

# 深圳市坪山区人民政府

深坪府函〔2021〕139号

## 坪山区人民政府关于碧岭街道汤坑片区城市更新单元一期用地的批复

区城市更新和土地整备局：

《坪山区城市更新和土地整备局关于提请批复碧岭街道汤坑片区城市更新单元一期用地的请示》（深坪更新整备〔2021〕172号）收悉。现批复如下：

同意碧岭街道汤坑片区城市更新单元一期建设用地。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：碧岭街道汤坑片区城市更新单元一期用地审批表





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: 坪山区碧岭街道汤坑片区城市更新单元一期		审查事项 (满足下列条件的打“√”)		坪山区碧岭街道汤坑片区城市更新单元一期已完成更新单元规划、实施主体确认、监管协议、建筑物拆除及产权注销等内容, 符合建设用地审批条件, 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, 现提请会议审议该项目建设用地方案: 本次拟出让建设用地 03 地块面积 18080.63 m <sup>2</sup> , 土地用途为二类居住用地; 05 地块面积 31079.41 m <sup>2</sup> 土地用途为二类居住用地; 06 地块面积 6191.74 m <sup>2</sup> , 土地用途为二类居住用地。
	2. 项目位置: 位于坪山区碧岭街道汤坑社区, 东临鹏茜路 (规划)、西临汤坑路, 南至夹圳岭南路, 北邻坪山大道和规划二路。		1. 已纳入计划	√ 2014 年深圳市城市更新单元计划第二批计划	
	3. 项目实施主体: 深圳市祥华置业发展有限公司		2. 单元规划已批准	√ 2017 年 12 月, 该项目更新单元规划获区政府批准 (深坪府函 (2017) 1002 号); 2019 年项目进行规划修改, 于 2019 年 12 月取得区政府关于规划修改的批复 (深坪府函 (2019) 965 号)	
	4. 用地面积: 一期拆除用地面积为 128181.17 平方米, 开发建设用地面积 55351.78 平方米。		3. 实施方案已备案	√ 2021 年 10 月完成实施方案编制工作	
	5. 是否为工改工项目: 否		4. 实施主体已确认	√ 2021 年 10 月取得实施主体确认书 (深坪更新函 (2021) 36 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	√ 2021 年 10 月完成监管协议签订 (协议编号: 深坪更新监管 (2021) 4 号)	
	单元拆除范围用地面积 (m <sup>2</sup> ): 201824.5	单元开发建设用地面积 (m <sup>2</sup> ): 118377.3	6. 建筑物已全部拆除	√ 已完成	
	本次报审容积率建筑面积 (m <sup>2</sup> ): 325780	不计容经营性建筑面积 (m <sup>2</sup> ): ——	7. 房地产权属证书已完成注销	√ 已完成	
	住宅: 293840 m <sup>2</sup> (含保障性住房 26600 m <sup>2</sup> )	商业、办公及酒店: 10450 m <sup>2</sup>	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 70478.72 m <sup>2</sup> 大于拟出让开发建设用地面积 55351.60 m <sup>2</sup>	
	公共配套设施: 21490 m <sup>2</sup> (社区体育活动场地 (占地 1500 m <sup>2</sup> )、公交综合车站 6500 m <sup>2</sup> 、18 班幼儿园 4800 m <sup>2</sup> (占地 5400 m <sup>2</sup> )、党群服务中心 650 m <sup>2</sup> 、社区健康服务中心 1000 m <sup>2</sup> 、社区老年人日间照料中心 750 m <sup>2</sup> 、便民服务站 400 m <sup>2</sup> 、社区管理用房 300 m <sup>2</sup> 、邮政所 150 m <sup>2</sup> 、社区警务室 50 m <sup>2</sup> 、文化活动室 2000 m <sup>2</sup> 、社区菜市场 500 m <sup>2</sup> 、消防站 4000 m <sup>2</sup> 、公共厕所 60 m <sup>2</sup> 、小型垃圾转运站 250 m <sup>2</sup> 、环卫工人作息房 20 m <sup>2</sup> 、再生资源回收站 60 m <sup>2</sup> )。		9. 涉及土地征转用手续已完善	√ 已完成	
	7. 拆除范围内土地权属信息		10. 符合土地利用总体规划	√ 根据《深圳市土地利用总体规划 (2016-2020 年)》, 该城市更新单元开发建设用地范围全部为城乡建设用地, 位于允许建设区, 符合土地利用总体规划	
			11. 未占用基本生态控制线内用地	√ 未涉及占用基本生态控制线内用地	
			12. 占用农用地或未利用地	√ 拟出让建设用地范围未涉及占用农用地或未利用地	
			13. 未压覆重要矿产资源	√ 未涉及压覆重要矿产资源	
			14. 地质灾害易发区核查	√ 已做地质灾害危险性评估报告, 并通过专家意见评审	
			三、补充情况		
	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		0		
	国有未出让用地		798.44		
	城中村用地		2455.82		
	旧屋村用地		56916.72		
	农村城市化历史遗留违法建筑处理用地		9487.21		
	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		58522.98		
	合计		128181.17		
	其中符合城市更新土地出让政策用地面积		70478.72 (含零星出让用地 820.53)		
			1. 该项目拆除范围外有 820.53 平方米零星用地 (含已征转用地 116.70 平方米), 一并出让与实施主体。 2. 该地块进入轨道 19 号线规划控制预警区 10832.01 平方米, 该地块维护结构锚索等施工措施构件禁止侵入轨道 19 号线规划控制区。请住建部门在办理《土石方、基坑支护工程施工许可证》、《桩基础施工许可证》、《建设工程施工许可证》时给予支持落实。		
			五、审定意见		
			同意。		