

深圳市山厦股份合作公司 特别决议

(2023) 股 2023110601 号

深圳市山厦股份合作公司

2023 年 11 月 6 日

深圳市山厦股份合作公司股东代表大会 特别决议

会议时间：2023 年 11 月 6 日

会议地点：公司四楼 401 会议室

参会人员：全体股东代表

会议主题：关于《平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目资金实施方案》的相关决议。

深圳市山厦股份合作公司于 2023 年 11 月 6 日召开股东代表会议。应到会 60 人（其中集体股股东代表 1 人，个人股股东代表 59 人），实到会 59 人（含委托 2 人，其中集体股股东代表 1 人，个人股股东代表 58 人），因故缺席 1 人，符合公司章程规定。经参会人员研究，最终表决通过以下事项：

一、同意关于《平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目资金实施方案》（附件一）。


二、根据龙岗区土地整备工作领导小组 2023 年第 10 次会议审议通过的《平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目资金实施

方案》，项目土地整备资金总规模为（大写）人民币壹拾叁亿陆仟贰佰柒拾叁万叁仟捌佰陆拾贰元整，（小写）¥1,362,733,862元，包括直接补偿费、技术支持费、不可预见费及业务费。其中直接补偿费金额为：（大写）人民币壹拾壹亿壹仟贰佰零玖万贰仟柒佰柒拾肆元整，（小写）¥1,112,092,774元；技术支持费金额为：（大写）人民币伍佰玖拾捌万零陆佰柒拾捌元整，（小写）¥5,980,678元；不可预见费金额为：（大写）人民币贰亿贰仟贰佰肆拾壹万捌仟伍佰伍拾伍元整，（小写）¥222,418,555元；业务费金额为：（大写）人民币贰仟贰佰贰拾肆万壹仟捌佰伍拾伍元整，（小写）¥22,241,855元，上述数据以最终审批通过的实施方案数据为准。


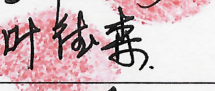
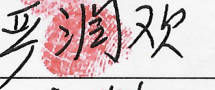
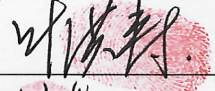


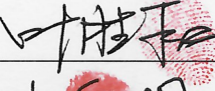


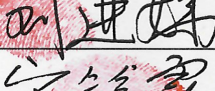




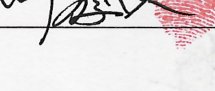



同意确定上述涉及的直接补偿费（大写）人民币壹拾壹亿壹仟贰佰零玖万贰仟柒佰柒拾肆元整，（小写）¥1,112,092,774元将用于本项目土地补偿、建构(筑)物补偿、过渡期租金支付等用途。

三、授权本公司董事会采取具体措施落实决议内容，授权本公司董事长签署山厦社区土地整备利益统筹项目有关法律文件及相关协议。

以上事项集体股股东代表签名：

序号	姓名	同意 (签名)	弃权 (签名)	不同意 (签名)
1	刘俊强			

以上事项个人股股东代表成员签名：

序号	姓名	同意 (签名)	弃权 (签名)	不同意 (签名)
1	邬衍南			
2	叶德森			
3	严润欢			
4	叶洪寿			
5	叶向苹			
6	叶惠文			
7	叶胜和			
8	叶向明			
9	叶成发			
10	刘进娣			
11	宋笑霞			
12	杨志坚			
13	严文辉			
14	叶少斌			
15	叶俊贤			
16	叶志荣			
17	伍丽嫦			
18	洗艳秀			
19	林德辉			



序号	姓名	同意 (签名)	弃权 (签名)	不同意 (签名)
20	严丽红	严丽红		
21	叶顺强	叶顺强		
22	叶进辉	叶进辉		
23	叶耀帮	叶耀帮		
24	冼雄光	冼雄光		
25	刘艳容	刘艳容		
26	翟锦昌	翟锦昌		
27	叶建良	叶建良		
28	叶浩璇	叶浩璇		
29	叶一帆	叶一帆		
30	林秀琼	林秀琼		
31	严春艳	严春艳		
32	苏德瑞	苏德瑞		
33	叶沛文	叶沛文		
34	严锦文	严锦文		
35	严明辉	严明辉		
36	严文辉	严文辉		
37	严永南	严永南		
38	严天生	严天生		
39	严运通	严运通		

序号	姓名	同意 (签名)	弃权 (签名)	不同意 (签名)
40	严伟文	严伟文		
41	龚伟英	龚伟英		
42	梁考如	梁考如		
43	梁秀香	梁秀香		
44	严建春	严建春		
45	冼惠芳	冼惠芳		
46	严永裕	严永裕		
47	黄拥军	黄拥军		
48	江育龙	江育龙		
49	邬国想	邬国想		
50	祁树佳	祁树佳		
51	林旭初	林旭初		
52	邬德辉	邬德辉		
53	叶礼娇	叶礼娇		
54	邬国进	邬国进		
55	林顺兴	林顺兴		
56	严进陆	严进陆		
57	严和兴	严和兴		
58	邬德强	邬德强		
59	罗奇芳	罗奇芳		



以上事项表决结果：同 意 59 人，占比 100 %；
弃 权 0 人，占比 0 %；
不同意 0 人，占比 0 %。

本次股东代表大会会议表决结果符合法律、法规、政策和《深圳市山厦股份合作公司章程》关于上述事项表决通过比例的规定，上述决议有效。本决议一式四份。

附件一：《平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目资金实施方案》

深圳市山厦股份合作公司
2023年11月6日



龙岗区平湖街道山厦社区土地整备 利益统筹项目资金实施方案

编制单位：深圳市龙岗区平湖街道办事处

编制时间：二〇二三年九月

目 录

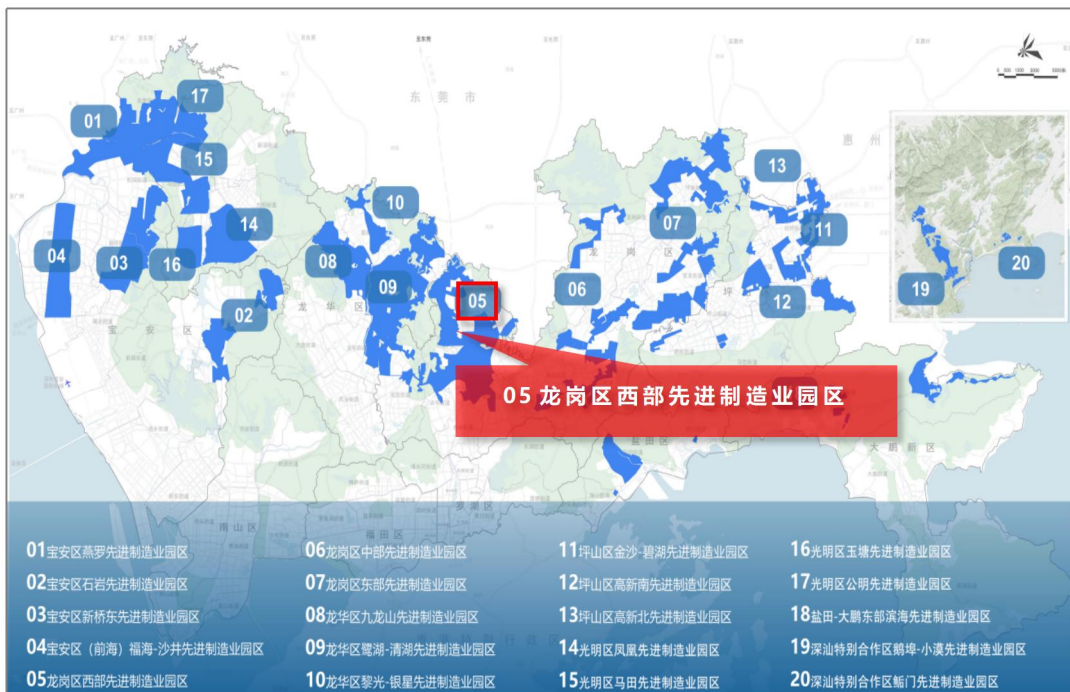
第一章 项目概况	1
一、 项目背景	1
二、 整备目的和必要性	1
三、 整备范围	3
四、 实施路径	4
第二章 土地权属及利用现状	5
一、 权属调查及确权主体	5
二、 土地权属情况	5
三、 规划建设用地核查	5
四、 地上物情况	11
五、 历史文化资源及古树名木核查情况	17
第三章 现状规划核查	18
一、 总体规划	18
二、 控制线及保护区规划核查	20
三、 法定图则规划	25
第四章 土地整备方式	26
一、 土地整备依据	26
二、 土地整备方式	26
第五章 货币补偿方案	28
一、 资金来源	28
二、 资金安排	28
三、 资金构成	28
四、 资金预算	28
第六章 职责分工	34

一、组织架构及职责分工	34
二、工作计划	36
附 件	38

第一章 项目概况

一、项目背景

根据 2022 年发布的《深圳市 20 大先进制造业园区空间布局规划》，为贯彻落实市委、市政府关于推进制造强市建设的工作部署，以高质量产业空间保障先进制造业发展，充分考虑全市各区产业基础、发展规划、空间承载等情况，在宝安、龙岗、龙华、坪山、光明、盐田、大鹏新区、深汕特别合作区等 8 个区选取产业基础比较好、具有空间保障能力的区域打造 20 大先进制造业园区，其中平湖街道山厦社区位于龙岗区西部先进制造业园区，重点布局产业集群方向为网络与通信半导体与集成电路、智能终端。



