



深圳市土地整备利益统筹项目 调研报告

2023年12月



深圳市国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、 2023 年度土地整备利益统筹计划 | 1 |
| 二、 深圳历年项目数据 | 9 |
| (一) 土地整备供应用地规模 | 9 |
| (二) 土地整备资金拨付情况 | 10 |
| (三) 土地整备项目计划数量和总规模 | 10 |
| (四) 土地整备利益统筹项目 | 11 |
| 三、 利益统筹项目新趋势 | 13 |
| (一) 利益统筹将成为征拆改造优选方式 | 13 |
| (二) 利益统筹呈连片规模化趋势 | 13 |
| (三) 利益统筹项目中政府参与度加深 | 13 |

自 2011 年启动坪山南布、沙湖社区等土地整备试点工作，一揽子解决试点社区的
土地历史遗留问题，形成空间利用集聚、土地价值量化、利益分配优化的共
赢格局，为社区集体经济转型提供空间载体，利益统筹进入 1.0 时代——“整村
统筹试点”阶段；在 721 号文指引下，首次提出了“土地+规划+资金+地价”的利
益统筹政策框架，全市开展利益统筹试点，利益统筹进入 2.0 时代——“利益统
筹试点”阶段；6 号文，优化了留用土地比例、分配方式及项目审批规则等，全
面推进利益统筹，利益统筹进入 3.0 时代——“利益统筹”阶段；为保障土地整
备利益统筹工作的延续和已立项整备项目的顺利推进，2023 年 8 月 28 日，深圳
市规划和自然资源局发布《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》续期 3 年的
通知，政策续期不涉及政策文本内容的修改。

一、2023 年度土地整备利益统筹计划

依据《深圳市 2023 年度城市更新和土地整备计划》和官方信息公示，截至
2023 年 12 月 31 日，深圳市土地整备利益统筹项目计划立项合计 224 个，其中新
建土地整备利益统筹项目 35 个，续建土地整备利益统筹项目 189 个，整备总实施
规模 12645.87 公顷，共涉及 9 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 | 新建 | 大梧桐生态融合发展区土地整备利益统筹项目 | 东湖 | 770 |
| | | 2 | 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 | | | | | | 771.73 |
| 南山区 | 南山区政府 | 1 | 续建 | 西丽街道大磡二线外土地整备利益统筹项目 | 西丽 | 403 |
| | | 2 | 续建 | 石壁龙土地整备利益统筹项目 | 西丽 | 169 |
| | | 3 | 续建 | 牛成村土地整备利益统筹项目 | 西丽、石岩 | 141 |
| 合计 | | | | | | 713 |
| 宝安区 | 宝安区政府 | 1 | 新建 | 航城街道九围社区土地整备利益统筹项目 | 航城 | 118.8 |
| | | 2 | 新建 | 航城街道黄麻布社区筋竹角地块土地整备利益统筹项目 | 航城 | 48.3 |
| | | 3 | 新建 | 航城街道黄麻布社区黄麻布地块土地整备利益统筹项目 | 航城 | 87.7 |

| 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) |
|----|------|----|------|-------------------------------|----|-------------|
| | | 4 | 新建 | 沙井街道沙一-沙二-共和-沙头社区地整备利益统筹项目 | 沙井 | 18.2 |
| | | 5 | 新建 | 松岗街道华美工业园土地整备利益统筹项目 | 松岗 | 30.6 |
| | | 6 | 新建 | 新安街道上合社区土地整备利益统筹项目 | 新安 | 59.5 |
| | | 7 | 新建 | 石岩街道石龙社区 03-11 等地块土地整备利益统筹项目 | 石岩 | 3.62 |
| | | 8 | 新建 | 燕罗街道洪桥头社区土地整备利益统筹项目 | 燕罗 | 51.1 |
| | | 9 | 新建 | 燕罗街道塘下涌社区洋涌路以北地块土地整备利益统筹项目 | 燕罗 | 117.9 |
| | | 10 | 新建 | 西乡街道铁仔山北片区土地整备利益统筹项目 | 西乡 | 44 |
| | | 11 | 新建 | 松岗街道潭头第二工业区土地整备利益统筹项目 | 松岗 | 22.01 |
| | | 12 | 新建 | 福永街道怀德社区石乖山地块土地整备利益统筹项目 | 福永 | 30.7 |
| | | 13 | 续建 | 西乡街道盐田社区银田地块土地整备利益统筹项目 | 西乡 | 8.26 |
| | | 14 | 续建 | 燕罗街道罗田社区广田路周边地块土地整备利益统筹项目 | 燕罗 | 157.78 |
| | | 15 | 续建 | 燕罗街道燕川社区燕山大道周边地块土地整备利益统筹项目 | 燕罗 | 247.95 |
| | | 16 | 续建 | 燕罗街道山门社区土地整备利益统筹项目 | 燕罗 | 91.9 |
| | | 17 | 续建 | 新桥街道新二社区土地整备利益统筹项目 | 新桥 | 26.0337 |
| | | 18 | 续建 | 燕罗街道罗田社区土地整备利益统筹项目 | 燕罗 | 80.46 |
| | | 19 | 续建 | 航城街道黄田社区土地整备利益统筹项目(二期) | 航城 | 142.8 |
| | | 20 | 续建 | 沙井街道后亭社区蚝乡公园土地整备利益统筹项目 | 沙井 | 6.1 |
| | | 21 | 续建 | 沙井街道步涌社区重点产业土地整备利益统筹项目 | 沙井 | 33.44 |
| | | 22 | 续建 | 沙井街道民主社区土地整备利益统筹项目 | 沙井 | 55 |
| | | 23 | 续建 | 松岗街道江边社区土地整备利益统筹项目 | 松岗 | 45.14 |
| | | 24 | 续建 | 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 | 松岗 | 72.81 |
| | | 25 | 续建 | 松岗街道朗下社区土地整备利益统筹项目 | 松岗 | 19.92 |
| | | 26 | 续建 | 新桥东(洪田)土地整备利益统筹项目 | 新桥 | 3.25 |
| | | 27 | 续建 | 三围社区土地整备利益统筹项目 | 航城 | 12.31 |
| | | 28 | 续建 | 钟屋社区土地整备利益统筹项目 | 航城 | 15.47 |
| | | 29 | 续建 | 凤凰社区土地整备利益统筹项目 | 福永 | 16.05 |
| | | 30 | 续建 | 桥头社区土地整备利益统筹项目 | 福海 | 63.94 |
| | | 31 | 续建 | 和平社区土地整备利益统筹项目 | 福海 | 20.06 |
| | | 32 | 续建 | 沙四社区土地整备利益统筹项目 | 沙井 | 12.34 |
| | | 33 | 续建 | 沙井街道壆岗地块土地整备利益统筹项目 | 沙井 | 18.51 |
| | | 34 | 续建 | 沙井和一社区土地整备利益统筹项目 | 沙井 | 74.66 |
| | | 35 | 续建 | 新桥社区土地整备利益统筹项目 | 新桥 | 88.43 |

