



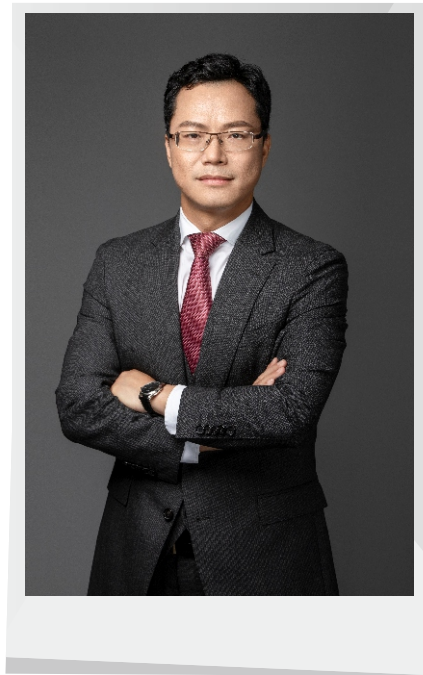
建纬大湾区法律服务平台

CITY DEVELOPMENT GREAT BAY AREA REGIONAL LEGAL SERVICE PLATFORM

深圳城市更新政策 与土地整备月报

贺倩明 主编 2026.03

主编介绍



贺倩明 博士

上海市建纬(深圳)律师事务所主任、高级合伙人,中国政法大学经济学博士、香港中文大学EMBA,长期专注于房地产与城市更新法律研究和法律实务,深度参与粤港澳大湾区数百个城市更新(“三旧”改造)项目。贺倩明律师在争议解决领域具备丰富的经验,作为主要出庭律师承办超过数百宗房地产、建设工程、城市更新、公司等领域诉讼、仲裁案件,参与多起疑难复杂的案件。

兼任华勤城市更新研究院院长、中国政法大学房地产法研究中心执行主任、中国人民大学律师学院客座教授、广东省旧城镇旧厂房旧村庄改造协会政策与法律专业委员会副主任委员与前期工作专委会副主任委员、深圳市城市更新协会政策与法律专业委员会主任委员与城市更新行业调解中心主任、东莞市城市更新协会前期工作专业委员会主任委员、深圳市人大常委会立法调研基地立法专家、深圳国际仲裁院仲裁员、广州仲裁委员会仲裁员等。

贺倩明律师主编出版国内首本城市更新专著《城市更新改造项目与法律实务操作指引》,主编《城市更新政策白皮书》《地产与工程法律观察年刊》《深·穗·莞城市更新年度观察》等刊物。深度参与城市更新领域立法活动,参与深圳市土地交易中心关于深圳市土地二级市场交易制度优化研究课题、联合深圳市城市更新协会开展深圳市城市更新十周年政策评估调研课题等,在城市更新领域具有丰富的实践经验和丰硕的研究成果。

建纬大湾区城市更新业务中心介绍

建纬城市更新与土地整备业务中心由建纬(深圳)律师事务所主任、高级合伙人贺倩明博士领衔创立,致力于为粤港澳大湾区提供存量土地开发专业法律服务。该中心发起设立城市更新非盈利性研究机构——华勤城市更新研究院,充分整合规划、财务、金融、产业等跨界专业精英资源,能够为城市更新或土地整备利益统筹项目复杂问题提供切实可行的解决方案。

建纬城市更新与土地整备业务中心服务对象包括开发企业、金融机构、政府部门等,累计为粤港澳大湾区超过 300 个项目提供法律服务,包含城市更新、土地整备利益统筹、棚户区改造、行政征收等不同类型,涵盖各种类型项目的不同阶段,如项目全过程,投融资、项目合作收购、纾困项目盘活、债务重组等,尤其擅长为陷入停滞或危机的存量开发项目提供“法律+”一体化解决方案,助力项目重启。

建纬城市更新与土地整备业务中心发布首部《城市更新政策白皮书》《城市更新年度观察》,创办“粤港澳大湾区城市更新高峰论坛”,出版《城市更新改造项目法律实务和操作指引》专著,深入参与城市更新领域等立法、政策制定、课题研究等工作,在城市更新领域具有丰富的实践经验和丰硕的研究成果,在业内具有广泛的影响力,是存量土地再开发法律服务领跑者。

CITY
DEVELOPMENT
LAW FIRM

服务优势

深耕地产与工程领域30年，精于专业

建纬律师事务所成立于1992年，是全国首批专注于建筑、地产领域法律服务的专业律师事务所。30年来，凭借优良的专业基因和持之以恒的努力，建纬所斩获诸多殊荣；国内获评“司法部部级文明律师事务所”、“全国优秀律师事务所”；国际上获权威法律评级机构评为“中国最佳建筑律师事务所”、“房地产、建设工程领域领先律师事务所”等。

强大的城市更新研发能力，精通行业政策

建纬承接了深圳、东莞、佛山等多地政府部门的大量城市更新政策立法课题研究工作，发布首部《城市更新政策白皮书》《城市更新年度观察》，创办“粤港澳大湾区城市更新高峰论坛”，出版《城市更新操作指引与法律实务》专著，定期发布《城市更新政策观察》（双月刊），发表数篇专业论文，累计研发成果超过100万字，在业内具有广泛的影响力。

建纬深圳所自2013年创建了专业自媒体【地产与工程法律观察】公众号，且一直致力于分享地产、工程、金融领域最权威、最专业的法律资讯及专业文章。公众号自正式上线运营以来，各领域精选文章、实务探析、政策研究、周报等栏目吸引了大量行业人士密切关注。

强大的协同管理资源及跨界专业协同资源

建纬在深圳、东莞、广州均设立分所，拥有近200人的专业团队，实行完全的公司化、一体化管理，各分所间相互协同配合，资源共享，能够为大湾区全域提供属地化的便捷服务，并能随时调配、增派服务团队，以满足服务过程中的突发性需求。并作为“深圳市华勤城市更新研究院”发起机构。研究院拥有业内顶级的规划、财税、金融和产业方面的专家顾问，不仅能够为客户提供一般性的政策法律咨询，更能为城市更新中的复杂问题提供一站专业解决方案。

深厚的存量土地开发领域法律服务经验

建纬城市更新业务中心聚力于存量土地开发领域，业务专长涵盖城市更新、棚户区改造、征地拆迁、土地整备（利益统筹），依托建纬大湾区法律服务平台与华勤城市更新研究院优势资源，累计为粤港澳大湾区超过300个存量土地开发项目提供项目可研、投资拓展、实施全过程等专项法律服务，包括为深圳市首个棚户区改造项目---罗湖“二线插花地”棚户区改造项目、宝安区首个棚户区改造项目---宝安区宝城38区新乐花园和39区海乐花园棚户区改造项目提供项目全过程法律服务，为东莞市首批城市更新“头雁计划”项目---东城街道火炼树城中村改造单元、东莞市重点推进征地拆迁项目---常平镇“香港城”征地拆迁项目提供专项顾问服务。建纬城市更新业务中心致力于为客户项目的成功推进提供有力的法律保障和专业支持，深受客户广泛赞誉。

成果展示

发布《城市更新改造项目法律实务和操作指引》专著

发布深圳市、东莞市首部《城市更新白皮书》

发布深圳市、广州市、东莞市首部《城市更新年度观察》

定期推送《深圳城市更新政策月报》《大湾区城市更新政策周报》



课题研究

建纬城市更新业务中心深入参与广东省城市更新领域等立法、政策制定、课题研究等工作，在城市更新领域具有丰富的实践经验和丰硕的研究成果，在业内具有广泛的影响力。

- ◆ 深圳市土地交易中心深圳市土地二级市场交易制度优化研究项目
- ◆ 深圳市司法局总部项目产业用房租赁协议范本编制项目
- ◆ 深圳市司法局总部项目产业监管协议履约核查法律服务项目
- ◆ 深圳市福田区城市更新和土地整备局福田区推进城市更新工作若干措施课题研究
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局开展城市更新拆除范围内无产权登记记录的土地房屋权利人认定调研项目
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局深圳市城市更新和土地整备制度协同研究项目
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局《深圳市龙岗区旧住宅区拆除重建类城市更新项目公开选择市场主体实施细则》
- ◆ 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局《深圳市龙岗区重点更新单元公开选择市场主体实施细则研究制定》
- ◆ 深圳市城市更新开发企业协会深圳市城市更新十周年政策评估调研课题
- ◆ 中共东莞市委政策研究室东莞市“工改工”政策实施调研项目
- ◆ 东莞市自然资源局东莞市城市更新前期服务商工作指引课题调研
- ◆ 东莞市自然资源局东莞市城市更新拆迁补偿操作工作课题调研
- ◆ 万科房地产项目并购法律风险防范指引
- ◆ 万科深圳、广州、东莞搬迁补偿手册
- ◆ 万科旧村改造模式研究课题
- ◆ 中铁深圳城市更新课题研究

法律服务产品

◆ 项目前期可行性研判

- ◆ 项目进度、权属、规划查询
- ◆ 项目立项可行性分析
- ◆ 项目后续流程、政策梳理
- ◆ 交易模式风险分析与建议

◆ 项目拓展法律服务

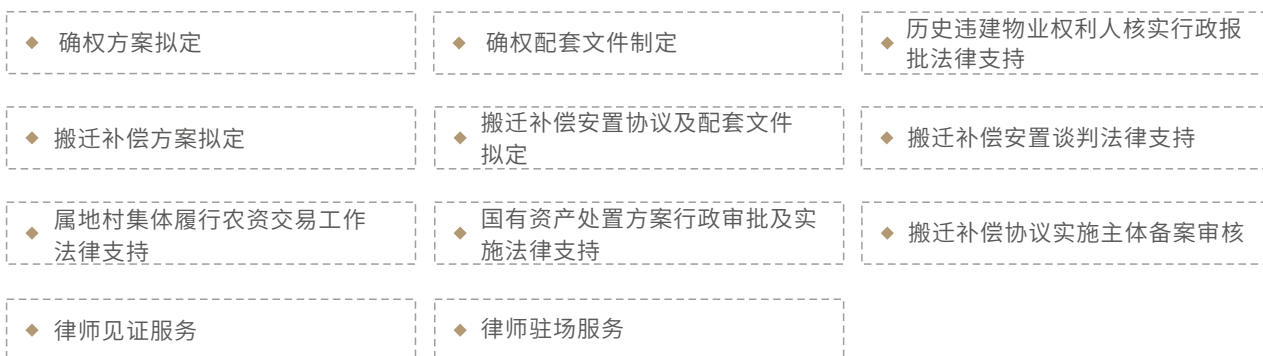
- ◆ 尽职调查
- ◆ 交易架构搭建与论证
- ◆ 商务谈判法律支持
- ◆ 项目合作/收并购交易文本拟定
- ◆ 项目交割法律服务
- ◆ 投资/合作模式研究

