附件

福州市建筑类建设工程规划许可
智慧审图技术规程
（试行）

福州市自然资源和规划局

2020年11月

目录

第 1 章 总则

第一条 目的依据

第二条 适用范围

第三条 适用期限

第四条 指标计算

第 2 章 规程

第五条 应用流程

第六条 软件获取

第七条 提交成果

第八条 信用管理

第九条 操作手册

第十条 附则

附录

附录 1 智慧审图规整手册

附录 2 智慧审图自检手册

附录 3 建设项目技术自检报告

附录 4 报建图纸格式要求

第1章 总则

第一条【目的依据】为贯彻落实党中央和国务院关于深化“放管服”改革、优化营商环境的决策部署，按照《关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》(国办发〔2019〕11号)要求，根据有关法律、法规、技术规范，引进智慧审图系统，制定本规程。

第二条【适用范围】我市四城区范围内新、改、扩建的建筑工程项目，在申报建筑类建设工程规划许可时，图纸等设计文件及报审材料均须进行智慧审图规整，规划总平图和建筑单体图的文件编制格式必须符合本规程的有关要求。

第三条【适用期限】本规程自2020年11月18日起实施试运行，试运行期至2020年12月31日。适用于生效之日尚未申报受理建筑类工程规划许可的项目。

试运行期间实行相关单位培训工作，相关审批手续实施项目靠前服务预审。由福州市自然资源和规划局委托技术服务单位辅助建设单位完成报建规整文件。

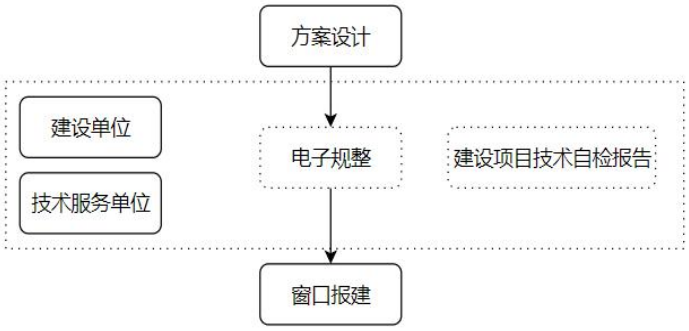
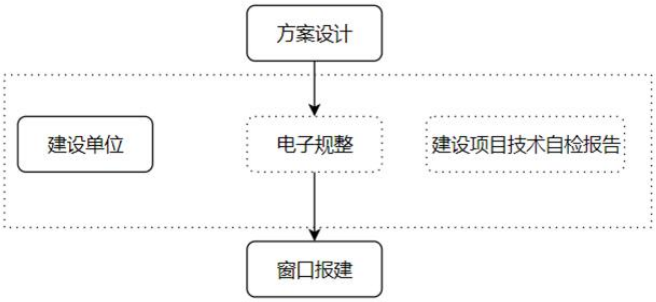
试运行期满后，自2021年1月1日正式实行，建设单位应按要求提交符合本规程规定的智慧审图规整电子文件进行报审。

