

广州市规划和自然资源局

广州市建设用地规划条件

穗规划资源业务函〔2023〕8706号

建设单位	广州珠江产业园投资发展有限公司		
用地位置	广州市荔湾区西至芳村大道东，北至信联路，东至珠江，南至沙涌。		
地形图号	224-34-14		
用地类型	<input type="checkbox"/> 政府储备用地 <input checked="" type="checkbox"/> 国有建设用地 <input type="checkbox"/> 集体建设用地 <input type="checkbox"/> 自有建设用地		
一、规划技术指标			
总用地性质 (含兼容性)	商业用地B1,商务用地B2兼容社会停车场用地S42;	总计算容积率建筑面积 (m ²)	$\geq \frac{\quad}{\quad},$ $\leq \frac{\quad}{\quad}。$
总用地面积 (m ²)	14874	可建设用地面积 (m ²)	14874.00
		道路用地面积 (m ²)	0
		绿地用地面积 (m ²)	0
		河涌用地面积 (m ²)	0
各分地块指标			
分地块1编码	AF0212040	用地性质 (含兼容性)	商业用地B1,商务用地B2兼容社会停车场用地S42
用地面积 (m ²)	14874.00		
地上容积率	$\geq \frac{\quad}{\quad},$	地下容积率	$\geq \frac{\quad}{\quad},$

	\leq <u>6.33</u> 。		\leq <u>/</u> 。
计算容积率 建筑面积 (m ²)	\geq <u>/</u> ， \leq <u>94101</u> 。	地上计算容积率建筑 面积 (m ²)	\geq <u>0</u> ， \leq <u>94101</u> 。
		地下空间计算容积率 建筑面积 (m ²)	层数： <u> </u> \geq <u>0</u> 。 \leq <u>0</u> 。
建筑密度 (%)	\geq <u>/</u> ， \leq <u>70</u> 。	绿地率 (%)	\geq <u>10</u> ， \leq <u>20</u> 。
建筑控高 (m)	<p>一般要求：\geq <u>/</u>，\leq <u>80</u></p> <p>特殊要求：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>位于在历史城区、历史文化街区、历史风貌区、历史文化名镇名村、传统村落、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、骑楼街的核心保护范围、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。</p> <p><input type="checkbox"/>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执行。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p>		
分地块2编码	道路地下空间	用地性质（含兼容性）	/兼容/
用地面积 (m ²)	5387.00		
地上容积率	\geq <u>/</u> ，	地下容积率	\geq <u>/</u> ，

	\leq <u> </u> / <u> </u> 。		\leq <u> </u> / <u> </u> 。
计算容积率 建筑面积 (m ²)	\geq <u> </u> / <u> </u> , \leq <u> </u> / <u> </u> 。	地上计算容积率建筑 面积 (m ²)	\geq <u> </u> / <u> </u> , \leq <u> </u> / <u> </u> 。
		地下空间计算容积率 建筑面积 (m ²)	层数: <u> </u> \geq <u> </u> / <u> </u> 。 \leq <u> </u> / <u> </u> 。
建筑密度 (%)	\geq <u> </u> / <u> </u> , \leq <u> </u> / <u> </u> 。	绿地率 (%)	\geq <u> </u> / <u> </u> , \leq <u> </u> / <u> </u> 。
建筑控高 (m)	<p>一般要求: \geq <u> </u> / <u> </u> , \leq <u> </u> / <u> </u></p> <p>特殊要求:</p> <p><input type="checkbox"/> 位于在历史城区、历史文化街区、历史风貌区、历史文化名镇名村、传统村落、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑、骑楼街的核心保护范围、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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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执行。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p>		
建筑间距	按照《广州市城乡规划技术规定》执行，城市设计有特殊规定的按其执行。		
建筑退让	按照《广州市城乡规划技术规定》执行，城市设计有特殊规定的按其执行。		
停车配建	按照《广州市建设项目停车配建指标规定》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

1、产业公服设施总量按不低于6%落实，启动区子单元范围内，在同一开发主体的前提下，除已明确用地布局的产业公服设施外，其他产业公服设施的类型和布局可结合地块实际统筹设置，产业配套设施类型按照《广州市城市更新单元设施配建指引》执行。2、在挂牌范围内外各自平衡的原则下，市政道路下方的商业及文化设施建设量在一体化开发单元内统筹腾挪。3、地下计容面积可与地面计容面积统筹调配，指标依据报建方案确定。4、建筑退界：沿支路的最小建筑退界要求为3米；沿次干路的最小建筑退界要求为5米；沿主干路的最小建筑退界要求为10米，多层与高层建筑可采用相同的最小建筑退界要求，鼓励形成连续的城市界面。涉及历史文化遗产保护的，按相关保护规划要求控制。5、应通过立体绿化增加绿化面积。

