

福清市自然资源和规划局

融规地[2021]第 52 号

福清市建设项目规划条件函

福清市土地发展中心：

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十八条规定，经审核，提出本地块出让的规划条件，该规划条件作为国有土地使用权出让合同的组成部分，具体内容如下：

- 一、项目代码：2104-350181-04-01-618780
- 二、项目名称：政府储备地 2021-046 号
- 三、项目地址：福清市龙山街道
- 四、用地面积：138222 m²
- 五、相关规划条件：详见附件一；
- 六、地类初步判断明细表：详见附件二；
- 七、用地红线附图：详见附件三。

请贵单位按此规划条件函要求办理相关用地审批手续。

福清市自然资源和规划局

2021年05月13日

审批专用章



备注：此证照已在省自然资源厅信息系统备案，扫描以上二维码即可验证。

附件一



一、土地用途

(一) 一级类: G07 住宅用地, G05 商服用地

(二) 二级类: G0701 城镇住宅用地, G0501 零售商业用地

(三) 三级类: _____

(四) 占比说明: 商业计容建筑面积不超过总计容建筑面积的 3%

(五) 所属行业: _____

二、用地明细: 总用地面积 13.8222 公顷

其中耕地 (净面积) 9.8715 公顷

允许建设区 13.7981 公顷

有条件建设区 0.0241 公顷

限制建设区 0 公顷

基本农田保护区 0 公顷

三、城乡用地分类: H1 城乡居民点建设用地

四、建设用地类别: 城市建设用地

(一) 大类: R 居住用地

(二) 中类: R2 二类居住用地

五、重要指标

(一) 容积率: ≥ 2.0 , ≤ 2.3

(二) 建筑密度或系数: $\geq 20\%$, $\leq 25\%$

(三) 绿地率: $\geq 30\%$, $\leq 40\%$

(四) 建筑高度管控: .住宅建筑高度限高 80 米。

六、配套限定要求

(一) 重要公共配套:

公共厕所, 设 1 处, 60 m^2 , 沿规划路设置并对外开放, 建成验收合格后无偿移交给市环卫处; 养老服务设施, 设 1 处, 20 m^2 /百套, 少于 200 m^2 按 200 m^2 设置, 建成验收合格后无偿移交给属地镇街; 文化活动站, 设 1 处, 300 m^2 , 产权归全体业主所有

(二) 其他公共配套:

1. 物业管理用房按《福建省物业管理规定》配置; 2. 地块交通出入口须设置门卫收发室, 每处建筑面积 15 平方米; 3. 须设垃圾集散间 1 处, 建筑面积不少于 15 平方米, 产权归全体业主所有; 4. 其它配套设施配置须符合有关规定要求; 5. 配套设施的权属除有明确产权移交单位外, 其余参照《福州市人民政府关于居住区公共配套设施建设使用管理的意见》(榕政综[2011]209号) 执行。6. 应配建停车设施要求按《福建省城市规划管理技术规定》的规定。7. 备注: 上述重要公共配套及其它公共配套用房均应设在一层或二层, 且配套设施建筑面积为净面积, 不包含公摊部分。

(三) 其他限定要求:

七、其他规划要求

- 1、退距要求：各侧建筑红线后退用地边线距离按《福建省城市规划管理技术规定》和《福清市关于建筑退线的有关规定》（融规〔2015〕287号文）执行，两者有矛盾地方按高限执行。地块中部按红线图所示设置规划道路并对外开放，其道路两侧建筑红线后退距离按《福建省城市规划管理技术规定》执行。
- 2、应按福清市人民政府（融政综〔2018〕221号）文件要求进行装配式建造。
- 3、建筑方案设计应符合《福清市中心城区景观风貌专项规划》及《福清市中心城区建筑风貌导则》要求。
- 4、项目设计及建设应符合海绵城市建设相关要求。
- 5、本地块内如涉及街头绿地建设的，其绿地设计方案须由市园林处审核通过后方能动工。
- 6、本项目如符合《福建省城市规划管理技术规定》第九十三条规定的，应按照规定要求进行交通影响评价。
- 7、该项目符合福清市国土空间规划（城乡规划、土地利用总体规划）。
- 8、应按要求设置电动自行车集中停放充电设施。
- 9、该项目如涉及用途变更，须按《土壤污染防治法》要求开展土壤污染状况调查，并报生态环境部门审查。

附件二

地类初步判断明细表
(仅供参考)



