联东 U 谷·福州创新国际产业园 A 区项目建设工程设计方案（调整）

工程设计出图专用章
单位名称：中奥建工程管理有限公司
证书编号：A111007521，A211007528
资质范围：
建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级
有效期至2026年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 1C282

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名 王友礼
注册号：1100752-020
有效期：至2027年10月

电子监管号：3501212025B000037

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国自然资源部

中华人民共和国国家工商行政管理总局　　制定

合同编号：350121202501O9G003

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：闽侯县自然资源和规划局；

通讯地址：闽侯县滨江商务中心[illegible]-6层；

邮政编码：350100；

电话：0591-22069571；

传真：0591-22981284；

开户银行：/；

开户名：/；

受让人：福州联东金慧科技有限公司；

通讯地址：福州市马尾区兴业西路12号联东U谷·福州物联网产业园1号楼105；

邮政编码：/；

电话：13366723249；

传真：/；

开户银行：/；

账号：/。

工程设计出图专用章
单位名称：中奥建工程管理有限公司
证书编号：A111007521，A211007528
资质范围：建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级
有效期至2026年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制　10282

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名　王友礼
注册号：1100752-020
有效期：至2027年10月

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，双方本着平等、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　本合同项下出让宗地编号为 宗地2024挂（工业）26号，宗地总面积大写 壹万肆仟陆佰壹拾捌 平方米（小写 14618 平方米），其中出让宗地实用地面积为大写 壹万壹仟玖佰捌拾肆 平方米（小写 11984 平方米，合 17.98 亩）。

本合同项下的出让宗地坐落于 上街镇红峰社区 。

本合同项下出让宗地的平面界址为 / ；出让宗地的平面界址图见附件1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条　本合同项下出让宗地的用途为 工业用地（M1）——电子信息、智能智造等相关产业

第六条　出让人同意在 2025 年 3 月 21 日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地状况到本条第（二）项规定的土地条件：

（一）场地平整达到 ；

周围基础设施达到 ；

（二）现状土地条件 净地 。

第七条　本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 50 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算。

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 叁仟伍佰贰拾 万元（小写 35200000 元），每平方米大写 贰仟玖佰叁拾柒 元（小写 2937 元）。

第九条　本合同项下宗地的定金为大写 柒佰零肆 万元（小写 7040000 元），定金抵作国有建设用地使用权出让价款。

第十条　受让人同意按照本条第（一）项规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

（一）本合同签订之日起 30 日内，即 2025 年 2 月 20 日前一次性付清国有建设用地使用权出让价款。

（二）按以下时间和金额分 / 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条　受让人应在按本合同约定付清出让宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章　土地开发建设与利用

中冶建工程管理有限公司 1011510073758
工程设计出图专用章
单位名称：中冶建工程管理有限公司
证书编号：A111003521-1/2/3/4/5/6/7/8
资质范围：
建筑行业建筑工程甲级；风景园林工程设计专项乙级
有效期至2026年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 10282
中华人民共和国一级注册建筑师
姓　名：王友礼
注册号：1100752-020
有效期：至2027年10月

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第（一）项规定执行：

（一）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宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 陆仟伍佰柒拾捌万 元（小写 6578 万元），投资强度不低于每平方米人民币大写 肆仟伍佰元（小写 4500 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）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 / 万元（小写 / 万元）。

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，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件 2）。其中：

主体建筑物性质 工业厂房；

附属建筑物性质 配套设施；

建筑总面积 / 平方米；

建筑容积率 1.1≤FAR≤1.3；

建筑密度 30%≤D≤40%；

绿地率 15%≤GAR≤20%；

建筑系数 ≥40%；

建筑高度 ≤21 米；

其他土地利用要求 /。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 / 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办

公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的 / %，即不超过 / 平方米，建筑面积不超过 / 平方米。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；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于 / 套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于 / 套，住宅建设套型要求为 /。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于 / %。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第 / 种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；
4. / 。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内配建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

/

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2025 年 9 月 21 日之前开工，在 2027 年 3 月 21 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 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，应按有关规定办理。

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

中奥建工程管理有限公司 0115100131
工程设计出图专用章
单位名称：中奥建工程管理有限公司
证书编号：A111007521 A211007528
资质范围：
建筑行业建筑工程甲级；风景园林工程设计专项乙级
有效期至2026年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 10282
中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：王发花
注册号：1100752-020
有效期：至2027年10月

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。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（二）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，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，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，并根据收回时地上建筑物、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

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，

应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）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；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 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。

第二十三条 国有建设用地使用权转让、出租或抵押后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务一并转移。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。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务继续有效。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到自然资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 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。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

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，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因

中资建工程管理有限公司 1751007138
工程设计出图专用章
单位名称：中资建工程管理有限公司
证书编号：A1510007521 A2110007528
资质范围：
建筑行业建筑工程甲级 风景园林工程设计专项乙级
有效期至2026年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 10282
中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：王友礼
注册号：1100752-020
有效期：至2027年10月

社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，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。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 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国有土地使用证，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。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、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地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方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。

第二十九条 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另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一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[illegible]‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，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[illegible]合同，受让人无权要求返还定金，出让人[illegible]。

第三十一条 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，终止履行国有建设用地使用权出让合同。已建建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人也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，但受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，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

中冶建工程管理有限公司 0115100736
工程设计出图专用章
单位名称：中冶建工程管理有限公司
证书编号：A211007521 A211007528
资质范围：
建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级
有效期至2026年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 10282
中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：王友礼
注册号：110075202[illegible]
有效期：至2027年10月

第三十三条 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开工建设的，开工每逾期一日违约金为当期交地对应的国有建设用地使用权出让价款总额的0.3‰，即每日逾期开工对应违约金为（当期交付土地面积÷出让宗地面积）×国有建设用地使用权出让价款总额×0.3‰，出让人有权要求受让人继续履约。

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竣工的，竣工每逾期一日违约金为按照未按时完成部分的计容建筑面积占应开发建设总计容建筑面积的比例核算国有建设用地使用权出让价款总额的0.3‰，即每日逾期竣工对应违约金为（未按时完成部分的计容建筑面积÷应开发建设总计容建筑面积）×国有建设用地使用权出让价款总额×0.3‰。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人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。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，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，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，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。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向

出让人支付相当于宗地出让价款0.3‰的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定交付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人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，出让人每逾期一日的违约金为逾期交付土地面积占出让宗地面积比例核算国有建设用地使用权出让价款总额的0.3‰，即每日逾期交付土地对应违约金为（逾期交付土地面积÷出让宗地面积）×国有建设用地使用权出让价款总额×0.3‰。土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过60日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地致使获得的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿受让人因此而遭受的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 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。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第（一）项约定的方式解决：

（一）提交 福州 仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第九章 补充条款

第四十一条 国有建设用地使用权出让价款包括：土地补偿费、安置补助费、有偿使用费、耕地开垦费、农业土地开发基金、被征地农民养老保障金、生产生活留用地统筹金、青苗及地面物补偿费、耕地占用税、政府纯收益。印花税、基础设施配套费、契税和其他与土地有关的税费，由竞得人按规定另行向征收机关缴纳。

第四十二条 本宗地内电力杆线（含电力设施）、通信电缆、广电线路、地下光缆、燃气管道、供水及排污管道等搬迁，宗地内道路、供水、供电、供气、通讯、污水、雨水管线等配套设施建设和开发建设临时用水、用电、通讯、污水、雨水管线连接以及施工中造成相邻地段内有关明沟、水道、电缆等管线设施及建筑物破坏的修复或重新敷设，均由受让人负责，并承担费用。

第四十三条 根据《福建省工业用地招标拍卖挂牌出让实施办法》（闽政办〔2018〕49号）之规定，受让人未取得项目核准（备案）、环境影响评价批复文件的，不得办理抵押登记；在约定的动工开发日期前受让人未取得项目核准（备案）、环境影响评价批复文件的，出让人有权解除本合同，并在扣除由竞买保证金转作出让宗地国有建设用地使用权出让价款的30%后，退还其余已缴纳的国有建设用地使用权出让价款（不计利息）。项目应在审（报）批手续办妥后即动工建设，一次性按规定建设并在十八个月内建成投产。超过合同约定动工开发日期满一年未动工开发的，按照国有建设用地使用权出让价款的百分之二十征缴土地闲置费；超过合同约定动工开发日期满两年未动工开发的，无偿收回项目用地使用权。

第四十四条 本宗地办公、生活服务等配套用房由受让人自持。受让人可以按整层（最小分割转让产权建筑面积不得小于1000平方米）、幢分割转让，分割转让后，受让人所自持的计容建筑面积比例不得少于20%。土地使用权取得分割转让证。

第四十五条 受让人在签订土地出让合同的同时，应与上街镇签订《项目投资履约监管协议》，有关达产、税收等要求按履约监管协议执行。

按照《项目投资履约监管协议》，经验收核实，监管考核小组认定，受让人及园区内经审核同意入驻的企业已缴亩均税收比例低于（含）亩均税收约定标准25%的，上街镇有权单方面解除《项目投资履约监管协议》。上街镇与受让人解除《项目投资履约监管协议》后，出让人可据此解除土地出让合同，并按照出让价（不计利息）退还土地出让金，收回土地使用权，由闽侯县上街镇将其纳入储备土地。

第四十六条 受让人应严格遵守环保“三同时”制度及“环评”的有关规定。

第四十七条 根据《闽侯县人民政府办公室关于印发加强外来施工企业税收管理的意见的通知》（侯政办〔2010〕122号）精神，受让人在确定施工单位时应要求施工单位在闽侯县设立法人或二级及以上分支机构，进行工商税务登记，依法履行纳税义务。

第四十八条 闽侯县人民政府委托上街镇人民政府按照本合同的约定向受让人及时交付提供土地。

第四十九条 本补充条款与合同其他条款不一致的，以本补充条款为准。

第十章 附 则

第五十条 本合同自双方法定代表人或委托代理人签字或盖章并加盖单位公章之日起生效。

第五十一条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第五十二条 本合同和附件共 壹拾捌 页整，以中文书写为准。

第五十三条 本合同的价款、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。

第五十四条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第五十五条 本合同一式 肆 份，出让人 贰 份,受让人 贰 份，具有同等法律效力。

