

2023

深圳南澳片区城市更新项目



# 目录

## CONTENTS

- 1 项目概述
- 2 水头沙项目
- 3 五金厂项目
- 4 产品规划



# Part 1

---

## 项目概述

## 项目概述

- 南澳片区城市更新项目共有2个，分别为水头沙项目、五金厂项目，项目公司分别为深圳市名众房地产开发有限公司（以下简称“名众”）以及日升五金制品（深圳）有限公司（以下简称“五金厂”）。



## 项目概述

水头沙项目、五金厂项目位于深圳市大鹏半岛，南澳街道中心区，拥有绝版山海资源。**退一步是山，进一步是海，山与海的距离恰到好处。**

1、水头沙：位于大鹏南澳水头沙社区，滨海湾区（距离海滩6米，沙滩长度1千多米），与水头沙村合作城市更新项目。占地面积60573.7 m<sup>2</sup>，现状建设面积为56779 m<sup>2</sup>（住宅占78.3%，厂房占19.74%，办公占1.44%）开发建设用地面积45171.6 m<sup>2</sup>，开发建筑总量133000 m<sup>2</sup>（其中住宅72000 m<sup>2</sup>，商业14200 m<sup>2</sup>，公寓26800 m<sup>2</sup>，酒店15200，公共配套4800 m<sup>2</sup>）。2011年取得深圳市规土专项规划批复，城市更新定位为“时尚艺术滨海度假综合体”。目前正处拆迁安置阶段，已完成90%，计划2024年完成拆迁安置工作，达到开工建设条件。

2、五金厂：日升五金厂位于大鹏南澳水头沙社区，滨海湾区，与水头沙片区紧邻。占地61510.2 m<sup>2</sup>，现状建筑面积55758.2 m<sup>2</sup>，均已收购自持。开发方向为商业，暂拟申报容积率最低为2.9，开发建设总量不低于138000 m<sup>2</sup>。目前已完成项目立项申报前期工作，已报相关职能部门立项预审。



# Part 2

---

## 水头沙项目



- 水头沙项目位于东部大鹏半岛南澳水头沙社区，处于盆仔湾区，南澳核心旅游第一站。
- 本项目三面临海，海岸线长133.22公里，是深圳的“黄金海岸”。项目处南澳中心区，为南澳片区的门户位置，坐拥一线海景资源，景观优势明显。片区西连盐田及罗湖片区，北接坪山新区，南接大鹏旅游半岛，未来随着大鹏片区规划升级及价值兑现，本项目未来发展空间广阔。



- 2010年列入深圳城市更新单元计划；
- 2011年11月取得《专项规划批复》，改造目前以酒店、公寓、商业功能为依托，配以少量住宅的时尚艺术滨海度假综合体。项目更新范围用地面积60573m<sup>2</sup>，开发建设用地面积为45171.6m<sup>2</sup>，计算容积率总建筑面积为133000m<sup>2</sup>，其中住宅72000m<sup>2</sup>，商业14200m<sup>2</sup>，酒店15200m<sup>2</sup>，商务公寓26800m<sup>2</sup>，公共配套设施4800m<sup>2</sup>。

## 深圳市规划和国土资源委员会文件

深规土〔2011〕800号

### 关于龙岗区南澳街道水头沙旧村改造专项规划的批复

深圳市龙岗区城市更新办公室：

《龙岗区南澳街道水头沙旧村改造专项规划》（以下简称《改造规划》，编制单位：深圳市新城市规划建筑设计有限公司），已经市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会2011年第8次会议审议并获原则通过。现批复如下：

一、原则同意《改造规划》的功能定位和改造目标。通过更新将南澳水头沙片区建设成为以酒店、公寓、商业功能为依托，配以少量住宅的时尚艺术滨海度假综合体，完善片区公共服务设施和道路交通系统，提升片区城市形象。

二、原则同意《改造规划》的主要经济技术指标。拆迁用地面积为60573.7m<sup>2</sup>，开发建设用地面积为45171.6m<sup>2</sup>。计算容积率总建筑面积为133000m<sup>2</sup>，其中住宅72000m<sup>2</sup>，商业14200m<sup>2</sup>，酒店15200m<sup>2</sup>，商务公寓26800m<sup>2</sup>，公共配套设施4800m<sup>2</sup>。

具体地块控制指标详见附件2。

三、城市设计要求：

（一）建筑高度控制：建筑高度控制遵循自海向山递进且与周边环境相协调的原则，按照40米至80米控制。同时，在开发量总体控制的情况下，建筑体型应更为活泼，体现滨海轮廓线，可对建筑高度进一步优化。

