

合同编号: \_\_\_\_\_

自然资源码: \_\_\_\_\_

## 厦门市国有建设用地使用权出让合同(示范文本)

本合同各方当事人:

出让人: 中华人民共和国福建省厦门市自然资源和规划局

通讯地址: 厦门市湖滨中路 518 号

统一社会信用代码: 11350200MB1990587H

邮政编码: 361013

电话: 0592-2855220

传真: 0592-2046609

受让人: \_\_\_\_\_

通讯地址: \_\_\_\_\_

统一社会信用代码: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_

传真: \_\_\_\_\_

第三方: 厦门火炬高技术产业开发区管理委员会

通讯地址: 厦门火炬高新区火炬广场南楼 9 楼

统一社会信用代码: 113502000041388322

邮政编码: 361006

电话: 0592-5380027

传真: 0592-5380218

## 第一章 总 则

**第一条** 根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，当事人各方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

**第二条** 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权。地下资源、埋藏物和市政公用设施不属于国有建设用地使用权出让范围。

**第三条** 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

## 第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

**第四条** 出让人根据厦府〔2025〕221号文，出让给受让人的本合同项下宗地编号为2025XG08-G，出让宗地面积大写玖拾伍万伍仟贰佰贰拾贰点玖陆伍平方米(小写955222.965平方米，基于XM92坐标)。

本合同项下出让宗地坐落于翔安区13-03新圩片区新曦大道与科创大道交叉口西北侧。

本合同项下出让宗地的平面界址见附件1《出让宗地平面界址图》。

本合同项下出让宗地竖向界限以《建设工程规划许可证》为准。

**第五条** 本合同项下出让宗地的用途为：100102 二类工业

用地（工业厂房及附属设施）。

**第六条** 出让人与受让人均同意在受让人按本合同约定付清全部土地出让价款后，由第三方负责在\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日（合同签订之日起5个工作日内）将出让宗地交付给受让人。出让入、受让人与第三方特别约定，出让入将交地义务全部转让给第三方，受让人在此予以确认并认可。

（一）场地移交状态达到：地上物已拆除、场地已清表；受让人若需对场地进行整理或实施土石方工程应在依法办理相关审批手续后，自行处理并承担相应的费用。

（二）周围基础设施达到：地块东侧新曦大道（地块相邻段）已修建；项目的给水、雨水、污水可由周边道路接驳。

交付土地时，由第三方会同受让人在交地日依照厦门市测绘与基础地理信息中心出具的《建设用地拨地定桩测量报告》验明宗地界址坐标及界桩并签署土地交接书。受让人应妥善保护土地界桩，不得擅自改动。受让人同意自接收土地后一个月内，按照本合同附件的内容、格式等要求，在用地现场显目位置设置用地信息公示牌，以方便社会监督。若受让人未按时与第三方办理交接手续并签署土地交接书，则视为第三方已经履行交付义务。

**第七条** 本合同项下的国有建设用地使用权出让期限为：工业50年，\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。

**第八条** 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写\_\_\_\_\_万元（小写\_\_\_\_\_元）。

**第九条** 本合同项下国有建设用地使用权出让价款不包含城市基础设施配套费，受让人应按照《厦门市城市基础设施

配套费征收办法》（厦府规〔2021〕10号）的要求另行缴交。

**第十条** 本合同项下宗地的定金为人民币大写柒仟柒佰陆拾万元（小写 77,600,000.00 元）。受让人支付的竞买保证金人民币大写柒仟柒佰陆拾万元（小写 77,600,000.00 元）无息转作本合同项下宗地的定金，定金无息抵作国有建设用地使用权出让价款。

**第十一条** 受让人同意于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日（合同签订之日起 5 个工作日内）前向出让人支付本合同项下国有建设用地使用权出让价款人民币大写\_\_\_\_\_元（小写\_\_\_\_\_元）。

**第十二条** 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款并接收土地后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关申请材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