出让人（章）：

法定代表人（委托代理人）（签字）：

受让人（章）：

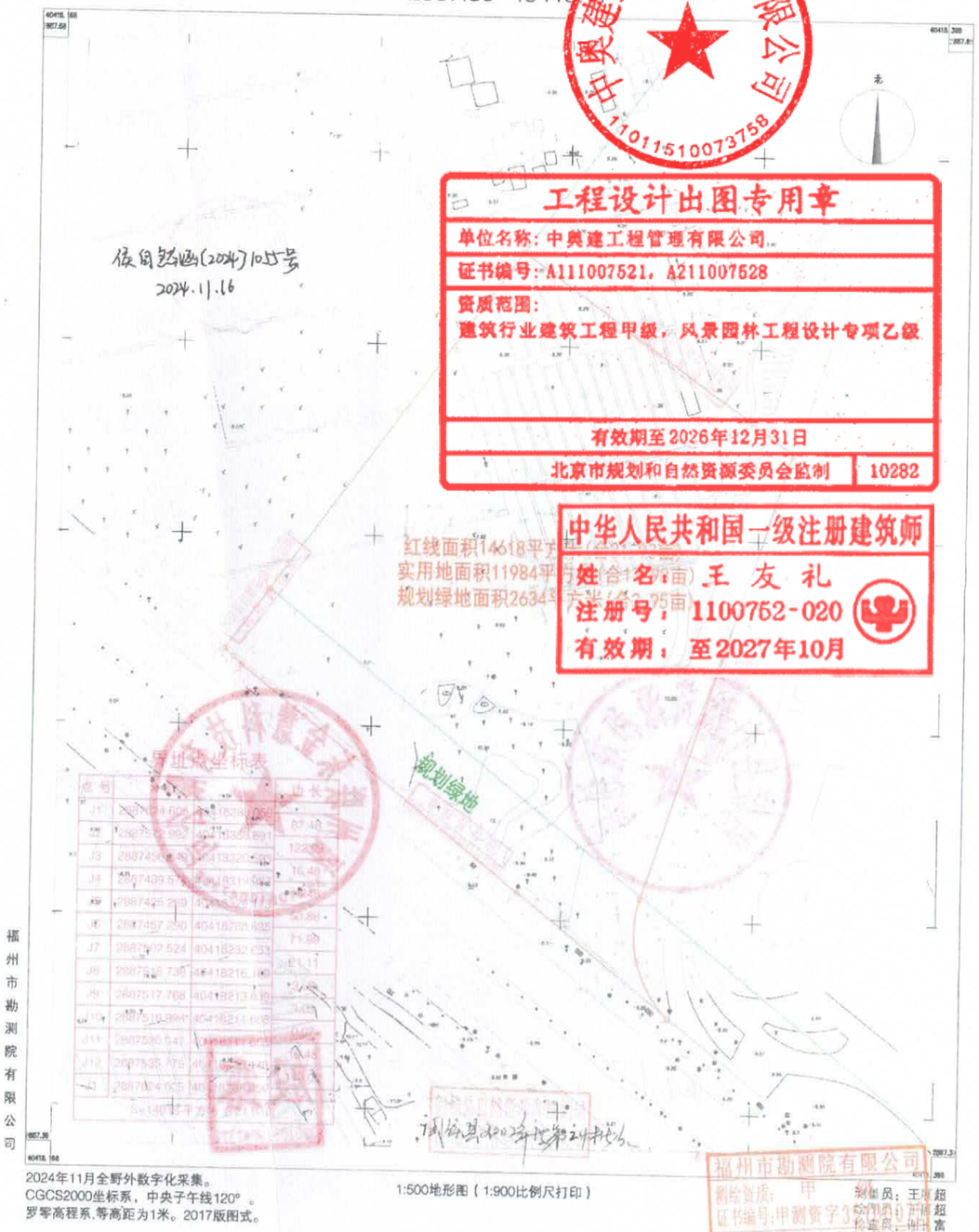
法定代表人(委托代理人)（签字）：殷露

签订时间：2025 年 1 月 22 日

出让宗地红线图

上街镇人工智能小镇二期A地块

2887.39-40418.17



附件 2

闽侯县自然资源和规划局

侯自然函〔2024〕1055 号

关于上街镇人工智能小镇二期 21.93 亩工业用地规划设计条件的函

根据《福州市人民政府关于福州大学城上街编制单元控制性详细规划的批复》，我局对上街镇人工智能小镇二期 21.93 亩工业用地规划设计条件提出如下意见：

一、用地性质：工业用地（M1）

二、规划指标：

1. 征地面积：14618 平方米（合 21.93 亩），实用地面积 11984 平方米（合 17.98 亩），规划绿地面积 2634 平方米（合 3.95 亩），具体以实测为准；

2. 建筑容积率：1.1≤FAR≤1.3；

3. 建筑密度：30%≤D≤40%；

4. 建筑系数≥40%；

5. 绿地率：15%≤GAR≤20%；

6. 建筑限高≤21 米；

7. 该用地按《福州市国土空间规划管理技术规定（试行）》、榕政办规〔2024〕8 号执行。

三、建设在满足上述规划设计条件外，还须符合国家、省、

市有关法律、法规、标准和规范等要求。

专此函告

中奥建工程管理有限公司 1101151007375B

闽侯县自然资源和规划局

2024.12.18

工程设计出图专用章

单位名称：中奥建工程管理有限公司

证书编号：A111007521，A211007528

资质范围：

建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级

有效期至2026年12月31日

北京市规划和自然资源委员会监制 10282

中华人民共和国一级注册建筑师

姓 名：王友礼

注册号：1100752-020

有效期：至2027年10月

3501051004738B

闽侯县国有建设用地使用权出让合同
补 充 合 同

补充合同编号：350121202501O9G003 补 01 号

出让人：闽侯县自然资源和规划局

新受让人：福州联东金屹科技实业有限公司

原受让人：福州联东金慧科技有限公司

鉴于：2025 年 1 月 22 日，原受让人与出让人签订一份《闽侯县国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：350121202501O9G003，下称《出让合同》），原受让人受让位于闽侯县上街镇红峰社区，宗地编号为宗地 2024 挂（工业）26 号地块的国有建设用地使用权，出让土地面积 14618 平方米，其中实用地面积 11984 平方米，规划绿地面积 2634 平方米，具体面积以实测为准。

根据出让公告规定，原受让人在闽侯县设立占股 100%的项目开发公司，即新受让人。

为继续履行《出让合同》，经出让人、原受让人、新受让人三方协商一致，就变更《出让合同》受让人事宜，订立如下补充合同：

第一条 自本补充合同生效之日起，《出让合同》受让人由原受让人变更为新受让人，新受让人享有《出让合同》受让人的一切权利，履行《出让合同》受让人的一切义务。

第一条 自本补充合同生效之日起，2024 挂（工业）26 号宗地《出让合同》的受让人由原受让人变更为新受让人，新受让人享有《出让合同》受让人的权利，履行《出让合同》受让人义务。

涉及 2024 挂（工业）26 号宗地的不动产权证书、行政许可等有关证照文件，均由新受让人申请办理。

第二条 原受让人汇入闽侯县公共资源交易服务中心的宗地 2024 挂（工业）26 号竞买保证金人民币陆佰零陆万元(小写 606 万元)转为国有建设用地使用权出让价款。

第三条 若因变更《出让合同》受让人主体，导致原受让人与新受让人之间可能发生的债权债务等法律纠纷的，应由原受让人与新受让人依法自行解决并承担相应的法律责任，均与出让人无关。若因此造成出让人损失的，原受让人、新受让人应向出让人共同承担赔偿责任。

第四条 本补充合同系《出让合同》不可分割的组成部分，与《出让合同》具有同等的法律效力。本补充合同内容与《出让合同》内容不一致时，以本补充合同为准。除本补充合同明确所变更内容之外，《出让合同》的其余内容继续有效。

第五条 《出让合同》被解除或终止的，本补充合同随即被解除或终止。

第六条 本补充合同经三方法定代表人签字或盖章并加盖单位印章后即生效。本补充合同一式陆份，出让人执叁份、新受让人执贰份、原受让人执壹份。

（以下无正文）

（本页为签章页）

出让人：闽侯县自然资源和规划局

法定代表人（委托代理人）：

地址：闽侯县滨江大道 73 号滨江商务中心 C 座（闽侯县自然资源和规划局）

联系电话：0591-22075081　　传真：0591-22981284

新受让人：福州联东金屹科技实业有限公司

法定代表人（委托代理人）：殷露

地址：福建省福州市闽侯县上街镇邱阳东路 6 号国家大学科技园科创中心 1 号楼 A1 区 099 室

联系电话：13366723249

原受让人：福州联东金慧科技有限公司

法定代表人（委托代理人）：殷露

地址：福州市马尾区兴业西路 12 号联东 U 谷.福州物联网产业园 1 号楼 105

联系电话：13366723249

2025 年 1 月 23 日

中奥建工程管理有限公司 11011510073758

工程设计出图专用章

单位名称：中奥建工程管理有限公司

证书编号：A111007521，A211007528

资质范围：
建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级

有效期至2026年12月31日

北京市规划和自然资源委员会监制　10282

中华人民共和国一级注册建筑师

姓　名：王友礼

注册号：1100752-020

有效期：至2027年10月

A 区规划条件

附件 2

闽侯县自然资源和规划局

侯自然函〔2024〕2055 号

关于上街镇人工智能小镇二期 21.93 亩工业用地规划设计条件的函

根据《福州市人民政府关于福州大学城（祥谦）控制单元控制性详细规划的批复》，我局对上街镇人工智能小镇二期 21.93 亩工业用地规划设计条件提出如下意见：

一、用地性质：工业用地（M1）

二、规划指标：

1. 征地面积：14618 平方米（合 21.93 亩），实用地面积 11984 平方米（合 17.98 亩），规划绿地面积 2634 平方米（合 3.95 亩），具体以实测为准；

2. 建筑容积率：1.1≤FAR≤1.3；

3. 建筑密度：30%≤D≤40%；

4. 建筑系数≥40%；

5. 绿地率：15%≤GAR≤20%；

6. 建筑限高≤21 米；

7. 该用地按《福州市国土空间规划管理技术规定（试行）》、榕政办规〔2024〕8 号执行。

三、建设在满足上述规划设计条件外，还须符合国家、省、

中奥建工程管理有限公司 91350105MA31510073758

工程设计出图专用章
单位名称：中奥建工程管理有限公司
证书编号：A111007521，A211007528
资质范围：
建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级
有效期至2026年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 10282

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：王友礼
注册号：1100752-020
有效期：至2027年10月

建350121202500144

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第350121202500144 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关 闽侯县自然资源和规划局

日　　期 2025-12-10

建设单位（个人）	福州联东金屹科技实业有限公司
建设项目名称	联东U谷·福州创新国际产业园A区
建 设 位 置	闽侯县上街镇
建 设 规 模	总建筑面积1854[illegible] 15577.35平方米[illegible]
附图及附件名称	1、建设工程规划许可证附件表 2、建设工程设计方案

中奥建工程管理有限公司 11011510073758

工程设计出图专用章
单位名称：中奥建工程管理有限公司
证书编号：A111007521、A211007528
资质范围：
建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级
有效期至2026年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 10282

中华人民共和国一级注册建筑师
姓　名：王友祀
注册号：1100752-020
有效期：至2027年10月

遵守事项

一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法行为。
三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

