

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〔2022〕4302号

广州市建设用地图则条件			
穗规划资源业务函〔2022〕4302号			
建设单位	广州市土地开发中心		
用地位置	琶洲中二区 AH041037 地块		
地形图号	224-46-12		
用地类型	☒ 政府储备用地 ☐ 国有建设用地 ☐ 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)	商务设施用地兼容商业设施用地、防护绿地	总计算容积率建筑面积 (m²)	≤21300
总用地面积 (m²)	7303	可建设用地面积 (m²)	5898
		道路用地面积 (m²)	832
		绿地用地面积 (m²)	573
各分地块指标			
分地块 1 编码	AH041037	用地性质 (含兼容性)	商务设施用地兼容商业设施用地
用地面积 (m²)	5898		

地上容积率	≤3.61	地下容积率	-
计算容积率建筑面积（m²）	≤21300	地上计算容积率建筑面积（m²）	≤21300
建筑密度（%）	≤45	绿地率（%）	≥35
建筑控高（m）	一般要求：≤60 米 特殊要求： 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。		
分地块 2 编码	AH041038	用地性质 （含兼容性）	防护绿地
用地面积（m²）	573		
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	AH041037 地块配建停车位 107 个。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。		
备注	该项目地块范围内若涉及的古树名木及其后续资源，严格按照《广州市绿化条例》《广州市关于科学绿化的实施意见》等规定做好保护措施，具体管理要求以主管部门意见为准。		

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)	设置要求
AH041037	共享会客厅	1	—	1000	—
	咖啡厅	1	—	200	—
	便利店	1	—	100	—
	调蓄设施	—	192	—	规模 192 立方米
AH041038	调蓄设施	—	43	—	规模 43 立方米
1. 共享会客厅、咖啡厅及便利店为建议首选设置的公共服务设施，按照公共服务设施总建筑面积不减少的原则，具体公共服务设施可结合项目实际需求确定。 2. 公共服务设施应当依据广州市配套公共服务设施管理相关规定进行规划、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。 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。					
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。

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。
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. 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。

位于琶洲地区的项目，入驻企业应按照“绿色低碳智慧、突出岭南特色”的要求，以达到绿色三星以上的标准进行建筑设计，最

	终以相关主管部门意见为准。 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。” 在项目实施前期依法依规、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。		
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	1. 建设用地规划红线图 2. 城市设计图则		
核发单位	广州市规划和自然资源局（盖章）	核发时间	2022 年 4 月 12 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。
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。
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。
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》《广州市海珠区海绵城市专项规划及实施方案》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。 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$\geq 75\%$；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地块用地面积$\times (1 - \text{建筑密度}) \times 40\%$）；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《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。
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。
备注	
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。	