

九江市住房和城乡建设局文件

九住建办字〔2020〕68号

九江市建筑装饰装修工程施工许可证办理 暂行办法（试行）

为进一步规范我市建筑装饰装修工程施工许可管理，加强建筑装饰装修工程审批和监管，依据《中华人民共和国建筑法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》、《建筑工程施工许可管理办法》等法律法规及“放管服”改革和优化营商环境的有关文件精神，借鉴外地现行做法，结合本市实际，制定本暂行办法。

第一条 建筑装饰装修工程在开工前，建设单位在应当向工程所在地的县级以上地方人民政府住房城乡建设主管部门申请领取施工许可证。工程投资额在30万元以下或者建筑面积在300平方米以下的建筑装饰装修工程，可以不申请办理施工许可证。

各县（市）住房和城乡建设行政主管部门、经开区建设环保局负责本辖区内的建筑装饰装修工程施工许可证的核发。浔阳区、

濂溪区、八里湖新区的建筑装饰装修工程施工许可核发，按照九江市住房和城乡建设局《关于加强我市建设工程消防设计审查验收工作的实施意见》（九住建办字[2020]39号）关于既有建筑装修改造工程管理划分原则执行，柴桑区住房和城乡建设局负责本辖区内的建筑装饰装修工程施工许可证的核发，过渡期结束后再另行确定。

第二条 本暂行办法所称建筑装饰装修工程是指为保护建筑物的主体结构、使用功能和美化建筑物，采用装修装饰材料对建筑物、构筑物内外表面及空间进行的各种修饰处理过程的建设活动。

家庭居室装修工程、抢险救灾及其他临时性房屋建筑、农民自建低层住宅及其附属设施的装饰装修工程，以及涉及市县（区）政府确定的特定区域内的房屋立面改造工程、需要变动主体承重结构的建筑物或者构筑物的大修等工程不适用本暂行办法。

第三条 本市建筑装饰装修工程分为一般类建筑装饰装修工程（以下简称“一般类装修工程”）和特定类建筑装饰装修工程（以下简称“特定类装修工程”）两类。

（一）特定类装修工程

本暂行办法所称的特定类装修工程，是指包含建筑主体和承重结构变动、消防设施变动、主次干道临街房屋立面改动、使用功能调整、超限建筑、涉及排水管网改动等可能影响公民生命财产安全和公共利益等各种装饰装修活动及根据《建筑工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部51号令）的原土

建工程列为特殊建设工程的装饰装修活动。

存在下列情形之一的，应当列入特定类装修工程：

1、涉及建筑主体和承重结构变动的，包括：

(1) 梁、板、柱等主体和承重结构局部改动的（局部管道施工开孔除外）；

(2) 整体或局部结构加固的；

(3) 建筑物内部加装、改装电梯的（既有多层住宅加装电梯除外）；

(4) 因使用功能调整等产生荷载增加或经鉴定需抗震加固的房屋装修改造的。

2、涉及消防设施变动的，包括：

(1) 防火分区、防烟分区重新调整的；

(2) 改动疏散楼梯及疏散走道的；

(3) 改动室内消火栓系统的；

(4) 改动自动喷水灭火等水灭火系统的；

(5) 改动气体灭火及其他灭火系统的；

(6) 改动建筑给排水、消防电气、机械防烟系统、机械排烟系统、机械通风空调系统、正压送风系统的；

(7) 改动原有消防性能化设计的；

(8) 建筑面积大于（含）300平方米并涉及喷淋、火灾报警探测器等末端消防设施局部改动的。

3、需要经自然资源部门批准主次干道临街房屋立面改动和使用功能调整的，包括：

(1) 涉及玻璃幕墙、石材幕墙、玻璃顶棚、玻璃吊顶、防护栏杆改变的；

(2) 涉及其他房屋外围护结构及其装饰层的外部轮廓局部变动的。

(3) 涉及房屋使用功能调整的。

4、根据《建筑工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住房和城乡建设部 51 号令）原土建工程列为特殊建设工程的。

5、涉及原土建工程为超限建筑的。

6、涉及排水管网改动的。

（二）一般类装修工程

本实施办法所称的一般类装修工程，是指除特定类装修工程范围之外的建筑装饰装修工程。

第四条 本市建筑装饰装修工程按照一般类装修工程和特定类装修工程实行差别化管理、分类审批。建设单位一次申报多个建筑单体或者部位实施装饰装修的，凡有一个及以上建筑单体或部位涉及特定类装修内容的，该装饰装修工程按照特定类装修工程进行审批和监管。

（一）一般类装修工程

推行承诺告知，简化事前审批，强化对企业承诺后履约行为的批后监管。施工许可阶段建设单位申领施工许可证；施工过程阶段质量安全监督机构实施监督抽查，记录抽查结果；竣工验收阶段建设单位自行组织验收，并在竣工验收合格后 15 日内将《建设工程竣工验收报告》报送质量监督机构存档。

