

深圳市龙岗区人民政府

深龙府复〔2022〕66号

深圳市龙岗区人民政府关于龙城街道爱联旧村 城市更新单元北片区城市更新 项目建设用地的批复

龙岗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龙城街道爱联旧村城市更新单元北片区城市更新项目建设用地的请示》（深龙更新整备〔2022〕124号）收悉。现批复如下：

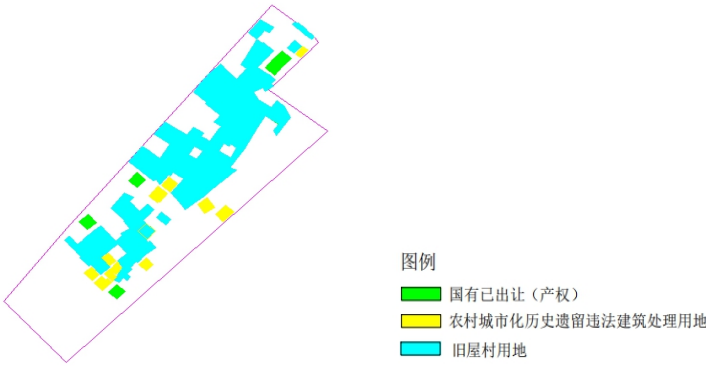
同意龙城街道爱联旧村城市更新单元北片区城市更新项目建设用地。请你单位会同有关部门根据本批复办理相关用地手续。此复。

附件：城市更新项目用地审批表（龙城街道爱联旧村城市更新单元北片区）

深圳市龙岗区人民政府

2022年9月6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: 龙城街道爱联旧村城市更新单元北片区		审查事项（满足下列条件的打“√”）		项目具体情况	鉴于该更新项目符合历史文化及生态保护的最新要求，不涉及历史建筑和历史风貌区，不涉及林地，不涉及古树名木，不涉及不可移动文物，符合省“三旧”改造政策相关要求，符合已批城市更新单元规划，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E-01-1地块面积36660.61平方米，土地用途为二类居住用地+商业用地（R2+C1）。 二、要求实施主体在签订土地使用权出让合同前完成公共配套设施用地移交入库。 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，严格按照区城市管理和综合执法局的要求办理后续手续。 四、鉴于该项目拆除范围内涉及的1处历史建筑调查对象（斜吓李氏宗祠）于《市规划和自然资源局关于征求深圳市历史风貌区线索和历史建筑线索意见的函》（深规划资源函〔2021〕1037号）出具前已拆除，且市规划和自然资源局为历史建筑线索主管部门，以及市规划和自然资源局龙岗管理局已知悉斜吓李氏宗祠现状已拆除等情况，根据2022年7月13日龙岗区城市更新工作会会议精神，要求龙城街道办事处配合市规划和自然资源局龙岗管理局做好后续相关工作。 此次提请审议的建设用地批准事宜，经区城市更新和土地整备局2022年第5次业务会审查通过，经2022年8月25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: 位于龙岗中心城区西南部，西距大运中心2公里，东距龙岗中心2.5公里，南侧紧邻龙翔大道		1. 已纳入计划	√	属于市政府《关于宝安龙岗两区自行开展的新安翻身工业区等70个旧城旧村改造项目的处理意见》中70个旧城旧村改造项目之一。		
	3. 项目实施主体: 深圳市宇宏投资集团有限公司		2. 单元规划已批准	√	更新单元规划于2013年1月取得规划批复（深规土〔2013〕795号），并分别于2014年6月、2014年9月、2014年10月、2014年12月、2015年8月、2015年10月、2016年7月、2017年4月、2022年8月取得规划修改复函（深规土〔2013〕795号、深规土龙函〔2014〕1187号、深规土龙函〔2014〕1780号、深规土龙函〔2014〕2019号、深规土龙函〔2014〕2454号、深规土龙函〔2015〕1637号、深规土〔2015〕634号、深规土函〔2016〕2225号、深龙城更函〔2017〕140号、深龙更新函〔2022〕96号）。		
	4. 用地面积: 拆除用地面积44380.75平方米，开发建设用地面积36660.61平方米。		3. 实施方案已备案	√	于2021年11月取得实施方案备案。		
	5. 是否为工改工项目: 否		4. 实施主体已确认	√	于2022年4月2日取得《龙岗区龙城街道爱联旧村改造北片区城市更新项目实施主体确认书》（深龙更新函〔2022〕50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2022年4月18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〔2022〕4号）。		
	单元三期拆除范围用地面积（㎡）: 44380.75		6. 建筑物已全部拆除	√	已拆除。		
	本次报审计容积率建筑面积（㎡）: 158034		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	95500㎡	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	√		该项目属于市政府70个旧城旧村改造项目之一，根据城市更新单元规划确定的开发建设用地，按照《深圳市城市更新办法实施细则》第六十二条缴交地价后可以通过协议方式出让给经确认的项目实施主体”。
		商业	8000㎡	9. 涉及土地征转用手续已完善	√		已完成。
		商务公寓	51324㎡	10. 符合城市总体规划	√		规划为居住用地、商业用地，符合城市总体规划。
		产业配套用房	0㎡	11. 符合土地利用总体规划	√		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	3210㎡	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。
	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〕0827号）。		
			三、补充情况				
	拆除范围内土地权属分类		用地面积（㎡）		原则同意		
	国有已出让用地		752.27				
	城中村用地		0				
	旧屋村用地		14211.94				
农村城市化历史遗留违法建筑处理用地		1346.91					
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					
国有未出让用地		10459.2					
其他未完善征转手续用地		17610.43					
合计		44380.75					
零星国有未出让用地		5.2					
符合城市更新土地出让政策用地面积		311.12（该项目属于70个旧城旧村改造项目之一）					