



2026

北石美法片区

02-005地块

泉州恒星集团有限公司厂区用地规划条件调整论证

【公示稿】

项目规划背景

泉州恒星集团有限公司成立于1985年，总部坐落于福建省泉州市安溪县西坪镇，是一家以工艺品制造与出口为核心业务的综合性民营企业，注册资本3000万元。公司深耕竹、藤、铁、木、树脂等工艺品设计与生产领域数十年，拥有自主出口贸易权，产品远销欧美市场，年产值近亿元，已成为安溪地区工艺品出口行业的支柱企业。依托成熟的产业基础，集团逐步形成多元化发展格局，业务覆盖家居工艺、家具制造、房地产开发、茶叶经营等多个板块，在带动区域就业、助力地方经济发展的同时，始终秉持“取之于社会，回馈于社会”的核心理念，积极践行企业社会责任，是泉州地区兼具行业影响力与社会责任感标杆型民营企业。

泉州恒星集团有限公司在安溪县凤城美法工业区拥有一幅工业用地，总用地面积6720m²（折合10.08亩），用地性质为工业，相关权属证明及审批文件齐全。恰逢《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）、《安溪县人民政府办公室关于印发〈关于支持工业企业提容增效的实施方案〉的通知》（安政办规〔2024〕5号）等政策文件相继出台，为响应省、县两级政府关于工业用地提质增效、企业转型发展的号召，进一步满足公司产业升级与提质增效需求，最大化提升土地综合利用效益，公司拟依托该地块打造集生产制造、物流仓储、电商运营、综合办公于一体的现代化工艺品制造园区。

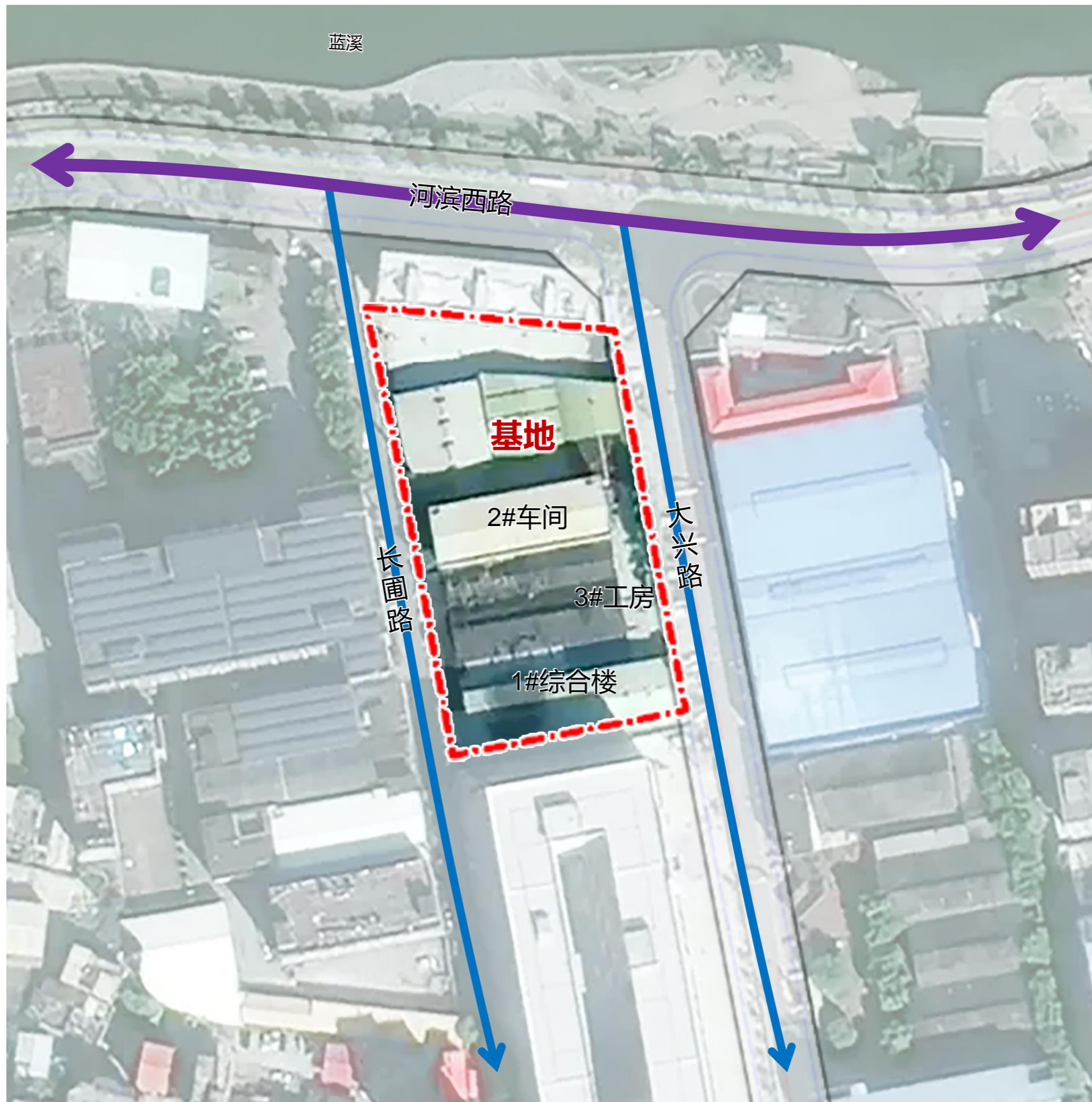
综上，为深入贯彻落实工业企业增资扩产、提容增效的发展要求，切实提升土地节约集约利用水平，持续优化区域营商环境，受泉州恒星集团有限公司正式委托，我司承接《泉州恒星集团有限公司厂区用地规划条件调整论证》等系列技术服务工作，旨在通过专业的论证分析与方案优化，为企业高质量发展与区域工业能级提升提供有力支撑。



