
福州闽海药业有限公司厂房及配套 项目容积率调整论证报告

编制单位：福州芳圆建筑工程设计有限公司
编制时间：2021年5月

城乡规划编制资质证书

证书编号 [闽]城规编第183057

证书等级 丙级

单位名称 福州芳圆建筑工程设计有限公司

承担业务范围

在全国承担下列任务：

- 1、镇总体规划（县人民政府所在地镇除外）的编制；
- 2、镇、登记注册所在地城市和20万现状人口以下城市的相关专项规划及控制性详细规划的编制；
- 3、修建性详细规划的编制；
- 4、乡、村庄规划的编制；
- 5、中、小型建设工程项目规划选址的可行性研究。

发证机关 福建省住房和城乡建设厅

2018年10月24日

（有效期限：自2018年10月24日至2019年12月30日）

中华人民共和国住房和城乡建设部印制

城乡规划编制 资质证书

(副本)

发证机关 福建省住房和城乡建设厅

发证日期 2018年10月24日

(有效期限: 自2018年10月24日至2019年12月30日)



证书编号 [闽]城规编 证书等级 丙级
第183057

单位名称 福州方圆建筑工程设计有限公司

法定代表人 卢凡

详细地址 西洪路528号大门口东侧综合楼三
楼

电 话 38116955 传 真

承担业务范围 在全国承担下列任务:
1、镇总体规划(县人民政府所在地镇除外)的编制;
2、镇、登记注册所在地城市和20万现状人口以下城市的相关专项规划及控制性详细规划的编制;
3、修建性详细规划的编制;
4、乡、村庄规划的编制;
5、中、小型建设工程项目规划选址的可行性研究。

变更事项

评审会专家意见及答复

一、原则同意该项目容积率调整为1.0-2.0,建筑系数调整为40%-60%，绿地率调整为10.5%-20%

答复：绿地率论证结果已调整为10.5%。

二、增加建筑限高24米的控制要求。

答复：由规划主管部门在后期审查阶段按有关规定审查

三、建议补充调整后的静态交通影响分析。

答复：已在4.3.2 拟调整方案技术指标补充说明。

四、建议进一步加强与上位规划衔接，根据相关规定合理控制生活配套设施体量。

答复：已补充4.1.2镜洋镇工业区第一片区相关规划分析说明。

根据建设单位的申请，2021年6月2日，福清市自然资源和规划局在福清市行政服务中心6楼会议室组织召开福州闽海药业有限公司工业用地容积率调整论证会。镜洋镇政府、福清市自然资源和规划局等单位及特邀专家3名参加会议，与会代表听取了编制单位的汇报，认为该论证报告资料较为完整，分析较为客观，结论基本可行，形成意见如下：

- 1、原则同意该项目容积率调整为1.0-2.0,建筑系数调整为40%-60%，绿地率调整为10.5%-20%。
- 2、增加建筑限高24米的控制要求。
- 3、建议补充调整后的静态交通影响分析。
- 4、建议进一步加强与上位规划衔接，根据相关规定合理控制生活配套设施体量。

