

泉州市自然资源和规划局文件

泉资规〔2026〕162号

泉州市自然资源和规划局 关于下达 2025-4 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 2 次会议纪要》（泉地联〔2026〕3 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《泉州市城东南滨江片区（局部地块）控制性详细规划》，现下达 2025-4 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	丰泽区南滨江片区海韵街北侧，兴学路东侧，同兴街南侧，迎晖路西侧（详见用地红线图）。	强制性
2	用地性质	城镇住宅用地。	强制性

3	用地面积		总用地面积约 23480 平方米（约合 35.22 亩）。	强制性
4	建设内容		建设内容为住宅及其配套设施。	强制性
5	规划指标（按可计容用地面积核算）	容积率	≤2.5， > 1.0。	强制性
		建筑密度	≤20%。	限制性
		绿地率	≥30%。	限制性
		建筑高度	建筑高度控制在 80 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》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，并应与道路人行道做好衔接。	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	建筑面积 300 平方米（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 440 平方米，其中居家养老服务站点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 号文要求配置。	

8	建筑设计要求	退让用地红线要求	地上建筑退让	建筑退让北侧同兴街及西侧兴学路道路红线不少于6米，退让南侧用地红线不少于7米，退让东侧规划公园绿地用地红线不少于5米，退让其他侧用地红线不少于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	地下建筑退让用地红线的距离不少于5米。	
		建筑形态与风格		采用简洁明快的现代建筑细节进行外部装饰，凸显闽南传统建筑特色，同时与周边建筑风格和環境相协调。营造错落变化有致的舒适的小区生活环境。	指导性
		建筑风貌要求		建筑风貌秀美精致、简洁大气、绿色通透、自然典雅。整体色彩以暖色调为主，增加舒适、温馨的气息，结合公共艺术增强视觉感受。	指导性
		立面形式		高层建筑应注意立面细部处理,注重处理好临路立面效果。	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。
					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。
					场地竖向按泉州市城东南滨江片区（局部地块）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。

泉州市自然资源和规划局

2026年8月17日



泉州市自然资源和规划局办公室

2026年8月18日印发
