

实施摘要：

更新改造总体规划，分期实施，改造实施主体完成更新单元范围内所有现状建（构）筑物的拆除及建筑清理工作（除A-03地块内现状保留的马鞍山老屋，A-18地块内迁移安置的横坑河东村33号棚屋及房屋、横坑河东村229号棚屋及房屋，A-18地块内现状保留的何氏宗祠外），并将相应城市基础设施、公共服务设施或其他城市公共利益项目用地清理经济关系后无偿移交政府。开发建设土地上的政策性住房和公共配套设施由改造实施主体建设，产权及管理要求按政府相关规定执行。更新单元范围内，拆除范围外用地由项目改造实施主体完善相关用地手续，其产权无偿移交政府（开发建设用地除外）。

由项目实施主体负责A-10地块学校临近梅观高速公路一侧的隔音屏障设施工程的建设，且工程产生的所有建设费用均由实施主体自行承担。同时，工程实施前设计施工方案应取得相关主管部门书面同意意见。

一期拆除范围用地面积391123.6平方米，一期落实01、02、03、04、06、07-1、07-2、16、A-01、A-02、A-03、A-04、A-05、A-06、A-07、A-09、A-10、A-14、A-17、A-19、A-20、A-21、A-28、A-31地块和05、08、09、10、13、14、15、17、18、19、A-08、A-11、A-12、A-13、A-15、A-16、A-18、A-22、A-23、A-24、A-27、A-30、A-32、A-36地块部分用地以及其周边部分规划市政道路的拆除责任，一期完成16地块（用地面积5230.6平方米）的用地腾挪以及07-2地块（用地面积5483.4平方米）的用地移交工作，一期完成01、02、03、04、06、07-1地块（用地面积123412.4平方米）的建设，重点落实综合文化中心（16400平方米）、公交首末站（3600平方米）、小型垃圾转运站（300平方米）、再生资源回收站（60平方米）、环卫工人休息室（40平方米）、公厕所（60平方米）等公共配套设施。另配建社区体育休闲场地（3300平方米）、社区儿童游乐场（1800平方米）、建设保障性租赁住房129000平方米、土地整备安置房10000平方米、创新型产业用房15000平方米。

二期拆除范围用地面积48392.6平方米，二期落实11地块和08、09、10、12、A-11、A-16、A-18、A-36地块部分用地以及其周边部分规划市政道路的拆除责任，二期实施时优先移交10地块剩余部分，二期完成08、11地块（用地面积47937.3平方米）的建设，重点落实文化活动室（3000平方米）、社区服务中心（800平方米）、社区管理用房（300平方米）、社区警务室（200平方米）、邮政所（250平方米）、社区健康服务中心（2000平方米）、社区老年日间照料中心（2000平方米）、社区级公共配套用房（3800平方米）、18班幼儿园（2处，每处建筑面积7800平方米，占地5400平方米）、公交首末站（11400平方米）、地下公共充电站（1100平方米）等公共配套设施。另配建社区体育休闲场地（5400平方米）、社区儿童游乐场（1200平方米）、公共停车位200个，建设公共租赁住房16740平方米。

三期拆除范围用地面积29594.6平方米，三期落实05、A-08、A-30、A-32地块部分用地以及其周边部分规划市政道路的拆除责任，三期完成05地块（用地面积14863.6平方米）的建设。

四期拆除范围用地面积35323.5平方米，四期落实09、13、14、17、A-11、A-12、A-13、A-24、A-26、A-27地块部分用地以及其周边部分规划市政道路的拆除责任，四期完成09地块（用地面积21030.5平方米）的建设，重点落实15班幼儿园（建筑面积6810平方米，占地4500平方米）等公共配套设施。另配建社区儿童游乐场（600平方米）。

五期拆除范围用地面积9757.3平方米，五期落实A-29地块和12、15、17、18、A-15、A-16、A-18、A-22、A-36地块部分用地以及其周边部分规划市政道路的拆除责任，五期完成12、15地块（用地面积37303.8平方米）的建设，重点落实小型垃圾转运站（300平方米）、再生资源回收站（60平方米）、环卫工人休息室（40平方米）、公厕所（60平方米）、地下公共充电站（1100平方米）、社区健康服务中心（1500平方米）、与社区级公共配套用房合并设置为社区医院）、社区级公共配套用房（3150平方米）、与社区健康服务中心合并设置为社区医院）等公共配套设施。另配建社区体育休闲场地（2200平方米）、社区儿童游乐场（900平方米）、建设公共租赁住房34990平方米。

