

数字化卫浴产业园项目 方案总平面规划调整说明

建设单位：南安市国投资产管理有限公司

设计单位：福建省建筑设计研究院有限公司

日期：2025.08



因11#楼原设计区域目前为数字化卫浴产业园现状使用企业的临时建筑，经各方多次沟通一致决定保留现状不拆除（详见附件1），原方案设计删除11#楼（其计容建筑面积为 300m^2 ），该区域留置为硬地，保留现状，不做相关建设。另二期尚有两处室外公共连廊（不计容建筑面积共 255.83m^2 ），经业主要求，于施工阶段取消建设。

原总平方案相应的总非机动车停车指标不变，绿地区域挪至其他部分，保持整个园区（一期加二期）总指标不变。删除后的总建筑面积由 398333m^2 减少 555.83m^2 为 397777.17m^2 ，总计容面积由 363460.8m^2 减少 300m^2 为 363160.8m^2 ，容积率由2.05降至2.048，建筑密度为48.76%。原定规划用地指标容积率1.0~3.0，建筑密度 $\geq 40\%$ ，**改后指标符合原规划指标。**

附件1：

关于调整数字化卫浴产业园 项目方案设计的函

福建建工集团有限责任公司：

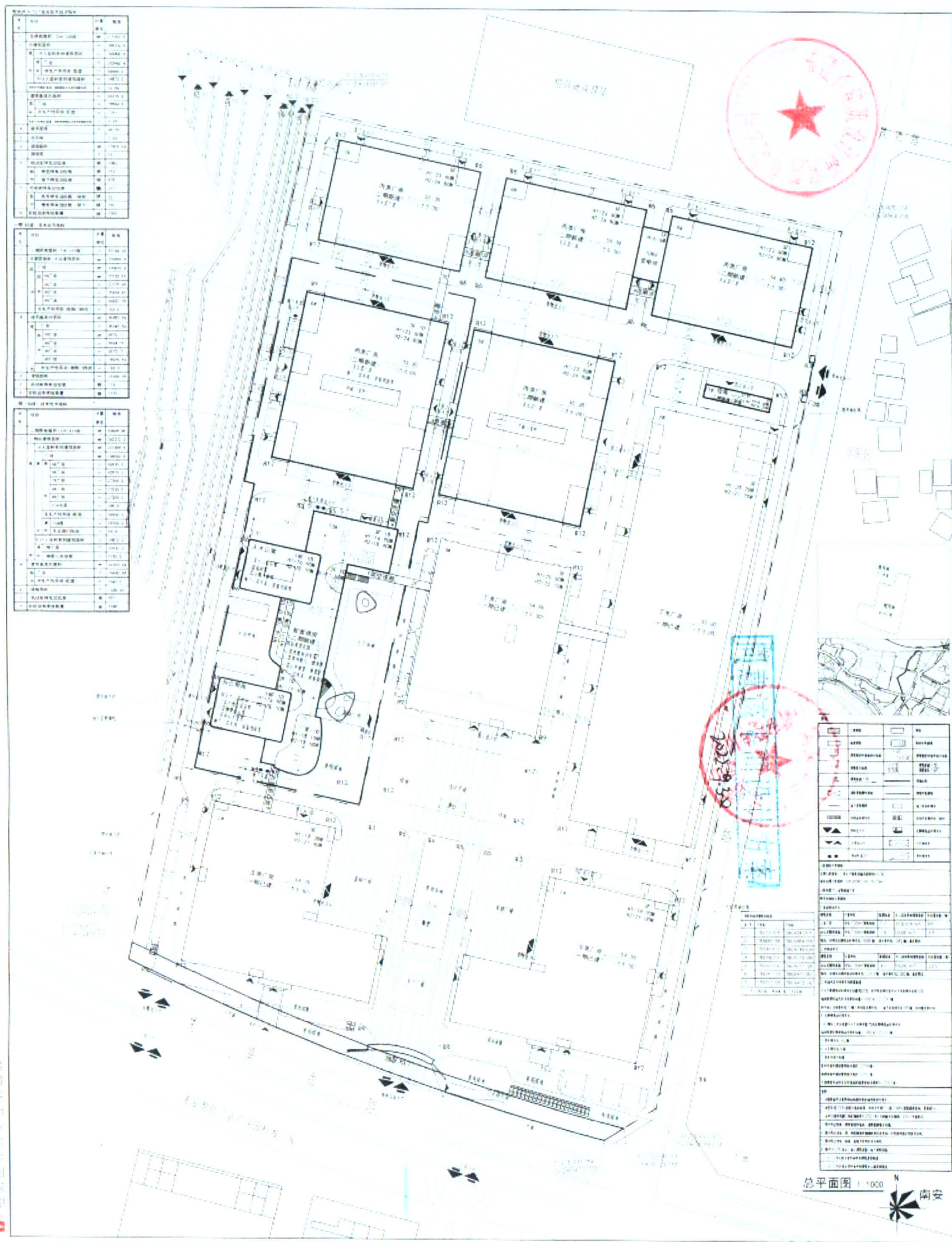
数字化卫浴产业园系我司投资建设项目，被列为泉州市工业（产业）园区标准化试点项目。项目设计方案于2022年9月经贵单位组织评审获批，方案中11#仓库建筑层数为1层，建筑面积 300m^2 ，主要作为园区仓库。

