

附件

福州市建筑类建设工程规划许可 智慧审图技术规程

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 智慧审图技术自检报告

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，规划总平和建筑单体设计文件均须进行福州智慧审图规整，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“多规合一”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。

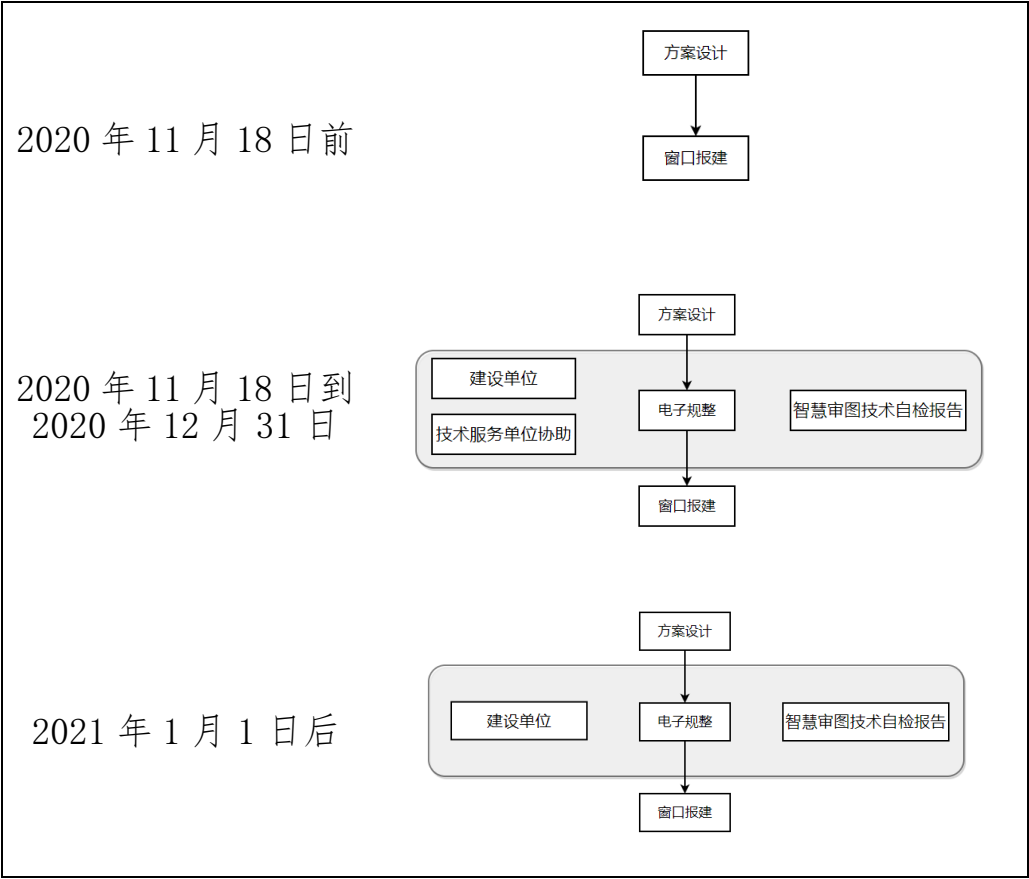
试运行期满后，自 2021 年 1 月 1 日正式实行，报建规整文件及自检报告由建设单位自行完成，同时建设单位应按要求提交符合本规程规定的智慧审图规整电子文件进行报审。

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《福建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）、《福州市房产与规划建筑面积测算技术规程（暂行）》（2021 年）。

