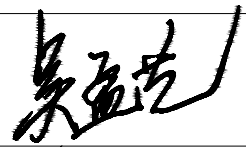
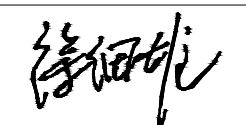
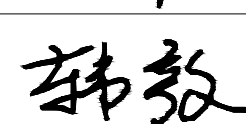


福建致优陶瓷有限公司厂区（一期）

建筑设计方案

【方案变更文本】

建设单位：福建致优陶瓷有限公司
编制单位：司晨设计集团有限公司
编制时间：2026年09月

项目名称:		福建致优陶瓷有限公司厂区(一期)建筑设计方案			
项目负责人	吴孟艺			司晨设计集团有限公司 SI CHEN DESIGN GROUP CO., LTD. 建筑行业(建筑工程)甲级 风景园林工程设计专项乙级 A233025626 城乡规划编制资质证书等级: 乙级 浙自然资源规划2120146 市政行业专业乙级 本图版权属我公司所有, 除该工程外对本图的任何用途和复制, 须获得我公司的书面许可 THE OWNERSHIP OF THE COPYRIGHT IN THIS DRAWING IS RETAINED BY SI CHEN DESIGN GROUP CO., LTD. WRITTEN CONSENT MUST BE OBTAINED BEFORE ANY USE OR REPRODUCTION OF THE DRAWING	
建筑设计	夏敏华				
结构设计	陈 奇				
给排水设计	渠 威				
电气设计	徐细雄				
暖通设计	韩 毅				
建设单位		福建致优陶瓷有限公司		设计阶段	方案设计
				设计日期	2026. 09
资 质 章			注 册 章		

企业信息

注册人员

现场管理人员

三类人员

工程项目

信用信息

省内企业

入闽企业

建机一体化企业

全部

省外建筑业

省外工程勘察

省外工程设计

省外招标代理

省外工程监理

省外造价咨询

企业名称: 司晨设计

统一社会信用代码: 请输入

查询

重置

说明: 信息为企业自行登记信息, 按规定无需主管部门检测, 由企业对其真实性负责

企业名称	统一社会信用代码/组织结构代码	所在地	资质证书(有效期至)	资质范围
司晨设计集团有限公司	91330782063199088A	浙江省	A233025626	排水工程市政行业乙级 风景园林工程设计专项乙级 道路工程市政行业乙级 建筑工程建筑行业甲级 环境卫生工程市政行业乙级 给水工程市政行业乙级

第 1-1 条, 总计 1 条 < 1 > 10 条/页

统一社会信用代码
91330782063199088A (1/6)

营业执照
(副本)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 司晨设计集团有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 尚晓兵

经营范围 许可项目: 建设工程设计; 建设工程施工; 建设工程监理; 国土空间规划编制; 地质灾害治理工程施工; 地质灾害治理工程设计; 文物保护工程施工; 文物保护工程设计; 建筑劳务分包; 住宅室内装饰装修; 工程造价咨询业务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准)。一般项目: 规划设计管理; 招投标代理服务; 工程管理服务; 园林绿化工程施工; 人防工程设计; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 广告制作; 图文设计制作; 企业管理; 市场营销策划; 会议及展览服务; 信息技术咨询服务; 广告设计、代理; 项目策划与公关服务; 体育场地设施工程施工; 金属门窗工程施工; 平面设计; 专业设计服务; 工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外); 建筑信息模型技术开发、技术咨询、技术服务; 工业设计服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

注册资本 伍仟万元整

成立日期 2013 年 03 月 15 日

住所 浙江省杭州市余杭区良渚街道平高创业城 5 幢 2007 室

登记机关 余杭区市场监督管理局

2024 年 08 月 14 日

国家企业信用信息公示系统网址 <http://www.gsxt.gov.cn> 市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过国家信用公示系统报送公示年度报告。 国家市场监督管理总局监制

使用有效期: 2026年03月19日 - 2026年09月15日

中华人民共和国一级注册建筑师注册证书

根据《中华人民共和国注册建筑师条例》的规定, 持证人具备一级注册建筑师执业能力, 准予注册(注册期内有效)。

姓名 任丽

性别 女

出生日期: 1976年06月30日

注册编号: 20202101572

聘用单位: 司晨设计集团有限公司

注册有效期: 2026年03月11日 - 2028年03月10日

主任 任丽

个人签名: 任丽

签名日期: 2026.3.19

发证日期: 2026年03月11日

工程设计资质证书

企业名称: 司晨设计集团有限公司

注册地址: 浙江省杭州市余杭区良渚街道平高创业城5幢2007室

营业执照注册号: 91330782063199088A

注册资本: 5000 万元

技术负责人: 尚晓兵

法定代表人: 尚晓兵

经济性质: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

证书编号: A233025626

有效期: 2024 年 11 月 27 日至 2029 年 11 月 26 日

资质类别及等级: 市政行业(给水工程、排水工程、道路工程、环境卫生工程)专业乙级; 风景园林工程设计专项乙级;

浙江政务服务网



统一社会信用代码

91350582MA8TEQBD1F



营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

扫描二维码登录
“国家企业信用信
息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息。

名称 福建致优陶瓷有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 王月琼

注册资本 叁仟贰佰捌拾万圆整

成立日期 2021年06月21日

住所 福建省泉州市晋江市内坑镇长埔村工业
南路65号

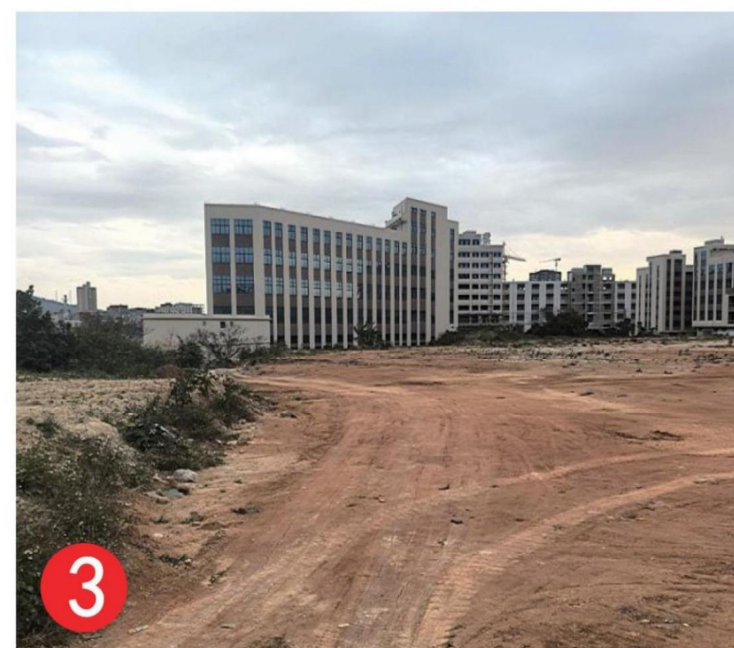
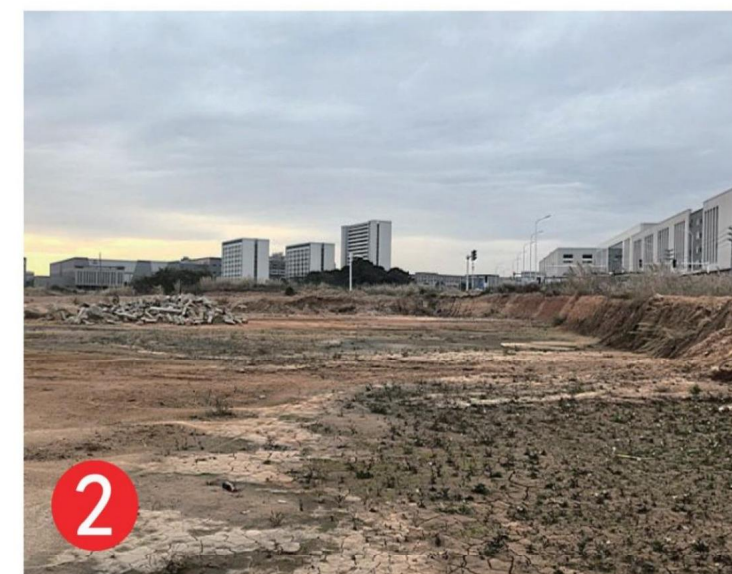
经营范围 一般项目：建筑陶瓷制品加工制造，建筑陶瓷制品销售，日用陶瓷制品制造，建筑材料销售，建筑装饰材料销售，合成材料销售，土地整治服务，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），国际货物运输代理，国内货物运输代理，国内集装箱货物运输代理，装卸搬运，信息系统集成服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：道路货物运输（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

登记机关



2024 年 5 月 14 日





本项目位于晋江市内坑镇品牌工业城内，东至灌溉渠，西至规划纵三路，南至灌溉渠，北至规划横一路。该建设场地四周路网目前西侧规划纵三路已在施工，横一路暂未施工，场地主要出入口设置与西侧规划纵三路相衔接，次入口设置与规划北侧横一路相衔接。直通室外开阔地带。满足疏散要求。交通方便。



仅供交款使用

宗地流程号: 73505822023032308



电子监管号: 3505822024B000447

合同编号: 35058220240708G033

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让人: 晋江市自然资源局;
通讯地址: 晋江市青阳街道迎宾路 27 号;
邮政编码: 362200;
电话: 0595-85665625;
传真: ;
开户银行: ;
账号: ;
受让人: 福建致优陶瓷有限公司;
通讯地址: 晋江市内坑镇长埔村工业南路 65 号;
邮政编码: 362268;
电话: 15759750999;
传真: /;
开户银行: /;
账号: /。

国有建设用地使用权出让合同



中华人民共和国国土资源部 制定
中华人民共和国国家工商行政管理总局



第一章 总 则

第一条 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条 本合同项下出让宗地编号为 晋江市 GY2023—55 号，宗地总面积大写 伍万贰仟伍佰零柒 平方米（小写 52507 平方米），其中出让宗地面积为大写 伍万贰仟伍佰零柒 平方米（小写 52507 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 内坑镇黄塘村、柑市村、磁灶镇官田村。

本合同项下出让宗地的平面界址为 /；出让宗地的平

面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 工矿仓储用地—工业用地（专用设备制造业*玻璃、陶瓷和搪瓷制品生产专用设备制造）。

第六条 出让人同意在 2024 年 9 月 28 日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 （二） 项规定的土地条件：

- （一）场地平整达到 /；
- 周围基础设施达到 /；
- （二）现状土地条件 /。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 50 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 贰仟叁佰玖拾伍万元（小写 23950000 元），每平方米人民币大写 肆佰伍拾陆点壹叁 元（小写 456.13 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 贰佰叁拾陆万贰仟捌佰壹拾伍元（小写 2362815 元），定金抵作土地出



让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第(一)项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

(一) 本合同签订之日起60日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款：

(二) 按以下时间和金额分1期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发与建设利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第(一)项规定执行：

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写1元（小写1万元），投资强度不低于每平方米人民币大写伍仟贰佰伍拾元（小写5250元）。本

合同项下宗地建设项目的固定资产投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

(二) 本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写1万元（小写1万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质工业建筑；

附属建筑物性质1；

建筑总面积157521平方米；

建筑容积率不高于等于3.0不低于等于1.5；

建筑限高不高于12不低于1；

建筑密度不高于等于60%不低于等于30%；

绿地率不高于20%不低于10%；

其他土地利用要求按照《晋江市自然资源局关于下达晋江市GY2023—55号地块规划条件的通知》（晋自然资规〔2024〕3号）执行。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第(一)项规定执行：

(一) 本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内项目所需行政办公、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。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

(二)本合同项下宗地用于住宅项目建设,根据规划建设管理部门确定的规划建设条件,本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于1套。其中,套型建筑面积90平方米以下住房套数不少1套,住宅建设套型要求为1。本合同项下宗地范围内套型建筑面积90平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于1%。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房,受让人同意建成后按本项下第1种方式履行:

1. 移交给政府;
2. 由政府回购;
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行;
4. _____。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在2025
年6月28日之前开工,在2027年6月28日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建

期限不得超过一年。

第十七条 受让人应当按照本合同约定的动工开发日期前完成项目核准（备案）、环境影响评价等审批手续。在约定的动工开发日期前未取得项目核准（备案）、环境影响评价批复文件的，按照约定解除合同，收回国有建设用地使用权，并在扣除由竞买保证金转作受让地块土地出让金的 30%后，退还其余已缴纳的土地出让金（不计利息）。

第十八条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时,有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程,应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业管建主体应当给予合理补偿。

第十九条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第 / 项规定办理：

(一) 由出让人有偿收回建设用地使用权;

(二) 依法办理改变土地用途批准手续, 签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同, 由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款, 办理土地变更登记。



第二十条 本合同项下宗地在使用期限内,政府保留对本合同项下宗地的规划调整权,原规划如有修改,该宗地已有的建筑物不受影响,但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建,或者期限届满申请续期时,必须按届时有效的规划执行。

第二十一条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权,在本合同约定的使用年限届满前,出让人不得收回;在特殊情况下,根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的,出让人应当依照法定程序报批,并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十二条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款,领取国有土地使用证后,有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的,应当符合本条第(一)项规定的条件:

(一)按照本合同约定进行投资开发,完成开发投资总额的百分之二十五以上;

(二)按照本合同约定进行投资开发,已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十三条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同,不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

受让人未取得项目核准(备案)、环境影响评价批复文件的,不得办理抵押登记。

第二十四条 国有建设用地使用权全部或部分转让后,本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移,国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后,本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十五条 国有建设用地使用权转让、抵押的,转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证,到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十六条 本合同约定的使用年限届满,土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的,应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书,除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的,出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的,自动续期。

出让人同意续期的,土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续,重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同,



支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十八条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十九条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第三十条 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十一条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项的1%向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催告后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十二条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权



出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十三条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十四条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 % 的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 % 的违约金。

第三十五条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十六条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十七条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 50 % 的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十八条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付



的国有建设用地使用权出让价款的 0.50 %向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十九条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务；并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第四十条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十一条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第 (二) 项约定的方式解决：

- (一) 提交 / 仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十二条 本合同项下宗地出让方案业经 晋江市 人民

政府（晋政地〔2024〕94号）批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十三条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十四条 本合同和附件共 贰拾叁 页整，以中文书写为准。

第四十五条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十六条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十七条 本合同一式 伍 份，出让人 贰 份，受让人 贰 份，财政局 壹 份，具有同等法律效力。



晋江市GY2023-55号地块用地勘测定

出让人(章)



法定代表人（委托代理人）
(签字):

