

# 广州市规划和自然资源局

---

---

穗规划资源业务函〔2019〕18365号

## 广州市规划和自然资源局关于重新办理花都工业大道南三地块二期规划设计条件的复函

广州市花都区土地开发储备中心：

送来《关于再次办理花都工业大道南三地块二期规划设计条件的函》（穗花土储函〔2019〕403号）及相关资料收悉。关于办理花都工业大道南三地块二期规划条件事宜，经核查，现函复如下：

依据《广州市规划和自然资源局关于印发广州市2019年建设用地供应计划的通知》（穗规划资源字〔2019〕87号）及城乡规划，同意花都工业大道南三地块二期纳入储备，提供建设用地规划红线图和规划条件（详见附件1-3）。核准储备用地总用地面积67260平方米，其中城市道路用地面积22190平方米，城市绿地面积7781平方米，可建设用地面积37289平方米。分地块一总用地面积64703平方米，其中道路用地面积22190平方米，城市绿地面积7579平方米，可建设用地面积34934平方米，用地性质为二类居住用地（R2）；分地块二总用地面积2557平方米，其中城市绿地面积202平方米，可建设用地面积2355平方米，用地性质为服务设施用地（R22）。

---

---

随文注销穗规划资源业务函〔2019〕5661号文。

- 附件：1. 建设用地规划红线图；  
2. 分地块一规划条件；  
3. 分地块二规划条件。

广州市规划和自然资源局

2020年1月6日

业务专用章

-花都-1

## 分地块一规划条件

### 一、用地概况

(一) 用地位置：花都区工业大道以南、广清高速以西（详见建设用地规划红线图）。

(二) 用地性质：二类居住用地（R2）。

(三) 用地面积：总用地面积 64703 平方米，其中道路用地面积 22190 平方米，城市绿地面积 7579 平方米，可建设用地面积 34934 平方米。用地范围内规划的城市道路、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（道路建设需按程序要求办理规划报建等手续）。

### 二、经济技术指标

#### (一) 分地块一（A）

1、容积率： $\leq 2.8$ ，建筑密度： $\leq 28\%$ ，绿地率： $\geq 35\%$ （以上指标均按可建设用地面积 20122 平方米计算）。

2、计算容积率建筑面积： $\leq 56341$  平方米（以上指标均按可建设用地面积 20122 平方米计算）。

#### (二) 分地块一（B）

1、容积率： $\leq 2.8$ ，建筑密度： $\leq 28\%$ ，绿地率： $\geq 35\%$ （以上指标均按可建设用地面积 14812 平方米计算）。

2、计算容积率建筑面积： $\leq 41473$  平方米（以上指标均按可

建设用地面积 14812 平方米计算)。

(三) 限高要求: 建筑高度  $\leq 100$  米。

### 三、公共服务及市政设施配套要求

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,并取得建设工程规划验收合格证。其中,垃圾压缩站、变电站、公共厕所、综合医院、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、消防站、派出所、燃气设施和燃气抢险点、公交首末站、老年人福利设施、党群服务中心、幼儿园、小学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,取得建设工程规划验收合格证,城市更新改造的安置房项目经市政府批准的除外。

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。

具体配置要求如下:

项目名称	数量	用地面积 (m <sup>2</sup> /处)	建筑面积 (m <sup>2</sup> /处)	备注
物业管理	1		250	
居民健身场所	1		200	

注:具体配建指标应当符合《广州市城乡规划技术规定》附表二《广州市社区公共服务设施设置标准》的规定。

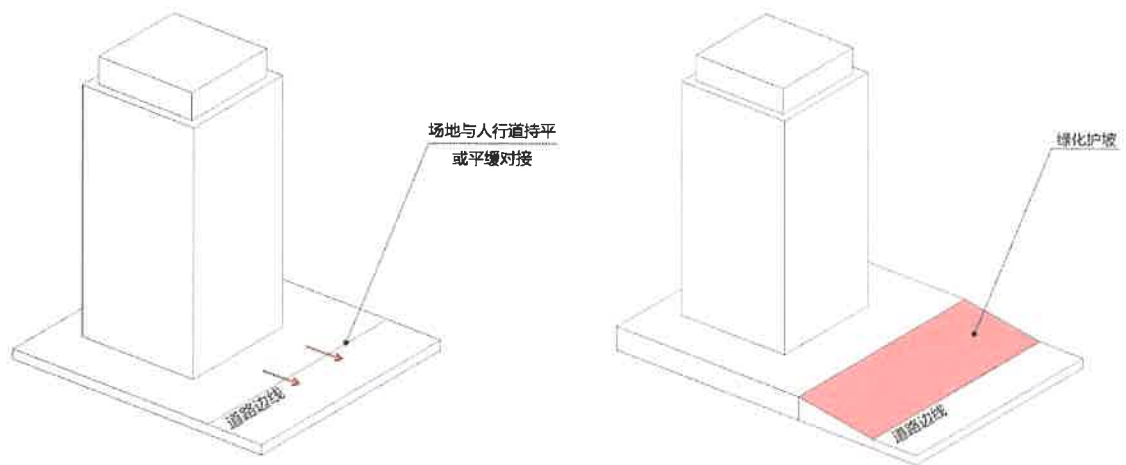
对地块区划内及区划外直接相邻的市政规划道路位置及宽度、垃圾压缩站、变电站、公共厕所、综合医院、社区卫生服务中心、卫生站、消防站、派出所、燃气供应站、公交首末站、肉菜市场等配套设施的用途、具体位置、规模等内容，房地产开发企业销售商品房时应以书面方式在销售现场显著位置给予公示。

#### **四、城市设计要求**

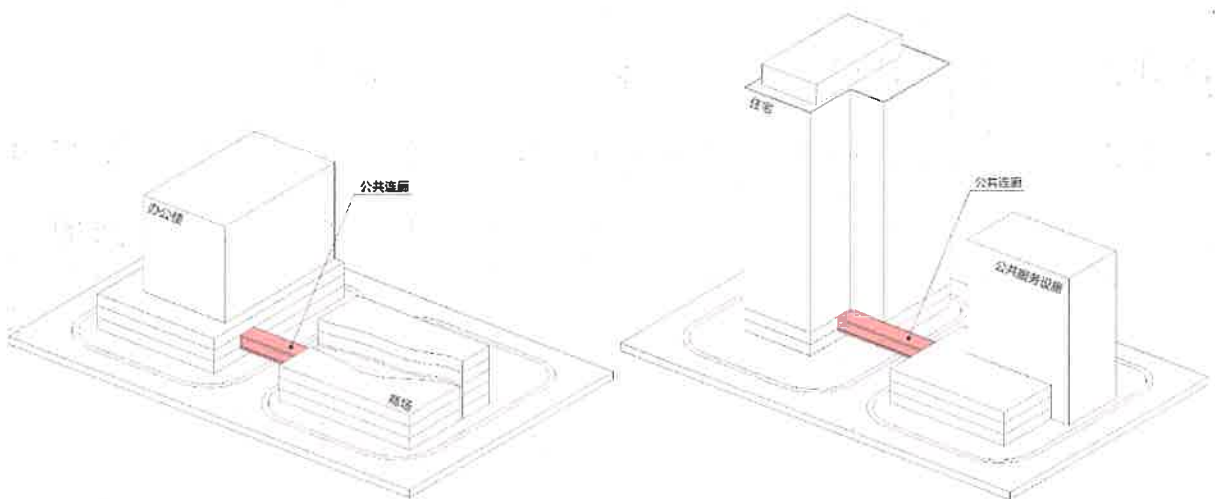
项目配套商业服务设施和公建配套设施（除需独立用地设置的）宜采取邻里中心形式集中设置，不得结合住宅设置商业用房。邻里中心规划布局应满足城市公共退让空间的要求，应合理组织人流、车流并配置相应的地下停车泊位，创造安全、安静、方便、宜居的居住环境。