二、公共服务及市政交通设施配套要求

地块编码	设施名称	数量	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	所属地块编码	设置要求
AF0212040	其他商业服务设施	1		50.00	AF0212040	母婴室
AF0212040	公共厕所	1		100.00	AF0212040	公共厕所宜临宽度大于15m的道路，宜设于公共建筑首层。应易于识别，至少应设一个残疾人专用厕位、配置残疾人通道。男女厕位比例宜按1:1.5设置。
AF0212040	5G基站	1			AF0212040	
AF0212040	雨水调蓄设施				AF0212040	用地面积595m ² 、规模595m
AF0212040	社会停车场	1			AF0212040	40泊；社会停车场可在本地块所在一体化开发单元内统筹设置

1. 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、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. 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%。

临近地块规划设置有一处 北侧为规划 30 米道路、规划隧道，东侧为规划 30 米道路，西侧为规划 60 米道路，南侧为规划 15 米道路（明确表示建筑区划内以及区划外直接相邻的市政规划道路位置及宽度、垃圾压缩站、变电站、公共厕所、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），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。

备注

三、城市设计要求

申请用地已编制城市设计管理图则（见附件），城市设计要求按管理图则执行。

申请用地未编制城市设计管理图则，城市设计要求按下列要求执行。

场地设计与外观设计

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。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。

对外弹性通道出入口设置在_____。（地块四周被绿化带、河涌等围住时勾选此项）

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. 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。

建筑设计

1. ✓ 本项目位于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。其中珠江景观带三个十公里的临江一线建筑（指未审批地块主导功能建筑），高度应控制在60米以下，形成前低后高的滨水建筑形态。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 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。

11. 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。

12. 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。

重点
地区
管控

√本项目位于珠江景观带重点区段（三个十公里），珠江西航道、后航道及三支香水道一线可视建设地块，琶洲地区、金融城、南站商务区核心区、白云新城及鸣泉居、鱼珠商务区、广州花园、花都中轴线、知识城起步区、万博商务区、明珠湾起步区10个重要功能区；荔湾湖、流花湖、东山湖、麓湖、海珠湖5大城市湖泊周边一线可视建设地块；越秀公园、中山纪念堂、广州动物园、黄花岗公园、珠江公园、天河公园、烈士陵园、晓港公园8大城市公园周边一线可视建设地块；市内22条城市主干道两侧一线可视建设地块等重要景观地段的项目，应进行国际水平的多方案比选。

√本项目位于城市重要地段、重要景观地区，根据《广州市规划和自然资源局关于印发〈建筑项目建筑景观设计方案评审的工作指引（修订）〉的通知》要求，在申请建筑工程设计方案审查及调整前取得建筑景观效果专家评审通过意见书或会议纪要。

√根据《广州市规划和自然资源局 广州市住房和城乡建设局 关于加大优秀设计作品正面引导力度强化城市设计和建筑风貌管理的通知》中要求“（一）重要公共建筑。具体包括：市、区级体育馆、歌剧院、图书馆、博物馆、纪念馆、美术馆、文化馆、展览馆、青少年宫、艺术中心等重要公共建筑。（二）超高层建筑；重点地段建筑及园林绿化；重点功能平台核心区的建筑及城市更新项目；重要商业商务楼宇和重要轨道交通站点TOD综合体。（三）重要桥梁隧道工程。（四）公开出让土地已在出让方案中明确提出要求的建设项目。”在项目开展前期依法依规、以市场化为导向，严格把控设计方案质量，达到国内外知名设计机构和设计大师（院士）作品的同等设计水平。

备注

四、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。

自有集体建设用地在取得本规划条件后两年内未完善土地手续的，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

广州市规划和自然资源局（盖章）

核发时间

2023-07-04



单位			
其他事项告知栏			
名城保护	<p>地块位于历史城区、历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落、骑楼街的核心保护范围或者建设控制地带内的，应同步注明保护要求。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，应同步注明保护要求；属于历史城区范围或地块内有工业遗产建筑的，未进行历史文化遗产普查，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，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。</p>		
地质灾害危险性评估	<p>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。</p>		
河涌水系	<p>地块范围涉及河涌及其管理范围的，临河建筑物边线应按要求退让河涌管理范围（水系控制线），不得在该管理范围内布设建、构筑物，不得进行围蔽，涉及河涌管理范围的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。</p>		
轨道交通	<p>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。在建筑报审前，应取得城市轨道交通建设或经营单位的书面意见。</p>		
高压线网	<p>涉及高压线网的，在建筑报审前，应取得供电部门的书面意见。</p>		
人防工程	<p>涉及需要配建人防地下室或异地建设人防工程的，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。</p>		
充电设施	<p>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。</p>		

