

泉州市自然资源和规划局文件

泉资规〔2026〕152号

泉州市自然资源和规划局关于下达 2026-FZ20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8次会议纪要精神，经核
对后渚莲垵西片区控规，现下达该用地规划条件如下：

序号	规划指标	规划设计要求	备注
1	用地位置	东海丰海路西侧、府东路北拓东侧、纬二路南侧、纬一路北侧、莲垵湖两侧（详见用地红线图）。	强制性
2	用地性质	商业、二类城镇住宅用地。	强制性
3	用地面积	约118560.5平方米（约177.8亩）。其中北地块69309.2平方米，南地块48859平方米，绿地水域用地392.3平方米（不纳入规划指标计算基数）。	强制性
4	建设内容	北地块建设商品住宅；南侧地块建设商业和商品住宅（其中，商业计容建筑面积1万平方米，面积误差±100平方米）。	强制性

5	规划指标	容积率	1.0 < 北地块 ≤ 1.6, 1.0 < 南地块 ≤ 2.0	强制性
		建筑密度	南北地块均 ≤ 30%	限制性
		绿地率	南北地块均 ≥ 30%	限制性
		建筑高度和层数	北地块 ≤ 60 米, 南地块 ≤ 80 米, 并满足航空限高要求。	限制性
6	市政规划要求	市政配套设施	北侧地块应按规划要求建设对外开放道路, 可结合建筑布局方案优化调整道路线形, 并满足 3 米及以上预留覆土要求。绿地水域用地部分应预留市政排水涵洞。	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》结合交通影响评价统筹配置机动车停车位, 并按有关规定配建电动自行车停放场所。	限制性
		交通组织	合理布局和组织交通系统, 按规定开展交通组织影响评价。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。在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人行道、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	结合片区绿化美化设计, 做好建筑景观设计。同时结合规划要求, 预留绿道宽度 5 米以上, 高线云街宽度 3 米以上, 可结合实际建筑布局优化调整。	指导性
7	公共配套设施规划要求 (党建+邻里中心) 规划要求	社区综合服务用房	建筑面积 1500 平方米 (含社区用房、社区卫生室、居民文体活动用房、社区党群活动中心等功能)	强制性
		居家养老服务站	应满足 40 平方米/百户的配建标准, 且单处建筑面积不少于 400 平方米。	
		室外健身场地	人均用地面积不低于 0.3 平方米。	
		托育用房	按每千人不少于 10 个托位规划建设托育服务。	
		其他	汇聚机房、垃圾回收站、再生资源回收点、社区投递终端点、公厕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	建筑退让北侧用地界线不少于 6 米，退让丰海路红线不少于 30 米，退让府东路北拓红线不少于 15 米，退让南侧用地界线不少于 6 米，退让公园绿地边界不少于 7 米。	限制性
			地下退让	地下建筑退让用地红线宜不小于 5 米，与周边地块连通时，不作退让要求。同时应与城际轨道 R1 线轨道站点和地下空间开发利用做好衔接，并符合《泉州至厦门至漳州城际铁路 R1 线（泉州段）安全保护区管理规定》等相关规定。	
		建筑形态与风格		依山就势，采用现代简洁的建筑风格。	指导性
		建筑色彩		以低彩度的亮灰色和浅黄色系为主，并结合屋顶绿化点缀。	指导性
		天际线		与山脊相交错，显山露水，顺应脊线走势，与自然景观相互交融。	指导性
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。			
		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。应专篇开展海绵城市建设设计。			
		公共配套设施规划应符合泉政办〔2017〕161 号、泉政办〔2020〕48 号要求，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。			
		参照泉州后渚莲垵西片区控规、城市设计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

2026年8月4日印发