

福清市房建类项目工程规划许可 电子报审暨智慧审批工作导则 (试行)

福清市行政服务中心管理委员会

福清市住房和城乡建设局

福清市自然资源和规划局

2023年12月

目 录

一、 总则	1
二、 政策依据	2
三、 电子报建	2
四、 综合联审	6
五、 智慧审批	8
附件一：总平面图纸电子报建要求	9
附件二：三维模型电子报建要求	12
附件三：福清市房建类项目工程规划许可审批改革流程图 ..	14

一、总则

为贯彻落实《国务院关于在线政务服务若干规定》以及国务院办公厅、省政府办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的要求，规范福清市房建类项目工程规划许可技术审查和行政审批工作，最大限度简化审批手续、优化审批流程、压缩审批时限、提升审批效能，实现房建类项目工程规划许可全程网上办理和政务服务 24 小时“不打烊”目标，促进福清市营商环境进一步优化提升，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》等相关法规、规范和标准，特制定本工作导则。福清市域范围内房建类项目工程规划许可除应遵守本工作导则要求外，还应符合现行的有关法律法规要求和相关规范、技术标准的规定。

房建类项目工程规划许可工作主要分为三个阶段：第一个阶段为电子报建阶段，业主和设计单位按照导则要求使用不见面申报系统上传报建材料，上传前使用福清智慧城市规划网提供的平台进行自检，并对自检合格的电子图纸进行电子签章；第二个阶段为综合联审阶段，各部门和专家联合参与评审方案，生成联合审查报告；第三个阶段为智慧审批阶段，自然资源和规划局内部审批，生成审查成果，发放电子证照和经过电子签章审批图纸；三个阶段均最大限度实现无纸化流转，为企业带来公平办事、高效服务和过程顺畅的办事体验。具体流程详见附件三（福清市房建类项目工程规划许可审批改革流程图）。

二、政策依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订版）
- 2、《中华人民共和国电子签名法》（2019年修订版）
- 3、《国务院办公厅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）
- 4、《国务院关于在线政务服务的若干规定》（国令第716号）
- 5、《城市信息模型（CIM）基础平台技术导则》（2021年修订版）
- 6、《自然资源三维立体时空数据库建设总体方案》（自然资办发〔2021〕21号）
- 7、《福建省城市规划管理技术规定》（2017年3月1日）
- 8、《关于深化工程建设项目审批制度改革提升审批服务水平的实施意见》（闽建审改〔2021〕1号）
- 9、《福州市自然资源和规划局规划三维模型数据标准》（2020年12月试行）
- 10、《信息安全技术 安全电子签章密码技术规范》（GB/T38540-2020）
- 11、《房屋建筑统一编码与基本属性数据标准》（JGJ/T496-2022）

