

福建省福抗药业股份有限公司**部分原料药生产线搬迁项目**

指标调整论证报告

委托单位：福建省福抗药业股份有限公司

编制单位：北桥中七设计有限公司

2025.06

福建省福抗药业股份有限公司部分原料药生产线搬迁项目 指标调整论证报告——专家组意见

2025年6月13日，受福清市自然资源和规划局邀请对《福建省福抗药业股份有限公司部分原料药生产线搬迁项目指标调整论证报告》进行审查，专家组再认真查阅、审查该论证报告后，一致认为该报告完整，思路清晰，调整理由和依据充分，调整后指标符合行业要求，调整可行，原则同意通过该论证报告。为完善论证报告成果，提出以下意见与建议：

- 1、进一步修改完善报告成果，深化指标调整背景及必要性分析；
- 2、加强生产工艺的安全要求及项目设计方案合理性说明，项目设计应满足环保、安全、消防等相关规定要求，实施建设时应按规定征求相关部门意见，并依法报批；
- 3、建议依据《工业项目建设用地控制指标》优化调整指标要求，将容积率调整为 $0.8 \leq FAR \leq 3.0$ ，为远期技改产能扩充留有余地。

专家组签名：

何敏 董强 叶伟
陈 曾明顺

2025年6月13日

专家组意见	回复
1、进一步修改完善报告成果，深化指标调整背景及必要性分析；	采纳意见，已经进一步完善论证报告成果，并深化了指标调整背景及必要性分析内容。
2、加强生产工艺的安全要求及项目设计方案合理性说明，项目设计应满足环保、安全、消防等相关规定要求，实施建设时应按规定征求相关部门意见，并依法报批；	采纳意见，已进一步完善指标调整必要性分析，已在结论与建议中增加关于项目实施建设的要求。
3、建议依据《工业项目建设用地控制指标》优化调整指标要求，将容积率调整为 $0.8 \leq FAR \leq 3.0$ ，为远期技改产能扩充留有余地。	采纳意见，已经将容积率指标调整为 $0.8 \leq FAR \leq 3.0$ 。

项目名称：福建省福抗药业股份有限公司部分原料药生产线搬迁项目指标调整论证报告

委托方（甲方）：福建省福抗药业股份有限公司

编制方（乙方）：北桥中七设计有限公司

城乡规划编制资质证书等级：规划甲级

城乡规划编制资质证书编号：自资规甲字21510403

项目编制人员：

负责人：叶荣堤

项目审核人：施丙才 注册规划师

项目校对人：刘静 工程师

项目负责人：张静 工程师

编制人员：张鹏 张静

徐小花 林洁

叶少锋 叶晓滢



中华人民共和国自然资源部印制

□ 1 编制背景

- 1.1 调整背景
- 1.2 调整必要性分析
- 1.3 编制依据

□ 2 项目概况

- 2.1 企业简介
- 2.2 项目区位与范围
- 2.3 项目出让及立项情况
- 2.4 项目建设方案设计对比情况
- 2.5 项目安全评价报告

□ 3 相关规划情况

- 3.1 福清市国土空间总体规划（2021-2035）
- 3.2 福州江阴港城经济区国土空间总体规划（2021-2035年）在编
- 3.3 福州江阴港城经济区化工新材料专区总体规划（2023-2035）

□ 4 调整诉求与方案

- 4.1 调整诉求
- 4.2 调整方案
- 4.3 调整方案合理性

□ 5 调整可行性分析

- 5.1 规划符合性分析
- 5.2 政策规范符合性分析
- 5.3 道路交通影响分析
- 5.4 市政承载内容分析

□ 6 结论与建议



编制背景

一、编制背景

1、项目背景

1) 践行制造强国战略，持续优化营商环境：

为贯彻落实习近平总书记关于制造强国的战略要求，福州市委、市政府召开加快工业（产业）园区标准化建设，推动制造业高质量发展现场会。会议提出：积极融入先进制造业强省建设，以园区标准化为抓手，加快打造先进制造业基地，推动制造业由传统要素驱动向创新驱动转变，向数字化、绿色化、服务化转型，不断提升产业韧性和竞争力。

为了持续优化营商环境，推动高质量发展，国务院颁布实施了《优化营商环境条例》，优化营商环境应当坚持市场化、法治化、国际化原则，以**市场主体需求**为导向，进一步推动高质量发展。



一、编制背景

1、项目背景

2) 福清江阴打造化工新材料“千亿”产业集群:

依据《福清市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》中提出江阴打造以新型功能材料、高性能结构材料和先进复合材料为重点，瞄准高端产业对新材料的需求，突破若干关键核心技术，形成产业竞争优势，培育一批具有先进竞争力的新材料企业。完善国际一流的异氰酸酯、聚氨酯产业链，推动丙烯全产业链贯通，带动乙烯中下游产业链项目聚集，**做大高附加值精细化工产业**，建设全球最大的胶黏带基地，打造原料互供、内部循环、链式发展的**化工新材料千亿产业集群**。

3) 国务院发布安全生产工作“十五条硬措施”

为深入贯彻落实国务院安委会制定的进一步强化安全生产责任落实、坚决防范遏制重特大事故的“十五条硬措施”，明确提出：**牢牢守住项目审批安全红线**。

对各级部门要建立完善安全风险评估论证机制，**严把项目审批安全关**，不得边审批边设计边施工，对危化品、矿山、烟花爆竹、建筑施工、冶金等行业高危项目人员聚集场所，**不得降低安全门槛**。部分传统行业由东部沿海地区向中西部地区转移，要严格执行国家规定行业标准，严格安全监管，坚决淘汰落后产能。



一、编制背景

1、项目背景

4) 中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见:

2019年中共中央国务院明确建立国土空间规划体系并监督实施，将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”，强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用，是党中央、国务院作出的重大部署。（十三）健全用途管制制度。以国土空间规划为依据，对所有国土空间分区分类实施用途管制。

近年来，福建省自然资源厅紧紧围绕国土空间用途管制数字化转型，以建立用地网络审批“开局”，以规划许可全程监管“破题”，以全国国土空间用途管制监管系统运行“冲刺”，建成较为完善的“福建省国土空间用途管制系统”（以下简称用管系统），全力推进全省国土空间用途管制水平再上新台阶，为福建全方位高质量发展提供有力支撑。

福建省国土空间用途(用地)管制系统

用户操作手册

建设用地规划许可证配号(出让)

建设用地规划许可证配号(出让)			
*建设项目名称	朋口镇镇区编号为10-A-18(1)地块	*项目代码	朋口镇镇区编号为10-A-18(1)地块
*选址类型	规划条件函	选址配号编号	
*土地供应监管号	3508252017B00010	*用地单位(项目业主)	连城朋口镇成达成员经销部
*批准用地机关	连城县	*批准用地时间	2017-01-04
*批准用地文号	连政综〔2017〕1号	*土地取得方式	出让
*用地位置	连城县朋口镇朋口村	*所在地	龙岩市 连城县
*土地用途分类	道路与交通设施	*规划用地分类	
*用地面积(公顷)	0.2000	*项目类型	社会投资类建筑
*拟建设规模(平方米)	1000 <small>填写数值</small>	*容积率	0.0000 < 容积率 ≤ 1.0000
*建筑密度	建筑密度(%) ≤ 35.000	*绿地率	30.000 ≤ 绿地率(%)
建筑高度(米)	建筑限高(米) ≤ 24.000	可占用永久基本农田项目类型	
地块坐标	坐标导入 图形辅助审查 1	附图及附件名称	
*附件		*附图	
*审批级别	县级	*核发机关	连城县自然资源局
*审批时间	2020-04-21	统一配号	
检查结果	本项目总面积0.2公顷,不占用基本农田,不占用各类保护区,占用土地利用总体规划允许建设区0公顷、有条件建设区0.2公顷、限制建设区0公顷、禁止建设区0公顷,不与陆域生态红线重叠,预检结论为通过。(检查时间:2020-04-22)		
配号单位	连城县自然资源局	配号人员	罗晓燕
		配号时间	2020-04-21

建设工程规划

建设工程规划许可证配号			
*建设工程名称	20200422工程规划许可C	*项目代码	543254325-543-25-34
*用地规划许可证编号	350825202010030	*用地单位(项目业主)	福建第一建设集团有限公司
*土地用途分类	零售商业用地,批发市场用地,餐饮用地	*规划用地分类	R11住宅用地,R12服务设施用地
*项目类型	小型工程建设类	*拟建设规模	23.65平方米(其中耕地3.3平方米) <small>可填写文本</small>
*用地位置	fdsafdsa		
*所在地	龙岩市 连城县	*容积率	3.6454 < 容积率
*建筑密度	建筑密度(%) < 12.656	*绿地率	绿地率(%) ≤ 20.000
建筑高度(米)	建筑限高(米)	可占用永久基本农田项目类型	
地块坐标	坐标导入 图形辅助审查	附图及附件名称	
*附件	审查附件(20200410).doc 编辑 删除	*附图	审查附图(20200410).pdf 删除
*审批级别	县级	*核发机关	连城县自然资源局
*审批时间	2020-03-04	统一配号	
检查结果	本项目总面积6.2866公顷,占用基本农田1.8674公顷,占用风景名胜区分区3.7382公顷,生态公益林2.978公顷,占用土地利用总体规划允许建设区0公顷、有条件建设区4.3357公顷、限制建设区1.9509公顷、禁止建设区0公顷,与陆域生态红线重叠2.5058公顷,预检结论为不通过。(检查时间:2020-04-22)		
配号单位	连城县自然资源局	配号人员	罗晓燕
		配号时间	2020-04-22

福建省国土空间用途管制系统明确容积率、绿地率等控制指标应输入上限、下限指标要求。

一、编制背景

1、项目背景

5) 企业关于调整容积率的应用报告:

为深入贯彻“**安全第一、预防为主、综合治理**”的要求，着力构建企业安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防机制，进一步落实生产经营单位安全生产主体责任，加快建立以安全生产标准化为基础、以防范和控制风险为支撑、以安全发展为目的的长效管理机制，保障园区生产安全与运行安全，根据《中共中央、国务院关于推进安全生产领域改革发展的意见》、《中华人民共和国安全生产法》、《福建省安全生产条例》等政策法律规定，开展项目建设。

福建省福抗药业股份有限公司**因安全生产建筑层数和安全距离限制**等要求，经建筑设计单位和消防安全评价报告编制单位联合研究，确定该基地项目建设无法满足原规划设计条件函中容积率

(FAR=1.3) 的要求。

福清市自然资源和规划局依据**福清市政府有关纪要**精神要求和《福建省人民政府关于进一步推进工业用地提质增效促进工业经济高质量发展的通知》，要求编制有关容积率调整论证报告，论述调整的必要性和可行性。现福建省福抗药业股份有限公司委托我司开展容积率调整论证报告的编制工作。

福建省福抗药业股份有限公司
关于调整容积率的申请报告

福州江阴港城经济区管委会:

部分原料药生产线搬迁项目，位于福州江阴港城经济区西部片区（江阴工业集中区）高港大道6号，占地面积约30.31公顷，经统一坐标系后出让红线用地面积为275867.5m²，其中规划工业用地247701.4m²，绿地及道路用地面积为28166.1m²。该项目选址意见书附件规划要求为容积率FAR=1.3，目前项目已建设建筑面积约15.64万m²。

由于该项目主要为生产盐酸金霉素、硫酸庆大霉素、头孢原料药等，大部分介质均为化学品，建筑物之间安全距离具有特殊要求，根据总平面设计强排方案，容积率约为0.82，无法满足项目建设用地规划许可证中容积率（定值1.3）的要求，同时根据2023年自然资源部基于适应新产业、新业态和生活方式需要，修订《工业项目建设用地控制指标》要求，明确医药制造业容积率FAR≥0.8，为此，特向贵委提出将规划设计条件的容积率调整为0.8≤FAR≤1.3的申请，望予以协调解决为盼！

福建省福抗药业股份有限公司

2025年5月6日

一、编制背景

2、调整的必要性分析

1) 医药制造业建筑层数与占地面积的特殊要求

根据项目立项文件信息，该项目主要建设内容为：建设庆大霉素发酵、硫酸庆大霉素提炼、金霉素发酵、盐酸金霉素提炼、头孢原料药、妥布霉素等8个车间和相应环保、质检、办公、仓储、消防、卫生等辅助设施，购置35吨循环流化床锅炉1台，热风循环烘箱2台、离心机4台和树脂分离器、喷雾塔各三台及配套的水、电、蒸汽、压缩空气、冷冻水等动力设备，提高技术、装备和产品质量水平。

不同类型的抗生素生产空间需要充足的安全距离，避免抗生素混杂和相互影响等。

根据《建筑设计防火规范》表3.3.2要求，甲乙丙三类厂房建筑均不宜作为高层建筑，并且甲类及部分乙类/丙类厂房不宜建设多层建筑，项目整体开发强度较低。对每座厂房的占地面积和每个防火分区的最大允许建筑面积有较为严格的设置。

2) 防火间距的特殊要求

根据《建筑设计防火规范》关于厂房防火间距的要求，其中对于**建筑层数越多，厂房之间的防火间距要求越大。**

表 3.3.1 厂房的层数和每个防火分区的最大允许建筑面积

生产的火灾危险性类别	厂房的耐火等级	最多允许层数	每个防火分区的最大允许建筑面积 (m ²)			
			单层厂房	多层厂房	高层厂房	地下或半地下厂房 (包括地下或半地下室)
甲	一级	宜采用单层	4000	3000	—	—
	二级		3000	2000	—	—
乙	一级	不限	5000	4000	2000	—
	二级		4000	3000	1500	—
丙	一级	不限	不限	6000	3000	500
	二级		8000	4000	2000	500

9

	三级	2	3000	2000	—	—
丁	一、二级	不限	不限	4000	1000	—
	三级	3	4000	2000	—	—
	四级	1	1000	—	—	—
戊	一、二级	不限	不限	6000	1000	—
	三级	3	5000	3000	—	—
	四级	1	1500	—	—	—

注：1 防火分区之间应采用防火墙分隔。除甲类厂房外的一、二级耐火等级厂房，当其防火分区的建筑面积大于本表规定，且设置防火墙确有困难时，可采用防火卷帘或防火分隔水幕分隔。采用防火卷帘时，应符合本规范第 6.5.3 条的规定；采用防火分隔水幕时，应符合

表 3.4.1 厂房之间及与乙、丙、丁、戊类仓库、民用建筑等的防火间距 (m)

名称	甲类厂房		乙类厂房 (仓库)			丙、丁、戊类厂房 (仓库)				民用建筑						
	单、多层	一、二级	单、多层	单、多层	高层	单、多层		高层	裙房、单、多层			高层				
						一、二级	三级		四级	一、二级	三级	四级	一类	二类		
甲类厂房	单、多层	一、二级	12	12	14	13	12	14	16	13	25			50		
			乙类厂房	单、多层	一、二级	12	10	12	13	10						12
乙类厂房	单、多层	三、四级	14	12	14	15	12	14	16	15						
丙类厂房	单、多层	一、二级	13	13	15	13	13	15	17	13	10	12	14	20	15	
			三、四级	14	12	14	15	12	14	16	15	12	14	16	25	20
		高层	一、二级	13	13	15	13	13	15	17	13	13	15	17	20	15
			三、四级	14	12	14	15	12	14	16	15	12	14	16	18	15
丁、戊类厂房	单、多层	一、二级	12	10	12	13	10	12	14	13	10	12	14	15	13	
		三、四级	14	12	14	15	12	14	16	15	12	14	16	18	15	
		高层	一、二级	13	13	15	13	13	15	17	13	13	15	17	15	13
室外变、配电站	变压器总油量 (t)	≤5, A	25	25	25	25	12	15	20	12	15	20	25	20		
		10					15	20	15	20	25	30	25			
		>10, A					15	20	25	15	20	25	30	25		
		50					20	25	30	20	25	30	35	30		
		>50														

14

一、编制背景

2、调整的必要性分析

3) 项目建设进展的特殊要求 (已建建筑多, 加高改造难度大, 不能满足高层建筑退让要求等)

因企业已出让多年, 项目依据原总平审批建筑已经大量建设完成, 已建建筑均已依据规范建筑间距要求实施, 现为落实用途管制制度及系统程序要求, 改建及新建局部建筑, 积极推进项目建设, 优化营商环境, 切实解决企业难题, 亟需依据上位规划要求及程序需要调整容积率等指标要求。



