

深圳市盐田区人民政府

深盐府函〔2022〕10号

深圳市盐田区政府关于批复小梅沙片区城市更新单元（二期）等两项用地的批复

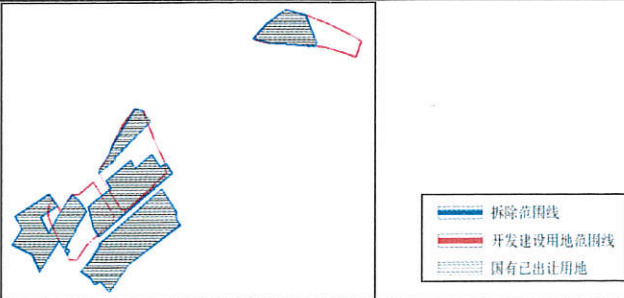
盐田区城市更新和土地整备局：

《盐田区城市更新和土地整备局关于提请批复小梅沙片区城市更新单元（二期）等两项用地的请示》收悉。现批复如下：

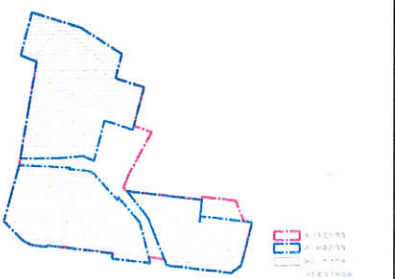
同意小梅沙片区城市更新项目（二期）、梧桐路棚户区改造项目用地。请你单位会同有关部门根据本批复办理相关用地手续。