### 第三章 土地开发与建设利用

**第十三条** 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合资源规划部门确定的出让宗地规划条件（见附件 2）。其中：

总建筑面积（计容）1241790~2865660平方米；

建筑系数（下限）40%；

绿地率（上限）20%。

**第十四条** 本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划设计条件，本合同受让宗地范围内生产服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的 7%，若建设保障性租赁住房，则配套设施用地面积比重可高于 7% 且不超过 15%，该部分应作为宿舍

型保障性租赁住房；行政办公及生活服务等生产服务设施用房建筑面积不得超过总建筑面积的 15%，若建设保障性租赁住房，则配套设施建筑面积比重可高于 15% 且不超过 30%，该部分应作为宿舍型保障性租赁住房。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施。工业用地配建的行政办公及生活配套服务设施应当相对集中独立设置。

**第十五条** 受让人同意本合同项下宗地建设项目在年\_\_月\_\_日前（交地之日 9 个月内）开工；在\_\_\_\_年\_\_月\_\_日前（开工之日起 36 个月内）完成项目建设并完成所有验收。受让人同意在\_\_\_\_年\_\_月\_\_日前（完成所有验收之日起 6 个月内）投产。在合同约定的开竣工期限内，允许分两期建设。

因自然灾害等不可抗力或《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）第八条规定属于政府、政府有关部门的行为，造成动工开发延迟的，受让人在合同约定的开工日期前 30 日内，向出让人提交必要的证据及书面说明，并在上述情形消除后 30 日内，向出让人提出延期申请。经出让人同意，可以签订补充协议，重新约定动工开发、竣工期限和违约责任。

受让人同意在本合同项下建设项目开工和竣工后 5 个工作日内，向出让人进行申报。

**第十六条** 本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下工业建设用地控制标准为：

（一）固定资产总投资不低于人民币大写捌拾伍亿玖仟柒佰零壹万元（小写 8,597,010,000.00 元）；投资强度不低于每平

方米人民币大写玖仟元（小写9,000.00元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等；

（二）受让人所从事项目产业类型必须为电气机械和器材制造业——电池制造（行业代码384）。

**第十七条** 受让人已于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日（成交后7个工作日内）前与第三方签订监管协议，明确土地产出率、地均税收标准、开发建设要求、股权限制要求等事项。监管协议相关事项由第三方负责监管。

**第十八条** 本合同项下宗地西侧旭禾大道、南侧科创大道（地块相邻段）由第三方负责建设。

**第十九条** 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，由受让人自行向有关部门申请，由此所发生的一切费用均由受让人负责。若项目建成投入使用前，片区污水处理设施仍未配套到位，则配套到位之前，受让人应自行处理污水至达标后排放。

受让人应自行申请项目的临时施工用电和永久性用电，项目应按电业部门批准的方案实施供配电工程，所发生的一切费用由受让人承担。供电方案要求配套的开关站房、配电房等应在地块内选址，并由受让人负责建设。本宗地内配套220kV专用变电站1处，由受让人负责按照资源规划部门确定的出让宗地规划条件自行出资建设。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线

进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

**第二十条** 受让人必须遵守本地块所在区域的区域环评要求。入驻项目应符合《厦门市生态环境准入清单》及其实施细则的要求，合理布局，在西南侧村庄 100 米范围内禁止设置废气排放、高噪声的工艺。废气收集处理，达标排放。受让人应在项目成交后，开工建设前依法向厦门市生态环境部门报批环评审批手续。

**第二十一条** 本项目开发建设时应遵守《厦门经济特区高新技术产业园区条例》的相关规定。

**第二十二条** 本地块涉及古树名木，相关建设依据《厦门经济特区园林绿化条例》要求执行。

**第二十三条** 本地块用地红线临近不可移动文物及保护范围和建设控制地带，受让人的建设和施工方案需征得相关主管部门的同意意见，应依据《中华人民共和国文物保护法》等相关法律法规要求执行；两处不可移动文物应依据省文物局要求，在市、区两级文物部门指导下做好保护管理工作。具体由第三方负责监督实施。

