

深圳龙岗区龙岗街道洪围片区项目

目 录

CONCENTS

一

地理位置

二

用地规划及规划指标

三

申报进度

四

拆赔及项目转让价

五

经济指标

一、地理位置

深圳龙岗区龙岗街道洪围片区，位于同富路以东，沙背坊二路两侧。



一、地理位置

卫星图



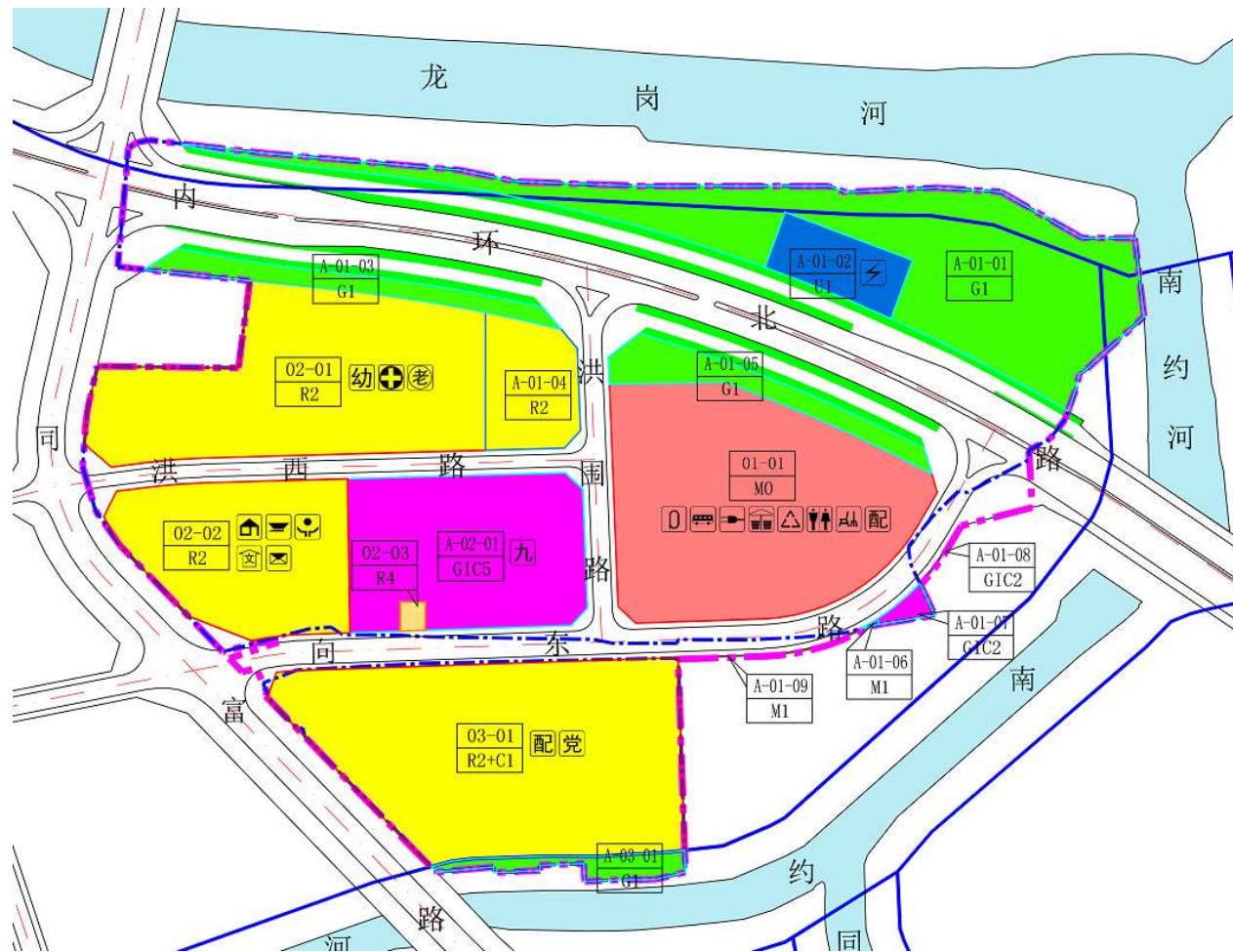
二、用地规划

法定图则：



二、规划指标——总指标

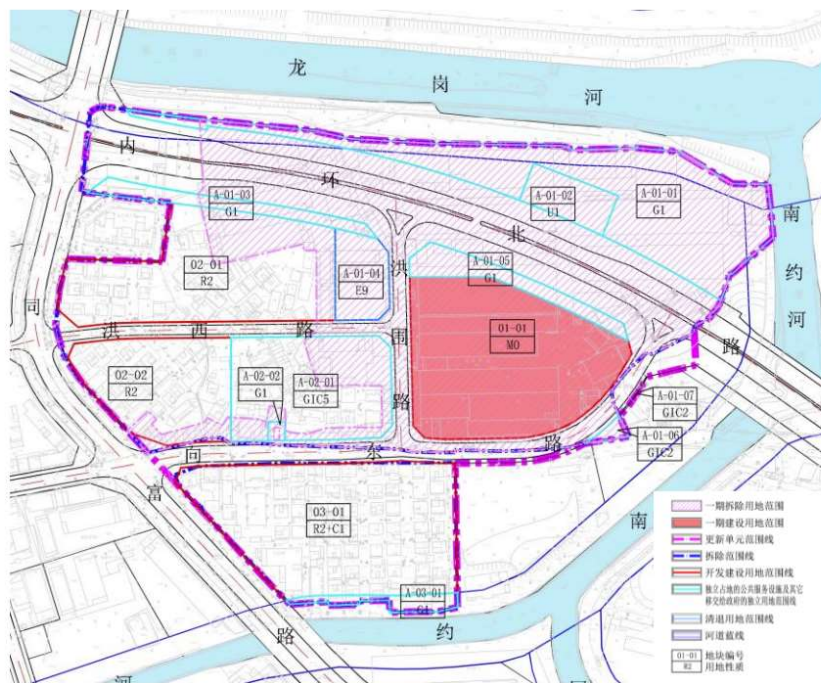
项目	数量
开发建设用地面积 (m ²)	73270.1
规划容积率	7.2
规划容积 (m ²)	524840
住宅	283980 (含公共租赁住房21100、安居型商品房21100)
商业、办公及旅馆业建筑	62540 (含母婴室130)
无污染生产厂房	46880
产业研发用房	68550 (含创新型产业用房8230)
产业配套用房	33980
其中 商业服务设施	9100
其中 宿舍	24880
公共配套设施 (含地下)	28910
社区管理用房	300
社区警务室	50
便民服务站(社区服务中心)	400
文化活动室	2000
社区体育活动场地	占地面积3000
18班幼儿园	建筑面积4800, 占地面积5400
社区健康服务中心	1000
社区老年人日间照料中心	1500
综合车站	6000
公共充电站	1100
党群服务中心	650
邮政所	100
小型垃圾转运站	150
再生资源回收站	60
环卫工人作息房	20
公共厕所	60
社区级公共配套用房	10720



二、规划指标——一期指标

□ 一期实施

- 建设01-01地块(M0)，落实01-01地块的公共配套设施建设，配建创新型产业用房8060m²。
- 清退用地A-01-04地块 (E9) 一期移交政府。
- 一期拆除并移交学校用地4879.6m²。
- 更新范围内、拆除范围外的未完善征转手续用地与廖氏祠堂一期整体完成征转，无偿清退移交政府。



