

# 福州市国土空间规划管理技术规定

## （试行）

福州市自然资源和规划局 编印

二〇二四年五月

# 福州市自然资源和规划局文件

榕自然规〔2024〕1号

## 福州市自然资源和规划局关于印发 《福州市国土空间规划管理技术 规定（试行）》的通知

各县（市）区自然资源和规划局，各建设单位、设计单位：

为进一步提升高质量发展及改革创新为背景的国土空间规划管理水平，高质量推动城市发展转型、拓展城市功能、改善民生需求、提升居住品质，经市政府同意，现将《福州市国土空间规划管理技术规定（试行）》予以印发，请遵照执行。

福州市自然资源和规划局  
2024年5月17日

抄送：存档。

福州市自然资源和规划局办公室

2024年5月17日印发

# 编 制 说 明

根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《福建省土地管理条例》《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《福建省城市规划管理技术规定》《福州市城乡规划条例》等法律、法规、标准和规范，借鉴国内部分城市国土空间规划管理的先进经验，结合福州市实际建设发展需求，福州市自然资源和规划局组织编制《福州市国土空间规划管理技术规定（试行）》。本规定以规范国土空间规划管理技术要求为导向，为我市国土空间规划管理提供重要的技术支撑。

本规定由福州市人民政府批准实施。在实施过程中，各有关单位如发现需要修改和补充之处，请将意见和有关资料寄往福州市自然资源和规划局、福州市规划设计研究院集团有限公司，以便修订时参考。

（联系地址：福州市自然资源和规划局，福州市东部办公区4号楼，邮政编码：350026 联系电话：83327508 电子邮箱：ghjghc505@126.com

福州市规划设计研究院集团有限公司，福州高新区海西园高新大道1号，邮政编码：350108）

福州市自然资源和规划局

二〇二四年五月

# 目 录

第一章 总 则.....	1
第二章 建设用地规划许可.....	2
第一节 用地性质与供地方式.....	2
第二节 用地预审与选址.....	3
第三节 用地规划许可.....	3
第四节 其他内容.....	5
第三章 建设工程规划许可.....	6
第一节 建筑类工程规划许可.....	6
一、 建筑间距与日照.....	7
二、 建筑退让.....	12
三、 场地布局与台地设计.....	16
四、 建筑单体.....	20
五、 建筑景观.....	24
六、 配套设施及管线.....	28
七、 临建与分期.....	29
八、 其他内容.....	30
第二节 市政线性工程规划许可.....	31
一、 市政道路与河道.....	32
二、 市政工程管线.....	33
第四章 建筑工程规划条件核实与土地核验.....	34

第五章 海域使用权与采矿权许可.....	37
第一节 海域使用权许可.....	37
第二节 采矿权许可.....	38
第六章 附 则.....	41
附 录 .....	42
附录一 标准用词说明.....	42
附录二 术语释义.....	43
一、 控制类名词解释.....	43
二、 建（构）筑物名词解释.....	45
附录三 计算规则.....	51
一、 建筑高度、层数.....	51
二、 绿地面积计算.....	52
附表一 主要建设用地适建范围表.....	53
附表二 住宅建筑之间的最小间距.....	55
附表三 停车设施配建标准表.....	56
附表四 福州市主要矿产矿山最低开采规模表.....	59
附图一 平屋面建筑高度计算图示.....	60
附图二 坡屋面建筑高度计算图示.....	60

# 第一章 总 则

**第一条 【目的及依据】**为加强资源规划管理，保障城乡建设品质，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》《福建省土地管理条例》《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《福州市城乡规划条例》等法律法规，结合《福建省城市规划管理技术规定》等标准、规范，制定本规定。

**第二条 【指导思想】**以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持以人民为中心，以高质量发展为要求，以建设滨江滨海现代化国际城市为目标，促进土地节约集约利用。

**第三条 【适用范围】**在福州市行政区域范围内，凡从事与国土空间规划有关的各项新建、改建、扩建等规划建设和管理活动，均应遵守本规定。

涉及消防、人防、抗震、水利、绿化、环保、交通、电力、通信、防雷、水务、燃气、风景名胜、文物保护、环境卫生等方面内容还应符合各有关法律、法规、标准和专业技术规范。

## 第二章 建设用地规划许可

### 第一节 用地性质与供地方式

**第四条 【用地分类】**土地按照用途分为农用地、建设用地和未利用地。建设用地按照权属分为国有建设用地和集体建设用地。

建设用地按土地使用的主要性质进行划分和归类，具体应符合《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》等规定。

**第五条 【供地方式】**国有建设用地使用权可以出让或者划拨等方式供应。符合《划拨用地目录》的，可以划拨方式供应；工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当采取招标、拍卖、挂牌等公开方式出让；出让国有土地使用权，除依照法律、法规和规章的规定应当采用招标、拍卖或者挂牌方式外，方可采取协议方式。

地下空间建设用地使用权可单独供应，或与地表建设用地使用权一并供应；地下空间可用于商业、办公、娱乐、经营性停车场（库）等用途开发；地下空间供应与开发，应当符合地下空间开发利用有关规定要求。

## 第二节 用地预审与选址

**第六条 【选址事项】**以划拨方式供应国有建设用地使用权的建设项目，核发建设项目用地预审与选址意见书。

以有偿方式供应国有建设用地使用权或使用集体建设用地使用权的建设项目，出具用地预审和选址意见。

**第七条 【选址依据】**建设项目选址应当符合国土空间规划。

资源规划部门通过“多规合一”会商机制，征求相关主管部门意见，相关主管部门会商意见作为办理用地预审与选址的参考依据。

**第八条 【许可内容】**建设项目用地预审与选址应当明确建设单位、项目名称、用地性质、用地界线、用地规模、有效期限等内容。独立开发地下空间的建设项目，还应当明确水平投影范围等内容。

**第九条 【用地界线】**建设项目的用地界线应当根据规划，结合地形现状、地籍权属、征收情况等合理确定。

## 第三节 用地规划许可

**第十条 【许可事项】**以划拨方式供应国有建设用地使用权的建设项目，核发建设用地规划许可证与国有建设用地划拨决定书。



以出让方式供应国有建设用地使用权的建设项目，核发建设用地规划许可证。

**第十一条 【许可依据】**以划拨方式供应国有建设用地使用权的建设项目核发建设用地规划许可证的，应当以详细规划、建设项目立项批复文件等为依据。

以出让方式供应国有建设用地使用权的建设项目核发建设用地规划许可证的，应当符合建设用地使用权出让合同要求。

**第十二条 【许可内容】**建设用地规划许可应当明确建设单位、项目名称、用地性质、用地界线、用地规模、土地供应方式、规划条件等内容。国有建设用地划拨决定书还应明确开竣工时限、划拨地价款等内容。

规划条件应包含建设用地面积、建筑密度、容积率、建筑面积、建筑高度、绿地率、停车泊位配建要求、公共服务设施和市政基础设施配建要求，以及详细规划确定的其他要求。

**第十三条 【许可变更】**国有建设用地使用权出让后，原则上不得变更，确需变更规划条件的，应按照《中华人民共和国城乡规划法》《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等法律、法规、规定程序执行。

#### 第四节 其他内容

**第十四条** 【临时用地】临时用地由所在县（市）区人民政府资源规划主管部门负责审批，其中涉及占用耕地和永久基本农田的，由福州市自然资源和规划局负责审批，具体按照临时用地管理有关规定办法执行。

## 第三章 建设工程规划许可

### 第一节 建筑类工程规划许可

**第十五条 【许可事项】**在城市、镇规划区建设用地上，乡、村庄规划区国有建设用地上进行工程建设的，核发建设工程规划许可证；在乡、村庄规划区内使用集体建设用地上进行建设的，核发乡村建设规划许可证。

**第十六条 【许可依据】**建设工程规划许可证的内容应当符合详细规划及规划条件。乡村建设规划许可证的内容应当符合乡、村庄规划。

#### **第十七条 【审查内容】**

1. 总平布局：用地界线、建筑功能、建构物（含地下）位置与尺寸、间距及退距、高度及层数，场地出入口、道路、绿地、停车位等布局，场地竖向设计等。

2. 主要经济技术指标：规划条件中明确的建筑（计容/不计容）面积（含地上、地下及各类功能）、容积率、建筑密度、绿地率、停车泊位（含机动车和非机动车）等。

3. 建筑单体：建筑各层平面图、立面图及剖面图。

4. 建筑景观：规划条件中明确的建筑（群）布局与景观廊道控制、通透率、建筑面宽、高度层次，建筑风格及建筑立面色彩与材质等。

5. 公共服务配套设施、市政公用设施及管线：规划条件明确的公共服务配套用房及市政设施配套用房的面积及位置，管线类型、位置、走向、接口位置及规格等。

### 一、建筑间距与日照

**第十八条 【布局原则】**总平面布局应综合考虑日照、采光、通风、消防、抗震、文物保护、环境保护、视觉卫生、工程管线敷设等要素，科学合理确定建筑布局、朝向、形态，最大限度减少建筑能耗，满足节能减排要求。

**第十九条 【计算原则】**建筑间退距按建筑外墙面的最凸出外围线与周围建筑的最近距离计算。阳台出挑距离、楼梯间等凸出尺寸和阳台、露台、楼梯间等凸出部分累计长度，三者任一值超出以下规定的，应从阳台、露台、楼梯间等凸出部分外边缘计算建筑间退距：

1. 阳台最大出挑距离不超过 2.4m。
2. 建筑楼梯间等凸出部分距离不超过 1.3m。
3. 建筑阳台、露台、楼梯间等凸出部分的累计长度不超过建筑同一面外墙总长度的 60%。

建筑之间通过非功能性建、构筑物（含露台、构架、雨篷等）相连的，应分别按独立建筑控制间距。

**第二十条 【住宅建筑】**平行或垂直布置的住宅建筑之

间以及住宅建筑山墙之间的最小间距应符合附表二规定。住宅与非住宅建筑（除文教卫、老年人居住建筑外）间距按附表二中同布置类型的 0.9 倍控制。

**第二十一条 【地坪高差】**相邻两幢住宅建筑之间地面有高度差时，除应满足附表二住宅建筑间距最小值规定外，还应符合下列规定计算：

1. 建筑为南北朝向的：当南侧住宅建筑地面标高低于北侧住宅建筑地面标高时，应以南侧建筑高度减去南北地面的高差值作为南侧建筑高度，计算建筑间距；当南侧住宅建筑地面标高高于北侧住宅建筑地面标高时，应以南侧住宅建筑高度加上南北地面高差值作为南侧建筑高度，计算建筑间距。

