

从政策分离走向政策融合

——深圳市存量用地开发政策的反思与建议

林强 李泳 夏欢 冯小红

提 要 政策设计是存量用地开发中的重要内容。以深圳为例,首先以政策演进视角对以市场为主导的城市更新和以政府为主导的土地整备进行制度分析,指出设计有效的政策规则降低存量用地交易成本是深圳存量用地开发快速推进的关键。但是由于存量用地开发政策中存在利益平衡机制缺失、补偿标准不衔接、容积分配规则不完善、产权整合成本高等问题,造成了存量用地的开发不平衡、激励不相容和空间碎片化。最后,以存量用地开发单元为核心提出政策融合的思路,并围绕构建开发单元制度、统筹政策补偿标准、创新容积核算规则、完善征收政策等方面提出深圳市优化存量用地开发的政策思路。

关键词 深圳市;城市更新;土地整备;政策融合

From Separation to Integration: Policy Reflections and Suggestions on the Development of Existing Land Stock in Shenzhen

LIN Qiang, LI Yong, XIA Huan, FENG Xiaohong

Abstract: Policy design is important in the development of existing land stock. Taking Shenzhen City as an example, this paper first analyzes the system of market-oriented urban renewal and government-oriented land readjustment from the perspective of policy evolution and points out that effective policies to reduce transaction cost is the key to rapid development of existing land in Shenzhen. However, due to the lack of a mechanism to balance diverse interests, inconsistent compensation standards, flawed allocation of development opportunities, and high cost of consolidating property rights, the development of existing stock land is unbalanced with conflicting incentives and spatial fragmentation. Finally, this paper proposes policy integration measures centered on development units and puts forward ideas to optimize land development in the next stage in Shenzhen, such as building the development unit system, regularizing compensation standards, innovating FAR accounting rules, and improving land expropriation policies.

Keywords: Shenzhen City; urban renewal; land readjustment; policy integration

中图分类号 TU984 文献标识码 A
DOI 10.16361/j.upf.202002011
文章编号 1000-3363(2020)02-0089-06

作者简介

林强,深圳市规划国土发展研究中心副总规划师,高级工程师,注册城市规划师,注册房地产估价师,
365296767@qq.com

李泳,深圳市规划国土发展研究中心规划师,工程师

夏欢,深圳市规划国土发展研究中心主任规划师,高级工程师

冯小红,深圳市规划国土发展研究中心主任规划师,工程师

2012年存量用地供应规模首次超过新增用地,深圳进入以存量用地开发为主的时期(邹兵,2013a)。与新增用地相比,存量用地具有利益关系复杂、土地空间细碎、产权整合成本高等特点(朱介鸣,2011)。为了加快存量用地开发,深圳出台了一系列政策降低存量用地开发的交易成本^①,并形成了以城市更新和土地整备为主要手段的存量用地开发政策体系(施源,等,2018)。城市更新由市场组织实施,以经营性用地再开发为主,立足于局部地区环境提升和社区级配套设施完善。土地整备由政府组织实施,以公共基础设施和产业用地再开发为主,立足于土地收储和重大项目实施。二者各成体系、相互独立。随着政策的演进和完善,城市更新和土地整备在快速推进存量用地开发、提升改造效率的同时,由于在利益平衡、补偿标准、容积^②分配、产权整合等方面的制度性偏差,造成了存量用地的开发不平衡、激励不相容^③和空间碎片化。如何通过政策融合和制度创新实现存量用地从开发效率向开发质量转变,是深圳当下存量用地开发需要重点考虑的问题。

1 政策演进与制度分析

存量用地开发往往涉及产权结构和利益格局的调整,因此如何设计有效的政策规则降低存量用地开发的交易成本是关键(R.科斯,1994;邹兵,2013b),而降低存量

用地交易成本、提高存量用地开发效率的制度规则也成为深圳市城市更新和土地整备政策设计和演进的核心。

1.1 城市更新政策

城市更新源于城中村改造，政策演进主要经历了三个阶段。第一阶段为前期探索阶段（2004—2008年），从颁布《深圳市城中村（旧村）改造暂行规定》开始，考虑到城中村改造的拆迁成本以及支持农村集体经济组织发展，这一时期主要通过地价优惠和设立改造专项资金等方式支持城中村改造（李江，胡盈盈，2015）。

