

A wide-angle photograph of the Nanchang skyline, featuring several prominent skyscrapers and a historic clock tower. The buildings are reflected in the water in the foreground. The sky is clear and blue. The image is framed by orange diagonal stripes in the top-left and bottom-right corners.

三维电子报批 在行政审批中的运用

2018

南昌市城乡规划局

李耀群

2018年4月27日

目录

CONTENTS

01 建设背景

02 应用实践

03 建设成效

04 未来展望



一、建设背景

一、建设背景——政策背景



会议，
府工
深入
政务
事项
须到

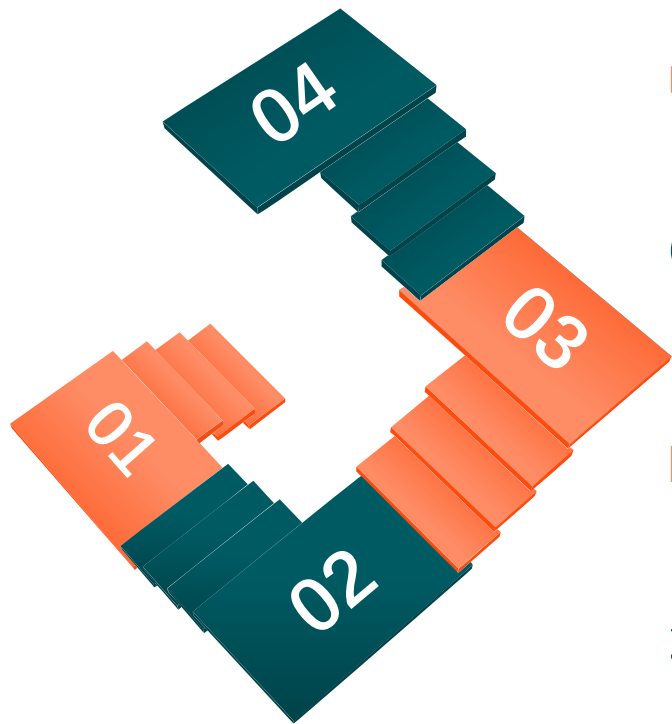


地方政策

《南昌市城市规划管理技术规定》、《南昌市建筑工程建筑面积、容积率、建筑密度计算规则》、《南昌市建设项目规划电子报批技术规则》等一系列规范性文件的发布，文件指出城市规划区内建设项目的建设和建设必须符合城市规划、专业规划以及相关技术规范的要求，强化城市规划管理。随后将行政审批与技术审查分离，并专门给南昌市主要设计单位举办南昌市规划技术审查工作宣讲会。