专家签名：
赵昕
潘晓竹
郑时子

2021年6月2日

目 录

一、项目背景

二、项目概况

三、问题和诉求

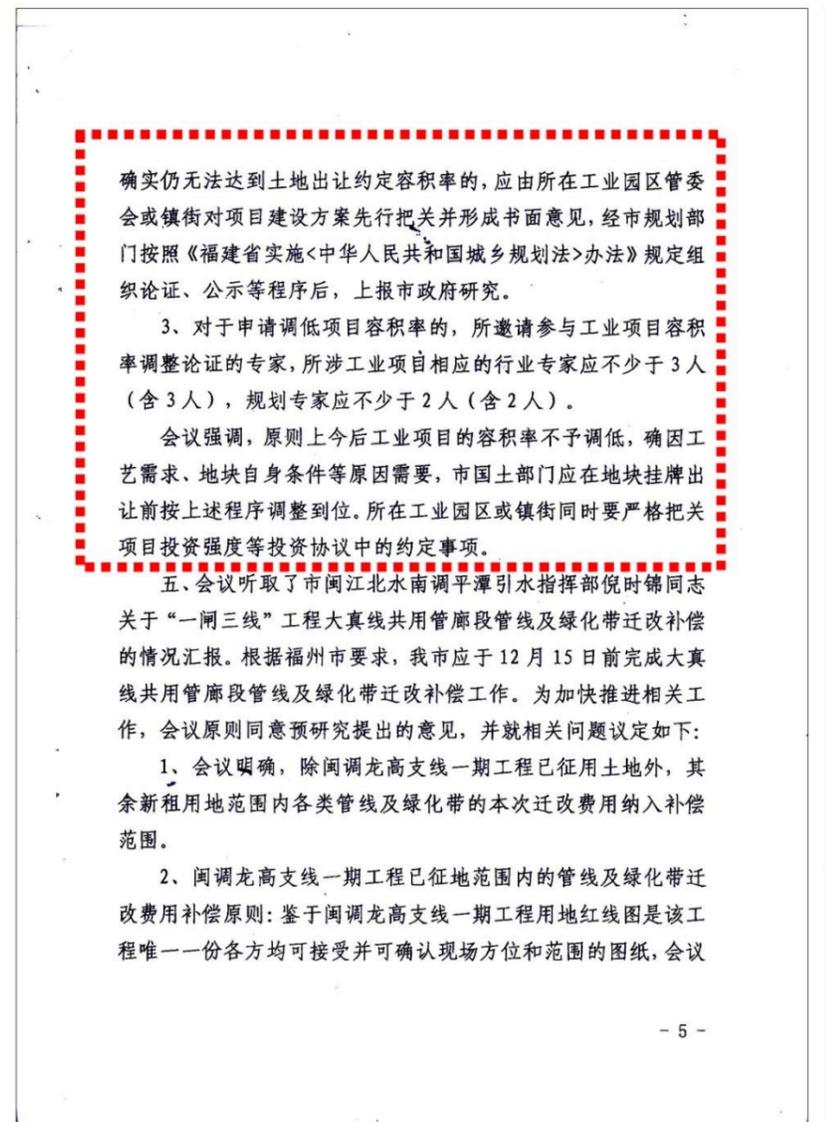
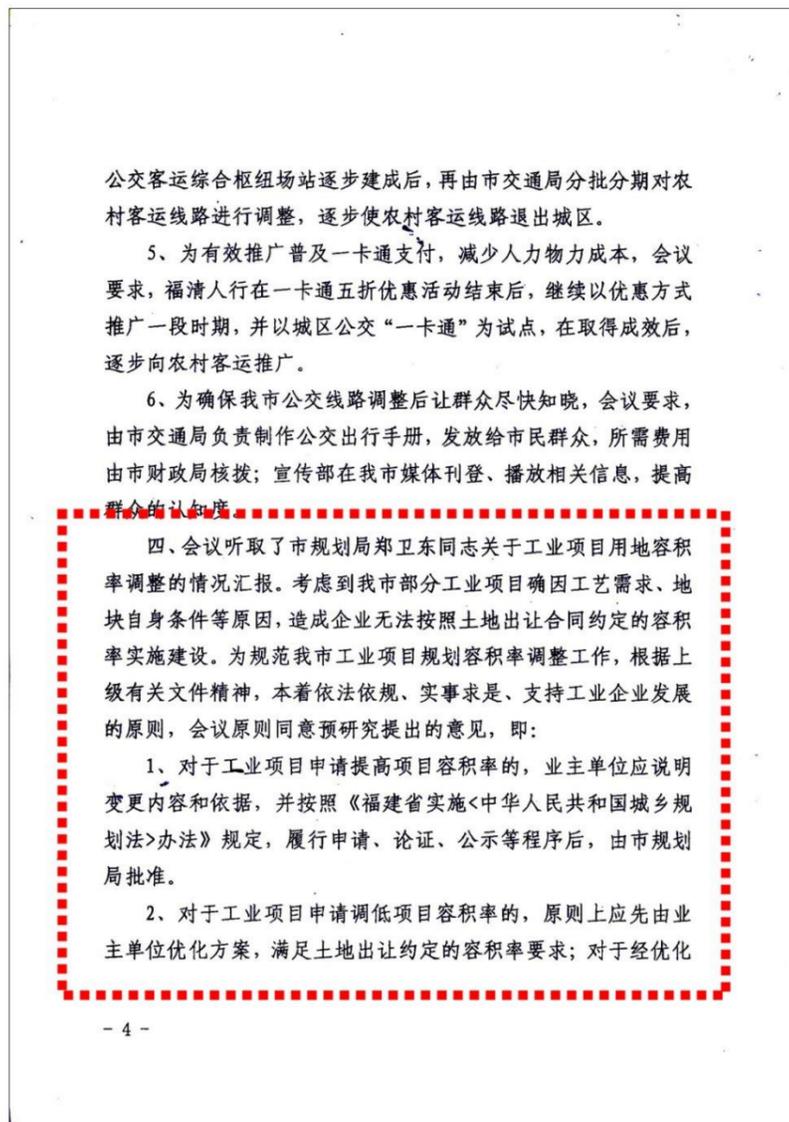
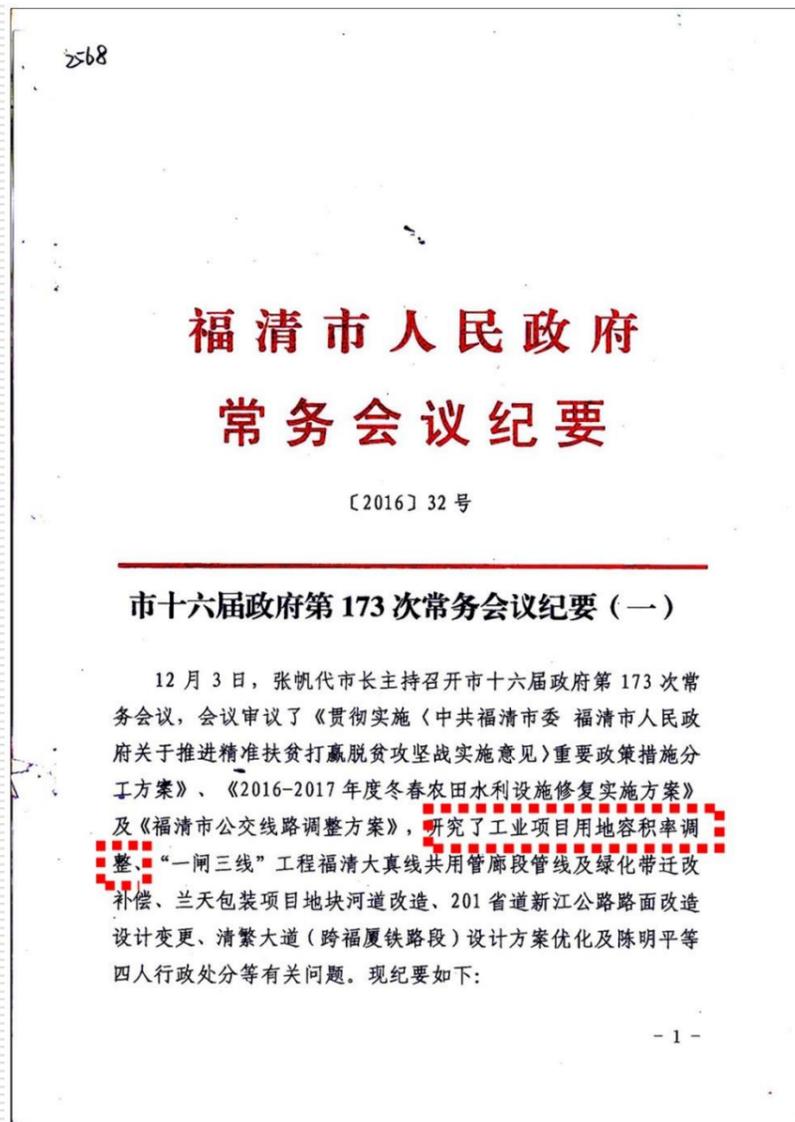
四、可行性分析

