

汕头市自然资源局澄海分局

澄海区德政路南侧、安和路两侧建设用地规划条件

一、用地位置：澄海区德政路南侧、安和路两侧。

二、用地性质：二类住宅用地（R21）（兼容服务设施用地 R22）和道路用地，其中 A 地块为二类住宅用地（R21）（兼容服务设施用地 R22）、B 地块为二类住宅用地（R21）（兼容服务设施用地 R22）。

三、总用地面积 17318 平方米（折合 25.977 亩），其中：住宅用地 A 地块实用地面积 10518 平方米（折合 15.777 亩），住宅用地 B 地块实用地面积 5834 平方米（折合 8.751 亩），道路用地面积 966 平方米（折合 1.449 亩）。

四、住宅用地 A 地块规划条件

1、 $2.0 < \text{容积率} \leq 3.1$ ， $21036 \text{ 平方米} < \text{地面上可计容建筑面积} \leq 32605.8 \text{ 平方米}$ 。

2、建筑密度 $\leq 22\%$ 。

3、绿地率 $\geq 35\%$ 。

4、停车配建比例（停车面积/地面上计容建筑面积） $\geq 30\%$ （配建停车位应按停车位总数 100%建设充电桩设施或预留充电设施接口，且应当控制 10%为小区公共停车位）。

5、建筑高度 ≤ 80 米。

6、建筑间距、建（构）筑物退让道路和用地红线应按《汕

头市澄海区玉潭路西、德政路南(澄海奥飞市民广场)片区控制性详细规划(局部修编)》控制。

7、城市道路上出入口设置应符合《汕头市澄海区玉潭路西、德政路南(澄海奥飞市民广场)片区控制性详细规划(局部修编)》和《汕头经济特区道路交通安全条例》等有关规定。

8、地块地坪控制标高均为 1985 国家高程基准 3.7 米,可参照现有道路人行道的标高做适当调整。项目应采用雨污分流制,项目各类管线可接周边道路市政管线。

9、海绵城市控制指标:年径流总量控制率 $\geq 76\%$,可透水地面面积比例 $\geq 40\%$ 。涉及具体情况,以汕头市海绵城市建设有关文件要求为准。

10、项目装配式建筑和绿色建筑应按汕头市有关文件要求实施。

11、根据《汕头市自然资源局关于加强电动自行车停放场所规划管理的通知》,居住项目应按照不低于 0.30 辆/套配建电动自行车集中停放场所,充电设施按不低于规划条件中电动自行车停车位数量的 30%配建,电动自行车停放充电场所设置应符合消防等部门的相关规定。

12、项目可配建小区级以下的商业服务设施,计容建筑面积不得超过该地块内地面以上计容总建筑面积的 5%。

13、地块配套设施要求

(1)、项目物业管理用房、业主办公用房、室内活动空间、

垃圾收集间和配电房等配套设施应按城市居住区规划设计规范及相关要求配建。物业服务用房应按照不少于物业管理区域总建筑面积千分之二比例配置，建筑面积不得少于 80 平方米，最大不超过 300 平方米，其中，物业服务企业办公用房不得少于 60 平方米，业主委员会办公用房不得少于 20 平方米。

(2)、项目应按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地面积不低于 0.3 平方米标准配建全民健身设施场所。

(3)、项目应按照每百户室内面积不少于 20 平方米、室外面积不少于 30 平方米的标准无偿配套建设社区办公和服务活动场所。

(4)、项目必须依据国家、省、市有关法规、政策要求，按照应配尽配原则，配套养老托育服务、文化和其他公共服务设施及市政公用设施用房。300 户以下的新建住宅项目，按不低于 60 平方米配建养老服务设施；300 户以上的，按每百户不低于 20 平方米标准配套建设养老服务设施。每千人常住人口不低于 10 个托位标准配套建设托育服务设施。

(5)、项目应按不少于可建住宅建筑面积 5%比例配建保障性住房和人才住房。

(6)、上述配套设施应与项目主体工程同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用，并在修建性详细规划或总平面图中标明名称、位置和面积等具体内容。项目规划条件核实和竣工验收通过后，要根据规定将养老服务设施、托育服务设施和社区办公