<p>配电房设置要求</p>	<p>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以上；专用配电房应设置在建筑物首层以上，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。</p>
<p>供节水要求</p>	<p>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。</p>
<p>移动通信基础设施</p>	<p>√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）及工信部门的相关要求配置。</p>
<p>海绵城市</p>	<p>建设项目应确保地块及周边防洪排涝安全，其中中心城区防洪标准按照200年一遇防洪（潮）标准建设，其他区域按50-100年一遇防洪标准建设；中心城区内涝防治设计重现期为100年，其他区域不低于20-30年一遇；新建、扩建和成片改造区域雨水管网设计重现期不低于5年，改建区域设计重现期取值2-3年，重要区域（含立交桥、下沉隧道）设计重现期不低于30年。建设项目室外地坪标高应满足防洪排涝及管线设置要求。</p> <p>按照《广州市建设项目雨水径流控制办法》《广州市排水管理办法》《广州市排水管理办法实施细则》的有关规定，建设项目应采用雨污分流制，同步建设雨污管网，在公共污水管网覆盖范围内生活污水应纳入市政污水管网，公共污水管网未覆盖区域生活污水应自行处理达标排放，阳台排水应接入污水管，并按要求设置化粪池。工业集聚区应当按规定建设工业废水处理设施，工业废水应处理达标后对应排放至自然水体（或回用）或排入市政污水管网。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。</p> <p>□R类居住用地应按以下要求落实海绵城市建设要求：年径流总量控制率应$\geq 70\%$；新建建筑宜采用绿色屋顶，绿色屋顶率宜$\geq 70\%$（鼓励性指标），并宜与绿地、水体的建设相结合建设雨水收集、蓄存和利用设施；建筑物的硬化地面室外可渗透地面率不低于40%（约束性指标，即可渗透地面面积为不少于_____平方米（=地块用地面积\times（1-建筑密度）$\times 40\%$）；新建项目人行道、室外停车场、步行街、自行车道和建设工程的外部庭院应当分别设置渗透性铺装设施，其透水铺装率不低</p>

于70%（鼓励性指标）；新建建设工程硬化面积达1万平方米以上的项目，除城镇公共道路外，每万平方米硬化面积应当配建不小于500立方米的雨水调蓄设施（约束性指标）；结合小区绿地因地制宜设置下沉式绿地、植草沟、雨水花园等设施，下沉式绿地率 $\geq 50\%$ （约束性指标，即下沉式绿地面积不低于_____平方米（=地块用地面积 \times 地块绿地率 $\times 50\%$ ））。

√B类商业服务业用地应按以下要求落实海绵城市建设要求：年径流总量控制率应 $\geq 70\%$ ；新建建筑宜采用绿色屋顶，绿色屋顶率宜 $\geq 80\%$ （鼓励性指标），并宜与绿地、水体的建设相结合建设雨水收集、蓄存和利用设施；建筑物的硬化地面室外可渗透地面率不低于40%（约束性指标，即可渗透地面面积为不少于_____平方米（=地块用地面积 \times （1-建筑密度） $\times 40\%$ ））；新建项目人行道、室外停车场、步行街、自行车道和建设工程的外部庭院应当分别设置渗透性铺装设施，其透水铺装率不低于70%（鼓励性指标）；新建建设工程硬化面积达1万平方米以上的项目，除城镇公共道路外，每万平方米硬化面积应当配建不小于500立方米的雨水调蓄设施（约束性指标）；结合小区绿地因地制宜设置下沉式绿地、植草沟、雨水花园等设施，下沉式绿地率 $\geq 50\%$ （约束性指标，即下沉式绿地面积不低于_____平方米（=地块用地面积 \times 地块绿地率 $\times 50\%$ ））。

□M类工业用地应按以下要求落实海绵城市建设要求：年径流总量控制率应 $\geq 70\%$ ；新建建筑宜采用绿色屋顶，绿色屋顶率宜 $\geq 60\%$ （鼓励性指标），并宜与绿地、水体的建设相结合建设雨水收集、蓄存和利用设施；建筑物的硬化地面室外可渗透地面率不低于40%（约束性指标，即可渗透地面面积为不少于_____平方米（=地块用地面积 \times （1-建筑密度） $\times 40\%$ ））；新建项目人行道、室外停车场、步行街、自行车道和建设工程的外部庭院应当分别设置渗透性铺装设施，其透水铺装率不低于70%（鼓励性指标）；新建建设工程硬化面积达1万平方米以上的项目，除城镇公共道路外，每万平方米硬化面积应当配建不小于500立方米的雨水调蓄设施（约束性指标）；结合小区绿地因地制宜设置下沉式绿地、植草沟、雨水花园等设施，下沉式绿地率 $\geq 50\%$ （约束性指标，即下沉式绿地面积不低于_____平方米（=地块用地面积 \times 地块绿地率 $\times 50\%$ ））。

□A类公共管理与公共服务用地应按以下要求落实海绵城市建设要求：年径流总量控制率应 $\geq 70\%$ ；新建建筑宜采用绿色屋顶，绿色屋顶率宜 $\geq 60\%$ （鼓励性指标），并宜与绿地、水体的建设相结合建设雨水收集、蓄存和利用设施；建筑物的硬化地面室外可渗透地面率不低于40%（约束性指标，即可渗透地面面积为不少于_____平方米（=地块用地面积 \times （1-建筑密度） $\times 40\%$ ））；新建项目人行道、室外停

