

## 深圳市龙华区人民政府关于龙华区 2022 年 第三批城市更新项目用地的批复

区城市更新和土地整备局：

《区城市更新和土地整备局关于提请批复龙华区 2022 年第三批城市更新项目用地的请示》（深龙华更新整备〔2022〕163号）收悉。现批复如下：

同意龙华商业中心（南一片区）城市更新项目用地、龙华商业中心（北片区）城市更新项目用地、潭罗村片区城市更新项目（一期）用地。请你单位会同有关部门根据本批复办理相关用地手续。

附件：龙华区 2022 年第三批城市更新项目用地审批表

深圳市龙华区人民政府

2022 年 8 月 20 日

## 龙华区 2022 年第三批城市更新项目用地审批表

一、基本情况		二、审查情况		四、报审意见
1. 项目名称: 龙华区民治街道龙华商业中心(南一片区)城市更新项目		审查事项(满足下列条件的打“√”)		该项目符合城市更新用地出让政策的规定, 拟同意其用地申请。核定开发建设用地面积 17734.1 平方米, 土地用途为二类居住用地+商业用地(R2+C1)。拟将以上意见, 提请区城市更新工作领导小组会议审议。会议审议通过后, 按程序核发项目建设用地方案图, 办理后续用地手续。
2. 项目位置: 龙华区民治街道人民路与工业路交汇处西南侧		1. 已纳入计划	√ 2010 年转入《2010 年深圳市城市更新单元规划制定计划项目》	
3. 项目实施主体: 深圳市亿年投资有限公司		2. 单元规划已批准	√ 已于 2020 年 10 月 1 日取得《深圳市龙华区人民政府关于〈龙华区龙华街道龙华商业中心城市更新单元规划〉审批情况的通知》(深龙华府函〔2020〕117 号), 于 2022 年 6 月 25 日取得《深圳市龙华区人民政府关于〈龙华区龙华街道龙华商业中心城市更新单元(南一片区)规划修改〉审批情况的通知》(深龙华府函〔2022〕88 号)	
4. 用地面积: 拆除范围用地面积 30836.8 m <sup>2</sup> , 开发建设用地面积 17734.1 m <sup>2</sup> , 移交政府用地面积 13339.46 m <sup>2</sup> 。		3. 实施方案已备案	√ 已于 2022 年 1 月完成项目实施方案备案	
5. 是否为工改工项目: 否		4. 实施主体已确认	√ 核发深龙华更新实确〔2022〕2 号	
6. 规划指标		5. 监管协议已签订	√ 签订深龙华更新监〔2022〕2 号	
单元拆除范围用地面积(m <sup>2</sup> ): 30836.8	单元开发建设用地面积(m <sup>2</sup> ): 17734.1	6. 建筑物已全部拆除	√ 建筑物已全部拆除	
本次报审规划容积(m <sup>2</sup> ): 141895	不计容经营性建筑面积(m <sup>2</sup> ): 0	7. 房地产权属证书已完成注销	√ 房地产权属证书已注销	
规划容积包括(m <sup>2</sup> ):	住宅 94875 (含公共租赁住房 23475)	8. 符合《深圳市城市更新办法实施细则》第五十四条	√ 项目拆除范围内权属清晰的用地面积 22168.09 平方米大于项目拟出让开发建设用地面积 17734.1 平方米, 符合规定	
	商业、办公及旅馆业建筑 42625(含商业文化设施 2131)	9. 涉及土地征转用手续已完善	√ 已签订《补偿协议书》(深龙华更新整备补协字〔2022〕第 2 号)及《收地协议书》(深龙华更新整备收协字〔2022〕第 4 号)	
7. 拆除范围内土地权属信息		10. 符合土地利用总体规划	√ 符合规定	
		11. 未占用基本生态控制线等规划控制线	√ 项目开发建设用地不在基本生态控制线 2019 范围内, 不涉及一级水源保护区、蓝线、紫线、黄线、橙线、高压走廊、轨道保护区等, 不占用高标准农田及永久基本农田	
		12. 占用农用地或未利用地	√ 未占用农用地及未利用地	
		13. 未压覆重要矿产资源	√ 符合规定	
		14. 地质灾害易发区核查	√ 该项目开发建设用地全部位于《深圳市地质灾害防治规划(2016-2025 年)》划定的地质灾害不易发区	
		15. 城市总体规划	√ 符合规定	
		16. 土壤环境	√ 已按要求编制《龙华商业中心城市更新单元(南一片区)项目土壤污染状况调查报告》并已通过深圳市生态环境局龙华管理局组织的专家评审, 已完成备案	
		17. 未占用林地或已办理相关手续	√ 项目开发建设用地不涉及占用林业部门 2020 年林地变更数据中的林地	
		三、补充情况		
		已办理深圳市社会投资项目备案证(深龙华发改备案〔2022〕0045 号)。		
		五、审定意见		
		同意报审意见。		
拆除范围内土地权属分类		用地面积(m <sup>2</sup> )		
国有已出让用地		19479.92		
国有未出让用地		0		
城中村用地		0		
旧屋村用地		0		
农村城市化历史遗留违法建筑处理用地		2688.17		
按照深府办〔2016〕38 号文四(十一)项处理用地		0		
按照深府办〔2016〕38 号文四(十三)项处理用地		0		
其他未完善征转手续用地		8668.71		
合计		30836.8		
其中符合城市更新土地出让政策用地面积		22168.09		

