常熟市自然资源和规划局文件

常资规设〔2026〕47号

关于辛庄镇规划纵四路以东、迎宾路以南地块的规划条件

依据《苏州高铁北城详细规划)》、《江苏省城市规划管理技术规定（2025年版)》等相关规划、规定，现提供辛庄镇规划纵四路以东、迎宾路以南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：辛庄镇规划纵四路以东、迎宾路以南（具体范围见附图)。

1.2用地面积：86559平方米（具体以实测面积为准)。

2.规划用地性质

2.1用地性质：二类工业用地100102（具体门类设置应符合安全、环保及其他项目准入要求)。

3.用地使用强度

3.1 容积率：≥2.5（不包括地下建筑面积）。

3.2 建筑密度：≥40%。

3.3 绿地率：≤10%。

4.规划设计要求

4.1 建筑形式：建筑限高 60 米,鼓励建设四层及以上带工业电梯的高标准厂房。

4.2 建筑风格：建筑整体以简洁明快为主调，建筑突出产业特质，关注与南融科创区内产业园区的衔接关系，保障区域和谐共生，形成良好的沿街界面，营造“产城融合”的空间氛围。建筑群体组合应遵循错落有致原则，塑造多样化城市天际线。高层建筑顶部须进行企业标识一体化设计，确保与建筑整体协调。

4.3 建筑退让：低、多层建筑退让东侧、北侧用地红线均不小于 5 米，退让南侧、西侧规划道路红线均不小于 7 米；高层建筑退让东侧、北侧用地红线均不小于 5 米，退让南侧、西侧规划道路红线均不小于 12 米；拟建建筑需与 220kV 剑昭 2L01 线边导线保持 15 米安全距离。同时满足规划要求、《江苏省城市规划管理技术规定（2025 年版）》或相关要求，且西侧退让应满足安全、环保等相关要求。

4.4 地下空间设置要求：鼓励设置地下空间，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。地下空间功能设置应满足《关于印发进一步推进工业用地提

质增效实施细则的通知》（苏自然资发〔2021〕264号）等相关要求。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。

4.4.1 该地块位于我市《常熟市人防工程专项控制性详细规划》实施范围之外，按《江苏省防空地下室建设实施细则》有关要求执行。

4.5 地块出入口：主出入口可设于地块南侧规划驰马塘北路，距道路交叉口距离应满足规范要求。

4.6 停车要求：工业厂房机动车停车位按不小于0.3车位/100㎡建筑面积配置，非机动车位按不小于0.4车位/职工配置，货车停车位按不小于1.0车位/3000㎡建筑面积配置。地块内创新型产业用房（主要包括研发、设计、服务外包等）及配套用房（主要

包括企业行政办公、集宿、人才公寓等）机动车停车位按不小于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。鼓励多设置停车位。鼓励新建建筑配建机动车停车位、非机动车停车位设置充电设施。

5.城市设计要求

5.1 根据功能需求，结合现状地形，节约用地，紧凑布置；合理布置绿地，不得建设“花园式工厂”。

5.2 合理组织地块的交通流线，处理好生产区及配套区的相互关系。

5.3 建筑物立面附着物设置应统一设计、统一施工。

6.市政设计要求

6.1 地块内实行雨污分流，污水按环保、水务要求进行处理。

6.2 地块内涉及各管线接入请与相关主管部门联系。

6.3 在道路退让范围内允许公共管线（沟）穿入。

6.4 涉及地块内部水系调整需满足水务部门要求。

7.其他要求

7.1 新开工房屋建筑工程总建筑面积2万平方米以上的政府和国企投资项目，率先全面应用智能建造技术，从建筑机器人、轻型造楼机等6类技术中选择应用；鼓励社会投资项目应用智能建造技术。

7.2 具体项目设计应考虑节能、节水要求。规划用地面积2万平方米以上的新建建筑应配套建设雨水利用设施，每1万平方米

建设用地宜建设有效容积不小于100立方米的雨水调蓄设施。

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5.3米（吴淞高程，规划为不设防区）。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。

