

太仓市建设项目规划条件

文 号：太资规设〔2026〕47号

单位：太仓市自然资源和规划局

2026年9月18日



太仓市建设项目规划条件

一、项目情况

（一）用地位置：城厢镇

（二）四至范围：新横路东、新港路北（具体位置见规划红线图）。

（三）用地面积：约38262.9平方米（以宗地图面积为准），地下空间用地面积约38262.9平方米，具体以退界后实测为准，地下空间建筑面积不计入地块综合容积率，且地下空间与相应地上居住用地同步开发验收。

（四）建设内容：住宅及其配套用房。

二、规划管控要求

（一）指标内容

地块用地性质为居住用地， $1.01 < \text{容积率} \leq 1.6$ ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，建筑高度 ≤ 60 米，绿地率 $\geq 37\%$ 。

（二）退让要求

（1）退让用地红线：1.多层建筑后退北侧、南侧用地红线不少于3米，后退西侧用地红线不小于5米，后退东侧用地红线不小于8米；高层建筑后退北侧用地红线不少于10米，后退南侧用地红线不小于3米，后退西侧用地红线不小于5米，后退东侧用地红线不少于8米；2.满足《江苏省城市规划管理技术规定》（2025版）及地方相关规定要求；3、围墙中线退用地红线不小于0.5米。

2.退让道路:满足《江苏省城市规划管理技术规定》(2025版)及地方相关规定要求。

3.退让河道:满足《江苏省城市规划管理技术规定》(2025版)及地方相关规定要求。

三、地下空间开发利用

(一) 退让要求

满足《江苏省城市规划管理技术规定》及地方相关规定要求;

(二) 地下层数

在地质条件满足要求的情况下,可开发深度控制在不大于2层或不大于10米;

(三) 功能要求

地下空间仅能用于停车、设备用房、人防工程、下沉广场、下沉庭院、储藏室及邻里共享空间等建设。

四、公共服务配套设施要求

(一) 社区用房

1.按照不少于地上总建筑面积的0.3%和每百户不少于40平方米,两种方式分别计算社区用房面积,取高值作为社区用房配建指标,且配建面积不少于1000平方米;

2.社区用房应沿路独立建设,底层面积不少于50%,有一直接对外的出入口,配建非机动车、非机动车位需就近集中设置;

3.设计方案需满足属地政府使用要求;

4.社区用房需进行简装,装修方案需满足属地要求;



5.建设完毕后连同其应配建的非机动车位、机动车车位无偿移交属地政府。

（二）养老用房

按照《苏州市居家养老服务条例》执行：

1.新建住宅区按照每百户不少于30平方米的标准，安排社区居家、养老服务设施；

2.居家养老服务设施应当与住宅同步规划、同步建设、同步验收、同步交付使用；

3.居家养老服务设施一般规划在住宅区出入口附近等居家老年人出入方便的地段；

4.没有配置电梯的，所在楼层不得高于三层。

（三）物业用房

1.按照不低于地上总建筑面积的0.7%且不低于地上地下总建筑面积0.4%的比例配置物业服务用房，低于100平方米的按照100平方米配置。物业服务用房中需设置业主委员会议事活动用房面积一般为20到40平方米；

2.没有配置电梯的物业，物业服务用房所在楼层不得高于3层；

3.满足《苏州市住宅区物业管理条例》相关要求。

（四）其他

独立设置老人、儿童活动场地及设施。

五、市政交通及管线要求

（一）出入口位置

可设于新横路（需满足交通安全管理要求）。

（二）配建车位

1. 机动车：

（1）住宅机动车停车位配建指标采用双指标控制，即按户数（1.0个/户）和按住宅计容面积（1.0个/100平方米）两种方式分别计算应配建停车位个数，取高值作为配建停车位数量。住宅计容面积超过200平方米/户的，机动车停车位可按2个车位/户计算；

（2）配套用房按0.5个/100平方米配套用房建筑面积设置；

（3）社区用房按0.8个/100平方米社区用房建筑面积设置，且不少于10个；

（4）访客、出租、装卸类等特殊车位（均额外设置）参照《苏州市建筑物配建停车位指标（2026版）》要求设置；

（5）新建车位应100%具备充电设施安装接入条件，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，并优先布置在公共车位；

