

# 汕头市自然资源局

汕龙自然函〔2026〕316号

## 关于出具粤东城际铁路龙湖站 TOD 综合开发 项目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：

贵办来函《关于申请出具粤东城际铁路龙湖站 TOD 综合开发项目地块建设用地规划条件及红线图的函》（汕龙铁路办函〔2026〕60号）收悉，经研究，现函复如下：

根据《汕头市粤东城际铁路龙湖站 TOD 地块及周边区域控制性详细规划（LH-01701 控制单元局部）》、《广东省人民政府关于汕头市龙湖区 2025 年度第二十五批次城市建设用地的批复》（粤府土审（05）〔2025〕80号）和《关于汕头市龙湖区 2025 年度第二十五批次城市建设用地的批复》（汕自然资地〔2026〕1号），结合土地征收及报批情况，现随文出具粤东城际铁路龙湖站 TOD 综合开发项目建设用地规划条件及红线图（详见附件）。涉及土地出让事项应按国家、省、市相关法规及政策文件执行。

- 附件：1. 粤东城际铁路龙湖站 TOD 综合开发项目建设用地  
规划条件  
2. 粤东城际铁路龙湖站 TOD 综合开发项目建设用地  
红线图

(联系人：陈一琳；联系电话：88580109)



抄送：汕头市自然资源局龙湖分局

## 粤东城际铁路龙湖站 TOD 综合开发项目 建设用地规划条件

一、用地位置：泰山路与汕汾路交界东南角。

二、用地性质：零售商业/餐饮/其他商务用地(B11/B13/B29)。

三、实用地面积：30836.05 平方米（46.254 亩）。

四、规划技术指标要求：

（一）容积率： $\leq 1.3$ （其中，零售商业用地 $\leq 0.95$ ，餐饮用地 $\leq 0.15$ ，其他商务用地 $\leq 0.2$ ）。地面以上计容建筑面积 $\leq 40086.87$  平方米（其中，零售商业用地 $\leq 29294.25$  平方米，餐饮用地 $\leq 4625.41$  平方米，其他商务用地 $\leq 6167.21$  平方米）。

（二）建筑密度： $\leq 50\%$ 。

（三）建筑限高： $\leq 24$  米，建（构）筑物海拔限高： $\leq 29$  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： $\geq 20\%$ 。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、项目与城际站点相邻用地应做到与车站出入口互联互通，通过风雨连廊等设施实现站城一体化连接。

六、项目整体建筑形象宜以现代简约风格为主。

七、项目在城际站点出入口前需充分预留乘客疏散广场，并连接至泰山路。同时项目开发需要按照城际铁路站点的要求，预留不少于两条通道连通泰山路以满足客流集散的要求。

八、机动车出入口的设置应符合《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，具体位置可在下一步建筑方案工程中进一步确定。

九、项目建筑可不退让 00102 地块用地边界线及 00103 地块绿线，其他各建筑类别退让控制线必须符合《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》相关建筑类别的各项退让要求。

十、项目应保留地块内现状 220KV 电缆，地块内建（构）筑

物须按电力管线相关规范要求退让地下电缆，并做好涉铁工程相关安全保护措施。

十一、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。

十二、项目绿化种植应符合地域特色，整体充分考虑遮阴要求，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龙湖站 TOD 地块及周边区域控制性详细规划（LH-01701 控制单元局部）》等有关法律法规、技术规范执行。



# 粤东城际铁路龙湖站TOD综合开发项目建设用地红线图

比例1:3000

坐标表

| 序号 | 坐标X         | 坐标Y          |
|----|-------------|--------------|
| 1  | 2589794.389 | 39472367.143 |
| 2  | 2589806.863 | 39472380.797 |
| 3  | 2589842.518 | 39472419.823 |
| 4  | 2589730.686 | 39472512.534 |
| 5  | 2589736.886 | 39472520.134 |
| 6  | 2589613.383 | 39472623.636 |
| 7  | 2589545.492 | 39472683.341 |
| 8  | 2589530.757 | 39472665.709 |
| 9  | 2589422.926 | 39472755.982 |
| 10 | 2589438.457 | 39472774.671 |
| 11 | 2589429.788 | 39472781.930 |
| 12 | 2589423.565 | 39472787.139 |
| 13 | 2589412.064 | 39472796.768 |
| 14 | 2589400.562 | 39472806.397 |
| 15 | 2589389.156 | 39472816.139 |
| 16 | 2589377.188 | 39472826.459 |
| 17 | 2589377.127 | 39472826.389 |
| 18 | 2589375.040 | 39472828.179 |
| 19 | 2589375.015 | 39472828.200 |
| 20 | 2589374.992 | 39472828.219 |
| 21 | 2589359.840 | 39472841.413 |
| 22 | 2589343.858 | 39472855.564 |
| 23 | 2589330.273 | 39472828.078 |
| 24 | 2589467.642 | 39472891.650 |

X=2589343.858  
Y=39472855.564

X=2589730.686  
Y=39472512.534

X=2589736.886  
Y=39472520.134

X=2589613.383  
Y=39472623.636

X=2589545.492  
Y=39472683.341

X=2589530.757  
Y=39472665.709

X=2589422.926  
Y=39472755.982

X=2589438.457  
Y=39472774.671

X=2589359.840  
Y=39472841.413

X=2589330.273  
Y=39472828.078

汕头市自然资源局

零售商业/餐饮/其他商务用地  
(B1/B13/B29)

用地性质

30836.05平方米 (46.254亩)

实用地面积

汕龙自然函 (2026) 316号 2026年5月8日  
备注: 本图采用2000国家大地坐标系。