第二阶段为快速发展阶段（2009—2015年），2009年出台的《深圳市城市更新办法》确定了政府引导、市场运作的基本原则，市场主体成为城市更新的中坚力量。政策层面，围绕利益共享、激活市场进行了以下创新：一是允许协议出让土地，为土地权利人参与土地再开发利益分配提供了路径，降低改造门槛和改造成本；二是实行城市更新单元规划制度，通过优化法定图则规划指标、提高开发强度的方式，盘活存量土地资源；三是建立用地移交和公共设施配建规则，明确城市更新项目必须移交一定规模的用地用于公共基础设施建设，同时配建一定比例的保障性住房和配套设施，调节利益分配。

第三阶段为提质增效阶段（2016年至今），以“强区放权”改革为契机，构建了以区政府为主体的审批管理机制，通过赋予区级政府更大的审批权限，提高了城市更新的实施效率。同时，通过编制城市更新五年专项规划的方式，加强规划的传导和管控，加强全市的规划统筹（缪春胜，等，2018）。此外，也创新了“飞地”政策，在城市更新项目外部捆绑公共设施用地供应，扩展了城市更新的应用场景，探索了运用市场力量解决公共利益拆迁难题。

1.2 土地整备政策

土地整备源于土地和房屋征收，政策演进主要经历了三个阶段。第一阶段为土地统征阶段（1992—2010年）。为适应快速城市化的用地需求，深圳改变

项目征地的模式，分别于1992年与2004年先后采用统征、统转的模式实现全市范围的土地国有化，加强了政府土地储备，并根据农村集体经济组织人口和户数划定非农建设用地，保障其发展权利。但由于实施得并不彻底，形成了大量补偿不到位、产权不清晰的未完善征（转）地补偿手续用地。

第二阶段为土地整备试点阶段（2011—2015年）。随着深圳进入存量用地发展阶段，为解决土地历史遗留问题、加快土地储备，2011年深圳市出台《关于推进土地整备工作的若干意见》，正式启动以政府为主导的土地整备工作，通过政策和机制创新，解决大型公共设施用地和重大产业项目的用地难题。2012年以南布、沙湖两个农村社区为试点，结合规划实施要求，通过安排留用土地、实施土地确权并给予规划指标的方式盘活土地资源，改变传统征收根据现状价值给予货币补偿的做法，促进了原用途补偿向公平补偿的转变。

第三阶段为全面推进阶段（2016年至今）。在试点工作的基础上，深圳出台《深圳市土地整备利益统筹项目管理办法》，形成了土地整备政策体系，并进行了以下创新：一是建立留用土地制度，除移交政府储备土地外，根据一定规则核算农村集体经济组织留用土地并给予确权，提高了土地资源效率；二是实施土地整备单元规划制度，通过以增量建筑换存量土地的方式，实现土地整备从“零和博弈”向“正和博弈”转变；三是运用资金和地价政策，通过资金支持和地价优惠的方式，降低农村集体经济组织的空间转型成本（林强，等，2018）。

2 问题剖析与政策反思

城市更新和土地整备是存量用地背景下市场和政府配置存量用地资源的两种模式，在实际工作中并存且相对独立运行。城市更新侧重于经营性用地再开发，而土地整备则着力于解决公共利益用地和重大产业用地需求，二者以效率优先、利益共享为原则，在快速推进存量

用地开发的同时，由于利益平衡、补偿标准、容积分配、产权整合等方面的不协调，使得实施成效与政策目标之间存在偏差，其深层次原因是政策设计短板。

2.1 利益平衡机制缺失，存量用地开发不平衡

规划的核心是用途管制。城市不是一个均质空间，不同区域的资源禀赋、发展目标不同，其用途管制存在差异，土地价值也必然存在差别。但从产权来说，区位条件、产权状态相似的存量用地其发展权益应该平等，其土地价值也应该相当，用途管制带来的受益或受损应该通过付费或补偿等方式进行利益调节和平衡（图1）。