二、整备目的和必要性

平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目（以下简称“本项目”）已列入深圳市 2023 年度土地整备利益统筹项目实施

计划。本项目的实施是落实深圳市委市政府、龙岗区委区政府保障产业发展空间的重要环节，实现国土空间提质增效的重要举措。项目实施整备的目的及必要性具体如下：

1.保障重大产业项目，支撑龙岗区西部先进制造园区建设

本项目范围大部分位于《深圳市 20 大先进制造园区空间布局规划》划定的龙岗区西部先进制造园区范围内，项目实施可有效促进产业空间“腾笼换鸟”，支撑龙岗区西部先进制造园区建设，保障优质产业发展空间落地，加快推动片区产业结构升级，助力片区经济社会发展。

2.完善城市公共配套及基础设施，提升城市品质

山厦片区现状工业区与居住区交错，片区内功能分区不明晰，现状公共配套设施及基础设施无法满足未来产业发展需求，不足以供应片区居民的日常生活需求。项目实施后有利于完善公共配套及基础设施，提升人居环境，促进片区交通路网微循环，改善片区居民生活质量，提升城市品质。

3.统筹解决用地历史遗留问题，腾挪产业空间

本项目约 2.48 万平方米土地存在征（转）地历史遗留问题，通过实施利益统筹，可一揽子解决历史遗留问题，腾挪产业空间，挖掘片区产业空间资源潜力，提高土地节约集约利用水平，落实国土空间提质发展要求。

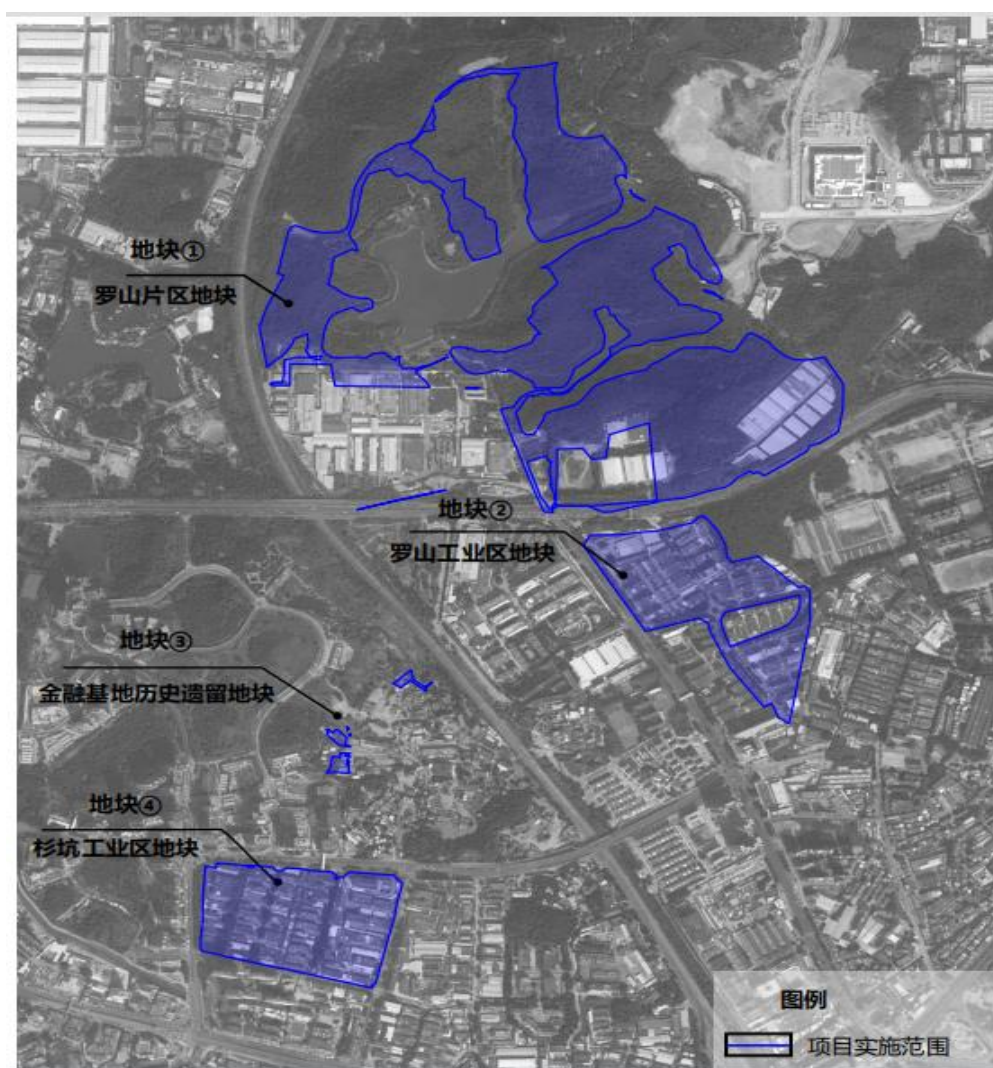
4.统筹谋划，实现集体资产保值增值，保障社区长远发展

山厦社区工业化时期较早，导致社区内城市环境品质较差，工业发展受限制，社区经济面临转型升级的巨大压力；传统落后的发展模式、发展空间布局制约了社区集体物业升值，影响村民收入水平。此外，项目实施范围内涉及大片山林地无

法利用，亟须通过利益统筹腾挪用地，引进重大产业项目，完善城市基础设施、重点公共服务设施建设，从而加快社区跨越式发展，提升社区营商环境、居住环境，维护社会稳定，提高民生福祉，实现集体资产保值增值，保障社区长远发展。

三、整备范围

本项目位于平湖街道山厦社区，实施范围用地面积约 95.4 公顷，分布于平大路南北两侧，主要包括罗山工业区、杉坑工业区及罗山片区。



项目实施范围位置示意图

本项目为《深圳市 2021 年度城市更新和土地整备计划》新建工程，2021 年度立项实施范围约 84.7 公顷，2022 年因规划统筹需要及一揽子解决征（转）地历史遗留问题再次调整立项实施范围为 81.74 公顷。

根据《龙岗区土地整备工作领导小组 2022 年第 12 次会议纪要》（2022 年 11 月 24 日），鉴于平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目为推动重大产业项目的落地贡献较大，社区以先整备后统筹方式先行移交重大产业项目选址用地，有效地保障了重大项目用地落实。为支持社区集体经济发展，落实留用地选址，会议原则同意平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目实施范围调整事宜，在《深圳 2022 年度城市更新和土地整备计划》立项范围 81.74 公顷基础上，将杉坑工业区及金融基地一期零星未征（转）地块合计 14.78 公顷用地调入项目实施范围，将虎岭村及零星已征（转）地块合计 1.12 公顷用地调出项目实施范围，调整后项目实施范围约 95.4 公顷。

根据《深圳市 2023 年度城市更新和土地整备计划》，本项目已纳入 2023 年度土地整备利益统筹实施计划续建工程，立项实施范围已调整为 95.4 公顷。

四、实施路径

根据 2023 年 3 月 16 日印发的《关于研究罗山科技园项目建设事宜的会议纪要》（市政府办公会议纪要（18）），原则同意平湖街道山厦社区土地整备利益项目参照《深圳市土地整备利益统筹办法（送审稿）》政策，先行先试开展土地整备工作。

第二章 土地权属及利用现状

一、权属调查及确权主体

本次土地整备利益统筹项目被搬迁人的身份、权属等确认工作由平湖街道办事处具体组织实施，并对确权成果进行审核和确认。

市规划和自然资源局龙岗管理局、区土地整备事务中心、区土地规划监察局、市不动产登记中心、区文体旅游局、区城市管理局等相关部门，在各自职责范围内协助相关核查与确认工作，被搬迁人及相关人员应全力配合。

权属调查和确权工作主要依据国家、广东省、深圳市的相关法律法规，并结合龙岗区与本项目的实际情况，对补偿对象、补偿项目、补偿方式及补偿标准进行调查和确认。

二、土地权属情况

根据深圳市规划和自然资源局龙岗管理局、深圳市不动产登记中心、龙岗区规划土地监察局等土地核查回函资料，经核查，梳理统计后，项目范围内土地权属情况汇总如下：

本项目范围内已完善征（转）地补偿手续用地约 271.3 平方米，合法用地面积共 150,093.26 平方米，其中国有已出让用地面积 74,672.38 平方米，农村城市化历史遗留违法建筑处理用地面积 54,220.88 平方米，非农建设用地面积 21,200 平方米；历史遗留问题用地面积约 24,885.14 平方米，先整备后统筹提前移交用地约 644,703.86 平方米；扣减上述用地面积后，剩余的未完善征（转）地补偿手续用地面积共 134,057.14 平方米，详见下表：

用地权属分类汇总表

用地类型		占地面积 (m ²)	占比	备注
已完善征（转）地补偿手续用地		271.30	0.03%	
合法用地	国有已出让用地	74,672.38	7.83%	参照农村城市化历史遗留违法建筑处理用地核算
	农村城市化历史遗留违法建筑处理用地	54,220.88	5.68%	
	非农建设用地	21,200.00	2.22%	
	小计	150,093.26	15.73%	
纳入未完善征（转）地补偿手续用地核算的用地	历史遗留问题用地	24,885.14	2.61%	根据市政府会议纪要参照未完善征（转）地补偿手续用地核算权益容积
	先整備后统筹提前移交用地	644,703.86	67.58%	根据补偿协议按未完善征（转）地补偿手续用地核算权益容积
	未完善征（转）地补偿手续用地	134,057.14	14.05%	
	小计	803,646.14	84.24%	
合计		954,010.70	100.00%	

