

深圳土地面积不足的困境与解决思路

本文系知乎问题“深圳 2035 年将在 45 个重点片区建「地下城」是什么概念？”的回答

摘要：

这篇文章分析了深圳因规划面积仅 1997 平方公里而面临的土地饱和问题。文章比较了深圳与北京、上海的规划面积差异，指出深圳市区饱和后缺乏郊区可扩展，导致人口外溢至东莞、惠州临深地区及深汕合作区等“飞地”模式，而凤岗镇的地理嵌入进一步阻碍了东西交通。文章提出的解决方案是将凤岗镇及惠州部分区域划入深圳，并取消计划单列市地位以换取广东省支持。

深圳的人口密度是内地所有城市中最高的，整个深圳 1997.47 平方公里的规划面积已经趋于饱和，我在深圳生活了十八年深有感触。北京的规划面积 16410 平方公里，上海规划面积 6340.5 平方公里，所以北京和上海在市区土地饱和后可以继续往郊区扩展，但是深圳的规划面积只有北京的八分之一、上海的三分之一，但市区人口却高达两千万（包含流动人口），在市区饱和以后没有郊区可以倾斜。

城区的土地压力最终就变成了东莞和惠州的临深地区有大量深圳人租房和买房，还诞生了深汕合作区向汕尾要飞地这种奇怪产物。深圳地图被东莞的凤岗镇“插入”，导致极大阻碍了深圳东西市区的交通和城市规划。但是因为城市界限的限制导致这个市区土地压力外溢承担了很大的拘束，城区土地压力被堵在 1997.47 平方公里的土地内，最后就变成如今这样，率先开发地下土地。

解决方案也很简单，把东莞的凤岗镇和惠州的一部分土地划入深圳就可以了，并且取消深圳计划单列市的地位，税收不再上缴中央而是上缴广东（深圳现在政治预算钱多的用不完）。这样深圳想要更多的土地面积就不会再承受来自广东的阻滞压力。