

# 晋江市国土空间规划管理技术规定

晋江市自然资源局 编印

二〇二四年七月

# 目 录

<b>第一章 总则</b> .....	<b>1</b>
<b>第二章 城镇建设用地规划管理</b> .....	<b>1</b>
第一节 基本要求 .....	1
第二节 用地兼容性管理 .....	3
第三节 城镇住宅用地 .....	11
第四节 工业用地 .....	11
第五节 物流仓储用地 .....	12
第六节 城市绿地 .....	13
第七节 用地竖向 .....	16
<b>第三章 建筑容量控制</b> .....	<b>18</b>
<b>第四章 公共服务设施</b> .....	<b>21</b>
第一节 基本要求 .....	21
第二节 新建居住区公共服务配套设施要求 .....	22
<b>第五章 城市风貌与建筑控制</b> .....	<b>29</b>
第一节 城市风貌控制 .....	29
第二节 建筑日照控制 .....	31
第三节 建筑间距控制 .....	30
第四节 建筑退让控制 .....	32
第五节 建筑高度与层高控制 .....	36
第六节 建筑其他控制要求 .....	38
<b>第六章 道路交通</b> .....	<b>43</b>
第一节 城市道路系统 .....	43
第二节 公共交通系统 .....	46
第三节 慢行交通系统 .....	47

第四节 停车设施 .....	48
第五节 公共加油加气加氢站及充换电站 .....	51
第六节 交通影响评价 .....	52
<b>第七章 市政工程管理 .....</b>	<b>53</b>
第一节 供水工程 .....	53
第二节 排水工程 .....	53
第三节 供电工程 .....	54
第四节 通信工程 .....	55
第五节 燃气工程 .....	56
第六节 城市工程管线综合及综合管廊建设 .....	56
第七节 城市环卫设施 .....	57
<b>第八章 城市防灾 .....</b>	<b>59</b>
第一节 城市抗震防灾 .....	59
第二节 城市消防、人防 .....	60
第三节 城市防洪排涝 .....	61
<b>第九章 城市空域保护与地下空间开发 .....</b>	<b>62</b>
第一节 城市空域保护 .....	62
第二节 城市地下空间开发 .....	62
第三节 地下空间竖向分层利用规定 .....	63
<b>第十章 村庄规划管理 .....</b>	<b>65</b>
<b>第十一章 建设工程竣工规划条件核实 .....</b>	<b>72</b>
<b>第十二章 特别地区补充规定 .....</b>	<b>79</b>
<b>第十三章 附则 .....</b>	<b>80</b>
<b>附录一 用词说明 .....</b>	<b>81</b>
<b>附录二 名词解释 .....</b>	<b>82</b>

附录三	计算规则 .....	87
附录四	公共服务设施配置标准汇总表 .....	93
附图 A	阳台样式 .....	104
附图 B	坡地建筑地下室、半地下室计算规则示意图 .....	105
附图 C	住宅建筑挑空控制 .....	106

## 第一章 总则

**第一条** 为提高晋江市国土空间规划管理水平，促进管理标准化、规范化和法制化，保障规划实施，特制定本规定。

**第二条** 本规定以《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》、《福建省城市规划管理技术规定》等法律法规、规范、标准、政策为基础，结合晋江市国土空间规划管理的实际情况制定。

**第三条** 晋江市域范围内的国土空间规划管理工作，应按本规定执行，法定规划有特定要求的除外。因特殊情形，建设项目约束性指标无法执行本规定的，由市自然资源主管部门及相关行业主管部门共同研究确认，必要时上报市人民政府。

**第四条** 涉及永久基本农田、生态保护红线、自然保护地、林地、海域等的保护及用途转用依照国家、省、市的相关规定执行。涉及河道岸线、管理范围线及河岸生态保护蓝线应按照《晋江市人民政府关于晋江市河道岸线及河岸生态保护蓝线规划的批复》（晋政文〔2018〕107号）及《晋江市人民政府关于划定晋江市河道管理范围和水利工程管理与保护范围的通告》（晋政文〔2021〕296号）执行。涉及金门供水工程的管理和保护范围应根据《晋江市人民政府关于加强金门供水工程和龙湖饮用水源保护的通告》（晋政文〔2019〕28号）执行；涉及晋江市引供水主通道的保护和管理范围应根据《晋江市水利局关于加强市域引供水主通道安全管理的通告》（晋水〔2020〕110号）执行。涉及消防、人防、抗震、水利、绿化、环保、交通、电力、通信、防雷、水务、燃气、风景名胜、文物保护、环境卫生等方面内容还应符合各有关法律、法规、规范、标准的要求。

**第五条** 本规定未涉及的内容，应符合国家、省、市现行法律、法规、规范、标准和晋江市有关规定的要求。

**第六条** 本市各项规划建设应当采用 2000 国家大地坐标系、1985 国家高程基准、高斯克吕格投影系统（3°分带）作为空间定位基础，使用现势性地形图和城市管网资料图。

**第七条** 本规定实行动态修订，以保障适用性和适度超前性。市自然资源主管部门可根据新政策、新规范要求 and 实施效果对局部章节、条款进行修订，报市人民政府备案后施行；视情形组织的整体修订报市人民政府批准后施行。在本规定执行期间，本规定所依据的国家、省、市相关法律、法规、规范、标准及政策若有更新或调整，晋江市的国土空间规划编制和管理工作的应按相关最新条文执行。

## 第二章 城镇建设用地图划管理

### 第一节 基本要求

**第八条** 城镇开发边界内的建设活动，实行“详细规划+规划许可”的管制方式；城镇开发边界外的建设活动，按照主导用途分区，实行“详细规划+规划许可”和“约束指标+分区准入”的管制方式。

**第九条** 为有效传导主导功能和用地性质，遵循环境相容、保障公益、结构平衡、景观协调等原则，鼓励用地的合理混合使用。混合用地是指有两类或两类以上不同用途性质的用地（配套自用停车场库除外），且每类性质的建筑面积占总建筑面积的比例均超过 10%的用地。混合用地的用地分类，在事先可以明确混合用地的用地类别时，以对应的用地代码之间采用“+”连接表示；在事先不能明确混合用地的用地类别时，按土地实际使用的主要性质或规划引导的主要性质进行划分和归类，具有多种用途的用地应以其地面使用的主导设施性质作为归类的依据。常用的土地混合使用详见表 2-1-1。

表2-1-1: 常用土地用途混合使用指引表

用地类别	鼓励混合使用的用地类别	视情况可混合使用的用地类别
二类城镇住宅用地 (070102)	商业用地(0901) 商务金融用地(0902) 社会停车场用地(120803)	机关团体用地(0801) 文化用地(0803) 公共交通场站用地(120802)
公共管理与公共服务设施 用地(08)		商业用地(0901) 商务金融用地(0902) 公共交通场站用地(120802) 社会停车场用地(120803)
商业服务业用地(09)	社会停车场用地(120803)	
商业用地(0901)	二类城镇住宅用地(070102) 商务金融用地(0902)	机关团体用地(0801) 文化用地(0803) 公共交通场站用地(120802)
商务金融用地(0902)	二类城镇住宅用地(070102) 商业用地(0901) 社会停车场用地(120803)	机关团体用地(0801) 文化用地(0803) 公共交通场站用地(120802)
城市轨道交通站用地 (1206)	二类城镇住宅用地(070102) 商业用地(0901) 商务金融用地(0902)	机关团体用地(0801) 文化用地(0803) 公共交通场站用地(120802)

用地类别	鼓励混合使用的用地类别	视情况可混合使用的用地类别
	社会停车场用地（120803）	
对外交通场站用地（120801）	商业用地（0901） 商务金融用地（0902） 公共交通场站用地（120802） 社会停车场用地（120803）	二类城镇住宅用地（070102） 机关团体用地（0801） 文化用地（0803）
社会停车场用地（120803）	公共交通场站用地（120802）	商业用地（0901） 商务金融用地（0902）
公园绿地（1401） 广场用地（1403）		商业用地（0901） 社会停车场用地（120803）

**第十条** 用地开发应以详细规划确定的细分地块为依据进行划分；地块划分应根据所属区位、主导功能和实际情况等，通过城市道路、公共通道和自然山体水体等边界要素确定，不同用地性质适宜的地块尺度宜参照表 2-1-2。当独立产权用地的面积超出表 2-1-2 地块面积上限标准时，应在用地内增设城市道路或公共通道并对外开放。

表2-1-2: 地块尺度一览表

用地性质	地块面积（m <sup>2</sup> ）	支路、公共通道间距（m）
商业服务业用地	≤60000	100≤D≤200
居住用地	≤90000	≤300
工业用地、仓储用地	≤360000	≤600

注：工业园区与物流园区的地块面积和支路、公共通道间距根据产业特色确定；对于服务型园区，地块面积应不大于90000 m<sup>2</sup>，支路、通道间距应不大于300m。

**第十一条** 零散地块开发时，地块的最小净用地面积应不低于表 2-1-3 的规定。零散地块不满足表 2-1-3 规定，但有下列情形之一，且不妨碍国土空间规划实施的，建设单位应提交总平面图和日照影响分析等材料，经市自然资源主管部门审核后方可办理相关用地规划手续：

（1）相邻地块已经完成建设或为道路、河道或有其他类似情况，确实无法调整、合并的。

（2）因国土空间规划街坊划分、市政公用设施等的限制，确实无法调整、合并的。

（3）因土地权属等现状用地情况的限制，确实难以调整、合并的。

（4）建筑设计方案可满足本技术规定所有相关条文规定的。



表2-1-3: 开发地块最小净用地面积指标

建设项目类型及建筑高度		最小净用地面积 (m <sup>2</sup> )	
住宅建筑	低层, 层数为 1~3 层	1000	
	多层, 建筑高度≤27 米	层数为 4~6 层	1500
		层数为 7~9 层	2000
	高层	3000	
公共建筑 (社区服务中心、老年活动中心、文化活动中心、开闭所、公厕、清洁楼、中低压燃气调压站等除外)	H≤24m	3000	
	24 < H ≤ 50m	4000	
	H > 50m	5000	
工业、物流仓储建筑	——	2000	

注: 建设用地中的建筑应满足自身及相邻地块的日照、卫生、消防间距控制要求及建筑退让控制要求。

## 第二节 用地兼容性管理

**第十二条** 为适应城市开发和土地利用的不确定性, 增强规划用地弹性, 提高用地效率, 根据《中华人民共和国城乡规划法》、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》、《福建省控制性详细规划管理暂行办法》、《福建省城市控制性详细规划编制导则》以及国家、省、市有关法律、法规及强制性规范要求, 结合本市实际情况, 制定本市建设用地兼容管理相关规定。

**第十三条** 用地兼容应符合以下原则:

(1) 用地兼容管理应维护法定规划的强制性内容, 严格执行国家、省、市的相关法律、法规、规范、标准。

(2) 涉及保护公共利益、生态环境和保障城市安全的用地应严格控制, 保障其必需的用地规模, 不得占用或随意变更; 在可兼容范围内, 按公益性优先的原则进行兼容。

(3) 不影响编制单元、地块的主导用地属性, 保持合理的用地结构。

(4) 提倡适度的混合用地, 保持编制单元内合理的就业、居住和

配套服务的关系。

(5) 满足相邻关系的要求，不得影响地块周边环境质量和整体景观形象。

**第十四条** 详细规划已经对土地使用兼容性作出规定的，按其执行，未作出规定的，在符合法规政策和用地兼容原则的前提下，可结合编制单元的具体情况，参照表 2-2-1、2-2-2 的规定确定各类城镇建设用地的使用兼容性，其中：

(1) 允许兼容的，在满足用地兼容原则等相关条件下，可直接应用于规划管理。

(2) 有条件允许兼容的，须通过规划论证等进一步明确兼容功能的布局、规模、交通、环境及景观等方面的具体要求，且不对主导用地性质的规划实施产生安全、环境、消防等负面影响，才能应用于规划管理。

(3) 不允许兼容的，在地块原规划用地性质上不允许混合或转变为其他用地性质。

(4) 进行用地兼容的地块，应予以规范化的明确表达。在规划论证、规划（土地利用）条件中，应按用地或建筑规模递减的顺序依次列明地块的用地性质构成，并对兼容后各类用地规模或建筑规模予以明确，有其他附加要求的，应在特殊要求中提出。

**第十五条** 村庄建设用地兼容性按《村庄规划编制规程》DB35/T 2061-2022、《福建省村庄规划编制指南（试行）》相关规定执行。

**第十六条** 地下兼容人防工程、交通、市政、商业、工业仓储的，应符合地下空间开发利用管理的相关规定和相关专项规划的要求，地下空间禁止兼容住宅、社区配套服务设施、公共管理与公共服务设施。

**第十七条** 凡经批准的详细规划确定的地块用于兼容性调整的，其开发控制要求应作相应调整，各用地相关控制指标不得突破详细规划

的指标要求，独立占地的各地块均应符合本规定第三章建筑容量控制的要求。

**第十八条** 已供用地用于兼容性调整规划管理的，其拟建设项目的控制指标（容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等）除满足本规定有关条款的要求外，还应符合规划设计条件的要求。

**第十九条** 凡经批准的详细规划确定的地块应用于兼容性调整进行规划管理的，按以下情形执行：

（1）未供用地

自然资源主管部门依申请或根据上级、招商、属地等部门提出的书面意见，按照详细规划、兼容性调整规划论证确定的用地性质、指标和相关要求核发选址意见书或出具规划设计条件，兼容用地情形详见表 2-2-1。

（2）已供用地

拟建项目的批准用地性质符合详细规划确定的用地性质所允许兼容或有条件允许兼容的，可应用于兼容性调整规划管理，兼容建设情形详见表 2-2-2。

表2-2-1: 城镇建设土地使用兼容性一览表

可兼容用地 用地类型	一类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	城镇社区服务设施用地	机关团体用地	科研用地	文化用地	教育用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	商业用地	公用设施营业网点用地	商务金融用地	娱乐用地	一类工业用地	二类工业用地	三类工业用地	一类物流仓储用地	二类物流仓储用地	三类物流仓储用地	城市轨道交通用地	城镇村道路用地	交通场站用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地
一类城镇住宅用地	●	○	●	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	●	●	●
二类城镇住宅用地	○	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	●	●	●
城镇社区服务设施用地	×	×	●	○	×	○	○	×	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×
机关团体用地	×	×	●	●	○	○	×	○	○	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
科研用地	×	×	×	○	●	○	○	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
文化用地	×	×	●	○	×	●	×	○	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
教育用地	×	×	○	○	○	○	●	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
体育用地	×	×	×	×	×	○	×	●	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
医疗卫生用地	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
社会福利用地	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○
商业用地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	○	●	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	●	●	●
公用设施营业网点用地	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○
商务金融用地	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	●	●	●
娱乐用地	×	×	○	×	×	○	×	×	×	×	○	○	○	●	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	●	●	●
一类工业用地	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	○	×	○	○	×	○	○	○	○	●	●	●
二类工业用地	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	●	×	○	○	×	○	○	○	○	○	●	○
三类工业用地	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	●	○	○	×	○	○	○	○	×	●	×	
一类物流仓储用地	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	●	○	×	○	○	○	○	●	●	●

可兼容用地 用地类型	一类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	城镇社区服务设施用地	机关团体用地	科研用地	文化用地	教育用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	商业用地	公用设施营业网点用地	商务金融用地	娱乐用地	一类工业用地	二类工业用地	三类工业用地	一类物流仓储用地	二类物流仓储用地	三类物流仓储用地	城市轨道交通用地	城镇村道路用地	交通场站用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地	
二类物流仓储用地	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	○	×	○	●	×	○	○	○	○	○	○	●	○
三类物流仓储用地	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	○	●	○	○	○	○	×	●	×	
城市轨道交通用地	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	○	×	○	●	○	
城镇村道路用地	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	○	×	×	●	×	
交通场站用地	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	●	○	○	●	○	
公用设施用地	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	●	×	●	×	
公园绿地	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	●	●	●	
防护绿地	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	●	○	
广场用地	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	●	●	

注：1、“●”表示允许兼容，“○”表示有条件允许兼容，“×”表示不允许兼容。

2、本表仅适用于供地前，选址意见书、用地规划许可证、规划设计条件函、规划意见函等规划手续办理。

3、在同一控规地块中，上表中允许兼容、有条件允许兼容的，可兼容一种或多种其他性质的建设内容，兼容比例不得超过本地块的50%。

4、非独立占地（分区）的按计容建筑面积控制；独立占地（分区）的用地面积和计容建筑面积两个指标应同时满足，其中用地面积按分区用地面积计算，用地兼容比例=分区用地面积÷总用地面积。

5、公园绿地兼容的项目类型在规划建设时应符合公园绿地规范的控制要求。

表2-2-2: 城镇建设用地适建一览表

建设项目		用地类型																										
		一类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	城镇社区服务设施用地	机关团体用地	科研用地	文化用地	教育用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	商业用地	公用设施营业网点用地	商务金融用地	娱乐康体用地	一类工业用地	二类工业用地	三类工业用地	一类物流仓储用地	二类物流仓储用地	三类物流仓储用地	城市轨道交通用地	城镇村道路用地	交通场站用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地
居住类项目	低层住宅	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	多层、小高层住宅	○	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	中高层、高层住宅	○	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
公共管理与公共服务设施类项目	幼托	●	●	●	×	×	×	●	×	×	×	○	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	市场、社区集中商业服务网点	●	●	●	×	×	×	×	×	×	●	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	社区卫生服务中心、社区卫生服务站、门诊部、诊所	●	●	●	○	○	○	○	○	●	×	○	×	○	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	社区健身活动场所	●	●	●	○	○	●	○	●	×	×	○	×	○	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	社区服务中心(居委会)	●	●	●	×	×	×	○	×	×	×	●	×	●	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	青少年活动站、老年活动站	●	●	●	○	○	●	○	○	×	○	○	×	○	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	行政办公建筑	×	○	○	●	○	○	○	×	×	×	●	×	●	○	○	×	○	○	×	×	×	×	×	○	×	×	×
	小学	●	●	●	×	×	×	●	×	×	×	○	×	○	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	普通中学	●	●	●	×	×	×	●	×	×	×	○	×	○	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	高等院校、中等专业学校	×	○	○	×	●	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	职业学校、技工学校、业余学校	×	○	○	×	●	×	●	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	科研设计机构	○	○	○	○	●	×	●	×	×	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	图书馆、博物馆、美术馆、音乐厅	○	○	○	○	○	●	○	●	×	×	●	×	●	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○
	广电中心、报社、出版社、通讯社	×	○	○	○	○	○	○	○	×	×	●	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	体育场馆及训练基地、业余体校	○	○	○	○	×	○	×	○	×	×	○	×	○	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	综合、专科医院、急救中心、血库	×	○	○	○	○	×	×	×	●	×	○	×	○	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
休养所、疗养所(不含干休所)	○	×	×	×	×	×	×	×	●	○	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	

建设项目		用地类型																										
		一类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	城镇社区服务设施用地	机关团体用地	科研用地	文化用地	教育用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	商业用地	公用设施营业网点用地	商务金融用地	娱乐康体用地	一类工业用地	二类工业用地	三类工业用地	一类物流仓储用地	二类物流仓储用地	三类物流仓储用地	城市轨道交通用地	城镇村道路用地	交通场站用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地
	精神病院、传染医院、戒毒所	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	社会福利院、养老院、残疾人设施	●	●	●	○	○	×	○	○	○	●	○	×	○	○	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×
商业服务 业设施项目	独立农贸市场、批发商场及附属仓库	×	○	×	×	×	×	×	×	×	●	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	一般旅馆、招待所及其附属设施	×	○	×	×	×	×	×	×	×	●	×	●	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	旅游宾馆、度假村及其附属设施	○	○	○	×	×	×	×	×	×	●	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	影剧院、游乐场、俱乐部	○	○	○	○	×	○	×	○	×	×	●	×	●	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	加油站、加气站	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	○	○	×	×	×	×	○	○	○	○	×	○	×
	综合商场	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	一般办公建筑、商办综合楼	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	●	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	银行、证券交易所及保险公司	×	○	×		×	×	×	×	×	×	●	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	电信、邮政、供水、燃气、供电、供热等其他公用设施营业网点	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	●	●	●	○	○	○	×	○	○	×	×	×	×	○	×	×	×
工业、物 流仓储类 项目	对环境基本无干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	●	○	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	
	对环境有轻度干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	●	○	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	
	对环境有严重干扰、污染的工厂	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	普通储运仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	○	○	●	●	○	×	×	×	×	×	×	
	危险品仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	×	×	×	×	×	×	
	露天堆场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	●	●	○	×	×	×	×	×	×	
	物流仓库	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	○	○	○	●	●	○	×	×	×	×	×	×	
道路交 通类项目	城镇道路	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	○	○	×	×	
	公共停车场、公交场站	●	●	○	●	○	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	社会停车场	○	○	○	○	○	○	○	○	×	●	×	●	●	○	○	○	○	×	×	×	○	○	○	×	○	×	

建设项目		用地类型																										
		一类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	城镇社区服务设施用地	机关团体用地	科研用地	文化用地	教育用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	商业用地	公用设施营业网点用地	商务金融用地	娱乐康体用地	一类工业用地	二类工业用地	三类工业用地	一类物流仓储用地	二类物流仓储用地	三类物流仓储用地	城市轨道交通用地	城镇村道路用地	交通场站用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地
	客、货运公司站场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×
	汽车修理、保养场、机动车训练场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×
其他类项目	污水处理设施	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	
	变配电所	●	●	●	●	○	●	○	○	○	○	●	○	●	●	●	●	●	○	●	×	×	○	●	○	○	○	
	燃气站	●	●	●	○	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	●	×	×	×	
	绿化、环卫管理点、市场管理房	●	●	●	○	×	×	×	×	×	×	●	○	●	○	○	○	○	○	×	×	×	×	○	○	○	○	
	公共厕所、清洁楼	●	●	●	●	●	●	●	●	○	×	●	○	●	●	●	●	●	●	●	×	×	○	●	○	○	○	
	垃圾转运设施	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	○	○	○	×	×	×	×	×	○	×	○	×	
	施工维修设施及废品场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	●	×	○	○	○	○	×	×	×	×	×	○	○	×	×	
	公园	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	●	●	●	●	●	○	×	●	○	×	○	×	○	○	●	○	○
	防护绿带	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	广场	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	●	●	●	●	●	○	×	●	○	×	○	×	○	○	●	○	●

注：1、“●”表示允许兼容，“○”表示有条件允许兼容，“×”表示不允许兼容。  
2、本表仅适用于供地后，工程规划许可证等规划手续办理。  
3、公园绿地兼容的项目类型在规划建设时应符合公园绿地规范的控制要求。



### 第三节 城镇住宅用地

**第二十条** 城镇住宅用地布局应符合《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 等法律、法规、规范、标准的要求，宜相对集中，形成相应规模的社区，规模标准应符合表 2-3-1 的规定。

表2-3-1: 居住区分级控制规模

距离与规模	标准街道 (15分钟生活圈)	单元社区 (10分钟生活圈)	基层社区 (5分钟生活圈)	居住街坊
住宅套数(套)	17000~32000	5000~8000	1500~4000	300~1000
居住人口(人)	50000~100000	15000~25000	5000~12000	1000~3000

**第二十一条** 非居住建筑改为居住建筑前应通过房屋安全性能鉴定，保证安全使用。土地用途为三类工业用地或三类物流仓储用地的非居住建筑，不得改建为集中式租赁住房。

**第二十二条** 服务型公寓是指在旅馆用地或规划可兼容的商业用地上建设，具备可住宿、休息空间的商业类旅馆建筑。自然资源主管部门在出具规划条件时，应注明服务型公寓比例以及设置要求，并纳入土地出让合同，规划条件和土地出让合同未约定的，不得规划建设服务型公寓。服务型公寓的其他控制要求按现行国家、省、市相关标准执行。

### 第四节 工业用地

**第二十三条** 工业用地宜集中布局，组成相对独立的工业区或工业组团，与其他非工业用地之间保持一定的卫生距离，符合相关工业门类的防护距离规定。二类、三类工业用地应单独布置，不应与居住、公共设施及其他功能区相混合。

**第二十四条** 一类、二类工业项目用地范围内可配套建设一定规模的集体宿舍，三类工业区内及工业区外 50 米范围内严禁建设集体宿舍。

**第二十五条** 工业项目用地的行政办公及生活服务设施设置应符合福建省自然资源厅《关于发布<福建省工业项目建设用地控制指标>

的通知》(闽自然资发〔2024〕31号)的要求,具体详见表2-4-1。

表2-4-1: 工业项目用地的行政办公及生活服务设施用地所占比重指标控制表

项目类型	总体要求	行政办公及生活服务设施用地所占比重
工业项目	<p>《国民经济行业分类》的制造业,以及与《国民经济行业分类》的制造业对应的战略性新兴产业、先进制造业。</p> <p>1、工业园区、工业项目集聚区要合理规划工业生产必需的商业服务业、科研、仓储、租赁住房、公用设施等用地,促进复合利用、职住平衡,发挥整体利用效益。</p> <p>2、严禁在工业项目用地范围内建设成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。</p>	<p>1、行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的7%,且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%。</p> <p>2、工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施,可在行政办公及生活服务设施之外计算,且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%,并要符合相关工业建筑设施规范要求。</p> <p>3、对人口净流入的大城市和省级人民政府确定的发展保障性租赁住房城市,经城市人民政府同意,园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限可由7%提高到15%,建筑面积占比上限相应提高,提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房,严禁建设成套商品住宅。</p>

注: 1、行政办公及生活服务设施用地所占比重指项目用地范围内行政办公、生活服务设施占用土地面积占项目总用地面积的比例;行政办公及生活服务设施用地所占比重=行政办公、生活服务设施占用土地面积÷项目总用地面积×100%;当无法单独计算行政办公及生活服务设施占用土地面积时可采用行政办公及生活服务设施建筑面积占总建筑面积的比重计算得出的分摊土地面积代替。

2、项目总用地面积、建(构)筑物占地面积、行政办公及生活服务设施用地面积,按照《地籍调查规程》GB/T 42547-2023测算。

3、项目总建筑面积、行政办公及生活服务设施建筑面积,按照《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013测算。

