

庄自然勘2019-1208项目 选址论证报告

2021年6月



项目拟选址在庄河市光明山镇冯屯村西侧，基地南邻庄林线。基地用地面积约为13901.6平方米。

本公司拥有专业开发研究的高级技术人才，拥有精密的数控加工设备和技术检测中心。具有超前的市场意识，严谨的管理体系、不断的开发生产上档次的超前产品。

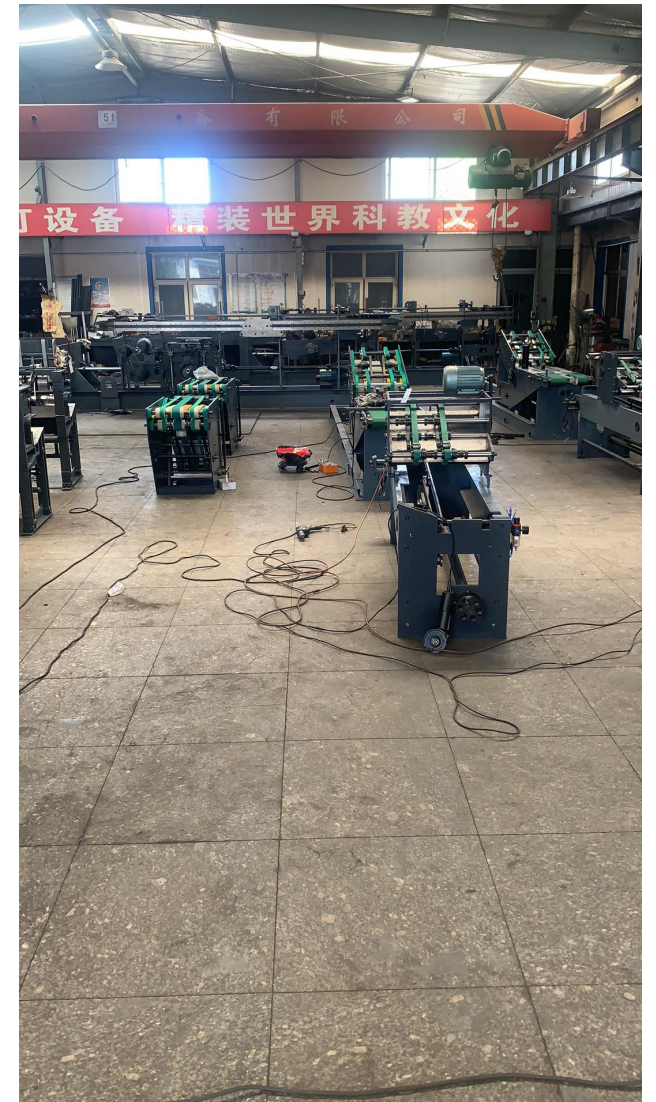
公司专业生产印后装订系列T11/T13智能胶订联动线、PYGL5500胶订联动线、PYG470辊式配页机、PYGL4800型八开试卷胶订龙、TCK9000插卡机、4J32开四联写字本胶订包本机、5JBB3-50Z胶订包本机。

公司的产品在市场上畅销不衰、受到广大用户的赞誉和好评。公司年产值达到5000万元左右，税收约400万元左右，企业的建成带动周边的经济发展，人民生活水平日益提高。

本公司现有厂房是租用的，由于发展需求，需扩大生产线，提高发展规模，现有厂房已不满足发展需要，甲方决定新建厂房。



因市场经营需要，企业于2020年4月向庄河市发改局上报了《智能装订设备生产线项目》的申请



000003

大连市企业投资项目备案确认书

庄发改备[2020] 34号

项目代码: 2020-210200-23-03-002274

大连天泰紫光智能装备科技有限公司:

你单位于2020年4月23日上报的《智能装订设备生产线项目》,项目主要建设内容:新上智能装订设备生产线1条;新建厂房7200平方米;新建办公楼1000平方米;新购置设备8台(套)。项目总投资3000万元。

建设地址:庄河市光明山镇冯屯村佟西屯。新征用地22亩。

经审查,符合备案条件,现予确认。请按照国家规定和要求,履行项目开工前的各项建设程序后开工建设。

庄河市发展和改革委员会

2020年4月23日

庄河市发展和改革委员会审批办

2020年4月23日印发

大连市企业投资项目备案文件

庄发改备〔2021〕63号

项目代码: 2020-210200-23-03-002274

大连天泰紫光智能装备科技有限公司:

你单位报送的《智能装订设备生产线建设项目备案信息登记表》收悉。该项目符合备案条件,现予以备案。

一、项目基本情况

项目名称:智能装订设备生产线建设项目

项目总投资:3000万元

建设地点:辽宁省大连市庄河市

建设地点详情:光明山镇冯屯村佟西屯

建设规模和主要建设内容:项目总占地面积22亩,新上智能装订设备生产线1条;新建厂房8142.78平方米,新建办公楼1000平方米,管理用房及地下水池246平方米;新购置设备8台(套)。

