

广州市规划和自然资源局

穗规划资源业务函〔2024〕14597号

关于提供规划意见的函

广州南沙经发投资有限公司：

你单位于2024年11月08日送来的南沙联检大楼经违法建设处罚执行完毕后补办规划手续的申请及相关材料收悉。根据《广州市城乡规划程序规定》第五十八条的有关规定，经核查，现提供意见如下：

该建设工程未申领《建设工程规划许可证》建设，构成违法建设，属于尚可采取改正措施消除对规划实施影响的违法建设。广州市南沙区综合行政执法局以粤穗南综执（二）罚字〔2024〕13号《行政处罚决定书》作出了行政处罚，现已执行完毕。根据《广州市建设工程规划条件核实测量记录册》并经现场踏勘，全部工程已经违法建设处罚执行完毕后消除对规划的影响，符合规划要求。

本工程涉及的消防、结构安全、危险化学品安全、“两重点一重大”安全管控等问题，以及地下室异地建设费、土地出让金等费用，应征求相关部门的意见并按其要求办理。

项目违法建设处罚已执行完毕，你单位应当申请土地出让金核算，具体核算面积及金额以土地出让金核算部门最终意见为准。

此复

- 附件：1. 《建设工程规划条件核实测量记录册》
2. 建筑功能指标明细表 1 张

广州市规划和自然资源局

2024 年 11 月 18 日

（联系人：彭璐璐，电话：84986986）

公开方式：主动公开

广州市规划和自然资源局

2024 年 11 月 19 日印发

发

穗规划资源核实（ ）号附件

建设单位：广州南沙经发投资有限公司

工程编号：（ ）放

(2024)复 43B1188

广州市建设工程
规划条件核实测量记录册
(建筑工程)

广州市规划和自然资源局

二〇二四年十月二日

建设工程规划管理测量记录

《建设工程规划许可证》编号：

规划许可调整文号：

一、建设工程规划条件核实测量成果资料（附后）

<p>建设单位盖章：</p>  <p>负责人签字：</p>  <p>年 月 日</p>	<p>施工单位盖章：</p>  <p>负责人签字：</p>  <p>年 月 日</p>	<p>设计单位盖章：</p>  <p>负责人签字：</p>  <p>年 月 日</p>
---	---	--

二、规划条件核实结果

<p>城市规划管理部门意见</p>	<p>盖章：年 月 日</p>
-------------------	-----------------

三、成果资料清单

序号	资 料 名 称	备注
1	与规划许可内容对比情况	
	①建筑工程规划条件核实测量情况说明	
	②建设工程规划条件核实概况	
2	经济技术指标	
	①建筑功能指标规划条件核实明细表	
3	总平面布置图	
	①规划条件核实总平面位置关系图	
4	规划条件核实现状地形图	
5	建筑分层平面图	
	①面积汇总表	
	②分层平面图	
6	建筑立面图	
7	报建图现场核对情况及现场实测时间	
8	现场条件落实情况及佐证照片	
	①规划条件核实现场正射影像图	
	②现场照片	
	③小区内部道路、绿地示意图	

建设工程规划条件核实测量情况说明

建设单位	广州南沙经发投资有限公司			
许可文号				
建设位置	广州市南沙开发区进港大道 616、618、620 号			
工程编号	2024 复 43B1188			
<div>注册测绘师印章</div> <div>经 办 钱楚豪</div> <div>组 长 彭 翔</div> <div>审 查 丁向东</div> <div>审 定 188526</div>				
			备注：1.本表含签署页功能2.审查或审定人员盖注册测绘师印章	

部门：南沙分院

广州市城市规划勘测设计研究院有限公司



建筑工程规划条件核实概况

建设单位			广州南沙经发投资有限公司			
建设项目名称			南沙联检大楼			
建设位置			广州市南沙开发区进港大道 616、618、620 号			
设计单位			广州市城市规划勘测设计研究院有限公司			
施工单位			广州市房屋开发建设有限公司			
图号			192-70-17、192-70-13			
建设工程规划许可证号						
调整建设工程规划许可证复文						
放线测量/规划条件核实测量案号			/ 2024 复 43B1188			
项目使用性质			办公			
建设规模（栋数、层数）			1 幢、地上 9 层			
相关指标	类别		建设许可		核实测量	
	基底面积（m²）				3348.50	
	总建筑面积（m²）				24296.16	
	计算容积率面积（m²）				23487.75	
	机动车泊位数（个）	总车位数				
		其中	地上			
			地下			
			商业车位			
			住宅车位			
		立体式机械车位数				
	非机动车泊位数（个）	总车位数				
		其中	地上			
			地下			
			商业车位			
			住宅车位			
立体式机械车位数						
备注：						
饰面	外墙装饰面面积为：0.03*4117.67=123.53 m²					

测量： 曾育文 2024 年 9 月 24 日 审查： 巫同荣 (9) 2024 年 9 月 24 日



建筑功能指标规划条件核实明细表

项目	项目名称		楼幢编号		幢数	
	南沙联检大楼		南沙联检大楼		1	
建设规模	总建筑面积 (m²)	24296.16				
		其中	地上	24296.16		
		地下	0			
	计容建筑面积 (m²)	23487.75				
		其中	地上	23487.75		
		地下	0			
	建筑层数(层)	地上	9			
		地下	0			
	建筑高度 (m)	34.95				
	基底面积 (m²)	3348.50				
备注：外墙饰面建筑面积：123.53m²（计入容积率饰面面积 116.31m²）。						
主要功能	功能名称	建筑面积 (m²)	计容建筑面积 (M²)	所在位置	备注	
	办公	19780.36	19780.36	首层至天面层		
	其他（休息室）	1595.54	1595.54	二层、三层		
	其他（餐厅）	2111.85	2111.85	二层、三层、八层、九层		
	备注：					
公共服务设施	功能名称	建筑面积 (m²)	计容建筑面积 (M²)	独立用地面积 (m²)	所在位置	备注
	备注：					
车库配建	功能名称	建筑面积 (m²)	计容建筑面积 (M²)	所在位置	备注	
	地下汽车库					
	地下自行车库					
	地上汽车库					
	地上自行车库					
	备注：					
其他功能	功能名称	建筑面积 (m²)	计容建筑面积 (M²)	所在位置	备注	
	地下设备用房					
	首层架空	465.48	0.00	首层		
	避难层					
	屋顶梯屋及电梯机房	342.93	0.00	天面层		
	其他公共开放空间（不含架空层）					
	人防报警间					
	配电房					
	其他					
其他层架空						
抄送部门	<input type="checkbox"/> 涉及到的部门需抄送。					