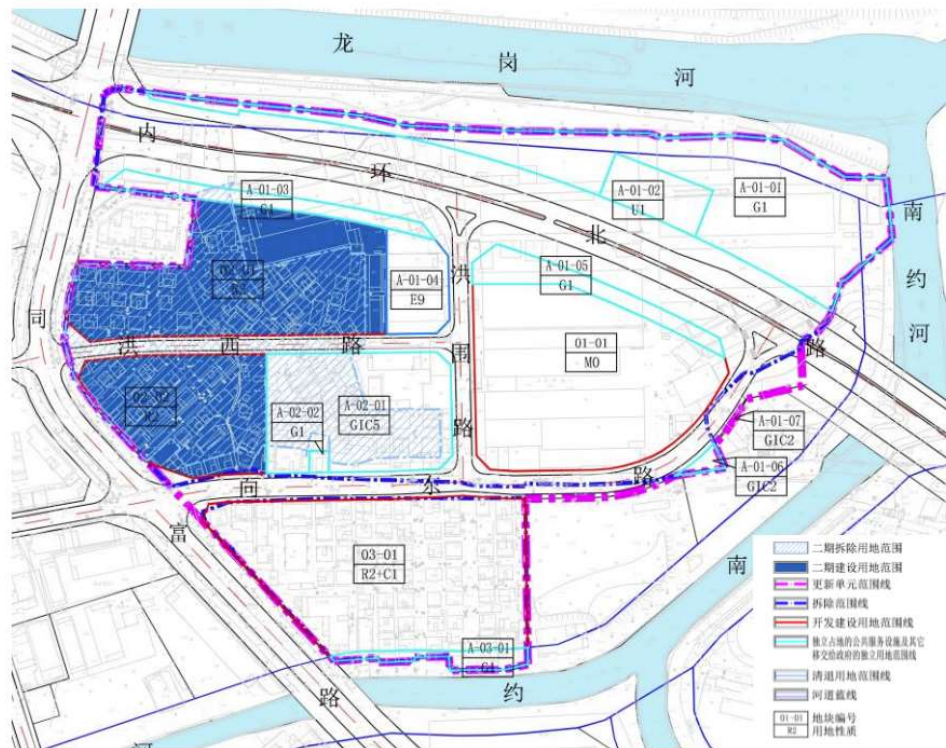
开发建设用地技术经济指标一览表 (一期)	
项目	数量
开发建设用地面积 (m ²)	21396.0
规划容积率	7.6
净拆建比	2.06
规划容积 (m ²)	162910
其中	
无污染生产厂房	46880
产业研发用房	67160(含创新型产业用房8060)
产业配套用房	33820
商业服务设施	9100
宿舍	24720
公共配套设施	15050
其中	
综合车站	6000
公共充电站	1100(地下)
小型垃圾转运站	150(地下)
再生资源回收站	60(地下)
环卫工人作息房	20
公共厕所	60
社区级公共配套用房	7660

备注: 物业管理用房按照《深圳市经济特区物业管理条例》予以核定, 不纳入公共配套设施。

二、规划指标——二期指标

□ 二期实施

- 建设02-01、02-02地块，落实02-01、02-02地块的公共配套设施建设，配建公共租赁住房21220m²、安居型商品房21220m²。
- 学校用地在二期全部拆除并移交政府，与住宅同步建设。



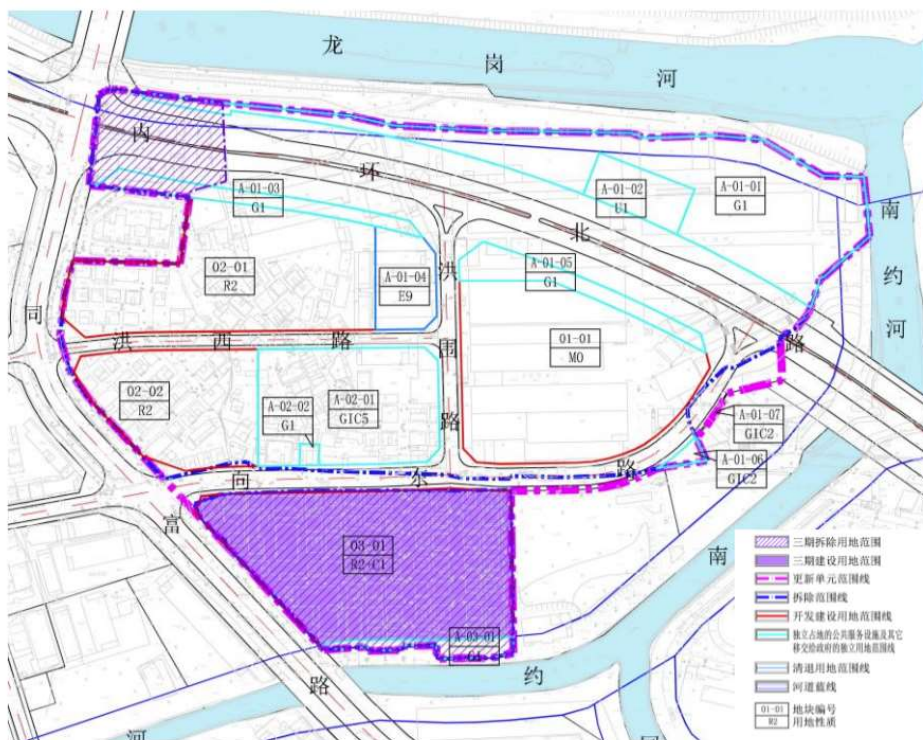
开发建设用地技术经济指标一览表（二期）	
项目	数量
开发建设用地面积（m ² ）	29381.0
规划容积率	5.8
净拆建比	3.40
规划容积（m ² ）	170980
住宅	156530 (含公共租赁住房21220、安居型商品房21220)
商业、办公及旅馆业建筑	5050(含母婴室10)
公共配套设施	9400
社区管理用房	300
社区警务室	50
便民服务站	400
文化活动室	2000
社区体育活动场地	用地面积3000
18班幼儿园	建筑面积4800, 用地面积5400
社区健康服务中心	1000
社区老年人日间照料中心	750
邮政所	100
其中	
其中	

