

泉州市自然资源和规划局文件

泉资规〔2025〕263号

泉州市自然资源和规划局 关于下达 2024-1 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 5 次会议纪要》（泉地联〔2025〕5 号）精神，经核对《泉州市北峰丰州组团西片区（招联大道以东）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	该用地位于丰泽区北峰街道，黄龙北大道西侧、联丰大街南侧（详见用地红线图）。	强制性
2	用地性质	商业、二类城镇住宅、城市道路用地。	强制性
3	建设内容	商业设施、住宅及相关配套。其中，商业设施部分，酒店计容建筑面积约 45000 平方米（误差不超过正负 100 平方米），其余为零售商业。	强制性
4	用地面积	135147 平方米（约 202.7 亩）。其中，商业用地约 91784 平方米，住宅用地约 37535 平方米，代征城市道路用地约 5828 平方米（城市道路用地不计入规划指标）。	强制性

5	规划指标	容积率	商业用地 ≤ 2.0 。	强制性
			二类城镇住宅用地 > 1.0 , ≤ 2.5 。	强制性
		建筑密度	商业用地 $\leq 50\%$ 。	限制性
			二类城镇住宅用地 $\leq 20\%$ 。	限制性
		绿地率	商业用地 $\geq 20\%$ 。	限制性
			二类城镇住宅用地 $\geq 30\%$ 。	限制性
		建筑高度	商业用地 100 米以下。	限制性
			二类城镇住宅用地 80 米以下。	限制性
6	市政规划要求	市政配套设施	商业用地内应配置 1 处公共停车场和 1 处公交首末站, 其中公共停车场配置 200 个停车位并对外开放, 公交首末站建筑或用地面积约 3000 平方米。	强制性
		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
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	二类城镇住宅用地内应配置合计建筑面积不少于 650 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	二类城镇住宅用地内应配置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、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	商业用地：建筑退让东、北侧用地红线低层不少于7米、多层不少于8米、高层不少于12米，退让西侧用地红线低层不少于6米、多层不少于8米、高层不少于12米，退让南侧用地红线低层不少于6米、多层不少于8米、高层不少于15米，退让地块内城市道路边线低层不少于8米、多层不少于12米、高层不少于15米。	限制性
				住宅用地：建筑退让西侧用地红线低层不少于6米、多层不少于8米、高层不少于12米，退让南侧用地红线低层不少于6米、多层不少于8米、高层不少于15米，退让地块内城市道路边线低层不少于8米、多层不少于12米、高层不少于15米。	
			地下退让	地下建筑退让用地红线不少于4米，允许商业用地与住宅用地地下空间共建共享进行联通，联通处可不退让。	
		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，注重处理好沿黄龙北大道和联丰大街的立面效果。	
		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（招联大道以东）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。					
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。