（一）已完善征（转）地补偿手续用地

根据相关回函及补偿协议，本项目涉及平湖金融基地已完善征（转）地补偿手续用地约 271.30 平方米，地上建筑物在完成征转补偿手续后加建，该部分由本项目负责用地清退。

（二）合法用地

参照《深圳市土地整備利益统筹办法（送审稿）》，国有已出让用地的土地面积按照不动产权证书或土地使用权出让合同确定；非农建设用地、征地返还用地的土地面积按照相关批复确定；农村城市化历史遗留违法建筑处理用地的土地面积按照房地产权证书、处理证明书或处理决定书确定。

结合深圳市不动产登记中心、区规划土地监察局回函、深圳市规划和自然资源局龙岗管理局回函、非农建设用地批复及相关不动产权

证书复印件，经统计：

1.本项目范围内涉及18宗国有已出让用地，用地面积约74,672.38平方米，均为工业用地，结合不动产权证书证载信息，该18宗土地均通过两规处理办理了不动产权证书，后办理了土地出让手续，建议该部分土地参照农村城市化历史遗留违法建筑处理用地核算权益容积。

2.农村城市化历史遗留违法建筑处理用地面积约54,220.88平方米，包括居住用地765.98平方米，工业用地53,454.9平方米；

3.非农建设用地约21,200平方米，批复用途为工业用地；

4.项目内不涉及旧屋村用地。

（三）历史遗留问题用地

根据1998年11月30日深圳市规划国土局龙岗分局、山厦村、永德丰公司签订的《征地补偿协议》（深规土龙征字[1998]127号），征地面积74.9亩，约4.99公顷。根据深圳市规划和自然资源局龙岗管理局回函，该地块涉及的已征转补偿用地图斑面积约49,963.56平方米。

在签订《深规土龙征字[1998]127号》征地协议后，该协议范围内的部分土地分别于2003、2004年办理了通过两规办理了产权登记手续，涉及的合法用地面积约25,078.42平方米，剩余用地面积约24,885.14平方米未办理产权登记。

根据2023年7月26日印发的《龙岗区土地整备工作领导小组2023年第7次会议纪要》，会议议定对深规土龙征字（1998）127号“三方征地”范围内未办理“两规”手续的2.48公顷用地参照未完善征（转）地补偿手续用地处理，参与平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目整备资金及留用地核算。若后续找到该地块征转地补偿记

录，则作为已征转地处理，并由社区股份合作公司承担相应的法律责任。

（四）先整備后统筹提前移交用地

根据补偿协议《深圳市龙岗区平湖罗山地块（平湖街道山厦社区土地整備利益统筹项目）完善征（转）地手续补偿协议书》（深龙平证补〔2020〕LS0001号、深龙平证补〔2021〕LS0003号、深龙平证补〔2023〕LS0001号、（深龙平证补〔2022〕LS0001号），本项目范围内涉及644,703.86平方米通过先整備后统筹模式零补偿提前收储，按照补偿协议约定及相关会议精神，先整備后统筹提前移交用地参照未完善征（转）地补偿手续用地核算权益容积及土地整備资金。

（五）剩余未完善征（转）地补偿手续用地

本项目实施范围共954,010.7平方米，扣减上述已完善征（转）地补偿手续用地、合法用地、三方征地（历史遗留问题用地）后，剩余的未完善征（转）地补偿手续用地为134,057.14平方米。

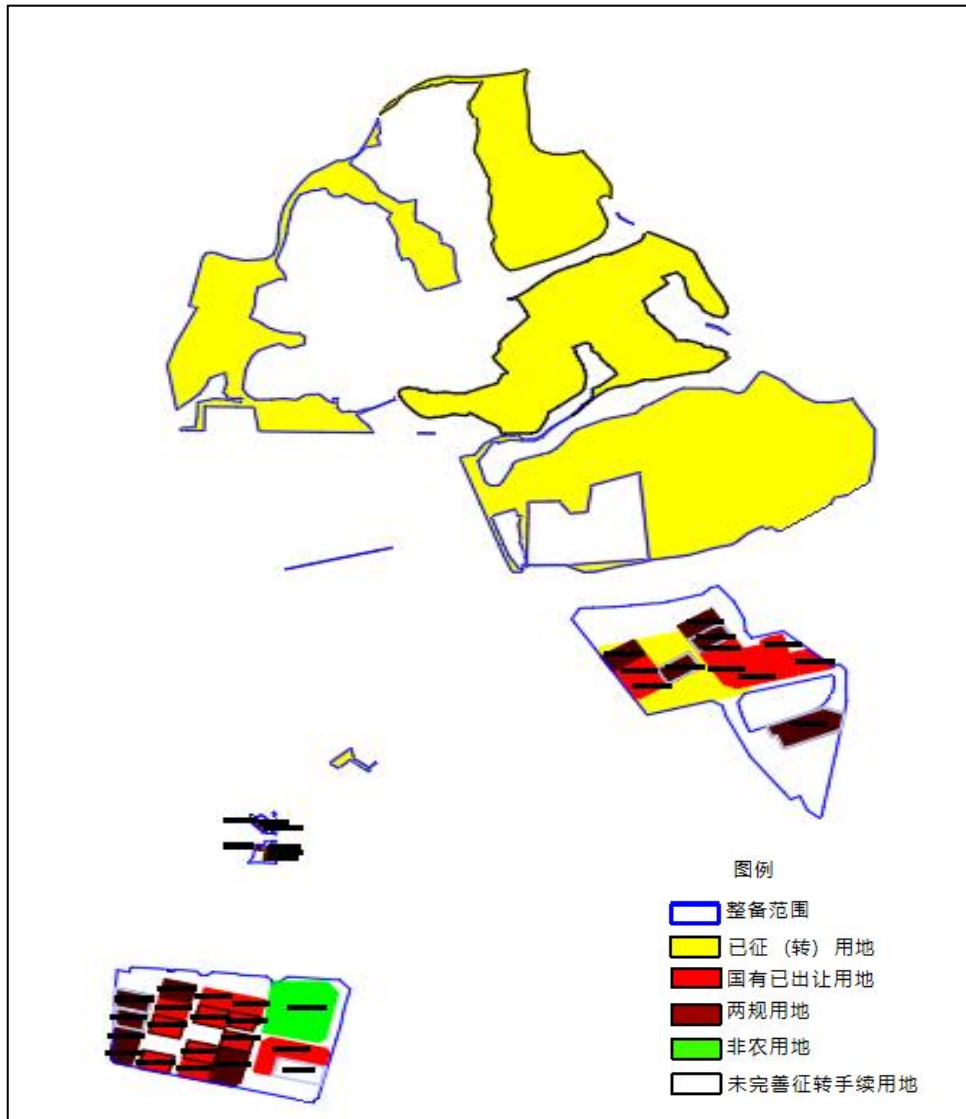
（六）土地权属核查结论

综合前述，为便于核算权益容积，则最终土地权属分类汇总表如下：

土地权属分类汇总表

用地类型			占地面积（m ² ）	占比	备注
已完善征（转）地补偿手续用地			271.30	0.03%	
合法用地	农村城市化历史遗留违法建筑处理用地	居住用地	765.98	0.08%	其中用地面积74672.38平方米国有已出让用地，参照农村城市化历史遗留违法建筑处理用地核算
		工业、仓储、公共管理与服务设施用地	128,127.28	13.43%	
		小计	128,893.26	13.51%	
	非农建设	工业、仓储、公共管理与服务设施用地	21,200.00	2.22%	

用地类型		占地面积 (m ²)	占比	备注
	小计	150,093.26	15.73%	
纳入未完善征(转)地补偿手续用地核算的用地	历史遗留问题用地	24,885.14	2.61%	根据市政府会议纪要参照未完善征(转)地补偿手续用地核算权益容积
	先整備后统筹提前移交用地	644,703.86	67.58%	根据补偿协议按未完善征(转)地补偿手续用地核算权益容积
	未完善征(转)地补偿手续用地	134,057.14	14.05%	
	小计	803,646.14	84.24%	
合计		954,010.70	100.00%	