| 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) |
|-----|-------|----|------|---------------------------------------|----|-------------|
| | | 36 | 续建 | 松岗街道潭头社区土地整备利益统筹项目 | 松岗 | 56.36 |
| | | 37 | 续建 | 燕罗街道燕川片区土地整备利益统筹项目 | 燕罗 | 60.25 |
| | | 38 | 续建 | 塘下涌社区土地整备利益统筹项目 | 燕罗 | 111.1 |
| | | 39 | 续建 | 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 |
| | | 40 | 续建 | 官田社区土地整备利益统筹项目 | 石岩 | 13.55 |
| | | 41 | 续建 | 石岩水田社区土地整备利益统筹项目 | 石岩 | 36.6 |
| | | 42 | 续建 | 田心社区土地整备利益统筹项目 | 石岩 | 4.34 |
| 合计 | | | | | | 2229.71 |
| 龙岗区 | 龙岗区政府 | 1 | 新建 | 布吉街道木棉湾社区吉盛昌地块土地整备利益统筹项目 | 布吉 | 4.76 |
| | | 2 | 新建 | 吉华街道甘坑社区土地整备利益统筹项目 | 吉华 | 169.51 |
| | | 3 | 新建 | 宝龙街道同乐社区三棵松地块土地整备利益统筹项目 | 宝龙 | 75.97 |
| | | 4 | 新建 | 园山街道大康-安良社区园山中片区土地整备利益统筹项目 | 园山 | 178 |
| | | 5 | 新建 | 南湾街道下李朗社区西片区土地整备利益统筹项目 | 南湾 | 56.56 |
| | | 6 | 新建 | 坪地街道坪西社区花园片区土地整备利益统筹项目 | 坪地 | 12.98 |
| | | 7 | 新建 | 吉华街道上水径-下水径社区土地整备利益统筹项目 | 吉华 | 107.06 |
| | | 8 | 新建 | 吉华街道上水径-下水径-甘坑-凉帽-和生社区吉华中片区土地整备利益统筹项目 | 吉华 | 193.24 |
| | | 9 | 新建 | 布吉街道南门墩上村社区土地整备利益统筹项目 | 布吉 | 11.31 |
| | | 10 | 新建 | 龙岗街道南联社区土地整备利益统筹项目 | 龙岗 | 100.09 |
| | | 11 | 新建 | 龙岗街道龙西社区红花岭片区土地整备利益统筹项目 | 龙岗 | 105.21 |
| | | 12 | 新建 | 平湖街道鹅公岭工业区国有出让地块土地整备利益统筹项目 | 平湖 | 3.7 |
| | | 13 | 新建 | 坪地街道六联社区长山工业区土地整备利益统筹项目 | 坪地 | 40.95 |
| | | 14 | 续建 | 宝龙街道龙东社区源盛片区土地整备利益统筹项目 | 宝龙 | 37.23 |
| | | 15 | 续建 | 坪地街道六联社区联盛路地块土地整备利益统筹项目 | 坪地 | 62.4 |
| | | 16 | 续建 | 布吉街道罗岗社区吓围片区土地整备利益统筹项目 | 布吉 | 3.62 |
| | | 17 | 续建 | 布吉街道大芬社区土地整备利益统筹项目 | 布吉 | 15.17 |
| | | 18 | 续建 | 坪地街道中心社区丁山河地块土地整备利益统筹项目 | 坪地 | 51.48 |
| | | 19 | 续建 | 坪地街道中心社区振兴路地块土地整备利益统筹项目 | 坪地 | 25 |
| | | 20 | 续建 | 龙城街道新联社区石火片区土地整备利益统筹 | 龙城 | 24.32 |