五、结论

一、项目背景

1.1 政策背景

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。



一、项目背景

1.2 企业背景

福州闽海药业有限公司成立于1999年9月，位于中国著名侨乡—福建省福清市镜洋开发区，注册资本金1280万元，占地面积25余亩。是一家集片剂、胶囊剂、颗粒剂生产销售研发于一体的国家级高新技术企业。公司现有科技人员50多人，其中20余人具有中高级技术职称，从管理层到基层员工逐步实现了专业化、知识化、年轻化，建立了一支朝气蓬勃的学习型、拼搏型团队。公司主营产品有泮托拉唑钠肠溶胶囊、丹七胶囊、益脑胶囊、醒脑再造胶囊、鼻炎宁颗粒、丹七片、三维B片等三大系列四十余个品种。



一、项目背景

1.3 地块背景

福州闽海药业有限公司用地位于福清市镜洋镇工业区上店村，用地面积约25.342亩，原审批容积率为0.75，建筑密度为29%，绿地率为32.3%。

根据公司发展计划，未来3-5年，将继续投入资金开发2-3个3类新药。为提高企业生产效率、节约社会资源、提升企业竞争力，拟新建生产用房11499平方米、配套用房20平方米，原规划0.75的容积率无法满足公司生产生活的需求。希望将该地块容积率上限调整为2.0。本着支持企业发展的需求，根据上级有关文件精神与需求，启动本项目规划容积率调整论证程序。

建设用地规划许可证

编号 2001-c82

建设单位 福州闽海药业有限公司 建设项目 厂房及配套

经研究同意该建设项目规划用地

- 1、建设用地规划边界地形图
- 2、建设项目总平面布置图
- 3、建设用地规划设计要点

经审核，本建设项目用地符合规划，准予核发建设用地规划许可证，规划要求如下：

- (1) 容积率：0.75
- (2) 建筑密度：29%
- (3) 绿化率：32.3%
- (4) 东临福厦线退21米，其余各向均退1米
- (5) 用地面积：18961.3㎡

4、备注



- 说明
- 1、根据《建设用地规划许可证》和建设用地规划边界地形图，按有关规定向土地管理部门申请划拨土地。
 - 2、建设用地位置、范围、如有变动，必须按规定程序重新办理《建设用地规划许可证》。
 - 3、设计单位根据建设用地规划设计要点进行下一步设计。
 - 4、从发给《建设用地规划许可证》之日起，一年内未办理《建设许可证》而又未经批准延期者，此证自行废止。
 - 5、本证根据闽政〔1989〕综149号文。
- 明

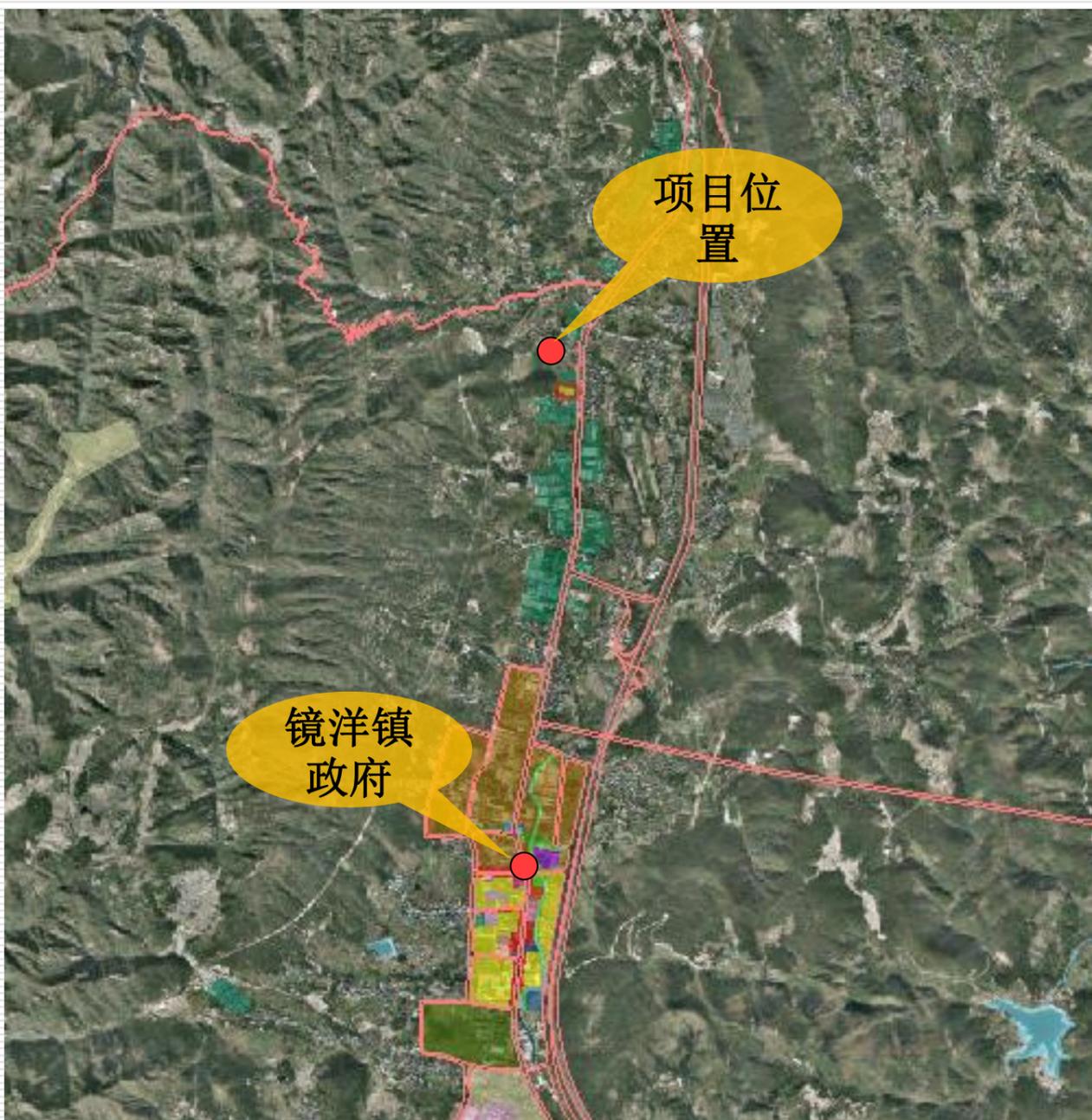
第二联 土地管理部门

福建省建设委员会印制

二、项目概况

2.1 区位条件

本项目位于福清市镜洋镇工业区上店村，东临324国道（福厦公路），地块距沈海高速公路镜洋出入口约1500米，交通极为便利。现状周边已开发建设项目均为工业项目，跨福厦公路对面东侧为现状村庄。



