



电子监管号：4401002020A00806

编号：440100-2020-0031

中华人民共和国
国有建设用地划拨决定书

中华人民共和国自然资源部监制

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》的规定，本宗国有建设用地业经依法批准，决定以划拨方式提供。

使用本宗建设用地的单位或个人，必须遵守本《国有建设用地划拨决定书》（以下简称决定书）的规定。

本决定书是依法以划拨方式设立国有建设用地使用权、使用国有建设用地和申请土地登记的凭证。

签发机关：



签发时间：2020年5月6日

(小写 _____ / _____ 万元)。

一般规定

七、本宗土地属国有建设用地。土地使用者拥有划拨建设用地使用权。宗地范围内的地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属划拨范围。

八、划拨建设用地使用权经依法登记后受法律保护，任何单位和个人不得侵占。

九、划拨建设用地使用权人必须按照本决定书规定的用途和使用条件开发建设和使用土地。需改变土地用途的，必须持本决定书向市、县自然资源行政主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准。

十、本决定书项下的划拨建设用地使用权未经批准不得擅自转让、出租。需转让、出租的，划拨建设用地使用权人应当持本决定书等资料向市、县自然资源行政主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准。

十一、在本宗地使用过程中，政府保留对本宗地的规划调整权。划拨建设用地使用权人对本宗地范围内的建筑物、构筑物及其附属设施进行改建、翻建、重建的，必须符合政府调整后的规划。

十二、政府为公共事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越本宗土地，划拨建设用地使用权人应当提供便利。

十三、自然资源行政主管部门有权对本宗土地的使用情况进行监督检查，划拨建设用地使用权人应当予以配合。

十四、有下列情形之一的，经原批准用地的人民政府批准，市、县人民政府可以收回土地使用权：

1. 为公共利益需要使用土地的；
2. 为实施城市规划进行旧城区改建，需要调整使用土地的；
3. 自批准的动工开发建设日期起，逾期两年未动工开发建设的；
4. 因用地单位撤销、迁移等原因，停止使用土地的。

特别规定

十五、本宗土地只限用于建设 客家坞一期、二期 项目。

划拨建设用地使用权人在宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施，应当符合土地使用标准的规定和市、县城市规划主管部门、项目建设主管部门确定的宗地规划、建设条件。宗地规划、建设条件详见附件三。其中：

主体建筑物性质 商业用地 (B1)；商务用地 (B2)；娱乐康体用地 (B3)；村庄建设用地 (H14)；

附属建筑物性质 _____ / _____ ；

总建筑面积 _____ ≤ 13064 _____ 平方米；

建筑容积率不高于 _____ 1 _____ 不低于 _____ / _____ ；

建筑限高 _____ ≤ 10 米 _____ ；

建筑密度不高于40% 不低于/ ;
绿地率不高于/ 不低于40% ;
其他土地利用要求/。

十六、本宗地用于廉租住房和经济适用住房建设的,其宗地范围内的住房建筑总面积为大写/ 平方米(小写/ 平方米),住房总套数不少于/ 套。其中,单套建筑面积为 50 平方米以下的廉租住房/ 套,单套建筑面积为/ 平方米以下的/ 套。

用于廉租住房和经济适用住房建设的,不得改变土地用途。

十七、划拨建设用地使用权人应当承建附件 3 所列公共设施,并在建成后移交给政府。

十八、本建设项目应于 2021 年 5 月 6 日之前开工建设,并于 2023 年 5 月 6 日之前竣工。不能按期开工建设的,应向市、县自然资源行政主管部门申请延期,但延期期限不得超过一年。

用于廉租住房和经济适用住房建设的,开发建设期限不得超过三年。

十九、项目竣工验收时,应按国家有关规定对本决定书规定的土地开发利用条件进行检查核验。没有自然资源行政主管部门的检查核验意见,或者检查核验不合格的,不得通过竣工验收。

二十、划拨建设用地使用权人不按本决定书规定的开发建设期限进行建设,造成土地闲置的,依照有关规定处理。

二十一、划拨建设用地使用权人应当依法合理使用和保护土地。划拨建设用地使用权人在本宗土地上的一切活动，不得损害或者破坏周围环境或设施，使国家、集体或者个人利益遭受损失的，划拨建设用地使用权人应当予以赔偿。

