

深圳市规划和自然资源局龙岗管理局关于 [大运枢纽站及其周边地区]法定图则 08-03、08-04 等地块规划调整方案 事项的听证报告

2026年1月9日下午3点，深圳市规划和自然资源局龙岗管理局（以下简称“龙岗局”）在建设大厦2楼会议室举行了[大运枢纽站及其周边地区]法定图则08-03、08-04等地块规划调整方案事项的听证会。根据《自然资源听证规定》和《深圳市行政听证办法》等相关的规定，根据听证笔录制作听证报告如下：

一、听证会基本情况

（一）听证事项及内容

[大运枢纽站及其周边地区]法定图则08-03、08-04等地块规划调整方案

（二）听证组、书记员及速记员

听证员：向锋，龙岗局工作人员；韩晓鹏，龙岗局工作人员；陈宝华，龙岗局工作人员；书记员：李培根，龙岗局工作人员；速记员：魏凤娇，深圳市金指头会议策划有限公司工作人员。经现场询问听证代表，确认不申请听证员、书记员及速记员回避。

（三）听证参加人

1. 部门陈述人：王慧智，龙岗局规划科工作人员；刘子慎，龙岗局规划科工作人员。
2. 听证代表

自然人：彭晖、李庆东、谢明哲、罗思嘉、贝科霖、邱剑英、张汉杰、杨波、高峰、朱炳佳、张继生。法人或非法人组织代表：王礼宠，深圳市世茂新里程实业有限公司工作人员。专家：顾正江、陈敦鹏、刘备。

3. 听证旁听人：何鑫鑫、高翔、陈清。

（四）听证方式：公开听证

二、听证事由

（一）法律依据：《自然资源听证规定》《深圳市行政听证办法》《深圳市城市规划条例》

（二）听证事项基本情况：本次听证会事项：[大运枢纽站及其周边地区]法定图则 08-03、08-04 等地块规划调整方案听证，该事项为依职权组织召开听证会。

为加快盘活原深港国际中心项目，依据《深圳市城市规划条例》等法律法规，龙岗局组织编制[大运枢纽站及其周边地区]法定图则 08-03、08-04 等地块规划调整方案，该方案将片区主要规划功能由办公（C1）调整为居住（R2）及商业（C1），规划新增约 30.6 万平方米住宅，沿黄阁路布局约 12 万平方米集中商业，调整前后公园绿地和公共服务设施面积不减少。该规划方案于 2025 年 11 月 14 日经深圳市规划和自然资源局专题会议审议通过，并于 2025 年 11 月 27 日至 2025 年 12 月 26 日依法进行了为期 30 日的公开展示，公开征求公众意见。因公示期间收到相关意见反馈，为充分听取社会各界意见，根据《自然资源听证规定》《深圳市行政听证办法》等相关规定，龙岗局依职权组织召开了本次听证会。

三、听证代表意见陈述

（一）关于规划调整的合法性、公平性问题。部分代表认为，此次调规法律依据不足，听证会组织、市级审批流程等方面存在程序瑕疵，质疑政府调规的公平性。

（二）关于利害关系人权益保障与历史遗留问题。部分代表认为，以听证会形式不足以全面反映业主意愿，规划调整损害了其房产价值与利益，要求通过经济补偿、学位保障、就近置换等方式依法予以补偿；建议政府优先依法解决土地面积不符、公配未建导致产证拖延等历史遗留问题。

（三）关于规划功能定位与结构调整问题。部分代表认为片区住宅供应已明显过剩，建议调整住宅体量，保留一定的办公指标及地标性建筑。部分代表认为片区存在高端住宅需求，且当前全区办公需求低迷、空置率高，将部分办公功能调整为居住功能有利于实现去化。

（四）关于公服设施配置问题。部分代表认为当前方案区级公配体现不足，建议保留原文化设施，同时建议将原世茂售楼部活化利用。部分代表则认为新方案保留了 4.05 万平方米文化设施，其功能能与现有大运场馆形成互补，且总规模未减少。

（五）关于交通承载力问题。部分代表一是担忧过度住宅化将引发大量跨区通勤，加剧交通压力，建议提出切实改善措施，并加强与轨道交通的接驳；二是认为“青春路下穿”可能造成的通行不便，建议进一步细化交通设计。

