

附件 1

光明区光明街道白花片区连片产业用地土地整备利益统筹项目留用土地开发方案

一、整体开发方案

由单一市场主体负责全部留用土地开发建设，其中回迁安置物业所在地块（01-01、01-10、01-11、01-12、01-13 地块）原则上应于 2025 年内开工建设，保证按期完成回迁；其余留用土地可按政策规定分期供地。

（一）留用土地规划指标情况

留用土地共 15 块，用地面积 309591.9 平方米，规划计容建筑面积总计 1250300 平方米。留用土地各地块主要规划技术经济指标见下表：

表 1 留用土地各地块主要规划技术经济指标一览表

地块编号	用地性质	用地面积（㎡）	规划容积率	规划容积（㎡）									公共配套设施内容（含地下，㎡）
				住宅	商业、办公及旅馆业建筑	厂房	产业研发用房	产业配套用房	商业服务设施	宿舍	加油站	公共配套设施（含地下）	合计
01-01	普通工业用地	47055.0	4.3	0	0	180546	0	3000	18231	0	1150	202927	公共充电站有效使用面积 1100、社区警务室 50、社区体育活动场地（产业）用地面积 1700
01-10	普通工业用地	22835.6	3.5	0	0	70133	0	0	8701	0	0	78834	—
01-11	普通工业用地	10684.6	3.6	0	0	38445	0	0	0	0	0	38445	—
01-12	普通工业用地	12890.8	3.9	0	0	32000	0	1000	16944	0	700	50644	社区管理用房 300、社区警务室 50、片区汇聚机房（地下）200、邮政所 150
01-13	其它交通设施用地	2508.2	0.4	0	0	0	0	0	0	1000	0	1000	加油加气站
02-13	普通工业用地	8552.5	4.8	0	0	41000	0	0	0	0	390	41390	小型垃圾转运站 250、公共厕所 60、再生资源回收站 60、环卫工人作息房 20
02-14	二类居住用地	15227.7	2.7	41000	0	0	0	0	0	0	0	41000	社区儿童游戏场地用地面积 600
02-15	二类居住用地	20920.6	4.1	81300	2000	0	0	0	0	0	3520	86820	6 班幼儿园 2840（占地 1800）、托育服务中心 680（室外活动场地 300）、社区体育活动场地（居住）用地面积 1200、社区儿童游戏场地用地面积 600
02-18	二类居住用地	41251.9	3.8	144500	3300	0	0	0	0	0	10540	158340	15 班幼儿园 6110（占地 4500）、托育服务中心 680（室外活动场地

地块编号	用地性质	用地面积 (㎡)	规划 容积率	规划容积 (㎡)									公共配套设施内容 (含地下, ㎡)
				住宅	商业、 办公及 旅馆业 建筑	厂房	产业 研发 用房	产业配套用房		加油 站	公共配 套设施 (含地 下)	合计	
								商业 服务 设施	宿舍				300), 社区管理用房 300、社区警务室 50、便民服务站 400、文化活动室 3000、社区儿童游戏场地用地面积 1200
02-23	二类居住用地	43997.1	5.0	189806	22500	0	0	0	0	0	8200	220506	社区菜市场 1000、社区老年人日间照料中心 3000、公共充电站有效使用面积 1100、公交首末站 2900、邮政所 150、母婴室 50、社区体育场地 (居住) 用地面积 3000、社区儿童游戏场地用地面积 1200
02-25	新型产业用地	13139.3	5.0	0	0	0	59000	0	0	0	6483	65483	社区级公共配套用房 6483、社区体育场地 (产业) 用地面积 1250
02-43	二类居住用地+ 商业用地	12053.1	2.5	20880	9500 (含旅 馆业建 筑 6500)	0	0	0	0	0	0	30380	社区儿童游戏场地用地面积 600
02-52	二类居住用地	16633.8	5.0	80756	0	0	0	0	0	0	1750	82506	社区管理用房 300、社区警务室 50、便民服务站 400、社区菜市场 1000、社区儿童游戏场地用地面积 600
02-53	二类居住用地	32067.0	3.7	110632	2000	0	0	0	0	0	5780	118412	12 班幼儿园 5100 (占地 3600)、托育服务中心 680 (室外活动场地 300)、社区体育场地 (居住) 用地面积 1500、社区儿童游戏场地用地面积 1200
03-34-02	二类居住用地	9774.7	3.4	30093	3500	0	0	0	0	0	20	33613	母婴室 20、社区体育场地 (居住) 用地面积 400、社区儿童游戏场地用地面积 600
合计	-	309591.9	4.0	698967	42800	362124	59000	4000	43876	1000	38533	1250300	——