# 龙华区 2022 年第三批城市更新项目用地审批表

一、基本情况		二、审查情况		四、报审意见		
1. 项目名称: 龙华区龙华街道龙华商业中心(北片区)城市更新项目		审查事项(满足下列条件的打“√”)		<p>该项目符合城市更新用地出让政策的规定,拟同意两块开发建设用地、一处地下车库用地、一处公共架空连廊,具体如下:</p> <p>(一)核定开发建设用地面积 31636.8 平方米,其中 01-01 地块 19291.1 平方米,土地用途为二类居住用地+商业用地(R2+C1);01-02 地块 12345.7 平方米,土地用途为二类居住用地+商业用地(R2+C1)。</p> <p>(二)核定 01-01 与 01-02 地块之间地下空间平面投影面积为 2401.52 平方米,长 133.9 米,宽 18.0 米。黄海高程 59.60 至 63.20 米,为市政管线埋设空间,产权归政府;黄海高程 46.75 至 59.60 米,设置三层地下车库,归属 01-01 地块。</p> <p>(三)核定 01-02 与 03-01 地块公共架空连廊的平面投影面积为 96.17 平方米,长 12 米,宽 8 米。黄海高程 62.00 至 68.70 米为市政道路空间;黄海高程 68.70 至 76.40 米,设置公共架空连廊,归属 01-02 地块,建成后产权归政府。</p> <p>拟将以上意见,提请区城市更新工作领导小组会议审议。会议审议通过后,按程序核发项目建设用地方案图,并办理后续用地手续。</p>		
2. 项目位置: 龙华区龙华街道建设路与人民路交汇处南侧		1. 已纳入计划	√		项目具体情况	
3. 项目实施主体: 深圳市鸿耀泰实业有限公司		2. 单元规划已批准	√		已于 2020 年 10 月 1 日取得《深圳市龙华区人民政府关于〈龙华区龙华街道龙华商业中心城市更新单元规划〉审批情况的通知》(深龙华府函〔2020〕117 号),于 2022 年 6 月 23 日取得《深圳市龙华区人民政府关于〈龙华区龙华街道龙华商业中心城市更新单元(北片区)规划修改〉审批情况的通知》(深龙华府函〔2022〕87 号)	
4. 用地面积: 拆除范围用地面积 54616 平方米,开发建设用地面积 31636.8 平方米,移交政府用地面积 21796.17 平方米。		3. 实施方案已备案	√		已于 2022 年 4 月完成项目实施方案备案	
5. 是否为工改工项目: 否		4. 实施主体已确认	√		核发深龙华更新实确〔2022〕3 号	
6. 规划指标		5. 监管协议已签订	√		签订深龙华更新监〔2022〕3 号	
拆除范围用地面积(m <sup>2</sup> ): 54616	开发建设用地面积(m <sup>2</sup> ): 31636.8	6. 建筑物已全部拆除	√		建筑物已全部拆除	
本次报审规划容积(m <sup>2</sup> ): 272455	不计容经营性建筑面积(m <sup>2</sup> ): 0	7. 房地产权属证书已完成注销	√		房地产权属证书已注销	
规划容积包括(m <sup>2</sup> ):	住宅 181060(含公共租赁住房 51090)	8. 符合《深圳市城市更新办法实施细则》第五十四条	√		项目拆除范围内权属清晰的用地面积 40063.09 平方米大于项目拟出让开发建设用地面积 31636.8 平方米,符合规定	
	公共配套设施 10050	9. 涉及征转收地手续已完善	√		已签订《补偿协议书》(深龙华更新整备补协字〔2022〕第 5、6、7 号)及《收地协议书》(深龙华更新整备收协字〔2022〕第 12、13 号)	
7. 拆除范围内土地权属信息		10. 符合土地利用总体规划	√		符合规定	
<p>图例</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>拆除用地范围</li> <li>开发建设用地范围</li> <li>国有已出让用地</li> <li>其他未完善征转手续用地</li> </ul>		11. 符合基本生态控制线等规划控制线	√		项目开发建设用地不在基本生态控制线 2019 范围内,不涉及一级水源保护区、蓝线、紫线、黄线、橙线、高压走廊等,不占用高标准农田及永久基本农田。涉及轨道线路控制保护预警区(涉及 25 号线规划控制预警区 3333.22 平方米),符合相关要求	
		12. 占用农用地或未利用地	√		未占用农用地及未利用地	
		13. 未压覆重要矿产资源	√		符合规定	
		14. 地质灾害易发区核查	√		该项目开发建设用地全部位于《深圳市地质灾害防治规划(2016-2025 年)》划定的地质灾害不易发区	
		15. 城市总体规划	√		符合规定	
		16. 土壤环境分析	√		已按要求编制《深圳市龙华区龙华街道龙华商业中心城市更新单元北片区土壤污染状况初步调查报告》,并通过深圳市生态环境局龙华管理局组织的专家评审,已完成备案	
		17. 未涉及占用林地或已办理相关手续	√	项目开发建设用地不涉及占用林业部门 2020 年林地变更数据中的林地		
		拆除范围内土地权属分类		三、补充情况		五、审定意见
		国有已出让用地	用地面积(m <sup>2</sup> ): 40063.09	已办理深圳市社会投资项目备案证(深龙华发改备案〔2022〕0147 号)。		
		国有未出让用地	0			
		城中村用地	0			
		旧屋村用地	0			
		农村城市化历史遗留违法建筑处理用地	0			
		按照深府办〔2016〕38 号文四(十一)项处理用地	0			
		按照深府办〔2016〕38 号文四(十三)项处理用地	0			
		其他未完善征转手续用地	14552.91			
		合计	54616			
其中符合城市更新土地出让政策用地面积	40063.09			同意报审意见。		

