

南京市改革后施工许可阶段办事指南

一、施工许可审批改革情况说明

根据南京市工程审批制度改革文件，施工许可审批环节取消项目编码，取消建筑节能设计审查备案和勘察、设计、施工、监理四个合同备案等施工许可前置事项，取消建设资金证明、现场条件报告、不拖欠工程款承诺等前置材料，将质量监督手续、安全监督备案、人防工程质量监督、实名制管理等事项并入施工许可审批。**审批部门在核发施工许可证的同时，将信息通过系统分别推送至市场监管、质量监督、安全监督、人防监督等管理部门，开始施工现场的过程监管。施工许可审批全流程实现不见面，网上申请，网上审批，企业下载电子施工许可证，自行打印，证书信息可通过二维码查询。**

此次改革将施工许可审批从开工前的许可扩展为施工全过程的许可，新建项目的专业承包工程一般不再单独核发施工许可证，在主体工程施工许可证的附页上补充记录信息。既有建筑的装饰装修工程单独办证，桩基和基坑工程如果具备条件可以单独办证，其他如新建房建工程的装饰装修、机电、消防、智能化等专业工程，在附页上补充信息（**专业承包工程是依附于主体工程的，所以先有主体工程，然后在主体的证基础上添加各个专业工程，但是桩基和基坑支护早于主体工程，单独办**）。施工过程中变更建筑面积、参建单位、项目部人员等，也都在同一张施工许可证的附页上记录，通过查询二维码可下载动态变化的电子施工许可证书。

在施工许可审批环节放开对人员的限制，施工许可审批环节仅核验人员资格，不锁证。系统上填谁的信息，这个人就要持证到岗，不能到岗要及时变更人员。对人员管理的重心从审批前的锁证变为审批后的现场管理，

加强事中事后监管，采用考勤、抽查、检查、信用等方式加强对施工现场人员的在岗履职情况进行监管。

申报施工许可前的主要准备工作：

施工企业和监理企业办理进入南京市建筑市场的信用手册，如果包含人防工程，监理需具备人防监理资质。

取得土地、规划、审图、消防等手续，其中特殊项目需取得消防行政许可（不是技术性审查意见）。

各方合同（勘察、设计、施工、监理各自合并成一个文档）。如果是工程总承包项目，EPC，按实际承担的任务填到各自的位置，比如设计院是设计方，上传设计院和业主签的 EPC 合同作为设计合同。设计院再发包给施工单位，这个施工单位就是施工方，上传 EPC 合同+施工分包合同作为施工合同。

缴费。施工许可系统从缴费系统中关联获取社保费缴纳信息，根据建设方企业名称关联。

二、申报系统

建委的施工许可新审批系统已于 2018 年 11 月 14 日上线运行。

企业申报端网址：<http://49.65.0.87/NJSGXKFront/login.aspx>

先注册再填报信息（以建设单位名义注册，注册无需审核）。**如果用的是 360 浏览器，可能会把弹出页面当做广告拦截，请把拦截的页面弹开，如果浏览器显示有问题，请切换一下模式。**系统技术问题请咨询 025-83753544，QQ2532330764，施工许可审批部门通讯录见下表。

三、施工许可业务咨询电话（先咨询项目属地主管部门）

序号	单位	联系方式
1	南京市建委（市级立项）	新建建筑：83278292 83278278 既有建筑装饰装修：83630050 83630052 大厅窗口 68505109
2	江北新区	68110652、68110651
3	鼓楼区	83159663、83159662
4	玄武区	84840752、84840727
5	秦淮区	86696217
6	建邺区	87778070
7	雨花台区	52867950、52867949
8	栖霞区	85321557
9	江宁区	69613973、69977064、69977062
10	江宁经济技术开发区	86157961、86157977
11	高淳区	57358909
12	溧水区	57236801、57236805
13	浦口区	69659180、69659206
14	六合区	57096210
15	经济技术开发区（新港）	85800949
16	河西新城	86495237
17	仙林大学城	85898052
18	麒麟科创园	68532271
19	南部新城	52637673
20	生态科技岛（江心洲）	86671866、86671867