六期拆除范围用地面积6153.7平方米，六期落实A-25地块和13、14、17、18、19、A-23、A-24、A-27、A-30地块部分用地以及其周边部分规划市政道路的拆除责任，六期完成13地块（用地面积32610.3平方米）的建设，重点落实220KV变电站（8000平方米）等公共配套设施。

七期拆除范围用地面积49528.2平方米，七期落实A-33、A-34、A-35地块和14、18、19、A-11地块部分用地以及其周边部分规划市政道路的拆除责任，七期完成17、18、19地块（用地面积59848.4平方米）的建设，重点落实社区服务中心（400平方米）、社区管理用房（600平方米）、社区警务室（100平方米）、文化活动室（2000平方米）、社区老年日间照料中心（1000平方米）、邮政所（150平方米）、公交首末站（5700平方米）、15班幼儿园（建筑面积6810平方米，占地4500平方米）、9班幼儿园（建筑面积4500平方米，占地2700平方米）等公共配套设施。另配建社区体育休闲场地（6820平方米）、社区儿童游乐场（1800平方米）、公共停车位160个。

八期拆除范围用地面积14795.1平方米，八期落实14、A-26地块部分用地以及其周边部分规划市政道路的拆除责任，八期完成14地块（用地面积42988.1平方米）的建设。

其他特别说明事项：改造实施主体负责在二期竣工验收前完成3地块内变电站建设，二期涉及及2期九年一贯学校（A-31）、养老院（A-21）、马鞍山老屋（A-03）及一期二期范围内景观路、汇心路、汇灵北路、金明路、新洲大街、横坑北路、规划二路、金茂北路等重大公共设施用地同步移交，二期的公共配套设施与一期首期住宅同步规划验收，二期的保障性住房与一期保障性住房同步规划验收。