# 龙华区 2022 年第三批城市更新项目用地审批表

一、基本情况		二、审查情况		四、报审意见																						
1. 项目名称: 龙华区大浪街道潭罗村片区城市更新项目(一期)		<b>审查事项(满足下列条件的打“√”)</b>		该项目(一期)符合城市更新用地出让政策的规定,拟同意两块开发建设用地,一处地下车行通道,具体如下: (一)核定开发建设用地面积 40634.5 平方米,其中 01 地块 20953.3 平方米,土地用途为二类居住用地+商业用地(R2+C1);04 地块 19681.2 平方米,土地用途为二类居住用地(R2)。 (二)核定 01 地块与 04 地块之间地下车行通道平面投影面积 96.44 平方米,长 12.04 米,宽 8.03 米。黄海高程 69.0 米至 72.8 米,连接 01 与 04 地块负一层,归属 01 地块;黄海高程 72.8 米至 76.3 米,为市政管线埋设空间,产权归政府。 以上意见,提请区城市更新工作领导小组会议审议。会议审议通过后,按程序核发项目建设用地方案图,办理后续用地手续。妥否,请领导批示。																						
2. 项目位置: 大浪街道布龙路和华繁路交汇处东北侧		<b>项目具体情况</b>																								
3. 项目实施主体: 深圳市星广源房地产开发有限公司		1. 已纳入计划	√ 于 2018 年 2 月列入《2017 年深圳市城市更新单元计划龙华区第四批计划》																							
4. 用地面积: 更新单元用地面积 133552.8 平方米,一期拆除范围用地面积 89864.9 平方米,开发建设用地面积 40634.5 平方米,移交政府用地面积 47713.06 平方米。		2. 单元规划已批准	√ 已于 2020 年 6 月 10 日取得《深圳市龙华区人民政府关于〈龙华区大浪街道潭罗村片区城市更新单元规划〉审批情况的通知》(深龙华府函〔2020〕50 号),于 2022 年 7 月 25 日取得《深圳市龙华区人民政府关于〈龙华区大浪街道潭罗村片区城市更新单元规划修改〉审批情况的通知》(深龙华府函〔2022〕106 号)																							
5. 是否为工改工项目: 否		3. 实施方案已备案	√ 于 2021 年 11 月完成备案																							
6. 规划指标		4. 实施主体已确认	√ 核发深龙华更新实确〔2022〕1 号																							
(一期)拆除范围用地面积(m <sup>2</sup> ): 89864.9		5. 监管协议已签订	√ 签订深龙华更新监〔2021〕12 号																							
(一期)开发建设用地面积(m <sup>2</sup> ): 40634.5		6. 建筑物已全部拆除	√ 除 8 栋借址办学的建筑物未拆除外,其余建筑物已拆除																							
本次报审规划容积(m <sup>3</sup> ): 256215		7. 房地产权属证书已完成注销	√ 房地产权属证书已注销																							
不计容经营性建筑面积(m <sup>2</sup> ): 0		8. 符合《深圳市城市更新办法实施细则》第五十四条	√ 项目(一期)拆除范围内权属清晰的用地面积(70100.32 平方米)大于项目(一期)拟出让开发建设用地面积(40634.5 平方米),符合规定																							
规划容积包括(m <sup>2</sup> ):	住宅 190590(含公共租赁住房 66040)	9. 涉及土地征转手续已完善	√ 已签订《收地协议书》(深龙华更新整备收协字〔2022〕第 5、6、7、8、9、10 号)、《补偿协议书》(深龙华更新整备补协字〔2022〕第 3 号)																							
	商业、办公及旅馆业建筑 50000	10. 符合土地利用总体规划	√ 符合规定																							
公共配套设施(含地下) 15625		11. 未占用基本生态控制线等规划控制线	√ 项目(一期)开发建设用地不在基本生态控制线 2019 范围内,不涉及一级水源保护区、蓝线、紫线、橙线、黄线、高压走廊、轨道保护区,不占用高标准农田及永久基本农田																							
7. 拆除范围内土地权属信息		12. 占用农用地或未利用地	√ 符合规定																							
