

深龙华府函〔2024〕121号

深圳市龙华区人民政府关于龙华区 2024 年 第一批城市更新项目用地的批复

市规划和自然资源局龙华管理局：

《市规划和自然资源局龙华管理局关于提请批复龙华区 2024 年第一批城市更新项目用地的请示》（深规划资源龙华〔2024〕354 号）收悉。现批复如下：

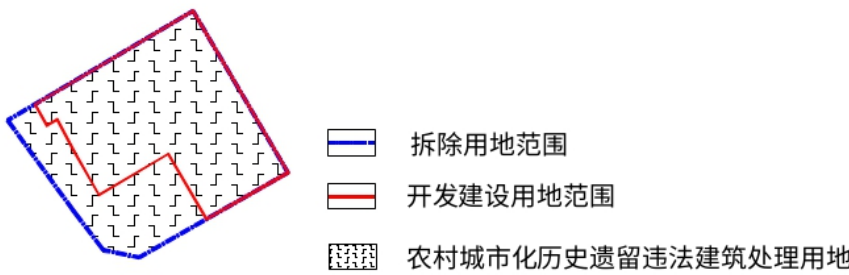
同意大浪街道科伟达工业园、龙华街道华油工业区城市更新项目用地。请你单位会同有关部门根据本批复办理相关用地手续。

附件：龙华区 2024 年第一批城市更新项目用地审批表

深圳市龙华区人民政府

2024 年 8 月 26 日

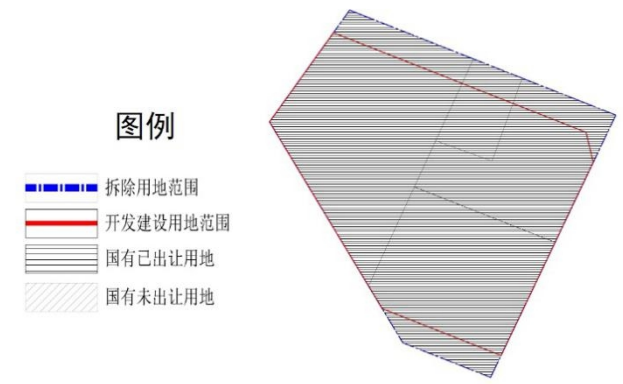
龙华区 2024 年第一批城市更新项目用地审批表

一、基本情况		
1. 项目名称：大浪街道科伟达工业园城市更新项目		
2. 项目位置：龙华区大浪街道福龙路与上横朗四路交汇处东北侧		
3. 项目实施主体：深圳市华科伟达实业有限公司		
4. 用地面积：拆除范围用地面积 14334 m²，开发建设用地面积 10034 m²，移交政府用地面积 4300 m²。		
5. 是否为工改工项目：是		
6. 规划指标		
单元拆除范围用地面积（m²）：14334		单元开发建设用地面积（m²）：10034
本次报审规划容积（m²）：45630		不计容经营性建筑面积（m²）：/
规划容积包括（m²）：	厂房 31950	产业配套用房 11680（含小型商业服务设施 150，配套宿舍 11530）
	公共配套设施 2000（含文化活动室 1000，社区级公共配套用房 1000）	
7. 拆除范围内土地权属信息		
		
拆除范围内土地权属分类		用地面积（m²）
国有已出让用地		0
国有未出让用地		0
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		14334
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		14334
其中符合城市更新土地出让政策用地面积		14334