建设工程规划许可证（附件表）

证号：建字第 350121202500141564 号

依据城市规划相关的法规、规章、规范性文件及相关批准文件，经审查准予按核准的图纸、文件以及如下要求建设。
项目名称：联东 U 谷•福州创新国际产业园 A 区
建设单位：福州联东金屹科技实业有限公司
建设地点：闽侯县上街镇
总建筑面积（平方米）：18542.97；总建筑基底面积（平方米）：4575.44；
机动车停车位、非机动车停车位：按总平落实
公共配套设施、市政公用设施：按总平落实
建筑立面材料：详建设工程设计方案文本
建筑立面色彩：详建设工程设计方案文本
单栋建筑指标：

建筑名称	1#厂房	2#厂房	3#厂房		
使用功能	厂房	厂房/设备房	厂房/车库	厂房	
层数（地下/地上）	4/0	4/1	4/	4/0	
建筑占地面积（㎡）	705.25	793.35	2359.47	718.37	
地上建筑面积（㎡）	2821.00	3177.02	8117.74	1461.59	
地下建筑面积（㎡）	0	382.91	2582.71		
总建筑面积（㎡）	2821	3559.93	10700.45		
计容面积（㎡）	2821.00	3177.02	8117.74	1461.59	
不计容面积（㎡）	0	382.91	2582.71	0	
建筑长度（m）	详建设工程设计方案文本				
建筑宽度（m）					
建筑高度（m）					

计容面积(㎡)	地上计容面积(㎡)	地下计容面积(㎡)	小计	总建筑面积（㎡）
	15577.35	0	15577.35	18542.97
不计容面积（㎡）	架空层(㎡)	地下室(㎡)	小计	
	0	2965.62	2965.62	

备注：1、根据《关于在建设工程规划许可中推行告知承诺制的通知》（榕自然综〔2019〕1308 号），本项目实行告知承诺制。
2、本项目应满足土地合同及规划设计条件相关要求。
3、室内外透空空间、屋顶构架、露台等不得搭盖，不得改变使用功能。

闽侯县自然资源和规划局
2025 年 12 月 10 日

说明
1、根据《中华人民共和国城乡规划法》制发本件。本件为《建设工程规划许可证》的附件。
2、施工中若与其他建设或有关单位发生矛盾，出现问题，应及时报告发证机关和有关部门，听候处理。
3、本证自发证之日起，一年内须向建设主管部门申请办理开工手续，确需延期使用本证的，建设单位应当在本证有效期届满前三十日内向本局申请，须经本局批准方可延期使用本证，否则，《建设工程规划许可证》及其附件、附图逾期自行废止。
4、建设工程竣工后六个月内应向本局报送有关竣工资料，未经规划条件核实，不得组织竣工验收。
5、建设单位或个人应在施工现场明显位置设置《闽侯县建设工程规划许可公告牌》，公示牌层板应耐久，应使用广告布喷涂并加框保护，公示时间自批后至建设项目规划核实合格后止。

中奥建工程管理有限公司 11011510073758

工程设计出图专用章
单位名称：中奥建工程管理有限公司
证书编号：A111007521，A211007528
资质范围：
建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级
有效期至2026年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 10282

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：王友礼
注册号：1100752-020
有效期：至2027年10月

闽侯县自然资源和规划局 审批专用章

关于扬腾创新科研中心等项目
总平面规划及建筑设计方案评审会

一、**时间：**2026 年 10 月 30 日（星期五），下午 15: 00

二、**地点：**县自然资源和规划局 618 会议室（滨江商务中心 C 座）

三、**主持：**李松主任

四、**内容：**

议题 1、扬腾创新科研中心

议题 2、龙台山公园建设项目

议题 3、联东 U 谷 · 福州创新国际产业园 A 区

议题 4、岁金智谷 · 大健康智造产业园（调整）

五、 **参会人员：**

1、发改局、住建局、水利局、文化体育和旅游局、生态环境局、交通局、国动办、市政园林管护中心、电信公司、华润燃气、高新区供电（议题 1、2、3）、供电公司（议题 4）、水务公司、振兴乡村集团、旗山供水（议题 1、2、3）、自来水公司（议题 4）、上街镇（议题 1、2、3）、荆溪镇（议题 4）、经开区（议题 4）各一位分管领导或技术人员

2、一位规划专家、两位建筑专家（议题 1）

3、项目建设单位及设计单位

六、 **议程：**

1、设计单位汇报项目设计方案

2、参会部门发表意见

3、专家发表意见（议题 1）

七、 **其他事项：**

1、局办公室负责会议通知、设备调试、会场会务

2、设计单位负责准备汇报文本，并于会前到场分发

闽侯县自然资源和规划局

2026 年 10 月 29 日

会 议 签 到 单

会议名称：关于扬腾创新科研中心等项目总平面规划及建筑设计方案评审会

会议地点：县自然资源和规划局 618 室（滨江商务中心 C 座）

会议时间：2026 年 10 月 30 日（星期五），下午 15: 00

序号	工作单位	姓名	联系电话
1	福州市规划设计院	陈平	13599438366
2	福建理工大学	李积权	13509351861
3	福州大学	赵立珍	15859028818
4	发改局	刘力伟	22977388
5	住建局	李秀玉	13559624076
6	水利局	吕贵兰	22982541
7	文化体育和旅游局	林梅芳	22076203
8	生态环境局	杜超	0591-22060121
10	交通局		
11	国动办	下连和	15606025301
12	市政园林管护中心	黄里若	15960011116
13	电信公司		
14	华润燃气	徐凯晨	15396011079
15	高新区供电（议题 1、2、3）	蔡嘉永	13705919731
16	供电公司（议题 4）	郭力锦	15980270267
17	水务公司	江礼旭	13763839620
18	振兴乡村集团	郑磐	13270822235
19	旗山供水（议题 1、2、3）		
20	自来水公司（议题 4）		
21	上街镇（议题 1、2、3）	王友礼	13506976867
22	荆溪镇（议题 4）	陈	13705982547
23	经开区（议题 4）		

关于扬腾创新科研中心等项目总平面规划及建筑设计方案评审会专家名单

序号	姓名	单位	职务	联系电话	邮箱
2	陈平	福州市规划设计院	建筑设计	13599438366	1040026885@qq.com
3	李积权	福建理工大学	一级注册建筑师	13509351861	sjss@sina.com
	赵立珍	福州大学规划系	城乡规划	15859028818	87327214@qq.com
	王友礼	福州市规划设计院	建筑设计	13506976867	

中国建筑工程管理有限公司 1101151007328

工程设计出图专用章
单位名称：中美建工程管理有限公司
证书编号：A1007521021100752
资质范围：
建筑行业建筑工程甲级 风景园林工程设计专项乙级
有效期至2026年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 10282

中华人民共和国一级注册建筑师
姓名 王友礼
注册号 1100752-020111
有效期 至2027年10月

议题 3、联东 U 谷 · 福州创新国际产业园 A 区

无意见。

议题 4、岁金智谷 · 大健康智造产业园（调整）

无意见。

签名：

2026 年 10 月 30 日

工作单位	马尾区水利局
联系电话	22987358

注：请各参会领导填写意见单。若无意见的，也需填写并签名，谢谢！

议题 3、联东 U 谷 · 福州创新国际产业园 A 区

无

议题 4、岁金智谷 · 大健康智造产业园（调整）

签名：

2026 年 10 月 30 日

工作单位	
联系电话	

注：请各参会领导填写意见单。若无意见的，也需填写并签名，谢谢！

议题 3、联东 U 谷 · 福州创新国际产业园 A 区

内部调整，无意见。

中奥建工程管理有限公司 11011510073758

工程设计出图专用章
单位名称：中奥建工程管理有限公司
证书编号：A111007521，A211007528
资质范围：
建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级
有效期至2026年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 10282

议题 4、岁金智谷 · 大健康智造产业园（调整）

1、应满足消防设计审查意见要求。

2、做好现场施工配合工作，确保施工顺利。

3、调整无意见。

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：王友礼
注册号：1100752-020
有效期：至2027年10月

签名：

2026 年 10 月 30 日

工作单位	闽侯县水利局
联系电话	22982541

注：请各参会领导填写意见单。若无意见的，也需填写并签名，谢谢！

议题 3、联东 U 谷 · 福州创新国际产业园 A 区

该项目没有涉及我局现有登记在册的文物保护单位及未核定公布为文物保护单位的不可移动文物。

注：施工单位在施工过程中若发现地上文物或地下遗迹应立即停止施工，保护文物，并上报我局。

议题 4、岁金智谷 · 大健康智造产业园（调整）

该项目没有涉及我局现有登记在册的文物保护单位及未核定公布为文物保护单位的不可移动文物。

注：施工单位在施工过程中若发现地上文物或地下遗迹应立即停止施工，保护文物，并上报我局。

签名：

2026 年 10 月 30 日

工作单位	文体旅局
联系电话	2206203

注：请各参会领导填写意见单。若无意见的，也需填写并签名，谢谢！

议题 3、联东 U 谷 · 福州创新国际产业园 A 区

无意见.

议题 4、岁金智谷 · 大健康智造产业园（调整）

无意见.

签名：

2026 年 10 月 30 日

工作单位	福州市闽侯生态环境局
联系电话	0591-22060121

注：请各参会领导填写意见单。若无意见的，也需填写并签名，谢谢！

议题 3、联东 U 谷 · 福州创新国际产业园 A 区

没意见.

中奥建工程管理有限公司 11011510073758

工程设计出图专用章

单位名称：中奥建工程管理有限公司

证书编号：A111007521，A211007528

资质范围：

建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级

有效期至2026年12月31日

北京市规划和自然资源委员会监制 10282

中华人民共和国一级注册建筑师

姓 名：王友礼

注册号：1100752-020

有效期：至2027年10月

议题 4、岁金智谷 · 大健康智造产业园（调整）

签名：

2026 年 10 月 30 日

工作单位	
联系电话	

注：请各参会领导填写意见单。若无意见的，也需填写并签名，谢谢！

议题 3、联东 U 谷 · 福州创新国际产业园 A 区

如有涉及公共绿化及相关市政设施部分，及时与我中心沟通。

议题 4、岁金智谷 · 大健康智造产业园（调整）

如有涉及公共绿化部分，及时与我中心沟通。

签名：黄思笔

2026 年 10 月 30 日

工作单位	闽侯县市政园林管护中心
联系电话	13960[illegible]16

注：请各参会领导填写意见单。若无意见的，也需填写并签名，谢谢！

议题 3、联东 U 谷 · 福州创新国际产业园 A 区

无意见

议题 4、岁金智谷 · 大健康智造产业园（调整）

无意见

签名：徐泓晨

2026 年 10 月 30 日

工作单位	闽侯华润燃气有限公司
联系电话	15396011079

注：请各参会领导填写意见单。若无意见的，也需填写并签名，谢谢！

议题 3、联东 U 谷 · 福州创新国际产业园 A 区

[illegible]电：无.

