

惠安县自然资源局文件

惠自然资〔2026〕220号

惠安县自然资源局关于下达惠安县 2026 拍-9 号储备用地规划条件的通知

惠安县自然资源收购储备中心：

根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》《惠安县域 2021 年度控规动态维护》和省、市相关技术规定，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
1	土地使用要求	用地位置	惠西大道与惠西三路交叉口南侧（详见红线图）
		土地用途	城镇住宅用地——二类城镇住宅用地；商业用地——零售商业用地
		建设内容	建设住宅、商业及相关公共配套设施。合理统筹规划商业用地布局，商业计容建筑面积占总计容建筑面积约 20%。
		用地面积	87307 平方米（合 130.96 亩），其中住宅用地面积约 69845 平方米（合 104.77 亩），零售商业用地约 17462 平方米（合 26.19 亩）
2	土地开发利用强度要求	容积率	$>1.0, \leq 2.4$
		建筑密度（%）	≤ 30
		绿地率（%）	≥ 30
3	建筑控制要求	建筑高度（m）	80m 以下，同时建设高度须满足惠安机场净空高度控制要求。另外，土地使用权竞得者应主动及时向军事部门申请建设高度。

		建筑退让控制要求	地上建筑退让	建、构筑物退让城市规划道路红线低层不小于 6m、多层不小于 8m、高层不小于 12m；退让周边防护绿地不小于 7m；退让规划用地红线主要朝向低层不小于 6m、多层不小于 9m、高层不小于 12m，次要朝向低层不小于 4m、多层不小于 6m、高层不小于 9m，同时建筑间距应满足《福建省城市规划管理技术规定》中建筑问的最小间距控制要求，满足日照、消防、抗震安全、视觉卫生等相关规范和技术规定的要求；围墙退让规划用地红线不得小于 1m，且其基础不得超过规划用地红线范围。
			地下建筑退让	地下工程退让规划用地红线不小于 4m 且围护桩、自用管线和施工期间操作面不得超过用地红线。
		日照控制要求	应委托具有相应资质单位出具住宅日照分析复核报告。	
4	市政基础设施配建要求	机动车主要出入口	结合控规统筹规划设计	
		停车配建标准	按照《福建省城市规划管理技术规定》执行，并充分利用地下空间设置停车场（库）。停车泊位必须与主体建筑同步设计，同步施工，同步竣工验收，同时住宅配建停车位应 100%建设停车位充电设施或预留建设安装条件，并建设管理系统与公安机联网。非机动车应统一设置充电区，其中电动自行车停放充电场所配建标准还应满足《福建省建设项目配建电动自行车停放充电场所规划管控导则（试行）》相关规定。	
		其他要求	应编制交通影响评价报告，合理布局和组织交通系统。 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。	
5	公共服务基础设施配建要求	社区综合服务设施	按照住宅每百户不低于 30 平方米的标准配建	
		居家养老服务用房	按照住宅每百户不少于 30 平方米的标准配建，且单处用房建筑面积不少于 400 平方米的标准配建。	
		物业管理用房	按照《福建省物业管理条例》规定配建	
		幼儿园（幼托）设施	——	
		其他要求	按有关规范要求合理规划布置给水、排水、供电、消防、垃圾收集点、公厕、健身活动场所等配套设施。 公共配套设施规划应参照泉政办〔2020〕48 号要求，相对集中布置在交通便利、方便群众使用的地方，并与住宅同步规划、同步建设、同步验收，居家养老服务用房竣工验收后无偿移交相关部门开展相关服务。	

6	建筑风貌设计要求	根据《惠安县雕艺文化和闽南建筑特色融入城市建设的指导意见》，立面风格充分融入雕艺文化，建筑的体量、高度、材料、色彩应符合城市规划要求，沿街建筑应具有良好的轮廓线，并与周围环境相协调，沿街建筑立面必须进行夜景工程设计，地块周边及内部必须进行因林景观绿化设计，景观绿化应充分结合雕塑、建筑小品以及休闲活动空间等设置，夜景工程和因林景观绿化工程应和主体工程同步设计、建设，沿街阳台应进行封闭处理；空调机板、门窗防护设施应统一隐形设计；空调冷凝水统一收集排放。
7	其他要求	参照相关控规要求以及周边城市道路及已建区域的竖向标高。 建设品质要求按照泉政办明传〔2021〕75号文规定执行。 根据《中华人民共和国文物保护法》（2024修订）要求，项目开发建设前应落实文物考古制度。 装配式建筑面积占比按照省、市相关规定执行，装配式建筑认定应当符合国家和省上的相关认定标准。 智慧安防系统建设纳入住宅小区工程统一建设，同步设计、同步施工、同步验收。 无障碍设施应与主体工程同步设计、同步施工、同步交付使用。 场地内道路、环卫设施以及各项综合管线等设施应根据其实际用途，按相关标准规范要求合理配置。 各项配套设施须按其对应的级别标准配置，配套方案必须与规划方案同时报批。 商业店铺应同步设计建设排油烟设施和管道；建筑阳台排水应接入污水管网。 本项目涉及消防、环保、人防、抗震、建筑节能、绿色建筑、配套综合管道等应按各专业技术规范要求执行，同时可考虑按照《惠安县开展立体生态住宅试点实施方案（试行）》相关要求设计。 其余未尽事宜均应遵照有关国家法律法规及省、市、县相关规定执行。

注：规划条件是自然资源主管部门对建设项目提出的开发要求，是办理建设工程规划许可证的主要依据。任何单位和个人不得擅自变更自然资源主管部门确定的规划条件。

