

URBAN RENEWAL

Vita Milk Tablets District, Guangming Street, Guangming District, Shenzhen

深圳市光明区光明街道维他奶片区城市更新项目（初步沟通）

深圳市建筑设计研究总院有限公司

2023.12

目录

Contents

01. 项目概况
PROJECT OVERVIEW

02. 上层次规划落实及调整
IMPLEMENTATION AND ADJUSTMENT OF HIGH-LEVEL PLANNING

03. 项目规划方案及指标
PROJECT PLANNING PLAN AND INDICATORS

01

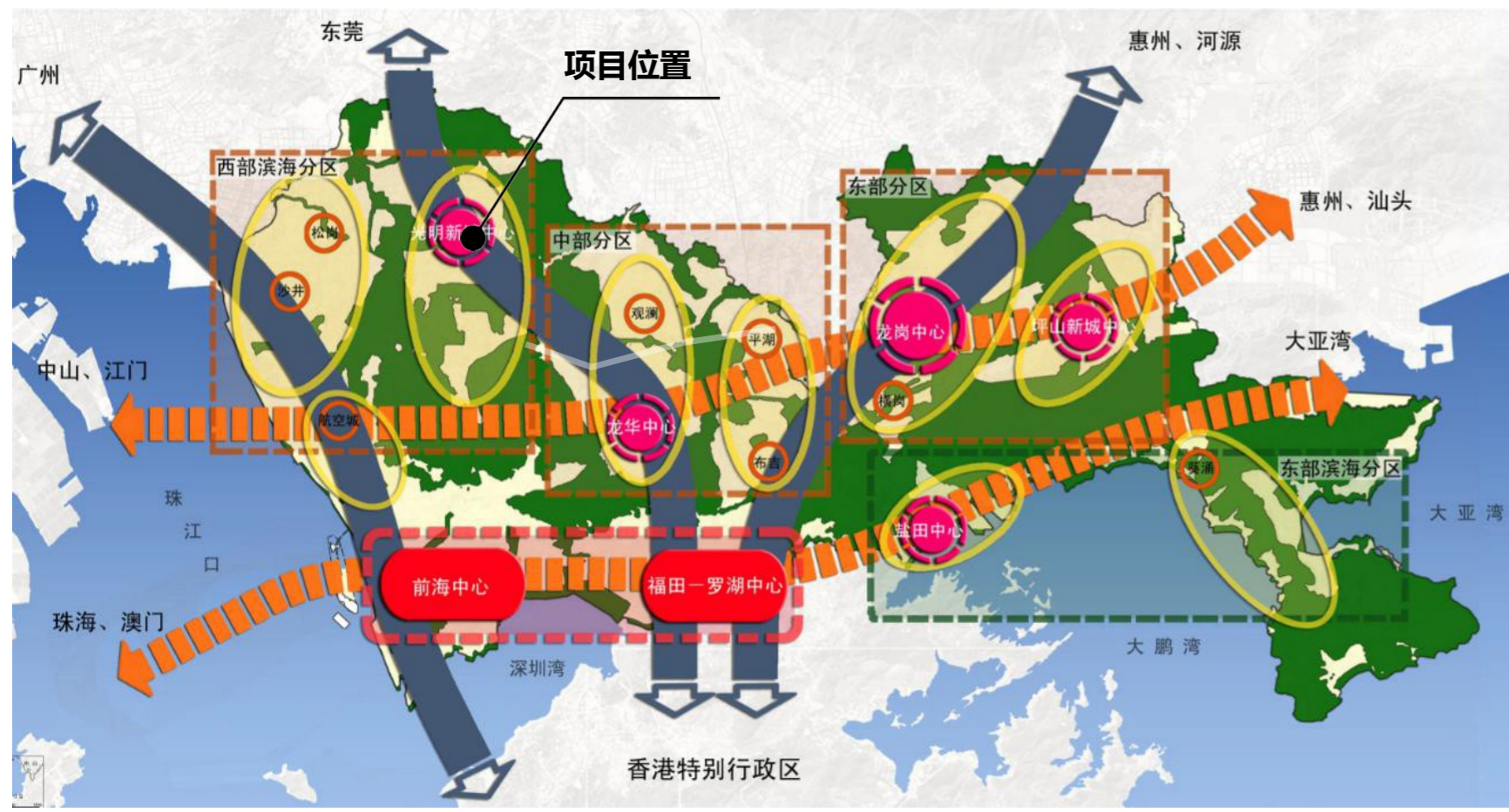
项目概况

- 1.1 区位分析
- 1.2 交通情况
- 1.3 项目进展
- 1.4 权属分析
- 1.5 现状照片
- 1.6 上位规划情况
- 1.7 法定图则

【1.1 项目概况】 区位分析

本项目位于光明科学城核心区内，是深圳市18个重点发展片区之一，区位优势，享有充分利好

- 11本项目位于光明科学城，光明科学城内有光明科学城核心区和光明凤凰城两个市级重点发展片区。
- 本项目位于光明科学城核心区南部，光明科学城核心区于2020年列入深圳市18个重点发展片区之一，未来是粤港澳大湾区国际科技创新中心的核心功能承载区和综合性国家科学中心的重要组成部分，项目将享有充分利好。



