

广州市规划和自然资源局

南沙区黄阁镇大井村更新改造项目复建一期地块规划条件

穗规划资源业务函〔2024〕11253号

建设单位	广州市南沙区黄阁镇大井经济联合社
用地位置	广州市南沙区黄阁镇大井村
地形图号	192-58-4、192-62-1
用地类型	<input checked="" type="checkbox"/> 政府储备用地 <input type="checkbox"/> 新增国有建设用地 <input type="checkbox"/> 新增集体建设用地 <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)	二类居住用地R2	总计算容积率建筑面积 (m ²)	$\geq \frac{\quad}{\quad}$ $\leq \frac{\quad}{67579}$
总用地面积 (m ²)	21073	可建设用地面积 (m ²)	14820.00
		道路用地面积 (m ²)	6253
		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	DG1104067	用地性质 (含兼容性)	二类居住用地R2兼容/
用地面积 (m ²)	14820.00		

地上容积率	\geq / , \leq 4.56 。	地下容积率	\geq / , \leq / 。
计算容积率 建筑面积 (m ²)	\geq / , \leq 67579 。	地上计算容积率建筑 面积 (m ²)	\geq / , \leq 67579 。
		地下空间计算容积率 建筑面积 (m ²)	层数: / \geq / 。 \leq 0 。
建筑密度 (%)	\geq / , \leq 30 。	绿地率 (%)	\geq 35 , \leq / 。
建筑控高 (m)	<p>一般要求: \geq / , \leq 120</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。</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。
备注	1. 在DG1104067地块整体方案的指标符合规划条件前提下，允许计容建筑面积、建筑密度、绿地率、停车泊位在各分期地块间统筹平衡。2. 停车配建按《广州市城乡规划技术规定》第三十九条城市更新项目的有关规定执行。3. 一、二期地块建筑间距可统筹设计。4. 除物业管理（含业主委员会）外，允许其余公共服务及市政配套设施在各分期地块内统筹设置。

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
1	物业管理 (含业主委员会)	1		398.00	DG1104067	按《广州市城乡规划技术规定》及相关规范执行，下同。设置于一期地块内。
2	垃圾收集站	1	350.00	300.00	DG1104067	
3	公共厕所	1		100.00	DG1104067	
4	社区居委会	1		300.00	DG1104067	
5	社区服务站	1		100.00	DG1104067	
6	文化室	1		200.00	DG1104067	
7	星光老年之家	1		100.00	DG1104067	
8	居民健身场所	1	1200.00	200.00	DG1104067	若结合建筑首层架空层设置，可不纳入计容建筑面积。

合计	/	8	1550.00	1698.00	/	本栏仅用于配套公共服务及市政交通设施数量、用地面积、建筑面积规模统计，不涉及对各设施具体设置要求的调整。
----	---	---	---------	---------	---	------------------------------------------------------

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国家《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 道路红线宽度7米的支路，位于地块北侧。地块西侧、南侧为红线宽度26米的次干路。地块东侧为红线宽度15米的支路。一期、二期地块内共设置物业管理（含业主委员会）、居委会管理中心、社区服务站、星光老年之家、文化室、居民健身场所、垃圾收集站、公共厕所各1处。 （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予以公示。

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。

场地设计与外部环境设计	<p>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 对外弹性通道出入口设置在<u> </u>。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
--------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>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。</p>
<p>建筑设计</p>	<p>1. <input type="checkbox"/> 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，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）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。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。</p> <p>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。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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

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，鼓励设置公共开放式屋顶花园。

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。

13. 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。

14. 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。

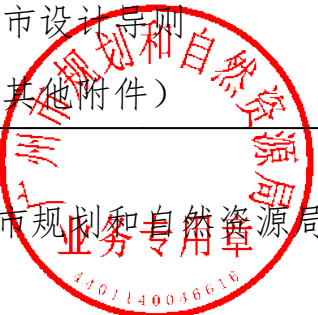
15. 鼓励提升工业及仓储物流建筑的土地集约利用水平、资源配置效率，鼓励企业采用工业上楼模式。提高层高基准值，具体包括：

（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。

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
---------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p>
<p>备注</p>	<p>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</p> <p>鼓励采用“大阳台”设计，打造亲近自然的居住空间。“大阳台”住宅户型满足连续开敞率不低于40%的主景观阳台不限制进深，且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25%的，按其水平投影面积一半计算容积率建筑面积。</p>
<p>四、附注</p>	
<p>文件有效期</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>政府储备用地在取得规划条件后两年内未供应建设用地使用权的，应重新申请确认规划条件。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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</p>

