



深圳龙华优质居住类城市更新项目

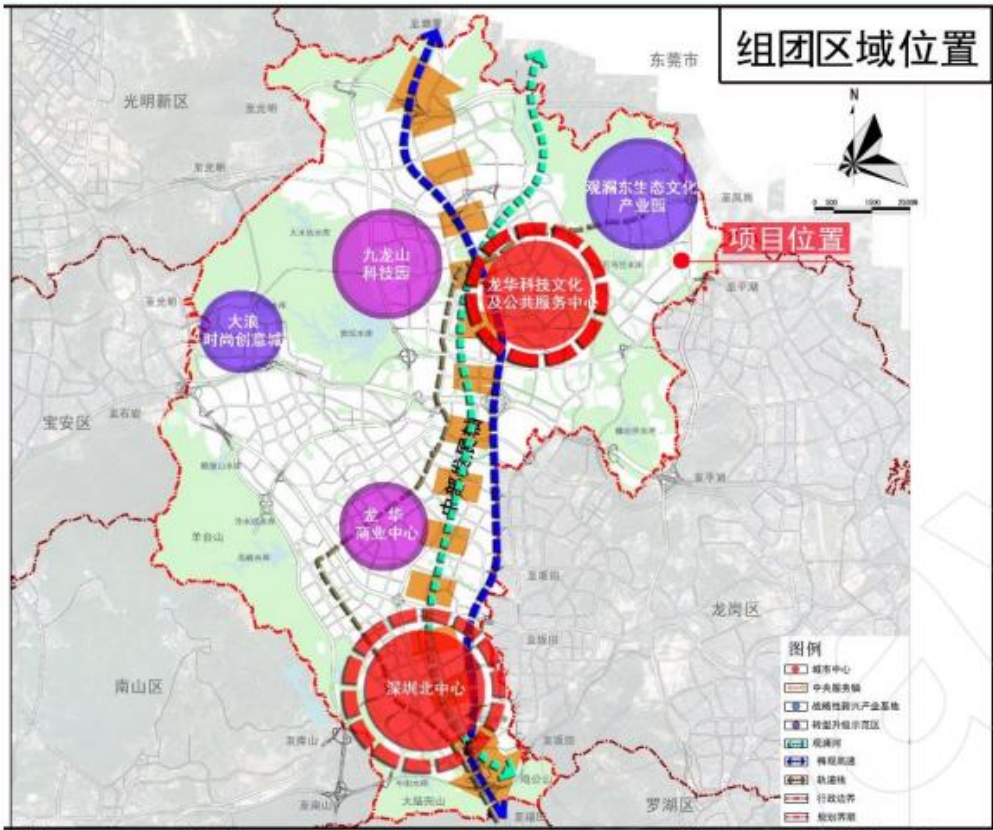
龙华·观澜

2023

- ◆ 已完成拆迁工作，即将确认实施主体，预计2023年年底可开工

版权所有 粤越顺 严禁外传

项目位于深圳市龙华区观澜街道君子布社区凤岗镇，南靠龙岗区平湖街道，是深圳地理几何中心。



区位优势：本项目位于深圳市龙华区观澜街道东南部，属于君子布社区。项目东侧为主干道环观南路和在建的清平高速（罗湖-平湖），清平高速权限通车后（2023年），从项目到罗湖核心商务区仅需30分钟车程。**君子布及周边园区是龙华区重点打造的智能终端和跨境电商产业集聚区，片区产业人口快速增长，居住需求旺盛。**



项目现状

项目现状以旧屋及低层厂房为主，现状建筑物面积约11.3万m²，

粤越顺 共创美好

已拆除约5万m²；项目东侧为观澜山水田园旅游文化园；北侧为德风小学及在建万科北辰之光项目。

项目航拍图



东侧山水田园景观



项目北侧

新单元计划，2020年获得专规批复，目前已完成全部拆迁谈判签约工作，预计2023年年中确认实施主体。



龙华观澜街道君子布君新片区城市更新单元基本信息		
位置	深圳市龙华区观澜街道君子布社区	
城市更新单元计划	2015年深圳市城市更新单元第三批计划	
更新方向	商业、居住等功能	
拆除用地面积 (m ²)	101,043.3	
其中	一期	78,641.2
	二期	22,402.1
开发建设用地面积 (m ²)	54,922.4	

规划用途主要为二类居住用地(R2)、商业用地(C1)和教育设施用地用地(GIC55)