本项目为标准厂房，上述仓库属于本项目非必须建设范畴。为降低项目建设成本，确保项目尽早建成投产、达效，现书面告知你单位对项目进行调整，取消11#仓库，同步对项目设计方案、施工许可、图纸等内容进行调整。。

南安市国投资产管理有限公司

2025年7月28日





原批复总图盖章记录

建设工程设计方案审查通知书

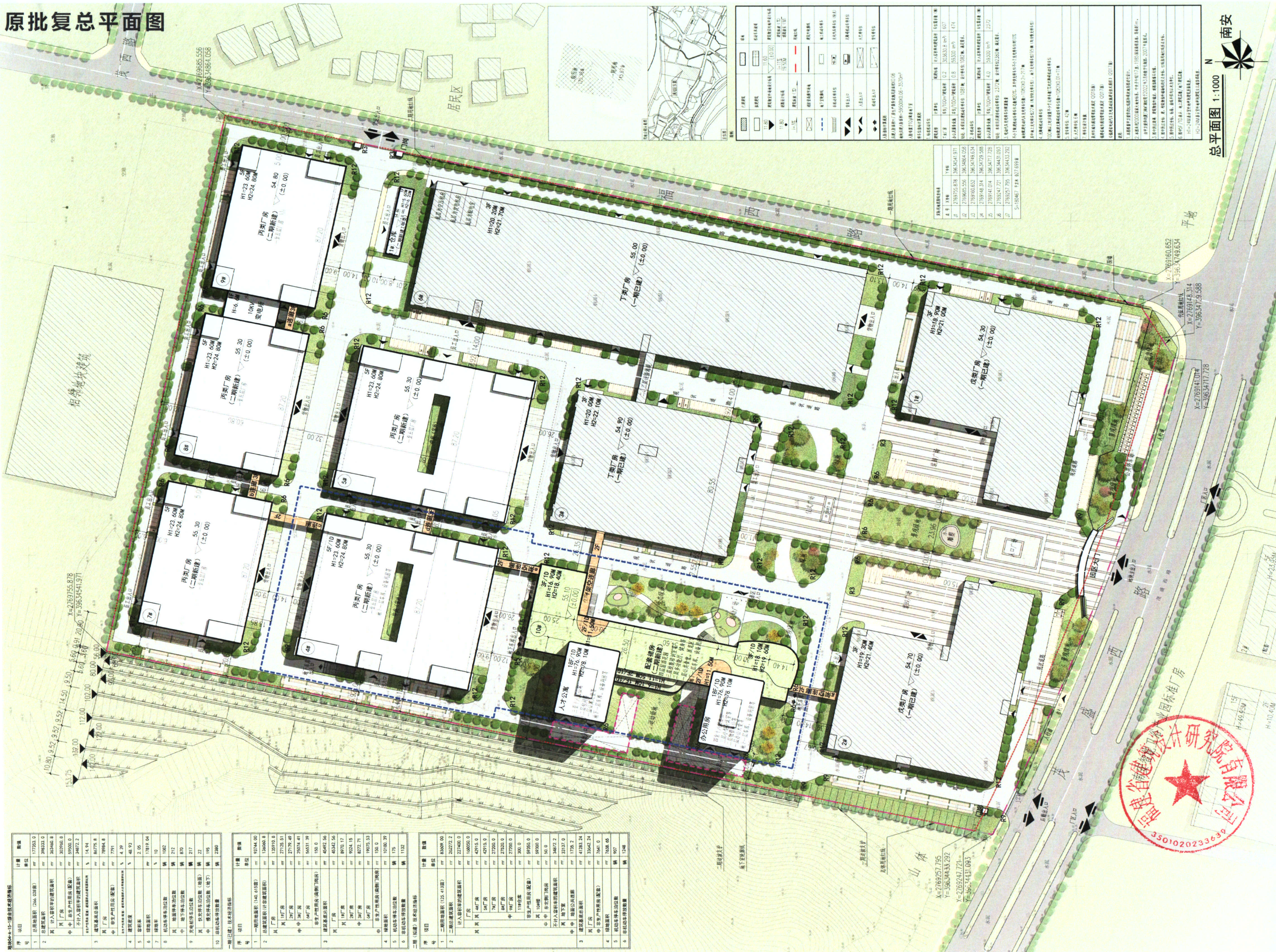
南资源审建筑〔2022〕165号

建设单位	南安市国投资产管理有限公司			建设地点	南安市美林街道	
工程名称	数字化卫浴产业园项目方案设计			用地性质	工业用地	
总平及 建筑设计 方案概况	总用地面积 (m²)	二期总建筑面积 (m²)	262272.20		建筑占地面积 (m²)	绿地面积 (m²)
	177353.00 (本期 83609.00)	地上	计容	227400.00	41283.24	7638.65
			不计容	1735.20		
		地下	不计容	33137.00		
	建筑层数: 拟建4#、5#、7#、8#、9#厂房建筑层数为5层, 10#楼建筑层数为18层(局部层数3层、2层、1层), 11#仓库建筑层数为1层。					
	建筑高度(室外地坪至女儿墙): 拟建4#、5#、7#、8#、9#厂房建筑高度为24.80米, 10#楼建筑高度为78.10米(局部高度19.60米、18.40米、11.50米、6.10米), 11#仓库建筑高度为6.20米。					
建筑退让边界的距离: 拟建建筑退让北侧(界址点J1-J2)用地红线不少于12.00米, 退让东侧(界址点J2-J3)用地红线不少于14.00米, 退让西侧(界址点J23-J1)用地红线不少于17.00米。						