| 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) |
|----|------|----|------|------------------------------------|----|-------------|
| | | | | 项目 | | |
| | | 21 | 续建 | 坪地街道年丰社区土地整备利益统筹项目 | 坪地 | 353.85 |
| | | 22 | 续建 | 横岗街道六约一华乐一横岗一松柏社区横岗南产业片区土地整备利益统筹项目 | 横岗 | 162.61 |
| | | 23 | 续建 | 平湖街道上木古社区平湖西片区土地整备利益统筹项目 | 平湖 | 129.12 |
| | | 24 | 续建 | 坪地街道坪西社区商控地块土地整备利益统筹项目 | 坪地 | 16 |
| | | 25 | 续建 | 平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目 | 平湖 | 95.4 |
| | | 26 | 续建 | 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 |
| | | 27 | 续建 | 龙城街道嶂背社区土地整备利益统筹项目 | 龙城 | 116.36 |
| | | 28 | 续建 | 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 | 181.04 |
| | | 29 | 续建 | 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 |
| | | 30 | 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 |
| | | 31 | 续建 | 南湾街道南岭村社区土地整备利益统筹项目 | 南湾 | 252 |
| | | 32 | 续建 | 吉华街道三联社区土地整备利益统筹项目 | 吉华 | 75.6 |
| | | 33 | 续建 | 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 |
| | | 34 | 续建 | 南湾街道上李朗社区土地整备利益统筹项目 | 南湾 | 43.6 |
| | | 35 | 续建 | 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 |
| | | 36 | 续建 | 坂田上雪社区土地整备利益统筹项目 | 坂田 | 7.88 |
| | | 37 | 续建 | 坂田街道雪象片区土地整备利益统筹项目 | 坂田 | 46.62 |
| | | 38 | 续建 | 龙岗五联社区土地整备利益统筹项目 | 龙岗 | 111 |
| | | 39 | 续建 | 龙岗街道龙西一五联片区土地整备利益统筹项目 | 龙岗 | 51.6 |
| | | 40 | 续建 | 南湾下李朗社区土地整备利益统筹项目 | 南湾 | 15.82 |
| | | 41 | 续建 | 南湾中部片区土地整备利益统筹项目 | 南湾 | 45.76 |
| | | 42 | 续建 | 园山保安社区土地整备利益统筹项目 | 园山 | 64 |
| | | 43 | 续建 | 园山西坑社区土地整备利益统筹项目 | 园山 | 14.6 |
| | | 44 | 续建 | 园山街道荷坳社区长江埔片区土地整备利益统筹项目 | 园山 | 5.69 |
| | | 45 | 续建 | 横岗六约社区深坑片区土地整备利益统筹项目 | 横岗 | 56.28 |
| | | 46 | 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 | 48.16 |
| | | 47 | 续建 | 宝龙同乐社区老大坑村土地整备利益统筹项目 | 宝龙 | 37.94 |
| | | 48 | 续建 | 宝龙龙新社区大围村土地整备利益统筹项目 | 宝龙 | 20.45 |
| | | 49 | 续建 | 宝龙坑尾片区土地整备利益统筹项目 | 宝龙 | 11.01 |
| | | 50 | 续建 | 宝龙龙新社区兰水片区土地整备利益统筹项目 | 宝龙 | 50.33 |

| 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) |
|-----|-------|----|------|-------------------------------|-------|-------------|
| | | 51 | 续建 | 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 |
| | | 52 | 续建 | 宝龙街道龙东社区上井工业区土地整备利益统筹项目 | 宝龙 | 5 |
| | | 53 | 续建 | 平湖鹅公岭工业区土地整备利益统筹项目 | 平湖 | 46 |
| | | 54 | 续建 | 平湖金融基地辅城坳土地整备利益统筹项目 | 平湖 | 96.5 |
| | | 55 | 续建 | 龙岗龙东社区上井地块土地整备利益统筹项目 | 宝龙 | 35.14 |
| | | 56 | 续建 | 龙岗区同德社区土地整备利益统筹项目 | 宝龙 | 522 |
| | | 57 | 续建 | 坪地街道坪西社区澳头片区土地整备利益统筹项目 | 坪地 | 8.5 |
| | | 58 | 续建 | 坪地坪西社区坪西南路55号片区土地整备利益统筹项目 | 坪地 | 5.85 |
| | | 59 | 续建 | 坪地中心社区上攀村土地整备利益统筹项目 | 坪地 | 55 |
| | | 60 | 续建 | 坪地四方埔社区土地整备利益统筹项目 | 坪地 | 293 |
| | | 61 | 续建 | 坪地中心社区富乐片区土地整备利益统筹项目 | 坪地 | 51 |
| | | 62 | 续建 | 龙岗区国际低碳城坪西片区土地整备利益统筹项目 | 坪地 | 202 |
| | | 63 | 续建 | 龙岗区罗岗地块土地整备利益统筹项目 | 布吉 | 3.99 |
| 合计 | | | | | | 4728.51 |
| 龙华区 | 龙华区政府 | 1 | 新建 | 龙华区民治街道华南物流园土地整备利益统筹项目 | 民治 | 53.3 |
| | | 2 | 新建 | 福城街道章阁社区深莞先进制造业走廊地块土地整备利益统筹项目 | 福城 | 9.32 |
| | | 3 | 新建 | 观澜街道黎光社区深莞先进制造业走廊地块土地整备利益统筹项目 | 观澜 | 9.58 |
| | | 4 | 续建 | 龙华区国际医疗器械城产业片区土地整备利益统筹项目 | 观湖 | 72 |
| | | 5 | 续建 | 福城-观澜街道章阁产业片区土地整备利益统筹项目 | 福城、观澜 | 65.25 |
| | | 6 | 续建 | 观澜街道老一和老二股份合作公司土地整备利益统筹项目 | 观澜 | 84.7 |
| | | 7 | 续建 | 大浪街道龙胜社区龙胜股份合作公司土地整备利益统筹项目 | 大浪 | 11.52 |
| | | 8 | 续建 | 大浪街道新石社区石凹马园埔地块土地整备利益统筹项目 | 大浪 | 12.6 |
| | | 9 | 续建 | 福城街道福民社区长湖头土地整备利益统筹项目 | 福城 | 5.93 |
| | | 10 | 续建 | 观湖街道樟坑径社区机荷高速地块土地整备利益统筹项目 | 观湖 | 14.27 |
| | | 11 | 续建 | 观湖街道观湖北产业片区土地整备利益统筹项目 | 观湖 | 49.36 |
| | | 12 | 续建 | 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 |
| | | 13 | 续建 | 大浪街道浪口社区水围地块土地整备利益统筹项目 | 大浪 | 7.89 |
| | | 14 | 续建 | 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 |

