

晋江市自然资源局文件

晋自然资审〔2024〕24号

晋江市自然资源局关于福建省泉州市建恒发展有限公司厂区项目规划条件补充下达的公示

福建省泉州市建恒发展有限公司厂区项目用地位于内坑镇上方村，宗地总面积 6268 平方米，其中道路用地面积 1003 平方米，实际用地面积 5265 平方米，用地性质为二类工业用地。该用地未查询到《建设用地规划许可证》，根据《晋江市国有土地使用权出让合同》（合同编号：晋地合审〔2008〕协字第 016 号、晋地合审〔2008〕协字第 017 号），该用地均未明确技术经济指标。现该公司根据《晋江市自然资源局关于进一步简化工业企业提容增效报建程序的通知》（晋自然资规范〔2022〕1 号）规定申请提容增效。

2023 年 12 月 13 日，我局组织召开福建省泉州市建恒发展有限公司厂区项目规划条件补充下达论证线上征求意见会，经

与会部门及专家讨论，会议同意对该公司厂区用地补充下达规划条件，具体内容为：1.7 < 容积率 < 3.0，30% < 建筑密度 < 32.6%，10% ≤ 绿地率 ≤ 20%，建筑高度 ≤ 50 米，其余要求按《福建省泉州市建恒发展有限公司用地〔闽（2023）晋江市不动产权第 0000297 号〕规划条件（初步）》（详见附件）执行。

根据《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《福建省国有建设用地使用权出让地块规划条件管理办法》有关规定，现就福建省泉州市建恒发展有限公司厂区项目规划条件补充下达事宜进行公示，征求规划地段内利害关系人的意见，公告时间为 12 个自然日。公告期限内，凡与该行政许可直接涉及重大利益关系的当事人，可以书面等法定形式向我局进行陈述、申辩或依法申请听证；逾期未提出的，视为放弃权利。（备注：进行陈述、申辩的，需在本公告之日起七日内提出）。

晋江市自然资源局办公地点：晋江市青阳街道迎宾路 27 号。

电子邮件：jjcxghj@sina.com，联系电话：82001556。

附件：福建省泉州市建恒发展有限公司用地〔闽（2023）晋江市不动产权第 0000297 号〕规划条件（初步）



晋江市自然资源局

2024 年 1 月 22 日印发

附件

福建省泉州市建恒发展有限公司用地〔闽（2023）晋江市不动产权第0000297号〕规划条件（初步）

序号	规划指标			规划设计要求	备注
1	用地位置及范围			内坑镇上方村，东至民宅，西至村路，南至双龙路，北至村路	强制性
2	用地面积			宗地总面积6268平方米，其中道路用地面积1003平方米，实际用地面积5265平方米。	强制性
3	用地性质			二类工业用地（对居住和公共环境有一定干扰、污染和安全隐患的工业用地）	强制性
4	建设内容			厂区项目	强制性
5	主体建筑性质			工业建筑	强制性
6	用地指标	容积率	1.7<R<3.0		强制性
		建筑密度	30%<D<32.6%		强制性
		绿地率	10%≤G≤20%		强制性
		建筑系数	K≥40%		强制性
		其他	项目所需行政办公、生活服务设施及工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施有关配置要求按《自然资源部关于发布<工业项目建设用地控制指标>的通知》（自然资发〔2023〕72号）执行。		强制性
7	公共配套服务设施要求			应按《泉州市人民政府办公室关于推动快递集聚发展若干措施的通知》（泉政办〔2020〕12号）要求预留配送末端网点设施，配置快递服务网点，并按上述文件要求与建设项目同步规划、同步建设、同步验收。	强制性
8	建筑设计要求	建筑空间退让	退让道路红线	按《晋江市内坑镇核心区和黄塘-黎山片区控制性详细规划》执行。	强制性
			退让交叉口	按《晋江市内坑镇核心区和黄塘-黎山片区控制性详细规划》执行。	强制性
			退让用地红线	按《晋江市内坑镇核心区和黄塘-黎山片区控制性详细规划》执行。	强制性
		出入口		按《晋江市内坑镇核心区和黄塘-黎山片区控制性详细规划》执行。	强制性
		地下建筑（含地下室出入口）		按《晋江市内坑镇核心区和黄塘-黎山片区控制性详细规划》执行。	强制性
		建筑高度控制		建筑高度应不大于50米。	强制性
		建筑体量		按《晋江市城市规划管理技术规定（试行）》执行。	指导性
		建筑风貌	建筑造型	按《晋江市内坑镇核心区和黄塘-黎山片区控制性详细规划》和《晋江市城市规划管理技术规定（试行）》执行。	指导性
			建筑风格		指导性
			建筑色彩		指导性
			建筑材质		指导性
		其他		用地内建筑间距以及与用地外已建建筑间距应满足日照及防火间距要求。	强制性

