南昌市住房和城乡建设局

洪住建字〔2023〕193号

关于推行房屋建筑和市政基础设施工程分阶段、分批次、分标段核发施工许可证的通知（试行）

各县（区、开发区）住建局（城建局）、湾里管理局景城办，局属各单位、机关各科室，各项目建设单位:

为贯彻落实国家、省、市“放管服”改革决策部署，深入推进工程建设项目审批制度改革，持续优化“办理建筑许可”营商环境，加速项目开工建设，根据《住建部办公厅关于进一步优化相关审批加快推进重大项目开工建设的通知》（建办厅电〔2022〕34号）、《江西省城市功能品质提升与工程建设项目审批制度改革部门联席会议办公室关于印发全省2023年度深化工程建设项目审

批制度改革 提升“办理建筑许可”营商环境工作方案的通知》（赣城提联〔2023〕2号）、《南昌市人民政府办公室关于印发南昌市建设省营商环境创新试点城市实施方案的通知》（洪府办发〔2023〕12号）等文件精神，经研究决定，在南昌市试行分阶段、分批次、分标段（桩号）核发施工许可证，有关事宜通知如下:

一、适用范围

（一）分阶段核发施工许可证

对符合下列条件之一的新建房屋建筑工程（不含已开工项目），建设单位在确定勘察、设计、施工总承包和监理单位，具备满足施工要求的图纸和其他要件后，可根据项目设计和施工顺序自主选择分阶段或整体申请办理施工许可证。

1. 单体建筑面积2万平方米以上;

2. 总建筑面积8万平方米以上;

3. 经确认其他符合条件的建筑工程。

分阶段施工许可证可分为“土方开挖、基坑支护及基础工程”（主要涵盖土石方、基坑支护、地基处理、桩基基础等子分部工程）、“地下室”（主要涵盖±0.000以下地下室工程）、“±0.000以上及室外工程”（主要涵盖标高在±0.000以上的主体结构、机电设备、消防工程、建筑装修装饰、室外工程等其他需要一并办理的分部工程）等三个阶段办理。办理“地下室”阶段施工许可证时，需同步申请人防工程质量监督。

（二）分批次办理施工许可证

对同一建设工程规划方案内涉及多个单体工程的房建工程，

在具备独立使用功能的前提下，可以按照单体工程分批次办理施工许可证。其中，首批施工许可范围应包含地下室、幼儿园、消防控制室、养老服务设施、物业用房等公共服务设施建筑。

（三）分标段（桩号）办理施工许可证

长度 2 千米以上的市政道路、地下综合管廊、轨道交通等重大线性工程，可以按标段分段（桩号）办理施工许可证。

分阶段、分批次、分标段办理施工许可的，以各阶段、各批次、各标段工程投资额相加的总额或建筑面积相加的总额确定是否达到施工许可办理限额〔工程投资额在 100 万元以下（含 100 万元）或者建筑面积在 500 平方米以下（含 500 平方米）〕。任何单位和个人不得将应当申请办理施工许可的建设工程项目分解为若干限额以下的工程项目，规避办理施工许可。已申请采取分阶段核发施工许可证的项目原则上不再适用分批次办理施工许可证政策。

二、分阶段进行施工图设计文件审查

按照《江西省住建厅关于改进房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查工作的通知》（赣建字〔2021〕8 号）、《南昌市工程建设项目审批制度改革领导小组办公室于进一步改进南昌市房屋建筑和市政基础设施工程施工图审查工作的通知（试行）》（洪工改办文〔2022〕60 号）等文件要求，对房屋建筑工程，施工图审查机构可按照“土方开挖、基坑支护及基础工程”“地下室”“±0.000 以上”等三个阶段或者整体工程进行施工图审查，对市政道路、地下综合管廊、轨道交通等线性工程按照标段（桩号）

或整体工程进行施工图审查，分别出具各阶段的施工图设计文件审查合格意见书。建设单位凭各阶段施工图设计文件审查合格意见书办理相应阶段施工许可证。

分阶段进行施工图设计文件审查的，建设单位应委托同一家施工图审查机构进行审查，并配合提供各阶段审查所必须的施工图设计文件。建设单位在申请“±0.000以上及室外工程”阶段施工许可证前，需完成项目绿色建筑设计文件和海绵设计专篇并通过施工图审查。如属于特殊建设工程的，“地下室”和“±0.000以上及室外工程”阶段均应在施工前办理相应阶段的特殊建设工程消防设计审查。施工图审查机构对受委托的建设工程施工图设计文件审查质量负责。