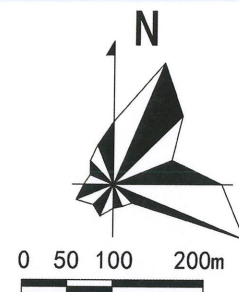
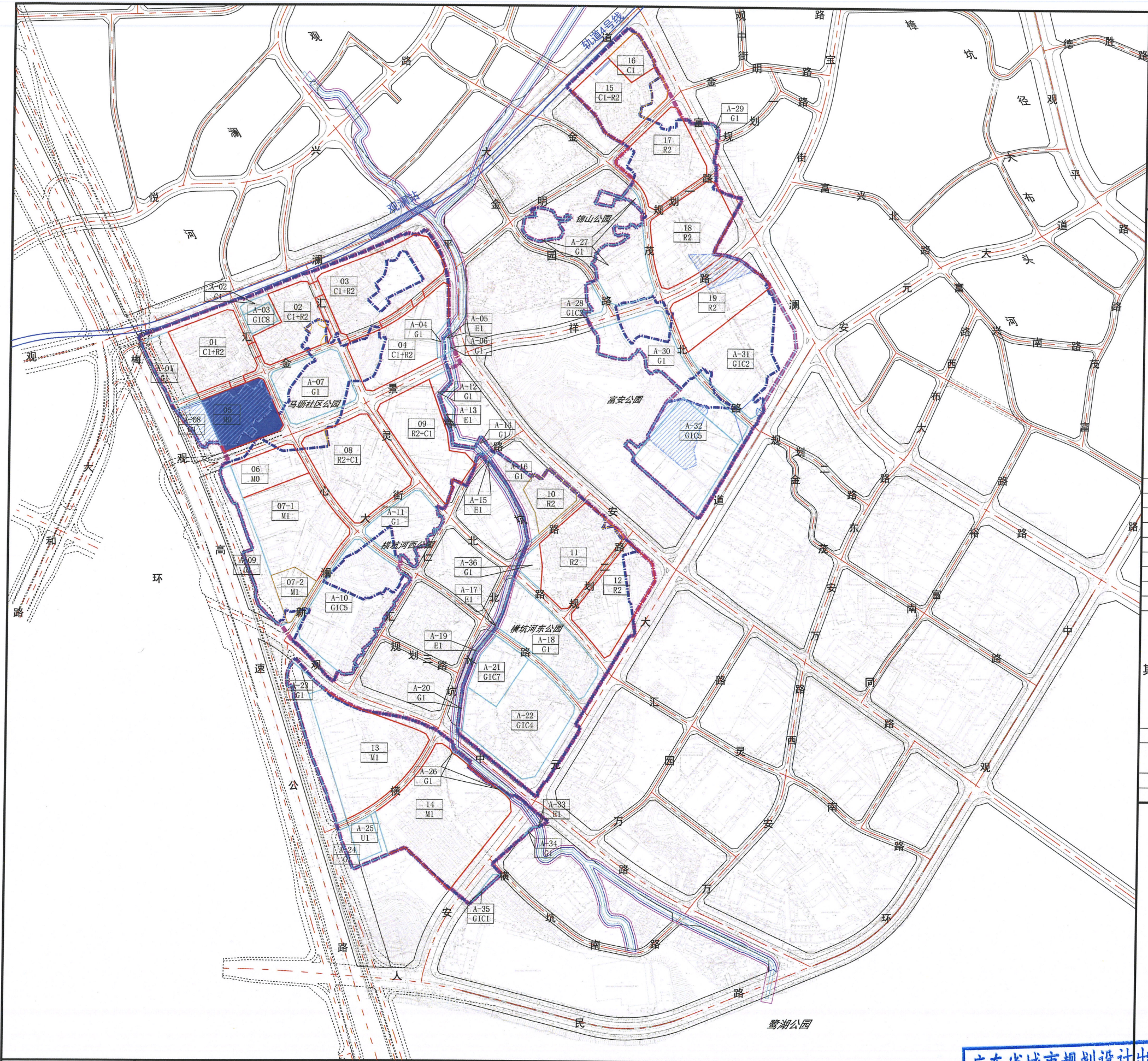
图 例

- 一期拆除范围
- 二期拆除范围
- 三期拆除范围
- 四期拆除范围
- 五期拆除范围
- 六期拆除范围
- 七期拆除范围
- 八期拆除范围
- 更新单元范围线
- 拆除范围线
- 独立占地的公共服务设施及其它移交政府的独立用地范围线
- 腾挪用地范围线
- 河道水域控制线
- 河道蓝线
- 河道管理线
- 一期建设用地范围
- 二期建设用地范围
- 三期建设用地范围
- 四期建设用地范围
- 五期建设用地范围
- 六期建设用地范围
- 七期建设用地范围
- 八期建设用地范围
- 开发建设用地范围线
- 清退用地范围线
- 划入的零星用地范围线
- 轨道4号线
- 观澜站
- 01 地块编号
- C1+R2 地块性质

附图4

龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元规划修改

广东省城市规划设计院有限公司		项目名称	龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元规划修改		
深圳市城市规划设计研究院股份有限公司		委托单位	深圳市鸿泰源企业发展（集团）有限公司		
审定	黄振华	工程代号	2020H130	日期	2024.12
审核	黄子航	图纸名称	分期实施规划图 ——分期实施汇总表	图别	规划
项目负责人	魏翔			图号	4



实施摘要:

三期拆除范围用地面积29594.6平方米,三期落实05、18、19、A-08、A-30、A-32地块部分用地以及其周边部分规划市政道路的拆除责任,三期完成05地块(用地面积14863.6平方米)的建设。

