**密级：**公开

建议第20220019号

**案 由**：关于地铁25号线大浪西车辆段选址优化调整的建议

**提 出 人：**宋广军,汤琪,陈鹏,明亮,李晓桃,刘南筠,张钜(共7名)

**办理类型：**主汇办

**承办单位：**市规划和自然资源局(主办),龙华区人民政府,宝安区人民政府

**内 容：**

一、案由

针对2021年12月市规划局公示的地铁25号线大浪西车辆段选址公示信息，所引起巨大的反响，同时经龙华区人大常委会组织协调收集了龙华区政府及各个相关部门的意见，并协同相关部门实地走访调研后，于1月3日闭会期间向市人大常委会第一次提交该建议，并与1月21日收到市规划和自然资源局的回复后，再次组织龙华区有关部门深入调研及研究情况后请市轨道交通、市规划局重新调研，本着利于经济发展、确保民生和合理利用土地资源的原则重新规划选址。

（一）关于25号线大浪西车辆段推荐选址有关情况

推荐选址位于大浪街道石清大道以南，同胜工业园路以北，华荣路以西，华辉路以东，东西长1091米，南北宽455米，占地31.2公顷；现状土地用途主要是工业用地，法定图则为工业用地及少量绿地，位于工业区块线一级线内。

（二）关于25号线大浪西车辆段选址范围内产业发展有关情况

1.场址范围产业集群承接数量多

场址位于龙华区北部数字经济圈大浪区块，临近九龙山区块。目前深圳市正全力推进20大产业集群发展，其中龙华区承接了11个产业集群。经初步核查，该场址范围内布局有20大产业集群中的超高清视频显示、智能终端、智能传感器、智能网联汽车、生物医药、宽带网络通信、工业母机、激光与增材制造、新材料、半导体与集成电路等10个产业集群。产业集群数量多、规模大，有力推动了地方区域经济的迅速发展。

2.场址范围内优质重点企业多及产业集聚密集

场址范围内现状规模以上工业企业27家。区工业百强企业3家，分别为深圳市豪恩汽车电子装备股份有限公司、深圳立健药业有限公司、深圳市易快来科技股份有限公司。拟上市企业4家，分别是深圳市豪恩智能物联股份有限公司、深圳市豪恩汽车电子装备股份有限公司、深圳市巨潮科技股份有限公司、康振智能装备（深圳）股份有限公司。其中联建工业园2期（20多万平方米）刚刚落成，计划于2022年5月投入使用。该区域周边同样是龙华大浪产业聚集密集区，早已形成完善的连片发展格局。

3.场址范围规上企业产值纳税高

场址范围内现状主要是成熟的工业园区，企业多、规模大、产值高。经初步核查统计，场址范围内现状规模以上工业企业27家，2019至2021年规上总产值分别为46.49亿元、52.46亿元、56.27亿元，片区规上总产值稳步增长，产业发展前景良好。2019年至2021年，该27家规上企业纳税达62.88亿元，平均每年纳税20.96亿元，为地区经济社会发展作出了突出贡献。

4.选址范围内土地产出率远高于街道平均值

以2021年为例，选址范围工业地块占地31.2公顷，规上工业总产值56.27亿元，平均每公顷工业用地规上工业总产值为1.8亿元，单位土地工业总产值远高大浪街道平均每公顷工业用地规上工业总产值1.24亿元的水平。

5.推荐选址区域内政府拆迁成本最大

推荐区域总计有合法建筑超过60万平方米，按照现行政府赔偿标准1万/平方米计算，仅仅赔偿就多达60亿，再加上搬迁、安置赔偿最少超过80亿。这也仅仅只是选址范围内，同时选址范围一旦落成，为施工创造道路及配套仍有大面积的拆迁范围。相对建议调整的区域只有3万左右无产权物业，仅仅只涉及改迁一段220千伏高压架空线路。

（三）建议调整区域现状情况

建议调整区域占地31公顷，位于石岩外环路以东、德政路以北，处于宝安石岩街道和龙华大浪街道辖区之间的插花地，西侧和南侧由市政道路、北侧由九龙山绿廊围合而成，此地段环境开阔，现状主要为空地、林地、施工器材及堆料、垃圾站、高压电塔、公交首末站等，不涉及任何科技制造产业或其他重要服务民生的经济实体。该地块因行政区界互相穿插、分割，形成犬牙交错的地界，给生产组织和土地利用造成许多困难，土地利用较为粗放，难以单独规划法定图则和划定土地用途。因此，为提升该插花地土地利用价值，通过引入轨道车辆段这种公益性的重大基建设施，恰好降低行政辖区分割对地块规划及开发的影响。其次，该地块现状实施条件很好，仅涉及一栋约3万平米无规划手续的建筑拆迁，降低地铁车辆段建设前期拆迁补偿费用。再次，该地块位于25号线经过的德政路边，与地铁主线距离近，具备良好的接轨条件，降低建设成本。

二、建议

综上，大浪西车辆段选址片区产业发展兴旺，企业发展势头强劲，对地方财政、社会就业的贡献值不断提高，也为地方社会带来了巨大的经济效益，极大地推动了地区社会经济的发展。相反石环路车辆段现状土地利用粗放，不涉及重要科技制造产业或其他重要服务民生的经济实体，实施起来简易可行，降低地铁建造成本，既保全了计划中大浪西车辆段企业的合法用地及其正常经营，符合我国“实现制造强国”的战略目标，同时拆迁成本差异巨大，维稳安置差异明显，也不影响政府对城市建设的合理规划，实为最佳方案。因此，建议将25号线大浪西车辆段改至石环路车辆段。