

深圳市 2026 年度土地储备计划

深圳市规划和自然资源局

2026 年 2 月

目 录

一、指导思想	3
二、基本原则	3
(一) 坚持规划引导, 强化空间保障	3
(二) 合理确定规模, 确保供储平衡	3
(三) 加强计划衔接, 完善管理链条	4
(四) 统筹前期开发, 做好供地保障	4
(五) 梳理资金需求, 支撑债券发行	4
三、编制依据	4
(一) 法律法规规章	4
(二) 相关文件	4
(三) 规划计划	5
四、计划期限与范围	6
(一) 计划期限	6
(二) 计划适用范围	6
五、土地储备计划	6
(一) 2026 年度新收储入库规模	6
(二) 土地储备三年 (2026—2028) 滚动项目库	7
(1) 整体情况	7
(2) 结构类型	7
(3) 分区情况	8
(三) 2026 年土地储备计划实施项目库	9
(1) 整体情况	10
(2) 结构类型	10
(3) 分区情况	10
(四) 储备土地前期开发	12
六、土地储备专项债券	12
七、保障措施	12
(一) 加强组织领导	12
(二) 加强工作联动	12
(三) 实行动态调整机制	12
八、其他说明	13
(一) 关于资金说明	13
(二) 关于计划实施监督	13

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届历次全会精神，深入贯彻落实习近平总书记对广东、深圳系列重要讲话和重要指示精神，落实省委“1310”具体部署和省、市相关工作要求，紧紧围绕加快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，持续加强空间要素保障能力，先行先试打造超大城市高质量发展典范。依据《深圳市国土空间总体规划（2021—2035）》，落实和维护好全民所有自然资源资产所有者职责，加强土地市场调控，优化土地资源配置，保障储备工作实施，按照《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》《深圳市土地储备管理办法》《广东省自然资源厅关于进一步加强土地储备工作管理的通知》及相关法律法规规定，结合我市实际，制定本计划。

二、基本原则

（一）坚持规划引导，强化空间保障

以深圳市国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划等为引导，结合城市发展战略和土地储备潜力状况，建立三年土地储备滚动项目库，做好土地收储安排，切实保障空间需求。

（二）合理确定规模，确保供储平衡

综合考虑土地储备能力与城市空间需求，合理确定年度新收储入库规模，打好土地储备“提前量”，确保储备土地供需平衡，保障土地市场平稳发展。

（三）加强计划衔接，完善管理链条

进一步加强相关计划衔接，通过整合形成年度土地储备项目，为建设用地供应计划指标落地明确空间范围；梳理土地储备项目“已储备、拟储备、可储备”情况，为土地整备计划精准实施提供决策支撑。通过整备、储备、供应计划衔接，促进完善“规-整-储-转-供-用”全链条协同的土地管理体系。

（四）统筹前期开发，做好供地保障

落实“净地”供应要求，梳理年度供应地块前期开发需求，建立项目清单，纳入计划，保障前期开发工作有序开展。

（五）梳理资金需求，支撑债券发行

积极落实国家关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的相关要求，梳理申请发行专项债券的土地储备项目（包括存量闲置土地项目、土地整备项目）情况，将项目清单及资金需求纳入计划，支撑专项债券发行工作。

三、编制依据

（一）法律法规规章

- 1.《中华人民共和国土地管理法》；
- 2.《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 3.《广东省土地管理条例》；
- 4.《深圳市土地储备管理办法》。

