**密级：**公开

建议第20220271号

**案 由**：关于调整轨道交通20号线航城车辆段选址的建议

**提 出 人：**苏毅,陈金祖,林玉堂,林春伟,郑健波(共5名)

**办理类型：**主汇办

**承办单位：**市规划和自然资源局(主办),市轨道办

**内 容：**

背景

2021年11月，深圳市规划和自然资源局就深圳市城市轨道交通20号线交通详细规划（草案）进行了公示。在公示期内，宝安区政府已提出建议轨道20号线航城车辆段为备选方案，东宝河车辆段为推荐方案，在东宝河车辆基地将12 号线东宝河停车场和20号线车辆段合建。其中航城车辆段位于西乡街道航城工业区，大致位于航城大道、广深公路、宝田三路、前进二路围合范围，地处深圳国家高新区宝安园区西乡铁仔山片区。

根据目前铁仔山综合发展规划研究成果，深圳国家高新区铁仔山片区定位为“立足湾区、链接全球的科技创新与成果转化中枢，粤港澳大湾区产业融合创新的前沿阵地，深圳下一代先进制造发展先行示范区，深圳数字经济创新发展的孵化转化地。以优质环境融合创新资源引领品质创新空间塑造，打造产城融合，山海城景于一体的生态魅力宜居之城。”铁仔山片区凭借便利的外部交通区位承接珠江两岸产业外溢的创新研发、高端制造等功能，将对标全球最好最优高新园区，培育一流的高新技术企业，布局一流的科技设施，营造一流的创新生态，打造成世界一流的高科技园区。目前在深圳国家高新区宝安园区西乡铁仔山片区内，已列计划城市更新项目共26个，其中改工类项目21个，改商住类项目5个；已完工5个，已开工8个，已批专规3个，已列计划专规编制与审查10个。未来，经过二次开发后的铁仔山片区将成为人口、产业高度密集的城区。

一、不宜在航城工业区建设轨道交通20号线航城车辆段。

一是城市功能定位不符。航城工业区作为宝安区较大的连片工业区，是保障宝安区经济产业发展的重要空间载体，现有的工业产出高、产业集成度好。经核查，范围内共有国高企业868家，四上企业969家，2020年产值591.45亿元。用地处于高新区铁仔山片区核心发展轴带，是片区产业、生活综合服务中心所在，对片区发展有重大影响；用地也是国家高新区铁仔山片区紧缺且最为重要的潜力用地，是片区产业和城市转型升级的核心空间载体。

二是及时收储移交的可行性低。选址范围内现状用地主要为旧工业区，均为建筑物，涉及工业厂房、宿舍等8800多栋建筑，涉及拆除建筑面积约55.6万㎡，涉及土地整备权属主体约25家，合法权属比例68%。经测算，不设置留用地的情况下，车辆段选址土地整备成本为109.6亿元。航城车辆段选址用地涉及建筑量大，权属复杂，涉及二级工业区块线、大量房屋征收及企业安置工作，后续征地拆迁和政策协调难度大，财政支出巨大，实施土地整备所费时间漫长，短期内完成收储移交的可行性低。

三是上盖物业收益较低。航城车辆段选址用地受机场限高影响，上盖物业可开发规模有限，不利于开发主体回笼建设成本。同时，由于物业下部地铁车辆的日常运行，上盖物业不能满足对震动敏感的相关创新载体和产业布局要求，难以通过上盖物业开发的形式支撑上述重要科技创新设施和产业项目落地。

四是实施的必要性和紧迫性不足。按照20线整体规划，一期工程已于2021年12月开通运营，二期工程分为南段和北段，南段预计2027年建成投运，北段受海洋新城软基处理影响，暂估2037年建成投运。经测算，在二期北段开通运营前，机场北车辆段和深圳高尔夫停车场能满足一期和二期南段运营需求。北段方面，海洋新城计划2023年前完成软基处理，2037年前能完成二期北段及东宝河车辆段的建设。届时，即可启用东宝河车辆段，联动机场北车辆段和深圳高尔夫停车场，满足20号线全线运营的要求。

二、将东宝河车辆段调整为推荐方案，在东宝河车辆基地将12号线东宝河停车场和20号线车辆段合建。

一是东宝河地块为发展备用地，符合城市功能定位。东宝河地块现状为空地、外环高速施工临时用地，规划为发展备用地，可优先安排公共、市政设施项目建设。

二是不涉及征地拆迁，经济效益显著。采用东宝河合建车辆基地方案可节省航城车辆段土地整备成本109.6亿元，并将释放约20公顷土地用于国家高新技术产业开发，经济效益显著。

三是更加节约集约利用土地，可实施性强。在东宝河车辆基地将12号线东宝河停车场和20号线车辆段合建，土地资源更加节约集约利用。12号线二期工程停车场建设需求面积约4.2公顷，该线工程可行性研究方案中停车场方案面积为11公顷，20号线二期工程车辆段建设需求面积约为19公顷。鉴于东宝河地块面积为32.7公顷，合建车辆基地具有可行性。20号线二期起点站半岛北站接入东宝河地块出入线仅 1.3公里，接轨条件好。为满足20号线停车及检修需求，建议采用地面20号线车辆段+地下12号线停车场叠合布置方案；若无法同步实施，可考虑分期建设，采用20号线车辆段+12号线停车场地面并列布置方案。

建议

综合以上原因，从经济发展、产业升级、节约集约利用土地、可行性等多个角度综合考虑，建议：

一、调整轨道20号线航城车辆段的选址。

二、将东宝河车辆段调整为推荐方案，在东宝河车辆基地将12号线东宝河停车场和20号线车辆段合建。