

# 广州市规划和自然资源局

---

穗规划资源业务函〔2019〕4511号

## 关于重新申请办理健康城融资地块规划条件的 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重新申请办理健康城融资地块规划条件的函》(穗云开函〔2019〕684号)及相关材料收悉。根据《广州市人民政府关于印发广州市申请使用建设用地规则的通知》(穗府〔2015〕15号)、《市国土房管局关于印发广州市2014年土地储备计划的通知》(穗国房字〔2014〕347号)、《关于申请白云生物医药健康产业基地融资配建地块和健康大道一期用地规划选址的复函》(穗国土规划业务函〔2016〕1099号)、《广州市国土资源和规划委员会关于印发广州市2018年建设用地供应计划的通知》(穗国土规划字〔2018〕130号)、《广州市白云区土地开发中心关于健康城拟出让地块内涉及河涌、道路、绿化建设相关事宜的函》(穗云开函〔2019〕107号)、广州市规划和自然资源局《2019年第5次土地利用业务会审会议纪要》(穗规划资源会〔2019〕122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: 钟落潭镇五龙岗村 (详见建设用地规划红线图)。

### (二) 用地性质:

- 1、AB0808009 地块: 环卫设施用地 (U22);
- 2、AB0808011 地块: 二类居住用地 (R2);
- 3、AB0808022 地块: 二类居住用地 (R2);
- 4、AB0808023 地块: 服务设施用地 (R22)。

(三) 总用地面积 169697 平方米, 其中城市道路用地面积 22922 平方米, 绿地用地面积 10337 平方米, 河涌用地面积 9832 平方米, 可建设用地面积 126606 平方米。其中 AB0808009 地块可建设用地面积为 4433 平方米; AB0808011 地块可建设用地面积为 55221 平方米; AB0808022 地块可建设用地面积为 58898 平方米; AB0808023 地块可建设用地面积为 8054 平方米。用地范围内规划的城市道路、绿地、河涌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: 56-50-18。

## 二、经济技术指标

AB0808009 地块: 环卫设施用地(U22), 可建设用地面积为 4433 平方米。

AB0808011 地块:

(一) 二类居住用地 (R2); 容积率  $\leq 3$ , 建筑密度  $\leq 25\%$ , 绿



地率 $\geq 35\%$ （以上指标均按可建设用地面积 55221 平方米计算）。

（二）计算容积率建筑面积 $\leq 165663$ 平方米。

AB0808022 地块：

（一）二类居住用地（R2）；容积率 $\leq 2.5$ ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ （以上指标均按可建设用地面积 58898 平方米计算）。

（二）计算容积率建筑面积 $\leq 147245$ 平方米。

AB0808023 地块：服务设施用地（R22）；建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ ，可建设用地面积为 8054 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，幼儿园、小学、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：

AB0808009 地块：

项目名称	数量	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
垃圾压缩站	1	4000	1000	应独立用地。压缩车间与绿化隔离带之间宜设置宽度≥7 m的环形道路。  用地尽量紧靠主、次干道,方便运输,减少扰民。其用地内宜设置绿化隔离带,宽度不宜小于5m,距离其它建筑距离不宜小于10m。

AB0808011 地块:

项目名称	数量	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
物业管理 (含业主委员会)	1	——	50	可结合其他建筑设置。
公共厕所	1	——	100	公共厕所宜临宽度大于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。  鼓励居住社区内设置为区内居民服务的公厕,并设置在公共空间及容易到达的区域。

AB0808022 地块:

项目名称	数量	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
文化室	1	——	200	宜与社区居委会等集中设置。
居民健身场所	1	1875	200	宜与文化室等集中设置。可设于建筑首层架空层。
物业管理 (含业主委	1	——	50	可结合其他建筑设置。

员会)				
公共厕所	1	——	100	公共厕所宜临宽度大于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。  鼓励居住社区内设置为区内居民服务的公厕,并设置在公共空间及容易到达的区域。
垃圾收集站	1	300	200	收集站服务半径不宜超过400m,宜控制在300m左右,应选择在对周围环境影响较小、交通便利的区域。 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。

AB0808023 地块:

