苏州市建设项目规划条件

文　　号：苏规相 2026 设 055 号

项目名称：公开交易



单　　位：苏州市自然资源和规划局

日　　期：2026 年 9 月 3 日

苏州市建设项目规划条件

一、项目情况

1、用地单位：

2、项目名称：　公开交易

3、用地位置：　黄埭镇聚民路北、苏台高速东

4、规划概要:项目位于黄埭镇聚民路北、苏台高速东。总用地（附图规划用地红线范围内）面积15082平方米，其中地上面积15082平方米，地下面积15082平方米。

二、规划管控要求

1、指标内容

用地性质为一类工业用地（100101），用地面积15082平方米，容积率≥2.3，建筑密度≥40%，建筑高度≤60米，绿地率≤10%。

2、退让要求

西侧、北侧各后退用地边界5米以上，南侧、东侧各后退用地边界3米以上。

附房：门卫、配电间等附属设施退用地边界1米以上。

围墙退用地边界0.5米以上或与周边对齐，地块相邻边界围墙可统筹。

地下空间退让满足《江苏省城市规划管理技术规定》要求，且地下消防水池等地下设施退用地边界3米以上。

三、配套设施要求

1、满足《关于进一步推进工业用地提质增效的实施意见（试行）》（苏府办[2022]1号）要求。

2、研发、中试设施、检测等其他产业用途和配套设施的建筑面积占地上建筑总面积的比例不超过30%，其中用于行政办公、生活配套设施的比例不超过地上建筑总面积的15%。

四、城市设计要求

表现高效、有序、整洁的现代工业区景观，建筑形体宜简洁明快，注重绿化环境设计。

五、市政交通及管线要求

1、地块机动车出入口位置：南侧。

2、停车位要求：根据《苏州市建筑物配建停车位指标》要求配置，地下停车库出入口设置应考虑车辆排队等候长度的要求。

3、市政管线要求：雨污分流，管线入地。结合建筑总平面图及周边现状市政管线，对项目配套建设的给水、雨水、污水、供电、燃气、通讯、有线电视等管线及附属设施进行管线综合设计，最终方案以有关部门及公共管线产权单位审查意见为准。本项目各类管线需衔接好新建管线与现状、规划市政管线、管线接口尽可能集中布置，减少现状城市道路开挖。

4、区内室外地坪标高：与周边道路有机衔接并满足该地区防洪要求。

六、其他规划要求

地下空间用途为停车场及设备用房，地下空间限低士 0 米至-10 米(相对标高)，地下建筑面积不计入地块综合容积率，具体按照国家、省和市相关规定执行。

七、报审要求

应满足的技术规范：《江苏省城市规划管理技术规定》、《江苏省城市规划管理技术规定——苏州市实施细则之一“指标核定规则”》、《江苏省城市规划管理技术规定——苏州市实施细则之二“日照分析规则”》、《苏州市新建住宅区服务设施规划管理规定》、《苏州市管线工程规划管理细则》、《苏州市交通影响评价技术标准》、《苏州市交通影响评价管理办法》、《苏州市建筑物配建停车位指标》等。地块未开工前，如有新的文件启用，从其要求。

八、规划条件附图

九、说明

1.规划条件有效期为一年，超过有效期出让国有土地使用权的，应当在出让前重新核定规划条件。

2.地块所涉地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城乡规划法》《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《江苏省城乡规划条例》《江苏省城市规划技术管理规定》《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》（苏政办发（2020）58号）、《江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》（苏自然资党组发（2019）94号）等法律法规和技术规范标准有关规定。相关技术要求详见苏州市自然资源和规划局网站。

3.本规划条件所载明的地块周边设施要素是根据现状情况、依据现行规划提出，具体应以有权机关审批及实施情况为准。

4.其他部门建设要求不纳入规划条件，具体内容详见附件。

附件

苏州市建设项目建设条件

一、建设要求

该部分属于其他部门的建设要求，现予以告知，按照“谁提出，谁监管”的原则，由提出建设要求的有关部门和单位负责监督实施。建设单位应当按照规定与相关部门对接并落实有关部门要求。

1. 指标要求类

装配式建筑要求：满足住建部门相关规范和要求。

二、其他告知事项

1. 节能：根据《江苏省建筑节能管理办法》、《关于加强新建民用建筑设计方案征求建筑节能意见管理工作的通知》，建设单位应就设计方案是否符合建筑节能强制性标准征求建设主管部门意见。

2. 排水：根据《苏州市城市排水管理条例》，规划主管部门核发建设用地规划许可证时，应就建设项目排水方案征求排水主管部门意见。

3. 人防：满足《江苏省实施中华人民共和国人民防空法办法》、《江苏省人民防空工程建设使用规定》、《江苏省防空地下室建

设实施细则》等相关的要求，城市新建民用建筑项目未按规定列入修建防空地下室内容的或者未缴纳易地建设费的，规划行政主管部门不予核发建设工程规划许可证。

4.光伏设施建设要求：根据《市政府办公室印发关于加快推进全市光伏发电开发利用的工作意见（试行）的通知》，新建屋顶面积3000平方米以上的工业建筑，应同步设计和建设光伏发电设施。

5.土壤：根据《江苏省土壤污染防治条例》，自然资源等有关部门在办理建设用地规划许可证等审批手续时，涉及污染地块或者土地用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，应当征求生态环境主管部门的意见，明确土壤污染防治要求。

6.河道管理：根据《苏州市河道管理条例》，在河道管理范围内，确需建设跨河、穿河、穿堤、临河的建（构）筑物等工程设施的，其工程建设方案以及工程位置和界限应当依法报水行政主管部门批准，但由流域管理机构审批的除外。河道保护范围内不得建设与防洪无关的工矿工程设施。确需建设的，应当按照基本建设程序报请批准，审批部门应当征求水行政主管部门的意见。

7.轨道交通：根据《苏州市轨道交通条例》，规划主管部门对控制保护区内的下列活动依法实施行政许可前，应当书面征求轨道交通经营单位的意见。详见第二十二条。

本条件未尽事宜，遵照国家、省、市现行法律法规、工程建设规范标准及各行业主管部门相关规定等执行。