

广州市规划和自然资源局

穗规划资源业务函〔2019〕128号

关于申请办理广州设计之都 AB2901027、 AB2901067 规划设计条件的复函

广州市白云区土地开发中心：

你中心来函《广州市土地开发中心关于申请办理广州设计之都 AB2901027、AB2901067 规划设计条件的函》（穗云开函〔2019〕58号）（广东省投资项目代码：2018-440111-47-01-834963）及相关材料收悉。根据《广州市国土资源和规划委员会关于印发广州市2015年土地储备计划的通知》（穗国房字〔2015〕394号）、《广州市国土资源和规划委员会关于申请黄边村工业园改造项目政府储备用地建设项目选址意见书前期工作的复函》（穗国土规划业务函〔2017〕1152号）、《同意用地结案书》（穗云国土结字〔2018〕26号）以及现行控规，现提供规划条件如下：

一、用地概况

（一）用地位置：鹤龙街黄边村（详见建设用地规划红线图）。

(二) 用地性质:

- 1、AB2901027 地块: 商务用地 (B2);
- 2、AB2901067 地块: 商务用地 (B2);

(三) 总用地面积 14707 平方米, 其中城市道路用地面积 3902 平方米, 绿化用地面积 800 平方米, 可建设用地面积 10005 平方米。其中 AB2901027 地块可建设用地面积 5383 平方米, AB2901067 地块可建设用地面积 4622 平方米。用地范围内规划的城市道路、绿地需由土地储备机构统筹实施建设, 并无偿移交政府相关主管部门管理。

(四) 地形图号: 36-38-2。

二、经济技术指标

(一) AB2901027 地块:

1、商务用地 (B2), 容积率 ≤ 4.6 , 建筑密度 $\leq 40\%$, 绿地率 $\geq 30\%$ (以上指标均按可建设用地面积 5383 平方米计算)。

2、计算容积率建筑面积 ≤ 24600 平方米。

3、建筑限高: ≤ 70 米。(从室外地坪到建筑构架顶)。

(二) AB2901067 地块:

1、商务用地 (B2), 容积率 ≤ 2.2 , 建筑密度 $\leq 40\%$, 绿地率 $\geq 30\%$ (以上指标均按可建设用地面积 4622 平方米计算)。

2、计算容积率建筑面积 ≤ 10092 平方米。

3、建筑限高：≤40米。（从室外地坪到建筑构架顶）。

三、城市设计要求

报建方案应遵从《广州设计之都城市设计导则》的要求执行。

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的距离、建筑间距、退界应按照经批准的《广州设计之都城市设计导则》执行。

（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0.9泊/100平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照0.7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。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）充电桩设置要求。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%）。

（五）海绵城市建设要求。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。

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 2401 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。

其余用地：具体设计方案应满足《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）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。

（七）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。

（八）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。

（九）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) 根据穗府〔2018〕12号文、穗国土规字〔2018〕403号文、穗国土规字〔2018〕479号文要求，土地在出让前，土地储备机构应牵头统一开展用地所在区域评估评价工作、汇总用地红线范围内技术控制指标和要求。