2. 建筑为东西朝向的：当屋面标高较高的住宅建筑地面标高高于东侧或西侧住宅建筑地面标高时，应以建筑屋面标高较高建筑的建筑高度加上东西地面高差值作为较高建筑高度，计算建筑间距；当屋面标高较高的住宅建筑的地面标高低于东侧或西侧住宅建筑的地面标高时，应以建筑屋面标高较高建筑的建筑高度减去东西地面高差值作为较高建筑高度，计算建筑间距。

住宅与非住宅建筑之间、非住宅建筑之间地面有高度差时，参照以上要求执行。

**第二十二条 【医养、教学建筑】**医院病房楼、休（疗）

养院住宿楼、幼儿园和托儿所生活用房、中小学和大中专院校教学楼及老年人居住建筑居住用房与相邻建筑的间距在同型布置方式时的住宅建筑间距的规定基础上增加 10%，并应符合相关日照及设计规范要求。

**第二十三条 【其他非住宅建筑】**工业、仓储、公用设施建筑及旧区范围内项目实用地面积小于 1 公顷的商业、办公等公共建筑之间的间距按其工艺及消防、环保、卫生、通风要求控制。

前款规定外的商业、办公等公共建筑，其建筑之间的间距在同型布置方式的住宅建筑间距控制要求上可减少 15%，并满足消防及各专业规范要求，且低层、多层建筑之间最小间距不小于 8m；高层建筑与多、低层建筑之间平行布置时最小间距不小于 13m；高层建筑之间平行布置时最小间距不小于 18m。

**第二十四条 【独立配套建筑】**项目内部独立占地配套建设的单层门卫房、变配电房、泵房、快递服务用房、垃圾收集间等与其相邻建筑的最小间距在满足消防、环保和安全要求的前提下，按不小于 6m 控制。

单独建设的门卫房、快递服务用房等建筑退让道路红线距离不小于 2m，退让用地红线、绿线距离不小于 1m。

**第二十五条 【挡墙护坡】**挡土墙或护坡与建筑的间距应满足日照、消防及地质安全要求，其最小间距按下列要求控制：

1. 高度大于 2m 小于 6m 的挡土墙和护坡，其上缘与同水平面建筑间水平距离不应小于 3m，其下缘与同水平面建筑间的水平距离不应小于 2m。

2. 高度大于等于 6m 的挡土墙和护坡，其上、下缘与同水平面建筑间的水平距离不应小于 6m，且必须满足地质灾害评估要求。

**第二十六条 【日照要求】**建筑日照应按《福州市建设项目日照分析技术管理规则》执行，各类建筑在有效日照时间带（大寒日 8-16 时或冬至日 9-15 时）内的日照时间要求应符合以下规定：

1. 住宅建筑每套至少有一个居室（居室是指卧室、起居室）的满窗日照时间应满足大寒日 3 小时。旧区范围内新建住宅日照标准可酌情降低，最低日照标准可按大寒日对内日照 1 小时、对外日照 3 小时或不恶化进行控制；在原设计建筑外增加任何设施不应使相邻住宅原有日照标准降低，既有住宅建筑进行无障碍改造加装电梯除外。

2. 老年人居住建筑（如敬老院、老人公寓等老年服务设施），其居室冬至日的满窗日照不应低于 2 小时。

3. 托儿所、幼儿园的活动室、寝室及具有相同功能的区域冬至日底层满窗日照不低于 3 小时，室外活动场地应保证有一半以上的活动场地面积冬至日日照不少于 2 小时。

4. 中小学普通教室（一般为南外廓）冬至日满窗日照不应低于 2 小时。集体宿舍、大中专院校和中小学学生宿舍半数以上的居室，应能获得同住宅建筑相同的日照标准。

5. 休（疗）养院半数以上的疗养室、医院病房楼半数以上的病房冬至日满窗日照不应低于 2 小时。

6. 套型建筑面积为 30 平方米左右（上下浮动不超过 10%）的租赁住房项目日照标准参照宿舍建筑执行，即半数以上居室应有住宅居室相同的日照标准。

7. 独立建设的保障性住房项目日照标准参照旧区新建住宅项目标准执行，即住宅建筑每套至少有一个居室（居室是指卧室、起居室），按大寒日对内日照 1 小时、对外日照 3 小时或不恶化进行控制。

8. 位于历史文化街区、历史风貌区、历史建筑群、历史文化名镇名村、传统村落等特殊地区，危旧房原址改建或经市政府批准因条件限制造成无法达到日照标准的项目，可另按有关要求执行。



## 二、建筑退让

**第二十七条 【退用地红线】** 建筑物退让用地红线的距离须按下列规定控制：

1. 建筑退让用地红线最小距离按表一控制，同时须符合建筑间距及消防间距的有关规定，并应在其建设用地范围内满足防火、防爆、环境保护以及文物保护等其他特殊退让用地红线的要求。旧区范围内项目实用地面积小于 1 公顷的工业、仓储、商业、办公等公共建筑，其退让用地红线控制要求可酌情降低，但不低于《福建省城市规划管理技术规定》要求。

表一 建筑后退用地红线最小距离控制指标表

建筑类别 建筑朝向与层数		建筑高度倍数		最小距离 (m)
		住宅建筑和医疗、学校、老年人建筑	其他建筑	
主要朝向	低层	-	-	6
	多层（含中高层住宅建筑）			9
	高层			12
次要朝向	低层	-	-	4
	多层（含中高层住宅建筑）			6
	高层			9

注：1. 建筑长宽比大于 1.2 时，较长一面为建筑主要朝向；建筑长宽比小于或等于 1.2 时，南面为建筑主要朝向。  
 2. 建筑高度超过 100m 的超高层建筑后退用地红线距离，按 100m 建筑计算建筑退让距离。  
 3. 在确定由不同建筑高度组合的建筑后退用地红线距离时，可按各自不同建筑高度计算其退距。

图 1：建筑南北向布置时，建筑主要、次要朝向退距。  
 $a \leq 45^\circ$

图 2：建筑东西向布置时，建筑主要、次要朝向退距。  
 $a \leq 45^\circ$

注：L 主：建筑主要朝向退让用地红线距离  
 L 次：建筑次要朝向退让用地红线距离  
 a：建筑与水平或垂直的夹角

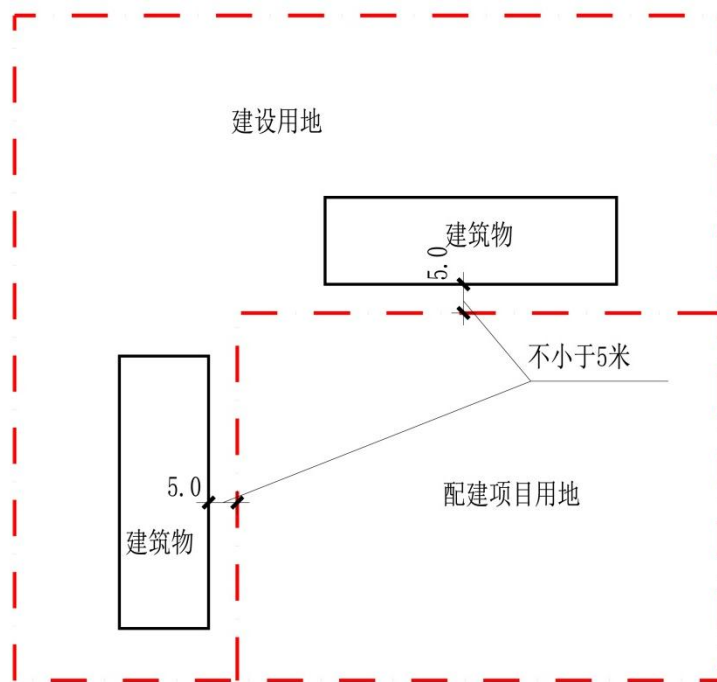
2. 建设用地红线与绿线重合时，建筑退让最小距离按退让绿线计算为准，建设用地一侧为宽度 10m 以上绿化带，则

该侧建筑退让绿化带最小距离统一按 7m 控制；建设用地一侧为宽度 10m 以下（含 10m）绿化带，则该侧建筑退让绿化带最小距离统一按 5m 控制。

3. 建设用地红线与道路红线重合时，建筑退让最小距离按退让道路红线计算为准。

4. 非高层建筑退让河道蓝线净距应不小于 5m，高层建筑退让河道蓝线净距应不小于 10m，同时还应满足其他法律规定等要求。

5. 同一项目建设用地内，建筑物在符合建筑间距及消防间距的要求下，其退让该建设用地内配建独立占地的文化体育、幼托、医疗卫生、社区服务、广场等用地边界线的距离不得小于 5m。如图示。



同一项目内配建设施用地红线退距示意图

**第二十八条 【退道路红线】**沿城市道路两侧新建、改建、扩建的民用建筑物，除经批准的城市规划另有规定外，其后退道路规划红线的距离不小于表二的控制指标。有大量客流、车流集散的重要或大型公共建筑，结合交通影响分析确定退让规划道路红线距离并应符合详细规划、城市设计的控制要求。旧区范围内项目实用地面积小于1公顷的工业、仓储、商业、办公等公共建筑，其退让道路红线控制要求可酌情降低，但不低于《福建省城市规划管理技术规定》要求。

**表二 建筑后退城市道路规划红线距离控制指标表**

建筑高度 (m)	道路宽度 (m)	$W \geq 30$	$15 < W < 30$	$W \leq 15$
	后退距离 (m)			
低层建筑		6	6	5
多层及中高层住宅建筑		8	8	6
H ≤ 50m 的高层建筑		12	10	8
50m < H ≤ 80m 的高层建筑		15	12	10
H > 80m 的高层建筑		20	15	12