(原庄发改备〔2020〕34号文件作废)

二、项目备案注意事项

1. 请严格按照项目建设程序,在开工建设前根据相关法律法规规定办理节能审查、城乡规划、土地使用、环境保护、行业管理等其他相关手续,依法合规推进项目建设。

2. 项目法人发生变化,项目建设地点、规模、内容发生重大变更,或者放弃项目建设的,须及时告知本单位。

3. 项目单位应当通过大连市投资项目在线审批监管平台报送项目开工、建设进度、竣工的基本信息。

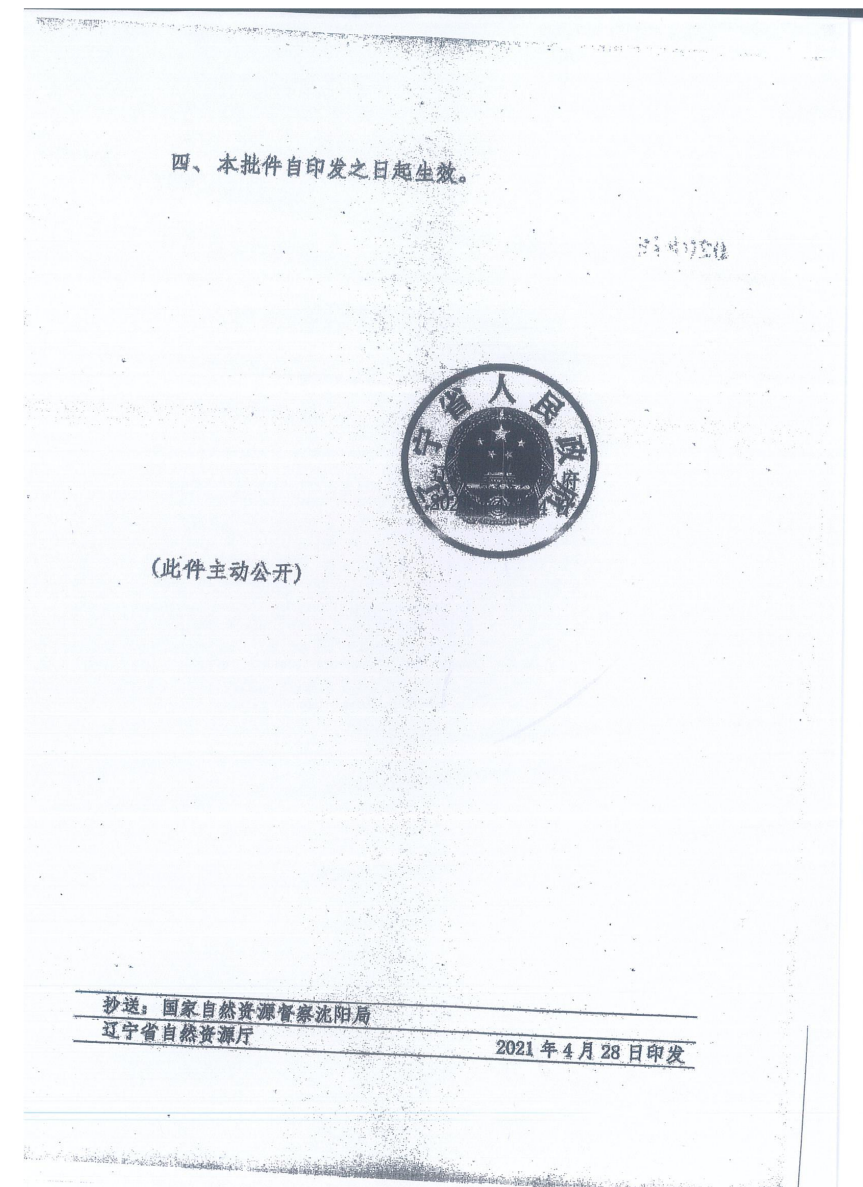
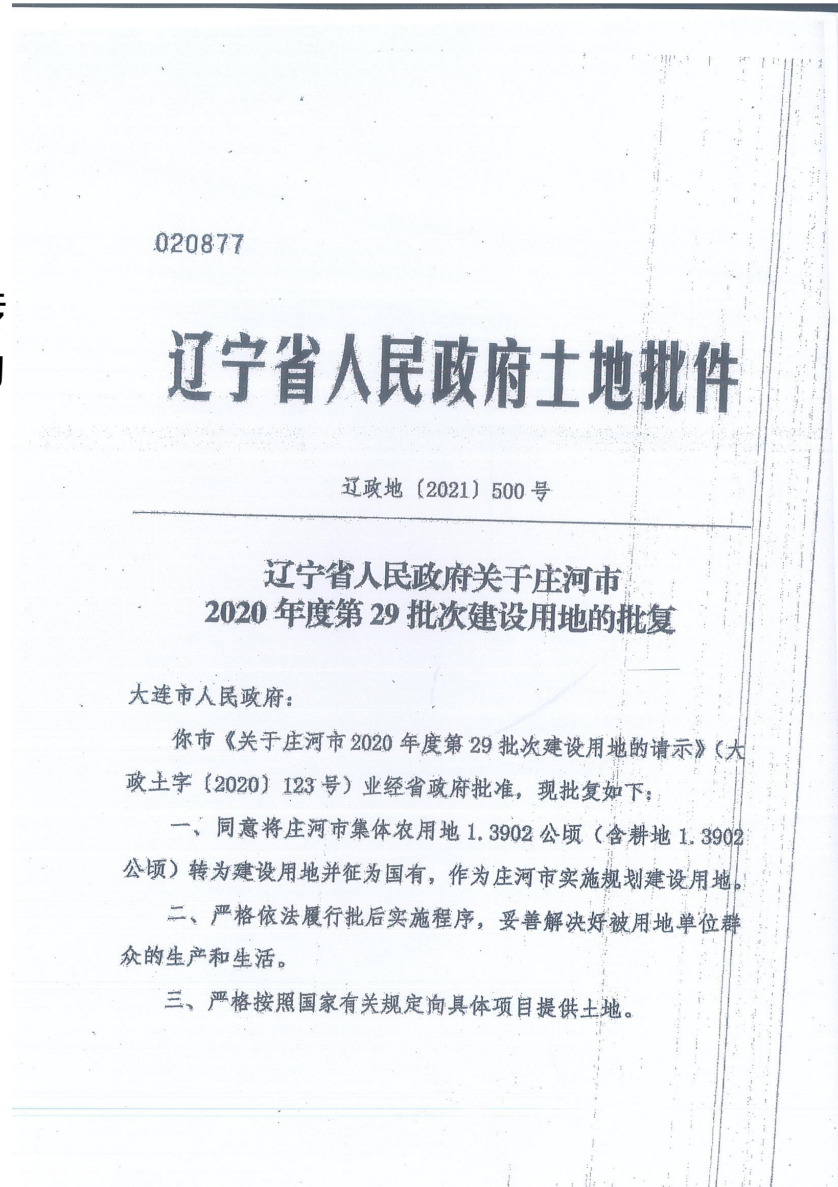
4. 根据《企业投资项目核准和备案管理条例》(国务院令第673号),对《政府核准的投资项目目录》外的企业投资项目实行告知性备案管理,备案机关收到企业按条例要求报送的全部信息即为备案,但备案并不代表得到国家的资金支持或优惠政策。



