

广州市南沙区国土资源和规划局文件

南沙新区明珠湾区起步区 C1-26-02-1、 C1-26-02-2、C1-26-05 地块规划条件

一、用地概况

(一) 用地位置：南沙新区明珠湾区起步区 C1-26-02-1、C1-26-02-2、C1-26-05 地块（详见建设用地规划红线图）。

(二) 用地性质：C1-26-02-1 地块为二类居住用地兼容商业用地（R2/B1），C1-26-02-2 地块为公共交通场站用地兼容商业用地（S41/B1），C1-26-05 地块为二类居住用地（R2）。

(三) 总用地面积 60556 平方米，均为可建设用地。

(四) 地形图号：188-62-13。

二、规划指标

(一) C1-26-02-1 地块容积率 ≤ 1.5 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑限高 40 米，商业功能比例不低于 15%。（以上指标均按可建设用地面积 23055 平方米计算）。

C1-26-02-2 地块容积率 ≤ 0.6 ，建筑限高 20 米。（以上指标均按可建设用地面积 3341 平方米计算）。

C1-26-05 地块容积率 ≤ 2.0 ，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑限高 60 米。（以上指标均按可建设用地面积 34160 平方米

计算)。

(二) 计算容积率建筑面积 ≤ 104907 平方米，其中 C1-26-02-1 地块计算容积率建筑面积 ≤ 34582 平方米，C1-26-02-2 地块计算容积率建筑面积 ≤ 2005 平方米，C1-26-05 地块计算容积率建筑面积 ≤ 68320 平方米。

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、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。

居住区配套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》及附表《居住区配套公共服务设施投资建设方式和移交目录》的相关规定进行规划、建设和移交。

具体配置要求如下（除公交首末站布置于 C1-26-02-2 地块以外，其余设施均布置于 C1-26-05 地块）：

项目名称	数量	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	备注
公交首末站		3341	首末站配套用房建筑面积 350 m ² , 商业设施配套建筑面积 1655 m ² 。	1、公交首末站供电、供水系统与上盖建筑（若有）分开，可独立管理；2、计划服务 3 条公交线路，可容纳公交线路 5 条；3、公交首末站每个停车位（不含到发车位）配套 1 个充电桩，其中，根据运营线路需要，设置 5 个快充充电桩车位；4、公交首末站首层净高不小于 6.0 米；（10）公交首末站的外观，设计风格应与宗地主体建筑风格一致，具体可参照《广州市南沙区城建项目公交站场配建技术指引》进行设计、建设；5、公交首末站的配建需符合《广州市南沙区城建项目公交站场配建管理办法（试行）》的相关要求。
居委管理中心	1		社区居委会 200 m ² , 社区议事厅 100 m ²	应设于建筑首层。含 15 m ² 社区警务室，对于规模较大，治安复杂的警务区，社区警务室的配置不少于 30 m ² 。

物业管理 (含业主 委员会)	1		建筑面积按照 物业总建筑面 积 0.2%配置	可结合其他建筑设 置。建议设于建筑 首层
文化室	1		200	宜与社区居委会等 集中设置。
社区服务 站	1		100	宜与社区居委会等 集中设置。建议设 于建筑首层。
居民健身 场所	1	1200~1875	200	宜与文化室等集中 设置。可设于建筑 首层架空层。
星光老年 之家	1		100	建议设于建筑首 层。选址应公共交 通便利、环境较好、 日照充足、通风良 好, 临近医疗卫生 等公共服务设施, 远离污染源、噪声 源、垃圾站等邻避 设施。应进行无障 碍设计, 符合《无 障碍设计规范》(GB 50763) 的规定。
垃圾收集 站	1	250-300	150-200	应独立用地, 收集 站用地内宜设置宽 度不小于 2m 的绿化 隔离带, 距离其它 建筑不宜小于 8m。 垃圾收集站必须满 足垃圾收集小车、 垃圾运输车通行、 方便和安全作业要 求。
再生资源 回收站	1		50	宜与垃圾收集站合 设, 但应相对独立, 不影响垃圾收集站 作业。应设于建筑 首层, 以便民、不 扰民为原则, 建筑