注：1. H 为建筑高度；W 为道路规划红线宽度。  
 2. 建筑后退各级道路规划红线距离，除应满足上述控制指标外，还应同时符合下列要求：  
 (1) 道路两侧建筑间距应符合建筑间距及消防间距的有关规定。  
 (2) 建筑后退隧道外边线外侧距离应符合市政道路交通管理的有关规定。  
 3. 在确定由不同建筑高度组合的建筑后退道路红线距离时，可按各自不同建筑高度计算其退距。  
 4. 城市道路交叉口四周的建筑退让按地块相邻道路中较高等级道路的退让距离控制。城市道路交叉处建筑退让道路规划红线距离应按转角处道路红线切点连线的垂直距离 S 进行退让控制；沿街建筑物的阳台、台阶、平台、窗井和用地内部管线及附属构筑物（除地块管线接驳口以外），均应在建筑控制线范围内建设。

**第二十九条 【构筑物及地下建筑物退线】**地下构筑物（如过滤池、澄清池、沼气池、化粪池、井道等）退让道路红线、用地红线、绿线、河道蓝线净距不宜小于 3m；地上构筑物和地下建筑物（含地下建筑物坡道）退让道路红线、用地红线、绿线和河道蓝线最小退距不小于 5m，其中，地下车库坡道出入口退让规划红线宽度 30m 以上（含 30m）的道路红线距离不小于 7.5m。

**第三十条 【轨道交通设施】**城市轨道交通设施退让控制要求按《福州市轨道交通建设管理办法》及相关操作实施细则执行。

**第三十一条 【特别区域】**特别区域内的建设项目可参照本规定适当调整控制要求，通过编制城市设计或修建性详细规划确定建筑密度、绿地率、间退距与日照控制要求等并报市政府审定后实施。

### 三、场地布局与台地设计

**第三十二条 【道路开口】**建设项目相邻道路为两条或两条以上时，机动车开口应优先选择在低一级城市道路。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；主干路上，距平面交叉口外侧缘石曲线末端不应小于 70m；次干路上，距平面交叉口外侧缘石曲线末端

不宜小于 50m；支路上，距离平面交叉口外侧缘石曲线末端不宜小于 30m；机动车开口与地铁出入口、公共交通站台边缘不应小于 15m，并应符合《民用建筑设计统一标准》GB 50352 规定。如受用地条件限制无法满足要求的宜尽量远离交叉口。

相邻建设用地的建筑宜共建机动车出入口通道。建设项目机动车主入口宽度宜按 8-10m 控制，次入口宜按 6-8m 控制，人行出入口宜按 4m 控制。医院、学校及大型公共建筑（含工业、仓储、物流建筑等）机动车主入口宽度宜按 12m 控制。

**第三十三条 【绿地建设】** 城市绿地建设标准要求按《园林绿化工程项目规范》GB 55014、《城市居住区规划设计标准》GB 50180、《福建省城市绿地建设导则》和《福州市园林化管理条例》执行。公共管理与公共服务设施、商业服务设施用地内的建筑宜实施立体绿化，立体绿化的规划建设要求按相关文件要求执行。各类建设项目应当按照国家规定和园林绿化规划留足绿化用地，地块绿地率指标应符合表三规定，绿地面积计算规则详见附录三。

**表三 建设用地绿地指标控制表**

用地分类	绿地率下限 (%) 三环内、马尾 及其他各县 (市) 旧城区	绿地率下限 (%) 三环外、马尾 及其他各县 (市) 新建区
城镇住宅用地	30	35
公共管理与公共服务用地 (机关团体用地、科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地)	30	35
商业服务业用地	30	35
工业用地	15-20	
仓储用地	10-15	
道路与交通设施用地	20	
公用设施用地	30	
广场用地 (城市公共活动场地)	35	
<p>注：1. 其他用地的绿地率指标应符合相关规定要求。</p> <p>2. 表格中区间值表示此类用地绿地率应控制在该区间范围内。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 车站、码头、机场的集中成片绿地不应小于广场总面积的 10%。</p> <p>5. 公园绿地的植物种植面积不低于其绿地总面积的 70%；公园内配置的游览、休憩、服务性等建（构）筑物总占地面积比例按《园林绿化工程项目规范》GB 55014 执行。</p> <p>6. 旧城区内个别建设项目的绿地率低于本表，又确需建设的，在其绿地率达到规定标准的 70%以上的前提下，经市、县（市）人民政府批准，方可建设。</p>		

**第三十四条 【停车配建】** 建设项目应配建与其规模相应的机动车停车场（库）和非机动车停车场（库），配建的停车场（库）建成后不得改变使用性质，配建标准不得低于附表三的相关要求。住宅项目中，公用（机动车）停车泊位

不低于应建规划总泊位数的 5%。

配建式社会公共（机动车）停车场应采用集中式布局，宜设置独立出入口，对外开放使用；住宅建筑架空层不得作为停车空间使用，仅作为公共休闲绿化等开敞空间。当非机动车停车设施设置于地下室时，不得设于地下二层及以下，并应设置专用出入口，不得与机动车出入口混合设置。

社会公共（机动车）停车、公用（机动车）停车泊位和普通商品住宅建设项目应配建机动车停车泊位，不应采用机械停车形式。除社会公共（机动车）停车、公用（机动车）停车泊位和普通商品住宅建设项目外，机动车机械停车泊位比例不宜超过应配建停车泊位的 30%；同一项目内不同地块的停车配建数量应满足各地块应配建停车要求。

新建的医院、中小学和幼托等用地，临主出入口用地内应设置相应规模的人流集散广场和停车场（含出租车候客区）对公众开放使用。

**第三十五条 【台地设计】**台地划分应与用地性质、道路布局和地块总平面布置相协调。相邻台地间的高差宜为 1.5~3.0m，台地间应采用护坡或挡土墙连接。相邻台地间高差大于 0.7m 时，宜在挡土墙顶或坡比值大于 0.5 的护坡坡顶加设防护设施，挡土墙高度不宜超过 6m。超过 6m 时宜采用退台处理，退台宽度不应小于 1.0m，退台高度以 1.5m 左右为宜。



采用超高挡土墙（高度超过 7.0m），应进行专项技术论证与设计。挡土墙或护坡用地（按平面投影面积划定）不得超出用地红线。

#### 四、建筑单体

**第三十六条 【建筑指标】**建筑高度、层数等计算规则详见附录。建筑计容面积及基底面积计算按《福州市房产与规划建筑面积测算技术规程》执行。

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）不得超过总用地面积的 15%，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 30%，超出 15% 的提高部分全部用于建设宿舍型保障性租赁住房。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）不得超过总用地面积的 7%，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%。工业及物流仓储项目配套办公、宿舍原则上应按使用功能独立集中设置。

**第三十七条 【单体平面】**建筑单体平面应标明各分隔空间使用功能，并符合下列要求：

1. 住宅类建筑。住宅建筑地下空间需经公共通道与地面建筑（或地上构筑物）相通，不得与地上住宅套内空间直接连通。

套型建筑面积大于 144 平方米（含 144 平方米）的住宅可设置跃层式套型，其阳台垂直投影面上方不得设置除阳台外其他任何设施和构件，否则挑空楼板开洞面积应按开洞的自然层计入容积率。

宿舍建筑不得设置成套住宅，不得设置厨房，不得预留燃气管道，可结合实际需求设置必要的操作间。

2. 商业、办公类建筑（不含酒店）。商业、办公建筑平面形体宜规整，外立面应具有明显的公共建筑形态和特点。

办公建筑不得设置酒店式办公、公寓式办公和单元式办公；建筑平面不应采用住宅套型式布局与功能设计，不得设置诸如“公寓”“卧室”“客厅”“厨房”“餐厅”等功能，卫生间、茶水间（饮水供应点）及各类型管井、烟道、风井等应集中设置。办公建筑每一分隔单元套内建筑面积不得小于 300 平方米；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。

3. 工业、物流仓储类建筑。建筑平面不得采用住宅套型式布局与功能设计，不得设置飘窗及阳台，不得设置诸如“公寓”“卧室”“客厅”“阳台”“厨房”“餐厅”等功能；卫生间、茶水间（饮水供应点）及各类井道必须集中设置；不应预留、设置可作为类似住宅功能用途的排水、排污、排烟及燃气等管位（道）、孔洞以及非集中设置的卫生间沉池。

工业建筑高度原则上不超过 50m（四城区内），主要柱距应不小于 8m；工业建筑应设置货梯，在满足设计规范的前提下，楼梯、电梯（货梯）宜集中靠四周墙体设置。

4. 地下空间不应设置住宅、老年人居室、托幼儿园幼儿活动用房、学校教学用房、医院病房等功能。

**第三十八条 【集中商业】** 建设用地使用权出让合同中明确设置集中式商业的，地面一层商业面积的 50%以上（含 50%）应按无分隔、通透式商业空间设计；单层单块套内建筑面积达到 300m<sup>2</sup>以上（含 300 m<sup>2</sup>）的无分隔、通透式商业，可计入集中式商业指标。地面一层其余 50%以下（含 50%）商业面积确需分隔的，或建设用地使用权出让合同中未明确要求设置“集中式商业”的项目，其地面一层商业分隔按下列规定执行：

1. 沿宽度大于 30m 城市规划道路两侧的商业空间，其分隔后底层单块商业面宽应不小于 8m。

2. 不沿城市规划道路或沿宽度不大于 30m 城市规划道路两侧的商业空间，其分隔后底层单块商业面宽应不小于 4m。

3. 位于历史文化街区、历史风貌区、历史建筑群、历史文化名镇名村、传统村落等特殊地区，可执行特殊地区的规定。

地下空间开发作为商业用途的，按照《福州市城市地下空间开发利用管理办法（试行）》执行。

### **第三十九条 【层高控制】**

1. 住宅层高不应小于 2.9m 且不宜大于 3.3m；酒店式公寓层高不宜大于 3.6m；宿舍建筑层高不应小于 3.0m 且不宜大于 3.6m。

2. 办公、商业建筑层高宜在 3.4-4.5m；无分隔、通透式商业层高原则上不宜大于 6m；与办公用房同层混合设置的大堂、会议室及配套活动用房宜集中设置，其层高不得超过标准层高度的 2 倍。