（二）公共空间控制：

规划区内设置三条视线通廊，以增加山海通达性，并结合主要景观轴线在02-01和02-03地块之间设置步行公共通道，宽度不小于15米。改造须提供不少于12237m<sup>2</sup>的公共开放空间。

相关城市设计要求详见附件3。

四、交通、市政工程规划：

规划区内的南侧规划支路为步行街，机动车出入口在内部次干路或支路上开设，片区的机动车出行由次干路、支路疏解到周边城市干道，与周边道路交通系统形成完成的交通网络。步行系统和车行系统相对分离，结合小区景观、商业设施、滨海

# 拆迁情况

项目现状建筑面积56779平方米，共199栋建筑物164户业主。2015年开始搬迁补偿安置谈判工作，截止目前，拆迁情况如下：

总户数 (户)	164	已拆户数 (户)	142	拆迁比	87%
总面积 (m <sup>2</sup> )	57169.18	已拆面积 (m <sup>2</sup> )	50850.98	拆迁比	89%
总栋数 (栋)	199	已拆栋数 (栋)	172	拆迁比	86%





# Part 3

---

## 五金厂项目

## 项目区位

本项目由南侧日升一厂、北侧日升二厂共同组成，日升一厂位于水头沙社区旧改（我司已批项目）项目东侧。项目位于南澳社区，东侧大岭头，西眺观音山，紧靠大鹏湾，能便捷到达沿海度假区，周边景观格局呈抱水环山之势。

- 对外交通情况：项目基地紧邻城市次干路滨海北路，通过滨海北路进行对外联系；
- 公共交通情况：基地紧邻水头沙公交站，公共出行相对方便；
- 周边更新项目：南澳大酒店改造项目（已批）、南澳水头沙村旧改（已批）以及西涌工业厂房旧改项目



## 项目现状

- ❑ 日升城市更新单元拆除用地面积为61510.2 $\text{m}^2$ ，现状合法权属用地面积53344.8 $\text{m}^2$ ，合法比例86.7%。
- ❑ 建筑建成年代较早（建筑使用均已使用15年），现状建筑质量较差，随着南澳地区的快速发展，项目的整体形象与周边城市风貌逐渐显得不协调。
- ❑ 现状共有23栋建筑，总建筑面积55758.2 $\text{m}^2$ ，均为框架结构，毛容积率0.91。

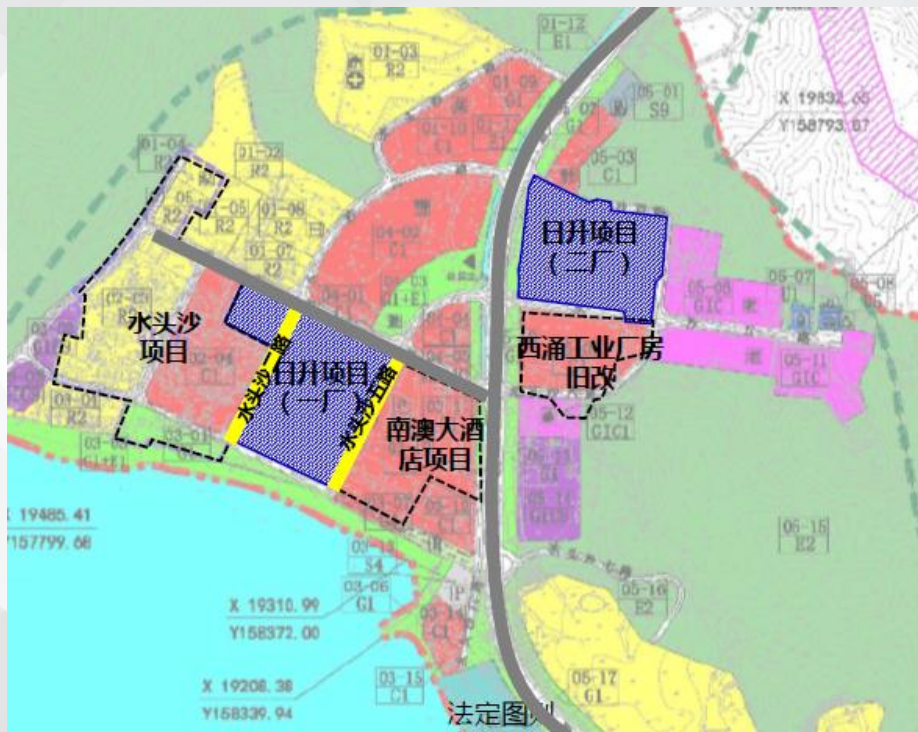




- 日升一厂位于水头沙与南澳大酒店两个项目之间，二厂地块相邻的西涌工业厂列入单元计划，为了实现片区统筹规划发展，特别是与水头沙项目进行整体打造，故目前已完成收购五金厂，并已支付全部并购款。



