

深圳龙华区观澜城市更新项目  
(纯住宅，实施主体已确认)

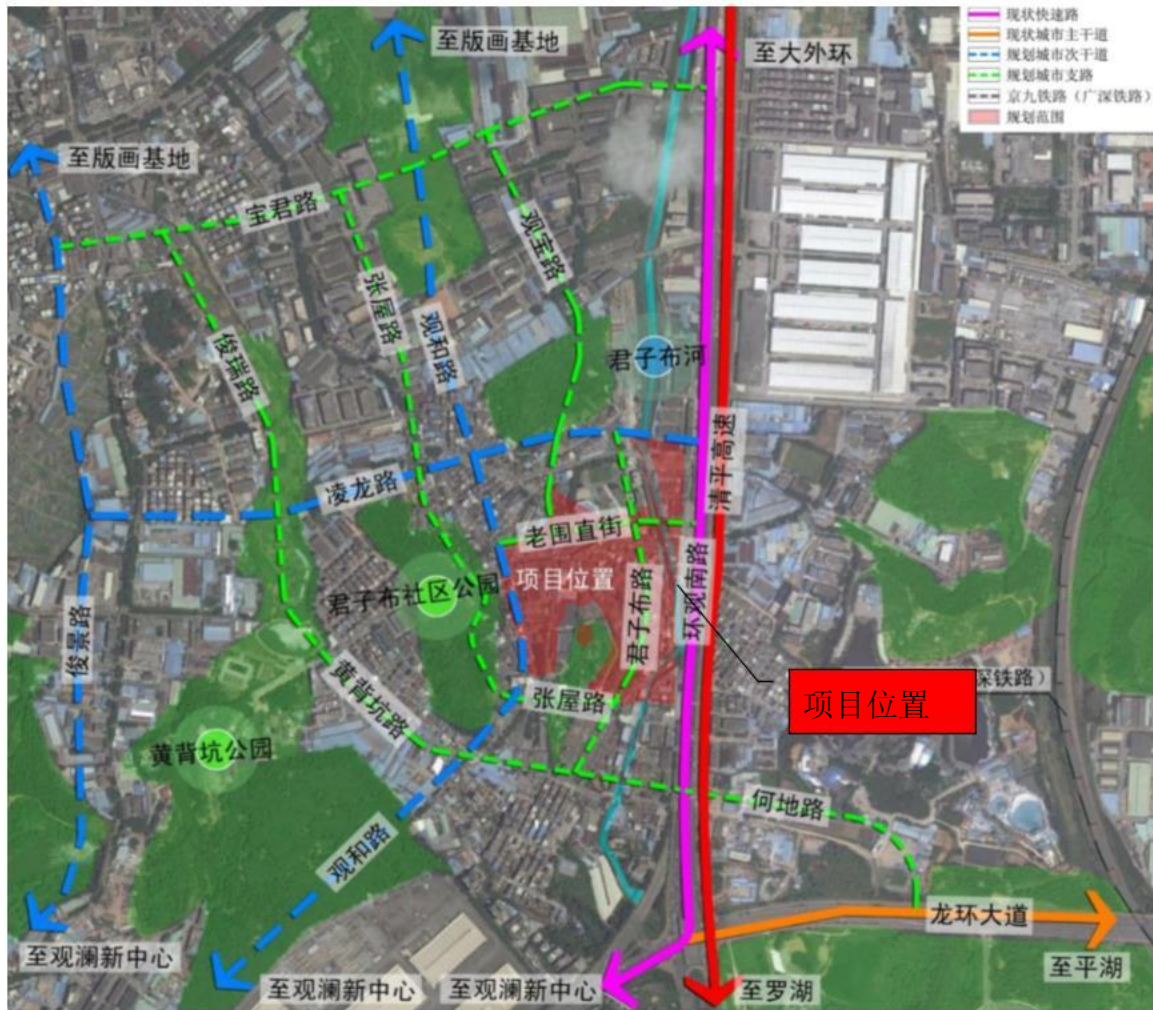
# 1、项目概况

深圳市龙华区观澜街道君子布君  
新片区城市更新项目位于龙华区  
观澜街道君子布社区

项目于2015年立项

2020年6月取得城市更新专规批复

2023年5月完成实施主体确认



## 2、计划立项情况

### 立项计划公告要求

- 拟拆除重建用地面积：**100787m<sup>2</sup>**。
