

龙岩市自然资源局

龙自然资〔2024〕SP—62号

龙岩市自然资源局关于 东宝工业集中区附属综合楼 规划条件核实的复函

福建龙津实业发展有限公司：

你司《关于东宝工业集中区附属综合楼规划条件核实的报告》已收悉，现将规划核实意见复函如下：

一、基本情况

（一）用地及规划审批情况

2006年7月原市城乡规划局对龙岩市天宝投资发展有限公司提交的工业附属用房工程的设计方案出具了审定设计方案通知书。有关数据及指标如下：规划用地面积 9328 m²，总建筑面积 13222.3 m²，其中综合楼 4507.4 m²，住宅楼 4696.9 m²，宿舍楼 3280.9 m²，商业 737.1 m²，容积率 1.41，建筑密度 25.7%，建筑层数 6 层。

龙岩市万通机械有限公司于 2006 年 12 月通过出让方式取得合同编号为 2006-C50 国有土地使用权，宗地面积 85680 m²，用途为工业用地。

龙岩市天宝投资发展有限公司于 2007 年 10 月通过转让方式取得合同编号为 NO: 2007-Z67 国有土地使用权, 土地面积 56736.4 m², 用途为工业用地。同时取得国有土地使用证, 使用权面积为 53611.8 m², 用途为工业用地 (详见龙国用〔2007〕第 200476 号)。

2008 年 4 月龙岩市天宝投资发展有限公司变更为龙岩市天宝工业厂房开发有限公司。

龙岩市天宝工业厂房开发有限公司于 2010 年通过出让方式取得宗地编号为 2010 挂-G12 国有土地使用权, 宗地面积 1793 m², 用途为工业仓储用地。

2009 年至 2011 年龙岩市天宝工业厂房开发有限公司分别与福建海晖环保科技有限公司等 8 家公司签订国有土地使用权转让合同, 转让登记土地面积合计 15808.2 平方米。

2012 年 5 月龙岩市天宝工业厂房开发有限公司变更为福建龙津实业发展有限公司。

你司 2013 年 4 月办理了首次不动产权登记, 用途为工业用地, 扣除已转让和分割部分后, 剩余土地面积为 30521.20 m² (详见龙国用 (2013) 第 004861 号)。

(二) 已核实情况

原市城乡规划局对龙岩市天宝工业厂房开发有限公司出具东宝工业园配套附属工程 (宿舍及办公) 符合规划条件核实通知 (编号 631), 核实内容: 总建筑面积 8184 m² (其中宿舍 7568 m², 办公 405 m², 储藏间 142 m², 公用 69 m²), 建筑层数地上六层、六跃七, 建筑占地面积 1521.8 m²。

（三）本次申请核实内容

现你司申请对你司不动产权范围内的东宝工业集中区附属综合楼建筑工程进行核实。该综合楼经龙岩市城投测绘有限公司进行建设工程规划竣工测量，实测总建筑面积 5533.90 m²，综合楼计容建筑面积 5484.94 m²，不计容建筑面积（消防通道）48.96 m²，建筑层数地上七层，建筑高度 25.35m，建筑占地面积 1014.77 m²

经统筹，已核实宿舍、办公及本次综合楼占地面积为 2536.57 m²，占总用地面积的 2.96%（≤7%）。

二、存在问题

1. 该项目获得审定设计方案通知书后即开工建设，未办理建设工程规划许可证。且实测计容建筑面积 5484.94 m²比审定设计方案（4836.92 m²）增加 648.02 m²，主要是增建第七层及屋面梯间导致，且增建第七层后建筑高度 25.35 米不符合原出让合同建筑高度 ≤24 米的要求。

2. 审定设计方案通知书中，本次综合楼含商业 329.52 m²，商业功能与现有工业用地性质不符。

三、处理意见

1. 鉴于东宝工业集中区附属综合楼建筑工程 2008 年已建成，且经统筹后该项目的生产服务设施用地面积占总用地面积的 2.96%（≤7%），可按照《龙岩市人民政府办公室关于进一步解决龙岩中心城市不动产登记历史遗留问题优化营商环境的通知》（龙政办规〔2023〕12 号）文件精神，2002 年 12 月 25 日至 2012 年 4 月 18 日之间建成的项目，在符合

土地利用规划和城市总体规划的前提下，工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积未超出总用地面积 7%的，按实际建筑面积给予办理规划审批手续。

2. 设计方案中商业功能与现有工业用地性质不符，本次核实商业部分按工业生产服务设施-综合楼功能予以确认。

具体核实内容如下：

1. 用地性质为工业用地，房屋用途为工业-生产服务设施-综合楼，总建筑面积 5533.90 m²，计容建筑面积 5484.94 m²，不计容建筑面积（消防通道）48.96 m²，建筑层数地上七层，建筑高度 25.35m。

2. 涉及建筑结构安全、消防安全等以相关主管部门意见为准。

3. 涉及相关规费以相关主管部门意见为准。

4. 该文件作为规划核实的依据。



抄送：市住建局、市不动产登记中心。
