

龙华区观澜街道洗屋老村片区东侧地块 城市更新项目情况介绍

一、项目历程：

2012年8月，2012年深圳市城市更新单元计划第三批计划

2016年8月，取得更新单元规划批复。

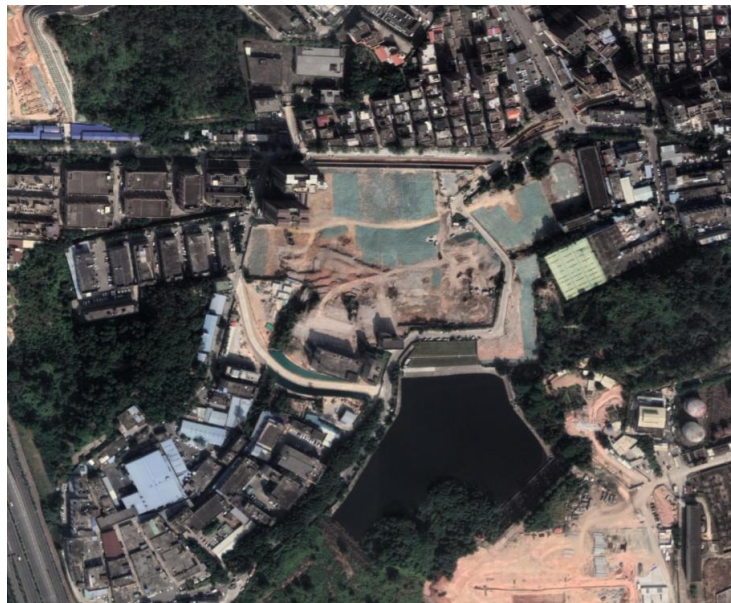
2016年9月-2021年，与股份公司启动拆迁谈判工作，并陆续拆除地上建筑，目前地上建筑全部拆除完成。

2021年-2023年，完善集体资产交易的相关工作，并在2022年12月深圳交易集团有限公司龙华分公司的正式成交复函。

2023年8月，对实施主体进行了预确认。

二、项目概况

- **项目名称：**洗屋老村片区东侧地块城市更新单元
- **项目位置：**深圳龙华区福城街道，龙观快速以东、悦兴路以南
- **项目现状：**由私宅、祖屋及厂房组成，多为上世纪八九十年代建成，**现状全部拆除。**
- **区位条件：**距观澜老中心区1.8公里，距观澜新中心区2.4公里，距离福田中心区20.7公里，**距离福田中心区20.7公里，** 区位优势较好



三、土地及建筑物核查复函 - 建设用地基本非农全覆盖

深圳市规划和国土资源委员会龙华管理局

深规土龙华函〔2014〕1063号

市规划国土委龙华管理局关于福民社区冼屋老村片区东侧地块城市更新单元范围内土地、建筑物信息核查意见的复函

深圳市福民冼屋股份合作公司：

根据城市更新相关规定，我局依据你司的申请及你司提供的申请材料，对冼屋老村片区东侧地块城市更新单元拆除范围内（以下简称“拆除范围内”）的土地、建筑物信息予以核查，现将更新单元拆除范围内土地、建筑物信息核查结果复函如下：

一、拆除范围核查。申请核查的拆除范围为 92076.30 平方米，与已批准的拆除范围一致。

以下为申请核查拆除范围内的土地、建筑物信息。

二、征（转）协议签订及补偿情况。拆除范围内已签订征（转）地协议且土地及建筑物均已按协议进行部分补偿但补偿未完成的用地 / 平方米，已签订征（转）协议但土地或者建筑物