备注：物业管理用房按照《深圳市经济特区物业管理条例》予以核定，不纳入公共配套设施。

二、规划指标——三期指标

□ 三期实施

- 建设03-01地块，落实03-01地块的公共配套设施建设；
- 北侧利民市场用地应配合内环北路建设工程进度，改造实施主体应承诺在政府开展内环北路建设前，由实施主体负责理清经济关系并自行拆除、清理地上建(构)筑物及附着物，并无偿移交给政府。



项目	数量	
开发建设用地面积 (m ²)	23453.0	
规划容积率	8.1	
净拆建比	4.43	
规划容积 (m ³)	189590	
其中	住宅	128990
	商业、办公及旅馆业建筑	57700(含母婴室120)
	公共配套设施	2900
	其中	
	党群服务中心	650
	社区级公共配套用房	2250

备注：物业管理用房按照《深圳市经济特区物业管理条例》予以核定，不纳入公共配套设施。

三、申报进度

一、计划已于2016年第二批计划通过。

属性信息 ×

项目名称：洪围片区城市更新单元

计划批次：2016年第二批

相关要求：①拟更新方向为居住、新型产业等功能；②拟拆除重建用地范围内应落实面积不小于345平方米的文化设施用地及33311平方米的公园绿地。

项目面积：166398

备注：

申报主体：深圳市富邦置地控股有限公

二、专规20212月份能通过专规公示。

索引号：11440307MB2D280687/2021-00098	分类：
发布机构：深圳市龙岗区城市更新和土地整备局	成文日期：2021-02-09
名称：关于《龙岗区龙岗街道洪围片区城市更新单元规划》（草案）的公示	
文号：	发布日期：2021-02-09
主题词：	

【打印】 【字体：大 中 小】

分享到：   

关于《龙岗区龙岗街道洪围片区城市更新单元规划》（草案）的公示

发布日期：2021-02-09 浏览次数：410

三、申报进度

关于《龙岗区龙岗街道洪围片区城市更新单元规划（草案）》的公示

热心参与规划，共建美好家园！

龙岗区龙岗街道洪围片区城市更新单元于2016年3月列入《2016年深圳市城市更新单元计划第二批计划》，现该更新单元规划（草案）已经龙岗区城市更新领导小组2021年第一次工作会议审议并获原则通过。根据《中华人民共和国城乡规划法》、《深圳市城市更新办法实施细则》以及《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》《深规划资源规〔2020〕2号》等规定，现予以公开展示，内容如下：

一、项目区位
项目位于龙岗区龙岗街道龙岗社区，规划内环北路与同富路交汇处东南侧。

二、已批计划调整情况
(一) 关于坐标系转换
根据《深圳市城市更新和土地整备局关于2000国家大地坐标转换的通知》，自2020年10月8日起，新产生的涉及空间位置的城市更新和土地整备项目须全部使用2000国家大地坐标系。本次公示附图已全部转为2000国家大地坐标系。因坐标转换技术误差，规划草案拆除范围用地面积较计划公告拆除范围用地面积由166398平方米减少为166397.3平方米。

