

# 建设工程设计方案审查的优化措施

李慧芳

长沙市自然资源和规划局望城分局

**摘要：**为进一步优化营商环境，提高建设工程设计方案审批效率和提升设计方案质量，本文根据自己多年从事规划设计方案审查的经验，阐述了建设工程设计方案审查的重要性和技术要点，对审查过程中常见问题进行了解析，并提出了一些优化措施，希望可以为规划方案审查工作提供一些参考意见。

**关键词：**建设工程；方案审查；优化措施

**【DOI】** 10.12254/j.issn.2096-6539.2023.16.102

建筑依附城市而建，城市源于建筑而成，没有建筑的规划就没有城市的布局，每一座城市其丰富多彩的文化内涵，最表象就是城市中形形色色的建筑。建筑方案设计是建设工程项目开展的基础，方案设计质量的高低和方案设计的合理性后续会影响城市规划的实施效果。随着城市建设的蓬勃发展，如何在规划设计方案的审查阶段科学精准地管控好，提升城市品质，是每一位城市规划管理者面临的重要课题。

## 一、建设工程设计方案审查的必要性和重要性

城市、镇规划区内的建设项目需要申请建设工程规划许可证。这是因为城市、镇规划区内的建设项目对于城市的发展和建设起着至关重要的作用，而建设项目的规划、设计和施工必须符合一定的标准和规范，以确保建设质量和安全。因此，为了保证城市的有序发展，城市、镇规划区内的建设项目必须符合一定的规划和设计要求，并且需要通过申请建设工程规划许可证来获得批准。申请许可证需要提交使用土地的证明文件、建设工程设计方案等材料。这些材料是申请建设工程规划许可证的必备条件，其中包括使用土地的证明文件、建设工程设计方案、建设工程施工图等重要材料。这些材料的提交需要满足一定的要求，如要求材料的真实性、完整性和准确性，以确保建设项目的规划和设计符合城市、镇规划区的要求。对于需要编制修建性详细规划的建设项目，还需提交修建性详细规划。修建性详细规划是指对建设项目进行详细的规划和设计，包括建设规模、建设内容、建设时间和建设成本等方面的详细规划。修建性详细规划的编制需要满足一定的要求，如需要根据城市、镇规划区的要求进行编制，并需要经过审定和公示。

由此可见，编制建设工程设计方案是核发建设工程规划许可证的前提条件，且该方案需经审定。建设工程设计方案审查是自然资源和规划行政主管部门就设计方案是否符合相关法律法规、规范标准、规划条件和相关规划而进行的审查工作，一方面是为了确保设计方案合法合规，为建设项目的安全把好第一道关；另一方面也需要从城市管理和规划的全局出发，对设计方案进行优化和改进，提升城市品质。

## 二、建设工程设计方案审查要点

### （一）合法性审查

根据城乡规划相关法律法规文件，规划方案审查的法定依据主要是控制性详细规划和规划条件，具体审查内容包含用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、建筑控制高度、建筑退让与间距、交通组织、配套设施、消防要求等，针对中小学校、幼儿园、住宅等有日照要求的项目，还需进行日照分析，总而言之，方案的合法性审查具有一定刚性。

### （二）合理性审查

在建筑设计和规划中，合理性审查是非常重要的一个环节。这个过程主要涉及建筑的形态、尺度、色彩、内部功能、景观环境等多个方面。合理性审查是为了确保建筑设计符合周边环境，能够满足建筑的需求和功能，并且具有良好的视觉效果。在进行合理性审查时，需要认真分析建筑的外立面效果是否与周边环境相协调。建筑单体平面功能是否与建筑性质相匹配也是需要考的因素。因此，合理性审查需要对建筑的设计方案进行深入的分析 and 评估。

## 三、建设工程设计方案审查中常见的问题

设计方案一般由设计说明、总平面图、单体图纸、效果图、分析图等内容组成，由于相关设计单位的专业水平参差不齐或是建设单位出于自身利益考虑，报审的方案多少会存在一些问题。通过对大量的实际报审案例进行整理汇总，对比较常见的问题总结如下：

### （一）不符合规划刚性要求

规划条件是方案设计和审查的法定依据之一。在建筑设计过程中，规划条件是必须遵守的重要指导性文件之一。规划条件是建筑设计单位在方案设计阶段必须了解的内容之一，因为它对于设计方案的制定具有重要的

