

最近几天，招商蛇口的名字多次出现在深圳地产圈的“聊天框”里。

- 3月21日下午，招商蛇口召开2022年公司业绩发布会。

会上，公司总经理蒋铁峰提出“未来三年，招商蛇口要跻身‘头部五强’”的目标。

数据显示，2022年招商蛇口销售规模排名行业第六，与行业第五差距约29个百分点。2023年招商蛇口的可售货值约6000亿，年度销售目标为3300亿。

关于南山区招商街道原联合饼干厂城市更新 单元规划(草案)的公示

发布日期: 2023-03-14 浏览次数: 628

南山区招商街道原联合饼干厂城市更新单元于2019年7月列入《2019年深圳市南山区城市更新单元计划第二批计划》，现该更新单元规划(草案)已通过南山区城市更新领导小组会议审议。根据《中华人民共和国城乡规划法》《深圳市经济特区城市更新条例》及《深圳市拆除重建类城市更新单元规划审批规定》的规定，现予以公开展示。公示内容如下：

一、项目概况

项目位于南山区招商街道后海大道与工业七路交汇外西北角。更新单元用地面积为33111.3平方米。拆除用地面积为31710.4平方米。开发建设用地面积为15091.6平方米(含纳入零星用地61.5平方米)。规划容积98754平方米，其中住宅88449平方米，商业2100平方米(含母婴室6平方米)，公共配套设施8205平方米。

公共配套设施内容：社区服务中心400平方米、环卫工人作息房20平方米、再生资源回收站60平方米、6班幼儿园2200平方米(占地1800平方米)、2班托育服务机构500平方米、老年人日间照料中心750平方米、社区健康服务中心1400平方米、邮政所100平方米。社区级公共配套用房2775平方米。另配建社区儿童游戏场地占地600平方米、社区体育活动场地占地770平方米。

△来源：深圳市南山区城市更新和土地整备局

这是招商蛇口接手饼干厂项目后，时隔5个月来的首次官方发声。具体有些什么变化，我们一起往下看~

01.

容积率下调

还取消了保障房配建、增加可售住宅

去年10月，壹地产曾实探饼干厂项目，并做了相关报道，详情可戳：《定了！招商蛇口接手恒大南山项目，位置超好，对面二手房15万+》

据当时了解，2022年4月12日，项目申报主体“深圳市蛇口海湾实业股份有限公司”，从恒大手中收回饼干厂项目的场地管理权。



△项目外部围挡，深圳壹地产3月21日摄

根据最新消息，饼干厂项目的规划草案已通过南山区城市更新领导小组会议审议，项目的规划布局极有可能已经确定。

对比前后两次规划，明显的区别在于容积率的下调、取消保障性住房的配建、提升了住宅面积的占比。

项目	数量
开发建设用地总面积(㎡)	17318.3
规划容积率	8.9
规划容积(㎡)	153710
住宅	90711(含保障性住房29028)
商业、办公及旅馆业建筑	57400(含商业文化设施不低于11700)
公共配套设施	6603
其中	
社区服务中心	400
环卫工人休息站	20
再生资源回收站	46
其中	
6班幼儿园	建筑面积1000、占地面积1800
社区健康服务中心	1000
老年人日间照料中心	150
公安警务站	1200
社区综合配套用房	1073

备注：
1. 物业服务用房按照《深圳经济特区物业管理条例》予以确定，不纳入公共配套设施(其中配套设置100㎡的垃圾房)。
2. 更新单元规划中未注明的绿化覆盖率、建筑覆盖率、透水率、停车位等按照《深圳市城市规划标准与准则》予以确定。
3. 建筑层高按更新单元规划核发批复文件控制。
4. 总平面图仅作为示意，最终平面布图以政府批件为准。

△原项目规划(草案)，图源：南山区城市更新和土地整备局

而最新规划草案显示，招商蛇口接盘饼干厂项目后，规划容积率由8.9调整至6.5，即规划容积减少了3.59万㎡，减少幅度达26.69%。

同时，调整后项目去掉了约2.9万㎡人才住房和保障性住房以及部分商业和办公旅馆建筑，可售住宅的面积增加了约2.68万㎡，达到约8.84万㎡，增加幅度为43.39%。