第四条【指标计算】建筑及各类附属设施的指标计算规则详见《福州省城市规划管理技术规定》（2017年）、《福州市城市规划管理技术规定》（2016年）。

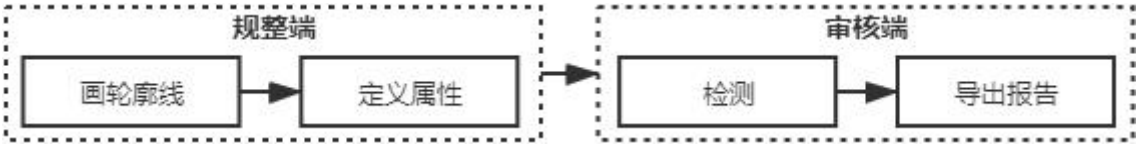
第 2 章 规程

第五条【应用流程】

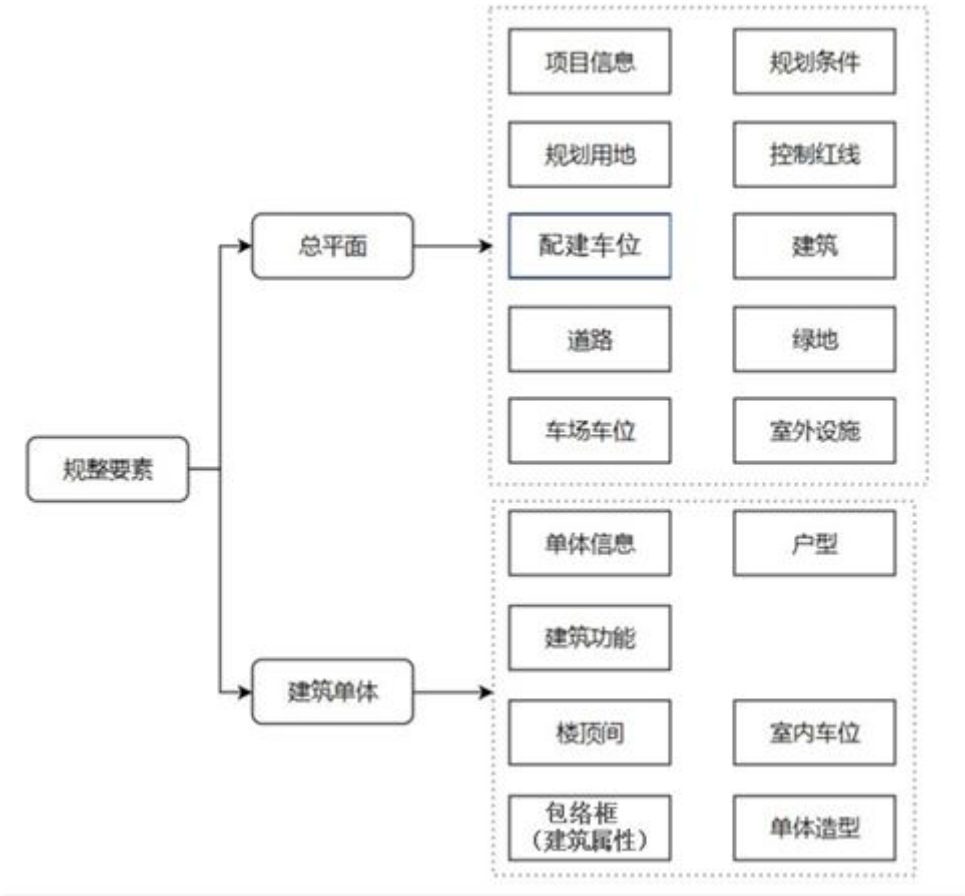
（1）报建流程

2020 年 11 月 18 日前	
2020 年 11 月 18 日到 2020 年 12 月 31 日	
2021 年 1 月 1 日后	

（2）规整流程



（3）规整要素



第六条【软件获取】福州市智慧审图系统安装包和操作手册从福州市自然资源和规划局官网（http://zygh.fuzhou.gov.cn/）下载。

第七条【提交成果】智慧审图规整材料清单详见《建设用地规划许可证核发办事指南》与《建设工程规划（含临时建设）许可证核发办事指南》，具体详福州市网上办事大厅官网（http://fz.zwfw.fujian.gov.cn/）。此外，还应提供《建设项目技术自检报告》，该报告由福州市智慧审图系统自动生成，

操作及样式详附录1、2、3。报建图纸格式要求详见附录4。

第八条【信用管理】设计单位应对建筑设计报建的平面图、立面图、剖面图及效果图相符的一致性负责。设计单位应严格按照规划条件、《福建省城市规划管理技术规定》、《福州市城市规划管理技术规定》进行设计，其申报材料的真实性及数据的准确性由建设单位和设计单位负责，如因虚报、瞒报、造假等不正当手段而产生的一切矛盾、纠纷以及法律责任，由建设单位和设计单位负责，记入信用评价体系。

第九条【操作手册】详附录1、2、3。

第十条【附则】本规定解释权属福州市自然资源和规划局。

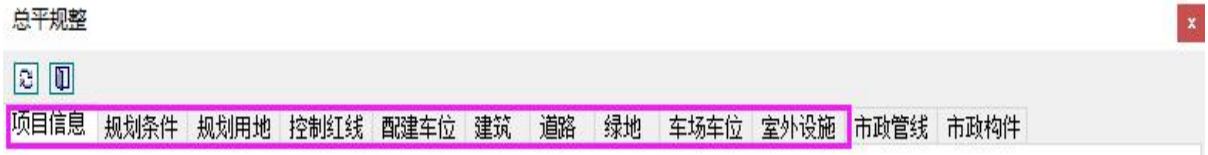
附录 1 智慧审图规整手册

智慧审图规整

1.1 报建单位应用智慧审图规整软件，对设计图纸进行轮廓绘制和属性定义。智慧审图规整软件由福州市自然资源局负责发布和维护。

1.2 轮廓绘制：各类实体面积线以闭合多段线或面域进行表示。用途或面积计算方式不同的实体应单独绘制轮廓。

1.3 总平面图需要规整的实体包括：项目信息、规划条件、规划用地、控制红线、配建车位、建筑、道路、绿地、车场车位、室外设施。



(1) 项目信息：根据用地出让合同录入项目信息。

(2) 规划条件：根据用地出让合同录入宗地规划条件，包括宗地规划条件和地块规划条件。

宗地规划条件在“规划条件”标签页中录入。

地块规划条件在“规划用地 – 建设用地”标签页中录入。

项目	单位	数值	是否包含/数量	备注
选址面积	㎡	13687.40		
用地面积	㎡	13687.40		
土地用途	--	商服用地-商务金融用地		
容积率下限	--	1.00	包含	
容积率上限	--	3.50	包含	
建筑密度下限	%		包含	
建筑密度上限	%	30.00	包含	
绿地率下限	%	30.00	包含	
绿地率上限	%		包含	

序号	地块名称	输入户数	输入人口	场地标高	地坪标高	地块规划条件	面积
1	民生银行	0	0	0.0	0.0	4	13558.68
2		0	0	0.0	0.0		选择 3

(3) 规划用地

包括“总用地”和“建设用地”