论证依据:
大连天泰紫光智能装备科技有限公司申请建设项目,经庄河市发展和改革委员会审查,符合备案条件,已完成企业投资项目备案确认。

论证依据：

2020年4月28日省政府批复同意本项目用地由集体农用地转为建设用地并征为国有，作为庄河市实施规划用地



国有土地使用权出让意向合同

甲方（出让方）：庄河市自然资源局

乙方（拟受让方）：大连天泰紫光智能装备科技有限公司

一、甲方将位于光明山镇冯屯村的宗地使用权拟出让给乙方，宗地编号为庄自然勘 2019-1208，宗地面积13902平方米（壹万叁仟玖佰零贰平方米）。宗地四至：详见庄自然勘 2019-1208勘界图。

二、本意向书项下拟出让宗地的用途为工矿仓储用地，土地使用权期限为50年。

三、甲方同意在交付土地时该宗地应达本条第3项规定的条件：

1 达到场地平整和周围基础设施/，即/。

2、周围基础设施达到/，即/，但场地尚未拆迁和平整，建筑物和其地上物状况如下：/。

3、现状土地条件：土地现状

四、乙方于本意向书签订之日起30日内向甲方支付意向金278.0400万元。（其中含定金55.6080万元）

本用地意向书项下的土地使用权出让价款为每平方米人民币200元（贰佰元整），其中，国有土地使用权出让金为每平方米人民币200元（贰佰元整）；总额为人民币278.0400万元（贰佰柒拾捌万零肆佰元整）。

五、乙方在本用地意向书的宗地范围内新建建筑物的，应符合下列要求：

1、主体建筑物性质：工矿仓储用地

2、附属建筑特性：无

3、建筑容积率：1.0

4、建筑系数：50%

5、投资强度：136万元/亩

6、绿地比例：0%

7、开工建设时间：拟定 2020 年 10 月

8、竣工时间：2021 年 5 月末

9、其他土地利用要求：无

六、乙方同意在本用地意向书项下的宗地范围内一并修建下列工程，并在建成后无移交给政府

(1) 无

(2) 无

(3) 无

七、乙方知悉本《国有土地使用权出让意向书》约定出让的土地，需要以招标、拍卖或挂牌出让方式竞买后才能取得国有土地使用权。乙方承诺，无论甲方以哪种方式出让，乙方均参加竞买。如乙方不参加竞买，则甲方只向乙方返还意向金，不返还的定金，且乙方赔偿甲方征收土地的全部费用。

