

规划参数	规划/要求		
用地位置	南浜路南侧、顺帆北路西侧		
用地面积	39745.0平方米（约59.62亩）		
用地性质	住宅用地	配套公建	1、物业管理用房：总建筑面积应不小于地上总建筑面积（不含架空层）的千分之七且不小于地上地下总建筑面积的千分之四，其配建总建筑面积不小于100平方米，权属归全体业主所有； 2、社区用房：该地块无需独立设置社区用房，由属地政府统筹配置于周边用地中； 3、养老及托育服务设施：应依据《市政府印发昆山市社区养老服务设施用房建设实施细则的通知》（昆政发〔2016〕46号）、《市政府办公室关于印发昆山市“一老一小”整体服务提升方案的通知》（昆政发〔2023〕39号）规定执行； 4、幼儿园：按《关于进一步规范住宅区配套幼儿园中小学规划建设管理的若干意见》（昆政规〔2017〕4号）缴纳相关费用； 5、垃圾分类收集设施：应按《昆山市住宅小区配套生活垃圾分类收集设施规划建设管理办法（试行）》（昆资规发〔2020〕22号）执行； 6、智能信报（包）箱及智能快件箱：应符合国标《智能信包箱》（GB/T24295-2021）、江苏省《住宅设计标准》（DB32/3920-2020）等的有关规定。； 7、公共健身设施场地：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； 8、邮政快递服务用房标准：依据昆邮管〔2017〕7号文规定设置，可设于门卫，直接对外； 9、其它要求：按相关专业部门要求设置。
容积率	地表：1.01<FAR≤1.6；地下：FAR≤1.6		
建筑密度	≤32%		
绿地率	≥30%	市政设计要求	1、所有沿道路红线建筑施工不得影响现有市政设施； 2、供配电设施等按相关专业部门要求设置； 3、所有市政管线须地下敷设，雨污实行分流，污水应接入污水管网，并符合环保要求,排水方案报水务部门；涉及各管线接入的，请与相关主管部门联系； 4、设计应符合《关于落实建筑物中新型信息通信基础设施建设要求的通知》（苏州通管联〔2023〕1号）相关要求； 5、地块室外地坪标高应与交通组织、绿化环境、周边城市道路、现状其它房屋地形标高及场地排水相衔接； 6、本项目居住区域沿路、沿河、沿公共绿化须设置透空式围墙，各侧围墙退用地红线不小于2米；公共开放场地和设施、配套公建区域不设置围墙； 7、室外市政工程、景观、亮化照明应延伸至路缘石，具体要求参照《昆山市区公共空间环境设计技术导则》执行。
建筑间距	建筑间距应符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2025年版），满足与周边建筑日照、环保及消防间距要求。	景观要求	景观设计须与周边环境相协调，沿路、广场场地设计时其铺装材质、绿化等须与周边景观相协调。
建筑退界	1、东侧建筑退用地红线不小于10米； 2、南侧高层建筑退用地红线不小于12米、多层建筑退用地红线不小于6米； 3、西侧高层建筑退用地红线不小于10米、多层建筑退用地红线不小于5米； 4、北侧建筑退用地红线不小于10米； 5、门卫、配电用房等附属用房退用地红线不小于3米； 6、地下建筑物退用地红线不小于5米，施工范围不得突破用地红线并不得影响周边的市政管线，满足与周边建筑的安全距离； 7、以上退界及未详事宜应符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2025年版），同时应满足日照、消防、供电及环保等相关要求。	项目功能要求	1、地上规划功能：住宅、地上车库、配套设施用房、配套设备用房等； 2、地下规划功能：地下车库、配套设施用房、配套设备用房等。

