

深圳市龙岗区人民政府

深龙府复〔2022〕32号

深圳市龙岗区人民政府关于坂田街道石化坂田新村旧住宅区城市更新单元等2项城市更新项目建设用地的批复

区城市更新和土地整备局：

《龙岗区城市更新和土地整备局关于提请批复坂田街道石化坂田新村旧住宅区城市更新单元等2项城市更新项目建设用地的请示》（深龙更新整备〔2022〕39号）收悉。现批复如下：

同意坂田街道石化坂田新村旧住宅区城市更新单元、园山街道新坡塘片区及新园路石化塑胶城城市更新单元一期等2项城市更新项目建设用地。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：1. 城市更新项目用地审批表（坂田街道石化坂田新村旧住宅区城市更新单元）
2. 城市更新项目用地审批表（园山街道新坡塘片区及新园路石化塑胶城城市更新单元一期）

深圳市龙岗区人民政府

2022年4月2日

龙岗区城市更新项目用地审批表

序号	一、基本情况	二、审查情况		四、报审意见																					
	1. 项目名称: 坂田街道石化坂田新村旧住宅区城市更新单元	审查事项 (满足下列条件的打“√”)		鉴于该更新项目符合城市更新土地出让政策的规定, 经研究, 建议: 一、原则同意该项目建设用地申请。核定01地块建设用地面积13614.28平方米, 土地用途为二类居住用地+商业用地 (R2+C1)。 二、01地块进入轨道10号线安全保护区、深广中轴城际规划控制区、规划控制预警区, 要求实施主体应按照《深圳市规划和自然资源局关于修订轨道安全保护区、规划控制区及规划控制预警区内建设项目规划报建管理规定有关事项的通知》(深规划资源〔2020〕357号)要求办理后续规划报建手续。 三、要求实施主体加强城市绿化树木保护, 尽可能少占城市绿地、少迁移城市树木, 若涉及迁移城市树木或占用城市绿地, 严格按照区城管和综合执法局的要求办理后续手续。 此次报审事项经龙岗区城市更新和土地整备局2022年第2次业务会审查通过, 经2022年3月23日区城市更新工作会审批通过, 现按程序提请区政府批示。																					
	2. 项目位置: 坂田街道五和大道和雅园路交叉口东北侧	1. 已纳入计划	√ 已列入《2018年龙岗区城市更新单元计划第一批计划》。																						
	3. 项目实施主体: 深圳市华兴展房地产开发有限公司	2. 单元规划已批准	√ 于2020年12月取得《深圳市龙岗区人民政府关于<龙岗区坂田街道石化坂田新村旧住宅区城市更新单元规划>审批情况的通知》。																						
	4. 用地面积: 拆除用地面积19706平方米, 开发建设用地面积13614.8平方米。	3. 实施方案已备案	√ 于2021年5月29日完成实施方案备案。																						
	5. 是否为工改工项目: 否	4. 实施主体已确认	√ 于2021年8月31日取得《龙岗区坂田街道石化坂田新村旧住宅区城市更新单元实施主体确认书》(深龙更新函〔2021〕189号)。																						
	6. 规划指标 (以单元规划批准数据为准)	5. 监管协议已签订	√ 于2021年9月22日签订《深圳市龙岗区城市更新项目实施阶段监管协议》(深龙城更监〔2021〕8号)。																						
	拆除范围用地面积 (m²): 19706	6. 建筑物已全部拆除	√ 已拆除。																						
	开发建设用地面积 (m²): 13614.8	7. 房地产权属证书已完成注销	√ 已注销。																						
	本次报审计容积率建筑面积 (m²): 118470	8. 符合《深圳市城市更新办法实施细则》第五十四条第三款	√ 符合城市更新土地出让政策的规定。																						
	不计容经营性建筑面积 (m²): 0	9. 涉及土地征转手续已完善	√ 已完善。																						
	计容积率建筑面积包括 (分功能填写):	住宅	72000m²		10. 符合城市总体规划	√ 规划为居住用地, 符合城市总体规划。																			
		商业、办公及旅馆业建筑	36260m²		11. 符合土地利用总体规划	√ 全部位于建设用地范围内 (允许建设区), 符合土地利用总体规划。																			
		产业研发用房	0m²		12. 未占用五类控制线 (生态控制线、橙线、蓝线、紫线、黄线) 内用地	√ 未涉及。																			
