

建瓯市房道万木林竹木产业园项目

初步设计文件

第二册

竹木产业园厂房建设



福建武夷城建勘测设计有限公司

设计证书号:A235031438

二〇二四年三月

建瓯市房道万木林竹木产业园项目

初步设计文件

分册总目录

	第一册 第一分册	基础设施建设（道路、交通、绿化、场地整平、给排水及电气工程）
	第一册 第二分册	基础设施建设（边坡挡墙工程）
◆	第二册	竹木产业园厂房建设

项 目 名 称：建瓯市房道万木林竹木产业园项目竹木产业园厂房建设

项 目 业 主：建瓯市龙津开发建设有限公司

设 计 单 位：福建武夷城建勘测设计有限公司

(住建部 乙级 A235031438 号)

设 计 阶 段：初步设计

出版日期及版本：2024年3月12日 报批版

项 目 负 责 人：戚明利 国家一级注册建筑师 工程师

专 业 负 责 人：戚明利 国家一级注册建筑师 工程师

审 定 人：谢震毅 国家一级注册建筑师 工程师

专业	审 定	审 核	专业负责人	项 目 组 成 员
建筑	谢震毅	童 江	戚明利	蔡芳勇
结构	吴 文	吴 文	谢照俊	练威宏
给排水	俞士静	程建成	郑宇国	杨 超
电气	范振梅	李 洋	陈传英	孙倩娅
暖通	俞士静	程建成	杨 超	郑宇国



企业名称	福建武夷城建勘测设计有限公司		
详细地址	福建省南平市建阳区新东大道南平市武夷新区高新技术创业园综合办公楼		
建立时间	2015年12月14日		
注册资本金	1000万元人民币		
营业执照注册号	91350700MA34512B91		
经济性质	有限责任公司		
证书编号	A235031438-6/3		
有效期	至2022年09月14日		
法定代表人	练必钦	职务	董事长
单位负责人	练必钦	职务	董事长
技术负责人	黄朝良	职称或执业资格	高级工程师
备注:	建筑行业(建筑工程)乙级, 原发证日期: 2017-09-15		

业务范围	<p>市政行业(道路工程)专业乙级; 建筑行业(建筑工程)乙级。</p> <p>可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的乙级专项工程设计业务。</p> <p>可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务。</p> <p>*****</p>
发证机关(章)	
日期	2018年03月27日
No.AF	0334137



变更企业	<p>变更核准机关(章)</p> <p>2021年09月03日</p>	<p>变更核准机关(章)</p> <p>2022年07月11日</p>	<p>变更核准机关(章)</p> <p>年月日</p>
法定代表人变更:	曹华		
单位负责人变更:	曹华		
技术负责人变更:	陆小立		

福建省住房和城乡建设厅文件

闽建许〔2022〕3号

福建省住房和城乡建设厅关于建设工程企业资质证书有效期延续和施工总承包及专业承包二级资质审批有关事宜的通知

各设区市建设局，平潭综合实验区交建局、行政审批局，福建自贸区福州、厦门、平潭片区管委会，福州新区管委会：

为进一步优化建筑营商环境，减轻企业负担，激发市场主体活力，根据住房和城乡建设部办公厅《关于建设工程企业资质有关事宜的通知》（建办市函〔2022〕361号）有关要求，现就我省建设工程企业资质有效期延续及施工总承包、专业承包二级资质审批有关事宜通知如下：

- 1 -

一、我省各级资质审批部门审批的工程勘察、工程设计、建筑业企业、工程监理企业资质，资质证书有效期于2023年12月30日前期满的，统一延期至2023年12月31日。企业无需换领资质证书，原资质证书仍可用于工程招标投标等活动。上述四类资质证书统一延期后的有效期，可以在住建部全国建筑市场监管公共服务平台和省厅官网（<http://zjt.fujian.gov.cn/>）“首页-福建省建设行业信息公开平台-企业信息查询。按照“谁审批谁负责”原则，各级资质审批部门要及时做好所在地企业资质证书信息与省厅官网“福建省建设行业信息公开平台”的对接和更新工作。

企业通过合并、跨省变更事项取得有效期1年资质证书的，不适用上述规定。企业应在1年资质证书有效期届满前，按相关规定申请重新核定。

二、新设立或申请增项的建筑业企业可直接申请施工总承包、专业承包二级资质。企业按照新申请或增项提交申请材料，企业资产、技术负责人需满足《建筑业企业资质标准》（建市〔2014〕159号）规定的相应类别二级资质标准要求，其它指标需满足相应类别三级资质标准要求，其中：申请施工总承包二级资质的企业需有注册建造师作为项目经理主持完成过本类别资质二级以上标准要求的工程业绩不少于2项。

已取得施工总承包三级、专业承包三级资质的企业，可按照现行二级资质标准要求申请升级，也可按照上述要求直接申请二级资

- 2 -

质。

三、资质审批部门要严查资质申报中弄虚作假行为，对弄虚作假企业依法予以严肃处理。定期开展资质动态核查，核查资质批后动态是否满足资质标准要求；对于不满足的，依法责令限期整改；逾期未完成整改的，依法撤回已批资质。

四、加强对注册建造师个人业绩的核查，坚决遏制注册建造师“挂证”现象。对于注册建造师参与资质申报个人业绩弄虚作假的，按照《福建省建设执业注册人员信用评价》规定，予以扣分。对于频繁变动（一年内变动2次或2次以上）执业单位的注册建造师，对涉及企业及项目实行重点监管。对于注册建造师未实际到岗、“人证分离”的，按“挂证”予以处理。

福建省住房和城乡建设厅

2022年12月22日

（此件主动公开）

- 3 -

福建省住房和城乡建设厅办公室

2022年12月22日印发

建瓯市房道万木林竹木产业园 项目初步设计及概算评审专家意见

2024年2月28日，建瓯市发改科技局组织财政局、工信商务局、住建局、自然资源局、水利局、生态环境局、工业园区管委会、消防大队、供电公司、林产专班等相关部门的人员对建瓯市房道万木林竹木产业园项目初设概算技术文件进行评审。会议邀请了五位专家组成专家评审组。与会单位及专家组听取了设计单位关于建瓯市房道万木林竹木产业园项目初设概算的汇报。审阅了设计文件，经充分讨论，认为建设总目标合理，对建设的必要性、建设方案、节能环保、社会效益进行了分析论述，文本提出的相关指标符合有关部门的控制指标要求。基本上达到了可行性研究报告的编制深度。

意见建议：

一、文本中应简要交代有关联的上位规划的相关内容，做好与上位规划的衔接，如与《建瓯市房道镇万木林产业园控制性详细规则》的符合性。道路和园区的文本内容不应有矛盾，要进一步核对确保一致。补充经批复的可行性研究报告及投资估算报告，按照经批准的可研及投资估算在保证建设规模、工程标准和总投资等控制目标下进行限额设计。

回复：设计已与上位规划衔接；道路与园区文本内容已复核协调一致；补充经批复的可行性研究报告及投资估算报告内容。

二、园区竖向布置若条件允许应再研究调整竖向设计可能性，尽量降低挡墙高度，在安全、使用和造价方面做个平衡选择合适竖向布置。边坡防护工程高较大，建设方案应经专家论证后确定。设计对地质灾害防范要充分重视，园区内存在大量的高挖、高填区和相应的挖填方边坡，应注意挖填方高度控制，增强防灾能力。园区道路竖向设计宜结合地形功能区布置和景观设计，优化道路用地竖向工程设计，进一步符合挖填方量。场内土石方自求平衡，减少外运或借方，节省投资。

回复：按建议执行，已核算土方及竖向设计。

三、园区道路应与周边线状道路系统合理衔接，在国道开口位置形式应征得交通主管部门同意，同时预留出村民进出耕作通道。道路基层做法应在考虑基层稳定性和节省造价的前提下做个比选。道路路面面层建议采用中粒式沥青混凝土，请设计单位再研究。

回复：按建议修改路面结构上面层，为满足重型车辆碾压，路面结构上面层采用4cm改性沥青玛蹄脂碎石SMA-13，详图纸《LM-02 路面结构设计图》，数量表修改详图纸《LM-01 路面结构工程数量表》。

四、完善工程管线及设施设计内容。可增设燃气管道利用“点式”供气设备进行供能。进一步复核园区生活及消防用水量、污水排放量。消防设计专编应说明消防供水、补水来源，应验算是否满足消防供水要求。

回复：已完善工程管线及设施设计内容；增补燃气设计内容；已复核园区生活及消防用水量、污水排放量；消防设计专编补充说明消防供水、补水来源，并复核算消防供水。

五、标准车间、厂房的建设考虑装配式建筑，缩短工期减少污染。装配式建筑在设计阶段应组织专家评审认定。

回复：本次拟建 A 型标准车间为钢结构厂房，采用门式钢架结构，B 型标准车间、仓库为钢筋混凝土框架结构，采用装配式设计；装配式建筑专家评审认定在施工图设计阶段进行。

六、功能区的划分和建筑内部布局是否合理应与业主或使用单位充分沟通，做到合理设计。有可能的情况要考虑规划出生活服务配套区域，满足园区就业人员的生活服务需求。园区规划设计应结合海绵城市建设加入海绵元素。

回复：功能区的划分和建筑布局已与建设单位沟通确定；因园区场地高差大，海绵城市设计待与海绵办做进一步沟通，于施工图阶段设计到位。

七、园区内雨污水布置要合理，要结合该镇今后污水处理设施的位置进行竖向布置，做到初始端管道埋深在符合规范要求的前提下尽量提高管底标高以减少开方量，同时为今后纳管留出余量。

回复：按建议核实，已充分考虑雨污水布置情况。

八、复核第二部分工程建设其它费用项目和取费标准，结合本项目情况和市场实际对其予以合理确定。人防异地建设费、防雷装置施工跟踪检测费等取费项目已取消的不再计取，已签订合同或协议的按已签订合同或协议费用计算，并补充相关资料；总价措施费中疫情常态化防控措施费已取消不再计算。