三、电子报建

（一）报件流程

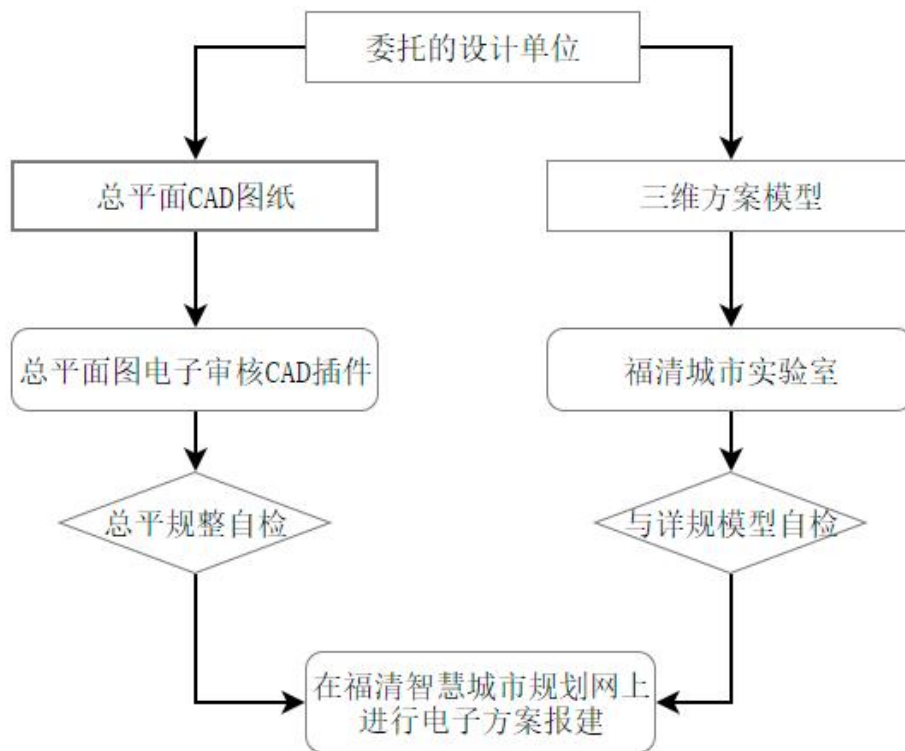
- 1、建设单位登录福清智慧城市规划网→不见面审批→建设单位

入口，关注玉融规划微信公众号，注册个人信息。

2、报件类型分为三类：只报方案、方案和工规同时报、只报工规。①只报方案：需进行综合联审，通过后发放方案审查意见书以及经过电子签章审批的设计方案；②方案和工规同时报：需进行综合联审以及内部审批，完成后发放方案审查意见书和工规电子证照以及经过电子签章审批的设计方案；③只报工规：不需进行综合联审，直接履行内部审批流程后发放工规电子证照，前提是方案已通过审查。

3、正式报件前建设单位应委托设计单位进行方案电子图纸报件，设计单位协助建设单位报件前须在福清智慧城市规划网站多设合一登录“福清市建设工程项目智慧审批电子印章申请校验平台”，申请本单位的出图章和本项目相关的注册建筑师印章（已申请通过就不用再次申请），通过平台提供的电子签章软件对自检合格的电子图纸文件进行盖章，确保提交的电子图纸文件具有法律效力。

4、建设单位委托的设计单位登录福清智慧城市规划网→多设合一→设计方案三维报建，按照要求上传报件材料。设计单位在正式上传报件材料前须利用福清智慧城市规划网站上提供的工具插件、自检平台等进行自检优化，可行后方可上传。比如①下载总平面图 CAD 规整插件，按照附件一总平面图纸电子报建要求规整图纸，根据插件上内置的技术规定和功能，对总平面电子图纸进行自检；②使用网站提供的三维模型轻量化插件以及福清城市实验室平台，对三维方案模型进行优化自检，并根据自检结果进行修正。上传全部完成后系统会生成设计方案自检成果报告书，上面有自检成果码，提供给建设单位。



5、建设单位登录福清智慧城市规划网→不见面审批→建设单位入口（也可在玉融规划微信端登录报件），输入设计方案自检成果码以及其他申报材料后发起正式报件，报件后系统自动通知行政服务中心在线受理。

（二）方案要求

1、文件清单

（1）项目设计方案 PDF 汇总文件，文件包含以下内容：总平面图、管线综合图、三维效果图、建筑单体平立剖图、设计说明、经济技术指标表、管综及竖向指标表、接入市政管网位置等。

（2）CAD 图纸：①总平面图.dwg；②建筑单体平立剖图.dwg；③管线综合图.dwg。

（3）三维模型：三维模型.fbx 和三维模型.obj

2、格式命名

(1) 图形电子文件格式：

①中望 CAD、AutoCAD2010/2014/2020 文件格式；

②由 3dsMax\sktechup\Revit 等软件格式转换生成*.fbx 和 *.obj 数据格式；（Revit 模型先进行轻量化处理后再转换上传）

③设计方案 PDF 汇总文件里面总平面图、建筑单体平立剖、管线综合图、三维效果图须与对应的总平面 DWG 图纸、建筑单体平立剖 DWG 图纸、管线综合 DWG 图纸、三维模型等保持一致。

(2) 电子文件命名

文件名采用与图纸内容相应的中文名称。例如：将总平面图命名为“总平面图.dwg”、方案文本命名为“项目设计方案.pdf”、三维模型命名为“三维模型.fbx”和“三维模型.obj”。

3、坐标要求

总平面 CAD 图和项目三维模型成果应采用与用地规划红线一致的坐标，不能平移、不能旋转。报件时系统将自动检测，对被平移或旋转的成果系统将提示不能报件。

(三) 制作要求

1、总平面电子图纸

使用总平面图 CAD 规整插件，按照要求规整总平面电子图纸及自检，通过自检的总平电子图纸完成签章后，上传至设计方案三维报建平台，系统自动提取相关指标并生成总平面经济指标表（具体要求详见附件一）。

2、三维建筑模型

使用 3dsMax/sktechup/Revit 等软件制作三维方案模型，三维方案模型轻量化处理后导入福清城市实验室，自检模型位置、方案效果、与详规盒子对比等（具体要求详见附件二）。福清市域范围内所有经营性项目、工业项目和划拨类房建项目都需进行三维模型电子报建。

