

深圳市坪山区人民政府

深坪府函〔2019〕481号

坪山区人民政府关于江边片区、飞西片区 城市更新项目一期用地的批复

区城市更新和土地整备局：

《关于提请批复江边片区、飞西片区城市更新项目一期用地的请示》（深坪更新整备〔2019〕45号）收悉。现批复如下：

一、同意马峦街道江边片区城市更新单元一期建设用地，具体事项如下：

（一）01-01 地块建设用地面积 13906.84 m²，土地用途为二类居住用地；01-02 地块建设用地面积 17618.06 平方米，土地用途为二类居住用地。

（二）规划禾场头路上方跨街架空连廊投影面积约 119.94 m²，黄海高程：46.0m-48.7m。

（三）规划禾场头路下方车行通道投影面积约 228.07 m²，黄海高程：30.2m-35.6m。

（四）规划江边路下方停车库投影面积约 1783.08 m²，黄海高程：26.3 m-34.9m。

二、同意坪山街道飞西片区城市更新单元一期 01-01、01-03 地块之间市政道路上方架空连廊和地下车行通道建设用地，具体事项如下：

（一）规划联馨路上方跨街架空连廊投影面积约 610.74 m²，黄海高程：47.66m-56.86m。

（二）规划联馨路下方车行通道投影面积约 549.65 m²，黄海高程：30.45m-37.70m。

（三）规划联馨路下方车行通道投影面积约 469.32 m²，黄海高程：30.45m-38.20m。

请你单位会同有关部门根据本批复办理相关用地手续。
此复。

附件：1. 江边片区城市更新项目用地审批表
2. 飞西片区城市更新项目用地审批表

深圳市坪山区人民政府

2019年5月13日



城市更新项目用地审批表

| 序号 | | 一、基本情况 | | 二、审查情况 | | 四、报审意见 | |
|--|--|---|--|--|-----------------|---|----------------------|
| 1. 项目名称: 坪山区马峦街道江边片区城市更新单元一期 | | | | 审查事项 (满足下列条件的打“√”) | | 项目具体情况 | |
| 2. 项目位置: 位于马峦街道江岭社区, 比亚迪路与江岭路交汇处西北侧 | | | | 1. 已纳入计划 | √ | 已列入 2012 年深圳市城市更新单元计划第五批计划 | |
| 3. 项目实施主体: 深圳市东凯置地投资有限公司 | | | | 2. 单元规划已批准 | √ | 《市规划国土委关于批准<坪山新区坪山街道江边片区城市更新单元规划>的通知》(深规土〔2013〕673号)、《坪山区人民政府关于<坪山区马峦街道江边片区城市更新单元规划(修改)>审批情况的通知》(深坪府函〔2018〕891号)、《关于<坪山区坪山区马峦街道江边片区城市更新单元规划(修改)>审批情况的复函》(深坪更新函〔2018〕20号)。 | |
| 4. 用地面积: 本次报审的开发建设用地面积 31524.9 m ² ; 开发建设用地范围外跨街架空连廊投影面积 119.94 m ² ; 道路地下通道投影面积 228.07 m ² ; 道路地下车库投影面积 1783.08 m ² | | | | 3. 实施方案已备案 | √ | 《深圳市坪山区城市更新局关于<坪山区马峦街道江边片区城市更新单元项目实施方案>有关意见的复函》(深坪城更函〔2019〕101号) | |
| 5. 是否为工改工项目: 否 | | | | 4. 实施主体已确认 | √ | 《坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期实施主体确认书》(编号:〔2019〕1号) | |
| 6. 规划指标 (以单元规划批准数据为准) | | | | 5. 监管协议已签订 | √ | 《坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期实施监管协议》(协议编号:深坪更新监管〔2018〕3号) | |
| 单元拆除范围用地面积 (m ²): 188195.4 | | 单元开发建设用地面积 (m ²): 119395.4 (01-01、01-02 地块建设用地面积 31524.9 m ²) | | 6. 建筑物已全部拆除 | √ | 根据《关于坪山区马峦街道江边片区城市更新项目一期建筑物拆除情况的复函》(深坪更新整备函〔2019〕90号, 该项目一期拆除用地范围内所有建筑物均已拆除完毕。 | |