回复：已复核第二部分工程建设其它费用项目和取费标准;已取消总价

措施费中疫情常态化防控措施费。

九、本案总体造价偏高，建议在满足安全和使用条件的前提下，对公用工程、污水处理、室外工程等项目优化初步设计，做实工程造价，使工程造价科学合理。

回复：按建议落实，已充分优化设计项目，确保工程造价准确又合理。

专家签字：

2024 年 3 月 14 日

1 成果表现

2 项目概况

3 规划成果

4 技术说明

5 各专业初步设计图纸

成果表现





夜景鸟瞰图



办公楼透视图



多层厂房透视图



单层厂房透视图

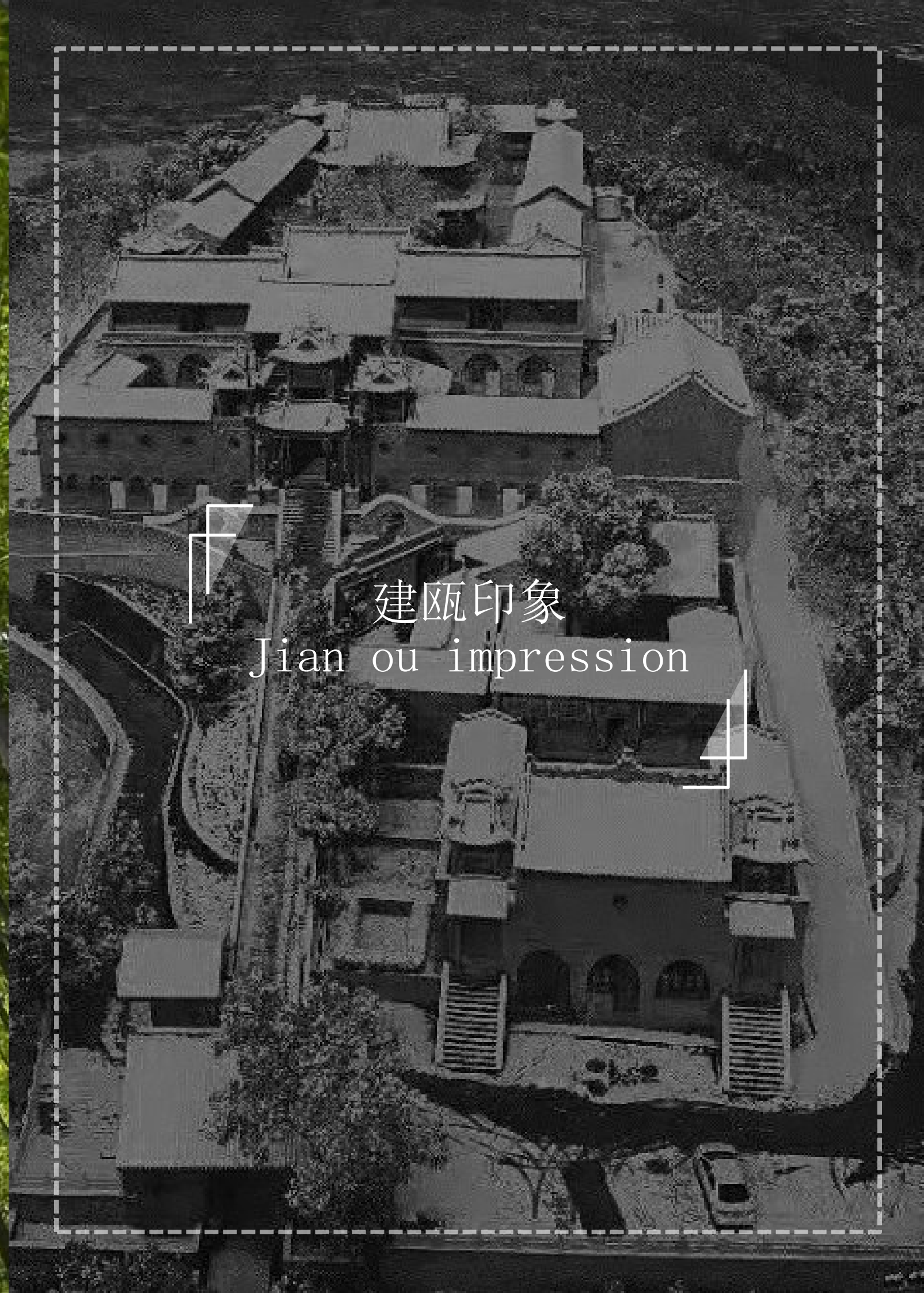


物流仓库透视图





项目概况



建瓯印象
Jian ou impression



天地中间，上是天，下是地

中间有许多日月星辰

山川草木，人物禽兽

此皆形而下之器也

然而这形而下之器之中

便各自有个道理

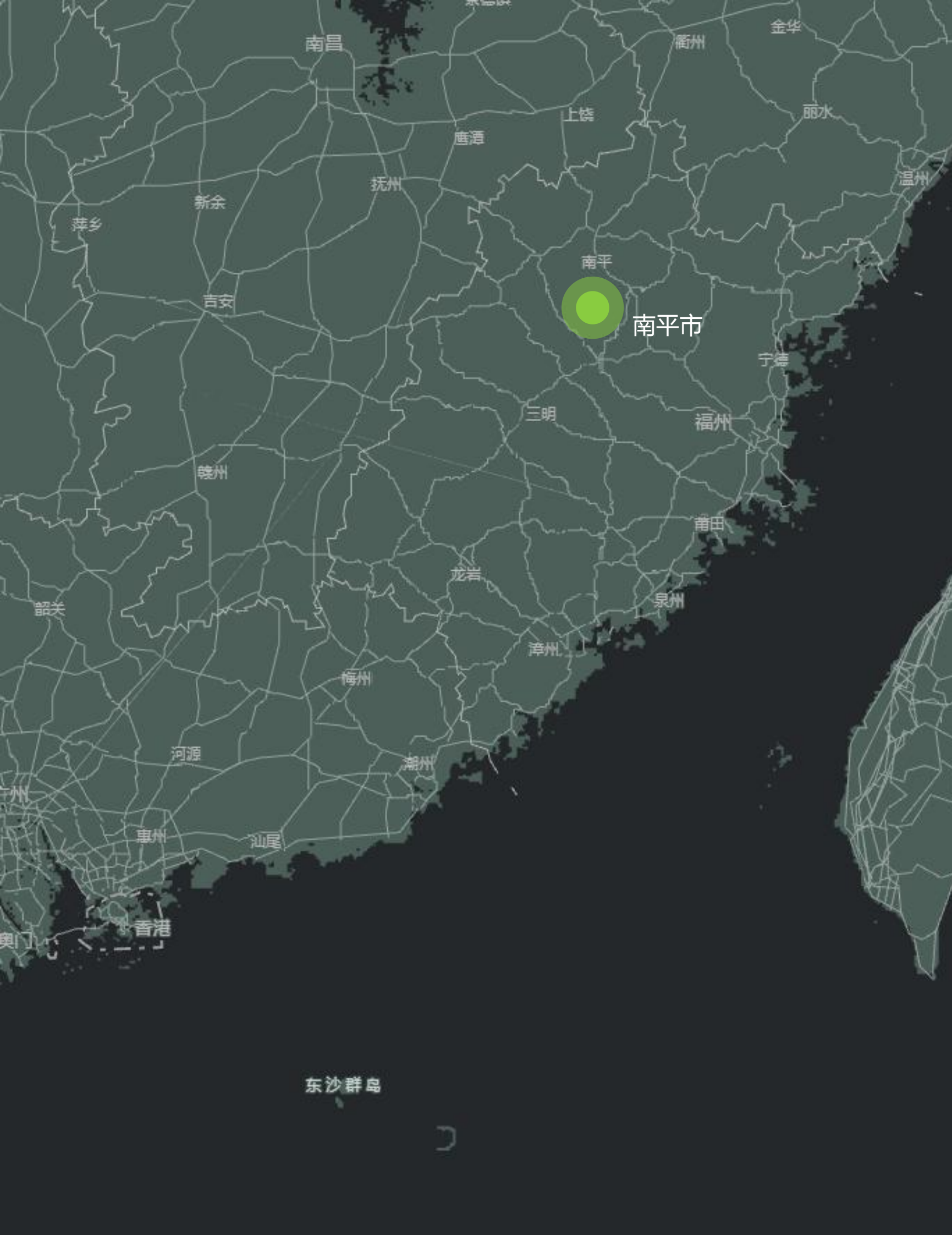
此便是形而上之道

所谓格物

便是要就这形而下之器

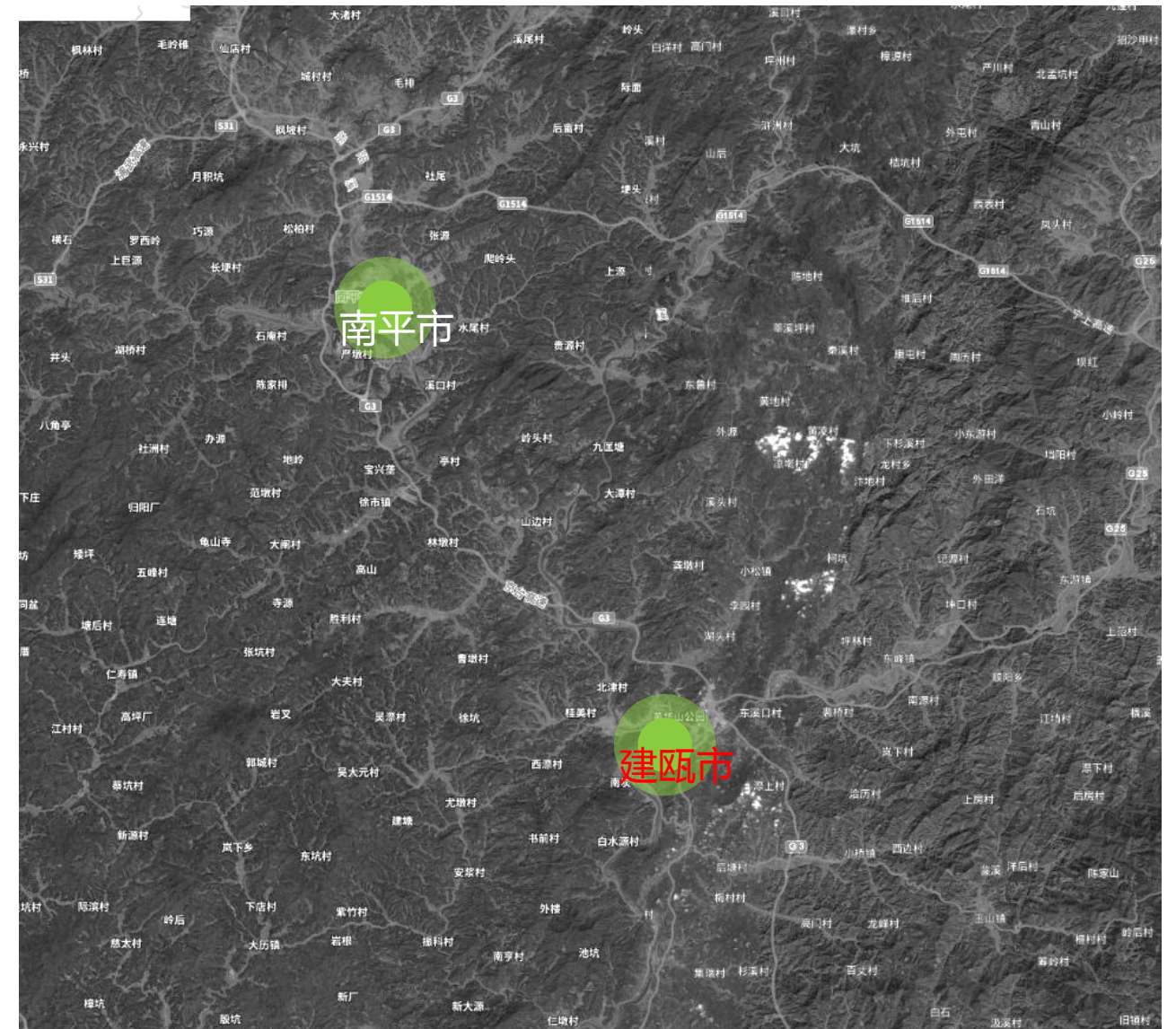
穷得那形而上之道理而已

——朱熹



建瓯市地处福建省北部、武夷山脉东南侧，鹫峰山脉西北侧，东邻屏南县，南接尤溪县、古田县，西连顺昌县，北与南平市、政和县交界。

“**千年酒城、中国笋竹之都**”是全国文化先进县、首批省级历史文化名城、全国十八个千名进士县之一，历代出过1154名进士，6名状元，10名宰辅，现有东岳面、建宁府孔庙、北苑御焙遗址、迪口值庆桥4个全国重点文物保护单位。





