

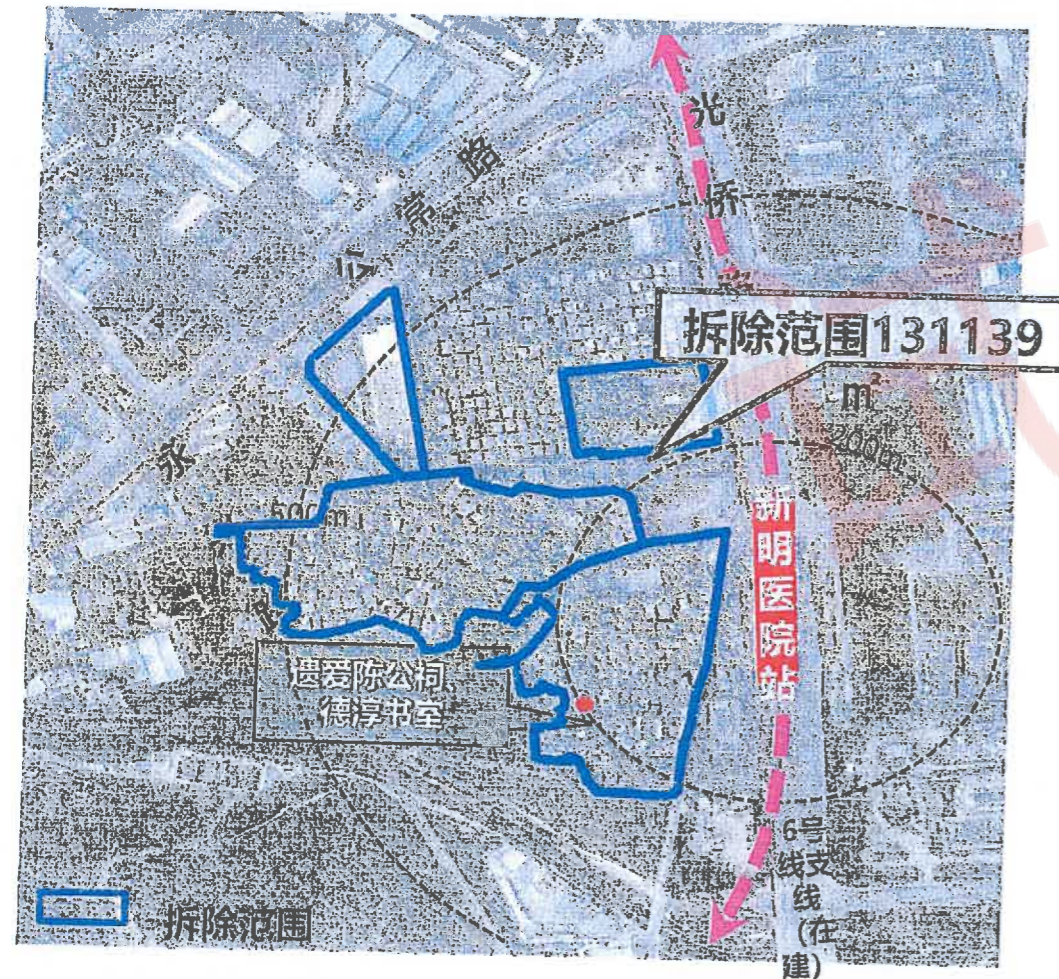
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ 项目分析