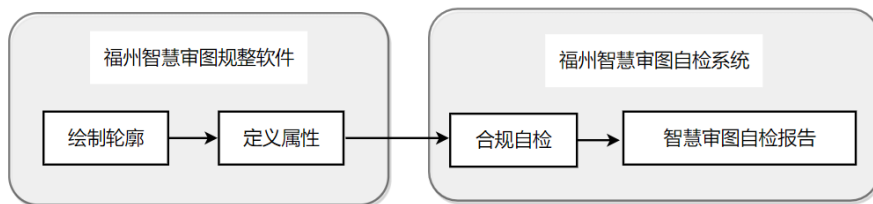
第 2 章 规程

第五条 【应用流程】

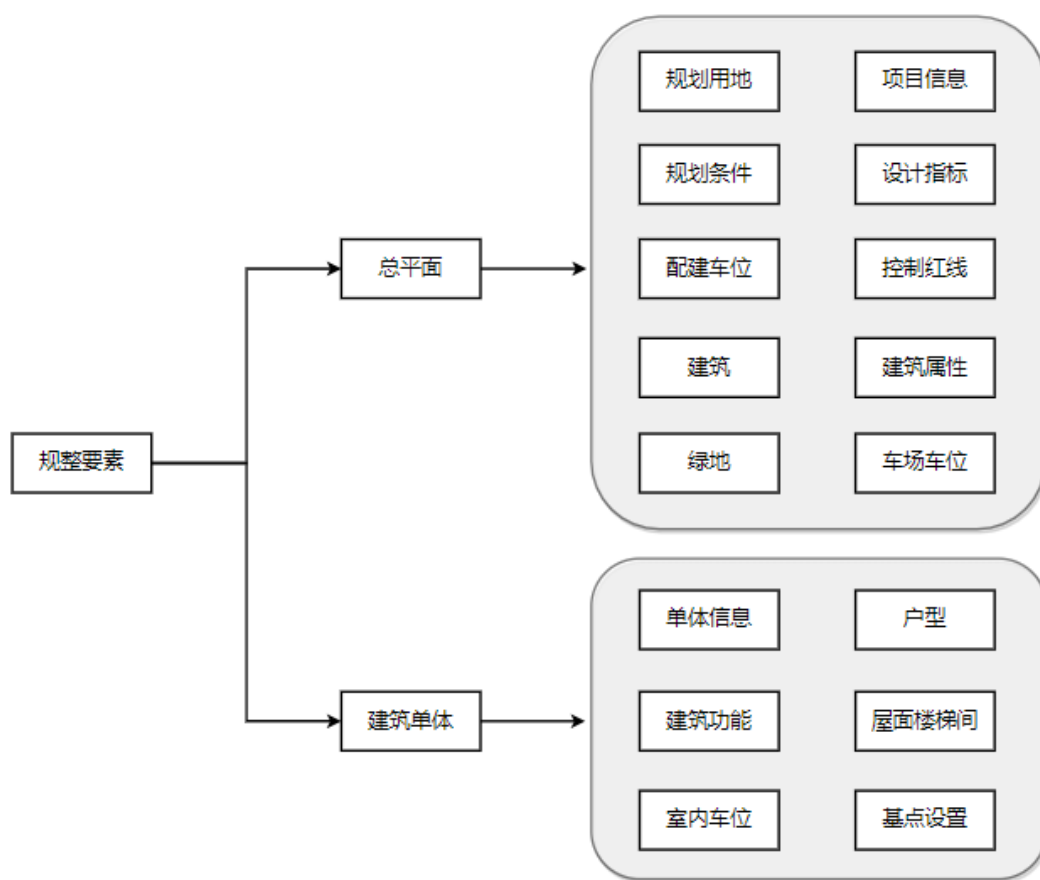
(1) 报建前期流程



(2) 福州智慧审图操作流程



(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智慧审图系统 QQ 群（群号：853136493）下载。

第七条 【提交成果】福州智慧审图应提交电子文件，电子

文件格式要求详见附录 4，同时还应提供《智慧审图技术自检报告》纸质及电子文件，自检报告样式详附录 3。

第八条 【信用管理】建设单位及设计单位应对建设单位报建的建设项目设计方案的电子版与纸质版内容的一致性负责。设计单位应严格按照土地合同及规划指标函、《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》、《福州市房产与规划建筑面积测算技术规程（暂行）》进行设计，同时应符合国家、省、市有关规范、规定的要求。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。

第十条 【附则】本规定解释权属福州市自然资源和规划局。福州智慧审图规整软件由福州市自然资源和规划局负责发布和维护。

附录 1 智慧审图规整操作手册

智慧审图规整

1.1 总则

报建单位应用福州智慧审图规整软件，对设计图纸进行轮廓绘制和属性定义。

轮廓绘制：各类实体面积线以闭合多段线或面域进行表示。功能属性或面积计算方式不同的实体应单独绘制轮廓，如：居住建筑功能属性与商业建筑功能属性不同，应分别单独绘制轮廓。

属性定义：通过福州智慧审图规整软件总平面规整、建筑单体图规整对各类实体面积线进行定义属性。

1.2 总平面图规整

总平面图需要规整的实体包括：规划用地、项目信息、规划条件、设计指标、规划条件（分地块）、设计指标（分地块）、配建车位、控制红线、建筑、建筑属性、绿地、车场车位。

总平面规整 (福州智慧审图2021房产规划技术规程_商住、办公)		
规划用地	项目信息	规划条件
设计指标	规划条件(分地块)	设计指标(分地块)
配建车位	控制红线	建筑
建筑属性	绿地	车场车位
总用地	建设用地	
序号	地坪标高	面积
1	0.0	18479.34
2	0.0	选择

(1) 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：输入分地块名称，点击“选择”，选择用地轮廓线，完成定义。

序号	地坪标高	面积
1	0.0	18479.34
2	0.0	选择

(2) 项目信息：根据用地出让合同或者规划条件录入项目信息。

总平规整 (福州智慧审图2021房产规划技术规程_商住、办公)

1

规划用地 项目信息 规划条件 设计指标 规划条件(分地块) 设计指标(分地块) 配建车位 控制红线 建筑 建筑属性 绿地 车场车位

2

项目信息	数值
项目名称	映月台
项目阶段	工程规划许可报建
规划条件文号	榕自然函 (2020) 2177号
国有建设用地使用权文号	35010020201216P89
土地用途	二类居住-(商业用地R2_B1)
伸缩缝 (m)	
建设单位	福州祯兴置业有限公司
设计单位	嘉博联合设计股份有限公司
建设地点	秀峰路以西, 山前路以北
所属区域	鼓楼区
备注	

保存

(3) 规划条件：根据用地出让合同或者规划条件在标签页中录入条件，包括规划条件（宗地）和规划条件（分地块）。

总平规整 (福州智慧审图2021房产规划技术规程_商住、办公)

1 2

规划用地 项目信息 规划条件 设计指标 规划条件(分地块) 设计指标(分地块) 配建车位 控制红线 建筑 建筑属性 绿地 车场车位

项目	单位	数值	是否包含/数量	备注
选址面积	m ²	18479.00		
用地面积	m ²	18479.00		
容积率下限	--	1.00	不包含	
容积率上限	--	1.60	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	%	35.00	包含	
绿地率上限	%		包含	

保存

(4) 设计条件：根据方案设计条件在标签页中录入条件，包括设计条件（宗地）和设计条件（分地块）。

总平规整 (福州智慧审图2021房产规划技术规程_商住、办公)