（二）相关文件

- 1.《财政部、国土资源部、中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕

4号)；

2.《自然资源部关于升级土地储备监测监管系统的通知》(自然资办函〔2022〕676号)；

3.《自然资源部办公厅关于土地储备监测监管系统更名及有关事项的通知》(自然资办函〔2023〕13号)；

4.《广东省自然资源厅关于印发〈广东省土地储备标准化建设工作指引(试行)〉的通知》(粤自然资权益〔2023〕2633号)；

5.《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》(自然资发〔2024〕104号)；

6.《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》(自然资发〔2024〕242号)；

7.《土地储备管理办法》(自然资规〔2025〕2号)；

8.《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》(自然资发〔2025〕45号)；

9.《广东省自然资源厅关于进一步加强土地储备工作管理的通知》(自然资规〔2025〕815号)；

10.《广东省自然资源厅关于组织开展2026年土地储备计划与建设用地供应计划编制和发布工作的通知》(粤自然资权益〔2025〕1686号)。

(三) 规划计划

1.《深圳市国土空间总体规划(2021—2035年)》；

2.土地储备专项债券相关文件,国家、省、市其他相关法律法规和规范,以及我市其他专项规划及相关年度计划。

四、计划期限与范围

（一）计划期限

本计划自印发之日起执行，有效期至下一年度计划印发前。

（二）计划适用范围

深圳市域范围及深汕特别合作区。按项目单独选址报批用地，可不纳入年度土地储备计划。

五、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，各区（含新区、合作区，下同）新收储入库指标如下：

表 1 2026 年各区新收储入库指标统计表

单位：公顷、%

所在区	新增入库储备规模	占比
福田区	40	3.81
罗湖区	20	1.90
盐田区	40	3.81
南山区	130	12.38
宝安区	110	10.48
龙岗区	120	11.43
龙华区	100	9.52
坪山区	80	7.62

所在区	新增入库储备规模	占比
光明区	120	11.43
大鹏新区	50	4.76
前海合作区	70	6.67
深汕特别合作区	170	16.19
总计	1050	100.00

（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

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。

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。

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。

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。

表2 土地储备三年（2026—2028）滚动项目库类型统计表

单位：个、公顷、%

项目类型	项目数量	面积	比例
居住类	305	699.84	11.60
产业类	253	1325.58	21.98
商服类	83	275.96	4.58
公共服务和城市基础设施类	1279	3730.02	61.84
总计	1920	6031.40	100.00

注：不含地上架空层、地下空间类型土地储备项目

3.分区情况

关于土地储备三年（2026—2028）滚动项目库（含新增项目及结转项目），各区分布如下：

表3 土地储备三年（2026—2028）滚动项目库规模统计表

单位：公顷、%

行政区	居住类	产业类	商服类	公共服务	总计
-----	-----	-----	-----	------	----

					和城市基础设施类	
福田区	面积	9.90	23.23	91.47	73.10	197.69
	占比	5.01	11.75	46.27	36.98	100.00
罗湖区	面积	19.62	4.81	25.06	30.38	79.87
	占比	24.57	6.02	31.37	38.03	100.00
盐田区	面积	6.56	63.83	0.69	154.41	225.48
	占比	2.91	28.31	0.30	68.48	100.00
南山区	面积	67.25	22.55	20.14	300.17	410.11
	占比	16.40	5.50	4.91	73.19	100.00
宝安区	面积	83.66	119.48	22.67	350.35	576.16
	占比	14.52	20.74	3.93	60.81	100.00
龙岗区	面积	150.43	153.96	18.90	377.09	700.37
	占比	21.48	21.98	2.70	53.84	100.00
龙华区	面积	65.66	36.08	12.96	498.20	612.91
	占比	10.71	5.89	2.11	81.29	100.00
坪山区	面积	52.16	92.51	9.30	259.34	413.31
	占比	12.62	22.38	2.25	62.75	100.00
光明区	面积	86.54	179.88	10.17	465.18	741.77
	占比	11.67	24.25	1.37	62.71	100.00
大鹏新区	面积	24.04	8.13	2.95	175.26	210.37
	占比	11.43	3.86	1.40	83.31	100.00
前海合作区	面积	72.65	110.11	24.94	644.34	852.05
	占比	8.53	12.92	2.93	75.62	100.00
深汕特别合作区	面积	61.36	511.01	36.72	402.21	1011.31
	占比	6.07	50.53	3.63	39.77	100.00
总计	面积	699.84	1325.58	275.96	3730.02	6031.40
	占比	11.60	21.98	4.58	61.84	100.00

注：不含地上架空层、地下空间类型土地储备项目

(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。

表4 2026年土地储备计划实施项目库类型统计表

单位:个、公顷、%

项目类型	项目数量	面积	比例
居住类	115	273.18	13.19
产业类	103	476.63	23.01
商服类	22	58.46	2.82
公共服务和城市基础设施类	530	1263.32	60.98
总计	770	2071.59	100.00