未作补偿的用地 / 平方米，未签订征（转）地协议用地 69498.25 平方米。

三、土地利用现状。拆除范围内建设用地为 92076.30 平方米，农用地为 120.82 平方米，未利用地为 / 平方米。

四、土地权属情况。拆除范围内土地权属情况如下：

（一）国有已出让（划拨）用地¹ 14488.75 平方米；

（二）国有未出让用地 86.8 平方米；

（三）城中村用地 42765.68 平方米；

（四）旧屋村用地 6830.73 平方米（该面积内包含 840.33 平方米符合历史遗留违法建筑处理相关规定，已办理房地产权登记或已取得处理意见书的用地）；

（五）符合历史遗留违法建筑处理相关规定，已办理房地产权登记或已取得处理意见书的用地 7162.17 平方米；

（六）其他未完善征转手续用地 20742.17 平方米。

综上，拆除范围内权属清晰的土地 71334.13 平方米。

五、建筑物情况。拆除范围内建筑物合法建筑面积 27558.00 平方米，其中：

（一）国有已出让（划拨）用地上建筑物合法建筑面积 7843.70 平方米；

¹ 国有已出让（划拨）用地不包括符合历史遗留违法建筑处理有关规定已办理房地产权登记或已取得处理意见书的用地。

四、专项规划批复-1

深圳市规划和国土资源委员会文件

深规土〔2016〕570号

市规划国土委关于批准《龙华新区观澜街道洗屋老村片区东侧地块城市更新单元规划》的通知

龙华新区城市建设局：

《龙华新区观澜街道洗屋老村片区东侧地块城市更新单元规划》（编制单位：深圳市建筑设计研究总院有限公司，以下简称《更新单元规划》），已经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2016年第7次会议审议并获通过。现就规划批复情况通知如下：

一、原则同意《更新单元规划》确定的功能定位及改造目标，

将片区建设为集居住、商业等为一体的复合功能片区。

二、原则同意《更新单元规划》的主要经济技术指标。主要经济技术指标如下：更新单元用地面积106879.9平方米，拆除用地面积92076.3平方米，开发建设用地面积52624平方米，计容积率建筑面积275660平方米，其中：住宅210000平方米（含保障性住房3750平方米），商业、办公及酒店合计33300平方米，商务公寓14230平方米，公共配套设施18130平方米。物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以核定。具体地块控制指标详见附图2。

三、城市设计要求

（一）公共空间控制：更新单元范围内须提供不小于2650平方米的公共开放空间。

（二）在下阶段应提高城市设计水平，优化总平面布局和住宅、商业边界对街道的景观效果，尽量集中布置住宅。

（三）在下阶段应进一步研究本地历史文化特色，碉楼广场应与周边建筑、公共空间形成整体优美的景观效果。

（四）其他：更新单元规划中未注明的停车位、绿化覆盖率、建筑退线、建筑覆盖率及透水率等依据《深圳市城市规划标准与准则》予以核定。

相关城市设计要求详见附图3。

四、专项规划批复-2

四、交通、市政工程规划：更新单元范围内机动车出入口应满足相关规范要求。道路及市政工程规划情况详见附图4。

五、改造实施措施：更新项目整体规划，分两期实施。改造实施主体应完成更新单元范围内的所有拆除及建筑清理工作，并将相应城市基础设施、公共服务设施或其他城市公共利益项目用地无偿移交政府。

一期完成悦兴路以南、浣屋路以西用地及27班九年一贯制学校用地的拆迁责任。一期完成02、03地块的建设，落实保障性住房、社区管理用房、社区警务室、便民服务站、社区老年人日间照料中心、小型垃圾转运站、地下公共充电桩、社区体育活动场地、公交首末站等公共配套设施。

