

广州市国土资源和规划委员会

穗国土规划业务函〔2018〕3432号

关于出具陆居路地块规划条件的复函

广州市荔湾区土地开发所：

你所《关于申请陆居路地块规划设计条件的函》（穗荔土发〔2018〕58号）及相关资料收悉。经审查，现函复如下：

一、根据2018年1月23日经广州市人民政府批准实施的《新隆沙-陆居路片区（荔湾区AF0201、AF0202规划管理单元）控制性详细规划和城市设计深化》（穗府函〔2018〕7号）及相关规划要求，提供陆居路地块规划条件，地块总面积132228平方米，其中代征道路面积45157平方米，代征绿地面积6834平方米，可建设用地80237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后无偿移交政府相关主管部门管理。地块规划条件详见附件。

二、根据现行控制性详细规划要求，若相邻地块开发为统一开发主体，或开发主体之间经过协商同意，允许协同开发地下空间。相互连通或合建地下空间的地块之间，各层地下空间标高须一致。超出地块边界投影范围外的地下空间协同开发范围，若作

经营性用途，由各开发主体纳入各自地块容积率计算。地下空间建设应满足市政管网的敷设要求，若涉及地铁轨道控制保护区范围，应先征求地铁公司意见；若涉及文物保护范围和建设控制地带，应先征求文物主管意见。

- 附件：1、AF020204 地块规划条件
2、AF020208 地块规划条件
3、AF020210 地块规划条件
4、AF020211 地块规划条件
5、AF020215 地块规划条件
6、AF020216 地块规划条件
7、AF020205 地块规划条件
8、AF020201、AF020203、AF020209、AF020229 地块规划条件
9、建设用地规划红线图

广州市国土资源和规划委员会

2018年5月22日



AF020204 地块规划条件

一、用地概况

(一) 用地位置: 广州市荔湾区珠江隧道口以东, 珠江以南。

(二) 用地性质: 商业商务设施混合用地 (B1B2)。

(三) 用地面积: 可建设用地面积 12140 平方米。

(四) 地形图号: 24-34-9。

二、经济技术指标

(一) 容积率 ≤ 8.5 , 建筑密度 $\leq 70\%$, 绿地率 $\geq 10\%$ (以上指标均按可建设用地面积 12140 平方米计算)。

(二) 计算容积率建筑面积 ≤ 103190 平方米 (在同一实施主体的前提下, 本地块与 AF020208 地块合计总建筑量 ≤ 323590 平方米, 允许本地块与 AF020208 地块之间商业商务建筑量进行转移)。

(三) 建筑限高: ≤ 220 米。

三、公共服务及市政设施配套要求

应当依据相关规定进行规划、建设和移交, 具体要求如下:

项目名称	数量	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	备注
公共厕所	1	-	100	宜临宽度大于 15 米的道路, 宜设于公共建筑首层

电信端局	1	-	-	按现状建筑规模配置,可结合其他公建设施建设
------	---	---	---	-----------------------

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

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；地块未编制城市设计导则的，遵从下列设计要求：

（一）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；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。

（二）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。地块内应落实无障碍设计。

（三）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，入口闸机宜设置在入口坡道底端。

（四）地块西侧允许二层或以上跨道路红线与 AF020208 地块合建商业综合体，上跨部分与道路净空 ≥ 8 米，上跨合建部分由两侧地块平均分摊建筑量并计入各自地块容积率；鼓励设置建筑公共开发空间；鼓励商场、办公等公共设施之间增加连廊；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。

（五）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；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。

（六）报审建筑设计方案前期应开展城市设计和景观咨询，原则上制作实体建筑模型、群体模型或符合规划部门要求的三维数字模型。

（七）地块东、北侧建筑退道路红线，裙楼 ≥ 5 米，塔楼 ≥ 10 米；南侧建筑退广场用地边界，裙楼 ≥ 15 米，塔楼 ≥ 25 米，其他退界不作要求。建筑间距应按照《广州市城乡规划技

术规定》执行。

五、规划专项要求

（一）机动车出入口：结合现状及规划情况合理设置。

（二）车位控制要求：

商务办公应按照 0.5 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；商场、配套商业设施应按照 0.5 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；酒店、宾馆应按照 0.3 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位，应按照 0.25 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。

