

深圳市 20 大先进制造业园区土地整备 实施规划与行动计划（2023—2030 年）

深圳市规划和自然资源局

二零二四年一月

目 录

第一章	总则	1
第二章	现状与形势	3
第三章	目标与策略	5
第四章	空间布局与行动计划	7
第五章	实施保障	11
附件	产业整备片区一览表	14

第一章 总则

第一条 前言

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面深入学习贯彻党的二十大精神和中央经济工作会议精神，深入贯彻落实习近平总书记关于制造强国的重要论述和对广东、深圳系列重要讲话和重要指示精神，认真落实广东省第十三次党代会及广东省高质量发展大会关于坚持高质量发展、坚定制造业当家的决策部署，以国土空间规划为引领，结合《中共中央、国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》、《关于发展壮大战略性新兴产业集群和培育发展未来产业的意见》及《深圳市 20 大先进制造业园区空间布局规划》，以加大 20 大先进制造业园区的国土空间整备力度，深入推进大面积产业用地整备为目标，强化产业空间保障能力，促进产业空间高质量发展，特编制本规划。

第二条 规划定位

本规划是落实细化《深圳市 20 大先进制造业园区空间布局规划》土地整备任务的实施规划与行动计划，是土地整备年度计划产业整备任务安排的重要依据。

第三条 规划范围

本规划范围为深圳市行政辖区和深汕特别合作区的陆域国土空间。

第四条 规划期限

本规划基期年为 2023 年，目标年为 2030 年，近期到 2025 年。

第五条 规划依据

- 1.《中共中央、国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》
- 2.《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕25号）
- 3.《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171号）
- 4.《深圳市国土空间总体规划（2021—2035年）》
- 5.《深圳市人民政府关于发展壮大战略性新兴产业集群和培育发展未来产业的意见》
- 6.《深圳市20大先进制造业园区空间布局规划》
- 7.《深圳市战新与未来产业空间布局规划暨20大先进制造业园区空间保障指引》
- 8.《深圳市城市更新和土地整备“十四五”规划》
- 9.国家、广东省、深圳市相关法律法规、标准规范和政策文件

第二章 现状与形势

第六条 20 大先进制造业园区土地整备实施评估

我市自 2011 年起开展产业用地整备工作，先后开展较大面积产业空间整备和“两个百平方公里级”高品质产业空间打造行动。截至 2023 年 10 月，20 大先进制造业园区已通过土地整备释放 63 平方公里用地（含深汕特别合作区 15 平方公里），其中释放产业用地约 25 平方公里（含深汕特别合作区 7 平方公里），占比近 40%，为全市产业用地供应提供了坚实保障。

20 大先进制造业园区内剩余可供应用地中细碎零散地块较多，难以成片成规模供应，亟需进一步加大集中连片产业空间整备力度，深入挖掘、优化、提升产业空间，加强战略性新兴产业和未来产业发展空间供给和保障能力。

第七条 20 大先进制造业园区土地整备形势要求

习近平总书记在深圳特区建立 40 周年庆祝大会的讲话上提出，广东、深圳要围绕产业链部署创新链、围绕创新链布局产业链，前瞻布局战略性新兴产业，培育发展未来产业。广东省坚持制造业立省，着力打造世界级先进制造业集群，深圳作为广东省先进制造业的发展引擎，正在大力推进制造强市建设，在发展壮大战略性新兴产业和培育发展未来产业上持续发力，加快建设全球领先的重要的先进制造业中心。

土地整备是保障我市产业发展空间的重要手段。深圳要实现产业高质量发展，建设全球领先的重要的先进制造业中心，离不开优质产业空间的持续供给。近年来，土地整备推

进难度逐年增大，好整易整的土地已基本被消化，未来土地
整备对象将以建设强度大、权属关系多样、历史遗留问题复
杂的建成区为主，产业空间保障难度增大。因此，需进一步
加强产业空间整备规划指引，加快建立全覆盖、全链条的整
备政策体系，科学引导产业空间整备工作开展。

第三章 目标与策略

第八条 规划目标

以 20 大先进制造业园区为主要实施对象，按照产业主导、集中连片、实施可行的原则，划定一批产业整备片区，形成一张产业整备空间底图。结合土地整备紧迫性及难易程度，细化产业空间整备时序，明确产业整备任务，合理、有序推进产业空间整备工作，加快盘活存量低效产业空间，保障产业空间供给，优化产业空间布局，促进产城融合发展。

力争至 2025 年产业用地整备不少于 18 平方公里，至 2030 年产业用地整备不少于 40 平方公里，为战略性新兴产业发展与先进制造业园区建设提供坚实的空间保障，助力深圳建设全球领先的重要的先进制造业中心。

