统筹项目			4.34

区域	实施主体	序号	项目类型	项目名称	街道	整备实施总规模 (公顷)
合计						982.06
龙岗区	龙岗区政府	1	新建	平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目	平湖	84.7
		2		坂田街道岗头社区金园片区土地整备利益统筹项目	坂田	20.47
		3		龙城街道嶂背社区土地整备利益统筹项目	龙城	97.3
		4		坪地街道六联社区坪地北产业整备片区土地整备利益统筹项目	坪地	156.26
		5		坂田街道马安堂一五和社区土地整备利益统筹项目	坂田	15.12
		6	续建	龙城街道龙红格社区红旗龙口龙二片区土地整备利益统筹项目	龙城	4.66
		7		南湾街道南岭村社区土地整备利益统筹项目	南湾	252
		8		吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目	吉华	75.6
		9		坪地街道中心社区山塘尾片区土地整备利益统筹项目	坪地	39.1
		10		南湾街道上李朗社区土地整备利益统筹项目	南湾	36.5
		11		布吉街道金排社区蚊帐顶地块土地整备利益统筹项目	布吉	6.1
		12		坂田上雪社区土地整备利益统筹项目	坂田	7.88
		13		坂田街道雪象片区土地整备利益统筹项目		46.12
		14		龙岗五联社区土地整备利益统筹项目	龙岗	111
		15		龙岗街道龙西一五联片区土地整备利益统筹项目		51.6
		16		南湾下李朗社区土地整备利益统筹项目	南湾	15.8201
		17		南湾中部片区土地整备利益统筹项目		30.21
		18		园山保安社区土地整备利益统筹项目	园山	64
		19		园山西坑社区土地整备利益统筹项目		14.6
		20		园山街道荷坳社区长江埔片区土地整备利益统筹项目		5.69
		21		横岗六约社区深坑片区土地整备利益统筹项目	横岗	56.28
龙岗区	龙岗区政府	22	续建	宝龙街道龙新社区沙背坳片区土地整备利益统筹项目	宝龙	53.18
		23		宝龙同乐社区老太坑村土地整备利益统筹项目		37.94
		24		宝龙龙新社区大围村土地整备利益统筹项目		20.45
		25		宝龙坑尾片区土地整备利益统筹项目		11.01
		26		宝龙龙新社区兰水片区土地整备利益统筹项目	50.33	
		27		宝龙街道龙东社区吓井一村土地整备利益统筹项目	宝龙	27.8
		28		宝龙街道龙东社区上井工业区土地整备利益统筹项目		5
		29		平湖鹅公岭工业区土地整备利益统筹项目		46
		30		平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目	平湖	92
		31		龙岗龙东社区上井地块土地整备利益统筹项目	宝龙	35.14
		32		龙岗区同德社区土地整备利益统筹项目		522
		33		坪地街道坪西社区澳头片区土地整备利益统筹项目	坪地	7.5
		34		坪地坪西社区坪西南路55号片区土地整备利益统筹项目		5.85
		35		坪地中心社区上鞞村土地整备利益统筹项目		55
		36		坪地四方埔社区土地整备利益统筹项目		293