- 项目西侧水头沙项目已批，东侧南澳大酒店已批，本项目位于两个项目之间，需本项目尽快打通水头沙二路、水头沙五路道路微循环。





# Part 4

---

## 产品规划

## 整体控规

## 水头沙与五金厂整体产品规划

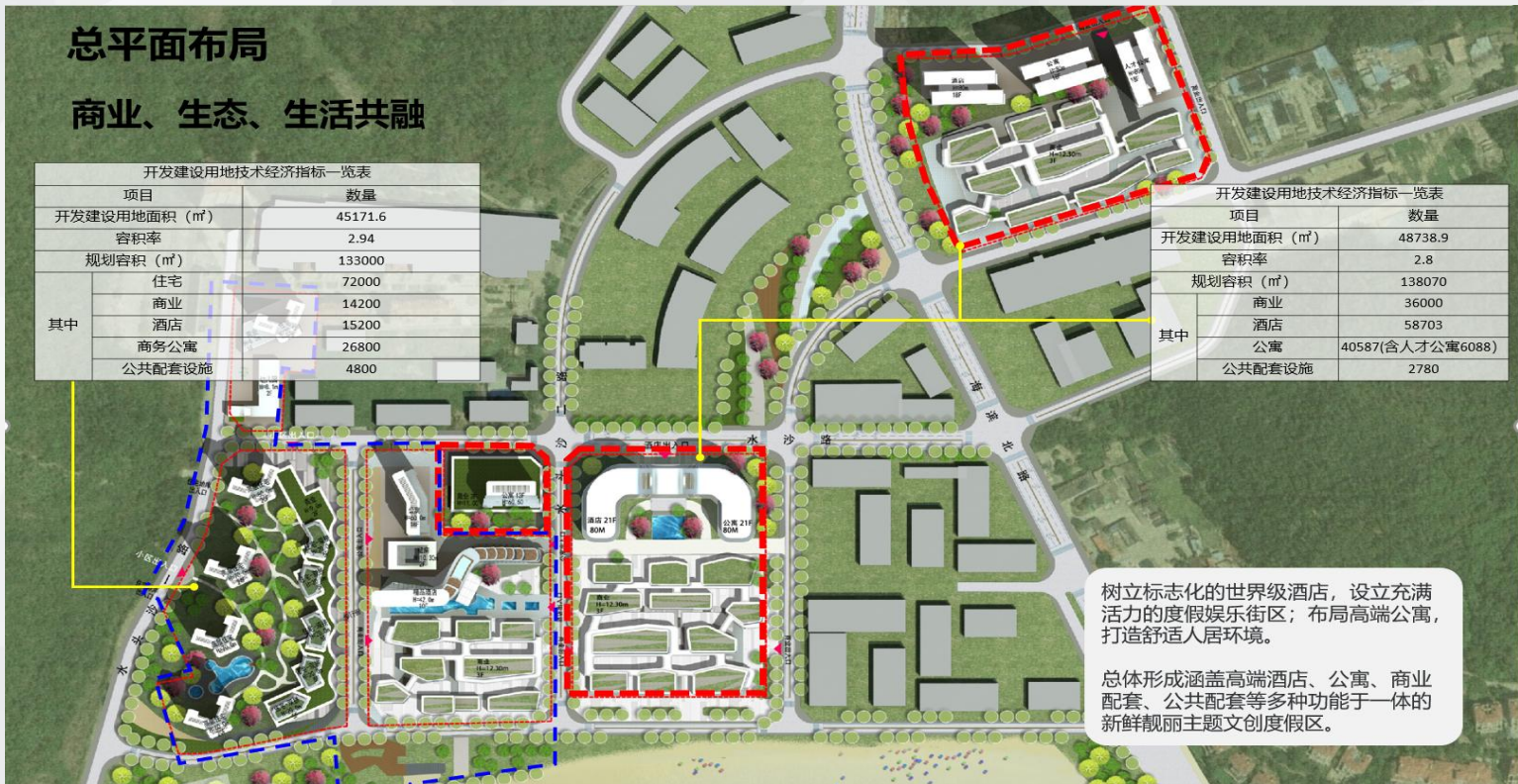
根据规划，水头沙项目可开发建设面积为45171.6㎡，总建筑面积165000㎡，计容建筑面积133000㎡，其中住宅可售面积24236㎡，公寓可售面积25056㎡，商业可售面积10232㎡，酒店可售面积15200㎡，项目主要控规情况如下：