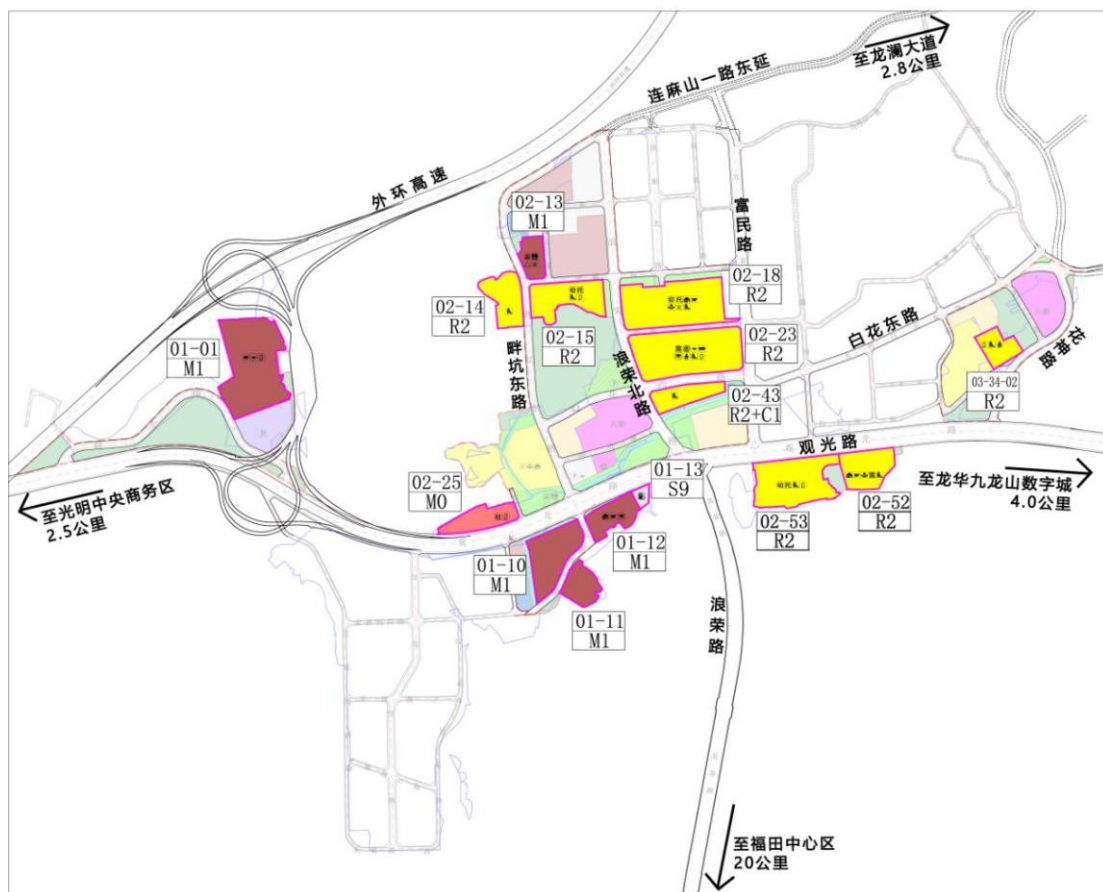


图 1 留用土地各地块位置图

留用土地规划计容建筑面积中各分项建筑指标在总量不变的前提下，可结合回迁安置方案进行留用土地相关地块间的腾挪调整，各块留用土地的规划技术经济指标以最终审批文件为准。

（二）回迁安置物业情况

白花项目回迁安置面积总计 440241.18 平方米，其中回迁企业（自然人）安置面积 346286.18 平方米，回迁政府所得安置面积不少于 93955 平方米。

回迁企业（自然人）安置方面，总计 22 家企业（自然人）涉及回迁安置（具体情况见表 2），其中 21 家已签约，回迁安置面积总计 337025.44 平方米（住宅 17527.93 平方米、厂房 278399.57 平方米、宿舍 41097.94 平方米）；剩

