



福建汇林国际物流有限责任公司**江阴危化品仓储物流基地** 项目指标调整论证报告

委托单位：福建汇林国际物流有限责任公司

编制单位：北桥中七设计有限公司

2024.02

专家组意见及回复

《福建汇林国际物流有限责任公司江阴危化品仓储物流基地项目指标调整论证报告》评审会——专家组意见

2024年2月6日上午，福清市自然资源和规划局在福清市政务服务中心502会议室主持召开《福建汇林国际物流有限责任公司江阴危化品仓储物流基地项目指标调整论证报告》项目专家评审会，会议邀请了五位省市专家，市直有关部门、江阴管委会和汇林物流公司代表参加会议。与会专家和部门代表听取编制单位汇报后，进行了认真讨论一致认为规划成果深度满足相关规范要求，原则予以通过。为了进一步完善规划成果，提出如下意见及建议：

- 1、做好与上位规划及相关规划的对接。
- 2、完善指标调整必要性分析内容，进一步完善建筑层数、层高及防火等要求。
- 3、补充《工业项目建设控制指标》、《石油化工企业设计防火标准》、《化工企业总图运输设计规范》、《石油化工全厂性仓库及堆场设计规范》等容积率调整的依据。
- 4、根据2023年5月11日自然资源部发布《工业项目建设用地控制指标》，建议优化容积率及建筑系数。
- 5、完善项目安全条件分析，项目设计应满足环保、安全、消防等相关规定要求，建设前按规定进行报批。

专家组：余晓燕 徐晓峰 付永伟 黄强
陈明环
2024年2月6日

专家组意见	答复
1 做好与上位规划及相关规划的对接；	规划采纳建议，已经进一步完善与上位规划及相关规划衔接，详见相关规划情况章节内容；
2 完善指标调整必要性分析内容，进一步完善建筑层数/层高及防火等要求；	规划采纳建议，已经进步完善指标调整的必要性内容，同时完善了建筑层数/层高和防火等要求内容。
3 补充《工业项目建设控制指标》/《石油化工企业设计防火标准》《化工企业总图运输设计规范》《石油化工全厂性仓库及堆场设计规范》；	规划采纳建议，已经增加了相关设计规范；
4 根据2023年5月11日自然资源部发布《工业项目建设用地控制指标》建议优化容积率及建筑系数。	规划采纳建议，已经将该标准做为本次 三类物流仓储用地 项目的指标 参照使用 ，因该标准中明确的是“ 化学原料与化学制品制造业 ”的容积率指标下限为0.6，因地块通过模拟方案设计进行确定相关指标要求，故本次地块按照省技术管理规定要求依据模拟方案确定指标要求。
5完善项目安全条件分析，项目设计应满足环保，安全，消防等相关规定要求，建设前按规定进行报批。	规划采纳建议，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。

项目名称：福建汇林国际物流有限责任公司江阴危化品仓储物流基地项目指标调整论证报告

委托方（甲方）：福建汇林国际物流有限责任公司

编制方（乙方）：北桥中七设计有限公司福州高新区分公司

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



□ 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 项目建设方案设计情况
- 2.5 项目安全评价报告

□ 3 相关规划情况

- 3.1 福清市城市总体规划（2017-2035）
- 3.2 福清市土地利用总体规划（2006-2020）
- 3.3 福州江阴港城经济区国土空间总体规划（2021-2035年）在编
- 3.4 福州江阴港城经济区东部片区48-K-22地块控规调整论证报告
- 3.5 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

1、项目背景

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的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) 国家、省市全面加强危化品安全生产、运输管理

为全面加强危险化学品安全生产工作，有力防范化解系统性安全风险，坚决遏制重特大事故发生，国家、省市印发了《关于全面加强危险化学品安全生产工作的实施方案》：（五）强化危险化学品运输安全监管。鼓励化工园区内具有上下游产业链关联的企业运用管道输送代替道路运输。**加强涉及危险化学品的停车场地规划建设**和**监管**，有危险化学品车辆聚集较大安全风险的化工园区应建设符合标准规范的危险化学品车辆专用停车场。



一、编制背景

1、项目背景

4) 企业关于调整容积率的申请报告:

为贯彻“**安全第一、预防为主、综合治理**”的要求，在江阴工业集中区规划建设一个集危化品集装箱堆放、储存、管理的危化品物流基地，配以必要的消防、环保措施，在满足江阴经济技术开发区危险品货物运输需求的同时，确保危险品集装箱堆放有序，安全等方面是必要的，也是迫切的。福建汇林国际物流有限责任公司**因危险货物仓库的层数要求和安全距离限制要求，经过建筑设计单位和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（ $1.1 \leq \text{容积率（FAR）} \leq 3.0$ ）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。现福建汇林国际物流有限责任公司委托我司开展容积率调整论证报告的编制工作。

福建汇林国际物流有限责任公司
关于调整容积率的申请报告

福州江阴港城经济区管委会:

福建汇林国际物流有限责任公司江阴危化品仓储物流基地项目，选址于福州江阴港城经济区三岐路西侧，三岐产业园北侧之间地块（工业储备地 2023-011 号），占地面积约 70 亩。

项目新建危险货物集装箱堆场地面箱位 128 个，总堆存量 256 个标箱；新建危化品暂存库建筑面积约为 10110m²，其中：甲类库建筑面积约 750 m²，乙类库建筑面积约 1560 m²，丙类库建筑面积约 7800m²。年平均危险品集装箱吞吐量约 2.45 万标箱，总建筑面积约 12303 平方米。

主要建设内容为：危险货物堆场、危化品拆/装箱货物暂存库、综合楼、供水系统、消防系统、供电系统、通信控制及信息管理系统、环保设施等。

由于该项目主要设施为危险货物仓库及危险货物集装箱堆场，受危险货物仓库允许建设层数及安全距离限制，根据总平面设计（见附件），容积率为 0.801，无法满足项目规划条件函中容积率（ $1.1 \leq \text{容积率（FAR）} \leq 3.0$ ）的要求，为此特向贵委申请协调调整容积率为 0.8≤容积率（FAR）≤3.0 的申请，望予以协调解决为盼！



福清市自然资源和规划局

融规地[2023]第 82 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出让合同的组成部分，具体内容如下：

- 一、项目代码：2304-350181-04-01-545459
 - 二、项目名称：工业储备地 2023-011 号（预申请单位：福建汇林国际物流有限责任公司）
 - 三、项目地址：福清市江阴镇
 - 四、用地面积：46668 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。



备注：1、扫描以上二维码可下载该电子证照（PDF 格式）原文件。

2、查验该电子证照是否被篡改的工具地址: www.fqghj.net/cfjd/index.html

附件一



一、土地用途

- (一) 一级类：G06 工矿仓储用地
- (二) 二级类：G0604 仓储用地
- (三) 三级类：
- (四) 占比说明：
- (五) 所属行业：该项目为物流仓库

二、城乡用地分类：H1 城乡居民点建设用地

三、建设用地类别：城市建设用地

- (一) 大类：W 物流仓储用地
- (二) 中类：W3 三类物流仓储用地

四、重要指标

- (一) 容积率：≥ 1.1, ≤ 3.0
- (二) 建筑密度或系数：≥ 50%, ≤ 60%
- (三) 绿地率：≥ 10%, ≤ 15%
- (四) 建筑高度管控：

五、配套限定要求

- (一) 重要公共配套：

福州江阴港城经济区管理委员会

福州江阴港城经济区管委会
关于商请福建汇林国际物流有限责任公司江阴
危化品仓储物流基地项目容积率调整的函

福清市自然资源和规划局:

福建汇林国际物流有限责任公司为我区企业，于 2023 年 10 月通过招拍挂取得我区纬一路与三岐路交叉口西南侧 4.6668 公顷的工矿仓储用地使用权，用于建设江阴危化品仓储物流基地项目。该司在组织总平布置时，在确保项目功能完整并满足安全、环保、消防等要求的前提下，该项目的容积率只能达到 0.8，低于该地块原规划 1.1-3.0 的容积率要求。

由于危化品储存和运输项目对安全生产、消防防范、环境保护等方面具有更高要求，导致项目用地容积率较低，无法满足规划条件函指标要求，特商请贵局将福建汇林国际物流有限责任公司江阴危化品仓储物流基地项目容积率下限由 1.1 调整为 0.8，最终容积率调整为 0.8-3.0，以满足企业建设审批需要。确认申请企业无违法建设、无改变土地用途。

专此。



(联系人：余海武 联系电话：15980539585)

福州江阴港城经济区管委会综合处 2023 年 11 月 16 日印发

2、调整的必要性分析

1) 仓库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：危险货物堆场、危化品拆/装箱货物暂存库、综合楼、供排水系统、消防系统、供配电系统、通信控制及信息管理系统、环保设施等。新建危险品集装箱堆场地面箱位128个，总堆存量256个标箱，年平均危险品集装箱吞吐量约2.45万标箱；新建危化品暂存库建筑面积约为10110m²。其中：甲类库建筑面积约750m²，乙类库建筑面积约1560m²，丙类库建筑面积约7800m²。

根据《建筑设计防火规范》表3.3.2要求，甲乙丙三类仓库建筑均不宜作为高层建筑，并且甲类及部分乙类/丙类仓库不宜建设多层建筑，项目整体开发强度较低。对每座仓库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，详见右表，模拟方案j甲类仓库按750平方米占地设计；乙类仓库按1568平方米进行设置；丙类建筑按2600平方米进行设计。

2) 仓库防火间距的特殊要求

根据《建筑设计防火规范》关于仓库防火间距的要求，其中对于**建筑层数越多，仓库之间的防火间距要求越大**，具体要求详见表3.5.2。本次项目模拟方案采用图三的防火间距进行设计。