二十二、划拨建设用地使用权人违反本决定书规定使用土地的，依法予以处理。

二十三、本决定书未尽事宜，市、县人民政府自然资源行政主管部门可依据土地管理法律、法规的有关规定另行规定，作为本决定书的附件。

二十四：备注

(一)第十八点补充：划拨建设用地使用权人需在领取本划拨决定书项下宗地建设项目《施工许可证》之日起 15 日内向国土行政管理部门申报开工情况；划拨建设用地使用权人需在取得项目《建设工程规划验收合格证》之日起 15 日内向国土行政管理部门申报竣工情况。

(二)划拨建设用地使用权人须在取得本划拨决定书项下宗地建设项目《建设工程规划验收合格证》前完成对开发项目的白蚁预防处理并取得《广州市房屋白蚁防治工程质量验收备案证明》。

(三)本划拨决定书项下建设项目，在建设过程中，须按照规划建设要求，执行建筑节能和绿色建筑相关技术标准、规范及技术措施。

(四)该用地为广州市白云区太和镇白山经济联合社村经济发展留用地，在穗国房留函〔2016〕14号文相应扣减留用地指标 13064 平方米。

(五)根据《广东省人民政府办公厅关于加强征收农村集体土地留用地安置管理工作的意见》(粤府办〔2016〕30号)第(三)点的规定,该地块为返拨的村留用地,与出让土地享有同等权益,无需签订《国有建设用地使用权出让合同》。如今后发生转让,需按规定办理相关手续。

附 则

二十五、本决定书由市、县国土资源行政主管部门负责签发。

二十六、本决定书一式叁份,划拨建设用地使用权人持贰份,国土资源行政主管部门留存壹份。

二十七、本决定书自签发之日起生效。

附件 1

划拨宗地平面界限图



北
↑
|
|
|

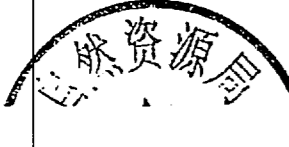
界址图
粘
贴
线

比例尺: 1:

出让（划拨）宗地平面界址图

244-50-15

用地方案号: 11107020200038



北 ↑



界址图粘帖线

总用地红线桩点表 (共 51 个桩点)

序号	桩号	桩距 (米)	桩点坐标 (X, Y)
1	1	57171.371	57171.371, 42951.000
2	2	57171.371	57171.371, 42951.000
3	3	57171.371	57171.371, 42951.000
4	4	57171.371	57171.371, 42951.000
5	5	57171.371	57171.371, 42951.000
6	6	57171.371	57171.371, 42951.000
7	7	57171.371	57171.371, 42951.000
8	8	57171.371	57171.371, 42951.000
9	9	57171.371	57171.371, 42951.000
10	10	57171.371	57171.371, 42951.000
11	11	57171.371	57171.371, 42951.000
12	12	57171.371	57171.371, 42951.000
13	13	57171.371	57171.371, 42951.000
14	14	57171.371	57171.371, 42951.000
15	15	57171.371	57171.371, 42951.000
16	16	57171.371	57171.371, 42951.000
17	17	57171.371	57171.371, 42951.000
18	18	57171.371	57171.371, 42951.000
19	19	57171.371	57171.371, 42951.000
20	20	57171.371	57171.371, 42951.000
21	21	57171.371	57171.371, 42951.000
22	22	57171.371	57171.371, 42951.000
23	23	57171.371	57171.371, 42951.000
24	24	57171.371	57171.371, 42951.000
25	25	57171.371	57171.371, 42951.000
26	26	57171.371	57171.371, 42951.000
27	27	57171.371	57171.371, 42951.000
28	28	57171.371	57171.371, 42951.000
29	29	57171.371	57171.371, 42951.000
30	30	57171.371	57171.371, 42951.000
31	31	57171.371	57171.371, 42951.000
32	32	57171.371	57171.371, 42951.000
33	33	57171.371	57171.371, 42951.000
34	34	57171.371	57171.371, 42951.000
35	35	57171.371	57171.371, 42951.000
36	36	57171.371	57171.371, 42951.000
37	37	57171.371	57171.371, 42951.000
38	38	57171.371	57171.371, 42951.000
39	39	57171.371	57171.371, 42951.000
40	40	57171.371	57171.371, 42951.000
41	41	57171.371	57171.371, 42951.000
42	42	57171.371	57171.371, 42951.000
43	43	57171.371	57171.371, 42951.000
44	44	57171.371	57171.371, 42951.000
45	45	57171.371	57171.371, 42951.000
46	46	57171.371	57171.371, 42951.000
47	47	57171.371	57171.371, 42951.000
48	48	57171.371	57171.371, 42951.000
49	49	57171.371	57171.371, 42951.000
50	50	57171.371	57171.371, 42951.000
51	51	57171.371	57171.371, 42951.000

