

泉州市自然资源和规划局文件

泉资规〔2026〕161号

泉州市自然资源和规划局关于下达 2023-80-1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2026年第3次会议纪要》（泉地联〔2026〕4号）及《泉州市地价委员会2026年第3次成员会议纪要》（〔2026〕47号）精神，经核对泉州市南埔山片区控制性详细规划，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	位于丰泽区，北至环山南路、西南至同兴路、东南临北迎宾大道（详见用地红线图）。	强制性
2	用地性质	城镇住宅用地、商业用地。	强制性
3	用地面积	总用地面积约24285.3平方米（约合36.4亩）。	强制性

4	建设内容		住宅、商业及其配套设施，其中商业设施计容建筑面积 15800 平方米（误差不超过±100 平方米）。	强制性
5	规划指标（按可计容用地面积核算）	容积率	≤3.2，>1.0	强制性
		建筑密度	≤35%	限制性
		绿地率	≥25%	限制性
		建筑高度	≤80 米	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》执行。	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。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。	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，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，做好主出入口及建筑的景观设计。	限制性
7	公共配套设施规划要求	社区管理服务用房	建筑面积 300 平方米社区管理服务用房（含社区用房、居民文体活动用房、“党建+”邻里中心等功能）。	强制性
		社区医疗服务站、居家养老服务站	合计建筑面积不少于 430 平方米社区医疗服务站、居家养老服务站，其中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；配套居家养老服务设施的室外活动场地不少于 400 平方米，其他室外活动场地人均用地不低于 0.3 平方米。	
		其他	按照每千人不少于 10 个托位规划建设托育服务设施。垃圾收集点、再生资源回收点、公共停车位、社区投递终端点等其他公用设施按相关规范规定配置。全民健身场地设施按泉政文〔2021〕63 号要求配置。	

8	建筑设计要求	退让用地红线要求	地上建筑退让	建筑退让西南侧同兴路道路红线不少于 8 米；退让北侧环山南路道路红线不少于 8 米；退让东南侧用地红线不少于 7 米；退让北侧用地红线不少于 6 米。以上退让同时应满足日照、消防、建筑施工安全及《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不少于 5 米。	
		建筑形态与风格		采用简洁的现代风格建筑，形态基础上采用现代建筑风格，局部采用传统建筑符号进行装饰，建筑材料建议砖石、面砖、涂料、金属、玻璃等。	指导性
		建筑风貌要求		以中明度灰色系为主色调。体现简洁、稳重、大方的结构感。	指导性
		立面形式		注重处理好临道路的建筑立面效果，形成错落有致形态优美的城市天际线。	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。
					公共配套服务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。
					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。
					场地竖向按泉州市南埔山片区控制性详细规划以及周边城市道路的竖向标高设计。
					邮政快递服务末端基础设施配建应符合闽邮管联〔2025〕2 号文要求。
					应符合泉政办明传〔2021〕75 号文件要求。

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。

