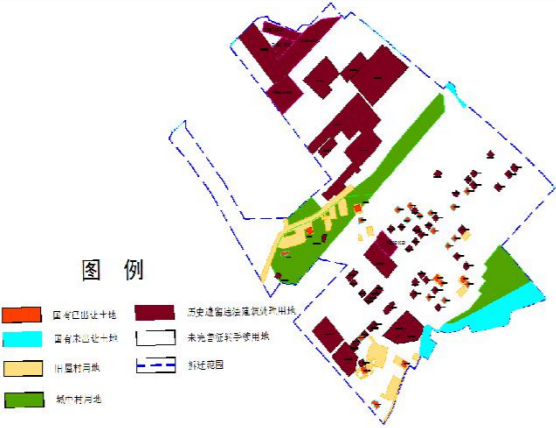


龙岗区城市更新项目用地审批表

| 序号 | 一、基本情况 | | 二、审查情况 | | 四、报审意见 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|------------------------------|--|---------|--|-------|---------|-------|----------|-------------------|----------|---------------------------|----------|---------------------------|---|-------------|-----------|----|----------|---------|-------------|--------------------|-----------|--|--|
| | 1.项目名称: 坂田街道天安岗头城市更新单元三期 2.项目位置: 位于龙岗区坂田街道, 东至规划大安路, 西至现状五和大道, 北临现状坂李大道, 南至现状环城北路 3.项目实施主体: 深圳天安云城投资发展有限公司 4.用地面积: 拆除用地面积270118.1平方米, 开发建设用地面积161052.15平方米。 5.是否为工改工项目: 否 | | 审查事项 (满足下列条件的打“√”) 1.已纳入计划 <input checked="" type="checkbox"/> 于2012年8月列入《2012年深圳市城市更新单元计划第三批计划》。 2.单元规划已批准 <input checked="" type="checkbox"/> 于2012年8月取得《深圳市规划和国土资源委员会关于批准<龙岗区天安岗头城市更新单元规划>的通知》(深规土〔2012〕489号); 于2012年12月取得《深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局关于<坂田街道天安岗头城市更新单元规划调整相关事宜>的函》(深规土龙函〔2012〕2327号); 于2015年4月取得《深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局关于<坂田街道天安岗头城市更新单元修改>的函》(深规土龙函〔2015〕675号); 于2015年5月取得《深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局关于<坂田街道天安岗头城市更新单元规划修改>的函》(深规土龙函〔2015〕783号); 于2022年11月取得《深圳市龙岗区城市更新和土地整备局关于办理<龙岗区坂田街道天安岗头城市更新单元规划修改>审批情况的复函》(深龙更新函〔2022〕146号); 于2023年11月取得《龙岗区城市更新和土地整备局关于<龙岗区坂田街道天安岗头城市更新单元规划修改>审批情况的复函》(深龙更新函〔2023〕204号)。 3.实施方案已备案 <input checked="" type="checkbox"/> 于2023年4月取得实施方案备案。 4.实施主体已确认 <input checked="" type="checkbox"/> 已取得《天安岗头城市更新单元三期实施主体确认书》(深龙更新函〔2023〕210号)。 5.监管协议已签订 <input checked="" type="checkbox"/> 已签订《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〔2023〕8号)。 6.建筑物已全部拆除 <input checked="" type="checkbox"/> 已拆除。 7.房地产权属证书已完成注销 <input checked="" type="checkbox"/> 已全部完成注销。 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 <input checked="" type="checkbox"/> 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”。 9.涉及土地征转用手续已完善 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 10.符合城市总体规划 <input checked="" type="checkbox"/> 经核查《深圳市城市总体规划(2010-2020)》, 拟出让建设用地中02-01地块涉及总规绿地403.77平方米, 政府社团用地20883.96平方米; 02-11地块涉及政府社团用地29785.26平方米。其余地块不涉及城总规强制性内容, 符合城市总体规划。 11.符合土地利用总体规划 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 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 <input checked="" type="checkbox"/> 1.经核查地籍信息系统黄线(市政), 02-01地块涉及涉及液化石油气瓶装供应站。鉴于该更新单元三期02-01地块及周边无现状瓶装燃气(液化石油气, 下同)供应站, 下一步用地科会同规划科与市规划和自然资源局龙岗管理局做好年度深圳市城市黄线动态维护工作的衔接事宜。 2.经市规划和自然资源局龙岗管理局核查, 01-05地块、02-01地块、02-03地块涉及金园水河道蓝线, 该城市更新单元三期范围涉及金园水河道管理范围线及规划控制蓝线; 01-05地块涉及湿地315.36平方米, 02-03地块涉及湿地30.81平方米。该更新单元三期的建设须严格落实湿地保护相关要求和构筑物退线要求, 建设须符合《广东省河道管理条例》、《深圳经济特区河道管理条例》、《涉河建设项目防洪评价和管理技术规范》及《深圳市蓝线优化调整方案》等相关规定, 在项目初步设计阶段完成防洪评价报告编制工作, 并在建设方案设计阶段征求水务部门意见。 13.未占用水源保护区、高压走廊用地 <input checked="" type="checkbox"/> 未涉及。 