二期完成浣屋路以东用地的拆迁责任。二期完成01地块的建设，落实社区菜市场、文化活动中心等公共配套设施。

六、绿色建筑、市政、节能、减排、环保等按相关规定执行。

七、请你局加强组织协调工作，确保同步建设涉及本更新项目范围外的道路、给排水、电力、燃气等市政设施。

请你局按照以上意见及要求，加强监管，确保更新单元规划的全面实施。

特此通知。

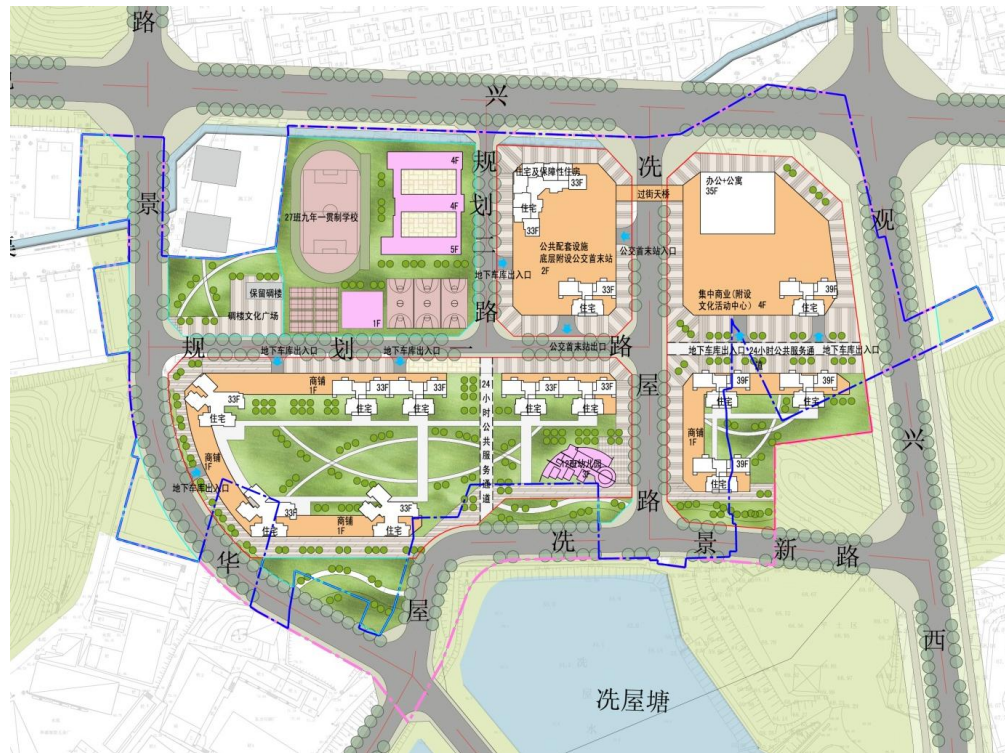
- 附件：1. 拆除与建设用地范围图；
2. 地块划分与指标控制图；
3. 建设用地空间控制图；
4. 市政工程和道路竖向规划图；
5. 分期实施规划图。

(以下无正文。)

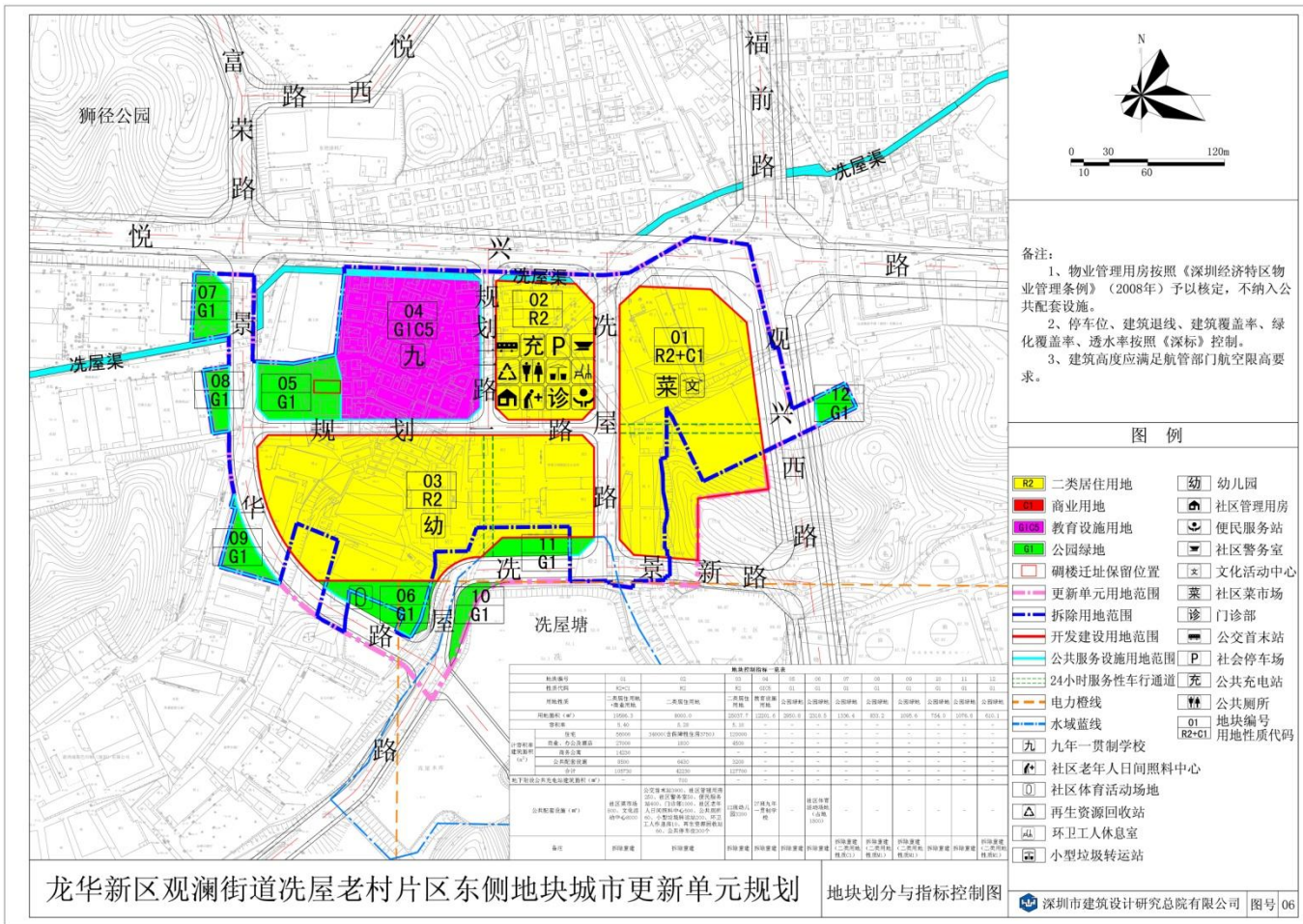
四、专项规划批复-3 (指标)