因医药制造业在安全生产、消防防范和环境保护等方面特殊要求原因, 医药制造业建设需求及标准不能满足原规划设计条件 (FAR=1.3) 建设标准的要求, 落实用途管制系统程序要求, 本次容积率指标调整优化是**非常必要**的。

一、编制背景

3、编制依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2015年修编）；
- (2) 《中华人民共和国环境保护法》（2015年）；
- (3) 《福建省城市控制性详细规划管理暂行办法》；
- (4) 《福州市城乡规划条例》；
- (5) 《福建省城市规划管理技术规定》（2017年）；
- (6) 《福清市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- (7) 《福清市国土空间总体规划（2021-2035）》；
- (8) 《福州江阴港城经济区国土空间总体规划（2021-2035年）》在编；
- (9) 《福州江阴港城经济区西部片区控制性详细规划修改》；
- (10) 《福州江阴港城经济区化工新材料专区总体规划（2023-2035）》；
- (11) 《福建省人民政府关于进一步推进工业用地提质增效促进工业经济高质量发展的通知》；
- (12) 自然资源部关于发布《工业项目建设用地控制指标》的通知2023；
- (13) 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
- (14) 国家、省、市相关法律、法规。

按照四项规划原则

- 一、满足技术规范；
- 二、集约利用土地
- 三、提高综合效益
- 四、完善配套设施



现状概况

二、现状概况

1、企业简介

福建省福抗药业股份有限公司创立于1958年，属于国有控股公司，**所属行业为医药制造业**。1992年更名为福州抗生素总厂，1996年成为集团有限公司，2002年转制为产权多元化的股份有限公司。60年来，福抗始终开拓进取，综合实力不断提升，目前已从最初的单一品种逐步发展形成丰富的产品种类和具有竞争性的产品结构，公司产品涵盖7ACA中间体、无菌头孢菌素、抗生素API、制剂和动物饲料等。自本世纪初以来，公司实施可持续发展战略，在福清市江阴工业集中区投资建设现代化新厂区。

主要经营范围：生产粉针剂（头孢菌素类）、硬胶囊剂（含头孢菌素类）、片剂（含头孢菌素类）、颗粒剂（头孢菌素类）、原料药、无菌原料药；有机肥料（不含危险化学品及易制毒化学品）、饲料添加剂生产和销售；销售化肥（不含危险化学品及易制毒化学品）；药品研发；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；市场营销策划；医药工程设计。

本项目主要建设内容为：锅炉车间、汽轮机房、煤棚二、仓库、提炼车间、综合车间、213车间、水泵房和办公楼附楼，详见各建筑物一览表。另设置车辆运输停放空间1.0公顷、堆场空间1.07公顷、消防水池0.75公顷、污水池1.52公顷。

各建筑一览表

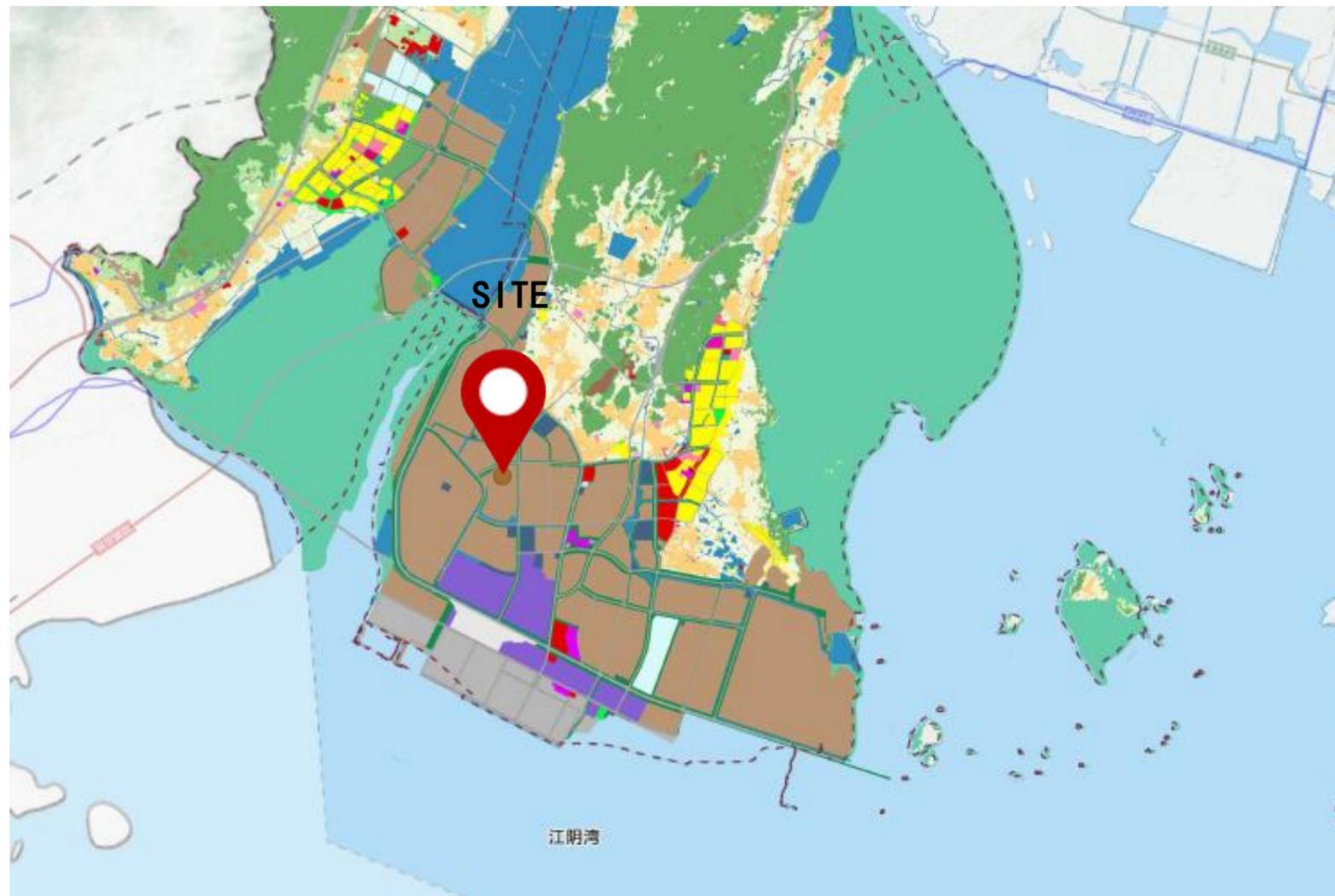
序号	建（构）筑物铭称	实际用途	结构类型	建筑层数	建筑高度	建筑面积	火灾危险性/建筑类别
1	办公楼附楼	民用	框架	3	11	1846.56	民用建筑
2	水泵房一	生产	框架	2	11.2	448.31	丙类厂房
3	锅炉车间、汽轮机房	生产	框架	4	27.3	5332.27	丁类厂房
4	煤棚二	生产	钢结构	1	8.3	1234.58	丁类仓库
5	仓库	生产	框架	4	20.5	8197.39	丙类仓库
6	提炼车间	生产	框架	4	23.15	15485.62	丙类厂房
7	综合车间一	生产	框架	4	23.8	11761.61	丙类厂房
8	213车间	生产	钢结构	1	12.9	743.37	丙类厂房

二、现状概况

2、项目区位与范围

江阴港城经济区位于福州市南端的福清江阴半岛，东临台湾海峡，与国际集装箱主航线仅相距24海里，与台湾台中市隔海相望，是福州南翼临港产业的重要基地。

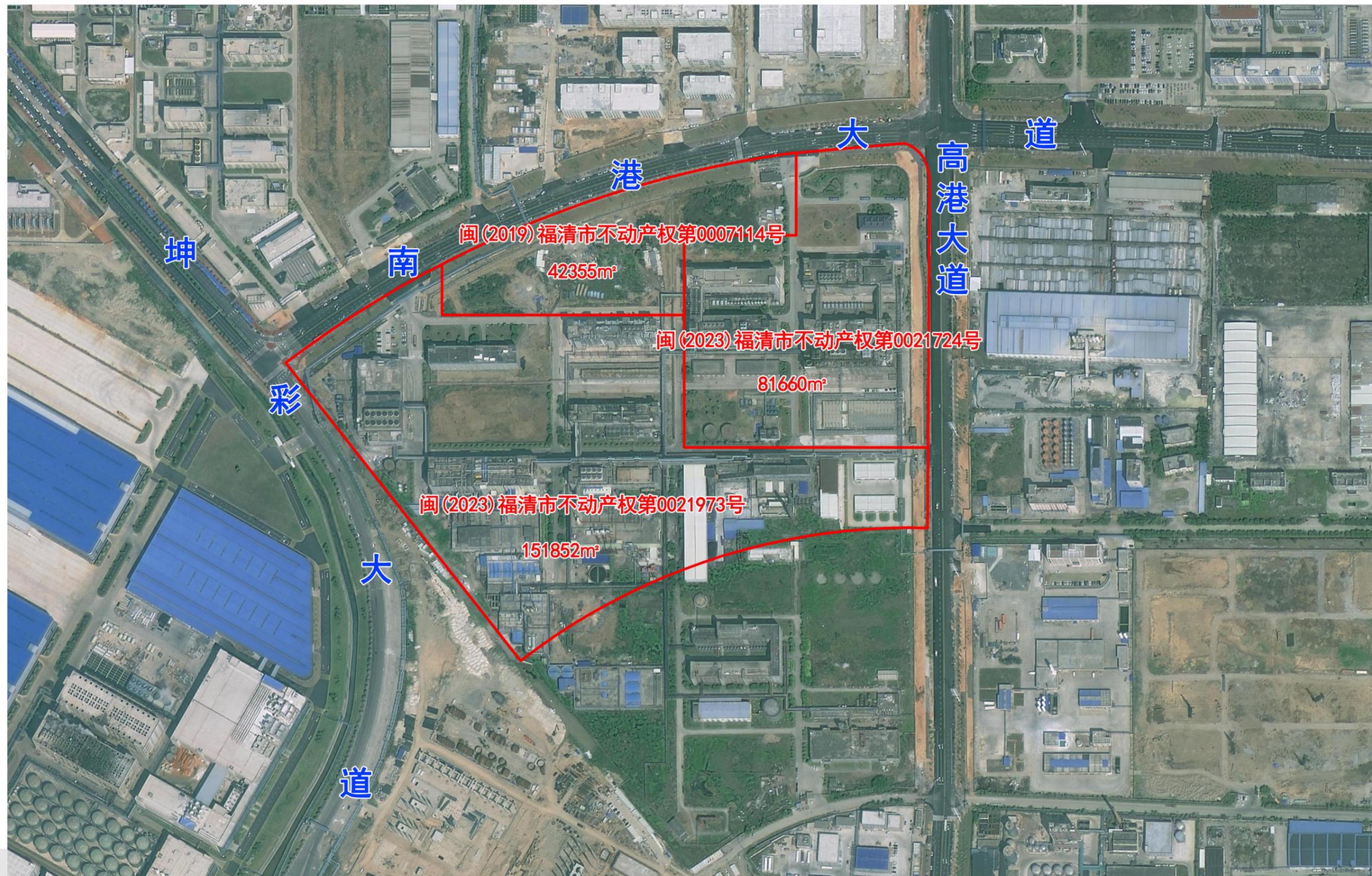
本次拟调整容积率地块位于福州港城经济区西部片区范围内，位于高港大道西侧，南港大道南侧，坤彩大道东侧，交通便利。



二、现状概况

2、项目区位与范围

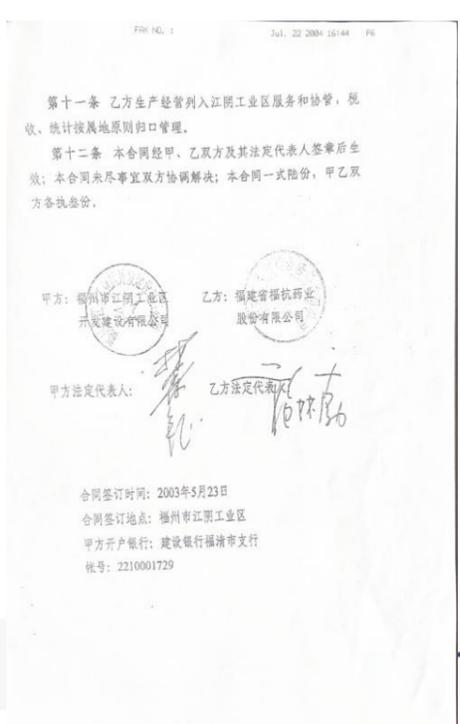
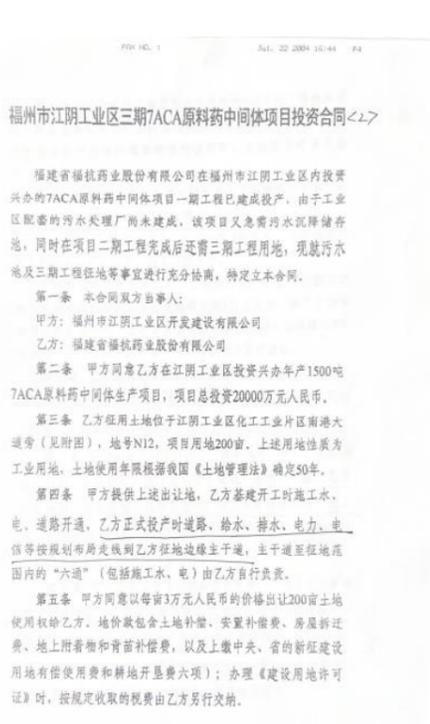
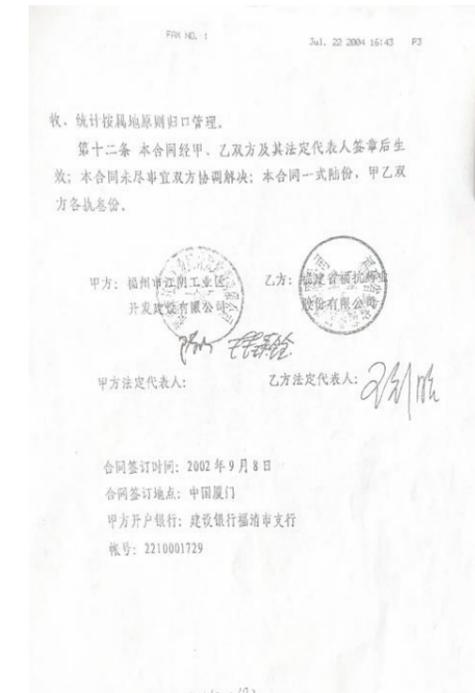
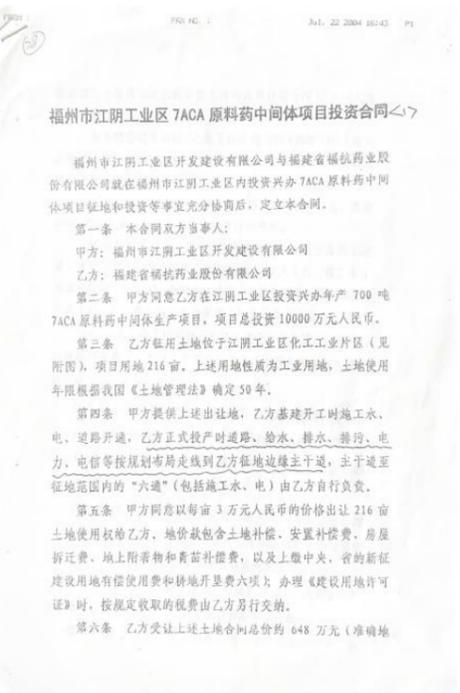
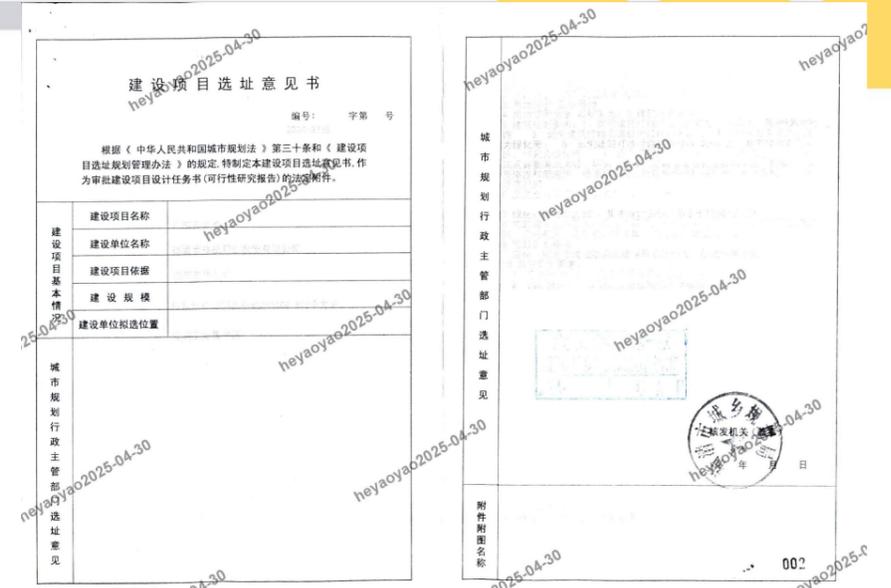
项目位于江阴港城经济区西部片区南港大道南侧，东至高港路，西至坤彩大道，南至海欣药业有限公司，南北长约260米，东西宽约720米，总用地面积为275867.5平方米，其中控规规划工业用地247701.4m²。