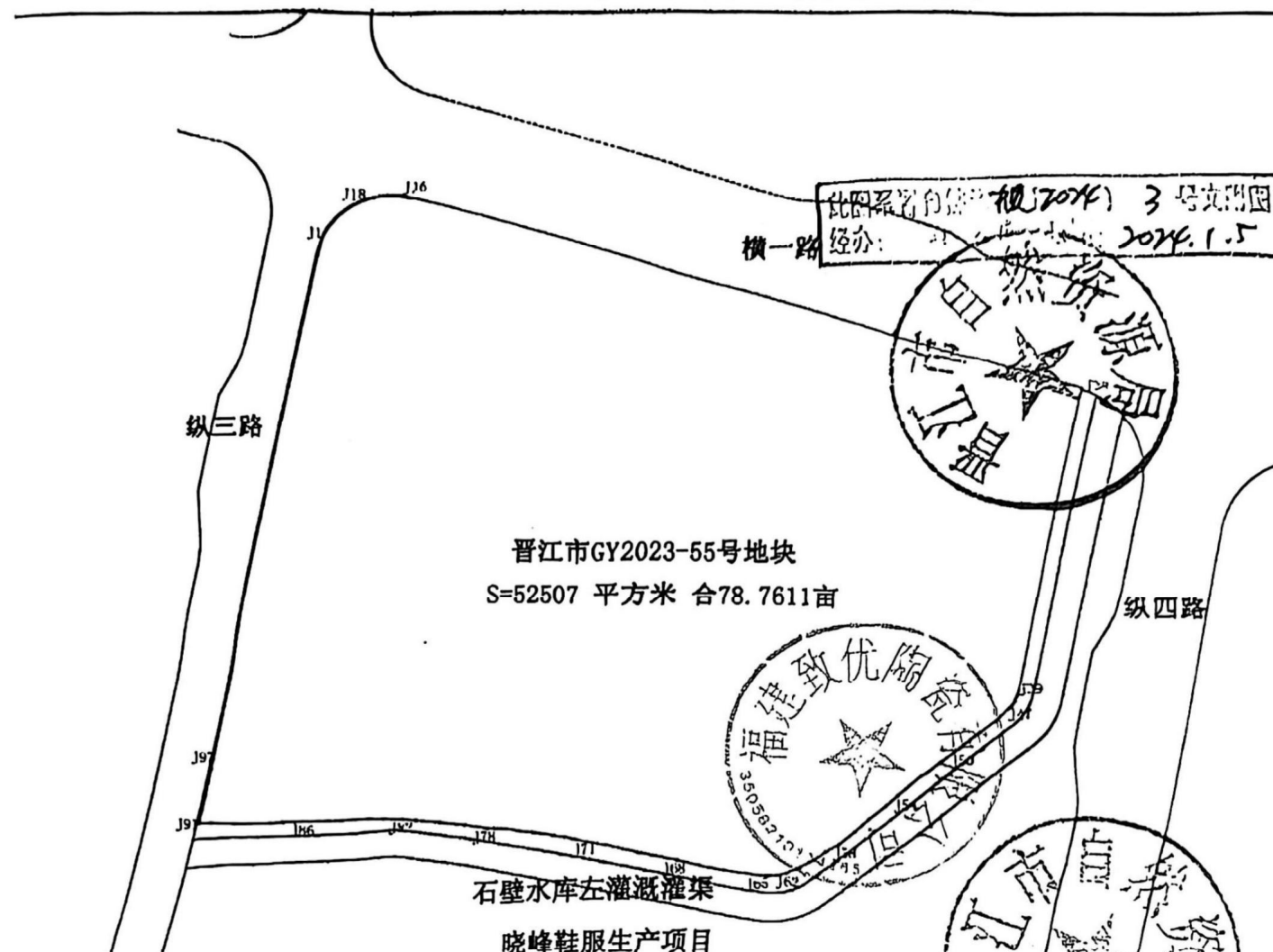
受讓



法定代表人(委托代理人):
(签字) 于月瑛

2024年 7月 8 日

福建省土地出讓管理系統



界址点坐标表				界址点坐标表				界址点坐标表				界址点坐标表				界址点坐标表			
X	Y	备注	序号	X	Y	备注	序号	X	Y	备注	序号	X	Y	备注	序号	X	Y	备注	序号
742644.823	40346485.252		420	742707.453	40346484.008		439	742631.838	40346478.584		458	742476.552	403464663.497	5.14	477	742467.391	40346453.332	3.44	
742652.718	40346485.988	1	421	742707.784	40346488.775	1	440	742630.872	40346478.326	1	468	742475.891	40346458.048	4.78	478	742467.767	40346450.417	1.52	
742664.595	40346484.179	1	422	742708.099	40346500.770	1	441	742630.021	40346478.016	1	469	742473.148	40346455.201	5.88	479	742468.508	40346452.684	0.54	
742667.451	40346486.845	1	423	742708.264	40346501.882	1	442	742629.088	40346475.854	1	467	742470.441	40346450.192	5.52	480	742469.281	40346453.284	0.6	
742668.288	40346487.244	1	424	742708.581	40346502.844	1	443	742628.176	40346478.243	1	462	742468.088	40346445.186	2.48	481	742462.504	40346453.9	0.8	
742669.101	40346487.872	1	425	742708.778	40346501.844	1	444	742627.268	40346478.278	1	463	742467.535	40346462.771	3.51	482	742463.863	40346451.250	4.32	
742669.888	40346488.441	1	426	742708.896	40346504.437	1	445	742626.406	40346474.786	1	464	742467.185	40346438.303	3.83	483	742464.037	40346450.434	3.24	
742700.653	40346485.027	1	427	742709.036	40346505.631	1	446	742625.644	40346473.787	0.84	465	742467.825	40346465.501	11.75	484	742464.118	40346468.708	4.82	
742701.38	40346485.747	1	428	742709.105	40346506.629	1	447	742625.037	40346473.568	0.98	466	742468.848	40346462.932	8.54	485	742463.784	40346464.888	16.5	
742702.1	40346486.447	1	429	742709.134	40346507.628	1	448	742624.737	40346478.415	0.28	467	742471.836	40346455.867	0.54	486	742469.1878	40346464.488	0.6	
742702.781	40346491.199	1	430	742709.123	40346508.428	1	449	742623.844	40346471.407	0.65	468	742473.535	40346507.796	8.04	487	742463.508	40346465.757	0.78	
742703.43	40346491.753	1	431	742709.072	40346509.837	1	450	742623.010	40346478.844	0.33	469	742476.357	40346504.777	13.32	488	742463.268	40346468.084	12.81	
742704.052	40346492.145	1	432	742708.981	40346510.823	1	451	742624.575	40346486.113	0.88	470	742478.436	40346502.766	7.18	489	742463.842	40346453.582	0.38	
742704.861	40346493.353	1	433	742709.851	40346511.814	1	452	742624.878	40346484.43	2.35	471	742480.701	40346505.758	3.77	490	742468.266	40346464.237	4.45	
742705.186	40346494.365	1	434	742709.68	40346512.6	1	453	742624.31	40346482.334	0.36	472	742482.568	40346508.218	1.84	491	742467.778	40346468.363	0.67	
742705.718	40346495.234	1	435	742708.471	40346513.877	1	454	742479.57	40346484.244	0.38	473	742483.281	40346504.448	3.84	492	742468.031	40346463.743	0.3	
742706.35	40346496.106	1	436	742708.101	40346514.933	1	455	742478.847	40346486.233	7.64	474	742484.844	40346507.427	5.36	493	742463.284	40346444.141	3.1	
742706.861	40346487.101	1	437	742708.658	40346478.723	1	456	742482.264	40346474.121	6.34	475	742485.819	40346503.182	5.22	494	742468.163	40346444.284	3.4	
742707.123	40346487.51	1	438	742708.738	40346478.519	1	457	742481.076	40346480.765	7.35	476	742487.103	40346501.908	3.28	495	742503.018	40346444.404	3.4	
742707.451	40346484.832	1	439	742708.831	40346483.663	1	458	742478.553	40346463.187	1	477	742478.381	40346463.187	3.28	496	742507.918	40346444.284	3.4	
S=52007.738 X=878.761710																			

福建国佳勘测有限公司
测绘资质：乙级
证书编号：乙测资质 35502782
发证机关：福建省自然资源厅



晋江市自然资源局文件

晋自然资规〔2024〕3号

晋江市自然资源局关于下达晋江市 GY2023-55号地块规划条件的通知

各土地竞买人：

根据《晋江市内坑镇核心区和黄塘-黎山片区控制性详细规划》，经研究，现对晋江市 GY2023-55 号地块下达规划条件，详见附件。

- 附件：1. 晋江市 GY2023-55 号地块规划条件
2. 用地红线图



晋江市自然资源局

2024年1月5日印发



附件1

晋江市GY2023-55号地块规划条件

序号	规划指标		备注
1	用地位置及范围		晋江市内坑镇品牌工业城，东至厝边路，西至纵三路，南至厝边路，北至横一路。（详见附图）
2	用地面积		52507平方米（合78.76亩）
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）
4	建设内容		厂房及配套设施
5	主体建筑性质		工业建筑
6	用地指标	容积率	$1.5 < R < 3.0$
		建筑密度	$30\% < D < 60\%$
		绿地率	$10\% \leq G \leq 20\%$
		建筑系数	$K \geq 40\%$
		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。
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。
8	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。
		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。
		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。
	建筑设计要求	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。
		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。
		建筑高度控制	建筑高度应不大于60米。
		建筑体量	按《晋江市城市规划管理技术规定（试行）》执行。
	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。
		建筑风格	
		建筑色彩	
		建筑材质	
9	市政设计要求	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。
		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。

序号	规划指标		备注
9	市政设计要求	机动车停车配套标准	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。
		二轮摩托车和非机动车停车配置要求	
		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防措施，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等电气火灾监控、灭火器、可视监测系统等技防措施。
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。
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。
			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。
			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。
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。



宗地流程号: Z3505822026030702

合同编号: 35058220240708G033

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人:

出让人: 晋江市自然资源局;

通讯地址: 晋江市青阳街道迎宾路 27 号;

邮政编码: 362200;

电话: 0595-85665625;

传真: _____;

开户银行: _____;

账号: _____。

受让人: 福建致优陶瓷有限公司;

通讯地址: 福建省泉州市晋江市内坑镇长埔村工业南路

65 号;

邮政编码: 362200;

电话: 15759750999;

传真: _____;

开户银行: _____;

账号: _____。

国有建设用地使用权出让合同

(合同补充条款)

中华人民共和国国土资源部

制定

中华人民共和国国家工商行政管理总局



根据双方协议对原合同（合同编号：35058220240708G03

3）项下的土地出让合同变更如下：

第一条 根据《晋江市人民政府关于同意福建致优陶瓷有限公司工业用地规划条件变更的批复》（晋政地（2026）153号），签订本合同补充条款。

第二条 受让人位于内坑镇黄塘村、柑市村、磁灶镇官田村的 52507 平方米工业用地（不动产权证书号：闽（2024）晋江市不动产权第 0062622 号、0062624 号、0062626 号、0062627 号）规划经济技术指标调整：1.5<容积率<4，建筑密度不变，绿地率按《福建省自然资源厅关于发布〈福建省工业项目建设用地控制指标〉的通知》（闽自然资发（2024）31 号）执行。应以满足消防安全、生态环境的技术规范为前提。

第三条 扩建项目应在 2027 年 4 月 25 日之前开工，在 2029 年 4 月 25 日之前竣工。逾期未办理相关手续并开工建设的，本合同补充条款自动失效。

第四条 调整用地规划经济技术指标免予补交土地出让金。

第五条 本合同补充条款与原合同具有同等法律效力，原合同与本合同补充条款不一致的，以本合同补充条款为准。

第六条 本合同补充条款共柒页整，以中文书写为准。

第七条 本合同补充条款一式肆份，出让人贰份、受让人贰份，具有同等法律效力。

出让人（章）：

受让人（章）：



法定代表人（委托代理人）

法定代表人（委托代理人）：

（签字）：

（签字）：

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

福建省土地出让管理系统
2026年5月12日



晋江市自然资源局文件

晋自然资规〔2026〕66号

晋江市自然资源局关于变更福建致优陶瓷有限公司厂区项目规划条件的通知

福建致优陶瓷有限公司：

你公司向我局提出申请办理福建致优陶瓷有限公司厂区项目规划条件变更手续。根据《中华人民共和国城乡规划法》《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》及《关于印发〈建设用地容积率管理办法〉的通知》（建规〔2012〕22号）等有关规定，我局于2025年9月8日召开福建致优陶瓷有限公司厂区规划条件变更线上征询意见会，经与会部门及专家讨论，会议同意该项目规划经济技术指标调整。2026年1月23日至2026年2月3日对论证结果进行公示（公示期间未收到任何异议），规划条件变更情况并于2026年3月23日获市

政府同意。

现就你公司项目规划条件〔《建设用地规划许可证》（地字第3505822026YG0006620号）〕，做如下调整：

1. 规划经济技术指标中：“ $1.5 < \text{容积率} < 3$ ， $10\% \leq \text{绿地率} \leq 20\%$ ”调整为“ $1.5 < \text{容积率} < 4$ ，绿地率按《福建省自然资源厅关于发布〈福建省工业项目建设用地控制指标〉的通知》（闽自然资发〔2024〕31号）执行”。
 2. 其余要求按《晋江市自然资源局关于印发〈晋江市国土空间规划管理技术规定〉的通知》（晋自然资〔2024〕463号）执行。
 3. 本用地应在一年内办理《建设工程规划许可证》，逾期未办理的，应重新办理。
- 特此通知。



晋江市自然资源局

2026年3月27日印发

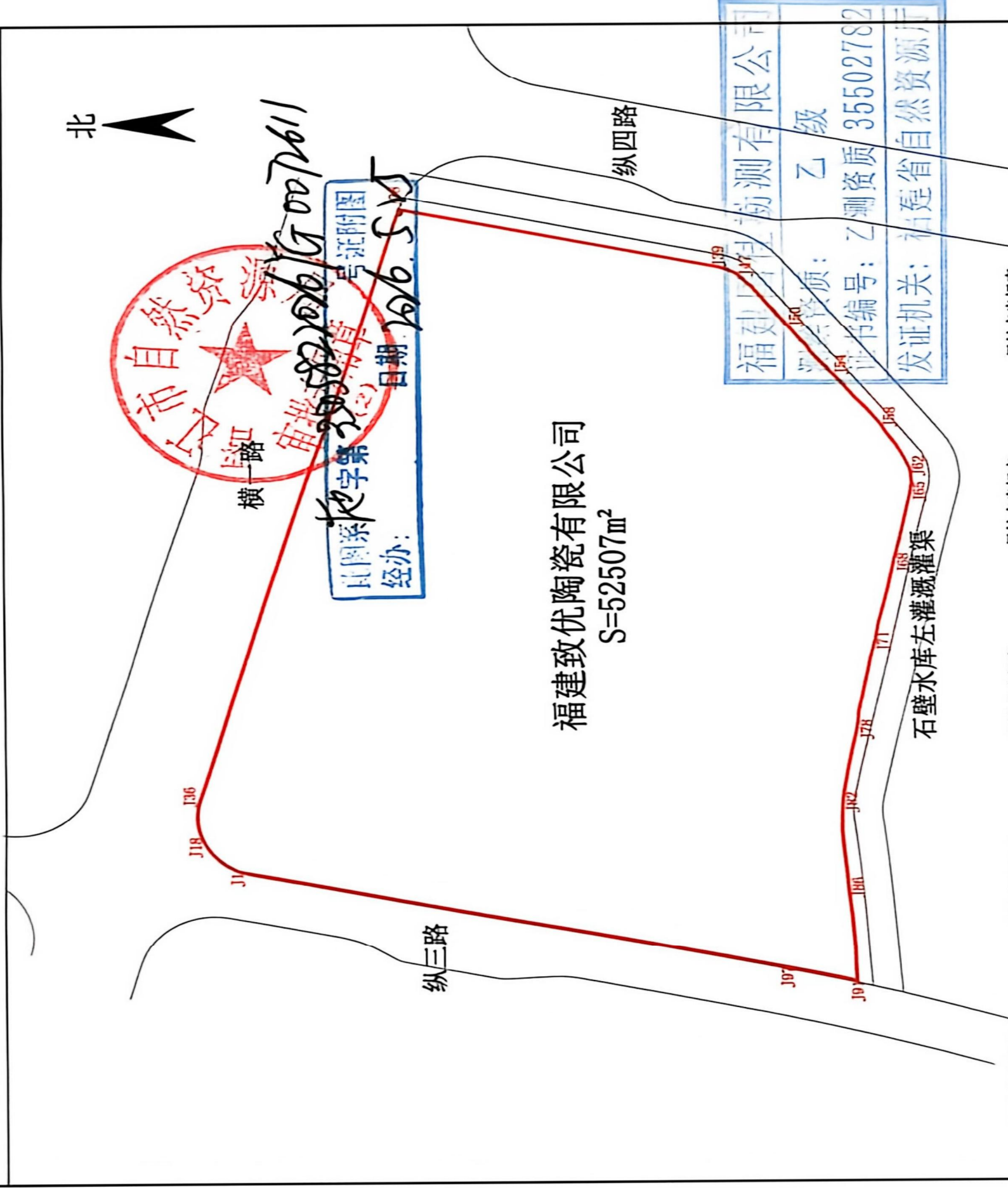
宗地图

单位: m.㎡

宗地面积: 52507

不动产单元号:

土地坐落: 晋江市内坑镇黄塘村、柑市村, 晋江市磁灶镇官田村



福建国佳勘测有限公司

界址点坐标表				界址点坐标表				界址点坐标表				界址点坐标表			
点号	X	Y	面积	点号	X	Y	面积	点号	X	Y	面积	点号	X	Y	面积
J1	2742684.823	40346485.252	1	J18	2742531.938	40346726.594	1	J25	2742478.552	40346653.497	5.14	J77	2742487.291	40346543.832	3.44
J2	2742685.719	40346485.698	1	J19	2742530.972	40346726.336	1	J26	2742475.981	40346559.046	4.78	J78	2742487.797	40346540.417	7.92
J3	2742686.565	40346488.179	1	J20	2742530.071	40346726.016	1	J27	2742473.148	40346553.201	5.69	J79	2742489.509	40346532.694	8.54
J4	2742687.432	40346488.695	1	J21	2742529.088	40346725.659	1	J28	2742470.481	40346550.106	5.53	J80	2742491.281	40346524.331	8.89
J5	2742688.288	40346488.244	1	J22	2742528.178	40346725.245	1	J29	2742468.088	40346543.192	2.46	J81	2742492.994	40346515.8	4.6
J6	2742689.101	40346487.827	1	J23	2742527.288	40346724.786	1	J30	2742467.535	40346542.701	3.51	J82	2742493.665	40346511.255	6.32
J7	2742689.889	40346488.441	1	J24	2742526.426	40346724.279	1	J31	2742466.849	40346535.202	3.63	J83	2742494.032	40346504.943	5.24
J8	2742700.653	40346488.087	1	J25	2742525.644	40346723.762	1	J32	2742465.825	40346523.962	11.75	J84	2742494.118	40346499.708	4.82
J9	2742701.39	40346488.762	1	J26	2742525.037	40346722.988	1	J33	2742464.836	40346513.609	8.54	J85	2742493.791	40346494.898	18.5
J10	2742702.1	40346489.467	1	J27	2742524.115	40346722.415	1	J34	2742463.836	40346503.794	6.04	J86	2742493.878	40346487.498	6.0
J11	2742703.781	40346489.199	1	J28	2742523.644	40346721.762	1	J35	2742462.849	40346493.794	13.32	J87	2742493.988	40346480.757	4.72
J12	2742704.432	40346489.828	1	J29	2742522.664	40346721.113	1	J36	2742461.836	40346483.756	7.14	J88	2742494.088	40346473.084	12.61
J13	2742705.083	40346490.457	1	J30	2742521.684	40346720.457	1	J37	2742460.849	40346473.756	7.77	J89	2742494.188	40346465.562	8.35
J14	2742706.641	40346491.086	1	J31	2742520.704	40346719.704	1	J38	2742459.859	40346463.756	3.84	J90	2742494.288	40346457.237	4.45
J15	2742707.292	40346491.715	1	J32	2742519.724	40346718.951	1	J39	2742458.869	40346453.756	7.19	J91	2742494.388	40346449.913	0.87
J16	2742708.850	40346492.344	1	J33	2742518.744	40346718.200	1	J40	2742457.879	40346443.756	5.35	J92	2742494.488	40346441.141	5
J17	2742710.408	40346492.973	1	J34	2742517.764	40346717.447	1	J41	2742456.889	40346433.756	5.72	J93	2742494.588	40346438.284	5
J18	2742711.966	40346493.602	1	J35	2742516.784	40346716.694	1	J42	2742455.899	40346423.756	3.29	J94	2742494.688	40346435.404	5
J19	2742713.524	40346494.231	1	J36	2742515.804	40346715.941	1	J43	2742454.909	40346413.756	3.29	J95	2742494.788	40346432.522	5
J20	2742715.082	40346494.860	1	J37	2742514.824	40346715.188	1	J44	2742453.919	40346403.756	3.29	J96	2742494.888	40346429.644	5

制图者: 严士泉
审核者: 朱守智

1:500

2000国家大地坐标系, L=120° 00' 00"
制图日期: 2026年05月15日
审核日期: 2026年05月15日

地350582202600070

QZ No

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 3505822026YG0072611 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。



发证机关 晋江市自然资源局

日期

2026-05-25



用地单位	福建致优陶瓷有限公司
项目名称	福建致优陶瓷有限公司厂区
批准用地机关	晋江市人民政府
批准用地文号	晋政地[2026]153号
用地位置	内坑镇黄塘村、柑市村、磁灶镇官田村
用地面积	5.2507公顷
土地用途	二类工业用地
建设规模	详见国有建设用地使用权出让合同及规划条件
土地取得方式	出让国有土地

附图及附件名称

附件一式壹份，附图一式肆份

遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。
- 二、未取得本证而占用土地的，属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

《建设用地规划许可证》附件

编号：地字第35058220240708G033

用地单位	福建致优陶瓷有限公司
项目名称	福建致优陶瓷有限公司厂区
用地位置	内坑镇黄塘村、柑市村、磁灶镇官田村
项目代码	2212-350582-04-01-798679

- 1、该项目用地位于内坑镇黄塘村、柑市村、磁灶镇官田村，福建致优陶瓷有限公司通过公开出让方式竞得晋江市地块的国有建设用地使用权，总用地面积 52507 m²，用地性质为二类工业用地。根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）及《福建省人民政府关于促进工业项目节约集约用地八条措施的通知》（闽政文〔2013〕246 号）等文件政策精神，为节约集约利用工业用地，我局于 2026 年 3 月 27 日同意变更该用地规划条件，根据补充签订的《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》（合同编号：35058220240708G033），经审查，同意给予办理本证。
- 2、该项目用地各项技术经济指标及规划设计要素应符合《晋江市自然资源局关于变更福建致优陶瓷有限公司厂区项目规划条件的通知》（晋自然资规〔2026〕66 号）要求。
- 3、有关消防、环保、人防、机场净空等事项均应按法律法规、规范及有关部门要求进行设计配套，并依法办理《建设工程规划许可证》、建设工程消防设计审查、建筑工程施工许可证等有关手续。
- 4、应做好地质灾害危险性评估和工程勘察工作。
- 5、本证自即日起有效期为一年，请在有效期内及时办理土地手续，若需要延期，应在到期前三十日来我局办理延期手续，否则本证自动作废。



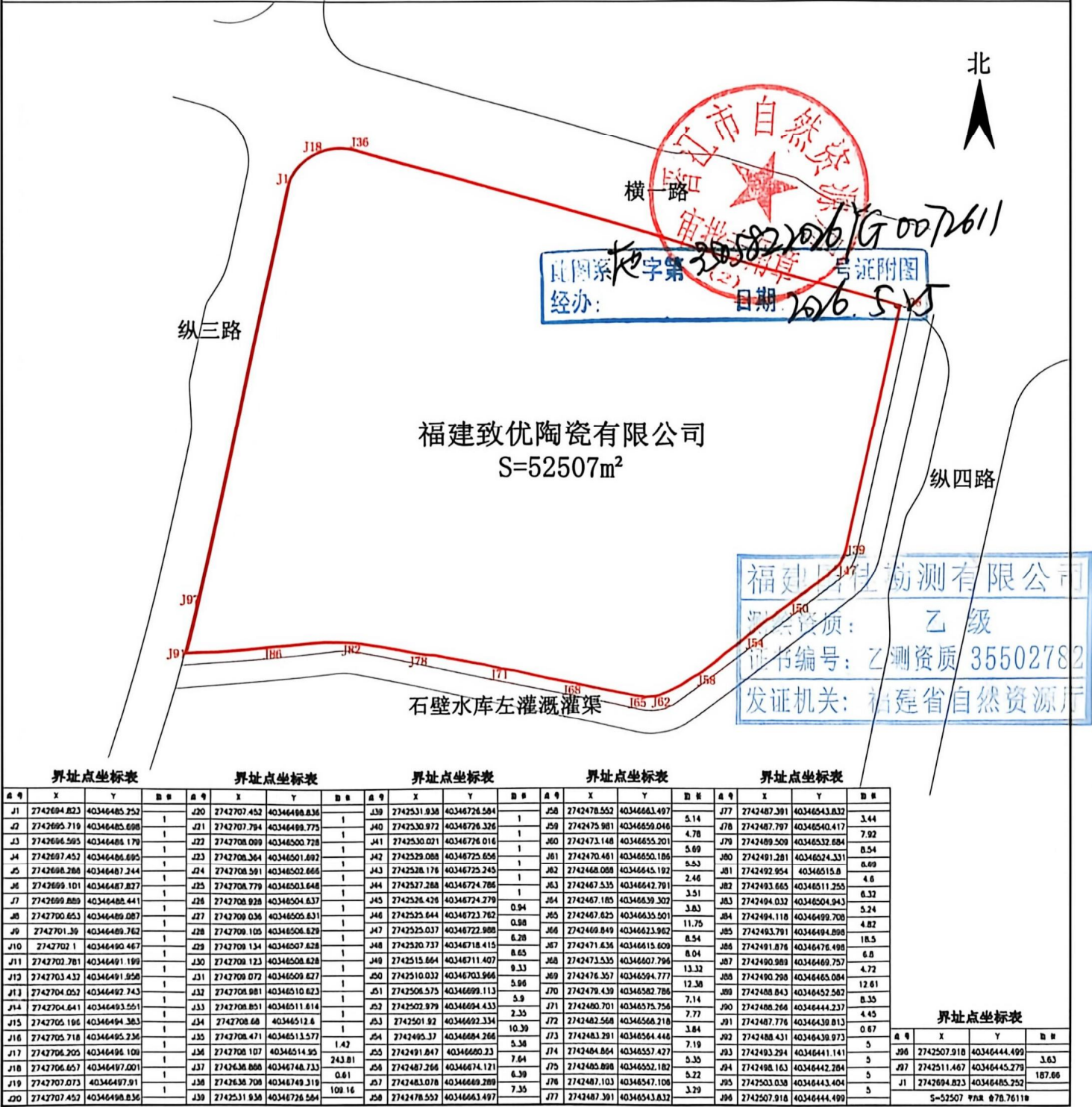
宗 地 图

单位：m. m²

宗地面积：52507

不动产单元号：

土地坐落：晋江市内坑镇黄塘村、柑市村，晋江市磁灶镇官田村



福建国佳勘测有限公司

界址点坐标表				界址点坐标表				界址点坐标表				界址点坐标表				界址点坐标表			
点号	X	Y	距离	点号	X	Y	距离	点号	X	Y	距离	点号	X	Y	距离	点号	X	Y	距离
J1	2742694.823	40346485.252	1	J20	2742707.452	40346498.836	1	J39	2742531.936	40346726.584	1	J58	2742478.552	40346663.497	5.14	J77	2742487.391	40346543.832	3.44
J2	2742695.719	40346485.698	1	J21	2742707.794	40346488.775	1	J40	2742530.972	40346726.326	1	J59	2742475.981	40346659.046	4.78	J78	2742487.797	40346540.417	7.92
J3	2742696.595	40346486.179	1	J22	2742708.099	40346500.728	1	J41	2742530.021	40346726.016	1	J60	2742473.148	40346655.201	5.69	J79	2742489.509	40346532.884	8.54
J4	2742697.452	40346486.695	1	J23	2742708.364	40346501.692	1	J42	2742529.088	40346725.856	1	J61	2742470.461	40346650.186	5.53	J80	2742491.281	40346524.331	8.09
J5	2742698.286	40346487.244	1	J24	2742708.591	40346502.666	1	J43	2742528.176	40346725.245	1	J62	2742468.088	40346645.192	2.46	J81	2742492.954	40346515.8	4.8
J6	2742699.101	40346487.827	1	J25	2742708.779	40346503.648	1	J44	2742527.288	40346724.786	1	J63	2742467.535	40346642.791	3.51	J82	2742493.665	40346511.255	6.32
J7	2742699.889	40346488.441	1	J26	2742708.928	40346504.637	1	J45	2742526.426	40346724.279	1	J64	2742467.185	40346639.302	3.83	J83	2742494.032	40346504.943	5.24
J8	2742700.653	40346489.087	1	J27	2742709.036	40346505.631	1	J46	2742525.644	40346723.762	0.94	J65	2742467.825	40346635.501	11.75	J84	2742494.118	40346499.700	4.82
J9	2742701.39	40346489.762	1	J28	2742709.105	40346506.629	1	J47	2742525.037	40346722.988	0.86	J66	2742469.849	40346623.982	8.54	J85	2742493.791	40346494.898	18.5
J10	2742702.1	40346490.467	1	J29	2742709.134	40346507.628	1	J48	2742520.737	40346718.415	8.28	J67	2742471.636	40346615.609	8.04	J86	2742491.876	40346476.498	6.8
J11	2742702.781	40346491.199	1	J30	2742709.123	40346508.628	1	J49	2742515.664	40346711.407	9.33	J68	2742473.535	40346607.794	13.32	J87	2742490.989	40346469.757	4.72
J12	2742703.432	40346491.958	1	J31	2742709.072	40346509.627	1	J50	2742510.032	40346703.966	5.96	J69	2742476.357	40346594.777	12.38	J88	2742490.298	40346465.084	12.61
J13	2742704.052	40346492.743	1	J32	2742708.981	40346510.623	1	J51	2742506.575	40346699.113	5.9	J70	2742479.439	40346582.786	7.14	J89	2742488.843	40346452.582	8.35
J14	2742704.841	40346493.551	1	J33	2742708.851	40346511.614	1	J52	2742502.979	40346694.433	2.35	J71	2742480.701	40346575.756	7.77	J90	2742488.266	40346444.237	4.45
J15	2742705.196	40346494.363	1	J34	2742708.68	40346512.6	1	J53	2742501.92	40346692.334	10.39	J72	2742482.568	40346566.218	3.84	J91	2742487.776	40346439.813	0.67
J16	2742705.718	40346495.236	1	J35	2742708.471	40346513.577	1	J54	2742495.37	40346684.266	5.38	J73	2742483.291	40346564.446	7.19	J92	2742488.431	40346438.973	5
J17	2742706.205	40346496.108	1	J36	2742708.107	40346514.35	243.81	J55	2742491.847	40346680.23	7.64	J74	2742484.864	40346557.427	5.35	J93	2742493.294	40346441.141	3.63
J18	2742706.657	40346497.001	1	J37	2742636.886	40346748.733	0.61	J56	2742487.266	40346674.121	6.39	J75	2742485.898	40346552.182	5.22	J94	2742498.163	40346442.284	5
J19	2742707.073	40346497.91	1	J38	2742636.708	40346749.319	108.16	J57	2742483.078	40346689.289	7.35	J76	2742487.103	40346547.108	3.29	J95	2742503.038	40346443.404	187.86
J20	2742707.452	40346498.836	1	J39	2742531.936	40346726.584	1	J58	2742478.552	40346663.497	7.35	J77	2742487.391	40346543.832	3.29	J96	2742507.918	40346444.499	187.86

2000国家大地坐标系，L=120° 00' 00"
制图日期：2026年05月15日
审核日期：2026年05月15日

1:500

制图者：严士泉
审核者：朱守智

权利人	福建致优陶瓷有限公司						
共有情况	单独所有						
坐落	晋江市内坑镇黄塘村、柑市村, 晋江市磁灶镇官田村						
不动产单元号	350582 108111 GB10017 W000000000						
权利类型	国有建设用地使用权						
权利性质	出让						
用途	工业用地						
面积	宗地面积7256m ²						
使用期限	2024年08月20日起至2074年08月20日止						
权利其他状况							

1、变更登记: 宗地分割。
2、该宗用地分割自闽(2024)晋江市不动产权第0053776号(合同编号: 350582 20240708G033)。
3、宗地分割后, 不得进行单独转让。若该地块今后因法律纠纷、协议及资产处置, 法院应先征求晋江市自然资源局意见。

一证一码:



福建国佳勘测有限公司



权利人	福建致优陶瓷有限公司						
共有情况	单独所有						
坐落	晋江市内坑镇黄塘村、柑市村, 晋江市磁灶镇官田村						
不动产单元号	350582 108111 GB10014 W00000000						
权利类型	国有建设用地使用权						
权利性质	出让						
用途	工业用地						
面积	宗地面积26254㎡						
使用期限	2024年08月20日起至2074年08月20日止						
权利其他状况							

1、变更登记: 宗地分割。
2、该宗用地分割自闽 (2024) 晋江市不动产权第0053776号 (合同编号35058220240708G033)。
3、宗地分割后, 不得进行单独转让。若该地块今后因法律纠纷涉及资产处置, 法院应先征求晋江市自然资源局意见。

一证一码:

宗地图

单位: m, m²

宗地面积: 26254

不动产单元号:

土地坐落: 晋江市内坑镇黄塘村、柑市村, 晋江市磁灶镇官田村

本公司用地

S=26254m²

纵三路

横一路

纵四路

石壁水库左灌溉渠

福建国佳勘测有限公司

测绘资质: 乙级

证书编号: 乙测资质 35502782

发证机关: 福建省自然资源厅

2000国家大地坐标系, L=120° 00' 00"

制图日期: 2024年10月17日

审核日期: 2024年10月17日

1:500

制图者: 严士杰

审核者: 朱守智

权利人	福建致优陶瓷有限公司						
共有情况	单独所有						
坐落	晋江市内坑镇黄塘村、柑市村，晋江市磁灶镇官田村						
不动产单元号	350582 108111 GB10015 W000000000						
权利类型	国有建设用地使用权						
权利性质	出让						
用途	工业用地						
面积	宗地面积7269m ²						
使用期限	2024年08月20日起至2074年08月20日止						
权利其他状况							

