

# 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

等非生产性配套设施，不得建造商品房进行出售、出租。对违反规定的，由市、县国土资源管理部门依法责令拆除交还土地，并处以罚款。违规建造上述非生产性配套设施的，市、县房产管理部门不得办理房屋产权证，国土资源管理部门不得办理土地使用证。

八、不符合本控制指标要求的工业项目，不予供地或对项目用地面积予以核减。对因生产安全等有特殊要求确需突破控制指标的，应根据有关规定，结合项目实际进行充分论证，确属合理的，方可批准供地。

九、编制工业项目供地文件和签订用地合同时，必须明确约定投资强度、容积率、建筑系数、生产服务设施用地所占比重、绿地率等土地利用控制性指标要求及相关违约责任。

十、建设项目竣工验收时，没有达到本控制指标要求，以及在工业项目用地范围内违规建造非生产性配套设施的，应依照合同约定及有关规定的追究违约责任。

十一、指标含义与计算方法：

（一）投资强度：项目用地范围内单位面积固定资产投资额。计算公式：投资强度=项目固定资产投资÷项目总用地面积。式中项目固定资产投资包括厂房、设备和地价款等。市、县国土资源管理部门在办理供地审批手续时，按项目审批、核准或备案中确定的投资额计算投资强度；在批后监管和项目用地复核验收时，按实际投资额计算投资强度。

(二) 容积率: 项目用地范围内总建筑面积与项目总用地面积的比值。计算公式:  $\text{容积率} = \text{总建筑面积} \div \text{总用地面积}$ 。

当建筑物层高超过 8 米, 在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。

(三) 生产服务设施用地所占比重: 项目用地范围生产服务设施占用土地面积 (或分摊土地面积) 占总用地面积的比例。计算公式:  $\text{生产服务设施用地所占比重} = \text{生产服务设施占用土地面积} \div \text{项目总用地面积} \times 100\%$ 。

当无法单独计算生产服务设施占用土地面积时, 可以采用生产服务设施建筑面积占总建筑面积的比重计算得出的分摊土地面积代替。

(四) 建筑系数: 项目用地范围内各种建筑物、用于生产和直接为生产服务的构筑物占地面积总和占总用地面积的比例。计算公式:  $\text{建筑系数} = (\text{建筑物占地面积} + \text{构筑物占地面积} + \text{堆场用地面积}) \div \text{项目总用地面积} \times 100\%$ 。

(五) 绿地率: 绿地率是指规划建设用地范围内的绿地用地面积与规划建设用地面积之比。计算公式:  $\text{绿地率} = \text{规划建设用地范围内的绿地用地面积} \div \text{项目总用地面积} \times 100\%$ 。

绿地率所指绿地面积包括厂区内公共绿地、建(构)筑物周边绿地等。

十二、本控制指标由正文、《福建省工业建设项目投资强度控制指标(2013年本)》(表1)、《福建省工业建设项目用地容积

率控制指标(2013年本)》(表2)和《福建省土地等别划分》(表3)等四部分组成。土地等别划分、《国民经济行业分类》发生调整的,按调整后的标准执行。

十三、本控制指标由福建省国土资源厅负责解释,并根据国家产业政策、土地供应政策和本省经济发展的变化情况,会同省发展和改革委员会、省经济贸易委员会、省住房和城乡建设厅适时修订。

表 1

## 福建省工业建设项目投资强度控制指标

(2013 年本)

单位: 万元/公顷

行业代码	市县等别 行业名称	一类	二类	三类	四类	五类	六类	七类
		第四等	第五、六等	第七、八等	第九、十等	第十一、十二等	第十三、十四等	第十五等
13	农副食品加工业	≥2693	≥2309	≥1823	≥1600	≥1458	≥1316	≥1215
14	食品制造业	≥2693	≥2309	≥1823	≥1600	≥1458	≥1316	≥1215
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥2693	≥2309	≥1823	≥1600	≥1458	≥1316	≥1215
16	烟草加工业	≥2693	≥2309	≥1823	≥1600	≥1458	≥1316	≥1215
17	纺织业	≥2693	≥2309	≥1823	≥1600	≥1458	≥1316	≥1215
18	纺织服装、服饰业	≥2693	≥2309	≥1823	≥1600	≥1458	≥1316	≥1215
19	皮革、毛皮及其制品和制鞋业	≥2693	≥2309	≥1823	≥1600	≥1458	≥1316	≥1215
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥1988	≥1688	≥1388	≥1294	≥1191	≥1088	≥975
21	家具制造业	≥2214	≥1926	≥1458	≥1350	≥1242	≥1134	≥1044
22	造纸和纸制品业	≥2693	≥2309	≥1823	≥1600	≥1458	≥1316	≥1215
23	印刷业和记录媒介复制业	≥3281	≥2775	≥2100	≥1856	≥1706	≥1538	≥1313
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	≥2693	≥2309	≥1823	≥1600	≥1458	≥1316	≥1215
25	石油加工、炼焦和核燃料加工业	≥3281	≥2775	≥2100	≥1856	≥1706	≥1538	≥1313
26	化学原料和化学制品制造业	≥3281	≥2775	≥2100	≥1856	≥1706	≥1538	≥1313
27	医药制造业	≥4373	≥3746	≥2739	≥2459	≥2244	≥2046	≥1733

