

北京市建筑工程施工许可办法

(2003年11月25日北京市人民政府第139号令公布 根据
2018年2月12日北京市人民政府第277号令第一次修改 根据
2021年10月1日北京市人民政府第300号令第二次修改 根据
2022年9月6日北京市人民政府第306号令第三次修改)

第一条 为了加强对建筑活动的监督管理,维护建筑市场秩序,保证建筑工程质量和施工安全,根据《中华人民共和国建筑法》和《建设工程质量管理条例》,结合本市实际情况,制定本办法。

第二条 在本市行政区域内进行下列建筑工程施工的,建设单位应当领取施工许可证,但是,工程投资额在30万元以下或者建筑面积在300平方米以下的建筑工程,可以不申请办理施工许可证:

(一) 房屋建筑及其附属设施和与其配套的线路、管道、设备安装的新建、改建、扩建工程;

(二) 市政基础设施的新建、改建、扩建工程;

(三) 房屋装饰装修工程。

市住房城乡建设行政主管部门可以根据本市实际情况,对本条前款规定的可以不申领施工许可证的建筑工程范围进行调整,并报国务院住房城乡建设主管部门备案。

按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程,不再领取施工许可证。

第三条 依法应当领取施工许可证而未领取的,建筑工程不得开工。

本办法所称开工,是指建筑工程开始施工作业,其中,新建工程的开工,是指开始进行基础桩施工或者土方开挖;改建、扩建工程和旧有房屋装饰装修工程的开工,是指开始进行拆改作业。

房屋建筑工程项目和土方作业量大的市政工程项目,建设单位已取得项目设计方案审查意见等规划批准文件,施工现场符合市住房城乡建设行政主管部门规定条件的,可以先期开展土方、护坡、降水等作业,但是最迟应当在主体工程施工前取得建筑工程施工许可证。

第四条 任何单位和个人不得将应该申请领取施工许可证的工程项目分解为若干限额以下的工程项目,规避申请领取施工许可证。

第五条 市住房城乡建设行政主管部门是本市建筑工程施工许可的主管机关。区住房城乡建设行政主管部门按照规定职责负责本行政区域内建筑工程施工许可工作。

第六条 建设单位申请领取施工许可证，应当具备下列条件：

（一）已经办理该建筑工程用地批准手续，房屋装饰装修工程应当取得房屋所有权人同意。

（二）依法应当办理建设工程规划许可证的，已经取得建设工程规划许可证。

（三）施工场地已经基本具备施工条件，需要征收房屋的，其进度符合施工要求。

（四）已经确定施工企业。按照规定应当招标的工程没有招标，应当公开招标的工程没有公开招标，或者肢解发包工程，以及将工程发包给不具备相应资质条件的企业的，所确定的施工企业无效。

（五）有满足施工需要的资金安排、施工图纸及技术资料，建设单位应当提供建设资金已经落实承诺书。

（六）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，并按照规定办理了工程质量、安全监督手续。

第七条 施工许可证应当以建设项目为单位领取。但房屋建筑工程可以以一个或者若干单项工程为单位分别领取；线状市政基础设施工程可以分段领取。

按照前款规定建设项目分别领取施工许可证的，各单项工程、分段工程的工程投资额或者建筑面积不得低于本办法第二条规定的限额；各单项工程、分段工程的建设规模、工程投资额总和应当分别与建设项目的总建设规模和总工程投资额一致。

第八条 新建道路的地下管线工程应当随同新建道路工程领取施工许可证；房屋附属设施工程、与房屋配套的线路、管道、设备安装工程应当随同房屋建筑工程领取施工许可证；新建房屋装饰装修工程可以随同房屋建筑工程领取施工许可证。

第九条 建设单位应当在建筑工程开工前向市住房城乡建设行政主管部门或者建筑工程所在地的区住房城乡建设行政主管部门（以下简称发证机关）申请领取施工许可证，并提交下列文件：

(一) 填写齐备并加盖建设单位印章的施工许可证申请表，申请表可以从市住房城乡建设行政主管部门网站上下载或者向发证机关免费索取；

(二) 符合本办法第六条规定条件的证明文件。

第十条 发证机关应当及时审查建设单位的施工许可申请，对申请人提交的文件不齐备的，应当一次告知需要补正的全部文件。

申请人提交文件齐备，符合本办法第六条规定的，发证机关应当自收到申请之日起5个工作日内核发施工许可证；不符合本办法第六条规定的，应当作出不予发证的书面决定并说明理由。

发证机关可以根据需要对建筑工程用地进行现场踏勘。

第十一条 施工许可证分为一件正本和两件副本，副本和正本具有同等法律效力。

禁止伪造、变造和涂改施工许可证。

第十二条 施工许可证发放后，建设单位或者施工单位发生变更的，应当重新申请领取施工许可证。

本办法第六条规定的其他条件发生变更，依法应当报经有关行政主管部门办理变更手续的，建设单位应当在办理变更手续后

10日内告知发证机关；依法不需要报经有关行政主管部门办理变更手续的，建设单位应当在条件变更后10日内告知发证机关。

第十三条 建设单位应当在建筑工程施工现场的显著位置公示施工许可证复印件。

第十四条 建设单位应当自领取施工许可证之日起3个月内开工。因故不能开工的，应当在期满前向发证机关申请延期；延期以两次为限，每次不超过3个月。既不开工又不申请延期或者超过延期次数、时限的，施工许可证自行废止。

第十五条 在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起1个月内以书面形式向发证机关报告，报告内容包括中止施工的时间、原因、施工进度、维修管理措施等，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。

建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满1年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。

第十六条 市住房城乡建设行政主管部门应当定期汇总全市颁发的施工许可证情况，向社会公布并接受公众查询。

第十七条 任何单位和个人有权对未取得施工许可证擅自施工或者不按照施工许可证规定施工的行为进行检举和举报。

第十八条 市住房城乡建设行政主管部门应当按照规定将建设单位、施工单位与施工许可有关的信用信息记入北京市企业信用信息系统。

第十九条 建设单位未取得施工许可证擅自施工的，或者建设单位、施工单位发生变更未重新领取施工许可证的，由市或者区住房城乡建设行政主管部门责令停止施工，限期改正，处工程合同价款百分之一以上百分之二以下的罚款。

第二十条 违反本办法第十二条第二款的规定，建设单位未按时告知发证机关有关变更事项的，由市或者区住房城乡建设行政主管部门给予警告，并处5000元以上3万元以下罚款。

第二十一条 发证机关及其工作人员不按照规定核发施工许可证，或者核发施工许可证后不履行监督管理职责的，或者对依法应当查处的违法行为不予查处的，由上级机关责令改正，对责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十二条 建设单位认为发证机关办理施工许可的具体行政行为侵犯其合法权益的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第二十三条 对不需要申领施工许可证的建筑工程，有关部门应当依法加强管理、服务和指导。

依法核定作为文物保护的纪念建筑物和古建筑等的修缮,依照文物保护的有关法律、法规的规定执行。

军用房屋建筑工程施工许可管理办法,按照国务院、中央军委委员会的有关规定执行。

抢险救灾及其他临时性房屋建筑和农民自建两层以下(含两层)住宅的建设,不适用本办法。

第二十四条 本办法自 2004 年 1 月 1 日起施行。1989 年 11 月 25 日北京市人民政府第 36 号令发布,根据 1997 年 12 月 31 日北京市人民政府第 12 号令修改的《北京市建设工程开工管理暂行办法》同时废止。