八、如因甲方出让的土地达不到本意向书第三条约定的条件，乙

方可以不参加竞买，甲方应无息退还乙方所交的全部意向金，且双倍返还乙方所交定金。

九、如乙方在甲方出让土地时竞买成功，双方另行签订《国有土地使用权出让合同》。乙方交付给甲方的意向金和定金自动转为土地出让金，多退少补。

十、如乙方在甲方出让土地时参加竞买，但未竞买成功，则甲方无息返还乙方交付的意向金和定金。

十一、凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，由双方友好协商解决。协商不成时，双方均应向庄河市人民法院提起诉讼。

十二、本意向书自甲、乙双方盖章签字时生效。

十三、本意向书一式两份，甲、乙双方各一份。

甲方：庄河市自然资源局 乙方：大连天泰紫光智能装备科技有限公司

法定代表人：



经办人：马世峰

联系电话：89833345

法定代表人：

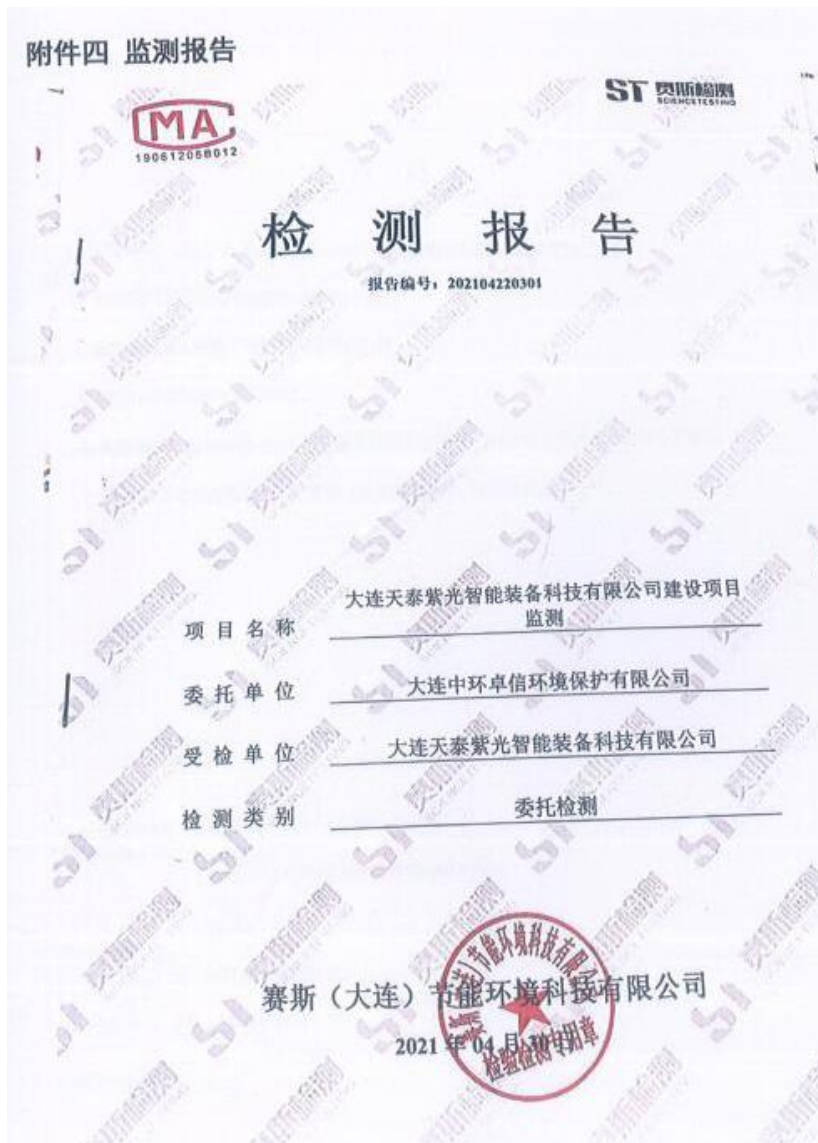


经办人：

联系电话：18640879669

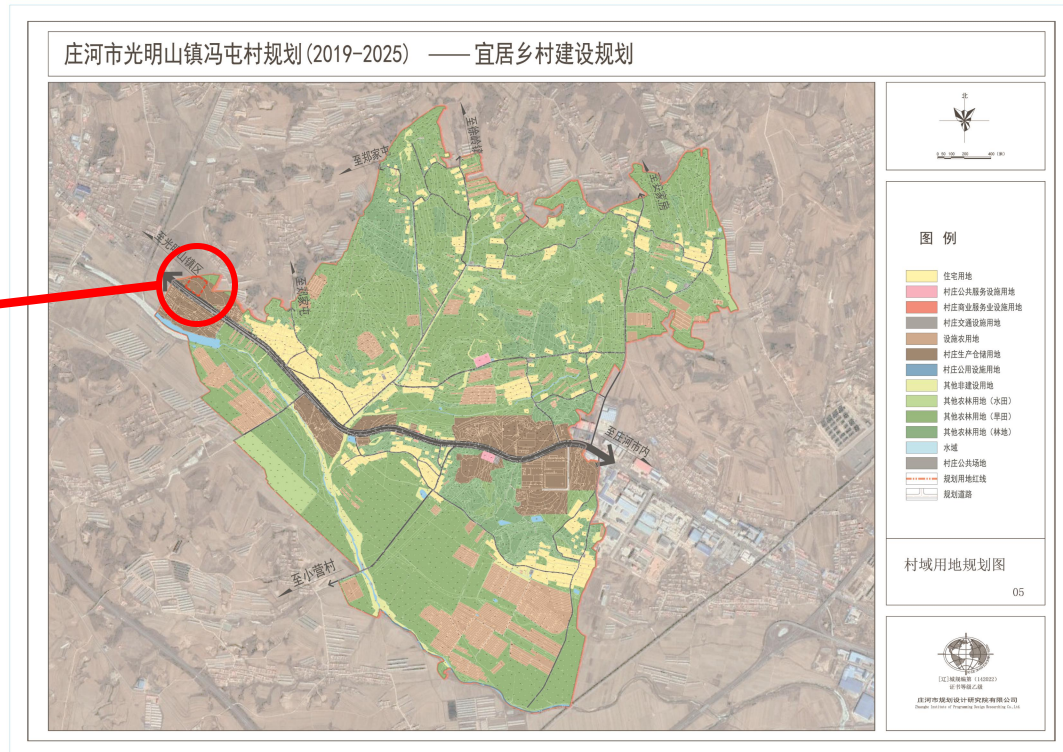
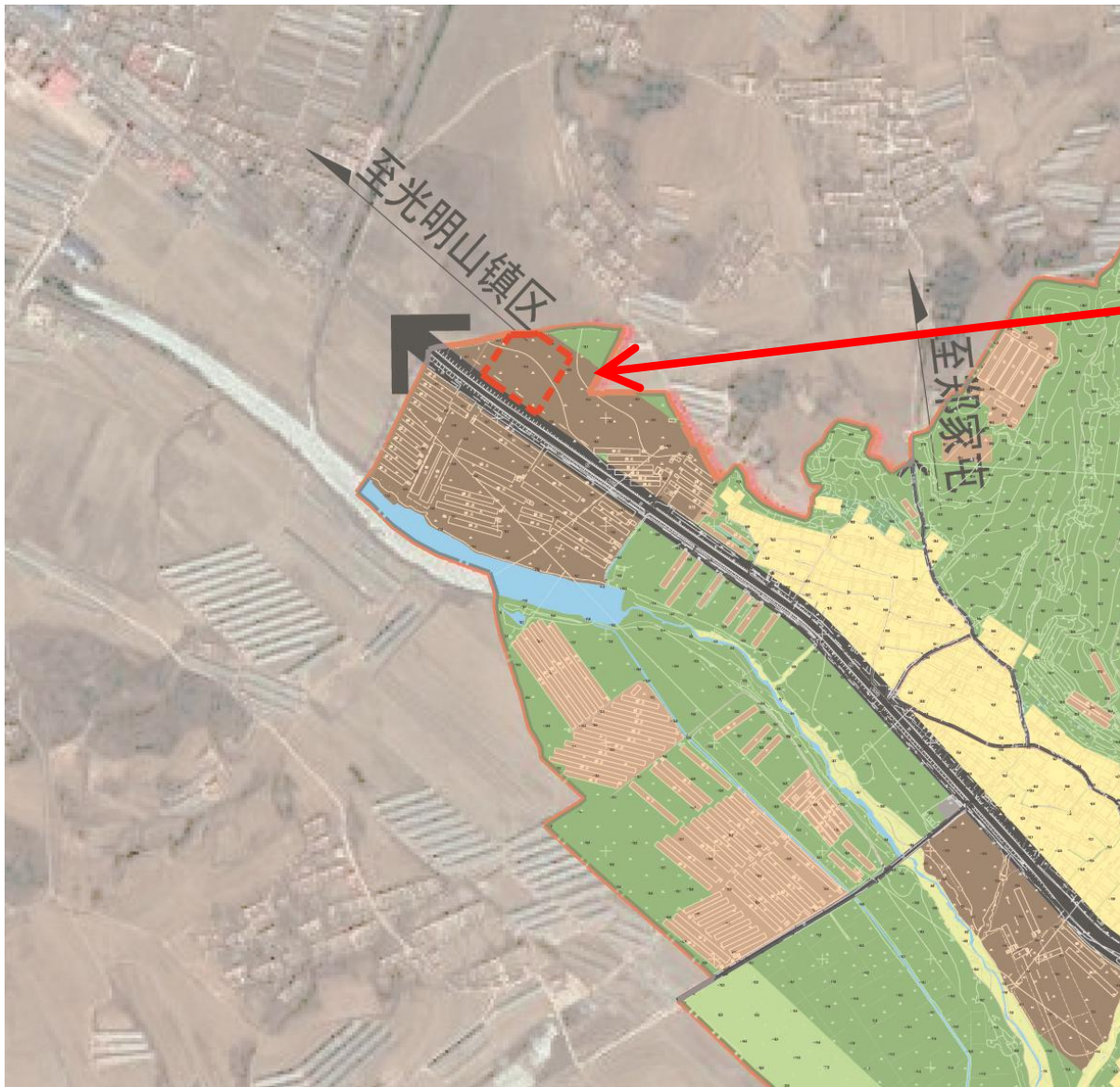
2020年4月28日