二、项目概况

2.2 场地现状

地块原规划审批已建厂房3栋、综合楼（办公楼）1栋、宿舍楼1栋，地块周边路网完善，交通便利，周边已开发项目均为工业用地性质，相关配套完善，开发条件成熟，原审批的地块容积率仅0.75，与现行工业用地集约节约用地政策不符，且厂房不满足目前生产要求，需扩建厂房。



三、问题和诉求

3.1 存在问题

一方面因企业发展需求与投资强度的增大，原有的厂房配套设施建筑面积偏小已无法满足企业升级的需求；另一方面为适应市场需求，优化产业结构，整合产业链，提升企业竞争力，需配套更多车间及相关配套设施，故建设单位提出厂房改扩建需求，容积率也相应增大，项目地块的原规划审批容积率0.75，无法满足生产生活的需求。

3.2 调整诉求

企业根据实际需要且充分利用土地资源，提出厂房改扩建需求，请求将容积率上限调整为2.0,同时其他规划条件参照福建省技术管理规定执行。

四、可行性分析

4.1 相关规划衔接

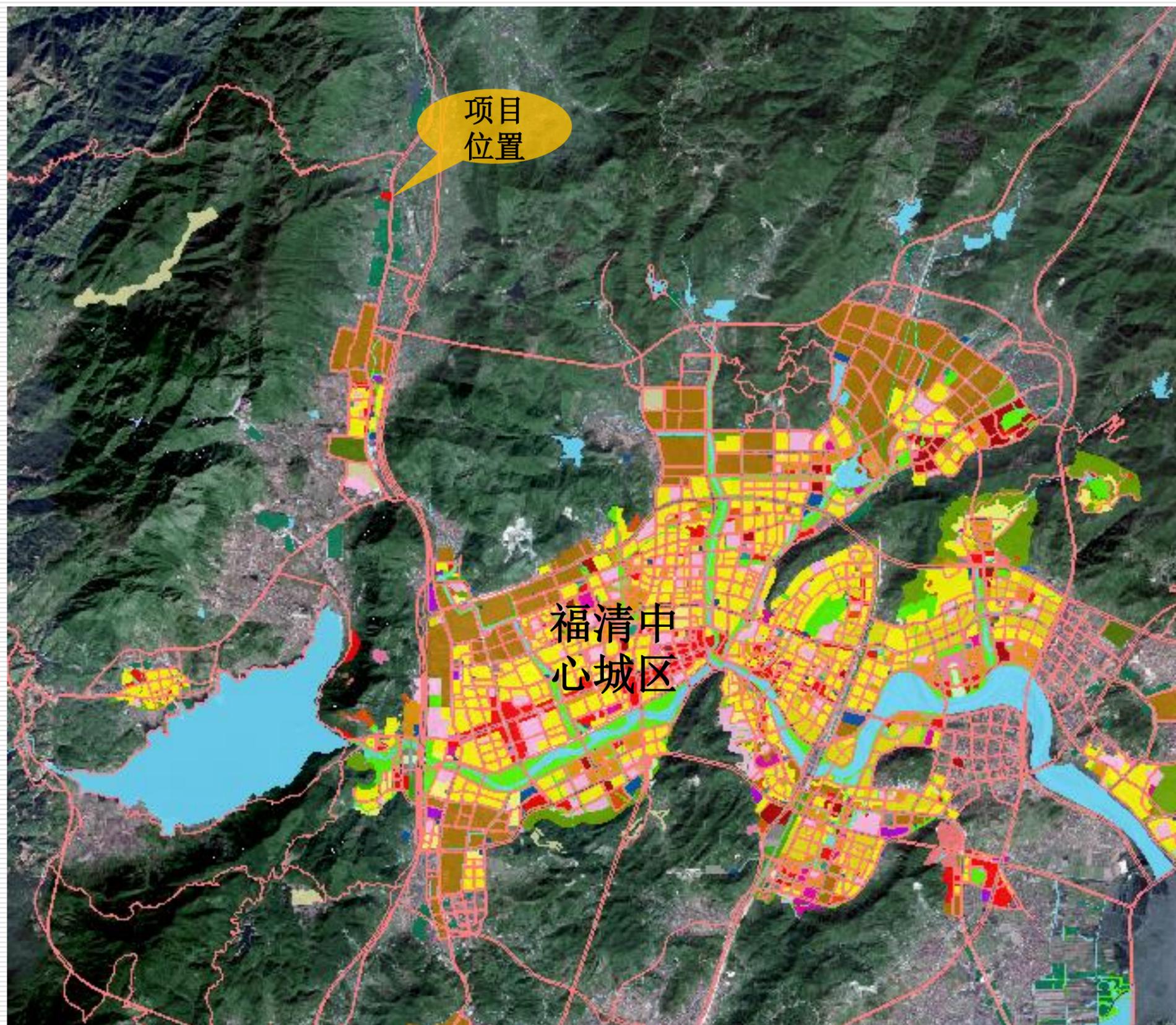
4.1.1 福清市城乡总体规划

①功能定位：项目地块在福清市城乡总体规划中为零散建设用地，同时也在福清市城镇开发边界范围内；

②规划规模：项目地块规划区内征用地面积16894.8平方米（合25.342亩）。

依据城乡规划法本次容积率调整不涉及规划的强制性内容。

（注：包括①规划范围；②规划建设用地规模；③基础设施和公共服务设施用地；④水源地和水系；⑤基本农田和绿化用地；⑥环境保护的规划目标与治理措施；⑦自然与历史文化遗产保护区及利用的目标与要求；⑧防灾减灾工程。）



四、可行性分析

4.1 相关规划衔接

4.1.2 镜洋镇工业区第一片区

福州闽海药业有限公司用地位于镜洋镇工业区第一片区（上井片）确定的工业用地范围，项目用地性质符合规划要求，本次论证容积率提高，不涉及用地性质变更，且周边规划均为工业项目，本项目调整不会对周边项目产生不良影响。



