

# 施工许可改革政策解读

2021年3月



三年来，北京和上海两座城市持续发力，共同推进营商环境系统性改革，积极对标世界先进经济体，实施革命性的流程再造，在**减环节、减成本、减时间、升质量**方面持续发力，强化营商环境的法治化保障水平，助力我国营商环境达到世界前沿水平。



根据世界银行《2019年营商环境报告》《2020年营商环境报告》，建筑许可指标采纳了我国“**简化申办施工许可办理程序**”的做法和“**简化对低风险工程建设项目施工许可证办理**”的做法。

今天我将主要围绕**简化对低风险工程建设项目施工许可证办理**这一做法与大家共同交流和学习。



# 一、社会投资低风险项目办理施工许可

(4个时间节点、5个重要文件)

2019年4月

2019年12月

2020年7月

2020年8月

# 社会投资低风险建设项目涉及施工许可办理的5个重要文件

文件一：《关于优化新建社会投资简易低风险工程建设项目审批服务的若干规定》  
(京政办发〔2019〕10号)

文件二：《关于完善减低低风险工程建设项目审批服务的意见》(京规自发〔2019〕439号)

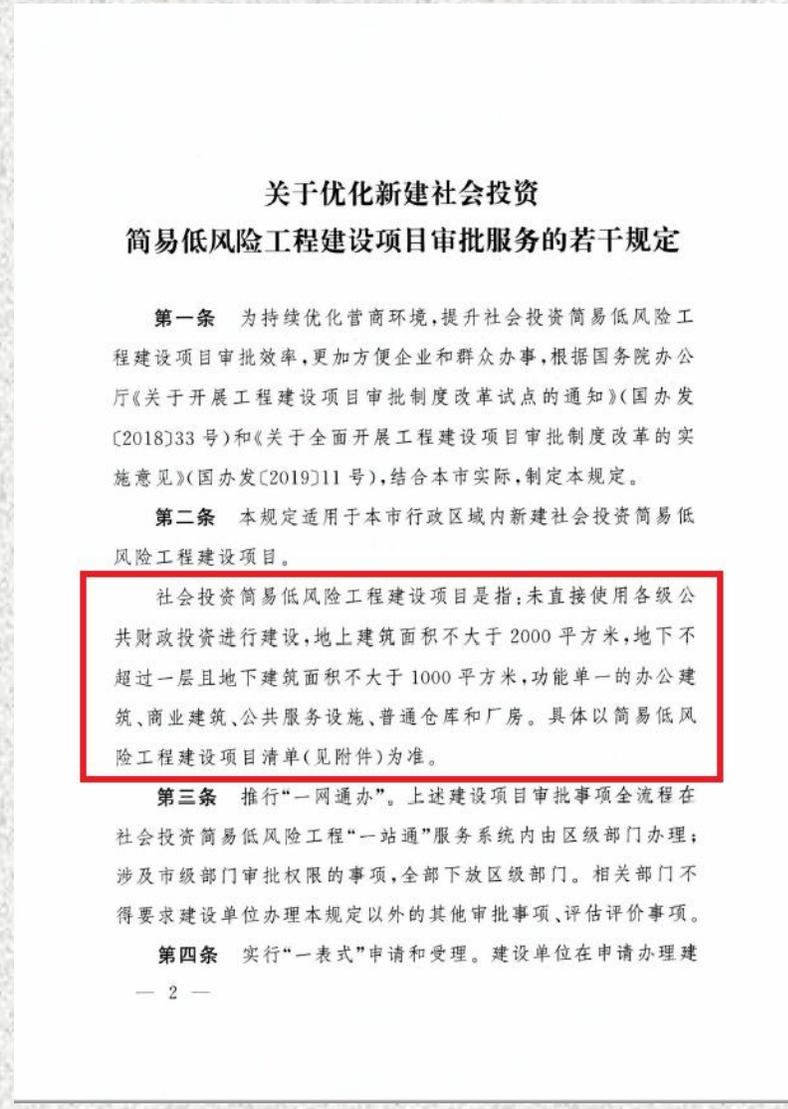
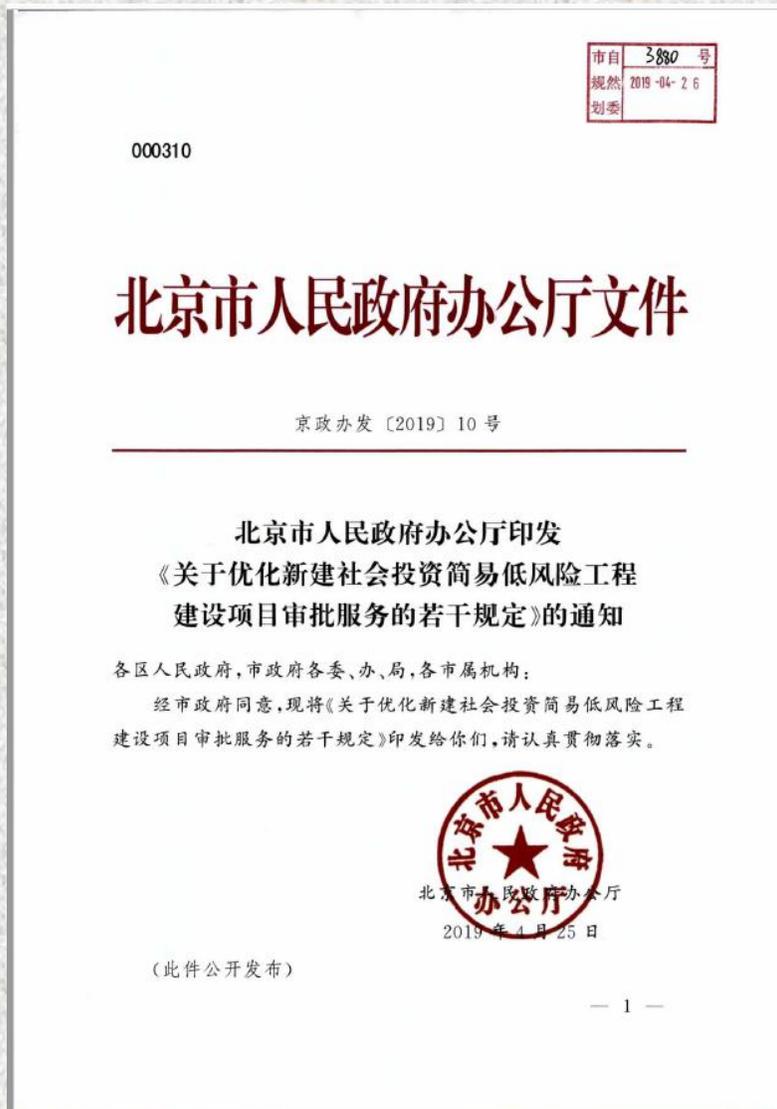
文件三：《关于做好社会投资简易低风险工程建设项目建筑工程施工许可有关问题的通知》(京建发〔2019〕434号)

