**市城乡建设局关于优化调整建筑工程施工许可审批和竣工验收备案所需材料的通知**

沈建发〔2021〕48号

各区（开发区）、县（市）建设行政主管部门、审批部门：

为进一步深化工程建设项目审批制度改革，不断加强我市房屋建筑和市政基础设施工程建设管理，优化相关手续办理，依据《建筑工程施工许可管理办法》《辽宁省住房和城乡建设厅关于深化住建领域工程建设项目审批制度改革的实施意见（试行）》《沈阳市工程建设项目联合验收实施细则（试行）》等有关要求，结合我市实际，现对施工许可审批和竣工验收备案手续办理所需材料进行调整和精简，具体明确如下：

一、建筑工程施工许可证核发

根据《建筑法》等有关规定，建设单位在开工前应当申请领取施工许可证，应提交下列材料：

1.建筑工程用地批准手续（建设用地批准书、国有土地使用证、国有土地使用权出让批准书、建设用地规划许可证任一均可）;

2.建设工程规划许可证;

3.已经具备施工条件意见书;

4.建设资金已经落实承诺书;

5.有保证工程质量和安全的具体措施以及危险性较大的分部分项工程清单;

6.施工合同和中标通知书（按照规定可直接发包的工程应提交直接发包手续）;

7.施工图设计文件审查合格书（特殊建设工程）或施工图设计文件审查受理凭证、勘察设计质量承诺书（一般建设工程）。

根据我市建筑工程实际，可区分不同情形，提供相应材料（具体见附件1）：

（一）房屋建筑和市政基础设施工程一般情形

我市行政区域内所有从事各类房屋建筑、市政基础设施和轨道交通工程的施工，建设单位均应按要求如实提供所需材料。

（二）既有建筑装饰装修工程

1.可提供不动产权证（租赁房屋的还应提供房屋租赁协议）替代建筑工程用地批准手续;

2.涉及主体和承重结构变动的工程应提供原结构设计单位或者具有相应资质条件的设计单位出具的建设工程设计方案，或者检测鉴定单位出具的可靠性鉴定报告替代建设工程规划许可证;

3.可用建筑工程施工图审查意见书、特殊建设工程消防设计审查意见书（根据需要提供）替代施工图设计文件审查合格书。

（三）分阶段办理施工许可证工程（房屋建筑工程）

1.正负零以上工程

除规定的所需材料外，还应提供已取得的“地下主体工程”开工意见书作为施工合同和中标通知书的补充材料，地下主体工程与地上主体工程必须是同一施工单位。

2.红线内配套附属工程

新建项目中的红线内配套附属工程无需提供建筑工程用地批准手续。取消施工图审查环节，实行施工图备案制，建设单位需在施工许可前完成图纸的上传，并用施工图审查机构开具的施工图设计文件接收凭证替代施工图设计文件审查合格书。

3.装饰装修工程

此阶段的装饰装修工程特指新建项目中的“精装房”，建设单位无需提供建筑工程用地批准手续，但应根据需要提供建设工程规划许可证。

（四）老旧小区改造工程

对于新建、改建、扩建的房屋建筑工程，依据施工许可证限额要求，按规定如实提供所需材料。其中，涉及大修、改建、扩建的，还应提供原结构设计单位或者具有相应资质条件的设计单位出具的建设工程设计方案，或者检测鉴定单位出具的可靠性鉴定报告作为建设工程规划许可证的补充材料。同时，可用已经具备开工条件承诺书替代已经具备施工条件意见书。

（五）非住宅改建为租赁住房工程

根据《关于非住宅改建为租赁住房的若干意见》（沈房发〔2021〕1号）有关要求，可用非住宅改建为租赁住房项目审核意见书替代建筑工程用地批准手续和建设工程规划许可证。

（六）城市地下管线工程

我市城市地下管线工程（不包括电力工程）实行容缺办理，建设单位可根据工程建设项目具体实际情况，按规定如实提供所需材料。

其中，新建工程提供建设工程规划许可证（国有土地）、规划方案审定单（集体土地），改扩建工程提供1:500地形图（附图及项目分项工程明细），排迁工程提供1:500地形图（附图及项目分项工程明细）或排迁工程方案申请表替代建设工程规划许可证。

可用已经具备开工条件承诺书、质量终身责任承诺书和安全施工承诺书、施工图设计文件合格承诺书替代所需相关材料。

老旧小区改造中的红线内配套工程所属地下管线工程参照执行，其中，可用施工图替代建设工程规划许可证。

二、分阶段及告知承诺制办理开工意见书

为进一步优化营商环境，深入推进工程项目审批制度改革，对房屋建筑工程采取分阶段、市政及轨道交通工程实行告知承诺制的方式办理开工意见书，应提交下列材料：

1.建筑工程用地批准手续（国有土地划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同、不动产权证任一均可）;

2.建设工程设计方案通知书或工程项目设计方案审查意见书（自然资源部门出具）、防空地下室方案审定通知书或关于XX项目人防工程建设的意见;

3.已经具备施工条件意见书;

4.建设资金已经落实承诺书;

5.有保证工程质量和安全的具体措施，以及危险性较大的分部分项工程清单，基坑支护和土方开挖工程还应提供建设工程施工基坑设计方案;

6.施工合同和中标通知书（按照规定可直接发包的工程应提交直接发包手续）;

7.施工图设计文件审查合格书施工图设计文件审查合格书（特殊建设工程）或施工图设计文件审查受理凭证、勘察设计质量承诺书（一般建设工程）;

8.承担规划调整和设计方案变更风险承诺书;

9.市政基础设施工程及轨道交通工程开工手续告知承诺书。

根据建设单位项目实际，可区分不同情形，提供相应材料（具体见附件2）：

（一）基坑支护和土方开挖工程阶段

按我市设定材料要求，应如实提供所需材料。其中，可用建设工程施工基坑设计方案替代施工图设计文件审查合格书。

（二）地下主体工程阶段

按我市设定材料要求，应如实提供所需材料。其中，可用建筑工程施工图审查意见书、特殊建设工程消防设计审查意见书（根据需要提供）替代施工图设计文件审查合格书。

（三）市政及轨道交通工程承诺制办理

按我市设定材料要求，应如实提供所需材料。其中，可用自然资源部门出具的土地预审选址意见书替代用地批准手续。可用建筑工程施工图审查意见书、特殊建设工程消防设计审查意见书（根据需要提供）替代施工图设计文件审查合格书。

三、房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案

根据国家及省住建部门有关要求，结合我市实际，应提交下列材料：

1.联合验收意见通知书;

2.工程质量保修书;

3.住宅质量保证书、住宅使用说明书。

根据我市建筑工程实际，可区分不同情形，提供相应材料（具体见附件3）：

建设单位需申请并完成联合验收，取得联合验收意见通知书后，按程序办理竣工验收备案。其中，住宅工程还应提供住宅质量保证书、住宅使用说明书。

工程投资额在200万元以下或者建筑面积在1000平方米以下限额实施登记备案管理的工程项目,通过联合验收后按程序办理竣工验收备案。

四、相关要求

市区各级审批部门要切实做好审批系统的维护和管理，熟悉并掌握所需材料详情，区分不同项目情形，认真做好施工许可证核发、房屋建筑工程分阶段办理和市政及轨道交通工程承诺制办理开工意见书、竣工验收备案等相关工作。

市区各级质量、安全监管部门要切实运用好沈阳市建设工程智慧监管和诚信管理平台，及时掌握施工许可和开工意见书办理信息，依据工作职责，主动开展日常监管工作，确保工程建设质量和安全。

沈阳市城乡建设局

2021年8月12日