

深龙华府函〔2024〕180号

## 深圳市龙华区人民政府关于观湖街道松元厦 大布头片区城市更新项目一期用地的批复

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观湖街道松元厦大布头片区城市更新项目一期用地的请示》（深规划资源龙华〔2024〕624号）收悉。现批复如下：

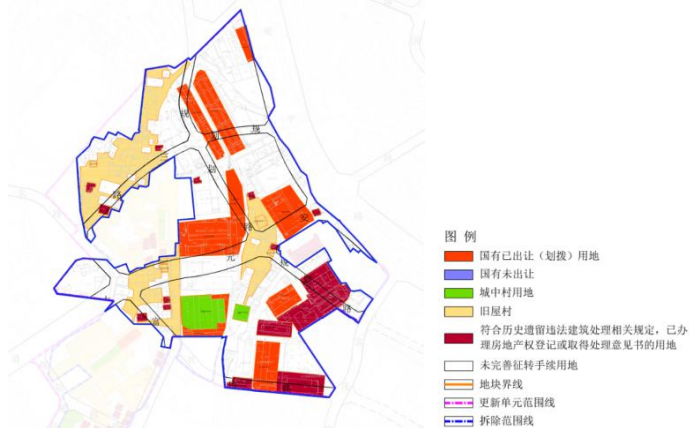
同意观湖街道松元厦大布头片区城市更新项目一期用地。请你单位会同有关部门根据本批复办理相关用地手续。

附件：观湖街道松元厦大布头片区城市更新项目一期用地审  
议一览表

深圳市龙华区人民政府

2024年12月27日

# 观湖街道松元厦大布头片区城市更新项目一期用地审议一览表

| 一、基本情况                                                                              |                |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|
| 1.项目名称：龙华区观湖街道松元厦大布头片区城市更新项目一期                                                      |                |                        |
| 2.项目位置：位于龙华区观湖街道观平路与安元大道交汇处                                                         |                |                        |
| 3.项目实施主体：深圳市兴兆投资有限公司                                                                |                |                        |
| 4.用地面积：更新单元用地面积 199270.4 ㎡。一期拆除范围用地面积:127321.5 ㎡，开发建设用地面积：34363.5 ㎡。                |                |                        |
| 5.是否为工改工项目：否                                                                        |                |                        |
| 6.规划指标（以单元规划批准数据为准）                                                                 |                |                        |
| 单元拆除范围用地面积（㎡）：187539.1                                                              |                | 单元开发建设用地面积（㎡）：106947.7 |
| 本次报审计容积率建筑面积（㎡）：198730                                                              |                | 不计容经营性建筑面积（㎡）：/        |
| 计容积率建筑面积包括(分功能填写)：                                                                  | 住宅（㎡）          | 180990（含公共租赁住房 61690）  |
|                                                                                     | 商业、办公及旅馆业建筑（㎡） | 8000                   |
|                                                                                     | 公共配套设施（含地下）（㎡） | 9740                   |
| 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（㎡）                |
| 国有已出让用地                                                                             |                | 21434.58               |
| 国有未出让用地                                                                             |                | 0                      |
| 城中村用地                                                                               |                | 3702.66                |
| 旧屋村用地                                                                               |                | 21287.85               |
| 农村城市化历史遗留违法建筑处理用地                                                                   |                | 10701.2                |
| 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                                                                         |                | 70195.21               |
| 合计                                                                                  |                | 127321.5               |
| 其中符合城市更新土地出让政策用地面积                                                                  |                | 57126.29               |