- 更新方向：居住、商业功能。
- 公共利益贡献：应落实不少于**3877**平方米的教育设施用地一处及不小于**18735**平方米的公园绿地。

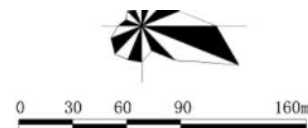
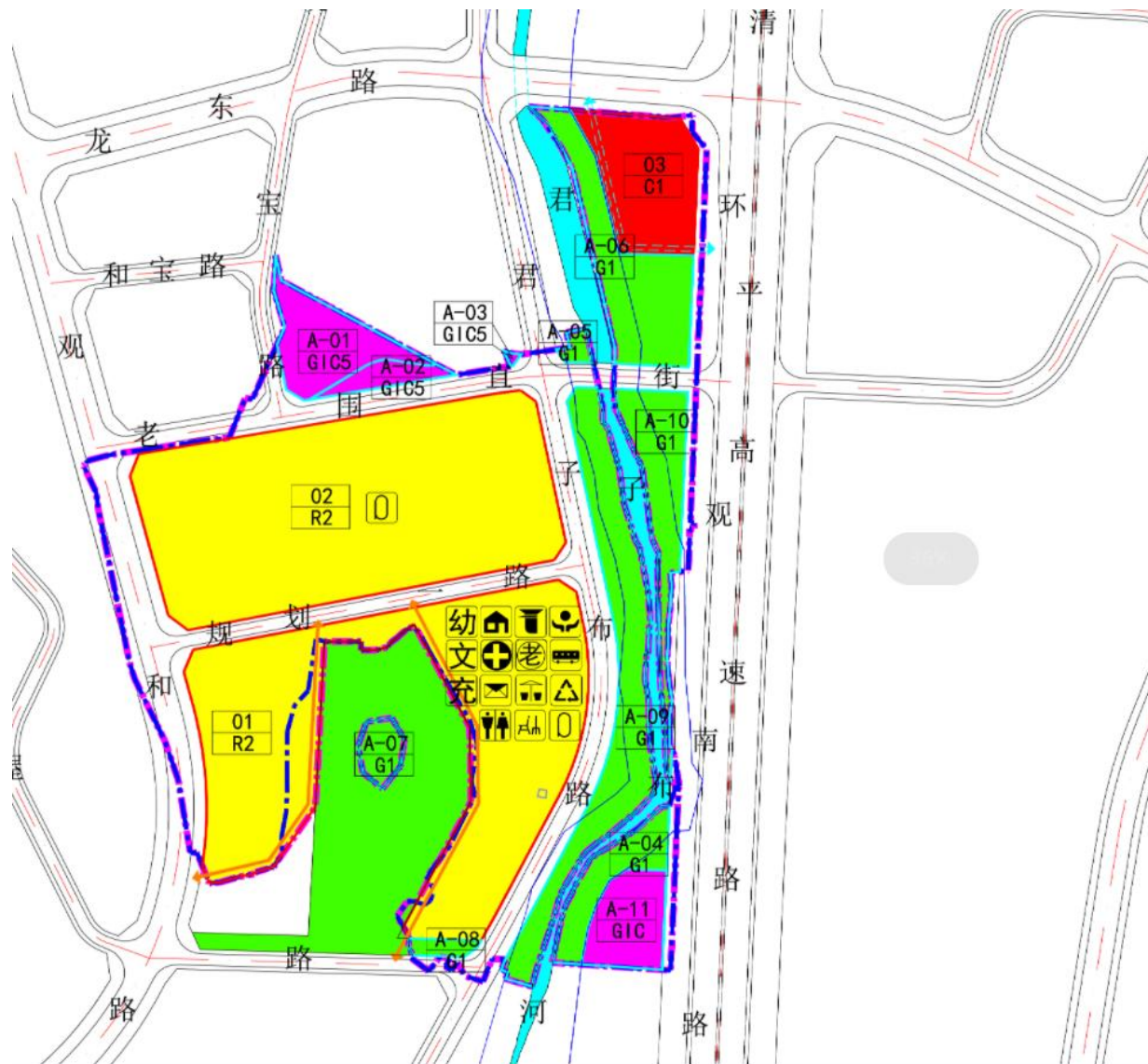
■ 专项调整后拆除范围面积：**101043.3m<sup>2</sup>**  
■ (增加256.3m<sup>2</sup>)



