

广州市规划和自然资源局

广州市南沙区横沥镇凤凰二桥东侧、横沥大道南侧地块规划条件			
穗规划资源条件[2024]4837 号			
用地位置	横沥镇凤凰二桥东侧、横沥大道南侧		
地形图号	188-62-17、188-62-18		
一、规划技术指标			
总用地性质 (含兼容性)	商业、商务、 居住混合用地 (B1B2R2)	总计算容积率建筑面积 (m²)	≥ <u> </u> / <u> </u> , ≤ <u>49383</u>。 ☒ 其中住宅建筑计容面积≤32283, 商业、商务建筑计容面积≥14815, 公共服务设施≥2285。
总用地面积 (m²)	19753	可建设用地面积 (m²)	19753
		道路用地面积 (m²)	/
		绿地用地面积 (m²)	/
		河涌用地面积 (m²)	/
各分地块指标			
分地块 1 编码	DH0502063	用地性质 (含兼容性)	商业、商务、居住混合用地 (B1B2R2)
用地面积 (m²)	10432		
地上容积率	≥ <u> </u> / <u> </u> , ≤ <u>2.5</u> 。	地下容积率	≥ <u> </u> / <u> </u> , ≤ <u> </u> / <u> </u> 。
计算容积率建筑面积 (m²)	≥ <u> </u> / <u> </u> , ≤ <u>26080</u>。	地上计算容积率建筑面积	≥ <u> </u> / <u> </u> , ≤ <u>26080</u>。

	☒ 其中住宅建筑计 容面积 ≤ 18256 ，商 业、商务建筑计容面 积 ≥ 7824 。	(m^2)	
		地下空间计算 容积率建筑面 积 (m^2)	层数: $\frac{\quad}{\quad}$, $\geq \frac{\quad}{\quad}$, $\leq \frac{\quad}{\quad}$ 。
建筑密度 (%)	$\geq \frac{\quad}{\quad}$, $\leq 40\%$ 。	绿地率 (%)	$\geq 30\%$, $\leq \frac{\quad}{\quad}$ 。
建筑控高 (m)	一般要求: $\geq \frac{\quad}{\quad}$, ≤ 60。 特殊要求: ☐ 位于历史风貌区、传统村落、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑的核心保护范围、建设控制地带和环境协调区、风景名胜區、机场管理范围内、安全管控 (国家安全、军事、微波通道、危化品) 等范围内, 其建筑高度应符合相关法律、法规、规章和技术规范的规定执行。 ☐ 城市设计导则已对地块作出设计要求的, 遵从城市设计导则的要求。 ☐ 除安全、消防等有特殊规定或生产环节有特殊要求的新建工业项目, 一般应建造三层及以上多层厂房。工业建筑高度控制在 60 米以内, 有特殊生产工艺需求的, 经论证后可适当提高。 ☐ 有机场限高要求的项目按《民航局关于印发运输机场净空区域内建设项目净空审核管理办法的通知》(民航规〔2021〕3 号) 要求执行。		
分地块 2 编码	DH0502065	用地性质 (含兼容性)	商业、商务、居 住混合用地 (B1B2R2)
用地面积 (m^2)	9321		
地上容积率	$\geq \frac{\quad}{\quad}$, ≤ 2.5 。	地下容积率	$\geq \frac{\quad}{\quad}$, $\leq \frac{\quad}{\quad}$ 。
计算容积率建 筑面积 (m^2)	$\geq \frac{\quad}{\quad}$, ≤ 23303 。	地上计算容 积率建筑面	$\geq \frac{\quad}{\quad}$, ≤ 23303 。

