

晋江市自然资源局 文件

晋江市行政服务中心管委会

晋自然资〔2021〕250号

晋江市自然资源局 晋江市行政服务中心管委会 关于印发《晋江市建设项目工程建设许可阶段 联合技术审查与指导工作制度》的通知

各相关单位：

为贯彻落实党中央和国务院关于深化“放管服”改革、优化营商环境的部署要求，为进一步创新审批方式，提高审批效率，根据《福建省自然资源厅关于推进工程建设项目并联审批的实施意见》（闽自然资〔2019〕2号）精神要求，健全我市建设项目工程建设许可阶段“1+N”会商机制，结合我市工作实际，制定《晋江市建设项目工程建设许可阶段联合技术审查与指导工作制度》，现印发给你们，请遵照执行。

晋江市自然资源局

晋江市行政服务中心管委会

2021年5月8日

晋江市自然资源局办公室

2021年5月8日印发

晋江市建设项目工程建设许可阶段 联合技术审查与指导工作制度

为贯彻落实党中央和国务院关于深化“放管服”改革、优化营商环境的部署要求，为进一步创新审批方式，提高审批效率，根据《福建省自然资源厅关于推进工程建设项目并联审批的实施意见》（闽自然资〔2019〕2号）精神要求，健全我市建设项目工程建设许可阶段“1+N”会商机制，结合我市工作实际，制定本制度。

一、 实施意义

工程建设许可阶段联合技术审查与指导，包含设计方案联合技术审查和联合技术指导两部分。

联合技术审查，是指涉及的联合技术审查部门对设计方案一并进行审查，并依据申报的设计方案电子材料提出联合技术审查意见。

联合技术指导，是指涉及的联合技术指导部门对设计方案一并进行指导，并依据申报的设计方案电子材料提前提出联合技术指导意见，减少设计上的不确定性，有效缩短设计时间。

二、适用范围

本制度适用晋江市建设项目工程建设许可阶段所有建设项目设计方案开展的联合技术审查与指导工作，包括符合“多评合一模拟审批”程序的项目。

三、部门职责

各相关部门、单位出具的联合技术审查意见和指导意见将作为审批依据，不得在后期执行中出现颠覆性意见。

（一） 联合技术审查

1. 自然资源局：在设计方案联合技术审查服务中起牵头作用，主要负责设计方案规划方面内容的审查落实，负责联合技术审查意见和指导意见的汇总反馈，按规定时限完成交通影响评价、设计方案专家评审工作。

2. 发展和改革局：主要负责对项目是否符合国家产业政策进行把关，对项目设计方案及概算是否在项目立项批复范围内进行把关，并对项目立项批复是否需要变更提出意见。

3. 教育局：主要负责针对中小学及幼儿园项目、商住地块配套幼儿园项目提出主管部门意见。

4. 民政局：主要负责针对敬老院项目、商住地块配套社区管理用房、综合服务设施、养老服务设施提出主管部门意见。

5. 住房和城乡建设局：主要负责消防、绿色建筑、装配式建筑方面的把关，及针对项目配套物业管理用房提出主管部门意见。

6. 交通运输局：主要负责出入口位置是否合理提出主管部门意见；负责破路开口审批、公交站点的布设。

7. 林业和园林绿化局：主要负责对单位附属绿地景观绿化方案把关。

8. 水利局：主要负责对项目涉河（洪水影响评价）、给水、节水设施、排水把关。

9. 商务局：主要负责对招商项目的设计内容是否符合招

商意图进行把关并提出意见。

10. 文化和旅游局：主要负责涉及文物保护或文物保护周边建设项目审核并提出意见。

11. 卫生健康局：主要负责针对医疗项目、商住地块配套卫生服务站提出主管部门意见。

12. 城市管理局：主要负责针对夜景照明工程、广告及店铺招牌、生活垃圾收集点、落实生活垃圾分类制度、临时建筑垃圾堆放点、公厕等配套设施提出主管部门意见。

13. 人防办：主要负责针对防空地下室配建规模、配建地下室的战时功能、抗力等级、防化等级提出意见。

14. 水土保持工作站：主要负责核对项目选址是否避让《水土保持法》规定应避让区域；建设方案、施工工艺是否满足《水土保持法》规定的减少地表扰动和植被损坏范围；对建设项目落实水土保持“三同时”制度提出意见，对水土保持补偿费征收收费标准及依据进行告知。