余 1 家未签约，预计回迁安置面积 9260.74 平方米（宿舍 2778.22 平方米、办公 6482.52 平方米），以最终签订的搬迁补偿安置协议为准。

表 2 回迁安置情况一览表

类型	面积 (㎡)	搬补协议约定回迁位置	搬补协议约定交付时间	备注
住宅回迁 安置物业	17527.93	—	回迁安置物业所在地块取得《建筑工程施工许可证》之日起 48 个月内交付回迁安置物业	—
厂房回迁 安置物业	63810.36	回迁安置物业位于白花项目南片区观光路以南约 2.3 万平方米的独立工业用地地块内。 (01-10 地块)	自 2023 年 9 月 30 日起 5 年内交付回迁安置物业	—
	6322.73			为园区增购物业面积，搬补协议约定，按照 6000/㎡的价格进行增购
	22000	回迁安置工业厂房、工业宿舍位于白花项目南片区观光路以南工业用地地块内（约位于原金来旺、浩谷园区范围） (01-12 地块)	自 2024 年 2 月 4 日起 5 年内交付回迁安置物业	—
	10000	回迁安置工业厂房、工业宿舍位于白花项目南片区观光路以南工业用地地块内（约位于原金来旺、浩谷园区范围） (01-12 地块)	回迁安置物业所在地块取得《建筑工程施工许可证》之日起 48 个月内交付回迁安置物业	—
	57203.93	意向在联大工业园地块进行回迁安置，最终以选房方案为准 (01-01 地块)		—
	24003.62	—		为园区增购物业面积，搬补协议约定，按照 6000/㎡的价格进行增购
	95058.93	—		—
宿舍回迁 安置物业	8701.41	回迁安置物业位于白花项目南片区观光路以南约 2.3 万平方米的独立工业用地地块内 (01-10 地块)	自 2023 年 9 月 30 日起 5 年内交付回迁安置物业	—
	4400	回迁安置工业厂房、工业宿舍位于白花项目南片区观光路以南工业用地地块内（约位于原金来旺、浩谷园区范围） (01-12 地块)	自 2024 年 2 月 4 日起 5 年内交付回迁安置物业	—
	1000	回迁安置工业厂房、工业宿舍位于白花项目南片区观光路以南工业用地地块内（约位于原金来旺、浩谷园区范围） (01-12 地块)	回迁安置物业所在地块取得《建筑工程施工许可证》之日起 48 个月内交付回迁安置物业	—
	2778.22	回迁安置物业在观光路南侧宿舍地块予以回迁。 (01-12 地块)		—
	26996.53	—		—
办公回迁 安置物业 (行政办	6482.52	以行政办公类公共配套形式在观光路北侧新型产业用地研发办公楼 A 栋 1-4 层予以回迁	回迁安置物业所在地块取得《建筑工程施工许可证》之日起 48 个月内交	—

公类公共 配套形式)		(02-25 地块)	付回迁安置物业	
总计	346286.18	—	—	—

回迁政府所得安置面积不少于 93955 平方米，其中厂房不少于 83724 平方米、产业研发用房不少于 6231 平方米、产业配套商业不少于 4000 平方米。具体视市场主体确定方式及回迁企业（自然人）安置情况最终确定。

表 3 回迁政府所得安置情况一览表

类型	面积 (m ²)	初步意向回迁位置	交付时间
厂房回迁安置物业	42724	01-01 地块	—
	41000	02-13 地块	—
产业研发用房回迁安置物业	6231	02-25 地块	—
产业配套商业回迁安置物业	1000	01-12 地块	—
	3000	01-01 地块	—
总计	93955	—	—

留用土地规划加油站建筑面积 1000 平方米，由市场主体与现状白花加油站权利人在法律法规和政策规定范围内，就运营方式协商一致，负责建设并达到经营条件后，再按要求开展现状白花加油站的搬迁、补偿、拆除等工作。

（三）资金支持情况

前期费用包括前期服务机构支付的项目补偿费用（含货币补偿资金、过渡安置费用）、前期工作费用和前期服务费用。

1. 货币补偿资金

白花项目货币补偿资金预计共 6,891,586,267 元，其中已签订搬迁补偿协议货币补偿资金 6,770,046,317 元；剩余未签订搬迁补偿协议货币补偿资金预计 121,539,950 元（最终以全部签订的搬迁补偿协议金额为准）。截至 2025 年 4 月 3 日，已支付货币补偿资金共 5,908,295,140 元（其中市土地整备资金支付 2,736,442,833 元），剩余 983,291,127

元未支付（其中市土地整備资金支付预计 65,924,876 元）。

2. 过渡安置费用

白花项目每季度需支付过渡安置费用约 31,771,248 元，截至 2025 年 4 月 3 日，已支付 133,618,094 元，至 2028 年 9 月底预计还需支付 559,098,563 元

3. 前期工作费用

截至 2025 年 4 月 3 日，前期服务机构已支付前期工作费用（含第三方服务合同费用）66,645,132 元，预计后续还需支付第三方服务合同费用 22,952,562 元。

