

城市更新项目审议一览表

一、基本情况		
1.项目名称：龙华区大浪街道赖屋山城市更新项目建设用地及地上、地下空间方案		
2.项目位置：龙华区大浪街道布龙路与高峰路交汇处		
3.项目实施主体：深圳市鸿龙盛投资有限公司		
4.用地面积：本次报审拆除用地面积 89395.3 m²，开发建设用地面积 46874 m²，移交政府用地面积 44734.2 m²		
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（m²）：89395.3		单元开发建设用地面积（m²）：46874
本次报审计容积率建筑面积（m²）：441080		不计容经营性建筑面积（m²）：暂无
计容积率建筑面积包括(分功能填写)：	住宅（m²）	208395(含保障性租赁住房 28295)
	商业、办公及旅馆业（m²）	216900
	公共配套设施（含地下）（m²）	15785
7.拆除范围内土地权属信息		
<div><div><p>图 例</p><ul style="list-style-type: none">国有已出让（划拨）用地国有未出让用地(拆除范围内)国有未出让用地(拆外更内)城中村用地旧屋村用地农村城市化历史遗留违法建筑处理用地原农村集体经济组织和原村民在城中村、旧屋村范围以外形成的建成区域</div></div>		
拆除范围内土地权属分类		用地面积（m²）
国有已出让用地		16329.9
国有未出让用地		—
城中村用地		44534.9（其中 27949.29 m²为外部调入非农指标）
旧屋村用地		—
农村城市化历史遗留违法建筑处理用地		6232.62
按照深府办[2016]38 号文四（十一）项处理用地		—
按照深府办[2016]38 号文四（十三）项处理用地		—
其他未完善征转手续用地		22297.88
合计		89395.3
拆除范围外、更新范围内可一并出让给实施主体的零星建设用地		2212.9
其中符合城市更新土地出让政策用地面积		69310.32