表 3.3.2 仓库的层数和面积

储存物品的火灾危险性类别		仓库的耐火等级	最多允许层数	每座仓库的最大允许占地面积和 每个防火分区的最大允许建筑面积（m ² ）							
				单层仓库		多层仓库		高层仓库		地下或半地下 仓库（包括地下 或半地下室）	
				每座 仓库	防火 分区	每座 仓库	防火 分区	每座 仓库	防火 分区	防火 分区	
甲	3、4 项	一级	1	180	60	—	—	—	—	—	
	1、2、5、6 项	一、二级	1	750	250	—	—	—	—	—	
乙	1、3、4 项	一、二级	3	2000	500	900	300	—	—	—	
		三级	1	500	250	—	—	—	—	—	
	2、5、6 项	一、二级	5	2800	700	1500	500	—	—	—	
		三级	1	900	300	—	—	—	—	—	
丙	1 项	一、二级	5	4000	1000	2800	700	—	—	150	
		三级	1	1200	400	—	—	—	—	—	
	2 项	一、二级	不限	6000	1500	4800	1200	4000	1000	300	
		三级	3	2100	700	1200	400	—	—	—	
		丁	一、二级	不限	不限	3000	不限	1500	4800	1200	500
			三级	3	3000	1000	1500	500	—	—	—
四级	1		2100	700	—	—	—	—	—		
戊	一、二级	不限	不限	不限	不限	2000	6000	1500	1000		
	三级	3	3000	1000	2100	700	—	—	—		

3.5 仓库的防火间距

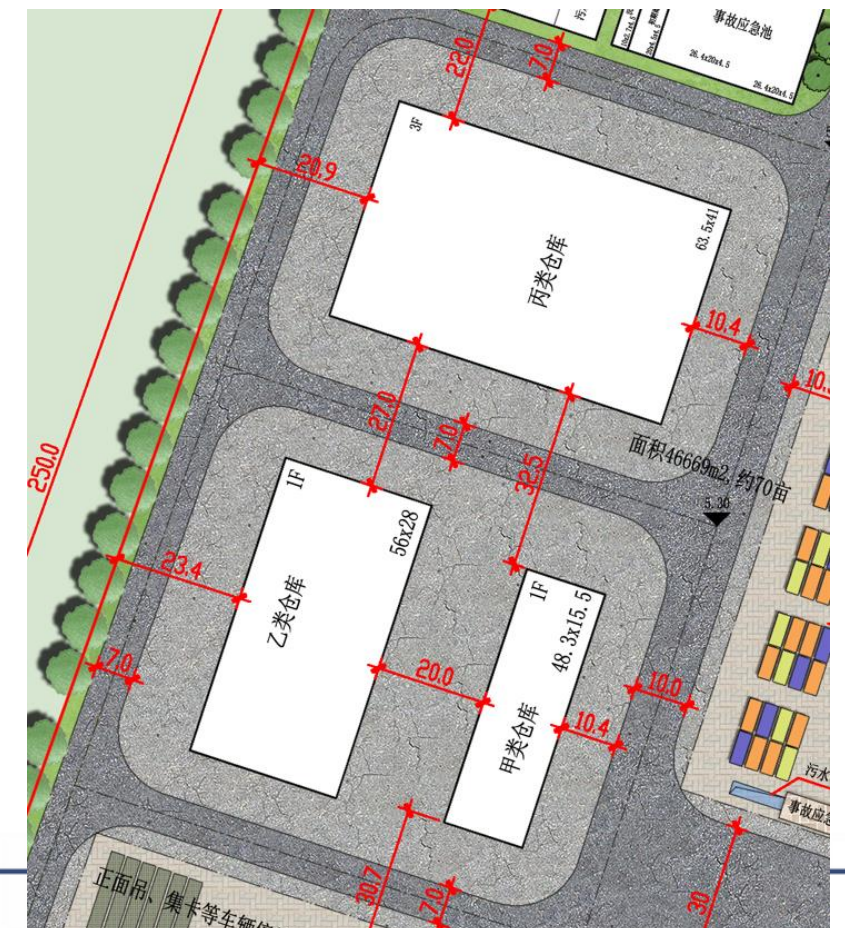
3.5.2 除本规范另有规定外,乙、丙、丁、戊类仓库之间及与民用建筑的防火间距,不应小于表 3.5.2 的规定。

表 3.5.2 乙、丙、丁、戊类仓库之间及与民用建筑的防火间距 (m)

名 称			乙类仓库			丙类仓库				丁、戊类仓库			
			单、多层		高层	单、多层		高层	单、多层			高层	
			一、 二级	三 级	一、 二级	一、 二级	三 级	四 级	一、二 级	一、 二级	三 级	四 级	一、 二级
乙、丙、 丁、戊 类仓库	单、多 层	一、二级	10	12	13	10	12	14	13	10	12	14	13
		三 级	12	14	15	12	14	16	15	12	14	16	15
		四 级	14	16	17	14	16	18	17	14	16	18	17
	高 层	一、二级	13	15	13	13	15	17	13	13	15	17	13
民用 建筑	裙房， 单、多 层	一、二级	25			10	12	14	13	10	12	14	13
		三 级	25			12	14	16	15	12	14	16	15
		四 级	25			14	16	18	17	14	16	18	17
	高 层	一 类	50			20	25	25	20	15	18	18	15
		二 类	50			15	20	20	15	13	15	15	13

注: 1 单、多层戊类仓库之间的防火间距, 可按本表的规定减少 2m。

2 两座仓库的相邻外墙均为防火墙时，防火间距可以减小，但丙类仓库，不应小于6m；丁、戊类仓库，不应小于4m。两座仓库相邻较高一面外墙为防火墙，或相邻两座高度相同的一、二级耐火等级建筑中相邻任一侧面外墙为防火墙且屋顶的耐火极限不低于1.00h，且总占地面积不大于本规范第3.3.2条一座仓库的最大允许占地面积规定时，其防火间距不限。



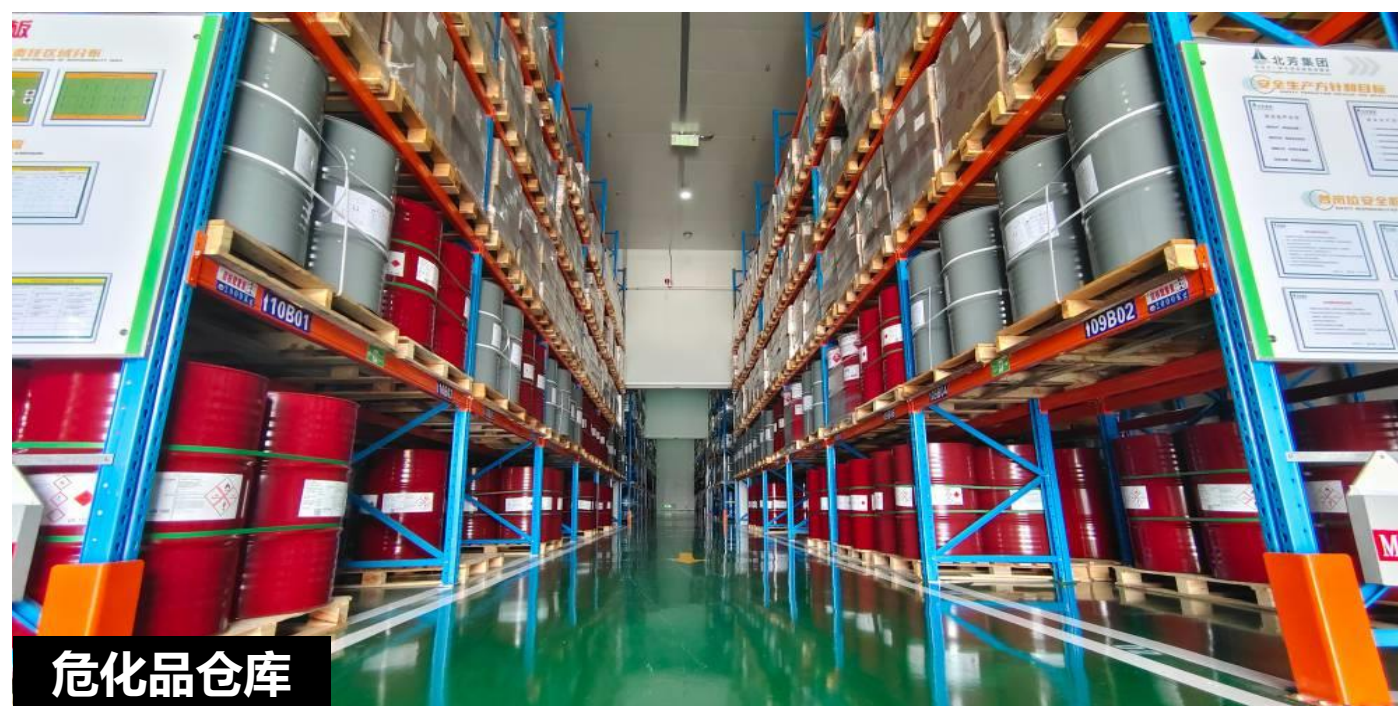
一、编制背景

2、调整的必要性分析

3) 项目使用场地需求的特殊要求 (**建设危化品集装箱堆场及作业区功能的需要**)

因企业根据危化品存储要求、危险货物集装箱堆场设计规范、建筑设计防火规范、化工企业运输设计规范和仓储建筑建设间距需要等要求，危化品储存建筑在建设和消防控制各类要求中，建筑高度不宜过高，且需保证建筑间距，高层厂房防火分区面积要求无法满足危化品的储存要求，层数无法加高，容积率下限不宜过高。

根据项目立项与企业发展需要，本次项目地块需要设置**大量的堆场空间**，用于放置危化品集装箱使用（包含重箱堆场和冷藏箱堆场/空箱堆场），集装箱箱位规模约为160个，另有塔吊等**作业空间和装拆空间**需要，通过模拟方案设计**该类空间用地规模合计约需20000平方米（约占地块用地面积46668平方米的42%）**，**该类用地均未建设建筑，均需要作为室外作业使用（防火及项目需要）**，且符合物流用地使用的要求，故本次项目地块容积率下限不宜过高。



危化品仓库



普通仓库

因不同仓储用地在安全生产、消防防范和环境保护等方面特殊要求原因，危化品仓储用地建设需求及标准不能满足原规划设计条件（普通物流仓库）建设标准的要求，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) 《福清市城市总体规划（2017-2035）》；
- (9) 《福清市土地利用总体规划（2006-2020）》；
- (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东部片区控制性详细规划修编》；
- (10) 《福州江阴港城经济区东部片区48-K-22地块控规调整论证报告》
- (11) 《福州江阴港城经济区化工新材料专区总体规划（2023-2035）》；
- (12) 《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》；
- (13) 《福建汇林国际物流有限责任公司江阴危化品仓储物流基地项目安全评价报告》
- (14) 《工业项目建设用地控制指标》2023；
- (15) 《石油化工企业设计防火标准》；
- (16) 《化工企业总图运输设计规范》；
- (17) 《石油化工全厂性仓库及堆场设计规范》；
- (18) 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