| 本次报审计容积率建筑面积 (m ²): 165780 | | 不计容经营性建筑面积 (m ²): / | | 7. 房地产权属证书已完成注销 | √ | 已完成产权注销工作。 | |
| 计容积率建筑面积包括 (分功能填写): | 住宅面积 (m ²): 145350 (含保障性住房 28450 平方米) | 商业面积 (m ²): 10980 | | 8. 符合《深圳市城市更新办法实施细则》第五十四条第三款 | √ | 符合出让政策的用地面积为 43535.7 m ² , 拟出让开发建设用地面积为 31524.9 m ² , 符合要求 | |
| | 公共配套设施面积 (m ²): 9450 平方米 (含 9 班幼儿园 2400 平方米 (占地 2700 平方米)、社区健康服务中心 1000 平方米、社区老年人日间照料中心 450 平方米、公共厕所 100 平方米、社区菜市场 1000 平方米、小型垃圾转运站 480 平方米、环卫工人作息房 20 平方米、再生资源回收站 100 平方米、公交首末站 3900 平方米) | | | | 9. 涉及土地征转用手续已完善 | √ | 一期拆除范围内已全部完善土地征(转)手续 |
| 7. 拆除范围内土地权属信息 | | | | 10. 符合土地利用总体规划 | √ | 经核深圳市土地利用总体规划, 本次报审的建设用地全部为允许建设区。 | |
| | | | | 11. 未占用基本生态控制线内用地 | √ | | |
| | | | | 12. 未占用农用地或未利用地 | √ | | |
| | | | | 13. 未压覆重要矿产资源 | √ | | |
| | | | | 14. 地质灾害易发区核查 | √ | 已编制《深圳市坪山区坪山街道江边片区城市更新单元(一期)地质灾害危险性评估报告》, 并通过专家评审 | |
| | | | | 三、补充情况 | | | |
| | | | | 五、审定意见 | | | |
| | | | | <p>根据《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定》的相关要求, 该更新单元拆除范围内土地权属手续完善的用地情况、建设用地范围内土地利用总体规划、产权注销登记、建筑物拆除清理等情况基本符合建设用地审批条件, 拟同意该城市更新单元建一期设用地报审方案, 具体事项如下:</p> <p>1. 核定建设用地面积 31524.9 平方米, 其中 01-01 地块 13906.84 平方米, 土地用途为二类居住用地, 01-02 地块 17618.06 平方米, 土地用途为二类居住用地。</p> <p>2. 规划禾场头路上方跨街架空连廊投影面积约 119.94 m², 黄海高程: 46.0m-48.7m;</p> <p>3. 规划禾场头路下方车行通道投影面积约 228.07 m², 黄海高程: 30.2m-35.6m, 权属归属于 01-01 地块;</p> <p>4. 规划江边路下方停车库投影面积约 1783.08 m², 黄海高程: 26.3m-34.9m, 权属归属于 01-01 地块。</p> <p>报请区城市更新工作委员会审批。</p> | | | |
| 拆除范围内土地权属分类 | | 用地面积 (m ²) | | | | | |
| 国有已出让用地 | | 4042.4 | | | | | |
| 国有未出让用地 | | 0 | | | | | |
| 城中村用地 | | 35014.4 | | | | | |
| 旧屋村用地 | | 3968 | | | | | |
| 农村城市化历史遗留违法建筑处理用地 | | 510.9 | | | | | |
| 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(十二)项处理用地 | | 0 | | | | | |
| 其他未完善征转手续用地 | | 0 | | | | | |
| 合计 | | 43535.7 | | | | | |
| 其中符合城市更新土地出让政策用地面积 | | 31524.9 | | | | | |

