

福州市人民政府办公厅文件

榕政办〔2022〕36号

福州市人民政府办公厅关于进一步规范工业项目建设审批和监管的实施意见

各县（市）区人民政府、高新区管委会，市直有关单位，各工业园区管委会：

为进一步规范和完善我市四城区工业园区范围内工业项目建设审批，强化批后监管，结合《福州市人民政府办公厅关于进一步规范工业用地增容标准认定审批机制的实施意见》（榕政办〔2020〕2号）及《福州市人民政府办公厅关于工业用地增容标准认定审批机制的补充意见》（榕政办〔2020〕88号），经市政府研究同意，现提出以下意见：

一、准入审查

园区管委会对提升改造项目申请进行审查，经审查，项目存在违法建设、擅自改变土地用途和建筑使用功能等违法违规行为的，属地区政府会同园区管委会监督企业依法依规整改到位后，由园区管委会结合提升改造项目的产业类型、税收、投资强度等要求，提出初审意见报属地政府研究。

项目通过准入审查后，园区管委会负责全程代办项目用地、规划审批报建手续。

二、方案管控

（一）建筑功能

严禁在工业项目用地上建设用途为成套住宅、宾馆酒店、培训中心、专家楼、招待所等非生产性配套设施。

（二）建筑设计

1. 间距：工业建筑之间的间距按其厂房类型满足消防防火间距；工业建筑对外（含工业项目配套建设的办公、宿舍）间距仍应满足技术规定要求。

2. 工业建筑（含厂房、仓库）平面布局不得采用住宅套型，不得设置飘窗及阳台，不得设置厨房等居住空间；卫生间、茶水间及各类井道必须集中设置，不得预留可作为住宅用途排水、排污、排烟及燃气等管道及非集中设置的卫生间沉池。

3. 工业建筑主要柱距应不小于8米，建筑层高应不低于4.5米，并且不得在每层中部预留结构梁，当建筑物层高超过8米，

在计算容积率时该层建筑面积加倍计算（特殊工艺流程需要的除外）；工业建筑应设置货梯，在满足设计规范的前提下，楼梯、电梯（货梯）宜集中靠四周墙体设置。

4. 工业建筑（含厂房、仓库）应结合产业及项目实际需求在设计时统筹考虑建筑荷载，荷载应满足相关工业建筑设计规范要求并通过施工图审查。

5. 工业建筑高度原则上不超过 50 米，建筑系数应不低于 40%，建筑系数=（建筑物占地面积+构筑物占地面积+堆场用地面积）÷总用地面积。

（三）绿地率

工业项目绿地率应按不低于 15%且不高于 20%控制，产生有害气体及污染的工业项目绿地率按国家有关规定执行。

（四）行政办公及生活服务配套设施

1. 将工业项目所需的行政办公及生活服务配套设施用地面积占工业项目总用地面积比例上限由 7%提高到 15%，建筑面积占比上限由 15%提高至 30%，提高部分全部用于建设宿舍型保障性租赁住房。配套办公、宿舍原则上应按使用功能独立集中设置。

2. 宿舍建筑层高不小于 2.8 米且不大于 3.6 米，宿舍建筑公共部分的门厅、大堂、内廊等空间在设计时不受上述层高限制。宿舍不得设置成套住宅，不得设置厨房，不得预留燃气管道，可结合实际需求设置必要的操作间。

3. 宿舍套型建筑面积 30 平方米（含公摊）以下的占比不小于 80%，最大套型建筑面积不得大于 45 平方米（含公摊）。

（五）停车设置

鼓励开发工业项目地下空间，地面不宜设置小型汽车停车位，具体汽车数量结合设计方案确定。

（六）预制率装配率

提升改造项目供地和首次核发《建设用地规划许可证》时间均早于 2017 年的，建设主管部门不作预制装配率要求。

三、全程监管

（一）土地出让合同监管

1. 工业用地原则上不得分割转让，但下列两种情形除外：

（1）园区内存量工业用地收储后公开出让的，项目建成（以办理不动产权登记为准）后，允许按栋分割出售。在土地出让前，属地区政府应会同园区管委会明确销售对象的准入条件（包括但不限于产业类型、税收贡献），经市政府批准一并纳入出让方案，出让后写入出让合同。工业用地的办公、生活服务等配套用房不得出售，由竞得人自持。