1 2

规划用地 项目信息 规划条件 设计指标 规划条件(分地块) 设计指标(分地块) 配建车位 控制红线 建筑 建筑属性 绿地 车场车位

项目	单位	数值	备注
计容总建筑面积	m ²	29566.40	
容积率	--	1.60	

保存

(5) 配建车位

配建车位：计算建筑功能配建机动车位、非机动车位需输入相对应的数值以及配建折减数值。

总平规整 (福州市智慧审图2021房产规划技术规程_商住、办公)

1

规划用地 项目信息 规划条件(宗地) 设计条件(宗地) 规划条件(分地块) 设计条件(分地块) 配建车位 控制红线 建筑 建筑属性 绿地 车场车位

序号	建筑类型	建筑功能	单位	数量
1	分地块名称	--	--	A
2	配建折减	位于轨道站点出入口周边100米内	%	50
3	旅馆	四星级	车位/间客房	
4	旅馆	五星级	车位/间客房	
5	旅馆	一至三星级	车位/间客房	
6	旅馆	一般旅馆	车位/间客房	
7	旅游区	--	车位/1hm ² 占地面积	
8	城市公园	--	车位/1hm ² 占地面积	
9	体育馆	一类体育馆 > 15000座或二类体育馆...	车位/100座	
10	体育馆	二类体育馆	车位/100座	
11	影剧院	电影院	车位/100座	
12	影剧院	剧院	车位/100座	
13	剧院(集会)	剧院(集会)	车位/100座	

保存

(6) 控制红线

控制红线：定义用地红线、道路红线、道路交叉口、绿线、出入口、挡墙护坡相对应的线段。

总平规整 (福州智慧审图2021房产规划技术规程_商住、办公)

规划用地	项目信息	规划条件	设计指标	规划条件(分地块)	设计指标(分地块)	配建车位	控制红线	建筑	建筑属性	绿地	车场车位
用地红线	道路红线	道路交叉口	绿线	河道蓝线	出入口	挡墙护坡					
序号	控制间距	配建类型	地坪标高	长度							
1	0.0	无	0.0	103.81							
2	0.0	无	0.0	3.83							
3	0.0	无	0.0	8.14							
4	0.0	无	0.0	选择							

(7) 建筑

建筑编号：在图示标签页上点击右键，进行添加、修改、删除。

子体：代表建筑占地面积。点击“选择”，选中轮廓线，完成定义。

地上建筑，“是否计基底面积”勾选为“是”；地下建筑，“是否计基底面积”勾选为“否”。

总平规整 (福州智慧审图2021房产规划技术规程_商住、办公)

1

规划用地 项目信息 规划条件 设计指标 规划条件(分地块) 设计指标(分地块) 2 配建车位 控制红线 建筑 建筑属性 绿地 车场车位

1#	2#	3#	5#	6#	7#	8#	9#	10#	11#
子体	建筑名称		场地标高		建筑最高点高度		是否计基底面积		建筑标识
子体1	1#楼		0.0		0.0		是		1#1 3
子体2			0.0		0.0		是		1#2 选择

(8) 建筑属性

建筑属性：主要是建筑间距、建筑退距的表达，包含建筑性质、建设场地、层数、建筑高度、主朝向等属性。

子体：选择子体的“建筑性质”、“建设场地”、“地上层数”、“建筑高度”、“主朝向”，点击建筑属性主体轮廓线，完成定义。

建筑属性主体：选择建筑间距、建筑退距的轮廓线，完成定义。



(9) 绿地

绿地：包括“集中绿地”、“宅旁绿地”、“水域”。

点击“选择”，选择绿地轮廓线，完成定义。



(10) 车场车位

车场车位：包括“室外车场”、“室外车位”。

点击“选择”，选择车场车位轮廓线，完成定义。

总平规整 (福州智慧审图2021房产规划技术规程_商住、办公)

规划用地 项目信息 规划条件 设计指标 规划条件(分地块) 设计指标(分地块) 配建车位 控制红线 建筑 建筑属性 绿地 车场车位

室外车场 室外车位

序号	车场类型	停车类型	车场/车位层数	地坪标高	面积
1	露天车场	非机动车	1	0.0	2143.64
2	露天车场	非机动车	1	0.0	选择

1.3 建筑单体图规整

建筑单体图需要规整的实体包括：单体信息、户型、建筑功能、屋面楼梯间、室内车位、基点设置。

(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。

单体规整 (福州智慧审图2021房产规划技术规程_商住、办公)

单体信息 户型 建筑功能 屋面楼梯间 室内车位

字段	属性值
项目名称	映月台
建筑编号	1
建筑名称	1#楼
单体性质	住宅、商业、配套用房
地上层数	7
地下层数	0
层高	4.50...
室内外高差	0.10
女儿墙高度	1.00
核算基底	是
概况	

定义 修改

(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，完成定义。

阳台：选择“阳台类型”，点击蓝色字体“选择”，选中轮廓线，完成定义。

空调隔板和挑空定义方法同“阳台”。

单体规整 (福州智慧审图2021房产规划技术规程_商住、办公)

1

单体信息 户型 建筑功能 屋面楼梯间 室内车位

c2^7

户型名	户型...	主户...	功能...	性质	套内	阳台	空调...	挑空	合计	规整
A	HT1	HT1	住宅	商品房	123.25	9.14	0.00	0.00	132.39	规整
└ 套内	计算...	计容...	面积...							
└ 1	1.0	1.0	123....	2						
	1.0	1.0		选择						
└ 阳台	计算...	计容...	阳台...	面积(...						
└ 1	0.5	0.5	结构外	1.71						
└ 2	0.5	0.5	结构外	7.44	3					
	0.5	0.5	结构外	选择						
└ 空调隔板	计算...	计容...	房间...	面积(...						
└ 1	0.0	0.0	6	0.00	4					
	1.0	0.0	1	选择						
└ 挑空	计算...	计容...	挑空...	面积(...						
└ 1	1.0	0.0	TK01	5						
B	HT2	HT2	住宅	商品房	125.25	7.96	0.00	0.00	133.22	规整
C	HT3	HT3	住宅	商品房	125.25	7.96	0.00	0.00	133.22	规整