01 项目概况

现状建设情况

泉州恒星集团有限公司厂区用地具有一定的开发潜力，地块内部地势相对平坦，为后续开发建设提供了便利条件。现阶段，地块内已矗立着1#综合楼、3#工房、2#车间以及简易厂房，已有建筑布局初步成型。地块周边交通，北侧紧挨着城市主干路河滨西路，东侧则毗邻城市支路，各方道路相互交织，使得该地块的交通条件极为优越，通达性整体良好，无论是人员往来，还是物资运输，都能高效畅达。



02 相关规划衔接

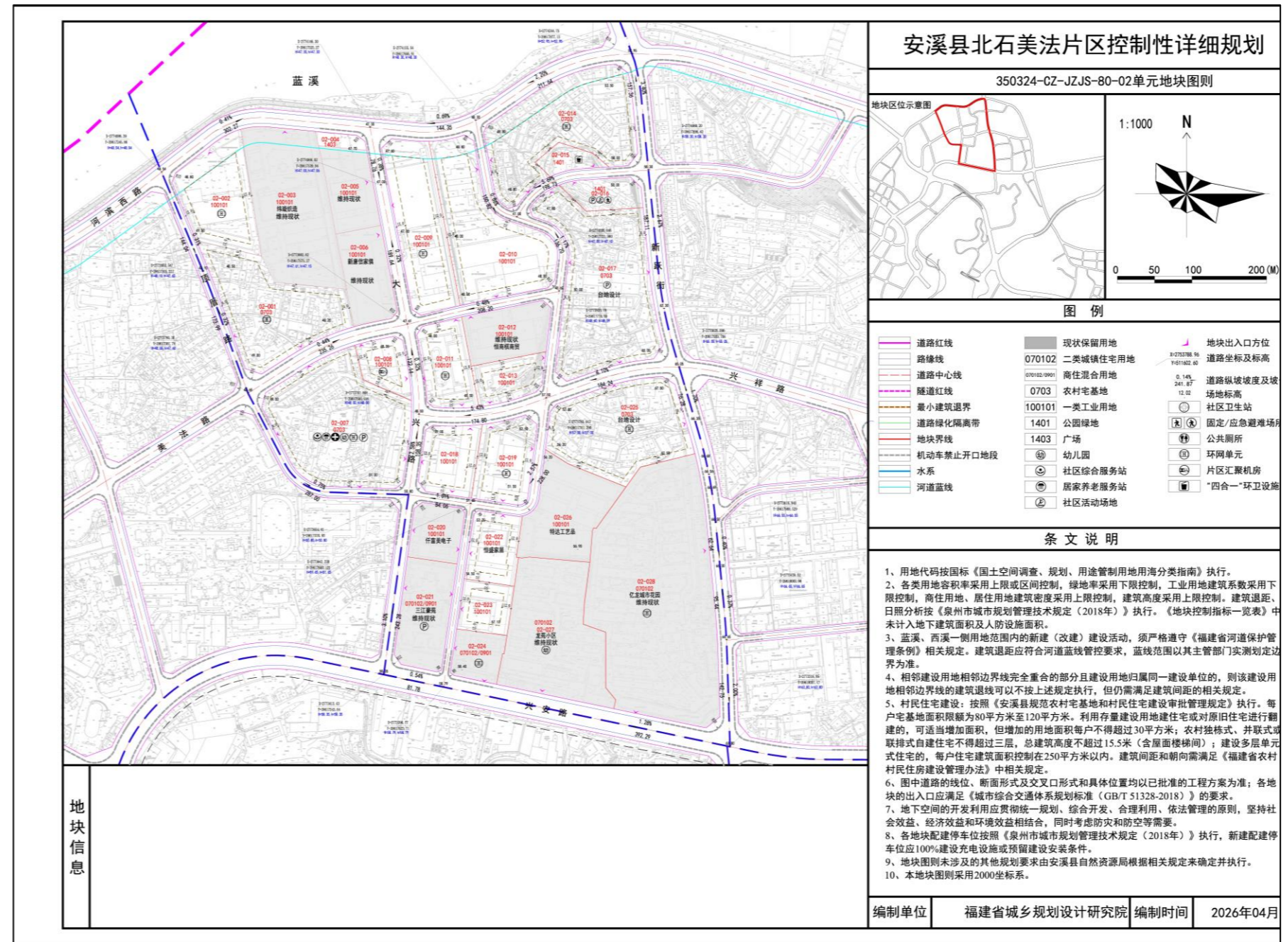
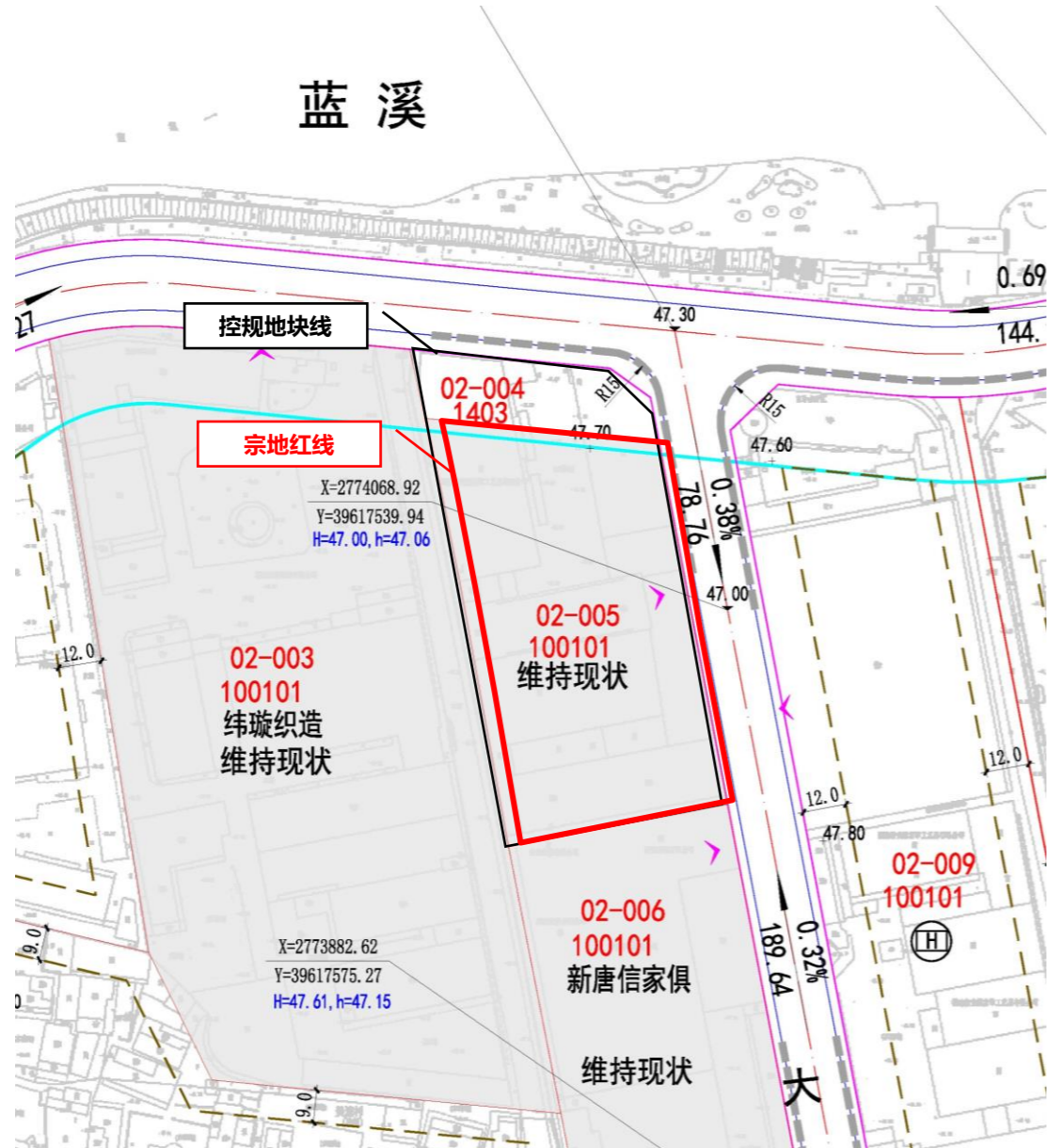
上位规划衔接

