

深龙华府函〔2025〕112号

## 深圳市龙华区人民政府关于龙华区龙华街道龙华商业中心城市更新单元项目东片区建设用地及地上、地下空间方案的批复

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龙华街道龙华商业中心城市更新单元项目东片区建设用地及地上、地下空间方案的请示》（深规划资源龙华〔2025〕495号）收悉。现批复如下：

同意龙华区龙华街道龙华商业中心城市更新单元项目东片区建设用地及地上、地下空间方案。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：龙华区龙华街道龙华商业中心城市更新单元项目东片区建设用地及地上、地下空间方案审议一览表

深圳市龙华区人民政府

2025年9月8日

## 附件

# 城市更新项目审议一览表

一、基本情况	
1. 项目名称: 龙华区龙华街道龙华商业中心城市更新单元项目东片区	
2. 项目位置: 位于龙华区龙华街道人民路与工业路交汇处	
3. 项目实施主体: 深圳市汕源新实业有限公司	
4. 用地面积: 更新单元用地面积:346190.3 m <sup>2</sup> , 拆除范围用地面积:343258.8 m <sup>2</sup> , 东片区拆除范围用地面积 44230.2 m <sup>2</sup> , 开发建设用地面积: 27530.6 m <sup>2</sup>	
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 (m <sup>2</sup> ): 44230.2	单元开发建设用地面积 (m <sup>2</sup> ): 27530.6
本次报审容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> ): 226560	不计容经营性建筑面积 (m <sup>2</sup> ): /
计容积率建筑面积包括(分功能填写):	商业、办公及旅馆业建筑 (m <sup>2</sup> ): 215930 (含商业文化设施 11173)
	地下商业 (m <sup>2</sup> ): 7530
	公共配套设施(含地下) (m <sup>2</sup> ): 3100
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 (m <sup>2</sup> )
国有已出让用地	44230.2
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	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	44230.2
其中符合城市更新土地出让政策用地面积	44230.2

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	√ 2006年12月, 本项目列入《宝安龙岗两区2004年10月28日以前自行开展的70个旧城旧村改造项目汇总表》; 2010年列入《2010年深圳市城市更新单元规划制定计划第一批计划》;
2. 单元规划已批准	√ 2020年10月1日取得深圳市龙华区人民政府关于《龙华区龙华街道龙华商业中心城市更新单元规划》审批情况的通知(深龙府函【2020】117号); 已于2020年10月10日取得龙华区城市更新和土地整备局关于龙华区龙华街道龙华商业中心城市更新单元规划审批情况的复函(深华更新函(2020)68号)
3. 改革部门备案	√ 已于2023年9月8日取得《深圳市社会投资项目备案证》(深龙华发改备案(2023)0603号)
4. 实施主体已确认	已于2021年6月取得《深圳市龙华区龙华街道龙华商业中心城市更新项目东片区实施主体确认书》(深龙华更新实确(2021)11号), 2025年5月13日取得《深圳市龙华区城市更新和土地整备局关于同意龙华商业中心城市更新项目东片区实施主体确认书有效期延期的复函》(深龙华更新整备函(2025)71号)。
5. 监管协议已签订	√ 已于2021年6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【2021】9号)
6. 建筑物已全部拆除	√ 已取得《龙华区城市更新和土地整备局关于龙华街道商业中心城市更新项目东片区地上建筑物拆除确认的函》(深龙华更新整备函[2022]5号), 拆除范围内原地上建筑物除2处变压器公共开关站等配套设施未拆除外, 拆除范围内其余地上建(构)筑物均已拆除完毕, 上述2处变压器公共开关站等配套设施, 需在签订本项目土地土地使用权出让合同前完成搬迁工作。
7. 房地产权属证书已完成注销	√ 已完成拆除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(44230.2平方米)大于项目拟出让开发建设用地用面积(27530.6平方米), 符合规定
9. 涉及土地征转用手续已完善	√ 已签订《补偿协议书》(深龙华更新整备补协字【2022】第6号)及收地协议书(深龙华更新整备收协字【2022】第11号)
10. 符合国土空间总体规划	√ 符合规划
11. 涉及其他管控线	√ 不涉及占用深圳市基本生态控制线、水源保护区、蓝线、紫线、林地、耕地、历史文化遗产、古树名木、高压走廊及不占用高标准农田及永久基本农田。03-01地块涉及进入25号线一期工程轨道安全保护区8099.63平方米, 03-02地块涉及占用进入25号线一期工程轨道安全保护区11510.63平方米, 后续用地单位需与轨道建设运营单位就本项目方案设计成果进行充分沟通, 并需在办理该地块《建设工程桩基础报建证明书》、《建设工程规划许可证》前取得轨道建设运营单位书面同意意见; 与用字第440309202400005号(深圳市城市轨道交通25号线一期工程)项目地面层重叠84.19平方米, 地下层重叠1328.39平方米。
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, 全为建设用地, 无需办理农转用。
四、补充情况	
1. 本期需移交用地情况: 东片区需移交政府用地面积14933.49 m <sup>2</sup> , 已完成贡献用地入库手续。 2. 根据《深圳市地质灾害防治规划(2016-2025年)》划定的深圳市地质灾害易发程度分区图(2021年修订版), 经核查, 该地块位于地质灾害不易发区。 3. 分期实施情况: 项目更新单元整体规划, 含北、中、东、南一、南二共5个片区, 各片区均整体实施。符合《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定》(深规划资源规(2019)2号)第九条的规定。	
五、报审意见	
该项目符合城市更新用地出让政策的规定, 拟同意龙华区龙华街道龙华商业中心城市更新单元项目东片区建设用地及地上、地下空间方案, 具体如下: 地块一: 03-01地块开发建设用地13987.6平方米, 土地用途为商业用地(C1); 核定03-01地块、03-02地块之间设置1处二层跨街建筑, 每层面积867平方米, 长32.1米, 宽30.3米, 黄海高程73.5米至87.30米, 地上建筑物归属03-01地块, 其中道路黄海高程62.00米至73.50米产权归政府; 核定03-01与03-02、02-10之间地下空间: 设置三层地下停车库, 每层面积4578平方米, 南北向长163米、宽14米, 东西向长93米、宽30米, 黄海高程48.60米至61.50米, 归属03-01地块; 市政管线埋设空间(黄海高程61.50米至65.00米), 产权归政府。 地块二: 03-02地块开发建设用地13543.0平方米, 土地用途为商业用地(C1); 核定03-02与02-09、02-05之间地下空间: 设置三层地下停车库, 每层面积2898平方米, 南北向长164米, 宽14米, 东西向长69米、宽15米, 黄海高程48.60米至61.50米, 归属03-02地块; 市政管线埋设空间(黄海高程61.50米至65.00米), 产权归政府。 同时, 关于轨道交通25号线一期工程(龙华段)项目景龙站涉及项目用地事宜, 请区城市更新和土地整备局会同龙华街道办、深圳市地铁集团有限公司与项目单位充分沟通, 做好方案衔接。 《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。我局已就上述用地方案按程序征求区司法局等部门意见, 并于2025年7月9日经区用地工作专题会议审议通过, 现拟提请区政府常务会审定, 后续按程序办理相关用地手续。	
六、审定意见	
同意。	