3. 酒店建筑（含公寓式酒店）标准层高度宜在 3.0-4.5m。

4. 工业、物流仓储类建筑层高不应小于 4.5m 且不宜大于 11m（不得在每层中部预留结构梁，建筑立面不得设置上下多排窗），有特殊工艺流程需要的除外。

5. 避难层的净高不应小于 2m，层高不宜大于 6m。

6. 建筑底层架空作为停车、居民休闲绿化或公共开放空间等公共用途的，层高应符合：住宅底层架空层高不应小于 3.0m 且不宜大于 5.1m；商业、办公、酒店等建筑底层架空层高不应小于 4.5m；特殊功能的公共建筑底层架空层高不应小于 3.0m；风雨连廊层高宜在 3.0-6.0m；有顶盖的架空走廊层高宜在 3.0-6.0m。

7. 地下室设置机械停车泊位的，层高不应小于 4.5m，结构梁底净高不应小于 3.9m。

8. 建筑层高超出本条控制要求的，计容面积应按照《福州市房产与规划建筑面积测算技术规程》特殊计容建筑面积计算规则执行。

## 五、建筑景观

**第四十条 【建筑（群）布局】** 建设项目应满足规划条件、城市设计及《福州市建筑风貌导则》等有关要求，加强建筑景观管控。沿两江四岸和城市重要干道一线混合住宅用地项目，其首排宜优先布局非住宅类建筑，确需布置住宅类建筑的，其外立面应进行公建化设计。

### **第四十一条 【通透率及贴线率控制】**

1. 城市重要干道、临水、临山沿线地块的建筑方案布局应成街区管控，保证视廊通透。临城市重要干道一线的建设项目，建筑高度在 24m 及以上的，建筑物最大连续展开面宽之和不得大于其规划用地临路一侧宽度的 60%；临江一线的建设项目，建筑高度在 24m 及以上的，建筑物最大连续展开面宽之和不得大于其规划用地临江一侧宽度的 50%；临水、临山地区一线的建设项目，建筑高度在 24m 及以上的，建筑物最大连续展开面宽之和不得大于其规划用地临水、临山一侧宽度的 50%。

2. 城市步行街、商业街沿线建筑贴线率不宜小于 80%。

## **第四十二条 【高度层次控制】**

1. 计容建筑规模达到 6 万 m<sup>2</sup> 或建筑栋数达到 6 栋的住宅项目，原则上至少采用 2 个建筑高度层次；计容建筑规模达到 12 万 m<sup>2</sup> 或建筑栋数达到 10 栋的住宅项目，原则上至少采用 3 个建筑高度层次。

2. 住宅项目最高高度建筑栋数不大于总建筑栋数的 70% 且不少于 2 栋，每层次建筑栋数原则上不少于 2 栋。

3. 住宅项目建筑高度在 24m 及以上，相邻两层次高度之间差值原则上不小于 12m。

4. 同一场地内的相邻建筑（独立占地设置的市政设施、公共服务配套用房及裙房除外）高度差不宜大于较高建筑高度的三分之二，保证城市界面的流畅过渡。

5. 建筑高度层次或栋数统计不含裙房、独立占地设置的公共服务和市政配套用房（幼儿园、门卫室、公厕、配电房、社区居委会、居家养老服务中心、卫生服务站、垃圾收集间等）。

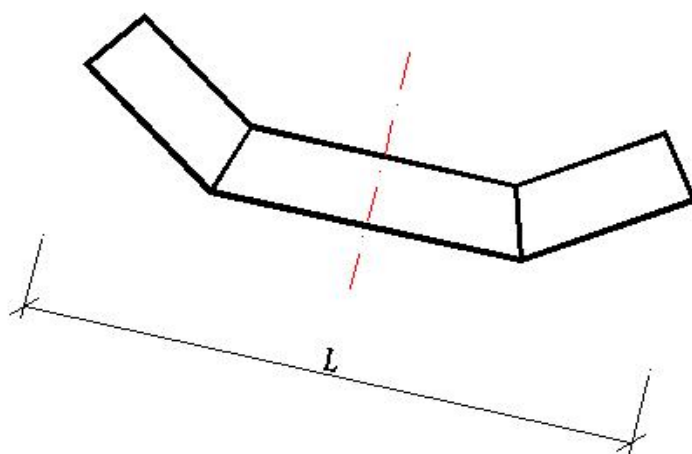
6. 新建 100m 以上建筑应充分论证、集中布局，与城市规模、空间尺度相适宜。

## **第四十三条 【建筑面宽控制】**

1. 住宅建筑高度 60m（含 60m）以下的，其最大连续展开面宽的投影原则上不大于 60m；高度在 60m 以上的，其最大连

续展开面宽的投影原则上不大于 45m，其中，位于重要干道沿线的，其最大连续展开面宽的投影原则上不大于 40m。

2. 商业、办公建筑高度在 24m 以下的，其最大连续展开面宽的投影不大于 80m；高度在 24m（含 24m）至 60m（含 60m）之间的，其最大连续展开面宽的投影不大于 70m；高度在 60m 以上的，其最大连续展开面宽的投影不大于 60m。



建筑连续展开面宽投影示意图

3. 车站、体育场馆、影剧院、城市综合体、医院等大型公共建筑及办公、商业、工业有特殊要求的建筑，面宽按城市设计及规划方案论证合理确定。

#### **第四十四条 【立面设计】**

1. 位于城市重要区域的住宅建筑应当进行公建化设计，其中临街一线住宅建筑应设置封闭或半封闭阳台；办公类建筑、商业及工业建筑原则上不设置外挑阳台，确需设置的，按凹阳台设计；商业、办公类建筑外立面应具有明显的公共

建筑形态和特点。

2. 位于城市重要区域和临城市主干路的阳台，不得设置有碍景观的防盗网；不得在沿街建筑立面上擅自附加任何形式的晾衣架、雨篷和遮阳设施等；防盗网、窗采用嵌入式的，不得凸出墙面；建筑凸窗应设置于建筑外墙外侧，不得设置于厨房、卫生间、储藏间等非居住功能空间；空调机位及附属设施应统一隐蔽设计。

3. 低、多层住宅建筑宜采用坡屋顶形式，位于城市历史地段的低层、多层建筑的屋顶形式，应符合保护规划的相关要求。居住建筑楼顶设备应结合屋顶形式或女儿墙进行一体化隐蔽设计。高层建筑屋顶应当结合功能优先采用退台、收分等造型变化。平屋顶建筑宜采用屋顶绿化等形式美化建筑第五立面。

**第四十五条 【色彩引导】**建筑色彩应符合《福州市城市色彩规划实施导则》要求，充分体现地域文化特征，展现城市生机活力，不宜大面积使用艳度过高的噪色以及色调过深的辅助色。建筑数量超过 10 栋的住宅项目，宜结合建筑群布局进行差异化设计并协调统一，在建筑行列之间或组团间综合考虑材质、样式等进行色彩分区设计。



## 六、配套设施及管线

**第四十六条 【配套用房】** 公共服务及市政设施配套用房应符合建设用地使用权出让合同及规划条件等要求。同一项目内不同地块的配套用房面积应满足各地块应配建要求。

门卫、公厕、社区居委会、社区文体活动中心、社区居家养老服务中心、社区卫生服务中心（站）等配套用房应沿城市道路（包括对外开放的公共通道）设置并对外开放使用。采用附建式的配套用房应设置相对独立的出入口。

**第四十七条 【市政公用】** 通信机房设置应参照《住宅区和住宅建筑内光纤到户通信设施工程设计规范》GB 50846、《建筑物移动通信基础设施工程技术标准》GB 51456、《福建省建筑物通信基础设施建设标准》DBJ/T 13-105 执行，有线电视机房设置应参照《福建省建筑物广电网络基础设施建设标准》DBJ/T 13-187 执行。机房宜设置在首层或以上楼层。

建设工程电力设施配套应采用户内式设置。配电房面积应满足配建停车位建设充电设施的相关规范要求。

**第四十八条 【充电设施】** 新建住宅及公共服务场所配建的机动车停车位（场）、社会公共停车位（场）应按照《福州市人民政府关于印发加快福州市电动汽车充电基础设施建设实施方案的通知》要求及《10KV 及以下电力用户业扩工程

技术规范》建设充电设施。

**第四十九条 【管线布局】**地块内电力、通信、有线电视、给水、排水、燃气等各类管线工程应在用地红线范围内埋设。地块内部管线禁止穿越规划道路，建设项目若地下室连通时可在道路下方地下室内敷设管线。给水、排水、燃气、电力等管线不得从隔油池、化粪池上方穿过。

**第五十条 【管线接口】**地块内各管线与市政管线接口方向、数量、管径（孔数）应符合建设项目周边道路现状管线要求及各管线主管部门要求。燃气管线宜从市政中压燃气管接入，内设调压箱或调压柜，调压箱宜安装在建筑物外墙上，调压柜退用地红线及建筑距离应满足相关规范要求。商务用地不宜接入燃气管道。

## 七、临建与分期

**第五十一条 【临建许可】**有下列情形之一的，不得批准临时建设：

1. 影响近期建设规划或者详细规划实施以及交通、市容、安全和其他公共利益的。
2. 侵占电力、通信、人民防空、广播电视、防洪保护区域、公共绿地或者压占城市地下管线的。
3. 建造住宅或者建造用于商业、旅游、娱乐、教育、工业、

仓储、餐饮、畜禽养殖等活动的建筑物、构筑物或者其他设施的。

4. 法律、法规、规章规定不得批准的其他情形。

**第五十二条 【分期许可】** 建设项目规划条件中各地块已有明确指标的，或其他经自然资源和规划部门认定可分期实施的，可按分期指标分期核发建设工程规划许可证。

对于出让项目，一期工程应保障建设用地使用权出让合同中约定的幼儿园、酒店、保障房（公租房、租赁房等）、安置房（安置型商品房）及公共服务配套用房（养老、医疗卫生等）等先行实施。分期项目配套用房及配建标准应满足规划条件及相关规定要求。