试用水印

项目概况

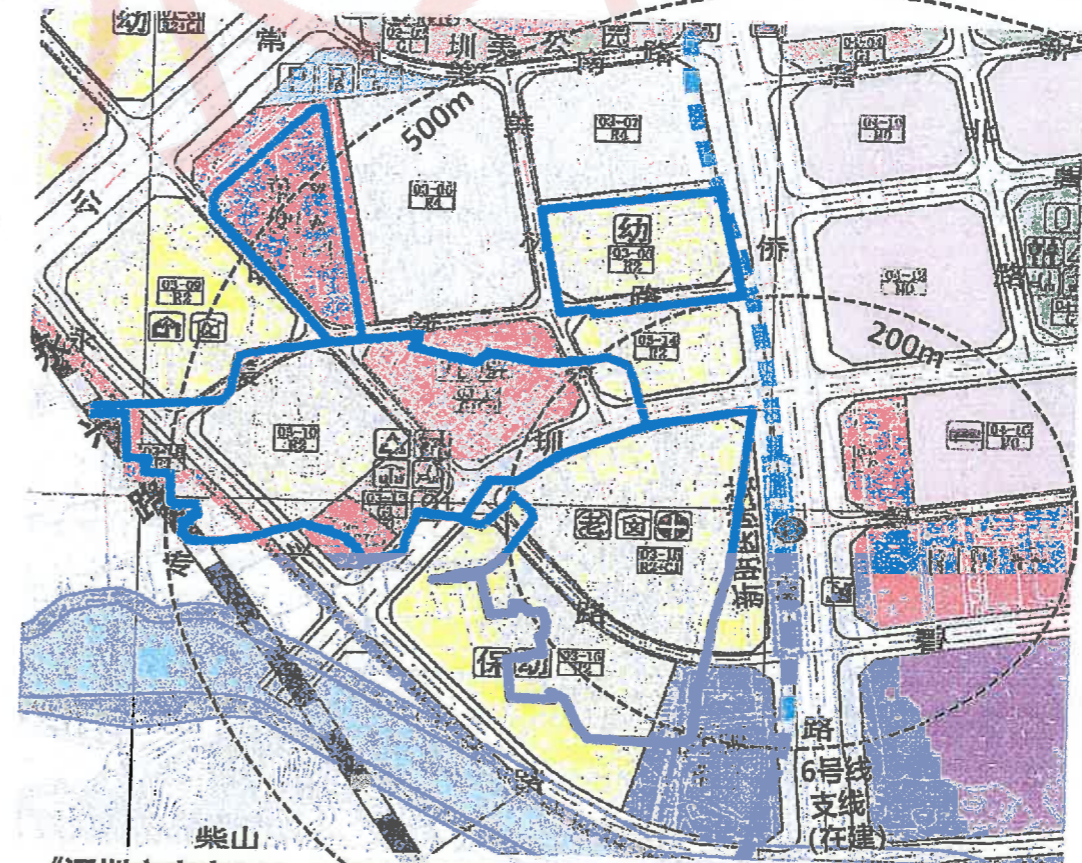
- 项目区位：[REDACTED]
- 轨道交通：紧邻在建6号线支线**新明医院站**，**500米范围内**。
- 初步划定拆除范围：131139m²
- 法定图则：主要为居住、商业用地，**主导功能为居住**；其中**遗爱陈公祠、德淳书室要求按照文物保护规定，控制保护范围并修缮**。

03-15	R2+C1	二类居住用地+商业用地	34591	5.5	老年人日间照料中心(建筑面积不少于1800平方米)、居住小区级文化活动室、社区健康服务中心(建筑面积不少于1000平方米)
03-16	R2	二类居住用地	91718	4.5	遗爱陈公祠、德淳书室、古井(依据相关文物保护规定,控制其保护范围并修缮)、幼儿园(18班,用地面积不少于6400平方米)



地块编号	性质代码	用地面积 (m ²)	法定容积率	建筑面积 (m ²)
03-05	C1	13366	4.0	53465
03-08	R2	13391	4.5	60259
03-09	R2	709	4	2835
03-10	R2	16617	4	66468
03-14	R2	1348	4.5	6067
03-15	R2+C1	28876	5.5	158816
03-16	R2	12298	4.5	55339
合计		86604		403248

	用地面积 (m ²)	比例	建筑面积 (m ²)	比例
R	64575	75%	302139	75%
C	22029	25%	101109	25%
合计	86604		403248	