水头沙项目		数量(㎡)	回迁建筑面积(㎡)	可售面积(㎡)
可开发建设用地面积		45171.6		
容积率		2.9		
计容建面积(㎡)		133000		
其中	住宅	72000	47764	24236
	商业	14200	3968	10232
	公寓	26800	1744	25056
	酒店	15200	自持	15200
	公共配套	4800	贡献	
地下车库面积(㎡)		32000		
总建筑面积(地上+地下)		16500		

根据规划，项目开发建设用地面积48738.9㎡，容积率2.8，规划容积138070㎡，商业36000，酒店58703，公寓40587（其中人才公寓6088），配套2780㎡。

五金厂项目		数量
开发建设用地面积(㎡)		48738.9
容积率		2.8
规划容积(㎡)		138070
其中	商业	36000
	酒店	58703
	酒店式公寓	40587 (人才公寓6088)
	公共配套设施	2780

水头沙项目与五金厂项目联合开发可售量**达到27万方**，水头沙项目及日升项目均由我司进行开发，未来可统一规划建设，可协调建筑风貌，打造新鲜靓丽主题文创度假区。



合计27.1万m<sup>2</sup>休闲度假建筑群，以悦榕庄世界顶级酒店为主导，涵盖高端住宅、五星级的酒店、文化体验商业综合体、网红直播酒店、公寓及多元配套设施。

### 特色空间

主题商业运营



酒店运营



旅游文化服务



网红度假公寓



### 全面提升社区 物业价值

结合优势资源，设立星级酒店和商业运营中心，为旅游度假、休闲娱乐提供全方位支持，助力南澳发展成为深圳度假旅游核心区，全面提升项目自身及周边物业价值，促进社区经济飞跃式发展。



特色商业街  
星级酒店  
助力社区经济再飞跃





- 南区：“夜经济”——城市夜间经济不同于一般意义上的夜市，而是一种基于时段性划分的经济形态。包括购物、餐饮、旅游、娱乐、影视、休闲等等。
- 通过耕海牧渔博物馆、主题文创工场、文创店铺、鲜美烹饪体验等商业点亮夜经济打造美丽港湾，让商业区内的每个空间讲述自己的创意，让每一个节点有机串联，创造出有美好记忆的夜游故事。

- 北区：“网红直播主题酒店”——以互联网流量资源人格化的一系列商业模式和变现模式。
- 打造网红孵化营销平台，形成包括美妆、美食在内的产品、直播/MCN机构驻点、网红培训、直播场景提供的全类目供应链型直播基地。
- 通过线上线下联动直播及举办大型电商活动，扩大项目的知名度和影响力，营造良好的商业氛围。力求打造直播电商零售产业链，以促进直播电商行业发展。





- 打造海螺因因为主题的民宿群落和国际品牌酒店。
- 依托山海资源，北区布局山海品质酒店公寓，采用阶梯式布局，连山观海，景观效果更好；南区布局海景国际度假酒店及主题民宿群落，设置不同主题，对接各色人群。酒店群整体空间上形成统一联系的酒店形态。

### 度假生活理想地

片区高端酒店需求大，打造高端时尚的度假酒店；  
结合片区山海特色，构建滨海与山地的特色酒店；  
考虑片区需求，配置部分时尚商务型酒店。

### 文化体验商业综合体

项目贯穿低密度开发理念，围绕滨海特色主题，打  
造慢行商业步行街区，摒弃传统商业MALL的设计  
理念，开放街区感受海洋气息。

### “夜经济”生活目的地

提托山海资源，深入挖掘文化特色，融入互联网基因  
和自媒体效应，依托南澳码头及乐高乐园客群基础，  
打造餐饮、体育、娱乐、休闲、旅游、健身等为体的  
夜间品牌综合体。



- 大面宽观景阳台，自由活泼的线条，极具滨海建筑特色
- 深圳将成为高质量的世界生态城市，低碳生态成为新的建城理念，现今的深圳关注质量远胜于关注速度。大鹏新区依托深圳的发展高度，聚焦“艺、业、游、娱、食、宿多元化产业，打造新鲜靓丽美丽港湾”全域提供今日都市人向往的极致与精致并行的“慢”生活体验场所。



# THANKS

---

感谢聆听!

---