文件四：《关于印发<社会投资简易低风险工程建设项目规划许可施工许可合并办理的意见>的通知》(京规自发〔2020〕242号)

文件五：《关于社会投资低风险小型建设项目施工许可试行告知承诺制的通知》  
(京建发〔2020〕245号)

# 文件一：《关于优化新建社会投资简易低风险工程建设项目审批服务的若干规定》（京政办发〔2019〕10号）

社会投资简易低风险工程建设项目是指，未直接使用各级公共财政投资进行建设，地上建筑面积不大于2000平方米，地下不超过一层且地下建筑面积不大于1000平方米，功能单一的办公建筑、商业建筑、公共服务设施、普通仓库和厂房。



文件二：《关于完善减低低风险工程建设项目审批服务的意见》京规自发〔2019〕439号)

文件三：《关于做好社会投资简易低风险工程建设项目建筑工程施工许可有关问题的通知》  
(京建发〔2019〕434号)

一是扩大适用范围，地上面积不大于1万平方米，建筑高度不大于24米。

二是将内部装修项目纳入简易低风险项目范围，此类项目无需办理工程规划许可证，建设单位可持权属证明、施工合同、法人承诺书等相关材料直接申请办理施工许可证。

三是明确了无需办理施工许可项目的限额。工程投资额在100万元以下或建筑面积在300平方米以下(含300平方米)的建筑工程，无需办理施工许可证，建设单位办理工程规划许可证后，即可开展施工。

四是简化施工许可变更程序。除建设单位和施工单位变更依法应重新申领施工许可证外，其他内容的变更无需审批，只需通过系统告知发证机关。

五是压缩建筑工程施工许可证办理时限，由5个工作日以内压缩至3个工作日以内。

北京市规划和自然资源委员会  
北京市住房和城乡建设委员会  
北京市发展和改革委员会  
北京市经济和信息化局  
北京市财政局  
北京市生态环境局  
北京市水务局  
北京市文物局  
北京市园林绿化局  
北京市政务服务管理局  
北京市人民防空办公室