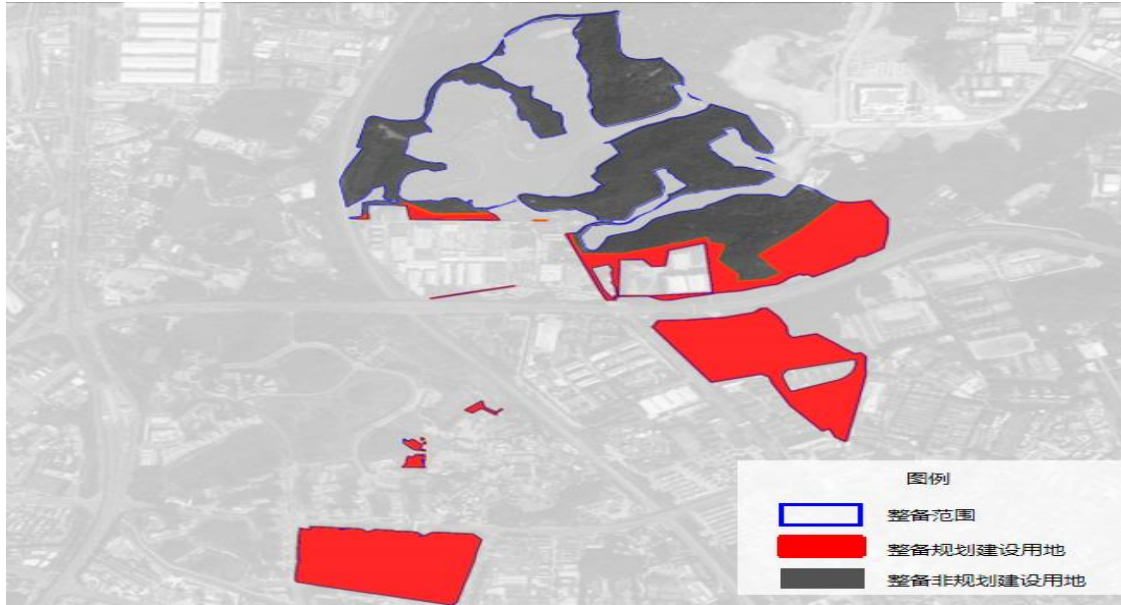


项目土地权属图

三、规划建设用地核查

根据《龙岗区土地整备工作领导小组 2021 第 13 次会议纪要》（2021 年 12 月 28 日），鉴于本项目移交率高，社区贡献大，且社区按照先整备后统筹方式已先行移交重大产业项目选址用地施工，保障了重大产业项目用地落实，会议原则同意按利益统筹项目立项时的法定规划核算项目土地整备规划建设用地。根据《平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目（深圳半导体科技园利益统筹土地整备项目山厦片区）测绘报告（土地范围测绘）》，土地整备非规划建设用地为 515,078.14 平方米，全部位于罗山片区先整备后统筹提前移交用地范围内；则土地整备规划建设用地为 438,932.56 平方米。扣减已完善征转补偿手续用地后，纳入权益容积核算的土地整备规划建设用地面积为 438,661.26 平方米，具体分布如下：

序号	用地类型	用地性质	土地整备规划建设用地面积（m ² ）	占比%	备注
1	已完善征（转）地补偿手续用地	——	271.3	0.06%	
2	农村城市化历史遗留违法建筑处理用地	居住用地	765.98	0.18%	其中用地面积 74672.38 平方米市规自局龙岗管理局复函为国有已出让用地，经查原为两规办证后补签出让合同
3		工业用地	128,127.28	29.19%	
4	非农建设用地	工业用地	21,200.00	4.83%	
5	纳入未完善征（转）地补偿手续用地核算的用地	历史遗留问题用地	24,885.14	5.67%	
6		先整备后统筹提前移交用地	129,625.72	29.53%	
7		未完善征（转）地补偿手续用地	134,057.14	30.54%	
8		小计	288,568.00	65.74%	
9	合计		438,932.56	100.00%	



土地整备规划建设用地位位置示意图

四、地上物情况

(一) 建筑物

本项目范围内独立占地建筑物共约 587 栋，其中永久性建筑物约 278 栋，临时性建筑物约 309 栋，涉及现状建筑面积约 381,768.96 平方米，投影面积约 98,232.65 平方米。各类用地上建筑物分布情况如下表：

用地类型		建筑用途及建筑面积 (m ²)			水平投影面积 (m ²)
		居住、商业服务业	工业、仓储、物流及其他	小计	
已完善征(转)地补偿手续用地		54.13	0.00	54.13	69.21
合法用地	农村城市化历史遗留违法建筑处理用地	2436.54	207,222.36	209,658.90	30,820.19
	非农建设用地	0	33,968.76	33,968.76	4,612.69
	小计	2,436.54	241,191.12	243,627.66	35,432.88
纳入未完善征(转)地补偿手续用地核算用地	先整备后统筹提前移交用地	189.61	4,212.93	4,402.54	31,643.94
	历史遗留问题用地	0	22,527.10	22,527.10	4,449.55
	未完善征(转)地手续用地	8193.09	102,964.44	111,157.53	26,637.07
	小计	8,382.70	129,704.47	138,087.17	62,730.56
合计		10,873.37	370,895.59	381,768.96	98,232.65

注：国有已出让用地上建筑物一并按农村城市化历史遗留违法建筑处理用地进行

统计。

结合深圳市不动产登记中心回函及社区股份合作公司提供的不动产权证明，已办理不动产权证书的建筑物实测建筑面积为209,658.90平方米，证载建筑面积为198,578.10平方米，则实测超证载部分建筑面积为11,080.80平方米，具体如下表：

序号	建筑用途	实测建筑面积 (m ²)	证载建筑面积 (m ²)	实测超证载部分建筑面积 (m ²)
1	居住、商业服务业	2,436.54	2,022.80	413.74
2	工业、仓储、物流及其他	207,222.36	196,555.30	10,667.06
合计		209,658.90	198,578.10	11,080.80

参照《深圳市土地整备利益统筹办法（送审稿）》，该部分实测超证载部分建筑面积不纳入权益容积核算基数。

另根据平湖街道执法队（规划土地监察队）《关于协助核查平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目实施范围相关信息的回复》，本项目无违法建设行为处罚案件。鉴于以往同类型项目对于超证载/批准建设部分均按重置价予以补偿，为保持各项目补偿标准一致性，考虑到超证载/批准建设部分经核查无处罚记录，建议本项目内超证载/批准建设部分亦按重置价予以补偿，即建筑物按照现状建筑面积核算整备资金。

综上，参照《深圳市土地整备利益统筹办法（送审稿）》，扣减已完善征（转）地补偿手续用地上建筑面积54.13平方米，实测超证载建筑面积共约11,080.80平方米后，可纳入权益容积核算的建筑面积为370,634.03平方米，其中居住、商业服务业用途建筑面积约10,405.5平方米，占比约2.81%；工业、仓储、物流及其他用途建筑面积约360,228.53平方米，占比约97.19%。

（二）其他构筑物及地上附着物

据统计，本项目范围内涉及构筑（附属）物 965 项，主要为水泥地、花池、围墙、门墩等；果树、杂果 94 棵，花木 4042 棵，主要为龙眼、荔枝、芒果、黄皮、罗汉松、阴香、小叶榕等。

（三）现状照片

（1）永久性建筑

	
<p>商业</p>	<p>宿舍</p>
	
<p>私宅</p>	<p>私宅</p>
	
<p>厂房</p>	<p>配套用房</p>

(2) 临时性建筑



简易房 1



简易房 2



简易棚 1



简易棚 2



简易棚 3



简易房 3

(3) 构筑（附属）物



花池



塑胶雨棚



水泥地



水池



围墙



自动门

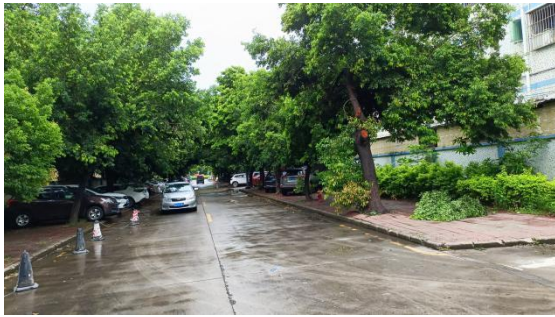
(4) 果树、花木



小叶榕



大叶榕



盆架子



罗汉松



龙眼



木瓜

五、历史文化资源及古树名木核查情况

（一）历史文化资源核查情况

根据《区文化广电旅游体育局关于商请协助核查山厦社区土地整备利益统筹项目不可移动文物信息的复函》，经核查，该项目范围不涉及不可移动文物点。

另根据深圳大学城市规划设计研究院有限公司出具的历史文化资源摸底调查报告结论：龙岗区平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目范围内不涉及未定级不可移动文物、历史建筑、历史风貌区调查对象、历史建筑调查对象、工业遗产及其他具有保护价值的建（构）筑物。该报告经征求区文化广电旅游体育局，该局无意见。

（二）古树名木及树木调查情况

根据《市规划和自然资源局龙岗管理局关于协助核查山厦社区土地整备利益统筹项目涉及古树名木情况的复函》，本项目范围内不涉及古树名木保护范围。

另深圳大学城市规划设计研究院有限公司出具了《平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目古树名木摸底调查报告》《深圳市龙岗区平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目树龄鉴定报告》，该报告经征求市规划和自然资源局龙岗管理局，复函平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目不涉及古树名木及古树后备资源。