1、申请施工许可证应具备的条件：

(1) 已合法取得房屋所有权或者使用权且交付投入使用。

(2) 施工场地必须具备施工条件。

(3) 已确定施工企业。必须实行监理的工程范围按照《江西省建筑管理条例》第十五条执行，对于不需要委托工程监理的项目，建设单位应选派具备同类项目管理经验的技术人员，承担工程监理的法定责任和义务，确保工程质量安全责任得到落实。

(4) 有满足施工需要的施工图纸及技术资料。在建设单位承诺不增加建筑面积、建筑总高度、建筑层数，不涉及修改外立面、建筑结构和变更使用性质，设计单位承诺满足现行国家规范标准和工程质量安全要求的情况下，无需提交施工图设计文件审查合格书。

(5) 有保证工程质量和安全的具体措施。施工企业编制的施工组织设计中有根据建筑工程特点制定的相应质量、安全技术措施。建立工程质量安全责任制并落实到人。专业性较强的工程项目编制了专项质量、安全施工组织设计。

(6) 建设资金已经落实。建设单位应当提供建设资金已经落实承诺书。

2、办理时限

施工许可阶段办理时限为 4 个工作日。

(二) 特定类装修工程

按照国家工程建设规范强制性标准要求，加强对质量和安全的监管。施工许可阶段建设单位申领施工许可证；施工过程中阶段

质量安全监督机构对施工过程实施监督检查；竣工验收阶段建设单位在线办理竣工验收和备案。

1、申请领取施工许可证应具备的条件：

(1) 已合法取得房屋所有权或者使用权或者相关审批手续。

(2) 涉及房屋立面改动、使用功能调整，已合法取得自然资源部门批准手续。

(3) 施工场地必须具备施工条件。

(4) 已确定施工企业。

(5) 有满足施工需要的施工图纸及技术资料，施工图设计文件已按规定审查合格。

(6) 有保证工程质量和安全的具体措施。

(7) 建设资金已经落实。

(8) 法律、行政法规规定的其他条件。

2、办理时限

施工许可阶段办理时限为 5 个工作日（不含施工图设计文件审查时间）；竣工验收阶段办理时限为自受理之日起 10 个工作日（不含中介服务时间）

第五条 明确产权人、参建各方和第三方机构的主体责任

(一) 房屋产权人或者建设单位应当加强对建筑装饰装修活动的管理，并对建筑结构和消防安全等负责。建设单位会同设计单位共同负责界定建筑装饰装修工程类别（一般类或者特定类），并按界定的分类办理相关施工许可和竣工验收手续。未经办理相关手续的，不得施工或者交付使用。

（二）建设单位应当根据建筑装饰装修工程的类型、规模和内容等，委托具有相应资质的设计单位和施工单位实施设计和施工。对于一般类装修工程，设计项目负责人可以由非注册执业资格的相应职称工程技术人员担任。

（三）施工图审查机构对特定类装修工程施工图中涉及是否符合有关法律法规及规范标准等内容进行审查，并对审查结果负责；一般类装修工程由建设单位、设计单位和施工单位分别承担相应的主体责任。

第六条 各级住房和城乡建设行政主管部门（或受其委托监督机构）强化建筑装饰装修工程监督管理的要求。

（一）建立事中事后监管制度。在日常监督管理基础上，适时开展建筑装饰装修工程专项安全、质量检查，加大对装饰装修项目的监督管理力度。同时，根据装饰装修项目特点，深入开展安全隐患和风险的排查整治。

（二）强化分类执法检查。对于一般类装修工程采用“双随机、一公开”抽查的方式，重点就承诺事项的履约情况进行日常监督检查，建立工作台账。对于特定类装修工程，加强项目质量安全的监督管理，按照现行的质量安全监督方式从严监管。

（三）建立健全诚信体系建设。加强对项目参建各方日常动态管理，建设、设计、施工、监理等参建单位应当严格按照项目申报内容和行政管理规定进行设计、施工和监理等经营活动。

（四）依法依规从严追究责任。从严查处未取得施工许可证开工的违法违规行为，在事中事后监管过程中，发现建设单位将

特定类装修工程按照一般类装修工程申报的，应当责令建设单位停止施工、限期整改、重新申领施工许可证；拒不改正的，可依法撤销施工许可证，并按有关规定记入责任企业和直接责任人员的信用档案，有关信用信息在相关管理信息平台上予以曝光；情节严重的，依法追究责任企业和项目负责人的法律责任和行政责任，将其纳入“失信名单”，停止其一定期限的经营活动。

第七条 建筑装饰装修施工许可证延期、变更按住建部《建筑工程施工许可管理办法》执行。

第八条 本暂行办法自发布之日起试行。发布之日前已实施未完成的项目，由各级住房和城乡建设行政主管部门以优化营商环境、方便服务对象的原则协调解决。住建部、省住建厅另有新规或要求的，从其规定。