二、审查情况		
审查事项（满足下列条件的打“√”）		项目具体情况
1. 已纳入计划	√	于 2020 年被列入《2020 年深圳市龙华区城市更新单元计划第一批计划》
2. 单元规划已批准	√	于 2023 年 3 月取得《深圳市龙华区人民政府关于《龙华区大浪街道科伟达工业园城市更新单元规划》审批情况的通知》（深龙华府函〔2023〕35 号）
3. 实施方案已备案	√	于 2023 年 5 月完成备案
4. 实施主体已确认	√	核发深龙华更新实确〔2023〕3 号
5. 监管协议已签订	√	签订深龙华更新监〔2023〕4 号
6. 建筑物已全部拆除	√	已核发建筑物拆除确认函
7. 房地产权属证书已完成注销	√	房地产权属证书已注销
8. 符合《深圳市城市更新办法实施细则》第五十四条	√	项目拆除范围内权属清晰的用地面积（14334 平方米）大于项目拟出让开发建设用地面积（10034 平方米），符合规定
9. 涉及土地征转用手续已完善	√	已签订《收地协议书》（深龙华更新整备收协字〔2024〕第 1 号）
10. 符合土地利用总体规划	√	符合规定
11. 未占用基本生态控制线等规划控制线	√	项目开发建设用地不在基本生态控制线 2019 范围内，不涉及一级水源保护区、蓝线、紫线、黄线、高压走廊，不占用高标准农田及永久基本农田，涉及橙线已取得区发展改革委、区应急管理局、国家石油天然气管网集团有限公司华南分公司意见
12. 占用农用地或未利用地	√	经核省土地管理与决策支持系统中的“三调”数据，项目开发建设用地全部位于建设用地范围内。经追溯还原后均为建设用地，但不在已批建设用地省级数据库范围内，仍需按照建设用地地类报批。项目开发建设用地已于 2024 年 8 月 9 日取得《深圳市人民政府关于龙华区 2024 年度第十六批次城市建设用地的批复》（深府函〔2024〕388 号）。
13. 未压覆重要矿产资源	√	符合规定
14. 地质灾害易发区核查	√	根据《深圳市地质灾害防治规划（2016-2025 年）》，项目位于地质灾害中易发区，项目实施主体已按要求编制《深圳市龙华区大浪街道科伟达工业园城市更新单元地质灾害危险性评估报告》并取得专家评审意见
15. 国土空间规划	√	项目开发建设用地全部位于城镇开发边界内，不涉及基本农田、生态保护线
16. 城市总体规划	√	符合规定
17. 土壤环境分析	√	根据深圳市生态环境局龙华管理局意见，项目无需开展土壤污染状况调查
18. 未涉及占用林地或已办理相关手续	√	项目开发建设用地不涉及占用林业部门 2020 年林地变更数据中的林地
三、补充情况		
项目已于 2023 年 9 月取得《深圳市社会投资项目备案证》（深龙华发改备案〔2023〕0604 号）。		

四、报审意见	
该项目符合城市更新用地出让政策的规定，拟同意一块开发建设用地：核定用地面积 10034 平方米，土地用途为普通工业用地（M1）。 《深圳市龙华区人民政府办公室关于调整城市更新项目建设用地审批程序的通知》（深龙华府办函〔2024〕6 号）明确：城市更新项目建设用地审批调整为由区政府常务会议负责审批。现拟提请区政府常务会审议，会议审议通过后，按程序核发项目建设用地方案图，待项目取得农转用批复后再提请用地批复，办理后续用地手续。 妥否，请批示。	
五、审定意见	
同意	

龙华区 2024 年第一批城市更新项目用地审批表

一、基本情况		
1. 项目名称：龙华街道华油工业区城市更新项目		
2. 项目位置：龙华街道油松路与东环二路交汇处西南侧		
3. 项目实施主体：中石油深圳新能源研究院有限公司		
4. 用地面积：拆除范围用地面积 31877.2 m²，开发建设用地面积 27094.2 m²，移交政府用地面积 4783 m²。		
5. 是否为工改工项目：是		
6. 规划指标		
单元拆除范围用地面积（m²）：31877.2		单元开发建设用地面积（m²）：27094.2
本次报审规划容积（m³）：121786		不计容经营性建筑面积（m³）： /
规划容积包括（m²）：	产业研发用房 110826（含创新型产业用房 13300）	产业配套用房 9960（含配套宿舍 6600、小型商业服务设施 3360）
	公共配套设施（含地下）1000（全部为社区级公共配套用房）	/
7. 拆除范围内土地权属信息		
		