福建汇林国际物流有限责任公司为**福州汇林物流有限公司的全资子公司**，是为江阴危化品仓储物流基地项目成立的项目公司。成立于2016年10月，注册资金1050万元。福州汇林物流有限公司成立于2004年，注册资金2000万元，总部位于福州市鼓楼区五四路157号新天地大厦。主要从事浓硫酸、液态烧碱、盐酸、次氯酸钠、甲苯、纯苯、甲醇、汽/柴油、戊烷、乙二醇、氯化铁、危险品集装箱等的运输业务。目前已获得危险货物运输2类1项、2项、3项；3类；4类1项、2项、3项；5类1项；6类1项；8类；9类的经营资质。

公司目前是福州市及周边地区规模较大的道路**危险货物运输企业**，现合作的大型企业有：万华化学集团股份有限公司、赛得利（福建）纤维有限公司、福建炼油化工有限公司、福建福海创石油化工有限公司、腾龙芳烃（漳州）有限公司、福化工贸有限公司、福建江阴国际集装箱码头有限公司、福建天辰耀隆新材料有限公司、福建省东南电化股份有限公司、中化泉州有限公司、中海油销售福建有限公司、福建申远新材料有限公司、福建泉州肖厝港有限公司。近三年来，平均完成运输量约120万吨，产值约4300万元。2020年通过交通部“安全生产标准化一级达标企业”认证，和ISO9001:2015质量管理体系认证，并获得了2019年度福州市质量信誉考核AAA级证书。

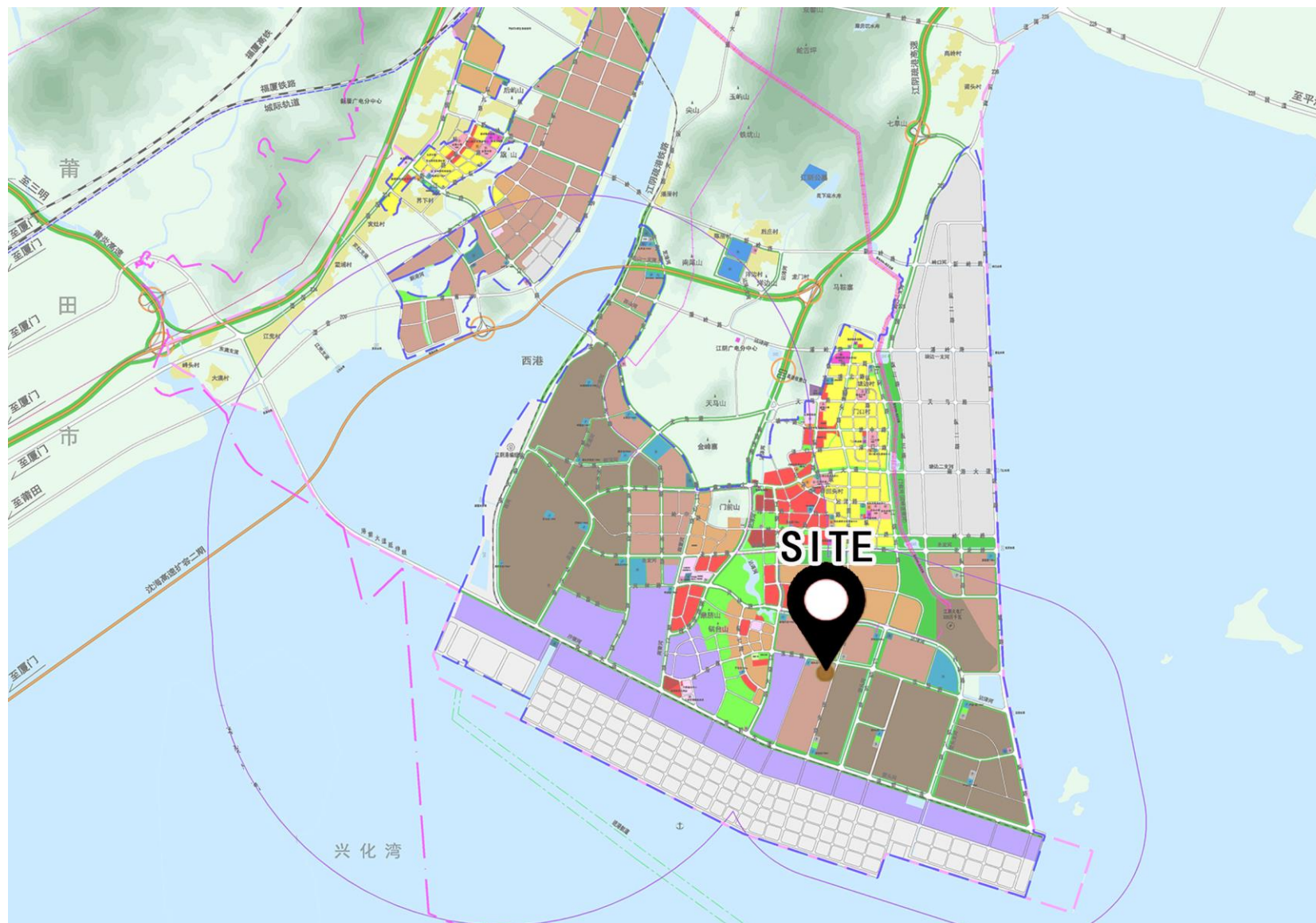
本项目主要建设内容为：**危险货物堆场、危化品拆/装箱货物暂存库、综合楼、供排水系统、消防系统、供配电系统、通信控制及信息管理系统、环保设施等**。其中**新建危险品集装箱堆场**地面箱位128个，总堆存量256个标箱；新建危化品暂存库建筑面积约为10110m²。其中：甲类库建筑面积约750 m²，乙类库建筑面积约1560 m²，丙类库建筑面积约7800m²。年平均危险品集装箱吞吐量约2.45万标箱。

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东部片区范围内，位于三峡路西侧，纬一路南侧，距离江阴东路较近，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东部片区新福兴玻璃南侧，东至三峡路，北至防护绿地，南北长约260米，东西宽约182米，总用地面积为46668平方米。



二、现状概况

3、项目出让及立项情况

根据土地出让合同与土地证等权属文件，地块原指标确定为，用地性质为三类物流仓储用地（W3），用地面积为46668平方米， $1.1 \leq \text{容积率} \leq 3.0$ ， $50\% \leq \text{建筑系数} \leq 60\%$ ， $10\% \leq \text{绿地率} \leq 15\%$ 。

规划条件函确定该项目所属行业为：**物流仓库**；

福清市自然资源和规划局

融规地[2023]第82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：2304-350181-04-01-545459

二、项目名称：工业储备地 2023-011 号（预申请单位：福建汇林国际物流有限责任公司）

三、项目地址：福清市江阴镇

四、用地面积：46668 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。



备注：1、扫描以上二维码可下载该电子证照（OFD格式）原文件。

2、查验该电子证照是否被篡改的工具地址：www.fqghj.net/ofd/index.html

附件一



一、土地用途

（一）一级类：G06 工矿仓储用地

（二）二级类：G0604 仓储用地

（三）三级类：

（四）占比说明：

（五）所属行业：该项目为物流仓库

二、城乡用地分类：H1 城乡居民点建设用地

三、建设用地类别：城市建设用地

（一）大类：W 物流仓储用地

（二）中类：W3 三类物流仓储用地

四、重要指标

（一）容积率： $\geq 1.1, \leq 3.0$

（二）建筑密度或系数： $\geq 50\%, \leq 60\%$

（三）绿地率： $\geq 10\%, \leq 15\%$

（四）建筑高度管控：

五、配套限定要求

（一）重要公共配套：

宗地流程号：Z3501812023031468



电子监管号：3501812023B000210

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国国家工商行政管理总局

制定

三、竞得人应严格按照与福州江阴港城区管委会签订《福清市工业项目用地投资合同》执行并接受其监管。

四、宗地受让人必须依照出让宗地概念设计方案即“三张图”（项目总平面图、建筑形态图和三维鸟瞰图）进行项目设计。

五、其它按照福清市工业土地使用权出让文件（2023年第9次）以及福清市国有建设用地使用权挂牌成交确认书（融土工挂告字（2023）09号）的相关规定执行。

出让人（章）：



法定代表人（委托代理人）
（签字）：

受让人（章）：



法定代表人（委托代理人）
（签字）：

2023年10月30日

二、现状概况

3、项目出让及立项情况

福建汇林国际物流有限责任公司于2023年2月22日完成江阴危化品仓储物流基地项目立项备案，经福清市发展和改革局批准。

2023/2/22

<https://fj.tzxm.gov.cn/tzxm/jsp/tzxm/electronicseal/domesticRecordProve.jsp?flag=1&projectCode=2302-350181-04-01-313108&checkFlag=false>

福建省投资项目备案证明(内资)

备案日期：2023年02月22日

编号：闽发改备[2023]A060029号

项目代码	2302-350181-04-01-313108	项目名称	福建汇林国际物流有限责任公司江阴危化品仓储物流基地
企业名称	福建汇林国际物流有限责任公司	企业注册类型	有限责任
建设性质	新建	建设详细地址	福建省福州市福清市江阴港城经济区三峡路西侧三峡产业园北侧地块;
主要建设内容及规模	占地面积46669平方米, 总建筑面积11528平方米, 年仓储货物吞吐量2.45万标箱, 建设危险货物堆场、拆装箱货物暂存库、综合楼、供排水、消防、供配电、通信控制及信息管理、环保设施等 主要建筑面积:11528平方米, 新增生产能力(或使用功能):年仓储货物吞吐量2.45万标箱		
项目总投资	30000.0000万元	其中: 土建投资2600.0000万元, 设备投资 23500.0000万元 (其中: 拟进口设备, 技术用汇 0.0000 万美元), 其他投资3900.0000万元	
建设起止时间	2023年6月至2024年12月		
福清市发展和改革局 2023年02月22日			