车场、步行街、自行车道和建设工程的外部庭院应当分别设置渗透性铺装设施，其透水铺装率不低于70%（鼓励性指标）；新建建设工程硬化面积达1万平方米以上的项目，除城镇公共道路外，每万平方米硬化面积应当配建不小于500立方米的雨水调蓄设施（约束性指标）；结合小区绿地因地制宜设置下沉式绿地、植草沟、雨水花园等设施，下沉式绿地率 $\geq 50\%$ （约束性指标，即下沉式绿地面积不低于____平方米（=地块用地面积 \times 地块绿地率 $\times 50\%$ ）。

□G类绿地（公园绿地）应按以下要求落实海绵城市建设要求：年径流总量控制率应 $\geq 70\%$ ；宜建设雨水收集、蓄存和利用设施，绿地系统雨水资源利用率 $\geq 10\%$ （约束性指标）；透水铺装率不低于70%（鼓励性指标）；新建建设工程硬化面积达1万平方米以上的项目，除城镇公共道路外，每万平方米硬化面积应当配建不小于500立方米的雨水调蓄设施。

□G类绿地（广场用地）应按以下要求落实海绵城市建设要求：年径流总量控制率应 $\geq 70\%$ ；年径流污染消减率应 $\geq 50\%$ （约束性指标）；一般城市道路绿地率宜 $\geq 15\%$ （鼓励性指标），园林道路绿地率宜 $\geq 40\%$ （鼓励性指标）；广场绿地率宜 $\geq 30\%$ （鼓励性指标）；广场可渗透地面率不低于40%（约束性指标，即可渗透地面面积为不少于____平方米（=地块用地面积 \times （1-建筑密度） $\times 40\%$ ）；新建项目人行道、室外停车场、步行街、自行车道和建设工程的外部庭院应当分别设置渗透性铺装设施，其透水铺装率不低于70%（约束性指标）；新建建设工程硬化面积达1万平方米以上的项目，除城镇公共道路外，每万平方米硬化面积应当配建不小于500立方米的雨水调蓄设施；结合小区绿地因地制宜设置下沉式绿地、植草沟、雨水花园等设施，下沉式绿地率 $\geq 50\%$ （约束性指标，即下沉式绿地面积不低于____平方米（=地块用地面积 \times 地块绿地率 $\times 50\%$ ）。

除上述指标外，应满足《广州市建设项目雨水径流控制办法》《广州市海绵城市建设管理办法》《广州市建设项目海绵城市建设管控指标分类指引（试行）》

《广州市房屋建筑工程海绵设施建设指引（试行）》《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）》等规定的要求。

装配式建筑

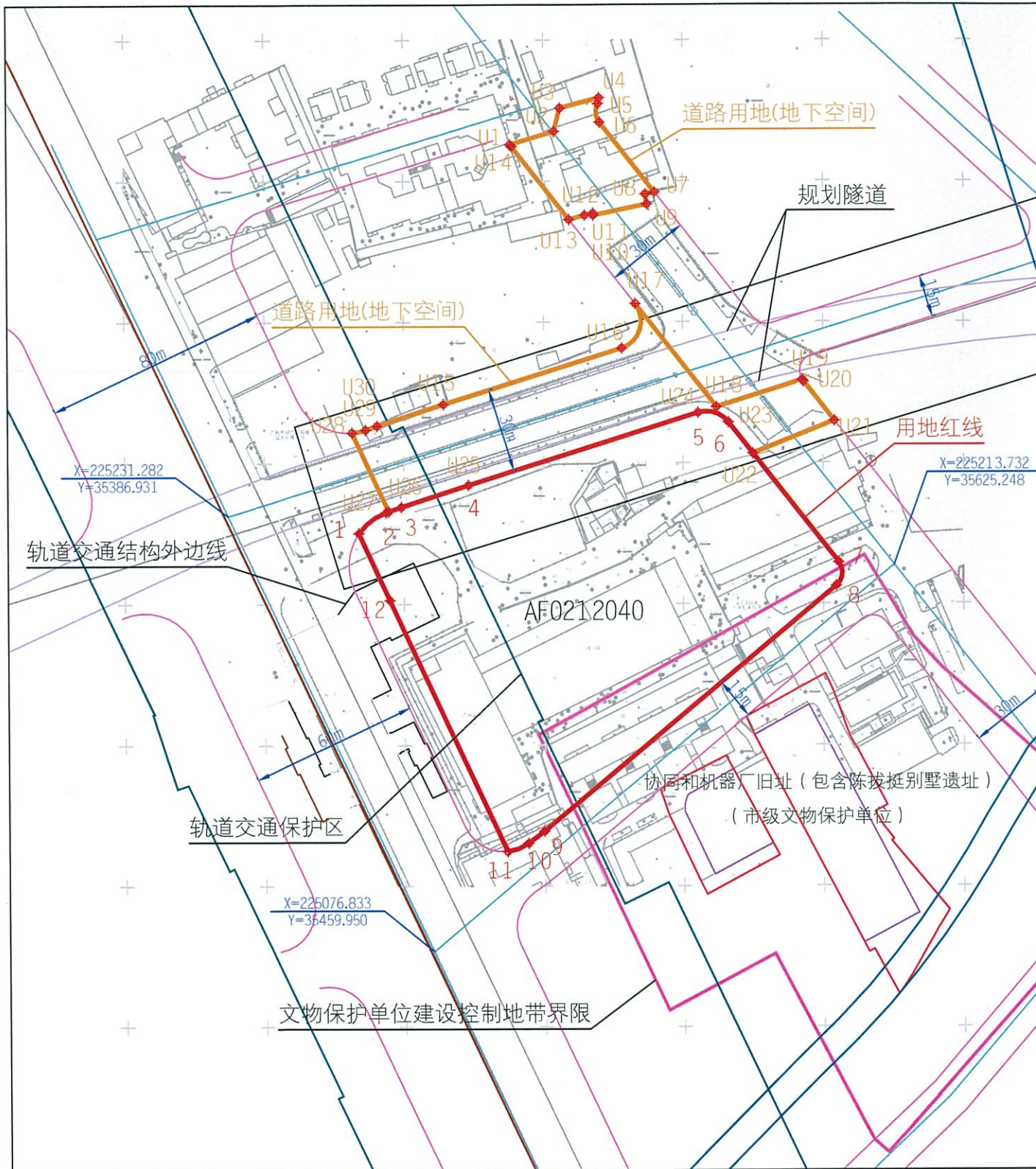
推动建筑产业现代化，鼓励开展装配式工程建设。自愿实施装配式建筑的奖励条款或要求按照《广州市人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑加快推进建筑产业现代化的实施意见》等执行。

