

深龙华府函〔2023〕92号

深圳市龙华区人民政府关于龙华区 2023 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 2023 年第三批城市更新项目用地的请示》（深龙华更新整备〔2023〕127 号）收悉。现批复如下：

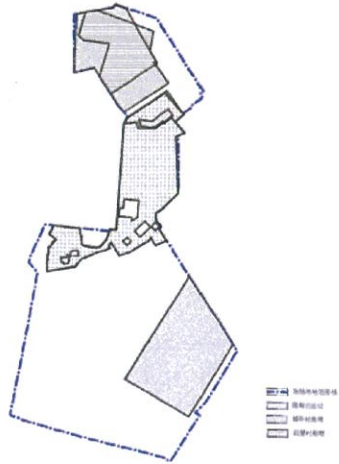
同意赤岭头一片区城市更新项目用地。请你单位会同有关部门根据本批复办理相关用地手续。

附件：龙华区 2023 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

2023 年 5 月 27 日

龙华区 2023 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：龙华区大浪街道赤岭头一片区城市更新项目			审查事项（满足下列条件的打“√”）		项目具体情况	该项目符合城市更新用地出让政策的规定,拟同意项目三块开发建设用地、四处公共架空连廊及一处地下停车库用地申请，具体如下： （一）核定开发建设用地面积 45780.3 平方米，其中 01-01 地块 7687.9 平方米，土地用途为商业用地（C1）；02-01 地块 5448.0 平方米，土地用途为二类居住用地（R2）；02-02 地块 32644.4 平方米，土地用途为二类居住用地（R2）。 （二）核定 1 号连廊：01-01 与 A-03 地块之间设置一层公共架空连廊，平面投影面积为 119.9 平方米，长 21.8 米，宽 5.5 米，黄海高程 73.2 米至 77.2 米，归属 01-01 地块，建成后产权归政府；黄海高程 67.0 米至 73.2 米，为道路，产权归政府。 核定 02-01 地块与 A-04 地块之间设置两处一层的公共架空连廊，其中 2 号连廊：平面投影面积 84 平方米，长 20 米，宽 4.2 米，黄海高程 72.40 米至 76.40 米，归属 02-01 地块，建成后产权归政府；黄海高程 67.4 米至 72.4 米，为道路，产权归政府。3 号连廊：平面投影面积 84 平方米，长 20 米，宽 4.2 米，黄海高程 72.40 米至 76.40 米，归属 02-01 地块，建成后产权归政府；黄海高程 67.4 米至 72.40 米，为道路，产权归政府。 核定 4 号连廊：02-02 地块与 A-04 地块之间设置一层公共架空连廊，平面投影面积为 83.05 平方米，长 15.1 米，宽 5.5 米，黄海高程 71.50 米至 75.50 米，归属 02-02 地块，建成后产权归政府；黄海高程 66.5 米至 71.50 米，为道路，产权归政府。 （三）核定 01-01 与 02-01 地块之间地下空间平面投影面积 587.35 平方米，长 26 米，宽 20 米，黄海高程 50.50 米至 62.90 米，设置三层地下停车库，归属 01-01 地块；黄海高程 62.90 米至 66.90 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：龙华区大浪街道和平路和布龙路交汇处西北侧			1.已纳入计划	√	于 2010 年 4 月列入《2010 年深圳市城市更新单元规划制定计划第一批计划》	
3. 项目实施主体：深圳卓越盛瑞城市更新有限公司			2.单元规划已批准	√	于 2021 年 10 月取得《深圳市龙华区人民政府关于<龙华区大浪街道赤岭头一片区城市更新单元规划>审批情况的通知》（深龙华府函〔2021〕143 号）	
4. 用地面积：更新单元用地面积 93915 m²，拆除范围用地面积 91950.9 m²，开发建设用地面积 45780.3 m²。			3.实施方案已备案	√	于 2023 年 3 月完成备案	
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〔2023〕1 号	
6. 规划指标			5.监管协议已签订	√	签订深龙华更新监〔2023〕1 号	
拆除范围用地面积（m²）：91950.9		开发建设用地面积（m²）：45780.3	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（m²）：344520		不计容经营性建筑面积（m²）：0	7.房地产权属证书已完成注销	√	该项目不涉及房产证	
规划容积包括（m²）：	住宅 221170（含公共租赁住房 27410）；	公共配套设施 15430	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（60967.97 平方米）大于项目拟出让开发建设用地面积（45780.3 平方米），符合城市更新实施细则第五十四条的规定	
	商业、办公及旅馆业建筑合计 107920（含商业文化设施不低于 5410）		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 2 号）及《收地协议书》（深龙华更新整备收协字〔2023〕第 1 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.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、高压走廊及轨道保护线，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	
拆除范围内土地权属分类			16.土壤环境分析	√	已按要求编制《深圳市龙华区大浪街道赤岭头一片区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	
国有已出让用地		用地面积（m²）	三、补充情况			
国有未出让用地		6247.7	已办理深圳市社会投资项目备案证（深龙华发改备案〔2022〕0496 号）。			
城中村用地		40046.47（含调入 9493.54 m² 的非农指标，5333.1 m² 的征地返还地指标）				
旧屋村用地		14673.8				
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		30982.93				
合计		91950.9				
其中符合城市更新土地出让政策用地面积		60967.97				
五、审定意见						同意报审意见。