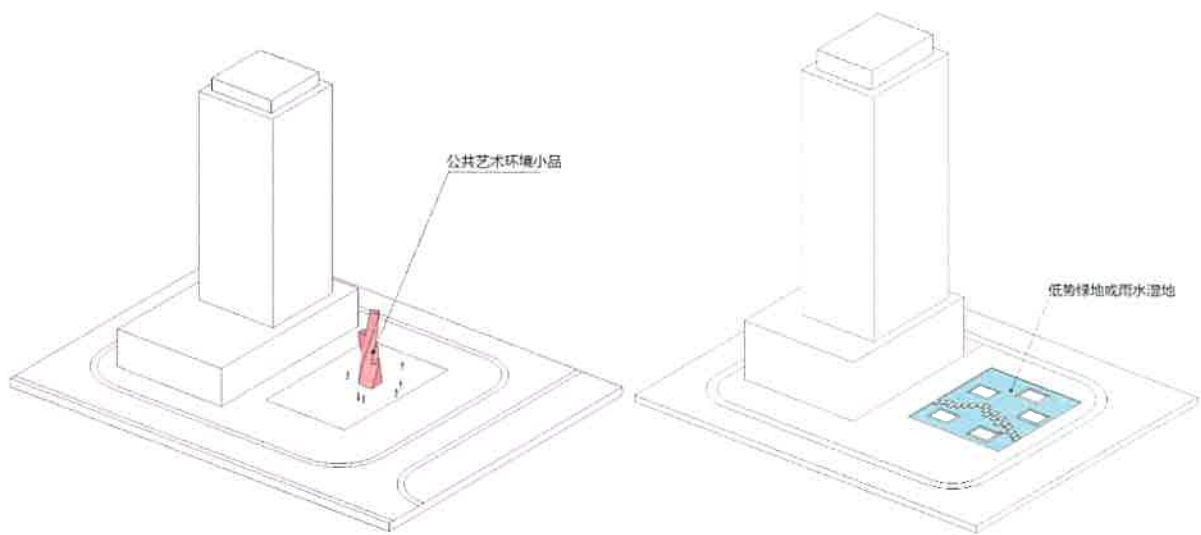
##### **（一）场地设计与外环境设计**

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。



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之间增加公共连廊；鼓励建筑物人行入口增设雨篷；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。



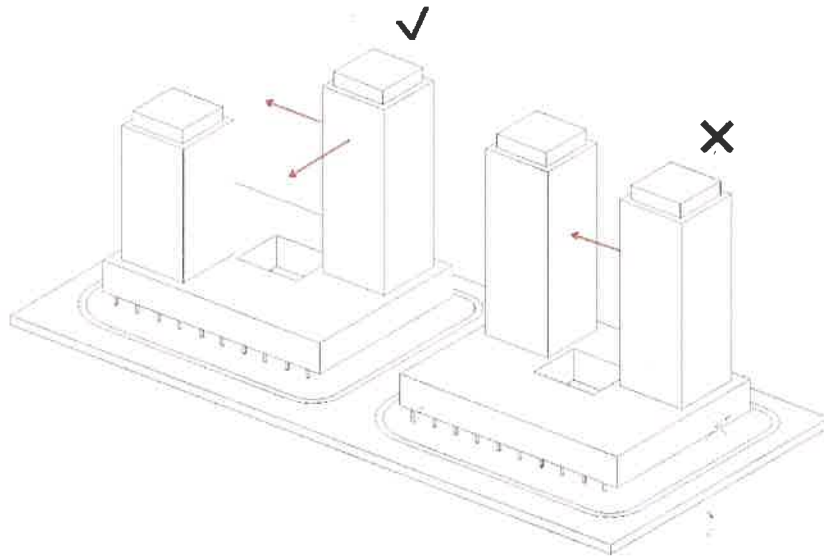


3、应开展精细无障碍设计、满足安全、舒适的运行要求。场地与建筑的无障碍设计须满足《无障碍设计规范》(GB50763-2012)的相关要求。

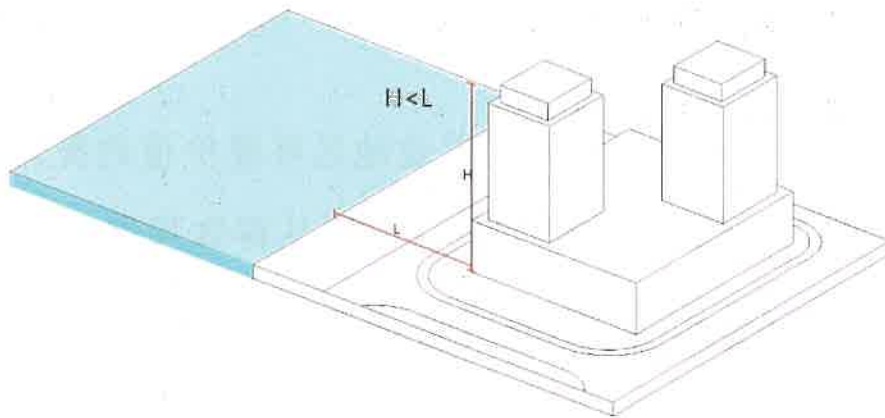
4、建筑景观照明设施应控制外溢光和杂散光，避免对室内活动干扰，减少环境光污染。

## (二) 建筑设计

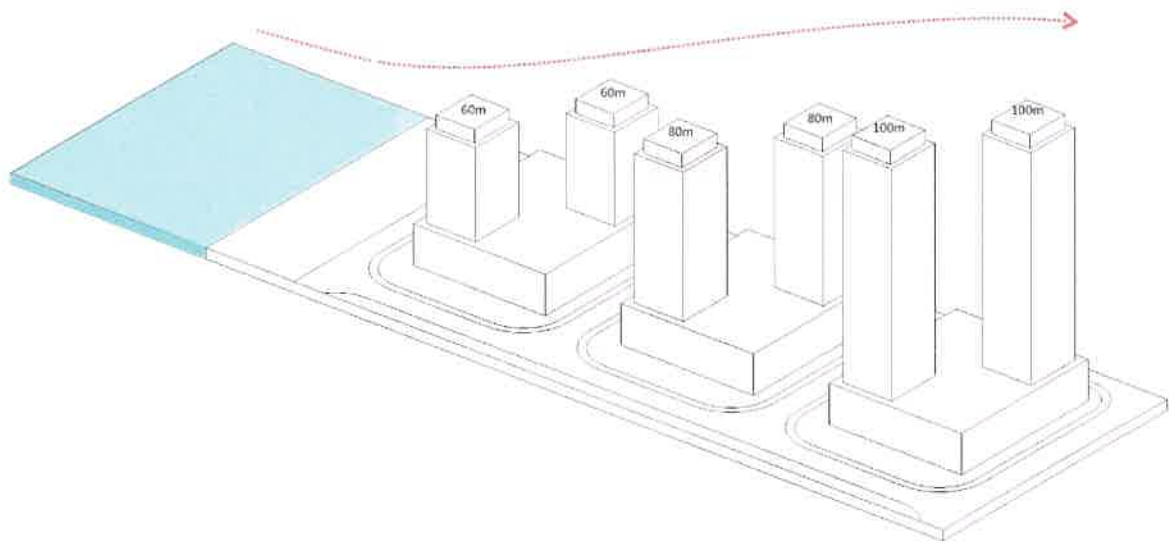
1、建筑设计方案应有利于周边地区环境价值的提升，体现品质化、精细化设计。建筑单体风貌应服从群体风貌要求，与建筑群体风貌协调。多栋建筑组成建筑群时应高低错落。