- 拆迁用地面积92076.30 m²，开发建设用地面积52624.0m²，计容积率总建筑面积275660m²。
- 旧村回迁建筑面积：项目村里回迁建筑面积为75637m²（住宅43985m²、商办31652m²）。

项目	数量	
开发建设用地面积 (m ²)	52624.0	
容积率	5.24	
计容积率总建筑面积 (m ²)	275660	
其中	住宅	210000 (含保障性住房3750)
	商业、办公及酒店	33300
	商务公寓	14230
	公共配套设施	18130
	12班幼儿园	3200
	公交首末站	3900
	社区管理用房	250
	便民服务站	400
	社区警务室	50
	社区菜市场	500
	其中	
	文化活动中心	8000
	门诊部	1000
	社区老年人日间照料中心	500
	小型垃圾转运站	200
	环卫工人作息房	10
	再生资源回收站	60
公共厕所	60	
地下附设公共充电站 (m ²)	700	
公共停车位 (个)	300	



四、专项规划批复-4 (地块划分)



五、集体资产成交确认书

深圳交易集团有限公司龙华分公司

成交通知书

(项目编号: LHJY20220203008)

深圳市正升投资置业有限公司:

我司组织实施的深圳市龙华区福城街道洗屋老村片区东侧地块城市更新项目涉及深圳市福民洗屋股份合作公司、深圳市福民鸿发股份合作公司、深圳市福民狮径宏远股份合作公司集体资产合作招商,采用公开招标方式,经现场开评标和双方确认,现成交结果如下:

序号	项目名称	交易范围	补偿方案	成交人
1	深圳市龙华区福城街道洗屋老村片区东侧地块城市更新项目合作招商	本次公开招标的招商范围为本项目更新单元用地面积为106879.9平方米。本次交易范围为深圳市福民洗屋股份合作公司拥有的集体土地面积约57831.54平方米(含旧屋村用地面积为6830.73平方米),集体永久性建筑物面积6597.46平方米、临时建筑面积2174.65平方米,非农建设用地指标42765.69平方米;深圳市福民鸿发股份合作公司拥有的集体土地面积18823.05平方米,集体永久性建筑物面积14766.41平方米、临时建筑面积3401.35平方米;深圳市福民狮径宏远股份合作公司拥有的集体土地面积5349.78平方米,集体永久性建筑物面积6138.40平方米、临时建筑面积283.87平方米(最终以政府批复的面积为准)。	根据股份合作公司可持续发展原则,本项目涉及三家股份合作公司全部集体资产以物业置换方式进行补偿,置换物业面积为30150平方米,其中深圳市福民洗屋股份合作公司不低于12016平方米、深圳市福民鸿发股份合作公司不低于12905平方米、深圳市福民狮径宏远股份合作公司不低于5229平方米。物业类型为商业占比10%,办公物业占比90%。 备注:其他补偿内容及合作条件以招标人《项目合作方案》、中标人《项目实施方案》为准。	深圳市正升投资置业有限公司

请贵公司尽快与深圳市福民洗屋股份合作公司联系(联系人:沈万华,联系方式:13823728898)。



(联系人:黄曼妮,联系电话:23332589)

六、实施主体确认公示

深圳市龙华区福城街道洗屋老村片区东侧地块城市更新单元实施主体确认公示

发布日期: 2023-08-03 浏览次数: 55

龙华区福城街道洗屋老村片区东侧地块城市更新项目(以下简称“项目”)位于福城街道福民社区洗屋村,东临规划观兴西路、南临规划景新路、西临规划景华路、北临现状悦兴路合围区域,更新单元用地面积106879.90平方米,拆除范围用地面积92076.30平方米。

现深圳市正升投资置业有限公司向我办申请项目实施主体确认,根据其提交的资料,就项目拆除范围内全部土地及地上建筑物、构筑物及其附属物等,深圳市正升投资置业有限公司已与权利人签订补偿协议及补充协议。

根据《深圳经济特区城市更新条例》《深圳市城市更新办法》《深圳市城市更新办法实施细则》等相关规定,拟确定深圳市正升投资置业有限公司为项目实施主体,现就深圳市正升投资置业有限公司提供项目土地、建(构)筑物权利人、测绘结果及搬迁补偿安置情况进行公示。

如对公示情况有异议,请在2023年8月12日前持相关材料向深圳市龙华区福城街道办事处提出书面意见。期满无异议或异议不能成立的,我办将确认深圳市正升投资置业有限公司为项目实施主体。

一、现场公示地点

(一)深圳市龙华区福城街道办事处一楼大厅

(二)项目现场地址:龙华区福城街道深圳市福民洗屋股份合作公司一楼公告栏

(三)项目现场地址:龙华区福城街道福民社区洗屋村

二、平面媒体公示

深圳商报

三、网上公示网址

三、网上公示网址

<http://www.szlhq.gov.cn/>

四、公示时间

公示期为7个工作日,自2023年8月3日起至2023年8月11日止。

五、联系人

深圳市龙华区福城街道办事处黄工

电话:19925458383

地址:深圳市龙华区福城街道办事处

特此公示。

深圳市龙华区福城街道办事处

2023年8月3日

附件:

1. [深圳市龙华区福城街道洗屋老村片区东侧城市更新项目土地、建\(构\)筑物权利人、测绘结果及搬迁补偿情况公示表.xls](#)

七、现状航拍

项目范围内现状建筑物已经全部拆除



八、项目前期投入成本

项目已投有票成本为22.5亿（拆迁款及过渡安置费17.8亿，利息3.7亿，前期工程及管理费1亿）；另本项目有约4.3万非农建设与工地指标覆盖，补地价为2亿左右，综合以上有票成本+补地价，项目可提供不低于24亿的成本票据。

九、项目债务情况

项目公司以本项目在平安银行有做拆迁贷11.9亿年化利率为6.65%（收购方可承债式收购项目；该拆迁贷由申报主体先行出资处理干净，再转让股权）。

十、项目交易条件

项目百分百转让兑价报价**36亿**（包含补地价款，已含括平安银行**11.9亿**拆迁贷），项目支付节点可根据项目进程分**3—4**次支付完成(如收购方需申报主体在项目后期协调村里返房等事宜可保留**5%**左右股权至项目全部完成后退出)具体面谈。