- 附件：1. 小梅沙片区城市更新项目（二期）用地审批表
2. 沙头角街道梧桐路棚户区改造项目用地审批表



梅沙街道小梅沙片区城市更新项目（二期）用地审批表										
序号		一、基本情况			二、审查情况				四、报审意见	
1		1. 项目名称：梅沙街道小梅沙片区城市更新单元（二期）			审查事项（满足下列条件的打“√”）		项目具体情况		梅沙街道小梅沙片区城市更新单元（二期）开发建设用地符合城市更新用地出让政策的规定，拟同意其用地申请，核定开发建设用地面积57522.3㎡，其中：商业用地（C1）两宗，面积分别为17397.35平方米、24363.07平方米；二类居住用地（R2）一宗，面积为15761.89平方米，用地单位均为深圳市特发小梅沙投资发展有限公司。以上报区城市更新和领导小组会议审议，请批示。	
		2. 项目位置：盐田区梅沙街道，盐坝高速公路以南，盐梅路北侧			1. 已纳入计划		√ 已列入2019年深圳市盐田区城市更新单元计划第一批计划。			
		3. 项目实施主体：深圳市特发小梅沙投资发展有限公司			2. 单元规划已批准		√ 2020年1月19日取得《深圳市盐田区人民政府关于<盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元规划>审批情况的通知》（深盐府函〔2020〕2号），3月12日取得《深圳市盐田区人民政府关于<盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元规划修改>审批情况的通知》（深盐府函〔2020〕5号）。2021年12月23日取得《深圳市盐田区人民政府关于<盐田区梅沙街道小梅沙片区城市更新单元规划修改>审批情况的通知》（深盐府函〔2021〕44号）。			
		4. 用地面积：拆除用地面积73861.3㎡，腾挪用地22443.2 ㎡；其中开发建设用地面积57522.3㎡（含国有未出让的零星用地41.1 ㎡）；移交政府的用地面积38781.1㎡（含教育设施用地7903.9 ㎡，公园绿地23144.8㎡、道路7732.4㎡）			3. 实施方案已备案		√ 《梅沙街道小梅沙片区城市更新单元（二期）项目实施方案》已备案。			
		5. 是否为工改工项目：否			4. 实施主体已确认		√ 2022年2月22日，项目取得《盐田区城市更新和土地整备局关于梅沙街道小梅沙片区城市更新单元（二期）实施主体确认的复函》（深盐更新函〔2022〕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		√ 2022年2月24日已签订《深圳市梅沙街道小梅沙片区城市更新单元（二期）实施阶段监管协议》与《深圳市梅沙街道小梅沙片区城市更新单元（二期）履约资金监管协议》；2022年3月3日已签订《深圳市梅沙街道小梅沙片区城市更新单元（二期）保障性住房监管协议》。		同意	
		单元拆除范围用地面积（㎡）：73861.3		单元开发建设用地面积（㎡）：57522.3		6. 建筑物已全部拆除		√ 项目红线范围内建筑物已拆除完毕。		
		本次报审计容积率建筑面积（㎡）：236330		不计容经营性建筑面积（㎡）：0		7. 房地产权属证书已完成注销		√ 经核深圳市不动产登记系统，拆除范围内登记的不动产权已全部注销。		
计容积率建筑面积包括（分功能填写）：	住宅（㎡）	62000(含公共租赁住房13400，安居型商品房7000)		8. 符合《深圳市城市更新办法实施细则》第五十四条第三款		√ 拟出让给项目实施主体进行开发的用地（57522.3平方米），总面积不大于项目拆除范围内手续完善的各类用地（73861.3平方米）及可以一并出让给实施主体的零星用地（41.1平方米）的总面积。				
	商业、办公、旅馆（㎡）	136090		9. 涉及土地征转用手续已完善		√ 二期拆除范围73861.3平方米土地已完善征转手续，征地批准文号为：深府地[1984]8号、深府[1991]110号。				
	公共配套设施（㎡）	14240[6班幼儿园（1600，占地1800）、社区管理用房300、社区服务中心600、文化活动室2000、社区老年人日间照料中心1000、社区党群服务中心650、社区级公共配套用房3230、公交首末站3400、社会停车场(库)（两处，共750个车位）、邮政所150、公共厕所（两处，共160）、社区警务室50、公共充电站1100、公共自行车租赁点（两处，共200个停车位）]		10. 符合土地利用总体规划		√ 经核查《深圳市土地利用总体规划（2006-2020）》，项目开发建设用地范围均为城乡建设用地。经核查土地利用管制分区，项目开发建设用地范围均为允许建设区。				
	地下商业	24000		11. 未占用基本生态控制线内用地		√ 未占用基本生态控制线。				
		7. 拆除范围内土地权属信息			12. 未占用农用地或未利用地，或已办理相关手续		√ 未占用农用地或未利用地。		五、审定意见	
					13. 未压覆重要矿产资源		√ 未发现压覆持采矿许可证的石矿和矿泉水采矿点。			
					14. 地质灾害易发区核查		√ 经核市政府批准的《深圳市地质灾害防治规划（2016-2025）》（深规土〔2018〕7号），该地块位于B1-9沙头角正坑-盐田-梅沙-碧岭崩塌、滑坡地质灾害中易发区和D1-5沙头角-海山-盐田-大小梅沙地质灾害不易发区，已进行地质灾害危险性评估并取得专家评审意见。			
					三、补充情况					
					（一）专规批复的开发建设用地面积57524.7平方米，因开发建设用地范围存在弧线，在不与已批准的规划冲突及满足相关土地利用总体规划相关强制性指标的前提下，对开发建设用地范围进行优化，优化后开发建设用地面积57522.3平方米，本次用地审批以优化后的开发建设用地范围为核查依据。 （二）根据《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定》，城市更新单元规划确定的架空连廊、跨街建筑物或地下空间，建设用地审批时明确其水平投影范围、面积和竖向标高。经实施主体申报我局确认： 根据专项规划，02-09和02-10地块与山海三街的拆除范围内地下空间进行整体开发。地下整体开发空间为非公共性质，共四层，单层投影面积1287.96平方米，绝对标高-7.25米至10.50米。 跨街架空连廊为公共性质，共一层，位于开发建设用地范围外部分投影面积2229.90平方米，绝对标高17.00米。 地下人行通道共三条（均为公共性质），其中：人行通道一为公共性质，共一层，位于盐梅路西侧，开发建设用地范围外部分投影面积238.57平方米，绝对标高2.10米。人行通道二为公共性质，共一层，位于盐梅路东侧，开发建设用地范围外部分投影面积340.10平方米，绝对标高0.55米。人行通道三为公共性质，共地下三层，位于山海三街，开发建设用地范围外部分投影面积639.77平方米。 根据《深圳市拆除重建类城市更新项目用地审批规定》，开发建设用地范围外的公共通道，其用地申请由区相关部门或其委托实施主体另行办理，不在本次用地审批范围内。以上地下通道水平投影范围、面积和竖向标高可在建设工程规划许可阶段进行适当调整，无需重新申请建设用地审批。					
		拆除范围内土地权属分类		用地面积（㎡）						
		国有已出让用地		73861.3						
		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		0						
		按照深府办[2016]38号文四（十二）项处理用		0						
		其他未完善征转手续用地		0						
		合计		73861.3						
		其中符合城市更新土地出让政策用地面积		73902.4						
				（拆除范围内合法用地73861.3+专规确定可一并出让的国有未出让用地41.1）						