◆ 村企合作平台交易

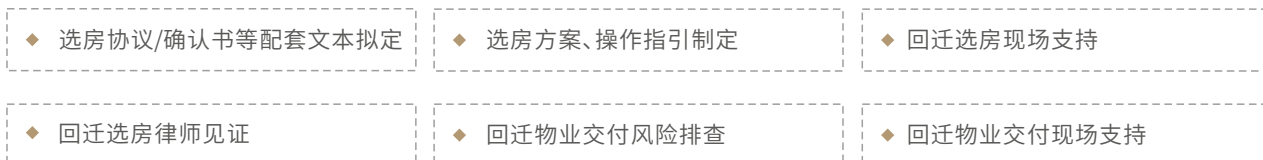
- ◆ 交易方案设计与论证
- ◆ 交易全流程文本起草
- ◆ 招商方案/竞争性谈判方案/投标方案法律支持
- ◆ “三会”、股东(代表)大会现场支持
- ◆ 竞争性谈判法律支持
- ◆ 村企合作协议拟定

法律服务产品

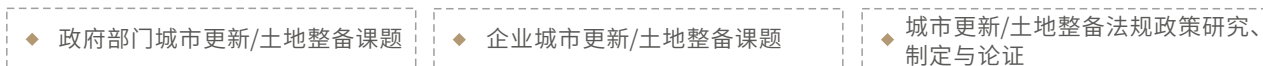
◆ 搬迁补偿安置全过程



◆ 回迁选房与交付



◆ 政策、课题研究与论证



法律服务产品

◆ 存量土地开发专题培训

- | | | |
|--------------------|---------------------|----------------------|
| ◆ 粤港澳大湾区存量土地开发政策解读 | ◆ 集体用地合作开发政策解读与实务分享 | ◆ 城市更新全流程政策解读与风险管理 |
| ◆ 土地整备利益统筹操作实务 | ◆ 棚户区改造政策解读与操作实务 | ◆ 城市更新/土地整备确权与补偿操作实务 |
| ◆ 投资拓展研判与合规管理 | ◆ 更新整备项目融资路径解析 | ◆ 专题培训定制 |

◆ 项目融资法律支持

- | | | |
|----------------|-----------------|-----------------|
| ◆ 制定项目融资方案 | ◆ 拟定资金端、项目端交易文本 | ◆ 房地产信托计划设立法律支持 |
| ◆ 城市更新基金设立法律支持 | ◆ 法律尽职调查 | ◆ 项目投后监管 |

◆ 争议解决

- | | | |
|----------------|--------------|--------------|
| ◆ 协助纠纷处理谈判 | ◆ 拟定纠纷解决方案 | ◆ 诉讼仲裁代理 |
| ◆ 合作开发纠纷争议解决 | ◆ 搬迁补偿纠纷争议解决 | ◆ 行政纠纷争议解决 |
| ◆ 村企合作开发纠纷争议解决 | ◆ 建设工程纠纷争议解决 | ◆ 融资借贷纠纷争议解决 |

法律服务产品

◆ 城市更新纾困法律服务

◆ 项目债务梳理与尽职调查	◆ 纾困盘活路径搭建与论证	◆ 项目行政审批法律支持
◆ 债务重组方案搭建与论证	◆ 引入资方/合作方方案搭建与论证	◆ 停工项目复工复产法律支持
◆ 股权/资产处置司法拍卖法律支持	◆ 搬迁补偿协议换签法律支持	◆ 更换项目主体风险论证与法律支持
◆ 商务谈判法律支持	◆ 交易文本与配套文件拟定	◆ 投后项目/资金监管法律服务

◆ 企业债务重组与清算法律服务

◆ 庭外重组法律服务	◆ 破产预重整服务	◆ 债权申报与异议处理
◆ 破产企业与资产尽职调查	◆ 企业破产风险分析与应对方案论证	◆ 代为申请企业破产清算/破产重整
◆ 协助制定破产重整/和解方案	◆ 破产重整/和解谈判	◆ 起草、审阅破产重整相关协议
◆ 破产债权追索法律服务		

深圳城市更新与土地整备政策月报【2026·03】

2026年3月，国家及深圳市、区层面发布了多项更新整备重要政策，为更新整备提供政策引导。其中，自然资源部、国家林业和草原局于2026年3月5日印发了《关于进一步做好自然资源要素保障的通知》，旨在全面提升自然资源要素配置效率与服务效能；深圳市规划和自然资源局发布《深圳市2026年度土地整备计划》《深圳市2026年度土地储备计划》《深圳市2026年度建设用地供应计划》三份核心土地政策；深圳十区发布各区《国土空间分区规划（2021—2035年）》，成为2021—2035年全市各区国土开发、城乡建设、项目落地、资源利用、生态管控、城市更新、基础设施配套的法定刚性依据。

为协助城市更新土地整备市场参与者和关注者了解深圳市更新整备市场发展，紧跟深圳市更新整备政策及市场动态，建纬（深圳）律师事务所搜集整理2026年3月国家级以及深圳市区两级的城市更新、土地整备法规政策与行业热点资讯，并甄选重点政策进行分析、解读，为更新整备市场的参与者和关注者提供参考。

目录

1、月度政策总览（共23则）

国家级政策5则，深圳市级政策4则，深圳区级政策14则。

2、重点政策梳理及解读（共3篇）

《关于进一步做好自然资源要素保障的通知》

《深圳市2026年度土地整备计划》《深圳市2026年度土地储备计划》《深圳市2026年度建设用地供应计划》

深圳市十区《国土空间分区规划（2021—2035年）》

3、行业热点资讯（共8则）

3月5日，十四届全国人大四次会议开幕会在北京人民大会堂举行 国务院总理李强作政府工作报告

3月16日，国家金融监督管理总局党委召开扩大会议 传达学习习近平总书记重要讲话精神和全国两会精神

3月6日，广东省省长孟凡利：坚决扛起走在前、作示范、挑大梁的责任担当 奋力开创中国式现代化广东实践的新局面

广东省：坚持“一张图”联动，全力做好“十五五”专项规划和重大项目的空间统筹保障

广东多地优化调整住房公积金政策措施

3月3日，深圳市政府与中交集团签署进一步深化全面合作协议，城市更新为双方合作重点

3月18日上午，“2026年深圳市首批居住用地推介会”隆重举行

3月25日，经济日报发布未来五年如何推进城市更新专题文章

一、月度政策总览

序号	发布时间	政策名称	文号	发布机构
国家级				
1	2023.03.05	《关于进一步做好自然资源要素保障的通知》	自然资发〔2026〕38号	自然资源部、国家林业和草原局
2	2026.03.13	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》	/	国务院
3	2026.03.18	《关于做好第二轮土地承包到期后再延长30年试点工作的意见》	/	中共中央办公厅、国务院办公厅
4	2026.03.24	《“好房子”建设指南（试行）（征求意见稿）》	/	住房城乡建设部标准定额司
5	2026.03.26	《住房城乡建设部办公厅自然资源部办公厅关于印发完善城市更新工程项目	建办厅函〔2026〕68号	住房城乡建设部办公厅、自然资源部办公厅

		建设实施管理机制可复制经验做法清单的通知》		
深圳市级				
6	2026.03.16	《深圳市 2026 年度土地 整备计划》	/	深圳市规划和自然资源局
7	2026.03.16	《深圳市 2026 年度土地 储备计划》	/	深圳市规划和自然资源局
8	2026.03.16	《深圳市住房公积金管理 办法》	深府规 (2026) 2 号	深圳市人民政府
9	2023.03.25	《深圳市临时用地管理办 法（修订征求意见稿）》	/	深圳市规划和自然资源局
罗湖区				
10	2026.03.04	《罗湖区工业及其他产业 用地供应管理办法（征求 意见稿）》	/	罗湖区发展和改革局
11	2026.03.13	《深圳市罗湖区国土空间 分区规划（2021—2035 年）》	/	深圳市规划和自然资源局、深圳市罗湖区人民政府
福田区				
12	2026.03.13	《深圳市福田区国土空间 分区规划（2021—2035 年）》	/	深圳市规划和自然资源局、深圳市福田区人民政府
光明区				
13	2026.03.13	《深圳市光明区国土空间 分区规划（2021—2035 年）》	/	深圳市规划和自然资源局、深圳市光明区人民政府
坪山区				
14	2026.03.13	《深圳市坪山区国土空间 分区规划（2021—2035 年）》	/	深圳市规划和自然资源局、深圳市坪山区人民政府
大鹏新区				
15	2026.03.13	《深圳市大鹏新区国土空 间分区规划（2021—2035 年）》	/	深圳市规划和自然资源局、深圳市大鹏新区管理委员会
龙华区				

16	2026.03.13	《深圳市龙华区国土空间分区规划（2021—2035年）》	/	深圳市规划和自然资源局、深圳市龙华区人民政府
龙岗区				
17	2026.03.13	《深圳市龙岗区国土空间分区规划（2021—2035年）》	/	深圳市规划和自然资源局、深圳市龙岗区人民政府
宝安区				
18	2026.03.13	《深圳市宝安区国土空间分区规划（2021—2035年）》	/	深圳市规划和自然资源局、深圳市宝安区人民政府
19	2023.03.16	《深圳市宝安区安置房管理办法（试行）（征求意见稿）》	/	深圳市宝安区城市更新和土地整备局
南山区				
20	2026.03.13	《深圳市南山区国土空间分区规划（2021—2035年）》	/	深圳市规划和自然资源局、深圳市南山区人民政府
盐田区				
21	2026.03.13	《深圳市盐田区国土空间分区规划（2021—2035年）》	/	深圳市规划和自然资源局、深圳市盐田区人民政府
深汕特别合作区				
22	2026.03.13	《深汕特别合作区国土空间总体规划动态维护方案（2025年度）》	/	深圳市规划和自然资源局深汕管理局
23	2026.03.13	《深圳市深汕特别合作区国土空间总体规划（2021—2035年）》	/	深圳市规划和自然资源局、深圳市深汕特别合作区管理委员会