- 1、变更登记：宗地分割。
2、该宗用地分割自闽(2024)晋江市不动产权第0053776号《合同编号350582 20240708033》。
3、宗地分割后，不得进行单独转让。若该地块今后因法律纠纷涉及资产处置，法院应先征求晋江市自然资源局意见。

一证一码：



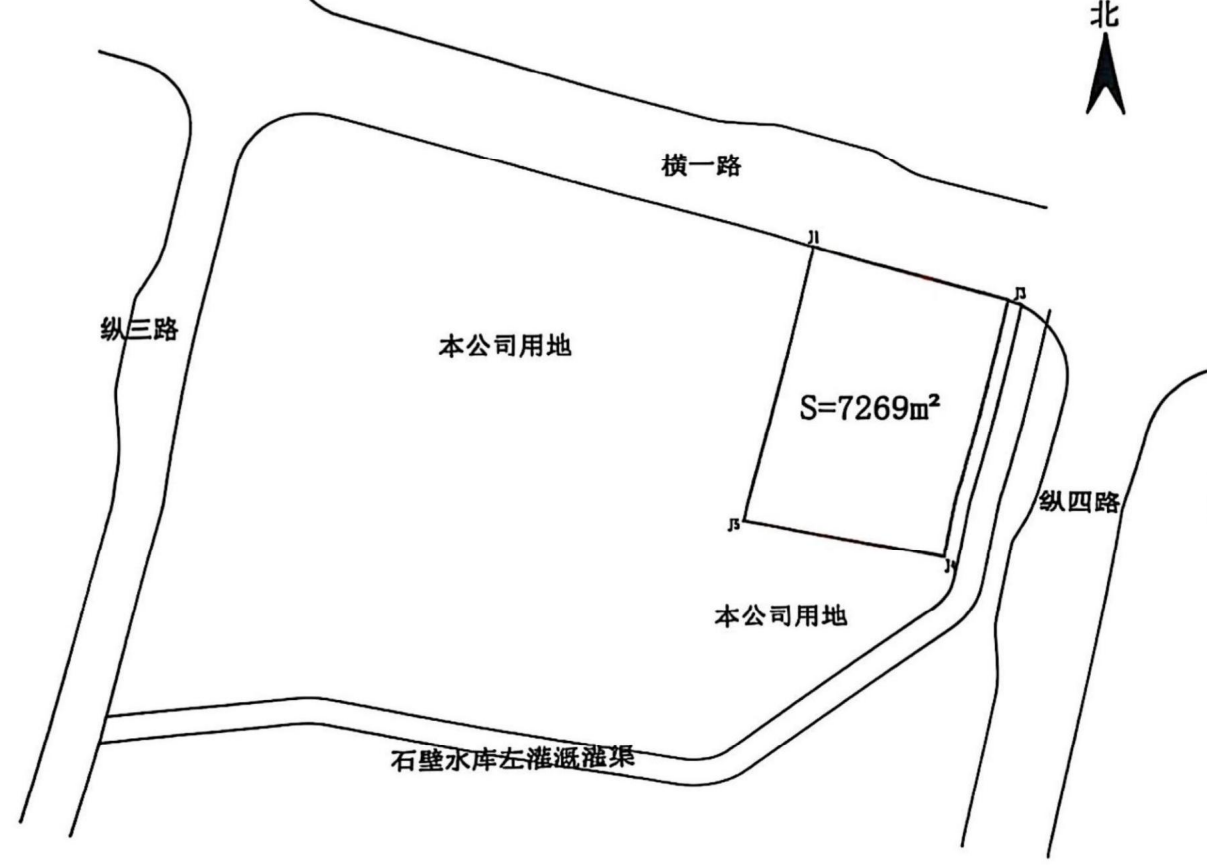
福建国佳勘测有限公司

2000国家大地坐标系，L=120° 00' 00"
制图日期：2024年10月17日
审核日期：2024年10月17日

宗地面积：7269

土地坐落：晋江市内坑镇黄塘村、柑市村，晋江市磁灶镇官田村

不动产单元号：



福建国佳勘测有限公司
测绘资质：乙级
证书编号：乙测资质 35502782
发证机关：福建省自然资源厅

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2742658.375	40346682.917	68.64
J2	2742638.888	40346748.733	
J3	2742638.708	40346749.319	0.61
J4	2742639.275	40346728.146	101.66
J5	2742555.594	40346658.821	71.22
J1	2742658.375	40346682.917	105.57
S=7269 m ² 周长 410.9033m			

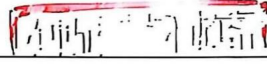
1:600

制图者：严士泉
审核者：朱守智

权利人	福建致优陶瓷有限公司						
共有情况	单独所有						
坐落	晋江市内坑镇黄塘村、柑市村，晋江市磁灶镇官田村						
不动产单元号	350582 108111 GB10016 W000000000						
权利类型	国有建设用地使用权						
权利性质	出让						
用途	工业用地						
面积	宗地面积11728m ²						
使用期限	2024年08月20日起至2074年08月20日止						
权利其他状况							

- 变更登记：宗地分割。
- 该宗用地分割自闽(2024)晋江市不动产权第0053776号(合同编号35058220240708G033)。
- 宗地分割后，不得进行单独转让。若该地块今后因法律纠纷涉及资产处置，法院应先征求晋江市自然资源局意见。

一证一码：



福建国佳勘测有限公司

点号	X	Y	高程	点号	X	Y	高程
J1	2742572.861	40346545.530		J20	2742502.878	40346894.433	
J2	2742557.427	40346851.136	87.28	J21	2742501.820	40346862.334	2.35
J3	2742580.880	40346675.534	106.02	J22	2742495.570	40346864.594	18.39
J4	2742558.575	40346882.817	8.01	J23	2742481.847	40346880.230	8.58
J5	2742555.884	40346858.821	105.57	J24	2742487.288	40346874.121	7.84
J6	2742530.279	40346728.144	71.22	J25	2742463.078	40346889.288	8.56
J7	2742531.838	40346728.584	7.50	J26	2742478.252	40346863.497	7.35
J8	2742530.872	40346728.528	1.00	J27	2742475.981	40346859.046	5.14
J9	2742530.021	40346728.010	1.00	J28	2742473.148	40346855.201	4.78
J10	2742529.088	40346728.854	1.00	J29	2742470.441	40346850.186	5.99
J11	2742528.178	40346725.240	1.00	J30	2742468.088	40346845.182	8.83
J12	2742527.288	40346724.788	1.00	J31	2742467.535	40346842.781	2.48
J13	2742526.428	40346724.776	1.00	J32	2742467.185	40346839.302	3.81
J14	2742525.944	40346723.782	0.84	J33	2742467.825	40346835.501	3.83
J15	2742525.037	40346722.888	0.88	J34	2742468.848	40346831.942	11.78
J16	2742520.537	40346718.410	5.28	J35	2742471.838	40346815.808	8.84
J17	2742515.884	40346711.407	8.80	J36	2742473.835	40346807.786	8.04
J18	2742510.032	40346703.988	8.33	J37	2742478.357	40346804.777	13.32
J19	2742508.575	40346698.112	8.94	J38	2742478.438	40346802.788	12.38
J20	2742502.878	40346684.433	8.80	J39	2742480.701	40346575.758	7.14

2000国家大地坐标系，L=120° 00' 00"
制图日期：2024年10月17日
审核日期：2024年10月17日

宗地图

单位：m、m²

宗地面积：11728

不动产单元号：

土地坐落：晋江市内坑镇黄塘村、柑市村，晋江市磁灶镇官田村



福建国佳勘测有限公司
测绘资质：乙级
证书编号：乙测资质 35502782
发证机关：福建省自然资源厅

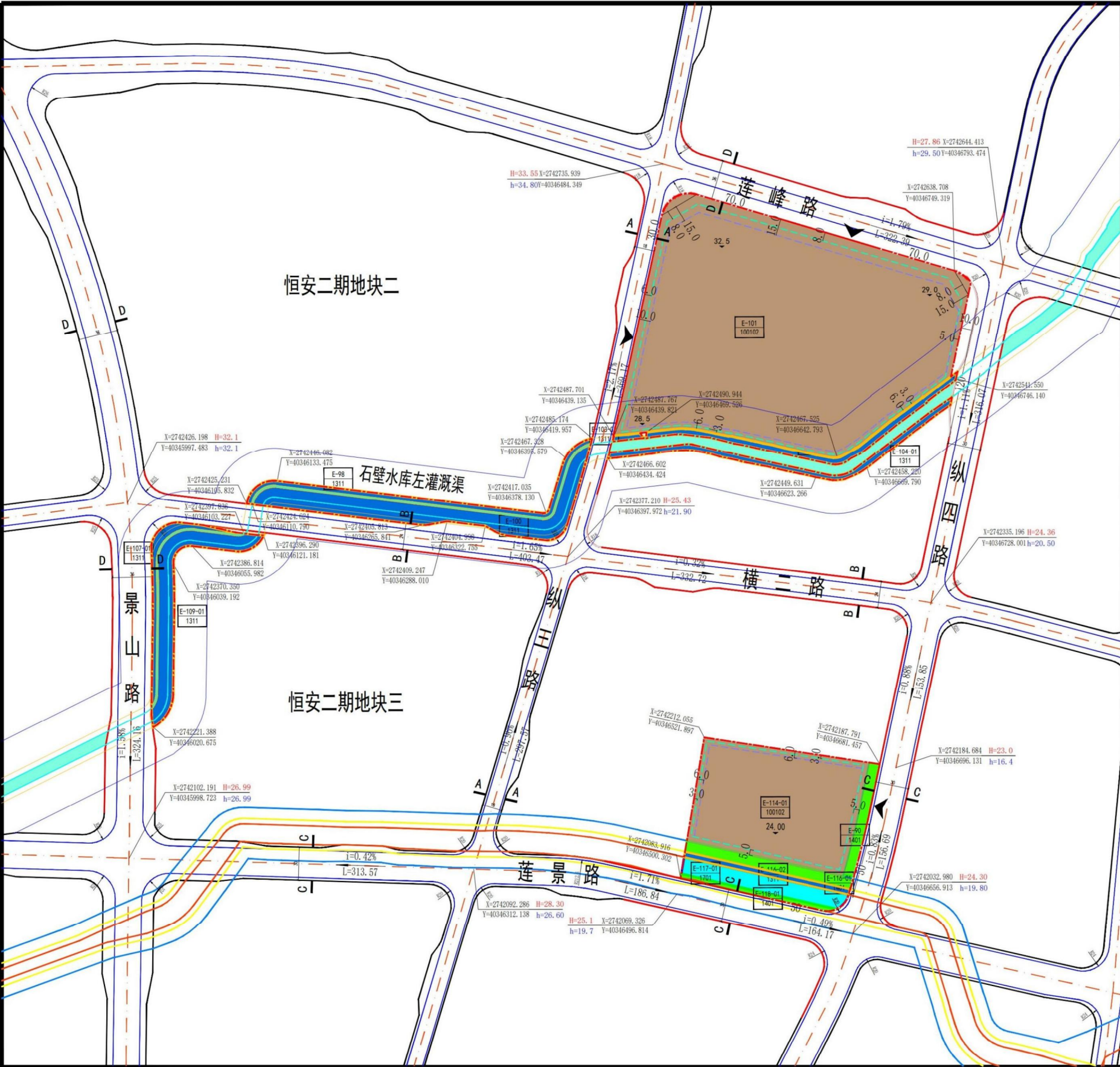
界址点坐标表

点号	X	Y	高程
J39	2742480.701	40346575.758	7.77
J40	2742482.888	40346568.218	3.84
J41	2742483.280	40346564.401	82.02
J1	2742572.861	40346545.530	

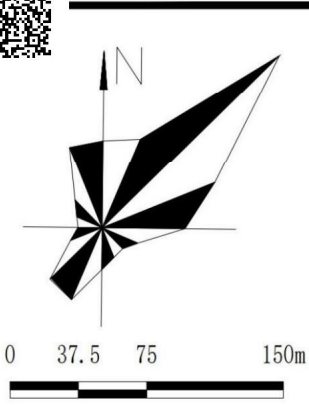
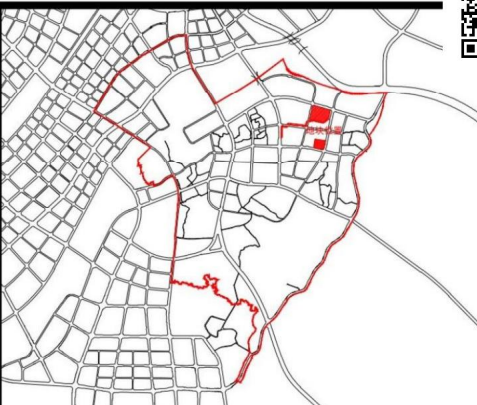
S=11728 98m 817.5823m

1:500

制图者：严士泉
审核者：朱守智



位置图



控制指标

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑系数 (%)	建筑限高 (m)
E-90	1401	公园绿地	979.13	—	—	—	—
E-98	1311	水工设施用地	1821.93	—	—	—	—
E-100	1311	水工设施用地	5994.56	—	—	—	—
E-101	100102	二类工业用地	54412.26	1.5~4.0	30~60	≥40	≤50
E-103-01	1311	水工设施用地	128.44	—	—	—	—
E-103-02	1311	水工设施用地	1733.84	—	—	—	—
E-104-01	1311	水工设施用地	1691.08	—	—	—	—
E-107-01	1311	水工设施用地	1191.30	—	—	—	—
E-109-01	1311	水工设施用地	3638.11	—	—	—	—
E-114-01	100102	二类工业用地	15053.10	1.5~4.0	30~60	≥40	≤50
E-116-01	1401	公园绿地	1564.39	—	—	—	—
E-116-02	1311	水工设施用地	768.63	—	—	—	—
E-117-01	1701	河流水面	2298.71	—	—	—	—
E-118-01	1401	公园绿地	600.88	—	—	—	—

控制要求

■ 表中土地使用性质分类和代码均采用《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》(2023年)。

■ 图中建筑标注尺寸单位均为“米”。

■ 上表中除工业用地外其他各类用地的容积率、建筑密度及建筑限高为上限值。

■ 工业项目所需行政办公及生活服务设施用地按照《福建省自然资源厅关于发布〈福建省工业项目建设用地控制指标〉的通知》(闽自然资发〔2024〕31号)执行。

■ 通用厂房及工业项目建筑中的非生产性用房参考同高度民用建筑退让,生产性用房按其工艺及消防、环保、卫生、安全、通风要求控制。

■ 地块兼容性方面:按照《晋江市国土空间规划管理技术规定》(2024年)执行。

■ 建筑退让方面:按照《晋江市国土空间规划管理技术规定》(2024年)执行。

■ 停车配建方面:按照《晋江市国土空间规划管理技术规定》(2024年)执行。

■ 城市道路上机动车开口应符合下列规定:交叉口有展宽段时,不得在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内设置机动车开口;交叉口无展宽段时,主干路上距离平面交叉口不应小于70米、次干路上不应小于50米、支路上不宜小于30米。

■ 未尽事项参照《晋江市国土空间规划管理技术规定》(2024年)、《福建省自然资源厅关于发布〈福建省工业项目建设用地控制指标〉的通知》(闽自然资发〔2024〕31号)。

■ 2017年7月1日之前通过公开出让取得土地或已取得《建设项目选址意见书》且仍在有效期内的建设项目,可完全按原2008《暂行规定》执行。

本区的主导用地性质是二类工业用地。

■ 规划五线控制要求(本片区无紫线):

- 1、红线,是指城市规划中确定的道路控制界线。
- 2、绿线,本区块主要指的是公园绿地的控制界线。
- 3、黄线,本区块是水工设施用地的控制界线。
- 4、蓝线,本区块是河道蓝线和灌溉渠岸线的控制界线。

■ 城市设计引导:

- 1、临街建筑附属标识与广告不应破坏建筑与环境特征,其形象、尺度及形式应与建筑、环境相协调。所有宽度>24m(含24m)的道路两侧用地红线不得占用道路两侧规划的绿化景观控制带。
- 2、后退道路红线距离为规定性指标。规划实施中可依空间环境及其它要求,进行适当调整,但不得低于该指标。
- 3、进行整体开发时,相邻地块用地界线与建筑退界可根据实际开发建设需要在修建性详细规划中适当调整,但需符合图中提供的控制指标要求,原则上地块可以合并。
- 4、各类建筑应排列整齐,主体建筑应尽可能与主要道路、围墙平行,确实难以平行布局的,应以绿化、小品加以弥补,以增强整体协调性。