二、现状概况

3、项目出让及立项情况

根据土地投资合同与土地证等权属文件，地块原指标确定为，用地性质为工业用地，用地面积为303106.675平方米，容积率为1.3，建筑密度为34%，绿地率为32%。集中绿地不小于13640平方米，建筑限高21米。



二、现状概况

3、项目出让及立项情况

福建省福抗药业股份有限公司完成部分原料药生产线搬迁项目立项备案，经福清市发展和改革局批准。

2021/7/1 <https://fj.tzxm.gov.cn/tzxm/jsp/tzxm/electronicseal/domesticRecordProve.jsp?flag=1&projectCode=2107-350181-07-01-291169&checkFlag=false>

福建省投资项目备案证明(内资)

编号：闽工信备[2021]A060060号

备案日期：2021年07月01日

项目代码	2107-350181-07-01-291169	项目名称	部分原料药生产线搬迁项目(仅供获取项目编码)
企业名称	福建省福抗药业股份有限公司	企业注册类型	股份有限
建设性质	迁建	建设详细地址	福建省福州市福清市江阴工业投资区南港路与高港路交叉口
主要建设内容及规模	<p>本项目无征地，在原征地基础上建设年产900吨盐酸金霉素，50000十亿硫酸庆大霉素，5000十亿妥布霉素和1000吨头孢原料药项目，建筑面积4.9万平方米，该司盐酸金霉素和硫酸庆大霉素均为美国FDA认证的产品，具有国际先进水平，现配合市城区改造，将盐酸金霉素和硫酸庆大霉素等生产线迁往福清江阴工业集中区，建设庆大霉素发酵，硫酸庆大霉素提炼，金霉素发酵，盐酸金霉素提炼、头孢原料药，妥布霉素等8个车间和相应的环保、质检、办公、仓储、消防、卫生等辅助设施，购置35吨循环流化床锅炉1台、热风循环烘箱2台、离心机4台和树脂分离器、喷雾塔各3台及配套的水、电、蒸汽、压缩空气、冷冻水等动力设备。</p> <p>主要建筑面积:49080平方米,新增生产能力(或使用功能)提高技术、装备和产品质量水平,无新增生产能力。</p>		
项目总投资	10200.0000万元	其中：土建投资3500.0000万元，设备投资 6700.0000万元（其中：拟进口设备，技术用汇 0.0000万美元），其他投资0.0000万元	
建设起止时间	2010年10月至2012年12月		


 福建省工业和信息化局
 审批专用章
 2021年07月01日
 福建省工业和信息化厅监制

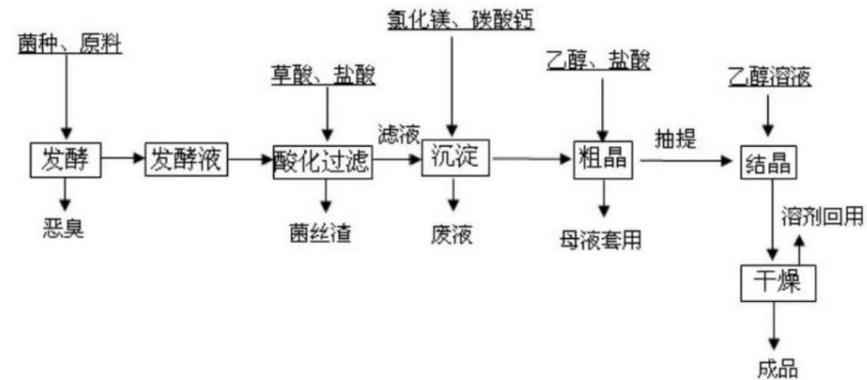
注：上述备案信息的真实性、合法性和完整性由备案申报单位负责

二、现状概况

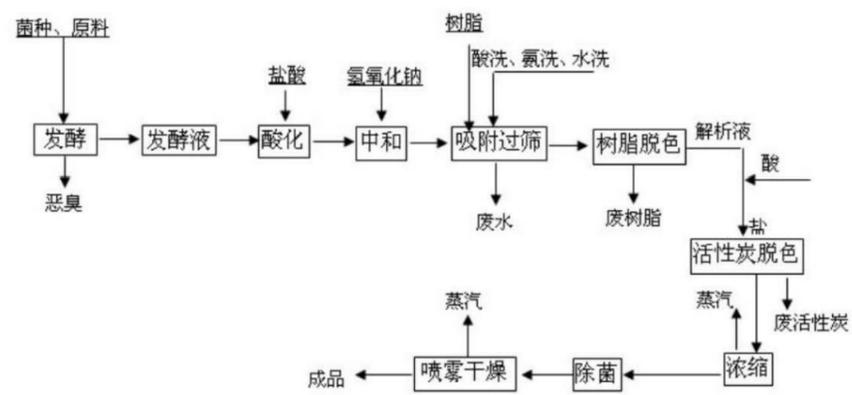
3、项目出让及立项情况——主要产品生产工艺流程图

主要生产药品有：盐酸金霉素、硫酸庆大霉素、头孢美唑钠，同时制备IB/7-AMCA、头孢美唑侧链、头孢美唑酯等。

1. 盐酸金霉素生产工艺



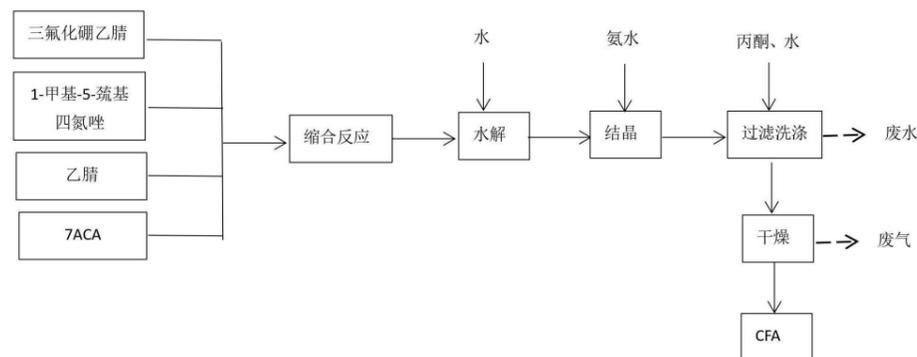
2. 硫酸庆大霉素生产工艺



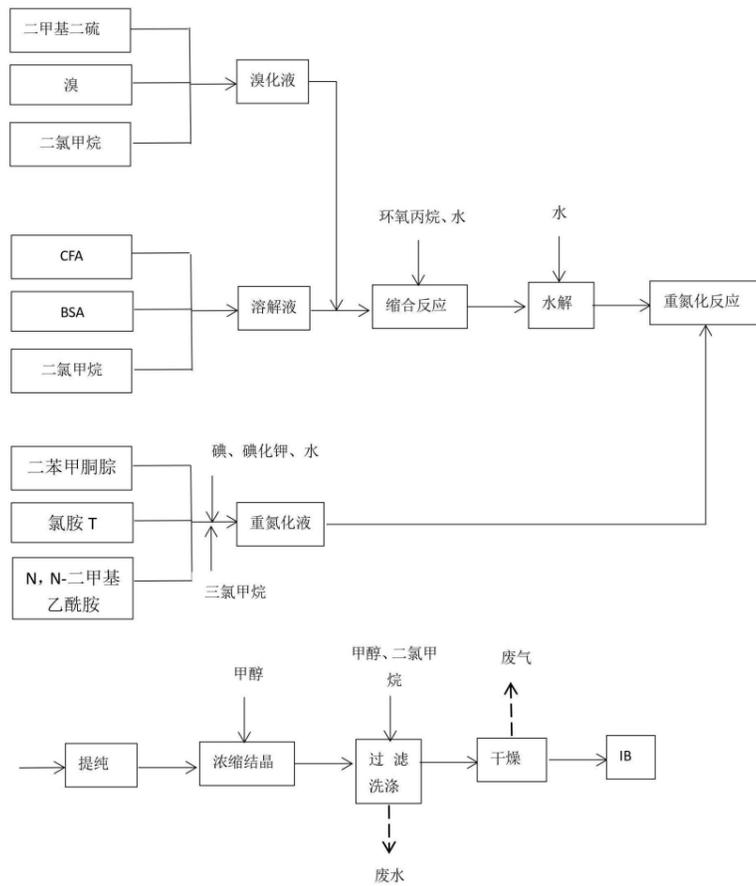
3 头孢美唑钠生产工艺

A、粗品头孢美唑酸的工艺流程

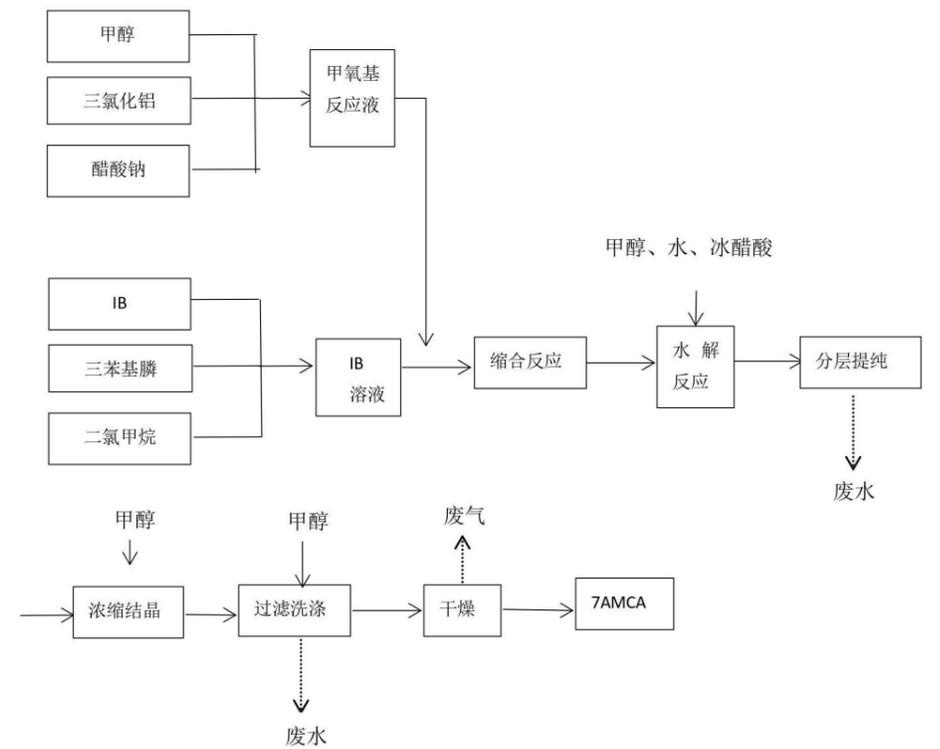
①CFA 制备



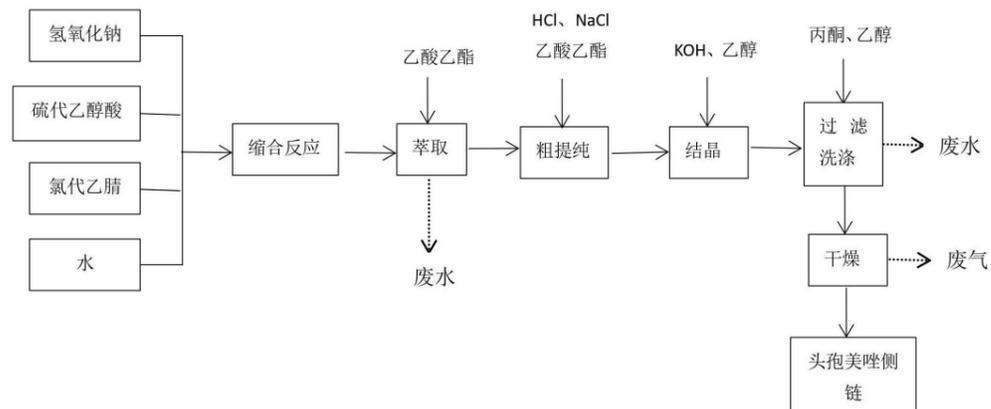
②IB 制备



③7-AMCA 制备



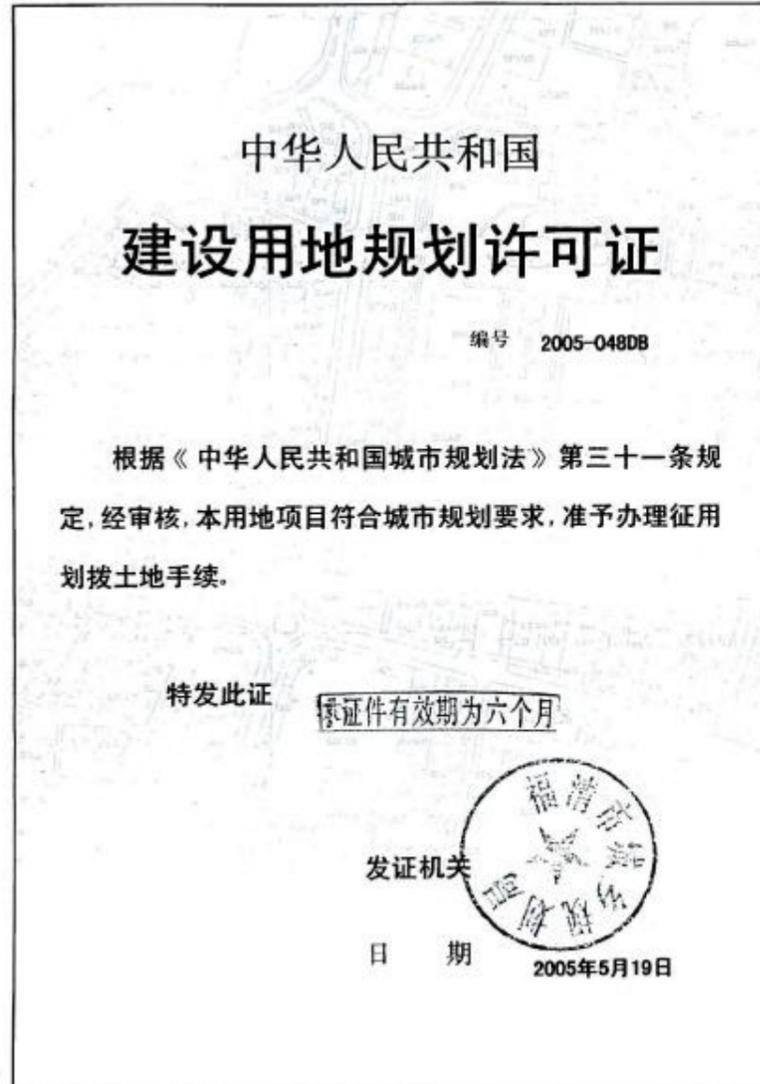
④头孢美唑侧链制备



二、现状概况

3、项目出让及立项情况——用地规划许可证

建设用地规划许可证于2005年5月19日颁发，其中容积率为0.88，建筑密度为29.13%，绿地率为34.18%。



用地单位	福建省福抗药业股份有限公司
用地项目名称	厂房及配套
用地位置	江阴工业区
用地面积	用地面积约254367平方米。

附图及附件名称

- 1、总平面图
- 2、用地红线图
- 3、《建设用地规划许可证》申请审批表

遵守事项：

- 一、本证是城市规划区内，经城市规划行政主管部门审核，许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的有关规定不得变更。
- 四、本证所需附图与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：2005-048DB