地下空间开发利用规划要求	1、地下空间与地上一并出让，且不计入地上容积率； 2、地下空间可按规定结合人防空间布置； 3、地下空间须与地上同步实施、同步规划核实、同步验收； 4、地下空间范围详见用地红线图。	其它	1、 本项目室外地坪基准标高为地块相邻市政道路中心线最低点标高，建筑高度应从室外地坪基准标高起算； 2、 本次出让地块各项现划管控要求及其所涉地下空间使用权设立的出具，均依据已经依法批准的详细规划及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》、《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； 3、 住宅设计应符合《苏州市住宅品质提升设计指引（试行）》； 4、 设计应全面落实儿童友好理念； 5、 未尽事宜按有关规定执行。	
建筑节能、BIM及海绵等要求	以昆山市住建局出具的项目建设条件意见书为准。			
主要出入口	出入口位置及宽度根据规划方案拟定，须按《昆山市建设项目交通影响评价编制与管理细则》编制交通影响评价报告并通过审核。			
停车位 （机动车、非机动车）	1、应符合《昆山市建筑物停车配建标准》、项目交评以及《关于加强新建住宅小区电动自行车充电设施规划管理的通知》（苏规工〔2018〕9号）文件要求； 2、小区围墙内不可设置地上机动车位，应落实人车分流，具体按交评意见实施； 3、住宅及其配套设施（物业、养老托育用房等）应按不低于车位总数的30%配建充电桩，充电桩应具备有序充（放）电功能，剩余车位应全部预留充电桩安装条件； 4、应妥善考虑地面非机动车停放位置及电动车集中停放充电场所；非机动车库应合理设置电动自行车集中充电区域，住宅及其配套设施（物业、养老托育用房等）配置充电设施的非机动车停车位应不低于非机动车停车位总数的50%。		建设时序要求	配套公建应与主体建筑同步规划、建设、验收及交付。
			备注	在土地出让前规划技术要点的有效期为一年。
		解释权	本规划设计要点最终解释权归昆山市自然资源和规划局所有。	
		附件	用地红线图	

昆山经济技术开发区建设用地规划设计技术要点

昆开规新地设[2026]05号

2026年6月1日

规划参数	规划/要求		
用地位置	南浜路南侧、顺帆北路西侧		
用地面积	39745.0 平方米（约 59.62 亩）		
用地性质	住宅用地	配套 公建	1、物业管理用房：总建筑面积应不小于地上总建筑面积（不含架空层）的千分之七且不小于地上地下总建筑面积的千分之四，其配建总建筑面积不小于 100 平方米，权属归全体业主所有； 2、社区用房：该地块无需独立设置社区用房，由属地政府统筹配置于周边用地中； 3、养老及托育服务设施：应依据《市政府印发昆山市社区养老服务设施用房建设实施细则的通知》（昆政发〔2016〕46 号）、《市政府办公室关于印发昆山市“一老一小”整体服务提升方案的通知》（昆政发〔2023〕39 号）规定执行； 4、幼儿园：按《关于进一步规范住宅区配套幼儿园中小学规划建设和管理的若干意见》（昆政规〔2017〕4 号）缴纳相关费用； 5、垃圾分类收集设施：应按《昆山市住宅小区配套生活垃圾分类收集设施规划建设管理办法（试行）》（昆资规发〔2020〕22 号）执行； 6、智能信报（包）箱及智能快件箱：应符合国标《智能信包箱》（GB/T24295-2021）、江苏省《住宅设计标准》（DB32/3920-2020）等的有关规定。； 7、公共健身设施场地：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； 8、邮政快递服务用房标准：依据昆邮管〔2017〕7 号文规定设置，可设于门卫，直接对外； 9、其它要求：按相关专业部门要求设置。
容积率	地表：1.01<FAR≤1.6；地下：FAR≤1.6		
建筑密度	≤32%		
绿地率	≥30%		
竖向界限（1985 年国家高程系统）	1、以标高+60 米为上界限，以标高-10 米为下界限，高差为 70 米。 2、在气象站微波通信通道净空保护区内，按照《昆山国家基本气象站探测环境保护规划》要求，确定气象站周边地块建筑限高。	市政 设计 要求	1、所有沿道路红线建筑施工不得影响现有市政设施； 2、供配电设施等按相关专业部门要求设置； 3、所有市政管线须地下敷设，雨污实行分流，污水应接入污水管网，并符合环保要求,排水方案报水务部门；涉及各管线接入的，请与相关主管部门联系； 4、设计应符合《关于落实建筑物中新型信息通信基础设施建设要求的通知》（苏州通管联〔2023〕1 号）相关要求； 5、地块室外地坪标高应与交通组织、绿化环境、周边城市道路、现状其它房屋地形标高及场地排水相衔接； 6、本项目居住区域沿路、沿河、沿公共绿化须设置透空式围墙，各侧围墙退用地红线不小于 2 米；公共开放场地和设施、配套公建区域不设置围墙； 7、室外市政工程、景观、亮化照明应延伸至路缘石，具体要求参照《昆山市区公共空间环境设计技术导则》执行。
建筑间距	建筑间距应符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2025 年版），满足与周边建筑日照、环保及消防间距要求。	景观 要求	景观设计须与周边环境相协调，沿路、广场场地设计时其铺装材质、绿化等须与周边景观相协调。
建筑退界	1、东侧建筑退用地红线不小于 10 米； 2、南侧高层建筑退用地红线不小于 12 米、多层建筑退用地红线不小于 6 米； 3、西侧高层建筑退用地红线不小于 10 米、多层建筑退用地红线不小于 5 米； 4、北侧建筑退用地红线不小于 10 米； 5、门卫、配电用房等附属用房退用地红线不小于 3 米； 6、地下建筑物退用地红线不小于 5 米，施工范围不得突破用地红线并不得影响周边的市政管线，满足与周边建筑的安全距离； 7、以上退界及未详事宜应符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2025 年版），同时应满足日照、消防、供电及环保等相关要求。	项目 功能 要求	1、地上规划功能：住宅、地上车库、配套设施用房、配套设备用房等； 2、地下规划功能：地下车库、配套设施用房、配套设备用房等。