用房无偿移交给区政府指定部门使用管理。

五、住宅用地 B 地块规划条件

1、 $2.0 < \text{容积率} \leq 3.1$ ， $11668 \text{ 平方米} < \text{地面上可计容建筑面积} \leq 18085.4 \text{ 平方米}$ 。

2、建筑密度 $\leq 22\%$ 。

3、绿地率 $\geq 35\%$ 。

4、停车配比比例（停车面积/地面上计容建筑面积） $\geq 30\%$
（配建停车位应按停车位总数 100%建设充电桩设施或预留充电设施接口，且应当控制 10%为小区公共停车位）。

5、建筑高度 ≤ 80 米。

6、建筑间距、建（构）筑物退让道路和用地红线应按《汕头市澄海区玉潭路西、德政路南（澄海奥飞市民广场）片区控制性详细规划（修编）地块 A-2 技术修正》控制。

7、城市道路上出入口设置应符合《汕头市澄海区玉潭路西、德政路南（澄海奥飞市民广场）片区控制性详细规划（修编）地块 A-2 技术修正》和《汕头经济特区道路交通安全条例》等有关规定。

8、地块地坪控制标高均为 1985 国家高程基准 3.7 米，可参照现有道路人行道的标高做适当调整。项目应采用雨污分流制，项目各类管线可接周边道路市政管线。

9、海绵城市控制指标：年径流总量控制率 $\geq 76\%$ ，可透水地面面积比例 $\geq 40\%$ 。涉及具体情况，以汕头市海绵城市建设有关

文件要求为准。

10、项目装配式建筑和绿色建筑应按汕头市有关文件要求实施。

11、根据《汕头市自然资源局关于加强电动自行车停放场所规划管理的通知》，居住项目应按照不低于 0.30 辆/套配建电动自行车集中停放场所，充电设施按不低于规划条件中电动自行车停车位数量的 30%配建，电动自行车停放充电场所设置应符合消防等部门的相关规定。

12、地块可配建小区级以下的商业服务设施，计容建筑面积不得超过该地块内地面以上计容总建筑面积的 5%。

13、地块配套设施要求

(1)、项目物业管理用房、业主办公用房、室内活动空间、垃圾收集间和配电房等配套设施应按城市居住区规划设计规范及相关要求配建。物业服务用房应按照不少于物业管理区域总建筑面积千分之二比例配置，建筑面积不得少于 80 平方米，最大不超过 300 平方米，其中，物业服务企业办公用房不得少于 60 平方米，业主委员会办公用房不得少于 20 平方米。

(2)、项目应按室内人均建筑面积不低于 0.1 平方米或室外人均用地面积不低于 0.3 平方米标准配建全民健身设施场所。

(3)、项目应按照每百户室内面积不少于 20 平方米、室外面积不少于 30 平方米的标准无偿配套建设社区办公和服务活动场所。

(4)、项目必须依据国家、省、市有关法规、政策要求，按照应配尽配原则，配套养老托育服务、文化和其他公共服务设施及市政公用设施用房。300 户以下的新建住宅项目，按不低于 60 平方米配建养老服务设施；300 户以上的，按每百户不低于 20 平方米标准配套建设养老服务设施。每千人常住人口不低于 10 个托位标准配套建设托育服务设施。

(5)、项目应按不少于可建住宅建筑面积 5%比例配建保障性住房和人才住房。

(6)、上述配套设施应与项目主体工程同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用，并在修建性详细规划或总平面图中标明名称、位置和面积等具体内容。项目规划条件核实和竣工验收通过后，要根据规定将养老服务设施、托育服务设施和社区办公用房无偿移交给区政府指定部门使用管理。

六、道路用地规划要求

1、该道路为规划安和路，道路规划宽度 20 米，道路实施长度约 42 米（具体实施范围见附图），规划横断面为 4 米（人行道）—12 米（车行道）—4 米（人行道）。该道路断面为规划的基础断面，具体断面形式以实际道路设计为准。

