常熟市自然资源和规划局文件

常资规设〔2026〕58号

关于常福街道柳州路以东、深圳路以北地块的规划条件

依据《常熟市虞山高新区（常福街道）详细规划》、《江苏省城市规划管理技术规定（2025年版）》等相关规划、规定，现提供常福街道柳州路以东、深圳路以北地块的规划条件及地块用地红线，作为该地块土地出让、规划审批的基本依据，具体内容如下：

1.用地基本情况

1.1 用地位置：常福街道柳州路以东、深圳路以北（具体范围见附图）。

1.2 用地面积：76541平方米（具体以实测面积为准），其中A区面积65541平方米，B区面积11000平方米。

2.规划用地性质

2.1 用地性质：商住混合用地0709，其中A区为城镇住宅用地（0701），B区为商业用地（0901）。

3.用地使用强度

3.1 容积率

整体容积率：1.1≤FAR≤1.3（不包括地下建筑及住宅建筑底层架空面积，但地下商业须计容）；A 区容积率：1.1≤FAR≤1.4；B 区容积率：≤1.3。

3.2 建筑密度：

整体建筑密度：≤40%；A 区建筑密度：≤35%；B 区建筑密度：≤60%。

3.3 绿地率：

整体绿地率：≥30%；A 区绿地率：≥30%；B 区绿地率：≤15%。

4.配套公建

4.1 地块内配套社区服务用房和居家养老服务用房，应符合《苏州市居家养老服务条例》、《常熟市城乡社区综合服务设施建设和管理办法（试行）》，具体满足市委社工部、民政局、属地政府（街道）的要求。

4.2 地块内配置物业服务用房，应符合《苏州市住宅区物业管理条例》及《常熟市新建住宅区物业服务用房管理意见》，具体满足住建局、属地政府（街道）的要求。

4.3 根据相关标准规范配套群众健身相关设施，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 平方米执行。

4.4 地块内应配置快递服务用房，具体应符合《市政府办公室

关于鼓励新建住宅区等场所设置快递服务用房的实施意见》等相关规定。

4.5 地块内配套托育服务设施，应符合《常熟市关于促进托育服务高质量发展的若干意见》，具体满足卫健委、属地政府（街道）的要求。

4.6 公共服务设施应按建设时序同步配套。

4.7 配套公建相关指标均不包括地下层建筑面积。

5.规划设计要求

5.1 建筑风貌：建筑整体以现代、简约为主，体现宜居人文品质和商业创新活力，整体布局应与周边环境相协调。

5.2 建筑形式形态：建筑形态、尺度比例协调，营造良好的视觉效果。住宅建筑限高 60 米，层高不应小于 3.1 米。商业建筑限高 60 米。配套建筑限高 24 米。

5.3 建筑色彩及材质：现代、简洁、明快，建筑风格鲜明，有助于提升城市界面，外立面装饰以视觉感官良好且耐久性高材料为主。

5.4 建筑间距、建筑高度计算及日照要求：满足《江苏省城市规划管理技术规定（2025 年版）》、《城市居住区规划设计标准》等要求。

5.5 建筑退让：（详见附图）

拟建建筑退让北侧、东侧用地红线不小于 5 米；退让西侧用地红线不小于 8 米，退让南侧用地红线不少于 12 米；同时满足控

规图则、水务部门及《江苏省城市规划管理技术规定（2025 年版）》要求，并应符合安全、消防、环保等相关专业规范要求。

门卫、独立配电房等小型附属建筑，在满足市政管线敷设、交通、安全（消防、抗震等）、城市景观风貌要求的前提下，退让距离可酌情减少。

5.6 住宅建筑底层架空层设置要求：架空层功能可设置为公共活动空间，改善住区环境。

5.7 地下空间设置要求：须设置地下空间，功能为停车、公共设备用房、人防设施等用途，地下深度不超 -15 米。地下空间退让各侧用地红线均不小于 5 米且满足《江苏省城市规划管理技术规定（2025 年版）》及城市公共地下管线建设要求。

如设计地下空间，地下空间出入口应高于周边市政道路人行道，出入口外端及低点应设置排水沟，地下空间内部应设置排涝设施且有备用水泵。

本次出让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》、《江苏省城市规划管理技术规定（2025 年版）》、《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。

5.7.1 结合《常熟市人防工程专项控制性详细规划》，该地块需配建不少于3900平方米人防工程，按照二等人员掩蔽工程标准建设。同时要按照《省人防办关于印发〈江苏省人民防空工程建设平战转换技术管理规定〉的通知》和《省人防办关于〈江苏省人民防空工程建设平战转换管理规定〉有关问题的补充通知》精神落实平战转换建设要求。

5.8 交通组织：合理组织地块交通流线，处理好停车与通行、基地交通与外部交通的关系，并对该地块编制符合国家行业标准的交通影响评价，设计方案应满足交通影响评价要求。

