

深龙华府函〔2023〕140号

深圳市龙华区人民政府关于龙华区 2023 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 2023 年第四批城市更新项目用地的请示》（深龙华更新整备〔2023〕206 号）收悉。现批复如下：

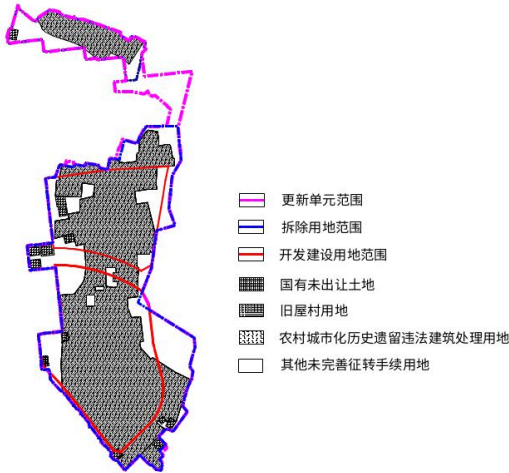
同意浪口村改造城市更新项目用地。请你单位会同有关部门根据本批复办理相关用地手续。

附件：龙华区 2023 年第四批城市更新项目用地审批表

深圳市龙华区人民政府

2023 年 8 月 20 日

龙华区 2023 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：龙华区浪口村改造城市更新项目			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，拟同意两块开发建设用地、一处公共架空连廊、一处地下车行通道，具体如下： （一）核定开发建设用地面积 34523.3 平方米，其中 01 地块 13248.25 平方米，土地用途为二类居住+商业用地（R2+C1）；02 地块 21275.04 平方米，土地用途为二类居住用地（R2）； （二）核定 01 与 02 地块之间设置公共架空连廊，平面投影面积 101.65 平方米，长 20.3 米，宽 5 米，黄海高程 77.4 米至 82.9 米，归属 01 地块，建成后产权归政府； （三）核定 01 和 02 地块之间设置地下车行通道，平面投影面积 156.19 平方米，长 20 米，宽 7.8 米，黄海高程 56.80 米至 61.00 米，归属 01 地块。黄海高程 61.00 米至 64.50 米为市政管线埋设空间，产权归政府。 拟将上述意见及附件，提请区城市更新工作领导小组审议。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：龙华区大浪街道大浪南路与浪口一路交汇处东北侧			1.已纳入计划	√	于 2008 年被列入《深圳市城市更新改造项目 2008 年度实施计划》，于 2010 年结转至《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：深圳市爱义房地产开发有限公司			2.单元规划已批准	√	已于 2023 年 8 月取得《深圳市龙华区人民政府关于《龙华区大浪街道浪口村改造城市更新单元规划修改》审批情况的通知》（深龙华府函〔2023〕132 号）	
4. 用地面积：更新单元用地面积 58000.5 m ² ，拆除范围用地面积 55036.1 m ² ，开发建设用地面积 34523.3 m ² ，移交政府用地面积 23477.2 m ² 。			3.实施方案已备案	√	已于 2022 年 7 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〔2022〕6 号	
6. 规划指标			5.监管协议已签订	√	签订深龙华更新监〔2022〕8 号	
单元拆除范围用地面积（m ² ）：55036.1		单元开发建设用地面积（m ² ）：34523.3	6.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（m ² ）：198620		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	√	已办理房地产权属证书注销	
规划容积包括（m ² ）：	住宅 163170(含公共租赁住房 21220)	地下商业 4130	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（39118.29 平方米）大于项目拟出让开发建设用地面积（34523.3 平方米），符合规定	
	商业、办公及旅馆业建筑 17230	公共配套设施(含地下)14090	9.涉及土地征转用手续已完善	√	项目已签订《补偿协议书》（深龙华更新整备补协字〔2023〕第 1 号）及补充协议一	
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	√	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，项目其中 24045 平方米开发建设用地范围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	√	已按要求编制《大浪浪口旧屋村片区城市更新单元土壤环境初步调查报告》并经市生态环境局确定为非污染地块	
			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	
拆除范围内土地权属分类			三、补充情况			五、审定意见
用地面积（m ² ）			项目已于 2022 年 8 月取得《深圳市社会投资项目备案证》（深龙华发改备案（2022）0291 号）。			同意。
国有已出让用地		0				
国有未出让用地		104.9				
城中村用地		0				
旧屋村用地		38034.92				
农村城市化历史遗留违法建筑处理用地		1248.2（与旧屋村用地重叠 164.83）				
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		15812.87				
合计		55036.1				
其中符合城市更新土地出让政策用地面积		39118.29				