

南京市栖霞区住建局其他行政权力类事项清单（16项）

| 序号 | 权力名称 | 权力依据 | 行使状态 | 行使层级 | 备注 |
|----|--------------|--|------|------|---------------------------------|
| 1 | 政府投资城建项目立项审批 | <p>【行政法规】 《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20号）</p> <p>第三条，完善政府投资体制，规范政府投资行为...（四）简化和规范政府投资项目审批程序，合理划分审批权限。按照项目性质、资金来源和事权划分，合理确定中央与地方政府之间、国务院投资主管部门与有关部门之间的项目审批权限。对于政府投资项目，采用直接投资和资本金注入方式的，从投资决策角度只审批项目建议书和可行性研究报告，除特殊情况外不再审批开工报告，同时应严格政府投资项目的初步设计、概算审批工作；采用投资补助、转贷和贷款贴息方式的，只审批资金申请报告。具体的权限划分和审批程序由国务院投资主管部门会同有关方面研究制定，报国务院批准后颁布实施。</p> <p>【规范性文件】 《国务院关于发布政府核准的投资项目目录（2014年本）的通知》（国发〔2014〕53号）</p> <p>附件 九、城建</p> <p>城市快速轨道交通项目：由省级政府按照国家批准的规划核准。</p> <p>...</p> <p>其他城建项目：由地方政府自行确定实行核准或者备案。</p> | 常用权力 | 属地行使 | 按宁建法字（2012）883号下放，由出资方主管部门负责审批。 |

| | | | | | |
|---|-------------------|---|------|------|---|
| 2 | 建设工程初步设计审查 | <p>【行政法规】 《国务院关于投资体制改革的决定》（国发【2004】20号）</p> <p>第三项第四分项 对于政府投资项目，采用直接投资和资本金注入方式的，从投资决策角度只审批项目建议书和可行性研究报告，除特殊情况外不再审批开工报告，同时应严格政府投资项目的初步设计、概算审批工作。</p> <p>【规章】 《江苏省建设工程勘查设计管理办法》（2000年江苏省人民政府令第168号）</p> <p>第二十七条 初步设计完成后，按规定报建设行政主管部门或有关部门进行初步设计审查。</p> | 常用权力 | 属地行使 | 按宁建法字（2012）883号下放，根据立项审批决定市政基础设施建设工程初步设计审查归属；民用建筑工程初步设计审查由区（园区）实施属地化管理。 |
| 3 | 政府投资城建项目工程概算、决算审批 | <p>【行政法规】 《国务院关于投资体制改革的决定》（国发【2004】20号）</p> <p>第三项 对于政府投资项目，采用直接投资和资本金注入方式的，从投资决策角度只审批项目建议书和可行性研究报告，除特殊情况外不再审批开工报告，同时应严格政府投资项目的初步设计、概算审批工作；采用投资补助、转贷和贷款贴息方式的，只审批资金申请报告。具体的权限划分和审批程序由国务院投资主管部门会同有关方面研究制定，报国务院批准后颁布实施。</p> <p>【规章】 《江苏省建设工程造价管理办法》（2010年江苏省人民政府令第66号）</p> <p>第九条 建设项目初步设计阶段应当编制设计概算。设计概算应当在投资估算的控制下，根据概算指标、概算定额等相关计价依据，由具有相应资质的设计单位或者工程造价咨询企业编制，并按照规定报投资主管部门审批或者核准；</p> | 常用权力 | 属地行使 | 按宁建法字（2012）883号下放，由出资方主管部门负责审批。 |

