

广州市规划和自然资源局

穗规划资源业务函〔2024〕11903号

广州市南沙区南沙街环市大道西南侧，广隆涌东侧用地规划条件

建设单位	
用地位置	广州市南沙区南沙街环市大道西南侧，广隆涌东侧
地形图号	188-62-12
用地类型	☒ 政府储备用地 ☐ 新增国有建设用地 ☐ 新增集体建设用地 ☐ 自有建设用地

一、规划技术指标

总用地性质 (含兼容性)	二类居住用地(R2)、商业设施用地(B1)	总计算容积率建筑面积 (m ²)	$\geq \frac{\quad}{\quad}$, ≤ 89310 。 ☒ 其中住宅建筑计容面积 $\leq 82560\text{m}^2$, 商业建筑计容面积 $\geq 5013\text{m}^2$, 公共服务设施 $\geq 1737\text{m}^2$ 。 (DN0302008-1、DN0302009地块在符合限高要求的前提下, 可统筹平衡居住及公服
-----------------	-----------------------	---------------------------------	--

			<u>配套计容建筑面积，</u> <u>已约定公服配套设置</u> <u>地块的除外。)</u>
总用地面积 (m²)	37588	可建设用地面积 (m²)	35334
		道路用地面积 (m²)	/
		绿地用地面积 (m²)	2254
		河涌用地面积 (m²)	/
各分地块指标			
分地块 1 编码	DN0302009	用地性质 (含兼容性)	二类居住用地 (R2)
用地面积 (m²)	15640		
地上容积率	$\geq \underline{\quad / \quad},$ $\leq \underline{2.5}。$	地下容积率	$\geq \underline{\quad / \quad},$ $\leq \underline{\quad / \quad}。$
计算容积率建 筑面积 (m²)	$\geq \underline{\quad / \quad},$ $\leq \underline{39100}。$	地上计算容积率建筑面 积 (m²)	$\geq \underline{\quad / \quad},$ $\leq \underline{39100}。$
		地下空间计算容积率建 筑面积 (m²)	层数: $\underline{\quad / \quad},$ $\geq \underline{\quad / \quad},$ $\leq \underline{\quad / \quad}。$
建筑密度 (%)	$\geq \underline{\quad / \quad},$ $\leq \underline{28}。$	绿地率 (%)	$\geq \underline{\quad / \quad},$ $\leq \underline{30}。$ 在绿化面积达标的情 况下，允许各分地块 整体统筹绿地率。
建筑控高 (m)	一般要求: $\geq \underline{\quad / \quad}, \leq \underline{100}。$ 地块建筑高度整体具备 20%弹性，由区详规委审议确定。 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《民用机场净空保护区域内建设项目净空审核管理办法》（民航发〔2023〕1 号）要求执行。		
分地块 2 编码	DN0302008-1	用地性质 (含兼容性)	二类居住用地 (R2)
用地面积 (m²)	14124		
地上容积率	$\geq$ <u> / </u> , $\leq$ <u>3.2</u> 。	地下容积率	$\geq$ <u> / </u> , $\leq$ <u> / </u> 。
计算容积率建筑面积 (m²)	$\geq$ <u> / </u> , $\leq$ <u>45197</u> 。	地上计算容积率建筑面积 (m²)	$\geq$ <u> / </u> , $\leq$ <u>45197</u> 。
		地下空间计算容积率建筑面积 (m²)	层数: <u> / </u> , $\geq$ <u> / </u> , $\leq$ <u> / </u> 。
建筑密度 (%)	$\geq$ <u> / </u> , $\leq$ <u>28</u> 。	绿地率 (%)	$\geq$ <u>30</u> , $\leq$ <u> / </u> 。
建筑控高 (m)	一般要求: $\geq$ <u> / </u> , $\leq$ <u>100</u> 。 建筑整体形成由滨水向腹地逐渐升高的空间形态，其中沿江第一排住宅建筑高度原则上不超过 80 米，建筑高度整体具备 20%弹性，由区详规委审议确定。 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《民用机场净空保护区域内建设项目净空审核管理办法》（民航发〔2023〕1 号）要求执行。		
分地块 3 编码	DN0302008-2	用地性质 (含兼容性)	商业设施用地 (B1)
用地面积 (m ²)	5570		
地上容积率	$\geq \underline{\quad / \quad},$ $\leq \underline{0.9}。$	地下容积率	$\geq \underline{\quad / \quad},$ $\leq \underline{\quad / \quad}。$
计算容积率建筑面积 (m ²)	$\geq \underline{\quad / \quad},$ $\leq \underline{5013}。$	地上计算容积率建筑面积 (m ²)	$\geq \underline{\quad / \quad},$ $\leq \underline{5013}。$
		地下空间计算容积率建筑面积 (m ²)	层数: $\underline{\quad / \quad},$ $\geq \underline{\quad / \quad},$ $\leq \underline{\quad / \quad}。$
建筑密度 (%)	$\geq \underline{\quad / \quad},$ $\leq \underline{65}。$	绿地率 (%)	$\geq \underline{10},$ $\leq \underline{\quad / \quad}。$
建筑控高 (m)	一般要求: $\geq \underline{\quad / \quad}, \leq \underline{24}。$ 地块建筑高度整体具备 20%弹性，由区详规委审议确定。 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《民用机场净空保护区域内建设项目净空审核管理办法》（民航发〔2023〕1 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。 新建居住项目应按照不低于 0.30 辆/套配建电动自行车集中停放场所，电动自行车停车场所应符合《建筑设计防火规范》（GB50016）以及我省关于电动自行车停放充电场所消防技术规范的有关规定。电动自行车停车位宜优先设置在地面。在满足消防要求的前提下，可在地下或半地下设置电动自行车停车位，并应当设置相应坡道以供电动自行车推行。车库出入口及坡道应符合《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）以及有关建筑规范的规定。 ☒ 住宅类机动车停车泊位配建标准为不小于 1.0 泊位/100