## 八、其他内容

**第五十三条 【道路上空建（构）筑物】** 在城市道路上空建设建（构）筑物时，城市干路通行有轨电车的道路，最小净高 5.5m；城市干路通行无轨电车的道路其最小净高为 5.0m；通行其他机动车最小净高为 4.5m。

**第五十四条 【架空走廊与地下通道】** 鼓励建筑物之间或者地下空间之间建设跨越或穿越城市道路的架空走廊或地下连通通道，并应符合下列规定：

1. 跨越城市道路的架空走廊的净宽度不宜大于 6m，走廊

下净空高度不得小于 5.5m（不含 5.5m）。

地下连接通道应保证避开城市已敷设及规划敷设的市政管网并保证施工及使用的安全距离，且净宽度应在 4-8m，净高度不应小于 2.8m。如通道连接的为地下停车场，应与原相关审批做好衔接并满足相关规范要求；人流量较大区域需对通道通行宽度进行测算。

2. 跨越城市道路的架空走廊宜设置顶棚，并应进行专项城市景观设计论证。

3. 地下车行连接通道应当符合与轨道交通线路、现状及规划地下市政管线、地面绿化植物的水平及垂直安全净距、覆土深度等的控制要求。

4. 跨越、穿越城市道路的架空走廊和地下车行连通通道，仅供通行使用，不得设置商业等其他功能。

5. 架空走廊不宜在建设项目用地范围以外设置墩柱，如遇特殊困难，需开展方案论证并报主管部门审批。

## 第二节 市政线性工程规划许可

**第五十五条 【许可事项】** 市政线性工程核发建设工程规划许可证。

**第五十六条 【许可依据】** 依据国土空间总体规划、详细规划以及相关专项规划；依据道路交通类、市政工程类、

水利工程类等各项国家标准。

### **第五十七条 【审查要点】**

1. 道路交通工程：工程规模（长度、宽度）、标准横断面布置、道路平面图、标高、桥涵布置等工程方案；管线类型、管径、水平净距等配套管线方案。

2. 河道水系工程：工程规模（长度、宽度）、河底高程、规划水位（洪涝水位等）、驳岸方案等。

3. 市政工程管线：管线位置、管线走向、用地要求等总体布局；各管线间距、规格、敷设方式等具体方案。

## **一、市政道路与河道**

**第五十八条 【桥涵控制】**桥涵设计方案应满足规划河道蓝线、竖向规划、防洪排涝、通航与旅游相关要求，桥梁底（涵洞顶板底）标高不低于规划涝水位 0.5m 以上。

**第五十九条 【道路断面】**道路横断面的人行道、非机动车道、机动车道宽度应满足《城市道路工程设计规范》CJJ 37 等相关规范要求。

**第六十条 【道路纵坡】**城市道路规划最大纵坡应满足相关规范要求，最小纵坡应与排水排涝要求相协调，宜不小于 0.30%。

**第六十一条 【配套管线】**道路配套市政管线的布置应符合

合下列规定：

1. 管线间距应满足《城市工程管线综合规划规范》GB 50289 等相关规定。

2. 道路市政管线管径、标高等应与周边地块做好衔接，预留管线接口。

3. 敷设在桥梁上的燃气管道工作压力不应大于 0.4Mpa，配电电缆电压不应高于 10kV，且应采取保护措施。

**第六十二条 【河道控制】**河道宽度应符合规划蓝线要求。河道（河底高程、规划水位等）方案应满足内河主管部门要求，宜按 20 年一遇排涝标准设计。

## 二、市政工程管线

**第六十三条 【总体要求】**城市工程管线及其建（构）筑物应符合详细规划、市政管线专项规划要求，并一次性考虑接口预留，避免重复破路。

**第六十四条 【管线布置】**城市工程管线宜布置在道路红线范围内，应结合道路采用地下敷设方式，严格控制新建各类架空杆线。

**第六十五条 【间距与覆土控制】**工程管线之间及其与建（构）筑物之间的安全距离和覆土深度，应满足《城市工程管线综合规划规范》GB 50289 等相关规定。

## 第四章 建筑工程规划条件核实与土地核验

**第六十六条 【核验事项】** 建设项目核验通过后出具规划条件核实与土地核验合格意见书。

**第六十七条 【核验依据】** 建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书、规划条件、建设工程规划许可证及其附图。

### **第六十八条 【核验要素】**

1. 建筑工程核验要素：空间布局、单体平面、主要技术指标、建设项目配套工程、建筑使用功能（不合同一功能建筑内部细分）、建筑立面。

2. 建筑管线工程及市政配套核验要素：管线工程实施范围、平面布置及接驳方式、各相应的附属配套用房、设施及开口。

3. 土地核验要素：总用地面积指标、用地范围、地价款缴纳情况、开工及竣工时间履行情况、公建配套等移交、建设用地使用权出让合同约定或国有建设用地划拨决定书载明的其他事项的履行情况。

**第六十九条 【建筑密度误差】** 经营性房地产项目核验按实测建筑密度增加值小于等于 1%，其他项目实测建筑密度增加值小于 3%，同时总建筑占地面积误差不超出 500m<sup>2</sup> 进行

控制。

**第七十条 【面积误差】** 建设工程按照建设工程规划许可证及其附图施工的，竣工修测面积少于规划许可面积的，予以通过规划条件核实，按实测面积办理规划条件核实手续；竣工修测面积超出规划许可面积的，总建筑面积、计容建筑面积、非计容建筑面积合理误差按表四执行。与规划条件比较，核验的计容建筑面积合理误差累计不得超过 500m<sup>2</sup>控制，非计容建筑面积合理误差按累计不得超过 800m<sup>2</sup>控制。

**表四 建筑工程竣工建筑面积误差控制表**

项目类型	规划许可建筑面积（m <sup>2</sup> ）	误差比例控制
公益类建筑和工业项目	1000（含 1000）以内	不得大于 3%
	1000 以上	不得大于 1%，且不得超过 500m <sup>2</sup> （非计容建筑面积不得超过 800m <sup>2</sup> ）
商业开发项目（可按分级累进计算）	1000（含 1000）以内	不得大于 3%
	1000-5000（含 5000）	不得大于 2%
	5000-10000（含 10000）	不得大于 1.5%
	10000 以上	不得大于 1%，且累进误差不得超过 500m <sup>2</sup> （非计容建筑面积不得超过 800m <sup>2</sup> ）

**第七十一条 【间退距与高度误差】**

1. 建筑间距、退让用地界线、规划控制线距离的合理误差数据均按 0.2m 控制。

2. 总建筑高度合理误差按规定累进计算，总累进计算误



差不得超过 0.5m。建筑层高按 0.05m 控制，建筑总高度误差按表五控制。

**表五 建筑工程竣工建筑高度误差控制表**

规划许可建筑高度（m）	误差比例控制
24（含 24）以内	不得大于 0.5%
24-100（含 100）	不得大于 0.25%
100 以上	不得大于 0.1%

**第七十二条 【土地核验】**用地竣工测量面积与建设用地使用权出让合同或国有建设用地划拨决定书约定的宗地面积之间正负误差控制在千分之四以内。

**第七十三条 【分期核验】**符合以下任一情形的建设项目可申请办理分期核验：

1. 分期建设的工程项目，以建设工程规划许可证为单位进行申报核验。

2. 土地合同中有明确分地块规划指标的，可依据合同约定分地块申报核验。

3. 确因征迁交地等非企业自身原因导致无法一次性核验，经自然资源部门认定可分期的项目，可申请分期核验。

分期建设的住宅小区，项目用地内配建的幼儿园、学校应在首次申报核验时同步申报，街道社区用房、卫生服务站、公厕、养老用房等规划审批配套设施应与住宅同步建设实施。

## 第五章 海域使用权与采矿权许可

### 第一节 海域使用权许可

**第七十四条 【许可事项】** 建设项目使用海域，必须依据《中华人民共和国海域使用管理法》《福建省海域使用管理条例》规定，报有批准权的人民政府审批，取得海域使用批复。

**第七十五条 【许可依据】** 符合国土空间规划的建设项目，申请使用海域应该由资源规划部门预先进行审核，提交符合《海域使用论证技术导则》的海域使用论证报告，由资源规划部门组织专家评审，作为出具用海预审意见依据。

资源规划部门应当在用海预审阶段征求相关主管部门意见，并将相关主管部门会商意见作为办理用海预审参考依据。

建设项目用海预审意见作为项目投资主管部门审批、核准依据，取得批准文件后依法报地方人民政府审批用海，取得海域使用批复。

**第七十六条 【许可内容】** 建设项目用海预审及海域使用批复应当包括建设单位、项目名称、用海位置、用海面积、用海类型、用海方式、用海期限等内容。

## 第二节 采矿权许可

**第七十七条 【出让方式】**采矿权可采取协议或者招标拍卖挂牌方式出让。稀土、放射性矿产勘查开采项目或国务院批准的重点建设项目，自然资源主管部门可以协议方式向特定主体出让矿业权。基于矿山安全生产和矿业权设置合理性等要求，需要利用原有生产系统进一步勘查开采矿产资源（普通建筑用砂石土类矿产除外）的已设采矿权深部或上部、周边、零星分散资源，以及属同一主体相邻矿业权之间距离300米左右的夹缝区域，自然资源主管部门可以直接以协议方式出让采矿权。