2、安和路主要控制点标高（1985 国家高程基准）：与德政路道路交点高程 3.66 米，与文冠路道路交点高程 3.08 米。

3、海绵城市控制指标：年径流总量控制率 $\geq 40\%$ ，可透水地面面积比例 $\geq 85\%$ （人行道透水砖铺率）。涉及具体情况，以汕头

市海绵城市建设有关文件要求为准。

4、该路段安和路地下空间可设置连接通道，作为过街通道使用，具体地下室顶板高程和道路地下管廊埋深应以区城管部门意见为准。

5、道路施工设计图应按安和路全路段（德政路至文冠路全路段）整体进行设计，并征求区城管部门意见。

6、道路应按相关要求配套电动自行车集中停放充电场所。

7、道路应与项目主体工程同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用。

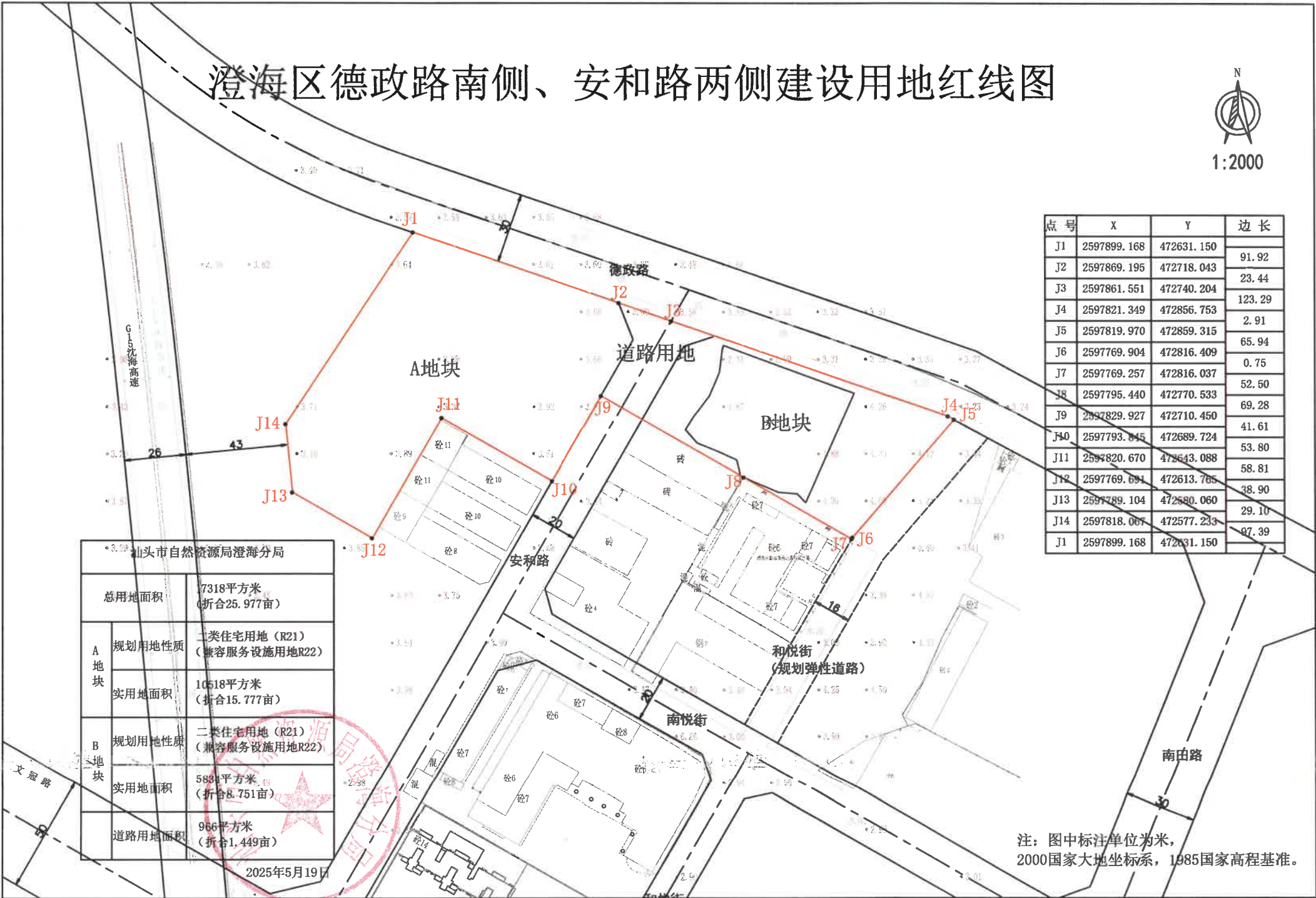
七、未涉及问题，按《汕头市澄海区玉潭路西、德政路南（澄海奥飞市民广场）片区控制性详细规划（局部修编）》、《汕头市澄海区玉潭路西、德政路南（澄海奥飞市民广场）片区控制性详细规划（修编）地块 A-2 技术修正》、《汕头经济特区城乡规划条例》、《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》（汕头市人民政府令 182 号）和《住宅项目规范》（GB 55038-2025）等有关法规规定和技术规范执行。