【1.3 项目概况】项目进展

本项目于2021年1月计划公告，拆除范围用地面积35589m²，拟更新方向为商业、居住

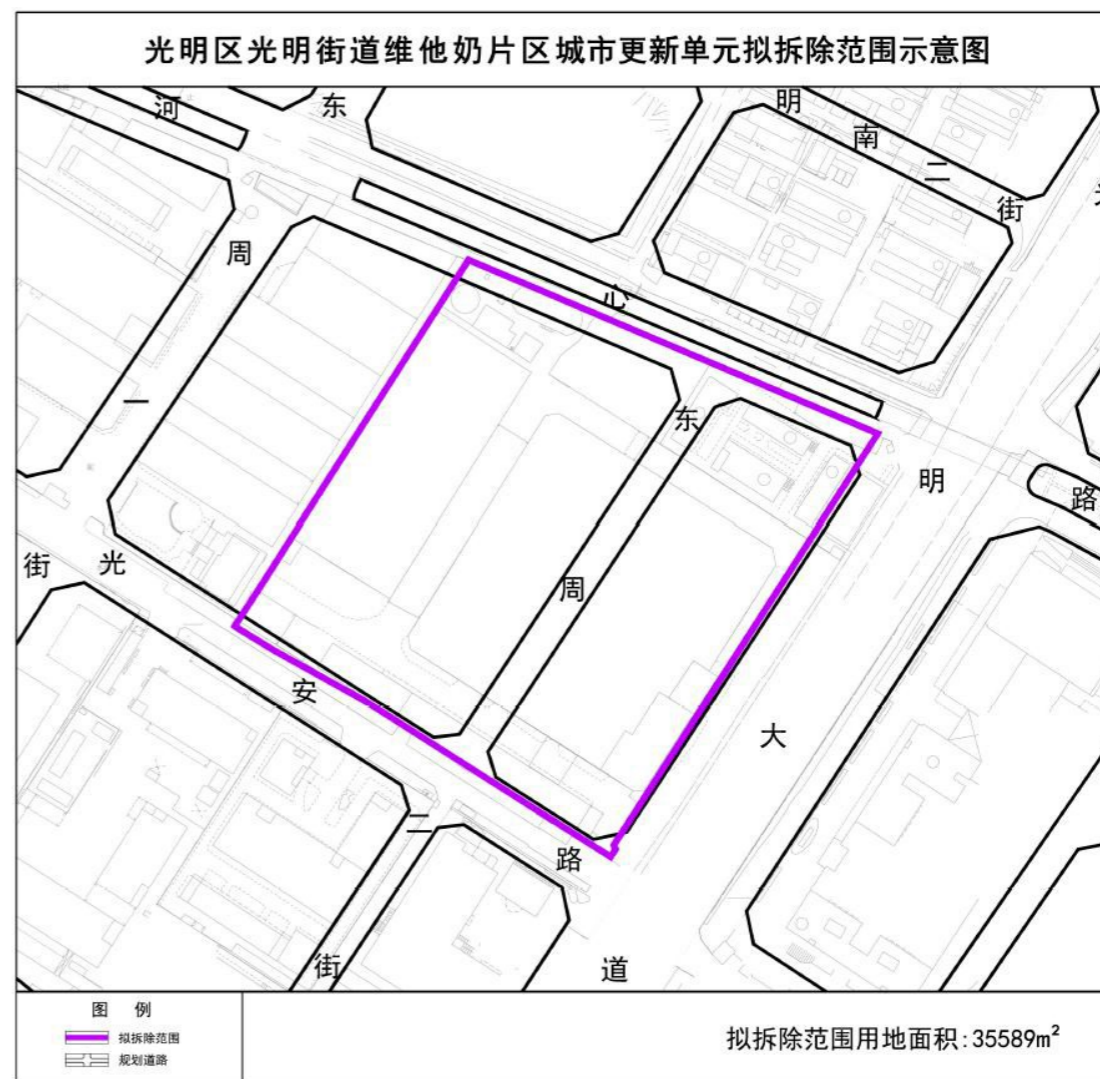
光明区城市更新和土地整备局关于《2021年深圳市光明区城市更新单元计划第一批计划》的公告

发布日期: 2021-01-07 浏览次数: 1253

依据《深圳市城市更新办法》、《深圳市城市更新办法实施细则》、《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》，现将拟定的《2021年深圳市光明区城市更新单元计划第一批计划》进行网站、报纸及现场公告。