绿色建筑等级要求

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。

绿色建筑等级要求	
智能电子报批	<p>根据《广州市建筑工程试行智能电子规划报批告知承诺制的工作指引》通知要求，本地块项目为<input type="checkbox"/>中小型（住宅、办公、商业）项目<input type="checkbox"/>产业区块范围内工业项目，在办理建设工程规划许可证时应实行告知承诺制，进行智能电子报批。</p> <p><input type="checkbox"/>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，本地块项目为<input type="checkbox"/>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<input type="checkbox"/>装配式建筑工程<input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p>
档案管理	<p>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。</p>
备注	<p>一、地块北侧道路地下空间涉及规划隧道，应取得交通行政主管部门意见。</p> <p>二、项目地块涉及有现状树木的，应严格按照《中共中央办公厅国务院办公厅印发〈关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见〉》、《国务院办公厅关于科学绿化的指导意见》、《广州市关于科学绿化的实施意见》、《广州市城市树木保护管理规定（试行）》等有关规定落实树木保护专章要求，并在办理下一步规划审批手续前取得园林主管部门意见。</p> <p>三、地块涉及市级文物保护单位协同和机器厂旧址、（日清仓）近代洋行仓库和码头旧址建设控制地带，应征求文物主管部门意见并按其要求办理。</p>
<p>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。</p>	