第三章 现状规划核查

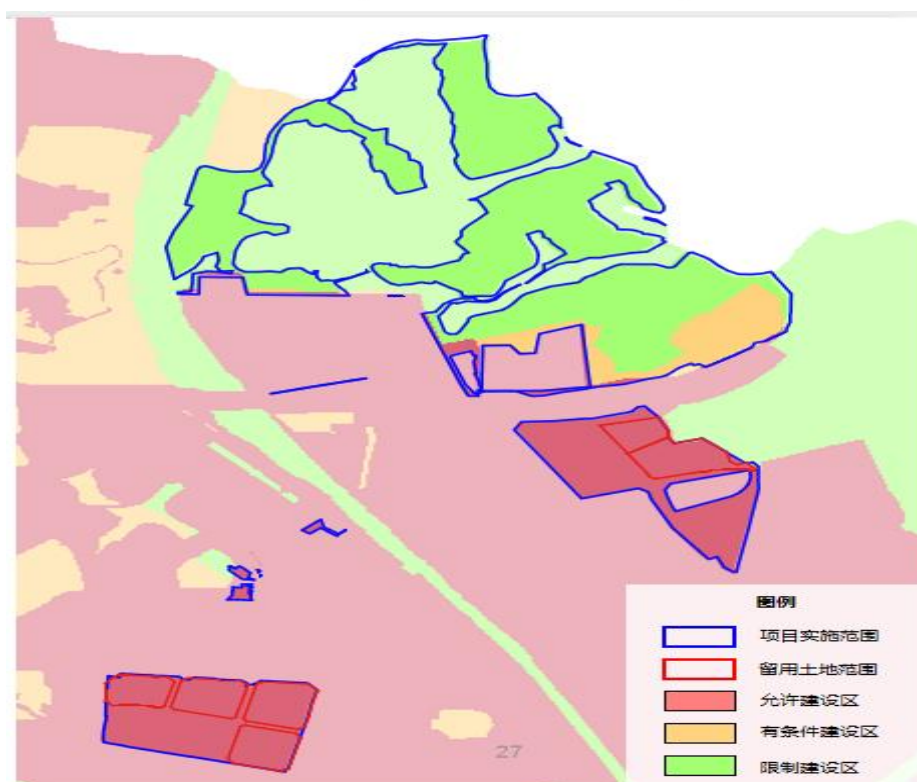
一、总体规划

1. 《深圳市土地利用总体规划（2006—2020年）》

实施范围涉及部分限制和禁止建设区。留用土地大部分位于允许建设区范围内，涉及限制建设区 99.83 平方米，拟于土地出让前完成城乡建设用地规模使用方案报批工作。

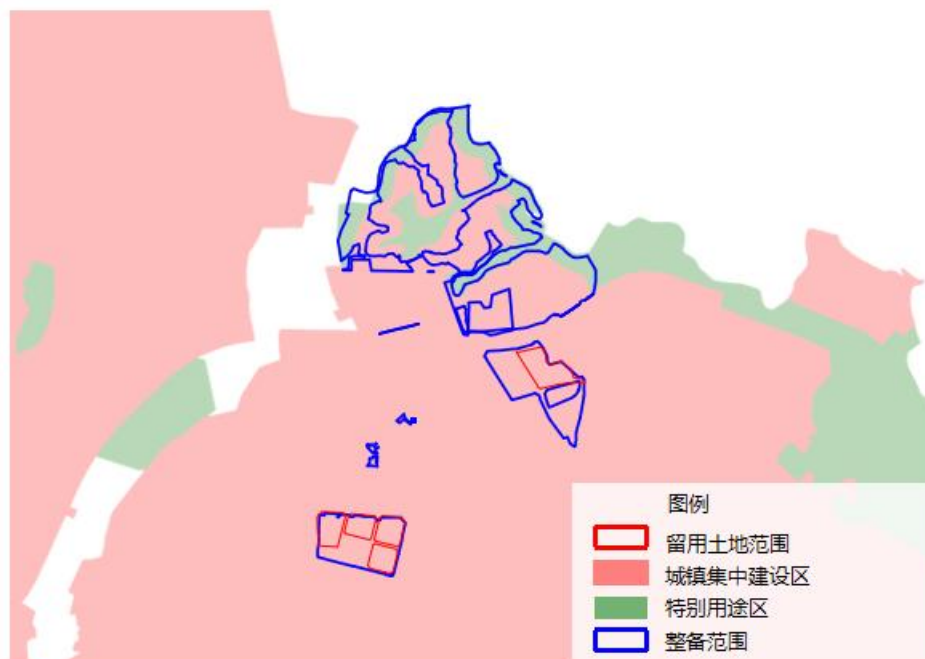
实施范围涉及管制分区情况

管制分区	用地面积(公顷)	占比(%)
允许建设区	32.49	34.06
有条件建设区	8.08	8.46
限制建设区	54.37	56.99
禁止建设区	0	0.00
管制分区未覆盖区域	0.46	0.48
合计	95.40	100

