

广州市规划和自然资源局

广州市建设用地预规划条件

穗规划资源业务函〔2022〕2432号

建设单位	广州机场建设投资集团有限公司		
用地位置	广州市花都区三东大道东以北、平龙路以东		
地形图号	260-34-16,260-34-20,260-38-13,260-38-17		
一、规划技术指标			
总用地性质 (含兼容性)	二类居住用地兼容商业用地(R2/B1)、文化设施用地兼容医疗卫生用地(A2/A5)、体育用地(A4)、公园绿地(G1)、二类居住用地(R2)、中小学用地(A33)	总计算容积率建筑面积(m²)	≤911456 (不包含文化设施用地兼容医疗卫生用地、体育用地、公园绿地、中小学用地)
总用地面积(m²)	796107	可建设用地面积(m²): 470852 道路用地面积(m²): 238546 绿地用地面积(m²): 50827 河涌用地面积(m²): 35882	
分地块一指标			

用地面积 (m²)	59853（其中净用地面积 34913 平方米）	用地性质 (含兼容性)	二类居住用地 兼容商业用地 (R2/B1)
地上容积率	≤2.6	地下容积率	/
计算容积率建筑面积 (m²)	≤90774	地上计算容积率建筑面积 (m²)	≤3780
建筑密度 (%)	≤40	绿地率 (%)	≥30
备注	商业建筑面积占比不超过 15%,如松田宝电器历史权属用地“工改商”，地块细分后，余下地块商业建筑面积占比不超过 15%。		
分地块二指标			
用地面积 (m²)	11221（其中净用地面积 7876 平方米）	用地性质 (含兼容性)	文化设施用地 兼容医疗卫生用地 (A2/A5)
地上容积率	/	地下容积率	/
计算容积率建筑面积 (m²)	/	地上计算容积率建筑面积 (m²)	/
建筑密度 (%)	/	绿地率 (%)	/
分地块三指标			
用地面积 (m²)	11488（其中净用地面积 11454 平方米）	用地性质 (含兼容性)	体育用地 (A4)
地上容积率	/	地下容积率	/
计算容积率建筑面积 (m²)	/	地上计算容积率建筑面积 (m²)	/
建筑密度 (%)	/	绿地率 (%)	/

分地块四指标			
用地面积 (m²)	19870（其中净用地面积 10153 平方米）	用地性质 （含兼容性）	公园绿地 (G1)
地上容积率	/	地下容积率	/
计算容积率建筑面积 (m²)	/	地上计算容积率建筑面积 (m²)	/
建筑密度 (%)	/	绿地率 (%)	/
备注	本地块设置祠堂，祠堂具体建筑数量、规模、外观需结合征拆补偿安置实际情况，取得区空港委、镇街意见后编制建筑设计方案。		
分地块五指标			
用地面积 (m²)	37711（其中净用地面积 26343 平方米）	用地性质 （含兼容性）	二类居住用地 (R2)
地上容积率	≤2.5	地下容积率	/
计算容积率建筑面积 (m²)	≤65858	地上计算容积率建筑面积 (m²)	≤65858
建筑密度 (%)	≤28	绿地率 (%)	≥30
分地块六指标			
用地面积 (m²)	18857（其中净用地面积 10440 平方米）	用地性质 （含兼容性）	二类居住用地 (R2)
地上容积率	≤2.6	地下容积率	/
计算容积率建筑面积 (m²)	≤27144	地上计算容积率建筑面积 (m²)	≤27144

建筑密度（%）	≤28	绿地率（%）	≥30
分地块七指标			
用地面积（m²）	46885（其中净用地面积 26959 平方米）	用地性质 （含兼容性）	二类居住用地 兼容商业用地 （R2/B1）
地上容积率	≤2.8	地下容积率	/
计算容积率建筑面积（m²）	≤75485	地上计算容积率建筑面积 （m²）	≤75485
建筑密度（%）	≤40	绿地率（%）	≥30
备注	1、商业建筑面积占比不超过 15%； 2、本地块设置村委。		
分地块八指标			
用地面积（m²）	49405（其中净用地面积 36811 平方米）	用地性质 （含兼容性）	中小学用地 （A33）
地上容积率	/	地下容积率	/
计算容积率建筑面积（m²）	/	地上计算容积率建筑面积 （m²）	/
建筑密度（%）	/	绿地率（%）	/
备注	根据现行控制性详细规划及《广州市独立用地社区公共服务设施控制性详细规划管理规定》（穗府办〔2018〕27 号）地块的容积率、建筑密度等指标不做具体要求，具体配置指标应当符合国家、省及《广州市城乡规划技术规定》的要求，根据立项批准文件或者行业主管部门标准以及项目实际需要，在设计方案审查中予以明确。		
分地块九指标			