| 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) |
|----|------|----|------|----------------------------|-------|-------------|
| | | 15 | 续建 | 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 |
| | | 16 | 续建 | 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 | 1.93 |
| | | 17 | 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 |
| | | 18 | 续建 | 观湖街道长坑、上围股份公司土地整备利益统筹项目 | 观湖 | 9.43 |
| | | 19 | 续建 | 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 |
| | | 20 | 续建 | 民治街道上塘社区土地整备利益统筹项目 | 民治 | 7.08 |
| | | 21 | 续建 | 福城街道茜坑社区武馆土地整备利益统筹项目 | 福城 | 4.13 |
| | | 22 | 续建 | 民治街道樟坑社区土地整备利益统筹项目 | 民治 | 2.9 |
| | | 23 | 续建 | 龙华能源生态园土地整备利益统筹项目 | 大浪 | 32.58 |
| | | 24 | 续建 | 福城街道福城南产业片区土地整备利益统筹项目 | 福城 | 77.03 |
| | | 25 | 续建 | 福城街道黎光产业片区章阁土地整备利益统筹项目 | 福城 | 7.8 |
| | | 26 | 续建 | 观湖松元厦土地整备利益统筹项目 | 观湖 | 5.29 |
| | | 27 | 续建 | 樟坑径直升机场土地整备利益统筹项目 | 观湖 | 69.8 |
| | | 28 | 续建 | 大和片区土地整备利益统筹项目 | 观湖 | 5.6 |
| | | 29 | 续建 | 观湖马坊土地整备利益统筹项目 | 观湖 | 7.3 |
| | | 30 | 续建 | 新田片区土地整备利益统筹项目 | 观湖 | 8.6 |
| | | 31 | 续建 | 清湖股份合作公司土地整备利益统筹项目 | 龙华 | 15.9 |
| | | 32 | 续建 | 三联地块土地整备利益统筹项目 | 龙华 | 17.9 |
| | | 33 | 续建 | 玉石新村地块土地整备利益统筹项目 | 龙华 | 21.18 |
| | | 34 | 续建 | 清湖黄泥塘地块土地整备利益统筹项目 | 龙华 | 12.92 |
| | | 35 | 续建 | 民治民乐地块土地整备利益统筹项目 | 民治 | 6.37 |
| | | 36 | 续建 | 民治地块土地整备利益统筹项目 | 民治 | 7.29 |
| | | 37 | 续建 | 民治牛栏前土地整备利益统筹项目 | 民治 | 21.07 |
| | | 38 | 续建 | 大浪赖屋山(横朗)地块土地整备利益统筹项目 | 大浪 | 140.9 |
| | | 39 | 续建 | 大浪赖屋山菜地周边地块土地整备利益统筹项目 | 大浪 | 1.08 |
| | | 40 | 续建 | 大浪新围土地整备利益统筹项目 | 大浪 | 4.29 |
| | | 41 | 续建 | 上横朗社区机荷高速边地块土地整备利益统筹项目 | 大浪 | 10.58 |
| | | 42 | 续建 | 大浪潭罗别墅区北侧地块土地整备利益统筹项目 | 大浪 | 12.76 |
| | | 43 | 续建 | 陶吓、元芬土地整备利益统筹项目 | 大浪 | 2.25 |
| | | 44 | 续建 | 大浪颐丰华地块土地整备利益统筹项目 | 大浪 | 11.57 |
| | | 45 | 续建 | 大浪街道颐丰华社区医疗地块土地整备利益统 | 大浪 | 5.46 |