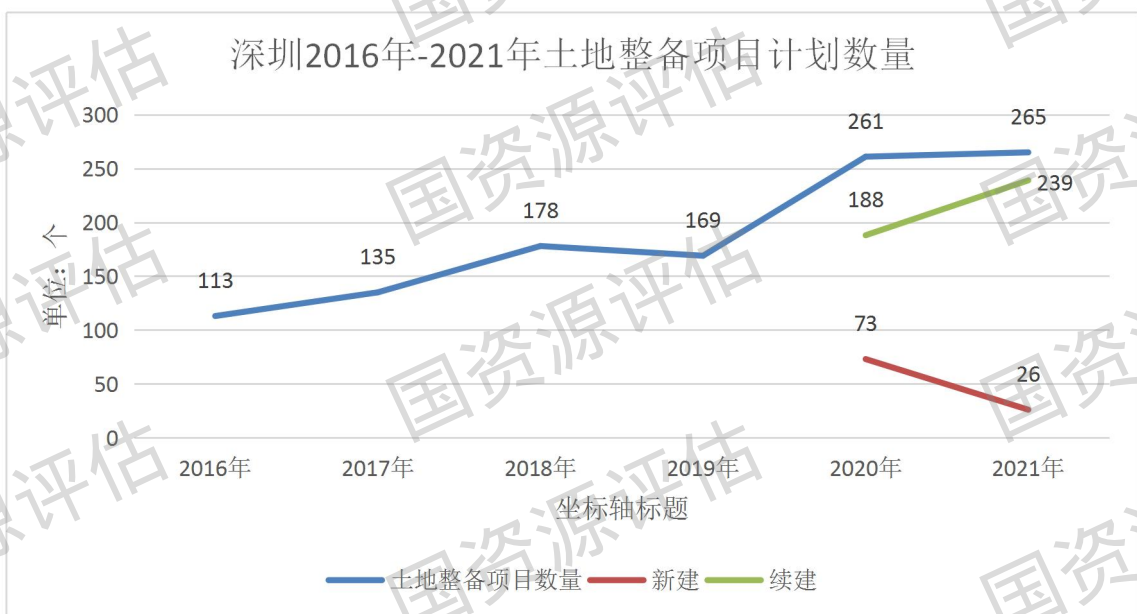
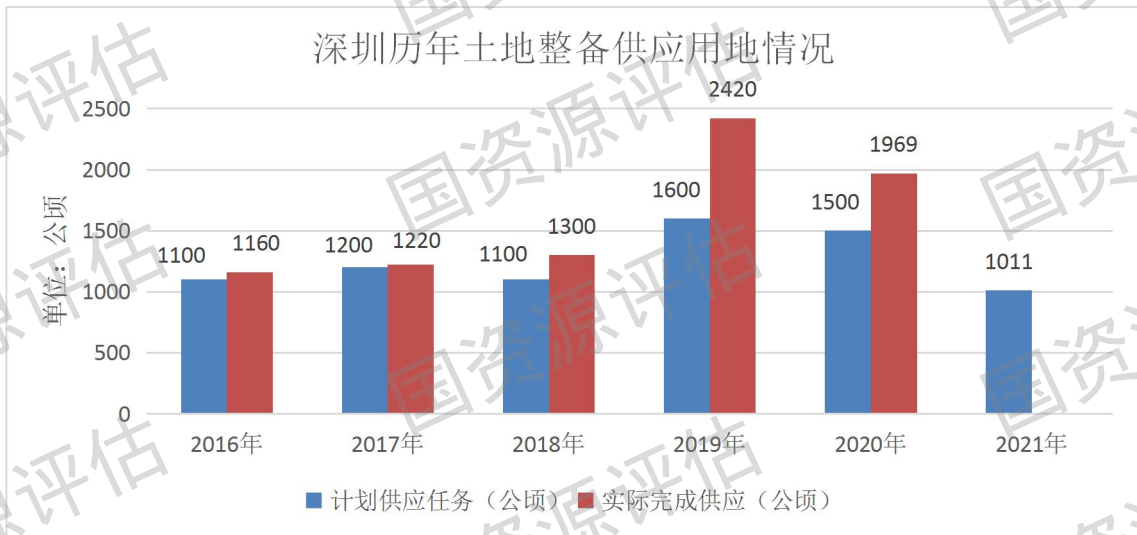
区域	实施主体	序号	项目类型	项目名称	街道	整备实施总规模 (公顷)
		37		坪地中心社区富乐片区土地整备利益统筹项目		51
		38		龙岗区国际低碳城坪西片区土地整备利益统筹项目		202
		39		龙岗区罗岗地块土地整备利益统筹项目	布吉	3.99
合计						2710.20
龙华区	龙华区政府	1	新建	观湖街道观湖北产业片区土地整备利益统筹项目	观湖	50.6
		2		大浪街道高峰社区下早地块土地整备利益统筹项目	大浪	9.61
		3		大浪街道浪口社区水围地块土地整备利益统筹项目		7.89
		4		福城街道桔塘社区桔岭老村地块土地整备利益统筹项目	福城	24.15
		5		观澜街道桂香社区庙一庙二地块土地整备利益统筹项目	观澜	4.02
		6		龙华街道油松一新牛社区油松地块土地整备利益统筹项目	龙华、民治	1.98
		7	续建	观湖街道观城社区锦鲤地块土地整备利益统筹项目	观湖	4.576
		8		观湖街道长坑、上围股份公司土地整备利益统筹项目		8.9961
		9		梅观创新产业走廊福城观澜产业地块土地整备利益统筹项目	福城、观澜	67.72
		10		民治街道上塘社区土地整备利益统筹项目	民治	7.08
		11	福城街道茜坑社区武馆土地整备利益统筹项目	福城	4.13	
		12	民治街道樟坑社区土地整备利益统筹项目	民治	2.9	
		13	龙华能源生态园土地整备利益统筹项目	—	32.58	
		14	福城街道福城南产业片区土地整备利益统筹项目	福城	86.4	
		15	福城街道黎光产业片区章阁土地整备利益统筹项目		7.8	
		16	观湖松元厦土地整备利益统筹项目	观湖	5.29	
龙华区	龙华区政府	17	续建	樟坑径直升机场土地整备利益统筹项目	观湖	69.8
		18		大和片区土地整备利益统筹项目		5.6
		19		观湖马坳土地整备利益统筹项目		7.3
		20		新田片区土地整备利益统筹项目		8.6
		21		清湖股份合作公司土地整备利益统筹项目	龙华	15.9
		22	续建	三联地块土地整备利益统筹项目	龙华	17.9
		23		玉石新村地块土地整备利益统筹项目		21.18
		24		清湖黄泥塘地块土地整备利益统筹项目		12.92
		25		民治民乐地块土地整备利益统筹项目	民治	4.85
		26		民治地块土地整备利益统筹项目		7.29
		27		民治牛栏前土地整备利益统筹项目		13.99
		28		大浪赖屋山(横朗)地块土地整备利益统筹项目	大浪	140.9
		29		大浪赖屋山菜地周边地块土地整备利益统筹项目		1.17
		30		大浪新围土地整备利益统筹项目		4.29
		31		上横朗社区机荷高速边地块土地整备利益统筹项目		10.58
		32		大浪潭罗别墅区北侧地块土地整备利益统筹项目		12.76
		33		陶吓、元芬土地整备利益统筹项目		2.05
		34		大浪颐丰华地块土地整备利益统筹项目		11.57

