

存量背景下深圳片区统筹开发模式探索

□ 钱 坤, 叶小玲, 林 浩, 陈紫嫣

【摘 要】深圳是我国较早进入存量开发阶段的城市之一, 当前其存量开发模式主要是针对特定的土地问题而制定的, 大多采用单一项目、单一主体、单一政策路径, 但仍存在一些问题难以解决, 如法定图则对实施的指导性不足、多方权利主体难以形成合力、多项目规划协调难等。随着我国城镇化进入内涵式集约发展阶段, 存量用地二次开发将从过去“单一开发模式、碎片化实施”向“多种手段结合、片区统筹实施”转变。在此背景下, 需要建立一种能够协调多项目、多主体、多政策路径的片区统筹开发模式, 以实现“空间高品质、发展公平性、实施高效率”的发展目标。文章首先剖析了当前深圳片区存量开发的主要模式及其存在的问题, 进而提出了能够协调多项目、多主体、多政策路径的片区统筹开发模式, 并以深圳上井片区为例进行实证分析, 以期为其他城市片区统筹开发提供借鉴。

【关键词】片区统筹开发; 存量开发; 城市更新; 利益统筹; 管理机制

【文章编号】1006-0022(2022)11-0118-06 **【中图分类号】**TU984 **【文献标识码】**B

【引文格式】钱坤, 叶小玲, 林浩, 等. 存量背景下深圳片区统筹开发模式探索[J]. 规划师, 2022(11): 118-123.

Exploring Integrated Development of Built-up Area in Shenzhen/Qian Kun, Ye Xiaoling, Lin Hao, Chen Ziyang

【Abstract】 Shenzhen is one of the cities that have entered the stage of built-up area redevelopment. At present, the mode in built-up area redevelopment deals with particular land use problems characterized by singularity in stakeholder, project, policy, implementation path, and the inefficacy of statutory charts, difficulty in collaboration and coordination are typical problems in implementation. An integrated development mode that coordinates multiple stakeholders, projects, policies and paths is needed to realize high quality, equity, efficiency in built-up space redevelopment. The paper studies the problems of built-up area redevelopment in Shenzhen, and proposes an integrated development mode that coordinates different stakeholders, projects, and policies. It is practiced in Shangjing area redevelopment, and provides a reference for other cities.

【Key words】 Integrated development, Built-up area redevelopment, Urban renewal, Benefits integration, Management mechanism

1 存量开发背景

我国历经了 40 多年的改革开放, 城市快速发展, 部分城市已进入了存量开发阶段。2018 年, 自然资源部提出全面开展国土空间规划工作, 划定“三区三线”, 标志着我国部分城市发展模式从“粗放型向外扩张”向“内涵式集约发展”转变。2020 年底, 党的十九届五中全会提出实施“城市更新行动”, 要求加强城镇老旧小区改造和社区建设。2021 年, 《中国城市更新论坛白皮书》提出城市更新未来的方向是片区统筹更新, 重点解决空间资源配置效率低、更新碎片化、更新实施的多方工作协同难等问题^[1]。

深圳是我国较早进入存量开发阶段的城市之一, 存量开发成为城市土地供应的主要方式。深圳陆域面

积为 1 997 km², 已开发建设用地面积为 956 km², 至 2035 年规划建设用地面积为 1 105 km^{2[2-3]}。截至 2022 年, 深圳拥有城市更新项目 988 个、利益统筹项目 177 个^[4], 总用地面积为 169 km^{2[4-5]}, 占建成区总面积的 18%。根据《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》, 规划期内深圳全市城市更新和土地整备实施规模不少于 95 km², 其中综合整治用地规模不少于 45 km²、直接供应用地规模不少于 10 km² 和空间储备用地规模不少于 40 km^{2[5]}。

2 当前存量开发的主要模式

当前深圳存量开发模式大多数是针对特定的土地问题而制定的, 大多采用单一手段实施。征地拆迁是早

【作者简介】 钱 坤, 高级工程师, 深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司土地整备规划部部门经理。