一、农用地

(一) 小计(公顷): 11.5391

(二) 耕地净面积(公顷): 9.9932

(三) 林地(公顷): 0

(四) 园地(公顷): 0.8653

(五) 其他农用地(公顷): 0.6806

二、建设用地(公顷): 0.021

三、未利用地(公顷): 2.2622

四、围填海(公顷): 0



自获得本证照三个工作日后,用微信扫以上二维码,即可下载依据省自然资源厅最新地类分析规则计算生成的地类明细成果,内容包含农用地、建设用地和未利用地等3个大类、9个一级类、44个二级类计算成果,其中如果有涉及可调整地类和设施农用地,在成果中会单独罗列。建设单位直接以此地类明细成果为依据申请制作发布征地启动公告。

附件三

用地红线附图



打开微信扫一扫，即可查看该项目用地红线在众规福清·阳光规划平台中的位置。



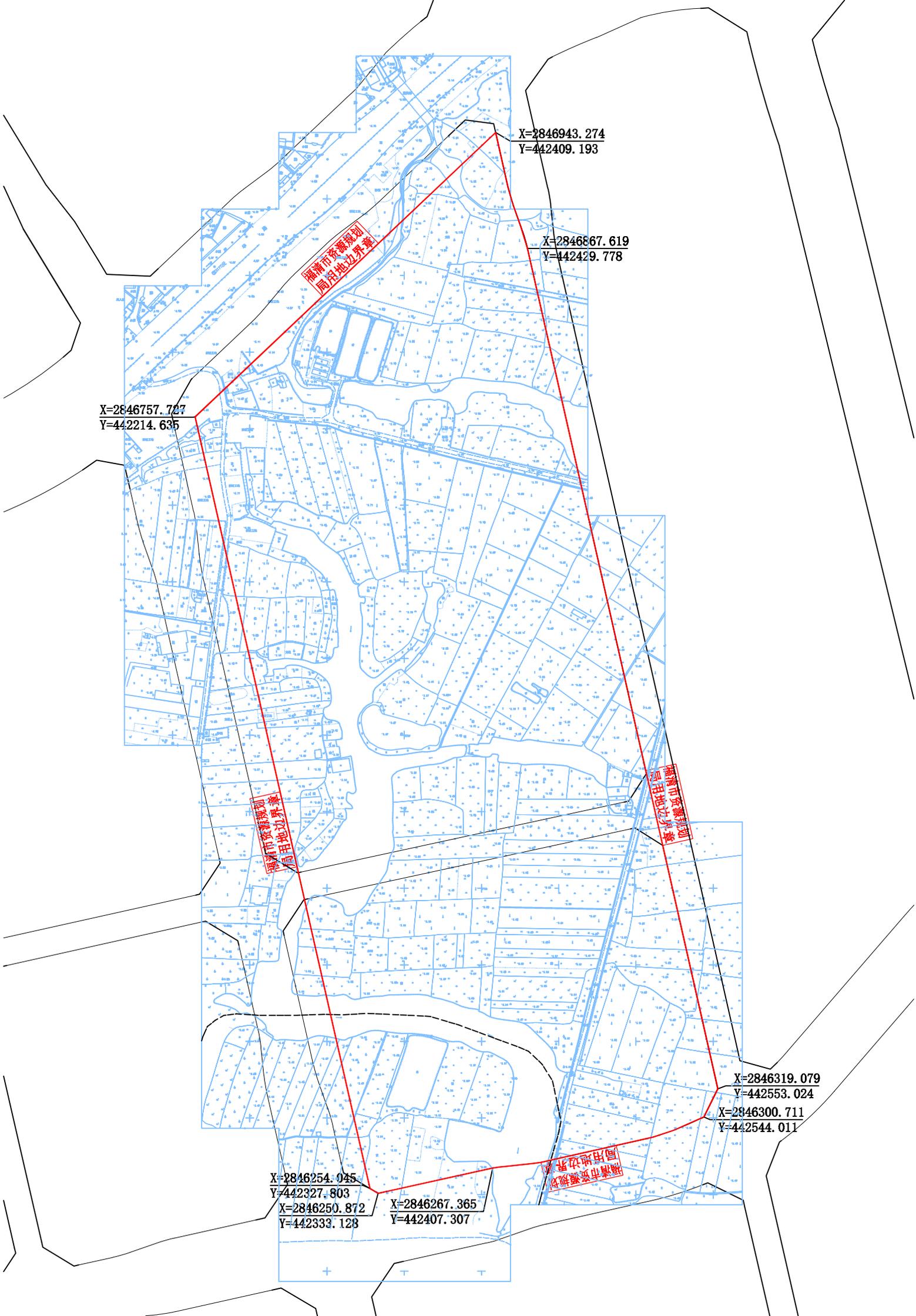
后面两页分别附红线地形图和红线影像图

地形图测图日期：2021年4月26日

影像图拍摄日期：2020年12月26日

(电子红线矢量图下载密码：516564371839，网址：www.fqghj.net)