附件2

盐田区沙头角街道梧桐路棚户区改造项目用地审批表												
序号		一、基本情况			二、审查情况				四、报审意见			
1		1. 项目名称：盐田区沙头角街道梧桐路棚户区改造项目			审查事项（满足下列条件的打“√”）		项目具体情况			拟同意沙头角街道梧桐路棚户区改造项目建设用地批准，待项目实施范围不动产完成注销手续且区住房和建设局与实施主体签订《监管协议》后报区相关会议审议。		
		2. 项目位置：盐田区沙头角街道梧桐路与园林路交汇处东北角			1纳入计划		√	根据区棚户区改造工作指挥部（2019年第2次）会议，该项目纳入区2019年度棚户区改造年度计划。				
		3. 项目实施主体：深圳市盐田人才安居有限公司			2. 实施主体确认		√	2019年9月16日,区住房和建设局确认深圳市盐田区人才安居有限公司为该项目实施主体。				
		4. 用地面积：实施范围22738.9㎡(含拆除范围19318.6㎡、1931.9㎡零星用地、1488.4㎡腾挪用地)其中：开发建设用地面积20582.8㎡；移交政府的用地面积2156.1㎡（含公园绿地1488.4㎡、道路667.7㎡）。			3. 单元规划批准		√	2021年11月23日，该项目取得《深圳市盐田区人民政府关于<盐田区沙头角街道梧桐路棚户区改造项目专项规划>审批情况的通知》。				
		5. 规划指标（以单元规划批准数据为准）			4. 监管协议签订			由区住房和建设局牵头，正开展监管协议签订工作。				
		单元拆除范围用地面积（㎡）：19318.6			5. 拆除工程备案		√	2021年3月11日，该项目实施范围内建筑物已完成拆除备案工作。				
		单元开发建设用地面积（㎡）：20582.8			6. 建筑物拆除		√	2021年10月26日，经区住房和建设局确认，该项目实施范围内建筑物已拆除完毕。				
		本次报审计容积率建筑面积（㎡）：123899.0			7. 房地产权属证书注销			正在办理不动产注销事宜（截至2021年11月24日，实施范围内有93处不动产未完成注销）。				
		计容积率建筑面积包括（分功能填写）：	住宅（㎡）	108467（除还迁用房外其余均为人才住房和保障性住房，人才住房和保障性住房不少于60500）		8. 涉及土地征转用手续		√	经核查，开发建设用地范围全部位于沙头角50米等高线统征地范围内，已完善征地补偿手续。			
			商业、办公及旅馆业（㎡）	9012（含商业4500，办公4512）		9. 符合土地利用总体规划		√	经核查《深圳市土地利用总体规划（2006-2020）》，项目开发建设用地范围均为城乡建设用地。经核查土地利用管制分区，项目开发建设用地范围均为允许建设区。			
			公共配套设施（㎡）	6420（含6班幼儿园1800，占地2100；婴幼儿照护服务机构300；社区健康服务中心1400；老年人日间照料中心1000；文化活动室1000；社区警务室50；便民服务站500；环卫工人作息房20；室内社区体育活动场地350；室外社区体育活动场地占地400）		10. 占用基本生态控制线内用地		√	不占用基本生态控制线内用地。			
		6. 拆除范围内土地权属信息			11. 占用农用地或未利用地		√	不占用农用地或未利用地。				
					12. 压覆重要矿产资源		√	未发现压覆持采矿许可证的石矿和矿泉水采矿点。				
					13. 地质灾害易发区核查		√	该用地与市政府批准的《深圳市地质灾害防治规划（2016-2025年）》（深规土〔2018〕7号）划定的崩塌、滑坡地质灾害中易发区(B1)重叠，确定该用地位于我市地质灾害易发区。已进行地质灾害危险性评估、取得专家评审意见。				
					14. 立项批复		√	2019年6月19日，完成项目备案。				
			15. 环境影响评价批复		√	根据《深圳市建设项目环境影响评价审批和备案管理名录》，未列入敏感区名录的房地产项目，无需实施建设项目环境影响评价审批或备案。						
拆除范围内土地权属分类				用地面积（㎡）				三、其他情况说明				
国有已出让用地				19318.6				（一）城市总体规划:经核查《深圳市城市总体规划（2020版）》，项目开发建设用地范围占用城总规强制性内容（道路用地）27.2㎡，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）：与总规强制性内容不一致的用地面积在500平方米以下的可继续办理规划和用地报审手续。 （二）各控制线情况：不涉及基本农田、水源保护区、基本生态控制线、轨道线路控制保护区、工业区块线、紫线、黄线、橙线、高压走廊；涉及蓝线，经核查《蓝线规划》，共与蓝线重叠2347.29平方米，其中：与河道蓝线重叠1799.62平方米；与河道水域控制线重叠547.67平方米。针对蓝线重叠问题，区水务局建议：满足相关退距要求；在可行性研究阶段或初步设计阶段完成前编制防洪影响评价报告报该局审批。 （三）盐田区沙头角街道梧桐路棚改项目已按《深圳市建设用土壤环境调查评估工作指引（试行）》的规定完成土壤环境初步调查，并经专家评审确认本项目地块不属于污染地块。				
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				0								
按照深府办[2016]38号文四（十二）项处理用				0								
其他未完善征转手续用地				0								
合计				19318.6								
相关用地情况				根据区棚户区改造工作推进会议，原则同意将周边3420.3㎡[翠桐路1411.4㎡（现状道路）、桐海雅庭1472㎡(已移交入库)、私宅用地196.9㎡（国有未出让用地）、空地338㎡(已移交入库)、边角地2㎡（现状道路）]统一纳入棚改实施范围。上述调入用地中1931.9㎡用地作为零星用地划入，其余1488.4平方米用地腾挪至项目北侧，腾挪后用途为公园绿地。								
								五、审定意见				