《深圳市宝安302-01号片区[光明北地区]法定图则》2019年修编

拆除范围划定

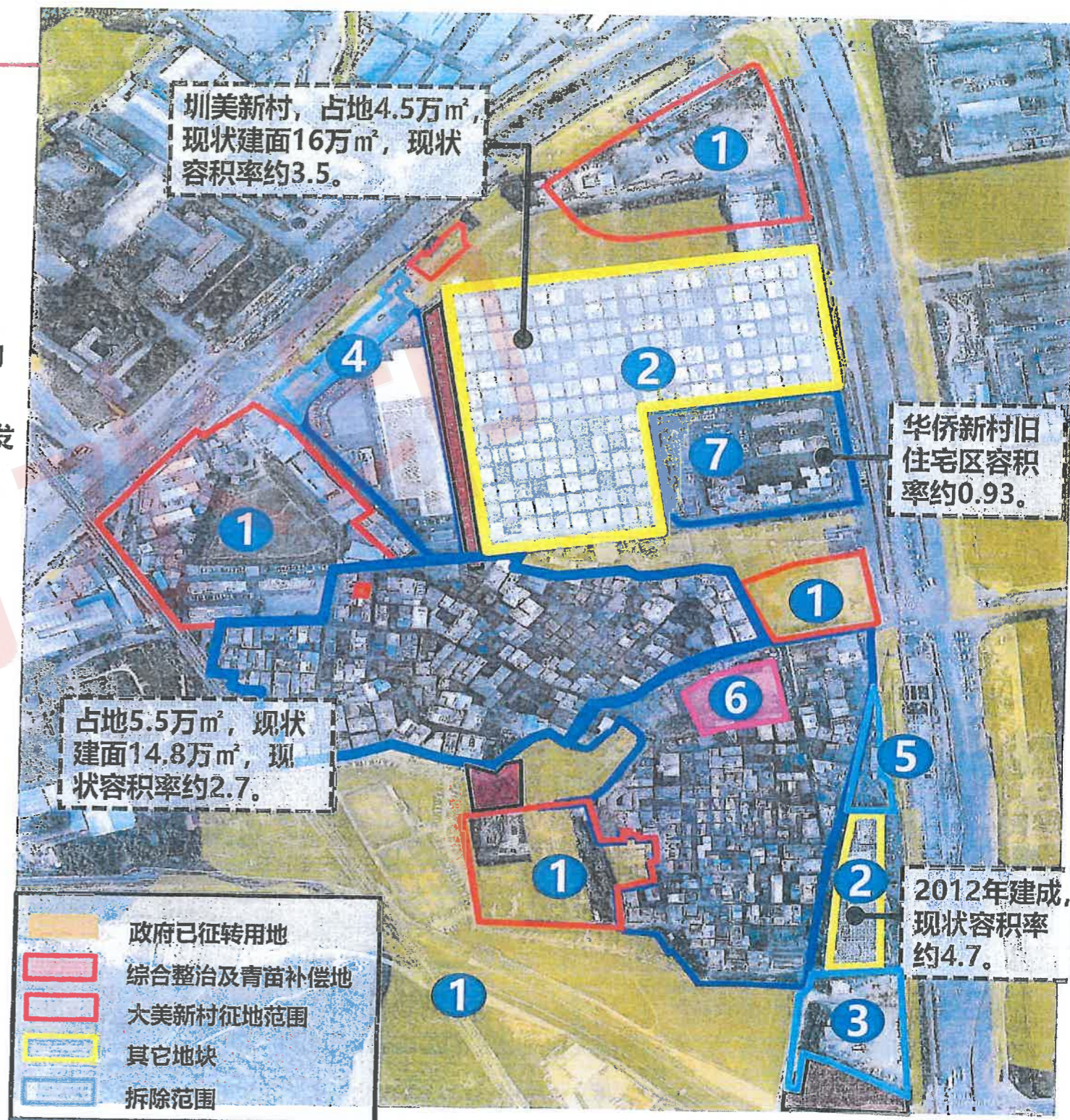
初步划定拆除范围131139m²

■ 不纳入拆除范围的部分

- ① 已征转用地、~~某某村~~村整备用地、综合整治及青苗补偿地；
- ② 现状容积率过高区域（3.0以上）。
- ③ 现状为空地停车场，占地7967m²，开发反馈无法纳入。
- ④ 农贸市场上方空地，现状为停车场，占地2980m²，土地政府已完成征转赔偿，无法纳入。
- ⑤ 地铁口夹心地：1650m²现状空地，2014年股份公司自行拆除，西侧为现状道路，开发反馈无法纳入。

■ 暂时考虑纳入：

- ⑥ 好日子文化广场：现状空地，占地约3200m²，存在被扣除的风险。
- ⑦ 华侨新村：现状容积率1.1，零星旧住宅区，光明集团员工福利楼，办有个人红本产权。