于深圳而言，规划为居住、商业等经营性用途的存量土地，可通过市场主导的城市更新实现开发权益，充分分享了土地增值收益，普遍获得土地权利人和市场主体的欢迎；规划为学校、道路、绿地等公共设施用途的土地，则通过政府主导的土地整备方式按照土地和房屋现状价值予以补偿，由于无法分享土地增值收益，土地权利人往往接受意愿较低；而纳入城中村综合整治区^④、基本生态控制线内的已建成区，往往被限制再开发，发展权益因此受损，土地权利人往往存在抵触情绪。

存量用地开发政策应该尽量平衡用途管制带来的发展权益受益或受损，通过收益付费或利益补偿机制平衡土地权利人因规划用途管制带来的利益差别。由于政策设计中利益平衡机制的缺失，往往会造成存量用地开发的冷热不均，以经营性用地为主的存量用地开发受到

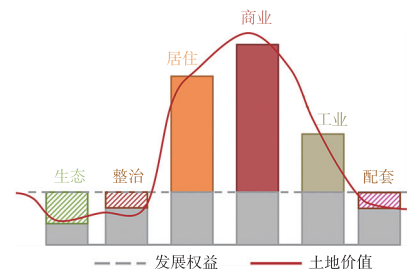


图1 不同用途管制下的发展权益和土地价值
Fig.1 Development rights and land value under different use controls
资料来源：笔者自绘。

追捧,而以公共利益为主的存量用地开发受到抵触;以拆除重建方式为主的项目积极踊跃,而以综合整治为主的项目则无人问津。

2.2 补偿标准不衔接,形成政策挤兑和项目攀比

城市更新由市场主导,采用自由协商的方式确定补偿标准,在实践中更关注效率。土地整备由政府制定补偿标准,以公平性为原则,尽量兼顾不同主体之间的补偿公平。由于补偿逻辑不同,基于效率的市场补偿和基于公平的政府补偿在标准上往往不一致,不仅影响各自工作的推进(如城市更新中土地权利人的博赔心理,以及土地整备中土地权利人的抵触情绪),也不利于存量用地开发的可持续发展。

以城中村改造为例,城市更新主要由市场主体和土地权利人协商确定,私宅拆赔比^⑤介于1:1.2至1:3.5之间,一般不区分是否为原村民,也不核查是否属于合法建筑;土地整备则由政府制定置换标准,根据是否为原村民、是否属于合法建筑等分类进行补偿(表1)。此外,在历史用地处置方面,城市更新与土地整备也存在标准不一。补偿标准不衔接造成了土地权利人在不同政策路径下的利益差别和价值差异,客观上形成了政策挤兑和项目攀比。

2.3 容积率分配规则不完善,规划管理“激励不相容”

容积率是存量用地开发的重要内容,也是影响开发利润的关键因素。目前城市更新和土地整备形成了以增量建筑换存量土地的模式,通过提高容积率的方式腾挪出土地空间。2018年城市更新项目平均容积率为7.2,土地整备项目平均容积率为4.3,且有逐步提高的趋势。容积率的点状突破对于公共服务设施、城市基础设施会形成较大的压力,对采光、通风、视野等也会造成一定的影响。

在一定时期内,城市的容积总量是相对稳定的,存量用地开发的过程也是容积资源二次分配的过程。城市更新和土地整备项目的容积主要基于密度分区

计算(表2,图2),以基准容积率为基础,结合轨道站点、周边道路、地块规模等系数进行修正,再结合用地贡献率、公共设施配建等进行计算。容积分配规则的核心是密度分区,同样的产权条件下,密度分区高的项目比其他项目拥有更多开发权利。由于缺少空间和时间统筹,将造成容积资源配置的不合理:一是空间上不合理,表现为区位优势,位于高密度区、临近轨道站点的土地权利人获得更多开发权利;二是时序上不平衡,表现为先到先得,先实施开

发的项目将优先获得容积率资源,后续项目则需要解决学位、交通等问题;三是政策间不公平,表现为项目挤压,实施拆除重建的城市更新项目占有更多空间发展权,影响综合整治等其他项目推进。以密度分区为基础的容积分配规则,不仅无法体现容积作为公共资源的价值所在,而且政策设计也有违社会公平。