建设许可文号：	
用地许可文号：	
建设项目名称：	
建设规模：1幢	
建设位置：广州	
建设单位：广州	

规划条件核实总平面位置关系图

用地许可文号:

建设项目名称:南沙联检大楼









建设规模:1幢地上9层

建设位置：广州市南沙开发区进港大道616、618、620号

建设单位: 广州南沙经发投资有限公司

设计单位: 广州市城市规划勘测设计研究院有限公司

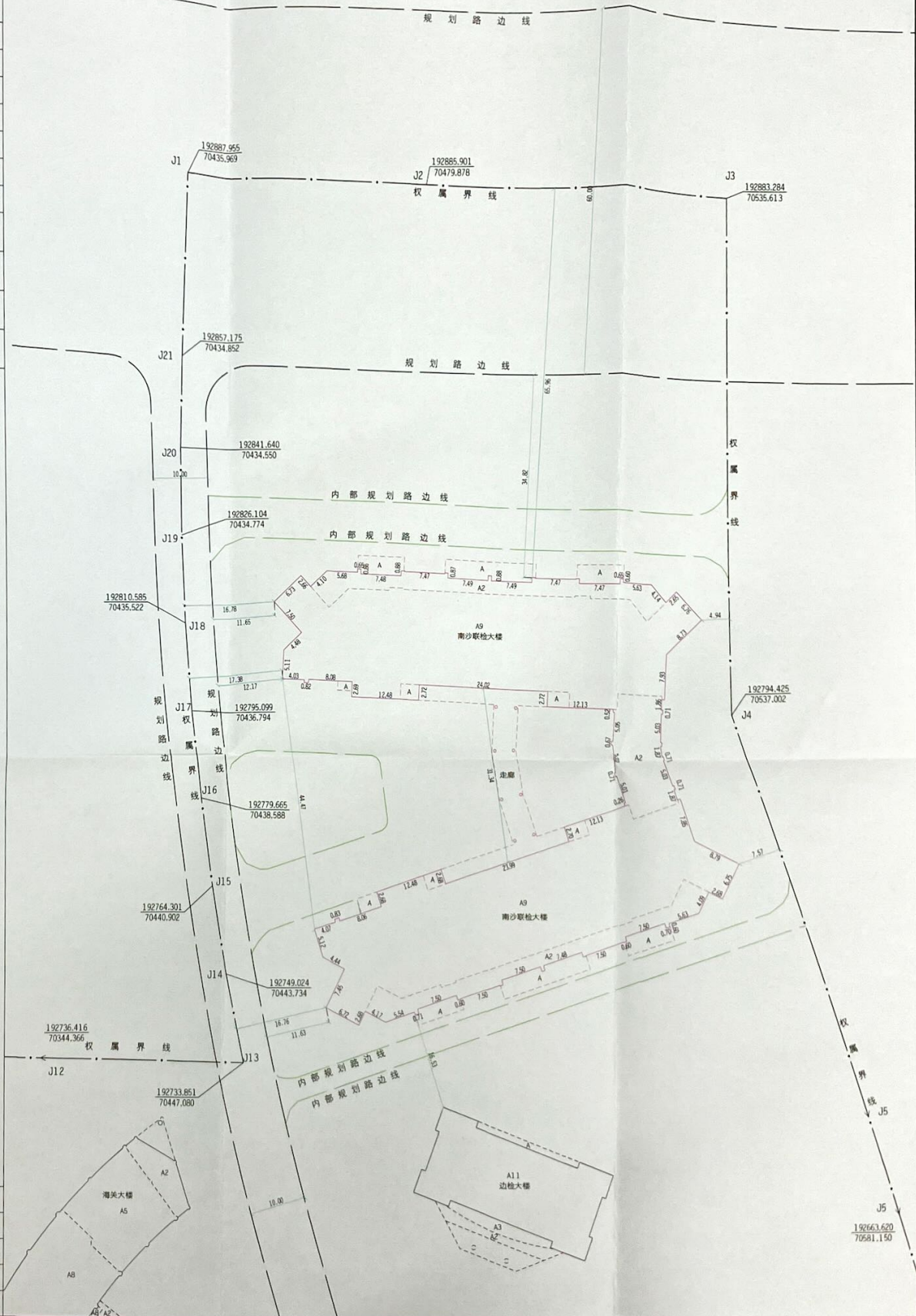
施工单位: 广州市房屋开发建设有限公司

间距	许可 (M)	放线 (M)	核实测量 (M)
南			16.53
北			34.82
东			4.94
西			11.63

附记:1.权属界线坐标抄自《不动产权证书》粤(2020)广州市不动产权第11800177号附图;用地面积为:52646.41平方米。

2.规划路抄自建设单位提供设计总平面图。

3. 本案另有广州市南沙区综合行政执法局行政处罚决定书，粤穗南综执（二）罚字〔2024〕13号及广东省非税收入一般缴款书票据号码：0001313888。



工程编号: 02344381188 比例尺: 1:500

测量: 曾育文 校核: 钟楚莹

审查: 巫向荣

审定： 李奇

规划条件核实现状地形图



1:500

财务档案

建设工程规划条件核实测量面积汇总表

工程编号：2024复43B1188

层数	建筑面积(㎡)	计算容积率 建筑面积(㎡ ²)	分项面积									户数/泊 位数
			饰面(㎡)	阳台(㎡)	主要功能		公共服务设施			其他功能		
					名称	面积(㎡)	名称	面积(㎡)	公益类/ 商业类	名称	面积(㎡)	
南沙联检大楼												
首层	3216.35	2750.87	13.24	0.00	办公	2750.87					首层架空	465.48
二层	3063.71	3063.71	12.74	0.00	其他(休息 室)	962.45						
					其他(餐 厅)	75.33						
					办公	2025.93						
三层	2475.27	2475.27	12.60	0.00	其他(休息 室)	633.09						
					其他(餐 厅)	1238.79						
					办公	603.39						