	m²建筑面积，其余按照《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。
--	--

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,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. ☐ 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%。

5. ☐ 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

- ☒商业用地范围可以结合建筑设计方案调整，建筑设计方案需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审议。
- ☐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。

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	☐用地红线涉及规划河湖管理范围的，临河建筑物边线应按要求退让河湖管理范围，不得在该管理范围内布设建、构筑物，不得进行围蔽。建设项目应当遵循保障安全、保护生态、严格控制、占补平衡的原则，确保基本水面率不减少，并应征求水务部门的意见。 ☐用地红线涉及现状河湖和水利工程管理范围的，临河建筑物边线应按要求退让河湖管理范围，不得在该管理范围内布设建、构筑物，不得进行围蔽。建设项目应当遵循保障安全、保护生态、严格控制、占补平衡的原则，确保基本水面率不减少，并应征求水务部门的意见。
轨道交通	轨道交通控制保护区或建设控制区范围内的建设应符合轨道交通相关管理要求；规划地块临近轨道交通站点，鼓励建设与轨道交通站点连接地下通道。在建筑工程设计方案报审前，应取得城市轨道交通建设或经营单位的书面意见。 ☒地块周边（地块红线距轨道结构外边线/中心线 50 米内，其中过江隧道段为 100 米内）有运营线路、在建线路、规划线路经过：项目周边涉及轨道交通 4 号线及换乘车站。 ☒地块进入运营线路控制保护区范围：项目进入轨道交通__4__号线（运营线路）的控制保护区范围，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。 ☐地块进入在建线路建设控制区范围：项目进入轨道交通____号线（在建线路）的建设控制区范围，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。 ☐地块进入规划线路轨道中心线范围：项目进入轨道交通____号线（规划线路）/换乘车站建设控制区范围，应预留规划线路建设条件，在建筑报审前取得广州地铁集团有限公司书面同意意见。
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	电动汽车充电设施：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；新建公共停车场停车位应按不低于 30%的比例建设快速充电桩。 电动自行车充电设施：按不低于规划条件中电动自行车停车位数量的 30%配建充电设施。
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。室外地坪标高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。