叶小玲, 工程师, 现任职于深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司土地整备规划部。

林 浩, 助理工程师, 现任职于深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司土地整备规划部。

陈紫嫣, 助理工程师, 现任职于深圳市蕾奥城市规划设计咨询有限公司土地整备规划部。

期城市拓展建设用地的主要供地方式,随着深圳经济飞速发展,深圳的大部分建设用地已经是建成区,土地价值不断攀升。由于征地拆迁补偿标准远低于土地的市场价值,土地权利主体配合征地拆迁的意愿不强,征地拆迁工作推进困难。为解决存量用地供应问题,深圳探索了城市更新、利益统筹等存量开发模式,通过利益共享、资金补偿等手段实现多方共赢。

(1) 城市更新。深圳对以合法产权土地为主的城市建成区(包括旧工业区、旧商业区、旧住宅区、城中村及旧屋村等)实施城市更新,以完善城市基础设施和公共服务设施,以及消除老城区的安全隐患。在广东省“三旧”改造政策背景下,深圳于2019年出台了《深圳市城市更新办法》,采取“市场运作、政府引导”的方式进行城市更新。其中,城市更新项目立项由市场开发主体申报,要求更新项目的土地合法权属比例不应低于60%,且要求旧住宅区建筑物建成时间不少于20年、旧工业区和旧商业区建筑物建成时间不少于15年。

(2) 利益统筹。为盘活原村集体实际掌握的、以未完善征(转)地补偿手续用地为主的土地,深圳于2018年出台了《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》。利益统筹项目通过土地、规划、资金、产权的政策联动,对原村集体低效利用和零散分布的土地进行清理、整合,并保留一部分土地作为村集体发展用地,其余土地由政府进行收储,为城市发展提供空间。利益统筹采用“政府主导、社区主体、市场参与”的方式,由原村集体经济组织申报项目立项,项目范围内至少包含一块面积超过3000m²的集中成片的未完善征(转)地补偿手续的规划建设用地,但对项目土地的合法权属比例、建筑年限等没有提出要求。

过去存量开发在土地供应中主要担任“辅助”的角色,以解决特定的城市发展问题。2012年深圳存量用地供应首次超过新增用地,存量用地供应逐渐成

为城市土地供应的主要手段。政府对于存量开发要求,从过去零散改造、点状提升逐步转变为集中成片的盘活存量土地。近几年深圳各辖区政府开展了多个集中连片存量开发项目的探索,将存量开发作为实现城市发展战略目标以及实现“大产业、大交通、大配套”目标的核心抓手。然而,过去单一政策路径无法解决片区存量开发的诸多问题,需要从过去“单一开发模式、碎片化实施”中总结经验教训,探索“多种手段结合、片区统筹实施”的片区存量开发新模式。

3 片区开发面临的问题

深圳存量开发片区通常包含多个实施项目、多个土地主体,情况较为复杂,而当前存量用地二次开发多以“单一项目、单一主体、单一政策路径”的方式开展,面临改造空间碎片化、多主体博弈周期长、多项目规划实施协同难等问题,导致连片开发项目推进困难,实施效果不理想。

3.1 存量项目碎片化开发,规划整体性欠缺,法定图则对实施的指导性不强

法定图则作为衔接城市总体规划和存量项目实施规划的核心抓手,存在碎片化实施问题,在城市存量开发阶段缺乏有效的实施手段,具体体现在以下两个方面:一方面,深圳存量项目规模普遍较小,一个法定图则片区通常包含多个存量项目(城市更新项目平均规模约为9hm²、利益统筹项目平均规模约为48hm²)^[4],而法定图则范围面积较大(法定图则平均规模为450hm²)^[6],涉及的土地主体众多,难以充分考虑和协调各个存量开发项目的实施要求。深圳现行的存量用地二次开发政策具有适用范围和准入条件,单一开发模式对于不符合政策条件的土地只能“开天窗”,无法实现范围全覆盖。另一方面,存量项目空间划定缺乏统筹。目前,深圳存量项目的空间划定多采用

“自下而上”的申报机制,在申报时多考虑土地权利人意愿和经济可行性,属于“有选择地申报”,实施范围分布零散,难以实现连片空间的整体开发,规划整体性不足,“大产业、大交通、大配套”目标等也难以通过单个项目落实。