四、可行性分析

4.2 论证依据

国家层面

政策依据：

- (1) 《国务院关于促进集约用地的通知(国发【2008】3号)
- (2) 《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》(国土资发【2012】47号)

内容：充分利用现有建设用地，大力提高建设用地利用效率。各项建设要优先开发利用空间，废弃、闲置和低效利用的土地，努力提高建设用地利用效率。

法律法规依据

- (1) 城乡规划法(2008.1)第四十三条
- (2) 《建设用地容积率管理办法》(2012.3)

第七条 国家和省、自治区、直辖市的有关政策发生变化的可对用地容积率进行调整。

四、可行性分析

4.2 论证依据

省市地方层面

政策依据：

(1) 《关于进一步推动工业稳增长促转型十一条措施的通知》(闽政文【2014】1号)

第九条推动工业集约节约用地。

法规规章：

(1) 福建省实施《城乡规划法》办法(2009.7)第五十五条

(2) 《福建省城市规划技术管理规定》(2017.3) 第四条及第五条

(3) 《福建省工业项目建设用地控制指标》(2013)

四、可行性分析

4.3 论证阶段方案

4.3.2 拟调整方案技术指标

非生产性配套设施用地占总用地面积5.34%，非生产性配套设施建筑面积占总建筑面积的19.41%，符合《福建省城市规划管理技术规定的相关要求》（2017.2）。调整后拟设置机动车位14个，非机动车位232个，满足本厂区扩建后的需求。

建（构）筑物一览表

	项目名称	基底面积(m ²)	建筑面积(m ²)	计容面积(m ²)	层数	类别	结构形式	备注
①	综合楼	422.66	2138.57	2138.57	5	民用	框架结构	一期已建
②	制剂车间	1442.75	3001.91	3001.91	2	丙类	框架结构	一期已建
③	制剂车间扩建端	749.53	2998.12	2998.12	4	丙类	框架结构	一期已建
④	提取车间	518.37	1013.83	1013.83	2	丙类	框架结构	一期已建
⑤	动力车间	70	70	70	1	丁类	框架结构	一期已建
⑥	甲类仓库	224	224	224	1	甲类	框架结构	二期新建
⑦	综合车间	2635.84	11264.18	11200.49	4	丙类	框架结构	二期新建
	消防泵房消防水池		385.49					
⑧	值班宿舍	480	2430	2430	5	民用	框架结构	三期规划
⑨	管架	220		220				
	总计	6763.15	23526.10	23296.92				

主要经济技术指标

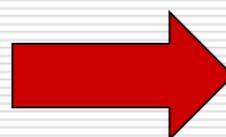
项目名称	单位	数量	备注
征地面积	m ²	19500.00	29.25亩
实际用地面积	m ²	16894.8	25.34亩
建构筑物占地面积	m ²	6763.15	
总建筑面积	m ²	23526.10	
其中	地上建筑面积	m ²	23140.61
	地下建筑面积	m ²	385.49
计容面积	m ²	23296.92	
建筑系数		40.03%	
容积率		1.38	
绿地面积	m ²	2102.69	
绿地率		12.45%	
生产服务设施占地	m ²	902.66	
生产服务设施用地比例		5.34%	
生产服务设施建筑面积	m ²	4568.57	
生产服务设施建筑面积比例		19.41%	
机动车停车位(辆)	辆	11(普通停车位)	
		142(充电停车位)	
		1(快充停车位)	
非机动车停车位(辆)	辆	232(348m ²)	

四、可行性分析

4.3 论证阶段方案

4.3.3 指标拟调整方案

原规划审批指标	
实用地面积	16894.8平方米
原审批计容建筑面积 (上限)	12671.1平方米
建筑系数	29%
容积率	0.75
绿地率	32.3%



拟调整规划指标	
实用地面积	16894.8平方米
调整后总计容建筑面积 (上限)	33789.6平方米
建筑系数	40%-60% (含40%, 60%)
容积率	1.0-2.0 (含1.0和2.0)
绿地率	10.5%-20% (含10.5%, 20%)

四、可行性分析

4.4 指标可行性

4.4.1.1 容积率指标可行性 根据《福建省城市规划管理技术规定》（2017.2）第四条 **医药制造业容积率不应低于1.0**以及第五条**工业项目容积率上限应不高于3.0**，本次项目容积率调整为**1.0-2.0（含1.0和2.0）**，符合要求。

用地类别	鼓励混合使用的用地类别	视情况可混合使用的用地类别
商业用地 (B1)	二类居住用地 (R2) 商务用地 (B2) 其他公用设施营业网点用地 (B49)	行政办公用地 (A1) 文化设施用地 (A2)
商务用地 (B2)	二类居住用地 (R2) 商业用地 (B1) 其他公用设施营业网点用地 (B49)	行政办公用地 (A1) 文化设施用地 (A2)
城市轨道交通站点用地 (S2)	二类居住用地 (R2) 商业用地 (B1) 商务用地 (B2) 其他公用设施营业网点用地 (B49) 社会停车场用地 (S42)	行政办公用地 (A1) 文化设施用地 (A2)
交通枢纽用地 (S3)	商业用地 (B1) 商务用地 (B2) 其他公用设施营业网点用地 (B49) 社会停车场用地 (S42)	二类居住用地 (R2) 行政办公用地 (A1) 文化设施用地 (A2)
公共交通场站用地 (S41)		商业用地 (B1) 商务用地 (B2)
公园绿地 (G1) 广场用地 (G3)		商业用地 (B1) 社会停车场用地 (S42)

第四条 城市规划建设用地范围内新建、改建、扩建的建设项目，其建筑容量指标按照表2、表3规定执行。

有下列情形之一，可编制修建性详细规划或城市设计，经论证并按程序报批后确定地块控制指标：

- 1) 城市重要地段、节点的建设项目，城市旧区改建项目；
- 2) 三种以上功能混合且建筑面积 10 万平方米以上的综合体建设项目；
- 3) 含有建筑高度 100 米以上商业、办公等超高层公共建筑群的建设项目。