二、重点政策解读

➤ 《关于进一步做好自然资源要素保障的通知》

为进一步做好“十五五”规划重点建设项目的要素保障工作，自然资源部、

国家林业和草原局于 2026 年 3 月 5 日印发了《关于进一步做好自然资源要素保障的通知》（自然资发〔2026〕38 号，以下简称《通知》）。《通知》旨在全面提升自然资源要素配置效率与服务效能，共包含十三条内容，主要内容解读如下：

一、强化规划引领，优化国土空间布局

《通知》通过提前介入项目前期筹备环节，搭建跨部门协同会商机制，联合开展选址论证研判，切实释放国土空间规划的先导引领价值。这既是落实国家发展战略、提升规划科学性的关键举措——通过结合五年发展规划任务，动态优化横跨 15 年的国土空间规划，确保空间规划与发展规划同频共振；也是加强规划实施监测评估、优化国土空间布局的具体体现。在健全规划动态调整、常态维护及正向优化机制方面，《通知》明确提出结合定期体检评估，对国土空间规划进行年度动态维护，正向优化规划分区、管控边界及重点项目清单，以此增强规划实施的实操性、约束力与科学适配性，在兼顾规划刚性与弹性的同时，严守耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等底线管控要求。此外，《通知》积极支持并引导各地创新实践，有序推进规划许可管理模式改革试点，特别是发挥规划基础性作用，基于国土空间规划“一张图”探索建立规划许可制度，统筹协调各类专项规划空间需求，靠前化解矛盾，强化要素保障。

（一）前置对接精准保障：各级自然资源（海洋）、林草主管部门主动对接“十五五”重点项目空间需求，统筹纳入国土空间规划“一张图”，协同开展科学选址，明确国土空间规划重点项目清单。

（二）创新规划许可制度：部权限内的用地预审和先行用地项目，委托省级自然资源主管部门办理；省级权限内的，可按省级政府规定办理先行用地。支持“一张图”联网省份，对纳入清单且落图落位的国家和省级单独选址项目，省级部门可出具有效期 3 年的规划许可意见，不再办理用地预审和选址手续，持许可意见即可先行用地（涉及永久基本农田、生态保护红线的报部备案）。

（三）建立动态维护机制：在不突破“三区三线”约束性指标前提下，依托“一张图”对国土空间总体规划开展年度动态维护，正向优化规划分区、边界、重点项目清单。国务院审批的规划，年度维护方案经省级审核后报部备案；非国

务院审批的，由省级核准启用，涉及三条控制线优化的报部更新。

二、深化审批改革，提升自然资源要素配置效率

《通知》大力推动用地用海用林用草等自然资源要素的联动审批，旨在通过“高效办成一件事”优化要素配置。核心举措包括减少审批层级、提升审批效率、降低时间和经济成本。通过下沉审批权限、实行联动并联审批、简化关键环节、优化临时用地政策等“降成本、提效率、优服务”的举措，全面提速工程项目落地进程。

（一）推行联动并联审批：省级自然资源（海洋）、林草部门推动省域用地用海用林用草用湿在同一平台联审，指导市县同步开展勘测定界、现场查验、公示公告、费用缴纳，开展一次规划选址综合论证，实现“多审合一、多论合一”。

（二）简化审批关键环节：用地报批以最新年度变更调查成果为参考，保证空间唯一性；报批启动后，占用林地、草地及自然保护地的批文到期无需重办；不再审查压覆重要矿产资源内容，批复时告知相关要求；非项目主体原因的历史遗留违法用地（林、草），由市县承诺处置到位即可报批。

（三）灵活适配项目审批：单独选址项目可分期申请用地；线性基础设施项目可以市县级为单位分段提出用地（林、草）申请；已批项目调整用地范围的，调入地块依法报批，调出地块交由原主体使用。

（四）优化征地实施流程：在维护被征地农民合法权益前提下，并联开展征地前期工作；城镇建设用地范围内成片开发征收土地的，不再单独编制土地征收成片开发方案。

（五）优化占补平衡规则：坚持“县域自行平衡为主、省域内调剂为辅”原则，补充耕地不足地区可在省域内调剂，严禁弄虚作假；水库（河流）水面淹没区占用耕地，按农用地内部结构调整管理，纳入耕地总量动态平衡，无需办理非农建设占补平衡手续。

（六）精准保障重点项目临时用地（林、草）：国家和省级重点交通、能源、水利项目的已批临时用地（林、草），复垦期满前经省级主管部门同意，不同施

工标段可接续使用，累计不超过批准施工周期，不得变相永久占用；临时用地涉及用林用草的，可合并编制土地复垦和植被恢复方案。

三、严守资源底线，保障矿产资源开发利用

矿产资源是工业体系的基础原料和关键支撑，也是保障经济社会平稳健康发展的重要物质基础。过去，由于多方面条件限制，不少矿山项目的建设用地需求未能得到充分保障，普遍存在采矿权手续合法但土地使用权手续不完善的情况，这一矛盾制约了矿产资源的规范开发和高效利用。为破解该难题，《通知》与新修订的《矿产资源法》紧密衔接，通过创新临时用地审批机制、推行分区滚动开发模式、允许分批次办理用地手续等多种方式，系统提出配套支持措施，全面保障矿山合理用地，从而筑牢国家能源与战略性资源供应安全防线。

（一）统筹矿产开发与耕地保护：战略性矿产及地热、矿泉水等不损毁永久基本农田的非战略性矿产矿业权，可与永久基本农田重叠设置，兼顾能源资源安全与耕地保护红线。

（二）完善矿业用地支持政策：勘查矿产、露天开采战略性矿产符合临时用地要求的，可分期分区批准临时用地（每期不超过5年，累计不超过矿业权期限），矿业权续期可接续申请；不符合临时用地要求的采矿项目，一次性预留合理空间，滚动开发、分期办理用地手续；乡村地区使用增减挂钩指标的采矿用地，可按批次办理农用地转用，无法征收的可使用农村集体经营性建设用地。

四、推动内涵发展，统筹存量增量资源

当前，我国城市发展正转向存量提质增效为主的阶段。《通知》以统筹存量和增量建设用地为核心抓手，推动城市更新与内涵式发展。一是以存量控增量，转变管理模式，实行建设用地规模规划期总量管控，由省级统筹指标。除能源、交通、水利等单独选址项目外，各地年度新增城乡建设用地原则上不得超过盘活存量土地面积，建立“增存挂钩”硬约束，倒逼发展方式转型。二是优化资源配置，土地要素配置要算好国家发展账、民生福祉账，把有限的新增土地优先用于重大基础设施、民生事业、新质生产力产业。立足房地产市场新形势，《通知》明确新增建设用地原则上不用于经营性房地产开发，而是要重点用好存量资源

“精供优供”，促进企业“拿好地、建好房”。三是更加适配市场需求，坚持“以需定供”，如2025年指导各地发行专项债券用于收储存量闲置土地，打造“净地”“优地”。同时支持土地兼容复合利用，优化规划调整规则，打造符合市场和群众需求的优质空间产品。

（一）盘活存量建设用地：已批未用的建设用地，可由原批准机关撤回批准文件，占补平衡指标继续有效；对“一张图”联网省份，实施建设用地规模规划期总量管控，由省级统筹“十五五”新增建设用地指标。

（二）建立增存挂钩硬约束：各省建立健全新增建设用地与存量建设用地盘活挂钩机制，年度新增城乡建设用地原则上不得超过盘活存量土地面积，自然资源部定期监测执行情况，倒逼发展方式从外延扩张转向内涵提质。

五、坚持陆海统筹，合理利用空间资源

《通知》清晰界定海岸线沿线陆海空间衔接的管理规则，有效化解长期积累的历史遗留难题，激活存量海域空间利用潜力，为海洋产业稳步升级与蓝色经济提质增效提供坚实支撑。一方面，统一陆海衔接管理，明确已成陆的“未批已填”区域按土地管理，但需依法查处历史违规用海并落实生态修复。同时，除国家重大项目外，海岸线向海一侧区域全面禁止新增围填海，严守资源保护底线。另一方面，促进海洋新兴产业发展，优化游艇、海钓产业基础设施布局，保障其用地、用海、用岛需求。为让停靠游艇像停车一样方便，支持沿海地方探索建立游艇码头按泊位审批（出让）、转让、登记及交易制度，做到“停得下、靠得稳”。此外，《通知》同步细化自然资源领域动态监测、日常监管及执法监督相关工作要求，在持续优化审批服务、放宽管理限制的同时，筑牢常态化监管防线，实现放权赋能与规范管控双向平衡。

（一）明确陆海用地管理规则：海岸线向陆一侧、向海一侧已成陆区域按土地管理，已备案“未批已填”区域查处违法违规用海、落实生态修复后，按产业准入要求利用；向海一侧未完全成陆区域按海域管理，涉及合法用益物权的维持现状，不得新增围填海。

（二）支持海洋新兴产业发展：优化游艇、海钓产业基础设施布局，保障用

地、用海、用岛及海岸线使用需求；游艇、海钓配套设施使用无居民海岛的，合并编制开发利用方案和论证报告；探索建立游艇码头泊位审批、转让、登记及交易制度。

总结

《通知》充分发挥了国土空间规划的统筹统领与协同调配效能，严格遵循“项目跟着规划走、要素跟着项目走”工作原则，靠前介入各类建设项目前期谋划阶段，统筹化解空间布局矛盾问题，保障重大项目选址布局全面衔接国家发展战略与整体规划。通过强化“一张图”应用，推动部、省、市、县四级共用一套数据规则，在项目前期探索规划许可，在建设阶段深化“多审合一”，在后期推进“多测合一”，实现对建设项目的全生命周期管理。