附：澄海区德政路南侧、安和路两侧建设用地红线图

汕头市自然资源局澄海分局

2025 年 5 月 19 日

澄海区德政路南侧、安和路两侧建设用地红线图



点号	X	Y	边长
J1	2597899.168	472631.150	91.92
J2	2597869.195	472718.043	23.44
J3	2597861.551	472740.204	123.29
J4	2597821.349	472856.753	2.91
J5	2597819.970	472859.315	65.94
J6	2597769.904	472816.409	0.75
J7	2597769.257	472816.037	52.50
J8	2597795.440	472770.533	69.28
J9	2597829.927	472710.450	41.61
J10	2597793.845	472689.724	53.80
J11	2597820.670	472643.088	58.81
J12	2597769.651	472613.765	38.90
J13	2597789.104	472580.060	29.10
J14	2597818.067	472577.233	97.39
J1	2597899.168	472631.150	

汕头市自然资源局澄海分局	
总用地面积	7318平方米 (折合25.977亩)
A地块	规划用地性质 二类住宅用地(R21) (兼容服务设施用地R22)
	实用地面积 10518平方米 (折合15.777亩)
B地块	规划用地性质 二类住宅用地(R21) (兼容服务设施用地R22)
	实用地面积 5834平方米 (折合8.751亩)
道路用地面积 966平方米 (折合1.449亩)	

2025年5月19日

注：图中标注单位为米，
2000国家大地坐标系，1985国家高程基准。

汕头市自然资源局澄海分局

澄海区文冠路北、沈海高速东公园绿地拟划拨规划条件

一、用地位置：澄海区文冠路北、沈海高速东。

二、规划用地性质：公园绿地（G1）。

三、实用地面积：8549 平方米（折合 12.8235 亩）。

四、规划技术指标要求。

1、绿地率 $\geq 75\%$

2、应按《汕头市澄海区玉潭路西、德政路南(澄海奥飞市民广场)片区控制性详细规划(修编)》要求配套小型运动设施和公共厕所，公共厕所建筑面积 60 平方米。

五、出入口设置应符合《汕头市澄海区玉潭路西、德政路南(澄海奥飞市民广场)片区控制性详细规划(修编)》和《汕头经济特区道路交通安全条例》等有关规定。

六、地坪控制标高为 1985 国家高程基准 3.3 米，可参照现有道路人行道的标高做适当调整。项目应采用雨污分流制，项目各类管线可接周边道路市政管线。

七、海绵城市控制指标：年径流总量控制率不小于 90%、可透水地面面积比例不小于 50%。涉及具体情况，以汕头市海绵城市建设有关文件要求为准。

八、项目位于拟扩建沈海高速公路建筑物退让控制线内的用

地，不得建设建筑物，并符合相关规范要求。

九、项目应设置电动自行车集中停放位置，配套对应的充电设施，并且符合消防安全等有关规定。涉及具体情况，以汕头市电动自行车停放有关文件要求为准。

十、地下空间可作为配建停车、配水、通信、环卫等配套设施使用，具体应符合相关法律、法规的规定。

十一、未涉及问题，按专业技术规范、《汕头市澄海区玉潭路西、德政路南(澄海奥飞市民广场)片区控制性详细规划(修编)》、《汕头经济特区城乡规划条例》和《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》(汕头市人民政府令 182 号)等有关法规规定和技术规范执行。