《2021年深圳市光明区城市更新单元计划第一批计划》一览表

编号	辖区	街道	单元名称	申报主体	拟拆除范围用地面积(平方米)	备注
1	光明区	光明街道	维他奶片区城市更新单元	深圳维他(光明)食品饮料有限公司	35589	①拟更新方向为商业、居住等功能; ②拟拆除用地范围内应落实不小于12649平方米城市基础设施、公共服务设施或其它城市公共利益项目用地,其中应落实用地面积不小于6660平方米的公共管理与服务设施用地一处及落实用地面积不少于953平方米的公共绿地; ③更新单元计划有效期2年,自2021年1月7日起至2023年1月6日止。



申报主体简介:

申报主体是深圳维他(光明)食品饮料有限公司。深圳维他(光明)食品饮料有限公司为香港维他奶国际集团有限公司与深圳市光明集团有限公司合资建立的中外合资企业,成立于一九九一年四月,投资总额2亿元人民币,年产值近5亿元人民币。

【1.4 项目概况】 权属分析

项目拆除范围35589m²，其中涉及维他奶合法用地31951.9m²为本次合作范围，剩余3637m²为光明集团未完善收地手续用地，拆除范围内总建筑面积为33574.63 m²，现状建设容积率为0.9



- 项目现状以工业厂房为主，建筑质量较差，建筑年限均超过15年，符合申报要求，拆除范围内总建筑面积为 33574.63 m²，现状建设容积率为0.9。
- 本项目拆除范围内共涉及两宗地合法用地，分别是A513- 0029和 A513-0111，权利人均是深圳维他（光明）食品 饮料有限公司，用地性质均是工业用地。另外拆除范围内 涉及未完善征转手续用地3637m²。

地块编号	01	02	03
宗地号	A513-0029	A513-0111	—
权属性质	国有已出让（划拨）用地	农村城市化历史遗留违法建筑处理用地	原光明华侨畜牧场未完善收地手续用地
权利人	深圳维他（光明）食品饮料有限公司	深圳维他（光明）食品饮料有限公司	原光明华侨畜牧场
用地性质	工业用地	工业用地	工业用地
用地面积（m ² ）	7243.0	24708.9	3637.0
建筑面积（m ² ）	6523.09	25152.82	1898.72
建筑密度（%）	90.1	69.2	52.2
	本次合作范围		