3.2 多个存量项目为争夺规划资源博弈时间长,多方权利主体难以形成合力

存量项目依据法定图则编制和实施规划,但由于区位条件、上位规划等不同,片区内各项目的规划条件往往存在“有好有坏”的情况,各项目主体统筹开发意愿较弱,在规划实施过程中难以形成合力,具体体现为以下两点:一是存量开发能带来的土地增值收益与现状土地建设情况及用地规划情况息息相关,使得存量项目为争取规划指标“利益最大化”,产生开发主体、土地权利人、政府部门等多方主体之间长时间的博弈。市场“挑肥拣瘦”的心态使得收益好的区域改造动力足、收益差的区域改造意愿弱,开发主体缺乏统筹开发的意愿。二是片区开发通常涉及多个实施项目,各个项目的实施主体、进度要求、紧迫程度不一,跨项目协调时间长、不确定因素多,各主体意见难以达成一致,进而难以保障公共利益。

3.3 片区不同类型的存量项目审批路径不同,规划难以协调实施

深圳现有的城市更新、利益统筹等存量开发政策路径大多数采用单一的工作模式,一个片区的存量开发若涉及多种政策或多个项目,则是由各项目按各自政策路径的程序开展相应的计划工作,缺乏多政策路径项目联合审批的渠道。若想实现统一规划、统一报批,则需先启动法定图则修编或局部调整规划方案(规划审批的主导权在市级政府)。而后,各存量项目再按照经审批的法定图则修编或局部调整方案,编制存量项目的实施方案(实施方

案审批的主导权在区政府)。在这个过程中,法定图则修编或局部调整方案需与各存量项目的实施方案反复调校,工作流程复杂,且市、区两级政府相关部门所接收的信息不完全同步和对等,缺乏有效的沟通协调平台,各部门的协调难度大,规划审批和实施效率较低。

4 片区统筹开发模式内容

目前单一模式的片区存量开发存在空间碎片化、争夺规划资源、规划难以协调实施等问题,需要建立一种能够协调多项目、多主体、多政策路径的片区统筹开发模式,通过科学的整体规划、统筹运用多种政策路径、搭建多主体协商平台、分步有序地推进实施,实现片区土地价值和空间环境品质整体提升。

4.1 片区统筹开发的目标

片区统筹开发是为了实现“空间高品质、发展公平性、实施高效率”等发展目标。其中,“空间高品质”指以完整的城市功能单元或者街区为对象,整体打造功能结构更合理、环境品质更优质的城市空间;“发展公平性”指改造过程中以科学的方式组织好涉及的各项相关权利主体,体现发展诉求,保障公共利益;“实施高效率”指通过管理机制的改良,建立更系统的政府多部门、多专业团队参与方式,提高改造效率、降低项目实施风险。

4.2 片区统筹开发的内涵

片区统筹开发模式是以科学规划为导向,以“统一规划、政策联动、主体协同、分步实施”为原则,以完整的城市功能单元或者街区为对象,按功能整体布局的合理性统一规划,统筹运用城市更新、利益统筹等多种政策手段,多主体全程参与规划方案协商,分片区、分步骤推进实施,实现“功能整合、规划协同、利益平衡、拆迁捆绑”的一种新型开发模式,其最终目的是促进片区土地价值和空间环境品质的整体提升。

4.3 片区统筹单元规划

为解决改造空间碎片化、规划实施难协同等问题,应在现有的国土空间规划体系中增加中观层面的片区统筹单元规划,并将其作为政府推动片区规划和实施协同的抓手,对存量项目开发的方式、空间、时序进行统筹布局。

4.3.1 片区统筹单元的生成

“大产业、大交通、大配套”往往是城市发展中具有带动效益、亟需完善的项目之一,是城市战略区域的重要组成部分,其公共利益属性较强,需要政府对这些项目集中的区域进行统筹开发。同时,对于具有二次开发潜力、需政府主导的区域,也应采用片区统筹开发的模式进行整体提升。综上,在空间分布上应重点考虑将以下五类区域划入片区统筹更新单元:①包含城市主中心区、次中心区在内的城市战略区域;②与城

