

深龙华府函〔2023〕173号

深圳市龙华区人民政府关于龙华区 2023 年 第六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 2023 年第六批城市更新项目用地的请示》（深龙华更新整备〔2023〕265 号）收悉。现批复如下：

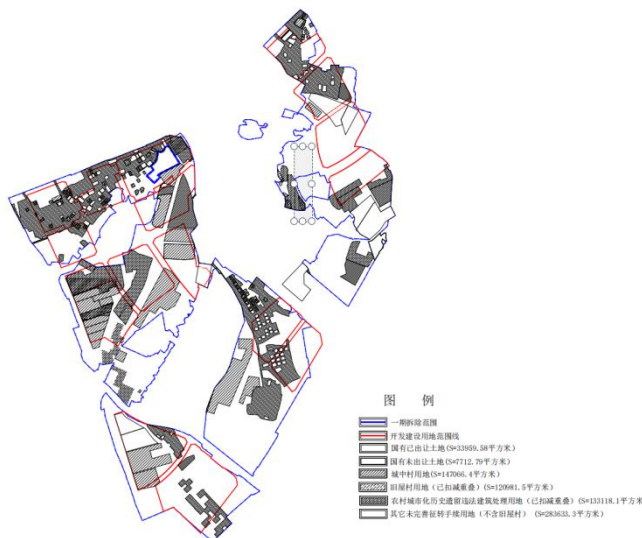
同意观城第一期城市更新项目（二期）用地。请你单位会同有关部门根据本批复办理相关用地手续。