序号	规划指标		规划设计要求	备注
9	市政设计 要求	市政配套设施	按《晋江市内坑镇核心区和黄塘-黎山片区控制性详细规划》和《晋江市城市规划管理技术规定（试行）》执行。	强制性
		机动车停车配套标准	2017年7月1日之前出让取得土地的建设项目，按《晋江市建设用地规划管理暂行规定》执行；2017年7月1日之后出让取得土地的建设项目，按《晋江市自然资源局关于对〈晋江市城市规划管理技术规定（试行）〉工业用地停车位配建标准调整的通知》（晋自然资〔2023〕503号）执行。	强制性
		二轮摩托车和非机动车停车配置要求		强制性
		其他要求	1.应按照《福建省人民政府安委会办公室关于印发〈福建省加强电动自行车消防安全管理工作意见〉的通知》（闽安委〔2021〕31号）和《晋江市安委会办公室关于印发晋江市电动自行车消防安全综合治理工作方案的通知》（晋安办〔2021〕64号）要求设置电动自行车集中停放、充电场所和具备定时充电、自动断电、故障报警等功能的智能充电控制设施，并与主体建设项目同步设计、同步建设、同步验收。 2.严禁在建筑首层门厅、架空层、楼梯间、共用走道等室内公共区域设置电动自行车充电设施。建议结合项目景观设置电动自行车等非机动车库，或在室外预留空间供电动自行车集中停放、充电；若设置在地下室，则应配置完善的喷淋、独立式感烟火灾探测报警器等技术措施，并满足消防防火要求。 3.电动自行车停放、充电场所应与其他功能部位进行实体墙防火分隔措施；鼓励配置简易喷淋、消防卷盘、独立式感烟火灾探测报警器、电气火灾监控、灭火器、可视监测系统等技防措施。	强制性
10	规划验收要求		按《晋江市城市规划管理技术规定（试行）》执行。	强制性
11	其他要求		1.本工程涉及人防、消防、环保、抗震、交通、电力、电讯、给排水、气象、公共安全等，应按相关规范及有关部门的要求组织设计。	强制性
			2.本项目建设在满足上述规划设计条件及日照要求外，还须符合国家、省、市有关法律、法规、标准和规范等要求；有关土地和建设手续按规定程序报批。	强制性
			3.若今后因城镇发展需要调整该用地用途，建设单位应无条件服从政府统一规划建设安排。	强制性
备注	1.本规划条件未尽事宜，按《晋江市内坑镇核心区和黄塘-黎山片区控制性详细规划》《晋江市城市规划管理技术规定（试行）》执行。本规划条件个别条款与《晋江市内坑镇核心区和黄塘-黎山片区控制性详细规划》《晋江市城市规划管理技术规定（试行）》不一致的，按本规划条件执行。			
	2.本用地应在一年内依法办理土地出让手续，逾期未办理出让手续的，本文件自动作废。			
	3.根据《城乡规划法》，对未取得建设用地规划许可证的建设单位批准用地的，由县级以上人民政府撤销有关批准文件。			
	4.本文件为初稿，仅供参考，应以最终出具的正式规划条件为准。			

北

此图系晋自然资审(2024)24号文附图

晋城市自然资源局

审批专用章(2)

2024.1.22

工程方案设计出图专用章

资质证书号:A131001607

有效期至二〇二四年五月十六日止

上海市勘察设计行业协会统一颁发

中华人民共和国一级注册建筑师

姓名: 金先国

注册号: 3100160-013

有效期: 至2025年08月08日

现状总平面图 1:500

单位出图专用章

个人执业专用章

上海开艺设计集团有限公司

建设单位: 福建省泉州市建恒发展有限公司

设计阶段: 方案

项目名称: 福建省泉州市建恒发展有限公司厂区

工程名称: 厂区

设计: 陈快 专业负责: 金先国 全先国

审核: 金先国 校对: 林森源 林森源

项目负责: 金先国 郭小玉 设计: 林云龙 林云龙

底别: 底别

日期: 日期

空地

路

路

林连升

路

界址点坐标表

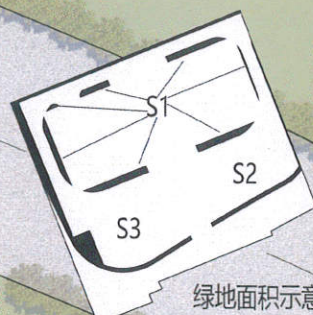
点号	X	Y	边长
J1	2743272.596	40344379.997	17.35
J2	2743279.182	40344396.051	66.00
J3	2743304.234	40344457.113	71.00
J4	2743238.241	40344483.304	9.50
J5	2743233.816	40344474.895	7.96
J6	2743229.962	40344467.933	1.45
J7	2743228.602	40344468.446	41.51
J8	2743212.751	40344430.083	2.67
J9	2743210.348	40344431.241	4.74
J10	2743208.456	40344426.896	2.87
J11	2743205.826	40344428.045	4.62
J12	2743204.124	40344423.753	15.19
J13	2743198.538	40344409.624	79.76
J1	2743272.596	40344379.997	