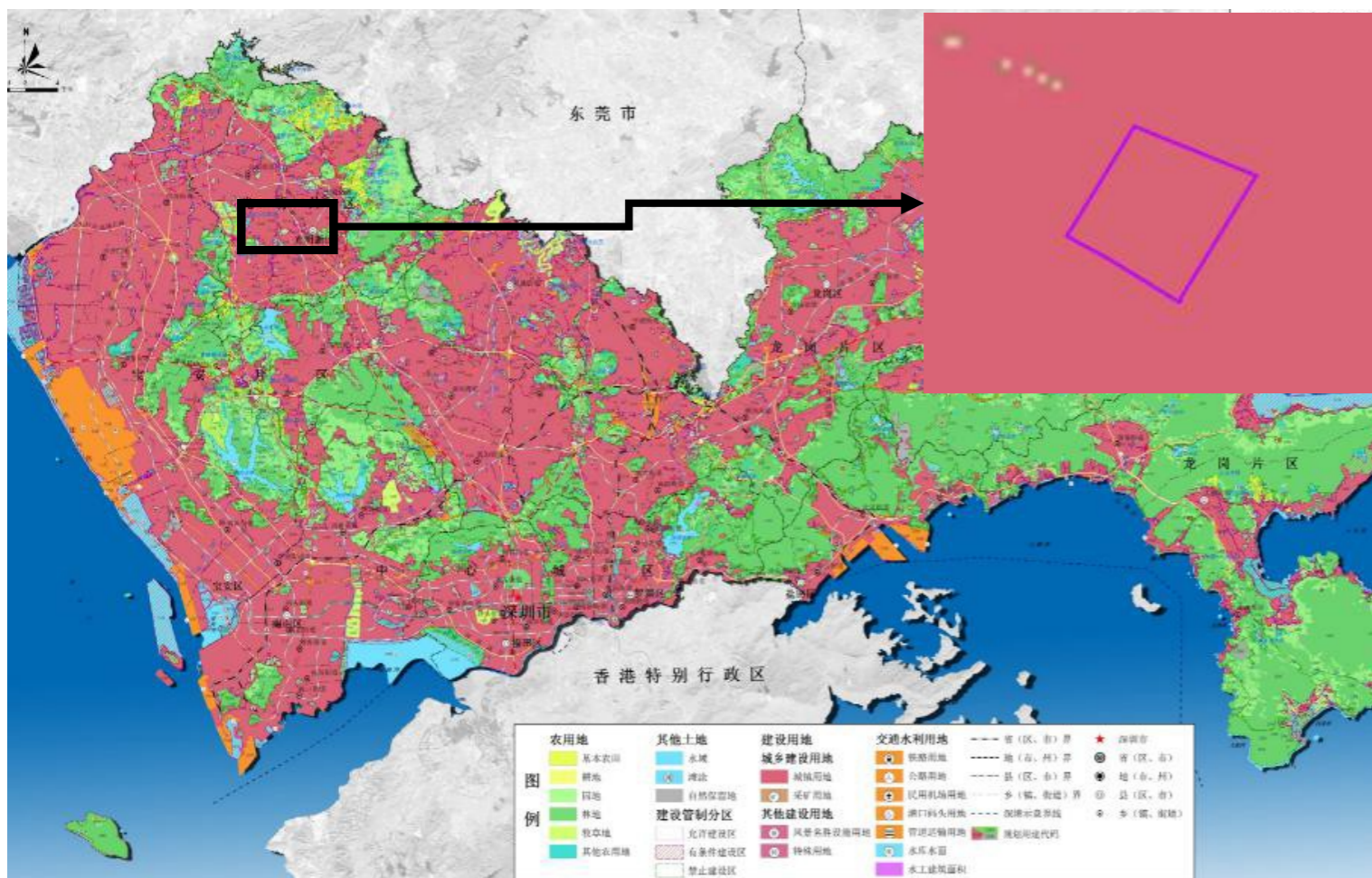
【1.5 项目概况】 现状照片

现状以工业厂房为主，建筑质量较差，建筑年限均超过15年，亟需更新改造

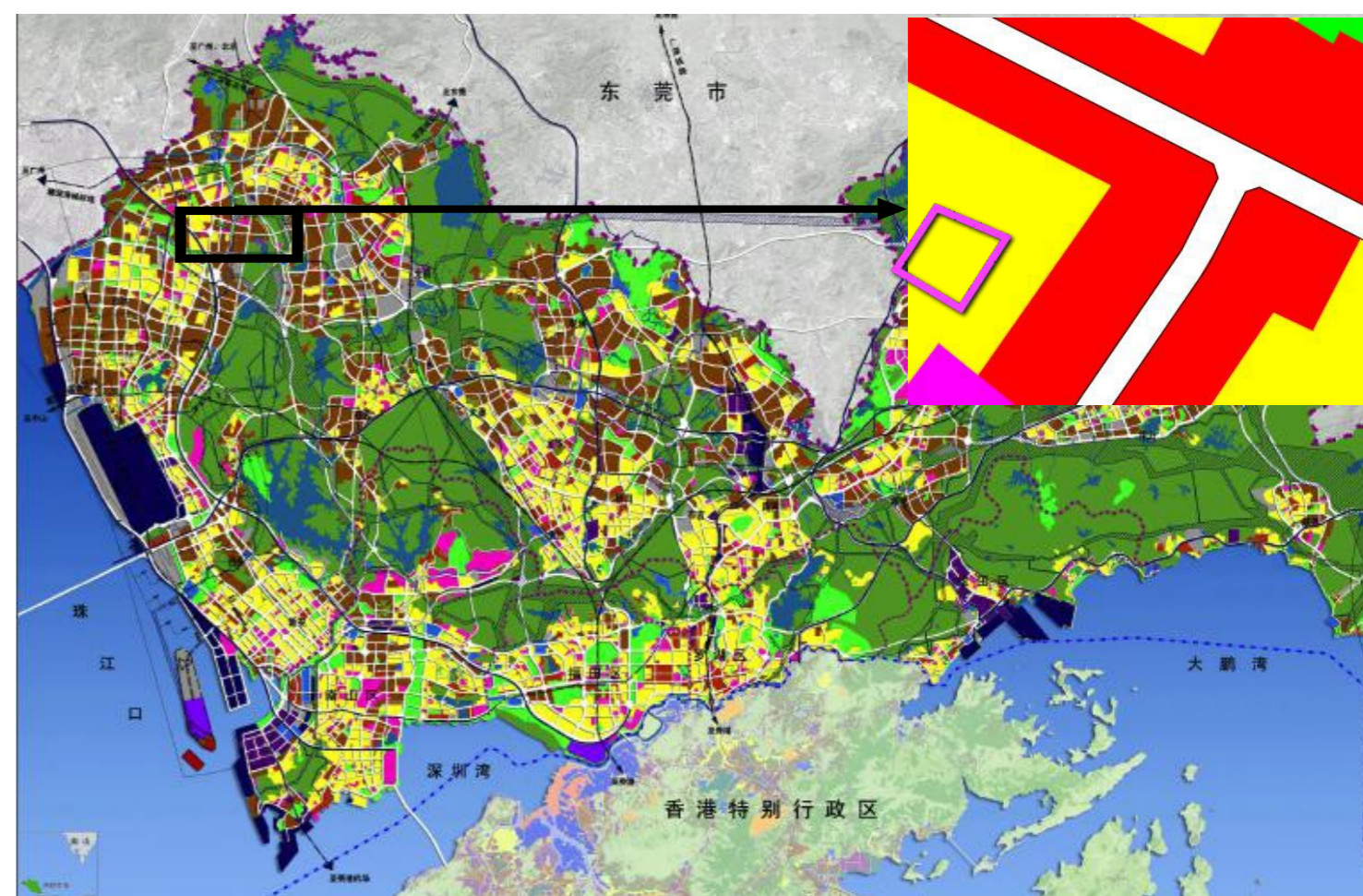