项目名称	数量	用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
18班幼儿园	1	7020	4320	幼儿园应有独立用地。户外活动场地生均使用面积宜≥4m <sup>2</sup> /生。幼儿园生活用房及教学用房不应设在四层及四层以上。 教育设施不得与殡仪馆、医院的太平间、传染病院等建筑毗邻,且不宜与市场、公共娱乐场所、公安看守所、加油站、变电站、垃圾压缩站、公交首末站等毗邻,与易燃易爆场所间的距离应符合现行国家标准《建筑设计防火规范》(GB 50116)的有关规定。高压电线、长输天然气管道、输油管道严禁穿越或跨越学校校园,当在学校周边敷设时,安全防护距离应符合《广州市城乡规划技术规定》等的要求。  宜与托儿所合设。12、15、18班幼儿园中宜加设2个托儿班,设置规模可参照托儿所相关规范适当增加用地和建筑面积。



在 AB0808011、AB0808022 地块预留公建配套建筑面积共 2500 平方米，由区政府统筹，建成后需无偿移交相关部门。

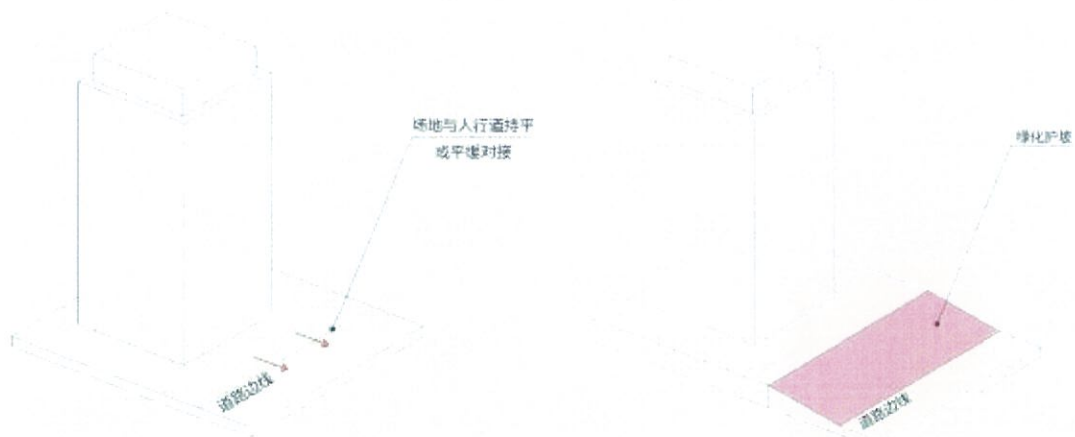
注：具体配建指标应当符合《广州市城乡规划技术规定》附表二《广州市社区公共服务设施设置标准》的规定。

地块内北侧规划设置有一处垃圾压缩站，西侧规划设置有一处公共厕所，东侧规划设置有一处公共厕所、一处垃圾收集站；地块外东侧、西北侧各规划设置有一处变电站，东侧规划设置有一处分布式能源站、一处污水处理厂，东南侧、西侧各规划设置一处电信端局，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