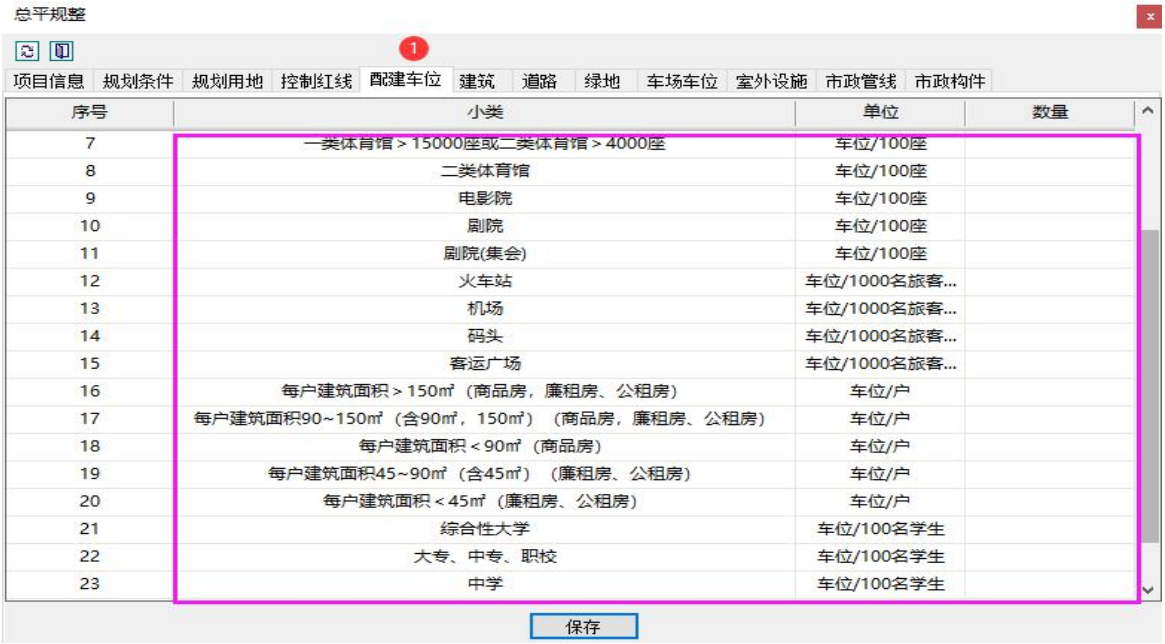
总用地：点击“选择”，选择用地轮廓线，完成定义。

建设用地：输入地块名称、场地标高，点击“选择”，选择用地轮廓线，完成定义。

点击“地块规划条件”进行录入。

(4) 配建车位

配建车位：计算建筑功能配建车位需输入相对应的数值。



(5) 绿地

包括“集中绿地”“宅旁绿地”“水域”。

定义方法同“总用地”

(6) 建筑

建筑编号：在图示的“1#”标签页上点击右键，进行添加、修改、删除。

子体：代表建筑主体。点击“选择”，选中轮廓线，完成定义。

建筑楼层：对于地上建筑，地上层数，地下层数等不需要输入，定义总平建筑基底后，把“是否计基底面积”勾选为“是”；对于地下建筑，定义总平建筑基底后，“是否计基底面积”默认为“否”。