三、强化监督管理

（一）建设单位要切实履行工程质量安全首要责任。建设单位要加强对勘察、设计、采购和施工质量安全的过程控制和验收管理，严格执行有关工程建设标准。对于申请分阶段施工图审查并分阶段办理施工许可的项目，建设单位需承诺不得改变建筑设计方案，分阶段审核通过后，由建设单位承担因建设工程规划许可意见以及其他因素导致的设计变更、工程变更、施工许可手续变更等责任。

建设单位不得将一个单位工程的施工分解成若干部分发包给不同的施工总承包或专业承包单位，不得将非单独立项的基坑工程等单独发包。

申请分阶段核发施工许可证的项目，半年内需办理完成三个

阶段施工许可证。“土方开挖、基坑支护及基础工程”阶段完工后，如无法及时申请下一阶段的施工许可，建设单位应委托具备资质的第三方监测机构，持续对基坑边坡的稳定性进行监测，直至基坑完成回填。基坑支护超过设计使用期限，应采取有效措施包括回填基坑等方式保证基坑安全。

（二）严格落实质量安全各项制度。工程开工前，建设单位应及时联系工程质量安全监督机构赴现场开展首次质量安全监督检查和交底，并对有关承诺情况进行现场核查。属于《住建部办公厅关于实施〈危险性较大的分部分项工程安全管理规定〉有关问题的通知》（建办质〔2018〕31号）、《关于印发〈江西省危险性较大的分部分项工程安全管理实施细则〉的通知》（赣建安〔2020〕14号）规定的危险性较大的分部分项工程范围的，建设、施工、监理单位应在各阶段重点加强危大工程的安全管理，建立危大工程安全管理各项规章制度，包括危大工程清单、专项施工方案的编制、审核、审查、论证及实施过程中的交底、专项巡视检查、验收、监测应急管理等制度。特别是严格落实基坑工程专项施工方案编制、论证、审批手续，严格落实危大工程各项管控措施。施工单位、监理单位要按照《江西省住建厅关于加强施工现场监管危大工程子系统使用的通知》（赣建办文〔2022〕129号）要求，在开工前录入和使用江西“住建云”平台建筑工程施工现场监管系统危大工程子系统。

（三）强化事中事后监管。各级住建部门及其委托的工程质量安全监督机构以及其他有权限的部门在日常监督检查中，对发

现工程建设、勘察、设计、施工、监理等单位及注册执业人员未按照承诺履职或存在违法违规行为的，超施工许可范围（阶段）施工的，按情节严重程度，依法依规采取限期整改、停工整改、认定建筑市场违法违规不良行为记录、行政处罚、撤销施工许可、提请有权限的部门撤销注册执业证书等措施严肃处理。同一个项目分阶段、分批次、分标段核发施工许可证，各参建单位项目负责人、项目经理、总监理工程师与首次核发施工许可证应保持一致，按照有关规定，严格人员变更。项目开工建设，应落实建筑工人实名制管理的各项规定和措施。分阶段申请办理施工许可证的工程，应在单位工程完工后一并办理竣工验收手续。

（四）全程网办。建设单位登录“南昌市工程建设项目审批管理系统网上办事大厅”一站式申报，审批通过后，建设单位可在线查阅和下载施工许可证电子证照。

（五）试行时间。本通知自印发之日起试行实施，试行期一年。执行过程中遇到问题，可向市住建局反映。我局将依据国家、省出台的工程建设项目审批制度改革最新要求，结合工作实际，及时优化调整施工许可办理相关事宜。分阶段、分批次、分标段核发施工许可证的改革政策，各县（区、开发区），湾里管理局可参照执行。

附件：1.“土方开挖、基坑支护及基础工程”阶段施工许可证（含建设工程质量、安全监督手续）申请材料清单；

2. “地下室”阶段施工许可证（含建设工程质量、安全监督手续）及人防工程质量监督并联申请材料清单;

3. “±0.000以上及室外工程”阶段施工许可证（含建设工程质量、安全监督手续）申请材料清单;

4. 江西省房屋建筑和市政基础设施地基与基础工程施工图设计文件审查合格书（样本）;