➤ 《深圳市 2026 年度土地整备计划》《深圳市 2026 年度土地储备计划》 《深圳市 2026 年度建设用地供应计划》

2026 年是“十五五”规划开局之年，深圳市规划和自然资源局首次联动编制、同步发布《深圳市 2026 年度土地整备计划》《深圳市 2026 年度土地储备计划》《深圳市 2026 年度建设用地供应计划》三份核心土地政策，首次将土地资源“整一储一供”全环节年度计划联动编制和同步发布，为“十五五”开局之年深圳高质量发展筑牢空间要素保障根基，现就政策重点内容解读如下。

一、《深圳市 2026 年度土地整备计划》

（一）2025 年度计划执行情况

1、用地保障任务完成情况

2025 年，全市（不含深汕特别合作区）实际完成土地整备用地 689.9 公顷，目标完成率 125.4%。其中，土地整备完成产业用地 309 公顷，目标完成率 123.6%；公共服务和城市基础设施用地 314.5 公顷，目标完成率 131.1%；居住潜力用地 66.4 公顷，目标完成率 110.7%。

2025 年深汕特别合作区土地整备完成产业用地 327 公顷，目标完成率 163.5%。

2、资金支付工作完成情况

2025 年全市共安排土地整备资金 84.33 亿元，实际拨付 84.33 亿元，资金拨付率 100%；安排市本级房屋征收资金 66.56 亿元，实际拨付 66.56 亿元，资金拨付率 100%。

（二）2026 年度计划编制情况

1、编制背景

2026 年是“十五五”规划开局之年，本次土地整备工作立足新发展阶段、贯彻新发展理念，紧扣中央城市工作会议精神，核心目标是推动城市发展向存量提质增效转型。通过土地整备挖潜盘活存量与低效用地，强化“规-整-储-供”全链条协同，在产业高质量发展、用地功能调整、轨道交通征拆及教育、住房、医疗等民生领域的空间供给上持续发力，助力现代化人民城市建设。

2、编制重点

强化规划统筹：坚持规划引领，重点推进 20 大先进制造园区、集中连片区域、总部经济集聚区等重点片区的土地整备，优先保障香蜜湖金融中心、西丽高铁新城、平湖北等市级重点项目的建设需求。

聚焦低效用地再开发：集中推进低效用地盘整和非核心非法定功能用地调整，重点推进 23 个拟通过土地整备实施的项目，通过腾挪释放发展空间、盘活存量土地，优化城市空间结构。

实施精准整备：以产业、民生、居住空间需求为导向，优先保障全市重点产业项目、重大基础设施与招拍挂居住用地落地，衔接土地供应需求，搭建年度土地整备重点实施项目库，加快推进库内项目落地。

强化“规-整-储-供”全链条协同：在任务、项目、资金层面全面衔接土地储备计划与建设用地供应计划，实现整备、储备、供应空间的有效传导衔接；同时统筹财政资金与专项债券资金，保障土地整备的资金需求。

3、任务安排

2026 年度全市（含深汕特别合作区）土地整备完成用地不少于 700 公顷。其中，产业用地不少于 210 公顷、公共服务和城市基础设施用地不少于 440 公顷、居住潜力用地不少于 50 公顷。

（三）资金及项目安排

1、资金保障

(1) 财政资金保障：2026 年度全市安排土地整备资金 120 亿元，同比上年增加 71%。其中，龙岗土地整备资金增长最多，同比去年增加 190%；其次是龙华，同比去年增加 125%。2026 年度全市安排市本级房屋征收资金 50 亿元。区级房屋征收资金由区级财政安排支出。

(2) 土地储备专项债券资金保障：妥善运用土地储备专项债券支持土地整备工作，多路径保障土地整备项目资金需求。2026 年度全市拟申请发行土地储备专项债券资金约 95 亿元，对于纳入土地储备专项债券项目清单的项目优先使用土地储备专项债券资金。

2、项目安排

(1) 计划安排土地整备项目新建 26 个、续建 293 个。项目费用由土地整备资金安排支出。

(2) 计划安排土地整备利益统筹项目续建 249 个。项目费用由土地整备资金安排支出。值得注意的是，2026 年无新增土地整备利益统筹项目列入计划。

(3) 计划安排土地整备安置房建设项目新建 3 个、续建 26 个。安置房建设资金安排按照安置房相关政策执行。

(4) 计划安排房屋征收项目新建 167 个、续建 1601 个。其中：计划安排市本级财政承担的房屋征收常规项目新建 19 个、续建 217 个，项目费用由市本级财政安排支出；计划安排市本级财政承担的房屋征收轨道交通项目续建 70 个，轨道交通项目的房屋征收工作由轨道交通主管部门负责统筹，各区政府（含新区管委会）负责具体实施；计划安排社会投资类房屋征收项目新建 3 个、续建 39 个，项目费用由企业安排支出；计划安排区级财政承担的房屋征收项目新建 145 个、续建 1275 个，项目费用由区级财政安排支出。

二、《深圳市 2026 年度土地储备计划》

(一) 2026 年度新收储入库规模

为了保障全市土地收储、供应“一盘棋”，切实做到提前储备、保障供应，2026 年各区新收储入库指标为 1050 公顷。

(二) 土地储备三年（2026—2028）滚动项目库

1、整体情况

为落实国土空间总体规划，保障城市建设发展需求，统筹做好土地储备工作，确保土地供应实施，建立全市“土地储备三年（2026—2028）滚动项目库”，每年进行滚动式、延续性更新。土地储备三年（2026—2028）滚动项目库共 1920 个项目，总面积为 6031.4 公顷（不包含地上架空层类型土地储备项目、地下空间类型土地储备项目）。其中，新增项目 650 个，面积 1861.52 公顷（30.86%）；结转 1270 个，面积 4169.88 公顷（69.14%）。

2、结构类型

（1）保障居住用地供应。落实本轮国土空间总体规划保障居住空间供给的安排，着力解决好住房突出问题，2026—2028 年全市居住类土地储备项目 305 个，规模为 699.84 公顷。

（2）扶持实体经济发展。统筹战略性新兴产业和未来产业及其他重点产业空间部署，持续促进城市经济活力迸发，拓展产业发展空间，2026—2028 年全市产业类土地储备项目 253 个，规模为 1325.58 公顷。

（3）严控商业办公用地规模。合理安排现代服务业等其他商业用地规模，2026—2028 年全市商业服务类土地储备项目 83 个，规模为 275.96 公顷。

（4）持续加大民生用地供应。为满足多样化、高标准的社会民生服务需求，促进民生福利设施建设再上新台阶，加强公共服务设施等其他类型土地储备力度，2026—2028 年公共服务和城市基础设施类土地储备项目 1279 个，规模为 3730.02 公顷。

（三）2026 年土地储备计划实施项目库

综合分析年度土地供应安排以及储备项目实施时序安排，在土地储备三年（2026—2028）滚动项目库中筛选出 2026 年土地储备计划实施项目库。

1、整体情况

2026 年土地储备计划实施项目库共 770 个，总面积 2071.59 公顷（不包含地上架空层类型土地储备项目、地下空间类型土地储备项目），其中新增项目 268 个，面积 718.87 公顷（34.7%），结转 502 个，面积 1352.72 公顷（65.3%）。

2、结构类型

居住类土地储备项目 115 个，面积 273.18 公顷；产业类土地储备项目 103 个，面积 476.63 公顷；商服类土地储备项目 22 个，面积 58.46 公顷；公共服务

和城市基础设施类土地储备项目 530 个，面积 1263.32 公顷。

（四）储备土地前期开发

2026 年拟开展前期开发项目共 78 个，总面积为 309.93 公顷。土地前期开发资金需求由区级财政资金予以保障，各区政府（含新区、合作区管委会，下同）、市前海管理局负责具体实施。

（五）土地储备专项债券

2026 年拟申请发行土地储备专项债券项目共 11 个，专项债券资金需求约 94.9 亿元。其中，土地整备项目 9 个，资金需求约 60.4 亿元；存量闲置土地收回收购项目 2 个，资金需求约 34.5 亿元。最终各项目土地储备专项债券资金发行额度以实际批复为准。

三、《深圳市 2026 年度建设用地供应计划》

建设用地供应是土地资源配置的最终落地环节，是将储备成熟土地精准投放市场、用于城市建设的实操性政策，直接决定年度城市建设、产业发展、民生配套的落地节奏与资源分配格局。

（一）总体原则

本计划锚定深圳打造更具全球影响力的经济中心城市和现代化国际大都市的发展目标，保障“十五五”规划良好开局，核心遵循三大原则统筹供地工作：

1、坚持规划引导，依托“总体规划—五年规划—年度计划”三级规划传导体系落实国土空间管控要求，打通“规—整—储—转—供—用”全链条土地管理闭环。

2、坚持需求导向，以“优民生、增居住、强工业、稳商办”为核心导向，资源配置优先向重大平台、重点片区与重点项目倾斜，精准匹配城市发展核心需求。

3、坚持节约集约，实施差别化土地要素配置，统筹新增建设用地与存量用地盘活，有序推进低效用地再开发，全面提升土地要素配置效率与利用水平。

（二）计划目标

2026 年度全市（含深汕特别合作区）计划供应建设用地 1068 公顷，按用地类型与城市发展需求，形成四大类精准供应安排，核心导向为民生兜底、产业赋能、结构优化。

1、居住用地：精准适配供需，推动住有优居

全年计划供应 90 公顷，强化“人、房、地、钱”要素联动，适配房地产市场供需新变化。其中商品住房用地 55 公顷（城市更新、城中村改造渠道供应不少于 18 公顷），聚焦高品质、改善型住房供给，落实“宝地宝用”；保障性住房用地 35 公顷，重点保障公共租赁住房建设，租赁住房用地占比不低于 10%，筑牢民生住房底线。

2、产业用地：赋能新质生产力，应保尽保

全年计划供应 255 公顷，坚持“市场导向、不设上限”原则，全力保障“20+8”战略性新兴产业和未来产业用地需求，为深圳构建现代化产业体系、发展新质生产力提供充足空间载体，强化实体经济发展的空间支撑。

3、公共服务和城市基础设施用地：民生七优，应保尽保

全年计划供应 713 公顷，占总供应规模的 66.8%，是本次计划最大供应板块。重点保障教育、医疗、文体等民生公共服务设施，以及交通、市政等城市基础设施建设，锚定“幼有善育、学有优教、病有良医、老有颐养”等民生目标，全面提升城市宜居水平与综合承载能力。