【1.6 项目概况】 上位规划情况

项目在土总规中为城镇建设用地，在城总规中为商业服务设施用地



深圳市土地利用总体规划 (2006-2020年)



深圳市城市总体规划 (2010-2020年)

【1.7 项目概况】法定图则

本项目位于[光明中心地区]法定图则（2021年3月公告），未来发展功能规划为二类居住用地+商业用地，商业用地

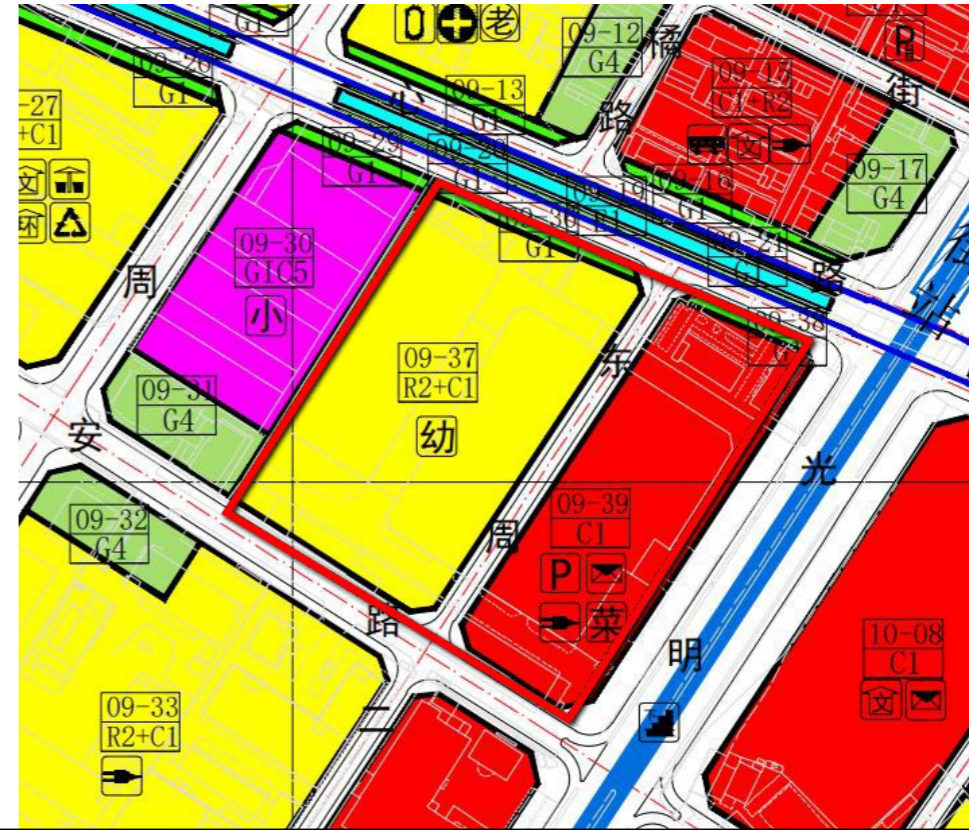
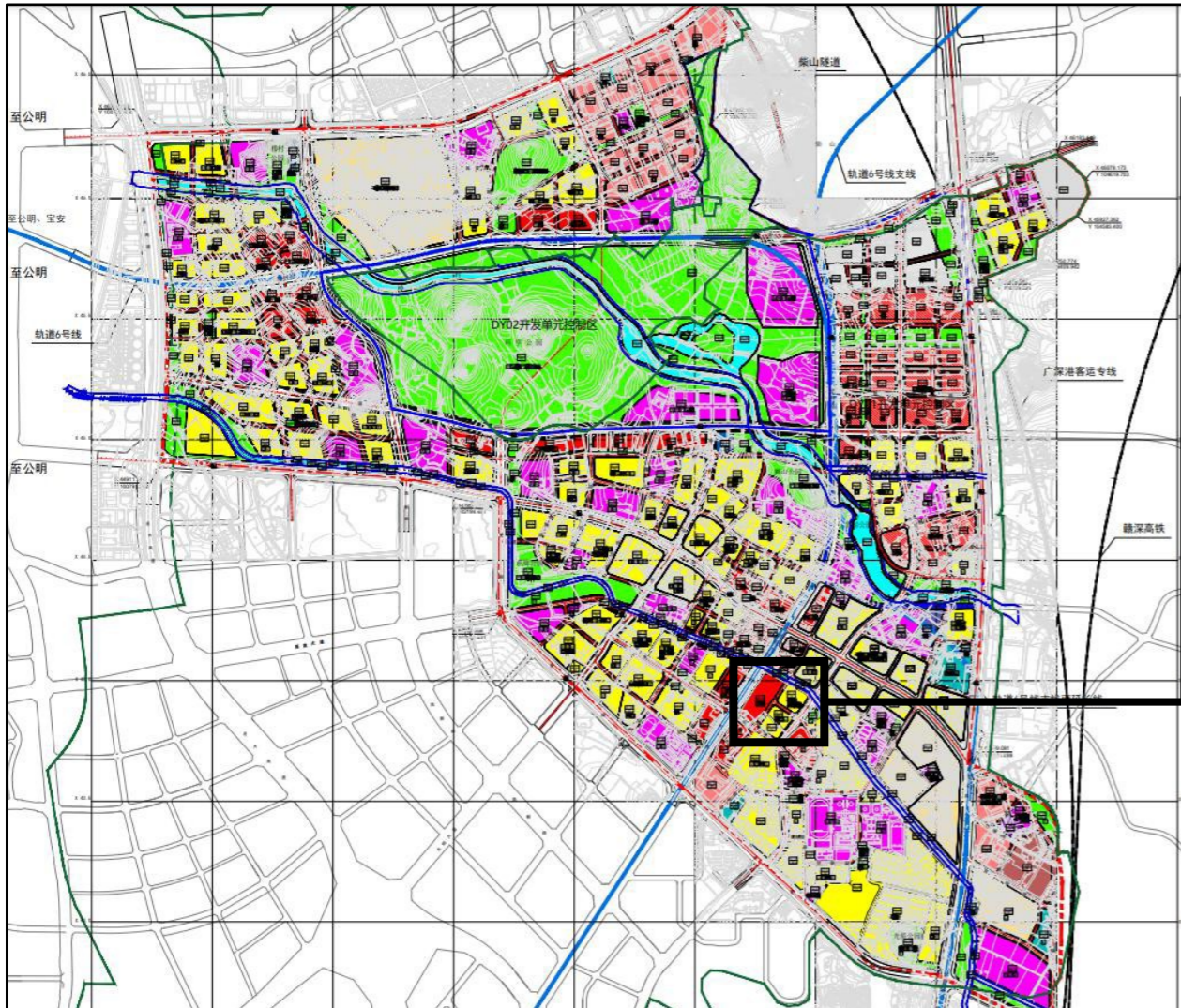
深圳市[光明中心地区]法定图则