（六）关于具体方案设计与实施建议。部分代表建议，一是优化垃圾转运站布局并保留超高层地标；二是强化绿地

与文体设施的连接与功能结合；三是沿黄阁路主干道布局商业或公共功能；四是将原世茂一、二期融入新楼盘命名中，实行统一物业、统一管理。另有代表认为国家已严控超高层建筑，取消原规划超高层符合政策导向与安全要求。

四、部门陈述人意见

（一）关于规划调整是否存在程序违法的问题。根据《深圳市城市规划条例》第二十五、二十六条规定，法定图则经初审同意后，应当公开展示三十日，草案在公开展示期间，任何组织和个人都可以提出意见或建议。通过法院裁定，中信信托依法成为12宗未开发土地的土地权利人，根据中信信托与政府部门签订的相关协议，该12宗地已收回为国有储备地，2宗公寓用地未在收储范围内，龙岗局依法依规推动项目盘活并依职能对已收储用地开展规划调整符合相关的法律法规。为保障市民的参与权、知情权和异议权，龙岗局已就调整方案开展公示并组织了本次听证。

（二）关于是否导致住宅占比过高的问题。本次规划调整方案贯彻落实《深圳市国土空间总体规划（2021-2035年）》中“优民生、增居住、强工业、稳商办”及“鼓励通过存量挖潜、功能转换增加住房供给”的导向，降低原规划商业及办公空间占比并增加优质住房供给。

（三）关于绿地规模、地标建筑的问题。本次调整方案拟将多处分散绿地整合为连续贯通的中央带状公园，解决地面交通对公共空间的割裂影响，实现了公园绿地与大运中心的无缝衔接，形成开放式的连续商业街区。本次规划调整方案规划一处地标建筑酒店，确保片区高品质的城市空间建

设。

(四)关于配套设施的整体情况。本次规划调整对文化、教育、交通、市政以及社区级配套进行系统性的优化与加强；文化设施方面，保留 4.05 万平方米的文化设施，更加注重功能适配与创新引领；教育设施方面，规划将原来的 27 班拓展至 54 班，新增 9 班幼儿园和两处托育机构。调整后片区内的公共配套设施总量为 8.9 万平方米，不少于原来方案 7.6 万平方米。

(五)关于要求 14 宗地一起调整商务公寓同步商改住的问题。本次听证会围绕已收储用地开展的规划调整方案进行讨论，两宗公寓用地不在政府收储用地的范围内，因此不属于对本次规划调整方案提出的意见。

(六)关于交通、建筑布局（含垃圾转运站）和城市设计问题。龙岗局会在下一步的工作中优化、完善、进行论证。

(七)关于要求项目权益问题。部分代表要求公寓“商改住”和共享学位配套权益，以及公寓与新住宅小区实行统一物业管理、统一命名，质询公寓交付、保交楼、资产贬值和要求经济赔偿等，不属于规划调整方案相关问题，龙岗局已记录相关诉求，后续将反映相关部门协调解决。

五、听证意见和建议

本次听证，部门陈述人和听证代表均就[大运枢纽站及其周边地区]法定图则 08-03、08-04 等地块规划调整方案事项进行了陈述。听证组充分听取了部门陈述人和听证代表反映的情况和提出的意见，并认真研究了双方的陈述意见。听证组出具以下听证意见和建议：

根据《深圳市城市规划条例》第二十一条、《深圳市人民政府关于规划和自然资源行政职权调整的决定》第六条等规定，龙岗局作为深圳市规划和自然资源局的派出机构，具有依法组织法定图则局部调整相关工作的法定职权。

经听证组核实，本次调整事项已依法进行了为期 30 日的公开展示，并召开了听证会，进一步听取公众意见。上述程序履行了《深圳市城市规划条例》第二十五条、第二十六条关于法定图则草案公开展示及征求意见的流程，保障了公众知情权与参与权，程序合法合规。

听证组认为，本次调整方案贯彻落实《深圳市国土空间总体规划（2021－2035 年）》及《深圳市龙岗区国土空间分区规划（2021-2035 年）》中“优民生、增居住、强工业、稳商办”的总体导向，符合片区当前发展阶段的实际需求。

针对听证代表提出的涉及本次规划调整事项的规划定位、功能配比等方面的意见与建议，建议龙岗局在本次法定图则调整及后续设计等环节中高度重视、认真研究并充分论证。针对听证代表提出的不属于本次法定图则规划调整范畴的问题，建议引导听证代表通过其他途径依法提出相关诉求。