四至七层	9901.11	9901.11	50.40	0.00	办公	9901.11						
八层	2475.28	2475.28	12.60	0.00	其他(餐 厅)	623.97						
					办公	1851.31						
九层	2453.61	2453.61	12.51	0.00	其他(餐 厅)	173.76						
					办公	2279.85						
天面层	710.83	367.90	9.44	0.00	办公	367.90					屋顶梯屋及 电梯机房	342.93
地上Σ	24296.16											
地下Σ	0.00											
总面积Σ	24296.16	23487.75	饰面Σ123.53	阳台Σ0.00	其他(休息 室)Σ	1595.54					屋顶梯屋及 电梯机房Σ	342.93
					其他(餐 厅)Σ	2111.85					首层架空Σ	465.48
					办公Σ	19780.36						
基底面积			3348.50		计算容积率面积		23487.75					
	外墙饰面面积		123.53平方米(其中计算容积率饰面面积为116.31平方米)									
1.应分别填写各层建筑面积及计算容积率建筑面积。 2.分项面积中,若单项功能建筑面积及计算容积率建筑面积不一致,应分别填写,格式:建筑面积:(计容面积:)。 3.主要功能为住宅、办公、商业、厂房、学校、科研、仓库、体育、市政配套等。 4.公共服务设施为:居委会、卫生站、文化站、垃圾压缩站等公共服务设施,其中药店、肉菜市场、综合商店、书店等公建配套类商业项目,应在此栏中单列计算,并注明属于公益类(移交主管部门)或商业类(建设单位运营)。 5.其它功能为:机动车库、非机动车库、地下设备用房、架空层、避难层、设备层、天面梯屋、机房、公共开放空间等。 6.停车泊位应分列普通机动车位、微型车位、机械车位、装卸货车位等各类泊位数及非机动车位泊位。 7.计算容积率面积应包含主要功能、公共服务设施及地上机动车库、非机动车库等。 8.若项目不涉及设定相关内容,请在对应表格内填“-”。												

计算：钱楚莹 复核：曾育文 检查：巫向荣 日期：2024.9.24



联检大楼基底面积略图

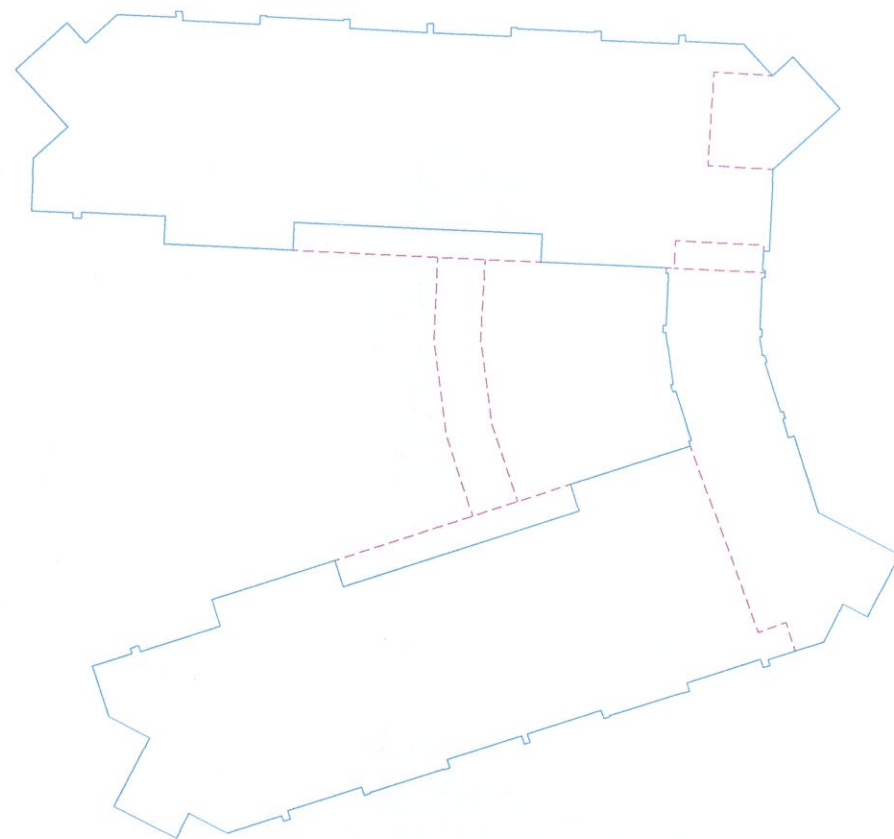
基础总概化

基础总占地面积

(9)