15. 交警大队：主要负责出入口位置是否合理提出主管部门意见，并做好交通安全专篇的审查；协助市自然资源局完成交通影响评估工作审查。

16. 机场公司：主要负责核实民航净空限高及按照民航法律规范提出行业意见。

（二）联合技术指导

1. 国网福建晋江市供电公司：主要负责配电房等电力配套用房位置和规模进行把关；负责对高压线位置、控制区及周边建筑物是否满足控制要求进行把关。

2. 福建广电网络集团晋江分公司：主要负责各类建筑内

的有线电视管道、配线管网、配线间、机房等基础设施设计把关。

3. 电信晋江分公司、移动通信晋江分公司、联通晋江分公司：主要负责新建住宅区、商住楼、楼房建筑等建设项目的通信设施执行光纤到户国家标准工作进行把关。

4. 晋江自来水股份有限公司：负责水泵房、水表井间等给水配套用房位置和规模进行把关；负责市政水源管位置、建筑物是否满足控制要求。

5. 晋江新奥燃气有限公司：主要负责对燃气管线设计情况进行把关。

四、工作流程

（一）由市自然资源局根据建设项目的设计内容，根据本制度确定联合技术审查和指导的部门、单位，并通过设计方案“多评合一”平台推送至相关部门、单位，相关部门、单位接收到项目申请材料后，在2个工作日内（模拟审批项目5个工作日）提交相应的技术审查或指导意见。未及时反馈则视为无意见。

涉及需要组织专家会审的建设项目，由市自然资源局负责直接组织专家召开设计方案评审会，形成专家组意见后连同本部门意见在2个工作日内（模拟审批项目5个工作日）一并反馈至建设单位，同时系统暂停补正。建设单位可通过系统平台直接查看相应的技术审查或指导意见。

同时，市自然资源局需要对参与联合技术审查和指导的部门、单位提出的技术审查意见或指导意见进行统筹吸纳，对涉及影响总平面、立面及剖面或部门意见有冲突的，由自

然资源局视情况召开会议协调会。

（二）待设计方案修改完善后，系统补件后再次启动项目，启动后再次推送至各相关部门、单位，各相关部门、单位应在 1.5 个工作日内（模拟审批项目 3 个工作日）提交相关的审查意见。未及时反馈视为无意见。

（三）根据各相关部门、单位意见，符合审批条件的，申请建设工程规划许可证核发的，市自然资源局应在 1.5 个工作日内核发建设工程规划许可证；申请“多评合一模拟审批”的，由市自然资源局出具《设计方案模拟审批告知单》。

根据各相关部门、单位意见，不符合审批条件的，申请建设工程规划许可证核发的，予以退件；申请“多评合一模拟审批”的，系统再次进入暂停补正阶段直至符合审批条件。

五、审查要点

（一）联合技术审查

1. 自然资源局：

刚性要求

（1）核对总平面图用地坐标数值及用地面积数值与批准用地红线图是否一致；

（2）核对各功能用房及其比例与规划条件（土地出让合同）是否一致；

（3）核对计容建筑面积数值与规划条件是否一致；

（4）核对公建配套面积数值及位置与规划条件是否一致；

（5）核对建筑密度、绿地率数值与规划条件是否一致；

（6）核对各类建筑高度及日照是否满足相关规定要求；

- (7) 核对建筑退线、间距数值是否符合相关规定要求;
- (8) 核对停车位配建标准及车位数值是否符合相关规定要求;
- (9) 核对架空电力线路、排洪渠及挡土墙与建筑之间距离数值是否符合相关规定要求;
- (10) 核对建筑层高是否满足规定要求;
- (11) 核对基地机动车开口、地下室出入口坡道变坡线位置是否满足规定要求;
- (12) 核对竖向标高是否满足相关规定要求;
- (13) 核对商住用地裙房店面是否按规定预留餐饮烟道;
- (14) 核对是否符合水利蓝线控制区的相关规定要求;
- (15) 审查方案是否满足《晋江市城市规划管理技术规定(试行)》、《晋江市建设用地规划管理暂行规定》、《晋江市经营性房地产用地规划设计导则》的相关要求。

柔性要求

- (1) 审查方案总平面规划布局是否合理,包括建筑布局、交通组织、场地设计等;
- (2) 审查方案单体设计是否合理,包括建筑内部功能设置、内部交通组织等;
- (3) 审查方案建筑立面是否符合规划条件要求,能否与周边环境相协调;审查建筑群体和单体的空间处理、天际线、建筑风格、色彩、立面造型、环境营造方面是否合理。

2. 发展和改革局:

刚性要求

(1) 按项目立项批复的规模和内容进行设计;

(2) 设计概算投资控制在投资估算内。

3. **教育局：**针对中小学及幼儿园项目、商住地块配套幼儿园项目提出意见。

4. **民政局：**

刚性要求

(1) 核对养老服务设施面积、位置、楼层、出入口等方面是否符合相关要求;

(2) 核对社区管理用房及综合服务设施面积、位置、楼层、出入口等方面是否符合相关要求。

柔性要求

(1) 审查养老服务设施规划布局是否合理，包括建筑布局、场地设计、日照分析、出入口无障碍设施等;

