

## 审查机构：

昆山市利悦建筑图审中心

## 审查依据：

《中华人民共和国建筑法》  
《建设工程质量管理条例》  
《建设工程勘察设计管理条例》  
《房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查管理办法》

## 适用范围：

除法律、法规另有规定外，我市行政区域内房屋建筑工程项目的施工图设计文件（含工程地质勘查文件）须进行审查，重点审查以下范围的项目：

- 1、住宅小区、工厂生活区、地下工程，三层及以上的住宅工程（含建制镇、集镇规划建设用地范围）；
- 2、建筑面积在 300 平方米及以上的一般公共建筑工程，国家民用建筑工程设计等级分类标准规定的特殊公共建筑；
- 3、工程投资额在 30 万元及以上的工业建筑工程，乙级及以上设计单位方可承接的构筑物；
- 4、涉及城镇生命线的低于 30 万元或 300 平方米的建筑物和构筑物；
- 5、国家民用建筑工程设计等级分类标准规定的中型及以上民用建筑工程的装饰装修，装饰装修部分建筑面积在 500 平方米及以上或投资额在 50 万元人民币及以上的公共娱乐场所，装饰装修部分建筑面积在 1000 平方米及以上或投资额在 100 万元人民币及以上的其他公共建筑。成品住房装饰工程。
- 6、工程投资额在 50 万元及以上的建筑智能化、建筑幕墙、轻型钢结构等专项工程。

注：昆山市目前已实施房屋建筑工程施工图设计“一体化”审查，房屋建筑工程的施工图、消防、人防、技防、智能化等设计技术审查市图审中心均可承担。

## 免审范围：

依据昆住建〔2020〕161 号文《昆山市建设工程施工图审查改革实施细则（试行）》，图审中心执行该文所列的施工图免审项目范围及抽查比例。免于施工图审查的项目中，属于《中华人民共和国消防法》和相关规章规定应纳入消防设计审查的特殊建设工程仍需按照施工图统一审查的相关要求进行联合审查。免审范围及抽查比例如下：

- 1、房屋建筑工程
  - （1）工业建筑：20%。
    - ①火灾危险性等级为丙、丁、戊类的工业建筑（丙类大中型、丁戊类大型除外）。
    - ②火灾危险性等级为丁戊类的物流仓库（大型除外）。
    - ③单体面积小于 1000 平方米的厂区配套用房。
  - （2）民用建筑：20%。
    - ①三层及以下的住宅建筑（地下室面积小于 5000 平方米）。
    - ②单体面积 1000 平方米以下的住宅小区配套用房。

③除中小学、托儿所、幼儿园、医院、养老院、福利院外，地上单体建筑面积在 2000 平方米以下、地下面积在 1000 平方米以下的一般公共建筑工程。

④不超过 5000 平方米的单建的非人防地下空间。

## 2、专项工程

(1) 装饰面积小于 5000 平方米的单项装饰装修工程（涉及使用性质、结构改变的除外）：50%。

(2) 幕墙工程：50%。

①玻璃幕墙、金属幕墙面积在 5000 平方米以下，且高度低于 50 米的单项幕墙工程。

②石材幕墙面积在 2000 平方米以下，且高度在三层以下的单项幕墙工程。

(3) 二级轻钢结构工程：50%。

(4) 建筑智能化工程：20%。

注：工程规模应符合《市住房城乡建设局关于加强建筑装饰、建筑幕墙、建筑智能化、轻型钢结构等专项工程施工图设计文件审查管理的实施意见》（苏住建设〔2016〕4号）文件的审查范围要求。

## 3、构筑物：20%。

中小型构筑物（高度低于 45 米的烟囱、容量小于 100 立方米的水塔、容量小于 2000 立方米的水池、直径小于 12 米或边长小于 9 米的料仓等）。

## 专家论证范围：

依据昆住建〔2020〕161号文《昆山市建设工程施工图审查改革实施细则（试行）》，以下类型工程，可通过组织专家对设计文件进行技术论证的方式，把控施工图设计质量，不再另行进行施工图审查。