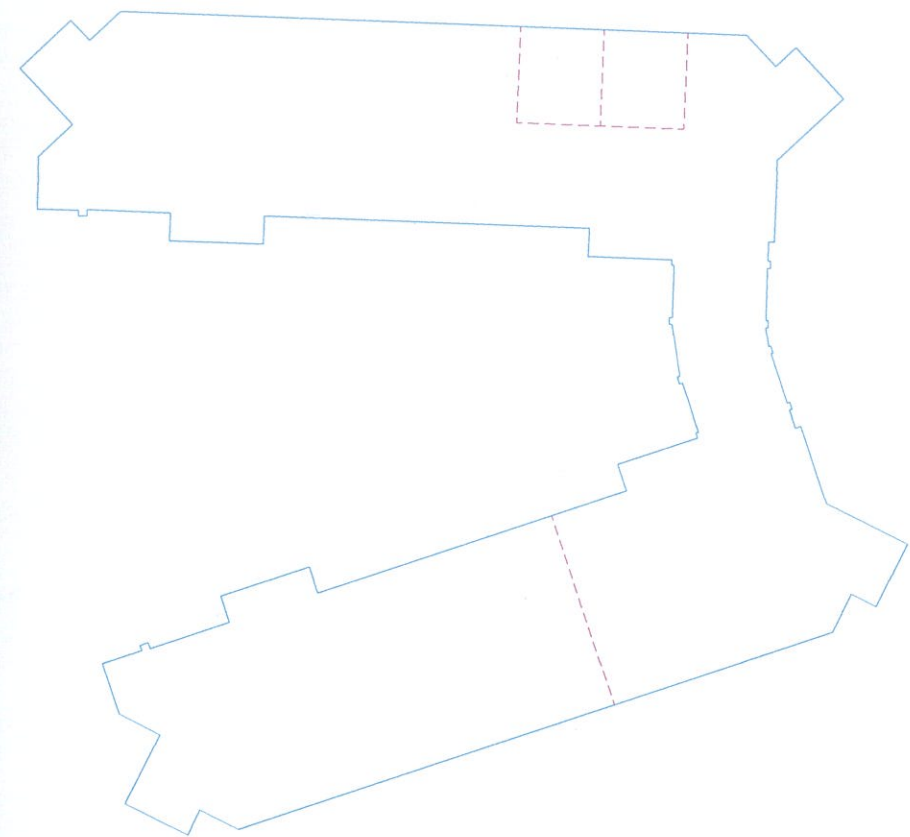
业务专用章

联检大楼首层面积略图



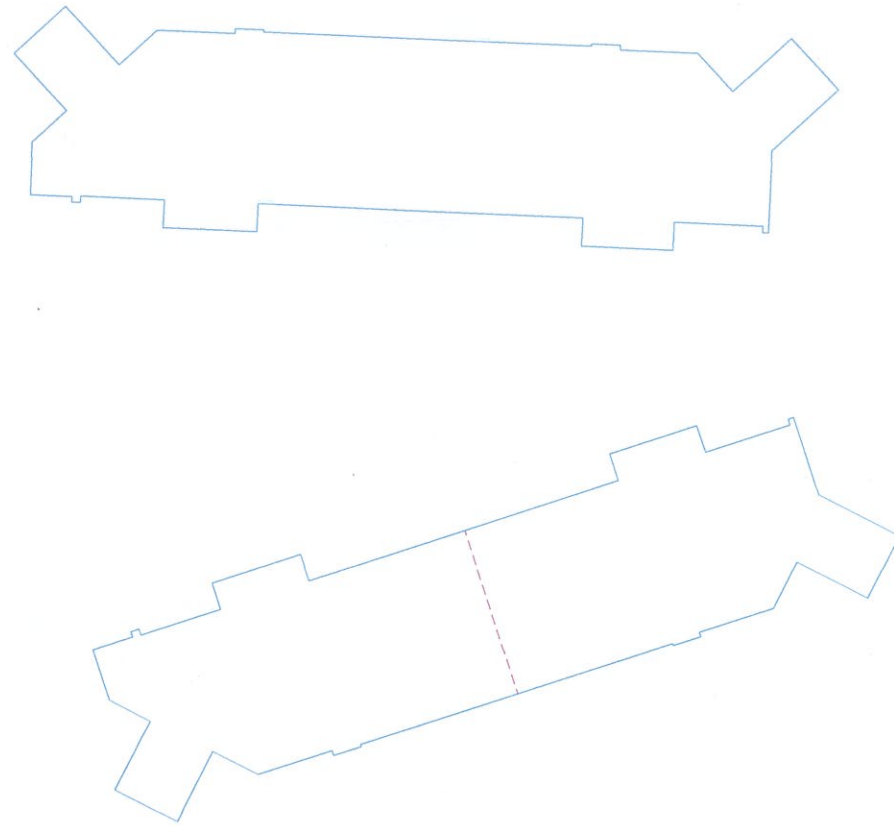
首层总建筑面积	3216.35
首层总计容面积	2750.87
备注:	

联检大楼二层面积略图



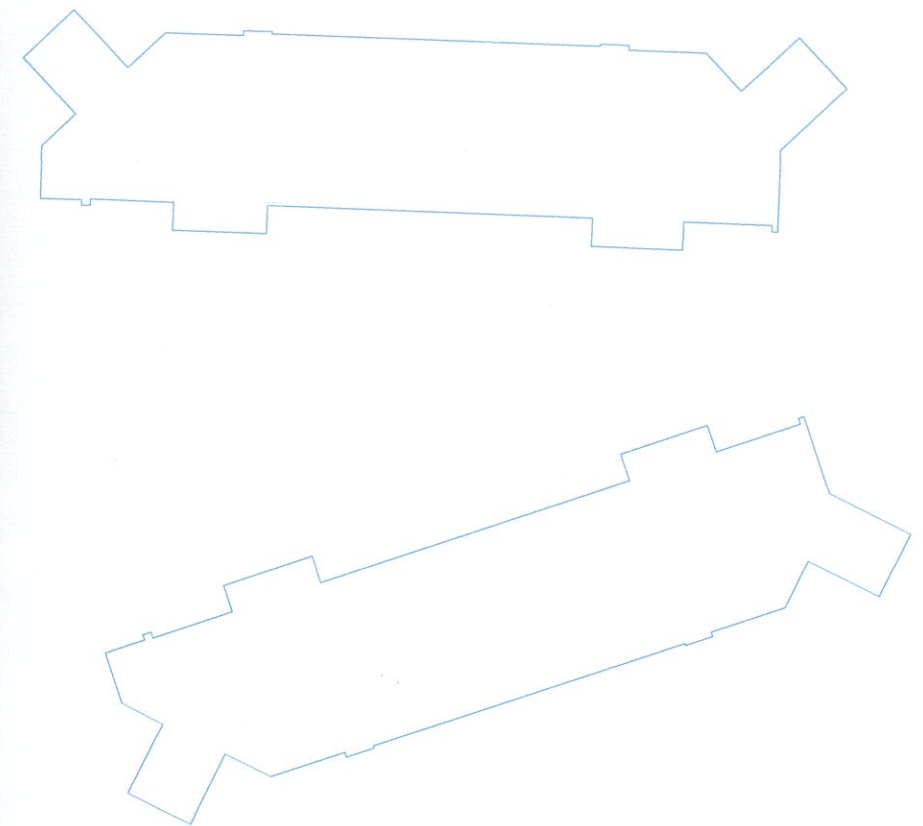
二层总建筑面积	3063.71
二层总计容面积	3063.71
备注:	