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

福建省发展和改革委员会监制

二、现状概况

4、项目建设方案设计情况分析

根据项目仓储空间需求，保障集装箱堆场和危化品运输安全空间，经**多模拟方案布局**研究，其中**方案一**丙类仓库要求建设为**6层**仓库，乙类仓库要求建设为**5层**建筑，才能满足按容积率 ≥ 1.1 的布局要求，根据危化品存储要求、危险货物集装箱堆场设计规范、建筑设计防火规范、化工企业运输设计规范和仓储建筑建设间距要求，该**方案一不能满足危险品仓库允许建设层数及安全距离的限制要求**。



方案一主要经济技术指标:

用地面积: 46668平方米;
计容建筑面积: 51871.2平方米;
容积率: FAR=1.111;
建筑系数: 58.92
绿地率: 11.49



方案二主要经济技术指标:

用地面积: 46668平方米;
计容建筑面积: 37629.58平方米;
容积率: FAR=0.806;
建筑系数: 59.997
绿地率: 10.73

二、现状概况

5、项目安全评价报告

安评单位通过对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（容积率指标）方面有一定风险，但针对方案二，福建汇林国际物流有限责任公司江阴危化品仓储物流基地项目的安全评价报告已经初步编制完成，其评价结论中明确该项目安全条件和安全生产条件符合国家现行的有关安全生产法律、法规、部门规章及标准的规定和要求。**

报告编号: KTYPBG-2016-170

福建汇林国际物流有限责任公司
江阴危化品仓储物流基地项目
安全评价报告
(送审稿)

建设单位: 福建汇林国际物流有限责任公司
建设单位法定代表人: 施文集
建设项目单位: 福建汇林国际物流有限责任公司
建设项目单位主要负责人: 施文集
建设项目单位联系人: 敖小平
建设项目单位联系电话: 18659136081

(建设单位公章)
2023 年 10 月

福建汇林国际物流有限责任公司江阴危化品仓储物流基地项目安全评价报告

后生产工艺装备和产品指导目录（2010 年本）》、《应急管理部办公厅关于印发《淘汰落后危险化学品安全生产工艺技术设备目录（第一批）》的通知》中的淘汰的落后技术装备。

6) 可研提出的给排水、供配电的措施符合规范要求，消防系统还存在消防水池容量不足以及消防泵选型不能满足要求外，其他设计符合要求，另外尚存在一些不足之处，在落实本报告提出的安全对策与建议后可满足安全生产需要。

7) 该项目属于新建项目，在投产运行前应按本报告附件 3 第 3.4 节提出建议完善安全管理措施。

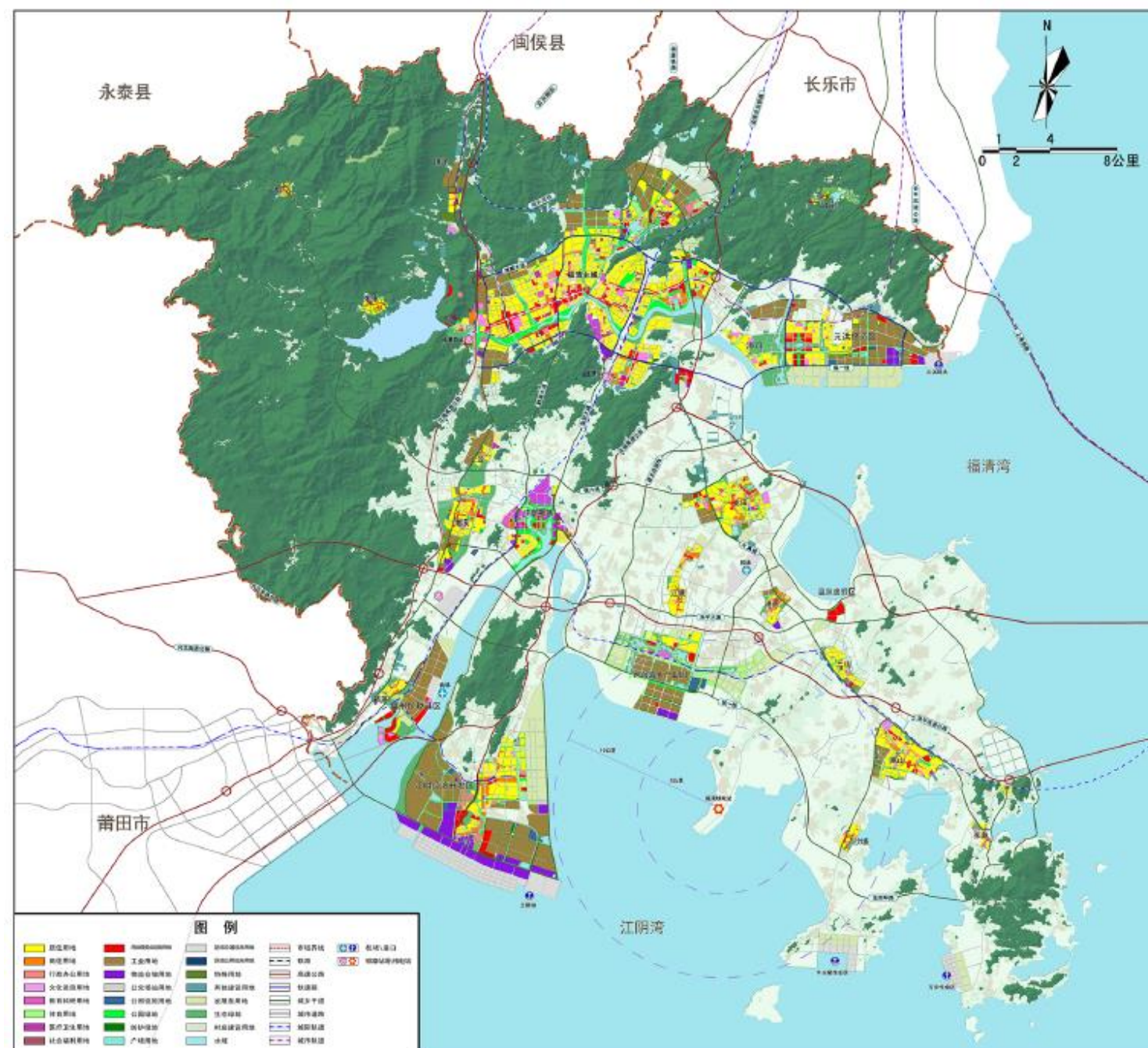
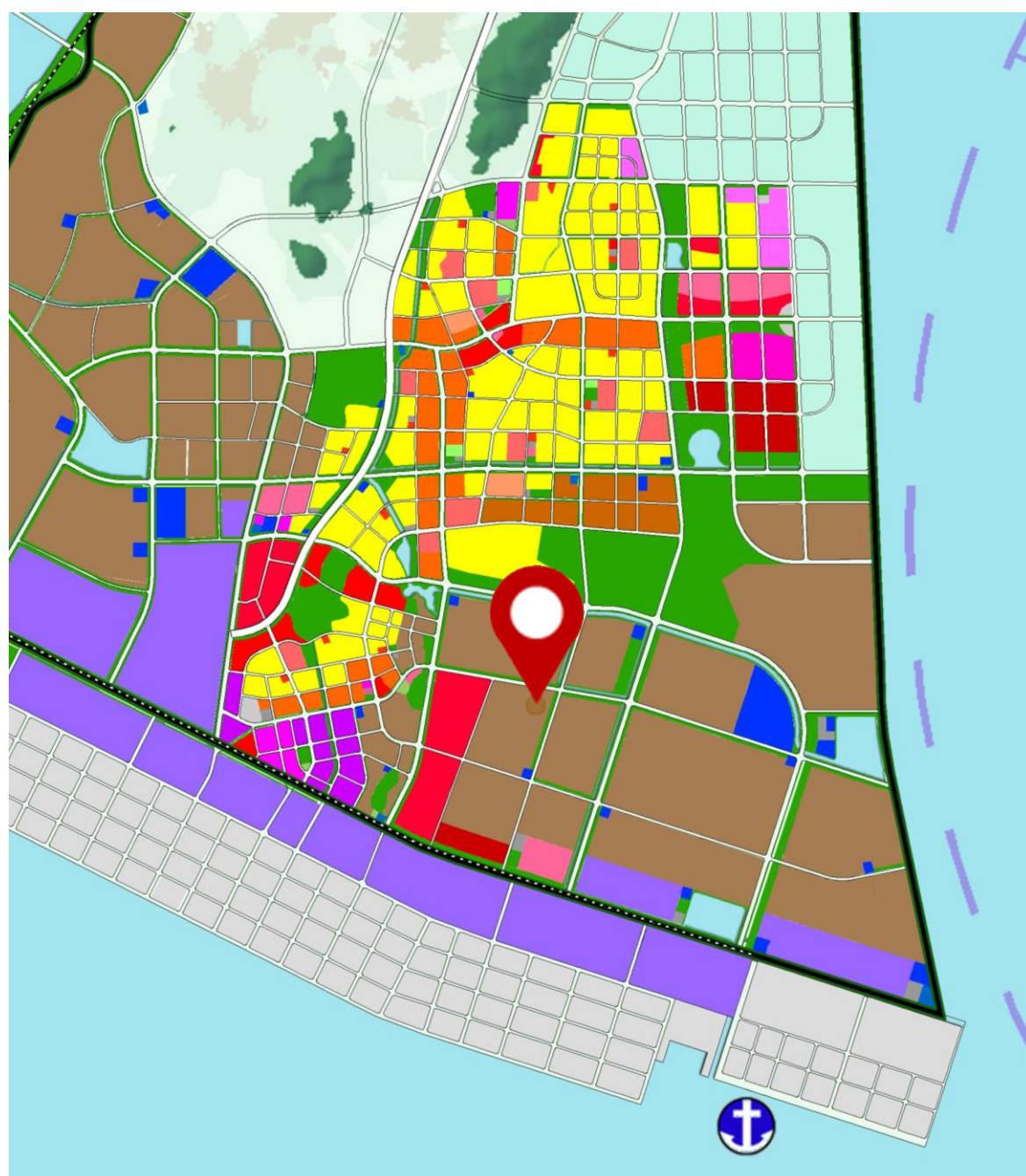
本评价认为：福建汇林国际物流有限责任公司江阴危化品仓储物流基地项目在落实可研报告和本评价报告提出的各项安全对策和措施后，该项目安全条件和安全生产条件符合国家现行的有关安全生产法律、法规、部门规章及标准的规定和要求。项目在设计 and 施工阶段应认真落实可行性研究报告及本评价报告提出的各项安全对策措施和预防手段，在建成后应不断完善安全管理措施，强化安全生产管理，提高职工安全素质，全面实现企业安全生产。