拆除范围内土地权属分类		用地面积（m²）
国有已出让用地		31876.3
国有未出让用地		0.9
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		31877.2
其中符合城市更新土地出让政策用地面积		31876.3

二、审查情况		
审查事项（满足下列条件的打“√”）		项目具体情况
1. 已纳入计划	✓	于 2023 年 4 月列入《2023 年深圳市龙华区城市更新单元计划第二批计划》
2. 单元规划已批准	✓	于 2023 年 7 月取得《深圳市龙华区人民政府关于《龙华区龙华街道华油工业区城市更新单元规划》审批情况的通知》（深龙华府函〔2023〕122 号）
3. 实施方案已备案	✓	于 2023 年 9 月完成备案
4. 实施主体已确认	✓	核发深龙华更新实确〔2023〕9 号
5. 监管协议已签订	✓	签订深龙华更新监〔2023〕10 号
6. 建筑物已全部拆除	✓	已核发建筑物拆除确认函
7. 房地产权属证书已完成注销	✓	房地产权属证书已注销
8. 符合《深圳市城市更新办法实施细则》第五十四条	✓	项目权属清晰的用地面积（31876.3 平方米）大于项目拟出让开发建设用地面积（27094.2 平方米），符合规定
9. 涉及土地征转用手续已完善	✓	已签订《收地协议书》（深龙华更新整备收协字〔2024〕第 2、3、4、5 号）
10. 符合土地利用总体规划	✓	符合规定
11. 未占用基本生态控制线等规划控制线	✓	项目开发建设用地不在基本生态控制线 2019 范围内，不涉及一级水源保护区、蓝线、紫线、橙线、黄线、高压走廊，不占用高标准农田及永久基本农田
12. 占用农用地或未利用地	✓	经核省土地管理与决策支持系统中的“三调”数据，项目开发建设用地全部位于建设用地范围内。经追溯还原后均为建设用地，但不在已批建设用地省级数据库范围内，仍需按照建设用地地类报批。项目开发建设用地已于 2024 年 8 月 9 日取得《深圳市人民政府关于龙华区 2024 年度第十六批次城市建设用地的批复》（深府函〔2024〕388 号）。
13. 未压覆重要矿产资源	✓	符合规定
14. 地质灾害易发区核查	✓	根据《深圳市地质灾害防治规划（2016-2025 年）》划定的地质灾害易发程度分区范围，项目范围位于地质灾害不易发区，不涉及地质灾害隐患点
15. 国土空间规划	✓	项目开发建设用地全部位于城镇开发边界内，不涉及基本农田、生态保护线
16. 城市总体规划	✓	符合规定
17. 土壤环境分析	✓	项目开发建设用地已按要求编制《龙华区龙华街道华油工业区城市更新单元项目土壤污染状况初步调查报告》并经市生态环境局确定为非污染地块。
18. 未涉及占用林地或已办理相关手续	✓	项目开发建设用地不涉及占用林业部门 2020 年林地变更数据中的林地
三、补充情况		
项目已于 2023 年 7 月 25 日取得《深圳市社会投资项目备案证》（深龙华发改备案〔2023〕0411 号）。		

四、报审意见	
该项目符合城市更新用地出让政策的规定，拟同意一块开发建设用地；核定用地面积 27094.2 平方米，土地用途为新型产业用地（M0）。 《深圳市龙华区人民政府办公室关于调整城市更新项目建设用地审批程序的通知》（深龙华府办函〔2024〕6 号）明确：城市更新项目建设用地审批调整为由区政府常务会议负责审批。现拟提请区政府常务会议审议，会议审议通过后，按程序核发项目建设用地方案图，待项目取得农转用批复后再提请用地批复，办理后续用地手续。 妥否，请批示。	
五、审定意见	
同意	