14.未占用轨道保护区用地 <input checked="" type="checkbox"/> 经核查《轨道线路控制保护区》, 01-01地块进入22号线规划控制预警区1113.73㎡, 该地块围护结构锚索等施工措施构件禁止侵入22号线规划控制区。要求实施主体按照《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有关事项的通知》(深规资源〔2020〕357号)等相关办理后续规划报建手续。 15.未占用农用地或未利用地, 或已办理相关手续 <input checked="" type="checkbox"/> 经核“三调”成果台账, 7宗拟出让建设用地全部为建设用地, 均不涉及农用地; 后根据今年7月以来市规划和自然资源局开展的地类追溯及农转用培训及相关通知和要求, 需对部分已供地项目及拟供地项目进行地类追溯(追溯至2009年)。经追溯, 该更新单元三期开发建设用地涉及农用地共计2.7133公顷(耕地2.0707公顷, 其他农用地0.6426公顷)。目前正在按规定同步完善农转用手续。 16.未压覆重要矿产资源 <input checked="" type="checkbox"/> 未涉及。 17.地质灾害易发区核查 <input checked="" type="checkbox"/> 其中02-11地块、02-01地块位于《深圳市地质灾害防治规划(2016-2025年)》划定的崩塌、滑坡地质灾害易发区, 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 <input checked="" type="checkbox"/> 根据广东省建设用地污染地块信息系统查询结果, 拟出让地块不属于污染地块。 19.发改部门备案文件 <input checked="" type="checkbox"/> 《深圳市社会投资项目备案证》(备案编号: 深龙岗发改备案〔2023〕1304号、深龙岗发改备案〔2023〕1305号、深龙岗发改备案〔2023〕1306号、深龙岗发改备案〔2023〕1307号、深龙岗发改备案〔2023〕1308号、深龙岗发改备案〔2023〕1309号、深龙岗发改备案〔2023〕1310号)。 20.标图建库 <input checked="" type="checkbox"/> 地块均位于三旧改造图斑范围内。 21.其他 <input checked="" type="checkbox"/> 未涉及。 | | 鉴于该项目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, 符合省“三旧”政策相关要求, 符合历史文化和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, 不涉及古树名木及后备资源, 不涉及已公布不可移动文物等历史文化资源, 拆除范围内及开发建设用地区域内未有未出让用地均已腾挪处置工作, 腾挪后的45188.4平方米教育设施用地已于2022年12月30日完成移交入库工作, 根据《关于持续优化营商环境加快城市更新工作的若干措施》(深龙更新整备〔2021〕101号)中优化用地出让阶段审批流程的规定, 经研究, 会议议定: (一) 原则同意该更新单元三期建设用地申请。核定01-01地块面积29406.94平方米, 土地用途为新型产业用地(M0); 核定01-03地块面积34550.12平方米, 土地用途为二类居住用地+商业用地(R2+C1); 核定01-05地块面积15021.55平方米, 土地用途为二类居住用地+商业用地(R2+C1); 核定02-01地块面积25047.06平方米, 土地用途为二类居住用地(R2); 核定02-03地块面积16662.94平方米, 土地用途为二类居住用地+商业用地(R2+C1); 核定02-05地块面积10571.33平方米, 土地用途为二类居住用地(R2); 核定02-11地块面积29792.21平方米, 土地用途为二类居住用地(R2)。 (二) 会议要求, 更新单元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及征转地手续完善工作。 (三) 会议要求, 更新单元三期建设须严格落实湿地保护相关要求和构筑物退线要求, 建设须符合《广东省河道管理条例》《深圳经济特区河道管理条例》《涉河建设项目防洪评价和管理技术规范》及《深圳市蓝线优化调整方案》等相关规定, 在项目初步设计阶段完成防洪评价报告编制工作, 并在建筑方案设计阶段征求水务部门意见。 (四) 会议要求, 01-01地块进入22号线规划控制预警区1113.73平方米, 该地块围护结构锚索等施工措施构件禁止侵入22号线规划控制区。要求更新单元实施主体按照《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有关事项的通知》(深规资源〔2020〕357号)等相关要求办理后续规划报建手续。 (五) 会议要求, 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, 严格按照有关规定办理后续手续。 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2023年第29次业务会审查通过, 经2023年11月30日区城市更新工作会审批通过, 现按程序提请区政府批示。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6.