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。

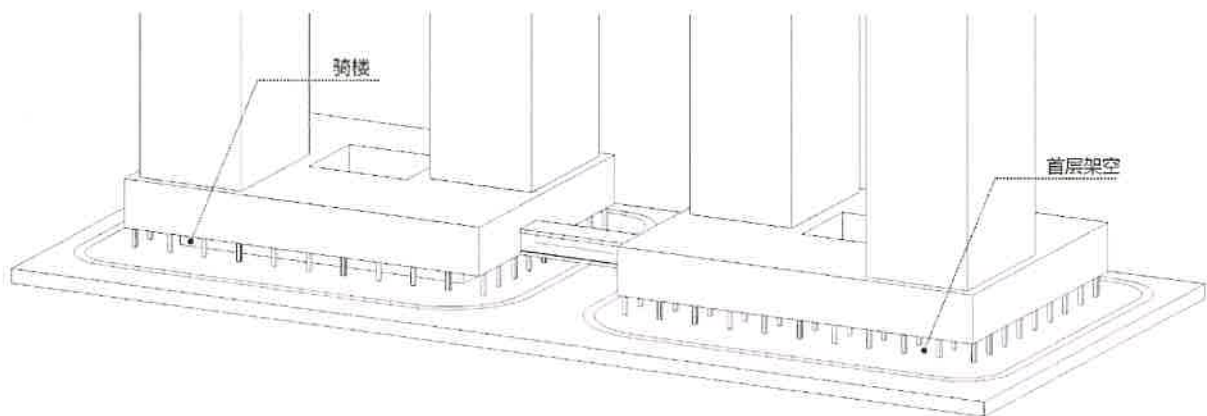




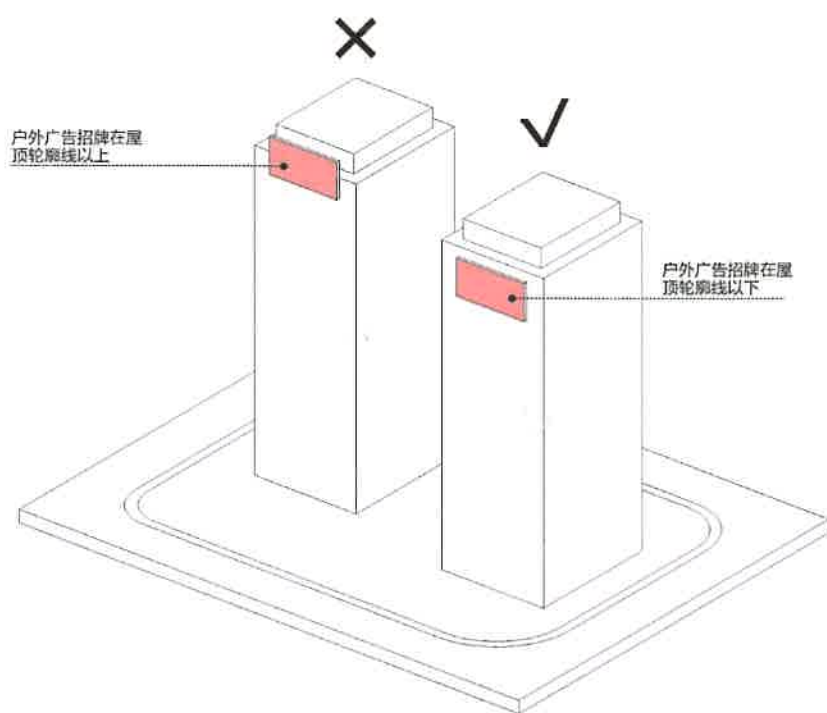


3、鼓励通过建筑拼接、建筑屋顶一体化设计等方式，形成界面连续、立面风貌、色彩、材质协调的街道界面，打造尺度适宜、富有活力、设计精致、具有人情味的街道。

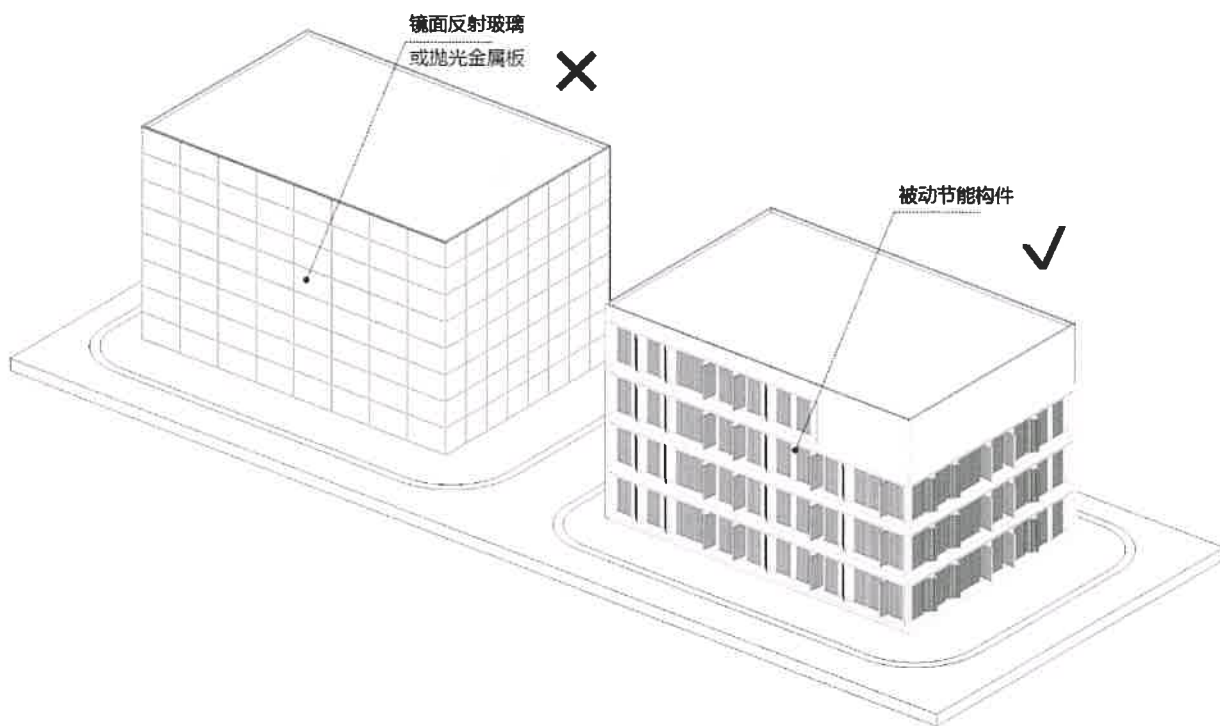
4、鼓励通过设置骑楼、底层架空以及通透玻璃等设计手法，适当提高首层临街立面的通透性和视觉连续性，提升行人公共空间体验。



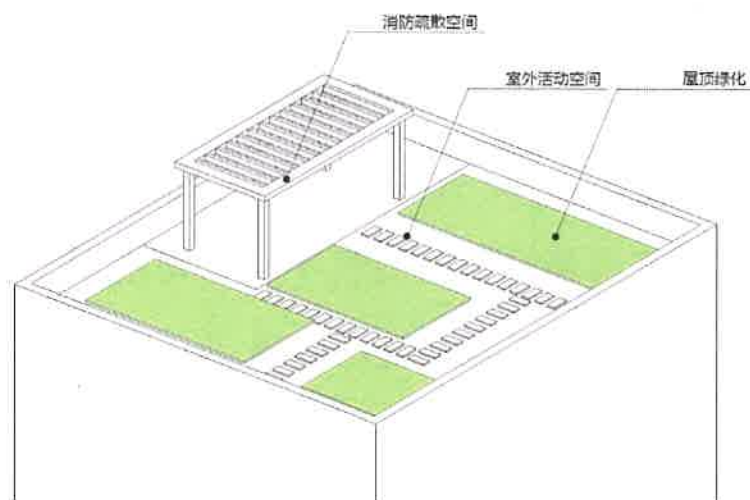
5、户外广告和招牌不得在建筑屋顶轮廓线以上（含裙楼轮廓线）设置。



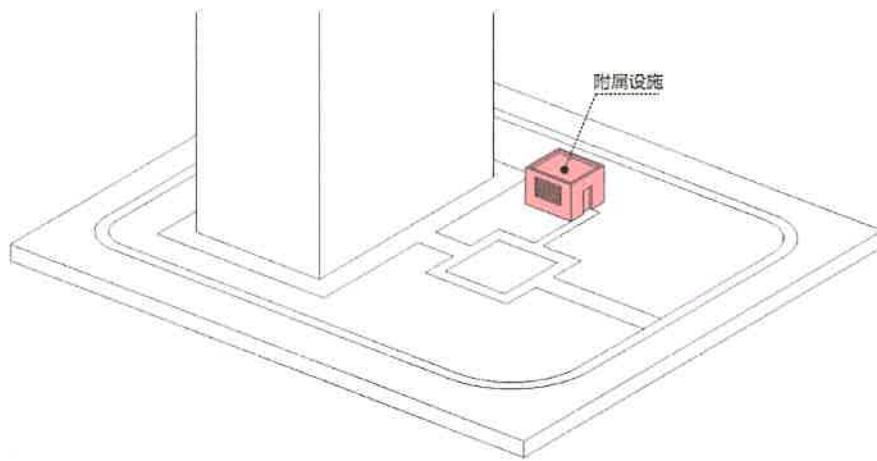
6、建筑立面设计鼓励采用被动节能措施，不宜采用镜面反射玻璃或抛光金属板等材料。住宅、党政机关办公楼、综合医院、中小学校、托儿所、幼儿园、养老院的新建、改建、扩建以及立面改造工程，不得在二层以上部位设置玻璃幕墙。建筑物位于 T 形路口正对直线路段的外立面不得设置玻璃幕墙。设置玻璃幕墙的，应按照《广州市建筑玻璃幕墙管理办法》执行。