图例 联检大楼三层面积略图



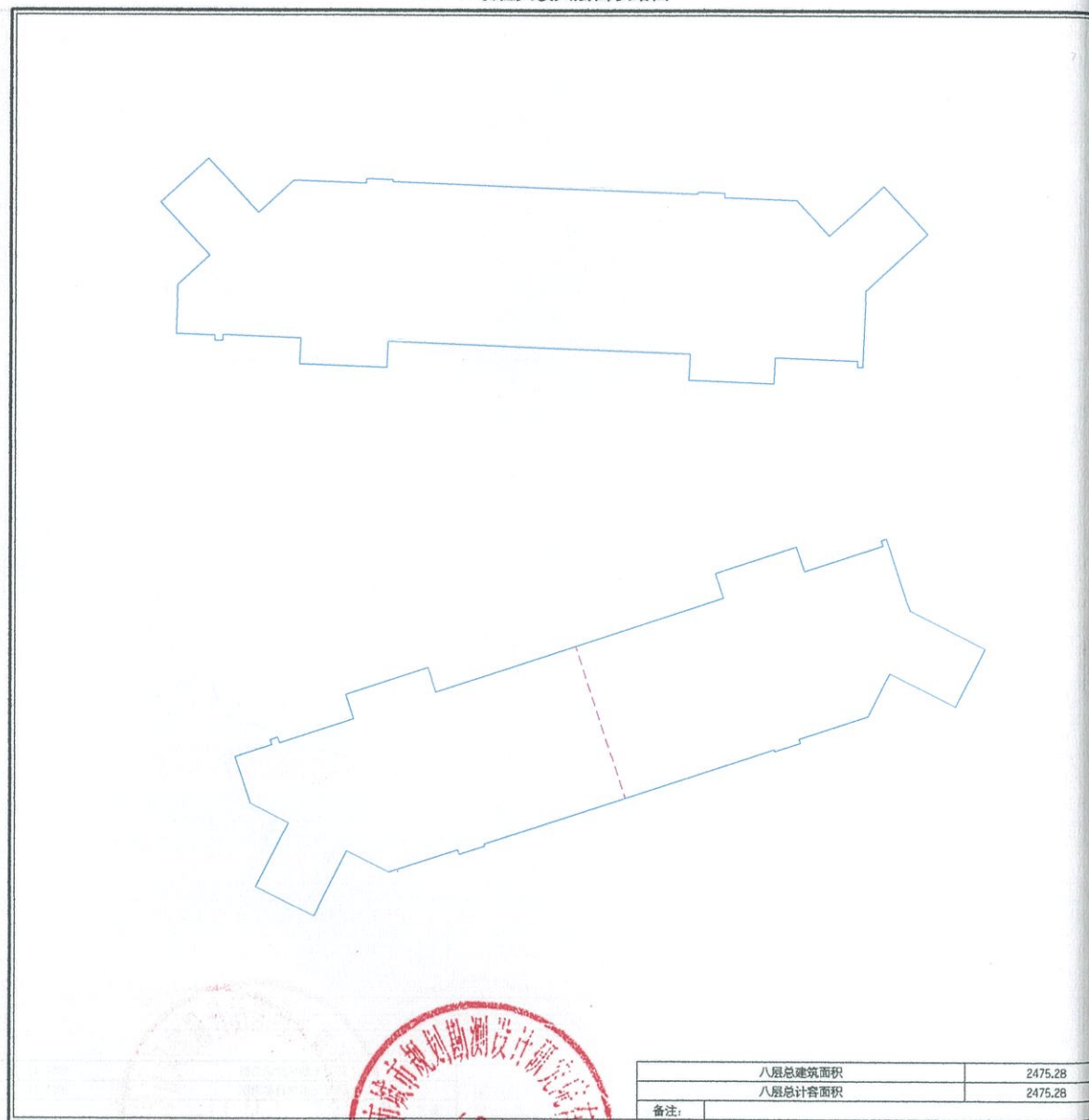
三层总建筑面积	2475.27
三层总计容面积	2475.27
备注:	

图例 联检大楼四至七层面积略图



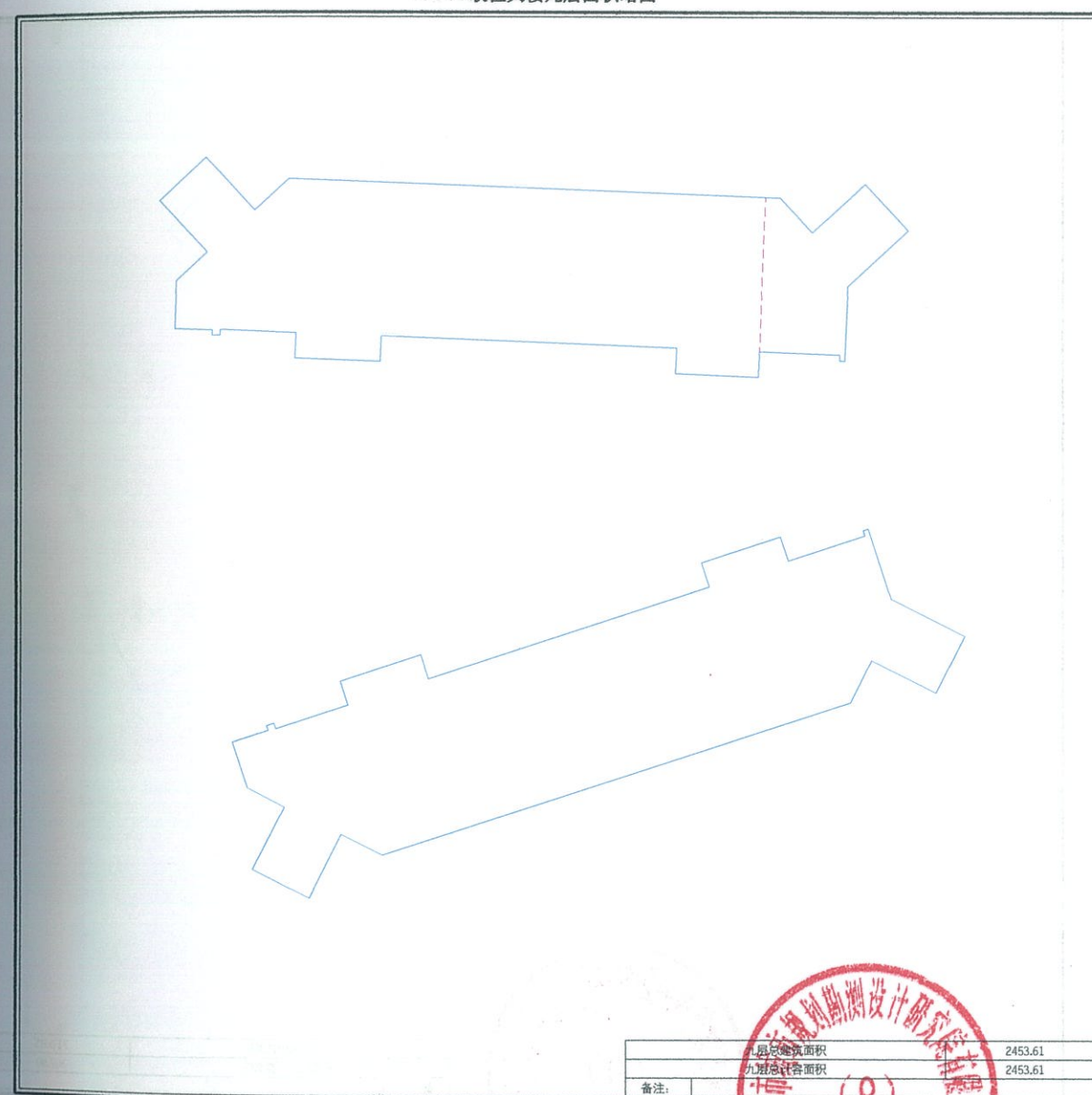
四至七层总建筑面积	9901.11
四至七层总计容面积	9901.11
备注:	