区域	实施主体	序号	项目类型	项目名称	街道	整备实施总规模 (公顷)
		35		大浪街道颐丰华社区医疗地块土地整备利益统筹项目	观澜	5.46
		36		浪口河坑第四住宅区地块土地整备利益统筹项目		15.62
		37		新百丽厂区用地土地整备利益统筹项目		7.79
		38		观澜创君新土地整备利益统筹项目		5.23
		39		观澜桂花土地整备利益统筹项目		1.71
		40		观澜君子布土地整备利益统筹项目		16.12
		41		观澜库坑陂新村土地整备利益统筹项目		8.1
		42		观澜库坑围仔村土地整备利益统筹项目		4.2
		43		观澜企坪土地整备利益统筹项目		5.48
		44		黎光产业片区土地整备利益统筹项目		63
		45		观澜黎光土地整备利益统筹项目		27.7
		46		樟坑径机场一运行保障区土地整备利益统筹项目		4.3
		47		观澜街道牛湖大水田土地整备利益统筹项目		51.94
		48		福城狮径土地整备利益统筹项目		14.6
		49		福城茜坑新围土地整备利益统筹项目		2.44
		50		福城狮径宏远土地整备利益统筹项目		3.5
		51		福城茜坑老围土地整备利益统筹项目		34.5
		52		福城街道大水坑塘前土地整备利益统筹项目		17.65
		53		福城桔新土地整备利益统筹项目		13.25
		合计				
坪山区	坪山区政府	1		沙田整村统筹（一期）土地整备利益统筹项目	坑梓	35.73
		2	续建	沙田（二期）土地整备利益统筹项目		105.69
		3		卢屋居民小组土地整备利益统筹项目		21.22
		4		田心社区整村土地整备利益统筹项目（含树山背）	石井	213.92
		5	续建	田头土地整备利益统筹项目		142.43
		6		龙田地块土地整备利益统筹项目	龙田	6.79
合计						525.78
光明区	光明区政府	1	新建	马田街道新庄社区南庄土地整备利益统筹项目	马田	10.3
		2	续建	马田街道薯田埔社区土地整备利益统筹项目		72.12
		3		凤凰街道塘尾社区轨道13号线车辆段片区土地整备利益统筹项目	凤凰	13.55
		4		凤凰街道塘尾社区土地整备利益统筹项目		13.02
		5		楼村社区空地土地整备利益统筹项目	新湖	58.76
		6		楼村社区狮山工业园土地整备利益统筹项目		30.81
		7		李松荫社区土地整备利益统筹项目	公明	33.8
		8		长圳社区土地整备利益统筹项目	玉塘	20.27
		9	续建	东坑社区土地整备利益统筹项目	凤凰	83.47
		10		甲子塘社区土地整备利益统筹项目		5.65
		11		玉律社区土地整备利益统筹项目	玉塘	19.93
		12		田寮社区土地整备利益统筹项目		19.85
		13		楼村社区土地整备利益统筹项目	新湖	27.82
		14		上村社区土地整备利益统筹项目	公明	7.18
		15		西田社区土地整备利益统筹项目		14.93