行业分类		容积率	绿地率
代码	名称		
19	皮革、毛皮及其制品和制鞋业	≥1.3	10%≤G≤20%
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥0.9	10%≤G≤20%
21	家具制造业	≥1.0	10%≤G≤20%
22	造纸和纸制品业	≥1.2	10%≤G≤20%
23	印刷业和记录媒介复制业	≥1.4	10%≤G≤20%
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	≥1.3	10%≤G≤20%
25	石油加工、炼焦和核燃料加工业	≥0.7	10%≤G≤20%
26	化学原料和化学制品制造业	≥0.9	10%≤G≤20%
27	医药制造业	≥1.0	10%≤G≤20%
28	化学纤维制造业	≥1.1	10%≤G≤20%
29	橡胶和塑料制品业	≥1.1	10%≤G≤20%
30	非金属矿物制品业	≥0.9	10%≤G≤20%
31	黑色金属冶炼和压延加工业	≥0.9	10%≤G≤20%
32	有色金属冶炼和压延加工业	≥0.9	10%≤G≤20%
33	金属制品业	≥1.0	10%≤G≤20%
34	通用设备制造业	≥1.0	10%≤G≤20%
35	专用设备制造业	≥1.0	10%≤G≤20%
36	汽车制造业	≥1.0	10%≤G≤20%
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	≥1.0	10%≤G≤20%
38	电气机械和器材制造业	≥1.1	10%≤G≤20%
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥1.4	10%≤G≤20%
40	仪器仪表制造业	≥1.1	10%≤G≤20%
41	其他制造业	≥1.3	10%≤G≤20%
42	废弃资源综合利用业	≥1.0	10%≤G≤20%
43	金属制品、机械和设备修理业	≥1.0	10%≤G≤20%
	通用厂房	≥1.2	10%≤G≤20%
	一般仓库	≥0.8	10%≤G≤20%
	物流仓库	≥1.0	10%≤G≤15%

- 注：1、本表中的工业行业分类及代码按《国民经济行业分类注释》(GB/T4754)的规定表述，增加“通用厂房”一类；
- 2、工业项目的建筑系数应不低于 40%，其中通用厂房项目的建筑密度应不低于 30%；一般仓库项目的建筑系数应不低于 40%，物流仓库项目的建筑系数应不低于 50%；
- 3、工业、物流仓储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%，物流仓储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 15%（总建筑面积含地下室等建筑面积）；
- 4、严禁在工业、仓储物流项目用地范围内建造宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施，不得建造商品房进行出售、出租；
- 5、堆场项目的容积率应控制在 0.1 以下，堆场项目不得设置生活服务设施，所需行政办公用地面积不得超过项目总用地面积的 5%，且行政办公用地的容积率应控制在 2.0 以下（按对应建筑基底面积计算），建筑层数不得超过三层；
- 6、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。

第五条 工业项目容积率上限应不高于 3.0，仓储物流项目容积率上限应不高于 4.0。

第六条 最小建设用地面积应符合表 4 的规定：

建设用地面积下限指标 表 4

建设项目类型及建筑高度	最小建设用地面积 (m ²)		
	县城	城市	
住宅建筑	低层	500	1000
	多层	1000	1500
	中高层	1500	2000
	高层	2500	3000
公共建筑 (社区服务中心、开闭所、公厕、清洁楼、中低压燃气调压站等除外)	H≤24m	2000	3000
	24m<H≤50m	3000	4000
	H>50m	4000	5000

注：建设用地中的建筑应满足自身及相邻地块日照间距控制要求及建筑退让控制要求。

四、可行性分析

4.4 指标可行性

4.4.1.2容积率指标可行性 本次项目论证为上调容积率，属扩建项目，根据《福建省工业项目建设用地控制指标》，改建、扩建工业项目可参照其控制指标执行，本次容积率上限调整在1.0-3.0范围内，符合要求。其中工业项目所需行政办公服务设施对应的建筑占地面积不得超过总用地面积的7%与配套建筑面积不得超过总建筑面积的20%，结合论证阶段建筑方案，本次调整扩建后生活配套占地面积及建筑面积符合上述要求。

福建省工业项目建设用地控制指标

(2013年本)

一、为认真贯彻落实“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，促进土地资源的节约集约和优化配置，提高我省工业项目建设用地的管理水平，制定本工业项目建设用地控制指标（以下简称“控制指标”）。

二、本控制指标是对单个工业项目（或单项工程）及其配套工程在土地利用上进行控制的标准。

本控制指标适用于新建工业项目，改建、扩建工业项目可参照执行。

三、本控制指标是国土资源管理部门在建设用地图审和审批阶段核定工业项目用地规模的重要标准，是工业企业和设计单位编制工业项目申请（可行性研究报告）和初步设计文件的重要依据，是对工业项目建设用地情况进行检查验收和违约责任追究的重要尺度。

工业项目所属行业已有国家颁布的有关工程项目建设用地定额指标的，应同时满足本控制指标和有关工程项目建设用地指标的要求。

四、本控制指标由投资强度、容积率、建筑系数、生产服务设施用地所占比重、绿地率等五项指标构成。工业项目建设用地

必须同时符合五项指标，具体如下：

（一）工业项目投资强度控制指标应符合表1的规定；

（二）建筑容积率控制指标应符合表2的规定；

（三）工业项目的建筑系数应不低于40%；

（四）工业项目所需生产服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的7%；

（五）工业项目绿地率一般不超过20%，产生有害气体及污染的工业项目按国家有关规定执行。

五、投资强度按地区、行业确定，在具体应用本控制指标时，应首先根据表3确定项目所在城市的土地等别，再根据表1确定各行业分类工业用地的投资强度控制指标。土地等别按照国土资源部《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）的规定执行；工业行业分类按《国民经济行业分类注释》（GB/T4754-2011）执行。

六、工业项目建设应采用先进的生产工艺、生产设备，缩短工艺流程，节约使用土地。对适合多层标准通用厂房生产的工业项目，应建设或购买（租赁）多层标准通用厂房，原则上不单独供地。除特殊工艺流程和区位较差的项目以外，土地等别划分在一至五类的县（市、区），其工业建设项目必须建设4层以上建筑物（不含地下层）；土地等别划分在六至七类的县（市、区），其工业建设项目必须建设3层以上建筑物（不含地下层）。