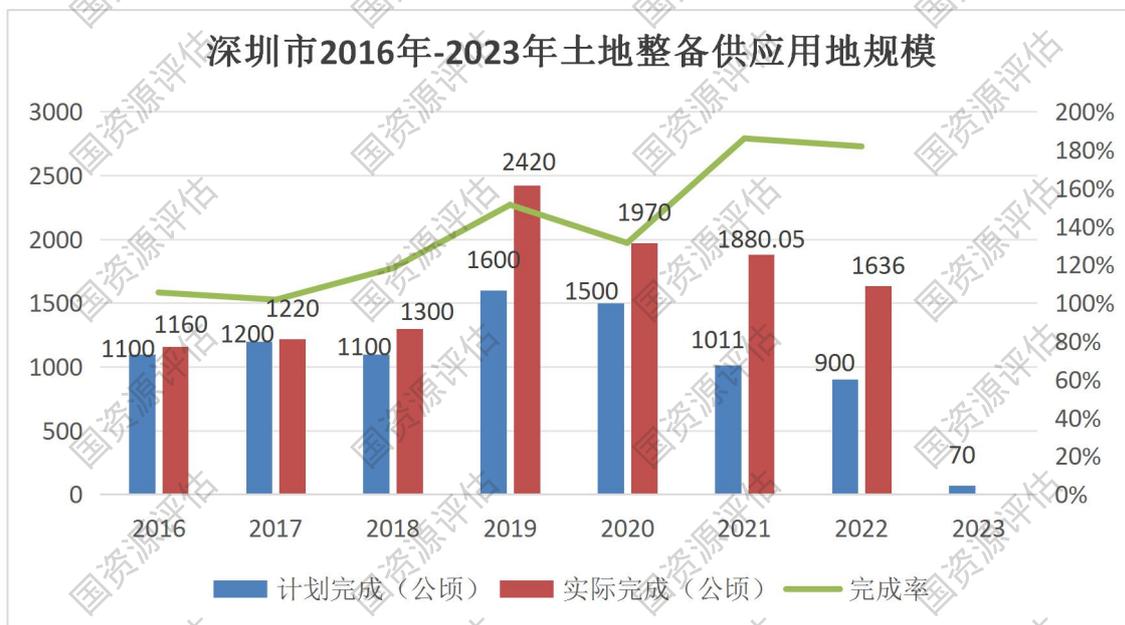
| 区域 | 实施主体 | 序号 | 项目类型 | 项目名称 | 街道 | 整备实施总规模(公顷) | |
|-----|-------|----|------|---------------------------------|-------|-------------|----------|
| | | | | 筹项目 | | | |
| | | 46 | 续建 | 浪口河坑第四住宅区地块土地整备利益统筹项目 | 大浪 | 15.62 | |
| | | 47 | 续建 | 观澜创君新土地整备利益统筹项目 | 观澜 | 5.23 | |
| | | 48 | 续建 | 观澜君子布土地整备利益统筹项目 | 观澜 | 16.12 | |
| | | 49 | 续建 | 观澜库坑陂新村土地整备利益统筹项目 | 观澜 | 8.1 | |
| | | 50 | 续建 | 观澜企坪土地整备利益统筹项目 | 观澜 | 5.48 | |
| | | 51 | 续建 | 黎光产业片区土地整备利益统筹项目 | 观澜 | 57.66 | |
| | | 52 | 续建 | 观澜黎光土地整备利益统筹项目 | 观澜 | 27.7 | |
| | | 53 | 续建 | 樟坑径机场一运行保障区土地整备利益统筹项目 | 观澜 | 4.3 | |
| | | 54 | 续建 | 观澜街道牛湖大水田土地整备利益统筹项目 | 观澜 | 51.94 | |
| | | 55 | 续建 | 福城狮径土地整备利益统筹项目 | 福城 | 14.6 | |
| | | 56 | 续建 | 福城茜坑新围土地整备利益统筹项目 | 福城 | 2.44 | |
| | | 57 | 续建 | 福城狮径宏远土地整备利益统筹项目 | 福城 | 3.5 | |
| | | 58 | 续建 | 福城茜坑老围土地整备利益统筹项目 | 福城 | 34.5 | |
| | | 59 | 续建 | 福城街道大水坑塘前土地整备利益统筹项目 | 福城 | 17.65 | |
| | | 60 | 续建 | 福城桔新土地整备利益统筹项目 | 福城 | 13.15 | |
| | | 合计 | | | | | 1314.776 |
| 坪山区 | 坪山区政府 | 1 | 新建 | 碧岭街道汤坑社区土地整备利益统筹项目 | 碧岭 | 145.33 | |
| | | 2 | 新建 | 龙田街道 2 号地块(华控赛格)土地整备利益统筹项目 | 龙田 | 35.99 | |
| | | 3 | 续建 | 龙田街道 3 号地块(昱科环球)土地整备利益统筹项目 | 龙田 | 20.01 | |
| | | 4 | 续建 | 马峦-碧岭街道地块(中集集团坪山生产基地)土地整备利益统筹项目 | 马峦、碧岭 | 82.34 | |
| | | 5 | 续建 | 碧岭街道碧岭社区碧岭北土地整备利益统筹项目 | 碧岭 | 185.14 | |
| | | 6 | 续建 | 马峦街道江岭社区赤坳土地整备利益统筹项目 | 马峦 | 111.34 | |
| | | 7 | 续建 | 沙田整村统筹(一期)土地整备利益统筹项目 | 坑梓 | 35.73 | |
| | | 8 | 续建 | 沙田(二期)土地整备利益统筹项目 | 坑梓 | 99.61 | |
| | | 9 | 续建 | 卢屋居民小组土地整备利益统筹项目 | 坑梓 | 21.22 | |
| | | 10 | 续建 | 田心社区整村土地整备利益统筹项目(含树山背) | 石井 | 207.79 | |
| | | 11 | 续建 | 田头土地整备利益统筹项目 | 石井 | 146.3 | |
| | | 12 | 续建 | 龙田地块土地整备利益统筹项目 | 龙田 | 152.02 | |
| | | 合计 | | | | | 1242.82 |
| 光明区 | 光明区政府 | 1 | 新建 | 光明区光明街道白花片区连片产业用地土地整备利益统筹项目 | 光明 | 96.32 | |
| | | 2 | 续建 | 新湖街道楼村社区科学方舟及周边地块土地整备利益统筹项目 | 新湖 | 12.04 | |
| | | 3 | 续建 | 公明街道下村社区土地整备利益统筹项目 | 公明 | 65.45 | |

| 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) |
|------|---------|----|------|-----------------------------------|----|-------------|
| | | 4 | 续建 | 公明街道李松荫社区连片产业地块土地整备利益统筹项目 | 公明 | 122.53 |
| | | 5 | 续建 | 马田街道薯田埔社区第二、第三工业区地块土地整备利益统筹项目 | 马田 | 29.39 |
| | | 6 | 续建 | 马田街道根竹园社区土地整备利益统筹项目 | 马田 | 30.68 |
| | | 7 | 续建 | 公明街道上村社区莲塘工业园地块土地整备利益统筹项目 | 公明 | 129.26 |
| | | 8 | 续建 | 玉塘街道田寮社区通兴路(田寮段)及连片周边地块土地整备利益统筹项目 | 玉塘 | 101.38 |
| | | 9 | 续建 | 马田街道石家社区上石家土地整备利益统筹项目 | 马田 | 16.07 |
| | | 10 | 续建 | 马田街道石围、将围社区土地整备利益统筹项目 | 马田 | 12.85 |
| | | 11 | 续建 | 马田街道合水口社区土地整备利益统筹项目 | 马田 | 33.66 |
| | | 12 | 续建 | 马田街道石家社区下石家土地整备利益统筹项目 | 马田 | 3.77 |
| | | 13 | 续建 | 凤凰街道塘尾社区公检法地块土地整备利益统筹项目 | 凤凰 | 1.09 |
| | | 14 | 续建 | 玉塘街道长圳社区连片产业地块土地整备利益统筹项目 | 玉塘 | 33.28 |
| | | 15 | 续建 | 马田街道新庄社区南庄土地整备利益统筹项目 | 马田 | 10.3 |
| | | 16 | 续建 | 马田街道薯田埔社区土地整备利益统筹项目 | 马田 | 69.23 |
| | | 17 | 续建 | 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 | 14.61 |
| | | 18 | 续建 | 凤凰街道塘尾社区土地整备利益统筹项目 | 凤凰 | 13.84 |
| | | 19 | 续建 | 楼村社区空地土地整备利益统筹项目 | 新湖 | 58.44 |
| | | 20 | 续建 | 楼村社区狮山工业园土地整备利益统筹项目 | 新湖 | 30.81 |
| | | 21 | 续建 | 李松荫社区土地整备利益统筹项目 | 公明 | 36.05 |
| | | 22 | 续建 | 长圳社区土地整备利益统筹项目 | 玉塘 | 20.17 |
| | | 23 | 续建 | 东坑社区土地整备利益统筹项目 | 凤凰 | 83.47 |
| | | 24 | 续建 | 玉律社区土地整备利益统筹项目 | 玉塘 | 19.87 |
| | | 25 | 续建 | 田寮社区土地整备利益统筹项目 | 玉塘 | 20.16 |
| | | 26 | 续建 | 上村社区土地整备利益统筹项目 | 公明 | 7.18 |
| | | 27 | 续建 | 西田社区土地整备利益统筹项目 | 公明 | 15.56 |
| 合计 | | | | | | 1087.46 |
| 大鹏新区 | 大鹏新区管委会 | 1 | 新建 | 大鹏街道鹏城社区土地整备利益统筹项目 | 大鹏 | 30.37 |
| | | 2 | 续建 | 葵涌街道葵丰社区土地整备利益统筹项目 | 葵涌 | 33.24 |
| | | 3 | 续建 | 葵涌街道土洋社区土地整备利益统筹项目 | 葵涌 | 51 |
| | | 4 | 续建 | 大鹏街道岭澳社区大网前片区土地整备利益统筹项目 | 大鹏 | 163 |
| | | 5 | 续建 | 大鹏街道水头社区土地整备利益统筹项目 | 大鹏 | 33 |
| | | 6 | 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 |
| | | 7 | 续建 | 葵新一官湖片区土地整备利益统筹项目 | 葵涌 | 40 |

