

# 深圳市坪山区人民政府

---

深坪府函〔2021〕131号

## 坪山区人民政府关于坪山街道六和商业广场 城市更新单元二三期用地的批复

坪山区城市更新和土地整备局：

《坪山区城市更新和土地整备局关于提请批复坪山街道六和商业广场城市更新单元二、三期用地的请示》（深坪更新整备〔2021〕163号）收悉。现批复如下：

原则同意坪山街道六和商业广场城市更新单元二、三期建设用地。请你单位会同有关部门根据本批复办理相关用地手续。

此复。

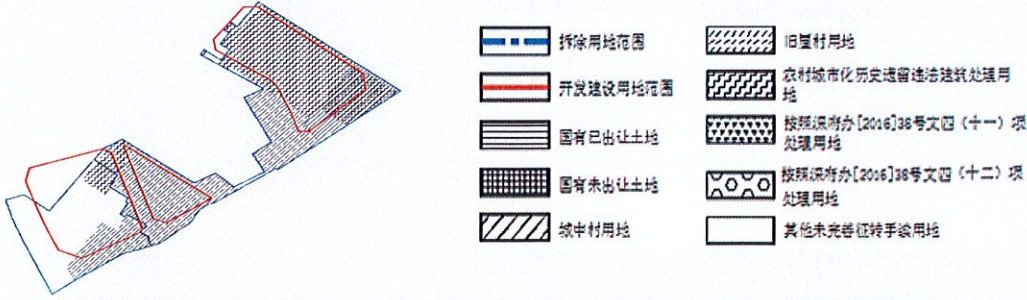
附件：坪山街道六和商业广场城市更新单元二、三期用地审批表

深圳市坪山区人民政府

2021年11月15日



坪山区坪山街道六和商业广场城市更新单元二、三期用地审批表

| 序号                                                                                   | 一、基本情况                                                                                                                   |                            | 二、审查情况                       |                                                                                                                                             | 四、报审意见                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                      | 1. 项目名称：坪山区坪山街道六和商业广场城市更新单元二、三期                                                                                          |                            | 审查事项（满足下列条件的打“√”）            |                                                                                                                                             | <p>根据《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定》的相关要求，六和商业广场城市更新单元二、三期拆除范围内土地权属手续完善的用地情况、建设用地上范围内土地利用总体规划、产权注销登记、建筑物拆除清理、土壤污染评估及地质灾害等情况符合建设用地审批条件，原则同意用地报批方案，具体事项如下：</p> <p>01-02 地块建设用地上面积 9630.96 平方米，土地用途为二类居住用地+商业用地；01-03 地块建设用地上面积 3000 平方米，土地用途为二类幼托用地；01-04 地块建设用地上面积 9255.43 平方米，土地用途为二类居住用地。本次审批的建设用地地下部分不包括与轨道交通 16 号线坪山围站附属工程及文化中心站至坪山围站行车区间的重叠面积 974.74 平方米（85 国家高程 10.42 米-49.33 米），重叠范围内土地使用权及地铁附属设施权属归属深圳市地铁集团有限公司。</p> <p>报请区更新业务会议审议。</p> |
|                                                                                      | 2. 项目位置：位于深汕路与联运路交汇处东南侧及东纵路与联运路交汇处东南侧。                                                                                   |                            | 1. 已纳入计划                     | √<br>该项目属于宝安、龙岗两区政府根各自颁布的规定开展的新安翻身工业区等 70 个旧城旧村改造项目之一，并结转至 2010 年深圳市城市更新单元规划制定计划。                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                      | 3. 项目实施主体：深圳市六和新城投资有限公司                                                                                                  |                            | 2. 单元规划已批准                   | √<br>已经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会会议审议通过，取得专项规划批复（深城改办函〔2009〕7 号），于 2011 年开展专项规划调整，取得专项规划（调整）批复（深规土函〔2011〕1759 号），经 2021 年第 7 次城市更新业务会议审议通过规划修改方案。 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                      | 4. 用地面积：本次报审拆除用地面积 34016.30 m²、开发建设用地面积 21886.39 m²                                                                      |                            | 3. 实施方案已备案                   | √<br>实施主体已于 2021 年 5 月完成六和商业广场城市单元二、三期实施方案的编制工作。                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                      | 5. 是否为工改工项目：否                                                                                                            |                            | 4. 实施主体已确认                   | √<br>已于 2021 年 6 月 24 日取得《坪山区坪山街道六和商业广场城市更新单元二、三期项目实施主体确认书》（编号：〔2021〕2 号）。                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                      | 6. 规划指标（以单元规划批准数据为准）                                                                                                     |                            | 5. 监管协议已签订                   | √<br>已于 2021 年 6 月 23 日签订了《坪山区坪山街道六和商业广场城市更新单元二、三期项目实施监管协议》（深坪更新监管〔2021〕2 号）。                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                      | 单元拆除范围用地面积（m²）：103086.6                                                                                                  | 单元开发建设用地面积（m²）：60971.4     | 6. 建筑物已全部拆除                  | √<br>根据《关于确认坪山区坪山街道六和商业广场城市更新单元二、三期项目拆除范围内建筑物拆除情况的复函》（深坪更新整备函〔2021〕615 号），该城市更新单元二、三期项目拆除范围内所有建筑物已拆除完毕。                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                      | 本次报审计容积率建筑面积（m²）：107480                                                                                                  | 不计容经营性建筑面积（m²）：/           | 7. 房地产权属证书已完成注销              | √<br>已完成产权注销                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 计容积率建筑面积包括（分功能填写）：                                                                   | 住宅 84820 m²（含物业管理用房 220 m²）                                                                                              | 商业 6680 m²，旅馆业建筑 11100 m²。 | 8. 符合《深圳市城市更新办法实施细则》第五十四条第三款 | √<br>符合城市更新土地出让政策用地面积大于开发建设用地面积                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                      | 公共配套设施：面积 4880 m²（9 班幼儿园 3200 m²、小型垃圾转运站 150 m²、再生资源回收站 60 m² 公共厕所 60 m²、环卫工人作息房 10 m²、党群服务中心 650 m²、社区老年人日间照料中心 750 m²） |                            | 9. 涉及土地征转用手续已完善              | √<br>已完成土地征（转）手续                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 7. 拆除范围内土地权属信息                                                                       |                                                                                                                          |                            | 10. 符合土地利用总体规划               | √<br>开发建设用地范围全部为城乡建设用地，位于允许建设区，符合土地利用总体规划                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|  |                                                                                                                          |                            | 11. 未占用基本生态控制线内用地            | √<br>未涉及占用基本生态控制线                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                      |                                                                                                                          |                            | 12. 占用农用地或未利用地               | √<br>未涉及占用农用地或未利用地                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                      |                                                                                                                          |                            | 13. 未压覆重要矿产资源                | √<br>未压覆重要矿产资源                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                      |                                                                                                                          |                            | 14. 地质灾害易发区核查                | √<br>未涉及地质灾害的易发区及已查明的地质灾害隐患点。                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                      |                                                                                                                          |                            | 三、补充情况                       |                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|        |
|--------|
| 五、审定意见 |
|--------|