用地面积 (m²)	52652 (其中净用地面积 43124 平方米)	用地性质 (含兼容性)	中小学用地 (A33)
地上容积率	/	地下容积率	/
计算容积率建筑面积 (m²)	/	地上计算容积率建筑面积 (m²)	/
建筑密度 (%)	/	绿地率 (%)	/
备注	根据现行控制性详细规划及《广州市独立用地社区公共服务设施控制性详细规划管理规定》(穗府办〔2018〕27号)地块的容积率、建筑密度等指标不做具体要求,具体配置指标应当符合国家、省及《广州市城乡规划技术规定》的要求,根据立项批准文件或者行业主管部门标准以及项目实际需要,在设计方案审查中予以明确。		
分地块十指标			
用地面积 (m²)	75949 (其中净用地面积 35415 平方米)	用地性质 (含兼容性)	二类居住用地 (R2)
地上容积率	≤2.3	地下容积率	/
计算容积率建筑面积 (m²)	≤81455	地上计算容积率建筑面积 (m²)	≤81455
建筑密度 (%)	≤28	绿地率 (%)	≥30
分地块十一指标			
用地面积 (m²)	62760 (其中净用地面积 29724 平方米)	用地性质 (含兼容性)	二类居住用地 (R2)
地上容积率	≤2.4	地下容积率	/

计算容积率建筑面积（m²）	≤71338	地上计算容积率建筑面积（m²）	≤71338
建筑密度（%）	≤28	绿地率（%）	≥30
分地块十二指标			
用地面积（m²）	79688（其中净用地面积 41917 平方米）	用地性质（含兼容性）	二类居住用地兼容商业用地（R2/B1）
地上容积率	≤2.8	地下容积率	/
计算容积率建筑面积（m²）	≤117368	地上计算容积率建筑面积（m²）	≤117368
建筑密度（%）	≤40	绿地率（%）	≥30
备注	商业建筑面积占比不超过 15%；		
分地块十三指标			
用地面积（m²）	50729（其中净用地面积 37808 平方米）	用地性质（含兼容性）	二类居住用地（R2）
地上容积率	≤2.5	地下容积率	/
计算容积率建筑面积（m²）	≤94520	地上计算容积率建筑面积（m²）	≤94520
建筑密度（%）	≤28	绿地率（%）	≥30
备注	本地块设置祠堂，祠堂具体建筑数量、规模、外观需结合征拆迁补偿安置实际情况，取得区空港委、镇街意见后编制建筑设计方案。		
分地块十四指标			
用地面积（m²）	55408（其中净用地面积 45077 平方米）	用地性质（含兼容性）	二类居住用地（R2）

地上容积率	≤ 2.5	地下容积率	/
计算容积率建筑面积 (m ²)	≤ 112693	地上计算容积率建筑面积 (m ²)	≤ 112693
建筑密度 (%)	≤ 28	绿地率 (%)	≥ 30
分地块十五指标			
用地面积 (m ²)	68805 (其中净用地面积 24087 平方米)	用地性质 (含兼容性)	二类居住用地 (R2)
地上容积率	≤ 2.4	地下容积率	/
计算容积率建筑面积 (m ²)	≤ 57809	地上计算容积率建筑面积 (m ²)	≤ 57809
建筑密度 (%)	≤ 28	绿地率 (%)	≥ 30
分地块十六指标			
用地面积 (m ²)	94826 (其中净用地面积 48751 平方米)	用地性质 (含兼容性)	二类居住用地 (R2)
地上容积率	≤ 2.4	地下容积率	/
计算容积率建筑面积 (m ²)	≤ 117002	地上计算容积率建筑面积 (m ²)	≤ 117002
建筑密度 (%)	≤ 28	绿地率 (%)	≥ 30
建筑控高 (m)	一般要求：以机场限高意见为准。 特殊要求： 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。 如涉及公安消防、环保、卫生防疫、防雷、水利、文物保护、民航控高、电台控高、气象观测站控高、电力电信、人防工程、市政工程、地下管线、军事用地等专业管理问题，应取得相关专业主管部门意见。 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。 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。
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。

二、公共服务及市政交通设施配套要求					
序号	地块编码	设施名称	数量	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	地块一	24 班幼儿园（含 2 班托儿所）	1	9360	7280
2	地块二	家庭综合服务中心	1		2000