图 8-1 联检大楼八层面积略图



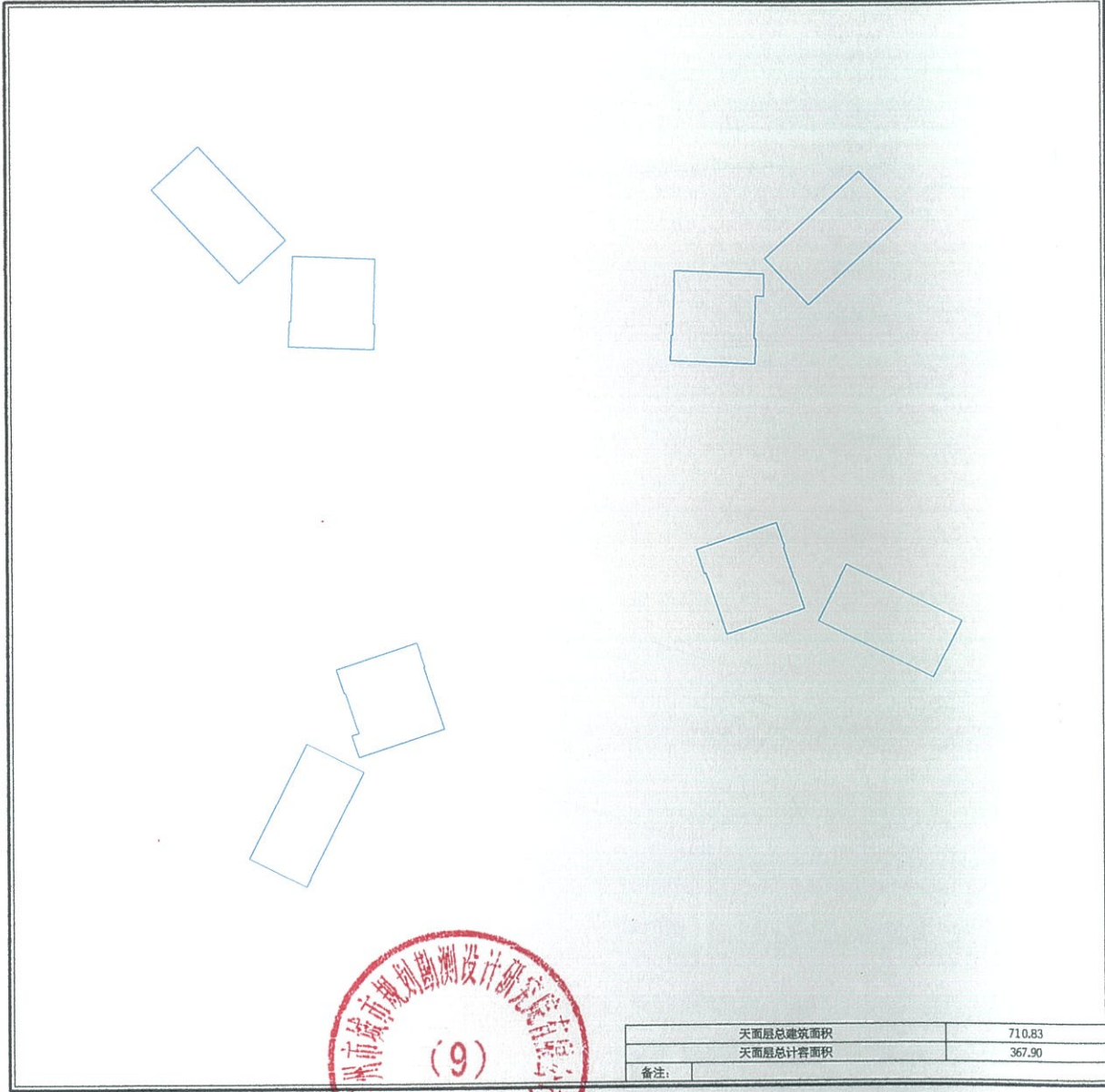
八层总建筑面积	2475.28
八层总计容面积	2475.28
备注:	