市轨道交通功能紧密关联的地区;③以产业功能为主、产业空间集中连片的区域;④市、区级大型公共建筑及周边区域;⑤土地低效利用、改造意愿强烈的旧村旧厂连片区域。

强化政府整体引导、提前预控,建立“五年规划、年度计划、片区统筹单元规划、实施项目规划”的运作机制。其中,五年规划是片区统筹开发的中长期规划,其内容主要是对片区统筹开发的实施策略、空间范围、年度规模等进行确定,目的是“自上而下”识别具有二次开发潜力、需政府主导的城市重要区域。年度计划是片区统筹开发年度管理的抓手,内容是对片区统筹开发的年度任务、工作重点、片区统筹单元范围等进行确定,目的是“上下联动”确定近期需实施开发的片区。片区统筹单元规划是政府推动片区规划和实施协同的抓手,其主要内容是对片区统筹单元的发展定位、功能布局、空间增量、土地分配等进行确定。实施项目规划则是依据经批准的片区统筹单元规划,同步开展项目计划立项、实施方案、详细规划编制工作。

4.3.2 片区统筹单元规划与规划体系的关系

深圳国土空间规划体系为“两级三类”,在详细规划中,法定图则向上承接总体规划要求、向下指导存量项目的实施方案编制。为改善法定图则实施指导性不足等问题,在法定图则与存量项目实施方案之间,应增加一个中观层面的片区统筹单元规划,并将其作为衔接法定图则、存量项目实施方案的桥梁。片区统筹单元通常位于法定图则范围内,是以相对完整的城市功能单元或者街区为对象,按照规划功能、主体情况等因素进行划分的单元,建议单个片区统筹单元的面积不小于 50 hm²,同时单元开发可能涉及一个主体或者多个主体(图 1)。

4.3.3 片区统筹单元规划的规划重点与特点

片区统筹单元规划是落实管控、面

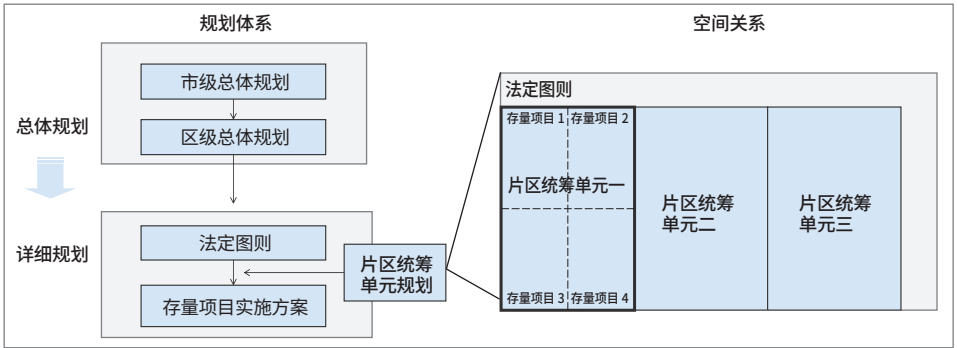


图 1 片区统筹单元规划与现有规划体系的关系示意图

向实施的规划,其不仅要以科学性为导向,还要对存量土地的现状建设、土地权属、主体意愿、建设时序、经济效益等多维要素加以考虑,是一种“算账式”“协商式”的规划。

(1) 衔接政策路径,实现整体开发。片区统筹单元内土地现状与规划条件不同,适用的存量开发政策路径亦有区别,片区统筹单元内可涵盖城市更新拆除重建、利益统筹、综合整治、空地开发等路径,打破了单个政策的局限性,可以实现片区土地路径的全覆盖及片区整体开发。

(2) 统筹用地布局 and 开发强度,实现功能协同与利益均衡。片区统筹单元规划需优先落实上位法定规划的刚性管控要求,保障公共服务设施用地、城市基础设施用地、城市绿地等公共利益用地总量不减少;兼顾规划布局科学性与各实施项目的规划权益,通过道路网络衔接、用地功能腾挪、地块尺寸推敲、开发强度测算等手段,实现单元内用地布局的合理性、各主体用地相对成片、公共服务设施高效可达、空间资源利用高效集约。需特别指出的是,在片区统筹单元规划中,公共服务设施的布局需同步考虑各实施项目的经济效益,并且在保障公共利益的同时保证各实施项目的可实施性。

(3) 统筹分期实施方案,保障公共服务设施优先实施。结合拆迁工作的难易程度、贡献政府用地和返还开发主体用地面积比例、公共服务设施建设要求等,划定片区统筹单元的分期实施方案,公共服务设施用地、现状建设强度较低的土地在首期实施开发。值得注意的是,教育、医疗、文体等公共服务设施用地的布局需同时考虑分期实施方案,在拆迁难度较低的区域布局公共服务设施,以保障公共服务设施能优先实施。

