分阶段办理建筑工程施工许可管理机制

（征求意见稿)

为全面贯彻落实省、市营商环境优化提升“一号改革工程”部署要求，进一步完善我市施工许可管理机制，优化施工许可审批手续，加速推进建设项目开工建设，积极营造市场化、法治化、国际化一流营商环境，根据《省建设厅关于进一步健全建筑工程施工许可管理机制的通知》、《嘉兴市住房和城乡建设局关于开展分阶段办理建筑工程施工许可的实施意见（试行）》等文件精神，经研究决定，在全市推行分阶段办理施工许可，现将相关事项通知如下。

1. 实施范围

本市行政区域范围内符合分阶段办理条件的新建房屋建筑类项目，建设单位可根据施工进展顺序，自主选择分阶段办理建筑工程施工许可。

1. 阶段划分

建设单位可根据施工进展需要，按以下三个阶段分别或组合申请办理施工许可证。第一个阶段是“桩基工程阶段”，桩基工程指各类桩型的施工和基坑围护，不包括凿桩、基础垫层、基础底板的施工；第二个阶段是“主体工程”，主要涵盖除桩基以外的地基基础工程及主体结构工程施工，并包括幕墙工程等涉及主体结构预埋件的专业工程；第三个阶段是“装饰装修及室外附属等工程”，主要涵盖建筑装饰装及室外附属工程，并包括不涉及主体结构预埋件的其他专业工程。

1. 实施要求

建设单位申请分阶段办理建筑工程施工许可，应当满足下列条件：

1. 建设单位可以按施工时序分阶段申请施工许可，不允许跳跃阶段申请。分阶段首次申请领取建筑工程施工许可证时，应当明确工程名称和本次申请施工范围，取得唯一施工许可编码，施工许可证上备注分阶段许可相关信息，再次申请其他阶段的施工许可证时可按照施工许可变更流程进行，申请时应使用同一施工许可编码，视为同一建筑工程。
2. 工程总承包合同或建设工程施工总承包合同中应明确桩基工程及主体工程（涉及主体结构预埋件的专业工程可除外）由同一施工总承包单位实施。分阶段办理的施工许可每个阶段的施工总承包单位须保持一致。
3. 分阶段办理的施工许可应与质量监督手续同时办理。申请的阶段内容包括主体工程内容时，应同时办理“应建防空地下室的民用建筑项目报建” “建设工程消防设计审查”(非特殊建设工程除外)，并提交满足同时办理的相应材料。
4. 分阶段申请办理施工许可证的建筑工程，应在主体工程完工后一并办理竣工验收手续。
5. “桩基工程”阶段的基坑工程完工后，如无法及时申请下一阶段的施工许可证，应及时办理停工手续，建设单位应当做好工程成品保护和现场安全管理，涉及基坑支护超过设计使用年限，应当采取回填基坑等有效措施保证基坑安全。
6. 申请材料
7. 桩基工程阶段施工许可

1.依法办理用地批准手续的证明文件。根据项目实际情况，可以是建设用地划拨决定书、建设用地批准书、建设用地使用权证、不动产权证中的一种。根据《关于桐乡市政府性投资项目全流程优化审批实施办法（试行）的通知》，政府性投资项目可以将用地预审意见作为用地手续。

2.规划许可手续。建设工程规划许可证或者乡村建设规划许可证。

3.施工图设计文件审查合格书。提交桩基部分的施工图审查合格报告。

4.中标通知书、建设工程施工合同。不属依法必须进行招标的项目，可以不提供中标通知书；合同需提供正本原件（含协议书、通用条款、专用条款、附件）。

5.有保证工程质量和安全的具体措施（包括危险性较大分部分项工程清单及其安全管理措施）的承诺书、施工场地已经基本具备施工条件的承诺书、建设资金已经落实的承诺书。

6.建筑工程五方责任主体的《法定代表人授权委托书》、《工程质量终身责任制承诺书》

1. 主体工程阶段施工许可

1.施工图设计文件审查合格书。提交主体工程阶段的施工图审查合格报告。

2.“应建防空地下室的民用建筑项目报建”“建设工程消防设计审查”(非特殊建设工程除外)。提交特殊建设工程消防设计审查意见书(非特殊建设工程除外)；应当修建防空地下室的民用建筑，提交建筑工程人防审核意见书，符合特定情形的，建设单位经审查核实可以不建或者少建防空地下室的，应当在申领施工许可证前，按照规定标准缴纳人民防空工程易地建设费。

1. 装饰装修及室外附属工程阶段施工许可

1.建设工程施工合同。施工单位应为施工总承包单位或由施工总承包单位合法分包的专业承包单位。

2.施工图设计文件审查合格书。提交相应阶段的施工图审查合格报告。

1. 强化监管
2. **强化主体责任落实。**建设单位要严格落实工程质量安全首要责任，加强对工程质量安全的过程控制和验收管理，承担因规划未确定、建设方案变化、虛假承诺等造成的后果。除单独立项的分部分项工程外，建设单位不得将一个单位工程肢解后发包给不同的施工单位。施工单位要加强质量安全管控，超过一定规模的危险性较大工程在开工前应通过专家论证。监理单位在项目开工后要同步实施工程监理，依法依规履行监理职责。

**（二）加强批后监管核查。**建设行政主管部门应当加强事中事后监管。在批后监管过程中，发现不符合施工许可条件的，应当依法撤销施工许可证；对前一阶段完工后，未及时申请下一阶段施工许可的，应当责令立即停止施工；对未取得本阶段施工许可证擅自开工建设本阶段工程的，应当依法予以处理，对涉及行政处罚的在浙江省建筑市场监管公共服务平合登记核查结果，纳入信用管理。

**（三）严格质量安全监管。**市住建局质量安全监督部门应充分运用“浙里建”等数字化手段，加强分阶段施工许可项目的质量安全监管。取得分阶段施工许可证的项目开工后，质量安全监督部门应同步确定项目专员开展重点监督，发现工程建设、设计、施工、监理等单位及注册人员未履行承诺或存在违法违规行为的，应当依法依规予以处理。切实落实勘察、设计等技术服务单位的主体责任，以及单位负责人、项目负责人和有关专业技术人员的终身责任。

本办法自发文之日起施行。