图 8-2 联检大楼九层面积略图



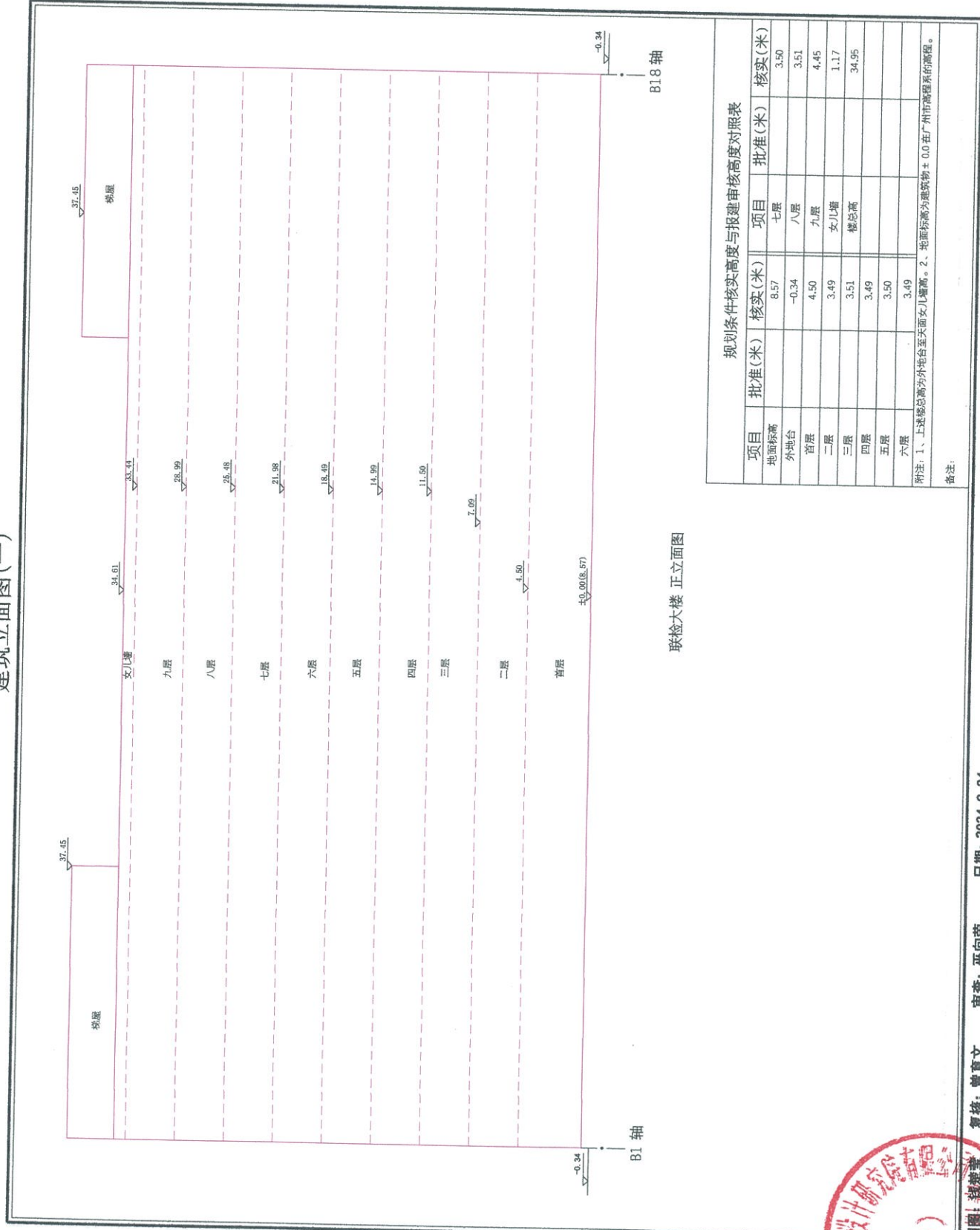
九层总建筑面积	2453.61
九层总计容面积	2453.61
备注:	

联检大楼屋面面积略图



屋面	37.45	34.61	34.44	28.99	25.48	21.98	18.49	14.09	11.50	7.09	4.50	0.00(±0.57)
女儿墙												
九层												
八层												
七层												
六层												
五层												
四层												
三层												
二层												
首层												

建筑立面图(一)



规划条件核实高度与报建审核高度对照表			
项目	批准(米)	核实(米)	核准(米)
地面标高		8.57	七层
外露台		-0.34	八层
首层		4.50	九层
二层		3.49	女儿墙
三层		3.51	楼总高
四层		3.49	
五层		3.50	
六层		3.49	

附注：1、上述楼总高为外露台至女儿墙高。2、地面标高为建筑物±0.0在广州市高程系的测程。

备注：

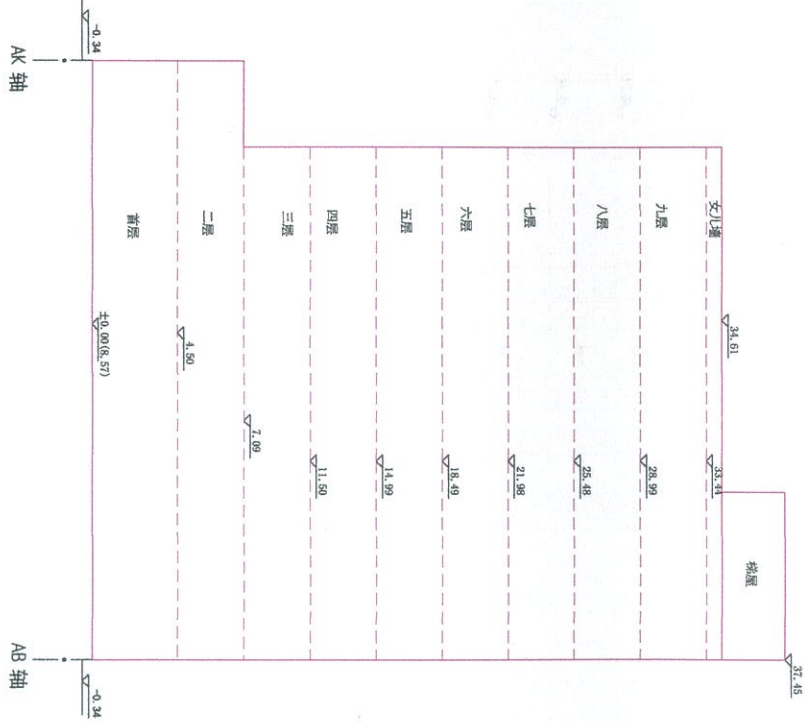


制图: 钱楚莹 复核: 曾育文 审查: 巫向荣 日期: 2024.9.24

规划条件核实高度与报建审核高度对照表				
项目	批准(米)	核实(米)	项目	批准(米)
地面标高		8.57	七层	3.50
外地台		-0.34	八层	3.51
首层		4.50	九层	4.45
二层		3.49	女儿墙	1.17
三层		3.51	楼总高	34.95
四层		3.49		
五层		3.50		
六层		3.49		