(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：选择功能性质。

点击蓝色字体“选择”，选中轮廓线，完成定义。

单体规整 (福州智慧审图2021房产规划技术规程_商住、办公)

1

单体信息 户型 建筑功能 屋面楼梯间 室内车位

c1 c2^7

序号	构件	类型	性质	计...	计...	阳...	雨...	出...	公...	超...	地...	车...	功...	面积
1	主体	商业	普通商业	1.0	1.0					否				83.38
2	主体	商业	普通商业	1.0	1.0					否				167...
3	主体	商业	普通商业	1.0	1.0					否				64.77
4	主体	公...	公共厕所	1.0	1.0					否				60.26
5	主体	公...	垃圾集散间	1.0	1.0					否				15.18
6	架空	住宅	商品房	1.0	0.0				是	否				356...
7	附...	住宅	商品房	1.0	0.0					否				2.00
8	大堂	住宅	商品房	1.0	1.0					否				79.98
9	主体	住宅	商品房	1.0	1.0					否				选择

2

(4) 屋面楼梯间

输入“层号”、“高度”，选择“性质”，选择屋面楼梯间轮廓线，完成定义。

单体规整 (福州智慧审图2021房产规划技术规程_商住、办公)

1

单体信息 户型 建筑功能 屋面楼梯间 室内车位

序号	所属层	层高	性质	面积
1	1	2.20	商品房	105.36
2	1	2.20	商品房	67.62
3	1	2.20	商品房	选择

2

(5) 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。

单体规整 (福州智慧审图2021房产规划技术规程_商住、办公)

1

序号	停车类型	停车车型	车场层数	所属层	面积
1	机动车	小型汽车	1	c-1	13.79
2	机动车	小型汽车	1	c-1	13.79
3	机动车	小型汽车	1	c-1	13.79
4	机动车	小型汽车	1	c1	选择

2

(7) 基点设置

建筑单体平面图，各定义专业实体层需要指定基点，用于自动生成模型时对齐。

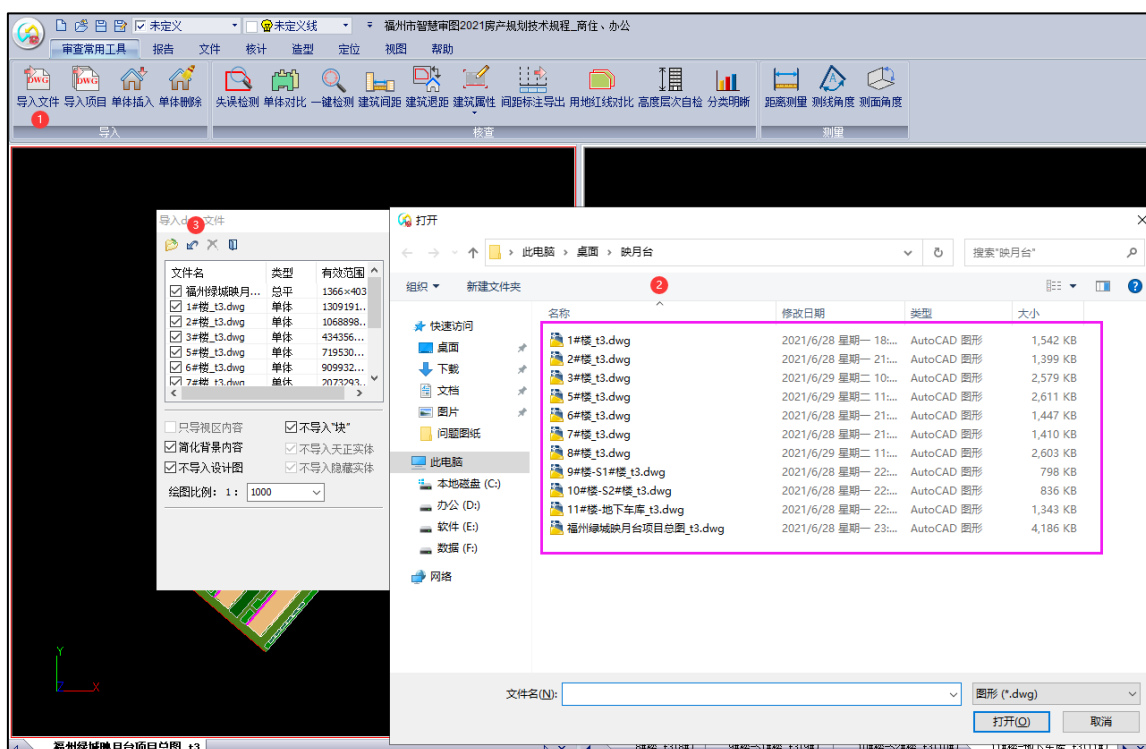
点击菜单“电子报批 - 基点设置”，选择各定义专业实体层上的实体，右键确定，左键在图中指定基点。



