

## 城市更新项目审议一览表

## 一、基本情况

1. 项目名称：龙华区龙华街道上油松老围片区城市更新单元

2. 项目位置：龙华区龙华街道工业路与上油松一路交汇处东南侧

3. 项目实施主体：深圳市合泰置业有限公司

4. 用地面积：本次报审拆除用地面积 29436.2 m<sup>2</sup>，开发建设用地面积 19174.9 m<sup>2</sup>，移交政府用地面积 12137.30 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> ) : 29436.2	单元开发建设用地面积 (m <sup>2</sup> ) : 19174.9
本次报审容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> ) : 93050	不计容经营性建筑面积 (m <sup>2</sup> ) : 暂无
计容积率建筑面积包括(分功能填写)：	住宅 (m <sup>2</sup> ) : 55870
	商业、办公及旅馆业 (m <sup>2</sup> ) : 20855
	地下商业 : 7000
	公共配套设施(含地下) (m <sup>2</sup> ) : 9325 (含 12 班幼儿园 3900 平方米、占地 3600 平方米)

### 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	-
国有未出让用地	
城中村用地	5000 (非农指标)
旧围村用地	14174.9
农村城市化历史遗留违法建筑处理用地	-
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	10261.3
合计	19174.9
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	-
其中符合城市更新土地出让政策用地面积	19174.9 (为手续完善用地及可一并出让的零星用地之和)

## 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《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	√	已于2020年8月4日取得《深圳市龙华区城市更新和土地整备局关于龙华区龙华街道上油松老围片区城市更新单元规划审批情况的复函》(深华更新函〔2020〕54号)
3. 实施方案已备案	√	已于2025年3月11日完成项目实施方案备案
4. 实施主体已确认	√	已于2025年3月11日核发实施主体书(深龙华更新实确〔2025〕2号)
5. 监管协议已签订	√	已于2025年3月11日签订监管协议(深龙华更新监〔2025〕1号)
6. 建筑物已全部拆除	√	本项目已取得拆除确认函(深龙华更新整备函〔2025〕43号),拆除范围内除五处录入国家文物局数据库的不可移动文物建筑物未拆除外,其余地上原建筑物均已拆除完毕
7. 房地产权属证书已完成注销	√	本项目不涉及不动产权,故无需房地产权属证书注销。
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及可一并出让给实施主体的零星建设用地面积(19174.9 m <sup>2</sup> )等于拟出让开发建设用地面积(19174.9 m <sup>2</sup> ),符合规定。
9. 涉及土地征转用手续已完善	√	已于2025年4月17日签订《补偿协议书》(深规资龙华补协字〔2025〕第001号)
10. 符合国土空间总体规划	√	符合。
11. 涉及其他管控线	√	项目建设用地总规全部位于允许建设区,不涉及水源保护区、基本生态控制线、蓝线、紫线、黄线、橙线、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、轨道交通安全保护区等相关要求;经核,位于地质灾害不易发区;已开展土壤污染状况调查并在系统备案。

### 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:需移交政府用地面积12137.30 m <sup>2</sup> ,已完成贡献用地收储入库工作。
2. 零星用地情况:不涉及零星用地。
3. 分期实施情况:项目整体开发,无分期。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。
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。
5. 其他需要补充说明的情况:
1、违建处罚情况:项目未经批准开工建设,龙华街道办已核发行政处罚决定书(深龙华龙综执二行罚决〔2025〕第2号),用地单位已缴款,完成未批先建处罚手续。
2、开发建设用地范围内保留5处文物,以文物本体外延3米作为文物保护范围,面积1854.73平方米,按照《中华人民共和国文物保护法》及《深圳市龙华区上油松老围片区城市更新单元历史文化保护与利用专项研究》要求予以保护。

### 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上油松老围片区城市更新单元用地方案,具体如下:
项目开发建设用地面积19174.9平方米,规划容积93050平方米,其中住宅55870平方米(含政府组织配租的保障性租赁住房1120平方米),商业、办公及旅馆业建筑20855平方米,地下商业7000平方米,公共配套设施9325平方米(含12班幼儿园3900平方米、占地3600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1000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,邮政所100平方米,社区级公共配套用房1775平方米。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。开发建设用地上的政策性用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。

地块一:01-01地块开发建设用地面积为15574.9平方米,土地用途为二类居住用地+商业用地(R2+C1),容积率5.8,规划容积89150平方米;

地块二:01-02地块用地面积3600平方米,土地用途为二类居住用地(R2),容积率1.1,规划容积3900平方米,包括12班幼儿园3900平方米、占地3600平方米。幼儿园独立占地,后续依流程办理移交手续。

以上意见,报区政府常务会审议。

### 六、审定意见

同意。