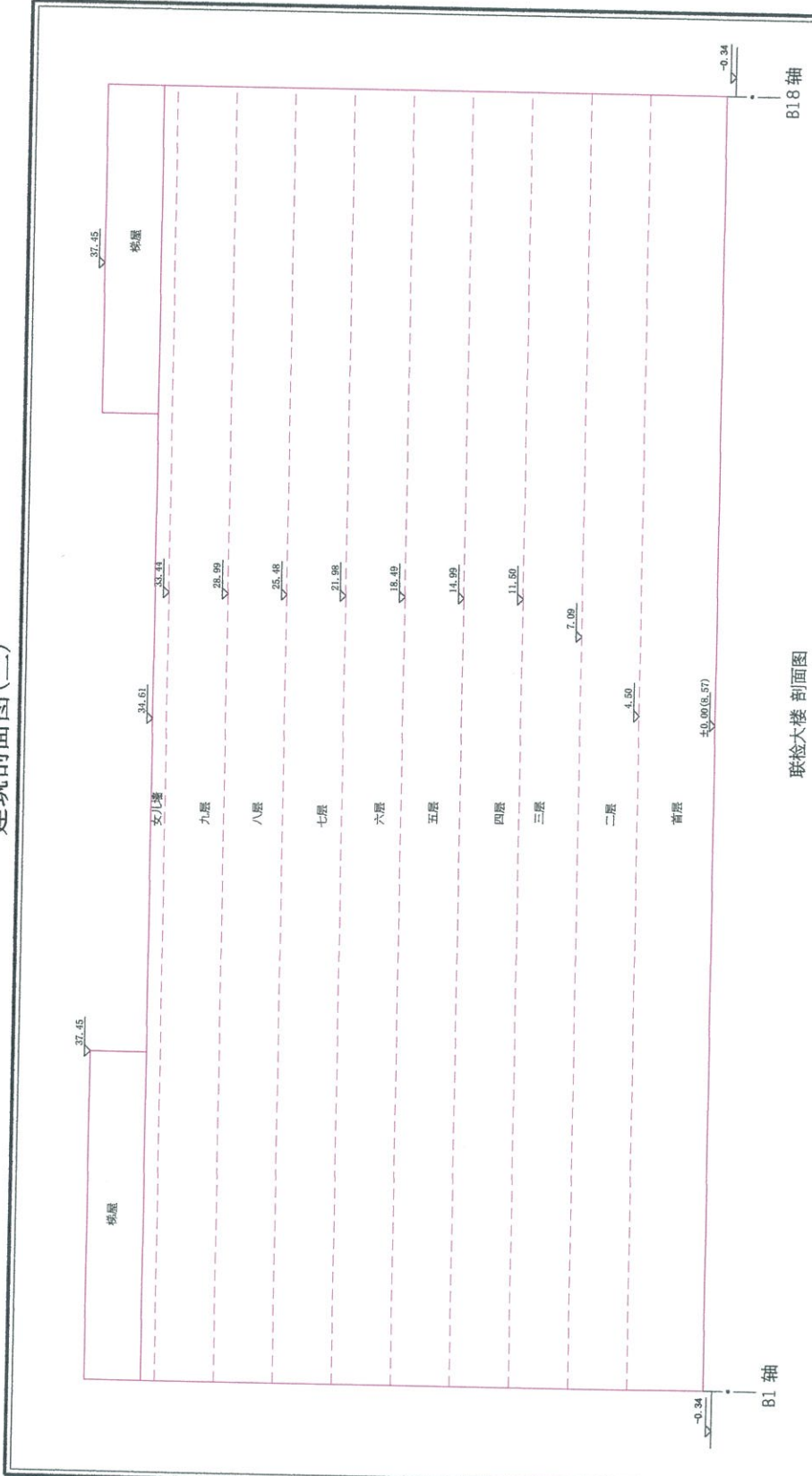
备注: 1、上述楼层高为外地台至屋面女儿墙高。2、地面标高为建筑物±0.0在广州市高程系的高程。

联检大楼 侧立面图



建筑立面图(二)

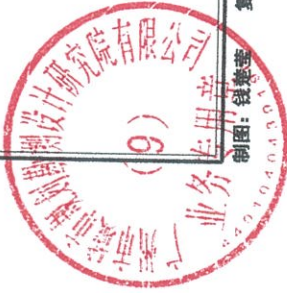
建筑剖面图(三)



联检大楼 剖面图

规划条件核实高度与报建审核高度对照表			
项目	批准(米)	核实(米)	项目
地面标高		8.57	七层
外地台		-0.34	八层
首层		4.50	九层
二层		3.49	女儿墙
三层		3.51	楼总高
四层		3.49	
五层		3.50	
六层		3.49	

备注: 1、上述楼层高为外地台至屋面女儿墙高。2、地面标高为建筑物±0.0在广州市高程系的高程。



制图: 钱楚莹 复核: 曾育文 审查: 巫向荣 日期: 2024.9.24

报建图现场核对情况及现场实测时间

1、报建图与现场核对情况:

未提供报建图

作业员/ 日期:	曾育文	2024 年 9 月 24 日
审 查/ 日期:	巫向荣	2024 年 9 月 24 日
审 定/ 日期:	李奇	2024 年 9 月 24 日

备注:

1、现场实测时间: 2024 年 9 月 9 日



建筑工程规划条件核实（现场照片）

工程编号：2024 复 43B1188

项目名称：南沙联检大楼

南



北



东



西



拍摄人：曾育文 拍摄日期：2024.9.9

广州市城市规划勘测设计研究院有限公司



小区内部道路、绿地及场地示意图



建筑功能指标规划条件核实明细表(一)

日期：2024-11-18 (章)

项目	项目名称		楼幢编号		幢数	
	南沙联检大楼		南沙联检大楼		1	
建设规模	总建筑面积（M ² ）	24296.16				
		其中	地上	24296.16		
			地下	0.00		
	计容建筑面积（M ² ）	23487.75				
		其中	地上	23487.75		
			地下	0.00		
	建筑层数（层）	地上	9.0			
		地下	0			
	建筑高度（m）	34.95				
	基底面积（m ² ）	3348.50				
备注：外墙饰面建筑面积：123.53平方米（计入容积率饰面面积116.31平方米）						
主要功能	功能名称	建筑面积（M ² ）	计容建筑面积（M ² ）	所在位置	备注	
	办公	19780.36	19780.36	首层至天面层	无	
	其他	1595.54	1595.54	二层、三层	实际设置为休息室	
	其他	2111.85	2111.85	二层、三层、八层、九层	实际设置为餐厅	
	备注：					
公共服务设施	功能名称	建筑面积（M ² ）	计容建筑面积（M ² ）	独立用地面积（M ² ）	所在位置	备注
	备注：					
其他功能	功能名称	建筑面积（M ² ）	计容建筑面积（M ² ）	所在位置	备注	
	首层架空	465.48	0.00	首层	无	
	屋顶梯屋及电梯机房	342.93	0.00	天面层	无	
相关指标	机动车位数（个）	0				
		其中	地上	0		
			地下	0		
		立体式机械车位数	合计	0		

相 关 指 标	非机动车位数 (个)	0		
		其中	地上	0
			地下	0
		立体式机械车位数	合计	0
	备注:			
抄送 部门	区不动产中心，区住建局			