

关于启动苍南县城中心区 40-1 超高层建筑 建设项目重大行政决策草案

为深入贯彻党的二十大精神及省、市关于城市建设的相关部署，落实《住房和城乡建设部应急管理部关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》（建科〔2021〕76号）要求，进一步优化苍南县城中心区功能布局、塑造区域地标形象、推动中央商务区（CBD）高质量发展，根据《重大行政决策程序暂行条例》（国务院令第713号）、《浙江省重大行政决策程序规定》（浙江省人民政府令第337号）、《温州市重大行政决策程序实施细则》（温政发〔2024〕12号）、《温州市人民政府办公室关于重大公共建设项目落实重大行政决策程序的通知》（温政办〔2025〕28号）、《苍南县人民政府办公室关于重大公共建设项目落实重大行政决策程序的通知》（苍政办〔2025〕23号）等文件规定，由县资规局牵头，县住建局、县城建中心、县城投集团等联合承办，开展苍南县城中心区 40-1 超高层建筑建设项目重大行政决策草案编制工作，具体内容如下：

一、项目基本情况

本项目位于苍南县城中心区核心地段，地处锦绣路以东、玉苍路以南、苍南大道以西、锦绣二期以北，用地面积 29145 平方米，地上总建筑面积约 140481 平方米，用地性质为商业用地/商务金融用地。

二、决策事项的法律法规和政策依据

1. 《住房和城乡建设部应急管理部关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》（建科〔2021〕76号）

2. 《重大行政决策程序暂行条例》（国务院令 第 713 号）
3. 《浙江省重大行政决策程序规定》（浙江省人民政府令 第 337 号）
4. 温州市重大行政决策程序实施细则（温政发〔2024〕12 号）
5. 《温州市人民政府办公室关于重大公共建设项目落实重大行政决策程序的通知》（温政办〔2025〕28 号）
6. 《苍南县人民政府办公室关于重大公共建设项目落实重大行政决策程序的通知》（苍政办〔2025〕23 号）
7. 《苍南县县城中心区 40-1、40-6 等地块控制性详细规划修改》
8. 《苍南县县城中心区 40-1、40-6 等地块规划条件论证报告》

三、决策事项的必要性和可行性

（一）决策事项的必要性

根据《苍南县灵溪镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》，本项目所处区域以重点打造现代 CBD、提升产业服务功能、展现城市窗口形象为发展方向，同时，衔接《苍南县城中央商务区城市设计》（2023）“三轴四核多片区”的城市设计规划结构，本项目正位于“三轴”中依托苍南大道构建的城市功能综合发展轴上，兼顾形象展示、商业休闲与品质居住等功能，《苍南县城中央商务区城市设计》（2023）明确重点打造本项目为“苍南之巅”、“浙南县域之极”，以提升产业服务功能、填补高端商务设施不足，为产业结构升级与经济高质量发展注入动力，

彰显城市窗口形象。

当前，《苍南县城中央商务区城市设计》（2023）已通过论证会、专家论证会及县政府常务会议审查；《苍南县县城中心区 40-1、40-6 等地块控制性详细规划修改》、《苍南县县城中心区 40-1、40-6 等地块规划条件论证报告》已正式获批，为项目建设提供了法定规划依据。

（二）决策事项的可行性

1.政策支持

《苍南县国民经济和社会第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出以“生态宜居、产城融合、和谐发展”为导向，同步推进老城更新、新区建设和藻溪融入，全面提升中心城区的承载力、集聚力和辐射力。其中重点推进县城新区，依托县城新区中心湖公园打造县域行政中心、区域性商业商务中心和文化交流中心。

《苍南县国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要中期评估报告》梳理了重大平台清单，包含苍南县城中央商务区——重点设计范围约 115 公顷（南至玉苍路—医院用地边界、西至渎浦路—锦绣路、北至萧江塘河南侧蓝线、东至兴园路—苍南大道防护绿带边界，包含 32-4、33-1、40-1 等重点地块）

2. 规划定位

本项目概念方案符合《苍南县灵溪镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》与《苍南县城中央商务区城市设计》（2023）的规划要求，符合重点打造现代 CBD、提升产业服务功能、展现城市窗口形象的发展方向，在不影响周边

地区及地块其他指标的基础上，可与周边建筑形成梯度天际线，同时兼顾商业地标性与城市整体美学。

3. 专题论证可行性

(1) 规划条件论证

2025年11月7日，苍南县自然资源和规划局组织召开40-1地块规划条件论证会，县发改局、县执法局、县城建中心、县交警大队、县水务公司等单位及技术专家参会，一致认为论证文本基本符合编制要求，原则通过。

(2) 专家论证

2025年11月19日，由苍南县自然资源和规划局组织，在局四楼会议室召开苍南县县城新区40-1地块概念方案论证会。参加会议的有相关职能部门以及专业技术人员，同时邀请五位业内专家列席指导。在听取设计单位汇报后，与会人员进行了认真讨论，形成专家会议纪要。总体评价为：提交的概念设计内容注重空间的高效利用、规划功能的连贯性和可达性。



项目位置示意图