**第七十八条 【许可事项】**以协议或者招标拍卖挂牌方式出让的采矿权，依采矿权人申请颁发采矿许可证。

**第七十九条 【许可依据】**采矿权应当以矿产资源总体规划确定的开采分区、开采区块为依据许可。

**第八十条 【许可内容】**采矿权许可包括采矿权人、矿山名称、开采矿种、开采方式、生产规模、有效期限、矿区范围、开采标高、矿区面积等内容。

**第八十一条 【矿区范围】**矿区范围不得与其它采矿权、各类保护区及生态保护红线重叠；露天开采矿区范围不得占用永久基本农田。

**第八十二条 【申请主体】** 采矿权申请人原则上应当为营利法人。

**第八十三条 【生产规模】** 矿山生产规模应符合矿产资源总体规划确定的各矿种最小开采规模要求。详见附表四。

**第八十四条 【延续申请】** 采矿权有效期满前，矿区范围内尚有可采资源储量且生产规模达到省定最小开采规模的，可在有效期届满前 30 日内申请采矿权延续。

**第八十五条 【变更申请】** 有下列情形之一的，采矿权人应当在采矿许可证有效期内，向登记管理机关申请变更登记：

1. 变更矿区范围的。
2. 变更主要开采矿种的。
3. 变更开采方式的。
4. 变更矿山企业名称的。
5. 经依法批准转让采矿权的。

**第八十六条 【转让申请】** 转让采矿权，应当具备下列条件：

1. 矿山企业投入采矿生产满 1 年。
2. 采矿权属无争议。
3. 按照国家有关规定已经缴纳采矿权出让收益、采矿权

占用费和资源税。

4. 自然资源部规定的其他条件。

国有矿山企业在申请转让采矿权前，应当征得矿山企业主管部门的同意。

**第八十七条 【注销申请】**采矿权人在采矿许可证有效期内或者有效期届满，停办、关闭矿山的，应当自决定停办或者关闭矿山之日起 30 日内，向原发证机关申请办理采矿许可证注销登记手续。

## 第六章 附 则

**第八十八条 【追溯说明】**本规定实施前尚未取得《建设工程规划许可证》的建设项目，可按照本规定办理相关规划许可手续。

**第八十九条 【条款说明】**本技术规定引用相关标准规范中的有关条款均以本技术规定施行时的最新版本为准。

**第九十条 【个案说明】**个别建设项目因特殊困难达不到本技术规定涉及的相关指标、要求的，由资源规划部门组织专门论证，报有批准权限的人民政府批准。

**第九十一条 【责任界定】**建设工程规划许可阶段针对规划条件内容（包括总平布局、规划指标、配套设施、建筑景观等）进行许可，对提交的有关图纸材料符合相关国家规范和行业标准实行主体承诺制，设计单位、业主单位、第三方机构应对申报材料的真实性、合法性负责。建设工程规划条件核实阶段针对建设工程规划许可内容核实。

**第九十二条 【施行时间】**本规定自2024年5月18日起试行，有效期两年。2016年5月1日实施的《福州市城市规划管理技术规定》及相关规定同时废止。此前制定的相关规定与本规定不一致的，以本规定为准。

## 附 录

### 附录一 标准用词说明

1. “必须” “严禁” 表示很严格，非这样做不可的。
2. “应” “不应” 或 “不得” 表示严格，在正常情况下均应这样做的。
3. “宜” “不宜” 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的。
4. “可” 表示有选择，在一定条件下可以这样做的。

## 附录二 术语释义

### 一、控制类名词解释

#### 1. 用地面积

征用土地红线范围内的土地面积（ha）。

#### 2. 建设用地面积

用地红线范围内，除城市道路、河道、电力走廊、轨道控制线、绿化隔离带等规划控制用地外的实际建设用地面积（ha）。

#### 3. 容积率

又称建筑面积毛密度，一般情况下是每公顷用地内拥有的各类建筑的建筑面积（万 m<sup>2</sup>/hm<sup>2</sup>）或用地内各类计容建筑面积总和（万 m<sup>2</sup>）与建设用地面积（万 m<sup>2</sup>）的比值表示。

#### 4. 建筑密度

一定地块内所有建筑的基底总面积占建设用地面积的比率（%）。

#### 5. 绿地率

用地范围内各类绿地面积的总和占建设用地面积的比率（%）。计算绿地率的绿地面积包括建筑用地内的公共绿地、宅旁绿地、公共服务设施所属绿地和道路绿地等。

#### 6. 建筑系数

建筑系数=（建筑物占地面积+构筑物占地面积+堆场用地面积）÷总用地面积。



## 7. 通透率

贴临城市界面高度 24m 以上的建筑之间开敞部分的宽度之和与同一方向上规划用地宽度的比例。

通透率=贴临城市界面建筑间开敞部分总宽度÷规划用地宽度×100%

## 8. 道路红线

城市道路用地的规划控制线。

## 9. 建筑控制线

建（构）筑物基底位置的控制线。

## 10. 建筑红线

指经规划确定的建筑物基底位置的轮廓线。

## 11. 供地

指国家以土地所有者的身份，将建设用地以划拨、出让、使用集体土地等方式提供给建设用地使用权人，并由建设用地使用权人支付地价款后，按批准的开发条件进行开发的行为。

## 12. 公建化设计

在保证居住建筑使用功能不受影响前提下，把公共建筑整体化立面设计方法运用在居住建筑外立面中。

## 13. 一线建筑

指项目地块内紧邻滨水、山体及重要干道一侧布局的第一排建筑。

## 14. 特别区域

指在土地使用和建筑管理中有特别要求，需要特殊规定的区域，包括传统空间格局保护区、历史文化保护区、大型城市绿地、风景名胜区及其他城市规划所确定的重点控制区。

## 15. 旧区

指经地方政府划定的既有建设区域，包括三环快速路所围合的区域及已列入旧屋区改造、城市更新、城中村改造等范围的区域。

## 二、建（构）筑物名词解释

### 1. 居住建筑

供人们居住使用的建筑。

### 2. 老年人居住建筑

专为老年人设计，供其起居生活使用，符合老年人生理、心理要求的居住建筑，包括老年人住宅、老年人公寓、养老院、护理院、托老所。

### 3. 公共建筑

供人们进行各种公共活动的建筑。

### 4. 办公建筑

供机关、团体和企事业单位办理行政事务和从事业务活动的建筑物。

## 5. 旅馆建筑

指接待短期停留的旅客为主，满足国家旅馆建筑设计规范的建筑。

## 6. 公寓式酒店

指按公寓式（单元式）分隔出租的酒店，按旅馆建筑处理。

酒店式公寓：指按酒店式管理的公寓，按居住建筑处理。

## 7. 单元式办公

单元式小空间划分，有独立卫生设备的办公建筑。

## 8. 酒店式办公

提供酒店式服务和管理的办公楼。

## 9. 公寓式办公

由统一物业管理，根据使用要求，可由一种或数种平面单元组成。单元内设有办公、会客空间和卧室、厨房和厕所等房间的办公楼。

## 10. 低层建筑

住宅建筑：层数为1~3层的住宅。

除住宅建筑外的其他建筑：建筑高度小于等于10m。

## 11. 多层建筑

多层住宅建筑：建筑层数为4~6层的住宅。

中高层住宅建筑：建筑层数为7~9层。

除住宅外的其他建筑：建筑高度大于10m且小于等于24m。

## **12. 高层建筑**

住宅建筑：建筑层数大于等于 10 层。

除住宅外的其他建筑：建筑高度大于 24m。

## **13. 超高层建筑**

建筑高度在 100m 以上的建筑。

## **14. 裙房**

指在高层建筑主体投影范围外，建筑高度不大于 24m，并与建筑主体相连的附属建筑。

## **15. 公共服务类配套用房**

幼儿园、物业管理用房、社区卫生服务中心、社区卫生服务站、公共厕所、门卫收发室、垃圾收集间、社区居委会、警务室、派出所、街道办事处、文体服务站、老年人服务中心、社区居家养老用房等。

## **16. 市政设施类配套用房**

开关站、环网室、变配电室、高压水泵房、燃气高压站、电信机房、有线电视机房等。

## **17. 坡地建筑**

指建筑基地原始地形坡度大于 5% 的建筑。

## **18. 平地建筑**

指建筑基地原始地形坡度小于 5% 的建筑。

## 19. 围护结构

围合建筑空间的墙体、门、窗等。

## 20. 围护设施

为保障安全而设置的栏杆、栏板等围挡。

## 21. 地下室

房间室内地面低于室外地坪，且室内地面至室外地坪的高度大于房间净高的  $1/2$ ，且在室外地坪以上部分高度不大于  $1\text{m}$ 。

## 22. 半地下室

房间室内地面低于室外地坪，且室内地面至室外地坪的高度大于等于该房间净高的  $1/3$  但不大于  $1/2$ ，在室外地坪以上部分高度大于  $1\text{m}$  且小于  $1.5\text{m}$ 。

## 23. 室外地坪

坡地建筑由于建筑场地原因造成室外地坪标高与周边道路不一致时，按其最低人行出入口相邻室外标高的地面作为室外地坪。

## 24. 护坡

防止用地土体边坡变迁而设置的斜坡式防护工程，如土质或砌筑型等护坡工程。

## 25. 挡土墙

防止用地土体边坡坍塌而砌筑的墙体。

## 26. 内天井

四周均被计建筑面积的建筑空间（两栋建筑之间的单层架空连廊除外）围合的室外露天空间，主要用以解决建筑物的采光和通风。

## 27. 走廊

建筑物中的水平交通空间。

## 28. 架空层

仅有结构支撑而无外围护结构的开敞空间层。

## 29. 架空走廊

专门设置在建筑物的二层或二层以上，作为不同建筑物之间水平交通的空间。

## 30. 檐廊

建筑物挑檐下的水平交通空间；是附属建筑物底层外墙有屋檐作为顶盖，其下部一般有柱或栏杆、栏板等的水平交通空间。

## 31. 挑廊

挑出建筑物外墙的水平交通空间。

## 32. 门斗

建筑物入口处两道门之间的空间。

## 33. 雨篷

建筑出入口上方为遮挡雨水而设置的部件；是建筑物出入

口上方、凸出墙面、为遮挡雨水而单独设立的建筑部件。

### **34. 门廊**

建筑物入口前有顶棚的半围合空间；是在建筑物出入口，无门，三面或两面有墙，上部有板（或借用上部楼板）围护的部位。

### **35. 骑楼**

建筑底层沿街面后退且留出公共人行空间的建筑物；是沿街二层以上用承重柱支撑骑跨在公共人行空间之上，其底层沿街面后退的建筑物。

### **36. 建筑物通道**

为穿过建筑物而设置的空间。

### **37. 风雨连廊**

专门设置在建筑物底层，作为不同建筑物之间水平交通空间。

### **38. 阳台**

有顶盖，附设于建筑物外墙，设有栏杆或栏板，可供人活动的室外空间。

### **39. 露台**

设置在屋面、首层地面或雨篷上的供人室外活动的有围护设施的平台。

## 附录三 计算规则

### 一、建筑高度、层数

1. 平屋面建筑：挑檐屋面自室外散水地面算至檐口顶，加上檐口挑出宽度；有女儿墙的屋面，自室外散水地面算至女儿墙顶，女儿墙高度不一致时按高度最大者确定建筑高度；若女儿墙采取通透式，自室外散水地面算至屋面高度的基础上再增加 0.5m（若女儿墙实体部分大于 0.5m 的按实体部分计算）作为建筑高度。详见附图一。