指导意义。如果设计单位没有充分了解规划条件，可能会导致指标超限或实际图纸与报审数据不符。此外，地方技术规定比国家标准更具体且严格。这就需要设计单位对地方标准进行深入研究，以确保设计方案符合相关规定。然而，设计单位对地方标准缺乏研究或存在理解偏差的情况并不少见。这种情况下，设计单位很可能在方案设计阶段出现误差，需要不断修改方案。

### （二）审查周期长

建设工程设计方案审查周期普遍过长，这是一个普遍存在的问题。审查周期通常受到项目位置、用地性质、申报流程、设计单位资质、设计人员水平等多种因素的影响。这些因素可能导致审查周期长达数月或数年。设计方案需要多次修改，每次修改都会延长审查周期。这是因为每次修改都需要重新提交，并重新审查。在这个过程中，审查人员需要再次评估设计方案，并对其再次修改。这个过程可能会反复进行数次，导致审查周期延长。此外，相关利害关系人要求组织听证也会增加方案审查时间。听证是一种公开的程序，旨在让公众就特定问题发表意见。这意味着审查人员需要花费更多的时间来组织听证会议，收集和分析公众的反馈意见，并对其进行评估。

### （三）方案设计深度问题

在建筑设计行业中，设计方案的深度缺乏一个明确标准。然而，方案设计文件编制深度不足是审查过程中存在的主要问题之一。具体问题包括设计说明流于形式，设计人员未到现场踏勘，技术图纸表达不规范，存在错漏，平面图与立面图、剖面图、效果图不对应，效果图过于强调建筑外立面的美观新颖，周边项目的日照模型与现状不符，有些项目只考虑本身而缺乏对城市空间的宏观把握。建筑审查需要精细化的图纸和设计说明，以确保方案的可行性、安全性和实用性。但是，由于设计方案的深度缺乏明确标准，导致一些设计人员在编制设计文件时没有考虑到细节问题，这增加了审查的难度。同时，设计人员未到现场踏勘，技术图纸表达不规范、存在错漏，平面图与立面图、剖面图、效果图不对应等问题，使得审查人员难以准确评估设计方案的可行性和实用性。

### （四）隐形设计问题

近年来，随着城市化进程的加快，城乡规划越来越受到重视。为了规范城市建设，国家颁布实施了《城乡规划法》，各省市也相继出台了技术管理规定。然而，这些规定只是一般性规定，不可能覆盖到每一个具体案例。在这种情况下，一些设计单位为了经济效益而一

味迁就建设单位，想方设法在法律法规并未明确允许与否的漏洞里钻空子。他们往往会采取“打擦边球”的方式，将设计结果介于符合与不符合规范之间。这种现象尤其常见于追求利益最大化的房地产项目。

## 四、建设工程设计方案审查优化措施

### （一）完善方案审查工作机制

建设项目方案审查是保证工程设计和建设质量的重要环节，但目前我国建设项目方案审查制度还存在一些问题，需要更新与完善。为了完善建设项目方案审查制度，需要建立科学高效的审查工作机制。这一机制应包括三个方面：审查工作的运行机制、约束机制、监督机制。审查工作的运行机制应建立在科学合理的基础上。审查人员应具备丰富的经验和专业知识，同时注重效率。建立科学的审查标准和流程，确保审查工作的质量和效率。约束机制可以保障整个审查环节的合规合理性，规范建设单位和设计单位的行为，发现不合规行为及时纠正。建立健全的审查规则和制度，对审查人员和建设单位进行约束，确保审查工作的公正性和客观性。监督机制能够保证执行力的有效推行，加强对审查人员的监督管理，实行透明公开的行政制度，保障公民法人以及其他组织的合法权益，维护公共利益和社会秩序。建立有效的监督机制，定期对审查工作进行检查和评估，对不合格的审查人员进行处罚和纠正。

### （二）完善行业相关法律法规

目前在方案审查工作中所依据的法律主要以《中华人民共和国城乡规划法》为主，不同的地区还有专属的城市规划与技术管理规定等政策，行政主管部门在对设计方案进行审查时，将以以上规范作为行业标杆进行审查。而随着经济与科技的不断发展，相关的规范也应在新兴技术下做出完善与更新。只有法律规范不断完善，才能够真正意义上强化方案设计的审查力度，发挥出审查机构的主要职能。同时审查机构的工作人员也必须掌握当前最新的法律法规和当地的规划管理规定，才能够真正查验出方案漏洞，完成高效率的设计方案审查工作。