配套设施: 拟建二期机动车停车位907个, 非机动车停车位1248个。						
相关要求	1. 本通知书为针对地块用地红线内的拟建建筑设计方案审查, 建设单位应按本审查设计方案的内容实施; 施工图设计单位及施工图审查单位应按本审查设计方案的内容进行设计和审查, 不得擅自变更。一期已建建筑及界外边坡工程不属于本次审查范围。 2. 项目方案设计审查前若已存在现状无完整手续的建筑物或构筑物, 应由相关执法部门依法处置, 不属本次审查范围之内, 且不等同于本次审查审批。 3. 对于提交审查的方案设计, 若存在场地现状情况、技术指标、用地红线等内容失实以及强制性要求执行不到位等情形的, 应由建设单位和设计单位对造成的后果自行负责。 4. 项目若设挡墙实施应全部在红线范围内, 且应按要求办理相应手续。 5. 项目实施和使用不得改变审批功能和用途, 且达到条件方可开工建设。 6. 燃气、环保、消防、电力、人防、装配式建筑部分的意见以专业部门的审核意见为准。 7. 市政公用设施(如绿化工程、市政管网等)等设计方案应及时报相关部门审批, 并应同时验收, 同时投入使用。 8. 为确保规划严肃性, 方案审查后, 《建设工程规划许可证》须按方案内容申报, 核发后除上级政策文件允许、强制性条文要求或规划另有要求外, 原则上不再受理变更。 9. 建设单位应及时申报办理《建设工程规划许可证》, 在取得《建设工程规划许可证》后, 图纸随文有效。 10. 本次仅对项目开展方案设计技术审查, 项目应满足各办理程序和政策要求, 若未按程序办理相关的工程许可等手续, 则未达到开工建设条件, 审查成果不作为项目建设依据, 未达条件开工建设的应由有关执法部门依法查处。					