2020年4月28日



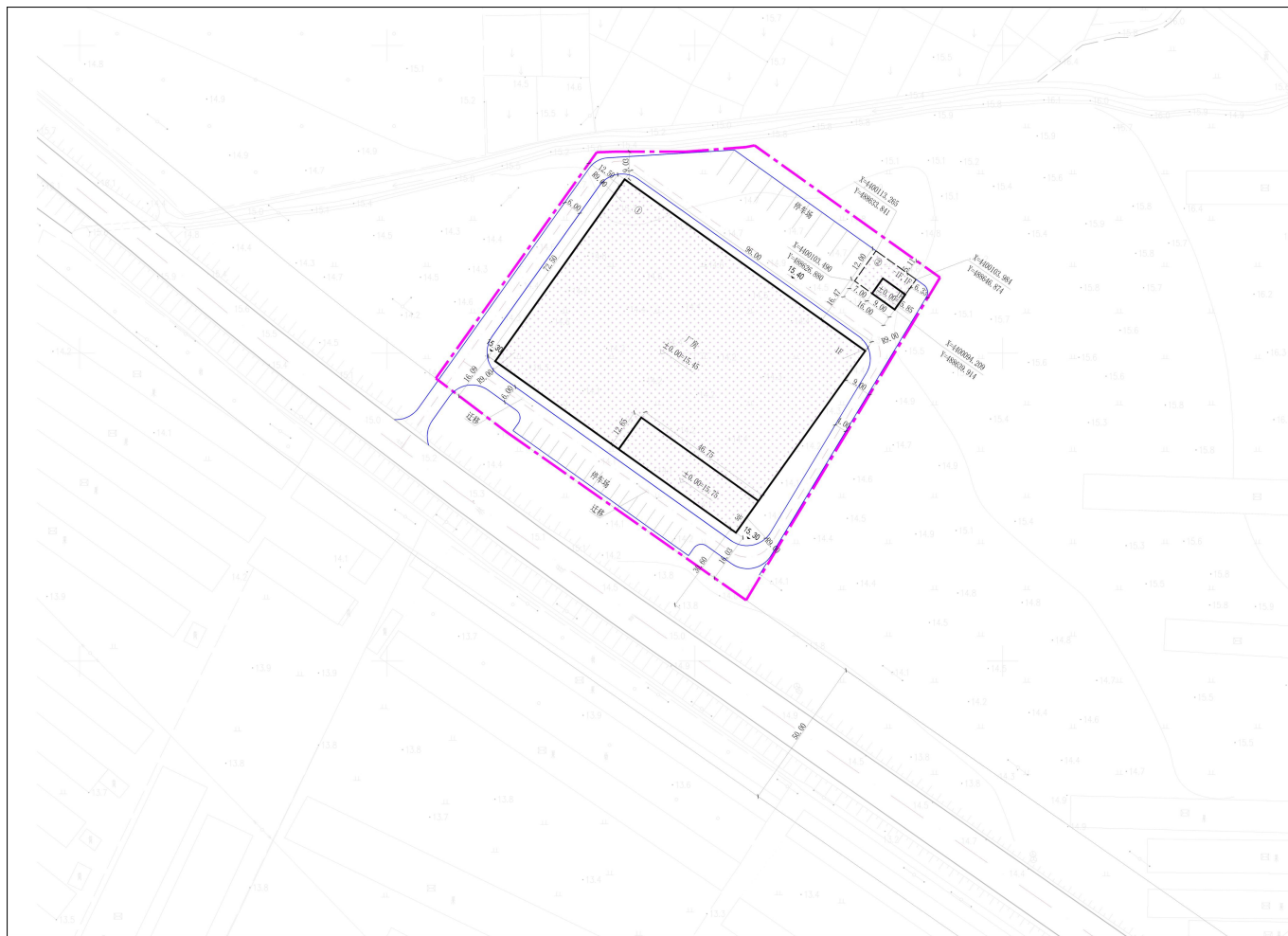
六、结论

本项目符合国家现行的产业政策，建设单位要确保在项目实施过程中，加强环境管理，切实落实本报告中提出的各项环境保护措施、严格执行环保“三同时”管理规定要求，确保各类污染物达标排放，不会对周边环境造成明显污染及不良影响。在此前提下，从环境保护角度来看，本项目可行。



