

# 湖南省房屋建筑和市政工程 施工许可管理实施细则

**第一条** 为加强对房屋建筑和市政工程（以下简称建筑工程）的监督管理，维护建筑市场秩序，保证工程质量、安全，根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国行政许可法》《建筑工程施工许可管理办法》《湖南省建筑市场管理条例》等法律法规、规章，结合全省实际，制定本实施细则。

**第二条** 在本省行政规划区内从事下列建筑工程的施工，建设单位在开工前应当依照本实施细则的规定，向工程所在地的县级以上住房城乡建设主管部门（以下简称发证机关）申请领取施工许可证。

（一）下列建筑工程应当申请办理建筑工程施工许可证：

1. 各类房屋建筑及其附属设施的新建、改建、扩建和与其配套的线路、管道、设备安装工程。

2. 城镇市政基础设施工程的新建、改建、扩建工程，包括城市道路、桥梁、广场、隧道、公共交通、供水、排水、燃气、热力、环卫、污水处理、垃圾处理、地下公共设施等及其附属设施的土建、线路、管道、设备安装。

（二）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。

本条第一款所列建筑工程，投资额在 30 万元以下或建筑面积在 300 平方米以下的，可以不申请办理施工许可证。

**第三条** 本实施细则规定应当申请领取施工许可证的建筑工程未取得施工许可证的，一律不得开工。

任何单位和个人不得将应当申请领取施工许可证的工程项目分解为若干限额以下的工程项目，规避申请领取施工许可证。

**第四条** 省住房城乡建设主管部门负责全省建筑工程施工许可的统一监督管理工作，为施工许可管理提供信息化工作平台。

各县级以上住房城乡建设主管部门负责本行政区域内建筑工程施工许可证的颁发和监督管理工作。

**第五条** 建设单位原则上应当按照整个建设工程项目或标段申请施工许可证；建设工程项目分期建设的，可以按期分别申请施工许可证。建设单位对同一建设工程分项发包的，必须依法分别取得施工许可证。

**第六条** 建设单位申请领取施工许可证，应当具备《建筑工程施工许可管理办法》规定的条件。禁止发证机关违反规定，增设或减少办理施工许可证的其他条件。

**第七条** 建设单位申请办理施工许可证时，应向发证机关提交以下材料：

（一）房屋建筑工程

1. 依法应当办理用地批准手续的，已经办理该建筑工程用地批准手续。

2. 依法应当办理建设工程规划许可证的，已经取得建设工程规划许可证。
  3. 施工场地已经基本具备施工条件的承诺书。
  4. 依法招标发包的工程，提供《中标通知书》、施工合同和有效期内的施工资质；依法免于招标可直接发包的工程，提供《工程直接发包情况告知表》、施工合同和有效期内的施工资质。施工合同中应明确主要施工管理人员，约定施工过程管理结算相关内容。
  5. 《施工图设计文件审查合格书》和《施工图设计文件审查情况报告书》。属于特殊建设工程的，还应提供《特殊建设工程消防设计审查合格意见书》。
  6. 施工组织设计已编制完成承诺书。
  7. 委托工程监理的，提供建设工程监理合同协议书；采用全过程工程咨询服务模式（含监理）的，提供建设工程全过程咨询服务合同。
  8. 建设资金（包括但不限于项目资本金、安全防护、文明施工措施费等）已经落实承诺书或工程款支付担保，并提供相关凭证。
  9. 已通过开工安全生产条件审查的材料。
  10. 已办理质量安全监督手续的相关材料。
- (二) 市政基础设施工程
1. 满足本条第（一）款规定的条件。

2. 挖路、占道许可手续（涉及掘路、占道的需提供）。

### （三）既有建筑装饰装修工程

1. 已取得房屋所有权证书的建筑，房屋产权人应提供房屋所有权证；非房屋产权人须出具房屋所有权证、与产权人签订的房屋租赁合同和产权人同意施工的授权委托书。未取得房屋所有权证书的，提供依法取得房屋使用权的相关证明材料。

2. 工程发包、施工图审查、施工组织设计、施工（监理）合同、建设资金落实、开工安全生产条件和质量安全监督等材料，按本条第（一）款第4点至第10点内容提交。

3. 对于涉及改变原建设工程规划许可证及附件、附图中核准内容的建设活动，如建筑物外立面改造、在屋顶增加构筑物或附着物、改变建筑物使用性质等，建设单位应当提交规划许可变更审批手续。