##### （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。





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。

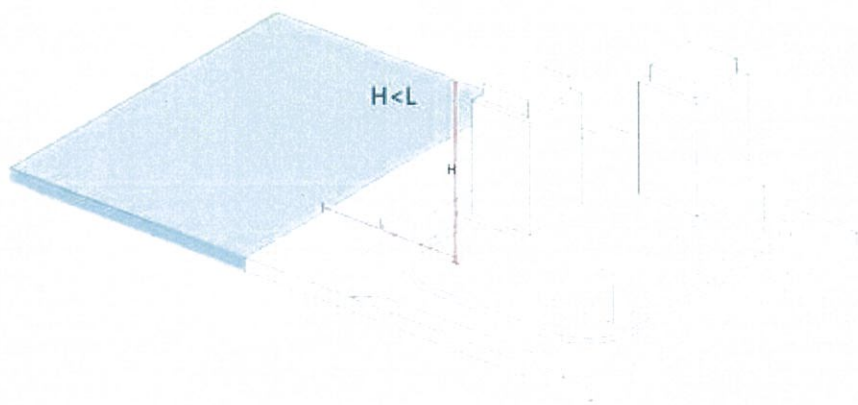
## (二) 建筑设计

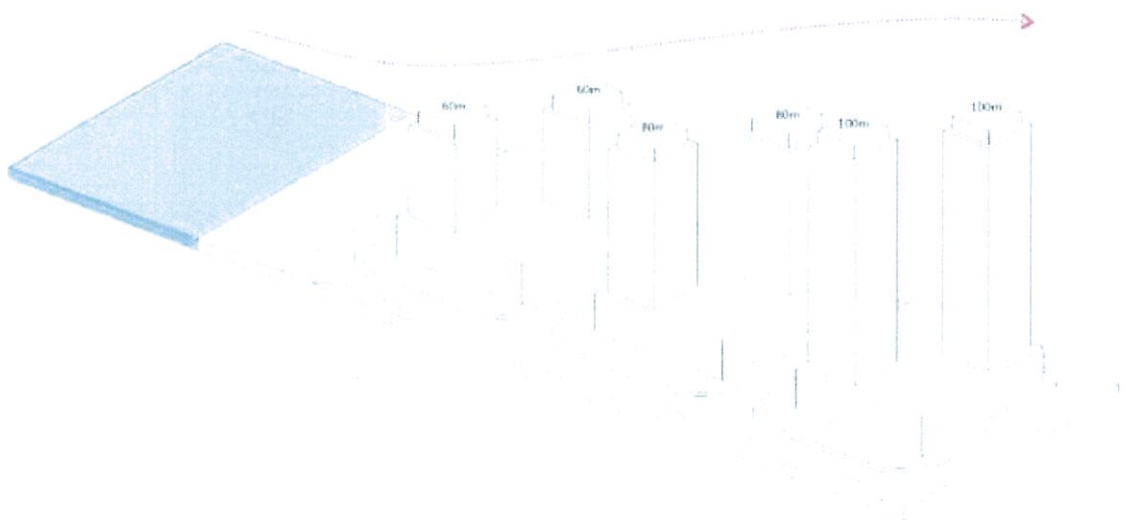
1、建筑设计方案应有利于周边地区环境价值的提升，体现品质化、精细化设计。建筑单体风貌应服从群体风貌要求，与建筑群体风貌协调。多栋建筑组成建筑群时应高低错落。