相关规划情况

三、相关规划情况

1、福清市城市总体规划（2017-2035年）



福清市城市总体规划(2017-2035)
——城乡土地利用规划图(2035年)

福清市人民政府
福建省城乡规划设计研究院

08

本次拟调整地块在《福清市城市总体规划（2017-2035年）》主要为工业用地。

三、相关规划情况

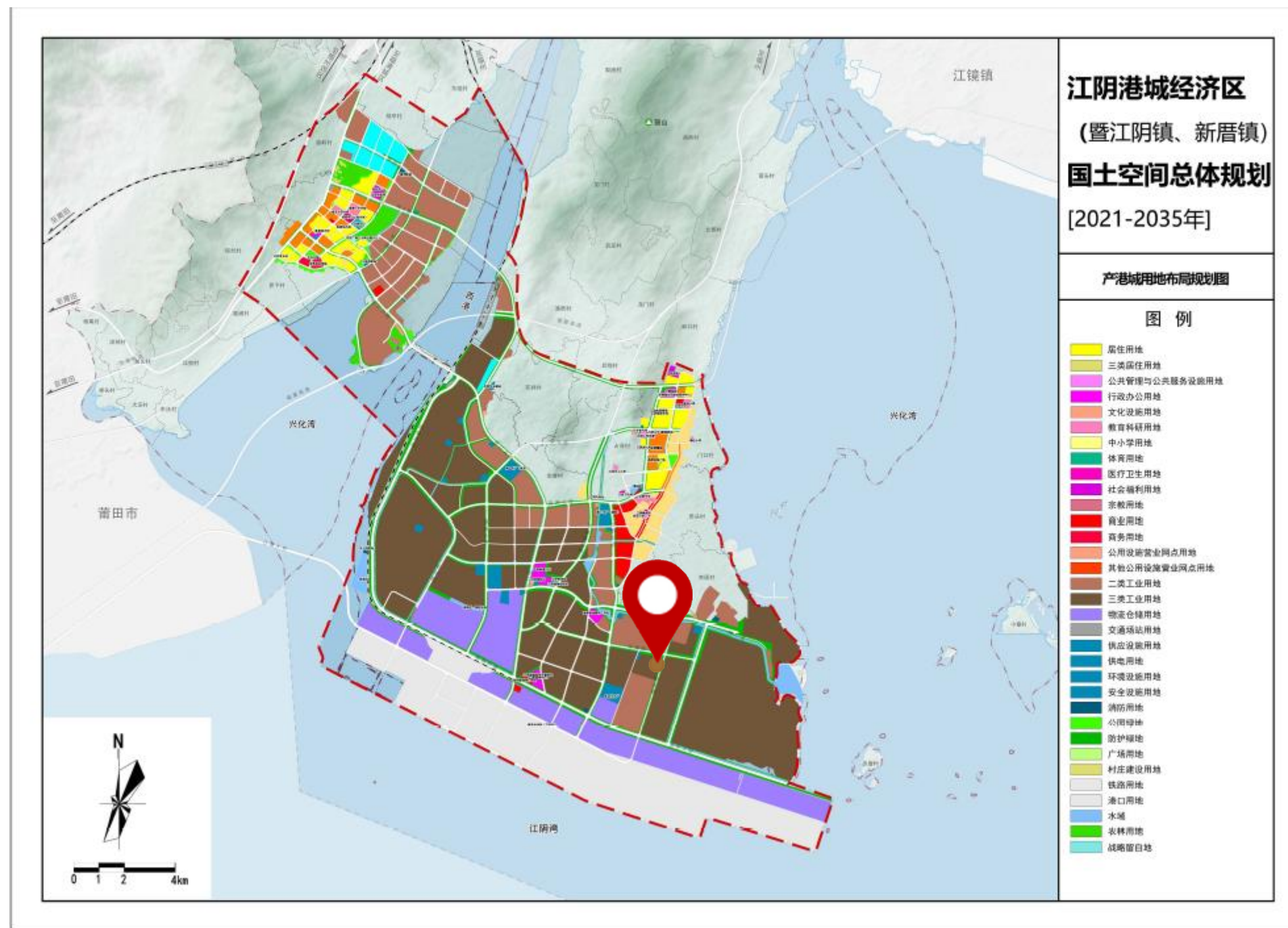
2、福清市土地利用总体规划（2006-2020年）



本次拟调整地块在《福清市土地利用总体规划2006-2020》主要为允许建设区。

三、相关规划情况

3、福州江阴港城经济区国土空间总体规划（2021-2035年）



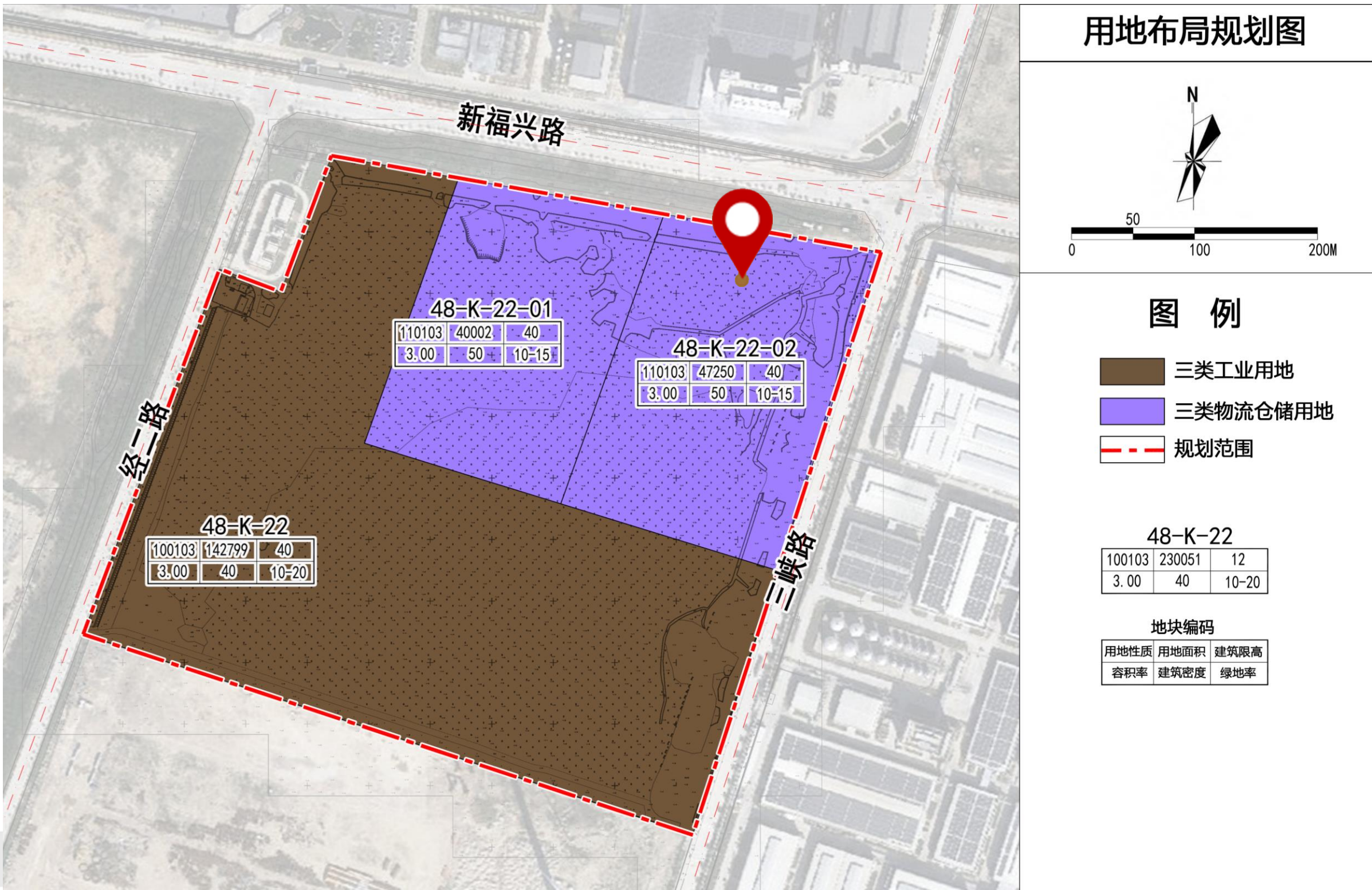
本次拟调整地块在《福州江阴港城经济区国土空间总体规划2021-2035年》为**三类工业用地**，位于江阴港城经济区东部片区中,且位于福清市国土空间规划划定的城镇开发边界集中建设区中。