原片区控制性详细规划主要内容

■ 原控规图则说明

本次规划条件调整工作涉及的用地位于福建省城乡规划设计研究院编制的《安溪县北石美法片区控制性详细规划》中的02-005地块，并拟定指标内容。考虑规划的延续性及征求依据乡镇及科室意见，以控规作为本次规划条件调整的基础及依据。

注：控规地块边界因衔接周边用地及城镇开发边界，该地块面积比宗地红线面积大。宗地红线是以现状道路为界，东侧规划道路占用宗地红线2米。



规范要求

安溪县泉州恒星集团有限公司厂区用地为一类工业用地。按照《泉州市城市规划管理技术规定》（2018年版）关于工业建设项目的要求，地块规划条件应控制在：

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%

工业项目容积率上限应不高于3.0。

按照《福建省工业项目建设用地控制指标》闽自然资发〔2024〕31号标准要求控制：

容积率：1.45≤FAR≤3.0（文教、工美、体育和娱乐用品制造业），标准厂房用地容积率原则上不低于2.0，

行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的7%，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%。工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%，并要符合相关工业建筑设施规范要求。

- 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)的规定表述，增加“通用厂房”一类。
- 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%。
 - 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）。
 - 严禁在工业、物流仓储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。
 - 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。
 - 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。