规划指标 (以单元规划批准数据为准) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 更新单元三期拆除范围用地面积 (㎡):270118.1 | | 更新单元三期开发建设用地面积 (㎡):161052.15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 本次报审计容积率建筑面积 (㎡):1033085 | | 不计容积率建筑面积 (㎡):0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 计容积率建筑面积包括(分功能填写): | 产业研发用房 | 125160㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 产业配套用房 | 54240㎡(宿舍39240㎡、商业服务业15000㎡) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 住宅 | 641945㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 酒店 | 45000㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 商业 | 91670㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 商务公寓 | 50000㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 公共配套设施(含地下) | 25070㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.拆除范围内土地权属信息 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <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 (㎡)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>国有已出让用地</td> <td>1591.38</td> </tr> <tr> <td>城中村用地</td> <td>28836.5</td> </tr> <tr> <td>旧屋村用地</td> <td>10283.82</td> </tr> <tr> <td>农村城市化历史遗留违法建筑处理用地</td> <td>49992.48</td> </tr> <tr> <td>按照深府办〔2016〕38号文四(十一)项处理用地</td> <td>70347.97</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>109065.95</td> </tr> <tr> <td>合计</td> <td>270118.1</td> </tr> <tr> <td>国有未出让用地</td> <td>8309.32(腾挪)</td> </tr> <tr> <td>其中符合城市更新土地出让政策用地面积</td> <td>161052.15</td> </tr> </tbody> </table> | | 拆除范围内土地权属分类 | 用地面积 (㎡) | 国有已出让用地 | 1591.38 | 城中村用地 | 28836.5 | 旧屋村用地 | 10283.82 | 农村城市化历史遗留违法建筑处理用地 | 49992.48 | 按照深府办〔2016〕38号文四(十一)项处理用地 | 70347.97 | 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 | 109065.95 | 合计 | 270118.1 | 国有未出让用地 | 8309.32(腾挪) | 其中符合城市更新土地出让政策用地面积 | 161052.15 | 经核查地籍信息系统, 02-01地块涉及已批用地方案图(方案号2019-50U-0002), 土地用途为公园绿地, 重叠面积7.28平方米; 02-05地块涉及坂田街道岗头社区垃圾转运站选址(深规选LG-2007-0273号), 重叠面积6.51平方米。 区城市管理和综合执法局意见: 1.经沟通坂田街道、岗头社区垃圾转运站选址(深规选LG-2007-0273号)暂无垃圾转运站建设计划, 原则同意重叠部分调整为天安岗头更新单元三期项目建设用地。2.经核查深圳市控制性详细规划“一张图”(政务版), 涉及《龙岗区坂田街道天安岗头城市更新单元规划修改》(已批)35674.92平方米, 其中二类居住用地35674.92平方米。未见涉及公园绿地, 故我局暂无意见。 综上, 于用地审批阶段优化与公园绿地重叠的7.28平方米。 | |
| 拆除范围内土地权属分类 | 用地面积 (㎡) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 国有已出让用地 | 1591.38 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 城中村用地 | 28836.5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 旧屋村用地 | 10283.82 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 农村城市化历史遗留违法建筑处理用地 | 49992.48 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 按照深府办〔2016〕38号文四(十一)项处理用地 | 70347.97 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 109065.95 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合计 | 270118.1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 国有未出让用地 | 8309.32(腾挪) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其中符合城市更新土地出让政策用地面积 | 161052.15 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三、补充情况 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 原则同意 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |