

项目编号：2026GS0029 业务类型：规划条件（姑苏） 业务编号：202601GHTJ0004

苏州市建设项目规划条件

文 号：苏资规姑（2026）设字第004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1月26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：姑苏区白洋湾街道苏城大道南，金储街西
(控规05-19地块)

4、规划概要：总用地面积(附图规划用地红线范围内)12016平方米，其中地上面积12016平方米，地下面积12016平方米。

二、规划管控要求

1、指标内容

用地性质为B1B2(商业商务混合用地)，用地面积12016平方米，其中地上12016平方米，地下12016平方米，容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，建筑高度 ≤ 100 米，其中塔楼建筑高度 ≥ 60 米，且 ≤ 100 米。

2、退让要求

地上：南侧沿长泾塘路退用地红线5米及以上，西侧沿规划学校退用地红线6.5米及以上，其余退用地红线3米及以上(详见规划条件附图)。

地下：沿规划学校一侧地下退用地红线5米及以上，其余退地下用地红线3米及以上。地下建筑退界距离应当满足施工安全、

地下管线敷设要求。

传达室、配电房、垃圾收集站等附属用房退用地红线3米及以上。沿城市道路不得设置围墙，沿规划学校用地一侧围墙退用地红线不小于0.5米。

满足“苏州市金阊新城控制性详细规划调整2025分图图则”、《江苏省城市规划管理技术规定》要求。

三、商业服务业用地业态管理要求

地块业态为酒店。

四、公共服务配套设施要求

1、母乳哺育设施要求：满足《苏州市公共场所母乳哺育设施建设促进办法》要求，在相关公共场所建设母乳哺育设施，应当根据人流量大小合理设置，面积不小于4平方米，层高不低于2.6米，宽度不小于1.5米。

2、电动汽车充电设施要求：根据《住房城乡建设部关于加强城市电动汽车充电设施规划建设工作的通知》，新建的大于2万平方米的商场、宾馆、医院、办公楼等大型公共建筑配建停车场和社会停车场，具有充电设施的停车位应不少于总停车位的10%。

3、垃圾分类收集设施设置要求：根据《苏州市生活垃圾分类投放设施配置指南的通知》，新建、改建、扩建建设项目，建设单位应当按照标准和规范配套规划、建设生活垃圾分类收集设施。

五、城市设计要求

1、建筑风貌：现代简约，并与周边现有建筑、环境总体风格相协调。建筑造型应富有时代感，注重街景设计，彰显沿苏城大道和金储街界面形象。

2、建筑形式形态：注重控制建筑的高宽比，避免建筑体量过大，体现建筑人文艺术特色。强化建筑“第五立面”设计，细化屋顶处理。

3、建筑色彩及材质：建筑色彩宜淡雅。建筑外立面材质建议以铝板、石材和玻璃为主，充分考虑建筑夜景灯光效果（包括灯光设计），应避免光污染影响住宅和学校建筑。

4、开放空间要求：建议加强苏城大道及金储街沿线公共空间设计，提升步行体验，营造活力友好的街道空间。建议地块景观设计时与东侧沿金储街、北侧沿苏城大道规划绿地统一设计。与相邻学校一侧围墙需兼顾学校使用及管理的要求综合设计。

5、其他要求：为最大限度地减少高层塔楼对后期规划学校地块的日照影响，将塔楼集中布局于地块东北侧。空调室外机、雨水管、暖通、消防水箱等设备设施位置在设计中应采用遮蔽措施。

满足“苏州市金阊新城控制性详细规划调整2025分图图则”要求。

六、市政交通及管线要求

1、地块机动车出入口位置：南侧沿长泾塘路、东侧沿金储

街。

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：

3.1 总体要求

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。

3.2 衔接要求

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：以基地东侧沿金储街主入口处城市道路中心点标高为基准，场地内标高应符合现状地形变化，与周边道路有机衔接并满足该地区防洪防涝要求，建筑退让红线与用地红线之间的区域与城市道路中心线之间的高差不应超过0.3米。按照《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”》执行。

5、其他要求：进行地块设计时，建议对周边进行交通影响评估分析。

七、其他规划要求

1、地下空间限低 ± 0 米至-15米（相对标高）。地下空间可

建设人防工程、停车场及附属设施，地下建筑面积不计入容积率，并符合《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”》。地下空间应满足市政管线敷设、道路施工及其他地面设施的保护要求。

2、其他满足“苏州市金阊新城控制性详细规划调整2025分图图则”要求。

八、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。

九、相关部门要求

该部分内容由相关部门负责解释并管理，建设单位应按要求与相关部门对接并落实。

1. 指标要求类

该指标为建议方案，具体请按苏州市住房和城乡建设局部门要求执行。

1.1海绵城市要求：年径流总量控制率不小于65%，面源污染（以SS计）削减率不小于46%，综合径流系数不大于0.60；鼓励性指标：绿色屋顶率不小于20%，透水铺装率不小于40%，下沉

式绿地率不小于35%。

1.2绿色建筑要求：新建公共建筑应按二星级及以上绿色建筑标准建设，并同步设置太阳能光伏系统。

1.3装配式建筑要求：不作要求。

1.4BIM要求：需在设计阶段和施工阶段进行BIM应用，要求BIM设计模型精度为G2/N2，BIM竣工模型精度为G3/N3。（具体模型精度参考《GB/T 51301-2018 建筑信息模型设计交付标准》）。

2. 告知类

2.1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)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。

2.2排水：满足《苏州市排水管理条例》相关要求。

2.3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》、《姑苏区人防工程详细规划》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。

2.4光伏设施建设要求：满足《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》。

2.5分割销售转让要求：按该地块投资发展监管协议执行。

十、规划条件附图

详见附件。

十一、说明

1、本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。