附件：龙华区 2023 年第六批城市更新项目用地审批表

深圳市龙华区人民政府

2023 年 10 月 24 日

龙华区 2023 年第六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：龙华区观湖街道观城第一期城市更新项目（二期）		审查事项（满足下列条件的打“√”）		<p>拟同意项目两块开发建设用地、五处公共架空连廊、两处地下停车库用地的申请，具体如下：</p> <p>（一）核定开发建设用地面积 47937.3 平方米，其中 08 地块 27306.3 平方米（含划入的零星用地 82.0 平方米），土地用途为二类居住用地+商业用地（R2+C1）；11 地块 20631.0 平方米（含划入的零星用地 319.7 平方米），土地用途为二类居住用地（R2）。</p> <p>（二）架空连廊 1：核定 08 与 09 地块之间平面投影面积 180.61 平方米，长 20 米，宽 9 米，黄海高程 50.90 米至 53.45 米，设置一层公共架空连廊，归属 08 地块，建成后产权归政府；黄海高程 45.85 米至 50.90 米为道路，产权归政府。</p> <p>架空连廊 2：核定 08 与 A-07 地块之间平面投影面积 327.79 平方米，长 30 米，宽 10.8 米，黄海高程 51.80 米至 54.00 米，设置一层公共架空连廊，归属 08 地块，建成后产权归政府；黄海高程 46.70 米至 51.80 米为道路，产权归政府。</p> <p>架空连廊 3：核定 08 与 A-11 地块之间平面投影面积 135.50 平方米，长 15 米，宽 9 米，黄海高程 55.20 米至 56.75 米，设置一层公共架空连廊，归属 08 地块，建成后产权归政府；黄海高程 50.10 米至 55.20 米为道路，产权归政府。</p> <p>架空连廊 4：核定 11 与 A-18 地块之间平面投影面积 180.09 平方米，长 20.0 米，宽 9.0 米，黄海高程 54.74 米至 56.65 米，设置一层公共架空连廊，归属 11 地块，建成后产权归政府；黄海高程 49.74 米至 54.74 米为道路，产权归政府。</p> <p>架空连廊 5：核定 11 与 10 地块之间平面投影面积 169.81 平方米，长 15.0 米，宽 11.3 米，黄海高程 53.00 米至 56.05 米，设置一层公共架空连廊，归属 11 地块，建成后产权归政府；黄海高程 48.00 米至 53.00 米为道路，产权归政府。</p> <p>（三）地下停车库 1：核定 06、07-1 与 08 地块之间地下空间平面投影面积 3189.6 平方米（其中包含一层地下公共车行通道 135.22 平方米，黄海高程 36.35 米至 43.40 米，产权归政府），长 210 米，宽 15 米，黄海高程 33.85 米至 45.65 米，设置三层地下停车库，归属 08 地块；黄海高程 43.40 米至 49.43，为市政管线埋设空间，产权归政府。</p> <p>地下停车库 2：核定 11 与 12 地块之间地下空间平面投影面积 2250.3 平方米，长 184 米，宽 12 米，黄海高程 39.55 米至 49.20 米，设置二层地下停车库，归属 11 地块；黄海高程 45.00 米至 52.72 米，为市政管线埋设空间，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，办理后续用地手续。</p>		
2. 项目位置：龙华区观湖街道梅观高速与观澜大道交汇处东南侧		1.已纳入计划	√		已列入《2020 年深圳市龙华区城市更新单元第四批计划》	
3. 项目实施主体：深圳市嘉创投资有限公司		2.单元规划已批准	√		已取得《深圳市龙华区人民政府关于<龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元规划>审批情况的通知》（深华更新函〔2022〕11 号）及规划修改复函	
4. 用地面积：更新单元用地面积 811183.4 平方米，其中二期拆除范围用地面积 48392.6 平方米，二期开发建设用地面积 47937.3 平方米。		3.实施方案已备案	√		已于 2023 年 8 月完成项目实施方案备案	
5. 是否为工改工项目：综合改造项目		4.实施主体已确认	√		核发深龙华更新实确〔2023〕8 号	
6. 规划指标		5.监管协议已签订	√		签订深龙华更新监〔2023〕9 号	
拆除范围用地面积（㎡）：48392.6	开发建设用地面积（㎡）：47937.3	6.建筑物已全部拆除	√		建筑物已全部拆除，已核发建筑物拆除确认函	
本次报审规划容积（㎡）：380920	不计容经营性建筑面积（㎡）：0	7.房地产权属证书已完成注销	√		涉及房产证已完成注销	
规划容积包括（㎡）： 住宅 268940(含公共租赁住房 16740 平方米)； 商业、办公及旅馆业建筑合计 71530 平方米；	公共配套设施 40450 平方米。	8.符合《深圳市城市更新办法实施细则》第五十四条	√		项目总拆除范围内权属清晰的用地面积 435123.7 平方米，其中项目一期开发建设用地面积 123412.4 平方米，剩余 311711.3 平方米大于项目二期拟出让开发建设用地面积 47937.3 平方米符合城市更新实施细则第五十四条的规定	
7. 拆除范围内土地权属信息		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〔2023〕第 7 号）及《收地协议书》（深龙华更新整备收协字〔2023〕第 7 号）	
 <p>图例</p> <ul style="list-style-type: none"> 一期拆除范围 开发建设用地范围 国有出让土地 (9<3103.50 平方米) 国有出让土地 (9<4712.79 平方米) 城中村用地 (9<43366.4 平方米) 村集体用地 (已扣减面积) (9<120981.0 平方米) 国有出让土地 (已扣减面积) (9<102118.1 平方米) 其他未定用途非耕地 (不含园地) (9<28302.3 平方米) 		10.符合土地利用总体规划	√	符合规定		
		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，不占用高标准农田及永久基本农田。进入龙华现代有轨电车示范线轨道安全保护区 1434.29 平方米，用地单位建设方案需事先征得地铁（铁路）建设运营单位书面意见同意后，方可办理该用地的《建设工程规划许可证》。		
		12.占用农用地或未利用地	√	按三调数据不涉及农用地和未利用地，目前已按市有关要求追溯核查报审		
		13.未压覆重要矿产资源	√	符合规定		
		14.地质灾害易发区核查	√	根据《深圳市地质灾害防治规划（2016-2025 年）》划定的地质灾害易发程度分区范围，项目开发建设用地均位于地质灾害中易发区，项目实施主体已按要求编制地质灾害危险性评估报告并取得专家评审意见		
		15.城市总体规划	√	符合规定		
		16.土壤环境分析	√	已按要求编制龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元土壤污染状况初步调查报告并经深圳市生态环境局确定地块为非污染地块		
		17.未涉及占用林地或已办理相关手续	√	项目开发建设用地涉及占用林地 2737 平方米，已于 2022 年 12 月取得《使用林地审核同意书》（深龙华林地许准〔2022〕50 号）		
		拆除范围内土地权属分类	用地面积（㎡）	三、补充情况		五、审定意见

国有已出让用地	33957.7	已办理《深圳市社会投资项目备案证》（深龙华发改备案〔2022〕0210、0228号）	同意报审意见。
国有未出让用地	7711.8		
城中村用地	147066.4		
旧屋村用地	120981.5		
农村城市化历史遗留违法建筑处理用地	133118.1		
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	283633.2		
合计	726468.7		
其中符合城市更新土地出让政策用地面积	435123.7		