

深龙华府函〔2023〕49号

深圳市龙华区人民政府关于龙华区 2023 年 第二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 年第二批城市更新项目用地的请示》（深龙华更新整备〔2023〕55 号）收悉。现批复如下：

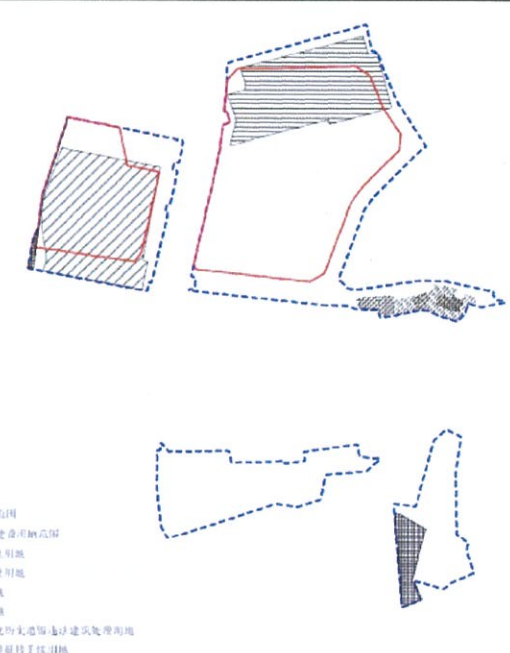
同意蚌岭片区城市更新项目（一期）用地。请你单位会同有关部门根据本批复办理相关用地手续。

附件：龙华区 2023 年第二批城市更新项目用地审批表

深圳市龙华区人民政府

2023 年 3 月 25 日

龙华区 2023 年第二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: 龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新项目(一期)		审查事项(满足下列条件的打“√”)		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,一处公共架空连廊,两处地下车行通道,具体如下: (一)核定开发建设用地面积 28060.5 平方米,其中 01 地块 20143.2 平方米,土地用途为二类居住用地(R2);05 地块 7917.3 平方米,土地用途为普通工业用地(M1)。 (二)核定 05 地块与 06 地块之间公共架空连廊平面投影面积 120 平方米,长 20 米,宽 6 米。黄海高程 37.10 米至 42.80 米为市政道路空间,产权归政府;黄海高程 42.80 米至 48.80 米,设置公共架空连廊,归属 05 地块,建成后产权归政府。 (三)核定 01 地块与 02 地块之间地下车行通道平面投影面积 200.94 平方米,长 20 米,宽 10 米。黄海高程 31.49 米至 26.9 米,连接 01 与 02 地块负二层,归属 01 地块;黄海高程 35.85 米至 31.49 米,为市政管线埋设空间,产权归政府。 (四)核定 05 地块与 06 地块之间地下车行通道平面投影面积 198.09 平方米,长 20 米,宽 9.9 米。黄海高程 26.30 米至 32.50 米,连接 05 与 06 地块负二层,归属 05 地块;黄海高程 32.50 米至 37.88 米,为市政管线埋设空间,产权归政府。 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: 观澜街道观光大道与桂花路交汇处东北侧		1. 已纳入计划	√ 于 2016 年 12 月列入《2016 年深圳市城市更新单元计划龙华区第六批计划》																						
3. 项目实施主体: 深圳市荣耀房地产开发有限公司		2. 单元规划已批准	√ 2019 年 10 月 14 日核发《深圳市龙华区人民政府关于〈龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元规划〉审批情况的通知》(深龙华府函〔2019〕576 号)																						
4. 用地面积: 更新单元用地面积 134656.3 平方米,一期拆除范围用地面积 54345.2 平方米,开发建设用地面积 28060.5 平方米,移交政府用地面积 24292 平方米。		3. 实施方案已备案	√ 于 2021 年 5 月完成备案																						
5. 是否为工改工项目: 是		4. 实施主体已确认	√ 核发深龙华更新实确〔2022〕7 号																						
6. 规划指标		5. 监管协议已签订	√ 签订深龙华更新监〔2022〕12 号																						
(一期)拆除范围用地面积(m ²): 54345.2		6. 建筑物已全部拆除	√ 建筑物已完成拆除,已核发拆除确认函																						
(一期)开发建设用地面积(m ²): 28060.5		7. 房地产权属证书已完成注销	√ 房地产权属证书已完成注销																						
本次报审规划容积(m ³): 186250		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(28144.04 平方米)大于项目(一期)拟出让开发建设用地面积(28060.5 平方米),符合规定																						
不计算经营性建筑面积(m ²): 0		9. 涉及土地征转用手续已完善	√ 已签订《收地协议书》(深龙华更新整备收协字〔2022〕第 1、2 号)、《补偿协议书》(深龙华更新整备补协字〔2022〕第 1、10 号)																						
规划容积包括(m ²):	住宅 107780(含保障性住房 24490)	10. 符合土地利用总体规划	√ 符合规定																						
	商业 3000	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																						
	厂房 63420	12. 占用农用地或未利用地	√ 符合规定																						
	公共配套设施 12050	13. 未压覆重要矿产资源	√ 符合规定																						
7. 拆除范围内土地权属信息		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)》划定的地质灾害中易发区,项目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																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">拆除范围内土地权属分类</th> <th style="text-align: right;">用地面积(m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>国有已出让用地</td> <td style="text-align: right;">6996.0</td> </tr> <tr> <td>国有未出让用地</td> <td style="text-align: right;">1239.35</td> </tr> <tr> <td>城中村用地</td> <td style="text-align: right;">19790.51(含调入 11500 m²的非农指标)</td> </tr> <tr> <td>旧屋村用地</td> <td style="text-align: right;">1027.1(与“两规”用地重叠 271.91 m²)</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: right;">330.43(已扣减与旧屋村重叠的 271.91 m²)</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: right;">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: right;">0</td> </tr> <tr> <td>其他未完善征转手续用地</td> <td style="text-align: right;">24961.81</td> </tr> <tr> <td>合计</td> <td style="text-align: right;">54345.2</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: right;">28144.04</td> </tr> </tbody> </table>		拆除范围内土地权属分类	用地面积(m ²)		国有已出让用地	6996.0	国有未出让用地	1239.35	城中村用地	19790.51(含调入 11500 m ² 的非农指标)	旧屋村用地	1027.1(与“两规”用地重叠 271.91 m ²)	农村城市化历史遗留违法建筑处理用地	330.43(已扣减与旧屋村重叠的 271.91 m ²)	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	24961.81	合计	54345.2	其中符合城市更新土地出让政策用地面积	28144.04	16. 土壤环境
拆除范围内土地权属分类	用地面积(m ²)																								
国有已出让用地	6996.0																								
国有未出让用地	1239.35																								
城中村用地	19790.51(含调入 11500 m ² 的非农指标)																								
旧屋村用地	1027.1(与“两规”用地重叠 271.91 m ²)																								
农村城市化历史遗留违法建筑处理用地	330.43(已扣减与旧屋村重叠的 271.91 m ²)																								
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	24961.81																								
合计	54345.2																								
其中符合城市更新土地出让政策用地面积	28144.04																								
		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〕0314 号)。																							
		五、审定意见																							
		同意报审意见。																							