

泉州市自然资源和规划局文件

泉资规〔2025〕143号

泉州市自然资源和规划局 关于下达 2024-27 号储备用地规划条件的通知

泉州市土地储备中心：

根据《市政府用地联席会 2025 年第 2 次会议纪要》（泉地联〔2025〕2 号）精神，经核对《泉州市北峰丰州组团西片区（招联大道以西）控制性详细规划》，现下达该宗地规划条件如下：

序号	规划指标	规划设计要求	备注
1	用地位置	该用地位于北峰街道，黄龙北大道东侧、江滨北路北侧（详见红线图）。	强制性
2	用地性质	商业用地、二类城镇住宅用地。	强制性
3	建设内容	酒店、住宅及相关配套公共设施。其中，酒店计容建筑面积约 30000 平方米（误差不超过正负 50 平方米），并布局在临江第一层面。	强制性
4	用地面积	总用地面积约 20008 平方米（合 30 亩）。	强制性

5	规划指标	容积率	≤3.0, 且 > 1.0	强制性
		建筑密度	≤35%	限制性
		绿地率	≥30%	限制性
		建筑高度	60 米以下。	限制性
6	市政规划要求	市政配套设施	——	——
		主要机动车出入口	出入口设计结合交通影响评价统一设计。	限制性
		停车配建标准	按照《泉州市城市规划管理技术规定》和交通影响评价结论统筹配置, 并按相关规定同步配建电动自行车停放场所。	限制性
		交通组织	应编制交通影响评价报告, 合理布局和组织交通系统。	限制性
			地块出入口、场地环境、内部道路设计应与四周用地、道路相互衔接。	指导性
		城市生态环境要求	应对绿地和建筑的形体、色调及空间布局进行严格的控制, 不得设置封闭式围墙。要求结合片区绿化美化设计, 做好片区主出入口及片区建筑的景观设计。	限制性
7	公共配套设施 (党建+邻里中心) 规划要求	社区管理服务用房、社区医疗服务站、居家养老服务站	合计建筑面积不少于 700 平方米, 包含社区管理服务用房 (含社区服务站、党建+邻里中心等功能)、居家养老服务站 (单处用房建筑面积不少于 400 平方米且应满足不少于 40 平方米/百户的配建标准, 居家养老服务设施的室外活动场地不少于 400 平方米)、社区卫生医疗服务站等。其他室内活动 (健身) 设施用房按照不低于人均 0.1 平方米标准或室外活动 (健身) 场地按照不低于人均 0.3 平方米标准配套。	强制性
		幼儿园 (幼托) 设施	与周边地块统筹使用。	
		其他	公厕 1 处, 建筑面积不小于 60 平方米, 快递服务用房套内建筑面积不小于 80 平方米, 按每千人不少于 10 个托位建设托育服务设施, 垃圾收集点、开闭所、公共停车场等其他公用设施按相关规范规定配置。	

8	建筑设计要求	退让用地红线要求	地上建筑退让	建筑退让东、西、南侧用地红线不少于 7 米，退让西北、北侧用地红线低层不少于 6 米、多层不少于 9 米、高层不少于 15 米。	限制性
			地下退让	地下建筑退让用地红线不少于 5 米。	
		建筑形态与风格		建筑造型美观，与周边建筑风格和環境相协调，构成统一、富有韵律的整体空间。	指导性
		第五立面（建筑屋顶形式）		建筑应注意立面细部处理，创造第五立面变化。	
		立面形式		建筑应注意立面细部处理，注重处理好沿规划道路的立面效果。	
9	其它要求	物业管理用房的建筑面积指标应符合《泉州市城市规划管理技术规定》要求，且建筑面积不小于 100 平方米。			
		参照泉州市北峰丰州组团西片区（招联大道以西）控制性详细规划以及周边城市道路的竖向标高设计。			
		第 7 项目公共配套设施规划应符合泉政办〔2020〕48 号、泉政办〔2017〕161 号文件要求，并相对集中布置在交通便利、方便群众使用的地方，与项目主体建筑同时设计、同时建设，无偿将产权、使用权移交给政府有权机构。			
		地块建筑退让空间应服从周边市政道路交通组织安排，预留和提供城市道路设置交叉口展宽、港湾式公交停靠站等交通设施的用地空间。			
		按照闽公综〔2019〕306 号文件有关规定，在物业小区内同步规划、同步设计、同步建设、同步交付使用智慧安防系统。			
		按绿色建筑标准进行规划设计，并符合省、市装配式建筑有关要求。			
		本项目涉及的消防、人防、抗震、环保、电力、电讯、给排水等事项应与相关部门配合，按规范组织设计。并应同步建设充电桩或预留充电桩建设位置，同步建设各类通信基础设施。透水率等应符合泉州市中心城区海绵城市建设要求。			

本规划条件按规定纳入土地出让合同后，与土地合同一并生效。规划条件要求中的强制性要求不得擅自变更，如因国家政策调整、重大基础设施建设等确需变更的，按照相关程序执行。



泉州市自然资源和规划局办公室

2025年6月5日印发