项目建设是提升城市品质的需要。

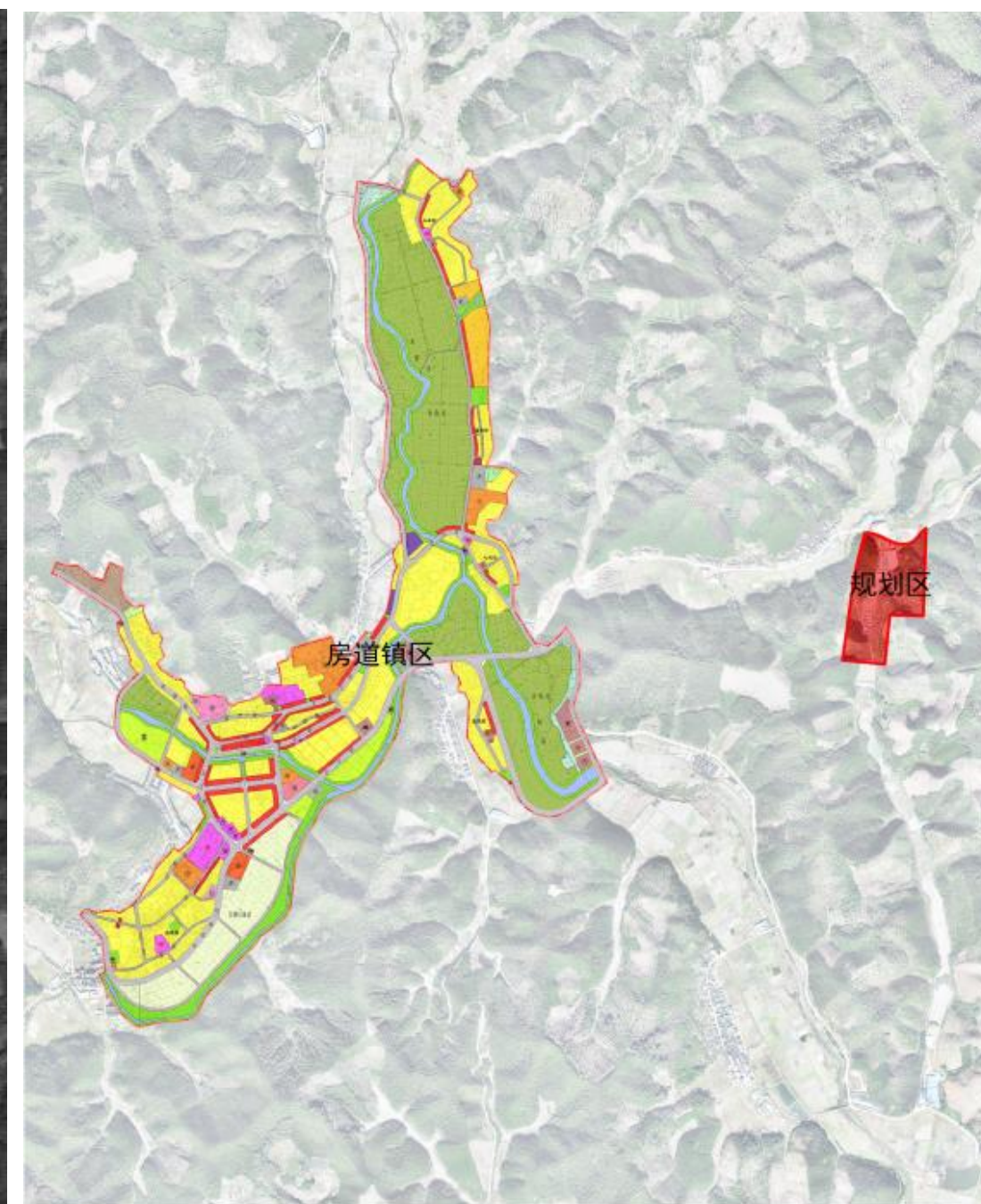
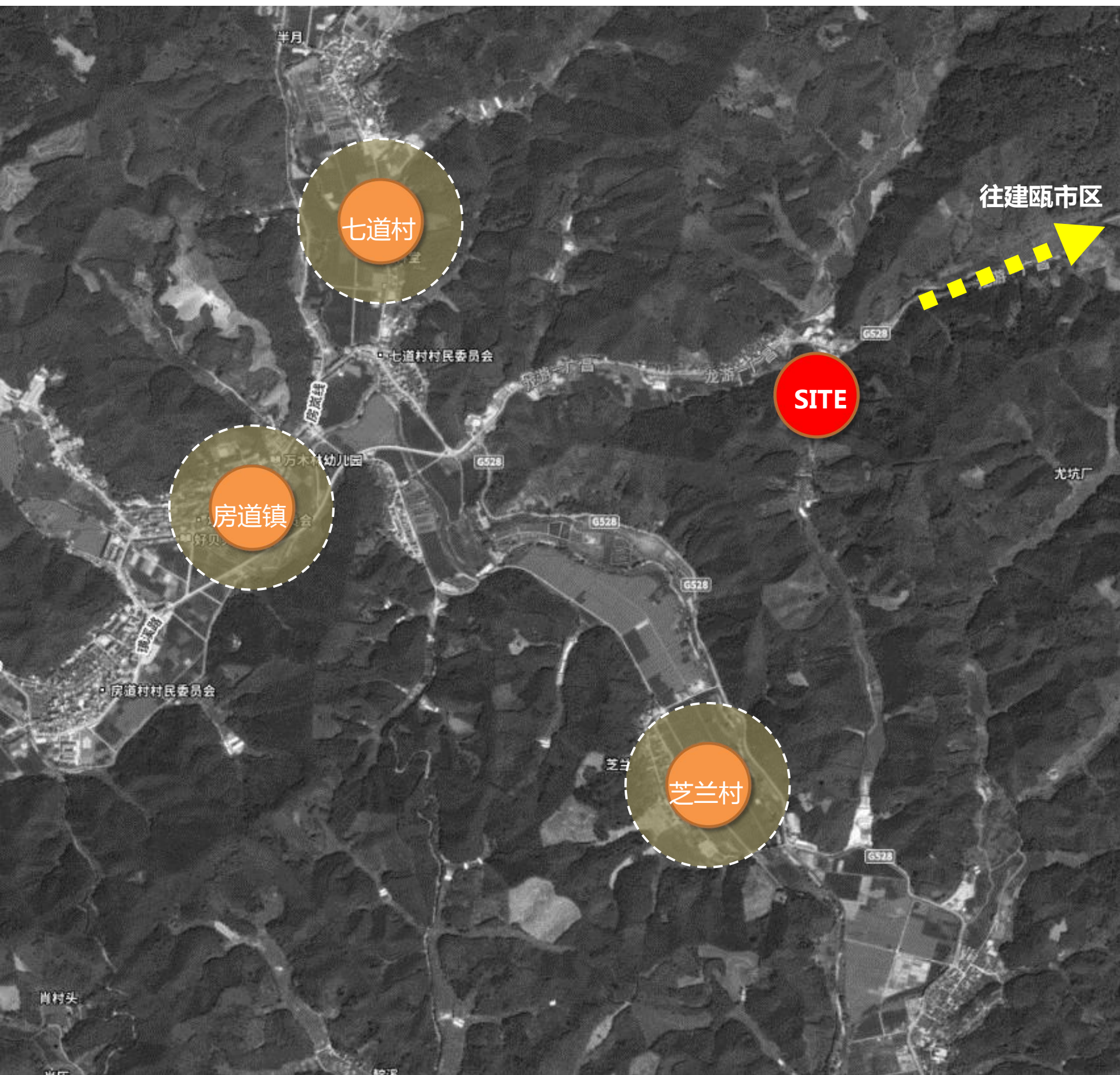
提升低效用地开发力度，培育新经济、新业态、新模式，全方位打造创新型产业园区。

项目建设是实施稳投资扩固投政策的迫切需要。

项目建设符合国家鼓励实施稳投资扩固投政策。

项目的建设，通过多渠道资金的投资，形成投资拉动效益，并将带动相关竹木生产、建筑、运输物流等行业，因此有必要进行建设。

经济产业发展目标：保持经济产业持续快速健康发展，实现产业结构优化升级，增强为居民、产业提供服务的能力。



本项目位于建瓯市房道镇，528国道南侧，东、西、南三面为山体。

建瓯市自然资源局关于房道镇万木林竹业产业园地块纳入城镇开发边界的告知函

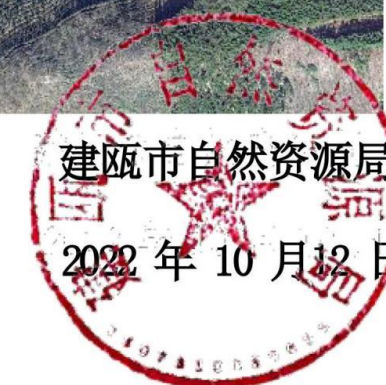
中国城市规划设计研究院厦门分院：

建瓯市房道镇万木林竹业产业园地块(面积10.158公顷)已纳入城镇开发边界集中建设区内，视为符合两规(镇总体规划和土地利用总体规划)。

贵院可据此开发边界开展控制性详细规划编制及论证。

附件：房道镇万木林竹业产业园地块开发边界范围图

附件：房道镇万木林竹业产业园地块开发边界范围图



建瓯市房道万木林竹木产业园
控制性详细规划

区位图

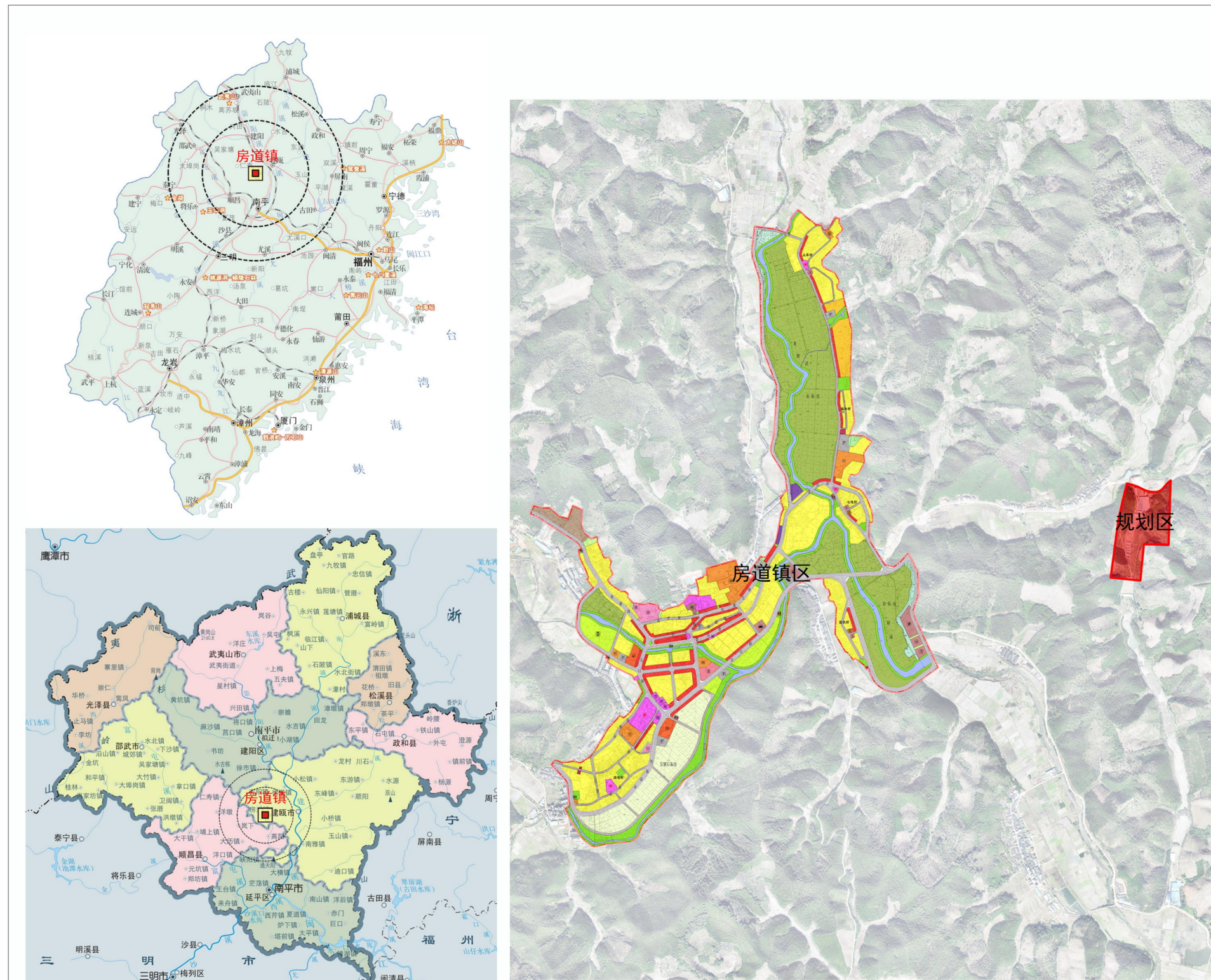
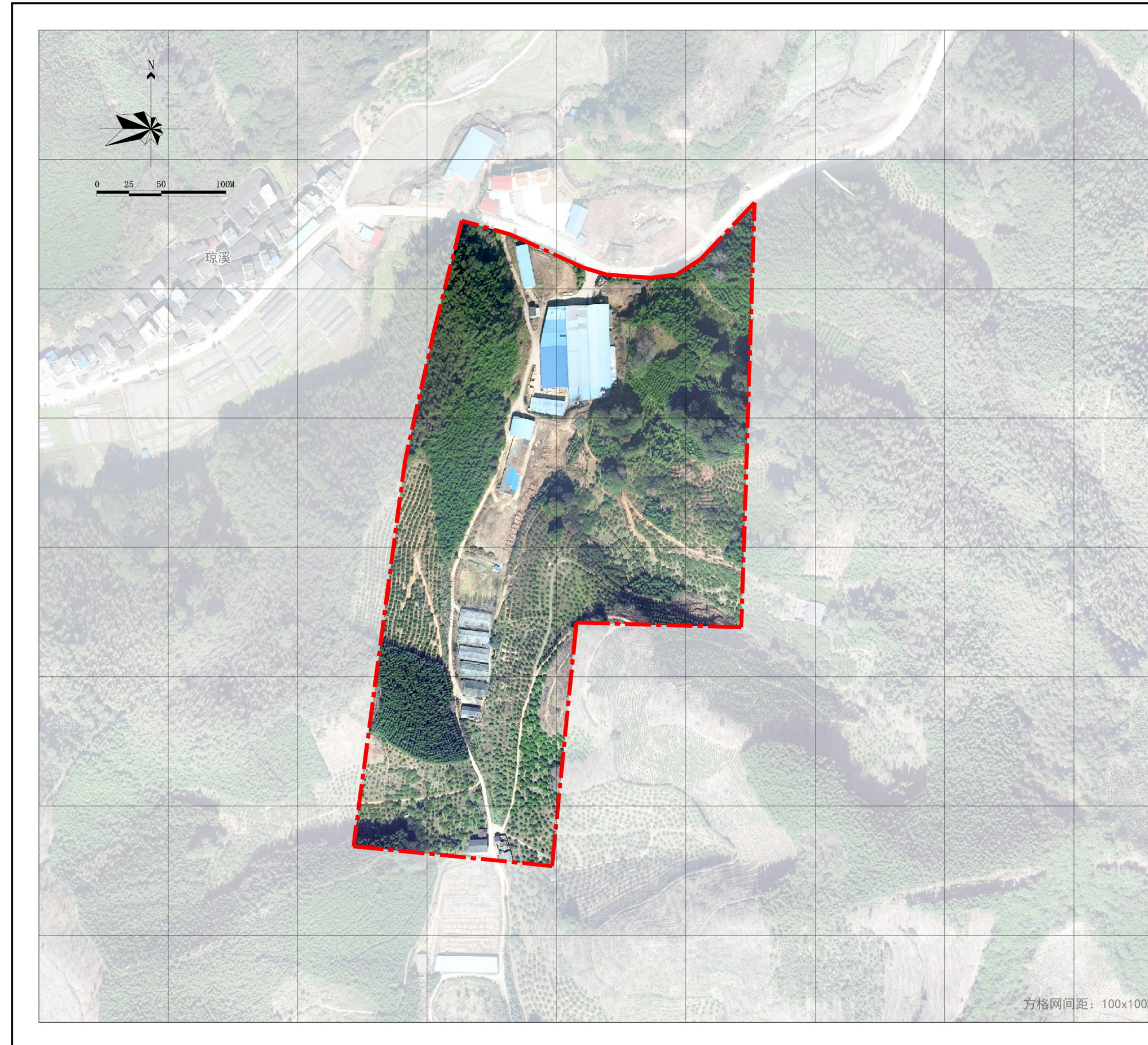