(4) 多方主体协同参与规划编制,开发主体与政府合力推进规划落地。在方案编制过程中,改变“空地做规划”政府强主导的传统方式,通过片区统筹单

元规划这一抓手,搭建协商平台,各存量项目开发主体、主要土地权利人(即存量开发土地的实际掌控者,如原村集体经济组织)全程参与规划协商。

4.4 片区统筹开发实施协调机制

存量土地开发利益分配的关键在于解决土地增值收益“涨价归公”还是“涨价归私”问题。从深圳已有的实践来看,其多采用“利益共享”的方式分配土地增值收益,但如果一个片区涉及多个项目、多个主体、多种政策路径,如何进行利益分配并未有明确的规则。因此,建议采用“政府强统筹”或“政府+单一主体统筹”的方式,由政府或具备综合性开发经验的主体牵头,协调、平衡片区内各相关主体的利益,保障各项目经济可行,同时保障公共利益的落实。通过土地分配、规划功能和容积率、地价和整备资金等手段,均衡各项目的公共服务设施捆绑责任与开发经济收益。例如,用地规划条件较好的项目,捆绑落实用地规模较大的公共服务设施,如学校、医院、文体等,以提高土地贡献率,在实现各项目经济效益均衡的同时保障公共服务设施的落地。

4.5 片区统筹开发项目管理机制

存量项目的实施协调和监督工作大部分由区级政府、辖区街道负责。在深圳“强区放权”背景下,加强片区统筹开发项目“市—区—街”三级联动,市级政府明确发展目标和管控要求,区级政府做好规划协调、实施统筹工作,辖区街道办负责协调好各方主体关系,保障规划有序实施。

优化片区统筹开发项目管理流程,分为四个阶段推动片区统筹开发。阶段一:由区级政府主导划定统筹单元,引入统筹开发主体保障实施,确定片区开发目标;阶段二:由区级政府组织编制片区统筹单元规划,以政府目标为导向,确定空间增量与土地分配,加强市、区联

动,推动规划实施方案审批;阶段三:依据经批准的片区统筹单元规划,并联项目计划规划审批,从机制体制上理顺规划与实施关系;阶段四:由区政府、辖区街道办合力推进片区整体统筹开发实施,优先落实基础设施建设,实现土地有序开发。

5 深圳龙岗区上井片区统筹开发案例

上井片区位于深圳龙岗区宝龙街道龙东社区,紧邻八仙岭公园,受龙岗中心城与坪山站枢纽地区的双重辐射,具有较好的发展潜力。上井片区为低密度自主建成区,现状存在三个存量开发项目,涉及上井居民小组、龙东社区、区投控三个主体。该片区的法定图则编制时间较早,规划实施受现状的限制较多,居住与工业用地相互穿插,南侧的现状空地规划为公共服务设施用地(文体设施),远离需求中心,整体功能布局不合理。

5.1 项目缘起

项目缘起于上井土地整备利益统筹项目,单个项目开发存在功能布局不合理、交通设施难落实、产业用地不连片等问题。按照相关政策规定,利益统筹项目只能针对原村集体单一主体(上井居民小组)的土地进行盘活,不适用于国有已出让用地,所以项目东北侧龙东社区的用地和中部区域的国有已出让用地无法纳入项目范围。此外,利益统筹项目的土地整备规划方案仅覆盖了留用土地,难以对周边土地进行统筹。即使留用土地规划通过审批,也未能贯通周边城市道路,交通组织不通畅。同时,项目的南侧与北侧产业用地不连片,不利于片区的整体打造(图2)。

为解决单个项目实施存在的规划整体性不足、与周边项目协调难等问题,深圳按城市完整功能单元扩大范围,由政府主导开展上井片区统筹单元规划编

制工作(面积为52hm²)。上井片区统筹单元规划改变了过去“先依据政策划定范围、再通过规划调控手段落实土地开发的方式”,以“城市发展、科学规划”为导向,融合利益统筹、城市更新等多种政策路径,打破政策空间边界与管理壁垒,实现“一揽子、成片盘活存量土地”的城市高品质统筹开发目标。