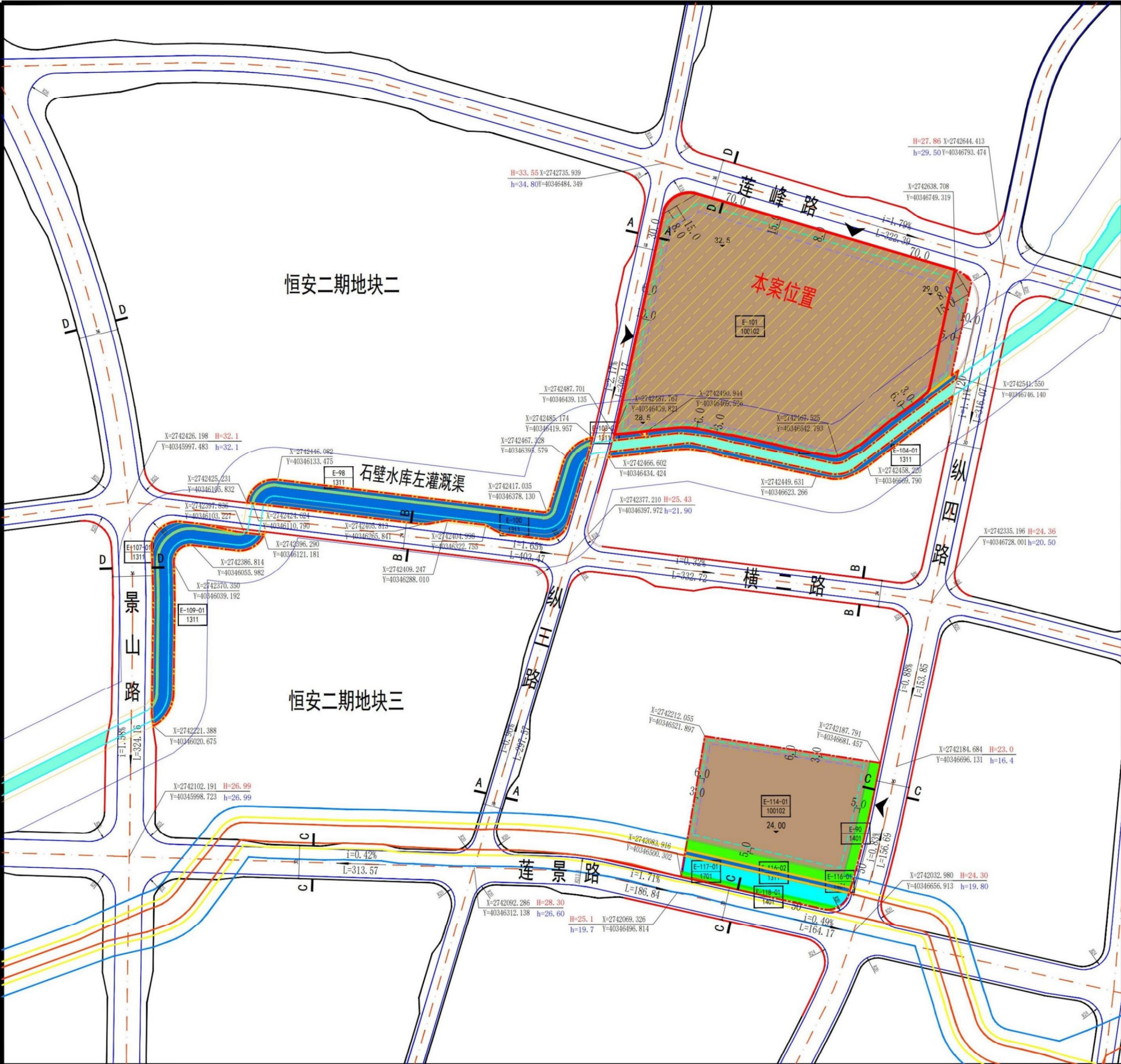
■ 石壁水库晋江灌区渠道已划定渠道管理范围、渠道保护范围,相关要求应按照《晋江市人民政府关于关于加强河道管理工作的意见》(晋政文〔2012〕145号)、《晋江市人民政府关于关于加强水利工程管理工作的意见》(晋政文〔2012〕146号)等有关文件要求执行。

■ 根据《晋江市人民政府关于划定晋江市河道管理范围和水利工程管理与保护范围的通告》(晋政文〔2021〕296号)落实河道蓝线管控要求,河道岸线与管理范围线之间规划为水工设施用地,河道管理范围线与保护蓝线之间用地规划成防护绿地。

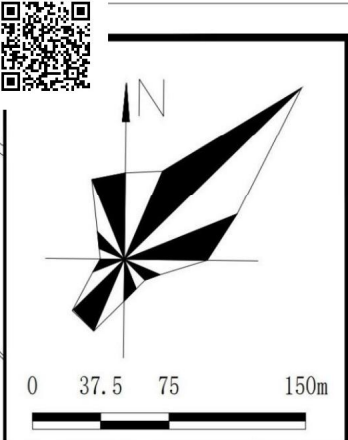
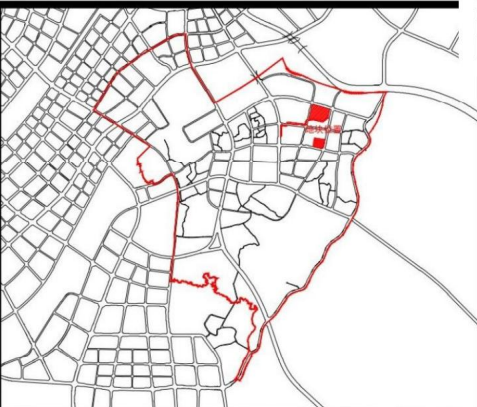
图例

	地块编号		河道及水利工程管理范围线		地块标高
	规划界线		河道及水利工程防洪岸线		转角半径
	地块界线		禁止机动车开口路段		设计高程
	低、多层建筑退界		城市道路		现状高程
	高层建筑退界		灌溉渠保护范围		道路纵坡
	城市红线		灌溉渠管理范围		道路长度
	城市绿线		A-A 道路断面标注		建设控制地带
	城市黄线		尺寸线		1401 公园绿地
	灌溉渠岸线		地块出入口方位		1701 河流水面
	河道生态保护蓝线		坐标		1311 水工设施用地
					100102 二类工业用地
					沟渠

晋江市内坑镇核心区和黄塘-黎山片区控制性详细规划
350582-02-E基本单元局部地块调整



位置图



控制指标

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑系数 (%)	建筑限高 (m)
E-90	1401	公园绿地	979.13	—	—	—	—
E-98	1311	水工设施用地	1821.93	—	—	—	—
E-100	1311	水工设施用地	5994.56	—	—	—	—
E-101	100102	二类工业用地	54412.26	1.5~4.0	30~60	≥40	≤50
E-103-01	1311	水工设施用地	128.44	—	—	—	—
E-103-02	1311	水工设施用地	1733.84	—	—	—	—
E-104-01	1311	水工设施用地	1691.08	—	—	—	—
E-107-01	1311	水工设施用地	1191.30	—	—	—	—
E-109-01	1311	水工设施用地	3638.11	—	—	—	—
E-114-01	100102	二类工业用地	15053.10	1.5~4.0	30~60	≥40	≤50
E-116-01	1401	公园绿地	1564.39	—	—	—	—
E-116-02	1311	水工设施用地	768.63	—	—	—	—
E-117-01	1701	河流水面	2298.71	—	—	—	—
E-118-01	1401	公园绿地	606.86	—	—	—	—

控制要求

■ 表中土地用途性质分类和代码均采用《国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南》(2023年)。
■ 图中建筑标注尺寸单位均为“米”。
■ 上表中除工业用地外其他各类用地的容积率、建筑密度及建筑限高为上限值。
■ 工业项目所需行政办公及生活服务设施用地按照《福建省自然资源厅关于发布〈福建省工业项目建设用地控制指标〉的通知》(闽自然资发〔2024〕31号)执行。
■ 通用厂房及工业项目建筑中的非生产性用房参考同高度民用建筑退让,生产性用房按其工艺及消防、环保、卫生、安全、通风要求控制。
■ 地块兼容性方面:按照《晋江市国土空间规划管理技术规定》(2024年)执行。
■ 建筑退让方面:按照《晋江市国土空间规划管理技术规定》(2024年)执行。
■ 停车配建方面:按照《晋江市国土空间规划管理技术规定》(2024年)执行。
■ 城市道路上机动车开口应符合下列规定:交叉口有展宽段时,不得在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内设置机动车开口;交叉口无展宽段时,主干路上距离平面交叉口不应小于70米、次干路上不应小于50米、支路上不宜小于30米。
■ 未尽事项参照《晋江市国土空间规划管理技术规定》(2024年)、《福建省自然资源厅关于发布〈福建省工业项目建设用地控制指标〉的通知》(闽自然资发〔2024〕31号)。
■ 2017年7月1日之前通过公开出让取得土地或已取得《建设项目选址意见书》且仍在有效期内的建设项目,可完全按原2008《暂行规定》执行。

本区块的主导用地性质是二类工业用地。
■ 规划五线控制要求(本片区无紫线):
1、红线,是指城市规划中确定的道路控制界线。
2、绿线,本区块主要指的是公园绿地的控制界线。
3、黄线,本区块是水工设施用地的控制界线。
4、蓝线,本区块是河道蓝线和灌溉渠岸线的控制界线。

■ 城市设计引导:
1、沿街建筑附属标识与广告不应破坏建筑与环境特征,其形象、尺度及形式应与建筑、环境相协调。所有宽度>24m(含24m)的道路两侧用地红线不得占用道路两侧规划的绿化景观控制带。
2、后退道路红线距离为规定性指标。规划实施中可依据空间环境及其它要求,进行适当调整,但不得低于该指标。
3、进行整体开发时,相邻地块用地界线与建筑退界可根据实际开发建设需要在修建性详细规划中适当调整,但需符合图则中提供的控制指标要求,原则上地块可以合并。
4、各类建筑应排列整齐,主体建筑应尽可能与主要道路、围墙平行,确实难以平行布局的,应以绿化、小品加以弥补,以增强整体协调性。

■ 石壁水库晋江灌区渠道已划定渠道管理范围、渠道保护范围,相关要求应按照《晋江市人民政府关于加强河道管理工作的意见》(晋政文〔2012〕145号)、《晋江市人民政府关于加强水利工程管理工作的意见》(晋政文〔2012〕146号)等有关文件要求执行。
■ 根据《晋江市人民政府关于划定晋江市河道管理范围和水利工程管理与保护范围的通告》(晋政文〔2021〕296号)落实河道蓝线管控要求,河道岸线与管理范围线之间规划为水工设施用地,河道管理范围线与保护蓝线之间用地规划成防护绿地。

图例

地块编号	河道及水利工程管理范围线	地块标高
规划界线	河道及水利工程防洪岸线	转角半径
地块界线	禁止机动车开口路段	设计高程
低、多层建筑退界	城市道路	现状高程
高层建筑退界	灌溉渠保护范围	道路纵坡
城市红线	灌溉渠管理范围	道路长度
城市绿线	A-A 道路断面标注	建设控制地带
城市黄线	尺寸线	公园绿地
灌溉渠岸线	地块出入口方位	1701 河流水面
河道生态保护蓝线	坐标	1311 水工设施用地
		100102 二类工业用地
		沟渠