三、相关规划情况

3、福州江阴港城经济区东部片区48-K-22地块控规调整论证报告

《福州江阴港城经济区东部片区48-K-22地块控规调整论证报告》于2024年经福清市人民政府批准实施。

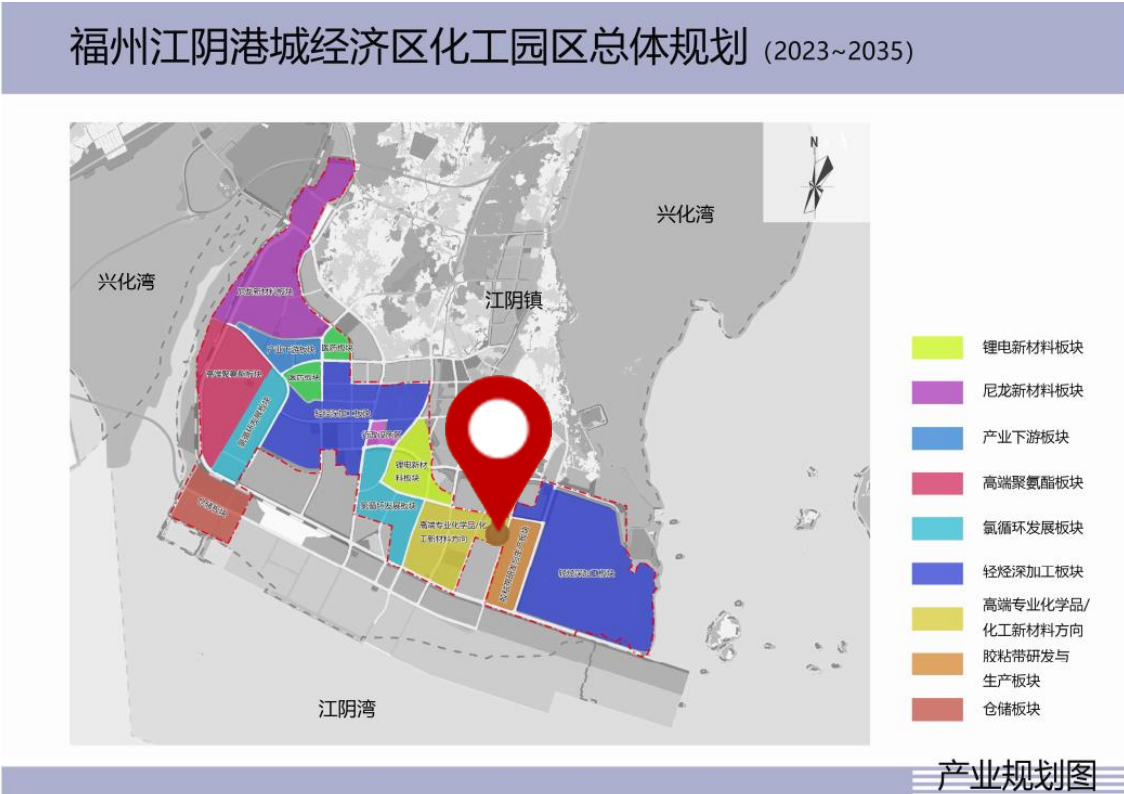
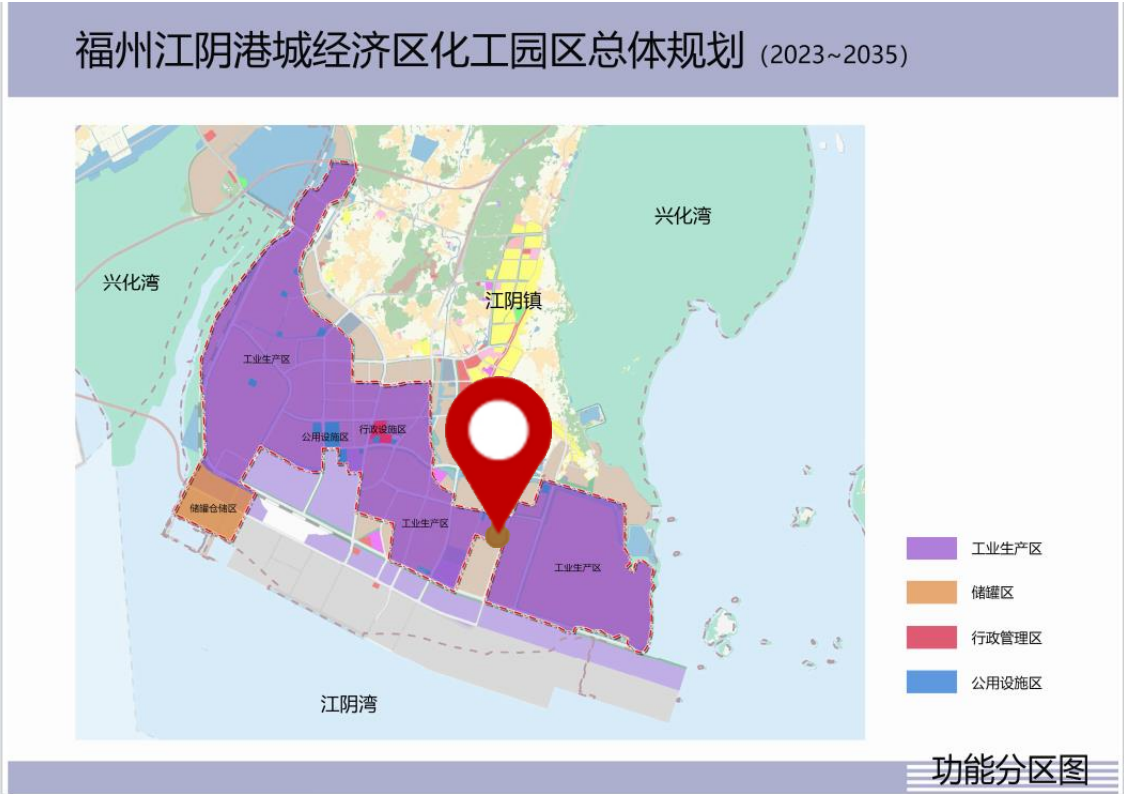
本次拟调整地块位于东部片区控规的三类物流仓储用地地块内，**控规指标为：容积率 ≤ 3.0** ， $10\% \leq$ 绿地率 $\leq 15\%$ ，建筑系数 $\geq 50\%$ ，建筑高度 $\leq 40\text{M}$ 。



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高端专业化学品/化工新材料方向。
地块作为危化品物流仓储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，形成早预见、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

4 调整诉求与方案

四、调整诉求与方案

调整动因

- 1、福建汇林国际物流有限责任公司根据生产工艺、运输线布局要求调整实际建设需求，本项目作为危化品储存和运输项目，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，无法满足原规划设计条件的要求（容积率下限1.1）的要求，原定容积率下限过高。
- 2、通过对比《福建省城市规划技术管理规定2017》中关于工业物流仓储建设项目容量控制指标要求，其中一般仓库容积率下限为 $FAR \geq 0.8$ ，物流仓库容积率 $FAR \geq 1.0$ ，本次作为危化品仓储用地使用，同时需布局危化品集装箱堆场（**非建筑使用**），确难满足容积率下限1.1的规划条件要求。

- 3、根据初步方案布局研究，本次为生产仓储建筑**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系数已经将近上限60%，绿地率接近下限10%，除必要的挡墙、道路、绿化和应急防灾空间外已无空间增加建筑基底面积，**无法通过增加建筑系数**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。

福建汇林国际物流有限责任公司
关于调整容积率的申请报告

福州江阴港城经济区管委会：
福建汇林国际物流有限责任公司江阴危化品仓储物流基地项目，选址于福州江阴港城经济区三峡谷西侧，三峡谷北侧之间地块（工业储备地 2023-011号），占地面积约 70 亩。
项目新建危险货物集装箱堆场地面箱位 128 个，总堆存量 256 个标箱；新建危化品暂存库建筑面积约为 10110m²，其中：甲类库建筑面积约 750 m²，乙类库建筑面积约 1560 m²，丙类库建筑面积约 7800m²，年平均危险品集装箱吞吐量约 2.45 万标箱，总建筑面积约 12303 平方米。
主要建设内容为：危险货物堆场、危化品拆/装箱货物暂存库、综合楼、给排水系统、消防系统、供电系统、通信控制及信息管理系统、环保设施等。
由于该项目主要设施为危险货物仓库及危险货物集装箱堆场，受危险货物仓库允许建设层数及安全距离限制，根据总平面设计（见附件），容积率为 0.801，无法满足项目规划条件中容积率（1.1≤容积率（FAR）≤3.0）的要求，为此特向贵委申请协调调整容积率为 0.8≤容积率（FAR）≤3.0 的申请，望予以协调解决为盼！



工业、物流仓储建设项目容量控制指标 表 3

代码	行业分类名称	容积率	绿地率
13	农副食品加工业	≥ 1.2	10%≤G≤20%
14	食品制造业	≥ 1.2	10%≤G≤20%
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥ 1.3	10%≤G≤20%
16	烟草加工业	≥ 1.1	10%≤G≤20%
17	纺织业	≥ 1.3	10%≤G≤20%
18	纺织服装、服饰业	≥ 1.5	10%≤G≤20%
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》（GB/T4754-2017）的规定表述，新增“通用厂房”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系数应不低于 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%。

调整诉求

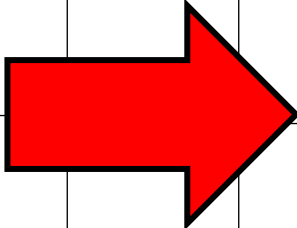
优化原地块规划设计条件中的容积率指标，将指标由 $1.1 \leq \text{容积率} \leq 3.0$ **调整为** $0.8 \leq \text{容积率} \leq 3.0$ ，其他指标保持不变。

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

原规划设计条件指标		拟调整规划指标	
用地性质	三类物流仓储用地	用地性质	三类物流仓储用地
用地面积	46668m²	用地面积	46668m²
建筑系数	50%-60%	建筑系数	50%-60%
容积率	1.1≤FAR≤3.0	容积率	0.8≤FAR≤3.0
绿地率	10%≤绿地率≤15%	绿地率	10%≤绿地率≤15%



四、调整诉求与方案

◆ 调整方案合理性分析

1、经研究《福建省城市规划管理技术规定》2017年中对物流仓储用地容积率指标下限要求统一为1.0，对一般仓库容积率下限指标要求为0.8，考虑本次拟调整地块为**危化品仓库和堆场使用，有更高的安全、消防间距等要求**，容积率指标明显没有一般仓库用地指标高，开发强度要求大，故本次**三类物流仓储用地**容积率下限由1.1调整为0.8是参照一般仓库的指标要求，是合理和有必要的。

2、经对比其他地区已建或待出让三类物流仓储用地指标要求，其中《**泉港石化工业园区控制性详细规划**》中**三类物流仓储用地**多个地块容积率指标为 $0.7 \leq FAR \leq 1.5$ ，《**厦门港古雷港区作业区南-3#4#泊位工程及古雷海腾液体化工罐区工程控制性详细规划**》中**三类物流仓储用地**地块容积率指标为 $FAR \geq 0.8$ ，故本次将容积率下限由1.1调整为0.8是有实际建设必然需求的，是合理的。



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物流仓储用地，符合《福清市城市总体规划（2017-2035年）》中该地块工业用地（兼容物流仓储用地）的布局，不涉及规划强制性内容修改。

二、《福清市土地利用总体规划（2006-2020年）》：本次拟调整地块位于允许建设区范围内，且已经完成用地报批手续，项目建设符合土规有关要求；

三、《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M3，三类物流仓储用地W3作为化工工业区的配套服务用地。