原批复总图审查记录

2022.9.30

原批复总平面图



序号	项目	单位	数量
1	总用地面积 (264.02亩)	亩	264.02
2	总建筑面积	m ²	298333.0
3	其中：地上总建筑面积	m ²	264460.8
4	其中：地上生产性用房面积	m ²	307960.8
5	其中：地上非生产性用房面积	m ²	36499.9
6	其中：地上地下停车位数量	个	34872.2
7	其中：地上地下停车位数量	个	14.94
8	其中：地上地下停车位数量	个	80775.8
9	其中：地上地下停车位数量	个	78984.8
10	其中：地上地下停车位数量	个	7791
11	其中：地上地下停车位数量	个	4.99
12	其中：地上地下停车位数量	个	2.05
13	其中：地上地下停车位数量	个	17819.04
14	其中：地上地下停车位数量	个	10
15	其中：地上地下停车位数量	个	1082
16	其中：地上地下停车位数量	个	212
17	其中：地上地下停车位数量	个	870
18	其中：地上地下停车位数量	个	217
19	其中：地上地下停车位数量	个	22
20	其中：地上地下停车位数量	个	195
21	其中：地上地下停车位数量	个	2380

序号	项目	单位	数量
1	一期总建筑面积 (140.615亩)	亩	140.615
2	总建筑面积 (不含容积率)	m ²	136660.8
3	其中：地上总建筑面积	m ²	130910.8
4	其中：地上生产性用房面积	m ²	27135.51
5	其中：地上非生产性用房面积	m ²	27179.49
6	其中：地上地下停车位数量	个	25074.41
7	其中：地上地下停车位数量	个	56531.39
8	其中：地上地下停车位数量	个	150.0
9	其中：地上地下停车位数量	个	45492.56
10	其中：地上地下停车位数量	个	8970.17
11	其中：地上地下停车位数量	个	1024.15
12	其中：地上地下停车位数量	个	8272.71
13	其中：地上地下停车位数量	个	19075.53
14	其中：地上地下停车位数量	个	150.0
15	其中：地上地下停车位数量	个	10180.39
16	其中：地上地下停车位数量	个	175
17	其中：地上地下停车位数量	个	1132

序号	项目	单位	数量
1	二期总建筑面积 (125.413亩)	亩	125.413
2	总建筑面积 (不含容积率)	m ²	22272.2
3	其中：地上总建筑面积	m ²	22740.0
4	其中：地上生产性用房面积	m ²	16650.0
5	其中：地上非生产性用房面积	m ²	4215.0
6	其中：地上地下停车位数量	个	4215.0
7	其中：地上地下停车位数量	个	27200.0
8	其中：地上地下停车位数量	个	27200.0
9	其中：地上地下停车位数量	个	27200.0
10	其中：地上地下停车位数量	个	300.0
11	其中：地上地下停车位数量	个	9950.0
12	其中：地上地下停车位数量	个	9950.0
13	其中：地上地下停车位数量	个	50.0
14	其中：地上地下停车位数量	个	34872.2
15	其中：地上地下停车位数量	个	33137.0
16	其中：地上地下停车位数量	个	175.2
17	其中：地上地下停车位数量	个	41833.24
18	其中：地上地下停车位数量	个	33042.24
19	其中：地上地下停车位数量	个	7641.0
20	其中：地上地下停车位数量	个	7638.05
21	其中：地上地下停车位数量	个	907
22	其中：地上地下停车位数量	个	1248

序号	项目	单位	数量
1	总建筑面积	m ²	298333.0
2	其中：地上总建筑面积	m ²	264460.8
3	其中：地上生产性用房面积	m ²	307960.8
4	其中：地上非生产性用房面积	m ²	36499.9
5	其中：地上地下停车位数量	个	34872.2
6	其中：地上地下停车位数量	个	14.94
7	其中：地上地下停车位数量	个	80775.8
8	其中：地上地下停车位数量	个	78984.8
9	其中：地上地下停车位数量	个	7791
10	其中：地上地下停车位数量	个	4.99
11	其中：地上地下停车位数量	个	2.05
12	其中：地上地下停车位数量	个	17819.04
13	其中：地上地下停车位数量	个	10
14	其中：地上地下停车位数量	个	1082
15	其中：地上地下停车位数量	个	212
16	其中：地上地下停车位数量	个	870
17	其中：地上地下停车位数量	个	217
18	其中：地上地下停车位数量	个	22
19	其中：地上地下停车位数量	个	195
20	其中：地上地下停车位数量	个	2380