**第二十四条** 本合同项下宗地只能作为工业用途，产业类型为电池制造（行业代码 384），不允许受让人擅自改变用途功能和产业类型（包括不得擅自改变土地用途和建筑功能，不得擅自加层、插层等改变建筑内部结构）。若受让人出现擅自改变土地用途、建筑功能或产业类型的情况，出让人及相关职能部门有权要求受让人限期整改。受让人逾期不整改或整改不到位的，出让人有权依据受让人的违约情形解除合同并收回全部

用地。出让人收回用地时土地使用权收回价格按原出让价格结合土地剩余使用年限核定（需扣除土地出让合同定金部分，且不计利息），该宗地内已建的建筑物、构筑物及其附属设施一并收回且不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。其中，建筑物、构筑物及其附属设施依法应当没收的，按照法律政策规定执行。

**第二十五条** 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

**第二十六条** 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，除了受让人违反本合同约定并按照本合同第七章中有关违约责任条款进行处置外，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据批准收回时宗地内建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

## **第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押**

**第二十七条** 受让人按照本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款，领取不动产权证书后，应整体自持本项目，不得转让、不得分割抵押。项目建成后应整体租赁，整体租赁对象应报经第三方审核同意。受让人因经营不善无法维系或整



体抵押处置、清算、破产、迁出园区等情形，确需转让国有建设用地使用权的，或受让人无法完成低效用地整改处置的，由第三方回购。土地使用权回购价格按原出让价格结合剩余年限核定，建筑物价格按重置成本结合成新核定。

本项目确需整体转让，转让对象应为承租方，转让方案应报厦门市人民政府研究同意。承租方取得土地使用权后不得再次转让。承租方因经营不善无法维系或整体抵押处置、清算、破产、迁出园区等情形，确需转让国有建设用地使用权的，或承租方无法完成低效用地整改处置的，由第三方回购。土地使用权回购价格按原出让价格结合剩余年限核定，建筑物价格按重置成本结合成新核定。

受让人取得土地使用权后，将土地使用权及地上建筑物抵押或出租的，应提前三十日向第三方提出书面申请。第三方根据产业发展规划及园区环境影响评价等相关规定要求决定是否批准；未获得批准，受让人不得进行任何形式的抵押或出租等处分行为。

**第二十八条** 本宗地内配建的宿舍型保障性租赁住房应办理整体产权、整体持有、整体抵押，未经厦门市人民政府批准不得转让；确需转让的，由第三方依法依规享有优先购买权。宿舍型保障性租赁住房的建设、租赁使用等事项由第三方负责监管。

**第二十九条** 本合同项下宗地转让时，应当按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上。

**第三十条** 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，

不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

**第三十一条** 国有建设用地使用权转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的国有建设用地使用权整体出租后，本合同和登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

**第三十二条** 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押当事人各方应持本合同和相应的转让、抵押合同及不动产权证，到不动产登记机构申请登记。以国有建设用地使用权设定抵押的，受让人应保证所贷资金用于本宗地项目的开发建设，不得挪作它用。

**第三十三条** 依法被认定为闲置土地的或依法已启动闲置调查认定程序的，不得申请办理国有建设用地使用权的转让、出租、抵押和变更登记。经政府同意由受让人继续开发建设的除外。

## 第五章 期限届满

**第三十四条** 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，

支付国有建设用地使用权出让价款、租金等土地有偿使用费。

**第三十五条** 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回不动产权证书，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地内的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿取得。

**第三十六条** 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回不动产权证书，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地内的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，受让人应当保持宗地内建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。宗地内建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除宗地内建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

## 第六章 不可抗力

**第三十七条** 合同当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

**第三十八条** 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知合同其他各方，并在不可抗力发生后 15 日内，向合同其他各方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

## 第七章 违约责任

**第三十九条** 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自逾期之日起，每日按迟延支付款项的 1‰ 向出让人缴纳违约金，且出让人有权拒绝向受让人交付出让宗地。延期付款超过 60 日的，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同并要求受让人返还土地，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