文件

京规自发〔2019〕439号

关于印发《关于完善简易低风险工程建设项目审批服务的意见》的通知

各区人民政府，市政府各相关委、办、局：

北京市住房和城乡建设委员会文件

京建发〔2019〕434号

北京市住房和城乡建设委员会  
关于做好社会投资简易低风险工程建设项目  
建筑工程施工许可有关问题的通知

各有关单位：

为严格执行《关于优化社会投资新建简易低风险工程建设项目审批服务的若干规定》(京政办发〔2019〕10号)和《关于完善简易低风险工程建设项目审批服务的意见》(京规自发〔2019〕439号)，推动我市营商环境持续改善，围绕“减时限、降成本、提质量”的总体目标，进一步加快社会投资简易低风险工程建设项目施工许可审批的办理，现将有关工作要求通知如下：

# 文件四：《关于印发〈社会投资简易低风险工程建设项目规划许可施工许可合并办理的意见〉的通知》（京规自发〔2020〕242号）

一是社会投资低风险工程项目中的新建、改扩建项目，规划许可与施工许可并联办理。规划许可、树木移伐、施工许可一次受理、并联办理、一次出具许可文件。

二是“一表式”受理，不再使用原有的施工许可申请表格式。

总办理时限不超过6个工作日，其中项目备案、规划许可、树木移伐总办理时限不超过5个工作日，项目备案不超过0.5个工作日，规划许可办理结果推送住建委且1个工作日内办结施工许可。

三是施工许可电子证照建设单位自行下载打印。

北京市规划和自然资源委员会  
北京市住房和城乡建设委员会  
北京市发展和改革委员会  
北京市经济和信息化局  
北京市园林绿化局  
北京市政务服务管理局

文件

京规自发〔2020〕242号

## 关于印发《社会投资简易低风险工程建设项目规划许可施工许可合并办理的意见》的通知

各区政府，市政府各相关委、办、局：  
经市政府同意，现将《社会投资简易低风险工程建设项目规划许可施工许可合并办理的意见》印发给你们，请认真贯彻落实。特此通知。

## 社会投资简易低风险工程建设项目规划许可施工许可合并办理的意见

为贯彻落实《住房和城乡建设部关于开展工程建设项目“清单制+告知承诺制”审批改革试点的函》（建法函〔2019〕207号），结合本市工程建设项目审批改革实际，对社会投资简易低风险工程建设项目规划许可施工许可合并办理，特制定本意见。

一、社会投资简易低风险工程建设项目中的新建、改扩建项目，规划许可与施工许可合并办理。申请人通过《建设项目办理申请表（社会投资简易低风险工程“一表式”受理）》一表申请（附件1、2、3），在“一站通”服务系统中实现项目备案、规划许可、树木移伐审批和施工许可一次受理、并联办理、一次出具许可文件，并可同时进行市政公用设施接入报装申请。

二、“一表式”受理后“一站通”系统将相关信息同步推送给规划自然资源、发展改革或经济信息化、园林绿化、住房城乡建设部门及市政公用服务企业，各部门按照职责办理相关业务。规划许可办理结果通过系统推送至住房城乡建设部门。

三、“一表式”受理后该阶段总办理时限不超过6个工作日。项目备案、规划许可、树木移伐审批并联办理，总办理时限不超过5个工作日，项目备案办理时限不超过0.5个工作日，规划许可、树木移伐审批不超过5个工作日。

住房城乡建设部门收到系统推送的规划许可办理结果后1

## 文件五：《关于社会投资低风险小型建设项目施工许可试行告知承诺制的通知》 (京建发〔2020〕245号)

2020年8月31日，印发《北京市住房和城乡建设委员会关于社会投资低风险小型建设项目施工许可试行告知承诺制的通知》，2020年10月9日起施行。

按照文件要求，以社会投资低风险的小型建设项目为试点，实行告知承诺制。由建设单位以书面形式承诺其符合办理条件并承担相应的法律责任及违反承诺的后果，审批部门直接作出准予许可决定的审批方式。

### 北京市住房和城乡建设委员会文件

京建发〔2020〕245号

#### 北京市住房和城乡建设委员会 关于社会投资低风险小型建设项目 施工许可试行告知承诺制的通知

各有关单位：

为贯彻落实《国务院办公厅关于进一步优化营商环境更好服务市场主体的实施意见》（国办发〔2020〕24号）、《北京市优化营商环境条例》，持续优化本市营商环境，深化“放管服”改革，精简审批环节，完善建筑工程施工许可审批制度改革，本市对社会投资低风险小型建设项目施工许可办理试行告知承诺制，现将有关事项通知如下：