| | | | | | |
|---|---------------|--|------|------|--|
| 4 | 建设工程质量监督手续的核验 | <p>【行政法规】 《建设工程质量管理条例》（国务院令第 279 号）</p> <p>第十三条 建设单位在领取施工许可证或者开工报告前，应当按照国家有关规定办理工程质量监督手续。</p> <p>【地方性法规】 《南京市装饰装修管理条例》</p> <p>第二十四条 建筑装饰装修工程装修人在领取施工许可证前，应当按照国家有关规定办理工程质量监督手续。</p> <p>【规章】 《房屋建筑工程和市政基础设施工程质量监督管理规定》（2010 年住房和城乡建设部令第 5 号）</p> <p>第六条 对工程项目实施质量监督，应当依照下列程序进行：（一）受理建设单位办理质量监督手续。</p> <p>【规范性文件】 《关于印发〈江苏省房屋建筑和市政基础设施工程质量监督工作实施细则〉的通知》（苏建规字[2011]2 号）</p> <p>2.1 工程质量监督手续，是指建设单位在办理施工许可证（开工报告）前按工程建设有关法规的规定向监督机构申请工程质量监督、提交相关资料，监督机构签发《工程质量监督通知书》，建立工程质量监督信息档案的活动。</p> <p>2.2 办理工程质量监督手续，监督机构应要求建设单位提供下列资料：（1）工程质量监督申报表；（2）施工图设计文件审查合格证（批准书）；（3）施工、监理中标通知书和合同；（4）其它需要文件。</p> | 常用权力 | 属地行使 | <p>按宁建法字（2012）883 号分对象下放，分对象下放。园区实行属地管理，在管理区域范围内行使上述事权；江南八区针对由本区立项的项目和依法不需要立项的项目行使上述事权；三区两县按照原县级建设行政主管部门职责，继续在本行政区域范围内行使上述事权。。</p> |
|---|---------------|--|------|------|--|

| | | | | | |
|---|------------------|--|------|------|------------------------------------|
| 5 | <p>物业维修资金的审核</p> | <p>【法律】 《中华人民共和国物权法》 第七十六条 筹集和使用建筑物及其附属设施的维修资金，应当经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。</p> <p>【规章】 《住宅专项维修资金管理办法》（2007年建设部令第165号） 第二十二条 住宅专项维修资金划转业主大会管理前，需要使用住宅专项维修资金的，按照以下程序办理：...</p> <p>（四）物业服务企业或者相关业主持有关材料，向所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门申请列支；其中，动用公有住房住宅专项维修资金的，向负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门申请列支；</p> <p>（五）直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门或者负责管理公有住房住宅专项维修资金的部门审核同意后，向专户管理银行发出划转住宅专项维修资金的通知。</p> | 常用权力 | 属地行使 | |
| 6 | <p>招标投标情况备案</p> | <p>【法律】 《中华人民共和国招标投标法》 第四十七条 依法必须进行招标的项目，招标人应当自确定中标人之日起十五日内，向有关行政监督部门提交招标投标情况的书面报告。</p> <p>【规章】 《南京市投资项目招投标监督管理办法》（2006年南京市政府第247号令） 第十七条 招标人应当在招标公告、资格预审文件和招标文件发布同时，向有关行政监督部门办理备案手续。行政监督部门应当自收到文件之日起五个工作日内完成备案审核工作。</p> <p>行政监督部门在审核过程中发现备案文件存在问题的，应当及时向招标人书面指出。招标人应当及时修改后重新发布。</p> | 常用权力 | 属地行使 | <p>按宁建法字（2012）883号分对象下放，分对象下放。</p> |