3、其他图纸及文本：参照现行有关法律、法规和相关规范、技术标准，制作图纸及文本。

4、签章要求：电子报建 CAD 图纸和 PDF 方案本文件需加盖在福清智慧城市规划网上申请注册过的设计院出图电子印章及注册建筑师个人电子印章。

四、综合联审

设计方案电子报建后，借助福清市工程项目“多设合一”综合联审平台开展技术审查工作。

（一）工作流程

方案综合联审分两类，一类是仅在部门间联审，一类是专家和部门共同参与联审。

1、仅在部门间联审的工作流程

项目线上报建后，市自然资源和规划局一个工作日内在综合联审平台上选择参与联审的部门并线上推送，参与联审部门收到后三个工作日内完成审查工作。联审平台汇总生成设计方案综合联审报告，同时发送给参与联审的工作人员以及报建业主。

2、专家和部门共同参与联审的工作流程

业主线上报建后，市自然资源和规划局两个工作日内制定好专家评审会组织方案，告知业主并在平台上同步选择推送给相关部门，专家评审会须在业主报建后五个工作日内召开，如延期须报行政服务中心批准，召开专家评审会前相关部门如在平台上已出具审查相关意见后可不参加评审会，评审会结束后专家审查意见由自然资源和规划局在一个工作日内收集整理并上传平台，之前还未出具审查意见的相关部门也须在评审会结束后一个工作日内在平台上出具审查意见，之后平台汇总生成设计方案综合联审报告，同时发送给参与联审的工作人员以及报建业主。专家评审会也可根据需要应用该联审平台在线上组织召开。

（二）部门职责

1、行政服务中心：负责全流程监督以及评审会组织时限延期的审核批准。

2、自然资源和规划局：负责在平台上推送设计方案给相关部门，制定专家评审会方案并组织实施，汇总所有审查意见。

3、其他部门：在平台上按各自职责在规定时限内对设计方案提出审查意见。

（三）成果应用

综合联审成果由联审成果报告书和项目设计方案电子文件两部分组成，联审成果报告书由平台汇总生成，带二维码防伪标志，作为工程规划许可的重要依据。

对于还需优化后重新申报的项目设计方案，根据综合联审报告书

意见，由自然资源和规划局另行出具否定报备通知，附上整改意见。

五、智慧审批

自然资源和规划局履行内部流程，在规定时限内发放 OFD 格式电子证照和经过局内电子签章的 CAD 和 PDF 图纸。

（一）生成报告

系统智能化生成项目工规许可审查报告书进行内部签批，内容包括：项目基本信息、收件清单、方案 PDF 文本（里面包含项目总平面图、三维效果图、位置示意图、单体平立剖等方案技术审查内容）。

（二）发放证书

自然资源和规划局内部审批流程结束后，线上发放工程规划许可 OFD 格式电子证照，并微信告知建设单位下载。

（三）图纸签章

采用标准国标 ESL 电子印章对 CAD 和 PDF 图纸进行电子签章，并微信告知建设单位线上下载签章后的电子图册文件，通过签章后的电子图册文件具有安全、防伪和有效性，可直观的显示 CAD 和 PDF 图纸是否已被篡改，从源头上避免“假图盖真章”的事件，保证项目审批成果电子图纸的权威性。

（四）赋码落图

审批结束后，按照《房屋建筑统一编码与基本属性数据标准》要求，系统对建筑单体自动进行赋码，并在福清市城市设计 CIM 基础平台上进行落图，探索基于 BIM 的审批监管创新模式，为工程建设项目全生命周期数字化管理改革打下基础。

附件一：总平面图纸电子报建要求

总平面图是建筑设计的基础，包含建、构筑物的平面布置、道路、绿化、停车场的平面布置，总平面图是工程规划许可报件的核心图纸之一，福清市域范围内房建类项目总平面图除了必须符合国家和行业规范要求外，还必须符合以下特定报件要求。