4. 前期服务费用

截至 2025 年 4 月 3 日，前期服务机构已转入白花项目专用账户资金产生前期服务费用 442,941,027 元。

上述前期费用以确定市场主体后出具的项目审计报告为准。

5. 资金支付责任

自市场主体取得确认文件之日起 30 日内，向前期服务机构一次性全额支付前期费用。

自前期服务结束之日起，白花项目后续的补偿资金、过渡安置费用等由被确定的市场主体全额承担。

（四）现场搬迁补偿情况

白花项目主要共涉及 48 家园区（自然人），现状建筑物共 918539 平方米，截至 2025 年 5 月 31 日，已完成 46 家园区（自然人）搬迁补偿安置协议签订工作，剩余 2 家未签订搬迁补偿安置协议；已拆除建筑面积 739874 平方米，剩

余 178665 平方米建筑物正在陆续开展签约、清租、腾空及拆除等工作；已移交入库土地 439645.2 平方米，剩余土地正在陆续开展土地入库前期有关工作。

二、分期开发方案

（一）一期开发方案

1. 留用土地规划指标情况

一期开发方案共包括 2 块留用土地，用地面积 51026.6 平方米，规划计容建筑面积共 191953 平方米。留用土地各地块主要规划技术经济指标见下表：

表 4 一期留用土地各地块主要规划技术经济指标一览表

地块编号	用地性质	用地面积（㎡）	规划容积率	计容建筑面积（㎡）				公共配套设施内容（含地下，㎡）
				住宅	商业	公共配套设施(含地下)	合计	
02-18	二类居住用地	41251.9	3.8	144500	3300	10540	158340	15 班幼儿园 6110（占地 4500）、托育服务中心 680（室外活动场地 300），社区管理用房 300、社区警务室 50、便民服务站 400、文化活动室 3000、社区儿童游戏场地用地面积 1200
03-34-02	二类居住用地	9774.7	3.4	30093	3500	20	33613	母婴室 20、社区体育活动场地（居住）用地面积 400、社区儿童游戏场地用地面积 600
合计		51026.6	-	174593	6800	10560	191953	-