△原恒大湾厦村城市更新项目规划图，

图中右下角为饼干厂旧改项目效果图，图源：网络

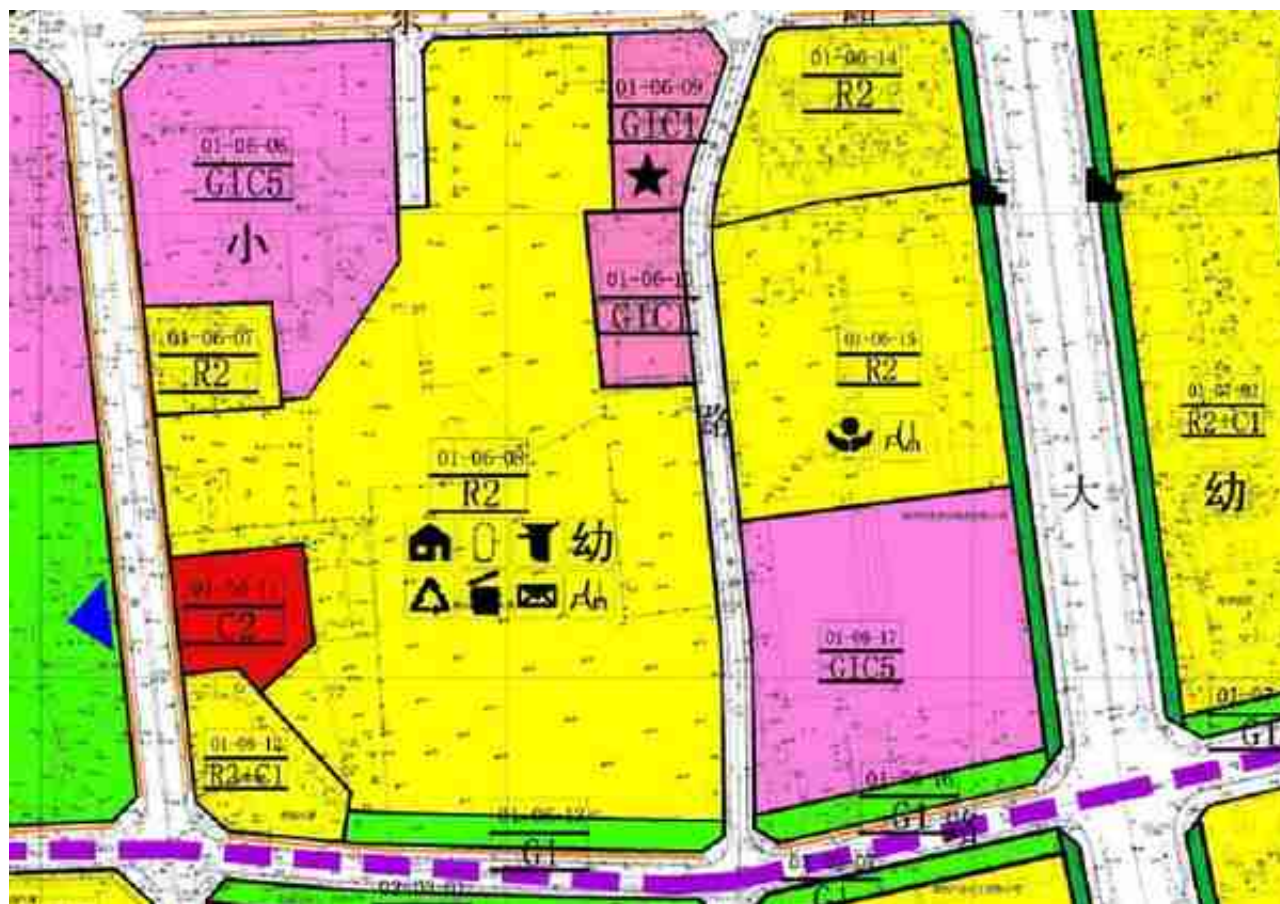
从最新调整的规划总平面可见，住宅楼体的层高均有下调，调整为1栋25层住宅、3栋48层超高层住宅，1所九年制学校，1所幼儿园。