图1：
房道镇在福建省
区位图

图2：
房道镇在南平市
区位图

图3：
规划区与镇
区位置关系

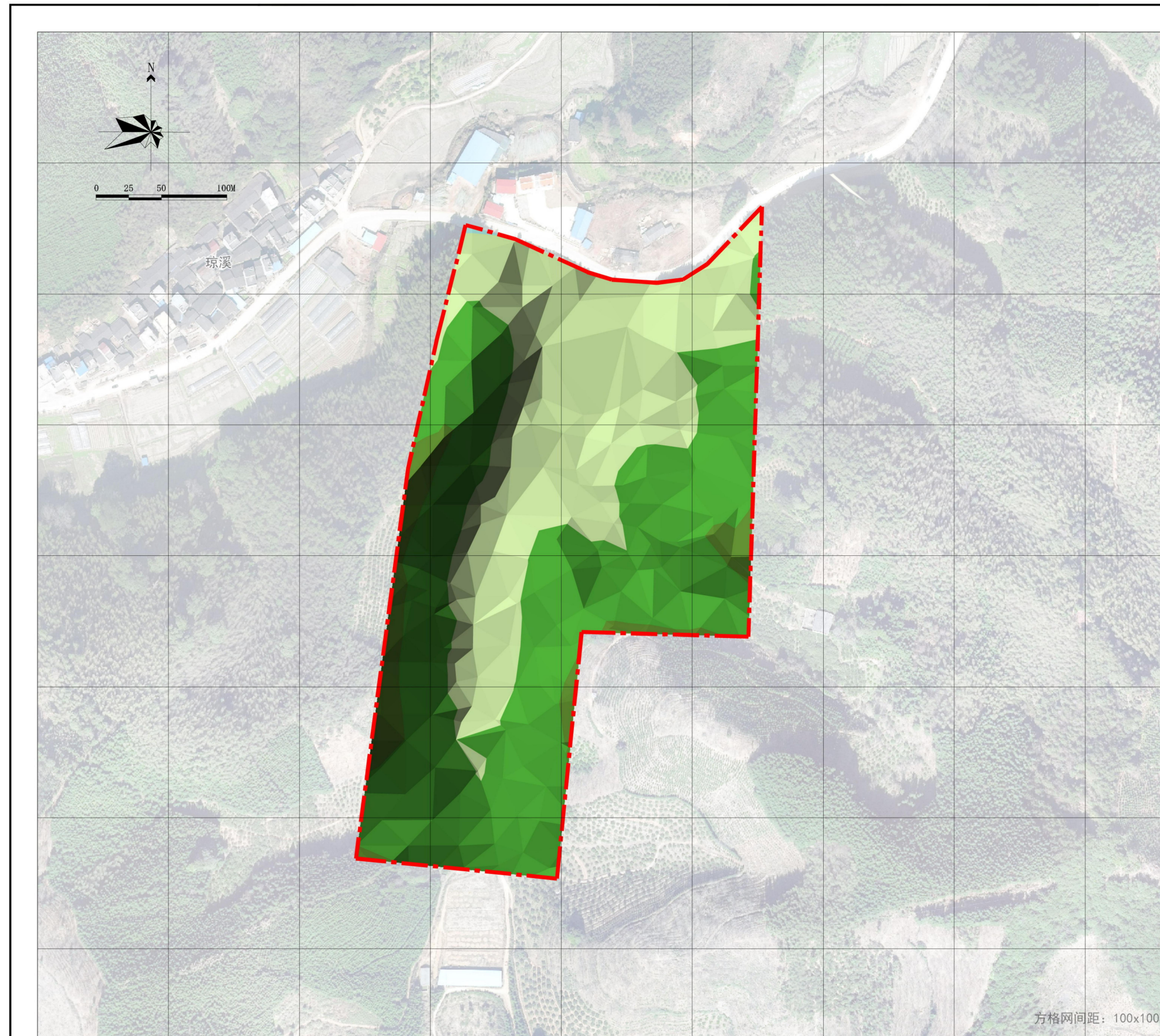


建瓯市房道万木林竹木产业园
控制性详细规划

现状卫星影像图

图例

 规划范围



建瓯市房道万木林竹木产业园
控制性详细规划

高程分析图

图例

- 218-230m
- 230-250m
- 250-270m
- 270-290m
- 290-310m
- 310-330m
- 330-350m
- 规划范围

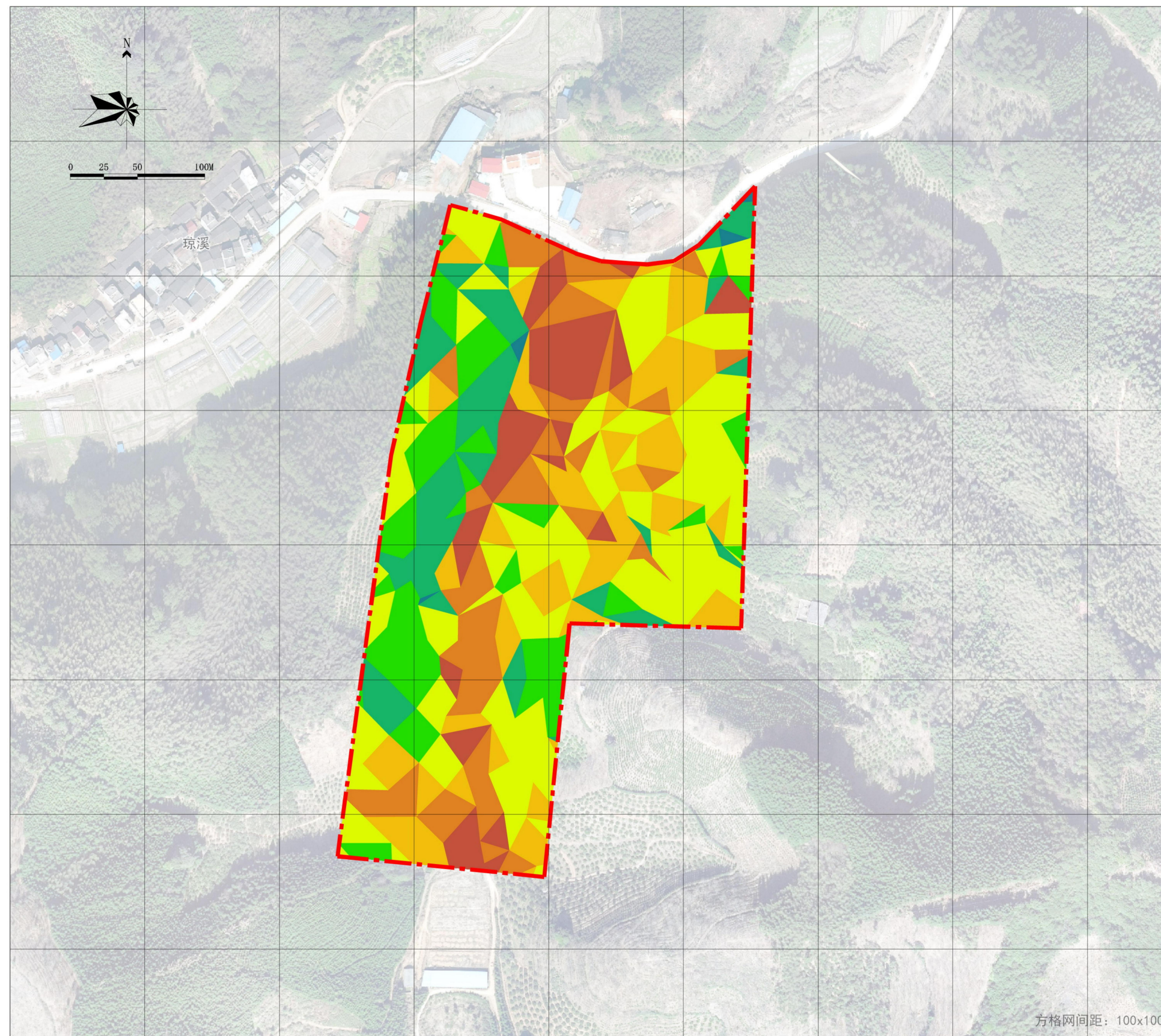
建瓯市房道万木林竹木产业园

控制性详细规划

坡度分析图

图例

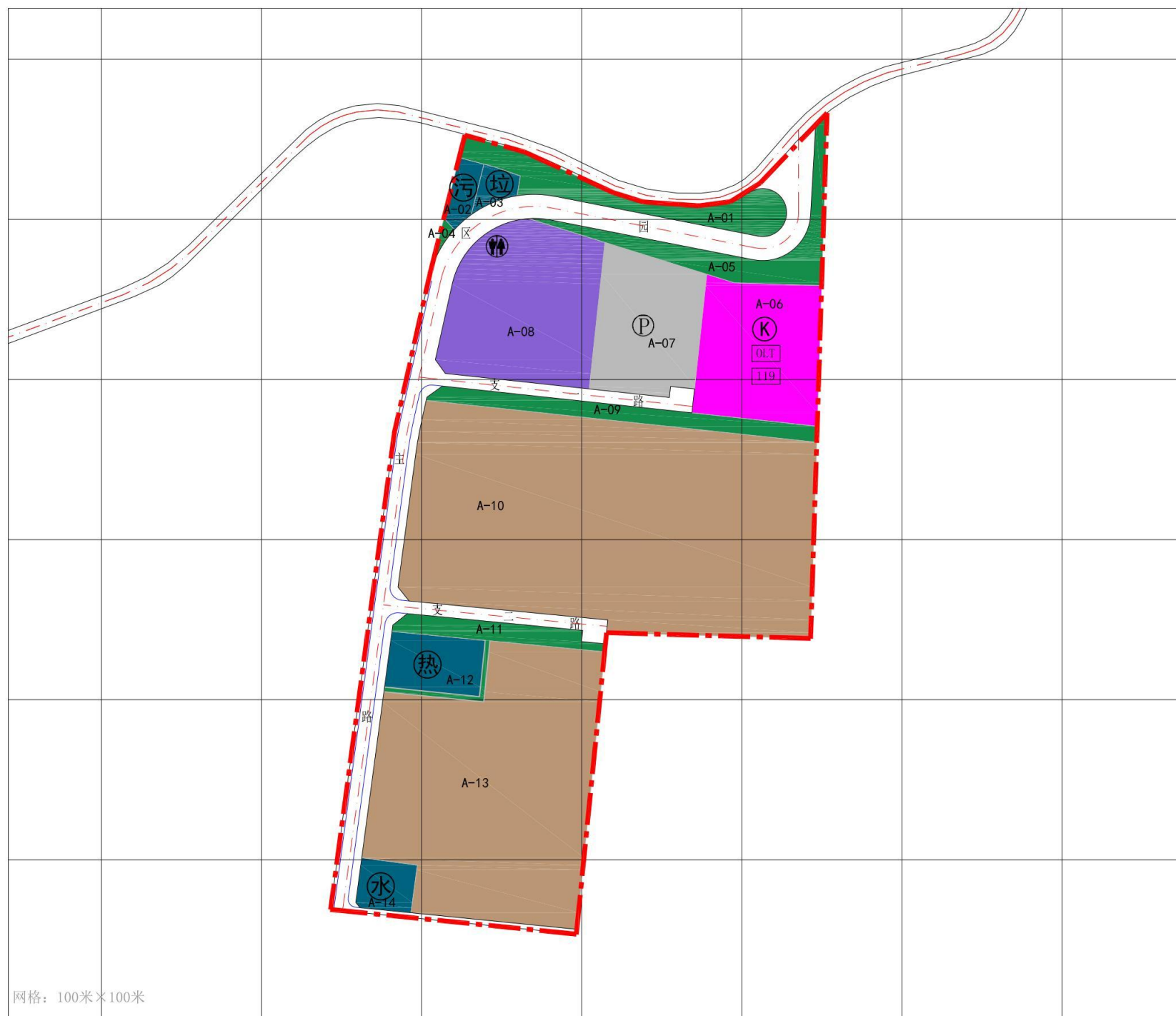
- 0-5°
- 5-10°
- 10-17°
- 17-25°
- 25-30°
- 30-40°
- 40-50°
- 50-90°
- 规划范围