（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。

（六）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%。

（七）地块内 2 处历史建筑（明心书院建筑群旧址之一、

之四）应按照《广州市历史建筑和历史风貌区保护管理办法》及相关规划要求迁移至 AF020216 地块进行集中保护和活化利用。

（八）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。

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。

AF020208 地块规划条件

一、用地概况

(一) 用地位置: 广州市荔湾区珠江隧道口以东, 珠江以南。

(二) 用地性质: 商住与交通枢纽混合用地 (B1B2R2S3)。

(三) 用地面积: 可建设用地面积 13775 平方米。

(四) 地形图号: 24-34-9。

二、经济技术指标

(一) 容积率 ≤ 16 , 建筑密度 $\leq 70\%$, 绿地率 $\geq 10\%$ (以上指标均按可建设用地面积 13775 平方米计算)。

(二) 计算容积率建筑面积 ≤ 220400 平方米, 其中居住建筑量全部为配建安置住宅, 配建安置住宅建筑面积须 ≥ 31200 平方米 (在同一实施主体的前提下, 本地块与 AF020204 地块合计总建筑量 ≤ 323590 平方米, 允许本地块与 AF020204 地块之间商业商务建筑量进行转移)。

(三) 建筑限高: ≤ 350 米。

三、公共服务及市政设施配套要求

应当依据相关规定进行规划、建设和移交, 具体配置要求如下:

项目名称	数 量	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	备 注
星光老年之家	1	-	100	应设于建筑首层且有对外方便的出入口
物业管理	1	-	≥ 50	按照物业总建筑面积的0.2%配置
公交枢纽站(含公交首末站)	1	5000	-	允许结合建筑设置, 占用建筑内首层部分不计入容积率与建筑面积。
共享单车停放点	1	-	-	

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

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; 地块未编制城市设计导则的, 遵从下列设计要求:

(一) 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；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。

（二）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。地块内应落实无障碍设计。

（三）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，入口闸机宜设置在入口坡道底端。

（四）地块东侧允许二层或以上跨道路红线与 AF020204 地块合建商业综合体，上跨部分与道路净空 ≥ 8 米，上跨合建部分由两侧地块平均分摊建筑量并计入各自地块容积率；鼓励设置建筑公共开发空间；鼓励商场、办公等公共设施之间增加连廊；鼓励住宅与公共服务设施之间增加连廊；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。

（五）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。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。

（六）报审建筑设计方案前期应开展城市设计和景观咨询，原则上制作实体建筑模型、群体模型或符合规划部门要求的三维数字模型。

（七）地块南、西、北侧建筑退道路红线，裙楼 ≥ 5 米，塔楼 ≥ 10 米，其他退界不作要求。建筑间距应按照按照《广州市城乡规划技术规定》执行。

五、规划专项要求

（一）机动车出入口：结合现状及规划情况合理设置。

（二）车位控制要求：

住宅应按照1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；商务办公应按照0.5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；商场、配套商业设施应按照0.5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；酒店、宾馆应按照0.3泊/100平方米建筑面积的要求配建机动车泊位，应按照0.25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。

（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。

（六）地块位于地铁1号线、19号线、22号线轨道交通控制线范围内，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，在报审修建性详细规划方案报审前，应取得城市轨道交通经营单位的书面意见。

（七）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%。。

（八）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。

六、注释

（一）本规划条件依据国家法律、法规、规范性文件、技术标准、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。

AFO20210 地块规划条件

一、用地概况

(一) 用地位置：广州市荔湾区珠江隧道口以东，珠江以南。

(二) 用地性质：二类居住用地（R2）。

(三) 用地面积：可建设用地面积 14922 平方米。

(四) 地形图号：24-34-5、24-34-9。

二、经济技术指标

(一) 容积率 ≤ 8.1 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ （以上指标均按可建设用地面积 14922 平方米计算）。