中奥建工程管理有限公司 11011510073758

工程设计出图专用章

单位名称：中奥建工程管理有限公司

证书编号：A111007521，A211007528

资质范围：

建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级

有效期至2026年12月31日

北京市规划和自然资源委员会监制 10282

中华人民共和国一级注册建筑师

姓 名：王友礼

注册号：1100752-020

有效期：至2027年10月

议题 4、岁金智谷 · 大健康智造产业园（调整）

签名：

2026 年 10 月 30 日

工作单位	高新区供电分部
联系电话	13705919731

注：请各参会领导填写意见单。若无意见的，也需填写并签名，谢谢！

议题 3、联东 U 谷 · 福州创新国际产业园 A 区

议题 4、岁金智谷 · 大健康智造产业园（调整）

无.

签名：殷龙璋

2026 年 10 月 30 日

工作单位	国网福建省电力有限公司
联系电话	15980270267

注：请各参会领导填写意见单。若无意见的，也需填写并签名，谢谢！

议题 3、联东 U 谷 · 福州创新国际产业园 A 区

无意见.

议题 4、岁金智谷 · 大健康智造产业园（调整）

无意见.

签名：汪礼坦

2026 年 10 月 30 日

工作单位	闽侯水务
联系电话	13763839620

注：请各参会领导填写意见单。若无意见的，也需填写并签名，谢谢！

议题 3、联东 U 谷 · 福州创新国际产业园 A 区

无

中奥建工程管理有限公司 11011510073758

工程设计出图专用章

单位名称：中奥建工程管理有限公司

证书编号：A111007521，A211007528

资质范围：

建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级

有效期至 2026 年 12 月 31 日

北京市规划和自然资源委员会监制 10282

议题 4、岁金智谷 · 大健康智造产业园（调整）

无

中华人民共和国一级注册建筑师

姓 名：王友礼

注册号：1100752-020

有效期：至2027年10月

签名：王友礼

2026 年 10 月 30 日

工作单位	振兴一乡村集团
联系电话	18270823235

注：请各参会领导填写意见单。若无意见的，也需填写并签名，谢谢！

议题 3、联东 U 谷 · 福州创新国际产业园 A 区

议题 4、岁金智谷 · 大健康智造产业园（调整）

签名：

2026 年 10 月 30 日

工作单位	土地储
联系电话	13506976867

注：请各参会领导填写意见单。若无意见的，也需填写并签名，谢谢！

中奥建工程管理有限公司 11011510073758

工程设计出图专用章

单位名称：中奥建工程管理有限公司

证书编号：A111007521，A211007528

资质范围：
建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级

有效期至2026年12月31日

北京市规划和自然资源委员会监制 10282

中华人民共和国一级注册建筑师

姓　名：王友礼

注册号：1100752-020

有效期：至2027年10月

关于联东 U 谷•福州创新国际产业园 A 区 项目总平面规划及建筑设计（变更后）方案评审会

部门（审查）意见	答复
市政园林管护中心：如有涉及公共绿化及相关市政设施部分，及时与我中心沟通	本项目本次变更为楼栋内部布局调整，不涉及公共绿化及相关市政设施部分变化。

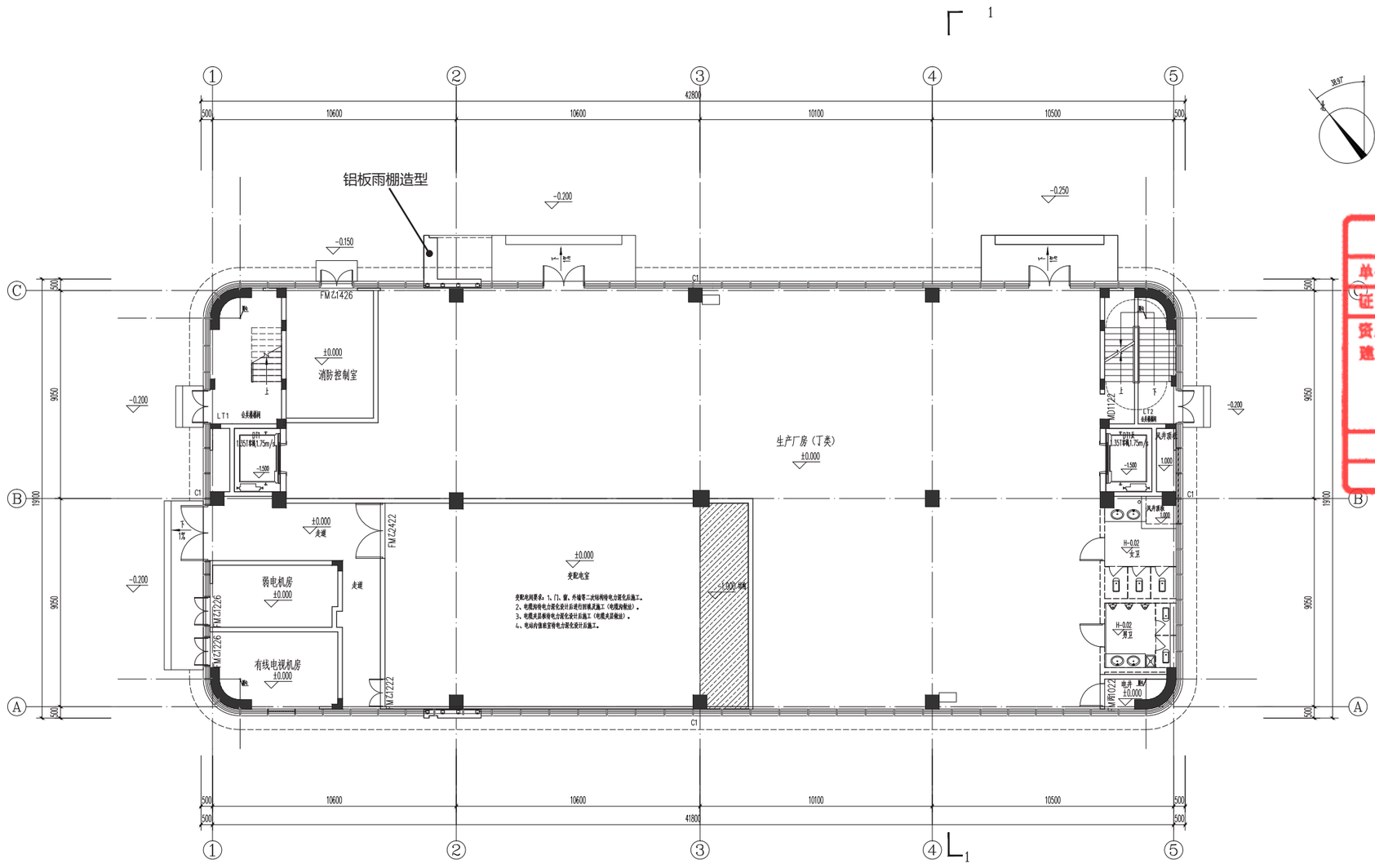
中奥建工程管理有限公司 1101151007378

工程设计出图专用章
单位名称：中奥建工程管理有限公司
证书编号：A211007521，A211007528
资质范围：
建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级
有效期至2026年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 10282

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：王友礼
注册号：1100752-020
有效期：至2027年10月

福州联东金地科技实业有限公司 3501211008043

2# 楼变更后



一层平面图 1:100

本厂房建筑面积 3559.93 ㎡，本层建筑面积：793.35 ㎡

本厂房总计容面积 3177.02 ㎡，本层计容面积：793.35 ㎡

中奥建工程管理有限公司
ZAJ ENGINEERING MANAGEMENT CO., LTD.

地址：北京市大兴区礼贤镇乾平路1号自贸试验区大兴机场片区A号楼6502号
电话：13366096792
E-mail：zaygs6688@vip.sina.com
网址：www.zhongaojian.cn

资质内容	证书编号
建筑行业（建筑工程）甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	自资规乙字22110029
市政行业（道路工程）乙级	A211007528

注册师签章
Sealed by National Registered Engineers

工程设计出图专用章
单位名称：中奥建工程管理有限公司
证书编号：A111007521，A211007528
资质范围：
建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级
有效期至2026年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 10282

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：王 友 礼
注册号：1100752-020
有效期：至2027年10月
福州联东金屿科技实业有限公司