☐对外弹性通道出入口设置在_____。

2. 鼓励设置建筑公共开放空间，建筑首层、建筑退让范围、周边场地应一体化设计，通过首层架空、打造沿街骑楼界面、活化裙楼屋顶、设置空中连廊等方式设置多元公共空间。城市主干道、主要景观通廊两侧应加强建设项目场地与公共空间的一体化设计。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；鼓励在建筑场地内设置公共艺术环境小品；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. 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，包括景观绿化、广场及慢行道铺装、市政设施、地下空间凸出物、城市家具及公共艺术品等要素。鼓励在建筑场地内设置公共艺术环境小品，并符合已批准的城市设计关于公共艺术的要求。鼓励在建筑场地内，利用公共绿地、集中绿地或广场建设休闲

体育设施及儿童游乐设施。保证漫步道、慢跑道、自行车道三道贯通。

6. 鼓励打造立体绿化景观。受用地条件限制难以满足绿地率要求的地块，允许使用立体绿化折算，具体折算标准参考下表。立体绿化包括屋面绿化、垂直绿化等，需满足一定覆土厚度和公众可达性。对于屋面绿化，高度 50 米及以下的屋顶实际绿化面积不宜少于屋顶可绿化面积的 60%，高度 50 米以上的屋顶及架空层结合立地条件实施立体绿化；对于垂直绿化，包括建（构）筑物的外立面、廊柱、围栏等实施墙（面）体绿化的，实际绿化面积不宜少于载体外立面可绿化面积的 20%。以上立体绿化设施应与建筑主体同时设计、同时建设、同时验收，加强维护监管工作，不得擅自拆除。

立体绿化折算标准				
覆土厚度（米）	0.3—0.5	0.5—1	1—1.5	大于 1.5
折算系数B	0.3	0.5	0.7	0.9
注 1：建（构）筑物的外立面、廊柱、围栏等实施墙（面）体绿化的，按墙（面）体绿化覆盖面积的 20%折算配套绿化用地面积。				
注 2：屋顶绿化覆土厚度 1 米及以上的集中连片（绿化面积超过 400 平方米且平均宽度超过 8 米）的花园式屋顶绿化，额外按其面积 10%奖励计入折算配套绿化用地面积。				
注 3：新建项目立体绿化面积折算为配套绿化用地面积占总额的比例，商业商务用地不得超过 50%，其他类型不得超过 20%。				

建筑设计	7. ☒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。珠江沿岸规划新建区、大面积改造区宜保留至少 100 米宽的滨江公共绿地（不含市政道路）。海边沿岸规划新建区宜保留至少 100 米宽的滨海公共空间（生产岸线除外）。 8. 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。 9. 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。 10. 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。建筑色彩应与周边建筑、生态、人文等环境相协调。第五立面用色建议选择低明度色系，“灰化”处理，鼓励屋顶覆绿。 11. 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。骑楼鼓励采用现代建造工艺，传承传统岭南骑楼造型精美、开放共享的典型特征，结合地块功能塑造差异化的新岭南骑楼街道空间上应与建筑退缩空间、城市道路空间一体化设计，营造开放、活力、可游、可憩的城市步行空间。 12. 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。 13. 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。

14. 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，鼓励设置公共开放式屋顶花园。

15. 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。

16. 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。

17. 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。

18. 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。

19. 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。

20. 住宅建筑立面应采取公建化设计手法，并对半开敞率及内凹阳台半计容部分进深不作限制。住宅建筑的半开敞空间水平投影面积之和不超过住宅套内（含半开敞空间水平投影面积）建筑面积的 30%的，按其水平投影面积一半计算容积率建筑面积。

21. 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。
备注	有关城市设计、建筑设计的指引文件可在广州市规划和自然资源局网站查询，网址： http://ghzyj.gz.gov.cn/ywpd/cxgh/cssj/zyjj

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，有效期与建设项目用地预审与选址意见书一致。无需申领建设项目用地预审与选址意见书，单独申领规划条件的，在取得规划条件后两年内未完善土地手续的，规划条件自行失效。 ☐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)	核发时间	2024 年 9 月 20 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，允许在绿地地下空间配建停车位，并符合《广州市城乡规划技术规定》《车库建筑设计规范》《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》等相关法律、法规的要求。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。
新型建筑工业化要求	推动新型建筑工业化发展，居住建筑按照《广州市加快推进新型建筑工业化五年行动计划（2024~2028 年）》等执行。