## 第五节 物流仓储用地

**第二十六条** 物流仓储用地应与城市和区域的交通系统有便捷的联系,并尽量减少对城市交通的干扰。不同类型和性质的仓库宜分别布置在不同的地段,同类仓库宜集中布置。

**第二十七条** 三类物流仓储用地布局应符合以下规定:

(1) 应远离城市中心区及人口密集地区,必须符合环境保护和防火、防灾、防爆的要求;除配置必要的安全管理用房外,严禁布置其他与危险品仓储无关的建筑物或构筑物。

(2) 不同类型的危险品仓库应互相分隔,不得混合存储,其相隔距离必须符合相关规范及消防规定。易燃物品的仓库选址和设计必须符合消防和环保的有关规定。

(3) 石油库选址应远离机场、重要交通枢纽、重要桥梁、大型水库及水利工程、电站、变电所、军事目标和其他重要设施，其与城市居住区、大中型工矿企业和交通线路等的安全距离应符合现行的相关规范要求。

**第二十八条** 物流仓储项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的 7%，且建筑面积不得超过项目总建筑面积的 15%，具体计算规则同工业项目。

## 第六节 城市绿地

**第二十九条** 城市绿地规划建设要求应按《城市绿地规划标准》GB51346、《福建省城市园林绿化管理条例》、《福建省城市绿地建设导则》执行，立体绿化的规划建设要求按《福建省实施城市立体绿化暂行办法》执行。

**第三十条** 公园绿地分级设置应符合表 2-6-1 的规定。同类型不同规模的公园应按服务半径分级设置，均衡布局，不宜合并或替代建设。

表2-6-1: 公园绿地分级设置要求

类型	服务人口规模 (万人)	服务半径 (m)	适宜规模 (hm <sup>2</sup> )	人均指标 (m <sup>2</sup> )	备注	
综合公园	> 50.0	> 3000	≥50.0	≥1.0	不含 50hm <sup>2</sup> 以下公园绿地指标	
	20.0 ~ 50.0	2000 ~ 3000	20.0 ~ 50.0	1.0 ~ 3.0	不含 20hm <sup>2</sup> 以下公园绿地指标	
	10.0 ~ 20.0	1200 ~ 2000	10.0 ~ 20.0	1.0 ~ 3.0	不含 10hm <sup>2</sup> 以下公园绿地指标	
居住区公园	社区公园	5.0 ~ 10.0	800 ~ 1000	5.0 ~ 10.0	≥2.0	不含 5hm <sup>2</sup> 以下公园绿地指标
		1.5 ~ 2.5	500	1.0 ~ 5.0	≥1.0	不含 1hm <sup>2</sup> 以下公园绿地指标
	游园	0.5 ~ 1.2	300	0.4 ~ 1.0	≥1.0	不含 0.4hm <sup>2</sup> 以下公园绿地指标
		—	300	0.2 ~ 0.4	—	—

注：1、在旧城区，允许0.2hm<sup>2</sup> ~ 0.4hm<sup>2</sup>的公园绿地按照300m计算服务半径覆盖率；历史文化街区可下调至0.1hm<sup>2</sup>。

2、表中的区间值数据上限包含本数，下限不包含本数。

**第三十一条** 具有卫生和安全防护功能的防护绿带设置应符合以

下规定：

（1）工业集中区、工业建设用地周边防护绿地设置应满足环保部门对其项目环境影响评价的要求；产生有毒有害性气体的单位和危险品仓库周边的卫生防护绿带宽度不得小于 50 米；污染严重的，其卫生防护绿带应根据实际需求增加宽度。

（2）高速铁路两侧防护绿带宽度不得少于 50 米，其他铁路主线两侧防护绿带宽度不得少于 20 米，支线两侧防护绿带宽度不得少于 15 米，穿越中心城区的可适当降低标准。

（3）高速公路隔离栅外缘或高速公路高架路段上部结构外边线两侧防护绿带宽度不得少于 30 米。

（4）水源保护区防护绿地应按照国家、福建省有关水域保护的规定执行。

（5）溪流、湖泊、渠道等带状水系两侧应设置滨水绿带，绿带内应布置滨水、连续的步行系统和公共空间，保障滨水空间的共享性。岸线宽度 8 米以下的带状水面（沟渠、溪流等）单侧绿带宽度不宜小于 5 米；岸线宽度 8 米及以上的单侧绿带宽度不宜小于 12 米，绿带内设置慢行系统时不宜小于 15 米。面状水面宜与城市公园绿地相结合，并满足环保部门相关规定；面状水面周边绿带宽度不应小于 20 米，绿化总面积不宜小于水面面积。

**第三十二条** 具有隔离功能的防护绿带设置应符合以下规定：

（1）道路两侧的绿化景观带，经批准的详细规划有明确的，按详细规划要求执行；具体的道路改造实施方案有明确的，可按方案要求执行。

（2）快速路两侧绿化景观带宽度不得小于 30 米，交通性主干道两侧绿化景观带宽度不得小于 20 米。穿越建成区或工业园区的可根据道路实际情况确定防护绿带宽度，但最低不得少于 15 米。

(3) 城市干道交叉口应设置交叉口绿化景观控制区，平面交叉口规划红线外侧按相邻道路中较宽的绿化景观带宽度进行控制，立体交叉口匝道红线外侧绿化景观带控制宽度不得小于 30 米。

(4) 绿化景观控制区内不得种植或设置阻碍行人、行车视线的植物和建筑物或构筑物。平面交叉口绿化景观控制区内不得新建任何建（构）筑物，现有建（构）筑物不得改、扩建。立体交叉口绿化景观控制区内可设置社区室外活动场地、停车场及环卫、排水、电力、通信等小型公用设施，并进行绿化美化处理，与城市景观相协调。

**第三十三条** 沈海高速、沿海大通道、晋新路（晋江大桥至石狮市宝盖镇雪上村路段）、世纪大道两侧绿化景观带控制宽度及建筑退让等管控要求按已批详细规划、相关文件规定执行。

**第三十四条** 建设工程项目必须安排配置绿化用地，其绿地率指标应按表 2-6-2 规定执行。

表2-6-2: 建设用地绿地率控制指标表

用地类别	用地代码	绿地率	
		A 指标	B 指标
一类城镇住宅用地	070101	≥25%	≥20%
二类城镇住宅用地	070102	≥30%	≥25%
机关团体用地	0801	≥30%	≥25%
科研用地	0802	≥35%	≥30%
文化用地	0803	≥30%	≥25%
教育用地	0804	≥25%	≥20%
体育用地	0805	≥30%	≥25%
医疗卫生用地	0806	≥35%	≥30%
社会福利用地	0807	≥35%	≥30%
商业服务业用地	09	≥25%	≥20%
工业用地	1001	10% ~ 20%	
物流仓储用地	1101	10% ~ 20%	
公用设施用地	13	30%	25%

注：1、新建项目（或拆除重建项目）应采用上表 A 指标进行控制，改建、扩建项目（拆除重建项目除外）可酌情降低采用 B 指标进行控制，微改造项目及不满足本条款要求的小地块项目的绿地率可单独论证；  
2、产生有毒有害气体及重污染的项目用地的绿地率不得低于 30%，并按有关规定营造卫生防护林带；  
3、大型商业建筑、用地面积小于 5000 平方米或与城市公园绿地直接相邻的商业服务业设施，绿地率按上表控制确有困难的，可酌情降低绿地率要求，但不得低于 20%，且应加强屋顶绿化和垂直绿化的建设。

**第三十五条** 公共广场用地内宜种植高大乔木，集中成片绿地不应小于广场总用地面积的 25%，并宜设计成开放式绿地；车站、码头、机场的集散广场绿化应选择具有地域特色的树种，集中成片绿地不应小于广场总用地面积的 10%。

**第三十六条** 居住用地内公共绿地应对所有小区业主开放，不得设置任何有碍开放使用的围挡。经批准与底层住宅相连接的私家庭院绿地区域，不计入项目绿地率；与底层住宅相连接的利用围墙、绿篱等围合或半围合的绿地区域，不计入项目绿地率。

## 第七节 用地竖向

**第三十七条** 城市用地竖向标高应满足城市地面排水及防洪、防潮与排涝的要求，满足各项工程建设场地及工程管线敷设的要求，满足城市道路交通和广场的技术要求。竖向规划应严格保护城市周边地区山体、水体等自然地貌，使城市周边地区生态环境质量、景观面貌得以持续改善和提升。

**第三十八条** 山坡地的建设项目用地范围应包含挡土墙和护坡用地（按平面投影面积划定）。

**第三十九条** 相邻台地间高差宜为 1.5~3 米，台地宜采取护坡连接，土质护坡的护坡比不应大于 0.67，砌筑性护坡的坡比值宜为 0.67~1；相邻台地的高差大于或等于 3 米时，宜采取挡土墙结合的放坡方式处理，挡土墙高度不宜高于 6 米；城乡建设用地不宜规划高挡土墙与超高挡土墙，建设场地内需设置超高挡土墙时，必须进行专门技术论证与设计。

**第四十条** 挡土墙高度大于 3 米时且临近建筑时，宜与建筑物同时设计，同时施工，确保场地安全。高度大于 2 米的挡土墙和护坡，其上

缘与建筑物的水平净距不应小于 3 米，下缘与建筑物的水平净距不应小于 2 米，高度大于 3 米的挡土墙与建筑物的水平净距还应满足日照标准要求。

**第四十一条** 城市用地竖向设计应结合景观设置，并应符合以下规定：

(1) 保留具有景观价值或标志性的制高点、俯瞰点和有明显特征的地形、地物；保持和维护城镇生态、绿地系统的完整性；保护有价值的自然景观和人文景观价值的区域、有历史文化意义的地点、区段和设施；保护和强化有特色的、自然的和规划的边界线。

(2) 城市用地作分台处理时，挡土墙、护坡的尺度和线形应与环境协调；城市公共活动区宜将挡土墙、护坡、踏步和梯道等室外设施与建筑作为一个有机整体进行规划；地形复杂地带的挡土墙、护坡、梯道等室外设施较多时，其形式和尺度应有韵律感；挡土墙高于 1.5 米，宜进行景观处理或以绿化遮蔽。

(3) 地块竖向设计不得造成邻近山体的破坏，也不得引起邻近地块和建（构）筑物的安全事故。

**第四十二条** 城市用地排水坡度、标高设置、竖向设计与周边环境的协调等其他内容参照《城市用地竖向规划规范》CJJ83-2016 执行。

### 第三章 建筑容量控制

**第四十三条** 城镇住宅、办公、旅馆、商业等建设项目的建筑容量指标应按表 3-1-1 的规定执行，工业、物流仓储建设项目的建筑容量按表 3-1-2 的规定执行。有下列情形之一的，可编制修建性详细规划或城市设计，经论证并按程序报批后确定地块控制指标：

- (1) 城市重要地段、节点的建设项目，城市旧区改建项目。
- (2) 三种以上功能混合且建筑面积大于 10 万平方米的综合体建设项目。
- (3) 含有超高层建筑的建设项目。
- (4) 位于城市历史文化街区、风貌保护区等特殊地区的项目。
- (5) 建设用地面积超过 5 万平方米（75 亩）的重大项目。

表3-1-1 城镇住宅、办公、旅馆、商业建设项目建筑容量控制指标

建筑类型		用地面积（平方米）					
		30000 以下		30000 ~ 80000		大于 80000	
		FAR	D(%)	FAR	D(%)	FAR	D(%)
城镇住宅建筑	1~3 层	1.1	40	1.1	40	1.1	38
	4~6 层	1.8	32	1.6	30	1.6	30
	7~9 层	2.2	30	2.0	28	1.8	28
	10~18 层	2.6	25	2.4	23	2.2	22
	19 层以上	3.0	20	2.9	20	2.8	18
办公建筑 旅馆建筑	24m 以下	2.2	45	2.1	42	2.0	40
	24m ~ 50m	3.3	40	3.2	38	3.0	35
	50m 以上	5.0	35	4.8	35	4.6	35
商业建筑	24m 以下	2.5	55	2.3	50	2.2	50
	24m ~ 50m	3.8	50	3.5	45	3.3	40
	50m 以上	5.2	40	4.8	40	4.5	38

- 注：1、表中“FAR”指容积率（上限）、“D”指建筑密度（上限）；  
 2、表中城镇住宅建筑层数为住宅平均层数，城镇住宅平均层数为城镇住宅总建筑面积与城镇住宅基底总面积的比值；  
 3、城镇住宅用地建设项目，商业建筑面积占地块总建筑面积 10%以下的，按城镇住宅建筑指标控制；  
 4、多种功能混合开发的，应按建筑面积比例划分和计算用地面积，分别控制。



表3-1-2 工业、物流仓储建设项目建筑容量控制指标

代码	行业名称	容积率	建筑密度	建筑系数
13	农副食品加工业	≥1.35	30% ~ 60%	≥40%
14	食品制造业	≥1.35	30% ~ 60%	≥40%
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥1.45	30% ~ 60%	≥40%
16	烟草加工业	≥1.25	30% ~ 60%	≥40%
17	纺织业	≥1.45	30% ~ 60%	≥40%
18	纺织服装、服饰业	≥1.65	30% ~ 60%	≥40%
19	皮革、毛皮及其制品和制鞋业	≥1.45	30% ~ 60%	≥40%
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥0.9	30% ~ 60%	≥40%
21	家具制造业	≥1.1	30% ~ 60%	≥40%
22	造纸和纸制品业	≥1.35	30% ~ 60%	≥40%
23	印刷和记录媒介复制业	≥1.55	30% ~ 60%	≥40%
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	≥1.45	30% ~ 60%	≥40%
25	石油加工、炼焦和核燃料加工业	≥0.5	30% ~ 60%	≥40%
26	化学原料和化学制品制造业	≥0.6	30% ~ 60%	≥40%
27	医药制造业	≥1.1	30% ~ 60%	≥40%
28	化学纤维制造业	≥1.25	30% ~ 60%	≥40%
29	橡胶和塑料制品业	≥1.25	30% ~ 60%	≥40%
30	非金属矿物制品业	≥0.9	30% ~ 60%	≥40%
31	黑色金属冶炼和压延加工业	≥0.9	30% ~ 60%	≥40%
32	有色金属冶炼和压延加工业	≥0.9	30% ~ 60%	≥40%
33	金属制品业	≥1.1	30% ~ 60%	≥40%
34	通用设备制造业	≥1.1	30% ~ 60%	≥40%
35	专用设备制造业	≥1.1	30% ~ 60%	≥40%
36	汽车制造业	≥1.1	30% ~ 60%	≥40%
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	≥1.1	30% ~ 60%	≥40%
38	电气机械和器材制造业	≥1.3	30% ~ 60%	≥40%
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥1.55	30% ~ 60%	≥40%
40	仪器仪表制造业	≥1.25	30% ~ 60%	≥40%
41	其他制造业	≥1.45	30% ~ 60%	≥40%
42	废弃资源综合利用业	≥1.1	30% ~ 60%	≥40%
43	金属制品、机械和设备修理业	≥1.1	30% ~ 60%	≥40%
	标准（通用）厂房项目	≥2.0	30% ~ 60%	≥40%
	物流仓储用地	≥0.8	30% ~ 60%	≥50%

- 注：1、本表中的工业行业分类及代码按《国民经济行业分类注释》（GB/T 4754-2017）规定表述，增加“标准（通用）厂房”一类；
- 2、堆场项目的容积率应控制在 0.1 以下，堆场项目不得设置生活服务设施，所需行政办公用地面积不得超过项目总用地面积的 5%，且项目范围内的行政办公服务设施用地的容积率应控制在 2.0 以下（按对应建筑基底面积计算），建筑层数不得超过三层；
- 3、工业建筑鼓励进行屋面绿化和垂直绿化，鼓励工业项目建设地下室作为停车库，配套设施建筑的首层可架空作为停车空间的，不计入计容建筑面积；
- 4、工业项目用地范围内的行政办公及生活服务设施建筑提倡结合地下人防工程建设地下停车库。
- 5、航空限高区域，工业、仓库地块容积率应充分考虑限高要求后制定。

**第四十四条** 工业项目容积率上限根据区域规划条件、产业类别、发展水平，结合详细规划确定。因安全生产、地形地貌、工艺技术等有特殊要求确需突破控制指标，经组织论证确属合理的，报市人民政府审批。

**第四十五条** 在满足消防、环保等要求的前提下，有特殊生产、工艺要求的项目（如建材、陶瓷、机械制造等行业），建筑密度上限可上调至 80%，经属地政府确认推荐，并出具加强批后监管的承诺函后，不围合的原料仓库可不计建筑密度。

**第四十六条** 物流仓储建设项目容积率应符合以下规定：

（1）物流仓储建设项目容积率上限应不高于 4.0；

（2）农副产品和冷链物流类建设项目，选址在中心市区的容积率不得小于 1.5，选址在中心市区外的容积率不得小于 1.2。

（3）物流仓储建设项目，选址在中心市区内的容积率不得小于 2.0，选址在中心市区外的容积率不得小于 1.5。

（4）港口码头、机场、铁路货场等枢纽配套物流仓储用地项目，选址在中心市区内的容积率不得小于 1.2，选址在中心市区外的容积率不得小于 0.8。

## 第四章 公共服务设施

### 第一节 基本要求

**第四十七条** 国土空间规划建设按标准配置文化娱乐、教育、体育、医疗卫生、社会福利与保障、行政管理与社区服务等公共服务设施；按服务范围可分为城市、社区两大类；按市级、镇街级（20~50万人）、标准街道（5~10万人，15分钟生活圈居住区）、单元社区级（1.5~2.5万人，10分钟生活圈居住区）和基层社区级（0.5~1.2万人，5分钟生活圈居住区）五级配置。

**第四十八条** 市级、镇街级公共服务设施应在国土空间总体规划和各类专项规划中控制落实，与规划功能定位、社会经济发展目标和社会需求相适应，且应符合国家、省、市现行法律、法规、规范、标准和晋江市有关规定的要求。

**第四十九条** 标准街道级及以下的公共服务设施应在国土空间详细规划中控制落实，各类设施配置应符合《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018、《福建省城市控制性详细规划编制导则》、《晋江市城乡社区“10+N”服务设施建设标准》（晋社办〔2024〕1号）、本规定附录四（公共服务设施配置标准汇总表）等相关标准、规定的要求，当规划人口容量规模介于两个级别之间时，除按照低一级配置所有公共设施项目，还应根据需要选配高一级的部分公共设施项目；未达到基层社区级规模的居住项目，可根据实际需要确定配置公共设施项目。

**第五十条** 市政公用设施、道路交通设施除应满足本规定附录四的要求外，还应符合本规定“第六章 道路交通”、“第七章 市政工程管理”章节的相关要求。

**第五十一条** 城中村以及集中的村庄安置区的社区服务设施纳入所属标准社区配置，并可参照本规定第十一章村庄管理的规定适当增

加特色化服务设施。

**第五十二条** 居住区规划人口计算标准：人均居住建筑面积 40 平方米，即规划人口为规划范围内的居住建筑总面积和人均居住建筑面积的比值。

**第五十三条** 母婴室的配置应符合以下规定：

(1) 交通枢纽、医院、商业中心、公共文化场馆、商务楼宇、工业园区、旅游景区及游览娱乐等公共场所应配置使用面积不少于 6 平方米的独立母婴室；建筑面积超过 1 万平方米或日客流量超过 1 万人的应配置使用面积不少于 10 平方米的独立母婴室；建筑面积超 1 万平方米的，以 1 万平方米为基数，相应配置独立母婴室。

(2) 年平均哺乳女职工达 10 人以上且有需求的机关、企事业单位，应配置使用面积不少于 10 平方米的独立母婴室。

**第五十四条** 社区公共服务设施用房的配建应当与建设项目同步规划、同步建设、同步验收、同步投入使用。若建设项目需分期完成，公共服务设施用房原则上应当按开发建设总量进行统一规划，安排在首期交付使用。社区可通过新建、购买、改造、置换等方式解决社区公共服务设施用房问题。

## 第二节 新建居住区公共服务配套设施要求

**第五十五条** 新建居住区的物业管理用房配置要求：总建筑面积十万平方米以下按不少于总建筑面积 4‰配置，但最少不低于 100 平方米；面积超过十万平方米的，超过部分按照 2‰配置。物业服务用房应当为地面以上能够独立使用的房屋，并宜与社区居委会及其他非独立占地的社区公共设施组合设置，同时应具备水、电、网络、通风、采光等基本使用功能和条件。同时，为方便物业企业后期集中管理应

尽量集中设置，主出入口（含地下室出入口）应设置保安岗亭。

**第五十六条** 新建居住区的养老服务设施配置应按照每百户不少于 40 平方米的标准（不足百户的按百户计算）配置养老服务设施用房，且单处用房面积不得少于 400 平方米，对分期开发的新建居住区，配建养老服务设施用房应安排在首期建设，不得拆分。配建养老服务设施应符合以下规定：

（1）新建居住区配建的养老服务设施应符合《城市公共设施规划规范》GB 50442-2008、《老年人照料设施设计标准》JGJ 450-2018、

《城镇老年人设施规划规范》GB 50437-2008 和《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 等标准规范的要求。

（2）新建居住区配建的养老服务设施应在养老服务设施竣工验收合格后，由建设单位移交民政主管部门，并在建设单位交付后 1 年内投入使用。

（3）大型新建居住区项目配建养老服务设施应尽量缩短服务半径，占地面积较小的住宅小区应统筹多个小区邻近设施集中配建，居住用地出让前，民政主管部门应明确该小区所在社区，统筹该新建小区与社区的配套，避免出现设施分布小、散、远，难以满足使用管理需要的情况。

（4）配建的养老服务设施基地应选择在交通方便、基础设施完善、公共服务设施使用方便的地段；应与社区卫生、文化、教育、体育健身、残疾人康复等基本公共服务设施集中或邻近设置；与其他公共服务设施统筹规划建设的应设置在建筑的三层以下（含三层），其中老年人居室和老年人休息室不得安排在建筑的地下室、半地下室、中间夹层，层高不低于 2.8 米；二层及以上楼层、地下室、半地下室设置老年人用房时应设无障碍电梯，且至少应有 1 台能容纳担架。

(5) 养老服务设施内部道路设计应便于人车分流的组织管理，并应满足消防、疏散及救护等要求，主要功能用房应建设在日照充足、通风良好的位置，并满足有关规范规定的日照时数要求。

(6) 其他配建要求建设单位应按照《晋江市民政局 晋江市自然资源局 晋江市住房和城乡建设局转发福建省民政厅 福建省自然资源厅 福建省住房和城乡建设厅<关于加强城区和住宅小区养老服务设施配建工作>的通知》(晋政民〔2022〕35号)文件有关规定执行。

#### **第五十七条** 幼儿园配置要求如下：

(1) 配套幼儿园应有独立使用范围，有独立院落和出入口。幼儿园的办学规模、用地面积、建筑面积等应符合教育主管部门的具体要求以及本规定附录四中有关幼儿园的要求。幼儿园的建设标准应符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范》JGJ 39-2016 和《晋江市住宅小区配套幼儿园建设移交管理暂行规定》的要求(设计方案和装修方案均需报教育局审核备案)，配备完整的满足幼儿园使用的设施设备(可移动教学办公设备除外)。

(2) 配套幼儿园应与住宅小区同步设计、同步施工、同步竣工，同步验收，建成后应无偿移交属地镇街，优先满足本小区适龄儿童普惠入园。移交前建设单位应组织教育局、自然资源局、住建局、应急管理局进行综合验收。分期开发的住宅小区项目，配建幼儿园应当与住宅小区首期项目同时核发建设工程规划许可证、同时进行规划设计条件核实，且在办理施工许可证时一并纳入开工范围。

**第五十八条** 托育服务设施(婴幼儿照护服务设施)配置要求如下：

(1) 托育服务设施的配置标准按照每千人口不少于 10 个托位进行配置，每个托育服务设施收托的婴幼儿不宜超过 150 人，且不超

过 10 个班。

(2) 托育服务设施的服务半径不宜大于 300 米，托育服务设施设置确有困难的，或托育需求较低的地区，服务半径可适当扩大至 500 米。

(3) 新建居住区有配套幼儿园的，托育服务设施应与幼儿园同步规划、同步设计、同步验收，并同步交付所在属地镇街开设小小班，招收 0 至 3 岁的幼儿。无配套幼儿园的，应有独立的托育服务设施场地，建筑面积不低于 360 平方米（只招收本社区适龄幼儿且人数不超过 25 人的，建筑面积不低于 200 平方米）。

(4) 新建居住区的托育服务设施，生均建筑面积不应低于 6 平方米，生均室外活动场地面积不应低于 3 平方米。已建居住区的托育服务设施，生均建筑面积不应低于 4 平方米，生均室外活动场地面积不宜低于 3 平方米。对于设置室外场地确有困难，人口密集地区改扩建的托育服务设施，生均室外面积不宜低于 2 平方米。若生均室外面积未达到最低要求，生均建筑面积不应低于 6 平方米。

(5) 托育服务设施选址应具备良好的自然通风和采光条件，远离对婴幼儿成长有危害的建筑、设施及污染源，符合卫生和环保要求。结合人口密度、人口增长、婴幼儿照护服务需求、交通、环境等因素综合考虑，合理布点婴幼儿照护服务设施，保障安全。

(6) 新建托育服务设施主入口不应直接设在城市主干道或过境公路干道一侧，主入口应设置人流缓冲区和安全警示标志，园区周围应设置安全防护措施。

(7) 托育服务设施的建设标准应符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范》JGJ39-2016、《福建省托育机构设置标准（试行）》、《福建省托育机构管理规范实施办法（试行）》等规定。婴幼儿活动用房应布置在

首层或二层，有直接天然采光，并应满足冬至日底层满窗日照不少于 3 小时，宜设置通风设施，应满足婴幼儿生活、照护等功能需要，应符合有关防火安全疏散的规定。可设置在公共建筑内，与居住、养老、教育、办公建筑及其他符合相关规定的建筑合建。

(8) 住宅小区项目所在地镇（街道）具体负责托育服务设施的运营管理。托育服务设施用房，应按规定用途举办公办婴幼儿照护服务机构，或采取公建民营模式举办普惠婴幼儿照护服务机构。

**第五十九条 其他公共服务配套设施要求如下：**

(1) 当项目人口规模小于 3000 人时，还应按以下标准集中配置其他公共服务配套设施：

多功能 配套服 务用房	应预留除幼儿园外的总计容面积的千分之五（且不少于 500 平方米）作为多功能服务用房。		
	其中	党群服务站 (邻里家园)	集中配建不少于 240 平方米，配有卫生间，有窗户，具备良好的通风采光条件。
		卫生服务用房	面积不少于 150 平方米，沿街集中布置，至少设有全诊室、治疗室、处置室、预防保健室、健康信息管理室、药房、观察室和医疗废物暂存间。
		业委会	不少于 50 平方米的业委会用房，配有卫生间，有窗户，良好的通风采光条件。
		公厕	不少于 30 平方米的公厕（具体配建要求按照《晋江市公厕专项规划（2018-2030）》执行，具体内容向市城管局咨询。
		公共快递配送中心	不少于 30 平方米（安排在建筑的一层）。
体育健身和体育场所	按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 平方米配套体育健身场所和体育场所，室内面积可统筹在多功能用房中配置（但必须按功能占比划分计算面积）。同时，若单独设置室外场所，则用地面积应不少于 650 平方米；若单独设置室内场所，则建筑面积应不少于 170 平方米。室内的体育设施、开放的学校体育用地均不应计算在体育场所指标内。		
智能快件（信报）箱	每百户应配置建设一组 30 个格口以上智能快件（信报）箱。		