表1 容积率指标控制值

代码	行业	控制值
13	农副食品加工业	>1.35
14	食品制造业	>1.35
15	酒、饮料和精制茶制造业	>1.45
16	烟草加工业	>1.25
17	纺织业	>1.45
18	纺织服装、服饰业	>1.65
19	皮革、毛皮及其制品和制鞋业	>1.45
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	>0.9
21	家具制造业	>1.1
22	造纸和纸制品业	>1.35
23	印刷业和记录媒介复制业	>1.55
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业	>1.45
25	石油加工、炼焦和核燃料加工业	>0.5
26	化学原料和化学制品制造业	>0.6
27	医药制造业	>1.1
28	化学纤维制造业	>1.25
29	橡胶和塑料制品业	>1.25
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	>1.1
34	通用设备制造业	>1.1
35	专用设备制造业	>1.1
36	汽车制造业	>1.1
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	>1.1
38	电气机械和器材制造业	>1.25
39	计算机、通信和其他电子设备制造业	>1.55
40	仪器仪表制造业	>1.25
41	其他制造业	>1.45
42	废弃资源综合利用业	>1.1
43	金属制品、机械和设备修理业	>1.1

备注：1. 本表中的行业分类及代码按《国民经济行业分类注释》(GB/T4754-2017)规定表述，下同。

2. 标准厂房用地容积率原则上不低于2.0。

表2行政办公及生活服务设施用地所占比重指标控制值

项目类型	总体要求	行政办公及生活服务设施用地所占比重
工业项目	《国民经济行业分类》的制造业，以及与《国民经济行业分类》的制造业对应的战略性新兴产业、先进制造业。	行政办公及生活服务设施用地面积≤工业项目总用地面积的7%，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%。
		工业生产必需的研发、设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%，并要符合相关工业建筑设施规范要求。
	工业园区、工业项目集聚区要合理规划工业生产必需的商业服务业、科研、仓储、租赁住房、公用设施等用地，促进复合利用、职住平衡，发挥整体利用效益。	对人口净流入的大城市和省级人民政府确定的发展保障性租赁住房城市，经城市人民政府同意，园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限可由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅。
	严禁在工业项目用地范围内建设成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。	

规划条件调整方案

依据原规划条件、省技术规定要求、政策要求、现行控规要求，结合提容模拟方案，建议对安溪县泉州恒星集团有限公司厂区用地规划条件中的：**容积率、建筑密度进行调整；补充建筑系数、建筑限高、建筑系数、建筑退让、行政办公及生活服务设施建筑面积占总建筑面积比例要求；**其余规划条件均不改变。

调整及补充的规划条件均符合规范、政策的相关要求。

规划条件梳理对比表

类别	原规划条件	规范要求 《泉州市城市规划管理技术规定》 (2018年版)	政策要求 (闽政〔2024〕31号)	控规要求	规划条件调整建议	是否符合 规范政策要求
用地性质	工业用地	工业用地	工业用地	一类工业用地	维持原规划条件	符合
用地面积	6720	——	——	6720	维持原规划条件	符合
容积率	0.5	$1.4 \leq FAR \leq 3.0$	$1.45 \leq FAR \leq 3.0$	$2.0 \leq FAR \leq 3.0$	$2.0 \leq FAR \leq 3.0$	符合
建筑密度	29.58%	——	——	——	$30\% \leq D \leq 55\%$	符合
建筑系数	——	$\geq 40\%$	——	$\geq 40\%$	$\geq 40\%$	符合
绿地率	——	$10\% \leq G \leq 20\%$	——	——	$10\% \leq G \leq 20\%$	符合
建筑限高	——	——	——	50m	50m	符合
行政办公及生活服务设施用地面积 占总用地面积比例	——	$\leq 7\%$	$\leq 7\%$	$\leq 7\%$	$\leq 7\%$	符合
行政办公及生活服务设施建筑面积 占总建筑面积比例	——	$\leq 20\%$	$\leq 15\%$	$\leq 15\%$	$\leq 15\%$	符合
建筑退让	——	民用建筑主要朝向退让建设用地红线最小距离按表7控制。次要朝向高层建筑退让建设用地红线最小距离为9米，多层建筑（含中高层住宅）为6米，低层建筑为4米，	——	——	主体建构筑物退让用地红线不少于6米	符合

