

# 福州市人民政府办公厅文件

榕政办规〔2024〕8号

## 福州市人民政府办公厅关于进一步优化 土地开发相关政策的意见（试行）

各县（市）区人民政府、高新区管委会，市直有关部门：

为高质量推动城市发展、拓展城市功能、改善民生需求、提升居住品质，经市政府同意，结合我市实际，制定本意见。

### 一、强化招商服务

推行“福地迎商”微信 APP 小程序，采取“线上+线下”相结合模式，及时公布地块出让时序和相关资料（包括用地边界、规划功能、技术指标和管控要求、模拟方案、航拍影像、用地政策等）。

## 二、优化规划管控

### 1. 优化计容规则

住宅区内独立设置的公用配电房、设置在住宅建筑首层及以上的公用配电房(指需移交供电部门的 10kv 及以下电压等级的供电设施,包括环网室、配电室等)不计入容积率建筑面积;鼓励小区住宅建筑间建设地面风雨连廊,不计容不计密。住宅建筑外挑阳台面积总和按不超过套内建筑面积 20%控制;工业建筑层高上限 11 米;住宅底层架空层高 3.0—5.1 米,酒店、商业、办公等公共建筑底层架空层高不低于 4.5 米,架空层设置为公共开放空间并对外开放使用,不计容。

### 2. 单列安置房(安商房)停车配建标准

安置房(安商房)停车位原则上按以下标准配建:90—150 平方米(含 150 平方米)户型每户配建标准不低于 0.8 个车位,45—90 平方米(含 90 平方米)户型每户配建标准不低于 0.5 个车位,45 平方米以下(含 45 平方米)户型每户配建标准不低于 0.3 个车位。

存在地块较小、形状不规则、安置量较高、地下室开挖难度大等情况的安置房(安商房)项目,可配置不超过应配建停车泊位数 30%比例的机动车机械停车泊位。

### 3. 优化规划条件内容

(1) **放宽商业办公管控。**商业、商务项目建筑可不采用公

共走廊方式布局；办公建筑每一分隔单元套内建筑面积原则上按不小于 300 平方米管控，若确需设置套内建筑面积小于 300 平方米分隔单元的，每一分隔单元内不得设置独立卫生间。

**（2）允许设置跃层户型。**允许建筑面积 144 平方米以上（含 144 平方米）住宅套型及“立体生态住宅”设置跃层户型。跃层式住宅仅客厅可挑空，客厅上空楼板开洞面积最高按入户所在层的套型建筑面积扣除公摊面积、套内入户花园及阳台后建筑面积的 30% 控制，且挑空空间不超过两层，超出部分计算计容建筑面积，挑空空间高度超过两层的，按挑空面积的两倍计算计容建筑面积。

**（3）统筹绿地空间布局。**鼓励经营性用地与相邻的零星绿地、边角绿地等一并出让。绿地与经营性地块可统筹计算指标，统一设计，同步实施，两地块地下空间可统筹设计实施。在满足消防及结构安全的前提下，放宽经营性用地与绿地间的建筑退让距离。绿地规划方案应征得园林部门同意，由竞得单位负责建设、管养，绿地建成后无条件对外开放使用。

**（4）允许必要的出入口占用绿地。**建设项目与规划绿地相邻，必须通过绿地设置机动车出入口与规划道路相连接的，无需缴纳绿化补偿费。出入口宽度结合总平面规划方案确定。

### 三、简化合同管理

1. 海绵城市、绿色建筑及装配式建筑。海绵城市、装配式建

筑不作为土地出让合同条款，纳入土地出让公告管理，土地出让公告中明确意向企业报名竞买土地时应承诺签订土地出让合同时与建设主管部门同时签订《装配式建筑监管协议》及《海绵城市建设专项协议》，如未签订协议愿意承担法律责任；具体建设要求按协议约定执行。对于绿色建筑要求，土地出让合同应约定：“宗地绿色建筑应当按照《福建省绿色建筑发展条例》第九条规定建设，具体建设要求、建设标准、监督检查和验收等事项由建设主管部门予以落实”。

2. 明确配建建筑移交标准。出让地配建建筑按毛坯移交，出让合同中另有约定的，按合同约定执行。

3. 鼓励开发地下空间。在满足消防安全和规划设计条件要求的前提下，允许新出让住宅项目（含已出让未核发建设工程规划许可证的项目）利用地下空间（指地下一层）新建家政便民、文化休闲、体育健身等城市社区嵌入式服务设施，用于完善 15 分钟社区生活圈配套，提升居住区品质；由此增加的地下建筑面积，不计算容积率，不收取土地价款，建成后产权归全体业主所有。项目经营使用由开发单位与业主自行协商。

#### **四、鼓励建设保障性住房**

1. 强化规划引领，坚持以需定建。按照市政府确定的保障性住房建设目标，根据规划引领、职住平衡原则，结合城市功能定位和产业布局，统筹安排保障性住房和配套功能用地的规模和布

局，满足相应用地需求。

2. 保障用地供给，完善配套建设。保障性住房用地以划拨方式供应，按土地成本收取划拨地价款。为完善项目配套设施，满足群众生活需求，提升整体建设品质，在保障性住房用地中可建设不超过计容建筑面积 10%且不超过 3000 平方米的邻里商业。

## 五、优化项目验收

1. 关于绿色建筑、装配式建筑、海绵城市。装配式建筑、海绵城市、绿色建筑由建设主管部门负责监管，不纳入土地核验审查范围。

2. 关于公建配套设施回购。建设项目涉及属地政府或相关市直部门指定单位回购的公建配套，确属非企业自身原因，暂时无法签订回购协议的，由合同约定的回购单位出具同意先行土地核验，后续自行负责开展回购的说明后，予以办理土地核验手续。

3. 关于出入口及管线接驳公示。项目用地内已按规划预留出入口、设置管线，非企业自身原因造成项目出入口、管线接驳无法按期建成的，可设置临时出入口保障自身通行和应急通行，管线临时供给方式征得各管线运营主管部门同意(影响其他用地的，应征得其他用地单位同意)，并由建设单位出具待市政道路建成后或具备条件时按规划完成出入口、管线接驳承诺的前提下，允许先行通过规划条件核实，在土地核验前完成出入口及管线接驳的公示。

## 六、附则

1. 本意见有效期 2 年。实施期间若颁布的新规范与上述条款不一致的，按新规范执行。

2. 规划管控措施适用于文件印发后新出让项目及文件印发前已出让但未核发建设工程规划许可证的项目。其他措施适用于文件印发后新出让项目及文件印发前已出让未验收项目，土地出让合同中另有约定的，按合同约定执行。

3. 本意见适用于鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区。其他县（市）区、高新区可参照执行。

福州市人民政府办公厅

2024 年 2 月 7 日

（此件主动公开）