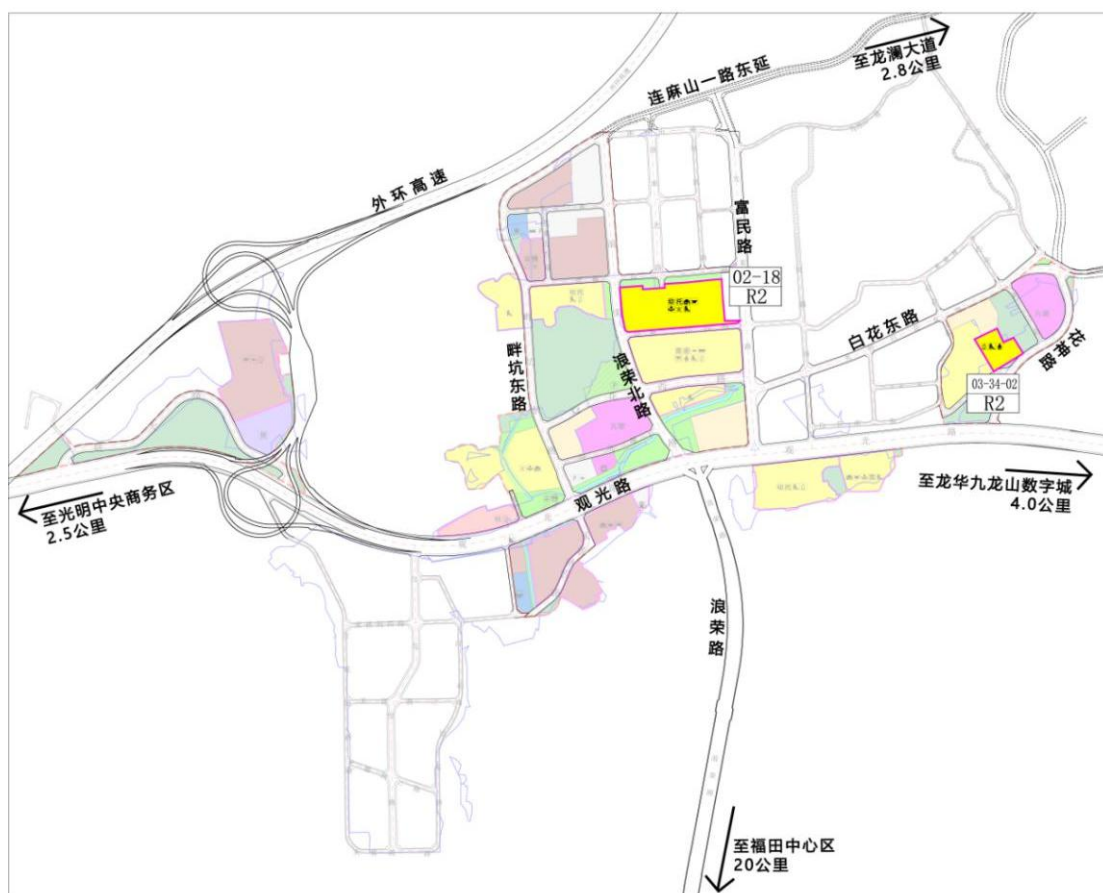


图 2 一期留用土地各地块位置图

2. 承担回迁安置责任情况

市场主体不承担回迁安置物业所在地块开发建设和回迁安置物业交付责任。

3. 承担前期费用情况

市场主体需承担货币补偿资金、过渡安置费用、前期工作费用等前期费用约 20 亿元，自市场主体取得确认文件之日起 30 日内，向前期服务机构一次性全额支付。

此外，市场主体需先行垫付前期费用约 9.09 亿元（不予计取前期服务费用和利息），用于自市场主体取得确认文件之日起剩余未支付的货币补偿资金、过渡安置费用等，其中过渡安置费用支付至 2028 年 9 月底。待三期留用土地确定市场主体后，由被确定的三期留用土地市场主体全额支

付，具体支付时间、方式，以一期市场主体和三期市场主体商定为准。上述垫付前期费用据实核算。

4. 承接搬迁补偿情况

光明街道办事处、市场主体须负责白花项目实施范围内剩余有关建（构）筑物、地上青苗及附着物等的搬迁补偿、清租、拆除及土地移交入库等工作。

5. 留用土地入库情况

截至 2025 年 5 月 31 日，一期留用土地已完成土地入库面积 45702.1 平方米。其中 02-18 地块剩余约 1287.5 平方米用地预计 2025 年 9 月底完成土地移交入库；03-34-02 地块剩余约 4037.0 平方米用地（除一处现状配电房）预计 2025 年 7 月底完成土地移交入库。

6. 留用土地开工要求

市场主体须按程序申办留用土地的用地审批、规划建设等有关手续，并按规定缴纳地价、税费等有关费用，原则上于 2025 年内开工建设。

（二）二期开发方案

1. 留用土地规划指标情况

二期开发方案包括 7 块留用土地，用地面积 144675.0 平方米，规划计容建筑面积共 572768 平方米，留用土地各地块主要规划技术经济指标见下表：

表 5 二期留用土地各地块主要规划技术经济指标一览表

地块编号	用地性质	用地面积 (㎡)	规划 容积率	规划容积 (㎡)								公共配套设施内容 (含地下, ㎡)
				住宅	商业	厂房	加油站	产业配套用房 商业服务设施	宿舍	公共配套设施 (含地下)	合计	

01-01	普通工业用地	47055	4.3	—	—	180546	—	3000	18231	1150	202927	公共充电站有效使用面积 1100、社区警务室 50、社区体育活动场地（产业）用地面积 1700
01-10	普通工业用地	22835.6	3.5	—	—	70133	—	—	8701	—	78834	—
01-11	普通工业用地	10684.6	3.6	—	—	38445	—	—	—	—	38445	—
01-12	普通工业用地	12890.8	3.9	—	—	32000	—	1000	16944	700	50644	社区管理用房 300、社区警务室 50、片区汇聚机房（地下）200、邮政所 150
01-13	其它交通设施用地	2508.2	0.4	—	—	—	1000	—	—	—	1000	—
02-52	二类居住用地	16633.8	5.0	80756	—	—	—	—	—	1750	82506	社区管理用房 300、社区警务室 50、便民服务站 400、社区菜市场 1000、社区儿童游戏场地用地面积 600
02-53	二类居住用地	32067.0	3.7	110632	2000	—	—	—	—	5780	118412	12 班幼儿园 5100（占地 3600）、托育服务中心 680（室外活动场地 300）、社区体育活动场地（居住）用地面积 1500、社区儿童游戏场地用地面积 1200
合计		144675.0	—	191388	2000	321124	1000	4000	43876	9380	572768	—

