

汕头华侨经济文化合作试验区规划与生态环境局

以此件为准

汕华规条〔2025〕7号

珠港新城00309地块用地规划条件

一、用地位置：汕头市珠港新城控制性详细规划（粤东城际铁路龙湖附中站TOD地块及周边区域修编）（LH-04104控制单元东侧）00309地块。

二、用地性质：00309地块为住宅用地/商业用地/商务用地兼容服务设施用地（R21/B1/B2兼容R22），00308地块为公园绿地（G1），00310地块为公园绿地兼容防洪用地（G1兼容U32）。

三、总用地面积：30767.16平方米（46.151亩），其中：

实用地面积：23343.81平方米（35.016亩）

公园绿地面积：00308地块，2628.69平方米（3.943亩）；

00310地块，4794.66平方米（7.192亩）。

四、实用地00309地块规划技术指标要求：

1.容积率： $2.0 < \text{容积率} \leq 2.8$ ，其中 $R21 \leq 1.3$ ， $B1/B2 \leq 1.5$ 。
 $46687.62 \text{平方米} < \text{地面以上计容建筑面积} \leq 65362.67 \text{平方米}$ ，其中：住宅建筑面积 $\leq 30346.95 \text{平方米}$ ，商业/商务建筑面积 $\leq 35015.72 \text{平方米}$ （其中零售商业（B11） $\leq 3000 \text{平方米}$ ，餐饮（B13） $\leq 3000 \text{平方米}$ ，酒店（B14） $\leq 14500 \text{平方米}$ ，商务（B2） $\leq 14515.72 \text{平方米}$ ）；不计容积率的公共开放空间，不得封闭，不得改变使用性质；

2.建筑密度： $\leq 50\%$ ；

3.绿地率： $\geq 20\%$ ；

4.停车配建比例： $\geq 30\%$ （停车配建比例为停车面积与地面以上计容建筑面积的比率，住宅应按不低于停车位总数的100%建设充电设施或预留安装充电设施接口，商业等公共建筑应按不低于停车位总数的10%建设充电设施或预留安装充电设施接口；规划地块中停车充电设施配建标准按照电动汽车充电基础设施建设有关法规、政策要求执行；地块电动自行车停放场所设置应符合相关政策要求）；

5.建筑限高：自南向北 $\leq 60-110$ 米；建（构）筑物海拔限高：自南向北 $\leq 70-120$ 米，且必须符合机场、气象台、导航台、电台和其他无线电通讯设施（含微波通讯）通道、军事设施等净空要求，以及建筑间距、建筑退让、消防等方面的要求，同时需按照《关于贯彻落实住房和城乡建设部 应急管理部〈关于加强超高层建筑规划建设管理的通知〉的实施意见》（汕住建通〔2022〕38号）等文件的有关要求，在明确建筑自身消防安全条件后征求市消防救援机构意见。

6.根据《关于印发〈汕头市海绵城市建设项目“两证一书”实施细则（试行）〉的通知》（汕自然资发〔2023〕75号），海绵城市强制性指标为：当绿地率指标 $\geq 25\%$ ，年径流总量控制率 $\geq 70\%$ ，可透水地面面积比例 $\geq 40\%$ ；当绿地率指标 $\geq 30\%$ ，年径流总量控制率 $\geq 73\%$ ，可透水地面面积比例 $\geq 40\%$ ；当绿地率指标 $\geq 35\%$ ，年径流总量控制率 $\geq 76\%$ ，可透水地面面积比例 $\geq 40\%$ ；当绿地率指标 $\geq 40\%$ ，年径流总量控制率 $\geq 80\%$ ，可透水地面面积比例 $\geq 40\%$ 。

7.项目绿色建筑控制要求建议按照有关规定执行。

8.项目装配式建筑技术建设按照有关规定执行。

9.项目规划设计应符合消防、环保等相关技术规范要求，在满足安全的前提下，应遵循绿色、生态、环保理念，建筑外立面应具有现代特色，与周边环境相协调。

10.00309地块住宅建筑立面沿海滨路一侧应按照公共建筑立面予以控制；00309地块应预留过街连廊接口，在满足道路交通安全及景观要求的前提下，应设置与周边地块联通的公众开放性过街设施；00311地块应设置地面开放性人行通道，以连通两侧公共绿地。

五、保留现状DN2000过海水管和220KV过海电缆。00309地块西侧、南侧地上以及地下建筑可不退让用地边界线及绿线，但须退让现状DN2000过海水管和220KV过海电缆净距不小于3米，东侧地上建筑退让海堤临水线不少于25米，地下建筑在用地范围内须满足水务相关防洪要求。建筑间距及建筑退让道路和用地红线应按《汕头经济特区城乡规划建设管理规定》（汕头市人民政府令第182号）、《汕头市珠港新城控制性详细规划（粤东城际铁路龙湖附中站TOD地块及周边区域修编）（LH-04104控制单元东侧）》控制。结合堤防建设的规划地块，建筑退让堤防应符合《汕头市河道管理办法》的规定。

六、机动车出入口设置应符合《汕头经济特区道路交通安全条例》、《汕头市珠港新城控制性详细规划（粤东城际铁路龙湖附中站TOD地块及周边区域修编）（LH-04104控制单元东侧）》等有关规定。

七、项目需配套满足自身需要的绿化、停车、水电、环卫

设施等；规划移动通信基础设施（宏基站）1座，位于00308地块，建筑面积不小于20平方米；片区在土地出让、项目新建、改建、扩建时应按照电力部门技术要求，落实公用主干开关房。项目各类管线可接周边道路市政管线。

各住宅地块须依据国家、省、市有关法规、政策要求，按照应配尽配的原则，配套公共服务设施及市政公用设施用房，如养老服务设施（按照每百户不少于20平方米配建）、保障性住房和人才住房（不少于可建住宅建筑面积5%比例配建）、托育服务设施（每千人常住人口不低于10个托位标准）、文体设施用房（不少于60平方米）、健身设施（室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米的标准配套）、社区公共服务用房（按照600-1300平方米配建）、垃圾收集间、物业服务用房（应按照《汕头经济特区物业管理条例》执行，按不少于总建筑面积千分之二比例配建，且不得少于80平方米）、配电房和水泵房等设施，并按照有关规定和技术规范执行；符合设置嵌入式服务设施的地块可按相关标准配置满足片区急需紧缺的嵌入式服务设施。上述配套设施应按照有关法规、规章和技术规范进行配套建设，并且应与项目主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。

八、城际铁路站点TOD开发特定区域，可适当进行地下商业空间开发（增配停车 $\geq 30\%$ ），不得建设服务型公寓。建设地块地下空间使用须符合文本的相关要求并按市政府有关规定执行。

九、未涉及问题，按《汕头市珠港新城控制性详细规划（粤东城际铁路龙湖附中站TOD地块及周边区域修编）（LH-04104控制单元东侧）》、《汕头市珠港新城控制性详细规划》、《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》（汕头市人民政府令第182号）以及有关法规规定和技术规范执行。

附件：珠港新城00309地块用地红线图



珠港新城00309地块用地红线图 1:3000