晋江市内坑镇核心区和黄塘-黎山片区控制性详细规划
350582-02-E基本单元局部地块调整

一、总平面图部分：

- 1. 整体布局调整，整体推翻重做。

二、平立面图部分：

- 1. 一期报建楼栋变更，修改相应立面图。

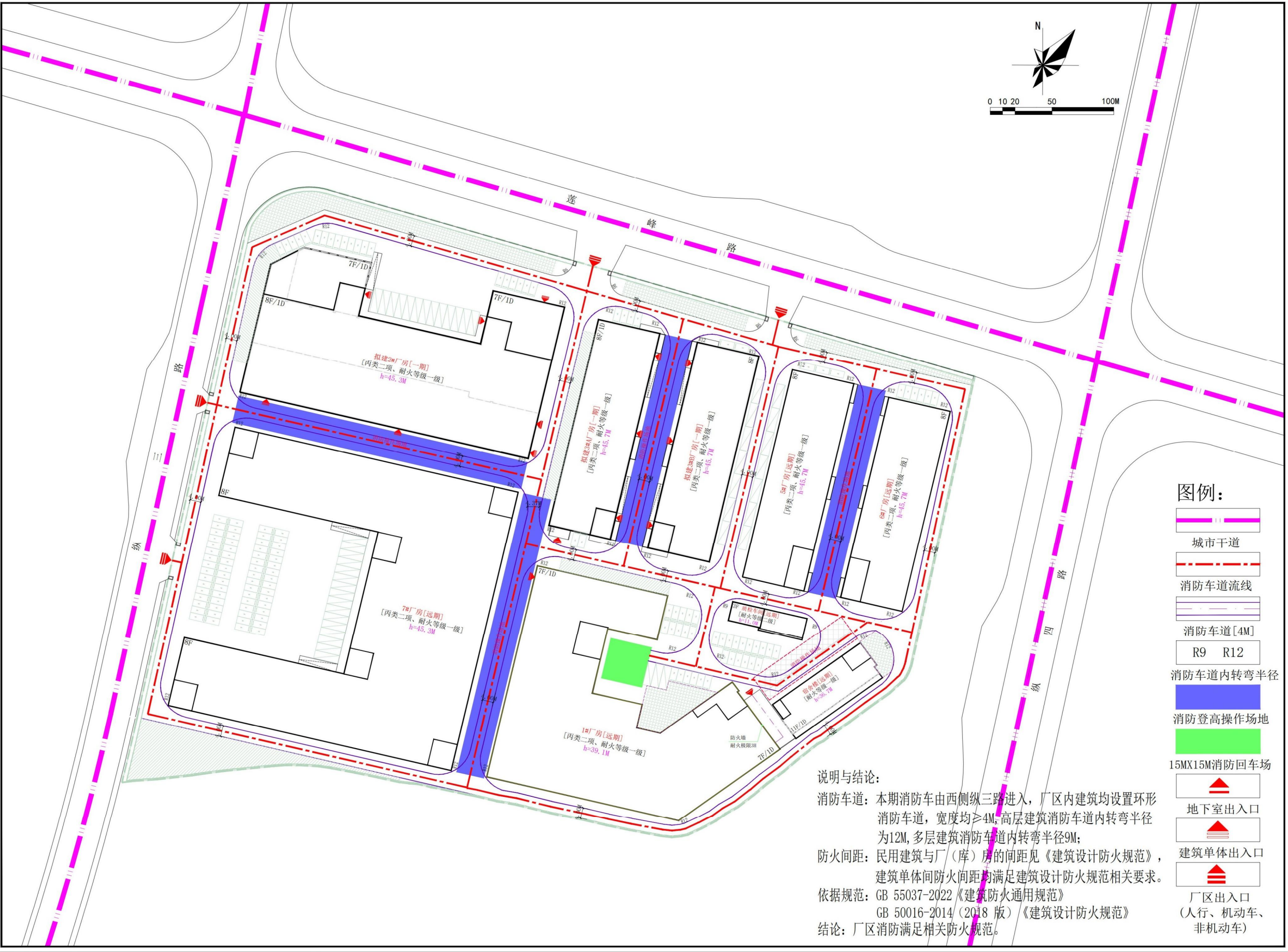
三、汇总说明：

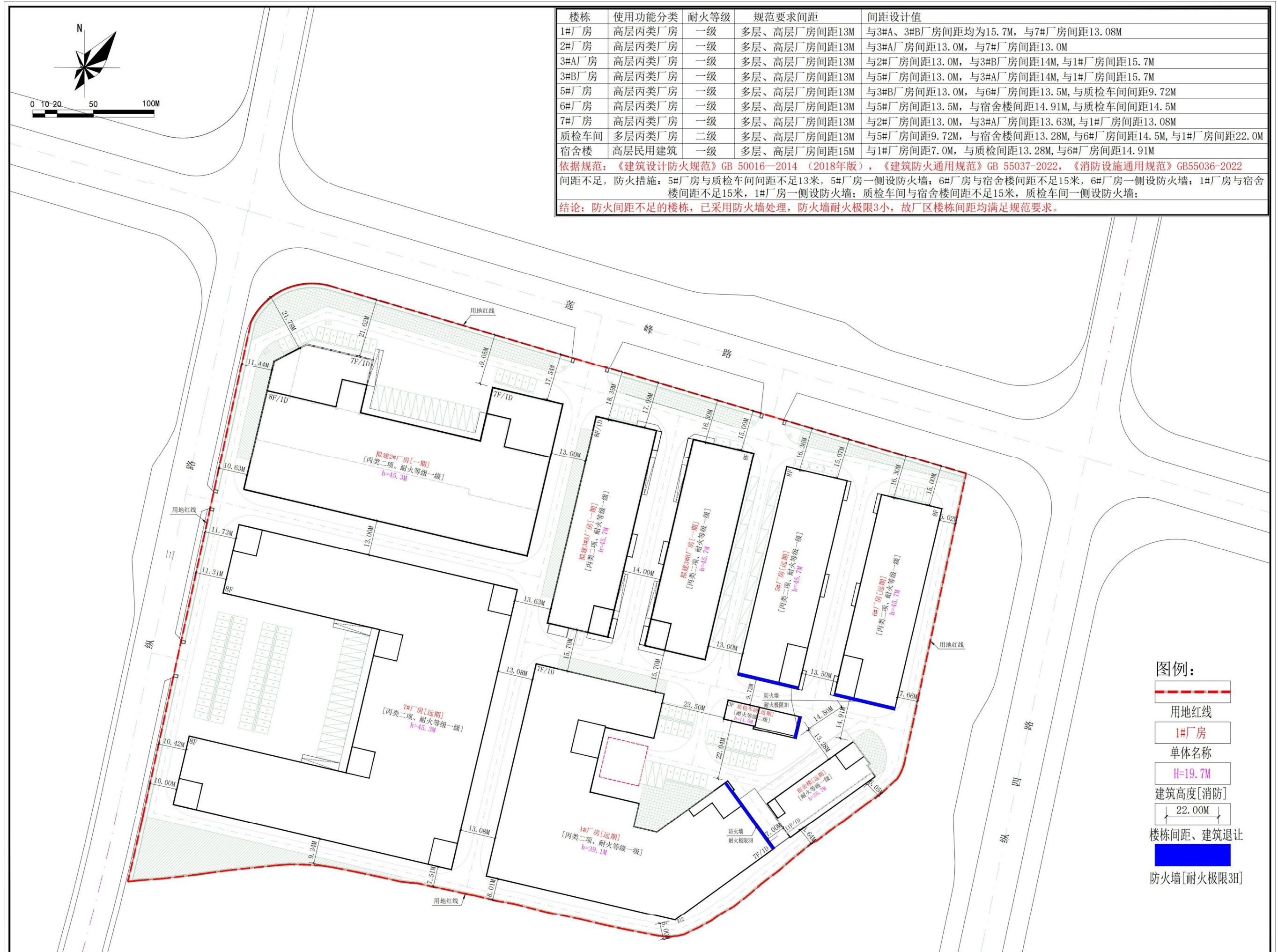
关于本次更改的建筑，现场均未建设。











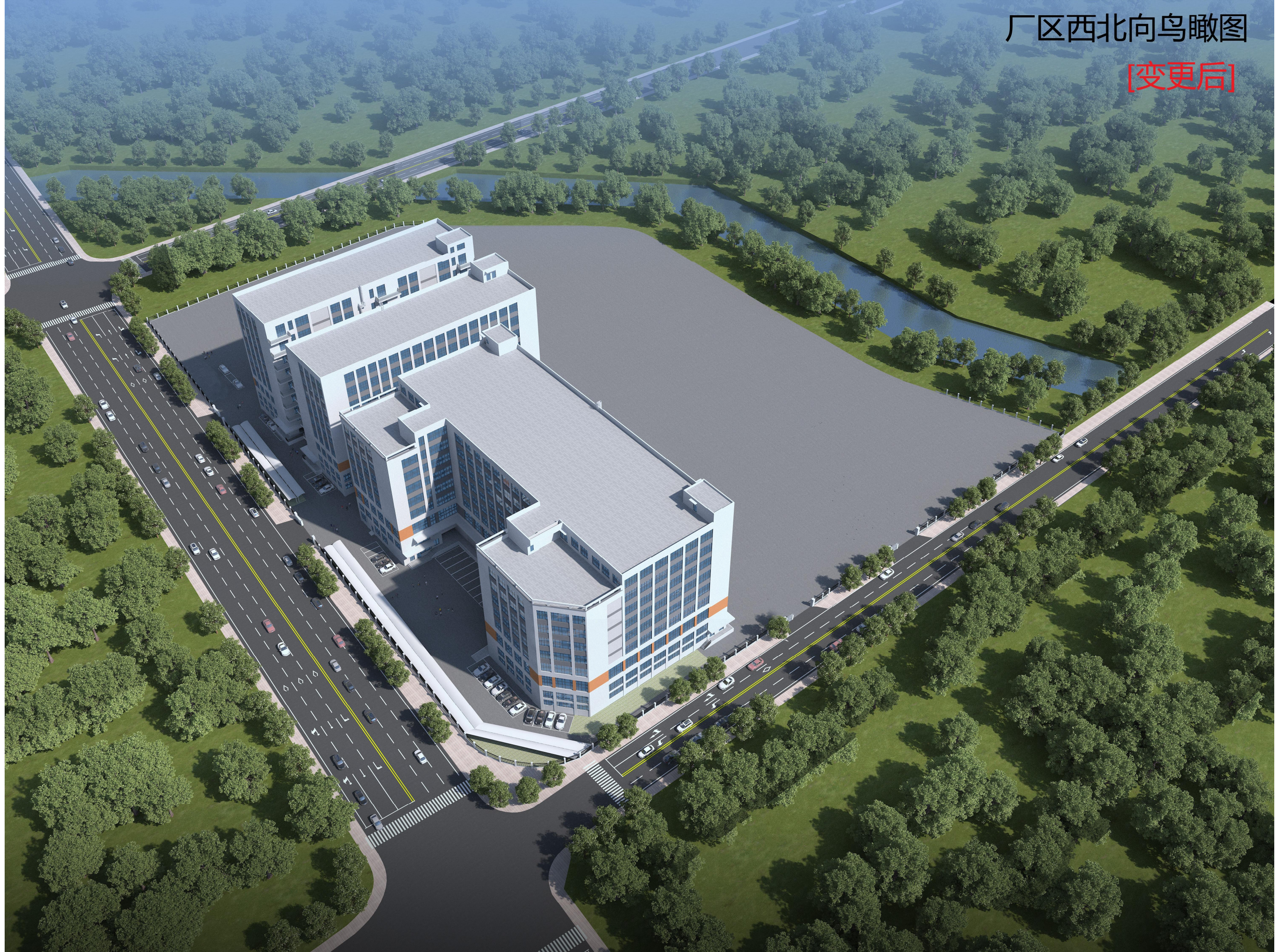
厂区西北向鸟瞰图



[变更前]



厂区西北向鸟瞰图
[变更后]



纵三路与莲峰路沿路透视图



[变更前]



纵三路与莲峰路沿路透视图

[变更后]





纵三路沿路透视图
[变更后]

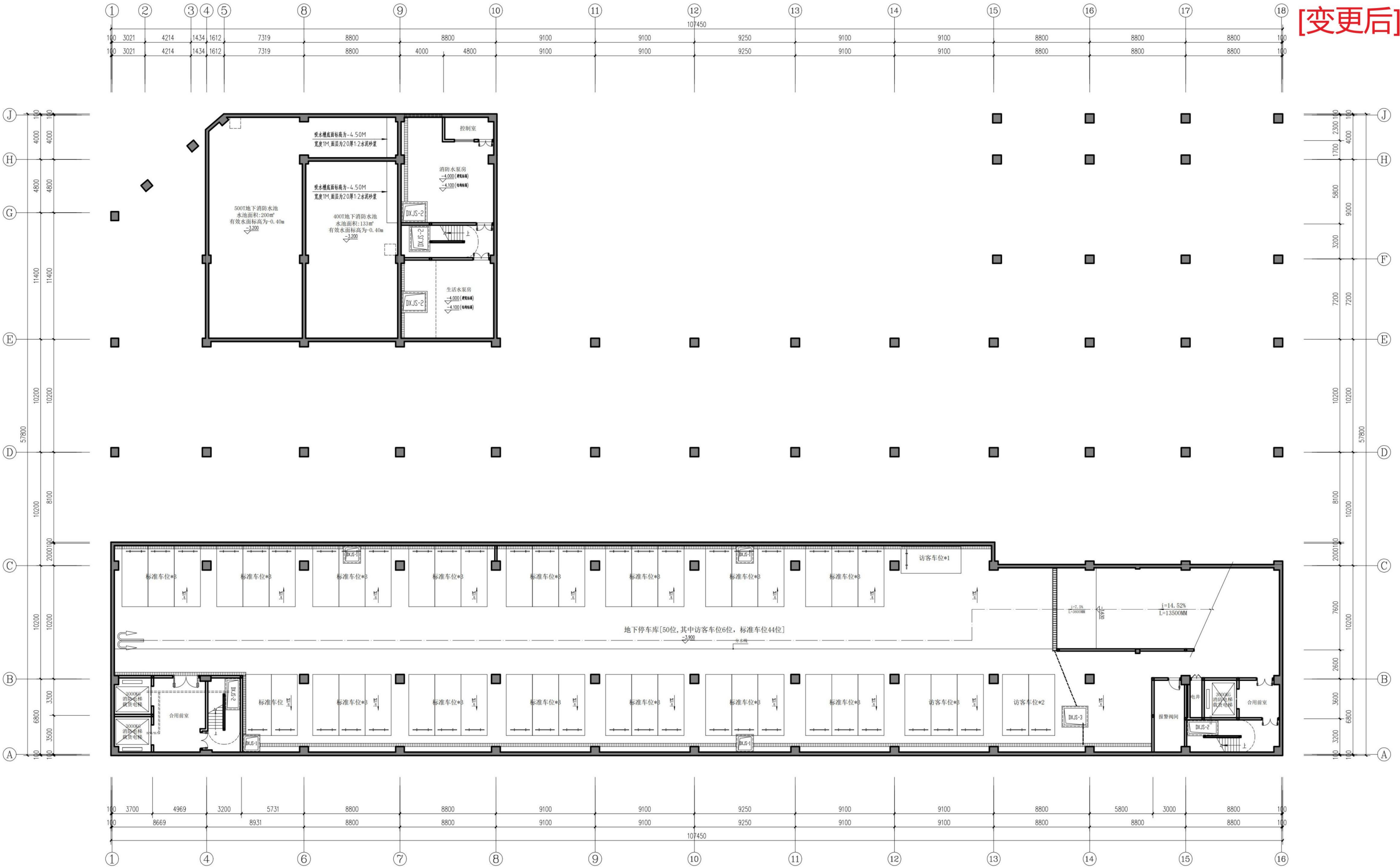




莲峰路与纵四路沿路透视图 [变更后]

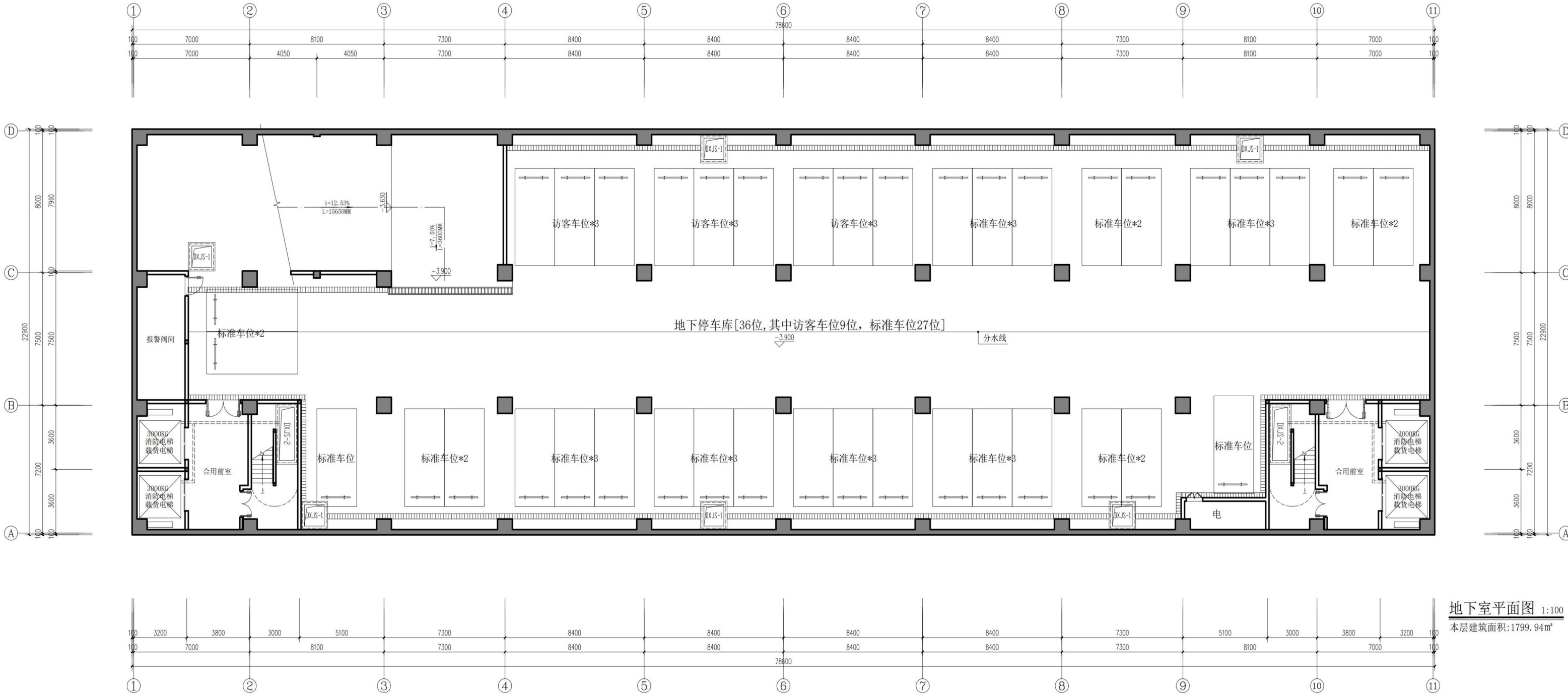


[变更后]



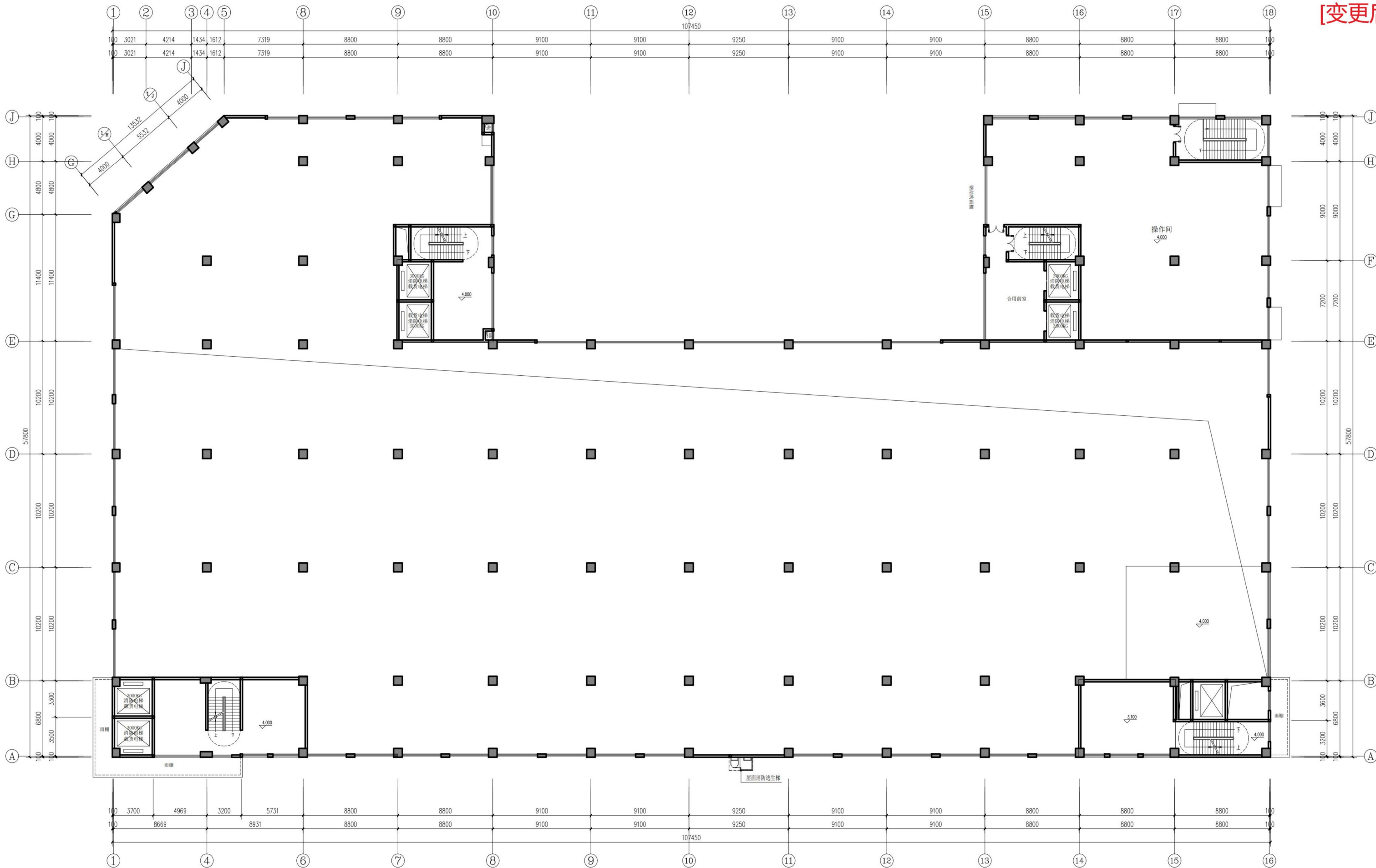
地下室平面图 1:150
本层建筑面积:2559.14m²

[变更后]