附录 2 智慧审图自检操作手册

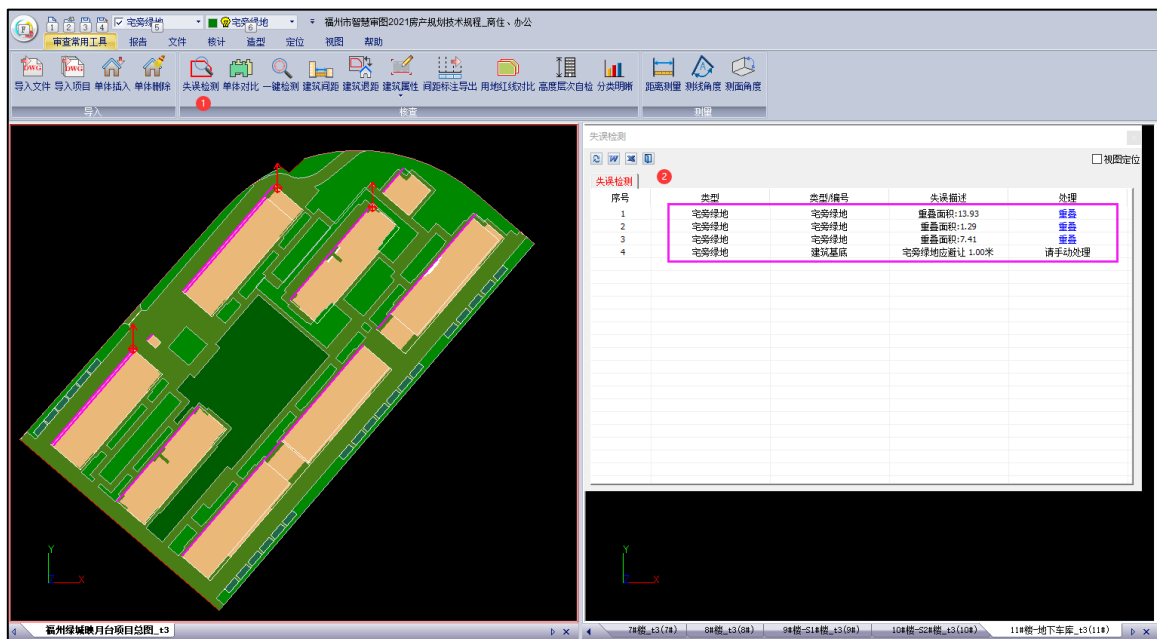
智慧审图自检

1.1 报建单位应用福州智慧审图自检软件，把规整电子文件导入到智慧审图自检软件，规整电子文件包括规划总平图和建筑单体图。

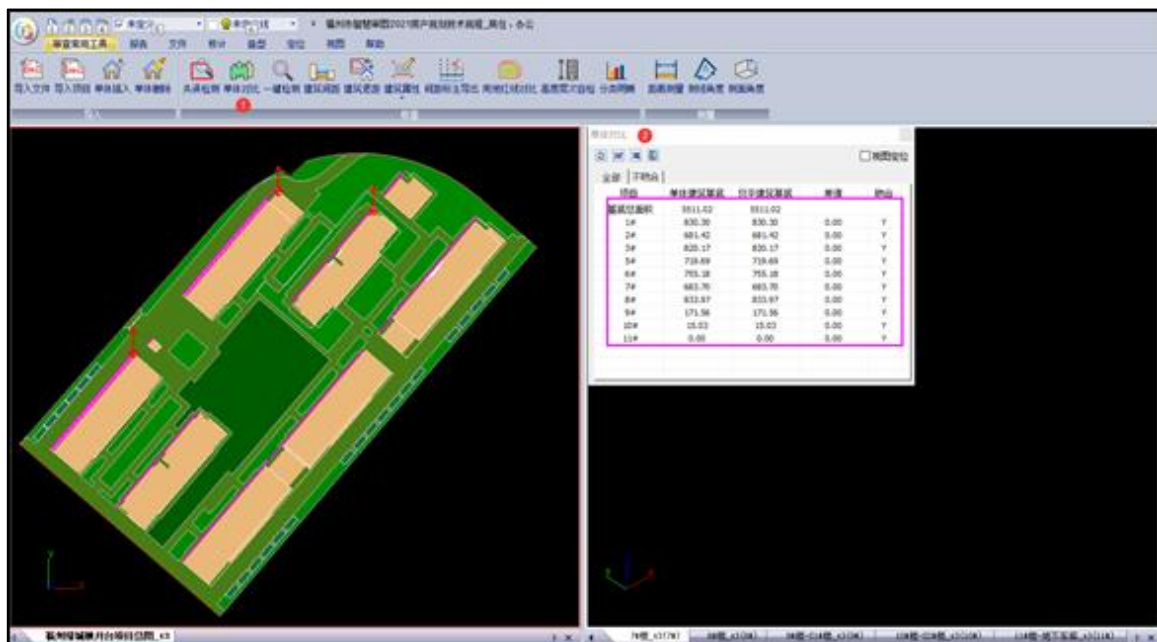


1.2 报建单位应用福州智慧审图自检软件，对规整电子文件进行一键检测，其中包括：失误检测、单体对比、一键检测、建筑间距、建筑退距。

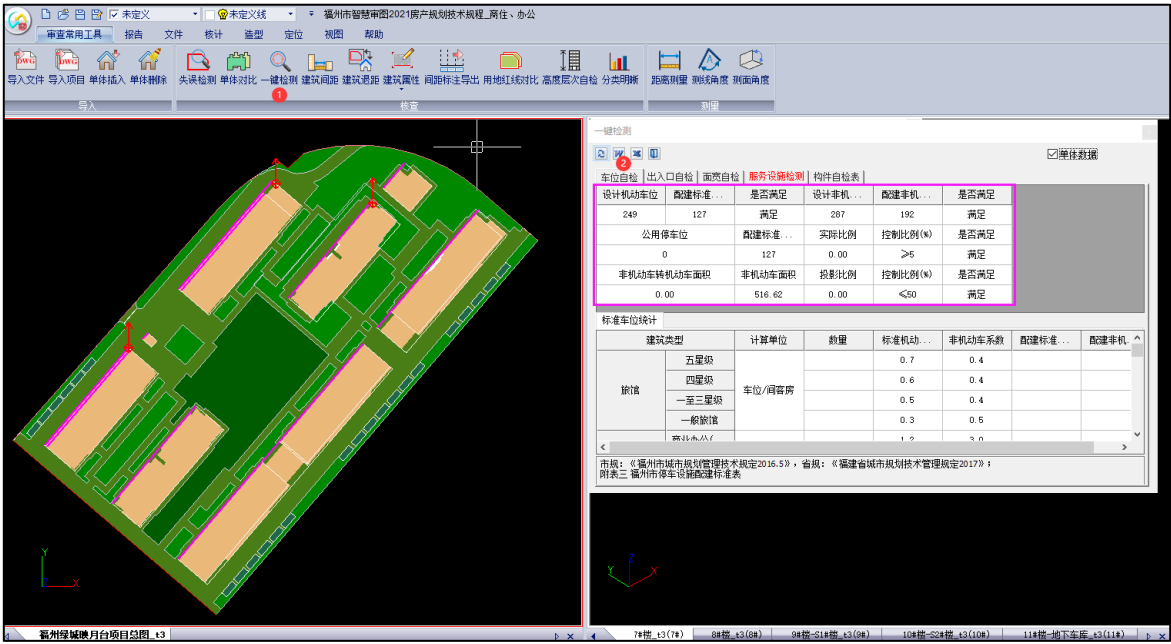