| | | | | | |
|---|------------|--|------|------|---|
| 7 | 建设工程各类合同备案 | <p>【地方性法规】 《江苏省建筑市场管理条例》</p> <p>第三十一条 建设工程施工合同签订后，发包人应当将合同分送建设行政主管部门或者有关主管部门、工商行政管理部门备案。合同可以使用国家和省发布的示范文本。</p> <p>【地方性法规】 《南京市装饰装修管理条例》</p> <p>第二十五条 造价在三十万元以上或者建筑面积在三百平方米以上的建筑装饰装修工程自合同订立之日起十五日内，施工方应当持合同向装饰装修管理机构备案。</p> <p>【规章】 《房屋建筑和市政基础设施工程施工分包管理办法》（2004 年建设部第 124 号令）</p> <p>第十条第二款 分包工程发包人应当在订立分包合同后 7 个工作日内，将合同送工程所在地县级以上地方人民政府建设行政主管部门备案。分包合同发生重大变更的，分包工程发包人应当自变更后 7 个工作日内，将变更协议送原备案机关备案。</p> <p>【规章】 房屋建筑和市政基础设施工程施工招标办法（2001 年建设部第 89 号令）</p> <p>第四十七条 招标人和中标人应当自中标通知书发出之日起 30 日内，按照招标文件和中标人的投标文件订立书面合同；招标人和中标人不得再行订立背离合同实质性内容的其他协议。订立书面合同后 7 日内，中标人应当将合同送工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门备案。</p> <p>【规章】 《南京市政府投资项目招投标监督管理办法》（2006 年南京市政府第 247 号令）</p> <p>第十六条 （七）招标人与中标人应当自中标通知书发出之日起三十日内订立书面合同，并自合同订立之日起七日内送行政监督部门备案。</p> <p>【规范性文件】 《江苏省住建厅关于实施建设工程勘察设计公司备案工作的通知》（苏建函科[2010]689 号）</p> <p>一、合同备案范围 1、凡在江苏省行政区域内承接新建、改建、扩建建设工程项目的本省勘察设计公司，在与发包方依法签订书面勘察、设计合同后，均应</p> | 常用权力 | 属地行使 | 按宁建法字（2012）883 号分对象下放。园区实行属地管理，在管理区域范围内行使上述事权；江南八区针对由本区立项的项目行使上述事权；三区两县按照原县级建设行政主管部门职责，继续在本行政区域范围内行使上述事权。 |
|---|------------|--|------|------|---|

| | | | | | |
|---|--------|--|------|------|------------------------|
| | | <p>办理合同备案手续...</p> <p>三、合同备案程序 1、工程勘察设计单位在建设工程勘察设计合同签订后，应将（二）中所列材料报送到项目所在地省辖市或县（市）建设行政主管部门办理合同备案手续。</p> | | | |
| 8 | 招标文件备案 | <p>【规章】 《房屋建筑和市政基础设施工程施工招标投标管理办法》（2001 年建设部第 89 号令）</p> <p>第十九条 依法必须进行施工招标的工程，招标人应当在招标文件发出的同时，将招标文件报工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门备案。建设行政主管部门发现招标文件有违反法律、法规内容的，应当责令招标人改正。</p> <p>第二十条 招标人对已发出的招标文件进行必要的澄清或者修改的，应当在招标文件要求提交投标文件截止时间至少 15 日前，以书面形式通知所有招标文件收</p> | 常用权力 | 属地行使 | 按宁建法字（2012）883 号分对象下放。 |

| | | | | | |
|----|-------------|---|------|------|-----------------------|
| | | 受人，并同时报工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门备案。该澄清或者修改的内容为招标文件的组成部分。 | | | |
| 9 | 招标人自行办理招标备案 | <p>【法律】 《中华人民共和国招标投标法》 第十二条 依法必须进行招标的项目，招标人自行办理招标事宜的，应当向有关行政监督部门备案。</p> <p>【地方法规】 《江苏省招标投标条例》 第十一条 对依法必须进行招标的项目，招标人自行办理招标事宜的，应当具有编制招标文件和组织评标的能力，符合下列条件，并向有关行政监督部门备案。</p> | 常用权力 | 属地行使 | 按宁建法字〔2012〕883号分对象下放。 |
| 10 | 建设工程竣工验收备案 | <p>【行政法规】 《建设工程质量管理条例》（国务院令第279号） 第四十九条 建设单位应当自建设工程竣工验收合格之日起15日内，将建设工程竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或者准许使用文件报建设行政主管部门或者其他有关部门备案。</p> <p>【规章】 《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行办法》（2009年住建部令第2号） 第三条 国务院住房和城乡建设主管部门负责全国房屋建筑和市政基础设施工程（以下统称工程）的竣工验收备案管理工作。县级以上地方人民政府建设主管部门负责本行政区域内工程的竣工验收备案管理工作。 第四条 建设单位应当自工程竣工验收合格之日起15日内，依照本办法规定，向工程所在地的县级以上地方人民政府建设主管部门（以下简称备案机关）备案。</p> | 常用权力 | 属地行使 | 按宁建法字〔2012〕883号分对象下放。 |