（7）其他实体定义方法同“总用地”。

1.4 建筑单体图需要规整的实体包括：单体信息、户型、建筑功能、公摊、室内车位、楼顶间、包络框、单体造型。

(1) 单体信息

建筑编号：输入数字，与总平图中保持一致。

层高：点击蓝色字体“层高”，可修改每层高度。

输入各项参数后，点击“定义”按钮，选择建筑基底轮廓，完成定义。

(2) 户型

层数：在“c1”标签上点击鼠标右键，选择“修改”“添加”“删除”。

户型名：默认为“A”，鼠标点击可修改。

套内：点击蓝色字体“选择”，选中轮廓线，完成规整。

阳台：选择“阳台类型”，点击蓝色字体“选择”，选中轮廓线，完成规整。

其他构件定义方法同“阳台”。

(3) 建筑功能

层数：在“c1”标签上点击鼠标右键，选择“修改”“添加”“删除”。

构件：选择主体或构件类型。

类型、性质：选择用途。

点击蓝色字体“选择”，选中轮廓线，完成规整。

(4) 室内车位

选择“停车类型”“停车车型”，输入所属层，点击“选择”，选择车位轮廓线，完成定义。

(5) 楼顶间

输入“高度”，选择“性质”，选择楼顶间轮廓线，完成定义。

(6) 包络框（建筑属性）

包络框（建筑属性）：主要是建筑属性的表达，包含建筑性质、类别、层数、建筑高度、主朝向等属性。

子体：选择子体的“建筑性质”、“子体类型”、“地上层数”、“建筑高度”、“主朝向”，点击子体轮廓线，完成定义。

包络框主体：选择建筑的投影面的轮廓线，完成定义。

(7) 单体造型

方法一：基点设置

建筑单体平面图，各标准层需要指定基点，用于自动生成模型时对齐。

点击菜单“电子报批 - 基点设置”，选择同一标准层上的实体，右键确定，左键在图中指定基点。

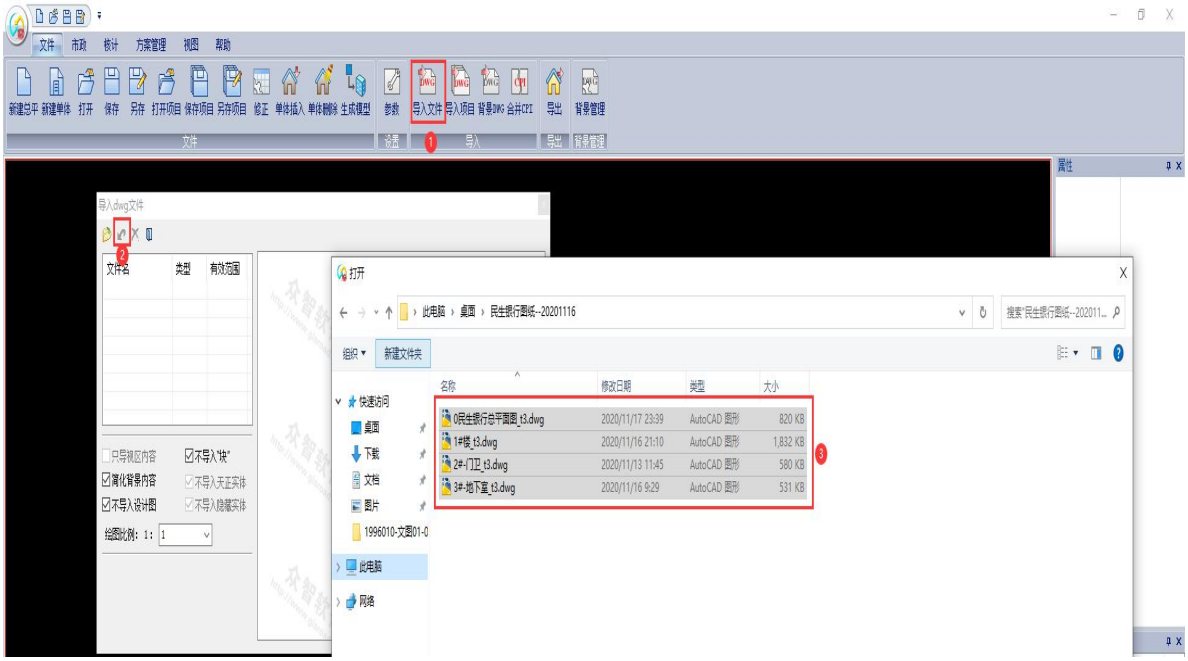
方法二：单体造型

单体规整
1
单体信息 户型 建筑功能 公摊 室内车位 楼顶间 坡屋顶 包络框 单体造型
子体 建筑名... 建筑类... 子体类别 建设阶段 地上层数 地下层数 层高 层空高 地下室... 室内外... 地坪标高 是否计... 建筑标识
子体1 住宅 单栋 新建 15 0 3.0 0.0 0.0 0.0 0.0 是 1#1
2
3
阳台 封闭 顶盖 阳台类型 落地阳台 所在层 建筑标识
飘窗 窗高 窗台高 玻璃深 伸板厚 所在层 建筑标识
架空 所在层 建筑标识
雨篷 所在层 雨篷柱子 出挑长度 建筑标识
室外... 顶盖 建筑标识
其它... 构件名称 所属层 建筑标识
楼顶间 名称 高度 屋顶样式 建筑标识
女儿墙 高度 厚度 伸展类型 建筑标识
平屋顶 泛水高度 立面角度 厚度 出檐长度 伸展类型 建筑标识
坡屋顶 坡度 挂板高 伸展类型 出檐长度 平顶高度 建筑标识

附录 2 智慧审图自检手册

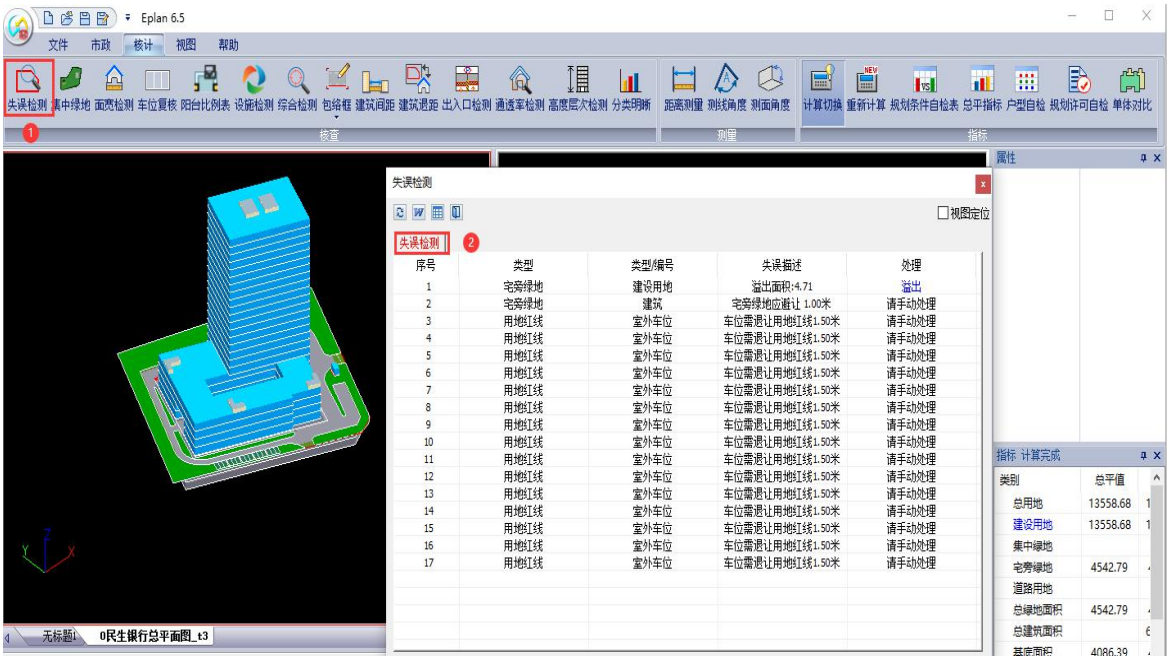
智慧审图自检

1.1 报建单位应用智慧审图自检软件，把规整电子文件导入到智慧审图自检软件，规整电子文件包括总平图和建筑单体 CAD 图纸。

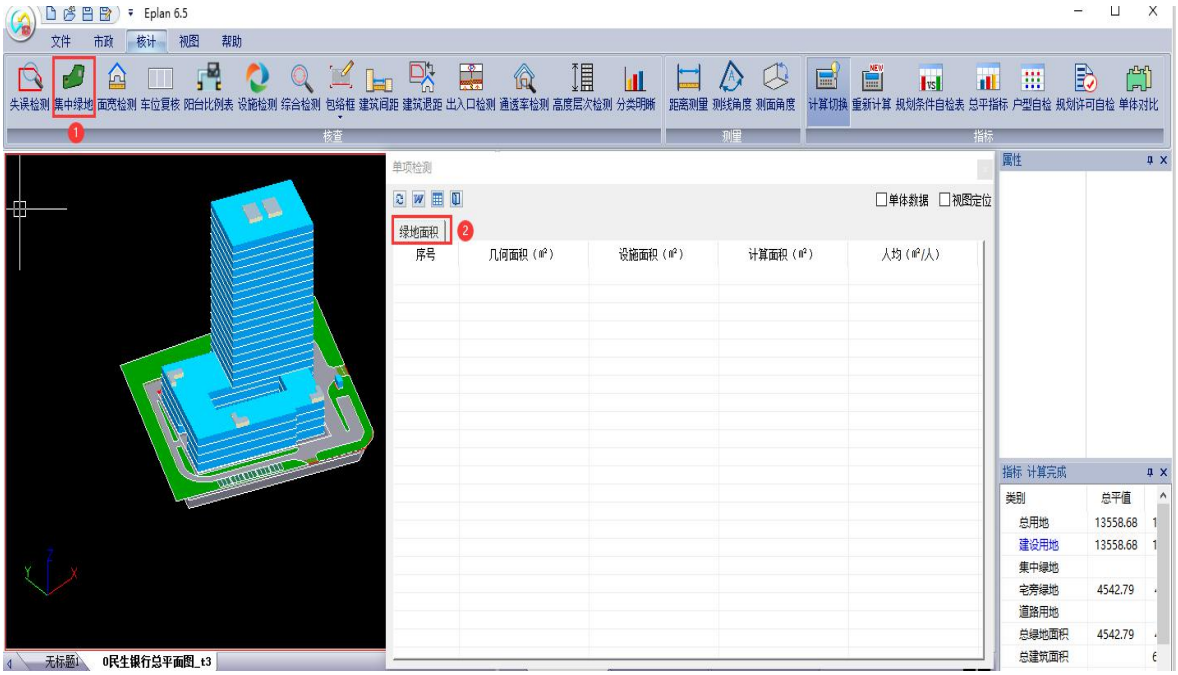


1.2 报建单位应用智慧审图自检软件，对规整电子文件进行一键检测，其中包括：失误检测、集中绿地、面宽检测、车位复核、构件占比表、设施检测、建筑间距、建筑退距、出入口检测、通透率检测、高度层次检测。