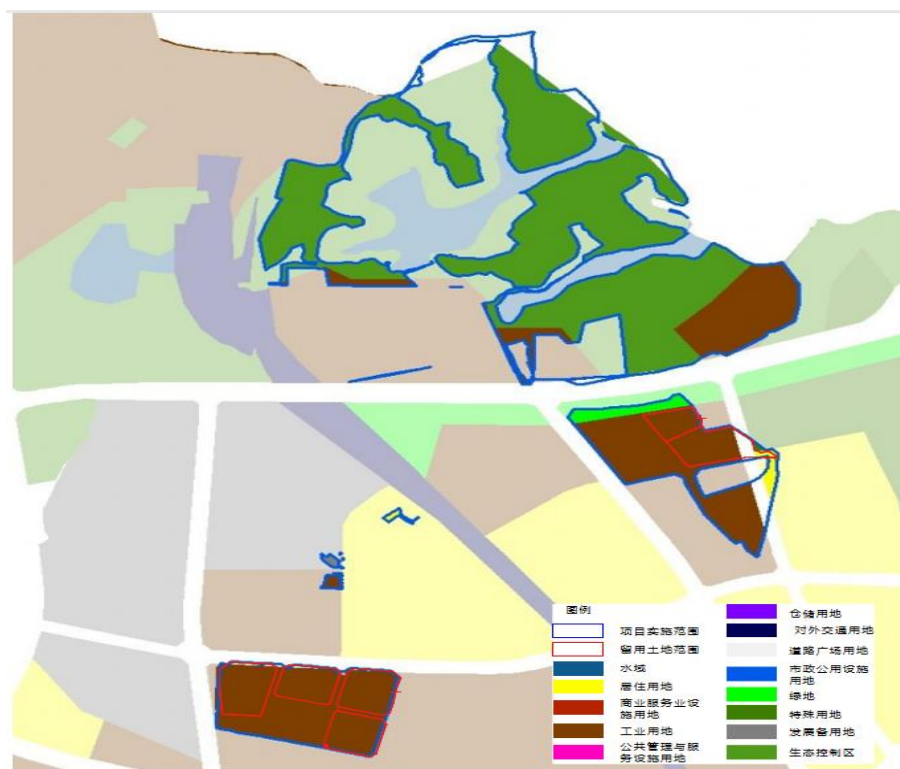


项目涉及土地利用总体规划（局部放大）

2. 《深圳市城市总体规划（2010-2020）》及国土空间规划核查
 实施范围涉及城总规强制性用地 60.03 公顷；留用土地不涉及城
 总规强制性内容。



项目涉及城市总体规划（局部放大）

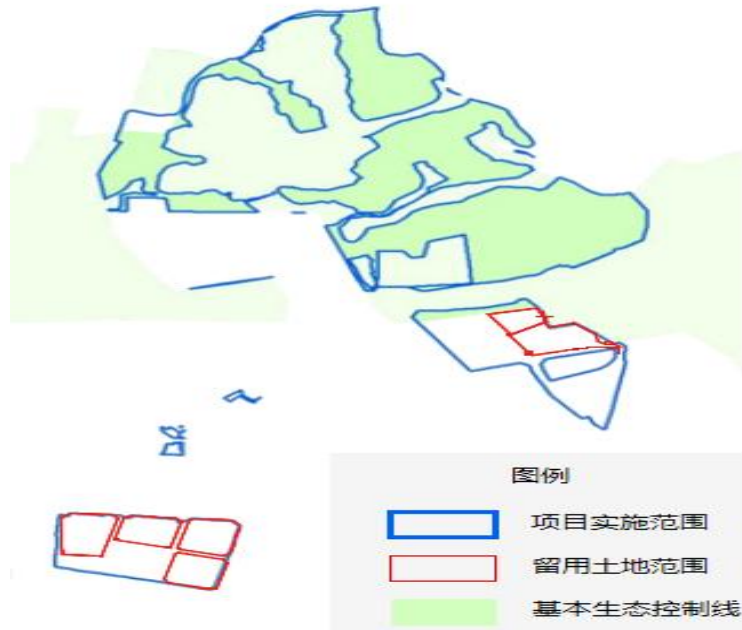


项目涉及国土空间规划（局部放大）

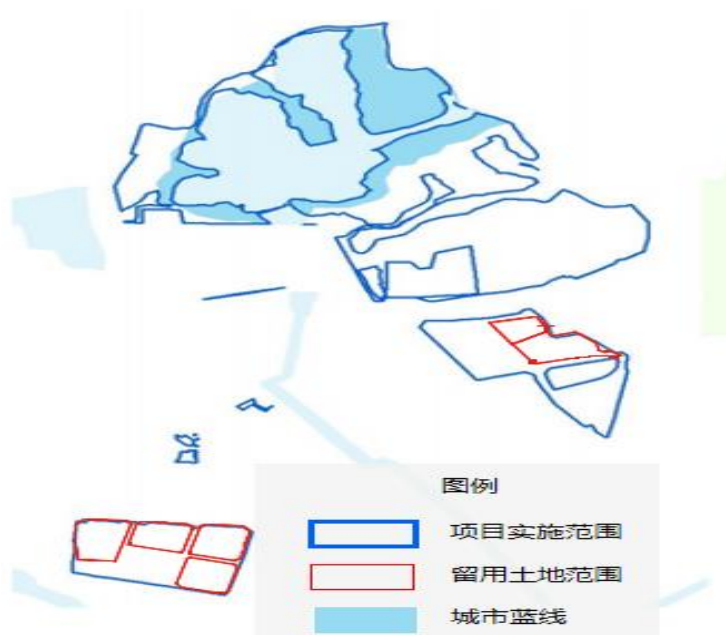
二、控制线及保护区规划核查

(一) 涉及深圳市生态控制线情况

1.基本生态控制线：实施范围涉及基本生态控制线 64.35 公顷，留用土地不涉及基本生态控制线。



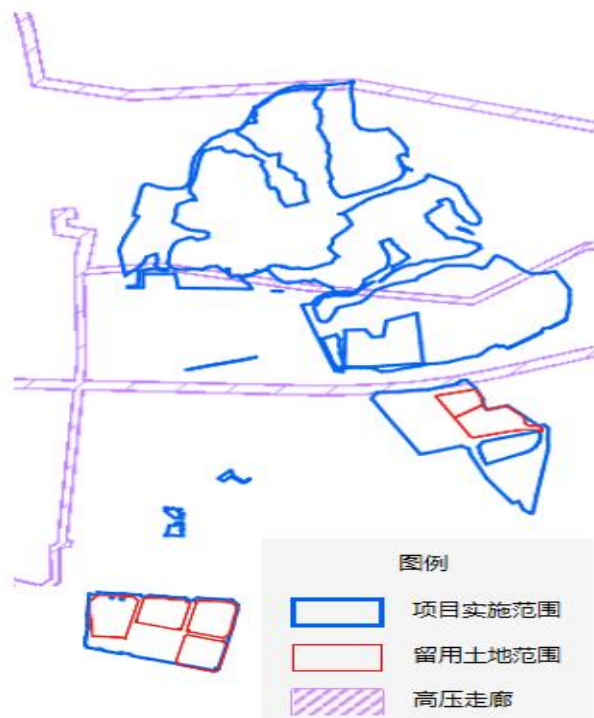
2.河道蓝线：实施范围涉及城市蓝线 2.45 公顷，留用土地不涉及城市蓝线。



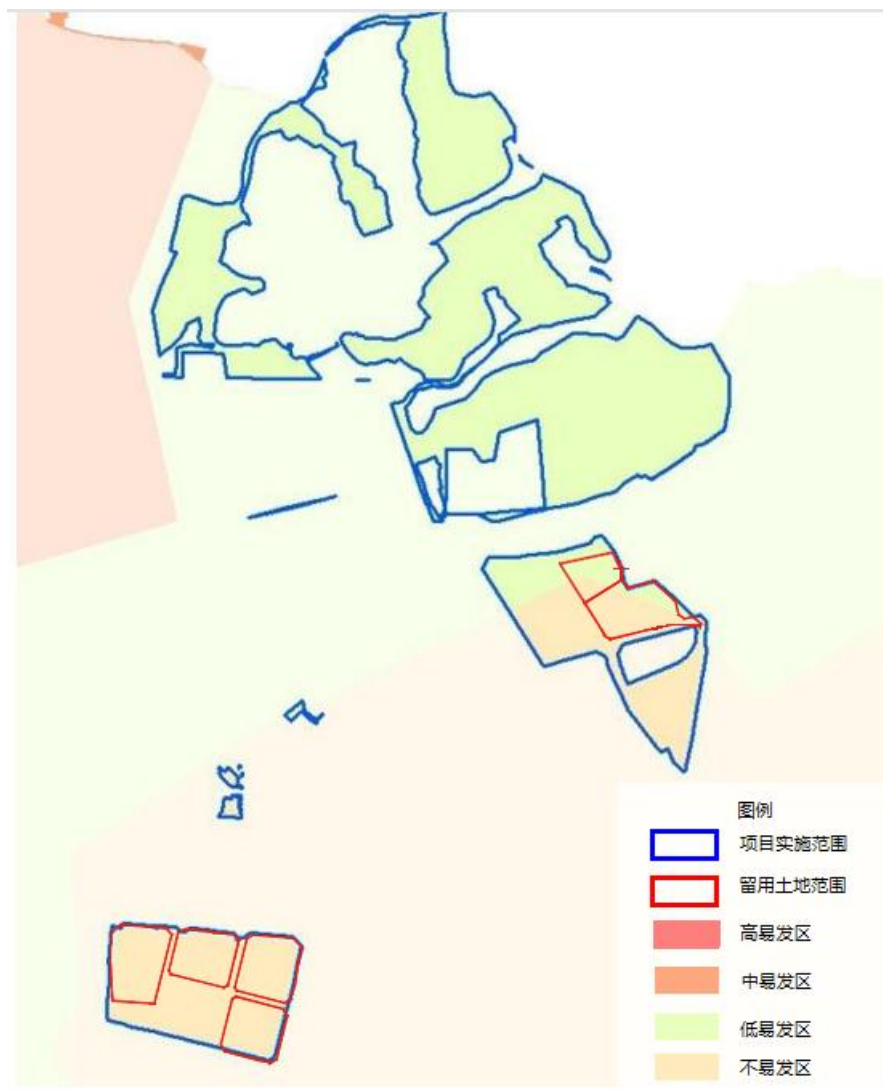
3.城市高压燃气管道橙线：实施范围涉及城市燃气高压管道
1.13 公顷，留用土地不涉及城市高压燃气管道。



4.高压走廊黄线：实施范围涉及高压走廊 3.57 公顷，留用土地不
涉及高压走廊。



5.地质灾害防治规划核查：实施范围内涉及地质灾害低易发区面积 69.05 公顷， 留用土地涉及地质灾害低易发区范围 1.69 公顷， 已同步开展地质灾害专项研究。



项目涉及地质灾害防治规划区示意图

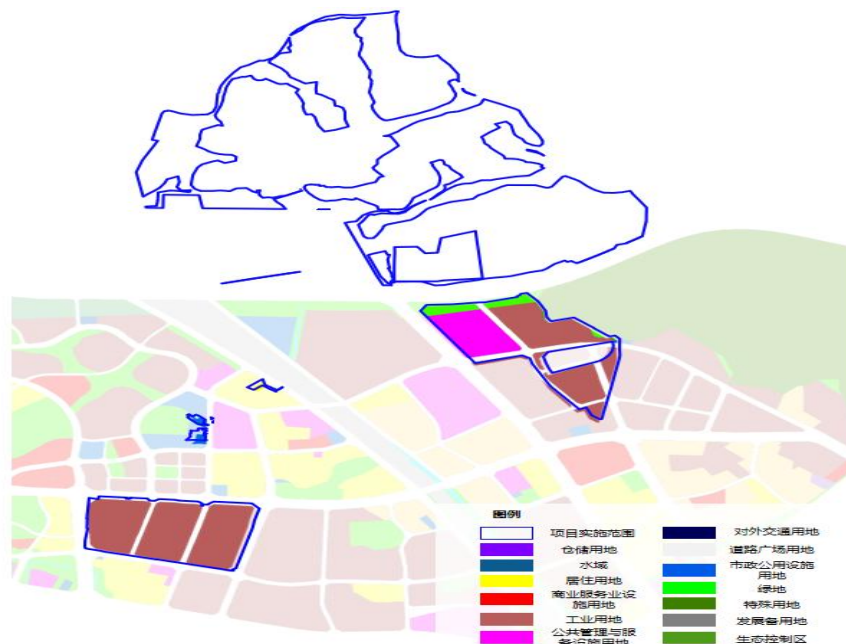
三、法定图则规划

平大路南侧位于《深圳市龙岗 103-01&02 号片区[山厦地区]法定图则》，经法定图则委员会 2010 年第七次会议审批通过。平大路北侧无法定图则覆盖。核查平大路以南法定图则，实施范围内经营性用地以普通工业用地为主，占范围总面积的 22.23%。

该片区目标与定位为通过城市更新改造，整合产业用地、优化道路交通系统，完善配套设施、提升城市形象，建设具有现代气息的产业服务和生活服务的综合片区。主导功能是集金融后台服务基地、传统制造业基地及生活居住为一体的综合片区。

法定图则规划用地统计表

用地类型		用地面积（公顷）	占比
二类居住用地	R2	0.16	0.25%
普通工业用地	M1	21.21	22.23%
公共管理与服务设施用地	GIC3	4.14	4.34%
公用设施用地	U（U4、U5）	0.43	0.45%
公园绿地	G1	0.02	0.02%
生产防护绿地	G2	1.37	1.44%
城市道路用地	S2	3.81	3.99%
图则未覆盖用地	-	64.26	67.36%
总计		95.40	100%



第四章 土地整备方式

一、土地整备依据

为加快国土空间提质增效、实现高质量可持续发展，实现打造深圳市 20 大先进制造业园区的战略目标，维护社区利益、保障社区经济可持续性发展，推动片区产业空间优化升级，落实公共服务及重大基础设施，根据《关于推进土地整备工作的若干意见》（深府〔2011〕102 号）、《市规划国土委关于印发土地整备项目审批工作规程的通知》（深规土〔2017〕720 号）、《深圳市人民政府办公厅印发关于进一步优化土地整备项目管理工作机制的若干措施的通知》（深府办函〔2018〕281 号）、《深圳市土地整备利益统筹办法（送审稿）》等有关政策法规规定，制定本实施方案。

二、土地整备方式

本项目拟通过利益统筹的方式一揽子解决社区实际掌握的土地及存在的历史遗留问题，参照《深圳市土地整备利益统筹办法（送审稿）》政策，坚持以权益为核心，按照规划统筹、公益优先、利益共享、公平公正的原则，核算各类存量低效用地应补偿的权益容积，实现政府、不动产权益人、市场主体等多方共赢。