四、《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，地块作为危化品物流仓储使用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东部片区48-K-22地块控规调整论证报告》：本次拟调整地块在控规中确定的地块用地性质为三类物流仓储用地W3（110103），指标为容积率 ≤ 3.0 ， $10\% \leq \text{绿地率} \leq 15\%$ 。

故本次拟调整后指标容积率指标符合控制详细规划要求。



本次拟调整地块用地性质为三类物流仓储用地，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（《关于全面加强危险化学品安全生产工作的实施方案》中关于进一步加强危化品生产运输安全要求），容积率客观上确实无法实施情况，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。

福建汇林国际物流有限责任公司
关于调整容积率的申请报告

福州江阴港城经济区管委会：

福建汇林国际物流有限责任公司江阴危化品仓储物流基地项目，选址于福州江阴港城经济区三岐路西侧，三岐产业园北侧之间地块（工业储备地 2023-011 号），占地面积约 70 亩。

项目新建危险货物集装箱堆场地面箱位 128 个，总堆存量 256 个标箱；新建危化品暂存库建筑面积约为 10110m²，其中：甲类库建筑面积约 750 m²，乙类库建筑面积约 1560 m²，丙类库建筑面积约 7800m²，年平均危险品集装箱吞吐量约 2.45 万标箱，总建筑面积约 12303 平方米。

主要建设内容为：危险货物堆场、危化品拆/装箱货物暂存库、综合楼、给排水系统、消防系统、供电系统、通信控制及信息管理系统、环保设施等。

由于该项目主要设施为危险货物仓库及危险货物集装箱堆场，受危险货物仓库允许建设层数及安全距离限制，根据总平面设计（见附件），容积率为 0.801，无法满足项目规划条件中容积率（1.1≤容积率（FAR）≤3.0）的要求，为此特向贵委申请协调调整容积率为 0.8≤容积率（FAR）≤3.0 的申请，望予以协调解决为盼！



福州江阴港城经济区管理委员会

福州江阴港城经济区管委会 关于商请福建汇林国际物流有限责任公司江阴 危化品仓储物流基地项目容积率调整的函

福州市自然资源和规划局：

福建汇林国际物流有限责任公司为我区企业，于 2023 年 10 月通过招拍挂取得我区纬一路与三岐路交叉口西南侧 4.6668 公顷的工矿仓储用地使用权，用于建设江阴危化品仓储物流基地项目。该可在组织总平布置时，在确保项目功能完整并满足安全、环保、消防等要求的前提下，该项目的容积率只能达到 0.8，低于该地块原规划 1.1-3.0 的容积率要求。

由于危化品储存和运输项目对安全生产、消防防范、环境保护等方面具有更高要求，导致项目用地容积率较低，无法满足规划条件指标要求，特商请贵局将福建汇林国际物流有限责任公司江阴危化品仓储物流基地项目容积率下原由 1.1 调整为 0.8，最终容积率调整为 0.8-3.0，以满足企业建设审批需要。确认申请企业无违法建设，无改变土地用途。

专此。

福州江阴港城经济区管委会
2023 年 11 月 16 日

（联系人：余海武 联系电话：15980539585）



福建汇林国际物流有限责任公司**江阴危化品仓储物流基地** 项目指标调整论证报告

委托单位：福建汇林国际物流有限责任公司

编制单位：北桥中七设计有限公司

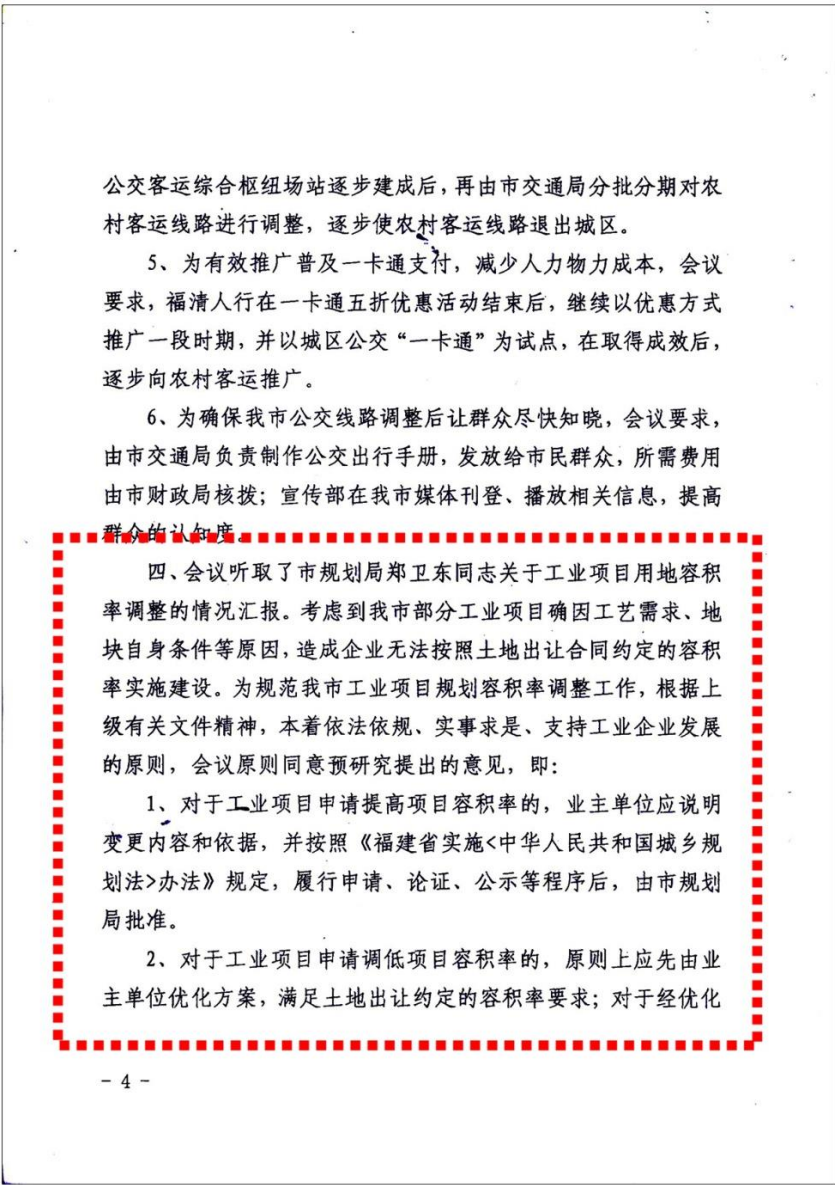
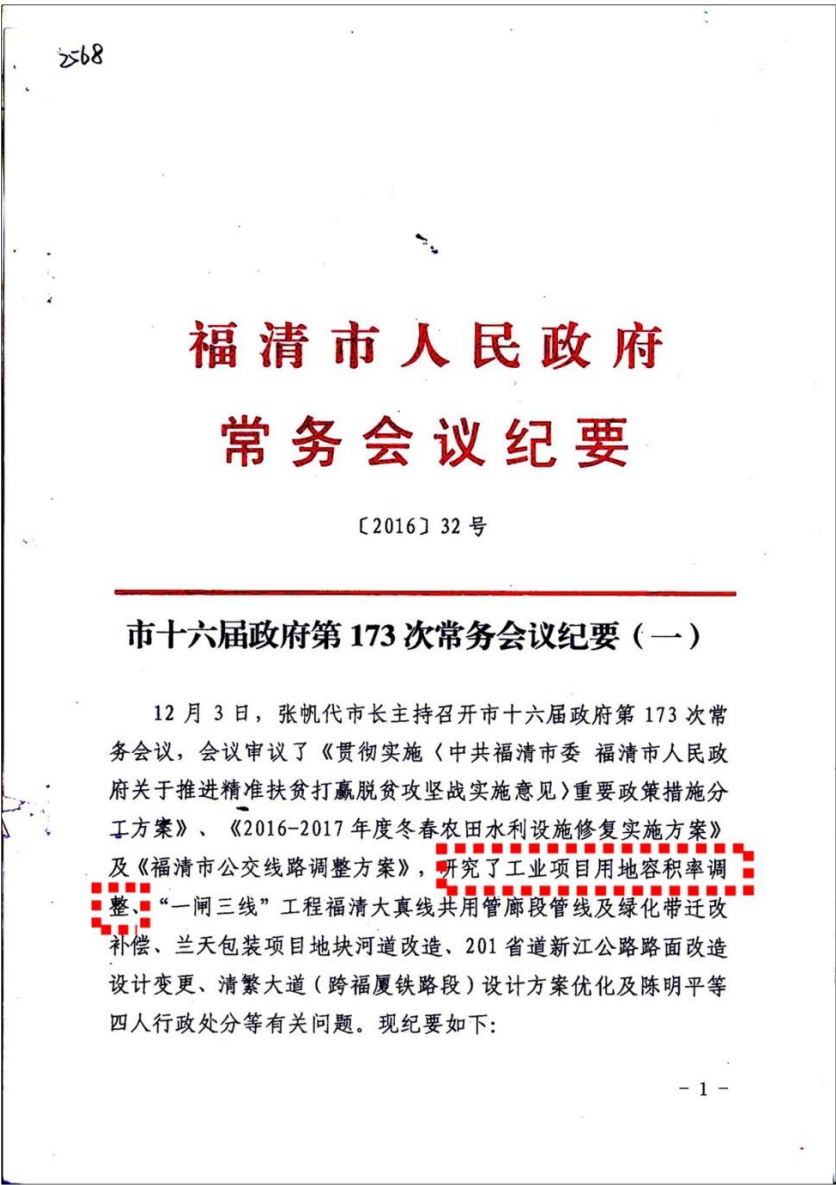
2024.02

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、《福建省城市规划管理技术规定》2017年：

本次拟调整后地块容积率指标为0.8-3.0

(含0.8、3.0) 满足《福建省城市规划管理技术规定》中关于项目实际工业行业“**一般仓库**”的容积率下限规定。

考虑危化品物流仓库对于间距、安全消防具有更高要求，同时福建省城市规划管理技术规定中对于堆场项目容积率下限要求为0.1，本次拟调整指标项目中包含了危化品集装箱堆场。

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（参照一般仓库容积率下限0.8）也是根据多次模拟方案后得出可以满足危化品安全要求的指标，具有更高的可行性。