一、建设背景——现势背景



以间距、密度、容积率等为审核重点的规划指标，仅靠手工审查技术指标无法满足监管的准确性、科学性和效率。



送审的电子文件缺乏有效的更新入库工具，“信息孤岛”和“数据壁垒”问题突出，不利于促进城乡规划地理信息数据库的完善。



经济的快速发展和城市化进程的快速推进，城市建筑量急剧增加，造成规划审批和管理任务繁重。



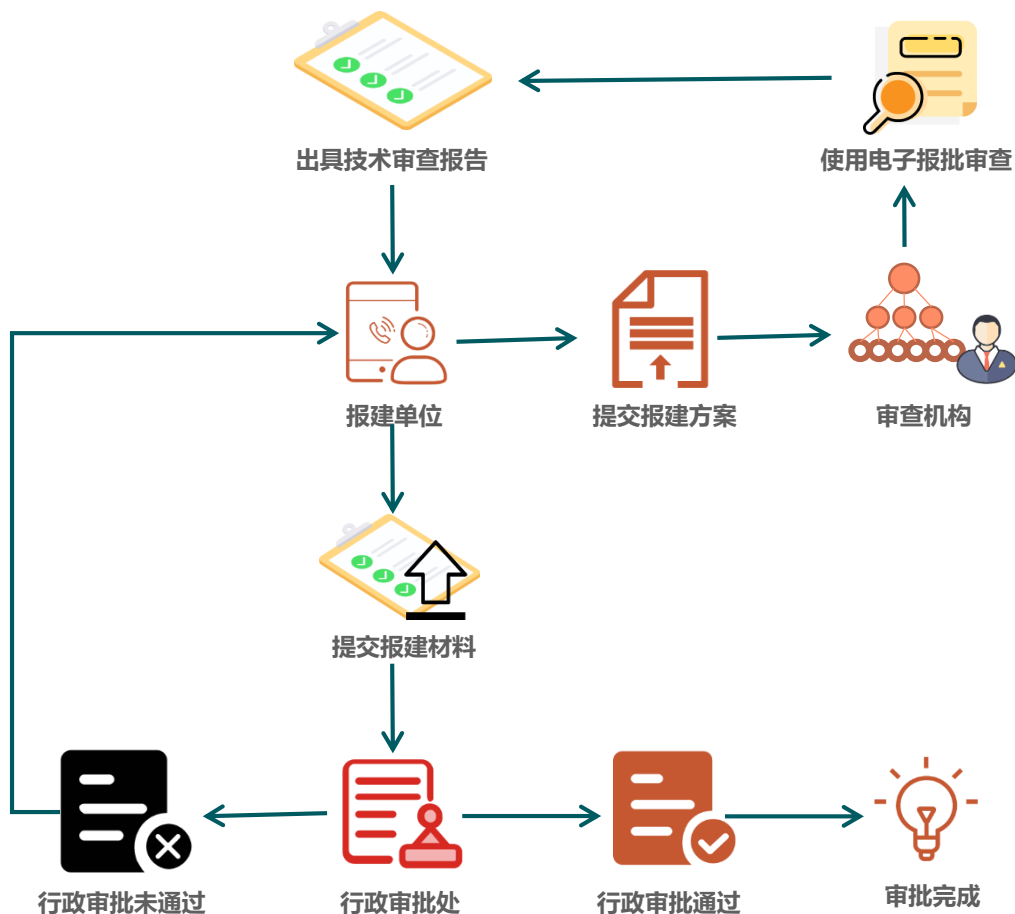
开发商追求最大经济效益造成虚报指标现象频繁发生，造成审批核实难度大，缺乏公开性和透明性。