绿色建筑、装配式建筑	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。

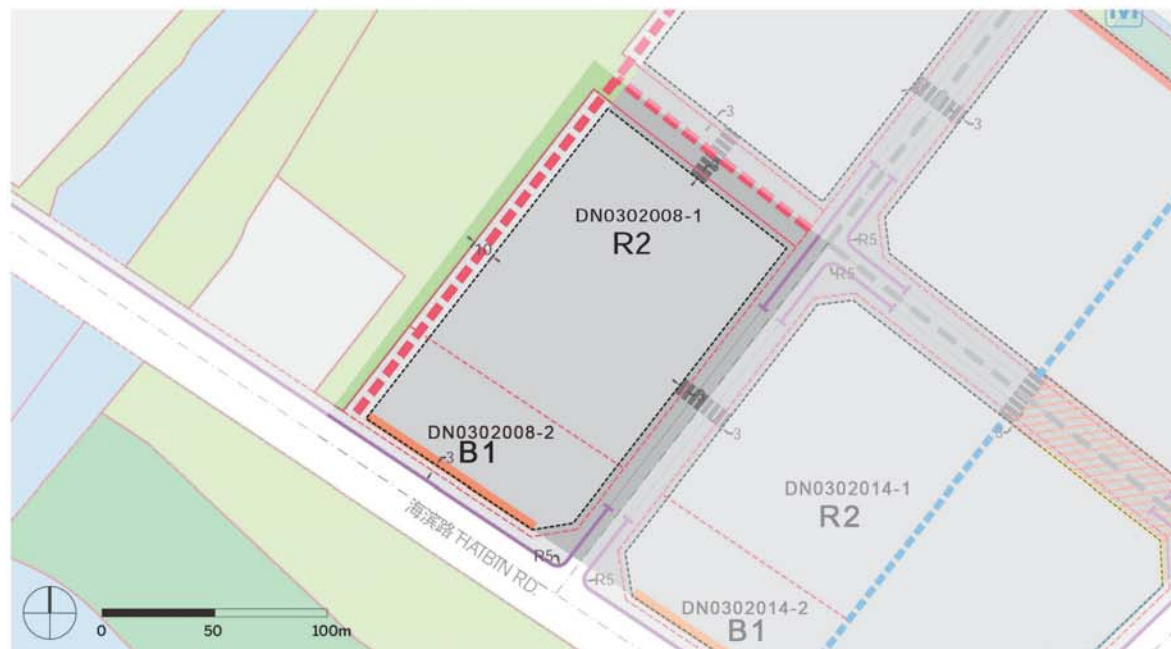
建设用地规划红线图



地上桩点表 (共 19 个桩点)											
广州2000坐标系			国家2000坐标系								
序号	X坐标(米)	Y坐标(米)	序号	X坐标(米)	Y坐标(米)						
1	190123.705	65431.063	1	2519799.986	3841838.155						
2	190136.475	65443.964	2	2519813.488	3841838.331						
3	190248.897	65529.322	3	2519824.714	3841936.413						
4	190218.210	65568.798	4	2519893.838	3841998.742						
5	190182.914	65614.201	5	2519885.328	3841920.978						
6	190179.845	65618.149	6	2519855.238	3841944.911						
7	190070.137	65532.850	7	2519745.935	3841958.888						
8	190054.348	65536.573	8	2519730.204	3841946.736						
9	189968.945	65446.397	9	2519635.154	3841872.104						
10	189934.020	65427.018	10	2519610.321	3841852.696						
11	189930.356	65424.169	11	2519606.671	3841849.739						
12	189927.070	65404.025	12	2519603.481	3841829.580						
13	189929.639	65400.159	13	2519606.068	3841825.726						
14	189982.107	65321.205	14	2519608.914	3841747.621						
15	189984.480	65323.056	15	2519661.277	3841748.883						
16	190021.645	65352.047	16	2519698.305	3841778.052						
17	190057.423	65316.631	17	2519733.299	3841942.808						
18	190108.721	65483.387	18	2519784.736	3841989.809						
19	190073.212	65528.907	19	2519749.030	3841955.160						
地上弧段表 (没有弧段)			地上弧段表 (没有弧段)								
地上面积表 (以广州2000坐标系数据计算)											
用地面积		37588 平方米									
净用地面积		35334 平方米									
城市绿地面积		2254 平方米									
图 例 ◆1 地上界桩 ◆41 地下界桩 —— 地上用地红线 —— 地下用地红线 ■ 地上道路用地 ■ 地下道路用地 ■ 地上绿化用地 ■ 地下绿化用地 ■ 地上河涌用地 ■ 地下河涌用地 ⊠ 重叠区域 —— 规划路边线 —— 规划路中线 —— 规划涌边线											
						附注：本图采用广州2000平面坐标系和高程系统；图中界桩坐标表之2000国家坐标系数据仅供参考使用。					
						图幅号：188-62-1					
						发文、发证编号：穗规资资源业务函（2024）11903号					
						核发单位：广州市规划和自然资源局					
						发证日期：2024年9月20日					

