

附件：《大自然家居高端智能制造（南康） 基地项目规划选址论证报告》概要

一、项目背景

赣州市南康区的家具产业是《国务院关于支持赣南等原中央苏区振兴发展的若干意见》明确扶持的特色产业之一，是江西省重点打造的千亿产业集群之一，产业产值已突破1800亿元，也是赣州目前最具特色、规模最大的产业集群，连续多年被中国家具协会评为“全国优秀家具产业集群”。

南康区立足产业优势、区位优势、平台优势，主动融入和服务新发展格局，不断延伸产业链、打通创新链、优化供应链、提升价值链，通过做大做强，做强品牌，做活营销，推动现代家居产业高质量跨越式发展，着力打造5000亿产业集群。

按照围绕首位产业精准招商、完善供应链体系、实现补链延链强链的思路，南康区着力引进一批家居头部企业落户南康，同时依托赣州国际陆港，不断做大做强赣州国际木材集散中心。南康区目前也在按照全国一流家具专业市场和中高端实木家具生产基地的定位，围绕全产业链升级理念和智能家居升级方向，建设粤港澳大湾区产业新城，打造世界知名的泛家居产业智造基地，形成家电智造+家具智造双引擎带动基地发展，大力引进家电智造、家具智造等泛家居产业企业，完善产业综合配套。

现阶段，南康区已和格力电器、大自然家居等家电家装龙头企业签订合作协议，推动以格力电器为龙头的家电制造

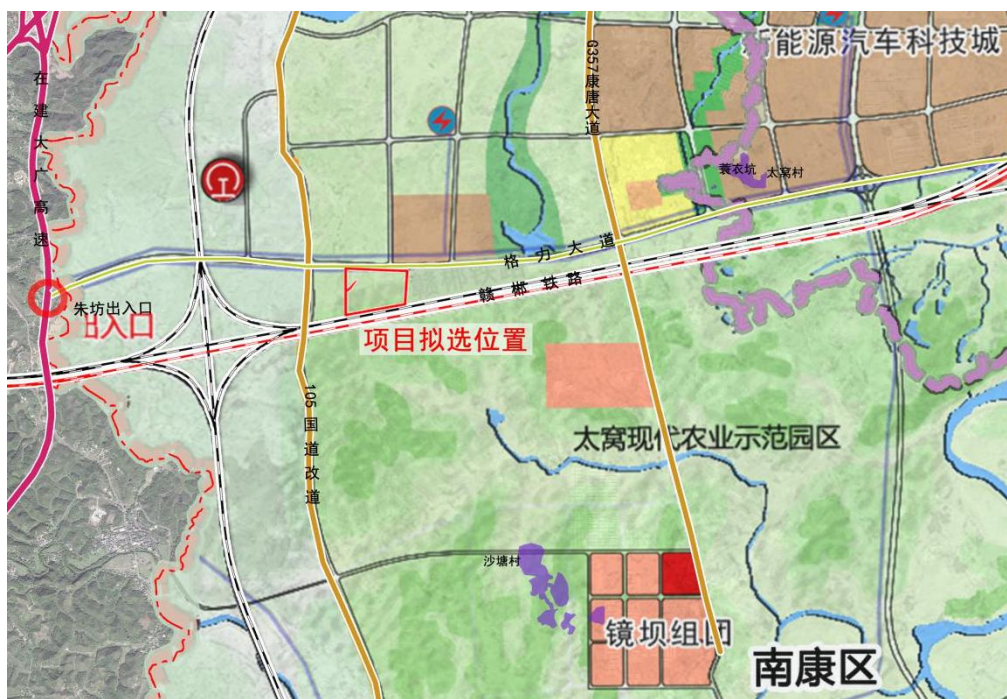
及配套产业链产业产值突破 350 亿元，以大自然家居为核心的家装产业产值突破 100 亿元，形成“家具+家电+家装”融合发展新格局。其中，格力电器已开工建设，且周边市政设施已基本完善。

同时，根据《2021 年度市厅级以上领导挂点联系重大项目安排》文件精神，大自然家居高端智能制造（南康）基地项目为市领导挂点项目，也是省级重点建设项目，为促进赣粤产业合作区（南康片区）高质量发展，形成产业集群，大自然家居高端智能制造（南康）基地项目拟选址于赣粤产业合作区（南康片区）范围内。结合现状供地条件和永久基本农田布局情况，确定最终的拟选址位置。