参照《深圳市土地整备利益统筹办法（送审稿）》政策，利益统筹项目补偿包括资金和留用土地两部分：

（一）资金部分

资金部分中直接补偿费按照以下方式核算：建（构）筑物按重置价核算；已征未完善出让手续用地、未完善征（转）地补偿手续用地中，不属于土地整备规划建设用地的按照土地整备相关标准核算；青苗、附着物等按照土地整备相关标准核算。直接补偿费以外的其他费

用按照相关规定执行。

（二）留用土地部分

留用土地规划容积由权益容积、配套容积和共享容积构成。

权益容积是对项目范围内不动产权益补偿的容积，权益容积按照以下公式计算： $\text{权益容积} = \text{土地面积} \times \text{密度分区基准容积率} \times (\text{土地权益修正系数} + \text{建筑物权益修正系数}) \times \text{留用土地功能修正系数}$ 。权益容积原则上以居住为主导，其中共有产权住房不低于权益容积中居住部分的 20%；确需安排工业、仓储、物流功能的，工业、仓储、物流部分原则上不超过权益容积的 30%。因规划管控等原因，大鹏新区的权益容积可以商业服务业为主导。

配套容积为留用土地中依据法定规划、《深圳市城市规划标准与准则》等要求落实的附建式公共服务设施、交通及市政设施等的建筑面积。配套容积原则上建成后无偿移交政府，产权归政府所有，具体移交约定在土地出让合同中明确，相关政策另有规定的除外。

共享容积是指留用土地在落实权益容积和配套容积基础上，经规划研究可增加的容积，共享容积原则上不超过权益容积的 20%，并用于安排居住用途。共享容积按照以下方式之一使用：

- 1.共享容积中 60%建成后无偿移交政府用于土地整备安置用房或公共租赁住房、保障性租赁住房等，其余 40%归属于不动产权益人用于商品住房；

- 2.共享容积全部用于共有产权住房，共有产权住房按照相关规定管理。

留用土地面积依据留用土地规划容积及容积率确定，除留用土地外，其余土地全部移交政府。

第五章 货币补偿方案

一、资金来源

本项目已列入《深圳市 2023 年度土地整备计划》，所需的资金由市土地整备机构负责从市土地整备资金中拨付。

二、资金安排

根据项目进度及工作计划安排，本项目在方案获得批准后，需要安排项目资金总额为¥1,362,733,862 元。

三、资金构成

根据《关于优化土地整备项目管理工作机制的暂行措施》，本项目资金构成主要包括直接补偿费、技术支持费、不可预见费及业务费四项费用。

（一）直接补偿费，包括土地补偿费、永久性建筑物补偿费、临时建筑补偿费、构筑（附属）物补偿费、果树、花木补偿费。

（二）技术支持费，是指依据相关政策和规定，由第三方提供技术支持而产生的中介服务费用，包括林业调查、历史建筑调查费、规划方案编制、测绘、测绘监理、评估、评估复核、方案编制、方案审核等费用；

（三）不可预见费，根据《深圳市人民政府办公厅印发关于进一步优化土地整备项目管理工作机制的若干措施的通知》（深府办函〔2018〕281 号）的相关规定，按直接补偿费的 20%计提；

（四）业务费，依据《深圳市土地整备资金管理暂行办法》的相关规定，按直接补偿费的 2%计提。

四、资金预算

依据深圳市英联资产评估土地房地产估价顾问有限公司出具的

《平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目（原深圳半导体科技园项目-山厦片区）估价报告》（深英评字第 2023SXLYTC-0916-1 号）及《平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目（原深圳半导体科技园项目-山厦片区）估价报告》（深英评字第 2023SXLYTC-0916-2 号），资金预算如下：

（一）直接补偿费

直接补偿费合计¥1,112,092,774 元，包括土地补偿费、永久性建筑物补偿费、临时建筑物补偿费、构筑（附属）物补偿费、果树、花木补偿费等 6 项费用，具体情况如下：

1.土地补偿费

参照《深圳市土地整备利益统筹办法（送审稿）》政策，未完善征（转）地补偿手续用地中不属于土地整备规划建设用地的按照土地整备相关标准核算；本项目范围内未完善征（转）地补偿手续土地中不属于土地整备规划建设用地面积为 515,078.14 平方米，按照所在区域工业基准地价的 50%核算，土地补偿费为¥78,549,416 元。

2.永久性建筑物的补偿

参照《深圳市土地整备利益统筹办法（送审稿）》政策，项目范围内的建（构）筑物补偿金额按照重置价核算，永久性建筑物的补偿费用为¥960,429,565 元。

3.临时建筑物补偿费

参照《深圳市土地整备利益统筹办法（送审稿）》政策，项目范围内的建（构）筑物按照重置价核算，临时建筑物补偿费用为¥51,382,246 元。

4.构筑（附属）物补偿

参照《深圳市土地整备利益统筹办法（送审稿）》政策，项目范

围内的建（构）筑物按照重置价核算，构筑（附属）物补偿的补偿费用为¥20,594,530 元。

5.果树补偿

果树按照《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》（深府〔2004〕102号）相关标准进行补偿，果树补偿费用为¥51,762。

6.花木补偿

按照《深圳市宝安龙岗两区城市化土地管理办法》（深府〔2004〕102号），花木补偿搬迁费，花木的补偿费用为¥1,085,255 元。

（二）技术支持费

技术支持费包括林业调查费、历史建筑调查费、方案编制费、方案审核费、测绘服务费、测绘复核费、评估服务费、评估督导费、旧屋村认定技术费、规划方案编制费、项目结算报告编制及复核费用等。根据《深圳市龙岗区土地整备专项指挥部会议纪要（6）》及相关行业收费标准等文件确定，涉及的技术支持费共计¥5,980,678 元，最终按合同以实际情况进行结算，具体如下：

1.方案编制费

根据《龙岗区整村（片区）统筹土地整备前期工作及取费方案》实施方案编制参照《深圳市不动产估价行业收费管理规定》关于征收补偿类前期咨询的收费（即编制项目建议书）标准计取，并在该标准的基础上上浮 20%，结合委托实际情况，方案编制费为¥540,000 元。

2.方案审核费

按照方案编制费的 20%核算，方案审核费为¥108,000 元。

3.测绘服务费

结合委托实际情况，本项目测绘服务费用为¥979,544 元，最终金

额以实际结算为准。

4.测绘复核费

本项目测绘复核费按测绘服务费用的 20%核算，结合实际委托，测绘复核费金额为¥195,000 元，最终金额以实际结算为准。

5.评估服务费

结合委托实际情况，本项目评估服务费用为¥312,000 元，最终金额以实际结算为准。

6.评估督导费

本项目评估督导费按照评估服务费的 25%核算，金额为¥78,000 元，最终金额以实际结算为准。

7.规划方案编制费

结合委托实际情况，本项目规划方案编制费为¥3,240,000 元。

8.项目搬迁补偿安置协议备案专项法律服务费

结合委托实际情况，本项目金额为¥200,000 元，最终金额以实际结算为准。

9.项目结算报告编制费

本项目结算方案编制费用暂定为¥164,067 元，最终金额以实际结算为准。

10.结算方案复核费

本项目结算方案复核费用暂定为¥164,067 元，最终金额以实际结算为准。

（三）不可预见费

根据《深圳市人民政府办公厅印发关于进一步优化土地整备项目管理工作机制的若干措施的通知》（深府办函〔2018〕281号）等政策规定，不可预见费用按不超直接补偿费用的 20%计提。不可预见

费金额为¥222,418,555 元。

（四）业务费

根据《深圳市人民政府办公厅印发关于进一步优化土地整备项目管理工作机制的若干措施的通知》（深府办函〔2018〕281号）等政策规定，业务费用按直接补偿费用的2%计提。本项目业务费¥22,241,855 元。

（五）资金预算总额

综上所述，山厦社区土地整备利益统筹项目资金预算总费用为¥1,362,733,862 元。详见附表：

平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目整备资金概算汇总表

序号	补偿项目	工程量	单位	概算单价 (元/单位)	概算总金额(元)	备注	
(一) 直接 补偿 费用	1	土地	515,078.14	m ²	152.50	78,549,416	参照《深圳市土地整备利益统筹办法(送审稿)》及市、区相关政策标准概算
	2	永久性建筑物	381,768.96	m ²	---	960,429,565	
	3	临时建筑物	94,531.91	m ²	---	51,382,246	
	4	构筑(附属)物	965	---	---	20,594,530	
	5	果树	94	---	---	51,762	
	6	花木	4,042	---	---	1,085,255	
	小计		---			1,112,092,774	Σ(1-6)
(二) 技术 支持 费	1	方案编制费	---	---	---	540,000	根据《深圳市龙岗区土地整备专项指挥部会议纪要(6)》《深圳市不动产估价行业收费管理规定》、广东省会计师事务所审计服务收费标准等文件规定标准概算
	2	方案审核费	按照方案编制费的20%核算	---	---	108,000	
	3	测绘服务费	---	---	---	979,544	
	4	测绘复核费	按照测绘服务费的20%核算	---	---	195,000	
	5	评估服务费	---	---	---	312,000	
	6	评估督导费	按照评估服务费的25%核算	---	---	78,000	
	7	规划方案编制费	---	---	---	3,240,000	
	8	项目搬迁补偿安置协议备案专项法律服务费	---	---	---	200,000	
	9	项目结算报告编制费	---	---	---	164,067	
	10	项目结算报告复核费	---	---	---	164,067	
小计					5,980,678	Σ(1-11)	
(三) 不可预见费					222,418,555	直接补偿费用的20%	
(四) 业务费					22,241,855	直接补偿费的2%	
合计					1,362,733,862	(一)+(二)+(三)+(四)	