5.2 统筹方案

5.2.1 衔接政策路径,实现整体开发

以片区整体盘活为出发点,根据城市更新、利益统筹、综合整治等多种政策路径的适用性,结合权属、主体、规划功能、配套落实和开发项目等情况,划定实施项目边界,实现实施路径全覆盖。在上井片区统筹单元内,原村集体用地涉及上井居民小组、龙东社区等主体,应依据主体情况划分为两个利益统筹项目;对于国有已出让用地由区投控实际掌控的,采用城市更新政策;对于现状为空地的国有未出让用地,采用空地开发政策;对于现状建设质量较好、不影响规划实施的用地,采用综合整治政策(图3)。

5.2.2 统筹用地布局 and 开发强度,实现功能协同与利益均衡

在分析片区发展趋势的基础上,优先落实上位法定规划(法定图则)的刚性管控要求,再结合各实施项目的开发需求,腾挪优化用地布局,形成“北居住南产业”的总体格局,将公共服务设施集中腾挪至居住区周边布局,同时保障公共利益用地总量不减少。

通过测算各实施项目的二次开发增量、校核公共服务设施需求,提出公共服务设施整体优化方案;通过“肥瘦”搭配,平衡各主体利益,明确各实施项目内公共服务设施的类型和规模以及拆迁捆绑责任。上井片区统筹单元规划主要通过土地贡献的方式实现项目间利益平衡,如项目一给主体安排的开发用地最多,捆绑落实公共服务设施用地面积

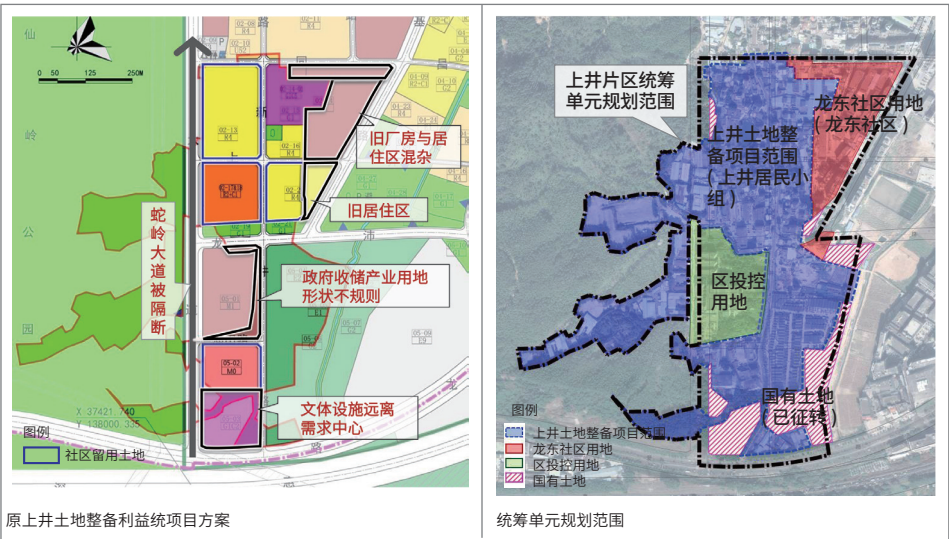


图2 原上井土地整备利益统筹项目方案与统筹单元规划范围示意图^[7]