注：该宗地红线以现状道路为界定边界，其东侧控规规划道路占用宗地红线2米范围。根据《泉州市城市规划管理技术规定（2018年版）》中关于山地城市的管控要求及安溪县城区地块规划管理要求，结合本次规划条件，明确主体建（构）筑物退让用地红线距离不得小于6米，确保与区域交通规划及用地管控相衔接。

调整必要性分析

一、政策导向契合性

根据《福建省自然资源厅关于发布〈福建省工业项目建设用地控制指标〉的通知》（闽自然资发[2024]31号）、《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）及《中共泉州市委办公室 泉州市人民政府办公室关于印发〈泉州市加快工业（产业）园区标准化建设实施方案〉的通知》（泉委办[2022]3号）等系列关键政策文件精神，在严守规划用地性质的前提下，适当提高安溪县泉州恒星集团有限公司厂区用地容积率，可显著提升建设用地利用效率与综合效益。该做法高度契合国家、省、市、县各级政府在土地利用与产业发展领域的政策导向，能够深度挖掘土地资源潜在价值，切实推动土地向集约高效利用方向转变，为区域经济可持续增长提供坚实土地要素支撑。

二、土地盘活紧迫性

安溪县作为典型山地城市，人多地少矛盾尤为突出，尤其是中心城区，在已划定的城镇开发边界内，可用于产业建设的新增用地极度匮乏，产业用地提容增效已成为破解土地资源瓶颈的当务之急。当前，该厂区地块建筑老旧、功能布局落后，已难以满足企业现代化生产工艺、产能扩张及配套服务的需求。对该地块实施提容改造，完全符合土地盘活更新的开发引导要求，有助于实现土地资源二次优化配置。通过提高工业用地容积率和建筑密度，可在不新增土地面积的前提下，增加工业生产、研发及配套设施的建筑面积，有效缓解城市产业用地紧张压力，为区域产业升级腾出空间。

三、企业发展必要性

随着泉州恒星集团有限公司业务规模的扩大和产业升级的推进，现有厂区的生产空间、研发场所及配套设施已无法匹配企业发展需求，制约了其核心竞争力的提升。通过用地提容实现厂区改扩建，能够为企业引入先进生产设备、建设研发中心、完善员工配套服务设施提供充足空间，助力企业优化生产流程、提高研发能力、吸引高端人才。此举不仅可保障企业在本地的持续健康发展，更能带动上下游产业链集聚，增强区域产业集群效应，为地方经济发展注入新动能。

四、垂直集聚深化运输减排，构建高效产业链生态

用地提容缩短企业间距的减排优势，在工业上楼中极致体现。高层厂房实现产业链垂直布局，形成“上下楼即上下游”格局，运输距离从“百米级”缩至“楼层级”。形成“平面集约+垂直增效”的双重优势，全方位契合“双碳”战略要求，推动区域产业高质量可持续发展。

03 规划条件调整方案

调整可行性分析

规模调整情况

1、用地规模

在本次地块规划条件调整论证里，地块面积维持不变。因容积率提升，开发容量增大，这对提升土地利用效率有益。

2、人口规模

此次地块规划条件调整论证时，用地性质在调整前后未变。产业人口测算基于用地规模。所以，当用地规模和用地性质都无变动时，该地块可承载的人口规模也保持不变。

公共配套设施影响分析

1、公共服务设施

公共服务设施的配置以人口数量作为基础依据。在本次地块规划条件调整论证过程中，经确认该地块可容纳的人口数量保持不变。基于此，地块内的公共服务设施无需进行调整，同时对控规公共服务设施的布局亦无影响。

2、地块内部配套

在本次规划条件调整方案里，提容部分增添办公功能。通过这一举措，地块内部的办公服务设施得到了有效补充，这对于泉州恒星集团有限公司厂区用地的长远发展更为有利。并且，调整后的行政办公及生活服务配套设施规模，完全符合相关规范以及政策的要求。