4、商服用地：严控增量，精准供应

全年计划供应 10 公顷，严格管控商办用地新增供应，仅合理配置生产性、生活性服务业相关商服用地，避免商办物业过剩，推动商办空间提质增效。

（三）实施保障措施

围绕供应计划落地，建立全流程、多主体的保障体系，明确责任分工与执行机制，确保计划目标高质量完成。

1、强化跨部门跨区域实施协同

由市规划和自然资源局统筹全市建设用地供应实施工作，市住房建设局统筹城市更新、城中村改造相关供地项目推进；各区政府（含新区、合作区管委会）、市前海管理局将供地计划纳入年度重点工作，建立部门协同、上下贯通的工作机制，形成执行合力。

2、细化全周期计划实施管理

各区、市前海管理局需编制年度计划供应用地清单并按要求公示，可根据实际情况动态调整清单内具体地块；市规划和自然资源局建立计划实施监测与台账

管理制度，通过动态分析评估优化分区供地结构，保障全市供应目标不偏离。

3、全链条保障用地高效供应

市级层面统筹供地前期工作，加快推进耕地占补平衡，精准配置新增建设用地指标与林地定额，优化用地审批流程，提升审批服务效率；各区、市前海管理局联动执行土地整备、储备、供应三大计划，高效串联用地整备、收储、前期开发全环节，实现供地工作提速增效。

总结

深圳市 2026 年度土地整备、土地储备、建设用地供应三项计划，构建起土地资源“整理—储备—供应”全生命周期闭环管理体系，形成了环环相扣、前后依存的深度协同效应。其中，土地整备是全链条前置基础与源头前提，通过权属梳理、地块规整将零散低效用地转化为合规净地，是土地入库储备、入市供应的法定必要条件，从源头解决“土地可用”问题；土地储备是承上启下的核心枢纽，承接整备净地成果统一入库管护，既保障年度供应需求，又通过 2-3 年滚动储备库实现长效蓄能，平衡短期供给与长远发展；建设用地供应是终端价值落点，以储备土地为唯一合法来源，通过精准投放实现产业、民生、基建等项目落地，完成土地资源价值转化的最终闭环。

三项计划核心目标高度统一，均服务于深圳高质量发展大局，同时各司其职、互补发力，形成“破瓶颈-保长远-抓落地”的协同合力。计划由深圳市规划和自然资源局统筹推进，实现编制、执行、监管全流程一体化管理，确保整备规模、储备体量、供应清单在总量、时序上精准匹配。作为深圳“十五五”开局之年的核心空间保障政策，三者联动实现了土地资源精细化、集约化、前瞻性配置，为深圳加快建设更具全球影响力的经济中心城市和现代化国际大都市提供了坚实的空间支撑。

➤ 深圳市十区《国土空间分区规划（2021-2035 年）》

2026 年 3 月 13 日，经深圳市政府批复同意，深圳市福田区、罗湖区、盐田

区、南山区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区发布各区《国土空间分区规划（2021—2035年）》（以下简称“十区规划”）。十区规划是深圳市全面落实国家、省、市国土空间规划改革部署的关键举措，是对《深圳市国土空间总体规划（2021—2035年）》法定要求的全面细化、全域传导、全层级落地。十区规划全面衔接全市发展战略、城市空间格局、资源管控规则、产业布局导向、生态保护体系和区域协同机制，成为2021—2035年全市各区所有国土开发、城乡建设、项目落地、资源利用、生态管控、城市更新、基础设施配套的法定刚性依据。

近年来，深圳城市发展进入增量空间严控、存量空间提质、全域空间统筹的新阶段，土地资源高度紧缺、功能布局亟待优化、区域发展需要均衡提质、生态安全必须牢牢守住、产业空间必须精准保障，城市治理对精细化空间治理提出更高要求。在此背景下，十区规划同步编制、同步审批、同步实施分区规划，坚持全市一盘棋、全域一张图、管控一把尺，统一划定全域空间底线、统一明确各区功能分工、统一统筹重大项目空间廊道、统一规范城乡建设管控标准，全面补齐过去区级空间规划衔接不足、标准不一、统筹不强、协同不够的短板，构建权责清晰、上下贯通、全域覆盖、刚性有力的市区两级国土空间治理新格局，为深圳持续建设中国特色社会主义先行示范区、增强粤港澳大湾区核心引擎功能、稳步迈向全球标杆城市提供坚实、安全、可持续的空间保障。

十区规划严格对标自然资源部国土空间编制规范，严格落实省级规划管控要求，严格衔接市级总规确定的发展目标、空间指标、控制线体系和重大布局安排，不随意突破刚性底线、不擅自调整功能分区、不违规扩大城镇建设规模，做到发展有空间、建设有边界、保护有红线、管控有依据、落地有路径。整体来看，十区规划重统筹、重刚性、重民生、重产业、重生态、重协同，既立足当下破解城市发展现实难题，又着眼长远保障城市高质量可持续发展。

本文从功能定位、空间格局、产业布局、生态保护、深港协同五大维度，对十区规划进行简要解读。

一、明确核心定位：差异化分工，构建全域功能体系

十区规划最大亮点之一，就是改变以往各区各自规划、自主布局、重复建设、同质竞争的传统模式，立足资源禀赋与发展基础，严格按照全市统一功能布局，实现一区一主导功能、一片一核心定位、全域一体化协同，全面提升城市整体运行效率和综合承载能级。

扩展都市核心区范围，集聚高端核心功能。在福田、罗湖中心、南山、前海中心的基础上，将宝安区、龙华区、龙岗区及前海深港现代服务业合作区的相关区域纳入都市核心区范围。其中，福田区定位为行政、文化、金融商务、国际交往中心，现代服务业和文化创意产业集聚区，深港科技创新合作的重要基地。要以福田中心区为核心，以河套深港科技创新合作区深圳园区、香蜜湖新金融中心等为新引擎，构建“一核两翼三极”的城区开发格局，实现“超级湾芯，首善福田”的发展愿景。罗湖区定位为金融商贸中心和国际消费中心、区域综合交通枢纽、现代服务业和创新创业产业集聚区、深港深度融合发展区。罗湖区将创建具有世界潮流引领力的国际消费中心、具有全球资源配置力的深港融合发展区、具有国际市场辐射力的现代服务业集聚区，率先成为社会主义现代化可持续发展先锋城区。南山区定位为深圳市的科技创新、商务金融、高等教育中心，国际航运枢纽，总部经济、文化创意产业的集聚区，都市休闲旅游基地。南山区将建设世界级创新型滨海中心城区，将南山区打造成“世界级的创新之都、现代化的宜居之城、高品质的魅力之湾”，成为中国特色社会主义先行示范区的典范标杆。

精准赋能外围功能区，打造区域增长极。在都市核心区以外，集中力量打造盐田、龙岗、龙华、坪山、光明、大鹏、宝安北、平湖 8 个城市功能中心，补齐核心区功能短板，辐射带动周边区域发展。其中，盐田区定位为国际航运枢纽和离岸贸易中心、深港国际消费合作区、国际滨海旅游目的地、现代海洋城市引领区、东部滨海区域的综合性服务中心。盐田区将以“湾区蓝港、绿美盐田”为愿景，勇当深圳建设中国特色社会主义先行示范区和社会主义现代化强国城市范例尖兵，成为深圳建设全球标杆城市的典范城区。龙岗区定位为深圳东部区域的综合性服务中心，国际合作高等教育和文化体育交流中心，电子信息产业高地和先进制造业集聚区。龙岗区将奋力建设“湾区核芯、智汇龙岗”，全力发展“三全智能”，壮大“IT+BT+低碳”三大产业集群，搭建全时全域“智能城市”应用区，

以科技创新引领深圳都市圈东部区域实现跨越式发展。龙华区定位为中部区域的综合性服务中心，综合交通枢纽，数字经济先行区，高新技术产业、先进制造业和文化创意产业集聚区，数字化时尚消费活力区。龙华区将以“数字龙华，都市核心”为建设愿景，建设成为具有全球影响力的数字经济都市核心区，成为社会主义现代化强国的高密度高品质城区范例。坪山区定位为东部区域的产业科技创新中心，综合交通枢纽，未来产业试验区和高新技术产业、先进制造业集聚区。坪山区要以坪山中心为核心，构建“一核两带四区”的城区开发格局，将坪山区建设为面向国际面向未来的一流科创城区。光明区定位为深圳市综合性国家科学中心核心承载区、科研经济集聚区、绿色发展示范城区、国际人文宜居城区，光明区将建设竞争力影响力卓越的世界一流科学城和深圳重要的区域性功能中心，成为社会主义现代化强国的城区范例。大鹏新区定位为世界级滨海生态旅游度假区、全球海洋中心城市集中承载区、绿色低碳发展试验区、滨海旅游服务中心。大鹏新区将以“出国旅游替代、运动达人天堂、海洋经济集聚、清洁能源基地”为目标，以“活力半岛、幸福大鹏”为愿景，高质量建设世界级滨海生态旅游度假区、全球海洋中心城市集中承载区，率先成为人与自然和谐共生、绿色发展实践的美丽中国典范城区。宝安区定位为深圳市西部区域的综合性服务中心，综合交通枢纽，智能制造、国际会展业、临空经济和海洋产业集聚区。宝安区将携手前海合作区共同增强粤港澳大湾区门户地位和功能，打造“世界级先进制造城、国际化湾区滨海城、高品质民生幸福城”。

二、优化空间格局，缓解土地约束与发展失衡

针对深圳土地资源紧缺、空间发展不均衡的痛点，十区规划全面夯实“三区三线”的城市空间安全底线，以生态空间、农业空间、城镇空间三类空间为基础载体，以生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线为硬性约束，统筹城市开发、农业生产与生态保护，划定城市发展边界，严控无序扩张，实现全域空间精细化、法治化管控。

刚性管控筑牢空间底线。规划严格落实市级总规要求，全市生态保护红线面积不低于 872.02 平方千米，城镇开发边界控制在 1130.74 平方千米以内，永久基本农田保护面积不低于 3.40 万亩，通过“三条控制线”划定，杜绝无序扩张，守住