	☒ 其中住宅建筑计容面积 $\leq 14027\text{m}^2$ ，商业、商务建筑计容面积 ≥ 6991 ，公共服务设施 ≥ 2285 。	积 (m^2)	
		地下空间计算容积率建筑面积 (m^2)	层数: $\frac{\quad}{\quad}$ ， $\geq \frac{\quad}{\quad}$ ， $\leq \frac{\quad}{\quad}$ 。
建筑密度 (%)	$\geq \frac{\quad}{\quad}$ ， $\leq 40\%$ 。	绿地率 (%)	$\geq 30\%$ ， $\leq \frac{\quad}{\quad}$ 。
建筑控高 (m)	一般要求: $\geq \frac{\quad}{\quad}$，≤ 80。 特殊要求: ☐ 位于历史风貌区、传统村落、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑的核心保护范围、建设控制地带和环境协调区、风景名胜区、机场管理范围内、安全管控（国家安全、军事、微波通道、危化品）等范围内，其建筑高度应符合相关法律、法规、规章和技术规范的规定执行。 ☐ 城市设计导则已对地块作出设计要求的，遵从城市设计导则的要求。 ☐ 除安全、消防等有特殊规定或生产环节有特殊要求的新建工业项目，一般应建造三层及以上多层厂房。工业建筑高度控制在 60 米以内，有特殊生产工艺需求的，经论证后可适当提高。 ☐ 有机场限高要求的项目按《民航局关于印发运输机场净空区域内建设项目净空审核管理办法的通知》（民航规〔2021〕3 号）要求执行。		
建筑间距	按照《广州市城乡规划技术规定》执行，城市设计、国内外知名设计机构和大师、地区城市总设计师有特殊要求的按其执行。		
建筑退让	按照《广州市城乡规划技术规定》执行，城市设计、国内外知名设计机构和大师、地区城市总设计师有特殊要求的按其执行。		
停车配建	机动车和非机动车停放场（库）应与主体工程同时设计、同		

	时施工、同时投入使用。可在建筑地面以上非首层位置设置停车库，该部分建筑面积不计容积率。 ☒按照《广州市建设项目停车泊位配建指标规定》执行。城市设计有特殊规定的按其规定执行。 ☐普通中小学校须按照《广州市普通中小学校建设标准指引》执行。
备注	项目整体平面布局、建筑首层架空、屋顶花园、连廊及建筑形态等设计符合城市设计要求，且项目整体方案指标符合规划条件前提下，计容建筑面积可在地块间统筹平衡，整体计容面积不变。

二、公共服务及市政交通设施配套要求

序号	设施名称	数量	建筑面积 (m²)	用地面积 (m²)	设置要求
1	社区居委会	1	200	/	设置于 DH0502065 地块, 按《广州市城乡规划技术规定》及相关规范执行。(下同)
2	星光老年之家	1	100	/	/
3	社区卫生站	1	300	/	/
4	文化室	1	200	/	/
5	物业管理	1	135	/	/
6	社区议事厅	1	100	/	/
7	社区服务站	1	100	/	/
8	肉菜市场	1	1000	/	/
9	垃圾收集站	1	150	250	/

1. 以上配套的行政管理设施、服务设施、文化体育设施、福利设施原则上应集中设置。居住用地内独立设置的市政公用设施和公共服务设施必须在规划地块建设总量（不含上述市政公用设施和公共服务设施）完成 50% 前建设完毕，并取得规划条件核实意见书。其中，养老服务设施、垃圾压缩站、垃圾收集站、再生资源回收站（点）、变电站、公共厕所、综合医院、消防站、派出所、燃气设施和燃气抢险点、公交首末站、党群服务中心、雨水调蓄设施等设施应当先于住宅首期工程或者与其同时申请建设工程规划许可证，并在住宅首期工程预售前先行验收，取得规划条件核实意见书，城市更新改造的安置房项目经市政府批准的除外。

2. 居住区公共服务设施应当依据《广州市居住区配套公共服务设施管理暂行规定》相关规定进行规划、建设和移交。其他用地上配置的公共服务和市政交通设施参照上述要求执行。其中，社区卫生服务中心、社区卫生服务站、幼儿园、小学、老年人福利设施应按照《广州市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室关于印发〈居住区项目预售阶段推行配套公共服务设施建设承诺制的试行意见〉的通知》执行。

