

深圳市龙华区人民政府关于龙华区 2022 年 第四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 年第四批城市更新项目用地的请示》（深龙华更新整备〔2022〕217 号）收悉。现批复如下：

同意河背老村片区城市更新项目用地。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 年第四批城市更新项目用地审批表

深圳市龙华区人民政府

2022 年 11 月 5 日

龙华区 2022 年第四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：龙华区河背老村片区城市更新项目			审查事项（满足下列条件的打“√”）		<p style="text-align: center;">项目具体情况</p> <p>1.已纳入计划 <input checked="" type="checkbox"/> 于 2010 年被列入《2010 年深圳市城市更新单元规划制定计划第一批计划》</p> <p>2.单元规划已批准 <input checked="" type="checkbox"/> 已于 2019 年 5 月取得《深圳市龙华区人民政府关于<龙华区龙华街道河背老村片区城市更新单元规划>审批情况的通知》（深龙华府函〔2019〕402 号）</p> <p>3.实施方案已备案 <input checked="" type="checkbox"/> 已于 2022 年 6 月完成项目实施方案备案</p> <p>4.实施主体已确认 <input checked="" type="checkbox"/> 核发深龙华更新实确〔2022〕4 号</p> <p>5.监管协议已签订 <input checked="" type="checkbox"/> 签订深龙华更新监〔2022〕1 号</p> <p>6.建筑物已全部拆除 <input checked="" type="checkbox"/> 建筑物已全部拆除</p> <p>7.房地产权属证书已完成注销 <input checked="" type="checkbox"/> 房地产权属证书已注销</p> <p>8.符合《深圳市城市更新办法实施细则》第五十四条 <input checked="" type="checkbox"/> 项目拆除范围内权属清晰的用地面积（31144.03 平方米）大于项目拟出让开发建设用地面积（19240.5 平方米），符合规定</p> <p>9.涉及土地征转用手续已完善 <input checked="" type="checkbox"/> 已签订《补偿协议书》（深龙华更新整备补协字〔2022〕第 8 号）及《收地协议书》（深龙华更新整备收协字〔2022〕第 14 号）</p> <p>10.符合土地利用总体规划 <input checked="" type="checkbox"/> 符合规定</p> <p>11.未占用基本生态控制线等规划控制线 <input checked="" type="checkbox"/> 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</p> <p>12.占用农用地或未利用地 <input checked="" type="checkbox"/> 未占用农用地及未利用地</p> <p>13.未压覆重要矿产资源 <input checked="" type="checkbox"/> 符合规定</p> <p>14.地质灾害易发区核查 <input checked="" type="checkbox"/> 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</p> <p>15.城市总体规划 <input checked="" type="checkbox"/> 符合规定</p> <p>16.土壤环境 <input checked="" type="checkbox"/> 已按要求编制《龙华区龙华街道河背老村片区城市更新单元土壤环境初步调查报告》并市生态环境局确定为非污染地块</p> <p>17.未占用林地或已办理相关手续 <input checked="" type="checkbox"/> 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</p>
2. 项目位置：龙华区龙华街道龙澜大道以南、大浪南路以东			1.已纳入计划	<input checked="" type="checkbox"/>	
3. 项目实施主体：深圳市旭生联河房地产开发有限公司			2.单元规划已批准	<input checked="" type="checkbox"/>	
4. 用地面积：更新单元用地面积 37045.6 m ² ，拆除范围用地面积 35075.4 m ² ，开发建设用地面积 19240.5 m ² ，移交政府用地面积 17195.4 m ² 。			3.实施方案已备案	<input checked="" type="checkbox"/>	
5. 是否为工改工项目：否			4.实施主体已确认	<input checked="" type="checkbox"/>	
6. 规划指标			5.监管协议已签订	<input checked="" type="checkbox"/>	
单元拆除范围用地面积（m ² ）：35075.4		单元开发建设用地面积（m ² ）：19240.5	6.建筑物已全部拆除	<input checked="" type="checkbox"/>	
本次报审规划容积（m ² ）：115830		不计容经营性建筑面积（m ² ）：0	7.房地产权属证书已完成注销	<input checked="" type="checkbox"/>	
规划容积包括（m ² ）：	住宅 43000(含保障性住房 4000)	产业研发用房 31050（含创新型产业用房 4000）	8.符合《深圳市城市更新办法实施细则》第五十四条	<input checked="" type="checkbox"/>	
	商业、办公及旅馆业建筑 23200	公共配套设施 11880	9.涉及土地征转用手续已完善	<input checked="" type="checkbox"/>	
	商务公寓 6700（含人才公寓 1010）		10.符合土地利用总体规划	<input checked="" type="checkbox"/>	
7. 拆除范围内土地权属信息			11.未占用基本生态控制线等规划控制线	<input checked="" type="checkbox"/>	
			12.占用农用地或未利用地	<input checked="" type="checkbox"/>	
			13.未压覆重要矿产资源	<input checked="" type="checkbox"/>	
			14.地质灾害易发区核查	<input checked="" type="checkbox"/>	
			15.城市总体规划	<input checked="" type="checkbox"/>	
			16.土壤环境	<input checked="" type="checkbox"/>	
			17.未占用林地或已办理相关手续	<input checked="" type="checkbox"/>	
			三、补充情况		
			<p>已办理《深圳市社会投资项目备案证》（深龙华发改备案〔2022〕0243 号）。</p>		
拆除范围内土地权属分类			用地面积（m ² ）		五、审定意见
国有已出让用地				<p>同意报审意见。</p>	
国有未出让用地					
城中村用地		10504.03			
旧屋村用地		20295.7			
农村城市化历史遗留违法建筑处理用地		344.3			
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		3931.37			
合计		35075.4			
其中符合城市更新土地出让政策用地面积		31144.03			