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。

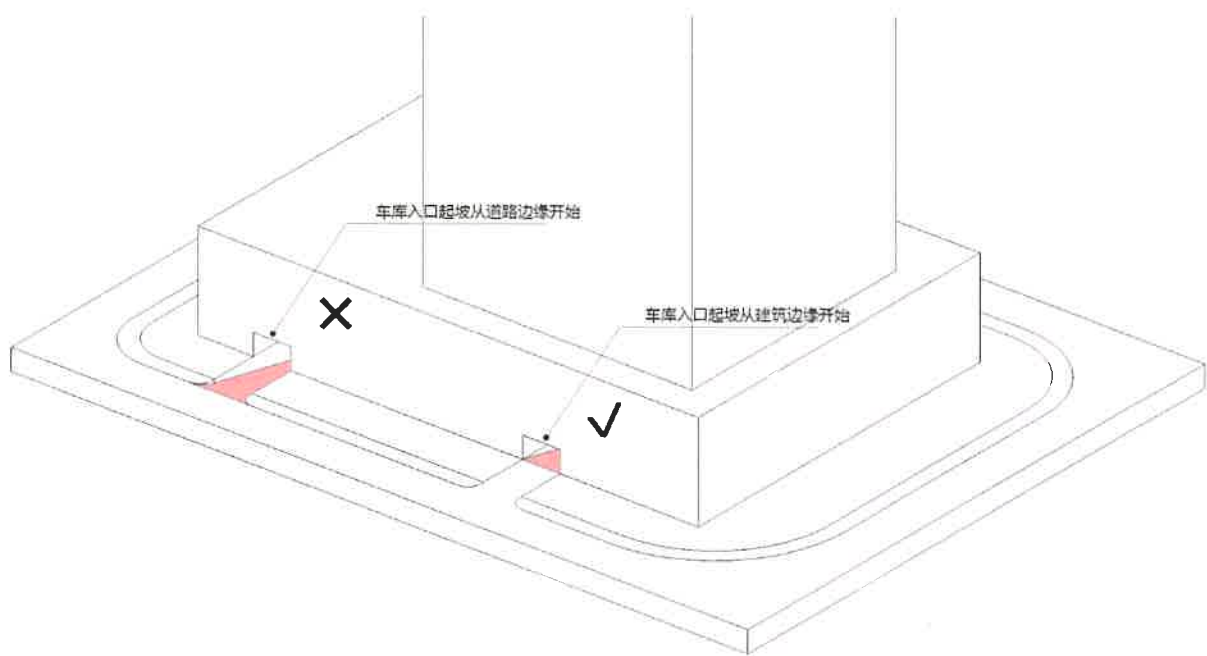


9、设计应遵循循环经济理念，尽可能参照绿色建筑要求应用新技术，采用新型节能环保材料，地块内的建筑都应达到绿色建筑标准。鼓励建筑设计按《智能建筑设计标准(GB/T50314-2006)》的要求，采用 BIM 技术进行设计。

推广分布式光伏发电应用，屋顶面积超过 3000 平方米的工业仓储物流等，新建、扩建屋顶面积超过 3000 平方米的建筑部，应建设分布式光伏发电系统。

### **(三) 道路交通设计**

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。



## 五、规划专项要求

(一) 规划及建筑方案如涉及文物、消防、环保、卫生、防洪排涝、电力、交通、地震灾害等问题，应符合各专项规划要求。

(二) 建筑退让规划道路边线、规划河涌边线、高压线的距离、建筑间距、退界应按照经批准的城市设计执行，在没有城市设计的地区，则按照《广州市城乡规划技术规定》执行。

因涉及河涌水域、高压线网保护、地铁保护等，在办理下一步规划审批手续前需取得水务、供电、地铁等管理部门意见。

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（蓝线范围），不得在该管理范围内布设建、构筑物，不得进行围蔽。

地块轨道交通控制线范围内的建设应符合轨道交通控制线相应管理要求；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，在建筑报审查前，应取得城市轨道交通经营单位的书面意见。规划地块涉及机场限高、电台限高、气象台限高、军事用地限高等管理要求的，应取得相关部门书面意见。

**（三）停车配建要求。**机动车出入口结合现状及规划情况合理设置。车位控制要求：

应按照 1.2 泊/100 平方米住宅建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照 1 泊/100 平方米住宅建筑面积的要求配建非机动车泊位。其它车位控制要求参照相关标准执行。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。

**（四）配变电所设置要求。**应根据用电容量（包含充电设施负荷）按规程规范及电力企业标准预留配变电所，并设置在建筑物地面首层及以上。

**（五）充电桩设置要求。**新建住宅配建停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件（包括电力管线预埋至车位和电力容量按至少 7KW/车位预留）；新建办公楼、商场、酒店等公共建筑配建停车场和社会公共停车场，建设充电设施或预留建设安装条件（包括电力管线预埋至车位和电力容量按至少 7KW/车位预留）的车位比例不低于 30%）。

**（六）海绵城市建设要求。**建设项目应采用雨污分流系统，按照《广州市排水管理办法实施细则》（穗水规字[2018]5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。

**R类居住用地**应按以下要求落实海绵城市建设要求：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 $10061$ 平方米（ $=$ 地块净用地面积 $\times$ （ $1-$ 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，其渗透铺装率不低于 $70\%$ （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 $6114$ 平方米（ $=$ 地块净用地面积 $\times$ 地块绿地率 $\times 50\%$ ））；除上述指标外，具体设计方案还应满足《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）》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。

**（七）名城保护及历史建筑保护要求。**地块内有历史建筑的，应同步注明历史建筑保护要求；属于历史城区范围、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。地块位于历史文化街区、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。

**（八）地质灾害危险性评估要求。**项目邻近山体、地质灾害多发、崩塌、滑坡重点防治区的，应进行地质灾害评估，并在设计、建设中按照《地质灾害危险性评估报告》要求执行。

**（九）大力发展装配式建筑。**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。

**（十）建筑物夜间景观照明设计要求。**应按建设主管部门意见进行建筑物夜间景观照明设计，夜景灯饰照明工程应与本工程同时建设与投入使用。

**（十一）未尽事宜，**按国家和省市有关规定规范执行。



## 六、注释

(一) 本规划条件依据国家法律、法规、规范性文件、技术规范、控制性详细规划确定。

(二) 本规划条件应与建设用地规划红线图共同使用。

(三) 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。

(四) 根据《广州市城乡规划条例》第四十二条第三款,取得此规划条件后,以出让方式提供土地使用权的,两年内未出让土地的,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,此规划条件自行失效。

(五) 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。

(六) 未尽事宜,按国家和省市有关规定规范执行。

## 分地块二规划条件

### 一、用地概况

(一) 用地位置：花都区工业大道以南、广清高速以西（详见建设用地规划红线图）。

(二) 用地性质：服务设施用地（R22）。

(三) 用地面积：总用地面积 2557 平方米，其中城市绿地面积 202 平方米，可建设用地面积 2355 平方米。用地范围内规划的城市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。

### 二、公共服务及市政设施配套要求

地块内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。

具体配置要求如下：

项目名称	数量	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
社区居委会	1		400	
社区议事厅	1		200	
社区服务站	1		200	
星光老年之家	1		200	

文化室	1		400	
垃圾收集站	1	250	150	

注：具体配建指标应当符合《广州市城乡规划技术规定》附表二《广州市社区公共服务设施设置标准》的规定。

对地块区划内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。

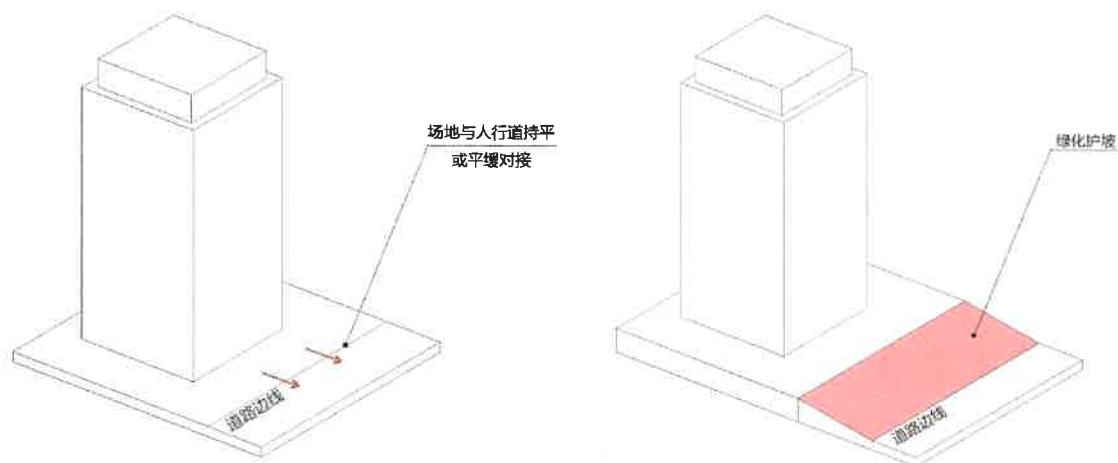
### 三、城市设计要求

项目配套商业服务设施和公建配套设施（除需独立用地设置的）宜采取邻里中心形式集中设置，不得结合住宅设置商业用房。邻里中心规划布局应满足城市公共退让空间的要求，应合理组织人流、车流并配置相应的地下停车泊位，创造安全、安静、方便、宜居的居住环境。