(二) 因技术误差调整拆除范围
本次规划因技术误差对已批计划拆除范围进行优化，拆除范围用地面积由166397.3平方米增加为166397.8平方米。对应调整已批计划内容，鉴于本次计划调整属于因校正技术误差（含坐标、现状地形图、放点等误差）导致已批计划拆除范围变化的情况，根据《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》（深规划资源规〔2020〕2号）第十二条，该更新单元计划调整内容可与更新单元规划同步公示、同步申报审批。

三、主要经济技术指标
项目更新单元用地面积173131.3平方米，拆除范围用地面积166397.8平方米，开发建设用地面积为73270.1平方米（含划入零星用地144.0平方米），规划容积524840平方米，其中住宅283980平方米（含公共租赁住房21100平方米、安居型商品房21100平方米），商业、办公及旅馆业建筑62540平方米（含母婴室130平方米），无污染生产厂房46880平方米，产业研发用房68550平方米（含创新型产业用房8230平方米），产业配套用房33980平方米（含商业服务设施9100平方米、宿舍24880平方米），公共配套设施（含地下）28910平方米（含18班幼儿园4800平方米、占地面积5400平方米，社区警务室50平方米，社区管理用房300平方米，便民服务站（社区服务中心）400平方米，文化活动室2000平方米，社区健康服务中心1000平方米，社区老年人日间照料中心1500平方米，党群服务中心650平方米，综合车站6000平方米，邮政所100平方米，公共充电站1100平方米，小型垃圾转运站150平方米，再生资源回收站60平方米，公共厕所60平方米，环卫工人作息房20平方米，社区级公共配套用房10720平方米），另配建社区体育活动场地占地面积3000平方米。

四、公示地点
(一) 现场展示
1. 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局
地址：深圳市龙岗区腾飞路天安数码城6号大厦
2. 深圳市龙岗区龙岗街道办事处
地址：深圳市龙岗区龙岗路2号
3. 项目现场
地址：深圳市龙岗区龙岗街道龙岗社区向东路156号

(二) 网上展示
龙岗政府在线（龙岗区城市更新和土地整备局）网站
网址：<http://www.lg.gov.cn/bmc2/cagxj/>

五、公示时间
为期37个自然日，自2021年2月9日起至2021年3月17日止。

六、意见反馈
1. 公示期间，对该规划草案有任何意见建议需书面反馈，请直接投至龙岗区行政服务大厅龙岗区城市更新和土地整备局窗口（地址：龙岗区龙岗中心城龙翔大道8033-1号），截止日期为2021年3月17日（如邮寄，以邮戳日期为准）。

2. 个人反馈的，需附个人地址、身份证复印件、联系方式；
3. 多人共同反馈的，需附每个反馈人的身份证复印件、地址和委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式；
4. 单位反馈的，需附单位法人、委托代理人的身份证复印件、地址、联系方式。

七、联系方式
深圳市龙岗区城市更新和土地整备局
地址：深圳市龙岗区腾飞路天安数码城6号大厦
联系人：范工 电话：0755-28948059 传真：0755-28948910