地下室平面图 1:100
本层建筑面积:1799.94m²

[变更后]



夹层平面图 1:150

本层建筑面积:857.76m²



[变更前]



西侧立面图

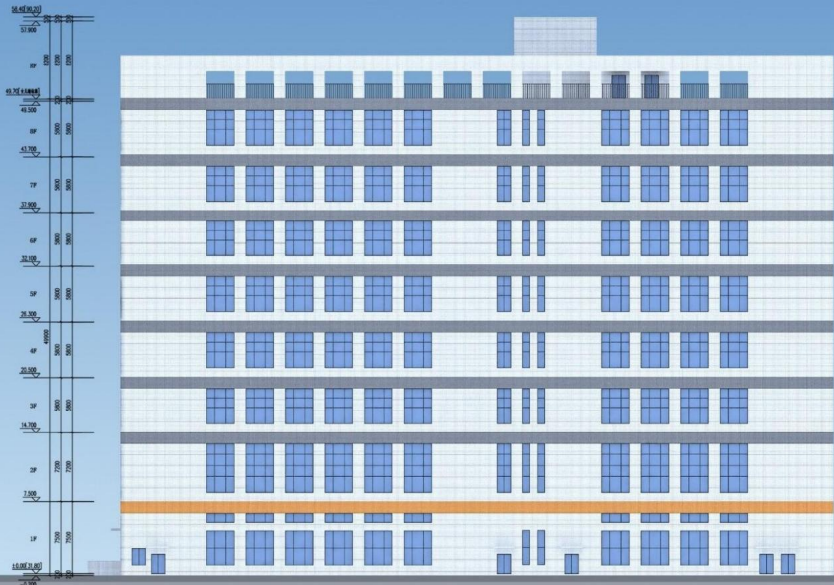


北侧立面图

- 95X95银白色外墙砖饰面
- 95X95橙黄色外墙砖饰面
- 95X95灰色外墙砖饰面

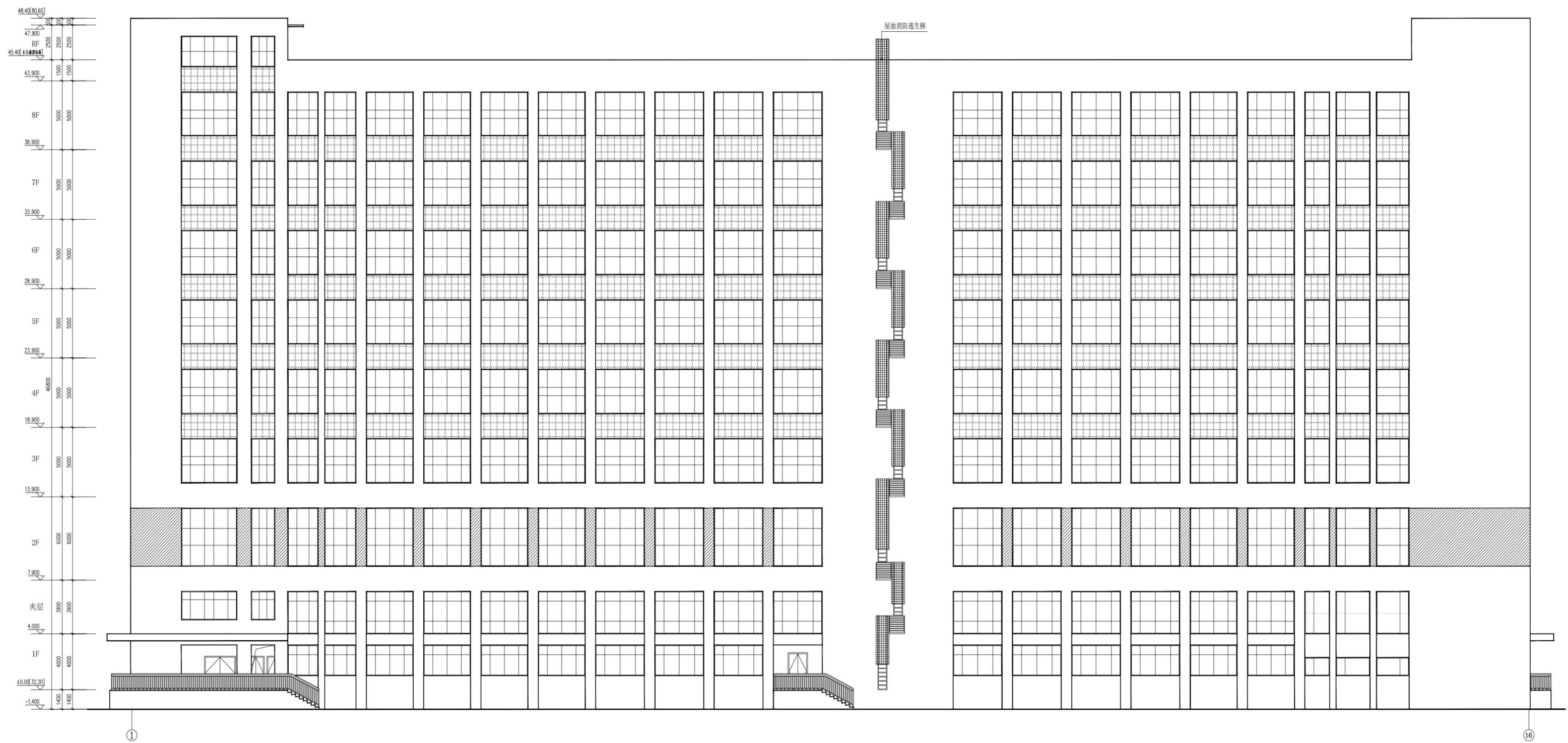


东侧立面图



南侧立面图

[变更后]



①~16轴立面图 1:100

图例	说明
	95X95 银白色外墙砖饰面 详图见1J930-2/F12
	95X95 灰色外墙砖饰面 详图见1J930-2/F12
	95X95 深灰色外墙砖饰面 详图见1J930-2/F12

[变更后]



⑬~①轴立面图 1:100

图例	说明
	95X95 银白色外墙砖饰面 详图集1J930-2/F12
	95X95 灰色外墙砖饰面 详图集1J930-2/F12
	95X95 深黄色外墙砖饰面 详图集1J930-2/F12

[变更后]



①~⑩轴立面图 1:100

图 例	说 明
	95X95 银白色外墙砖饰面 详国标 1J930-2/F12
	95X95 灰色外墙砖饰面 详国标 1J930-2/F12
	95X95 橙黄色外墙砖饰面 详国标 1J930-2/F12

[变更后]



①~②轴立面图 1:100

图 例	说 明
	95X95 银白色外墙砖饰面 详国标 J1930-2/F12
	95X95 灰色外墙砖饰面 详国标 J1930-2/F12
	95X95 橙黄色外墙砖饰面 详国标 J1930-2/F12

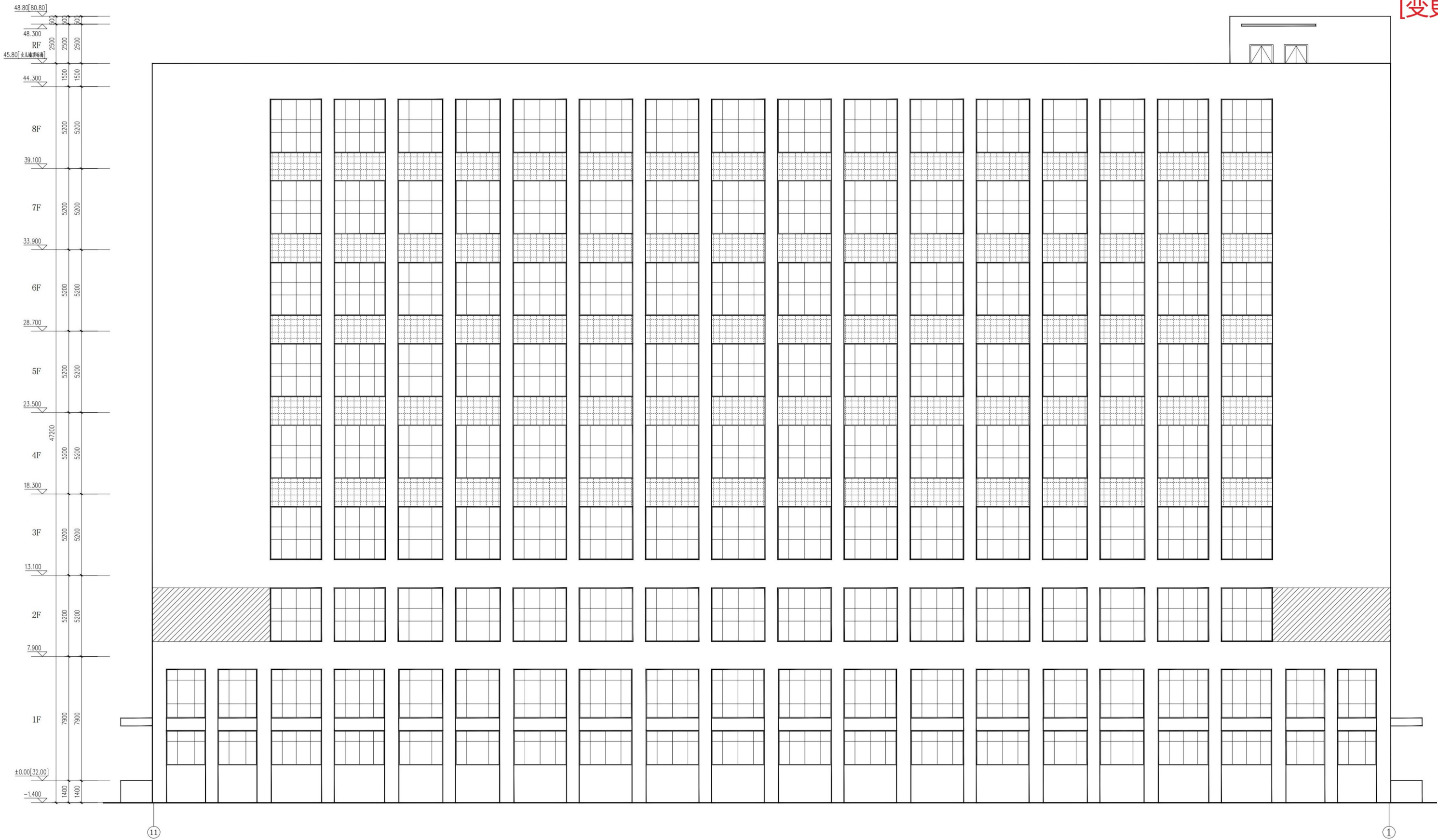
[变更后]



①~⑪轴立面图 1:100

图例	说明
	95X95 银白色外墙砖饰面 详图1J930-2/F12
	95X95 灰色外墙砖饰面 详图1J930-2/F12
	95X95 橙黄色外墙砖饰面 详图1J930-2/F12

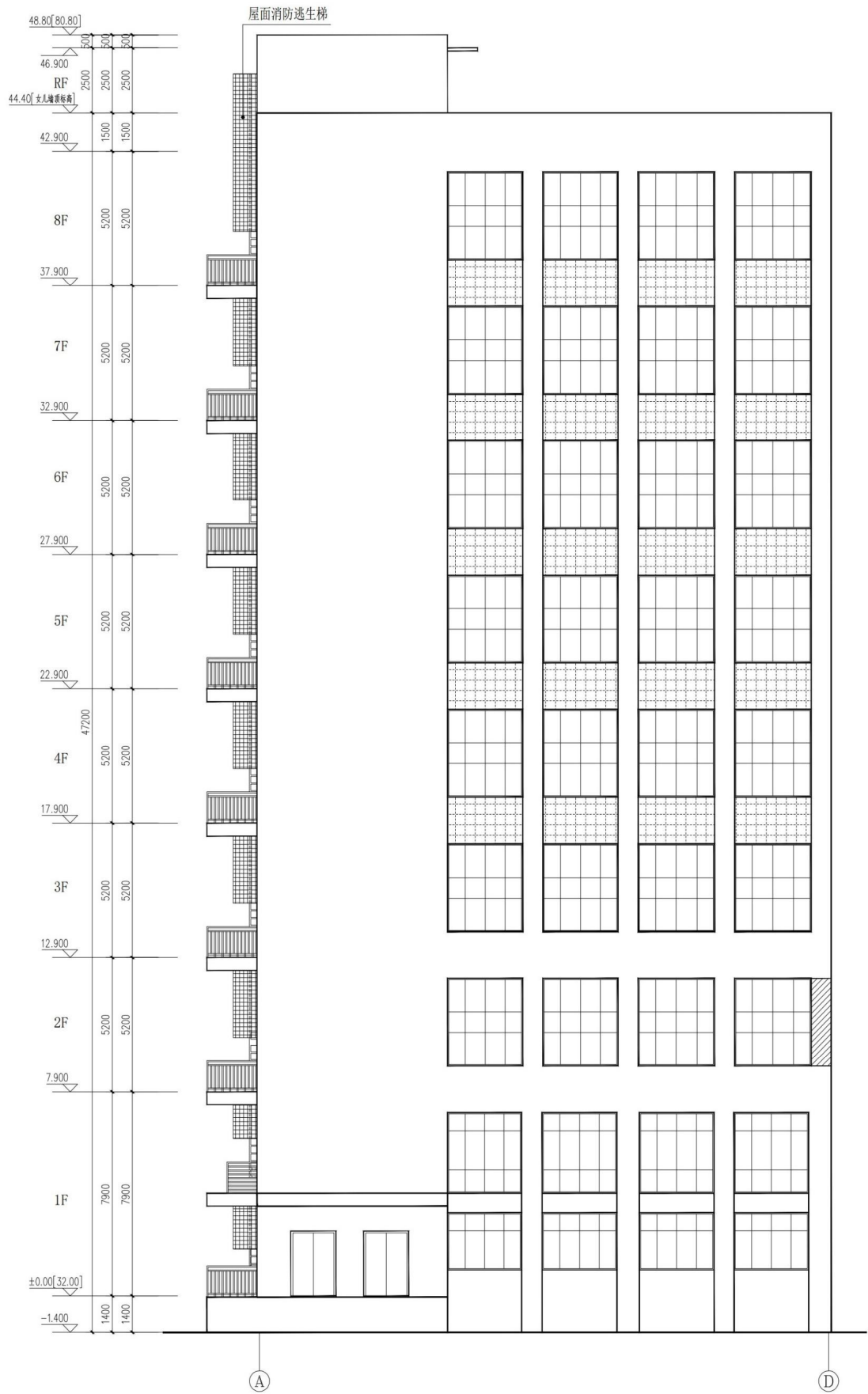
[变更后]



11~1轴立面图 1:100

图例	说明
	95X95 银白色外墙砖饰面 详国标1J930-2/F12
	95X95 灰色外墙砖饰面 详国标1J930-2/F12
	95X95 橙黄色外墙砖饰面 详国标1J930-2/F12

