

福田区莲花街道景田金泰市场城市更新单元建设用地审批表

序号	一、基本情况			二、审查情况				审定意见
	1. 项目名称：福田区莲花街道景田金泰市场城市更新单元			审查事项（满足下列条件的打“√”）		项目具体情况		同意
	2. 项目位置：项目位于欣园路与景田北三街交汇处东北侧			1. 已纳入计划	√	已列入 2017 年第二批计划，根据深福更新函[2018]3 号，批准拆除重建用地面积约 4755.6 m²，更新方向为商业用地		
	3. 项目实施主体：深圳市通惠吉星投资有限公司			2. 单元规划已批准	√	2019 年 9 月 5 日，《福田区人民政府关于〈福田区莲花街道景田金泰市场城市更新单元规划〉审批情况的通知》（福府函〔2019〕50 号）		
	4. 用地面积：拆除用地面积 4755.6 m²，开发建设用地面积 3155.2 m²			3. 实施方案已备案	√	实施方案已报我局备案		
	5. 改造类型：商改商			4. 实施主体已确认	√	2019 年 10 月 28 日取得深福更新函[2019]39 号文，确定深圳市通惠吉星投资有限公司为项目实施主体		
	6. 规划指标（以单元规划批准数据为准）			5. 监管协议已签订	√	2019 年 10 月 28 日签订监管协议。		
	单元拆除范围用地面积（m²）：4755.6		单元开发建设用地面积（m²）：3155.2	6. 建筑物已全部拆除	√	该项目拆除重建范围内建筑物已拆除。		
	本次报审计容积率建筑面积（m²）：28740		不计容经营性建筑面积（m²）：0	7. 房地产权属证书已完成注销	√	截至 2020 年 11 月 25 日，经查不动产登记系统，B304-0086 宗地上未查得土地及建筑物有效登记记录。		
	计容积率建筑面积包括（分功能填写）：	商业、办公及旅馆业建筑 23820		8. 土壤环境风险防控	√	根据全国污染地块土壤环境管理系统，该项目已按要求开展建设用地土壤环境风险调查评估工作，并报市、区生态环保主管部门备案，该地块不属于污染地块。		
		商务公寓 2200		9. 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（3155.2 平方米）不大于拆除范围内手续完善的用地面积（4755.6 平方米）。		
		公共配套设施 2720		10. 涉及土地征转用手续已完善	√	均已完善征转用手续。		
				11. 符合城市总体规划	√	符合城总规，不涉及城总规强制性内容		
	7. 拆除范围内土地权属信息（《福田区城市更新局关于景田金泰市场城市更新单元拆除范围内土地、建筑物信息核查意见的复函》（深福更新函[2018]6 号））			12. 符合土地利用总体规划	√	均为允许建设区（城乡建设区），符合土地利用总体规划。		
				13. 未占用五类控制线内用地，或已取得相关部门意见	√	不涉及占用五类控制线内用地（橙线、黄线、紫线、蓝线、绿线）。		
				14. 未占用轨道控制保护区用地，或已取得主管部门意见	√	申请用地涉及 9 号线安全保护区 2445.37 平方米，该项目已取得地铁集团意见（深地铁函【2018】938 号）： 该项目后续方案应报地铁集团审查，设计方案应满足《城市轨道交通既有结构保护技术规范》要求。 同时在方案图上备注：申请用地涉及 9 号线安全保护区 2445.37 平方米，用地单位建设方案需事先征得地铁（铁路）建设运营单位书面意见同意后，方可办理该用地的《建设工程规划许可证》。		
				15. 未占用一、二级水源保护区，或已取得主管部门意见	√	不涉及一、二级水源保护区。		
				16. 未占用农用地或未利用地，或已办理相关手续	√	不涉及占用农用地或未利用地。		
				17. 海绵城市要求	√	核查规划批复对海绵城市的要求，并在用地方案图上备注：项目需按国家和地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵设施的规划设计、建设和验收，并根据规划批复要求达到海绵城市相关控制目标。		
				18. 地质灾害情况	√	申请用地位于光明-宝安-南山-福田-罗湖斜坡类地质灾害不易发区（D1-2）。		
				19. 压覆矿情况	√	申请用地未发现压覆持采矿许可证的石矿和矿泉水采矿点。		
20. 开发建设用地纳入拆除范围外用地的情况				√	无			

	拆除范围内土地权属分类	用地面积（㎡）	<div>三、报审意见</div> <div>该项目开发建设用地基本符合城市更新用地审批要求,已经我局 2020 年第 29 次局技术委员会会议审查原则通过,初步核定项目开发建设用地面积 3155.2 平方米，土地用途为商业用地，用地单位为深圳市通惠吉星投资有限公司。现按程序报请区更新领导小组审批。</div> <div>妥否，请批示。</div>		
	国有已出让用地	4755.6			
	国有未出让用地	0			
	城中村用地	0			
	旧屋村用地	0			
	历史遗留违法建筑处理用地	0			
	按照历史用地处置的用地	0			
	宝安、龙岗两区 70 个旧城旧村改造项目 （深府[2006]258 号）	0			
	其他未完善征转手续用地	0			
	合计	4755.6			
	其中符合城市更新土地出让政策用地面积	4755.6			