5.9 出入口方位：出入口可设于地块西侧、南侧道路，距道路交叉口距离应满足规范要求，且出入口设置应满足交通影响评价要求。

5.10 停车要求：

住宅建筑机动车位按不小于 1.0 个车位/100 ㎡配置，同时按不小于住宅停车位的4%设置访客停车位（不纳入规划指标平衡且总数不超 30 个）；非机动车位按不小于 1.0 车位/100 ㎡（相对集中停放）。

商业建筑机动车位按不小于 1.0 车位/100 ㎡建筑面积配置；非机动车位按不小于 1.2 车位/100 ㎡建筑面积配置。

其他配套公建机动车位按不小于 1.1 车位/100 ㎡建筑面积配置；非机动车位按不小于 1.0 车位/100 ㎡建筑面积配置。

须设置室内停车位，且室内机动车停车位（含配套）不得少于配建停车位总量的90%。各类配建停车位应有效分隔，分区管理，且满足交通影响评价要求。

住宅建筑配建机动车停车位中具有充电设施的停车位应不少于30%，剩余住宅机动车停车位应全部预留建设安装条件。住宅小区汽车充电基础设施应满足《苏州市居民住宅小区电动汽车自用充电基础设施建设管理指导意见（试行）》要求。

住宅建筑配建非机动车停车位中具有充电设施的停车位应不少于50%，其他建筑宜配建电动非机动车充电设施。

商业建筑配建机动车停车车位中具有充电基础设施的停车位应不少于10%，宜配建电动非机动车充电设施。

5.11 绿化要求：地块内绿化应满足《城市居住区和单位绿化标准》（DB32/T 4174-2021）及绿化主管部门的相关要求，其中住宅区域应设置集中绿地，面积不小于0.5平方米/人。

6.城市设计要求

6.1 应注意街景的设计，沿街建筑必须注意保持建筑界面的连续性和视觉宜人的空间环境，建筑的体量、色彩、风格应与周边环境相协调。

6.2 建筑物立面附着物设置统一设计、统一施工。

7.市政设计要求

7.1 地块内实行雨污分流，污水按环保、水务要求进行处理；所有管线须地下敷设，如地块内有现状管线，不得擅自移动、改

造。

7.2 地块内涉及各管线接入请与相关主管部门联系。

7.3 地块内应配建建筑（装修）垃圾、大件（绿化）垃圾堆放点和生活垃圾分类集中投放点，具体应满足城管部门要求。配电间（箱）、水泵房、燃气设施等按相关专业部门要求设置。

7.4 在道路退让范围内允许公共管线（沟）穿入。

8.其他要求

8.1 A 区应按照“两智一全”要求建设，成品住宅交付的应按照绿色建筑二星级标准设计建造，非成品住宅交付的按绿色建筑基本级及以上标准设计建造；该地块 B 区内单体建筑面积 5000 平方米以上的民用建筑按绿色建筑一星级及以上标准设计建造，单体建筑面积 5000 平方米以下的民用建筑按绿色建筑基本级设计建造；若为政府投资的公共建筑，应按绿色建筑二星级以上标准设计建造。智能建造应从建筑机器人、轻型造楼机等 6 类技术中选择应用。项目如满足《关于落实智能建造容积率奖励政策的通知》(苏州住建建[2026]15 号)明确的智能建造应用等要求，可按上级文件规定落实容积率奖励政策。海绵城市:该地块需要进行海绵城市建设设计，年径流总量控制率≥59%。节能水平、BIM 技术应用等应满足住建部门要求。

8.2 地块开发方案报水行政主管部门确认时应明确地面竖向高程，地面竖向高程应不低于 5.0 米（吴淞高程）退让区域须结合幸福河湖建设统筹进行景观规划设计。水土保持方案须在开工

前完成审批。地块后续开发利用项目应符合排水、节水、取用水相关规定要求，并履行排水配套设施建设、管网接驳及对应报批手续。

8.3 涉及地上、地下管线、文物古迹、测量标志等应妥善采取保护措施。

8.4 满足住建、环保、消防、抗震、人防、安全、绿化、交通、文物、水务、供电、燃气、市政、安防、节水、无障碍、噪音防护、水土保持、通信等各项法规、规章、规范、规定的要求，并按规定与有关行政主管部门及属地政府（街道）沟通对接。

8.5 本规划条件中所涉及的相关条例、规定、标准、规范等若有更新版本，项目报审时随之执行。

8.6 下阶段申报规划设计方案审查时，除提供常规图纸（总平面图、各单体平、立、剖面图等）外，还应附实景效果图（含各个方向立面效果图）、立面材质色彩分析图、景观照明效果图等。