一、本通知所称告知承诺制，是指由市住房城乡建设委一次

# 文件五：《关于社会投资低风险小型建设项目施工许可试行告知承诺制的通知》 (京建发〔2020〕245号)

## 本市文件制定中主要明确了以下六个方面内容：

一是明确了施工许可告知承诺制的**定义**。本通知所称告知承诺制，是指由市住房城乡建设委一次性公布告知建设单位建筑工程施工许可核发的办理条件、标准、申请材料 and 需要履行的法律责任，建设单位以书面形式承诺其符合办理条件并承担相应的法律责任及违反承诺的后果，发证机关直接作出准予许可决定的审批方式。

二是明确试点适用的**范围**。试点小型建设项目是指建筑面积不大于5000平方米、建筑高度不大于24米，需办理建筑工程施工许可证的社会投资低风险新建、改扩建房屋建筑项目。

三是明确办理**部门**。社会投资低风险小型建设项目施工许可告知承诺制由区住房城乡建设（市）建委负责具体办理实施。

四是明确办理**要求**。考虑到“一站通”服务系统已具备建设项目规划许可和施工许可合并办理的功能，对纳入试点范围的建设项目按照规划许可与施工许可合并办理方式提出申请，建设工程规划许可证办理结果通过系统推送至施工许可办理部门。建设单位登录“一站通”服务系统填报相关项目信息，上传《建设项目办理申请表》、《建筑工程施工许可证告知承诺书（小型建设项目）》和施工单位确认文件（申报时可容缺建设工程规划许可证）。

五是在国内率先实现施工许可承诺制办理“**三个即时**”。建设单位承诺事项符合办理要求的，一是发证机关即时合并办理工程质量监督注册和安全监督备案手续；二是施工许可告知承诺采用即时办理；三是建设单位可在线即时打印施工许可电子证照。

六是加强事中事后监管。文件明确提出，发证机关应当在作出施工许可决定后3个月内对建设单位的承诺内容进行**检查**，未履行承诺的，责令其限期整改，整改后仍未达到条件的或作出虚假承诺的，撤销决定。建设单位不良信息记入本市信用信息平台，两年内不再适用施工许可告知承诺制办理条件。



# 取得的成效

- 1、申办施工许可证全部属地就近办理；
- 2、申报要件简化到了3项；
- 3、审批的时限：
  - (1) 社会投资低风险项目3日内完成；
  - (2) 与规划许可并联办理的施工许可审批1个工作日；
  - (3) 符合社会投资低风险小型建设项目试行告知承诺条件的施工许可已实现即时办理。