部门选址会商成果报告书下载密码：16564391549



X=2846943.274
Y=442409.193

X=2846867.619
Y=442429.778

X=2846757.727
Y=442214.635

X=2846319.079
Y=442553.024

X=2846300.711
Y=442544.011

X=2846254.045
Y=442327.803

X=2846250.872
Y=442333.128

X=2846267.365
Y=442407.307

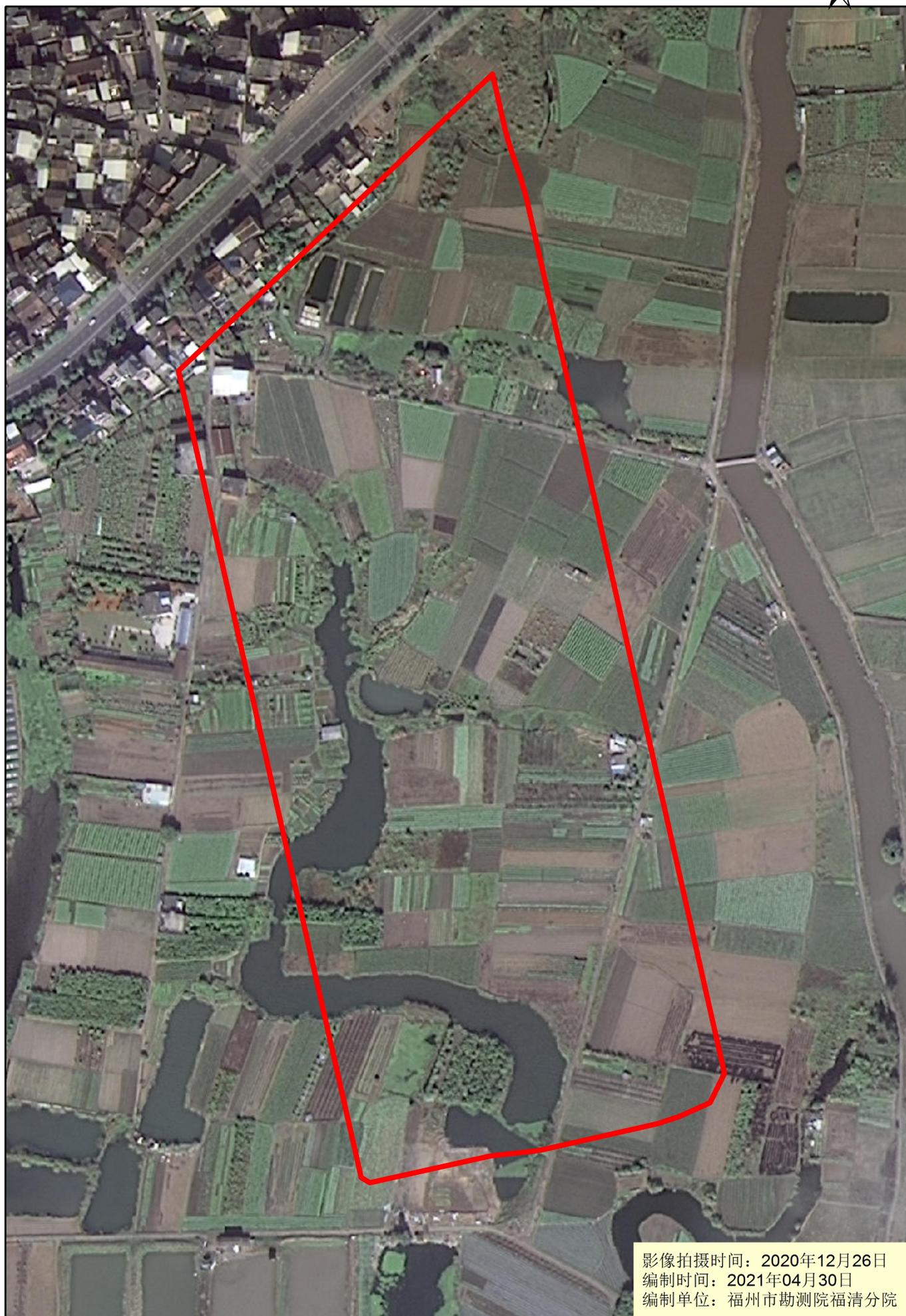
揭阳市资源规划局
高用地区边界

揭阳市资源规划局
高用地区边界

揭阳市资源规划局
高用地区边界

揭阳市资源规划局
高用地区边界

项目地块红线影像图



影像拍摄时间：2020年12月26日
编制时间：2021年04月30日
编制单位：福州市勘测院福清分院