福建省城市规划管理技术规定

福建省住房和城乡建设厅 编印
二〇一七年二月

工业、物流仓储建设项目容量控制指标 表 3

行业分类		容积率	绿地率
代码	名称		
13	农副食品加工业	≥1.2	10%≤G≤20%
14	食品制造业	≥1.2	10%≤G≤20%
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥1.3	10%≤G≤20%
16	烟草加工业	≥1.1	10%≤G≤20%
17	纺织业	≥1.3	10%≤G≤20%
18	纺织服装、服饰业	≥1.5	10%≤G≤20%
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%。

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“一般仓库”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、《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“化学原料与化学制品制造业”容积率指标控制值为 $FAR \geq 0.6$ ，本次**江阴危化品仓储物流基地项目**作为“三类物流仓储用地”是**万华化工项目**的配套项目，安全及间距要求与**化工行业标准**相似，本次调整后指标满足最新发布的“化学原料与化学制品制造业”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的重要依据，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	> 0.6
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

本次项目作为化工园配套项目，参照化工行业标准，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**“化学原料与化工制品制造业”行业指标要求。

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三峡路和新福兴路的西南侧，东临三峡路（次干路），北接纬一路（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东侧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。

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：

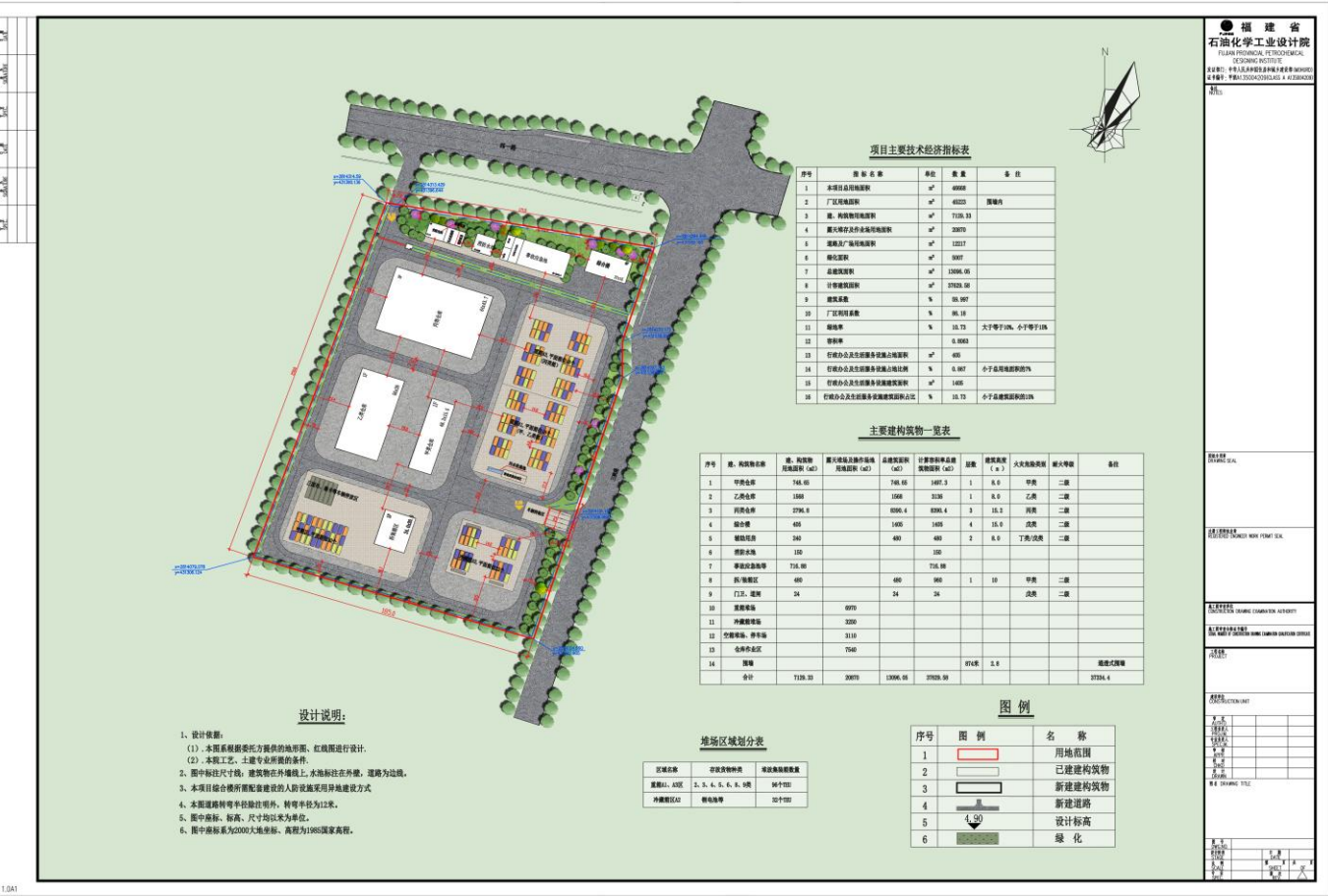
综上所述，本次容积率调整“**有利于持续优化营商环境和打造江阴化工新材料千亿产业集群，提高园区安全生产、消防防范、环境保护等方面能力，加强危险化学品安全生产工作，有力防范化解系统性安全风险，坚决遏制重特重大事故发生**”**具有积极意义**；本次容积率调整论证符合《福建省人民政府关于进一步推进工业用地提质增效促进工业经济高质量发展的通知》和《福清市十六届政府第173次常务会会议纪要》〔2016〕32号等文件要求，调整后指标也满足上位规划、相关规范及文件要求。

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**容积率下限由1.1调整为0.8**是有必要的，是有实例证明合理的，也是具有可行性。

建议：

- 1、该项目容积率下限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、自然资源和环境保护等法律、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



七、附件——专家评审会记录

《福建汇林国际物流有限责任公司**江阴危化品仓储物流基**
地项目指标调整论证报告》评审会——专家组意见

2024年2月6日上午，福清市自然资源和规划局在福清市政务服务中心502会议室主持召开《福建汇林国际物流有限责任公司**江阴危化品仓储物流基地**项目指标调整论证报告》项目专家评审会，会议邀请了五位省市专家，市直有关部门、江阴管委会和汇林物流公司代表参加会议。与会专家和部门代表听取编制单位汇报后，进行了认真讨论一致认为规划成果深度满足相关规范要求，原则予以通过。为了进一步完善规划成果，提出如下意见及建议：

- 1、做好与上位规划及相关规划的对接。
- 2、完善指标调整必要性分析内容，进一步完善建筑层数、层高及防火等要求。
- 3、补充《工业项目建设控制指标》、《石油化工企业设计防火标准》、《化工企业总图运输设计规范》、《石油化工全厂性仓库及堆场设计规范》等容积率调整的依据。
- 4、根据2023年5月11日自然资源部发布《工业项目建设用地控制指标》，建议优化容积率及建筑系数。
- 5、完善项目安全条件分析，项目设计应满足环保、安全、消防等相关规定要求，建设前按规定进行报批。

专家组：余晓燕 徐永清 付永伟 曹瑞
陈明环
2024年2月6日

会议签到单（请写正楷，谢谢配合！）

会议内容：福建汇林国际物流有限责任公司**江阴危化品仓储物流基地**项目指标调整论证报告专家评审会

会议地点：福清市政务服务中心502会议室 日期：2024年2月6日

姓名	单位	职务/职称	联系方式
徐永清	福清市城乡规划设计院	高工	13950204440
付永伟	福建海峡建筑设计院	高工	13950390810
曹瑞	福清市自然资源和规划局	高工	1386-664079
余晓燕	福清市自然资源和规划局	高工	15859073603
陈明环	福清市自然资源和规划局	高工	13306916858
余海光	江阴港城		15980539585
许威刚	工信局		15859187460
唐延彬	资规局建管科		1525987260
曹瑞	资规局权益科	负责人	13859011233

福建汇林国际物流有限责任公司**江阴危化品仓储物流基**
地项目指标调整论证报告专家评审会——专家意见单

委托单位	福建汇林国际物流有限责任公司		
设计单位	北桥中七设计有限公司		
时间	2024年2月6日	地点	福清市政务服务中心502会议室
1. 进一步与相关规划对接，符合相关规划要求。 2. 核实模拟方案控制指标，符合危化品仓储物流专业规范要求。			
签字：徐永清			
时间：2024年2月6日			

七、附件——专家评审会记录

福建汇林国际物流有限责任公司江阴危化品仓储物流基地项目指标调整论证报告专家评审会——专家意见单

委托单位	福建汇林国际物流有限责任公司		
设计单位	北桥中七设计有限公司		
时间	2024 年 2 月 6 日	地点	福清市政务服务中心 502 会议室

该调整论证报告，资料翔实，思路清晰，技术路线正确，内容满足控规调整论证编制要求，原则予以通过。为完善成果，提出以下意见及建议：

- 一、建议补充危化品^{仓储}消防规范要求。
- 二、建议与周边已建项目进行指标比较，核实合理性。
- 三、建议补充成果图文表述，补充附件内容。

签字：_____

时间：2024 年 2 月 6 日

福建汇林国际物流有限责任公司江阴危化品仓储物流基地项目指标调整论证报告专家评审会——部门意见单

意见：无。

参会单位：建筑景观科

签字：唐延榕

会议地点：福清市政务服务中心 502 会议室

时间：2024 年 2 月 6 日

福建汇林国际物流有限责任公司江阴危化品仓储物流基地项目指标调整论证报告专家评审会——部门意见单

意见：无意见

参会单位：工信局

签字：_____

会议地点：福清市政务服务中心 502 会议室

时间：2024 年 2 月 6 日

福建汇林国际物流有限责任公司江阴危化品仓储物流基地项目指标调整论证报告专家评审会——部门意见单

意见：无

参会单位：福州江阴港城经济促进会

签字：余海刊

会议地点：福清市政务服务中心 502 会议室

时间：2024 年 2 月 6 日

福建汇林国际物流有限责任公司江阴危化品仓储物流基地项目指标调整论证报告专家评审会——部门意见单

意见：无

参会单位：资规局权益科

签字：_____

会议地点：福清市政务服务中心 502 会议室

时间：2024 年 2 月 6 日