| | | | | | |
|----|--------|---|------|------|--|
| | | <p>第七条 工程质量监督机构应当在工程竣工验收之日起5日内，向备案机关提交工程质量监督报告。</p> | | | |
| 11 | 房屋租赁登记 | <p>【法律】《中华人民共和国城市房地产管理法》</p> <p>第五十三条 房屋租赁出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定租赁期限、租赁用途、租赁价格、修缮责任等条款，以及双方的其他权利和义务，并向房产管理部门登记。 【规章】《南京市房屋租赁管理办法》（南京市人民政府2004年11月1日）第四条第一款 南京市房产管理局是本市房屋租赁的行政主管部门（以下称房屋租赁管理部门）。区、县房产管理部门按照规定职责负责辖区内房屋租赁管理。镇人民政府和街道办事处协助房屋租赁管理部门做好房屋租赁管理工作。第十条 房屋租赁实行登记备案制度：（一）签订、变更、终止租赁合同的，当事人应当向房屋租赁管理部门登记备案。（二）转租房屋的，当事人应该以书面形式订立房屋转租合同，并办理房屋租赁登记备案手续。</p> | 常用权力 | 属地行使 | |

| | | | | | |
|----|--------------|---|------|------|------------------------|
| 12 | 南京市物业招标和中标备案 | <p>【行政法规】 《物业管理条例》（国务院令 504 号）</p> <p>第二十四条 住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。</p> <p>第五十七条 违反本条例的规定，住宅物业的建设单位未通过招投标的方式选聘物业服务企业或者未经批准，擅自采用协议方式选聘物业服务企业的，由县级以上地方人民政府房地产行政主管部门责令限期改正，给予警告，可以并处 10 万元以下的罚款。</p> <p>【规范性文件】 《前期物业管理招标投标管理暂行办法》（建住房[2003]130 号）</p> <p>第十一条 招标人应当在发布招标公告或者发出投标邀请书的 10 日前，提交以下材料报物业项目所在地的县级以上地方人民政府房地产行政主管部门备案...</p> <p>第三十七条 招标人应当自确定中标人之日起 15 日内，向物业项目所在地的县级以上地方人民政府房地产行政主管部门备案。</p> | 常用权力 | 属地行使 | |
| 13 | 建设工程安全监督备案 | <p>【行政法规】 《建设工程质量管理条例》（国务院令 279 号）</p> <p>第十三条 建设单位在领取施工许可证或者开工报告前，应当按照国家有关规定办理工程质量监督手续。</p> <p>【行政法规】 《建设工程安全生产管理条例》（国务院令 393 号）</p> <p>第十条 建设单位在申请领取施工许可证时，应当提供建设工程有关安全施工措施的资料。依法批准开工报告的建设工程，建设单位应当自开工报告批准之日起 15 日内，将保证安全施工的措施报送建设工程所在地的县级以上地方人民政府建设行政主管部门或者其他有关部门备案。</p> <p>【规章】 《南京市建设工程施工现场管理办法》（2013 年南京市人民政府令 296 号）</p> <p>第六条 建设单位或其委托的项目管理单位应当在建设工程开工前办理安全监督备案手续，并提供安全生产和文明施工管理资料。</p> | 常用权力 | 属地行使 | 按宁建法字（2012）883 号分对象下放。 |