(2) 当项目人口规模大于 3000 人（含 3000 人）时，还应按以



下标准集中配置其他公共服务配套设施：

<b>社区综合文体活动室</b>	面积按人均 0.1 平方米配置，应与社区组织办公场所建在一起。基本功能包括一个宣传栏、一个图书室(农家书屋)、一个多功能室、一个文体活动室、一套文体设备、一个科普活动室、一个广播室。
<b>城乡社区综治中心 (警务室)</b>	面积按每千人 4 平方米标准配置，且不少于 30 平方米，尽可能与社区组织办公用房相邻。主要配备综合接待窗口、矛盾纠纷调处室、指挥调度室。
<b>社区组织办公用房</b>	面积按每千人 50 平方米标准配置，且不少于 500 平方米，沿街店面集中设置相对独立的办公场所，不得设置在住宅小区内部或分散设置在不同小区；鼓励建成独立建筑。
<b>社区公共服务中心</b>	面积不少于 100 平方米，应设置在社区组织办公场所一楼，有条件的还应设置残疾人专用通道，门厅临街向外，设置“一厅二栏三室”(开放式便民服务大厅，村务公开栏和宣传栏，工作室、接待室、档案室)。
<b>社区卫生服务站</b>	面积不少于 150 平方米，沿街店面集中布置，至少设有全诊室、治疗室、处置室、预防保健室、健康信息管理室、药房、观察室和医疗废物暂存间。
<b>室外体育场地</b>	面积按每千人 300 平方米标准配置，且不少于 900 平方米标准配置，最终配置面积以报批方案确定的人口规模测算为准。公共绿地内的体育设施、开放的学校体育用地均不应计算在体育场所指标内。
<b>公厕</b>	不少于 30 平方米，具体配建要求按照《晋江市公厕专项规划(2018-2030)》及晋政办〔2018〕29 号文执行。
<b>业委会用房</b>	不少于 50 平方米。
<b>智能快件(信报)箱</b>	每百户应配置建设一组 30 个格口以上智能快件(信报)箱。
<b>公共快递配送中心</b>	不少于 50 平方米(安排在建筑的一层)

注：其他配置要求按晋社办〔2024〕1 号等文件有关规定执行。

(3) 居住用地出让前，社区配套用房主管部门可根据社区划分，对拟并入的原社区的社区配套用房进行摸底，并在新建小区按需精准补齐相关社区配套设施用房，避免同一社区因居住小区分期建设，导致同一功能的社区配套用房重复建设，造成资源浪费。占地面积较小的公共服务设施项目应统筹多个邻近项目，进行集中配建，避免出现

设施分布小、散、杂，难以满足使用管理需要的情况。集中配建的公共服务设施应以尽量缩短服务半径为原则进行统筹规划，优化调配原有公共服务设施配套，避免后期公共服务设施闲置问题。

(4) 新建居住区应设置生鲜便利商铺，门店建筑面积不少于 60 平方米。

**第六十条** 面积计算、布局原则、验收及移交等要求如下：

(1) 新出让的居住用地配套的公共服务配套设施（幼儿园及商业配套用房除外）不计入计容建筑面积。

(2) 公共服务配套设施原则上应集中设置，选址应在位置明确、交通便捷、方便居民使用的地方；应与住宅建设项目同步规划设计，同步配套建设，同步竣工验收，同步交付使用。项目验收合格后，应按照《晋江市城乡社区“10+N”服务设施建设标准》（晋社办〔2024〕1 号）、《关于进一步加强和规范社区综合服务场所建设工作的意见》（晋委办〔2014〕113 号）及《晋江市民政局 晋江市自然资源局 晋江市住房和城乡建设局关于印发〈晋江市住宅小区公益性配套服务用房移交和管理实施细则〉》（晋政民规〔2022〕3 号）规定将公共服务配套设施交由属地镇街使用管理。

(3) 公共服务设施层高不低于 3 米，移交前应达到普通装修标准，天棚及墙面为白色丙烯酸防水涂料、楼地面为防滑耐磨瓷砖、门窗、卫生间、水电气设施齐全。

## 第五章 城市风貌与建筑控制

### 第一节 城市风貌控制

**第六十一条** 中心城区及重点地块的城市风貌应符合以下规定：

(1) 加强城市设计，注重延续历史文脉、体现时代特征和形成地域特色的城市景观。综合协调建筑功能布局、造型风格、体量、尺度、色彩等要素，充分展示城市风貌形象。

(2) 城市道路景观以及公园广场等公共开放空间环境应与周边建筑相融合、相协调，保证城市景观资源的均好性和宜人性，提升空间环境品质。

(3) 街道空间应充分考虑整体设计，城市雕塑、街道景观小品、城市标识标志需合并设计，选址布局不得影响城市交通，尺度、色彩、质感等应与市政交通设施及周边环境相协调。

**第六十二条** 城市主干道两侧建筑立面应符合以下规定：

(1) 应当注重整体建筑界面的完整性和连续性；建筑立面和空间造型设计应符合详细规划或城市设计确定的原则，并应与周边建筑和空间环境相协调。

(2) 沿街立面和空间造型设计应符合详细规划或城市设计确定的原则，须同步考虑城市夜景景观设计，方案报批阶段需有夜景方案专篇，并与项目同步设计、施工及验收。

(3) 城市中心城区、城市主要商业区、城市轴线沿线等重点地块的主干道两侧以及主要邻水、邻公共绿地的住宅建筑应采用公建化外立面。住宅建筑立面公建化是指在不改变住宅功能的前提下，运用公共建筑外立面的做法对住宅建筑外立面进行设计与建造，沿街建筑界面不应设置开敞式阳台。

(4) 城市主干道沿街住宅建筑如平行道路布置（建筑与道路夹

角小于 45°以内), 沿街一侧高层住宅建筑群与道路垂直投影的最大连续面宽总和不宜超出该沿街一侧地块整体沿街面宽的 70%。

(5) 城市主干道沿街住宅建筑高度小于等于 27 米, 如平行道路布置, 其与道路垂直投影的最大连续面宽不得大于 90 米。建筑高度大于 27 米, 且小于等于 54 米, 如平行道路布置, 其与道路垂直投影的最大连续面宽不得大于 80 米。建筑高度大于 54 米, 如平行道路布置, 其与道路垂直投影的最大连续面宽不得大于 70 米。不同建筑高度组成的连续建筑, 其最大连续面宽的投影上限值按较高的建筑高度执行。

(6) 沿街建筑立面的房屋附属设施(如雨水管、空调室外机、空调滴水管、烟囱等)应隐蔽或美化。建筑物临城市道路的窗、阳台、走廊等不得设置显形防盗网, 如需设置须设在玻璃窗内。

**第六十三条** 设置在屋顶的设备应严格控制高度并结合屋顶形式进行遮掩。低层、多层住宅建筑应采用坡屋顶或屋顶绿化。鼓励建筑密度大于 40% 的大型独立公共建筑和商业建筑做屋顶绿化, 其中 6 层以下(含 6 层)的独立公共建筑、高层建筑裙房以及大型商业建筑必须做屋顶绿化, 但折算面积不得超过规划绿地率指标的 20%。屋顶绿化折算绿地面积应符合《晋江市建设项目附属园林绿化用地面积计算规则》(晋园林〔2021〕129 号)的规定。

## 第二节 建筑间距控制

**第六十四条** 建筑间距必须符合日照、消防、抗震安全、环境保护和文物保护的要求, 并综合考虑通风、视觉卫生、工程管线敷设等方面的要求。

**第六十五条** 各类建筑间的最小间距要求应按《福建省城市规划

管理技术规定》的相关要求执行，并在方案报批文本中明确。

### 第三节 建筑日照控制

**第六十六条** 建筑工程含有日照分析对象或对周边日照分析对象产生影响的，除满足建筑间距控制要求外，同时必须满足建筑工程日照要求。受客观条件限制，特殊情况下经论证可适当减少，但必须满足日照分析的要求。

**第六十七条** 住宅建筑、养老设施建筑、集体宿舍、大学和小学学生宿舍、中小学教学楼的普通教室、幼儿园和托儿所的生活活动用房及室外活动场地、医院病房楼的病房、休（疗）养院寝室、休（疗）养院寝室等必须编制《日照影响分析报告》。其他建设项目可能对上述所列项目产生日照影响的必须编制《日照影响分析报告》。

**第六十八条** 各类建筑日照要求应符合以下规定：

（1）住宅建筑每套至少有一个居室（居室是指卧室、起居室）的冬至日满窗日照时间应不低于1小时。中心城区旧城改造的项目内新建住宅日照标准可酌情降低，但不应低于大寒日1小时。

（2）老年人居住建筑的居室冬至日满窗日照不低于2小时。

（3）托儿所、幼儿园的活动室、寝室及具有相同功能的区域，应布置在当地最好朝向，冬至日底层满窗日照不应低于3小时；室外活动场地应保证有一半以上的活动场地面积在标准的建筑日照阴影线之外。

（4）中小学普通教室冬至日底层满窗日照不低于2小时，至少应有一间科学教室或生物实验室的室内能在冬季获得直射阳光。

（5）休（疗）养院半数以上的疗养室、医院病房楼半数以上的病房冬至日满窗日照不低于2小时。

(6) 宿舍建筑半数以上的居室应有良好朝向，并应能获得同住宅居住空间相等的日照标准。

(7) 在原设计建筑外增加任何设施不应使相邻住宅原有日照标准降低，既有住宅建筑进行无障碍改造加装电梯除外。

#### 第四节 建筑退让控制

**第六十九条** 建筑退让除必须符合消防、抗震、防灾、防汛、交通安全、景观、环保等方面的要求外，应同时符合本节规定。

**第七十条** 建筑退让应同时满足退让用地红线、道路红线以及与周边建筑间距等控制要求。建筑退让最小距离以建筑距用地红线、道路红线等的最近距离计算为准。

**第七十一条** 建筑退让可按经批准的详细规划执行。历史风貌地区或中心城区内旧城改造项目对保持原有街道空间延续性有要求的，可按城市设计、规划论证要求执行建筑退线。

**第七十二条** 建筑退让用地红线应同时符合以下规定：

(1) 建筑退让用地红线的最小距离：低、多层及裙房建筑不得小于3米、高层建筑不得小于6米。

(2) 拟建项目，其相邻地块为已建有现状建筑物或已取得建设工程规划许可证的，拟建项目的建筑退让用地红线距离除须符合前款的规定外，还应符合相邻地块的建筑间距和日照要求。

(3) 拟建住宅项目，其相邻用地未开发建设且未核发建设工程规划许可证的，若相邻用地规划用途有日照需求的（规划用途未定的按居住用地考虑），拟建项目的建筑退让用地红线距离不得小于自身建筑日照影响范围距离的一半，且需在方案中分析日照并标注影响距离。示意图如下：

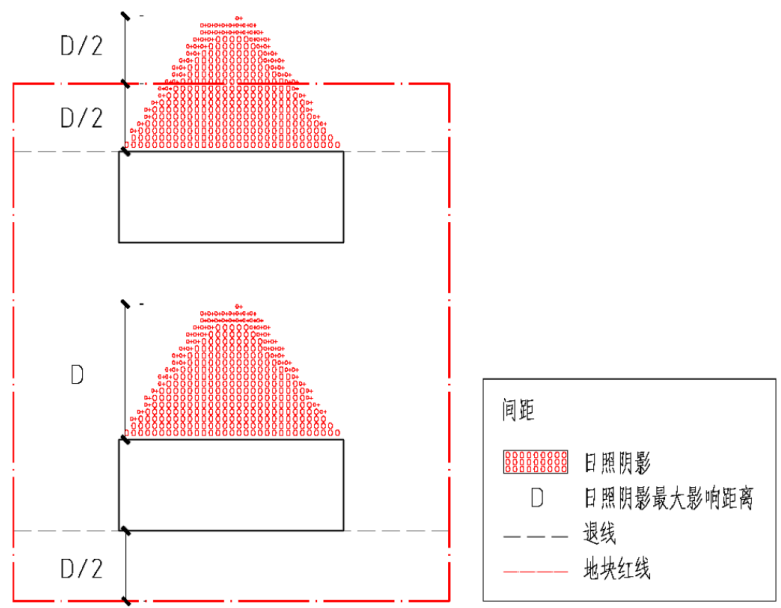


图5-4-1: 建筑退让自身日照影响范围距离示意图

(4) 工业、仓储用地项目涉及多宗用地的，相邻建设用地边界线完全重合、土地使用权为同一权属人或企业实际经营人为同一自然人的，可允许宗地不合并的情况下，在满足消防、交通、安全等条件下，建筑物可不退让该毗邻边界线，但建筑物不得跨越边界线，相关规划经济指标不能统筹。

(5) 相邻用地为绿地与开敞空间用地或不小于 10 米道路绿化景观带的，建筑退让用地红线最小距离为 5 米。

**第七十三条** 建筑退让道路红线的距离应符合以下规定：

(1) 建筑退让道路红线的距离按表 5-4-1 控制：

表5-4-1: 建筑退让道路规划红线最小距离

道路宽度 B	B ≤ 24 米	24 米 < B ≤ 40 米	B > 40 米
建筑高度 (m)			
低层住宅、低多层非住宅、裙房建筑	6 米	8 米	15 米
多层住宅	8 米	10 米	20 米
高层建筑	10 米	15 米	25 米

(2) 城市快速路、主干路交叉口周边应留出足够的开敞空间，合理组织和渠化交通。

(3) 城市道路交叉口四周的建筑退让距离 (L1) 按地块相邻道路中较高等级道路的退让距离 (L2 或 L3) 控制, 示意图见图 5-4-1。

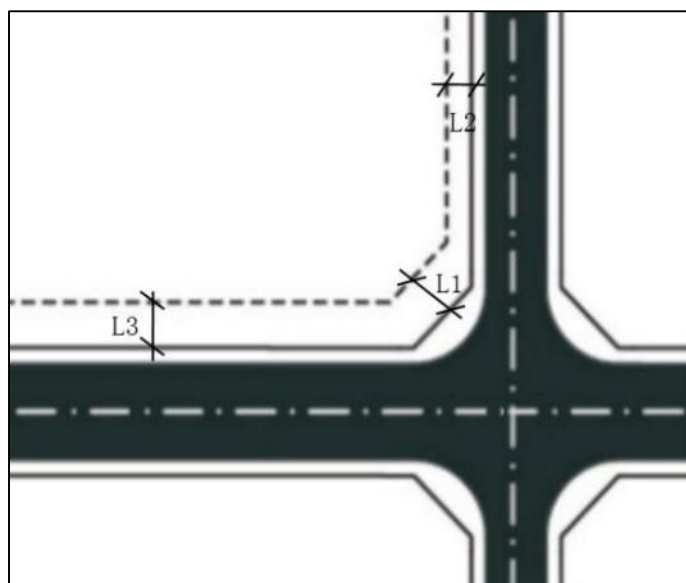


图5-4-2: 城市道路交叉口四周的建筑退让示意图

(4) 中心城区范围内建筑退让高架桥不得少于 10 米, 其他地区建筑退让高架桥不得少于 15 米。

(5) 建筑退让城市道路红线的建设用地宜作为城市公共空间。建筑退让城市道路红线距离大于 10 米的, 沿城市道路一侧应种植高大乔木。

**第七十四条** 建设项目中的建筑物附属设施退让等设置必须符合以下要求:

(1) 建筑物附属设施 (如门卫、电房等) 必须在用地红线内建设。

(2) 单独建设的门卫房 (面积不大于 15 平方米且建筑高度不大于 4.2 米) 退让道路红线不得小于 2 米, 退让用地红线不得小于 1 米。

(3) 临城市道路的围墙高度不得大于 2.2 米, 退让道路红线不得小于 1.5 米, 且其基础不得超过用地红线范围。除看守所、地形有高差等特殊情况下, 临城市道路一侧围墙应采用通透式。围墙应与街道空间一并设计, 形成统一的城市界面。



**第七十五条** 建筑物地下部分退让应符合以下规定：

(1) 施工期间围护桩、自用管线和操作面不得超过用地红线，地下室退让道路红线不得小于 4 米。

(2) 地下室退让城市道路小于地上建筑退让距离的，该部分地下室结构不得外露，不得高出道路标高且需满足种植乔木覆土及管线埋设等条件。

(3) 地下室出入口应与道路有缓冲距离，闸机与城市道路红线之间距离应满足如下规定：机动车停车位数量不大于 500 个的缓冲距离不得小于 12 米，501~1000 个的缓冲距离不得小于 18 米，大于 1000 个的缓冲距离不得小于 24 米。

(4) 地下室出入口露天坡段应统一设置防雨顶棚，临主干路或次干路的地下车库出入口起坡点，应设置在沿街地上建筑侧边线内（除门卫等附属设施外）或骑楼人行道建筑侧边线内。

(5) 其他地下构筑物、管井、管沟退让城市快速路、主干路绿化景观带的净距不得小于 1 米，退让次干路、城市支路及以下道路红线或用地红线不得小于 1 米。

(6) 相邻地块（同一建设主体）联合开发地下空间的，地下工程建设应满足联合开发地块设计要求，联合开发地下空间的退让要求按联合后的地块进行退线控制。

**第七十六条** 建筑退让空间应结合相邻道路（街道）空间、绿地空间等一并规划设计，进一步提高土地利用效率，提升景观形象。

**第七十七条** 新建影剧院、游乐场、体育馆、大型商场等大量人流、车流集散的公共建筑（含高层建筑中作为大型商场的裙房），出入口两侧各 25 米范围内，其面临城市道路的主要出入口后退道路规划红线的距离不宜小于 20 米，次要出入口方向的建筑控制线后退道

路红线的距离不宜小于 15 米，并应留出临时停车和回车场地。

**第七十八条** 一般建设区内，经规划确定设置骑楼的，应符合以下规定：

(1) 骑楼宽度不得小于 3.6 米且不得大于 5 米，净高不得小于 4 米。

(2) 骑楼地面应与人行道地面相平齐，无人行道的应高出道路边界处 10~20 厘米，且表面铺装平整，不得设置任何台阶或障碍物，并应有防撞和安全措施。

(3) 骑楼同时作为城市道路人行道的，应充分预留市政管道的敷设空间。

(4) 工业及仓储用地不允许设置骑楼。

## **第五节 建筑高度与层高控制**

**第七十九条** 住宅建筑标准层层高不应小于 2.8 米，且不应大于 3.3 米。住宅建筑入口层公共部分的门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等空间层高在设计时不受本条款限制。卧室、起居室(厅)、厨房、卫生间等基本空间的层高按相关规范控制；户内贮藏室(含衣帽间)层高不应小于 2.2 米。住宅标准层层高大于 3.3 米且小于 5.4 米时，计容建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算；当住宅层高大于 5.4 米时，层高每增加 2.2 米(含不足 2.2 米)，计容建筑面积的计算值相应按该层水平投影面积的 1 倍增加。

**第八十条** 商务金融用途的办公建筑(含研发办公)建筑标准层层高应在 3.6~4.2 米。建筑公共部分的门厅、大堂、中庭、采光厅、会议室及配套活动场所的层高按相关规范控制。办公建筑标准层层高大于 4.2 米且小于 7.5 米时，计容建筑面积的计算值按该层水平投影

面积的 2 倍计算；当办公建筑层高大于等于 7.5 米时，层高每增加 2.4 米（含不足 2.4 米），计容建筑面积的计算值相应按该层水平投影面积的 1 倍增加。

**第八十一条** 酒店建筑客房部分的标准层层高宜在 3.0~4.5 米，同时满足酒店星级标准的设计要求。大堂、中庭、采光厅、会议室及配套活动场所的层高按相关规范控制。酒店建筑标准层层高大于 4.5 米且不大于 6 米时，计容建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 1.5 倍计算；层高大于 6 米时，层高每增加 2.4 米（含不足 2.4 米），计容建筑面积的计算值相应按该层水平投影面积的 1 倍增加。

**第八十二条** 开间小于 15 米且建筑面积不大于 300 平方米的可分隔出售商业用房层高不应超过 4.5 米，层高大于 4.5 米时，层高每增加 2.4 米（含不足 2.4 米），计容建筑面积的计算值相应按该层水平投影面积的 1 倍增加。大于 300 平方米的，建筑层高不得大于 6 米。电影院、音乐厅、剧院等特殊演艺功能空间除外，层高超过 6 米时在计算容积率时该层建筑面积的计算值按该层水平投影面积的 2 倍计算。

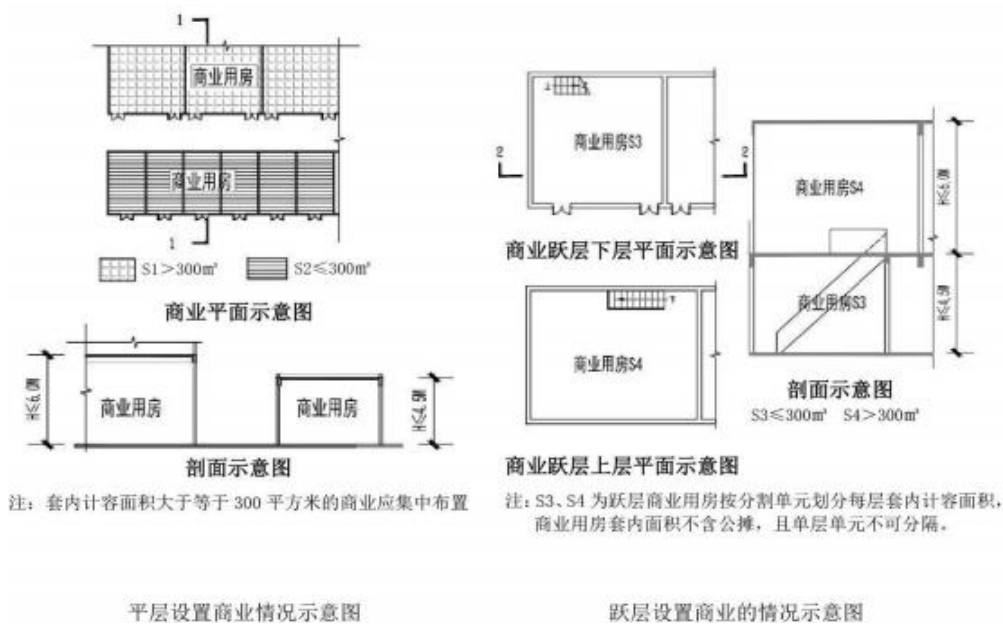


图 5-5-1: 商业用房按分隔单元划分时层高示意图

**第八十三条** 工业建筑、仓储物流建筑层高不得超过 8 米，工业用地中的非生产性建筑应按本规定中的相应建筑类型控制层高。属于特殊工艺流程需要的工业建筑层高可不受本条款限制。

**第八十四条** 宿舍建筑标准层层高不得小于 2.8 米且不得大于 4.2 米，其公共部分的门厅、大堂、内廊等空间不受该层高要求限制。

**第八十五条** 建筑首层层高自室内地面面层（完成面）算起。建筑物地面首层架空作公共开放空间时，净高不得小于 3.0 米，架空开敞面不应少于两个开敞面，开敞面不得设置多余的围护设施。

**第八十六条** 建设项目需要在首层覆土层敷设管线时，地下室顶板结构板面至首层室内地面面层（完成面）高度不得超过 1 米。室内地面面层（完成面）应采用水泥、混凝土等硬质材料。

## 第六节 建筑其他控制要求

**第八十七条** 商务金融用途的办公建筑，最小分割单元每层建筑面积不得小于 300 平方米。

**第八十八条** 住宅套内仅客厅可以挑空，但不得超过两层，挑空空间水平投影面积占挑空空间所在层套内面积（以挑空楼板上层或下层水平投影面积较小的为准）的比例不得超过 30%（具体详见附图 C）。

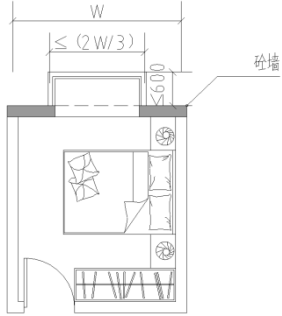
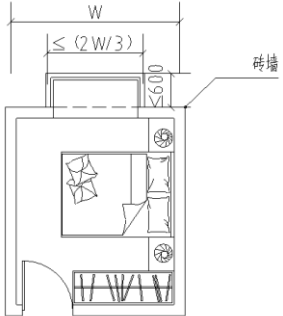
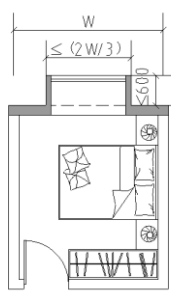
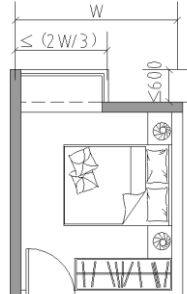
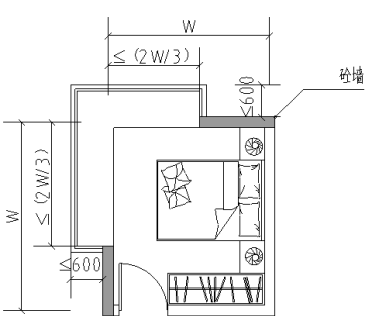
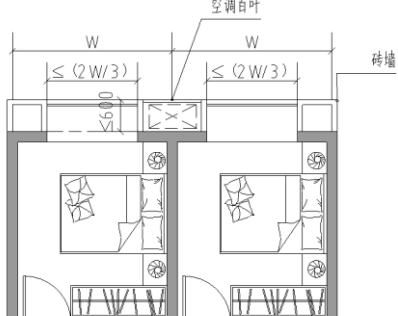
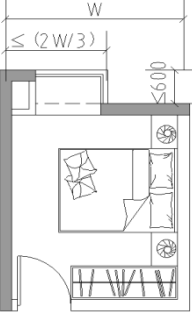
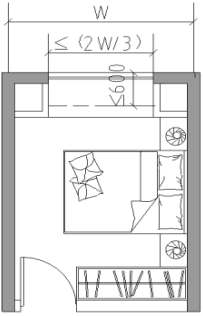
**第八十九条** 建筑飘窗设置应符合以下规定：