来源：深圳市规划和自然资源局 日期：2021-03-17 【字号：大 中 小】 【内容纠错】

详见附件。

文档附件：

- ▶ [光明中心地区]法定图则（文本）.pdf
- ▶ [光明中心地区]法定图则（图表）.pdf



地块编号	用地代码	用地性质	用地面积	容积率	配套设施项目名称	备注
09-37	R2+C1	二类居住用地+商业用地	17691	——	幼儿园（9班,3000㎡）	规划
09-39	C1	商业用地	12329	——	社会停车场（50个标准停车位），邮政所（150㎡），公共充电站（700㎡），社区菜市场（1000㎡），	规划

02

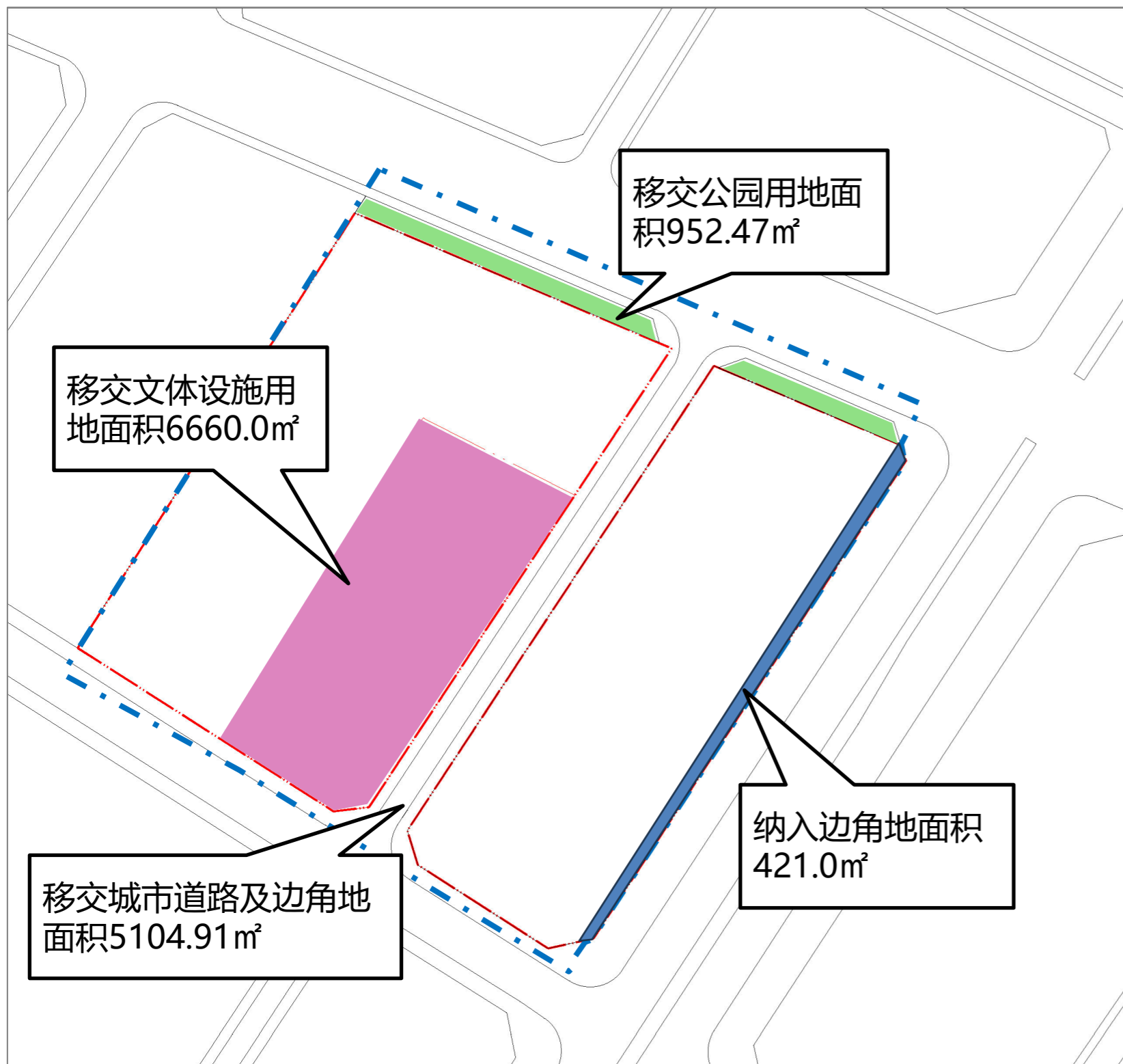
上层次规划落实及调整

2.1 保障房配建比例分析

2.2 规划方案及指标

【2.1 上层次规划分析】移交率说明

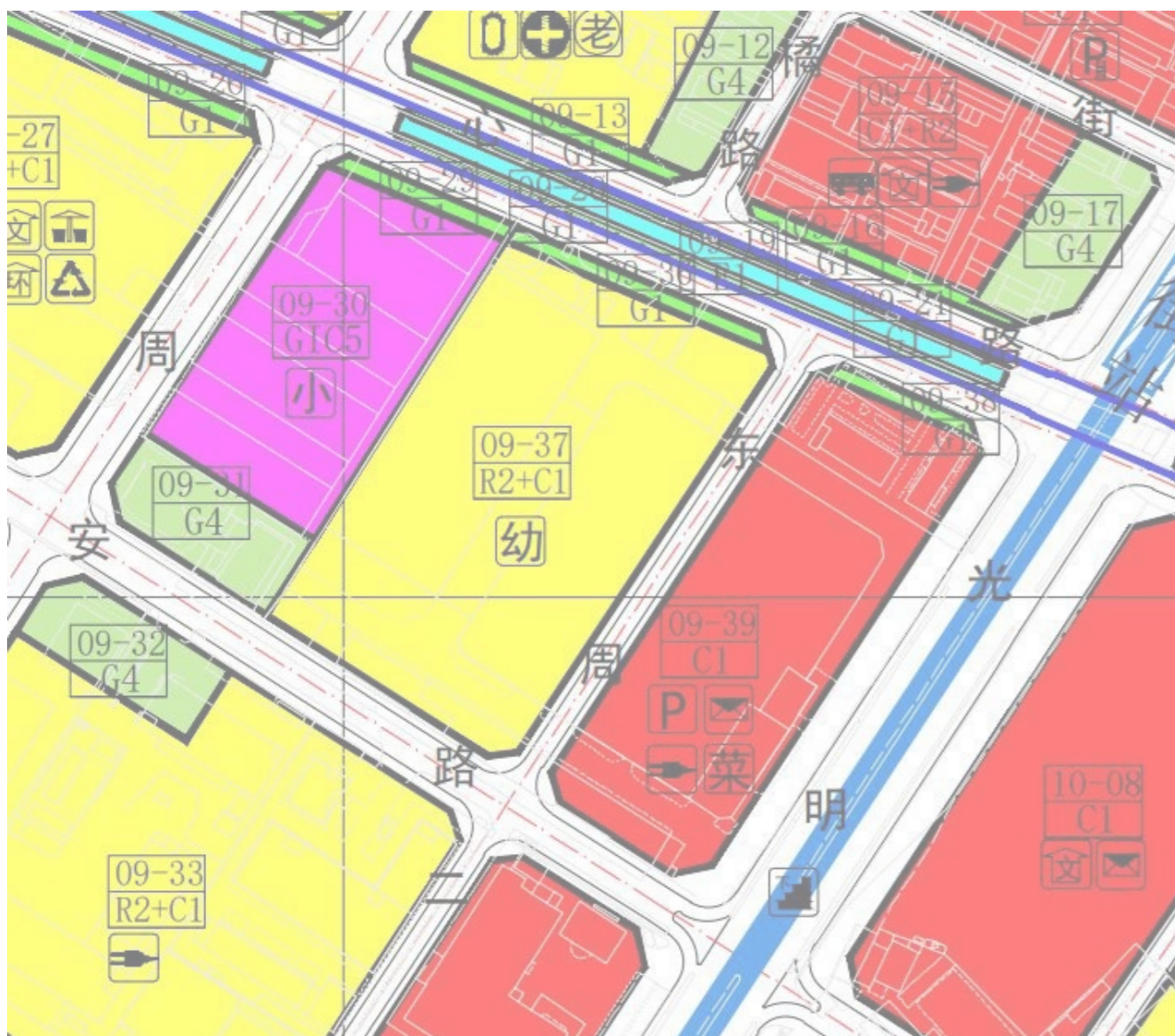
本项目拆除重建范围面积 35589m^2 ，东侧地块需纳入 421m^2 边角地，贡献用地达 12717.38m^2 ，土地移交率为35.73%