5. 关于申请办理“土方开挖、基坑支护及基础工程”阶段施工许可承诺书（样本）;

6. 建设资金已落实承诺书（样本）。

2023年9月19日

南昌市住房和城乡建设局办公室　　2023年9月19日印发

附件 1

“土方开挖、基坑支护及基础工程”阶段施工许可证（含建设工程质量、安全监督手续）申请材料清单

1. 工程质量、安全监督手续、建筑工程施工许可证并联审批申请表;

2. 用地批准手续（国有土地使用证、国有土地使用权出让批准书、建设用地批准书、建设用地规划许可证、国有土地划拨决定书或能明确承诺取得时限的《建设项目用地预审与选址意见书》);

3. 自然资源部门出具的规划设计方案审查批文;

4. 中标通知书（依法需要公开招投标的提供）或直接发包告知书，施工合同（需约定安全防护、文明施工措施费用支付计划）、监理合同（需监理的项目提供）以及建设单位提供的安全文明措施费支付计划;

5. 地基与基础工程施工图设计文件审查合格书（需包含抗震设防审查意见）、基坑专项审查合格材料;

6. 关于申请办理土方开挖与基坑支护阶段施工许可承诺书（样本）、建设资金已经落实承诺书（样本）;

7. 建设、勘察、设计、施工、监理等单位法定代表人签署的项目负责人授权书及项目负责人签署的质量终身责任承诺书（其中，勘察、设计单位根据阶段性图审内容办理“面签”手续）;

8. 建设、施工、监理单位法定代表人及项目负责人安全生产

承诺书；

9.经项目所在地安全监督机构核验并签署同意的建设工程现场安全生产条件审查表、危险性较大分部分项工程清单；

10.建设单位、施工单位共同签署的分阶段办理施工许可证的申请报告（需约定各阶段工程投资额，各阶段工程投资额之和应等于施工合同总价，后续阶段施工许可证工程投资额不得变更）。

附件 2

“地下室”阶段施工许可证（含建设工程质量、安全监督手续）及人防工程质量监督并联办理申请材料清单

1. 工程质量、安全监督手续、建筑工程施工许可证并联审批申请表、江西省人防工程质量监督注册登记表;

2. 用地批准手续（国有土地使用证、国有土地使用权出让批准书、建设用地批准书、建设用地规划许可证、国有土地划拨决定书或能明确承诺取得时限的《建设项目用地预审与选址意见书》);

3. 自然资源部门出具的建设工程规划许可证;

4. 国防动员办公室出具的防空地下室审核意见书或防空地下室易地建设审核意见书（人防审批结建式、单建式、兼顾式的审批文件）

5. 中标通知书（依法需要公开招投标的提供）或直接发包告知书，施工合同（需约定安全防护、文明施工措施费用支付计划）、监理合同（需监理的项目提供）以及建设单位提供的安全文明措施费支付计划;

6. 地下室工程施工图设计文件审查合格书（需包含消防安全性审查、超限高层审查、防雷审查）、人防工程施工图设计文件审查合格书（地下室有人防工程的提供);

7. 各专业人防战时平面图（人防工程建筑战时平面图、人防工程结构墙体平面布置图、人防工程战时通风平面图、人防工程

战时给排水平面图、人防工程战时动力平面图）；

8.建设资金已经落实承诺书；

9.建设、勘察、设计、施工、监理等单位法定代表人签署的项目负责人授权书及项目负责人签署的质量终身责任承诺书（其中，勘察、设计单位根据阶段性图审内容办理“面签”手续）；

10.建设、施工、监理单位法定代表人及项目负责人安全生产承诺书；

11.经项目所在地安全监督机构核验并签署同意的建设工程现场安全生产条件审查表、危险性较大分部分项工程清单；

12.建设单位、施工单位共同签署的分阶段办理施工许可证的申请报告（同“土方开挖、基坑支护及基础工程”阶段申请报告）。

附件 3

“±0.000以上及室外工程”阶段施工许可证(含建设工程质量、安全监督手续）申请材料清单

1.工程质量、安全监督手续、建筑工程施工许可证并联审批申请表;

2.用地批准手续（国有土地使用证、国有土地使用权出让批准书、建设用地批准书、建设用地规划许可证、国有土地划拨决定书或能明确承诺取得时限的《建设项目用地预审与选址意见书》);