S=6268 平方米 合9.4015亩

序号	项目	数值	单位	备注
一	总用地面积	6268.00	m²	
二	建筑占地面积	1300.00	m²	
三	总建筑面积	3100.00	m²	
四	地上建筑面积	3100.00	m²	
五	计容建筑面积	3100.00	m²	
六	地下建筑面积(不计容)	0.00	m²	
七	建筑密度	22.95	%	
八	绿地率	22.43	%	
九	容积率	0.547		

注:宅旁1.5M绿地不计入绿地面积

项目	单位	数值	备注
建设用地面积	m ²	5265.00	
绿化用地	m ²	632.29	
其中	绿地	m ²	632.29
	其中	S1	m ² 223.95
		S2	m ² 76.40
		S3	m ² 331.94
绿地率	%	12.01	



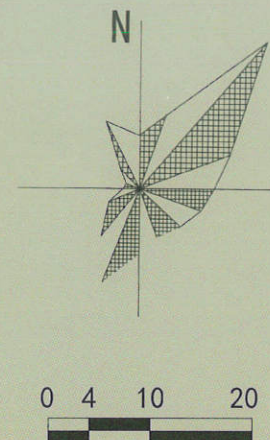
点号	X	Y	边长
J1	2743272.596	40344379.997	
J2	2743279.162	40344396.051	17.35
J3	2743304.234	40344457.113	66.00
J4	2743238.241	40344483.304	71.00
J5	2743233.816	40344171.895	9.50
J6	2743229.962	40344467.933	7.96
J7	2743228.602	40344468.446	1.45
J8	2743212.751	40344430.083	41.51
J9	2743210.348	40344431.241	2.67
J10	2743208.456	40344426.896	4.74
J11	2743205.826	40344428.045	2.87
J12	2743204.124	40344423.753	4.62
J13	2743198.538	40344409.624	15.19
J1	2743272.596	40344379.997	79.76