行业代码	市县等别 行业名称	一类	二类	三类	四类	五类	六类	七类
		第四等	第五、六等	第七、八等	第九、十等	第十一、十二等	第十三、十四等	第十五等
28	化学纤维制造业	≥4373	≥3746	≥2739	≥2459	≥2244	≥2046	≥1733
29	橡胶和塑料制品业	≥3281	≥2775	≥2100	≥1856	≥1706	≥1538	≥1313
30	非金属矿物制品业	≥1988	≥1688	≥1388	≥1294	≥1191	≥1088	≥975
31	黑色金属冶炼和压延加工业	≥3465	≥2937	≥2195	≥1931	≥1782	≥1634	≥1403
32	有色金属冶炼和压延加工业	≥3465	≥2937	≥2195	≥1931	≥1782	≥1634	≥1403
33	金属制品业	≥3281	≥2775	≥2100	≥1856	≥1706	≥1538	≥1313
34	通用设备制造业	≥3465	≥2937	≥2195	≥1931	≥1782	≥1634	≥1403
35	专用设备制造业	≥3465	≥2937	≥2195	≥1931	≥1782	≥1634	≥1403
36	汽车制造业	≥4373	≥3746	≥2739	≥2459	≥2244	≥2046	≥1733
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	≥4373	≥3746	≥2739	≥2459	≥2244	≥2046	≥1733
38	电气机械和器材制造业	≥3465	≥2937	≥2195	≥1931	≥1782	≥1634	≥1403
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥4950	≥4092	≥3119	≥2789	≥2525	≥2277	≥1964
40	仪器仪表制造业	≥3465	≥2937	≥2195	≥1931	≥1782	≥1634	≥1403
41	其他制造业	≥2730	≥2457	≥1736	≥1599	≥1463	≥1346	≥1229
42	废弃资源综合利用业	≥1988	≥1688	≥1388	≥1294	≥1191	≥1088	≥975
43	金属制品、机械和设备修理业	≥1988	≥1688	≥1388	≥1294	≥1191	≥1088	≥975

表 2

## 福建省工业建设项目用地容积率控制指标

(2013 年本)

行业分类		容积率
代码	名称	
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《国民经济行业分类注释》(GB/T4754--2011)的规定表述。

表 3

## 福建省土地等别划分

类别	等级	市、县（区）
一类	四等	福州市鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区， 厦门市思明区、海沧区、湖里区、集美区
二类	六等	福州市马尾区
三类	七等	厦门市同安区、翔安区，泉州市鲤城区、丰泽区
	八等	泉州市洛江区、石狮市、晋江市，漳州市芗城区、龙文区
四类	九等	福清市，三明市梅列区、三元区，莆田市城厢区、涵江区、荔城区
	十等	长乐市、南平市延平区、永安市、泉州市泉港区、南安市、龙海市、龙岩市新罗区
五类	十一等	闽侯县、连江县、莆田市秀屿区、惠安县、宁德市蕉城区
	十二等	罗源县、闽清县、邵武市、武夷山市、建瓯市、沙县、云霄县、漳浦县、诏安县、南靖县、漳平市、福安市、福鼎市
六类	十三等	永泰县、平潭县、建阳市、顺昌县、尤溪县、将乐县、仙游县、安溪县、永春县、长泰县、东山县、永定县、上杭县、霞浦县、古田县
	十四等	浦城县、大田县、泰宁县、德化县、平和县、华安县、连城县
七类	十五等	光泽县、松溪县、政和县、明溪县、清流县、宁化县、建宁县、长汀县、武平县、寿宁县、柘荣县、屏南县、周宁县

备注：本表中土地等别划分根据国土资源部《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）确定。土地等别发生调整的，按调整后的等别执行。