| 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) |
|-------|-------|----|------|------------------------------|----|-------------|
| | | 8 | 续建 | 布新社区土地整备利益统筹项目 | 大鹏 | 26.63 |
| | | 9 | 续建 | 葵涌街道溪涌社区 02-13 等地块土地整备利益统筹项目 | 葵涌 | 5.46 |
| | | 10 | 续建 | 溪涌社区土地整备利益统筹项目 | 葵涌 | 29.86 |
| 合计 | | | | | | 421.26 |
| 前海合作区 | 宝安区政府 | 1 | 新建 | 沙井街道海上田园旅游公司地块土地整备利益统筹项目 | 沙井 | 16.9 |
| | | 2 | 续建 | 沙井街道民主社区土地整备利益统筹项目(前海) | 沙井 | 53.42 |
| | | 3 | 续建 | 沙井和一社区土地整备利益统筹项目(前海) | 沙井 | 57.79 |
| | | 4 | 续建 | 西乡街道盐田社区银田地块土地整备利益统筹项目(前海) | 西乡 | 8.26 |
| | 前海管理局 | 5 | 新建 | T102-0033 号地块土地整备利益统筹项目 | — | 0.23 |
| 合计 | | | | | | 136.6 |
| 总计 | | | | | | 12645.87 |

二、深圳历年项目数据

(一) 土地整备供应用地规模



对比最近五年的任务要求，2020年土地整备计划供应用地为1500公顷，相较于2019年的1600公顷，同比下降了6.25%；2021年土地整备计划供应用地为1011公顷，相较于2020年的1500公顷，同比下降了32.6%；2022年土地整备计

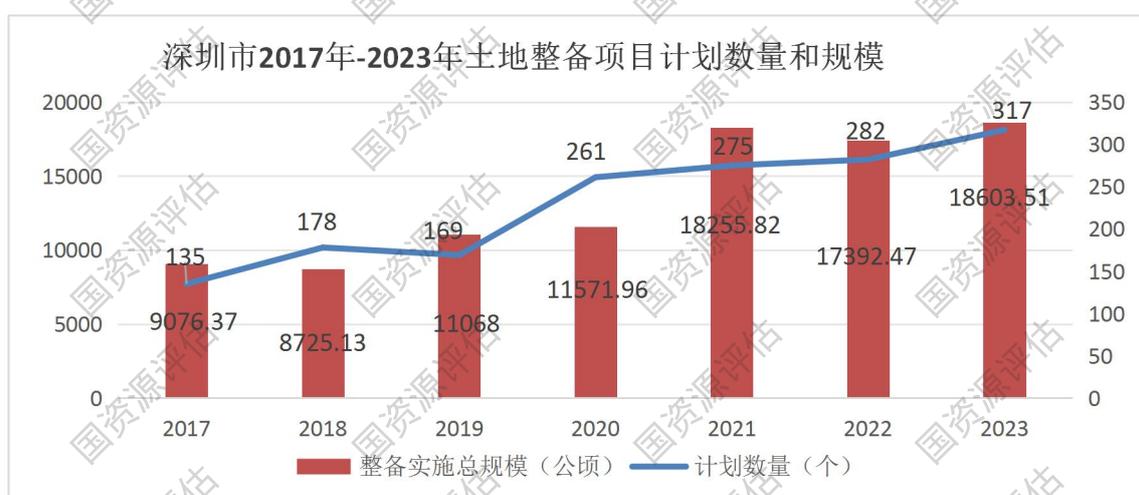
划供应用地为 900 公顷，相较于 2021 年的 1011 公顷，同比下降了 10.98%；2023 年土地整备计划供应用地为 70 公顷，相较于 2022 年的 900 公顷，同比下降了 92.2%。从完成情况来看，从 2019 年至 2022 年均超额完成任务。