（1）上下两层飘窗之间的楼层板不得超出建筑主体外墙。飘窗挑出建筑外墙部分的窗台板凸出宽度不得大于 0.6 米，面宽总长度不得大于该房间在此方向开间轴线面宽的 2/3。

（2）飘窗挑出建筑外墙部分的净高不得大于 2.1 米，且窗台底面距本层楼板的高度不得小于 0.45 米。

（3）飘窗两侧建筑外墙装饰柱立面至少一侧采用格栅或百叶等

开放性装饰构件，不得采用围护结构封闭，窗体上（下）方凹入部分的外侧不得以各种类型建筑材料（不包括全部百叶窗）封闭。

	
<p>允许</p>	<p>不允许</p>
	
<p>允许</p>	<p>允许</p>
	
<p>允许</p>	<p>允许</p>
	

不允许		不允许	
不允许		不允许	
不允许		允许	
不允许	不允许	不允许	

图5-6-1: 建筑飘窗设置和认定示意图

**第九十条** 住宅建筑外墙及阳台外侧不得设置除主体结构、空调外机搁板、花池之外的建筑物或构筑物。设置在阳台边的空调外机搁板，需采用栏板或百叶等围护设施进行分隔。

**第九十一条** 居住、办公、酒店、商业等建筑的中央空调外机搁

板的进深宽度不得大于 1 米，其他空调外机搁板的进深宽度不得大于 0.6 米。住宅建筑空调外机搁板投影面积合计不得超过 0.9A 平方米（A 指住宅建筑中卧室、书房、客厅、餐厅的房间数量总和）。住宅套型建筑面积不大于 144 平方米的，空调机外搁板投影面积不得超过 3 平方米，套型建筑面积大于 144 平方米的，空调机外搁板投影面积不得超过 4.5 平方米。

**第九十二条** 除了有特殊要求设计中央空调的住宅建筑外，普通毛坯房交付的住宅建筑，客厅、卧室、书房的功能房间必须设计分体空调机位。空调外机搁板设置在客厅、卧室或书房外墙位置的，面宽不得大于客厅、卧室或书房面宽的 1/2。

**第九十三条** 新建住宅项目应符合以下规定：

（1）应符合《泉州市自然资源和规划局关于加强新建商品住宅及商办类建筑建设管理的通知》（泉政办明传〔2021〕75 号）的相关规定。

（2）鼓励住宅首层设置入户大堂，高层住宅首层应当设置，大堂使用面积（不含电梯厅）不得少于 30 平方米，入户大堂通往电梯厅的通道净宽不应小于 1.5 米。

（3）住宅（四层及以下的独栋、双拼、联排住宅除外）首层有设置入户大堂的，且符合前款要求的，首层入户大堂在建筑主体结构内的部分可不计入计容建筑面积，凸出建筑主体结构外的部分，凸出长度不超过 3 米的，可不计入计容建筑面积和建筑密度。

（4）建筑物外立面不得大面积使用涂料。

**第九十四条** 高层住宅建筑房屋设计布局，应满足居民的正常需求，应充分考虑房屋的使用功能，合理布局设计尺寸。各单体建筑一层门厅的面积、层高、装修风格应基本一致。

**第九十五条** 公共建筑项目有配建食堂的，应同步设计预留排油烟管道，并与建设项目同步设计，同步建设，同步验收。

**第九十六条** 拟分期开发建设的，应充分考虑各期市政配套、公共服务设施等能满足各期独立验收、使用需求，并应在总平图上标出分期开发范围线。

**第九十七条** 坡地建筑地下室、半地下室的计容部分或与地下室结构相连且开门通向户外的功能用房计容部分，与地下室不计容相连的分隔墙应为全封闭钢筋混凝土结构墙，且不得开设门窗洞口，不得后期凿除，详见附图 B。



## 第六章 道路交通

### 第一节 城市道路系统

**第九十八条** 新建城市道路的红线宽度取值应满足以下规定：城市快速路红线宽度不应超过 70 米，主线宽度应按 25~40 米控制，主干路宽度应按 40~50 米控制，次干路宽度应按 20~35 米控制，支路应按 14~20 米控制。

**第九十九条** 城市道路路段的绿化覆盖率宜符合表 6-1-1 的规定，城市景观路可在该表基础上适度增加城市道路路段的绿化覆盖率。

表6-1-1: 城市道路路段绿化覆盖率要求

城市道路红线宽度 (m)	>45	30~45	15~30	<15
绿化覆盖率 (%)	20	15	10	酌情设置

注：城市快速路主辅路并行的路段，仅按照其辅路宽度适用上表。

**第一百条** 为规范道路横断面设计，建议新建道路的红线宽度、横断面形式参考以下断面执行。

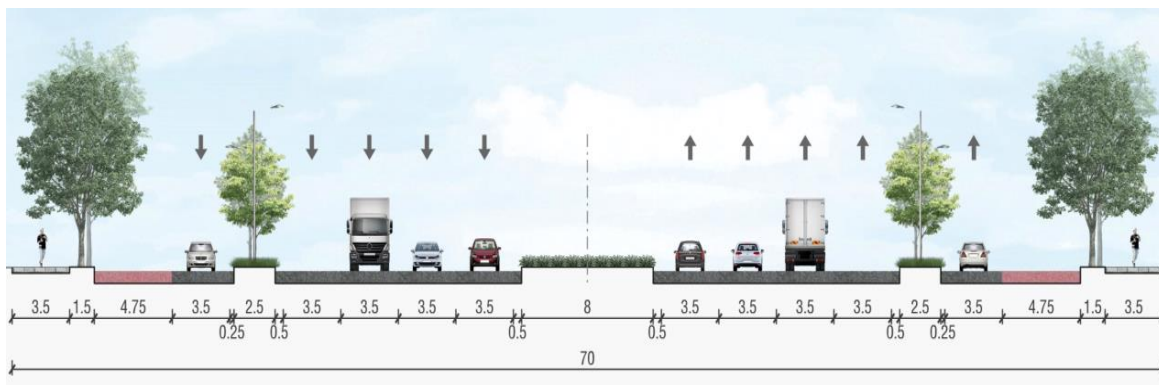


图 6-1-1: 地面快速路横断面

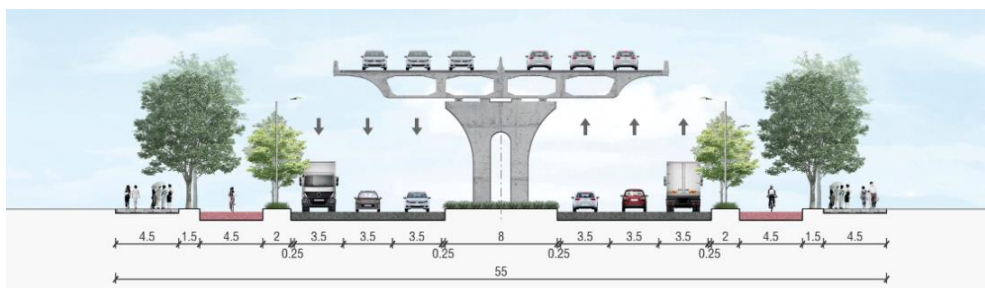


图 6-1-2: 高架快速路一般段横断面

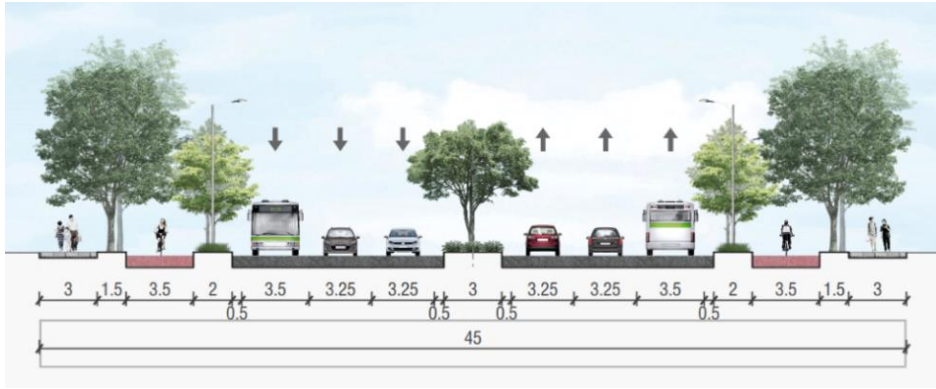


图 6-1-3: 主干路横断面

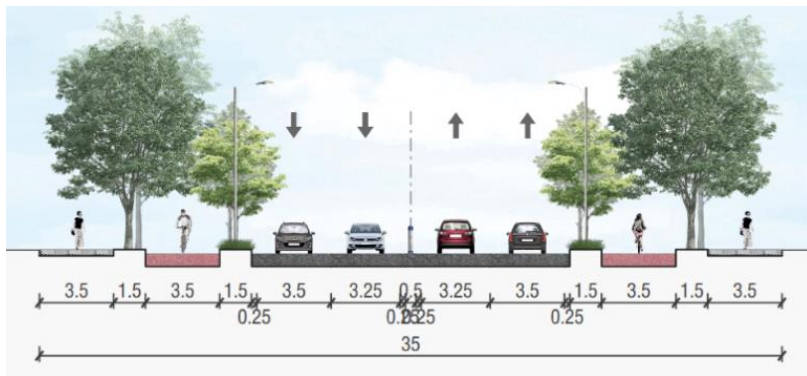


图 6-1-4: 次干路横断面 (一)

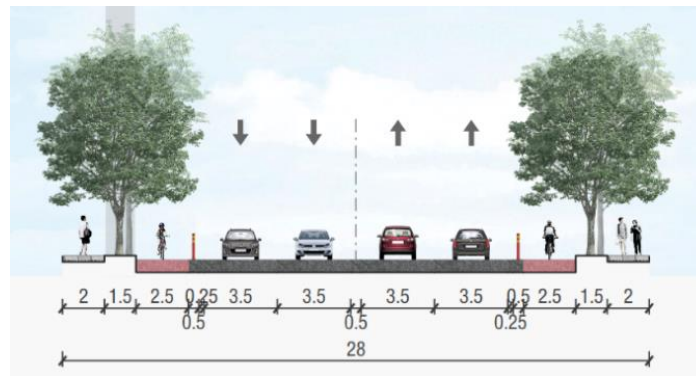


图 6-1-5: 次干路横断面 (二)

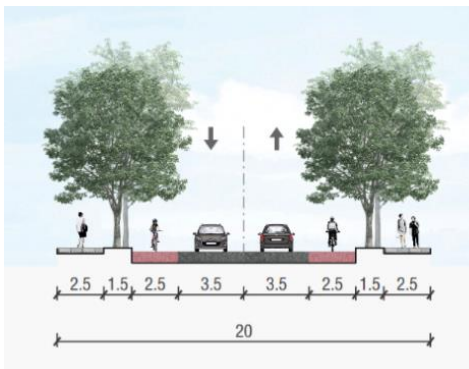


图 6-1-6: 支路横断面 (一)

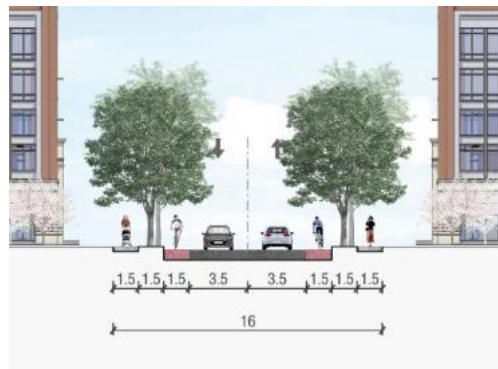


图 6-1-7: 支路横断面 (二)

**第一百〇一条** 城市主干路上开设机动车出入口应严格控制，建设项目在城市道路上开设机动车出入口应符合以下规定：

(1) 建设项目沿一条道路宜只开设一个机动车出入口（消防专用道除外，但消防专用道不得破坏人行道路缘石）；当地块相邻道路为两条或两条以上时，则应优先向较低等级城市道路上开口，并尽可能远离交叉口；相邻地块建筑应尽可能共用机动车出入口通道。

(2) 道路红线在交叉口处应采用方角的方式进行控制，交叉口有展宽段时，不得在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内设置机动车开口；交叉口无展宽段时，主干路上距离平面交叉口处道路红线端点不应小于 70 米、次干路上不应小于 50 米、支路上不宜小于 30 米。

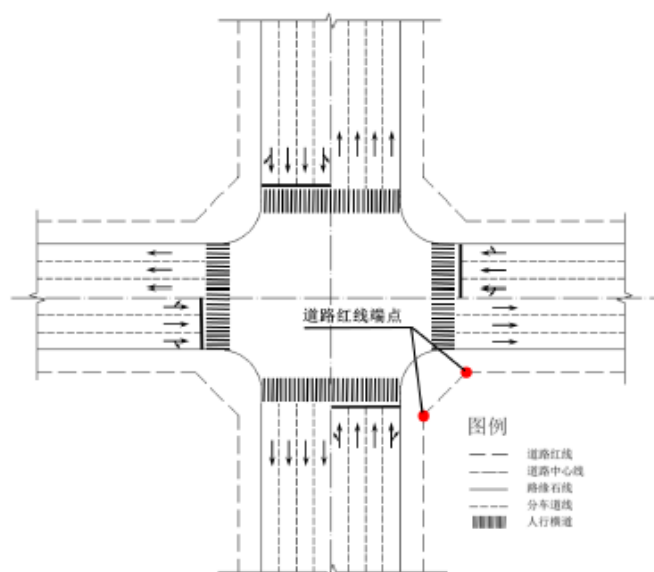


图 6-1-8: 道路红线交叉点示意图

**第一百〇二条** 基地机动车出入口距离人行横道、人行天桥、人行地道（包括引桥、引道）的最近边缘线不应小于 5 米；距轨道站点出入口、公交站台边缘不应小于 5 米；距公园、学校及有儿童、老年人、残疾人使用的建筑最近边缘不得小于 20 米。

**第一百〇三条** 大型、特大型交通、文化、体育、娱乐、商业等人员密集的建筑基地的出入口不应少于 2 个，且不宜设置于同一条城市道路上。

**第一百〇四条** 平面交叉口转角路缘石转弯半径按表 6-1-2 规定执行。

表6-1-2: 交叉口路缘石转弯半径 单位: 米

道路等级	主干路	次干路	支路
主干路	12~15	10~12	5~8
次干路	10~12	10~12	5~8
支路	5~8	5~8	5~8

**第一百〇五条** 城市道路绿化应符合下列规定:

- (1) 道路绿化应符合行车视线和行车净空要求。
- (2) 道路绿化与市政公用设施及地下管线的相互位置应统筹安排, 既要保证树木有必要的立地条件与生长空间, 又要保证市政公用设施与地下管线有合理的位置; 慢行道两侧宜各种植一排行道树, 鼓励利用路外城市绿化带在人行道外侧 2 米范围内种植一排乔木, 形成慢行林荫绿廊。

## 第二节 公共交通系统

**第一百〇六条** 公交首末站宜结合居住区、城市各级中心、交通枢纽等主要客流集散点设置, 当居住人口达到 3 万人规模或者就业岗位达到 5~6 万个规模的区域应设置公交首末站。公交首末站和公交枢纽站的用地面积按表 6-2-1 控制。

表6-2-1: 公交枢纽站和公交首末站的用地面积

项目	用地面积 (m <sup>2</sup> )	
公交枢纽站	8000~15000	
公交首末站	主要	3000~5000
	一般	2000~3000

**第一百〇七条** 公交首末站可与其他建筑(居住、商业、办公、展览、轨道、枢纽等)合建, 最少应设置一个到车位和一个发车位。配建公交首末站优先采用一层架空式、平面式, 条件特别困难的可采用地下式建设; 站内车辆运行区的使用净高不应小于 4.0 米; 出入口分开设置, 有效宽度不应小于 7 米, 若合并设置, 有效宽度不应小于 12 米, 路缘石转角半径不应小于

12 米。具体参照《厦门市民用建筑配建公交首末站设计导则》执行。

### 第三节 慢行交通系统

**第一百〇八条** 城市慢行交通系统由步行系统和自行车（非机动车）系统两大部分构成。城市建设应大力发展与改善慢行交通系统环境，城市道路的人行道与非机动车道不宜共平面设置。

**第一百〇九条** 城市步行系统应保障行人的交通安全和交通连续性，避免中断和缩减人行道。行人过街设施应与公交站、居住区、商业区、公共管理与公共服务设施等行人流量较大的节点相衔接。

**第一百一十条** 城市快速路应设置立体过街设施；城市主干路应结合机动车流量和行人过街流量设置立体过街设施或平面过街设施；其他等级道路宜采用平面过街设施。在城市人流密度较大的中心区、商业区等周围宜设置地下步行系统。

**第一百一十一条** 城市自行车（非机动车）系统应遵循安全、连续、方便、舒适的原则，保障自行车道（非机动车道）网络的连续性及其与自行车交通设施之间衔接的通达性。交叉口、地块出入口处非机动车道路面与机动车道路面相接处应采取零降坡无障碍通行措施，保障非机动车骑行的连续、舒适体验。

**第一百一十二条** 公交车站、轨道交通车站及公共交通枢纽，应根据换乘需求就近设置足够、方便的自行车（非机动车）停车设施。

**第一百一十三条** 城市街道、巷道等行人、自行车和机动车可以混行，但应符合下列规定：

- （1）优先满足步行和自行车通行空间。
- （2）通过稳静化手段限制机动车行驶速度。

**第一百一十四条** 非机动车和自行车专用道的最小宽度应符合表 6-3-1

的规定。

表6-3-1: 城市非机动车道的最小宽度

项目	非机动车道最小宽度 (m)	
	一般值	最小值
非机动车道	3.5	2.5
自行车专用道	双向	4.5
	单向	3.5

#### 第四节 停车设施

**第一百一十五条** 机动车停车场供给应以建筑物配建停车场为主，公共停车场为辅，路内停车场为补充。

**第一百一十六条** 晋江市域范围内的建设项目必须配建与其规模相应的机动车停车场（库）。停车场（库）配建标准不得低于表 6-4-1、6-4-2 的规定，鼓励地下停车，并应符合相关专业规范要求。建设项目配建的停车场（库）建成后不得改变使用性质，也不得被占用或停用。

表6-4-1: 新建民用建筑停车泊位设置指标规定 单位: 位

建筑物类型	分类	计算单位	标准车位数 (小型汽车)	标准车位数(自行车或电动自行车)	备注
住宅类	商品房	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.0	1.0	安置房的停车配建指标可按 70%计算户型面积 200m <sup>2</sup> 及以上的停车指标可按照 2 车位/户计
	保障性租赁住房、公租房		0.25	1.2	1、适用于城乡建设主管部门认定的新建、改建保租房和公租房，已供未建的参照执行。 2、尚未办理工程规划许可证项目，申请办理工程规划许可证时允许地面设置停车位。
办公类	商业办公 (写字楼)	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.2	3	—
	市、区级和涉外机关办公		2.2	4	—
	其他办公		1.0	4	—

建筑物类型	分类		计算单位	标准车位数 (小型汽车)	标准车位数(自行车或电动自行车)	备注	
公共管理及服务	文化设施	图书馆、博物馆、文体活动中心	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.8	5.0		
		展览馆		1.0~1.5	5.0		
		剧院	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	4.0~6.0	25		
		电影院		3.0~3.5	30		
	教育设施	幼儿园	车位/100 名学生	1.5	5		
		小学		2	20	—	
		中学		3	40	—	
		大中专院校、成人教育		6	60-80	—	
	体育场馆	一类体育馆	车位/百座	4.0~6.0	30	体育场≥15000座 体育馆≥4000座	
		二类体育馆		3.0	30	体育场<15000座 体育馆<4000座	
	医疗卫生	综合医院、专科医院	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	1.0~1.5	5.0	—	
		社区卫生服务中心、独立门诊		1.0	2.0	—	
		疗养院		0.4	2.0	—	
		社会福利设施、养老院	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.4	2.0	—	
	商业服务业	零售商业、餐饮、娱乐		车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	1.0	6.0	—
		批发市场			1.2	2.0	—
生鲜超市(中心店)、农贸市场		1.5	6.0		—		
旅馆		四、五星级酒店	每套客房	0.6~0.7	0.4	—	
		一至三星级酒店		0.5	0.4	—	
	一般旅馆	0.3		0.5	—		
游览类	旅游区	车位/1 公顷占地面积	6.0	1.0	古典园林风景名胜区		
	城市公园、绿地		3.0	5.0	一般城市公园		
交通类	火车站	车位/千旅客(最高聚集人数)	2.0~3.0	2.0	该部分交通设施配建指标也可以通过组织专项交通论证确定,但不得低于本标准		
	码头	—	3.0	2.0			
	机场	—	10.0	1.0			
	客运广场	—	4.0	2.0			
工业厂房	厂房	车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.3	1.5	容积率 R≤2.0		
			0.25	1.3	容积率 2.0<R<3.0		
			0.2	1.0	容积率 R≥3.0		
	仓库		0.2	0.5	—		

注: 1、本表要求配建停车位均为标准小车位。停车场的用地面积: 小型汽车按每车位25m<sup>2</sup>计算, 自行车按每车位1.5 m<sup>2</sup>计算; 停车库的建筑面积: 小型汽车按每车位35m<sup>2</sup>计算, 自行车按每车位1.8 m<sup>2</sup>计算。机动车停车位



- 的尺寸按照《车库建筑设计规范》JGJ 100-2015执行。
- 2、如配建的停车位无法达到招拍挂设置要求或技术规定标准，原则上要求在地块内必须充分利用地下做三层以上地下停车库，或专项论证。
  - 3、低多层住宅小区（主要指1-4层的，且无设置集中公共活动场地的小区），在符合人车分流、交通安全的前提下，利用独立院落或专属室外空间配建的停车位，可计入停车配建指标。
  - 4、据福建省人民政府《关于加快城市公共停车设施建设的若干意见》（闽政〔2016〕6号），新建住宅配建停车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件，公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位不低于10%。
  - 5、本表计量单位中的“建筑面积”指建设项目的地上计容建筑面积以及地下经营性用房面积，下表6-4-2同。
  - 6、微型车位按照0.7个车位计，微型车泊位数占配建总泊位数（不含特殊车位）的比例不应超过5%。轻型车车位按照1.5个车位计，中型车车位按照2.0个车位计，大型车车位按照2.5个车位计。按配建指标计算出的项目配建停车位数量，尾数不足1个的按1个计算。
  - 7、住宅类建筑可设置子母车位，子母车位尺寸均应符合有关规定的标准要求，每对子母车位按照1.5个车位折算，子母车位折算后数量不得大于核定总车位的10%。
  - 8、电动自行车存放、充电场所应当独立设置，并与高层民用建筑保持安全距离，设置在民用建筑地下车库的，应当与该建筑的其他部分进行防火隔离，并设置专用坡道式出入口，且坡度不应大于15度。室外充电设施应设有遮雨措施和安全防护措施，遮雨棚高度宜为2.2m，可不计入容积率和建筑密度计算。充电设施应当具备充满自动断电功能。电动车配建充电设施（充电插座）的当量配建数量不应低于非机动车配建数量的50%。
  - 9、机动轮椅车、二轮摩托车车位按照1.5计，三轮车车位按照3.0计。非机动车单个停车位建筑面积宜采用1.5-1.8 m<sup>2</sup>。非机动车停车场的布设应根据非机动车停车位尺寸划定非机动车停车位，单个自行车停车位尺寸宽度宜为0.6-0.8m，长度为2m（普通自行车停放宽度为0.6m，电动自行车停放宽度为0.8m）。
  - 10、为有效管控停车位数量，宜对机动车停车位和非机动车停车位进行车位编码，实现城市停车的统一管理。

表6-4-2：特殊停车泊位配建指标 单位：位

建筑类型		计算单位	大巴车位	装卸车位
旅馆	四、五星级大酒店	车位/100间套房	0.5	1.0
	一至三星级酒店			
	一般旅馆			
商业	零售商业、餐饮、娱乐	车位/10000 m <sup>2</sup> 建筑面积	—	1.0~2.0
	批发市场		—	根据需求确定
	生鲜超市（中心店）、农贸市场		—	1.0
文化	图书馆、博物馆	车位/10000m <sup>2</sup> 建筑面积	2.0	1.0
	展览馆		2.0	
	剧院		0.2 车位/100 座	
	电影院	—	-	
体育	一类体育馆	车位/10000 m <sup>2</sup> 建筑面积	0.2 车位/100 座	1.0
	二类体育馆			
其他	城市公园	车位/10000 m <sup>2</sup> 占地面积	0.5	-
	厂房、仓库	—	—	根据需求确定

**第一百一十七条** 新建住宅项目应设置访客车位，应配置额定配建车位的10%作为小区访客车位，配建车位折减的同比例折减。访客车位宜集中设置在项目外围的地面区域（不计入应配建数量），保证人车分流，若访客车位设置在地下室（可计入应配建数量），应合理分配并设置明显标识，位



置应方便使用，尽量减少对人行出入的干扰，且不得出租、出售。

**第一百一十八条** 单体建筑地下室门厅前不应设置停车位，保障日常通行及疏散安全。

**第一百一十九条** 机械式停车库设置应符合以下规定：

(1) 体育场、影剧院等具有大量瞬时人流的大型公共建筑不宜设置地下或地上机械式停车库。

(2) 新建办公的机械式停车库泊位不得超过总泊位的 20%，新建商业建筑的机械式停车库泊位不得超过总泊位的 50%，且均应设置在地下，可分割出售的商业办公建筑不得设置机械式停车库，住宅建筑不得设置机械式停车库。

(3) 机械式停车库应与周边建筑景观协调，新建建筑的配建机械式停车库应设置在地下，在存量建筑基础上新增或改建的机械式停车库在满足消防、日照、交通等要求的前提下可设置在地面，但不宜临路设置，因特殊情况需临路设置的应经过相关论证后确定。

