

深龙华府函〔2025〕53号

深圳市龙华区人民政府关于龙华区龙华街道清湖西片区城市更新单元用地方案的批复

市规划和自然资源局龙华管理局：

《市规划和自然资源局龙华管理局关于提请批复龙华区龙华街道清湖西片区城市更新单元用地方案的请示》（深规划资源龙华〔2025〕213号）收悉。现批复如下：

同意龙华区龙华街道清湖西片区城市更新单元用地方案。请你单位会同有关部门根据本批复办理相关用地手续。

附件：龙华区龙华街道清湖西片区城市更新单元用地方案
审议一览表

深圳市龙华区人民政府

2025年4月29日

附件：

城市更新项目审议一览表

一、基本情况		
1. 项目名称： 龙华区龙华街道清湖西片区城市更新单元		
2. 项目位置： 龙华区龙华街道和平路与清龙路交汇处西北侧		
3. 项目实施主体： 深圳市鸿图盛世投资有限公司		
4. 用地面积： 本次报审拆除用地面积 60127.8 m²，开发建设用地面积 25621.8 m²，移交政府用地面积 35357.1 m²		
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（m²）： 60127.8		单元开发建设用地面积（m²）： 25621.8
本次报审计容积率建筑面积（m²）： 271320		不计容经营性建筑面积（m²）： 暂无
计容积率建筑面积包括(分功能填写)：	住宅（m²）	126210（含政府配租的保障性生活房 16370）
	商业、办公及旅馆业（m²）	131360
	公共配套设施（含地下）（m²）	13750
7. 拆除范围内土地权属信息		
图 例 拆除用地范围 开发建设用地范围 城中村用地 农村城市化历史遗留违法建筑处理用地 其他未完善征转手续用地		
拆除范围内土地权属分类		用地面积（m²）
国有已出让用地		-
国有未出让用地		
城中村用地		30535.8（非农指标）
旧屋村用地		-
农村城市化历史遗留违法建筑处理用地		8546.66
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		21045.34
合计		60127.8
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		456.3
其中符合城市更新土地出让政策用地面积		39538.76(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《2022 年深圳市龙华区城市更新单元计划第三批计划》
2. 单元规划已批准	√	已取得《深圳市龙华区城市更新和土地整备局关于<龙华街道清湖西片区城市更新单元规划>审批情况的复函》（深华更新函（2023）39 号）。
3. 实施方案已备案	√	已于 2024 年 11 月 22 日完成项目实施方案备案
4. 实施主体已确认	√	已于 2024 年 11 月 22 日核发实施主体书（深龙华更新实确（2024）5 号）
5. 监管协议已签订	√	已于 2024 年 11 月 20 日签订监管协议（深龙华更新监（2024）4 号）
6. 建筑物已全部拆除	√	建筑物已全部拆除，已核发建筑物拆除确认函（深龙华更新整备函（2024）267 号）
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（39538.76 m²）大于拟出让开发建设用地面积（25621.8 m²），符合规定。
9. 涉及土地征转手续已完善	√	已签订《补偿协议书》（深规资龙华补协字（2024）第 008 号）及《收地协议书》（深规资龙华收协字（2024）第 016 号）
10. 符合国土空间总体规划	√	符合。
11. 涉及其他管控线	√	项目开发建设用地土总规全部位于允许建设区，不涉及一级水源保护区、基本生态控制线、城中村综合整治区、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。涉及进入进入轨道安全保护区 1726.32 平方米，后续需按相关规定处理。涉及一级工业区块线内用地 654.14 m²，符合工业区块线、产业双百、航空限高等相关要求。
三、农转用情况		
1. 农转用情况（含追溯）	根据历史地形图资料显示，本项目历年均不涉及农用地，故不用办理农转用手续	
四、补充情况		
1. 本期需移交用地情况：需移交政府用地面积 35357.1 m²，已完成贡献用地收储入库工作。 2. 零星用地情况： 本项目涉及零星用地。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）第六条的规定。 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、旧屋村用地重叠情况。		
五、报审意见		
该项目已理清权属关系，已完成贡献用地收储入库。该更新单元用地方案报批符合《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）相关规定，用地方案已经市规划和自然资源局龙华管理局党组会审议通过。 拟同意龙华区龙华街道清湖西片区城市更新单元一宗用地，地块号为 01，用地方案用地面积 25621.8 平方米，土地用途为商业用地+二类居住用地（C1+R2），规划总容积 271320 平方米，其中住宅 126210 平方米（含政府配租的保障性住房 16370 平方米），商业、办公及旅馆业建筑 131360 平方米，公共配套设施（含地下）13750 平方米，包括 6 班幼儿园 3400 平方米、占地 1800 平方米，后续按程序办理分宗手续。 上述意见已于 2025 年 3 月 24 日经区用地工作专题会议审议通过，现提请区政府常务会审定，后续按程序办理相关用地手续。		
六、审定意见		
同意。		