修改记录 Change Record

日 期 Date	内容摘要 Brief Content

备注 Remarks

联东U谷·福州创新国际产业园A区

子项名称 Item：2#厂房

图纸名称 Dwg. Title：一层平面图

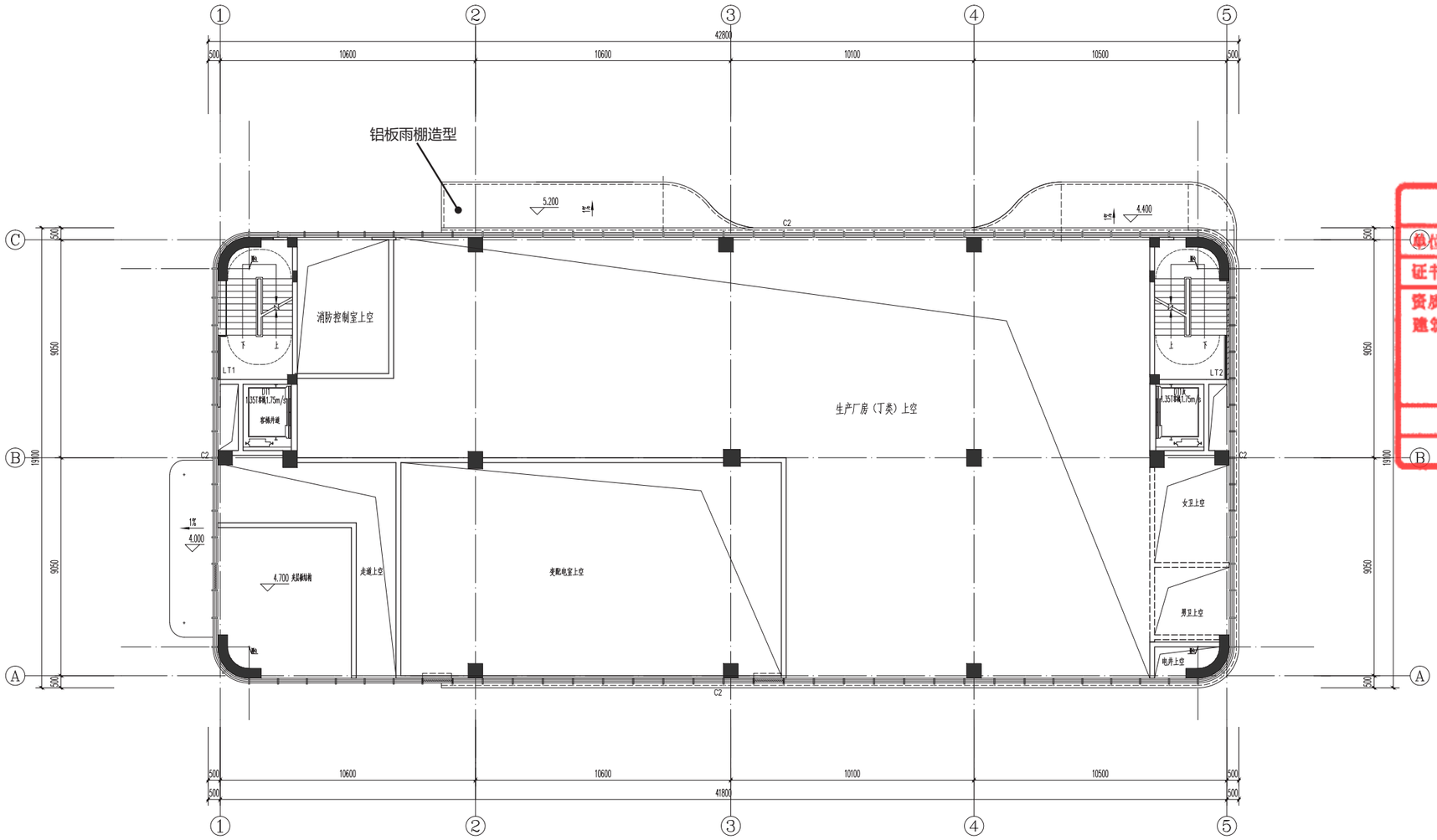
图号 Dwg. NO.：建方-02

共 页 Pages in Total		第 页 Which Page	
设计阶段 Des. Phase	报规图	比 例 Scale	1:100
出图日期 Date	2026.10	版 次 Version	V2.0
项目负责人 Project Manager	王友礼		
专业负责人 Major Manager	王友礼		
审 定 Approved by	戴磊江		
审 核 Checked by	马伏军		
校 对 Prechecked by	戴磊江		
设 计 Designed by	郭华敏		
制 图 Drafted by	郭华敏		

会签 Countersign

建 筑 Architecture		电 气 Electricity	
结 构 Structure		动 力 Power Supply	
给水排水 Water S/D		工 艺 Process	
暖通空调 M&CIL		总 图 General Plan	
日 期 Date	2026.10		

2# 楼变更后



3.400标高处平面图 1:100

中奥建工程管理有限公司
ZAJ ENGINEERING MANAGEMENT CO., LTD.

地址：北京市大兴区礼贤镇乾平路1号自贸试验区大兴机场片区A号楼6302号
电话：13366096792
邮箱：gyy06888@sina.com
网址：www.zhongaojian.cn

资质类别	证书编号
建筑行业（建筑工程）甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	京自资规乙字22110029
市政行业（道路工程）专业乙级	A211007528

注册师签章
Sealed by Registered Engineers

工程设计出图专用章
单位名称：中奥建工程管理有限公司
证书编号：A111007521，A211007528
资质范围：
建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级
有效期至2026年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 10282

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：王友礼
注册号：1100752-020
有效期：至2027年10月

修改纪录 Revision Record

序号 No.	日期 Date	内容摘要 Brief Content

建设单位 Employer
福州东浙企屹科技产业有限公司

项目名称 Project
联东U谷·福州创新国际产业园A区

子项名称 Item
2#厂房

图纸名称 Dwg. Title:
3. 400标高处平面图

图号 Dwg. NO.
建方-03

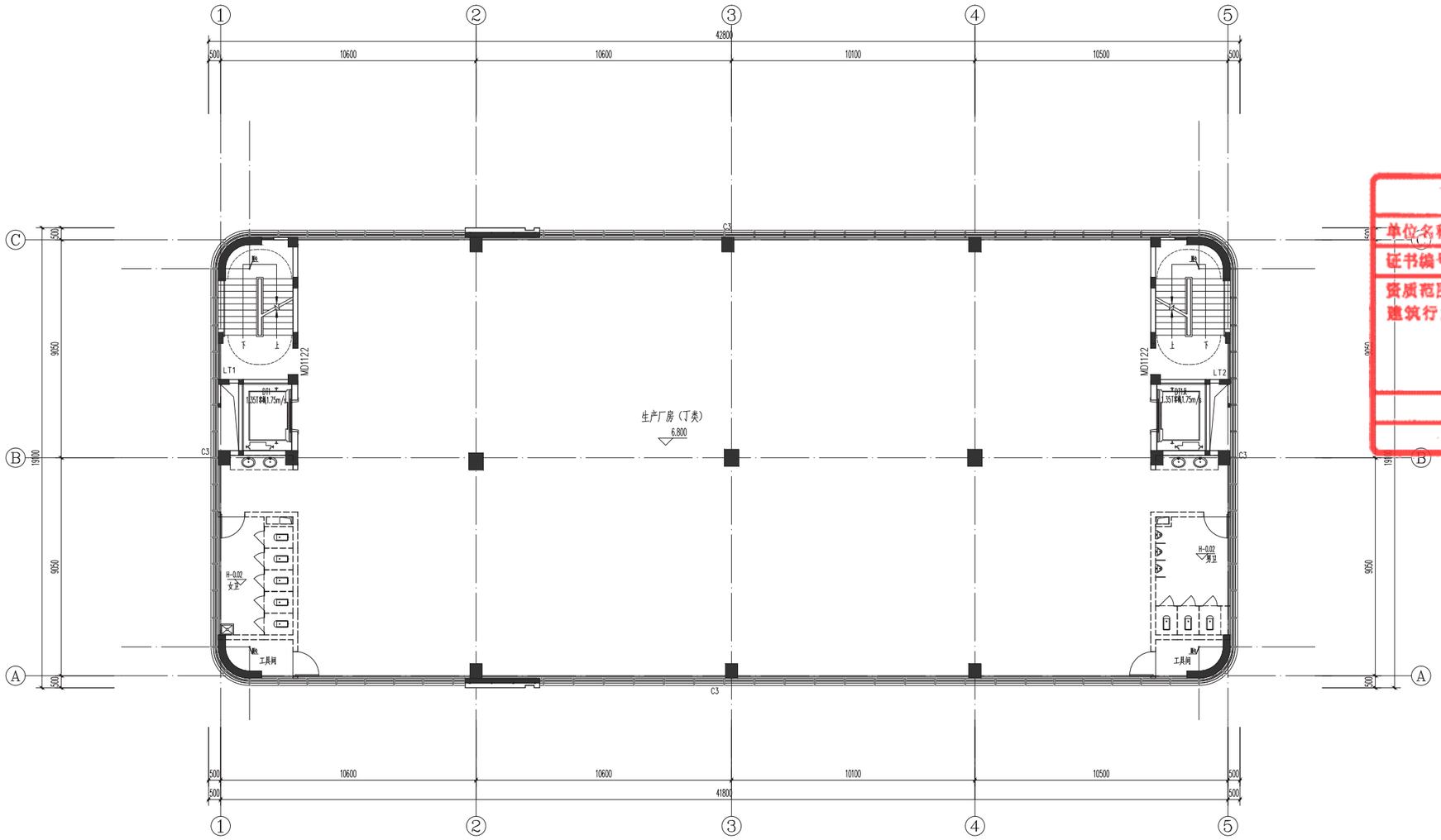
共 页 Pages in Total		第 页 Which Page	
设计阶段 Des. Phase	报规图	比 例 Scale	1:100
出图日期 Date	2026.10	版 次 Version	V2.0

项目负责人 Project Manager	王友礼	
专业负责人 Major Manager	王友礼	
审 定 Approved by	戴磊江	
审 核 Checked by	马伏军	
校 对 Prechecked by	戴磊江	
设 计 Designed by	郭华敏	
制 图 Drafted by	郭华敏	

会签 Countersign

建 筑 Architecture		电 气 Electricity	
结 构 Structure		动 力 Power Supply	
给水排水 Water S/D		工 艺 Process	
暖通空调 WECH.		总 图 General Plan	
日 期 Date	2026.10		

2# 楼变更后



二层平面图 1:100

本层建筑面积：793.35 ㎡，本层计容面积：793.35 ㎡

中奥建工程管理有限公司
ZAJ ENGINEERING MANAGEMENT CO., LTD.

地址：北京市大兴区礼贤镇能平路1号自贸试验区大兴机场片区A号楼6502号
电话：13366096792
邮箱：gyc6688@vip.sina.com
网址：www.zhongaojian.cn

资质内容	证书编号
建筑行业（建筑工程）甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙	京自资规乙字22110029
市政行业（道路工程）专业乙级	A211007528

Seal of National Registered Engineers

工程设计出图专用章
单位名称：中奥建工程管理有限公司
证书编号：A111007521，A211007528
资质范围：
建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级
有效期至2026年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 10282

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：王友礼
注册号：1100762-020
有效期：至2027年10月
福州联东会屹科技实业有限公司

Change Record

日期 Date	内容摘要 Brief Content

项目名称 Project
联东U谷·福州创新国际产业园A区

子项名称 Item
2#厂房

图纸名称 Dwg.Title:
二层平面图

图号 Dwg.NO.
建方-04

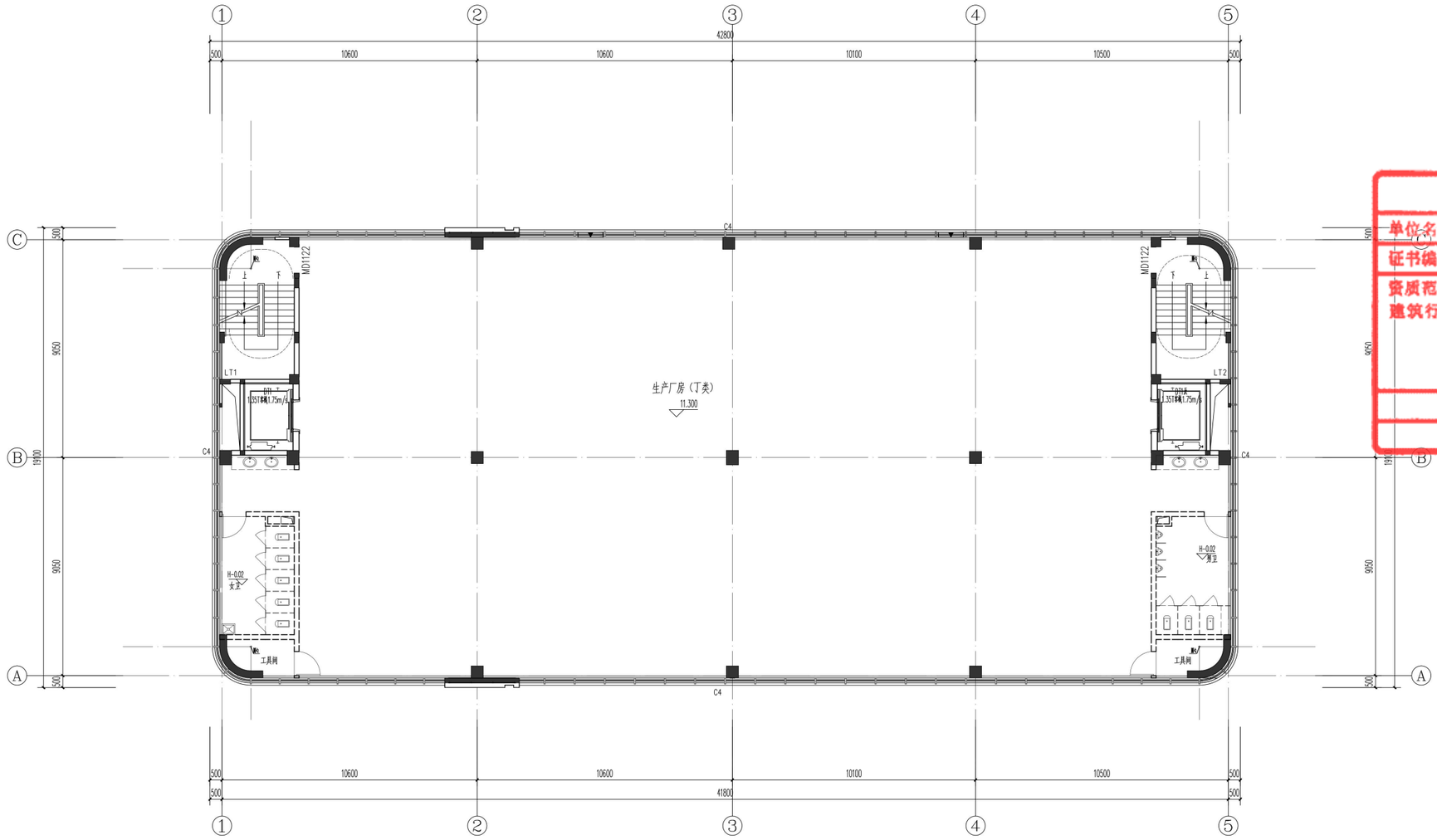
共 页 Pages in Total		第 页 Which Page	
设计阶段 Des.Phase	报规图	比 例 Scale	1:100
出图日期 Date	2026.10	版 次 Version	V2.0