### （三）强化规划刚性

建设工程设计方案审查是一项非常重要的事前工作，它可以确保建设项目的顺利实施。由于建设项目涉及的内容较为复杂，因此建设单位或个人需要了解设计方案的重要性。这个过程需要工作人员向相关人员进行宣传，以便在实施前能够得到充分的支持和认可。在进行设计方案审查时，工作人员应当对控制性详细规划和规划条件中的强制性内容进行重点把控。他们需要坚持

原则性，在审查中及时纠正任何与原则性问题有关的事项。这将确保建设项目的质量和安全性得到保障。除了在实施前进行审查之外，在实施期间也应加强动态监督。这包括宣传规划引领和提升规划成效。这将有助于确保建设项目的顺利实施，并为未来的发展提供更好的基础。

#### （四）强化审批服务

为了提升审批效率和方案设计质量，我们将强化提前介入服务。首先，我们将派专人为建设单位或个人提供指导服务，协助准备资料 and 提供方案编制指导服务。这意味着我们将为客户提供更加个性化的服务，以确保他们能够满足各种要求和标准。其次，我们将采用主动服务、专人负责原则，积极沟通建设单位和设计单位，以便及时了解项目进展情况并反馈，顺利推动建设项目方案审查进程。我们将确保与客户之间的沟通畅通无阻，并协助他们在项目的各个方面做出最佳决策。此外，我们将加强设计单位的规范意识和责任意识，解释违反上位规划和试图钻空子的设计。我们将帮助他们了解各种规定、标准和要求，并确保他们的设计方案符合所有的标准和要求。这样做不仅可以提高方案设计质量，还可以减少审批过程中的纠纷和误解。

#### （五）强化审查技术手段

为响应上级要求对工程建设项目审批制度进行全流程、全覆盖改革，顺应规划报建业务中数字化审图应用趋势，建设“易建通”电子报批系统，对所有建筑工程项目实行电子报批工作模式，用户可利用系统高效、便捷地进行总图主要技术经济指标核算、单体建筑面积核算、规划技术审查，同时支持自动进行二三维转换，实现在三维状态下辅助审查，有效提升规划报建工作效率。

此外，积极推广三维仿真技术在规划审查中的应用。对于重点项目，可以先对周边现状环境进行三维实景建模，再将方案的三维模型置于实景模型中，如果有多个方案，还能够对多个方案进行对比，并模拟出方案建成后的天际线，可以全方位的对方案进行审查和评估。

#### 五、设计方案审查案例

位于湖南望城的金山家苑项目，信息服务中心依据《长沙市城市规划管理技术规定》《建筑工程建筑面积计算规范》及《建筑日照计算参数标准》等文件，通过易建通复核端软件，对该项目规划设计方案进行了主要技术经济指标核算、建筑面积复核和日照分析，给出了详细的审查报告书和复核清单。经核算，该项目

容积率2.5，建筑密度24.12%，绿地率35.12%，停车位1650个，其中地上停车位166个，地下停车位1484个。该项目容积率、建筑密度、绿地率、停车位和配套设施面积均符合地块规划条件要求。同时为加快推进金山家苑项目建设进度，资规部门提前介入，主动担当，联合住建等部门，第一时间了解企业需求，制定“审批套餐清单”，告知对方相关前置服务举措，方案审查技术先行，大大缩短了办理时限，该项目从拿地到拿证仅用了23天，跑出了项目审批“加速度”。



金山家苑项目效果图

#### 六、结语

建设工程设计方案审查对城市的发展和建设项目的实施都具有十分重要的作用，笔者结合多年的工作经验，对规划方案审查工作提出了一些优化措施，这些方法在一定程度上提升了审批效率，优化了营商环境。在实际工作中，我们需要更加注重人才培养和新技术的应用，不断的改进规划方案审查的工作方法，推动城市建设向着健康可持续的方向发展。

#### 参考文献

- [1] 李斌. 建筑设计方案审查的技术探析与管理策略[J]. 建筑, 2023(4): 108-110.
- [2] 李淑娟. 建筑设计方案规划审查方法优化研究[J]. 工业A, 2022(4): 3.
- [3] 刘军艳. 建设工程规划管理中建筑设计方案审查浅析[J]. 工程管理, 2021(02): 389-390.
- [4] 郑荣斌. 建设工程规划设计方案审查研究[J]. 江西建材, 2020(12): 83-84.
- [5] 郑君伟. 建设工程规划管理中建筑设计方案审查的研究[J]. 居舍, 2019(36): 104.
- [6] 焦颖. 建设工程规划管理中建筑设计方案审查的研究[J]. 中国住宅设施, 2018(7): 27-28.