比例尺: 1:

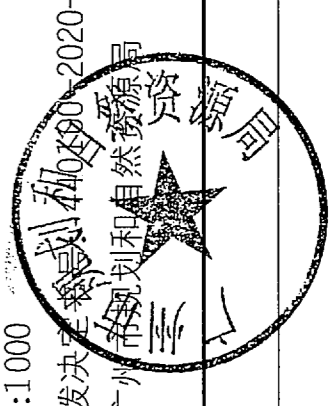
注: 本宗地红线界址根据
禔国土规划地证〔2018〕50号转绘

图例

Φ1	地上界桩	ΦU1	地下界桩
—	地上用地红线	—	地下用地红线
□	地上道路用地	□	地下道路用地
□	地上绿化用地	□	地下绿化用地
□	地上河涌用地	□	地下河涌用地
⊗	重疊区域	—	规划路中线
—	规划路中线	—	规划涌边线

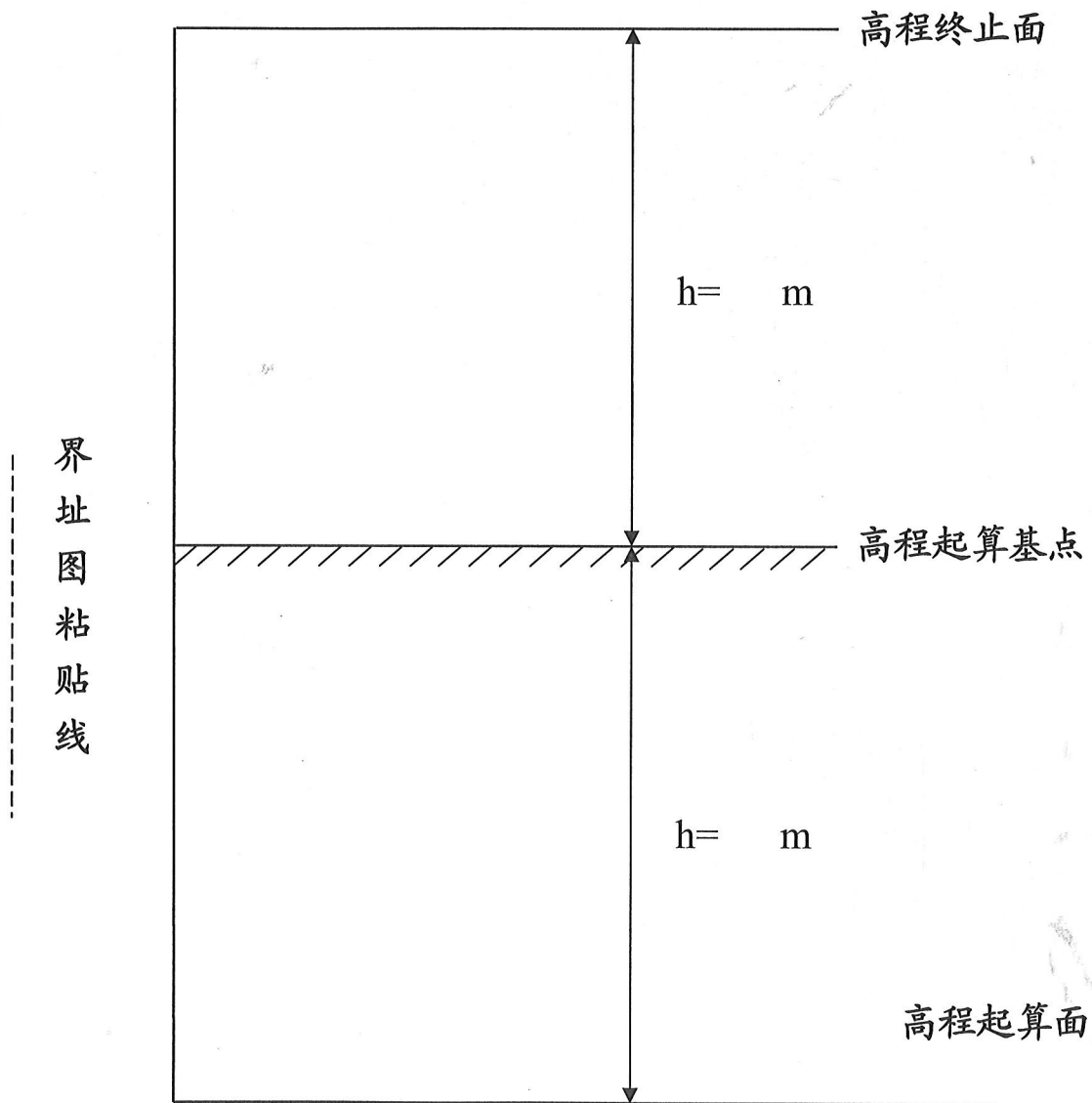
附注: 本图采用广州2000平面坐标系和高程系统; 出让
(划拨)宗地面积以广州2000平面坐标系面积为准;
图中界桩坐标表之2000国家坐标系数据提供
士等部門參考使用。