(4) 出入口应预留充足的排队空间，以不影响城市道路车辆正常通行。

## 第五节 公共加油加气加氢站及充换电站

**第一百二十条** 公共加油加气站的服务半径宜为 1.8 千米以上，公共充换电站的服务半径宜为 2.5~4 千米。

**第一百二十一条** 在城市中心区不应建一级加油站、一级加气站、一级加油加气合建站、CNG 加气母站。

**第一百二十二条** 公共加油站、加气站宜合建，公共加油加气站用地面积应符合表 6-5-1 规定。公共充电站用地面积宜控制在 2500~5000 平方米，公共换电站用地面积宜控制在 2000~2500 平方米。

表6-5-1: 公共加油加气站用地面积指标

昼夜加油（气）的车次数	加油加气站等级	用地面积（m <sup>2</sup> ）
2000 以上	一级	3000-3500
1501 ~ 2000	二级	2500-3000
300 ~ 1500	三级	800-2500

**第一百二十三条** 公共加油加气站及充换电站宜沿城市主、次干路设置，其出入口距道路交叉口不宜小于 100 米。站址宜靠近城市道路，不宜选在城市干道的交叉路口和交通繁忙路段附近。

**第一百二十四条** 加油加气加氢站的车辆入口和出口应分开设置。充电站宜设置临时停车位置；充电站宜单独设置车辆出入口，充电站的出入口不宜少于 2 个，当充电站的车位不超过 50 个时，可设置 1 个出入口。

**第一百二十五条** 汽车加油加气加氢站内可设置电动汽车充电设施，电动汽车充电设施和加油加气电动汽车充电站的设计应符合《汽车加油加气加氢站技术标准》GB 50156-2021、《电动汽车充电站设计规范》GB 50966-2014 等相关规范的要求。

## 第六节 交通影响评价

**第一百二十六条** 符合下列条件之一的建设项目，在申请建设工程设计方案审核时须提供交通影响评价报告：

- （1）住宅、商业、服务、办公类项目建筑面积大于 10 万平方米。
- （2）重要公共管理与公共服务设施类项目。
- （3）重要交通类项目。
- （4）自然资源主管部门认为需要在选址阶段进行交通影响评价的项目。

## 第七章 市政工程管理

### 第一节 供水工程

**第一百二十七条** 水厂用地应预留深度处理用地，必要时宜结合长远发展预留用地。水厂红线内四周应设置宽度不小于 10 米的乔木绿化带，并符合环境保护要求。

**第一百二十八条** 给水加压泵站宜靠近用水集中地区布置。泵站周围应设置宽度不小于 10 米的绿化带，宜与城市绿化用地相结合，并符合环境保护要求。

**第一百二十九条** 城市原水输送工程，应优先采用管道或者暗涵。禁止任何危害供水安全的建设活动。

**第一百三十条** 新建、改建与输水设施无关的建（构）筑物与城市原水输水管涵净距不应小于 10 米，与净水输水主干管净距不应小于 5 米。

**第一百三十一条** 集中型再生水处理厂应与污水处理厂结合建设。

### 第二节 排水工程

**第一百三十二条** 处于污水处理厂服务范围外或近期污水系统未完善的地区，其生产、生活污水必须自行处理达到国家标准要求，缺水地区宜深度处理后回用。

**第一百三十三条** 污水处理厂用地红线内四周应设置不小于 10 米宽的乔木绿化带；新建污水处理厂与住宅建筑的卫生防护距离不应少于 100 米，并满足卫生、环保等部门的要求。新建污水泵站用地红线内四周宜设置不小于 10 米宽的绿化带，并满足卫生、环保等部门的要求。

**第一百三十四条** 规划新建污水处理厂应考虑服务范围内初期雨水处理，并因地制宜设置污染物控制调蓄池；当雨水（合流）管网系统排水能力不足且无法扩容时，应设置削峰调蓄池。污染物控制调蓄池和削峰调蓄池的设置位置宜结合城市绿地设置，具体用地要求参照《福建省城镇排水系统规划导则》和《室外排水设计标准》GB 50014-2021 等规范计算确定。

### 第三节 供电工程

**第一百三十五条** 城市变电站宜采用户内或半户外式结构；城市中心区 110 千伏变电站应采用户内式，220 千伏变电站宜采用户内式结构；用地紧张或景观有特殊要求时，变电站可与其他建筑合建，或经充分论证后可结合城市广场、公共绿地建设地下或半地下变电站。

**第一百三十六条** 城市中心区新建电力线路原则上应采用电缆敷设；城区内新建 110 千伏及以下电力线路(除物流、仓储、工业区外)宜采用电缆敷设、220 千伏及以上电力线路应进行技术经济比较后确定敷设方式。

**第一百三十七条** 在电力线路保护区范围内不得新建、改建和扩建影响电力设施安全运行的建筑物及构筑物，若确需建设应征求电力主管部门同意。架空电力线路保护区是指导线边线向外侧水平延伸并垂直于地面所形成的两平行面内的区域。一般情况下，城市各级电压的架空线路导线边线每侧向外延伸的距离按表 7-3-1 控制：

表7-3-1: 架空线导线边线外侧延伸距离

电压等级 (kV)	10	35	110	220	500
导线边线外侧延伸距离 (m)	5	10	10	15	20

注：用地紧张地区架空电力线路保护区可略小于上述规定，但线路导线边线与建（构）筑物之间的距离在最大计算风偏情况下应满足《城市电力规划规范》相关规定。

**第一百三十八条** 架空电力线路与铁路、道路、河流等交叉时的

最小垂直距离及最小水平距离，应符合国家及省相关的规范、规定。

**第一百三十九条** 不同电压等级的架空电力线路与机场导航台、定向台的防护距离必须符合表 7-3-2 的要求：

表7-3-2: 架空电力线路防护距离

电压等级 (kV)	离开导航台 (m)	离开定向台 (m)
35	300	500
110	700	700
220 ~ 330	1000	700
500	1500	700
发电厂和有高频设备的单位	2000	2000

**第一百四十条** 架空电力线路与甲类火灾危险性的生产厂房、甲类物品库房、易燃易爆材料堆场以及易燃易爆液（气）体贮罐区的距离不应小于杆塔高度的 1.5 倍，与散发可燃性气体的甲类生产厂房的间距不得小于 30 米。

#### 第四节 通信工程

**第一百四十一条** 邮政局所设置应满足《邮政普遍服务标准》YZ/T 0129-2016 的要求。城市邮政支局、邮政所宜结合公建、居住等用地采用附建式建设，设于建筑地面一层；县城邮政支局、邮政所根据实际情况可单独占地建设。

**第一百四十二条** 各种通信管道应统一规划、设计，不同运营商的通信管道应结合道路共管沟同步建设；管道路由所需的全部管孔应一次建成。新建道路规划有综合管廊时，通信管道应纳入综合管廊敷设。

**第一百四十三条** 城区内原则上不再新增微波通信设施，现有微波通信应逐步采用光纤通信进行替代，对于特别重要且必须保留使用的微波通信设施，应保证其通道不受阻挡。

**第一百四十四条** 城市道路、公路、铁路等通行隧道内应预留通信管道以及通信设施的安装位置，实现手机信号及广播信号的覆盖。隧道外通信设施应设于隧道管理用房内；无管理用房时，可采用箱式设备设于隧道附近，并应与景观相协调。

**第一百四十五条** 具有人防功能的地下空间及隧道内应预留通信管道以及通信设施的安装位置，实现手机信号覆盖以及广播、电视信号的接入。

## 第五节 燃气工程

**第一百四十六条** 城市各类城市燃气管道可采用直埋方式敷设，并按相关技术要求进行保护。

**第一百四十七条** 天然气分输站、门站、调压站、液化石油气储配站、压缩天然气（CNG）卫星站、液化天然气（LNG）气化站、燃气汽车加气站、独立瓶组站、液化石油气瓶装供应站等燃气设施应设置在相对独立的安全地带。

**第一百四十八条** 设计压力大于 1.6MPa 的地下燃气管道宜沿城市绿化隔离带或道路外侧的绿化带敷设，并应符合《城镇燃气设计规范》GB 50028-2008 的有关规定。

## 第六节 城市工程管线综合及综合管廊建设

**第一百四十九条** 城市工程管线宜布置在道路红线范围内，应结合道路网规划，采用地下敷设；严格控制新建各类架空杆线。

**第一百五十条** 在城市道路下性质相同的多种管线应同沟敷设，有条件的宜建设城市综合管廊。已规划建设城市综合管廊的市政道路，安排进入综合管廊的市政管线不得另外安排管线空间。

**第一百五十一条** 工程管线在城市道路下面的埋设位置宜在人行道或非机动车道下面。给水及燃气管道宜优先布置在人行道；当在人行道或非机动车道下埋设工程管线有困难时，可将雨、污水管道等埋设在机动车道下，城市快速路和主干路的快车道下不宜埋设工程管线。

**第一百五十二条** 红线宽度不小于 30 米的城市道路宜两侧同时布置给水和燃气管道；红线宽度不小于 40 米的城市道路宜两侧同时布置排水管线。

**第一百五十三条** 红线宽度不小于 15 米的新建道路宜每隔 150~200 米预留一条横穿道路的工程管线综合管沟。

## 第七节 城市环卫设施

**第一百五十四条** 本市范围内进行各项建设，应按《城市环境卫生设施规划标准》GB/T 50337-2024 等其他现行相关标准的规定设置环卫设施。

**第一百五十五条** 城市环境卫生收集、转运、处理及处置设施（如生活垃圾转运站、生活垃圾焚烧厂、生活垃圾卫生填埋场等）的相关规定应按照《城市环境卫生设施规划标准》GB/T 50337-2024 的要求及环卫主管部门规定，并满足环保部门对其项目环境影响评价的要求。

**第一百五十六条** 环境卫生收集设施应满足生活垃圾的分类收集要求，位置宜相对固定，且不影响城市卫生和景观环境。生活垃圾分类收集方式应与分类处理方式相适应。

**第一百五十七条** 城市垃圾收集点的服务半径不宜超过 70m，镇（乡）建成区垃圾收集点的服务半径不宜超过 100 米，村庄垃圾收集点的服务半径不宜超过 200 米，收集点应该设置在收集车易于停靠的路边等地，且满足居民投放生活垃圾不穿越道路的要求；市场、交通

客运枢纽及其他生活垃圾产量较大的场所附近应单独设置生活垃圾收集点。

**第一百五十八条** 生活垃圾收集点宜采用密闭方式。生活垃圾收集点可采用放置垃圾容器或建造垃圾容器间的方式，采用垃圾容器间时，设置应规范，宜设有给排水和通风设施。混合收集垃圾容器间占地面积不宜小于5平方米，分类收集垃圾容器间占地面积不宜小于10平方米。

**第一百五十九条** 建筑垃圾临时堆放点宜采用密闭方式，占地面积不宜小于30平方米，收集点应该设置在收集车能到达的地点，出入口及出入通道应硬化，设置照明、消防设备，有条件的可设置冲洗设备和可移动防尘装置。

**第一百六十条** 生活垃圾转运站应设置在交通方便且易安排清运线路的地方。转运站应采用封闭的建筑形式，并符合有关专业规范的要求。

**第一百六十一条** 商业区、市场、客运交通枢纽、体育文化馆、游乐场所、广场、大型社会停车场、公园及风景名胜等人流集散场所附近应设置公共厕所，其他城市用地也应按需求设置相应等级和数量的公共厕所。



## 第八章 城市防灾

### 第一节 城市抗震防灾

**第一百六十二条** 城市应依据抗震防御目标、设防烈度和国家及省相关标准、规定确定相应的抗震设防标准，进行用地评价与选择，明确抗震防灾措施。

**第一百六十三条** 建筑应按《建筑工程抗震设防分类标准》GB 50223-2008 确定其抗震设防类别及其抗震设防标准，按《建筑抗震设计标准》GB/T 50011-2010（2024 年版）进行抗震设计。

**第一百六十四条** 避难疏散场所应充分利用广场、绿地、体育场馆、学校操场等开放空间设置。

**第一百六十五条** 避难疏散场所与周围易燃建筑等一般地震次生火灾源之间应设置不小于 50 米的防火安全带；距易燃易爆工厂仓库、供气站、储气站等重大次生火灾源或爆炸危险源距离应不小于 1000 米。

**第一百六十六条** 应急避难场所设置宜符合以下规定：

（1）中心避难疏散场所主要包含中心级防灾公园（市级公园）、中心级体育场馆、港区和主要高校等，用地面积不宜小于 20 公顷。

（2）固定避难疏散场所主要包含绿地与开敞空间、体育场馆、停车场、港区、学校等，用地面积不宜小于 1 公顷，服务半径宜为 2~3 千米。

（3）紧急避难疏散场所用地不宜小于 0.1 公顷，服务半径宜为 500 米。

**第一百六十七条** 避难疏散通道应符合以下规定：

（1）紧急避难疏散场所内外的避难疏散通道有效宽度不应小于

4 米，固定避难疏散场所内外的避难疏散主通道有效宽度不应小于 7 米。

(2) 中心避难疏散场所、市政府抗震救灾指挥中心相连的救灾主通道有效宽度不应小于 15 米。避难疏散主通道两侧的建筑必须保障疏散通道的安全。

(3) 计算避难疏散通道的有效宽度，简化计算时，对于救灾主通道两侧建筑物倒塌后的废墟宽度可按建筑物高度的  $2/3$  计算，其他情况可按  $1/2 \sim 2/3$  计算。

(4) 避难疏散场地人员进出口与车辆进出口宜分开设置，并应有多个不同方向的进出口。人防工程应按照有关规定设立进出口，防灾据点至少应有一个进口与一个出口。其他固定避难疏散场所至少应有两个进口与两个出口。

(5) 城市的出入口数量不少于 8 个。

**第一百六十八条** 生命线工程项目不应在地质灾害高易发区选址，城市建设用地必须避开地质灾害极易发区。建设单位在取得用地选址前，应到相关部门查询选址所在地的地质灾害情况和防灾规划要求，必要时应开展建设用地地质灾害危险性评估。

## 第二节 城市消防、人防

**第一百六十九条** 消防站建设应按照《城市消防站建设标准》建标 152-2011 执行。

**第一百七十条** 城市消防建设要求同时应满足《消防给水及消火栓系统技术规范》GB 50974-2014 等现行的国家规范标准的要求。

**第一百七十一条** 城市人防建设应按照现行的《福建省防空地下室防护标准管理规定》、《福建省人民防空条例》及相关规范标准执行。

**第一百七十二条** 城市人防建设应满足下列规定：

(1) 新建、改建、扩建人防工程应当符合现行人防工程建设相关技术规范、标准的要求，并严格执行。

(2) 新建民用建筑应按国家规定修建战时可用于防空的地下室，城市的地下交通干线以及其他地下工程的规划和建设，应兼顾人民防空要求。

### **第三节 城市防洪排涝**

**第一百七十三条** 全市防洪排涝设防标准按水利主管部门现行的防洪排涝专项规划执行。

**第一百七十四条** 220 千伏枢纽变电站及 220 千伏以上电压等级的变电站，应满足 100 年一遇的洪水水位或历史最高内涝水位，其他电压等级的变电站应满足 50 年一遇的洪水水位或历史最高内涝水位。

**第一百七十五条** 地下设施的排水设备必须有双回路供电和备用泵，排水设施电源必须高于室外场地 0.5 米以上。

**第一百七十六条** 因地制宜，采取切实可行的山洪治理措施，考虑设置截洪沟分流直排山洪的可能性，截洪沟布置应符合下列规定：

(1) 当建设用地一侧的山坡长度大于 100 米或者坡度大于 30 度，必须设置截洪沟。

(2) 截洪沟边线距切坡的距离不应小于 5 米。

## 第九章 城市空域保护与地下空间开发

### 第一节 城市空域保护

**第一百七十七条** 在有净空高度限制的机场、气象台、电台和其他无线电通信(含微波通信)设施周围新建、改建、扩建的建(构)筑物,其控制高度应符合有关净空高度限制的规定。

**第一百七十八条** 航空主管部门应提出经批准机场的保护要求、绘制净空保护范围图,并纳入总体规划和详细规划,作为城市规划管理和建设的依据。

### 第二节 城市地下空间开发

**第一百七十九条** 城市重点地段、同一街区以及相邻公共建筑的地下空间宜按规划进行互通设计控制。新建相邻商业、办公高层建筑地下室应设置连接通道,通道宽度不应小于4米,净高度不应小于2.8米。

**第一百八十条** 地下空间使用功能包括公共管理与公共服务设施、交通设施、公用设施、防灾减灾设施、仓储设施等。各类设施对应建设项目参照表 9-2-1 规定执行。

表9-2-1: 地下空间各类设施对应建设项目一览表

地下空间设施	对应建设项目
公共管理与公共服务设施	地下商业服务业设施、地下文化活动与体育设施、地下旅馆等
交通设施	地下道路、地铁(地下轨道交通)、地下步行系统、地下停车库、地下公交车站等
公用设施	公用设施管线、综合管沟、地下变电站、地下饮用水池、地下垃圾收集处理站等
防灾减灾设施	人防指挥所、人员掩蔽设施、平战结合防灾设施等
物流仓储设施	地下区域能源中心、应急物资储备设施等

**第一百八十一条** 不同性质用地地下空间开发功能需求与选择宜参照表 9-2-2 规定执行。

表9-2-2: 不同性质用地对地下空间利用功能的需求与选择

用地类型	功能需求与选择
综合交通枢纽用地	地下步行系统、地下过街通道、地下停车库、地下或半地下公交车站、地下环卫设施、地下商业设施等
商务设施用地	地下商业街及步行系统、地下商务配套服务设施、换乘通道、地下停车库、地下物流及仓储设施、地下垃圾储运、综合管沟、地下区域能源中心、平战结合防灾设施等
行政办公用地	地下停车库、人防指挥所、专业队工程、人员掩蔽设施等
居住及商住用地	防空地下室、社区配套公共服务设施、地下停车库、公用设施、地下垃圾收集站等
绿地	文体休闲设施、地下停车设施、地下变电站、区域能源中心、地下垃圾收集设施、平战结合人防工程、人员掩蔽设施、应急物资储备设施等
城市道路用地	公用设施管线、综合管沟、地下步行街、地下过街道、地下隧道及车行道等

**第一百八十二条** 幼儿园、托儿所允许开发地下空间，用于幼儿园、托儿所的服务管理用房、供应用房、停车库等，但不得设置生活用房，地下空间应相对独立，不得与住宅联通，且有独立的出入口，产权归属幼儿园。

### 第三节 地下空间竖向分层利用规定

**第一百八十三条** 地下空间竖向分层利用要求宜参照表 9-3-1 规定执行：

表9-3-1: 地下空间竖向分层利用引导

利用深度	城市道路地下空间	建设地下空间
0 ~ -15m	市政管线、综合管沟、地铁、行人通道、道路、商业设施、停车设施	行人通道、商业设施、公共服务设施、停车设施、人防工程、市政场站、工业仓储设施
-15 ~ -30m	地铁（地下轨道交通）、物流设施、停车设施	停车设施、市政场站、危险品仓库
-30 ~ -50	雨水利用、特种工程设施	储水系统、雨水利用、特种工程设施
-50m 以下	远期预留	远期预留

**第一百八十四条** 同一深度地下空间设施产生冲突时宜遵守以下

避让原则:

- (1) 人行和车行设施产生矛盾时, 行人设施优先。
- (2) 地下民用设施与公用设施产生矛盾时, 公用设施优先。
- (3) 地下交通设施和管线设施产生矛盾时, 交通设施优先。
- (4) 不同交通形式产生矛盾时, 根据避让难易程度决定优先权。

**第一百八十五条** 绿地地下空间开发利用应符合以下规定:

- (1) 应满足地面植被覆土需求, 且最小覆土深度不得小于 2 米。
- (2) 公园绿地面积不大于 0.3 公顷, 禁止地下空间开发; 面积大于 0.3 公顷, 不大于 2 公顷, 可开发地下空间占地面积不得大于绿地总面积的 75%; 面积大于 2 公顷, 不大于 10 公顷, 可开发地下空间占地面积不得大于绿地总面积的 50%; 面积大于 10 公顷, 可开发地下空间占地面积不得大于绿地总面积的 30%。

## 第十章 村庄规划管理

**第一百八十六条** 本章适用于城镇开发边界外的村庄规划管理。

**第一百八十七条** 农村一二三产业融合发展项目用地应符合以下要求：

(1) 严禁违规占用耕地，原则上应集中在建制村庄建设边界内。

(2) 土地用途可确定为工业用地、商业用地、物流仓储用地、科研用地等。

(3) 按建设用地进行管理，国家、省相关政策文件规定可按原地类管理和办理设施农用地的除外。

(4) 不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发。

**第一百八十八条** 直接服务种植养殖业的农产品加工、电子商务、仓储保鲜冷链、产地低温直销配送等产业用地，原则上应集中在村庄建设边界内。

**第一百八十九条** 村庄内不应安排对居住和公共环境影响较大的工业用地。规模较大、工业化程度高、分散布局配套设施成本大、能耗高、废弃物处置量大的产业项目应进产业园区；具有一定规模的农产品加工项目要向乡（镇）城镇开发边界内集聚。

**第一百九十条** 村庄范围内具有卫生和安全防护功能和隔离功能的防护绿带设置参照本规定第二章第六节相关条款执行。

**第一百九十一条** 农村一二三产业融合发展用地的建筑容量控制指标参照本规定第四章执行，工业、物流仓储项目容积率上限不应超过 3.0。

**第一百九十二条** 村庄工业、物流仓储项目建筑高度控制在 24 米以下；农产品加工、旅游相关产品生产与加工等与环境相容的产业项目，建筑高度控制在 15 米以下；农家乐、民宿等旅游项目建筑高度

控制在 15 米以下；适度集中建设的商业服务业项目建筑高度应控制在 24 米以下。

**第一百九十三条** 建筑间距和建筑退让应按详细规划的有关规定执行，且必须满足日照要求，并符合消防、卫生、环保、防灾、工程管线和建筑保护等要求，还应符合以下要求：

（1）农村宅基地内新建、改建、扩建的自建住房不得超出已批的宅基地红线，且距离永久基本农田保护红线、生态保护红线不宜小于 0.5 米；其他新建、改建、扩建的低多层建筑退让用地红线应不小于 3 米，高层建筑退让用地红线应不小于 6 米，相邻用地为绿地与开敞空间用地或不小于 10 米道路绿化景观带的，建筑退让用地红线最小距离为 5 米，且须保障周边有日照需求的建筑（如住宅、学校、养老院、卫生院等）有充足的日照。

（2）新建建筑后退高速铁路不小于 50 米、后退普通铁路主线不小于 20 米、后退普通铁路支线不小于 15 米，后退高速公路隔离栅外缘或高速公路高架路段上部结构外边线应不小于 30 米，后退国道应不小于 20 米，后退省道应不小于 15 米，后退县道应不小于 10 米，后退乡道应不小于 5 米，后退村庄干路红线 3 米以上，后退村庄支路红线 1 米以上。

（3）特殊地块的建筑退让确实难以满足的前款要求的可通过方案论证确定。

**第一百九十四条** 新建农村住宅一般应设置坡屋顶，坡屋顶坡度应在 28 度至 35 度之间。

**第一百九十五条** 农村既有自建房改扩建（含加层、改变主要使用功能、影响主体结构安全的装修改造工程，下同）的，应委托有资质的单位进行设计和施工，经规划许可、质量安全、建筑风貌管控等



审查（不对周边相邻建筑产生安全、环境、消防等负面影响，且须保障周边有日照需求的建筑（如住宅、学校、养老院、卫生院等）有充足的日照）通过后，方可开工建设。

**第一百九十六条** 在符合国土空间规划的前提下，同时满足道路交通、市政、环保等要求，并依法取得不动产权证的农村自建房，可转为经营用途，作为乡村民宿、农产品初加工、电子商务等农村产业用途。

**第一百九十七条** 农村宅基地危房的翻建按照晋江市有关规定执行。

**第一百九十八条** 农村自建房规划验收内容及要求如下：

（1）实测地上建筑面积大于规划许可要求的，差异比例  $C$  ( $C = (\text{实测建筑面积} - \text{规划许可建筑面积}) \div \text{规划许可建筑面积}$ ) 不得大于 3%。

（2）实测建筑高度大于规划许可要求的，不应大于 0.5 米；实测建筑层高大于规划许可数值的，不应大于 0.05 米。

（3）实测建（构）筑物外形尺寸（含保温层和外加装饰层）数值与许可数值的差值应控制在  $\pm 0.5$  米范围内。

（4）在满足日照要求的前提下，实测建筑退线距离小于规划许可的，不应大于 0.2 米。

（5）实测建筑控制角点不得超出批准的用地红线，与规划许可方案的位置偏差距离应控制在 0.15 米范围内。

（6）核实建筑立面色彩、风貌是否符合规划许可方案的要求。

**第一百九十九条** 村庄公共服务设施配置应符合《村庄规划编制规程》DB35/T 2061-2022、《福建省村庄规划编制指南（试行）》等规定的要求，遵循节约用地的原则，考虑实际服务人口的基本需求，宜

相对集中布置，推进城乡基本公共服务均等化。人均公共服务设施用地面积宜控制在 5~10 平方米之间，基本配置及建设规模可参照表 10-1-1、10-1-2 执行。

**第二百条** 村庄公共服务设施用地的容积率宜控制在 0.5~2.0 之间，建筑密度宜控制在 30~50%，建筑高度不应大于 24 米，绿地率不应小于 20%。

表10-1-1: 公共服务设施基本配置建议表

类别	设施名称	村庄规模等级(人)			
		小型 (≤500)	中型 (500~1000)	大型 (1000~3000)	特大型 (>3000)
公共管理	村民委员会	●	●	●	●
	综合服务站	○	○	●	●
教育	托儿所、幼儿园	○	○	●	●
	小学	○	○	○	●
文体科技	基层综合性文化服务中心(含图书室)	●	●	●	●
	文化活动场所(含农村电影放映室)	●	●	●	●
	健身场地	●	●	●	●
	运动场地	○	○	○	●
医疗卫生	村卫生所	●	●	●	●
社会福利	农村幸福院	●	●	●	●
物流设施	村邮站	○	○	●	●
排水设施	污水处理站	○	○	○	○
	污水提升泵站	○	○	○	○

注：“●”表示应当设置，“○”表示可以设置。

表10-1-2: 村庄公共服务设施建设规模建议表

类别	项目	配置层级		配置数量	每处设置规模		强制性规定	指引性建议	配置内容及说明
		行政村	自然村		用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )			
公共管理	村民村委会	●	—	1处	500~2000m <sup>2</sup>	≥100m <sup>2</sup>	1、村卫生所与其他公共服务设施合	宜设置在规模较大、基础条件较	设置村民综合服务中心。
	综合服务站	●	—	1处		≥150m <sup>2</sup>			

