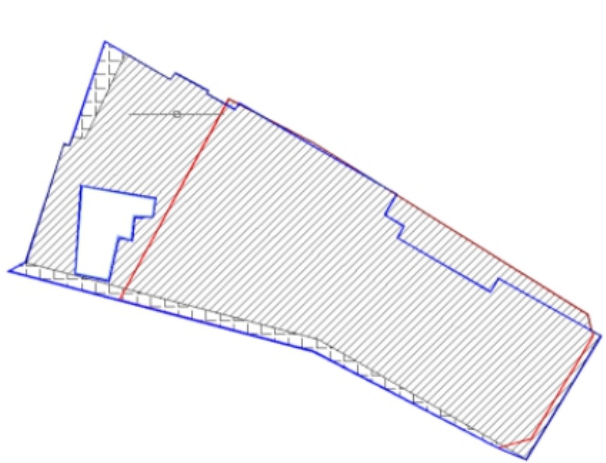


附件

福田区福保街道石厦村城市更新二期项目建设用地审批表

| 序号 | 一、基本情况                                  |             | 二、审查情况                       |   |                                                                              | 审定意见 |
|----|-----------------------------------------|-------------|------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------|------|
|    | 1. 项目名称：福田区福保街道石厦村城市更新二期                |             | 审查事项（满足下列条件的打“√”）            |   | 项目具体情况                                                                       |      |
|    | 2. 项目位置：福田区福保街道石厦村，东至石厦二街，西至石厦碉楼巷，南至石厦路 |             | 1. 已纳入计划                     | √ | 该项目已纳入《深圳市城市更新改造项目 2008 年度实施计划安排》                                            |      |
|    | 3. 项目实施主体：深圳市石厦实业股份有限公司、深圳市新天时代投资有限公司   |             | 2. 单元规划已批准                   | √ | 2009 年 11 月 17 日取得《深圳市规划和国土资源委员会关于福田区石厦村改造专项规划的批复》（深规土〔2009〕904 号）           |      |
|    | 4. 用地面积：开发建设用地面积 20477 m²               |             | 3. 实施方案已备案                   | √ | 实施方案已报我局备案                                                                   |      |
|    | 5. 改造类型：居改居                             |             | 4. 实施主体已确认                   | √ | 该项目已确认实施主体                                                                   |      |
|    | 6. 规划指标（以单元规划批准数据为准）                    |             | 5. 监管协议已签订                   | √ | 2020 年 9 月 23 日，签订实施监管协议。                                                    |      |
|    | 单元拆除范围用地面积（m²）：25294                    |             | 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）：122862                 |             | 7. 房地产权属证书已完成注销              | √ | 根据产权登记中心协办意见，因来文未明确需核查的宗地号，无法核查相关登记信息。                                       |      |
|    | 计容积率建筑面积包括（分功能填写）：                      | 商业 5812     | 8. 土壤环境风险防控                  | √ | 根据 2021 年 4 月 12 日深圳市生态环境局福田管理局《关于无需开展疑似污染地块土壤环境初步调查工作的通知》，该项目用地可不被列为疑似污染地块。 |      |
|    |                                         | 商务公寓 0      | 9. 符合《深圳市城市更新办法实施细则》第五十四条第三款 | √ | 拆除范围内手续完善的各类用地及可以一并出让给实施主体的零星用地的总面积（25293.92 平方米）大于拟出让建设用地面积（20477.19 平方米）。  |      |
|    |                                         | 住宅 111600   | 10. 涉及土地征转用手续已完善             | √ | 实施主体已与深圳市规划和自然资源局福田管理局签订《深圳市福田区城市更新用地完善征地手续协议书》（深规资源福征协字[2021]第 001 号）       |      |
|    |                                         | 公共配套设施 5450 | 11. 符合城市总体规划                 | √ | 经核查《深圳市城市总体规划（2010-2020 版）》，申请用地为全部居住用地，不涉及城总规强制性内容。                         |      |
|    | 7. 拆除范围内土地权属信息                          |             | 12. 符合土地利用总体规划               | √ | 均为允许建设区，符合土地利用总体规划。                                                          | 同意。  |