同时,地价作为调节容积资源配置和实现利益平衡的手段,作用发挥不充分。考虑到拆迁成本,目前城市更新和土地整备主要采用政策性地价,单位容

表1 城市更新和土地整备中原村民私宅的补偿标准对比

Tab.1 Compensation standards for urban renewal and land reconditioning of private homes of original villagers

住宅赔偿标准	补偿方式	原村民合法内		原村民合法外		非原村民合法外	
城市更新	基于协商	1:1.2—1:3.5					
土地整备	依据政策	不超过480m ² 部分	超过480m ² 部分	经批准建设	未经批准建设	不超过150m ² 部分	超过150m ² 部分
		1:1	房屋价值——罚款——基准地价	房屋价值——基准地价	房屋价值——罚款——2倍基准地价	1:1(缴纳罚款及50%基准地价)	房屋价值——罚款——3倍基准地价

资料来源:笔者自绘。

表2 深圳市密度分区基准容积率

Tab.2 Density zoning reference plot ratio of Shenzhen

分级	密度分区	居住用地基准容积率	商业用地基准容积率	普通工业用地基准容积率	新型产业用地基准容积率
1	密度一区	3.2	5.4	3.5	4.0
2	密度二区	3.2	4.5	3.5	4.0
3	密度三区	3.0	4.0	3.5	4.0
4	密度四区	2.5	2.5	2.0	2.5
5	密度五区	1.5	2.0	1.5	2.0

资料来源:深圳市人民政府,2018。

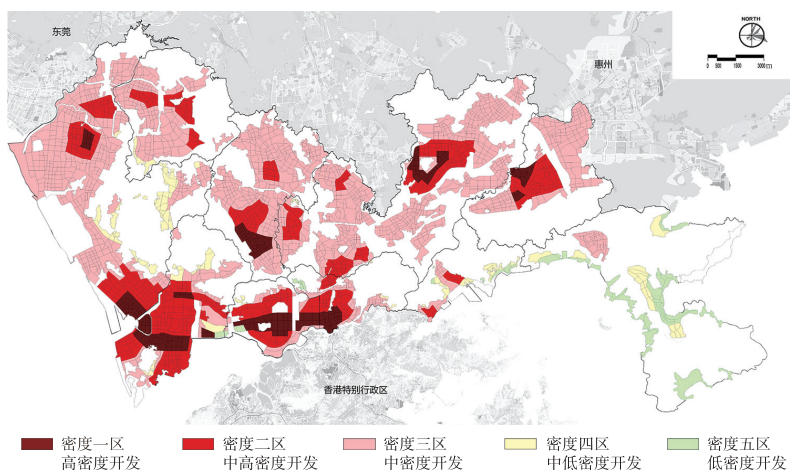


图2 深圳市密度分区指引图

Fig.2 Guidelines for density zoning in Shenzhen

资料来源:深圳市人民政府,2018。

积的地价成本偏低，容积提高的边际收益大于地价增加的边际成本，提高容积率成为理性选择，大部分项目通过容积率调整提高开发利润（林强，2017）。

2.4 产权整合成本高，改造空间碎片化

存量用地开发具有规模报酬递增的特点，改造规模越大，越有利于规划实施和公共基础设施落实，整体效益更明显。但是存量用地开发具有典型的“反公地悲剧”^⑥特征，改造规模越大、产权主体越多，整合产权的交易成本（包括制度成本、谈判成本、说服潜在竞争者成本、开发周期、开发不确定性等）就越高，改造成本随着规模增加显著递增，因此改造主体往往倾向于小地块改造。产权整合是存量用地开发中的重要环节，过高的交易成本往往使分散产权难以整合成有效产权（田莉，2013）。存量用地开发的规模报酬递增与用地产权整合的边际成本递增的矛盾，成为制约存量用地集中连片开发的关键因素，并产生以下问题：