八、版本声明
本次公示的更新单元规划仅为草案，最终以政府批件为准。热忱欢迎广大市民和社会各界人士踊跃参与，并提出意见或建议。

特此公示。

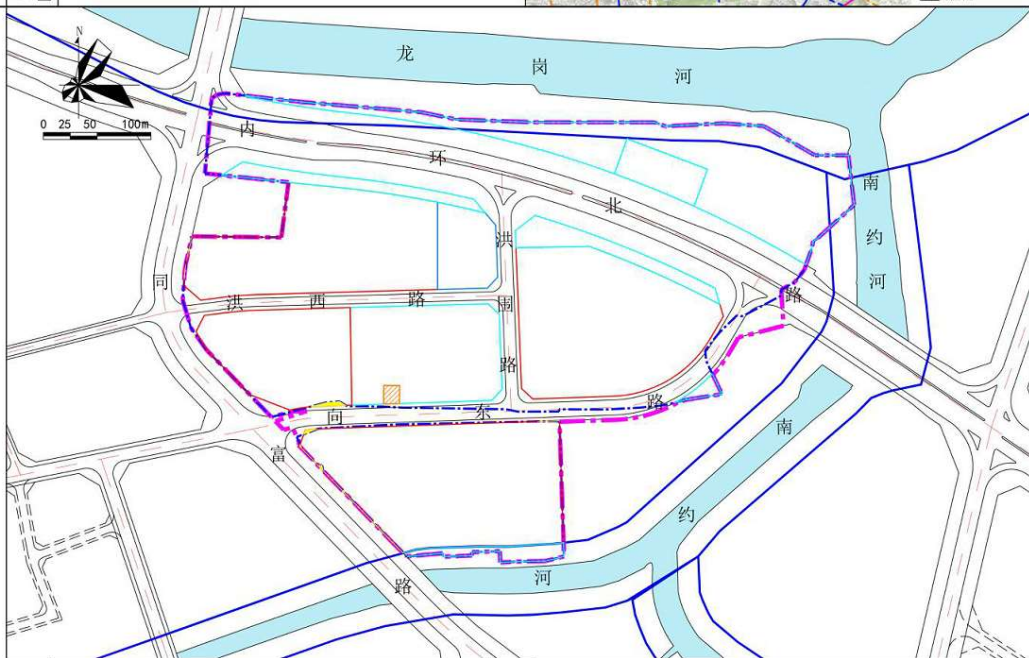
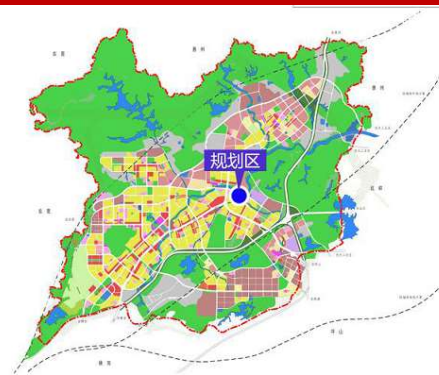
深圳市龙岗区城市更新和土地整备局
2021年2月9日

区域位置图

圳市龙岗中心组团分区规划(2005-2020)

拆除与建设用地区范围图

图例



更新单元范围	清退用地范围（含腾挪用地）
拆除范围	现状保留范围（廖氏祠堂）
开发建设用地区范围	划入零星用地
独立土地的公共服务设施及其它移交政府的独立用地范围	河道蓝线

备注

更新单元用地面积：173131.3平方米
拆除范围用地面积：166397.8平方米
开发建设用地面积：73270.1平方米（含划入零星用地144.0平方米）
清退用地面积：3993.7平方米

四、拆赔及项目转让价

- 项目的拆迁补偿面积共10万平方米，可40000平方米为商业；
- 项目总转让的价格价约为16.5亿元；
- 转让方包拆赔总量，不包拆迁。

若需转让方包拆迁，另按1000元/平方米（原有建面计）收拆迁费。

拆赔标准：

现状面积		拆赔	预计回迁安置面积		
私宅	68989.98	1:01	私宅	68990	
老屋	2909.11	1:02	老屋	6400	
商业	7427.63	1:01	商业	7428	
厂房	30956.83	1/0.8	厂房	24765	
集体物业	集体厂房	18145.83	1/0.8	集体厂房	14517
	办公及其它	7653	1:01	办公及其它	7653
现状总面积		136082.38	安置总面积		129753

五、经济指标

项目规划指标

分类	成本项目	类型										
		住宅	办公	商业	M0	厂房	宿舍	保障性住房	安居型商品房	创新型产业用房	其它配套	车位
规划指标	总占地面积(平方米)	166,397.80										
	土地贡献率	56%										
	建设用地面积(平方米)	73,270.10										
	建筑面积(平方米)	241,780	49,310	22,200	60,320	46,880	24,880	21,100	21,100	8,230	29,040	199,439
	返迁面积(平方米)	75,390.0	7,653	7,428	-	39,282	-	-	-	-	-	-
	可售面积(平方米)	166,390	41,657	14,772	60,320	7,598	24,880	21,100	21,100	8,230	-	-
	计容建筑面积(平方米)	524,840										
	总建筑面积(平方米)	724,279										

五、经济指标

经济指标

总销售额(万元)	1,177,697
总建设成本(万元)	269,161
直接开发成本(土地成本+建设成本)	570,750
营销费用及管理费用(共5%计)	58,885
财务费用(万元)	78,662
增值税(万元)	56,815
土地增值税(万元)	149,852
净利润(万元)	197,050
毛利率(万元)	22.3%
税后净利率	16.7%
投资回报率	75%

谢谢观看！