| 拆除范围内土地权属分类                | 用地面积（m²）                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 国有已出让用地                    | 0                             | <p>1. 根据《深圳市城市总体规划（2010-2020）》，该城市更新单元二期开发建设用地范围全部为商业用地，三期开发建设用地范围中有 9250.84 平方米商业，其余为规划道路（5.46 平方米）。根据《市规划国土委关于进一步做好城市总体规划督察分类处理工作的通知》（深规土〔2018〕981 号）第一条第四款第 3 项要求，在 2017 年 6 月 30 日前已完成相关手续的建设项目，城市更新单元规划已经审批或审议通过的城市更新项目，可继续办理规划和用地审批手续。鉴于此，该更新单元二、三期可继续办理用地审批手续。</p> <p>2. 根据《市规划和自然资源局坪山管理局关于反馈六和商业广场城市更新单元二、三期建设用地方案的函》（深规划资源坪函〔2021〕1081 号），该更新单元三期建设用地范围涉及“坪山区联旺三街市政工程”（选址意见书号：深规土选 PS-2018-0111 号）0.79 平方米，已扣除重叠部分用地。</p> | <p>经审议，六和商业广场城市更新单元二、三期拆除范围内土地权属手续完善的用地情况、建设用地上范围内土地利用总体规划、产权注销登记、建筑物拆除清理、土壤污染评估及地质灾害等情况符合《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定》的相关要求，达到用地审批条件，会议原则同意该项目用地报批方案。</p> |
| 国有未出让用地                    | 0                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |
| 城中村用地                      | 4068.15（含拆除范围外调入非农 595.02 m²） |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |
| 旧屋村用地                      | 12379.28                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |
| 农村城市化历史遗留违法建筑处理用地          | 12640.98（与非农用地重叠 2573.09 m²）  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |
| 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（十二）项处理用地 | 0                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |
| 其他未完善征转手续用地                | 8096.00                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |
| 合计                         | 34016.30                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |
| 其中符合城市更新土地出让政策用地面积         | 29088.41                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                     |