七、工业项目用地范围内不得建造宾馆、招待所和培训中心

表2

福建省工业建设项目用地容积率控制指标

(2013年本)

代码	行业名称	容积率
13	农副食品加工业	≥1.2
14	食品制造业	≥1.2
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥1.3
16	烟草加工业	≥1.1
17	纺织业	≥1.3
18	纺织服装、服饰业	≥1.5
19	皮革、毛皮及其制品和制鞋业	≥1.3
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥0.9
21	家具制造业	≥1.0
22	造纸和纸制品业	≥1.2
23	印刷业和记录媒介复制业	≥1.4
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	≥1.3
25	石油加工、炼焦和核燃料加工业	≥0.7
26	化学原料和化学制品制造业	≥0.9
27	医药制造业	≥1.0
28	化学纤维制造业	≥1.1
29	橡胶和塑料制品业	≥1.1
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	≥1.0
34	通用设备制造业	≥1.0
35	专用设备制造业	≥1.0
36	汽车制造业	≥1.0
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	≥1.0
38	电气机械和器材制造业	≥1.1
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥1.4
40	仪器仪表制造业	≥1.1
41	其他制造业	≥1.3
42	废弃资源综合利用业	≥1.0
43	金属制品、机械和设备修理业	≥1.0

备注：本表中的行业分类及代码按《国民经济行业分类》的规定表述。

四、可行性分析

4.5 规划用地强度分析

根据《福建省城市规划管理技术规定》（2017.2）第四条医药制造业容积率不应低于1.0以及第五条工业项目容积率上限应不高于3.0，本次项目容积率调整为**1.0-2.0（含1.0和2.0）**，符合要求。

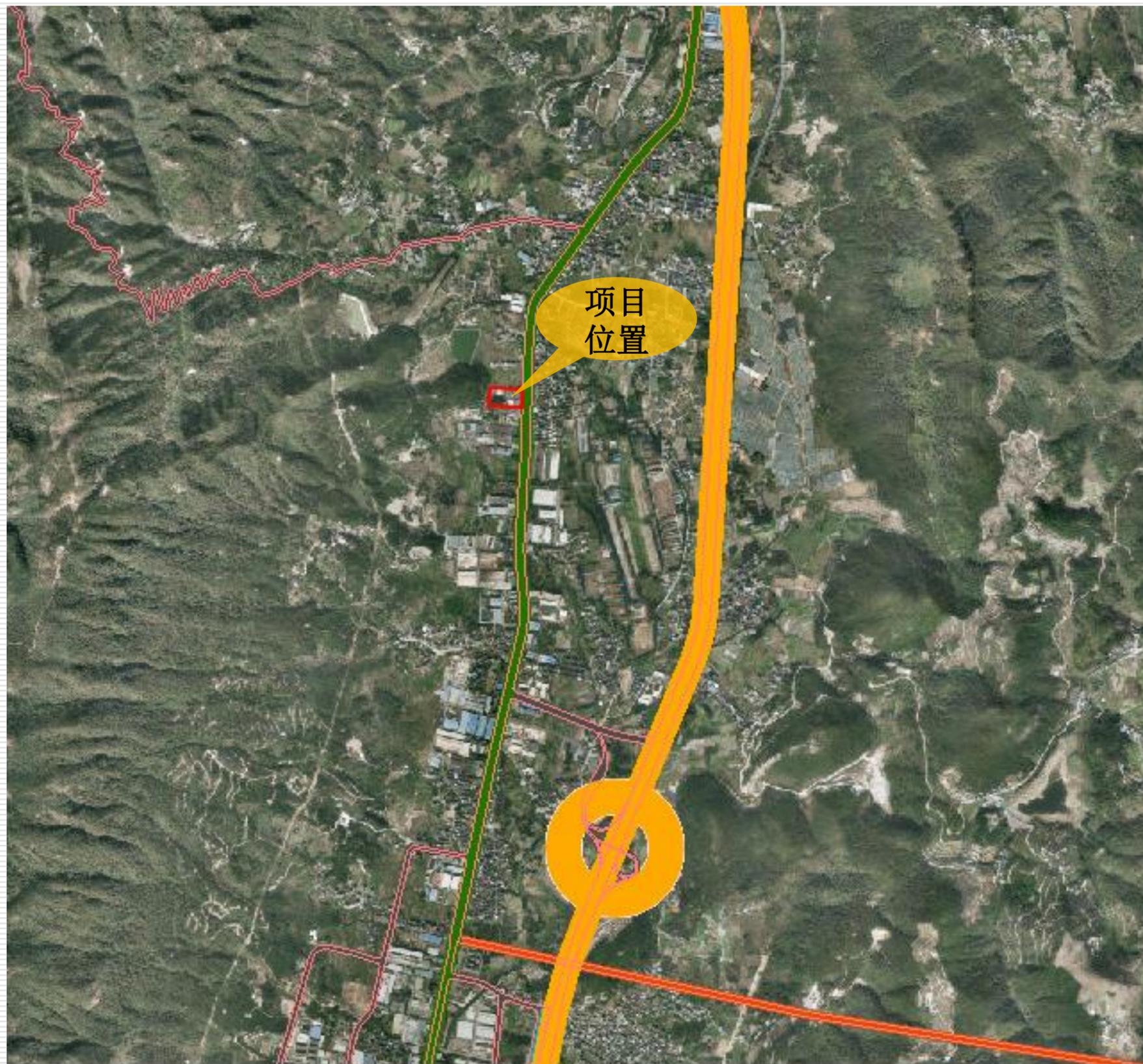
实用地面积	16894.8平方米	备注
总计容建筑面积（上限）	33789.6平方米	符合省市相关技术规定
建筑系数	40%-60%（40%，60%）	
容积率	1.0-2.0（含1.0和2.0）	
绿地率	10.5%-20%（10.5%，20%）	

五、可行性分析

4.6 对道路交通的影响分析

本项目位于福清市镜洋镇工业区上店村，地处324国道（福厦公路）西侧，交通极为便利，在这样的条件下，本次论证地块仅对容积率进行调整，不涉及路网调整，对周边路网结构并不产生影响。