一是改造空间碎片化。目前城市更新项目平均实施规模8hm²，土地整备项目平均实施规模30hm²，且有小型化的趋势。在满足政策门槛的条件下，市场主体和土地权利人在划定改造范围时往往以“谈得拢”为原则，与规划的契合度不足，空间碎片化也不利于市区级公共基础设施实施和土地统筹开发利用。

二是改造项目停滞。目前城市更新和土地整备主要基于协商谈判，由于权利主体多、利益诉求不同，部分项目往往因为个别权利人漫天要价或敲竹杠行为，使得谈判陷入僵局，导致多数人利益被少数人绑架。深圳市已列入城市更新单元计划的19个旧住宅区项目，仅1个项目获得实质性推进。权利主体越多、产权结构越分散，实施存量用地开发的难度越大。

3 融合思路与政策建议

城市更新和土地整备的双轨制模式是特定时期深圳存量用地开发的政策实践，在践行新发展理念的今天，如何通

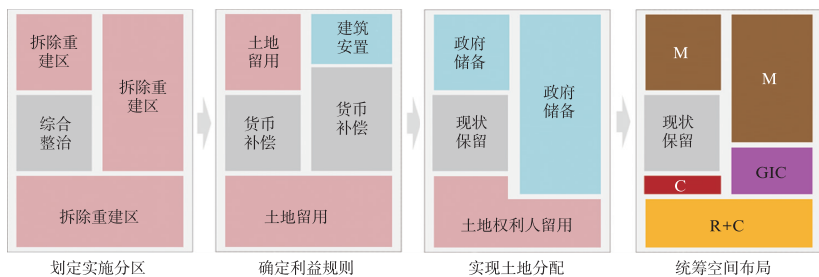


图3 存量用地开发单元的实施内容

Fig.3 The implementation content of development unit of existing land stock

资料来源：笔者自绘。

过政策融合修复两者在利益平衡、补偿标准、容积分配、产权整合等方面的制度缺陷，统筹解决存量用地开发不平衡、激励不相容、空间碎片化等问题，是下阶段存量用地政策设计的关键。只有改变效率优先的政策设计思路，通过制度创新加强空间资源统筹和发展权益平衡，促进存量用地从开发效率向开发质量转变，才能更好提升存量用地开发的科学性和可持续性，推动城市高质量发展。

3.1 构建存量用地开发单元制度

以存量用地开发单元为抓手，推进城市更新和土地整备全面融合，实现二元制向一元制并轨。存量用地开发单元是为实现城市特定发展目标，由特定主体组织实施、按照一定政策规则、实现低效用地高效利用的综合开发政策。

以存量用地开发单元为平台加强统筹：一是城市规划统筹，单元范围内包含经营性用地，也包含公共基础设施用地和重大项目用地，实现肥瘦搭配；二是政策标准统筹，在单元范围内综合采用土地、产权、规划、资金等多种政策手段盘活存量用地，统筹土地分配、建筑置换、货币补偿的规则，政府实施的单元和市场实施的单元均以此为基础核定利益；三是实施方式统筹，单元范围内有实施拆除重建的区域，也有实施综合整治的区域，通过建立容积交易机制实现各区域之间的权益平衡。

实施存量用地开发单元包括以下内容（图3）：一是划定实施分区，确定开发单元范围内的拆除重建区域和综合整治区域；二是确定利益规则，明确不同

地块的利益实现方式，包括货币补偿、建筑置换、土地留用开发等；三是实现土地再分配，包括确定现状保留土地、政府储备土地、土地权利人留用土地等；四是统筹空间布局，落实国土空间总体规划等上层规划管控要求，结合片区功能定位和项目实施需要，明确各类用地空间布局和规划控制指标。

3.2 统筹政策补偿标准

统筹补偿标准是解决城市更新和土地整备政策不平衡的基础，而土地分配、建筑置换、货币补偿是关键。统筹制定存量用地开发单元的土地分配、建筑置换和货币补偿标准，政府主导和市场主导的存量用地开发单元均按照统一标准进行利益核算，避免政策挤兑和项目攀比。

土地分配方面，产权是核心。根据各类地产权来源和产权状态，制定统一的土地处置规则，合法用地统一按照不超过85%核算留用土地，历史用地按照合法用地比例分段进行核算留用土地，其余土地移交政府储备。