建筑女儿墙高度不宜超过 2.2m；建筑高度 100m 以下的高层建筑，其超出屋面的构架（含女儿墙）高度不宜超过 4.5m；建筑高度 100m 以上（含 100m）的高层建筑，其超出屋面的构架（含女儿墙）高度不宜超过建筑主体高度的 1/10 且不超过 15m。屋面构架（除女儿墙）应通透处理，不必要的结构柱不得超出屋面，住宅建筑（含酒店式公寓）露台和屋顶不得设置无实际使用功能的建、构筑物，非住宅建筑屋顶构筑物不得设置连续实墙。

2. 坡屋面建筑：坡屋顶起坡点应从檐口起坡，建筑高度计算详见附图二。

3. 楼梯间、电梯间、机房、水箱间等突出屋面的附属构筑物，其高度在 6m 以内（含 6m）且水平围合面积之和不超过屋面建筑面积 1/4 的，以及突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、



花架、通信设施、冷却塔等设备，均可不计入建筑高度。但当建筑位于历史文化街区、风貌保护区、空域保护区、各类视线通廊及景观廊道时，上述突出部分应计算建筑高度。

建设项目原则上不得修建封闭式围墙，围墙型式（不含临时围墙）应为通透式，确有特殊要求的，可修建封闭式围墙。围墙外观应进行美化处理，围墙高度不宜超过 2.2m。

4. 核定建筑层数，建筑高度应以建筑室外地坪作为起算点。

5. 住宅建筑层数计算按《住宅设计规范》GB 50096 执行。除住宅外的其他建筑半地下室计入建筑层数；地下室不计入层数；层高 2.2m 及以上的架空层、设备层、避难层应计入建筑层数，小于 2.2m 不计入建筑层数。

## 二、绿地面积计算

1. 当绿地边界与城市道路临接时，应算至道路红线；当与居住街坊附属道路临接时，应算至路面边缘；当与建筑物临接时，应算至距房屋墙脚 1.0m 处；当与围墙、院墙临接时，应算至墙脚。

2. 当集中绿地与城市道路临接时，应算至道路红线；当与居住街坊附属道路临接时，应算至距路面边缘 1.0m 处；当与建筑物临接时，应算至距房屋墙脚 1.5m 处。

附表一 主要建设用地适建范围表

序号	建设项目	用地类别																				
		居住用地			公共管理与公共服务用地								商业服务业设施用地				工业用地			仓储用地		
		一类城镇住宅用地	二类城镇住宅用地	三类城镇住宅用地	机关团体用地	科研用地	文化用地	教育用地	体育用地	医疗卫生用地	社会福利用地	零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地	公用设施营业网点用地	商务金融用地	娱乐用地	一类工业用地	二类工业用地	三类工业用地	一类物流仓储用地	二类物流仓储用地	三类物流仓储用地	
用地代码	070101	070102	070103	0801	0802	0803	0804	0805	0806	0807	090101-090104	090105	0902	0903	100101	101102	100103	110101	110102	110103		
<b>居住类项目</b>																						
1	低层独立式住宅	√	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
2	其他低层居住建筑	√	√	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
3	多层居住建筑	○	√	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
4	高层居住建筑	×	√	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
5	集体宿舍	×	○	○	√	√	√	√	√	√	√	○	○	○	○	√	○	×	○	×	×	
<b>居住生活配套设施</b>																						
6	居住街坊配套设施	√	√	√	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
7	五分钟生活圈配套设施	√	√	√	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
8	全民健身中心	○	○	○	○	○	○	○	√	×	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	
9	卫生服务中心(社区医院)、老年养护院	×	○	○	○	○	○	○	○	√	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
10	文化活动中心(含青少年、老年活动中心)	×	○	○	○	○	√	○	√	×	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	
11	社区服务中心(街道级)	×	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	×	×	○	×	×	×	×	×	×	
12	街道办事处、司法所	×	○	○	○	○	○	○	○	×	×	○	×	○	○	×	×	×	×	×	×	
13	商业服务业设施(商场、菜市场或生鲜超市、健身房、餐饮设施、银行或电信或邮政营业网点及场所)	×	√	√	○	○	○	○	○	○	○	√	√	√	√	×	×	×	×	×	×	
14	市政公用设施(开闭所、通信机房、有线电视机房、市政燃气服务网点)	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	
15	交通场站(非机动车停车场库、机动车停车场库)	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	
<b>商务、商业服务类设施</b>																						
16	办公建筑、商办综合楼	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
17	一般旅馆	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	√	×	√	○	×	×	×	×	×	×	
18	影剧院、小型游乐场等	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	√	×	√	√	×	×	×	×	×	×	
19	汽车4S店	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	√	√	○	○	×	×	×	○	×	×	
<b>工业物流项目</b>																						
20	日用品修理、加工场	×	○	√	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	○	×	×	×	×	×	
21	小型普通储运仓库	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	√	○	×	
注 1: √允许设置, 适建建筑的建筑面积不超过总建筑面积的 10%。																						
注 2: ×禁止设置。																						
注 3: ○经资源规划管理部门组织论证并批准方可确定设置, 适建建筑的建筑面积不超过总建筑面积的 10%。																						
注 4: 本表涉及的居住区、居住街坊配套设施项目以 GB50180-2018《城市居住区规划设计标准》为准。																						

附表一 主要建设用地适建范围表（续表）

序号	建设项目	用地类别																	
		交通运输用地									公用设施用地及营业网点用地	绿地			特殊用地				
		铁路用地	公路用地	机场用地	港口码头用地	管道运输用地	城市轨道交通用地	城镇村道路用地	交通场站用地	其他交通设施用地	公用设施用地	公园绿地	防护绿地	广场用地	宗教用地	文物古迹用地	监教场所用地	殡葬用地	其他特殊用地
用地代码	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	13	1401	1402	1403	1503	1504	1505	1506	1507	
<b>居住类项目</b>																			
1	低层独立式住宅	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
2	其他低层居住建筑	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
3	多层居住建筑	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
4	高层居住建筑	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
5	集体宿舍	○	○	√	√	×	×	×	○	○	○	×	×	×	○	×	○	○	○
<b>居住生活配套设施</b>																			
6	居住街坊配套设施	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
7	五分钟生活圈配套设施	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
8	全民健身中心	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	×	×	×
9	卫生服务中心（社区医院）、老年养护院	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
10	文化活动中心（含青少年、老年活动中心）	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
11	社区服务中心（街道级）	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
12	街道办事处、司法所	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
13	商业服务业设施（商场、菜市场或生鲜超市、健身房、餐饮设施、银行或电信或邮政营业网点及场所）	×	×	○	○	×	×	×	○	○	×	○	×	○	×	×	×	○	×
14	市政公用设施（开闭所、通信机房、有线电视机房、市政燃气服务网点）	√	√	√	√	√	√	×	√	√	√	√	○	√	√	√	√	√	√
15	交通场站（非机动车停车场库、机动车停车场库）	√	√	√	√	√	√	×	√	√	√	√	○	√	√	√	√	√	√
<b>商务、商业服务类设施</b>																			
16	办公建筑、商办综合楼	√	√	√	√	×	√	×	√	√	√	√	×	×	√	√	√	√	√
17	一般旅馆	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
18	影剧院、小型游乐场等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
19	汽车4S店	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
<b>工业物流项目</b>																			
20	日用品修理、加工场	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
21	小型普通储运仓库	○	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○	×	○	○	○	○	○	○
注1：√允许设置，适建建筑的建筑面积不超过总建筑面积的10%。																			
注2：×禁止设置。																			
注3：○经资源规划管理部门组织论证并批准方可确定设置，适建建筑的建筑面积不超过总建筑面积的10%。																			
注4：本表涉及的居住区、居住街坊配套设施项目以GB50180-2018《城市居住区规划设计标准》为准。																			

附表二 住宅建筑之间的最小间距

	低、多、中高层（在南侧）					高层（在南侧）				
	平行布置		垂直布置		山墙	平行布置		垂直布置		山墙
	南北	东西	南北	东西		南北	东西	南北	东西	
低、多、中高层（在北侧）	不小于南侧建筑高度（Hs）的1.0倍，且不小于12m。 	不小于较高建筑高度（H）的0.8倍，且不小于12m。 	不小于南侧建筑高度（Hs）的0.6倍，且不小于10m。 	不小于较高建筑高度（H）的0.6倍，且不小于10m。 	不小于9m。 	不小于南侧建筑高度的0.4倍，且不小于28m。 	不小于较高建筑高度（H）的0.35倍，且不小于20m。 	不小于南侧建筑高度（Hs）的0.3倍，且不小于18m。 	不小于较高建筑高度（H）的0.3倍，且不小于18m。 	不小于10m。 
高层（在北侧）	不小于南侧建筑高度（Hs）的1.0倍，且不小于16m。 	不小于较高建筑高度（H）的0.35倍，且不小于15m。 	不小于南侧建筑高度（Hs）的0.8倍，且不小于13m。 	不小于较高建筑高度（H）的0.3倍，且不小于15m。 	不小于10m。 					

图例： 低、多、中高层住宅建筑； 低、多、中高层或高层住宅建筑； 高层住宅建筑。Lx：南北向建筑间距；Ly：东西向建筑间距；Lz：建筑山墙间距；Hs：南侧建筑高度；H：较高建筑高度；B：建筑山墙（短边）宽度。