类别	项目	配置层级		配置数量	每处设置规模		强制性规定	指引性建议	配置内容及说明
		行政村	自然村		用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )			
医疗卫生	村卫生所	●	○	1处	——	≥60m <sup>2</sup>	并建设时，应设在首层，有独立的出入口； 2、满足农村避灾点容量不小于200人。	好、交通便利的村庄（自然村）； 宜集中联合设置，用地面积800~3000m <sup>2</sup> ，形成村民综合服务中心，方便村民使用。	——
文体科技	基层综合性文化服务中心	●	—	1处	500~2000m <sup>2</sup>	≥600m <sup>2</sup>			包含图书室、农村电影放映室。可利用现状闲置的校舍、古厝、祠堂、礼堂、戏台等修缮配置。
	青少年活动中心	○	○	1处					
	文化活动场所	●	—	1处					
戏台	○	○	——	——	——	——			
文体科技	室外综合健身场	●	○	1处	0.2~0.3m <sup>2</sup> /人	——	——	健身路径、健身器械等设施。	
	运动场地	●	○	不少于1处	600~1000m <sup>2</sup>	——	——	篮球场、羽毛球场、乒乓球桌等。	
社会福利	农村幸福院（含老年活动中心）	●	○	1座	500~2000m <sup>2</sup>	0.5~0.8m <sup>2</sup> /人，且不小于200m <sup>2</sup> 。	——	有条件的宜独立占地、有独立的院落和出入口。	配备日间照料场所，设置10张机构养老床位或日间照料床位，设有厨房、餐厅、文化娱乐场所。
教育	托儿所、幼儿园	●	○	城镇村统筹，按本规定第四章相关规定执行。		有独立的院落和出入口。	——	——	
	小学	○	—						
物流设施	村邮站、快递点	●	○	1处	——	≥25m <sup>2</sup>	设置快递服务网点。	——	——
商业设施	集贸市场	○	○	1处	——	——	——	——	——

注：“●”表示应当设置，“○”表示可以设置。

**第二百〇一条** 停车场地布置应符合以下规定：

(1) 停车位可因地制宜，农村宅基地建议按 0.5~1 车位/户进行配置，集合式住宅用地的停车配建按照《晋江市村镇集合式住宅试点建设管理导则》执行。

(2) 农用车、小汽车宜结合宅院分散停放，有条件的村庄可结合活动广场、公共绿地等统筹设置小汽车停车场。

(3) 考虑停车安全，避免对村民的干扰，宜结合旅游线路在村庄周边设置车辆集中停放场地。

(4) 农村一二三产业融合发展用地停车配建参照本规定第七章第四节的要求执行。集体用地中的农村社区服务设施用地的停车配建可参照第六章第四节相关要求的 50%进行配建。

**第二百〇二条** 根据村庄规模与布局优化村庄道路布局，因地制宜选择道路宽度与断面。规划道路应明确道路等级、断面形式等建设要求。村庄干路应满足双向行车要求，红线宽度应在 7 米以上；支路应满足单向行车和错车要求，红线宽度在 4 米以上；巷路应满足步行宽度要求。

**第二百〇三条** 农贸市场、公共场所等应设置垃圾分类收集房（亭），每个自然村应设置至少 1 处大件垃圾堆放点。

**第二百〇四条** 结合农村改水改厕，逐步提高无害化卫生厕所覆盖率，推广水冲式卫生公厕，服务半径为 1 千米。公厕选址应在农村地区的村庄入口、广场、集贸市场和公共活动场所等人口较集中地点。

**第二百〇五条** 安全防灾减灾应符合以下规定：

(1) 位于城区、镇区消防站 4~7 平方公里内的村庄可依托城区、镇区消防站。3000 人以上特大型村庄宜设置义务消防值班室和义务消防组织，配备通信设备和灭火设施。结合给水管道设置消防栓，间

距不大于 120 米，并设置不小于 4 米的消防通道，利用现有鱼塘、河流、水库等水体设置消防备用水源。

(2) 村庄道路出入口数量不宜少于 2 个，1000 人以上的村庄与出入口相连的主路有效宽度不宜小于 7 米，避灾疏散场所内外的避灾疏散主通道的有效宽度不宜小于 4 米。避灾疏散场所宜结合村庄内部的空旷地、操场、绿地等设置，避灾点人均面积不小于 2 平方米。

## 第十一章 建设工程竣工规划条件核实

**第二百〇六条** 依法办理《建设工程规划许可证》的建设工程应实施竣工规划条件核实，建设工程经核实符合规划许可要求的，由自然资源主管部门 出具《建设工程竣工规划条件核实意见书》。

**第二百〇七条** 建设工程竣工规划条件核实分为建筑工程、公用管线工程、交通工程三种类型。公用管线工程、交通工程项目参照省市级相关规定执行，建筑工程项目按本规定执行。

**第二百〇八条** 建筑工程规划条件核实应按照《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》及经批准的规划方案图件的必备性要求，对已竣工项目的规划实施情况是否符合规划条件进行核实。

**第二百〇九条** 建筑工程规划条件核实应当核查下列内容：

(1) 建设用地范围与用地面积、总建筑面积、地上与地下建筑面积、计容与不计容建筑面积、容积率、建筑密度、绿地率、停车泊位等主要经济技术指标，以及规划条件中有特别说明的指标是否符合规划许可内容和要求。

(2) 总平面布局中建筑工程的建设位置、满外尺寸、主体功能、退让距离、建筑间距、建筑层数、建筑高度、场地道路、绿化、出入口位置等是否符合规划许可内容和要求。

(3) 建筑造型、立面风格、主要色彩材质是否符合规划许可内容和要求。

(4) 公共服务设施(包括教育、社区、物业、养老等公共服务设施，垃圾收集屋等市政用房，配套商业，公租房等)的建设位置及建筑面积是否符合规划许可内容和要求。

(5) 地上与地下空间交通组织、公共通道、停车配建(非机动车、机动车停车位的数量)、车库出入口位置及尺寸是否符合规划许

可内容和要求。

(6) 地下空间范围、功能是否符合规划许可内容和要求。

(7) 建筑单体功能、外轮廓、尺寸、层数、层高是否符合规划许可内容和要求。

(8) 用地范围内应拆除的建筑物或者其他设施是否已拆除。

(9) 存在违法建设的，是否已处理。

(10) 城乡规划法律法规、技术规定等要求的其他事项。

**第二百一十条** 建设单位申请规划条件核实，应提供具备相应资质的测绘机构出具的竣工测量成果报告及电子文件。竣工测量成果报告内容必须为实测成果，全面、准确、真实反映建设工程竣工建设的实际情况。竣工测量成果报告应包括下列内容：

(1) 成果汇总表和测量成果表：

- a、 成果汇总表应包括总用地面积，建筑占地面积，总建筑面积，地上和地下建筑面积，计容和不计容建筑面积，公共服务设施（包括教育、社区、物业、养老等公共服务设施，垃圾收集屋（房）等市政用房，全民体育健身设施，商业，公租房等）建筑面积，机动车及非机动车车位数值等规划审批与竣工实测对照指标。
- b、 测量成果表应包括各单体建筑的占地面积，总建筑面积，地上和地下建筑面积，计容和不计容建筑面积，各使用功能建筑面积。

(2) 规划审批与核实测量信息对比图：包括用地边界，地上地下建筑建设位置及平面尺寸，建筑退让距离，建筑间距，道路，机动车及非机动车停车位数量、位置、机动车出入口、地下车库出入口与起坡点位置等。

(3) 建筑物分层平面图：包括建筑物各层的平面布置（含各建筑单元位置、形状、功能等），梁、柱、墙、门、窗等建筑结构，楼（电）梯、电力、通风、排水、排污、排烟板、飘窗、雨棚、进出口、无障碍通道等建筑物外部附属设施的位置、形状等，各层的主要功能等，地下空间层还应包括地下机动车及非机动车的形式、位置、数量、类型等。

(4) 建筑物单体立面示意图：包括建筑物底层室内（±0）与室外地坪、各层地坪、裙楼与塔楼顶部、女儿墙、檐口、地下空间各层以及建筑最高点等位置的标高、建筑层高与建筑高度、层数以及建筑物立面造型、色彩风格、材质和立面实景照片等。

(5) 竣工测量总图：包括项目用地范围内及建设区外不小于 30 米范围内建筑物及设施、道路及附属设施、管线及附属设施、水系及附属设施、地貌和植被等基础地理信息要素，用地边界、建筑退让距离，建筑间距、规划五线、条件点坐标等规划信息要素，场地内主要竖向标高、机动车出入口、地下车库出入口与起坡点位置、坡度、净空高度等其他与城乡规划有关的各项信息要素。

(6) 对建筑物平面位置、建设功能、外立面等实际建设现状与《建设工程规划许可证》或附件、附图不相符信息，应在相应成果图中进行标注和说明。

(7) 竣工测量成果报告应加盖测绘机构公章或业务专用章，标注测量时间和适用范围，有效期为六个月。

(8) 鼓励测绘机构采用新技术、新设备为建设项目规划条件核实工作提供实景三维成果。

**第二百一十一条** 建筑工程存在下列情形的，不予通过规划条件核实：



(1) 建设用地范围、主体功能、退让距离、建筑间距、建筑层数、建筑高度不符合规划许可要求的。

(2) 建筑造型、立面风格、主要色彩材质不符合规划许可要求的。

(3) 建设规模、容积率不符合规划设计条件规定要求的。

(4) 配建的公共服务设施建筑面积少于规划许可要求，且不符合相关规定要求的。

(5) 机动车（非机动车）车位数量（包括规划许可中要求设置新能源充电设施数量）少于规划许可要求的。

(6) 未拆除应当拆除的建筑物及其他设施的。

(7) 其他违法行为未经处理的。

**第二百一十二条** 申请规划条件核实时，建筑工程应具备下列条件：

(1) 《建设工程规划许可证》审批的建筑物主体工程建设完成、外墙装修完毕。

(2) 配套工程建设完成，地面硬化，车库（位）建成并标示。

(3) 用地范围内应当拆除的建筑物及其他设施拆除完毕。

(4) 存在违法建设的，应取得执法机关出具的《处理结果告知函》。

**第二百一十三条** 建设工程竣工规划条件核实按下列程序进行：

(1) 自然资源主管部门收到建设单位提交的申报材料后，按照验收的要求完成资料审查工作并及时进行现场踏勘，核查建设工程是否符合规划许可及经批准的规划方案图件的必备性要求。

(2) 对建设工程竣工现状与规划许可存在差异且差异内容涉及利害关系人利益的，应当采取现场公示等方式征求利害关系人的意见；

(3) 对符合规划要求的，发放《建设工程竣工验收规划条件核实意见书》；对不符合规划要求或拒不改正、无法采取改正措施消除对规划实施影响的，不予通过规划条件核实，并向建设单位反馈验收结果。

**第二百一十四条** 工业及非营利性公共服务设施项目有局部调整的，经城乡规划主管部门认定为轻微差异或满足规划要求的，且经施工图审查机构审查合格的施工图件，在实施前报自然资源主管部门备案，可予通过规划条件核实。

**第二百一十五条** 建筑工程竣工实测允许误差指施工合理误差和测量精度误差造成的建筑工程竣工实测数据超出建设工程规划许可证许可的合理误差高限。各项指标允许误差范围应符合以下规定：

(1) 建设项目内所有建、构筑物不得超出用地红线范围，围墙、门卫房、挡土墙及护坡、地下室等后退用地红线的实测退线距离小于规划许可超过 0.2 米以上的，建设单位应自行整改。

(2) 计容建筑面积实测允许误差按表 11-1-1 规定执行：

表 11-1-1: 竣工实测允许增（减）容建筑面积表

规划许可计容建筑面积 M(单位：平方米)	允许实测增（减）容建筑面积比例 R=m/M(单位：%)
M≤1000	R≤3
1000 < M≤5000	R≤2
5000 < M≤10000	R≤1.0
M > 10000	R≤0.5

注：1、上表应分段累进计算，最终结果不得超过 500 平方米；

2、工业、仓储物流项目可计容建筑面积为上、下限，其他项目为上限；

3、工业、仓储物流项目实测增容、减容建筑面积（m）均不应大于上表指标范围，其他建设项目实测增容建筑面积（m）不应大于上表指标范围。

(3) 建设项目公建、市政等配套设施实测建筑面积小于规划许可要求的，差异比例不应大于 3%。

(4) 建设项目实测建筑高度大于规划许可要求的，不应大于 0.5

米;实测建筑层高与规划许可要求的差异(大于或小于)不应超过 0.05 米。

**第二百一十六条** 建设项目配建绿地和停车泊位的实测数量、面积减少或挪用的,建设单位应自行整改;若数量、面积不变,但位置改变的,建设单位应公示征求利害关系人无异议并出具承诺后予以通过。

**第二百一十七条** 申请分期办理规划条件核实的应满足以下条件:

(1) 分期办理规划条件核实的建筑工程范围、功能、出行、安全、配套、公建等可自成系统,符合分期投入使用的要求。其分期工程间应有规划道路、市政道路、小区内部公共道路等进行分隔。

(2) 以下内容应纳入首期规划条件核实范围:公共服务配套设施、市政基础设施及上级相关文件规定配建部分(含学校、幼儿园、养老服务用房、社区工作服务用房、商业服务用房、物业服务用房及其他);因承担政府或政府有关部门书面指定性建设任务,申请分期核实建设工程的指定性建设任务部分项目。

(3) 存在住宅、独立商业或办公等多功能性质的建设工程,申请分期办理规划条件核实的,其非住宅类建筑的地下室部分未完成结构施工(或其地表以上部分未进入自然层施工阶段),非住宅类建筑不得单独设置在末期办理规划条件核实。

(4) 独栋建筑的建设项目不得分期办理规划条件核实。

(5) 工业、仓储物流项目申请分期办理规划条件核实的,应保证生产用房先行、配套用房跟上或生产用房和配套用房同步建成,切实落实生产用房和配套用房的实际功能,确保相关规范和生产功能落实到位。

**第二百一十八条** 分期办理规划条件核实的按照以下程序进行:

建设单位提出书面分期办理规划条件核实申请和确需分期办理规划条件核实的相关依据，并提交分期规划条件核实方案、附图、工程整体施工进度计划及书面承诺。对于项目相对简单、无社会矛盾的工业、仓储物流项目，可直接分期办理规划条件核实手续。

## 第十二章 特别地区补充规定

**第二百一十九条** 紫帽山保护范围包括五仑山、大山、杨贵山、林厝山、庄厝山、龙首岭、乌石山、济公山，东至蔡庄、亭店、双坑一带，南至前店、杨贵山西麓、林厝山北麓、紫湖畜牧场、顶溪园、东边一带，西至丘店至前埔公路以东，北至丘店、草亭寺、树兜养猪场、赤土、蔡庄一带，面积 27 平方公里；园坂、张园、塘头、楼下、曾岭以北为控制范围，面积 7 平方公里，总计 34 平方公里。该范围内：

(1) 严禁破坏、损毁文物古迹、古树名木、岩体、岩洞和风景名胜区的各项基础设施；

(2) 禁止修建储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品的设施；

(3) 禁止在景物或者设施上刻划、涂污；

(4) 禁止擅自砍伐林木、乱挖野生植物、破坏植被、毁林造田、猎捕野生动物和随意采集动植物标本等破坏生态行为；

(5) 严禁乱倒建筑渣土、生活垃圾、工业废弃物或乱排污水、废液；

(6) 禁止开山、采石、开矿、开荒、修坟立碑等破坏景观、植被和地形地貌的活动；

(7) 对风景名胜区保护范围内尤其是主景区的原有坟墓分区分期清理、外迁（保护性、纪念性陵墓除外），恢复山体地貌。

**第二百二十条** 在文物保护单位保护范围内的特殊需要建设项目，必须经原公布的人民政府和上一级文化行政主管部门同意，其设计方案应根据文物保护单位的级别，经同级文化行政主管部门同意后，报同级规划部门批准。

## 第十三章 附则

**第二百二十一条** 本规定是实施晋江市建设工程规划管理的具体技术规定,违反本规定的行为,按国土空间规划管理的有关规定处罚。

**第二百二十二条** 本规定自印发之日起实行,具体详见《晋江市自然资源局关于印发<晋江市国土空间规划管理技术规定>的通知》(晋自然资〔2024〕463号)。

**第二百二十三条** 本规定由晋江市自然资源主管部门负责解释。

## 附录一 用词说明

1、为便于在执行本规定条文时区别对待，对于要求严格程度不同的用词说明如下：

(1) 表示很严格，非这样做不可：正面词采用“必须”；反面词采用“严禁”。

(2) 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词：正面词采用“应”；反面词采用“不应”或“不得”。

(3) 表示允许稍有选择，在条件许可时，首先应这样做的用词：正面词采用“宜”；反面词采用“不宜”。

(4) 表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

2、本规定条文中指明应按其他有关标准、规范执行的写法为：“应符合……的要求（或规定）”或“应按……执行”；非必须按所指定的标准或规范执行的写法为“可参照……执行”。

3、本规定所称的“以上”、“以下”、“以内”、“不大于”、“不小于”包括本数；所称的“大于”、“小于”、“以外”、“多于”、“少于”不包括本数。

## 附录二 名词解释

1、生态保护红线：指在陆地和海洋生态空间具有特殊重要生态功能、必须强制性严格保护的区域。包含水源涵养、生物多样性维护、水土保持、防风固沙、海岸防护等生态功能极重要区域，水土流失、土地沙化、石漠化、海岸侵蚀及沙源流失等生态极脆弱区域，以及其他经评估目前虽然不能确定但具有潜在重要生态价值的区域。

2、永久基本农田：指为保障国家粮食安全，按一定时期人口和经济社会发展对农产品的需求，依法确定不得擅自占用或改变用途、实施特殊保护的耕地。

3、城镇开发边界：指合理引导城镇、工业园区发展，有效保护耕地与生态环境，基于地形、自然生态、环境容量等因素，划定的闭合边界，包含现有建成区和未来城镇建设预留空间。

4、旧区：指晋江市行政辖区范围内已建成区中形成历史相对较久及发展空间达到饱和状态的城市（镇）区；具体边界由晋江市自然资源局确定。

5、新区：指依据城市（镇）发展需求，具有相对明确发展界限的和发展目标的新规划建设区；具体边界由晋江市自然资源局确定。

6、建成区：指城市（镇）实际已开发建设并集中连片、基本具备基础设施和服务设施的地区，是城市（镇）建设的实体区域；具体边界由晋江市自然资源局确定。

7、城市中心区：指城市公共建筑和第三产业的集中地，为城市和城市所在区域集中提供经济、政治、文化社会等活动设施和服务空间，包括城市的主要商业中心、商务中心、文化中心、行政中心、信息中心等。

8、混合用地：指有两类或以上不同性质（用途）的用地（配套



自用停车场库除外), 且每类性质的建筑面积占总建筑面积的比例均超过 10%的用地。

9、用地兼容: 指单一性质用地可兼容一定规模(用地或建筑规模)其他性质的建设内容。

10、公共开放空间: 指非建筑实体占用或建筑实体较少, 向所有城市居民开放, 为公众共同使用的城市(镇)空间。如街道、广场、公园等。

11、附属绿地: 指附属于各类建设用地(除“绿地与开敞空间用地”)的绿化用地, 包括居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工业用地、仓储用地、交通运输用地、公用设施用地等用地中的绿化用地。

12、绿带: 指城市中带状连续分布的绿色空间。是农田、居民点、城乡间、厂矿周围以及道路、河流、渠道两旁的带状防护林的总称, 通常以乔灌木混交方式建成, 其用地类型一般为林地、绿地与开敞空间用地等。

13、城中村: 指农村村落在城市化进程中, 在城市建成区范围内失去或基本失去耕地, 仍然实行村民自治和农村集体所有制的村庄或居民区。

14、总建筑面积: 在建设用地范围内单栋或多栋建筑物地面以上及地面以下各层建筑面积之总和。

15、容积率: 指在一定地块内, 各类计容建筑总面积与用地面积的比值, 是衡量土地开发强度的一项指标。

16、建筑密度: 指在一定地块内, 所有建筑物的垂直投影(基底)总面积占总用地面积的比值(用百分比表示)。

17、绿地率: 指在一定地块内, 各类绿化用地总面积占总用地面

积的比值（用百分比表示）。

18、建筑系数：指工业、物流仓储（仓库）项目用地范围内堆场用地面积与各类建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物占地面积的总和占总用地面积的比值（用百分比表示），计算公式为建筑系数=（建筑物占地面积+构筑物占地面积+堆场用地面积）÷项目总用地面积×100%。

19、低层住宅：指层数为1~3层的居住建筑。

20、低层非住宅：指建筑高度小于等于10米的非居住建筑。

21、多层住宅：指建筑高度小于等于27米且建筑层数为4~9层的居住建筑，其中7~9层的又称中高层住宅建筑。

22、多层非住宅：指建筑高度大于10米，小于等于24米的非居住建筑。

23、高层住宅：指建筑高度大于27米或建筑层数大于等于10层的居住建筑。

24、高层非住宅：指建筑高度大于24米的非居住建筑。

25、超高层建筑：指建筑高度大于100米的建筑。

26、居住建筑：指供人们日常居住生活使用的建筑物，包含住宅、宿舍、公寓、老年人居住建筑。

27、老年人居住建筑：指专为老年人设计，供其起居生活使用，符合老年人生理、心理及服务要求的居住建筑。特指按套设计的老年人住宅、老年人公寓，及其建筑、环境、设施等。

28、公共建筑：指供人们进行各种公共活动的建筑，包含办公建筑（包含写字楼、政府部门办公楼等），商业建筑（如商场、金融建筑等），旅游建筑（如旅馆饭店、娱乐场所等），科教文卫建筑（包含文化、教育、科研、医疗、卫生、体育建筑等），通信建筑（如邮电、通

讯、广播用房)以及交通运输类建筑(如机场、车站建筑、桥梁等)。

29、办公建筑:指供机关、团体和企事业单位办理行政事务和从事业务活动的,非单元式小空间划分的建筑物。

30、旅馆建筑:指接待短期停留的旅客为主,每个客房单元不配备厨房,满足国家旅馆建筑设计规范的建筑。

31、裙房:指在高层建筑主体投影范围外,与建筑主体相连且建筑高度不大于24米的附属建筑。

32、骑楼:指建筑底层有沿街面后退且留作公共通行空间的建筑物。

33、过街楼:跨越道路且两边相连接的建筑物。

34、塔式建筑:指单体建筑各立面高宽比均大于3:2的建筑。两幢塔式建筑连体布置的或建筑边长超过40米时,按照板式建筑长边有关规定执行。

35、板式建筑:指非塔式建筑的其他建筑。

36、地下空间:指地表以下的空间,地下空间开发建设具体包括结建地下工程和单建地下工程。结建地下工程是指同一主体结合地表建筑一并开发建设的地下工程,单建地下工程是指独立开发建设的地下空间。利用市政道路、公共绿地、公共广场等公共用地开发的地下工程视为单建地下工程。

37、半开敞空间:指有永久性顶盖,且至少有一面设有围护设施的开敞平台,如建筑的阳台、入户花园、空中花园、空调外机搁板、活动平台、挑廊等。

38、半开敞空间进深:指半开敞空间上部永久性顶盖投影线外缘至墙边缘的最大垂直距离。半开敞空间上盖与其围护结构外的水平投影线不完全一致时,按上盖或围护结构较少水平投影范围计算距离。

39、立体绿化：指建筑物、构筑物屋顶绿化以及阳台、立交桥和人行过街天桥等的立体绿化，包括平面绿化、屋顶绿化和墙体绿化等。

40、围护结构：指的是围合形成物理建筑空间的墙体、门、窗、幕墙、通高百叶等。

41、围护设施：指的是围合形成不完全封闭建筑空间的柱、栏杆、百叶、栏板等。

42、露台：指供人室外活动的上人屋面或底层地面伸出室外的有围护设施无顶盖的平台。露台在建筑设计上应位于建筑底层、建筑顶层或建筑裙房屋面。

43、套内建筑面积：指由套内使用面积，套内墙体面积，套内阳台建筑面积三部分组成。套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积按国家标准《房产测量规范》GB/T17986.1-2000 执行。

44、护坡：指防止用地土体边坡变迁而设置的斜坡式防护工程，如土质或砌筑型等护坡工程。

45、挡土墙：指防止用地土体边坡坍塌而砌筑的墙体。

## 附录三 计算规则

### 1、建筑高度计算

(1) 建筑高度计算应符合下列规定：

- a、平屋顶建筑：建筑高度自室外设计地坪算至建筑物女儿墙顶点的高度，无女儿墙的建筑应按至其屋面檐口顶点的高度计算。
- b、坡屋面建筑：应按建筑物室外地面至屋檐和屋脊的平均高度计算；檐口高度应按室外设计地坪至屋面檐口或坡屋面最低点的高度计算，屋脊高度应按室外设计地坪至屋脊的高度计算。
- c、当同一座建筑有多种屋面形式，或多个室外设计地坪时，建筑高度应分别计算后取其中最大值。

(2) 机场、广播电视、电信、微波通道、气象台、卫星地面站、军事要塞等设施的技术作业控制区内及机场航线控制范围内的建筑，建筑高度应按建筑物室外设计地坪至建（构）筑物最高点计算。

(3) 历史建筑、名镇名村、历史文化街区、文物保护单位、风景名胜、自然保护区的保护规划区内的建筑，建筑高度应按建筑物室外设计地坪至建（构）筑物最高点计算。

(4) 除上述第 2、3 条规定以外的建筑，屋顶设备用房及其他局部突出屋面用房的总面积不超过屋面面积的 1/4 时，不计入建筑高度。

(5) 建筑的室内净高应满足各类型功能场所空间净高的最低要求，地下室、局部夹层、公共走道、建筑避难区、架空层等有人员正常活动的场所最低处室内净高不应小于 2.0 米。

## 2、建筑间距计算及控制要求

(1) 建筑间距是指两幢建（构）筑物的外墙面之间最小的垂直距离。

(2) 坡度大于 45 度的坡屋面建筑，其建筑间距指自屋脊线在地面上的垂直投影线至被遮挡建筑的外墙面之间最小的垂直距离。

(3) 在确定由不同建筑高度组合的非住宅建筑与相邻建筑之间的间距时，可按各自不同建筑高度计算其间距；在确定退台式的住宅建筑与相邻建筑之间的间距时，应按其顶层屋面建筑高度计算其间距。