建筑置换方面，统筹制定存量用地开发单元的拆赔比和拆建比标准。拆赔比是指改造主体拆除权利人房屋后进行建筑置换的标准，是反映项目补偿标准的主要指标；拆建比是指改造项目拆除现状建筑量和规划建筑量的比值，直接影响改造项目的规划容积率。统一的拆赔比和拆建比标准，不仅有利于实现权利人之间的补偿公平，减少政府和市场主体的补偿差别，而且有利于减少存量用地开发对城市规划的倒逼。

货币补偿方面，参考市场价格适度

提高政府征收补偿标准，对于合法建筑可按照同地段相似物业的市场价评估后进行货币补偿，对于合法外建筑可参考同地段合法建筑的一定比例折算后进行货币补偿。同时需要动态调整征收补偿基准价格，加强征收基准价格与市场价格的接轨。

3.3 创新容积率核算规则

容积率政策应体现公共政策导向，满足公共利益需要，通过容积率引导发展，容积率核算和奖励要实现正外部性。建立以权益为核心、体现政策导向、以市场化方式配置的存量用地开发单元容积率规则。

存量用地开发单元容积率由权益容积、奖励容积和增额容积三部分组成。权益容积以土地权益为核心，根据现状容积率按照一定拆建比核算确定。该做法在保障权利人原有物权的同时，减少了因为密度分区导致的容积率配置不公平，也兼顾了不同项目之间的开发权益平衡；奖励容积是对存量用地开发单元中移交土地、配建保障性住房和公共设施等行为进行的容积率奖励，体现政府公共政策导向；增额容积是指在满足密度分区分管控和承载力要求的前提下，存量用地开发单元通过购买交易获得的容积率指标，解决因用途管制造成的补偿价值失衡问题。

增额容积的基础是容积率交易，通过发展权转移减少因用途管制带来的价值损失，实现规划补偿和利益统筹。根据发展目标，存量用地开发单元可划分为容积率接收区（以经营性用地为主的拆除重建区域）和容积率送出区（以公共设施、建设用地清退为主的拆除区域，以及综合整治区域等保护区域）。政府主导容积率接收区和容积率送出区划定，并建立增额容积率交易平台对交易流量和交易价格进行管理（图4）。容积率送出区因用途管制无法实现开发，在获得政府资金补偿的基础上，可按照一定规则（如1m²土地核算0.5m²增额容积率）核算增额容积率，将其“出售”并获得额外资金支持弥补开发权益损失。此举有助于减少土地权利人阻力，推进公共设施拆迁和综合整治工作，而这些设施的完善将进一

步提高城市承载力，从而释放更多的容积率资源；容积率接收区的权利人在权益容积和奖励容积的基础上，如需提高容积率获得超额收益，则要“购买”增额容积率并支付相应地价，从而获得更多开发权利。通过容积率转移和价值交易将市场动力与政策导向相结合，建立容积率、资金、地价、权利人补偿、土地储备的政策闭环（图5），形成规划受益付费和规划受损补偿机制，实现利益平衡和发展权补偿，从而推进公共利益项目征收、生态建成区清退、历史街区保护等公共目标实现。

3.4 完善征收政策

存量用地开发需要利益共享和政策激励，现有激励手段包括容积率奖励、资金支持、地价优惠等，但是过渡激励只会将改造成本转嫁全社会。只有激励引导和强制执行相结合，才能有效降低产权整合成本，推进集中连片改造。采用“多数决”的政策设计将有助于保护更多主体的权益，避免少数人利益绑架多数人权益。