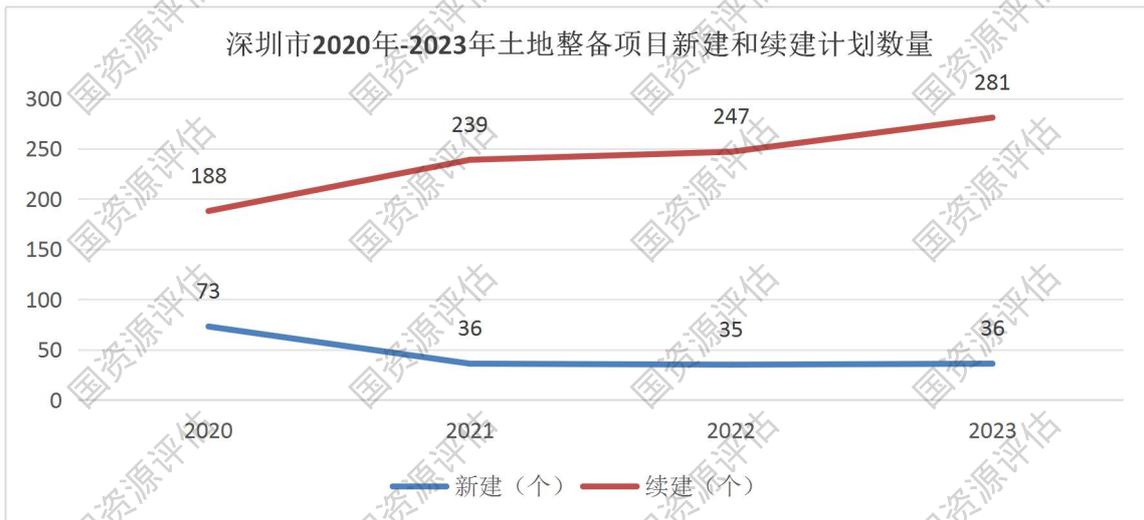
（二）土地整备资金拨付情况



对比最近四年的资金拨付情况，2021 年计划拨付资金 118.97 亿元，相较于 2020 年的 110 亿元，同比上涨了 8.16%；2022 年计划拨付资金 149.84 亿元，相较于 2021 年的 118.97 亿元，同比上涨了 25.95%；2023 年计划拨付资金 200 亿元，相较于 2022 年的 149.84 亿元，同比上涨了 33.48%。从实际拨付情况来看，实际拨付超计划拨付，有力保障了全市整备工作的实施推进。

（三）土地整备项目计划数量和总规模

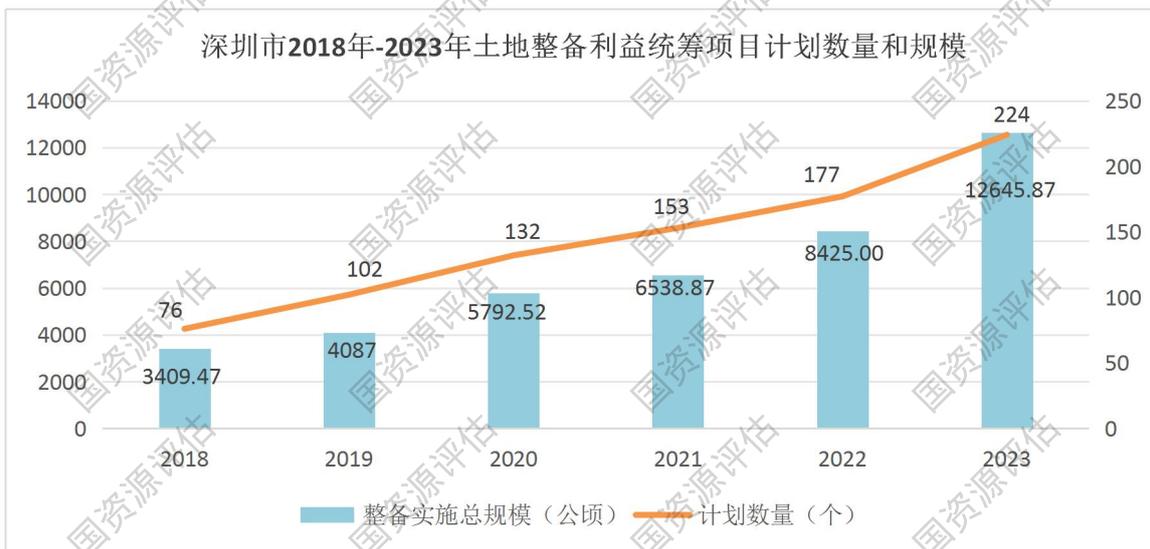


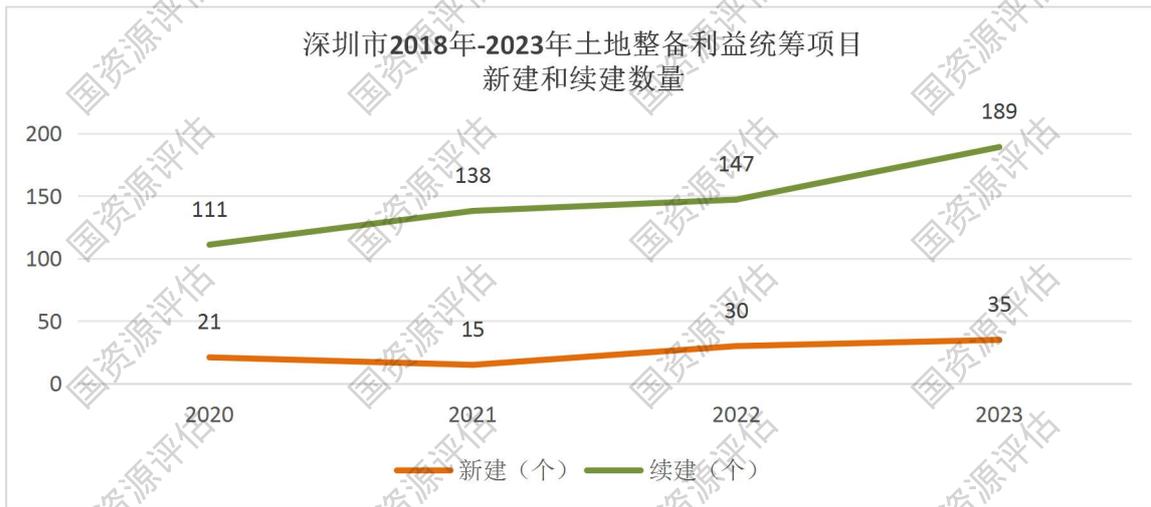


对比最近四年的任务要求，2021年新建项目数量为36个，相较于2020年73个，同比下降了50.68%，从2021年至2023年新建项目数量保持在35个左右；从2020年至2023年项目计划总数量和续建项目数量呈逐年上涨趋势，项目计划总量的上涨率在2.54%以上，续建项目数量的上涨率在3.35%以上。