(4) 用地红线内新建、扩建、改建的建筑与用地红线外的旧屋毗邻区建筑的间距计算，可不按第六章建筑间距规定执行，但应符合消防间距的有关规定。

## 3、建筑面积

按国家标准《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013 测算。

## 4、容积率计算

(1) 地下室不计入计容建筑面积（作为商业开发用途，地下室商业建筑面积应在经济技术指标表中单独列出）。

(2) 通向地下室的车道，在地下室围合范围内的车道部分、在主体建筑外墙外侧设有顶盖的坡道部分不计入计容建筑面积；高出室外地坪且高度不高于 2.2 米的专属地下室的排风井、采光井，不计入计容建筑面积。

(3) 建筑物之间用于公共交通需要的廊道、建筑中设置的全天可通行的城市公共通道不计入计容建筑面积，其建筑面积应单独标注。

(4) 建筑物内的设备层、管道层、避难层等有结构层的楼层，

结构层高在 2.20m 及以上的,应计入计容建筑面积;结构层高在 2.20m 以下的,不入计容建筑面积。超高层建筑避难层中按规定设置的避难空间面积不计入计容建筑面积,非避难空间(如设备间、楼梯间等)按上述算法计入计容建筑面积。

(5) 新建住宅项目配建的公共服务配套设施(幼儿园及商业配套用房除外)、项目内独立设置的公用配电房、设置在住宅建筑首层及以上的公用配电房(指需移交供电部门的 10kv 及以下电压等级的供配电设施,包括环网室、配电室等)、消防控制室不计入计容建筑面积。

(6) 建筑底层架空层整层架空的,门廊和门斗及与电(楼)梯间和门厅相连的作为通道的空间,当无墙体围护时不计入计容建筑面积。非底层架空层均按自然层计入计容建筑面积。

(7) 建筑底层架空层作为公共通道、公共停车、布置绿化小品、居民休闲等公共开放空间部分,且层高不低于 2.8 米、不高于 6.0 米的,不计入计容建筑面积。

(8) 住宅(四层及以下的独栋、双拼、联排住宅除外)首层有设置入户大堂的,且符合本规定第九十三条要求的,首层入户大堂在建筑主体结构内的部分可不计入计容建筑面积,凸出建筑主体结构外的部分,凸出长度不超过 3 米的,可不计入计容建筑面积和建筑密度。

(9) 飘窗设置满足本规定第八十九条第(1)款要求的,但窗台与室内楼地面高差在 0.45m 以下且结构净高在 2.10m 以上的,按其围护结构外围水平投影面积的 1/2 计算建筑面积,并计入计容建筑面积;窗台与室内楼地面高差在 0.45m 以下且结构净高在 2.10m 以下的、窗台与室内地面高差在 0.45m 及以上的,不计入建筑面积和计容建筑面积。不满足本规定第八十九条第(1)款要求的飘窗,按其围护结构

外围水平投影面积计入建筑面积和计容建筑面积。

(10) 住宅附属构筑物总面积大于本规定确定的总面积的,按超出部分的水平投影面积计入计容建筑面积。

(11) 住宅套内仅客厅可以挑空,但不得超过两层,挑空空间水平投影面积超出占挑空空间所在层套内面积(以挑空楼板上层或下层水平投影面积较小的为准)30%的部分应计入计容建筑面积,挑空空间高度超过2层按挑空面积的2倍计入计容建筑面积(具体详见附图C),且需在方案户型设计指标栏中明确计算过程。

(12) 住宅的套外挑空空间均应当按照其自然层的水平投影面积计入计容建筑面积,以下情形除外:

- a、建筑因结构及功能需求设置的套外挑空空间,必须为3户(不含核心筒)及以上直接采光、通风的唯一来源;
- b、高层及超高层确因结构、消防需要设置的套外挑空空间,必须为户与户、户与核心筒之间的凹槽尽端的厨卫直接采光、通风的唯一来源。

(13) 住宅套内中标注的“空中花园、入户花园、绿化空间”等具有阳台结构形态和阳台使用功能,均视同阳台,投影面积的总量不应大于套内建筑面积(不含套内阳台建筑面积)的20%,超过20%的阳台面积无论是否在主体结构内外均计入计容建筑面积,具体详细见附图A。第四代住宅(立体生态园林住宅)的阳台计算规则按相关规定执行。

(14) 坡地建筑地下室、半地下室的计容建筑面积计算规则和界定详见附图B。

(15) 地面上独立设置非机动车存放、充电场所的遮雨棚可不计容积率和建筑密度。



(16) 建筑层高超过本规定层高上限的,按 2 倍容积率计入计容建筑面积。超过本规定 2 倍层高上限的,按 3 倍容积率计入计容建筑面积。本规定中有另行规定的从其规定。

(17) 酒店等无法分割销售的项目和土地出让条件中明确不可分割销售的商业、办公等设施的物业管理用房面积计入计容建筑面积;除上述项目外的其他商业、办公等项目及住宅项目配建的物业管理用房,以项目计容建筑面积为基础按规定比例控制,不超规定比例内设置的,不计入计容建筑面积,超规定比例设置的,超过部分按全面积计入计容建筑面积。

(18) 不计入计容建筑面积的建筑功能空间,应在备注栏单列该部分建筑面积注明并描述。

(19) 除上述条款的有关规定外,按《建筑工程建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013 计入建筑面积的部分应一并计入计容建筑面积。

(20) 建设项目建设工程规划许可、竣工规划条件核实的建筑面积和容积率计算工作按本规定执行。为保持建设项目规划管理各环节的延续性,同一工程的建设工程规划许可、竣工规划条件核实的建筑面积和容积率计算规则原则上应与该项目方案审查时的计算规则保持一致。

## 5、建筑基底面积计算

(1) 建筑物接触地面的自然层建筑外墙或围护结构水平投影面积。民用建筑通用规范面积计算规则中计算一半建筑面积的范围,按 100%计算基底面积。

- a、独立建筑按外墙墙体的外围水平面积计算,室外有顶盖、立柱的走廊、门廊、门厅等按立柱外边线水平面积计算;
- b、有立柱或墙体落地的凸阳台、凹阳台、平台均按立柱外边

线或者墙体外边线水平面积计算；

c、坡度地下室按其有计容部分的水平面积计算。

(2) 满足下述条件的部分空间可不计算建筑基底面积

a、悬挑不落地的阳台、平台、过道等；

b、项目建设用地范围内建筑骑楼及过街楼底层，两端均与市政道路等城市公共开放空间相通；

c、其他建筑结构外墙以外的半开敞空间，24 小时对外开放且与项目周边道路或人行道相连。

## **6、绿地面积计算**

绿地面积的计算规则参照《晋江市建设项目附属园林绿化用地面积计算规则》（晋园林〔2021〕129号）执行。

## **7、建筑层数计算**

地下室不计入层数。层高 2.20m 及以上的架空层和设备层、避难层应计入建筑层数，小于 2.20m 不计入建筑层数。

### 附录四 公共服务设施配置标准汇总表

类别	项目	配置数量	服务规模(万人)	单处设施配置规模		配置层级				强制性规定	指引性建议	配置内容及说明
				用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	区域统筹	标准街道	单元社区	基层社区			
医疗卫生设施	社区卫生服务中心	1	7~10	1420~2860	≥3500	●	○		社区卫生服务中心设在公共建筑内的,应为相对独立区域的首层,或带有首层的连续楼层,且不宜超过四层。	1、宜为相对独立的建筑,以避免或减少交叉感染,且不宜与菜市场、学校、幼儿园、公共娱乐场所、消防站、垃圾转运站等设施毗邻; 2、可设置不超过 50 张、以护理康复为主要功能的床位,每千服务人口宜设置 0.3-0.6 张床位,相邻社区卫生服务中心床位可以合并设置; 3、人口规模大于 10 万人的街道,可增设社区卫生服务中心或分中心。 4、服务半径不宜大于 1000 米。	—	
			5~7		≥2500							
3~5	≥2000											
	社区卫生服务站	1	0.5~1.2	—	150~240			●	社区卫生服务站与其他公共服务设施合并建设时,应设在首层,有独立的出入口。	1、可与社区居民活动用房合建,或与老年人活动室合建; 2、常住人口在 1000 人以下的村可采取乡镇卫生院巡诊、派驻或邻村延伸服务; 3、服务半径不宜大于 300 米。	设置有全科诊室、治疗室、处置室、预防保健室、健康信息管理室、药房等科室,科室可在合理范围内一房多用。	
文化娱乐设施	综合文化活动中心	1	5~10	3000~12000	3000~6000			●	—	1、宜结合或靠近绿地设置,与商业设施、教育设施、体育设施等共同形成街道公共活动中心; 2、服务半径不宜大于 1000 米。	含青少年活动中心、老年活动中心、儿童之家等,配置文化康乐设施、图书阅览、科普知识宣传与教育等设施。	
	文化广场	1~2	3~5	2000~4000	—			●	1、应考虑老年人和儿童的使用要求; 2、一个标准街道若只设置单处文化广场,用地面积取上限。	1、可结合文化活动中心、公共绿地设置。 2、可分散设置于社区内不同的社区。	室外群众文化活动,露天演出、观赏。	

类别	项目	配置数量	服务规模(万人)	单处设施配置规模		配置层级				强制性规定	指引性建议	配置内容及说明	
				用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	区域统筹	标准街道	单元社区	基层社区				
	社区综合文体活动室	1	0.5~1.2	—	0.1 m <sup>2</sup> /人					<ul style="list-style-type: none"> <li>• 户籍人口在 300 人以下的村(社区)面积不低于 80 m<sup>2</sup>,其他村(社区)面积不低于 200 m<sup>2</sup>。</li> </ul>	可设置在城乡社区党群服务中心,可分散设置于社区内不同的小区。	基本功能包括一个宣传栏一个图书室(农家书屋)、一个多功能室、一个文体活动室、一套文体设备、一个科普活动室、一个广播室。	
体育设施	社区居民健身活动中心	1	5~10	4000	60-100m <sup>2</sup> /千人,且不少于1800m <sup>2</sup>						<ol style="list-style-type: none"> <li>1、可与文化活动中心、运动场或公园绿地联合设置;</li> <li>2、可根据实际情况与大型多功能运动场择一设置;</li> <li>3、服务半径不宜大于 1000 米。</li> </ol>	游泳池、羽毛球场、排球场、乒乓球场、篮球场、健身房、台球室、棋牌室等综合场馆。	
		1	3~5	2000			•	○					
	运动场	大型多功能运动场地	1	5~10	3150~56200	—					—	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布置;</li> <li>2、可结合中学操场设置,可作为避难疏散场地;</li> <li>3、服务半径不宜大于 1000 米。</li> </ol>	设置篮球场、排球场、7人足球场。
		中型多功能运动场地	1	1.5~2.5	1310~2460	—					—	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、宜结合公共绿地等公共活动空间统筹布置;</li> <li>2、可结合小学操场设置,可作为避难疏散场地;</li> <li>3、服务半径不宜大于 500 米。</li> </ol>	设置篮球场、排球场、5人足球场。
小型多功能运动场地		1	0.5~1.2	770~1310	—					<ul style="list-style-type: none"> <li>• 门球活动地块应提供休憩服务和安全防护措施。</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、用地面积不宜小于 800m<sup>2</sup>;</li> <li>2、服务半径不宜大于 300m。</li> </ol>	配置半场篮球场 1 个、门球场 1 个、乒乓球场 2 个。	

类别	项目	配置数量	服务规模(万人)	单处设施配置规模		配置层级				强制性规定	指引性建议	配置内容及说明
				用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	区域统筹	标准街道	单元社区	基层社区			
	社区活动小广场 (室外活动场地)	1	0.5~1.2	0.3m <sup>2</sup> /人,且不少于650m <sup>2</sup>	—					<ul style="list-style-type: none"> <li>不得设置在消防通道、登高场地等消防所需的场地上。</li> </ul>	1、有条件宜设置独立占地,可考虑与街心绿地、户外健身场所、文体活动、社区中心广场或避难空地统筹设置,也可结合戏台等本地民间艺术表演场地设置; 2、可分散设置于社区内不同的小区。	配备包括篮球、羽毛球、小型足球场、健身路径、乒乓球、健身路径、儿童游戏、健身器械等设施。
教育设施	社区托育场所			—	—					<ul style="list-style-type: none"> <li>新建托育场所参照本规定第四章第二节相关条款执行。</li> </ul>	1、可与幼儿园合建; 2、服务半径不宜大于300米。	招收2至3岁的幼儿。
	幼儿园	≤6班		15m <sup>2</sup> /座	—					<ul style="list-style-type: none"> <li>1、幼儿园应独立占地,有独立的院落或出入口;</li> <li>2、建筑密度20~35%;</li> <li>3、生均绿化面积不小于2m<sup>2</sup>。</li> </ul>	1、服务半径一般为300~500米; 2、12班及12班以上的幼儿园容积率不宜大于0.65,12班以下的幼儿园容积率不宜大于0.6。 3、幼儿园(托儿所)规模应根据适龄儿童人口确定,办园规模不宜超过12班,办园规模大于12班时,可参照12班的人均面积指标,建筑层数不宜超过3层。	幼儿园招收3~6周岁的学龄前儿童。
		9班		14m <sup>2</sup> /座	—							
		12~18班		13m <sup>2</sup> /座	—							
	小学	24班	—		9(15)~20.6m <sup>2</sup> /座	—				<ul style="list-style-type: none"> <li>1、选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段;</li> <li>2、学生下学穿越城市道路时,应有相应的安全措施;</li> <li>3、应设不低于200m环形跑道和60m直跑道的运动场,并配置符合标准的球类场地;</li> <li>4、容积率≥0.7,建筑密度20~35%。</li> </ul>	1、小学用地宜采用高限指标,采用底线指标时,新区不得低于15m <sup>2</sup> /座,旧区不得低于9m <sup>2</sup> /座; 2、学校规模应根据适龄儿童人口确定,且不宜超过36班; 3、鼓励教学区和运动场地相对独立设置,并向社会错时开放运动场地; 4、服务半径不宜大于800m。	—
30班		9(15)~18.8m <sup>2</sup> /座										
36班												
48班												

类别	项目	配置数量	服务规模(万人)	单处设施配置规模		配置层级				强制性规定	指引性建议	配置内容及说明
				用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	区域统筹	标准街道	单元社区	基层社区			
初中	24班	—	—	11.25(18)~21.9m <sup>2</sup> /座	—	●	●	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>1、选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段；</li> <li>2、24班初中应设标准300m环形跑道，运动场、游泳池、标准篮球场、排球场不少于2个，器械体操不少于150m<sup>2</sup>；</li> <li>3、24班以上初中应设标准400m环形跑道，运动场、游泳池、标准篮球场不少于3个，排球场不少于2个，器械体操不少于200m<sup>2</sup>；</li> <li>4、容积率≥0.8，建筑密度20~35%。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1、初中用地宜采用高限指标，采用底线指标时，新建城区不得低于18m<sup>2</sup>/座，老城区不得低于11.25m<sup>2</sup>/座；</li> <li>2、学校规模应根据适龄青少年人口确定，且不宜超过36班；</li> <li>3、鼓励教学区和运动场地相对独立设置，并向社会错时开放运动场地；</li> <li>4、服务半径不宜大于1000m。</li> </ul>	—	
	30班			11.25(18~20)m <sup>2</sup> /座								
	36班											
	48班											
	高中	24班	—	—	18~23.5m <sup>2</sup> /座	—	●	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>1、选址应避开城市干道交叉口等交通繁忙路段；</li> <li>2、应设标准400m环形跑道运动场，体育馆和游泳池，标准篮球场不少于4个，排球、羽毛球场等球类场地共不少于4个，乒乓球台15张以上，器械体操不少于350m<sup>2</sup>；</li> <li>3、容积率≥0.8，建筑密度20~35%。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1、新区高中用地应采用高限指标，老区高中用地不得低于18m<sup>2</sup>/座；</li> <li>2、学校规模应根据适龄青少年人口确定，且不宜超过36班；</li> <li>3、鼓励教学区和运动场地相对独立设置，并向社会错时开放运动场地。</li> </ul>	—	
		30班			18~22.5m <sup>2</sup> /座							
		36班			18~21.1m <sup>2</sup> /座							
		48班										
社会福利与	养老院	1	5~10	40~50m <sup>2</sup> /床，且≥3500m <sup>2</sup>	≥30m <sup>2</sup> /床，且≥7000m <sup>2</sup>	●	●		<ul style="list-style-type: none"> <li>与其他公共服务设施统筹规划建设宜设置在建筑的三层(含三层)以下，其中老年人居室和老年人休息室不应安排在建筑的地下室、半地下室、中间夹层，层高</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1、宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学以及公共服务中心；</li> <li>2、一般规模宜为200床~500床；</li> <li>3、设施建筑密度不宜大于30%，绿地率不宜低于40%。</li> </ul>	配置活动室、教室、保健室、专业服务用房等，为老年人提供日间照料、临时托养、康复以及集中养老服务。	

类别	项目	配置数量	服务规模(万人)	单处设施配置规模		配置层级				强制性规定	指引性建议	配置内容及说明	
				用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	区域统筹	标准街道	单元社区	基层社区				
保障设施	老年养护院、敬老院、居家养老服务照料中心	1~2	3~5	1750~22000	3500~17500					●	不低于2.8米,在建筑的二层(含二层)以上应设置无障碍电梯或无障碍坡道。	1、宜临近社区卫生服务中心、幼儿园、小学以及公共服务中心; 2、一般规模宜为100床~500床; 3、可附设老年食堂、护理关怀服务站(室)、托老所等; 4、设施建筑密度不宜大于30%,绿地率不宜低于40%。	具备日间照料、助餐配餐、短期托养、精神慰藉、文化娱乐、上门服务等综合功能。
	社区居家养老服务社、老年人日间照料中心、托老所	1	0.5~1.2	—	≥400					●	1、与住宅同步规划、同步建设、同步竣工验收、同步无偿交付使用; 2、老城区应当按照每百户不低于30m <sup>2</sup> ;新建城区和住宅小区应当按照每百户不少于40m <sup>2</sup> 建筑面积,且单处用房面积不得少于400m <sup>2</sup> ; 3、日间照料室2间以上,床位数按2床/千人配置,至少5床; 4、老年人居住用房和主要公共安全用房应布置在日照充足、通风良好的地段。	1、可与老年活动中心、敬老院等合并设置; 2、鼓励将配建指标进行适度集中; 3、服务半径不宜大于700m。	配套有“一厅五室”(厨餐厅、起居室、卫浴室、健身室、阅览室、棋牌室等)。
行政管理与社会	街道办事处	1	—	—	≥3000	●	●				—	1、一般结合所辖区域设置; 2、宜联合设置,组成综合楼。	—
	街道综合服务中心												
	派出所	1~2	2.5~5	1000~2000	1000~1600	●	●				—	1、宜位于辖区适中、交通方便的地段,具体结合公安系统内部的基层设施建设相关规划进行选址; 2、宜单独建设,宜建低层、多层建筑。	—

类别	项目	配置数量	服务规模(万人)	单处设施配置规模		配置层级				强制性规定	指引性建议	配置内容及说明		
				用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	区域统筹	标准街道	单元社区	基层社区					
服务设施	市场、工商管理所、司法所等	1	—	—	≥300	●	○			—	1、一般结合所辖区域设置； 2、宜与街道办事处联合设置，组成综合楼。	—		
	社区服务场所	社区组织办公用房	1	0.5 ~ 1.2	—	50m <sup>2</sup> /千人，且≥500m <sup>2</sup>					1、不得设置在住宅小区内部或分散设置在不同小区； 2、对已建成且难以改扩建的，按照办公区域占比不超过20%的要求进行划分。	宜联合设置	设置服务大厅、办公区、会议培训区、综合服务室、便民活动区等。	
		社区公共服务中心	1		—	≥100					应设置在社区组织办公场所一楼，有条件的还应设置残疾人专用通道。		配备“一厅二栏三室”，其中：“一厅”即便民服务大厅，开设柜台“一站式”服务窗口；“二栏”即公开栏和宣传栏；“三室”即工作室、接待室、档案室。	
		社区综治中心(警务室)	1		—	4m <sup>2</sup> 每千人，且≥30m <sup>2</sup>					应有专门的办公场所，尽可能与社区组织办公场所相邻。		主要配备综合接待窗口、矛盾纠纷调处室、指挥调度室。	
		社区信息化管理服务中心	1		—	≥30					应有专门的办公场所。		配有办公场所、监控室、电子阅览室等。	
		业主委员会办公用房	1		—	≥30					应有专门的办公场所，可通过整合、置换、租赁等方式整合辖区资源。			
		社区社工服务站(室)	1		—	≥30					●		可通过整合、置换、租赁等方式整合辖区资源。	社区居民提供综合性社会服务。
		社区科学工作室	1		—	≥50					●			提供科普宣传、参与、体验、互动的平台。



类别	项目	配置数量	服务规模(万人)	单处设施配置规模		配置层级				强制性规定	指引性建议	配置内容及说明
				用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	区域统筹	标准街道	单元社区	基层社区			
	社区育婴室	1		—	≥10				•	专为 0-18 个月婴幼儿家庭提供育婴的场所，可与托育场所进行整合。	设有婴儿床、便于哺乳休息的沙发、茶几、纸巾、湿纸巾、垃圾桶等。	
	社区心理咨询室	1		—	—				•	应选择安静、方便、采光及通风条件良好的地方。	—	个体咨询室、心理接待室、心理沙盘室、心理测量室、放松室。
	社区儿童之家	1		—	—				•	—	可利用社区图书室、文化活动室等现有场地资源。	—
	社区青少年宣	1		—	≥100					设置活动项目不少于 15 个。	—	—
	社区食堂	1		—	≥80				•	就餐位 50 个以上。	可结合社区居家养老服务站、文化活动室、综合服务中心设置。	配备必要的消毒柜、留样柜、储物间等。
	物业管理服务	—	—	—	≥50				•	项目规划总建筑面积 10 万 m <sup>2</sup> 以下的按照不少于总建筑面积 4%，但最小不少于 50 m <sup>2</sup> ，且不大于总建筑面积 6%配置；项目规划总建筑面积超过 10 万 m <sup>2</sup> 的，超过部分按照 2%且不大于 4%增配。	—	—
	社区公共快递配送中心	—	—	—	≥30				•	1、人口规模小于 3000 人的不少于 30m <sup>2</sup> ，人口规模大于等于 3000 人的不少于 50m <sup>2</sup> ； 2、应设置在建筑的首层。	可按《智能快件箱设置规范》（YT/Z0150）规定设置智能快件箱。	—
市政公用	开闭所（开关站）	1	—	—	120 ~ 300				• ○	室外地面标高低于城市防涝用地高程或历史最高洪水位的开关站，应设置在地面一层及以上。	10000kW 左右负荷设 1 处，独立设置或附设于其他建筑内。	—
	环网柜	1	—	—	40 ~ 50				•	—	1600 ~ 2400kW 负荷设 1 处。	—

类别	项目	配置数量	服务规模(万人)	单处设施配置规模		配置层级				强制性规定	指引性建议	配置内容及说明
				用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	区域统筹	标准街道	单元社区	基层社区			
设施	片区汇聚机房	1	—		200~300		●			—	可附设在其他建筑内(含广电的小区通信综合接入设施用房,用于设置固定通信、移动通信、有线电视等接入网设备)。	—
	邮政支局	1	2.5~5	1000~2000	800~2000	●	●			—	宜独立占地,其中对外营业场所宜设置在建筑首层,并应在首层邮政场所后配建充足的专用停车位及相应的出入通道。	合建邮政支局建筑面积300~1200m <sup>2</sup> 。
燃气调压站	天然气门站	1	—	5000~20000	—	●				—	—	—
	高中压	1	—	3000~5000	500~1000	●				—	—	—
	中低压	1	—	300~500	50~100		●	○		—	—	—
消防站	一级普通消防站	1	—	3900~5600	2700~4000	●		○		1、消防站应设置在便于消防车辆迅速出动的主、次干路的临街地段。 2、消防站执勤车辆的主出入口与医院、学校、幼儿园、托儿所、影剧院、商场、体育场馆、展览馆等人员密集场所的主要疏散出口的距离不应小于50m。 3、消防站辖区内有易燃易爆危险品场所或设施的,消防站应设置在危险品场所或设施的常年主导风向的上风或侧风处,其用地边界距危险品部位不应小于200m。	1、城市建设用地范围内普通消防站布局,应以消防队接到出动指令后5min内可到达其辖区边缘为原则确定; 2、普通消防站辖区面积不宜大于7km <sup>2</sup> ;设在城市建设用地边缘地区、新区且道路系统较为畅通的普通消防站,应以消防队接到出动指令后5min内可到达其辖区边缘为原则确定其辖区面积,其面积不应大于15km <sup>2</sup> ;也可通过城市或区域火灾风险评估确定消防站辖区面积; 3、特勤消防站应设在靠近其辖区中心且交通便捷的位置。特勤消防站同时兼有其辖区灭火救援任务的,其辖区面积宜与普通消防站辖区面积相同。	—
	二级普通消防站	1	—	2300~3800m <sup>2</sup>	1800~2700	●		○				
	特勤消防站	1	—	5600~7200m <sup>2</sup>	4000~5600	●		○				
	战勤保障消防站	1	—	6200~7900	4600~6800	●						