二、项目基本情况

项目使用土地面积 30.49 公顷（457.35 亩）。





三、建设项目规划符合性分析

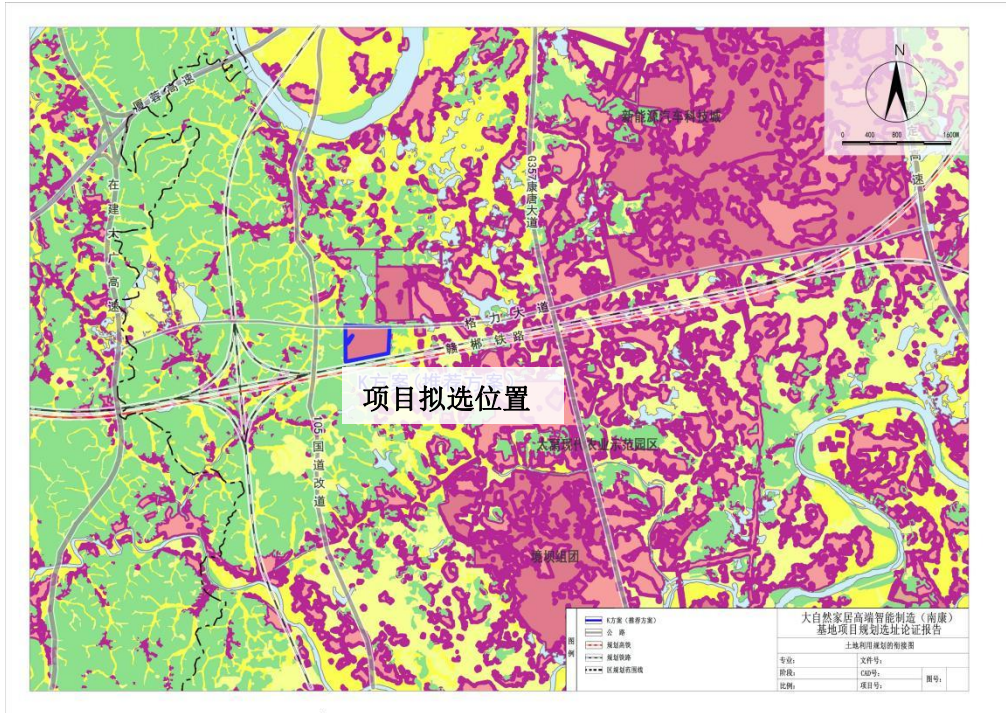
1、城乡规划符合性

本项目位于城市规划区内，城市总体规划建设用地未覆盖，符合城市发展方向。

项目涉及城市通风廊道，按照总规要求，需要严格控制其建筑高度以及建筑密度，建筑高度宜小于15米。地块内两侧厂房间距不应小于20m，以减少本项目对通风廊道的影响。

2、土地利用总体规划符合性

符合《南康区过渡期土地利用总体规划（2006-2020）延续方案》。



四、建设项目合理性分析

1、项目的工程建设适宜性分析

报告对项目区域的自然条件、工程地质条件进行了详细的调查分析，项目适宜进行工程建设。

2、市政工程影响分析

- 1) 电力由 220kv 三江变电站专线接入；
- 2) 排水经由格力大道现状污水管网接入在建格力小镇污水处理厂；
- 3) 燃气接入格力大道现状燃气管网；
- 4) 给水接入格力大道现状给水管网；

3、交通影响分析

报告对项目区域的交通条件进行分析，家居集疏运将依托规划路网与区域内的交通网衔接，近期可由快速路到达赣

州国际陆港，未来也可依托唐江货运站，通过铁路、高速运输到全国各个市场。项目基地距赣郴铁路 68 米，满足《江西省城市规划管理技术导则（2014 版）》中“沿铁路两侧新建、改建、扩建（与铁路运营无关的）建筑退让最近一道轨道中心线的距离：高速铁路不少于 50 米”的要求。

五、论证结论

项目规划用地规模和建设用地符合国家相关专业技术规定与行业发展要求；项目选址符合土规，不符合城规，且在城市通风廊道范围内，可通过优化概念方案减少对通风廊道的影响；项目不在城市开发边界内，不涉及生态保护红线及永久基本农田；项目用地已平整，利于开工建设。综合分析，该项目选址基本合理，在项目规划范围纳入赣州市国土空间规划开发边界、优化概念方案后，可进行开发建设。

六、主要经济技术指标

依据《江西省建设用地标准（2018）》和已批复的可行性研究报告，主要规划指标建议如下：

- 1、容积率： $1.5 \leq FAR \leq 2.0$ ；
- 2、绿地率： $\leq 20\%$ ；
- 3、建筑系数： $50\% \sim 70\%$ ；
- 4、建筑限高： $\leq 15m$ ；
- 5、内部行政办公及生活服务设施用地比例 $\leq 7\%$ ；
- 6、退赣郴铁路距离 $\geq 50m$ ；
- 7、建筑间距 $\geq 20m$ ；
- 8、机动车位和非机动车位符合相关规范标准。