方格网间距：100x100M

《建瓯市房道万木林竹木产业园控制性详细规划》

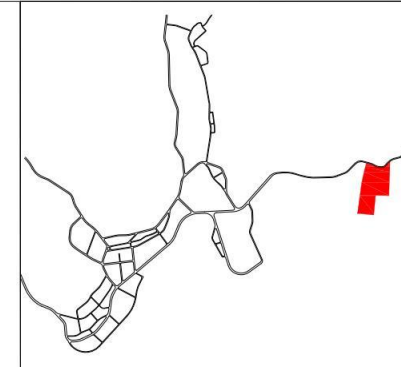
——规划总图则



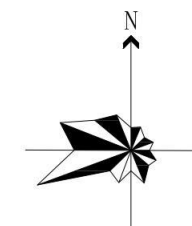
网格：100米×100米

图例	机关团体用地	防护绿地	OLT通信机房	供热站
	二类工业用地	社会停车场用地	净水站	垃圾转运站
	二类物流仓储用地	规划范围线	污水处理站	消防站
	公用设施用地	规划道路	10KV开闭所	公共厕所

区位示意



风玫瑰



比例尺



编制单元控制内容

规划控制指标

主导用地性质	工业		
总用地面积	10.16公顷	建设用地面积	10.16公顷
总建筑面积	9.26万平方米	平均容积率	0.9
居住用地面积	—	居住建筑面积	—
居住人口总量	—	绿地面积	1.03公顷

规划控制条文

- 1、本编制单元功能定位：以林产品加工、贸易、服务为主的竹木产业园区。
- 2、强制性内容：单元的主导属性、总建设规模、“五线”（包括蓝线、绿线、红线、黄线、紫线）、“三设大施”（包括公共服务设施、道路与交通设施、公用设施）等内容以及规划地块的用地性质、用地规模、容积率、公共服务设施和基础设施的配套规定等。
- 3、开发强度控制：本编制单元确定的地块土地使用性质及开发强度，根据实际情况若需编更，应按照相关程序和权限审批，经批准后执行。
- 4、地块边界管控：本编制单元确定的地块边界在用地审批与修建性详细规划中，可根据实际情况将地块进行合并或细分。在开发建设过程中，如果大地块划分小地块或小地块合并为大地块或多个地块统一开发，在不超出地块建筑总容量控制的前提下，各地块的建筑容量可在规划主管部门审核批准后作适当调整。
- 5、本编制单元内城市“五线”：
 - 1.1 城市蓝线：无。
 - 1.2 城市黄线：1处净水站；1处污水处理站；1处供热站；1处垃圾转运站。
 - 1.3 城市绿线：公园绿地，道路两侧防护绿地、高压走廊内防护绿地。
 - 1.4 道路红线：次干一路红线宽度16米，次干二路红线宽度22米；支一路、支二路红线宽度12米。
 - 1.5 城市紫线：无。
- 6、公共管理与公共服务设施：园区管理服务中心。
- 7、市政设施：净水站1处、污水处理站1处、10kV开闭所2处、供热站1处、OLT通信机房1处、垃圾转运站1处、小型消防站1处、公共厕所1处。
- 8、海绵城市：规划区位于III区，对应年径流总量控制率为75%~85%。规划区年径流总量控制率不低于75%。
- 9、其他未尽事宜按照《福建省城市规划管理技术标准（2017年版）》执行。

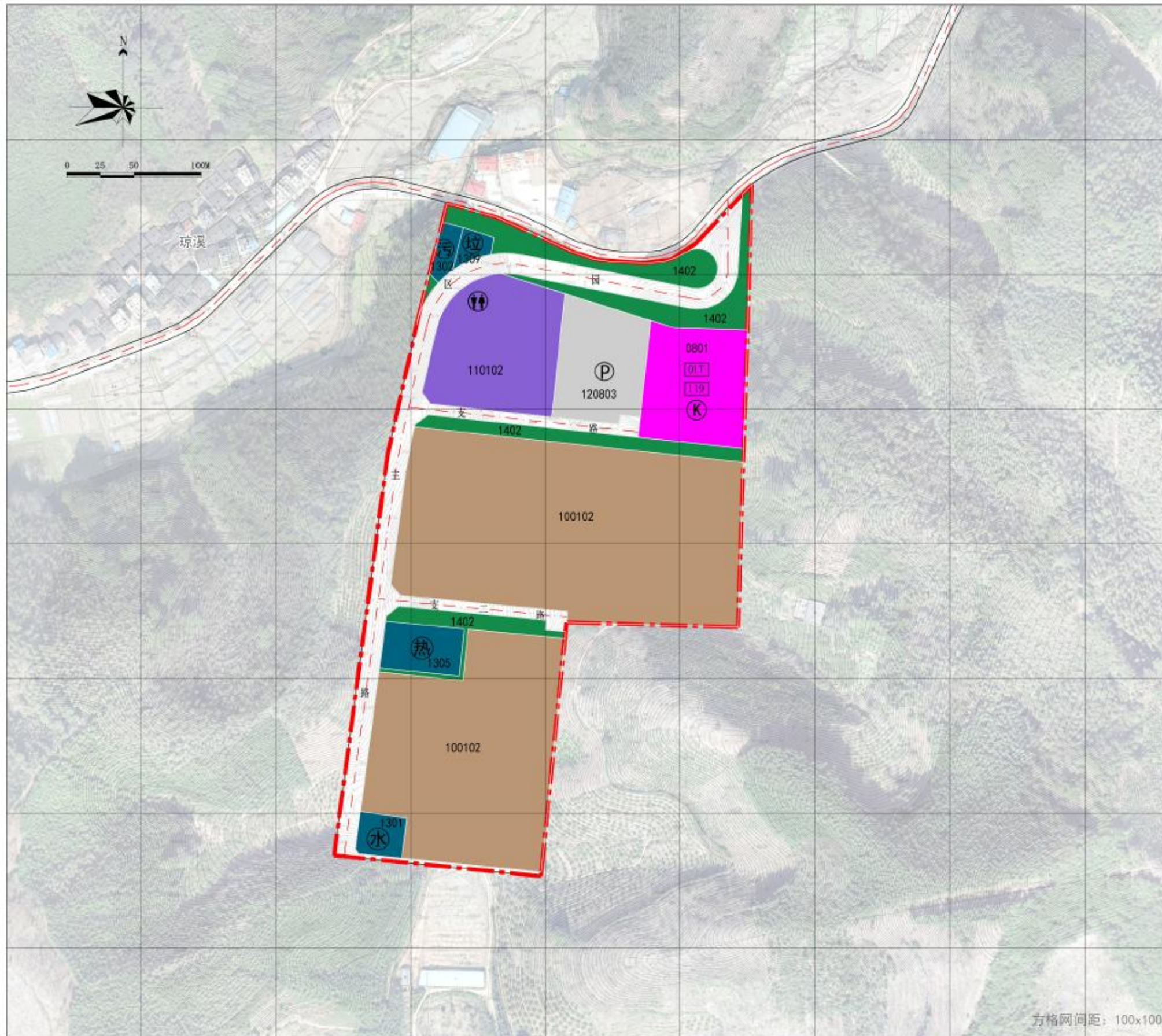
建瓯市房道万木林竹木产业园

控制性详细规划

土地利用规划图

图例

- 机关团体用地
- 二类工业用地
- 物流仓储用地
- 公用设施用地
- 防护绿地
- 社会停车场用地
- 规划路网
- 1402 规划地类编码
- 规划范围
- 水 净水站
- 污 污水处理站
- 垃 垃圾转运站
- 热 供热站
- K 10kV开闭所
- OLT OLT通信机房
- 119 消防站
- T↑ 公厕
- P 社会停车场