3	地块二	文化站	1		2500
4	地块二	社区少年宫	1		1500
5	地块二	社区卫生服务中心	1		4000
6	地块二	残疾人康复服务中心	1		2000
7	地块二	老年人福利院	1		3000
8	地块三	群众体育运动场	1		1500
9	地块三	公交首末站	1	4000	400
10	地块三	社会停车场	1		100 泊
11	地块三	公厕	1		100
12	地块五	肉菜市场	1		2000
13	地块八	36 班小学	1		11340
14	地块九	48 班九年一贯制	1		19170
15	地块十	15 班幼儿园（含 2 班托儿所）	1	5850	4850
16	地块十	社区居委会	1		200
17	地块十	社区议事厅	1		100
18	地块十	星光老人之家 （村居颐康服务站）	1		100
19	地块十	物业管理	1		170
20	地块十	社区卫生服务站	1		600

21	地块十	文化室	1		200
22	地块十	居民健身场所	1	1200	200
23	地块十	公厕	1		100
24	地块十	垃圾收集站	1	250	150
25	地块十二	社区居委会	1		200
26	地块十二	社区议事厅	1		100
27	地块十二	星光老人之家 (村居颐康服务站)	1		100
28	地块十二	物业管理	1		240
29	地块十二	社区卫生服务站	1		600
30	地块十二	文化室	1		200
31	地块十二	居民健身场所	1	1200	200
32	地块十二	肉菜市场	1		2000
33	地块十二	公厕	1		100
34	地块十二	垃圾收集站	1	250	150
35	地块十四	社区居委会	1		200
36	地块十四	社区议事厅	1		100
37	地块十四	星光老人之家 (村居颐康服务站)	1		100
38	地块十四	物业管理	1		230
39	地块十四	社区卫生服务站	1		600

40	地块十四	文化室	1		200
41	地块十四	居民健身场所	1	1200	200
42	地块十四	公厕	1		100
43	地块十四	垃圾收集站	1	250	150
44	地块十六	社区居委会	1		200
45	地块十六	社区议事厅	1		100
46	地块十六	星光老人之家 (村居颐康服务站)	1		100
47	地块十六	物业管理	1		240
48	地块十六	社区卫生服务站	1		600
49	地块十六	文化室	1		200
50	地块十六	居民健身场所	1	1200	200
51	地块十六	公厕	1		100
52	地块十六	垃圾收集站	1	250	150

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、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。

三、城市设计要求

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。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。
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。

	6. 地块涉及名木古树及大树的，应编制树木保护专章并按照《广州市绿化条例》、《广州市城市树木保护管理规定（试行）》做好保护利用方案，按程序批准后再实施。
建筑设计	1. 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。 2. 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。 3. 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。 4. 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。 5. 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。 6. 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。 7. 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。 8. 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。 9. 设计应遵循循环经济理念，尽可能参照绿色建筑要求应用新技术，采用新型节能环保材料，地块内的建筑都应达到绿色建筑标准。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。

	10. 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。 11. 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	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的，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 个重要功能区的；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的；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的；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。 项目位于城市重要地段、重要景观地区的，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。
四、附注	
文件有效期	政府储备用地在取得本规划条件后两年未供应建设用地使用权的，本规划条件自行失效；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，该规划条件自行失效。 国有建设用地在取得本规划条件后两年内未取得建设项目用地预审和选址意见书的，本规划条件自行失效。 集体建设用地在取得本规划条件后两年内未取得集体建设用地使用权批准文件的，本规划条件自行失效。
注释	1、居住用地（分地块一、分地块五、分地块六、分地块七、分地块十、分地块十一、分地块十二、分地块十三、分地块十四、分地块十五、分地块十六）可统筹居住指标编制总平面方案，居住地块的公建配套可根据方案统筹布局。 2、本次红线范围内涉及非城乡建设用地，待土规调整规模落实后方可进行项目建设。 3、在保障交通和市政系统不受影响下，安置区地下空间连通，可结合安置地块间城市支路地下空间统筹设计，具体连通方案在工程设计阶段确定。 4、本规划条件依据《第三届广州市城市规划委员会地区规划及城市设计专业委员会第二十四次会议纪要》（穗规地委会〔2021〕6号）、《广州市人民政府关于同意白云国际机场三期扩建工程安置区及留用地控制性详细规划（花都区）等5项规划成果的批复》（穗府函〔2021〕234号）、《市政府党组会议纪要》（穗府党组会纪〔2021〕36号）及相关规定核发。 5、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		
核发单位	广州市规划和自然资源局 (盖章)	核发时间	2022 年 3 月 2 日

其他事项告知栏	
名城保护	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。
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。
河涌水系	地块范围涉及河涌及其管理范围，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征求水务部门的意见。
轨道交通	地块涉及珠三角城际轨道交通新塘经白云机场至广州北站建设项目。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。
高压线网	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。
人防工程	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。
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。
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。
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。 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。

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。
智能电子报批	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，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的，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。 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，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的，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。 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，符合相关要求的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。
快递智能末端服务设施	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。
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。	