生态安全与粮食安全底线。十区规划同步细化分区管控规则，生态区域（如大鹏、盐田、光明南部）严控开发强度，城镇集中区（如福田、南山、宝安）高效集约利用土地，实现开发有界、保护有度。

轴带联动串联全域发展。依托交通干线、生态廊道与产业通道，十区规划构建“东进、西协、南联、北拓、中优”的发展轴带，打破行政壁垒，促进要素自由流动。以福田、南山、龙华组成的都市核心优化提升板块，集中承载金融服务、科技创新、数字经济等高端核心功能；依托宝安、前海片区的西部战略节点，重点培育临空经济、会展商务与先进智能制造产业；依托罗湖、龙岗、坪山构成的东部功能组团，夯实先进制造业基础，做强高等教育、科研创新与东部区域综合服务能力；整合南山、盐田、大鹏滨海岸线资源，协同发展港口航运、滨海文旅与海洋特色产业。通过多组团功能互补、重点板块协同联动，全面塑造轴带引领、多点支撑、全域协同的现代化城市空间发展格局。

三、优化产业布局，构建高质量发展的现代产业体系

十区规划立足“全市一盘棋”，摒弃同质化竞争，按“核心区总部科创、功能区先进制造、特色区新兴产业”的思路，优化产业空间布局，推动产业向高端化、智能化、集群化转型，筑牢实体经济根基。

都市核心片区全面聚焦高端价值链产业，重点保障总部经济、金融服务、科创研发、数字服务、专业服务、文化创意等高附加值产业空间供给，严控低端产业、低效产业占用优质核心空间，推动核心城区产业向高端化、智能化、国际化全面跃升，持续增强深圳在全球城市网络中的资源配置能力和科创辐射能力。

西部宝安、前海联动片区，依托空港、会展枢纽、海港联动优势，集中保障临空经济、会展经济、现代供应链物流、高端智能制造、前沿新材料产业连片发展空间，强化产业园区提质升级，打造西部产业集聚高地和对外开放门户节点。

东部罗湖、龙岗、坪山联动组团，重点保障先进制造业、电子信息产业、智能装备产业、科创中试转化平台、产业配套生活空间供给，持续做强实体经济底盘，完善产业宿舍、产业配套道路、产业配套公园等宜居配套，实现产业留人、配套留人、环境留人。

南部滨海南山、盐田、大鹏片区，统筹陆海空间资源，协同布局国际航运物流、高端滨海文旅、海洋生物医药、海洋低碳技术、滨海绿色休闲经济，实现陆海统筹、生态友好、产业低碳、效益优质，打造世界级滨海特色产业示范带。

四、严格保护生态，打造人与自然和谐共生典范

深圳依山傍海、河网密布、山海相拥，生态资源得天独厚。十区规划全面践行生态文明建设总体要求，深度衔接全市“山海连城”生态空间体系，把生态保护、生态修复、生态提质、生态共享贯穿规划全过程、全区域、全环节。

十区规划系统强化全域生态资源刚性保护，全面守护核心山体、森林绿地、城市河流水系、滨海湿地、红树林群落、自然岸线等关键生态资源，持续提升生态系统稳定性、防灾减灾能力、碳汇涵养能力。系统打通全域生态廊道网络，串联郊野公园、城市公园、社区公园、滨海绿道、山林步道，让市民就近入园、就近见绿、就近亲海、就近登山，全面提升宜居幸福指数。系统推进重点片区生态修复提升工程，针对河口岸线、老旧河道、边坡林地、滨海滩涂开展常态化生态治理，持续改善城市生态环境品质，全力建设高颜值、高品质、高韧性的生态宜居标杆城市。

五、区域协同发展，服务粤港澳大湾区一体化发展格局

作为粤港澳大湾区核心引擎，深圳与香港山水相连、人文相通、经济相融。十区规划将“深港协同发展”作为核心战略，立足区位优势，聚焦科技创新、现代服务业、基础设施、民生领域，深化与香港全方位合作，打造深港融合发展先行区。

强化科创协同，共建国际科创中心。福田、罗湖、南山紧邻香港，重点布局深港科创合作平台，推动创新资源互联互通。福田深化河套深港科技创新合作区建设，聚焦生物医药、人工智能、量子科技等前沿领域，打造深港科创合作标杆；罗湖推动清水河片区与香港北部都会区联动，共建科创转化与产业创新平台；南山加强与香港高校、科研机构合作，共建西丽湖国际科教城，推动科技成果跨境转化。

深化服务业合作，共建国际消费与金融中心。罗湖、福田发挥金融商贸优势，

加强与香港金融、消费、专业服务领域合作。罗湖依托罗湖口岸、文锦渡口岸，联动香港打造国际消费中心，推动跨境消费便利化；福田加强与香港金融市场互联互通，共建大湾区国际金融枢纽，提升金融服务实体经济能力。

推动基础设施与民生对接，促进双城融合。盐田、罗湖、南山优化口岸通关设施，推动深港轨道交通、跨境交通无缝衔接，构建“一小时生活圈”。加强教育、医疗、文化等民生领域合作，推动优质资源共享，促进人员、资金、技术、信息等要素自由流动，让深港居民共享融合发展成果。

结语

十区规划的批复实施，是深圳立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局的重大举措，既是对过去发展经验的总结，也是对未来发展蓝图的擘画。规划以差异化定位破解同质化竞争，以多中心格局优化空间布局，以高端化产业筑牢发展根基，以生态化理念守护绿水青山，以深港协同激活发展动能，为深圳实现高质量发展、建设全球标杆城市提供了清晰的空间指引。

未来，随着规划的全面落地实施，深圳将进一步优化空间资源配置，提升城市功能品质，推动全域协同发展，在粤港澳大湾区建设中发挥核心引擎作用，为我国建设社会主义现代化强国提供城市范例。

三、行业热点资讯

➤ **3月5日，十四届全国人大四次会议开幕会在北京人民大会堂举行 国务院总理李强作政府工作报告**

国务院总理李强5日在政府工作报告中介绍，一年来，实施更加积极有为的宏观政策，着力稳定经济运行。

年初我们就做好了应对复杂多变局面的充分准备，一季度经济起势有力、开局良好。二季度以后，针对经济运行中的新情况特别是美国加征关税冲击，充分发挥存量政策作用，加力推出稳就业稳经济等一系列新举措，有力对冲了经济下

行压力，保障了全年主要目标实现……持续用力稳楼市，合理控制新增房地产用地供应，因城施策调减限制性措施，下调个人住房公积金贷款利率，“保交房”任务全面完成。综合施策稳股市，资本市场回稳回暖、交易活跃。深入实施一揽子化债方案，有序置换地方政府存量隐性债务，持续压减融资平台数量，地方债务结构不断优化。一体推进地方中小金融机构风险处置和转型发展，高风险机构数量大幅下降，风险化解成效明显……

国务院总理李强 5 日在政府工作报告中介绍，一年来统筹推进新型城镇化和乡村全面振兴，促进城乡区域协调发展。

贯彻中央城市工作会议部署，培育发展现代化都市圈，加强城市规划建设治理，持续实施城市更新，落实好农业转移人口市民化政策，开展新型城镇化试点，常住人口城镇化率达到 67.9%。着力稳面积、提单产、抗灾害，再夺粮食丰收。扎实做好巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接，脱贫人口务工就业规模稳定在 3000 万人以上。加大区域战略实施力度，区域联动发展水平不断提升……

国务院总理李强 5 日在政府工作报告中介绍今年政府工作任务时提出，推动新型城镇化和区域协调发展。深入实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略和新型城镇化战略，构建优势互补、高质量发展的区域经济布局和国土空间体系。

深入推进以人为本的新型城镇化。科学有序推进农业转移人口市民化，因地制宜放宽在流入地参加中考报名条件，进一步完善“人地钱”挂钩政策。优化县域基础设施布局和公共资源配置，发展县域特色产业，推动县域经济高质量发展。坚持城市内涵式发展，优化现代化城市体系。**高质量推进城市更新，稳步实施城镇老旧小区、城中村等改造。盘活利用存量土地和闲置房屋设施。**加强城市基础设施生命线安全工程建设，提升高层建筑火灾防范和救援能力。建设创新型产业社区、商务社区，推动城市治理智慧化精细化，建设现代化人民城市……

国务院总理李强 5 日在政府工作报告中介绍今年政府工作任务时提出，更大力度保障和改善民生。坚持民生为大，加强普惠性、基础性、兜底性民生建设，努力为人民群众多办实事……

加强社会保障和服务。城乡居民基础养老金月最低标准再提高 20 元。完善并落实基本养老保险全国统筹制度，扩大失业、工伤保险覆盖面，稳妥有序推进职业伤害保障试点扩围，健全社保关系转移接续政策。深入实施积极应对人口老龄化国家战略，扩大普惠养老服务供给，积极发展农村养老服务，实施中度以上失能老年人养老服务消费补贴项目。积极开发老年人力资源，制定推进银发经济高质量发展的措施，完善老年用品产品、养老金融、旅居养老等支持政策。实施康复护理扩容提升工程。推行长期护理保险制度。做好独居老人、失能失智等困难群体的关爱帮扶。倡导积极婚育观。**加强初婚初育家庭住房保障，支持多子女家庭改善性住房需求。**完善生育保险制度和生育休假制度。深入开展托育服务补助示范试点，发展普惠托育和托幼一体化服务。加强残疾预防、康复和托养照护服务，推进养老助残资源统筹利用。做好困境儿童关爱服务，保障妇女儿童合法权益。加强军人军属、退役军人和其他优抚对象服务保障。建立健全基本殡葬服务制度。分层分类做好社会救助工作，兜住兜牢民生底线……

国务院总理李强 5 日在政府工作报告中介绍今年政府工作任务时提出，加强重点领域风险防范化解和安全能力建设。统筹防风险和促发展，进一步增强发展韧性，坚决守牢安全底线，促进社会和谐稳定。

着力稳定房地产市场。因城施策控增量、去库存、优供给，探索多渠道盘活存量商品房，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。深化住房公积金制度改革。优化保障性住房供给，加快危旧房改造。有序推动安全舒适绿色智慧的“好房子”建设，实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动。进一步发挥“保交房”的白名单制度作用，防范债务违约风险。深入推进房地产发展新模式的基础制度和配套政策建设……