DN0302008

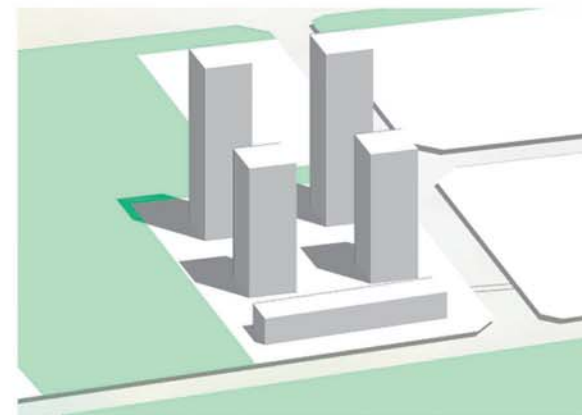
-  地块红线
PARCEL REDLINE
-  道路缘石线
ROAD CURB LINE
-  道路缘石转弯半径
ROAD CURB TURNING RADIUS
-  建筑控制线 (强制)
SETBACK LINE (M.)
-  禁止机动车开口段 (强制)
CURB CUT (M.)
-  B类街墙-70%贴线率 (强制) 骑楼界面 (建议)
STREET WALL TYPE B-70% Build-to-line(M.) with arcade frontage(R.)
-  沿绿廊/绿地内公共通道 (强制)
PEDESTRIAN CORRIDOR ALONG /IN GREEN SPACE (M.)
-  地块内部公共通道 (建议)
MID-BLOCK CORRIDOR (R.)
-  空中连廊连接区 (建议)
ELEVATED CONNECTION AREA (R.)
-  地铁线路
METRO LINE
-  地铁站点
METRO STATION
-  地下空间综合开发范围(强制)
BG PARKING COMPREHENSIVE DEVELOPMENT SCOPE(M.)
-  地下空间可建范围 (强制)
BG BUILDABLE AREA(M.)
-  地块间地下车库通道 (建议)
BG PARKING PATH BETWEEN PARCLES(R.)