		13. 未压覆重要矿产资源	√ 符合规定																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">拆除范围内土地权属分类</th> <th style="text-align: center;">用地面积(m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>国有已出让用地</td><td style="text-align: center;">43109.3</td></tr> <tr><td>国有未出让用地</td><td style="text-align: center;">0</td></tr> <tr><td>城中村用地</td><td style="text-align: center;">22045.07(含调入 11205.96 m<sup>2</sup>的非农指标)</td></tr> <tr><td>旧屋村用地</td><td style="text-align: center;">0</td></tr> <tr><td>农村城市化历史遗留违法建筑处理用地</td><td style="text-align: center;">4945.95</td></tr> <tr><td>按照深府办〔2016〕38 号文四(十一)项处理用地</td><td style="text-align: center;">0</td></tr> <tr><td>按照深府办〔2016〕38 号文四(十三)项处理用地</td><td style="text-align: center;">0</td></tr> <tr><td>其他未完善征转手续用地</td><td style="text-align: center;">19764.58</td></tr> <tr><td>合计</td><td style="text-align: center;">89864.9</td></tr> <tr><td>其中符合城市更新土地出让政策用地面积</td><td style="text-align: center;">70100.32</td></tr> </tbody> </table>		拆除范围内土地权属分类	用地面积(m <sup>2</sup> )		国有已出让用地	43109.3	国有未出让用地	0	城中村用地	22045.07(含调入 11205.96 m <sup>2</sup> 的非农指标)	旧屋村用地	0	农村城市化历史遗留违法建筑处理用地	4945.95	按照深府办〔2016〕38 号文四(十一)项处理用地	0	按照深府办〔2016〕38 号文四(十三)项处理用地	0	其他未完善征转手续用地	19764.58	合计	89864.9	其中符合城市更新土地出让政策用地面积	70100.32	14. 地质灾害易发区核查	√ 经核查地籍信息系统,项目(一期)开发建设用地全部位于《深圳市地质灾害防治规划(2016-2025 年)》划定的地质灾害不易发区
拆除范围内土地权属分类	用地面积(m <sup>2</sup> )																									
国有已出让用地	43109.3																									
国有未出让用地	0																									
城中村用地	22045.07(含调入 11205.96 m <sup>2</sup> 的非农指标)																									
旧屋村用地	0																									
农村城市化历史遗留违法建筑处理用地	4945.95																									
按照深府办〔2016〕38 号文四(十一)项处理用地	0																									
按照深府办〔2016〕38 号文四(十三)项处理用地	0																									
其他未完善征转手续用地	19764.58																									
合计	89864.9																									
其中符合城市更新土地出让政策用地面积	70100.32																									
		15. 城市总体规划	√ 符合规定																							
		16. 土壤环境	√ 已按要求编制《龙华区大浪街道潭罗村片区城市更新项目(一期)土壤污染状况初步调查报告》并已通过深圳市生态环境局龙华管理局组织的专家评审,已完成备案																							
		17. 未占用林地或已办理相关手续	√ 项目开发建设用地不涉及占用林业部门 2020 年林地变更数据中的林地																							
		<b>三、补充情况</b>																								
		已办理深圳市社会投资项目备案证(深龙华发改备案〔2022〕0028 号)。																								
		<b>五、审定意见</b>																								
		同意报审意见。																								