第六章 职责分工

一、组织架构及职责分工

本项目由龙岗区政府组织实施，土地整备利益统筹工作统筹协调部门由区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）、市规划和自然资源局龙岗管理局、区国资局组成。

（一）龙岗区人民政府

龙岗区人民政府作为土地整备的实施主体，负责对土地整备利益统筹项目进行管理和实施，对区土地整备事务中心及平湖街道办事处提出土地整备工作目标及工作要求，负责土地整备利益统筹项目重大事宜决策，审批本项目的土地整备实施方案、审议土地整备规划研究。

（二）龙岗区城市更新和土地整备局（龙岗区土地整备事务中心）

区城市更新和土地整备局（区土地整备事务中心）是土地整备利益统筹工作的主管部门，具体负责组织土地整备规划编制、统筹协调全区土地整备利益统筹工作。

主要职责如下：负责本项目的计划立项申报工作。负责指导实施方案编制，审核及报审土地整备利益统筹实施方案及规划研究，组织实施方案公告及土地整备规划公示。负责组织签订土地整备实施协议及资金拨付协议。负责项目土地整备资金的申请。组织搬迁人签订项目实施监管协议。组织街道办、市规划和自然资源局龙岗管理局及国有储备土地相关管理部门做好项目的土地验收、分类移交和入库管理等相关工作。负责向市规划和自然资源局龙岗管理局申请供地方案报批。负责做好项目相关成果归档工作。负责对街道办的土地整备利益统筹工作进行业务指导及监督检查。

（三）市规划和自然资源局龙岗管理局

负责指导、协助区相关部门实施山厦社区土地整备利益统筹项目工作，按照《市规划和自然资源局关于规范土地整备土地信息核查及现状容积率核算工作的通知》（深规土〔2018〕859号）要求核查各类用地情况，核算项目范围内的土地整备规划建设用地面积，并提供相应土地权属分布图及规划建设用地分布图。出具项目土地信息核查确认复函及旧屋村认定信息复函。对实施方案涉及的留用土地进行审查并出具书面意见，对土地整备利益统筹规划研究内容提出审查意见。提请区政府审批并核发留用土地批复，拟定留用土地供地方案。

（四）区国有资产监督管理局（龙岗区集体资产管理办公室）

负责指导街道办事处开展社区股份合作公司集体资产处置和集体用地开发交易的备案工作。对股份合作公司按相关规定选取的留用土地开发主体进行资格确认。

（五）平湖街道办事处

作为土地整备利益统筹工作的实施单位，负责土地整备利益统筹项目的测绘、评估、实施方案编制、实施监管等相关工作。

受理原农村集体经济组织继受单位立项申请。组织实施测绘和评估工作，并向各相关职能部门申请土地信息核查。编制项目土地整备利益统筹实施方案并报审；方案编制过程中，街道办应与原村集体充分沟通，针对土地分配、留用土地选址及规划、分期实施等内容协商谈判达成共识。协助和指导社区股份合作公司理顺土地经济关系并清理土地；按规定办理整备地块验收和移交入库手续，签订整备地块验收确认书；完成项目审计相关工作。

（六）龙岗区政府其他职能部门

区政府其他职能部门根据土地整备利益统筹相关政策要求履行相应职责，做好对山厦社区土地整备利益统筹项目涉及的技术指导和服

务。

（七）外协技术服务单位

根据委托方工作职责及要求，外协技术服务单位做好第三方技术服务工作，主要包括：

1.测绘、评估机构：由平湖街道办事处委托测绘机构开展项目范围建（构）筑物测绘查丈、数量统计等工作，委托评估单位对土地补偿价、地上建筑物、构筑（附属）物开展评估工作。

2.测绘监理、评估复核及方案复核机构：由区土地整备事务中心组织对街道办委托的测绘、评估和方案编制机构出具的专业技术报告进行技术复核；

3.实施方案编制机构：由平湖街道办事处委托第三方技术服务单位完成项目实施方案编制工作；

4.土地整备规划方案编制机构：对于项目留用土地安排在未制定法定图则的地区或者对法定图则强制性内容进行调整的，由龙岗区土地整备事务中心委托第三方技术服务单位开展规划研究及方案编制工作。

5.林业调查、历史文化资源调查及其他机构按照需求开展工作，出具相应成果。

二、工作计划

本项目计划工期共 68 个月，从 2022 年 11 月至 2028 年 6 月，具体工作安排如下：

（一）前期准备阶段（已完成）

组织工作人员进行现场调查，了解整备范围内涉及建（构）筑物、附着物的情况，包括权利人、位置、用途、面积等基本信息，就片区土地、房屋权属情况向规划国土部门初步核查，对片区历史遗留问题

进行梳理，为项目实施方案编制提供依据。

（二）方案编制阶段（2023年2月至2023年6月）

完成项目前期核查、资金匡算、现状测绘及补偿意向调查及初步谈判等工作；与原土地权益人充分协商后，拟定项目实施方案，并配合市规划和自然资源局龙岗管理局，拟定留用地选址及规划研究。

（三）方案报审阶段（2023年7月至2023年12月）

完成土地整备项目实施方案、留用土地规划方案编制工作，并提请市、区政府审批；留用土地规划报市法定图则委员会审批。

（四）项目实施阶段（2022年11月至2027年12月）

根据市政府批准的实施方案和土地整备规划，组织签订土地整备项目补偿协议书，开展具体补偿工作。

2027年12月31日前，完成项目范围内所有的地上建（构）筑物搬迁补偿安置工作。

（五）土地移交阶段（2026年6月至2028年6月）

由区土地整备事务中心配合市规划和自然资源局龙岗管理局、市储备中心及平湖街道办事处开展项目土地验收与移交工作。

2025年12月31日前，启动一期范围内土地移交工作，并于2026年6月30日前一期范围土地移交完毕；2027年6月30日前，完成二期范围土地移交工作，并于2028年6月30日前完成项目范围内所有土地移交工作。

附 件

1. 《龙岗区土地整备工作领导小组 2022 年第 12 次会议纪要》（2022 年 11 月 24 日）；
2. 《关于研究罗山科技园项目建设事宜的会议纪要》（市政府办公会议纪要（18））；
3. 《龙岗区土地整备工作领导小组 2021 第 13 次会议纪要》（2021 年 12 月 28 日）
4. 《关于协助核查平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目范围内土地权属的函》（20220430）；
5. 二维地籍信息系统核查结果（2023-01-16）；
6. 《龙岗区规划土地监察局关于协助核查山厦社区土地整备利益统筹项目有关情况的复函》；
7. 平湖街道执法队（规划土地监察队）-《关于协助核查平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目实施范围相关信息的回复》；
8. 深圳市不动产登记中心回函
9. 《深圳市龙岗区平湖罗山地块（平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目）完善征（转）地手续补偿协议书》（深龙平证补〔2020〕LS0001 号）；
10. 《深圳市龙岗区平湖罗山地块（平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目）完善征（转）地手续补偿协议书》深龙平证补〔2021〕LS0003 号）；
11. 《深圳市龙岗区平湖罗山地块（平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目）完善征（转）地手续补偿协议书》（深龙平证补〔2023〕LS0001 号）；

12. 《深圳市龙岗区平湖罗山地块（平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目）完善征（转）地手续补偿协议书》（深龙平证补〔2022〕LS0001号）；
13. 《龙岗区土地整备工作领导小组2023年第7次会议纪要》（2023年7月26日）
14. 《市规划和自然资源局龙岗管理局关于协助核查山厦社区土地整备利益统筹项目涉及古树名木情况的复函》；
15. 《区文化广电旅游体育局关于商请协助核查山厦社区土地整备利益统筹项目涉及不可移动文物信息的复函》；
16. 《平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目古树名木摸底调查报告》；
17. 《深圳市龙岗区平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目树龄鉴定报告》；
18. 《深圳市龙岗区平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目历史文化资源摸底调查报告》（征求意见稿）；
19. 《市规划和自然资源局龙岗管理局关于平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目古树名木摸底调查报告意见的复函》；
20. 《区文化广电旅游体育局关于平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目历史文化资源摸底调查报告的复函》；
21. 《市土地储备中心关于协助核查山厦社区土地整备利益统筹项目储备土地有关情况的复函》；
22. 《关于平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目范围内旧屋村情况说明》；
23. 《平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目（原名深圳半导体科技园项目-山厦社区）测绘报告》（共六册）；

24. 《深圳半导体科技园项目-山厦片区测绘成果复核报告》；
25. 平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目（原名深圳半导体科技园项目-山厦社区）土地权属建筑物面积汇总表（盖章版）；
26. 《平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目（原深圳半导体科技园项目-山厦片区）估价报告》（深英评字第 2023SXLYTC-0916-1 号）；
27. 《平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目（原深圳半导体科技园项目-山厦片区）估价报告》（深英评字第 2023SXLYTC-0916-2 号）；
28. 评估复核意见；
29. 平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目（深圳半导体科技园利益统筹土地整备项目山厦片区）测绘报告（土地范围测绘）—土地整备规划建设用地认定；
30. 《平湖街道山厦社区土地整备利益统筹项目（深圳半导体科技园利益统筹土地整备项目山厦片区）土地测绘复核报告》；
31. 《龙岗区土地整备工作领导小组 2021 第 13 次会议纪要》（2021 年 12 月 28 日）。