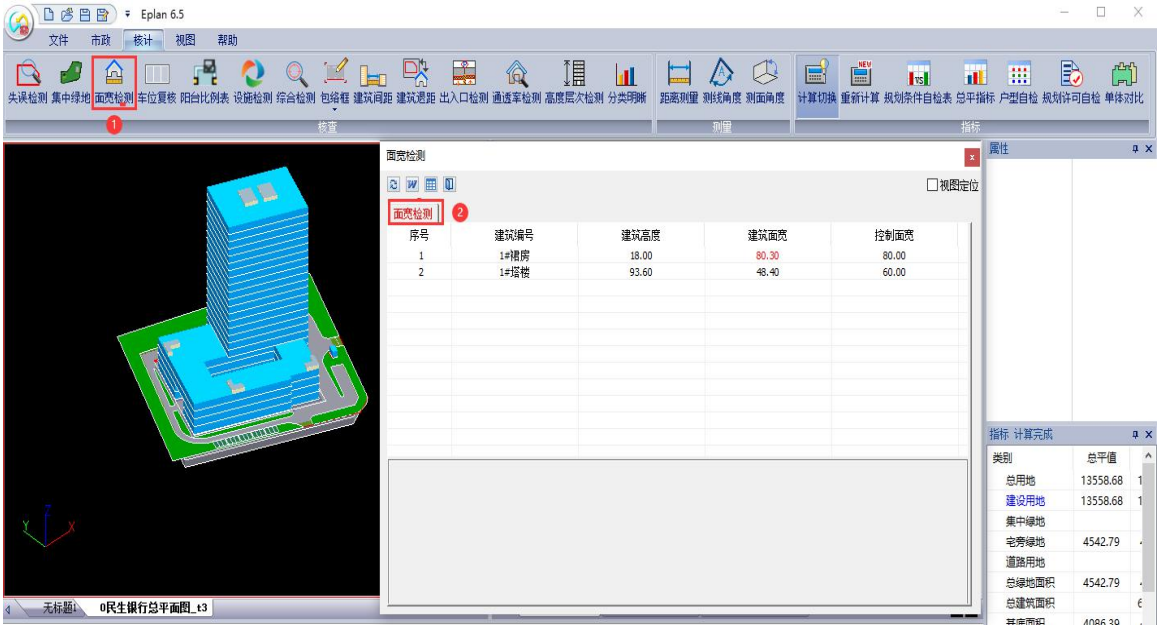
（1）失误检测：检测图面上的总平中实体重叠、绿地退让建筑基底不足、溢出建设用地、裙房不得超过 24 米、车位退让用地红线 1.5 米。