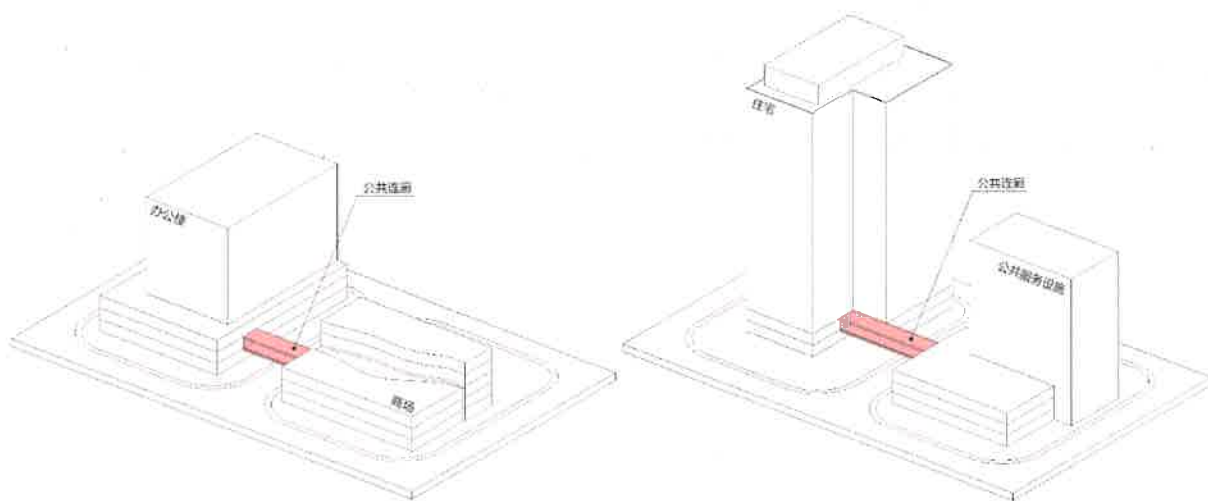
#### （一）场地设计与外环境设计

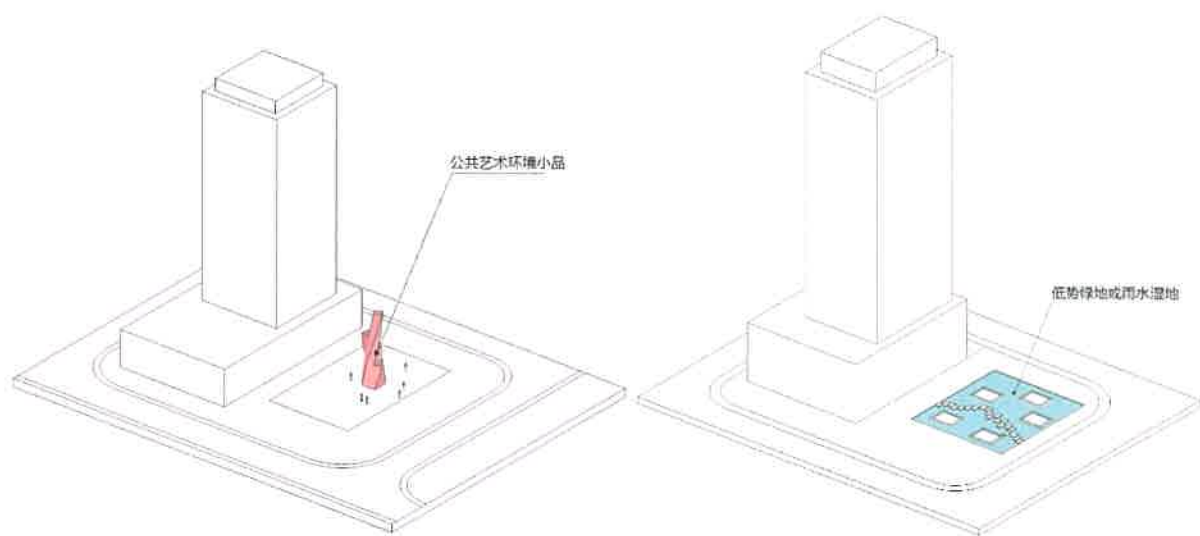
1、建筑工程方案审查时，应开展场地设计（含首层平面）、道路（渠化）设计、步行系统设计。竖向设计应遵循自然地形，控制建筑室外地坪标高，建筑室外地坪和周边道路人行道应持平或平缓对接。室外地坪标高满足防洪及管线设置要求，与周边道路协调，地块与周边市政用地之间的高差应在本地块内通过绿化

护坡相衔接。



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之间增加公共连廊；鼓励建筑物人行入口增设雨篷；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。



