

# 泉州市自然资源和规划局文件

泉资规〔2026〕80号

## 泉州市自然资源和规划局关于下达 2026-T01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2024年第2次会议纪要（泉地联〔2024〕2号），经核对泉州台商投资区单元详细规划，现下达2026-T01号储备用地规划条件如下：

序号	规划指标	规划设计要求	备注
1	用地位置	泉州台商投资区东园镇惠南片区，东至学堂东路，西至学堂西路，南至浔头街，北至学堂南路（详见用地红线图）。	强制性
2	用地性质	二类居住用地	强制性
3	用地面积	总用地面积约38575平方米（约57.8亩，2000坐标118度30分）。	强制性
4	建设内容	住宅及配套设施。其中，商业计容建筑面积占总计容建筑面积的3%（误差为±100平方米内）。	强制性

5	规划指标（按容可计用地面积核算）	容积率	> 1.0, ≤1.9	强制性	
		建筑密度	≤30%	限制性	
		绿地率	≥30%	限制性	
		建筑高度	不高于 80 米。	限制性	
6	市政规划要求	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建，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。	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，临路应以绿篱或通透式围墙与道路相隔，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，其中居家养老服务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，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、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	幼儿园纳入周边地块统筹配套。		
		托育服务设施	按照每千人不少于 10 个托位规划建设托育服务设施，并与住宅同步验收、同步交付使用。		
		其他	结合小区建设规模及周边基础设施建设条件，根据《泉州市城市规划管理技术规定》及《城市居住区规划设计规范》合理规划建设各项配套服务设施，并在方案报建前征求各相关部门的意见，按相关规范组织设计。		
8	建筑设计及风貌要求	退让用地红线要求	地上建筑退让	建筑退让东侧、南侧、北侧用地红线不少于 6 米；退让西侧用地红线不少于 5 米；同时满足控规及《泉州市城市规划管理技术规定》等要求。	限制性
			地下退让	地下空间退让用地红线的距离不少于 5 米。	
		建筑风貌要求	建筑色彩与风格应与周边建筑环境、自然环境相协调，同时参照《泉州台商投资区单元控制性详细规划》要求，可建现代风格建筑，注意城市轮廓线的变化，并考虑沿街景观和夜景效果。	指导性	

9	其它要求	用地中标单位应提交 2 个以上设计方案供比选。
		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。
		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。
		按绿色建筑标准进行规划设计，并符合省、市、区装配式建筑、智慧安防、夜间照明建设有关要求。
		本项目涉及的消防、人防、抗震、环保、电力、文保、电讯、给排水等事项应与相关部门配合，按规范组织市政专项设计。并应同步建设机动车及电动自行车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。应组织海绵城市专项设计，透水率等应符合泉州市中心城区海绵城市建设要求。
		参照泉州台商投资区单元详细规划以及周边城市道路的竖向标高设计。

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。规划设计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

2026年4月23日