△近海路，深圳壹地产3月21日摄

地图上可以看到，招商雍景湾和饼干厂项目中间只隔了一条小路，即近海路。如果项目规划没有调整，那么饼干厂项目住宅部分将于雍景湾住宅相对，不仅有遮挡影响，对于私密性也有所影响。

如今饼干厂项目的规划调整，对于雍景湾业主来说，无疑具有很大的利好。



△2010年法定图则，01-06-15地块即项目用地，

图源：深圳雍景湾花园业委会

雍景湾业主们依据上述法定图则，提出以下7点诉求：

- 1、降低住宅建筑高度；
- 2、降低容积率，不超过法定图则原规定的2.5；
- 3、公开决策过程信息
，包括环评报告、交通组织报告、现状地形图等；
- 4、对周边建筑的影响重新进行专家评审，并召开公开听证会，满足居民公众知情权；
- 5、取消设置公交首末站、车库出入口；
- 6、重查项目规划调整在程序上是否合法合规；
- 7、要求将草案公示期延后一个月。

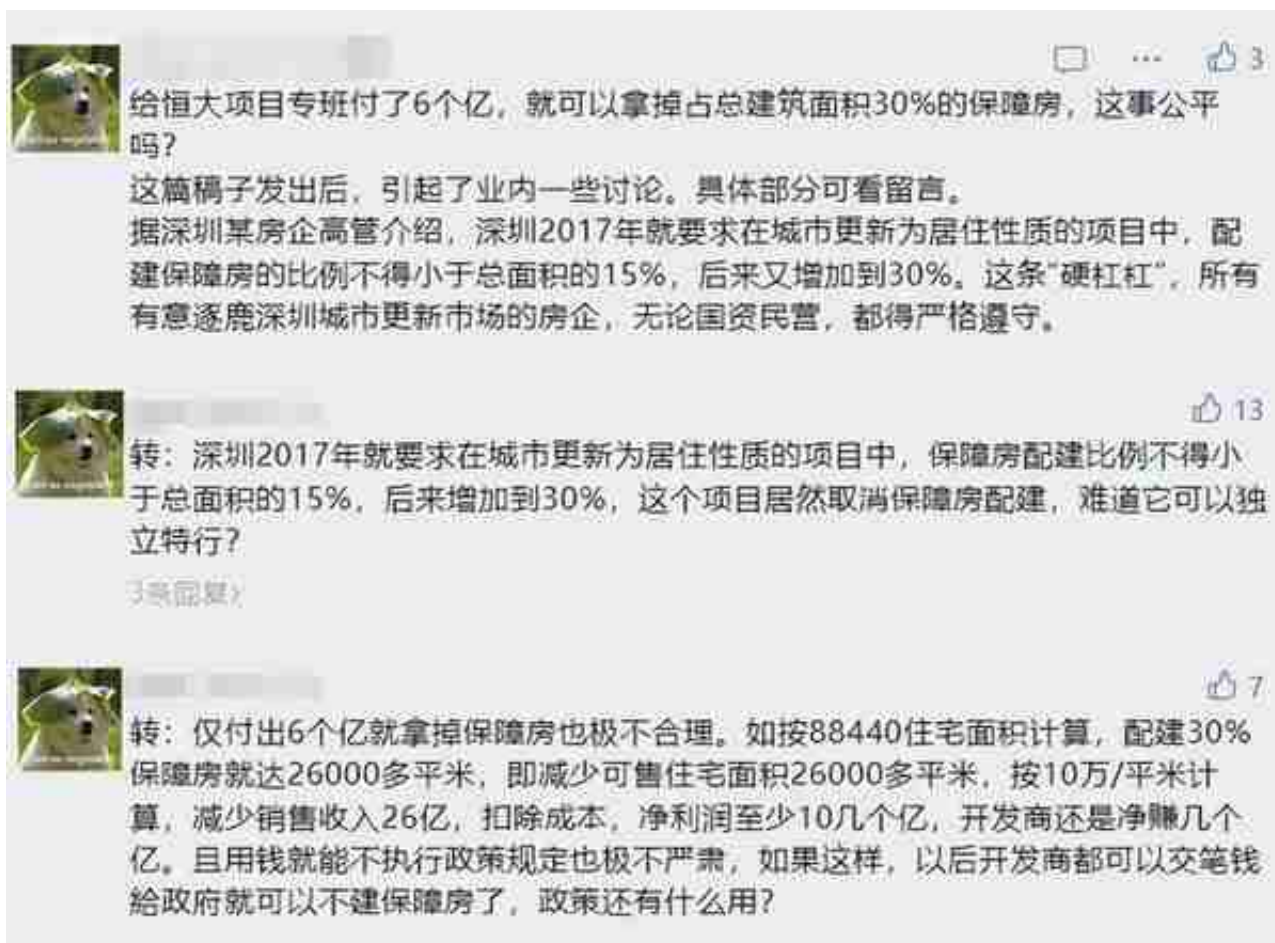
虽然当时的处理结果不了了之，但从目前来看，雍景湾业主们的诉求确实得到部分解决。

壹地产联系到一位雍景湾业主，他表示：“雍景湾业主当初的抗议是站得住脚的，归根到底最核心的点是对法定图则更改的质疑。”



△图左为招商雍景湾，深圳壹地产3月21日摄

对于目前公示的规划草案，该业主也表示：“我觉得相较之前的规划有改善，但有没有达到业主预期不能确定，毕竟大家的想法和感受都不一样。就目前的规划我可以接受，但具体的详细规划还没有公布，所以暂时还不好评价。”



△网络讨论，网友提供

在2022年9月30日发布的《深圳市城市更新项目保障性住房配建规定（征求意见稿）》中，也明确指出

“旧工业区、仓储区或城市基础设施及公共服务设施改造的保障性住房配比为28%/31%/33%”。

住房实物供应类型一览表

住房类型		供应比例	供应形式	供应对象	面积标准	价格