建设用地规划红线图

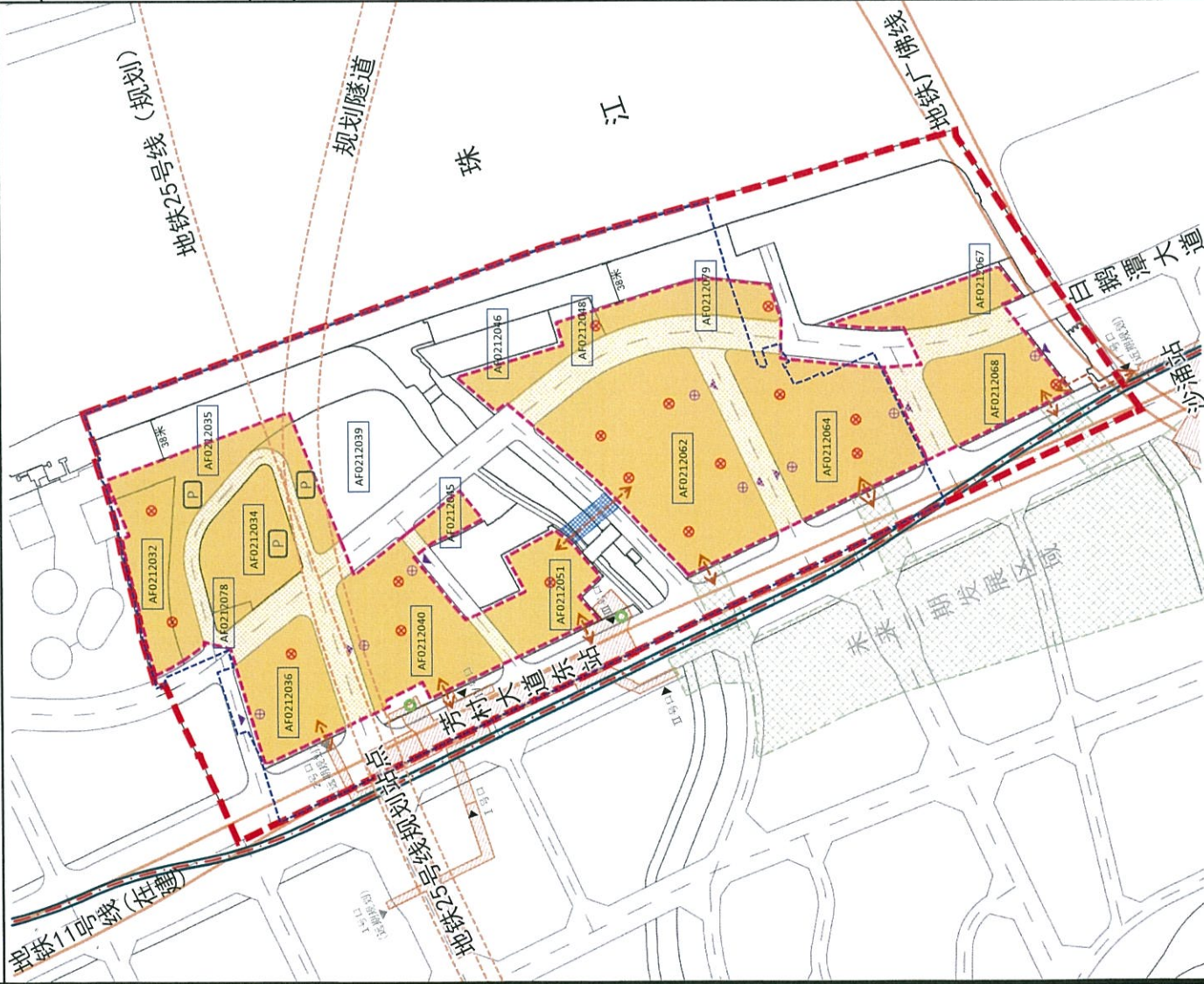


地上桩点表 (共 12 个桩点)				分地块道路地下空间桩点表 (共 14 个桩点)							
广州2000坐标系		2000国家坐标系		广州2000坐标系		2000国家坐标系					
序号	X坐标(米)	Y坐标(米)	序号	X坐标(米)	Y坐标(米)	序号	X坐标(米)	Y坐标(米)			
1	225225.220	35433.719	1	2255046.788	422027.509	U1	225362.908	35488.115			
2	225232.637	35443.560	2	2255054.158	422037.386	U2	225367.592	35503.846			
3	225234.519	35449.006	3	2255056.014	422042.842	U3	225375.967	35505.983			
4	225242.273	35473.020	4	2255063.652	422066.894	U4	225379.477	35519.964			
5	225267.771	35555.248	5	2255088.754	422149.251	U5	225377.416	35519.610			
6	225264.421	35566.054	6	2255085.352	422160.042	U6	225370.829	35520.174			
7	225214.648	35605.403	7	2255035.386	422199.153	U7	225346.006	35539.798			
8	225206.306	35604.523	8	2255027.048	422198.233	U8	225345.372	35536.508			
9	225119.464	35499.667	9	2254940.707	422092.950	U9	225341.801	35537.105			
10	225115.200	35493.973	10	2254936.470	422087.236	U10	225337.895	35517.809			
11	225112.280	35486.466	11	2254933.585	422079.713	U11	225338.572	35517.778			
12	225201.382	35444.810	12	2255022.895	422038.486	U12	225337.957	35514.782			
地上弧段表 (共 7 个弧段)			地上弧段表 (共 7 个弧段)			分地块道路地下空间弧段表 (共 2 个弧段)					
端点	中点	半径(米)	端点	中点	半径(米)	端点	中点	半径(米)			
X坐标(米)	Y坐标(米)		X坐标(米)	Y坐标(米)		X坐标(米)	Y坐标(米)				
10,11	225113.226	35490.419	15.00	10,11	2254934.513	422083.672	15.00	U14,U1	225362.600	35488.417	6.00
11,12	225156.810	35465.594	25008.88	11,12	2254978.220	422059.055	25008.88	U5,U6	225374.038	35518.903	6.00
12,1	225213.301	35439.265	123540.49	12,1	2255034.841	422032.998	123540.49	分地块道路地下空间面积表 (以广州2000坐标系数据计算)			
1,2	225229.705	35438.054	20.00	1,2	2255051.252	422031.866	20.00	用地面积(地下空间)	1157.733	平方米	
3,4	225238.466	35460.990	1085.00	3,4	2255059.903	422054.846	1085.00	净面积	1157.733	平方米	
5,6	225267.771	35561.170	10.00	5,6	2255088.726	422155.174	10.00	分地块道路地下空间桩点表 (共 16 个桩点)			
7,8	225210.298	35606.663	6.00	7,8	2255031.029	422200.392	6.00	广州2000坐标系		2000国家坐标系	
地上面积表 (以广州2000坐标系数据计算)				地上面积表 (以广州2000坐标系数据计算)				地上面积表 (以广州2000坐标系数据计算)			
用地面积	14874.012 平方米			用地面积	14874.012 平方米			用地面积	14874.012 平方米		
净面积	14874.012 平方米			净面积	14874.012 平方米			净面积	14874.012 平方米		
分地块AF0212040桩点表 (共 12 个桩点)				分地块AF0212040桩点表 (共 12 个桩点)				分地块AF0212040桩点表 (共 12 个桩点)			
广州2000坐标系		2000国家坐标系		广州2000坐标系		2000国家坐标系		广州2000坐标系		2000国家坐标系	
序号	X坐标(米)	Y坐标(米)	序号	X坐标(米)	Y坐标(米)	序号	X坐标(米)	Y坐标(米)	序号	X坐标(米)	Y坐标(米)
1	225225.220	35433.719	1	2255046.788	422027.509	U15	225270.927	35464.134	U15	2255092.350	422058.147