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。



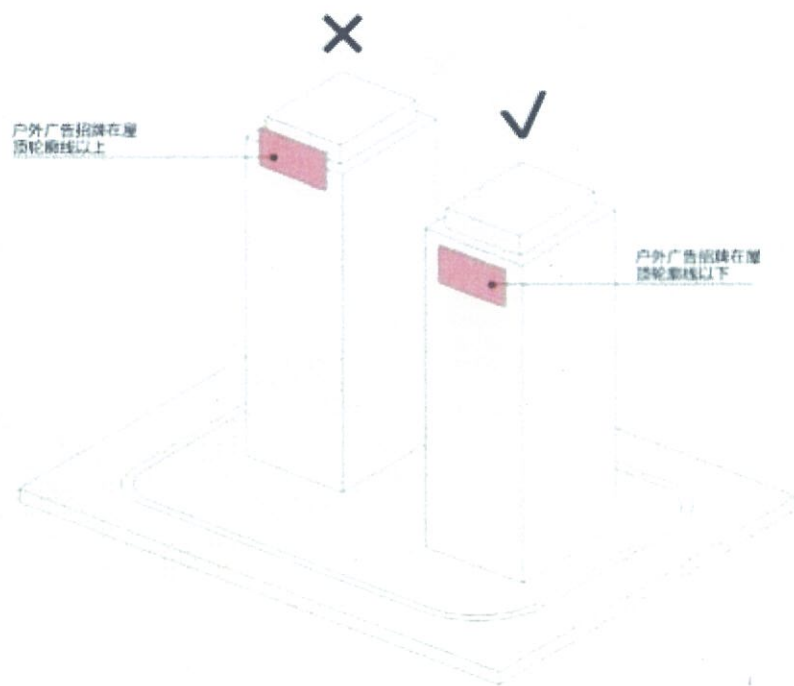


3、鼓励通过建筑拼接、建筑屋顶一体化设计等方式，形成界面连续、立面风貌、色彩、材质协调的街道界面，打造尺度适宜、富有活力、设计精致、具有人情味的街道。

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。

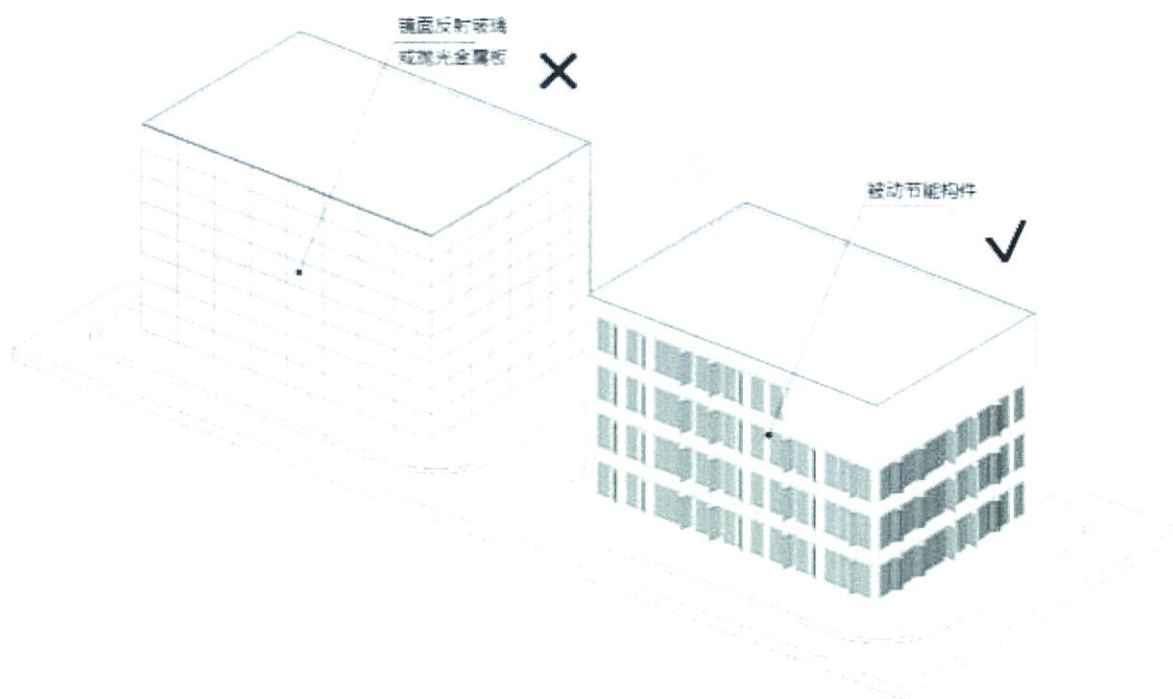


5、户外广告和招牌不得在建筑屋顶轮廓线以上（含裙楼轮廓线）设置。

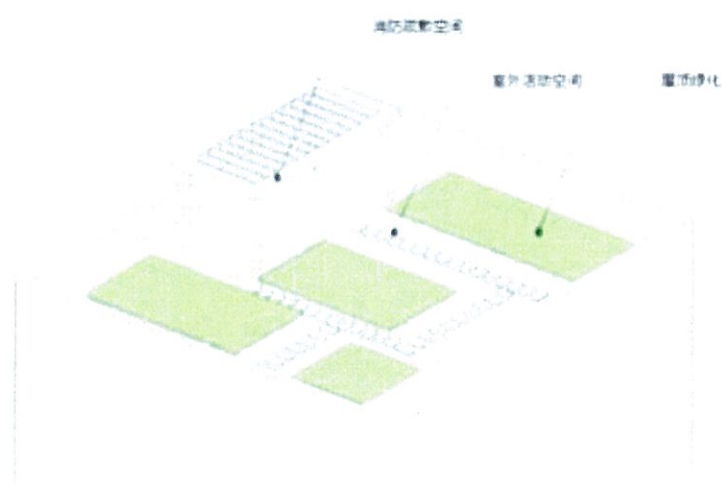


6、建筑立面设计鼓励采用被动节能措施，不宜采用镜面反射玻璃或抛光金属板等材料。住宅、党政机关办公楼、综合医院、中小学校、托儿所、幼儿园、养老院的新建、改建、扩建以及立面改造工程，不得在二层以上部位设置玻璃幕墙。建筑物位于 T 形路口正对直线路段的外立面不得设置玻璃幕墙。设置玻璃幕墙的，应按照《广州市建筑玻璃幕墙管理办法》执行。