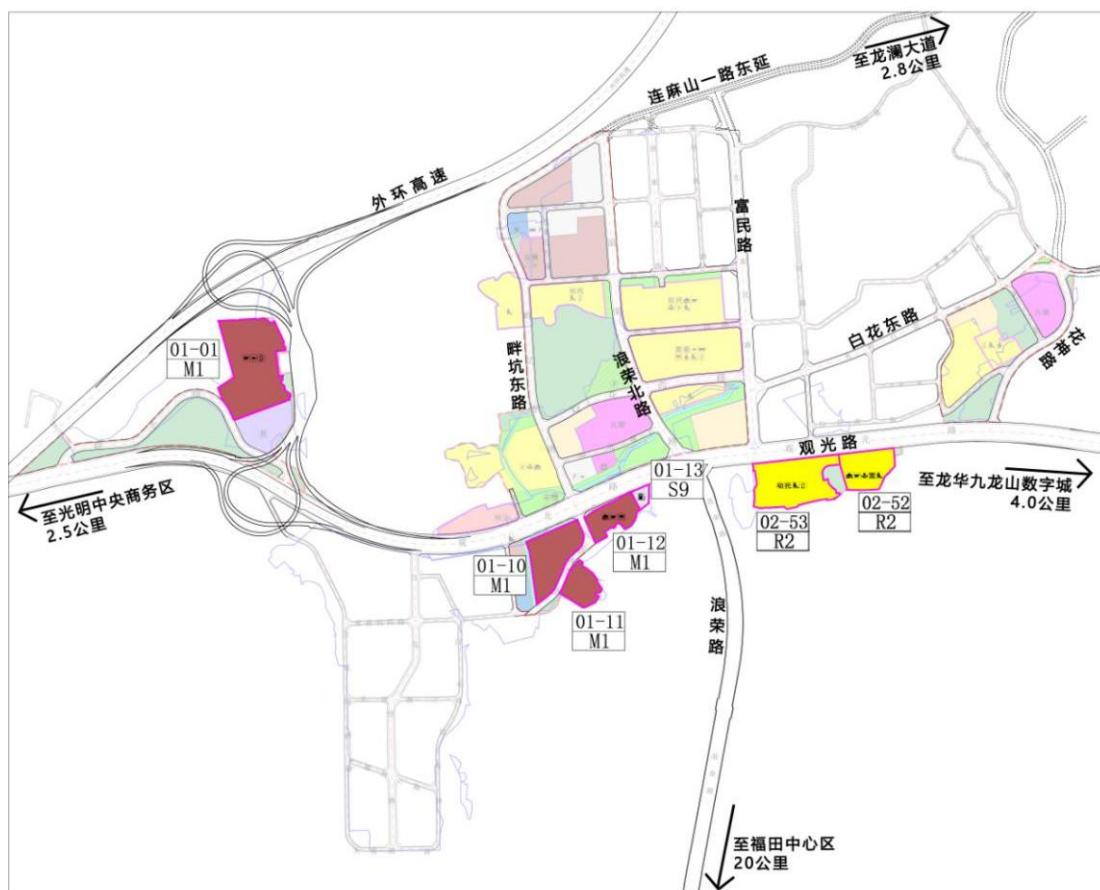


图 3 二期留用土地各地块位置图

2. 承担回迁安置责任情况

市场主体需承担回迁安置面积总计 386527.66 平方米，

其中：

（1）回迁企业（自然人）安置面积 339803.66 平方米，包括住宅 17527.93 平方米、厂房 278399.57 平方米、宿舍 43876.16 平方米，具体情况详见下表：

表 6 回迁安置情况一览表

类型	面积（㎡）	搬补协议约定回迁位置	搬补协议约定交付时间	备注
住宅回迁安置物业	17527.93	—	回迁安置物业所在地块取得《建筑工程施工许可证》之日起 48 个月内交付回迁安置物业	—
厂房回迁安置物业	63810.36	回迁安置物业位于白花项目南片区观光路以南约 2.3 万平方米的独立工业用地地块内。（01-10 地块）	自 2023 年 9 月 30 日起 5 年内交付回迁安置物业	—
	6322.73			为园区增购物业面积，搬补协议约定，按照 6000/㎡的价格进行增购
	22000	回迁安置工业厂房、工业宿舍位于白花项目南片区观光路以南工业用地地块内（约位于原金来旺、浩谷园区范围）（01-12 地块）	自 2024 年 2 月 4 日起 5 年内交付回迁安置物业	—
	10000	回迁安置工业厂房、工业宿舍位于白花项目南片区观光路以南工业用地地块内（约位于原金来旺、浩谷园区范围）（01-12 地块）	回迁安置物业所在地块取得《建筑工程施工许可证》之日起 48 个月内交付回迁安置物业	—
	57203.93	意向在联大工业园地块进行回迁安置，最终以选房方案为准（01-01 地块）		—
	24003.62	—		为园区增购物业面积，搬补协议约定，按照 6000/㎡的价格进行增购
	95058.93	—		—
宿舍回迁安置物业	8701.41	回迁安置物业位于白花项目南片区观光路以南约 2.3 万平方米的独立工业用地地块内（01-10 地块）	自 2023 年 9 月 30 日起 5 年内交付回迁安置物业	—
	4400	回迁安置工业厂房、工业宿舍位于白花项目南片区观光路以南工业用地地块内（约位于原金来旺、浩谷园区范围）（01-12 地块）	自 2024 年 2 月 4 日起 5 年内交付回迁安置物业	—
	1000	回迁安置工业厂房、工业宿舍位于白花项目南片区观光路以南工业用地地块内（约位于原金来旺、浩谷园区范围）（01-12 地块）	回迁安置物业所在地块取得《建筑工程施工许可证》之日起 48 个月内交付回迁安置物业	—
	2778.22	回迁安置物业在观光路南侧宿舍地块予以回迁。（01-12 地块）		—