**第四十条** 受让人应当严格按照本合同约定的规划条件对本合同项下宗地进行开发建设，不得改变，也不得以自身原因申请变更强制性条件。受让人擅自改变规划设计条件中的强制性条件的，由相关行政执法部门依法处罚，出让人可解除合同收回国有建设用地使用权。

虽土地已经交付，但开工建设之前，因国家政策调整、重大基础设施建设、公益性公共设施建设、生态环境保护和文物保护等需要，确需变更规划设计条件中的强制性条件的，受让人同意由出让人按相关程序报厦门市人民政府批准后进行调整。如受让人不同意调整或确需取消建设项目、收回国有建设用地使用权的，受让人同意交还土地，由出让人退还实缴国有建设用地使用权出让价款，并按 1 年期贷款市场报价利率予以补偿。出让人收回土地时将对已经形成的工程设施、房屋建筑等投入按照重置价格结合成新予以补偿，并对其他实际投入（勘察设计、土地平整等）给予相应补偿。

**第四十一条** 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，按照其重置价格给予受让人相应补偿：

（一）在合同约定的开工建设日期之前的，出让人退还扣除合同约定定金后的国有建设用地使用权出让价款，不计期间利息；

（二）在开工建设日期届满一年内的，受让人按合同约定完成开工违约处置后，出让人退还扣除合同约定定金后的国有建设用地使用权出让价款，不计期间利息；

（三）在开工建设日期届满超过一年但未满二年的，受让人按合同约定完成开工违约处置并缴纳土地闲置费后，出让人退还扣除合同约定定金后的国有建设用地使用权出让价款，不计期间利息。

**第四十二条** 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延迟一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 0.1% 的违约金；超过本合同约定日期或同意延建所另行约定日期满一年未动工开发的，出让人将依法征收土地闲置费，逾期开工违约金计取至受让人实际缴纳闲置费之日止；满两年未动工开发的，出让人有

权无偿收回国有建设用地使用权，在受让人办理国有建设用地使用权注销登记并交回土地权利证书或出让人公告注销国有建设用地使用权登记和土地权利证书之前，出让人可要求受让人按前款约定向出让人支付逾期开工违约金。

建设项目虽已开工建设但中止开发建设满一年的，受让人同意由出让人有偿收回国有建设用地使用权，出让人按照土地出让价款结合剩余年限折算予以退还地价余款本金（不计利息）。对已经形成的可继续使用的工程设施、房屋建筑等投入按照重置价格结合成新予以补偿。

**第四十三条** 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期完成项目建设并通过所有验收的，应向出让人支付违约金。逾期竣工的违约金 = 延迟天数 × 国有建设用地使用权出让价款总额 × 0.1‰ × 延迟竣工部分地上建筑面积 / 宗地总地上建筑面积。

受让人超过本合同约定或同意延建所另行约定的日期满三年，未完成项目建设和所有验收，用地内空闲土地可以分割使用的，出让人有权收回该空闲土地并按照相应土地面积比例的出让价款结合剩余年限折算予以退还地价款本金（不计利息）。受让人按前款约定应向出让人支付的逾期竣工违约金计取至双方达成收回空闲土地协议之日止。

**第四十四条** 项目固定资产总投资、投资强度未达到本合同约定标准的，第三方可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

**第四十五条** 存在以下情形的：项目竣工 2 年以上，投资

强度达不到出让合同或监管协议中约定标准 50% 以上，或纳税额连续三年达不到出让合同或监管协议中约定 50% 以上，或者企业处于停产、半停产状态 1 年以上，或者排污强度大于同行业平均水平而企业无法整改的，经监管方调查核实，认定为低效工业用地。受让人应在接到认定通知之日起三个月内，向出让人提出整改方案。低效工业用地企业在收到认定通知之日起 2 年内，未能整改到位的，出让人有权收回国有建设用地使用权。收回土地的补偿按土地出让价格结合剩余年限折算予以退还地价余款本金，不计利息；宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施，按照其重置价格结合成新，给予受让人相应补偿。