- 注：1. 本表中的最小间距（Lx、Ly、Lz）指相邻两栋建筑的最窄距离，为保障住宅建筑通风、消防、视觉卫生间距的最小距离。  
 2. 两建筑夹角小于等于45度时为平行布置，大于45度时为垂直布置。  
 3. 东西向布置是指建筑主要朝向面走向与南北向夹角小于45度。南北向布置是指建筑主要朝向面走向与东西向夹角小于或等于45度。  
 4. 垂直布置时，建筑的山墙面（指建筑的短边墙面，下同）宽度（B）小于或等于20m的，其间距按垂直布置时的间距控制；建筑的山墙面宽度（B）大于20m的，其间距按平行布置时的间距控制。  
 5. 垂直布置时相邻建筑山墙投影重叠部分大于等于16m，视为平行布置。  
 6. 建筑高度超过100m的高层住宅建筑，其与北侧或东西侧住宅建筑的最小间距按100m住宅建筑计算，并综合考虑安全及城市设计等要求，合理确定建筑间距。

附表三 停车设施配建标准表

建筑类型		计算单位	标准机动车车位	非机动车车位	说明
旅馆	四、五星级	车位/间客房	0.6~0.7	0.4	(5)
	一至三星级		0.5		
	一般旅馆		0.3		
办公	商业办公(写字楼)	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.2	1	(6)
	省、市级机关办公 涉外办公		2.2		
	其他办公		0.8		
商业		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.0	3	
市场	批发市场	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.2	1	
	生鲜超市中心店		1.5	4	
博物馆、图书馆		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.0	1	
风景区		车位/1ha 占地面积	6.0		
城市公园		车位/1ha 占地面积	3.0		
展览馆		车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.0~1.5		
医院	省级医院(综合专科医院)	车位/100m <sup>2</sup> 建筑面积	1.5	2	
	市级医院(社区卫生服务中心)		1.0		
	其他医院 (疗养院、私人诊所、宠物医院)		0.8		
体育馆	一类体育场>15000座、 或体育馆>4000座	车位/100座	3.0~8.0	20	
	二类体育馆		2.0~5.0		

建筑类型		计算单位	标准机动车车位	非机动车车位	说明
影剧院	电影院	车位/100座	2.0	10	(7)
	剧院		3.0~4.0		
交通建筑	火车站	车位/1000名旅客 (最高聚集人数)	2.0	4	(8)
	机场		10.0	1	
	码头		2.0	4	
	客运广场		4.0	4	
住宅	建筑面积 $\geq 150\text{m}^2$	车位/户	1.8	0.2	(2) (9)
	建筑面积 90~150 $\text{m}^2$ (含 90 $\text{m}^2$ )		1.2	0.5	
	建筑面积 45~90 $\text{m}^2$ (含 45 $\text{m}^2$ )		1.0	0.8	
	建筑面积 $< 45\text{m}^2$		0.8	1	
学校	综合性大学	车位/100名学生	8.0	50	
	大专、中专、职校 (含业余学校、民营培训机构)		8.0	50	
	中学		4.0	40	
	小学		2.5	20	
	幼儿园		1.5	5	
工业厂房		车位/100 $\text{m}^2$ 建筑面积	0.3~0.35	1	(10)
仓储区		车位/100 $\text{m}^2$ 建筑面积	0.1~0.3		

注：1.表列配建指标为建设项目应配建的停车车位最低指标。弹性指标按相应的说明进行控制。表中“建筑面积”指计容建筑面积。

2.表中住宅是指普通商品房。安置房及安置型商品住房的机动车停车位配建标准如下：  
45 $\text{m}^2$ （含 45 $\text{m}^2$ ）以下户型每户配建标准按不低于 0.3 个车位控制，45-90 $\text{m}^2$ （含 90 $\text{m}^2$ ）  
户型每户配建标准按不低于 0.5 个车位控制，90-150 $\text{m}^2$ （含 150 $\text{m}^2$ ）户型每户配建标准按

不低于 0.8 个车位控制，150m<sup>2</sup> 以上户型每户配建标准按不低于 1.0 个车位控制；对于一个建设项目含有安置房（安置型商品住房）及商品房的情况，项目内的停车配置要求分别按照安置房（安置型商品住房）及商品房的停车设施配置标准单列计算。

保障住房（公租房、租赁房等）项目，机动车位按照 0.2 辆/户配置，非机动车位按照不少于 2 辆/户配置；配建的机动车与非机动车数量不可相互折算，宜利用地下空间集中设置停车库。

3.除住宅项目外，位于轨道站点出入口周边 100m 内的建设项目，按配建指标表折减 50%，位于轨道站点出入口周边 100-400m 内的建设项目，按配建指标表折减 30%。

4.停车场用地面积：小型汽车按每车位 25m<sup>2</sup> 计算，自行车按每车位 1.5m<sup>2</sup> 计算；停车库建筑面积：小型汽车按每车位 35m<sup>2</sup> 计算，自行车按每车位 1.8m<sup>2</sup> 计算。标准车辆当量换算按汽车库规范执行。

5.级别高的宾馆取上限配建指标，级别低的宾馆取下限配建指标。

6.“省、市级机关办公涉外办公”指省、市级机关办公单位具有对外服务功能部分，省、市级机关办公单位的内部办公部分按照“其他办公”的配建标准执行。

7.集会功能为主的剧院取高值。

8.交通类建筑的配建指标为参考指标。具体指标根据停车需求分析结果确定。

9.酒店式公寓按住宅配建，公寓式酒店按酒店配建。

10.工厂配套用房包括生产办公楼、综合楼、宿舍等，其配建停车设施可在工厂用地范围内统一集中设置。技术密集型工业项目取下限，劳动密集型工业项目取上限。

11.养老项目（如养老院、老年人居住区等），三环内项目机动车及非机动车停车位配建标准按每 100 m<sup>2</sup> 建筑面积配建不少于 0.4 个停车位，三环外项目机动车及非机动车停车位配建标准按每 100 m<sup>2</sup> 建筑面积配建不少于 0.3 个停车位。

12.殡葬及市政设施类项目的机动车与非机动车停车泊位配建参照相应专业规范标准执行。

13.除养老建筑（如养老院、老年人居住区等）以及住宅安置房（含安置型商品住房）、保障住房（公租房、租赁房等）等住宅建筑外，其他建设项目按规划应配建的非机动车数量可按其停车面积折算成机动车泊位，但折算比例不超过非机动车应配建量的 50%，折算的机动车位作为公共停车位。

14.满足交通影响评价启动阈值的建筑，应根据相关要求，通过交通影响评价确定停车位配建指标。

15.建设项目应配建电动汽车充电停车位，配建标准应符合《福建省电动汽车充电基础设施建设技术规程》规定。新建住宅配建停车位应按相关规定 100%建设充电设施或预留建设安装条件，大型公共建筑停车场、社会公共停车场建设充电设施或预留建设安装条件的车位比例不低于 20%。

16.旧区范围内项目实用地面积小于 1 公顷的新建建筑机动车停车标准可酌情降低，但不低于《福建省城市规划管理技术规定》标准。

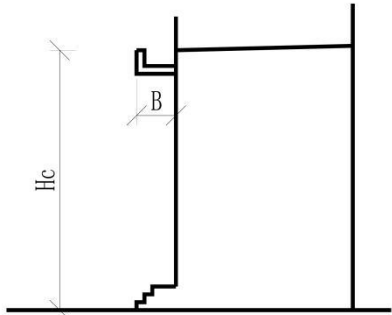
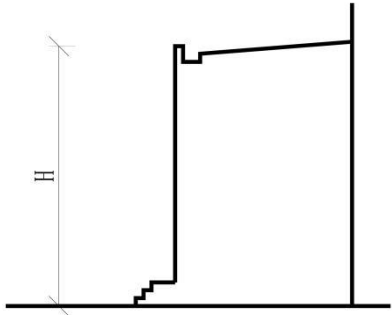
17.其它表中未列出的建筑类型，其配建停车指标参考表中相近建筑类型的配建停车指标执行。

附表四 福州市主要矿产矿山最低开采规模表

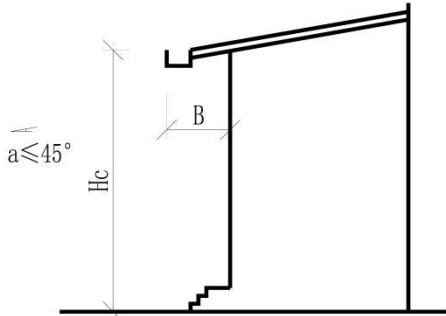
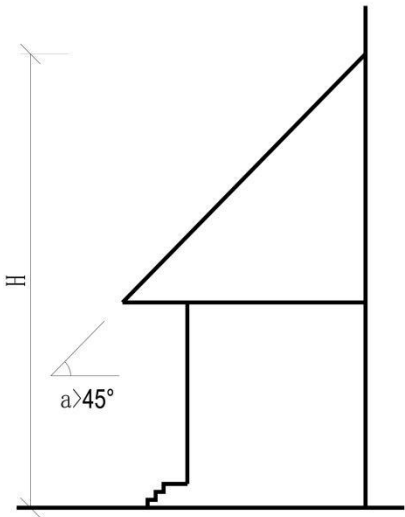
序号	矿种类别	计量单位/ 年	最小开采 规模	备注
1	高岭土	矿石/万吨	20	
2	陶瓷土	矿石/万吨	20	
3	饰面用辉绿岩	矿石/万 m <sup>3</sup>	2	
4	饰面用花岗岩	矿石/万 m <sup>3</sup>	2	
5	建筑用石料	矿石/万 m <sup>3</sup>	20	新建矿山：辖区≥50；其它县市≥20。
6	地热	万吨	10	
7	矿泉水	万吨	10	



附图一 平屋面建筑高度计算图示

平 屋 面	挑檐屋面	女儿墙屋面
	 <p style="text-align: center;">(图1)</p>	 <p style="text-align: center;">(图2)</p>
	<p>Hc: 室外设计地面至檐口顶 B: 檐口挑出宽度</p> <p style="text-align: center;"><math>H=Hc+B</math></p>	<p>H: 自室外设计地面算至女儿墙顶</p>

附图二 坡屋面建筑高度计算图示

坡 屋 面	屋面坡度小于 $45^\circ$ (含 $45^\circ$ )	屋面坡度大于 $45^\circ$
	 <p style="text-align: center;">(图3)</p>	 <p style="text-align: center;">(图4)</p>
	<p style="text-align: center;"><math>H=Hc+B</math></p>	<p>H: 自室外设计地面算至屋脊顶</p>