| | | | | | |
|----|---|---|-------|------|--------|
| 14 | 国有投资工程竣工结算备案 | <p>【技术规范】 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）</p> <p>11.1.9 条 竣工决算办理完毕，发包人应将竣工决算书报送工程所在地（或有该工程管辖权的行业主管部门）工程造价管理机构备案，竣工决算书作为工程竣工验收备案、交付使用的必备文件。</p> <p>【相关文件】 《省政府关于取消和下放 126 项行政审批项目的通知》（苏政发[2013]149 号）</p> | 非常用权力 | 属地行使 | 省权下放事项 |
| 15 | 多层住宅总建筑面积 3 万 m ² 以下或别墅总建筑面积 1 万 m ² 以下，协议选聘物业管理企业的批准 | <p>【行政法规】 《物业管理条例》（2003 年 6 月 8 日中华人民共和国国务院令 379 号公布 根据 2007 年 8 月 26 日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》修订，2007 年 8 月 26 日中华人民共和国国务院令 504 号公布，自 2007 年 10 月 1 日起施行）第二十四条 国家提倡建设单位按照房地产开发与物业管理相分离的原则，通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业。住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业；投标人少于 3 个或者住宅规模较小的，经物业所在地的区、县人民政府房地产行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业管理企业。</p> <p>【地方性法规】 《江苏省物业管理条例》自 2013 年 5 月 1 日起施行。第四条 县级以上地方人民政府住房和城乡建设或者房产行政主管部门（以下简称物业管理行政主管部门）负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作。</p> <p>第三十二条 住宅物业的建设单位，应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业服务企业。</p> <p>投标人少于三个或者住宅规模建筑面积小于三万平方米的，经物业所在地的县（市、区）物业管理行政主管部门批准，可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业服务企业。</p> <p>【规范性文件】 《南京市物业管理办法》（2005 年 12 月 14 日南京市市政府常务会议审议通过，2005 年 12 月 26 日南京市人民政府令 244 号发布，自 2006 年 2 月 1 日起施行）第四条 南京市房产管理局是本市物业管理活动的行政主管部门，负责本市物业管理活动的监督管理工作，各区（县）房产管理部门具体负责</p> | 常用 | 属地行使 | 区权 |

本辖区物业管理活动的监督管理工作。建设、规划、市政公用、市容、环保、园林、工商行政、物价、建工、公安、民政等部门按照各自职责，协同实施本办法。各区（县）人民政府和街道办事处（镇人民政府）负责协调物业管理与社区建设之间的关系。第二十一条 住宅物业出售前，建设单位应当通过招投标的方式选聘具有相应资质的物业管理企业。投标人少于三人或者物业管理区域的总建筑面积低于三万平方米，或者别墅总建筑面积低于一万平方米的，经区（县）物业管理行政主管部门批准，建设单位可以采用协议方式选聘具有相应资质的物业管理企业，并签订前期物业服务合同。

| | | | | | |
|----|----------------|--|----|------|----|
| 16 | 房屋结构变动行政许可的代受理 | <p>【地方性法规】《南京市城市房屋安全管理条例》（2006年9月1日南京市第十三届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过 2006年11月30日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第二十七次会议批准）第六条：房屋所有人或者使用人未经市房屋行政主管部门许可，不得从事下列行为：</p> <p>（一）拆改承重梁、柱、板和基础结构；</p> <p>（二）拆除承重墙或者在承重墙上开挖壁柜、门窗洞口；</p> <p>（三）超过设计标准增大荷载；</p> <p>（四）在楼面结构层开凿洞口或者扩大洞口；</p> <p>（五）为增加房屋使用空间降低房屋地面地坪标高；</p> <p>（六）拆改商场、宾馆、饭店、影剧院、体育场馆等大型建筑中具有房屋抗震、防火整体功能的非承重结构。</p> <p>前款行为，依法应当由其他行政主管部门许可的，从其规定。</p> | 常用 | 属地行使 | 区权 |
|----|----------------|--|----|------|----|