- ◆拆除用地范围面积： 35589.0m^2
- ◆开发建设用地范围面积： 23292.62m^2 （含纳入边角地 421.0m^2 ）
- ◆贡献用地面积： 12717.38m^2
- ◆贡献公园绿地 952.47m^2 ，城市道路及边角地 5104.91m^2 及移交公共利益用地 6660.0m^2 ，土地移交率35.73%。

【2.2 规划方案及指标】

本方案规划容积为147545m²，其中住宅容积为140520m²，公共配套容积为7025 m²。



项目		数量 (m ²)
开发建设用地面积		23292.62
容积率		6.3
规划容积		147545
其中	住宅	140520
	其中	
	商品住宅	70260
	配售型保障房 (移交政府)	70260
	公共配套设施	7025
	其中	
	社区健康服务中心	1000
	社区老年人日间照料中心	750
	社区菜市场	500
	邮政所	100
社区级公共配套用房	875	
幼儿园	1600	
公共充电站	700	

用地代码	用地面积 (m ²)	地块容积率	总建筑面积	其中				住宅容积率
				住宅总建筑面积	其中		公共服务设施面积	
					商品房	配售型保障房		
R2	23292.62	6.30	147545.00	140520	70260.00	70260.00	7025	6.0

03

项目规划方案及指标

3.1 总平面图及技术指标

3.2 体块模型

【3.1 总平面图及技术指标】

总体经济技术指标表

序号	项目名称	数值	单位	备注	
1	净用地面积	23292.62	m ²		
2	总建筑面积	地上建筑面积	150246.00	m ²	190916.00
		地下建筑面积	40670.00	m ²	
3	计容建筑面积		147545.00	m ²	容积率6.87, 不超过159981m ²
	其中	住宅	140520.00		
		商品住宅	70260.00		
		配售型保障房	70260.00		
		公共配套设施	7025.00		新建总建筑面积(含地上和地下, 其中地下车库建筑面积按50%计算) 20万内·5%
	其中	社区健康服务中心	1000.00		
		社区老年人日间照料中心	750.00		
		社区菜市场	500.00		
		邮政所	100.00		
		社区级公共配套用房	875.00		
幼儿园		1600.00			
公交首末站		1500.00			
公共充电站		700.00			
4	不计容建筑面积		43371.00	m ²	
		住宅架空层	2351.00	m ²	
		屋顶楼梯及机房	350.00	m ²	
		地下车库及设备房	40670.00	m ²	
5	容积率	6.3	m ²		
6	建筑基底面积	3425.27	m ²		
7	塔楼建筑覆盖率 (%)	14.71%	%	≤24%	
8	绿地率	36.73%	%	≥35%	
9	绿地面积	8554.32	m ²		
10	规划居住人数	4870	人	3.2人/户	
11	住宅户数	1522	户		
12	机动车停车位		1162	个	
	其中	地上	0	个	
		地下	1162	个	



【3.2 模型体块】



【3.2 模型体块】



【3.2 模型体块】



【3.2 模型体块】



Thanks!
谢谢阅读 ●