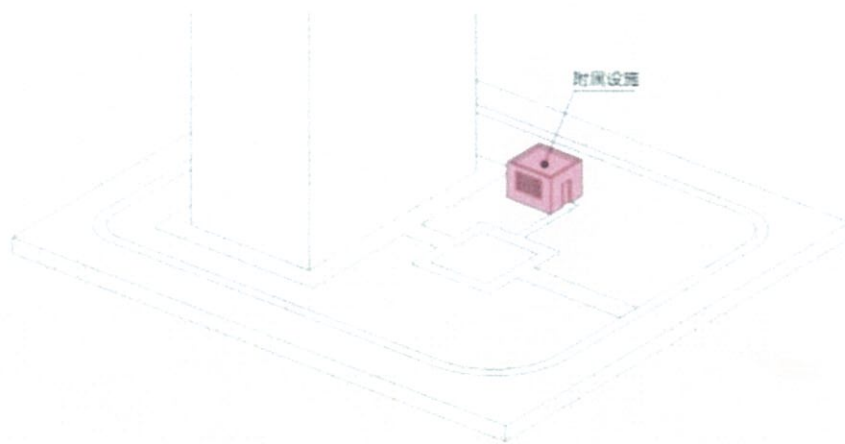




7、建筑屋顶应统筹考虑消防疏散、屋顶绿化、室外活动、太阳能利用等功能需求，鼓励以苗圃开花植物为主进行屋顶景观设计。住宅屋顶要和建筑立面一体化设计，避免出现屋顶水箱等构筑物突兀、裸露的情况。



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 平方米的建筑物，应建设分布式光伏发电系统。

### （三）道路交通设计

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。



## 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、规划河涌边线的距离、建筑间距、退界应按照《广州市城乡规划技术规定》执行。

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。

(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：

- 1、AB0808011 地块：应配建 1988 个机动车泊位；
- 2、AB0808022 地块：应配建 1767 个机动车泊位；



3、AB0808023 地块：应按照  $\geq 0.15$  泊/100 平方米建筑面积的要求配建机动车泊位。应按照  $\geq 3$  泊/100 平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。每 2000 平方米建筑面积应设置 1 个临时接送车位（出租车上落客泊位）。应设置 1-3 个学校巴士上落客车位；

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）。

（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。

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 36491 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；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21380平方米（=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。

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、穗国土规划字〔2018〕403号文、穗国土规划字〔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清单。