拆除范围划定

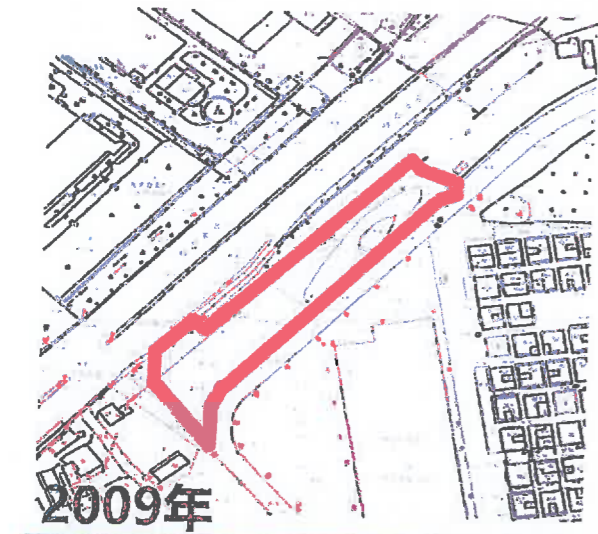
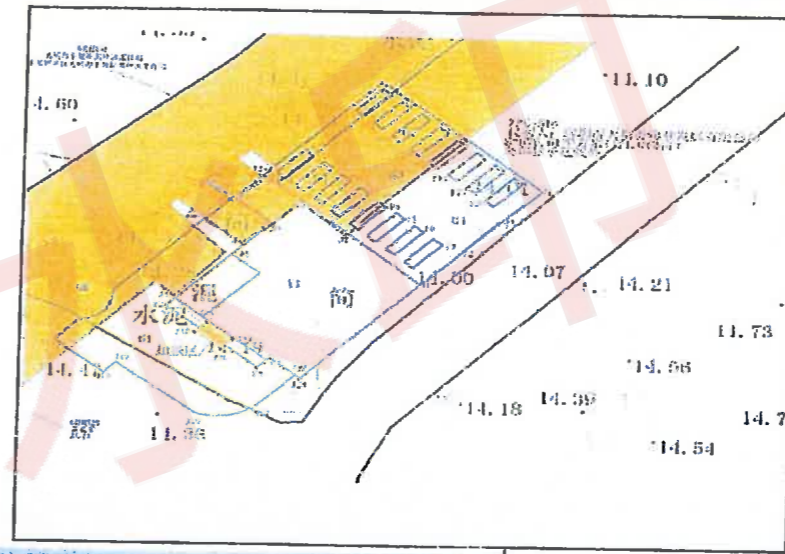
④ 农贸市场上方空地：面积约2980 m²

据项目反馈，该土地纳入整備范围，目前已完成征转；现状为停车场使用，本次未纳入拆除范围。

历史影像2013-2016年建临时铁皮房，2017年拆除仅留有一处警务室，2020年全部拆除，政府投资用作停车场。

2020年测绘报告

层次编号	建筑结构	建筑面积	不计建筑面积的投影面积	备注
01	混合	30.75	303.16	建筑面积：红线外 30.75 平方米；投影面积：红线外 303.16 平方米，其中已征地（GMS358HMX11-042 黄礼东等 5 户）内 26.73 平方米，已征地（GMS358HMX11-042 黄礼东等 5 户）外 276.43 平方米。