➤ **3 月 16 日，国家金融监督管理总局党委召开扩大会议 传达学习习近平总书记重要讲话精神和全国两会精神**

3 月 16 日，金融监管总局党委召开扩大会议，传达学习习近平总书记在两会期间的重要讲话精神和全国两会精神，研究部署贯彻落实举措。总局党委书记、局长李云泽主持会议并讲话，党委班子成员出席会议。

会议指出，今年全国两会是在“十五五”开局之年召开的一次十分重要的会议。习近平总书记在两会期间发表的一系列重要讲话，高屋建瓴、视野宏阔、思想深邃、内涵丰富，具有很强的政治性、思想性、战略性和指导性，为做好当前和今后一个时期工作提供了根本遵循。全系统要把学习宣传贯彻落实习近平总书记重要讲话精神和全国两会精神作为当前和今后一个时期的重要政治任务，与深入学习贯彻党的二十届四中全会、中央经济工作会议、全国金融系统工作会议精神结合起来，与深入学习领会习近平总书记关于金融工作重要论述结合起来，深入践行金融工作政治性、人民性，坚定不移走中国特色金融发展之路，紧扣防风险、强监管、促高质量发展的工作主线，进一步树牢正确政绩观，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线，以实干实绩实效坚定拥护“两个确立”、坚决做到“两个维护”。

会议强调，系统上下要围绕贯彻落实习近平总书记重要讲话精神和《政府工作报告》部署，靠前发力、提质增效，推动各项政策早落地、措施早见效，为“十五五”开好局、起好步提供有力金融支撑。一是稳妥化解重点领域风险。**有力有序推进中小金融机构风险化解，牢牢守住不“爆雷”底线。进一步发挥“保交房”白名单制度作用，加快建立与房地产发展新模式相适应的融资制度。**依法合规支持融资平台债务风险化解。严防严打严处非法金融活动，坚决守好人民群众“钱袋子”。二是坚决落实强监管严监管要求。聚焦实质风险、解决实际问题，全面强化“五大监管”。加快健全金融法治，进一步做实分级分类监管，提高监管数字化智能化水平。提升统筹金融消保工作质效，深化金融领域“黑灰产”整治。三是切实提高行业高质量发展能力。督促银行保险机构专注主业、错位发展。深入推进地方中小金融机构减量提质、优化布局。持续规范行业秩序，深入整治无序竞争。推动国有大型商业银行补充资本，研究多元化补充中小金融机构资本。四是不断提升金融服务实体经济质效。做好金融“五篇大文章”，坚持惠民生和促消费、投资于物和投资于人相结合，加大重点领域和薄弱环节金融支持。指导金融机构积极支持提振消费专项行动，强化科技创新全链条全生命周期金融服务，助力新质生产力发展。健全巨灾保险保障体系，大力发展商业健康保险、商业长期护理保险，强化新就业群体金融服务。

➤ **3月6日，广东省省长孟凡利：坚决扛起走在前、作示范、挑大梁的责任担当 奋力开创中国式现代化广东实践的新局面**

2026年是“十五五”开局之年。我们将坚决贯彻落实习近平总书记、党中央决策部署，坚持和加强党对经济社会发展的全面领导，坚定扛起经济大省挑大梁的责任担当，抓紧抓细抓实经济社会发展各项工作，跑起来、抢时间、争一流，确保“十五五”开好局、起好步……一是坚持实体经济为本、制造业当家，加快构建以先进制造业为骨干、具有广东特点和广东优势、具有强大国际竞争力的现代化产业体系……二是打造具有全球影响力的产业科技创新中心，加快培育和发展新质生产力。加快建设粤港澳大湾区国际科技创新中心、综合性国家科学中心，打造世界级科技创新策源地……三是推动供需高水平动态适配，在建设强大国内市场中努力扩大有潜能的消费、有需求的生产、有效益的投资。统筹抓好商品消费、服务消费、线上消费、文旅消费，充分发挥旅游业强大的牵引带动作用，切实把畅旺的人气转化为经济发展动能。高质量举办“广货行天下”等产销对接活动，以市场开拓、创新推动、全面赋能、要素保障为主要抓手，积极扩大全力保障有需求的生产。**全力抓好大中小各类项目建设，全面梳理产业、基础设施、房地产等各领域投资机会，推动形成市场主导、政府推动的投资内生增长机制……**四是久久为功推动粤港澳大湾区建设，坚定不移深化改革扩大开放……五是纵深推进“百县千镇万村高质量发展工程”，提升城乡区域发展平衡性协调性……六是注重可感可知可及，用心用情用力办好群众身边大大小小的事……

➤ **广东省：坚持“一张图”联动，全力做好“十五五”专项规划和重大项目的空间统筹保障（广东自然资源 2026年3月26日）**

为贯彻落实2026年全国自然资源工作会议关于提前对接“十五五”重点项目，提早介入项目前期工作，统筹协调重点项目空间布局，确保重点项目能落地、快落地、早开工的工作要求，在“十五五”开局之年，广东省自然资源厅联合省发展改革委印发《关于在自然资源管理和国土空间规划“一张图”上做好“十五五”专项规划和重大项目空间协调的通知》，进一步强化部门协同联动，为“十五五”发展规划和各类专项规划落地实施提供空间保障。

建机制、搭平台，着力提升规划服务效能

广东省自然资源厅立足“部省联动、省级统筹、市县推动、部门融合”原则，以科学规范、衔接顺畅、运行高效为导向，积极构建适配“十五五”专项规划和重大项目的服务支撑体系，为进一步推动高质量发展、助力广东在落实国家重大发展战略上走在前做好空间保障。2026年1月，广东省自然资源厅联合广东省发展改革委印发《关于在自然资源管理和国土空间规划“一张图”上做好“十五五”专项规划和重大项目空间协调的通知》，并发送至省委组织部、宣传部及省交通、水利、能源等53个有关部门，明确促进规划基础数据资源共用共享、推动规划成果数据标准统一、推进规划成果动态精准上图、健全规划协同维护长效机制等内容，进一步提高重大项目落地投资效能，推动广东经济向新向强、社会全面进步。

为抓紧对接“十五五”发展规划和涉及空间利用的专项规划、重大项目清单，2026年2月，广东省自然资源厅印发《关于收集“十五五”重大建设项目相关材料的函》，向省发展改革、教育、科技、工信、民政等16个相关部门收集“十五五”重大建设项目材料，对于已明确项目空间选址的重大建设项目按省国土空间相关专项规划通用数据规范提交项目空间矢量数据，纳入自然资源管理和国土空间规划“一张图”。同时，对于省直相关部门反馈的重大建设项目材料，及时转送各地市，指导各地加强与市县有关部门沟通，统筹衔接项目空间布局，共同为“十五五”重大建设项目做好空间要素保障。

加强资源配置，“一张图”统筹“十五五”专项规划与重大项目空间需求

统一全省空间管理平台。广东省明确各部门在编制“十五五”发展规划和涉及空间利用的专项规划时，共用广东省自然资源厅“一张图”作为空间统筹安排平台。广东省自然资源厅通过国土空间规划“一张图”实施监督信息系统提供专项规划“编审通”、建设项目“慧选址”等场景工具，支持相关行业主管部门在专项规划编制过程中高效开展方案比选、用地合规审查、冲突识别等分析工作，辅助专项规划编制与项目选线选址，加强自然资源节约集约利用。目前，在保障数据安全前提下，已先行为省发展改革委开通覆盖规划成果管理、规划体检评估、规划符合性分析、专项规划衔接落图等“一张图”全功能系统权限，接下来将逐步推广至其他行业主管部门。

明确专项规划内容标准。印发《广东省国土空间专项相关规划底图底数清单》《广东省国土空间相关专项规划通用数据规范》，明确专项规划编制使用底图底数、空间内容要点、与“一张图”衔接核对规则、成果入库上图通用数据规范等全过程技术标准，并成立规划对接技术服务专班，为相关行业主管部门提供空间信息查询、专项规划编制、空间衔接核对、项目策划选址、成果上图入库等技术服务。

建立“无边界”的专项规划及重大项目清单。对涉及空间利用的专项规划均纳入“无边界清单”管理，按要求入库上图，并将发展规划和相关部门专项规划确定的重大项目清单全部纳入各级国土空间规划重点建设项目清单进行空间统筹协调并分类型、分阶段精准上图，支持重大项目落地。

明确衔接核对要求。通过分层（省级、市县级）、分类（管控要素、资源要素、设施要素）、分级（I级冲突、II级冲突）细化明确专项规划衔接核对审查内容，指导各部门及时开展专项规划空间性内容与国土空间总体规划及“一张图”的核对，实现专项规划的“多规合一”。

构建“整体汇交、分步上图”机制。对审查批复后的专项规划成果实施整体入库，并依据年度定期整合机制，对各行业部门精准落位的管控要素以及近期重点建设的空间需求形成专项规划年度整合方案，结合规划年度体检统筹落实至“一张图”。

细化传导落地，加强“总-专-详”规划协同管理

在规划传导上，广东探索建立“总体规划—专项规划—详细规划”的联动机制。总体规划层面，将已明确选址的重点建设项目、市域重大基础设施和公共服务设施带位置精准上图，暂时无法明确精准位置的项目以“定点、定线”示意方式做好空间预留；专项规划层面，细化特定领域建设项目和配套设施布局，明确规划指标和建设标准，并以详细规划单元为载体，**在专项规划中明确各单元需落实的刚性内容及可调整的弹性内容**；详细规划层面，落实上层次总体规划和专项规划空间性内容，确定设施具体用地边界。

同时，广东还构建了“一张图”联动维护机制。明确专项规划正向优化总体

规划情形，在既有详细规划评估中，将详细规划与专项规划的衔接性作为重要评估内容，明确专项规划与详细规划“双向触发”修改情形及联动机制。

下一步，广东省自然资源厅将联合省发展改革委依托“一张图”共同打造“粤规划”综合管理专题场景，数字化、多样化、全景化展示发展规划、国土空间规划以及各类专项规划的空间演变和愿景蓝图，更加清晰直观展示全部规划的实施成效。同时，加强数据汇聚与分析，在“一张图”上定期向各部门推送规划衔接协调分析数据，共同提升各类专项规划和重大项目落地实施的协同性、科学性和可操作性。