项目负责人 Project Manager	王友礼	
专业负责人 Major Manager	王友礼	
审 定 Approved by	戴磊江	
审 核 Checked by	马伏军	
校 对 Prechecked by	戴磊江	
设 计 Designed by	郭华敏	
制 图 Drafted by	郭华敏	

会签 Countersign

建 筑 Architecture		电 气 Electricity	
结 构 Structure		动 力 Power Supply	
给水排水 Water S/D		工 艺 Process	
暖通空调 MECH.		总 图 General Plan	
日 期 Date	2026.10		

2# 楼变更后



三层平面图 1:100

本层建筑面积：793.35 ㎡，本层计容面积：793.35 ㎡

中奥建工程管理有限公司
ZAJ ENGINEERING MANAGEMENT CO., LTD.
地址：北京市大兴区礼贤镇乾平路1号自贸试验区大兴机场片区A号楼0502号
电话：13366096782
邮箱：gzy66888@vip.sina.com
网址：www.zhongaojian.cn

资质名称	证书编号
建筑行业建筑工程（工程）甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡[illegible]乙级	京自资规乙字22110029
市政行业（道路工程）专业乙级	A211007528

Certificate of Sealed Professional Registered Engineers

工程设计出图专用章
单位名称：中奥建工程管理有限公司
证书编号：A111007521，A211007528
资质范围：
建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级
有效期至2026年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 10282

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：王友礼
注册号：1100762-020
有效期：至2027年10月
福州联东金屿科技实业有限公司

Change Record

日 期 Date	内容摘要 Brief Content

会签 Remarks

项目名称 Project
联东U谷·福州创新国际产业园A区

子项名称 Item
2#厂房

图纸名称 Dwg. Title:
三层平面图

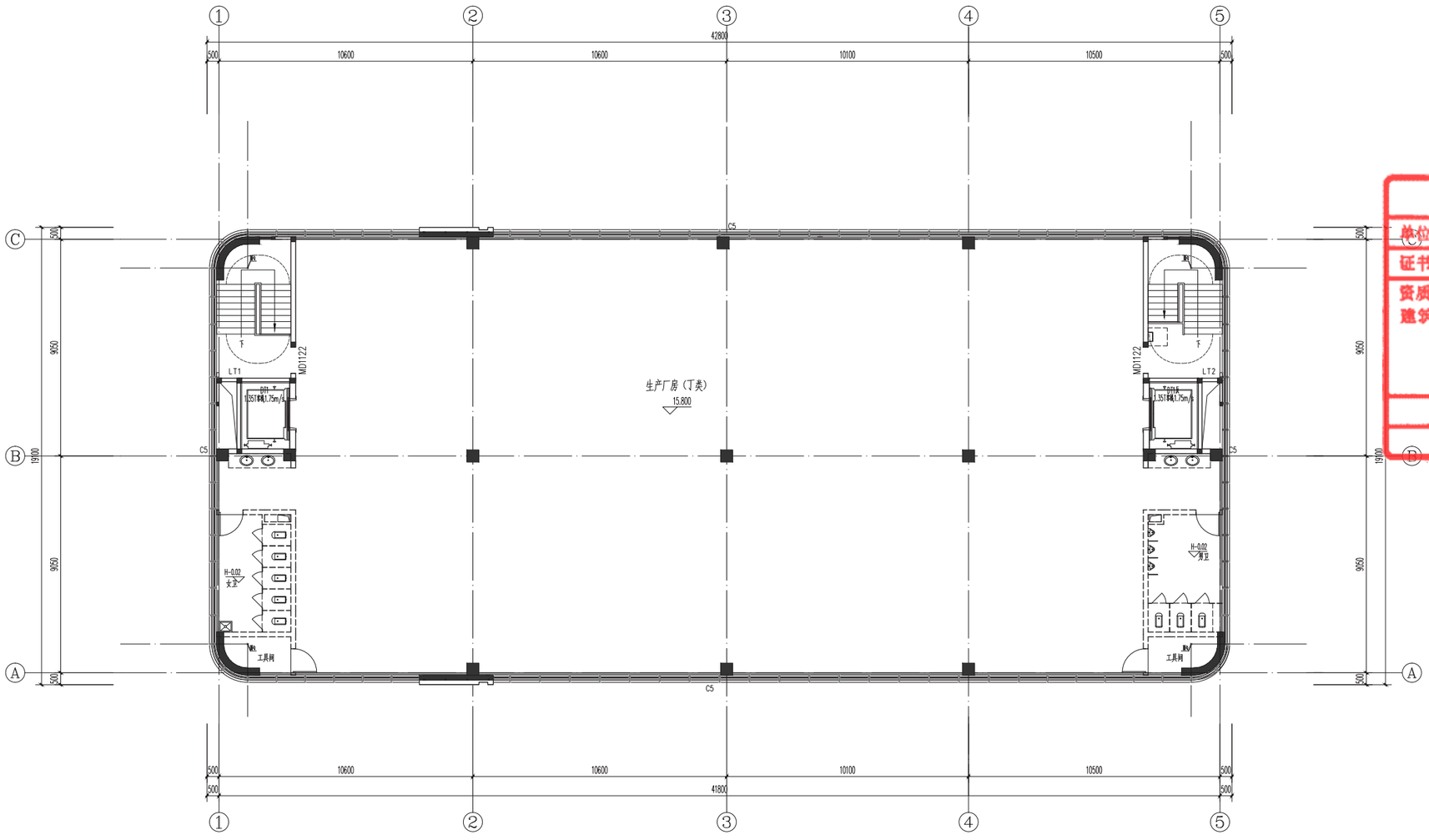
图号 Dwg. NO.
建方-05

共 页 Pages in Total		第 页 Which Page	
设计阶段 Des. Phase	报规图	比 例 Scale	1:100
出图日期 Date	2026.10	版 次 Version	V2.0
项目负责人 Project Manager	王友礼		
专业负责人 Major Manager	王友礼		
审 定 Approved by	戴磊江		
审 核 Checked by	马伏军		
校 对 Prechecked by	戴磊江		
设 计 Designed by	郭华敏		
制 图 Drafted by	郭华敏		

会签 Countersign

建 筑 Architecture		电 气 Electricity	
结 构 Structure		动 力 Power Supply	
给水排水 Water S/D		工 艺 Process	
暖通空调 HVCIL		总 图 General Plan	
日 期 Date	2026.10		

2# 楼变更后



四层平面图 1:100

本层建筑面积：793.35 ㎡，本层计容面积：793.35 ㎡

中奥建工程管理有限公司
ZAJ ENGINEERING MANAGEMENT CO., LTD.

地址：北京市大兴区礼贤镇乾平路1号自贸试验区大兴机场片区A号楼0502号
电话：13366096792
邮箱：gsy6688@vip.sina.com
网址：www.zhongaojian.cn

资质名称	证书编号
建筑行业（建筑工程）甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	京自资规乙字22110029
市政行业（道路工程）专业乙级	A211007528

注册师签章
Sealed by Architects / Registered Engineers

1101151007375B

工程设计出图专用章
单位名称：中奥建工程管理有限公司
证书编号：A111007521，A211007528
资质范围：
建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级
有效期至2026年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 10282

日期 Date	内容摘要 Brief Content

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：王友礼
注册号：1100752-020
有效期：至2027年10月