分期经济技术指标				
三期				
拆除范围用地面积 (m²)	29594.6			
地块编号	05	A-08	A-32	合计
性质代码	M0	G1	GIC5	—
用地性质	新型产业用地	公园绿地	教育设施用地	—
用地面积 (m²)	14863.6	3941.2	25768.5	44573.2
规划容积率	6.9	—	—	—
规划容积 (m³)	102520	—	—	102520
其中	住宅	0	—	0
	商业、办公及旅馆业建筑	0	—	0
	厂房	0	—	0
	产业研发用房	58400	—	58400
	产业配套用房	商业服务设施	5960	5960
		宿舍	38160	38160
	公共配套设施 (含地下)	0	—	0
	地下商业	0	—	0
合计	102520	—	—	102520
公共配套设施内容 (含地下, m²)		—	54班九年一贯制学校	—
年径流总量控制率 (%)		58	—	—
备注		拆除重建	拆除重建	拆除重建

图例

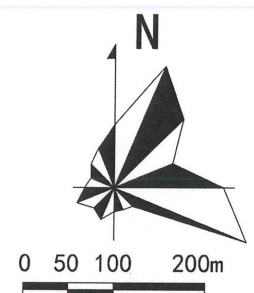
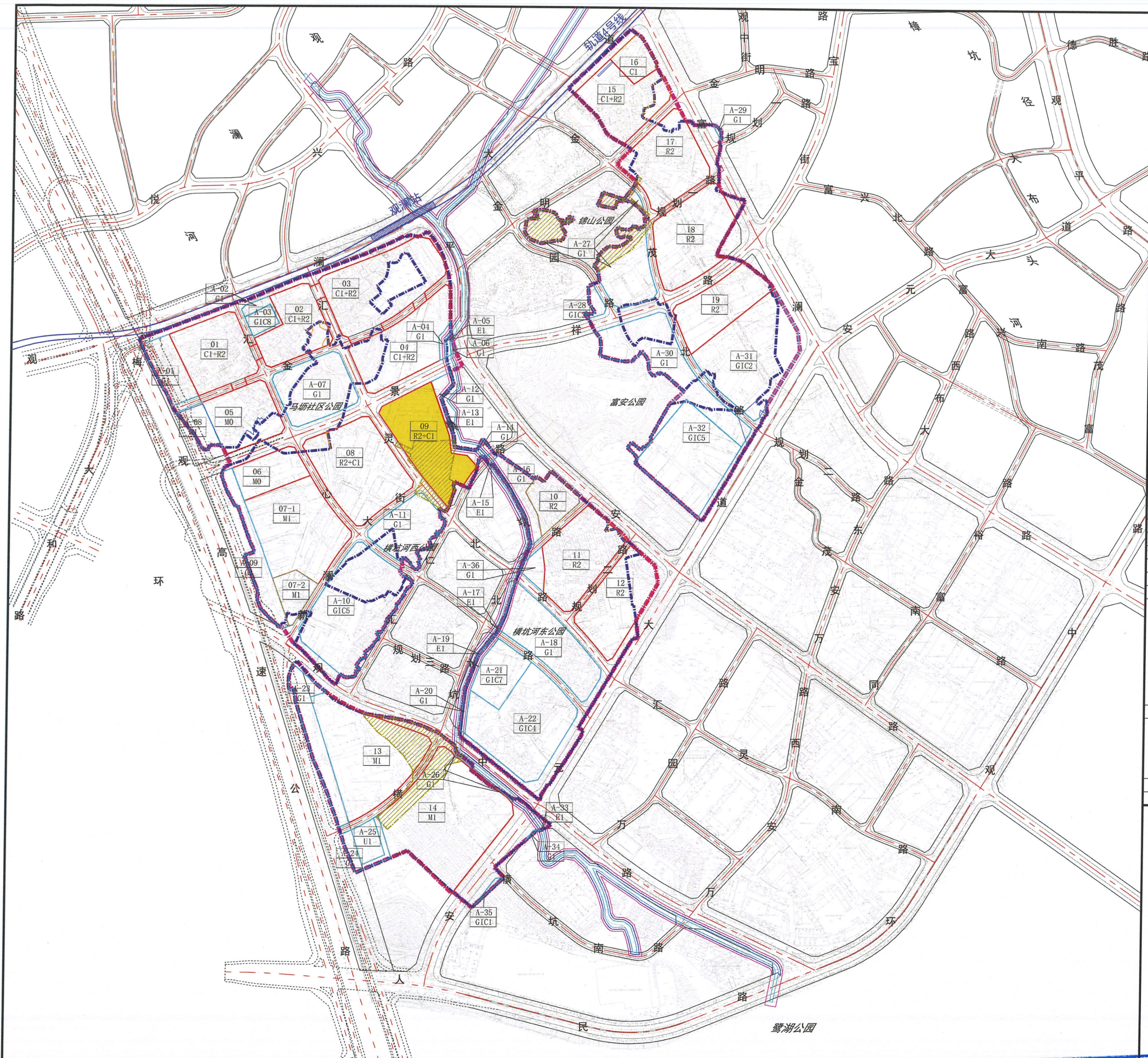
- 三期拆除范围
- 更新单元范围线
- 拆除范围线
- 独立占地的公共服务设施及其它移交给政府的独立用地范围线
- 腾挪用地范围线
- 河道水域控制线
- 河道蓝线
- 河道管理线