注:不含地上架空层、地下空间类型土地储备项目

3.分区情况

2026年土地储备计划实施项目库各区分布如下:

表5 2026年土地储备计划实施项目库规模统计表

单位：公顷、%

行政区		居住类	产业类	商服类	公共服务和城市基础设施类	总计
福田区	面积	4.91	7.88	3.56	33.54	49.88
	占比	9.84	15.80	7.13	67.23	100.00
罗湖区	面积	4.02	1.00	0.45	22.27	27.74
	占比	14.50	3.59	1.61	80.29	100.00
盐田区	面积	6.26	4.35	0.24	48.00	58.85
	占比	10.63	7.39	0.42	81.56	100.00
南山区	面积	26.16	18.52	19.63	122.20	186.51
	占比	14.03	9.93	10.52	65.52	100.00
宝安区	面积	32.61	66.51	12.87	98.07	210.05
	占比	15.52	31.66	6.13	46.69	100.00
龙岗区	面积	52.30	50.55	4.76	131.00	238.60
	占比	21.92	21.19	1.99	54.90	100.00
龙华区	面积	8.70	10.86	0.00	260.34	279.90
	占比	3.11	3.88	0.00	93.01	100.00
坪山区	面积	19.10	6.57	9.30	83.31	118.27
	占比	16.15	5.56	7.86	70.44	100.00
光明区	面积	60.27	87.41	0.00	100.15	247.84
	占比	24.32	35.27	0.00	40.41	100.00
大鹏新区	面积	14.33	8.13	2.95	54.19	79.60
	占比	18.01	10.21	3.71	68.08	100.00
前海合作区	面积	25.47	32.77	3.95	38.73	100.92
	占比	25.24	32.47	3.91	38.38	100.00
深汕特别合作区	面积	19.04	182.07	0.76	271.52	473.40
	占比	4.02	38.46	0.16	57.35	100.00
总计	面积	273.18	476.63	58.46	1263.32	2071.59
	占比	13.19	23.01	2.82	60.98	100.00

注：不含地上架空层、地下空间类型土地储备项目

（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中予以保障，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。

六、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，土地整備项目9个，资金需求约60.4亿元；存量闲置土地回收收购项目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。

七、保障措施

（一）加强组织领导

各区政府、市前海管理局应充分发挥党建引领作用，强化责任担当，积极创新工作方式方法，明确任务书、路线图、时间表和责任制，抓好2026年度土地储备工作落实。市规划和自然资源局负责做好全市土地储备工作的统筹、协调、指导、监督，切实发挥好统筹抓总作用。

（二）加强工作联动

充分发挥市级统筹作用，加强与土地供应、土地整備、城市更新等工作的联动，建立常态化多部门工作会议制度，协调解决计划实施过程中的存在问题，共同推动全市土地收储工作有序推进。

（三）实行动态调整机制

年度土地储备计划实施动态调整机制。各区政府、市前海管理局可根据土地供应项目时序安排，将已列入土地储备三年（2026—2028）滚动项目库的单个土地储备项目调整到2026年实施，并报市规划和自然资源局统筹调整，市规划和自然资源局结合年度计划执行情况定期报市政府备案；各区政府、市前海管理局需增补2026年土地储备项目，但项目未列入土地储备三年（2026—2028）滚动项目库的，由市规划和自然资源局统筹报市政府审批，并录入全民所有土地资产管理信息系统；因规划调整、项目边界微调（项目面积变化比例不超过原面积10%），不视为计划内容调整。

八、其他说明

（一）关于资金说明

关于土地前期开发资金需求由区级财政资金予以保障；关于土地储备专项债券资金，各专项债项目实施单位要科学合理使用土地储备专项债券资金，积极稳妥推进涉及土地储备专项债项目的实施，遵守资金使用及管理相关政策；土地储备项目所需资金在全市土地整备资金、各区专项资金、土地储备专项债及其他资金中予以保障，本计划不再另行安排。

（二）关于计划实施监督

市规划和自然资源局定期统计2026年度新收储入库规模完成情况，并按季度向各区政府公布；土地储备专项债券项目及资金执行情况考核工作，依据相关政策规定执行。