7.3 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。

7.4 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。

7.5 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。

7.6 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等。

7.7 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）。

8.未尽事宜按有关规定执行。

9.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。

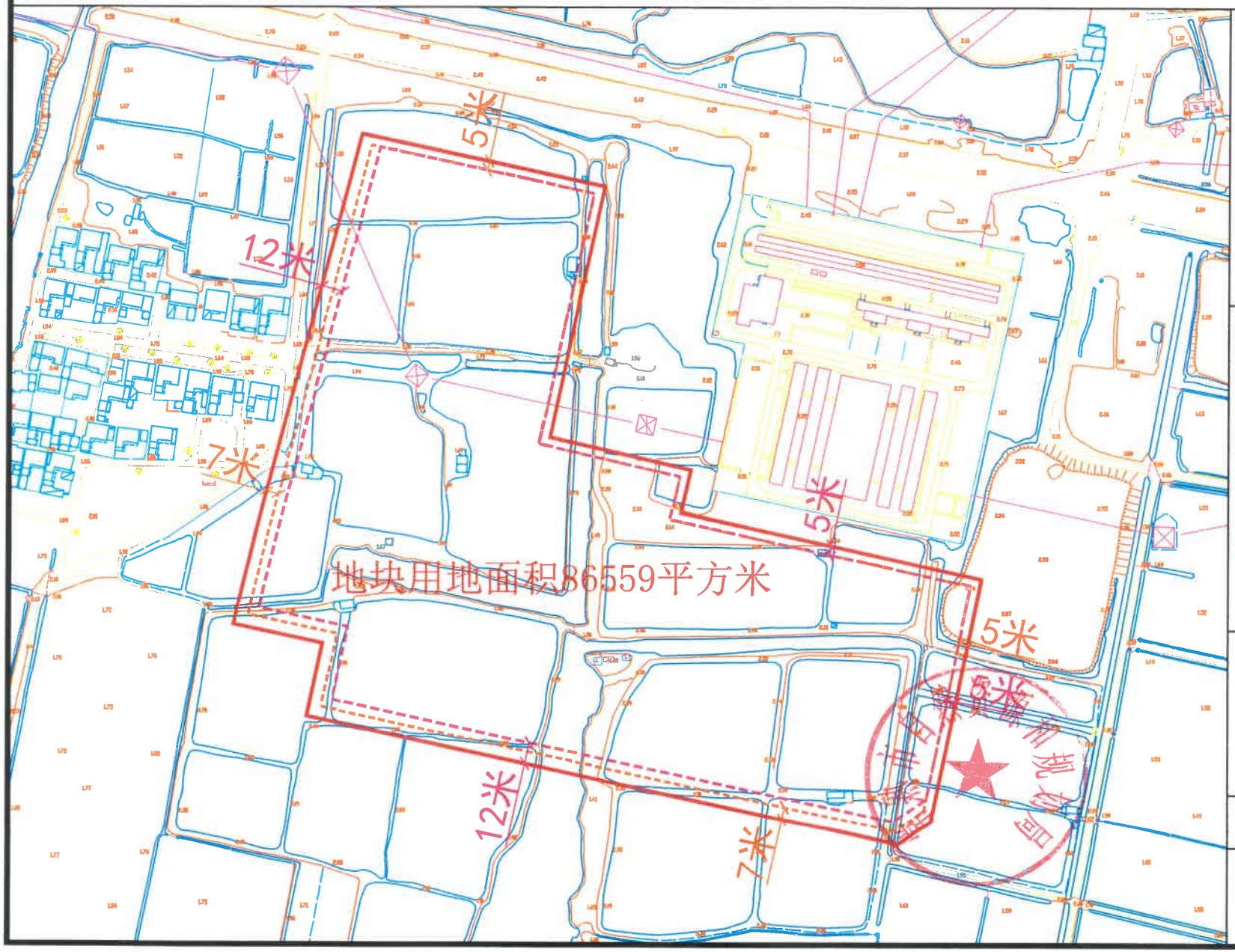
注：建设单位报审建设项目规划设计方案所提供的CAD电子文档应有：各建筑底层的占地面积、每块绿地的面积、各层建筑面积的闭合计算线。

常熟市自然资源和规划局

2026年8月27日

常资规设[2026]47号规划条件的附图

日期：2026年8月27日



N

比例尺 1:3000

图例

用地红线

地上高层建筑控制线

地上低、多层建筑控制线

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

辛庄镇规划纵四路以东、迎宾路以南地块