

附件

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					
			审查事项（满足下列条件的打“√”）			项目具体情况				
<p>1. 项目名称：福田区莲花街道景田金泰市场城市更新单元</p> <p>2. 项目位置：项目位于欣园路与景田北三街交汇处东北侧</p> <p>3. 项目实施主体：深圳市通惠吉星投资有限公司</p> <p>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</p> <p>5. 改造类型：商改商</p> <p>6. 规划指标（以单元规划批准数据为准）</p> <table border="1"> <tr> <td>单元拆除范围用地面积 (m²) : 4755.6</td> <td>单元开发建设用地面积 (m²) : 3155.2</td> </tr> <tr> <td>本次报审计容积率建筑面积 (m²) : 28740</td> <td>不计容经营性建筑面积 (m²) : 0</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">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 商务公寓 2200 公共配套设施 2720</td> <td></td> </tr> </table> <p>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））</p>	单元拆除范围用地面积 (m ²) : 4755.6	单元开发建设用地面积 (m ²) : 3155.2	本次报审计容积率建筑面积 (m ²) : 28740	不计容经营性建筑面积 (m ²) : 0	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 商务公寓 2200 公共配套设施 2720					
	单元拆除范围用地面积 (m ²) : 4755.6	单元开发建设用地面积 (m ²) : 3155.2								
	本次报审计容积率建筑面积 (m ²) : 28740	不计容经营性建筑面积 (m ²) : 0								
	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 商务公寓 2200 公共配套设施 2720									
		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 m ² ，更新方向为商业用地						
		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）						
	3. 实施方案已备案	√	实施方案已报我局备案							
	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							
	5. 监管协议已签订	√	2019 年 10 月 28 日签订监管协议。							
	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。							
	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。							
	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。							
	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建设的用地（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）。							
	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							
	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								

同意

拆除范围内土地权属分类	用地面积 (m ²)		
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		

三、报审意见

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。

妥否,请批示。