(十一) 未尽事宜，按国家和省市有关规定规范执行。

五、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。

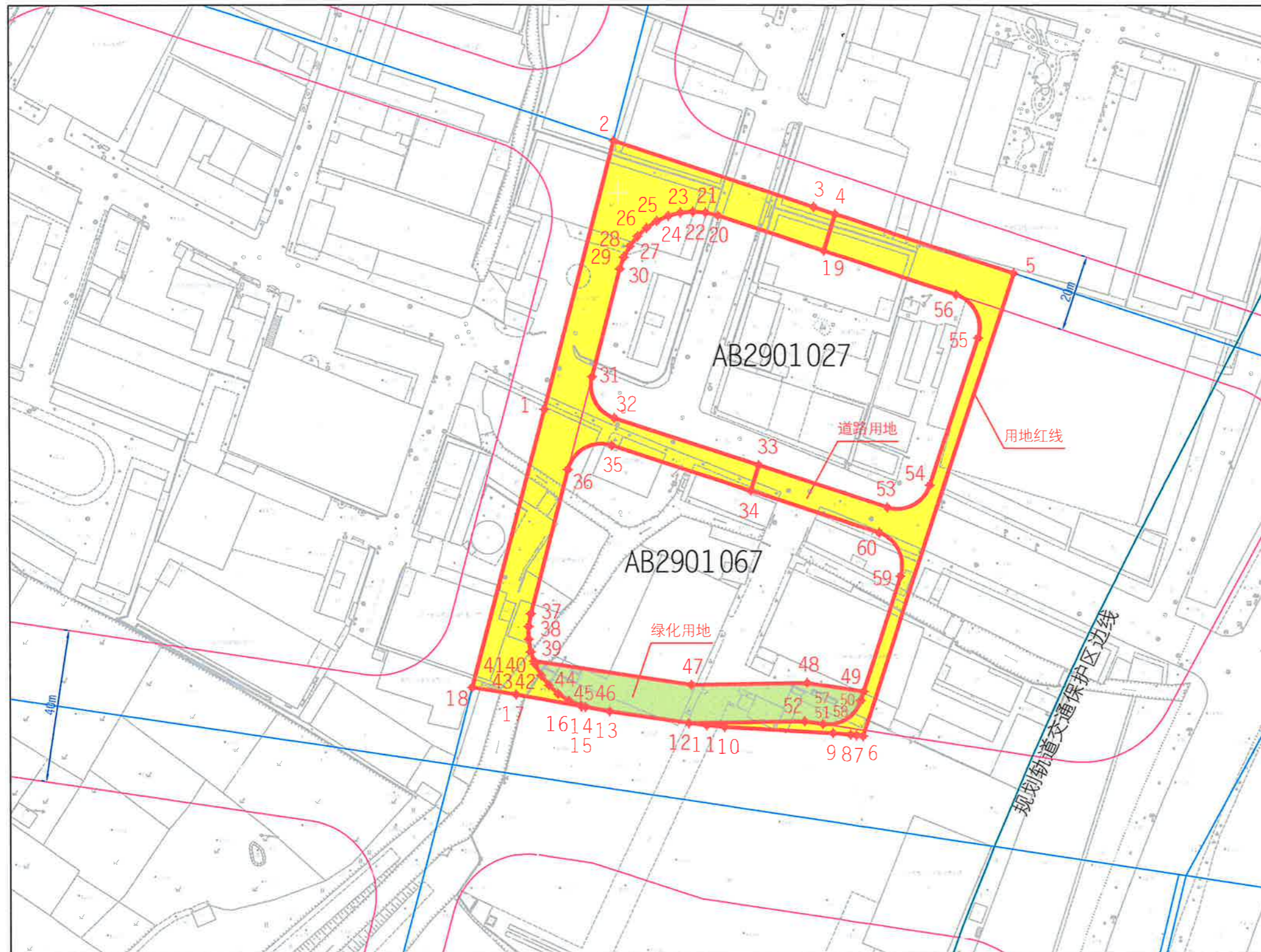
附件：建设用地规划红线图

广州市规划和自然资源局（代章）

2019年1月30日

业务专用章
-白云-1

建设用地规划红线图



地上桩点表 (共 60 个桩点)					
广州市平面坐标系			1980西安坐标系		
序号	X坐标(米)	Y坐标(米)	序号	Y坐标(米)	
1	39443.325	39430.665	1	2569248.730	38425976.440
2	39513.431	39448.835	2	2569318.752	38425994.951
3	39496.167	39501.262	3	2569301.232	38426047.297
4	39494.334	39506.829	4	2569299.372	38426052.855
5	39478.902	39553.689	5	2569283.712	38426099.643
6	39357.840	39514.283	6	2569162.834	38426059.647
7	39358.079	39512.508	7	2569163.082	38426057.873
8	39358.249	39510.971	8	2569163.280	38426056.337
9	39358.618	39506.348	9	2569163.651	38426051.715
10	39360.227	39477.890	10	2569165.399	38426023.264
11	39360.705	39473.258	11	2569165.900	38426018.634
12	39361.248	39468.639	12	2569166.464	38426014.017
13	39364.368	39447.856	13	2569169.685	38425993.248
14	39365.498	39441.499	14	2569170.846	38425986.897
15	39365.791	39440.262	15	2569171.146	38425985.661
16	39365.664	39440.562	16	2569171.017	38425985.960
17	39368.743	39423.240	17	2569174.180	38425968.652
18	39370.565	39411.807	18	2569176.059	38425957.227
19	39484.767	39503.012	19	2569288.318	38426049.882
20	39494.924	39476.103	20	2569293.111	38426022.126
21	39494.589	39472.827	21	2569295.892	38426018.963
22	39494.927	39469.659	22	2569300.146	38426015.686
23	39494.531	39465.415	23	2569299.885	38426012.441
24	39493.809	39463.253	24	2569299.059	38426009.275
25	39492.484	39460.267	25	2569297.748	38426006.282
26	39490.690	39457.537	26	2569295.967	38426003.543
27	39488.475	39455.135	27	2569293.764	38426001.130
28	39485.899	39453.125	28	2569291.198	38425999.108
29	39483.030	39451.562	29	2569288.336	38425997.531
30	39479.945	39450.487	30	2569285.256	38425996.441
31	39451.814	39443.196	31	2569257.159	38425989.013
32	39440.948	39449.122	32	2569246.314	38425994.886
33	39428.725	39486.825	33	2569233.857	38426032.532
34	39422.029	39484.784	34	2569227.170	38426030.458
35	39433.868	39448.410	35	2569238.187	38425994.140
36	39427.568	39436.912	36	2569232.942	38425982.611
