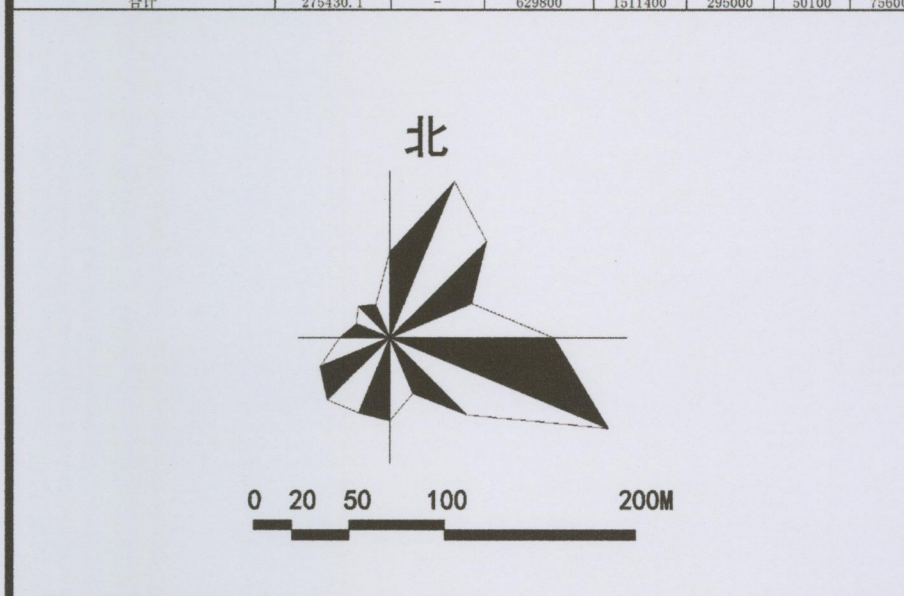


地块编号	性质代码	用地性质	用地面积 (㎡)	规划容积率 (地上)	地块控制指标一览表										备注
					住宅	商业、办公及金融建筑	商务公寓	公共配套设施	行政办公用地	合计	地下商业容积	地下公共配套设施 (㎡)	公共配套设施内容 (㎡)		
D1-01	G1C1	行政管理用地	6460.1	9.88	-	-	-	100	63800	63700	-	-	公共厕所 (100)	拆除重建, 政府复垦地块	
D1-02	C1	供应设施用地	2502.7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110kV变电站	拆除重建	
D1-03	G1	公园绿地	583.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	拆除重建	
02-01	R2-C1	二类居住+商业用地	21890.3	10.47	130350	60300	60190	9350	-	290690	23500	1300	社区管理用房 (400)、社区警务室 (200)、便民服务站 (500)、文化活动室 (2000)、社区健康服务中心 (3000)、社区老年人日间照料中心 (750)、公共汽车站 (2500)、地下公共充电站 (地下3000)、社区体育休闲活动场地 (可设于首层地面、裙房顶层或地下架空层2000)	拆除重建	
03-01	R2-C1	二类居住+商业用地	9579.7	8.74	45860 (含人才住房和保障性住房 6500平方米)	29130	12810	1640	-	83740	5700	-	15班幼儿园 (1000)、占地面积 (500)、邮政所 (150)、垃圾转运站 (210)、再生资源回收站 (100)、公共厕所 (120)、环卫工人休息房 (30)、社区体育休闲活动场地 (可设于首层地面、裙房顶层和地下架空层1000)	拆除重建	
04-01	R2	二类居住用地	4226.1	9.23	39000 (含保障性住房 39000平方米)	-	-	-	-	39000	-	-	-	拆除重建	
05-01	C1	商业用地	12601.3	24.17	275990	30000	-	-	303990	5500	-	-	-	拆除重建	
06-01	G1C2	文体设施用地	35127.0	-	保障深圳大剧院现有用地面积不能减少, 新建等使用功能不受周边及其他建设设施的影响, 且保障大剧院周边的城市公共步行活动空间的保护, 剧院大剧场用地保护在壹元区范围内, 但不得列入剧院承建范围, 后续经改造的剧院需经规划研究后上报市政府, 以市政府审定意见为准。	-	-	-	-	-	-	3000	电影院、应急避难场所、公共自行车站 (地下3000)	经后续规划论证后再实施	
07-01	C1	商业用地	4140.7	14.49	60000	-	-	-	-	60000	-	-	-	轨道交通出入口	拆除重建
07-02	G1	广场用地	3338.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	轨道交通出入口	拆除重建
08-01	C1	商业用地	41462.7	17.37	-	683810	28190	8000	-	720000	40000	-	文化活动中心 (8000)、社会停车场 (100个车位)	拆除重建, 关于地下车库的规划、位置可待后续使用方案研究确定	
08-02	G1	公园绿地	5709.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
09-01	C1	商业用地	6590.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	轨道交通出入口	-
09-02	G1C5	教育设施用地	13650.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10-01	C1	商业用地	9950.7	14.69	142000	4200	-	-	146200	4000	-	-	36班小学 (《深圳市罗湖区01-0402号片区(罗湖商业中心片区)法定图则》01-10地块与更新单元的09-02地块《教育设施用地》规划用途为九年一贯制学校)	拆除重建	
11-01	C1-R2	商业+二类居住用地	13418.1	13.94	82500	92390	6500	6080	-	187470	13200	-	公共管理用房 (500)、社区警务室 (100)、便民服务站 (500)、社区健康服务中心 (3000)、社区老年人日间照料中心 (750)、垃圾转运站 (200)、再生资源回收站 (100)、公共厕所 (100)、环卫工人休息房 (30)、110kV变电站 (新建式, 3000)、社区体育休闲活动场地 (可设于首层地面、裙房顶层和地下架空层1800)	拆除重建	
11-02	G1	公园绿地	500.0	-	74970 (含人才住房和保障性住房 10000平方米)	30690	14740	8650	-	129050	17900	-	-	-	拆除重建
12-01	C1-R2	商业+二类居住用地	23241.9	14.12	134170	92990	89390	100	-	316850	26400	1300	地下公共充电站 (地下1300)、公共厕所 (100)、社区体育休闲活动场地 (可设于首层地面、裙房顶层或地下架空层2000)	拆除重建	
12-02	G1	公园绿地	537.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	拆除重建
13-01	R2-C1	二类居住+商业用地	19125.1	6.75	-	30690	14740	8650	-	129050	17900	-	15班幼儿园 (4500)、占地 (500)、公共自行车 (2500)、邮政支局 (1650)	拆除重建	
13-02	G1C5	教育设施用地	13327.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13-03	G1	公园绿地	590.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36班小学	拆除重建
13-04	G1C1	行政管理用地	3090.2	1.00	-	-	-	-	12000	12000	-	-	-	-	拆除重建, 政府复垦地块
14-01	R2-C1	二类居住+商业用地	21496.5	11.04	122650 (含人才住房和保障性住房 14500平方米)	52900	52880	8980	-	237410	-	3000	社区管理用房 (500)、社区警务室 (200)、便民服务站 (500)、文化活动室 (2000)、垃圾转运站 (500)、社区健康服务中心 (1000)、社区老年人日间照料中心 (750)、环卫工人休息房 (30)、公共自行车站 (地下3000)、社区体育休闲活动场地 (可设于首层地面、裙房顶层和地下架空层3300)	拆除重建	



备注:

1. 更新单元规划中未注明的机动车停车位、自行车停车位、绿化覆盖率、建筑覆盖率、透水率、年径流总量控制率等依据《深圳市城市规划标准与准则》予以核定。
2. 物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。
3. 09-01地块：该地块为无偿移交政府的商业用地，后续在用地出让时，由市规划和自然资源局罗湖管理局结合重点企业总部办公的实际落地需求对规划容积率等指标进行研究，按程序研究明确开发规模。
4. 因规划编制审议从2013年开始，时间跨度较长，根据相关会议纪要，本项目适用《深圳市城市规划标准与准则》、《深圳市城市更新单元规划容积率审查技术指引（试行）》等政策的时间节点为罗湖区城市更新工作领导小组第六十三次会议（2016年12月23日）之前。
5. 《更新单元规划》“在市层面城市更新容积率审查技术规则基础上增加的建筑面积”合计635660平方米，其中05-01地块187776平方米，07-01地块19645平方米，08-01地块381345平方米，10-01地块46894平方米。后续各地块“在市层面城市更新容积率审查技术规则基础上增加的建筑面积”不得增加，但可根据政策要求及项目设计情况减少，且无需修改本规划批准文件。

附图2 罗湖区桂园街道蔡屋围城市更新统筹片区城市更新单元规划