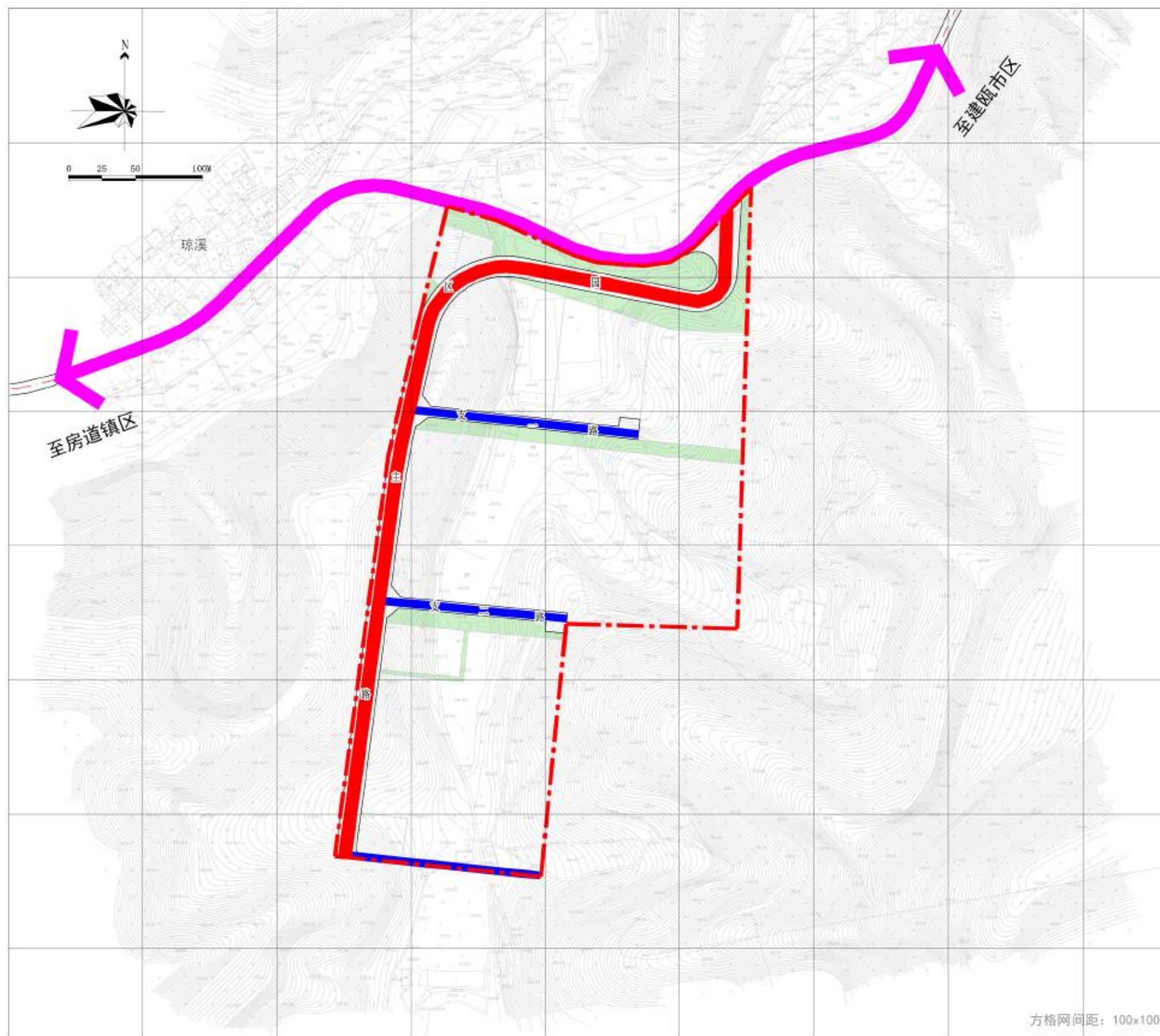
方格网间距: 100x100M

建瓯市房道万木林竹木产业园
控制性详细规划

道路系统规划图

图例

- 国道G528
- 次干路
- 支路
- 规划范围



项目北侧临528国道，由528国道，通过园区主路到达基地各个地块。东、西、南面均为山体。





项目基地现状为林地，部分尚未拆除的钢结构建筑，场地与周边用地的高差较大，场地内部为山谷地，局部存在较大高差。



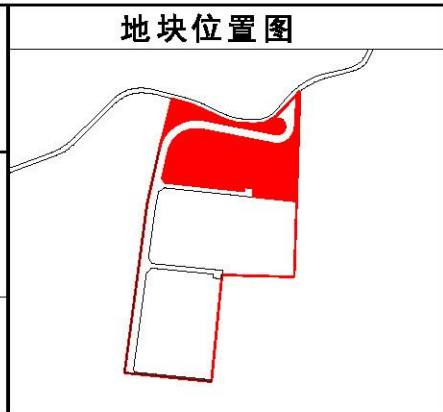
规划用地性质：二类工业用地、物流仓储用地、机关团体用地

建瓯市房道万木林竹木产业园 控制性详细规划 —— 地块图则

地块编号 A-01
A-08

风玫瑰图

比例尺 0 20 50m
1:2000



地块控制指标一览表

地块编号	用地性质代码	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(米)	绿地率(%)	建筑系数(%)	主出入口	备注
A-01	1402	0.32	-	-	-	-	-	-	护坡
A-02	1302	0.06	-	-	-	-	-	S	污水处理站
A-03	1309	0.05	-	-	-	-	-	S	垃圾转运站
A-04	1402	0.01	-	-	-	-	-	-	护坡
A-05	1402	0.29	-	-	-	-	-	-	护坡
A-06	0801	0.65	2.2	45	24	30	-	S	园区管理服务中心、能源中心、污水处理站、垃圾转运站、小型停车场
A-07	120803	0.55	-	-	-	-	-	S	园区停车场
A-08	110102	0.87	0.8-4.0	≥30	24	10-15	≥40	WS	园区仓储物流中心、公厕
总计		2.80							

规划控制条文说明

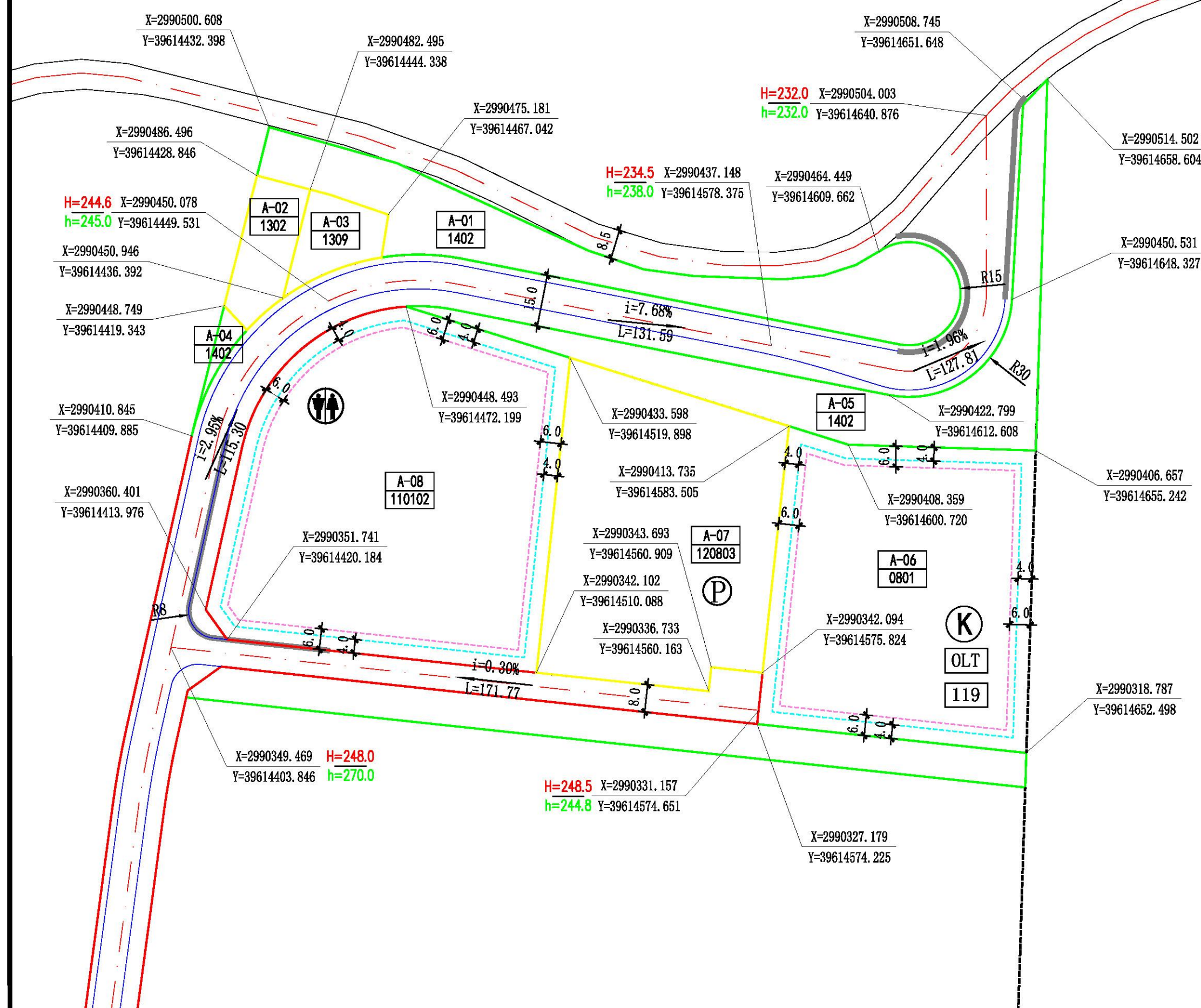
- 地块控制指标一览表中未计本片所有地下建筑面积。
- 表中工业用地、物流仓储用地的容积率、建筑密度采用区间控制，其他用地的容积率、建筑密度指标为上限值。工业用地、物流仓储用地的绿地率采用区间控制，其他用地的绿地率为下限值。各类建设项目建筑高度为上限值，工业用地、物流仓储用地的停车位按实际批准建筑面积核算。
- 工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积(按对应建筑基底面积计算)不得超过工业项目总用地面积的7%，其所需行政办公及生活服务设施用房建筑面积不得超过总建筑面积的20%。
- 在开发建设过程中，如果大地块划分小地块或小地块合并为大地块或多地块统一开发，在不超过地块建筑总容量控制的前提下，各地块的建筑容量可作适当调整。
- 严格按照规划说明中四线控制规划章节内容执行“四线”控制要点。
- 城市道路上机动车开口应符合下列规定：交叉口有展宽段时，不得在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内设置机动车开口；交叉口无展宽段时，主干路上距离平面交叉口不应小于60米、次干路上不应小于50米、支路上不宜小于30米。
- 本图则所示建筑退让控制线为执行《福建省城市规划管理技术规定》(2017)的建筑退让最小距离。

配套设施

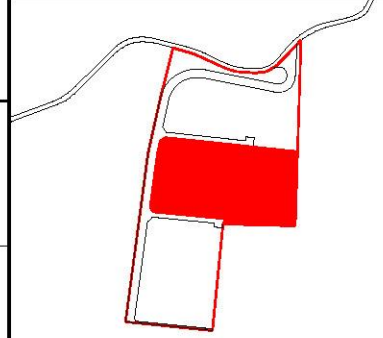
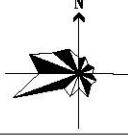
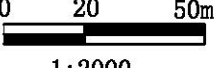
- 通信机房
- 10kV开闭所
- 污水处理站
- 公厕
- 垃圾转运站
- 社会停车场

图例

- 地块编号
- 用地性质
- 红线
- 禁止机动车开口路段
- 地块界限
- 道路及退线间距
- 绿线
- 黄线
- R10 道路曲线半径
- 机动车出入口
- 用地控制点坐标
- 规划高程
- 现状高程
- 道路中心线
- 道路缘石线
- 低层建筑退让控制线
- 多层建筑退让控制线



建瓯市房道万木林竹木产业园 控制性详细规划 —— 地块图则

地块编号	A-09 A-10	
风玫瑰图		
比例尺	 1:2000	

地块控制指标一览表

地块编号	用地性质代码	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(米)	绿地率(%)	建筑系数(%)	主出入口	备注
A-09	1402	0.24	-	-	-	-	-	-	护坡
A-10	100102	3.19	0.9-3.0	≥30	24	10-20	≥40	WS	-
总计		3.43							

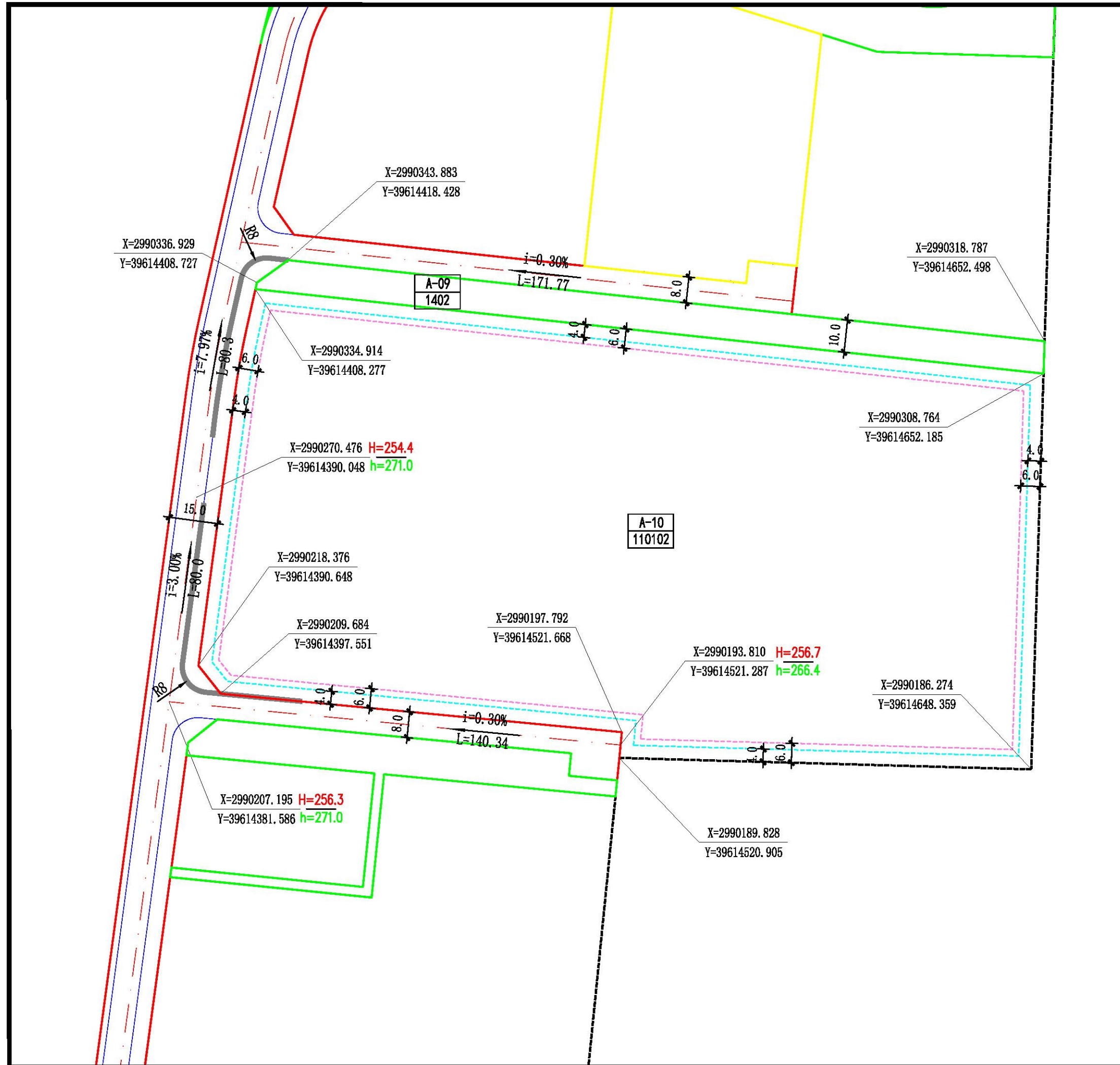
规划控制条文说明

- 1、地块控制指标一览表中未计本片所有地下建筑面积。
- 2、表中工业用地、物流仓储用地的容积率、建筑密度采用区间控制，其他用地的容积率、建筑密度指标为上限值。工业用地、物流仓储用地的绿地率采用区间控制，其他用地的绿地率为下限值。各类建设项目建筑高度为上限值，工业用地、物流仓储用地的停车位按实际批准建筑面积核算。
- 3、工业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%，其所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过总建筑面积的20%。
- 4、在开发建设过程中，如果大地块划分小地块或小地块合并为大地块或多地块统一开发，在不超过地块建筑总容量控制的前提下，各地块的建筑容量可作适当调整。
- 5、严格按照规划说明中四线控制规划章节内容执行“四线”控制要点。
- 6、城市道路上机动车开口应符合下列规定：交叉口有展宽段时，不得在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内设置机动车开口；交叉口无展宽段时，主干路上距离平面交叉口不应小于60米、次干路上不应小于50米、支路上不宜小于30米。
- 7、本图则所示建筑退让控制线为执行《福建省城市规划管理技术规定》（2017）的建筑退让最小距离。