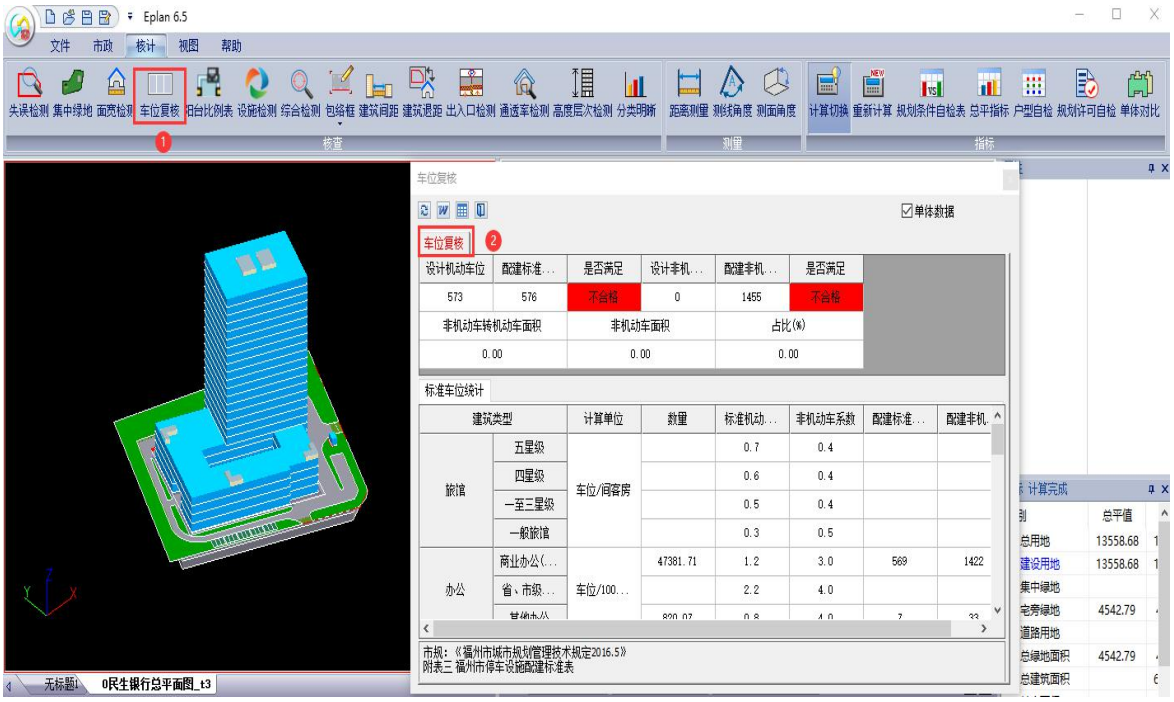
（2）集中绿地：检测图面上的集中绿地面积以及人均集中绿地面积。



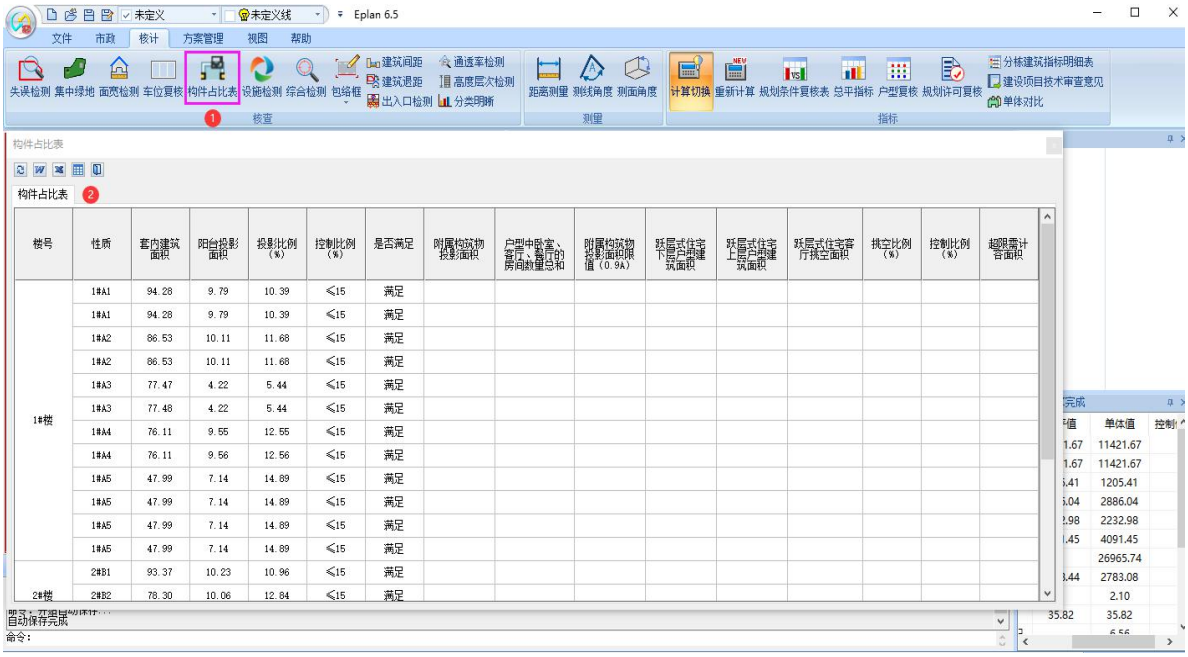
（3）面宽检测：检测图面上的建筑面宽是否超出控制值。



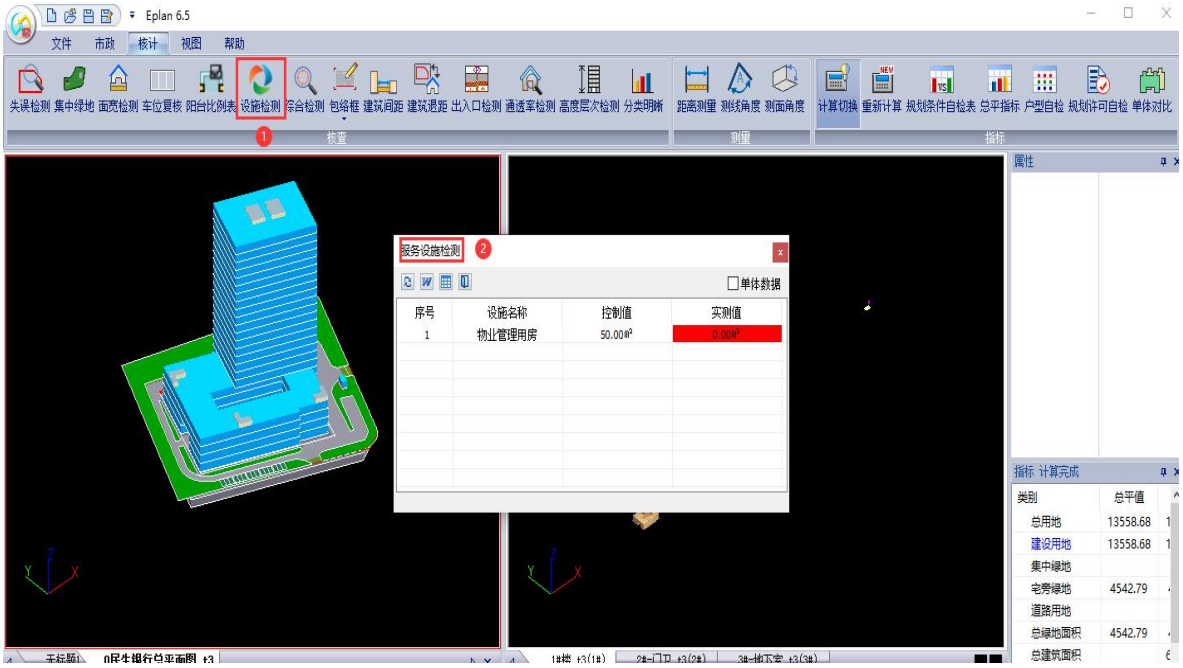
（4）车位检测：检测图面上的设计机动车位以及设计非机动车位与配建机动车位和配建非机动车位进行比对，对非机动转机动车面积占比进行检测。