(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《中华人民共和国城乡规划法》第六十七条进行处罚。

（六）随文注销穗国土规划业务函〔2019〕729号文及其附图附件。

（七）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

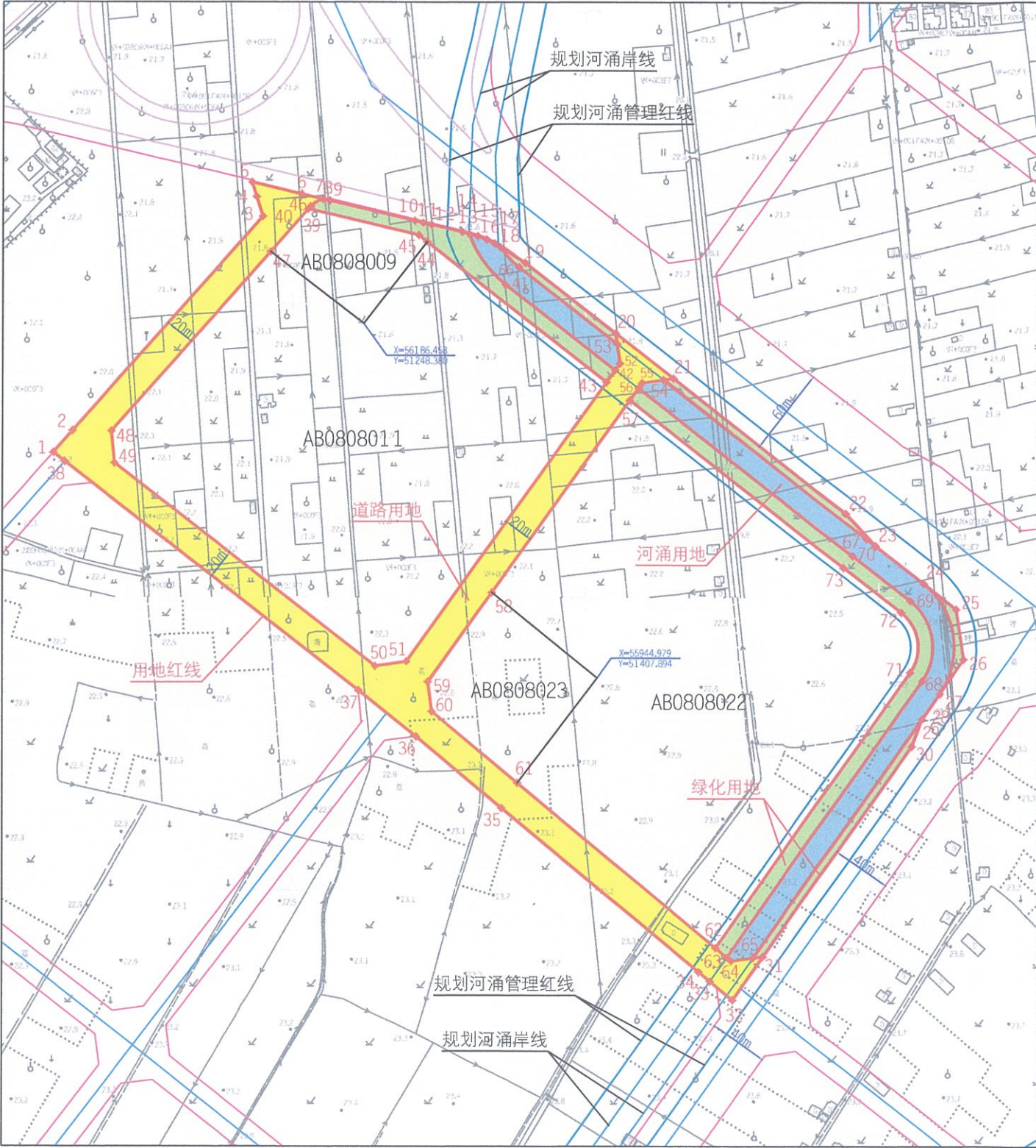
广州市规划和自然资源局（代章）

2019年5月16日

业务专用章  
-白云-1



建设用地规划红线图



地上桩点表 (共 73 个桩点)						地上桩点表 (共 73 个桩点)									
广州市平面坐标系			1980西安坐标系			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	X坐标(米)	Y坐标(米)	序号	X坐标(米)	Y坐标(米)	序号	X坐标(米)	Y坐标(米)				
1	56098.461	51037.019	1	2585848.065	38437664.421	57	56134.383	51430.110	57	2585882.068	38438057.700				
2	56113.376	51050.198	2	2585862.916	38437677.673	58	56003.236	51336.131	58	2585751.376	38437963.077				
3	56259.750	51179.530	3	2586008.663	38437807.724	59	55942.257	51292.433	59	2585690.608	38437919.080				
4	56273.168	51175.270	4	2586022.102	38437803.529	60	55921.988	51295.033	60	2585670.326	38437921.581				
5	56283.008	51172.146	5	2586031.958	38437800.454	61	55873.318	51353.540	61	2585621.368	38437979.852				
6	56274.904	51206.256	6	2586023.687	38437834.525	62	55760.852	51488.738	62	2585508.238	38438114.505				
7	56271.527	51220.468	7	2586020.240	38437848.721	63	55754.437	51496.450	63	2585501.785	38438122.186				
8	56271.411	51220.955	8	2586020.122	38437849.208	64	55751.995	51499.385	64	2585499.329	38438125.109				
9	56270.361	51225.375	9	2586019.050	38437853.622	65	55753.991	51514.490	65	2585501.251	38438140.224				
10	56256.724	51283.358	10	2586005.130	38437911.541	66	56225.112	51354.580	66	2585973.169	38437982.611				
11	56255.364	51289.118	11	2586003.742	38437917.294	67	56039.940	51591.615	67	2585786.833	38438218.749				
12	56254.073	51294.582	12	2586002.424	38437922.752	68	55943.068	51629.460	68	2585689.773	38438256.122				
13	56249.024	51315.947	13	2585997.270	38437944.093	69	55997.641	51621.395	69	2585744.387	38438248.323				
14	56247.768	51320.676	14	2585995.991	38437948.816	70	56028.119	51582.380	70	2585775.056	38438209.456				
15	56246.216	51326.520	15	2585994.411	38437954.653	71	55948.831	51621.288	71	2585695.576	38438247.977				
16	56244.015	51332.421	16	2585992.181	38437960.543	72	55989.761	51615.238	72	2585736.537	38438242.127				
17	56241.311	51337.764	17	2585989.450	38437965.873	73	56020.239	51576.224	73	2585767.206	38438203.261				
18	56238.772	51341.822	18	2585986.892	38437969.919	地上弧段表 (共 7 个弧段)			地上弧段表 (共 7 个弧段)						
19	56228.125	51358.844	19	2585976.161	38437986.890	端点	中点		端点	中点					
20	56179.972	51420.484	20	2585927.705	38438048.296		X坐标(米)	Y坐标(米)		X坐标(米)	Y坐标(米)				
21	56149.165	51459.920	21	2585896.705	38438087.583		8,40	56269.732		51216.180	15.00	8,40	2586018.466	38437844.424	15.00
22	56057.121	51577.744	22	2585804.082	38438204.961		40,46	56266.558		51212.234	15.00	40,46	2586015.311	38437840.462	15.00