2017~2020年

2021年

拆除范围划定

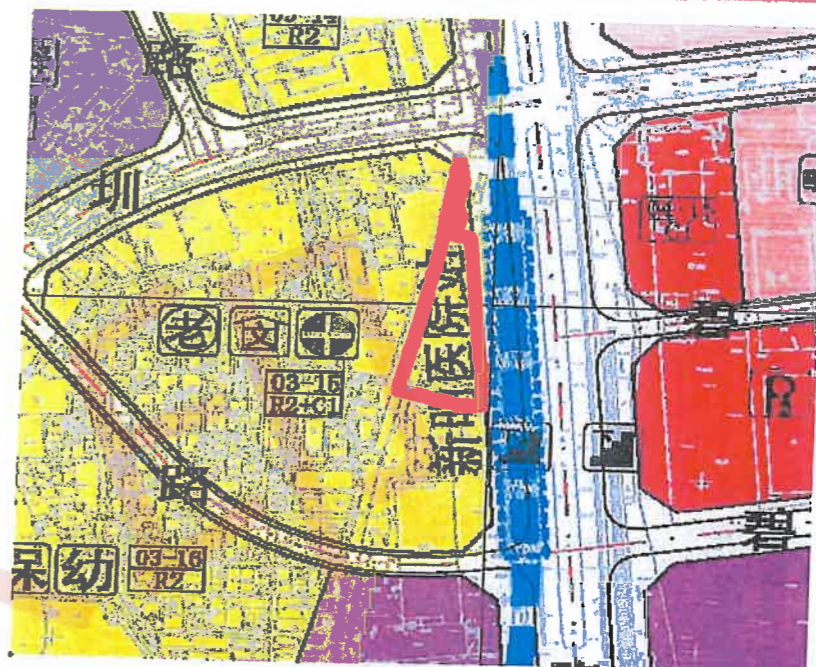
⑤ 地铁口夹心地：面积约1650 m²

土地属于未完善征地手续用地；

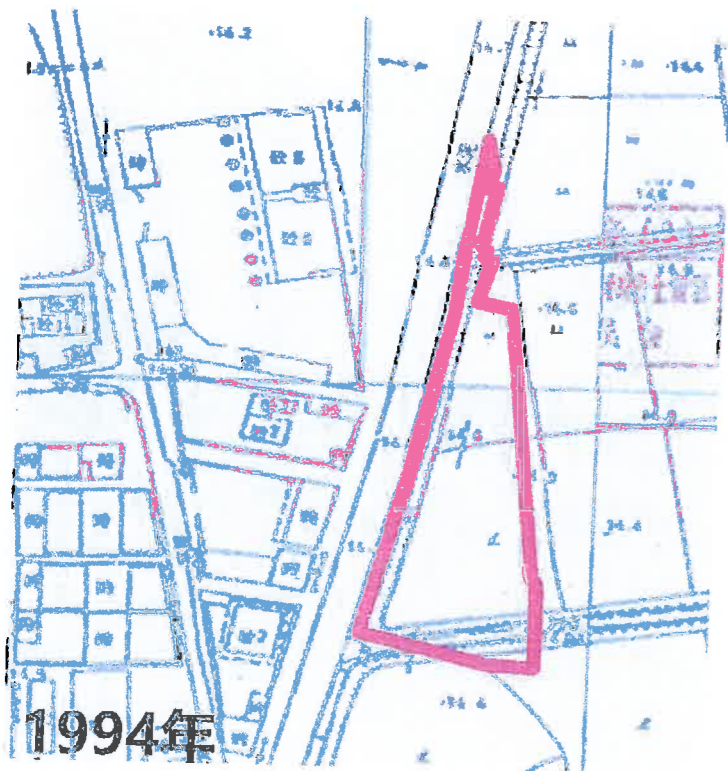
2014年股份公司在地铁修建征地前将建筑自行拆除，且西侧为现状道路，本次未纳入拆除范围；