区域	实施主体	序号	项目类型	项目名称	街道	整备实施总规模 (公顷)
合计						431.46
大鹏 新区	大鹏新区 管委会	1	新建	大鹏街道水头社区土地整备利益统筹项目	大鹏	33
		2	续建	南澳街道水头沙片区土地整备利益统筹项目	南澳	8.7
		3		葵新一官湖片区土地整备利益统筹项目	葵涌	40
		4		布新社区土地整备利益统筹项目	大鹏	26.63
		5		溪涌社区土地整备利益统筹项目	葵涌	76
合计						184.33
总计						6538.87

(二) 深圳历年项目数据

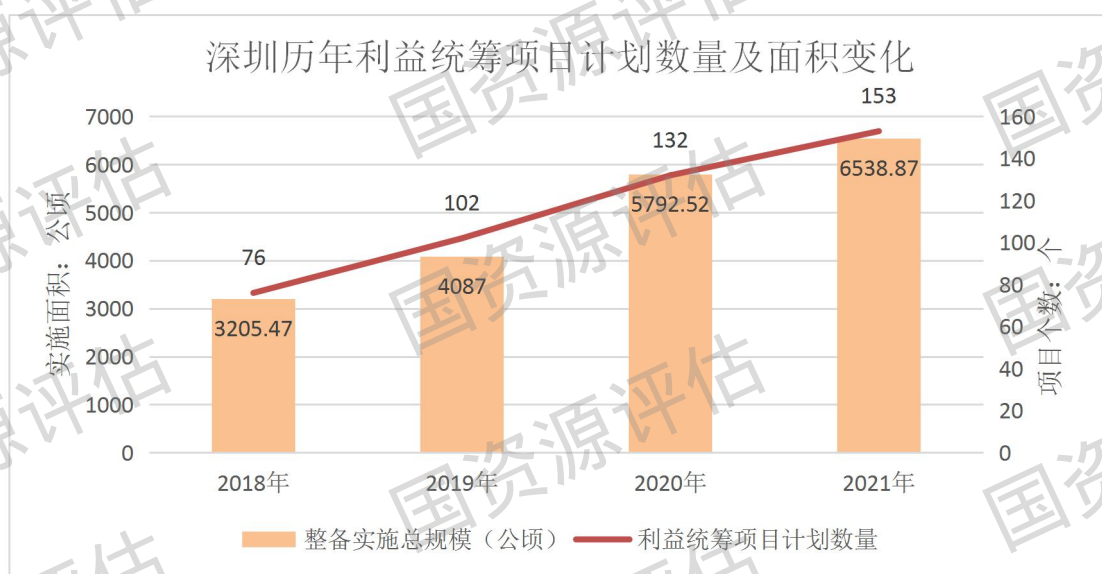
1. 土地整备项目供应用地及计划数量



对比最近三年的任务要求，2021年土地整备供应用地为1011公顷，相较于2020年的1500公顷，同比下降了32.6%。从完成情况来看，2019年和2020年均超额完成任务。

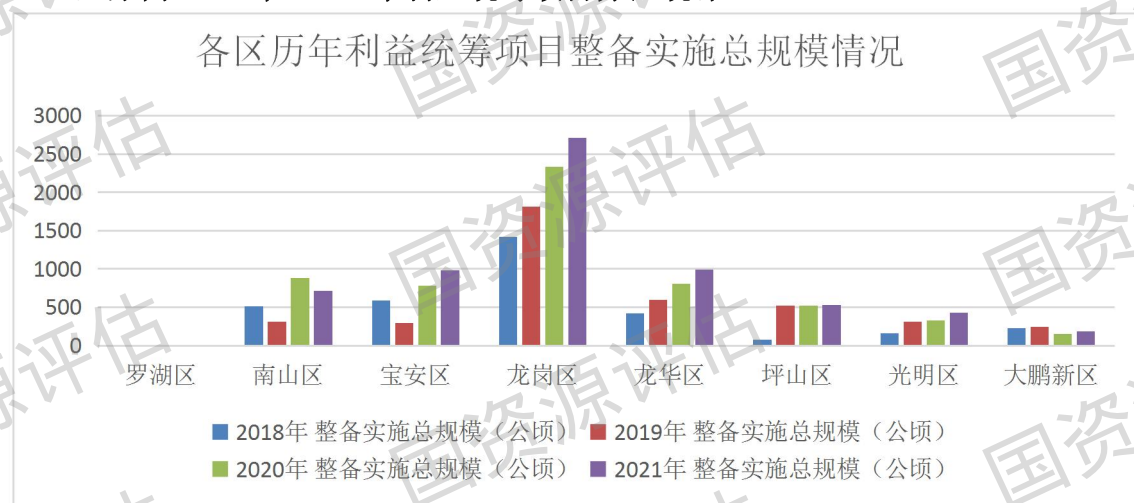
2021年新建项目数量为26个，相较于2020年73个，同比下降了64.4%。同比，续建项目数量上升了27.1%。

