

关于松树-石场、石场村西片区城市更新项目计划调整的函

深圳市葵涌葵丰股份合作公司：

因[葵涌中心区]法定图则修编，致使葵涌办事处葵丰社区石场村西片区与松树-石场片区城市更新单元项目情况发生变化。需将石场村西片区与松树-石场片区城市更新单元进行计划调整合并为松树石场片区城市更新单元，具体如下：

一、项目现状情况：

1、基于新区会议要求，需统筹规划实施。

2020年10月，松树-石场项目立项阶段的区会会议纪要中，明确要求统筹周边项目，做到规划统筹编制、切实可行、可分期分步实施。

2、基于法图发生重大变化，项目无法实施。

松树-石场、石场村西更新项目立项初期，依据深圳市龙岗 401-01 号片区[葵涌中心区]法定图则进行规划，该法图于 2010 年 2 月公布，项目范围内主要为规划居住用地，项目可实施性强。2021 年 7 月，深圳市大鹏 401-01 号片区[葵涌中心区]法定图则修编（草案）公示，取代原法图作为新的上位规划依据，项目范围内增加了大片教育用地。导致石场村西片区项目土地移交率由 7.2%提升为 60.9%，松树-石场片区项目土地移交率由 13.9%提升为 33.3%。过高的土地移交率增幅，致使项目难以

实施。

二、推进方式研究：

通过多种方案对比研究，将石场村西片区与松树-石场片区城市更新单元进行计划调整合并可满足政策中对城市更新规模的要求，平衡项目土地移交率至合理范围，确保项目公配设施集中集约布局，节省可开发建设用地空间，从而提升项目的可实施性，保障项目实施推进。

三、推进方式的可行性：

1、计划调整（合并）利于完善公共配套、提升项目品质。

根据《深圳市拆除重建类城市更新单元编制技术规定》，松树-石场、石场村西片区城市更新项目需独立核算并配备公共服务设施，导致公配设施较为分散，对沿街裙房占用较多，影响了住宅及沿街商业的品质。将石场村西片区与松树-石场片区两个项目计划调整为一个项目，扩大了项目范围，可以整体规划一套公共配套设施，有利于公配设施集中布局，提升服务规模。同时可以减少对沿街裙房的侵占，留出更大的沿街商业面，形成更好的商业氛围，提升小区沿街面形象，塑造良好的小区品质。

2、计划调整（合并）利于加强股份公司主导地位、保障村集体利益。

依据政策法规，将申报主体统一为深圳市葵涌葵丰股份合作公司，可提升股份公司在项目中的主导地位，加强集资管理部门对村集体建设用地开发和交易的监管，有利于保障村集体资产保值增值。

3、计划调整（合并）利于促进更新项目实施、维护业主利益。

法定图则变更后，土地移交率骤增，使得项目分别申报不具备可实施性。将石场村西片区与松树-石场片区两个项目计划调整为一个项目，有利于更新项目实施，实现业主物业价值提升，维护业主利益。

根据城市更新政策法规对于申报主体的要求，我司同意将石场村西片区与松树-石场片区城市更新单元进行计划调整合并为松树石场片区城市更新单元，同意将申报主体统一为深圳市葵涌葵丰股份合作公司。

特此说明！



2022年5月18日