

# 福州市人民政府办公厅文件

榕政办规〔2025〕13号

---

## 福州市人民政府办公厅关于 优化工业项目建设审批和监管的实施意见

福州新区管委会（长乐区人民政府），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：

为优化我市鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区（以下简称四城区）工业园区工业项目建设审批，提升营商环境，落实全过程监管，推动工业经济高质量发展，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）、《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、审批流程**

(一)准入审查。园区内工业用地土地使用权人向园区管委会提出提升改造申请,属地区政府会同园区管委会结合提升改造项目的产业类型、税收、投资强度等要求对申请项目进行审查,经分别征求市工信局、市自然资源和规划局等相关行业主管部门意见,符合准入条件的,审查结果报市政府审议。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。

项目通过准入审查后,园区管委会可负责全程代办项目用地、规划审批报建手续。

(二)项目审批。市政府同意提升改造申请后,涉及控制性详细规划调整的,市自然资源和规划局按程序开展控制性详细规划调整论证。调整完成后,市自然资源和规划局依据控制性详细规划出具规划设计条件函,与土地使用权人重新签订土地出让合同,办理后续规划审批手续。

## **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、排烟和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 11 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 3 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）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，但下列三种情形除外：

（1）园区内存量工业用地收储后公开出让的，项目建成后（以办理不动产权登记为准），允许按栋分割出售。在土地出让前，属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、生活服务及配套用房不得出售，由竞得人自持。

竞得人按栋销售时，买受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，与项目属地区政府同步签订履约监管协议，约定税收贡献要求。买受企业持销售协议、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。

（3）园区内工业用地土地使用权人申请提升改造的标准厂房项目，可用于安置园区内被征迁的工业厂房，具体安置事宜（包括安置面积、产权登记等）应按照《福州市人民政府办公厅关于完善工业仓储用房实行产权调换安置的意见》（榕政办规〔2025〕9号）执行。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，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，协议应明确税收贡献核算方式。属地区政府负责履约监管协议的落实，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

当以现金等额补足，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），属地区政府指定受让单位接收，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

企业可自主选择按照建筑面积或者用地面积核算税收贡献。

#### （1）按照总计容建筑面积核算的项目

①新出让用地、市政府批准的上一年度企业税收贡献高于单位建筑面积 600 元/平方米的提升改造项目，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其他批准提升改造项目，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核算的税收贡献之和。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）按照用地面积核算的项目

根据四城区（不含寿山乡、日溪乡、宦溪镇等乡镇）工矿用地基准地价级别确定年税收贡献。其中，一级地段不低于 60 万元/亩，二级地段不低于 50 万元/亩，三级地段不低于 40 万元/亩。支持属地区政府探索片区税收核算，在片区达到税收贡献标准的

前提下，设定不同地块税收贡献标准。

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，属地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，对施工图设计文件依规审查，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。由属地区政府牵头，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。二是年度联合核查。市自然资源和规划局会同属地区政府、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，开展年度核查，直至履约期届满。核查采取普查或抽查方式，对核查中发现的问题，由属地区政府落实监管责任，督促企业整改到位。

#### 四、其他事项

（一）本意见适用于我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 3 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）本意见印发前已经市政府同意实施提升改造的工业项目，可继续参照原政策予以办理相关审批手续。本意见印发前已竣工的项目，2025 年 1 月 1 日之前年度税收贡献标准按原履约监管协议约定执行，2025 年及之后年度税收贡献标准按本意见执行，由项目属地区政府与企业签订履约监管补充协议。

福州市人民政府办公厅

2025 年 7 月 25 日

（此件主动公开）

---

福州市人民政府办公厅

2025年7月25日印发

---