三期建设用地范围开发建设用地范围线清退用地范围线划入的零星用地范围线轨道4号线观澜站

- 01 地块编号
- 01 地块性质

附图4-3 龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元规划修改

广东省城市规划设计院有限公司		项目名称	龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元规划修改		
深圳市城市规划设计研究院股份有限公司		委托单位	深圳市鸿泰源企业发展(集团)有限公司		
审定	黄卫华	工程代号	2020H130	日期	2024.12
审核	黄子航	图纸名称	分期实施规划图		
项目负责	魏细毡		——三期实施规划图		
校对		图别	规划		
制图		图号	4-3		



实施摘要:

四期拆除范围用地面积35323.5平方米，四期落实09、13、14、17、A-11、A-12、A-13、A-24、A-26、A-27地块部分用地以及其周边部分规划市政道路的拆除责任，四期完成09地块（用地面积21030.5平方米）的建设，重点落实15班幼儿园（建筑面积6810平方米，占地4500平方米）等公共配套设施。另配建社区儿童游戏场地（600平方米）。

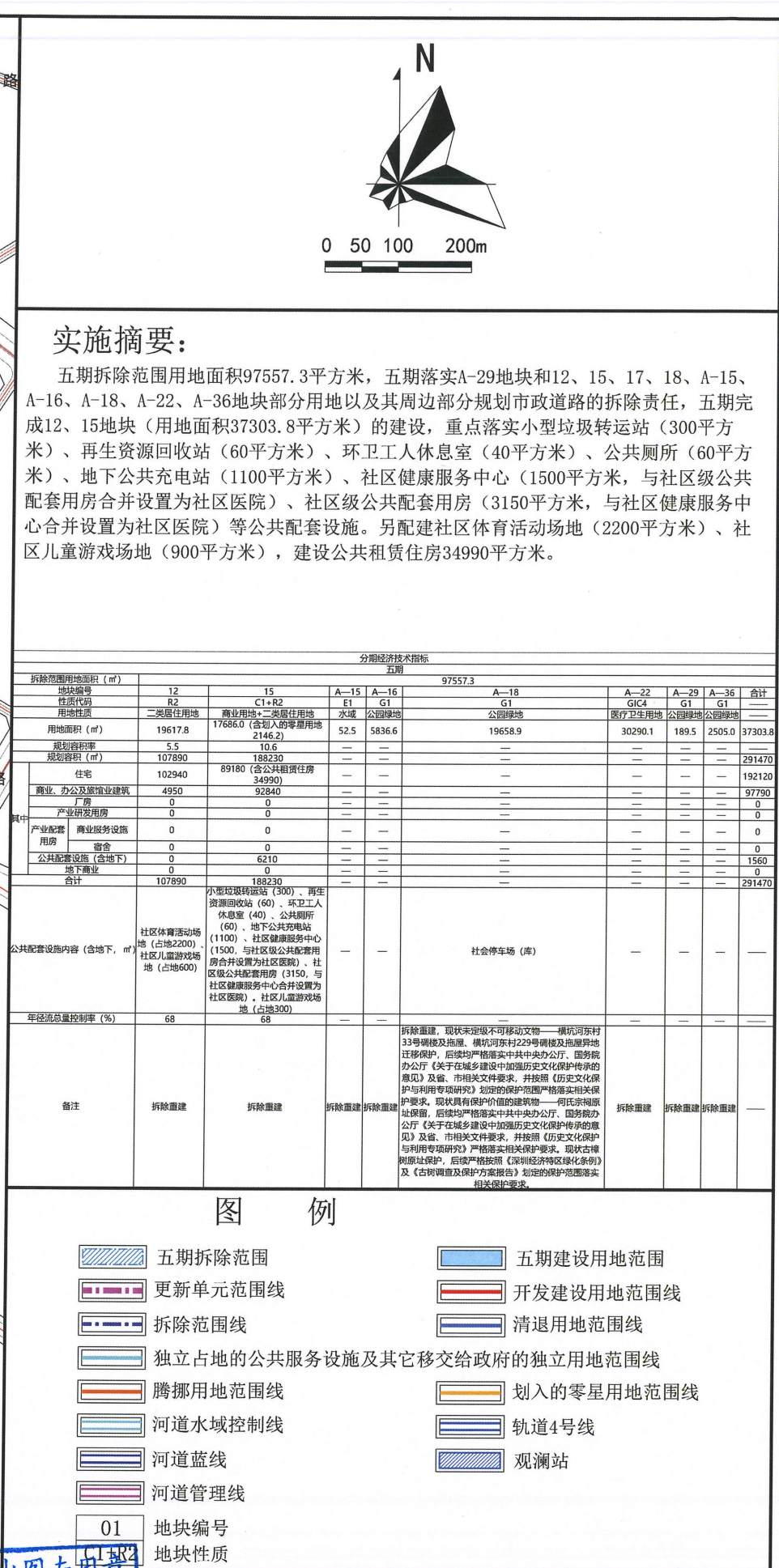
分期经济技术指标				
四期				
拆除范围用地面积 (m²)	35323.5			
地块编号	09	A-12	A-13	合计
性质代码	R2+C1	G1	E1	——
用地性质	二类居住用地+商业用地	公园绿地	水域	——
用地面积 (m²)	21030.5	3329.8	145.8	24506.1
规划容积率	8.9	——	——	——
规划容积 (m³)	186350	——	——	186350