		产业配套用房	0m²		13. 未占用水源保护区、高压走廊用地	√ 未涉及。																			
	公共配套设施	10210m²	14. 未占用轨道保护区用地		解释 01地块进入轨道10号线安全保护区、深广中轴城际规划控制区、规划控制预警区, 要求实施主体应按照《深圳市规划和自然资源局关于修订轨道安全保护区、规划控制区及规划控制预警区内建设项目规划报建管理规定有关事项的通知》(深规划资源〔2020〕357号)要求办理后续规划报建手续。																				
	7. 拆除范围内土地权属信息	15. 未占用农用地或未利用地, 或已办理相关手续	√ 未涉及。																						
		16. 未压覆重要矿产资源	√ 未涉及。																						
		17. 地质灾害易发区核查	√ 位于我市地质灾害易发区, 已提供地质灾害危险性评估报告及专家评审意见。																						
		18. 土壤污染状况初步调查	√ 根据深圳市生态环境局龙岗管理局的复函, 该项目用地未被列为疑似污染地块, 无需开展土壤环境初步调查。																						
		19. 发改部门备案文件	√ 《深圳市社会投资项目备案证》(备案编号: 深龙岗发改备案〔2021〕0523号)。																						
		三、补充情况																							
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">拆除范围内土地权属分类</th> <th style="width: 50%;">用地面积 (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>国有已出让用地</td> <td>19705.94</td> </tr> <tr> <td>城中村用地</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>旧屋村用地</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>农村城市化历史遗留违法建筑处理用地</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>按照深府办〔2016〕38号文四(十一)项处理用地</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>按照深府办〔2016〕38号文四(十三)项处理用地</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>其他未完善征转手续用地</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>合计</td> <td>19705.94</td> </tr> <tr> <td>国有未出让用地</td> <td>805.78</td> </tr> <tr> <td>其中符合城市更新土地出让政策用地面积</td> <td>20511.72</td> </tr> </tbody> </table>		拆除范围内土地权属分类	用地面积 (m²)	国有已出让用地	19705.94	城中村用地	0	旧屋村用地	0	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	0	合计	19705.94	国有未出让用地	805.78	其中符合城市更新土地出让政策用地面积	20511.72	原则同意
拆除范围内土地权属分类	用地面积 (m²)																								
国有已出让用地	19705.94																								
城中村用地	0																								
旧屋村用地	0																								
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	0																								
合计	19705.94																								
国有未出让用地	805.78																								
其中符合城市更新土地出让政策用地面积	20511.72																								