地下空间开发利用规划要求	1、地下空间与地上一并出让，且不计入地上容积率； 2、地下空间可按规定结合人防空间布置； 3、地下空间须与地上同步实施、同步规划核实、同步验收； 4、地下空间范围详见用地红线图。	其它	1、 本项目室外地坪基准标高为地块相邻市政道路中心线最低点标高，建筑高度应从室外地坪基准标高起算； 2、 本次出让地块各项现划管控要求及其所涉地下空间使用权设立的出具，均依据已经依法批准的详细规划及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》、《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； 3、 住宅设计应符合《苏州市住宅品质提升设计指引（试行）》； 4、 设计应全面落实儿童友好理念； 5、 未尽事宜按有关规定执行。
建筑节能、BIM及海绵等要求	以昆山市住建局出具的项目建设条件意见书为准。		
主要出入口	出入口位置及宽度根据规划方案拟定，须按《昆山市建设项目交通影响评价编制与管理细则》编制交通影响评价报告并通过审核。		
停车位 （机动车、非机动车）	1、 应符合《昆山市建筑物停车配建标准》、项目交评以及《关于加强新建住宅小区电动自行车充电设施规划管理的通知》（苏规工（2018）9号）文件要求； 2、 小区围墙内不可设置地上机动车位，应落实人车分流，具体按交评意见实施； 3、 住宅及其配套设施（物业、养老托育用房等）应按不低于车位总数的 30%配建充电桩，充电桩应具备有序充（放）电功能，剩余车位应全部预留充电桩安装条件； 4、 应妥善考虑地面非机动车停放位置及电动车集中停放充电场所；非机动车库应合理设置电动自行车集中充电区域，住宅及其配套设施（物业、养老托育用房等）配置充电设施的非机动车停车位应不低于非机动车停车位总数的 50%。		建设时序要求
		备注	在土地出让前规划技术要点的有效期为一年。
		解释权	本规划设计要点最终解释权归昆山市自然资源和规划局所有。
		附件	用地红线图