四、申报材料清单

序号	材料清单	备注
1	《南京市工程建设项目施工许可阶段审批申请表》	网上填写申报信息
2	立项文件	原件扫描上传
3	用地批准手续	土地证、不动产证、用地批准书等
4	建设工程规划许可证	原件扫描上传
5	施工图审查合格书	原件扫描上传
6	施工单位安全生产许可证	网上关联获取
7	人防结建（易建）批复或行政许可决定书	非必填项，如涉及，原件扫描上传
8	施工现场周边环境和地下设施情况交底及危险性较大分部分项工程清单	原件扫描上传
9	远程监控系统安装承诺书	非必填项，如涉及，原件扫描上传
10	五方责任主体法人授权书及项目负责人承诺书	原件扫描上传
11	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	原件扫描上传
12	安全防护、文明施工措施费用支付承诺书	原件扫描上传
13	勘察、设计、施工、监理合同（上传合同主要部分扫描件）	原件扫描上传（上传合同的主要部分）
14	消防设计审查意见书（特殊项目以外的其他建设工程提供消防设计承诺书）	原件扫描上传
15	核验缴费情况（社保费和基础设施配套费）	系统关联获取缴费信息，收费部门联系方式见系统提示。

注：系统上有第 7、8、9、10、11、13 项的样表，可下载填写。

第 13 项，根据新《消防法》，特殊建设工程需提供消防设计审查的行政许可决定，其他项目提供承诺书。具体情况请咨询消防设计审查部门。

五、常见问题

1、施工企业的安全生产许可证信息，目前设置是施工许可系统内部关联自动获取。施工企业首先必须办理“进苏资格核验”和“信用手册”（也就是进入南京市建筑市场的备案手续），建设方才能在施工许可系统中关联到安全生产许可证。施工企业按不同专业分别到建委下列部门办理备案手续：

（1）房建类，南京市建筑市场监督站（原建管处），地址：解放路 44 号南楼，联系电话：84632204、84632224、84632214。

（2）市政类，南京市市政服务中心（原市政管理处），地址：集庆门大街 208 号，联系电话：86996106

（3）装饰类，南京市装饰行业发展中心（原装饰办），地址：广州路 183 号 3 楼，联系电话：83630050

信用手册办事指南（参考）：

<http://www.njjgc.cn/nsplatform/4AF93C7D1DFE.html>

2、关于项目代码。项目编码不是项目代码，项目代码在立项文件或者立项备案证上有，例如：2017-320115-70-03-552776。项目代码的业务问题，请咨询发改委。项目代码网址：

<http://218.94.123.37/tzxmspweb/portalopenPublicInformation.do?method=queryExamineAll>

3、施工许可审批全流程实现不见面，网上申请，网上审批，企业下载电子施工许可证，自行打印，证书信息可通过二维码查询。

4、质监、安监、人防质监并入施工许可审批。审批部门在核发施工许可证的同时，将信息通过系统分别推送至市场监管、质量监督、安全监督、人防监督等管理部门，开始施工现场的过程监管。同时也请企业主动联系主管部门，告知单随施工许可证一同发放，上面有主管部门联系方式。

5、施工许可新系统的补充和变更功能。改革后新建项目的专业承包工程一般不再单独核发施工许可证，在主体工程施工许可证的附页上补充记录信息。施工过程中变更建筑面积、参建单位、项目部人员等，也都在同一张施工许可证的附页上记录。补充可以理解为将原来单独办证的操作简化，在原证的基础上补充新增加的材料，不重复提交材料。例如土建之后装饰装修专业承包队伍进场，在申请表上的“专项工程”添加装饰装修的专业信息，然后在五方责任主体表上补充专业承包的参建单位，在证明文件中补充装修专项审图、消防材料和专业承包合同，提交申请。变更操作是将以前线下开具的变更证明放在线上进行，材料不固定，审批部门判断企业提交的材料是否足以支撑变更。比如因为规划变更而申请面积变更，那么因为规划变更会连带引起图纸变化，需要施工图审查部门和消防设计审查部门确认，提交相应的材料后可以在线变更。

6、改革后新建项目土建之后的专业承包工程一般不再单独核发施工许可证，在主体工程施工许可证的附页上补充记录信息。如果项目主体的土建部分已经用一站式系统办了施工许可证，后面的每个专业承包因为没有主体工程的证可供添加，只能单独办证，选择房建工程模块（注意不要选“既有建筑装饰装修”），填写项目信息，在专业工程栏填写对应的专业内容，**专业工程面积填零**（因为面积已经在土建的证上计算过了）。

7、关于桩基工程办理施工许可。普通基坑的支护工程可以不办施工许可，施工许可从工程桩开始办；**如果是深度超过五米的深基坑，从支护工程开始办施工许可证**。支护桩、工程桩、主体工程可以一起办证，也可以分开办证，条件是申报材料大于等于本次申报内容。在施工许可系统上填写信息，如果是超过五米的深基坑，系统自动生成一个深基坑单体，不要修改。如果是普通基坑，就填写一个单体，名字就叫桩基工程。在本次申

