

汕头市自然资源局

汕龙自然函〔2026〕429号

关于重新出具粤东城际铁路外砂站 TOD 核心区建设用地规划条件及红线图的复函

龙湖区铁路项目办公室：

贵办《关于重新申请出具粤东城际铁路外砂站 TOD 核心区地块建设用地规划条件及红线图的函》（汕龙铁路办函〔2026〕93号）收悉。关于重新出具粤东城际铁路外砂站 TOD 核心区建设用地规划条件及红线图问题，经研究，现函复如下：

根据区政府6月12日会议精神、《文件处理表》（龙办综文〔2026〕4-006号）、《粤东城际铁路外砂站 TOD 核心区勘测定界图》及贵办来函申请的拟用地性质和拟开发用地容积率，依据《汕头市粤东城际铁路外砂站 TOD 周边地块控制性详细规划（LH-00604 控制单元局部）》，现随文出具粤东城际铁路外砂站 TOD 核心区建设用地规划条件及红线图（详见附件）。涉及土地征收、出让事项应按国家、省、市相关法规及政策文件执行，后续在土地出让时应充分征求广东粤东城际铁路有限公司意见。原汕龙自然函〔2026〕206号文收回作废。

- 附件：1. 粤东城际铁路外砂站 TOD 核心区建设用地规划
条件
2. 粤东城际铁路外砂站 TOD 核心区建设用地红线
图



抄送：汕头市自然资源局龙湖分局

粤东城际铁路外砂站 TOD 核心区 建设用地规划条件

一、用地位置：汕汾路与外砂迎宾路交界西北角。

二、用地性质：零售商业/餐饮/旅馆/其他商务/铁路用地/城市轨道交通用地兼容娱乐康体用地（B11/B13/B14/B29/H21/S2兼容 B3）。

三、实用地面积：3424.84 平方米（5.137 亩）。

四、规划技术指标要求：

（一）容积率： ≤ 2.2 （其中，零售商业用地 ≤ 0.152 ，餐饮用地 ≤ 0.170 ，旅馆用地 ≤ 0.867 ，其他商务用地 ≤ 0.649 ，城市轨道交通用地 ≤ 0.362 ）。地面以上计容建筑面积 ≤ 7534.65 平方米（其中，零售商业用地地面以上计容建筑面积 ≤ 520.58 平方米，餐饮用地地面以上计容建筑面积 ≤ 582.22 平方米，旅馆用地地面以上计容建筑面积 ≤ 2969.34 平方米，其他商务用地地面以上计容建筑面积 ≤ 2222.72 平方米，城市轨道交通用地地面以上计容建筑面积 ≤ 1239.79 平方米）。

（二）建筑密度： $\leq 50\%$ 。

（三）建筑限高： ≤ 48 米，建（构）筑物海拔限高： ≤ 52 米，且必须符合机场、气象台、导航台、电台和其他无线电通讯设施（含微波通讯）通道、军事设施等净空要求，以及建筑间距、建筑退让、消防等方面的要求。



(四) 绿地率: $\geq 15\%$ 。

(五) 停车配建比例: 零售商业/餐饮/旅馆/其他商务用地 $\geq 30\%$ 。项目停车充电设施配建标准按照电动汽车充电基础设施建设有关法规、政策要求执行。地块电动自行车停放场所设置应符合相关政策要求。

(六) 建设项目海绵城市控制指标: 年径流总量控制率不小于 65%; 可透水地面面积比例不小于 40%。

(七) 新建民用建筑应按照绿色建筑标准进行建设。该地块位于汕头市绿色建筑发展基础目标单元, 地块内公共建筑全面执行基本级及以上绿色建筑要求, 其中国家机关办公建筑、国有资金参与投资的其他建筑、大型公共建筑执行一星级要求; 居住建筑全面执行基本级及以上绿色建筑要求, 其中国有资金参与投资、总建筑面积 15 万平方米 (含) 及以上的新建住宅小区建设项目执行一星级要求。未涉及问题, 按《汕头市绿色建筑发展专项规划 (2023-2035)》及国家、省、市相关法规及政策文件执行。

(八) 涉及装配式建筑的按市政府及相关部门有关文件执行。

五、项目为城际铁路站点 TOD 开发特定区域, 需根据粤东城际铁路建设需求, 建设城际轨道设备房及部分连廊, 设备用房及连通通道的建设需满足外砂站工程建设进度要求, 确保车站的安全运营。项目地块内包含粤东城际铁路外砂站出入口建设范围, 需充分预留出入口建设空间, 并与出入口预留的通道进行联通设置。

六、项目建筑在满足消防、交通等要求的基础上，可适当放宽建筑退让北侧用地边界要求。项目南侧建筑可放宽建筑退让红线要求，但须做好与粤东城际铁路外砂站一体化设计衔接，预留联通通道无障碍衔接，并做好涉铁工程相关安全保护措施，过程中造成的铁路设计变更、工程调整等其他影响，需要与铁路部门充分协商沟通。项目地块较为扁长且长边临汕汾路，同时，地块开发需要与城际站点附属用房结合建设并通过连廊连接，因此建设方案可以适当减少汕汾路道路退线，并适当增加首层公共空间。

七、项目整体空间设计应注重建设用地与周边城市空间的协调性。周边地块均为可开发利用地块，因此建设方案应充分预留东北向与西南向连廊接口，为未来周边地块慢行贯通预留条件。

八、项目西南侧汕汾路可开不超过1个机动车出入口，用于项目交通组织，机动车出入口设置须满足《汕头市粤东城际铁路外砂站TOD周边地块控制性详细规划(LH-00604控制单元局部)》相关规定，且符合《汕头经济特区道路交通安全条例》等有关法规、规章、规范的要求。

九、项目应配建粤东城际铁路设备用房，可与其他商业设施合建；应配建移动通信基础设施（宏基站）一座，建筑面积不小于20平方米/座，可与其他配套设施合建。

十、项目需配套满足自身需要的绿化、停车、水电、环卫设施，并按照电力部门技术要求，落实公用主干开关房。

十一、项目整体建筑形象宜以现代简约风格为主，同时充分



考虑场地文化与产业特色，并进行有机融合。

十二、项目绿化种植符合地域特色，整体充分考虑遮荫需求，点缀特色景观植物，整体风格宜现代简约。沿街建筑可设置墙面广告，须与建筑立面统一设计，整体协调。景观构筑物需要与整体建筑风貌相协调。

十三、项目应落实片区控制性详细规划中《城市设计导则》城市设计相关要求。未涉及问题，按《汕头经济特区城乡规划条例》《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》《汕头市粤东城际铁路外砂站 TOD 周边地块控制性详细规划 (LH-00604 控制单元局部)》等有关法律法规、技术规范执行。



粤东城际铁路外砂站TOD核心区建设用地红线图

比例尺1:2000

5米

40米

东沙路

永泰路

汕沙路

X=2593185.218
Y=39473999.291
X=2593149.910
Y=39473960.294
X=2593151.599
Y=39473958.776
X=2593146.270
Y=39473952.849
X=2593144.646
Y=39473954.309
X=2593141.248
Y=39473950.659
X=2593138.198
Y=39473953.304
X=2593128.000
Y=39473941.787
X=2593127.435
Y=39473941.493
X=2593118.295
Y=39473952.214
X=2593106.185
Y=39473940.893
X=2593093.275
Y=39473954.384
X=2593083.749
Y=39473944.877
X=2593081.160
Y=39473947.452

B1/B2

B1/B2

B1/B2

X=2593149.775
Y=39474015.512
X=2593149.639
Y=39474015.395

汕头市自然资源局	
用地性质	零售商业/餐饮/旅馆/其他商务/综合用地/城市轨道交通用地兼娱乐康体用地 (B11/B13/B14/B29/B21/S2兼容B3)
实用地面积	3424.84平方米 (5.137亩)

汕龙自然函 (2026) 429号批 2026年6月18日
备注: 本图采用2000国家大地坐标系。