拟拆除重建范围面积：100787m<sup>2</sup>



# 4、单元规划公告



地块控制指标一览表

地块编号	性质代码	用地性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	规划容积 (m <sup>3</sup> )
01	R2	二类居住用地	24465.3	147755
02	R2	二类居住用地	25763.0	143475
03	C1	商业用地	4694.1	33740
A-01	GIC5	教育设施用地	3032.7	-
A-02	GIC5	教育设施用地	836.1	-
A-03	GIC5	教育设施用地	44.6	-
A-04	G1	公园绿地	2053.2	-
A-05	G1	公园绿地	275.5	-
A-06	G1	公园绿地	4836.2	-
A-07	G1	公园绿地	826.9	-
A-08	G1	公园绿地	385.3	-
A-09	G1	公园绿地	7447.9	-
A-10	G1	公园绿地	3454.8	-
A-11	GIC	公共管理与服务设施用地	2425.4	-

图例

- R2 二类居住用地
- 商业用地
- 公共管理与服务设施用地
- 教育设施用地
- 公园绿地
- 水域
- 更新单元范围线 (102981.3m<sup>2</sup>)
- 拆除范围线 (101043.3m<sup>2</sup>)
- 开发建设用地范围线 (54922.4m<sup>2</sup>)
- 独立占地的公共服务设施及其它移交给政府的独立用地范围线 (25618.4m<sup>2</sup>)
- 蓝线
- 暗渠
- 不可移动文物 (未定级)
- 公共人行通道—地面
- 幼儿园
- 社区管理用房
- 社区警务室
- 社区服务中心
- 文化活动室
- 社区健康服务中心
- 社区体育活动场地
- 公交首末站
- 公共充电站
- 邮政所
- 小型垃圾转运站
- 再生资源回收站
- 公共厕所
- 环卫工人作息房
- 规划道路

# 5、规划方案

开发建设用地指标一览表

项目	数量
开发建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	54922.4
容积率	5.9
计容积率总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	324970
住宅	266750 (含保障性住房23800)
商业、办公及酒店	43240
公共配套设施	14980
公交首末站	4600
12班幼儿园	3900 (占地3600)
社区健康服务中心	1000
社区老年人日间照料中心	750
社区管理用房	300
便民服务站	400
社区警务室	100
文化活动室	1000
邮政所	120
环卫工人作息房	10
再生资源回收站	60
公共厕所	60
小型垃圾转运站	200
预留社区级公共配套设施	1780
公共充电站	700
体育活动场地	- (占地1500)





## 6、项目经济指标数据

- 合法用地：**6.37**万平方米
- 回迁住宅：**8.3**万平方米
- 回迁商业+办公：**3.9**万平方米
- 货币补偿已付清
- 过渡期安置费用 **234**万元/月
- 可销售住宅：**16**万平方米
- 可销售商业+办公：**0.4**万平方米



**THE END!**