

泉州市自然资源和规划局文件

泉资规〔2026〕147号

泉州市自然资源和规划局 关于下达 2025-47 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6次会议纪要精神，经核对东海中央活力区城市设计及控制性详细规划，现下达该项目用地规划条件如下：

序号	规划指标	规划设计要求	备注
1	用地位置	该用地位于东海中央活力区海丝大街北侧、后厝街南侧、经九路东侧、经十路西侧（详见用地红线图）。	强制性
2	用地性质	商业、商务金融和二类城镇住宅用地。	强制性
3	用地面积	37645 平方米(约合 56.47 亩)。	强制性
4	建设内容	主要建设内容为酒店、办公、住宅及配套设施。其中,酒店约 12000 平方米,办公约 28000 平方米,误差 ± 100 平方米), 其余为住宅及配套设施。	强制性

5	规划指标	容积率	> 1.0 且 ≤2.5	强制性
		建筑密度	≤33%	限制性
		绿地率	≥27%	限制性
		建筑高度	沿街办公酒店 100 米以下, 住宅 80 米以下, 同时应满足航空限高要求。	限制性
6	市政规划要求	主要机动车出入口	主出入口宜设置在北、东侧道路。	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。地块内的古树应做好保护, 保护措施应该符合相关规定。	指导性
7	公共配套设施 (党建+邻里中心) 规划要求	社区管理服务站	建筑面积不少于 500 平方米 (含社区服务用房、社区卫生室、文体活动室、社区党群活动中心)。	强制性
		居家养老服务点	居家养老服务用房, 且应满足 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	按照每千人不少于 10 个托位规划建设托育服务设施。	
		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	限制性
			地下退让	
		建筑形态与风格		限制性

		建筑风貌与色彩	商业部分应采用公建化立面，展示现代都市型的城市面貌。注意控制面宽长度，保持景观视线的通透性。住宅部分清新淡雅，暖灰色调，强调虚实对比。	指导性
		天际线	整体建筑高度要高低错落，形成丰富的天际线效果。	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。	
			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。	
			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。	
			参照中央活力区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办公室

2026 年 8 月 4 日印发