昆山经济技术开发区建设用地规划设计技术要点

昆开规新地设[2026]05号

2026年6月1日

规划参数	规划/要求		
用地位置	南浜路南侧、顺帆北路西侧		
用地面积	39745.0 平方米 (约 59.62 亩)		
用地性质	住宅用地	配套 公建	1、物业管理用房：总建筑面积应不小于地上总建筑面积（不含架空层）的千分之七且不小于地上地下总建筑面积的千分之四，其配建总建筑面积不小于 100 平方米，权属归全体业主所有； 2、社区用房：该地块无需独立设置社区用房，由属地政府统筹配置于周边用地中； 3、养老及托育服务设施：应依据《市政府印发昆山市社区养老服务设施用房建设实施细则的通知》（昆政发〔2016〕46 号）、《市政府办公室关于印发昆山市“一老一小”整体服务提升方案的通知》（昆政发〔2023〕39 号）规定执行； 4、幼儿园：按《关于进一步规范住宅区配套幼儿园中小学规划建设管理的若干意见》（昆政规〔2017〕4 号）缴纳相关费用； 5、垃圾分类收集设施：应按《昆山市住宅小区配套生活垃圾分类收集设施规划建设管理办法（试行）》（昆资规发〔2020〕22 号）执行； 6、智能信报（包）箱及智能快件箱：应符合国标《智能信包箱》（GB/T24295-2021）、江苏省《住宅设计标准》（DB32/3920-2020）等的有关规定。； 7、公共健身设施场地：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； 8、邮政快递服务用房标准：依据昆邮管(2017)7 号文规定设置，可设于门卫，直接对外； 9、其它要求：按相关专业部门要求设置。
容积率	地表：1.01<FAR≤1.6；地下：FAR≤1.6		
建筑密度	≤32%	市政 设计 要求	1、所有沿道路红线建筑施工不得影响现有市政设施； 2、供配电设施等按相关专业部门要求设置； 3、所有市政管线须地下敷设，雨污实行分流，污水应接入污水管网，并符合环保要求,排水方案报水务部门；涉及各管线接入的，请与相关主管部门联系； 4、设计应符合《关于落实建筑物中新型信息通信基础设施建设要求的通知》（苏州通管联〔2023〕1 号）相关要求； 5、地块室外地坪标高应与交通组织、绿化环境、周边城市道路、现状其它房屋地形标高及场地排水相衔接； 6、本项目居住区域沿路、沿河、沿公共绿化须设置透空式围墙，各侧围墙退用地红线不小于 2 米；公共开放场地和设施、配套公建区域不设置围墙； 7、室外市政工程、景观、亮化照明应延伸至路缘石，具体要求参照《昆山市区公共空间环境设计技术导则》执行。
绿地率	≥30%		
竖向界限（1985 年国家高程系统）	1、以标高+60 米为上界限，以标高-10 米为下界限，高差为 70 米。 2、在气象站微波通信通道净空保护区内，按照《昆山国家基本气象站探测环境保护规划》要求，确定气象站周边地块建筑限高。		
建筑间距	建筑间距应符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2025 年版），满足与周边建筑日照、环保及消防间距要求。	景观 要求	景观设计须与周边环境相协调，沿路、广场场地设计时其铺装材质、绿化等须与周边景观相协调。
建筑退界	1、东侧建筑退用地红线不小于 10 米； 2、南侧高层建筑退用地红线不小于 12 米、多层建筑退用地红线不小于 6 米； 3、西侧高层建筑退用地红线不小于 10 米、多层建筑退用地红线不小于 5 米； 4、北侧建筑退用地红线不小于 10 米； 5、门卫、配电用房等附属用房退用地红线不小于 3 米； 6、地下建筑物退用地红线不小于 5 米，施工范围不得突破用地红线并不得影响周边的市政管线，满足与周边建筑的安全距离； 7、以上退界及未详事宜应符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2025 年版），同时应满足日照、消防、供电及环保等相关要求。	项目 功能 要求	1、地上规划功能：住宅、地上车库、配套设施用房、配套设备用房等； 2、地下规划功能：地下车库、配套设施用房、配套设备用房等。

地下空间开发利用规划要求	1、地下空间与地上一并出让，且不计入地上容积率； 2、地下空间可按规定结合人防空间布置； 3、地下空间须与地上同步实施、同步规划核实、同步验收； 4、地下空间范围详见用地红线图。	其它	1、 本项目室外地坪基准标高为地块相邻市政道路中心线最低点标高，建筑高度应从室外地坪基准标高起算； 2、 本次出让地块各项规划管控要求及其所涉地下空间使用权设立的出具，均依据已经依法批准的详细规划及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》、《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； 3、 住宅设计应符合《苏州市住宅品质提升设计指引（试行）》； 4、 设计应全面落实儿童友好理念； 5、 未尽事宜按有关规定执行。	
建筑节能、BIM及海绵等要求	以昆山市住建局出具的项目建设条件意见书为准。			
主要出入口	出入口位置及宽度根据规划方案拟定，须按《昆山市建设项目交通影响评价编制与管理细则》编制交通影响评价报告并通过审核。			
停车位 （机动车、非机动车）	1、应符合《昆山市建筑物停车配建标准》、项目交评以及《关于加强新建住宅小区电动自行车充电设施规划管理的通知》（苏规工〔2018〕9号）文件要求； 2、小区围墙内不可设置地上机动车位，应落实人车分流，具体按交评意见实施； 3、住宅及其配套设施（物业、养老托育用房等）应按不低于车位总数的30%配建充电桩，充电桩应具备有序充（放）电功能，剩余车位应全部预留充电桩安装条件； 4、应妥善考虑地面非机动车停放位置及电动车集中停放充电场所；非机动车库应合理设置电动自行车集中充电区域，住宅及其配套设施（物业、养老托育用房等）配置充电设施的非机动车停车位应不低于非机动车停车位总数的50%。		建设时序要求	配套公建应与主体建筑同步规划、建设、验收及交付。
		备注	在土地出让前规划技术要点的有效期为一年。	
		解释权	本规划设计要点最终解释权归昆山市自然资源和规划局所有。	
		附件	用地红线图	