	<p>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 自有集体建设用地上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。</p>		
<p>注释</p>	<p>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。</p>		
<p>附件附图</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 建设用地规划红线图</p> <p><input type="checkbox"/> 城市设计导则</p> <p><input type="checkbox"/> (其他附件)</p>		
<p>核发单位</p>	<p>广州市规划和自然资源局（盖章）</p> 	<p>核发时间</p>	<p>2024-09-13</p>
<p>其他事项告知栏</p>			
<p>名城保护</p>	<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>		
<p>地质灾害危险性评估</p>	<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>		
<p>河涌水系</p>	<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照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</p>		

	<p>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> <p><input type="checkbox"/>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____号线及换乘车站。</p> <p><input type="checkbox"/>地块进入运营线路控制保护区范围：项目进入轨道交通____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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</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>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。</p> <p>电动自行车充电设施：各新建住宅小区、住宅建筑应设置电动自行车集中停放场所，100%同步建设集中充电设施，包括电动自行车停车棚、停车架、充电桩等设施，满足自然排烟要求。</p>
配电房设置要	<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</p>

求	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。
移动通信设施	√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》，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。
海绵城市	<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》《广州市排水条例》《广州市排水条例实施细则》的有关规定，新建区域应当实行雨水、污水分流。已建成的实行雨水、污水合流的区域，应当按照排水规划以及水环境治理的要求进行雨水、污水分流改造；在城市更新和道路建设时，统筹雨水、污水分流改造。新建建筑物楼顶公共天面应当设置独立雨水排放系统；阳台、露台应当按照住宅设计规范设置污水管。在实行雨水、污水分流的区域，禁止混接污水管网与雨水管网。新建、改建、扩建的建设项目应当按照海绵城市建设和防洪排涝相关要求，采取雨水滞蓄、利用、渗排、净化一体化等源头减排控流措施，发挥建筑、道路、排水设施和绿地、水系等生态系统对雨水的吸纳、蓄渗和缓释作用，削减雨水径流，确保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</p>

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。

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。

绿色建筑等级要求	<p>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。</p>
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□中小型（住宅、办公、商业）项目□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>□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□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□装配式建筑工程□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>□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>1. 根据《广州市消防救援支队广州市住房和城乡建设局广州市规划和自然资源局关于明确超高层建筑消防救援意见若干问题的通知》（穗消〔2022〕61号），80米以上住宅建筑项目，由规划和自然资源部门核发建设工程规划许可证前，征求同级消防救援机构的消防救援意见。2. 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，充电设施按不低于电动自行车停车位数量的30%配建。3. 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。4. 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。5. 居住区内部电动自行车停放车位应相对集中设置，并集中设置充换电区。电动自行车位面积原则上按照</p>

每车 2.0 m× 0.8m 计算，最高不得超过 2.0 平方米。在既有住宅小区内利用公共空间设置电动自行车停放场所、充电设施，均无需办理规划许可手续。6. 其他类型的新建项目配建非机动车停车场所的，可参照执行。