3. □用地范围内代征的城市道路、绿地需由建设单位统一实施后，

无偿移交政府相关主管部门管理。

4. ☒新建、改建、扩建的住宅小区、办公楼宇、院校及公共场所建筑，应规划设置快递智能末端服务设施。原则上一个项目至少设置一处快递智能末端服务设施，建筑面积 ≥ 15 平方米（宜每万人一处）。随着服务人口增加，应在小区入口、物业管理处、小区中心位置等多点集中设置智能快件箱。

5. ☐普通工业用地内配套行政办公及生活服务设施的用地面积不大于总用地面积的 7%，计容建筑面积不大于总计容建筑面积的 15%。

6. ☐新型产业用地（M0）内配套行政办公及生活服务设施的计容建筑面积不大于总计容建筑面积的 30%；独立占地建设的，其用地面积不大于总用地面积的 10%。

房地产开发企业销售商品房时应以书面方式在销售现场显著位置给予公示，包括但不限于以下内容：1、宗地红线内以及邻近宗地红线布置的垃圾压缩站、垃圾收集站点、公共厕所、变电站、综合医院、社区卫生服务中心、卫生站、消防站、派出所、燃气供应站、公交首末站、肉菜市场等配套设施的用途、具体位置、规模等内容；2、项目停车配建标准；3、宗地红线内及与宗地红线直接相邻的市政规划道路位置及宽度。

三、专项要求

城市与建筑风貌管控

☐根据《广州市规划和自然资源局关于城市与建筑风貌强化管理提级提质的通知》《广州市规划和自然资源局南沙区分局关于城市与建筑风貌强化管理提级提质的通知》，对以下大型地标建筑、大型公共建筑和大体量城市雕塑，上提一级提交广州市规划委员会建筑环境与公共艺术专业委员会（以下简称“市环艺委”）研究：1、建筑高度 200 米以上（含 200 米）的建筑；2、体育场馆、展览馆、图书馆、博物馆、剧院等达到专业设计规范大型规模的公共建筑项目；3、高度超过 10 米或宽度超过 30 米的大型城市雕塑。

提交市环艺委的议题，所在片区聘请了地区总设计师或社区设计师的，提会前需提交总师团队以及其他顾问团队意见。报市环艺会审议的项目，提会前无需报区详规委审议。

☐根据《广州市规划和自然资源局南沙区分局关于城市与建筑风貌强化管理提级提质的通知》，以下重要建筑工程应视情况提交广州市南沙新区自然资源规划与利用委员会详细规划委员会（以下简称“区详规委”）审议：1、其它重要公共建筑，包括：图书馆、文化馆、展览馆、体育馆、纪念馆等；2、建筑高度 100 米以上，200 米以下的商业、商务等非住宅建筑。

☒根据《广州市规划和自然资源局南沙区分局关于城市与建筑风貌强化管理提级提质的通知》，在明珠湾起步区、自贸区庆盛枢纽区块、南沙湾地区等重点管控范围内，实行地区总设计师制度。重点管控范围内，鼓励优先聘请国内外知名设计机构的知名团队和设计大师（院士）作为地区总设计师或提供规划实施咨询服务，参与从规划设计到实施的全流程品质把控；建筑工程设计方案经地区总设计师审核同意，或经国内外知名设计机构的知名团队和设计大师（院士）规划实施咨询审核同意的，可免于报送区详规委审议。