➤ **广东多地优化调整住房公积金政策措施（广东省住房和城乡建设厅网站，2026年3月27日）**

近期，广东省大力推动出台住房公积金政策措施，多地市积极调整提高住房公积金贷款额度，加大对多子女家庭、购买绿色建筑或装配式建筑住宅等支持力度，放宽商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款（以下简称“商转公”）申请条件等，充分发挥住房公积金支持住房消费作用，减轻缴存人购房负担。近一个月来，已有深圳、惠州、中山、江门、阳江、肇庆、清远、云浮8地市发布新政策措施。

——调整管理办法，扩大覆盖面。深圳修订发布《深圳市住房公积金管理办法》，明确个体经营者、自由职业者以及其他灵活就业人员可以缴存、使用住房公积金；职工可以结合自身实际，在单位设定的住房公积金缴存比例基础上自愿提高个人的缴存比例，最高至12%。惠州放宽“商转公”申请条件，减轻缴存人还贷压力。

——加大支持力度，提高贷款额度。惠州首套房住房公积金个人住房贷款最高额度调整为双缴存职工90万元、单职工50万元；江门购买首套房最高贷款额度调整为双缴存职工80万元、单职工40万元；阳江符合条件的双缴存职工可申请最高贷款额度提高至75万元，单职工50万元；肇庆双缴存职工最高贷款额度可达80万元，单职工50万元；清远双缴存职工住房公积金贷款最高贷款额度可达70万元，单职工50万元。

——多重政策叠加，满足各类需求。惠州多子女家庭最高可上浮 20%，最高达 108 万元；中山二手房（框架结构）首付比例调整至最低 20%，购买新建一手绿色建筑住宅住房公积金贷款额度最高可上浮 20%；江门多子女家庭购买首套房最高可贷 140 万元；阳江购买装配式建筑住宅的，最高贷款额度可再上浮 20%；肇庆多子女家庭可在最高贷款额度基础上最多增加 15 万元，最高达 95 万元；清远多子女家庭最高可再增加 10 万元，购买新建一手绿色建筑住宅贷款额度最高上浮 20%，最高可贷 96 万元；云浮购买新建“好房子”标准建设的住宅项目、一星级以上绿色建筑或装配式建筑住宅的，贷款额度可上浮 20%。

➤ 3 月 3 日，深圳市政府与中交集团签署进一步深化全面合作协议，城市更新为双方合作重点

3 月 3 日，深圳市人民政府与中国交通建设集团有限公司在北京签署进一步深化全面合作协议。签约前，深圳市市长覃伟中与中交集团董事长宋海良、总经理张炳南座谈。

覃伟中向中交集团长期以来对深圳经济社会发展的大力支持表示感谢。他说，当前，深圳正深入学习贯彻习近平总书记对广东、深圳系列重要讲话和重要指示精神，坚定不移进一步全面深化改革、扩大高水平对外开放，全域打造发展新质生产力的重要阵地，加快构建具有深圳特点和深圳优势、具有更强国际竞争力的现代化产业体系，打造更具全球影响力的经济中心城市和现代化国际大都市。中交集团是全球领先的特大型基础设施综合服务商，是第一批走出国门的中国企业之一，在基础设施建设领域实力雄厚。我们愿与中交集团进一步加强交流对接，围绕智慧交通、新兴产业、城市更新等领域加强合作，携手拓展更广阔全球市场，努力实现更高水平的互利共赢。

宋海良感谢深圳对中交集团发展的大力支持，并介绍了企业最新发展情况以及在深相关业务情况。他说，深圳与中交集团合作基础深厚、成果丰硕，实现共赢发展潜力巨大。中交集团将充分发挥基建全场景全产业链优势，进一步加大在深投资和业务布局，推动双方合作再上新的台阶，更好助力深圳高质量发展和现代化建设。

根据协议，双方将整合各自优势资源，在既有合作基础上，按照市场化、法治化原则，创新多元合作模式，在交通软硬基础设施、城市综合开发运营、海洋经济、国产操作系统和全栈自主可控人工智能软硬件生态等领域加强合作，实现长期高质量可持续发展，共同打造中央企业与城市协同发展的合作典范。

市领导代金涛，市政府秘书长卢文鹏，中交集团刘成云等参加活动。

➤ 3月18日上午，“2026年深圳市首批居住用地推介会”隆重举行

3月18日上午，“2026年深圳市首批居住用地推介会”隆重举行，这是近年来深圳首次集中推介居住用地，吸引40余家房企代表参会，为“十五五”开局之年深圳住房保障与城市发展注入新动能。

本次推介会秉持“精供优供”理念，集中推出6宗优质居住用地，分布于宝安中心区、前海桂湾、南山高新技术区等核心区域，总占地面积约26.95公顷，涵盖交通枢纽、科创核心、生态宜居等多种类型，配套成熟、区位优势。

会上，市规划和自然资源局相关负责人介绍，2026年深圳计划供应居住用地90公顷，此次推介地块占全年计划近30%，后续还将推出更多核心区域优质地块。同时，相关部门推出审批优化、“拿地即开工”等举措，护航房企发展。

此次推介会不仅向市场释放稳预期、稳信心的明确信号，更助力深圳推动“住有所居”向“住有优居”升级，为城市高质量发展筑牢空间要素保障。

➤ 3月25日，经济日报发布未来五年如何推进城市更新专题文章

预计未来5年，我国城市更新行动将取得重要进展，城市更新体制机制不断完善，城市开发建设方式转型初见成效，安全发展基础更加牢固，服务效能不断提高，人居环境明显改善，经济业态更加丰富，文化遗产有效保护，风貌特色更加彰显，城市成为人民群众高品质生活的空间。

我国城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的新阶段。未来5年，城市更新如何推进？“十五五”规划纲要要求，高质量推进城市更新。城市更新是从老百姓实际需求出发的“民生工程”，是扩投资、促内需、稳增长的“发展工程”，更是补短板、强弱项、防风险的“安全工程”。

“十五五”规划纲要明确了一些具体量化指标，让实现城市美好生活的目标更清晰。

地下管网建设改造更注重城市发展的“里子”。“十五五”规划纲要明确，未来5年，我国将建设改造城镇燃气管网约20万公里、排水管网约17.5万公里、供水管网约17.5万公里、污水管网约10万公里、供热管网约12万公里，同步推进智慧化改造。因地制宜建设综合管廊。各类管网往往并不显露在表面，很多都是深藏在地下。这表明，城市更新正从老百姓实实在在的需求出发，避免“为更新而更新”的形象工程、面子工程，有望大幅提升城市发展质量，提升居民获得感。

推进城市更新将提升百姓的宜居安居水平。我国将以国有土地上C级、D级危险住房等为重点，改造城镇危旧房约50万套（间）。具体而言，将加快拆除改造D级危险住房，通过加固、改建、重建等多种方式，积极稳妥实施国有土地上C级危险住房和国有企事业单位非成套住房改造。分类分批对存在抗震安全隐患且具备加固价值的城镇房屋进行抗震加固。改造老旧小区约11.5万个，老旧小区改造将抓好“楼道革命”“环境革命”“管理革命”。**在全面摸清需求的基础上，因地制宜多渠道发展保障性住房，包括有序发展公租房，加快发展保障性租赁住房，因地制宜发展配售型保障性住房。**我国还将平稳有序推进城中村改造，各个改造项目都将制定征收补偿方案和资金平衡方案，切实保障群众合法权益，防止新增债务风险。

老旧街区厂区改造有助于带动当地经济增长。我国将推动老旧街区功能转换、业态升级、活力提升，以市场化方式盘活利用闲置低效厂区、厂房和设施，更新改造约1500个老旧街区厂区。改造后的老旧街区厂区，沿街店铺招商率、开业率、人流量、客单价、租金水平等明显提升，很多都可以成为城市网红IP打卡点，能够释放巨大的促消费稳就业潜能。

应明确，**城市体检是城市更新的重要前提。**“十五五”规划纲要提出，开展城市体检。“先体检、后更新”“无体检、不更新”，已经成为大家的共识。做好城市体检工作，应坚持问题导向，查找群众身边的急难愁盼问题。应坚持目标导向，查找影响城市竞争力、承载力和可持续发展的短板弱项。将城市体检发现的问题

作为城市更新的重点。目前，全国地级及以上城市都已经全面开展了城市体检工作。

“十五五”规划纲要明确，**加快建设完整社区**。完整社区建设将完善社区基本公共服务设施、便民商业服务设施、公共活动场地等，建设安全健康、设施完善、管理有序的完整社区，构建城市一刻钟便民生活圈。开展城市社区嵌入式服务设施建设，因地制宜补齐公共服务设施短板，优化综合服务设施布局。引导居民、规划师、设计师等参与社区建设。完整社区建设对经济发展的带动作用明显。社区基础设施建设、适老化改造、智慧化升级等投资可直接带动建筑建材、信息技术等产业发展。一刻钟便民生活圈完善后释放的养老托育、健康消费等新需求，将有力拓展民生消费市场。

预计未来 5 年，我国城市更新行动将取得重要进展，城市更新体制机制不断完善，城市开发建设方式转型初见成效，安全发展基础更加牢固，服务效能不断提高，人居环境明显改善，经济业态更加丰富，文化遗产有效保护，风貌特色更加彰显，城市成为人民群众高品质生活的空间。



「地产与工程法律观察」



「建纬广东法律服务平台」

建纬(深圳)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM SHENZHEN OFFICE

深圳市福田区深南大道4011号港中旅大厦9楼

电话:0755 2266 1566 传真:0755 2266 1599

建纬(广州)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM GUANGZHOU OFFICE

广州市海珠区振兴大街18号广州之窗总部大厦26层

电话:020 3195 5660

建纬(东莞)律师事务所

CITY DEVELOPMENT LAW FIRM DONGGUAN OFFICE

东莞市南城街道宏六路国金大厦21楼2102室

电话:0769 2302 7526

www.jianweishenzhen.com

上海 北京 深圳 昆明 武汉 长沙 杭州 天津 福州 南昌 南京 郑州 包头 西安 重庆 合肥
乌鲁木齐 成都 太原 济南 东莞 广州 青岛 大连 西宁 海口 兰州 贵阳 南宁 银川 哈尔滨