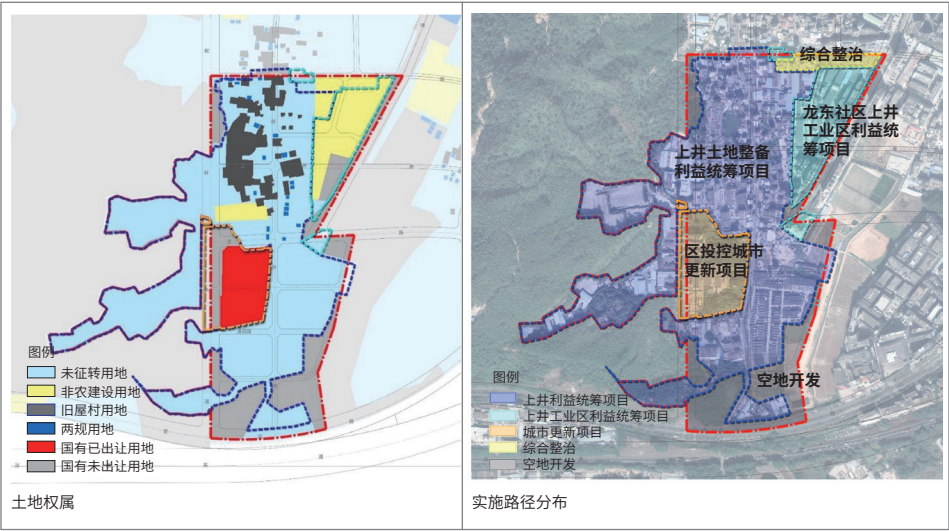


图3 上井片区土地权属与实施路径分布示意图^[7]

最大,主要贡献了产业用地、人才房用地、学校、公园等;项目二给主体安排的开发用地规模中等,捆绑落实公配用地面积中等,主要贡献了文体中心等;项目三给主体安排的开发用地最少,捆绑落实公共服务设施用地也相对较少,主要贡献了产业用地(图4)。

5.2.3 制定分期实施方案,保障公共服务设施优先实施

综合考虑拆迁工作难易程度、各分期利益和责任对等、公共服务设施建设要求等因素,各分期用地应集中成片,优先保障公园、学校、文体中心等公共服务设施在首期建设,并优先打通蛇岭大道及北

侧城市支路,形成交通循环(图5)。

5.2.4 多方主体协同参与规划编制,开发主体与政府合力推进规划落地

为凝聚多方主体共识,上井片区统筹项目搭建了利益主体、职能部门、社会公众、专家等协商平台,就土地分配、留用地选址及规划、贡献政府用地规划、实施路径、分期时序等内容进行协商,在规划方案演变过程中不断平衡公众利益,最终达成片区发展共识,保障规划落地。

5.3 实施成效

上井片区统筹单元探索了“市—区—街道”三层级联动的工作机制,协同推

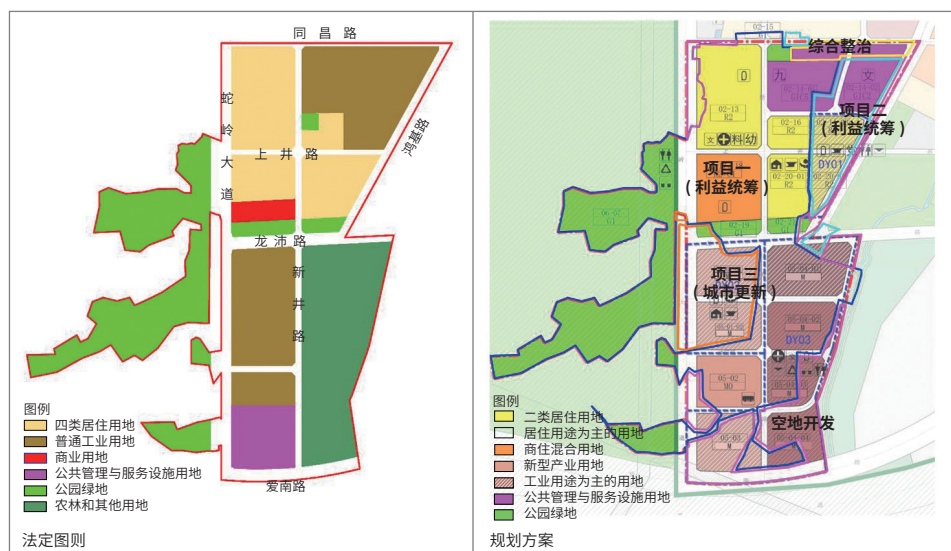


图4 上井片区法定图则与规划方案示意图^[7]

