

深龙华更新整备〔2023〕149号

深圳市龙华区人民政府关于龙华区 2023 年 第五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 年第五批城市更新项目用地的请示》（深龙华更新整备〔2023〕210 号）收悉。现批复如下：

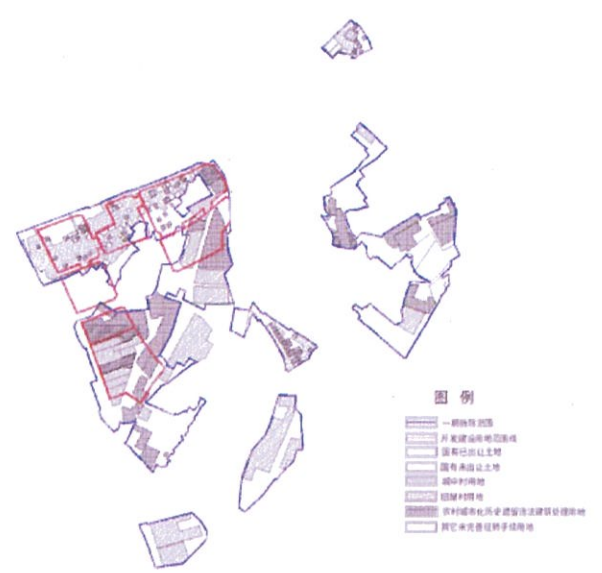
同意观城第一期城市更新项目（一期）用地。请你单位会同有关部门根据本批复办理相关用地手续。

附件：龙华区 2023 年第五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 31 日

龙华区 2023 年第五批城市更新项目用地审批表

一、基本情况		
1. 项目名称：龙华区观湖街道观城第一期城市更新项目（一期）		
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		
3. 项目实施主体：深圳市嘉创投资有限公司		
4. 用地面积：更新单元用地面积 811183.4 平方米，其中一期拆除范围用地面积 391123.6 平方米，一期开发建设用地面积 123412.4 平方米。		
5. 是否为工改工项目：综合改造项目（含工改工）		
6. 规划指标		
拆除范围用地面积（㎡）：391123.6		开发建设用地面积（㎡）：123412.4
本次报审规划容积（㎡）：1127720		不计容经营性建筑面积（㎡）：0
规划容积包括（㎡）：	住宅：420970(含保障性租赁住房 129080 平方米、土地整备安置房 10000 平方米)； 商业、办公及旅馆业建筑合计 401990 平方米； 地下商业：36200 平方米；	厂房：42310 平方米； 产业研发用房：70830（含创新型产业用房 15600 平方米）； 产业配套用房：134960（商业服务设施 18280 平方米，宿舍 116680 平方米）； 公共配套设施 20460 平方米
7. 拆除范围内土地权属信息		
		

二、审查情况	
审查事项(满足下列条件的打“√”)	
1.已纳入计划	√
2.单元规划已批准	√
3.实施方案已备案	√
4.实施主体已确认	√
5.监管协议已签订	√
6.建筑物已全部拆除	√
7.房地产权属证书已完成注销	√
8.符合《深圳市城市更新办法实施细则》第五十四条	√
9.涉及征转收地手续已完善	√
10.符合土地利用总体规划	√
11.符合基本生态控制线等规划控制线	√
12.占用农用地或未利用地	√
13.未压覆重要矿产资源	√
14.地质灾害易发区核查	√
15.城市总体规划	√
16.土壤环境分析	√
17.未涉及占用林地或已办理相关手续	√