建设单位 Employer
福州联东金屹科技实业有限公司

项目名称 Project
联东U谷·福州创新国际产业园A区

子项名称 Item
2#厂房

图纸名称 Dwg. Title:
四层平面图

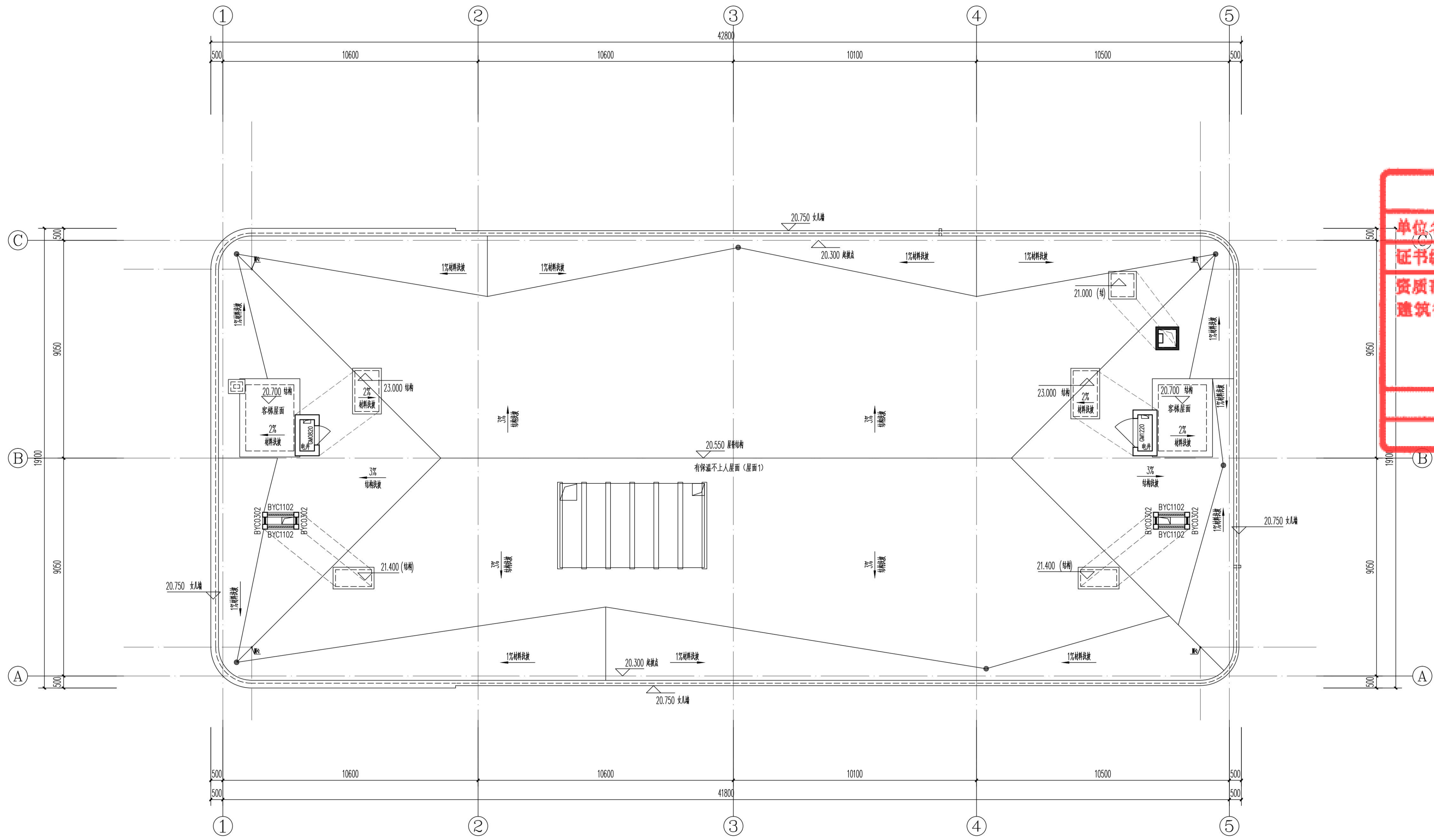
图号 Dwg. NO.
建方-06

共 页 Pages in Total		第 页 Which Page	
设计阶段 Des. Phase	报规图	比 例 Scale	1:100
出图日期 Date	2026.10	版 次 Version	V2.0
项目负责人 Project Manager	王友礼		
专业负责人 Major Manager	王友礼		
审 定 Approved by	戴磊江		
审 核 Checked by	马伏军		
校 对 Prechecked by	戴磊江		
设 计 Designed by	郭华敏		
制 图 Drafted by	郭华敏		

会签 Countersign

建 筑 Architecture	戴磊江	电 气 Electricity	刘之明
结 构 Structure	郭仕浩	动 力 Power Supply	
给水排水 Water S/D	唐铭	工 艺 Process	
暖通空调 M&CIL	易蕾	总 图 General Plan	
日 期 Date	2026.10		

2# 楼变更后



屋顶平面图 1:100

中奥建工程管理有限公司
ZAJ ENGINEERING MANAGEMENT CO.,LTD.

地址：北京市大兴区礼贤镇乾平路1号自贸试验区大兴机场片区A号楼0502号
电话：13366096792
邮箱：gyq6688@vip.sina.com
网址：www.zhongaojian.cn

资质内容	证书编号
建筑行业（建筑工程）甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	京自资规乙字22110029
市政行业（道路工程）专业乙级	A211007528

注册师签章
Sealed by National Registered Engineers

中奥建工程管理有限公司 11011510073758

工程设计出图专用章
单位名称：中奥建工程管理有限公司
证书编号：A111007521，A211007528
资质范围：
建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级
有效期至2026年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 10282

修改记录 Change Record

日期 Date	内容摘要 Brief Content

备注 Remarks

郑重声明：
本项目除经当地有关部门审图批准通过前，不得作为施工依据

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：王 友 礼
注册号：1100752-020
有效期：至2027年10月

建设单位 Client
福州联东金屿科技实业有限公司

项目名称 Project
联东U谷·福州创新国际产业园A区

子项名称 Item
2#厂房

图纸名称 Dwg.Title:
屋顶平面图

图号 Dwg.NO.
建方-07

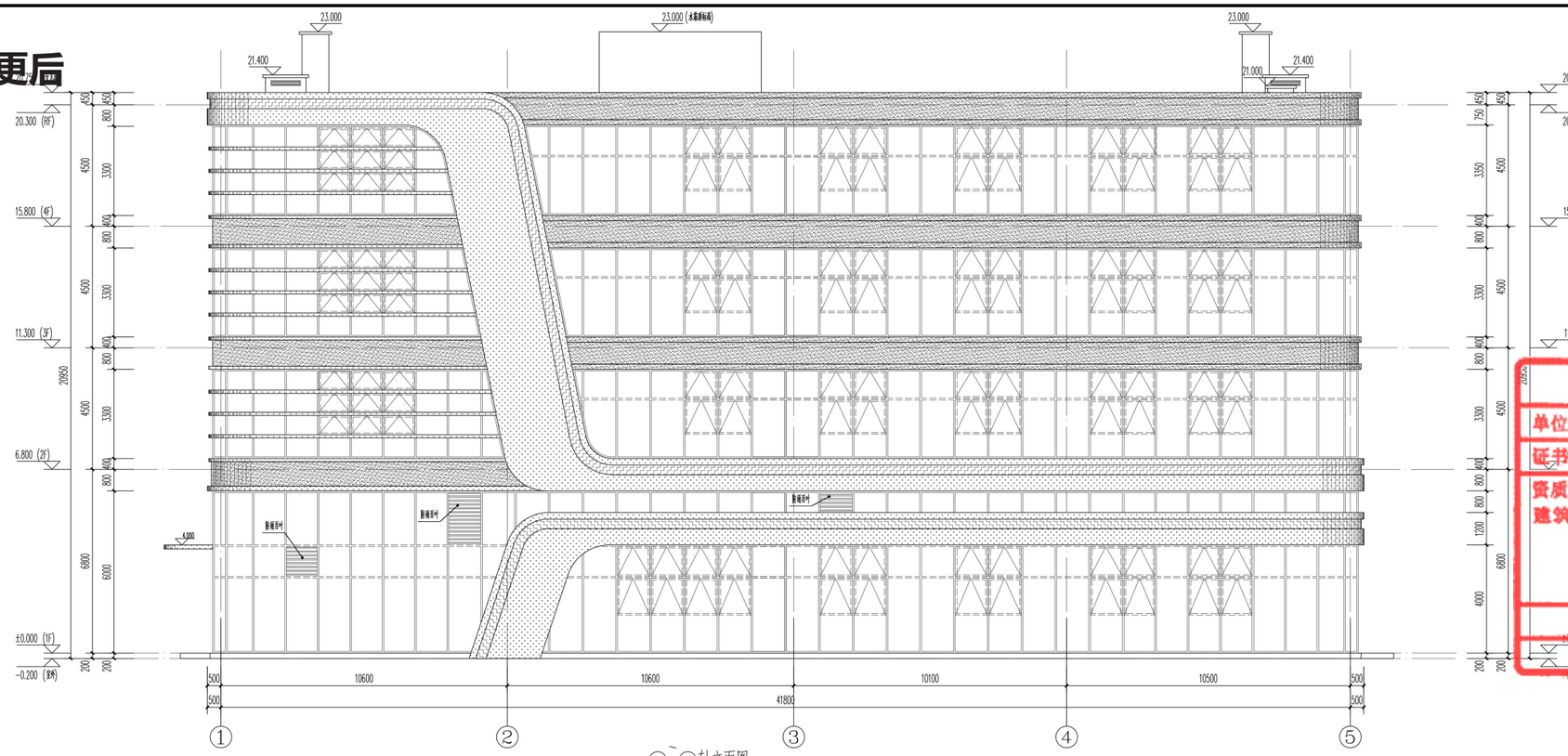
共 页 Pages in Total		第 页 Which Page	
设计阶段 Des.Phase	报规图	比 例 Scale	1:100
出图日期 Date	2026.10	版 次 Version	V2.0

项目负责人 Project Manager	王友礼	王友礼
专业负责人 Major Manager	王友礼	王友礼
审 定 Approved by	戴磊江	戴磊江
审 核 Checked by	马伏军	马伏军
校 对 Prechecked by	戴磊江	戴磊江
设 计 Designed by	郭华敏	郭华敏
制 图 Drafted by	郭华敏	郭华敏