建设单位	福建省福抗药业股份有限公司	
建设项目	厂房及配套	《选址意见书》编号

规划要求及附图

- 一、用地规划要求
 - （一）拟规划建设用地位置、范围（另详见附件）
 - （二）拟规划建设用地性质：工业用地
 - （三）拟规划征地总面积约：303106.7平方米，其中：规划建设用地面积约：254367平方米，代征城市公共用地面积约：48739.7平方米。
 - （四）容积率：0.88
 - （五）建筑密度：29.13
- 二、建筑规划要求
 - （一）建筑退让距离：
 - 退让规划用地边界线距离：详选址红线图中规划要求。
 - 退让规划道路红线距离：
 - （二）建筑间距：
- 三、绿化环境规划要求：
 - （一）绿地率：34.18
 - （二）集中绿地面积：不少于平方米。
 - （三）集中绿地位置：
- 四、交通规划要求：
 - （一）主要出入口方位：机动车：北侧、东侧 行人：北侧、东侧
 - （二）停车泊位：四轮机动车：辆，其中地上不少于：%，两轮机动车及自行车：辆，其中地上不少于：%
- 五、市政设施规划要求：详选址申请表。
- 六、公共设施规划要求：详选址申请表。
- 七、其他规划要求：详选址申请表。

发证机关：(公章)
发证日期：2005年5月19日

(从发给《建设用地规划许可证》之日起，六个月内未向土地部门申请办理用地手续，本证书自行废止。)

二、现状概况

3、项目出让及立项情况——土地证



权利人	福建省福抗药业股份有限公司	不动产权第 0007113 号
共有情况	单独所有	
坐落	江阴镇工业区	
不动产单元号	350181 116230 GB00033 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(医药制造业)	
面积	宗地面积81660.08m ² /使用权面积81660.08m ²	
使用期限	2051年11月20日止	
权利其他状况		

附记
 不动产来源方式: 分割(地块A)。权利义务详见《福州市江阴工业区三期TACA原料药中间体项目投资合同》、《福州市江阴工业区TACA原料药中间体项目投资合同》相关条款, 该宗地尚未竣工, 竣工后需办理用地验收及换证手续。该地块与地块B、地块C为整体产权。原土地证号: 融江阴国用(2010)第B0457号。

2020-05-20
 抵押登记

权利人	福建省福抗药业股份有限公司	不动产权第 0007115 号
共有情况	单独所有	
坐落	江阴镇工业区	
不动产单元号	350181 116230 GB00035 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(医药制造业)	
面积	宗地面积151852.28m ² /使用权面积151852.28m ²	
使用期限	2051年11月20日止	
权利其他状况		

附记
 不动产来源方式: 分割(地块B)。权利义务详见《福州市江阴工业区三期TACA原料药中间体项目投资合同》、《福州市江阴工业区TACA原料药中间体项目投资合同》相关条款, 该宗地尚未竣工, 竣工后需办理用地验收及换证手续。该地块与地块A、地块C为整体产权。原土地证号: 融江阴国用(2010)第B0457号。

抵押登记

二、现状概况

4、项目建设方案设计情况对比分析

根据项目各类生产及附属空间需求，保障堆场和附属设施空间，结合现有建筑情况，经多模拟方案布局研究，其中**方案一现有建筑（已建）统一加高1-2层，（平均层数达3.98层，但部分低层厂房因安全和生产条件限制要求应设置高层高、低层数），其余建筑突破限高21米，并超过24米高层建筑要求，**才能满足按容积率=1.3的布局要求，**但现有建筑间距不能满足高层建筑控制要求，**根据医药制造业企业生产条件需要、建筑设计防火规范及配套设施建设要求，该方案一不能满足现有生产、仓储空间允许建设层数和安全距离的限制要求。



方案一，容积率1.3



方案二，容积率0.82

方案一主要经济技术指标：

用地面积：275867.5平方米；
计容建筑面积：358627.8平方米；
容积率：FAR=1.3；
建筑密度：32.64%
绿地率：19.64%
建筑限高：28米

方案二主要经济技术指标：

用地面积：275867.5平方米；
计容建筑面积：226695.4平方米；
容积率：FAR=0.82；
建筑密度：32.64%
绿地率：19.64%
建筑限高：21米

二、现状概况

5、项目安全评价报告

消防安全评查单位通过对容积率不同的两个方案进行初步安全评估研究，**方案一安全性特别是建筑层数高、建筑间距短（容积率指标高）方面有一定风险，但针对方案二，福建省福抗药业股份有限公司消防安全评查报告已经初步编制完成，其评价结论中明确该项目基本合格，建筑具备消防安全条件。**



报告编号：003220250403001

福建省建筑消防安全评查
报 告

福建省福抗药业股份有限公司福清江阴新厂区（办公楼附楼、提炼车间、综合车间一、仓库、煤棚二、锅炉车间汽轮机房、水泵房一和

建筑名称：213车间）

实际用途：工业厂房

福建省福抗药业股份有限公司
建筑使用单位： 司

福建警声建设发展集团
消防安全评估单位： 有限公司 (盖章)

合同编号： JS-PG-2025 (融) 2025001



报告编号：(闽-A)JGJD20200081-4

浙江亿桥工程技术研究有限公司鉴定报告

七、鉴定结论

经现场收集的信息资料与查勘的数据，根据地基基础、上部承重结构、围护系统等部分的评定等级，依据《工业建筑可靠性鉴定标准》GB50144-2019 及相关规范，鉴定结论如下：

福建省福抗药业股份有限公司煤棚二安全性等级评定为二级，在正常使用和维护情况下，满足安全使用要求。

八、附加说明

- 1、未经有关技术部门同意，不得自行变更使用环境和改变目前结构受力体系。
- 2、应对上述建筑物存在的外墙锈蚀现象及时处理，应每年定期对被鉴建筑进行检查、维护，发现问题应及时处理。
- 3、所鉴定建筑物使用荷载应控制在计算荷载范围内，如遇上灾害性天气及地震应执行安全疏散应急预案。
- 4、当建筑物出现劣损或不适于继续承载的过大位移及变形时，应重新委托鉴定。
- 5、本报告仅对现状有效。

(以下无正文)

批准人 姓名：沈朝秋 注册号：建检师 20000101 有效期至：至 2023 年 12 月	校对人 姓名：沈朝秋 注册号：建检师 20000101 有效期至：至 2023 年 12 月	检测人 姓名：沈朝秋 注册号：建检师 20000101 有效期至：至 2023 年 12 月
签发日期	2020 年 12 月 30 日	



第 17 页 共 19 页

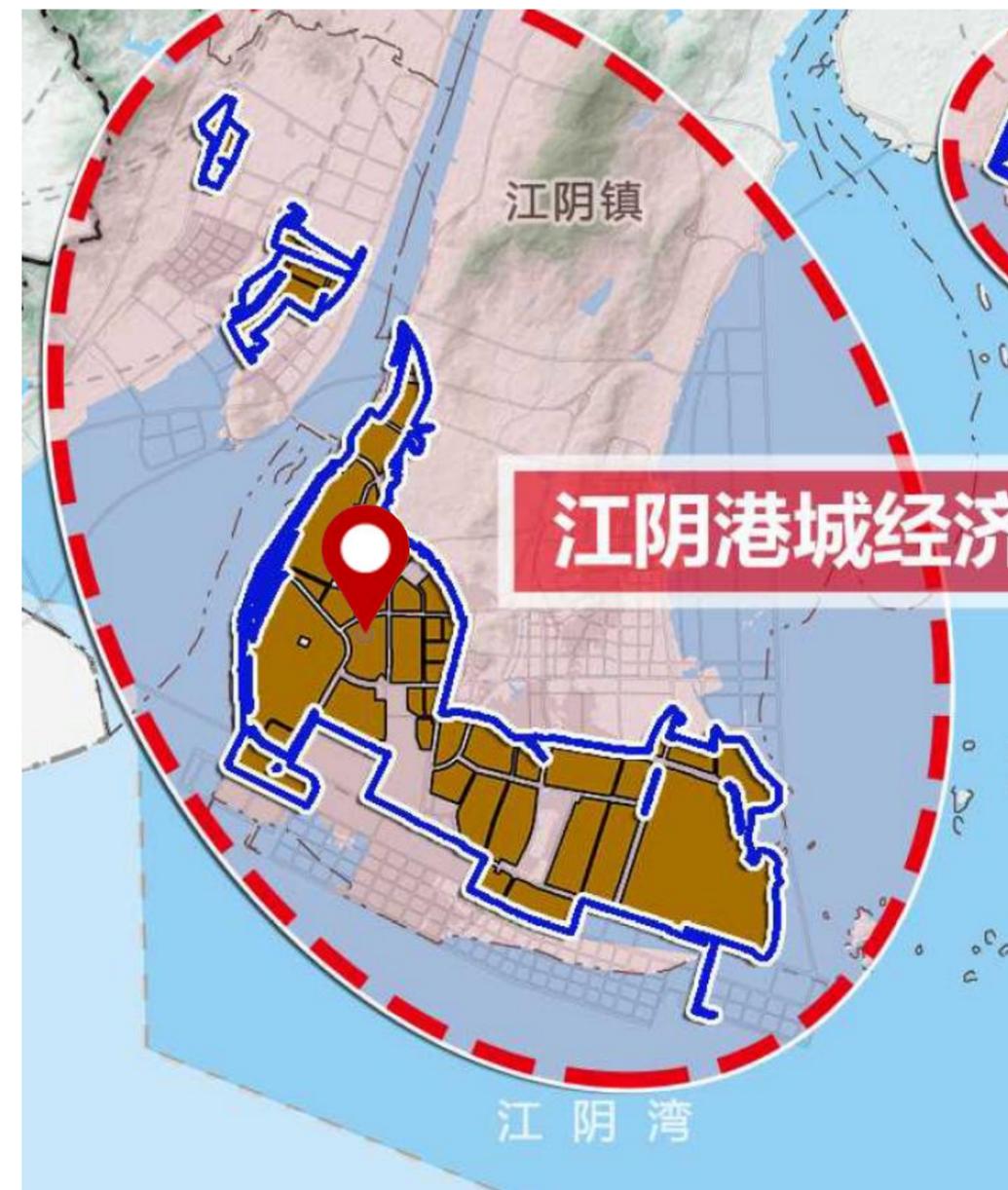
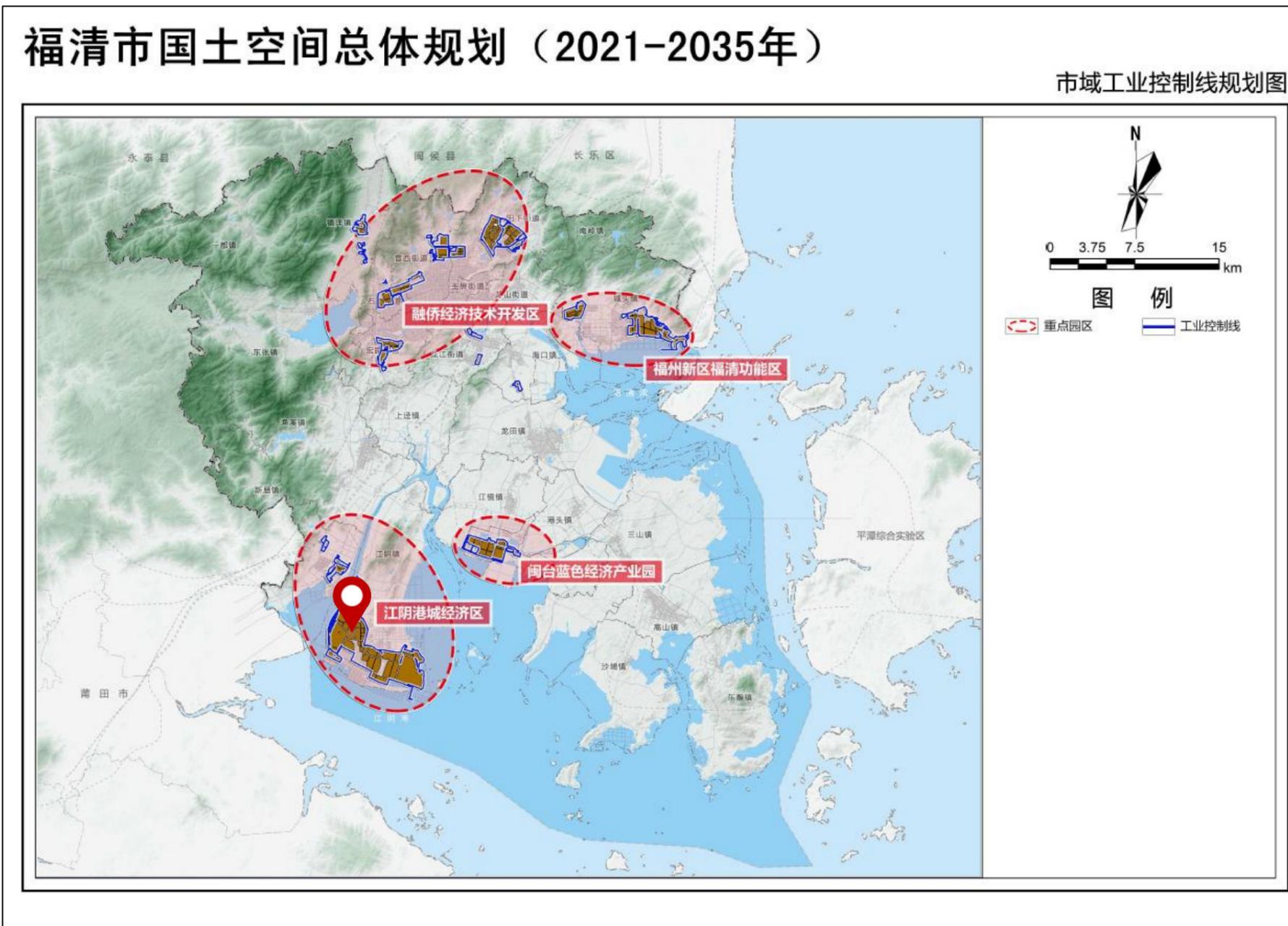
第 86 页 共 126 页