| 二、核查情况                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 核查事项（相关工作已完成打“√”）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                  | 项目具体情况                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.已纳入计划                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | √                                                                                                                                                                                | 已列入《2015 年深圳市城市更新单元计划第二批计划》，拆除用地面积 169975 平方米；后经增补拆除范围，于 2020 年 9 月列入《2020 年深圳市龙华区城市更新单元计划第五批计划》，拆除用地面积 187539.1 平方米。                                                                                                                                            |
| 2.单元规划已批准                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | √                                                                                                                                                                                | 已于 2022 年 1 月 27 日取得《深圳市龙华区人民政府关于<龙华区观湖街道松元厦大布头片区城市更新单元规划>审批情况的通知》（深龙华府函〔2022〕17 号）；于 2023 年 9 月 8 日取得《深圳市龙华区人民政府关于<龙华区观湖街道松元厦大布头片区城市更新单元规划修改>审批情况的通知》（深龙华府函〔2023〕154 号）                                                                                         |
| 3.实施方案已备案                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | √                                                                                                                                                                                | 已于 2024 年 2 月完成项目实施方案备案                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4.实施主体已确认                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | √                                                                                                                                                                                | 已于 2024 年 3 月取得《深圳市龙华区观湖街道松元厦大布头片区城市更新（一期）实施主体确认书》（深龙华更新实确〔2024〕1 号）                                                                                                                                                                                             |
| 5.监管协议已签订                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | √                                                                                                                                                                                | 已于 2024 年 2 月签订《深圳市龙华区拆除重建类城市更新项目实施监管协议书》（深龙华更新监〔2024〕1 号）                                                                                                                                                                                                       |
| 6.建筑物已全部拆除                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | √                                                                                                                                                                                | 项目一期已取得拆除确认函（深龙华更新整备函[2024]85 号）。拆除范围调整后，一期拆除范围内原地上建筑物已完成拆除。                                                                                                                                                                                                     |
| 7.房地产权属证书已完成注销                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | √                                                                                                                                                                                | 于 2024 年 5 月已完成一期范围内房地产权证书注销。                                                                                                                                                                                                                                    |
| 8.符合《深圳市城市更新办法实施细则》第五十四条第三款                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | √                                                                                                                                                                                | 项目拆除范围内权属清晰的用地面积（107585.7 平方米）大于项目拟出让开发建设用地用面积（106947.7 平方米），符合规定。（其中一期拆除范围内权属清晰的土地 57126.3 平方米大于一期开发建设用地 34363.5 平方米）                                                                                                                                           |
| 9.涉及土地征转用手续已完善                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | √                                                                                                                                                                                | 于 2024 年 6 月已签订《补偿协议书》（深龙华更新整备补协字〔2024〕第 1 号、深龙华更新整备补协字〔2024〕第 2 号）及《收地协议书》（深龙华更新整备收协字〔2024〕第 6 号、深龙华更新整备收协字〔2024〕第 7 号、深龙华更新整备收协字〔2024〕第 8 号、深龙华更新整备收协字〔2024〕第 9 号、深龙华更新整备收协字〔2024〕第 10 号、深龙华更新整备收协字〔2024〕第 11 号、深龙华更新整备收协字〔2024〕第 12 号、深龙华更新整备收协字〔2024〕第 13 号） |
| 10.符合国土空间总体规划                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | √                                                                                                                                                                                | 符合规定                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 11.涉及其他管控线                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | √                                                                                                                                                                                | 不涉及深圳市基本生态控制线，不涉及一级水源保护区、蓝线、紫线、高压走廊及轨道控制保护线等，不占用高标准农田及永久基本农田，不涉及占用林地。经核查《黄线市政设施（2022 年）》，涉及黄线市政设施（2022 年）面积为 2698.51 平方米（城市黄线中的室内避难场所、规划新建的片区机房），已取得深圳市龙华区应急管理局、深圳市通信管理局同意意见。关于规划新建的片区机房，后续请用地单位按照规划落实附建。                                                        |
| 三、农转用情况                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.农转用情况（含追溯）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 经核查 2023 年土地变更调查，全部为建设用地。经追溯至 2009 年，涉及 26552 平方米土地需办理农转用。已于 2024 年 12 月 8 日取得农转用批复（《广东省人民政府关于深圳市龙华区 2024 年度第十七批次城市建设用地的批复》（粤府土审（03）〔2024〕63 号）），已于 2024 年 12 月 18 日取得耕地占有税完税证明。 |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 四、补充情况                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.已于 2024 年 4 月 3 日取得《深圳市社会投资项目备案证》（深龙华发改备案〔2024〕0162 号）。2.涉及地质灾害中易发区，已编制《松元厦大布头城市更新地质灾害危险性评估报告》，且通过了专家评审，要求用地单位严格按照评估报告提出的地质灾害防治措施和建议，采取有效防范措施。3.已编制土壤环境质量初步调查报告，调查结论为不属于污染地块，且通过广东省建设用地污染地块信息系统备案。                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 五、报审意见                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>该项目一期用地符合城市更新用地出让政策的规定，拟同意两个地块开发建设。地块一：01-01 地块开发建设用地 12847.0 平方米，土地用途为二类居住用地（R2）；允许 01-01 和 01-02 地块之间设置 2 处非公共架空连廊（非公共架空连廊 1 平面投影面积 73.42 平方米，长 17 米，宽 4.5 米，黄海高程 48.25 米至 55.05 米，设置一层非公共架空连廊归属 01-01 地块；非公共架空连廊 2 平面投影面积 144.30 平方米，长 17 米，宽 9.5 米，黄海高程 48.55 米 55.35 米，设置一层非公共架空连廊归属 01-01 地块。）</p> <p>地块二：01-04 地块开发建设用地 21516.5 平方米，土地用途为二类居住用地（R2）；允许规划三路地下空间与 01-04 地块进行整体开发（规划三路地下空间平面投影面积 5572.34 平方米，长 218 米，宽 12 米，黄海高程 34.60 米至 42.00 米，设置两层地下停车库，归属 01-04 地块。）</p> <p>现将上述方案报请区政府审定。</p> |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 六、审定意见                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 同意。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                  |