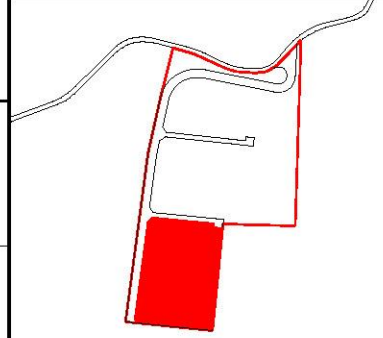
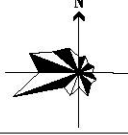
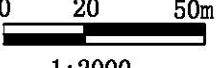
配套设施

图例

	地块编号 用地性质		绿线		规划高程 现状高程
	红线		黄线		道路中心线
	禁止机动车开口路段		道路曲线半径		道路缘石线
	地块界限		机动车出入口		低层建筑退让控制线
	道路及退让间距		用地控制点坐标		多层建筑退让控制线



建瓯市房道万木林竹木产业园 控制性详细规划 —— 地块图则

地块编号	A-11 A-14	
风玫瑰图		
比例尺	 1:2000	

地块控制指标一览表

地块编号	用地性质代码	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度(%)	建筑限高(米)	绿地率(%)	建筑系数(%)	主出入口	备注
A-11	1402	0.18	-	-	-	-	-	-	护坡
A-12	1305	0.21	-	-	-	-	-	S	供热站
A-13	100102	2.03	0.9-3.0	≥30	24	10-20	≥40	W	-
A-14	1301	0.11	-	-	-	-	-	N	净水站
总计		2.52							








规划控制条文说明

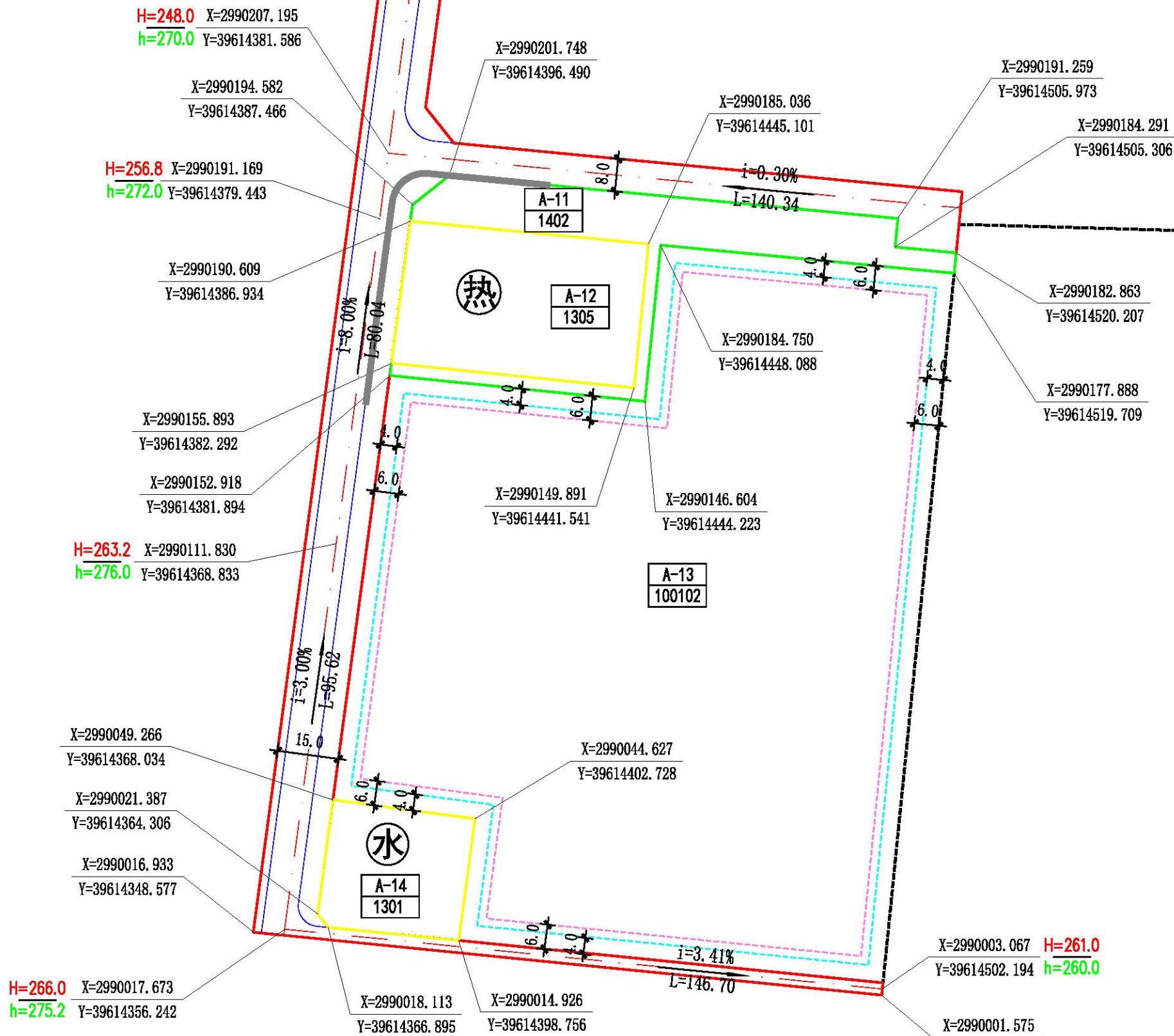
- 1、地块控制指标一览表中未计本片区所有地下建筑面积。
- 2、表中工业用地、物流仓储用地的容积率、建筑密度采用区间控制，其他用地的容积率、建筑密度指标为上限值。工业用地、物流仓储用地的绿地率采用区间控制，其他用地的绿地率为下限值。各类建设项目建筑高度为上限值，工业用地、物流仓储用地的停车位按实际批准建筑面积核算。
- 3、工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积（按对应建筑基底面积计算）不得超过工业项目总用地面积的7%，其所需行政办公及生活服务设施用房建筑面积不得超过总建筑面积的20%。
- 4、在开发建设过程中，如果大地块划分小地块或小地块合并为大地块或多地块统一开发，在不超过地块建筑总容量控制的前提下，各地块的建筑容量可作适当调整。
- 5、严格按照规划说明中四线控制规划章节内容执行“四线”控制要点。
- 6、城市道路上机动车开口应符合下列规定：交叉口有展宽段时，不得在交叉口展宽段和展宽渐变段范围内设置机动车开口；交叉口无展宽段时，主干路上距离平面交叉口不应小于60米、次干路上不应小于50米、支路上不宜小于30米。
- 7、本图则所示建筑退让控制线为执行《福建省城市规划管理技术规定》（2017）的建筑退让最小距离。

配套设施

-  净水站
-  供热站

图例

-  地块编号
-  用地性质
-  红线
-  禁止机动车开口路段
-  地块界限
-  道路及退线间距
-  绿线
-  黄线
-  R10 道路曲线半径
-  机动车出入口
-  用地控制点坐标
-  规划高程
-  现状高程
-  道路中心线
-  道路缘石线
-  低层建筑退让控制线
-  多层建筑退让控制线



建设项目用地预审与选址意见书附件

编号：用字第 350783202300025 号			
建设项目名称	建瓯市房道万木林竹木产业园项目-管理服务业务用房	项目代码	2305-350783-04-01-986179
建设单位 (项目业主)名称	建瓯市龙津开发建设有限公司	建设项目依据	瓯发改审批[2023]68号
土地用途	机关团体用地	建设项目拟选位置	建瓯市房道镇七道村锦溪
拟用地面积	0.6456公顷	其中耕地	----
拟建设规模	建设管理服务业务用房一栋	拟用地方式	划拨
规划 选址 和 用地 预审 意见	一、经审核，本建设项目符合城乡规划，同意在拟选位置进行建设方案设计等前期准备工作，建设方案应符合本意见书要求并经我局审批。 二、未经我局批准，建设单位不得擅自改变用地性质和扩大用地范围。 三、本建设项目用地性质确定为：A公共管理与公共服务设施用地——A1行政办公用地。 四、本建设项目主要经济技术指标依据《建瓯市房道万木林竹木产业园控制性详细规划》执行。 五、经审查，该项目用地符合建瓯市土地利用总体规划、城乡规划，不涉及占用永久基本农田，用地指标应纳入年度土地利用计划。 六、该项目符合国家供地政策和土地管理法律、法规规定的条件，拟同意以划拨方式提供土地使用权。 七、建设单位(项目业主)应本着节约集约用地的原则，按照项目有关建设标准或建设用地指标的规定优化设计方案，从严控制建设用地规模。 八、建设项目占用耕地的，应按照以补定占，先补后占的有关规定，及时足额缴纳耕地开垦费，落实耕地占补平衡。项目征地补偿费用按《土地管理法》及国家和省有关规定做好核算，确保补偿安置资金足额到位。 九、该项目用地涉及使用林地部分的，应报林业行政主管部门审核。 十、项目建设单位(项目业主)应根据地质灾害危险性评估报告采取相应的措施。 十一、项目涉及各类保护区、文物点、历史建筑、环保、安全等的(涉及以上各类的，应明确具体名称)，应严格按照法律法规和有关规定，依法办理相关手续。 十二、项目经有关部门批准后，按规定办理建设用地审批和规划许可手续，未取得建设用地批准和建设项目规划许可手续的不得开工建设。 附图名称:选址红线图、建瓯市土地利用总体规划图(2006-2020年)		

备注：1.本意见为自然资源主管部门依法审核建设项目用地预审和选址意见书的法定依据。2.未经核发机关审核同意，本意见的各项内容不得随意变更。3.本意见所需附图由核发机关依法确定与本意见具有同等法律效力。4.《建设项目用地预审和选址意见书》有效期为三年，对在有效期范围内没有完成建设项目审批、核准手续的，建设单位(项目业主)应在有效期届满前30日内向本局申请延期。否则，《建设项目用地预审和选址意见书》及附图逾期自动失效。

基 本 情 况	项目名称	建瓯市房道万木林竹木产业园项目-管理服务业务用房
	项目代码	2305-350783-04-01-986179
	建设单位名称	建瓯市龙津开发建设有限公司
	项目建设依据	瓯发改审批[2023]68号
	项目拟选位置	建瓯市房道镇七道村锦溪
况	拟用地面积 (含各地类明细)	总面积0.6456公顷，其中农用地0.6456公顷(林地0.3235公顷，园地0.3221公顷)
	拟建设规模	建设管理服务业务用房一栋

附图及附件名称

建设项目用地预审与选址意见书附件
建设项目用地预审与选址意见书附图

遵守事项

- 一、本书是自然资源主管部门依法审核建设项目用地预审和规划选址的法定依据。
- 二、未经依法审核同意，本书的各项内容不得随意变更。
- 三、本书所需附图及附件由相应权限的机关依法确定，与本书具有同等法律效力，附图指项目规划选址范围图，附件指建设用地要求。
- 四、本书自核发之日起有效期三年，如对土地用途、建设项目选址等进行重大调整的，应当重新办理本书。

中华人民共和国
建设项目
用地预审与选址意见书

用字第 350783202300025 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设项目符合国土空间用途管制要求，核发此书。



核发机关 建瓯市自然资源局

日期 2023年05月24日



中华人民共和国 建设项目 用地预审与选址意见书

用字第 350783202300028 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设项目符合国土空间用途管制要求，核发此书。