(2) 审查社区管理用房和综合服务设施规划布局是否合理，包括建筑布局、场地设计、内部功能设置等。

5. **住房和城乡建设局：**

(1) 核对消防车道及其出入口、消防登高面、与周边既有建筑的防火间距是否满足规范; 核对消防水池及泵房、发电机房是否同期建设;

(2) 核对是否按《晋江市住房和城乡建设局 晋江市自然资源局关于转发福建省住房和城乡建设厅关于新建民用建筑全面执行绿色建筑标准的通知》(晋建综〔2018〕18号)要求执行绿色建筑标准，民用建筑全面按一星级设计，其中政府投资或以政府投资为主的公共建筑要符合二星级;

(3) 核对商品住宅项目是否按照《晋江市人民政府办公室转发泉州市人民政府办公室关于大力发展装配式建筑实施意见的通知》(晋政办〔2018〕25号)要求,在总建筑面积达到2万平方米以上时,装配式建筑面积达到商品住宅项目总建筑面积的20%以上;

(4) 针对配套物业管理用房规模和位置提出意见。

6. 交通运输局: 审查出入口位置是否合理。

7. 林业和园林绿化局:

刚性要求

(1) 设计单位的资质是否符合要求;

(2) 基本功能要求(交通、竖向、构筑物、围墙、灯光、水景、铺装、基本设施等)是否满足;

(3) 核对绿地面积及其计算起止点是否满足相关规范要求;

(4) 软硬景比例是否符合相关要求;

(5) 主要苗木品种及搭配是否符合相关规定要求。

柔性要求

(1) 审查方案功能分区、景观分区等是否布置合理等;

(2) 是否与周边市政景观相融合;

(3) 风格定位是否与建筑主体相协调。

8. 水利局:

刚性要求

(1) 给水方面: 由当地自来水公司对项目周边市政给水管网条件进行核实,包括管径、管网平差计算水量、水压等;核实建设项目是否根据《关于印发晋江市住宅小区二次

供水设施建设与管理实施意见的通知》（晋政办〔2016〕158号）及《关于印发晋江市住宅小区二次供水设施建设技术要求和晋江市住宅小区二次供水设施移交管理规定的通知》（晋政办〔2017〕91号）的文件规定，进行二次供水设施设计与建设，并由供水企业负责二次供水设施的建设。

（2）节水方面：核实建设项目是否根据《晋江市水利局 晋江市住房和城乡建设局 晋江市发展和改革委员会 晋江市自然资源局关于城市建设工程项目落实节水设施“三同时”有关事项的通知》（晋水[2019]411号）文件规定落实建设项目节水设施“三同时”，设计100%使用节水器具，节水设施跟随建设项目同时设计、同时施工、同时验收。

（3）涉河方面（洪水影响评价）：核对是否符合相关规划；核对是否符合国家规定的防洪标准和其他有关的技术要求。

（4）排水方面：审查项目排水设计情况，项目排水管道设计是否科学、客观、合理、符合规划，排水管道是否雨污分流，是否有按要求设置相应的预处理设施，商业街、店面餐饮污水是否有设置专管收集并预处理；若项目建设红线毗邻市政排水设施，审查项目是否有保护、避让市政排水设施方案，避免破坏现状市政排水设施。

9. 商务局：针对招商项目的设计内容是否符合招商意图提出意见。

10. 文化和旅游局：针对涉及文物保护或文物保护周边建设项目提出指导意见。

11. 卫生健康局：针对医疗项目、商住地块配套卫生服

务站规模和位置提出意见。

12. 城市管理局:

(1) 审查夜景照明设计方案是否符合我市夜景专项规范;

(2) 审查生活垃圾收集点、临时建筑垃圾堆放点是否符合, 是否落实生活垃圾分类制度;

(3) 审查公厕设置是否合理;

(4) 审查广告及店铺招牌设置是否符合规范。

13. 人防办:

(1) 核对防空地下室配建规模;

(2) 核对项目配件地下室的战时功能、抗力等级、防化等级是否符合要求。

14. 水土保持工作站:

刚性要求

(1) 核对项目选址是否避让《水土保持法》规定应避让区域; 建设方案、施工工艺是否满足《水土保持法》规定的减少地表扰动和植被损坏范围;

(2) 核对主体工程布局和工程扰动面积是否超过红线范围;

(3) 核对工程土石方工程施工是否有合理的综合利用方案;

(4) 核对工程规划设计是否将水土保持补偿费等水土保持投资纳入工程规划预算;