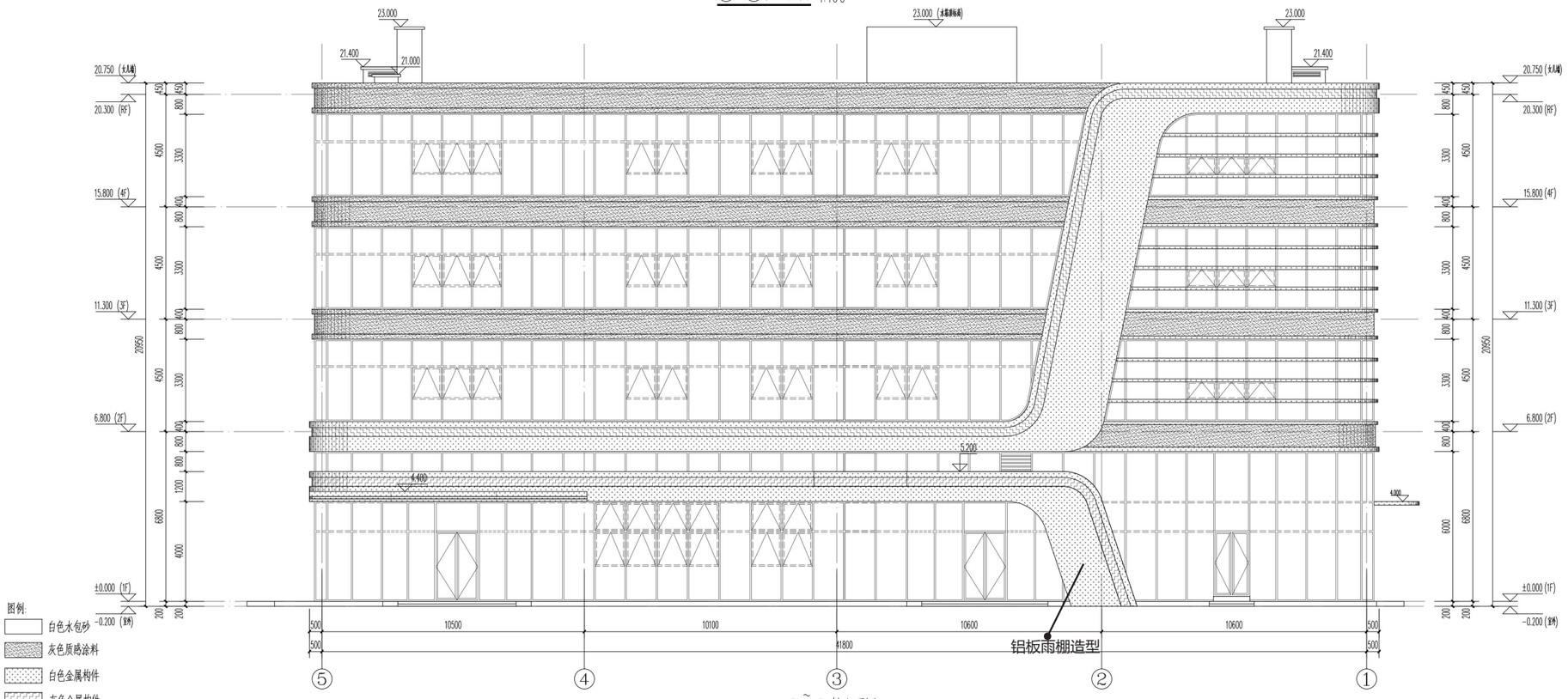
会签 Countersign

建 筑 Architecture	戴磊江	电 气 Electricity	刘文湘
结 构 Structure	郭小涛	动 力 Power Supply	
给水排水 Water S/D	康喆	工 艺 Process	
暖通空调 MECH.	易蕾	总 图 General Plan	
日 期 Date	2026.10		

2# 楼变更后



① ~ ⑤轴立面图 1:100



⑤ ~ ①轴立面图 1:100

中奥建工程管理有限公司
ZAJ ENGINEERING MANAGEMENT CO., LTD.
地址：北京市大兴区礼贤镇乾平路1号自贸试验区大兴机场片区A号楼0502号
电话：13366096792
邮箱：gyq68880@vip.sina.com
网址：www.zhongaojian.cn

资质名称	证书编号
建筑行业（建筑工程）甲级	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制单位	京自资规乙字22110029
市政行业（道路工程）专业乙级	A211007528

Sealed by National Registered Engineers

工程设计出图专用章
单位名称：中奥建工程管理有限公司
证书编号：A111007521，A211007528
资质范围：
建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级
有效期至2026年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 10282

Change Record

日 期 Date	内容摘要 Brief Content

备注 Remarks

郑重声明：
本项目设计文件为[illegible]
[illegible]

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：王友礼
注册号：1100752-020
有效期：至2027年10月
福州联东金岭科技实业有限公司

项目名称 Project
联东U谷·福州创新国际产业园A区

子项名称 Item
2#厂房

图纸名称 Dwg.Title:
立面图1

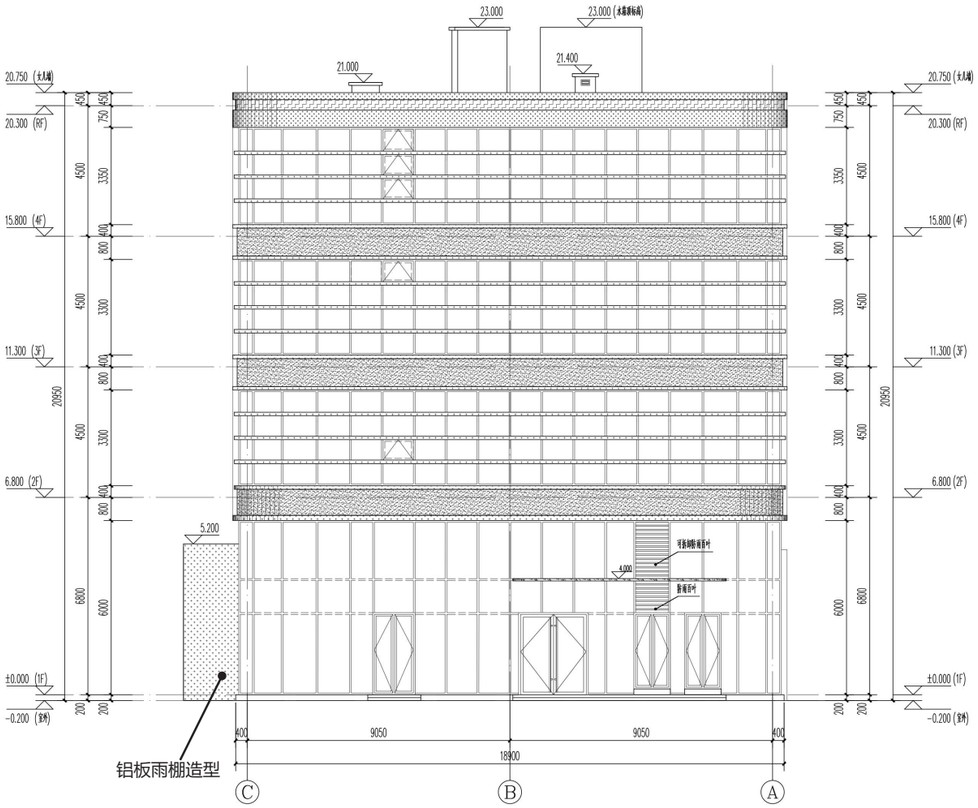
图号 Dwg.NO.
建方-08

共 页 Pages in Total		第 页 Which Page	
设计阶段 Des.Phase	报规图	比 例 Scale	1:100
出图日期 Date	2026.10	版 次 Version	V2.0
项目负责人 Project Manager	王友礼		
专业负责人 Major Manager	王友礼		
审 定 Approved by	戴磊江		
审 核 Checked by	马伏军		
校 对 Prechecked by	戴磊江		
设 计 Designed by	郭华敏		
制 图 Drafted by	郭华敏		

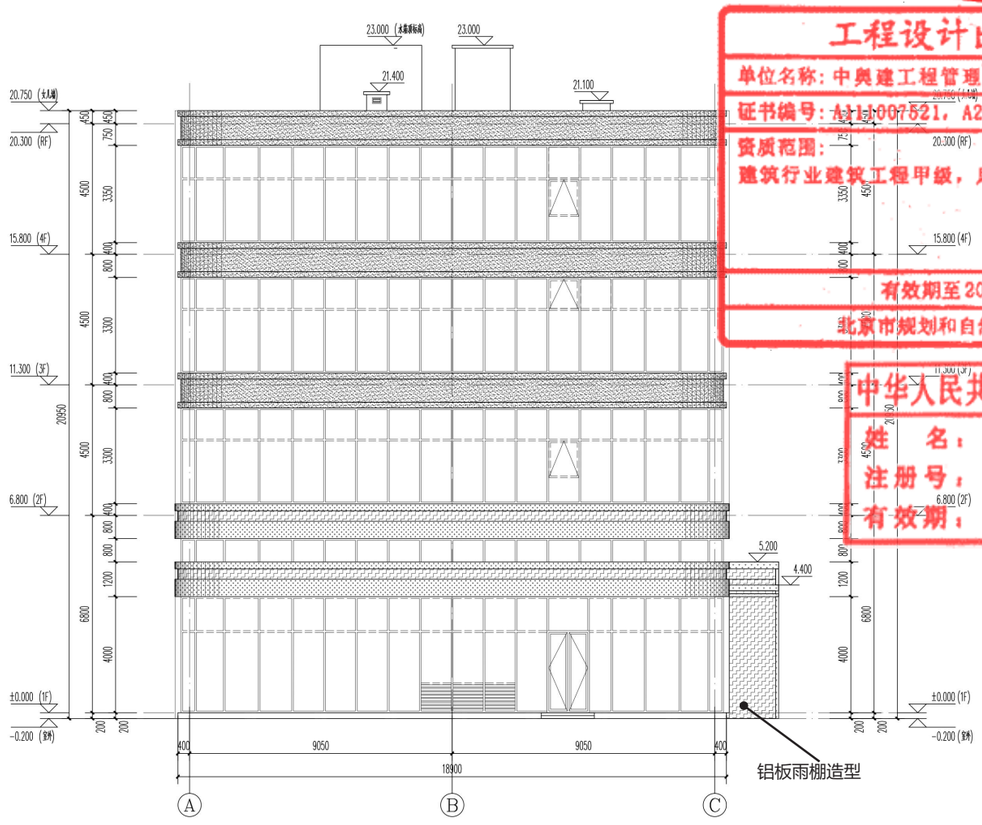
会签 Countersign

建 筑 Architecture		电 气 Electricity	
结 构 Structure		动 力 Power Supply	
给水排水 Water S/D		工 艺 Process	
暖通空调 HVCH.		总 图 General Plan	
日 期 Date	2026.10		

2# 楼变更后



C ~ A轴立面图 1:100



A ~ C轴立面图 1:100

图例:
- 白色水包砂
- 灰色质感涂料
- 白色金属构件
- 灰色金属构件

中奥建工程管理有限公司
ZAJ ENGINEERING MANAGEMENT CO.,LTD.

地址：北京市大兴区礼贤镇乾平路1号自贸试验区大兴机场片区A号楼8302号
电话：13366896792
邮箱：gyq66888@ip.sina.com
网址：www.zhongaojian.cn

资质内容	证书编号
建筑行业建筑工程（甲级）	A111007521
风景园林工程设计专项乙级	A211007528
城乡规划编制乙级	京自资规乙字22110029
市政行业（道路工程）专业乙级	A211007528

Certificate of Sealed by National Registered Engineers

工程设计出图专用章
单位名称：中奥建工程管理有限公司
证书编号：A111007521，A211007528
资质范围：
建筑行业建筑工程甲级，风景园林工程设计专项乙级
有效期至2026年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 10282

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：王友礼
注册号：1100762-020
有效期：至2027年10月
福州联东金屿科技实业有限公司

Change Record

日 期 Date	内容摘要 Brief Content

会注 Remarks

项目名称 Project
联东U谷·福州创新国际产业园A区

子项名称 Iten
2#厂房

图纸名称 Dwg.Title:
立面图2

图号 Dwg.NO.
建方-09

共 页 Pages in Total		第 页 Which Page	
设计阶段 Des.Phase	报规图	比 例 Scale	1:100
出图日期 Date	2026.10	版 次 Version	V2.0
项目负责人 Project Manager	王友礼		
专业负责人 Major Manager	王友礼		
审 定 Approved by	戴磊江		
审 核 Checked by	马伏军		
校 对 Prechecked by	戴磊江		
设 计 Designed by	郭华敏		
制 图 Drafted by	郭华敏		

会签 Countersign

建 筑 Architecture		电 气 Electricity	
结 构 Structure		动 力 Power Supply	
给水排水 Water S/D		工 艺 Process	
暖通空调 HVAC		总 图 General Plan	
日 期 Date	2026.10		