## 二、低风险工程建设项目改革措施



## 低风险工程建设项目的办理程序

01

一站通系统，施工许可全程网上办理

02

审批下放，属地办理

03

精简要件、压缩时限

04

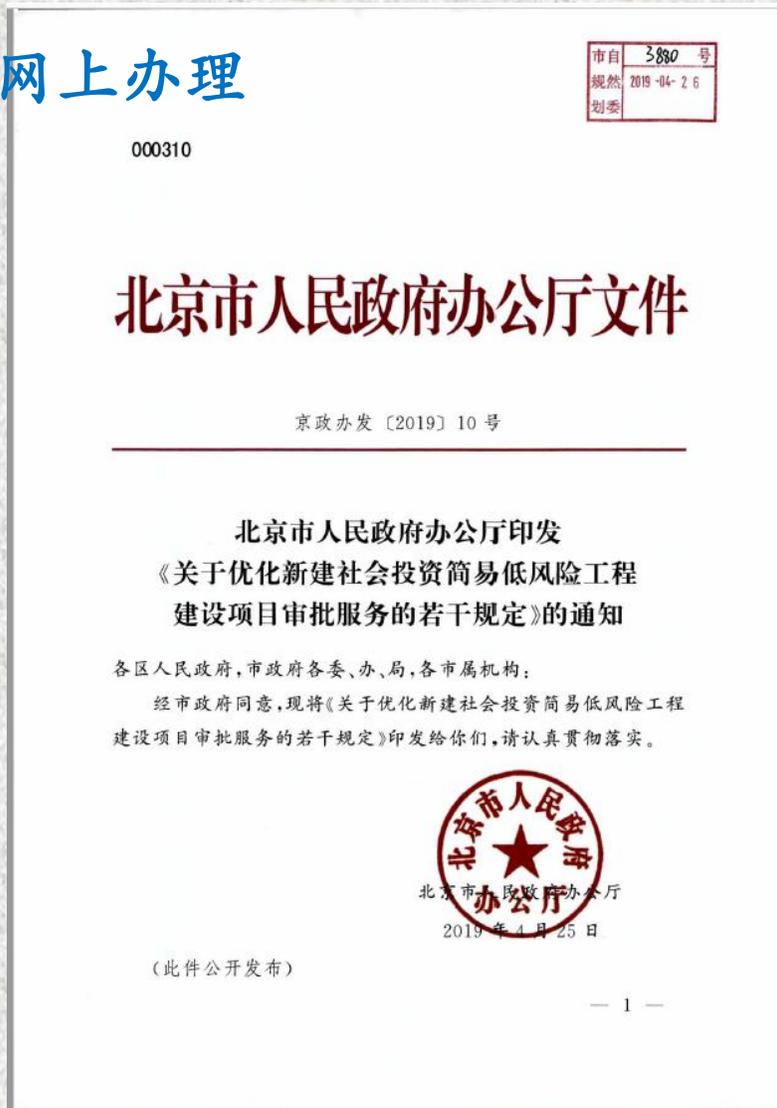
两项措施：简化变更程序、延长有效期

02

# 《关于优化新建社会投资简易低风险工程建设项目审批服务的若干规定》 (京政办发〔2019〕10号)

## 1. 一站通系统，施工许可全程网上办理

社会投资简易  
低风险工程建设项目  
审批事项，全流程  
在**社会投资简易  
低风险工程“一站通”  
服务系统**内办理。



## 关于优化新建社会投资 简易低风险工程建设项目审批服务的若干规定

**第一条** 为持续优化营商环境，提升社会投资简易低风险工程建设项目审批效率，更加方便企业和群众办事，根据国务院办公厅《关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》(国办发〔2018〕33号)和《关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》(国办发〔2019〕11号)，结合本市实际，制定本规定。

**第二条** 本规定适用于本市行政区域内新建社会投资简易低风险工程建设项目。

社会投资简易低风险工程建设项目是指：未直接使用各级公共财政投资进行建设，地上建筑面积不大于2000平方米，地下不超过一层且地下建筑面积不大于1000平方米，功能单一的办公建筑、商业建筑、公共服务设施、普通仓库和厂房。具体以简易低风险工程建设项目清单(见附件)为准。

**第三条** 推行“一网通办”。上述建设项目审批事项全流程在社会投资简易低风险工程“一站通”服务系统内由区级部门办理；涉及市级部门审批权限的事项，全部下放区级部门。相关部门不得要求建设单位办理本规定以外的其他审批事项、评估评价事项。

**第四条** 实行“一表式”申请和受理。建设单位在申请办理建

# 《关于优化新建社会投资简易低风险工程建设项目审批服务的若干规定》 (京政办发〔2019〕10号)

推行建筑工程  
施工许可证全程电  
子化办理，实行网  
上申请、网上审批、  
网上发证（加盖电  
子签章）。

市自	3880	号
规然	2019-04-26	
划委		

000310

## 北京市人民政府办公厅文件

京政办发〔2019〕10号

北京市人民政府办公厅印发  
《关于优化新建社会投资简易低风险工程  
建设项目审批服务的若干规定》的通知

各区人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：  
经市政府同意，现将《关于优化新建社会投资简易低风险工程  
建设项目审批服务的若干规定》印发给你们，请认真贯彻落实。

  
北京市人民政府办公厅  
2019年4月25日

(此件公开发布)

建设项目不纳入环境影响评价管理，无需办理建设项目环境影响评价审批或备案手续；符合城乡规划或本市建筑用途管理相关规定的，无需开展交通影响评价、水影响评价、节能评价、地震安全性评价等评估评价工作；免于修建防空地下室和缴纳易地建设费。

建设单位在确定施工单位、监理单位和建设工程货物供应商时，可自主决定发包方式，无需进行招标；直接发包的，可直接与承包单位签订合同，无需办理直接发包手续和公布承包单位信息。

