



石家莊鐵道大學
SHIJIAZHUANG TIEDAO UNIVERSITY

网络精品课程

建设法规

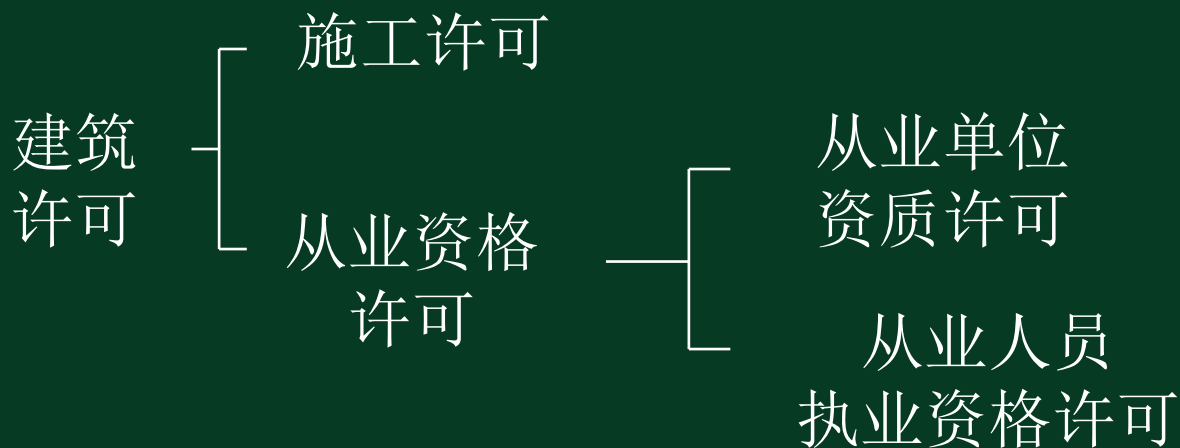
第六章 建筑法律制度

第二节 建筑许可 (1

主讲：魏显峰

第二节 建筑许可 (1)

建筑许可是指建设行政主管部门或者其他有关行政主管部门**准许、变更和终止**公民、法人和其他组织从事建筑活动的具体行政行为。



第二节 建筑许可（1）



网络精品课程

1. 施工许可的申领

《建筑法》第7条规定“建设单位必须在建设工程开工前，按照国家有关规定向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请领取施工许可证；

开工时间是以永久性工程正式破土开槽开始施工的时间为准。

施工许可证：指建筑工程开始施工前，建设单位向建筑行政主管部门申请的可以施工的证明。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 362202201008163301

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



日 期 二 零 一 零 年 八 月 十 六 日

建设单位	江西福泽房地产开发有限公司		
工程名称	福泽·上城一期I标段工程(1#、2#、4#、5#、6#楼)		
建设地址	丰城市新城区B4-1地块		
建设规模	20307平方米	合同价格	1162.81万元
设计单位	南昌市建筑设计研究院有限公司		
施工单位	江西正宇建设工程有限公司		
监理单位	江西省恒信建设工程监理咨询有限公司		
合同开工日期	2010年08月	合同竣工日期	2011年05月
备注			

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、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》的规定予以处罚。

第二节 建筑许可 (1)



网络精品课程

不需申请领取施工许可证的情形：

国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程除外。（**工程投资额在30万元以下或建筑面积在300平方米以下的建筑工程**）

按照国务院规定的权限和程序**批准开工报告**的建筑工程，**不再**领取施工许可证。（政府投资的需国务院及国务院有关部门批准开工的大中型项目）避免重复审批。

抢险救灾及其他**临时性房屋建筑**和**农民自建低层住宅**，**不需**办理施工许可证。

第二节 建筑许可（1）



网络精品课程

2. 施工许可证申领条件

（1）已经办理该建筑工程用地批准手续

只有依法取得《国有土地使用权》，建筑工程才能开工。

（2）在城市规划区的建筑工程，已经取得规划许可证

《建设用地规划许可证》，《建设工程规划许可证》。

Nº 0030364



网络精品课程

中华人民共和国
建设用地规划许可证

地字第 410184201400004301206 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 新郑市城乡规划和城市管理局

日期 2014-01-21



用地单位	新郑市鑫万佳房地产开发有限公司
用地项目名称	中华城
用地位置	中华路西侧、洧水路北侧
用地性质	居住用地
用地面积	5126.18 平方米 (7.69 亩)
建设规模	
附图及附件名称 建设用地规划许可证附件	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