(二) 计算容积率建筑面积 ≤ 120868 平方米。

(三) 建筑限高： ≤ 165 米。

三、公共服务及市政设施配套要求

应当依据相关规定进行规划、建设和移交，具体配置要求如下：

项目名称	数 量	用地面积（m ² ）	建筑面积（m ² ）	备 注
9班幼儿园	1	2700	2160	
社区居委会	1	-	200	应设于建筑首层
文化室	1	-	200	宜与社区居委会等集中设置
垃圾收集站	1	300	200	应独立用地

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

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；地块未编制城市设计导则的，遵从下列设计要求：

（一）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；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。

（二）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。地块内应落实无障碍设计。

（三）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，入口闸机宜设置在入口坡道底端。

（四）鼓励设置建筑公共开发空间；鼓励住宅与公共服务设施之间增加连廊；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。

（五）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、幼儿园的新建、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。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。

（六）报审建筑设计方案前期应开展城市设计和景观咨询，原则上制作实体建筑模型、群体模型或符合规划部门要求的三维数字模型。

（七）地块建筑退四周道路红线，裙楼 ≥ 5 米，塔楼 ≥ 10 米，其他退界不作要求。建筑间距应按照按照《广州市城乡规划技术规定》执行。

五、规划专项要求

（一）机动车出入口：结合现状及规划情况合理设置。

（二）车位控制要求：

商品房应按照 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；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。

（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。

（六）地块位于地铁1号线、19号线轨道交通控制线范围内，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，在报审修建性详细规划方案报审前，应取得城市轨道交通经营单位的书面意见。

（七）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）。

（八）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。

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。

AFO20211 地块规划条件

一、用地概况

(一) 用地位置: 广州市荔湾区珠江隧道口以东, 珠江以南。

(二) 用地性质: 商业商务设施混合用地 (B1B2)。

(三) 用地面积: 可建设用地面积 15951 平方米。

(四) 地形图号: 24-34-5、24-34-9。

二、经济技术指标

(一) 容积率 ≤ 7.1 , 建筑密度 $\leq 60\%$, 绿地率 $\geq 10\%$ (以上指标均按可建设用地面积 15951 平方米计算)。

(二) 计算容积率建筑面积 ≤ 113252 平方米。

(三) 建筑限高: ≤ 170 米。

三、城市设计要求

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; 地块未编制城市设计导则的, 遵从下列设计要求:

(一) 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；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。

（二）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。地块内应落实无障碍设计。

（三）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，入口闸机宜设置在入口坡道底端。

（四）鼓励设置建筑公共开发空间；鼓励商场、办公等公共设施之间增加连廊；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。

（五）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；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。

(六)报审建筑设计方案前期应开展城市设计和景观咨询,原则上制作实体建筑模型、群体模型或符合规划部门要求的三维数字模型。

(七)地块建筑退四周道路红线,裙楼 ≥ 5 米,塔楼 ≥ 10 米,其他退界不作要求。建筑间距应按照《广州市城乡规划技术规定》执行。

五、规划专项要求

(一)机动车出入口:结合现状及规划情况合理设置。

(二)车位控制要求:

商务办公应按照 0.5 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;商场、配套商业设施应按照 0.5 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;酒店、宾馆应按照 0.3 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位,应按照 0.25 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。

(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。

（六）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%。

（七）地块内保留 1 处历史建筑（明心书院建筑群旧址之三）应按照《广州市历史建筑和历史风貌区保护管理办法》及相关规划要求进行保护和活化利用。

（八）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。

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。

AFO20215 地块规划条件

一、用地概况

(一) 用地位置: 广州市荔湾区珠江隧道口以东, 珠江以南。

(二) 用地性质: 商业商务设施混合用地 (B1B2)。

(三) 用地面积: 可建设用地面积 11782 平方米。

(四) 地形图号: 24-34-5, 24-34-6, 24-34-9, 24-34-10。

二、经济技术指标

(一) 容积率 ≤ 3.2 (以上指标均按可建设用地面积 11782 平方米计算)。建筑密度、绿地率不设限。

(二) 计算容积率建筑面积 ≤ 37702 平方米。

(三) 建筑限高: 平均 30m, 允许局部 ≤ 35 m。建议一线临滨江建筑适当降低。

三、公共服务及市政设施配套要求

应当依据相关规定进行规划、建设和移交, 具体配置要求如下:

项目名称	数 量	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	备 注
公共厕所	1	-	100	宜临宽度大于 15 米的道路, 宜设于公共建筑首层
社会停车场	1	-	-	100 个泊位

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

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；地块未编制城市设计导则的，遵从下列设计要求：

（一）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；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。

（二）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。地块内应落实无障碍设计。

（三）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，入口闸机宜设置在入口坡道底端。

（四）应采用街区式开放布局，增加内部公共通廊（街道形式），控制通廊宽度 ≥ 6 米，通廊具体形态、位置可根据建设方案确定。鼓励设置建筑公共开发空间；鼓励商场、办公等公共设施之间增加连廊；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。

（五）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；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。

（六）报审建筑设计方案前期应开展城市设计和景观咨询，原则上制作实体建筑模型、群体模型或符合规划部门要求的三维数字模型。

（七）地块建筑退四周道路红线 ≥ 5 米，其他退界不作要求。建筑间距应按照《广州市城乡规划技术规定》执行。

五、规划专项要求

（一）机动车出入口：结合现状及规划情况合理设置。

（二）车位控制要求：

商务办公应按照0.5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；商场、配套商业设施应按照 0.5 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；酒店、宾馆应按照 0.3 泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位，应按照 0.25 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。

（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。

（六）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%。

（七）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。

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。

AF020216 地块规划条件

一、用地概况

(一) 用地位置: 广州市荔湾区珠江隧道口以东, 珠江以南。

(二) 用地性质: 广场用地 (G3 兼容 A2B1)。

(三) 用地面积: 10812 平方米。

(四) 地形图号: 24-34-9。

二、经济技术指标

(一) 容积率 ≤ 0.35 (以上指标均按可建设用地面积 10812 平方米计算)。

(二) 计算容积率建筑面积 ≤ 3784 平方米。

三、规划专项要求

(一) 地块位于 1 号线、11 号线轨道交通控制线范围内, 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, 在报审修建性详细规划方案报审前, 应取得城市轨道交通经营单位的书面意见。

(二) 地块内 5 处历史建筑 (民治大街 32 号民居、民治大街 34 号民居, 明心书院建筑群旧址之二、之五和之六), 及由

AF020204 地块迁移至本地块的 2 处历史建筑(明心书院建筑群旧址之一、之四),应按照《广州市历史建筑和历史风貌区保护管理办法》及相关规划要求进行集中保护和活化利用。

(三)地块涉及市级文物保护单位“明心书院旧址”建设控制地带范围,新建建筑物或构筑物应按照文物保护方案要求及文物保护的相关程序进行报批建设。

四、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。

AF020205 地块规划条件

一、用地概况

(一) 用地位置: 广州市荔湾区珠江隧道口以东, 珠江以南。

(二) 用地性质: 文物古迹用地 (A7)。

(三) 用地面积: 856 平方米。

(四) 地形图号: 24-34-9。

二、经济技术指标

(一) 容积率 ≤ 2 (以上指标均按可建设用地面积 856 平方米计算)。

(三) 计算容积率建筑面积 ≤ 1712 平方米。

三、规划专项要求

不可移动文物保护范围, 应按照文物主管部门要求执行。

四、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。

AF020201、AF020203、AF020209、 AF020229 地块规划条件

一、用地概况

(一) 用地位置：广州市荔湾区珠江隧道口以东，珠江以南。

(二) 用地性质和用地面积：

AF020201 地块：防护绿地 (G2)，用地面积：2297 米；

AF020203 地块：防护绿地 (G2)，用地面积：1120 米；

AF020209 地块：防护绿地 (G2)，用地面积：1055 米；

AF020229 地块：公园绿地 (G1)，用地面积：2362 米。

(三) 地形图号：24-34-5, 24-34-6, 34-34-9。

二、规划专项要求

(一) 地面以上不允许经营性用途建设，且应建设为开放性公共绿地。

(二) AF020203 地块涉及市级文物保护单位“明心书院旧址”建设控制地带范围，应按照文物部门要求进行建设。

三、注释

(一) 本规划条件依据国家法律、法规、规范性文件、技术标准、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。

广州市国土资源和规划委员会

2018 年 5 月 22 日印发