8.7 下阶段申报规划设计方案审查时，方案应按《常熟市国土空间规划委员会工作规则》要求报审。

8.8 按本条件进行规划设计时，应委托具有相应资质的设计单位。设计方案除满足国家相关技术标准外，应同时满足江苏省及本市的相关技术标准要求。设计方案完成后，除特别要求外，均应按 A3 规格装订成册，并附带电子文件（CAD 格式）。

9.未尽事宜按有关规定执行。

10.本规划条件有效期为一年，超过有效期出让土地使用权

的，应当在出让前重新核定规划条件。

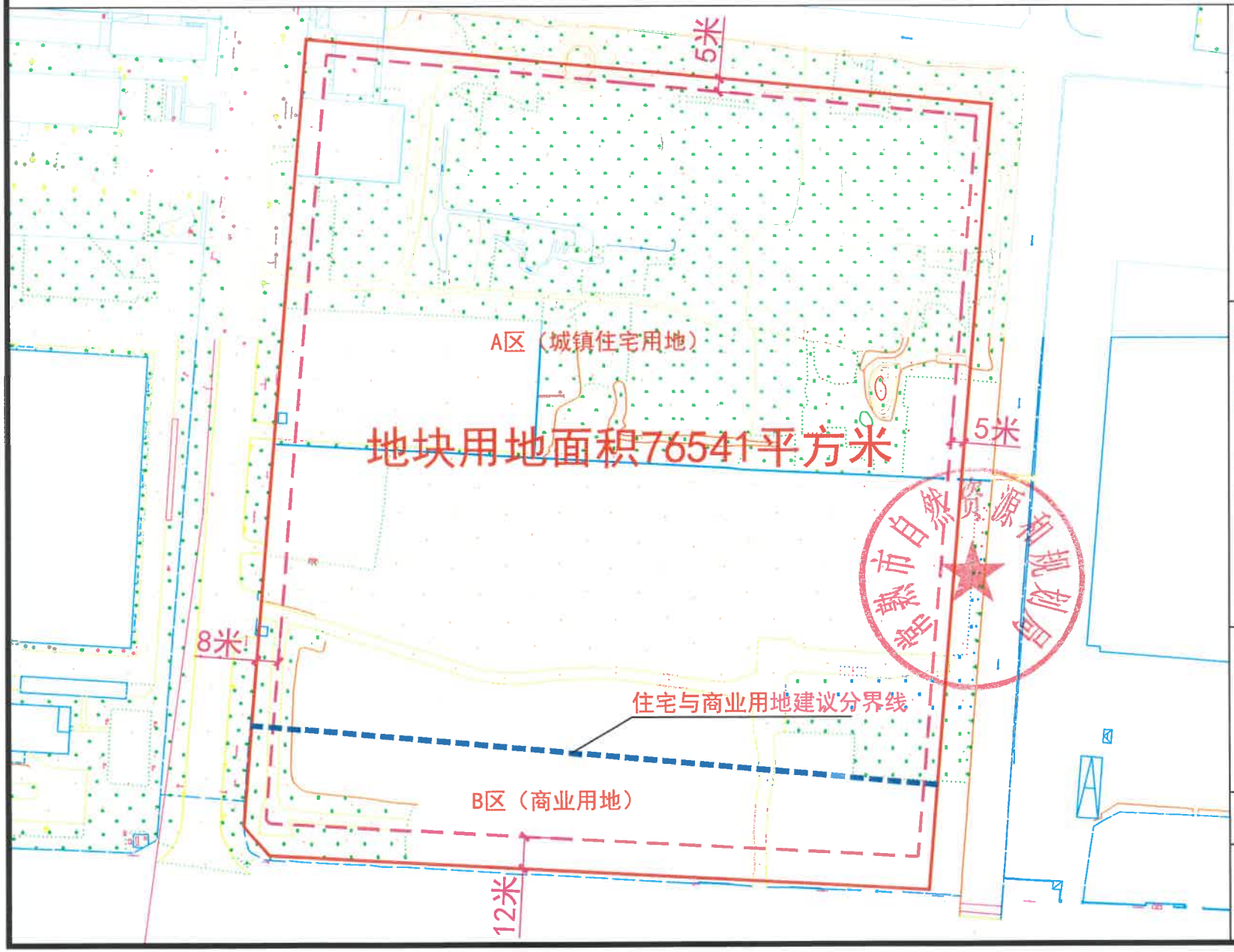
注：建设单位报审建设项目规划设计方案所提供的 CAD 电子文档应有：各建筑底层的占地面积、每块绿地的面积、各层建筑面积的闭合计算线。

常熟市自然资源和规划局

2026 年 9 月 15 日

常资规设[2026]58号规划条件的附图

日期：2026年9月15日



N

比例尺 1:2000

图例

用地红线

地上建筑控制线

备注：在该地块完成土地及其附属设施（地上、地下）相关处置后方可作为该地块出让、规划审批的基本依据

建设项目名称

常福街道柳州路以南、深圳路以北地块