市场商品住房		40%左右	可租可售	符合条件的各类居民	中小户型为主	继续实施宏观调控
政策性支持住房	人才住房	20%左右	可租可售	符合条件的各类人才	建筑面积小于90平方米为主	租售价格为市价60%左右
	安居型商品房	20%左右	可租可售 以售为主	符合收入财产限额标准等条件的户籍居民	建筑面积小于70平方米为主	租售价格为市价50%左右
公共租赁住房		20%左右	只租不售	符合条件的户籍中低收入居民、为社会提供基本公共服务的相关行业人员、先进制造业职工等群体	建筑面积30—60平方米为主	租金为市场租金30%左右；特困人员、低保及低保边缘家庭租金为公共租赁住房租金10%

△2018年深圳“二次房改”

“我认为，深圳可售型人才房的方向可以关注两个节点。一是2023年的首批卖地公告，二是看共有产权房征求意见稿落地最后的表述。”朱罗纪谈到。

事实证明，在今年第一批集中供地公告中，确实没有涉及可售型人才房的配建。但对于为何饼干厂项目连同保障性住房的配建一并取消，目前壹地产并未得到相关回应。

03.

目前还未动工

预计2024年入市

饼干厂项目位于南山区招商街道，属于蛇口片区，周边有多个招商蛇口开发的项目，如招商雍

景湾、招商海月花园、招商海琴花园等，有业内人士调侃称“招商街道上全是招商蛇口的小区”。

壹地产实地了解到，饼干厂项目还未动工，目前内部仍是“荒凉”状态。不时会有车辆进出，盲猜可能暂时充当停车场的的作用。



△饼干厂项目还未动工，深圳壹地产3月21日摄

项目所在片区成熟度高，拥有众多配套，向来被称为“豪宅片区”或“海景房片区”。

教育资源上的优势较为突出，与育才二小、东湾小学、育才二中、育才三中距离都很近（具体规划以教育局发布为准），交通、商业、生态、医疗等配套也很完善，居住属性较高。



△饼干厂项目周边二手房情况，图源：乐有家

虽然饼干厂项目还未有更多消息释出，但不妨碍它的受关注程度，对项目感兴趣的朋友可以添加“小壹”微信，壹地产将会持续关注~