**第六条** 压缩审批时限。建设工程规划许可办理时限不超过5个工作日。

— 3 —

推行建筑工程施工许可证全程电子化办理，实行网上申请、网上审批、网上发证(加盖电子签章)，办理时限不超过5个工作日。

不动产登记办理时限不超过3个工作日，并由不动产登记部门邮寄送达不动产权证书。

**第七条** 建设项目需要附属小型市政公用设施接入服务的，实行零上门、零审批、零投资的“三零”服务，建设单位无需办理任何行政许可手续，由供水、排水、供电等市政公用服务企业负责建设。

— 1 —

## ○ 网上申报

### 登录首都之窗

http://www.beijing.gov.cn/，

选择政务服务栏目下的“投资项目”进入“北京市投资项目在线审批监管平台的社会投资低风险工程一站通服务系统”选择“新申请项目”



## ○ 网上审批

数据来“跑”路

企业不“动”腿

施工许可办理信息自动推送  
至质量监督、安全监督系统



○ 限时办结



3个工作日

○ 自行打证



实现全程网上办一次不用跑

**中华人民共和国**

**建筑工程施工许可证**

编号: [2017]施装字 0167 号  
110100201703140503

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本  
建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



发证机关:  北京市住房和城乡建设委员会

发证日期: 2017-03-14

建设单位	中国船舶工业系统工程研究院		
工程名称	翠微路科研办公区改造项目		
建设地址	海淀区翠微路16号		
建筑面积	12878.6平方米	合同价格	3925.0005万元
勘察单位			
设计单位	北京市建筑设计研究院有限公司		
施工单位	北京建工集团有限责任公司		
监理单位	北京国金管理咨询有限公司		
勘察单位项目负责人	设计单位项目负责人	施工单位项目负责人	监理单位项目负责人
崔广云	朱小弟	李春全	
合同工期	188天		
备注	此证含附件。		

**注意事项**

- 一、本证为建筑工程施工许可,作为准予施工的凭证。
- 二、本证由发证机关核发,本证的有效使用范围仅限于本市。
- 三、住房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行查核。
- 四、本证有效使用期限为三个月内开工,逾期应办理延期手续,不办理延期手续的,视为自动中止施工,本证自行废止。
- 五、在规定的建筑工程施工许可中止施工、建设条件应自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建设工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程施工许可中止时,应当向发证机关报告,中止施工一年的工程须重新开工,建设单位应当向发证机关重新申请施工许可。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》处理,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

**建筑工程施工许可证附件**

施工许可证编号: [2017]施装字 0167 号  
110100201703140503

建设单位: 中国船舶工业系统工程研究院      建设单位项目负责人: 郭广云

工程名称: 翠微路科研办公区改造项目      建设地点: 翠微路16号

序号	名称	规划证号	建筑面积/长度 (平方米/米)			层数		装配式建筑
			地上	地下	地上	地下		
1	翠微路科研办公楼	无规证	12878.6平方米	12878.6平方米	0平方米	9	0	否
总建筑面积: 12878.6			地上建筑面积: 12878.6			地下建筑面积: 0		
备注:								



北京市住房和城乡建设委员会  
（五）字第 2017 年 3 月 13 日  
2017 年 3 月 13 日  
2017 年 3 月 13 日

**注意事项**

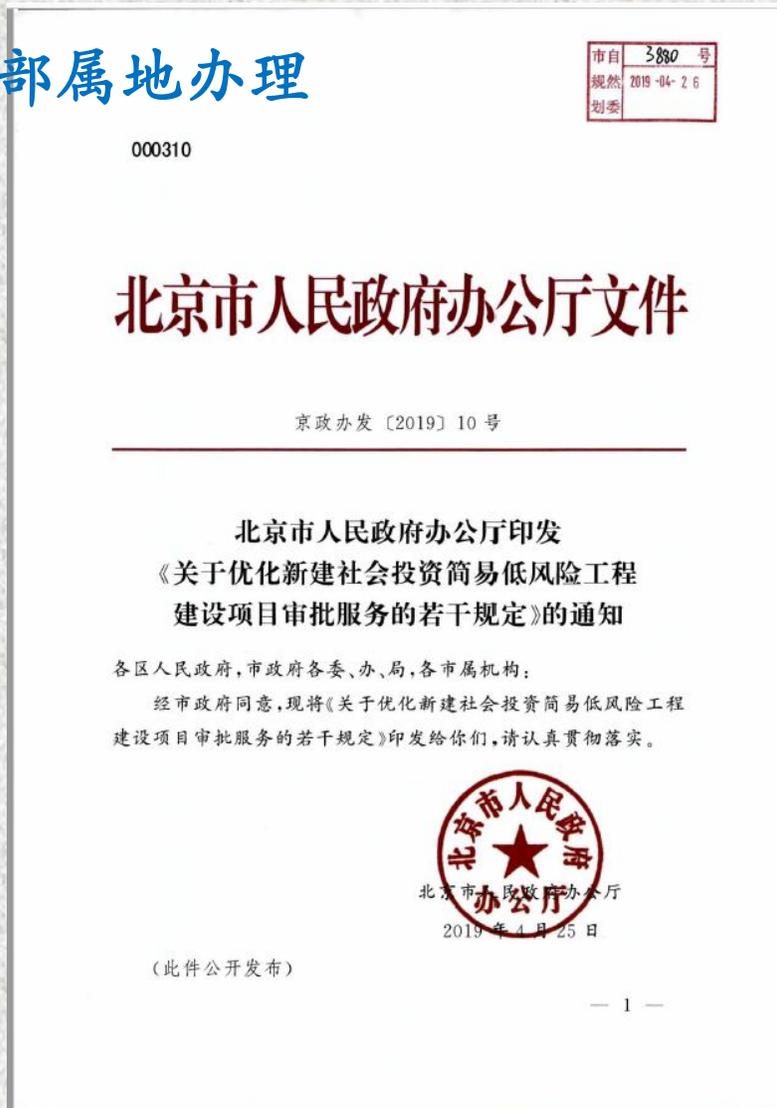
- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。
- 3、补充告知事项:



# 《关于优化新建社会投资简易低风险工程建设项目审批服务的若干规定》 (京政办发〔2019〕10号)

## 2. 审批权限下放，施工许可全部属地办理

社会投资简易低风险工程由区级部门办理，涉及市级部门审批权限的事项，全部下放区级部门。同时，相关部门不得要求建设单位办理本规定以外的其他审批事项、评估评价事项。



### 关于优化新建社会投资 简易低风险工程建设项目审批服务的若干规定

**第一条** 为持续优化营商环境，提升社会投资简易低风险工程建设项目审批效率，更加方便企业和群众办事，根据国务院办公厅《关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》(国办发〔2018〕33号)和《关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》(国办发〔2019〕11号)，结合本市实际，制定本规定。

**第二条** 本规定适用于本市行政区域内新建社会投资简易低风险工程建设项目。

社会投资简易低风险工程建设项目是指：未直接使用各级公共财政投资进行建设，地上建筑面积不大于2000平方米，地下不超过一层且地下建筑面积不大于1000平方米，功能单一的办公建筑、商业建筑、公共服务设施、普通仓库和厂房。具体以简易低风险工程建设项目清单(见附件)为准。

**第三条** 推行“一网通办”。上述建设项目审批事项全流程在社会投资简易低风险工程“一站通”服务系统内由区级部门办理；涉及市级部门审批权限的事项，全部下放区级部门。相关部门不得要求建设单位办理本规定以外的其他审批事项、评估评价事项。

**第四条** 实行“一表式”申请和受理。建设单位在申请办理建

### 3. 减要件、缩时限

申报要件：

1. 《建设项目办理申请表SJ-123》；
2. 《社会投资简易低风险小型建设项目承诺书》；
3. 施工单位确认文件；
4. 建设工程规划许可证（容缺申报，办理结果通过“一站通”服务系统推送至施工许可审批部门）。

### 3. 减要件、缩时限

办理时限：

1. 社会投资低风险项目3日内完成；
2. 与规划许可并联办理的施工许可审批1个工作日；
3. 符合社会投资低风险小型建设项目试行告知承诺条件的施工许可已实现**即时**办理。

## 4.两措施，简化变更程序、延长有效期

### ◇ 简化变更程序

《关于做好社会投资简易低风险工程建设项目建筑工程施工许可有关问题的通知》（京建发〔2019〕434号）

第四条：简化施工许可证变更程序，除建设单位和施工单位变更应依法重新申领施工许可证外，其他变更无需申请和审批，只需通过首都之窗简易低风险“一站通”系统告知发证机关。

### 北京市住房和城乡建设委员会文件

京建发〔2019〕434号

#### 北京市住房和城乡建设委员会 关于做好社会投资简易低风险工程建设项目 建筑工程施工许可有关问题的通知

各有关单位：

为严格执行《关于优化社会投资新建简易低风险工程建设项目审批服务的若干规定》（京政办发〔2019〕10号）和《关于完善简易低风险工程建设项目审批服务的意见》（京规自发〔2019〕439号），推动我市营商环境持续改善，围绕“减时限、降成本、提质量”的总体目标，进一步加快社会投资简易低风险工程建设项目施工许可审批的办理，现将有关工作要求通知如下：