四、报审意见	
该项目符合城市更新用地出让政策的规定，拟同意项目六块开发建设用地、七处公共架空连廊、五处跨街建筑物、五处地下停车库用地、三处地下公共车行通道、一处地下公共人行通道的申请，具体如下： （一）核定开发建设用地面积 123412.4 平方米，其中 01 地块 18999.3 平方米，土地用途为商业用地+二类居住用地（C1+R2）；02 地块 15638 平方米（含划入的零星用地 452.1 平方米），土地用途为商业用地+二类居住用地（C1+R2）；03 地块 29642.8 平方米，土地用途为商业用地+二类居住用地（C1+R2）；04 地块 21530.1 平方米，土地用途为商业用地+二类居住用地（C1+R2）；06 地块 9433.1 平方米，土地用途为新型产业用地（M0）；07-1 地块 28169.1 平方米，土地用途为普通工业用地（M1）。 （二）架空连廊 1：核定 02 与 03 地块之间平面投影面积 207.6 平方米，长 20 米，宽 10.3 米，黄海高程 48.80 米至 52.60 米，设置一层公共架空连廊，归属 03 地块，建成后产权归政府；黄海高程 39.70 米至 48.80 米，为道路，产权归政府。 架空连廊 2：核定 03 与 04 地块之间平面投影面积 196.9 平方米，长 15~31 米，宽 9 米，黄海高程 48.80 米至 52.60 米，设置一层公共架空连廊，归属 03 地块，建成后产权归政府；黄海高程 40.70 米至 48.80 米，为道路，产权归政府。 架空连廊 3：核定 02 与 A-07 地块之间平面投影面积 135.00 平方米，长 15 米，宽 9 米，黄海高程 48.00 米至 51.80 米，设置一层公共架空连廊，归属 02 地块，建成后产权归政府；黄海高程 40.65 米至 48.00 米，为道路，产权归政府。 架空连廊 4：核定 04 与 A-07 地块之间平面投影面积 198.7 平方米，长 20 米，宽 9.9 米，黄海高程 48.80 米至 52.60 米，设置一层公共架空连廊，归属 04 地块，建成后产权归政府；黄海高程 41.88 米至 48.80 米，为道路，产权归政府。 架空连廊 5：核定 09 与 04 地块之间平面投影面积 271.20 平方米，长 30 米，宽 9 米，黄海高程 50.90 米至 53.15 米，设置一层公共架空连廊，归属 04 地块，建成后归属政府；黄海高程 44.10 米至 50.90 米，为道路，产权归政府。 架空连廊 6：核定 05 与 06 地块之间平面投影面积 275.10 平方米，长 30 米，宽 9.1 米，黄海高程 52.40 米至 54.70 米，设置一层公共架空连廊，归属 06 地块，建成后归属政府；黄海高程 47.12 米至 52.40 米，为道路，产权归政府。 架空连廊 7：核定 06 与 08 地块之间平面投影面积 137.00 平方米，长 15.0 米，宽 9.0 米，黄海高程 52.34 米至 54.70 米，设置一层公共架空连廊，归属 06 地块，建成后归属政府；黄海高程 47.34 米至 52.34 米，为道路，产权归政府。 （三）跨街建筑物 1：核定 01 与 05 地块之间跨街建筑平面投影面积 450.00 平方米，长 30 米，宽 15 米，黄海高程 48.10 米至 58.70 米，设置一层跨街建筑物，归属 01 地块；黄海高程 41.96 米至 48.10 米，为道路，产权归政府。 跨街建筑物 2：核定 01 与 02 地块之间跨街建筑平面投影面积 450.00 平方米，长 30 米，宽 15 米，黄海高程 45.55 米至 65.60 米，设置三层跨街建筑物，归属 01 地块；黄海高程 39.50 米至 45.55 米，为道路，产权归政府。 跨街建筑物 3：核定 02 与 03 地块之间平面投影面积 600.00 平方米，长 30 米，宽 20 米，黄海高程 56.80 米至 74.00 米，设置两层跨街建筑物，归属 02 地块；黄海高程 39.16 米至 56.80 米，为道路，产权归政府。 核定 03 与 04 地块之间跨街建筑平面投影面积 1500.27 平方米，共包含两处，其中： 跨街建筑物 4：长 70 米，宽 15 米，平面投影面积 1050.09 平方米，黄海高程 45.00 米至 77.95 米，设置四层跨街建筑物，归属 03 地块；黄海高程 39.43 米至 45.00 米，为道路，产权归政府； 跨街建筑物 5：长 30 米，宽 15 米，平面投影面积 450.18 平方米，黄海高程 44.70 米至 74.00 米，设置四层跨街建筑物，归属 03 地块；黄海高程 39.43 米至 44.70 米，为道路，产权归政府。 （四）地下停车库 1：核定 01 地块与 05 地块之间地下空间平面各层投影面积共 9501.20 平方米（其中包含一层地下公共车行通道 64.72 平方米，黄海高程 27.90 米至 37.60 米，地下公共车行通道产权归政府），长 125 米，宽 15 米，黄海高程 16.70 米至 40.70 米，设置五层地下停车库，归属 01 地块；黄海高程 40.70 米至 44.20 米，为市政管线埋设空间，产权归政府。 地下停车库 2：核定 01 地块与 02 地块之间地下空间平面各层投影面积共 4625.85 平方米（其中包含一层地下公共人行通道 120.11 平方米，长 15 米，宽 8 米，黄海高程 32.90 米至 35.90 米；一层公共车行通道 65.24 平方米，黄海高程 27.90 米至 37.60 米，地下公共人行通道及公共车行通道产权归政府），长 60 米，宽 15 米，黄海高程 16.70 米至 37.70 米，设置五层地下停车库，归属 02 地块；黄海高程 37.70 米至 41.20 米，为市政管线埋设空间，产权归政府。 地下停车库 3：核定 02 地块与 03 地块之间地下空间各层平面投影面积共 4916.45 平方米，长 49 米，宽 20 米，黄海高程 16.70 米至 35.93 米，设置五层地下停车库，归属 02 地块；黄海高程 35.93 米至 39.43 米，为市政管线埋设空间，产权归政府。	