第九条 规划策略

规划引领，政府统筹。以《深圳市国土空间总体规划（2021—2035 年）》和《20 大先进产业制造园区空间布局规划》为引领，立足当前深圳产业发展阶段，坚持“一个尊重、五个统筹”城市发展要求，充分发挥政府在产业整备中的主导作用，结合先进制造业发展需求统筹确定产业整备空间及任务，加快盘活存量低效产业用地，实现产业高质量发展。

严守底线，产业主导。以 20 大先进制造业园区空间为主要实施对象，严守生态保护红线、城镇开发边界、永久基本农田三条底线，按照产业用地主导、空间集中连片、项目实施可行的原则，锚定深圳二十大战略性新兴产业和八大未来产业，科学划定产业整备片区，着力为产业发展提供空间

保障。

项目优先，安置先行。坚持项目优先，重点保障“工业上楼”试点项目以及已明确选址的重大产业项目落地，切实发挥产业用地整備对产业项目的促进作用。坚持“先安置、后整備”原则，结合产业空间布局和规划实施要求统筹安置产业整備片区内重点企业。

有序推进，分步实施。按照“统筹推进、成熟一片、整備一片、供应一片”的原则稳步推进产业空间整備工作，实现产业用地整備、产业项目遴选、产业用地供应的高效衔接。

第四章 空间布局与行动计划

第十条 产业整备片区空间布局原则

规划引领。以国土空间规划为引领，20 大先进制造业园区为主要实施对象，结合重大产业项目选址及产业用地整备潜力分布，科学划定产业整备片区。

产业主导。以法定图则规划产业用地为核心，优先将工业区块线内产业用地、“工业上楼”试点项目纳入产业整备片区，统筹配置居住用地及公共服务配套设施用地，实现产城融合发展。

集中连片。以形成成片成规模产业空间为目标，以现状或规划路网、自然山体、河道等为边界，片区平均规模原则上不小于 50 公顷。

实施可行。基于产业潜力空间分布，结合正在开展的产业整备项目，将符合以下情形的土地优先纳入：现有土地用途、建筑物使用功能明显不符合产业发展要求的；用地零散，用地效率低下，现状用途为产业的；未完善征（转）地补偿手续用地、已征未完善出让手续用地等存在历史遗留问题的；已有明确重大产业用地供应需求的。

第十一条 产业整备片区空间布局

充分考虑全市产业空间布局和土地整备潜力分布，在宝安、龙岗、龙华、坪山、光明、深汕合作区等 6 个区共划定 80 个产业整备片区，片区总面积 59.4 平方公里，作为未来我市产业用地整备工作的重点区域。其中：宝安区划定产业整备片区 20 个，面积 18.9 平方公里。龙岗区划定产业整备

片区 20 个，面积 15.3 平方公里。龙华区划定产业整备片区 11 个，面积 6.6 平方公里。坪山区划定产业整备片区 8 个，面积 4.4 平方公里。光明区划定产业整备片区 10 个，面积 6.9 平方公里。深汕合作区划定产业整备片区 11 个，面积 7.3 平方公里。

第十二条 各区产业整备规模

基于全市产业整备片区空间布局，结合产业用地整备任务及各区产业空间土地整备潜力情况，确定至 2025 年、2030 年各区产业用地整备任务规模。

表 1 各区产业整备任务一览表

行政区	2023—2025 年 (平方公里)	2026—2030 年 (平方公里)	总任务规模 (平方公里)
盐田区	0.1	0.2	0.3
宝安区	4.2	6.3	10.5
龙岗区	3.8	4.2	8
龙华区	1	2	3
坪山区	1.3	1.7	3
光明区	1.5	2.5	4
大鹏新区	0.1	0.1	0.2
深汕特别合作区	6	5	11
合计	18	22	40

第十三条 年度实施规模

结合我市产业空间发展需求及产业整备发展趋势，确定规划期间各年度产业用地整备任务规模。

表2 年度产业整备任务一览表

年度	深圳市域 (平方公里)	深汕特别合作区 (平方公里)	总任务规模 (平方公里)
2023	4	2	6
2024	4	2	6
2025	4	2	6
2026	4	1	5
2027	3.5	1	4.5
2028	3.5	1	4.5
2029	3	1	4
2030	3	1	4
合计	29	11	40

第十四条 实施时序

规划期内，综合考虑产业用地整备紧迫性及难易程度，全市产业整备片区按照近期、远期两个实施阶段有计划、分步骤地开展产业空间整备工作。各区应集中全区力量攻坚，深入推进大面积产业整备工作，力争至2025年完成近期实施的33个产业整备片区整备工作，全市完成产业用地整备不少于18平方公里，形成一批连片成片优质产业空间。