一、特定图层及绘制要求

（一）用地红线

1、图层名称：EDZSH_用地红线

2、坐标要求：须与项目用地红线坐标保持一致，不能平移、不能旋转。报件时系统将自动检测，对被平移或旋转系统将提示不能报件，以下提及图层的坐标要求均与此一致。

3、绘制要求：闭合多段线，以下提及图层绘制都必须是闭合多段线。

（二）地上建筑基底

1、图层名称：EDZSH_地上建筑基底

2、图块属性：建筑物名称、建筑性质、建筑用途、建筑层数、建筑高度、建筑面积、居住户数、公共配套。

3、通过裙房相连的多栋建筑应分开绘制其基底，录入不同属性，裙房也应独立绘制其基底并录入属性，不能跟其上的建筑混合，裙房基底部分范围可以跟其上的建筑基底范围重叠。

（三）地下室轮廓

1、图层名称：EDZSH_地下室轮廓

2、图块属性：地下室名称、地下室层数、建筑面积、公共配套。

(四) 集中绿地

- 1、图层名称：EDZSH_集中绿地

(五) 其它绿地

- 1、图层名称：EDZSH_其它绿地

二、图纸提交前审查要求

以下情况系统将提示无法提交，须重新整理绘制：

(一) 用地红线与规划红线位置不完全吻合；

(二) 地上建筑基底、地下室轮廓、集中绿地、其他绿地超出用地红线范围；

(三) 地上建筑基底、集中绿地、其他绿地相互之间存在压盖；

(四) 地上建筑基底、地下室轮廓属性填写不完整。

三、技术指标表生成要求

总平面图纸提交审查通过后，系统会根据总平图相关内容自动计算提取相关指标填入如下技术指标表，未自动计算的指标需手工录入，总平面图上注明的技术指标须与该技术指标表数值一致，该技术指标表数值将体现到工规相关批准证书上。

总平面指标				
序号	项目名称	计量单位	数据来源	
1	用地红线面积	m ²	自动提取	
2	总建筑面积	m ²	自动提取	
	其中	(1) 地上建筑面积	m ²	自动提取
		(2) 地下建筑面积	m ²	自动提取
3	总计容建筑面积	m ²	手工录入	

	其中	地上计容建筑面积	m ²	手工录入
		地下计容建筑面积	m ²	手工录入
5	容积率		m ² /m ²	自动计算
6	建筑占地面积		m ²	自动提取
7	建筑密度		%	自动提取
8	绿地面积		m ²	自动提取
	其中	集中绿地面积	m ²	自动提取
9	绿地率		%	自动提取
10	(1) 机动车车位数		辆	手工录入
	其中	地上机动车位	辆	手工录入
		地下机动车位	辆	手工录入
	(2) 非机动车车位		辆	手工录入
	其中	地上非机动车位	辆	手工录入
		地下非机动车位	辆	手工录入
11	建构筑物汇总		自动提取	
12	公共配套		自动提取	

附件二：三维模型电子报建要求

三维模型电子报建工作对加强城市公共空间、建筑风貌、重点地区等设计引导和空间管制方面起到重要作用，可以在前期审批阶段将设计方案融入到城市三维场景中，进行立体动态方案展示、现场即时方案调整、多屏联动方案比选、灵活集中方案管理等，促进规建管一体联动与多专业协同。福清市域范围内房建类项目三维模型除了参照《福州市自然资源和规划局规划三维模型数据标准》（2020年12月试行）进行制作外，还必须符合以下特定报件要求。