就区域路网而言，地块距离沈海高速福清镜洋镇出入口仅约1500米。地块可通过周边道路，特别是现状的324国道，实现城市互通，区域交通承载力强。



四、可行性分析

4.7 对区域配套的影响分析

市政工程

给水工程：调整前后地块的总用地面积不改变，地块计划给水量峰值为 $245\text{m}^3/\text{d}$ ，片区给水量为 $23313\text{m}^3/\text{d}$ ，市政供水满足用水量需求，且地块供水干管完善，从本工程东侧市政给水管道上引入一条DN150的给水管，满足厂区用水需求。

污水工程：污水量按给水量的90%计算，项目地块周边污水管网配套完善，污水收集后通过市政污水管网接入南片区污水厂。

雨水工程：324国道（福厦公路）雨水管为YN800，本项目雨水可以根据高差排入市政雨水管网。

电力工程：调整前用电量为 376kw ，调整后计划用电量为 565kw ，片区最大用电负荷为 59860kw ，增加的用电量占规划片区总用电负荷量的0.3%，市政供电可满足要求。

电信工程：因本地块为工业用地，调整后的人口规模变化不大，且主要以工人为主，所以项目调整后不会对该区域电信设施造成影响。

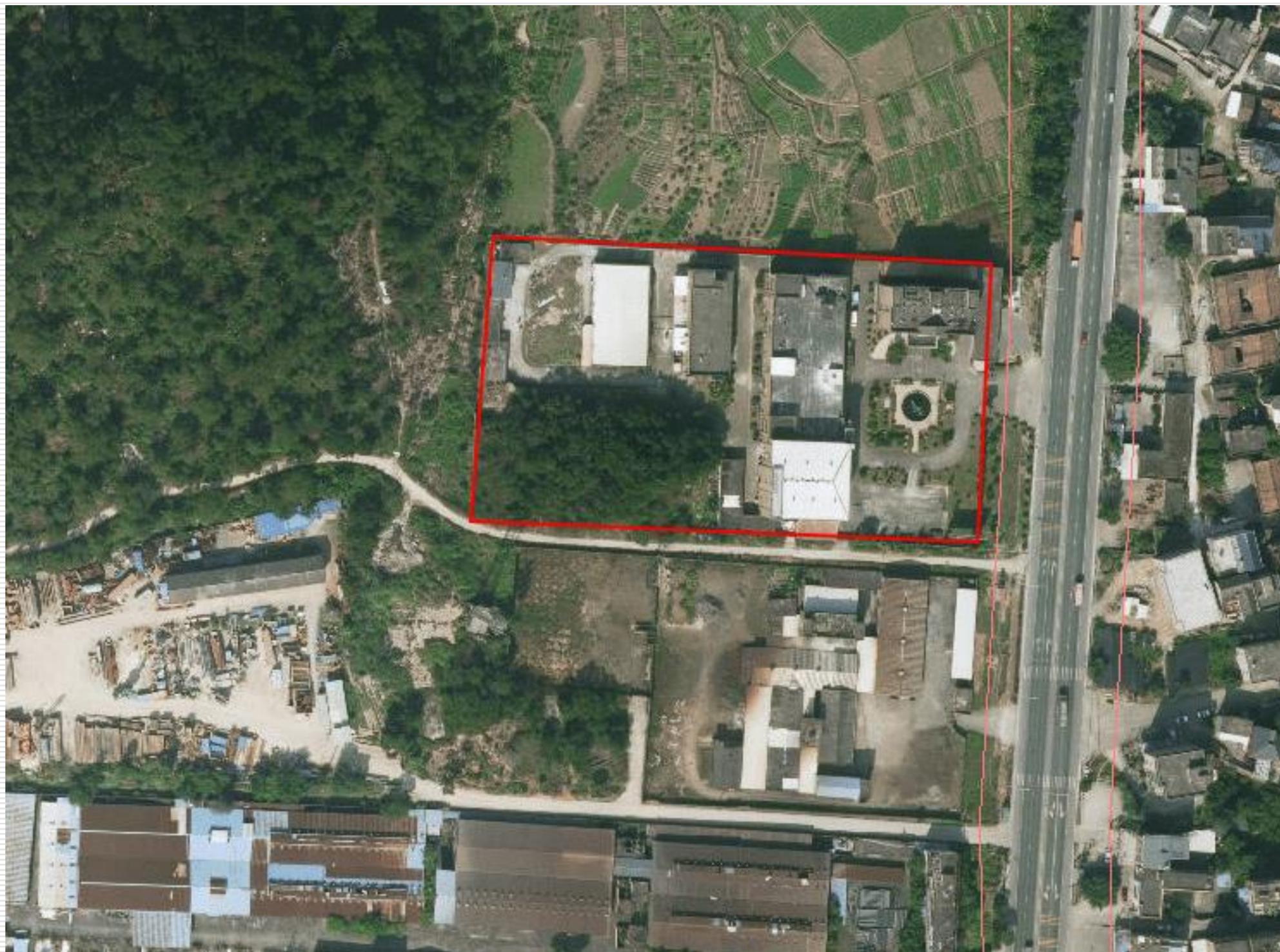
总论：本论证地块指标调整后，该区域给排水，电力，电信等市政设施，能满足论证项目需求，且不会对周边的市政管网产生不利影响。

四、可行性分析

4.8 对周边环境的影响分析

地块周边用地已建项目均为工业用地，未开发用地亦规划为工业用地，本次扩建的生产车间没有增加新类型污染物，且污水由区域污水管道汇集后经格栅井排至市政污水管网，加上企业自身工艺技术的升级，对生产过程中产生的水质、气体、噪音污染都进行了有效的控制。

综上，此次容积率调整对周边地块产生的环境影响微乎其微。



五、结论

5.1 明确地块容积率调整

地块规划容积率拟调整为1.0-2.0（含1.0和2.0）以及地块其他规划条件参照省技术管理规定执行具备可行性。

实用地面积	16894.8平方米	备注
总计容建筑面积（上限）	33789.6平方米	符合省市相关技术规定
建筑系数	40%-60%（40%，60%）	
容积率	1.0-2.0（含1.0和2.0）	
绿地率	10.5%-20%（10.5%，20%）	

汇报完毕

谢谢！