3

相关规划情况

三、相关规划情况

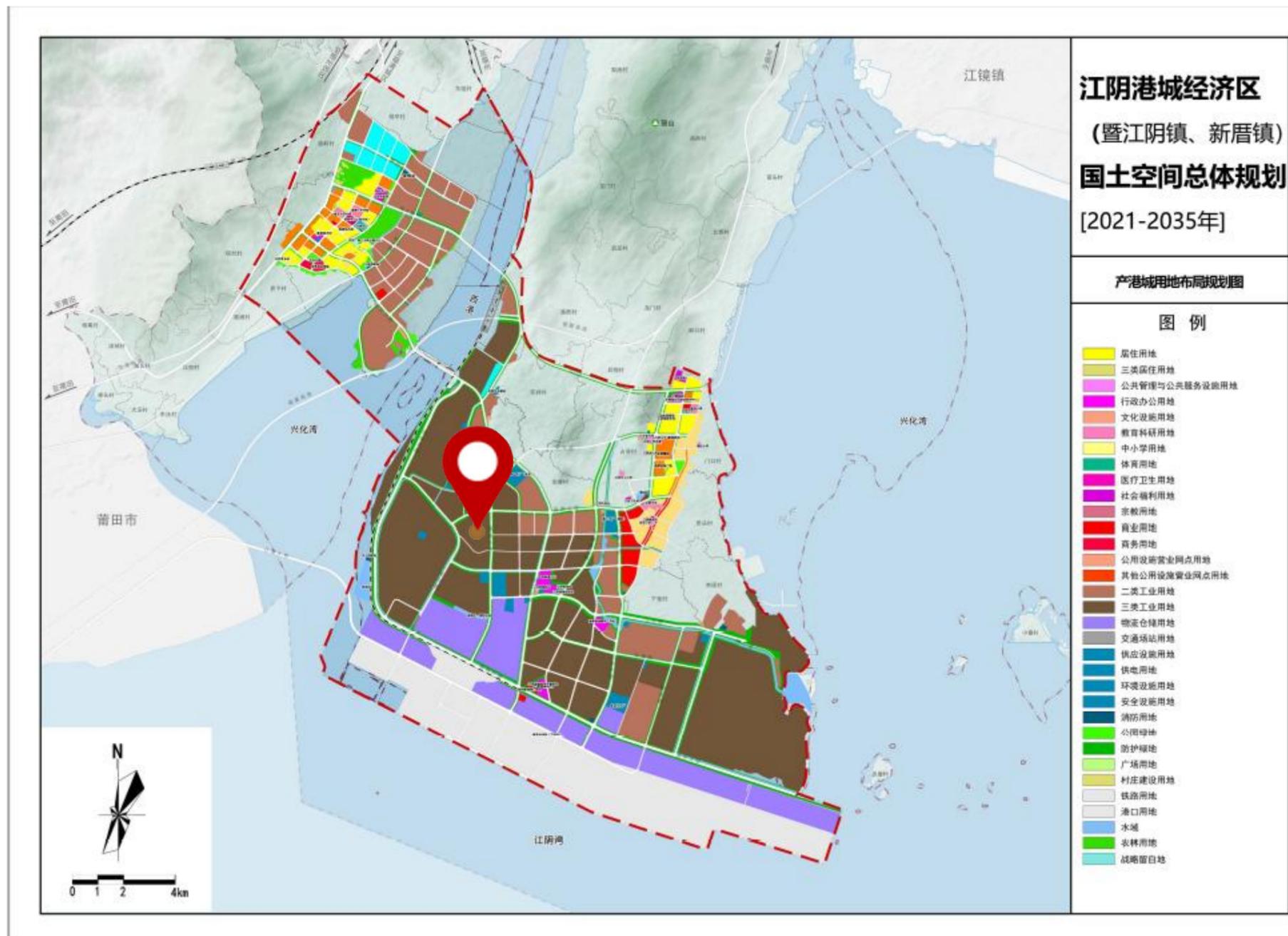
1、福清市国土空间总体规划（2021-2035年）



本次拟调整地块在《福清市国土空间总体规划（2021-2035年）》主要为工业用地。

三、相关规划情况

2、福州江阴港城经济区国土空间总体规划（2021-2035年）



本次拟调整地块在《福州江阴港城经济区国土空间总体规划2021-2035年》为**三类工业用地**，位于江阴港城经济区西部片区中，且位于福清市国土空间规划划定的城镇开发边界范围内。

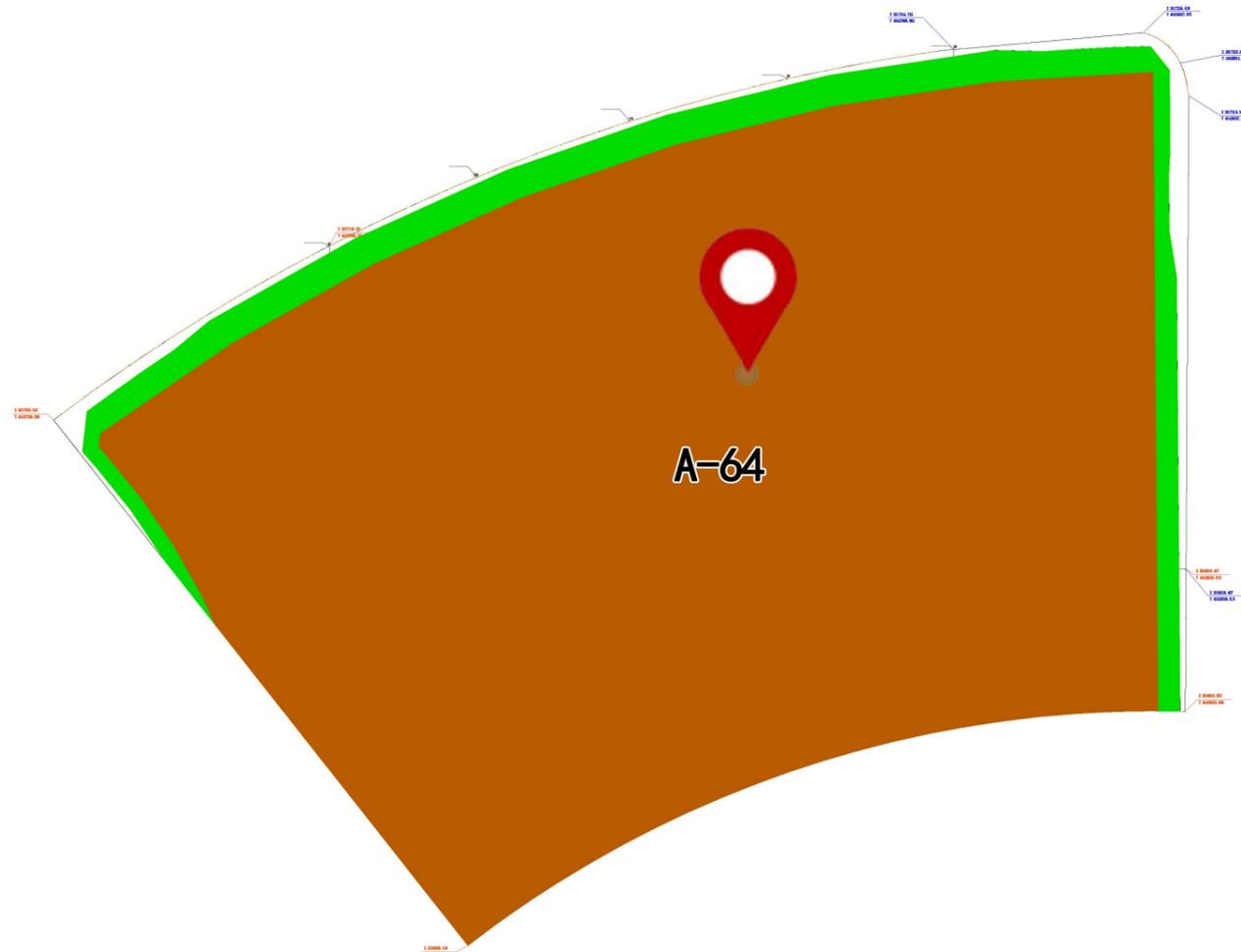
三、相关规划情况

3、福州江阴港城经济区西部片区控制性详细规划修改

《福州江阴港城经济区西部片区控制性详细规划修改》于2024年经福州市人民政府批准实施。其中涉及三类工业用地面积为247701m²，绿地面积为20951m²，道路面积为7207m²。

本次拟调整地块位于西部片区控规的三类工业用地A-64地块及周边绿地道路，**控规指标为：容积率≤2.5**，10%≤绿地率≤20%，建筑系数≥40%，建筑高度≤50M。

备注：工业项目容积率下限依据《工业项目建设用地控制指标》对应行业标准要求。



福州江阴港城经济区西部片区控制性详细规划修改

——用地布局规划图



三、相关规划情况

4、福州江阴港城经济区化工新材料专区总体规划（2023-2035）

本次拟调整地块位于化工园区总体规划确定的是工业生产区和**医药板块**。
地块作为医药制造业三类工业用地使用符合化工新材料专区总体规划要求。

福清市人民政府文件

融政综〔2023〕177号

福清市人民政府关于福州江阴经济港城经济区化工新材料专区总体规划（2023—2035年）的批复

福州江阴港城经济区管委会：
你委榕江综〔2023〕76号文悉，经审查，同意你委上报的《福州江阴经济港城经济区化工新材料专区总体规划（2023—2035年）》。现批复如下：
一、福州江阴经济港城经济区化工新材料专区是我省石化产业“两基地一专区”的重要组成部分，为适应化工新材料专区新的发展形势和要求，《福州江阴经济港城经济区化工新材料专区总体规划（2023—2035年）》将作为下一步规划管理和实

施的依据，请依规组织实施。
二、福州江阴经济港城经济区化工新材料专区要进一步提高化工新材料专区规划建设、安全监管、污染防治、应急救援和公共服务等方面的综合管理能力，持续提升化工新材料专区规划化建设和高质量发展水平，促进我省石化产业布局优化，为我省全方位推进高质量发展超越提供有力支撑。
三、在规划实施过程中，要严格防范安全环境风险，依法依规推进项目建设。要坚持绿色发展安全发展，严格安全环保准入标准，依据相关要求建设公用工程，切实做好安全环保设施、风险防控和应急保障体系建设。
四、在项目推进过程中，要认真做好社会稳定风险防范和化解工作。加强项目各环节的信息依法公开，注重宣传引导，及时回应公众合理关切，切实保障社会公众知情权。建立从项目规划、建设到运营全过程风险防控体系，形成早发现、早发现、早处置的风险化解机制。建立完善群体性事件应急处置预案，确保化工新材料专区健康发展和社会和谐稳定。
特此批复

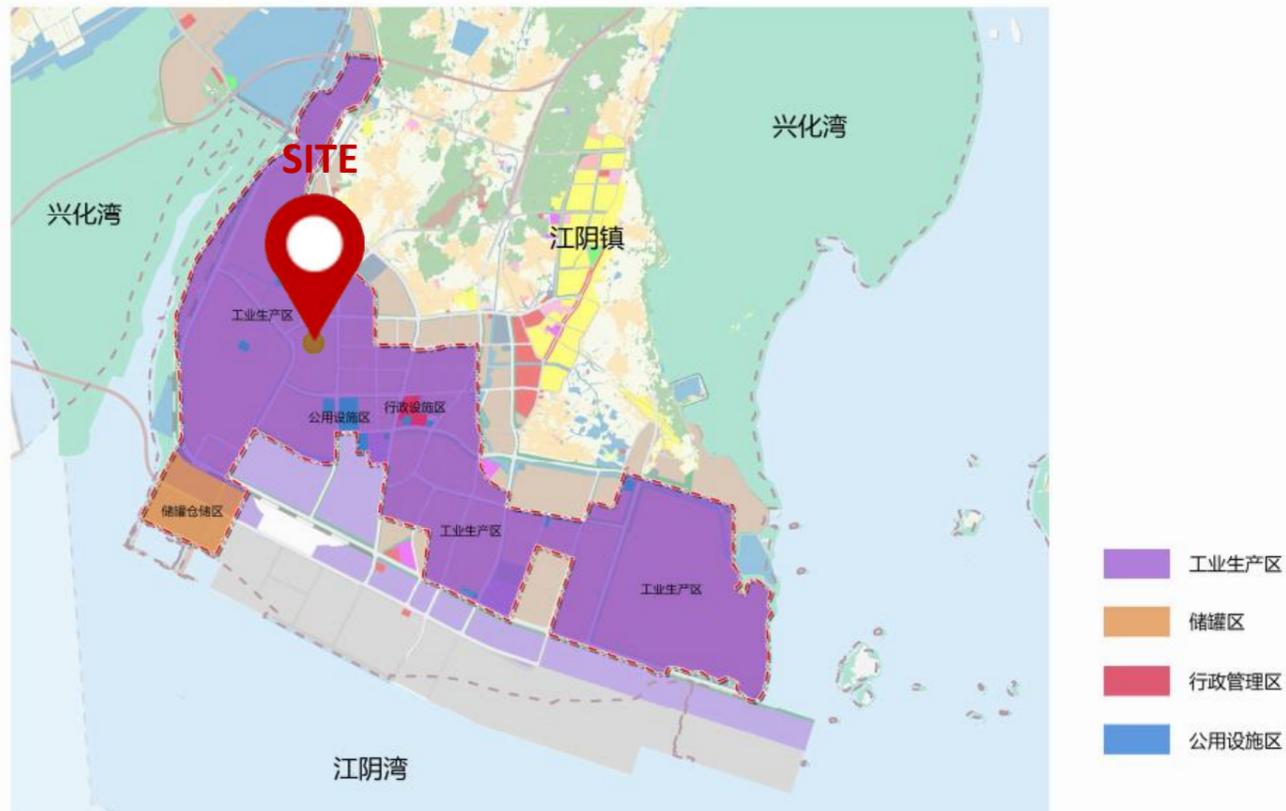


福清市人民政府办公室 2023年9月20日印发

-1-

-2-

福州江阴港城经济区化工园区总体规划（2023~2035）



功能分区图

福州江阴港城经济区化工园区总体规划（2023~2035）



产业规划图



调整诉求与方案

四、调整诉求与方案

◆ 调整动因

1、福建省福抗药业股份有限公司根据生产工艺、运输线布局要求调整实际建设需求，本项目作为多种抗生素生产项目，对安全生产、消防防范、环境保护等方面具有更高要求，故在厂房建设的建筑高度、密度及建筑间距等多个方面有更高要求，同时建筑限制高度为21米，加高建筑层数不能作为提升容积率的方式，无法满足原规划设计条件的要求（容积率 $FAR=1.3$ ）的要求。

2、通过对比自然资源部总结经验2023年修订后的《工业项目建设用地控制指标》中关于“医药制造业”工业项目容量控制指标要求，其中医药制造业容积率下限为 $FAR \geq 0.8$ ，本次作为多种抗生素生产方面使用（**头孢生产区和非头孢生产区等**），各个生产类型分区间需要充足的间距，同时需要布局停车场、堆场空间、消防用水空间和污水处理空间（非建筑使用），确难满足容积率1.3的规划条件要求。

3、根据初步方案布局研究，本次为已建和待建建筑**没有提升增加容积率**的空间（增加层数），同时办公生活建筑**按占比要求**已无法增加计容建筑面积。在建筑布局方案符合工艺、日照、消防、安全的各项要求情况下，模拟方案总平面建筑密度已经将近上限34%，现状已建建筑多，除必要的道路、绿化和应急防灾空间外已无空间增加建筑基底面积，**无法通过增加建筑密度**来增加容积率指标。

综合以上因素，依据《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》和《福州市城乡规划条例》等法律法规规定，根据《福建省人民政府关于进一步推进工业用地提质增效促进工业经济高质量发展的通知》和福清市十六届政府第173次常务会会议纪要（一）有关地方政策文件要求，需对原地块容积率指标进行调整，应对本次调整进行专题论证，并编制相应的调整报告。

◆ 调整诉求

优化原地块规划设计条件中的容积率指标，将指标由容积率 $FAR = 1.3$ **调整为** $0.8 \leq FAR \leq 3.0$ ，并依据规范和控制性详细规划地块指标更新确定绿地率、建筑系数、建筑密度控制要求，其他指标保持不变。

表 1

容积率指标控制值

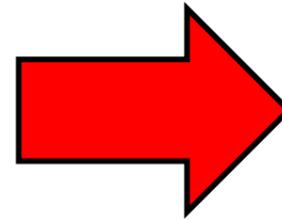
代码	行业名称	控制值
13	农副食品加工业	>1.0
14	食品制造业	>1.0
15	酒、饮料和精制茶制造业	>1.0
16	烟草制品业	>1.0
17	纺织业	>0.9
18	纺织服装、服饰业	>1.1
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	>1.1
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	>0.9
21	家具制造业	>0.9
22	造纸和纸制品业	>0.8
23	印刷和记录媒介复制业	>0.9
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	>1.1
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	>0.5
26	化学原料和化学制品制造业	>0.6
27	医药制造业	>0.8
28	化学纤维制造业	>0.8
29	橡胶和塑料制品业	>0.9
30	非金属矿物制品业	>0.8
31	黑色金属冶炼和压延加工业	>0.6
32	有色金属冶炼和压延加工业	>0.6
33	金属制品业	>0.8
34	通用设备制造业	>0.8
35	专用设备制造业	>0.8
36	汽车制造业	>0.8
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	>0.8
38	电气机械和器材制造业	>0.8
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	>1.1
40	仪器仪表制造业	>1.1
41	其他制造业	>0.8
42	废弃资源综合利用业	>0.8
43	金属制品、机械和设备修理业	>0.8