核发机关 建瓯市自然资源局

日期 2023-05-24



基 本 情 况	项目名称	建瓯市房道万木林竹木产业园项目-社会停车场工程
	项目代码	2305-350783-04-01-986179
	建设单位名称	建瓯市龙津开发建设有限公司
	项目建设依据	瓯发改审批[2023]68号
	项目拟选位置	建瓯市房道镇七道村锦溪
	拟用地面积 (含各地类明细)	总面积0.5486公顷,其中农用地0.3858公顷(园地0.3858公顷),建设用地0.1628公顷

拟建设规模 新增一处社会停车场,设立运输货车停车位约150个,其他车辆停车位约50个。

附图及附件名称

建设项目用地预审与选址意见书附件
建设项目用地预审与选址意见书附图

遵守事项

- 本书是自然资源主管部门依法审核建设项目用地预审和规划选址的法定凭据。
- 未经依法审核同意,本书的各项内容不得随意变更。
- 本书所需附图及附件由相应权限的机关依法确定,与本书具有同等法律效力,附图指项目规划选址范围图,附件指建设用地要求。
- 本书自核发有效期三年,如对土地用途、建设项目选址等进行重大调整的,应当重新办理本书。

建设项目用地预审与选址意见书附件

编号:用字 350783202300028 号

建设项目名称	建瓯市房道万木林竹木产业园项目-社会停车场工程	项目代码	2305-350783-04-01-986179
建设单位 (项目业主)名称	建瓯市龙津开发建设有限公司	建设项目依据	瓯发改审批[2023]68号
土地用途	交通服务场站用地	建设项目拟选位置	建瓯市房道镇七道村锦溪
拟用地面积	0.5486公顷	其中耕地	-----
拟建设规模	新增一处社会停车场,设立运输货车停车位约150个,其他车辆停车位约50个。	拟用地方式	划拨
规划 选址 和 用 地 预 审 意 见	一、经审核,本建设项目符合城乡规划,同意在拟选位置进行建设方案设计等前期准备工作,建设方案应符合本意见书要求并经我局审批。 二、未经我局批准,建设单位不得擅自改变用地性质和扩大用地范围。 三、本建设项目用地性质确定为:U道路与交通设施用地—S42交通场站用地。 四、本建设项目主要经济技术指标依据《建瓯市房道万木林竹木产业园控制性详细规划》。 五、经审查,该项目用地符合建瓯市土地利用总体规划、城乡规划,不涉及占用永久基本农田,用地指标应纳入年度土地利用计划。 六、该项目符合国家供地政策和土地管理法律,法规规定的条件,拟同意以划拨方式提供土地使用权。 七、建设单位(项目业主)应本着节约集约用地的原则,按照项目有关建设标准或建设用地指标的规定优化设计方案,从严控制建设用地规模。 八、建设项目占用耕地的,应按照以补定占,先补后占的有关规定,及时足额缴纳耕地开垦费,落实耕地占补平衡。项目征地补偿费用按《土地管理法》及国家和省有关规定做好核算,确保补偿安置资金足额到位。 九、该项目用地涉及使用林地部分的,应报林业行政主管部门审核。 十、项目建设单位(项目业主)应根据地质灾害危险性评估报告采取相应的措施。 十一、项目涉及各类保护区、文物点、历史建筑、环保、安全等的(涉及以上各类的,应明确具体名称),应严格按照法律法规和有关规定,依法办理相关手续。 十二、项目经有关部门批准后,按规定办理建设用地审批和规划许可手续,未取得建设用地批准和建设项目规划许可手续的不得开工建设。 附图名称:选址红线图,建瓯市土地利用总体规划图(2006-2020年)。		



备注:1.本意见为自然资源主管部门依法审核建设项目用地预审和选址意见书法定凭据。2.未经核发机关审核同意,本意见的各项内容不得随意变更。3.本意见所需附图由核发机关依法确定与本意见具有同等法律效力。4.《建设项目用地预审和选址意见书》有效期为三年,对在有效期内没有完成建设项目审批、核准手续的,建设单位(项目业主)应在有效期届满前30日内向本局申请延期。否则,《建设项目用地预审和选址意见书》及附图逾期自动失效。

建瓯市自然资源局文件

瓯自然资规〔2023〕80号

关于建瓯市房道万木林竹木产业园 A-08 地块 (建瓯市龙津开发建设有限公司)的规划意见

建瓯市房道万木林竹木产业园 A-08 号地块 (详见附图) 用地面积约 8731.89 m² (约合 13.0978 亩), 根据省国土资源厅等四厅委发布的《关于发布实施〈福建省工业项目建设用地控制指标(2013 年本)〉的通知》(闽国土资综〔2013〕197 号)和《建瓯市房道万木林竹木产业园控制性详细规划》确定的内容, 参照《福建省城市规划管理技术规定》, 该地块用地性质为物流仓储用地, 符合城乡规划, 主要规划技术指标: $0.8 \leq \text{容积率} \leq 4.0$; 建筑系数 $\geq 40\%$; $10\% \leq \text{绿地率} \leq 15\%$; 建筑高度 ≤ 30 米。除特殊工艺要求, 必须建设 4 层以上建筑; 行政办公及生活服务设施

用地面积不得超过项目总用地面积的 7%、行政办公及生活服务设施建筑面积不得超过项目总建筑面积 (含地下室等建筑面积) 的 20%; 严禁在项目用地内建造宾馆、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。今后该地块规划建设必须符合相关规划, 满足消防、环保等技术规范的要求。

附件: 建瓯市房道万木林竹木产业园 A-08 号地块用地红线图



建瓯市自然资源局文件

瓯自然资规〔2023〕81号

关于建瓯市房道万木林竹木产业园 A-10、A-13 号地块（建瓯市龙津开发建设有限公司）的规划意见

建瓯市房道万木林竹木产业园 A-10、A-13 号地块（详见附件）用地面积约 52195.96 m²（约合 78.2939 亩），根据省国土资源厅等四厅委发布的《关于发布实施〈福建省工业项目建设用地控制指标（2013 年本）〉的通知》（闽国土资综〔2013〕197 号）和《建瓯市房道万木林竹木产业园控制性详细规划》确定的内容，参照《福建省城市规划管理技术规定》，该地块用地性质为工业用地，符合城乡规划，主要规划技术指标： $0.9 \leq \text{容积率} \leq 3.0$ ；建筑系数 $\geq 40\%$ ； $10\% \leq \text{绿地率} \leq 20\%$ ；建筑高度 ≤ 30 米。除特殊工艺要求，必须建设 4 层以上建筑；行政办公及生活服务设施

用地面积不得超过项目总用地面积的 7%、行政办公及生活服务设施建筑面积不得超过项目总建筑面积（含地下室等建筑面积）的 20%；严禁在项目用地内建造宾馆、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。今后该地块规划建设必须符合相关规划，满足消防、环保等技术规范的要求。

附件：建瓯市房道万木林竹木产业园 A-10、A-13 号地块用地红线图



工程编号: 041·23002

建瓯市房道万木林竹木产业园项目

可行性研究报告

建设单位: 建瓯市龙津开发建设有限公司

编制单位: 福建省林业勘察设计院

2023年4月



建瓯市房道万木林竹木产业园项目可行性研究报告

序号	名称	单位	数量	备注
9.1	工程建设费用	万元	30440.76	
9.2	工程建设其他费用	万元	14549.60	其中土地相关费用 1036.12 万元
9.3	预备费	万元	1702.87	
9.4	建设期利息	万元	1304.88	

1.7 研究结论

(1) 本项目符合建瓯市、房道镇规划,符合当地竹初加工企业的实际需要,是促进房道镇竹产业集聚的需要,是推动房道镇城镇化建设的重要动力。项目建设是合法的。

(2) 本项目建设方案本着实事求是、因地制宜、功能实用、建筑美观、装修简朴的原则,建设规模适度,建设标准选取合适,建设区无不良地质水文条件,建筑材料供应充分,项目地理区位交通方便,电、通讯等基础设施较为完善,建设工程技术可行。

(3) 本项目具有显著的社会效益:项目的建设为企业提供了良好的条件,增加了当地人民群众的就业机会,一定程度上缓解了城镇的就业压力;加快了建瓯市房道镇建设的发展;促进了建瓯市房道镇竹产业的可持续发展;提升了房道镇形象和城市综合竞争力;推动了建瓯市房道镇经济社会的发展,对促进构建社会主义和谐社会具有重要意义。

综上所述,项目建切实必要可行。

1.8 建议

(1) 由于项目涉及的相关各方多,项目建工期紧,因此须在项目建设领导小组统一领导下,按照项目建设程序,尽早优质高效完成项目建设任务。

(2) 本报告虽然对该项目的工程方案、投资方案等进行了阐述和论证,

建议在下阶段工作中应进一步优化工程方案、投资方案等，实现工程实用、经济、美观、节约等建设目标。

（3）由于本项目为基础设施建设项目，建议政府相关部门应在政策及资金上给予充分支持。

2017）

（5）《福建省建筑安装工程费用定额》（2017 版）

（6）《福建省市政工程预算定额》（FJYD-401~409-2017）

（7）《福建省园林绿化工程预算定额》（FJYD-501-2017）

（8）《福建省住房和城乡建设厅关于印发<福建省房屋建筑和市政基础设施工程概算编制办法>的通知》（福建省住房和城乡建设厅闽建筑[2007]52号）

（9）《福建省住房和城乡建设厅关于重新调整我省房屋建筑与市政基础设施工程计价依据增值税税率的通知》（闽建筑[2019]11 号）

（10）《关于调整房屋建筑与市政基础设施工程企业管理费的通知》（闽建筑〔2021〕6 号）

（11）2023 年 2 月《福建工程造价信息》（建瓯市信息价）

（12）《关于颁发<福建省房屋建筑和市政基础设施工程施工机械台班费用定额>（2021 版）的通知》（闽建筑[2022]1 号文）

14.2.2 价格依据

（1）设备购置按市场现行价格

（2）其它费用按现行国家有关部门规定的指标

14.3 投资估算

房道万木林竹木产业园项目总投资 37065.05 万元，其中工程建设费用为 30440.76 万元，工程建设其他费用 3616.54 万元，预备费 1702.87 万元，建设期利息 1304.88 万元。工程建设投资构成情况详见表 14-1，工程建设其他费用详见表 14-2。

14.4 资金筹措

本项目投资拟申请国家专项债券 22000 万元，其余资金 15065.05 万元由业主多渠道筹集。

第十七章 结论与建议

17.1 结论

(1) 本项目符合建瓯市和房道镇规划，符合建瓯房道镇竹制品加工企业的实际需要，是促进房道镇竹产业集聚的需要，是推动房道镇城镇化建设的重要动力。项目建设是合法的。

(2) 本项目建设方案本着实事求是、因地制宜、功能实用、建筑美观、装修简朴的原则，建设规模适度，建设标准选取合适，建设区无不良地质水文条件，建筑材料供应充分，项目地理区位交通方便，电、通讯等基础设施较为完善，建设工程技术可行。从工程技术和项目运作方式角度看，项目的土地平整、道路工程和管网工程、标准厂房及其配套用房建设等设施工程，技术是成熟可靠的，不存在技术风险，项目运作方式也是成熟的，只要建设资金到位，项目定能如期建成。

(3) 本项目具有显著的社会效益：项目的建设为企业提供了良好的条件，增加了当地人民群众的就业机会，一定程度上缓解了城市的就业压力；加快了建瓯市房道镇城镇化建设的发展；促进了建瓯市房道镇竹产业的可持续发展；提升了房道镇形象和城市综合竞争力；推动了建瓯市房道镇经济社会的发展，对促进构建社会主义和谐社会具有重要意义。

(4) 项目建设过程中全部是文明施工，最大程度的减小了对环境的破坏。项目建成后，变成了环境幽雅，功能齐全，配套的标准车间及其公共服务设施，对于美化房道镇的容貌，改善环境带来较了积极影响。项目建成后具有显著的环境效益。

(6) 从项目的风险分析，项目针对可能出现的风险提出了有效的防范措

施，从而可以降低或避免了风险的发生。项目风险等级为低风险。

综上所述，项目符合国家和建瓯市经济发展战略，对建瓯市房道镇经济和社会发展具有重要作用，工程技术方案和运作模式成熟可靠，项目具有良好的社会效益和生态效益。项目的建设不仅是必要的，而且也是可行的。

17.2 建议

- （1）规范项目建设程序，把好项目建设质量关。
- （2）项目建议应按照国家 and 福建省有关规定和程序报批，做好工作建设的各项前置性工作。
- （3）项目建设过程中要注重与环境协调，达到合理统一。
- （4）希望国家有关部门在政策上予以扶持，促进项目尽快实施，尽早发挥其效益。