由国内外知名设计机构和设计大师（院士）领衔设计的建设项目，可免于报送区详规委审议，项目位于地区总设计师覆盖范围内的，同步报总师备案。

	□根据《广州市规划和自然资源局南沙区分局关于城市与建筑风貌强化管理提级提质的通知》，一般管控范围内，宜引入国内外知名设计机构的知名团队和设计大师（院士）重点参与重点建设项目，未引入国内外知名设计机构的知名团队和设计大师（院士）参与一般管控范围内的重点建设项目，应提供不少于三个设计方案比选，邀请国内外知名设计机构和设计大师（院士）参加评审工作，重点建设项目类型如下：1、重要公共建筑，包括：图书馆、文化馆、展览馆、青少年宫、艺术中心、体育场馆、工人文化宫、纪念馆、学校、医院等；2、超高层建筑（>100米），包括商业、商务、住宅建筑；3、重要轨道交通枢纽站场、桥梁隧道工程；4、属于公开出让，且已在出让方案中明确提出要求的建设项目；5、市政和交通设施，包括公共厕所、公交首末站、公交停靠站、服务驿站等；6、其他使用公共财政资金或集体资金进行建设的项目；7、重要节点公共空间。 由国内外知名设计机构和设计大师（院士）领衔设计的建设项目，可免于报送区详规委审议，项目位于地区总设计师覆盖范围内的，同步报总师备案。
名城保护	地块位于历史风貌区、传统村落、文物保护单位的核心保护范围或者建设控制地带内的，应符合保护要求。地块内有历史建筑、传统风貌建筑、不可移动文化遗产保护线索、名木古树的，应符合保护要求。地块内有工业遗产建筑的，未进行历史文化遗产普查的，如涉及地面建筑拆除，应对拟拆旧建筑的历史文化价值进行评估论证并按有关程序报审；如涉及不可移动文物或地下文物埋藏区，或者在地下文物埋藏区以外进行大型工程（占地面积三万平方米以上的建设工程）建设，但尚未进行考古调查、勘探的，应按相关规定依法申请考古调查、勘探报文物管理部门。
城市树木保护	非必要不得开展树木砍伐迁移修剪工作。严格按照《广州市绿化条例》《广州市城市树木保护管理规定（试行）》的相关规定执行。

竖向设计	室外地坪标高需满足防洪及管线设置要求，与周边道路协调，地块与周边市政用地之间的高差应在本地块内通过绿化护坡相衔接。建筑红线内应与红线外场地设计协调，保证地块红线内外场地一体化。
河涌水系	☐用地红线涉及河涌及其管理范围的，应征询水利行政主管部门的意见。临河建筑物边线应按要求退让，不得在该管理范围内布设建、构筑物，不得进行围蔽。 ☒用地红线涉及河湖管理范围和水利工程管理范围的，应征询水利行政主管部门的意见。用地红线包括河涌陆域管理范围的，由建设单位统筹实施滨水岸线，完成后无偿移交政府。
轨道交通	地块涉及规划城市轨道 15 号线中心线，应以轨道中心线两侧外扩 25 米设置规划控制范围，位于规划控制范围内的建设项目，建设单位应在建筑报审前取得广州地铁集团有限公司书面同意意见。 根据《广州地铁集团关于提供〈广州市南沙区横沥镇凤凰二桥东侧、横沥大道南侧地块规划条件〉意见的函》，鉴于目前该线处于建设规划阶段，该段区间正在做方案比选，建议地块按照包容性设计预留地铁后续实施条件，区间线路研究范围详见附件。 主要意见为：1. 地铁线路沿线应预留宽度为 50m 的轨道交通实施走廊，地铁区间结构外边线研究范围详见附件。2. 拟建地块项目需自行考虑规划地铁十五号线在建设和运营期间产生的振动、噪声等因素对建筑结构与使用功能等可能产生的不利影响，自行合理考虑采取相应的技术措施。3. 拟建地块内涉及轨道交通保护范围的项目，后续项目实施方案（含总平面、基坑、支护等），应满足《城市轨道交通既有结构保护技术规范》要求，并根据《广州市城市轨道交通管理条例》规定，以书面形式再次征求广州地铁集团有限公司的意见。
高压线网	☐涉及高压线网的，在建筑工程设计方案报审前，应取得供电

	部门的书面意见。
人防工程	涉及需要配建人防地下室或易地建设人防工程的，应按照《广东省人民政府办公厅转发省人防办 省发展改革委 省财政厅 省自然资源厅 省住房城乡建设厅关于规范城市新建民用建筑修建防空地下室意见的通知》（粤府办〔2020〕27号）落实相关要求；应按照《广州市规划和自然资源局 广州市住房和城乡建设局关于实行建设工程规划许可与人防工程行政许可并联审批的通知》（穗规划资源字〔2019〕162号）办理，如无法并联办理的，应在建筑报审前取得人防部门的书面审核意见。
充电设施	新建住宅小区配建停车位必须 100%建设充电设施或预留建设安装条件；新建的商业服务业建筑、旅游景区、交通枢纽、公共停车场等场所，按不低于停车位总数 30%比例建设快速充电桩。
住宅建筑 架空层建设要求	☒住宅建筑首层（除配套设施及商业裙房外）应设为架空活动层，净高不小于 3.6 米，层高应不少于 4.5 米，开敞面累计长度应不小于架空层周长的 40%。架空活动层与室外活动场地需统筹设计。符合以上技术要求的建筑公共开放空间不计容积率。建筑公共开放空间不得安排机动车及非机动车停车位、其他计容配套设施。