历史影像2009-2014年建有两栋建筑物。

法图规划建设用地R+C，紧邻地铁口，需划入拆除范围完成零征转，按照纳入零星用地计算。



法定图则



1994年



2009年



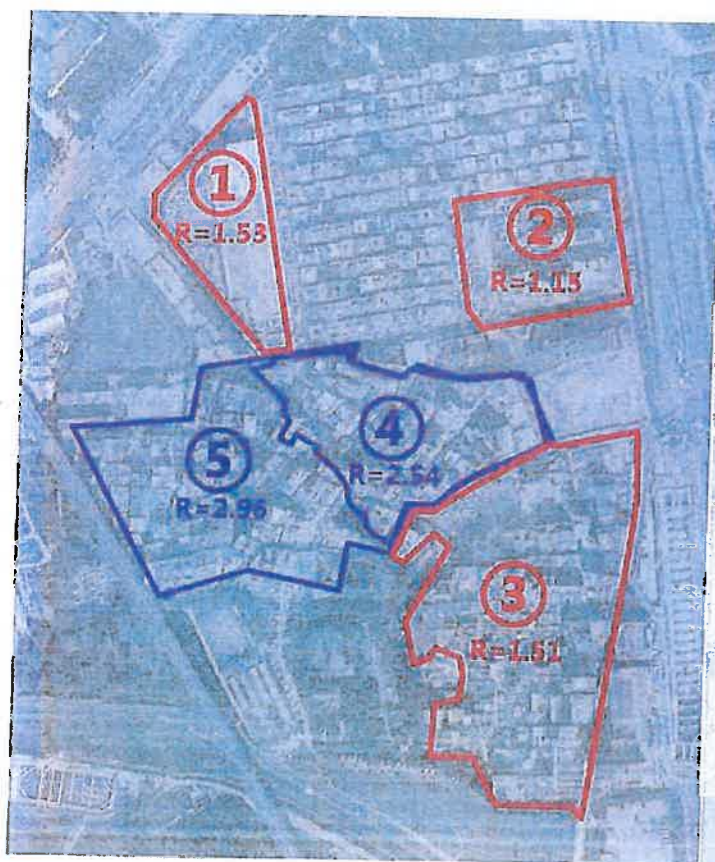
2010年



2015年

现状情况

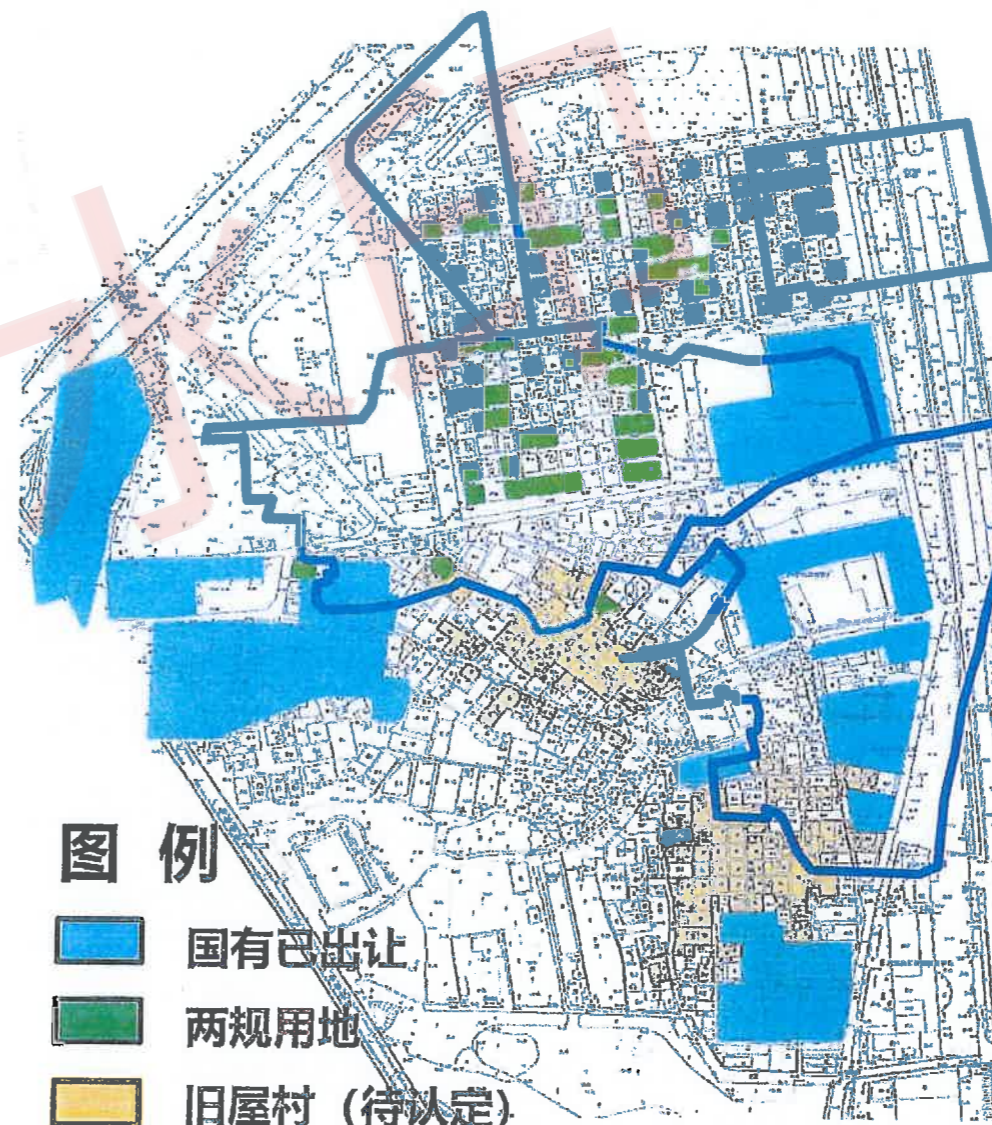
□ 现状建面数据，已考虑加建、空地、倒塌建筑历史建筑数据。



权属信息

项目范围存在合法指标缺口，全部由外部移交用地调入。

类别		面积 (m ²)	比例
合法用地	旧屋村 (待认定)	17338	13%
	两规(私宅)	668	1%
	国有已出让 (光明集团已确权用地)	32638	25%
合计		50643	39%
合法用地缺口 (m ²)		28048	21%



拆除范围

新政要点

《光明区原光明农场未完善用地手续建成区城市更新实施规定》——

2022.04.13印发

政策要点：

- ① **申报主体**：现状合法用地比例低于60%的更新项目，**辖区街道办作为单一申报主体**；街道办可引入**前期服务机构协助**开展城市更新单元计划、规划。后期由街道办拟定搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体（**公开招标**）。
- ② **合法指标解决路径**：原光明农场未完善用地手续建成区适用**外部移交公共设施用地、旧屋村认定、历史用地处置**等路径参与城市更新。
- ③ **政府分成物业**：政府分成物业原则上**不得低于**评估价值且不得低于项目中原光明农场**未完善用地手续建成区所产生规划容积的10%**（**专规批复后**，委托专业机构评估确定），**且原则上为住宅物业**，主要作为拆迁安置用房。
- ④ **零散旧住宅区**：**街道办事处主导组织拟定旧住宅区搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体**。