**第四十六条** 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，第三方必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于第三方未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，第三方应当按 1 年期贷款市场报价利率向受让人给予补偿，土地使用年期自实际交付土地之日起算。第三方延期交付土地超过 6 个月，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人仅退还已经支付的国有建设用地使用权出让价款，受让人可请求第三方赔偿损失。

## 第八章 适用法律及争议解决

**第四十七条** 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

**第四十八条** 因履行本合同发生争议，由争议当事人各方协商解决，协商不成的，应向厦门市有管辖权的人民法院提起

诉讼。

## 第九章 附 则

**第四十九条** 本合同项下宗地出让方案经厦门市人民政府批准，本合同自各方签订之日起生效。

**第五十条** 本合同各方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址等内容的真实有效。合同各方承诺通讯地址为本合同有关事项、法律文书的送达地址，并应在通讯地址发生变化之日起三个工作日内向其他方履行书面告知义务。如果提供的送达地址不确切、或不及时告知变更后的送达地址，通知一方按照原地址送达，视为依法送达。

任何与本合同有关的通知应以书面形式作出，由通知人以专人递送给其他方指定联系人。若受送达人拒绝签收的，通知人可邀请受送达人所在地的村委会、居委会、基层公安派出所、人民调解委员会、司法服务所或社区物业公司等单位的工作人员到场并签字或是采用拍照、录像等方式进行留置送达；若无法直接送达也无法留置送达的，通知人可以书面信函通过邮政企业专递方式送达；若受送达人下落不明或通知人穷尽上述方式均无法送达的，通知人可在行政机关的公告栏和受送达人住所地张贴公告，也可以在报纸或者行政机关门户网站等刊登公告。自公告发布之日起三十日，视为送达。

一旦因本合同发生任何纠纷而诉诸法院，本合同中所列明的地址将作为各自的司法送达地址。该送达地址适用于包括一



审、二审、再审、执行等各个阶段。受诉法院将诉讼文书邮寄至送达地址即视为有效送达。

**第五十一条** 本合同和附件共\_\_\_\_页，以中文书写为准。

**第五十二条** 本合同的金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的以大写为准。

**第五十三条** 本合同壹式陆份，具有同等法律效力，出让人、受让人、第三方、厦门市自然资源资产发展中心各执壹份，厦门市自然资源和规划局翔安分局执贰份。

**第五十四条** 本合同未尽事宜，可由当事人各方约定后作为合同附件，该附件与本合同具有同等法律效力。

**第五十五条** 本合同于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日（成交之日起七个工作日内）在中华人民共和国福建省厦门市翔安区签订。

（以下无正文）

( 本页无正文 )

出让人 ( 章 ) : 厦门市自然资源和规划局

法定代表人:

委托代理人 ( 签字 ):

受让人 ( 章 ):

法定代表人 ( 签字 ):

委托代理人 ( 签字 ):