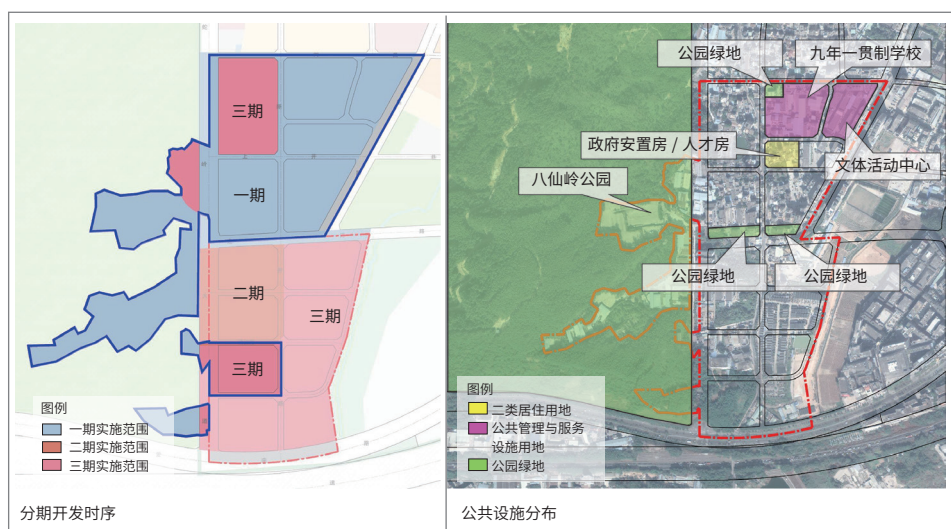


图5 上井片区分期开发时序与公共设施分布示意图^[7]

进片区规划实施。市级政府把握宏观政策、管控要求和规划方向，审批上井片区统筹单元规划，保障片区公共服务设施、用地功能基本稳定。区级政府以上井片区统筹单元规划为抓手，横向协调多个职能部门，在区级层面快速形成共识，并根据审批通过的上井片区统筹单元规划，快速推进实施项目计划规划审批，达到“统一审批、协同实施”的效果。辖区街道办在规划阶段通过与多方权利主体的充分协商，协同推进规划实施；在实施阶段，落实拆迁和建设任务，破解了八仙岭公园、蛇岭大道历史征地拆迁难题，政府收储的产业用地正在开

展“工业上楼”产业园试点项目。

此外，通过上井片区统筹开发模式探索，促进了《龙岗区土地整备片区单元规划研究工作指引》等政策文件出台。上井片区统筹开发模式推动了该片区土地开发项目的实施建设，集中成片盘活了用地，释放了连片产业空间，促进了片区的整体发展，形成了一种可复制、具有可操作性、值得借鉴和推广的片区存量开发经验。

6 结语

深圳作为全国率先进入存量阶段的

城市，仍有许多类似的待改造片区（这些片区具有土地产权复杂、涉及多方权利主体、现状和规划情况多样化等特点），单一开发模式难以实现范围全覆盖和片区的整体提升，需要建立一种能够协调多项目、多主体、多政策路径的片区统筹开发模式，以完整的城市功能单元或街区为对象，以片区统筹单元规划为抓手，以“统一规划、政策联动、主体协同、分步实施”为原则，落实功能整合、规划协同、利益平衡、拆迁捆绑，实现片区土地价值和空间环境品质的整体提升。■

[参考文献]

- [1] 中国人民大学国发院城市更新研究中心，高和资本．城市片区统筹更新的趋势与实施路径——中国城市更新论坛白皮书（2021）[R/OL]．<http://www.gohighfund.com/articles/22>，2022-08-23．
- [2] 深圳市规划和自然资源局．深圳市国土空间总体规划（2020—2035年）公示版[Z]．2021．
- [3] 中华人民共和国住房和城乡建设部．2020年城市建设统计年鉴[EB/OL]．<https://www.mohurd.gov.cn/gongkai/fdzdgknr/sjfb/tjxx/jstjnj/index.html>，2021-10-12．
- [4] 深圳市规划和自然资源局．深圳市2022年度城市更新和土地整备年度计划（深规划资源〔2022〕332号）[Z]．2022．
- [5] 深圳市规划和自然资源局，深圳市发展和改革委员会．深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划（深规划资源〔2022〕66号）[Z]．2022．
- [6] 王妍芳，陈敦鹏．深圳市法定图则改革初探——标准单元划定研究[C]//面向高质量发展的空间治理——2021中国城市规划年会论文集，2021．
- [7] 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局，深圳市蕾奥规划设计咨询股份有限公司．宝龙街道东龙上井片区土地整备规划[Z]．2019．

[收稿日期] 2022-07-06