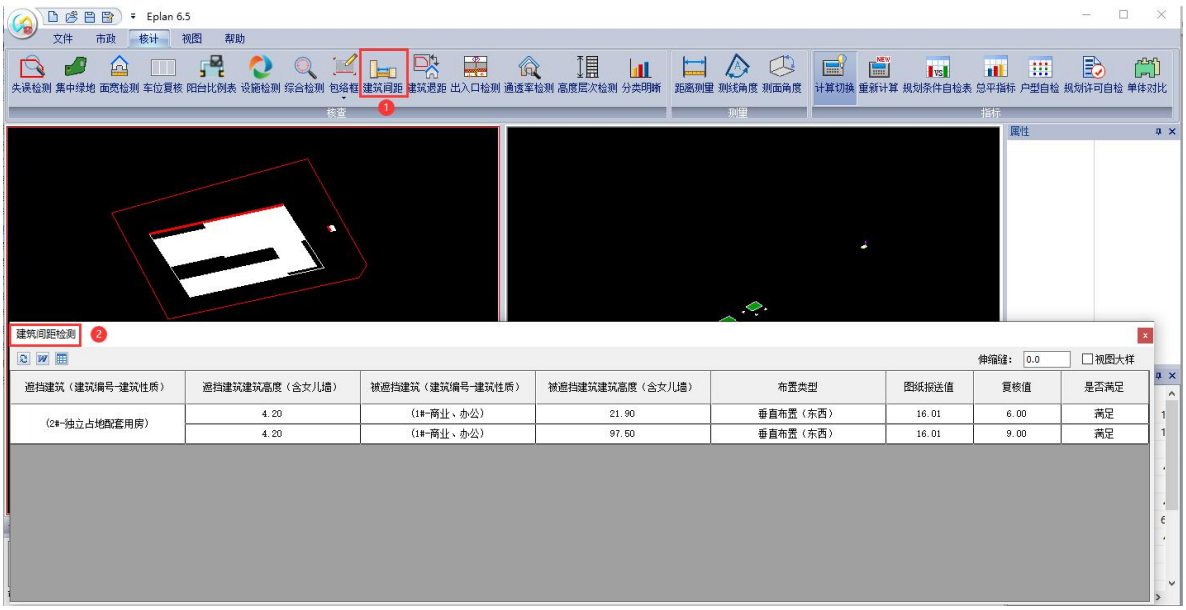
（5）构件占比表：检测图面上的阳台比例、挑空占比、附属构筑物（0.9A）是否超出控制值。



（6）设施检测：检测图面上的公共服务设施的面积是否达到控制要求。

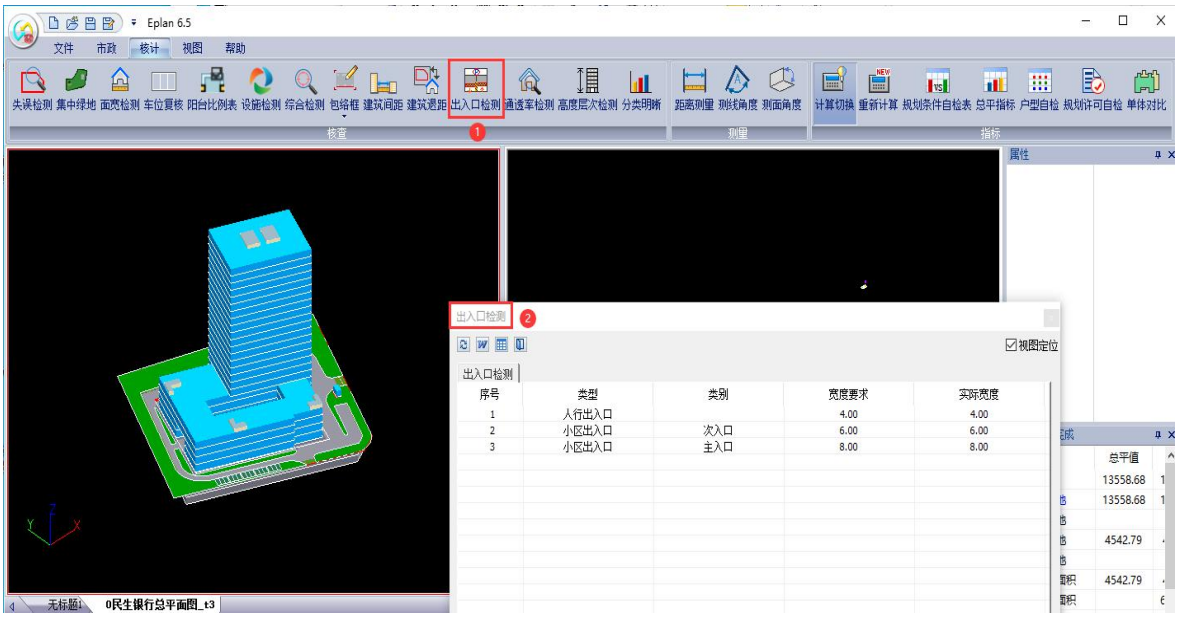


（7）建筑间距：检测图面上建筑之间的距离是否满足间距要求。



（8）建筑退距：检测图面上建筑与控制红线之间的距离是否满足退距要求。

（9）出入口：检测图面上出入口宽度是否达到控制要求。



1.3 自检报告包括：规划条件技术自检表、经济技术指标自检表、车位统计/自检表。

自检报告模板详《附录 3 建设项目技术自检报告》

附录 3 建设项目技术自检报告

建设项目技术自检报告

项目名称：

建设单位：

自检时间：

1. 规划条件技术自检表

建设单位				规划条件函号	
建设项目				国有建设用地使用权文号	
规划条件技术自检表（宗地）					
项目	规划条件/标准	复核值	单位	是否符合规划条件	依据
用地面积			m2	符合或者不符合	规划条件编号
实际用地面积			m2	符合或者不符合	
容积率			%	符合或者不符合	
建筑密度			m	符合或者不符合	
绿地率			%	符合或者不符合	
规划条件技术自检表（地块名称）					
项目	规划条件/标准	复核值	单位	是否符合规划条件	依据
用地面积			m2	符合或者不符合	规划条件编号
实际用地面积			m2	符合或者不符合	
机场限高		建筑最高点高度-（场地标高-5）		符合或者不符合	
建筑高度				符合或者不符合	
容积率			%	符合或者不符合	
建筑密度			m	符合或者不符合	
绿地率			%	符合或者不符合	
配套设施					
其中 物业管理用房	15 ㎡，1 处	15 ㎡，1 处		符合	
其中 门卫室	10 ㎡，1 处	8 ㎡，1 处		不符合	
物业用房面积			m2	符合或者不符合	福建省及福州市物业管理规定
建筑间距	省规、市规	见附表		符合或者不符合	
建筑退距	省规、市规	见附表		符合或者不符合	

