|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 14 | 、提案第 | | 20240127 | 号 |
| 标 题： | | 关于加快推动笋岗客整所综合上盖开发项目的建议 | | |
| 提 出 人： | | 黄德华,江水 | | |
| 办理类型： | | 主办会办 | | |
| 主办单位： | | 罗湖区人民政府 | | |
| 会办单位： | | 市交通运输局,市规划和自然资源局 | | |
| 案由及需要说明的情况： | | | | |
| 深圳笋岗客整所片区地处落去笋岗-清水河市重点片区，其开发建设对于推进铁路土地集约利用、缝合铁路两侧的城市空间、提升城市功能和形象等具有重要意义。在经济下行的大环境下，笋岗客整所片区综合上盖开发，对推动罗湖产业集聚、刺激罗湖经济发展、拉动固定资产投资至关重要。2023年5月，笋岗客整所片区规划建设事项已纳入市重点区域笋岗-清水河片区指挥部，9月5日，罗湖区在市级指挥部框架下成立了区级工作专班。2023年7月，市规划和自然资源局公示了笋岗片区法定图则局部调整方案，提出笋岗客整所片区划分DY03和DY04两个规划控制单元，规划用地面积为共60公顷，规划建筑面积约150万平方米，规划主导功能方向为铁路场站、居住、新型产业、商业、教育、文化、公园绿地等。经了解，目前市轨道办正在牵头研究市政府与广铁集团关于笋岗客整所上盖综合开发的框架协议相关内容，罗湖区正在开展DY03单元土地整备范围划定、2024年度城市更新和土地整备计划申报、DY04单元城市更新计划前期相关工作。一、项目实施存在的问题  　　（一）广深铁路用地对罗湖区的城市发展带来了一定程度的负面影响。  　　长期以来，广深铁路对罗湖区的城市空间、功能、环境造成割裂，严重制约着铁路沿线地区的城市发展和人居环境品质。泥岗东路与笋岗东路之间仅有梅园路一条东西向城市道路，内部支路多为狭窄断头路，交通十分不便；因现状条件限制，洪湖公园难以与周边生态斑块形成联动，深圳山海连城计划提出的布吉河山海通廊难以实施；笋岗客整所早期铁路货运站场现已闲置，利用效率低下；笋岗客整所中部南北向贯穿广深铁路运营主线，现状铁路用地与周边建成区距离极近，上盖综合开发的技术难度较大。  　　（二）上盖综合开发需要三维分宗、立体出让等相关政策指导。目前，深圳市在三维分宗、立体出让方面尚处于探索阶段。市级层面，已出台《深圳市地下空间开发利用管理办法》，对土地分层利用事宜提出了一定的指导及管控要求，尚未有进一步实施细则。经了解，根据规划方案，笋岗客整所综合上盖开发项目不涉及地下空间，地面层将保留为铁路及客整所使用，盖板层将建设城市道路、停车场等设施，盖上将形成开发用地、公共设施用地等，是罗湖区首个探索地面、盖板、盖上用地分层出让、立体分宗的案例，亟需出台相关实施细则予以指引。  　　（三）DY03、DY04单元实施工作需协调盖板、学校、道路建设等多项事宜。DY03单元拟通过土地整备路径实施，DY04单元拟通过城市更新路径实施，需要政府进行实施统筹。如不能同步实施，根据规划方案，DY03单元建成后，将形成10米以上高度的上盖平台，对现状DY04单元形成压迫性消极城市界面，且DY03、DY04单元之间的东西向城市支路无法贯通。此外，DY04单元北侧规划学校用地与DY03单元规划学校用地合并建设，需统筹建设时序、明确教育设施建设责任等内容。 | | | | |
| 意见建议： | | | | |
| 建议一、建议积极协调铁路主管部门，加快开展铁路上盖开发工作。   补充说明：项目开发需研究探索在既有运营铁路路段上加建盖板、实现综合上盖开发，目前在全国尚属首例，因此铁路主管部门的支持必不可少。建议由市轨道办牵头，协调中国国家铁路集团有限公司、中国铁路广州局集团有限公司，理清后续开发细节，推动市政府与中国铁路广州局集团有限公司加快签订综合上盖开发框架协议，为后续实施打好基础。   建议二、建议研究立体出让相关政策，为后续实施打好政策基础   补充说明：笋岗客整所综合上盖开发项目涉及地面、盖板、盖上用地分层出让、立体分宗等事宜，建议由市规划和自然资源局牵头，开展三维分宗、立体出让等相关政策研究，以指导后续实施开发工作。   建议三、建议加快开展土地整备及城市更新等实施工作   补充说明：罗湖区作为属地，应积极探索“土地整备+城市更新”混合实施路径，对标全球顶级城市公共活力区，高质量打造笋岗客整所综合上盖开发项目。建议罗湖区政府做好实施统筹，加快推动DY03单元土地整备及DY04单元城市更新工作。 | | | | |