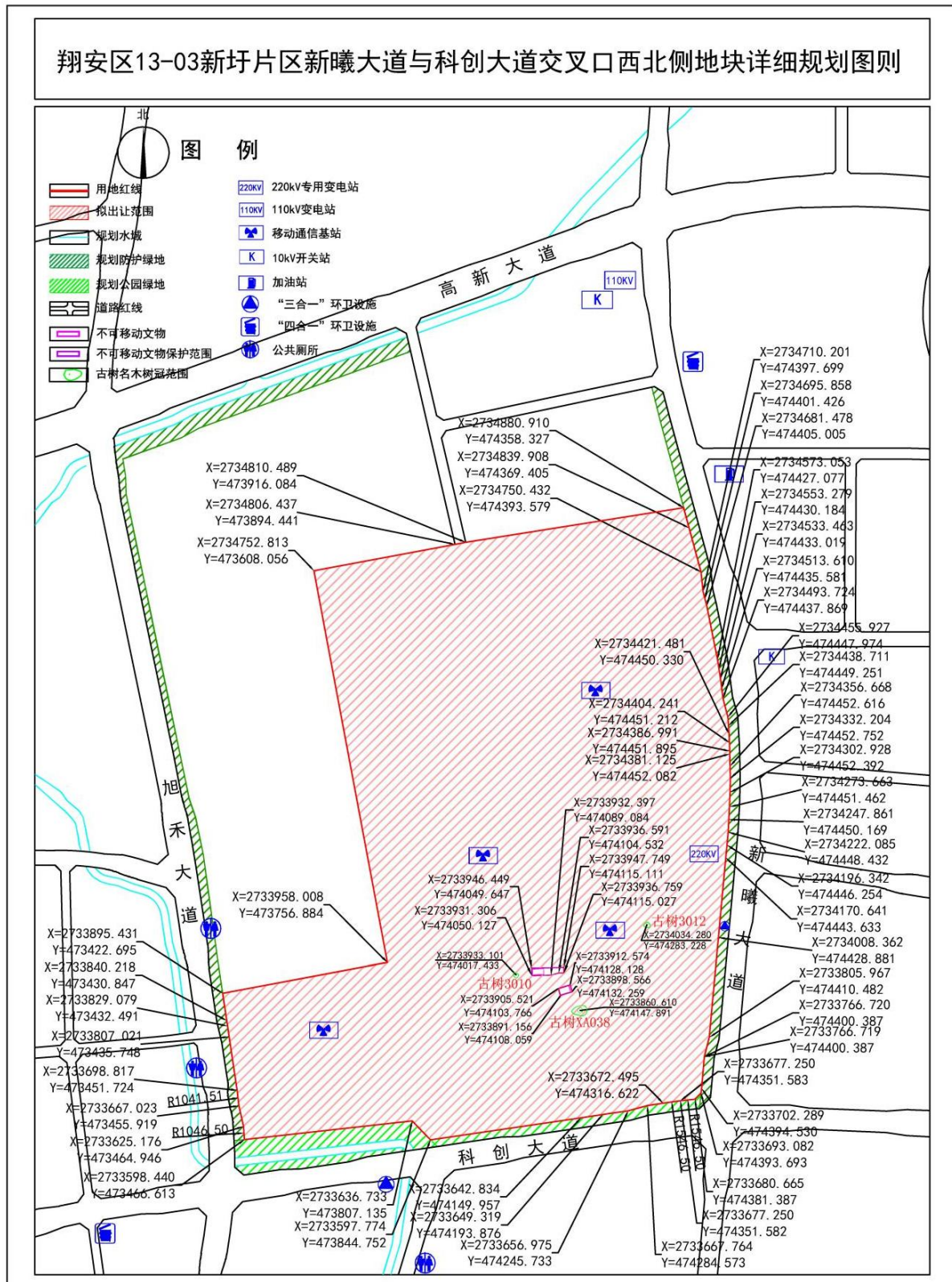
第三方 ( 章 ) : 厦门火炬高技术产业开发区管理委员会

法定代表人 ( 签字 ):

委托代理人 ( 签字 ):