序号	项目	单位	数量
1	总建筑面积	m ²	298333.0
2	其中：地上总建筑面积	m ²	264460.8
3	其中：地上生产性用房面积	m ²	307960.8
4	其中：地上非生产性用房面积	m ²	36499.9
5	其中：地上地下停车位数量	个	34872.2
6	其中：地上地下停车位数量	个	14.94
7	其中：地上地下停车位数量	个	80775.8
8	其中：地上地下停车位数量	个	78984.8
9	其中：地上地下停车位数量	个	7791
10	其中：地上地下停车位数量	个	4.99
11	其中：地上地下停车位数量	个	2.05
12	其中：地上地下停车位数量	个	17819.04
13	其中：地上地下停车位数量	个	10
14	其中：地上地下停车位数量	个	1082
15	其中：地上地下停车位数量	个	212
16	其中：地上地下停车位数量	个	870
17	其中：地上地下停车位数量	个	217
18	其中：地上地下停车位数量	个	22
19	其中：地上地下停车位数量	个	195
20	其中：地上地下停车位数量	个	2380

序号	项目	单位	数量
1	总建筑面积	m ²	298333.0
2	其中：地上总建筑面积	m ²	264460.8
3	其中：地上生产性用房面积	m ²	307960.8
4	其中：地上非生产性用房面积	m ²	36499.9
5	其中：地上地下停车位数量	个	34872.2
6	其中：地上地下停车位数量	个	14.94
7	其中：地上地下停车位数量	个	80775.8
8	其中：地上地下停车位数量	个	78984.8
9	其中：地上地下停车位数量	个	7791
10	其中：地上地下停车位数量	个	4.99
11	其中：地上地下停车位数量	个	2.05
12	其中：地上地下停车位数量	个	17819.04
13	其中：地上地下停车位数量	个	10
14	其中：地上地下停车位数量	个	1082
15	其中：地上地下停车位数量	个	212
16	其中：地上地下停车位数量	个	870
17	其中：地上地下停车位数量	个	217
18	其中：地上地下停车位数量	个	22
19	其中：地上地下停车位数量	个	195
20	其中：地上地下停车位数量	个	2380

[illegible]

图2：新变更总图局部

图2：新变更总图局部

图2：新变更总图局部

原指标

改后指标

地块04-A-15-1综合技术经济指标

序号	项目	计量单位	数值
1	总用地面积 (266.028亩)	m²	177353.0
2	总建筑面积	m²	398333.0
	其中 计入容积率的建筑面积	m²	363460.8
	其中 厂房	m²	303960.8
	其中 非生产性用房(配套)	m²	59500.0
	不计入容积率的建筑面积	m²	34872.2
	非生产性用房(配套) 建筑面积占总建筑面积比例	%	14.94
3	建筑基底总面积	m²	86775.8
	其中 厂房	m²	78984.8
	其中 非生产性用房(配套)	m²	7791
	非生产性用房(配套) 建筑用地面积占总用地面积比例	%	4.39
4	建筑密度	%	48.93
5	容积率		2.05
6	绿地面积	m²	17819.04
7	绿地率	%	10
8	机动车停车泊位数	辆	1082
	其中 地面停车泊位数	辆	212
	其中 地下停车泊位数	辆	870
9	充电桩停车泊位数	辆	217
	其中 快充停车泊位数(地面)	辆	22
	其中 慢充停车泊位数(地下)	辆	195
10	非机动车停放数量	辆	2380

地块04-A-15-1综合技术经济指标

序号	项目	计量单位	数值
1	总用地面积 (266.028亩)	m²	177353.0
2	总建筑面积	m²	397777.17
	其中 计入容积率的建筑面积	m²	363160.8
	其中 厂房	m²	303660.8
	其中 非生产性用房(配套)	m²	59500.0
	不计入容积率的建筑面积	m²	34616.37
	非生产性用房(配套) 建筑面积占总建筑面积比例	%	14.97
3	建筑基底总面积	m²	86475.8
	其中 厂房	m²	78684.8
	其中 非生产性用房(配套)	m²	7791
	非生产性用房(配套) 建筑用地面积占总用地面积比例	%	4.39
4	建筑密度	%	48.76
5	容积率		2.0477
6	绿地面积	m²	17819.04
7	绿地率	%	10
8	机动车停车泊位数	辆	1082
	其中 地面停车泊位数	辆	212
	其中 地下停车泊位数	辆	870
9	充电桩停车泊位数	辆	217
	其中 快充停车泊位数(地面)	辆	22
	其中 慢充停车泊位数(地下)	辆	195
10	非机动车停放数量	辆	2380

→ 减少300 m²

→ 减少255.83 m²

→ 减少300 m²

→ 改变

→ 不变