(四) 土地整备利益统筹项目

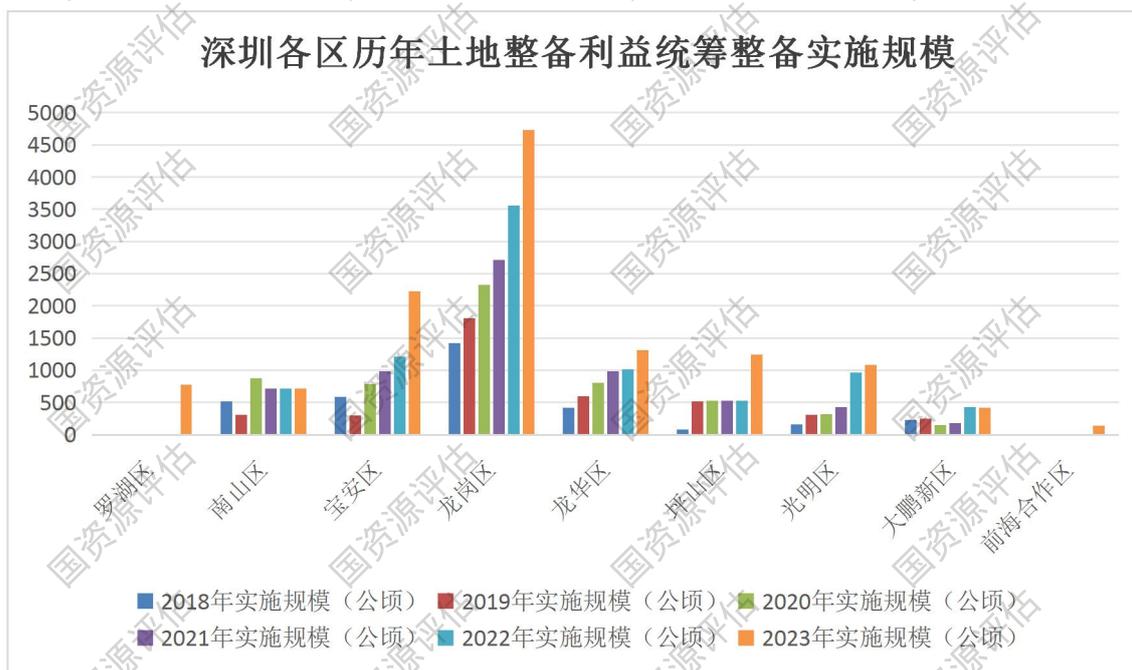
1. 计划数量和总规模





对比2018年-2023年的数据，2023年计划项目总数量224个，相较于2022年的177个上涨了26.55%，同比，整备实施整规模上涨了50.1%。从新建和续建的数量上看，数量呈逐年上涨的趋势。

2. 深圳各区历年利益统筹项目整备实施规模



对比最近六年的数据，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。2023年龙岗区利益统筹项目有63个项目（共4728.51公顷），龙华利益统筹项目有60个（共1314.776公顷）。值得关注的是，利益统筹项目集中布局于原特区外的龙岗、龙华和宝安。

三、利益统筹项目新趋势

（一）利益统筹已成为征拆改造优选方式

依据深圳市规划和自然资源局历年发布的深圳市年度城市更新和土地整备计划，利益统筹项目计划立项和整备实施规模呈逐年增加趋势。根据 2023 年 8 月 9 日发布的《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》，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。利益统筹项目对土地利用现状不做限定、规定用地规模较小、申请改造程序简单且社会参与补偿标准相对较高，相较于城市更新、房屋征收、土地整备、棚户区改造而言，利益统筹项目的准入门槛更低且与业主有较大的谈判空间。

（二）利益统筹呈连片规模化趋势

从目前项目批准情况来看，利益统筹项目范围呈现连片规模化趋势，例如光明区光明街道白花片区连片产业用地土地整备利益统筹项目、公明街道李松荫社区连片产业地块土地整备利益统筹项目、玉塘街道田寮社区通兴路（田寮段）及连片周边地块土地整备利益统筹项目、玉塘街道长圳社区连片产业地块土地整备利益统筹项目等。

（三）利益统筹项目中政府参与度加深

根据 2023 年 8 月 9 日发布的《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》，利益统筹项目按照政府主导、社区主体、社会参与的原则，通过规划、土地、资金、产权等统筹手段，完成整备范围内土地确权，一揽子解决历史遗留问题，实现政府、原农村集体经济组织继受单位及相关权益人多方共赢，促进社区转型发展。根据深圳市规划和自然资源局发布的《深圳市 2023 年度城市更新和土地整备计划》，深圳市土地整备利益统筹项目计划立项合计 224 个，其中 213 个项目的实施主体是各区政府，10 个项目的实施主体是管委会，1 个项目的实施主体是管

理局。随着利益统筹连片规模化演变，以及为保障部分重大项目和重大基础设施项目的实施推进，对于用地的移交提出了更快、更高的要求。在此背景下，就要求政府实际参与到利益统筹项目统筹和谈判工作中，加快推进项目进程，比如马田街道薯田埔社区第二第三工业区地块土地整备利益统筹项目、马田街道根竹园社区土地整备利益统筹项目、深圳升鹏房地产有限公司黎光产业片区土地整备利益统筹项目等。