(1) 失误检测：检测图面上的总平中实体重叠、绿地退让建筑基底不足、溢出建设用地红线、室外车位退让用地红线 1.5 米。



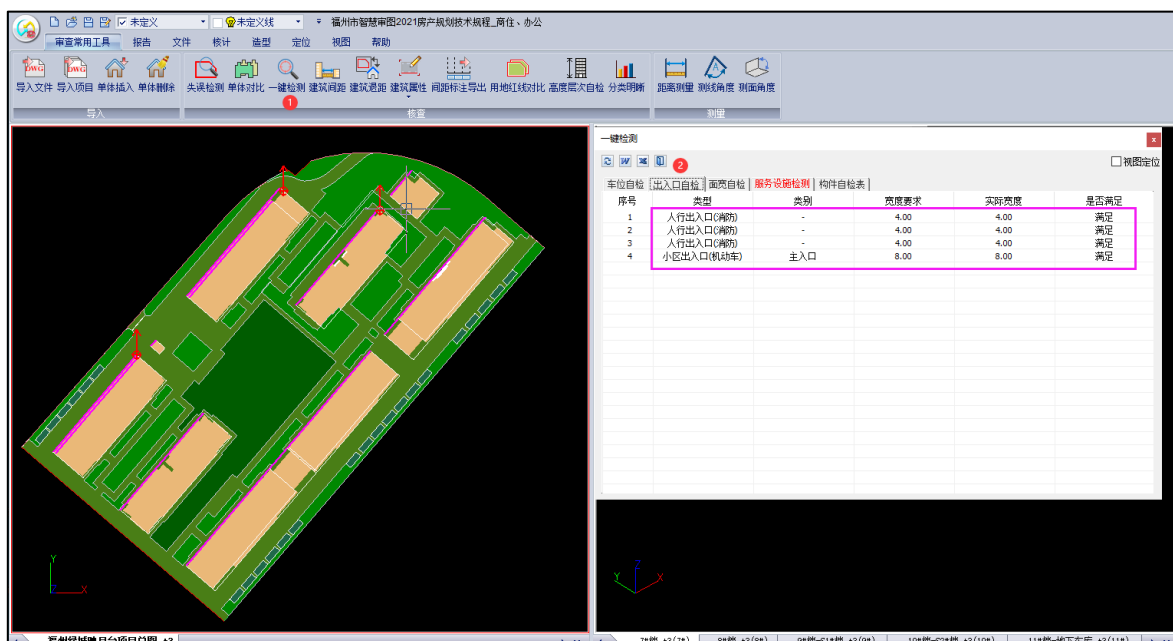
(2) 单体对比：检测总平建筑占地、单体建筑占地面积轮廓是否吻合。



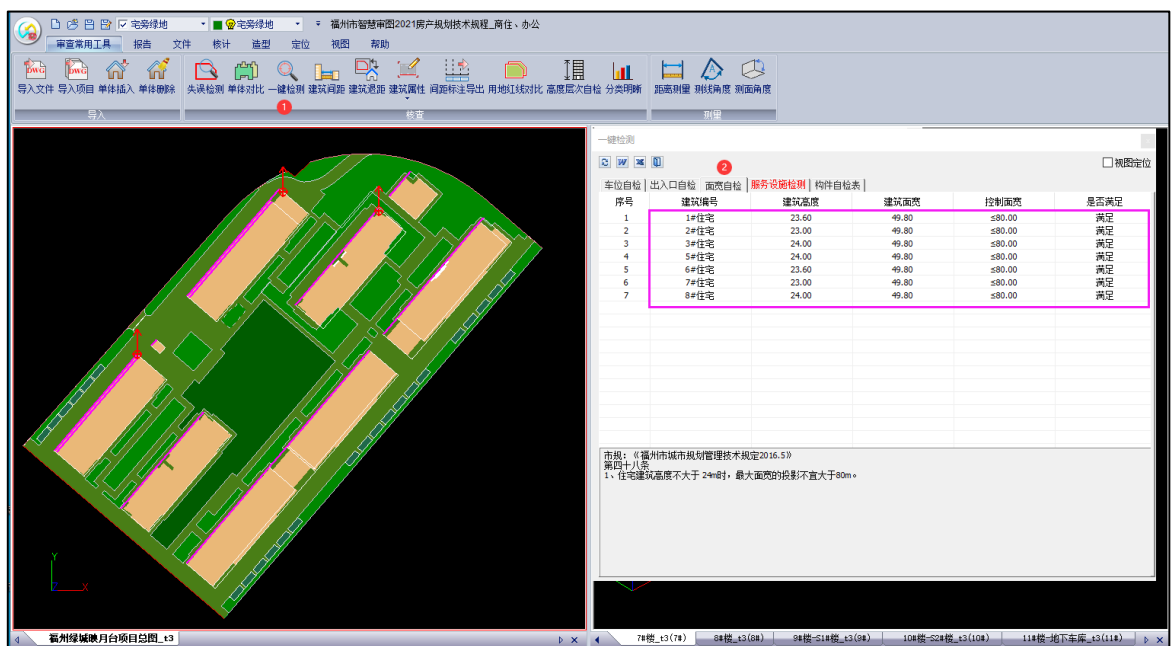
(3) 一键检测-车位检测：检测图面上的设计机动车位以及设计非机动车位与配建机动车位和配建非机动车位进行比对，对非机动车转机动车面积占比进行检测。