37	39389.815	39427.127	37	2569195.235	38425972.642
38	39386.516	39426.561	38	2569191.938	38425972.050
39	39383.170	39426.554	39	2569188.582	38425972.036
40	39379.868	39427.104	40	2569185.287	38425972.570
41	39377.493	39427.925	41	2569182.908	38425973.380
42	39376.705	39428.198	42	2569182.119	38425973.649
43	39373.769	39429.803	43	2569179.175	38425975.240
44	39371.141	39431.876	44	2569176.537	38425977.300
45	39368.895	39434.358	45	2569174.278	38425979.771
46	39367.095	39437.179	46	2569172.465	38425982.584
47	39371.261	39469.305	47	2569176.475	38426014.732
48	39371.770	39499.588	48	2569176.837	38426045.019
49	39369.545	39514.413	49	2569174.540	38426059.834
50	39367.148	39513.633	50	2569172.147	38426059.042
51	39361.036	39503.741	51	2569166.082	38426049.120
52	39361.758	39498.926	52	2569166.827	38426044.308
53	39417.722	39520.629	53	2569222.589	38426066.284
54	39423.494	39519.973	54	2569228.406	38426077.657
55	39451.960	39544.493	55	2569266.814	38426090.364
56	39473.295	39538.749	56	2569278.177	38426084.675
57	39361.036	39503.739	57	2569166.082	38426049.118
58	39367.150	39513.633	58	2569172.148	38426059.042
59	39399.722	39524.235	59	2569204.671	38426069.803
60	39411.065	39518.463	60	2569216.043	38426064.086

地上弧段表 (共 8 个弧段)				地上弧段表 (共 8 个弧段)			
端点	中点	半径(米)	端点	中点	半径(米)		
31.32	39445.231	39444.015	9.00	31.32	2569250.572	38425989.800	9.00
35.36	39433.203	39441.299	9.00	35.36	2569238.555	38425987.026	9.00
57.51	39361.036	39503.740	9.00	57.51	2569166.082	38426049.119	9.00
51.50	39362.280	39509.806	9.00	51.50	2569167.297	38426055.192	9.00
50.58	39367.149	39513.633	9.00	50.58	2569172.148	38426059.042	9.00
59.60	39406.589	39523.698	9.00	59.60	2569211.541	38426069.300	9.00
53.54	39418.259	39527.496	9.00	53.54	2569223.192	38426073.155	9.00
55.56	39468.814	39543.963	9.00	55.56	2569236.671	38426089.868	9.00

地上面积表 (以广州市平面坐标系数据计算)	
用地面积	14707.002 平方米
道路用地面积	3901.694 平方米
城市绿地面积	800.428 平方米
净面积	10004.880 平方米

收案号	2019050000001782
发文、发证编号	穗规划资源业务函〔2019〕128号
核发单位	广州市规划和自然资源局 (代章)
核发日期	2019-01-30

附注: 本图采用广州市平面坐标系和高程系统; 图中界桩坐标表之1980西安坐标系数据供国土等部门参考使用。