四、城市设计要求 ☐用地已编制城市设计导则（见附件），城市设计要求按导则执行，同时满足下列要求。要求不一致的，以导则为准。 ☒用地未编制城市设计导则，城市设计要求按下列要求执行。	
场地设计与外环境设计	1. 建筑工程方案审查时，应开展场地设计（含首层平面）、道路（渠化）设计、步行系统设计。竖向设计应遵循自然地形，控制建筑室外地坪标高，建筑室外地坪和周边道路人行道应持平或平缓对接。 2. 鼓励设置建筑公共开放空间；鼓励商场、办公等公共设施之间增加公共连廊；鼓励住宅、商场、办公等建筑与公共服务设施、市政交通设施、城市公共空间之间增加公共连廊；鼓励建筑物人行入口增设雨蓬；鼓励在地块内设置集中的低势绿地或雨水湿地作为透水区。鼓励设置互连互通的立体公共空间。 3. 应开展精细无障碍设计、满足安全、舒适的运行要求。场地与建筑的无障碍设计须满足《无障碍设计规范》（GB50763-2012）的相关要求。 4. 建筑景观照明设施应控制外溢光和杂散光，避免对室内活动干扰，减少环境光污染。 5. 鼓励在建筑场地内设置公共艺术环境小品；应符合已批准的城市设计关于公共艺术的要求。
建筑设计	6. ☒本项目位于广州总体城市设计划定的“五边四廊四区”城市设计重点地区，应参照其管控要求执行。原则上临江一线的商业、办公和住宅等建筑应首层架空增加公共空间、公共绿地，并保障对市民开放。 7. 建筑设计方案应有利于周边地区环境价值的提升，体现品质化、精细化设计。建筑单体风貌应服从群体风貌要求，与建筑群体风貌协调。多栋建筑组成建筑群时应高低错落。<u>应强化一线滨江及凤凰大道门户形象，留出凤凰大道-黄山鲁等视线廊道，避免过于灰暗、均质的建筑风貌，避免出现屏风楼情况。对接《广州市南沙</u>

新区横沥岛地区城市色彩导控专项规划》相关要求，与周边建筑色彩协调。东侧经五路是重要骑楼界面，应注重建筑精细化设计，处理好塔楼、裙楼及场地夹角等空间关系。

8. 原则上临湖泊等自然水面、绿地、广场、山体等开敞空间以及文保单位、历史建筑的建筑单体应按前低后高原则控制建筑高度，其中一线建筑高度原则上应少于建筑退让开敞空间和保护建筑的距离，并严格控制建筑物的面宽。

9. 鼓励通过建筑拼接、建筑屋顶一体化设计等方式，形成界面连续、立面风貌、色彩、材质协调的街道界面，打造尺度适宜、富有活力、设计精致、具有人情味的街道。位于建筑退界范围内的开敞空间，宜结合街道空间进行一体化设计。

10. 鼓励通过设置骑楼、底层架空以及通透玻璃等设计手法，适当提高首层临街立面的通透性和视觉连续性，提升行人公共空间体验。在东侧经五路设置积极商业界面及不少于 4.5 米宽的连续步行骑楼，在南侧三多路设置不少于 3 米宽的开敞地面慢行公共空间带，在DH0502065 地块南侧设置 1 处用地面积不少于 900m²的口袋公园。骑楼净高应不小于 4.0 米。强制类骑楼外沿应落柱、外立面虚实有致、以竖向线条为主、应设置水平檐口线、首层高度应大于柱子的净距；建议类骑楼可采用合理的灰空间形式。零售鼓励 24 小时开放的商业入驻，营造积极活力的街道界面，零售商店总宽在该界面总宽中所占比例宜不小于 40%。强制类、建议类骑楼定义、分布根据地区总师意见执行。