龙岗区城市更新项目用地审批表

序号	一、基本情况	二、审查情况		四、报审意见	
	1. 项目名称: 园山街道新坡塘片区及新园路石化塑胶城城市更新单元一期	审查事项 (满足下列条件的打“√”)		鉴于该更新项目符合城市更新土地出让政策的规定, 经研究, 建议: 一、原则同意该项目建设用地申请。核定01地块建设用地面积15624.97平方米, 土地用途为居住用地 (R2); 核定02地块建设用地面积34069.76平方米, 土地用途为二类居住用地 (R2); 核定03地块建设用地面积14400.66平方米, 土地用途为二类居住用地 (R2)。 二、要求实施主体在签订土地使用权出让合同前完善征转地手续及完成公共设施用地移交入库。 三、要求实施主体加强城市绿化树木保护, 尽可能少占城市绿地、少迁移城市树木, 若涉及迁移城市树木或占用城市绿地, 严格按照区城管和综合执法局的要求办理后续手续。 此次报审事项经龙岗区城市更新和土地整备局2022年第1次业务会审查通过, 经2022年3月23日区城市更新工作会审批通过, 现按程序提请区政府批示。	
	2. 项目位置: 位于龙岗大道与盐龙大道交汇处东侧、188工业区以北, 临近永湖地铁站	项目具体情况			
	3. 项目实施主体: 深圳市银科投资有限公司	1. 已纳入计划	√ 已纳入《2010年深圳市城市更新单元规划制定计划第一批计划》。		
	4. 用地面积: 拆除用地面积138444.4平方米, 开发建设用地面积64125.5平方米。	2. 单元规划已批准	√ 更新单元规划于2012年4月取得规划批复 (深规土 (2012) 131号), 2021年1月取得规划修改复函 (深龙更新函 (2021) 10号)。		
	5. 是否为工改工项目: 否	3. 实施方案已备案	√ 于2021年11月19日取得实施方案备案。		
	6. 规划指标 (以单元规划批准数据为准)	4. 实施主体已确认	√ 于2021年12月10日取得《龙岗区龙岗区园山街道新坡塘片区及新园路石化塑胶城一期实施主体确认书》 (深龙更新函 (2021) 277号)。		
		5. 监管协议已签订	√ 于2021年12月29日签订《深圳市龙岗区城市更新项目实施阶段监管协议》 (深龙城更监 (2021) 13号)。		
	单元一期拆除范围用地面积 (m²): 138444.4 单元一期开发建设用地面积 (m²): 64125.5	6. 建筑物已全部拆除	√ 已拆除 (除已办理临时保留手续的建筑物外)。		
	本次报审计容积率建筑面积 (m²): 339358 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	√ 已全部完成注销。		
计容积率建筑面积包括 (分功能填写):	住宅	298378m²	8. 符合《关于加强和改进城市更新实施工作的暂行措施》第四条第十三款		√ 符合“出让开发建设用地总面积不得大于拆除范围内手续完善的各类用地及可出让零星用地的总面积”。
	商业、办公及旅馆业建筑	30650m²	9. 涉及土地征转手续已完善		解释 根据我市更新用地审批规定, 征转手续在签订土地出让合同前完成。
	产业研发用房	0m²	10. 符合城市总体规划		√ 规划为居住、商业、道路用地, 符合城市总体规划。
	产业配套用房	0m²	11. 符合土地利用总体规划		√ 全部为城乡建设用地, 均位于允许建设区, 符合土地利用总体规划。
	公共配套设施	10330m²	12. 未占用五类控制线 (生态控制线、橙线、蓝线、紫线、黄线) 内用地		√ 02地块涉及河道蓝线30.34平方米, 已扣减重叠部分。其它未涉及。
7. 拆除范围内土地权属信息		13. 未占用水源保护区、高压走廊用地	√ 未涉及。		
		14. 未占用轨道保护区用地	√ 未涉及。		
		15. 未占用农用地或未利用地, 或已办理相关手续	√ 未涉及。		
		16. 未压覆重要矿产资源	√ 未涉及。		
		17. 地质灾害易发区核查	√ 位于我市地质灾害易发区, 已提供地质灾害危险性评估报告及专家评审意见。		
		18. 土壤污染状况初步调查	√ 根据广东省建设用地污染地块信息系统查询结果, 确定为非污染地块。		
		19. 发改部门备案文件	√ 《深圳市社会投资项目备案证》 (备案编号: 深龙岗发改备案 (2021) 0824号)。		
		三、补充情况			
拆除范围内土地权属分类					
	用地面积 (m²)				
	国有已出让用地	80325.24			
	城中村用地	12421.35			
	旧屋村用地	3198.95			
	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	42498.86			
	合计	138444.4			
	国有未出让用地	0			
	其中符合城市更新土地出让政策用地面积	95945.54			
原则同意					