城市更新项目用地审批表

| 序号 | 一、基本情况 | | 二、审查情况 | | 四、报审意见 |
|---|--|------------------------------|------------------------------|---|---|
| 1. | 项目名称：坪山区坪山街道飞西片区城市更新单元一期01-01、01-03地块之间市政道路上方架空连廊和地下车行通道建设用地方案 | | 审查事项（满足下列条件的打“√”） | | <p>经研究，拟同意该城市更新单元一期01-01、01-03地块之间市政道路上方架空连廊和地下车行通道建设用地报审方案，核定以下事项：</p> <p>（一）规划联馨路下方车行通道投影面积约549.65m²；</p> <p>该地下空间共开挖三层，其中地下一层为覆土，预留市政管线敷设空间，以该路段路面最低点标高（黄海标高40.70米）计算，标高从37.70米到40.70米，深度预留3米；地下第二层、第三层为地下车行通道，地下空间权属归属03地块，标高从30.45米到37.70米。</p> <p>（二）规划联馨路下方车行通道投影面积约469.32m²；</p> <p>该地下空间共开挖三层，其中地下一层为覆土，预留市政管线敷设空间，以该路段路面最低点标高（黄海标高42米）计算，标高从38.20米到42米，深度预留3米；地下第二层、第三层为地下车行通道，地下空间权属归属03地块，标高从30.45米到38.20米。</p> <p>（三）规划联馨路上方跨街架空连廊投影面积约610.74m²，该架空连廊为24小时对外开放的公共步行通道，以该路段路面最低点标高（黄海标高41.54米）计算，标高从47.66米到56.86米（架空连廊底板到架空连廊顶棚高度）。</p> <p>现提请区城市更新工作委员会会议审议，待审批通过将按照相关程序办理后续用地手续。</p> |
| 2. | 项目位置：位于坪山街道六和社区，深汕路与规划和兴路交汇处西北侧。 | | 1. 已纳入计划 | √ | |
| 3. | 项目实施主体：深圳市鸿腾投资管理有限公司 | | 2. 单元规划已批准 | √ | |
| 4. | 用地面积：本次报审的跨规划联馨路架空连廊投影面积610.74m ² （黄海高程：47.66m-56.86m），地下车行通道2处，投影面积分别是549.65m ² （黄海高程：30.45m-37.70m）和469.32m ² （黄海高程：30.45m-38.20m）。 | | 3. 实施方案已备案 | √ | |
| 5. | 是否为工改工项目：否 | | 4. 实施主体已确认 | √ | |
| 6. 规划指标（以单元规划批准数据为准） | | | 5. 监管协议已签订 | √ | |
| 单元拆除范围用地面积（m ² ）： | 302662.6 | 单元开发建设用地面积（m ² ）： | 6. 建筑物已全部拆除 | √ | |
| 本次报审容积率建筑面积（m ² ）： | / | 不计容经营性建筑面积（m ² ）： | 7. 房地产权属证书已完成注销 | √ | |
| 容积率建筑面积 | / | / | 8. 符合《深圳市城市更新办法实施细则》第五十四条第三款 | √ | |
| 包括（分功能填写）： | / | / | 9. 涉及土地征转手续已完善 | √ | |
| / | / | / | 10. 符合土地利用总体规划 | √ | |
| 7. 拆除范围内土地权属信息 | | | 11. 未占用基本生态控制线内用地 | √ | |
|  <p>图例 用地类别</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 非农建设用地 ■ 国有已批用地 ■ 国有未出让用地 ■ 拆除范围 | | | 12. 未占用农用地或未利用地 | √ | |
| | | | 13. 未压覆重要矿产资源 | √ | |
| 拆除范围内土地权属分类 | | | 14. 地质灾害易发区核查 | √ | |
| 国有已出让用地 | 51521.25 | 用地面积（m ² ） | 三、补充情况 | | |
| 国有未出让用地 | 659.46 | | | | |
| 城中村用地 | 20097.74 | | 五、审定意见 | | |
| 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（十二）项处理用地 | 0 | | | | |
| 其他未完善征转手续用地 | 0 | | | | |
| 合计 | 72278.45 | | | | |
| 其中符合城市更新土地出让政策用地面积 | 67950.2 | | | | |