



福清市自然资源和规划局文件

融自然综〔2021〕375号

福清市自然资源和规划局关于印发《关于进一步规范公建及工业、仓储项目规划审批管理的意见（暂行）》的通知

各相关单位：

为进一步规范我市建设工程项目规划管理，统一规划审批标准，维护规划的严肃性，促进营商环境建设，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》、《福建省住房和城乡建设厅转发住房城乡建设部关于别墅项目建设审批有关事项的通知》等法律法规规定，结合福州市自然资源和规划局相关规范文件精神及我市实际，经市政府研究，制定本暂行意见，现印发给你们，

请遵照执行。

福清市自然资源和规划局

2021年3月30日



附件

关于进一步规范公建及工业、仓储项目 规划审批管理的意见（暂行）

根据《福建省住房和城乡建设厅转发住房城乡建设部关于别墅项目建设审批有关事项的通知》（闽建科函〔2019〕62号）精神，结合福州市自然资源和规划局相关审批规定，为进一步规范我市公建及工业、仓储项目规划审批工作，避免公建及工业、仓储项目建设别墅化、住宅化，结合我市实际，制定本意见。

一、适用范围

我市城镇规划区范围内新建、改扩建的旅馆（酒店）、商业（批发零售商业、商务金融办公、企业自用办公等商服用地）、经营性设施（含文化娱乐设施用地、经营性学校、经营性医院等）项目、工业及仓储项目等。住宅项目中当商业、办公等非住宅类建筑计容比例低于15%（含15%）时，不受此规定限制。项目土地合同、规划条件、用地规划许可证、回购协议等另有规定的按规定执行。

二、建筑规模

（一）各类民用公建项目原则上同一功能类型建筑应集中建设（例如办公类、商业类等），层数应为4层以上（含4

层), 单层建筑高度不低于 3.6 米 (含 3.6 米), 不超过《福建省城市规划管理技术规定》要求。确需独立设置小型独立楼栋的, 单栋建筑规模不应低于 1500 平方 (计容面积、不含地下室), 单层计容建筑面积不低于 400 m² (含 400 m²)。

(二) 工业项目配套办公、宿舍楼原则上应按使用功能集中建设, 配套办公、宿舍楼面积低于 3000 平方米的原则上只能设置一栋配套建筑 (作为办公、宿舍或多功能配套用房), 单层计容建筑面积不低于 400 m² (含 400 m²)。

超过 3000 平方米且确有需求独立建设办公或宿舍楼的, 单栋建筑规模不低于 2000 平方 (计容面积、不含地下室), 层数应为 5 层以上 (含 5 层), 单层计容建筑面积不低于 400 m² (含 400 m²)。

(三) 工业项目厂房 (含车间、仓库) 除特殊功能需求 (例如化工企业、易燃易爆品库、设备用房、配电房等) 及地形原因无法布局外, 原则上应按标准厂房 (长方形平面布局) 进行建设, 单栋建筑占地及单层面积不低于 600 平方米, 层数应为 4 层以上 (含 4 层, 确有需要建设低层厂房应提供生产工艺流程), 建筑层高不低于 3.9 米, 厂房建筑进深不低于 24 米 (除地形原因无法布局外)。在满足上述条件情况的同时, 建设项目厂区建筑密度超过 40% 且容积率超过 2.0 情况下, 确需设置高层厂房的, 应提供工艺流程并经专家评审后方可实施, 原则上厂房层数不宜超过 9 层。

三、建筑形态

单栋建筑建设除采用变形缝外，采用结构连接、连廊、结构梁连接或仅有底层裙房连接的视为两栋建筑，每栋建筑规模均需符合上述第二点要求；单栋建筑内应均能采用水平联系，栋内疏散楼梯独立符合要求；建筑名称应适用相应的公建规范，不得采用住宅设计规范。

四、建筑功能

（一）商业、办公建筑（除酒店旅馆建筑外）：

1. 除土地出让合同约定可配建酒店式办公、公寓式办公和单元式办公外，建筑平面布局不得设置诸如“公寓”“卧室”“客厅”“阳台”“厨房”“餐厅”等功能。

2. 平面布局中，卫生间、茶水间（饮水供应点）及各类型管井、烟道、风井等应集中设置（原则上每个标准层仅允许设置1个卫生间、1个茶水间）。确需设置套内带独立卫生间的商业、办公单元，每一分隔单元建筑面积不得小于300平方米，底层商铺不受此限制。

3. 食堂及兼容餐饮功能的商业用房可设置必要的厨房、餐厅，可预留排水、排污、排烟及燃气等管道，但应符合相关规范及环保要求。此类商业用房应予标注“兼容餐饮功能”。

（二）工业、仓储类建筑（含厂房、车间、配套办公）：

不得设置诸如“公寓”“卧室”“客厅”“阳台”“厨房”“餐厅”等功能；不得采用住宅套型设计，卫生间、茶水间（饮水供

应点)必须集中设置;不得预留可作为住宅用途的排水、排污、排烟及燃气等管道。

五、建筑结构布局

(一)建筑结构布局中,当层高超过4米时,不得在每层中部预留结构梁。

(二)原则上单层平面布局应整体联通,除不同功能以外(例如商业与办公),原则上不得将同一楼层物理分隔不同区域。

(三)单层建筑面积1000 m²以下建筑,每层平面上原则仅允许设置2个疏散楼梯,确应消防需要增设楼梯的,应提供设计单位相应说明,原则上不得过度设置楼梯、电梯。

(四)在满足设计规范要求情况下,楼梯、电梯应集中靠四周墙体设置。工业、仓储类建筑(例如厂房、车间、仓库等)中的电梯均应设置为货梯。

(五)除旅馆(酒店)项目外,建筑柱网应相对规整布局,原则上平面布局中四分之三以上建筑面积须按规整柱网布局,同时一半以上建筑面积的进深、面宽均须超过20米。

(六)除保留原有建筑开展改造外,商服用地、工业及仓储建筑中的配套办公等新建建筑原则上不得建设公寓式办公和单元式办公,建筑平面不得采用住宅套型设计,建筑立面应按公共建筑的外立面形式。

六、公建项目、工业产业项目带方案挂牌

公建项目（含第一点中项目及养老、租赁住宅等所有类型非住宅项目）、产业项目招商入库环节，意向企业应提供项目建筑设计方案（含总平面图，工业企业应同时附带生产工艺流程图），市商务局与资源规划局共同牵头会同产业主管部门、行政服务中心、属地单位（园区及镇街，下同）等，就产业项目方案进行会商论证，在土地出让时，由市自然资源和规划局同步与拟定土地出让方案一并上报市政府预研究，最后报市招拍挂领导小组或市政府常务会议研究议定。建设项目取得用地后应严格按照出让前制定的建筑设计方案执行，确需进行重大变更的，应按相同流程会商论证后报市政府研究。

七、集中式商业设计要求

规划条件或土地出让合同要求作为集中式商业的项目，规划设计方案应按《关于福州市集中式商业规划审批意见》执行，其中容积率计算方式按照《福建省城市规划管理技术规定》执行。

八、本意见自发布之日起执行，有效期三年。原已审批《建设工程规划许可证》或建筑设计方案（含总平面图）的建筑按原审批执行；除内部功能布局、外立面调整等原因外，申请对建筑设计方案进行较大调整的按本意见执行。

抄送：融侨经济技术开发区管委会、福州江阴港城经济区管委会、
福州新区福清功能区管委会、闽台（福州）蓝色经济产业园
管委会、工信局、住建局、文旅局、民政局、教育局。

福清市自然资源和规划局办公室

2021年3月30日印发