地块划分与指标控制图



- 用地性质：二类居住用地 (R2)、商业用地 (C1)、教育设施用地 (GIC5)、公园绿地 (G1)、公共管理与服务设施用地 (GIC)。
- 道路交通：环观南路、凌龙东路、观和路、张屋路
- 公共配套：幼儿园、公交首末站、社区健康服务中心、老年人日间照料中心、文化活动室、社区管理用房、社区警务室、社区服务中心、邮政所、环卫工人作息房、再生资源回收站、公共厕所、小型垃圾转运站、公共充电站、社区级公共配套用房、社区体育活动场地
- 开发强度：二类居住用地 (01地块) 容积率6.0；二类居住用地 (02地块) 容积率5.6；商业用地 (03地块) 容积率7.2

积5.5万平方米，容积率5.9，计容建筑面积32.5万平方米，其中商品住宅24.3万平方米，商业办公4.3万平方米，公共租赁住房2.4万平方米

序号	项目	单位	数量
1	更新单元用地面积	m ²	102,981.3
2	拆除范围用地面积	m ²	101,043.3
3	开发建设用地面积	m ²	54922.4
4	规划容积率	-	5.9
5	规划容积	m ²	324,970
其中	商品住宅	m ²	242,950
	商业、办公及旅馆业	m ²	43,240
	公共租赁住房	m ²	23,800
	公共配套设施	m ²	14,980



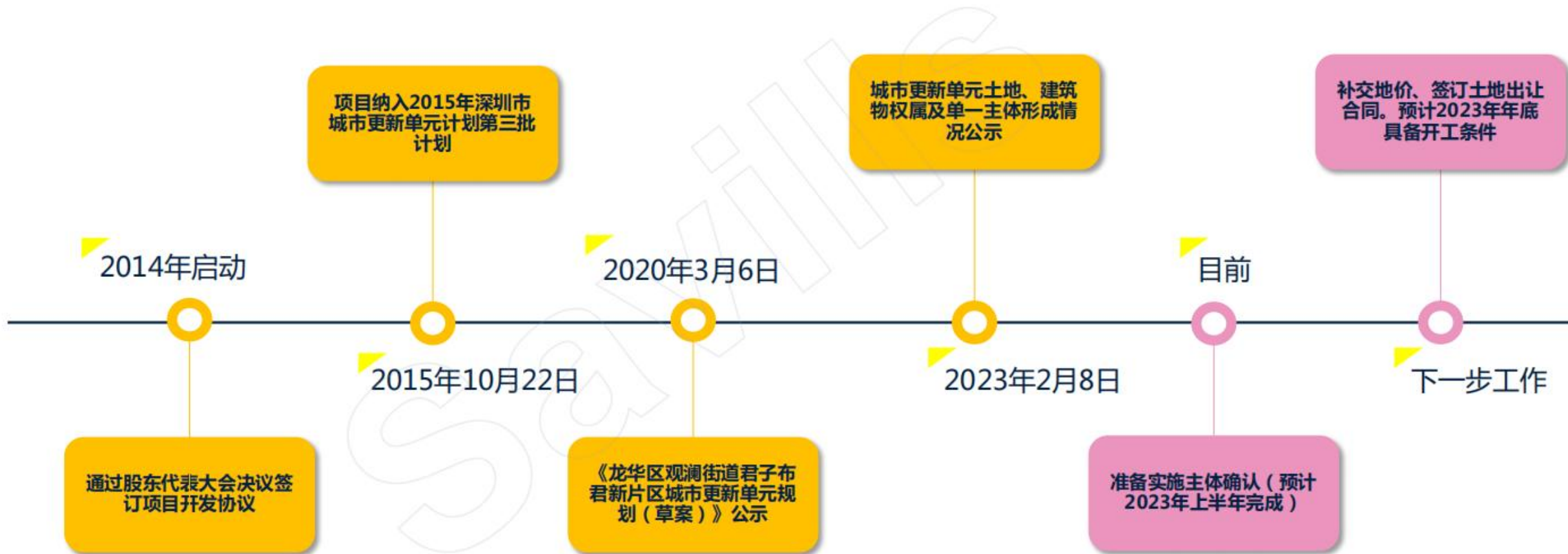
数据来源：《龙华区观澜街道君子布君新片区城市更新单元规划》



项目历史沿革及进展 |

粤越顺 共创美好

预计2023年上半年确认实施主体，年底具备开工条件



群策群力
砥砺前行！