表 3 产业整备片区分期实施一览表

行政区	近期		远期	
	片区数量 (个)	片区面积 (公顷)	片区数量 (个)	片区面积 (公顷)
宝安区	7	800.1	13	1086.2
龙岗区	8	615.8	12	917.3
龙华区	4	230.2	7	431.7
坪山区	5	167.6	3	270.5
光明区	4	275.3	6	413.3
深汕特别合作区	5	429.2	6	300.4
合计	33	2518.4	47	3419.4

第五章 实施保障

第十五条 强化空间引导

鼓励产业用地筹备工作向产业筹备片区集中。原则上各区（除盐田区、大鹏新区外）年度计划安排产业筹备任务的80%需在产业筹备片区内完成。

任务认定标准。对于产业筹备片区内的用地，除高快速路及公园绿地外均可认定产业筹备任务完成量；对于产业筹备片区外的用地，规划为工业仓储用地（M/W）或产业主导的发展备用地（E9）方可认定产业筹备任务完成量。

合理配套居住空间。产业筹备片区内开展土地筹备利益统筹项目，在保障产业建筑面积不减少的前提下，可适当安排居住功能留用土地，以满足回迁安置和保障性住房供应需求，促进职住平衡。

第十六条 坚持安置先行

编制企业安置方案。各区应做好产业筹备片区内重点企业和集体物业情况摸查，重点企业包括：规模以上工业企业、国家高新技术企业、“专精特新”企业、为重点企业提供产业链产品配套的企业、其他经产业主管部门认定需要进行安置的企业。严格落实“先安置，后筹备”的原则，涉及重点企业和集体物业的产业筹备片区，辖区产业主管部门应组织编制企业安置方案。

多途径筹集产业安置空间。鼓励各区通过政府统建、配建、收购、整治统租以及“市场配置、政府补贴”等方式加大产业安置房筹集力度。一是鼓励各区安排一定比例城市更

新项目配建的创新型产业用房用于产业整备安置；二是鼓励各区在土地整备项目政府收储产业用地中建设产业整备安置房并用于集体物业和重点企业的安置（具体细则由各区人民政府研究制定），鼓励各区活化利用土地整备项目保留区内厂房用于产业整备安置；三是鼓励各区优先将“工业上楼”厂房用于产业整备安置；四是整治统租，推动企业、社区股份合作公司通过自有、统租改造、综合整治、产业用地提容、改造升级等方式，供应一批安置过渡产业空间。原则上各区筹集的安置空间面积需与产业整备片区内需搬迁安置的重点企业的产业空间面积相匹配，并确保筹集的安置空间能够满足重点企业的空间及配套需求。

第十七条 强化机制创新

创新项目实施机制。结合城中村改造和低效用地再开发的新形势、新要求，以土地和建筑信息核查为基础，研究制定统一搬迁补偿标准，并探索对重点产业政策片区中按时签约、按时腾空的不动产权益人给予奖励的激励措施。

探索“拆留并举”的产业用地整备模式。各区应结合产业整备片区整备项目范围内的规划条件、建筑质量、权属情况、企业经营等，在实施范围内合理划定保留区与拆除区，探索保留区内现状工业厂房保留及活化利用机制，增加产业用房供应。位于保留区内的工业厂房，在完成补偿并理清产权关系后由区政府负责接收并组织后续管理利用工作，对于其中存在租赁关系的工业厂房，由区政府与承租企业重新签订租赁合同，保障企业正常经营。

加强整备实施与建设衔接。各区应加强与产业主管部门的对接，提前做好重点产业整备片区产业发展研究和产业资源导入，实现产业用地整备、产业项目遴选、产业用地供应的高效衔接。

第十八条 加强组织保障

构建调整机制。市规划和自然资源主管部门应定期对产业整备片区实施情况进行评估和检讨，并可根据产业发展和土地整备形势变化，结合规划实施评估情况，在规划期内适时开展规划调整工作。各区可结合土地整备工作实际，在保证总面积不减少、产业用地占比不降低的情况下，调整产业整备片区范围，原则上各产业整备片区调整面积不超过原面积 20%的，各区调整总面积不超过辖区产业整备片区总面积的 10%的，不视为产业整备片区地块调整，辖区应将调整范围报市规划和自然资源部门备案。

完善工作模式。在重点产业整备片区中应坚持区主要领导挂帅，采用“任务书、路线图、时间表、责任制”细化落实各项工作，组织精兵强将开展项目前期调查与实施方案制定，充分发挥“集中力量办大事”的大兵团制度优势，组织区相关职能部门成立工作专班高效推进谈判协商。