二、应用实践

二、电子报批应用实践

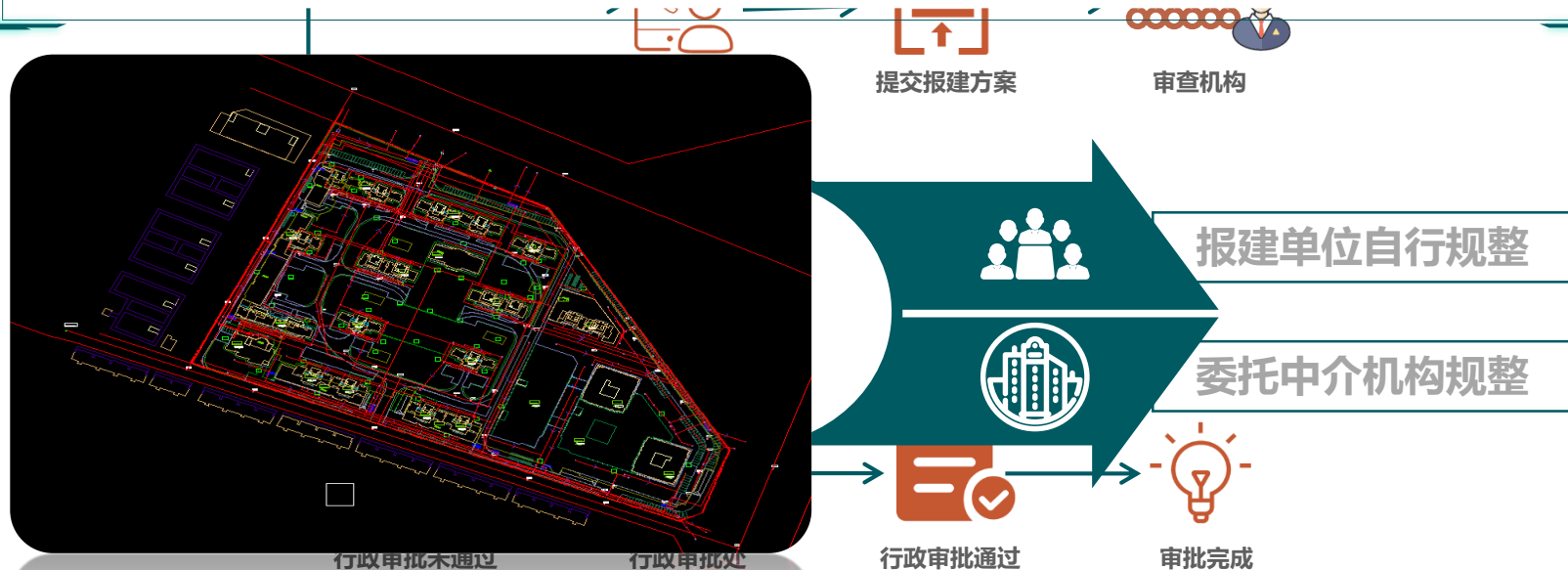
“南昌市城市规划电子报批系统”从2013年启动建设，在2015年初正式推广使用。通过该系统建设实现了间距、容积率、绿地率和建筑密度等经济技术指标的自动核算，为技术审查和行政审批相分离提供了技术保障，为业务审批和规划一张图系统提供了重要的数据来源，是实现电子化审批的重要一环。其报建流程如右图所示：