一、本市行政区域内地上建筑面积不大于1万平方米，建筑高度不大于24米，功能单一、技术要求简单的社会投资新建、改扩建项目及内部装修项目（地下空间开发项目和人员密集场所除外），适用于社会投资简易低风险工程项目管理。

二、社会投资工程投资额在100万元以下或建筑面积在300平方米以下（含300平方米）的建筑工程，无需办理建筑工程施工许可证。

三、本通知所指的内部装修项目，为不改变主体结构且不改变房屋用途的内部改造项目，项目无需办理工程规划许可证，建设单位可持施工许可申请表、房屋权属文件、建筑施工企业确认文件、建设项目法人承诺书、装修情况说明，在首都之窗简易低风险工程“一站通”系统办理施工许可证（因历史原因确实无法提供房屋不动产权证的，可提交原有建筑的竣工验收备案文件或其他项目建设合法手续，租赁房屋的还需提供租赁协议和产权人同意装修文件）。

四、简化施工许可变更程序，除建设单位和施工单位变更应依法重新申领施工许可证外，其他变更无需申请和审批，只需通过首都之窗简易低风险“一站通”系统告知发证机关。

五、继续推行“全程网办”、“网通办”，各施工许可审批部门应严格落实一次性告知制度，提高工作效率，提升服务水平。

六、进一步压缩建筑工程施工许可证办理时限，对符合社会投资简易低风险工程建设项目的建筑工程，3个工作日内完成网上审批。

## 4.两措施，简化变更程序、延长有效期

### ◆ 简化变更程序

施工许可变更需要注意的几个问题：

- 1、建设单位、施工单位变更，应重新申领施工许可证，不能按变更告知程序办理。
- 2、上述变更以外的其它条件发生变更的采取告知承诺，建设单位在变更后10日内通过系统告知发证机关即可，无需进行审批。
- 3、建设单位在系统上完成变更告知后，可在“已办结”业务栏目下直接打印变更告知回执单。
- 4、变更告知的内容将作为发证机关双随机检查和事中事后监管的重要内容。建设单位应依规按时如实完成告知。

## 4.两措施，简化变更程序、延长有效期

### ◆ 简化变更程序



### 建筑工程施工许可证变更告知回执单

施工许可证号： [2019]施[朝]建字 0513 号  
110105201909200101

申请人：北京中海全盛房地产开发有限公司

申请日期：2020-01-13

变更内容：

变更内容	变更前	变更后
施工项目负责人	房堃	陈伟
监理项目总监	冯胜辉	张晓东

备注：

1、建设单位取得施工许可证后，相关许可条件发生变更的，应及时登录申报系统告知发证机关变更内容，并自行打印本回执单。

2、本回执单所列内容为建设单位自行填报，建设单位承诺变更内容符合法律法规相关规定，并对告知内容的合法性、真实性承担相应责任。

## 4.两措施，简化变更程序、延长有效期

### ◆ 疫情防控期间施工许可证有效期相应延长

2020年，突如其来的疫情给各行各业造成冲击，施工许可全流程网上办理“不见面审批”在此期间发挥了巨大作用，北京市施工许可审批工作没有停滞。

为鼓励和支持各方严格做好疫情防控工作，3月初对外发布了延长有效期的通告，“对已取得施工许可证有效期截止日在疫情防控期间的，施工许可证继续有效，防控解除后三个月仍未开工的，应当向发证机关申请办理延期手续”。

## 北京市住房和城乡建设委员会文件

京建发〔2020〕57号

### 北京市住房和城乡建设委员会 关于新冠肺炎疫情防控期间延长建筑工程 施工许可证有效期的通告

各有关单位：

根据市新冠肺炎疫情防控工作相关要求，结合当前全市工程项目开复工实际情况，为给企业施工生产提供便利，经研究，现就本市新冠肺炎疫情防控期间延长建筑工程施工许可证有效期通告如下：

根据《建筑工程施工许可管理办法》（住建部令第18号）第八条规定，建设单位应当自领取施工许可证之日起三个月内开

工。为缓解疫情对工程建设项目开工的影响，对于已取得的施工许可证有效期截止日在疫情防控期间的，建筑工程施工许可证继续有效，有效期至疫情防控解除后三个月；仍未开工的，应向原发证机关申请办理延期手续。

在此期间施工许可证相关内容发生变化的，依据相关规定执行。





谢谢大家