|  <div><div>拆除用地范围</div><div>开发建设用地范围</div><div>国有已出让土地</div><div>国有未出让土地</div><div>城中村用地</div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 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 |             | √       | 经核查《轨道线路控制保护区》，该用地进入 3 号线轨道安全保护区 5777.71 平方米，根据《市规划和自然资源局关于修订轨道安全保护区、规划控制区及规划控制预警区内建设项目规划报建管理规定有关事项的通知》（深规划资源〔2020〕357 号），在拟定该项目用地出让方案或办理该项目选址意见书、方案设计核查、用地规划许可等各事项时应注明：“该地块进入轨道 X 号线安全保护区，用地单位需与轨道建设运营单位就本项目方案设计成果进行充分沟通，并需在办理该地块《建设工程桩基础报建证明书》、《建设工程规划许可证》前取得轨道建设运营单位的书面同意意见。”<br>该项目已取得地铁公司书面意见《深圳市地铁集团有限公司关于地铁 3 号线安保区石厦村城市更新二期改造项目用地方案的复函》（深地铁函〔2020〕959 号）。根据该意见，项目所提供的改造方案具有技术可行性，同时应分阶段将勘察、设计、施工方案（含运营安全影响及防范措施可行性评估、地铁第三方监测方案）送地铁公司审查。 |   |         |         |       |         |       |   |              |   |             |   |                                     |   |             |   |    |          |                    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 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                  |             | √       | 项目须按国家和地方海绵城市建设的相关规定，同步开展海绵城市的规划设计、建设和验收，具体要求在用地规划阶段明确。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |         |         |       |         |       |   |              |   |             |   |                                     |   |             |   |    |          |                    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 18. 地质灾害情况                  |             | √       | 位于 D1-2 光明-宝安-南山-福田-罗湖地质灾害不易发区。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |         |         |       |         |       |   |              |   |             |   |                                     |   |             |   |    |          |                    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 19. 压覆矿情况                   |             | √       | 未压覆重要矿床。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |         |         |       |         |       |   |              |   |             |   |                                     |   |             |   |    |          |                    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
| 20. 开发建设用地纳入拆除范围外用地的情况                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             | √           | 无       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |         |         |       |         |       |   |              |   |             |   |                                     |   |             |   |    |          |                    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
| <table><tr><th>拆除范围内土地权属分类</th><th>用地面积（㎡）</th></tr><tr><td>国有已出让用地</td><td>0</td></tr><tr><td>国有未出让用地</td><td>1975.52</td></tr><tr><td>城中村用地</td><td>23318.4</td></tr><tr><td>旧屋村用地</td><td>0</td></tr><tr><td>历史遗留违法建筑处理用地</td><td>0</td></tr><tr><td>按照历史用地处置的用地</td><td>0</td></tr><tr><td>宝安、龙岗两区 70 个旧城旧村改造项目（深府[2006]258 号）</td><td>0</td></tr><tr><td>其他未完善征转手续用地</td><td>0</td></tr><tr><td>合计</td><td>25293.92</td></tr><tr><td>其中符合城市更新土地出让政策用地面积</td><td>25293.92</td></tr></table> |                             | 拆除范围内土地权属分类 | 用地面积（㎡） | 国有已出让用地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0 | 国有未出让用地 | 1975.52 | 城中村用地 | 23318.4 | 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 | 25293.92 | 其中符合城市更新土地出让政策用地面积 | 25293.92 | <div>三、报审意见</div> <div>申请用地符合《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）要求，拟同意来文申请。结合来文申报用地方案，草拟用地方案图如下：黄海高程 5.2 米以上用地面积 20477.19 平方米，黄海高程 5.2 米以下 18738.44 平方米，土地用途为二类居住用地（R2），用地单位为深圳市石厦实业股份有限公司、深圳市新天时代投资有限公司。</div> <div>现按程序报请区更新领导小组审批后核发用地方案图。</div> <div>妥否，请批示。</div> |  |  |  |  |
| 拆除范围内土地权属分类                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 用地面积（㎡）                     |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |         |         |       |         |       |   |              |   |             |   |                                     |   |             |   |    |          |                    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
| 国有已出让用地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0                           |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |         |         |       |         |       |   |              |   |             |   |                                     |   |             |   |    |          |                    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
| 国有未出让用地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1975.52                     |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |         |         |       |         |       |   |              |   |             |   |                                     |   |             |   |    |          |                    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
| 城中村用地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 23318.4                     |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |         |         |       |         |       |   |              |   |             |   |                                     |   |             |   |    |          |                    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 25293.92                    |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |         |         |       |         |       |   |              |   |             |   |                                     |   |             |   |    |          |                    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
| 其中符合城市更新土地出让政策用地面积                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 25293.92                    |             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |         |         |       |         |       |   |              |   |             |   |                                     |   |             |   |    |          |                    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |