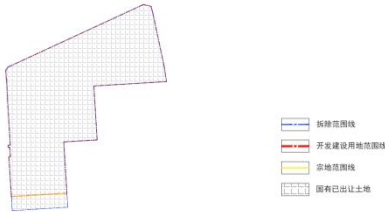


拆除重建类城市更新项目土地供应方案

一、基本情况		
1. 项目名称： 罗湖区翠竹街道金钻豪园城市更新单元项目（一期）		
2. 项目位置： 项目位于罗湖区翠竹街道翠竹路与太宁路交汇处东南角。		
3. 项目实施主体： 深圳市新钻项目开发有限公司		
4. 用地面积： 罗湖区翠竹街道金钻豪园城市更新单元项目（一期），拆除范围用地面积 21159.5 平方米，开发建设用地面积 19449.63 平方米。		
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（㎡）： 21159.5		单元开发建设用地面积（㎡）： 19449.63
本次报审计容积率建筑面积（㎡）： 207773		不计容经营性建筑面积（㎡）： 0
计容积率建筑面积包括(分功能填写)：	住宅 185200 平方米(含安居商品房 44059 平方米)	商业 16633 平方米（其中地下商业 12000 平方米）
	物业服务用房 300 平方米	
	公共配套设施 5640 平方米含以下内容：	
	9 班幼儿园 2400 平方米	社区健康服务中心 500 平方米
	居住小区级文化室 2000 平方米	邮政所 150 平方米
	社区居委会 150 平方米	社区警务室 40 平方米
	公共厕所 60 平方米	垃圾转运站 340 平方米
	7. 拆除范围内土地权属信息	
		
拆除范围内土地权属分类	用地面积（㎡）	
国有已出让用地	21159.5	
国有未出让用地	0	
城中村用地	0	
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（十三）项处理用地	0	
其他未完善征转手续用地	0	
合计	21159.5	
其中符合城市更新土地出让政策用地面积	21159.5	

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	√	该项目已纳入《2010 年深圳市罗湖区城市更新单元计划第一批计划》。
2. 单元规划已批准	√	该项目于 2011 年 9 月取得《关于罗湖区翠竹街道太宁路金钻豪园城市更新单元规划的批复》（深规土函【2011】1961 号）。2018 年 4 月取得《罗湖区城市更新局关于<关于《罗湖区翠竹街道太宁路金钻豪园城市更新单元规划》修改的申请>的复函》
3. 实施方案已备案	√	翠竹街道办已于 2025 年 8 月 22 日将《罗湖区翠竹街道太宁路金钻豪园城市更新单元项目》报区住建局备案。符合《深圳市罗湖区城市更新实施办法》第三十一条的有关规定。
4. 实施主体已确认	√	已于 2025 年 9 月 4 日核发《罗湖区住房和建设局关于罗湖区翠竹街道金钻豪园城市更新单元项目一期实施主体确认的函》，核准该项目实施主体为深圳市新钻项目开发有限公司。
5. 监管协议已签订	√	已于 2025 年 9 月 20 日签订实施监管协议。
6. 建筑物已全部拆除	√	已全部拆除。
7. 房地产权属证书已完成注销	√	已完成注销。
8. 符合《深圳市城市更新办法实施细则》第五十四条第三款	√	出让给项目实施主体进行开发的用地（19449.63 ㎡），小于项目拆除范围内手续完善的各类用地（21159.5 ㎡）。
9. 涉及土地征转用手续已完善	√	已完善征转用地手续。
10. 符合国土空间总体规划	√	符合。
11. 涉及其他管控线	√	该项目涉及地铁 7 号线及地铁 3 号线安全保护区，现状电缆，现状市政雨、污水管道安全防护区，办理工程规划许可前取得相关行业主管部门意见。
12. 标图建库	√	已完成标图建库。
三、农转用情况		
1. 农转用情况（含追溯）	不涉及农用地	
四、补充情况		
1. 本期需移交用地情况。本项目已完成移交的公共用地面积共计 1709.5 平方米，其中：1333.9 平方米规划为道路用地，371.4 平方米规划为绿地;与地铁重叠部分用地面积为 4.2 平方米规划为绿地。 2. 腾挪用地情况。不涉及《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）第七条的情况。 3. 分期实施情况。分为一期、二期两个子项目，一期应完成 1-01-01、1-02-01 地块及其周边部分规划市政道路的拆迁工作，并应落实全部的公共服务设施、保障性住房及回迁房。		
五、报审意见		
此项目符合《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）、《深圳市人民政府关于完善国有土地供应管理的若干意见》（深府规〔2018〕11 号）有关规定，该项目属于城市更新用地，可按协议方式进行出让，该地块居住功能土地年期为 70 年，考虑到公共配套设施主要为居住功能配套服务，且产权归政府，土地年期随居住定为 70 年。为保障罗湖区翠竹街道金钻豪园城市更新单元项目（一期）顺利推进，拟同意该项目土地供应方案申请，核定开发建设用地面积 19449.63 平方米，土地用途为二类居住用地，用地单位为深圳市新钻项目开发有限公司。请实施主体须在建设过程中要严格按照各职能部门意见落实。 以上土地供应方案已经我局 2025 年第 24 次局党组会审议通过，经市规划和自然资源局审查，于 9 月 21 日经我区建设用地审批业务会审议通过，现按程序报区政府常务会审批。		
六、审定意见		
同意。		

