口城乡建设局
淮安市行政审批局
淮住建发 〔2020〕 136号
关于印发淮安市既有建筑装饰装修工程
审批制度改革实施办法的通知
各有关单位:
现将《淮安市既有建筑装饰装修工程审批制度改革实施
办法》印发给你们,请遵照执行。
设局淮安
蠛
渡
蚓
襞
黝
饪莒9岿
′
Ⅲ

淮有建筑装饰装修工程
制度改革实施办法
为进一步优化营商环境,规范既有建筑装饰装修工程审
批和监管流程,方便企业办事,根据《省政府办公厅关于切
实加强既有建筑安全管理工作的通知》 (苏政办发 E20⒛ 〕
25号)、《淮安市工程建设项目审批制度改革实施方案》(淮
政办发匚⒛19〕 25号)和《关于协调施工许可手续办理有关
问题的会议纪要》 (淮安市政府专题会议纪要 2020年第 14
号)制订本实施办法。
一、适用范围
本市行政区域内装饰装修工程投资额 30万元及以上或
者建筑面积 300平方米及以上的既有建筑装饰装修活动及其
监督管理,适用本实施办法。施工许可证办理限额根据国家、
省有关政策法规变化进行相应调整。
本办法所称的既有建筑物,是指已取得房屋所有权或者
使用权且交付投入使用的合法的非住宅类房屋建筑。
本办法所称的装饰装修活动,是指为保护建筑物的主体
结构、完善建筑物的使用功能和美化建筑物,采用装饰装修
材料或者饰物,对建筑物的内外表面及空间进行的各种处理
过程。
家庭居室装修工程、住宅类房屋修缮工程、抢险救灾及
其他临时性房屋建筑、农民自建低层住宅及其附属设施的装
饰装修工程、拆除重建、加高加层、建筑面积调整、使用功
-1-

能调整等工程不适用本实施办法。
二、工程分类
本市建筑装饰装修工程分为一般类建筑装饰装修工程
(以下简称
“一般类装修工程
”
)和特殊类建筑装饰装修工
程 (以下简称
“
特殊类装修工程
”
)两类。
(一)特殊类装饰装修工程
本办法所称的特殊类装饰装修工程,是指包含建筑主体
和承重结构局部变动、消防设施变动、房屋立面改动等可能
影响公民生命财产安全和公共利益的各种建设活动。
存在下列情形之一的,应当列入特殊类装饰装修工程:
1.涉及建筑主体和承重结构局部变动的,包括:
(1)梁、板、柱等主体和承重结构局部改动的;
(2)整体或局部结构加固的;
(3)建筑物内部加装、改装电梯的 (既有多层住宅加
装电梯除外);
(4)超过原设计标准增加荷载的。
2.涉及消防设施变动的,包括:
(1)防火分区、防烟分区重新调整的;
(2)改动疏散楼梯及疏散走道的;
(3)改动室内消火栓系统的;
(4)改动自动喷水灭火等水灭火系统的;
(5)改动气体灭火及其他灭火系统的;
(6)改动建筑给排水、消防电气、机械防烟系统、机
械排烟系统、机械通风空调系统、正压送风系统的;

(7)改动原有消防性能化设计的;
(8)建筑面积大于 (含)300平方米并涉及喷淋、火
灾报警探测器等末端消防设施局部改动的。
3。主要街道和重点地区临街建 (构)筑物外立面改造工
程、大中型或者受保护的建筑物外立面装修工程,设计方案
需规划主管部门审定,列入特殊类装饰装修工程管理。 (大
中型建筑标准参照《关于印发(工程设计资质标准>的通知》
(建市匚zO07〕 86号);淮安市主城区
“
主要街道和重点地
区
”
参照淮办匚⒛20〕 39号文件中
“
重要地段规划设计方案
审查范围
”
。)
(二)一般类装饰装修工程
本办法所称的一般类装饰装修工程,是指除特殊类装饰
装修工程范围之外的建筑装饰装修工程,即不涉及建筑主体
和承重结构变动、不改动消防设施、不涉及房屋立面改动以
及其他可能影响公民生命财产安全和公共利益的装饰装修
活动。
三、阶段办理事项和监管措施
本市建筑装饰装修工程按照一般类装饰装修工程和特
殊类装饰装修工程实行差别化管理、分类审批。建设单位一
次申报多个建筑单体或者部位实施装饰装修的,凡有一个及
以上建筑单体或部位涉及特殊类装修内容的,该装饰装修工
程按照特殊类装修工程进行审批和监管。
(一)特殊类装饰装修工程
按照国家工程建设规范强制性标准要求,加强对质量和