（6）不得单独另设地面车库。

2. 非机动车：

（1）住宅按每户1.0个设置；社区用房按1.2个/100平方米建筑面积设置；

（2）物业用房、养老用房等按1.0个/100平方米建筑面积设置；

（3）须设置电动自行车集中停放充电场所；

（4）优先在室外露天区域设置电动自行车停放充电场



所，不得单独另设地面车库；

（5）电动自行车停放充电场所须满足《电动自行车停放充电场所消防技术规范》；

（6）电动自行车停放充电场所与项目同步设计。

（三）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，以管线主管部门意见为准。

（四）生活垃圾分类收集，按每300-500户居民设置垃圾收集区，面积不小于25平方米，并满足排水要求，分别设置建筑、大件垃圾、绿化垃圾堆放专用区。

（五）按电信行业管理部门要求，如地块内需配置相应的SG基站设备，数量、位置及高度需在设计方案中明确。

六、城市设计要求

（一）建筑造型美观，风格现代，色彩与周边环境相协调。

（二）需设置夜景灯光，夜景灯光应满足城市景观要求及《太仓市城市照明专项规划（2021-2035）》，方案报属地主管部门审核。

（三）六层及以上的住宅建筑立面设计满足属地城市风貌管控要求，按要求采取封闭阳台的，该封闭式阳台按《关于支持“好房子”建设的若干政策措施（试行）》计算建筑面积、计容面积。