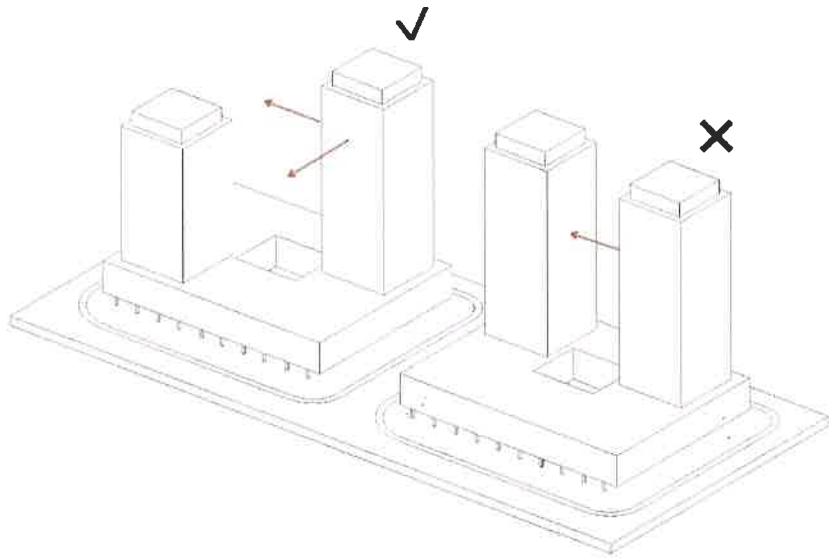


3、应开展精细无障碍设计、满足安全、舒适的运行要求。场地与建筑的无障碍设计须满足《无障碍设计规范》(GB50763-2012)的相关要求。

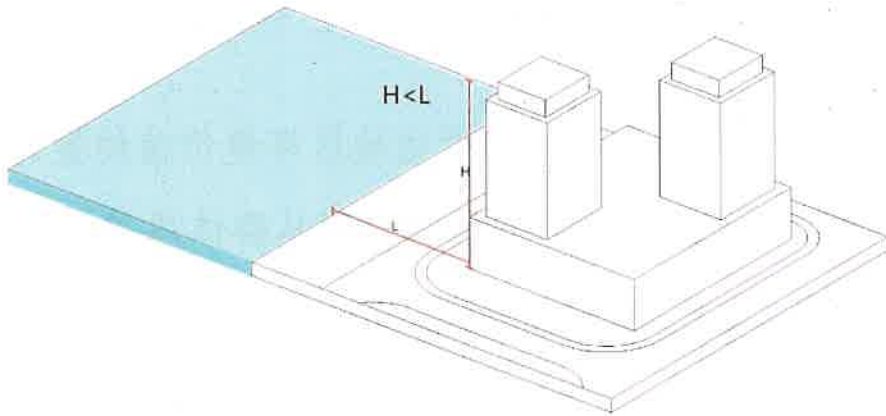
4、建筑景观照明设施应控制外溢光和杂散光，避免对室内活动干扰，减少环境光污染。

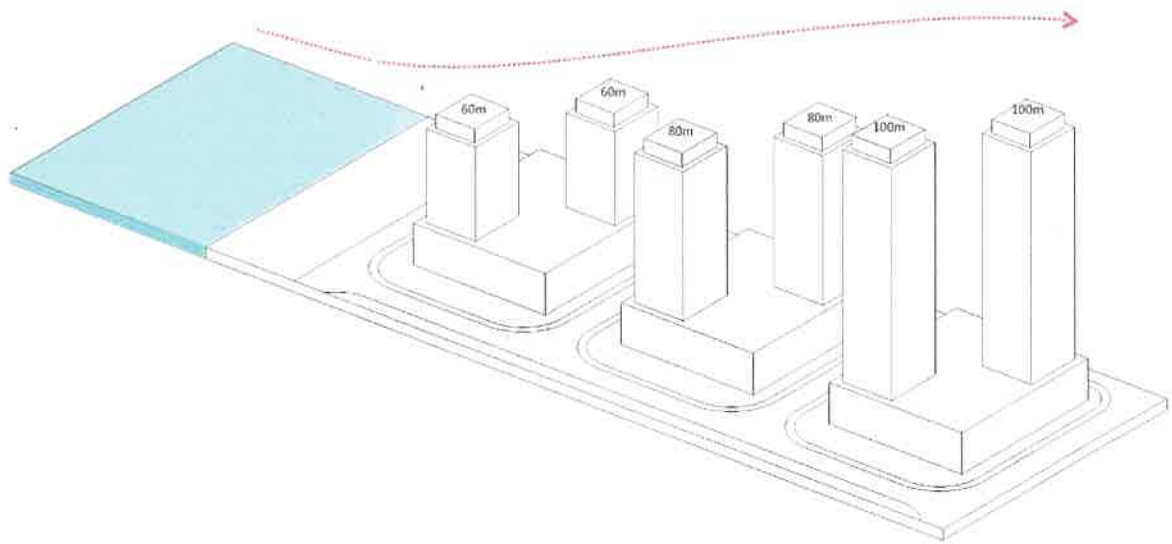
## (二) 建筑设计

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。



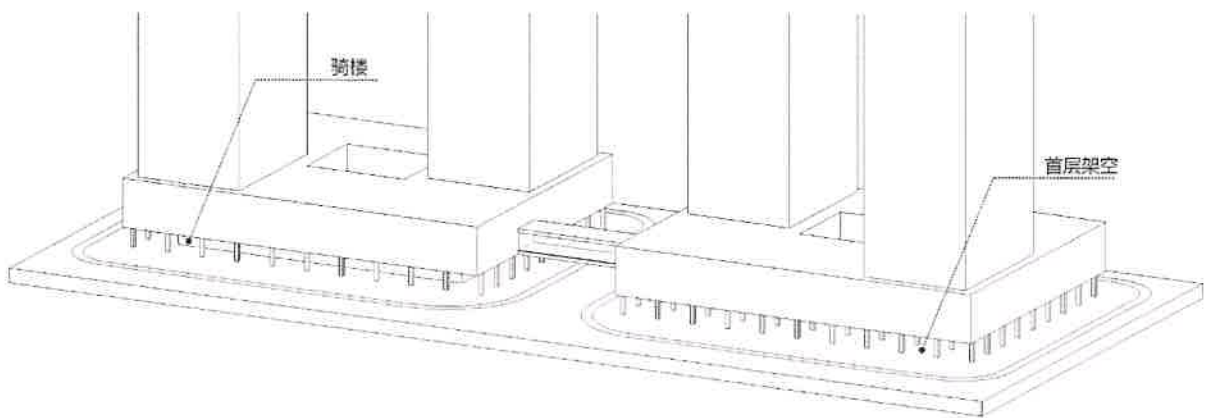
2、原则上临湖泊等自然水面、绿地、广场、山体等开敞空间以及文保单位、历史建筑的建筑单体应按前低后高原则控制建筑高度，其中一线建筑高度原则上应少于建筑退让开敞空间和保护建筑的距离，并严格控制建筑物的面宽。



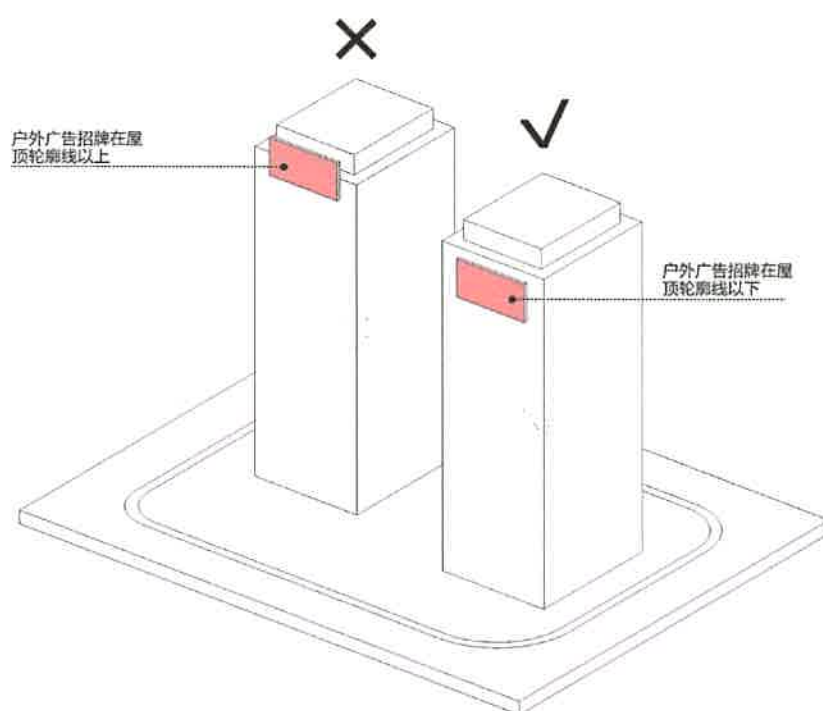


3、鼓励通过建筑拼接、建筑屋顶一体化设计等方式，形成界面连续、立面风貌、色彩、材质协调的街道界面，打造尺度适宜、富有活力、设计精致、具有人情味的街道。

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。

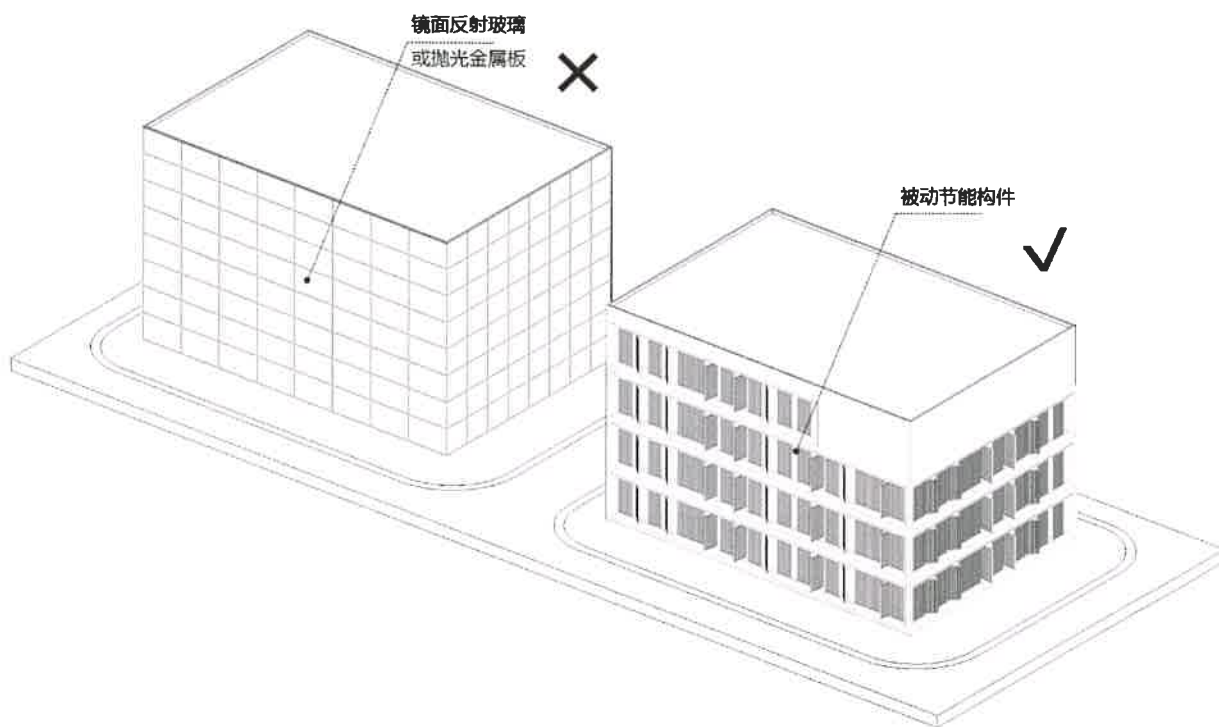


5、户外广告和招牌不得在建筑屋顶轮廓线以上（含裙楼轮廓线）设置。

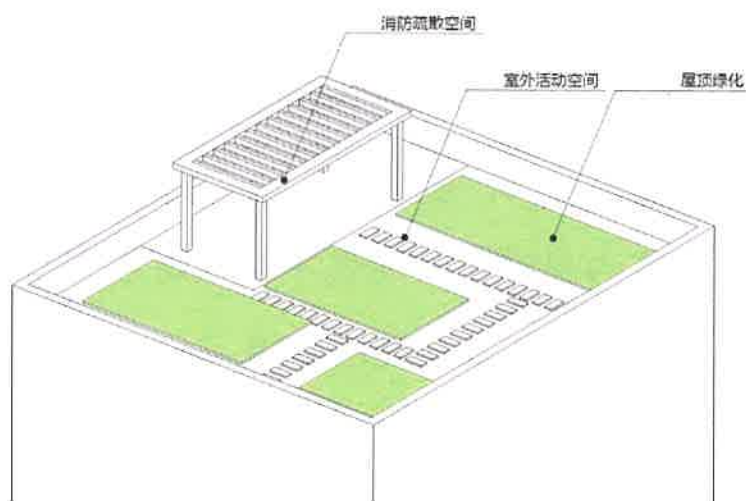


6、建筑立面设计鼓励采用被动节能措施，不宜采用镜面反射玻璃或抛光金属板等材料。住宅、党政机关办公楼、综合医院、中小学校、托儿所、幼儿园、养老院的新建、改建、扩建以及立面改造工程，不得在二层以上部位设置玻璃幕墙。建筑物位于 T 形路口正对直线路段的外立面不得设置玻璃幕墙。设置玻璃幕墙的，应按照《广州市建筑玻璃幕墙管理办法》执行。