附：拟划拨红线图

汕头市自然资源局澄海分局

2025 年 2 月 20 日



拟划拨红线图



澄海区自然资源局

注：图中所注边长单位为米

1:2000

2025年02月测图
2000国家大地坐标系

界址点坐标表

点 号	X	Y	边 长
J1	2597798.301	472564.092	
J2	2597769.691	472613.765	57.32
J3	2597767.784	472612.668	2.20
J4	2597740.941	472659.335	53.84
J5	2597723.758	472649.465	19.82
J6	2597623.655	472591.965	115.44
J7	2597622.332	472586.353	5.77
J8	2597626.239	472579.592	7.81
J9	2597674.229	472575.442	48.17
J10	2597732.479	472570.331	58.47
J11	2597764.285	472567.412	31.94
J1	2597798.300	472564.091	34.18
S=8548.9 平方米 合12.8233亩			

汕头市自然资源局澄海分局

澄海区文冠路北、沈海高速东体育用地拟划拨规划条件

一、用地位置：澄海区文冠路北、沈海高速东。

二、规划用地性质：体育用地（A4）。

三、实用地面积：5188 平方米（折合 7.782 亩）

四、规划技术指标要求。

1、容积率 ≤ 2.5 ，地面以上计容可建筑面积 ≤ 12970 平方米。

2、建筑密度 $\leq 50\%$ 。

3、绿地率 $\geq 20\%$ 。

4、建（构）筑物海拔限高 33 米。

5、停车配建比例 $\geq 30\%$ ，地块配套停车场兼做社会化公共停车场。

6、该体育用地用于配套一定规模的多功能运动（球类）场地和室外综合健身场地，满足规划区及周边居民的日常健身锻炼需求。

五、建筑间距、建（构）筑物退让道路红线和用地红线应按《汕头市澄海区玉潭路西、德政路南(澄海奥飞市民广场)片区控制性详细规划（局部修编）》和《汕头经济特区城乡规划建设管理规定》（汕头市人民政府令 182 号）控制。