2	225232.637	35443.560	2	2255054.158	422037.386	U16	225290.710	35527.934	U16	2255111.827	422122.046
3	225234.519	35449.006	3	2255056.014	422042.842	U17	225306.463	35532.817	U17	2255127.558	422127.006
4	225242.273	35473.020	4	2255063.652	422066.894	U18	225269.802	35561.800	U18	2255090.754	422155.813
5	225267.771	35555.248	5	2255088.754	422149.251	U19	225279.339	35592.554	U19	2255100.143	422186.616
6	225264.421	35566.054	6	2255085.352	422160.042	U20	225278.771	35592.952	U20	2255099.573	422187.011
7	225214.648	35605.403	7	2255035.386	422199.153	U21	225264.819	35603.982	U21	2255085.567	422197.974
8	225206.306	35604.523	8	2255027.048	422198.233	U22	225253.305	35574.842	U22	2255074.192	422168.777
9	225119.464	35499.667	9	2254940.707	422092.950	U23	225264.421	35566.054	U23	2255085.352	422160.042
10	225115.200	35493.973	10	2254936.470	422087.236	U24	225267.771	35555.248	U24	2255088.754	422149.251
11	225112.280	35486.466	11	2254933.585	422079.713	U25	225242.273	35473.020	U25	2255063.652	422066.894
12	225201.382	35444.810	12	2255022.895	422038.486	U26	225234.519	35449.006	U26	2255056.014	422042.842
分地块AF0212040弧段表 (共 7 个弧段)			分地块AF0212040弧段表 (共 7 个弧段)			分地块道路地下空间弧段表 (共 7 个弧段)			分地块道路地下空间弧段表 (共 7 个弧段)		
端点	中点	半径(米)	端点	中点	半径(米)	端点	中点	半径(米)	端点	中点	半径(米)
X坐标(米)	Y坐标(米)		X坐标(米)	Y坐标(米)		X坐标(米)	Y坐标(米)		X坐标(米)	Y坐标(米)	
10,11	225113.226	35490.419	15.00	10,11	2254934.513	422083.672	15.00	U25,U26	225238.466	35460.990	1085.00
11,12	225156.810	35465.594	25008.88	11,12	2254978.220	422059.055	25008.88	U27,U28	225246.905	35437.932	25053.00
12,1	225213.301	35439.265	123540.49	12,1	2255034.841	422032.998	123540.49	U28,U29	225261.211	35433.846	20.00
1,2	225229.705	35438.054	20.00	1,2	2255051.252	422031.866	20.00	U30,U15	225267.161	35452.227	1115.00
3,4	225238.466	35460.990	1085.00	3,4	2255059.903	422054.846	1085.00	U16,U17	225297.301	35534.524	10.00
5,6	225267.771	35561.170	10.00	5,6	2255088.726	422155.174	10.00	U19,U20	225279.049	35592.745	6.00
7,8	225210.298	35606.663	6.00	7,8	2255031.029	422200.392	6.00	U23,U24	225267.771	35561.170	10.00
分地块AF0212040面积表 (以广州2000坐标系数据计算)				分地块AF0212040面积表 (以广州2000坐标系数据计算)				分地块道路地下空间面积表 (以广州2000坐标系数据计算)			
用地面积	14874.012 平方米			用地面积	14874.012 平方米			用地面积(地下空间)	4229.259 平方米		
净面积	14874.012 平方米			净面积	14874.012 平方米			净面积	4229.259 平方米		
收案号	穗规资函[2023]8706号										
发文、发证编号	穗规资函[2023]8706号										
核发单位	广州市规划和自然资源局										
核发日期	2023年07月04日										