竞得人按栋销售时，受让企业应经属地区政府会同园区管委会审核同意，并在签订销售协议的同时，与园区同步签订履约监管协议，约定经济贡献要求。受让企业持销售协议、监管协议等材料办理产权登记。

（2）园区外收储的工业企业以实物安置的，在符合园区准入

条件的前提下，鼓励集中安置。多家工业企业集中安置于同一宗工业用地的，建成后按各自安置面积，分别办理不动产权登记。再次处置时，应按安置面积整体处置。

我市已出台的涉及工业用地分割转让、登记相关政策与本意见不一致的，以本意见为准。

2. 市自然资源和规划局负责监管土地出让合同履行情况，重点对项目开发建设过程中，企业缴纳土地出让金、项目开竣工、土地用途等约定事项进行监管。

（二）履约监管协议监管。企业在签订土地出让合同时，与项目属地区政府同步签订履约监管协议。属地区政府（园区管委会）负责履约监管协议监管，重点审查项目税收贡献、土地用途和建筑使用功能，税收未达到要求的，企业应当以现金补足，催缴 6 个月后仍未补足的，以增容部分的房产抵偿（按重置成本折算建筑面积），园区管委会指定受让单位接收，引进符合准入条件的企业生产经营，上述事宜在协议中事先约定。税收贡献（指企业所得税和增值税，以税务部门认定为准）及考核年限按以下标准执行。

1. 税收贡献

（1）新出让用地、市政府批准项目提升改造上一年度企业税收贡献高于单位建筑面积 600 元/平方米的项目，按项目总计容建筑面积核算税收贡献，单位建筑面积的年税收不低于 600 元/平方米。

(2) 其他提升改造项目，按原审批建筑面积和新增计容建筑面积分别核算税收贡献，总税收贡献为上述两部分面积税收贡献之和。原审批建筑面积的年税收贡献，按既有标准执行，无标准的以市政府批准项目提升改造的上一年度企业的税收贡献为基数计算；新增计容建筑面积的年税收贡献，按单位建筑面积不低于 600 元/平方米计算。

2. 考核年限。项目竣工后第二年起连续监管 6 年，前三年为达产期，可按三年累计的税收要求整体考核。项目达产后，所在区政府按年度考核项目的税收贡献。

(三) 项目施工审查监管。施工图审查机构应将工业建筑荷载要求纳入图审内容，对施工图设计文件严格审查，不得违规增设结构梁。建设主管部门应加强对项目设计单位、施工图审查机构、施工单位和监理单位的监督检查，依法对擅自修改设计方案、不按施工图施工等违法违规行为进行查处。

(四) 市区两级联动监管。一是日常监督检查。属区政府牵头，指导园区管委会履行日常监管职责，重点监管产业类别、投资强度、土地用途和建筑使用功能、税收贡献、环保等事宜，对监管中发现的问题，督促企业整改到位，并将问题及整改情况报送市直相关部门。二是年度联合检查。市自然资源和规划局会同属区政府、市工信局、市发改委、市城管委等部门，对出让合同和履约监管协议的履约情况，开展年度检查，直至履约期限届满，检查采取普查或抽查方式，对检查中发现

的问题，属地区政府落实监管主体责任，督促企业整改到位。

四、其他事项

（一）本意见适用于福州市四城区工业园区内新出让工业用地和存量工业用地提升改造项目，其他县（市）区、高新区可结合实际参照执行。

（二）本意见自印发之日起实施，有效期三年，榕政办〔2020〕2号和榕政办〔2020〕88号文件与本意见不一致的，按本意见执行。

（三）本意见实施前已取得总平面批复意见的项目，在本意见实施之日起1年内核发《建设工程规划许可证》的，可继续沿用原增容审批机制办理相关手续；本意见实施之日起满1年仍未核发《建设工程规划许可证》的，应按本意见办理相关手续。

福州市人民政府办公厅

2022年3月4日

（此件主动公开）