加强绩效考核。将产业用地整备任务纳入城市更新和土地整备年度计划予以考核管理，并将产业用地整备工作纳入区政府绩效评估体系中，对产业用地整备成绩突出的区给予绩效嘉奖。

附件 产业整备片区一览表

序号	片区名称	所在 20 大先进制造业园区	片区面积 (公顷)	实施 时序
1	宝安区燕罗街道整备片区 1	宝安区燕罗先进制造业园区	202.86	近期
2	宝安区燕罗街道整备片区 2	宝安区燕罗先进制造业园区	142.52	远期
3	宝安区燕罗街道整备片区 3	宝安区燕罗先进制造业园区	205.87	远期
4	宝安区燕罗街道整备片区 4	宝安区燕罗先进制造业园区	54.52	远期
5	宝安区燕罗街道整备片区 5	宝安区燕罗先进制造业园区	25.53	近期
6	宝安区燕罗街道整备片区 6	宝安区燕罗先进制造业园区	55.68	远期
7	宝安区燕罗街道整备片区 7	宝安区燕罗先进制造业园区	72.54	近期
8	宝安区松岗街道整备片区 1	宝安区燕罗先进制造业园区	244.22	近期
9	宝安区松岗街道整备片区 2	宝安区燕罗先进制造业园区	66.37	远期
10	宝安区松岗街道整备片区 3	宝安区新桥东先进制造业园区	65.68	远期
11	宝安区松岗街道整备片区 4	宝安区新桥东先进制造业园区	73.30	近期
12	宝安区新桥街道整备片区 1	宝安区新桥东先进制造业园区	144.32	近期
13	宝安区新桥街道整备片区 2	20 大先进制造业园区范围外	49.73	远期
14	宝安区新桥街道整备片区 3	宝安区新桥东先进制造业园区	50.40	远期
15	宝安区新桥街道整备片区 4	宝安区新桥东先进制造业园区	22.18	远期
16	宝安区沙井街道整备片区	宝安区（前海）福海—沙井先进制造业	37.33	近期
17	宝安区石岩街道整备片区 1	宝安区石岩先进制造业园区	76.48	远期
18	宝安区石岩街道整备片区 2	宝安区石岩先进制造业园区	47.39	远期
19	宝安区石岩街道整备片区 3	宝安区石岩先进制造业园区	159.82	远期
20	宝安区石岩街道整备片区 4	宝安区石岩先进制造业园区	89.52	远期
21	龙岗区吉华街道整备片区	龙岗区西部先进制造业园区	114.91	远期
22	龙岗区平湖—南湾街道整备片区	龙岗区西部先进制造业园区	83.93	近期
23	龙岗区平湖街道整备片区 1	龙岗区西部先进制造业园区	155.27	远期
24	龙岗区平湖街道整备片区 2	龙岗区西部先进制造业园区	32.80	近期
25	龙岗区平湖街道整备片区 3	龙岗区西部先进制造业园区	27.34	近期
26	龙岗区横岗街道整备片区	龙岗区中部先进制造业园区	58.98	近期
27	龙岗区园山街道整备片区 1	龙岗区中部先进制造业园区	80.50	远期
28	龙岗区园山街道整备片区 2	龙岗区中部先进制造业园区	37.60	远期