11. 户外广告和招牌不得在建筑屋顶轮廓线以上（含裙楼轮廓线）设置。

12. 建筑立面设计鼓励采用被动节能措施，不宜采用镜面反射玻璃或抛光金属板等材料。住宅、党政机关办公楼、综合医院、中小学校、托儿所、幼儿园、养老院的新建、改建、扩建以及立面改造工程，不得在二层以上部位设置玻璃幕墙。建筑物位于T形路口正对直线路段的外立面不得设置玻璃幕墙。设置玻璃幕墙的，应按

照《广州市建筑玻璃幕墙管理办法》执行。

13. 建筑屋顶应统筹考虑消防疏散、屋顶绿化、室外活动、太阳能利用等功能需求,鼓励以苗圃开花植物为主进行屋顶景观设计。住宅屋顶要和建筑立面一体化设计,避免出现屋顶水箱等构筑物突兀、裸露的情况。

14. 鼓励整体化、艺术化的附属设施设计,建筑设备、管道等附属设施与人行道、公共活动场所宜保持一定距离。

15. 鼓励建筑设计按《智能建筑设计标准(GB/T50314-2006)》的要求,采用BIM技术进行设计。

16. 大型公共建筑的内部交通组织应在地块内部解决。停车场(库)出入口应当设置缓冲区间,缓冲区间和起坡道不得占用规划道路,起坡道尽量在建筑内部设置,闸机不得占用规划道路和建筑退让范围,入口闸机应设置在入口坡道底端。机动车地下室坡道、闸口等应设置在建筑物的垂直投影线内,确实存在难度时,允许至多1个机动车坡道布置在建筑投影范围外,同时应满足设计规范。

17. 新建建筑工程项目空调设置、第五立面设计、裙楼户外广告和招牌设置,应按照《广州市规划和自然资源局关于印发<关于加强新建建筑工程空调设置、第五立面设计、裙楼户外广告和招牌设置规划审批管理实施意见>的通知》要求执行。重要地段应同时按照《南沙区第五立面规划指引》要求执行。

18. 空中连廊应24小时开放、自然通风、适度结合立体绿化。连廊净宽原则上控制为4.5米。连廊底部净高优先与骑楼净高匹配,干道上空应不小于4.5米,顶部不高于裙楼高度,原则上为单层有盖顶连廊。连廊两端应与地面连通的24小时开放公共垂直交通模块联系,垂直交通模块提供无障碍设备使空中连廊与相关建筑公共空间或市政人行空间形成连续的通行廊道,涉及公共绿地的垂直交通核的具体落位与方案可结合景观方案优化布局,并按照《南沙明珠湾起步区地上连廊规划建设管理办法(试行)》执行。

19. 地块内建筑密度和绿地率冲突时原则上优先保证绿地率。鼓励立体绿化。

20. 建筑密度指标可由地区城市总设计师视效果在规划指标范围内调整，鼓励在首层设置有盖顶的 24 小时开放空间（如骑楼、通廊等），24 小时开放空间由相应的建筑盖章图纸明确，并在验收阶段核查。

21. 地块设计方案报地区城市总设计师审查，各地块商住比例、建筑高度、建筑密度、绿地率、建筑形态、建筑材质、二层连廊、建筑通廊、向公众开放的公共空间环境景观、公共垂直交通核、首层地面铺地、建议性骑楼等可由地区城市总设计师在符合本规划条件技术指标的前提下视效果进行调整。

22. 集中大型商业建筑地下空间不设定建筑层高基准值，按其水平投影面积计算容积率建筑面积。

23. 鼓励提高住宅阳台面积占比，鼓励配置主景观阳台、入户花园等半开敞空间，住宅半开敞空间按水平投影面积一半计算容积率建筑面积的比例上限由住宅套内建筑面积的 15%提升至 20%，其中满足连续开敞率不低于 40%的主景观阳台不限制进深。