				层高不宜超过2层。
公共厕所	1		100	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。建成后无偿移交给区城乡建设行政主管部门。

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。

四、城市设计要求

(一) 规划设计方案应符合“高端化的技术标准、国际化的设计理念、精细化的实施把控、品质化的空间特色”的要求，即：

1、高端化的技术标准。倡导绿色建筑理念，运用前沿的技术方法，采用清洁能源，体现成熟的节能低碳技术集成，最大限度的节能、节地、节水、节材，保护环境，减少污染，创造健康、适用、高效的使用空间，尊重南沙当地气候环境，落实体现低碳节能环保。依照国家《绿色建筑评价标准》进行设计和施工，其中，C1-26-02-01 地块居住建筑的 50%及以上建筑面积执行二星级以上绿色建筑标准，其余建筑面积达到一星级基本要求；公共建筑满足一星级基本要求；若单体建筑面积超过 2 万平米，需执行二星级绿色建筑等级标准。C1-26-05 地块 50%及以上建筑面积

执行二星级以上绿色建筑标准。其余建筑面积达到一星级基本要求。最终以《广州南沙新区明珠湾起步区绿色建筑星级布局指南（灵山岛尖篇）》（试行稿）及地区城市总设计师审查意见为准。

2、国际化的设计理念。在充分解读整体城市形象和空间特色的基础上，借鉴国内外先进设计理念，打造具有国际风范、功能与艺术相融合的城市风貌，充分体现建筑与人的关系。

3、精细化的实施把控。从项目前期到投入使用，在材质、色彩、绿化、公共空间等元素的精细化设计与工程实施把控方面，应体现全周期、各个环节的紧密对接和精细控制，保证地块建设内容的高完成度，并实现绿色施工。应保证地块内公共开放空间的精细化设计和完成度。

4、品质化的空间特色。创造多元、弹性、活力的公共空间，强化与周边地块功能与景观的匹配与融合，确保区域的有机协调，提升城市活力。

（二）规划与建筑设计应注重地域性的特色塑造，鼓励通过对岭南建筑要素的创意演绎来表现建筑的特征性。

（三）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；建筑单体风貌宜服从群体风貌要求，与建筑群体风貌协调；多栋建筑组成建筑群时应高低错落；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；应着重建筑临街界面设计，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。

（四）城市界面：沿规划纵一涌设置连续的商业界面，裙房贴线率、连续度不得小于 50%，滨水商业体量应采用点式布局。沿庙南路设置连续的裙楼界面，裙房贴线率、连续度不小于 70%，鼓励裙房采用骑楼形式（骑楼净高 ≥ 4.5 米、净宽 ≥ 5.0 米）。沿规划纵一路设置连续的裙楼界面，裙房贴线率、连续度不得小于 50%，并在裙房中布置居住区公共服务设施；鼓励沿文字路规划、横三路、江灵南路设置连续的裙楼界面，塑造宜人、活力的街道氛围。

（五）建筑高度：用地整体趋势由滨水向腹地逐渐升高，C1-26-02-1 地块建筑限高为 40 米，塔楼形成高低错落变化；沿规划纵一涌一侧用地红线后退 30 米范围内，建筑高度不得超过 12 米，塑造宜人、舒适的滨水空间尺度。

C1-26-05 地块实行分区限高，地块南侧靠近江灵南路 60 米范围内建筑限高 40 米，60 米范围线以北至规划横三路范围内建

筑限高 40-60 米，此范围内塔楼不允许只有同一种高度，需形成至少 15m 的高差，总体形成高低起伏的高度变化，塑造宜人、舒适的滨水空间尺度。

C1-26-02-1 及 C1-26-05 地块按建筑物最高点(包括构筑物)进行高度控制；地块内允许不超过 30%的塔楼栋数建筑（如十栋中的三栋）具备±15%弹性限高，由地区城市总设计师审查确定。