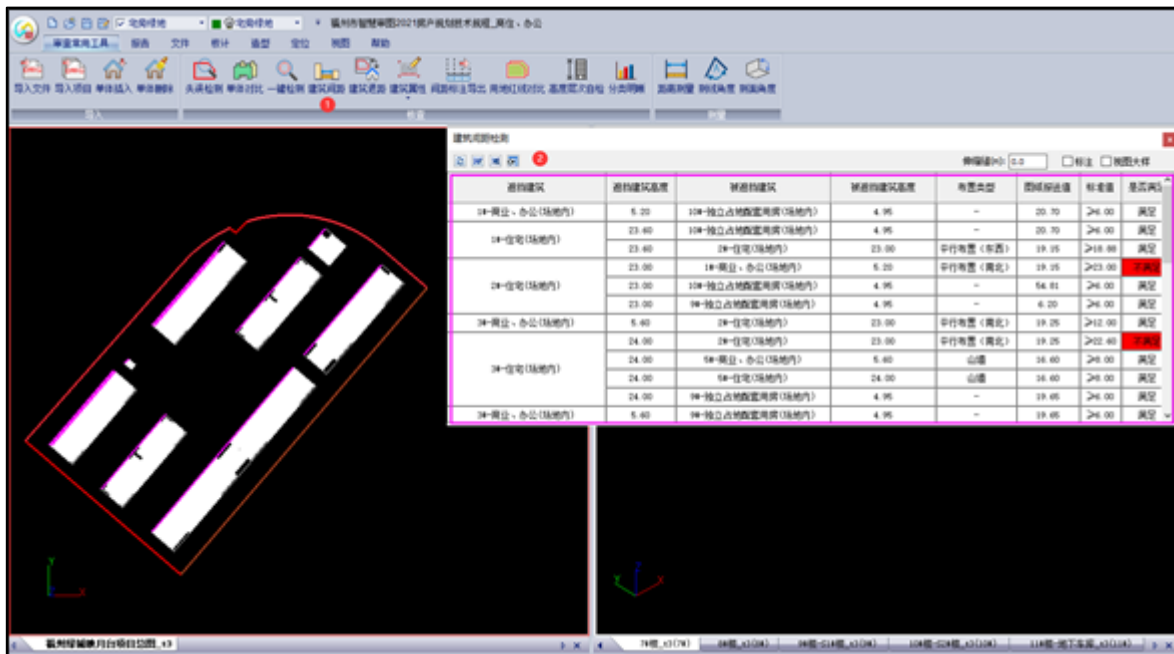
(4) 一键检测-出入口检测：检测图面上出入口宽度是否达到控制要求。



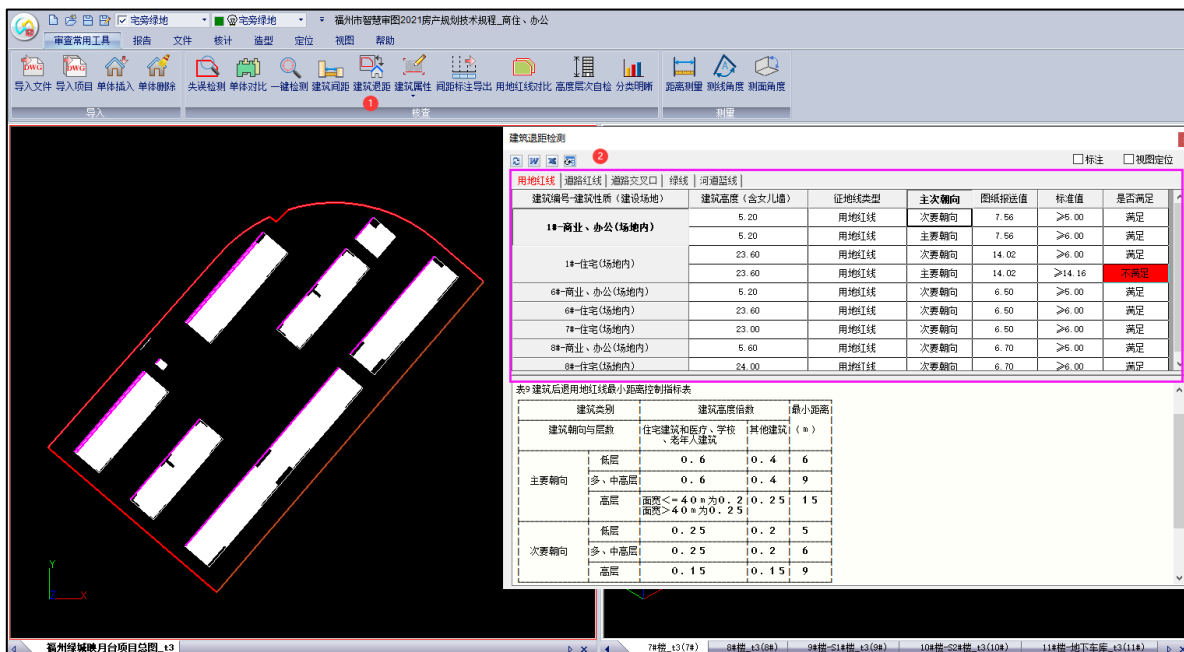
(5) 一键检测-面宽检测：检测图面上的建筑面宽是否超出控制值。



(6) 一键检测-服务设施检测：检测图面上的公共服务设施的面积是否达到控制要求。



(9) 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。



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 智慧审图技术自检报告样式

福州智慧审图技术自检报告

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）	m	符合或者不符合	
计容总建筑面积			m2	符合或者不符合	
容积率			%	符合或者不符合	
建筑总占地面积			m2	符合或者不符合	
建筑密度			%	符合或者不符合	
绿地总面积			m2	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 m²，1 处	15 m²，1 处	符合	
	门卫室	10 m²，1 处	8 m²，1 处	不符合	
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		m ²		
实用地面积		m ²		
总建筑面积		m ²		
地上建筑面积		m ²		
地下建筑面积		m ²		
计容建筑面积		m ²		
其中	住宅建筑面积	m ²		
	商业建筑面积	m ²		
	办公建筑面积	m ²		
	配套及设备用房	m ²		
	其中	物业管理用房	m ²	
		社区文化活动中心	m ²	
		公共厕所	m ²	
		门卫室	m ²	
		消防控制室	m ²	
		快递服务用房	m ²	
		垃圾集散间	m ²	
	其他建筑面积		m ²	
不计容筑面积		m ²		
其中	地下室建筑面积 (仅做停车及设备用房)	m ²		
	架空层建筑面积 (只作为休闲 绿化等公共场所使用)	m ²		
	其他建筑面积	m ²		
容积率				
建筑密度		%		
建筑总占地面积		m ²		
绿地率		%		
绿地总面积		m ²		
总户数		户		
户均人口		个		
总人数		个		
机动车位		辆		
其中	地面机动车位	辆		
	停车库机动车位	辆		

非机动车位		辆		
其中	地面机动车位	辆		
	停车库机动车位	辆		

3. 车位统计/车位自检表

车位统计表

机动车总车位/非机动车总车位		地面车位数(个)	停车库车位数(个)	合计(个)	机械停车率(%) / 地面停车率(%)
机动车总车位					机械车位/机械+机动车位
其中	机动车位				
	其中	无障碍			
		充电桩			
	机械车位				
	社会停车位				地面车位数/机动车总车位
	其中	无障碍			
		充电桩			
	公共停车位				
	其中	无障碍			
		充电桩			