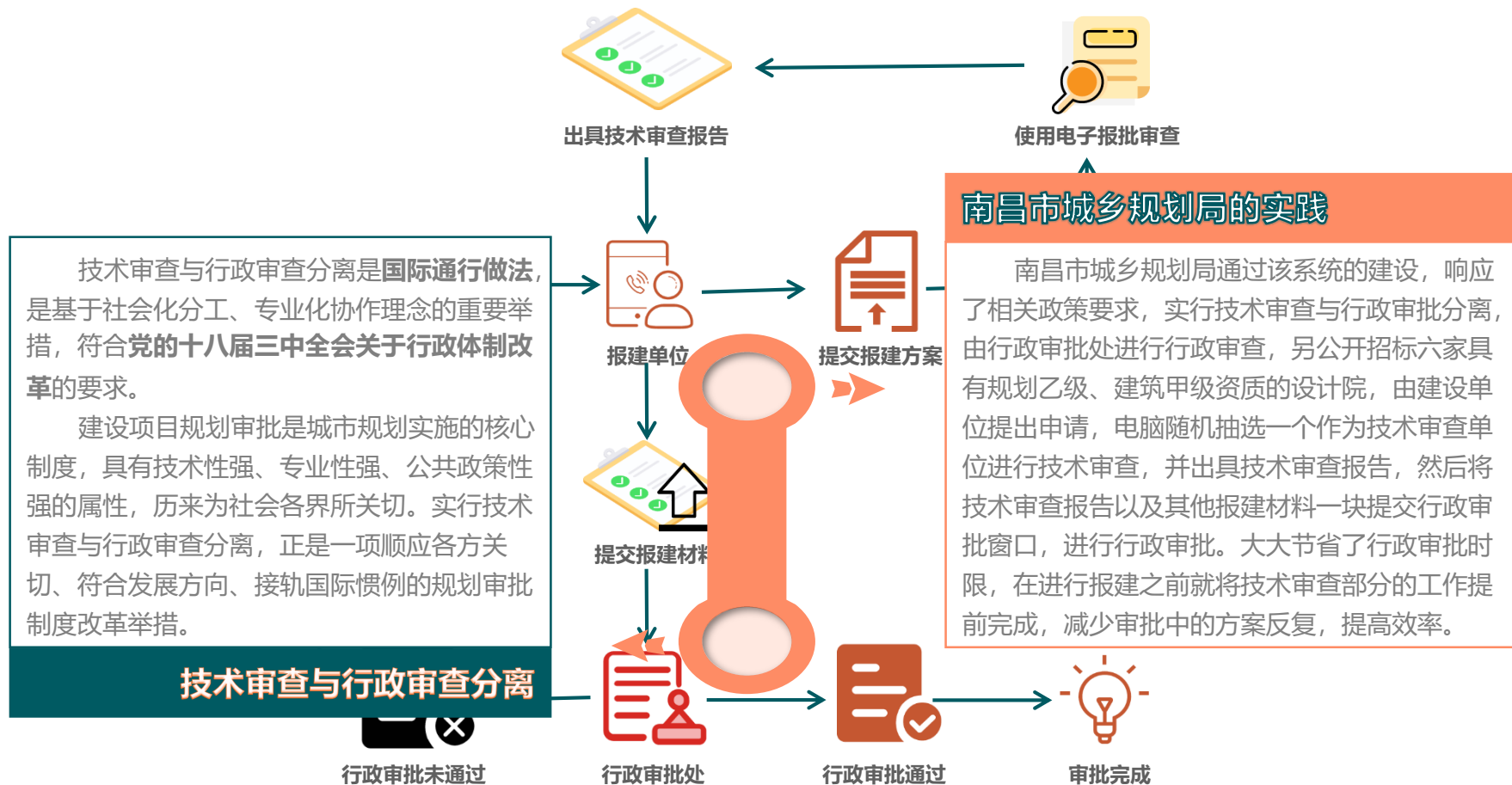
二、应用实践



提供开放型方式的图纸规整方法。报建单位可根据自身现有条件，选择图纸整理工作的方式。可分为报建单位自行规整和委托中介机构规整两种方式。



二、应用实践

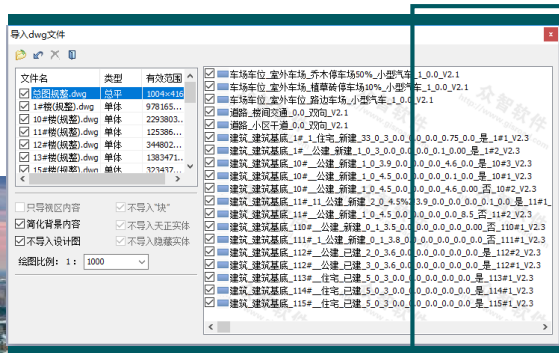


二、应用实践

导入项目

将规整好的项目导入到系统中，系统会自动判断导入的图纸中哪个是总平，哪个是单体。导入之后，总平和单体会分屏显示，模型自动生成、数据自动计算。

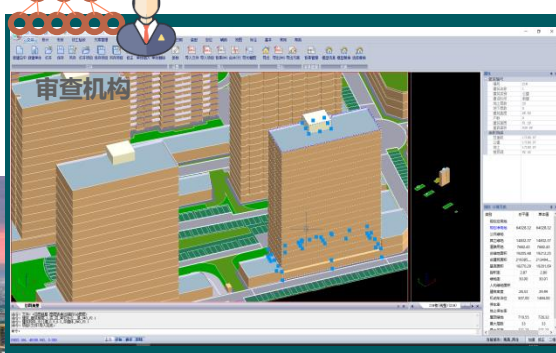
自动判断总平单体



报建单位

提交报建方案

模型自动生成 数据自动计算



提交报建材料

行政审批未通过

行政审批处

行政审批通过

审批完成

总平单体分屏显示

二、应用实践

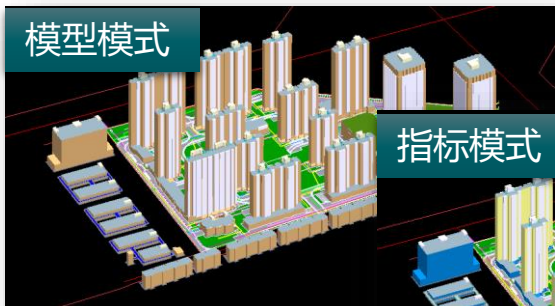


使用电子报批审查

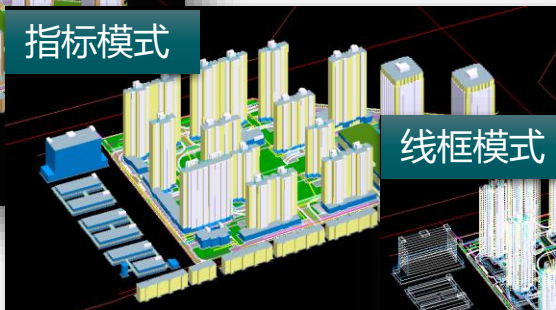
查询项目

提供多种查询项目的方法。多视角，多模式地对项目进行查看。

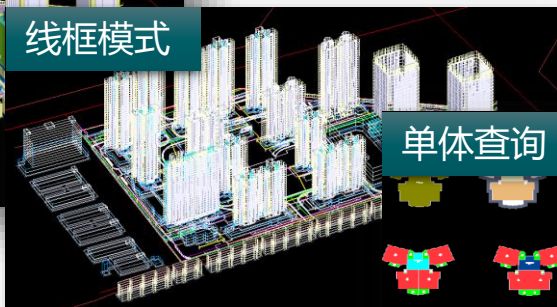