综上所述，本次规划条件调整具备可行性。

交通影响分析

本次地块规划条件调整论证未涉及地块出入口调整，按照现行控规，地块周边道路均无变化。经观察与分析，地块内部产业人员日常通勤对周边道路未带来明显的交通影响。

综上所述，本次规划条件调整具备可行性。

城市景观影响分析

本次地块规划条件调整论证根据控规补充建筑限高指标，建筑限高指标与控规一致。拟建方案采用面宽较小的建筑界面，高度控制在60米，该建筑高度设置不会影响周边城市景观界面。

综上所述，本次规划条件调整具备可行性。

城市景观影响分析

市政部分主要涵盖给水、污水、雨水、电力等内容，控规市政配套预测采用单位指标法进行预测。鉴于本次地块规划条件调整论证中用地规模无变化，依据现行控规，本次地块规划条件调整论证对市政配套基本无影响。

综上所述，本次规划条件调整具备可行性。

消防影响分析

本次开展地块规划条件调整的论证工作。在调整地块建设内容层面，当前该地块周边区域大多为硬化场地，在规划调整进程中，我们全面且深入地考量了退线等相关要求，旨在确保消防环路能够合理设置。通过这样的调整，不但优化了地块的建设布局，而且有力保障了消防安全规范的切实落实。

调整可行性分析

该宗地红线以现状道路为界定边界，其东侧控规规划道路占用宗地红线2米范围。根据《泉州市城市规划管理技术规定（2018年版）》中关于山地城市的管控要求及安溪县城城区地块规划管理要求，结合本次规划条件，明确主体建（构）筑物退让用地红线距离不得小于6米，确保与区域交通规划及用地管控相衔接。

（一）规划衔接影响评价

从区域规划协同性来看，本次红线界定与退线要求充分衔接控规内容，东侧控规规划道路占用宗地红线2米的现状已纳入考量，退让用地红线6米的退线标准为规划道路后续建设预留了合理空间，避免了建设完成后道路拓宽导致的拆改风险，减少因标准冲突引发的规划调整成本，提升规划实施的严肃性。