附件1

# 出让宗地平面界址图



## 附件2

## 出让宗地规划条件

序号	翔安区 13-03 新圩片区新曦大道与科创大道交叉口西北侧地块		规划设计要求	备注
1	用地位置		详见宗地平面界址图。	强制性
2	土地用途		100102 二类工业用地（工业厂房及附属设施）	强制性
3	用地面积		955222.965 平方米	强制性
			行政办公及生活服务等配套设施用地面积不得超过项目总用地面积的 7%。若建设保障性租赁住房，则配套设施用地面积比重可高于 7%且不超过 15%，该部分应作为宿舍型保障性租赁住房。	强制性
4	建筑面积	总建筑面积（计容上限）	2865660 平方米	强制性
		总建筑面积（计容下限）	1241790 平方米	强制性
		不同性质建筑占总建筑面积	行政办公及生活服务等配套设施计容建筑面积不得超过项目计容总建筑面积的 15%。若建设保障性租赁住房，则配套设施建筑面积比重可高于 15%且不超过 30%，该部分应作为宿舍型保障性租赁住房。	强制性
5	建筑系数（下限）		40%	强制性
6	绿地率（上限）		20%	强制性
7	市政规划要求	市政配套设施	设公用 5G 通信基站 4 座，在地块内空地建设杆塔站，或结合建筑建设屋面站，屋面站天线及机柜设置在裙楼或顶层的屋面，应与建筑物及周边环境相协调。	强制性
		基地主要机动车出入口	在满足规范要求的前提下可结合项目需要进行设置。	限制性
			货车出入口设置应符合《岛外工业园区地块机动车主干道出入口设置导则（试行）》的要求。	限制性
			临城市道路的地下车库出入口起坡点，必须设置在建筑退让用地红线范围内。	限制性
		停车配建标准	符合《厦门市建设项目停车设施配建标准（2020 版）》及其补充条款通知要求。	强制性
			应按照《福建省电动自行车停放充电场所消防安全导则》的要求配建电动自行车停放充电场所。	强制性
		城市生态环境要求	符合《海绵城市建设技术指南—低影响开发雨水系统构建（试行）》《海绵城市建设方案设计技术导则》（DB3502/Z5056-2020）和《海绵城市建设技术规范》（DB3502/Z5055-2020）。	强制性
8	城市设计要求	生态指标	地块年径流总量控制率不小于 55%。	强制性
		建筑平面与空间布局	——	——
		建筑高度	80 米以下。	强制性
		层高与层数	符合《厦门市国土空间规划管理技术规定》（2021 年版）要求。	强制性
9	保护要求	不可移动文物	本地块用地红线临近不可移动文物保护范围，地块建设需满足《中华人民共和国文物保护法》、《福建省文物保护管理条例》等法律法规的要求。	强制性
		历史建筑、传统风貌建筑	若本地块涉及历史建筑、传统风貌建筑的保护范围，建设和施工方案需征得相关主管部门的同意意见。	强制性
		古树名木	本地块涉及古树名木，相关建设依据《厦门经济特区园林绿化条例》要求执行。	强制性
		轨道站点、线路	地块开发建设应符合轨道交通管理相关规定，并预留与轨道站点附属设施的结合条件。若在轨道安全保护区内进行建设，应制定轨道交通安全保护方案，报轨道交通经营单位审查同意。	强制性
		按照《自然资源部 国家文物局关于在国土空间规划编制和实施中加强历史文化遗产保护管理的指导意见》落实历史文化遗产保护要求。		强制性

10	其它要求	严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、酒楼、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。	强制性
		本地块建筑与公共空间的设计应符合《无障碍设计规范（GB50763-2012）》的相关要求，保障弱势群体活动的连续性和便利性。	强制性
		建设 220kV 专用变电站 1 座。	建议性
		年平均哺乳女职工达 10 人以上需设置母婴室一处，建筑面积不小于 10 平方米。	建议性
		工位大于 1500 个，且有托育需求的，鼓励配置一处托育服务设施。	建议性
		托育机构设计标准依据《厦门市托育服务设施配置导则》要求执行。	强制性
备注	土地公开出让后，受让人（竞得人）不得以自身原因申请变更强制性规划条件。因国家政策调整、重大基础设施建设、公益性公共设施建设、生态环境保护 and 文物保护等需要，确需变更强制性条件的，应征得受让人同意后，按照相关程序执行。如受让人不同意调整，则按退地程序处理。		
	本项目工程规划许可证核发施行审批制。		
	本地块内的古树名木树冠范围以实测为准。		
	本图则内路名为规划路名，最终路名以厦门市地名办批准路名为准。		
	本规划设计要求中未涉及的规划控制要求按《厦门市国土空间规划管理技术规定》（2021 年版）及其他相关规范、补充规定执行。		
	各相关规划中的开闭所在本图则中更名为开关站。		