四、调整诉求与方案

◆ 调整方案——明确地块规划设计条件容积率下限调整

调整前规划设计条件

原选址意见书附：规划设计条件指标		统一坐标系后转绘的用地规划条件要求	拟调整规划指标	
用地性质	三类工业用地	三类工业用地	用地性质	三类工业用地
用地面积	303106.675m ²	275867.5	用地面积	275867.5m ²
工业建设用地面积	——	247701.4m ²	工业建设用地面积	247701.4m ²
建筑密度	=34%	=34%	建筑密度	≥30%
建筑系数	——	——	建筑系数	≥40%
容积率	=1.3	=1.3	容积率	0.8≤FAR≤3.0
绿地率	=32%	=32%	绿地率	≤20%
建筑高度	≤21米	≤21米	建筑限高	≤21米



考虑原规划设计条件为三宗合并开发建设（三宗出让土地规划设计条件一致，同时原规划设计条件用地存在代征道路等公共用地情况，最终用地面积为275867.5m²），总平面审批也为三宗合并审批，故本次规划设计条件调整以三宗用地合并论证，依据**审批系统需要和规范、控制性详细规划地块指标更新建筑密度、容积率、绿地率、建筑系数**等指标控制要求。

备注：本次总平面强排方案以用地面积计算容积率为**0.82**，如按控规确定的工业用地面积（24.77公顷，减去道路及绿地面积）计算容积率约为**0.91**，均位于**0.8-3.0区间范围内**。

四、调整诉求与方案

◆ 调整方案合理性分析

1、经研究自然资源部《工业项目建设用地控制指标》中对“医药制造业”容积率指标下限要求统一为0.8，考虑本次拟调整地块为**抗生素生产，各种抗生素间需要有更高的安全、消防间距等要求**，容积率指标明显开发强度低，故本次**三类工业用地**容积率由FAR=1.3调整为 $0.8 \leq FAR \leq 3.0$ 是参照规范标准的指标要求，是合理和有必要的。

2、经对比其他地区已建或待出让“医药制造业”工业用地指标要求，其中本次拟调整地块北侧中**丽珠集团福兴医药**地块容积率指标为**FAR≥0.8**，东部片区**盛煌生物医药**科技公司地块调整后容积率指标为 $0.8 \leq FAR \leq 3.0$ ，故本次由**FAR=1.3**调整为 $0.8 \leq FAR \leq 3.0$ 是有实际建设必然需求的，是合理的。

建设项目规划条件表(工矿仓储项目)					
项目编号: 34168381800		用地规划许可证号: 地字第 350181-2018-120D 号			
建设单位	丽珠集团福州福兴医药有限公司	项目名称	二期及配套		
建设位置	江阴工业区	用地面积	55553 m ²		
土地用途	一级类	06 工矿仓储用地			
	二级类	0601 工业用地 该工业项目所属行业: 27 医药制造业			
容积率	0.8以上	建筑系数	30%以上	绿地率	25%以上、35%以下
土地使用权提供方式: 出让					
国有建设用地使用权出让合同编号		闽(2018)福州市不动产第 0006673 号 签订时间: 2018 年 5 月 23 日			
城乡用地分类	M1 城乡居民点建设用地		建筑高度管控		
建设用地	类别	大类	中类		占比等说明
	城市建设用地	M 工业用地	M2 二类工业用地		
其它限定指标	该项目所需行政办公及生活服务设施用地面积(按对应建筑基底面积计算)不得超过工业项目总用地面积的 7%, 其中工业项目所需行政办公及生活服务设施建筑面积不得超过总建筑面积的 20% (总建筑面积含地下室等建筑面积)				

丽珠集团福兴医药

福清市自然资源和规划局

融自然函(2025)258号

福清市自然资源和规划局关于福建盛煌生物医药科技有限公司年产66100吨精细化学品项目容积率调整的函

福建盛煌生物医药科技有限公司:

根据贵司的申请和有关程序,我局按照规定及有关程序邀请了省市专家(5名)、福清市工业和信息化局、江阴港城经济区管委会等单位代表参加《福建盛煌生物医药科技有限公司年产66100吨精细化学品项目容积率调整论证报告》专家评审会,专家组审阅论证报告后,原则同意该项目用地指标调整:容积率由1.1-3.0(含1.1,3.0)调整为0.8-3.0(含0.8,3.0),建筑系数、绿地率不变。该规划指标调整事宜已公示结束,公示期间未收到相关异议。

根据福清市人民政府办公室文件办理告知单(编号:FOGZ2025B0215MS)精神,鉴于该项目指标调整事宜履行了申请、论证、公示等程序,且公示期间无异议,同意你司项目用地容积率由1.1-3.0(含1.1,3.0)调整为0.8-3.0(含

0.8,3.0),建筑系数、绿地率不变。
特此函达。



(联系人:林祖武 手机:13559196500)

抄送:福清市监察委

盛煌生物医药科技

通过技术规定的相关指标分析和案例分析、模拟方案设计,确定本次拟调整容积率指标调整是非常有必要和合理的。

5

调整可行性分析

五、调整可行性分析

◆ 1、规划符合性分析

一、本次拟调整地块主要涉及容积率调整，原出让规划设计条件中三类工业用地，符合《福清市国土空间总体规划（2021-2035年）》中该地块工业用地的布局，不涉及规划强制性内容修改。

二、《福州江阴港城经济区国土空间总体规划（2021-2035年）》：本次拟调整地块位于江阴港城经济区国土空间总规划中城镇开发边界集中建设区，并布局为三类工业用地M3。

三、《福州江阴港城经济区化工新材料专区总体规划（2023-2035）》：本次拟调整地块位于工业生产区，地块作为三类工业使用，位于医药板块，所属医药制造行业符合化工新材料专区总体规划要求。

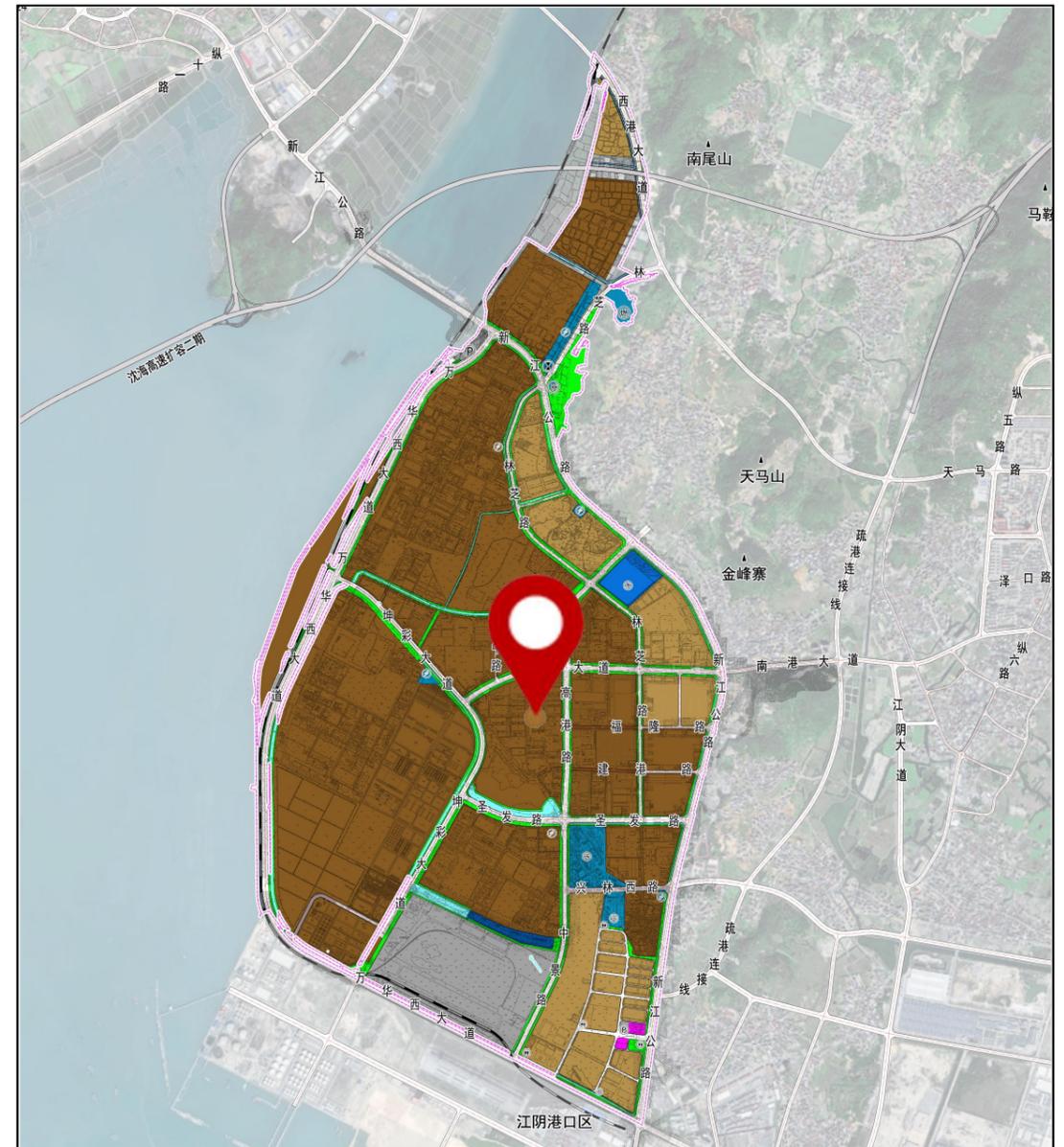
四、《福州江阴港城经济区西部片区控制性详细规划修改》2024年：本次拟调整地块在控规中确定的地块用地性质为三类工业用地M3

(100103)，指标为容积率 ≤ 2.5 ， $10\% \leq$ 绿地率 $\leq 20\%$ ，建筑系数 $\geq 40\%$ ，建筑高度 ≤ 50 米。容积率下限依据工业行业控制指标要求确定。

故本次拟调整后指标容积率指标符合控制详细规划要求。

福州江阴港城经济区西部片区控制性详细规划修改

——用地布局规划图



本次拟调整地块用地性质为三类工业用地，且调整后容积率符合控制性详细规划内容，与技术规范工业行业指标要求。

五、调整可行性分析

◆ 2、政策、规范符合性分析

一、《福建省人民政府关于进一步推进工业用地提质增效促进工业经济高质量发展的通知》闽政〔2022〕19号文件：

第二条、提高新建项目用地容积率。鼓励建设高层厂房，节约集约使用土地，提高土地利用效率和综合效益。组织修订《福建省工业项目建设用地控制指标（2013年本）》和《福建省城市规划管理技术规定》，新公告出让的工业用地，用地容积率下限原则上在原省定标准（不含用地容积率1.0以下的行业）的基础上提高10%以上，标准厂房用地容积率原则上不低于2.0；用地容积率上限由各市、县（区）根据区域规划条件、产业类别、发展水平，结合详细规划确定。

因安全生产、地形地貌、工艺技术等有特殊要求确需突破控制指标，经组织论证确属合理的，报当地人民政府审批。



五、调整可行性分析

◆ 2、政策、规范符合性分析

二、《福州市人民政府办公厅关于进一步规范规划用地管理的实施意见》榕政办〔2020〕29号文件：

第五条关于规范历史遗留项目涉及规划、用地问题的处置。

(六) 开发条件变更

建设项目原则上不得变更规划条件和土地出让合同约定的其他条款。符合下列情形之一的，经批准方可变更：

(1) 调整原合同约定的回购面积、配建面积、购买价格的；

(2) 因城乡规划修改、区域或城市重大基础设施、公益性公共设施或文物保护需要、**国家政策因素需变更规划条件**或提前收回部分国有建设用地使用权……

附件2：关于出让地块规划条件调整的实施细则

二、变更出让地容积率的必须符合下列情形之一的，方可进行调整：

1.因区域或城市重大基础设施、公益性公共设施建设或文物保护需要，造成原土地使用权出让合同约定的规划设计条件无法实施的；

2.**因国家政策因素导致原土地使用权出让合同约定的规划设计条件客观上无法实施的；**

3.因城乡规划修改造成地块开发条件变化的；

4、法律、法规规定的其他条件。

因本次拟调整地块条件因国家政策（国务院发布安全生产工作“十五条硬措施中：关于进一步加强安全生产要求），同时自然资源部更新了《工业项目建设用地控制指标》要求，容积率下限客观上存在确实无法实施情况，故调整具有可行性。

五、调整可行性分析

◆ 2、政策、规范符合性分析

三、变更出让土地规划条件的程序如下：

- 1.建设单位或个人向市自然资源和规划局提出**书面申请报告**，说明调整的理由并附拟调整规划方案；
- 2.经市政府同意进行**专题论证**的，市自然资源和规划局组织专家等对规划设计条件调整内容进行论证；
- 3.市自然资源和规划局应将规划设计条件调整内容通过政府网站或者主要报刊公示(公示时间不少于七个工作日)，征求利害关系人意见，必要时组织听证；
- 4.变更规划设计条件的用地性质、容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率等规划设计条件强制性内容的，市自然资源和规划局根据论证结论和征求意见情况，提出规划调整意见报市政府审定批准。变更建筑景观、交通组织等其他规划设计条件限制性内容的，经论证和公示后由市自然资源和规划局审定批准；
- 5.市自然资源和规划局将经依法批准的规划设计条件变更情况予以公布，同时通报同级监察等相关部门。

福建省福抗药业股份有限公司
关于调整容积率的申请报告

福州江阴港城经济区管委会：

部分原料药生产线搬迁项目，位于福州江阴港城经济区西部片区（江阴工业集中区）高港大道6号，占地面积约30.31公顷，经统一坐标系后出让红线用地面积为275867.5㎡，其中规划工业用地247701.4㎡，绿地及道路用地面积为28166.1㎡。该项目选址意见书附件规划要求为容积率FAR=1.3，目前项目已建设建筑面积约15.64万㎡。

由于该项目主要为生产盐酸金霉素、硫酸庆大霉素、头孢原料药等，大部分介质均为化学品，建筑物之间安全距离具有特殊要求，根据总平面设计强排方案，容积率约为0.82，无法满足项目建设用地规划许可证中容积率（定值1.3）的要求，同时根据2023年自然资源部基于适应新产业、新业态和新生活方式需要，修订《工业项目建设用地控制指标》要求，明确医药制造业容积率 $FAR \geq 0.8$ ，为此，特向贵委提出将规划设计条件的容积率调整为 $0.8 \leq FAR \leq 1.3$ 的申请，望予以协调解决为盼！

福建省福抗药业股份有限公司
2025年5月6日

福州江阴港城经济区管理委员会

关于商请福建省福抗药业有限公司项目容积率调整的函

福清市自然资源和规划局：

福建省福抗药业有限公司为我区企业，其部分原料药生产线搬迁项目位于我区高港大道6号，占地面积约30.31公顷。该项目选址意见书附件规划要求为容积率 $FAR=1.3$ 。

由于该项目主要为生产盐酸金霉素、硫酸庆大霉素、头孢原料药等，大部分介质均为化学品，建筑物之间安全距离具有特殊要求，根据总平面设计强排方案，容积率约为0.82，无法满足项目建设用地规划许可证中容积率（定值1.3）的要求，同时根据2023年自然资源部修订《工业项目建设用地控制指标》要求，明确医药制造业容积率 $FAR \geq 0.8$ 。