其中	住宅	123880	——	123880
	商业、办公及旅馆业建筑	55660	——	55660
	厂房	0	——	0
	产业研发用房	0	——	0
	产业配套用房	0	——	0
	商业服务设施	0	——	0
	宿舍	0	——	0
公共配套设施 (含地下)		6810	——	6810
地下商业		0	——	0
合计		186350	——	186350
公共配套设施内容 (含地下, m²)		15班幼儿园 (建筑面积6810, 占地4500)。社区儿童游戏场地 (占地600)		
年径流总量控制率 (%)		68	——	——
备注		拆除重建	拆除重建	拆除重建

图例

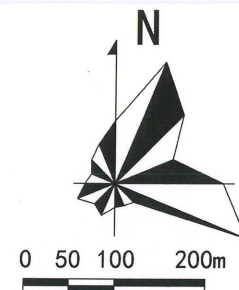
- 四期拆除范围
- 更新单元范围线
- 拆除范围线
- 独立占地的公共服务设施及其它移交给政府的独立用地范围线
- 腾挪用地范围线
- 河道水域控制线
- 河道蓝线
- 河道管理线
- 四期建设用地范围
- 开发建设用地范围线
- 清退用地范围线
- 划入的零星用地范围线
- 轨道4号线
- 观澜站
- 01 地块编号
C1+R2 地块性质

附图4-4 龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元规划修改

广东省城市规划设计院股份有限公司		项目名称	龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元规划修改		
深圳市城市规划设计研究院股份有限公司		委托单位	深圳市鸿荣源企业发展（集团）有限公司		
审定	业务负责人 黄子航	工程代号	2020H130	日期	2024.12
审核	赵若瑟	图纸名称	分期实施规划图	图别	规划
项目负责人 魏国珍	设计 黄子航	——四期实施规划图	图号	4-4	
	校对 储薇薇				