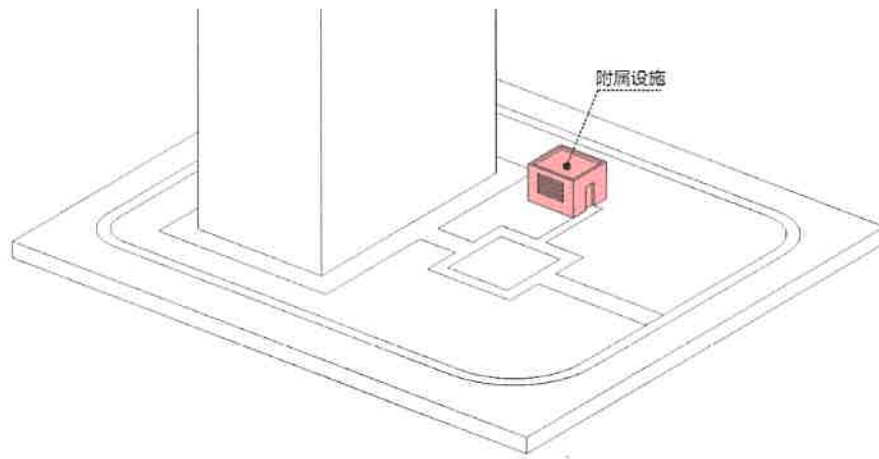




7、建筑屋顶应统筹考虑消防疏散、屋顶绿化、室外活动、太阳能利用等功能需求，鼓励以苗圃开花植物为主进行屋顶景观设计。住宅屋顶要和建筑立面一体化设计，避免出现屋顶水箱等构筑物突兀、裸露的情况。



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。

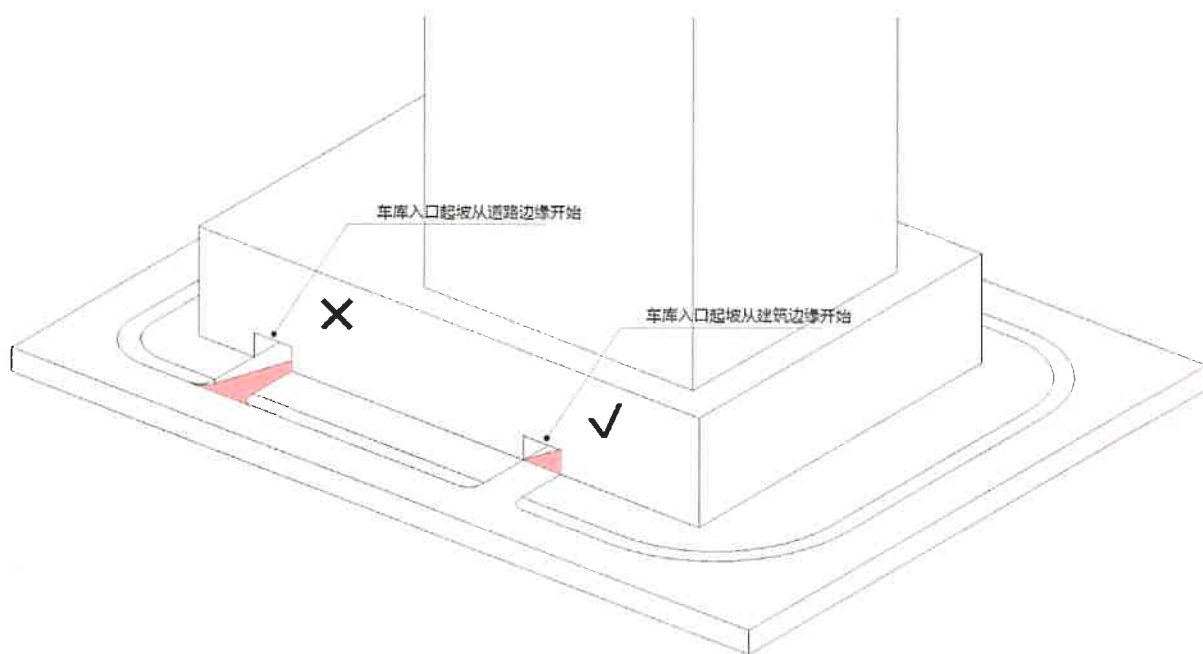


9、设计应遵循循环经济理念，尽可能参照绿色建筑要求应用新技术，采用新型节能环保材料，地块内的建筑都应达到绿色建筑标准。鼓励建筑设计按《智能建筑设计标准(GB/T50314-2006)》的要求，采用 BIM 技术进行设计。

推广分布式光伏发电应用，屋顶面积超过 3000 平方米的工业仓储物流等，新建、扩建屋顶面积超过 3000 平方米的建筑部，应建设分布式光伏发电系统。

### **(三) 道路交通设计**

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。



#### 四、规划专项要求

(一) 规划及建筑方案如涉及文物、消防、环保、卫生、防洪排涝、电力、交通、地震灾害等问题，应符合各专项规划要求。

(二) 建筑退让规划道路边线、规划河涌边线、高压线的距离、建筑间距、退界应按照经批准的城市设计执行，在没有城市设计的地区，则按照《广州市城乡规划技术规定》执行。

因涉及河涌水域、高压线网保护、地铁保护等，在办理下一步规划审批手续前需取得水务、供电、地铁等管理部门意见。

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（蓝线范围），不得在该管理范围内布设建、构筑物，不得进行围蔽。

地块轨道交通控制线范围内的建设应符合轨道交通控制线相应管理要求；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，在建筑报审查前，应取得城市轨道交通经营单位的书面意见。规划地块涉及机场限高、电台限高、气象台限

高、军事用地限高等管理要求的，应取得相关部门书面意见。

**（三）停车配建要求。**机动车出入口结合现状及规划情况合理设置。车位控制要求参照相关标准执行。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。

**（四）配变电所设置要求。**应根据用电容量（包含充电设施负荷）按规程规范及电力企业标准预留配变电所，并设置在建筑物地面首层及以上。

**（五）充电桩设置要求。**新建住宅配建停车位应 100%建设充电设施或预留建设安装条件（包括电力管线预埋至车位和电力容量按至少 7KW/车位预留）；新建办公楼、商场、酒店等公共建筑配建停车场和社会公共停车场，建设充电设施或预留建设安装条件（包括电力管线预埋至车位和电力容量按至少 7KW/车位预留）的车位比例不低于 30%。

**（六）海绵城市建设要求。**建设项目应采用雨污分流系统，按照《广州市排水管理办法实施细则》（穗水规字[2018]5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。

**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：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净用地面积  $\times (1 - \text{建筑密度}) \times$

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，其渗透铺装率不低于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；除上述指标外，具体设计方案还应满足《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）》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。

**（七）名城保护及历史建筑保护要求。**地块内有历史建筑的，应同步注明历史建筑保护要求；属于历史城区范围、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。地块位于历史文化街区、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。