为此，特向贵局提出将规划设计条件的容积率调整为 $0.8 \leq FAR < 1.3$ 的申请，已确认申请企业无违法建设、无改变土地用途。望予以协调解决为盼！

福州江阴港城经济区管委会
2025年5月29日

（联系人：翁慰德 联系电话：16621187983）



福建省福抗药业股份有限公司部分原料药生产线搬迁项目
指标调整论证报告

委托单位：福建省福抗药业股份有限公司
编制单位：北桥中七设计有限公司

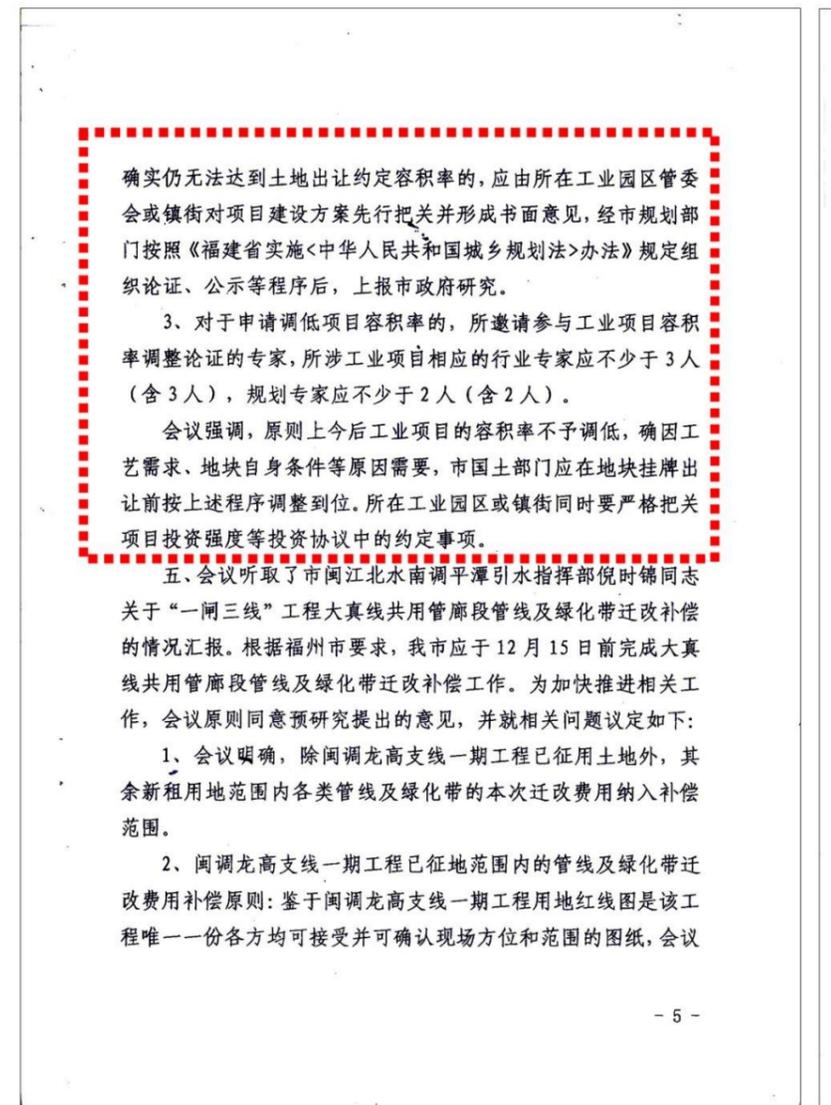
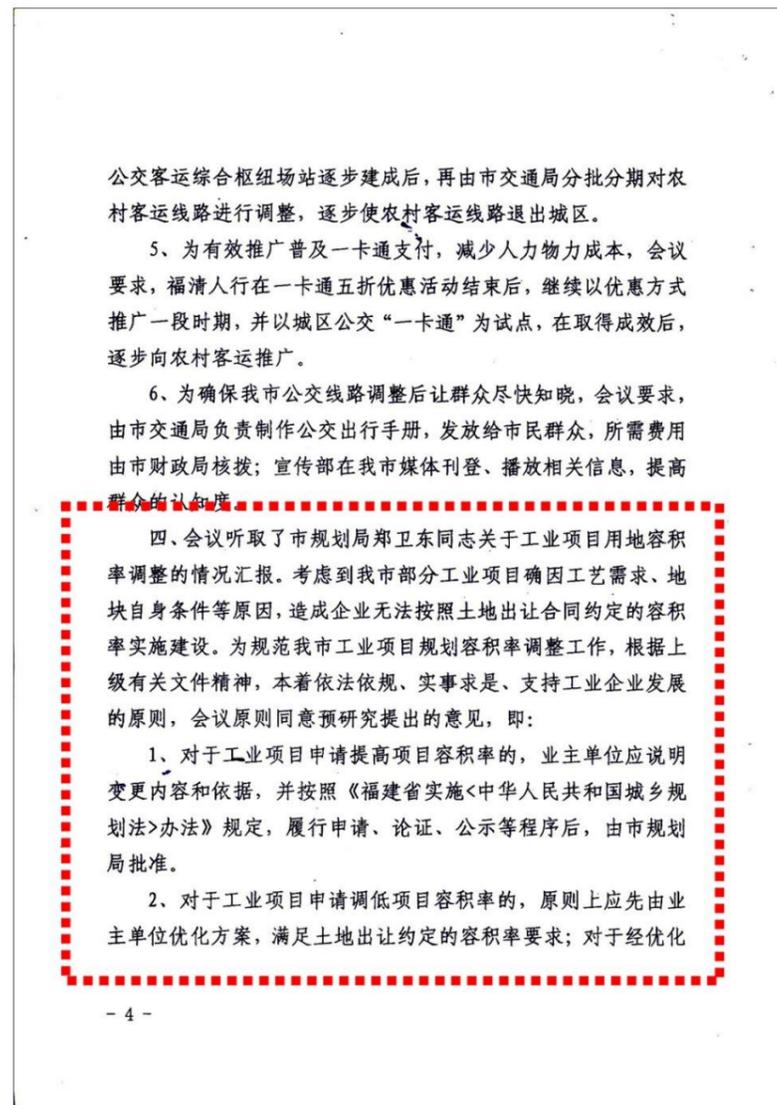
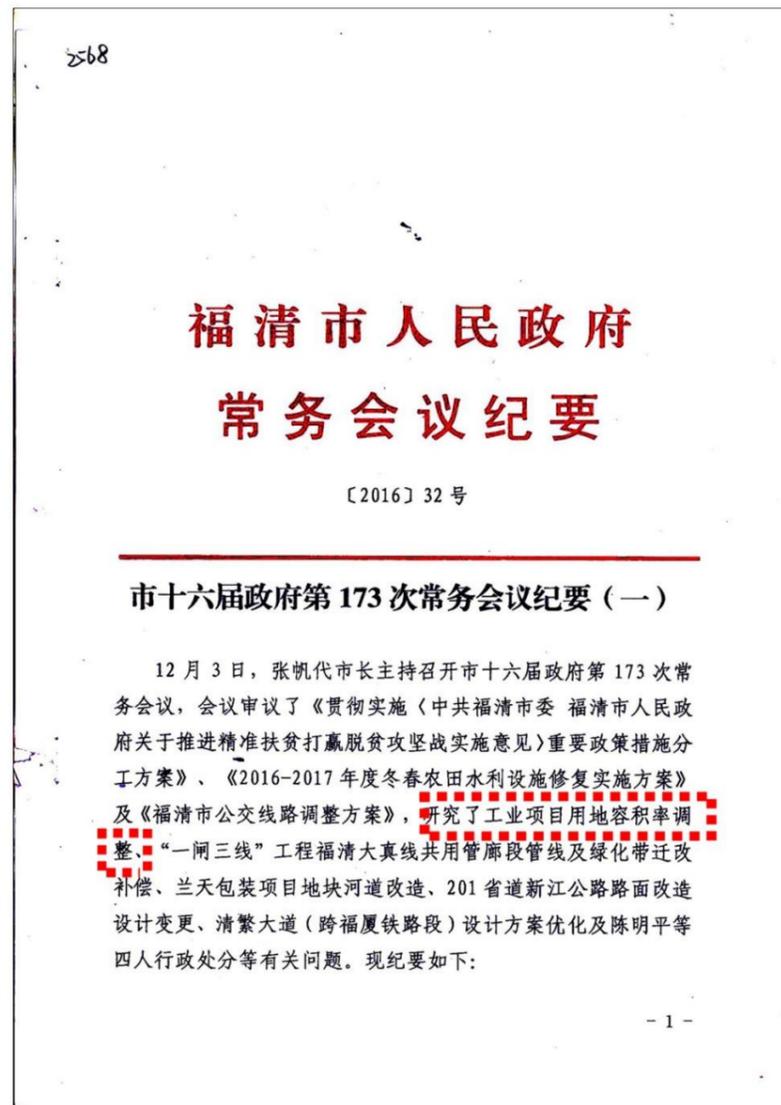
2025.05

五、调整可行性分析

◆ 2、政策、规范符合性分析

三、福清市十六届政府第173次常务会会议纪要〔2016〕32号：

2016年12月3日，福清市政府召开市十六届政府第173次常务会议，会议内容研究了工业项目用地容积率调整的问题：部分工业项目确因工艺需求，地块自身条件等原因，造成企业无法按照原土地出让合同约定的容积率实施建设，**应按相关规定流程进行容积率调整论证、公示等程序后，上报市政府研究。**



五、调整可行性分析

◆ 2、政策、规范符合性分析

四、《工业项目建设用地控制指标》：

本次拟调整后地块容积率指标为0.8-3.0，其中自然资源部2023年发布的《工业项目建设用地控制指标》的通知中“医药制造业”容积率指标控制值为 $FAR \geq 0.8$ ，本次部分原料药生产线搬迁项目作为“三类工业用地”，安全及间距要求与医药制造业要求一致，本次调整后指标满足自然资源部最新发布的“医药制造”的行业标准要求，故本次调整具有可行性。

自然资源部关于发布《工业项目建设用地控制指标》的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为贯彻落实党的二十大关于“实施全面节约战略，推进各类资源节约集约利用”的部署，提升工业用地单位面积利用效率和产出水平，自然资源部对《国土资源部关于发布和实施<工业项目建设用地控制指标>的通知》（国土资发〔2008〕24号）进行了修订。现将修订后的《工业项目建设用地控制指标》（以下简称《控制指标》）印发给你们，请认真执行。

一、《控制指标》的组成

《控制指标》由规范性指标和推荐性指标组成。规范性指标包括容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重3项，部制定控制值。推荐性指标包括固定资产投资强度、土地产出率、土地税收等指标，部制定固定资产投资强度的推荐值，各地可参考、选择全部或部分推荐性指标制定控制值后在本地实施。

各省（区、市）自然资源主管部门以及有条件的市级自然资源主管部门，要会同同级产业等相关部门，在详细规划管控下，适应新产业、新业态和新生活方式需要，按照“多规合一”、节约集约和安全韧性的原则，因地制宜制定地方性规划标准和工业项目建设用地控制指标等土地使用标准，并纳入规划技术管理规定，作为详细规划编制审批和规划许可核发的审查依据。其中，容积率、建筑系数控制值原则上不低于《控制指标》；行政办公及生活服务设施用地所占比重原则上不高于《控制指标》；推荐性指标的控制值要结合本地区城乡经济发展水平，兼顾大中小企业投入产出状况。各地已出台地方工业项目建设用地控制指标且达到《控制指标》要求的，可适时修订，暂时未制定地方工业项目建设用地控制指标的，要先按照《控制指标》执行。

二、《控制指标》的执行要求

《控制指标》是核定工业项目用地规模、评价工业用地利用效率的重要标准，新建、改建、扩建工业项目均要严格执行。《控制指标》适用于《国民经济行业分类》（GB/T 4754）的制造业，以及与《国民经济行业分类》（GB/T 4754）的制造业对应的战略性新兴产业、先进制造业。《控制指标》覆盖城乡，国有土地上的工业项目建设要严格执行，集体土地上的工业项目建设可参照执行。

地方各级自然资源主管部门要严格依据《控制指标》审核工业项目用地，对不符合《控制指标》要求的工业项目，要按规定核减项目用地面积或不予供地。因安全生产、地形地貌、工艺技术等有特殊要求确需突破《控制指标》的工业项目，地方各级自然资源主管部门要根据建设项目节地评价相关要求开展建设项目节地评价论证。《控制指标》发布前已受理的工业项目，继续按照受理时的要求执行。各地要结合实际，探索通过增加资金和技术投入等方式提高空间利用率，总结推广节地技术和节地模式，提升工业用地节约集约利用水平。

三、《控制指标》的监管要求

地方各级自然资源主管部门要会同地方产业等相关部门建立《控制指标》联合实施和监管机制，加强工业用地全周期管理，推动工业用地提质增效。各地在工业用地管理中，要将《控制指标》作为编制项目用地有关法律文书、项目初步设计文件和可行性研究报告等重要依据，将《控制指标》列入建设用地供应方案、出让公告、用地监管合同等，并约定相关违约责任，依据部门职责监管约定事项履行情况，严格追究违约责任，落实处罚整改措施。

本通知自发布之日起实施。《国土资源部关于发布和实施<工业项目建设用地控制指标>的通知》（国土资发〔2008〕24号）同时废止。

自然资源部

2023年5月11日

表 1

容积率指标控制值

代码	行业名称	控制值
13	农副食品加工业	> 1.0
14	食品制造业	> 1.0
15	酒、饮料和精制茶制造业	> 1.0
16	烟草制品业	> 1.0
17	纺织业	> 0.9
18	纺织服装、服饰业	> 1.1
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	> 1.1
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	> 0.9
21	家具制造业	> 0.9
22	造纸和纸制品业	> 0.8
23	印刷和记录媒介复制业	> 0.9
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	> 1.1
25	石油、煤炭及其他燃料加工业	> 0.5
26	化学原料和化学制品制造业	> 0.6
27	医药制造业	> 0.8
28	化学纤维制造业	> 0.8
29	橡胶和塑料制品业	> 0.9
30	非金属矿物制品业	> 0.8
31	黑色金属冶炼和压延加工业	> 0.6
32	有色金属冶炼和压延加工业	> 0.6
33	金属制品业	> 0.8
34	通用设备制造业	> 0.8
35	专用设备制造业	> 0.8
36	汽车制造业	> 0.8
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	> 0.8
38	电气机械和器材制造业	> 0.8
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	> 1.1
40	仪器仪表制造业	> 1.1
41	其他制造业	> 0.8
42	废弃资源综合利用业	> 0.8
43	金属制品、机械和设备修理业	> 0.8

本次项目作为医药制造业类型项目，在安全生产和工艺技术等方面原因调整容积率，且调整后容积率符合国家最新“医药制造业”行业指标要求。

五、调整可行性分析

◆ 2、政策、规范符合性分析

五、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：

福建省工业项目建设用地控制指标要求中明确对“医药制造业”容积率指标控制要求为 $FAR \geq 1.1$ ，但考虑本次地块为改扩建厂区，涉及有化学品制造的内容，为保障安全生产和厂房充足的安全间距，本次项目容积率调整依据自然资源部发布的工业项目建设控制指标要求更为稳妥。

同时根据《福建省城市规划管理技术规定》关于重点地段、节点的建设项目进行地块模拟方案设计确定指标的方法研究该地块指标，该地块指标（参照自然资源部标准容积率下限0.8）也是根据多次模拟方案后得出可以满足医药制造安全要求的指标，具有更高的可行性。

福建省自然资源厅文件

闽自然资发〔2024〕31号

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

各市、县（区）自然资源主管部门，平潭综合实验区自然资源与生态环境局：

为贯彻落实党的二十大关于“实施全面节约战略，推进各类资源节约集约利用”的部署，提升工业用地利用效率和效益，促进我省工业经济高质量发展，省自然资源厅按照《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）要求，对《福建省工业项目建设用地控制指标（2013年本）》进行修订。现将修订后的《福建省工业项目建设用地控制指标》（以下简称《控制指标》）印发给你们，请认真执行。

一、《控制指标》内容

《控制指标》主要包括容积率、建筑系数、行政办公及生活服

表1 容积率指标控制值

代码	行业	控制值
13	农副食品加工业	> 1.35
14	食品制造业	> 1.35
15	酒、饮料和精制茶制造业	> 1.45
16	烟草加工业	> 1.25
17	纺织业	> 1.45
18	纺织服装、服饰业	> 1.65
19	皮革、毛皮及其制品和制鞋业	> 1.45
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	> 0.9
21	家具制造业	> 1.1
22	造纸和纸制品业	> 1.35
23	印刷业和记录媒介复制业	> 1.55
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	> 1.45
25	石油加工、炼焦和核燃料加工业	> 0.5
26	化学原料和化学制品制造业	> 0.6
27	医药制造业	> 1.1
28	化学纤维制造业	> 1.25
29	橡胶和塑料制品业	> 1.25
30	非金属矿物制品业	> 0.9
31	黑色金属冶炼和压延加工业	> 0.9
32	有色金属冶炼和压延加工业	> 0.9
33	金属制品业	> 1.1
34	通用设备制造业	> 1.1
35	专用设备制造业	> 1.1
36	汽车制造业	> 1.1
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	> 1.1
38	电气机械和器材制造业	> 1.25
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	> 1.55
40	仪器仪表制造业	> 1.25
41	其他制造业	> 1.45
42	废弃资源综合利用业	> 1.1
43	金属制品、机械和设备修理业	> 1.1