24. 鼓励提升工业及仓储物流建筑的土地集约利用水平、资源配置效率，鼓励企业采用工业上楼模式。提高层高基准值，具体包括：

（1）非单层厂房首层至第 3 层层高基准值为 8 米，第 4 层至第 6 层层高基准值为 6 米，第 7 层及以上层高基准值为 4.5 米，超出部分以每 2.2 米为单位累进增加 1 倍计算容积率指标；创新型产业建筑首层层高基准值为 6 米，第 2 层及以上层高基准值为 4.5 米，超出部分以每 2.2 米为单位累进增加 1 倍计算容积率指标。

（2）单层仓库、盘道式仓库、盘道式物流建筑层高基准值为 12 米，超出部分以每 2.2 米为单位累进增加 1 倍计算容积率指标；除上述情形外的仓库、物流建筑首层至第 2 层层高基准值为 12 米，

	第 3 层至第 6 层层高基准值为 6.6 米, 第 7 层及以上层高基准值为 5.4 米, 超出部分以每 2.2 米为单位累进增加 1 倍计算容积率指标。
--	--

五、附注			
文件有效期	☒政府储备用地在取得规划条件后两年未供应建设用地使用权的，规划条件自行失效；以划拨方式取得土地使用权的，两年内未取得规划审批手续的，规划条件自行失效。 ☐自有国有建设用地的规划条件作为国有建设用地土地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书的附件，涉及缴纳土地出让金的，自用地单位缴清土地出让金之日起生效；不涉及缴纳土地出让金的，自国有建设用地土地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书生效之日起生效。 ☐新增国有建设用地、新增集体建设用地的规划条件作为建设项目用地预审与选址意见书的附件，自建设项目用地预审与选址意见书生效之日起生效。 ☐自有国有建设用地在取得规划条件后两年内未完善用地手续的，本规划条件自行失效。		
注释	本规划条件应与建设用地规划红线图共同使用。地块规划（建筑）设计应符合本规划条件、国家现行规划、建筑设计规范和《广州市城乡规划技术规定》要求。凡未尽事宜，按国家和省市有关规定规范执行。		
附件附图	☒建设用地规划红线图 ☐城市设计导则 ☐（其他附件）		
核发单位	广州市规划和自然资源局 业务专用章 (盖章) 4401140046616	核发时间	2024 年 4 月 23 日

六、其他事项告知栏

地下空间	在满足地下管线敷设要求、不影响地上建（构）筑物正常使用及管理、结构安全等的前提下，鼓励规划红线宽度 15 米及以下市政道路两侧地块内的建筑物地下空间互联互通，并与市政道路同步设计、同步施工、同步投入使用。停车配建泊位数可在地下连通的各地块间统筹。地块临近轨道交通站点的，鼓励建设与轨道交通站点连接的地下通道。
地质灾害危险性评估	☒ 项目位于地质灾害易发区的，应进行地质灾害危险性评估，并在设计、建设时落实《地质灾害危险性评估报告》提出的预防治理措施，避免项目建设引发地质灾害或者遭受地质灾害威胁。
配电房设置要求	配电房设置按照广州市供电局《关于报送广州市配电房设置要求的函》“公用配电房及供住宅电梯、住宅水泵、住宅梯灯等居住性质用电的专用配电房必须设置在建筑物首层及以上；专用配电房应设置在建筑物首层及以上，当条件限制且有地下室多层时，应设置在地下负一层（不含易涝地区），不得设置在仅有地下一层的地下室”要求执行。
供节水要求	建设项目应按《广东省节约用水办法》《广州市供水用水条例》落实供节水要求。节水设施应当与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用；新建单体建筑面积超过 2 万平方米的大型公共建筑应安装再生水利用设施。
给排水设施要求	项目应采取措施保护周边已建的供、排水设施。如需移动或改建供、排水设施，应征求权属单位意见，并向设施养护管理单位申请审核。 项目应按照《用户生活给水系统设计、施工及验收规范》设计、配建储水池和加压设备等供水设施，应满足广州市推行优质饮用水的要求。住宅项目配建的供水设施技术方案应征求所在区域供水单位的意见。有关道路建设应预留供水管线位置，配建市政消火栓。 项目应按照《广州市建设项目节水设施“三同时”管理暂行办法》配套建设节水设施。节水设施应与主体工程同时设计、同时施工、同

