

坪山区人民政府关于龙田街道竹坑第一工业区 及老围片区城市更新单元二期用地的批复

坪山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龙田街道竹坑第一工业区及老围片区城市更新单元二期用地的请示》（深坪更新整备〔2022〕139号）收悉。现批复如下：

同意龙田街道竹坑第一工业区及老围片区城市更新单元二期建设用地。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：龙田街道竹坑第一工业区及老围片区城市更新单元二期用地审批表

深圳市坪山区人民政府

2022年9月7日

龙田街道竹坑第一工业区及老围片区城市更新单元二期用地审批表

序号	一、基本情况		二、审查情况		四、报审意见	
	1.项目名称：竹坑第一工业区及老围片区城市更新单元二期		审查事项（满足下列条件的打“√”）		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，竹坑第一工业区及老围片区城市更新单元二期建设用地方案如下： 核定 01-05 地块面积 26692 平方米，用途为二类居住用地。 核定 01-05 与 01-04 地块之间市政道路下方地下空间投影面积 2398.82 平方米，规划功能为地下停车场（地下二、三层），1985 国家高程 21.80m-31.80m，产权归属 01-05 地块。 01-05 与 01-04 地块之间的市政道路由项目实施主体代建，建成后无偿移交政府，区交通轨道管理中心及相关部门协助办理相关手续。	
	2.项目位置：龙田街道竹坑社区，北至科技路，东临翠景路，南至金牛东路，西临兰景中路。		1.已纳入计划	√		2019 年深圳市坪山区城市更新单元第三批计划
	3.项目实施主体：深圳市竹坑房地产开发有限公司		2.单元规划已批准	√		已经坪山区 2020 年第 2 次城市更新业务会议审议，并通过深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会 2020 年第 8 次会议审批通过，取得更新单元规划批复（深坪府函〔2020〕73 号），规划修改已通过区城市更新业务会议审议并核发规划修改批复（深坪府函〔2021〕109 号、深坪府函〔2021〕148 号、（深坪府函〔2022〕50 号）。
	4.用地面积：本次报审拆除用地面积 20587.1 m ² ，开发建设用地面积 26992 m ² ，市政道路下方地下空间投影面积 2398.82 m ²		3.实施方案已备案	√		2022 年 7 月完成实施方案的编制工作。
	5.是否为工改工项目：是		4.实施主体已确认	√		2021 年 4 月取得实施主体确认书（编号〔2021〕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	√		已签订实施监管协议及补充监管协议（深坪更新监管〔2021〕1 号、深坪更新监管〔2021〕1 号补 1、补 2、补 3）。
	单元拆除范围用地面积（m ² ）：111781.7	单元开发建设用地面积（m ² ）：77300.9	6.建筑物已全部拆除	√		拆除范围内建筑物已完成拆除（深坪更新整备函〔2021〕1152 号）。
	本次报审容积率建筑面积（m ² ）：141240	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	√		拆除范围内房地产权属证书已完成注销。
计容积率建筑面积包括（分功能填写）：	住宅：109890 m ²	商业：20290 m ² （含社区菜市场 500 m ² ）	8.符合《深圳市城市更新办法实施细则》第五十四条第三款	√		符合城市更新土地出让政策用地面积 26692 平方米，等于开发建设用地面积 26692 平方米，符合相关规定。
	公共配套设施（含地下）：11060 m ² （含社区党群服务中心 1950 m ² 、社区体育活动场地占地 1500 m ² 、文化活动室 3000 m ² 、18 班幼儿园 6010 m ² 占地 5400 m ² 、邮政所 100 m ² ）		9.涉及土地征转用手续已完善	√		已完善征转手续。
	7.拆除范围内土地权属信息		10.符合土地利用总体规划	√		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及市政道路下方地下空间范围全部为建设用地，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	√		未占用基本生态控制线。
			12.占用农用地或未利用地	√		未涉及占用农用地或未利用地。
			13.未压覆重要矿产资源	√		未压覆重要矿产资源。
			14.地质灾害易发区核查	√	已完成地质灾害危险性评估。	
			三、补充情况		五、审定意见	
			1. 该项目拆除范围外有腾挪用地，面积 4454.39 平方米，一并出让与实施主体。 2. 该项目应落实《深圳市绿色建筑促进办法》《坪山区加快推进高品质绿色建筑发展实施方案》相关要求。 3. 该项目需按国家和地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收。 4. 该项目应当按照《深圳市装配式建筑发展专项规划》的要求实施装配式建筑，满足《深圳市装配式建筑评分规则》。 5. 该项目应满足《关于加快推进建筑信息模型(BIM)技术应用的实施意见（试行）》（深府办函〔2021〕103 号）相关要求。		经审议，竹坑第一工业区及老围片区城市更新单元二期开发建设用地方案符合《深圳市拆除重建类城市更新项目建设用地审批规定》（深规划资源规〔2019〕2 号）的要求，达到用地审批条件，会议同意该项目建设用地报批方案。	
	拆除范围内土地权属分类		用地面积（m ² ）			
	国有已出让用地		0			
	国有未出让用地		0			
	城中村用地		8844.32			
	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		11742.78			
	合计		20587.1			
	其中符合城市更新土地出让政策用地面积		26992m ² （含一期转移非农建设用地 18147.68m ² ）			