

上海市住房和城乡建设管理委员会文件

沪住建规范〔2023〕2号

上海市住房和城乡建设管理委员会关于 印发《上海市建筑工程施工许可管理规定》 的通知

各区建设管理（交通）委、特定地区管委会，各有关单位：

现将《上海市建筑工程施工许可管理规定》印发给你们，
请遵照执行。

（此件公开发布）



上海市建筑工程施工许可管理规定

第一条【目的依据】为加快政府职能转变，进一步优化营商环境，保障建筑工程质量和安全，规范建筑工程施工许可审批和监督管理，依据《中华人民共和国建筑法》《上海市建筑市场管理条例》《上海市优化营商环境条例》《建筑工程施工许可管理办法》等有关法律、法规和规章的规定，结合本市实际，制订本管理规定。

第二条【适用范围】本市行政区域内从事各类房屋建筑及其附属设施的建造、装饰装修和市政基础设施工程的施工，建设单位在开工前应当依照本管理规定，向市、区建设行政管理部门或者特定地区管委会（以下简称“发证机关”）申请领取建筑工程施工许可证。

工程投资额在 100 万元以上的建筑工程，以及工程投资额在 100 万元以上或者建筑面积在 300 平方米以上的既有建筑装饰装修工程，应当申请领取施工许可证。

第三条【职责分工】根据本市建设工程分级管理原则，上海市住房和城乡建设管理委员会（以下简称“市住房城乡建设管理委”）负责本市建筑工程施工许可的综合监督管理。

上海市住房和城乡建设管理委员会行政服务中心受市

住房城乡建设管理委委托，负责本市建筑工程施工许可的具体监督管理，并承担国家和市级立项的新建、改建、扩建房屋建筑和市政基础设施（非交通类）工程，以及全市的文物工程、优秀历史建筑工程、保密工程施工许可的日常审批。

区建设行政管理部门、特定地区管委会负责区（管委会）级立项的新建、改建和扩建建筑工程，以及所辖区域内既有建筑装饰装修工程施工许可的日常审批和监督管理。

第四条【申请条件】建设单位申请领取建筑工程施工许可证，应当具备下列条件，并提交相应的证明文件：

（一）依法应当办理用地批准手续的，已经取得建设用地批准文件；

（二）依法应当办理建设工程规划许可手续的，已经取得建设工程规划许可证。规划自然资源部门另有规定的，按照其规定执行；

（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。有保证工程质量和安全的具体措施。建设单位应当提供施工场地已经基本具备施工条件的承诺书和现场质量安全措施落实的保证书；

（四）依法已经确定施工单位（或者工程总承包单位）。勘察单位、设计单位、施工单位（或者工程总承包单位）、监理单位（如有）应当按规定完成建设工程合同信息报送；

（五）有满足施工需要的资金安排。建设单位应当提供

建设资金已经落实的承诺书；

（六）有满足施工需要的施工图纸及技术资料。依法应当进行施工图设计文件审查的，已按规定审查合格。免于施工图设计文件审查的，实行勘察、设计单位书面承诺制，施工图设计文件审查合格证书不再作为施工许可证核发的前置条件。

既有建筑装饰装修工程施工许可的申请条件按照本市建筑装饰装修工程管理办法执行。

第五条【全程网办】除保密工程外，本市建筑工程施工许可证申请与审批实行全程网办。建设单位登陆上海市人民政府“一网通办”总门户下的“上海市工程建设项目审批管理系统”（以下简称“工程审批系统”），在线办理施工许可证的申请、变更、中止等各类事宜，审批同意后在线获取施工许可证电子证照或者相关电子凭证。

第六条【审批程序】发证机关在收到建设单位的施工许可申请后，应当按照下列程序进行：

（一）对于申请材料不齐全的，应当自收到申请之日起二个工作日内一次性书面告知建设单位需要补正的全部内容；

（二）对于申请材料齐全、但不符合条件的，应当自受理之日起三个工作日内书面通知建设单位，并一次性书面告知理由；

（三）对于申请材料齐全、且符合条件的，应当自受理之日起三个工作日内核发施工许可证。

第七条【信息公示】施工许可证应当放置在施工现场备查。除保密工程外，建设单位应当在施工现场的施工铭牌向社会公示施工许可证信息。公示信息包括但不限于：建设单位、工程名称、建设地址、建设规模、合同工期、参建单位及其项目负责人、施工许可证编号、发证机关、单体（位）工程明细、二维验证码图片等。

第八条【变更情形】施工许可证中载明的信息不得随意变更。

施工许可证核发后，建筑工程的建设规模、单体（位）工程、合同工期、勘察、设计和监理（如有）等参建单位及其项目负责人等信息发生变更的，建设单位应当自变更事项发生之日起十五个工作日内，通过工程审批系统向原发证机关提出变更申请，并上传相关变更证明材料。原发证机关在三个工作日内完成变更审核。