请内容里面的建设规模栏，用文字描述本次申请的内容，比如约多少根工程桩，多少根支护桩等。

8、关于桩基办施工许可需要的规划手续。根据《关于工程建设项目免于办理基础（桩基）规划许可证的通知》（宁规划资源[2020]292号），取得建设项目规划设计方案审定意见、“服务协同”同意意见或由规划资源局（分局）出具的建设项目规划设计方案已基本稳定的认定意见后，免于办理基础（桩基）工程的建设工程规划许可证。

9、关于管线工程。根据《南京市管线管理条例》第十九条和第二十八条，与建（构）筑物、道路或者其他主体工程一并建设的地下管线工程，应当一并办理规划许可证。管线工程建设单位应当依法办理建设工程施工许可手续；与建（构）筑物、道路或者其他主体工程一并建设的，应当一并办理施工许可手续。另外，按照《建筑工程施工发包与承包违法行为认定查处管理办法》的要求，管线工程作为配套部分不能单独发包。因此，新建工程的配套的管线工程应当与主体工程一起发包，一同办理施工许可证。如果单独进行的管线工程，取得规划许可证，可以办理施工许可证，但需先明确后续的质量安全是否由建设部门负责。例如电力行业主管部门是发改委，电力管线工程由电力质监站负责，因此也不办理建设部门的施工许可。

10、关于五方责任主体。工程五方责任主体中建设和施工是必填项，勘察、设计、监理方不是必填项。建设方可以有联合建设和代建形式，勘察、设计、监理也可以有多家。单次申请施工许可（包括补充）只能对应一家施工单位，或者施工联合体。建设单位原则上首先和规划证保持一致，如果有联合建设或者代建单位，另外填写，并在证明文件中上传代建协议、联合建设协议、授权书等文件。各单位在证上并列出现。

11、新的审批系统上人员信息是从数据库中选出来的（如果选不到，暂时允许手动录入）。审批环节核验项目负责人的持证情况。系统上填了谁，这个人就要到岗，人员到岗情况由现场监管部门负责核查，不能到岗就及时变更。施工员、质量员、安全员等每个岗位至少填报一人。

12、施工许可系统上的项目信息有三层：

第一层是项目信息里面的“项目名称”，指的是立项的名称，比如2017G42地块项目（不要填成本次申请内容的名字）。

第二层是本次申请内容里面的“本次申请名称”，比如“一标段”。

第三层是单体信息里面的“单体名称”，比如“1号楼、2号楼、3号楼”。

13、关于人防监理资质：

以前质监、安监、施工许可、人防质监分别办理，各自把关，人防监理的问题在施工许可环节没有体现。改革后，质监、安监、人防质监与施工许可合并办理，建设方在申报施工许可的同时就把质监、安监、人防质监需要的信息一起采集，于是出现一个问题，如果是有人防工程的项目，在施工许可系统上填写五方责任主体的监理方的时候就会有一个必填项是人防监理资质，这是应人防质监站的需求而采集的信息。具体人防监理资质的问题，请咨询人防办。相关规定见下面的链接：

http://mf.jiangsu.gov.cn/art/2016/5/16/art_49295_6006730.html

14、关于消防。根据消防设计审查部门的要求，施工图审查包含消防技术审查，但消防设计审查的行政许可仍然由消防行政部门（如市建委消防处）出具。在申报施工许可的时候：

（1）特殊建设工程（《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》第十四条规定）在申报施工许可时应提供消防设计审查的行政许可决定。特

殊建设工程未经消防设计审查或者审查不合格的，施工许可审批部门不得发放施工许可证。

（2）特殊建设工程之外的其他建设工程，建设单位在申请施工许可时提交承诺书（施工许可系统上有模板供下载），承诺消防设计图纸及技术资料满足施工需要。

无论什么项目，二者必有其一。

15、按照新的施工图审查改革文件，市政基础设施等工程免于施工图审查，以自审承诺书作为审图材料上传系统。审图改革详见《关于印发南京市深化施工图审查改革实施意见的通知》（宁建改办[2019]11号）。

16、新的改革文件已明确出让类项目的国有建设用地使用权出让合同可作为用地批准文件办理施工许可证，划拨类项目的新版用地规划许可证或用地划拨决定书可作为用地批准文件办理施工许可证。详见《关于调整立项用地规划许可阶段并联审批流程的通知》（宁建改办[2020]4号）。

17、可以不办施工许可的项目，质安监要不要办？根据改革文件《南京市深化建筑工程施工许可审批改革的实施意见》（宁建改办[2019]12号），满足相应条件不办理施工许可证的工程，不办理安全监督备案手续，可不办理质量报监手续。此类项目如果不办理质量报监手续，**根据宁建改办[2019]12号文，五方责任主体质量合格文件和验收记录可作为工程已经竣工的材料，可以直接办产权，竣工移交。**