S=6268 平方米 合9.4015亩

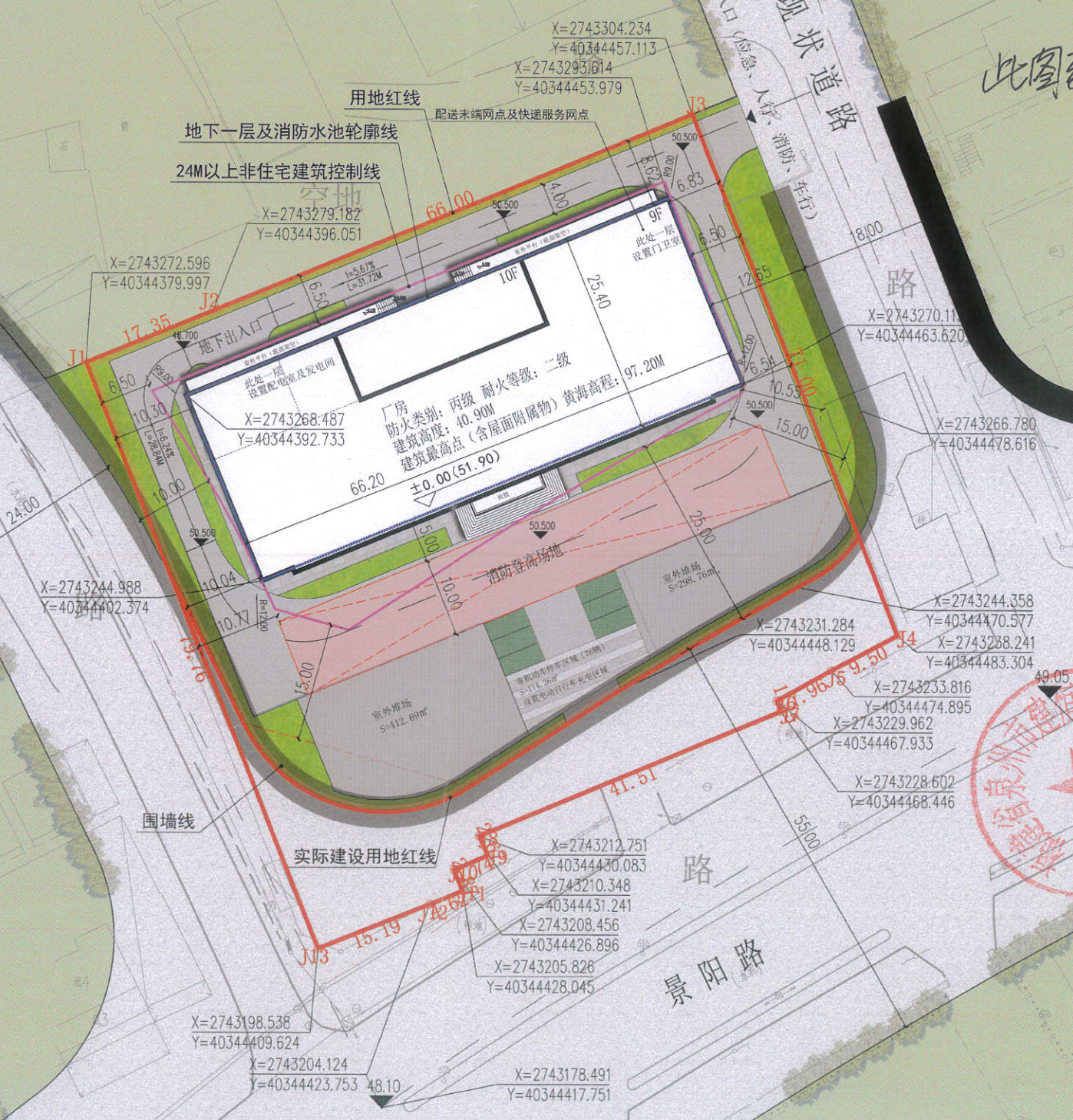
用地红线坐标表

经济技术指标表					
序号	名称		单位	备注	
1	用地面积		m ²	6268	
1	其中	实际建设用地面积	m ²	5595	合7.8967亩
		道路公摊面积	m ²	1003	
		总建筑面积	m ²	17353.68	
2	其中	地上建筑面积	m ²	15672.2	
		(半)地下建筑面积	m ²	1681.48	
3	计容建筑面积		m ²	15672.2	
4	不计容建筑面积		m ²	1681.48	
5	建筑总占地面积		m ²	2427.49	
6	绿地面积		m ²	632.29	
7	其中	机动车位	辆	36	包含8充电车位，位于地下室
		地上机动车停车位	辆	6	
		地下机动车停车位	辆	30	
		非机动车位	辆	76	
8	其中	地上非机动车停车位	辆	76	包含16充电车位，位于基地南侧，非机动车停车位总面积：114.26m ²
		地下非机动车停车位	辆	0	
9	生产配套办公服务用房用地面积 占总用地面积的比例		%	0	
10	生产配套办公服务用房建筑面积 占总建筑面积的比例		%	0	
11	容积率		/	2.9767	总图说明： 1. 本图根据建设单位提供的地形图绘制。采用2000国家大地坐标系，中央子午线120度，1985国家高程基准。 2. 非机动车充电区域规划依据《晋江市安全生产委员会办公室关于印发晋江市电动自行车消防安全整治专项行动方案的通知》晋安办〔2021〕61号执行； 3. 绿地规划依据《晋江市建设绿地和附属绿化用地面积计算规则》执行； 4. 总图尺寸按米注明单位均为米。
12	建筑密度		%	32.59	
13	建筑系数		%	46.11	
14	绿地率		/	12.01	

建群名称	总建筑面积	建筑占地面积	地上建筑面积	地下建筑面积	计容建筑面积	不计容面积	地下室层数	建筑高度(m)	±0黄海高程	建筑最高点(含屋面附构筑物)黄海高程	层高说明	备注
1. 上海京沪铁路	17353.68	3136.04	15672.20	1691.48	16672.20	16681.48	5、2	40.9	51.9	97.2	1F、5层、22.4F、7B、3-2F、4、2B	
合计	17353.68	2427.69	15672.20	1691.48	16672.20	16681.48						



此图系晋自然资源〔2024〕24号文附图，
(仅作为公示使用)。
2024.1.22



工程方案设计出图
专用章
资质证书号: A231001604
有效期至 2025年01月06日止
勘察设计院行业统一编号

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名: 全先国
注册号: 3100160-013
有效期: 至2025年08月08日

总平面图 1:500

图 例	名 称	图 例	名 称
	用地红线		主要出入口
	24米以上 非住宅建筑控制线		围墙线
	地下、顶 及消防水池轮廓线		非机动车停车位
	建筑轮廓线		室外标高点
	场地绿化		建筑室内标高
	消防车道		规划建筑高度
			机动车停车位

 上海开艺设计集团有限公司 工程设计证书编号(甲级): A131001607				建设单位 福建省泉州市建恒发展有限公司		设计编号	
项目名称 福建省泉州市建恒发展有限公司厂区				设计阶段		方案	
审定 陈伟		专业负责 全宪国		工程名称		专业	
审核 全宪国		校对 林森源		图名 总平面图		图号	
项目负责 郭小王		设计 林云龙		版别		比例 日期	