1、历史文化保护建筑、传统建筑的修缮、复建工程。

2、海绵城市工程。

3、单体建筑面积小于 3000 平方米或项目总规模小于 10000 平方米的既有建筑维修、改造工程。

4、燃气工程。

5、既有多层住宅增设电梯工程。

## 受理条件：

1、已取得建设工程规划许可证等政府相关批准文件（可容缺受理）；

2、勘察报告、全套施工图已全部完成。

## 注意事项：

1、从 2022 年 12 月 1 日起，新建、改建、装修与幕墙项目，均应进入昆山投资建设一网通办服务平台（<http://180.97.207.85:8877/>）申报图审，具体操作流程请下载一网通办平台申报指南（<http://www.kstszx.cn/contents/2/28.html>）；注意：变更、技防、人防、桩基和先审勘察项目仍在数字化审图系统注册报审（<http://180.97.207.14:7001/>）。

2、依据《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》（住建部第 51 号令）第三章第十四条，若属于特殊建设工程，则建设单位在施工图设计“一体化”技术审查合格后，应主动向市政服务中心住建窗口申报领取消防行政许可（特殊建设工程消防设计审查意见书）。咨询电话

话：0512-57379037。

## 新建房屋建筑工程施工图审查 提交材料：

### 政策材料：

- 1、昆山市建设工程施工图设计审查报审表（新建房屋建筑工程）
- 2、建设工程规划许可证（必审项目可容缺，免审项目不可容缺，如容缺应提供规划方案批准文件）

### 勘察报告：

- 3、岩土工程勘察报告

### 设计文件：

- 4、全套施工图设计文件（包括总平面图、各专业计算书）

### 其它资料：

- 5、勘察单位提供的企业承诺书、劳务及土试信息归集表、勘察纲要、野外勘探原始资料、土工试验原始资料（依据苏住建设〔2021〕14号文件）
- 6、建设工程消防设计文件（住建部第51号令第十四条中的特殊建设工程需提供）
- 7、民用建筑设计方案绿色设计报审表（民用建筑需提供）
- 8、绿色建筑自评估表（按苏建科〔2021〕146号文件，民用建筑除绿色建筑基本级项目外）
- 9、装配式建筑项目预制装配率预评定资料
- 10、桩基试验检测报告（按规定需要提供的项目）
- 11、初步设计抗震设防专项审查报告（苏住建办〔2021〕22号文件规定需要抗震审查的项目）
- 12、免于施工图审查项目勘察设计文件质量自审承诺书（仅免审项目需提供）

### 含人防工程的建设工程施工图送审需额外提供以下材料：

#### 政策材料：

- 13、昆山市建设工程施工图设计审查报审表（人防工程）
- 14、人防工程设防准予行政许可决定书

#### 设计文件：

- 15、全套人防工程施工图设计文件

#### 其它资料：

- 16、人防实地标注图（人防工程用红线标出，并注明人防工程建筑面积、平时用途、战时用途、防护等级、防化等级等指标。）

**注：** 1、含人防工程的建设工程施工图送审时，人防工程必须与相关联的房屋建筑同步进行施工图送审。

2、属于①《建筑工程抗震设防分类标准》（GB50223-2008）中的特殊设防类建筑、防灾救灾类建筑。②新建地上总建筑面积超过20000平方米的中小学校、医院、养老建筑，地上总建筑面积超5000平方米的幼儿园；改扩建地上单体建筑面积超过10000平方米的上述建筑。③地上单体建筑面积20000平方米以上或建筑高度60米以上的大型公共建筑、技术要求复杂的工业建筑、高度60米以上的高层住宅。④房屋高度或面积不超过上述规定，但单一抗震单元结构布置存在苏住建办〔2021〕22号文件“附表1”中2项不规则且其中1项超出较多时；或者存在苏住建办〔2021〕22号文件“附表2”中1

项不规则的建筑。⑤结构抗侧力构件（剪力墙、框架柱、框架梁等）采用预制构件的装配式混凝土建筑。⑥其它需要进行抗震设防审查的项目。以上项目送审前需通过苏州市住建局初步设计抗震设防专项审查，提供审查合格意见。