比例: 1:1000
合同编号: 穗地出〔2020〕0031
核发单位: 广州市规划和自然资源局



附件 2

划拨宗地竖向界限图



采用的高程系：

比例尺：1：

附件 3

划拨宗地规划/建设条件

《建设用地规划许可证》（穗国土规地证〔2018〕50号）

中华人民共和国

建设用地规划许可证

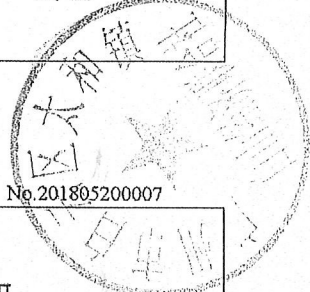
地字第
穗国土规划地证〔2018〕50号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本项目符合城乡规划要求，颁发此证。

广州市国土资源和规划委员会
发证机关

日期
二〇一八年一月二日

业务专用章
-05-1



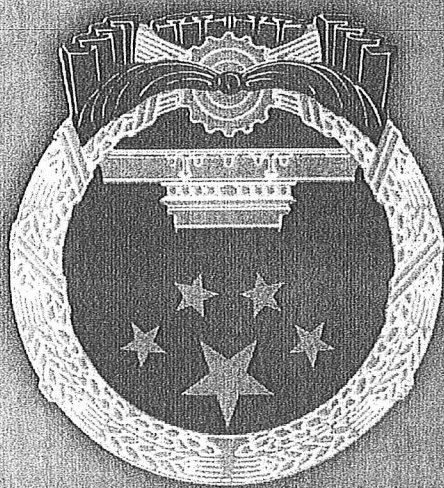
No.201805200007

用地单位	广州市白云区太和镇白山经济联社
用地项目名称	管家坞一期、二期
用地位置	白云区兴太路白山村四社
用地性质	商业用地(B1);商务用地(B2);娱乐康体用地(B3);村庄建设用地(H14)
用地面积	壹万叁仟零陆拾肆平方米
建设规模	
附图及附件名称	1、建设用地规划红线图(40-50-15; 40-50-16; 40-50-19; 40-50-20); 2、规划条件; 3、根据《广州市国土资源和规划委员会关于美丽乡村项目自持使用新增建设用地指标有关问题的通知》(穗国土资字[2013]328号)、《广州市国土资源和规划委员会关于核定农村集体经营性建设用地入市试点范围和用地指标的函》(穗国土资函[2016]14号)、《广州市国土资源和规划委员会关于白云区太和镇白山村美丽乡村建设项目的复函》(穗国土资复函[2016]16号)、《广州市国土资源和规划委员会关于白云区太和镇白山村美丽乡村建设项目的复函》(穗国土资复函[2017]17号)和《建设用地规划许可证》(穗国土资规划地证[2017]320号)核发本证。建设新增用地指标13064平方米(建设新增用地指标书为准)。 4、用地范围内构筑物及文物保护、古树名木、古墓、历史建筑等历史文化保护事宜，需征求文物保护等主管部门意见，并依法办理。 5、本证有效期为1年，有效期从证上载明的发证日期开始计算。建设单位应当在有效期内向土地行政主管部门申请用地，逾期集中申请用地且未办理延期手续的，本证自行失效，需要办理延期手续的，应当在有效期届满30日前提出申请。 6、随证注销穗国土资规划地证[2017]320号及其附图附件。