序号	片区名称	所在 20 大先进制造业园区	片区面积 (公顷)	实施 时序
29	龙岗区龙岗街道整备片区 1	龙岗区中部先进制造业园区	81.62	远期
30	龙岗区龙岗街道整备片区 2	龙岗区中部先进制造业园区	38.39	远期
31	龙岗区宝龙街道整备片区 1	龙岗区东部先进制造业园区	61.42	近期
32	龙岗区宝龙街道整备片区 2	龙岗区东部先进制造业园区	111.36	近期
33	龙岗区宝龙街道整备片区 3	龙岗区东部先进制造业园区	115.05	远期
34	龙岗区宝龙街道整备片区 4	龙岗区东部先进制造业园区	55.78	远期
35	龙岗区坪地街道整备片区 1	龙岗区东部先进制造业园区	171.39	近期
36	龙岗区坪地街道整备片区 2	龙岗区东部先进制造业园区	89.42	远期
37	龙岗区坪地街道整备片区 3	龙岗区东部先进制造业园区	21.00	远期
38	龙岗区坪地街道整备片区 4	龙岗区东部先进制造业园区	79.25	远期
39	龙岗区坪地街道整备片区 5	龙岗区东部先进制造业园区	68.61	近期
40	龙岗区坪地街道整备片区 6	龙岗区东部先进制造业园区	48.53	远期
41	龙华区福城街道整备片区 1	龙华区九龙山先进制造业园区	32.54	远期
42	龙华区福城街道整备片区 2	龙华区九龙山先进制造业园区	32.48	远期
43	龙华区福城街道整备片区 3	龙华区九龙山先进制造业园区	49.39	远期
44	龙华区福城街道整备片区 4	龙华区九龙山先进制造业园区	16.37	远期
45	龙华区福城街道整备片区 5	龙华区九龙山先进制造业园区	83.75	近期
46	龙华区福城街道整备片区 6	20 大先进制造业园区范围外	58.25	近期
47	龙华区福城—观澜街道整备片区	龙华区黎光—银星、九龙山先进制造业园区	34.90	近期
48	龙华区观澜街道整备片区 1	龙华区黎光—银星先进制造业园区	137.90	远期
49	龙华区观澜街道整备片区 2	20 大先进制造业园区范围外	84.75	远期
50	龙华区观湖街道整备片区	20 大先进制造业园区范围外	78.25	远期
51	龙华区民治街道整备片区	20 大先进制造业园区范围外	53.34	近期
52	坪山区碧岭街道整备片区 1	坪山区金沙—碧湖先进制造业园区	104.02	远期
53	坪山区碧岭街道整备片区 2	20 大先进制造业园区范围外	18.50	近期
54	坪山区坑梓街道整备片区 1	坪山区金沙—碧湖先进制造业园区	28.89	远期
55	坪山区坑梓街道整备片区 2	坪山区金沙—碧湖、高新北先进制造业园区	23.31	近期
56	坪山区龙田街道整备片区 1	坪山区高新北先进制造园区	137.60	远期
57	坪山区龙田街道整备片区 2	坪山区高新南先进制造园区	35.99	近期
58	坪山区龙田街道整备片区 3	20 大先进制造业园区范围外	27.34	近期
59	坪山区龙田街道整备片区 4	坪山区高新南先进制造园区	62.50	近期

序号	片区名称	所在 20 大先进制造业园区	片区面积 (公顷)	实施 时序
60	光明区公明街道整备片区 1	光明区公明先进制造业园区	55.71	远期
61	光明区公明街道整备片区 2	光明区公明先进制造业园区	44.71	近期
62	光明区公明街道整备片区 3	光明区公明先进制造业园区	46.00	远期
63	光明区公明—马田街道整备片区	光明区公明先进制造业园区	100.69	远期
64	光明区马田街道整备片区	光明区马田先进制造业园区	125.00	近期
65	光明区玉塘街道整备片区 1	光明区玉塘先进制造业园区	64.45	远期
66	光明区玉塘街道整备片区 2	光明区玉塘先进制造业园区	105.47	远期
67	光明区玉塘街道整备片区 3	光明区凤凰先进制造业园区	30.41	近期
68	光明区凤凰街道整备片区	光明区凤凰先进制造业园区	40.99	远期
69	光明区光明街道整备片区	光明区凤凰先进制造业园区	75.20	近期
70	深汕特别合作区鹅埠街道整备片区 1	深汕特别合作区鹅埠—小漠先进制造业	64.96	近期
71	深汕特别合作区鹅埠街道整备片区 2	深汕特别合作区鹅埠—小漠先进制造业	128.67	近期
72	深汕特别合作区鹅埠街道整备片区 3	深汕特别合作区鹅埠—小漠先进制造业	76.40	近期
73	深汕特别合作区鹅埠街道整备片区 4	深汕特别合作区鹅埠—小漠先进制造业	29.65	远期
74	深汕特别合作区鹅埠街道整备片区 5	深汕特别合作区鹅埠—小漠先进制造业	28.79	远期
75	深汕特别合作区鹅埠街道整备片区 6	深汕特别合作区鹅埠—小漠先进制造业	49.34	近期
76	深汕特别合作区鹅埠街道整备片区 7	深汕特别合作区鹅埠—小漠先进制造业	109.85	近期
77	深汕特别合作区鹅埠街道整备片区 8	深汕特别合作区鹅埠—小漠先进制造业	67.38	远期
78	深汕特别合作区鹅埠街道整备片区 9	深汕特别合作区鹅埠—小漠先进制造业	93.70	远期
79	深汕特别合作区鹅埠街道整备片区 10	深汕特别合作区鹅埠—小漠先进制造业	32.77	远期
80	深汕特别合作区鲒门街道整备片区 11	深汕特别合作区鲒门先进制造业园区	48.08	远期