3、消防设计文件专项说明应包括：封面（项目名称、设计单位名称、交付日期），扉页（设计单位法人、技术总负责人、项目总负责人姓名及签字，设计单位资质，设计人员姓名及专业技术能力信息），目录，设计说明书（工程设计依据、规模和设计范围、总指标、标准执行情况）。具体参见住建部发布的《建设工程消防设计审查验收工作细则》。

## 装饰工程施工图审查 提交材料：

### 政策材料：

- 1、昆山市建设工程施工图设计审查报审表（装饰工程）
- 2、原主体建筑建设工程规划许可证或房产证
- 3、租赁合同（如装饰建筑为租赁建筑）

### 设计文件：

- 4、全套装饰工程施工图设计文件

### 其它资料：

- 5、装饰工程设计概算书（概算书投资额应与报审表所填一致并加盖建设单位、装饰设计单位公章）
- 6、原主体工程施工图审查合格书（原主体如非本机构审查的项目需提供）
- 7、原主体消防审核意见（符合《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》第十四条，且原主体消防如非本机构审查的项目需提供）
- 8、装饰工程涉及专业原审查合格施工图（依据需要提供）
- 9、已竣工并投入使用的建筑进行装修，应提供相应的由建设行政主管部门设立的房屋安全鉴定机构出具的原建筑结构安全鉴定意见或报告
- 10、消防设计文件（住建部第51号令第十四条中的特殊建设工程需提供）
- 11、免于施工图审查项目勘察设计文件质量自审承诺书（仅免审项目需提供）

**注：**如为成品住房装修项目，则应当在房屋主体工程施工图审查完成前报审装修工程施工图审查，主体和装修工程施工图审查合格书一并发放。

## 既有建筑改造（含消防改造）工程施工图审查 提交材料：

### 政策材料：

- 1、昆山市建设工程施工图设计审查报审表（既有建筑改造（含消防改造）工程）
- 2、原建设工程规划许可证
- 3、原建筑工程竣工备案证明或房产证
- 4、项目立项批文或投资备案证（工业类项目若改变生产工艺等情况需提供）
- 5、租赁合同及房屋产权单位同意改造的证明文件（如改造建筑为租赁建筑）

### 设计文件：

- 6、全套施工图设计文件（包括总平面图、各专业计算书）

### 其它资料：

- 7、原主体工程施工图审查合格书（原主体如非本机构审查的项目需提供）

- 8、原主体消防审核意见（符合《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》第十四条，且原主体消防如非本机构审查的项目需提供）
- 9、消防设计文件（住建部第51号令第十四条中的特殊建设工程需提供）
- 10、已竣工并投入使用的建筑进行改造，应提供相应的由建设行政主管部门设立的房屋安全鉴定机构出具的原建筑结构安全鉴定意见或报告
- 11、原审查盖章的施工图（如原未审查的施工图则提供城建档案馆存档图）
- 12、初步设计抗震设防专项审查报告（加层、苏住建抗〔2020〕295号文件第二、1条规定之外的改造建筑）

**注：**若与原规划不符时应提供规划变更批准文件（昆住建〔2020〕64号文件规定需要进行规划变更确认的情形）。

## 幕墙工程施工图审查 提交材料：

### 政策材料：

- 1、昆山市建设工程施工图设计审查报审表（幕墙工程）
- 2、建设工程规划许可证（附幕墙立面方案图）

### 设计文件：

- 3、全套幕墙工程施工图设计文件（包括幕墙结构计算书、节能计算书）

### 其它资料：

- 4、幕墙工程造价概、预算书或施工合同等（投资额应与报审表所填一致并加盖建设单位、设计单位公章）
- 5、幕墙工程涉及的原审查合格的施工图（依据需要提供）
- 6、免于施工图审查项目勘察设计文件质量自审承诺书（仅免审项目需提供）