模型模式



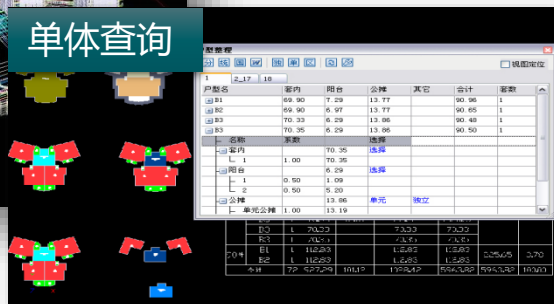
指标模式



线框模式



单体查询



二、应用实践

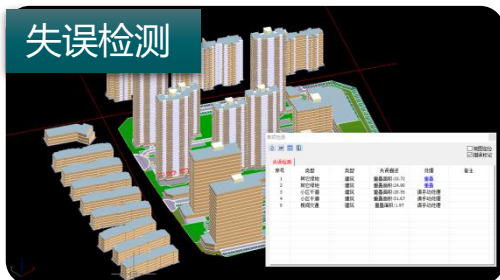


使用电子报批审查

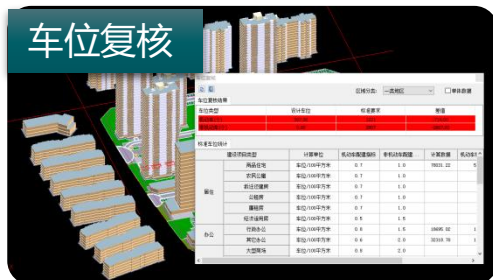
检测

利用系统提供的检测功能，对导入的项目进行全方位的检测，以保证图纸的设计符合相关标准要求。

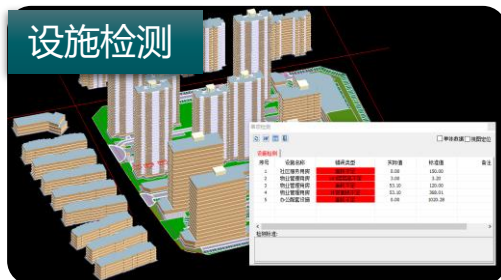
失误检测



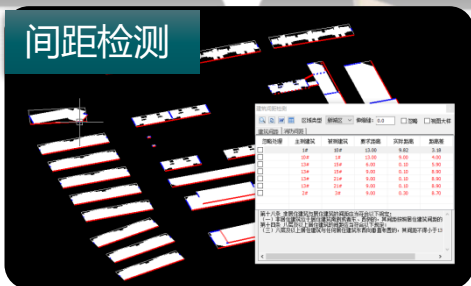
车位复核



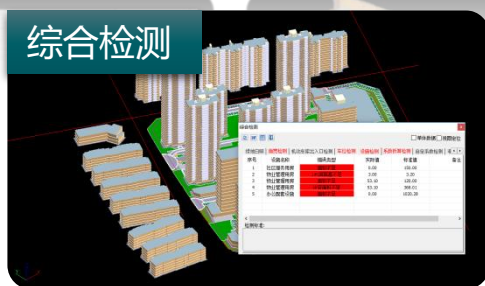
设施检测



间距检测



综合检测



二、应用实践



使用电子报批审查

统计

对项目的多项经济指标进行分门别类的统计，根据用地分配、构件布置自动计算出相关指标。

总平指标

管理卡 用地平衡表 经济指标表 绿地统计表 公建统计表 建筑统计表 车位统计表

项目	面积 (m²)	比例 (%)
规划总用地	12839.02	—
规划净用地	10000.00	100.00
其中		
住宅用地面积	1266.67	12.67
公建用地面积	8233.33	82.33
道路用地	100.00	1.00
公共绿地	400.00	4.00
其它用地	2839.02	—

总平指标

管理卡 用地平衡表 经济指标表 绿地统计表 公建统计表 建筑统计表 车位统计表

项目名称	单位	数值
规划总用地	m²	12839.02
规划净用地	m²	10000.00
绿地总面积	m²	1239.16
其中		
公共绿地	m²	409.61
其它绿地	m²	392.70
水域	m²	245.76
车场绿化	m²	
屋顶绿化	m²	30.70
垂直绿化	m²	
地下建构筑物顶部绿地	m²	160.20
绿地率	%	12.39



总平指标

<

总平指标

管理卡 用地平衡表 经济指标表 绿地统计表 公建统计表 建筑统计表 车位统计表

名称	总面积	所在建筑
办公		
行政办公	50.00	1#
其它办公	50.00	1#
商业		
大型商场		
购物中心	100.00	2#
超市 (大于等于5000平米)		
普通商业设施 (小于5000...		
市场	100.00	1#
餐饮	100.00	1#
娱乐	100.00	1#
旅馆业	50.00	1#
医院		
综合医院		
专科医院	100.00	1#
区以下医院		
社区医疗设施		