广东省城市规划设计出图专用章						项目名称		龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元规划修改		
深圳市城市规划设计研究院股份有限公司						委托单位		深圳市鸿荣源企业发展（集团）有限公司		
业务范围：业务范围内不受限制 黄子航 专业负责人 何振雄 审核人						工程代号		2020H130	日期	2024. 12
审定：赵若炎 设计：黄子航						图纸名称		分期实施规划图	图别	规划
审核：魏细毡 校对：储薇薇								——五期实施规划图	图号	4-5
项目负责：魏细毡										



六期拆除范围用地面积60153.7平方米，六期落实A-25地块和13、14、17、18、19、A-23、A-24、A-27、A-30地块部分用地以及其周边部分规划市政道路的拆除责任，六期完成13地块（用地面积32610.3平方米）的建设，重点落实220KV变电站（8000平方米）等公共配套设施。

[illegible]

	六期拆除范围		六期建设用地范围
	更新单元范围线		开发建设用地范围线
	拆除范围线		清退用地范围线
	独立占地的公共服务设施及其它移交给政府的独立用地范围线		
	腾挪用地范围线		划入的零星用地范围线
	河道水域控制线		轨道4号线
	河道蓝线		观澜站
	河道管理线		

01	地块编号
C1+R2	地块性质

广东省城市规划设计出图专用章

深圳市城市规划设计研究院股份有限公司

业务范围: 业务范围不受限制

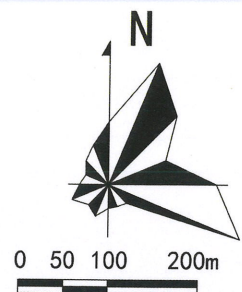
审定: 黄卫东 专业负责人: 何振华

审核: 赵若姝 资质证书编号: 粤资规甲字21440143(甲级)

有效期: 2023年12月31日 设计: 黄子航

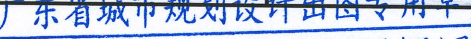
项目负责人: 魏细艳 校对: 储薇薇

项目名称	龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元规划修改		
委托单位	深圳市鸿荣源企业发展（集团）有限公司		
工程代号	2020H130	日期	2024. 12
图纸名称	分期实施规划图 ——六期实施规划图	图别	规划
		图号	4-6



八期拆除范围用地面积14795.1平方米，八期落实14、A-26地块部分用地以及其周边部分规划市政道路的拆除责任，八期完成14地块（用地面积42988.1平方米）的建设。

分期经济技术指标				
八期				
拆除范围用地面积 (m ²)		14795.1		
地块编号		14	A—26	合计
性质代码		M1	G1	—
用地性质		工业用地	公园绿地	—
用地面积 (m ²)		42988.1	168.0	43156.0
规划容积率		4.3	—	—
规划容积 (m ²)		183560	—	183560
其中	住宅		0	0
	商业、办公及旅馆业建筑		0	0
	厂房		178510	178510
	产业研发用房		0	0
	产业配套用房	商业服务设施	5050	5050
		宿舍	0	0
	公共配套设施 (含地下)		0	0
	地下商业		0	0
合计		183560	—	183560
公共配套设施内容 (含地下, m ²)		—	—	—
年径流总量控制率 (%)		65	—	—
备注		拆除重建	拆除重建	—

		项目名称		龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元规划修改	
深圳城市规划设计研究院股份有限公司		委托单位		深圳市鸿荣源企业发展（集团）有限公司	
审定	业务范围：市政、道路、桥梁、给排水、暖通、电气、景观、园林、室内、室外、人防、消防、节能、环保、地质、水文、气象、地震、海洋、测绘、勘察、设计、施工、监理、咨询、评估、检测、监测、运营、维护、管理、服务、其他。 资质证书：市政、道路、桥梁、给排水、暖通、电气、景观、园林、室内、室外、人防、消防、节能、环保、地质、水文、气象、地震、海洋、测绘、勘察、设计、施工、监理、咨询、评估、检测、监测、运营、维护、管理、服务、其他。	何振华	何振华	工程代号	2020H130
审核	赵若蕊 有效期至：2025年12月31日	黄子航	黄子航	图纸名称	分期实施规划图
项目负责	魏细砂	校对	储微微	——八期实施规划图	图别 图号
					2024.12 4-8