深圳市 建设工程规划许可证

深规土建许字 Z0-2010-0098 号

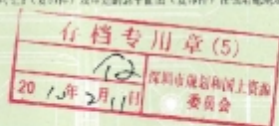
根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条和《深圳
市城市规划条例》第五十条的规定，经审查，本建设工程符合
城市规划要求，准予建设。

特发此证

二〇一〇年一月十日



用地单位	深圳市南山嘉辉实业股份有限公司, 深圳市各区房地产有限公司					
用地项目名称	绿海湾花园	设计单位	晟康建筑设计(深圳)有限公司			
用地位置	蛇口东滨海区	宗地号	K803-0007			
子项名称	建筑性质	栋数	层数	结构类型	计容积率建筑面积M	不计容积率建筑面积M
绿海湾花园	住宅、商业及 配套	1	31	框剪	87783.23	16776.44
容积率 建筑密度	规定建筑面积	75099.77		核增建筑面积	11783.46	
	建筑功能	住宅、商业及配套		建筑功能	骑楼、架空、架空停车	
分项指标	核减建筑面积	0		奖励建筑面积	0	
	建筑功能			建筑功能		
停车位	地上	250		地下	400	
附	1、总平面图 2、各层建筑平面图(包括地下室、屋盖平面图)					
件	3、各项立面图 4、效果图					
备	1、本次报建工程总建筑面积(含核增地)规定建筑面积15998.77平方米,其中:住宅15999.77平方米(含核增1527平方米、人防核增室30.48平方米、消防控制室90.03平方米)、商业4090平方米、其他400平方米(含社区服务44300平方米、社区警务站300平方米);核减建筑面积11783.46平方米(含核增542.06平方米,奖励1837.44平方米,减免1837.04平方米);					
注	2、竣工图竣工文件按深圳市竣工图编制规定编制并加盖红章。					
	3、项目建成后每年《建设工程规划许可证》(复印件)及相应的总平面图(复印件)在深圳市规划局对外提供投资咨询服务。					
审核记录	1、本建设工程必须按照委员会批准的项目设计文件进行施工,第三类地区如遇有因设计失误造成、供气管道等市政设施,必须经各主管机关处理。					
重 要 提 示	2、基础施工前必须经委员会审批,符合委员会审批手续。					
	3、本证自核发之日起每年内公示三次,项目竣工后,如因材料检测不合格开工,必须经委员会批准。					
	4、本证是建设工程的法律凭证,应当妥善保管,严禁涂改并携。					
	5、本证附件与本证具有同等法律效力。					
	制证人:					



第二节 建筑许可 (1)



网络精品课程

(3) 需要拆迁的，其拆迁进度符合施工要求

(4) 已经确定建筑施工企业

(5) 有满足施工需要的施工图纸及技术资料

(施工图和技术资料已通过审查)

(6) 有保证工程质量和安全的具体措施

保证工程质量和安全的具体措施是施工组织设计的一项重要内容。“施组”已编制完毕

。

第二节 建筑许可 (1)

(7) 建设资金已经落实。

建设工期不足1年的，到位资金原则上不得少于工程合同价的50%，建设工期超过1年的，到位资金原则上不得少于工程合同价的30%。建设单位应当提供银行出具的到位资金证明，有条件的可以实行银行付款保函或者其他第三方担保。

(8) 法律、行政法规规定的其他条件。

如：按照规定应该委托监理的工程已委托监理；公安机关消防机构进行消防设计审核

第二节 建筑许可 (1)



网络精品课程

3. 施工许可证有效期限及延期

建设行政主管部门应当自收到申请之日起**15日内**，对**符合条件的**申请颁发施工许可证。

领取施工许可证后，建设单位应当自领取施工许可证之日起**三个月内开工**。因故不能按期开工的，应当向发证机关**申请延期**；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时限的，施工许可证自行废止。

第二节 建筑许可（1）



网络精品课程

4. 中止、恢复施工报告制度

在建的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，向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。

第二节 建筑许可 (1)



网络精品课程

5. 开工报告重新办理规定

《建筑法》第11条规定，按照国务院有关规定批准开工报告的建筑工程，**因故不能按期开工或者中止施工的**，应当及时向批准机关报告情况。**因故不能按期开工超过6个月的**，应当**重新办理**开工报告的批准手续。