	26996.53	—		—
总计	339803.66	—	—	—

以上回迁物业须于 2028 年 9 月底之前交付。

(2) 回迁政府所得安置物业面积不少于 46724 平方米，其中厂房不少于 42724 平方米、产业配套商业不少于 4000 平方米。具体视市场主体确定方式及回迁企业（自然人）安置情况最终确定。

表 7 回迁政府所得安置情况一览表

类型	面积 (㎡)	初步意向回迁位置	交付时间
厂房回迁安置物业	42724	01-01 地块	—
产业配套商业回迁安置物业	1000	01-12 地块	—
	3000	01-01 地块	—

留用土地规划加油站建筑面积 1000 平方米，由市场主体与现状白花加油站权利人在法律法规和政策规定范围内，就运营方式协商一致，负责建设并达到经营条件。

3. 承担前期费用情况

二期留用土地市场主体不承担前期费用，项目后续过渡安置费用由一期留用土地市场主体支付至 2028 年 9 月底，此后产生的过渡安置费用由二期留用土地市场主体按期支付。

4. 留用土地入库情况

二期留用土地已全部完成土地移交入库工作。

5. 留用土地开工要求

市场主体须按程序申办留用土地的用地审批、规划建设等有关手续，并按规定缴纳地价、税费等有关费用，原则上于 2025 年内开工建设，保证回迁安置物业按期交付。

(三) 三期开发方案

1. 留用土地规划指标情况

三期开发方案包括 6 块留用土地，用地面积 113890.3 平方米，规划计容建筑面积共 485579 平方米，留用土地各地块主要规划技术经济指标见下表：

表 8 三期留用土地各地块主要规划技术经济指标一览表

地块编号	用地性质	用地面积 (m ²)	规划容积率	规划容积 (m ²)							公共配套设施内容 (含地下, m ²)
				住宅	商业	酒店	厂房	产业研发用房	公共配套设施 (含地下)	合计	
02-13	普通工业用地	8552.5	4.8	—	—	—	41000	—	390	41390	小型垃圾转运站 250、公共厕所 60、再生资源回收站 60、环卫工人作息房 20
02-25	新型产业用地	13139.3	5.0	—	—	—	—	59000	6483	65483	社区级公共配套用房 6483、社区体育活动场地 (产业) 用地面积 1250
02-14	二类居住用地	15227.7	2.7	41000	—	—	—	—	—	41000	社区儿童游戏场地用地面积 600
02-15	二类居住用地	20920.6	4.1	81300	2000	—	—	—	3520	86820	6 班幼儿园 2840 (占地 1800)、托育服务中心 680 (室外活动场地 300)、社区体育活动场地 (居住) 用地面积 1200、社区儿童游戏场地用地面积 600
02-23	二类居住用地	43997.1	5.0	189806	22500	—	—	—	8200	220506	社区菜市场 1000、社区老年人日间照料中心 3000、公共充电站有效使用面积 1100、公交首末站 2900、邮政所 150、母婴室 50、社区体育活动场地 (居住) 用地面积 3000、社区儿童游戏场地用地面积 1200
02-43	二类居住用地 + 商业用地	12053.1	2.5	20880	3000	6500	—	—	—	30380	—
合计		113890.3	—	332986	27500	6500	41000	59000	18593	485579	—