穗规资函[2023]8706号

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国家坐标系数据供国土等部门参考使用。





地下空间控制原则

- 在满足市政设施保护和设置要求的前提下，允许跨地块在市政道路下方设置商业设施、文化设施和停车设施等。
- 划定3个一体化开发单元，各单元内可合建停车设施（含社会停车场及配建停车场）、合设地下停车场出入口。
- 在一体化开发范围内，相邻地下空间可不退线。不同开发单元之间设置地下联系通道，保证地下空间整体联通。
- 集中大型商业建筑地下空间不限定建筑层高，并按该层水平投影面积1倍计算容积率指标。

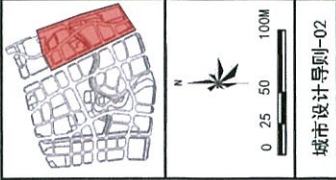
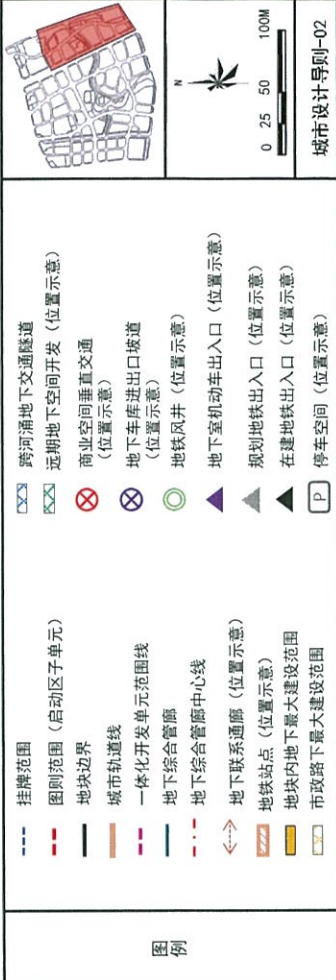
地下空间控制要素

一、强制性控制要素

- (1) 地下空间开发范围
 - 地下空间开发范围应满足文物保护要求。除地下联系通道外，任何构筑物不得超出图示地下空间可建设范围。地下联系通道的具体建设范围以相关部门最终审批为准。
- (2) 地下空间开发强度
 - 在启动区子单元范围及挂牌范围内均不增加总计容建筑面积的前提下，市政道路下方的计容建筑面积在一体化开发单元内统筹腾挪。
- (3) 地下空间竖向控制
 - 市政道路下方地下空间应优先考虑市政管线敷设的要求，其覆土深度按相关规范要求落实。

二、引导性控制要素

- (1) 地下空间开发功能
 - 负一层以商业功能为主，负二层及以下以停车和其它功能为主（其它功能指后勤、卸货区、机电用房等）。
- (2) 开发衔接要求
 - 做好与在建地铁11号线及芳村大道东站、已建沙涌站、远期25号地铁线、远期聚龙湾隧道和地下综合管廊的方案衔接工作；鼓励隧道进出口与地下车库连接；鼓励地下商业开发与地铁站点无缝衔接，并设置公共通道；具体以工程设计方案为准。
- (3) 交通联系
 - 商业空间垂直交通、地下室机动车出入口、地下车库进出口坡道等的数量和位置以工程设计方案为准。





整体片区控制要素

一、强制性控制要素

■ 建筑退界

- 在满足消防要求的前提下，地块AF0212032、AF0212051、AF0212079临绿地的一侧可不退地块界线，并鼓励向公园绿地设置人行出入口。
- 对于文物及周边地块，鼓励相邻用地统筹开发建设。在满足文物保护和消防要求的前提下，地块AF0212046(日清仓)与地块AF0212048、地块AF0212079、地块AF0212047(协同和机器厂)与地块AF0212045的建筑方案统筹设计、整体开发，且各地块之间可不退地块界线。

二、引导性控制要素

(1) 空中连廊

- 鼓励跨地块建设空中连廊。空中连廊应满足相关规范净空要求，保障与建筑之间高差衔接，并落实文物保护要求(包括可建总高度、风貌管控和视线通透等)。
- 用作交通联系的连廊宽度不大于9米;兼具城市景观、公共空间功能的连廊宽度不大于18米。空中连廊的具体位置、宽度及构造等结合地块建筑深化设计方案进行确定。

(2) 景观节点

- 建议依托江边、浦边、公园绿地和历史文化遗产打造的特色空间节点;

(3) 重要步行联系

- 建议沿公共开敞空间和景观节点设置慢行网络，沿路宜设置公众游憩设施。

地块AF0212079控制要素

一、强制性控制要素

(1) 用地功能

- 用地性质为商业用地。

(2) 公共通江廊道

- 在满足消防及建筑退距的前提下，预留至少一条20米以上、两条5米以上公共通江廊道，并保证24小时对公众开放，强化市民到江边的可达性;公共通江廊道的具体位置可结合下一步建筑设计方案调整。

二、引导性控制要素

- 宜采取独栋式布局，建筑风格应与周边环境要素相协调，延续场所记忆;
- 引入国际大师进行建筑方案设计，保障地标性、艺术性，并提供至少三个方案进行比选。

图例