七、其他说明

（一）如本地块与北侧相邻地块为同一竞得者，社区用房、养老用房可统筹设置；

（二）请建设单位在开工前至相关部门核实本地块及地块周边的各类管线及市政设施分布位置，并做好天然气等重要管线及市政设施的保护工作；

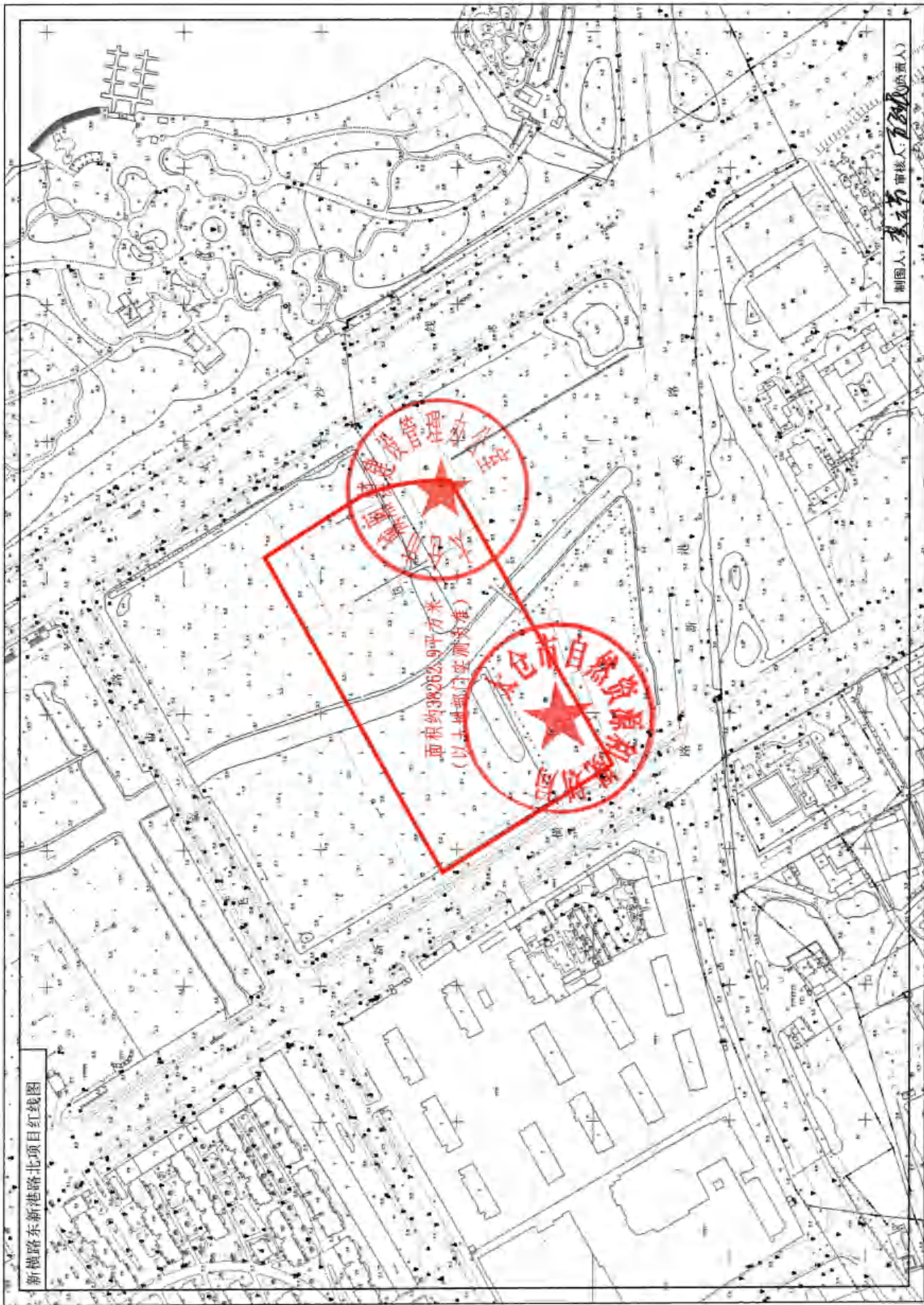
（三）本要求未涉及内容按国家、省、市及有关部门相关规定执行；

（四）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》《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）等法律法规和技术规范标准有关规定；

（五）自出证之日起一年内地块未供地的，该规划设计要求自动作废，需重新出具；

（六）其他部门建设要求不纳入规划条件，以主管部门要求为准。

新港路新港路北项目红线图



制图人: 黄云芳 审核人: 王明 (负责人)

日期: 2023.10.10

太仓市建设项目建设要求

编号：20260918-1067

地块概况		城厢镇 居住用地	
用地位置	新横路东、新港路北（具体位置见规划红线图）。		
四至范围	约38262.9平方米（以宗地图面积为准），地下空间用地面积约38262.9平方米，具体以退界后实测为准，地下空间建筑面积不计入地块综合容积率，且地下空间与相应地上居住用地同步开发验收。		
绿色建筑	满足《江苏省绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）（2024年版）要求，按照基本级及以上绿色建筑标准进行设计并建造。	BIM	项目应全面开展BIM技术应用，要求BIM设计模型精度为G2/N2，BIM竣工模型精度为G3/N3，将模型归集于苏州市建设工程全过程BIM监管平台。（具体模型精度参考《GB/T 51301-2018 建筑信息模型设计交付标准》）。
装配式建筑	/	海绵城市建设	年径流总量控制率≥75%，面源污染削减率≥60%；其余指标需满足太仓市海绵城市建设管理的相关规定。
成品住宅	/	其他要求	
绿地率	绿地率≥37%		

注：

- 1.本意见作为土地出让合同附件，与合同共同有效；
- 2.本意见须加盖市住建局公章方有效；
- 3.自出具之日起一年内地块未供地的，本建设要求自动作废，需重新出具。



太仓市建设项目建设要求

编号：2026T011

地块概况	用地位置	城厢镇：新横路东、新港路北（具体位置见规划红线图）
	征求项目	住宅及其配套用房：用地面积：约38294.0平方米（以宗地图面积为准），地下空间用地面积约38294.0平方米，具体以退界后实测为准，地下空间建筑面积不计入地块综合容积率，且地下空间与相应地上居住用地同步开发验收。
	征求时间	2026年9月
人防意见		

- 防空地下室建设面积：依据《太仓市人防工程专项规划（2022-2035年）》（批文号：太政复〔2024〕52号）第二分册：中心城区及人民防空重点镇人防工程配建指标规划》，本工程按照不含配建防空地下室的总建筑面积2.5%建设二等人员掩蔽工程，即配建面积=（地上建筑面积+地下建筑面积）×2.5%（1+2.5%）；
- 本工程实际配建比例与《江苏省防空地下室建设实施细则》（苏防规〔2020〕1号）规定的不足差额，应申请易地建设；
- 按照配建比例计算的人防工程面积小于1000平方米的，且按照《江苏省防空地下室建设实施细则》（苏防规〔2020〕1号）中应建面积大于等于1000平方米的，建设单位按照1000平方米配建人防工程；
- 其他应符合《江苏省人民防空工程建设使用规定》（江苏省人民政府令第129号）、《江苏省防空地下室建设实施细则》（苏防规〔2020〕1号）相关要求。

注：

- 本意见书作为土地出让合同附件，与合同共同有效；
- 本意见书须加盖市人防办公章方有效；
- 自出具之日起一年内地块未供地的，本建设要求自动作废，需重新出具。