安全的监管。按阶段分别办理以下主要事项:
立项阶段:建设单位办理投资项目审批、核准或各案;
施工许可阶段:建设单位办理施工图设计文件审查,申
领施工许可证,根据工程情况办理消防设计审查;
施工过程阶段:工程质量安全监督机构对施工过程实施
监督检查;
竣工验收阶段:建设单位组织设计、监理、施工等单位
进行竣工验收,由工程参建各方共同签署出具竣工验收报告。
根据规定办理档案验收、消防验收或消防各案抽查。完成后
办理建设工程竣工验收各案。
(二)一般类装饰装修工程
推行承诺告知,简化事前审批,强化对企业承诺后履约
行为的批后监管。按阶段分别办理以下主要事项:
立项阶段:建设单位办理投资项目审批、核准或各案;
施工许可阶段:建设单位办理施工图设计文件审查,申
领施工许可证,根据工程情况办理消防设计审查;
施工过程阶段:工程质量安全监督机构对装饰装修工程
是否符合有关法律法规及工程建设强制性标准情况进行监
督抽查;
竣工验收阶段:建设单位组织设计、监理、施工等单位
进行竣工验收,由工程参建各方共同签署出具竣工验收报告。
根据规定办理消防验收或消防各案抽查,办理建设工程竣工
验收各案。
四、办理方式和申报材料
-4-

建设单位通过
“
淮安市网上办事大厅
”
网站中市工程建
设项目审批管理系统 (以下简称审批管理系统)实行网上办
理。
(一)立项阶段的办理流程和材料
建设单位按照《政府投资条例》《企业投资项目核准和
各案管理条例》《江苏省企业投资项目核准和各案管理办法》
等有关要求,通过
“
江苏省投资项目在线审批监管平台
”
进
行审批、核准各案手续办理,取得项目投资代码。
(二)施工许可阶段的办理流程和材料
建设单位在设计、施工等企业已确定后进入施工许可阶
段。项目依法应当招标的,建设单位应在办理施工许可前,
完成招投标工作。
1。建设单位在申领特殊类装饰装修工程施工许可证时,
应当提交以下资料:
(1)施工许可申请表;
(2)既有建筑物所有权证 (通过租赁方式取得既有建
筑物的使用权的,需一并提交租赁合同和既有建筑物所有权
人同意进行装饰装修的相关证明文书);
(3)施工图审查合格证明材料;
(4)施工组织设计审核审批表;
(5)危险性较大的分部分项工程清单;
(6)工程项目安全生产事故应急救援预案审核审批表;
(7)安全文明施工措施费支付计划;
(8)施工单位安全生产许可证;
-5-