3.自然资源部门出具的建设工程规划许可证;

4.中标通知书（依法需要公开招投标的提供）或直接发包告知书，施工合同（需约定安全防护、文明施工措施费用支付计划）、监理合同（需监理的项目提供）以及建设单位提供的安全文明措施费支付计划;

5.±0.000以上单位工程、装修装饰工程、园林绿化工程施工图设计文件审查合格书（需完成绿色建筑审查、节能审查、消防安全性审查、海绵设计专篇审查);

6.建设资金已经落实承诺书;

7.建设、勘察、设计、施工、监理等单位法定代表人签署的项目负责人授权书及项目负责人签署的质量终身责任承诺书（其中，勘察、设计单位根据阶段性图审内容办理“面签”手续);

8.建设、施工、监理单位法定代表人及项目负责人安全生产

承诺书;

9.经项目所在地安全监督机构核验并签署同意的建设工程现场安全生产条件审查表、危险性较大分部分项工程清单;

10.建设单位、施工单位共同签署的分阶段办理施工许可证的申请报告(同“土方开挖、基坑支护及基础工程”阶段申请报告)。

附件 4

江西省房屋建筑和市政基础设施地基与基础工程施工图设计文件审查合格书（样本）

审查合格书编号：

<table>
<tr><td>工程名称</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>工程地址</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>建设单位</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">设计单位</td><td colspan="2"></td><td>资质等级</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>项目负责人</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">勘察单位</td><td colspan="2"></td><td>资质等级</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>项目负责人</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="6">房屋建筑/市政审查</td></tr>
<tr><td>工程指标</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>专　业</td><td>审查人员签名</td><td>专　业</td><td>审查人员签名</td><td>专　业</td><td>审查人员签名</td></tr>
<tr><td>建筑专业</td><td></td><td>电气专业</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>结构专业</td><td></td><td>消防专业</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>给排水专业</td><td></td><td>……</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>暖通空调专业</td><td></td><td>（内容可根据施工图审查情况进一步细分）</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>审查机构意见</td><td colspan="5">审查机构：

审图合格专用章：

法人代表签名：　　发证日期：</td></tr>
<tr><td>备注</td><td colspan="5"></td></tr>
</table>

江 西 省 住 房 和 城 乡 建 设 厅 印 制

注：1、本合格书是房屋建筑和市政基础设施工程基本建设程序的法定文书，任何单位和个人不得不得涂改、伪造，本合格书仅对本工程有效； 2、经审查合格的施工图设计文件需重大变更的，应当报原施工图审查机构重新审查，重新核发合格书，并在备注栏中注明重大变更事项。

附件 5

关于申请办理“土方开挖、基坑支护及基础工程”阶段施工许可承诺书（样本）

XXX 住房和城乡建设局:

本单位现申报_____项目“土方开挖、基坑支护及基础工程”阶段的建设工程质量安全监督手续及建筑工程施工许可证。

设计单位承诺：申报工程“土方开挖、基坑支护及基础工程”阶段建设工程质量安全监督手续及建筑工程施工许可证的有关工程内容的“土方开挖、基坑支护及基础工程”阶段的施工图纸设计文件已完成，满足国家标准和工程质量安全要求。

建设单位承诺：本工程建设方案已确定，后期如因规划以及其他因素造成的一切调整及后果由本单位自行承担。

本工程建设和设计单位愿意承担因违反承诺造成的一切责任及损失。如违反承诺自愿无条件停工整改并接受管理部门相关处理。整改完成前建设单位承诺暂停办理南昌市范围内所有项目的建设手续。

建设单位（盖章）:　　法定代表人（签章）:

年　月　日

设计单位（盖章）:

项目负责人（签名并盖注册执业专用章）:

年　月　日

附件 6

建设资金已落实承诺书（样本）

XXX 住房和城乡建设局:

本单位现对项目在建设过程中作如下承诺:

_____项目（施工中标通知书中项目名称）建设资金已经落实，为_____万元。

无长期拖延工程款结算、拖欠工程款或拖欠农民工工资的行为。

本单位在此所作的承诺真实有效。如不履行承诺，本单位愿接受住房城乡建设主管部门及其他部门依据有关法律法规等给予的行政处罚及处理、建筑市场信用惩戒等。

建设单位（公章）:

法定代表人（签章）:

XXXX 年 X 月 X 日