2. 经济技术指标自检表

项目			单位	计算值	备注
总用地面积			㎡		
实用地面积			㎡		
总建筑面积			㎡		
计入容积率建筑面积			㎡		
其中	住宅建筑面积		㎡		
	商业建筑面积		㎡		
	办公建筑面积		㎡		
	配套及设备用房		㎡		
	其中	物业管理用房	㎡		
		社区文化活动中心	㎡		
		公共厕所	㎡		
		门卫室	㎡		
		消防控制室	㎡		
		快递服务用房	㎡		
		垃圾集散间	㎡		
	其他建筑面积		㎡		
不计入容积率建筑面积			㎡		
其中	地下室建筑面积（仅做停车及设备用房）		㎡		
	架空层建筑面积（只作为休闲绿化等公共场所使用）		㎡		
	其他建筑面积		㎡		
容积率					
建筑密度			%		
建筑占地面积			㎡		
绿地率			%		
绿地面积			㎡		
总户数			户		
户均人口			个		
总人数			个		
机动车位			辆		
其中	地上机动车位		辆		
	地下机动车位		辆		
非机动车位			辆		
其中	地上机动车位		辆		
	地下机动车位		辆		

3. 车位统计/车位自检表

车位统计表

<table>
<tr><td colspan="3">机动车总车位/非机动车总车位</td><td>地面车位数(个)</td><td>地下车位数(个)</td><td>合计（个）</td><td>机械停车率(%)/地面停车率（%）</td></tr>
<tr><td colspan="3">机动车总车位</td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="5">机械车位/机械+机动车位</td></tr>
<tr><td rowspan="5">其中</td><td colspan="2">机动车位</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">其中</td><td>无障碍</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>充电桩</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">机械车位</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">公共停车位</td><td></td><td></td><td></td><td rowspan="5">地面车位数/机动车总车位</td></tr>
<tr><td rowspan="2">其中</td><td>无障碍</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>充电桩</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">非机动转机动车位</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">非机动车车位</td><td></td><td></td><td></td><td>--</td></tr>
</table>

备注：统计地面、地下车位数时，机动车位、机械停车位，公共停车位，非机动转机动车位显示的车位为：自然车位数（标准车位数）；

车位自检表

<table>
<tr><td>设计机动车位</td><td>配建标准机动车位</td><td>是否满足</td><td>设计非机动车位</td><td>配建非机动车位</td><td>是否满足</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">非机动车转机动车面积</td><td colspan="2">非机动车面积</td><td>投影比例</td><td>控制比例(%)</td><td>是否满足</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td></td><td>≤50</td><td>满足或者不满足</td></tr>
</table>

福州市停车设施配建标准表

建筑类型		计算单位	数量	标准机动车系数	非机动车系数	配建标准机动车位	配建非机动车位
旅馆	五星级	车位/间客房		0.7	0.4		
	四星级			0.6	0.4		
	一至三星级			0.5	0.4		
	一般旅馆			0.3	0.5		
办公	商业办公（写字楼）	车位/100 ㎡建筑面积		1.2	3		
	省、市级机关办公涉外办公			2.2	4		
	其他办公			0.8	4		
商业		车位/100 ㎡建筑面积		0.6	8		
餐饮、娱乐		车位/100 ㎡建筑面积		1.2	4		
市场	批发市场	车位/100 ㎡建筑面积		1.2	2		
	生鲜超市中心店			1.5	8		
博物馆、图书馆		车位/100 ㎡建筑面积		1.0	5		
旅游区		车位/1h ㎡占地面积		6.0	1		
城市公园		车位/1h ㎡占地面积		3.0	5		
展览馆		车位/100 ㎡建筑面积		1.0	5		
医院	省级医院	车位/100 ㎡建筑面积		1.2	4		
	市级医院			0.9	4		
	其他医院			0.8	4		
体育馆	一类体育馆>15000 座或二类体育馆>4000 座	车位/100 座		3.0	30		
	二类体育馆			2.0	30		
影剧院	电影院	车位/100 座		2.0	30		
	剧院			3.0	20		
	剧院（集会）			4.0	20		

交通建筑	火车站	车位/1000名旅客(最高聚集人数)		2.0	4		
	机场			10.0	1		
	码头			2.0	4		
	客运广场			4.0	4		
住宅	每户建筑面积>150 ㎡（商品房，廉租房、公租房）	车位/户		1.5	1		
	每户建筑面积90~150 ㎡（含90 ㎡，150 ㎡）（商品房，廉租房、公租房）			1.2	1		
	每户建筑面积<90 ㎡（商品房）			1.0	2		
	每户建筑面积45~90 ㎡（含45 ㎡）（廉租房、公租房）			0.8	2		
	每户建筑面积＜45 ㎡（廉租房、公租房）			0.5	2		
学校	综合性大学	车位/100名学生		6	50		
	大专、中专、职校			4	50		
	中学			3	40		
	小学			2	20		
	幼儿园			1.5	5		

附录 4 报建图纸格式要求

1.建筑设计报建图纸电子文件格式采用 T3 低版本 CAD 的 DWG 文件，图形文件中的世界坐标系应采用 2000 国家大地坐标系（中央经线 120°，带号 40）。

2.建筑设计报建图纸应采用简单实体绘图，如：多义线、单线、圆、弧等，不应采用复杂实体，如：椭圆、样条曲线、组、无名块等；不得出现重复线、零长线、带高度线和带厚度线等；文字样式一律采用 gbcbig.shx、hztxt.shx 等常见字体，图形中不得留下绘图垃圾，应把无关的实体清除干净；图形的文件量不宜大于 8M。

3.每个单体和总平面必须为单独的图形文件，且其所有的设计内容都应在其各自图形中集中表现。

4.项目的电子文件目录组织和具体命名方式要求如下：

规则	示例
项目名称（文件夹）	晋唐郡项目
--总平面.dwg	--总平面.dwg
--建筑编号+建筑名称.dwg	--1# A 地块地下室.dwg
……	--2# A 地块门卫室.dwg
	……