建设单位或者施工单位发生变更的，建设单位应当向受监的工程质量安全监督机构报告，并按照本管理规定第四条的要求，向发证机关重新申领施工许可证，原施工许可证自行废止。

第九条【延期情形】建设单位应当自施工许可证核发之日起三个月内开工。因故不能按期开工的，应当在期满前向

发证机关申请延期，并说明理由；延期以两次为限，每次不超过三个月。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。

第十条【中止施工、复工核验情形】在建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一个月内向受监的工程质量安全监督机构报告。工程质量安全监督机构在收到建设单位提交的书面《工程中止施工报告》后，应当对停工措施进行抽查，符合要求后出具意见。建设单位凭工程质量安全监督机构出具的书面意见向发证机关申请办理施工许可证中止手续。报告内容包括：中止施工的时间、原因、在施部位、维护管理措施等，报告内容应当由建设单位、施工单位（或者工程总承包单位）、监理单位（如有）各方确认盖章。建设单位应当按规定组织做好施工中止期间建筑工程的维护管理工作。

建筑工程恢复施工前，建设单位应当向受监的工程质量安全监督机构报告，申请质量安全措施现场审核。质量安全现场措施审核通过后，建设单位凭现场审核表向发证机关申请办理复工手续；审核不通过的，不予办理复工手续，现场整改达到复工条件后，方可重新办理复工手续。

中止施工超过一年的，发证机关受理复工手续时，应当核验现场审核表中的建设单位、施工单位（或者工程总承包单位）、施工范围等内容与原施工许可证中载明的信息是否

一致。核验一致的，当场审核通过；核验不一致的，施工许可证自行废止，建设单位应当在具备条件后重新申领施工许可证。

第十一条【监督检查】市、区建设行政主管部门和特定地区管委会应当加强施工许可的事中事后监管。重点监督检查的内容包括但不限于：是否取得施工许可证、是否具备施工条件、是否延期开工、开工后建设条件是否发生变化、是否配备现场管理人员、是否落实质量安全措施、抽查现场质量安全措施是否与建设单位申请施工许可时的承诺相符合、中止施工、恢复施工的程序是否合法等情形。

发现未取得施工许可证，为规避办理施工许可证将工程项目分解后擅自施工，采用欺骗、贿赂等不正当手段取得施工许可证以及伪造或者涂改施工许可证等违法违规行为的，按照《中华人民共和国建筑法》《建筑工程施工许可管理办法》等有关法律法规规定追究责任。

建立建设单位、施工单位等各类企业的诚信档案，强化守信激励和失信惩戒措施。在事中事后监管中发现相关单位作出不实承诺或者承诺不履行等不良行为的，按照有关规定记入诚信档案。

第十二条【施工许可证补办】被依法查处无施工许可证施工的，建设单位应当按照本管理规定及时补办施工许可证。补发施工许可证应当满足以下条件：

- (一) 符合本管理规定第四条施工许可证申请条件;
- (二) 违法责任主体已被实施行政处罚;
- (三) 已施工工程的质量符合要求。

对于未取得施工许可擅自施工且已完工的建筑工程, 相关责任主体被依法追究法律责任, 并满足前款规定的条件后, 发证机关在受理之日起三个工作日内出具处理意见, 不再补发施工许可证。

第十三条【电子证照】本市实行建筑工程施工许可证电子证照, 发证机关不再制作和发放纸质《建筑工程施工许可证》。建筑工程施工许可证电子证照与纸质《建筑工程施工许可证》具有同等法律效力。建设单位可以通过工程审批系统查询施工许可办理情况, 在办理完成后自行下载、打印和使用建筑工程施工许可证电子证照。

第十四条【信息共享】建筑工程施工许可电子证照信息按本市“一网通办”要求进行统一归集。本市各类建设工程施工许可、开工信息应当加强互联共享, 并通过部省(市)数据对接机制上传至全国建筑市场监管公共服务平台。

第十五条【一站式办理】本市推行工程建设项目施工许可阶段一站式办理, 实行一口申请、并联审批。

建设单位可以通过工程审批系统同步申请并获得施工图设计文件审查合格证书、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证。

第十六条【桩基础工程】桩基础工程完成发包的，建设单位可凭设计方案批准文件以及施工许可证的其他法定要件，申请办理桩基础工程施工许可证，无需提供建设工程规划许可证，先行开展桩基础工程施工。

第十七条【法律责任】违反本规定的行为，法律、法规、规章已有处理规定的，从其规定。

第十八条【其他规定】工程投资额在 100 万元以下的建筑工程，实行所辖区域属地备案和开工信息报送制度。具体办法由区建设行政管理部门、特定地区管委会结合所辖区域实际情况另行制定。

市政基础设施（交通类）工程、居住类房屋修缮工程、既有多层住宅加装电梯工程、拆除工程、应急工程按照本市有关规定执行。

第十九条【解释权】本管理规定由市住房城乡建设管理委负责解释。

第二十条【有效期】本管理规定自 2023 年 5 月 1 日起施行，有效期五年。

抄送：市交通委、市绿化市容局、市水务局、市国动办、市房管局。

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室

2023 年 3 月 24 日印发