一、格式要求

（一）三维模型数据格式：统一采用 “.obj” 和 “.fbx” 开放数据格式。可由 3dsMax\sktechup\Revit 等软件进行格式转换生成。

（二）纹理数据格式：普通材质统一采用 jpg 格式；透明纹理采用 png 格式。

二、坐标要求

（一）模型平面坐标系：须与项目用地红线坐标保持一致，不能平移、不能旋转。对被平移或旋转的后续详规盒子审核中将不能通过。

（二）模型数据要求：模型统一以“米”为计量单位。

三、轻量化要求

设计单位应使用福清智慧城市规划网提供的 BIM 轻量化工具对三维模型数据进行轻量化处理，处理前的源三维数据模型应符合以下要求：

（一）模型细度：应控制模型物体数，在不影响模型表现效果的

前提下，可采用纹理表现模型的细部结构。上传的源模型宜采用模型塌陷功能与同类型、材质构件或物体合并后再进行上传，降低整体模型数据量。

(二) 网格简化:通过减少模型三角网格数量来降低模型细节和数据量的方法。通过去除不必要的细节、合并相邻区域等方式来减小三角面片数量，实现模型优化和简化。

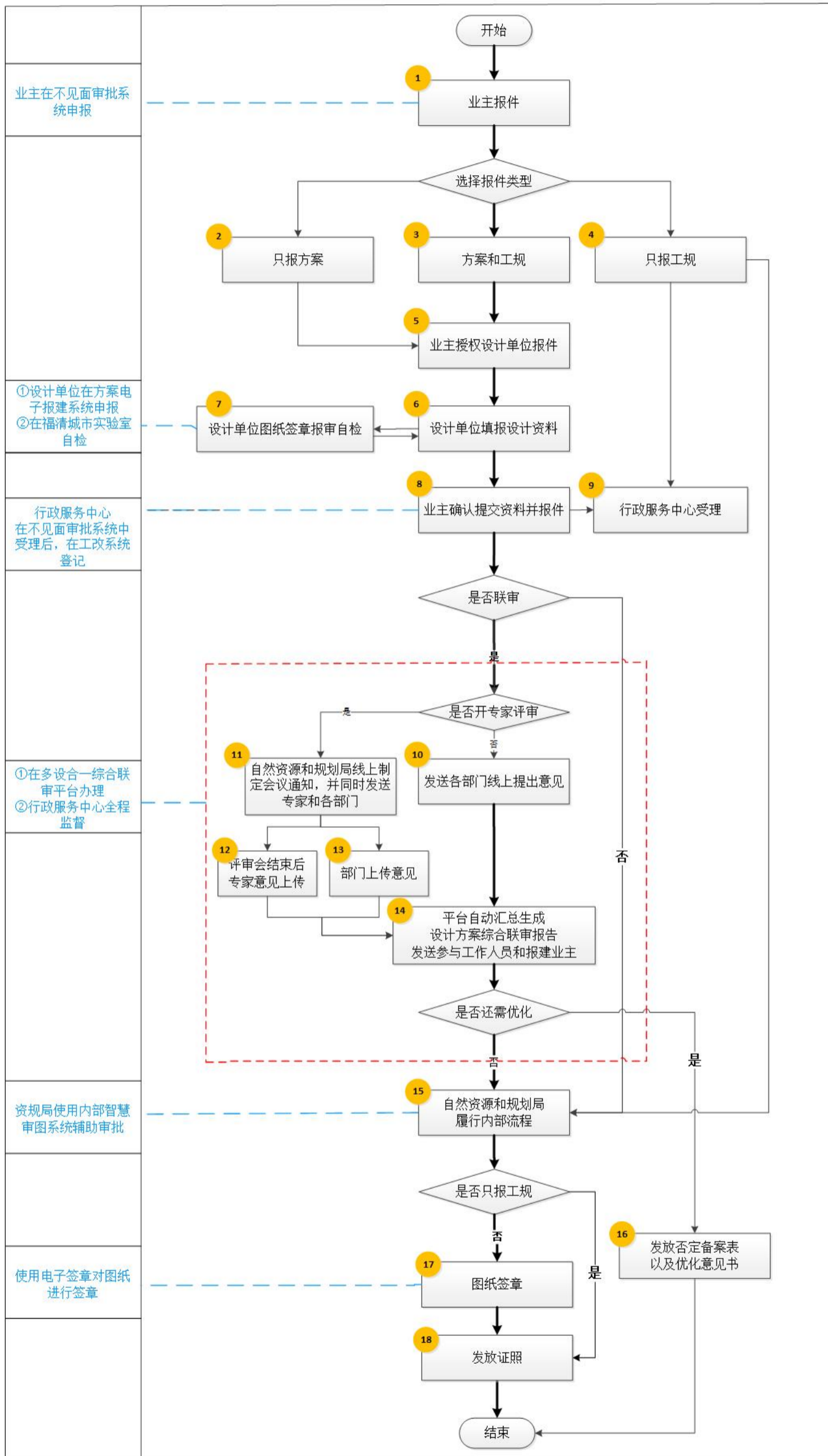
(三) 纹理压缩:纹理压缩是一种将高精度纹理图像转换为低精度纹理图像，贴图像素宜小于 512*512 像素，以减少纹理数据量。

四、自检要求

三维模型数据按照要求制作上传后，应借助福清城市实验室平台对该模型进行自检，生成自检报告，自检报告将对三维模型与规划条件中提及的城市设计（详细规划盒子）是否符合进行智能化校验，对于三维模型超出城市设计（详细规划盒子）空间范围的部分，平台上将进行加红显示，并提示不符合规划条件要求，建议设计单位进行重新优化后再报建。示意图如下：



附件三：福清市房建类项目工程规划许可审批改革流程图



说明：

1、该系统实施流程全程贯穿大数据、互联网+、人工智能理念，做到项目工规许可阶段报批在建设单位、设计单位、本局以及其他部门间进行最大限度线上流转，降低审批成本，提高工作效率，从报件、技术审查、内部审批、出件等全程实行无纸化；