	时投入使用。 排水设施材质应符合《广州市河长制办公室关于提高新建污水管网管材标准，打好水污染防治攻坚战的通知》、《广州市水务局关于推广使用预制装配式排水检查井及限制使用砖砌筑排水检查井的通知》要求。生活储水池、外露给水管道建议使用不锈钢材质，分户水表建议采用智能水表。
移动通信基础设施	根据《广东省通信设施建设与保护规定》和《广州市公众移动通信 5G 基站站址布局专项规划（2019-2023 年）》，地块内应当预留移动通信设施的建设空间、建设位置、用电容量及其配套资源。移动通信设施（宏基站、微基站及室内覆盖系统）所需的机房、供电线路、通信管线、室外支撑物等配套设施应按《广东省建筑物移动通信基础设施技术规范》（DBJ/T 15-190-2020）的相关规定配置。
海绵城市	建设项目应采用雨污分流系统，按照《广州市排水条例实施细则》（穗水规字〔2022〕8 号）要求，同步建设雨污管网，阳台排水应接入污水管，并按要求设置化粪池，同时按照《广州市建设项目雨水径流控制办法》的有关规定采取雨水径流控制措施，使建设后的雨水径流量不超过建设前的雨水径流量。 具体施工图设计应满足《广州市建设项目雨水径流控制办法》、《广州市海绵城市规划设计导则》、《广州市海绵城市建设技术指引及标准图集（试行）》、《广州市海绵城市建设技术指标体系（试行）》、《广州市建设项目海绵城市建设管控指标分类指引（试行）》、《南沙新区海绵城市专项规划》等规定的要求。 在建设工程施工图审查、施工许可等环节，海绵城市相关工程措施将作为重点审查内容；工程竣工验收报告中，应当写明海绵城市相关工程措施的落实情况，提交审批机关备案。
绿色建筑、装配式建筑	推动建筑产业现代化，鼓励开展装配式工程建设。自愿实施装配式建筑的奖励条款或要求按照《广州市人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑加快推进建筑产业现代化的实施意见》等执行。相关要求按照《广州南沙开发区装配式建筑实施导则》等执行。

	地块内建筑的绿色建筑等级应满足《广州市绿色建筑发展专项规划（2021-2035年）》要求，根据专项规划图集中的绿色建筑目标单元划定图，该地块位于☒核心目标单元☐基础目标单元。
智能电子报批	根据《关于进一步加快推进我市建筑信息模型（BIM）技术应用的通知》要求，本地块项目如为：1、政府投资单体建筑面积2万平方米以上的大型房屋建筑工程、大型桥梁（隧道）工程和城市轨道交通工程；2、装配式建筑工程；3、重点发展区域大型建设项目，在办理建设工程规划许可证时应组织建立BIM设计模型，并按要求提供BIM设计模型进行审查。除以上项目外，其他项目在办理建设工程规划许可证时建议组织建立BIM设计模型，并按要求提供BIM设计模型进行审查。
档案管理	建设单位应按照《建设工程文件归档规范》（GB/T 50328-2014）和《建设工程档案编制规范》（DBJ 440100/T 153-2012）的要求，在工程招标及与勘察、设计、施工、监理等单位签订协议、合同时，应明确工程档案收集、整理及编制要求，及时汇总建设工程各环节的文件材料，建立、健全建设工程档案；在工程竣工验收后6个月内向市（区）城建档案管理机构报送一套符合要求的工程档案。逾期未报送工程档案的，将依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十七条进行处罚。
	本告知提示栏的内容系根据行业主管部门（单位）需求，在提供建设用地规划条件时一并告知或提示的事项，相关管理权限和法律义务相应由行业主管部门（单位）承担。