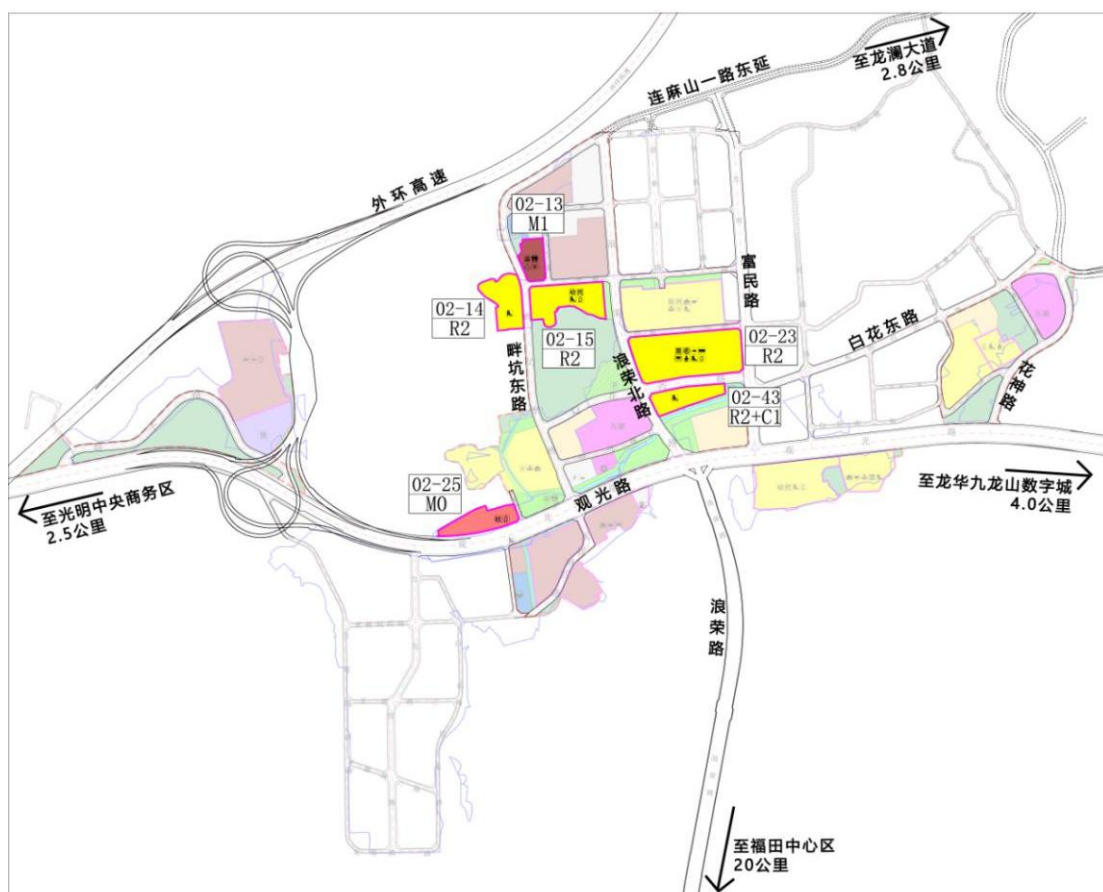


图 4 三期留用土地各地块位置图

2. 承担回迁安置责任情况

市场主体需承担回迁安置面积总计 53713.52 平方米，其中回迁企业（自然人）安置面积 6482.52 平方米，为商业办公。回迁政府所得安置面积不少于 47231 平方米，其中厂房不少于 41000 平方米、产业研发用房不少于 6231 平方米，具体视市场主体确定方式及回迁企业（自然人）安置情况最终确定。

表 9 回迁安置情况一览表

类型	面积（㎡）	初步意向回迁位置	交付时间
回迁政府所得厂房	41000	02-13 地块	—
回迁政府所得产业研发用房	6231	02-25 地块	—
回迁企业（自然人）安置办公	6482.52	以行政办公类公共配套形式在观光路北侧新型产业用地研发办公楼 A 栋 1-4 层予以回迁（02-25 地块）	回迁安置物业所在地块取得《建筑工程施工许可证》之日起 48 个月内向乙方交付回迁安置物业

总计	53713.52	—	—
----	----------	---	---

3. 承担项目资金情况

三期留用土地市场主体需承担前期费用约 33.14 亿元。其中约 9.09 亿元已由一期留用土地市场主体先行垫付，该费用由三期留用土地市场主体与一期留用土地市场主体商定具体支付时间、方式等。

剩余约 24.05 亿元应按照年利率 5% 单利计算利息，计息期从一期留用土地市场主体取得确认文件之日起至三期留用土地市场主体向前期服务机构支付前期费用之日止。上述约 24.05 亿元及相应利息自三期留用土地市场主体取得确认文件之日起 30 日内，向前期服务机构一次性全额支付。上述费用据实结算。

4. 留用土地入库情况

截至 2025 年 5 月 31 日，三期留用土地已完成土地入库 45564.7 平方米。除 02-14、02-25 地块之外，其余 02-13、02-15、02-23、02-43 地块预计 2025 年 12 月底完成土地移交入库。

5. 留用土地开工要求

市场主体须按程序申办留用土地的用地审批、规划建设等有关手续，并按规定缴纳地价、税费等有关费用。三期留用土地在 2028 年左右开工建设，具体开工建设时间由市场主体与深圳市光明区人民政府协商确定。