项目符合《庄河市光明山镇冯屯村规划2019—2025）——宜居乡村建设规划》
项目位于规划村庄生产仓储用地范围内。
拟建项目用地性质符合上位规划。

规划方案



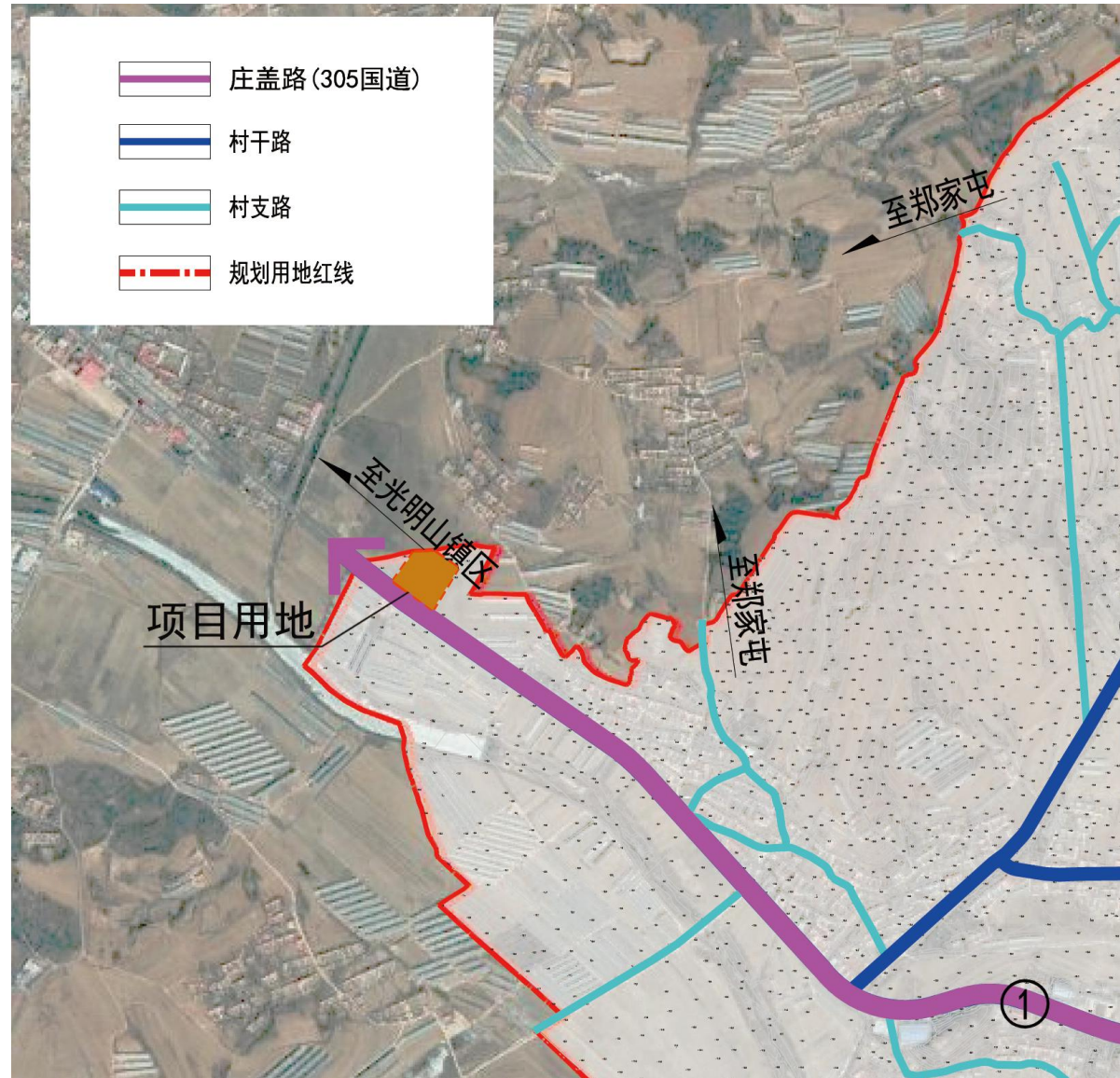
S综合技术经济指标一览表

项目	单位	数值	备注
总用地面积	m ²	13901.60	
总建筑面积	m ²	8388.78	
其中	地上建筑面积	m ²	8196.78
	地下建筑面积	m ²	192.00
建筑物占地面积	m ²	7152.00	
核算容积率面积	m ²	15057.41	
建筑系数	%	51.45	
容积率	/	1.08	
绿地率	%	0	