				地下停车位4：核定02地块与03地块之间地下空间各层平面投影面积共8004.65平方米（其中包含一层地下公共人行通道203.67平方米，长10.18米，宽20米，黄海高程32.15米至35.15米；一层地下公共车行通道143.96平方米，黄海高程21.40米至32.15米，地下公共人行通道及公共车行通道产权归政府），长78米，宽20米，黄海高程13.45米至37.28米，设置五层地下停车库，归属03地块；黄海高程37.28米至40.78米，为市政管线埋设空间，产权归政府。 地下停车库5：核定03地块与04地块之间地下空间平面各层投影面积共18133.05平方米(其中包含一层地下公共车行通道118.68平方米，黄海高程21.40米至32.15米，地下公共车行通道产权归政府)长237米，宽15米，黄海高程13.45米至37.51米，设置五层地下停车库，归属04地块；黄海高程37.51米至41.01米，为市政管线埋设空间，产权归政府。 （五）地下公共车行道1：核定01，05，02地块之间地下空间平面投影面积313.41平方米，黄海高程27.90米至37.60米，设置一层地下公共车行道，归属01地块，建成后产权归属政府。黄海高程37.60米至41.10米，为市政管线埋设空间，产权归政府。 地下公共车行道2：核定02，03，04地块之间地下空间平面投影面积287.46平方米，黄海高程21.40米至32.15米，设置一层地下公共车行道，归属03地块，建成后产权归属政府。黄海高程32.15米至40.70米，为市政管线埋设空间，产权归政府。 地下公共车行道3：核定04，08，09地块之间地下空间平面投影面积667.23平方米，黄海高程29.85米至40.60米，设置一层地下公共车行道，归属04地块，建成后产权归属政府。黄海高程40.60米至44.10米，为市政管线埋设空间，产权归政府。 （六）地下公共人行通道：核定02地块与生态云谷公园（A-07地块）之间地下空间平面投影面积120平方米，长15米，宽8米，黄海高程29.70米至37.11米，设置一层公共人行通道，建成后产权归属政府；黄海高程37.11米至40.61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。
		三、补充情况		同意报审意见。
		已办理《深圳市社会投资项目备案证》（深龙华发改备案〔2022〕0210、0229、0230、0231、0232号）		
拆除范围内土地权属分类				
用地面积（㎡）				
国有已出让用地				
15646				
国有未出让用地				
3284.4平方米（腾挪处理）				
城中村用地				
72271.96				
旧屋村用地				
58753.92				
农村城市化历史遗留违法建筑处理用地				
65578.46				
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				
175588.86				
合计				
391123.6				
其中符合城市更新土地出让政策用地面积				
212250.34				