**第八条** 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）对于申请材料齐全且符合条件的，应当自受理之日起五个工作日内（不含开工安全生产条件审查时间）颁发施工许可证。

（二）对于申请材料不齐全的，应当自收到申请之日起一个工作日内一次性告知建设单位需要补正的全部内容，审批时间自申请材料补正齐全后作相应顺延。

（三）对于申请材料齐全、但不符合颁发条件的，应当自受

理之日起三个工作日内通知建设单位，一次性告知理由，并告知申请单位（人）享有依法申请行政复议或者提起行政诉讼的权利。

**第九条** 建设单位申请领取施工许可证时提交的有关材料应当真实有效，反映真实情况，并对申请材料实质内容的真实性负责，不得弄虚作假。

**第十条** 建设单位申请领取施工许可证的工程名称、地点、规模，应当与依法签订的施工承包合同一致。

建设单位应当将建筑工程施工许可证（或电子证照打印件）放置在施工现场备查，并在施工现场的显著位置设置施工许可公告牌，公告牌内容应与施工许可证内容一致，主动接受社会监督。

禁止伪造、涂改施工许可证。

**第十一条** 建筑工程开工前，施工单位应向建设单位查询有无建筑工程施工许可证，对建设单位未依法取得施工许可证的建设工程，不得组织施工。无证施工的企业除按有关规定给予处罚外，该企业行为计入不良行为记录。

**第十二条** 建设单位被依法查处无施工许可证施工的，应当按照本实施细则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) 工程尚未完工且未投入使用。
- (二) 符合施工许可证发放所规定的条件。
- (三) 对违法行为各方责任主体已经依法进行处罚。
- (四) 已施工部分的工程质量符合设计和相关规范标准要

求；已施工部分的工程范围、技术标准及造价等要素，应符合招投标文件的确定性要求及合同有效约定。

满足以上条件补发建筑工程施工许可证时，应当注明违法事实、违法时间和处理结果等内容。

对于已经完工或投入使用的建筑工程，相关责任主体被依法追究法律责任后，发证机关可出具处理意见。

**第十三条** 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。

**第十四条** 建筑工程在施工过程中，建设单位或者施工单位发生变更的，应当重新申请领取施工许可证，并在备注栏内注明原施工许可证编号、发放时间、原单位承担的工程范围。

涉及其他内容变更的，建设单位应当办理变更手续，经发证机关同意后准予变更，在建筑工程施工许可证备注栏内应注明变更时间、内容、原因。

**第十五条** 因故中止施工的在建工程，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，报告内容包括中止施工的时间、原因、在施部位、现场安全、维修管理措施、工程技术资料保管以及中止施工后各方的责任和义务等，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。发证机关接到中止施工报告，在建筑工

程施工许可证备注栏内注明中止施工时间。

**第十六条** 中止施工的建筑工程恢复施工前，建设单位应向发证机关报告；中止施工一年以上的工程恢复施工前，建设单位还应当提交设计、施工、监理单位和建筑工程质量安全监督部门同意恢复施工的意见，以及资金已经落实承诺书。

经发证机关核验，建筑工程具备恢复施工条件的准予恢复施工。发证机关应在施工许可证备注栏内注明恢复施工相关信息。

**第十七条** 发证机关应当将办理施工许可证的依据、条件、程序、时限以及需要提交的材料目录、申请表示范文本等，在办公场所和湖南省政务服务一体化平台予以公示。

**第十八条** 发证机关作出的施工许可决定，以及确定的施工许可证状态信息，应当通过湖南省建筑市场监管公共服务平台和有关网站予以公开，公众有权查阅。

**第十九条** 全面实行建筑工程施工许可证电子证照。建设单位可以通过湖南省工程建设项目审批管理系统，提交相应材料（原件扫描件）在线办理施工许可的申请、变更、中止、恢复等事项，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。

**第二十条** 发证机关应当建立施工许可监督检查制度，对取得施工许可证后条件发生变化、延期开工、中止施工等行为进行监督检查。依法查处未取得施工许可证擅自开工（含超施工许可范围施工）、采用不正当手段骗取施工许可证、伪造或者涂改施

工许可证等违法违规行为。

**第二十一条** 本实施细则自 2026 年 1 月 1 日起实施，有效期至 2031 年 1 月 1 日止。《湖南省住房和城乡建设厅关于深化建筑工程施工许可管理改革工作的通知》（湘建建〔2021〕189 号）同时废止。

---

抄送：各市州人民政府，省直相关部门。

---

湖南省住房和城乡建设厅办公室

2025 年 12 月 4 日印发