## 技防工程施工图审查 提交材料：

### 政策材料：

- 1、昆山市建设工程施工图设计审查报审表（技防工程）
- 2、设计方案评审材料

### 设计文件：

- 3、全套技防工程施工图设计文件（包括电气设计说明及技术指标、各系统图及相关主要设备名称、各系统的室内外平面图和总平面图）

## 智能化工程（非技防）施工图审查 提交材料：

### 政策材料：

- 1、昆山市建设工程施工图设计审查报审表（非技防智能化工程）
- 2、各单体建筑非技防智能化工程造价概算书（建设单位盖公章确认）

### 设计文件：

- 3、各单体建筑非技防智能化工程施工图设计文件

## 勘察工程施工图审查 提交材料：

### 政策材料：

- 1、昆山市建设工程施工图设计审查报审表（新建房屋建筑工程）

### 勘察报告：

- 2、岩土工程勘察报告

### 其它资料：

- 3、勘察单位提供的企业承诺书、劳务及土试信息归集表、勘察纲要、野外勘探原始资料、土工试验原始资料（依据苏住建设〔2021〕14号文件）
- 4、建筑专业总平面图

## 施工图设计变更审查 提交材料：

### 政策材料：

- 1、昆山市建设工程施工图设计变更审查报审表(附变更工作量清单)

### 设计文件：

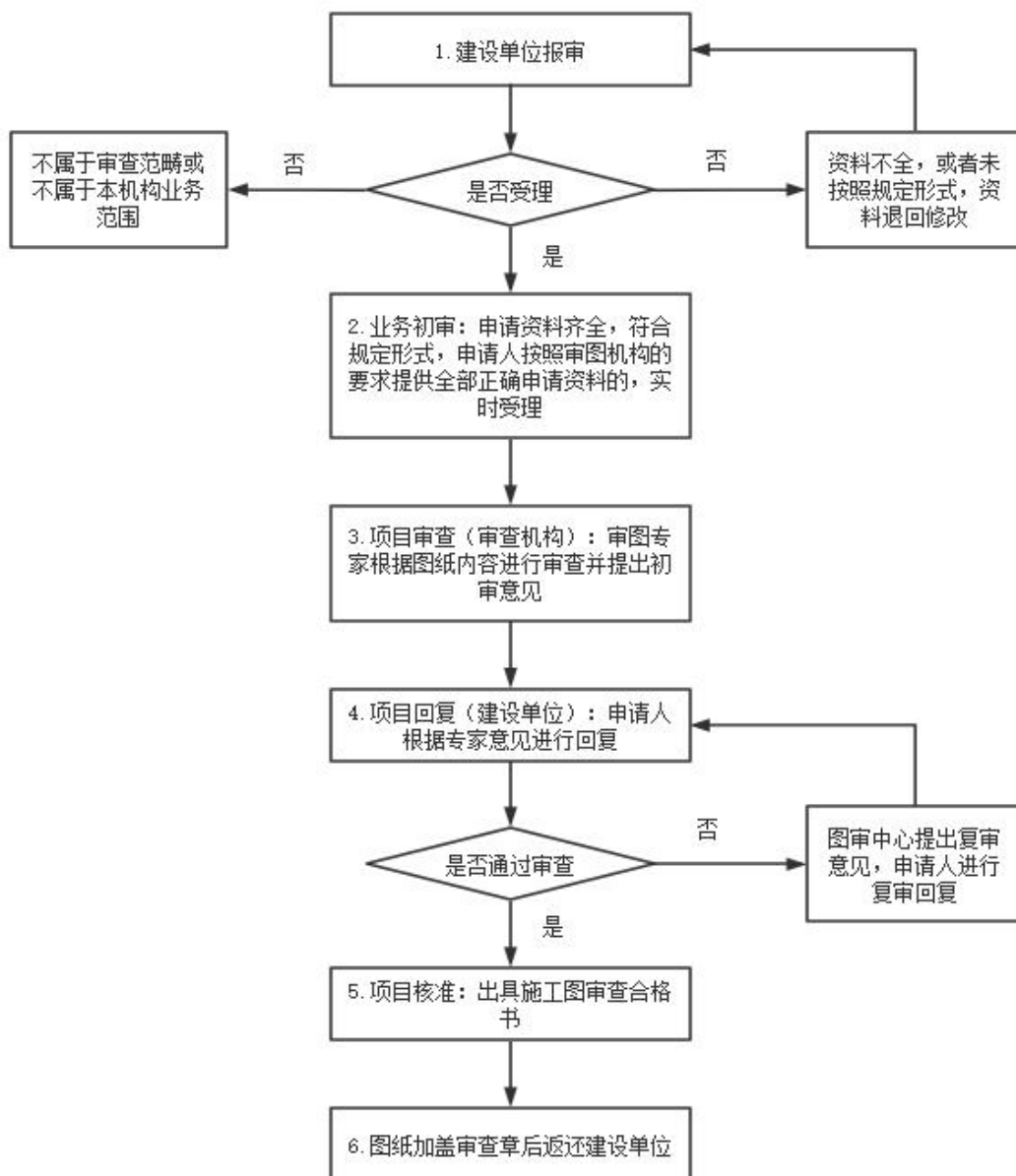
- 2、变更施工图(有计算书的应提供计算书)

