

关于进一步明确我市既有建筑装饰装修工程施工许可审批与管理相关要求的通知

江北新区、各区建设主管（行政审批）部门，各有关单位：

为贯彻市委、市政府深化“放管服”改革精神，规范和优化城市更新中既有建筑装饰装修工程施工许可审批流程，压实工程建设单位履行基本建设程序责任，强化事中事后监管，保障既有建筑装饰装修工程质量安全。根据国家、省市相关工程建设法律法规，结合落实《南京市深化建筑工程施工许可审批改革的实施意见》（宁建改办〔2019〕12号）等文件要求，现就我市既有建筑装饰装修工程施工许可审批和管理相关要求做进一步明确。

一、适用范围

本市行政区域内既有建筑装饰装修工程，建设单位在开工前，应当按照本通知规定申领《建筑工程施工许可证》。不包括：工程投资额在100万元及以下（含100万元）或建筑面积在500平方米及以下（含500平方米）的既有建筑装饰装修工程、危险房屋治理、住宅室内装饰装修活动、《建筑法》附则规定不适用的房屋建筑工程活动。

本通知所称的既有建筑，是指已合法建成且交付投入使用的房屋建筑。

二、 申领条件

建设单位申请领取既有建筑装饰装修工程施工许可证，应当具备下列条件，并提交相应的证明文件：

（一）房屋建筑具有不动产权证或国有土地使用证和房屋所有权证（含装修施工楼层的房产分层分户图）；如由承租人装修的，还需提供租赁合同和产权人同意装修的证明材料。

（二）依法应当办理建设工程规划许可审批的，应提交建设工程规划许可证或规划审批意见函；符合市建设工程规划许可证“豁免”项目清单的装饰装修维护类项目，由建设单位会同设计单位提交承诺书，原规划内容不明确或难以判断的，由审批部门函询征求规划部门意见。

（三）已经确定建筑施工企业。（登录“江苏省建筑市场与诚信信息一体化平台”，将中标企业工程合同和其他参建单位合同在建设工程合同归集系统进行归集）。

（四）有满足施工需要的资金安排、施工图纸及技术资料。建设单位的建设资金已经落实，并按照《南京市深化施工图审查改革实施意见2.0》（宁建改办〔2023〕9号）规定提供符合要求的施工图审查手续。

（五）有保证工程质量安全的具体措施。施工企业应根据建筑工程特点制定相应质量、安全技术措施，建立工程质量安全责

任制并落实到人（提交建设单位、施工单位、设计单位、监理单位法人授权委托书、项目负责人质量承诺书，以及几方责任主体的项目施工安全承诺书）。

三、 申领程序

（一）既有建筑装饰装修工程开工前，建设单位应当按照《江苏省政府投资管理办法》（苏政发〔2020〕68号）、《江苏省企业投资项目核准和备案管理办法》（苏政发〔2017〕88号）办理基建投资项目立项备案。（登录江苏省投资项目在线审批监管平台<https://tzxm.fzggw.jiangsu.gov.cn>）

（二）建设单位依据取得的市或区发改部门项目立项备案文件的权限划分，登录“南京市工程建设项目审批管理系统”，选择市建委或相对应的区审批部门申请施工许可，按照系统要求上传电子要件材料，实行网上不见面审批。

（三）网上审批承诺时限为2个工作日，审批通过发放施工许可电子证照，建设单位应将《建筑工程施工许可证》下载并在施工现场公示备查。质量监督手续和安全监督备案与施工许可证审批合并办理。

四、 职责分工

（一）市城乡建设委员会负责装饰装修工程施工许可监管的综合协调和监督指导，委托市装饰中心负责主城六区市级及以上立项备案的既有建筑装饰装修工程的施工许可审批及相关行政处罚工作。

（二）主城六区建设主管（行政审批）部门负责管理区域内区级立项备案的既有建筑装饰装修工程的施工许可审批及相关行政处罚工作。

（三）江北新区、江宁、浦口、六合、溧水、高淳区建设主管（行政审批）部门负责管理区域内既有建筑装饰装修工程的施工许可审批及相关行政处罚工作。

五、管理要求

（一）加大工程现场检查力度。各级建设主管部门应当按照“谁审批、谁负责，谁主管，谁监管”的原则，采取日常抽查、专项检查、巡查等方式开展既有建筑装饰装修工程现场监督检查工作，不断提高工程监管覆盖率。

（二）依法查处违法违规行为。各级建设主管部门在事中事后监管中发现建设、设计、施工、监理等单位违反建设工程管理相关法律法规的行为，要根据情节轻重，按照限期整改、记录不良行为、约谈和通报批评、行政处罚等方式予以处理。

（三）推进联动监管体系建设。根据《省政府办公厅关于切实加强既有建筑安全管理工作的通知》（苏政办发〔2020〕25号）《江苏省既有建筑安全隐患排查整治专项行动方案》（苏政办发〔2021〕39号）文件精神，充分发挥网格化社会治理机制的作用，开展既有建筑装修工程中无证施工等违法违规行为的网格巡查，并及时将巡查发现的违法违规线索函告属地城乡建设、房屋安全、规划资源、城市管理等部门依法履行部门监管职责，形成部门联动共管的合力。

六、其他

既有建筑装修装饰类低风险项目参照省和市相关文件执行。

本通知自发文之日起施行。

南京市城乡建设委员会

2023年12月8日