备注：1. 本表中的行业分类及代码按《国民经济行业分类注释》GB/T4754-2017）规定表述，下同。

2. 标准厂房用地容积率原则上不低于2.0。

— 1 —

本次容积率指标调整是因为工业行业标准对照不同，在安全生产和工艺技术等方面原因调整容积率，且调整后容积率符合自然资源部关于“医药制造业”行业工业项目建设用地指标要求。

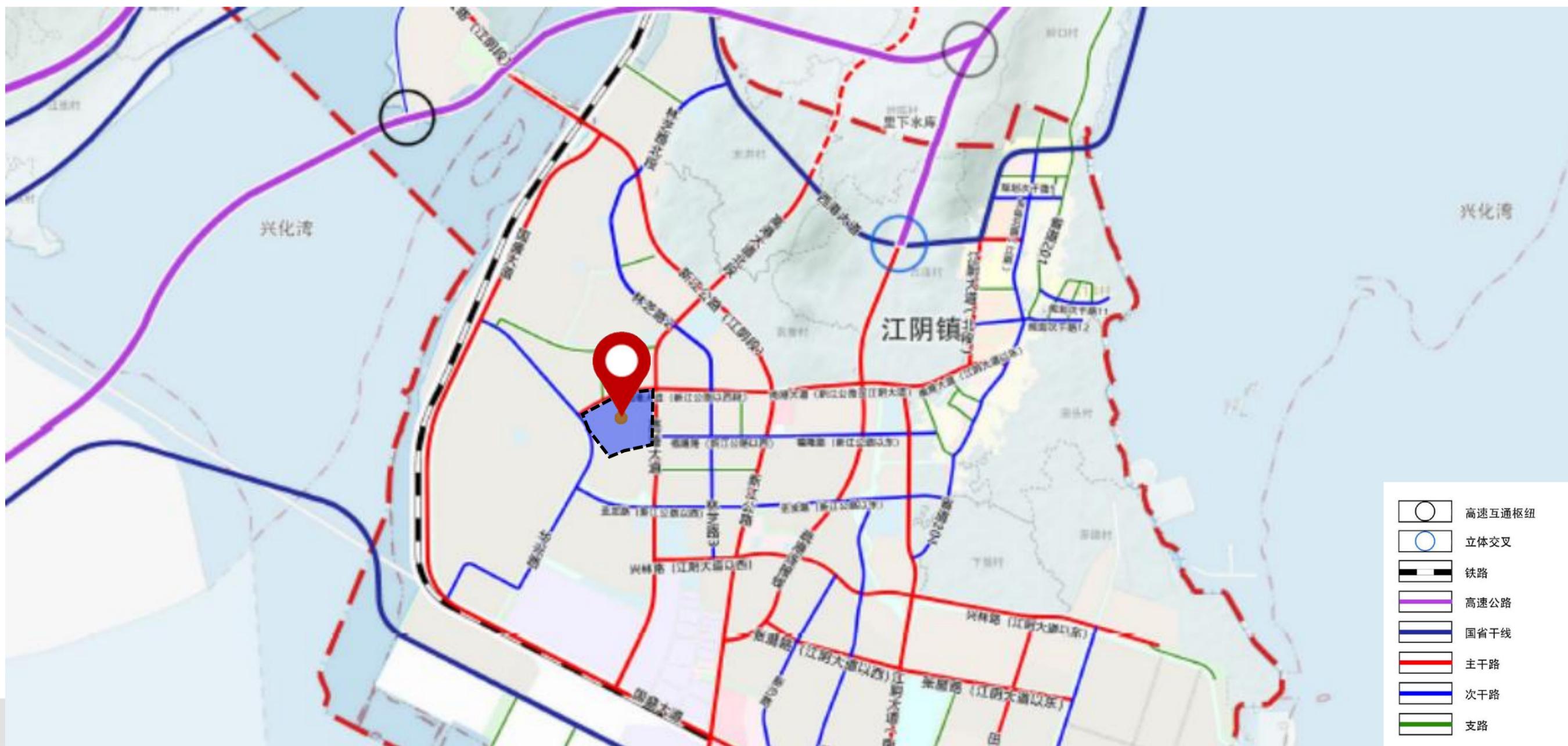
五、调整可行性分析

◆ 4、道路交通影响分析

本项目位于福州江阴港城经济区南港大道和高港大道的西南侧，东临高港大道（主干路），北靠南港大道（主干路），西接坤彩大道（次干路），交通极为便利。

本次根据实际需要调整地块容积率下限，**没有增加该地块的建筑量和交通需求，不会造成该地块及周边的交通流量提高，也不涉及路网密度的调整，不会对周边路网结构产生影响。**

与调整前地块指标相比，可实现城市互通，区域交通承载力强。



五、调整可行性分析

◆ 5、市政承载内容分析

给水工程：调整前后地块的总用地面积不改变，容积率下限调整，建设容量减少，地块用水量没有增加，市政供水满足用水量需求，且地块周边的供水干管完善，满足项目用水需求；

污水工程：污水量按给水量的90%计算，给水量没有增加，污水量也没有增加，项目污水收集后通过周边市政污水管网接入污水厂处理满足标准后排入水体。

雨水工程：本项目调整容积率内容不涉及雨水工程规划内容，地块周边由排水渠排水，满足排水要求；

电力工程：因本地块拟调整前后均为用地性质没有改变，建筑总面积降低，容积率调整后用电需求降低，不会增加规划片区的总用电负荷。

通信工程：因本地块为产业用地，调整前后的地块不涉及居住人口规模变化，故对项目容积率调整后对通信工程负荷没有影响。

燃气工程：本次地块为工业用地，调整前后地块用地面积没有变化，建筑容量减少，地块燃气需求没有增加，本次调整对周边燃气工程负荷没有影响。

本次容积率指标将下限调低，建设强度降低，调整后不会增加该片区的市政承载负荷，且不会对周边市政管网产生不利影响，调整对市政承载内容没有影响。

6 结论与建议

六、结论与建议

结论：

综上所述，本次容积率调整“**有利于持续优化营商环境和打造江阴化工新材料千亿产业集群，提高园区安全生产、消防防范、环境保护等方面能力，加强安全生产工作，有力防范化解系统性安全风险，坚决遏制重特大事故发生**”**具有积极意义**；本次容积率调整论证符合《福建省人民政府关于进一步推进工业用地提质增效促进工业经济高质量发展的通知》和《福清市十六届政府第173次常务会会议纪要》〔2016〕32号等文件要求，调整后指标也满足上位规划、相关规范及文件要求。

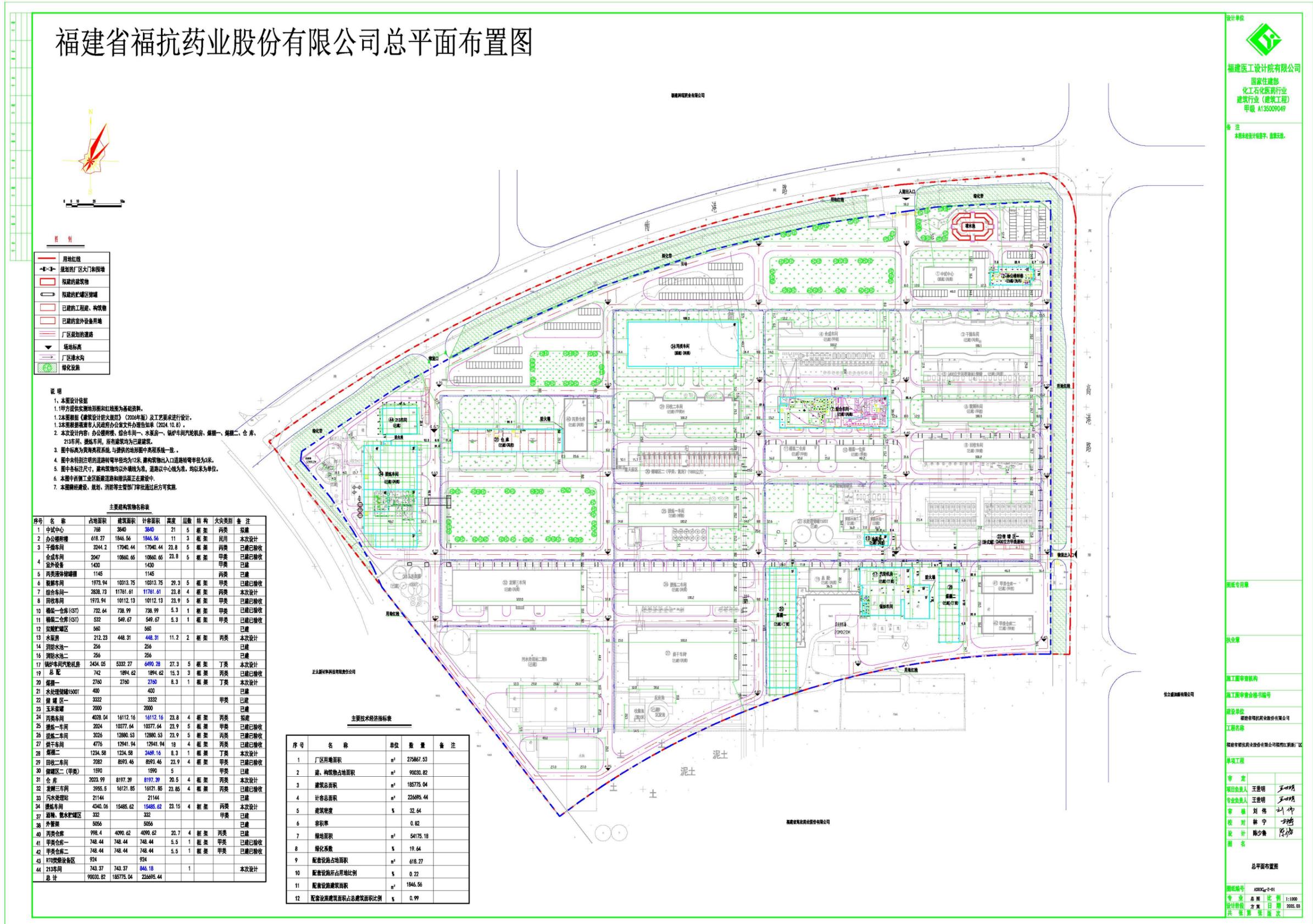
根据地块实际建设需求和工业行业标准要求，结合相似案例分析，将地块**容积率由FAR=1.3调整为 $0.8 \leq FAR \leq 3.0$** 是有必要的，是有实例证明合理的，也是具有可行性。

建议：

- 1、该项目容积率调整内容纳入正在编制的国土空间规划中，后续相关程序应根据《城乡规划法》及自然资源部发布的相关文件等法律法规执行；
- 2、建议该容积率调整事宜需依据《城乡规划法》、《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》和《福州市城乡规划条例》及相关文件要求进行公示，并征求相关利害关系人意见。
- 3、项目实施建设前需征求相关部门意见，并在遵守土地管理、自然资源 and 环境保护等法律、法规的规定基础上方可按规定进行报批和建设。
- 4、建议依法依规变更规划设计条件函，并报有关部门备案。

七、附件——总平面设计方案

福建省福抗药业股份有限公司总平面布置图



设计单位: 福建医工设计院有限公司
 国家住建部
 化工石化医药行业
 建筑行业(建筑工程)
 甲级 A13509049

备注: 本图按设计签字、盖章生效。

项目负责人: 王黎明
 专业负责人: 王黎明
 审核: 刘伟
 设计: 林宁
 制图: 陈少卿
 日期: 2025.03

图名: 总平面布置图
 图号: AS03-01
 比例: 1:1000
 日期: 2025.03

七、附件——专家意见单

《福建省福抗药业股份有限公司部分原料药生产线搬迁项目指标调整论证》专家评审会——专家意见单

专家姓名	陈明伦	工作单位	福建工业设计院有限公司
职称/职务	高工	电话号码	13515002852

意见：1. 从目前市场生产工艺来说，容积率小与大(原指标)是更合理。
2. 建议绿地在原开发绿地的基础上，新开发的绿地按新的绿地产。
3. 调整后指标应在生产安全、合理的条件下调整，不能产生不安全的工艺流程。
4. 修正程序流程图向政府相关部门申请。

专家签字：陈明伦
会议地点：福清市行政服务中心502室 时间：2025年6月13日

《福建省福抗药业股份有限公司部分原料药生产线搬迁项目指标调整论证》专家评审会——专家意见单

专家姓名	董均	工作单位	福建省规划设计研究院
职称/职务	高工	电话号码	13306916858

意见：该调整论证报告内容完整，思路清晰，论证充分，基本满足控制性详细规划编制要求，予以通过。为完善效果提出以下意见与建议：
1. 世均各片区用地出让的地块控制要求，及相互关系能否完善。容积率=1.3不合理，建议。
2. 世均加强工业生产的空气污染防治项目，与空气合理性证明。

专家签字：董均
会议地点：福清市行政服务中心502室 时间：2025年6月13日

《福建省福抗药业股份有限公司部分原料药生产线搬迁项目指标调整论证》专家评审会——专家意见单

专家姓名	叶冰	工作单位	福州规划设计研究院
职称/职务	高工	电话号码	13859030329

意见：
一、论证指标调整后，符合2023年《工业项目建设用地控制指标》~~相关要求~~，并深化涉及化学品的制造内容的说明。
二、建议控制容积率采用国家及省市相关标准，~~容积率~~容积率上限。
三、~~容积率~~深化环评对空气、噪声影响分析。

专家签字：叶冰
会议地点：福清市行政服务中心502室 时间：2025年6月13日

《福建省福抗药业股份有限公司部分原料药生产线搬迁项目指标调整论证》专家评审会——专家意见单

专家姓名	何敏	工作单位	福建工业设计院有限公司
职称/职务	高工	电话号码	13600888855

意见：
结合福建省福抗药业股份有限公司所属行业性质及目前形成的生产车间及仓储的现状，存在不少安全隐患。甲类仓库、甲类车间，为满足安全、环保、消防、GMP生产规范要求，降低容积率是必须的，否则同意降低容积率调整申请。建议容积率的上线指标可按指标控制2.0考虑，以满足将来用地灵活性。

专家签字：何敏
会议地点：福清市行政服务中心502室 时间：2025年6月13日

《福建省福抗药业股份有限公司部分原料药生产线搬迁项目指标调整论证》专家评审会——专家意见单

专家姓名	陈余	工作单位	福建工业设计院有限公司
职称/职务	高级工程师	电话号码	13635288989

意见：
本次容积率调整符合《福州江阴港城经济开发区新材料区总体规划(2023-2035)》的要求。调整后的方案要充分满足建筑、消防、环保与安全等规范的要求。建议调整容积率调整为0.8≤FAR≤3.0。

专家签字：陈余
会议地点：福清市行政服务中心502室 时间：2025年6月13日

《福建省福抗药业股份有限公司部分原料药生产线搬迁项目指标调整论证》专家评审会——部门意见单

意见：建议项目容积率指标上限根据《福建省城市控制性详细规划》及《工业项目建设用地控制指标》要求调整。

参会单位：资源局规划科 签字：林祖武
会议地点：福清市行政服务中心502室 时间：2025年6月13日

《福建省福抗药业股份有限公司部分原料药生产线搬迁项目指标调整论证》专家评审会——部门意见单

意见：无意见。

参会单位：工信局 签字：陈善英
会议地点：福清市行政服务中心502室 时间：2025年6月13日

《福建省福抗药业股份有限公司部分原料药生产线搬迁项目指标调整论证》专家评审会——部门意见单

意见：建议本次调整论证容积率上限按照《规划》和地块控制性详细规划要求的上限调整，为后期技改、产能扩充、产能置换预留发展余地。

参会单位：规划局建规科 签字：廖延彬
会议地点：福清市行政服务中心502室 时间：2025年6月13日

《福建省福抗药业股份有限公司部分原料药生产线搬迁项目指标调整论证》专家评审会——部门意见单

意见：无意见。

参会单位：江阴地区经济局 签字：柯时德
会议地点：福清市行政服务中心502室 时间：2025年6月13日