二、应用实践

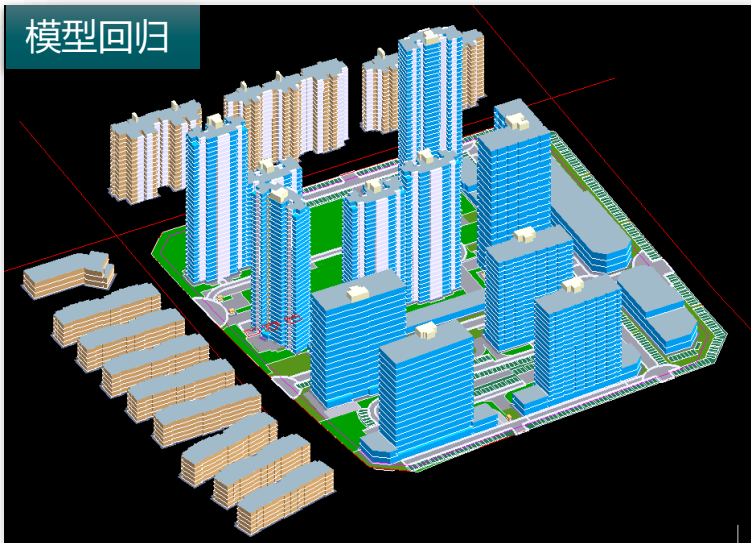


使用电子报批审查

总平单体相结合

单体与总平结合，实现总平与单体的数据模型统一。

模型回归



总平单体指标对比

总平 1#楼(1#) 2#楼(2#) 3#楼(3#) 5#楼(5#) 6#楼(规整)(6#) 7#楼(7#)				
名称	单位	总图计算值	单体校核值	控制值
规划总用地	㎡			
规划净用地	㎡	64028.32	64028.32	
道路用地	㎡	7682.43	7682.43	
总建筑面积	㎡	219385.07	213494.21	
容积率	—	2.87	2.80	
住宅面积	㎡	78031.22	72768.47	
公建面积	㎡	141353.85	140725.73	
基底面积	㎡	18270.29	19201.69	
建筑密度	%	28.53	29.99	
地上面积	㎡	184004.04	178091.65	
地下面积	㎡	35381.03	35402.56	
绿地率	%	30.00	30.01	
公共绿地	㎡			
屋顶绿地	㎡	719.55	726.32	
其它绿地	㎡	14832.37	14832.37	

指标回归

指标回归			
项目	单位	数值	备注
规划总用地	平方米	64028.32	
规划净用地	平方米	213494.21	
总建筑面积(含不计容)	平方米	178091.65	
地上建筑面积	平方米	72768.47	
其中			
住宅建筑面积	平方米	79648.89	
办公建筑面积	平方米	21984.29	
商业建筑面积	平方米	3489.99	
其它面积	平方米	35402.56	
地下建筑面积	平方米	32713.12	
其中			
地下车库面积	平方米	2689.44	
其他	平方米	17808.65	
计容总建筑面积	平方米	71702.77	
其中			
住宅建筑面积	平方米	79648.89	
办公建筑面积	平方米	24673.74	
商业建筑面积	平方米	2944.34	
社区服务建筑面积	平方米	412.03	
A、社区管理用房建筑面积	平方米	186.19	
B、物业用房建筑面积	平方米	18.00	
C、门卫建筑面积	平方米	2328.12	
D、公共厕所建筑面积	平方米	98.80	
其他公建建筑面积	平方米	61.64	
A、消防控制室建筑面积	平方米		

二、应用实践



出具技术审查报告



使用电子报批审查

管理卡																			
项目前期管理卡																			
序号	名称	单位	数量	备注	主要指标										其它				
					住宅	商业	办公	工业	仓储	其他	道路	绿地	水域	其他	住宅	商业	办公	工业	仓储
1#	住宅	㎡	100		100										100				
2#	商业	㎡	50			50										50			
3#	办公	㎡	100				100										100		
4#	工业	㎡	100					100										100	
5#	仓储	㎡	100						100										100
6#	其他	㎡	100							100									
7#	道路	㎡	100								100								
8#	绿地	㎡	100									100							
9#	水域	㎡	100										100						
10#	其他	㎡	100											100					
11#	住宅	㎡	100		100										100				
12#	商业	㎡	50			50										50			
13#	办公	㎡	100				100										100		
14#	工业	㎡	100					100										100	
15#	仓储	㎡	100						100										100
16#	其他	㎡	100							100									
17#	道路	㎡	100								100								
18#	绿地	㎡	100									100							
19#	水域	㎡	100										100						
20#	其他	㎡	100											100					

管理卡

用地平衡表		
项目	面积(㎡)	比例(%)
规划总用地		—
规划净用地	64028.32	100.00
其中	住宅用地面积	19205.22
	公建用地面积	37140.66
	道路用地	7682.43
	公共绿地	

用地平衡表

经济指标表			
项目	单位	数值	备注
规划总用地	平方米	64028.32	
规划净用地	平方米	64028.32	
总建筑面积(含不计容)	平方米	213494.21	
地上建筑面积	平方米	178091.65	
其中	住宅建筑面积	平方米	72768.47
	办公建筑面积	平方米	79848.89
	商业建筑面积	平方米	21984.29
	其它面积	平方米	3489.99
地下建筑面积		平方米	35402.56
其中	地下车库面积	平方米	32713.12
	其他	平方米	2689.44
计容总建筑面积		平方米	179268.55