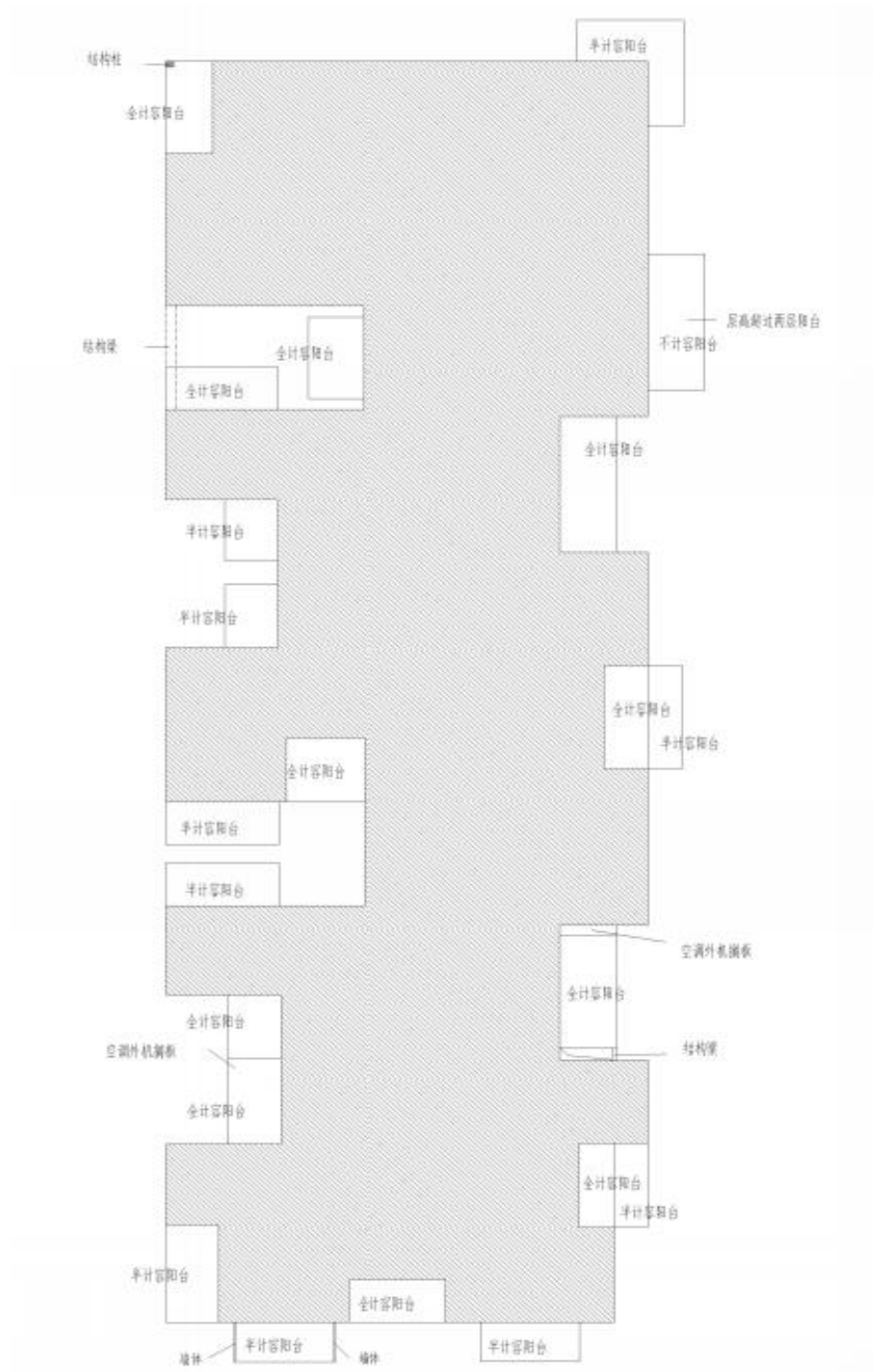
类别	项目	配置数量	服务规模(万人)	单处设施配置规模		配置层级				强制性规定	指引性建议	配置内容及说明
				用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	区域统筹	标准街道	单元社区	基层社区			
避灾点	中心避难疏散场所	1	20~50	≥200000		•				—	—	—
	固定避难疏散场所	1	—	≥10000			•	○		—	服务半径 2000~3000m 左右, 人均有效避难面积≥3.5 m <sup>2</sup> /人。	—
	紧急避难疏散场所	1	—	≥1000				•	•	—	服务半径 500 米左右, 人均有效避难面积≥1 m <sup>2</sup> /人。	—
	垃圾转运站(小型4类)	1	—	≥1000, <4000 m <sup>2</sup>			•	○		应设置在交通方便且易安排清运线路的地方, 转运站应采用封闭的建筑形式, 并符合有关专业规范的要求。	与建筑的相邻间隔≥10m。设计转运量≤150t/d, 宜每 2k m <sup>2</sup> ~3k m <sup>2</sup> 设置一座。	—
	公共厕所	1	—	60~100	30~60				•	城市社区应按步行 5~10 分钟距离要求设置公共厕所。	独立式公共厕所与相邻建筑的间隔不应小于 3m。鼓励和推广附属式公共厕所。附属式公共厕所要求有方便的对外出入口	—
四合一环卫设施	小型生活垃圾转运站	1	10	600~800	400~500	•	○	○		应独立占地。		—
	公共厕所				60							
	环卫工作站				—							
	环卫停车场				400							
	垃圾分类收集点	1	—	≥10	—				•	—	城市垃圾收集点的服务半径不宜超过 70m, 镇(乡)建成区垃圾收集点的服务半径不宜超过 100m, 村庄垃圾收集点的服务半径不宜超过 200m。	—

类别	项目	配置数量	服务规模(万人)	单处设施配置规模		配置层级				强制性规定	指引性建议	配置内容及说明
				用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	区域统筹	标准街道	单元社区	基层社区			
	再生资源回收点	1	0.1~0.3	6~10	—				•	—	其选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求。	—
道路交通设施	轨道交通站点	—	—	—	—					应满足相关规范要求	结合轨道站点设置要求及用地需求进行综合设置	—
	公交首末站	1	3-5万	适宜规模：可用用地面积 2000-3000 m <sup>2</sup>	—				•	按照所在区域及公交线路数确定具体站场面积，要求与地块同步设计、同步建设	单个面积不宜小于 2000m <sup>2</sup> 鼓励设置在建筑首层（可不计容）	—
	公交车站点	—	—	—	—				•	按照所在区域及公交线路数确定具体站场面积，要求与地块同步设计、同步建设	服务半径不大于 500m	—
	机动车停车场（库）	—	—	适宜规模：路外公共停车场泊位数 50-200 个	—				•	应满足相关规范要求	服务半径不大于 500m；宜小型化分散化设置，可设停车楼或与建筑配建停车场一起设置，鼓励与其他用地进行合建	—
	非机动车停车场（库）	—	—	适宜规模：路外公共停车场泊位数 50-200 个	—				•	不宜设置在地下二层及以下	1、宜就近设置在与公共交通换乘接驳地区； 2、宜设置在轨道交通站点周边非机动车车程 15min 范围内的居住街坊出入口处，停车面积不应小于 30m <sup>2</sup>	—
商业服务业	商场	1	5~10	—	≥5000	•	•			1、应设置在交通便利、人流相对集中的区域； 2、与住宅的间距不小于 50m。	1、宜以独立的集中设置为主； 2、可结合轨道交通枢纽、沿居住区的主要道路布局；	满足居民日常综合需求，提供个性化消费和多元化服务。
	菜市场（生鲜超市）	2~4	2.5~5	—	≥2000				•	—	农贸市场宜独立设置，单体建筑高度不少于 6 米，停车场应占到商业用房面积的 20%以上。	—

类别	项目	配置数量	服务规模(万人)	单处设施配置规模		配置层级				强制性规定	指引性建议	配置内容及说明
				用地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	区域统筹	标准街道	单元社区	基层社区			
设施	邮政设施等公用设施营业网点	1~2	2.5~5	—	≥1500					应有独立的车辆装卸及周转场地。	1、宜与商业服务设施结合或临近设置； 2、宜设置在建筑底层，便于车辆出入及识别。	—
	<u>社区生鲜便利超市（邻里商业、便民商业营业网点）</u>	—	0.5~1.2	—	≥60				●	选址和经营应便利社区居民的消费，且不应干扰居民生活；	悬挂统一 LOGO 标识	1、配有生鲜农产品，配有冰箱、冷柜等保鲜设施，保障基本生活需求，提供必需生活服务。

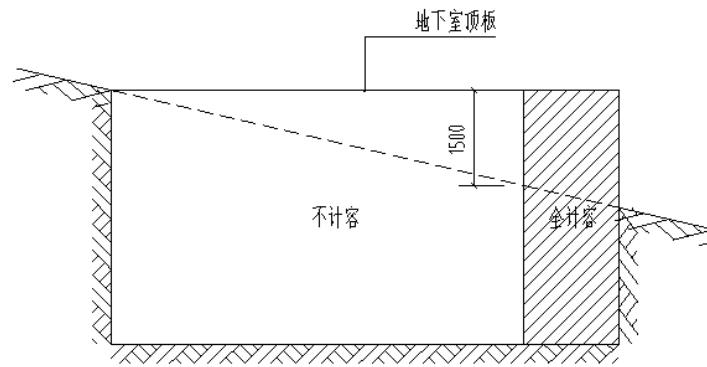
- 注：1、本表格依据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《福建省控制性详细规划编制导则(试行)》、《晋江市城市规划管理技术规定(试行)》(2017)、《晋江市城乡社区“10+N”服务设施建设标准》(晋社办〔2024〕1号)等基础规范、标准设置，表中的配置数量、服务规模、配置规模为建议值，相关行业规范、技术标准等有具体规定的从其规定；
- 2、本表中●标识为相应配置层级中应配建项目，○标识为相应配置层级中根据实际情况按需配建的项目；
- 3、如下划线的设施属社区配套设施；
- 4、社区服务场所应联合设置。

## 附图 A 阳台样式

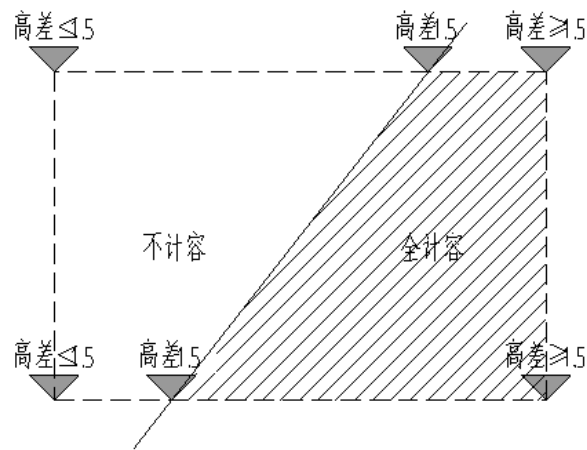


- 注：1、住宅项目中，套内标注“空中花园、入户花园、绿化空间”等具有阳台结构形态和阳台使用功能，均视同阳台，投影面积的总量不应大于套内建筑面积（不含套内阳台建筑面积）的20%，超过20%的阳台面积无论是否在主体结构内外均计入计容建筑面积。
- 2、图中主体结构外半计容阳台应为非封闭阳台，如为封闭阳台，则按全算计容。
- 3、阳台是否封闭的判定：阳台与主体结构连接部位以外的部分为围护设施的，评定为非封闭阳台；阳台与主体结构连接部位以外的部分有围护结构的窗或通高百叶时，阳台长边或正面的围护结构长度超过2/3长边时，判定为封闭阳台。
- 4、第四代住宅（立体生态园林住宅）的阳台计算规则按相关规定要求执行。

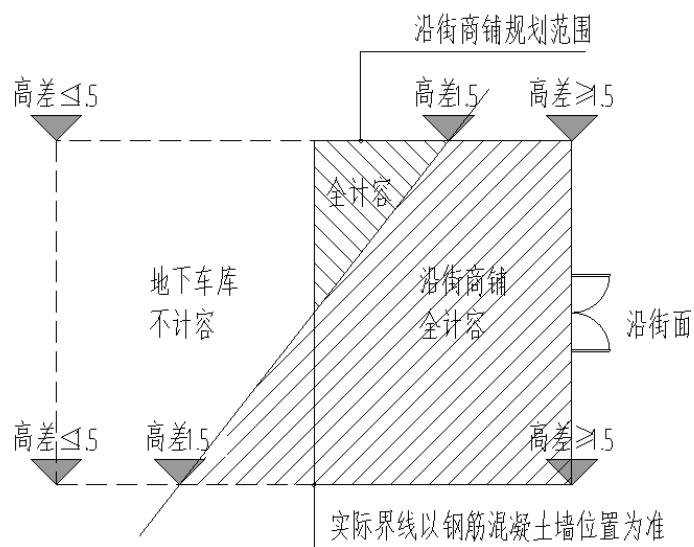
## 附图 B 坡地建筑地下室、半地下室计算规则示意图



覆土墙面剖面



地下室计容算法平面示意图



地下室计容算法平面示意图

## 附图 C 住宅建筑挑空控制

### 1、跃层户型挑空控制:

下图 C-1 为跃层平面图。住宅套内仅客厅可以挑空，但不得超过两层，挑空空间水平投影面积占挑空空间所在层套内面积（以挑空楼板上层或下层水平投影面积较小的为准）的比例不得超过 30%，超出 30% 的部分应计入计容建筑面积，挑空空间高度超过 2 层按挑空面积的 2 倍计入计容建筑面积，且需在方案户型设计指标栏中明确计算过程。

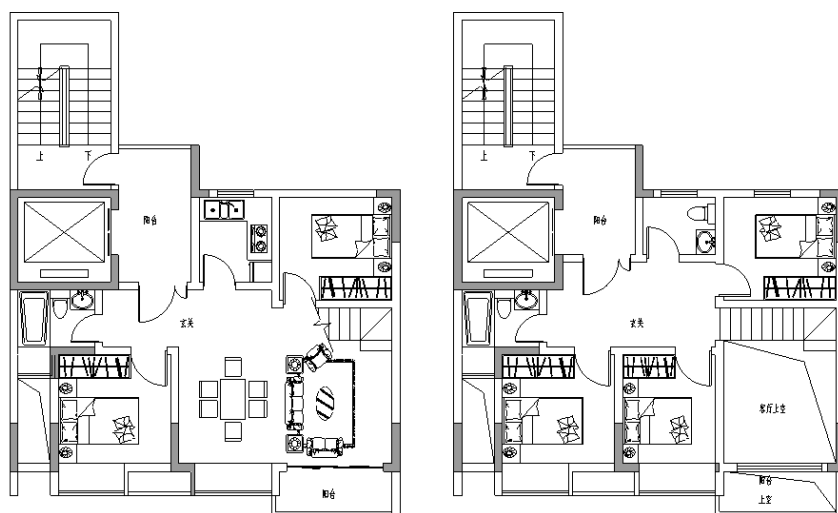


图 C-1: 跃层挑空平面图（允许）

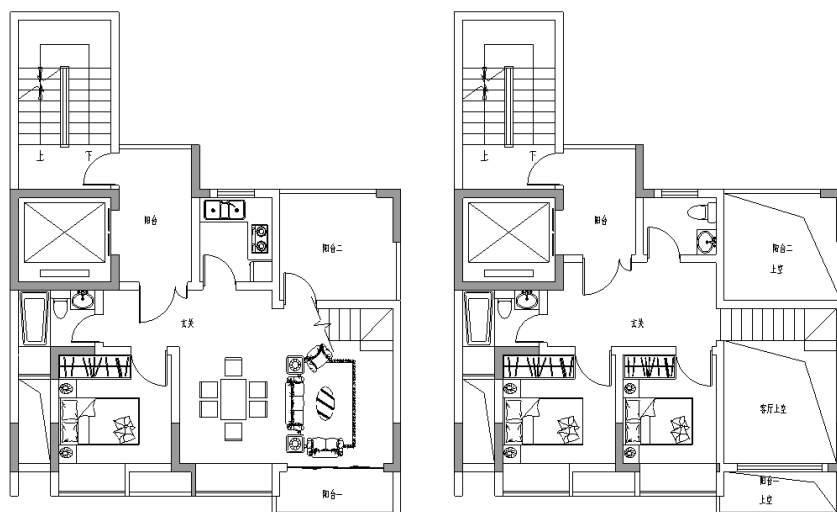


图 C-2: 跃层挑空平面图（不允许）



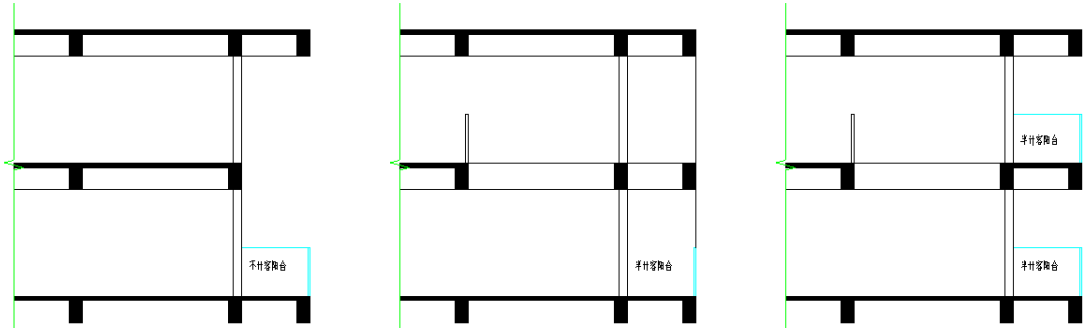


图 C-3: 跃层挑空剖面示意图 (允许)

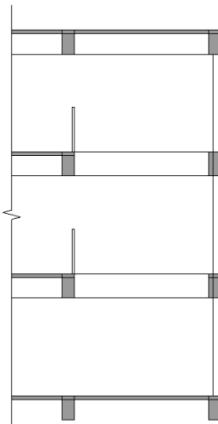


图 C-4: 跃层挑空剖面示意图 (不允许)

## 2、户型设计挑空控制:

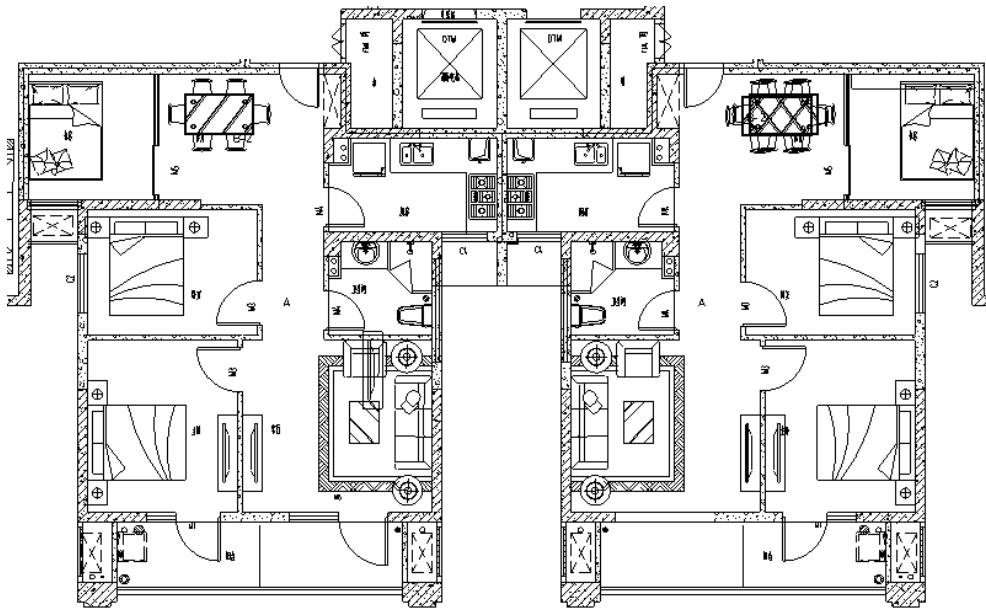


图 C-5 户型挑空平面图 (允许)

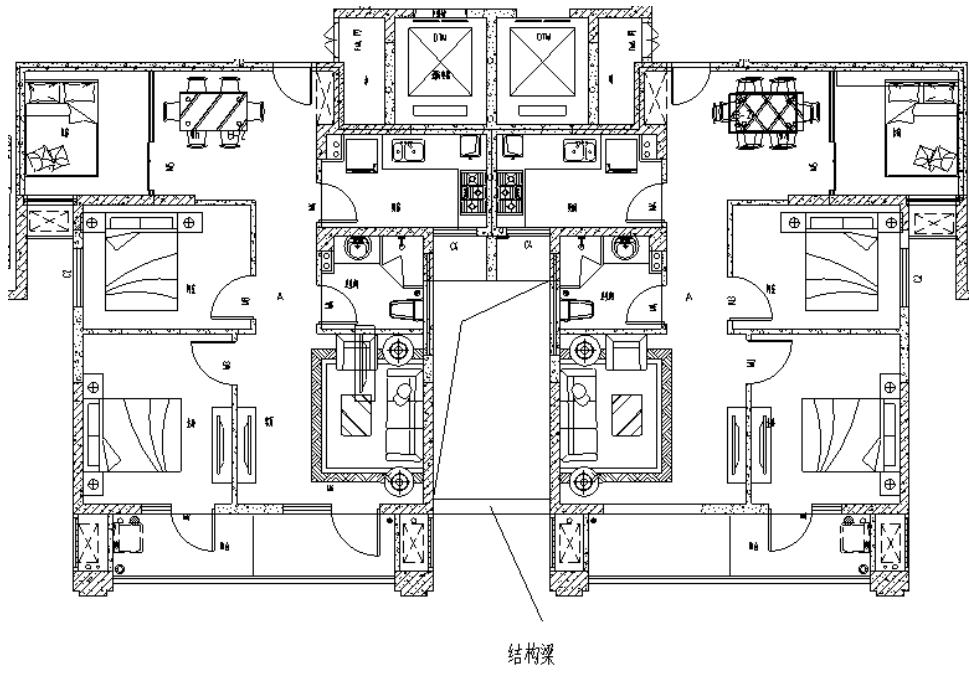


图 C-6 户型挑空平面图 (不允许)

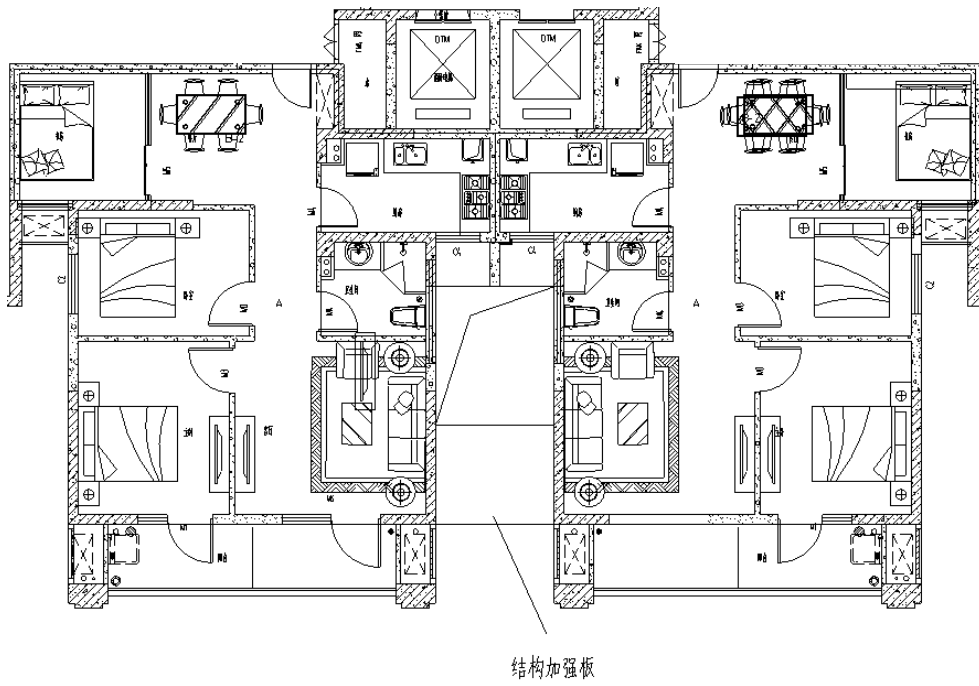


图 C-7 户型挑空平面图 (不允许)

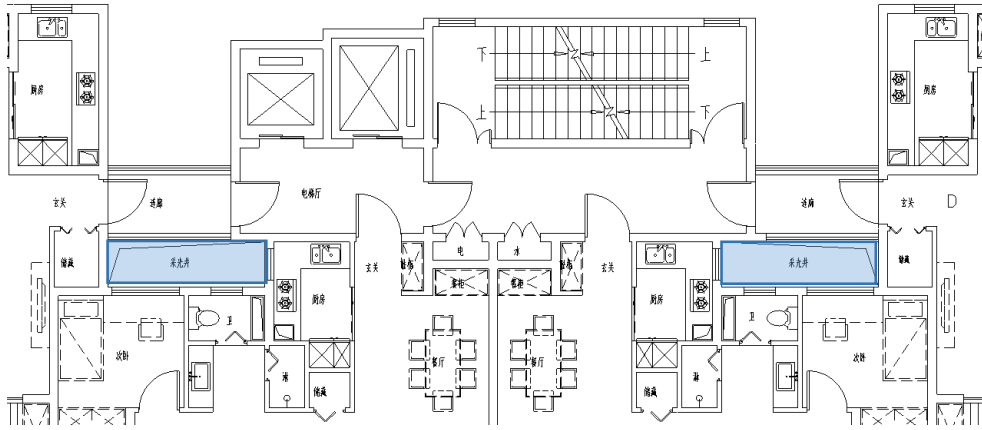


图 C-7 户型挑空平面图（允许）

注：该采光井为户型与核心筒之间凹槽唯一厨卫通风采光唯一来源。

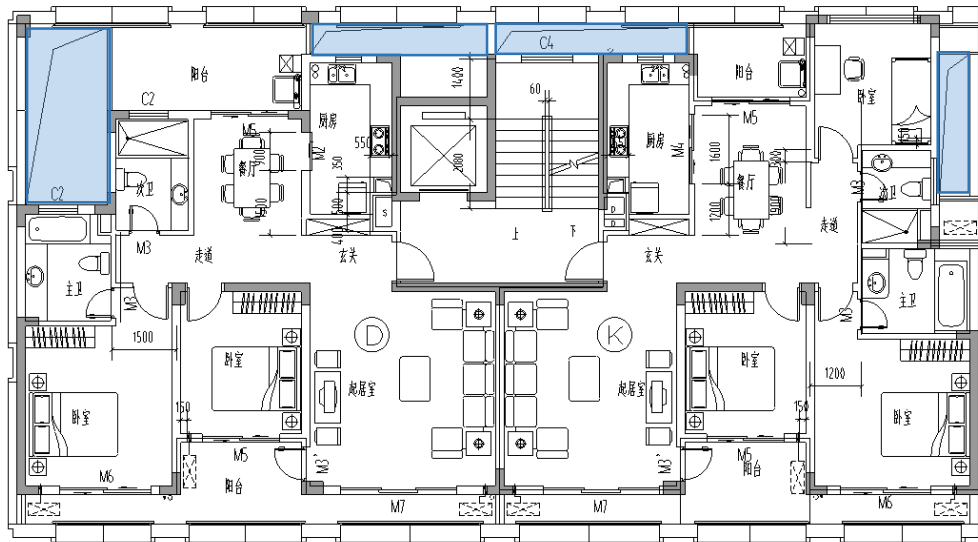


图 C-8 户型挑空平面图（不允许）

注：为立面造型设计形成的挑空空间，为非必要通风采光功能，不允许。

**主编单位：**晋江市自然资源局

晋江市城乡规划设计研究院有限责任公司

**编写人员：**陈英俊 邱志军 刘文斌 许天注 王伟伟

李越 唐大勇 李玉珠 张节浪 陈书熹

黄先伟 王新玲 连宇锋 郝鑫 黄炳森

蒋雪玲 黄珊鹏 张成仁 李伟生 洪培逢