(5) 核对项目涉及边坡防护(边界挡土墙、截水设施)等措施是否纳入主体规划设计。

15. 交警大队：审查出入口位置是否合理；审查交通安全专篇；协助市自然资源局针对交通影响报告提出意见。

16. 机场公司：核实民航净空限高。

（二）联合技术指导

1. 国网福建晋江市供电公司：核对配电房等电力配套用房位置和规模是否符合要求；对高压线位置、控制区及周边建筑物是否满足控制要求进行核实把关。

2. 福建广电网络集团晋江分公司：审查方案各类建筑内的有线电视管道、配线管网、配线间、机房等基础设施设计是否与建筑设计同步进行、同步施工、同步验收；审查方案是否符合以下标准：

（1）《有线电视网络工程设计标准》GB/T50200-2018；

（2）国家住建部和质监局《有线电视网络工程施工与验收标准》（GB/T51265-2018）；

（3）福建省工程建设地方标准《住宅区和住宅建筑内有线广播电视设施工程设计、施工和验收规程》DBJ/T13-187-2014；

（4）《福建省工程建设地方标准》（DBJ/T13-187-2014）。

3. 电信晋江分公司、移动通信晋江分公司、联通晋江分公司：协助审查新建商务楼宇施工图设计文件是否符合《综合布线系统工程设计规范》（GB50311）等标准强制性条文要求，确保商务楼宇内通信配套设施符合相关标准要求后组织竣工验收。

4. 晋江自来水股份有限公司：

（1）核对项目周边水源管线口径以及位置是否满足项

目总用水量需求;

(2) 核对项目管线及给水附件材质选择、安装方式及敷设位置是否合理;

(3) 核对项目供水分区与加压供水方式选择是否合理;

(4) 核对项目生活水泵房位置及空间是否满足相关规定要求,是否独立设置不予其他设备房共用,是否不低于地下一层,空间布置是否合理,是否有独立的集水坑,泵房内外主通道净宽度是否达到 1.5 米以上且不得设置车位等影响设备进出的设施;

(5) 核对项目水表安装位置是否均集中设置于水表井间,安置位置空间是否符合安装及使用要求,水表井间是否有独立地漏、反坎、防水等排水防渗措施;

(6) 核对项目生活给水系统是否同消防、绿化等其他给水系统分隔单独设置。

5. 晋江新奥燃气有限公司: 核对燃气管线设计情况是否满足要求。

六、设计方案文本编制内容

(一) 设计方案文本内容及深度应达到住建部颁布《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016 年版)、《市政公用工程设计文件编制深度规定》(2013 年版)要求,设计图纸应具备相应资质的设计单位出图章和注册建筑师资格章。

(二) 图纸类型: 总平面图(彩色总平面图和白色总平面图)、鸟瞰图、各角度透视图、材质分析图、区位分析图、功能分区图、主要景点设计图、种植设计图、上位规划图、规划设计指标、土地权属文件、用地周边现状衔接图、各分

析图（日照、竖向、交通、绿化及其面积统计表、场地纵向剖面图、消防、综合管网）、单体平立剖、设计说明、交通安全专篇。

开发性房地产项目还应提供天际线效果图、住宅小区裙房店面预留餐饮烟道的相关技术图纸、店招及大型广告位的尺寸和位置图；配套建设幼儿园的还应提供幼儿园鸟瞰图、透视图、总平面图。

需要设计夜景照明的项目还应提供夜景照明设计内容。

（三）图纸的表达深度：

1. 总平面图：应根据国家相关规范绘制，同时，必须体现以下内容：用地红线范围及坐标、风玫瑰图、比例尺、建筑退让控制线位置及尺寸、建筑（含地下室）和围墙轮廓线及退让距离尺寸、建筑定点位坐标、 ± 0.000 标高、层数、建筑高度、建筑物（含屋面附属物）黄海高程、场地内标高和纵向坡度、场地周边道路和用地的标高、道路路幅和道路红线宽度、经济技术指标表（开发性房地产项目还应提供车位配比表、配套设施核算表等）、建筑间距、出入口标注（明确人行、车行）、车行出入口距离道路交叉口的距离、机动车和非机动车停车位置、景观绿化区域及图例、大门位置。

2. 总体鸟瞰图应能清晰反映建筑群体空间效果，以及与周边环境的景观过渡，如 1 张图无法完全表现群体空间效果，应另增加多角度鸟瞰图；沿街项目应提供每个沿街面的建筑群体组合透视图；高层建筑透视图应确保能充分反映建筑的各个立面，如建筑形体较复杂，应增加效果图数量，确保不留死角；低、多层建筑应提供主要形象面（如正对主入口的

立面)透视图。

3. 其他图纸表达内容及深度应达到住建部颁布《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016 年版)要求。

七、其他

本工作制度自印发之日起开始施行,施行之日起报送“多评合一模拟审批”或工程规划许可证核发的建设项目应按本制度执行。