**（八）地质灾害危险性评估要求。**项目邻近山体、地质灾害多发、崩塌、滑坡重点防治区的，应进行地质灾害评估，并在设计、建设中按照《地质灾害危险性评估报告》要求执行。

**（九）大力发展装配式建筑。**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。

**(十) 建筑物夜间景观照明设计要求。**应按建设主管部门意见进行建筑物夜间景观照明设计，夜景灯饰照明工程应与本工程同时建设与投入使用。

(十一) 未尽事宜，按国家和省市有关规定规范执行。

## 六、注释

(一) 本规划条件依据国家法律、法规、规范性文件、技术规定、控制性详细规划确定。

(二) 本规划条件应与建设用地规划红线图共同使用。

(三) 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。

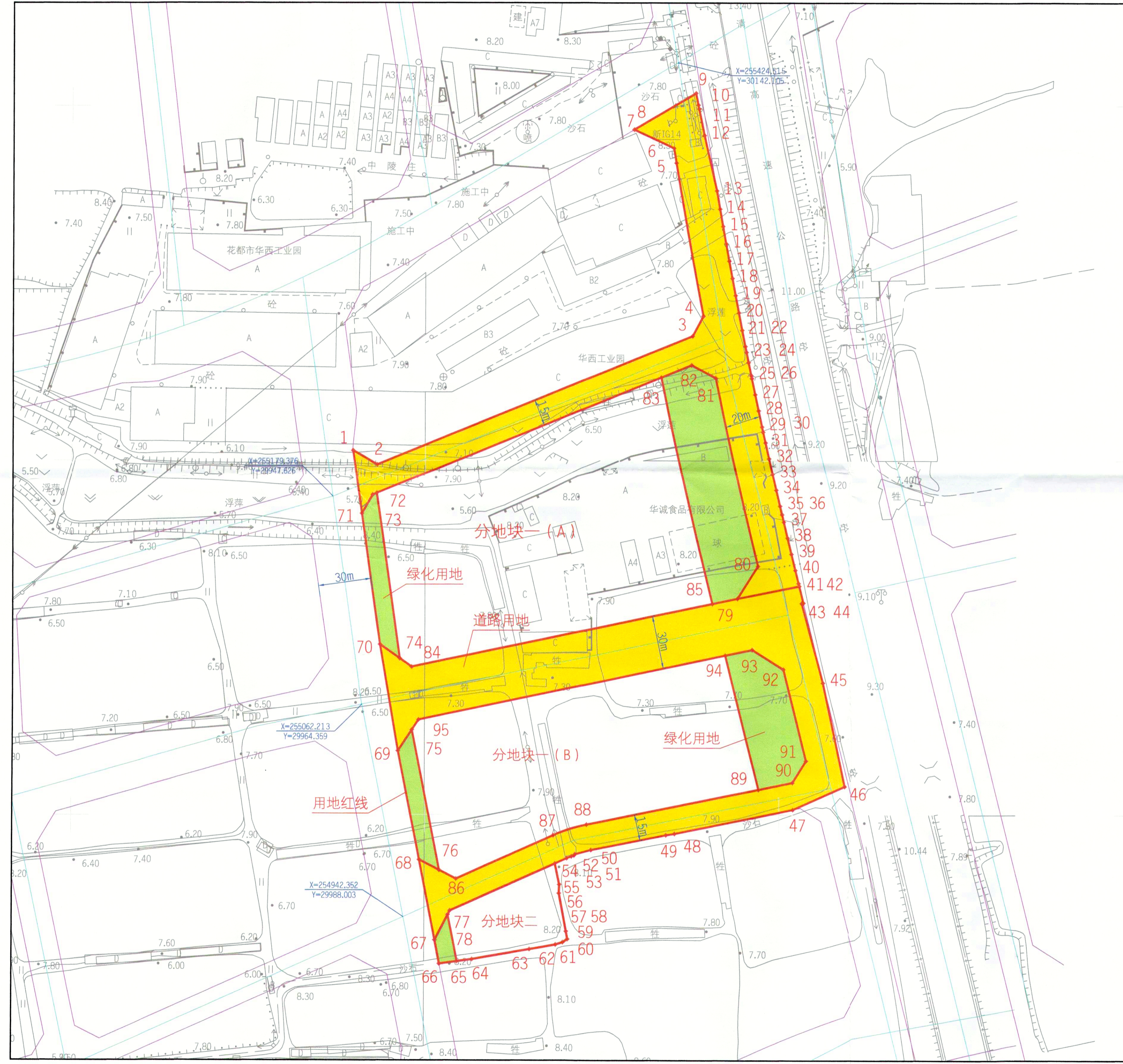
(四) 根据《广州市城乡规划条例》第四十二条第三款，取得此规划条件后，以出让方式提供土地使用权的，两年内未出让土地的，本规划条件自行失效；以划拨方式取得土地使用权的，两年内未取得规划审批手续的，此规划条件自行失效。

(五) 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

《中华人民共和国城乡规划法》第六十七条进行处罚。

(六) 未尽事宜，按国家和省市有关规定规范执行。

# 建设用地规划红线图



界桩坐标表			界桩坐标表		
地上桩点表 (共 95 个桩点)			分地块二桩点表 (共 13 个桩点)		
序号	X坐标(米)	Y坐标(米)	序号	X坐标(米)	Y坐标(米)
1	25505.624	2999.086	1	25805.867	41698.114
2	25517.979	2997.773	2	25807.804	41698.114
3	25520.529	3015.779	3	25811.630	41698.114
4	25528.666	3015.612	4	25813.968	41698.225
5	25537.921	3014.307	5	25821.276	41698.141
6	25537.636	3013.927	6	25825.648	41698.802
7	25536.759	3011.501	7	25826.232	41697.424
8	25536.766	3011.497	8	25826.238	41697.421
9	25537.296	3012.266	9	25826.600	41698.293
10	25540.651	3028.829	10	25828.948	41698.623
11	25538.422	3015.406	11	25827.717	41699.069
12	25538.489	3015.149	12	25823.768	41699.060
13	25532.251	3014.421	13	25820.493	41699.970
14	25531.922	3016.020	14	25819.114	41699.710
15	25532.181	3017.724	15	25818.404	41699.385
16	25532.445	3019.478	16	25817.659	41699.091
17	25532.714	3021.264	17	25816.919	416910.850
18	25532.991	3023.081	18	25816.186	416912.656
19	25533.273	3024.930	19	25815.458	416914.401
20	25533.562	3026.811	20	25814.737	416916.235
21	25533.866	3028.723	21	25814.021	416918.100
22	25534.183	3030.666	22	25813.319	416919.977
23	25534.512	3032.640	23	25812.631	416921.877
24	25534.852	3034.644	24	25811.957	416923.790
25	25535.202	3036.678	25	25811.307	416925.716
26	25535.561	3038.741	26	25810.681	416927.654
27	25535.928	3040.833	27	25810.088	416929.604
28	25536.302	3042.954	28	25809.528	416931.575
29	25536.682	3045.104	29	25808.999	416933.566
30	25537.067	3047.283	30	25808.501	416935.577
31	25537.456	3049.491	31	25808.034	416937.608
32	25537.848	3051.728	32	25807.598	416939.659
33	25538.242	3053.994	33	25807.192	416941.730
34	25538.638	3056.289	34	25806.815	416943.821
35	25539.035	3058.613	35	25806.467	416945.932
36	25539.433	3060.966	36	25806.147	416948.063
37	25539.832	3063.348	37	25805.854	416950.214
38	25540.231	3065.759	38	25805.587	416952.385
39	25540.630	3068.199	39	25805.345	416954.576
40	25541.028	3070.668	40	25805.127	416956.787
41	25541.426	3073.166	41	25804.932	416959.018
42	25541.823	3075.693	42	25804.759	416961.269
43	25542.219	3078.248	43	25804.608	416963.540
44	25542.614	3080.831	44	25804.478	416965.831
45	25543.008	3083.442	45	25804.368	416968.142
46	25543.401	3086.081	46	25804.277	416970.473
47	25543.793	3088.748	47	25804.205	416972.824
48	25544.184	3091.442	48	25804.152	416975.195
49	25544.574	3094.162	49	25804.117	416977.586
50	25544.963	3096.907	50	25804.099	416979.997
51	25545.351	3100.677	51	25804.098	416982.428
52	25545.738	3104.472	52	25804.113	416984.879
53	25546.124	3108.292	53	25804.144	416987.350
54	25546.509	3112.136	54	25804.190	416989.841
55	25546.892	3116.004	55	25804.251	416992.352
56	25547.273	3119.895	56	25804.327	416994.883
57	25547.652	3123.808	57	25804.418	416997.434
58	25548.029	3127.742	58	25804.523	417000.005
59	25548.404	3131.697	59	25804.642	417002.596
60	25548.777	3135.672	60	25804.774	417005.207
61	25549.148	3139.667	61	25804.918	417007.838
62	25549.517	3143.682	62	25805.073	417010.489
63	25549.884	3147.717	63	25805.239	417013.160
64	25550.249	3151.772	64	25805.415	417015.851
65	25550.612	3155.847	65	25805.601	417018.562
66	25550.973	3159.941	66	25805.797	417021.293
67	25551.332	3164.054	67	25805.993	417024.044
68	25551.689	3168.186	68	25806.199	417026.815
69	25552.044	3172.337	69	25806.415	417029.606
70	25552.397	3176.507	70	25806.641	417032.417
71	25552.748	3180.696	71	25806.876	417035.248
72	25553.097	3184.904	72	25807.121	417038.099
73	25553.444	3189.131	73	25807.375	417040.970
74	25553.789	3193.377	74	25807.638	417043.861
75	25554.132	3197.642	75	25807.909	417046.772
76	25554.473	3201.926	76	25808.188	417049.703
77	25554.812	3206.229	77	25808.475	417052.654
78	25555.149	3210.551	78	25808.769	417055.625
79	25555.484	3214.892	79	25809.070	417058.616
80	25555.817	3219.252	80	25809.378	417061.627
81	25556.148	3223.631	81	25809.692	417064.658
82	25556.477	3228.029	82	25809.993	417067.709
83	25556.804	3232.446	83	25810.290	417070.780
84	25557.129	3236.881	84	25810.593	417073.871
85	25557.452	3241.334	85	25810.902	417076.982
86	25557.773	3245.805	86	25811.216	417080.113
87	25558.092	3250.294	87	25811.535	417083.264
88	25558.409	3254.801	88	25811.858	417086.435
89	25558.724	3259.326	89	25812.185	417089.626
90	25559.037	3263.869	90	25812.516	417092.837
91	25559.348	3268.430	91	25812.850	417096.068
92	25559.657	3273.009	92	25813.187	417099.319
93	25559.964	3277.606	93	25813.527	417102.590
94	25560.269	3282.221	94	25813.869	417105.881
95	25560.572	3286.854	95	25814.213	417109.192

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。

收案号	201907000045161
发文、发证编号	穗规资资源业务函〔2019〕18365号
核发单位	广州市规划和自然资源局
核发日期	2019年11月16日