(9)安管人员安全生产知识考核合格证书;
(10)五方责任主体及项目负责人承诺书、法定代表人
授权书;
(11)施工合同协议书;
(12)施工条件报告;
(13)经施工单位确认的工程款支付安排计划。
主要街道和重点地区临街建 (构)筑物外立面改造工程、
大中型或者受保护的建筑物外立面装修工程,应提供规划主
管部门审定的设计方案。
2.建设单位在申领一般类装饰装修工程施工许可证时,
应当提交以下资料:
(1)施工许可申请表;
(2)既有建筑物所有权证 (通过租赁方式取得既有建
筑物的使用权的,需一并提交租赁合同和既有建筑物所有权
人同意进行装饰装修的相关证明文书);
(3)施工图审查合格证明材料;
(4)申领建筑工程施工许可的承诺书。
3.按照规定需要办理消防设计审查的,应依照有关法规
规定的申请材料办理。
(三)竣工验收阶段的办理流程和材料
建设单位依法组织工程质量验收后,正式进入竣工验收
阶段。
1.特殊类装饰装修工程,应当按照法定程序开展消防验
收 (消防验收各案抽查)和档案验收工作。
-6ˉ

2.竣工验收完成后,建设单位应提交以下材料,办理建
设工程竣工验收各案:
(1)工程竣工验收各案表;
(2)工程竣工验收报告;
(3)法律规定应当申请消防验收的建设工程消防验收
合格证明文件;
(4)档案等部门出具的认可文件。
上述各案材料经建设行政主管门收讫后,出具《淮安市
建设工程竣工验收各案表》。
3.对于一般类装饰装修项目,应当按照法定程序开展消
防验收 (消防验收各案抽查)。建设单位在办理竣工验收各
案时,免于提供
“
档案等部门出具的认可文件
”
。
五、各方主体责任
(一)房屋产权人应当加强对建筑装饰装修活动的管理,
并对建筑结构和消防安全等负责。建设单位会同设计单位共
同负责界定建筑装饰装修工程类别 (一般类或者特殊类),
施工许可申请表应注明工程类别,申请施工许可的承诺书应
由建设单位和设计单位共同签章确认工程类别。建设单位应
按界定的分类办理相关施工许可和竣工验收手续。未经办理
相关手续的,不得施工或者交付使用。
(二)建设单位应当根据建筑装饰装修工程的类型、规
模和内容等,委托具有相应资质的设计单位和施工单位实施
设计和施工。本市建筑装修装饰工程必须由符合资质要求的
设计单位出具完整的施工图设计文件,进行施工图设计文件

审查。
(三)施工单位必须按照工程设计图纸和施工技术标准
施工,应有保证工程质量和安全的具体技术措施,建立工程
质量安全责任制并落实到人。
六、监督管理
(一)建立事中事后监管制度。建设行政主管部门在日
常监督管理基础上,适时开展建筑装饰装修工程专项安全、
质量检查,加大对装饰装修工程项目的监督管理力度。同时,
根据装饰装修项目特点,深入开展安全隐患和风险的排查整
治。施工许可审批部门在完成施工许可证发放后,应将审批
结果信·息同步发送至自然资源、住建、城管、消防救援、文
物等职能部门,相关部门应加强事中事后监管,依法查处违
法违规行为。
(二)强化分类执法检查。对于一般类装饰装修工程,
根据项目规模、参建单位的管理水平和信用等级等因素采用
随机抽查的方式,重点就承诺事项的履约情况进行日常监督
检查。对于特殊类装修工程,加强项目质量安全的监督管理,
按照现行的质量安全监督方式从严监管。
(三)建立健全诚信体系建设。加强对项目参建各方日
常动态管理,建设、设计、施工、监理等参建单位应当严格
按照项目申报内容和行政管理规定进行设计、施工和监理等
经营活动。对将特殊类装修工程按照一般类装修工程申报的,
由建设主管部门责令停工、限期整改,并按有关规定记入责
任企业和直接责任人员的信用档案,有关信用信息在信用平
-8-

台上予以曝光;情节严重的,依法追究责任企业和项目负责
人的法律责任和行政责任,将其纳入
“
失信名单
”
,停止其
一定期限的经营活动。
(四)积极发挥行业协会作用。相关行业协会应当大力
倡导诚信经营、合法经营,制定行业自律规则、完善行规行
约,对会员单位的违法违规和失信行为进行相应惩戒,实现
行业有序健康发展。
本实施办法自⒛20年 9月 20日起在全市施行。
-9-