六、出入口设置应符合《汕头市澄海区玉潭路西、德政路南(澄海奥飞市民广场)片区控制性详细规划（局部修编）》和《汕头经济特区道路交通安全条例》等有关规定。

七、地坪控制标高为 1985 国家高程基准 3.7 米，可参照现有道路人行道的标高做适当调整。项目应采用雨污分流制，项目各类管线可接周边道路市政管线。

八、海绵城市控制指标：年径流总量控制率不小于 70%、可透水地面面积比例不小于 40%。涉及具体情况，以汕头市海绵城市建设有关文件要求为准。

九、项目位于拟扩建沈海高速公路建筑物退让控制线内的用地，不得建设建筑物，并符合相关规范要求。

十、项目装配式建筑和绿色建筑应按汕头市有关文件要求实施。

十一、项目应设置电动自行车集中停放位置，配套对应的充电设施，并且符合消防安全等有关规定。涉及具体情况，以汕头市电动自行车停放有关文件要求为准。

十二、地下空间可作为配建停车、配水、通信、环卫等配套设施使用，具体应符合相关法律、法规的规定。

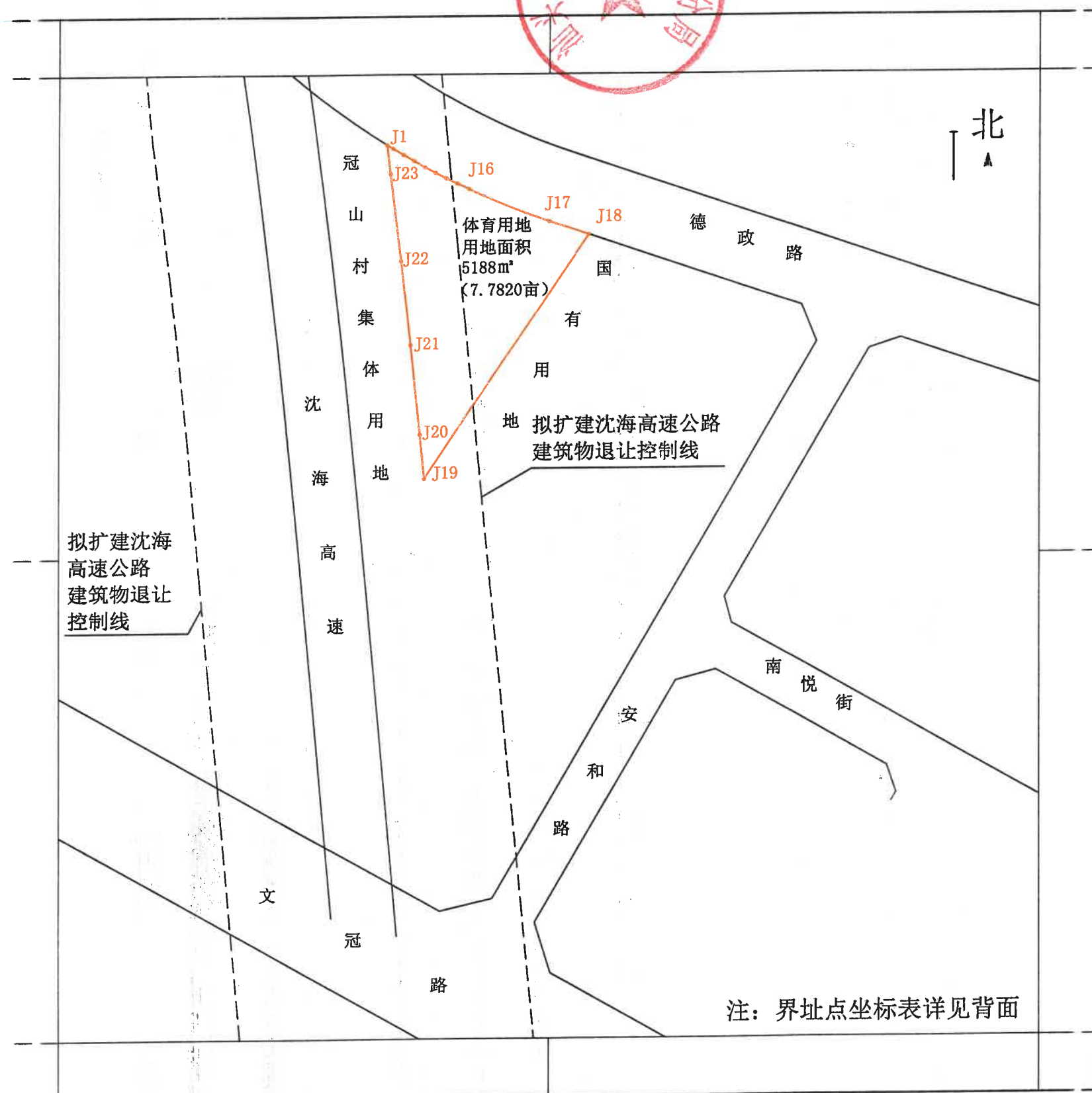
十三、未涉及问题，按专业技术规范、《汕头市澄海区玉潭路西、德政路南(澄海奥飞市民广场)片区控制性详细规划(局部修编)》、《汕头经济特区城乡规划条例》和《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》(汕头市人民政府令 182 号)等有关法规规定和技术规范执行。

附：拟划拨红线图

汕头市自然资源局澄海分局

2025 年 3 月 13 日

拟划拨红线图



登海区自然资源局测绘院

1:2000

2025年02月测图
2000国家大地坐标系

：中所注边长单位为米

界址点坐标表

点 号	X	Y	边 长
J1	2597936.704	472548.689	2.96
J2	2597935.126	472551.198	0.03
J3	2597935.099	472551.240	4.95
J4	2597932.517	472555.463	0.03
J5	2597932.491	472555.507	4.95
J6	2597929.976	472559.769	0.03
J7	2597929.950	472559.813	4.95
J8	2597927.504	472564.115	0.03
J9	2597927.479	472564.160	4.95
J10	2597925.101	472568.499	0.03
J11	2597925.076	472568.545	4.95
J12	2597922.768	472572.921	0.03
J13	2597922.744	472572.968	4.95
J14	2597920.506	472577.380	0.19
J15	2597920.418	472577.553	5.18
J16	2597918.143	472582.232	35.35
J17	2597904.748	472614.974	17.11
J18	2597899.168	472631.150	121.12
J19	2597798.301	472564.092	0.00
J19	2597798.301	472564.091	18.18
J20	2597816.397	472562.324	37.39
J21	2597853.590	472558.474	35.30
J22	2597888.676	472554.582	36.28
J23	2597924.696	472550.239	12.11
J1	2597936.704	472548.689	
S=5188 平方米 合7.7820亩			