（六）建筑体量：居住地块建筑鼓励采用点式布局方式，建筑群之间应考虑景观通廊的预留，引导自然环境的渗透。

（七）公共开敞空间：建筑底层鼓励设置回廊、架空层等，结合街道、设施进行一体化设计，为行人提供遮阳避雨的步行空间。沿规划纵一涌一侧绿地内设置连续的慢行公共空间，宽度不小于 10 米，保证 24 小时完全对公众开放；公共空间在转角空间应适当放大。慢行道应结合绿地设置，避免慢行公共空间全硬质化。公共广场空间应设置树木和小品建筑，增加公共艺术作品等元素。关于架空层的布局要求以城市设计导则指引为准。

（八）公共通道及视线廊道：地块内设置东西向的公共通道及视线廊道，两者可合设，宽度不应小于 15 米，可结合道路、公共绿地设置，设计时需保证廊道贯通，但具体位置布局可根据详细设计而定。

（九）居住建筑首层（除配套设施及裙房外）应设为架空活

动层，净高不小于 3.6 米，开敞面累计长度应不小于架空层周长的 60%。架空活动层与室外活动场地需统筹设计。符合以上技术要求的建筑公共开放空间不计容积率。建筑公共开放空间不得安排机动车及非机动车停车位及其他计容配套设施。

(十)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，原则上建筑室外地坪和周边道路人行道应持平或平缓对接。

(十一)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，入口闸机宜设置在入口坡道底端。

(十二)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；住宅新建工程，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。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；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。

(十三)建筑退道路红线、退界距离按照城市设计导则执行；

建筑间距按照《广州市城乡规划技术规定》执行。建设单位负责规划纵一涌相应段沿岸环境整治工程并与河涌管理部门做好衔接。

（十四）原则上需制作符合规划部门要求的三维数字模型。

（十五）项目设计方案审查应遵循该地区城市总设计师制度及相关流程，以政府最终审批成果为准。

五、规划专项要求

（一）规划控制道路及机动车出入口：

宗地西侧为规划控制红线宽度 30 米的主干道，北侧为规划控制红线宽度 20 米的道路，东侧为规划控制红线宽度 20 米的道路，南侧为规划控制红线宽度 40 米的主干道；C1-26-05 地块西侧为规划控制红线宽度 20 米的道路；主要出入口距离城市道路交叉口的距离要满足国家现行规划、建筑设计规范及《广州市城乡规划技术规定》的相关要求。

C1-26-05 地块内部设置 12 米宽非定位路，由土地受让人配建并无偿移交政府，开放公众使用。

（二）车位控制要求：

地块配建停车位数需分别按照住宅及商业功能分别计算后汇总。其中，住宅建筑应按照 1.2 泊/100 平方米建筑面积的要求

配建机动车泊位,应按照 1 泊/100 平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。商业建筑应按照 0.8 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位,应按照 1.0 泊/100 平方米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。

(三) 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。可在建筑非首层架空层内安排停车位,此部分建筑面积不计容积率。

(四) 室外地坪标高:满足防洪及管线设置要求,与周边道路协调。

(五) 建筑与场地应按《城市道路和建筑物无障碍设计规范》进行无障碍设计,建设无障碍设施。

(六) 鼓励地下空间的综合开发利用,倡导地下空间的功能、交通、市政设施等方面的一体化设计和综合开发利用,鼓励本地块地下空间与周边地块地下空间互联互通。

(七) 建设项目应采用雨污分流系统,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。

(八) 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%)。

(九)项目邻近地质灾害多发、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《地址灾害危险性评估报告》要求执行。

(十)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 $\geq 72\%$ (约束性指标)，年径流污染控制率 $\geq 42\%$ (鼓励性指标)。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地块用地面积 \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。

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：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 -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。

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。

（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，并在建设工程规划验收前，向市（区）城建档案管理机构申请工程档案预验收；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。

附件：建设用地规划红线图

城市设计导则

广州市南沙区国土资源和规划局

2018年8月28日

