

深龙华府函〔2025〕90号

# 深圳市龙华区人民政府关于龙华区观湖街道 观城第一期城市更新项目（三期）建设 用地及地上、地下空间方案的批复

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观湖街道观城第一期城市更新项目（三期）建设用地及地上、地下空间方案的请示》（深规划资源龙华〔2025〕416号）收悉。现批复如下：

同意龙华区观湖街道观城第一期城市更新项目（三期）建设用地及地上、地下空间方案。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：龙华区观湖街道观城第一期城市更新项目（三期）建设用地及地上、地下空间方案审议一览表

深圳市龙华区人民政府

2025年7月31日

## 城市更新项目审议一览表

一、基本情况		
1. 项目名称：龙华区观湖街道观城第一期城市更新项目（三期）建设用地及地上、地下空间方案		
2. 项目位置：龙华区观湖街道梅观高速与观澜大道交汇处东南侧		
3. 项目实施主体：深圳市嘉创投资有限公司		
4. 用地面积：本次报审拆除用地面积 29594.6 m <sup>2</sup> ，开发建设用地面积 14863.6 m <sup>2</sup> ，移交政府用地面积 19278.95 m <sup>2</sup>		
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（m <sup>2</sup> ）：29594.6		单元开发建设用地面积（m <sup>2</sup> ）：14863.6
本次报审计容积率建筑面积（m <sup>2</sup> ）：102520		不计容经营性建筑面积（m <sup>2</sup> ）：暂无
计容积率建筑面积包括(分功能填写)：	产业研发用房（m <sup>2</sup> ）	
	58400	
	产业配套用房	
	商业服务设施（m <sup>2</sup> ）	5960
	宿舍（m <sup>2</sup> ）	38160
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（m <sup>2</sup> ）
国有已出让用地		-
国有未出让用地		3958.9
城中村用地		2311.66
旧屋村用地		1751.84
农村城市化历史遗留违法建筑处理用地		11713.63
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		9858.57
合计		29594.6
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		-
其中符合城市更新土地出让政策用地面积		15777.13

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《2020年深圳市龙华区城市更新单元第四批计划》
2. 单元规划已批准	√	已于2022年6月14日取得《深圳市龙华区城市更新和土地整备局关于〈龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元规划〉审批情况的复函》（深华更新函〔2022〕11号）；已于2022年12月28日取得《深圳市龙华区城市更新和土地整备局关于〈龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元规划修改〉审批情况的复函》（深华更新函〔2022〕44号）；已于2023年7月6日取得《深圳市龙华区城市更新和土地整备局关于〈龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元规划修改〉审批情况的复函》（深华更新函〔2023〕29号）；已于2024年12月31日取得《市规划和自然资源局龙华管理局关于〈龙华区观湖街道观城第一期城市更新单元规划修改〉审批情况的复函》（深规划资源龙华函〔2024〕2788号）
3. 实施方案已备案	√	已于2025年3月17日完成项目实施方案备案
4. 实施主体已确认	√	已于2025年3月17日核发实施主体书（深龙华更新实确〔2025〕3号）
5. 监管协议已签订	√	已于2025年3月7日签订监管协议（深龙华更新监〔2025〕3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〔2025〕44号）
7. 房地产权属证书已完成注销	√	涉及5本不动产权登记证书，已提供不动产登记信息查询结果告知单，已完成不动产登记注销
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面积为15777.13平方米，大于拟出让开发建设用地面积（14863.46 m <sup>2</sup> ），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〔2025〕第009号）及《收地协议书》（深规资龙华收协字〔2025〕第004号）
10. 符合国土空间总体规划	√	符合。
11. 涉及其他管控线	√	项目开发建设用地全部位于城镇开发边界内的允许建设区，不涉及水源保护区、基本生态控制线、轨道安全保护区、城中村综合整治区、蓝线、紫线、高后果区、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。涉及一级工业区块线内用地14863.6 m <sup>2</sup> ，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）	经核查2023年土地变更调查，全部为建设用地。经追溯至2009年，涉及562平方米园地，已取得农转用批复，已办理农转用手续。	
四、补充情况		
1. 本期需移交用地情况：需移交政府用地面积19278.95 m <sup>2</sup> ，已完成贡献用地收储入库。		
2. 腾挪用地情况：本项目不涉及腾挪用地。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）第七条的规定。		
3. 分期实施情况：项目分八期实施开发，本次报审为三期05地块。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、与旧屋村用地重叠情况。		
5. 其他情况：项目存在未批先建的情况，观湖街道办事处已完成行政处罚。		
五、报审意见		
<p>该项目符合城市更新土地出让政策的规定，拟同意一个地块开发建设及地上、地下空间方案，具体如下：</p> <p>拟同意龙华区观湖街道观城第一期城市更新项目（三期）一宗用地，地块号为05，用地方案用地面积14863.6平方米，土地用途为新型产业用地（M0），规划总容积102520平方米，其中产业研发用房58400，产业配套用房44120平方米（商业服务设施5960平方米、宿舍38160平方米）。</p> <p>核定05与A-07地块之间设置1处公共架空连廊。公共架空连廊的平面投影面积135平方米，长15米，宽9米，黄海高程51.50米至53.65米，归属05地块。以上公共架空连廊位置及形态在下阶段方案设计中可微调，产权归政府所有，需24小时无条件向公众开放，其设计应符合《深圳市建筑设计规则》的相关要求。</p> <p>核定设置2处地下公共自行车通道。核定05、06、08地块之间设置一层地下公共自行车通道，平面投影面积666.33平方米，黄海高程36.35米至42.95米，归属05地块；核定05与06地块之间设置一层地下公共自行车通道，平面投影面积258平方米，长30米，宽8.6米，黄海高程39.35米至44.00米，归属05地块。以上2处车行通道的边界和位置在下阶段方案设计中可微调，车行通道的设置应满足市政道路及地下管线敷设的要求，产权归政府。</p> <p>《深圳市龙华区人民政府办公室关于调整城市更新项目建设用地审批程序的通知》（深龙华府办函〔2024〕6号）明确：城市更新项目建设用地审批调整为由政府常务会议负责审批。我局已就上述用地方案已按程序征求区司法局等部门意见，并于2025年5月22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。</p>		
六、审定意见		
同意。		