### 其它资料：

- 3、其它需提供的审查资料（如原审查盖章图纸、检测、鉴定报告等）

- 注：**
- 1、变更报审表由设计单位根据该表要求认真填写、打印、签字盖章，并由建设单位盖公章确认。表中内容均不得手写、涂改，以原一个审查编号为一个单位，否则不予受理。
  - 2、为保证工程的严肃性、连续性，同一项目一次变更未结束时，原则上不接受第二次变更的审查。
  - 3、变更若与规划不符时，报图审前须经规划审核。
  - 4、涉及商品房销售类项目变更，需经市房管部门审核确认。

## 办事流程：



## 审查时限：

勘察设计项目等级	审查时限（工作日）	施工图设计项目等级	审查时限（工作日）
甲级项目	7	大型房屋建筑工程	15
乙级及以下项目	5	中型及以下房屋建筑工程	10

**友情提示：** 1、容缺受理的报审项目，从缺项材料收集齐全后开始计算施工图审查周期。

2、以上时限不包括施工图修改时间和审查机构的复审时间。

## 收费标准：

### （1）工业与民用建筑工程收费标准

序号	项目等级 (按建筑行业(建筑工程)建设项目设计规模划分)	收费标准(元/m <sup>2</sup> )
1	大型	1.2
2	中型	1.15
3	小型	1.1

### （2）专项工程（含建筑装饰、幕墙、轻型钢结构、建筑智能化专项工程）收费标准

序号	工程预算¥(万元)	收取标准(%)
1	¥<1000	0.9
2	1000≤¥<2000	0.8
3	2000≤¥<4000	0.7
4	¥≥4000	0.5

### （3）人防工程收费标准

序号	项目类型	收费标准(元/m <sup>2</sup> )
1	人员掩蔽部、物资库等工程	5
2	医疗救护、防空专业队工程	8

注：1、以上收费最低收费额不低于 1500 元，如低于，按 1500 元计收；

2、工程勘察文件审查收费标准为施工图审查收费标准的 12%。

## 提醒事项

- 1、建设单位自收到审查意见书后，应督促勘察、设计单位在 15 个工作日内完成审查意见回复，整个回复过程最长不得超过 6 个月，超过 6 个月仍未回复结束或回复次数超过 3 次仍不能符合要求的项目，将视为审查终止。建设单位应在 10 个工作日内取回所有审查资料，重新组织报审。逾期图审中心则不再保留该项目审查资料。
- 2、技术性审查工作结束后，建设单位应在 3 个月内补齐相关材料上传至图审系统，下载施工图审查合格书及图纸，逾期未补齐的，图审中心不承担相关责任和保存图纸（含勘察文件）的义务。
- 3、若修改内容涉及各专业图纸有重大变更的，则应按要求重新申报施工图审查。
- 4、设计单位回复时，图纸中修改之处应用云线标出。

## 办公地址：

昆山市长江北路 108 号 2 号楼



## 咨询方式:

业务问题: 0512-57392080

报审咨询 QQ 号: 3559128022

## 相关网址:

1、图审中心网址: <http://www.kstszx.cn> (审查资料下载: 中心网站-办事程序栏目)

2、新建、改建、装修与幕墙项目报审网址: 昆山投资建设一网通办服务平台  
<http://180.97.207.85:8877/>

3、变更、技防、人防、桩基和先审勘察项目报审网址: <http://180.97.207.14:7001>