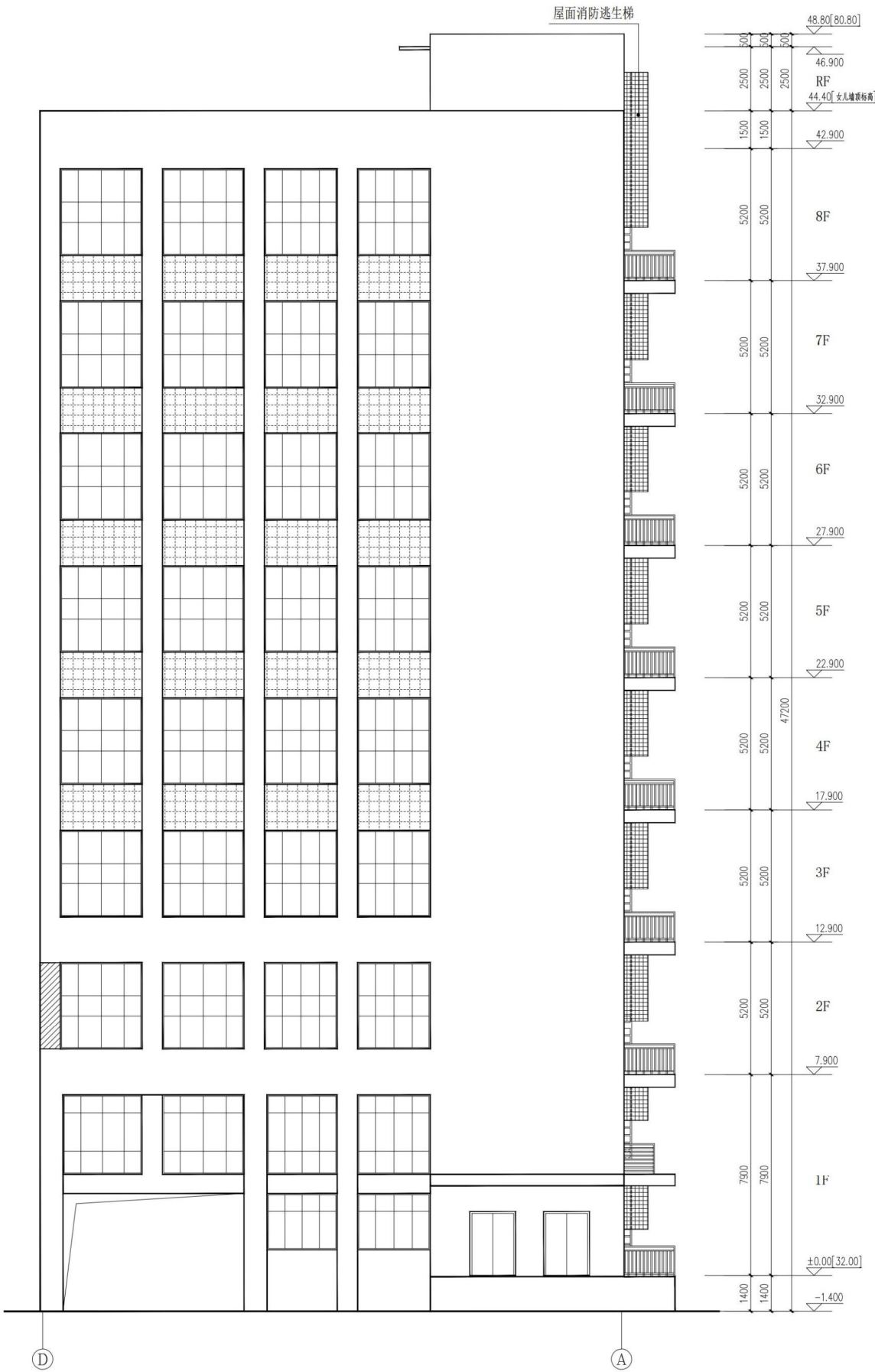
[变更后]



①~④轴立面图 1:100

图例	说明
	95X95 银白色外墙砖饰面 详国标1J930-2/F12
	95X95 灰色外墙砖饰面 详国标1J930-2/F12
	95X95 黄色外墙砖饰面 详国标1J930-2/F12

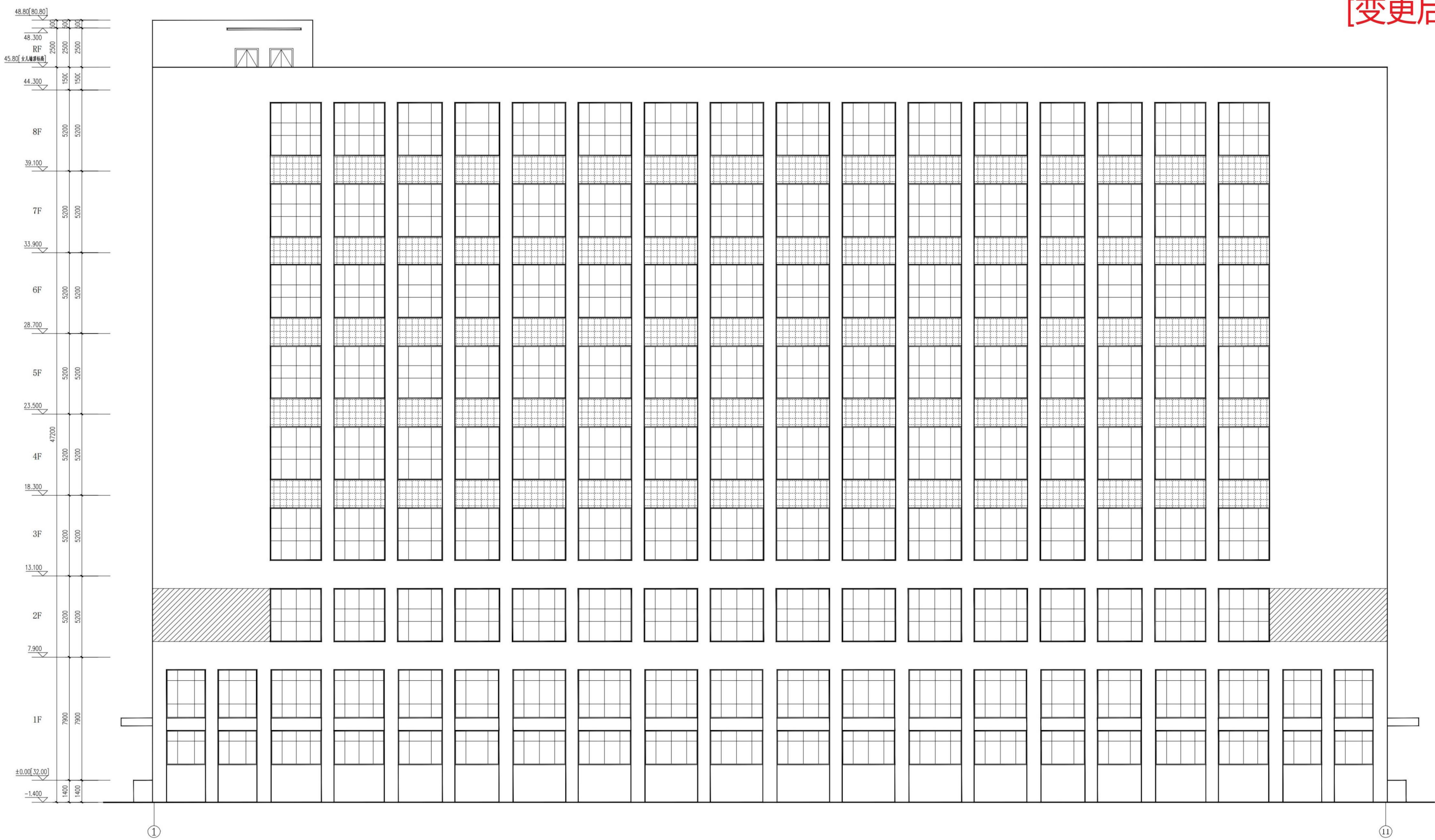
[变更后]



①~⑲轴立面图 1:100

图例	说明
	95X95 银白色外墙砖饰面 详图树1J930-2/F12
	95X95 灰色外墙砖饰面 详图树1J930-2/F12
	95X95 橙黄色外墙砖饰面 详图树1J930-2/F12

[变更后]



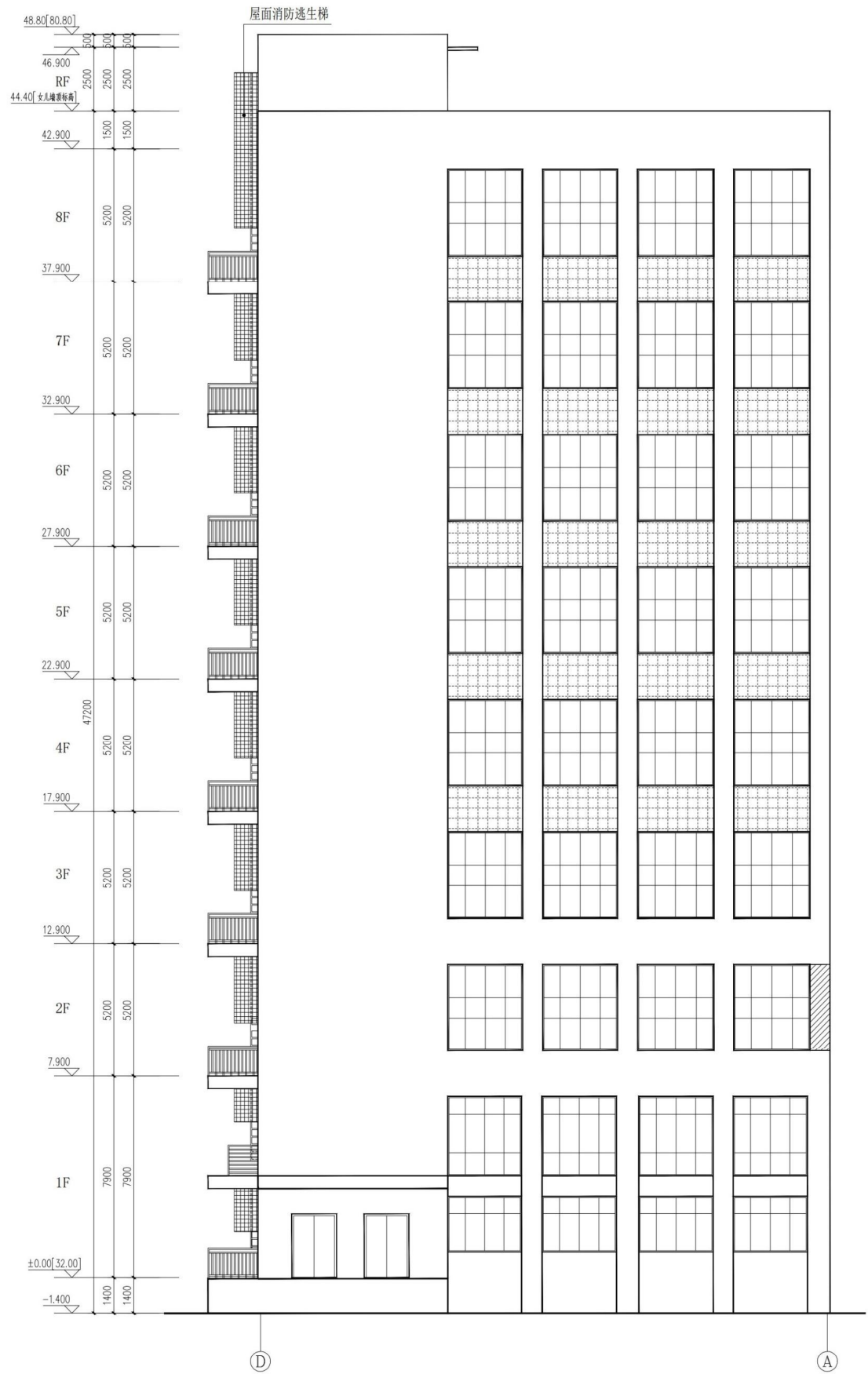
①~⑪轴立面图 1:100

图例	说明
	95X95 银白色外墙砖饰面 详图树1J930-2/F12
	95X95 灰色外墙砖饰面 详图树1J930-2/F12
	95X95 橙黄色外墙砖饰面 详图树1J930-2/F12

[变更后]



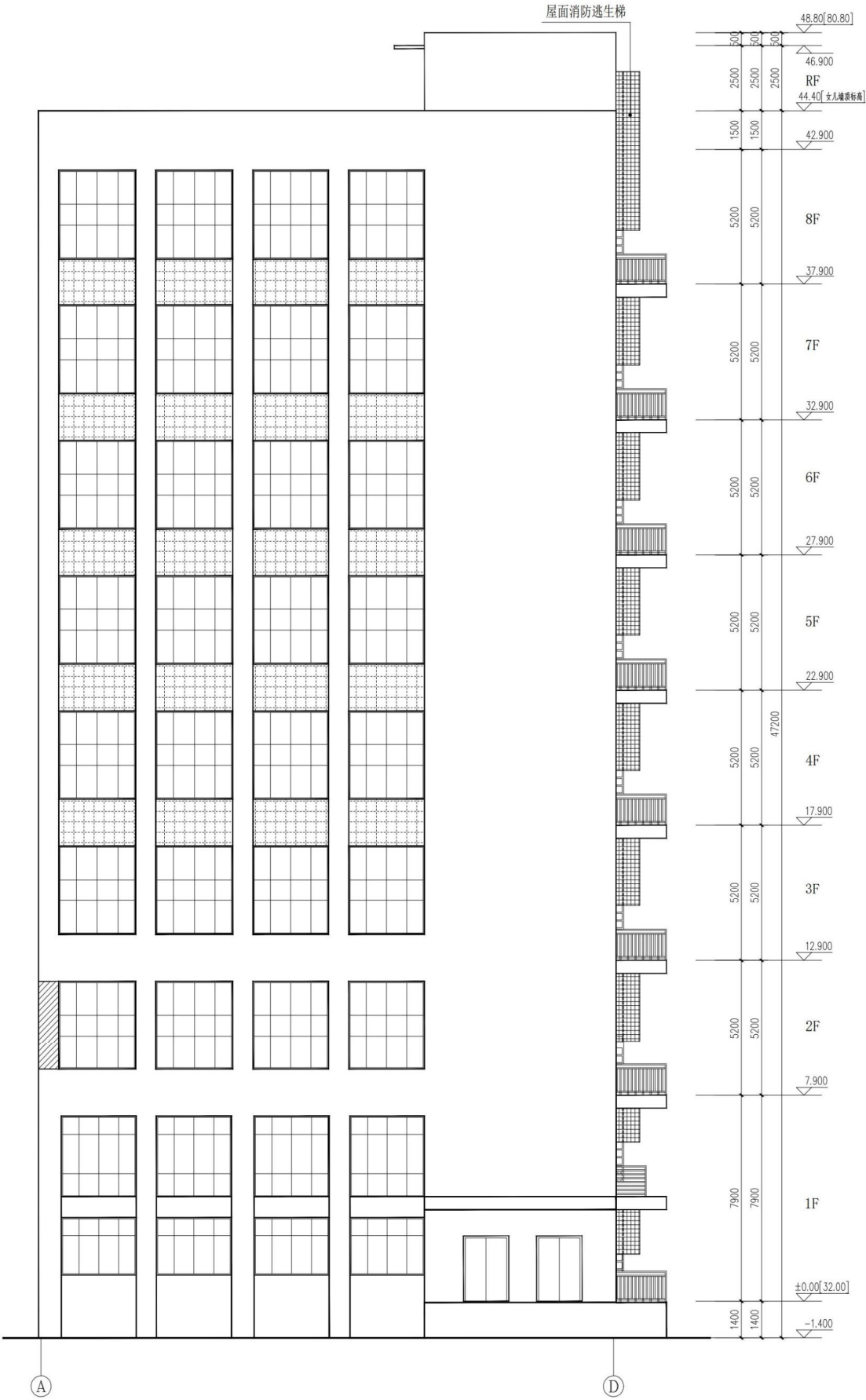
[变更后]



①~②轴立面图 1:100

图例	说明
	95X95 银白色外墙砖饰面 详图1J930-2/F12
	95X95 灰色外墙砖饰面 详图1J930-2/F12
	95X95 橙黄色外墙砖饰面 详图1J930-2/F12

[变更后]



①~④轴立面图 1:100

图例	说明
	95X95 银白色外墙砖饰面 详国标1J930-2/F12
	95X95 灰色外墙砖饰面 详国标1J930-2/F12
	95X95 橙黄色外墙砖饰面 详国标1J930-2/F12