第二十七条 涉及零散旧住宅区，且零散旧住宅区按规定应公开选择市场主体的农场更新项目，辖区街道办事处应组织拟定旧住宅区搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案，搬迁补偿指导方案和公开选择市场主体方案应当经旧住宅区范围内的物业权利人表决同意，具体按照下列程序执行：

光明区原光明农场未完善用地手续建成区 实施城市更新规定

第十三条 农场更新项目依照《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》确定拆除范围后，按照下列规定确定计划申报主体：

（二）现状合法用地比例低于60%的，原光明农场未完善用地手续建成区需适用外部移交公共设施用地、旧屋村范围认定政策后，合法用地比例达到60%的农场更新项目，由物业权利人共同委托辖区街道办事处作为单一申报主体。

第十五条 辖区街道办事处作为申报主体的农场更新项目，辖区街道办事处可引入前期服务机构协助开展城市更新单元计划、规划等前期工作。

第二十一条 农场更新项目的更新单元规划批准后，辖区街道办事处应委托具有相应资质的评估机构对原光明农场未完善用地手续建成区土地应获得的政府分成物业规模进行评估。

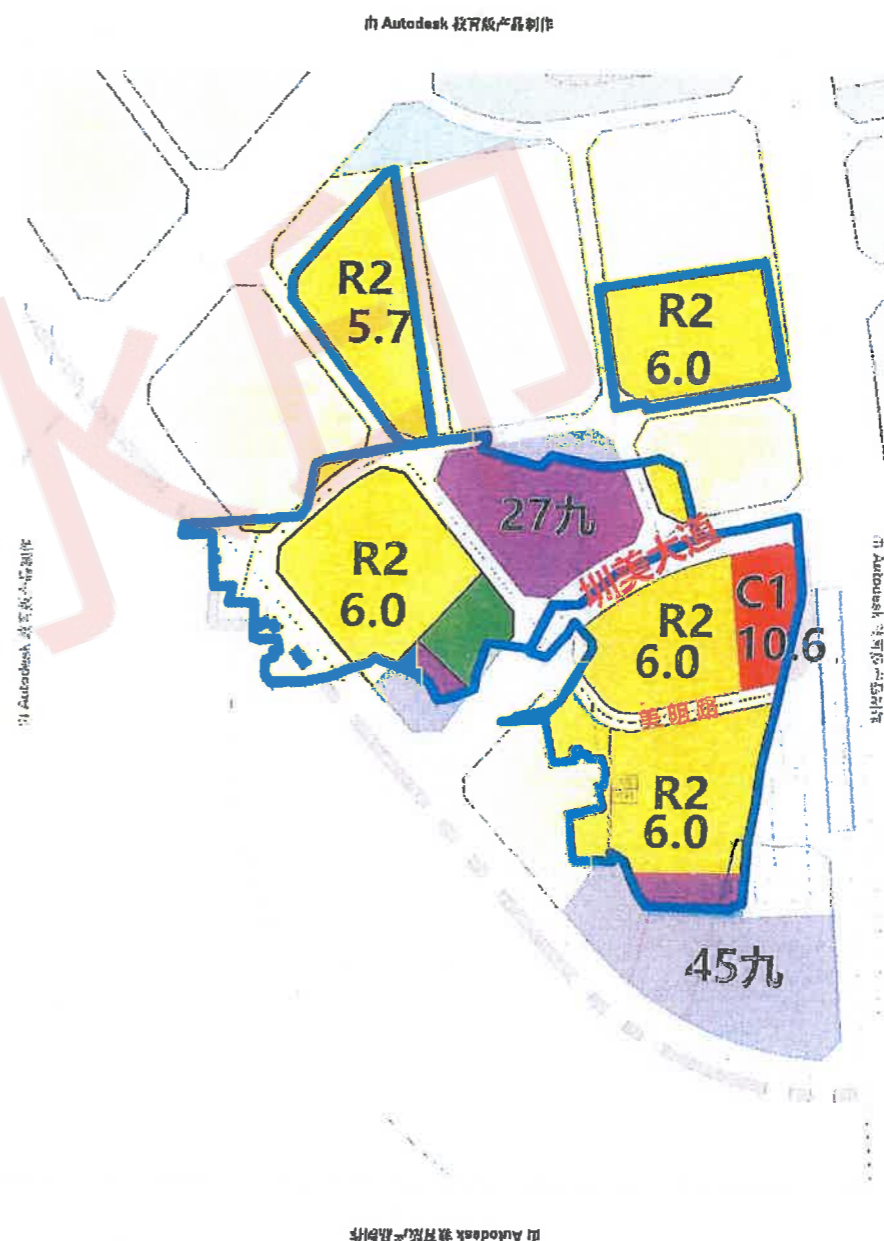
政府分成物业原则上为住宅，且主要作为拆迁安置用房；更新方向不含住宅的农场更新项目，按照厂房、研发用房、办公用房的次序依次优先确定政府分成物业的类型。政府分成物业不包括实施主体按照城市更新及公共住房配建等相关政策应无偿移交的城市基础设施和公共服务设施、创新型产业用房、公共住房、拆迁安置房等。