地块图则 PARCEL GUIDELINE



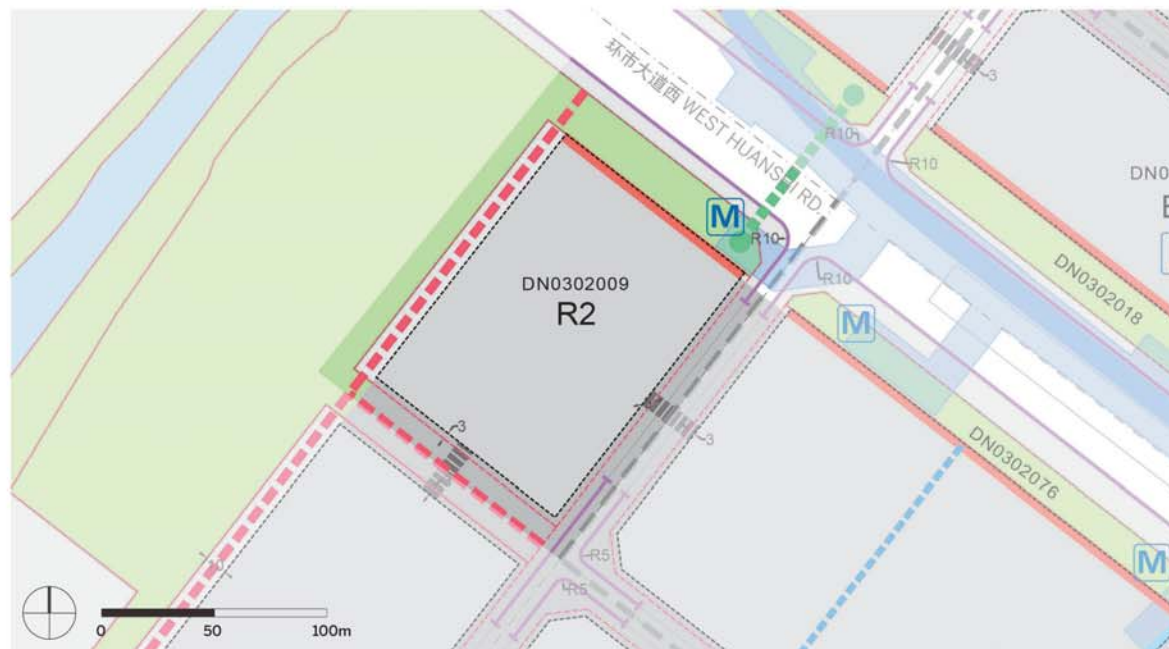
总平面示意 PARCEL PLAN



体量示意 PARCEL MASSING

DN0302009

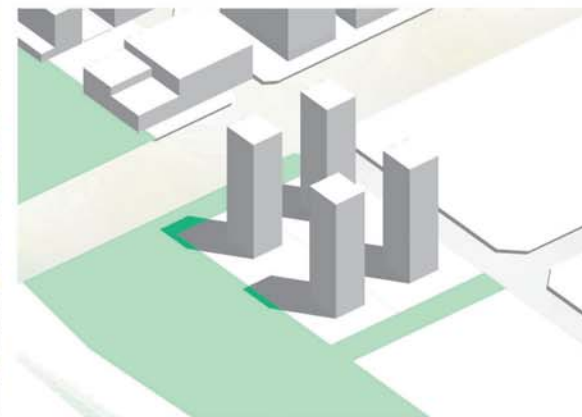
- ▬ 地块红线
PARCEL REDLINE
- ▬ 道路缘石线
ROAD CURB LINE
- R 道路缘石转弯半径
ROAD CURB TURNING RADIUS
- ▬ 建筑控制线 (强制)
SETBACK LINE (M.)
- ▬ 禁止机动车开口段 (强制)
CURB CUT (M.)
- ▬ B类街墙-70%贴线率 (强制) 骑楼界面 (建议)
STREET WALL TYPE B-70% Build-to-line(M.) with arcade frontage(R.)
- ▬ 人行天桥 (建议)
PEDESTRIAN BRIDGE (R.)
- ▬ 沿绿廊/绿地内公共通道 (强制)
PEDESTRIAN CORRIDOR ALONG /IN GREEN SPACE (M.)
- ▬ 地块内部公共通道 (建议)
MID-BLOCK CORRIDOR (R.)
- M 地铁出入口
METRO ENTRANCE / EXIT
- ▬ 地铁线路
METRO LINE
- ▬ 地铁站点
METRO STATION
- ▬ 地下空间综合开发范围(强制)
BG PARKING COMPREHENSIVE DEVELOPMENT SCOPE(M.)
- ▬ 地下空间可建范围 (强制)
BG BUILDABLE AREA(M.)
- ▬ 地块间地下空间整体连接区 (联合开发) (建议)
BG PARKING UNION BETWEEN PARCELS(INTEGRATED DEVELOPMENT)(R.)
- ▬ 地块间地下车库通道 (建议)
BG PARKING PATH BETWEEN PARCLES(R.)



地块图则 PARCEL GUIDELINE



总平面示意 PARCEL PLAN



体量示意 PARCEL MASSING