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



国家2000坐标系					广州2000坐标系								
地上桩点表 (共 179 个桩点)					地上桩点表 (共 179 个桩点)								
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	2525177.622	38448289.756	137	2525156.487	38448388.151	2	195484.112	61837.737	105	195002.539	61959.801		
2	2525171.818	38448289.973	138	2525152.296	38448391.056	3	195484.309	61837.953	106	195002.602	61959.829		
3	2525179.204	38448291.503	139	2525110.998	38448331.473	4	195485.702	61839.477	107	195006.798	61961.145		
4	2525180.309	38448292.723	140	2525086.571	38448349.940	5	195486.813	61840.691	108	195006.934	61961.199		
5	2525185.312	38448297.570	141	2525085.432	38448350.860	6	195491.839	61845.515	109	195010.989	61963.124		
6	2525185.898	38448298.164	142	2525084.296	38448351.783	7	195492.428	61846.106	110	195018.944	61967.610		
7	2525186.558	38448298.778	143	2525083.162	38448352.709	8	195493.091	61846.717	111	195019.204	61967.757		
8	2525190.192	38448302.299	144	2525082.031	38448353.639	9	195496.742	61850.220	112	195028.451	61972.973		
9	2525194.257	38448305.932	145	2525077.509	38448404.546	10	195500.824	61853.833	113	195028.921	61973.237		
10	2525194.546	38448306.190	146	2525073.395	38448427.060	11	195501.114	61854.090	114	195033.916	61976.916		
11	2525194.777	38448306.397	147	2524994.528	38448417.553	12	195501.346	61854.295	115	195041.602	61980.990		
12	2525194.885	38448306.492	148	2525073.450	38448321.106	13	195501.454	61854.391	116	195044.754	61983.301		
13	2525194.979	38448306.577	149	2525074.142	38448343.293	14	195501.549	61854.475	117	195048.484	61984.271		
14	2525195.634	38448307.162	150	2525076.226	38448341.585	15	195502.207	61855.057	118	195054.482	61987.654		
15	2525200.262	38448311.142	151	2525078.251	38448339.948	16	195506.853	61859.015	119	195053.875	61987.974		
16	2525203.829	38448314.135	152	2525079.020	38448339.326	17	195510.435	61861.990	120	195064.696	61991.913		
17	2525205.570	38448315.815	153	2525081.830	38448337.087	18	195512.183	61863.662	121	195044.713	61993.013		
18	2525206.018	38448316.246	154	2525083.948	38448335.423	19	195512.633	61864.091	122	195058.996	62029.151		
19	2525206.309	38448316.528	155	2525084.657	38448334.870	20	195512.926	61864.371	123	195058.822	62029.256		
20	2525206.355	38448316.581	156	2525084.771	38448334.784	21	195512.972	61864.424	124	195058.538	62029.498		
21	2525207.234	38448317.764	157	2525099.178	38448324.024	22	195513.857	61865.403	125	195058.406	62029.606		
22	2525208.645	38448319.678	158	2525103.269	38448321.106	23	195515.276	61867.510	126	195057.886	62039.699		
23	2525208.689	38448319.750	159	2525115.134	38448312.938	24	195515.321	61867.582	127	195056.556	62055.562		
24	2525210.466	38448323.262	160	2525118.451	38448310.708	25	195517.115	61871.086	128	195055.613	62042.790		
25	2525212.773	38448329.918	161	2525133.533	38448301.159	26	195519.453	61877.730	129	195054.636	62044.564		
26	2525214.419	38448336.768	162	2525134.056	38448300.848	27	195521.132	61884.572	130	195051.365	62013.252		
27	2525214.531	38448337.163	163	2525136.984	38448299.105	28	195521.248	61885.378	131	195050.393	62002.993		
28	2525214.565	38448337.815	164	2525149.428	38448291.882	29	195521.283	61885.618	132	195050.728	61999.468		
29	2525214.587	38448337.979	165	2525153.814	38448289.432	30	195521.306	61885.782	133	195050.745	61995.208		
30	2525215.389	38448343.745	166	2525169.701	38448281.011	31	195522.135	61891.544	134	195050.568	61998.133		
31	2525215.673	38448350.784	167	2525258.845	38448480.623	32	195522.453	61898.581	135	195046.841	61949.767		
32	2525215.712	38448351.205	168	2525309.817	38448444.287	33	195522.002	61901.002	136	195041.019	61947.042		
33	2525215.867	38448355.620	169	2525309.585	38448427.050	34	195522.670	61903.417	137	195043.448	61936.229		
34	2525215.906	38448355.963	170	2525300.435	38448421.832	35	195522.710	61903.759	138	195049.270	61939.154		
35	2525215.921	38448356.102	171	2525283.343	38448418.751	36	195522.726	61903.898	139	195047.689	61879.771		
36	2525215.949	38448356.346	172	2525255.643	38448414.112	37	195522.755	61903.142	140	195039.352	61898.354		
37	2525216.139	38448358.026	173	2525237.946	38448403.246	38	195523.021	61905.521	141	195039.218	61899.279		