二、核查情况		
核查事项（相关工作已完成打“√”）		项目具体情况
1.纳入城市更新计划情况	√	已列入《2019 年深圳市龙华区城市更新单元第三批计划》
2.单元规划	√	已于 2021 年 6 月 30 日取得《深圳市龙华区城市更新和土地整备局关于<龙华区大浪街道赖屋山城市更新单元规划>审批情况的复函》（深华更新函〔2021〕64 号）；已于 2025 年 6 月 6 日取得《市规划和自然资源局龙华管理局关于<龙华区大浪街道赖屋山城市更新单元规划修改>审批情况的复函》（深规划资源龙华函〔2025〕1335 号）；
3.实施方案	√	已于 2025 年 7 月 7 日完成项目实施方案备案
4.实施主体	√	已于 2025 年 7 月 7 日核发实施主体书（深龙华更新实确〔2025〕7 号）
5.监管协议	√	已于 2025 年 6 月 25 日签订监管协议（深龙华更新监〔2025〕13 号）
6.建筑物拆除情况	√	建筑物已全部拆除，已核发建筑物拆除确认函（深龙华更新整备函〔2025〕118 号）
7.发改备案情况	√	已于 2024 年 6 月 20 日办理《深圳市社会投资项目备案证》（深龙华发改备案〔2024〕0348 号）
8.房地产权属证书注销情况	√	涉及 32 本产权登记证书，已提供不动产登记信息查询结果告知单，已完成不动产产权登记注销
9.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用地合计 69310.32 平方米大于整体建设用地 46874 平方米，符合规定。
10.涉及土地征转用手续	√	已签订《补偿协议书》(深规划龙华补协字〔2025〕第 005 号)及《收地协议书》(深规划龙华收协字〔2025〕第 017 号、第 018 号、第 019 号、第 020 号、第 021 号)
11.土壤环境分析	√	已完成土壤污染状况初步及补充调查,提交土壤污染状况初步及补充调查报告,并通过专家评审,生态环境部门完成备案。
12.地质灾害易发区	√	经核查，该用地位于地质灾害不易发区。
13.涉及其他管控线	√	项目开发建设用地全部位于城镇开发边界内的集中建设区，未压覆重要矿产资源，不涉及水源保护区、基本生态控制线、轨道安全保护区、紫线、高后果区、高压走廊，不占用高标准农田及永久基本农田，不涉及历史文化资源、古树名木、工业区块线。
三、农转用情况		
1.农转用情况（含追溯）	开发建设用地经核查 2023 年土地变更调查，全部为建设用地。经追溯至 2009 年，仍全部为建设用地。无需办理农转用。	
四、补充情况		
1.本期需移交用地情况：需移交政府用地面积 44734.2 m²，正在办理贡献用地入库手续。 2.本项目不涉及腾挪用地。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）第七条的规定。 3.项目涉及与龙华河河道蓝线重叠 87.27 平方米。 4.涉及非农建设用地：根据《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）第十条和第十一条要求，本项目不涉及非农建设用地与农村城市化历史遗留违法建筑处理用地、与旧屋村用地重叠情况。		
五、报审意见		
<p>该项目符合城市更新用地出让政策的规定，拟同意龙华区大浪街道赖屋山城市更新项目用地方案，具体如下：</p> <p>地块一：01-01 地块用地面积 28664.6 平方米，规划容积率 9.6。用地性质为商业用地+二类居住用地（C1+R2）。规划容积 274570 平方米，其中住宅 131790 平方米，商业、办公及旅馆业建筑 131795 平方米，公共配套设施 10985 平方米（包含公交首末站 2900 平方米，社区健康服务中心 1000 平方米，老年人日间照料中心 750 平方米，文化活动室 2000 平方米，社区管理用房 300 平方米，社区警务室 100 平方米，便民服务站 400 平方米，社区级公共配套用房 2275 平方米，邮政所 100 平方米，公共充电站 700 平方米，垃圾转运站（含再生资源回收站、环卫工人作息房、公共厕所）460 平方米）。</p> <p>地块二：01-02 地块用地面积 14240 平方米，规划容积率 11.4。用地性质为商业用地+二类居住用地（C1+R2）。规划容积 161710 平方米，其中住宅 76605 平方米（含保障性租赁住房 28295 平方米），商业、办公及旅馆业建筑 85105 平方米。配建社区体育活动场地占地面积 2200 平方米。</p> <p>地块三：01-03 地块用地面积 3969.4 平方米，规划容积率 1.2。用地性质为二类居住用地（R2）。规划容积 4800 平方米，为 12 班幼儿园。</p> <p>核定 01-01 地块与阳台山东地铁站之间设置一层公共架空连廊，平面投影面积 61.46 平方米，长 7.68 米，宽 8 米，黄海高程 80.40 米至 87.40 米，归属 01-01 地块。</p> <p>核定 01-01 地块与阳台山东地铁站之间设置一层公共架空连廊,平面投影面积 49.17 平方米,长 7 米,宽 7 米,黄海高程 80.40 米至 87.40 米，归属 01-01 地块。</p> <p>核定 01-01 地块与 01-02 地块之间设置一层公共架空连廊，平面投影面积 397.17 平方米,长 18 米,宽 22 米,黄海高程 80.40 米至 93.20 米，归属 01-01 地块。</p> <p>以上公共架空连廊建成后产权归政府，需 24 小时无条件向公众开放，公共架空连廊位置及形态在下阶段方案设计中可微调，其设计应符合《深圳市建筑设计规则》的相关要求。</p> <p>核定 01-01，01-02，01-03 地块之间设置三层地下车库，平面投影面积 3003.13 平方米，黄海高程 57.25 米至 72.25 米，归属 01-01 地块。市政管线埋设空间(黄海高程 72.25 米至 76.25 米)，产权归政府。</p> <p>核定 01-03 地块下方设置四层地下车库，平面投影面积 3515.05 平方米，黄海高程 57.25 米至 76.10 米，归属 01-01 地块。</p> <p>核定 01-01，01-02 地块之间设置三层地下车库，平面投影面积 1035.76 平方米，黄海高程 57.25 米至 70.80 米，归属 01-02 地块。市政管线埋设空间(黄海高程 70.80 米至 74.80 米),产权归政府。</p> <p>以上意见，已经区专题会审议通过，现报请区政府常委会审定，后续按程序办理相关用地手续。</p>		
六、审定意见		
同意。		