经济指标表

绿地统计表			
项目名称		单位	数值
规划总用地		㎡	
规划净用地		㎡	64028.32
绿地总面积		㎡	19212.25
其中	公共绿地	㎡	
	其它绿地	㎡	14832.37
	水域	㎡	
	车场绿化	㎡	3653.56
	屋顶绿地	㎡	726.32

绿地统计表

车位统计表		
类型	车位(个)	
地上	小型车位	558
	中型车位	
	微型车位	
	残疾人车位	
	子母车位	
地下	非机动车	
	小型车位	900
	中型车位	
	微型车位	26
	残疾人车位	

车位统计表

建筑间距检测				
主测建筑	被测建筑	要求距离	实际距离	距离差
1#	2#	48.00	46.94	1.06
10#	10#	6.00	0.20	5.80
10#	25#	11.07	6.40	4.67
11#	11#	6.00	0.20	5.80
12#	12#	6.00	0.20	5.80
12#	25#	11.07	6.44	4.63
13#	13#	6.00	0.20	5.80
14#	26#	11.07	6.50	4.57

建筑间距检测



电子报批指标校核报告书

电子报批应用实践中存在的主要问题：

1、审查机构需花审核报建单位所提交规整文件的错误。如在审核时未发现问题，审查机构会在方案各项指标及间距等不满足规范要求的情况下，出具合格的技术审查报告；

2、电子报批软件并非完全智能，如特别复杂的间退距情况，软件检测可能出现错误，还需要人工进行检测。



三、建设成效

三、建设成效

“南昌市城市规划电子报批系统”依据国家建设部的城乡用地分类与建设用地标准制定成果数据的标准规范，立足南昌市实际情况，通过高效的过程审查，精准的指标审查，使城乡规划管理更加科学性，向社会公众体现更加公开、透明的服务。

将其运用到技术审查与行政审批分离当中，这种审查方式的改革，充分利用了社会智力资源为规划管理服务，有助于进一步提高规划审批的时效，是南昌市规划管理体制改革的先行先试的重大举措。主要具有以下方面的意义：

01

统一标准，科学规范，实现业务管理明确统一。

02

立体展示，互动编辑，实现方案二三维一体化。

03

自动校核，高效审核，实现项目评析高效智能。

04

科学审批，公开透明，提高规划审批工作效率。

05

校审分离，提质增效，推进政府党风廉政建设。





四、未来展望

四、未来展望

信息化的快速发展及新型技术的广泛应用，为三维互动电子报批提供条件。系统的建设解决了规划部门经济指标计算繁琐、精度不高、审批困难等问题，实现规划电子报批全业务覆盖、历史数据整理建库规范化、系统更新维护常态化、技术审查服务高效化，有效提升城乡规划管理科学性，促进规划信息化建设，助力智慧城市。

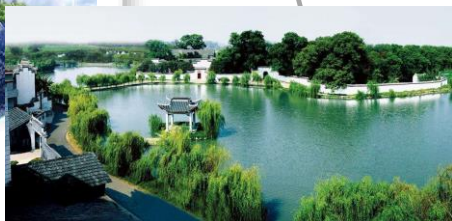


规划信息化推动智慧城市建设，助力“创新、协调、绿色、开放、共享”的现代化大都市，建设“智慧南昌”。



推广智慧化信息应用和新型信息服务，促进城市规划管理信息化、公共服务便捷化、社会治理精细化，从而规划信息化与智慧城市的深度融合。

规划设计网格管理



审批科学精准

A panoramic view of the Nanchang city skyline, featuring a mix of modern glass skyscrapers and older, more ornate buildings. The scene is captured from across a body of water, with the city's reflection clearly visible. The sky is a clear, bright blue. In the foreground, there's a dark teal geometric shape in the top-left corner and another in the bottom-right corner.

谢谢观看！

2018

南昌市城乡规划局

李耀群

2018年4月27日