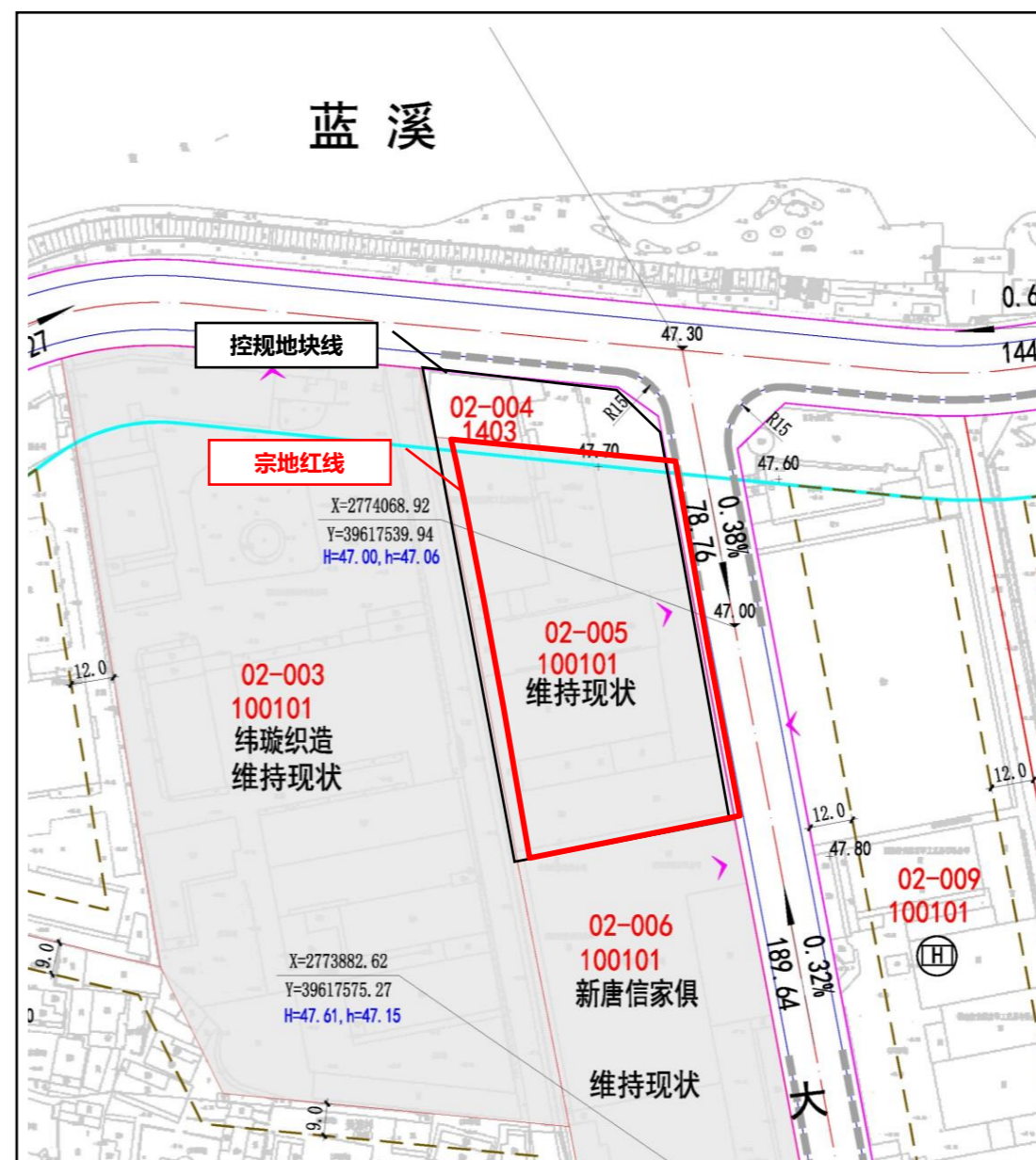
（二）安全保障影响评价

在交通安全方面，6米退线距离有效隔离主体建（构）筑物与现状道路、规划道路，避免建筑出入口与道路车流直接交汇，同时为道路绿化、交通标识设置预留空间，降低通行安全隐患。在建筑安全方面，充足的退线距离满足消防疏散、管线铺设（如给排水、电力管线）、建筑通风采光等基础安全需求，符合建筑工程安全管理规范。

（三）建设实施影响评价

对建设单位而言，明确的红线边界与退线标准减少了前期用地勘界的争议成本，避免因边界模糊导致的工期延误；东侧2米红线占用的明确界定，可提前引导建设单位优化建筑布局，如将辅助设施布置于红线边缘区域，提升用地利用效率。

对后期管理而言，标准化的退线要求为规划核实、竣工验收提供了清晰依据，降低了执法过程中的裁量争议；同时为建筑后期维护、改造预留了操作空间，减少了因前期退线不足导致的后期整改成本。



03 规划条件调整方案

结论

综上，调整后安溪县泉州恒星集团有限公司厂区用地规划设计条件的控制指标如下：

类别	原规划条件	调整后规划条件
用地性质	工业用地	工业用地
用地面积	6720m ²	6720m ²
容积率	0.5	2.0≤FAR≤3.0
建筑密度	29.58%	30%≤D≤55%
建筑系数	——	≥40%
绿地率	——	——
建筑限高	——	50m
行政办公及生活服务设施用地面积 占总用地面积比例	——	≤7%
行政办公及生活服务设施建筑面积 占总建筑面积比例	——	≤15%
建筑退让	——	主体建构物退让用地红线不少于6米

注：本次调整仅为地块规划设计条件中的规划控制指标的调整与补充。建筑设计、停车要求等其余规划条件均按照原规划条件、相关规范及控规的要求控制。

调整后新规划条件符合《中华人民共和国城乡规划法》、《福建省国有建设用地使用权出让地块规划条件管理办法》、《福建省城市规划管理技术规定》（2017）、《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）、《安溪县人民政府办公室关于印发〈关于支持工业企业提容增效的实施方案〉的通知》（安政办规〔2024〕5号）等相关规范、政策的要求，符合控规《泉州恒星集团有限公司厂区用地规划条件调整论证》，调整可行。