建议进一步完善征收机制，降低产权整合成本：一是探索零星用地征收，存量用地开发单元范围内大部分土地权

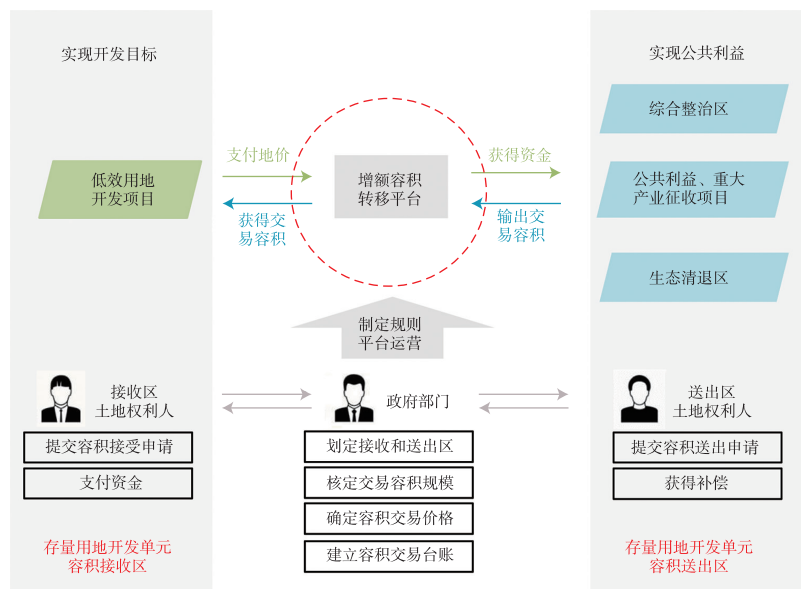


图4 容积率分区和增额容积率交易平台
Fig.4 FAR zoning and trading platform for additional FAR
资料来源：笔者自绘。

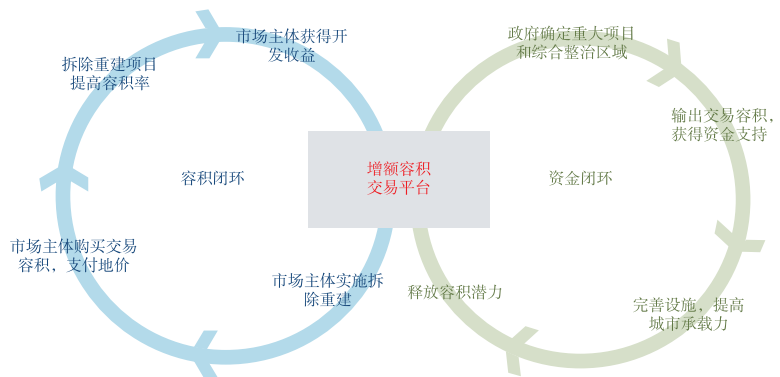


图5 容积率、地价、资金、权利人补偿、土地储备的政策闭环
Fig.5 Closed loop of volume, land price, capital, compensation of right holders, land reserve policy
资料来源：笔者自绘。

利人同意实施后,个别地块因协商不一致影响整体实施时考虑纳入征收范畴;二是完善行政裁决和司法裁决机制,探索建立法院裁决政府执行机制,对于签订改造协议超过一定比例的物业或土地,可由权利人向政府申请行政裁决;三是细化征收规则,结合发展目标和政策导向,根据不同类型存量用地制定差异化的强制征收细则,比如对旧住宅区可根据楼龄时间和建筑质量设置不同的强制征收最低业权百分比,对于重点存量用地开发单元根据改造面积适度降低征收业权比例门槛等,降低产权整合的边际成本。

感谢深圳市规划国土发展研究中心施源所长、李江所长的认真指导,感谢课题组成员缪春胜、谭艳霞、陈小妹的参与和讨论。

注释

- ① “交易成本”是新制度经济学最基本的概念。交易成本思想是科斯于1937年在《企业的性质》一文中提出。科斯认为交易成本应包括度量、界定和保障产权的费用,发现交易对象和交易价格的费用等。正因为交易成本的存在,制度的设计作为一种降低交易成本的重要内容被提上日程。
- ② “容积”是指地块内的规定建筑面积,包括地上规定建筑面积与地下规定建筑面积。《深圳市城市规划标准与准则》中已将规划建筑面积统一为容积。
- ③ “激励不相容”是指在市场经济中,行为人在追求个人利益的行为时与集体实现价值最大化的目标相冲突,即个人价值与集体价值的两个目标函数不一致,这种制度安排成为“激励不相容”。
- ④ “城中村综合整治区”是指为避免大拆大建、实现城中村有序改造而划定的城中村保留区域,划入城中村综合整治区