遵守事项

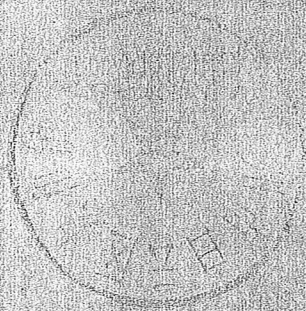
- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行力。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

建设用地 规划许可证



中华人民共和国

初日
日



广州市国土资源和规划委员会

规划条件

穗国土规划地证〔2018〕50号《建设用地规划许可证》附件一

一、用地概况

(一) 用地位置: 白云区兴太路白山村四社。

(二) 用地性质: 商业用地(B1); 商务用地(B2); 娱乐康体用地(B3); 村庄建设用地(H14)。

(三) 总用地面积 13064 平方米, 可建设用地面积 13064 平方米。

(四) 地形图号: 40-50-15; 40-50-16; 40-50-19; 40-50-20。

二、经济技术指标

(一) 容积率 ≤ 1 , 建筑密度 $\leq 40\%$, 绿地率 $\geq 40\%$ (以上指标均按可建设用地面积 13064 平方米计算)。

(二) 计算容积率建筑面积 ≤ 13064 平方米。

(三) 建筑限高: ≤ 10 米。

三、城市设计要求

(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；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、党政机关办公楼、医院门诊急诊楼和病房楼、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。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) 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、高压线网保护等，在办理下一步规划审批手续前需取得水务、供电等管理部门意见。

四、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：

1、商场、配套商业设施应按照 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 泊/100 平方米建筑面积的要求配建非机动车泊位。每 5000 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位和 1 个出租车上落客泊位。

2、批发交易市场应按照 1.5 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。每 2000 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位,每 5000 平方米建筑面积应设置 1 个出租车上落客泊位。

3、大型仓储式超市应按照 2.5 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。每 3000 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位,每 5000 平方米建筑面积应设置 1 个出租车上落客泊位。

4、独立餐饮、娱乐设施应按照 2.5 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。每 3000 平方米建筑面积应设置 1 个装卸货泊位,每 1000 平方米建筑面积应设置 1 个出租车上落客泊位。

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。

(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。

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) 本规划条件为《建设用地规划许可证》附件, 应与建设用地规划红线图共同使用, 有效期与《建设用地规划许可证》一致。

(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。



广州市国土资源和规划委员会

2018年1月25日印发

说 明

一、本决定书按宗地核发。

同一项目用地依据规划用途和项目功能分区可以划分为不同宗地的，应先行分割成不同的宗地，再按宗地核发《国有建设用地划拨决定书》。

二、本决定书第二条中，宗地用途按《土地利用现状分类》（中华人民共和国国家标准 GB/T 21010-2017）规定的土地二级类填写。

三、本决定书第四条中，划拨建设用地使用权是由划拨宗地的平面界限和竖向界限封闭形成的空间范围。

划拨宗地的平面界限按宗地的界址点坐标填写。

划拨宗地的竖向界限，可以按照 1985 年国家高程系统为起算基点填写，也可以按照各地高程系统为起算基点填写。

四、本决定书第十五条中的规划、建设条件是指：城市规划区内的项目，依据市、县城市规划主管部门出具的规划条件填写；城市规划区外的单独选址项目或线性工程，可依据项目建设主管部门出具的建设条件填写。

五、本决定书由省、自治区、直辖市国土资源行政主管部门统一编号。

六、划拨建设用地使用权人应当妥善保管本决定书，不得擅自涂改，如有遗失或损坏应立即向签发机关申请补办。