	非机动转机动车位				
非机动车车位					--

备注：统计地面、停车库车位数时，机动车位、机械停车位，社会停车位，公用停车位，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

设计机动车位	配建标准机动车位	是否满足	设计非机动车位	配建非机动车位	是否满足

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 m ² 建筑面积		1.2	3.0		
	省、市级机关办公涉外办公			2.2	4.0		
	其他办公			0.8	4.0		
商业		车位/100 m ² 建筑面积		0.6	8.0		
餐饮、娱乐		车位/100 m ² 建筑面积		1.2	4.0		
市场	批发市场	车位/100 m ² 建筑面积		1.2	2.0		
	生鲜超市中心店	建筑面积		1.5	8.0		
博物馆、图书馆		车位/100 m ² 建筑面积		1.0	5.0		
旅游区		车位/1h m ² 占地面积		6.0	1.0		
城市公园		车位/1h m ² 占地面积		3.0	5.0		
展览馆		车位/100 m ² 建筑面积		1.0	5.0		
养老机构		车位/100 m ² 建筑面积		0.4	0.4		
医院	省级医院	车位/100 m ² 建筑面积		1.2	4.0		
	市级医院			0.9	4.0		
	其他医院			0.8	4.0		

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	4.0		
	机场			10.0	1.0		
	码头			2.0	4.0		
	客运广场			4.0	4.0		
商品房,酒店式公寓	每户建筑面积>150 m ²	车位/户		1.5	1.0		
	每户建筑面积90~150 m ² (含90 m ² , 150 m ²)			1.2	1.0		
	每户建筑面积<90 m ²			1.0	2.0		
安置房	每户建筑面积>150 m ²	车位/户		1.5	1.0		
	每户建筑面积90~150 m ² (含90 m ² , 150 m ²)			1.2	1.0		
	每户建筑面积45~90 m ² (含45 m ²)			0.8	2.0		
	每户建筑面积<45 m ²			0.5	2.0		
公租房		车位/户		0.2	2.0		
学校	综合性大学	车位/100名学生		6.0	50		
	大专、中专、职校			4.0	50		
	中学			3.0	40		
	小学			2.0	20		
	幼儿园			1.5	5.0		

附录 4 福州智慧审图电子文件格式要求

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 gcbig.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

项目名称（文件夹）
--总平面.dwg
--建筑编号+建筑名称.dwg
.....

示例

晋唐郡项目
--总平面.dwg
--1# A 地块地下室.dwg
--2# A 地块门卫室.dwg
.....