范围内的土地禁止实施拆除重建类城市更新。

- ⑤ “拆赔比”是指改造主体拆除权利人房屋后进行建筑置换的标准,如拆赔比1:1.2是指拆迁1m²建筑面积置换1.2m²建筑面积。
- ⑥ “反公地悲剧”由美国学者黑勒教授提出,是指因为资源或产权过度分割以致破碎化,导致资源排他性过强,没有人拥有有效的使用权,进而造成资源使用不足的悲剧。

参考文献 (References)

- [1] 李江,胡盈盈.转型期深圳城市更新规划探索与实践[M].南京:东南大学出版社,2015.(LI Jiang, HU Yingying. Exploration and practice of urban renewal planning during the transformation period in Shenzhen[M]. Nanjing: Southeast University Press, 2015.)
- [2] 林强.城市更新的制度安排与政策反思——以深圳为例[J].城市规划,2017,41(11):52-55.(LIN Qiang. Institution of urban renewal and policy reflections: a case study of Shenzhen[J]. City Planning Review, 2017, 41(11): 52-55.)
- [3] 林强,兰帆,陈赐迪.基于交易成本的土地整备利益统筹政策分析[J].城市规划,2018(S1):29-34.(LIN Qiang, LAN Fan, CHEN Cidi. Policy analysis of interest-sharing of land readjustment based on transaction cost theory[J]. City Planning Review, 2018(S1): 29-34.)
- [4] 缪春胜,邹兵,张艳.城市更新中的市场主导与政府调控——深圳市城市更新“十三五”规划编制的新思路[J].城市规划学刊,2018(4):81-87.(MIAO Chunsheng, ZOU Bing, ZHANG Yan. Market-oriented development under the government regulation in urban renewal: the new idea for the 13th five-year plan of urban renewal in Shenzhen[J]. Urban Planning Forum, 2018(4): 81-87.)
- [5] R. 科斯, A. 阿尔钦, D. 诺斯, 等. 社会成本问题: 财产权利与制度变迁[M]. 刘守英, 等, 译. 上海: 三联书店, 1994. (COASE R H, ALCHAIN A, NORTH D, et al. The problem of social cost: property rights and institutional change[M]. LIU Shouying, et al, translate. Shanghai: SDX Joint Publishing Company, 1994.)
- [6] 深圳市人民政府. 深圳市城市规划标准与准则[S]. 2018. (The Shenzhen Municipal Government. Shenzhen urban planning standards and guidelines[S]. 2018.)
- [7] 施源,王广洪,夏欢. 存量发展时期深圳规划国土管理改革与实践[J]. 城市规划, 2018(S1): 12-16. (SHI Yuan, WANG Guang-hong, XIA Huan. Reform and practice of planning and land management in the period of stock-based development: a case study of Shenzhen[J]. City Planning Review, 2018(S1): 12-16.)
- [8] 田莉. 城乡统筹规划实施的二元土地困境: 基于产权创新的破解之道[J]. 城市规划学刊, 2013(1): 18-22. (TIAN Li. Dilemma of double-track land system in urban-rural coordinated planning implementation: an exploration of reform in land property rights[J]. Urban Planning Forum, 2013(1): 18-22.)
- [9] 朱介鸣. 发展规划: 重视土地利用的利益关系[J]. 城市规划学刊, 2011(1): 30-37. (ZHU Jieming. Developmental planning: landed interests in land uses[J]. Urban Planning Forum, 2011(1): 30-37.)
- [10] 邹兵. 由“增量扩张”转向“存量优化”——深圳市城市总体规划转型的动因与路径[J]. 规划师, 2013a(5): 5-10. (ZOU Bing. From physical expansion to built-up area improvement: Shenzhen master plan transition forces and paths[J]. Planners, 2013(5): 5-10.)
- [11] 邹兵. 增量规划、存量规划与政策规划[J]. 城市规划, 2013b, 37(2): 35-37. (ZOU Bing. Increment planning, inventory planning and policy planning[J]. City Planning Review, 2013b, 37(2): 35-37.)

修回: 2020-02