38	2525216.527	38448360.415	174	2525216.325	38448379.735	39	195523.353	61908.208	142	195031.086	61900.208		
39	2525216.679	38448361.133	175	2525208.674	38448350.725	40	195523.509	61908.925	143	195039.956	61901.140		
40	2525216.728	38448361.363	176	2525203.972	38448325.875	41	195523.559	61909.154	144	195038.830	61902.075		
41	2525216.787	38448361.638	177	2525199.107	38448319.271	42	195523.619	61909.430	145	195034.553	61953.239		
42	2525216.868	38448362.030	178	2525177.366	38448299.572	43	195523.668	61910.573	146	195030.568	61915.868		
43	2525217.648	38448365.124	179	2525187.976	38448309.709	44	195524.496	61912.911	147	195031.636	61946.404		
44	2525217.999	38448366.237	180	2525165.571	38448297.790	45	195524.853	61914.022	148	195030.202	61892.342		
45	2525218.086	38448366.509	181	2525165.571	38448297.790	46	195524.941	61914.294	149	195030.892	61891.767		
46	2525218.158	38448366.736	182	2525165.571	38448297.790	47	195525.014	61914.521	150	195032.967	61890.748		
47	2525218.378	38448369.438	183	139.140	2525098.644	38448340.520	502.26	48	195525.027	61914.715	151	195034.984	61888.402
48	2525219.218	38448369.702	184	121.122	2525308.808	38448462.598	407.78	49	195525.088	61917.481	152	195035.751	61887.777
49	2525219.879	38448371.251	185	125.126	2525274.668	38448487.081	407.78	50	195526.757	61919.027	153	195038.549	61885.524
50	2525219.978	38448371.484	186	126.127	2525260.318	38448499.653	105.93	51	195526.857	61919.260	154	195039.660	61883.850
51	2525220.035	38448371.617	187	139.179	2525137.746	38448313.760	502.76	52	195526.914	61919.393	155	195039.366	61883.294
52	2525220.168	38448371.848	188	179.178	2525171.763	38448296.730	10.00	53	195527.049	61919.704	156	195039.480	61883.279
53	2525220.517	38448372.647	189	178.177	2525187.976	38448309.709	277.78	54	195527.401	61920.421	157	195040.835	61872.379
54	2525221.225	38448374.107	190	177.176	2525201.958	38448322.264	16.42	55	195528.116	61921.876	158	195049.912	61869.442
55	2525222.385	38448376.231	191	176.175	2525207.541	38448338.069	65.12	56	195528.614	61923.995	159	195047.737	61861.217
56	2525224.073	38448378.992	192	175.174	2525210.556	38448365.742	57.00	57	195529.286	61926.748	160	195045.043	61858.917
57	2525225.893	38448381.648	193	174.173	2525215.817	38448392.681	73.40	58	195529.887	61929.788	161	195042.007	61856.222
58	2525226.246	38448382.137	194	173.172	2525246.639	38448408.933	181.55	59	195530.298	61933.068	162	195040.600	61849.307
59	2525226.368	38448382.323	195	172.171	2525269.110	38448418.720	43.65	60	195530.986	61936.838	163	195044.520	61847.280
60	2525226.590	38448382.592	196	171.170	2525292.153	38448418.824	26.04	61	195531.521	61940.336	164	195045.929	61839.998
61	2525227.841	38448384.252	197	168.168	2525314.630	38448435.602	10.00	62	195531.780	61941.990	165	195046.303	61837.527
62	2525228.913	38448386.738	198	168.167	2525283.658	38448461.511	422.78	63	195532.021	61943.466	166	195046.149	61832.031
63	2525230.763	38448387.663	199	167.166	2525251.185	38448487.564	120.93	64	195532.719	61945.387	167	195046.244	62028.209
64	2525230.994	38448387.943	200	166.165	2525225.665	38448487.564	120.93	65	195533.950	61948.665	168	195047.040	61991.631
65	2525231.252	38448388.194	201	165.164	2525200.343	38448418.751	35	66	195534.210	61952.916	169	195047.726	61974.396
66	2525232.103	38448388.120	202	164.163	2525175.817	38448392.681	73.40	67	195534.066	61956.838	170	195047.550	61969.221
67	2525232.891	38448389.897	203	163.162	2525150.291	38448367.423	57.00	68	195534.857	61961.715	171	195047.222	61966.222
68	2525234.408	38448391.393	204	162.161	2525124.765	38448342.305	40.78	69	195541.381	61969.099	172	195047.724	61961.716
69	2525235.959	38448392.781	205	161.160	2525100.740	38448319.271	41.00	70	195542.939	61978.479	173	195044.976	61950.935
70	2525236.207	38448393.022	206	160.159	2525075.715	38448291.882	28.00	71	195543.188	61980.719	174	195043.243	61927.528
71	2525236.380	38448393.157	207	159.158	2525050.689	38448269.730	10.00	72	195543.361	61984.854	175	195041.453	61898.556
72	2525236.826	38448393.928	208	158.157	2525025.663	38448247.582	10.00	73	195543.603	61989.015	176	19503	