鸟瞰图



规划道路情况：
项目南侧为厂区主要的对外交通道路
305国道，交通道路职能较强，便于厂
区的对外联系。



规划市政配套设施情况：

1.生活给水系统：厂区内给水由区内水井供给，本厂房入户给水管管径DN50，厂房用水人数80人，一班，取30L/(人·班)。总生活用水量为0.30m³/h。

本厂房为戊类，耐火等级一、二级，室外消火栓用水量25l/s,火灾延续时间2h,消防水池有效容积144立方米，消防水池水源来自井水。

2.生活排水：本厂房生活排污水量为0.27m³/h，区内污水经区内化粪池收集后定期处理。雨水排入区域外排水沟。

3.电源由配电室引至各单体建筑，区内电力线采用地下直埋电力电缆方式至建筑物。

4.生产车间不设采暖设施，办公室冬季采暖用电取暖。

5.电信由厂区南侧市政通信接口引入。



规划条件草案：

1.限制性条件：

- 1.1用地位置:位于光明山镇、冯屯村,305国道北侧。
- 1.2用地面积:约13901.6平方米(以实测面积为准)
- 1.3用地性质:二类工业用地
- 1.4建筑面积:约8388.78平方米(建筑施工图为准)
- 1.5容积率: ≥ 1.00
- 1.6企业内部行政办公及生活服务设施占地面积不超过总用地面积的7%。

2.指导性条件

- 2.1建筑系数： $\geq 50\%$ 。
- 2.2绿地率：0%。
- 2.3建筑高度：多层及以下，以24米（1985国家高程基准）为上界，以0米（1985国家高程基准）为下界，高差为24米。
- 2.4建筑退线：规划新建地上、地下建(构)筑物退后用地红线东侧 ≥ 5 米、西侧 ≥ 5 米、南侧 ≥ 10 米、北侧 ≥ 5 米，与周边建筑的间距应满足相关法律法规和技术标准要求。
- 2.5交通出入口方位：南侧;与交叉口距离满足交通规范要求。
- 2.6城市设计及建筑控制要求：建筑风格、高度及楼体亮化方案等以最终自然资源局审查为准。



3. 遵守事项

3.1解决好因规划不同步实施产生的相关问题；新建建筑与周围原有建筑物间距应符合消防、安全、日照、卫生等要求，并保证周边道路、市政等基础设施的正常使用。

3.2在工程施工前必须先修建好地块涉及到的排水沟和道路，且工程在施工前、施工过程中、施工后必须满足周围地块正常排水及道路通行需要。

3.3绿地应结合场地雨水规划进行设计，可根据需要因地制宜地采用兼有调蓄、净化、转输功能的绿化方式；小游园、小广场、地面停车场等应满足透水要求；道路在满足使用功能的前提下，路面宜满足透水要求。

3.4涉及可能出现的挡日照问题，由建设单位负责解决。

3.5未经依法审核同意，本文的各项内容不得随意变更。

除上述要求外，还应符合《中华人民共和国城乡规划法》、《辽宁省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》、《大连市城乡规划条例》及相关法规、技术规范要求。涉及其它相关管理部门要求的，应按规定办理相关手续。

4. 说明

4.1满足绿色发展要求：鼓励采用装配式建筑技术，装配式建筑的装配率应符合国家、省、市相关标准和规定的要求。落实海绵城市城市相关工作要求。

4.2国土空间规划执法部门履行监督检查职责时，被监督检查单位和人员应当予以配合，不得妨碍和阻挠依法进行的监督检查的活动。

4.3在签订国有土地使用权出让合同的同时，向自然资源主管部门申领《建设用地规划许可证》。

4.4本文附图1份（规划条件附图），图文一体配合使用，作为土地使用权全出让合同组成部分。

4.5本规划条件及其附图自发出之日起有效期一年。期满需要延期的，应当在有效期满三十日内依法办理延期手续。延期只能进行一次，延期的期限不得超过一年。有效期满未办理延期手续的，本规划条件及其附图自行失效。

4.6本文由庄河市自然资源局负责解释。

专家评审意见：

《庄自然勘2019-1208(云地2020-006)项目选址论证报告(大连天泰紫光智能装备科技有限公司)》专家评审会评审意见

庄河市自然资源局于2021年7月9日组织召开《庄自然勘2019-1208(云地2020-006)项目选址论证报告(大连天泰紫光智能装备科技有限公司)》专家评审会，会议由庄河市自然资源局尤佳伟主持。住房和城乡建设局、市生态环境分局、市发展和改革委员会、市司法局、市科技和工业信息化局、光明山镇人民政府、林水集团、大连庄河电力分公司等部门领导参加会议。会议邀请五位规划专家组成专家组(名单附后)。会议听取了规划单位编制的成果汇报，经专家审议、征求相关部门意见、集中讨论，形成以下评审意见。

1. 原则上同意通过本次评审。
2. 建议对项目选址的必要性进行补充论证。
3. 建议选址中的用地性质采用二类工业用地。
4. 建议对市政设施需求进行量化。按发改委的文件统一报告中的指标体系。

 潘英 樊文斌 卢岩 王明

修改情况：

1. 原则上同意通过本次评审
2. 建议对项目选址的必要性进行补充论证。
修改情况：
详见论证报告第2页
3. 建议选址中的用地性质采用二类工业用地。
修改情况：
已改二类工业用地，详见论证报告第13页
4. 建议对市政设施需求进行量化。按发改委的文件统一报告中的指标体系。
修改情况：
详见论证报告第12页，该文件属于发改委前期企业投资项目备案确认书。