第二十三条 辖区街道办事处作为申报主体的农场更新项目，由辖区街道办事处就农场更新项目范围公开选择市场主体。

政府分成物业规模的评估结果高于原光明农场未完善用地手续建成区在农场更新项目中产生规划容积10%的，以评估结果作为招标底价；评估结果低于原光明农场未完善用地手续建成区在农场更新项目中产生规划容积10%的，以规划容积10%作为招标底价。

规划方案

开发建设用地面积 (m ²)		79954
土地移交率		40%
规划容积率		6.5
规划容积 (m ²)		521574
其中	住宅	433423
	其中 保障房	76484
	商业办公	74101
	公共配套设施	14050
政府分成住宅物业		31206
经营性建筑面积		399834
其中	住宅	325733
	商业办公	74101



拆赔预估

根据市场标准初步预估回迁量;

建筑形态分类	现状物业类型		占地面积	现状建面	补偿比例 (按建面)	补偿物业类型	说明
①祖屋类	1.旧屋及倒塌瓦房		-	11452	1:2.5	住宅	可认定为旧屋村部分, 标准依据: 对比光明大街 (有证物业) 1:2.8; 倒塌瓦房街道办均有登记编码;
	2.加建瓦房		-	5780	1:1		对比94年地形图, 不能认定为旧屋村的瓦房, 以及旧屋旁的乱搭建, 私占光明集团土地的建筑;
②旧住宅 (华侨新村)			-	12465	1:1.3		该部分为有证物业;
③私宅类	土地为未完善用地手续	1.私宅(1栋1户)及未建宅基地	-	160568	1:1		未建宅基地为针对院内空地超过200m ² 以上部分, 按占地面积计算补偿;
		2.小产权 (1栋多户)	-	16336	1:0.9		参考市场标准;
	土地为光明集团确权用地 (国有)	3.租光明集团土地的私宅	-	12976	1:0.8		占地2962m ² , 建面18485m ² , 现状容积率6.24, 另需对光明集团土地进行现金补偿;
④商铺类	1.擅改商 (一楼)		-	12836	1:1	一层街铺	
	2.有证商铺 (华侨新村)		-	1222	1:1.3	集中式商业	房改房;
⑤圳美市场			13771	21041	1:1		
⑥办公楼 (华侨新村)			-	3167	1:1	办公	集体办公楼;
⑦指标及土地类	1.飞地指标		-	-	1:0.2		假设现状为空地, 按0.55反推需使用飞地用地面积, 再按1:0.2补偿办公;
	2.提前贡献土地		1675	-	1:0.5		位于地铁口三角地, 现状为空地, 需提前贡献, 初步按占地面积计算;
⑧光明集团合法土地补偿: 此次测算初步暂按占地面积*1万元/m ² 进行现金补偿;							

回迁及剩余可售对比

注：测算时一层街铺不足还迁时，按售价比（6.5w/2.7w=2.4）折算成办公回迁；集中式商业不足还迁时，按1:1折算成办公回迁。（集中式商业与办公售价均为2.7w）细节不在此展示。

回迁物业		面积 (m ²)
其中	住宅 (含政府10%分成)	273075
	一层街铺	11000
	集中式商业	14000
	办公	27892
合计		325966
光明集团国有土地现金补偿		32638万

注：光明集团国有土地补偿标准：此次测算暂按占地面积*1万元/m²进行现金补偿；

序号	类型	剩余可售建面 (m ²)	剩余可售占经营性建面比例
1	商品住宅	72864	17%
2	一层街铺	0	0%
3	集中式商业	0	0%
4	商业办公	32209	7%
剩余可售面积及占比		105074	24%