2. 利益统筹项目供应用地及计划数量



对比2018年-2021年的数据，利益统筹项目的计划实施用地和数量呈逐年增加的趋势。

3. 深圳2018年-2021年利益统筹项目分区统计



对比最近四年的数据，龙岗区利益统筹项目整备实施总规模位于榜首，其次是龙华区，并且两个区的实施总规模呈逐年增长的趋势。

（三）深圳利益统筹项目新趋势

2022年2月，深圳市发布《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》（以下简称“《规划》”），是关系到深圳未来五年城市建设、经济发展、民生保障和具操作性的规划。

1. 城市更新和土地整备实施规模和投资总额有较大增长

《规划》提出，“十四五”期间，深圳全市城市更新和土地整备实施规模不少于95平方公里，相当于“十三五”期间的2.57倍；完成城市更新和土地整备固定资产投资总额不少于1万亿元（含各类城市更新以及土地整备项目），相当于“十三五”期间的3倍。

2. 坚持“留改拆”并举新举措

“十四五”期间，深圳市将坚持“留改拆”并举，以保留提升为主，除违法建筑、经专业机构鉴定为危房且无修缮保留价值的建筑以及满足存量低效用地盘活评价标准的用地外，不大规模、成片集中拆除现状建筑，原则上城市更新片区内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的20%。除增建必要的公共服务设施和盘活存量低效用地外，不大规模新增老城区建设规模，不突破原有密度强度，不增加资源环境承载压力，原则上城市更新片区内拆建比不应大于2。

3. 力保重大产业项目

《规划》提出，“十四五”期间，深圳将保留提升100平方公里工业区，连片改造及整备45平方公里产业空间。其中，完成产业空间土地整备20平方公里，推进连片改造25平方公里，打造一批集中连片高质量产业发展空间，力保重大产业项目落地。

4. 加大民生保障

《规划》明确，“十四五”期间，将通过城市更新和土地整备完成基础教育设施不少于 130 所，用地面积不低于 203 公顷，新增学位不少于 21.3 万个；全市通过城市更新和土地整备保障不少于 8 所医院的新、改、扩建用地，涉及用地面积约 21 公顷，增加床位约 1300 个；通过城市更新和土地整备保障不少于 5 所养老院的新、改、扩建用地，涉及用地面积约 5 公顷，增加床位约 2000 个。

六、土地整备利益统筹项目 SW 分析

（一）S 分析（优势分析）

1. 利益共享机制

《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》通过规划、土地、资金、产权的政策统筹，采用资金安排、土地确权、用地规划等手段，建立了多方共享的土地增值收益分配机制，保障城市公共利益及社区发展权益，实现政府、原农村社区及相关权益人等多方共赢。

2. 创新土地确权路径

《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》以未完善征转地手续土地为主要对象，根据项目范围内的地籍权属、建设情况等分类核算留用土地，统筹解决了原农村社区土地历史遗留问题，有利于加快盘活原农村社区存量土地资源，提高土地集约节约水平。

3. 政策统筹联动

《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》拓宽了留用土地安排方式，留用土地指标可在利益统筹项目范围外安排并与城市更新统筹处理的方式，解决了城市更新项目合法用地指标不足的问题，实现土地整备与城市更新的政策统筹联动。

4. 政府主导，资金支持，推进速度快

按照“政府主导、社区主体、市场参与”的原则，通过建立政府与原农村社

区“算大账”、原农村社区与相关权益人“算细账”的工作机制，搭建政府、原农村社区及相关权益人的多方协商平台，充分调动原农村社区参与土地整备的积极性和主动性。

(二) W 分析（劣势分析）

1. 市场主体容易受影响

市场主体介入土地整备的时点、方式、资金以及所要承担的事务相较城市更新没有太大差异。但是，项目推进顺利与否，受同村集体股份公司的执行力、各区政府对政策的理解和用法的影响。

2. 政策不完善，起步晚，已有案例少

3. 贡献率相对较高

在利益统筹项目范围内安排的留用土地规模原则上不得超过项目规划建设用地面积的 55%。