

泉州市自然资源和规划局文件

泉资规〔2025〕9号

泉州市自然资源和规划局 关于下达 2025-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 5 次会议纪要（泉地联〔2024〕5 号）精神，经核对泉州台商投资区海江片区单元控制性详细规划，现下达 2025-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	泉州台商投资区洛阳镇海江片区，东至滨湖西路，西至江夏路，南至滨湖北路，北至继兴街（详见用地红线图）。	强制性
2	用地性质	二类居住用地、公园绿地。	强制性
3	用地面积	约 47666 平方米（约 71.5 亩），其中居住用地 42142 平方米，配套公园绿地 5524 平方米（公园绿地不计入下列规划指标的计算基数）（2000 坐标 118 度 30 分）。	强制性

4	建设内容		建设住宅及配套设施。	强制性
5	规划指标（按可计容用地面积核算）	容积率	> 1.0, ≤3.3	强制性
		建筑密度	≤25%	限制性
		绿地率	≥35%	限制性
		建筑高度	100 米以下（80 米以上楼栋应征得住建部门、消防救援机构同意）。	限制性
6	市政规划要求	市政配套设施	用地东、南侧不少于 11 米宽公园绿地建成后不得封闭管理，应作为城市公共配套设施对外开放并移交政府相关部门管理。	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。场地出入口、场地环境、内部道路设计应与四周用地、道路相互衔接。	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	建筑面积不少于 700 平方米（含社区用房、居民文体活动用房、社区党群活动中心等功能）。	强制性
		社区卫生服务中心、居家养老服务站	合计建筑面积不少于 550 平方米，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。居家养老服务设施的室外活动场地不少于 400 平方米。	
		室外健身场地	人均用地面积不低于 0.3 平方米。	
		幼儿园及托育用房	配套不少于 9 班规模的独立占地幼儿园 1 处（用地面积不少于 4050 平方米，建筑面积不少于 3510 平方米）；同时按照每千人不少于 10 个托位规划建设托育服务设施。	
		其他	应按有关规范要求配置垃圾收集点、通信机房、快递服务点、公厕等配套设施。	

8	建筑设计及风貌要求	退让用地红线要求	地上建筑退让	建筑退让西侧、北侧用地红线不少于6米；退让东侧、南侧规划绿化带不少于7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(地块东、南侧不少于11米宽的公园绿地的地下空间不得占用)。	
		建筑风貌要求		1.沿滨湖西路、滨湖北路两侧应加强城市风貌管控,塑造景观特色。 2.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《泉州台商投资区海江片区城市设计》和《泉州台商投资区建筑色彩与建筑风格专项规划》要求,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。			
		参照海江片区单元控规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
 2025年1月15日



泉州市自然资源和规划局办公室

2025 年 1 月 17 日印发