23	56034.970	51597.976	23	2585781.832	38438225.086		66,18	56231.442		51347.666	60.00	66,18	2585979.533	38437975.727	60.00
24	56009.462	51630.629	24	2585756.163	38438257.615		14,41	56228.750		51330.524	75.00	14,41	2585976.925	38437958.572	75.00
25	55991.877	51653.139	25	2585738.468	38438280.040		69,68	55971.967		51636.340	40.00	69,68	2585718.639	38438263.143	40.00
26	55957.769	51658.180	26	2585704.334	38438284.914	71,72	55970.506	51626.448	30.00	71,72	2585717.226	38438253.243	30.00		
27	55934.424	51641.719	27	2585681.069	38438268.339	24,27	55974.161	51651.179	55.00	24,27	2585720.760	38438277.993	55.00		
28	55916.906	51629.366	28	2585663.610	38438255.900	地上面积表 (以广州市平面坐标系数据计算)									
29	55916.904	51629.365	29	2585663.609	38438255.899	用地面积 169697.335 平方米									
30	55898.198	51622.293	30	2585644.936	38438248.735	道路用地面积 22922.059 平方米									
31	55754.883	51521.237	31	2585502.110	38438146.976	城市绿地面积 10336.978 平方米									
32	55725.209	51500.313	32	2585472.538	38438125.906	河涌用地面积 9832.457 平方米									
33	55738.039	51484.888	33	2585485.443	38438110.543	净面积 126605.841 平方米									
34	55744.455	51477.176	34	2585491.897	38438102.862	<div>收案号 2019050000013562</div> <div>发文、发证编号 穗规划资源业务函〔2019〕4511号</div> <div>核发单位 广州市规划和自然资源局(代章)</div> <div>核发日期 2019-05-16</div>									
35	55856.311	51342.711	35	2585604.414	38437968.939										
36	55904.811	51284.408	36	2585653.200	38437910.872										
37	55936.492	51245.078	37	2585685.074	38437871.695										
38	56092.306	51044.925	38	2585841.871	38437672.297										
39	56264.791	51210.672	39	2586013.552	38437838.892										
40	56266.559	51212.235	40	2586015.313	38437840.463										
41	56213.291	51345.346	41	2585961.392	38437973.318										
42	56154.841	51420.166	42	2585902.575	38438047.855										
43	56146.706	51414.336	43	2585894.468	38438041.985										
44	56242.510	51291.700	44	2585990.875	38437919.813										
45	56246.966	51285.995	45	2585995.359	38437914.130										
46	56266.556	51212.232	46	2586015.310	38437840.460										
47	56235.561	51184.846	47	2585984.447	38437812.922										
48	56113.130	51076.669	48	2585862.541	38437704.143										
49	56091.362	51078.696	49	2585840.762	38437706.064										
50	55953.045	51256.373	50	2585701.573	38437883.071										
51	55956.144	51277.780	51	2585704.567	38437904.494										
52	56159.414	51423.443	52	2585907.132	38438051.155										
53	56172.824	51421.513	53	2585920.552	38438049.290										
54	56148.178	51453.062	54	2585895.751	38438080.720										
55	56146.081	51438.493	55	2585893.725	38438066.140										
56	56142.519	51435.940	56	2585890.176	38438063.570										

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。



